

都更5+2箭

防災
都更

擬定臺北市 防災型都市更新 細部計畫案

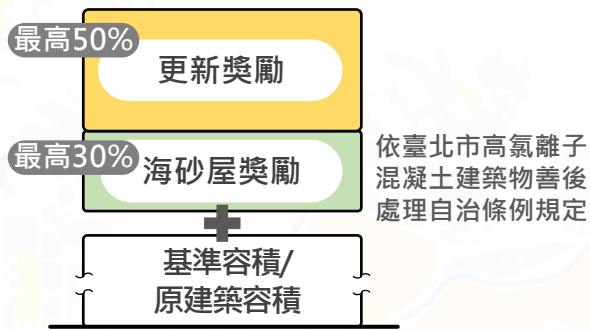
■ 懶人包



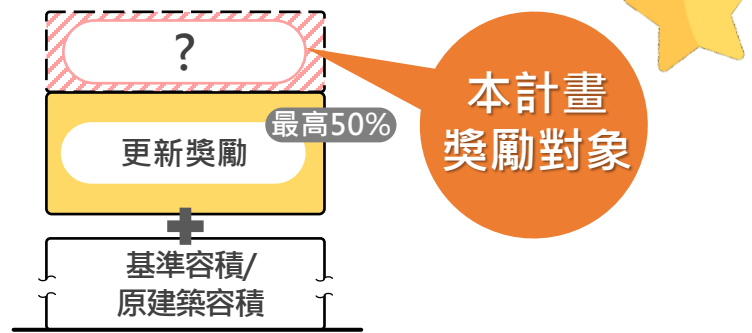
A 計畫緣起

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

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

71年

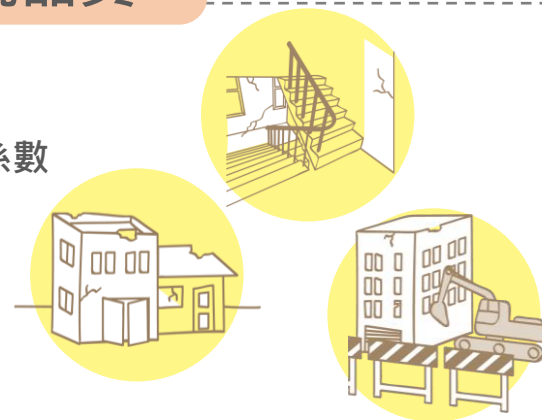
針對不同用途建築物增訂耐震係數

88年

九二一地震發生後，依活動斷層類別規範地震設計係數

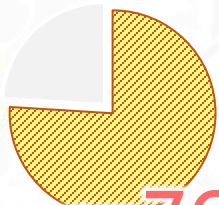
95年

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

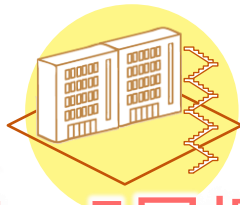


本市房屋**76%**

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

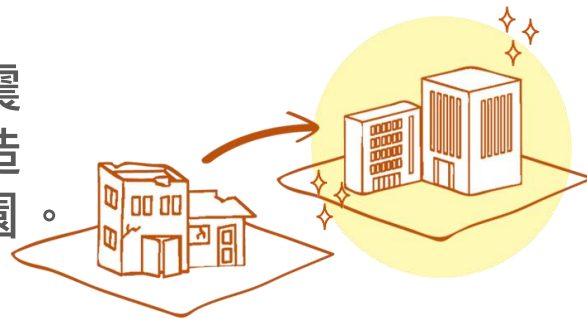
重建前後空間感差異大



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

01 以**都市更新**方式**重建**者

同意比率應符合
都更條例§37

02 以都市更新方式重建規模達
1,000 m²

領有使照
或
合法建築物
證明文件



03 屬**合法建築物**

或
簡化認定



04 經鑑定為**耐震能力不足**
63年2月15日(不含)前領有使用執照之建築物免鑑定

結構安全性能評估
(初評 或 詳評)
ID值 < 0.35

同時
符合

缺一
不可



本案適用對象

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



擴大適用

於民國63/2/15(不含)前領有使用執照者，免辦結構安全性能評估鑑定申請

應檢附文件

使照核發時點

63年2月15日(不含)前

63年2月15日(含)後

使用執照



(或合法建築物證明文件)



