

## 完美範例百分百 想推都更看過來

#都更 #政策 #危老 #容積獎勵 #高齡化 #店面

好房 News 記者廖庭毅／採訪報導

<https://news.housefun.com.tw/news/article/386588185469.html>

新北市板橋區民生路二段 240 巷出現全台危老重建首例，路段房屋所有權人約 50 人，達成 100%同意進行危老都更，新北市府都更處長張溫德指出，免經審議的冗長過程是其中原因，而當地的黃發達里長則說，政府拿出足夠的容積獎勵是關鍵，且區內老人家、老屋皆有都更的立即需求，多方配合下，完成 100%同意門檻。

新北市板橋區民生路二段 240 巷出現全台危老重建計畫通過首例（好房網 News 記者廖庭毅／攝影）



全台第一、全台唯一的危老都更案背後究竟藏有什麼關鍵，能達成 100%的所有權人都同意，首先新北市府都更處長張溫德指出，免經「審議」的冗長過程是其中一項原因，別於過往都更給人的印象就是一拖好多年，透過新北市府加速簡化審查，該案短短 12 天就獲核准。

而華江里黃發達里長則表示，這次建商與居民的共識能快速取得，真正說動居民的關鍵是在容積獎勵，30%的容積獎勵，3年內完工還可再獲10%，總計獎勵40%。黃發達里長還說，因為戶數要當作分母的關係，所以這次都更同意戶多半都是2樓透天，這樣分到的坪數才划算，像是路口有間7層樓建物就沒有參與進來，江姓里民也說，民眾確實最關心的就是分到的坪數，居民覺得划不划算幾乎是首要關鍵。

此外，此次危老都更的29棟建築屋齡大多在50年到60年，且沒有電梯設備，許多長者已經感到吃不消，黃發達里長說「老人住在老屋裡，是危險再加上危險」，期待完成後的大樓可提供完善的管理，另外無障礙環境設計也將提升居住安全，而這也是取得同意的過程中，最易達成共識的部分，有機會住新的，沒人想待在有安全疑慮的地方。

另永慶房屋板橋新巨蛋店經理李旻達分析，區域內有許多一樓都沒有店面，或是收益也不如迎面文化路段的店面來的高，所以比較不會遇到的情況是，收租店面的房東覺得都更效益不夠好、只想好好收租的心態，李旻達經理說，這裡多半是透天型的自用住家，且正因為是透天型的都更，所以乍看29棟非常驚人，但其實也就33戶，共50為所有權人，要說服所有人還是會比公寓或大樓等戶數多的要容易的多。

