

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-中和區壽南里

壹. 舉辦時間：104 年 4 月 22 日 星期三 PM 7:00

貳. 地點：中和區和平街 164 巷 2 號 1 樓(壽南市民活動中心)

參. 講師：簡文彥理事

肆. 簡報內容：(略)

伍. 綜合討論：

一、請問地主與建商簽訂都更合約的話，目前市府有無法源可管？

[答覆]

政府單位與本學會秉持公平、公正、公開的原則協助社區民眾，主要扮演政策宣導、法令解答、實務研討、教育訓練之角色，建商與民眾間所協議的分配問題屬私契行為，故無法介入，因此建議應審慎檢視實施者或建商所告知之權利義務與計畫內容，充分了解後再行簽訂。

目前新北市都市更新處為加速推動都市更新，提昇民眾與實施者間溝通之效率，已制定「都市更新契約注意事項」可供民眾參考，但此注意事項並無強制性質，僅作提供意見之參考，建議民眾在簽訂契約時仍須看仔細契約內容與相關之自身權益條文。

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、請問建商中途因故暫停或跑掉，如何解決後續？

[答覆]

實施者因故退出，導致社區重建目標無法實現，都市更新條例為此設置有監督、檢查、監管及代管機制，以確保民眾之權益。以下分述之：

(一) 監督及檢查：依都市更新條例第 55 條暨施行細則第 26 條規定，可視實際需要隨時檢查執行進度，且每六個月實施者對於更新案執行情形應提出詳細報告，以利管控。

(二) 限期改善：主管機關檢查後如有違反擅自變更章程（變更事業計畫或權利變換）、業務廢弛、事業及財務計畫有嚴重缺失等事項者，依都市更新條例

都市更新法令說明會

第 56 條規定，可要求實施者於期限內提出改善。

(三)監管或代管：未於期限內改善或改善無效者，主管機關可指派適當之機關或人員，依個案情形，適時監管或代管。

(四)接管：實施者如不遵從限期改善、監管、代管等命令時，主管機關得撤銷其更新核准，強制接管，以利處理後續更新執行事宜。

更新案能成行除了計畫發布實施後受政府監督之機制外，亦可於事前加以預先防範，例如選擇優質之實施者，考量其市場評價、財務與執行能力；施工營建辦理信託，由信託單位控管營建資金及施工進度，降低及避免營建風險。

四、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。

五、請問今年 7 月 1 日實施容積管制內容為何？

[答覆]

都市計畫容積總量管控機制，回歸都市計畫體系管理，「都市計畫法新北市施行細則」已於 103 年 5 月 1 日發布實施，有關都市計畫容積獎勵上限規定(第 47 條第 1 項)，如都市更新地區的獎勵上限為 50%，其他地區獎勵上限為 20%，將於 104 年 7 月 1 日起施行。

由於現行獎勵容積，包括綠化景觀、街廓獎勵、停車獎勵等沒有總量控管，營建署研議訂定總量控管。修正重點主要是增訂都市計畫法定容積放寬建築容積額度的總量累計上限，除依「都市計畫法」規定，包括公共設施保留地取得、具有紀念性或藝術價值建築與歷史建築保存維護等得以容積移轉方式辦理可移入容積。

其它依都市更新法規實施都市更新事業地區，不得超過建築基地 1.5 倍的法定容積(獎勵上限 50%)，或各建築基地 0.3 倍的法定容積再加其原建築容積；一般地區，不得超過建築基地 1.2 倍法定容積(獎勵上限為 20%)。

六、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。

都市更新法令說明會

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。

七、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。

都市更新法令說明會

陸. 講座實況



簡文彥理事(講師)



與會情形



與會情形



與會情形



與會情形



民眾提問



民眾提問



海報張貼