

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1段8  
號9樓

承辦人：李雲婷  
電話：23215696 分機2826  
傳真：2397-4331

10570  
臺北市松山區南京東路5段171號5樓

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國103年3月11日  
發文字號：北市都新企字第10330444600號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：會議紀錄1份

請  
李雲婷  
送

主旨：檢送本處103年2月20日召開「更新案強化提供公益性原則研  
商會議」紀錄1份，請 查照。

說明：依本處103年2月12日北市都新企字第10330032000號開會通  
知單續辦。

正本：金委員家禾、劉委員明滄、簡委員伯殷、脫委員宗華、林委員靜娟、黃委員世孟  
、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、臺北市都市計畫技師公  
會、中華民國建築經理商業同業公會、臺北市不動產估價師公會、財團法人臺北  
市都市更新推動中心、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新  
整合發展協會、財團法人都市更新研究發展基金會

副本：

## 處長 林 崇 傑

裝

訂

線

## 召開更新案強化提供公益性原則研商會議紀錄

一、開會時間：103年2月20日(四)下午2時0分

二、開會地點：臺北市都市更新處會議室(臺北市中正區羅斯福路1段8號10樓)

三、主持人：張總工程司溫德

記錄：李雲婷

四、出席單位及人員：如後附

五、各單位發言摘要：

### (一)綜合討論

#### 1. 劉委員明滄

(1)有關強化更新案公益性部分，甚表贊同，但後續處理要更細緻化。

(2)有關強化地區發展定位，建議應由政府統籌定調，民間才能據以執行。

(3)有關公益部分，可參考都市再生前進基地的作法，提供作為社會公益、相關展演等使用。

(4)強化更新案公益性，涉及更新基地規模或特性，應有因案制宜的方式。

#### 2. 簡委員伯殷

(1)更新前閒置房地短期再利用部分，涉及基地大小、現況環境(如舊違章、老舊公寓等)，要考量因案制宜的方式，建議採鼓勵性質。

(2)更新後成果提供一定比例公共空間部分，一類是給社區或機關使用，要思考後續管理維護的問題，避免造成蚊子館；一類是合宜住宅之類，亦需要因地制宜的考量，例如部分區域地價較高，造成合宜住宅租金高、管理費也高，失去合宜住宅的美意。



### 3. 林委員靜娟

- (1) 有關更新前閒置房地短期利用部分，依都市再生前進基地的作法，經營管理團隊是很重要的，可以發揮再利用的效能，效能發揮的好，才會有後續發展的可能性。例如 URS21 中山創意基地短短幾年內創造出市民活動、休閒、公有地想像，遠超過當時的期待，其成功原因包含很多面向，包括法令、機制、參與的人。
- (2) 開發過程中公益性的行為，應該是包括釋出空間及環境的回饋，而環境的回饋部分會聯想到好好看系列二，如果短期利用的時間太短，其公益性會較低。

### 4. 金委員家禾

- (1) 有關公益設施部分，政府很難有一致標準去要求，且公益設施很難定義，因此在作法上要更細膩的設計。
- (2) 目前公益設施都定義在設施、空間，但較少談軟體性的東西，社區是否一定要有一個固定空間？而是既有空間可以部分時段供公益使用。
- (3) 每個更新案特性不同，應有個制度，讓實施者作事業計畫時可以去分析，才能知道可以提供什麼軟體服務，這部分要更細膩討論如何落實，這些需求不一定是設施。
- (4) 臺北市重要議題是房價太高，弱勢、年輕人住不起，目前開發案要求公營住宅須 30 戶以上，就已經排除掉很多案子的可能性。現在是融合的社會，可以設想一個機制讓不同族群混在一起，但產權不一定給市府。

