

臺北市都市計畫委員會第 812 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 12 月 14 日（星期四）下午 2 時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

彙整：蔡立睿

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

審議事項

- 一、劃定臺北市中山區北安段一小段 110-2 地號等 9 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案
- 二、擬定臺北市南港區玉成段一小段 374 地號等產業生活特定專用區（一）（住）、綠地用地細部計畫案
- 三、修訂國父紀念館周圍特定專用區土地使用分區管制暨都市設計管制規定細部計畫案
- 四、修訂臺北市士林區至善段五小段 3-1 地號等機關用地（國立故宮博物院）山坡地管制範圍細部計畫案
- 五、擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案

壹、審議事項

審議事項五

案名：擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2、4 款
- 三、計畫緣起：

市府為加速全市老舊建築更新，推出都更 5+2 箭政策，其一為「臺北市防災型都市更新專案」，透過「增誘因」，

即增訂「臺北市危險建築物獎勵」，以都市計畫變更方式增加容積獎勵，自原本的 50%再加 30%；「減災害」，透過都市更新重建，建構安全城市；「加速辦」，以專案列管、加速審議、強制拆除，以此三大精神積極推動「耐震能力不足」之危險建築物重建。

目前危險建築物分為「耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物」及「海砂屋(高氯離子鋼筋混凝土建築物)」，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 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」針對重建放寬容積等訂有相關規定。惟現行尚未針對耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物，訂有相關獎勵機制，為補足現行制度之獎勵誘因，新訂危險建築物獎勵，以提升重建整合之推力。

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，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。

四、計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽：

(一) 本案自 112 年 11 月 7 日起至 112 年 12 月 6 日公開展覽 30 天，並以 112 年 11 月 6 日府都規字第 11230748094 號函送到會。

(二) 市府於 112 年 11 月 24 日、11 月 28 日召開公展說明會。

六、公民或團體意見：19 件。

(本案因有台北市不動產開發商業同業公會提出意見〔陳情編號 15〕，陳春銅委員為代表該公會推薦之委員，依「各級都市

計畫委員會組織規程」第 11 條規定自行迴避。)

決議：請市府就委員與公民或團體意見檢討後，再提會討論。

委員發言摘要

馮正民委員

1. 市民陳情提到 500-1000 平方公尺的基地規模要放寬，應符合特定條件才能放寬，而特定條件的設定仍須經過充分討論。
2. 簡報第 14 頁提出更新後建築物應達「4 面向、5 條件」，其中結構安全面向沒有意見，耐候韌性與居家防災面向，則有些重複，韌性一般係指因應氣候變遷有關的災害恢復力，可以恢復得愈快，就愈有韌性，因此建議耐候韌性面向是朝著防災、減災的規劃設計，居家防災的面向刪除，並新增節能減碳的面向，包含朝綠建築、智慧建築及人行空間鋪面以透水性工法設置，設置雨水流出抑制設施等條件規劃設計，最後的環境友善面向，則朝無障礙環境設計，次序上做些調整。
3. 「5 條件」的部分有些模糊，應該增加準則條件，例如綠建築分為多個等級，智慧建築亦是，跟防災比較相關的等級才納進去，先有清楚的定義以後，在執行時才知是否符合條件。

郭瓊瑩委員

1. 針對簡報 14 頁申請容積獎勵條件，建議要有一個目標的定義來串連，例如透過 4 面向、5 條件來達成韌性、安全、環境、友善及永續等目標。
2. 另外也建議可以加上美學，例如鋪設透水磚，現在民間做的比公共工程漂亮很多，因為它的材料不限於只用透水磚，有很多種材料可以結合。個人建議可以再跟都市設計整合，有一些圖示等，這部分要定義清楚。

許阿雪委員

1. 以容積是公共財來看，本案是市政府有史以來，為防災型都更做最大的容積放寬，且是以擬定細部計畫的方式來處理。防災型都更或是耐震能力不足問題確實要處理，如果只有規範5條件是否足夠？一般來講，臺北市土地使用分區最多是第三種住宅區，容積率225%，給予最高兩倍至450%，似非為大的量體，然而商業區商三容積率560%、商二630%、商四800%，目前商業區並無規範一定要做商業使用，如果都做住宅使用，容積獎勵都給30%，量體將會增加非常多，因此是否一律給30%的獎勵容積或是要考慮基地條件、環境的配合，再根據不同條件給予不同獎勵額度。
2. 從資料看來，臺北市30年以上的房子達70%以上，到底 ID 值小於0.35的數量會有多少？是否算過依目前的方案，五年後會有多少的申請量？如果是非常多，臺北市的總容積量將會增加非常多。
3. 另外有關「4面向、5條件」，只要符合條件就核給30%的容積獎勵，然而現行的都更獎勵已有綠建築獎勵，從合格級2%到鑽石級10%的容積獎勵，一般都更申請案至少都有銀級或銅級，智慧建築獎勵亦是；無障礙建築獎勵分第一級、第二級，給予3至4%；耐震建築獎勵取得標章則有10%。因此從法的立場，本案是透過細部計畫來申請容積獎勵，要求「5條件」跟都更容積獎勵項目是重複的，依照都市更新建築容積獎勵辦法第4條規定，獎勵項目相同不應該重複申請，假設相同條件下，在都更容積獎勵拿了30%，又透過本案拿了30%，實質上給了60%獎勵，似乎也不太合理，針對臺北市的老房子要辦理防災型都更，是否就以這樣的條件來核給獎勵，可以再進一步討論。

