

新北市都市更新學會開會通知

受文者：五股區德音段 681 地號等 11 筆土地所有權人

發文日期：中華民國 103 年 3 月 17 日

聯絡人：黃先生 聯絡電話：0933034895 22430524

發文字號：103 德音字第 0001 號 附件：如備註二

聯絡地址：中和區中山路 2 段 305 號 2 樓

開會事由：五股(明日世界)德音段 681 地號等 11 筆土地重建都更事業概要案，依市府都更處、審議會委員指示補正及籌辦配套整理表，及全力爭取政府法規海砂屋重建獎勵價值及減輕居民負擔效益情形，特舉辦說明座談會。

開會時間：中華民國 103 年 4 月 1 日 (星期二) 晚間七點

開會地點：新北市五股區德音國小視聽教室(五股區明德路二號)

出席單位(人員)：新北市政府都市更新處、水碓里邱里長江永、五股區德音段 681 地號等 11 筆土地及地上合法建築物所有權人。

備註：

- 一、依新北市政府都更處、審議會委員於 103.02.25 審議本概要案指示補正(件)，及籌辦配套整理表。特舉辦本案說明座談會。歡迎居民踴躍參加。
- 二、檢附附件：1. 海砂屋鑑定申請書附頁。2. 更新會成立委託書登記表。3. 都市更新事業計畫同意書。4. 重建規劃團隊委任書。前 4 項文件請先行填妥簽章會議時收繳，如尚未填寫者請攜帶身分證、印章及附件 1-4 文件參加座談時可填寫。
- 三、資料公開網址：社團法人新北市都市更新學會 www.ntura.org.tw/default.html

正本：新北市政府都市更新處、水碓里邱里長江永、五股區德音段 681 地號等 11 筆土地及地上合法建築物所有權人。 副本：新北市都市更新學會

社團法人新北市都市更新學會

新北市政府、審議會委員 103.02.25 審議本概要案指示補正及準備配套整理表

補正指示	準備情形
1.應檢附海砂屋鑑定證明經本府認定有危險需拆除,才有海砂屋重建獎勵	1.鑑定申請書表寄給居民,得簽認>75-80%才申請,申請後才收取費用。 2. 鑑定費用:高氯離子混凝土檢測定 5000 元/戶,若須要耐震能力詳細評估,再加 7,000 元/戶,鑑定時間約四個月。 3.劃定更新單元,指標要符合 3 個,除指標 1 無電梯,指標 2 停車位不足,都 ok,指標 3 面積> 3000 m ² 要對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。審議委員指示應檢附海砂屋證明,否則回饋條件要明列。已準備更多海砂屋照片,以洽免回饋。但海砂屋鑑定證明取得才有獎勵,鑑定證明希在 寬限期 1 年 內取得。[附件 1]
2.都市更新會儘速成立主辦自力都更	1.地主自力都更更新會成立準備中,但章程通過應有 75%出席率,爰備妥空白委託書(本人出席即退還)、參選理事、監事登記表,郵寄給居民簽章,回收比率達 75-80%,確保召開會員大會有效力。[附件 2] 2.但都更後續規劃建築設計 事業計畫 權利變換計畫,要自行出資了。

籌辦作業項目及配套方案

政府獎勵額高可減輕居民重建負擔比較分析。籌辦配套要得居民簽繳 75-80%,重建才有機會。	1.政府獎勵法規比較:舊法與新法獎勵容積及價值差異如下: (1)舊法獎勵後:容坪 4.305 坪/1 地坪-原容 2.85=1.455×基地 1449 坪×換銷售坪 1.6×29 萬=9.8 億總價值÷140 戶=698 萬,扣 50%作工程費後=獎勵價值 349 萬/戶,約達工程費 70%,不足費用約 140 萬可申請銀行長期貸款解決,效益:舊屋值 510 萬,換新屋值 1421 萬,且多使用電梯 1 停車位 1 機車位效益等.獎勵增加坪數約 24 坪/戶。 (2)新法獎勵=原坪 2.85 坪/1 地坪,重建工程費約 490 萬要自行出資。 2.寬限期: 103.05.1 新法生效,海砂屋寬限期 1 年 104.6.可適用舊法。 3.籌辦配套重點: 4 項文件得居民簽章繳回逾 75-80%在寬限期前,重建才有機會:(1)海砂屋鑑定支申請書附頁,(2)更新會成立委託書、登記參選表(3)都更事業計畫同意書 (4)規劃團隊選擇委任書。 ---除概要同意的戶數外,仍需再增加至少 20 戶。逾期則結束籌辦
3.洽簽事計同意書	準備都更事業計畫同意書郵寄各戶,懇請居民簽繳逾 75%時,得報市府核准重建獎勵.寬限期 1 年若比率不足,則結束籌辦。[附件 3]
4.籌辦所需專業規劃團隊作業,請居民選取委任。	1.政府出資輔導含概要、成立更新會階段,由新北市都市更新學會執行,累積經驗多年,且主動配合居民需求,並按時報市府審議。 2.後續所需規劃團隊費,要居民自行出資。請居民選取合作團隊。 (1)洽由新北市都更學會,願先出資規劃事業計畫權利變換,先不收費,俟更新會成立時簽約,服務費按市府都更處審議標準公訂價打 8 折優惠.建築設計公會標準 9 折,寬限期不及申請不收費。 (2)居民另找專業團業配合。(3)空白書表,郵寄居民選擇。[附件 4]

