

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市都市更新處 函

臺北郵局48之72號信箱

地址：10074臺北市中正區羅斯福路一段8號9樓  
承辦人：張懷元  
電話：23215696#2920  
電子信箱：elaine12292000@uro.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國104年11月23日  
發文字號：北市都新企字第10432201000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

請佈  
張懷元  
11/29

主旨：檢送本處104年11月16日召開擬定「臺北市公辦都更實施辦法（草案）」第1次座談會議紀錄1份，請查照。

說明：依本處104年11月9日北市都新企字第10431849600號開會通知單及104年11月13日北市都新企字第10432199100號函續辦。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、台北市不動產估價師公會、臺北市都市更新學會、臺北市都市更新整合發展協會、中華民國建築技術學會、中華民國建築經理商業同業公會、臺北市都市計畫技師公會、財團法人臺北市都市更新推動中心

副本：

處長方定安



## 擬定「臺北市公辦都更實施辦法(草案)」第1次座談會會議紀錄

一、開會時間：104年11月16日(一)下午2時30分

二、開會地點：本處10樓會議室

三、主持人：簡副處長裕榮

四、與會人員：詳簽到簿

記錄：張懷元

五、發言要點：

### (一.) 臺北市建築師公會：

1. 事業計畫報核係應達到都市更新條例第22條同意比例門檻，惟本辦法第4條民間申請公辦都更同意比例門檻需達百分之百，兩者門檻不一。
2. 本辦法第11條提及之基金收購門檻如何訂定，是否透過估價或者審核？
3. 本辦法第14條都市更新爭議調解委員會，與現行都市更新及爭議處理審議會兩者權責有何不同？
4. 是否只有公辦都更才會依都更條例第36條辦理拆除事宜？
5. 公辦都更範圍是否都由政府選定後續核定？

### (二.) 台北市不動產估價師公會：

1. 公開且事前鑑價機制如何跟後續權利變換估價結合？
2. 有關鍵價結果原訂每半年檢討一次，考量不動產市場變動趨勢可否考慮1年一次？
3. 有關估價師選任，公開且事前鑑價與後續權利變換估價差異，以及舉例來說，權變估價事務所是否需一致或三家估價師事務所中至少一家相同？。

### (三.) 臺北市都市更新學會：

1. 辦法第1條是否考量納入法源依據，例如都市更新條例第9條公辦都更法條依據。

2. 本辦法轉軌機制執行機關應釐清。
3. 本辦法調解委員會與現行都市更新及爭議處理審議會兩者業務是否疊床架屋?或者需要透過法制化將組織章程確認。
4. 有關財務籌措部分是否有回沖機制，否則針對基金將有歲出沒歲入。
5. 有關民辦轉軌公辦情境一，核定後倘變更實施者，需私有土地所有權人或公私有土地所有權人全體同意應釐清?
6. 有關公開徵求實施者及者同意臺北市都市更新推動中心擔任實施者，後續都將面臨招商及變更實施者，故相關法制程序應釐清?
7. 民辦轉軌公辦案件倘為審議中，則提審議會理由為何?

(四.) 臺北市都市更新整合發展協會：

1. 對於市政府主動積極辦理公辦都更態度給予肯定，由其政府介入針對許多民間不願辦理都更案，本協會樂觀其成。
2. 本辦法第2條、第4條應釐清公有土地面積多大時由政府來做。
3. 為避免公辦都更執行爭議，後續是否公辦都更也要有同意比例門檻，如都市更新條例第22條。
4. 本辦法第4條第1項評估指標，可提供30戶以上公共住宅則可納入公辦都更，是否會有現行民辦都更提供30戶以上公益性設施則變回公辦疑慮而產生衝突。
5. 倘民辦轉軌公辦，法規適用是參照轉軌前或後(倘參考轉軌後，則如老公專案容獎將不適用)，另轉軌同意書是否要重簽予市府。

(五.) 臺北市都市計畫技師公會：

1. 對於市府主動積極介入民辦轉軌公辦表示肯定。
2. 想了解本辦法每一條操作連結及起承轉合，針對法條文字給予修正建議。
3. 民眾參與部分以社區規劃師工作室是否會過於限縮?
4. 依本市都市更新自治條例第12條劃定基準，更新單元面積從500平方公尺以上都包括，惟民辦轉軌面積倘只有800或1,200平方公尺，除海

砂屋等特殊情況，是否符合效益。

5. 本辦法第4條選定則需依第6-7條辦理都市計畫程序?
6. 都更會整合困難費時，轉軌後是否能給予時程獎勵?

(六.) 中華民國建築經理商業同業公會：

1. 本辦法第5條居民意願調查是否訂定基本門檻確保後續公辦都更推動可行?
2. 本辦法第12條第1項專業估價查估評定權利變換前各宗土地之權利價值比例，是否調整為各所有權人及權利變換關係人權利價值比例?
3. 轉軌部分倘原實施者不同意變更實施者，則是否有強制力及後續是否補償?
4. 本辦法第17條民辦轉換公辦機制-情境三部分，完成調解程序後續行都市更新條例36條事宜，是否指主管機關要執行待拆，倘如此是否要變更實施者?

(七.) 台北市不動產開發商業同業公會：

換軌部分實施者倘不同意變更實施者則如何處理?另有關經費的補償要如何?

(八.) 主席：

將納入各單位意見，後續整合府內各單位意見對本辦法調整，在預告法令前再與各單位討論。

六、 散會(15時30分)

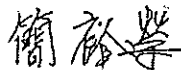


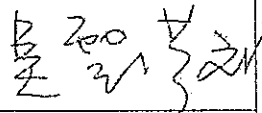
擬定「臺北市公辦都更實施辦法(草案)」第1次座談會

簽到簿

一、會議日期：中華民國104年11月16日(一)下午2時30分

二、會議地點：本處10樓會議室

三、會議主持人：簡副處長裕榮 

| 出席單位           | 簽到欄   |
|----------------|---|
| 臺北市建築師公會       |  |
| 台北市不動產開發商業同業公會 | 陳佳慧   |
| 台北市不動產估價師公會    | 洪啟祥   |
| 臺北市都市更新學會      | 丁銀屏   |
| 臺北市都市更新整合發展協會  | 鍾中偉   |
| 中華民國建築技術學會     |   |
| 中華民國建築經理商業同業公會 | 葉明君   |
| 臺北市都市計畫技師公會    | 曹明煒   |

|                 |         |
|-----------------|---------|
| 財團法人臺北市都市更新推動中心 | 張錫智     |
| 臺北市都市更新處        | 李振興 吳敏瑄 |

袁心雲 陳孝佑  
張憶元

張錫智