

## 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-淡水區新民里

壹. 舉辦時間：104 年 4 月 20 日 星期一 PM 7:00

貳. 地點：淡水區新民街 120 巷 45 弄 14 號 1 樓(寶興活動中心)

參. 講師：張文長理事

肆. 簡報內容：(略)

伍. 綜合討論：

一、一般辦理都市更新需要多久時間？

[答覆]

辦理都市更新並無一固定的時程，實務上進行更新案時程長短取決於所有權人意見的整合的速度，土地建物所有權人的意見越一致、同意的比例越高，相對的審議程序也更迅速、順利。

假設同意比例為100%，依目前審議狀況與實務經驗，事業概要約4個月即取得核准，事業計畫約1年內，權利變換計畫也約1年內就可取得核准，若併同辦理則可省下約半年時程；以上所述的各辦理時程，是在無任何陳情抗議前提下，倘若有遇到任何陳情抗議，以政府立場會希望實施者能妥善處理並協調，影響時程則依不同個案情況而定。

另依都市更新條例第54條規定，都市更新事業概要計畫自獲准之日起一年內，應擬具都市更新事業計畫報核，如逾期未報核者，主管機關得撤銷其更新核准，可申請展期最多二次為限，每次不得超過六個月。若未能取得同意門檻比例，且於期限內未擬具都市更新事業計畫報本府核可者，本府得撤銷該更新核准，並建議申請人或實施者重新檢討更新單元範圍及其推動可行性重提都市更新事業概要計畫。

二、社區內有疑似海砂屋現象，應該如何鑑定？流程為何？

[答覆]

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

## 都市更新法令說明會

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。

三、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%)。

四、請問每一階段是否都需填寫同意書？是否到權變計畫選配完後，才需搬家？

[答覆]

都更過程中，實施者向市政府申請都市更新事業概要及事業計畫這兩個階段時，分別需要簽署同意書，以取得超過法定門檻的同意比例。

若以「協議合建」方式進行，則在事業計畫時取得全體所有權人同意，並經市政府核定即可進行後續申請建照及拆遷部份；若以「權利變換」方式實施，則依照都市更新條例規定之同意比例辦理，經都市更新審議委員會審議、核定、發布後得以依規定申請建照及辦理拆遷部份。

# 都市更新法令說明會

## 陸. 講座實況



張文長理事(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