## (二) 更新前，閒置房地短期再利用，並提供公益使用部分

### 1. 臺北市建築師公會

- (1) 應將後續管理維護機制納入相關規定。
- (2) 考量更新基地條件不同，應有因地制宜的要求，若採容

積扣減機制，會影響實施者與住戶協商事宜，建議暫不宜以扣減方式。

## 2. 臺北市都市計畫技師公會

(1) 若再利用時間太短仍給獎勵，會讓社會觀感不佳，至於短期的定義，可參考成功的更新案，從整合到請建照所需時間。

(2) 至於獎勵如何給，要看閒置房地作什麼使用，但是URS沒進去前，也不知道要做什麼，是否可由更新處先從行政區或比較急迫的更新地區先構想可以作什麼。

(3) 至於扣減容積方式，涉及民眾整合及扣誰的容積，應慎重。

## 3. 財團法人臺北市都市更新推動中心

每個更新案涉及地區需求不同，若視為實施者應有的作為，可能會與實施者整合民眾的目的有衝突，例如短期再利用可能會讓不同意更新者認為環境這樣改善就好，無須更新。

## 4. 金委員家禾

比較認同是實施者必要的義務，例如永春案，房子拆了卻沒有任何管理，環境髒亂，打壞大家對都更的印象。

## 5. 社團法人臺北市都市更新學會

(1) 例如防災型都更，對於公共安全、利益損失部分應予考量納進來。把對價式獎勵容積跟直接取得獎勵容積要做比例的調整。

(2) 更新前、中、後之關聯性應該要有論述。

(3) 另書面意見詳附件。

## 6. 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

(1) URS 可以再繼續推動下去。

(2) 以生態城市為願景，結合當地生態、在地博物館，延續



歷史。有些地方特色地區，例如大稻埕、科技中心、布街，當地空出來的空間結合當地氣息。

(3)以歷史脈絡的鄰里小空間考量，例如圖書館、K 書中心。鄰近捷運站可以跟 U BIKE，公有建築的可以作展示品的延續。短期再利用要考慮不同使用分區給予不同規範。鄰近公設時，如學校、公園、老人空間、捷運站，可以配合其規劃。

(4)建議以鼓勵性質，另容積扣減如何稽核，可考量報核到審議期間，採會勘機制；若可維持到開工，可作勘驗的機制。

(5)實施者希望主管機關可以程序簡便，影響門檻要明確。

(6)針對自力更新、代理實施、海砂屋、老舊公寓等案件，更新前可能有居住需求，有建築管理上的問題，可考量納入更新前努力，例如協助成立管委會、老屋健檢、更新期間改善建築安全，加強提升社區意識，提高整合意願。

#### 7. 財團法人都市更新研究發展基金會

(1)有關更新期間定義要明確，目前所謂更新期間係指開工到領取使照。

(2)不是每個案都可以作 URS，涉及個案可能無法提供，例如老舊公寓，閒置房地利用短期弱勢若為實施者責任，可否要求只要有公有地、閒置空間，由地主提供予實施者作。

(3)公益性部分不一定是設施，有沒有可能增加就業率、產業活動的方向。

(4)至提供公共空間使用部分，過去曾遇到實施者提出設施但卻沒有單位願意接管，因此要統合需求，就可以責成實施者辦理。

## 8. 臺北市不動產開發商業同業公會

(1)這裡指的更新期間的應是指更新前，包含法規定的更新期間及之前的整合，會有多樣性活動發生，例如有會員在整合期間辦理在地居民活動或全市展覽，是否可以考量這種方式。

(2)實施者在核定後才有能力拆除，是否主體改成更新案而非實施者。

(3)方法上較同意採鼓勵方式，方法上可以要求實施者善盡環境維護管理責任，可由實施者配合基地情況提案。

## 9. 簡委員伯殷

(1)有關更新前閒置房地短期利用部分，建議以鼓勵性質。

(2)為公平性起見，獎勵不一定給實施者，而是給真正有貢獻的人。

## 10. 劉委員明滄

公益性項目有哪些，例如咖啡店可以嗎？範圍及起點，是劃定更新單元後才可開始，還是有土地就可以？存續期間要多久？須審慎定義。

## 11. 林委員靜娟

(1)都市更新蓋出來後有滿多環境排擠性，對地區紋理、文化、新的環境是否有新的吸引力、引入新的活力等，其公共性不見得有加分，例如都審時常看到，併同容移，容積獎勵不見得普遍被認同，過去容積獎勵都慢慢停掉了，例如停獎，開放空間獎勵審查也越嚴格，因此容獎在操作上要謹慎，要妥予衡量。

