

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-土城區樂利里

壹. 舉辦時間：103 年 7 月 25 日 星期五 PM 7:00

貳. 地點：土城區裕民路 92 巷 4 號 1 樓

參. 主持人：汪俊男 監事

肆. 講師：王佩模 理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、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？

[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。

二、本社區全都是疑似海砂屋，且為同一張使用執照，但隔壁棟已經委託建經公司做更新，未來是否可以拆照分別重建？

[答覆]

原為同一建照、使照之基地，若要分區重建，須經個案檢討法定空地分割、分算、原容積檢討等，並經工務局認可方能核准。但因今天僅針對都市更新法令作說明，有關提問者所提到的個案問題，必須要有個案的完整資料作解析，故今日無法解答。

三、社區內有疑似海砂屋現象，應該如何鑑定？流程為何？

[答覆]

依「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」，所有權人應自行委託新北市政府認可之專業鑑定機構實施(例如新北市建築師公會、新北市土木技師公會、新北市結構技師公會等等)鑑定，基本鑑定流程為：(1)向專業鑑定機構申請檢測(2)派員至現場初勘(3)相關人(單位)會勘及採樣等程序(4)遞交會勘成果報告書至新北市工務局以取得證明。

經鑑定屬高氯離子建築物者，向新北市政府申請核定為海砂屋，可申請重建、整建相關補助，或辦理都市更新也有 30%的獎勵值。

四、未來自主更新或委由建商辦理更新，何者對地主較有利？

[答覆]

一般辦理都市更新有兩種方式：

(一)與建商合建：

可由建商來擔任實施者辦理更新，處理相關更新流程、作業，而建商來辦理更新也會要求合理利潤(管理費)，在容積比較低的地區，地主有可能分不回原來的坪數，不過因每個基地的條件都不同，藉由相關都更等獎勵，因基地大小、臨接道路、容積條件、設計內容；各種情況皆不同有可能可分回原來坪數或比原來多。

(二)自主更新：

由地主等發起自組更新團體擔任實施者來做更新，更新後扣除成本後所有利潤都屬於地主的，大家依各自權值比分配之。

無論是找建商或自組更新會辦理都市更新，各有優缺點並無絕對，應選擇適合住戶及社區，才是最有利的。

五、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。

都市更新法令說明會

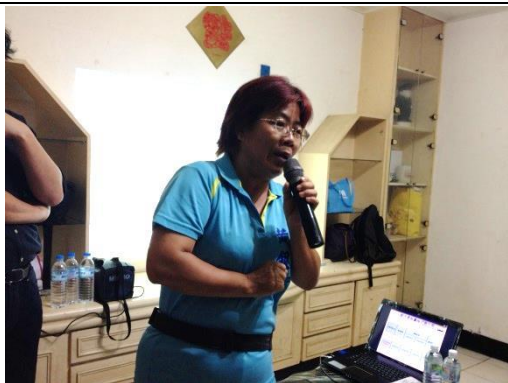
柒. 講座實況



汪俊男 監事(主持人)



王佩模 理事(講師)



樂利里 黃銀片里長



與會情形



與會情形



民眾提問



民眾提問



海報張貼