

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：陳鈺晴

電話：(02)29506206 分機607

傳真：(02)29506556

電子信箱：AQ3698@ms.ntpc.gov.tw



10570

臺北市南京東路五段171號5樓

受文者：台北市都市計畫技師公會

請告知會員週知

發文日期：中華民國102年2月25日

發文字號：北城更發字第1020001211號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議記錄、簽到簿

陳鈺晴

主旨：檢送修訂「新北市都市更新單元劃定基準（草案）」及「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準表（草案）」座談會會議紀錄一份，請 查照。

說明：依102年2月1日北城更發字第10200007171號開會通知單續辦。

正本：陳委員玉霖、羅委員道榕、曹委員奮平、陳委員美珍、張委員效通、黃委員明達、彭委員建文、張委員邦熙、社團法人新北市都市更新學會、新北市建築開發商業同業公會、臺灣省建築師公會(新北市辦事處)、臺灣省建築師公會(台北市聯絡處)、新北市建築師公會、中華民國建築經理商業同業公會、台北市都市計畫技師公會、台灣省都市計畫技師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、新北市地政士公會、社團法人台灣都市再生學會、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局法制人員、財團法人都市更新研究發展基金會、新北市政府工務局、經濟部工業局、新北市政府法制局、新北市政府財政局、新北市政府地政局、新北市政府經濟發展局、新北市政府農業局

副本：

局長 張 璠

修訂「新北市都市更新單元劃定基準（草案）」及「新北市都市更新權利變換提
列共同負擔項目及金額基準表（草案）」座談會會議紀錄

一、開會時間：民國102年2月19日（星期二）下午2時00分

二、開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

三、主持人：謝代理處長登武

記錄：陳鈺晴

四、出席單位及人員：（詳簽到簿）

五、作業單位說明：（略）

六、綜合意見（依各出席人員針對本草案各點意見綜整如下表）：

（一）第五點

羅委員道榕	更新單元面積放寬至 500 m ² 部分，同意增列條件，惟是否限定四、五層樓建物應再考量。
黃委員明達	臨接道路之長度及寬度之文字恐造成混淆，請修正。
張委員邦熙	1.「『因』一次更新完成...」，應屬誤植，請修正。 2.針對已建築完成之定義有關「合法建築物」或「六樓以上」，請加強說明避免造成執行上的困擾。
陳委員美珍	1.肯定增列空地比之規定，惟請考量跨街廓更新單元或產權過於複雜之土地是否得以附條件放寬規定。 2.肯定放寬單元面積至 500 m ² ，然目前限定之條件較無彈性，建議納入原容大於法容之概念為宜。
曹委員奮平	第五項第二款「有無法辦理合建之公有...」部份，與現行公有土地處理方式不符，請修正。
新北市 建築開發商業 同業公會	第五項第一款建議非以四、五層樓及合法建物為限，僅需規定地上建物投影面積達 60%即可
新北市 建築師公會	建議第一項第三款「二條以上計畫道路...」修改為「二條以上道路...」。並建議參考北市條文，於第五款增列 500 m ² 相關文字即可，避免法令過於複雜。
新北市 都市更新學會	1.已建築完成之定義建議降低樓層至五層樓以下，以減少辦理更新之困難度。 2.500 m ² ~1,000 m ² 之更新單元公共利益不足，建議應通過委員會同意方可劃設。

