

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」等規定辦理。

伍、實施方式

- 一、位於新北市都市計畫範圍內之合法建築物，屬本府認定為高氯離子鋼筋混凝土建築物且有危險之虞應予拆除者，或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，經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) 基地內建築物為本專案所稱危險建築物，即符合下列鑑定結果之一：
 - (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。
- (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。

新北市危險建築物580專案計畫申請書暨初步檢核表

送件日期：中華民國000年00月00日

案名：新北市00區00段00地號等00筆土地申請「新北市危險建築物580專案計畫」案

申請人基本資料	
申請人姓名	(簽名及蓋章)
連絡電話	
聯絡地址	
申請人持有之地號	
申請人持有之建號	
申請人持有之門牌	

依「新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點」申請鑑定			
檢核項目		自評結果	
項目	說明		
應 備 文 件	(一)申請書	已檢附	未檢附
	(二)同意書	已檢附	未檢附
	(三)配合協助機構鑑定切結書	已檢附	未檢附

新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物580專案計畫應備文件及條件檢核表			
檢核項目		自評結果	
項目	說明		
一 、 應 備 文 件	(一)新北市危險建築物580專案計畫申請書暨初步檢核表	已檢附	未檢附
	(二)申請基地範圍圖(以地籍圖為底圖)	已檢附	未檢附
	(三)申請範圍土地、建物登記謄本及清冊(依申請日前三個月內土地及建物登記謄本為準)	已檢附	未檢附
	(四)申請範圍使用執照存根影本	已檢附	未檢附
	(五)申請範圍內建築物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或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）之建築物等證明文件	已檢附	未檢附
	(六)第一階段參與公辦都更意願書(彙整成冊)	已檢附	未檢附
二 、 申 請	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%以上。(所有權人數、土地及合法建物面積皆須檢討)		
	(一)私有土地所有權人同意參與意願比例：_____ %	符合	不符合

資格	(二)私有合法建築物所有權人同意參與意願比例：_____ %	符合	不符合
	(三)私有土地面積同意參與意願比例：_____ %	符合	不符合
	(四)私有合法建築物面積同意參與意願比例：_____ %	符合	不符合

私有土地清冊(範例)

編號	地段	地號	持分面積	所有權人	有意願面積(m ²)	有意願人數
合計			(A)	(B)	(C)	(D)
同意比例(%)					(C/A)	(D/B)

私有合法建築物清冊(範例)

編號	地段	建號	持分面積(m ²)	所有權人	有意願面積(m ²)	有意願人數
合計			(A)	(B)	(C)	(D)
同意比例(%)					(C/A)	(D/B)

附件 1-1

收件日期： 年 月 日

收件編號：

新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點申請書

申請人_____向新北市政府城鄉發展局申請辦理高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定，願遵守下列事項：

- 一、申請人已詳閱「新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點」內容，願遵守一切規定，並保證申請人所填寫之資料及檢附文件均確實無誤。
- 二、經審查申請書及相關文件有虛報不實、偽造文書或侵害他人權利等情事，願接受審查單位駁回申請，並負相關法律責任。

申請人簽名及蓋章_____

申請日期：_____年_____月_____日

一、申請人資格					
申請人資格	<input type="checkbox"/> 依公寓大廈管理條例設立之公寓大廈管理委員會。 <input type="checkbox"/> 依公寓大廈管理條例推選之管理負責人。 <input type="checkbox"/> 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。	姓名	(代表人)		
		電話			
二、基本資料					
申請鑑定建築物門牌					
座落地號					
申請基地面積	共約	平方公尺	所有權人	土地，共	人
				建物，共	人
申請鑑定樓地板面積 (以使用執照存根所登載建築物概要之各建築物要項加總為主)	共約	平方公尺	所有權人	土地，共	人
				建物，共	人

