

**「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」
(第一場)都市計畫公開展覽說明會 會議紀錄**

壹、時間：112年11月24日（星期五）下午7時00分

貳、地點：臺北市大安區瑞安區民活動中心

（臺北市大安區瑞安街73號3樓）

參、主持人：臺北市府都市發展局張立立專門委員 紀錄：曾昭揚

肆、出席單位：詳簽到簿

伍、主席致詞：

各位市民朋友大家晚安，今天是臺北市府都市發展局舉辦「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」公開展覽說明會。依據都市計畫法規定，擬定都市計畫須公開展覽30天，並召開說明會，向各位市民朋友報告計畫內容，若各位市民朋友有任何意見可以網路、書面等方式向臺北市都市計畫委員會提出。將來都委會審議時，參考各位的陳情意見併案審議。

陸、民眾發言摘要

一、民眾一

對於本次細部計畫案適用對象，本人有三點建言：

1. 防災型都市更新所述危險建築物除了「高氯離子鋼筋混凝土」及「耐震能力不足而有明顯危害公共安全」之建築物外，建議應再列入建築物超過耐用年限，特別是臺北市四、五層樓老舊之加強磚造建築物，若屋齡超過50年，應列入限期拆除都更之規定。為避免釘子戶不同意而影響多數人的居住安全，可規定該建築物同意比例達60%，一律適用這條規定。臺灣位處歐亞板塊地震帶，氣候又多高溫潮濕，處處壁癌、黴漿菌，加上施工不良，50年前設計、施工之建物應予淘汰，以符合現代需求。
2. 另對基地面積須達1,000平方公尺以上規定之看法，當然基地越大，其好處不再重述，若基地內危險建物面積能整合到1,000平方公尺以上，應包括未達計畫案例所列「高氯離子鋼筋混凝土」及「耐震能力不足」之建築物時，均應適用。假使因該建物使用不便，汽車

出入需用升降機，汽車位不足等情形，只要願意參加都更，均可列入 1,000 平方公尺內，特別是在 30、40 米寬的道路上，能整合到 1,000 平方公尺之基地，實屬不易。

3. 危險建築物容積獎勵規定總容積不得超過基準容積 2 倍規定，應給予放寬，做為爭取重要道路或捷運站出入口、或緊鄰出入口的都更地區獎勵，以增加美麗、科技、嶄新的現代化市容。

二、民眾二

1. 對於耐震不足的房子有兩點建議：「1.規定基地面積應達 1,000 平方公尺以上，此項合理。2.規範基地內所有建物都應符合耐震不足之規定才給予獎勵。」覺得這兩點規定互相衝突。
2. 對於重要道路、捷運站周邊五百公尺之地區應特別給予優惠。

三、民眾三

1. 很多第三種住宅區法定容積是 225%，但現況建築物使用容積大約 300%。都市更新獎勵、危險建築物獎勵等，有沒有以原建築容積計算的部分，還是以基準容積來計算。
2. 危險建築物獎勵最高為 30%，另其他獎勵中有包含海砂屋的部分，兩者評估方式似乎類似。

四、民眾四

在新北市有遇到現況四層樓的公寓查不到資料、無法申請合法建築物證明的情況，但大家都在裡面住很久了。請問沒辦法申請到合法建築物證明時，要如何參與都市更新？

柒、出席單位回應說明：

一、臺北市都市更新處

1. 本計畫是依據都市更新條例進行，同意比例應符合都更條例規定，如迅行劃定、公劃地區、自行劃定等。若適用防災都更，同意比例還是要回到基地本身條件是否能達成都市更新條例同意比例之門檻。另有關建築物 ID 值小於 0.35，是比照危老條例訂定，但您提到有關建築物耐用年限，我國建築物開始提到耐震設計是民國 63 年，至今約 50 年，即 63 年以前興建之建築物，是有可能達不到耐

