

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-永和區後溪里

壹. 舉辦時間：102 年 7 月 23 日 星期二 PM 7:00

貳. 地點：永和區信義路 18 號 8 樓(振興醫院會議室)

參. 主持人：黃志桐 理事長

肆. 講師：辜永奇 常務理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、請問目前新北市政府對於社區住戶自行辦理都市更新的補助為何？

[答覆]

依目前「新北市協助民間推動都市更新補助要點」規定，可申請最高280萬補助，分為下列四項目：

- (一)核准都市更新事業概要(30萬元)
- (二)核准設立都市更新團體(50萬元)
- (三)核准都市更新事業計畫(100萬元)
- (四)核准權利變換計畫(100萬元)

二、請問目前辦理都市更新以委託實施者還是自組更新會較占多數？何者對社區較有利？

[答覆]

辦理都市更新通常會有兩種方式：

(一)委託實施者：

可由建商來擔任實施者辦理更新，處理相關更新流程、作業，而建商來辦理更新也會要求合理利潤(管理費)，在容積比較低的地區，地主有可能分不回原來的坪數，不過因每個基地的條件都不同，藉由相關都更等獎勵，因基地大小、臨接道路、容積條件、設計內容；各種情況皆不同有可能可分回原來坪數或比原來多。

(二)自主更新：

由地主等發起自組更新團體擔任實施者來做更新，更新後扣除成本後所有利潤都屬於地主的，大家依各自權值比分配之。

就目前新北市而言，委託實施者辦理都市更新的比例較占多數。無論是找建商或自組更新會辦理都市更新，各有優缺點並無絕對，應選擇適合住戶及社區，才是最有利的。

三、事業概要同意書及事業計畫同意書繳交後，若事後反悔可否撤銷？

[答覆]

事業概要階段主要確定更新單元範圍及未來發展方向及原則，以提高更新

都市更新法令說明會

事業計畫執行的可行性，因事業概要為事業計畫的摘要性說明，如能獲准，則實施者將可延續事業概要原則繼續發展，加上事業概要同意比例僅為私有土地及合法建築物人數及面積之1/10，同一更新單元範圍內可能會有數位申請者，提送事業概要計畫審查，地主可由各家申請者所提事業概要內容，選擇最適合自己的方案，在後續更新事業計畫階段簽訂同意書。因此在事業概要階段法令並未明訂撤銷同意書之程序，惟簽訂同意書時仍請詳細瞭解計畫內容，以維護自身權益。

事業計畫階段簽訂之同意書，意即同意實施者所提事業計畫及權利變換計畫，此階段簽訂之同意書影響自身權益甚鉅，且因考量都市更新具有公益性，所以事業計畫同意書簽訂後，如事後不願參加，欲撤回同意書，其時間點大致可分為下列情形：

- (一)實施者於事業計畫報核前，原訂定同意書之所有權人撤銷其同意，致使未達法定同意門檻時，實施者不得依規報核，如仍有報核之情事，市府依都市更新條例施行細則第9條之1可駁回其申請。
- (二)都市更新事業計畫報核後、公開展覽前，原訂定同意書之所有權人撤銷其同意，經市府核算未達法定同意門檻時，考量所有權人撤銷同意尚非可歸責於實施者之事項，且更新整合不易，允許實施者在一定期限內予以補正同意書，屆時未達法定同意門檻時，市府可駁回其申請。
- (三)都市更新事業計畫報核後，已辦理公開展覽程序，依都市更新條例第22條規定，公開展覽期滿前所有權人都可撤回同意書，如撤銷同意書後未達法定門檻比例時，仍考量實施者更新整合不易，給予一定期限內補正同意書，屆時未達法定同意門檻時，市府可駁回其申請。
- (四)公開展覽期滿後，所有權人除有民法第88條、89條、92條規定之錯誤、被詐欺或被脅迫等情事或雙方合議撤銷者外，不得任意撤銷同意書，以避免影響都市更新事業之推動。

因此地主為免撤銷同意書後造成更新事業執行困境及時程延宕，應於更新事業計畫報核前，審慎選擇實施者，並在溝通協調過程中充分瞭解自身權益後，才簽訂同意書。

四、請問容積移轉需在同一區內嗎？所得到的獎勵是由地主們共享嗎？

[答覆]

容積移轉係指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。若以權利變換的方式辦理都更，實施者所購買的容積是需要轉移到同一個都市計畫區內的，並會算在共同負擔內，是所有權人共擔共享。

五、請問多數人同意更新，少數人不願參加更新，要如何去處理？

[答覆]

現行的法令只達到法定比率，政府即得受理審議，通過後可取得建照執照。如有逾期不拆遷的人，現行搬遷人數占基地的90%以上時，少數不同意搬遷的人，

都市更新法令說明會

實施者可向主管機關申請代為拆除，在拆除前也會召開多次協調會去了解不願參與更新的原因為何，做一個全盤性的考量才會去執行。

六、舊建物的原容積是否包含在50%的獎勵內？

[答覆]

依都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定，容積獎勵上限主要分為二項：

(一)法定容積*150%。

(二)法定容積*30%+原建築容積。

舉例來說原本是 10 樓的房子，若以早期建蔽率 60%的話，其容積率為 600，但是現在法定容積只有 300，所以超過 300 的話政府會給你，若適用這種辦法，就是法定容積*30%+原建築容積為上限；基本上是以獎勵最大的方式去計算。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況



黃志桐 理事長(主持人)



辜永奇 常務理事(講師)



後溪里 莊銘淵里長



與會情形



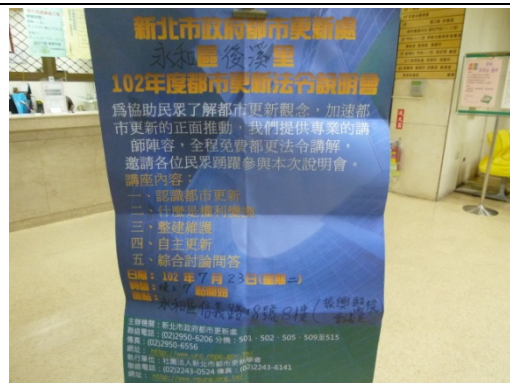
與會情形



民眾提問



民眾提問



海報張貼