

防災型都市更新行動方案說明

有鑑於今（105）年初台南地震，新北市政府已提出積極之防災型都市更新行動方案，後續將會依各地區實際需求配合方案辦理，以達成保障民眾居住安全之目標。

一、法令制度鬆綁、擴大適用範圍

（一）「簡易都更修法使其程序再簡化及擴大適用範圍」：已於 105 年 6 月 1 日修正實施「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」

1、簡易都更程序再簡化，除了不用循都市更新條例繁複程序外，簡易都更對於公共環境及開放空間的要求都已明確規範於條文中，都市設計審議回歸都市計畫法新北市施行細則第 45 條既有規定。原本簡易都更自申請至取得建照約 4 到 6 個月的審查程序，若符合規定免除都審後，申請時程可望將至少縮減 1/2 到 1/3。

2、配合都市防災需求，擴大適用範圍，對於小巷弄內的老舊房屋，重建基地面積達到 500 平方公尺，基地若臨 6 公尺計畫道路，只要自行退縮面前道路寬度達 8 公尺即可提出申請，另外新增危險建築物不受面積規模等限制，只要 1 棟就可以提出申請，以加速重建並兼顧居住安全。

（二）「土壤液化高潛勢地區降低都市更新適用門檻，放寬屋齡檢討為 20 年」：已於 105 年 4 月 29 日修正實施「新北市都市更新單元劃定基準」，針對土壤液化高潛勢地區，放寬建築物屋齡檢討條件，年限由 30 年調整為 20 年。

（三）「增訂都市更新獎勵項目，鼓勵建物提高結構安全性能」：已於 105 年 5 月 30 日修正實施「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，搭配中央近期推動新建住宅性能的政策，增

訂了結構安全的容積獎勵，未來都更案取得結構安全標準高於一般法規要求的等級三或等級四，可獲得容積獎勵 3% 或 5%。

(四) 「修訂容積移轉規定，促使防災道路與避難點優先取得，並增加亟待重建或危險建物整合誘因」：已於 105 年 6 月 1 日修正實施「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」，其中為推動及加速防災都更，將於今年 7 月 1 日率先實施。

1、促進防災都更推動：「簡易都更地區」及「一般都更地區」面臨道路寬度如在 6 公尺以上，經消防公安檢討無虞，得申請容積移轉。另外，若前述地區基地內之建物經認定有危險之虞需拆除重建者，將不受基地面積及面臨道路寬度限制，惟為避免消防救災及交通負荷，仍以申請移入基準容積 15% 之量體為上限。

2、防災道路與避難點優先取得：鼓勵申請人優先捐贈市府列管消防救災通道範圍內之土地，有助於協助政府打通防救災動線。

二、政府主動出擊提供經費及專業協助

(一) 「自力都更提高補助經費至 630 萬」：已於 105 年 4 月 26 日修正實施「新北市政府協助民間推動都市更新補助要點」，總補助額度由新臺幣 280 萬元提高至 630 萬元。

(二) 「整建維護耐震補強得以單棟建物提出申請，提供評估及施工經費補助上限可達 1,000 萬元」：已於 105 年 6 月 6 日修正實施「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」，耐震補強得以單棟建物提出申請，免除原耐震評估及補強工程需與立面修繕併同申請之規定。有關補助費用部分，耐震初

評全額補助，詳評補助 45%並以 30 萬為上限，補強工程補助 50%，總體以 1,000 萬元為上限。

- (三) 「房屋健檢、補強、重建一條龍服務」及「高災害風險地區的建築物，都市更新推動師優先蹲點輔導」：依據工務局的房屋健檢結果，主動協助居民辦理整建維護耐震補強，而結構無法補強的建築物，則輔導更新重建。目前健檢結果屬三級(建議應立即辦理結構修復補強作業)計有 38 件。都市更新處列管 38 件，均已連繫或安排都更推動師及公會技師蹲點輔導，其中 31 件持續辦理中(1 件事業計畫審議中)，3 件無意願，4 件已自行修繕。

三、建立產業媒合平台，資金及技術支援

「建立都更媒合平台，鍊結產業關係，協助有需求的社區媒合建築經理公司、營造廠或銀行等」，目前有 9 家建築經理公司及公會、5 家營造廠及 11 家銀行與市府共同簽署合作意向書，有助於提供自力都更更優質的資金及技術支援。