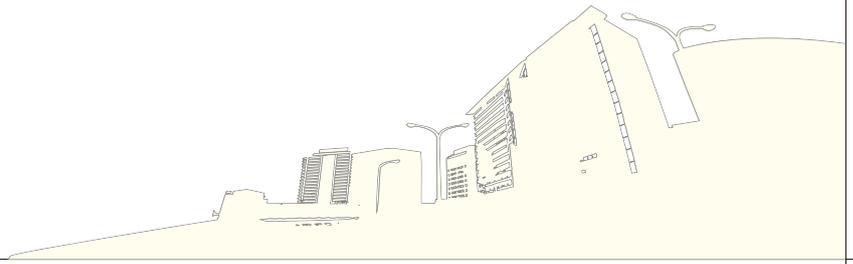




新北心都更



黃一平 / 新北市政府城鄉發展局 局長

新北市都市更新推動自「都市更新條例」公布實施後，已歷經 20 多年時間，期間內新北市政府從法令、制度基礎建置著手，並提出許多全國首創及創新政策，包含劃定 92 處更新地區、推動「簡易都更」快速重建政策、首創推動師輔導及駐點機制，更因應南台灣大地震後推出房屋健檢一條龍服務，提出全國首創「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，並創全國之先核准危老重建計畫首案。近期更提出都更三箭政策並成立都更推動辦公室積極走入社區辦理說明會宣導都更，接觸住戶瞭解問題所在，即時解答都更疑惑，協助找出解決方式，同時更針對淡水東來大廈海砂屋進行斷水斷電拆除，並協助輔導社區辦理都更重建。簡言之，市政府對於都更推動不斷精益求精，化被動為主動，推出更貼近市民需要的政策，讓都更可以做的更好，以下將就各階段推動歷程及內容予以說明。

都更之初 制度建構打底基礎

都更條例上路 建立新北制度

考量全臺都市範圍內老舊建物眾多，為推動舊市區更新，內政部營建署參借日本經驗，引入權利變換機制及相關法令程序，於民國 87 年 11 月 11 日公布實施「都市更新條例」，隔年 9 月即發生 921 大地震，造成臺北縣境內多處建物受到嚴重的破壞，因此臺北縣政府立即成立「住宅及城鄉局」並設置「都市更新課」，將災後重建及都市更新機制建立作為都市更新推動初期最重要的工作。為協助「災後重建」縣府於 89 年 3 月公告劃定 15 處 921 震損更新地區，並陸續修訂「臺北縣都市更新單元劃定基準」、「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」等都市更新相關法令，以及成立「臺北縣都市更新審議委員會」，讓受災社區得採都市更新方式整建或重建。

檢討都更審議機制 啟動公辦都更及整建維護

臺北縣政府於民國 96 年時針對民間推動都市更新過程中所遭遇到的法令、審議機制及執行層面的困

難，檢討訂定都市更新相關規定，使容積獎勵誘因增加，程序更加簡化。另為推動公有土地為主之都市更新，配合「愛臺 12 建設－都市更新推動計畫」，選定「新店榮工廠地區」及「永和大陳社區地區」，由政府辦理先期規劃及招商評估，引進民間投資開發。同時，為促進老舊房屋辦理都市更新整建維護，市府訂定實施「臺北縣都市更新整建維護補助要點」及「臺北縣協助民間推動都市更新補助要點」並公告 9 處整建維護策略地區，藉由政府經費補助，促進居住環境改善及都市機能復甦。

新北市都市更新處成立 提升服務

為加速老舊地區重建、增加審議量能並配合臺北縣升格為新北市，新北市政府於民國 99 年 12 月 25 日成立「新北市政府都市更新處」，以推動「民辦更新為主、公辦更新為輔」為主軸政策，並設定「擴大參與」、「增加互信」、「資訊透明」、「諮詢協調」為目標，從規劃、審議和推廣等 3 個面向推動都市更新。

