全國首案 新北市板橋區老舊公寓危老重建計畫核准

新北市政府受理危老重建計畫首案-板橋區文化段，於106年11月28日核准，僅12天即完成審核程序，成為全國首案獲核准危老重建計畫申請案件。申請人須在核准後180天內向新北市政府工務局申請建照，經審核通過後即可動工，最快3年內可完工讓原住戶入住新房子...

新北「青銀共居」第二階段半年試居計畫開跑!

新北市399萬人口當中就有50萬的老人，占新北市人口12%以上，近年來更有快速增加的趨勢，新北市106年底境內已完工的社會住宅共計2,139戶，108年預計完成7,000戶。本市推動社會住宅，不只是建起一幢幢容身避雨的硬體建物，更希望在軟體上營造新的生活方式...

社區處處有人才 動手共創New Better Life

本年度社區規劃師計畫選取「永和區—竹林39巷空地」、「土城區—媽祖田」及「新莊區—新泰國中」三處基地讓培力學員由發

掘議題、規劃設計，至後續基礎放樣操作，實踐「做中學」理念，至11月底三處示範點皆已完工...

烏來水源特定區第三次通盤檢討公開展覽期滿

烏來水源特定區計畫(第三次通盤檢討)案自11月27日起至12月26日止公開展覽30天，並於12月11日於烏來區公所舉辦說明會，本次說明會有王議員建章、烏來區公所高區長、溫泉經營業者及關心民眾等到場參加，烏來區公所高區長除感謝城鄉發展局及規劃單位的努力之外...

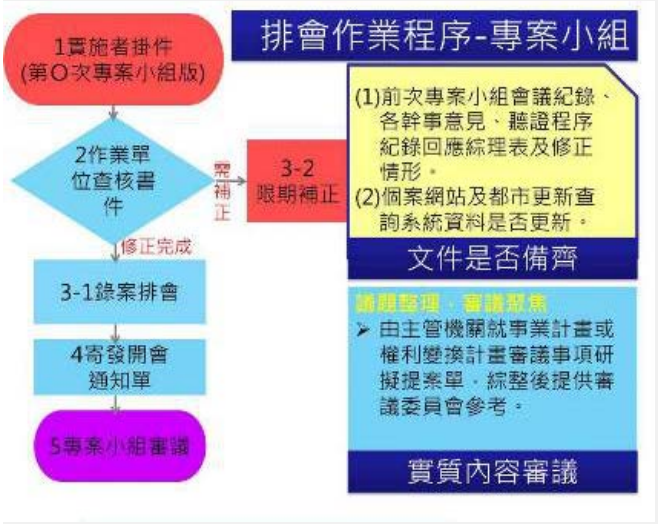
新北綠家園 一個你我共同擁有的美麗家園

新北市政府自100年起辦理「新北綠家園專案」，以本市核心地區的閒置公有土地進行簡易綠美化。綠家園基地除觀賞及生態功能外，也提供市民散步休憩的好地方。截至106年，跨市府各機關的綠化成果，已辦理超過270處，面積超過180公頃之簡易綠美化....

住宅區飲食店 經營型態愛注意

台灣人夜生活總是精彩，各地均有不少酒吧、卡拉OK、飲酒店林立，然而，因為飲酒、歌唱與跳舞等營業行為，常常會打擾居家安寧，影響住戶居住品質，依都市計畫法新北市施行細則第14條規定，住宅區是不得做為酒吧、飲酒店或是視聽歌唱業等使用項

目的唷...



都更審議更精進-排會作業明確訂，資訊公開便民查

市府為積極推動都市更新事業，在既有的更新法令及更新政策目標之下，不斷檢討都市更新事業推動的困境與難處，並積極修法及簡化行政作業。依都市更新條例規定，都市更新事業計畫經主管機關審查後，應以合議制及公開方式辦理審議..

請用IE 5.0 以上版本及1024*768 之解析度觀看本網站

新北市政府城鄉發展局 Copyright All Rights Reserved.

