

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-土城區廣興街

壹. 舉辦時間：102 年 6 月 19 日 星期三 PM 7:00

貳. 地點：土城區廣興街 2 號 1 樓

參. 主持人：趙峙孝 常務理事

肆. 講師：王佩模 理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、請問都市更新範圍是如何劃定的？

[答覆]

都市更新地區是政府考量都市現況與未來發展而公告劃定的廣泛區域，而都市更新單元則是可單獨實施都市更新事業的範圍，一般民眾可在政府公告劃定之都市更新地區內自行劃定更新單元，也可於都市更新地區外自行劃定都市更新單元，其兩者最大不同於在政府公告劃定的都市更新地區內，申請都市更新事業有同意門檻較低、時程獎勵及免依「新北市都市更新單元劃定基準」檢討地區環境評估指標，而在都市更新地區外則無上述優惠條件，且必須依「新北市都市更新單元劃定基準」以及「更新單元劃定評估指標」來辦理。

二、請問辦理都市更新有哪些方式？

[答覆]

辦理都市更新通常會有兩種方式，第一種是由土地及合法建物所有權人委託『都市更新事業機構』辦理，是一般民間比較熟悉的方式。第二種是由土地及合法建物所有權人組成都市更新會。

建議社區住戶可以找社區內比較比較熱心或對更新相關專業了解的住戶，來協助住戶成立更新團體這樣一個組織，定期開會討論，後續要看是要找建商來辦理或者社區住戶自己來辦理更新都可以。

三、有關中央與新北市政府對於自主更新的補助，有何不同？

[答覆]

依「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」規定：

(一)以重建方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫補助經費上限如下：

1. 人數未達 100 人者 (200 萬元)
2. 人數 100 人以上，未達 200 人者 (300 萬元)
3. 人數 200 人以上，未達 300 人者 (400 萬元)
4. 人數達 300 人以上者 (450 萬元)

(二)撥款規定：

1. 簽訂契約(撥付補助金額 20%)
2. 更新團體立案(撥付補助金額 5%或 20 萬)

3. 公開展覽(撥付補助金額 40%)
4. 審議通過(撥付補助金額 20%)
5. 計畫核定(撥付剩餘補助金額)

而依「新北市協助民間推動都市更新補助要點」，申請最高280萬補助，分為四項目：

1. 核准都市更新事業概要 (30萬元)
2. 核准設立都市更新團體 (50萬元)
3. 核准都市更新事業計畫 (100萬元)
4. 核准權利變換計畫 (100萬元)

四、請問都市權利變換價值，是如何估算？

[答覆]

一般價值的估算是由專業估價師估價，因專業估價者估價時會考慮附近的市場成交行情做基礎，並且依據土地區位使用分區基地形狀及面積大小用途等其他因素進行估價，居民如擔心估價偏向建商有利，建議居民可以收集行情提供案例給估價師做參考輔助，而且後續還有新北市政府都市更新審議委員會進行審議，所以這方面是可以放心的。

五、何謂建蔽率、容積率？

[答覆]

「建蔽率」在法定的意思為建築面積佔基地面積之比率，建築面積意思就是指說建築物在土地上面所覆蓋的面積；舉例：100坪土地建蔽率為50%，即為有50坪的建築面積。

「容積率」是指基地內建築物總樓地板面積與基地面積之比，在總樓地板面積定義上面，意思所指整棟建築物的所有樓地板面積。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況



趙峙孝 常務理事(主持人)



王佩模 理事(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