

「108 年度都市更新法令與業務輔導委辦案」

-第一次變更契約

成果報告書

目錄

第一章 緒論	1
第一節計畫緣起與目標	1
第二節委辦工作範圍與內容	2
第三節工作期程	5
第四節 108 年工作執行成果摘要	6
第二章委託辦理工作事項綜合說明	9
第一節接待市民諮詢及說明相關法令規定	9
第二節舉辦「都市更新系列講座」	13
第三節出席自辦公聽會、法令說明會、會員大會場次類別統計	16
第四節 自主更新輔導機制探討(含指定工作會或社區案例評估).....	23
第三章 執行本案評論與後續建議	36
第一節 108 年法令修訂與業務執行課題重點回顧	36
第二節本年度委辦事項執行檢討與建議	48

附件

附件一	自辦公聽會場次紀錄表	附件 1-1
附件二	法令說明會場次紀錄表	附件 2-1
附件三	會員大會場次紀錄表	附件 3-1
附件四	派駐都更處駐點人員簽到表與教育訓練實錄	附件 4-1
附件五	都市更新系列講座實錄	附件 5-1
附件六	社區案例評估	附件 6-1
附件七	工作月報表實錄	附件 7-1

表目錄

表 1-1 工作期程表	5
表 1-2 出席都市更新自辦公聽會一覽表(依出席類型).....	6
表 1-3 出席都市更新法令說明會一覽表(依場次類型).....	6
表 1-4 出席都市更新會員大會一覽表(依場次類型).....	7
表 1-5 委辦工作執行成果表(統計至 12 月 31 日止).....	7
表 1-6 專業人員出勤場次統計表(依出勤比例排序).....	8
表 2-1 108 年度派駐都更處受理民眾諮詢服務統計(1~12 月).....	9
表 2-2 108 年法令諮詢問題分類統計一覽表	11
表 2-3 108 年度辦理都市更新法宣團隊教育研習場次一覽表	12
表 2-4 都市更新系列講座時間、場地與人數統計一覽表	15
表 2-5 108 年自辦公聽會(各月份)場次統計一覽表.....	16
表 2-6 108 年自辦公聽會(各行政區)場次統計一覽表.....	17
表 2-7 108 年自辦公聽會(各行政區-擬訂事業概要案)場次統計一覽表	17
表 2-8 107~108 年自辦公聽會(各行政區-擬訂事業計畫案)場次統計一覽表	18
表 2-9 107~108 年自辦公聽會(各月份-擬訂事業計畫案)場次統計一覽表	18
表 2-10 108 年法令說明會場次(依月份)統計一覽表.....	19
表 2-11 108 年辦理法令說明會場次統計(依行政區)一覽表	19
表 2-12 108 年會員大會場次(依月份)統計一覽表.....	20
表 2-13 108 年會員大會場次統計(依行政區)一覽表.....	21
表 2-14 臺北市都市更新會(已完成產權登記)綜整一覽表.....	錯誤! 尚未定義書籤。
表 2-15 108 年臺北市都市更新會(未完成產權登記)團體數及場次綜整一覽表.....	錯誤! 尚未定義書籤。
表 2-16 107~108 年臺北市都市更新會(未完成產權登記)場次綜整一覽表...	錯誤! 尚未定義書籤。
表 2-17 臺北市都市更新會(未完成產權登記)綜整一覽表.....	錯誤! 尚未定義書籤。
表 2-18 107~108 年出席會議場次(依月份)統計一覽表.....	21
表 2-19 107~108 年出席會議場次統計(依行政區)一覽表.....	22
表 2-20 全方位小組研討範疇項目與「相關委辦案、臺北市都市再生學苑」關聯事項彙整表 .	25
表 2-21 12 行政區自主更新諮詢工作站團隊彙整表	26
表 2-11 「自主更新輔導機制」辦理相關研討主題會議彙整表.....	27
表 3-1 108 年度臺北市新增/修訂都市更新法令一覽表	36
表 3-2 108 年度中央新增/修訂都市更新法令一覽表	37
表 3-3 108 年度都市危險及老舊建築物加速重建條例法令條文新增/修訂一覽表	39
表 3-4 老屋重建適用「都更條例或危老條例」之差異彙整表	41
表 3-5 老屋重建適用「都更條例或危老條例」之容積獎勵項目差異比較彙整表	45
表 3-6 後續辦理臺北市都市更新系列講座舉辦方式建議	50
表 3-7 108 年出席相關會議執行率檢討	51
表 3-8 105 年至 108 年出席相關會議場次統計表	52

圖目錄

圖 2-1 108 年法令諮詢問題分類統計排序	10
圖 2-2 臺北市都市更新系列講座宣傳方式	14
圖 2-3 「自主更新輔導機制」關聯架構系統圖	31

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目標

一、計畫緣起

面對全球城市競爭的挑戰，已發展成熟之都會地區(例如臺北市)，都市內可供發展之素地，已逐漸稀少，繼而起之的是舊市區的更新再開發，重塑都市環境及景觀，故都市更新肩負著「整理過去、調和現況問題與擘劃未來」的責任。為提升台北市都市景觀、改善生活環境品質、引入創新未來的可能性，以帶領臺北市邁向永續發展，本府將都市更新列為重要推動之政策之一。

市府受理都市更新案後，係由臺北市都市更新處(以下簡稱都更處)進行計畫書件之初步審查，始得辦理公開展覽，後續須經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過，始得核定發布實施。由於都市更新案審查業務日益繁重，相關審議內容涉及所有權人之權益，及不同專業領域的整合。因此對一般市民而言，經常認為都市更新內容複雜難懂，不易理解，以至於形成實施者在整合上之困難。而對專業者而言，也常認為都市更新整合困難，法令複雜，因此對於進場操作都市更新案之意願不高，同時，由於都市更新乃新制度，因此製作出具專業水準之都市更新事業計畫或權利變換計畫，對專業者而言亦有相當之難度。

都更處為使一般市民具備都市更新之基本知識及加強自主更新社區輔導，以避免因對法令不熟悉，而產生誤解及爭端，故本計畫擬透過委請專業單位協助出席私辦公聽會、會員大會、法令說明會與社區案例評估說明會，舉辦免費之「都市更新系列講座」及因應都更法令異動編修文宣資料之方式，推廣都市更新基本概念，以促進一般市民參與都市更新之意願。

二、計畫目標

- (一) 透過都市更新法令宣導及專業協助，加速都市更新推動成效。
- (二) 輔導民眾了解都市更新相關法令，減少都市更新推動阻力。
- (三) 舉辦都市更新系列講座，推廣都市更新基本概念，促進民眾參與更新意願。

第二節委辦工作範圍與內容

本委辦案自民國 108 年 1 月 1 日起至 108 年 12 月 31 日止為履約期間，辦理工作事項之計畫管考，以及工作類型與內容如下：

一、工作事項之計畫管考

序號	計畫管考	工作內容
1	執行計畫書	✓ 應於決標次日起 2 週內備文提送執行計畫書，供機關審認。內容應包括： 1.駐點人員學經歷。(倘有異動，應函知機關備查) 2.參加自辦公聽會、會員大會、法令說明會之專業人員學經歷、同意書。(倘有異動，應函知機關備查) 3.法令說明會之教材大綱。 4.都市更新系列講座之場地、日程及課程規劃建議草案(講座執行計畫另於本委辦案執行計畫書核定後另函文提送)。 5.自主更新輔導機制探討(含指定工作會或 2 個社區案例評估)之執行方式與評估項目內容。 6.因應法令異動編修文宣資料之項目。 ◆ 執行計畫書業於 108 年 2 月 14 日北市都新事字第 1083001093 號備查在案。
2	期末報告書	✓ 應於 108 年 11 月 15 日前備文提送期末報告書 10 份，供機關召開期末審查會議。 ✓ 期末報告書內容： (1)舉辦 12 場次講座之場次明細。 (2)駐點人員教育訓練實錄。 (3)截至 108 年 10 月底，參加自辦公聽會之場次明細。 (4)截至 108 年 10 月底，參加法令說明會之場次明細。 (5)截至 108 年 10 月底，參加會員大會之場次明細。 (6)自主更新輔導機制定稿版(含指定工作會或 2 個社區案例評估)。 (7)因應法令異動編修文宣資料內容初稿版。 (8)執行本案檢討與後續建議。
3	成果報告書	✓ 契約期滿後 2 週內內提送成果報告 5 份(含電子檔光碟)，供機關辦理驗收。 ✓ 成果報告內容： (1)派駐本處之成果紀錄。 (2)舉辦講座之成果紀錄。 (3)參加自辦公聽會之成果紀錄。 (4)參加會員大會之成果紀錄。

序號	計畫管考	工作內容
		(5)參加法令說明會之成果紀錄。 (6)自主更新輔導機制定稿版(含指定工作會或 2 個社區案例評估)。 (7)因應法令異動編修文宣資料定稿版。 (8)執行本案檢討與後續建議。

二、工作事項與內容

序號	事項		工作內容
1	派駐本處駐點人員	大學(專)相關科系畢業且相關都市更新工作經歷 3 年以上 或 相關都市更新工作經歷 5 年以上	✓ 駐點人員：每日應至少派駐 1 名。 ✓ 工作時間：依人事行政局頒訂之辦公日派駐(上午 9：00～12：00；下午 13：30～17：30)。 ✓ 於機關櫃檯接待市民諮詢及說明都市更相關法令規定，並製作諮詢紀錄(諮詢日期、諮詢方式、問題摘要、值班人員)。 ✓ 每季應辦理 1 場駐點人員教育訓練，每場次 2 小時以上。
2	都市更新系列講座		✓ 規劃、執行共 12 場以市民及專業人員為對象之「都市更新系列講座」，並於 108 年 10 月底前執行完畢。 ✓ 每場次講座時間應在 2 小時以上；每場座位數須 100 人以上，並應有 60 人以上簽到參加。若講座報名人數少於 60 人簽到參加，其該場次講座應予取消，而該次講座內容應遞延至下次場次。 ✓ 所有講座應製作宣傳海報，將舉辦完成之講座講授內容上傳至網頁供民眾閱覽。
3	參加自辦公聽會		✓ 參加 108 年度履約期間，經機關書面通知之都市更新自辦公聽會。 ✓ 與會人員資格：應為大學(專)相關科系畢業，且具有從事都市更新相關工作經驗至少 3 年以上。 ✓ 與會人員每場次以 1 人為原則，惟機關得視實際情況加派 1 名工作人員(協助人員資格不拘)。

序號	事項	工作內容
4	參加會員大會	✓ 參加 108 年度履約期間，經機關書面通知之會員大會。 ✓ 與會人員資格：應為大學（專）相關科系畢業，且具有從事都市更新相關工作經驗至少 3 年以上。 ✓ 與會人員每場次以 1 人為原則，惟機關得視實際情況加派 1 名工作人員（協助人員資格不拘）。
5	參加法令說明會	✓ 參加 108 年度履約期間，經機關書面通知之都市更新法令說明會。 ✓ 與會人員資格：應為碩士相關科系畢業，且具有從事都市更新相關工作經驗至少 3 年以上；或大學（專）畢業且具有從事都市更新相關工作經驗至少 5 年以上；或具有不動產估價師、都市計畫技師、建築師執照之一，且具有都市更新相關工作經驗 3 年以上。 ✓ 與會人員每次以 1 人為原則，惟機關得視實際情況請廠商另外加派 1~2 名工作人員（協助人員資格不拘）。
6	自主更新輔導機制探討 (含指定工作會或社區案例評估)	✓ 研擬自主更新輔導機制(含指定工作會或 2 個社區案例評估)。 ✓ 初稿版於 108 年 11 月 15 日前併同期末報告書提送，供機關召開期末審查會議。
7	因應法令異動編修文宣資料	✓ 因應都更法令異動編修已完成印製之文宣品及官網下載專區之文件資料。。 ✓ 初稿版於 108 年 11 月 15 日前併同期末報告書提送，供機關召開期末審查會議。

備註 1：依據 108 年 9 月 18 日工作會會議結論：因應臺北市相關法規仍未完成修訂，工作項目七「因應法令異動編修文宣資料」停止辦理，本工作項目以減項辦理驗收。

備註 2：本案增加法令說明會及會員大會場次預算，業於 108 年 12 月 31 日辦理第一次變更契約完成。

第三節工作期程

本委辦案工作期程表如下所示。

表 1-1 工作期程表

108 年月份 工作項目		108 年												109 年
		1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月
派駐人員至都市更新處協助解說都市更新相關法令與機制		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
代表出席會議	出席申請單位依法申辦之都市更新自辦公聽會	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	出席經臺北市都市更新處指定之法令說明會	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	出席經臺北市都市更新處指定之會員大會	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
辦理「臺北市都市更新系列講座」共 12 場					17	8、18	12、29	24、27	14、17	11、21	26			
自主更新輔導機制探討(含指定工作會或社區案例評估)						●				●		初稿	●	定稿
因應法令異動編修文宣資料(備註 3)														
辦理「駐點人員教育訓練」			2/19		4/27			7/23	8/24			11/25		
提送工作月報表 (每月 5 日前)		1/3	2/1	3/5	4/2	5/3	6/3	7/2	8/5	9/5	10/4	11/5	12/5	1/3
製作「期末報告」												11/15		
製作「成果報告」														1/14

備註 1：期末報告書於 108 年 11 月 15 日前提送。

備註 2：成果報告為契約期滿後 2 週內(109 年 1 月 14 日前)提送。

備註 3：依據 108 年 9 月 18 日工作會會議結論：因應臺北市相關法規仍未完成修訂，工作項目七「因應法令異動編修文宣資料」停止辦理，本工作項目以減項辦理驗收。

備註 4：本案增加法令說明會及會員大會場次預算，業於 108 年 12 月 31 日辦理第一次變更契約完成。

第四節 108 年工作執行成果摘要

一、派駐人員至都市更新處協助解說都市更新相關法令與機制

自 108 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，共計 12 個月(248 個工作天)，輪派 496 人次，專業人員進駐都市更新處提供市民 2,048 人次(蒞處 277 人次，來電 1,771 人次)共計 2,477 個諮詢服務問題。

每季辦理 1 場駐點人員教育訓練共 4 場次，每場次 2 小時以上。

二、舉辦「都市更新系列講座」

本年度主題為臺北市都市再生學苑 108 年都市更新重建系列講座，自 108 年 4 月 17 日起至 10 月 26 日止，共舉辦 12 場次之都市更新系列講座。

原則安排在周三及周六下午 14:30~16:30 時段舉辦。

本年度計算至 10 月底，共有 1,453 人次參加講座，市民提問 131 個問題。

三、參加自辦公聽會(申請單位依法提出申辦)

自 108 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，共出席 44 場次自辦公聽會，場次類型如下：

表 1-2 出席都市更新自辦公聽會一覽表(依出席類型)

項目	公聽會類型	場次	百分比
1	擬訂事業概要	8	18.18%
2	擬訂事業計畫	7	15.91%
3	擬訂事業計畫及權利變換計畫	7	15.91%
4	擬訂權利變換計畫	13	29.55%
5	變更事業計畫	1	2.27%
6	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫	6	13.64%
7	變更事業計畫及變更權利變換計畫	2	4.55%
合計		44	100%

四、參加法令說明會(臺北市都市更新處指定)

自 108 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，共出席辦理 118 場次法令說明會，場次類型如下：

表 1-3 出席都市更新法令說明會一覽表(依場次類型)

項目	場次類型	次數	百分比
1	行政里	21	17.80%
2	社區	97	82.20%
合計		118	100%

五、參加會員大會(臺北都市更新處指定)

自 108 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，共出席 47 場次會員大會，場次類型如下：

表 1-4 出席都市更新會員大會一覽表(依場次類型)

項目	場次類型	次數	百分比
1	更新團體成立大會	5	10.64%
2	定期會員大會	36	78.60%
3	臨時會員大會	6	12.76%
合計		47	100%

六、自主更新輔導機制探討(含指定工作會或社區案例評估)

