

## 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-中和區福真里里

壹. 舉辦時間：102 年 11 月 22 日 星期五 PM 7:00

貳. 地點：中和區景平路 999 巷 4 號（溥濟宮廣場）

參. 主持人：王朝志 理事

肆. 講師：王佩模 理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、請問一樓的價值是否一定較高？

[答覆]

在辦理權利變換計畫時，更新前的價值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，以實務經驗跟市場機制而言，無論店舖與否，一樓的價值基本上會較高於其他樓層，但仍需以實際估價情形而定。

二、若是房屋裝潢還算新，建商是否會補償呢？如何計算？

[答覆]

共同負擔費用提列中亦包涵拆遷補償費，基本上合法建築物及土地改良物作結構作計算補償，若是RC構造，則補償較高於磚造及木造，而這些補償費用都是由實施者先行支付，再由地主更新後房地折價抵付與實施者，這些共同負擔費用之提列係由實施者依「新北市都市更新權利換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」，將共同負擔項目列權利變換計畫書內，經審議委員會審議都市更新的成本是否合理，以確保所有權人之權益。

三、商業區價值是否高於住宅區？

[答覆]

商業區因容積率高於住宅區，未來能蓋的面積較大，就市場定位而言，價值是高於住宅區的。

四、請問頂樓加蓋的部份可否得到補償？

[答覆]

都市更新的補償費是以所有權人所登記的合法建築物及土地改良物之權狀面積為計算基準，頂樓或是一樓違章加蓋的部分，基本上則視建商是否願意作補貼，其補貼價格則會委託估價師估算。

五、獎勵容積該如何計算？

[答覆]

依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條規定，容積獎勵計算上限主要分

## 都市更新法令說明會

為二項：

- (一)法定容積\*150%。
- (二)法定容積\*30%+原建築容積。

內政部於102年10月24日部務會議通過「都市計畫法臺灣省施行細則」第34條之3及第42條修正草案，增訂都市計畫法定容積放寬建築容積額度之總量累計上限，本次修正重點，增訂第34條之3條文，各土地使用分區除依容積移轉規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

- (一)實施都市更新事業之地區：建築基地1.5倍之法定容積（不得超過法定容積50%）或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積。
- (二)前款以外之地區：建築基地1.2倍之法定容積（不得超過法定容積20%）。  
至舊市區小建築基地合併整體開發建築、高氯離子鋼筋混凝土建築物（海砂屋）及放射性污染建築物（輻射屋）之拆除重建，維持現行法令規定辦理（不得超過法定容積30%）。

本次修正草案，於預告條文規定原訂於本（102）年7月1日施行，惟考量修正條文之施行期程予以緩衝二年，故修正自104年7月1日施行。本修正草案將循法制作業程序陳報行政院備案後發布實施。

六、請問建商是以何為原則分配？選配方式為何

[答覆]

都市更新權利變換辦理房地分配乃因更新前土地及建物所有權人、他項權利人及實施者投入資金、土地、建坪等項目，依其更新後權利價值估價及選配後更新房地價值，再依權變分配房屋意願數及領取補償金意願數決定。

原土地所有權人於更新後分配位置得依都市更新權利變換實施辦法第11條規定，實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。

實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。

七、請問本社區靠近景平路999巷旁邊有一條小巷，未來若辦理都更，是建商出錢買下或是由住戶共同出資買下？

[答覆]

因本次說明會主要申請目的為都市更新法令說明，目前無法得知此巷道為法定空地留設或是經都市計畫公告實施所劃設之都市計畫道路，也無法得知實際產權歸屬，故無法回應。

八、住戶是否應先組成監督團體，作為溝通建商之用？

[答覆]

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

## 都市更新法令說明會

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，幫助大家整合好意見，選擇適合社區的方式辦理。

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，建議若是民眾在辦理更新過程遇到任何法令問題，皆可與新北市政府都市更新處及本學會洽詢。

### 九、可否說明未來本社區可以蓋多高樓？

[答覆]

今天主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，對於提問者所提到未來可以蓋多少，則是需要先作實質規劃，並了解更新單元內可申請到之容積獎勵等等問題，故無法針對個案作說明。

若社區民眾都更意願高，且後續需要學會服務的話，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。後續學會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，後續可協助社區至都市更新事業概要案核准或成立自主更新會。

# 都市更新法令說明會

## 柒. 講座實況



王朝志 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