全國首案 新北市板橋區老舊公寓危老重建計畫核准

城鄉發展月報第123期

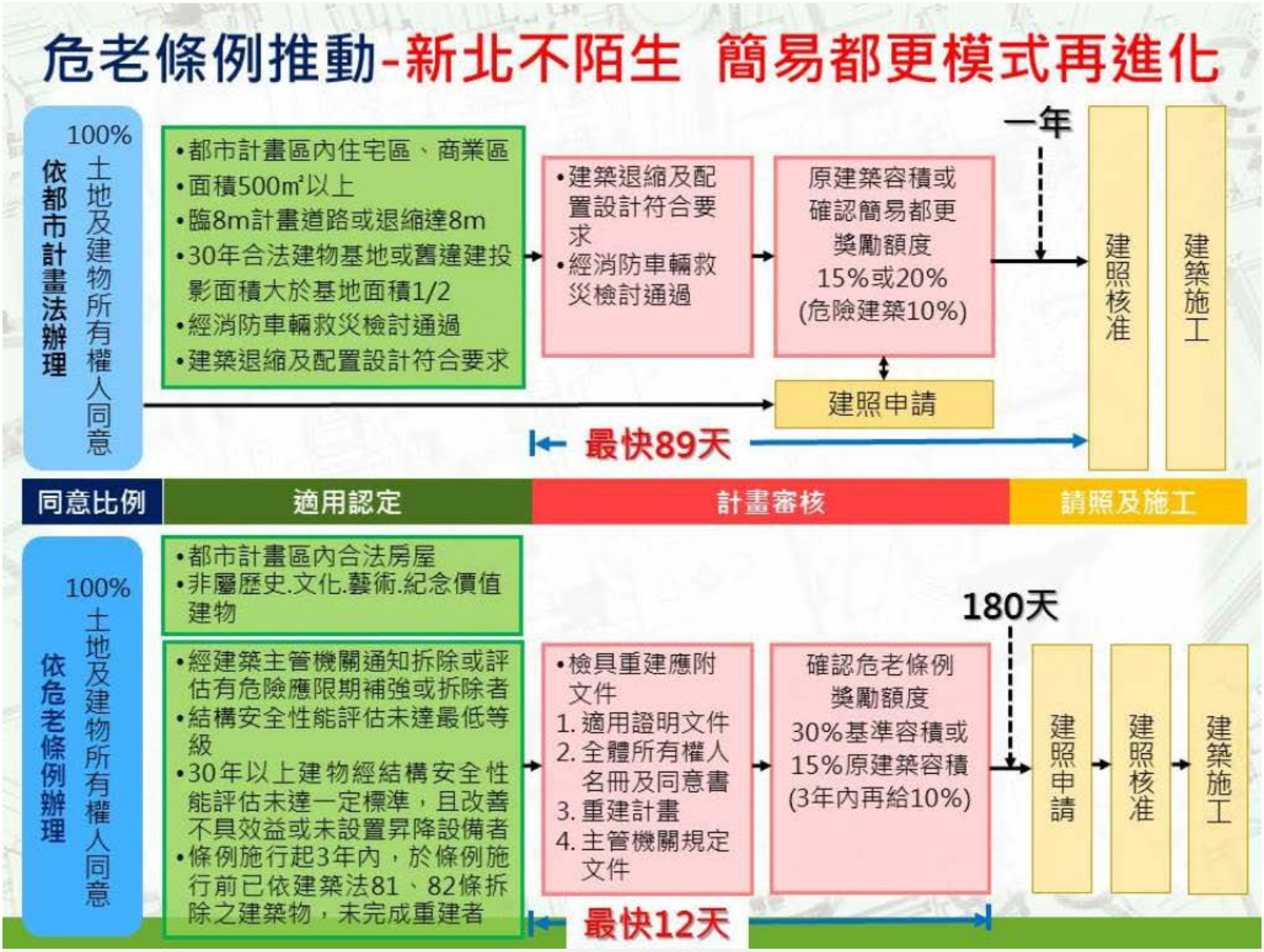
撰文／易德明

圖片提供／新北市政府都市更新處

新北市政府受理危老重建計畫首案-板橋區文化段，於106年11月28日核准，僅12天即完成審核程序，成為全國首案獲核准危老重建計畫申請案件。申請人須在核准後180天內向新北市政府工務局申請建照，經審核通過後即可動工，最快3年內可完工讓原住戶入住新房子。

