

都市計畫法臺灣省施行細則修法研商會議

壹、開會時間：115 年 6 月 11 日（星期四）下午 2 時整

貳、開會地點：本部國土管理署 601 會議室

參、主持人：董政務次長建宏

紀錄：陳榮界

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

伍、會議結論：

- 一、本次修法旨在配合住宅法第 19 條第 1 項第 7 款規定，主管機關得以容積獎勵之捐贈興辦社會住宅，由私人透過捐贈社宅（婚育宅）獲得容積獎勵，協助政府多元取得社宅，減輕年輕新婚及育兒家庭的負擔。
- 二、本細則係指私人於依都市更新法規實施都市更新事業之地區外捐贈社會住宅，本案將併同「都市更新條例」及「都市危險及老舊建築物加速重建條例」檢視相關規定。
- 三、針對與會公會代表所提出托育、環境容受力等各層面公共設施影響議題，地方政府若有執行疑義，將再邀請地方政府討論。

陸、散會：下午 2 時 40 分

附件

各單位發言記要

一、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會

- (一)最高 2 倍的容積獎勵若採個案逐案提送都委會審議，缺乏通案標準，將嚴重影響前期整合與財務成本分析的可預見性。
- (二)中南部房價較低，僅靠免計容積誘因可能不足，建議增加稅制優惠或綠色融資協助。
- (三)各都市計畫有不同的限高規定，建議明確是否有排除適用地方土地使用分區管制的條件。

二、臺灣省都市計畫技師公會

- (一)支持透過此政策增加社宅以達成住宅正義。
- (二)建議修正第 34 條之 4「實施都市更新事業地區外」之文字，避免外界誤解。
- (三)建議後續應考量當地社宅供給量、婚育人口中籤率、地區環境容受力，以及周邊是否具備托兒等公共服務配套設施，作為審議參考原則。

三、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

- (一)考量各縣市發展現況不同，且此項目屬地方細部計畫層次，若直接將明確倍數寫在施行細則會有執行困難，強烈建議訂定「行政原則」或「處理原則」，以便因地制宜並減少都委會審議爭議。
- (二)本次修法預告期間，本會已函送建議意見在案。

四、新北市不動產建築開發商業同業公會

會員普遍贊同此政策，但關切修法何時能正式實施。若要等各地地方修法會耗時過長，詢問中央是否有辦法讓地方儘快適用。

五、台北市不動產建築開發商業同業公會

- (一)建議第1項文字可直接做排除規定，將「依都市更新條例實施之都更案」除外即可。
- (二)個案審查會因交通等變數讓開發商面臨前功盡棄的風險。建議參考都市更新條例精神，由中央訂定獎勵係數，授權縣市政府提都委會訂定具體數值，以提升可預見性。

六、中華民國建築師公會全國聯合會

- (一)建築師在爭取都市計畫容積獎勵時，對「都市計畫委員會」較陌生（平常多在「都市設計審議」申請），初期可能會有審議難度。
- (二)本案推動主力可能在六都，但六都需配合修法跟進，若六都無法立刻帶動，其他操作經驗較少的小縣市在執行上可能會更緩慢。

七、本部國土管理組都市計畫組

- (一)現行條文原本寫「都市更新地區外」。本次修正為「仍以都市更新法規實施都市更新事業之地區外」，是因為「更新地區」範圍較大，而「事業地區」是指真正有案子在推動實施的範圍。修正後適用範圍會變寬、適用的案子會變多。此文字在其他五都早已修正完竣，這次只是配合把臺灣省施行細則補齊。

- (二)針對建開公會全聯會提出的稅制優惠與綠色融資建議，本次修法目的純粹是「容積獎勵」，因此不會涉及到稅制與融資部分的修正。
- (三)針對省公會提出的托育、長照等附屬設施，因項目不同、獎勵額度也不同。本次修法是以「婚育宅」為主，其餘公益設施會由地方政府在新建社宅時自行進行搭配。
- (四)臺灣省各都市發展狀況差異很大（包含偏鄉與高度密集區），初期進到都委會審議確實會有磨合期。但只要獎勵符合市場需求，地方政府會在短時間內確立好遊戲規則，不會拖延案子。
- (五)針對實施時間點，會在最短時間內邀集六個直轄市，趕快配合訂定相關內容以利後續操作。

八、本部國土管理署營建管理組

- (一)有關本案考量臺灣省轄各縣市的實際需求、規劃設計內容與業者因地區成本差異極大，涉及地方政府執行若有疑義，將再邀請地方政府討論。另限高問題涉及其他不同的特定法規與其特定立法目的，因此本細則「無法排除」其他法規的限高限制。
- (二)法規條文僅為原則性規範（例如：捐贈比例上限、不得超過法定容積的 1.8 倍），其餘公共設施容受力、基地交通現況，則在說明欄中載明「由地方政府都委會因地制宜衡酌審定」。
- (三)直轄市因地價及營建成本相較臺灣省轄地區高，容積獎勵倍數不用太高即可達到合理利潤；又臺灣省轄下許多非都會區，是否捐贈社會住宅取決於區位地價與成本。
- (四)有關偏遠鄉鎮之婚育家庭對於社會住宅需求，地方政府可依申請案量多寡自行決定要訂定「通案性審議原則」或採「個案審查」。