

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函



高雄市大高雄不動產開發商業同業公會
轉發文：發文日期 - 109.12.11
發文字號：高市大動開盛字第109205號

詳細內容請連結公會 APP→公會公告

地址：80203 高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局住發處
承辦人：徐瑩峰
電話：07-3368333#3531
傳真：07-3315197
電子信箱：ying0216@kcg.gov.tw

受文者：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國109年12月7日

發文字號：高市府都發住字第10935908300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄乙份

主旨：檢送本府109年11月26日召開「修正『高雄市都市更新自治條例』公聽會」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本府109年11月11日高市府都發住字第10935384302號開會通知單續辦。

正本：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、社團法人高雄市建築師公會、高雄市土木技師公會、高雄市不動產估價師公會、社團法人高雄市地政士公會、高雄市都市計畫技師公會、高雄市不動產代銷經紀商業同業公會、高雄市都市更新聯盟協會、社團法人高雄市都市更新學會、張委員鈺光、張委員慈佳

副本：高雄市政府都市發展局、財團法人都市更新研究發展基金會

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發





修正「高雄市都市更新自治條例」公聽會會議紀錄

壹、會議時間：109年11月26日（星期四）下午2時整

貳、會議地點：高雄市政府六樓第四會議室

參、主持人：翁處長浩建

紀錄：徐瑩峰

肆、出席者：

一、專家學者

長榮大學土地管理與開發學系副教授張慈佳 張慈佳

國立高雄大學法律學系助理教授 張鈺光

二、相關公會代表

高雄市不動產開發商業同業公會 雷浩忠

高雄市建築師公會 謝明哲

高雄市都市更新聯盟協會 羅淑玲、蘇郁珊

高雄市都市更新學會 林資雄、許祐綾

四、其他

立法委員張其祿三民服務處 李佳玲、葉政璋

五、業務單位

高雄市政府都市發展局 陳玉媛、林相伯

伍、主席致詞（略）

陸、承辦單位說明法令草案（略）

柒、與會人員發言要點：

一、高雄市不動產開發商業同業公會法規會副主委雷浩忠

- （一）草案第三條第一項係規範都更基地規模，這牽涉市府政策要將都更、危老區隔到什麼程度。因高雄都更案件較少，危老適用條件又一再放寬，都更市場勢必會越來越少。站在積極角度來看，都更鼓勵大

面積範圍，建議自辦都更不需要考慮放寬，但市府可針對特定需要地區，主動設立有利施行的條件。

- (二) 草案第四條投影比率計算刪除建築面積認定方式，回歸建築法規定。但原認定有包含舊違章，後續若有仍包含舊違章，可於說明欄補充。
- (三) 草案第六條授權訂定「未劃定更新地區自行劃定重建更新單元環境評估基準」，這個「未劃定」和「已劃定更新地區」建議要有明確區隔避免混淆。
- (四) 草案第七條整建維護更新單元劃訂基準門檻很低，但是沒有誘因，如果沒有實質補助的優惠措施，民間申請意願應該不高。
- (五) 草案第十一條權利變換最小分配面積改以價值計算，目前市場主流是小宅，建議可以考慮調降五十平方公尺之規定。另改以價值計算牽涉估價，依長期實務經驗，要切分地面層和樓上層均價易有爭議，且估價師估出來的二樓以上均價經常不合理，估價與能否反映實際市場行情很有爭議。故建議回歸面積計算即可。
- (六) 草案第十三條三千平方公尺以上應表明交通及景觀之影響，建議相關內容與審議標準應與都市設計審議一致，以加速審議效能。另草案規定對開發商影響不大，若調降本條規定，但都市設計審議仍維持較高標準，閃過都更，但沒閃過都市設計也無益於事。
- (七) 建議市府有明確政策方向，因容積獎勵都市更新 50%、危老重建 40%，10%差距不算多，建議趁修法時機針對公辦都更或公劃更新地區方面，能推出宣示性的政策誘因。

二、 高雄市建築師公會建築師謝明哲

- (一) 草案第四條投影比率計算，若該基地涵納多種土地使用分區，建蔽率應如何計算？
- (二) 草案第七條第二項第一款「四至六層合法集合住宅，且未設置昇降設備」重點是樓層或是無昇降梯？因建築技術規則明訂七樓以上就要有電梯。若只侷限四至六層，過去合照的連棟透天，卡在民國 72 年建築基地法定空地分割辦法發布之前，其實也算集合住宅，但用這款整建維護規定會有認定困難。

三、 高雄市都市更新學會理事長林資雄

- (一) 草案第三條第一項第五款面積五百平方公尺以上劃訂更新單元，新增須經審議會審議通過，本次都更條例修法意旨聚焦明確化、減少審議成本，建議本條也要朝簡化程序方向辦理。
- (二) 草案第十一條最小分配面積「扣除共同負擔折價抵付」是否為贅詞，因「應分配之權利價值」即為扣除共同負擔後之權值。
- (三) 草案第十三條，原五千平方公尺才需表明交通相關分析，現在降為三千平方公尺，調降規定恐增加民間申請人負擔。
- (四) 都更困難在整合，針對意見不同的住戶建議政府要有相關的配套措施，如強拆的規定應該要納入，如何動用政府的公權力要有相關規定。目前未見高雄有強拆之相關規定。
- (五) 高雄房地價格不高，重劃土地又多，都更之於建商利潤較少，但市中心精華區多為窳陋地區，建議市府把力量放回舊市區。

