

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：李芳瑋

電話：(02)29506206 分機313

傳真：(02)29506552

電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國109年8月5日

發文字號：新北府城更字第1094708692號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：新北市都市更新及爭議處理審議會第13次會議紀錄 (1092014123_109D2001187-01.pdf)

主旨：檢送109年7月24日新北市都市更新及爭議處理審議會第13次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府109年7月16日新北府城更字第1094708166號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<https://goo.gl/gHvRX9>)下載。

正本：陳委員純敬、黃委員一平、郭委員淑雯、康委員佑寧、黃委員國峰、李委員素蘭、彭委員建文、邱委員英浩、陳委員玉霖、黃委員志弘、謝委員慧鶯、林委員佑璘、張委員雨新、林委員育全、汪委員俊男、袁委員如瑩、游委員適銘、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、李委員耀中、鄭委員晃二、簡委員淑媛、廖委員國誠、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育軫(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事友欽(交通局)、梁幹事瑋真(財政局)、江幹事青澤(都設科)、陳幹事錫泓(開發科)、劉幹事柔妤(測量科)、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府都市更新處更新發展科、陳彥杰、陳彥欣、陳彥呈、陳金玉、周金鑽、李育滿、蔡文彬、林福建

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、陳議員永福、蔡議員明堂、連議員斐璠、鄭戴議員麗香、蔡議員淑君、李議員余典、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、王議員威元、張議員維倩、張議員志豪、黃議員桂蘭、彭議員佳芸、李議員坤城、李議員倩萍、陳議員啟能、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處(均含附件)

電 2020/08/07 文
交 13:50:41 章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新北市都市更新及爭議處理審議會第 13 次會議紀錄

一、時間:中華民國 109 年 7 月 24 日 (星期五) 上午 9 時 30 分

二、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

三、主席:陳委員純敬

紀錄彙整:李芳瑋

四、報告案:洽悉。

修正「都市更新整建維護補助計畫變更處理原則」

五、審議案:決議詳後附提案單

申請籌組「新北市三重區永安段 958 地號等 14 筆土地都市更新會」更新單

元範圍劃定案

六、臨時動議

七、散會:上午 10 時 5 分

案由	修正「都市更新整建維護補助計畫變更處理原則」		
類別	報告案	案號	-
迴避	本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避。		
說明	<p>一、緣起：</p> <p>本市都市更新整建維護補助案件，目前申請 20 案，其中已核定 11 案(完工 6 案、施工中 4 案、整合中 1 案)，考量現有已完工及施工中之個案常發生實際施工圖說與原核定補助計畫內容有所差異之情形，造成申請人必須變更原核定之補助計畫書，導致從申請審議、完工至補助款項撥付整體程序冗長耗時，為簡便民眾於 105 年 4 月 27 日新北市都市更新審議委員會第 54 次會議確認「都市更新整建維護補助計畫變更處理原則」(以下簡稱本變更處理原則)(附件 1)，提出採 100%同意以整建維護補助計畫書簡化變更程序作業態樣，作為整建維護補助案倘符合簡化作業程序時，得由申請人檢具變更計畫書、圖，逕由該管主管機關核定之依據。然而執行至今，常因個案情形不同，致僅有完工 1 案適用本變更處理原則循簡化程序，其餘多數個案均採變更補助計畫方式，由委員會重新審議，故為符合現行整建維護補助案變更態樣，簡化行政流程，參考現行個案情形採滾動式修正本變更處理原則。</p> <p>二、簡化作業程序修正內容</p> <p>(一)採 100%同意辦理整建維護補助計畫書者，因應個案變更態樣，新增簡化作業項目，說明如下：</p> <p><u>採 100%同意辦理整建維護補助計畫書者，而有下列情形之一而辦理變更，得依下列簡化程序辦理，由申請人檢具變更計畫書、圖，逕由該管主管機關核定之，免依程序辦理新北市都市更新及爭議處理審議會審議：</u></p> <p>1. 申請人實際施作工程項目較原核定計畫工程項目規格低，依該工程項目價格差異計算酌減額度及比例(計算公式如后)。</p> <p>都市更新整建維護辦理變更計畫費用減價計算公式：</p>		

說	<p>核定補助經費-【(核定總工程費-(原核定工項費用-實際或預估施作工項費用)) * 原核定補助比例】</p> <p>2. <u>申請案件原核定計畫與實際施工情形不符，但減作或未施作部分不影響原核定補助計畫書原意及公共安全前提下，將依減作或未施作項目及數量計算酌減額度及比例（計算公式如后）。</u></p> <p><u>都市更新整建維護辦理變更計畫費用減價計算公式：</u></p> <p><u>核定補助經費-【減作或未施作工作項目之數量 * 單價】</u></p> <p>3. 申請案件之違章建築未依原核定計畫處理，於原核定補助額度及比例下，依「<u>新北市都市更新整建維護酌減補助額度項目表</u>」再計算減價額度及比例。</p> <p>4. <u>申請案件於辦理建管相關程序或完工查勘時，現場實際情形與原核定補助計畫書圖內容不符，但未涉及工程項目及經費變更，授權由作業單位確認後修正。</u></p> <p>(二) 配合 108 年 1 月 30 日都市更新條例修法，法規條項調整而修正部分：<u>採多數決以都市更新事業計畫辦理變更者，依都市更新條例第三十四條規定簡化程序。</u></p> <p>三、報告事項：</p> <p>為利都市更新整建維護計畫後續執行，故修正本變更處理原則，報請公鑒。</p>
明	
決議	洽悉。