新北呼應中央危老條例推動，「簡易都更+防災行動」效率再提升

都市防災、居住安全一直是新北市府持續努力推動的目標，新北市政府在102年8月即提出簡易都更機制，只要符合一定條件並取得全體同意的基地，即可簡化重建程序並獲得15％或20％獎勵容積，增加老舊窳陋地區重建效率，推動迄今，目前已有2案透過簡易都更重建完成，另有6案施工中，18案申請建照審核中，顯示簡易都更已為老舊房屋快速重建途徑的典範。而繼簡易都更之後，因應105年2月南台大地震，新北市政府也提出一系列防災都更行動方案，藉由都市計畫與都市更新法令制度的檢討、民眾自力更新最欠缺的技術及資金協助訂定出全方位的協助與輔導措施。



【▲新北簡易都更與危老重建計畫比較流程圖】

內政部於106年5月10日發布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，與新北市政府原有簡易都更機制、防災都更行動方案推動政策理念作法一致，因此，市府在原有操作基礎下，於106年11月16日公告「新北市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫申請作業注意事項」並提供相關書表文件範本及申請資料檢核表，以最快最簡便的方式讓民眾得以申請危老重建計畫審查。

危老重建 全國首案 辦理歷程大公開

板橋區文化段重建基地範圍臨近捷運板橋新埔站，面積達3,113平方公尺，原建築物現況共29棟老舊公寓，其中28棟為2至4層樓磚造，另僅有1棟為5層樓RC之建築物，所有權人約50人，為近期全台各縣市受理危老重建計畫案件中面積最大之申請個案。本案容積獎勵共40%，預計完工後為地上25層地下4層，約240戶之集合住宅。新建物臨路退縮4公尺以上建築，同時納入耐震設計、無障礙環境及綠建築，有助於提升都市公共環境及居住安全。

本案住戶於106年9月主動委託鑑定機構辦理結構安全性能初步評估，106年10月底將初評報告書結果函知市府工務局，並於11月1日經工務局錄案。另新北市政府文化局亦於106年10月31確認非屬歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物。申請人取得上述適用範圍證明文件後，即依新北市政府公告「新北市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫申請作業注意事項」及相關書表文件範本，於106年11月16日送件申請審核，106年11月28日經新北市政府城鄉發展局核准。

【▲新北危老重建計畫核准首案重建後模擬示意圖(實際以核發建照及興建完成內容為準)】

新北市危老重建計畫申請攻略

為加速危險及老舊建築辦理重建，簡化繁瑣冗長行政流程，新北市政府已公告「危老重建計畫申請作業注意事項」並且提供相關書表文件範本及申請資料檢核表。如果民眾有危險及老舊房屋重建需求，只要符合危老條例第三條適用範圍，例如屬於經結構安全性能評估達危險程度，且屋齡30年以上及不具改善效益或無電梯者等條件之合法房屋，經新北市政府文化局確認非屬歷史、文化藝術價值建築物，另在完成結構安全性能評估後送新北市工務局錄案，取得全體所有權人同意，即可依據申請作業注意事項檢附重建計畫與相關文件向都更處申請重建計畫審查。

民眾若是想幫自己的社區申請危老重建，相關申請資料檢核表及範本格式現已公告在都更處首頁「危老重建計畫」專區(http://www.uro.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=10296)下載，如有任何問題，歡迎立即來電洽詢（02-29506206）。

【▲新北市政府都市更新處網站示意圖】

新北「青銀共居」第二階段半年試居計畫開跑!