四、 高雄市都市更新學會總幹事許祐綾

草案第七條整建維護更新單元劃訂基準，除劃訂基準外，有相關補助規定嗎，因為補助是民眾關心的主要議題。

五、 高雄市都市更新聯盟協會總幹事羅淑玲

- (一) 草案第三條新增五百平方公尺須經審議會審議通過，在臺北市有獨立的程序劃定更新單元，那在高雄有相關劃訂單元的機制嗎？還是要用事業計畫劃單元？
- (二) 草案第七條「並經都委會審議通過」，應為「爭審會」。
- (三) 草案第十一條「應分配之權利價值」用詞應無誤，扣除共同負擔後稱為「實分配」或「可分配之權利價值」，這些在都市更新作業手冊中皆有載明。

六、 張委員慈佳

草案第十一條最小分配面積改以價值認定，若以二樓以上平均單價，在同一棟樓裡分配，而非不同地區，應該不會因區段不同而有價值差異。建議再行釐清以價值認定之理由。另面積部分建議應先釐清政策方向，若市府希望原住戶可以分回原地居住，面積部分是否調整可再研議。

七、 張委員鈺光

- (一) 草案第三條更新單元面積規定，主要是通案性針對未劃定更新地區自劃單元，若位處市府已劃定之更新地區，即可依更新計畫辦理。本次新增五百平方公尺以上須經審議會審議通過，是希望辦理都市更新仍有一定規模，在入場門票上有過濾機制，但是目前共識是擴大市場規模、鼓勵民間辦理都市更新，審議上會相對寬鬆認定。建議業務單位研擬審議配套，明訂並公開審查項目內容，讓市場或開發商有跡可循，也降低審議不確定性。
- (二) 原條文第七條刪除，說明欄中「本條例第六條」應改為「本自治條例」，「且民眾另得依第八條」應為「本自治條例第八條」。
- (三) 草案第十一條最小分配面積，主要是考量適足居住權概念、住宅法第40條亦有明訂，故規範室內要達一定面積以上。但為避免面積過大所有權人無法負擔找補金額，或可參考臺北市都市更新自治條例第十一條規定，訂定排除條款如：整宅、實施者分配建物、社會住宅、公有職務宿舍、做商業使用等最小分配面積不在此限。

八、都市發展局住宅發展處（業務單位）

（一）草案第三條

1. 更新單元面積新增五百平方公尺以上須經審議會審議通過，主因係都更條例第七條迅行劃定更新地區，納入危老條例第三條第一項第一款、第二款之規定。該規定除有危險之虞應限期拆除者之外，亦包含「結構安全性能評估結果未達最低等級者」，即R值 >45 分，但目前普遍認知R值 >45 分相對容易。因都市更新最高可有兩倍容積獎勵，考量小基地高容獎對基地及周邊環境負擔較大、易有負面影響，故建議仍由爭審會委員討論。
2. 本條面積規定主要針對自辦都市更新，若窳陋有更新必要之地區，市府會主動劃定更新地區並擬訂更新計畫，民間即可依該更新計畫中之更新單元劃定基準自行劃定更新單元，免依草案第三條規定辦理。通常更新計畫另訂之更新單元劃定基準較為寬鬆，如新草衙更新地區，市府政策明確認定有更新必要，就明訂五百平方公尺即可劃定更新單元。
3. 劃定更新單元程序可以都市更新概要計畫來辦理。過去高雄市即以概要劃單元，惟因大法官釋字709號解釋文認定違憲後停滯。本次

都更條例修法已提高概要之同意比例、並明訂須經審議會審議通過。概要計畫之執行並無爭議，故仍可以事業概要計畫劃定更新單元。

- (二) 草案第四條，建蔽率若橫跨數種土地使用分區，可以加權平均計算該基地之建蔽率。
- (三) 草案第六條，「未劃定更新地區」主要是依據都市更新條例第 23 條規定用詞，藉以區隔「已劃定更新地區（由市府政策考量劃定）」。
- (四) 草案第七條第二項第一款四至六層樓合法集合住宅，主要是處理高雄有部分四至六層樓未有昇降設備之集合住宅，若連棟透天可用其他三款劃定整建維護更新單元。至於實質補助，可依「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」申請規劃費及工程費用補助，最高可補助規劃費 100%，工程費 45%。
- (五) 草案第十一條最小分配面積改以價值認定，主要是擔心在高房價地區小地主經權利變換後會無法回到原地居住，面積可酌降與臺北、新北市一致為四十六平方公尺。
- (六) 草案第十三條係參酌都市更新建築容積獎勵辦法第十五條，三千平方公尺即給至少 5% 之規模獎勵，考量容積增量對周遭環境之影響，故配合將應表明交通及景觀等影響之面積條件，由五千降為三千。
- (七) 強拆部分，依都市更新條例第 57 條即有相關由直轄市政府代為拆除之規定，本局另以其他法規研擬相關配套措施，故未於自治條例中明訂。

玖、結論

本公聽會主要徵集相關公會團體及專家學者之意見，各界意見皆納入會議紀錄，並作為後續法令修正之參考。

拾、散會：下午 4 時 30 分。

