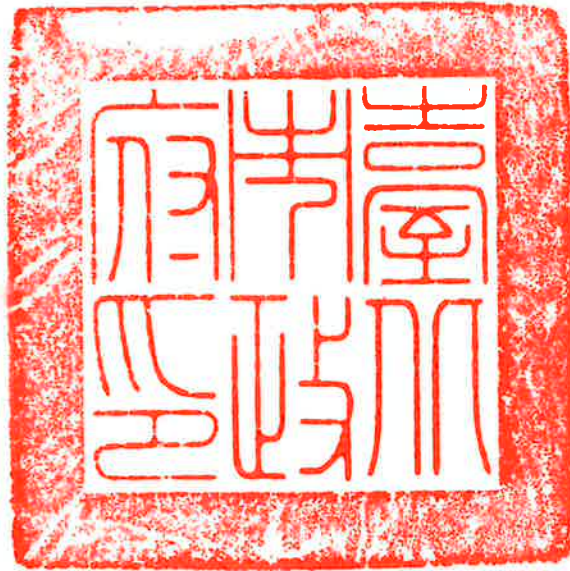


臺北市都市計畫書

擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案



臺北市政府

113年3月28日府都規字第11330206031號公告發布實施

臺北市都市計畫書

擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案

臺北市政府

113年3月28日府都規字第11330206031號公告發布實施

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案
法令依據	都市計畫法第27條第1項第2、4款
申請單位	臺北市政府
本案公開展覽 起訖日期	自112年11月7日至112年12月6日止公開展覽30天（刊登於112年11月6日聯合報、112年11月7日自由時報及112年11月8日中國時報）
本案說明會 舉辦日期	112年11月24日（星期五）下午7時假大安區瑞安區民活動中心、112年11月28日（星期二）下午7時假士林區公所十樓大禮堂舉行說明會
公民團體對 本案之反映意見	詳公民或團體所提意見綜理表
本案提交各級都 市計畫委員會審 核結果	<p>一、臺北市都市計畫委員會112年12月14日第812次委員會議審議決議如下： 請市府就委員與公民或團體意見檢討後，再提會討論。</p> <p>二、臺北市都市計畫委員會113年2月27日第814次委員會議審議決議如下：</p> <p>（一）本次會議檢送計畫書修正內容「陸、計畫內容三、危險建築物容積獎勵之（四）以下情形得循都市計畫法定程序，並經都市計畫委員會同意後，始得適用本計畫之容積獎勵：…」，修正為逕依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理，毋須循都市計畫程序，並不受本市各行政區都市計畫通盤檢討案總容積不得超過基準容積二倍規定之</p>

限制。

(二)其餘依公展計畫書及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

(三)公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

目錄

壹、計畫緣由	1
貳、原都市計畫情形	3
參、臺北市老舊危險建築物現況	5
一、臺北市高氯離子鋼筋混凝土建築物	8
二、耐震能力不足之建築物	9
肆、計畫目標	10
伍、計畫構想	10
陸、計畫內容	14
一、適用範圍	14
二、適用對象	14
三、危險建築物容積獎勵	15
四、申請流程方式	16
五、受理及開發期程	16
柒、其他	17
捌、臺北市都市計畫委員會審議情形	17
附件、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表	18

表目錄

表1 原都市計畫發布實施名稱及文號	3
表2 六都房屋稅籍住宅數量按屋齡分(民國111年第2季底)	5
表3 各行政區建物屋齡分布表	7

圖目錄

圖1 六都房屋稅籍住宅數量按屋齡分(民國111年第2季底)	6
圖2 各行政區建物屋齡分布長條圖	7
圖3 臺北市屋齡30年以上建築物分布	8
圖4 臺北市四五樓建築物分布	8
圖5 現行危險建築物容積獎勵示意圖	11
圖6 本計畫危險建築物獎勵示意圖	12
圖7 臺北市危險建築獎勵執行機制	13

案名：擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：臺北市

類別：擬定

法令依據：都市計畫法第27條第1項第2、4款

詳細說明：

壹、計畫緣由

臺灣位處環太平洋地震帶，為地震發生高危險地區，尤其臺北市為人口密集都會區，75.98%建築物屋齡達30年以上，有耐震強度不足之虞，若發生高強度地震災害，將對民眾生命、財產及安全影響甚鉅，實有加速老舊危險建築物都市更新之必要。

臺北市建築物老舊問題嚴峻，又因本市老舊建築物型態多為4、5層樓公寓，公設比率較低，室內建築坪數較高，即使經鑑定為高氯離子鋼筋混凝土建築物或耐震能力不足之建築物，雖中央與臺北市有相對獎勵誘因與放寬條件，但仍因受限於現行建築技術規則，重建後因個案基地條件不同致未能分回適當室內坪數，以致無法滿足所有權人居住坪數需求，降低更新意願。另經鑑定結果為高氯離子鋼筋混凝土建築物將受臺北市政府列管，依規定並應限期搬遷及拆除，導致多數建築物所有權人無意願主動進行安全性鑑定，讓臺北市老舊建築物產生潛在公共安全疑慮。

再者，內政部於110年5月28日修正公布「都市更新條例」第65條，將危險建築物聚焦於「高氯離子鋼筋混凝土」或「耐震能力不足」而有明顯危害公共安全之建築物，得直接以1.3倍原建築容積申請建築；以及「都市更新條例」第57條修正認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物，得準用「建築法」第81條規定程

序辦理強制拆除。又於110年11月17日訂定「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」，認該建築物結構安全性能評估結果 ID 值小於0.35，作為耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定基準。

而現行臺北市列管之危險建築物主要為「高氯離子鋼筋混凝土建築物」，並於86年8月25日訂定發布「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」，針對專業機構鑑定、限期停止使用、罰鍰及重建放寬容積等訂有相關規定。然危險建築物不僅止於高氯離子鋼筋混凝土建築物，尚包含耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物，但現行臺北市卻未針對該類建築有相關獎勵機制。

為確保民眾居住環境安全，及推動臺北市都市防災重大政策，擬補足現行制度未給予耐震能力不足之建築物相對獎勵誘因，在現行土地使用分區管制下，訂定基準容積獎勵上限，避免都市容納人口超過本市公共設施容受力，導致公共設施服務水準無法負荷，爰依都市計畫法第27條第1項第2、4款規定，擬定本案細部計畫。

貳、原都市計畫情形

表1 原都市計畫發布實施名稱及文號

編號	都市計畫案名	發布日期及文號
1	修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79.09.13府工二字第79049926號
2	修訂信義計畫地區細部計畫（通盤檢討）案	83.06.11府都二字第83029278號
3	修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案	84.09.27府都二字第84064377號
4	修訂台北市信義計畫地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	89.08.25府都二字第8907829000號
5	修訂台北市南港區都市計畫〈主要計畫〉通盤檢討案	90.09.28府都二字第9010582400號
6	修訂臺北市萬華區都市計畫主要計畫通盤檢討案	93.06.11府都規字第09313971700號
7	修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案	93.09.21府都規字第09319100500號
8	變更『修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案	94.08.29府都規字第09420279000號
9	變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討（主要計畫）（不含陽明山國家公園區、住宅區（保變住）、關渡農業區等地區）案	96.08.15府都規字第09604422900號
10	臺北市北投區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	97.03.04府都規字第09730017400號
11	臺北市文山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案	98.01.23府都規字第09830046400號
12	臺北市文山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	99.08.31府都規字第09934139700號
13	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫（第三次通盤檢討）案	104.08.18府都規字第10401064500號
14	臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案（第一階段）	107.08.08府都規字第10720704541號
15	臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案	107.12.17府都規字第10720732431號
16	臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案（第二階段）	108.01.11府都規字第10720734721號
17	臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案	108.01.18府都規字第10760657151號
18	擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計	108.01.24府都綜字

編號	都市計畫案名	發布日期及文號
	畫案	第10720254091號
19	臺北市松山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案	108.03.12府都規字第10800905451號
20	臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(第三階段)	108.03.19府都規字第10800907771號
21	臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	108.04.25府都規字第10830178021號
22	臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	108.07.17府都規字第10800049031號
23	修訂「臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案」(第二次修訂)	108.10.25府都規字第10830977741號
24	臺北市萬華區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案	109.11.12府都規字第10900935111號
25	臺北市大同區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案	109.11.19府都規字第10931176661號
26	臺北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案	110.01.12府都規字第10931205461號
27	臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	110.01.13府都規字第10931150331號
28	臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案	110.02.05府都規字第11000903351號
29	臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案	110.03.23府都規字第11030166631號
30	臺北市大安區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(第一階段)	110.05.28府都規字第11000916051號
31	臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	110.07.09府都規字第11030344521號
32	臺北市中山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(第一階段)	110.10.13府都規字第11000957091號
33	臺北市中山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案(第一階段)	110.11.18府都規字第11030912831號
34	臺北市中正區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案	111.05.11府都規字第11100934581號
35	修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	111.05.24府都綜字第11100005681號
36	臺北市中正區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	111.06.20府都規字第11130026221號
37	臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111.06.28府都規字第11100948231號
38	臺北市北投區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111.08.04府都規字第11100958801號
39	臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)	111.09.23府都規字

編號	都市計畫案名	發布日期及文號
	案(第一階段)	第11130700871號
40	臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111.10.07府都規字第11130730551號
41	臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第二階段)案	111.10.24府都規字第11100978851號
42	臺北市中正區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第二階段)案	111.11.24府都規字第11100017281號
43	臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第二階段)案	112.03.01府都規字第11230122721號
44	臺北市信義區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(第一階段)	112.03.30府都規字第11200021211號
45	臺北市信義區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案(第一階段)	112.05.31府都規字第11230267751號
46	臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第三階段)案	112.06.12府都規字第11230337111號
47	臺北市北投區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)	112.07.28府都規字第11200049101

參、臺北市老舊危險建築物現況

依內政統計通報(111年第40週)，111年第2季底臺灣房屋稅籍住宅數，全國屋齡以超過30年以上占51.09%最多，超過40年者占34.04%。而六都中，又以臺北市屋齡最高，屋齡超過30年至40年之建築物比率為24.46%、超過40年之建築物比率為47.51%，依前開統計資料皆顯示臺北市建築物老舊問題，迫在眉睫。

