

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-新店區寶安里

壹. 舉辦時間：104 年 4 月 18 日 星期六 PM 7：00

貳. 地點：新店區寶中路 65 巷 59 號 1 樓(寶興活動中心)

參. 講師：辜永奇副理事長

肆. 簡報內容：(略)

伍. 綜合討論：

一、一般都市更新與簡易都更的同意比門檻為何？

[答覆]

早期合建必須要100%同意才能進行，政府為了改善居住環境、增進公共利益推動都市更新，採取多數決的機制，只要到達同意的門檻，就可以繼續往下進行。

依照目前規定，都市更新概要計畫僅須所有權人之人數及土地面積超過1/10的同意比例即可。而都市更新事業計畫在未劃定都市更新地區其土地及合法建物的所有權人超過2/3，且土地及建物樓地板面積超過3/4之同意比例，才能申請報核送審。在審議過程中，實施者依然可以繼續協調說服不同意者。一般實務上為推動更加順利、減少紛爭，多希望100%同意為主。

二、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，則由估價師公會仲裁之。

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。

三、通常更新後分配位置是否都照原屋位置選配？

[答覆]

若依權利變換方式辦理，原土地所有權人於更新後分配位置得依「都市更新權利變換實施辦法」第11條規定，實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係

都市更新法令說明會

人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。

四、目前新北市政府對於整建維護之補助金額為多少？

[答覆]

目前依「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。

五、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。

六、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。

都市更新法令說明會

陸. 講座實況



辜永奇 副理事長(講師)



金中玉 議員



與會情形



與會情形



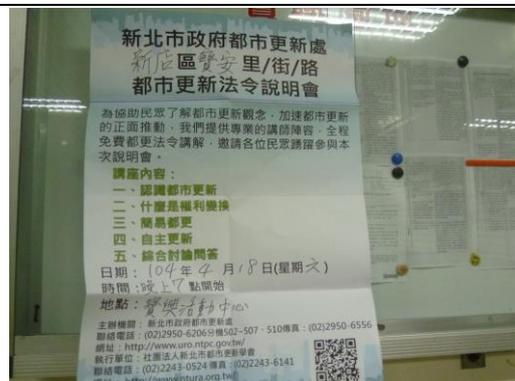
與會情形



民眾提問



民眾提問



海報張貼