

103 年度新北市都市更新說明會系列講座
都市更新宣導與社區輔導委辦案-三重區

壹. 舉辦時間：103 年 2 月 18 日 星期二 PM7:00

貳. 地點：三重區菜寮里民活動中心（三重區中寮街 57 巷 18 號）

參. 主持人：辜永奇 常務理事

肆. 講師：黃潘宗 常務監事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、可否就簡易都更之申請條件再次說明？

[答覆]

簡易都更之法源依據自「變更三重等 21 處都市計畫土地使用分區管制要點第十點規定」，申請條件除要求全部所有權人同意外，基地條件必須符合一定態樣，方可提出申請重建。基地規模、現況依下列之規定：

(一) 基地規模最少 500 平方公尺(約 151.25 坪)。

(二) 建築基地至少有一條所臨道路寬度 8 公尺，且臨 8 公尺道路寬度之總長度應達 20 公尺。

(三) 限住宅區、商業區。

(四) 30 年以上合法建築基地面積+違章建物投影面積 \geq 1/2 基地面積。

建築配置及獎勵額度則依下列之規定：

(一) 取得 20% 上限獎勵額度之建築配置方式：

◆ 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬 4 公尺以上建築。

◆ 鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 3 公尺。

◆ 設計建蔽率不超過法定建蔽率減 10%。

◆ 基地內鄰棟距離達 8 公尺。

◆ 基地透水面積 \geq 法定空地面積 \times 80%

(二) 取得 15% 上限獎勵額度之建築配置方式

◆ 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬 4 公尺以上建築。

◆ 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 1.5 公尺，且總平均達 3 公尺。

屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：

(一) 基地涉及公辦更新範圍者。

(二) 基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。

(三) 申請都市更新條例相關容積獎勵者。

二、為何規定簡易都更的建築配置一定要退縮 4 米？

[答覆]

新北市老舊建物眾多，基於居住防災之安全角度，市府加速推動老舊建物重建並改善環境，有其絕對的必要性，故提供了老屋重建另一簡單、便捷的途徑供大眾選擇，也就是「簡易都更」。

一般重建案依照土地使用分區管制及建築管理體系本即有其容積獎勵機制，簡易都更亦依循該機制執行，容積率、建蔽率及容積獎勵額度上限皆有相關規定，同時辦理簡易都更須經全體土地及建物所有權人同意，達成重建後環境要求，並經都市設計審議把關環境品質，方給予 15%或 20%容積獎勵，給予容積獎勵同時，亦要求重建後的環境品質，老舊建物重建之後除增強其耐震防災之效與改善都市景觀風貌，且退縮留設 4 公尺空間供人行或自行車道使用、增加開放空間，強化基地保水及留設防火間隔等皆有助於都市防災，維護環境及公共利益。

三、政府所給予簡易都更的上限獎勵額度15%或20%，未來若修法，是否可建議考慮提升？

[答覆]

簡易都更之程序、申請條件及容積獎勵上限皆有一定的法源規範及限制，且須經個別的行政審查程序，有關今日民眾的建議或疑慮，除會彙整至本日會議紀錄中，並定期向新北市政府都市更新處轉達及告知，作為未來新北市政府修法之參考意見。

四、辦理簡易都更可蓋回多少？民眾皆非專業，應向誰諮詢才能確定建商給予的條件是否有利？

[答覆]

分配價值會依基地位置、大小、建築設計、造價、房價行情等條件而有所影響，故本場說明會無法針對個案說明。

政府單位與本學會秉持公平、公正、公開的原則協助社區民眾，主要扮演政策宣導、法令解答、實務研討、教育訓練之角色，建商與民眾間所協議的分配問題屬私契行為，故無法介入，因次建議應審慎檢視實施者或建商所告知之權利義務與計畫內容，充分了解後再行簽訂。

柒. 講座實況

	
<p>辜永奇 常務理事(主持人)</p>	<p>黃潘宗 常務監事(講師)</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>民眾提問</p>	<p>海報張貼</p>