

建議依都更條例報核之都更案，應排除容積移轉友善方案之適用 104.5.26

一，法理面：

1. 都更條例是特別法，其位階高於容積移轉友善方案所根據之都市計畫法系。
2. 且依都更條例第 44 條所規劃之獎勵容積，主要係為配合政府對老舊窳陋市區都更改建政策而訂定者。

二，實務面：

1. 每個都更案的開發整合，其經營過程都非常冗長，整合同意非常不容易，最終能達成完工交屋目標的數量，每年都是個位件數，其成功比例約只有 5%而已。
2. 都更案有別於一般購地案，或雙方合意的合建案，能達到完工交屋目標的數量，每年都有數百件。
3. 故若獎勵容積政策不穩定，都更開發者先前對地主的承諾，因容積突然縮減而造成跳票，結果是地主對都更開發者的承諾失去了信心，造成都更開發案中途就失敗，都更開發者只好被迫認賠退出都更市場。都更開發者同時也會對政府不穩定常變的政策感到灰心，而不再參與政府政策所推動的都更開發整合。

三，民怨面：

1. 政府年年都進行縮減獎勵容積之政策，縮減容積獎勵之法令規定，年年都在變。
2. 政策不穩定，造成人心惶惶，每年都籠罩在權益逐漸受損的陰影下，所以地主與建商之民怨四起。

四，財務面：

1. 都審容積移轉友善方案，都審委員都會要求建商，點狀認養維護管理鄰近的公共設施，以彌補政府養護公共設施經費的不足。
2. 在此建議，只要有任何容積移轉方案，而非只限在都審的容積移轉方案，均應捐贈都市公共設施維護管理基金或規費，支付因容積移轉容積增加所造成都市公共設施負荷加重的建設或維護管理成本，以減輕政府財務的負擔，並達到使用者付費的公平性。
3. 政府有都市公共設施維護管理基金或規費收入後，可對公共設施之管理維護作全盤規劃，取代傳統各案作點狀認養，此對都市公共設施整體維護管理品質，才會有正面效益。

五，相關法令之適用排除都更案之案例面：

1. 環境影響評估暨都市設計審議開發量審議原則(101.12 訂定)第二點(審議原則)第二項：已因都市更新案件考量本市舊市區更新需求，其開發量體已暫不依本審議原則之規定辦理。
2. 有關「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定獎勵與義務執行方式一案(104.5.1)說明三：至「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」要求沿線建築包含土管規定留設 3.52 公尺寬之騎樓或人行步道合併留設 4 公尺以上之開放空間並核給容積獎勵部分，具有促進都市更新事業推動之政策性目的且含有配合公益而犧牲設置騎樓之權益，並已明確規範得核發獎勵範圍，故於該基準修訂前仍依該規定辦理。

六，民主法治面：

1. 限縮人民權利義務的規定，建議避免用內部自行訂定的審議原則或直接交由審查委員作行政裁量的方式決定。
2. 建議應經一定民主法制的法制化程序，建立共識確定立法後，再據以發布實施。
3. 限縮人民權利義務法令的修改，建議參照內政部建築技術規則的修改方式，給予預告時間，上網統一預告，讓人民有緩衝適應期，以免馬上發布，馬上就要實施，會讓人民有驚慌失措之感，甚至讓反應不及的業者，造成傾家蕩產的後果。

七，結論建議：

1. 容積移轉量方面：建議依土地使用分區原有基準容積量的高低、各基地所臨接道路之寬度、與該道路之臨接長度，訂定通案容積移轉量的大小。而非依都審容積移轉友善草案之評分制度，決定各案容積移轉量的大小。
2. 繳納都市公共設施管理維護基金或規費：所有容積移轉案，均依移轉容積量的多少，繳納因其容積增加所造成公共設施管理維護成本增加之規費。
3. 排除都審容積移轉友善方案在都更案的適用。

提案人：蔡錦宗建築師

電話：0988-377-030

地址：新北市中和區中和路 358 號 5F 之 1

網站：<http://www.tctaa.com.tw>

中華民國 104 年 6 月 3 日