修正「都市更新整建維護補助計畫變更處理原則」
提案單補充資料

有關提案單說明第二點「簡化作業程序修正內容」採 100%同意辦理整建維護補助計畫，其變更處理原則後續將採分級受理方式辦理，相關內容如下：

<u>受理辦理變更層級</u>	<u>受理變更事項</u>
<u>1. 都市更新及爭議處理 審議會審議</u>	<u>增加原核定計畫補助額度之變更</u>
<u>2. 都市更新及爭議處理 審議專案小組審議</u>	<u>原核定計畫補助額度內新增工作項目之變更</u>
3. 逕由主管機關核定	1. 實際施工較原核定工程項目品質低或規格低所造成補助額度減少之變更 2. 違章建築未依原核定補助計畫處理，應予扣除補助額度之變更 3. 配合現場實際情形或住戶需求，而減少或未施作部分所造成補助額度減少但未違反原核定補助計畫原意之變更 4. 建管程序或完工查勘時，現場實際情形與原核定補助計畫不符，且未涉及工程項目及經費之變更 5. 其餘類此事項

修正「都市更新整建維護補助計畫變更處理原則」

一、補助計畫書或都市更新事業計畫書經新北市都市更新及爭議處理審議會核定後，於實際工程規劃設計或施作過程，依「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」(下稱本要點)再新增或減少「新北市都市更新整建或維護補助項目表」內之補助項目，申請人應申請變更計畫。

二、變更程序

(一)依本要點第四點第一項第一款「已取得範圍內全部土地及合法建築物所有權人同意者」，由申請人檢具變更整建維護申請補助計畫書及相關文件，依下列分級辦理變更補助計畫書。

1. 由新北市都市更新及爭議處理審議會審議：因新增工程項目或規格變更，致工程經費較原核定計畫補助額度高，而欲申請變更補助額度者。
2. 授權由新北市都市更新及爭議處理審議專案小組審議：因新增工程項目，而未影響原核定補助計畫工程經費變更。
3. 為更簡正便民，符合簡化作業程序項目，授權逕由主管機關核定之。

(二)依本要點第四點第一項第二款「未取得範圍內全部土地及合法建築物所有權人同意」規定檢具都市更新事業計畫辦理整建維護補助者，由申請人依「都市更新條例」辦理變更事業計畫。

三、簡化作業程序

(一)採 100%同意方式辦理補助計畫書變更者，有下列情形之一得由主管機關逕予核定，免經新北市都市更新及爭議處理審議會或專案小組審議：

1. 申請人實際施作工程項目較原核定計畫工程項目規格低，依該工程項目價格差異計算減扣額度及比例（計算公式如后）。

核定補助經費-【〈核定總工程費-(原核定工項費用-實際或預估施作工項費用)〉*原核定補助比例】

2. 申請人實際施作工程項目較原核定計畫工程項目數量減少或配合現場實際情形而取消施作，依該工程項目所減少之數量計算減扣額度及比例（計算公式如后）。

核定補助經費-〈未施作或減少施作數量*原核定工程項目單價〉

3. 申請案件之違章建築未依原核定計畫處理，於原核定補助額度及比例

下，依「新北市都市更新整建維護酌減補助額度項目表」計算減價額度及比例。

4. 申請案件於建管程序或完工查勘時，現場實際情形與原核定補助計畫不符，且未涉及工程項目或經費之變更。
5. 其餘類此事項。

(二)依都市更新條例採多數決同意方式辦理都市更新事業計畫變更者，依都市更新條例第三十四規定簡化程序辦理。

四、 已獲核定都市更新整建維護補助之案件，均適用本原則之規定。

案由	申請籌組「新北市三重區永安段 958 地號等 14 筆土地都市更新會」更新單元範圍劃定案		
類別	審議案		案號
	召集人	-	法令適用日
迴避	本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避。		

壹、基本資料：

申請人	新北市三重區永安段 958 地號等 14 筆土地都市更新會發起人				
基地位置	新北市三重區力行路 2 段及力行路 2 段 91 巷街廓中				
更新單元面積	986 平方公尺				
更新前戶數	合法 40 戶				
土地使用分區	全區為住宅區（法定容積率 300%、法定建蔽率 50%）。				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比例	私有土地	986 m ² (100%)			
申請籌組時同意比例		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	986.00	41	3,395.00	39
	排除總和	—	—	—	—
	同意數	817.00	32	2,801.00	32
	同意比例	82.86%	78.05%	82.05%	82.50%

貳、辦理歷程：

時間	事由
108 年 10 月 8 日	發起人送件申請籌組更新會
109 年 6 月 29 日	有關法定空地有無重複使用及造成鄰地無法單獨建築檢討部分，經本府工務局表示，本案既經蔡松志建築師事務所說明書在卷，該局無意見。

參、提請討論事項：

有關更新單元劃定部分，依「新北市都市更新單元劃定基準」第 6 點第 1 項第 5 款第 1 目規定，更新單元面積達 500 平方公尺且單元內 4 樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積 1/2 以上者，須經新北市都市更新及爭議處理審議會同意，本案更新單元西側臨接 1 條寬 22 公尺計畫道路(力行路 2

段)，北側臨接現有巷道(力行路2段91巷)寬7公尺，南側臨接領有84年使用執照之建物及寬4公尺人行步道用地，更新單元面積為986平方公尺且4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2以上，尚符上開規定，請更新會發起人說明後，提請討論。

肆、決議：

本案尚符「新北市都市更新單元劃定基準」第6點第1項第5款第1目規定，原則同意本案更新單元範圍並續行後續更新會籌組程序。