而為提供民眾全方位且多元的都更協助，新北市政府藉由多元宣傳管道，並推出全國首創「都更推動

師」制度、舉辦各類都更的教育課程及講習、自主都更輔導等創新政策，增加民眾對於都市更新的認知。另為加速老舊建物重建，新北市政府率全國之先推出「簡易都更」，僅須取得土地及建物全數所有權人同意，並符合基地條件，即可取得 10%、15% 或 20% 容積獎勵，無須經都市更新審議程序，提供一條簡單又快速的重建途徑。

民國 105 年 2 月 6 日南台灣強震造成嚴重災害，為保障市民居住安全，新北市政府於 105 年 3 月起陸續鬆綁都市更新等相關法令制度及擴大適用範圍，並推出「房屋健檢、補強、重建一條龍服務」，請都更推動師進入社區蹲點輔導，同步建立重建媒合平台，提供銀行、建築經理公司及營造廠等廠商資訊，讓民眾取得資金及技術支援協助。105 年 11 月新北市政府依循輔導社區住戶及推動師回饋意見，提出「臨門方案」，市府全額支付耐震能力詳細評估及海砂屋檢測費用，更於 107 年 3 月 23 日實施「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，給予重建定額容積協助，鼓勵住戶將危險建築物進行補強或重建。106 年 5 月內政部參考新北市政府簡易都更及防災自治條例之模式，以簡單、快速、有獎勵之作法推動危老條例，新北市政府憑藉簡易都更相同原則之操作經驗，率全國之先核准第一例危老重建計畫。

歷經了 20 年的探索時期 下一步呢？

經統計新北市住宅戶數約 162 萬，其中 30 年屋齡住宅高達 70 萬戶，佔了總戶數的 45%，但近幾年老舊建築物以都更方式重建仍屬少數，原因除了房地產景氣下滑、整體經濟環境因素外，民眾對都市更新的迷

思、建商的不信任以及「一坪換一坪」的觀念下，更是導致多數都更案件卡關甚至失敗的原因，而面對這些問題，新北市政府的下一步該怎麼處理呢？

都更現在 打造都更全民運動

「都更三箭」城市轉骨妙解方

侯市長上任後有見城市都更緩慢，除了認為防災型都更應積極推動之外，進一步調整都市環境發展的緊密程度，以及民眾實際考量重建與否的容積分配等情形，推出「捷運都更」、「主幹道沿線都更」及「危老都更」之「都更三箭」政策，並成立都更推動辦公室的加強宣導，在本市吹起一股「全民都更」的討論風潮。

都更三箭第一箭，以價購容積方式增加舊市區或新發展區大眾運輸場站周邊開發重建可興建樓地板面積，讓都市活動自然地集中，也提供好步行環境及多元活動；第二箭是鄰接主要幹道的危老建築物，有條件的提高容積率。另外，同時提案本市縣民大道兩側進行市容改造，市府主動投入經費、資源及施工，以作為優先示範道路。都更第三箭綜整「危險及老舊建築物加速重建條例」、「都市更新條例」以及「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」等法令規定，並透過「都更推動辦公室」同仁主動進入社區，全面性推動「都更三箭」政策（圖 1），化艱澀難懂的政策內容，如容積獎勵誘因、適用條件、辦理程序、同意比例以及坪效計算等為簡單易懂的圖表文宣發送民眾參考，並透過都更推動辦公室同仁的解釋，提供最直接面對面的諮詢平台。



圖 1 都更三箭政策彙整圖

成立新北市都更推動辦公室 走進社區共同面對問題

新北市為了積極推動都更三箭，於 108 年 3 月 18 日成立跨局處 22 人「新北市都更推動辦公室」主動出擊（圖 2），積極走入社區辦理說明會，接觸住戶瞭解問題所在，即時解答都更疑惑，提供不分時段實地輔導及諮詢，協助找出解決方式，並結合都更推動師共同輔導，在重建的路上陪伴住戶往下走。

為了讓民眾瞭解什麼是都更，加強與民眾對話與溝通，帶給民眾應有正確的觀念，都更推動辦公室不分晝夜、平日或假日深入社區召開說明會，成立僅三個月，舉辦說明會場次突破 200 場，帶動新北都更重

