

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-永和區新廊里

壹. 舉辦時間：102 年 6 月 21 日 星期五 PM 7:00

貳. 地點：永和區忠孝街 26 巷 8 號(忠孝市民活動中心)

參. 主持人：王朝志 理事

肆. 講師：黃潘宗 常務監事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、欲更新範圍內有尚未興闢完成之計畫道路，對本社區未來推動都市更新，有何利弊？

[答覆]

政府早年劃定的計畫道路，原本應由政府來徵收開闢，民眾只能得到少許徵收價金，但因許多理由目前多暫緩徵收，因而透過本次更新計畫檢討，協助興闢計畫道路。

藉由此次推動都更的機會協助興闢計畫道路，除了讓整體道路條件變得更好之外，將興闢好之計畫道路與產權捐給新北市政府，還可得到容積獎勵，在未來參與權利變換階段時，原本的建物價值加上貢獻了容積獎勵，也會有更新前的價值有幫助，未來可與估價師、實施者討論應有的價值。

二、都市更新的好處有哪些？

[答覆]

採一般合建，住戶必須百分之百同意才能進行，但都市更新只要達到相當法定多數決同意門檻就可以辦理實施，並且有補助、減稅、免稅以及容積獎勵等，又可增加多一些坪數來分回給住戶。

實施者(建商)出資蓋房子的成本扣除後，剩下的由地主分回，未來實際得到的坪數(產權登記須扣除公設)可能比原有的少，但是換一角度去想，整個社區環境變好了，舊屋換新屋，整體房地價值是提升的。所以請各位不要侷限於以後一定拿不回原有坪數的迷思中，因以長遠的角度思考。

三、目前對於評估標的，會有如何的配置？

[答覆]

根據了解，評估標的包含住宅街廓與未開闢之8m計畫道路，所以為增進街廓土地整合完整，交通系統之導正及避免造成周邊土地無法獨立建築之困擾，建議能調整更新單元範圍。

目前學會對此社區只會先針對現況、權屬調查、更新單元劃定建議、課題與對策作一說明，至於相關的整體規劃、建築設計等，則須等到各位所有權人於會後填寫的意願調查分析後，學會才能評估是否可以繼續協助後續相關事宜。所以請各位踴躍回覆問卷並交還學會，以便統計。

四、辦理都市更新需要多久時間？

[答覆]

辦理都市更新並無一固定的時程，實務上進行更新案時程長短取決於所有權人意見的整合的速度，土地建物所有權人的意見越一致、同意的比例越高，相對的審議程序也更迅速、順利。

假設同意比例為100%，依目前審議狀況與實務經驗，事業概要約4個月即取得核准，事業計畫約1年內，權利變換計畫也約1年內就可取得核准，若併同辦理則可省下約半年時程；以上所述的各辦理時程，是在無任何陳情抗議前提下，倘若有遇到任何陳情抗議，以政府立場會希望實施者能妥善處理並協調，影響時程則依不同個案情況而定。

另依都市更新條例第54條規定，都市更新事業概要計畫自獲准之日起一年內，應擬具都市更新事業計畫報核，如逾期未報核者，主管機關得撤銷其更新核准，可申請展期最多二次為限，每次不得超過六個月。若未能取得同意門檻比例，且於期限內未擬具都市更新事業計畫報本府核可者，本府得撤銷該更新核准，並建議申請人或實施者重新檢討更新單元範圍及其推動可行性重提都市更新事業概要計畫。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況



王朝志 理事(主持人)



黃潘宗 常務監事(講師)



與會情形



與會情形



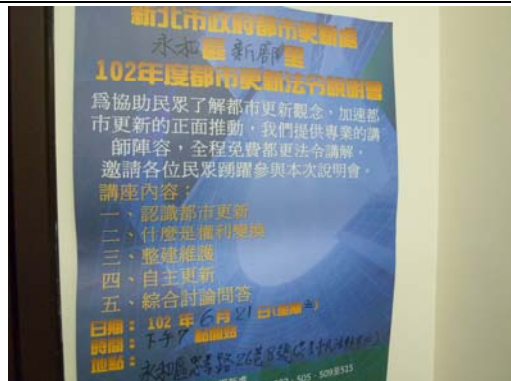
與會情形



民眾提問



民眾提問



海報張貼