

臺北市

防災型都市更新

細部計畫案

懶人包

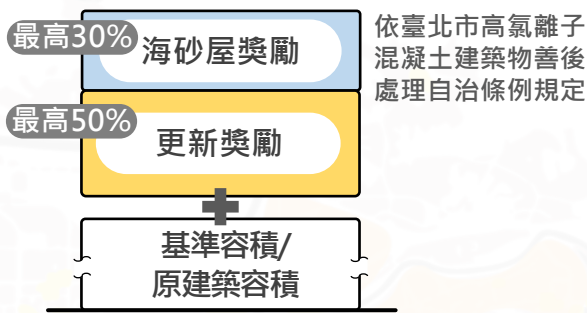
(114.05.09 修訂版)



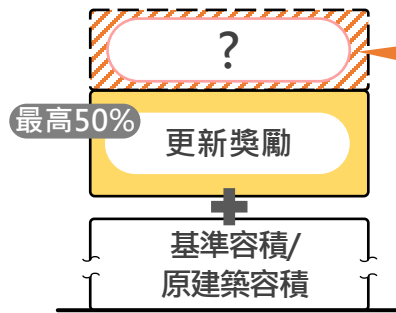
A 計畫緣起

內政部定義危險建築物

1 高氯離子混凝土建築物(海砂屋)



2 耐震能力不足建築物而有明顯危害 公共安全之建築物



鼓勵耐震能力不足建物重建，改善居住環境品質

民國

63年

71年

88年

95年

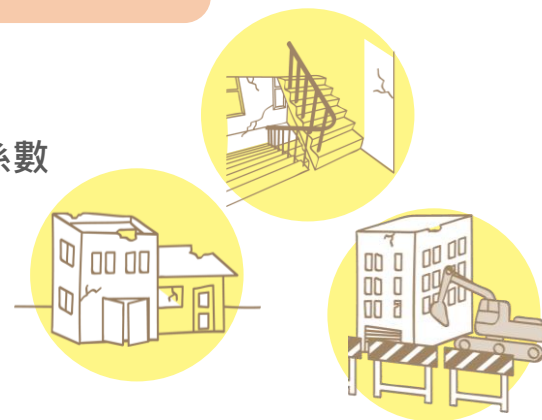
63年前建築物法規沒有抗震要求 !

訂定建築物耐震設計規範，劃分不同震區，訂定對應耐震係數

針對不同用途建築物增訂耐震係數

九二一地震發生後，依活動斷層類別規範地震設計係數

耐震法規日趨嚴謹，結構安全大致無慮



B 計畫目的



提升重建誘因，突破重建困境

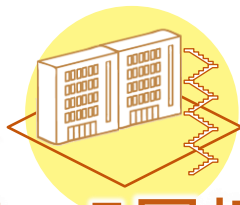


本市房屋**76%**

30年以上

六都之冠

(全國平均值51.09%)



4、5層樓

公寓居多

公設比率較低

室內坪數較大



實務**整合不易**

重建需依現行建築規範

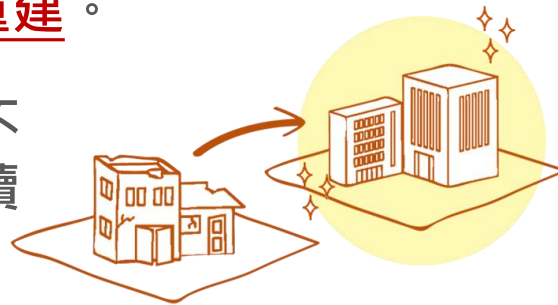
重建前後空間感差異大



提高重建誘因，加速老舊危險建築物重建。



響應2050淨零排放目標，翻轉耐震不足建築物朝**低碳、耐候設計**，打造永續與韌性城市，建立臺北**低碳家園**。



C 適用範圍與對象



基地條件



本案適用對象

同時
符合

缺一
不可

01 以**都市更新**方式**重建**者

同意比率應符合
都更條例§37

02 基地面積達**1,000 m²** (可建築用地)

領有使照
或



領有合法建築
物證明文件
(含簡化認定)



