

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-汐止區秀峰里

壹. 舉辦時間：102 年 11 月 29 日 星期五 PM 7:00

貳. 地點：汐止區新台五路一段 268 號（汐止區公所會議室）

參. 主持人：趙峙孝 常務理事

肆. 講師：辜永奇 常務理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、簡報中提及政府劃定公告地區，除了民眾自行查詢外，政府是否會主動告知所在地區的民眾？以免錯過有效時程中可得到的獎勵。

[答覆]

新北市政府為推動都市更新，截至目前以劃定公告 60 處都市更新地區，其目的除為政府政策性宣示之外，並且考量以往都市更新案皆為小規模面積，對都市整體再發展之助益不大，在政府財政及資源有限之限制下，必須選擇重點發展地區，以為都市更新之典範，目前都是公告在新北市政府都市更新處網站上，建議民眾可上該網站查詢，或直接撥打新北市政府都市更新處或本學會之電話，都將會有專業人員協助查詢。

二、頂樓加蓋與一樓增建是否可以得到補償？那補償費從何而來？

[答覆]

一般若是以協議合建辦理都更案時，其補償費用是以建商與住戶間所談之條件而訂定，屬於私契行為，無強制規定其補償金額的限度；但若是以權利變換方式辦理，則其價值會由專業估價師估價，在共同負擔費用提列項目亦包涵合法建築物及土地改良物作結構等等作計算補償。

辦理都市更新所產生的相關費用是由實施者先行支付，再由地主更新後房地折價抵付予實施者。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、實際使用的住屋面積還包括前後陽台等等，大於實際的權狀面積，在未來分配的時候，卻又以權狀面積為分配基準，是否對住戶不公平？

[答覆]

權狀面積係指建物所有權狀內實際登載之樓地板面積及土地分別共有的持分面積，包括主建物（層次）面積、附屬建物面積及共有部分（大小公設）面積。陽台與公共設施依照「建築技術規則」規定所留設，部分可免計入容積率內。過往在公共設施比例要求較低，像公寓可能只有樓梯部份，但亦包涵在權狀面積內。陽台是否補登僅會影響少部份之建物價值，對於土地價值則差異

性不大。

四、新北市政府針對公設比是否有訂定標準範圍給民眾參考？

[答覆]

所謂公設比是指房屋所有權狀坪數中，不屬於房屋室內實際坪數的部分，二者之間的比值。公設比愈高，代表公共設施與共同使用的空間愈大。一般公設比的高低可能會視建築設計及參考市場上之比例作參考，故無一定的標準。

五、是否在信託過程中，地主必須要把權狀抵押給銀行？以自主更新辦理都更案時，實施者是否可以為銀行？

[答覆]

委託建商擔任實施者並辦理信託管理時，須將所有產權交由銀行統一管理，而過程中其資金將會專款專用，實施者無法在將權狀拿去個別再借貸。若是以自主更新方式，實施者既為所有人權人所組的更新團體，其所有支出須由更新會給付，可能因資金籌措不易，故可能會將產權抵押銀行。

六、請問估價師如何計算其權利價值？屋主因有整體維修及室內裝潢過，那價值會不會比較高？

[答覆]

依權利變換實施辦法第6條規定，更新前之權利價值，應由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，其估價時會考慮附近的市場成交行情做基礎，再依使用分區、基地形狀、面積大小、臨路條件等等因素進行評估，而房屋是否有修繕及裝潢則較無法列入估價的項目。但若是以「協議合建」實施都市更新，其價值認定則是建商與住戶間的共識。

七、請問權利變換後的價值如何計算？

[答覆]

其價值是以全部權狀計算其更新後的總銷金額。

八、簡易都更的規定為何？

[答覆]

為加速改善都市整體防災、居住安全、生活環境品質等，新北市提供辦理老舊房屋重建除了採「都市更新」程序外，若已整合全部所有權人同意，基地條件符合下列各項規定，且重建後環境品質提升（如退縮人行步道、降低建蔽率等），即能申辦「簡易都更」，加速老舊窳陋地區重建：

- (一) 屬商業區、住宅區建築基地面積 ≥ 1000 m²。
- (二) 建築基地前面基地線所臨道路寬度 ≥ 8 m，且基地臨路總長度 ≥ 20 m。
- (三) 基地內30年以上合法建物投影面積佔基地面積50%以上。
- (四) 設計建蔽率低於法定建蔽率10%。
- (五) 臨建築線退縮淨寬（造型板、雨遮不在此限） ≥ 4 公尺建築，且不得重

都市更新法令說明會

複申請相關開放空間獎勵。

申請本項獎勵需經本市都市設計審議委員會審議，得增加基準容積 15 %，另除本項獎勵外，都市計畫土地使用分區管制規則其餘獎勵項目亦得申請，獎勵上限仍不超過土管相關規定，但臨建築線退縮面積，不得重複申請建築技術規則所訂開放空間獎勵。

九、請問建照及拆照申請是否有既定順序？

[答覆]

建照及拆照是可以同時申請，其順序亦無硬性規定。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況

	
<p>趙峙孝 常務理事(主持人)</p>	<p>辜永奇 常務理事(講師)</p>
	
<p>廖正良議員</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>