

580 專案說明會問答集

相關提問綜整分為以下四大類：鑑定、資格、流程及公辦都更相關

一、鑑定	1 危險建築為何?政府認定標準為何?
	危險建築可分為「耐震能力不足」及「高氯離子鋼筋混凝土建築(以下簡稱海砂屋)」兩大類。 (1)耐震能力不足： 依都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定認定。 (2) 高氯離子鋼筋混凝土(海砂屋)： 符合新北市高氯離子鋼筋混凝土建物處理自治條例第六條第二項規定。
	2. 危險建築要如何去鑑定?需要費用嗎?還有政府有補助嗎?
	新北市政府已有推出全額出資或部分出資，協助有安全疑慮的建物，免費辦理初評鑑定 (耐震能力不足)或挺安全方案鑑定(海砂屋) (1)初評鑑定(耐震能力不足)： 想要申請的建物，須取得建築物所有權人過半戶數同意或經區分所有權人會議決議者後，從中推派 1 人為代表人為申請人(需為建物所有權人之一)，並檢附證明文件得向工務局使用管理科申請，相關資訊可洽新北市政府工務局使用管理科。 (2)挺安全方案鑑定(海砂屋)： 想要申請的建物，只要經過市府房屋健檢為應立即辦理結構修復建物、經結構安全性能初步評估結果 $R > 45$ 或屬合法建築物因地震受損，報經本府專案核准建議應拆除或修復、補強建築物，並整合 1/2 以上所有權人同意，且已成立管委會或已核准立案之更新會，即可向市府申請辦

580 專案說明會問答集

相關提問綜整分為以下四大類：鑑定、資格、流程及公辦都更相關	
	理，相關資訊可洽新北市政府都市更新處。
	3.危險建築的鑑定報告有時效性嗎？
	危險建築不管為高氯離子鋼筋混凝土(海砂屋)還是耐震能力不足建築，症狀初期若不及早修復，損壞的情形會持續擴大，所以鑑定報告無所謂時效性，建議建物如有海砂現象出現白華、析晶、鋼筋腐蝕或混凝土剝落現象時，要及早辦理鑑定。
	4.危險建築鑑定，可否簡化程序？
	不管建物為高氯離子鋼筋混凝土(海砂屋)還是耐震能力不足建築，皆須專業技師依法規規定辦理鑑定及簽證。
二、資格	1.符合危險建築相關問題
	1-1. 580 專案，50%意願的部分，是全部都要鑑定才符合資格嗎？
	1-2.如果鑑定完，建物中間穿插了一間不符合資格的建築物，那這樣可以適用 580 專案嗎？
	建物經專業單位鑑定後，屬高氯離子鋼筋混凝土(海砂屋)且認定有危險之虞應予拆除或耐震能力不足之建築物(ID1 小於 0.35、ID2 小於 0.35)，且與前述二點屬同一使用執照範圍內之合法建築物，亦得適用本專案。
	2.建物現已取得超過 80%以上的同意書，其中基地須達多少坪以上就能直接送 580？
	(1)基地面積無限制，但要注意為完整使用執照範圍且無涉及法定空地分割事宜。

580 專案說明會問答集

相關提問綜整分為以下四大類：鑑定、資格、流程及公辦都更相關

(2)本專案第一階段意願書及第二階段同意書皆有制式格式。

3.申請範圍相關問題

3-1.不同社區，可不可以一起納入申請？

3-2.申請 580 計畫範圍是以一張建照(使照)為準，不能分割，如果鄰地(空地)要一起可以嗎？

認定方式須為危險建築且為完整使用執照範圍和無涉及法定空地分割事宜，如兩社區緊鄰分別有兩張使照，且符合前述危險建築物資格，亦可併同參與本專案。

4.意願比及同意比相關問題

4-1 所謂第一階段更新意願 50%及第二階段更新同意比 80%，是如何計算？

4-2 住戶對房子的危險認知不同，有些修補後看起來不嚴重，但實際上還是危險，為什麼還是要 50%同意？

新北市提供多元的重建方式，依照不同的方式有不同的同意比例，本專案意願比和同意比須分別檢討土地、建物的面積及土地、建物所有權的人數。

5. 是否需要成立管委會或更新會？

(1)未取得耐震不足資格：社區是否符合危險建築資格，如未取得耐震不足資格，欲申請「挺安全方案」者，則需成立管委會或更新會。

(2)已取得耐震能力不足資格：本專案即為以民辦都更轉公辦都更的方式協助社區透過公開招商徵求實施者，且依都更條例規定，實施者為實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都

