

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-汐止區茄苳里

壹. 舉辦時間：102 年 10 月 4 日 星期五 PM 7:00

貳. 地點：新北市汐止區茄苳路 158 號(崇德國小 3 樓會議室)

參. 主持人：高宏軒 理事

肆. 講師：辜永奇 常務理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、請問今天為何會辦理這場說明會？

[答覆]

今天主要是因為有民眾向新北市政府都市更新處申請 15 人連署的都市更新法令說明會，新北市政府都市更新處即擇定今日派本學會前來舉辦，針對都市更新相關法令作詳細說明，內容為都市更新法令程序、補助、獎勵等，如各位民眾若是對於今日所講解之法令內容有任何疑問，可提出一同討論。

二、請問假設我有 30 坪土地，那可以蓋的面積為多少？

[答覆]

汐止區的土地使用分區管制要點均訂有各分區之容積率，將土地面積乘上容積率就是允許的建築面積。在都市更新案件中，不同的條件會有容積獎勵率，也就是說實際可建築的面積，可以再乘上容積獎勵率，就是基準容積。

假設 30 坪土地，200% 的容積率，再加上都更獎勵 50%，共 300% 容積率，即共為 90 坪，是指蓋成 3 樓的話，就每樓 30 坪，改成 10 樓，則就 10 坪，不管是幾層樓，都是以此類推計算，在分配比例上，會依照總共面積比例分配。

三、請問早期的房子為 3 樓建物，是以建蔽率或容積率計算？

[答覆]

早期政府係以建蔽率管制，而現在因注重環境品質，政府除建蔽率外，再加上容積率管制。舉例來說，早期汐止區建蔽率為 60%，若以 3 樓房子計算，即為容積率 $3 \times 60 = 180\%$ ；若以 4 樓房子計算，即為容積率 $4 \times 60 = 240\%$ ，已經超過現今規範的容積率 200%，故現在政府推動都市更新時，因考量有這些問題之存在，於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

四、假設今天建設公司與地主條件為對半分配，是否表示可拿回室內面積？

[答覆]

今天主要是針對都市更新相關法令的說明，像是都市更新法令程序、補助、獎勵等，對於發問者所提到這些問題，事關到大家的權益，更新後坪數是否會變小，視基地面積、臨路條件、容積獎勵等等因素而有不同影響，是需要針對個案去評估與計算，現階段尚無法回應。

五、請問現在是否有規定停車位劃設數量，開挖率為多少？

[答覆]

依現行法令規定，住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積70%，主要作為停車空間、防空避難室、機電設備空間等公共設施使用。至於停車空間則照規定須以戶數作一計算，舉例100戶，則汽車與機車停車空間各要100格以上，係依實際基地限制條件與建築設計而定。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況

	
<p>高宏軒 理事(主持人)</p>	<p>辜永奇 常務理事(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>