

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-永和區上溪里

壹. 舉辦時間：103 年 5 月 27 日 星期二 PM 7:00

貳. 地點：永和區文化路 142 號樓(新廊里活動中心)

參. 主持人：趙峙孝 常務理事

肆. 講師：王佩模 理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、請問辦理都更時建商給的租金補貼是由何而來??

[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。

二、若後續想委請更新處及學會持續協助民眾推動更新，輔導可到哪階段？如何計價？

[答覆]

本學會受新北市都市更新處委託，可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」，後依確定之預更新範圍作整體規劃(含周邊地籍圖、地形圖、都市計畫書圖、都市計畫相關規定、輔導方式、工作人員配置等)、建築設計及財務分析(含工程費初估)等內容後，俟民眾意願協助輔導社區至都市更新事業概要案核准或成立自主更新會，過程中皆無須付費。

三、請問建經公司是否能幫助民眾辦理自主更新？

[答覆]

都市更新需要專業技術及資金完成整個都市更新業務，一般民眾推動都市更新需要專業能力的團體來協助整合並提供專業建議，建築經理公司在都市更新案中，扮演公平客觀專業的關鍵性角色，提供洽談、興建、規劃、代辦信託、融資、營建管理、分配結算等服務，具專業度、可信度、整合能力和公正性。

四、簡易都更的申請條件為何？辦理時程多久？

[答覆]

簡易都更的申請門檻：

都市更新法令說明會

- (一)基地規模：500平方公尺（約152坪）
- (二)使用分區：住宅區或商業區
- (三)臨路條件：基地面前道路寬度要達8公尺，並且臨8公尺以上道路的面寬要達20公尺。
- (四)現況樣態：30年以上合法房屋座落的土地面積和違章建築物的建築面積加總，必須要大於基地面積一半以上。同時，30年以上合法房屋的面積要大於合法面積加違章面積的一半以上。

申請基地如果符合上述規定並且經全體所有權人同意後，就不用經過都市更新的法定程序，例如召開公聽會、辦理公開展覽等，可以直接送都市設計審議委員會審查及辦理建照申請程序，獲得15%或20%的獎勵容積。

其辦理時程因個案而異，例如汐止火車站周邊重建案從申請到動土只花不到3個月時間，故建議在申請時應備妥齊全資料，以便加速審議時速。

五、請問如何籌組更新會？

[答覆]

民眾若自行辦理更新，依據「都市更新條例」第十五條規定，超過七人的土地及合法建築物所有權人依「都市更新條例」第十條及第十一條規定，自行實施都市更新事業時，應組織都市更新團體，其設立、管理及解散辦法則依「都市更新團體設立管理及解散辦法」規定。

申請核准籌組都市更新會，需由發起人檢具下列文件向當地直轄市、縣(市)主管機關申請核准籌組，經主管機關審核無誤後，即函覆發起人准予籌組都市更新會：

- (一)發起人名冊：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。
- (二)章程草案。
- (三)發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。
- (四)經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要或已達本條例第十條第二項前段規定比例之同意籌組證明文件。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況



趙峙孝 常務理事(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