

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-板橋區長安里

壹. 舉辦時間：103 年 7 月 30 日 星期三 PM 7:00

貳. 地點：板橋第一運動場簡報室(板橋區漢生東路 278 號)

參. 主持人：蔡仁捷 榮譽理事長

肆. 講師：黃金河 副理事長

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、更新過程中，若有不同意戶，應如何解決？

[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。

二、事業概要同意書及事業計畫同意書繳交後，若事後反悔可否撤銷？

[答覆]

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。

事業計畫階段簽訂之同意書，意即同意實施者所提事業計畫及權利變換計畫，此階段簽訂之同意書影響自身權益甚鉅，且因考量都市更新具有公益性，所以事業計畫同意書簽訂後，如事後不願參加，欲撤回同意書，其時間點大致可分為下列情形：

(一) 實施者於事業計畫報核前，原訂定同意書之所有權人撤銷其同意，致使未達法定同意門檻時，實施者不得依規報核，如仍有報核之情事，市府依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 可駁回其申請。

(二) 都市更新事業計畫報核後、公開展覽前，原訂定同意書之所有權人撤銷其同意，經市府核算未達法定同意門檻時，考量所有權人撤銷同意尚非可歸責於實施者之事項，且更新整合不易，允許實施者在一定期限內予以補正

都市更新法令說明會

- 同意書，屆時未達法定同意門檻時，市府可駁回其申請。
- (三)都市更新事業計畫報核後，已辦理公開展覽程序，依都市更新條例第 22 條規定，公開展覽期滿前所有權人都可撤回同意書，如撤銷同意書後未達法定門檻比例時，仍考量實施者更新整合不易，給予一定期限內補正同意書，屆時未達法定同意門檻時，市府可駁回其申請。
- (四)公開展覽期滿後，所有權人除有民法第 88 條、89 條、92 條規定之錯誤、被詐欺或被脅迫等情事或雙方合議撤銷者外，不得任意撤銷同意書，以避免影響都市更新事業之推動。

因此地主為免撤銷同意書後造成更新事業執行困境及時程延宕，應於更新事業計畫報核前，審慎選擇實施者，並在溝通協調過程中充分瞭解自身權益後，才簽訂同意書。

三、請問地主與建商簽訂都更合約的話，目前市府有無法源可管？

[答覆]

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，因此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。

目前新北市都市更新處為加速推動都市更新，提昇民眾與實施者間溝通之效率，已制定「都市更新契約注意事項」可供民眾參考，但此注意事項並無強制性質，僅作提供意見之參考，建議民眾在簽訂契約時仍須看仔細契約內容與相關之自身權益條文。

四、位於捷運周邊辦理都市更新有何獎勵？

[答覆]

容積獎勵有分都市計畫土地使用分區管制要點的獎勵(包含開放空間獎勵、容積移轉、海砂屋獎勵及捷運穿越獎勵等)及參與都市更新的獎勵(包含協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施、綠建築設計、更新地區時程獎勵、更新單元規模獎勵等)。

鄰近捷運站可增加之土管獎勵容積規定如下：

- (一)距捷運車站用地或火車站周邊300公尺內之建築基地，不得超過基準容積之100%。
- (二)距捷運車站用地或火車站周邊300至500公尺內之建築基地，不得超過基準容積之80%。
- (三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

內政部於2013年10月24日部務會議通過「都市計畫法台灣省施行細則」第34條之3及第42條修正草案，增訂都市計畫法定容積放寬建築容積額度之總量累

都市更新法令說明會

計上限，新制將於2015年7月1日施行。各土地使用分區除依容積移轉規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，實施都市更新事業之地區，不得超過建築基地1.5倍之法定容積(即不得超過法定容積50%)或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積。

五、新北市政府在推動都市更新方面有何協助及輔導措施？

[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，新北市政府委請本學會協助推動都市更新方面已將近四年，除了主動到本市各行政轄區辦理都市更新及簡易都更說明會外，亦提供15人連署說明服務。只要申請人集滿15人連署簽名並且提出申請，就會派專業輔導團隊到社區提供免費的都市更新或簡易都更說明，為民眾講解法令內容與申請程序。

除了法令上之宣導政策外，本學會亦受新北市都市更新處委託，可將依照社區民眾所提供之基本資料作初步評估(包含現況、權屬調查、更新單元劃定建議、課題與對策)，俾了解是否符合新北市都市更新單元劃定基準與「更新單元劃定評估指標」，後依確定之預更新範圍作整體規劃(含周邊地籍圖、地形圖、都市計畫書圖、都市計畫相關規定、輔導方式、工作人員配置等)、建築設計及財務分析(含工程費初估)等內容後，俟民眾意願協助輔導社區至都市更新事業概要案核准或成立自主更新會，過程中皆無須付費。若社區民眾有此意願，可向都市更新處或本學會提出申請輔導。

六、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。

七、社區內有疑似海砂屋現象，應該如何鑑定？流程為何？補助多少？

[答覆]

依「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」，所有權人應自行委託新北市政府認可之專業鑑定機構實施(例如新北市建築師公會等)鑑定，基本鑑定流程為：(1)向專業鑑定機構申請檢測(2)派員至現場初勘(3)相關人(單位)會勘及採樣等程序(4)遞交會勘成果報告書至新北市工務局以取得證明。經鑑定屬高氯離子建築物者，向新北市政府申請核定為海砂屋，可申請重建、整建相關補助，或辦理都市更新也有30%的獎勵值。

依「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」所載：高氯離子建築物所有權人於完成拆除或補強防蝕工程後，得向新北市政府申請補助，並得經區分所有權人會議決議，將全數之補助成立專戶保管。前項補助依建物登記之主建物面積計算。其為拆除者，每平方公尺補助新臺幣(下同)

都市更新法令說明會

二千元，每戶最高補助二十萬元；其為補強防蝕者，每平方公尺補助一千元，每戶最高補助十萬元。申請拆除重建經本府專案核准者，得先行核發百分之二十補助款。補助款戶數之計算以使用執照為準。拆除重建費用或補強防蝕費用之補助款不得重複申請。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況

	
<p>蔡仁捷 榮譽理事長(主持人)</p>	<p>黃金河 副理事長(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>