自主更新輔導機制探討詳第二章第四節內容。

七、因應法令異動編修文宣資料

因應都更法令異動編修已完成印製之文宣品及官網下載專區之文件資料，經 108 年 9 月 18 日工作會會議結論，因應臺北市相關法規仍未完成修訂，工作項目七「因應法令異動編修文宣資料」停止辦理，本工作項目以減項辦理驗收。

八、工作期末執行成果摘要小計

綜上第一至五項工作項目，累計至 108 年 12 月 31 日之各項工作執行成果彙整詳表 1-5。

表 1-5 委辦工作執行成果表(統計至 12 月 31 日止)

工作項目		期末執行成果統計		備註
都市更新處櫃檯 諮詢服務	派駐天數	248	天	更新處上班日
	派駐人次	496	人次	每日上下午兩時段
	派駐諮詢(來人數)	277	人次	平均每日蒞處約 1 人
	派駐諮詢(來電數)	1,771	次	平均每日來電諮詢約 7 通
	諮詢問題	2,477	問題	平均每日回答約 10 個提問
都市更新處指定 會議	自辦公聽會	44	場次	21.05%，平均每月 3.7 場
	法令說明會	118	場次	56.46%，平均每月 9.8 場
	會員大會	47	場次	22.49%，平均每月 3.9 場
	小計	209	場次	100%，平均每月 17.4 場
都市更新系列講 座	系列講座場次	12	場次	
	系列講座總人數	1,453	人	108.04.17~108.10.26
	系列講座平均人數	121	人	
	問題提問	131	問題	平均每場提問約 11 個問題

九、專案團隊人員服務紀錄

自 108 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，專案團隊成員參與各項作業服務紀錄。

(一)出席都市更新處指定會議(自辦公聽會、法令說明會、會員大會)及法令諮詢(派駐)等 4 種類型。

表 1-6 專業人員出勤場次統計表(依出勤比例排序)

編號	姓名	派駐	自辦公聽會	法令說明會	會員大會	小計	出勤比例	編號	姓名	派駐	自辦公聽會	法令說明會	會員大會	小計	出勤比例
1		80	5		9	94	13.33%	27		7		2		9	1.28%
2		53	5	15	4	77	10.92%	28		9				9	1.28%
3		20	6	21	10	57	8.09%	29		4	1	3		8	1.13%
4		23	2	8		33	4.68%	30		8				8	1.13%
5		26	1			27	3.83%	31		7				7	0.99%
6		23		1		24	3.40%	32		7				7	0.99%
7			1	16	7	24	3.40%	33		2	2	1		5	0.71%
8		12		11		23	3.26%	34		5				5	0.71%
9		22				22	3.12%	35		4				4	0.57%
10		20				20	2.84%	36		4				4	0.57%
11		19				19	2.70%	37				3		3	0.43%
12			2	16	1	19	2.70%	38			2	1		3	0.43%
13		18				18	2.55%	39				3		3	0.43%
14		6		7	5	18	2.55%	40			2			2	0.28%
15		7	4	1	3	15	2.13%	41			2			2	0.28%
16		11		3		14	1.99%	42				2		2	0.28%
17		1	5		8	14	1.99%	43		2				2	0.28%
18		12				12	1.70%	44			2			2	0.28%
19		12				12	1.70%	45				1		1	0.14%
20		12				12	1.70%	46		1				1	0.14%
21		9	2			11	1.56%	47				1		1	0.14%
22		11				11	1.56%	48				1		1	0.14%
23		10				10	1.42%	49				1		1	0.14%
24		10				10	1.42%								
25		10				10	1.42%	總計		496	44	118	47	705	100.00%
26		9				9	1.28%	百分比		70.35%	6.24%	16.74%	6.67%	100.00%	

備註:統計期間 108 年 1 月至 108 年 12 月止。

(二)其他工作事項

專案辦公室	林育全、林婁綺、郭姿廷、洪嘉怡、黃軒宜、陳宏瑋
-------	-------------------------

第二章委託辦理工作事項綜合說明

本委辦案自 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止(累計 12 個月)，各委辦事項之執行成果統計與分析彙整說明如后。

第一節接待市民諮詢及說明相關法令規定

一、派駐都更處受理民眾諮詢服務說明

(一)派駐人員

每個工作日派駐 1 名駐點人員至臺北市都市更新處進行諮詢服務。

(二)工作時間

依人事行政局頒定之辦公日派駐。(上午 9:00~12:00；下午 13:30~17:30)

(三)工作內容

於機關櫃檯接待市民諮詢及說明都市更新相關法令規定，並製作諮詢紀錄。

(四)派駐資格

大學(專)相關科系畢業且相關都市更新工作經歷 3 年以上或相關都市更新工作經歷 5 年以上。

二、派駐都更處受理民眾諮詢服務統計

合計派駐天數 248 個工作天，服務市民 2,048 人次(蒞處 277 人次、來電 1,771 人次)，共有 2,477 諮詢服務問題；平均每個月服務服務約 171 位民眾(蒞處約 23 位，來電約 148 位)，平均每月回答 206 個問題；就日平均來看，平均每天服務約 8 位民眾(蒞處約 1 位，來電約 7 位)，每日平均回答約 10 個問題。

表 2-1 108 年度派駐都更處受理民眾諮詢服務統計(1~12 月)

項目 \ 月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計	平均 (月)	平均 (日)
工 作 天	23	15	20	20	23	19	23	21	19	22	21	22	248	21	
派 駐 人 次	46	30	40	40	46	38	46	42	38	44	42	44	496	41	
蒞 處 人 次	20	29	25	22	20	15	21	26	26	20	22	31	277	23	1
來 電 人 次	145	87	154	150	177	140	173	166	148	165	132	134	1,771	148	7
人 次 小 計 (蒞處+來電)	165	116	179	172	197	155	194	192	174	185	154	165	2,048	171	8
諮 詢 題 數 小 計	198	132	207	207	220	197	213	216	203	206	225	253	2,477	206	10

三、法令諮詢問題分類統計

108 年 1 月~12 月法令諮詢服務共累計 2,477 個問題，經分類統計後，前五項依次為：

- (一)「2.推動程序共同規範」323 次(13.04%)，其中以「2.2 同意書及同意比例」160 次(6.46%)最高。
- (二)「B 整合推動實務」269 次(10.86%)。
- (三)「7.權利變換」263 次(10.62%)，其中以「7.3 共同負擔」76 次(3.07%) 最高。
- (四)「17.政府服務」255 次(10.29%)。
- (五)「3.建築容積」202 次(8.16%)，其中以「3.2 更新建築獎勵容積」138 次(5.57%) 最高。

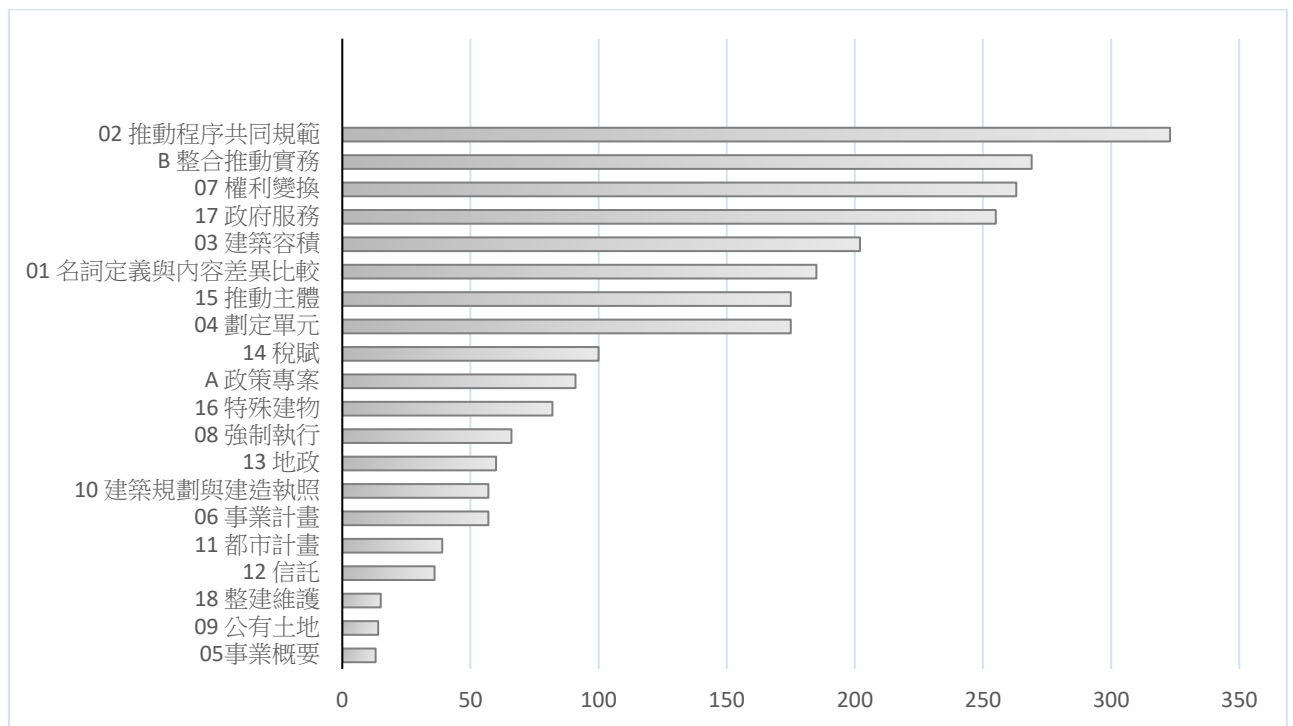


圖 2-1 108 年法令諮詢問題分類統計排序

表 2-2 108 年法令諮詢問題分類統計一覽表

問題類別		題數	百分比	問題類別	題數	百分比
一般更新類	1.名詞定義與差異比較	185	7.47%	12.信託	36	1.45%
	2.推動程序共同規範	323	13.04%	13.地政	60	2.42%
	2.1 程序規範	99	4.00%	14.稅賦	100	4.04%
	2.2 同意書及同意比例	160	6.46%	15.推動主體	175	7.06%
	2.3 公聽會與聽證	22	0.89%	15.1 實施者(營造、建設)	15	0.61%
	2.4 權益保障與陳情異議	42	1.70%	15.2 更新主體(更新會)	152	6.14%
	3.建築容積	202	8.16%	15.3 代理實施(建設、營造、受託銀行(建經公司))	8	0.32%
	3.1 一般建築獎勵容積	6	0.24%	16.特殊建物	82	3.31%
	3.2 更新建築獎勵容積	138	5.57%	16.1 住 2	1	0.04%
	3.3△F4 捐贈公益設施	7	0.28%	16.2 工業區	5	0.20%
	3.4△F6 違章安置容積	33	1.33%	16.3 市場用地	3	0.12%
	3.5 都市計畫與古蹟容積移轉	18	0.73%	16.4 遷建基地	-	-
	4.劃定單元	175	7.06%	16.5 災損建物	-	-
	4.1 作業規範與範圍評估	115	4.64%	16.6 震災屋	1	0.04%
	4.2 10 項指標	27	1.09%	16.7 輻射屋	-	-
	4.3 說明會與鄰地協調會	25	1.01%	16.8 海砂屋	72	2.91%
	4.4 劃定範圍公告與變更	8	0.32%	16.9 整宅	-	-
	4.5 跨街廓更新單元	-	-	17.政府服務	255	10.29%
	5.事業概要	13	0.52%	18.整建維護	15	0.61%
	6.事業計畫	57	2.30%	(一般更新類)小計	2,117	85.47%
	7.權利變換	263	10.62%	A.政策專案	91	3.67%
	7.1 程序規範	74	2.99%	A.1 老舊公寓更新專案	3	0.12%
	7.2 估價原則	35	1.41%	A.2 處市場用地專案	-	-
	7.3 共同負擔	76	3.07%	A.3 臺北好好看	2	0.08%
	7.4 權利價值分配	27	1.09%	A.4 老屋重建	-	-
	7.5 選屋及找補原則	51	2.06%	A.5 公辦都更	7	0.28%
	8.強制執行	66	2.66%	A.6 都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例	79	3.19%
	9.公有土地	14	0.57%	B.推動整合實務	269	10.86%
	10 建築規劃與建造執照	57	2.30%	(政策專案及整合類)小計	360	14.53%
	11.都市計畫	39	1.57%	合計	2,477	100.00%

備註:統計期間 108 年 1 月至 108 年 12 月止。

四、辦理法宣團隊教育研習場次

於履約期間辦理駐點人員教育訓練，每季應辦理 1 場駐點人員教育訓練，訂定名稱為「法宣研習會」。今年度共辦理 5 場教育研習活動。

表 2-3 108 年度辦理都市更新法宣團隊教育研習場次一覽表

序	日期	星期	課題	內容概要	講師/主持人	時間/地點
1	2/19	二	「南港產業專區內容分享」及「都更條例修法要點導讀與衍生諮詢問題探討」	1. 南港產業生活特定專用區計畫內容與駐地工作常見問題。 2. 因應 108.1.30 發布之都市更新條例提出衍生問題共同討論。	洪裕勝資深規劃師 (臺北市都市更新推動中心) 江中信科長 (臺北市都市更新處更新事業科)	時間/18:30~21:00 地點/將捷商業大樓 B4 會議室(臺北市松江路 126 號)
2	4/27	六	法規與技術研討會-「老屋重建自主推動輔導機制研習 I」	1. 針對近來老屋重建自主推動案件增加，以工作坊形式進行相關模擬議題討論。 2. 以 3 種情境：「地主不出資」、「地主 100% 出資」、「地主部分出資」模擬都更作業過程中地主常見問題並研擬相關應答策略。	林育全副理事長 (社團法人臺北市都市更新整合發展協會)	時間/14:00~17:00 地點/客家文化會館 4F 教室(臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號)
3	7/23	二	高樓層&海砂屋法說會教育訓練	涉及高樓層或海砂屋之法令說明會相關應答模擬及演練。	林育全副理事長 (社團法人臺北市都市更新整合發展協會)	時間/14:00~16:00 地點/社團法人臺北市都市更新整合發展協會 (臺北市中山區中山北路二段 33 號 11 樓)
4	8/24	六	法規與技術研討會-「老屋重建自主推動輔導機制 II」	續 4/27 老屋重建自主更新推動輔導機制 I，分享與交流推動老屋都更的相關經驗。	林育全副理事長 (社團法人臺北市都市更新整合發展協會)	時間/09:30~12:00 地點/台北國際飯店 B2F (臺北市南京東路一段 66 號)
5	11/25	一	「臺北市最新都更法令與法宣注意事項」	因應都市更新條例相關子法修訂，提出子法相關衍生問題討論。	袁如瑩副總工程師 (臺北市都市更新處)	時間/18:45~20:45 地點/將捷國際商業大樓 B4 會議室 (臺北市松江路 126 號)

第二節舉辦「都市更新系列講座」

本年度之系列講座主題為臺北市都市再生學苑 108 年都市更新重建系列講座，自 108 年 4 月 17 日起至 10 月 26 日止，共舉辦 12 場次之都市更新系列講座。

一、舉辦都市更新系列講座說明

「都市更新重建系列講座」，以中央政府及臺北市政府 107 年~108 年修正之法令為主題，規劃「專題式、綜整性與深度性」之講題，俾讓相關從業人員更瞭解都市更新相關法規內涵要點與執行實務。

都市更新重建系列講座，以「法令程序規範、多元領域連貫、實務問題探討」為主軸，研習「都市更新相關構面課題的基本認知，瞭解都市更新相關法規內涵要點與執行實務，初步判斷更新權益與分配條件的合理性，並知悉參與都市更新推動應注意事項與應負擔的義務事項」。

(一) 舉辦時間:108 年 4 月 17 日~108 年 10 月 26 日

(二) 舉辦區域:臺北市政府體育局體育行政大樓 3 樓視聽教室。

(三) 舉辦場次:計 12 場次

(四) 舉辦方式:每 1 場次訂定 1 個講題，共 12 個講題。

二、講座宣傳方式

(一) 預告:透過網頁、臉書、EMAIL、都市更新處派駐櫃台進行預告通知。

(二) 定點週知:於都市更新處派駐櫃台張貼講座海報，並印製單張之講座文宣供民眾取閱。

(三) 網頁與臉書:

1.於講座當周於協會網頁之首頁建立彈跳視窗提醒講座資訊。

2.講座當周於臉書上放課程大綱及提醒，並於講座前一天於網頁上傳講義。

3.講座結束後於臉書上傳講座實況。

(四) 電子郵件:每月寄發電子信件予協會會員及歷年參與講座之市民，提醒當月及下月講座資訊。

[illegible]

圖 2-2 臺北市都市更新系列講座宣傳方式

三、都市更新系列講座場次與人數統計

108 年共舉辦 12 場講座，共累計 1,453 人次參與講座，平均每場人次為 121 人。

表 2-4 都市更新系列講座時間、場地與人數統計一覽表

臺北市都市再生學苑 108 年都市更新重建系列講座				
場次	日期	講題	講師/職稱	人數
1	4/17 (三)	都市更新條例與相關子法 修訂要點(一)	林佑璘技正兼任科長 營建署都市更新組	180
2	5/8 (三)	部分權變及部分協議合建 之共同負擔提列要點與計 畫書注意事項	陳德禾正工程司 臺北市都市更新處	170
3	5/18 (六)	權利變換估價與審議通案 常見問題	蕭麗敏估價師 政大不動產估價師聯合事務 所	115
4	6/12 (三)	變更事權計畫程序要點及 注意事項	陳品先正工 臺北市都市更新處	106
5	6/29 (六)	自主更新運作常見問題解 析	林育全執行長 社團法人臺北市都市更新整 合發展協會 709 專案辦公室	94
6	7/24 (三)	劃定單元與建築管理規定 及注意事項	王光宇股長 臺北市建築管理工程處建照 科	117
7	7/27 (六)	都市更新條例與相關子法 修訂要點(二)	林佑璘技正兼任科長 營建署都市更新組	96
8	8/14 (三)	都市更新產權(含釐正圖 冊)與信託登記常見問題解 析	李忠憲所長 李林國際地政士事務所	135
9	8/17 (六)	都市更新常見爭議及判決 影響	葉維軒律師 恆業法律事務所	104
10	9/11 (三)	臺北市都市更新自治條例 與相關法令規範修訂要點	江中信科長 臺北市都市更新處	124
11	9/21 (六)	都市更新不動產稅務常見 問題解析	林松樹會計師 國富浩華聯合會計師事務所	106
12	10/26 (六)	老屋重建整合常見問題	林俊堯助理副總經理 中華工程股份有限公司建設 事業部	106
合計簽到人數				1,453
平均每場次簽到人數				121

第三節出席自辦公聽會、法令說明會、會員大會場次類別統計

一、自辦公聽會場次資訊統計

參加 108 年度履約期間(108.01.01~12.31 止)，經機關書面通知之都市更新自辦公聽會共 44 場次，平均每月舉辦約 3.7 場自辦公聽會。

(一)自辦公聽會場次分類_依各月份及舉辦類型

1.自辦自辦公聽會以 6 月份舉辦 7 場次最高(15.91%)，其次為 10 月份 6 場次(13.64%)。

2.108 年度自辦公聽會舉辦類型分 7 種，排序如下：

(1)「擬訂事業概要」(8 場次，18.18%)

(2)「擬訂事業計畫」(7 場次，15.91%)

(3)「擬訂權利變換計畫」(13 場次，29.55%)

(4)「擬訂事業計畫及權變計畫」(7 場次，15.91%)

(5)「變更事業計畫」(1 場次，2.27%)

(6)「變更事業計畫及擬訂權變計畫」(6 場次，13.64%)

(7)「變更事業計畫及變更權變計畫」(2 場次，4.55%)

3.「擬訂事業計畫」及「擬訂事業計畫及權變計畫」合計共 14 場次自辦公聽會，顯示新增「擬訂事業計畫案」平均每月舉辦約 1.2 場自辦公聽會。

表 2-5 108 年自辦公聽會(各月份)場次統計一覽表

月份 類型	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計	百分比	平均
事業概要	-	-	-	1	2	-	1	1	2	1	-	-	8	18.18%	0.7
擬訂事業計畫	-	1	1	1	-	1	1	1	-	-	1	-	7	15.91%	0.6
擬訂權利變換	-	1	1	2	1	3	-	1	1	2	-	1	13	29.55%	1.1
擬訂事業計畫及權變	-	-	-	1	1	1	-	-	1	1	1	1	7	15.91%	0.6
變更事業計畫	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	2.27%	0.1
變更事業計畫及擬訂權變	-	1	-	-	1	1	1	-	-	2	-	-	6	13.64%	0.5
變更事業計畫及變更權變	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	2	4.55%	0.2
合計	0	3	2	5	5	7	3	3	5	6	2	3	44	100.00%	3.8
百分比	0.00%	6.82%	4.55%	11.36%	11.36%	15.91%	6.82%	6.82%	11.36%	13.64%	4.55%	6.82%			

(二)自辦公聽會依行政區舉辦統計說明

- 1.自辦公聽會場次之前三名行政區排序為「中正區」(各 9 場次,各 20.45%);「大安區」、「中山區」、「松山區」、「南港區」(各 5 場次,各 11.36%)、「大同區」(各 4 場次,各 9.09%);最後二名排序為「士林區」、「文山區」(各 1 場次,各 2.27%)。

表 2-6 108 年自辦公聽會(各行政區)場次統計一覽表

類別 \ 行政區	士林區	大同區	大安區	中山區	中正區	內湖區	文山區	北投區	松山區	信義區	南港區	萬華區	總計	平均
事業概要	-	1	2	1	2	-	-	-	1	-	-	1	8	0.7
事業計畫	-	-	1	1	1	1	-	1	-	-	1	1	7	0.6
權利變換	1	1	-	1	3	2	1	1	1	1	1	-	13	1.1
擬訂事業計畫及權變	-	1	-	1	1	-	-	-	2	-	2	-	7	0.6
變更事業計畫	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0.1
變更事業計畫及擬訂權變	-	1	1	1	1	-	-	-	1	-	1	-	6	0.5
變更事業計畫及變更權變	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	2	0.2
總計	1	4	5	5	9	3	1	2	5	2	5	2	44	3.7
百分比	2.27%	9.09%	11.36%	11.36%	20.45%	6.82%	2.27%	4.55%	11.36%	4.55%	11.36%	4.55%	100%	
排序	11	6	2	2	1	7	11	8	2	8	2	8		

- 2.新增「擬訂事業概要案」自辦公聽會共 8 場次,「大安區」、「中正區」(各 2 場次,共 25.00%);「大同區」、「中山區」、「松山區」、「萬華區」(各 1 場次,各 12.5%)「士林區」、「內湖區」、「文山區」、「北投區」、「信義區」、「南港區」(各 0 場次)。

表 2-7 108 年自辦公聽會(各行政區-擬訂事業概要案)場次統計一覽表

類別 \ 行政區	士林區	大同區	大安區	中山區	中正區	內湖區	文山區	北投區	松山區	信義區	南港區	萬華區	總計
擬訂事業概要	-	1	2	1	2	-	-	-	1	-	-	1	8
總計	-	1	2	1	2	-	-	-	1	-	-	1	8
百分比	0.00%	12.50%	25.00%	12.50%	25.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.50%	0.00%	0.00%	12.50%	100.00%
排序	7	3	1	3	1	7	7	7	3	7	7	3	-

3.新增「擬訂事業計畫案」自辦公聽會共 14 場次，「南港區」(各 3 場次，共 21.43%)；「中山區」、「中正區」、「松山區」(各 2 場次，各 14.29%)；「大同區」、「大安區」、「內湖區」、「北投區」、「萬華區」(各 1 場次，各 7.14%)「士林區」、「文山區」、「信義區」(各 0 場次)。

表 2-8 107~108 年自辦公聽會(各行政區-擬訂事業計畫案)場次統計一覽表

行政區 年度	士林區	大同區	大安區	中山區	中正區	內湖區	文山區	北投區	松山區	信義區	南港區	萬華區	總計
107 年擬訂事業計畫	-	-	1	2	1	2	3	-	-	-	-	-	9
107 年擬訂事業計畫及權利變換計畫	-	1	3	2	2	-	1	1	1	1	1	-	13
107 年小計	-	1	4	4	3	2	4	1	1	1	1	-	22
108 年擬訂事業計畫	-	-	1	1	1	1	-	1	-	-	1	1	7
108 年擬訂事業計畫及權利變換計畫	-	1	-	1	1	-	-	-	2	-	2	-	7
108 年小計	-	1	1	2	2	1	-	1	2	-	3	1	14
小計差異(108 年減 107 年)	-	-	-3	-2	-1	-1	-4	-	1	-1	2	1	-8
108 年總計	-	1	1	2	2	1	-	1	2	-	3	1	14
百分比	0.00%	7.14%	7.14%	14.29%	14.29%	7.14%	0.00%	7.14%	14.29%	0.00%	21.43%	7.14%	100.00%
排序	10	5	5	2	2	5	10	5	2	10	1	5	-

表 2-9 107~108 年自辦公聽會(各月份-擬訂事業計畫案)場次統計一覽表

月份 年度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	總計
107 年擬訂事業計畫	1	1	1	-	3	1	-	1	-	-	-	1	9
107 年擬訂事業計畫及權利變換計畫	2	2	1	-	2	1	-	-	-	3	1	1	13
107 年小計	3	3	2	-	5	2	-	1	-	3	1	2	22
108 年擬訂事業計畫	-	1	1	1	-	1	1	1	-	-	1	-	7
108 年擬訂事業計畫及權利變換計畫	-	-	-	1	1	1	-	-	1	1	1	1	7
108 年小計	-	1	1	2	1	2	1	1	1	1	2	1	14
小計差異(108 年減 107 年)	-3	-2	-1	2	-4	-	1	-	1	-2	1	-1	-8
108 年總計	-	1	1	2	1	2	1	1	1	1	2	1	14
百分比	0.00%	7.14%	7.14%	14.29%	7.14%	14.29%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	14.29%	7.14%	100.00%
排序	12	4	4	1	4	1	4	4	4	4	1	4	-

二、參加法令說明會資訊統計

參加 108 年度履約期間(108.01.01~108.12.31)，經機關書面通知之都市更新法令說明會共 118 場次。平均每月舉辦將近約 9.8 場次法令說明會。

(一)法令說明會場次分類_依月份及舉辦類型

- 1.以「舉辦類型」分類，「社區」計 97 場(82.20%)，「行政里」計有 21 場次(17.80%)。
- 2.以「月份」分類，總場次以「5 月」、「12 月」舉辦 15 場次最多。

表 2-10 108 年法令說明會場次(依月份)統計一覽表

月份 類型	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計	百分比	平均
行政里	0	2	1	1	5	3	3	1	1	1	1	2	21	17.80%	1.8
社區	2	3	11	8	10	6	5	8	10	11	10	13	97	82.20%	8.1
總計	2	5	12	9	15	9	8	9	11	12	11	15	118	100%	9.8
百分比	1.69%	4.24%	10.17%	7.63%	12.71%	7.63%	6.78%	7.63%	9.32%	10.17%	9.32%	12.71%	100%		

(二)法令說明會場次分類_依據行政區

- 1.12 行政區中舉辦法令說明會之前三名行政區排序為「中山區」(各 20 場次，各 16.95%)、「內湖區」(16 場次，13.56%)、「大安區」、(14 場次，11.86%)。
- 2.「行政里」類型之法令說明會，以「中山區」舉辦 10 場次最高。
- 3.「社區」類型之法令說明會，以「內湖區」15 場次最高；「士林區」13 場次之。

表 2-11 108 年辦理法令說明會場次統計(依行政區)一覽表

行政區 類別	士林區	大同區	大安區	中山區	中正區	內湖區	文山區	北投區	松山區	信義區	南港區	萬華區	合計	平均
行政里	1	3	1	10	-	1	1	1	1	1	-	1	21	17.80%
社區	13	-	13	10	8	15	5	7	6	7	10	3	97	82.20%
合計	14	3	14	20	8	16	6	8	7	8	10	4	118	100%
百分比	11.86%	2.54%	11.86%	16.95%	6.78%	13.56%	5.08%	6.78%	5.93%	6.78%	8.47%	3.39%	100%	
排序	3	12	3	1	6	2	10	6	9	6	5	11		

三、參加會員大會資訊統計

參加 108 年度履約期間(108.01.01~12.31 止)，經機關書面通知之都市更新會員大會共 47 場次，平均每月舉辦將近約 3.9 場次會員大會。

(一)會員大會場次分類_依各月份及舉辦類型

- 1.以「3 月」份 7 場次最高(14.89%)，其次為「8 月」、「11 月」舉辦 6 場(12.77%)
- 2.依會員大會舉辦之三種類型排序辦理場次：
 - (1)「更新團體成立大會」辦理 5 場(10.64%)。
 - (2)「定期會員大會」辦理 36 場(76.60%)。
 - (3)「臨時會員大會」辦理 6 場(12.77%)。
- 3.單場次以「3 月」之「定期會員大會」7 場最高。

表 2-12 108 年會員大會場次(依月份)統計一覽表

月份 類型	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計	百分比	平均
更新團體成立大會	-	-	-	1	1	-	-	-	1	-	1	1	5	10.64%	0.4
定期會員大會	1	2	7	2	1	3	2	5	3	3	4	3	36	76.60%	3.0
臨時會員大會	2	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1	1	6	12.77%	0.5
合計	3	2	7	3	2	3	2	6	5	3	6	5	47	100%	3.9
百分比	6.38%	4.26%	14.89%	6.38%	4.26%	6.38%	4.26%	12.77%	10.64%	6.38%	12.77%	10.64%	100.00%		

(二)會員大會依行政區舉辦統計說明

- 1.108 年計有 47 個更新會召開會員大會，包括成立大會 5 場、定期大會 36 場及臨時大會 6 場，詳表 2-13。
- 2.12 行政區中舉辦會員大會之前三名行政區排序為「士林區」(8 次，17.02%)；「大安區」、「內湖區」、「信義區」(各 6 次，各 12.77%)；「大同區」、「中正區」、「松山區」(4 次，8.51%)
- 3.「更新團體成立大會」類型共 5 場，「中正區」(2 場)；「士林區」、「松山區」、「南港區」(各 1 場)。
- 4.「定期會員大會」類型共 36 場，「大安區」、「內湖區」、「信義區」(各 6 場)；「士林區」(5 場)；「大同區」、「北投區」、「松山區」(各 3 場)；「中山區」、「萬華區」(各 2 場)；「中正區」、「文山區」、「南港區」(0 場次)。
- 5.「臨時會員大會」類型共 6 場，「士林區」、「中正區」(各 2 場)；「大同區」、「萬華區」(2 場)
- 6.至 12 月底止，「文山區」之更新會皆未召開會員大會。

表 2-13 108 年會員大會場次統計(依行政區)一覽表

行政區 類型	士林區	大同區	大安區	中山區	中正區	內湖區	文山區	北投區	松山區	信義區	南港區	萬華區	總計	平均
更新團體 (108 年召開會議)	3	2	2	1	3	3	0	1	1	2	1	1	20	1.7
更新團體 成立大會	1	-	-	-	2	-	-	-	1	-	1	-	5	10.64%
定期會員會	5	3	6	2	-	6	-	3	3	6	-	2	36	76.60%
臨時會員會	2	1	-	-	2	1	-	-	-	-	-	-	6	12.77%
合計	8	4	6	2	4	7	0	3	4	6	1	2	47	100%
百分比	17.02%	8.51%	12.77%	4.26%	8.51%	14.89%	0.00%	6.38%	8.51%	12.77%	2.13%	4.26%	100.00%	
排序	1	5	2	9	5	2	12	8	7	2	11	9		

四、綜合統計

茲就都市更新處指定出席「自辦公聽會、會員大會、法令說明會」場次，彙整各月份及各行政區統計與說明。

(一)依各月份辦理

108 年 1 月至 12 月總計出席 209 次會議，以「12 月」出席次數最多(各 23 場次，11.00%)，「5 月」出席 22 場次(各 10.53%)次之，平均每月出席約 17.4 場次會議。

