

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-新店區安和里

壹. 舉辦時間：103 年 5 月 2 日 星期五 PM 7:00

貳. 地 點：新店區安民街 365 巷地下室(大溪地庭園社區會議室)

參. 主 持 人：李雅雯 會員

肆. 講 師：王佩模 理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、請問明年(104年7月1日)實施容積管制內容為何？

[答覆]

都市計畫容積總量管控機制，回歸都市計畫體系管理，「都市計畫法新北市施行細則」已於 103 年 5 月 1 日發布實施，有關都市計畫容積獎勵上限規定(第 47 條第 1 項)，如都市更新地區的獎勵上限為 50%，其他地區獎勵上限為 20%，將於 104 年 7 月 1 日起施行。

由於現行獎勵容積，包括綠化景觀、街廓獎勵、停車獎勵等沒有總量控管，營建署研議訂定總量控管。修正重點主要是增訂都市計畫法定容積放寬建築容積額度的總量累計上限，除依「都市計畫法」規定，包括公共設施保留地取得、具有紀念性或藝術價值建築與歷史建築保存維護等得以容積移轉方式辦理可移入容積。

其它依都市更新法規實施都市更新事業地區，不得超過建築基地 1.5 倍的法定容積(獎勵上限 50%)，或各建築基地 0.3 倍的法定容積再加其原建築容積；一般地區，不得超過建築基地 1.2 倍法定容積(獎勵上限為 20%)。

二、本社區有疑似海砂屋現，應該如何鑑定？

[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、新北市土木技師公會、新北市結構技師公會等等）鑑定，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。

三、本社區有疑似海砂屋現象，但尚未申請鑑定，且辦理都更的程序冗長，是否可以先辦理整建維護並同時推動重建？

[答覆]

都市更新不一定只採用重建的處理方式，若是無結構安全問題，採取整建或維護方式修改建物空間，符合機能性的需要，也不失為經濟有效的方式，例如舊有傳統街屋重新整修、閒置空間再利用或是老舊建物拉皮整容，不僅使空間重新賦予新生命、美化都市景觀，更可提升建築物使用價值。

都市更新法令說明會

但因社區現有疑似海砂屋現象，為確保民眾生命安全，建議可先透過管委會協助委託新北市府認可之專業鑑定機構實施鑑定事宜，以確定其鑑定結果是否已達拆除重建標準或只須修復補強即可，再行研議後續辦理方向。

四、目前新北市政府對於整建維護之補助金額為多少？

[答覆]

目前依「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昇降備者，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。

五、民眾自行辦理更新不易，是否可推薦建經公司或建商給予參考？

[答覆]

建議社區住戶可以找社區內熱心或對都市更新相關專業了解的住戶，自發性的以籌備會或促進會等非正式組織方式，先凝聚社區內辦理都市更新的意願與辦理方向，幫助大家整合好意見，選擇適合社區的方式辦理。

政府單位與學會主要扮演政策宣導、法令解答、實務研討、教育訓練之角色，秉持公平、公正、公開的原則協助社區民眾，故無法推薦也無法公告哪些地區的民眾想辦理更新。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況

	
李雅雯 會員(主持人)	王佩模 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