(二) 第八點：

黃委員明達	<p>1.樓地板面積應清楚定義或修改文字為：「樓地板面積或產權面積」</p> <p>2.A0/A1 > = 1/3 修正為 $A0/A1 \geq 1/3$，且宜考量為達符合條件而必須割除部分空地而未能達成完整街廓案之後遺症。</p> <p>3.「A0 為合法建築物建築面積及民國...」修正為「A0 為合法建築物建築面積或建物登記產權之一樓及騎樓面積及民國...」</p> <p>4.因五級坡及六級坡不得興建且不得列入法定空地，請釐清 A1 之計算是否須扣除五級坡及六級坡之面積。新北市部分山坡地劃定較嚴格，部分山坡地海拔雖較高但實為平地，提高建築物總投影面積比例之限制恐造成該類土地更新機會減少，請再檢討。</p>
張委員邦熙	「A1 為更新單元面積得扣除本府已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積」，是否分子分母皆要扣除，請說明。另請說明 81 年 1 月 10 日年之建築物投影面積如何證明。
新北市政府 工務局建照科	「民國 81 年 1 月 10 日...」之認定標準，請釐清法源依據。
新北市 都市更新學會	<p>1.要點第七點係申請建議擬定更新計畫之規定，與本點所述內容意旨無關故請刪除。</p> <p>2.81 年 1 月 10 日前建造之違建認定不易，且更新政策宜積極鼓勵非合法建物辦理更新，因此建議應刪除 81 年 1 月 10 日之規定。</p> <p>3.考量部分土地雖空地過大，但因產權複雜（如家族性問題）或未辦繼承等情形，造成長年來無法重建，有違背更新原意之虞，然其確有更新之需求，建議增加但書規定，使此類基地得以更新。</p>
中華民國 建築經理公會	該規定恐造成 81 年 1 月 10 日後興建之非合法建物及被占用戶難以都更，建議放寬認定標準。
臺灣省 建築師公會	<p>1.增加建物投影面積應達 1/2，將限縮許多土地更新機會，建議刪除。</p> <p>2.有關非合法建築物之認定、建物面積及建物投影面積等，請明確定義。</p>
新北市 建築師公會	建議參照原條文，「投影面積未達 1/3...」修改為「投影面積應達 1/3...」，原訂條文增列屬法定山坡地者投影面積應達 1/2 即可達到修法之目標。

(三) 第十點：

黃委員明達	建築分割應指同一宗建築土地部分納入更新單元，因取得法定空地分割證明困難，建議修改為「應由建築師依據建築基地法定空地分割辦法檢附簽證...」。
張委員邦熙	法定空地分割事宜，建議自劃更新單元階段僅須取得位於單元內之所有權人同意，事業計畫階段才要求提出分割證明。
新北市政府	建築基地法定空地分割證明須原照範圍內之土地及建物所有權人全部同

工務局建照科	意始得申請，是否造成都更推動阻礙，請再斟酌。
新北市 建築師公會	建物分割證明須所有權人 100% 同意，執行困難，建議取消。

(四) 第十一點：

黃委員明達	文字修正建議回復為原條文文字為宜。
-------	-------------------

(五) 附表：未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標修訂部分：

1. 項次一

臺灣省 建築師公會	刪除「三十年以上」文字，並建議增加鐵皮造建物。
新北市 建築師公會	刪除「三十年以上」文字。並建議增加鋼筋混凝土造。

2. 項次二

黃委員明達	合法建築物樓地板面積之認定係依照竣工圖面積或謄本面積，請釐清。
新北市 建築師公會	「合法四層樓以上建築物」修改為「合法建築物」

3. 項次五

羅委員道榕	開闢毗鄰巷道無須限制開闢面積須達 200 m ² 。
新北市 建築師公會	「非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達四公尺...」放寬為「...六公尺...」

4. 項次七

張委員邦熙	請再考量是否針對「周邊」作定義。
新北市 都市更新學會	有關開闢計畫道路之規定建議應放寬。
新北市 建築開發商業 同業公會	建議無須限定計畫道路開闢面積須達 200 m ² ，毗鄰更新單元土地整筆地號完整捐贈即可。
新北市 建築師公會	公共設施用地項目建議參照都市計畫法內有關公共設施之項目，以達法律之一致性。

5.項次九

張委員邦熙	應考量部分街廓面積較小，且完整街廓更新更具都更效益，建議放寬完整街廓即使未達 3,000 m ² 亦可適用本指標規定，但若有因公益性而被要求擴大範圍致使空地比不規定者，應有但書排除之規定。
新北市 都市更新學會	增列合法建物面積比例須達 1/2，恐使多數基地不易劃為更新單元，建議回復原條文。

6.項次十

新北市政府 經濟發展局	<p>1.以「新北市政府獎勵重大創新投資補助要點」及「新北市政府獎勵產業創新暨發展推動計畫」作為劃定更新單元之指標，宜再考量其適宜性，本局後續將開會討論後再予以回覆。</p> <p>2.«新北市政府獎勵重大創新投資補助要點»已於今年更名為「新北市政府獎勵民間投資補助要點」，主要係擴大補助對象。本局審查時係以「人力素質結構」、「研發密集度」、「智慧財產權產出與運用價值」及「附加價值率」四項指標是否超過全國平均值為判定「創新投資」之基準，恐無法完全適用於自劃更新單元之審核標準。</p>
----------------	---

