

## 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-中和區秀義里

壹. 舉辦時間：103 年 6 月 18 日 星期三 PM 7:00

貳. 地點：中和區秀朗路 3 段 175 巷 2 號(百年好合大廈 B1 第二才藝教室)

參. 主持人：高宏軒 理事

肆. 講師：王佩模 理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、請問708、709、711等地號是否必須納入更新範圍？711地號為公有地，是否會同意更新？

[答覆]

依新北市畸零地使用規則第 8 條規定：「面積狹小之基地非經補足所缺寬度、深度，地界曲折之基地非經整理，均不得建築。」(正面路寬七公尺以下住宅區，最小寬度 3 公尺、最小深度 12 公尺)，故 708、709、711 地號係屬畸零地，且未達 500 平方公尺，未來亦無法自行劃定更新單元。

所以畸零地未達最小面積規定時，無法單獨興建，且依新北市都市更新單元劃定基準第 6 點規定：「自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築」，因此為考量畸零地之建築權利，故更新時須一併納入更新單元範圍。

公有地依土地法規定分為國有、直轄市有、縣(市)有、鄉(鎮、市)有，其權力範圍應以地政機關土地及建物登記簿所載為準。都更條例第二十七條明訂，都市更新事業計畫範圍內公有地與建築物應一律參加都市更新，並依都市更新處事業計畫處理之，並排除土地法、國有財產法、預算法等部分條文及地方政府公產管理法令之限制。

二、政府與學會是否可提供優良建商給社區民眾遴選？

[答覆]

建議社區住戶可找社區內比較熱心或對都市更新相關專業了解的住戶，共同成立類似管委員之組織來推動都市更新並協助住戶，帮助大家整合好意見，來遴選信譽好、最適合的建商。政府單位與學會主要扮演政策宣導、法令解答、實務研討、教育訓練之角色，秉持公平、公正、公開的原則協助社區民眾，故無法推薦。

三、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

## 都市更新法令說明會

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。

四、目前對於評估標的，會有如何的配置？都市更新處與學會可提供怎樣的幫助？

[答覆]

新北市政府都市更新處委託本學會輔導民眾辦理事業概要或成立自組更新會，主要是確定更新單元範圍。目前依申請人給予的範圍，本學會已針對現況、權屬調查、更新單元劃定建議、課題與對策作一說明，至於相關的整體規劃、建築設計等，則須等到各位所有權人於會後填寫的意願調查分析後，學會才能評估是否可以繼續協助後續相關事宜。所以請各位踴躍回覆問卷並交還學會，以便統計。

五、是否可以將建商給的分配條件給更新處或貴學會計算是否合理？

[答覆]

在辦理更新案時，若以權利變換計畫分配，更新前的價值是請估價師估算，會經審議委員會審議，即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；而若採合建方式，則其分配條件、補償費用等皆是建商與住戶間所談之條件而訂定，屬於私契行為，更新處與貴學皆無立場干涉，故建議應審慎檢視實施者所告知之都市更新辦理之權利義務與計畫內容，充分了解後再行簽訂。

# 都市更新法令說明會

## 柒. 講座實況



高宏軒 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