03 屬**合法建築物**

04 經鑑定為**耐震能力不足**

或「63年2月15日(不含)前已申請建造執照之領有使用執照建築物」

結構安全性能評估
(初評 或 詳評)
ID值 < 0.35

C 適用範圍與對象



耐震能力不足認定

建築物結構安全性能評估

初評

或

詳評

評估結果 ID值 < 0.35

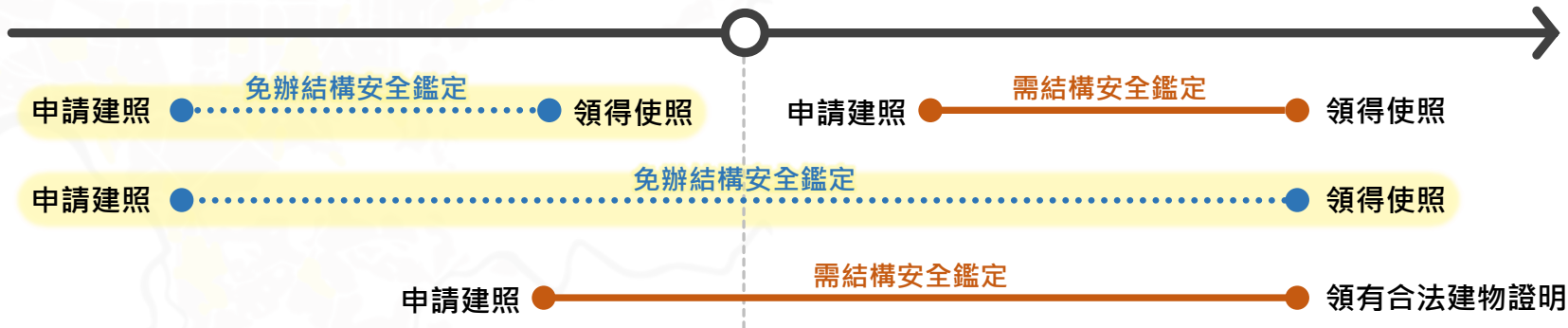
ID值(Index of Damage)=

A_{C2} : 實際耐震能力

$I \times A_{2500}$: 法規耐震標準

特予放寬：於民國63/2/15(不含)前已申請建造執照之領有使用執照者，免辦建築物結構安全性能評估鑑定申請

63年2月15日
耐震設計規範發布



C 適用範圍與對象



建築物結構安全性能評估

依循「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第3條辦理



申請對象

建築物所有權人
1/2以上同意書&委任書

或

公寓大廈管理委員會
區權人會議決議通過會議紀錄
+ 公寓大廈管理組織報備證明



檢附文件

使用執照
(影本)

或

合法建築物
證明文件



評估機構

多家鑑定機構
(內政部公告評定之共同供應契約機構)

- 台北市結構工程工業技師公會
- 台北市土木技師公會
- 臺北市建築師公會
-

D 更新後建築物規劃設計

需同時符合4面向、5條件



4
面
向

5
條
件

1



結構安全

1

耐震設計

2



耐候減碳

2

綠建築

建築能效1+

3

智慧建築

3



都市減災

4

透水保水設施

透水鋪面人行空間
雨水出流抑制設施

4



環境友善

5

無障礙環境

以取得相關**標章**、**候選證書**及**通過評估**為準

- 都更事業計畫核定前：與市府簽訂協議書
- 領得使用執照前：繳納保證金或取得評估標示
- 領得使用執照後2年內：取得標章或通過評估

E 獎勵上限

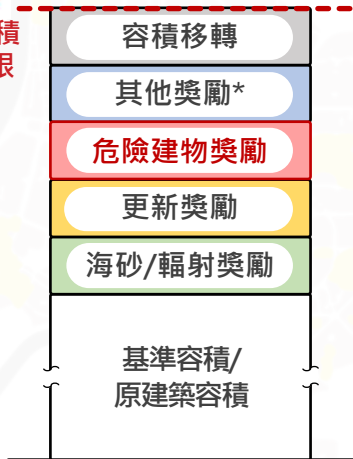


一般情況

以基準容積二倍為上限核算



基準容積
2倍上限

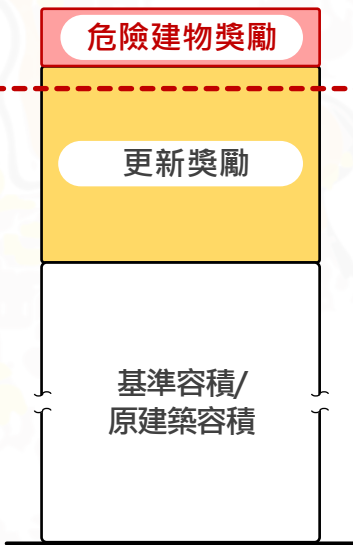


其他獎勵：增額容積、都計獎勵...

特殊情況放寬(以下任一情況適用)

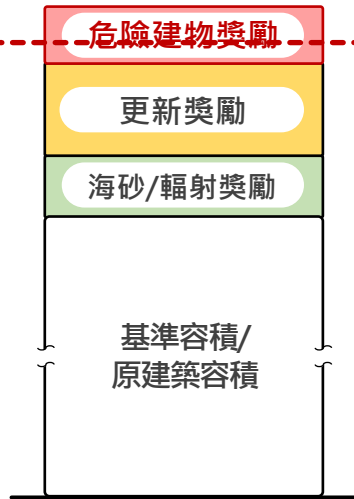
01

加計都市更新容積獎勵，已逾上限



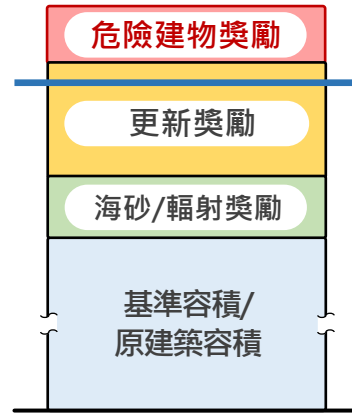
02

加計海砂/輻射、更新獎勵後未逾上限，加計危險建物獎勵後已逾上限



03

產專區(聚)：
 • 加計更新獎勵及本計畫獎勵後已逾容積總量450%
 • 加計海砂/輻射、更新獎勵已逾容積總量450%



基準容積
1.5倍上限
(450%)

- 免經都計程序，逕依都更審議會審議結果辦理
- 不得再申請其他獎勵及容積移轉

F 計畫管制

開發期程



- 採事權分送者：事業計畫核定後**1**年內應申請權變報核，逾期未報核者，將取消該專案容積獎勵。
- 自都市更新事業計畫（或權利變換計畫）核定之日起**1**年內應申請**建造執照**。

保證金之繳納



比照都市更新建築容積獎勵辦法辦理於**領得使用執照前**繳納相關保證金

報核當時

應繳納金額=

更新單元內
土地公告現值

×0.7×

綠建築/智慧建築/耐震建築/無障礙建築
申請獎勵容積樓地板面積

(按面積比率加權平均)

G 審議流程及受理期限

審議流程



審議時程比照**168專案**

- 事業計畫180日工作天
- 事業併送權利變換計畫240日工作天



受理期限



應自計畫發布日起**5年內**提出申請
(113年3月29日起-118年3月28日前)