

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-泰山區義仁里

壹. 舉辦時間：102 年 9 月 13 日 星期五 PM 7:00

貳. 地點：泰山區義仁里活動中心(泰山區明志路 2 段 177 號)

參. 主持人：汪俊男 監事

肆. 講師：黃潘宗 常務監事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、若是疑似海砂屋，應該如何鑑定？

[答覆]

依「新北市政府高氯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，經鑑定屬高氯離子建築物者，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，或辦理都市更新也有 30%的獎勵值。

二、要如何爭取最大都市更新容積獎勵？

[答覆]

都市更新容積獎勵之目的在於鼓勵土地及合法建物所有權人、實施者參與都市更新之意願，但容積獎勵是有上限的，且容積獎勵有分都市計畫土地使用分區管制要點的獎勵以及參與都市更新的獎勵，可是因每塊基地的條件不同，所能創造出的獎勵也會不同，須視基地的條件而定。

但要注意的是，在未實施容積率管制前，目前所使用的基準容積如果大於現有的法定容積，可以選擇「原建築容積加法定容積之 0.3 倍」較為有利。

三、詢問都市更新相關問題，依簡報所示可詢問新北市政府都市更新處及社團法人新北市都市更新學會，請問 2 個單位有何差異？

[答覆]

新北市政府都市更新處是主管新北市都市更新業務，如推廣都市更新知識、受理都市更新案件之審議程序等，是屬於政府機關。新北市都市更新學會則是屬於社團法人組織，非以營利為目的之社會團體，組成會員大多都是都市更新相關從業人員，如建築師、估價師、地政士等，主要目的就是協助政府促進都市改善居住環境，提升整體環境品質。

民眾如果是要諮詢都市更新相關問題，無論是詢問都市更新處或都市更新學會，都可以協助提供諮詢。

都市更新法令說明會

四、有關四、五層樓老舊公寓，是否能夠有一坪換一坪的機會？

[答覆]

每個案件的情形不太一樣，但大基地的都市更新案或房價高的地區是比較有機會能夠一坪換一坪，須視個案的條件而定。

在目前現行法定容積及都市更新條例之規範下，四、五層樓老舊公寓參與都市更新時，較難一坪換一坪，因為在未實施容積率管制前，當時住宅區四、五層樓通常已使用了約 240%~300%的容積，若參與都市更新拆除重建，在不考量都市更新容積獎勵情況下，只能還原 225%~300%的法定容積，再加上辦理都市更新分四~五成給建商當作共同負擔費用，所有權人就換不回當初的居住坪數。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況

	
<p>汪俊男 監事(主持人)</p>	<p>黃潘宗 常務監事(講師)</p>
	
<p>義仁里 許火炎里長</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>