

都市更新法令說明會

都市更新宣導法令說明會

都市更新宣導與社區輔導委辦案-永和區中溪里(仁愛天廈)

壹. 舉辦時間：102 年 5 月 25 日 星期六 PM 4:00

貳. 地點：永和區仁愛路 239 號地下 1 樓(社區活動中心)

參. 主持人：王朝志 理事

肆. 講師：黃金河 副理事長

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、都市更新範圍是如何劃定的？

[答覆]

都市更新地區是政府考量都市現況與未來發展而公告劃定的廣泛區域，而都市更新單元則是可單獨實施都市更新事業的範圍，一般民眾可在政府公告劃定之都市更新地區內自行劃定更新單元，也可於都市更新地區外自行劃定都市更新單元，其兩者最大不同於在政府公告劃定的都市更新地區內，申請都市更新事業有同意門檻較低、時程獎勵及免依「新北市都市更新單元劃定基準」檢討地區環境評估指標。在都市更新地區外必須依「新北市都市更新單元劃定基準」及「更新單元劃定評估指標」自行劃定更新單元後，同樣可享有時程獎勵。

一般在自行劃定都市更新單元時，政府也會考量整個基地的完整性其不能造成相鄰土地無法單獨建築。

二、目前容積獎勵規定為何？

[答覆]

內政部於102年5月2日通過「都市計畫法臺灣省施行細則」修正草案，增訂都市計畫容積獎勵上限規定，都更地區上限為50%，其他地區的獎勵上限為20%，此一容積獎勵的總量管控機制，預計將於103年1月1日起實施。另有關「都市計畫法」第83條之1規定（公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理）所取得的移入容積，並未在限縮範圍內。

目前營建署擬研議修正《都市計畫容積移轉實施辦法》，未來將成立容積銀行，操作辦法正由政府研定中，俟公布後定案。

三、在都市更新的每個階段同意比例都有達到，但實際拆除重建時是否要100%？

[答覆]

針對強制拆除機制，政府有訂定相關法令，只要同意門檻達到九成以上，實施者可以向主管機關申請代為實施。當然政府要動用強制的公權力，還會有一定協調程序，會兼顧少數地主的權益與多數地主的意願。

都市更新法令說明會

四、請問委託建商來辦理都市更新，住戶還需要成立更新團體嗎？

[答覆]

一般委託建商辦理都市更新，就由建商來擔任實施者，不用再成立更新團體，住戶內部可以籌備會或促進會非正式組織方式，定期開會討論監督進度。

五、更新後價值是如何分配的？

[答覆]

權利變換計畫分配，更新前的價值是請估價師估算，並經審議委員會審議通過；亦即更新後的價值扣掉共同負擔費用後的價值，由地主依更新前權利比例計算應分配權利價值，各地主依權利價值選配房屋。

六、請問海砂屋該如何鑑定？

[答覆]

依「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」所有權人應自行委託本府認可之專業鑑定機構實施鑑定，經鑑定屬高氯離子建築物者，應於完成鑑定報告後三個月內向新北市政府申請核定。

七、請問280萬是補助給區分所有權個人還是補助給團體組織？

[答覆]

社區住戶自行辦推動都市更新方式，可以先行成立更新團體，來推動都市更新。目前可依「新北市政府訂定要點上限可補助280萬。並採分階段補助，如都市更新事業概要核准，就可申請補助30萬。成立更新會核准可補助上限50萬，事業計畫核准補助上限100萬元，權利變換計畫核准補助100萬元。

以上補助以補助委託規劃費主要目的，是對更新會為對象，非以個別戶為對象。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況

	
<p>王朝志 理事 (主持人)</p>	<p>黃金河 副理事長(講師)</p>
	
<p>與會情形</p>	<p>與會情形</p>
	
<p>與會情形</p>	<p>民眾提問</p>
	
<p>民眾提問</p>	<p>海報張貼</p>