城鄉發展月報第123期

撰文／武允薇

圖片提供／新北市政府城鄉發展局

質量並具社會住宅推動，幸福樂活安老好生活

新北市399萬人口當中就有50萬的老人，占新北市人口12%以上，近年來更有快速增加的趨勢，新北市106年底境內已完工的社會住宅共計2,139戶，108年預計完成7,000戶。本市推動社會住宅，不只是建起一幢幢容身避雨的硬體建物，更希望在軟體上營造新的生活方式，帶給市民生活更好的質變。在高齡少子、高房價的時代，高齡者獨居以及青年蝸居的現象漸顯，新北市以青銀共居的政策創新模式，嘗試透過跨世代的居住共享方案，期能為高齡者、青年找出可能的新生活選項。

新北青銀共居首次招租，吸引不少青銀嘗試

在2017年夏天，本市與玖樓共生公寓藉27位跨世代青銀共居大使的熱情，催生臺灣第一個青銀共居實驗，進行3天2夜共3梯次的體驗營，透過體驗營實驗、彈性調整，實際蒐集長輩及青年的建議，合力打造友善溫暖的居住環境。在同年11月正式招租半年Longstay長居，開放受理申請期間，受理件數近70件，以臺灣第一個青銀共居計畫來說，是相當不錯的成績，在聖誕節前夕，青銀共居基地也正進行著溫馨的甄選面談。我們發現多數申請人過去都擁有許多共居或社區參與經驗，也都各自擁有專長及興趣，願意與他人共享生活，不論青銀都對共居生活充滿期待，9位共居者將於今年2月起正式開啟共居生活。

臺灣下一個居住世代，青銀共居

青銀共居提供給健康且生活能自理的長輩，在居住生活上另一種活潑、陪伴的選擇。在醫療照護需求尚不密集、尚未進入長照配套前，生活能夠有更多元的選項，把豐富寶貴的人生閱歷自然地互動及傳承給共居的年輕人，如大家庭般互助相伴。

新北市的青銀共居試驗計畫，實現了臺灣跨世代居住創新的首例，期望透過示範計畫在過程中累積臺灣社會的青銀共居經驗，使得更

多長輩與年輕人受益，為租屋族的未來提供更友善的生活選擇，打造多元跨世代的居住新想像，並由公部門的試辦。未來在試驗的過程中，也將持續蒐集長者及青年共居的生活點滴及各項建議，相關試驗成果未來也可提供給民間企業及租賃業者參考，帶動至一般租屋市場、銀髮及長照產業擴大推動為臺灣跨世代共享的創新居住模式共同攜手努力。

【▲青銀共居-蒐集各銀髮團體建議】

【▲青銀共居-蒐集體驗營參與者建議】

【▲青銀共居-體驗營青銀實際互動交流】

123

城鄉月報

新北市政府城鄉發展局

社區處處有人才 動手共創New Better Life

城鄉發展月報第123期

撰文／李延錫

圖片提供／新北市政府城鄉發展局

本年度社區規劃師計畫選取「永和區—竹林39巷空地」、「土城區—媽祖田」及「新莊區—新泰國中」三處基地讓培力學員由發掘議題、規劃設計，至後續基礎放樣操作，實踐「做中學」理念，至11月底三處示範點皆已完工。

【▲竹林段39巷基地改造前】

【▲改造後，密集的都市水泥叢林中，有了讓人獲得一絲喘息的綠意】

【▲土城媽祖田改造前，雜草蔓長】

【▲以環境減法設計，打造水與綠的生態休憩區】

【▲新莊新泰國中改造前僅為社團活動時溜直排輪使用，使用率低】

【▲因應環境教育需求，新泰國中做為食農教育場域的示範基地】

除了三處培力學員實作基地，還有11處社區空間改善提案也陸續完工、舉辦社區成果發表，透過在地參與工作坊及雇工購料的環境改善，營造New Bwtter Life的社區環境，創造友善、宜居生活空間。

