

正本

檔 號：

保存年限：

## 內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：張世傑

聯絡電話：02-87712738

電子郵件：ud931001@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

10553

台北市松山區南京東路5段171號5樓

受文者：中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

發文日期：中華民國98年7月16日

發文字號：內授營更字第0980806845號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

上網公告通告會員,另支函控  
主委,文存

張 7/16

主旨：檢送本部98年7月1日召開「研商臺北市23處整建住宅基地依都市更新建築容積獎勵辦法第14條第1項第3款指定為策略性再開發地區事宜」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本部98年6月11日內授營更字第0980106121號開會通知單續辦。

正本：行政院經濟建設委員會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市政府、高雄市政府、臺北縣政府、新竹市政府、臺中市政府、臺中縣政府、臺南市政府、內政部法規委員會  
副本：本部營建署署長室、本部營建署許副署長室、本部營建署都市更新組（以上均含附件）

# 部長 廖 了 以

依權責劃分規定授權業務主管決行



研商臺北市 23 處整建住宅基地依都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條  
第 1 項第 3 款指定為策略性再開發地區事宜會議紀錄

一、時間：98 年 7 月 1 日（星期三）上午 9 時 30 分

二、地點：營建署 6 樓 601 會議室

三、主持人：陳組長興隆

記錄：張世傑

四、出（列）席單位：詳簽到簿

五、綜合討論：（略）

六、會議結論：

（一）都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條第 1 項第 3 款規定，其他配合重大發展建設需要辦理都市更新，經地方主管機關報中央主管機關核定者，得指定為策略性再開發地區。臺北市整建住宅基地更新，業經臺北市政府列為該市重大發展建設項目之一，目前已成立單一窗口專責輔導推動，並由臺北市都市更新基金編列相關經費支應辦理整建住宅更新相關先期整合、規劃設計及興建工程低利融資等費用。考量整建住宅當年均因配合臺北市重大公共建設之闢建多所犧牲，目前建築物屋齡已達 40 年以上，且居住面積僅 8~12 坪，即使依現行法規提高至 1.5 倍容積上限，亦僅調整為 12~18 坪，與台北市平均居住水準約 30 坪相較差距相當大。綜上所述，臺北市 23 處整建住宅基地確有進一步指定為策略性再開發地區之必要，爰除部分整建住宅符合上開條文第 1 項第 1、2 款規定，本得由臺北市政府逕為指定外，其餘整建住宅本部原則同意得依同條文第 3 款指定之，惟仍請臺北市政府於依上開辦法第 13 條所定程序指定時，再詳予清查並補充該等整建住宅地區與都市重大發展建設之相關性及必要性。

（二）基於都市整體環境品質之維護，建請臺北市政府於後續審議整建住宅都市更新相關計畫時，考量以下原則核予獎勵容積：

1、鼓勵由住戶自行組成更新會，且都市更新後不額外增加過多居住單元為原則，更新後增加之建築容積，並用於提高個別

居住單元面積以達到台北市平均居住水準為目的，以避免對地區環境公共設施品質造成衝擊。

2、個案都市更新事業計畫內容，應特別注重財務計畫之合理性及對實質環境的正面貢獻程度。

(三) 為協助整建住宅住戶自力更新，除提高建築容積獎勵外，並請台北市政府研議提供整建住宅住戶低利融資、工程經費協助、積極協助整合住戶意願及補助相關規劃設計費用等配套機制。

(四) 臺北市中正區忠勤里里長等 4 人所提聯合訴求(如附件)，請臺北市政府納入參考並妥予回應。

七、散會。(上午 11 時 30 分)

研商臺北市 23 處整建住宅基地依都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條第 1 項第 3 款指定為策略性再開發地區事宜簽到簿