建物 屋齡	<input type="checkbox"/> 未達三十年，共 戶 <input type="checkbox"/> 三十年至四十年，共 戶 <input type="checkbox"/> 四十年以上，共 戶（戶數請以使用執照存根所載為主）
三、應附文件檢核（檢附文件請依下列順序排列）	
<input type="checkbox"/> （一）申請書正本。 <input type="checkbox"/> （二）同意書正本。 <input type="checkbox"/> （三）切結書正本。 <input type="checkbox"/> （四）公寓大廈管理委員會或管理負責人區分所有權人會議決議或更新會會員大會決議同意依本要點申請鑑定補助之會議紀錄相關證明文件。 <input type="checkbox"/> （五）新北市既有建築物健檢勘查紀錄表、結構安全性能初步評估證明文件、合法建築物震損相關文件或其他相關證明文件。 <input type="checkbox"/> （六）檢具自申請日起三個月內之地籍圖、土地登記第三類謄本、建物登記第三類謄本、土地及建物所有權人清冊。 <input type="checkbox"/> （七）使用執照存根影本。 <input type="checkbox"/> （八）公職人員之關係人身分關係揭露表。 <input type="checkbox"/> （九）其他相關文件_____。	

公職人員及關係人身分關係揭露表

(公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係)

請勾選身分

表 1：

參與交易或補助案件名稱：	案號： (無案號者免填)
申請人非利衝法關係人(勾選後請於表單末簽名)	
申請人為利衝法關係人(請填下列資料後簽名)	

表 2：

公職人員： 姓名：_____ 服務機關團體：_____ 職稱：_____			
關係人(自然人)：姓名_____			
關係人(屬營利事業、非營利之法人或非法人團體)： 名稱 _____ 統一編號 _____ 代表人或管理人姓名 _____			
關係人與公職人員間「公職人員利益衝突迴避法」係第三條第一項各款之關係			
第 1 款	公職人員之配偶或共同生活之家屬		
第 2 款	公職人員之二親等以內親屬	稱謂：_____	
第 3 款	公職人員或其配偶信託財產之受託人	受託人名稱：_____	
第 4 款 (請填寫 abc 欄位)	a. 請勾選關係人係屬下列何者： 營利事業 非營利法人 非法人團體	b. 請勾選係以下何者擔任職務： 公職人員本人 公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名：_____ 公職人員二親等以內親屬。 親屬稱謂：_____ (填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌) 姓名：_____	c. 請勾選擔任職務名稱： 負責人 董事 獨立董事 監察人 經理人 相類似職務：_____
第 5 款	經公職人員進用之機要人員	機要人員之服務機關：_____ 職稱：_____	
第 6 款	各級民意代表之助理	助理之服務機關：_____ 職稱：_____	

填表人簽名或蓋章：

(填表人屬營利事業、非營利之法人或非法人團體者，請一併由該「事業法人團體」及「負責人」
蓋章)

備註：

填表日期： 年 月 日

此致機關：

新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點同意書

本人_____同意依「新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點」向新北市政府申請辦理高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定，其該鑑定內容均依「新北市政府工務局辦理高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定原則」規定辦理，並配合本局委託之鑑定單位進行建築物鑽心檢測取樣等相關作業。且自鑑定結果經本府核定或備查之次日起，依「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」相關規定辦理。同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

二、建物

建 號				
建物門牌號				
基 地	地 段			
	小 段			
	地 號			
	建物層次/總樓層數			
樓地板 面積 (平方 公尺)	主建物總面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
	共同 使用 部分	面積(C)		
		權利範圍(D)		
		持分面積 E=C*D		
權利範圍(F)				
持分面積(m ²) (A+B+E)*F				

立同意書人(本人)：

統一編號：

連絡地址：

連絡電話：

簽署
人印

(簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

連絡地址：

連絡電話：

簽署
人印

(簽名並蓋章)

中華民國 年 月 日

注意事項：如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點

配合協助機構鑑定切結書

立切結書人(申請人)_____依「新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點」規定提出申請協助，為使市府指派之協助機構能順利執行鑑定事宜，特立本切結書，願遵守下列事項：

