

法規

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556 台北市八德路2段342號（營建署）
 聯絡人：林純如
 聯絡電話：(02)8771-2735
 電子郵件：chunju@cpami.gov.tw
 傳真：(02)8771-9420

11052

台北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國100年9月16日

發文字號：內授營更字第1000807770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

主旨：檢送本部100年8月29日召開現行公有土地及建築物參與都市更新機制座談會紀錄1份，請 查照。

說明：依據本部100年8月9日內授營更字第1000155041號開會通知單續辦。

正本：行政院秘書處、行政院經濟建設委員會、行政院公共工程委員會、法務部、財政部國有財產局、交通部臺灣鐵路管理局、國立臺灣大學、國立臺灣師範大學、國立臺灣科技大學、國防部軍備局、國防部總政治作戰局、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、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市都市更新學會、5直轄市、臺灣15縣(市)政府、內政部營建署城鄉發展分署

副本：本部營建署都市更新組

部長 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管執行

莊主委

操辦

1. 尚欠會知悉。
2. 以mail轉各會員週知。
3. 副知沈副理事長、理事長。

第1頁 共1頁

mail各會員公會及本會法規委員

福建省建築師公會收文				100年10月13日		第938號	
理事長	副理事長	財務理事	會務理事	主任委員	辦公室主任	幹事	承辦人
	副理事長 沈金柱						吳珮蓉

建築師公會全聯會	
收文日期	100年9月21日
收文第	1819號

林純如
100.10.14

10/13

13-40

現行公有土地及建築物參與都市更新機制座談會紀錄

壹、會議時間：100年8月29日（星期一）下午2時30分

貳、開會地點：本部營建署107會議室

參、主持人：本部營建署陳組長興隆

記錄：林純如

肆、出(列)席單位：詳簽到簿

伍、與會代表發言重點：

一、財政部國有財產局：

(一)現行僅徵求私有地主之同意，的確會發生小面積私有土地將大面積公有土地納入更新單元之情形，在本部訂定都市更新事業範圍內國有土地處理原則後，會研議主導都市更新之可能性，或以參與權利變換分配房地為原則來參與，不會任意出售公產。

(二)如回復修法以前公私有土地均應徵詢其同意之規定，的確會發生同意書究應出具予誰之困擾，如可以克服，則公私有土地同意均應納入計算。

(三)有關都市更新條例第27條第3項第5款以協議合建實施時，得以標售或專案讓售予實施者，實施者得以同樣條件優先承購之規定，未考量公有土地占該更新單元比例高低，且會影響投標者意願，間接影響標售價格。

(四)現行法制沒有充分保障公產機關意見之明確規定，雖實務執行均會尊重其意見，惟沒有法制面的保障，較有變數，仍有考量空間。

二、交通部臺灣鐵路管理局：

希望公有土地也能協議合建，另建議公有土地超過五成以上應以公辦來實施。

三、國立臺灣大學：

(一)支持都市更新政策，惟要思考的是如何確保公產之權益。目前臺大碰到的二十幾個個案，有些實施者並未徵詢本校意見，逕提都市更新事業計畫，有些雖有徵詢意見，惟實施者僅象徵性調整後即提送主管機

關審議，惟審議時是否可以保障公產機關權益，仍有疑義。

- (二) 目前本校管有之土地，部分是參考財政部訂定之都市更新事業範圍內國有土地處理原則來處理，惟究無上開原則之適用，尚有爭議，應請釐清。
- (三) 政府主導之都市更新案係透過一定公開程序來評選，較有競爭力亦較無爭議，惟尚缺乏完整明確的配套措施。另目前對於都市更新條例第 27 條公有土地一律參加都市更新之規定存有誤解，建議於法上明文係於都市更新事業計畫核定後一律參加，避免實務執行爭議。並建議將公有土地納入同意比例計算，可以改善以小吃大的情形。

四、財團法人都市更新研究發展基金會

- (一) 建議刪除以協議合建實施時，有關公有土地得以標售或讓售予實施者之規定，另以權利變換參與分配，透過程序正義及實質權益保障，較能確保公產之權益。
- (二) 建議公有土地達一定面積或比例時，應尊重公有土地權益並納入同意比例計算。