表2 六都房屋稅籍住宅數量按屋齡分(民國111年第2季底)

縣市別	合計	20年以下		超過20年至30年		超過30年至40年		超過40年	
		宅	%	宅	%	宅	%	宅	%
全國	9,017,069	2,110,467	23.41	2,299,957	25.51	1,537,400	17.05	3,069,245	34.04
新北市	1,672,753	413,392	24.71	482,514	28.85	301,287	18.01	475,560	28.43
臺北市	902,426	143,821	15.94	109,070	12.09	220,775	24.46	428,760	47.51
桃園市	885,686	303,319	34.25	268,259	30.29	100,068	11.3	214,040	24.17
臺中市	1,081,978	286,870	26.51	341,577	31.57	178,801	16.53	274,730	25.39
臺南市	719,659	158,603	22.04	187,050	25.99	127,737	17.75	246,269	34.22
高雄市	1,100,428	251,393	22.85	268,744	24.42	193,627	17.6	386,664	35.14

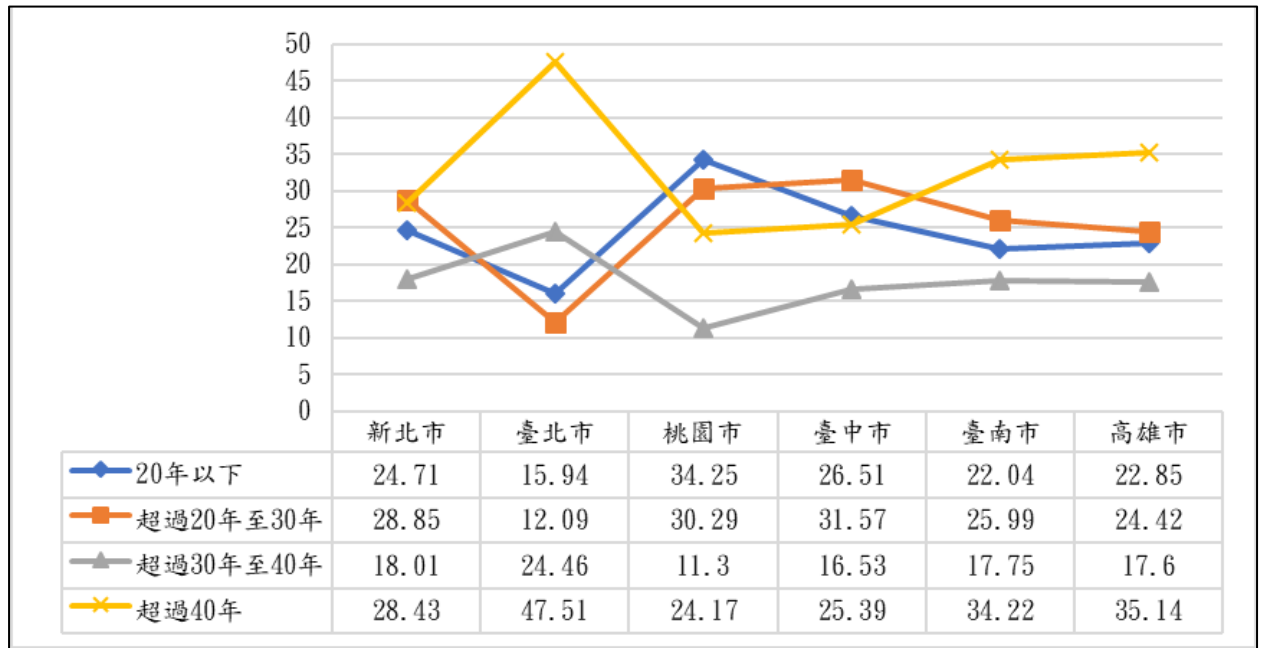


圖1 六都房屋稅籍住宅數量按屋齡分(民國111年第2季底)

臺北市屋齡30年以上建築物棟數占總棟數75.98%，已過半數，其中以松山區（83.16%）及萬華區比率最高（87.49%）；而屋齡40年以上建築物，除內湖區、文山區、南港區外，其餘行政區比率皆達50%以上，以大同區（71.02%）及萬華區比率最高（74.14%）；又屋齡50年以上建築物，以大同區比率最高，為50.30%。

表3 各行政區建物屋齡分布表

行政區	房屋稅籍棟數	低於10年	10年以上	20年以上	30年以上	40年以上	50年以上
士林區	棟數	31,276	992	30,284	26,996	24,412	18,755
	比率	100.00%	3.17%	96.83%	86.32%	78.05%	59.97%
大同區	棟數	16,566	562	16,004	14,380	13,526	11,765
	比率	100.00%	3.39%	96.61%	86.80%	81.65%	71.02%
大安區	棟數	28,918	561	28,357	25,696	23,824	18,609
	比率	100.00%	1.94%	98.06%	88.86%	82.38%	64.35%
中山區	棟數	23,468	809	22,659	19,958	17,776	13,920
	比率	100.00%	3.45%	96.55%	85.04%	75.75%	59.31%
中正區	棟數	16,575	489	16,086	14,700	13,619	11,247
	比率	100.00%	2.95%	97.05%	88.69%	82.17%	67.86%
內湖區	棟數	22,278	1,166	21,112	17,632	13,189	6,064
	比率	100.00%	5.23%	94.77%	79.15%	59.20%	27.22%
文山區	棟數	23,520	1,061	22,459	19,333	15,362	11,189
	比率	100.00%	4.51%	95.49%	82.20%	65.31%	47.57%
北投區	棟數	25,458	1,222	24,236	20,873	18,089	14,158
	比率	100.00%	4.80%	95.20%	81.99%	71.05%	55.61%
松山區	棟數	15,756	297	15,459	14,397	13,103	9,832
	比率	100.00%	1.88%	98.12%	91.37%	83.16%	62.40%
信義區	棟數	20,355	398	19,957	18,343	15,817	11,236
	比率	100.00%	1.96%	98.04%	90.12%	77.71%	55.20%
南港區	棟數	10,692	387	10,305	8,142	7,208	5,315
	比率	100.00%	3.62%	96.38%	76.15%	67.41%	49.71%
萬華區	棟數	21,946	421	21,525	20,353	19,200	16,271
	比率	100.00%	1.92%	98.08%	92.74%	87.49%	74.14%
全市	棟數	256,808	8,365	248,443	220,803	195,125	148,361
	比率	100.00%	3.26%	96.74%	85.98%	75.98%	57.77%

