

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市都市更新處 函

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號  
17樓

承辦人：張詩林

電話：02-27815696轉3034

傳真：02-27810570

電子信箱：ur00648@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年5月23日

發文字號：北市都新企字第1083007891號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄 (5143459\_1083007891\_1\_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢送本處108年5月16日召開因應都市更新條例修正後本市  
都市更新相關行政配套措施第五次研商會議，涉及修正  
「臺北市都市更新自治條例」草案研商會議紀錄1份，請  
查照。

說明：依本處108年5月10日北市都新企字第1083007870號開會通  
知單續辦。

正本：詹委員勳敏、遲委員維新、蕭委員麗敏、邱委員裕鈞、黃委員志弘、邱委員世仁、何  
委員芳子、簡委員裕榮、簡委員伯殷、林委員家祺、王委員重平、謝委員慧鶯、劉委  
員玉山、臺北市政府法務局、臺北市政府都市發展局都市規劃科、臺北市政府都市發  
展局住宅企劃科、臺北市建築管理工程處、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商  
業同業公會、台北市都市計畫技師公會、中華民國建築經理商業同業公會、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、財團法人臺北市都市  
更新推動中心、財團法人都市更新研究發展基金會

副本：臺北市都市更新處法制秘書（含附件）、臺北市都市更新處更新事業科（含附件）





召開因應都市更新條例修正後本市都市更新相關行政配套措施第五次研商會議，涉及修正「臺北市都市更新自治條例」草案

### 研商會議會議紀錄

壹、時間：民國108年5月16日（星期五）下午 2時00分

貳、地點：臺北市都市更新處1703會議室

參、主持人：方處長定安

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：張詩林

伍、業務單位簡報：（略）

陸、出席單位及人員發言意見：

#### 一、臺北市建築師公會

- （一）第4條：考量歷年執行情形，依據公部門拆遷補償標準，具客觀性及公信力，建議第4條保留後段「但其金額得比照臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準辦理」。
- （二）第12條：有關已建築完成規定「現況建築物符合合法建築物之簡化認定條件」，修正說明中107年7月5日北市都建字第1076095602號函適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之合法建築物書件及建築師簽證檢核表併附危老重建計畫書，建議該合法房屋書件及建築師簽證檢核表宜刪除括弧附註或修訂為「都市更新」，函告適用。
- （三）第15條第2項：「但已向本府申請都市更新會核准籌組者」建議修訂為「但已向本府申請都市更新會籌組者」。

- (四) 另都市更新單元劃定，可適用都市更新條例第22條規定併同辦理者，是否應先行辦理都市更新單元劃定？
- (五) 第18條：建議高度放寬參照土管自治規則95-3條之規定。
- (六) 第27條：建請更新處注意施行日，避免影響過渡期之案件。

## 二、台北市不動產開發商業同業公會

- (一) 第4條：修正說明引據之條項誤植，應修正為「第57條第『4』項」。
- (二) 第10條：有關廢巷改道新增第3款之部分，考量各基地可能涉及之現有巷道，其寬、深度均不同，且實難以認定是否影響當地之公眾通行及改道留設供公眾通行之必要，故建議刪除本款規定，回歸現行視個案情形提經都更及爭議處理審議會審決。或至少刪除末段「不形成畸零地及不影響當地之公眾通行」文字，亦可達供公眾通行之目標。
- (三) 第15條：為簡化程序，提升都更辦理效能及避免行政資源浪費，建議倘依都更條例第23條自劃更新單元時，已整合達上開條例第37條規定之法定同意門檻時，得允彈性選擇是否更新單元劃定併事業計畫申請報核之辦理機制。另有關第2項末段申請事業計畫展延規定部分，考量都更條例並未規範核准自劃更新單元至事業計畫申請報核之時程，且未來新案亦無享有地方時程獎勵之項目，故建議應標準一致，以符公平原則。
- (四) 第16條：都更自治條例非依循都更條例所訂，且都市計畫亦有都更專章，故本條住宅區建蔽率放寬規定應可保留之。
- (五) 第18條：新版都更條例第7條增訂未達100%危老案（第3條第1項第1款、第2款）轉軌機制之規定，且查本市配合推動危老重