結構安全性能評估



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 耐震設計

2 綠建築&建築能效1+

3 智慧建築

4 透水保水設施

透水鋪面人行空間/
雨水出流抑制設施

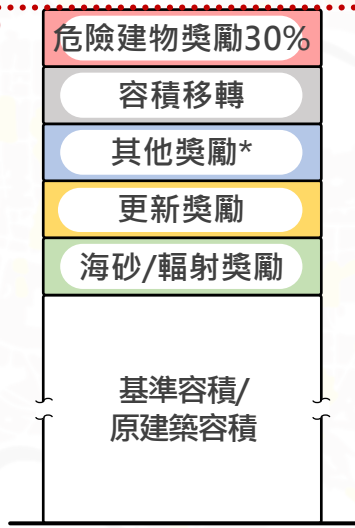
5 無障礙環境

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



*其他獎勵：增額容積、都計獎勵...

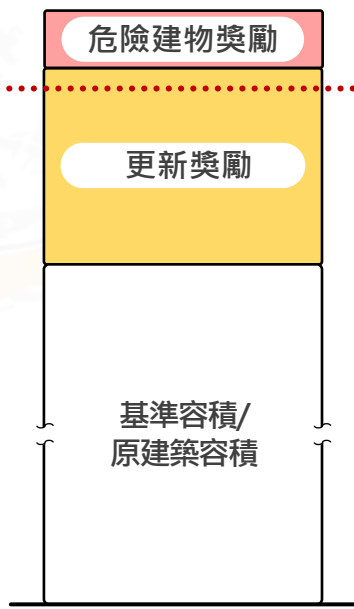


特殊情況放寬(以下任一情況適用)

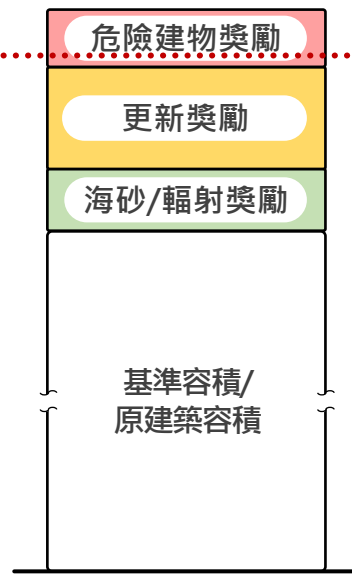
01 加計都市更新容積
獎勵，已逾上限

02 加計海砂/輻射、更新
獎勵後未逾上限，加計
危險建物獎勵後逾上限

基準容積
二倍上限



基準容積
二倍上限



- 免經都計程序，逕依都更審議會審議結果辦理。
(臺北市都市更新及爭議處理審議會)
- 不得再申請其他獎勵及容積移轉。

F 計畫管制

開發期程



自都市更新事業計畫(及權利變換計畫)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

$$\text{應繳納金額} = \text{報核當時更新單元內土地公告現值 (按面積比率加權平均)} \times 0.7 \times \text{綠建築/智慧建築/耐震建築/無障礙建築申請獎勵容積樓地板面積}$$

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

提交申請書件

事業計畫(及權利變換計畫)

*實施方式為權利變換方式者，應以事業計畫及權利變換計畫併送辦理

+

申請本案應再檢附文件

- 01 使用執照/合法建築物證明
- 02 結構安全性能評估報告
(63年前領有使照者免附)

公開展覽30日及公聽會

都更幹事(及權變小組)會議/複審會議

舉行聽證

都市更新及爭議處理審議會

核定發布實施

受理期限



應自計畫發布日起**5年內**提出申請