

## 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-中和區安平里

壹. 舉辦時間：103 年 11 月 4 日 星期二 PM 7:00

貳. 地點：中和區中安街 85 號 B1

參. 主持人：張文長 監事

肆. 講師：辜永奇 常務理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、請問事業計畫應由誰辦理？政府在過程中扮演何種角色？

[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。

都市更新案的過程包含整合地主、辦理公聽會、計畫內容審議、計畫發布實施、建物施工到產權移轉等各階段，在此過程中政府扮演著政策宣導、法令解答、實務研討、教育訓練之角色，在審議中亦秉持公平、公正、公開原則審理案件，計畫發布實施後，接續之監督與管理程序，得以隨時管控計畫實施情形與進度，確保計畫之執行。政府除了對都市更新發展方向制訂指導性原則，亦會對民間申請案從旁給予協助，共同為未來都市提升生活環境品質。

二、可否說明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：

(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。

## 都市更新法令說明會

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。

三、本區位於住宅區還是住商混和區？

[答覆]

經查中和區都市計畫圖得知本評估範圍為住宅區，容積率為 300%，建蔽率為 50%。

四、請問未來分配條件為何？

[答覆]

建議社區民眾能先確認未來更新方式是以自主更新或委由實施者辦理，才能與實際的實施者談及未來分配的條件。

五、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。

六、可否針對都市更新時程獎勵再次說明？

[答覆]

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，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，且逐年遞減，並合計於都市更新獎勵容積內。

# 都市更新法令說明會

## 柒. 講座實況



張文長 監事(主持人)



辜永奇 常務理事(講師)



與會情形



與會情形



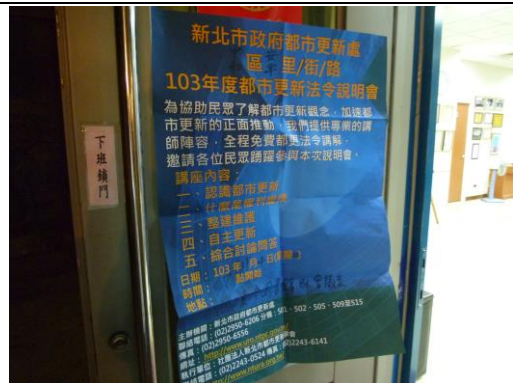
與會情形



民眾提問



民眾提問



海報張貼