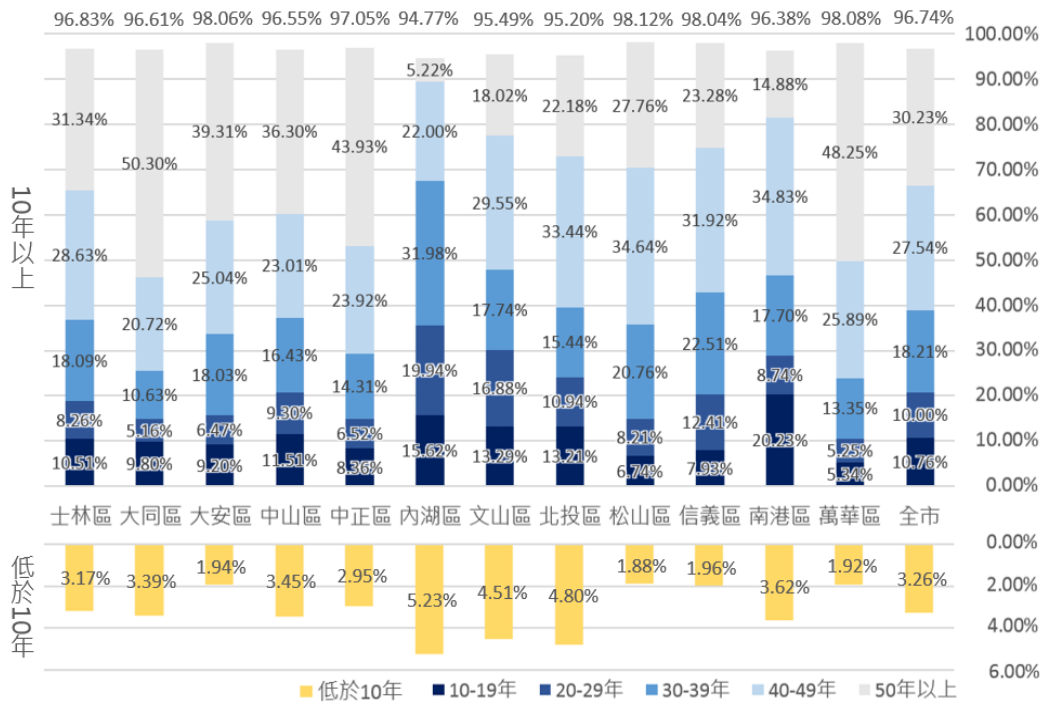


圖2 各行政區建物屋齡分布長條圖

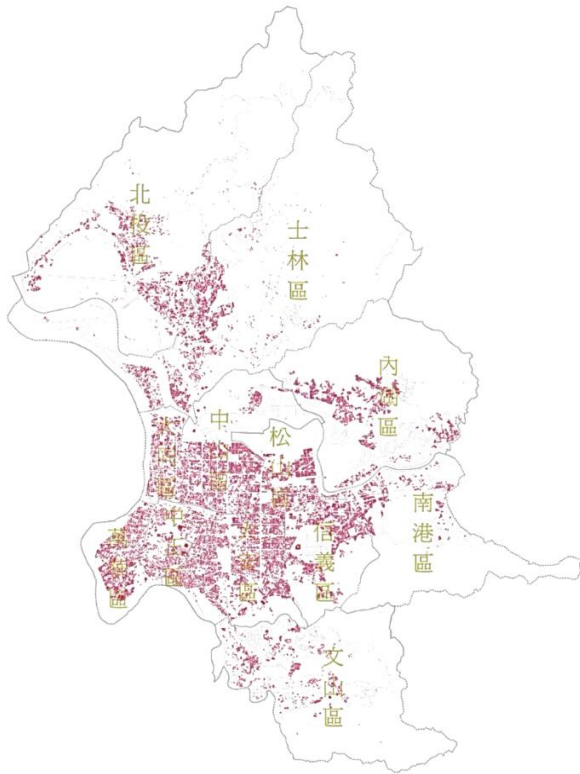


圖3 臺北市屋齡30年以上建築物分布

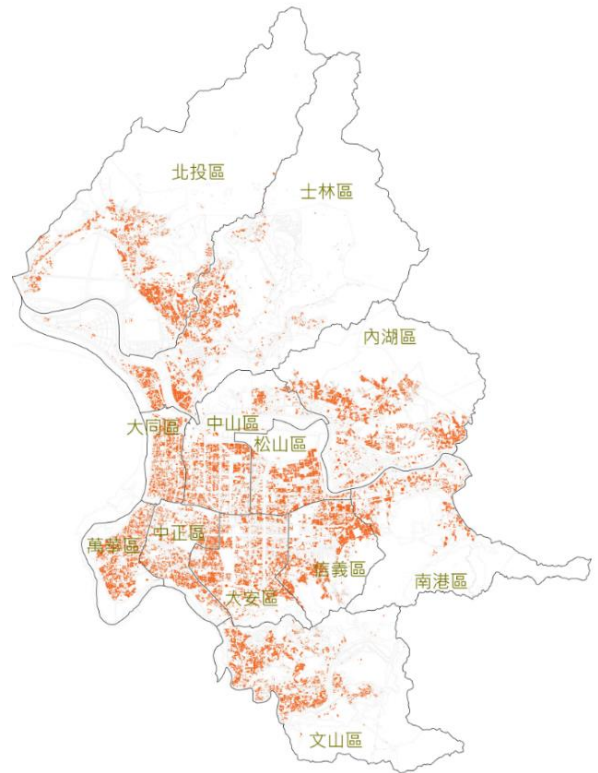


圖4 臺北市四五樓建築物分布

臺北市屋齡30年以上已占半數以上，惟是否屬於危險建築物仍須經專業技師鑑定確認，然參酌現行法令規範，危險建築物說明如下：

一、臺北市高氯離子鋼筋混凝土建築物

臺灣對於建築物氯離子含量標準之規範，始自經濟部標準檢驗局83年7月22日修訂「CNS3090 A2042」 「預拌混凝土」中有最大水溶性氯離子含量之規定，一般鋼筋混凝土容許值為每立方公尺0.6公斤，所處環境須做耐久性考量者，其容許值為每立方公尺0.3公斤。且目前經濟部標準檢驗局並未針對硬固混凝土含氯量規定國家標準，亦無硬固混凝土中水溶性氯離子含量達多少始為「高氯離子鋼筋混凝土建築物」之相關規定及定義。

臺北市為積極輔導實施新拌混凝土氯離子含量管制前(84年1月24日)已興建完成，疑似氯離子含量過高之建築物，期使儘速修繕補強或拆除重建，本府於84年7月24日訂定「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處

理暫行措施(現行名稱為自治條例)」，並引經濟部標準檢驗局83年7月22日修訂「CNS3090 A2042」規定一般鋼筋混凝土容許值，作為前開自治條例後續給予重建容積放寬、救濟補助、稅捐減免等善後處理及列管之標準，輔導市民進行修繕補強與拆除重建；並於84年1月24日起針對臺北市建造執照施工工地實施控管，要求建築物新拌混凝土氯離子含量應符合前開 CNS 標準；後內政部配合經濟部標準檢驗局87年6月25日修訂「CNS3090 A2042」，臺北市再於88年7月29日修正新拌混凝土氯離子含量容許值為新拌混凝土中最大水溶性氯離子含量每立方公尺0.3公斤，預力混凝土為每立方公尺0.15公斤等檢測標準，並適用於88年7月30日以後申報勘驗建築物。

依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」規定，倘建築物所有權人發現建築物有白華、析晶、鋼筋腐蝕、混凝土剝落等即可依規定進行鑑定。經統計至112年9月25日列管並公告案件共計105件、283棟、5,549戶，其中須拆除重建97件、259棟、5,214戶，可加勁補強8件、24棟、335戶。另經前項鑑定須拆除重建之建築物，則後續將公告列管及限期拆除，致所有權人申請鑑定是否為危險建築物之意願較低。

二、耐震能力不足之建築物

臺灣自63年訂定「建築物耐震設計規範」，依地震發生之頻率、規模與震度將臺灣各地劃分不同震區，並依此規定各區建築的設計地震力係數，於71年增訂不同用途建築物，制定不同重要性等級與用途係數，爰即使位於相同震區，耐震力亦會有所不同。後於88年九二一地震發生，經濟部中央地質調查所調整活動斷層類別，據以規範其震區之地震設計係數，爰設計規範訂定前之建築物尚有潛在災害之疑慮。

而臺北市政府前依內政部訂定之「九二一大地震受災區建築物危險分級評估作業規定」，原921或331地震本市列屬紅單列管建築物(包括全倒、半倒或結構已有公共安全之虞者)，現均已拆除或完成結構補強均已解除列管。另目前本市仍有921及331地震屬黃單件數共計49件，其

中921震災黃單件數為37件、331地震黃單件數為12件，目前黃單建築物並無涉及影響公共安全事宜，每年均再發文通知所有權人以行政指導函方式加強注意並維護管理，如有完成修繕補強通知建管處解列。

另內政部於108年5月15日修正發布「都市更新建築容積獎勵辦法」，增訂經結構安全性能評估結果未達最低等級者，得給予建築容積獎勵。再於110年5月28日修正公布「都市更新條例」第65條規定，放寬耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物容積獎勵上限，並於同條例第57條增訂得準用建築法81條規定之程序辦理強制拆除。於同年11月17日訂定「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」，規範耐震能力不足建築物之定義為經結構安全性能評估初評或詳評結果ID值小於0.35者。

肆、計畫目標

- 一、全臺位於環太平洋地震帶、板塊交界處，地震頻繁及歷經921、331地震等災情，為維護臺北市都市發展韌性及容受力，在容積獎勵管制之前提下，增加耐震能力不足之建築物獎勵誘因，進而加速老舊建築物重建，打造宜居城市。
- 二、基於前開災害頻繁，本次新訂之都市更新危險建築物容積獎勵，著重於耐震能力不足具有危險疑慮之建築物，加速其改建，並可增加地區多元都市機能及改善臺北市民居住環境品質。
- 三、為提升氣候變遷環境調適能力，配合韌性城市及本市2050淨零排放政策目標，朝低碳城市、永續與韌性城市邁進，以落實減碳、減災，提升韌性及達成宜居城市。

伍、計畫構想

- 一、補足現行制度未給予危險建築物之相對獎勵誘因
現行臺北市列管之危險建築物主要為「高氯離子鋼筋混凝土建

築物」，並訂有「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」針對專業機構鑑定、限期停止使用、罰鍰及重建放寬容積等訂有相關規定，然危險建築物不僅只於高氯離子鋼筋混凝土建築物，尚包含耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。而臺北市未針對「耐震能力不足」具有危險疑慮之建築物訂有相關獎勵機制。

雖內政部110年5月28日修正公布「都市更新條例」第65條，增訂危險建築物(「高氯離子鋼筋混凝土」或「耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物」)得直接以1.3倍原建築容積申請建築，惟倘該危險建築物未有原容積大於基準容積，則仍未能有效提升其重建誘因。

本案細部計畫參依「都市更新條例」聚焦危險建築物於「高氯離子鋼筋混凝土」或「耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物」，而現行臺北市尚未針對經鑑定屬耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物有相關獎勵機制，為補足現行制度未給予該類建築物相對之獎勵誘因，新訂危險建築物獎勵，以提升重建整合之推力。