震，故您的意見，我們還是提報到都委會進行討論。

2. 關於 1,000 平方公尺基地規模訂定之目的，如屬一般都更案件，即希望透過都市更新提供公益設施、公共環境，能讓整個居住環境更加美好，至於 1,000 平方公尺內之建築物，是否都要是耐震能力不足之建築物，後續應回到都委會討論。
3. 依現行計畫原則上所有疊加總容積不得超過基準容積之 2 倍，若需突破 2 倍個案可循都市計畫變更程序辦理。
4. 有關面臨重要道路、捷運場站是否能給予增額容積，本市現有訂定多項獎勵，其中包含 TOD 容積獎勵，惟疊加各項獎勵後仍應符合基準容積 2 倍上限之規定。
5. 危險建築物獎勵是以基準容積來計算，原建築容積高於基準容積的部分，都市更新獎勵已有相關獎勵機制，另依都市更新條例第 65 條，更新獎勵上限也有多種檢討方式，其中即包含原建築容積高於基準容積的部分。
6. 本計畫所訂危險建築物獎勵為基準容積的 30%，並得申請相關其他獎勵，惟疊加各項獎勵後仍應符合基準容積 2 倍上限之規定。
7. 臺北市無論是在危險及老舊建築物重建或是都市更新中，對於合法建築物皆有簡化認定的方式。

二、臺北市都市計畫委員會

1. 對本案有意見的市民朋友，可以在 12 月 6 日公展結束前提出意見，相關意見將提供本市都委會審議參考。另本案預計 12 月份提都市計畫委員會審議，時間較緊迫，因此如果可以的話，再請大家早點將意見提供給我們，讓相關單位有時間作業與因應。
2. 有提出意見者，後續都委會審議時，會通知會議資訊，並開放登記發言。都委會審議時會開放旁聽，也有線上直播，提供市民朋友瞭解審議情形。

捌、會議結論：

本計畫方案在維持基準容積的情況下，盡可能提供多元的獎勵，在中央與地方的法律架構下，透過都市計畫程序協助大家重建家園。如有相關意見，歡迎於公開展覽期間透過網路、傳真、Email 等方式提供，讓都市計

畫委員清楚各位的訴求重點，本市都市計畫委員會審查時，也會通知各位到場，今天說明會到這邊，謝謝各位參加。

玖、散會（下午7時45分）

**「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」
(第二場)都市計畫公開展覽說明會 會議紀錄**

壹、時間：112年11月28日（星期二）下午7時00分

貳、地點：臺北市士林區公所10樓大禮堂

（臺北市士林區中正路439號）

參、主持人：臺北市府都市發展局張立立專門委員 紀錄：曾昭揚

肆、出席單位：詳簽到簿

伍、主席致詞：

各位市民朋友大家晚安，今天是臺北市府都市發展局舉辦「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」公開展覽說明會。依據都市計畫法規定，擬定都市計畫須公開展覽30天，並召開說明會，向各位市民朋友報告計畫內容，若各位市民朋友有任何意見可以網路、書面等方式向臺北市都市計畫委員會提出。將來都委會審議時，參考各位的陳情意見併案審議。

陸、民眾發言摘要

一、民眾一

1. 防災都更條件明確，一個是基地規模，另一個是ID值小於0.35。請問基地規模是否有機會循臺北市都市更新自治條例第12條，若基地無法達到1,000平方公尺，但提經都市更新審議會通過，依舊可以適用防災都更？
2. 都市更新條例第65條，若耐震能力不足有危害公共安全，可以原容積1.3倍取得容積獎勵，且並未限制基地規模須達1,000平方公尺。這樣會有點搞不懂，一樣都是ID值小於0.35，依中央法規可以放寬基地規模，依臺北市的法規不能放寬。希望審議期間，可以討論是否能放寬基地規模，改成500~1,000平方公尺，當然也可以附加條件要求增加社會回饋，例如綠建築或取得建築耐震標章。

二、民眾二

有關耐震係數應小於0.35這部分，是否有實際案例說明大概是什麼

樣的情況，以幫助一般市民快速理解。如果是要透過結構技師的話，需要花費的時間會變得很漫長。

三、民眾三

我們有一塊土地在士林福林橋旁邊，屬於自行劃定都市更新單元，基地規模約 1,200 平方公尺。兩年前做過一次結構初評，ID 值未小於 0.35，大概是 0.38。現在發現房子傾斜，原一公尺寬的防火巷，現在變成兩棟房子靠在一起，但兩棟建物坐落的土地(68、70 地號)面積不到 1,000 公尺，大約 800 多平方公尺，相關問題如下：

1. 現在防災型都市更新可以多給 30% 容積獎勵的話，是否要做到結構詳評？
2. 是否能降低基地規模的標準於 1,000 平方公尺以下？
3. 若採自辦都市更新與鄰地協調，使基地規模達 1,000 平方公尺以上，但其他房子 ID 值未小於 0.35，是否還能適用防災型都市更新的獎勵條件？是只有房子傾斜的部分能取得相關獎勵，還是 30% 的獎勵是可以適用於整宗基地？

