

103 年度新北市都市更新說明會系列講座  
都市更新宣導與社區輔導委辦案-永和區

壹. 舉辦時間：103 年 11 月 18 日 星期二 PM 7:00

貳. 地點：永和區忠孝市民活動中心(永和區忠孝街 26 巷 8 號)

參. 主持人：李雅雯 會員

肆. 講師：王佩模 理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、民眾如何知道辦理簡易都更時，是符合 15%還是 20%上限的獎勵額度？

[答覆]

為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，位屬都市計畫區內之商業區及住宅區之建築基地內 100%土地、合法建物所有權人同意，且符合一定樣態，其建築計畫經提送新北市都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵 15%或 20%。

建議民眾若是想了解本身基地條件符合哪一種獎勵額度，可直接委請專業建築團隊協助取得簡易都更適用證明，並依基地條件做出最適當的建築配置部分，爭取應當的獎勵值，並經提送經都市設計審議後確認其獎勵額度後，取得建照並施工。

二、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。

三、請問若是報核事業概要案後，想重新再申請簡易都更且都符合其申請規定，那是否可以向市政府申請？

[答覆]

原則上送件事業概要案經市政府更新處完成登記後，即不能再申請簡易都更，但若將該案撤銷，即可申請。

四、請問新北市政府對民眾辦理一般更新流程，有多少補助？

[答覆]

社區住戶自行辦推動都市更新方式，可以先行成立更新團體，來推動都市

更新。目前按「新北市協助民間推動都市更新補助要點」最高可補助 280 萬，係以都市更新會為補助對象，非以個別戶，並採分階段補助：

- (一)核准都市更新事業概要（30萬元）（目前暫無事業概要計畫）
- (二)核准設立都市更新團體（50萬元）
- (三)核准都市更新事業計畫（100萬元）
- (四)核准權利變換計畫（100萬元）

五、若要申請增設電梯，有什麼資格限制及補助？

[答覆]

一般地區內的建築物如果本身結構體還良好可以透過整建維護方式，將外觀拉皮、環境美化、公安防災改善，還有四、五樓舊公寓可申請增設電梯；依「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」相關資格、條件、政府的補助金額說明如下：

(一)資格：

即申請範圍內土地及合法建築物所有權人、依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會、依有關法規規定設立之團體或專業機構等。

(二)條件：位於本市都市計畫區域內，符合屋齡達15年以上之合法建築物，以下列情形之一為申請單位：

- 1. 連棟透天或獨式建築物連續達五棟以上。
- 2. 非透天之三層樓以上建築物連續達二棟。
- 3. 非透天之三層樓以上建築物與相連各一棟。
- 4. 六層樓以上整幢建築物。
- 5. 四、五層樓集合住宅僅增設昇降備者，得以一棟為申請單位。

(三)補助：

一般地區以不逾核准補助項目總經費50%及新台幣1000萬元為限。

六、政府所給予簡易都更的上限獎勵額度15%或20%，或有放寬可能嗎？是否還可申請其他獎勵？

[答覆]

申請簡易都更的基地條件必須符合一定態樣，且符合取得15%或20%上限獎勵額度之建築配置方式，提送都市設計審議後，才得確認其獎勵額度，除外另可再申請其他土管獎勵及容移。

七、若社區要增設電梯，應坐落於何處較為適當？

[答覆]

電梯增設之位置應座落基地範圍內之法定空地(基地面積扣除實際可供建築面積後的空地面積)。因本說明會是以宣導簡易都更、老舊公寓增設電梯經費補助依據及條件為主旨，建議民眾若想增設電梯，可委請建築團隊作範圍內之法定空地檢討、評估適合的電梯類型等。

目前新北市都市更新處目前已辦理「都市更新整建維護輔導計畫」，並委請新北市建築師公會為輔導團隊，若民眾有整建維護之意願，可向新北市都市更新處詢問其輔導方式。

八、位於捷運周邊辦理都市更新，獎勵上限為何？

[答覆]

依都市計畫土地使用管制獎勵上限：

- (一)距捷運車站用地或火車站周邊300公尺內之建築基地，不得超過基準容積之100%。
- (二)距捷運車站用地或火車站周邊300至500公尺內之建築基地，不得超過基準容積之80%。
- (三)距捷運車站用地或火車站周邊500公尺外之建築基地，不得超過基準容積之50%。

柒. 講座實況

	
<p>李雅雯 會員(主持人)</p>	<p>王佩模 理事(講師)</p>
	
<p>與會情形</p>	<p>與會情形</p>
	
<p>與會情形</p>	<p>民眾提問</p>
	
<p>民眾提問</p>	<p>海報張貼</p>