4. 另外是申請時程，本案有5年受理期限，然而房子會越來越舊，5年後更有更新重建的需要，民眾可能會要求延長時程期限，因此政策應考慮5年到期後的執行配套措施。

薛昭信委員

1. 原則同意本案提出的精神，危老及都更本質上是同樣的，如果有法案能合併危老及都更，並提高都更的意願，會是好事。目前臺北市推出來的案子幾乎百分之百是都市更新案，都更推不動的原因為住戶年紀大了不願意搬遷，再來是1樓與樓上的權值不同，因此難以達成共識。另外，還有一個最重要原因是地區房價不同，房屋造價差不多，但大安及萬華的房價可能會差二至三倍，因此牽涉到30%容積獎勵，分回的價值會不同。另外也有委員提到的，都更推不動的最主要原因在高原建築容積、低法定容積的地區，例如容積獎勵2倍，在高原容、低法容的區域就會不夠用，如果法定容積是商四的800%，容積獎勵2倍就很多了，我們應該對症下藥來看現有的問題及檢視本案的基本精神。
2. 防災是因為房子老了，但是房子老了背後除了有公共安全的問題，還有住宅型態、市民居住的問題，不應該只是處理建築結構的問題，除了地震會有危險外，常見問題是外牆剝落、管線與天花板漏水，以時間的比重來講，漏水問題對一般市民來講可能嚴重過結構的問題，這些問題也應該也被討論。
3. 不論危老也好、都更也好或本案討論的防災型都更，透過獎勵誘因而來推動老舊地區改建，這個利基點是對的，問題是回到基地本身是否能承受加上使用強度，使用強度不應該只看表面的30%容積獎勵，還包括了地下停車位，目前看到一些案子，即使是前面容積率400%，後面225%，地下挖到6、7層，但是加了30%獎勵後，要挖到地下8、9層，事實上是不

太可能的，因此請模擬不同強度、條件下，可能要有不同的獎勵比例跟要求。

何芳子委員

1. 周邊道路如果太狹窄，就無法有效執行防救災工作，因此周邊環境及道路狀況，也應列為重要條件之一。
2. 今天提出的五項條件多是針對建築物本身，但只提到朝綠建築、智慧建築、耐震等規劃設計，並沒要求是否需取得標章，且取得標章又分好幾個等級，如針對前述項目個別申請黃金級標章，就已有30%容積獎勵，因此要界定標章等級，以及與其他容積獎勵項目之競合。
3. 適用本案之案件，是否比照一般更新計畫案，取得標章者就需提撥相對保證金？也併請說明後續涉及之維管費用。
4. 本案應屬土地使用分區管制性質，依都市更新條例第83條規定，都更案申請建築執照時，其法令適用時點是以更新事業計畫報核日為準，本計畫案公告後，已在程序中之都更案，是否可變更計畫以適用本案容積獎勵申請？又因本案規定事業計畫與權變需併送，如僅先報核事業計畫之案件，是否則需撤案再重新報核？此部分也請補充說明。

林莉萍委員

本案是防災型都市更新計畫，但防災不應只針對建築物本身，且老舊建築物要擔心的問題不僅是防震，也包括薛委員提到的外牆剝落、管線、甚至是照明等相關問題，然本案將危險建築物限縮於都市更新條例所聚焦之「耐震能力不足」及「高氯離子」兩種建築物型態，因此本計畫是希望正本清源的看都市防災問題，還是只針對耐震的部份？個人認為不應只限於耐震，但本案僅規範 ID 值要小於0.35，這部分需要第二輪討論，並釐

清將本案目的、適用條文等，又許委員提到 ID 值小於0.35建築物的大概數量，這部分也要再了解。

林靜娟委員

1. 都市更新有重建、整建及維護三種方式，本案是針對重建之建築物，因此才會有容積獎勵的問題。建議針對有公共安全疑慮之建築物來處理，然而有些建築是漏水或其他的問題，應該鼓勵以整建維護方式處理，而非所有建築物皆鼓勵重建，應依據公共安全危險程度來區分。
2. 有關「4面向、5條件」，在建築技術規則、土地使用分區管制自治條例及地區都市計畫內的土地使用分區管制就已有一般性的要求，例如綠建築、無障礙建築，在建築技術規則內已有規範，個人認為規範上是有些寬鬆，本案是一次性給予30%容積獎勵，應該要在一般的要求外，再給予更高水準的規範。
3. 現在營建廢棄物也是一個很大的問題，因此與其用透水性工法，也可以納入減廢的概念是更有意義的，對於環境也更符合友善的目標。