四、民眾四

1. 如果我有符合 ID 值的建物坐落在基地面積是 500 平方公尺，那獎勵就是以這 500 平方公尺計算，那假設這 500 平方公尺裡面又有兩棟建築物，那兩棟都要符合規定嗎？
2. ID₁、ID₂ 小於 0.35 這個部分，我們有處理過幾個案件，是由更新處會辦建管處，現在的程序還是這樣嗎？新版本的初評報告會將 ID₁ 顯示出來，而倘既有的初評報告未顯示出來，是由誰來判斷？另其實可以從既有的報告書中算出來 ID 值，是不是可以由技師、建築師算出來就好？
3. 請問如果我提案送件內容都符合規定的話，有預計要多久的時間才能審查通過？
4. 請問防災都更專案獎勵的四個要件都是必要的嗎？那是用疊加獎勵的方式，還是可以循都更條例第 65 條其中一種是可以不用疊加獎勵的方式？疊加獎勵的意思是說這些要素都要做，達到某項要素就可以獲得一定比例的獎勵？

5. 已經送件的都更案是否可直接轉軌採用防災型都更的方式？因為其實透過都更審議就可以了，而且現在還是草案階段，我覺得可以思考一下，看是不是能夠加入這一項。
6. 有關目前的設計條件並沒有規範一定要達到哪個等級才能取得30%獎勵，但是真的送到都更委員會審查的時候，又不一定了。到時候如果沒有寫清楚的話，不確定委員們會不會要求要達到一個標準才會給30%獎勵。

五、民眾五

1. 必要條件的設計規範中，結構安全部分有提到耐震的等級，那請問綠建築、無障礙跟智慧建築有規定一定要達到什麼樣的等級嗎？
2. 請問鑑定報告書一定是要經過初評或詳評嗎？如果其他檢測報告書可以得出ID值小於0.35，是否也可以使用其他的相關報告書作檢附？

六、民眾六

蔣萬安市長3、4月的時候不是有提到容積移轉不用再回饋嗎，不用回饋什麼設施，或是繳回饋金。很多建商都不要容積移轉，那無法蓋這麼多的話，原來的住戶也是為了期待可以一坪換一坪在等待，這樣沒辦法達成啊。這樣的話跟前半年的開會有什麼不一樣嗎？沒有不一樣耶。當時柯文哲提出的回饋機制是一半做公共設施回饋，一半繳代金，這樣等於是政府在作莊，這筆錢也不受市議會監督，柯市長的錢用到哪裡了？沒有人知道。建商也會因為沒有賺錢而不願意去做。只有到地震來了，房子倒了，個人死掉個人埋。這裡的長官都是熟面孔，但是到現在有什麼好的方案嗎？讓都更能進步，沒有啦！

七、民眾七

臺北市有很多高氣離子混凝土建築物(海砂屋)是12層樓的大樓，大多都停滯不前無法改建，本人也住在其中一棟。其中有一個問題是，如果原本在該大樓中的持分就很少了，經過改建後所分回的坪數不足以達到最小住宅規定，因此只好領取現金，但領取之現金補償費在臺北市附近又買不起房子。加上目前的都更獎勵、都更相關

法令都是針對公寓、平房，沒有看到針對 12 層樓高有相關規定，而民國七十幾年當時很多大樓皆屬海砂屋，因此想詢問政府是否可將該問題納入考量？

八、民眾八

因為都更時程獎勵於明年五月減半，而目前本案政府預計明年第一季公告實施，因此拜託政府的行政效率可以加速，盡快公告實施，因為我們正好是海砂屋的案件類型，該案是否要納進來會牽涉到權變，時程上恐怕會來不及，因此建請政府可以加快行政效率以利後續作業。

九、民眾九

請問舉例來說，500 平方公尺裡面可能有兩、三棟建物，其中一棟 ID 值低於 0.35，但是另外兩棟超過 0.35，剛剛更新處回應是該地號裡面都可以申請，是這個意思嗎？是否三棟建物都適用呢？

十、民眾十

我們家是國宅，早期的國宅是屬於同一張使照、同一塊地、很多的持分，是不是其中有一棟建物 ID 值小於 0.35 就能全部適用？我們是危老重建推動師，實際上在推動社區更新、危老重建的時候常會遇到一個狀況，同一塊基地當中有不同的地號，且不同棟，而倘每一棟都去做耐震初評，可能就會出現有的 ID 值小於 0.35 有的大於 0.35，當好不容易整合到 1,000 平方公尺，卻又因為有的有達成、有的沒有達成是不是就會非常可惜。我這邊講的是實務操作上的困難度，因為草案上是寫：「皆為...」，感覺就很難達成，並且造成更多的紛爭。