【▲石碇書屋成果分享邀請海外青年跟小朋友說故事、教唱英文兒歌】

【▲永和社大以樸門手法打造大新里親子療癒公園】

【▲成果分享會許多居民前來同樂，一起討論日後管理照護方式】

烏來水源特定區第三次通盤檢討公開展覽期滿

城鄉發展月報第123期

撰文／高千琇

圖片提供／新北市政府城鄉發展局

烏來水源特定區計畫(第三次通盤檢討)案自11月27日起至12月26日止公開展覽30天，並於12月11日於烏來區公所舉辦說明會，本次說明會有王議員建章、烏來區公所高區長、溫泉經營業者及關心民眾等到場參加，烏來區公所高區長除感謝城鄉發展局及規劃單位的努力之外，亦期盼後續都市計畫審議作業順利進行。

說明會由城鄉發展局說明都市計畫草案內容、都市計畫辦理程序、以及陳情意見提出之處理程序等，與會人士詢問到有關原住民居住權益保障問題，本次辦理通盤檢討考量94年原住民族基本法發布，為能兼顧水源區及保障原住民族基本居住權利，研擬都計區內原住民保留地興建自住住宅審查作業規定，區分為既有房屋與空地新建兩種類型，除需確認申請人資格、基地條件安全、原始地形平均坡度及總樓地板面積上限之規定外，但計畫內容仍需經都市計畫委員會審議程序，期能協助改善烏來區原住民部落居住環境，且同時維持當地自然環境。

另因溫泉與觀光為烏來區重要之經濟產業，本次通盤檢討延續98年「臺北縣溫泉區管理計畫」之烏來溫泉區產業輔導政策，研擬溫泉產業專用區申請變更審議原則，輔導列管業者得透過個案變更申請方式，於安全合適的地點變更為「溫泉產業專用區」，以兼顧觀光產業發展及環境安全。另為考量防洪安全及配合河川治理，依經濟部公告之河川區域線調整南勢溪兩側土地使用分區，以確保河川區土地安全及保障地主權益。

本次通盤檢討之草案內容，民眾可在烏來區公所現場查詢，或至城鄉發展局網頁(http://goo.gl/Opksx2)瀏覽相關資料，若民眾有任何意見或建議，可依都市計畫法第19條規定，以書面載明姓名或名稱及地址方式提出，作為後續新北市都委會審議時之參考，本計畫將於公開展覽程序結束後，提送新北市都市計畫委員會進行審議作業。