表 2-14 107~108 年出席會議場次(依月份)統計一覽表

年度/類別 \ 月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	總計
107 年自辦公聽會 A1	4	5	2	1	9	6	2	3	2	5	2	7	48
108 年自辦公聽會 A2	0	3	2	5	5	7	3	3	5	6	2	3	44
差異(A2-A1)	-4	-2	0	4	-4	1	1	0	3	1	0	-4	-4
107 年法令說明會 B1	6	3	1	7	6	4	1	12	11	5	10	8	74
108 年法令說明會 B2	2	5	12	9	15	9	8	9	11	12	11	15	118
差異(B2-B1)	-4	2	11	2	9	5	7	-3	0	7	1	7	44
107 年會員大會 C1	1	1	9	5	2	2	1	2	4	3	4	6	40
108 年會員大會 C2	3	2	7	3	2	3	2	6	5	3	6	5	47
差異(C2-C1)	2	1	-2	-2	0	1	1	4	1	0	2	-1	7
107 年合計 D1	11	9	12	13	17	12	4	17	17	13	16	21	162
108 年合計 D2	5	10	21	17	22	19	13	18	21	21	19	23	209
差異(D2-D1)	-6	1	9	4	5	7	9	1	4	8	3	2	47
108 年百分比%	2.39%	4.78%	10.05%	8.13%	10.53%	9.09%	6.22%	8.61%	10.05%	10.05%	9.09%	11.00%	100.00%

(二)依行政區舉辦統計說明

108 年 1 月至 12 月出席會議總場次以「中山區」27 場最多(12.92%)，「內湖區」26 場次(12.44%)次之，「大安區」25 場次(11.96%)再次之。

表 2-15 107~108 年出席會議場次統計(依行政區)一覽表

行政區 年度/類別	士林區	大同區	大安區	中山區	中正區	內湖區	文山區	北投區	松山區	信義區	南港區	萬華區
107 年自辦公聽會 A1	3	2	8	9	4	3	5	2	3	2	6	1
108 年自辦公聽會 A2	1	4	5	5	9	3	1	2	5	2	5	2
差異(A2-A1)	-2	2	-3	-4	5	0	-4	0	2	0	-1	1
107 年法令說明會 B1	6	3	10	8	5	10	2	3	4	8	10	5
108 年法令說明會 B2	14	3	14	20	8	16	6	8	7	8	10	4
差異(B2-B1)	8	0	4	12	3	6	4	5	3	0	0	-1
107 年會員大會 C1	5	7	7	2	0	5	2	2	0	6	2	2
108 年會員大會 C2	8	4	6	2	4	7	0	3	4	6	1	2
差異(C2-C1)	3	-3	-1	0	4	2	-2	1	4	0	-1	0
107 年合計 D1	14	12	25	19	9	18	9	7	7	16	18	8
108 年合計 D2	23	11	25	27	21	26	7	13	16	16	16	8
差異(D2-D1)	9	-1	0	8	12	8	-2	6	9	0	-2	0
108 年百分比%	11.00%	5.26%	11.96%	12.92%	10.05%	12.44%	3.35%	6.22%	7.66%	7.66%	7.66%	3.83%

第四節 自主更新輔導機制探討(含指定工作會或社區案例評估)

一、指定工作會召開或案例評估

(一)召開 3 場次討論會及 1 場指定工作會

- 1.本委辦案履約期間因應都市更新條例及其子法，自 108 年 1 月 30 日起至 6 月中旬陸續完成修訂發布，另臺北市地方法規亦陸續配合辦理修訂法制作業。本專案團隊持續蒐集修法後之常見諮詢問題，除於承辦科群組反映問題與回應資訊外，並經 4 月 29 日、9 月 4 日、11 月 11 日三次討論會，研討「都更條例修法後之常見問題回應」，並納入系列講座課程講義，以及法宣團隊櫃檯諮詢或出席各項指定會議(公聽會、會員大會、法令說明會)作業須知，俾傳達正確與即時的法律資訊。
- 2.本委辦案「自主更新輔導機制」專題研討，歷經本年度相關會議研討，於 8 月 12 日提送自主更新輔導機制文稿(初稿)，並於 8 月 21 日與承辦科召開工作會，會議結論事業科派員出席 108 年 9 月 18 日「從日本旭化成株式會社編輯之重建作業手冊中譯版探討自主更新輔導機制」指定工作會議，並收集與會者的相關意見，同日下午 16:30~17:30 再召開工作會，將會議結論納入期末報告。有關自主更新輔導機制探討，詳後第二項至第九項內容(第 27 頁~第 39 頁)。

(二)案例評估

本委辦案履約期間接獲指示，於 8 月 17 日 14:00-16:00 會同都更事業科江中信科長至臺北市大安區敦化南路一段 11 巷 1 號(簽到簿詳附件六)，出席參與洪健益議員召開之「申請人自劃單元範圍適宜性檢討、居民納不納入範圍之參與權益影響」案例說明會議(該場次之單元範圍相關簡報由申請單位自行準備，本協會準備相關會議設備及法說會公版簡報)。並依貴處 108 年 8 月 29 日北市都新事字第 1083020180 號，納入臺北市大安區通化段五小段 395 地號等 41 筆土地為社區案例評估，詳附件六。

二、「自主更新輔導機制」研擬作業基礎

106 年臺北市公私協力論壇全方位工作小組(以下簡稱全方位小組)研討草案的核心要點為：「建構引導民間發展自主更新的推動機制，由政府打造推動環境平臺，鼓勵專業單位輔導社區居民建立推動組織」。

因應老屋重建都更或危老的多元方案選項，專案團隊承上述之核心要點及其研討的範疇項目作為研討基礎，擬重新論述「自主更新」的意涵與執行要點，並藉由連結臺北市都市更新處「法宣專案、行政區工作站、重建教育案」等委辦案¹及臺北市都市再生學苑跨域整合規劃平台(以下簡稱再生學苑)，賡續綜整研討「自主更新輔導機制」的關聯架構、範疇項目與執行方式建議，俾逐步落實公私協力輔

¹法宣專案：臺北市都市更新法令宣導與業務輔導委辦案，98.08.24~108.12.31。

行政區工作站：臺北市 12 行政區自主更新諮詢工作站委辦案，107~108.12.31。

重建教育案：臺北市重建教育訓練委辦案，107~108.12.31。

導社區推動自主更新，並期選擇適宜的推動主體(委託實施或自行實施)進入都市更新事業實質程序。

三、「自主更新」意涵與執行要點

- (一)社區所有權人願意主動發起「老屋重建」意願調查，並在公私部門相關專業人員的協助下，參與發起階段各項重建事務的可行性討論，評量社區是否續行推動「老屋重建」。
- (二)社區所有權人願意籌措開辦費用或尋求外部資源協助，委託專業團隊協助訂定重建推動事項的決策模式及辦理初步評估作業。
- (三)依據「初評報告」討論(1)社區基地條件、(2)所有權人的屬性、需求及整合情形，選定「都更條例或危老條例」推動重建，以及採取「委託實施(含代理實施)或自行實施(自立更新)」做為重建推動主體。
- (四)所有權人依據決策模式辦理選商及議決重建事項，俾進入實質整備及重建計畫程序。

四、自主更新輔導任務與範疇界定

(一)自主更新輔導任務

- 1.扮演導正社區所有權人觀念與重建信任度的媒介，並經由自主更新執行要點之具體程序性的作為，引導所有權人參與重建過程、表達相關意見及重新體認並面對改善自己的居住環境，應該是自身的責任。
- 2.評量各公劃地區具自行實施潛力高之區位，進行相關在地訪視，並媒合公私協力資源，協助初期發起準備推動作業，並認知所在社區立地重建的限制與發展條件。
- 3.依「自主更新」社區公開遴選程序及連結政府經費補助辦法，接受委任辦理更新會籌組立案及初評作業，協助進入實質整備程序。

(二)自主更新輔導委辦案分流範疇與委任規範

委辦案	法宣專案	行政區工作站(自主更新輔導團)		其他委辦案
地區屬性	不限定公劃地區	公劃地區、海砂屋	非公劃地區	依委辦案規定
資源配置	15 人連署法令說明會	優先主動訪視輔導	社區自行申請輔導	依委辦案規定
基地特性	依所有權人需求資訊轉介行政區工作站(自主更新輔導團)辦理後續連繫或訪視	民間機構出資進場性低、自行實施潛力高經由更新會立案推動	尚需委託專業團隊辦理自劃單元核准方能完成更新會立案	政府資源公辦輔導民間自行實施
委任規範	不接受社區委任辦理自主更新輔導	經社區公開程序委任辦理更新會籌設立案或遴選委託實施之事業機構		依委辦案規定

五、「自主更新輔導機制」範疇項目與委辦案關聯事項

依據全方位小組「行政協助、諮詢輔導、政府資訊、教育研習、技術引導、專業培訓、產業發展」等七個研討範疇項目為基礎，探討與「法宣專案、行政區工作站、重建教育案」等委辦案及再生學苑的關聯事項，並據以進行相關研討作業。

表 2- 20 全方位小組研討範疇項目與「相關委辦案、臺北市都市再生學苑」關聯事項彙整表

承辦單位		更新事業科	企劃科、經營科 公辦都更辦公室	更新事業科	更新經營科
全方位小組範疇項目		法宣專案	行政區工作站	重建教育案	再生學苑
1. 行政 協助	建立更新會便捷推動程序與實質獎勵輔助措施	1. 彙整法令諮詢、出席會員大會問題並連結法令規範進行 <u>滾動式及系統性的檢討建議</u>	1. 行政區工作站(自主更新輔導團)與法宣專案業務轉介連結 2. 更新會籌組立案經費補助規定適宜性		
2. 諮詢 輔導	提供「社區前期發起作業」的諮詢輔導	1. 櫃台法令諮詢 2. 法令說明會(視需求協助辦理自評量表) 3. 二次法說會或轉介行政區工作站調查	1. 移動式法令與推動輔導諮詢 2. 協助辦理自評量表		
3. 政府 資訊	提供「自主更新公開資訊」引導居民循序推動	1. 都更處官網下載專區、最新消息或政府文宣品提供 2. 協會官網、臉書	1. 臉書、LINE 提供公開資訊 2. 政府文宣品提供	1. 公私協力編輯相關都更專題作業手冊、常見問答集或文宣品 2. 網站提供公開資訊及講義下載	
4. 教育 研習	提供社區住戶自主更新推動全程的教育研習	1. 重建系列講座 (1)通識專題課程 (2)社區重建發起整備專題 2. 與重建教育案市民進階課程連結	1. 借鏡日本準備階段的讀書會運作機制 2. 以社區營造手法引導居民參與 <u>都更推動討論會</u>	1. 重建教育訓練與(1)引導市民自主更新推動的前期整備與評估、(2)更新會立案運作培訓(A. 成立前的籌設、立案、決策模式與選商、B. 成立後的會務運作)的課程關聯性	
5. 技術 引導	專業人員引導社區發起組合推動	1. 法令說明會代表 2. 重建系列講座 辦理都更法令與更新會籌設立案的輔導實務講座	1. 借鏡日本專業人員協助社區組合推動經驗與方式 2. 建立工作站辦理社區自主更新評量與輔導程序 3. 探討初評報告連結政府經費補助辦法	1. 法宣專案及工作站專業人才培訓與回訓計畫 2. 工作站輔導措施與「社區營造」協力跨域資源平臺的關聯性 3. 專業人員培訓及服務履歷機制 (1)專業人員培訓單位 (2)內部化培訓與公服任務連結 (3)中央整合人職能認證機制	

承辦單位		更新事業科	企劃科、經營科 公辦都更辦公室	更新事業科	更新經營科
全方位小組範疇項目		法宣專案	行政區工作站	重建教育案	再生學苑
6. 專業 培訓	組訓專業人員 研習更新會輔 導推動	1. 會員大會及法令說明會出席代表交流會 2. 法令說明會及法令諮詢人員培訓計畫	1. 工作站經驗交流會 2. 專業人員諮詢輔導培訓與回訓計畫		
7. 產業 發展	引導民間產業 共同協力推動 自主更新事業	1. 法宣專案及工作站(輔導團)委辦事項引進民間專業機構與人員參與服務資格規範 2. 專業人員訓用合一、回訓計畫與服務履歷及榮譽制度的連結 3. 公私協力即時性與滾動式的專業研習與技術、資訊分享交流 4. 民間自發性建置行政區自主更新輔導團隊(整合、規劃、建築、估價、...專業組合)			

六、「自主更新輔導機制」研擬作業研討會議

承表 2-18 關聯事項，除訪談都更處企劃科、參與再生學苑跨域整合規劃會議外，依相關研討議題邀請都更處事業科、法宣團隊「參加社區說明會、會員大會」出席代表、本會會員共同研討，另經由中山區自主更新諮詢工作站(執行單位：冠霖都市更新事業(股)公司、合作單位：臺灣旭化成都市開發(股)公司)辦理 2019 臺日交流系列活動(指導單位：臺北市都市更新處、臺北市都市再生學苑)，邀請財團法人臺北市都市更新推動中心(共同主辦單位)及 12 行政區自主更新諮詢工作站共同與會進行相關議題交流。

表 2-21 12 行政區自主更新諮詢工作站團隊彙整表

108年1月-8月		108年9月-12月(行政區整併)	
行政區	工作站團隊	工作站團隊	工作站團隊
內湖、南港	財團法人臺北市都市更新推動中心	內湖、南港、大同 信義	財團法人臺北市都市更新推動中心
大安、文山	學邑工程技術顧問(股)公司	文山	學邑工程技術顧問(股)公司
中正、萬華、士林	都市里人規劃設計有限公司	中正、萬華、士林	都市里人規劃設計有限公司
中山	冠霖都市更新事業(股)公司	中山、大安兼列管 海砂屋個案整合平台	冠霖都市更新事業(股)公司
大同	島嶼工程有限公司		
松山	貳本規劃設計顧問(股)公司	松山	貳本規劃設計顧問(股)公司
信義	致樂創意(股)公司		致樂創意(股)公司
北投	投圖文化有限公司	北投	元宏開發顧問(股)公司

表 2-8 「自主更新輔導機制」辦理相關研討主題會議彙整表

序	日期\時間	地點	研討主題	參加單位	結論要點
1	01.24(四) 18:30~21:00	協會	自主更新輔導機制 架構範疇	法宣專辦 中山工作站	1. 本專題研討項目與本年度都更處委辦 案工作項目進行聯結探討與實作驗證 2. 彙編研討成果並納入各委辦案期末報 告或相關工作研討會建議
2	01.28(一) 14:00~15:00	冠霖	工作站社區讀書會 辦理模式研討會	中山工作站	1. 經由工作站里長訪談，尋找可深化經 營的行政里，並嘗試藉由社造活動辦 理了解社區居民思維與促進更新意 願，再轉化為重建輔導。 2. 以中山區正守里為實驗點辦理社區讀 書會(每月一主題)，期滿後辦理綜合 檢討與作為後續方案的參考案例。
3	03.20(三) 14:00~17:00	推動 中心	2019 臺日交流活動 1 自主更新工作站執 行經驗交流研討會	都更處 法宣專辦 推動中心 行政區工作站	1. 12 行政區分屬三個科室發包委 辦，協力廠商多數以社造領域 為主，各區的業務重點並不一 致，有關社區重建課題如何建 置共同的服務標準與宣導。 2. 建立工作站群組與每季定期交流會， 促進團隊彼此熟悉度，分享各行政區 區位特性、面臨課題與處理方案，並可 相互支援各團隊的核心業務能力。
4	03.28(四) 10:00~12:00	都更處	更新經營科訪談	法宣專辦	1. 社區營造可增加重建基礎課程。 2. 依對象別建置重建教育學習地圖。 3. 培訓專業人員組建公服團隊參與政府 相關重建專案，學苑平台建立服務履 歷與回訓考評制度。
5	04.11(四) 18:30~20:30	協會	都更輔導人員培訓 課程探討	法宣法說會 出席代表	1. 社區輔導員應具備的培訓課程地圖。 2. 增加社區情境案例研析與診斷課程， 提昇輔導人員專業度與實務能力。 3. 建立去識別化社區案例教材與辦理講 師及輔導人員培訓。
6	04.26(六) 14:00~17:00	客家 會館	老屋重建常見問題 討論會 1	協會會員	1. 依建商、專業協力與地主的角色情境， 分組探討從發起推動到交屋等相關階 段的常見問題。
7	06.13(四) 09:00~12:00	推動 中心	2019 臺日交流活動 2 從日本組合會推動 經驗探討臺灣自主 更新輔導機制	都更處 法宣專辦 推動中心	1. 認知日本組合會對於重建推動的功 能，以及「準備、評估到計畫」三個階 段各自的業務要點、執行政序、決議事 項，以及專業者在每一階段提供的協 助事項與扮演的角色。
8	06.13(四) 14:00~17:00	台北 市進	2019 臺日交流活動 3	行政區工作站	

