

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 7 月 31 日 星期三 PM 7:00

貳. 地點：新店區五峰路 63 巷 8 弄 74 號 B1

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、請問新北市政府如何劃設都市更新地區？

[答覆]

政府為推動都市更新首要工作即是劃定更新地區，其目的除為政府政策性宣示之外，並且考量以往都市更新案皆為小規模面積，對都市整體再發展之助益不大，在政府財政及資源有限之限制下，必須選擇重點發展地區，以為都市更新之典範。一般來說，劃定都市更新地區之方式如下：

- (一) 一般劃定：依都市更新條例第 5 條規定，主管機關應考量都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色等事項，進行全面調查及評估，並劃定更新地區。
- (二) 優先劃定：依都市更新條例第 6 條規定，主管機關考量建築物年代久遠、窳陋、排列不當或道路彎曲狹小所造成結構上安全或影響消防救災之虞者，或居住環境惡劣，有妨礙公共衛生、社會治安之地區，得優先劃定為更新地區，且對於所在場域具有歷史、文化、藝術等亟待保存維護之價值者，亦可優先考量劃定。
- (三) 迅行劃定：依都市更新條例第 7 條規定，主管機關為因應不可抗拒之天災（地震、風災、水災、風災）、戰爭、事前可預防避免之重大災害或為配合中央、地方興建重大建設之地區，配合災後復原時程及訊息萬變之經濟環境，可迅速劃定更新地區，並且上級機關得指定主管機關在限定時間內完成，必要時還可由主管機關自行劃定。
- (四) 都市計畫指定劃設：依都市計畫法第 63 條規定，直轄市、縣（市）政府或鄉鎮市公所對於窳陋或髒亂地區可於細部計畫劃定更新地區，訂定更新計畫。

二、本社區因位於風景區內，建蔽率與容積率過低，是否可委請市政府劃為更新地區或變更使用分區為住宅區，藉以提高辦理都更的可能性？

[答覆]

新北市政府前於102年3月29日公告徵求「新店都市計畫第三次通盤檢討」之意見，依辦理都市計畫通盤檢討的法定程序，將由此次的公告徵求意見作業展開，時間為30日，待城鄉發展局廣泛蒐集彙整地方民眾與相關機關團體的意見後，納入刻正研擬中的通盤檢討草案進行規劃，後續仍將依照法定程序辦理

都市更新法令說明會

草案公開展覽，於送交新北市都市計畫委員會與內政部都市計畫委員會審議後，依內政部都市計畫委員會審議通過結論修正後，才能據以陳報內政部核定及發布實施。雖公告時間已過，但若社區民眾若有意願(需所有地主同意)，可先向新北市政府城鄉發展局詢問是否人可遞交書面意見或陳情。

三、評估標的下方有一大塊山坡地是屬於社區的，為何未劃入更新單元內？

[答覆]

依新北市更新單元劃定基準第四條所言：「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」，因對照謄本發現此區未在都市計畫內，無法辦理都市更新，故不納入。

四、請問若依本社區目前情況辦理都市更新，以委託實施者還是自組更新會較對社區有利？

[答覆]

無論是找建商或自組更新會辦理都市更新，各有優缺點並無絕對，應選擇適合住戶及社區，才是最有利的。建議可先透過社區內部會議了解住戶的想法再行決定未來辦理方式。

五、評估標的內有一筆屬於屏東縣獅子鄉的土地，會願意參與都更嗎？

[答覆]

公有地依土地法規定分為國有、直轄市有、縣(市)有、鄉(鎮、市)有，其權力範圍應以地政機關土地及建物登記簿所載為準。都更條例第二十七條明訂，都市更新事業計畫範圍內公有地與建築物應一律參加都市更新，並依都市更新處事業計畫處理之，並排除土地法、國有財產法、預算法等部分條文及地方政府公產管理法令之限制。

六、住戶皆為外行，想請問目前公家機關有無輔導協助辦理都市更新與後續推動？

[答覆]

新北市政府都市更新處委託本學會輔導民眾辦理事業概要或成立自組更新會，主要是確定更新單元範圍。目前依申請人給予的範圍，本學會已針對現況、權屬調查、更新單元劃定建議、課題與對策作一說明，至於相關的整體規劃、建築設計等，則須等到各位所有權人於會後填寫的意願調查分析後，學會才能評估是否可以繼續協助後續相關事宜。所以請各位踴躍回覆問卷並交還學會，以便統計。

七、都市更新案件不易推行主因為何？

[答覆]

一般老舊地區產權細分嚴重、地主意願整合不易，且都市更新案件涉及層面甚廣，包含更新前地主更新意願的調查、整合所有權人意願整合，事業計畫報核後相關審議及修正計畫內容，導致辦理都市更新案件程序複雜冗長，這些都是都市更新推行不易的原因。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況



張文長 監事(主持人)



辜永奇 常務理事(講師)



與會情形



與會情形



與會情形



民眾提問



民眾提問



海報張貼