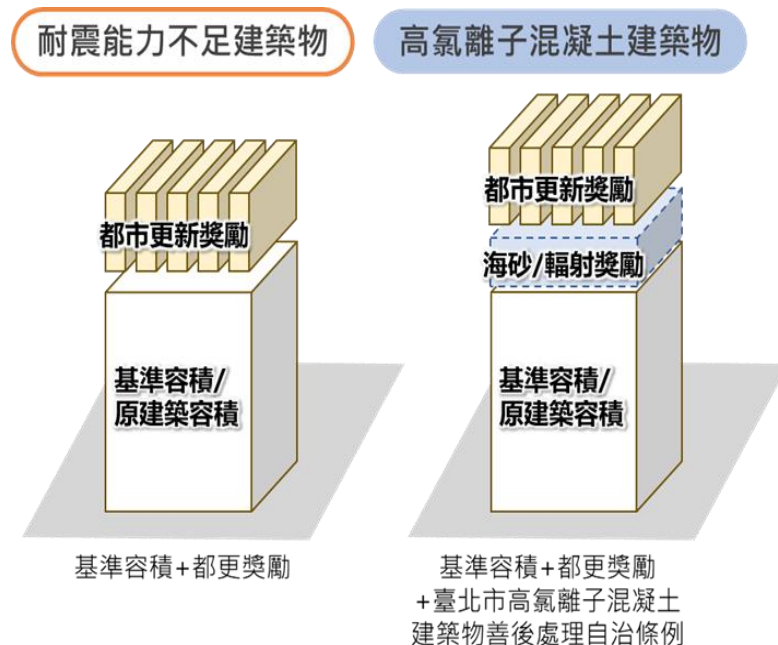


圖5 現行危險建築物容積獎勵示意圖

一般都更案

本計畫案

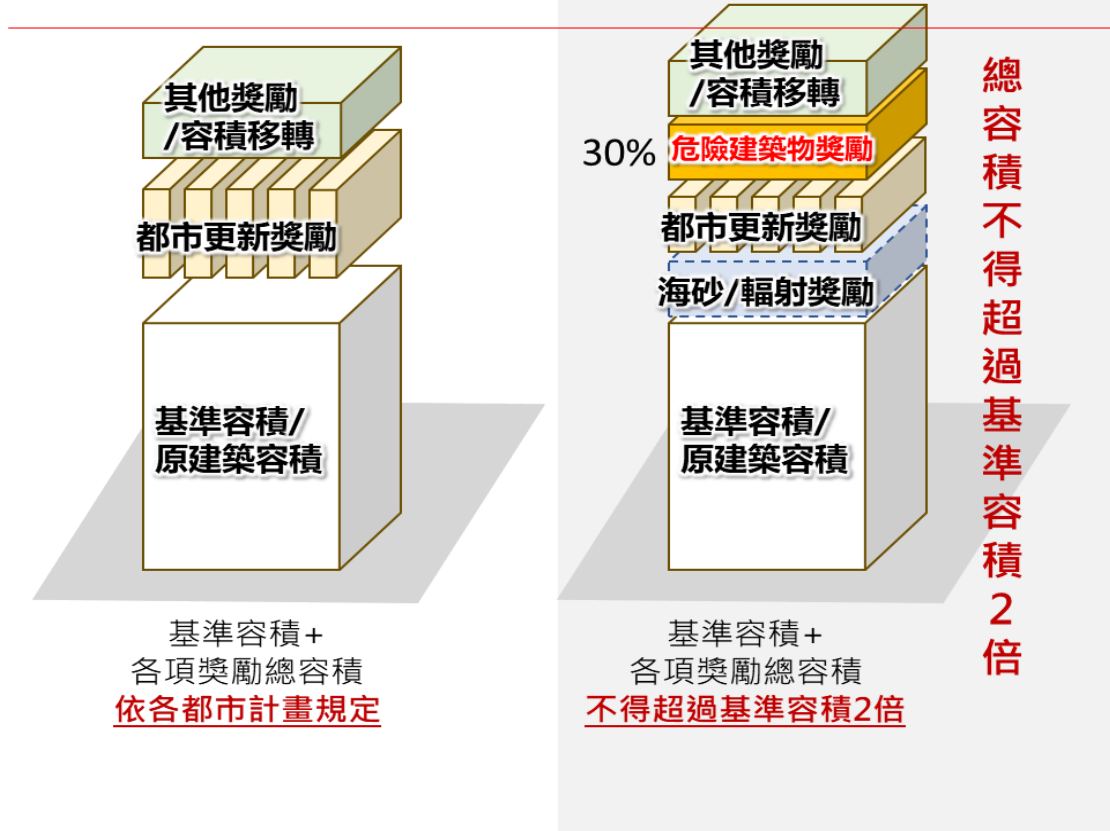


圖6 本計畫危險建築物獎勵示意圖

總容積不得超過 2 倍基準容積



圖7 臺北市危險建築獎勵執行機制

二、增訂全市危險建築物獎勵，落實都市防災政策，引導危險建築物重建：

(一) 給予全市性危險建築物獎勵額度，增加民眾參與重建誘因，並限期更新案事業計畫報核及後續申請建築執照時程，加速都市更新重建速度。

(二) 強化建築物耐震能力及打造人本友善環境空間

針對申請本計畫之都市更新案，參考「都市更新建築容積獎勵辦法」及「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」，訂定重建後建築物應符合結構安全、耐候韌性、居家防災以及朝環境友善規劃等必要條件，以強化更新後建築物防災及公共環境品質。

陸、計畫內容

一、適用範圍

位於本市都市計畫地區，以都市更新實施「重建」者。

二、適用對象

(一) 基地面積達1,000平方公尺以上

(二) 範圍內之合法建築物依「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」規定，經結構安全性能評估初評或詳評結果認定，評估結果 ID 值小於0.35之建築物或於「建築物耐震設計規範」訂定發布前(民國63年2月15日)領有使用執照之建築物者，依各該建築物原建築基地面積計算獎勵值。前開合法建築物認定得比照申請適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之合法建築物認定方式。

(三) 上開原建築基地面積以使用執照或合法建築物證明所載原建築基地面積為準。

三、危險建築物容積獎勵

(一) 必要條件：達成以下各項者核給原建築基地基準容積30%之危險建築容積獎勵。

1. 結構安全：建築規劃朝耐震設計取得標章或依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估達結構安全性能等級者。
2. 耐候減碳：朝智慧建築設計及綠建築規劃設計，並取得建築能效標示lplus。
3. 都市減災：建築規劃朝人行空間鋪面以透水性工法設置，設置雨水流出抑制設施。
4. 環境友善：朝無障礙環境設計。

(二) 上開(一)1、2及4之必要條件達成，以取得相關標章、候選證書及通過評估為準，並參依「都市更新建築容積獎勵辦法」於都市更新事業計畫核定前與臺北市政府簽訂協議書，並於領得使用執照前繳納保證金或取得評估標示、領得使用執照後兩年內取得標章或通過評估。

(三) 依本計畫申請獎勵之建築基地於開發時各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積之總容積不得超過基準容積二倍。如逾基準容積二倍，則以基準容積二倍為上限核算本計畫之容積獎勵值。

(四) 以下情形應經臺北市都市更新及爭議處理審議會同意始得適用本計畫之容積獎勵，惟不得再申請其他獎勵及容積移轉：

1. 建築基地之基準容積或原建築容積加計都市更新容積獎勵已逾基準容積二倍者。
2. 基準容積或原建築容積加計依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬容積、「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」放寬容積、都市更新容積獎

勵未逾二倍，惟加計本計畫之容積獎勵後逾基準容積二倍者。

- (五) 上述(四)經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果不受本市各行政區都市計畫通盤檢討案內「總容積不得超過基準容積二倍」或「容積獎勵合計之樓地板面積不得超過原法定容積之50%」，及本府111年12月1日公告「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」內「容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%」等規定之限制
- (六) 後續應由臺北市都市更新及爭議處理審議會審議決議，始得核給危險建築物容積獎勵。

四、申請流程方式

- (一) 實施者擬具都市更新事業計畫時，應併同檢具都市更新範圍內合法建築物證明文件及合法建築物結構安全性能評估報告，向臺北市政府申請報核。
- (二) 若實施方式為權利變換方式者，應以都市更新事業計畫及權利變換計畫併送辦理。
- (三) 都市更新案核定後，倘經認定不符前開適用容積獎勵條件，或未依前開適用容積獎勵條件辦理者，臺北市政府得視情形依行政程序法撤銷或廢止事業計畫或權利變換計畫行政處分。

五、受理及開發期程

- (一) 符合本細部計畫規定之都市更新事業計畫案，得自本計畫公告實施日起五年內檢送都市更新事業計畫(及權利變換計畫)向臺北市政府申請報核。
- (二) 實施者應於都市更新事業計畫(及權利變換計畫)核定之日起1年內申請建造執照。逾前開期限，都市更新事業計畫自前開

所定期間屆滿之次日起失其效力，實施者應依都市更新條例及其相關規定辦理變更事業計畫(及權利變換計畫)。

柒、其他

- 一、 涉及危險建築物容積獎勵審認事宜，授權本市都市更新及爭議處理審議會審議決議。
- 二、 本計畫未規定事項，悉依其他有關法令規定辦理。

捌、臺北市都市計畫委員會審議情形

- 一、 臺北市都市計畫委員會112年12月14日第812次委員會議審議決議如下：
請市府就委員與公民或團體意見檢討後，再提會討論。
- 二、 臺北市都市計畫委員會113年2月27日第814次委員會議審議決議如下：
 - (一) 本次會議檢送計畫書修正內容「陸、計畫內容三、危險建築物容積獎勵之(四)以下情形得循都市計畫法定程序，並經都市計畫委員會同意後，始得適用本計畫之容積獎勵：…」，修正為逕依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理，毋須循都市計畫程序，並不受本市各行政區都市計畫通盤檢討案總容積不得超過基準容積二倍規定之限制。
 - (二) 其餘依公展計畫書及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
 - (三) 公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

玖、本案業依臺北市都市計畫委員會決議內容修正完竣。

附件、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案		
編號	1	陳情人	柳○燕/旭日聯合建築師事務所
訴求意見 與建議	<p>【通案建議】建議放寬適用對象。</p> <p>一、根據本計畫案第陸條第二項所述，其對象須整合至1,000平方公尺以上且皆為ID值小於0.35之建築物方能適用，然符合此基地規模之建築物應有數幢或數棟，恐難完全符合這兩個條件，亦即難以達到本計畫案之目的。</p> <p>相關條文節錄如下：</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>陸、計畫內容</p> <p>一、適用範圍</p> <p>位於本市都市計畫地區，依「都市更新條例」第6條、第7條及第8條規定經本府公告劃定之更新地區，或依「都市更新條例」第23條規定申請自行劃定更新單元，且應符合「都市更新條例」第37條規定之同意比例。</p> <p>二、適用對象</p> <p>(一)基地面積達1,000平方公尺以上</p> <p>(二)範圍內之合法建築物皆為依「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」規定，經結構安全性能評估初評或詳評結果認定，評估結果ID值小於0.35之建築物，依各建築物原建築基地面積計算獎勵值。前開合法建築物認定得比照申請適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之合法建築物認定方式。</p> </div> <p>二、承上，進行防災型都更在實務操作上可能會出現兩種狀況，無法依本計畫案取得較高獎勵容積上限，政策美意恐難達到預期效果，建議適度放寬：</p> <p>狀況一：</p> <p>假設有一都更基地，其面積1,005平方公尺，其中僅505平方公尺上之三棟建築物之ID值小於0.35（上限1.8倍），另三棟建築物之ID值大於0.35（上限1.5</p>		