序	日期\時間	地點	研討主題	參加單位	結論要點
		出口公會	日本組合會籌組運作與專業團隊輔導機制		2. 社區重建的準備與評估階段，有賴專業者參與協助與引導所有權人推動相關作業。 3. 台灣都更參與者皆急於從私權的商業行為出發，多數社區的準備階段作業不足，缺乏蘊釀整備時程、議題討論與建立議決模式的組織營造過程。
9	07.23(二) 14:00~17:00	協會	法令說明會(海砂屋及高層建築專題)解說重點與方式	法宣法說會 出席代表	1. 依法令說明會的社區類型製作簡報。 2. 熟悉各類社區的法令適用與要點，並演練解說與表達方式。 3. 建立法說會師資與人員培訓課程。
10	08.24(六) 09:30~12:00	國際飯店	老屋重建常見問題討論會 2	協會會員	1. 依討論會 1 成果，聚焦從發起到評估階段常見問題回應與處理方案討論。
11	09.18(三) 14:00~17:00	推動中心	2019 臺日交流活動 4 從日本旭化成株式會社編輯之重建作業手冊中譯版探討自主更新輔導機制	都更處 法宣專辦 推動中心 行政區工作站	1. 社區重建的準備與評估階段，有賴公私協力機制的協助與引導，並專案培訓專業人員參與重建服務。 2. 綜整政府委辦案工作項目，進行程序性的分工聯結，引導及協助社區推動準備階段作業，並依社區組織營造與意願需求程度進入評估階段並議決推動主體模式。 3. 因應都更法令修法與自主更新推動，第三部門協助編輯相關專題出版品。
12	09.29(二) 17:00~19:00	御書園	市民籌組更新會專班執行檢討工作會	法宣專案 培訓專案	1. 重建教育訓練-市民專班優先召募參與系列講座市民、申請法令說明會或海砂屋社區居民。 2. 系列講座講題與教育訓練課程連結規劃，每年第三季辦理課程，提早預告。
13	10.02(三) 14:00~16:00	都更處	再生學苑跨域整合規劃會議	都更處 本協會專辦 社造(粉紅豹)	1. 每年第四季召開跨域檢討會，次年第一季配合委辦案發包進度召開跨域工作會，連結跨域課程提升綜效與進行聯合宣傳。 2. 跨域課程講師交流，培訓專業人員得視專案需求進行專案觀摩與實作。

七、「自主更新輔導機制」範疇項目研討綜合結論要點

「自主更新輔導機制」範疇項目，依據第伍項相關研討主題會議的結論要點，連結相關委辦案之檢討與建議內容綜整如下：

(一)行政協助：建立更新會便捷推動程序與實質獎勵輔助措施

1.法宣專案

彙整「法令諮詢、出席會員大會」有關整備推動問題，並檢視都更條例修法後之法令規範提出檢討與建議：

- (1)檢討非公劃地區申請自劃單元核准與更新會籌設立案的關聯程序與應備文件，以及事業概要、事業計畫之最晚報核期限，定案後納入「法令說明會專章簡報」。
- (2)因應都更條例修法涉及事業計畫同意書簽署樣式，建議檢討「台北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」(以下簡稱經費補助辦法)相關補助額度與撥款規定，定案後納入「法令說明會專章簡報」。
- (3)因應都市更新會設立管理與解散辦法修訂，已立案更新會辦理變更章程程序與法令內容規範、籌設立案申請文件的連結性宣導(參閱營建署都市更新作業手冊、預定 109 年 2 月發布)，並納入「會員大會出席代表作業須知」。
- (4)探討更新會報核案如何準用「168 專案」與「權變計畫核定後的公權力協助」，降低推動的不穩定性及提高參與的信心度。
- (5)「更新會課題」視議題急迫性提請都更處工作會討論外，每年辦理一次法宣團隊會員大會出席代表交流會，進行滾動式課題檢討，其要點結論可納入「會員大會出席代表作業須知」或講座課程內容。

2.行政區工作站

- (1)研擬工作站(輔導團)協助社區更會立案與經費補助辦法的連結機制

公劃地區之擬重建社區得經公開程序遴選委託工作站協助完成更新會籌組、立案及製作初評報告，並由更新會依經費補助辦法規定撥付補助款予工作站團隊。

- (2)更新會取得立案補助款後，得經委託賡續協助辦理協力廠商遴選委認作業。

(3)行政區工作站得否參照營建署補助機制，轉型為自主更新輔導團型態推動。

(二)諮詢輔導：提供「社區前期發起作業」的諮詢輔導

1.法宣專案

- (1)持續彙整「法令諮詢、法令說明會及會員大會」常見「自主更新」問題，進行滾動式檢討，並得經由公私協力合作模式由民間機構製作及出版相關文宣手冊資訊、影音，提供給市民下載。
- (2)法令說明會依社區類型(一般、海砂、高層、…)與進度(發起評估、更新會籌組、委託機構)，提供標的化服務，惟不涉入已有建商進入社區整合的個案私權內容。
- (3)研討「社區前期發起作業」相關構面及內容，定案後納入「法令說明會專章簡報」及講座課程內容。

2.行政區工作站

法宣專案與工作站的業務連結機制

(1)法宣專案可定位為「法令宣導與觀念傳播」的服務範疇，工作站可定位為「推動程序引導與技術輔導」的服務範疇。

(2)凡涉及自主更新推動意願之社區，可將「技術輔導資訊」轉介給居民與工作站，倘社區坐落於公劃地區範圍者，得由工作站(輔導團)自動進行訪視及市社區需求協助辦理後續作業。

(三)政府資訊：提供「自主更新公開資訊」引導居民循序推動

1.法宣專案

(1)都更處官網及協會網站、臉書提供相關資訊。

(2)依法令動態及委辦案彙整問題製作即時性文宣資訊並納入都更講座資訊。

(3)依法令動態不定期更新社區法令說明會簡報，並提供市民下載。

2.行政區工作站

(1)建立工作站群組與作業平台，依法令動態與再生學苑活動資訊，於工作站網站、臉書提供相關預告或活動成果資訊。

(2)建立工作站定期交流會議，分享執行經驗並建立輔導諮詢作業共同性規範。

3.重建教育-再生學苑

(1)再生學苑建立跨域團隊資訊平台，提供各領域活動資訊進行聯合宣傳。

(2)教育訓練專屬網站提供講座課程講義下載。

(3)公私協力編輯相關都更專題出版品或文宣品，並納入「培訓課程教材」。

(四)教育研習：提供社區住戶自主更新推動全程的教育研習

1.法宣專案

(1)依社區推動進度，社區法令說明會得以自主更新相關法令與實務為說明主題。

(2)都市更新系列講座提供基礎都更知識及自主更新系列講題。

(3)遵循個資法建立各年度社區法令說明會與系列講座參與市民通訊資料庫，享有優先報名教育訓練課程之錄取資格。

2.行政區工作站

(1)借鏡日本發起準備階段的讀書會運作機制。

(2)以社區營造手法引導居民於發起準備階段參與「都更推動討論會」。

3.重建教育案*再生學苑

市民重建教育訓練提供「更新會籌設立案與會務運作」幹部培訓課程。

(五)技術引導：專業人員引導社區發起組合推動

1.法宣專案

(1)法令諮詢及法令說明會辦理相關法令規範基礎教育。

(2)法說會後辦理問卷調查，視需求轉介工作站辦理後續訪視輔導作業的連結。

2.行政區工作站

(1)借鏡日本專業人員協助社區組合推動經驗與方式，建立工作站辦理社區自主更新評量與輔導程序。

(2)探討初評報告連結政府補助款。

(六)專業培訓：組訓專業人員研習更新會輔導推動

1.法宣專案

辦理法令諮詢及會員大會出席代表交流會及法令說明會出席講師研習會。

2.行政區工作站

自主更新輔導相關技能之專業人員培訓。

3.重建教育案*再生學苑

重建教育訓練課程辦理「法宣專案及工作站專業人才諮詢輔導」培訓課程。

(七)產業發展：引導民間產業共同協力推動自主更新事業

1.法宣專案、行政區工作站

(1)民間專業機構與人員參與法宣專案及工作站(輔團)委辦事項服務。

(2)建置公私協力專業技術、經驗與資訊分享交流平台。

2.重建教育-再生學苑

(1)建置專業人員訓用合一、回訓計畫，以及服務履歷與榮譽制度。

(2)建置跨域教育訓練、專業師資與專業人員資訊交流平台。

八、研擬「自主更新輔導機制」關聯架構系統

(一)綜上各項委辦案關聯檢討及各項研討會議，研擬「自主更新輔導機制」關聯架構系統。

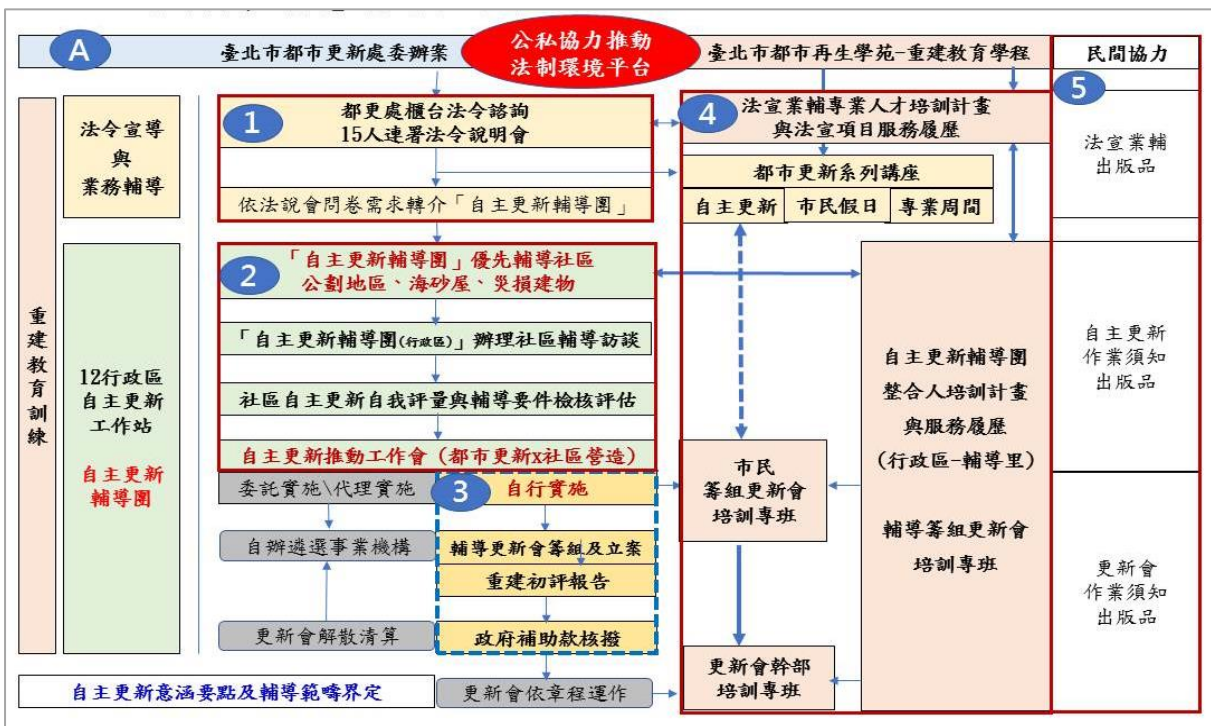


圖 2-3 「自主更新輔導機制」關聯架構系統圖

(二)架構系統五個執行關聯構面說明。

自主更新輔導機制以串聯都更處「法宣專案、行政區工作站、重建教育」等三個委辦案計畫目的、再生學苑重建教育訓練計畫及公私協力的團隊運作與資源整合，滾動式檢討推動法制環境的適宜性，俾為輔導機制的執行基礎，並建立五個執行關聯構面。

1.第一個構面：以法宣專案的法令櫃檯諮詢及法令說明會作為常態性的基本服務
由市民主動性的提出服務需求，並能快速的瞭解基本法令規範資訊。倘其房屋座落 區位屬公劃地區範圍或為海砂屋、災損建物，得經由法令說明會後，辦理「轉介都更工作站(輔導團)服務需求調查」，銜接後續個案實質輔導作業。

2.第二個構面：以都更工作站(輔導團)作為主動訪談、評估與實質輔導的執行主體
都更工作站(輔導團)依委辦案交付任務或依法宣專案轉介資訊，主動訪談優先輔導社區(公劃地區、海砂屋、災損建物)，並協助辦理「自主更新自我評量與輔導要件檢核評估」，倘若社區符合輔導要件評估指標，則以社區營造的手法，引領社區辦理自主更新推動工作會，探討社區推動重建面臨的相關課題與權利義務，並決定是否廣續推動重建事業，以及採取「委託實施或自行實施」作為推動主體。

3.第三個構面：自行實施社區委任專業團隊申請政府第一階段補助款

社區委任專業團隊(包含但不限於都更工作站(輔導團)辦理更新會籌組、立案及研擬初評報告，作為更新會後續研擬事業計畫及權利變換計畫的討論基礎，並向臺北市政府申請第一階段更新會立案的補助款。

4.第四個構面：都市再生學苑綜整重建教育學程與建置專業人員服務履歷制度

(1)法宣專案依市民自主實施、委託實施的需求差異，規劃專題性的系列講座作為研習都更的基礎課程；教育訓練案再依市民自主實施需求，規劃專題性的進階課程，培養市民認知更新會籌組、立案與相關推動作業的法令與實務執行課題。

(2)法宣專案依專業人員應知悉的都更推動程序規範、法令動態資訊與注意事項，規劃專題性的系列講座作為推動都更的基礎課程；教育訓練案以私部門專業人才參與「政府法宣專案或工作站輔導團」的業務需求為導向，開設任務型的培訓專班，並經測驗驗證後，參與法宣專案或工作站輔導團的指派任務執行(行政里經營與籌組輔導團隊辦理社區輔導)，並同步建立服務履歷紀錄與榮譽制度。

5.第五個構面：委由民間專業機構協助編輯都更重建作業須知

依據都更重建推動程序與推動主體的差異，借重民間專業人才重建推動實務經驗，編輯系統性、主題性的作業須知或常見問答集，並經由網站或紙本實體進行傳播，普及都更知識。

九、研擬「自主更新輔導機制」執行配套措施

(一)廣續建置「公私協力全方位工作小組」協助研議「推動法制環境平台」

- 1.落實核心目標：「建構引導民間發展自主更新的推動機制，由政府打造推動環境平臺，鼓勵專業單位輔導社區居民建立推動組織」。
- 2.每一年度依核心目標及項目任務需求，聘任自主更新與都更法制領域之專家學者及都更處承辦科室，至少每六個月召開一次工作小組會議，滾動式檢討(1)都更程序規範與推動實務、(2)自主更新輔導課題。
- 3.優先以「行政協助-建立更新會便捷推動程序與實質獎勵輔助措施」作為研討項目，相關課題包含：
 - (1)營建署作業手冊有關更新會章節與推動實務的連結性與適宜性。
 - (2)公劃地區與非公劃地區申請更新會籌設立案的程序規範適宜性。
 - (3)更新會徵求事業計畫同意書與遴選估價師的規範適宜性。
 - (4)更新會經費補助辦法規範與銜接後續推動的關聯性。
- 4.相關定案內容交付各委辦案關聯業務整合平台執行與宣導。

