

103 年度新北市都市更新說明會系列講座
都市更新宣導與社區輔導委辦案-瑞芳區

- 壹. 舉辦時間：103 年 3 月 24 日 星期一 PM 3:00
貳. 地點：瑞芳區公所 3 樓大禮堂(瑞芳區逢甲路 82 號)
參. 主持人：趙峙孝 常務理事
肆. 講師：黃金河 副理事長
伍. 簡報內容：(略)
陸. 綜合討論：

一、請問簡易都更是否有無稅賦減免？

[答覆]

簡易都更是依據「變更三重等 21 處都市計畫土地使用分區管制要點」第十點規定，屬於一種改建機制，且縮減一般更新所需的法定程序，因此無相關稅賦之減免。

二、請問簡易都更是否一定要臨 8 米計畫道路才能申請？如果只有臨 6 米道路，這樣是否可行？或其他解決方案？

[答覆]

依據目前「簡易都更」之法源：「變更三重等 21 處都市計畫土地使用分區管制要點」第十點規定，申請條件除要求全部所有權人同意外，基地條件必須符合一定態樣，方可提出申請重建。基地規模、現況依下列之規定：

- (一) 基地規模最少 500 平方公尺(約 151.25 坪)。
- (二) 建築基地至少有一條所臨道路寬度 8 公尺，且臨 8 公尺道路寬度之總長度應達 20 公尺。
- (三) 限住宅區、商業區。
- (四) 30 年以上合法建築基地面積+違章建物投影面積 \geq 1/2 基地面積。

建築配置及獎勵額度則依下列之規定：

- (一) 取得 20% 上限獎勵額度之建築配置方式：
 - ◆ 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬 4 公尺以上建築。
 - ◆ 鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 3 公尺。
 - ◆ 設計建蔽率不超過法定建蔽率減 10%。
 - ◆ 基地內鄰棟距離達 8 公尺。
 - ◆ 基地透水面積 \geq 法定空地面積 \times 80%
- (二) 取得 15% 上限獎勵額度之建築配置方式
 - ◆ 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬 4 公尺以上建築。
 - ◆ 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 1.5 公尺，且總平均達 3 公尺。

屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：

- (一)基地涉及公辦更新範圍者。
- (二)基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。
- (三)申請都市更新條例相關容積獎勵者。

今日社區民眾對於臨路條件的建議或疑慮，業已製作本日會議紀錄，並定期向新北市政府都市更新處轉達及告知，作為未來新北市政府修法之參考意見。

三、辦理簡易都更可蓋回多少？民眾皆非專業，應向誰諮詢才能確定建商給予的條件是否有利？

[答覆]

分配價值會依基地位置、大小、建築設計、造價、房價行情等條件而有所影響，故本場說明會無法針對個案說明。

政府單位與本學會秉持公平、公正、公開的原則協助社區民眾，主要扮演政策宣導、法令解答、實務研討、教育訓練之角色，建商與民眾間所協議的分配問題屬私契行為，故無法介入，因次建議應審慎檢視實施者或建商所告知之權利義務與計畫內容，充分了解後再行簽訂。

柒. 講座實況

	
<p>趙峙孝 常務理事(主持人)</p>	<p>黃金河 副理事長(講師)</p>
	
<p>與會情形</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>