	<p>倍)，是否不符合此規定？建議獎勵容積各自計算、合併加總後之平均值做為本基地之允建容積率。</p> <p>狀況二：</p> <p>假設有一都更基地，其面積為2,000平方公尺，其中1,005平方公尺的ID值小於0.35，995平方公尺的ID值大於0.35，是否可比照「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第3條第2項：「前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理」、第6條第5項：「依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積，且最高以一千平方公尺為限」辦理（即均視為ID值小於0.35）？建議比照。</p> <p>以上。尚祈考慮執行可行性調整適用對象。</p>
<p>第812次 會議市府 回應說明</p>	<p>一、本案基地面積係指更新單元需達1,000平方公尺，且基地範圍內合法建築物經結構安全性能評估符合耐震能力不足認定標準，即可申請適用。</p> <p>二、有關容積獎勵計算，參照內政部營建署(現國土管理署)108年7月30日營署更字第1081147852號解釋函，倘同一使用執照基地僅其中一棟建築物完成結構安全性能評估(ID值<0.35)，得以原使用執照登載之原建築基地面積計算獎勵容積。</p> <p>三、為避免誤導，修正本案適用對象文字，原規範範圍內之合法建築物「皆為」耐震能力不足者始得申請本項獎勵，將刪除「皆為」兩字。</p>
<p>第814次 會議市府 回應說明</p>	<p>同前次。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>一、本次會議檢送計畫書修正內容「陸、計畫內容三、危險建築物容積獎勵之(四)以下情形得循都市計畫法定程序，並經都市計畫委員會同意後，始得適用本計畫之容積獎勵：…」，修正為逕依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理，毋須循都市計畫程序，並不受本市各行政區都市計畫通盤檢討案總容積不得超過基準容積二倍規定之限制。</p> <p>二、其餘依公展計畫書及本次會議市府所送補充會議資料</p>

	<p>之修正對照表修正通過。</p> <p>三、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p>		
編號	2	陳情人	曾○芬
位置	<p>大安區大安段三小段666地號 大安區復興南路二段205號(緊鄰科技大樓站)</p>		
訴求意見與建議	<p>一、政策應以市民的安全第一，顧及超過使用年限(如加強磚造超過50年)，若有所有權超過60%的同意都更時，均應列高危險建物，限期拆除都更，其容積獎勵比照。且本地段與捷運僅一牆之隔，不僅影響住戶，也對廣大民眾安全造成隱形威脅，且影響市容。</p> <p>二、政府推動電動車，新建物需要有足夠地基才能因應充電樁之設置需求。因此適用對象不應限定在基地面積超過1000m²內的建物全部要符合相關之規定。若居民有意願配合政府政策，合併以擴大改建面積時，若有部分建物不符合，應放寬標準，尤其面臨40米道路、且位於捷運旁的都更案，更應加以獎勵。</p>		
第812次會議市府回應說明	<p>一、本計畫針對耐震能力不足建築物之認定，係依內政部為提升國人居住安全，對於都市危險建築物的加速重建，於110年11月17日訂定「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」，明定都更範圍內若經評估建築物耐震能力未達現行規範的1/3(即為建築物結構安全性能評估結果ID值小於0.35者)，視為</p>		

	耐震能力不足且有傾倒危害公安疑慮之危險建築物。 二、另如屬捷運車站周邊500公尺範圍內之改建基地，得向本市申請 TOD 容積獎勵。		
第814次會議市府回應說明	同前次。		
委員會決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	蔡家欣建築師事務所
位置	<p>信義區永吉段三小段578地號</p> 		
訴求意見與建議	<p>主旨： 「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」獎勵容積與其他細部計畫獎勵上限競合疑義？是否可從優準用此細部計畫案？</p> <p>說明： 本人為信義區永吉段三小段578地號之所有權人，屬臺北市幾處遷建住宅基地之一，依據臺北市政府於97年2月29日公告「變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案」，遷建住宅基地「……其更新容積獎勵後之總容積不得超過原法定容積率之1.5倍。」(詳該計畫書 P.6)</p>		

	<p>現公開展覽之「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」所訂獎勵額度及基準容積2倍上限，似乎為更新改建帶來契機。但上述兩案都市計畫說明書在容積獎勵規定上，似有法令競合之處，而無法達成一致的法令文字敘述？</p> <p>為加速更新改建，懇請於「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」中，明訂排除其他計畫案中競合條文之限制，避免日後申請更新獎勵時，往返函詢之時間延宕，加速遷建住宅基地改建。</p>		
第812次會議市府回應說明	考量都市計畫之擬定係參考地區都市紋理及發展特性等，倘屬個別計畫訂有相關規定者，應回歸該細部計畫之規定辦理。		
第814次會議市府回應說明	同前次。		
委員會決議	同編號1。		
編號	4	陳情人	熊○緯
位置	<p>大安區大安段三小段666地號 大安區復興南路2段195號(科技大樓站周圍)</p> 		
訴求意見與建議	防災型都市更新獎勵之範圍內之合法建築物皆須依「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」規		

	<p>定表示反對立場</p> <p>說明：市政府鼓勵都市更新，又要盡量合併鄰坊建築物，美化市容是為政府的美意，既然是防災型都更，就表示此社區就是老舊危險超過年限的建築物，不會因為隔壁棟是不符合耐震能力不足的建築物，而原屬於耐震能力不足的老舊建築物就能安全了。</p> <p>建議：政府的德政應讓每位市民能住得安全又能受惠，都更基地範圍內符合耐震能力不足的建築物部份，仍需給予獎勵，而不該被排除在外。</p>		
第812次會議市府回應說明	同編號1		
第814次會議市府回應說明	同前次。		
委員會決議	同編號1。		
編號	5	陳情人	吳○翰
位置	<p>大安區大安段三小段666地號 大安區復興南路2段201號(科技大樓站周圍)</p>		
訴求意見與建議	對防災型都市更新獎勵之範圍內之合法建築物皆為依「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」		

	<p>規定，表示反對立場</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 市政府鼓勵都市更新盡量併入周圍社區都更以美化市容，但這項規定反其道而行，讓有些社區不被併入都更。 2. 既然是防災型都更，就表示該社區已為危險建築，難道會因為隔壁為不符合耐震能力不足的建築物，這耐震能力不足的建物就安全嗎。 <p>建議：都更基地範圍內符合耐震能力不足的建築物部份，仍需給予獎勵，而不該被排除在外。</p>		
第812次會議市府回應說明	<p>一、有關更新單元範圍內，本項容積獎勵計算，參照內政部營建署(現國土管理署)108年7月30日營署更字第1081147852號解釋函，倘同一使用執照基地僅其中一棟建築物之結構安全性能評估ID值<0.35，得以原使用執照登載之原建築基地面積計算獎勵容積。</p> <p>二、為避免誤導，修正本案適用對象文字，原規範範圍內之合法建築物「皆為」耐震能力不足者始得申請本項獎勵，現將「皆為」兩字刪除。</p>		
第814次會議市府回應說明	同前次。		
委員會決議	同編號1。		
編號	6	陳情人	吳○儒
訴求意見與建議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 若申請防災型都更，基地內屬合法房屋且經鑑定為耐震能力不足建築物建議依比例給予獎勵，而非要求全部都需耐震不足才給30%。 2. 若申請防災型都更者，容積總上限，可再給予放寬。 		
第812次會議市府回應說明	<p>一、本案危險建築物容積獎勵之核給，係依使用執照所載原建築基地基準容積30%計算。</p> <p>二、另為避免誤導，修正本案適用對象文字，原規範範圍內之合法建築物「皆為」耐震能力不足者始得申請本</p>		


	<p>項獎勵，將刪除「皆為」兩字。</p> <p>三、本專案係屬都市計畫提供之增額容積，為避免過量增加容積，致環境產生負面影響，故依申請本項獎勵之建築基地於開發時，各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積之總容積不得超過基準容積二倍。</p>		
第814次 會議市府 回應說明	同前次。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	7	陳情人	陳○
訴求意見 與建議	<p>建請檢討納入相關時期、特殊政策下的細部計畫內容併同檢討，於本計畫中訂定相關改善策略，例如原細部計畫訂有容積上限而牴觸本計畫者，應以從新從優角度放寬，以利法令的與時俱進，以及有效推行極具危險性、迫切性的建物改建。</p>		
第812次 會議市府 回應說明	<p>一、考量危險建築物改建的迫切性，並確保民眾居住環境安全，故藉由擬定本案細部計畫，促進危險建築物加速改建。</p> <p>二、本案細部計畫係辦理全市性通案規範，考量都市計畫之擬定係參考地區都市紋理及發展特性等，倘屬個別計畫訂有相關規定者，應回歸該細部計畫之規定辦理。</p>		
第814次 會議市府 回應說明	同前次。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	8	陳情人	彭○豪
訴求意見 與建議	<p>建議市府對於12樓大樓的都更計劃制定相應的配套措施。一般情況下，大樓需要進行改建（例如海砂屋），但由於難以為建商提供足夠的利潤，導致無法順利進行。同時，有問題的大樓住戶通常為經濟弱勢，難以負擔自費進行重建。如果</p>		

	<p>住戶原居住比例過低，重建後的分回面積可能不足最低居住標準，使得他們無法繼續居住，同時所得金額也難以在附近購置房屋，影響生活。</p> <p>因此，建議市府制定專案配套措施，著重幫助弱勢群體，確保真正需要幫助的市民能夠得到支持。在確保安全的前提下，提供資金和協助，使市民能夠居住在安全的環境中。</p> <p>希望市府能夠制定一套方法，克服市場機制的困難。如果重建地點偏僻，開發商難以進入，這可能將居住安全置於危險境地。因此，建議市府考慮通過政策手段，鼓勵開發商進入這些區域，提供激勵措施，同時減輕相應的開發壓力。總的來說，這些建議有助於解決都更計劃中可能面臨的問題，確保市民的需求得到滿足。</p>		
第812次會議市府回應說明	<p>一、本市海砂屋可依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」申請重建，如屬海砂屋，同時亦符合本專案條件者，亦可提出申請。</p> <p>二、另因個案基地條件不同(如基地區位、工程造價、權值分配等)，實務上仍應依個案情況進行檢討。</p>		
第814次會議市府回應說明	同前次。		
委員會決議	同編號1。		
編號	9	陳情人	呂○誠
訴求意見與建議	<p>請問關於(南港產業生活特定專用區)之公劃定範圍內都更案能否適用?</p> <p>另原都更獎勵項目已有危險建物申請項目?</p> <p>此防災型都更能否重複提列申請?</p>		
第812次會議市府回應說明	<p>一、本案並無排除南港產業生活特定專用區之適用。</p> <p>二、另本案給予之危險建築物獎勵，係為針對更新前經鑑定屬耐震能力不足之合法建築物建築物類型，且更新後建築物應達成各項規範必要條件後方能給予，是為積極鼓勵耐震不足建築物都更重建後達完善韌性設</p>		

