

「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」

第 812 次大會決議及委員意見回應說明

市都委會第 812 次會議決議	市府回應說明
請市府就委員與公民或團體意見檢討後，再提會討論。	本次就市都委會第 812 次會議各委員意見及公開展覽期間民或團體意見再次檢討，並修正相關內容。

市都委會第 812 次會議委員意見	市府回應說明
<p><b>馮正民委員</b> 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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本市受理都市更新案件共計 1,137 件，基地面積，小於 1,000 平方公尺 僅 134 件 (占 11.79%)。</li> <li>2. 若基地小於 1,000 平方公尺，建物設計受限，將無法合理配置大樓公共設施服務空間與停車場出入口等，不符合都更改善環境品質之目標，爰建議申請基地面積應達 1,000 平方公尺。如屬小基地、單棟重建案件，仍得以危老重建條例申請重建。</li> </ol>
<p><b>何芳子委員</b> 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。</p>	現行都市更新審議機制已有針對消防及人行空間退縮訂定相關規範，建議回歸現行審議機制辦理。
<p><b>林莉萍委員</b></p>	1. 本計畫訂定目的適用

<p>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「高氣離子」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？</p>	<p>主要對象係針對都市更新「重建」者，配合修正計畫內容之適用範圍。</p>
<p><b>林靜娟委員</b> 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。</p>	<p>2. 主要處理對象為「耐震能力不足之建築物」，因考量現行制度未給予該類建築物相對之「重建」獎勵誘因，藉由都市計畫專案容積獎勵，增加重建整合之推力。至於外牆剝落、等老屋問題，建議可循整建維護 2.0 專案計畫辦理，非屬本案危險建築物處理範疇。</p>
<p><b>薛昭信委員</b> 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。</p>	<p>3. 本計畫主要目標仍係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，加速老舊建築物重建。</p>
<p><b>馮正民委員</b> 1. 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</p>	<p>1. 申請危險建築物容積獎勵應達成之 4 面向 5 條件調整為： (1)結構安全：建築規劃取得耐震設計標章或新建住宅性能評估達結構安全性能等級者。</p>

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。

2. 「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。

#### 何芳子委員

1. 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。
2. 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

(2)耐氣候減碳：朝綠建築規劃設計、取得建築能效標示 1plus 及智慧建築設計。

(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。

2. 為明確應取得標章及實施者切實履行取得標章或通過評估之義務，比照都市更新容積獎勵辦法第 18 條第 1 項第 2、3 款規定，訂定繳納保證金等規範，及載明所列必要條件達成，以取得相關標章、候選證書及通過評估為準。
3. 有關管理維護費用提列部分，依據 110 年提列總表規定，如屬「依法令有規定」應設置管理維護費者，得於重建費用項下提列。

<p>費用。</p>	
<p><b>林靜娟委員</b></p> <p>1. 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。</p> <p>2. 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。</p>	
<p><b>許阿雪委員</b></p> <p>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。</p>	<p>1. 都更條例 108 年 2 月修法至今報本府核定案件共 42 件，僅 7 件(約 16.6%)有同時申請上開 4 面向 5 條件規劃設計。(資料統計至 112.11 底)</p> <p>2. 本計畫目的係為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，同時提升都市韌性，爰規範更新後建物須「同時達成」4 面向必要條件，期能達成示範性效果，帶動本市居住環境品質提升。</p> <p>3. 本案獎勵原因及目的與都更獎勵性質不同，</p>

<p><b>何芳子委員</b> 提出的五項條件與其他容積獎勵項目之競合。</p>	<p>故得依個案基地條件申請，尚無重複提列疑慮。</p>
<p><b>薛昭信委員</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 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</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫係因應內政部針對「危險建築物」定義，於都市更新條例聚焦於「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。而本市針對高氯離子混凝土建築物給予之重建容積放寬，屬核給全市性相同獎勵值，無使用分區差異之分。本計畫係為補足現行制度中，未給予同屬危險建築物之耐震能力不足建築物相對獎勵誘因，故訂定危險建築物容積獎勵機制，亦為全市性之獎勵。</li> <li>2. 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，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」，明定建築物結構安全性能評估結果 ID 值小於 0.35 者(即經評估建築物耐震能力未達現行規範的</li> </ol>

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。

#### 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。

#### 林莉萍委員

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。

1/3)，視為耐震能力不足且有傾倒危害公安疑慮之危險建築物。臺北市 108-112 年申請耐震初評 ID<0.35 之件數比例為 24.13%

3. 為避免過量增加容積，致環境產生負面影響，本計畫訂有總容積 2 倍之限制。

### 許阿雪委員

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。

1. 本計畫以建築物結構安全性能評估 ID 值  $<0.35$  認定耐震能力不足，非以屋齡作為建築物危險之直接判斷條件。
2. 考量民國 63 年 2 月 15 日始訂定「建築物耐震設計規範」，訂定前之建築物有潛在災害疑慮，故新增於「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。
3. 為鼓勵危險建築物儘速辦理都市更新，擬訂定受理期程自計畫公告實施日起五年。
4. 後續將滾動研議，於施行期限 5 年屆滿前，依執行成效評估是否納入本市常態性都市計畫獎勵項目或本市都更新容積獎勵項目，以及建請中央訂定全國統一性獎勵項目。

### 何芳子委員

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

1. 依都市更新條例第 83 條規定，都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準。如欲適用本專案，

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。

應於本案公告發布實施後撤案重新報核。

2. 為明確本計畫為土地使用管制規範，後續將配合都委會委員所提意見於本計畫訂定緣由，補充本專案之都市計畫土地使用分區管制規範。