建業增訂土管第95條之3，放寬危老重建案後院深度3M範圍外免在檢討後院深度比。為俾利後續互為轉軌辦理，增加執行彈性及標準一致性，建議增訂第2項：「住宅區建築基地後面基地線之深度三公尺範圍內，不得小於該區各種別後院深度比規定；超過範圍部分，不受後院深度比之限制」文字，同時亦可滿足建築量體規劃之合理性。

- (六) 第19條：說明二(略以)疏漏「...「有」助.....「有」助...」用語。
- (七) 第27條：舊案適用情形?建議應併予植入文字規範，俾利其有所依循依據及確保其法令適用，穩定計畫之安定性。

### 三、中華民國建築經理商業同業公會

- (一) 第11條：三處「合法建築物登記總面積」字句宜全部相同。另46平方公尺可否檢討為登記總面積，而非指室內面積。
- (二) 第23條：建議釐清權利變換個案，如有釐正圖冊情形，是否能於取得使用執照後3個月內確實完成第24條規定之作業。如不能，則建議捐贈公益設施及管理維護基金作業分別規定。

### 四、社團法人臺北市都市更新學會

- (一) 第10條：廢巷改道如影響輕微者，可否授權由審議會決議，增加條文之彈性。
- (二) 第12條：建議刪除業已建築完成之文字，以相鄰土地經協調無法合併更新來確認範圍即可。

### 五、財團法人臺北市都市更新推動中心

- (一) 第11條：依土地登記規則，雨遮已不計入登記面積，建議將條文內之雨遮文字刪除。

(二) 第16條：母法第65條得考量五項因素給予獎勵容積，建議本條文依母法照錄，補充修正「等因素」文字。

(三) 第23條：建議修正為依受贈機關要求之期限完成產權登記。

#### 六、財團法人都市更新研究發展基金會

(一) 第10條：鄰近計畫道路可否明確定義為與更新單元基地進出有關，始符合實際更新情形。

(二) 第11條：倘臺北市係重視分配權之保障，建議可將46平方公尺轉換成權值來分配，例如將46平方公尺乘以1.5之係數，再乘以2樓以上平均單價，計算後假設是1800萬，則實施者應於建築設計1800萬以上之房型給予分配。

(三) 第13條：建議把後段有關人數及面積之同意比例，即是符合母法第7條迅行劃定之概念者，無須先行檢討單元之同意比例。

(四) 第15條：同意建築師公會所提，將自劃單元程序併入事業概要或事業計畫處理；另建議以更新會為實施者之更新案，得否免除送件報核之時限規定。

(五) 第23條：建議增加但書，有關權利變換實施之案件，其完成產權捐贈登記時點，依受贈機關要求之期限為之。

#### 七、社團法人臺北市都市更新整合發展協會

(一) 第15條：因應母法修正估價師選任機制會增加實施者作業時程，建議本條第2項之報核時限，修正為事業概要給予六個月、事業計畫及權利變換計畫給予一年時限。

#### 八、臺北市政府法務局

(一) 第10條：請業務單位於立法說明欄加強補充，僅參採「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第11條第5款之理由。

## 九、臺北市政府都市發展局都市規劃科

(一) 第16條：有關都市更新條例（後稱都更條例）第63條2項放寬建築物高度及建蔽率，其標準宜訂於臺北市都市更新自治條例（後稱都更自治條例），理由如下。

1. 地方制度法第18條6款並沒有特別列舉直轄市都市更新業務一項，但現行法規仍有都更自治條例，足見直轄市都市更新認定歸屬於都市計畫自治法規（第1目）。依當前學界及業界對於法令體系之認知與歸屬，仍通稱分為都市計畫法系及建築管理法系，都市更新相關法規亦屬都市計畫法系一環。
2. 承上，內政部前開函無必然要訂於土管自治條例之意，亦無訂於都更自治條例有違法之意。當前臺北市、臺中市及高雄市已訂有都市更新自治條例，故屬都市更新案特別規範事項，宜在都更自治條例處理。而其他直轄市及縣市無都更自治條例，始有訂於土管自治條例或都市計畫法施行細則之考量。
3. 若貴處仍有疑義，因涉法制作業及認定，建議仍應向內政部或本府法務局再釐清。