十一、民眾十一

假設今天我有三棟房子，正中間這一棟 ID 值小於 0.35，左邊是 A 棟，且 A 棟和中間這棟為同執照，另一棟假設為 B 棟，B 棟屬於另一張執照。若把三棟都納入都更劃定單元，三棟加起來面積是一千兩百平方公尺，中間那棟 ID 值小於 0.35，可適用防災都更額外獎勵，A 這棟與它同執照，所以我可以把中間這棟 ID 值小於 0.35 的結

果類推到同執照的 A 這棟，A 棟同樣可適用防災都更額外獎勵。那我在同一都更劃定單元內，B 棟因為不屬於同執照，所以他不能拿防災都更額外獎勵，但可以把他三棟全部劃為同一個都更單元範圍，惟因 B 棟不屬於同執照，故 B 棟僅適用一般都更獎勵，是這個意思嗎？三棟都是分開的地號。

十二、民眾十二

若是同一張使照上有五棟建築物，分別坐落在不同地號上，如果只要有一棟測出來 ID 值小於 0.35 的話，其他四棟都可以一起適用，剛剛是這樣的意思嗎？其他四棟不用再額外做 ID 值 0.35 的測試？但這是立基在同一張使照上。

十三、民眾十三

過去舊社區因土地登記規則關係，登記時地號可能是單獨座落的，中間又有一個社區的通道，如口字型的排法，在民國 65 年時單獨分割出一筆地號。該筆建照有三棟建築物，該通道上雖無建物但是否也可以適用防災都更獎勵。

十四、民眾十四

若預計明年發布實施，送件時是送都更還是都市計畫變更？可不可以都在都更裡面併辦都市計畫變更？

柒、出席單位回應說明：

一、臺北市都市更新處

1. 本案是以都市計畫變更再另外專案給予容積獎勵，以都市更新容積獎勵再往上疊加 30%。另訂有基地規模要達 1,000 平方公尺的條件限制，也是為考量如果基地太小，臺北市土管多有前、後院的規定，將難以進行空間配置及規劃設計，容積獎勵也未能使用完竣，且都市更新的效益較低。有關所提個案面積規模未達標準的問題，也可以提到都市計畫委員會，一起跟委員做討論。
2. 另外提到是否有 ID 值小於 0.35 的實施案例。目前更新處已有收到更新案建築物 ID 值小於 0.35 的耐震初評報告書。若市民朋友想確定基地內建物 ID 值是否小於 0.35，可至內政部指定的 32 家共同供應契約公會洽詢。

3. 有關第三位民眾提到過去您的建物 ID 值為 0.38，未達 0.35 標準。您可以再向公會洽詢相關事宜，並重新進行評估，有關評估報告是初評跟詳評皆可。另外只要基地達到 1,000 平方公尺，就可以來向更新處報核都市更新案，原則上獎勵容積會用 ID 值小於 0.35 的原建築基地面積計算，並不需要全部建築物都達到 ID 值小於 0.35。
4. 危險建築物容積獎勵值計算，是以建築基地中建築物只要符合 ID 值小於 0.35，即可用該棟建築物原建築面積去計算容積獎勵，故第四位民眾提到，符合 ID 值小於 0.35 建築物原建築面積是 500 平方公尺，即是用該建築物所座落的建築基地面積計算。故如果一塊基地內的建物有一部分有達到 ID 值小於 0.35 的規定，一部分沒有，原則上就是以達到的部分計算，因此需要個別去鑑定。
5. 另剛提到一個更新單元可能會有好幾張使照，其中一張使照的建物進行認定後 ID 值低於 0.35，則該張使照範圍內所有地號皆可適用。但若另一張使照範圍沒有低於 0.35，該範圍就不可以適用。其中若有極端值者，後續會再思考有無不合理的地方，並尋求一個好操作、好認定的方法。
6. 有關 ID₁、ID₂ 能不能由建築師或技師簽證的方式認定，鑑定的部分比照危老辦理方式執行。
7. 本案目的是為加速都市更新事業推動，符合耐震能力不足的建築物能更快速取得容積獎勵。目前是以都市計畫細部計畫制訂手段來進行，透過都市計畫委員會的審議討論，凝聚大家的共識。本案相關規範，例如 ID 值、基地規模、時程及設計等條件，都是為了配合極端氣候及耐震目標所提出的配套措施，以回應本案的推動目的。上述相關條件也載明於都市計畫草案中，現階段屬公展草案尚未定案，所以也歡迎市民提出意見，一起討論。
8. 耐震能力的部分是希望有一個客觀標準作為依據，來跟現有的獎勵機制作區別。本案目的是為了提供符合規範標準的基地，能有多一個比較簡單、快速地重建方式。
9. 本案是依據現有都更機制，由更新處思考如何改善臺北市老舊建物比例高的議題，以解決老屋耐震能力不足，有結構安全疑慮的問題。本案最主要的目的，是在符合中央法規及地方自治條例的規範之下，最大程度的提高都市更新的誘因。
10. 容積移轉的制度是為了取得公保地，執行方式是有經過市議會通過的。有