【▲烏來水源特定區通盤檢討公開展覽說明會照片】

123

城鄉月報

新北市政府城鄉發展局

新北綠家園 一個你我共同擁有的美麗家園

城鄉發展月報第123期

撰文／陳俊傑

圖片提供／新北市政府城鄉發展局

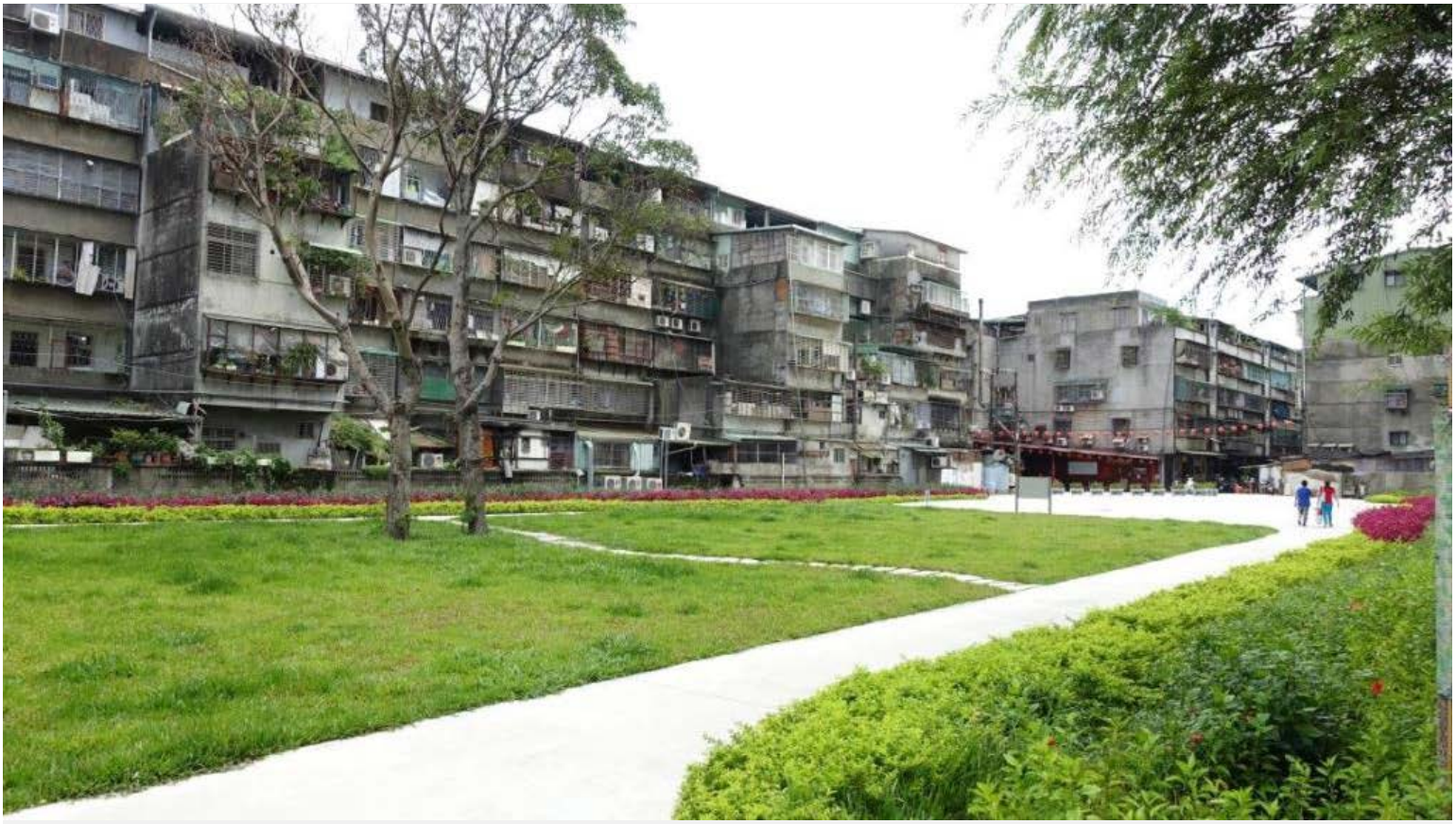
新北市政府自100年起辦理「新北綠家園專案」，以本市核心地區的閒置公有土地進行簡易綠美化。綠家園基地除觀賞及生態功能外，也提供市民散步休憩的好地方。截至106年，跨市府各機關的綠化成果，已辦理超過270處，面積超過180公頃之簡易綠美化。

【▲板橋區板橋放送所綠家園基地】

為提升本市環境品質，市府持續以閒置公有土地、尚未開闢的學校和市場用地、整體開發地區的公共設施用地、都市計畫變更回饋公共設施用地與河岸高灘地等策略地區為施作標的，並由市府工務局、農業局、地政局、環境保護局、新建工程處、綠美化環境景觀處、高灘地工程管理處、違章建築拆除大隊、各區公所及城鄉發展局等機關，共同協力辦理本市綠美化作業，創造市民優質生活環境。

【▲三重區富貴段綠家園基地】

106年度新北綠家園專案逐步納入民眾參與概念，並配合市府可食地景計畫及社區規劃師計畫，將一塊塊基地，由封閉的灰色圍籬角落，營造成人人可親近的綠地活動空間，雖然，只是看似簡易的綠美化，但基地前後的轉變，使社區鄰里環境更具活力及生態性。



【▲中和區莒光段綠家園基地】

在整合平臺綠美化成果上，106年市府完成市定古蹟板橋放送所旁閒置空地綠美化、中和區閒置舊宿舍拆除後的莒光段基地與結合可食地景的三重區富貴段基地、社區參與的永和區永利段、大新段基地等大大小小的簡易綠美化作業，並已由文化局、區公所及社區等辦理維護管理，讓完成後的綠地更賦生氣。

