

都更審議程序精進

新北市政府都市更新處

近年臺灣地震災害仍頻，臺灣老舊建築物居住安全問題重要性與改建必要性當然不在話下，市府為積極推動都市更新政策，提供多元都市老舊建築物重建途徑，讓民眾申請重建。為增進政府行政效能，實現居住正義，改善環境品質，提升公共利益，市府過去已持續積極推動都市更新審議程序精進作業，包含針對法令明確、資訊公開、民間充分參與等面向，強化審議效能、行政程序簡化，未來市府推動都更政策配合社會高齡少子化趨勢、經濟產業發展及環境調適需求，滾動檢討當前都更審議困境及課題，提出策略因應措施，持續精進審議程序。

一、執行情況

(一) 過去臺北縣時期(90年至99年)都更重建案共受理62件，其中完成都更程序25件(完工10件)。新北市時期(100年至107年08月22日)共受理233件，其中完成都更程序57件(完工29件)。自民國100年至107年08月22日，都更案件逐年成長，申請件數是臺北縣時期3.7倍，核定件數是臺北縣時期的2.2倍。

表1 100~107各年度受理申請及完成都更程序案件數統計

重建型	90年 至 99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	總計
申請案件數 (公辦案件數)	62處 (公2處)	12處	34處	37處 (公2處)	52處 (公1處)	56處 (公4處)	7處	26處 (公1處)	9處	295處 (公10處)
完成都更程序 (公辦案件數)	25處 (公1處)	2處	8處	8處	12處	6處 (公2處)	5處 (公1處)	12處	4處 (公1處)	82處 (公5處)
完工 (已領取使照) (公辦案件數)	10處 (公1處)	4處	2處	3處	0處	6處	7處	4處	3處	39處 (公1處)

註1:完成都更程序係後續可申請建照。

資料來源:新北市政府都市更新處統計彙整

(二) 都更審議委員會組成：本市都市更新審議委員會係依都市更新條例第 16 條規定設置，以合議制及公開方式辦理都市更新事業審議。有關審議委員會男女性別比部分，因都市更新專業領域(都市計畫、建築、景觀、土地開發估價等)適任之學者專家男性及女性所占比例相差甚大，市府自 104 年起逐年提升女性委員比例，以朝向符合性別主流化之政策方向推動。

