

都市更新法令說明會

都市更新宣導法令說明會

都市更新宣導與社區輔導委辦案-中和區秀水里

壹. 舉辦時間：104 年 3 月 24 日 星期二 PM 7:00

貳. 地點：中和區大仁街 20 巷 50 號(秀水里活動中心)

參. 講師：王佩模理事

肆. 簡報內容：(略)

伍. 綜合討論：

一、辦理更新時，違章建築物要怎麼認定？

[答覆]

違章建築物是以民國81年1月10日以前建造者為限，並應檢附建物謄本、戶口遷入證明、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件、航照圖及門牌編訂證明等相關文件之一，以證明違章建築物的興建年期。

二、辦理簡易都更過程中，如建商中途因故暫停或跑掉，如何解決後續？

[答覆]

「簡易都更」是以民眾的需求角度出發，提供流程簡便、審議快速、環境安全的獎勵機制，由民眾選擇自力重建或和建商合作重建，目前大多數的合建案皆會透過信託機制實行專款專用，由施工營建辦理信託，信託單位控管營建資金及施工進度，以降低及避免營建風險。

三、辦理簡易都更過程中，如何知道建築設計及營造成本是否合理？有無把關？

[答覆]

若以都市更新方式辦理重建，過程中有新北市都市更新審議委員會進行審議把關，但簡易都更是以合建方式辦理重建，建商與民眾的協議過程中通常皆會列出建築成本及建材表等公開資訊，建議民眾可多加注意。

四、簡易都更申請須符合多項要求，且又要100%同意，能否建議放寬條件？

[答覆]

都市更新及簡易都更之程序、申請條件及容積獎勵上限皆有一定的法源規範及限制，且須經個別的行政審查程序，有關今日民眾的建議或疑慮，除會彙整至本日會議紀錄中，並定期向新北市政府都市更新處轉達及告知，作為未來新北市政府修法之參考意見。

五、若是達到「都市更新條例」規定之同意比例，即可申請報核更新事業計畫送審，對尚未同意者應有如何解決方案？是否可以強拆？

[答覆]

以法令層面而言，新北市政府為執行「都市更新條例」第三十六條第一項權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物案件，依直轄市縣(市)政府

都市更新法令說明會

受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項第五點，訂定「新北市政府執行都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物案件補充規定」之規定，同意門檻達到九成以上，實施者可以向主管機關申請代為實施。

在政府動用公權力前，一定會要求實施者召開多次協調會程序，會兼顧少數地主的權益與多數地主的意願。但以實務層面來說，還是希望實施者能盡量爭取所有權人 100% 同意，持續向不同意都更之居民進行協商及溝通，避免強制拆除後引發不必要的衝突發生。

都市更新法令說明會

陸. 講座實況



王佩模 理事(講師)



秀水里 林谷峰里長



與會情形



與會情形



與會情形



民眾提問



民眾提問



海報張貼