

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-新店區新生里

壹. 舉辦時間：102 年 11 月 20 日 星期三 PM 7:00

貳. 地點：新店區北新路一段 175 號 B1(新生里里長辦公室)

參. 主持人：趙峙孝 常務理事

肆. 講師：黃潘宗 常務監事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、本社區曾有建商想辦理都市更新，但因極少數住戶要求得到更多，與建商分配條件談不攏，導致至目前仍舊無法推動，可否借請公權力介入？

[答覆]

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，採取多數決的機制，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，才能申請報核送審。

以法令層面而言，新北市政府為執行「都市更新條例」第三十六條第一項權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物案件，依直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項第五點，訂定「新北市政府執行都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物案件補充規定」之規定，同意門檻達到九成以上，實施者可以向主管機關申請代為實施。

在政府動用公權力前，一定會要求實施者召開多次協調會程序，會兼顧少數地主的權益與多數地主的意願。但以實務層面來說，還是希望實施者能盡量爭取所有權人100%同意，持續向不同意都更之居民進行協商及溝通，避免強制拆除後引發不必要的衝突發生。

二、政府與學會在都市更新中的角色為何？社區該如何開始進行都更？

[答覆]

都市更新案的過程包含整合地主、辦理公聽會、計畫內容審議、計畫發布實施、建物施工到產權移轉等各階段，在此過程中政府扮演著政策宣導、法令解答、實務研討、教育訓練之角色，在審議中亦秉持公平、公正、公開原則審理案件，計畫發布實施後，接續之監督與管理程序，得以隨時管控計畫實施情形與進度，確保計畫之執行。政府除了對都市更新發展方向制訂指導性原則，亦會對民間申請案從旁給予協助，共同為未來都市提升生活環境品質。

建議社區住戶可以找社區內熱心或對都市更新相關專業了解的住戶，自發性的以籌備會或促進會等非正式組織方式，先凝聚社區內辦理都市更新的意願與辦理方向，帮助大家整合好意見，選擇適合社區的方式辦理。

都市更新法令說明會

三、政府補助的280萬元是補助給每戶各280萬還是就每一案作一筆金額補助？補助條件為何？

[答覆]

社區住戶自行辦推動都市更新方式，可以先行成立更新團體，來推動都市更新。目前依「新北市協助民間推動都市更新補助要點」可申請最高280萬補助，是以更新會為對象，而非個別戶。採分階段撥款：

- (一)核准都市更新事業概要（30萬元）
- (二)核准設立都市更新團體（50萬元）
- (三)核准都市更新事業計畫（100萬元）
- (四)核准權利變換計畫（100萬元）

四、請問就本社區而言，是否符合更新單元劃定基準？若是符合，是否又以自主更新的方式較對住戶有利，可否針對實務上說明？

[答覆]

今天主要是針對都市更新相關法令的說明，像是都市更新法令程序、補助、獎勵等，且沒有社區基本資料故無法針對個案作說明。倘若社區民眾都更意願高，且後續需要本學會輔導服務的話，可向新北市政府都市更新處聯繫，即會委請本學會協助社區住戶，學會的更新團隊將依照社區民眾所提供之基本資料作初步評估（包含現況、權屬調查、更新單元劃定建議、課題與對策），俾了解是否符合新北市都市更新單元劃定基準與「更新單元劃定評估指標」3項指標以上、容積獎勵等內容，後續亦可協助輔導社區至都市更新事業概要案核准或成立自主更新會。

故請各位出席之住戶於法令說明會後踴躍回覆滿意度問卷，並交還給學會工作人員，俾利統計是否需要由學會協助輔導。

五、就一般來說，是否更新單元面積愈大愈好，獎勵愈多？

[答覆]

都市更新容積獎勵及容積移轉要視基地面積、臨路條件等等因素而有變化，且更新範圍面積愈大、愈完整的都市更新單元，未來建築設計及配置時，土地的利用才能達到更有效率的使用。

六、政府與學會是否可提供優良建商給社區民眾遴選？

[答覆]

建議社區住戶可找社區內比較熱心或對都市更新相關專業了解的住戶，共同成立類似管委員之組織來推動都市更新並協助住戶，帮助大家整合好意見，來遴選信譽好、最適合的建商。政府單位與學會主要扮演政策宣導、法令解答、實務研討、教育訓練之角色，秉持公平、公正、公開的原則協助社區民眾，故無法推薦。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況



趙峙孝 常務理事 (主持人)



黃潘宗 常務監事 (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