	計；都市更新中央與地方容積獎勵項目是依據各獎勵項目逐項檢討申請，其中都市更新容積獎勵辦法第6條，係為針對更新前建築物符合所列情形給予之。因其給予獎勵之原因及目的皆不同，故得依個別申請及給予條件申請，亦無重複申請疑慮。		
第814次 會議市府 回應說明	同前次。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	10	陳情人	譚○綺
訴求意見 與建議	<p>此次「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」是臺北市政府為積極鼓勵「耐震能力不足」具有明顯危害公共安全之危險建築物重建而定。</p> <p>與97年2月29日府都規字第09730017900號公告「變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案」為鼓勵與協助遷建基地住戶辦理更新改建，同為臺北市政府相同目標之重要政策。</p> <p>然而以97年訂定之「變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案」至今已過15年，在都市更新諸多相關法規及市民認知普及越趨完整的現今，早期計畫內所訂之參與都市更新容積獎勵後之總容積不得超過原法定容積率之1.5倍上限，造成遷建住宅基地內的所有權人無法在都更重建後取回相應合理的產權分配，以至於壓縮了地主們對於都市更新重建的信心與意願。</p> <p>遷建住宅係因拓寬羅斯福路、南海路、民權東路等計畫道路，臺北市政府為安置拆遷戶，劃地配租予拓寬範圍內之拆遷戶自建房屋。</p> <p>但自民國42年使用迄今，建物內外觀已呈現老舊且不敷使用之狀態，已不符都市發展現況，且建築物完成時間早於63年始訂定之相關建築結構耐震設計規範或專章。</p> <p>綜上一切遷建住宅都符合於「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」為加速「耐震能力不足」之危險建築物重建的對象，因此提出建議此次「擬定臺北市防災型都市更新細部計</p>		

	畫案」也應納入考量遷建住宅基地適用核給原建築基地基準容積30%之獎勵容積，逕予放寬遷建住宅基地的容積上限。		
第812次 會議市府 回應說明	一、如符合本案適用範圍、適用對象及必要條件得依規定提出申請。 二、另考量都市計畫之擬定係參考地區都市紋理及發展特性等，倘屬個別計畫訂有相關規定者，應回歸該細部計畫之規定辦理。		
第814次 會議市府 回應說明	同前次。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	11	陳情人	林○祥
位置	臺北市內圍於現況無法進行都更重建之土地		
訴求意見 與建議	<p>兩點建議：</p> <p>一、有關「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」第14頁陸、計畫內容 二、適用範圍(一)基地面積達1,000平方公尺以上，建議增列： 「更新單元之劃定規模符合臺北市都市更新自治條例第12條第1項第4款「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者」之適用規定。讓上述情況之土地亦能有機會參與防災型都市更新。</p> <p>二、有關「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」第14頁陸、計畫內容 二、適用範圍 (二)之內容，建議增刪修正： (二) 範圍內之合法建築物皆為依「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」規定，經結構安全性能評估初評或詳評結果認定，評估結果 ID 值小於 0.35 之建築物該土地面積應逾更新單元範圍土地面積二分之一，依各建築物原建築基地面積計算獎勵值。前開合法建築物認定得比照申請適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」</p>		

	<p>之合法建築物認定方式。</p> <p>備註：</p> <p>皆為：建議刪除</p> <p>該土地…：建議增列，此為參考「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」，建議予以調整。</p>		
第812次 會議市府 回應說明	<p>一、本專案係屬都市計畫提供之增額容積，為避免小基地過量增加容積，致環境產生負面影響，無法創造更新後之公益性，故訂有面積規模限制。另如屬小基地、單棟重建案件，得以危老重建條例申請重建。</p> <p>二、本案基地面積係指更新單元需達1,000平方公尺，且基地範圍內合法建築物經結構安全性能評估符合耐震能力不足認定標準，即可申請適用。參照內政部營建署(現國土管理署)108年7月30日營署更字第1081147852號解釋函，倘同一使用執照基地僅其中一棟建築物完成結構安全性能評估(ID值<0.35)，得以原使用執照登載之原建築基地面積計算獎勵容積。</p> <p>三、為避免誤導，修正本案適用對象文字，原規範範圍內之合法建築物「皆為」耐震能力不足者始得申請本項獎勵，將刪除「皆為」兩字。</p>		
第814次 會議市府 回應說明	同前次。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	12	陳情人	黃○凱
位置	中山區民權東路二段92巷2弄19號		

	
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>依細部計畫案，防災都更適用對象</p> <p>(1)需基地面積達1000平方公尺以上；</p> <p>(2)經結構安全性能評估初評或詳評結果認定，評估結果 ID 值小於0.35之建築物</p> <p>然臺北市的大樓或原容積高的建物，可依中央法規-都市更新條例第65條耐震能力不足危害公共安全的建築物(一樣是ID 值小於0.35)，並參照臺北市都市更新條例第12條，將基地未滿1000平方公尺但500平方公尺以上的基地在都更審議會同意的前提下進行都更；大樓優惠可以基地不用到1000平方公尺就從原容積1.2倍變1.3倍，但老舊公寓等為數眾多的舊屋反而要基地到達1000平方公尺才能多取得防災都更容積獎勵。</p> <p>相關地點為中山區民權東路二段92巷2弄19號，經技師公會評估 ID 值小於0.35，結構相當危險，但礙於無法滿足基地面積1000平方公尺之條件，不能進行更新，使得鄰居老伯伯看著基泰大直案的新聞卻無法更新房屋，每天擔驚受怕。</p> <p>建議放寬防災都更基地面積限制為依臺北市都市更新自治條例規定，即基地面積500~1000平方公尺經符合都更審議會同意等條件後仍可適用防災都更，以解決耐震能力極差的老舊公寓都更問題，尤其是土地使用分區為住三的4樓與5樓公</p>

	<p>寓。</p> <p>防災都更是要防災，而非發生災害再補救，故知道政府有許多考量，希望政府能考量讓其他 ID 值小於0.35又基地面積未達1000平方公尺的老舊建物在災害發生前就盡量能改建，若有附帶其他條件(譬如綠建築與智慧建築要到黃金級、耐震要到住宅性能評估的第一級)已增加重建的社會貢獻與效益，或基地未達1000平方公尺的防災都更基地獎勵只多額外增加20%也會有幫助。</p> <p>感謝政府的德政與用心，也體諒政府要權衡許多方面的限制，但仍希望能更有彈性，謝謝。</p>		
第812次 會議市府 回應說明	<p>本專案係屬都市計畫提供之增額容積，為避免小基地過量增加容積，致環境產生負面影響，無法創造更新後之公益性，故訂有面積規模限制。另如屬小基地、單棟重建案件，得以危老重建條例申請重建。</p>		
第814次 會議市府 回應說明	<p>同前次。</p>		
委員會 決議	<p>同編號1。</p>		
編號	13	陳情人	謝○婷
訴求意見 與建議	<p>高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例與防災型都市更新實務運作下之疑慮</p> <p>現行臺北市列管之危險建築物主要為「高氯離子鋼筋混凝土建築物」，然危險建築物不僅限高氯離子鋼筋混凝土建築物，尚包含耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物，近日北市府始行防災型都市更新細部計畫，針對此類建物給予相關獎勵機制以促進危險建物重建速度加速，並透過都市更新，使重建後建築物達結構安全及居家防災之效。</p> <p>依高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例（下稱海砂屋自治條例）規定，建築物經委託鑑定屬海砂屋，建議應拆除重建或整棟辦理鑑定時，如「鑑定部分之戶數達2戶以上，且區分所有權比例達整棟建築物區分所有權百分之10以上」，已鑑定部分所有權人得向都發局申請協助全棟鑑定作</p>		

業。而依循上述程序取得「耐震力詳細評估報告」是否得適用於防災型都市更新？詢問北市府都更處後獲得否定回覆。亦言之，住戶欲取得防災型都市更新之容積獎勵尚需再次進行「建築物結構安全性能評估」，若該棟部分住戶反對進行鑑定，依臺北市防災型都市更新細部計畫案規定，應依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第3條之規定，取得「應有建築物所有權人逾半數之同意」，方得申請結構安全性能評估。

若都市更新案件已依海砂屋自治條例第5條第2項，完成高氯離子混凝土建築物全棟「耐震力詳細評估」，且報告顯示屬危險建物應盡速拆除重建。依該評估報告換算可得出ID值小於0.35之結論，卻因臺北市防災型都市更新細部計畫案之規定，使住戶無法通過逾半數之門檻進行全棟鑑定程序，進而無法取得防災型都市更新容積獎勵之狀況，可能有悖於防災型都市更新加速辦理、增誘因及減災害之初衷。


於同一都市更新案件中，經高氯離子混凝土建築物全棟「耐震力詳細評估」得知每棟建築物ID值小於0.35須拆除重建，除海砂屋自治條例給予之容積獎勵外，部分住戶因能夠通過過半數同意之門檻進行全棟鑑定程序，取得防災型都市更新容積獎勵；但相反的，部分住戶卻因無法通過過半數同意門檻讓鑑定人員進入屋內取樣，而無法取得防災型都市更新容積獎勵。同樣是ID值小於0.35的危險建築物卻因程序設計導致完全不同的結果，勢必使住戶產生不平衡心態。若將自身代入住戶角色思考，當建物已通過海砂屋自治條例要求之門檻，無論有無通過防災型都市更新門檻，至少保底可獲取30%容積獎勵，因此若拖延後續程序進行，反而可以獲得等待市府修改制度設計之機會（如發生過多類似案件導致市府同意於防災型都市更新界定時使用原先海砂屋鑑定取得之評估結果），屆時即可能有取得防災型都市更新容積獎勵之機會。簡言之，可能有部分住戶的心態會是「能拖延就拖延，反正有沒有拖延我都能取得海砂屋自治條例的容積獎勵，拖延一下還有機會獲得防災型都市更新容積獎勵，對我而言也不吃虧。」此情形反而造成程序延宕進行，無法達成防災型都市更新制度設計之目的「加速辦理、增誘因及減災