7.項次十一

新北市 都市更新學會	考量工業區土地若受污染，恐無法通過環評，難以增加工業區更新機會，請再考量。
---------------	---------------------------------------

8.其他應增加、考量事項：

羅委員道榕	都市更新非空地建屋，同意目前修法方向。另建議山坡地之限制應更加嚴格，並應考量原有紋理。
曹委員奮平	<p>1.請釐清修法意義及整體價值觀，加強草案總說明內容。</p> <p>2.建議工業區更新應以專案執行，不宜以現行都更制度處理。</p>
陳委員美珍	支持目前山坡地相關條文之修改方向。
經濟部工業局	<p>1.工業區更新目的除改善生產環境外，亦著重於促進新增投資及降低重大工安發生，本次都市更新單元劃定基準之修訂，業涵蓋前揭面向，惟就實務操作面向，建議如下：</p> <p>(1)附表第十項規定略以，更新事業符合新北市政府獎勵重大創新投資補助要點者，不受第八點之限制。於獎勵新創投資，立意甚佳，惟該點係補助房地租金、房屋稅及地價稅，其辦理時點應落於都更程序之前後，應予釐清，以利後期權利變換之進行。</p> <p>(2)另查工業區更新除改善環境污染外，於預防工安亦須加以著重，本節是否得援引劃定基準第十一點第一項第一款規定辦理，或於附表項次十一增列，請再予考量。</p> <p>2.目前更新單元劃定基準多針對住宅區及商業區，建議放寬自劃標準以利工業區更新。</p>

<p>新北市 都市更新學會</p>	<p>未劃定更新地區若地上物多數為非合法建築物，依目前指標恐難劃定為更新單元，建議參考北市增列耐震不足及無化糞池等環境指標，增加非合法建物更新之機會。</p>
<p>臺灣省 建築師公會</p>	<p>考量工業區更新面積不宜過小，建議限制工業區更新單元之最小面積。</p>

七、結論：

- (一) 本次修法主軸為加強都更之正當性及公益性，與會單位及委員之意見將納入作為修正之參考，各團體、個人如仍有其他意見可於一週內提供本局。
- (二) 請經發局協助檢討附表項次十執行可行性，提供執行單位參考以利後續修法程序之進行。
- (三) 本次座談會因時間關係，未及討論「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準表（草案）」，將另擇期再討論。

八、散會（以下空白）。

修訂「新北市都市更新單元劃定基準(草案)」及「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準表(草案)」座談會

簽到簿

壹、時間：中華民國 102 年 2 月 19 日(星期二) 下午 14 時整

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、會議主持人：謝代理處長登武

肆、出席人員：

單位	職稱	簽名處
黃委員明達		黃明達
張委員邦熙		張邦熙
曹委員奮平		曹奮平
羅委員道榕	秘書	羅道榕
陳委員美珍		陳美珍
陳委員玉霖		請假
彭委員建文		請假
經濟部工業局	技正	林玉霞

新北市政府法制局		請假
新北市政府地政局		
新北市政府工務局		建陽村 李淑鈴
新北市政府經發局		蘇莉雯
		王基政 張顯銘
社團法人新北市都市更新學會		陳美華
新北市建築開發商業同業公會	理事 組長	傅明達 吳廷濤
台灣省建築師公會		蘇偉宇
新北市建築師公會		周海樓 陳淑禮

中華民國建築經理 商業同業公會		
	秘書長	蕭明榮
台北市都市計畫技 師公會		
臺灣省都市計畫技 師公會		
中華民國不動產估 價師公會全國聯合 會公會		
新北市不動產估價 師公會		
新北市地政士公會		
社團法人台灣都市 再生學會		

新北市政府城鄉發展局		
新北市政府都市更新處		
		黃昭輝
		張永炘 陳鈺晴
財團法人 都市更新研究發展基金會	共同負擔	黃政彰 黃映捷
	劃定基準	周俊宏 林宜樺