一半是屬於公保地，另一半是以容積代金的方式進行處理，政府收到容積代金後，也會用在取得公共設施保留地上，這部分要特別跟各位說明。回到今天說明會的討論，今天的重點是要向各位說明在現階段的獎勵制度下，更新處目前提出的專案內容，是有適用對象和規模條件，目的是為了讓老舊社區可以改善居住環境品質，並帶動周邊發展。有關細部規範請更新處說明。

11. 有關建築規劃設計規範有四項，包含結構安全、居家防災、耐候韌性、環境友善，這部分是申請容積獎勵的必要條件，所以並不是說申請到哪一項就可以用都更獎勵去做疊加，這部分是沒有的，因為申請防災都更獎勵的建築規劃設計屬義務條件，因此要全部達成，不是用疊加的方式處理。至於是否有規範要做到哪個等級，現在目前草案是沒有規定，只要有申請這項標章就可以適用防災都更的獎勵。
12. 本案所規範的必要條件都是要達成的，原則上就是都要符合全部的設計條件規範，一次性給予獎勵。另為簡化程序，未來在都更審議報核時是由實施者依本計畫規定自行檢討，無須個案辦理都市計畫變更。
13. 因現行的獎勵機制，已針對綠建築的等級獎勵條件，所以目前草案的方向就是有達到設計規範就符合規定，至於如果要依照法令申請其他各項的獎勵，那就依各項獎勵規定來計算。有關此類執行細節，也許到都委會委員也會針對這部分進行討論。大家如果有不錯的想法，也可以提供給我們，看怎麼樣的方式可以讓大家都取得獎勵，並兼具合理性。
14. 目前政府針對海砂屋改建已經有另外規定自治條例規定(臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例)，而本案主要處理的對象為耐震能力不足之建築物，並非針對海砂屋。但是如果海砂屋同時符合該案條件也是可以提出申請。且對於海砂屋善後處理，市府從建管處認定至都更處已有完整的輔導機制，若有需要歡迎會後個別諮詢。以士林地區的松柏大廈為例，該案也是海砂屋，透過快速整合目前為市府首件公辦都更 2.0 的案子，而 12 層樓土地持分相比公寓、透天必然較小，分回土地再加上工程造價，實屬難以在不出錢的情況下達到原本的居住規模。但有鑑於目前的獎勵機制已經給予相當高的容積獎勵，因此實在難以在現有私人的權值上再有獎勵機制。個別案子會因為條件不同而有所落差，實務上仍要看個案情形。綜上所述，現行法令針對海砂屋已有更好的方案，但是本案也不排除海砂屋，

歡迎各位以個案進行試算以找出效益最好的都更方案。

15. 有關已送件的都更案是否可以轉軌方式是用防災都更的獎勵機制。這部分因有法令適用日的問題，故應於公告發布實施後撤案重新報核。
16. 本計畫市府會積極加速辦理，待公展期滿結束後盡速提都委會審議，待審議通過後公告實施，目前預計希望在113年第一季都市計畫案發布實施。
17. 本計畫待後續經都委會審議通過並發布實施後，只要送都更案報核並檢附評估報告，即可以直接適用並提列防災都更獎勵。

會議結論：

謝謝各位所提供寶貴意見，本案為目前政府所提誘因機制，執行上可能有各種樣態，都更處會盡力協助。若各位還有進一步意見，公展期間請各位將陳情意見提送市都委會俾利都委會併案審議，今天說明會到這邊，謝謝各位參加。

捌、散會（下午8時10分）