貳、臨時動議：無。

參、頒發府外委員感謝狀及合照。

伍、散會(下午 17 時 20 分)

臺北市都市計畫委員會第 812 次委員會會議

時間：112 年 12 月 24 日(星期四) 下午 2 時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

紀錄：蔡立睿技正

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
臺北市都市計畫委員會	兼主任委員	李四川	台北通簽到
	兼副主任委員	李泰興	(請假)
	委員	王秀娟	台北通簽到
	委員	何芳子	台北通簽到
	委員	吳玉珍	(請假)
	委員	林莉萍	台北通簽到
	委員	徐國城	台北通簽到
	委員	郭瓊瑩	台北通簽到
	委員	陳明吉	(請假)
	委員	許阿雪	台北通簽到
	委員	馮正民	台北通簽到
	委員	劉玉山	台北通簽到
	委員	薛昭信	台北通簽到
	委員	林靜娟	台北通簽到
委員	陳春銅	台北通簽到	

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
	委員	黃一平 (洪燕萍副總工程師代理)	台北通簽到
	委員	胡曉嵐 (黃蕙庭副局長代理)	台北通簽到
	委員	陳信良	台北通簽到
	委員	陳俊安 (莊玫紅主秘代理)	台北通簽到
	委員	謝銘鴻 (楊欽文簡任技正代理)	台北通簽到
	委員	吳盛忠 (黃莉琳技正代理)	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
都市發展局	總工程司	楊智盛	台北通簽到
	都市規劃科 科長	蘇芯慧	台北通簽到
	都市設計科 科長	謝佩珊	台北通簽到
	都市規劃科 股長	謝昕穎	台北通簽到
	都市設計科 股長	陳芝伊	台北通簽到
	都市規劃科 副工程司	曾昭揚	台北通簽到
	都市規劃科 工程員	鄭宇鈞	台北通簽到
工務局	工程員	林仲柏	台北通簽到
交通局綜規科	股長	紀韋廷	台北通簽到
文化局	文化資產科 視察	楊雅芳	台北通簽到
	股長	王佳于	台北通簽到
捷運局	土木建築設計處 正工程司	莊建忠	台北通簽到
	土木建築設計處 副工程司	呂詩倫	台北通簽到
	一區工程處土二所 助理工程員	楊長曄	台北通簽到
公園處	副總工程司	王棟樑	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
大地處	審查科工程員	梁嘉殷	台北通簽到
更新處	處長	陳建華	台北通簽到
	更新企劃科 科長	許偉恩	台北通簽到
	更新企劃科 幫工程司	陳姿晴	台北通簽到
建管處			(請假)
政風處 (都發局政風室)	科員	陳妙玲	台北通簽到
副主任委員 辦公室	技監	謝慧娟	台北通簽到
臺北市都市 計畫委員會	執行秘書	邵琇珮	台北通簽到
	簡任技正	丁秋霞	台北通簽到
	組長	洪佳慧	台北通簽到
	技正	蔡立睿	台北通簽到
	技士	賴彥伶	台北通簽到
	技士	郭泰祺	台北通簽到
	技士	鍾侑芯	台北通簽到

會議代碼:1121688310

第 812 次委員會議(府外)出席單位：

議案	單位	職稱	簽名
審議事項一： 劃定臺北市中山區北安段一小段 110-2 地號等 9 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫	台北市住都中心	副主任	劉淑芬
審議事項二： 擬定臺北市南港區玉成段一小段 374 地號等產業生活特定專用區(一)(住)、綠地用地細部計畫案	雄域建設股份有限公司	規劃單位： 陳芊月	陳芊月
審議事項三： 修訂國父紀念館周圍特定專用區土地使用分區管制暨都市設計管制規定細部計畫案	文化部		
	國父紀念館		藍紹育 傅文彬
審議事項四： 修訂臺北市士林區至善段五小段 3-1 地號等機關用地(國立故宮博物院)山坡地管制範圍細部計畫案	國立故宮博物院	院長 呂世長 郭春華	黃宇星 郭春華
	國有財產署 北區分署		(書面資料)
	農業部 林業及自然保育署	台北站 譚晉良	郭春華
	農業部 農村發展及水土保持署		(書面資料)

議案	單位	職稱	簽名
	規劃單位： 宗遠建築師事務所	建築師	費宗陰 費琨 許奕堃
審議事項五： 擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案			