【▲永和區永利段綠家園基地(社區規劃師計畫)】

新北綠家園是新北市政府針對閒置公有土地辦理簡易綠美化之計畫，106年度綠家園專案持續以民眾參與的精神，配合在地民眾需求，以區公所維護管理或社區參與綠化之方式，凝聚市民對地方的情感，在透過街角巷弄營造一個又一個綠意的過程中，我們一起守護了這片你我共同擁有的美麗家園。

【▲永和區大新段綠家園基地(社區規劃師計畫)】

住宅區飲食店 經營型態愛注意

城鄉發展月報第123期

撰文／張琬如

圖片提供／新北市政府城鄉發展局

台灣人夜生活總是精彩，各地均有不少酒吧、卡拉OK、飲酒店林立，然而，因為飲酒、歌唱與跳舞等營業行為，常常會打擾居家安寧，影響住戶居住品質，依都市計畫法新北市施行細則第14條規定，住宅區是不得做為酒吧、飲酒店或是視聽歌唱業等使用項目的唷!

此外，也有部分位於住宅區之飲食店原申請均符合相關規定，但店家為了增加營業收入，除了販售一般餐食，又進一步提供酒精飲料或外加歌唱、演奏、表演、跳舞等設備，一旦經本府聯合查報小組認定為飲酒店、酒吧或視聽歌唱場所，將違反土地使用分區管制規定，且面臨6到30萬的罰鍰。

香菊大媽在此提醒各位頭家，開業時可先透過新北市政府城鄉發展局土地使用分區管制系統查詢所在位址屬何種使用分區，經營型態是否符合都市計畫土地使用分區管制規定，以免違法而不自知，投入大量資金及成本後，才發現違反都市計畫法令而受罰，因小失大、得不償失。

【▲住宅區開酒吧】

都更審議更精進-排會作業明確訂，資訊公開便民查

城鄉發展月報第123期

撰文／蔡家雯

圖片提供／新北市政府都市更新處

市府為積極推動都市更新事業，在既有的更新法令及更新政策目標之下，不斷檢討都市更新事業推動的困境與難處，並積極修法及簡化行政作業。依都市更新條例規定，都市更新事業計畫經主管機關審查後，應以合議制及公開方式辦理審議。為使都市更新審議機制更加精進，市府持續與審議委員會、各界公學會交流研議有關法令精進、行政作業簡化等措施，廣納各界建議，作為持續推動都更事業之依循，除已施行都更審議減紙化作業、簡化變更程序，並完成建置都更審議專區等，亦研議訂定市府都更審議排會作業相關規定，朝向法令更加明確、公開資訊及便民查詢之目標推進。