建風氣，透過一場又一場說明會，讓民眾理解市府提供的容積誘因及相關補助，讓重建更順利。

過程中，時常遇到民眾詢問幾個關鍵問題，為什麼蓋、蓋多少、一起蓋、怎麼蓋、找誰蓋等問題，同仁除了具備專業知識外，更須具備耐高溫（實地現勘瞭解問題）、能言善道（開說明會講給大家知及溝通協調）、處變不驚（民眾抗議或紛爭時控制場面）、鐵板神算（容積試算）、腳骨勇建（爬遍各家樓梯拜訪）、全年無休（上班時間 1 週 7 天）的特質，找到關鍵問題，替民眾解決問題及溝通協調（圖 3、圖 4），讓重建不再是遙遙無期的事。



圖 2 新北市都更推動辦公室揭牌



圖 3 推辦協助釐清問題



圖 4 新北市都更推動辦公室社區輔導

加強宣導 開發新北都更小百科 LINE

都更觀念普及需透過多種管道的推廣，除了一般的說明會外，新北市更開發「新北都更小百科 LINE@」(圖 5)，上線一天突破萬人使用，民眾可直接透過 LINE 查詢自家是否在捷運 TOD 範圍(都更一箭)內，也能解答各種民眾常見的都更問題，如容積方案、都更推動師資訊等等，都更三箭內容都可在手機裡查閱，透過淺顯易懂的對話方式呈現，顛覆都更法令生硬難懂的觀念。

都更強化 魄力執行都更快步走 攸關居住安全 沒有妥協空間

侯市長上任後，認為政府應改變過去被動受理的角色，轉為政府主動積極輔導，都更推動辦公室成立隔日為協助淡水東來大廈海砂屋重建，於淡水區幸福里成立「前進工作站」，主動關懷、提供民眾諮詢服



圖 5 都更小百科 Line

務，立即回應民眾問題，透過面對面溝通，消彌住戶重建時疑慮，解決民眾重建時所遭遇的問題，加速推動都更。推辦逐戶拜訪，瞭解住戶後續租屋、就學及身障輔助需求並加以媒合，在市府眾多單位共同協助下，積極做好住戶搬遷安置等多項問題後，於 108 年底拆除完成，讓市民不再擔心公安意外。

輔導危老社區重建有突破性成果

推辦及都更處共同努力下，危險及老舊建築物有突破性推動成果如淡水竿蓁二街社區近 85 戶，於 101 年判定為海砂屋，建設公司整合遇到瓶頸，直到推辦同仁 108 年 5 月進場召開說明會及與不同意戶溝通協調，在公私協力之下，終於達成共識，預計 112 年底可完工入住；五股陸光段社區，於 104 年判定為海砂屋，推辦同仁 108 年 4 月進場輔導，與里長及推動師合作，終於說服社區住戶同意拆除重建。

市府頒布代拆機制後，五股西雲路社區，最後 3 戶未同意戶，透過市府協調、民意代表溝通及實施者努力，公私協力促成重建。引進媒合平台機制，蘆洲水湳街社區「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」第一案，幫助住戶找資金、技術團隊及營造廠，順利讓地主自地自建。

推辦及都更處依各社區不同需求，以不同方式輔導社區重建，以上案例不僅是同仁的努力成果(圖 6)，更是市府魄力的展現。



淡水東來社區
成立前進工作站
依建築法拆除



五股西雲路
代拆機制上路
公私協力促成



蘆洲水湳街
防災條例新北首案
引進媒合平台機制

圖 6 突破性成果案件

大範圍公辦都更推動示範成果

為了安置 40 年代自浙江大陳島撤退到台灣的居民，而發展出密集的「大陳義胞社區」約 8.2 公頃，發展至今，土地不僅過於細分、產權複雜、巷弄狹小且建物老舊，重建不易。市府主動積極推動都市更新，劃定更新地區並指定更新單元範圍，以更新單元 2 打頭陣，徵得實施者投入時間與資源，加上都更處的一臂之力，聯手進入社區與住戶面對面溝通，並由都更