(二)建立法宣專案與 12 行政區工作站之關聯業務整合平台

1.建置團隊資訊整合中心

- (1)委任團隊建置任務範疇之通案性作業規範、執行成果彙整、分析與資訊檔案管理。
- (2)法宣專案辦理法令說明會社區轉介工作站接續輔導。

2.成立團隊業務 line 群組

- (1)快速傳遞與分享「政府政策、新聞資訊、新增修訂法令、作業規範與各案活動資訊」。
- (2)定期檢核 line 群組人員組合。

3.召開團隊工作會議

- (1)每季假更新處召開一次定期會議(得召開臨時會議)，討論自主更新輔導業務執行情形、建議方案、通案性作業規範、法令執行疑義與修訂建議。
- (2)自主更新諮詢與輔導技術交流，包含：
 - A. 執行模式、方案與文宣品。
 - B. 社區前期發起整備推動程序引導與技術輔導。

(三)盤點委辦案公共服務專業人員基本資格規範與培訓要點

專案	委辦項目	專業人員基本資格規範	培訓要點
法宣	駐處法令諮詢	1. 相關都市更新工作經歷 5 年以上 2. 大學（專）相關科系畢業 且相關都市更新工作經驗 3 年以上	1. 都更法令程序規範及作業須知 2. 跨域專業基本知識與轉介管道 3. 口語式回應及例外狀況處理

專案	委辦項目		專業人員基本資格規範	培訓要點
專案	出席代表	公聽會	1.大學（專）相關科系畢業 且相關都市更新工作經驗 3 年以上	1.都更法令程序規範 2.事權計畫書章節要點 3.出席發言文稿及例外狀況處理
		會員大會	1.大學（專）相關科系畢業 且相關都市更新工作經驗 3 年以上	1.都更法令程序規範 2.更新會法令與作業手冊須知 3.出席發言文稿及例外狀況處理
		法令說明會	1.碩士相關科系畢業，或具有不動產估價師、都市計畫技師、建築師執照之一 且相關都市更新工作經驗 3 年以上 2.大學（專）畢業 且相關都市更新工作經驗 5 年以上	1.都更法令程序規範及作業須知 2.跨域專業基本知識與轉介管道 3.會議主持、簡報表達及回應技巧 4.整備實務課題表達及回應技巧 5.相關服務資訊與例外狀況處理
工作站	法令諮詢		建議比照駐處法令諮詢人員資格	建議比照駐處法令諮詢人員
	業務輔導		建議比照法令說明會代表人員資格	1.建議比照法令說明會出席代表 2.整備階段輔導實務作業
	更新會立案		建議比照會員大會代表人員資格	1.都更法令程序規範 2.更新會法令與作業手冊實作 3.更新會立案常見實務問題回應

(四)彙整都更法令程序規範與各類常見問題編輯公開文宣資訊與滾動式問答集

- 1.編修社區法令說明會公版簡報(含危老差異比較、滾動式修訂)。
- 2.編修都更重建快易通(含危老差異比較、滾動式修訂)。
- 3.編修常見問答集 (分類分項匯編)。
- 4.編修更新會作業手冊(更新會籌組立案到清算)。
- 5.編輯自主更新作業手冊(發起整備到評估)。
- 6.採公私協力模式，由委辦案團隊責任編輯及自費出版。

(五)建立更新處委辦案與再生學苑之重建教育訓練整合平台

- 1.規劃有關「公共服務專業知識與進輔導技能」的學習地圖與培訓計畫
 - (1)依第三點委辦案公共服務專業人員培訓要點開辦各項培訓專班，並以第四點配套措施作為研習教材。
 - (2)建立專業人員參與委辦案的服務履歷，訂定專業倫理及執行規範，登錄服務事項與 時數，辦理年度服務績效表揚的榮譽制度。
 - (3)登錄服務履歷之公共服務專業人員應定期參與回訓專班或專題研習會並登錄時數。
- 2.評估委託培訓機構辦理專業人員培訓與認證機制

- (1)參照「臺北市危老推動師培訓機構」、「新北市都市更新推動師、推動人員培訓機構」之作業機制，推廣都市更新教育及培訓都市更新專業人員。
- (2)追蹤國家住宅及都市更新中心委外研擬之「都市更新產業職能基準及人才培育認證機制規劃專案」，後續有關「都更危老整合人職能基準評定與培訓認證」執行。

3.市民重建教育訓練採分級與分流規劃學習地圖

- (1)社區法令說明會提供整合性之都更法令程序規範基礎教育。
- (2)都市更新系列講座提供都更跨域基礎知識、自主更新與滾動式法令資訊研習。
- (3)更新會籌組立案社區得以社區營造手法引導居民參與推動討論會或研習專班。

第三章 執行本案評論與後續建議

第一節 108 年法令修訂與業務執行課題重點回顧

一、108 年法令異動及新增解釋函令彙整

(一)108 年「臺北市」都市更新相關法令條文(新增、修訂)

本年度臺北市都市更新相關法令條文，共新增 11 項、修訂 13 項，詳表 3-1。

表 3-1 108 年度臺北市新增/修訂都市更新法令一覽表

序	日期	類別	屬性	名稱	字號
1	108/2/12	行政規則	新增	臺北市政府都市發展局管有建築物參與都市更新報廢處理作業要點	北市都新字第 1083000361 號
2	108/2/27	行政規則	修訂	臺北市政府都市發展局管有建築物參與都市更新報廢處理作業要點修正第四點	北市都新字第 1083000353 號
3	108/4/3	行政規則	修訂	臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範	府都新字第 10830001811 號
4	108/4/10	行政規則	修訂	臺北市市有不動產參與都市更新處理原則	府財開字第 10830003101 號
5	108/5/10	行政規則	修訂	臺北市都市更新及爭議處理審議會排會原則	北市都授新字第 1083010511 號
6	108/5/10	行政規則	新增	臺北市都市更新 168 專案執行要點	北市都授新字第 1083010511 號
7	108/5/23	自治條例	新增	即日起暫停受理「台北市都市更新自治條例」第 19 條各款容積獎勵項目及「台北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」項目	府都新字第 10830065021 號
8	108/6/21	行政規則	新增	臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區開發許可申請注意要點	府都綜字第 10830013531 號
9	108/6/26	自治條例	修訂	「臺北市都市更新自治條例」第十一條條文	府法綜字第 1086023327 號
10	108/7/4	函釋	新增	有關臺北市議會市民服務中心 108 年 3 月 27 日協調臺端陳情本市南港區都市計畫細部計畫申請都市更新法規適用疑義一案	府授都規字第 1083056311 號
11	108/7/12	行政規則	新增	「臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準之作業原則」，並溯及自 108 年 1 月 18 日生效	府都規字第 10830552521 號
12	108/7/25	函釋	新增	有關依「都市更新條例」申請重建之建築容積與「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內規定各項容積獎勵上限競合疑義一案	北市都規字第 1083063746 號
13	108/7/30	函釋	新增	有關都市更新事業計畫及權利變換計畫建築規劃設計書圖規範注意事項，詳如說明，請查照	北市都新事字第 1083018348 號
14	108/8/1		修訂	臺北市專業估價者建議名單(更新日期:108 年 08 月 01 日)	府都新字第 1083016573 號函
15	108/9/10	自治條例	新增	公告「臺北市都市更新自治條例」第 11 條第 4 款商業使用之使用組別	府都新字第 1083012228 號
16	108/9/19	自治規則	新增	本府停止受理依「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」第 2 條第 5 款申請自行劃定更新單元	府都新字第 10830174621 號
17	108/9/20	自治條例	新增	補充本府 108 年 5 月 23 日府都新字第 10830065021 號公告即日起暫停受理「臺北市都市更新自治條例」第 19 條各款容積獎勵項目及「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」項目之公告事項，請查照。	府都新字第 10830212491 號

序	日期	類別	屬性	名稱	字號
18	108/9/27	行政規則	修訂	修正「臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」，並自中華民國一百零八年十月二十八日起生效	府都新字第 10830139991 號
19	108/10/15	行政規則	修訂	臺北市都市更新權利變換審議核復作業要點	府都新字第 10830121011 號
20	108/11/14	自治條例	修訂	臺北市都市更新基金收支保管及運用自治條例(原名稱:臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例)	府法綜字第 1086042408 號
21	108/12/18	自治規則	修訂	臺北市都市更新整建維護實施辦法	府法綜字第 1086046925 號
22	108/12/19	自治規則	修訂	臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準	府法綜字第 1086047271 號
23	108/12/19	自治規則	修訂	臺北市都市更新建築容積獎勵辦法(原名稱:臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準)	府法綜字第 1086047267 號
24	108/12/31		修訂	108 年度臺北市事業概要、都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項	

資料來源:內政部營建署網站、臺北市法規查訊系統網站、本協會整理。

備註:統計至 108 年 12 月 31 日止。

(二)108 年「中央」都市更新相關法令條文(新增、修訂)

本年度中央都市更新相關法令條文、函釋，共新增 20 項、修訂 13 項，詳表 3-2。

表 3-2 108 年度中央新增/修訂都市更新法令一覽表

序	日期	類別	屬性	名稱	字號
1	108/1/18		新增	中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知	台內營字第 1070820806 號
2	108/1/30	法令	修訂	都市更新條例	華總一義字第 10800010381 號
3	108/3/8	函釋	新增	關於函詢內政部 103 年 9 月 29 日台內營字第 1030810447 號令後續執行疑義案	內授營更字第 1080107015 號
4	108/3/21	函釋	新增	關於臺北市政府函請鈞院備查修正「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」案	台內營字第 1080105738 號
5	108/3/25	函釋	新增	關於公有土地管理機關委託貴府辦理都市更新招商，得否依都市更新條例（以下簡稱本條例）第 22 條規定辦理疑義案	台內營字第 1080804264 號
6	108/5/14	法令	新增	各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法	台內營字第 1080807773 號
7	108/5/15	法令	修訂	都市更新條例施行細則	台內營字第 1080807801 號
8	108/5/15	法令	修訂	都市更新建築容積獎勵辦法	台內營字第 1080807765 號
9	108/5/16	法令	修訂	都市更新會設立管理及解散辦法(原名稱:都市更新團體設立管理及解散辦法)	台內營字第 1080807764 號
10	108/5/27	法令	修訂	都市更新事業接管辦法	台內營字第 1080808390 號

序	日期	類別	屬性	名稱	字號
11	108/5/30	法令	新增	「都市更新建築容積獎勵辦法」第 9 條條文及說明勘誤表	內授營更字第 1080808870 號
12	108/6/12	函釋	新增	「都市更新條例」第 65 條第 3 項及第 4 項有關建築容積獎勵相關規定	台內營字第 1080808657 號
13	108/6/12		修訂	修正「都市更新同意書格式」及新訂「專業估價者共同指定意願書格式」各乙份，請自行下載參考	營署更字第 1081103932 號
14	108/6/17	法令	新增	都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則	台內營字第 1080809148 號
15	108/6/17	法令	新增	都市更新事業實施者公開評選辦法	台內營字第 1080809149 號
16	108/6/17	法令	新增	公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法	台內營字第 1080809224 號
17	108/6/17	法令	修訂	都市更新權利變換實施辦法	台內營字第 1080808957 號
18	108/6/17	函釋	新增	有關住商混合建築物及社會住宅依據「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」申請新建無障礙住宅建築標章案	營署管字第 1081111843 號
19	108/6/20	行政規則	修訂	都市更新事業範圍內國有土地處理原則	台財產改字第 10850001820 號
20	108/6/21	函釋	新增	「都市更新條例」第 86 條第 2 項有關本條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更之法規適用相關規定	台內營字第 1080809577 號
21	108/6/21	法令	新增	內政部依都市更新條例第四十六條第四項規定訂定一定規模及特殊原因	台內營字第 1080809660 號
22	108/6/25	法令	新增	各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法	台內營字第 1080810179 號
23	108/7/9	行政規則	修訂	辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項	台內地字第 1080263498 號
24	108/7/9	法令	新增	都市更新公開評選申訴審議收費辦法	台內營字第 1080811491 號
25	108/7/19	函釋	新增	關於「都市更新會設立管理及解散辦法」(以下簡稱本辦法)修正後，更新會成立大會及會員大會決議涉及該辦法第 10 條之執行疑義	營署更字第 1080053914 號
26	108/7/26	行政規則	修訂	國有非公用土地參與都市更新注意事項	台財產署改字第 10850002470 號
27	108/8/12	函釋	新增	關於都市更新案件涉及都市更新條例第 86 條第 2 項法令適用疑義案，復請查照	營署更字第 1080060601 號
28	108/8/14	函釋	新增	「加值型及非加值型營業稅法」第 8 條規定，有關土地所有權人以土地參與都市更新，未達最小分配面積單元領取現金補償及實際分配房地面積少於應分配面積領取差額價金，免徵營業稅	台財稅字第 10800539390 號
29	108/10/5	法令	修訂	國家住宅及都市更新中心申請戶籍及土地登記資料辦法	台內營字第 1080816396 號

序	日期	類別	屬性	名稱	字號
30	108/10/28	法令	修訂	股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法(原名稱:股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法)	台財稅字第 10804629400 號
31	108/11/18	函釋	新增	關於都市更新條例(以下稱本條例)第 67 條第 3 項規定執行疑義案	台內營字第 1080819885 號
32	108/12/6	函釋	新增	核釋「都市更新建築容積獎勵辦法」第 6 條第 1 項第 2 款結構安全性能評估,依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」辦理	台內營字第 1080821976 號
33	108/12/20	行政規則	修訂	股份有限公司投資都市更新地區投資抵減證明書	台內營字第 1080823120 號

資料來源:內政部營建署網站、臺北市法規查訊系統網站,本協會專案團隊整理。

備註:統計至 108 年 12 月 31 日止。

(三) 108 年都市危險及老舊建築物加速重建條例相關法令(新增、修訂)

為因應市民詢問都更與危老條例之差異,彙整本年度都市危險及老舊建築物加速重建條例法令條文、函釋,共新增 13 項、修訂 7 項,詳表 3-3。

表 3-3 108 年度都市危險及老舊建築物加速重建條例法令條文新增/修訂一覽表

序	日期	類別	屬性	名稱	字號
1	108/1/17	函釋	新增	「有關貴局函為『都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法』(以下簡稱危老獎勵辦法)第 4 條執行方式疑義一案,復如說明,請查照。」	營署更字第 1070092583 號
2	108/2/13	行政規則	修訂	臺北市危老重建推動師培訓執行計畫	北市都建字第 10831656241 號
3	108/2/27	函釋	新增	有關「都市危險及老舊建築物加速重建條例」涉及補領使用執照屋齡認定、合法建築物認定及所有權人撤銷重建計畫同意書執行疑義」	營署更字第 1081029288 號
4	108/3/5	法令	修訂	內政部補助委外成立都市危險及老舊建築物加速重建輔導團申請作業及執行管考要點	台內營字第 1080803552 號
5	108/4/18	法令	新增	都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定	台內營字第 1080804590 號
6	108/5/31	函釋	新增	都市計畫工業區不得適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建相關規定	台內營字第 1080808886 號
7	108/6/10	函釋	新增	有關依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建之建築容積,得否不受「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內規定之各項容積獎勵上限之限制疑義一案	北市都規字第 1080125725 號
8	108/6/13	法令	修訂	「中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法」第 3 條、第 5 條條文	台內營字第 1080808969 號
9	108/6/17	函釋	新增	有關執行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及其相關法規,涉及原建築容積認定核計出之地面以下建築容積之使用,及基地規模過小致不能而非不願依危老獎勵辦法第 5 條退縮條件等事項	北市都建字第 1083211869 號

