

## 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-板橋區華貴里

壹. 舉辦時間：103 年 2 月 10 日 星期一 PM 7:00

貳. 地點：板橋區華貴市民活動中心(板橋區大明街 20 巷 19 弄 13 號)

參. 主持人：汪俊男 監事

肆. 講師：辜永奇 常務理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、請問更新前的價值如何估算？更新後的價值是如何分配的？

[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，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；更新後的價值扣掉共同負擔費用後的價值，由地主依更新前權利比例計算應分配權利價值，各地主依權利價值選配房屋。

二、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。

三、請問辦理更新時，有無租屋的補貼？是由誰支出？

[答覆]

在辦理都市更新事業計畫階段，實施者須於計畫書內表明現住戶拆遷安置計畫，包含現地安置、異地安置或租金補貼等方式，拆遷安置費用計算以實施者與現住戶協調後之金額為主，或可參照「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」計算之。實務上實施者大多以現金補貼現住戶至外面租屋，補助期限直到建築物重建完成，此項租金補貼費用由實施者支出，並列入共同負擔非由政府補助，補貼金額多寡需併同事業計畫送請都市更新審議委員會審議，如現住戶對租金補貼費用不滿意時，可提出意見，供更新審議委員會審議參酌。

## 都市更新法令說明會

四、辦理都市更新時，如果同意比例都有達到各階段送件要求，但仍有少數的住戶不參與，是否可請政府協助強制拆除重建？

[答覆]

以法令層面而言，針對強制拆除機制，新北市政府有訂定相關法令，只要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。當然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。

五、可否說明辦理都更後未來可分回多少？

[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，對於提問者所提到未來可以分回多少，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。

六、假設目前權狀有50坪，實際室內坪有40坪，未來是以權狀登記坪數還是室內實際坪數計算分配後的面積？

[答覆]

更新案的分配並非是以面積計算，而是以按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

七、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。

八、一般辦理都市更新需要多久時間？

[答覆]

辦理都市更新並無一固定的時程，實務上進行更新案時程長短取決於所有權人意見的整合的速度，土地建物所有權人的意見越一致、同意的比例越高，相對的審議程序也更迅速、順利。

## 都市更新法令說明會

假設同意比例為100%，依目前審議狀況與實務經驗，事業概要約4個月即取得核准，事業計畫約1年內，權利變換計畫也約1年內就可取得核准，若併同辦理則可省下約半年時程；以上所述的各辦理時程，是在無任何陳情抗議前提下，倘若有遇到任何陳情抗議，以政府立場會希望實施者能妥善處理並協調，影響時程則依不同個案情況而定。

另依都市更新條例第54條規定，都市更新事業概要計畫自獲准之日起一年內，應擬具都市更新事業計畫報核，如逾期未報核者，主管機關得撤銷其更新核准，可申請展期最多二次為限，每次不得超過六個月。若未能取得同意門檻比例，且於期限內未擬具都市更新事業計畫報本府核可者，本府得撤銷該更新核准，並建議申請人或實施者重新檢討更新單元範圍及其推動可行性重提都市更新事業概要計畫。

# 都市更新法令說明會

## 柒. 講座實況

	
<p>汪俊男 監事(主持人)</p>	<p>辜永奇 常務理事(講師)</p>
	
<p>華貴里 林榮彩里長</p>	<p>與會情形</p>
	
<p>與會情形</p>	<p>與會情形</p>
	
<p>民眾提問</p>	<p>海報張貼</p>