處處長說服取得最後一戶的同意，終於使全體住戶同意拆除舊有建築，由實施者興建地上 3 棟 29 層的住宅大樓，除了原住戶返回居住外，更提供市民活動中心、公共托育及托老中心等公益服務設施，社區更留設開放空間、街角廣場及植栽綠化等讓行人也可享受良好的步行環境，已於 109 年 5 月完工（圖 7）。

新店行政園區公辦都更案（圖 8），除了協助私有所有權人辦理重建外，為加強地區行政管理效能，選



圖 7 大陳義胞單元 2 照片



圖 8 新店行政園區照片

定新店區公所附近地區，包含區公所、警察局、地政事務所、戶政事務所、稅捐稽徵處、衛生所、北區國稅局等 8 個機關，藉由都市計畫調整使用分區，提高土地使用強度，引入民間力量，興建地上 3 棟，分別包含 1 棟 31 層行政辦公大樓、1 棟 30 層住宅大樓及 1 棟 9 層新店國民運動中心，不僅將原本水平分布的行政機關垂直化，更為周邊提供開闊的開放空間、街角廣場、捷運連通道，更於運動中心頂樓納入大草坪的屋頂綠化概念，引入行政辦公、居家生活及休閒娛樂等活動機能，成為活化公有地的典範之一。

改善都市景觀 提供以人為本友善空間

除拆除重建外，針對結構良好之老舊建築物，市府也透過經費補助方式，鼓勵民眾透過整建維護方式進行建築物的「整建」，而整建維護項目主要包含外牆修繕、結構補強及老舊公寓增設電梯。目前新北市已有 6 處完工案件，其中 3 案為外牆修繕案、3 案屬老舊公寓增設電梯，另有 3 處建物刻正施工中，1 處辦理請照程序中。而除了被動受理申請外，市府於 108 年選定 2 處示範地區（林家花園、縣民大道兩側），進行外牆修繕示範計畫，預定將於 110 年陸續完工。

配合中央修法 新北市全國最快完成配套子法

都市更新一直以來就是市府的首要政策，配合 108 年 1 月 30 日修正之中央都市更新條例，市府為讓整合中案件能夠盡快進行及適用，馬不停蹄的進行法令修訂及研議措施，並邀請專家學者、公學會等相關單位來共同研商，包括「更新地區劃定」、「更新單元劃定」、「政府主導都更」、「專業估價選任」、「住宅弱勢協助」、「稅捐減免」、「政府執行代拆」及「建築容積獎勵」等 8 項配套。

新北代拆通過 展現公權力維護居住安全

市府於 108 年 7 月 24 日公布實施「新

北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法」，俗稱「代拆辦法」或「釘子戶條款」，規定都更事業計畫及權利變換計畫核定後，都更實施者秉持真誠磋商精神與待拆戶溝通協調，若協調不成，可依程序申請市府代拆，申請代拆後，市府會再進行協調，若無法達成共識，經審議會通過後，市府會邀集相關單位，訂定期限執行公權力。

新店區寶強段 859 地號等 45 筆土地都市更新案，範圍內有一處爛尾樓，70 年代前建商因週轉不靈倒閉，讓百位地主不知何去何從，原住戶期盼有個安全的家已 30 年餘載，然而更新單元範圍內仍有 1 戶未同意戶，期間經過實施者自行協調 6 次、公部門再行協調 2 次，仍協調未果，最後提送本市都市更新及爭議處理審議會拍板自行拆除最終時間，但待拆戶仍未完



