

## 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-新莊區西盛里

壹. 舉辦時間：102 年 11 月 13 日 星期三 PM 7:00

貳. 地點：板橋區大觀路 3 段 240 號 1 樓(崑崙活動中心)

參. 主持人：趙峙孝 常務理事

肆. 講師：黃潘宗 常務監事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、請問住戶若透過都更公司或經建公司幫助協助找建商作更新案，也是自主更新的一種嗎？

[答覆]

辦理都市更新主要可以分為下列兩種方式：

(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。

民眾所指的應為代理實施者，就目前來說，新北市政府在審議過程中，沒有所謂的代理實施者名詞，而是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。

二、請問社區民眾該如何開始辦理都市更新？是否可推薦建商？是否政府單位能有專門公告想要更新的範圍給建商？

[答覆]

建議社區住戶可以找社區內熱心或對都市更新相關專業了解的住戶，自發性的以籌備會或促進會等非正式組織方式，先凝聚社區內辦理都市更新的意願與辦理方向，帮助大家整合好意見，選擇適合社區的方式辦理。

政府單位與學會主要扮演政策宣導、法令解答、實務研討、教育訓練之角色，秉持公平、公正、公開的原則協助社區民眾，故無法推薦也無法公告哪些地區的民眾想辦理更新。

新北市政府政府為推動都市更新，劃定公告 60 處都市更新地區，其目的除為政府政策性宣示之外，並且考量以往都市更新案皆為小規模面積，對都市整體再發展之助益不大，在政府財政及資源有限之限制下，必須選擇重點發展地區，以為都市更新之典範，可以到新北市政府都市更新處網站上查詢相關資料。

三、請問貴學會是否能夠輔導社區協助辦理都市更新案？

[答覆]

## 都市更新法令說明會

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。故請今日到場之居民踴躍回覆滿意度調查問卷並交還學會，以便統計。

### 四、請問都市更新同意比例之規定為何？

[答覆]

都市更新概要計畫，僅須所有權人之人數及土地面積超過 1/10 的同意比例即可；而都市更新事業計畫在未劃定都市更新地區其土地及合法建物的所有權人超過 2/3，面積超過 3/4 之同意比例，才能申請報核送審。但一般實務上，還是以 100%同意為主，以減少紛爭，所以在審議過程中，實施者依然可以繼續積極說服不同意者。

### 六、請問自台北市文林苑更新案衝突後，是否影響目前更新案件進行？

[答覆]

有關司法院大法官於102年4月26日針對都市更新作出709號釋字，係為新北市土城金城路社區及臺北市文林苑、師大分部附近社區及永春社區等4個案都更案部分陳情人分向司法院大法官聲請解釋。大法官個別受理後併案審理，並作成釋字第709號解釋。其解釋內容主要係針對都市更新條例第10條及第19條有關都市更新事業概要審查、概要同意比例不具代表性、事業計畫缺乏聽證及行政處份通知送達程序違反憲法「正當行政程序」，限期1年檢討修正，否則失效。

新北市政府都市更新處針對709號釋憲案後續因應的主要重點有3個部分：

- (一)事業概要部分：102年4月26日大法官釋字第709號解釋公布後，提出事業概要申請的案件，須提請都市更新審議委員會審議，但不影響舊案。另有關於事業概要同意比例門檻在中央都市更新條例修法前仍維持 1/10。
- (二)聽證部分：在 709 號釋憲公布後，尚未辦理都市更新事業計畫、權利變換計畫公開展覽者，依規定辦理公辦公聽會時，將參採行政程序法之聽證程序辦理。而已辦理公開展覽者，仍依現行規定舉行公聽會。
- (三)行政處分送達部分：事業概要、事業計畫和權利變換計畫核定(准)時，應連同核定(准)的事業概要、計畫分別通知並送達更新單元內相關權利人。

有關同意門檻部分，參酌各界的意見，同時考量更新案執行之主體性、可行性與急迫性後，未來則會在修法上作適度提高都市更新事業概要及事業計畫所有權人數及面積之同意比率。

### 五、請問共同負擔如何計算？

[答覆]

共同負擔係指重建所需費用，重建程序包含規劃設計、領照、施工、維護管理等，每個階段皆需要支出費用，因此更新前的權利價值扣除共同負擔後，才是更新後的配回之權利價值。依「都市更新條例」第 30 條規定，共同負擔項目包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用等，如更新單元內有公共設施用地（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地），則先以公有土地（原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記地）抵充，抵充後不足之土地再納入共同負擔項目，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值共同負擔。

因此意即共同負擔費用支出的越多，可配回的權利價值越少，共同負擔費用支出的越少，可配回之權利價值越多。共同負擔費用相關提列標準可參照「權利變換實施辦法」第 13 條規定，工程費用、權利變換費用、貸款利息及管理費用等項目計算皆有明訂，另本府亦訂定「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」，共同負擔相關費用需經本市都市更新審議委員會審議，以確保所有權人之權益。

### 六、請問估價師是由誰指定？

[答覆]

依權利變換實施辦法第 6 條規定，更新前之權利價值，應由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。住戶亦可向實施者提供意見，推薦或建議估價師事務所。

### 七、請問高氣離子的容積獎勵是否規定全部住戶都要鑑定，才能得到？萬一鑑定報告為補強即可，是否就無法申請30%獎勵？

[答覆]

依「新北市政府高氣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新北市政府認可之專業鑑定機構實施（例如新北市建築師公會、新北市土木技師公會、新北市結構技師公會等等）鑑定，基本鑑定流程為：(1)向專業鑑定機構申請檢測(2)派員至現場初勘(3)相關人(單位)會勘及採樣等程序(4)遞交會勘成果報告書至新北市工務局以取得證明。

經鑑定屬高氣離子建築物者，向新北市政府申請核定為海砂屋，可申請重建、整建相關補助，或辦理都市更新，可申請最高 30%的獎勵值。但若經檢定勘查後工務局認定未達拆除重建標準，則無法申請此高氣離子更新獎勵。

### 八、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]

內政部營建署表示，都市計畫法臺灣省施行細則本次修正係為都市計畫於法定容積以外增加之容積種類繁多，雖個別增加容積皆訂有上限，然卻無總量

## 都市更新法令說明會

累計上限之規定，致總容積有失控及影響環境品質之情形。為建立都市計畫容積總量管控機制，回歸都市計畫體系管理，增訂都市計畫法定容積放寬建築容積額度之總量累計上限。

本次修正重點，增訂第 34 條之 3 條文，各土地使用分區除依容積移轉規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：一、實施都市更新事業之地區：建築基地 1.5 倍之法定容積（不得超過法定容積 50%）或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。二、前款以外之地區：建築基地 1.2 倍之法定容積（不得超過法定容積 20%）。至舊市區小建築基地合併整體開發建築、高氯離子鋼筋混凝土建築物（海砂屋）及放射性污染建築物（輻射屋）之拆除重建，維持現行法令規定辦理（不得超過法定容積 30%）。

另本次修正草案，於預告條文規定原訂於本（102）年 7 月 1 日施行，惟考量修正條文之施行期程予以緩衝二年，故修正自 104 年 7 月 1 日施行。本修正草案將循法制作業程序陳報行政院備案後發布實施。

# 都市更新法令說明會

## 柒. 講座實況



趙峙孝 常務理事 (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