

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-八里區公所

壹. 舉辦時間：102 年 12 月 2 日 星期一 PM 2:00

貳. 地點：八里區舊城路 19 號(八里區下庄市場 3 樓))

參. 主持人：王朝志 理事

肆. 講師：王佩模 理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、萬一住屋有磁磚掉落現象，應如何解決？

[答覆]

一般買賣房屋若有磁磚掉落現象確實會影響想到房價，若是透過整建維護的方式改善居住安危及公安防災，並將外觀拉皮、環境美化、甚至四、五樓舊公寓可申請增設電梯，一舉數得。

目前依「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」相關資格、條件、政府的補助金額說明如下：

(一)、資格：

即申請範圍內土地及合法建築物所有權人、依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會、依有關法規規定設立之團體或專業機構等。

(二)、條件：位於本市都市計畫區域內，符合屋齡達15年以上之合法建築物，以下列情形之一為申請單位：

1. 連棟透天或獨式建築物連續達五棟以上。
2. 非透天之三層樓以上建築物連續達二棟。
3. 非透天之三層樓以上建築物與相連各一棟。
4. 六層樓以上整幢建築物。
5. 四、五層樓集合住宅僅增設昇降備者，得以一棟為申請單位。

(三)、補助：

一般地區以不逾核准補助項目總經費50%及新台幣1000萬元為限。

二、都更程序中已簽訂了同意書，地主是否還可以買賣房屋？那新屋主若是不同意都更的話，是否會影響都更案之進行？

[答覆]

可以，但買賣過後其權利人即為新的屋主。若是新的權利人不同意更新，則是會以向市政府掛件報核日之當日謄本登記之所有權人為基準，認定當下登記之所有權人之同意，但後續仍會尊重新的權利人之意見並溝通以取得同意。

三、是否會有地主要求建商分多一點才願意簽署同意書？

[答覆]

都市更新法令說明會

早期合建必須要100%同意才能進行，政府為了改善居住環境、增進公共利益推動都市更新，是採取多數決的機制，只要到達同意的門檻，就可以繼續往下進行。

依照目前規定，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，就能申請報核送審。實施者一般不會為了協調說服不同意者而給予超過市場行情的價格。

四、在改建過程中，原屋主本身已有貸款，是否仍要持續繳交？

[答覆]

目前多數更新案皆會採信託管理，在信託過程中若是遇到這樣的問題，目前大部分的處理方式是會轉貸，原本的貸款銀行會有清償的動作，再轉到辦理信託的銀行來作貸款，但因信託須與每位地主簽署相關條款合約，故仍要視銀行與地主間所定訂的條件、利率等，基本上是仍須繳交。

五、假設八里區的基準容積為200%，辦理都更時會增加嗎？

[答覆]

基準容積不會因辦理都市更新而提高，但相對的更新獎勵值若依法定容積計算，基地條件夠好，能申請的容積獎勵最高為建築基地1.5倍之法定容積（不得超過法定容積50%）。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況



王朝志 理事(主持人)



王佩模 理事(講師)



八里區公所工務課 劉俊彥課長



與會情形



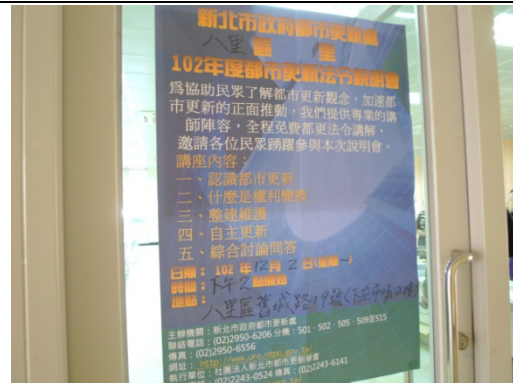
與會情形



與會情形



民眾提問



海報張貼