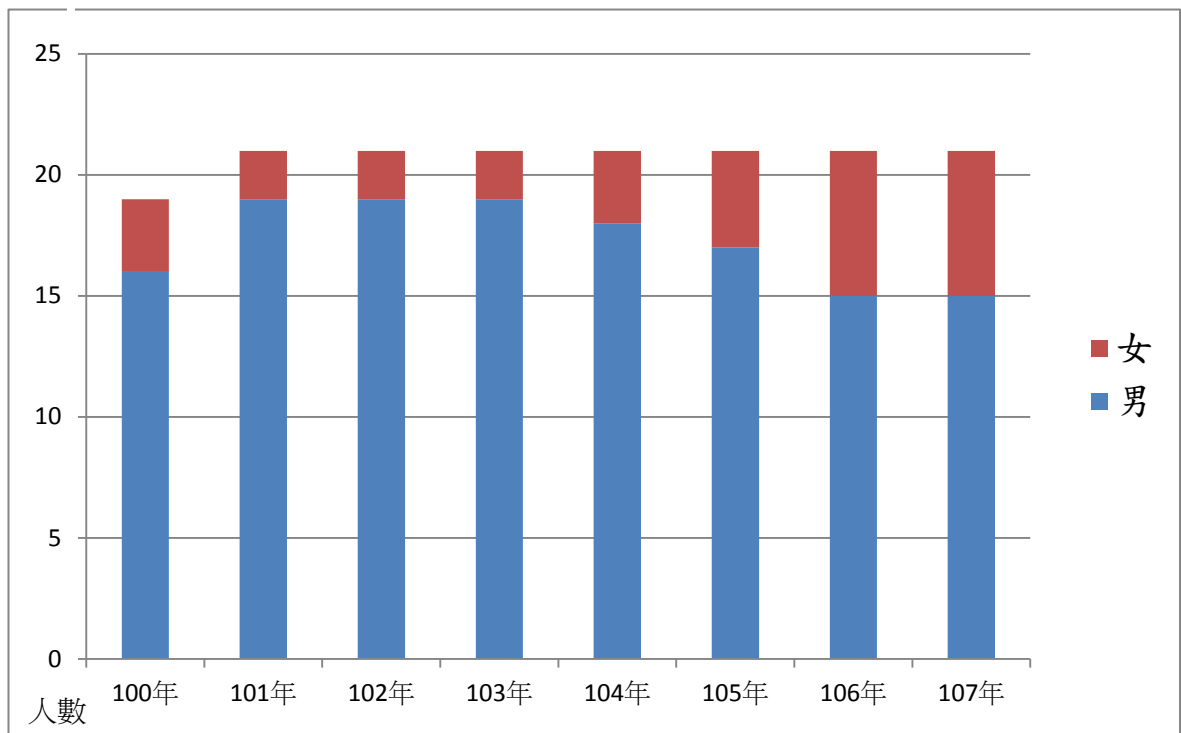


圖 1 100~107 年度本市都市更新審議委員性別人數比例

- (三) 都更審議運作機制：本市都市更新審議委員會常態性分成 3 組專案小組及權利變換小組，另有任務分組包括防災都更審議小組及整建維護小組，採分流審議方式，先交由各小組審查後再提大會審決。本市都市更新大會原則每個月召開 1 場，都市更新暨都市設計聯審專案小組原則每週召開 3 場，其餘視情形加開諮詢或研商會議。
- (四) 都更機關審查承辦人員：有關都市更新業務推動除涉及都市更新專業領域(都市計畫、建築、景觀、土地開發估價等)外，亦須都市更新主管機關承辦人員溝通協調、意見整合、業務統籌能力及都更審查人員之在職穩定度。綜觀 102 年至 107 年統計資料顯示，市府

都市更新主管機關推動都市更新案件審查單位之承辦人員男女性別平均比例女性佔 74.02%，男性佔 25.98%，市府都市更新主管機關推動都市更新案件審查承辦性別歷年來以女性居多。

