

立法院三讀通過都市更新條例修正案

林志坤 土木/結構技師

立法院院會今（28）日三讀通過「都市更新條例修正草案」，內政部表示，這次修法從「健全重要機制」、「解決實務困境」、「強化程序正義」等3大面向，務實提出都更具體可行的解決方案，期盼在各方權益衡平下，讓都更重新出發，成為促進國家建設與都市發展的有效工具。

容積獎勵明確化 增加民眾參與都更之信任

內政部表示，這次修法最重要的是讓民眾信任都市更新機制，第一個步驟是將「容積獎勵明確化」，統一訂定建築容積獎勵項目、額度、計算方式及申請條件，讓實施者與地主開始談權益分配時，就明確知道獎勵後總容積，增加其互信基礎，同時也可以解決過去因容積獎勵造成審議的不確定性，並進一步提高審議效率。

其次，「擴大賦稅減免」範圍，去年通過的危老條例已延長重建後房屋稅之優惠期限，最長可達12年，這次都更條例修法也一併比照；另外，增加協議合建土地移轉予實施者部分之土地增值稅優惠，鼓勵百分百同意的協議合建，來降低實施爭議及增加推動效率。

各界關注的代拆議題 以弱勢保障為前提 以公權力為後盾

政府代拆是這次修法最受矚目的議題，修法後強化不同意戶權益的四道防線處理，包括更新地區劃定及自劃單元劃定基準均應由都市計畫委員會審議、案件如有爭議應一律聽證、嚴謹務實的審議制度及拆除前應落實兩公約有關真誠磋商精神進行協調溝通後，始得為之，有助於減少執行爭議。

內政部表示，程序的完整，是對民眾權益最好的保障，也有助於都更效率的落實。

都市更新為公共事務，公權力在適當時機應該要合理的介入，以保障多數人更新的權益，對於不當的反制行為，政府也應當有所作為，不應放任。

至於更新後不應造成弱勢住戶流離失所的議題，內政部也針對屬住宅法規定之社會經濟弱勢或更新後未達最小分配面積單元致無屋可住者，未來將由縣市政府專案提供社會住宅或租金補貼之協助。

由於社會住宅與都市更新均為當前政府重大政策，內政部也呼籲縣市政府積極推動社會住宅，透過都更來鼓勵設置社會住宅，以社會住宅來協助更新單元內居民安置，達到相輔相成的效果。

銜接危老條例 協助危險建築物重建

內政部指出，目前經評估屬危險建築物者，仍有多數無法整合至全體同意致無法透過危老條例程序重建，故為保障民眾居住安全，本次修法規定主管機關可以將危險建築物逕行劃定為更新地區，所有權人即可透過都市更新條例的機制進行重建。未來修法通過後，內政部在訂定容積獎勵項目時，也會將危險建築物納入考量，以增加重建的可行性，並減輕其負擔，增加民眾參與更新的意願。

增強公辦都更量能 強化執行工具

內政部表示，這次修法也增列「政府主導都市更新」專章，公辦都更實施可以有3種方式，包括由政府自行實施、同意其他機關、專責法人(或機構)實施或公開評選民間都市更新事業機構實施，以利多元合作推展都更業務。

內政部指出，本次修法賦予各級政府設立專責機構的法源依據，內政部已率先成立「行政法人國家住宅及都市更新中心」，也呼籲縣市政府可以評估成立專責機構負責公辦都更推動與實施，讓中央地方全面提升都更量能。

參考文獻來源：

<https://www.cpami.gov.tw/營建署家族/營建業務/38-都市更新組>