(2)更新期間會有很多不確定性，例如正義大樓。所以要看案件屬性，有些基地在都市空間上是很重要，這些基地要有強制性。

(3)有些活動不是發生在基地內，所以可以更靈活，由申請



人以適應當地方式去主動提出，但涉及客觀性、量化基準等，開放性是比較有意義，讓它充滿很多可能性。

(三)更新後成果，提供一定比例供公共使用之空間，及營造永續、生態及低碳之都市環境

1. 簡委員伯殷

實務上都更實施者整合困難，不知獎勵多少、如何談，因此考量民眾權益，認同有更多幅度在獎勵部分，但是數額希望可以明確。

2. 劉委員明滄

(1)公營住宅不一定要公有地才可設置，只要政府有需求，私有地願意，就可以來操作，可以獎勵方式，但是不一定是公營住宅，也可考量私有出租住宅。

(2)現在造型色彩獎勵都直接給予，應按基地規模、特色、對周圍環境貢獻程度來分級，但是數額要明確，讓地主與實施者可以談。

(3)△F5-3 部分要超過法定才給是對的，本來要做的不用給，超過部分是否提高現行獎勵標準，要考慮與鄰地的關係。

3. 林委員靜娟

(1)提供一定比例公共空間，要看普遍的程度，究竟真正的使用需求為何？例如新板特區的公共空間現在大多是閒置的，要有多樣性去適應每個地區的需求。

(2)量體、造型、色彩很難客觀化，有無辦法變成可量化、明確化要研議。

(3)造型、色彩、協調感在法令上無法訂定，而為達法令上的更好的狀態，可能讓容積有損失，開發商就沒意願，所以給予鼓勵的機制。

#### 4. 臺北市不動產開發商業同業公會

- (1)△F5-3，最早只有人行步道，後來才加入騎樓，從公益性思考來看，不管人行步道或騎樓，由於都計沒有配套這義務提供相對的獎勵，因此更新鼓勵提供並給予獎勵，但以不重複給予為原則。
- (2)△F5-1，很難有高於法規標準的評估指標，還要再考量，其中無障礙環境可以作到屋頂綠化、電梯直達頂樓，對住戶是非常有用，其他很難有客觀標準。
- (3)至於針對綠建築強制要求，建議回到法規標準鼓勵設置。

#### 5. 臺北市建築師公會

- (1)△F5-1 非常主觀，個基地條件要因地制宜，高於法規那條線很難。
- (2)無障礙設施也不是增設就好，會與其他出入口、設施有排擠作用，不是多就好，要考慮合理性、舒適性、適當才好。
- (3)不要強制要求每個基地都要達到綠建築銀級以上。

#### 6. 財團法人臺北市都市更新推動中心

- (1)針對推動困難的社區，如整宅、海砂屋，困難部分就是缺乏安置基地，有些自力更新社區光籌資就有困難，若政策上有設置需求，可在更新計畫給予支持，如更新基金。
- (2)△F5-1 審議要有彈性，開發商可以用心設計，但不是有做就有獎勵。

#### 7. 社團法人臺北市都市更新學會

- (1)公益性要徵詢公有地管理機關的看法，像中央有幾個指標型案例，希望中央與地方間不要對立。
- (2)一個區域範圍內既有公設的認養，是不是在都更案中可



以成為另一種公共利益回饋。最重要的是因地制宜的公益設施調查，既有容積獎勵，應要更新案就議題發想，應是誘導方式。

#### 8. 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

- (1) 公營住宅應是配合中央出租住宅政策，若單元內有公有地，可申請 $\Delta F4-2$ ；若用住宅政策增訂 $\Delta F4-3$ ，市政府出資的角度，會跟實施者有關；若以獎勵方式，則會與民眾權益衝突。
- (2) 臺北應有其綱領引都市計畫發展，如果 12 個行政區有綱領，透過通檢方式檢討，就可以定義人行步道或騎樓，騎樓後面也是可以開放空間。
- (3)  $\Delta F5-1$  沒有定性，可以考慮明確化，例如量體部分，如建蔽率縮減，分級分規模，建蔽率涉及基地保水；還有無障礙環境可以擴大到通用設計概念，還有智慧住宅的 8 大指標可以考慮納入明確獎勵項目之一。
- (4) 綠建築銀級獎勵搭配合建築技術規則的修法方向。
- (5) 公營住宅之容積獎勵應是 $\Delta F4-1$ 。
- (6)  $\Delta F5-1$ ，市府對於更新後營造永續、生態及低碳有另訂指標，例如 CO2 減量。

