

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-淡水區竿蓁里

舉辦時間：104 年 4 月 01 日 星期三 PM 7：00

貳. 地點：淡水區中正東路 1 段 3 巷 6 號 2 樓(竿蓁市民活動中心)

參. 講師：王佩模 理事

肆. 簡報內容：(略)

伍. 綜合討論：

一、請問今年7月1日實施容積管制內容為何？

[答覆]

都市計畫容積總量管控機制，回歸都市計畫體系管理，「都市計畫法新北市施行細則」已於 103 年 5 月 1 日發布實施，有關都市計畫容積獎勵上限規定(第 47 條第 1 項)，如都市更新地區的獎勵上限為 50%，其他地區獎勵上限為 20%，將於 104 年 7 月 1 日起施行。

由於現行獎勵容積，包括綠化景觀、街廓獎勵、停車獎勵等沒有總量控管，營建署研議訂定總量控管。修正重點主要是增訂都市計畫法定容積放寬建築容積額度的總量累計上限，除依「都市計畫法」規定，包括公共設施保留地取得、具有紀念性或藝術價值建築與歷史建築保存維護等得以容積移轉方式辦理可移入容積。

其它依都市更新法規實施都市更新事業地區，不得超過建築基地 1.5 倍的法定容積(獎勵上限 50%)，或各建築基地 0.3 倍的法定容積再加其原建築容積；一般地區，不得超過建築基地 1.2 倍法定容積(獎勵上限為 20%)。

二、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，避免強拆拆除後引發不必要的衝突發生。

三、社區內有疑似海砂屋現象，應該如何鑑定？流程為何？

[答覆]

都市更新法令說明會

依「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」，所有權人應自行委託新北市政府認可之專業鑑定機構實施（例如新北市建築師公會等）鑑定，基本鑑定流程為：(1)向專業鑑定機構申請檢測(2)派員至現場初勘(3)相關人(單位)會勘及採樣等程序(4)遞交會勘成果報告書至新北市工務局以取得證明。經鑑定屬高氯離子建築物者，向新北市政府申請核定為海砂屋，可申請拆除或補強相關補助，或辦理都市更新也有 30%的獎勵值。

依「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」所載：高氯離子建築物所有權人於完成拆除或補強防蝕工程後，得向新北市政府申請補助，並得經區分所有權人會議決議，將全數之補助成立專戶保管。前項補助依建物登記之主建物面積計算。其為拆除者，每平方公尺補助新臺幣（下同）二千元，每戶最高補助二十萬元；其為補強防蝕者，每平方公尺補助一千元，每戶最高補助十萬元。申請拆除重建經本府專案核准者，得先行核發百分之二十補助款。補助款戶數之計算以使用執照為準。拆除重建費用或補強防蝕費用之補助款不得重複申請。

四、是否可由政府協助辦理海砂屋鑑定及輔導更新流程？

[答覆]

政府單位與學會主要扮演政策宣導、法令解答、實務研討、教育訓練之角色，無法協助鑑定。但建議可依「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」，所有權人自行委託新北市政府認可之專業鑑定機構實施協助鑑定。

五、萬一鑑定後未達海砂屋標準，是否仍能參與都更？

[答覆]

倘若經工務局鑑定結果未達海砂屋標準，貴社區就須依「新北市都市更新單元劃定基準」相關規範，逐項檢核自行劃定更新單元，始能辦理都市更新。

都市更新法令說明會

陸. 講座實況



王佩模 理事(講師)



與會情形



與會情形



與會情形



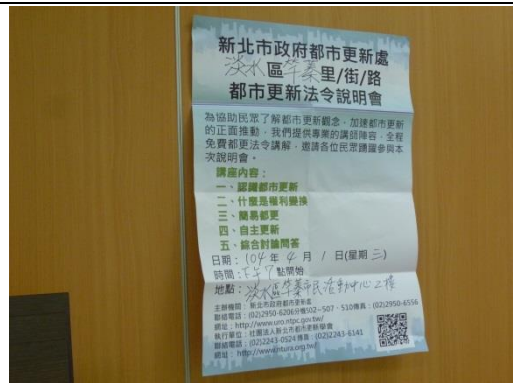
與會情形



民眾提問



民眾提問



海報張貼