

修訂新北市危險建築物580專案計畫

壹、辦理緣起

為提升居住安全，新北市政府(以下簡稱本府)推動多元都市更新措施，以協助加速老舊建築重建，其中，屬有危險之虞應予拆除之高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之鋼筋混凝土建築物(以下稱危險建築物)，更為本府重點輔導標的，是以，自前端的鑑定、輔導、審議、重建之各階段，皆提供全面性的協助措施及配套機制；另考量高氯離子鋼筋混凝土建築物結構將隨時間每況愈下，具公共安全疑慮，實有迫切拆除重建之必要性，又因部分建築物社區因區位、重建條件不佳，縱使住戶有高度意願仍未有民間機構投入整合重建，導致居住風險增加。

綜合上述因素，本府與新北市住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)共同研擬「新北市危險建築物 580 專案計畫」(以下簡稱本專案計畫)，除以既有資源協助疑似海砂屋社區鑑定，並以危險建築物更新重建為目標；此外，為加速推動，本專案計畫精神以鼓勵市民自行整合凝聚一定意願，危險建築物社區自行整合意願達逾 50%後提出申請，本府及住都中心再投入資源，協助提供方案評估，並適度導入新北都更大聯盟專業技術，由住都中心以公辦都更方式公開評選委託都市更新事業機構為實施者，推動後續都市更新事業。

貳、主管機關

新北市政府

參、執行單位

城鄉發展局、新北市住宅及都市更新中心

肆、辦理依據

依「都市更新條例」、「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」、「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」、「災害防救法及災害後危險建築物緊急評估辦法」等規定辦理。

伍、實施方式

- 一、由符合申請資格之社區自行整合更新意願比逾50%後，提出申請本專案計畫，由住都中心受理後，協助向本府申請迅行劃定為更新地區，並進行方案評估與說明，協助所有權人了解都市更新對自身權利之影響，並再次確認所有權人同意重建比率逾80%後，由住都中心以公辦都更方式公開評選委託都市更新事業機構為實施者及相關事宜；倘社區尚未取得經本府認定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物且有危險之虞應予拆除

之證明，得先行依「新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點」規定，檢具相關文件申請鑑定，經住都中心受理後，由本府都市更新處協助辦理鑑定事宜。

二、公開評選委託都市更新事業機構為實施者

住都中心係本府推動公辦、民辦都市更新之專責機構，成立宗旨除配合本府政策執行公辦都更外，亦協助民間不具市場性及具迫切需求重建之案件推動，迄今已累積豐富執行經驗。

本專案計畫由本府與住都中心共同合作，位於本市都市計畫範圍內之危險建築物，且具有高度重建意願之社區，由社區提出申請案件、經受理、方案評估與同意書調查後，同意重建比率逾80%，則依「都市更新條例」第12條第1項第2款，透過住都中心公開評選委託都市更新事業機構為實施者，以權利變換方式實施都市更新事業，以公平、公正、公開之方式，提升市民對都市更新之信任。

陸、申請辦法

一、申請資格

本計畫申請基地須符合以下資格：

- (一) 基地屬都市計畫範圍內之住宅區、商業區，其既有合法建築物非單一所有權人，且至少二分之一以上面積供住宅使用，並為本專案所稱符合下列鑑定結果之一的危險建築物：
 - (1) 社區為高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府認定有危險之虞應予拆除者。
 - (2) 屬都市更新條例第六十五條第二項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全者：符合「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（ ID_1 小於0.35、 ID_2 小於0.35）之建築物。
 - (3) 經本府依災害防救法第27條、第30條及災害後危險建築物緊急評估辦法評估建築物結果有危險之虞者，並經本府於建築物主要出入口及損害區域適當位置，張貼危險標誌之建築物（紅單或黃單）。
- (二) 申請基地面積無限制，須為完整使用執照範圍且無涉及法定空地分割事宜。
- (三) 申請基地範圍內，私有土地及私有合法建築物所有權人（以下簡稱所

有權人)，表示同意參與公辦都更之意願逾50%。(所有權人數、土地及合法建物面積皆須檢討)(人數及面積計算依申請日前三個月內土地及建物登記謄本為準)

- (四) 為避免住都中心投入已有潛在實施者案件造成公共資源浪費，範圍內私有土地及私有合法建物所有權人，應皆未與辦理更新開發整合之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽訂同意書或協議書。