- 一、配合協助機構完成查核檢測位置建議圖，如因故未能配合造成協助機構無法完成鑑定事宜，且確實非可歸責於協助機構者，願無條件同意市府暫緩協助，並不得針對市府暫緩協助造成所有權人或其他第三人損失，向市府或協助機構要求任何賠償或補償，且日後不得再重複申請該建築物之鑑定補助項目。
- 二、於暫緩協助期間，申請人仍應依建築法規要善盡合理維護之責任，並持續與所有權人溝通協調，以利協助機構完成鑑定事宜。

此致

新北市政府城鄉發展局

立切結書人(本人)：

統一編號：

連絡地址：

連絡電話：

簽署
人印

(簽名並蓋章)

立切結書人(法定代理人)：

統一編號：

連絡地址：

連絡電話：

簽署
人印

(簽名並蓋章)

中華民國 年 月 日

注意事項：如立切結書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立切結書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

第一階段意願書

新北市 區 段 小段 地號等 筆土地 提議劃定更新地區及參與公辦都市更新意願書

本人_____表達有意願提議劃定更新地區及參與公辦都市更新案，並切結以下事項：

- 一、立意願書人知悉由本中心協助代辦向市府提議迅行劃定更新地區，並由所有權人自行整合參與更新意願。
- 二、立意願書人未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽定同意書或協議書。
- 三、立意願書人知悉申請計畫後係由新北市住宅及都市更新中心(以下稱住都中心)辦理公開評選實施者，並以權利變換方式實施都市更新事業，並視個案基地條件申請適當容積獎勵。
- 四、依「新北市危險建築物580專案計畫」規定，兩階段社區條件符合規定後，經市府同意公辦都更，由住都中心辦理公開評選實施者招商作業，惟招商次數以2次為限，2次招商不成，將轉軌由住都中心輔導社區自主更新，以達更新重建之目的。

參與土地及建物權利範圍：

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

建號				
建物門牌號				
坐落地號	地段			
	小段			
	地號			
	建物層次/總樓層數			
樓地板面積 (m ²)	主建物總面積			
	附屬建物總面積			
	部分 共有	面積(C)		
		權利範圍(D)		
	持分面積 (E=C*D)			
權利範圍(F)				
持分面積(m ²)(A+B+E)*F				

立意願書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名或蓋章)

簽署
人印

立意願書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名或蓋章)

簽署
人印

中華民國 年 月 日

注意事項：

1. 本意願書僅限於申請新北市危險建築物580專案計畫使用，禁止移作他用。
2. 如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

第二階段同意書

新北市 區 段 小段 地號等 筆土地 參與公辦都市更新同意書

本人_____表達同意方案評估之更新後分配之權利價值比率：_____ %，且同意參與公辦都市更新案，並切結以下事項：

- 一、立同意書人未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽定同意書或協議書。
- 二、立同意書人知悉申請計畫後由新北市住宅及都市更新中心(以下稱住都中心)公開評選實施者,以權利變換方式實施都市更新事業,並視個案基地條件申請適當容積獎勵
- 三、依「新北市危險建築物580專案計畫」規定，兩階段社區條件符合規定後，經市府同意公辦都更，由住都中心辦理公開評選實施者招商作業，惟招商次數以2次為限，2次招商不成，將轉軌由住都中心輔導社區自主更新，以達更新重建之目的。
- 四、方案評估之更新後分配之權利價值比率僅供本階段所有權人同意參與公辦都更參考使用，實際更新後分配之權利價值比率以經主管機關核定公告實施為準。

同意參與土地及建物權利範圍：

鄉鎮市區				
地段				
小段				
地號				
土地面積(m ²)				
權利範圍				
持分面積(m ²)				

建號					
建物門牌號					
坐落地號	地段				
	小段				
	地號				
	建物層次/總樓層數				
樓地板面積(m ²)	主建物總面積				
	附屬建物總面積				
	部分共有	面積(C)			
		權利範圍(D)			
		持分面積(E=C*D)			
權利範圍(F)					
持分面積(m ²)(A+B+E)*F					

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名或蓋章)

簽署
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名或蓋章)