附件一

高氯離子混凝土鑑定申請書 (附頁)

案件名稱： 高氯離子混凝土鑑定	門牌：新北市五股區自強路 21-35 號(單號)(1F~5F) 自強路 19 巷 2 號~40 號(雙號)(1F~5F)
所有權人或代表人姓名：	簽章
立附頁人門牌號：自強路 巷 號 樓	

附件二

籌辦都市更新會成立說明：

- 一、現目前本案沒有建商，擬依都更條例 15 條規定，所有權人可自組更新會主辦人。但應先申請市政府立案（成立大會應有 75%105 戶出席，選出理、監事，檢附章程），需提早準備寄發文件公開通知居民，再召集說明座談。所有權人是當然員，歡迎踴躍登記參選理事、監事，參與處理重建業務。以更新會為主辦人(地主當老板自力造屋)，並洽請專業者規劃重建之建築設計、都更事業計畫、權利變換計畫報經市府審議核准後，可洽銀行融資貸款作工程費，也可採出售部分坪數償還貸款。
- 二、更新會人數很多，須先規劃召開會員大會時能達到 75%出席率才有效，爰規劃事先取得有權人書面委託書(如本人到場時即刻發還)，及參選登記人資料才能預為準備選票，爰請填附件二資料。

委 託 書

本人 不克出席新北市五股區德音段 681 地號等 11 筆
土地都市更新會成立大會會議，茲委託 先生小姐代理
本人出席，並授權全權處理一切事務之權限，特立此書為憑。

委託人姓名： 簽章

住 址：

受託人姓名： 簽章

住 址：

中 華 民 國 1 0 3 年 月 日

新北市五股區德音段 681 地號等 11 筆土地及合法建築物所有權人籌組都市更新會參選理事、監事登記表 登記日期:103 年 月 日

姓 名	所 有 土 地 地 號 / 建 號	登 記 參 選	聯 絡 電 話
	德音段_____地號 自強路____巷____弄____號____樓	<input type="checkbox"/> 理事 <input type="checkbox"/> 監事	

注意事項：

1. 依都市更新團體管理設立解散辦法第十五條規定，有下列情事之一者，不得擔任理事或候補理事：一、曾犯內亂、外患罪，經判決確定或通緝有案尚未結案者。二、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。三、曾服公務虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。四、受破產之宣告，尚未復權者。五、有重大喪失債信情事尚未了結或了結後尚未逾二年者。六、限制行為能力者。登記參選人應符合上開規定，如當選後發現，應依法取消資格。
 2. 登記參選人應擁有本案土地或建築物所有權人才能取得會員，會員才能登記參選。
 3. 本登記表應於本會議召開前或 103 年 4 月底送交會議發起人王金楓，地址五股區自強路 19 巷 24 號或郵寄給學會。
 4. 登記參選理事或監事職務，僅能擇一登記。
 5. 新北市五股區德音段段 681 地號等 11 筆土地都市更新會章程（草案）擇錄第十條：本會設理事 28 人，內含常務理事 7 人，另候補理事 3 人，並成立理事會。理事由本會會員互選之，常務理事由理事互選之；依得票數高低順序當選之，並依得票數高低順序明定其候補順序，得票數相同時以抽籤定之。未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。
- 第十一條：本會設理事長 1 人，由理事就常務理事中選舉之。
- 第十八條：本會設監事 5 人，其中 1 人為常務監事，監事由本會會員互選之，常務監事由監事互選之，依得票數高低順序當選之。