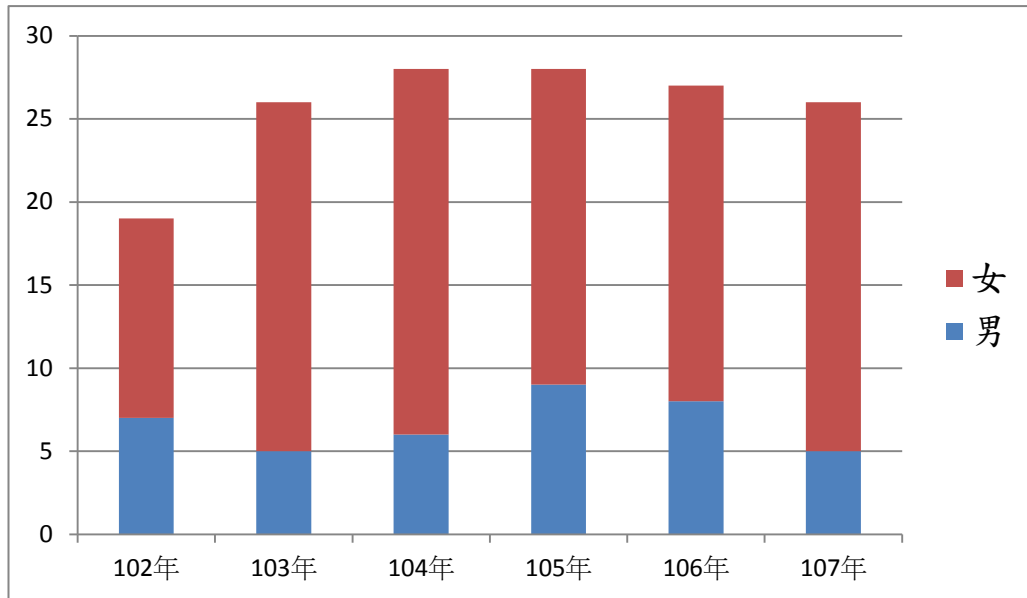


圖 2 102~107 年度市府都更機關審查承辦人員性別數

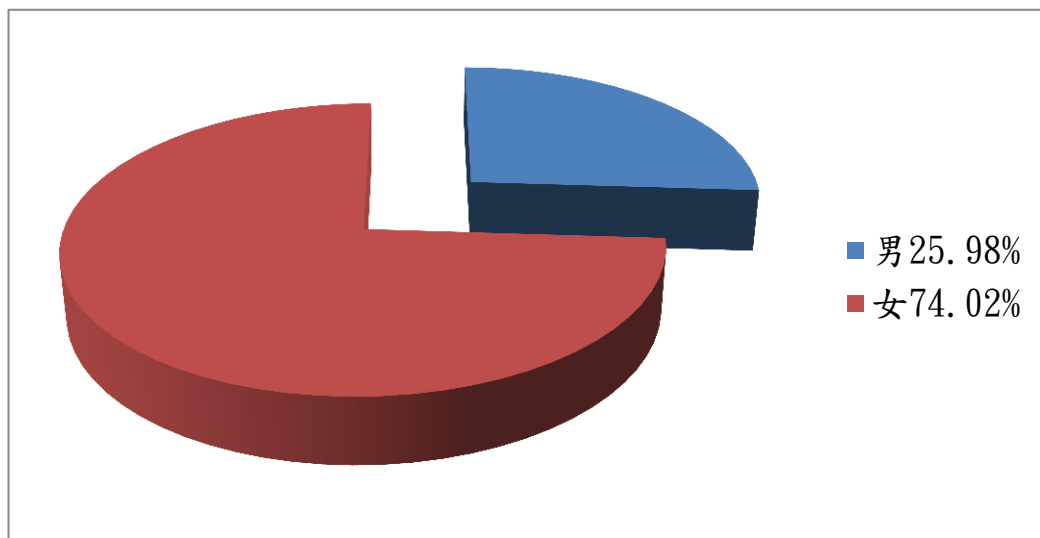


圖 3 102~107 年度市府都市更新處都更案審查承辦平均性別比例

二、 遭遇課題

(一) 審議效能：

1. 程序面

- (1) 簡易變更程序流於形式：依 100 年 5 月 2 日發布「新北市都市更新事業計畫核定後申請變更處理原則」，核定之更新案辦理變更時，不論變更幅度及影響程度皆需辦理審議、聽證等程序，惟執行上聽證程序多為無異議或無人出席之情形，或變更內容多屬未涉權利價值或影響甚微之情形，致流於形式，耗費行政資源及造成案件進程延宕。
- (2) 與相關單位作業程序無法相互鍊結：都更案涉及單位繁多，惟各單位有各自行政作業程序，如公益設施調配作業、地政測量申請時點等，因市府單位橫向鍊結造成都更案整體進程緩慢及程序繁瑣。

2. 審議面

- (1) 缺乏跨部門行政協調及審議連貫：都更案涉及工務局、交通局、財政局、地政局等局處業務方面，大多仰賴公文會辦方式處理，相關議題於小組審議時因缺乏權責機關意見而須續審或造成審查時效之延宕。
 - (2) 容積獎勵缺少專業領域審查意見：為推動綠建築、智慧建築及住宅性能評估，市府提供相對應之都市更新建築容積獎勵，惟該等獎勵項目於審議時尚無法瞭解後續該審查機構意見，故對該項獎勵額度無法確認。
- (二) 資訊透明面：民眾參與都更時常因資訊落差及不瞭解相關法令，而不願參與都市更新或對於實施者不信任度上升，拒絕溝通協調，增加都更案成案困難度及增加整體辦理期程。
- (三) 都市防災需求：105 年 2 月高雄美濃大地震致南部地區多處建築物震損後，防災意識高漲，民眾對於防、制震建築物非常重視，且本市亦有眾多海砂屋、建築結構耐震能力不足及既有震損建築物，遇

地震等恐有倒塌之虞。又老舊建物因未開挖地下層，受土壤液化影響大，遇地震亦容易倒塌或傾斜。

三、現行都更審議精進方案

為加速都更推動，已針對法令鬆綁、資訊公開、書圖文件標準化、獎勵及機制明確訂相關規範以供依循，簡化都更相關變更程序，並由市府提供協助整合協調平台，以提高民眾參與意願，順利推動都更程序，其相關對策說明如下：

(一) 加速都更案件審查效率及簡化都市更新程序：

1. 書圖文件標準化、獎勵及機制明確化：訂定都市更新案件審議原則、退補正計畫書等規範，另定期修訂計畫書圖製作範本以供依循。
2. 採都市更新、都市設計及其他相關審議採聯審併行制：事業計畫專案小組階段採聯審方式進行，另環境、交通影響評估等審議併同程序辦理。
3. 都更程序再精進：市府已針對都市更新簡化變更程序提供精進簡化措施，避免都更案件因變更程序以致期程延宕。另有關權利變換計畫囑託登記測量部分，除地政局已協助提前於於建物屋頂版勘驗完成後，即可申請辦理地籍整理預審，另就存有疑義之個案於計畫核定前召開預審會議，以縮短登記前置作業時間。
4. 強化審議職能：自 106 年起，市府與台灣建築中心簽訂技術性諮商，針對綠建築、智慧建築、住宅性能評估之無障礙空間規劃及結構安全等項目，協助提供專業協助，並強化及明訂市府各局處幹事審查事項，市府審查都更案同仁開會時說明案情及討論議題，聚焦審議議題，進而提升審議品質及效能。