二、申請方式

由申請基地範圍內所有權人自行整合意願，達前開申請資格後，由其中 1 名所有權人（以下簡稱申請人）檢具申請書表等文件，向住都中心提出申請。

- 三、倘社區尚未取得經本府認定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物且有危險之虞應予拆除之證明，得先行依「新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點」申請協助鑑定，受理規定如下：

(一) 建築物位於都市計畫範圍內，且符合下列各款規定之一：

- 1、經本府工務局房屋健檢初勘結果屬應立即辦理結構修復作業之建築物或經認定符合具相同標準之建築物。
- 2、經結構安全性能初步評估，評估基準為 $R > 45$ 。
- 3、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。

上述建築物應位於本市都市計畫範圍內，且為中華民國八十四年六月三十日前已依建築法規定申報施工勘驗之私有建築物，並以同一使用執照所標示之建築基地範圍為限。

(二) 申請人應符合下列資格之一，且應取得鑑定範圍1/2以上所有權人同意書(所有權人數、土地總面積、合法建築物總樓地板面積均須達1/2以上)。

- 1、依公寓大廈管理條例設立之公寓大廈管理委員會。
- 2、依公寓大廈管理條例推選之管理負責人。
- 3、依都市更新會設立管理及解散辦法規定，核准立案之都市更新會。

柒、作業流程

本專案計畫分為受理申請、方案評估、公辦招商、規劃審議等四階段。

一、 第一階段：受理申請

- (一) 倘未取得經本府認定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物且有危險之虞應予拆除之證明文件，得先行依「新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點」規定(申請文件詳附件1-1、附件1-2、附件1-3)，由申請人向住都中心提出申請，經本府都市更新處協助辦理鑑定完成，並取得前述證明文件，方得續依規定申請後續協助。
- (二) 已取得鑑定結果或經本府核備屬都市更新條例第六十五條第二項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全者：符合「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(ID_1 小於0.35、 ID_2 小於0.35)之建築物，且符合條件之社區，由範圍內所有權人自行整合同意意願逾50%後(申請文件詳附件2)，由申請人代表向住都中心提出申請，住都中心將依基地各項申請資格進行審查，並函復申請人審查結果，符合資格者將進入第二階段作業。

二、 第二階段：迅行劃定為更新地區及方案評估

由住都中心協助申請迅行劃定為更新地區作業，同時攜手都更大聯盟技術團隊，協助符合資格者進行方案評估及辦理方案說明會(各申請案以辦理3次說明會為上限)，向所有權人說明建築量體、財務試算草案及辦理第二階段同意書調查(申請文件詳附件3)，經範圍內私有土地及私有合法建物所有權人數、私有土地及私有合法建物面積皆表達同意比率逾80%，即進入第三階段作業。

倘第二階段同意書調查結果比率未逾80%，將函知所有權人統計結果及不續行本專案計畫，並將相關資訊發布於住都中心官方網站。

三、 第三階段：公辦招商

第二階段同意書調查比率已逾80%，由住都中心撰擬公辦都更可行性報告後報請董事會同意，且續經本府同意後，啟動公辦都更招商作業。

倘若經招商2次未徵得實施者時，將函知所有權人招商結果及不續行本專案計畫，並將相關資訊發布於住都中心官方網站。

四、 第四階段：規劃審議

公辦都更招商成功後，將由住都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。

捌、專案期程

本專案計畫期程自公告日起至116年8月31日止。

玖、其他

- 一、申請本專案計畫應填具申請書暨初步檢核表並檢附相關證明文件洽住都中心受理。
- 二、為妥善運用公共資源、避免重複投入，第二階段同意書調查如同意比率未逾80%，將函知所有權人統計結果及不續行本專案計畫，且相同範圍不得再申請本專案計畫。
- 三、各階段規劃草案與說明會內容均屬參考之用，後續仍須依都市更新事業及權利變換計畫審議結果為準。
- 四、所有權人應積極參與各階段說明會、意願書及同意書調查，且申請人應善盡溝通義務，主動向申請基地內及周邊所有權人說明案件進度等事宜。
- 五、本專案計畫作業流程圖如附件4。
- 六、如有未盡事宜，住都中心得另行補充之。