一、時間：98 年 7 月 1 日（星期三）上午 9 時 30 分

二、地點：營建署 6 第 601 會議室

三、主持人：陳組長興隆

記錄：張世傑

四、出（列）席單位：

單位	職稱	姓名	職稱	姓名
行政院 經濟建設委員會	技正	江明暉		
中華民國建築開發 商業同業公會全國 聯合會				
中華民國建築師公 會全國聯合會		吳冠廷 Huang	林振 林可	張世傑 張世傑
中華民國都市計畫 技師公會全國聯合 會				
中華民國地政士公 會全國聯合會		黃朝輝		
財團法人都市更新 研究發展基金會		張敏先		
臺北市政府	都市更新處 副處長	羅道權		胡世鵬 張家純

單位	職稱	姓名	職稱	姓名
高雄市政府	副工程司	曾思凱		
臺北縣政府	祥茂	黃意源		洪宜華
新竹市政府				
臺中市政府				
臺中縣政府				
臺南市政府				
內政部法規委員會	請假			
營建署都市更新組	主任技正	李俊昇	組長	王和 <sup>4</sup> 920

為內政部 98.7.1 召開「研商台北市 23 處整建住宅基地  
依都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條第 1 項第 3 款  
指定為策略性再開發地區事宜」會議聯合訴求

一、23 處整建住宅為政府遷台初期（1962~1975 年），為安置公共設施拆遷戶，台北市政府運用國民住宅基金所興建之整建平民住宅，每戶 8~12 坪，居住面積及公共設施早已不敷所求，環境窳陋，目前均已亟須改善居住環境及更新重建，然多年來除《水源整宅一期/林口社區》因捷運災變經居民自力更新已改建完成外，均因機制不完備、整合不易及無建商介入利基而延宕不前。故感謝中央及市府願將此歷史留下之課題納為重大政策來推動。

二、依都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條第 1 項第 3 款將台北市 23 處整建住宅基地指定為策略性再開發地區，尚有下列課題須解決：

（一）容積課題-

因現有容積高，且各戶持分土地面積過小，故整宅所有權人依獎勵上限（各該建築基地 2 倍之法定容積或各該建築基地 0.5 倍之法定容積再加其原建築容積）自行出資更新後，除少數位於商業區者外，均無法達到平均居住水準，更遑論吸引建設公司合建，幾無改建誘因。

（二）資金課題-

現有容積已超過法定容積，無傳統合建建商介入之空間；且所有權人土地持分少，人數眾多，貸款餘額低，更新資金不易取得銀行融資。

（三）「策略性再開發地區」機制課題-

依都市更新建築容積獎勵辦法規定，實施者須依第 7 條、第 8 條及第 10 條申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積 50% 以上者，整建住宅基地符合不易；且又規定增加之獎勵建築容積於扣除更新成本後增加之收益，實施者須自願以現金捐贈當地地方主管機關設立之都市更新基金（其捐贈比例以 40% 為上限），整建住宅更難達成。

三、建議中央及市府成立專案小組，研議整宅課題之可行方案並專案推動，方能真正落實馬總統〈愛台灣十二建設〉「藉由推動都市更新，以振興老舊及發展落後地區的經濟活力，並促進城鄉均衡發展及所得均衡分配。」之政策原意。

此陳

內政部部長 廖

內政部營建署署長 葉

內政部營建署都更組組長 陳

臺北市市長 郝

臺北市政府都市發展局局長 丁

臺北市都市更新處處長 林

中正區里長方荷生

台北市中正區忠勤里里長 方荷生

中正區里長吳慶沛

台北市中正區林興里里長 吳慶沛

水源路二、三期整宅都市更新會理事長 張素碧

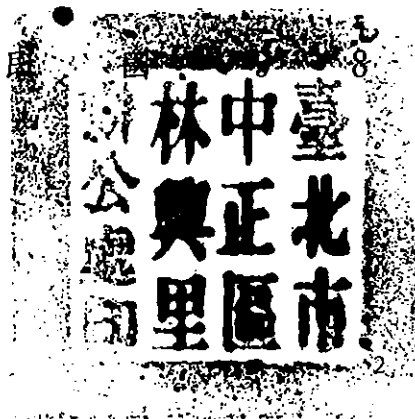


水源路四、五期整宅都市更新會理事長 蔡曾月靜



共同敬陳

中 華 民 國



年 7 月 1 日

