

## 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-新店區五峰里

壹. 舉辦時間：102 年 4 月 19 日 星期五 PM 7:00

貳. 地點：新店區五峰山莊社區活動中心(五峰路 63 巷 74 號 B1)

參. 主持人：黃金河 副理事長

肆. 講師：辜永奇 常務理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、本社區住戶多為年長者，若要申請增設電梯，有什麼資格限制？

[答覆]

一般地區內的建築物如果本身結構體還良好可以透過整建維護方式，將外觀拉皮、環境美化、公安防災改善，還有四、五樓舊公寓可申請增設電梯；依「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」相關資格、條件、政府的補助金額說明如下：

(一)、資格：

即申請範圍內土地及合法建築物所有權人、依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會、依有關法規規定設立之團體或專業機構等。

(二)、條件：

1. 連棟透天或獨式建築物連續達五棟以上。
2. 非透天之三層樓以上建築物連續達二棟。
3. 非透天之三層樓以上建築物與相連各一棟。
4. 六層樓以上整幢建築物。
5. 四、五層樓集合住宅僅增設昇降備者，得以一棟為申請單位。

(三)、補助：

一般地區以不逾核准補助項目總經費50%及新台幣1000萬元為限。

二、辦理都市更新的劃定基準是什麼？

[答覆]

辦理都市更新有一定的規模跟指標，依下列之「新北市都市更新單元劃定基準」規定內容辦理：

(一)完整之計畫街廓者。

(二)更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者(面積達1000平方公尺)。

(三)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道(面積達1500平方公尺者)。

(四)臨接二條以上計畫道路(面積達1000平方公尺者)。

除了以上面積的規定外，還必須符合「更新單元劃定評估指標」3項以上，方可辦理。

三、欲辦理都市更新的同意戶比例為何？

[答覆]

早期合建必須要100%同意才能進行，政府為了改善居住環境、增進公共利益推動都市更新，採取多數決的機制，只要到達同意的門檻，就可以繼續往下進行。

依照目前規定，都市更新概要計畫僅須所有權人之人數及土地面積超過1/10的同意比例即可。而都市更新事業計畫在未劃定都市更新地區其土地及合法建物的所有權人超過2/3，面積超過3/4之同意比例，才能申請報核送審。在審議過程中，實施者依然可以繼續協調說服不同意者。一般實務上為推動更加順利、減少紛爭，多希望100%同意為主。

四、我們社區隸屬於風景區，可辦理都更嗎？容積率低，可以作土地使用分區變更嗎？

[答覆]

都市更新是以都市計畫範圍內之可建地為範圍，依新北市更新單元劃定基準第四條「自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地」之反面解釋自明，風景區若是屬都市計畫範圍內，得以辦理都市更新。依都市計畫法所規定風景區的容積率為60%，但仍可依都市更新條例相關獎勵規定增加容積。

如果要變更都市計畫土地使用分區，可向市府城鄉發展局詢問相關流程。社區若是想辦理重建，因風景區現行法定容積率低，民眾需花費較多才可能進行，困難度較高。建議可以考慮作整建維護，作拉皮補強、讓環境美化、公安防災改善或看空間是否可增設電梯。

五、後山坡的維護是否包含在整建維護的補助項目內？

[答覆]

依「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」規定，後山坡維護並非補助項目之一，建議可以先向區公所諮詢是否有相關補助可申請。

# 都市更新法令說明會

## 柒. 講座實況

<p>黃金河 副理事長 (主持人)</p>	<p>辜永奇 常務理事(講師)</p>
<p>金中玉 議員</p>	<p>與會情形</p>
<p>與會情形</p>	<p>與會情形</p>
<p>與會情形</p>	<p>海報張貼</p>