

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-汐止區復興里

壹. 舉辦時間：102 年 5 月 2 日 星期四 PM 7:00

貳. 地點：汐止區新興路 9 號

參. 主持人：辜永奇 常務理事

肆. 講師：張文長 監事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、計畫道路與都市更新的關係？是否道路越寬，進行都市更新後就能蓋越高？

[答覆]

樓層蓋越高不見得分回來的就越多，關鍵在於容積率，所以不管是蓋12樓、15樓，整體的樓地板面積都是一樣的。經查詢汐止區的商業區容積率為320%，意思是指1坪可以蓋3.2坪，若辦理都市更新程序，加上容積獎勵，整體容積率有機會達到420%以上。本案基地臨15米計畫道路，依據現行建築法規與實務經驗粗估，約可蓋至21樓。

二、樓層挑高、陽台是否算在容積率內？目前地下室開挖率是多少？可以做多少停車空間？

[答覆]

1. 樓層挑高為公共設施不計容積。
2. 陽台依照「建築技術規則」規定所留設，部分可免計入建蔽率及容積率。
3. 依現行法令規定，住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%；主要作為停車空間、防空避難室、機電設備空間等公共設施使用。至於停車空間則照規定須以戶數作一計算，舉例100戶，則汽車與機車停車空間各要100格以上，依實際建築設計而定。

三、新北市汐止區的商業區是否有分商1、商2等級？

[答覆]

新北市汐止區的商業區建蔽率為70%，容積率為320%，並無細分商業區等級。

四、公有地是否可以參與都市更新？

[答覆]

公有地依土地法規定分為國有、直轄市有、縣(市)有、鄉(鎮、市)有，其權力範圍應以地政機關土地及建物登記簿所載為準。都更條例第二十七條明訂，都市更新事業計畫範圍內公有地與建築物應一律參加都市更新，並依都市更新處業計畫處理之。並排除土地法、國有財產法、預算法等部分條文及地方政府公產管理法令之限制。

都市更新法令說明會

五、位於捷運周邊辦理都市更新有何獎勵？

[答覆]

建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%：

- (一)距捷運車站用地或火車站周邊300公尺內之建築基地，不得超過基準容積之100%。
- (二)距捷運車站用地或火車站周邊300至500公尺內之建築基地，不得超過基準容積之80%。
- (三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

六、辦理都市更新，對社區而言，實施者是找建商或是自組更新會比較有利？

[答覆]

一般辦理都市更新有兩種方式：

(一)與建商合建：

可由建商來擔任實施者辦理更新，處理相關更新流程、作業，而建商來辦理更新也會要求合理利潤(管理費)，在容積比較低的地區，地主有可能分不回原來的坪數，不過因每個基地的條件都不同，藉由相關都更等獎勵，因基地大小、臨接道路、容積條件、設計內容；各種情況皆不同有可能可分回原來坪數或比原來多。

(二)自主更新：

由地主等發起自組更新團體擔任實施者來做更新，更新後扣除成本後所有利潤都屬於地主的，大家依各自權值比分配之。

無論是找建商或自組更新會辦理都市更新，各有優缺點並無絕對，應選擇適合住戶及社區，才是最有利的。

七、自組都更會，各住戶可用土地及房子向銀行貸款籌措經費？

[答覆]

可以，若同意比例高，銀行願意貸款機會就更大，且會看各個所有權人的信用紀錄。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況



辜永奇 常務理事 (主持人)



張文長 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