## 十、臺北市建築管理工程處

- (一) 第10條：認同廢巷改道之原則先行於都市更新事業計畫階段處理，可有利於後續建管法規之執行。另建管處對於未完成開闢之公共設施，以道路來說確實係以基地進出所需，為其有開闢之必要。
- (二) 第12條：為執行危老重建條例，本處所訂合法建築物之簡化認定程序，係依危老重建計畫範圍之建築物來認定，經核准

後即進行建築物之拆除重建，而非發給合法建築物之證明文件，故無法以此來作為都市更新已建築完成情形之定義。

#### 十一、 臺北市都市更新處法制秘書

- (一) 第16條：依據營建署函文，明白表示建蔽與高度放寬事項建議訂於地方土管自治條例或建築法規，避免後續都更自治條例送行政院備查時，有被宣告牴觸母法之虞。
- (二) 第19條：基於立法技術考量，建議第二項修正文字為「於都市更新事業計畫載明挹注經費予本市都市更新基金，有助於本市都市更新事業推動實施，得給予獎勵容積」。另建議於本市容獎辦法訂定指定生效日期，避免過度期間影響已報核之更新案。

#### 十二、 簡委員裕榮

- (一) 第13條：有關納入涉及危老條例第3條第1項第1款之建築物為災損建物，建議直接抄錄危老條例內文，避免未來危老條例修法時影響自治條例。
- (二) 第16條：有關建蔽放寬規定，建議訂定於自治條例。
- (三) 第18條：有關高度放寬規定，建議訂定於自治條例。
- (四) 第20條：對於本條刪除移至本市容獎辦法尚無意見，惟整宅重建問題建議可透過策略性更新地區來協助處理。

#### 十三、 何委員芳子

- (一) 第3條：請參酌母法將機關、機構名稱定義清楚。
- (二) 第10條：廢巷改道提前於都市更新事業計畫階段，係具有考量鄰里整體環境之正面意義，同時也是目前審議會的原則。

#### 十四、簡委員伯殷

- (一) 第11條：46平方公尺之最小分配面積單元基準，於實務上會限制有地無房小地主之分配權利，隨著時代變遷、社會之所需應適時修正，建議更新處檢討該數值。

#### 十五、劉委員玉山

- (一) 第11條：可否調查臺北市目前最小的居住單元面積做為最小分配面積單元基準之參考。
- (二) 第16條：建蔽與高度放寬如果訂定於土管自治條例，亦不失為可執行之方案。

#### 十六、會議結論

- (一) 僅配合母法修正文字及未修正之條文：第1條、第2條、第5~9條、第14條、第17條、第21~22條、第24~26條。
- (二) 第10條：依本處業務科修正條文預告，另請業務科再思考廢改道之彈性規定，以及考慮是否與基地進出相關之巷道為鄰近道路之定義，並參採法務局意見補充說明。
- (三) 第11條：請與會單位及各公會提供最小分配面積單元基準，再請業務科於預告修正期間參酌意見研析條文。
- (四) 第12條：不修正原條文，另以函釋說明已建築完成之定義。
- (五) 第13條：請業務科檢討十分之八意願門檻，可否調降與迅行劃定更新地區之事業計畫同意門檻二分之一相同。
- (六) 第15條：請業務科檢討可否修正為事業概要送件時限六個月，事業計畫及權變計畫送件時限為一年；而籌組更新會實施更新案件，再研析其送件時限之放寬方案；另思考可簡化自劃單元程序之情形，以先行自劃單元程序及併概要或事業計畫

確認單元之雙軌併行方案，漸進式修法。

- (七) 第16、18條：請依母法修正條文，另後續請業務科思考於本市土管自治條例訂定建蔽及高度之放寬規定。
- (八) 第19條：請業務科依本處法制秘書建議修正，並刪除本條第三項。
- (九) 第20條：依業務科修正條文預告。
- (十) 第23條：請業務科檢討產權受贈登記完成之時點，採權利變換更新之案件，得否依受贈機關要求之期日來認定。
- (十一) 第27條：請業務科再與法務單位確認發布施行日，避免影響已報核之案件。
- (十二) 請業務科依據上述結論修正後辦理法案預告作業。

柒、散會（下午5時00分）