害」。

再者，明知該建物耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之虞，卻要求住戶再次蒐集同意書進入屋內鑽孔取樣，如此耗時費力之舉無異與制度設計初衷「減災害、加速辦」背道而馳。又一般海砂屋鑑定之報價為耐震詳評之1.2倍，因海砂屋鑑定程序多而複雜且試驗項目費用較高，如今又要求住戶再次進行「建築物結構安全性能評估」，該筆費用須由同意進行都市更新而自組都市更新會之同意戶先行墊付，如此沉重之負擔無異於係對同意戶之懲罰。

其次，依據司法院大法官釋字第211號解釋：「憲法第七條所定之平等權係為保障人民在法律上地位之實質平等，並不限制法律授權主管機關，斟酌具體案件事實上之差異及立法之目的，而為合理之不同處置。」亦即考慮到事物內涵的不同，而可能給予不同的待遇，即「事實差異是否存在」及「差別待遇是否合理」。又危險建物之改建議題尚涉及人民之居住權、生存權等基本權利，應依三重基準說，檢視事務之本質採取嚴格審查基準。代入本次爭議案例，已知範圍內建物 ID 值皆小於 0.35，卻因程序設計導致部分住戶可取得防災型都市更新容積獎勵；部分則否，係以事實差異確實存在。另差別待遇是否合理國家行為的目的必須「有迫切之政府利益」，而「手段與目的之間的關係」必須是「具有嚴密剪裁的關係」。要求住戶採樣鑑定確認建物結構安全，加速危險建物重建，具迫切之公眾利益；並依防災型都市更新規定合法採樣鑑定作為手段，以達確認 ID 值是否小於0.35之目的。惟「耐震力詳細評估」亦係合乎法律規定採樣鑑定程序所取得之結果，手段與目的同樣具嚴密剪裁的關聯性，倘住戶以此方式取得之 ID 數值，難謂不可適用於本制度。簡言之我國位於地震帶，危險建物改建具迫切之需要，是否僅得「建築物結構安全性能評估」判斷建物之危險程度仍有待討論。若得將高氯離子混凝土建築物全棟「耐震力詳細評估」全棟鑑定所得出之 ID 數值，適用於防災型都市更新審查，勢必能達防災型都市更新擬定之目的「加速辦理、增誘因及減災害」。


	<p>建議：防災型都市更新容積獎勵判斷容許使用「耐震力詳細評估」</p> <p>全臺位於環太平洋地震帶、板塊交界處地震災害頻繁，為加速其改建，增加地區多元都市機能及改善臺北市民居住環境品質，政府在增加耐震能力不足之建築物獎勵誘因時，仍應考量「看的到，吃不到」於類似案例難收「增誘因」之效，反倒拖延程序進行速度、助長災害發生可能。因此為維護臺北市都市發展韌性及容受力、避免住戶勞時費力多次取得鑑定評估，建議市府於審查防災型都市更新容積獎勵時，只要合法採樣鑑定 ID 值小於 0.35 之建物都應一體適用本規定，容許住戶使用高氯離子混凝土建築物全棟「耐震力詳細評估報告」，針對同樣係合法採樣鑑定 ID 值小於0.35之建物給予容積獎勵，俾使危險建築物改建加速進行，維護市民居住安全，打造宜居城市。</p>		
<p>第812次 會議市府 回應說明</p>	<p>一、本計畫針對耐震能力不足建築物之認定，係依內政部於110年11月17日訂定「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」，經建築物結構安全性能評估初評或詳評結果 ID 值小於0.35者。是以，倘該建築物業經前開評估認定結果 ID 值小於0.35，即可適用。</p> <p>二、為鼓勵危險建築物儘速辦理都市更新，本計畫業訂定受理期程自計畫公告實施日起五年內為之。</p>		
<p>第814次 會議市府 回應說明</p>	<p>同前次。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>編號</p>	<p>14</p>	<p>陳情人</p>	<p>李○頡</p>
<p>位置</p>	<p>大同區伊寧街48巷6號</p>		

			
訴求意見 與建議	<p>草案內容中提「臺北市為積極輔導實施新拌混凝土氯離子含量管制前(84年1月24日)已興建完成.....」，但目前我在臺北市大同區伊寧街48巷6號的透天厝及附近都是老舊建物，疑是有海砂屋的可能，因老舊建物大部分僅有建物登記權狀幾乎都無使用執照或申報勘驗紀錄，但高氯離子建築物屬有立即危害公共安全之虞，懇請市府站在保障市民居住合法建物能安居樂業而言，是否能放寬合法建築物適用高氯離子混凝土善後自治條例的適用建築物規定?也讓首善之都臺北市加速老舊合法建築物不論危險或高氯離子能儘速有法規可循，透過適當獎勵加速重建可能，先感謝市府協助。</p>		
第812次 會議市府 回應說明	<p>本市為處理海砂屋訂有「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」規定相關鑑定、獎勵、裁罰等內容，非屬本計畫擬定危險建築物獎勵範疇。</p>		
第814次 會議市府 回應說明	<p>同前次。</p>		
委員會 決議	<p>同編號1。</p>		
編號	15	陳情人	台北市不動產開發商業同業公會
訴求意見 與建議	<p>(台北市不動產開發商業同業公會112年12月4日(112)北市不動產開發宏字第2834號函)</p>		

主旨：謹就鈞府檢送本市都市計畫「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案（以下簡稱本計畫）」公開展覽計畫書案提陳意見，詳如說明，敬請卓採。

說明：

- 一、依鈞府112年11月6日府授都規字第11230748093號函及會員意見辦理。
- 二、揆諸旨揭計畫擬定之緣由及規劃構想，適用對象係針對「耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物」，且受理條件亦業明確規範為「基地面積達1000M²、『全體』合法房屋經鑑定其結構安全評估 ID 值需小於0.35，以及需符合所訂之建築設計規範」。惟有關「ID 值需小於0.35」之限制規定，實務上檢討後多尚難以符合，建請鈞府得協同本會向內政部國土管理署提陳修正建議，鬆綁「都市更新耐震能力不足建築物有明顯危害公共安全認定辦法」ID 值規範，以符實際所需，落實政策推動之美意。
- 三、另，本計畫雖未限制容積獎勵申請之優先順序，包含增額容積、容積移轉部分，惟因總容積上限維持兩倍基準容積未予調整，對於6、7F 以上老舊建築物所有權人同意參與辦理更新改建意願甚低，建議宜適度鬆綁兩倍基準容積上限之規定，提高老舊大樓都更推動意願。
- 四、「都市更新建築容積獎勵辦法」第14條時程獎勵規定，113年5月16日即將屆滿，逾期報核獎勵將減半。本計畫目前尚在公展中，倘維持計畫所載：「若實施方式為權利變換方式者，應以都市更新事業計畫及權利變換計畫併送辦理。」，作業時程恐不及，且亦未臻公允。建議鬆綁上開規定，允實施者依實際整合情形彈性選擇事業計畫及權利變換計畫報核方式。
- 五、綜上建陳，敬請卓採協處。謹致謝忱！

<p>第812次 會議市府 回應說明</p>	<p>一、本計畫適用對象並未有「『全體』合法建築物...」等文字。惟為避免誤導，修正本案適用對象文字，原規範範圍內之合法建築物「皆為」耐震能力不足者始得申請本項獎勵，將刪除「皆為」兩字。</p> <p>二、本專案係屬都市計畫提供之增額容積，為避免過量增加容積，致環境產生負面影響，故依申請本項獎勵之建築基地於開發時，各項容積獎勵加計容積移轉等增額容積，總容積不得超過基準容積二倍。</p> <p>三、另又為加速危險建物重建期程，倘實施方式為權利變換方式者，應以都市更新事業計畫及權利變換計畫併送辦理，以避免事業計畫核定後，遲未申請權利變換計畫情形，影響危險建築物辦理更新時程。</p>		
<p>第814次 會議市府 回應說明</p>	<p>同前次。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>編號</p>	<p>16</p>	<p>陳情人</p>	<p>詹○慧</p>
<p>位置</p>	<p>信義區信義路五段150巷11弄2號</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>本人持有(信義區信義路五段150巷11弄2號○樓)之土地及建物，近期有建商來洽談都更事宜，因為房屋老舊且有傾斜之情況，可以透過都更來重建真的非常好，大多鄰居也支持且期待！</p>		

本來建商整合到一半，因為條件問題遲遲有幾戶鄰居不同意，剛好最近臺北市推出「防災型都市更新專案」，提供老舊危險建築物額外的獎勵值，讓各位鄰居更有誘因加入都市更新，我們非常樂見可以適用此專案。

但建商告訴我們，這個專案需事業計畫及權利變換計畫併送才能申請，等於需同時完成建築設計、財務計畫後，還要完成估價及地主選配更新後房屋等作業，將無法在明年5月中前送件!這樣會導致原本可以申請的時程容積獎勵，來不及完成前述作業而損失。

我認為此專案要求事權併送是不合理的。首先，此專案目前尚在公展程序，預計最快今年(112年)年底甚至到明年才能公告實施，但都市更新的時程獎勵只到明年5月15日，要在不到5個月的時間內完成事業計畫及權利變換的擬訂作業，幾乎不可能做到，等於我們住戶只能在「防災型都市更新專案」獎勵或都市更新時程獎勵之中擇一申請，獎勵效果降低，有違當初此專案以提供額外容積獎勵來鼓勵危險老舊建物都更的宗旨。