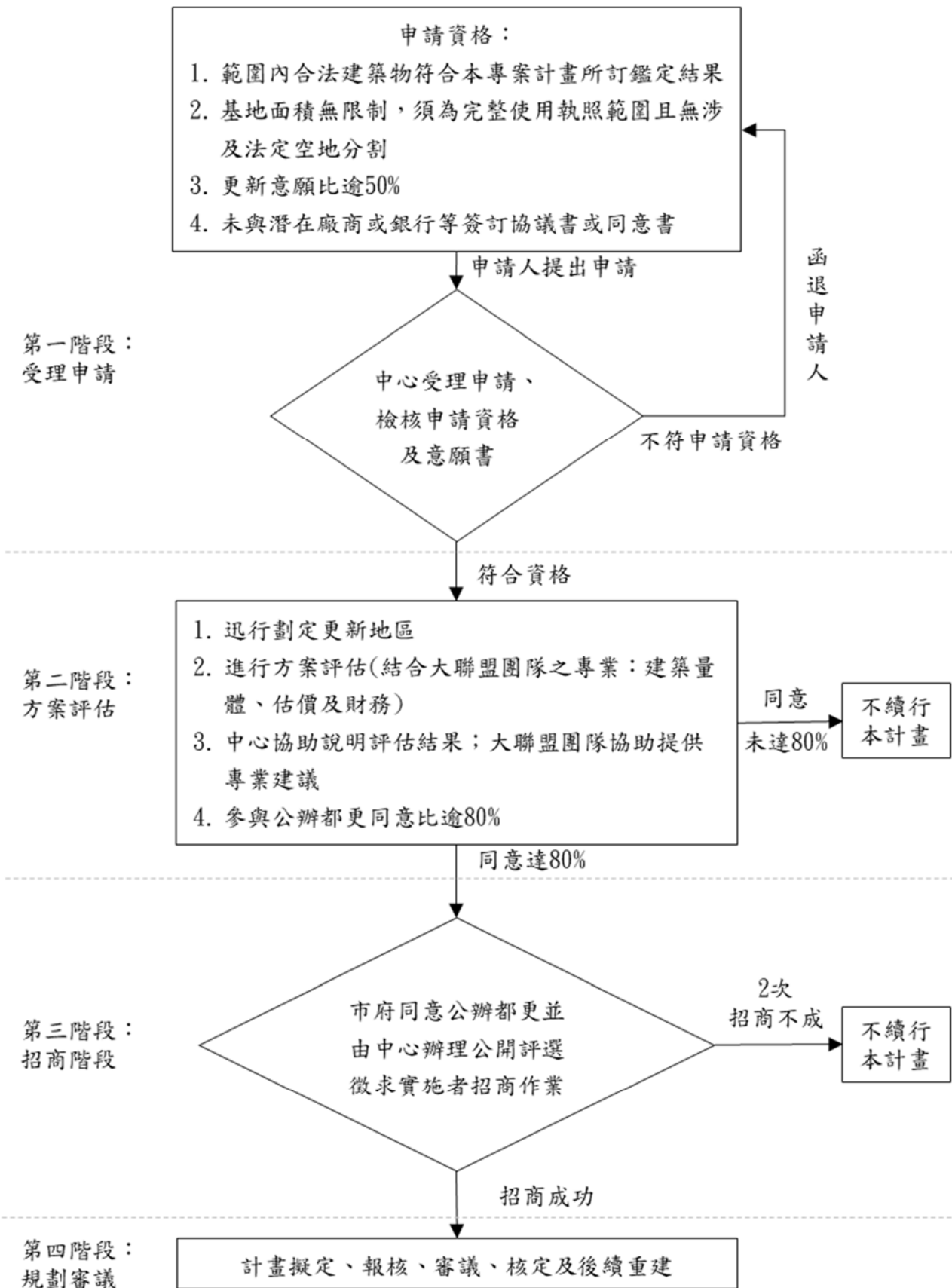
簽署
人印

中華民國 年 月 日

注意事項：

- 1.本同意書僅限於申請新北市危險建築物580專案計畫使用，禁止移作他用。
- 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

作業流程圖



說明：尚未取得本專案計畫所訂鑑定結果之社區，應先行取得證明文件後，方得續依規定申請後續協助。