#### 9. 臺北市都市計畫技師公會

- (1) 每個細部計畫都有配套的都市更新發展計畫，公益性比較顯著的是人行步道路、消防道路等，這套人行步道及騎樓留設非常不錯，因此劃定更新單元時就應該去現地調查周邊狀況。
- (2) 告訴市民更新前後綠建築對於 CO2 減量等影響，這是有正面效果。
- (3) 有關獎勵部分，建議修正為 80% 是地主一看即知，20% 可以專業評估。

(4)△F5-1 可以朝智慧型住宅、防災巷道開闢、通用設計(老人社會)。

#### 10. 財團法人都市更新研究發展基金會

(1)公益設施包括免計容積，可以強制或鼓勵，在事業計畫中要說明為何提供，更新前、更新後連結；至於免計容積外核給獎勵捐給政府部分，由政府調查其需求。

(2)實現都更就是公益性，只是裁量給予多少，既有公益性，每塊地會有不一樣，初步想像建議是將公劃更新地區與自劃更新單元獎勵應作區分，自劃部分將獎勵規格化，公劃區可以給多一點，但要融合環境想像。

#### (四)更新案強化提供公益性原則之實施對象

##### 1. 臺北市都市計畫技師公會

(1)公有地較私有地有一定程度的配合義務，有些私有地具有公有性質，如台銀、農漁會、中電電信等，應比照來要求。

(2)政府早期劃定的地方，是希望民間力量來辦理都更，其大多屬經濟弱勢，可以多給容積，比較會有機會更新，可以將老舊公寓更新專案的迫切原則要修進來。

(3)沒有都更，人口會向外擴張，都更是在現有公設基盤上發展。

##### 2. 臺北市建築師公會

建議分段實施，例如綠建築也是公有建築開始，執行以分期分區或逐步推動對民眾較能接受。

##### 3. 劉委員明滄

順序建議全部公有地的公辦更新優先，其次是公有地達一定比例，最後也不是全面實施，而是達一定規模之更新案。



4. 財團法人臺北市都市更新推動中心

一定規模才會有貢獻，近年更新案的規模越作越小。

六、結論

請承辦單位綜整各委員、相關公會團體意見修正原則。

七、散會(17:30)

## 發言紀錄單

1.請納入都市更新建築容積獎勵辦法第七條 更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。

- (1)通用設計(公共設施/公益設施/公營住宅)
- (2)雨水滯洪池
- (3)智慧建築標章
- (4)耐震建築標章
- (5)地面層含納(u-bike 租借系統達一定規模)
- (6)公營住宅(出租型之社會住宅或都更中繼住宅)

2.容積給予(胡蘿蔔)跟約制管理(棒子)一定要併行，從北市所提「專案型」都市更新為發想，或容為【兼顧公共利益與永續城市的都市更新容積獎勵】

如可用

- (1)強制
  - (2)強制+容積給予
  - (3)強制+分級容積給予
- 三種方式來各項評估

舉例 1：

假設綠建築容積獎勵(都更案)  
調整為

- (1)合格級或銅級(必要)
- (2)合格級或銅級(必要)給 1%
- (3)合格級或銅級(必要)給 1%；但銀級(6%)、黃金級(8%)、鑽石級(10%)

舉例 2：

假設耐震建築容積獎勵(都更案)  
調整為

- (1)1.1 倍法規要求(必要)
- (2)1.1 倍法規要求(必要)給 1%
- (3)1.1 倍法規要求(必要)給 1%；但之後耐震性能每提升多 5%給 1%(最多給 5%)【因給予容積獎勵，不能再提特殊工法費用】

舉例 3：

假設公營住宅容積獎勵(都更案)  
調整為

- (1)要求銷售面積 5%回饋提供為公營住宅(必要)
- (2)要求銷售面積 5%回饋提供為公營住宅(必要)給 1%
- (3)要求銷售面積 5%回饋提供為公營住宅(必要)給 1%；但之後每多 1%給 1%(最多給 6%)