本人也知道事權併送的方式實施都市更新不用再跑一次程序，但整個時程的快慢不還是看市府的審查效率嗎?且考量本案地主近200位，用併送方式處理，如果審查過程中因容積獎勵或建築設計的審查，導致我們分配的單元有異動，建商再來來回回說明感覺也不會比較快，因此個人還是希望等事業計畫核定，確認相關的獎勵值及建築設計之後，再進行選配的程序會比較安心。

再者，事權分送或併送無關能否鼓勵危險建築物啟動都更重建，不應作為是否適用本專案的條件之一，規定需以事權併送方式辦理，以致無法申請10%時程獎勵，反而降低住戶參與都更意願，使整合更加困難、曠日廢時，造成反效果。

故在此懇請市府，考量危險建築物都更重建之必要性，以及上述所遇之困境及難題，開放不論以事權併送或事權分送辦理都市更新，皆能申請「防災型都市更新專案」，以符合本專案立法精神。

第812次 會議市府 回應說明	<p>一、本計畫訂定施行期限係為鼓勵危險建築物儘速辦理都市更新。另又為加速危險建物重建期程，倘實施方式為權利變換方式者，應以都市更新事業計畫及權利變換計畫併送辦理，以避免事業計畫核定後，遲未申請權利變換計畫情形，影響危險建築物辦理更新時程。</p> <p>二、中央與本市分別訂有「都市更新建築容積獎勵辦法」及「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」，提供多元獎勵項目，實施者將依基地條件擇定所適獎勵申請，非僅有時程獎勵可供選擇。</p>		
第814次 會議市府 回應說明	同前次。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	17	陳情人	臺北市議會陳炳甫議員
訴求意見 與建議	<p>1. 本計畫案訂定施行期限自公告實施日起五年，但建築物隨著使用年期增加，耐震能力而遞減。五年後的建築物更可能有危險疑慮，爰不應訂定施行年期。</p> <p>2. 為加速耐震能力不足建築物都市更新重建，建議屋齡50年以上建築物無須辦理建築物結構安全性能評估，即可適用防災型都市更新獎勵。</p>		
第812次 會議市府 回應說明	<p>一、本計畫為鼓勵危險建築物儘速辦理都市更新，爰訂定受理期程自計畫公告實施日起五年內為之。</p> <p>二、本計畫針對耐震能力不足建築物之認定，係依內政部為提升國人居住安全，對於都市危險建築物的加速重建，於110年11月17日訂定「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」，明定都更範圍內若經評估建築物耐震能力未達現行規範的1/3(即為建築物結構安全性能評估結果 ID 值小於0.35者)，視為耐震能力不足且有傾倒危害公安疑慮之危險建築物。</p>		
第814次 會議市府 回應說明	<p>一、本計畫為鼓勵危險建築物儘速辦理都市更新，爰訂定受理期程自計畫公告實施日起五年內為之。</p> <p>二、本計畫針對耐震能力不足建築物之認定，係依內政部為提升國人居住安全，對於都市危險建築物的加速重</p>		

	<p>建，於110年11月17日訂定「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」，明定都更範圍內若經評估建築物耐震能力未達現行規範的1/3(即為建築物結構安全性能評估結果 ID 值小於0.35者)，視為耐震能力不足且有傾倒危害公安疑慮之危險建築物。</p> <p>三、另查臺灣係於63年2月15日訂定「建築物耐震設計規範」，依地震發生之頻率、規模與震度將臺灣各地劃分不同震區，並依此規定各區建築的設計地震力係數，再於71年增訂不同用途建築物，制定不同重要性等級與用途係數，爰即使位於相同震區，耐震力亦會有所不同。後於88年九二一地震發生，經濟部中央地質調查所調整活動斷層類別，據以規範其震區之地震設計係數。</p> <p>四、爰設計規範訂定前之建築物尚有潛在災害之疑慮。為加速本市危險建築物重建，故參依「建築物耐震設計規範」訂定時點，新增屬於「建築物耐震設計規範」訂定發布前(民國63年2月15日)領有使用執照之建築物，得免辦理建築物結構安全性能評估；惟倘於63年以後興建之合法建築物，則仍以建築物結構安全性能評估件結果 ID 值小於0.35者為基準。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>編號</p>	<p>18</p>	<p>陳情人</p>	<p>大隱建築師事務所</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>(大隱建築師事務所112年12月4日隱字 S16004第0001號函)</p> <p>主旨：有關「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」公展意見，說明如下。</p> <p>說明：</p> <p>一、本案計畫緣由係針對結構安全耐震能力不足建築物提供都市更新相對獎勵誘因，然適用對象須基地面積達1,000公尺以上，阻礙部分小基地之實際需求。</p> <p>建議：考量各案實際狀況及都市更新法令之一致性，建議適用對象放寬為符合臺北市劃定更新單元標準。</p> <p>二、本案危險建築物容積獎勵之必要條件第2至4點，有關耐候韌性、居家防災及環境友善，該三點內</p>		

	<p>容標準不明確，執行面恐生疑慮。</p> <p>建議：有關都市更新容積獎勵各項標準已實施多年，各別都市更新事業計畫案規劃爭取之獎勵值各有其考量選擇因素。按本計畫案主旨為有關結構安全耐震力不足之防災型都市更新，建議與結構安全無關之條件均刪除，回歸『臺北市都市更新建築容積獎勵辦法』，避免法令疊床架屋。</p> <p>本案受理及開發期程為實施日起五年內申請報核，以實際都市更新案之整合時程似過為短暫，且結構安全耐震力不足之建築物如尚未完成改建，其耐震力不足之危險狀況仍持續存在，本案受理時程僅五年，有針對特定案件之疑慮。</p> <p>建議：修正『臺北市都市更新建築容積獎勵辦法』，將本案容積獎勵明列為獎勵標準，通案作為都市更新事業計畫審查範圍。</p>		
<p>第812次 會議市府 回應說明</p>	<p>一、本專案係屬都市計畫提供之增額容積，為避免小基地過量增加容積，致環境產生負面影響，無法創造更新後之公益性，故訂有面積規模限制。另如屬小基地、單棟重建案件，得以危老重建條例申請重建。</p> <p>二、本案係為提高「耐震能力不足」明顯危害公共安全之危險建築物重建誘因，以及更新後符合結構安全、耐候韌性、居家防災及環境友善等設計規範。</p> <p>三、給予危險建築容積獎勵，相關檢討方式皆依現行都市更新及危老規定辦理，無法令疊床架屋情事。為加速危險建築物重建，訂定推動期程自專案計畫發布日起5年為施行期限，期能加速建構居家安全之韌性城市。</p>		
<p>第814次 會議市府 回應說明</p>	<p>同前次。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>編號</p>	<p>19</p>	<p>陳情人</p>	<p>洪○肯</p>
<p>位置</p>	<p>士林區文林路740巷4號、6號與8號</p>		



訴求意見
與建議

依案件主旨細部計畫案，防災都更需基地面積達1000平方公尺以上；然臺北市的大樓或原容積高的建物，可依中央法規-都市更新條例第65條耐震能力不足危害公共安全的建築物(一樣是 ID 值小於0.35)，並參照臺北市都市更新條例第12條，將基地未滿1000平方公尺但500平方公尺以上的基地在都更審議會同意的前提下進行都更；恐有同樣依「臺北市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」ID 值小於0.35，但大樓比較優惠可以基地不用到1000平方公尺就從原容積1.2倍變1.3倍，但老舊公寓等為數眾多的舊屋反而要基地到達1000平方公尺才能多取得防災都更容積獎勵的標準不同問題。

建議放寬防災都更基地面積限制為依臺北市都市更新自治條例規定，即基地面積500~1000平方公尺經符合都更審議會同意等條件後仍可適用防災都更，以解決耐震能力極差的老舊公寓都更問題，尤其是土地使用分區為住三的4樓與5樓公寓。

相關地點為士林區文林路740巷4號、6號與8號，想與文林路732~738號與740巷2號一同改建，2號與4號為雙併5樓公寓且有地下室，740巷4號改建連權狀面積都大幅下降，6號與8號更慘，而文林路732~738號(與文林路740巷2~8號同使用執照)的 ID 值在2年多前已經台北市土木技師公會評估小於0.35。

ID 值小於0.35的建物其實很少，結構也很危險，像上

	<p>述文林路建物有騎樓但騎樓外沒柱子，等於2~5樓客廳與主臥室都懸臂在外，而且還是5樓，房屋已傾斜，確實危險。</p> <p>中山區基泰大直旁鄰房(北安段一小段161地號等3筆土地)的狀況實在令人心痛，故政府同意基地面積869平方公尺未達1000平方公尺亦可取得防災都更30%獎勵。本人也很認同政府的緊急決斷。</p> <p>而防災都更是要防災，目的應非發生災害再補救，故知道政府有許多考量，希望政府能考量讓其他 ID 值小於0.35 又基地面積未達1000平方公尺的老舊建物在災害發生前就盡量能改建，若有附帶其他條件(譬如綠建築與智慧建築要到黃金級、耐震要到住宅性能評估的第一級)已增加重建的社會貢獻與效益，或基地未達1000平方公尺的防災都更基地獎勵只多額外增加20%也會有幫助。</p> <p>感謝政府的德政與用心，也體諒政府要權衡許多方面的限制，但仍希望能更有彈性，謝謝。</p>
<p>第812次 會議市府 回應說明</p>	<p>一、本專案係屬都市計畫提供之增額容積，為避免小基地過量增加容積，致環境產生負面影響，無法創造更新後之公益性，故訂有面積規模限制。另如屬小基地、單棟重建案件，得以危老重建條例申請重建。</p> <p>二、本計畫針對耐震能力不足建築物之認定，係依內政部為提升國人居住安全，對於都市危險建築物的加速重建，於110年11月17日訂定「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」，明定都更範圍內若經評估建築物耐震能力未達現行規範的1/3(即為建築物結構安全性能評估結果 ID 值小於0.35者)，視為耐震能力不足且有傾倒危害公安疑慮之危險建築物。</p>
<p>第814次 會議市府 回應說明</p>	<p>同前次。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>

臺北市政府 都市發展局

業務主管

--

承辦人員

--

繪圖員

--

校對者

--