

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-永和區中溪里(仁愛天廈)

壹. 舉辦時間：102 年 8 月 17 日 星期六 AM 10:00

貳. 地點：永和區永平路 205 號(永平高中 1 樓教室)

參. 主持人：張文長 監事

肆. 講師：辜永奇 常務理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、本社區委請財團法人中華營建基金會協助鑑定海砂屋，並於日前收到新北市政府工務局之會議紀錄，請問是否代表本社區已經確認為海砂屋了？萬一未達海砂屋標準，是否仍能參與都更？

[答覆]

依住戶所提供的會議記錄所陳述，鑑定報告數據已達「海砂屋」要件，但出席委員勘查建築物現況損害不嚴重，惟數據資料顯示已達拆除重建標準，故請申請人補作耐震能力評估送工務局續審，確認其結構安全度。完成這些作業後，若工務局認定為海砂屋，即會在回覆的函上會註明「准予核備」。

貴社區「仁愛天廈」使用執照為民國78年（建造執照為民國76年），倘後續經工務局鑑定結果未達海砂屋標準，貴社區就需依「新北市都市更新劃定單元」相關規範，逐項檢核自行劃定更新單元，始能辦理都市更新。

二、未來辦理都市更新時，如果同意比例都有達到，但有極為少數的住戶不參與，是否可請政府協助強制拆除重建？

[答覆]

以法令層面而言，針對強制拆除機制，新北市政府有訂定相關法令，只要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。當然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，避免強制拆除後引發不必要的衝突發生。

三、未來如果以自主更新會方式申請並核准概要，到事業計畫案時，可能因多種原因想改變委請實施者進場協助，是否可行？

[答覆]

辦理都市更新通常會有兩種方式，第一種是由土地及合法建物所有權人委託『實施者』辦理；第二種是自組都市更新會辦理。在送件事業計畫案之前，若想改以建商作為實施者，實施者會請有意願之所有權人簽具同意書，同意書上會註明：本人○○○同意下列持有之土地與合法建築物參與○○○擬具之

都市更新法令說明會

「新北市○○區○○段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」，即會明確列出實施者，所有權人出具同意書，亦表示同意事業計畫的實質規劃設計內容。

四、目前對於評估標的，會有如何的配置？都市更新處與學會可提供怎樣的幫助？

[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。

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