(二) 資訊公開、輔導自力都更：

1. 擴大協助自力都更：市府協助民間推動都市更新總補助額度已提高至 630 萬元。另建立都更媒合平台，協助媒合有需求的社區與建築經理公司或銀行、營造廠，提供技術與資金協助。

2. 強化權利保障與資訊揭露：為解決民眾資訊落差、降低民眾與實施者溝通不良問題，市府訂有陽光法案及公道伯機制，協助整合及溝通。另市府已成立都市更新審議專區，以便民查詢審議相關資訊。
3. 提供多元學習管道與服務：為讓民眾對都市更新有正確的認知與瞭解，市府透過都市更新工作坊、法令宣導、15 人連署法令說明會、廣播教育及網頁留言等多元學習管道與服務。
4. 培訓都市更新推動師：目前有 329 名推動師進入社區服務，協助民眾自力更新，有 116 案完成輔導社區備查程序。

(三) 推動本市防災都更行動方案

1. 都更推動師定點輔導：經老屋健檢判定為三類案件者，即由都市更新處主動連絡住戶，再次辦理現勘，並指派都更推動師協助居民辦理耐震力詳細評估或海砂屋鑑定作業，以確認後續社區適宜之改善居住安全方式，如都市更新重建或整建維護耐震補強。
2. 都更媒合平台：鍊結都更產業關係，引進建經公司、營造廠及銀行提供媒合平台，協助有需求的社區透過媒合獲得技術及資金等資源，加快都市更新腳步。目前共計有 11 家建經公司、5 家營造廠及 11 家銀行與市府簽署合作意向書，有助於提供自力都更資金及技術支援。
3. 擴大資金補助及評估免煩惱：修正「新北市政府協助民間推動都市更新補助要點」及「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」。訂定「新北市政府協助防災建築危險鑑定及評估要點」(簡稱臨門方案)，優先針對防災建築提供危險鑑定及評估之經費補助。
4. 法令鬆綁、擴大適用及程序再簡化：修訂「新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項處理原則」、施「新北市都市更新單元劃定基準」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」、施「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」。
5. 巡迴防災宣導：除了原有的 15 人連署法令說明會外，更透過巡迴說明會方式，可以讓民眾了解新北市完整的防災都更架構策略及行動方案，從 105 年至 107 年 7 月底共舉辦 61 場說明會，參與宣導人次超 2,600 人次。

6. 危老條例重建：因應內政部 106 年 5 月公布都市危險及老舊建築物加速重建條例（簡稱危老條例），新北市也接續公告「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」及相關申請資料檢核表、範本，以簡化繁瑣冗長行政流程，截至 107 年 8 月已受理重建計畫申請達 24 案，核准 14 案，成為全台首案核准重建計畫及目前核准案量最多之地方政府。
7. 首創防災自治條例：於 107 年 3 月 21 日發布實施「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，主要目的在於限期消除潛在危險建築物，提供重建及整建維護 2 種協助方式。在拆除重建部分定額給予 50%容積獎勵、鬆綁相關法令及提供租金、地價稅、房屋稅等 3 項補貼；而在整建維護方面則提高耐震補強費用補助 75%，最高上限可達 1200 萬，以簡單程序及明確獎勵，鼓勵民眾加速重建及提升建築結構耐震能力。

四、未來精進方向：

- (一) 檢討本市都市更新相關法令機制：針對已核定案件進行資料分析並彙整後，研提本市都市更新課題及對策，並研修本市都市更新相關法令規定，以健全本市都市更新推動。
- (二) 加強跨部門行政協調並建立通案性處理方式，以提升審議效能及更新整體時程：
 1. 為精進本市都市更新事業計畫之申請捐贈公益設施相關作業執行，涉及公益設施受贈（潛在）單位、使用項目、空間位置面積、設備需求及整體規劃處理方式、後續管理維護計畫等事項，研議通案處理原則及行政標準作業程序，以利都市更新事業一致性之推動。
 2. 為精進本市都市更新基地內土地留設供公眾通行使用或公共開放空間之興闢及管維事宜相關作業執行，研議通案處理原則、作業流程、執行原則及確立管理維護單位，以利都市更新事業一致性之推動。

五、 結語：

本市一直致力於推動都市更新，並以穩健務實為目標，近年逐步推動簡化程序及精進作為，透過更具體明確之法令規範、健全精進審議機制，加強都市更新審議效率，亦重視整體都市更新公益性、保障民眾權益及資訊揭露相關配套措施，以提升整體都市更新期程，目前初見成效。另針對防災議題，本市亦推動防災型都更行動方案，從法令、資金、技術三大面向協助危險建物重建，亦透過媒合平台機制成功媒合防災建築重建。未來本市將持續精進既有制度並滾動檢討，以落實加速推動都市更新。