序	日期	類別	屬性	名稱	字號
10	108/6/17	函釋	新增	「有關實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(下稱危老條例)申請重建計畫併認定原建築容積案件，涉及防空避難設備之地下層是否得視為原建築容積處理原則	北市都建字第 1083208544 號
11	108/7/10	函釋	新增	內政部依都市危險及老舊建築物加速重建條例補助都市危險及老舊建築物結構安全性能評估及擬具重建計畫業務所涉所得稅徵免疑義乙案	內授營更字第 1080811634 號
12	108/7/12	函釋	新增	「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 2 項有關合併鄰接建築物基地或土地 認定之相關規定	台內營字第 1080808791 號
13	108/7/11	行政規則	修訂	臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法相關書表格式	北市都建字第 10832125081 號
14	108/7/30	函釋	新增	有關貴局函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例涉及變更使用執照擴大原基地、得否由繼承人出具重建計畫同意書及同一建築基地之多幢建築物結構安全鑑定方式等執行疑義，復如說明，請查照	營署更字第 1081147852 號
15	108/8/6	行政規則	修訂	臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法相關書表格式	北市都建字第 10832241551 號
16	108/8/12	行政規則	新增	臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則	府財開字第 10830053421 號
17	108/9/3	行政規則	修訂	臺北市危老重建推動師培訓執行計畫	北市都建字第 10832300341 號
18	108/10/18	自治規則	修訂	臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法	府法綜字第 1086038582 號
19	108/10/23	行政規則	新增	臺北市無產權登記合法建築物參與危老重建計畫同意文件出聚集審查原則	北市都建字第 10832421923 號
20	108/11/4	行政規則	新增	臺北市建築執照申辦期間申請都市危險及老舊建築物重建計畫作業程序	北市都建字第 10832468743 號

資料來源:內政部營建署網站、臺北市法規查訊系統網站，本協會專案團隊整理。

備註:統計至 108 年 12 月 31 日止。

二、業務執行課題重點回顧

(一)民國 108 年 1 月 30 日「都市更新條例」修正發布，中央相關子法、函釋及台北市政府配套法令陸續發布。

- 1.因應都市更新條例施行細則、都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15 修正發布)、都市更新會設立管理及解散辦法(108.5.16 修正發布)、都市更新權利變換實施辦法(108.6.17 修正發布)，另追蹤地方相關法令修正進度，不定期更新法令說明會公版簡報內容，截至 108 年 11 月底，已更新至第 5 版。
- 2.臺北市相關配套法令尚未修訂完竣，其中以臺北市都市更新自治條例、臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準及臺北市建築容積獎勵辦法最受關注，故仍為 109 年法宣業務的追蹤重點。

(二)老屋重建進入都更與危老的競合時代。

臺北市建管處登錄危老重建推動師人數已逾 9000 人，凸顯民間機構及專業人員對於「危老重建」的關切度不低於「都更重建」，另方面已顯示民間重建方案進入多元評估與選擇階段，故「都市更新條例」修法後內容與「危老條例」的差異點比較，仍為 109 年法宣業務的追蹤重點。

表 3-4 老屋重建適用「都更條例或危老條例」之差異彙整表

比較項目		都市更新條例	都市危險及老舊建築物加速重建條例
中央法源	子法	1. 都市更新條例施行細則(108.5.15) 2. 都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15) 3. 都市更新權利變換實施辦法(108.6.17) 4. 都市更新會設立管理與解散辦法(108.5.16) 5. 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(108.1.18) 6.	1. 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則 2. 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 3. 臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法 4. 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法 5. 直轄市、縣（市）合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設置辦法 6. 中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法
時間	實施期間	無限制。	116 年 5 月 31 日前提出申請。
實施主體條件	申請人	實施者： 1. 都市更新事業機構(股份有限公司) 2. 都市更新會 出資者：與實施者協議	起造人：法人(機構)或自然人。
	同意比例	1. 權利變換方式多數決同意 2. 協議合建方式 100%同意 3. 80%以上同意部分協議合建+其餘部分權利變換方式	全體土地及合法建築物所有權人同意。 (備註：涉及國產署管有之公有土地，依 107.12.14「國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」辦理)
稅賦	稅賦減免	1. 更新期間地價稅免徵 2. 更新後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年 (且經直轄市縣(市)主管機關同意者，得延長至喪失所有權止，但以 10 年為限。) 3. 權利變換方式者，土地增值稅免徵或減徵 40% 4. 權利變換方式者，契約免徵或減徵 40% 5. 所有權人與實施者因協議合建辦理產權移轉，經主管機關同意者，土地增值稅及契稅減徵 40% (第 2 點後半段及第 5 點申請期限至 113 年 1 月 31 日)	1. 本條例公布後五年內提出申請。 2. 重建期間土地無法使用，免徵地價稅。 3. 重建後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年。 4. 重建前合法建築物所有權人為自然人，並持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收 2 年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半至喪失有權止，並以 10 年為限。 (即非自然人、空地或非合法建物之所有權人無房屋稅減徵)

比較項目		都市更新條例	都市危險及老舊建築物加速重建條例
臺北市 基地 條件 與 限制 負擔	基地 面積	1. 政府公告更新地區或自劃更新單元，符合劃定基準面積 2. 500m ² 以上未滿 1000m ² 提審議會審議	1. 沒有限制。 2. 免除畸零地調處程序。 07.12.28 臺北市畸零地使用自治條例明定 (1) 以原建築坐落基地範圍免檢討建築基地寬度及深度 (2) 以原建築坐落基地範圍申請，如毗鄰畸零地時免再調處，亦免通知該畸零地是否願意讓售
	指標 評估 與 適用 範圍	1. 10 項評估指標須符合 2 項(修訂中) 2. 空地過大檢討 3. 鄰地協調 4. 危險建築物 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害及海砂屋、輻射屋，經主管建築機關認定有危險之虞，……，經土地及合法建築物所有權人同意，並其土地面積及合法建築物總樓地板面積均在 80% 以上同意者，得不受基地面積、鄰地協調及指標評估規定限制。(臺北市都市更新自治條例修法中)	1. 危險建築物： (1) 經建築主管機關依建築法 (#81~82) 或災害防救法 (#27) 相關法令通知限期拆除、逕予強制拆除者。 (2) 結構安全性能評估結果未達最低等級者。 2. 老舊建築物： 屋齡 30 年以上，經耐震安全性能評估未達一定標準，且改善不具效益或未設置升降設備。
	基地 範圍 及 限制	1. 非經審議不得變更單元範圍。 2. 涉及鄰地協調會辦理。 3. 得視個案情形提審議會審議。 4. 位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區或空地過大者，不受理其申請自劃更新單元。	1. 工業區不得適用(內政部 108.5.31 台內營字第 1080808886 號令訂定)。 2. 得合併鄰接建築物基地或土地辦理。但鄰接者，不得超過危險或老舊建築物基地面積。 3. 本條例公告前已依建築法認定且拆除之危險建築物，得於 3 年內申請重建。 4. 經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者不得申請。
	簽證 鑑定	部分指標涉及建築師簽證或專業機構鑑定者，由劃定單元申請人自行委任，不受限。	1. 結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。 2. 不實之簽證或出具不實之評估報告書者，處新臺幣 100~500 萬元罰鍰。
	鄰接 道路	面臨 8 米計畫道路以下，退縮補足 8 米與道路順平，再退縮留設 2 米以上供人行走之地面道路	沒有限制。
臺北市 獎勵	容積 獎勵 額度 上限	1. 1.5 倍之基準容積或各該建築基地之原建築容積+0.3 基準容積。 2. 容積獎勵值依臺北市都市更新及爭議審議會審議通過為準。	1. 不得超過各該建築基地 1.3 倍之基準容積或各該建築基地 1.15 倍之原建築容積。 2. 三年內提出申請，再給予法定容積 10% 獎勵。 3. 免經審議，沒有彈性。

比較項目		都市更新條例	都市危險及老舊建築物加速重建條例
	容積獎勵限制	1. 海砂屋獎勵容積，依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定辦理。 2. 可再申請容積移轉。 3. 其他法令獎勵項目不可與都市更新容積項目重複申請。	1. 合併鄰接建築物基地或土地辦理，合併面積納入容積獎勵計算限定 1000m ² 內。 2. 可再申請容積移轉，但不能申請其他法令獎勵(如都計、都更)。 *107.10.19 臺北市容積移轉許可辦法第 9 條修正依危老條例申請不受法容 50%上限規定 *容移 20% 以上或增加樓地板面積達於 1000m²需都市設計審議
	建蔽率放寬及限制	都更條例#65 依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬； 其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。 臺北市都市更新自治條例第 16 條(修法中) 住宅區、商一、商二及都市計畫通盤檢討變更前原屬前述使用分區且法定容積未改變者，得以原建蔽率及依第 19 條規定核計建築容積獎勵額度不超過各該建築基地 0.15 倍法定容積再加其原建築容積辦理重建。	建蔽率放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。 建蔽率及建築高度得由臺北市政府酌予放寬。 *臺北市 107.11.21 增訂主管自治條例第 95 條之 3 1. 建蔽率 住 1 不放寬維持 30% 住 2 得依原建蔽率。基地面積 1000 m ² 以下，不得超過 50%；其餘不得超過 40% 住 3 住 4 得依原建蔽率。基地面積 1000 m ² 以下，不得超過 60%；其餘不得超過 50% 2. 高度 住 1 不得超過 10.5M 或原高度 住 2 不得超過 21M 或原高度 3. 樓層數(不受樓層限制) 4. 高度比 建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍 住宅區後院深度之三公尺範圍內檢討後院深度比，超過範圍不受限制。
	高度放寬	臺北市都市更新自治條例第 18 條(修法中) 1. 建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。 2. 商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。	
計畫文件程序	計畫書	自劃更新單元、事業概要、事業計畫、權利變換計畫	重建計畫
	審議程序	臺北市都市更新及爭議審議會審議都市更新審議程序核定後申請建照	無審議會設置 建管單位審查重建計畫及核發建照
	審議時程	不含自劃更新單元，計畫報核後約 1 年(100%)~3 年以上(非 100%)	預估 6 個月內可核發建造執照
協力事項	資金協力信用保證	1. 都市更新會可依「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」申請補助。 2. 條例#72 金融機構為提供參與都市更新之土地及合法建築物所有權人、實施者或不動產投資開發專業公司籌措經主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫所需資金	1. 結構安全評估費用提供補助。 2. 經輔導評估資金取得有困難、自主重建基地、地方政府評估應優先推動之地區，各級主管機關得提供重建工程必要融資之貸款信用保證。 3. 有爭議時，由地方政府組成鑑定小組辦理最終鑑定。

比較項目	都市更新條例	都市危險及老舊建築物加速重建條例
	而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。 金融主管機關於必要時，得規定金融機構辦理前項放款之最高額度。 都市更新前置作業融資計畫貸款要點(內政部 95.4.20 台內營字第 0950801797 號令訂定)	
其他協力事項	臺北市公辦都更實施辦法 1. 災損建物諮詢輔導型 經主管建築機關認定應立即拆除之合法建築物，都發局得提供相關技術諮詢及行政指導。 2. 核定都更案代拆型 已取得建造執照及拆除執照者，臺北市都市更新及爭議處理審議會得成立專案小組，就該案評估與協調本條例第三十六條規定之執行，製作評估報告，作為市府執行參考依據。	1. 重建計畫涉及法令、融資管道及工程技術提供協助。 2. 對於建計畫內有居住事實之社會及經濟弱勢，提供社會住宅獲租金補貼。

資料來源：本協會專案團隊整理。

表 3-5 老屋重建適用「都更條例或危老條例」之容積獎勵項目差異比較彙整表

都市更新建築容積獎勵辦法 108.5.15			都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法		
條文	獎勵容積項目	獎勵容積上限	條文	獎勵容積項目	獎勵容積上限
§5(新增)	原建築容積高於基準容積	原建築基地之基準容積 10% 或原建築容積	#3	原建築基地之原建築容積高於法定容積者	原建築基地之基準容積 10%或原建築容積
§6(新增)	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除	10%	#4	經通知限期拆除、逕予強制拆除者 第三條第三項同本獎勵額度	10%
	結構安全性能評估結果未達最低等級者	8%		結構安全性能評估結果未達最低等級者	8%
				耐震安全性能評估未達一定標準	6%
§11(新增)	取得候選等級智慧建築證書 (銅級、合格級-500m ² 以下適用)	鑽石級 10% 黃金級 8% 銀級 6% 銅級 4% 合格級 2%	#8	取得候選等級智慧建築證書 土地面積 500 m ² 以上 不適用銅級、合格級	鑽石級 10% 黃金級 8% 銀級 6% 銅級 4% 合格級 2%
§12(新增)	無障礙住宅建築標章	5%	#9	無障礙住宅建築標章	5%
	依住宅性能評估實施辦法--新建住宅性能評估之無障礙環境者	第一級 4% 第二級 3%		依住宅性能評估實施辦法--新建住宅性能評估之無障礙環境者	第一級 4% 第二級 3%
§13(新增)	耐震設計標章	10%	#6	耐震設計標章	10%
	依住宅性能評估實施辦法--新建住宅性能評估之結構安全性者	第一級 6% 第二級 4% 第三級 2%		依住宅性能評估實施辦法--新建住宅性能評估之結構安全性者	第一級 6% 第二級 4% 第三級 2%
§10(原§8)	取得候選等級綠建築證書 (銅級、合格級-500m ² 以下適用)	鑽石級 10% 黃金級 8% 銀級 6% 銅級 4% 合格級 2%	#7	取得候選等級綠建築證書 土地面積 500 m ² 以上 不適用銅級、合格級	鑽石級 10% 黃金級 8% 銀級 6% 銅級 4% 合格級 2%
§8(原§5)	協助取得開闢公設用地產權登記為公有者	15% 計算式： 公設地面積 *(事計報核日當期公設地公告現值/事計報核日當期建築基地公告現值)*建築基地容積率	#10	協助取得及開闢範圍周邊之公設用地並產權登記公有 公設地須於使照核發前完成法律關係之清理及開闢完成	5% 計算式： 公設地面積* (公設地公告現值/建築基地公告現值)*建築基地容積率
§7(原§4)	提供指定社福或公益設施，產權無償登記為公有者	30%			
§9(原§6)	1.古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群:辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 2.都市計畫表明應保存或有保存價值建築物:保存或維護	1.依實際面積 x1.5 倍 2.依實際面積 x 1 倍			

§15(原§10)	規模獎勵	一個以上完整計畫街廓	5%			
		面積達 3,000m ² 以上未滿 10,000m ²	5% & 每增 100 m ² + 0.3%			
		面積達 10,000m ² 以上	30%			
§17(原§11)	占有他人土地舊違章戶		20%			
§14(新增)	時程獎勵	更新地區修正條文施行日起 5 年內擬訂事計報核者 前項期間屆滿之次日起 5 年內	10% 5%			
		未更新地區修正條文施行日起 5 年內擬訂事計報核者 前項期間屆滿之次日起 5 年內	7% 3.5%			
§16(新增)	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施 (更新前門牌戶達二十戶以上)		5%			
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法 108.12.19 附表				都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法		
獎勵容積項目			獎勵容積上限	條文	獎勵容積項目	獎勵容積上限
建築規劃設計(一)	1.建築物鄰 8M 以下道路境界線之退縮，自人行道及建築物高度比檢討範圍外起算，一側建築物退縮距離達 2M 以上。 2.建築物與鄰地境界線距離平均寬度達 3M，最小淨寬達 2M 以上。 3.基地內留設寬度 4M 以上供公眾通行之通道，最小淨寬達 2.5 公尺以上，且通道兩端均銜接公共設施用地或道路。 4.建築基地集中設置開放空間廣場達 200 m ² 以上，其任一邊最小淨寬達 8M 以上，且長寬比不得超過 3。 5.建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間，其樑下淨高達 6M 以上，留設面積達 36 m ² 以上，任一邊最小淨寬達 6M 以上，且長寬比不得超過 3。 6.建築物斜對角距離平均未超過 45M；倘超過 45M，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。		符合三項(1%) 四項(2%) 五項(3%)			
建築規劃設計(二)	基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。		1%			
建築規劃設計(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街		淨寬均達 2M 以上至 6M 以	#5	建築基地退縮建築設置人行步道且距鄰地境界線淨寬大於 2 米	淨寬 4 米 10%
						淨寬 2 米 8%

