

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-永和區頂溪里

舉辦時間：103 年 4 月 21 日 星期一 PM 7:00

貳. 地點：永和區忠孝街 26 巷 8 號(頂溪里民活動中心)

參. 主持人：蔡仁捷 榮譽理事長

肆. 講師：辜永奇 常務理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、若原評估範圍納入917地號，915、916二筆地號是否必須一併納入？若要納入，現況皆有房屋，是否屬於違章？

[答覆]

依「新北市都市更新單元劃定基準」檢視得知，原評估範圍僅有北側臨接一條8M計畫道路，且面積未達一千五百平方公尺，故建議可納入917地號，即可符合更新劃定條件。

915、916地號現況皆有建物，且位於未開闢之都市計畫道路上，政府早年劃定的計畫道路，原本應由政府來徵收開闢，民眾能換得徵收價金，但因諸多緣故目前多暫緩徵收，故未來民眾有意願亦可納入更新範圍，協助興闢計畫道路，除讓整體道路條件變得更好之外，亦可得到都市更新之容積獎勵。

二、辦理都市更新能申請何種容積獎勵？

[答覆]

申請容積獎勵項目可包含更新單元合法建物超過法定容積、申請容積公益設施之容積獎勵、協助開闢、管理維護公共設施或捐贈更新基金、保存維護歷史性、紀念性、藝術價值獎勵、更新單元規劃設計、綠建築標章、更新地區(單元)公告之時程獎勵、更新單元規模等等，都市更新容積獎勵之目的在於鼓勵土地及合法建物所有權人、實施者參與都市更新之意願，但容積獎勵是有上限的，且容積獎勵有分都市計畫土地使用分區管制要點的獎勵以及參與都市更新的獎勵，因每塊基地的條件不同，所能創造出的獎勵也會不同，須視基地的條件而定。

三、請問容積移轉的獎勵上限為何？購買容移有何限制？價格為何？

[答覆]

容積移轉係指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。依「都市計畫容積移轉實施辦法」第8條規定，接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之40%。

若以權利變換的方式辦理都更，實施者所購買的容積是需要轉移到同一個

都市更新法令說明會

都市計畫區內的，並會算在共同負擔內，是所有權人共擔共享，其購買價格則依公告土地現值計算。

四、社區位處於「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」內，其給予的都市更新時程獎勵是否包含在都市更新獎勵容積上限內，或是另外計算？

[答覆]

新北市政府依據「都市更新條例」第八條及同法施行細則第二條於102年4月26日起公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」，其同意門檻為土地及合法建物所有權人數60%、土地及建物樓地板面積66.7%，公告至今已將屆滿一年，其時程獎勵規定第二年內申請核准事業概要給予7%獎勵容積，第三年內申請核准事業概要給予6%獎勵容積等，是合計在都市更新獎勵容積內。

五、若超過90%的同意比例，是否可執行強制拆除？

[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。

六、國有地在都市更新案中如何分回其價值？

[答覆]

公有土地參與都更之財產價值評定，係依權利變換方式計算，從估價師之估價、共同負擔提列標準計算、至都更審議委員會之審查過程，以確保其價值，其分配方式為更新後房地為主，出售與都市更新事業之實施者為輔。

依財政部核定發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，為配合都市更新政策之推動並提升國有財產運用效益及兼顧國庫利益，主張以權利變換方式實施，權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，或以公開標售方式讓

售實施者方式處理。

七、都市更新的權利變換如何估價？

[答覆]

都市更新權利變換估價係由不動產估價師查估土地所有權人及權利變換關係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，如果三家估價結果相近（差距在 20% 以內）時，由實施者選定其中一家之估價結果，並於權利變換計畫書中說明其選定估價結果之方式及理由，最後交由都市更新審議委員會審議；如三家估價結果出現 20% 以上差距時，則由估價師工會仲裁之。

土地或房屋的價格會隨時間而有不同之價值，景氣好價格高，景氣差價格低，因此為避免估價評定時間所產生的爭議，依權利變換實施辦法第 8 條規定，更新前權利價值查估之評價基準日，由實施者定之，日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。

八、土地及建物所有權人是否有可能不同？應該如何計算其同意比例？

[答覆]

依「都市更新條例」第 22 條規定，事業計畫須私有土地及合法建築物所有權人，人數超過 3/5（未劃定更新地區 2/3）之同意比例，面積超過 2/3（未劃定更新地區 3/4）之同意比例，此外，都市更新事業者若取得私有土地及私有合法建築物所有權面積均 4/5 以上同意，不需同時取得 2/3 所有權人同意，即可申請實施都市更新。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況



蔡仁捷 榮譽理事長(主持人)



辜永奇 常務理事(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