圖 9 新店代拆案照片

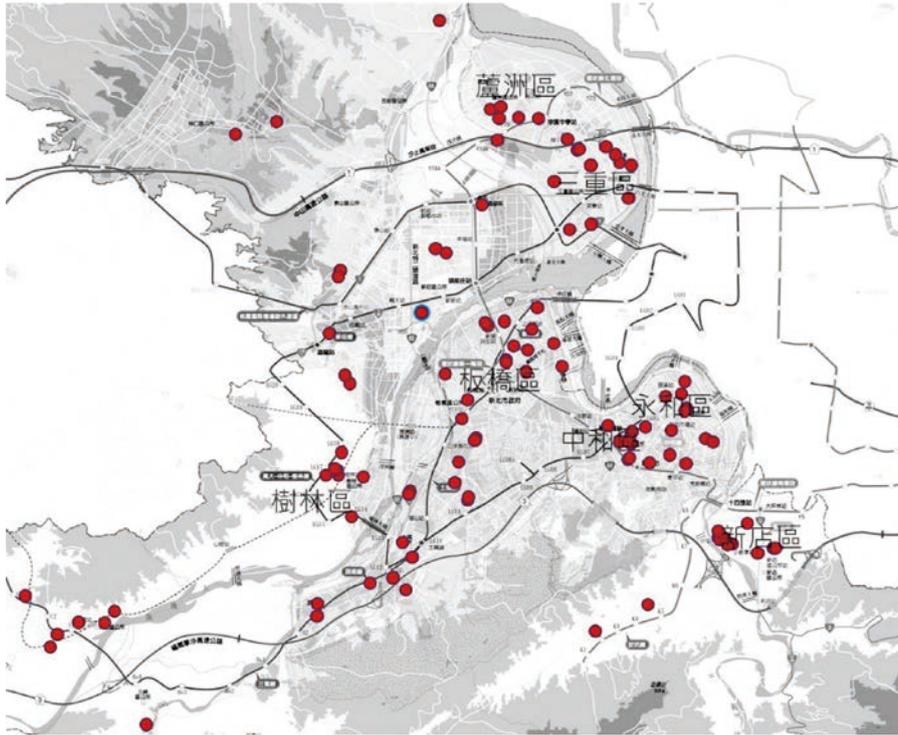


圖 10 危老重建遍地開花

成自行搬遷，109年6月16日市府已完備程序依法執行代拆，保障所有住戶換一個安全的家，不讓釘子戶成為都更案的阻礙，顯現市府團隊協助民眾都市更新的決心，為了市民安全，沒有妥協的空間。

危老重建高效率 百件核准先達標

為達到新北市安居樂業目標，提供多元都更方式，包括一般都更、簡易都更、危老重建及防災都更等，市府主動積極協助民眾重建。板橋文化段原為100%同意都更案，在中央危老條例發布後，都更案轉為申請危老，新北市率先全國核准危老第一案，僅12天就核准，新北市更是率先全國核准危老重建計畫達到100案的里程碑，侯市長提出都更三箭政策後，多元都更案件申請量大幅增加298件（統計至109年6月29日），核准案件量高達207件，市府加速推動危老重建，加速行政效率，顯示新北市政府對市民居住安全之重視及決心。

都更未來 主導都更翻轉新北

新北市老舊房屋數量全國最多，過去除了一般申請建照方式重建外，隨著市府提供多元都更管道，從

增加容積獎勵誘因、審議程序程序簡化、規劃經費補助、都更推動師及都更推動辦公室實際協助整建維護或危老重建等，均期望促進危老房屋重建的進行。不僅於此，為翻轉新北現有城市力道，特別針對大眾運輸場站周邊或主要幹道兩側地區等列為重點發展地區，加強市府政策推動的力道，由都更推動辦公室前進各區里辦理法令宣導說明會，且日以繼夜深入社區進行重建輔導，即時提供重建諮詢與協助，後續將擴大服務提出都更推動師至區公所駐點服務，期望加速危險老舊社區重建及新市區發展。

城市發展是一個長遠的目標，危老重建更是一個不能停下腳步的工作，未來不僅推動城市發展政策再升級，透過各項容積獎勵誘因提供公益設施空間，加強提供生活所需的公共服務、兒童就學或社會住宅等；延續都更推動辦公室為市民服務的精神，預計110年上半年轉型成立為辦理都市更新及社會住宅興建營運管理的新北市住宅與都市更新中心，投入本市都市更新行動，擔任都更推動火車頭，透過中心主動整合成較具規模的都市更新，提供市民享受更有感的公共服務，看的見的城市改變。🏡