

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-五股區

壹. 舉辦時間：103 年 3 月 11 日 星期二 PM7：00

貳. 地點：五股區公所 9 樓大禮堂(五股區中興路 4 段 50 號)

參. 主持人：王朝志 理事

肆. 講師：汪俊男 監事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、請問老舊公寓磁磚掉落的問題是否可以經由都更解決？有無申請限制或補助機制？

[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：位於本市都市計畫區域內，符合屋齡達15年以上之合法建築物，以下列情形之一為申請單位：

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升降備者，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、請問社區內年長者眾多，且多為屋齡達15年以上的四、五層樓老舊公寓，若是要增設電梯，應坐落於何處較為適當？

[答覆]

電梯增設之位置應座落基地範圍內之法定空地(基地面積扣除實際可供建築面積後的空地面積)。因本說明會是以宣導簡易都更、老舊公寓增設電梯經費補助依據及條件為主旨，建議民眾若想增設電梯，可委請建築團隊作範圍內之法定空地檢討、評估適合的電梯類型等。

三、請問簡易都更是否一定要臨8米計畫道路才能申請？獎勵額度較低，建商不進來，是否能代為向新北市政府都市更新處反應，並建議未來修法能放寬獎勵？

[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x80%
- (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。

目前簡易都更申請條件及規定只有 15%、20%的獎勵額度，除基準容積外，另可再申請其他土管獎勵。今日社區民眾所給的建議或疑慮，本學會都會紀錄在本次會議紀錄中，並定期向新北市政府都市更新處轉達及告知。

柒. 講座實況

	
<p>王朝志 理事(主持人)</p>	<p>汪俊男 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>