機關或團體名稱：  
社團法人臺北市都市更新學會

姓名及職稱：法規委員會副主委 林銘峰

聯絡電話：0928389076





## 有關更新案強化提供公益性原則研商會議相關議題

提案單位：台北市建築師公會

案由一：更新案能強化提供公益性原則

1. 子題(一)部份：更新期間，應將閒置房地短期再利用，並提供公益

使用，以先行改善當地環境。

建議：為避免執行之爭議，文中有關「更新期間」、「短期」、「公益使用」等事項之定義或目的，建議應有明確之說明。

2. 子題(二)部份：更新後成果，應強化其公益性及環境貢獻性。

建議：「1、應強化地區發展定位，帶動地區再生」部份。文中有關「地

區發展定位」，建議應由市府先就各地區之發展特性予以定位

後，開發單位方能據以進行相關之規劃設計。

案由二：有關更新期間，實施者應將閒置房地短期再利用，並提供公

益使用部份。

建議：

1. 子題(一)部份：本會同意更新期間將窳陋、閒置房地進行拆除綠化

或再利用之政策，惟避免對周邊住戶之影響，建議對於「短期公

益使用」應有管理維護之配套機制。

2. 子題(二)部份：基於土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改

善居住環境之立法意旨，建議不宜採取「未達到則不受理更新案



或扣減容積等方式」。建議對於已達獎勵條件之申請案，另增加：

△F4-4（閒置房地短期再利用獎勵）以符事實需要。

案由三：有關更新後成果，提供一定比例供公共使用之空間。

建議：

1. 子題(一)部份：公營住宅取得除優先以公有土地分回之房地取得外，得否以容積獎勵(△F4-2)辦理部份。因目前△F4-2為「協助毗鄰基地都市計畫公共設施所需成本經費」，與本項獎勵之項目條件不符。建議另增加：△F4-5（提供公營住宅獎勵）以符事實。至於「公營住宅對應之土地成本、興建成本及管理維護基金不給予容積獎勵，而以本府相關事業基金支出」部份，涉及市府財政政策及對價折算方式，本會無意見。

2. 子題(二)部份：基於設計之多元性及基地之條件不一，建議不宜增加「限縮都市計畫規定留設者不得申請」之規定。並建議，基於增添市容景觀及提供合宜步行空間之公益需求。如申請案件之沿街留設人行步道或騎樓等開放空間，有比現有法令要求更多的設計時，其獎勵條件應再予優待。

案由四：更新後成果，營造永續、生態及低碳之都市環境。

建議：

1. 子題(一)部份：△F5-1 中除無障礙環境外，其他如建築物之量體、

造型、色彩、座落方位調和等事項，因涉及基地條件及建築創意，故目前尚無相關法令進行規範。為避免未來執行爭議，建議本項不宜列入。

2. 子題(二)部份：「擬要求所有更新案皆須取得綠建築銀級以上」部份，基地開發涉及基地條件之不同，並非均有取得綠建築銀級以上之條件，且建築技術規則（第 17 章）對於綠建築基準亦有相關之要求。建議不宜將強制要求取得綠建築銀級以上之規定列入。

案由五：先要求公有土地達一定比例之更新案，之後擴大到所有更新案。

建議：本部份修正為「公有土地達一定比例之更新案，『經相關單位（包括專業技術公會）評估後認為確有需要時』，擴大到所有更新案」。





召開更新案強化提供公益性原則研商會議 簽到簿

- 一、開會時間：103年2月20日(四)下午2時0分
- 二、開會地點：臺北市都市更新處會議室(臺北市中正區羅斯福路1段8號10樓)
- 三、主持人：張總工程司溫德 張溫德 紀錄：李雲婷
- 四、出席委員及人員：

委員	簽到
金委員家禾	金家禾
劉委員明滄	劉明滄
簡委員伯殷	簡伯殷
脫委員宗華	
林委員靜娟	林靜娟
黃委員世孟	

臺北市不動產開發商業同業公會	
臺北市建築師公會	蔡如毅
臺北市都市計畫技師公會	曹明煒
中華民國建築經理商業同業公會	
臺北市不動產估價師公會	
財團法人臺北市都市更新推動中心	孫弘煒
社團法人臺北市都市更新學會	林銘輝
社團法人臺北市都市更新整合發展協會	李逸仁 田高治
財團法人都市更新研究發展基金會	李怡安