580 專案說明會問答集

相關提問綜整分為以下四大類：鑑定、資格、流程及公辦都更相關	
	市更新事業機構，故社區無須特別成立更新會或管委會。
	6.工業區可不可以申請？
	工業區不可適用本專案。
三、流程	1.580 專案申請窗口?意願書、同意書要去哪裡索取？
	本專案為新北市政府與新北市住宅及都市更新中心共同研議，如有相關疑問或想索取相關資料可洽：
	(1)新北市住宅及都市更新中心 新北市新店區北新路一段 86 號 18 樓 (02)2957-1999 分機 719 張先生、分機 711 林先生 網站： https://www.nthurc.org.tw/news/223
	(2)新北市政府都市更新處 新北市板橋區漢生東路 266 號 (02)2950-6206 分機 513 林先生
	2.住戶普遍專業知識不足，申請作業流程及資料，誰來處理？
	本專案為新北市政府與新北市住宅及都市更新中心共同研議，以自助人助的精神，鼓勵社區自行整合意願逾 50%後提出申請，再導入新北都更聯盟專業技術，提供可行性方案評估。後續第二階段同意比達 80%後，則由新北市住宅及都市更新中心以公辦都更方式辦理公開招商徵求實施者，接續推動都市更新事業，如社區有需相關申請上疑問，可洽新北市住宅及都市更新中心。

580 專案說明會問答集

相關提問綜整分為以下四大類：鑑定、資格、流程及公辦都更相關

1.申請 580 後，未來實施者是中心還是？

社區申請 580 專案後，新北市住宅及都市更新中心協助向市府倡議迅行劃定更新地區外，同時結合都更大聯盟進行方案評估，住戶了解方案評估內容及分配結果後，仍有 80%以上同意參與公辦都更，將啟動公辦都更作業，由新北市住宅及都市更新中心辦理公開招商徵求實施者。後續招商成功後，將由新北市住宅及都市更新中心協助實施者辦理都市更新事業及權利變換計畫之擬訂、報核、審議、核定及後續重建等相關事宜。

2.公辦都更與民辦都更（自主更新或是建設公司主導）有何不同？各自的優缺點為何？

四、公辦都更相關

公辦都更與民辦都更最大差異點為，公辦都更是屬政策性的推動都市更新，由政府主導，所以在權利價值分配上一定是採取公平、公正及公開的權利變換方式；民辦都更則為民間自行推動，實施者可以是自主更新(更新會)或是建設公司，在權利價值分配上，自主更新(更新會)採取權利變換方式，建設公司則可採取協議合建(依雙方簽訂私約)或是採權利變換方式進行。

另因契約訂定是屬雙方私下之約定，地主須謹慎評估契約之內容與公司之過往經歷與誠信。以下針對公辦都更及民辦都更差異彙整如下表。

都市更新種類	公辦都更	民辦都更 建商主導	民辦都更 更新會主導
實施者	政府機關、專責法人、民間更新機構	都市更新事業機構，通常為建設公司(建商)	都市更新會
權利價值分配	權利變換	- 協議合建 - 權利變換	權利變換

580 專案說明會問答集

相關提問綜整分為以下四大類：鑑定、資格、流程及公辦都更相關

	資金來源	實施者或出資人	都市更新事業機構 (建設公司)	都市更新會 (地主土地融資貸款)
	成功關鍵因素	公辦都更由公權力給予協助以排除問題，並較具信任	建設公司與所有權人彼此信任且分配條件合理	社區內的所有權人有高度共識，且都市更新所需資金貸款順利
	坪數分配	依權利變換分配	依協議或權利變換分配	依權利變換分配
3.580 專案協助辦理公開招商，後續是否會監督工程品質、廠商如期完成能力、工程費用？				
本專案後續如招商成功，新北市住宅及都市更新中心皆會依照與實施者的契約，進行監督以保障所有原住民的權益。				
4.重建期間房屋租賃及搬遷費用，公辦都更可以如何協助？				
本案都市更新實施方式採「權利變換」，範圍內合法建物依法得編列拆遷補償費與拆遷安置費，無合法建物證明文件者將依測量、估價結果，編列其他土地改良物拆遷補償費。 拆遷補償費將依《新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表》分為合法建物及其他土地改良物兩部分，合法建築物係依建物騰本面積，其他土地改良物則由專業測量技師實際測量面積為準，並由估價師依據建物結構、耐用年限、殘餘價值等計算拆遷補償費。 拆遷安置費，即租金補助，僅合法建築物能提列，依《新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表》規定，後續由估價師依周邊市場行情及實價登錄等資料所評估出之租金單價，以符合目前租屋市場行情。				