

檔 號：
保存年限：

財團法人臺北市都市更新推動中心 函

地址：臺北市和平西路1段59號
承辦人：鄭如殷
電話：(02)2392-2910 轉 3306
傳真：(02)2392-2940

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國 103 年 2 月 12 日
發文字號：都更中心企字第 1030212068 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

請送各委員參考
不備
2/14
2/13

主旨：檢送本中心 103 年 1 月 23 日辦理「都市更新相關法令
制度檢討」第 3 次專家學者座談會會議紀錄乙份，請
查照。

說明：

- 一、依本中心 103 年 1 月 21 日都更中心企字第 1030121037 號開會通知單續辦。
- 二、如對本次會議內容尚有其他建議，惠請 不吝指教，並請於 103 年 2 月 28 日前來函或電洽本案承辦人。

正本：何芳子委員、陳立夫教授、蘇瑛敏委員、金家禾委員、黃志弘副教授、陳美珍委員、簡伯殷委員、臺北市不動產估價師公會、臺北市地政士公會、臺北市都市計畫技師公會、臺北市建築師公會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、台北市不動產開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市都市更新處、臺北市都市更新處 張總工程司溫德

抄本：財團法人臺北市都市更新推動中心

執行長 邊泰明

本件由林 副執行長啓賢代為決行

「都市更新相關法令制度檢討」第三次專家學者座談會

會議紀錄

- 壹、 會議時間：103 年 1 月 23 日 下午 2 時
- 貳、 會議地點：財團法人臺北市都市更新推動中心會議室
- 參、 主席：臺北市都市更新處 張總工程司溫德 記錄：鄭如殷
- 肆、 出席人員：(詳簽到簿)
- 伍、 各單位發言及討論紀要
 - 一、 本市都市更新自治條例建議修法方向
 - (一) 改善都市更新審議程序
 - 1. 簽認及專業審查
 - (1) 簽認機制之責任義務應有明確定義，其法令效力、簽認時點、簽認項目等，皆需有更完善的規劃，並搭配獎懲及申訴機制。
 - (2) 專業者之定義亦應釐清，例如：建築師非屬專業技師，又「專業技士」之範圍甚廣，宜再斟酌考量，如所指為地政士，建議可明確其名稱。
 - (3) 另有關都市更新規劃單位多屬都市計畫之專技類別，目前雖無簽認制度，但為確保更新案計畫書之品質與專業性，建議搭配培訓制度及考核記點機制，並適時公開資訊，使民眾瞭解專業者或相關機構之作業品質。
 - 2. 有關事業計畫審議程序部分，建議都市更新事業計畫案於報核後，經確認法定要件符合規定後即可進行公開展覽、召開公聽

會，以掌握行政作業時效。

3. 有關因審議而重行程序之規定，建議思考以書面通知所有權人相關資訊之處理方式是否足夠，可考量增加召開說明會之程序以保障所有權人陳述意見之權益。

4. 因自行修正計畫之重行程序

(1) 自行修正計畫之同意比例應達 100% 部分，建議考量是否逾越都市更新條例對於同意比例門檻之規定，又倘若修正內容僅涉及部分住戶之權益，要求取得 100% 同意是否合理？另有關同意比例之計算對象，建議應依母法規定排除公有土地及都市更新條例第 12 條所列情形。

(2) 自行修正計畫的時點是否為報核後至公開展覽前？建議於條文中明訂。另並建議載明本條文是否適用於實施者之變更。

5. 事業計畫所為之變更免再變更概要部分原則可認同，惟需考量都市更新條例對於事業概要的態度與立場，避免違背母法原意，實務操作時並應於計畫中清楚敘明變更部分，避免產生誤解。

6. 其他程序之申請

(1) 有關本條文協助申請之行政程序，建議明訂其申請及審查時點以資明確。另因申請事項多涉及建築管理法令之規範時效性，如：畸零地調處等，建議建築管理相關之法令亦配合修訂。

(2) 有關申請項目涉及都市設計審議時，建議可有聯席審議之機制。

7. 政府主導原則部分，原則認同公辦都市更新機制，惟目前公辦都市更新多採招商模式委託民間實施者辦理，而非主管機關規劃主導，與社會期待有差異。

8. 存記及綠美化之機制

(1) 存記機制於實務操作中確有需要性，但可思考辦理存記除以獎勵容積鼓勵外，是否有其他誘因。

(2) 另有關辦理存記之主管機關為何？及存記證明發放之對象包含既存違建是否妥適等問題，建議再思考。

9. 更新前再利用之機制

(1) 認同鼓勵更新前辦理中短期活動促進鄰里關係之機制，惟除以獎勵容積鼓勵外，是否有其他誘因。

(2) 建議對於短期活動之型態、空間之運用等需有明確規範，且時間不限縮於報核後，提供對象亦不侷限於機關，公益團體或民間組織亦可納入，以增加辦理彈性，達活絡鄰里關係之目的。

10. 有關容積獎勵訂定之原則，條文立意良好，建議以多元項目搭配操作規則使規範明確，避免落於文字限縮更新案規劃發展。

11. 評定基準及獎勵額度

(1) 針對更新案之規劃設計，若非以上位之都市計畫予以規範，而僅由獎勵容積引導，則成效不易彰顯。

(2) 建議△F 5-1 可分細項討論，供審議會依項目審酌。

12. 時程獎勵修正

- (1) 建議自劃更新單元中若有四五層樓老公寓之建築型態，應給予時程獎勵。
- (2) 有關更新前基地再利用之獎勵，建議不限於更新單元內舉辦活動。

13. 適當規模住宅納入△F5

- (1) 公營住宅屬捐贈市府之項目，建議納入△F4中訂定。
- (2) 市府對於公營住宅如有統一管理之需求，市場亦對於產品有同質性之需求，可否考量將個案貢獻集中處理，以公營住宅基金整合運用。

14. 修正原住戶安置之獎勵方式

- (1) 有關財產權與居住權之思考方式確有討論、區分之必要，而增加租賃之安置方式亦增加了實施彈性，並建議依不能參與分配之各種情形分別訂定處理方式，頂樓加蓋等實務問題亦可納入討論，惟不能參與分配者未必為弱勢住戶，後續機制設計應予留意。
- (2) 有關現地租賃之處理方式，倘若係以自組更新會擔任實施者則不易推動，又租賃房屋由實施者提供，則增加實施者之固定資產，建議考量是否可由政府處理，並就不同類型實施者之財務規劃模式進行討論。
- (3) 建議中央應考量放寬△F6之容積獎勵上限，以鼓勵實施者處理違占戶之問題。

陸、 結論

- (一) 今日與會單位意見請都更中心協助彙整並參採納入研議。
- (二) 感謝各位先進肯認本市都市更新自治條例修法方向，後續將朝此
方向持續努力前進。

柒、 散會(17:10)