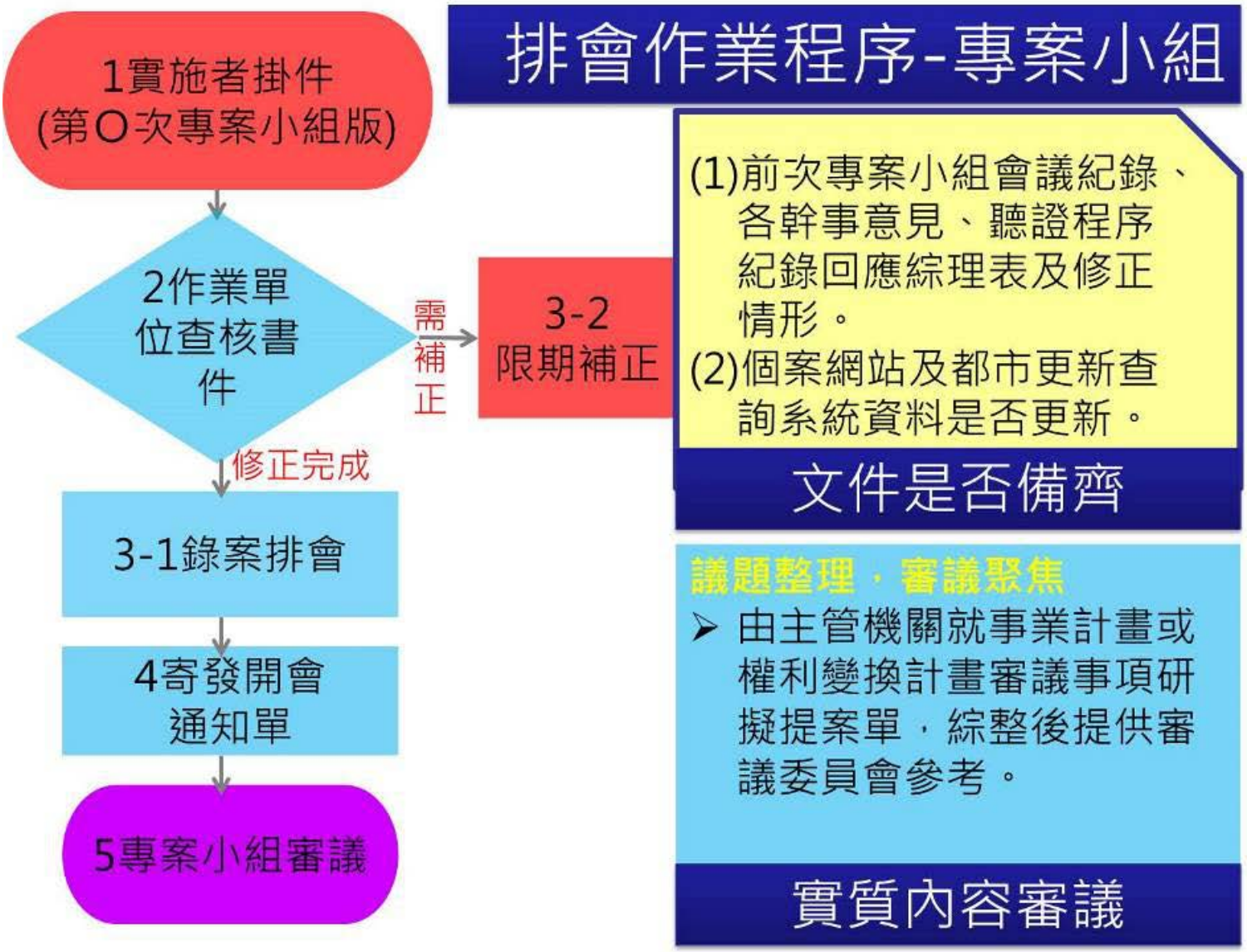
訂定排會標準化作業，優先推動防災都更

為提升本市都更審議效率，並健全其機制以利運作，市府將明訂都更審議排會作業相關規定，規範本市都更審議進行模式、排會審議條件、及排會標準化作業等，以確保審議期間計畫書圖修正品質，並提升都更審議效能。此外，為加強落實「防災型都市更新」加速受損嚴重之建築物重建及推動，針對高氯離子混凝土建築物及輻射汙染建築物等亟需重建、配合重大政策及全體所有權人同意且無爭議之案件得予優先排會審議，使得具危害公共安全之虞建築物能夠儘快完成都更重建，讓民眾及早入住兼具有安全防災功能及生活品質家園。

新北都更審議專區，資訊查詢好方便

都更各程序階段辦理過程中，民眾若想要瞭解自家參與都更案進度資訊，何時審議及會議紀錄等資訊，市府已從使用者及便民角度出發，建置都市更新審議專區，民眾隨時上網即可輕鬆查詢案件內容，包括都更查詢系統、審議進度、個案網站連結等 (網址：https://goo.gl/ftTdJV)，讓關心都更的民眾能夠上網，透過輕鬆便民管道查詢自家辦理都更案之進度及其他案件資訊。市府亦將都

更審議排會作業流程以圖像化方式公開，並說明案件審議排會主管機關行政查核重點，減少各界或民眾資訊落差，以期提升都更案計畫品質及審議效能。



【▲新北市都市更新審議排會作業示意圖】

【▲新北市政府都市更新處網站示意圖】