

「修訂『臺北市防災型都市更新細部計畫案』」 (第二場) 都市計畫公開展覽說明會 會議紀錄

壹、時間：113年12月3日（星期二）下午7時0分

貳、地點：臺北市大安區客家文化館（臺北市大安區信義路三段157巷11號）

參、主持人：臺北市政府都市發展局涂之詠正工程司 紀錄：鄧雅今

肆、出席單位：臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處、臺北市都市計畫委員會

伍、主席致詞：

各位市民朋友大家晚安，今天是臺北市政府都市發展局舉辦「修訂『臺北市防災型都市更新細部計畫案』」公開展覽期間說明會。依照都市計畫法相關規定，擬定都市計畫必須要公開展覽30天，在這30天期間必須到當地召開說明會，向各位市民朋友報告計畫內容，若各位市民朋友有任何意見可以網路、書面等方式向臺北市都市計畫委員提出，並請留下聯絡方式，於審議期間會通知您到場，會上也可發言。以下請更新處向各位說明本案計畫內容。

陸、申請單位簡報：（略）

柒、民眾發言摘要

一、民眾一

1. 現在這個區域也在談都更，也有很多的疑問，請問有哪個單位是我們有問題的時候能夠詢問的？
2. 請問我們需達成什麼條件才能公辦都更？不是80%以上同意就可以進行都更了嗎？剩餘20%不同意怎麼辦？
3. 請問我們怎麼評估建商所計算的容積獎勵、分回坪數是否合理？
4. 請問本計畫申請期限如何計算？

二、民眾二

1. 倘有地主擁有共同持有超過20%之權利，且不願參與都更，導致周邊

無法達成同意比例之情形，請問該如何辦理？

三、市府回應

1. 民眾倘有都更相關的問題，可以打電話向都市更新處專屬諮詢櫃台詢問(02)2781-5696 #3093。
2. 實施公辦都更條件：
 - (1) 首先必須要有公劃地區的身份，第二則是基地規模必須達2000平方公尺以上。另操作程序部分，第1階段需先行整合至75%以上的意願，即可送件至都更處申請；第2階段則是會有專業團隊進場協助初步試算「換坪比」供住戶參考，倘經意願調查達90%以上則可再進入下個階段；第3階段即係由本市成立的行政法人「臺北市住宅及都市更新中心」進行建築量體配置，並辦理模擬選配（讓住戶知道未來房型、價值），選配率達90%以上則再進入第4階段，進行招商。
 - (2) 有關所詢80%同意比率應係自行劃定更新單元之「民辦都更」申請條件。本府前於112年12月18日修正公布「臺北市都市更新自治條例」，事業概要同意比率達50%或事業計畫同意比率達80%之門檻者，可併同辦理劃定更新單元。
 - (3) 至更新案核定後之不同意戶，倘經實施者依本府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法之相關規定，本於真誠磋商精神與不願自行拆除或遷移土地改良物之所有權人辦理二次以上協調會（私調），仍協調不成者，則可向本府申請代為拆除，由市府協助再行協調，倘仍協調不成時，就會進入強制拆除程序。
3. 本計畫容積獎勵係針對符合本計畫適用對象之各該合法建築物給予，屬專屬獎勵值，應循權利變換程序，於估價階段由專業不動產估價師反饋至民眾參與都市更新前之基地條件、個案狀況及投入更新成本等權利價值中，故可分回坪數仍需視個案基地條件、估價、個案狀況及投入更新成本，且後續皆將由本市都市更新及爭議處理審議會委員及幹事進行實質審議為準。
4. 本計畫受理期程，係以113年3月29日已公告之「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」生效起五年內檢送都市更新事業計畫向本府申請報核者為限。