	廓整體考量設置，無遮簷部分須以滲透設計，其設計經由建築師簽證。(依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設供人行走之地面道路或騎樓，須留設法定規定以上之供人行走地面道路或騎樓，始得申請本項獎勵。)	下，依實際留設面積給予獎勵。		
建築規劃設計(四)	符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別。	3%		
改善都市環境	實施者協助建築基地坐落同一街廓或毗鄰街廓整修順平騎樓或無遮簷人行道，並取得其土地及建物全體所有權人同意自行維護管理文件。	整修一棟建築物給予 0.25%		
新技術應用	建築基地提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位 3%以上。	1%		
促進都市更新(一)	提供經費予本市都市更新基金，有助於推動都市更新事業之實施。	提供經費予本市都市更新基金金額/(都市更新事業計畫報核日當期之建築基地平均公告土地現值×0.7)。		
促進都市更新(二)	更新單元內現有合法建築物之屋齡達 30 年以上，且樓層數為 4 層或 5 層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數 10 分之 7 者。	4 樓 2% 5 樓 4%		
			#12	申請#3~#6 容積獎勵後仍未達到本條例容積獎勵額度上限者，始得申請#7~#10 容積獎勵

資料來源：本協會專案團隊整理。

第二節本年度委辦事項執行檢討與建議

一、派駐人員至都市更新處協助解說都市更新相關法令與機制

(一)108 年度來人來電次數及諮詢問題數量

項目 \ 月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
蒞處人次	20	20	25	22	20	15	21	26	26	20	22	31	277
來電人次	145	35	154	150	177	140	173	166	148	165	132	134	1,771
人次合計	165	55	179	172	197	155	194	192	174	185	154	165	2,048
諮詢問題 小計	198	87	207	207	220	197	213	216	203	206	225	253	2,477

(二)執行事項綜合分析與檢討

- 1.服務對象：派駐櫃台服務對象包含一般市民、專業人員及少數其他政府機關。
- 2.服務人次：每月之諮詢服務量維持一定常態，惟隨階段性都更議題或事件點或法令變動而變化。

(三)諮詢範疇：諮詢問題統計類別得知範圍廣泛且問題多元與雜瑣。

1.一般市民：

- (1)仍著重於差異比較、程序規範與權益保障的相關課題，包含同意書簽署及撤銷、都更主體、建築容積獎勵、分配條件與計算方式、選屋與找補及私約條文與爭議。
- (2)針對實施者團隊所傳遞資訊內容的解說、釋疑及求證確認。
- (3)部分市民會強烈表達其個人觀點，或投訴實施者資訊提供不足，或整合推動措施損及其更新權益。
- (4)一般性法令條文或更新進度之資訊查詢或印刷文宣品索取及下載方式詢問。

(5)針對都更條例修法後的差異說明等課題。

2.專業人員：

- (1)著重法令條文疑義與作業執行細節之連結以及尋求可處理之解決方式。
- (2)劃定單元作業規範與範圍評估指標檢討。

(3)關注已報核案或已核定案之新舊法令適用問題。

(4)關注相關法令修訂公布進度及其內容規定與影響。

(四)執行檢討：

1.維持現行服務時段及紀錄作業

上班日上午 09:00~12:00，下午 13:30~17:30，每一時派駐 1 位具都市更新工作一定工作年期之專業人員，且填寫諮詢紀錄。

2.辦理教育訓練

每季應辦理 1 場駐點人員教育訓練，因應都市更新動態趨勢辦理教育訓練邀集業界、公部門之專業人員為派駐人員做都市更新議題上的解說與討論。今年度已辦理 4 場教育訓練。

3.即時提供更新法令資訊.

即時提供都市更新法令異動資訊，除透過即時通訊 line 群組、電子郵件通知外，另提供紙本放在派駐櫃台以供翻閱查詢。

(五)後續執行建議

- 1.法令或作業規範增修訂內容如能提前預告，執行團隊可提前解析內容要點提前通知諮詢輪值人員；針對特定性課題，可依時程進度制定統一回應稿。
- 2.市民諮詢已報核個案問題，如屬一般性法令問題由櫃台人員回復，屬個案內容問題轉接承辦人回復。
- 3.提醒團隊派駐人員注意電話禮儀，必要時得保持傾聽者角色，對於都更推動以衡平觀點處理，毋須加入個人之價值判斷與喜好。
- 4.委辦期間仍維持至少每季辦理教育訓練，另 109 年度須綜整有關 108.1.30 修正發布之「都市更新條例」及相關子法及臺北市地方法令配套措施等都市更新重建與自主更新課題的綜整研習，同時邀請都更處承辦科室主管與會指導。

二、辦理臺北市「都市更新系列講座」

(一)108 年辦理系列講座講題與參與人次統計

系列	都市更新重建系列講座											
講題	都市更新條例與相關子法修訂要點(一)	部分權變及部分協議合建之共同負擔提列要點與計畫書注意事項	權利變換估價與審議通案常見問題	變更事權計畫程序要點及注意事項	自主更新運作常見問題解析	劃定單元與建築管理規定及注意事項	都市更新條例與相關子法修訂要點(二)	都市更新產權(含釐正圖冊)與信託登記常見問題解析	都市更新常見爭議及判決影響	臺北市都市更新自治條例與相關法令規範修訂要點	都市更新不動產稅務常見問題解析	老屋重建整合常見問題
人數	180	170	115	106	94	117	96	135	104	124	106	106
人數合計 1,453 人，平均每場人數 121 人												

(二)執行事項綜合分析與檢討

1.議題關注

- (1)今年度講座名稱「臺北市都市再生學苑-108 年都市更新重建系列講座」。
- (2)今年度講座適逢 108 年 1 月 30 日「都市更新條例」發布修正，以「政策與法令程序規範、多元領域專業知識與整合推動實務」為主軸，透過系列講座研習「建立都市更新相關構面課題的基本認知，能學習都市更新基本評估分析，瞭解都市更新相關法規內涵要點與執行實務，初步判斷更新權益與分配條件的合理性，並知悉參與都市更新推動應注意事項與應負擔的義務事項」。

2.聽眾特質

- (1)一般市民：參與講座之市民多數為住家區域已進入都更推動程序者，屬於目的之參與者，欲瞭解更進階的課題如「產權、信託、估價及稅務」，及欲釐清與實施者之間存在的更新權益問題，並曾參與多次講座議題。
- (2)專業人員：因應都市更新相關法令增修，今年度特請中央或更新處指派擔任星期三講座講師，有助政府宣導都市更新政策方向、法令趨勢、審查規定及審議規範。

3.課程特色

- (1)本年度講座規劃 12 個課題，提供市民時事性與系統性的都更課題分享。
- (2)Q&A 課程為都市更新系列講座的特色所在，市民的參與度與互動性極高。

(三)後續執行建議

- 1.因部分場地租借期不易確定、場地環境舒適性較為不足或其地點距離捷運站超過 10 分鐘以上步行距離，本協會自 107 年度起已調整為定點區位辦理，並建立整體性的宣傳行銷，提升市民參與的熟悉度與識別度。
- 2.依本報告之「業務執行課題重點回顧」，可知「都市更新條例」修正後，109 年仍屬「法令及執行機制變動年」，可持續運用本系列講座平台於平日及假日開辦專業人員與市民的專屬講座，並安排都更處承辦業務主管與民間資深專業人士擔任課程講師，提供市民更便捷、更深入完整的都市更新法令知識與實務觀念，並進行相關都市更新政策與成果的發表。
- 3.依 108 年 10 月 2 日再生學苑跨域(重建、整維、社造)規劃會議結論，於次年第一季召開跨域工作會並檢視相關委辦案課程規劃的關聯性與辦理聯合宣傳與行銷作業。

表 3-6 後續辦理臺北市都市更新系列講座舉辦方式建議

講座名稱	臺北市都市更新系列講座
場次	12 場
課程期間	於 10 月底前辦理完畢
辦理時段	專業人員：固定安排於星期三下午 14:30 至 16:30 舉辦 一般市民：固定安排於星期六下午 14:30 至 16:30 舉辦
講座名額	每場次應有 60 人以上簽到參加(免費)

講師人選	都更處承辦業務主管 都更處法宣團隊資深講師及邀請各專業領域具實務性之講師
課程場地	1.採固定地點，市區捷運周邊場地。 2.以臺北市體育局行政大樓視聽教室(松山區南京東路四段 10 號)-小巨蛋站為優先選擇，避免排鐵椅、會場動線配置與管維優先考量。
課程內容	1.109 年法令變動相關配套措施 2.建築管理、地政產權、信託融資、權利變換估價與都市更新稅務等相關領域課題

三、出席申請單位申辦之自辦公聽會、法令說明會、會員大會

(一)出席場次檢討與建議

- 1.依 108 年 12 月 31 日第一次變更契約，增加法令說明會 55 場、會員大會 10 場，統計 1-12 月出席場次，總共出席 209 場，執行率達 97.21%。今年度法令說明會之出席場次，相較於歷年有明顯上升之趨勢，係因都市更新條例修正後之法令解釋及相關配套措施、已報核之程序中案件對新都更條例修訂版之適用、都更條例修訂版與危老條例之差異、都市更新會變更章程(修正後都市更新會重大議決比例下修為 50%)、南港產業專區、高層建築、海砂屋...等等議題，另搭配都更處 12 行政區工作站媒合之法令說明會。
- 2.自辦公聽會場次的多寡為都市更新報核案的先行指標，105 至 108 年度已連續四年維持低檔(108 年度新增擬訂事業計畫案僅 14 案次)，過往或因整體都更推動環境與建商投入意願低落，或轉入危老重建或不再參與都更案，對於民間產業形成連鎖萎縮影響，惟 107 年 12 月臺北市公劃地區發布及 108 年都更條例等相關法令修訂提升建築容積獎勵等利多因素，惟因臺北市地方法令修定尚未完竣，故可能影響事業計畫的報核，故 109 年自辦公聽會場次的量能仍是觀察指標。
- 3.臺北市多數住宅區涉及立地條件，包含法定容積、樓層現況皆會造成更新後的房屋室內坪數還原率不足 100%，致建商投入推動更新的意願不足，此亦宣告市民自主推動更新的重要性以及參與都更重建需改變觀念與做法。

表 3-7 108 年出席相關會議執行率檢討

年度期間 出席會議	108 年預定總場次		108 年執行情形檢討		
	預定場次 (原合約)	預定場次 (擴約)A	執行場次 B	實際執行 差異場次 B-A	預算執行率 B/A
自辦公聽會	45	45	44	-1	97.78%
法令說明會	65	120	118	-2	98.33%
會員大會	40	50	47	-3	94%
合計(原合約)	150	215	209	-6	97.21%
備註	依 108 年 12 月 31 日第一次變更契約，增加法令說明會 55 場、會員大會 10 場。				

表 3-8 105 年至 108 年出席相關會議場次統計表

年度期間 出席會議	105 年同期累計 場次	106 年同期累計 場次	107 年同期累計 場次	108 年同期累計 場次
自辦公聽會	56	76	48	44
社區說明會	47	70	74	118
會員大會	36	45	40	47
合計	139	191	162	209
備註	1.106 年度受地政登記規則(取消雨遮等)影響，自辦公聽會場次微幅提升。 2.106 年度開始法令說明會場次上升，包括危老條例、都更條例及公劃地區發布，於 108 年度達到 118 場，顯示民眾對法令了解之需求增加。			

(二)執行事項綜合分析與檢討

1.出席【自辦公聽會】綜合分析與檢討

- (1)出席代表以更新處出版之「都市更新事業申請人(或實施者)辦公聽會應說明及注意事項」為檢核及說明提示標準。
- (2)補充說明 108 年度法令變更要點，如 107 年底公布 85 處劃定更新地區、事業概要之應表明事項及預定進度、臺北市容積獎勵辦法尚未發布之前，僅能申請中央容積獎勵、8 月中 19 處海砂屋迅行劃定地區、新舊版同意書之適用及注意事項等注意事項。

2.出席【會員大會】綜合分析與檢討

- (1)出席代表以「都市更新條例及都市更新會設立及解散辦法」規定為議程內容檢核及說明提示之標準。倘涉及決議事項時，須再確認章程規定之議決事項係屬重大表決或一般表決。
- (2)針對 108.5.16 修正發布「都市更新會設立管理及解散辦法」，更新會變更章程之議決比例注意事項，須採修法前 22 條比例(或以上)辦理，無法逕為適用 50%比例通過變更章程之議決。
- (3)基於更新會推動時程冗長與對案情的熟悉度，本協會出席代表採專人專案認養制並建立代理人制，由專人固定出席該更新會會員大會。

(4)更新會會員大會出席比例的認定課題

- a.議程僅有報告事項案，會議召開無出席比例規定。
- b.議程涉及重大議決事項案，同意比例須 50%(不得扣除公有權屬及都更條例 24 條所列產權態樣)。如尚未變更章程，需依第(2)規定辦理。
- c.a.b 二項已納入宣導事項，並納入會員大會出席代表作業須知。

3.出席【法令說明會】綜合分析與檢討

- (1)簡報內容配合法令修正發布動態調整改版，並公佈於協會網站提供下載，今年已發布第五版。

- (2)系列講座教材融入次年度新版講義內容，推動程序及權利變換機制要點內容為主軸，並融入實務推動的步驟、觀念與注意事項。
- (3)社區說明會以關注個別基地條件、關係人彼此權益與推動實務問題為核心，簡報內容採完整性講義編定，再視個案屬性、進度及問題要點擇要解說。
- (4)居民漸趨保守觀望，期藉由政府單位說明會公開傳遞法令資訊規範，降低地主疑慮或解讀法令錯誤的現象。
- (5)海砂屋及大樓更新重建的場次比例有增加。
- (6)民眾希望了解危老與都更差異之比例增加，顯示都更與危老之競合。
- (7)出席法令說明會之講師派員，須符合從事都更工作五年以上經歷，或具有相關不動產證照，由專案辦公室依據申請人描述社區推動情況，指派相對講師至社區說明法令；另針對特殊類型之說明會，例如南港產專區、海砂屋、高樓層都更等案件，專案辦公室內部業將部分講師分類，專門說明相關課題，藉以控管講師品質。

(四)後續執行建議

1.出席【自辦公聽會】後續執行建議

- (1)可探討與制定公聽會辦理的基本規範與作業事項，以供申請人遵循落實資訊充分揭露原則，並檢討未依規範辦理者，會有何影響？
- (2)配合協會辦理都更處「計畫案專業審查及幹事會、審議會記錄審議通則彙整」作業成果，增列於「都市更新事業申請人(或實施者)辦理公聽會應說明及注意事項」，並作為出席代表依個案狀況提示標準內容。

2.出席【會員大會】後續執行建議

- (1)每年法宣研習會辦理一場次出席會員大會經驗交流會，並持續更新都市更新會作業須知內容，以供相關參與人員知悉遵循，降低流會風險及提升會議品質效度。
- (2)完成立案之都市更新會，出席代表應向更新會索取章程，並由專案辦公室及出席代表收執，以知悉該會相關規定。
- (3)108.5.16 修正發布「都市更新會設立管理及解散辦法」，專案辦公室統計連續二年未召開會議之更新會計 18 個(P.22 表 2-16)，建議後續應由市府統一通知各更新會應注意相關辦法已修正發布，應注意是否須召開會議修改章程。

3.出席【法令說明會】後續執行建議

- (1)法令說明會舉辦型態得視社區推動進度，採主題性討論會型態辦理，提升互動性促進與會者的深入了解，更能符合業務輔導委辦案的辦理目的。
- (2)持續增修政府政策或宣導。
- (3)為使出席過之社區後續推動重建更為順遂，建議可於出席會議當日結束後，以調查表方式詢問社區(申請人)詳細資訊，供協會建檔，後續可提供相關課程資訊參與講座或教育訓練，或依據推動需求轉介至行政地區工作站接續提供在地服務或針對有潛力之社區協助籌組更新會。