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-平溪區巡迴講座

壹.舉辦時間：101 年 9 月 19 日 星期三 PM 3:00
貳.地　　點：平溪區公園街 17 號(區民活動中心 2 樓)
參.主 持 人：辜永奇 常務理事
肆.講　　師：張文長 監事
伍.簡報內容：(略)
陸.綜合討論：

一、我們居住房子大部分都沒有建造、使用執照，照我們一般認定的合法建築物都有建造、使用執照，像這種情形要如何去申請及如何去克服這個問題? 像我們這裡大部分獨立三層樓，不是像公寓的房子整棟的，要幾棟才能來申請? 申請是不是要全部的人同意?

[答覆]

一般整建維護需屋齡 20 年以上合法建築物，合法的建築物都要有登記權狀或使用執照，但本區都沒有權狀也沒有使用執照，要再去了解這種情形要如何處理。

今天所講的是都市的規定，此區情形比較特殊，所以如有例外跟意見，我們帶回去針對這個問題去反應，但是我們現在所講的是都市更新，要在都市計畫區內，土地有分都市土地跟非都市土地，都市計畫區內像本區沒有合法的門牌號沒有權狀，但是已經住很久了，土地是自己的只是建物沒有權狀，這一部分若要申請整建拉皮，我們把這個情形帶回去給新北市政府都市更新處，以後針對這個情形如沒有權狀是自己的房子，有這個意願想要申請看要如何辦理，若不是要拉皮是要拆除重建就沒關係，要拆除重建就要符合面積的限制，但是要在都市計畫範圍內，要拆除重建沒有權狀也沒關係，你有建物在用地形圖認定你很早以前就已經存在了，只要符合規定都可以來做，但是拉皮是規定要合法才可以申請。

另外回答你剛剛提的問題，需符合屋齡達 20 年以上合法建築物，連棟透天式建築物連續達五棟以上或獨棟透天式建築物連續達五棟以上就可以來申請。

柒.特殊情形

一、里長反應實際上都市更新或是都市計畫，這個政策對平溪來說不適用的，就目前的法規，未來政策要怎麼定不知道，但是因為平溪都市計畫 2 個，一個是民國 62 年頒布的平溪都市計畫、十分風景特定區計畫，平溪這裡會面臨幾個問題，因為我們這裡是民國 62 年頒布的都市計畫，要都市更新一定要合法房屋，合法房屋又要面臨一些問題，我們本區特殊狀況是地上物跟土地不同人，但是在舊台北縣政府時代，他有一個合法房屋認定證明，有些在都

市計畫實施前或者建築管理辦法實施之前，那一部分的房屋，都可以向市政府登記，建物第一次登記可以，只要拿到門牌、房屋稅籍、水電證明都可以，第二種就是要認定你是合法房屋證明，已經 40 年房屋，樓下可能合法樓上可能不合法，但是合法房屋現在工務局建管單位，去審查的時候，原來是杉木做中梁蓋紙片，工務局來看更改杉木框就認定不行，你要 20 或 40 年屋齡都可以，但要認定為合法房屋證明會有問題，所以這種政策對我們偏遠地區來說是不適用的，這一部分政府未來要怎麼去改進，我們希望政府辦理都市更新對偏遠地區要相同待遇，如果依現行政策要申請整建維護是有困難，規定要拿到合法房屋證明，首先要實施建築規劃後再申請，不要去市政府申請，就直接到地政機關去辦建物認定登記，第二種是合法房屋證明拿到以後，有一個核發的規定還要申請一個執照，那執照要辦理的話，就碰到建物跟土地不同人的問題，所以要辦理都市更新，對平溪來說依現行政策不適用，這個問題要怎麼去克服，未來從法令去解套，來幫忙我們這些鄉親。

二、另外還要再提一點，這裡有一個平溪國中，民國 62 年都市計畫頒布後經過 40 幾年國中旁邊都沒有新建房屋，當初在劃定的時候因為我們這邊是山區，山區應該是，平地的部分要劃成可以開發使用，可是政府將可建築用地劃成農業區，商業區如果要申請建築執照，就都市計畫圖拿出來比照不適用，因現況縱深不到 6 米、後面是河川、前面 4 米巷道，平溪的都市計畫把它看成平地在劃，實際上是有高低落差的，現在都市計畫套現況也套不進去，平溪都市計畫 40 年了，都市計畫把平溪綁死了，對於都市計畫檢討政府是為了要蓋消防隊辦公室做通盤檢討，是因為汐平公路先開汐平公路配合通盤檢討，公的都檢討，私的都不檢討，商業區縱深 6 米怎麼蓋後面是溪，菁桐有 3 塊小塊的工業區，擺在那邊 40 年了沒有發展，建議城鄉局要不要趕快檢討，原來是住宅區都市發展局辦的，擺在那邊 90 年一直到現在沒有發展，原本最早期都會區還沒發展時，平溪還有 2 萬多人現在剩不到 6 千人，可以建築的不能建築，然後把保安林地劃成住宅區，結果林務局說保安林地不開放，政府的法令沒有去瞭解地方，阻礙地方發展。

捌. 講座實況

辜永奇 常務理事(主持人)	張文長 監事(講師)
王幼慈（更新處）	與會情形
與會情形	與會情形
與會情形	民眾提問