

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

地址：10074臺北市中正區羅斯福路一段8
號9樓

10570
臺北市南京東路5段171號5樓

承辦人：張瑋珊
電話：0223215696#3021
傳真：23974328

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國102年2月20日
發文字號：北市都新事字第10132334800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄及簽到簿一份

請分令各員週知

沈明達 啟

主旨：檢送本處101年10月5日召開本市都市更新自治條例及其相關
法令之修法方向第3次座談會會議紀錄一份，請查照。

說明：依本處101年9月27日北市都新事字第10131357200號開會通
知單續辦。

正本：臺北市建築開發商業同業公會、臺北市建築師公會、臺北市都市計畫技師公會、
社團法人臺北市都市更新學會、臺北市不動產估價師公會、社團法人台北市地政
士公會、財團法人都市更新研究發展基金會
副本：臺北市都市更新處、簡副處長裕榮

處長林崇傑

臺北市都市更新自治條例及其相關法令之修法方向第3次座談會議紀錄

壹、時間：民國101年10月05日（星期二）上午9時30分

貳、地點：臺北市都市更新處10樓會議室

參、主持人：臺北市都市更新處簡副處長裕榮

記錄：張瑋珊

肆、出席單位及人員：（略，詳簽到簿）

伍、會議紀錄：

一、臺北市建築師公會

- （一）現今公劃更新地區的時程獎勵已取消，建議保留其時程獎勵。
- （二）都市更新之共同負擔提列特殊費用，如特殊工程費用（隔震、制震）及國外建築師費用，是否有其審議之標準。
- （三）共同負擔費用之管理費用，是否有其審議之標準。
- （四）臺北市都市更新自治條例修正自劃更新單元的相關規定後，需於六個月內擬具事業概要或事業計畫報核，逾期未報核，就須重新申請，是否造成行政資源之浪費。
- （五）建議增設整合程度之容積獎勵，可依都市更新之同意比例給予不同額度之容積獎勵，鼓勵實施者積極整合，並提高同意比例。
- （六）是否可比照國外案例，政府針對更新單元，直接規範其容積獎勵相關建築設計，免去審議程序。
- （七）評估原容積大於法定容積及建築物結構時，常常無法申請到原使用執照圖，是否有改善的方式，避免修正的不確定性，使得時程拉長並耗費不必要的人力資源。

二、 社團法人臺北市都市更新學會

- (一) 中央法令欲將劃定更新單元與事業概要的程序併同辦理，惟臺北市目前還是將劃定與事業概要分開辦理，為利後續之運作，建議再釐清與檢視其程序。
- (二) 學會協助參與公聽會說明法令時，曾有實施者不提供書面資料、說明內容不全或估價師未到場之現象，建議對公聽會所說明與提供之資料內容、項目及會議資料是否供所有權人知悉，應有一致性之規範，後續倘有撤銷同意書之爭議，也較有時間上舉證依據。
- (三) 在都市更新過程中，倘遇地主表達不願意參與，仍會尊重其意願，惟部分所有權人不願意與實施者溝通、亦不表示意見，待都市更新審議階段末期，才表示不願意參與都更，造成後續審議時之紛議，亦消耗許多行政資源，在都市更新權利變換之原則下，仍保障其不表達意願者之權利價值，惟不表達意願者是否也應盡其表達意願之義務，建議規範其意願表達之調查方式與期限，或經由主管機關徵詢意願，促使所有權人表達其意願。
- (四) 未來修法方向為事業及權利變換併送，那是否還有審查事業概要之必需性，就未來都更程序問題，一併考量。
- (五) 臺北市仍有部分土地房價較高之地區，另老舊公寓更新專案只適用至104年，是否可比照新北市規定，增設「更新單元區位」與「更新單元內有四、五樓層之公寓者」兩項，給予容積獎勵。

三、 臺北市建築開發商業同業公會

- (一) 未來修法完成後，比較關心未來都市更新機制該如何執行，及修法後對進行之既有更新案件的衝擊，是否具有法規之信賴保障原則，進行之更新案該如何繼續執行，才是業界最關心的事情。
- (二) 有關修法異動對進行之案件之影響，及後續該如何執行，都是需要考量的問題。另新舊法規銜接的過渡時期，是一個浩大的工程，應待

