

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-汐止區康福里

壹. 舉辦時間：102 年 10 月 8 日 星期二 PM 2:00

貳. 地點：汐止區福德一路 107 號(長堤社區會議室)

參. 主持人：趙峙孝 常務理事

肆. 講師：王佩模 理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、請問目前新北市政府所推動的簡易都更內容為何？

[答覆]

為了加速老舊窳陋地區重建，同時也因應中央的防災都更政策推動，新北市政府提出另一種簡便快速的重建途徑「簡易都更」，已從102年8月22日開始實施。現階段之申辦程序為：基地面積達1000平方公尺以上，土地及合法建築物所有權人100%同意，符合申請條件循建照程序辦理，送都市設計審議通過，即可獲得15%獎勵容積。

市府考量希望能使更多老舊建築基地也有機會更新改建，未來將會再提出進階內容，再擴大適用的範圍及提高誘因，朝向放寬面積至500平方公尺與提高獎勵額度至20%的目標修法。

二、請問辦理都市更新中若有不願意參與之地主，政府是否有何配套措施？

[答覆]

政府有訂定相關法令，只要同意門檻達到九成以上，針對少數不同意搬遷的住戶，實施者可以向主管機關申請代為拆除。在拆除前也會召開多次協調會協調不同意戶，做一個全盤性的考量才會去執行，會兼固少數地主的權益與多數地主的意願。

三、有關目前大法官針對都市更新作出709號釋字，對現今新北市都更案有何影響？

[答覆]

有關司法院大法官於102年4月26日針對都市更新作出709號釋字，係為新北市土城金城路社區及臺北市文林苑、師大分部附近社區及永春社區等4個案都更案部分陳情人分向司法院大法官聲請解釋。大法官個別受理後併案審理，並作成釋字第709號解釋。其解釋內容主要係針對都市更新條例第10條及第19條有關都市更新事業概要審查、概要同意比例不具代表性、事業計畫缺乏聽證及行政處份通知送達程序違反憲法「正當行政程序」，限期1年檢討修正，否則失效。

新北市政府都市更新處針對709號釋憲案後續因應的主要重點有3個部分：

(一)事業概要部分：102年4月26日大法官釋字第709號解釋公布後，提出事業概要申請的案件，須提請都市更新審議委員會審議，但不影響舊案。另

都市更新法令說明會

有關事業概要同意比例門檻在中央都市更新條例修法前仍維持 1/10。

- (二)聽證部分：在 709 號釋憲公布後，尚未辦理都市更新事業計畫、權利變換計畫公開展覽者，依規定辦公辦公聽會時，將參採行政程序法之聽證程序辦理。而已辦理公開展覽者，仍依現行規定舉行公聽會。
- (三)行政處分送達部分：事業概要、事業計畫和權利變換計畫核定（准）時，應連同核定（准）的事業概要、計畫分別通知並送達更新單元內相關權利人。

四、請問目前新北市是否有規定簽訂同意書後時間半年內必須送件？是否同一地區會有不同實施者同時辦理都市更新案？

[答覆]

目前新北市並無規定簽訂同意書後必須半年內送件。但依都市更新條例第 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。

事業概要階段主要確定更新單元範圍及未來發展方向及原則，以提高更新事業計畫執行的可行性，因事業概要為事業計畫的摘要性說明，如能獲准，則實施者將可延續事業概要原則繼續發展，加上事業概要同意比例僅為私有土地及合法建築物人數及面積之 1/10，同一更新單元範圍內可能會有多位申請者，提送事業概要計畫審查，地主可由各家申請者所提事業概要內容，選擇最適合自己的方案，在後續更新事業計畫階段簽訂同意書。因此在事業概要階段法令並未明訂撤銷同意書之程序，惟簽訂同意書時仍請詳細瞭解計畫內容，以維護自身權益。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況

	
<p>趙峙孝 常務理事(主持人)</p>	<p>王佩模 理事(講師)</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>民眾提問</p>	<p>海報張貼</p>