五、國防部：

目前本部管有位於精華區之土地達更新單元 50%以上且達 500 平方公尺以上者，已委託營建署城鄉發展分署評估主導更新可能性，並研訂處理原則中。至於之前已納入更新單元並以標售方式處理等舊案，因應目前暫緩精華地區國有土地標售之政策，究應如何處理後續，本部再召會研討解決。另建議公有土地要納入同意比例計算。

六、中華民國建築師公會全國聯合會：

支持現行公有土地一律參與都市更新政策，餘無意見。

七、中華民國不動產估價師公會全國聯合會：

對於公產機關沒辦法主導的個案，依現行都更法令，公有土地沒有發言權及同意權，既然要求其一律參加都市更新，故建議要明文賦予發言權，並明訂發言時機，希望公有機關之意見能即早納入實施者擬訂計畫之參考，公產亦應要適時積極表達意見，不宜於最後審議階段再來質疑。另實施者於擬訂計畫時，應儘量符合公產之未來需求，並集中分配，

俾利管理。

八、臺北市都市更新學會：

建議地方或中央主管機關提供專業諮詢窗口協助公產機關評估，確保公產機關之權益。另如要訂定公產參與都市更新之機制，宜多面向考量，建議委外請專業機構研究探討。

九、臺北市政府：

- (一)目前本府參與都市更新案多是配合政策上需求辦理，不管是劃定更新單元或計畫階段，均會徵詢相關單位意見，如有實質開發或利用計畫，原則就不參與民間都市更新之開發。
- (二)另目前本府已訂公有土地參與民間都市更新案之處理原則及主導更新評估之機制，並正研議與實施者訂定協議合建契約或備忘錄之可能性，明訂雙方權利義務關係。
- (三)本府受理含公有土地之更新案申請審議時，於事業概要、都市更新事業計畫階段會透過函詢公有土地管理機關、提供計畫書、通知出席審議會等方式，保障公有土地參與都市更新之權益。
- (四)若公有土地管理機關針對更新案表達參與以外之特殊意見，本府審議時均請實施者再予協調，尚無硬性核定之案例，以維公產權益。
- (五)若公有土地以權利變換方式實施，本府均會加強就其更新前土地權利價值、更新後選配單元價值、分配區位、建築單元設計是否符合需求等詳予審議。
- (六)現行部分個案因中央政策暫停公有土地標售，致更新案進度無法推展，建議仍宜就此問題儘速形成具體解決方案，避免案件無限期延滯。
- (七)有關公產管理機關對於更新參與方式之意見，似宜考量參酌都市更新條例第 22 條第 3 項規定之精神，於公開展覽期滿後即不容任意變動，以維持更新案之穩定性，並利更新案之具體推動。
- (八)本府都委會對於更新單元內公有土地過大的情形，認為應先行檢討是否有公用或公益使用需求的必要，並建議建立通案原則處理。

十、新北市政府：

目前個案於事業計畫均會邀請公產管理機關參與，審議時亦會尊重

公產管理機關之意見，惟都市更新條例第 27 條應一律參加之規定易造成誤解，建議刪除應一律參加字眼，另增訂公產參與都市更新處理原則。

十一、基隆市政府：

建議未來訂定通案處理原則。

十二、桃園縣政府：

目前個案於審議時，均充分尊重公產管理機關之意見。另建議訂定通案處理原則。

十三、新竹市政府：

公有土地應考量區位、形態、現況，就整體都市計畫、建築設計、土地開發效益及估價等各個面向評估是否參與都市更新。另建議營建署應通函各公產管理機關務必派員充分參與都市更新程序，避免權益受損。

十四、彰化縣政府：

更新單元內有公有土地時，會召開公私有土地協調會處理，避免公有土地權益受損。

陸、結 論：

現行公有土地參與都市更新之機制，雖法制上不納入同意比例計算，惟地方主管機關於審議時，均會充分尊重公產管理機關之意見，並為其權益把關，執行上尚無太大爭議，財政部及臺北市政府亦已陸續訂定處理原則，俾積極參與都市更新。至各單位所提意見，請業務單位納入未來修法參考，並請財政部國有財產局及臺北市政府財政局協助本部訂定公產參與都市更新之處理機制。

柒、散會（下午 5 時整）