

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-蘆洲區福安里

壹. 舉辦時間：103 年 10 月 30 日 星期四 PM 7:00

貳. 地點：蘆洲區復興路 87 巷 13 弄 1-11 號會議室

參. 主持人：王佩模 理事

肆. 講師：辜永奇 常務理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、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。

三、請問計畫道路是否可參與更新？

[答覆]

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。

三、請問辦理更新時，有無租屋的補貼？是由誰支出？

[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。

四、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、

都市更新法令說明會

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。

五、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。

六、公設比是否有訂定標準範圍給民眾參考？

[答覆]

所謂公設比是指房屋所有權狀坪數中，不屬於房屋室內實際坪數的部分，二者之間的比值。公設比愈高，代表公共設施與共同使用的空間愈大。一般公設比的高低可能會視建築設計及參考市場上之比例作參考，故無一定的標準。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況



王佩模 理事(主持人)



喜永奇 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