5. 有關都市更新事業報核同意比率係按中央所訂之「都市更新條例」相關規定，其係為保障所有權人有自由處分自有財產權利，建議仍循其規定辦理。

四、民眾三

1. 請問本計畫修訂放寬之建照、使照適用條件為何？
2. 建照核定日會有影響嗎？
3. 是看建照存根上面的申請日嗎？

五、民眾四

請問63年以前與以後的建築物有什麼差別？

六、市府回應

1. 本計畫原訂之適用條件係以「63年2月15日耐震設計規範發布前領有使用執照者」可直接適用，免辦耐震能力評估程序；則本次修訂則係放寬「63年2月15日前已申請建築執照之領有使照者」可直接適用，免辦耐震能力評估程序。意即申請建照日早於63年2月15日且領有使照者皆可適用，建照核定、使照申請及領得之時點皆不影響本計畫之適用。
2. 部份建照存根會載明申請日；倘未載明，亦可至建管處申請查詢該建築物之建照原卷。
3. 本計畫係為補足耐震能力不足之危險建築物重建誘因，故參採內政部110年11月17日訂定「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」之建築物結構安全性能評估（初評或詳評）結果ID值 <0.35 者可適用；至63年2月15日則係建築法「建築耐震設計規範」之發布日期，其發布前申請建照之建物並無耐震設計規範（耐震設計係數）可依循，故放寬亦得予適用本計畫。

七、民眾五

請問我家被劃定在修訂臺北市都市更新地區計畫案範圍內，知道這件事情後，下一步該怎麼辦？

八、民眾六

1. 有關防災型都更所給予之30%容積獎勵，尚需經審議會審決核准，請問是否訂有明確化之審議標準可依循？
2. 倘皆符合適用條件者，30%的容積獎勵是否會經審議會打折？

九、市府回應

1. 針對民眾所詢都市更新計畫案，係本處刻正公開展覽之「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，為本處今年度經通盤調查及評估之「公劃更新地區」，其地區內之土地及合法建築物所有權人同意比率達法令規定之公辦或民辦都更同意門檻者（75%），即可逕為辦理事業計畫報核。至前揭地區以外者，則同意比率為80%，門檻較高。
2. 有關里長所詢，針對本計畫之申請適用，首先仍應達成法定門檻向本府申請報核，至建築規劃部分，則應達成本計畫結構安全、耐候韌性、居家防災及環境友善等4項必要條件，並說明各項必要條件應朝向綠建築、無障礙環境等建築設計，其皆有相關設計規範。
3. 倘符合上開標準，並經本府更新審議會核決，即核給本計畫30%之容積獎勵，且各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積之總容積不得超過基準容積二倍，將不會另行折減。

十、民眾七（萬華區忠德里 施育婷里長）

1. 我們是自辦都更，範圍內有國有財產署土地，是否也會納入同意比例計算？
2. 另我們在5月多已送件，是採權利變換方式實施，但現在實施者想請我們改簽協議合建，在稅額上有無影響？

十一、民眾八

前所提30%容積獎勵是範圍內所有建物皆需達成，但我家被劃定的範圍沒有1,000平方公尺，而且劃訂單元內有參雜部分建物並非所有條件都能達成，請問可以適用本計畫嗎？獎勵如何計算？

十二、市府回應

1. 有關前所提都市更新條例第37條之同意比例，皆係以私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積進行計算，公有土地並不計入同意比例計算中。
2. 至所詢權利變換及協議合建之減免稅捐差異，則係依都市更新條例67條相關規定辦理，至相關都更法令疑義，建議可於上班期間打電話向本處專屬櫃台諮詢。
3. 本計畫係規範以都市更新「重建」實施，並係以各該建築基地面積（使用執照或合法建築物證明所載原建築基地面積）計算獎勵值，不須基地內全數建築物符合適用條件。

十三、 民眾九

請問土地為國有地，惟建物係民間所承租，有土建不同人之情形亦可依建照申請日判定適用與否嗎？

十四、 民眾十

建議市府可多辦像是這種公辦說明會。

十五、 市府回應

1. 有關所詢土建不同人情形，與建物是否領有建築執照並無相關。故其適用與否仍應回歸該建物建築時，是否有向建管處申請建照並領得使照。
2. 本府設有15人法說會，可由民眾自行連署向本處申請。

捌、 結語：

本計畫方案是回應0403地震可能造成危害，積極主動推動本計畫修訂，降低申請門檻，目的為提供多元的獎勵協助都更。本計畫預計公開展覽至113年12月13日，後續都委會提會審議。如有相關意見，歡迎於公開展覽期間透過網路、傳真、Email 等方式提供，讓都市計畫委員清楚各位的訴求重點，本市都委會委員會審查時，也會通知陳情人到場，當天會議也會有直播，大家可透過直播來關心本案。

玖、 散會（下午7時45分）

附件一、說明會照片