法條確定後，才去因應調整。

- (三) 剛剛所提都市更新案件進行到某一階段，如果所有權人不願意參與更新，就排除於更新案外，其中牽涉到同意書要不要重新出具、公開展覽及公聽會程序要不要重跑行政程序，倘在自治條例中處理難度過高，還是應由中央法規來因應這部分的問題。
- (四) 都市更新案件送件採多數決，後續倘有爭議，法院取得執行民意才進行拆除，惟法院取得執行民意及行政訴訟之確定至少要 2~3 年的時間，造成建築執照開工期限過期，需要重新申請建築執照，及法規適用日也無法適用原來的法規，這些問題尚無法解決，造成前後機制無法順利執行。
- (五) 現行協議合建除了審議會獨立排會外，還有沒有其他簡化程序，或在行政程序中訂定一個審查期限；另協議合建應該是被鼓勵的，我們也支持推動協議合建的稅捐平等。

四、 臺北市都市計畫技師公會

- (一) 建議先針對營建署修法草案中重大變動的部分，如劃定與概要階段合併等，應先行預擬自治條例之修法方向。另應先與中央修法單位討論新舊法間的過渡時期之時間長短，因應後續修法之執行。
- (二) 公聽會部分，目前代表學會參與都市更新公聽會。發現實施者簡報內容之精細度差很多，且在資訊公開部分，個案資訊公開之形式與內容皆不一致，建議後續進行細部的討論，並訂定一致性之規範。
- (三) 後續是否可於都市更新案件進行到某一程度，透過官方協調請不願意及不表態之所有權人表達參與意願，如果堅持不願意參與，就於更新範圍中排除。
- (四) 新北市設有都市更新基金之機制，是否於本次修法中，可考量都市更新基金的使用及項目等功能性考量。

- (五) 倘都市更新案涉及都市計畫變更，其共同負擔之規劃費用是否已包含變更都市計畫的費用，後續是否考量於共同負擔中增列變更都市計畫的費用。

五、 臺北市不動產估價師公會

- (一) 針對後續選擇三家估價師是由地主、實施者及政府機關各選一家，倘地主意見眾多且分歧時，無法選出一家不動產估價，應備有後續處理方案，另地政局也曾與估價師公會討論，參考香港模式(採 7 家估價，去頭尾 2 家之後，所餘 5 家)，採用 5 家估價，去頭尾 2 家之後，所餘 3 家進行平均之模式，提供出來參考。
- (二) 市府委辦之孔廟東側跨區權利變換研究案，於施行法令方面並未對跨區都市更新有相關規定，這次修法是否也一併考量跨區都市更新，進行細節的研討，因為跨區還有很多法令規定的問題，如果未來能跨區都更，對都市更新的未來，更有擴展性、前瞻性。
- (三) 於第二屆不動產估價師公會全國聯合會中，與營建署研擬「大面積土地權利變換估價作業模式之探討」研究報告，以大面積、平面式及兩階段權利變換模式為主，倘目前北市府有跨街廓都更的趨勢，是否併同於本次修法中之考量。營建署也於相關報告會議中表示支持，惟法令上仍有很多需要補強的地方。

六、 社團法人台北市地政士公會

用謄本地址通知所有權人，惟地址未更新，造成土地所有權人未接到通知，加上個資法現已公告實施，不易取得所有權人連絡地址，是否有相關的處理辦法。

九、 會議結論

本處將彙整各與會公會的意見作為後續相關法令修訂參考，後續並將陸續邀請相關單位及業界表示意見。

陸、 散會

本市都市更新自治條例及其相關法令之修法方向
第3次座談會議 簽到簿

時間：101年10月5日（星期二）上午9時30分

地點：臺北市都市更新處9樓會議室

主持人：簡副處長裕榮 簡裕榮

紀錄：張瑋珊

出席單位

臺北市建築開發商業同業公會

張理邦

臺北市建築師公會

邱明澐

臺北市都市計畫技師公會

蔡明宏

社團法人臺北市都市更新學會

林育全

臺北市不動產估價師公會

詹建毅

社團法人台北市地政士公會

石師誠

財團法人都市更新研究發展基金會

臺北市都市更新處

陳昆如 謝明均

1 胡曉宏

