

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-淡水區幸福里

壹. 舉辦時間：102 年 10 月 9 日 星期三 PM 7:00

貳. 地點：淡水區學府路 51 巷 3 弄 10 號(幸福里集會所)

參. 主持人：黃潘宗 常務監事

肆. 講師：王佩模 理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、請問貴學會是否能夠輔導社區協助辦理都市更新案？

[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，若社區民眾都更意願高，且後續需要學會服務的話，可向新北市政府都市更新處聯繫，即會委請本學會協助社區住戶。後續學會將依照社區民眾所提供之基本資料作初步評估(包含現況、權屬調查、更新單元劃定建議、課題與對策)，俾了解是否符合新北市都市更新單元劃定基準與「更新單元劃定評估指標」3項指標以上、容積獎勵等內容，後續可協助社區至都市更新事業概要案核准或成立自主更新會。

二、代理實施者是否可以強制分配未來權益部份？

[答覆]

辦理都市更新主要可以分為下列兩種：

(一)建商擔任實施者：由建商出資整合，地主無需擔心資金的問題，更新後的利益需與建商案依定比例分配。

(二)地主自辦更新(都市更新會)：由地主至少 7 人以上依都市更新條例等相關規定所組成，自行整合辦理都市更新，更新後利益由地主共享，且自行負擔所有整合與開發費用。

就目前來說，沒有所謂的代理實施者名詞，而是一樣將其歸納為推動都市更新的「實施者」角色，多由建經公司或協助整合之顧問團隊擔任，故其利益分配是屬於跟地主間私契約定，因此對於未來選配的方式應與實施者作溝通與協調，並無強制分配等規範。

三、權利變換時是否有規定一樓換一樓、二樓換二樓？還是有何選配模式？

[答覆]

在辦理權利變換計畫時，更新前的價值是由專業估價師估價，因專業估價者估價時會考慮附近的市場成交行情做基礎，並且依據土地區位使用分區基地形狀及面積大小用途等其他因素進行估價，且後續還有新北市政府都市更新審議委員會進行審議；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。

都市更新法令說明會

如應分配權利價值是 1000 萬，選擇 1500 萬房屋，則要補 500 萬，如果選擇 800 萬房屋，實施者要給地主 200 萬。是否一樓換一樓、二樓換二樓，多為雙方合議，系依經驗法則建議。

四、信託優點為何？

[答覆]

信託管理是地主將土地產權交由受託人（金融機構、建築經理公司）統一管理，所有興建資金也全交由受託人專戶控管、專款專用，如此便可防止外來不利因素干擾工程使得以順利進行，都更完成後，新屋及產權得以順利交付相關土地所有權人暨權利人接管。

五、請問未來針對容積獎勵上限修正為何？海砂屋的獎勵是否會縮減？

[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。

本次修正重點，主要為增訂第34條之3，訂定都市計畫法定容積放寬建築容積額度之總量累計上限，規定除依「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)可移入容積以外，於法定容積增加建築容積後，在依都市更新法規實施都市更新事業之地區，不得超過建築基地1.5倍之法定容積(即獎勵上限為50%)或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積。另外，在前述以外之地區，不得超過建築基地1.2倍之法定容積(即獎勵上限為20%)。

配合上述訂定之容積總量累計上限規定，本次同時修正本細則第33條第2項規定，其中舊市區小建築基地合併整體開發之重建，因非屬前述實施都市更新事業地區，因此配合將現行得於法定容積30%之限度內放寬其建築容積額度之規定，限縮為20%。海砂屋、輻射屋重建，容積獎勵維持30%。

六、事業計畫案核准後，是否有規定建築執照之期限？

[答覆]

依「都市更新條例」第61之1條第1項：「都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。」故若超過二年才申請，則適用於現行法規。

七、請問原容是否可以加入容積獎勵計算方式？

[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。故現在政府推動都市更新時，因考量有這些問題之存在，於

都市更新法令說明會

都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定，容積獎勵上限計算方式主要分為下列二項，實施者會擇優辦理：

(一)法定容積*150%。

(二)法定容積*30%+原建築容積。

八、請問因本棟大樓已是列管之海砂屋，若更新單元擴大納入旁邊非海砂屋之範圍，未來是否會影響住戶分配權利？

[答覆]

在辦理權利變換計畫時，估價師會以更新前的價值個別估算，未來則會依更新後的價值扣掉共同負擔費用後的價值後，再依照更新前權利比例計算應分配權利價值，故不會因此而所影響。

九、請問與建商簽訂都更合約的話，目前市府有無相關的都市更新契約範本可以參考？

[答覆]

目前新北市都市更新處為加速推動都市更新，提昇民眾與實施者間溝通之效率，已在著手制定「都市更新契約注意事項」(草案)供民眾參考，但此草案仍在研擬，且無強制性質，僅作提供意見之參考，建議民眾在簽訂契約時仍須看仔細契約內容與相關之自身權益條文。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況

	
<p>黃潘宗 常務監事(主持人)</p>	<p>王佩模 理事(講師)</p>
	
<p>幸福里 李宗燦里長</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>