

「住宅更新、市民安心」

民宅重建。宜居臺北



臺北市建築管理工程處

110年7月30日

危險老舊建築物、海砂屋等
 窳陋環境，面對**氣候變遷**
與震災之威脅脆弱度高，
缺乏災害調節能力。



2002年3月31日 331大地震



2018年9月8日 臺北市豪大雨災情



陽台搖搖欲墜



與天搶命危老重建
 海砂屋都更困難重重

臺北市內**屋齡30年以上**
 合法建築物戶數仍高達約
9.7萬棟，約**占全市棟**
數84.51%，如發生高強
 度地震災害，將對民眾生命、
 財產及安全影響甚鉅。

面對70餘萬戶老舊建築物，需要更多元的都市治理工具及創新策略！

2 大面向精進方案_局處資源整合

3 大目標_加速都更、危老推動

12 項具體作為_改善居住安全

01 危老 重建



都市 更新 02

A. 政府職能彰顯

- ① 危老法令鬆綁
- ② 海砂屋強制鑑定及拆除

- ① 公辦都市更新
- ② 公劃都更再啟動
- ③ 健全都更法制體系

B. 推動效能提升

- ③ 危老申請程序簡化
- ④ 市有土地參與危老重建

- ④ 都更168專案
- ⑤ 海砂屋快軌0.968

C. 強化溝通輔導

- ⑤ 危老工作站設置
- ⑥ 危老推動師培訓

- ⑥ 重點都更地區設站輔導

108年4月施行

合法建物簡化文件、程序

合法建物程序簡化(現行)

●原 應先領得

※「使用執照」或「合法建築物證明」

●簡化後

※併危老重建計畫一併審查

※涉及建物持續存在證明由建築師簽證負責

合法建物文件簡化(現行)

●原應檢附13項以上文件

●簡化後 檢附5~6項文件

同意書格式簡化

●原 填列文件內容複雜

●簡化後 加速審查時效

加速辦法修正

●原 涉及擴大範圍及獎勵值應重新申請

●簡化後 辦理變更計畫即可

➤ 縮短時程

重建計畫標準化

報告書標準化

●重建計畫範本



臺北市建築管理工程處
Taipei City Construction Management Office

首頁 > 建管業務綜合查詢 > 宣導專區 > 危老重建專區 > 危老重建計畫
> 重建計畫參考文件

臺北市危險及老舊建築物重建計畫(案例範本)

臺北市危險及老舊建築物重建計畫
(案例範本)

審查項目標準化

●審查項目表



臺北市建築管理工程處
Taipei City Construction Management Office

首頁 > 建管業務綜合查詢 > 宣導專區 > 危老重建專區 > 危老重建計畫
> 重建計畫參考文件

臺北市危險及老舊建築物重建計畫項目檢核表

第六章	建築師簽證之申請重建容積獎勵項目表							
	容積獎勵試算表							
	重建範圍基地平均公告現值及保證金計算表							
申請容積獎勵項目	容積獎勵協議書	取得耐震設計標章及耐震標章						
	(視個案需要檢附)	通過新建住宅性能評估結構安全性能						
		取得候選綠建築證書及綠建築標章						
		取得候選智慧建築證書及智慧建築標章						
		取得無障礙住宅建築標章						
	通過新建住宅性能評估無障礙環境							

➤ 減少錯誤、網路公開

- 危老輔導策略，以**點、線、面**方式進行輔導作業；危老輔導團是全面性的宣導，線性的小型說明，而後個案協助(單點)則由危老推動師協助整合重建意願及相關文書作業。

危老重建
推動師計
畫

1. 輔駐於危老重建工作站。
2. 開發新個案。
3. 免費民眾法令說明。
4. 提供聯絡方式，以便民眾溝通。
5. 目前**培訓機構22個、授證推動師16,012位、工作站139處。**

危老宅
重建

危老輔
導團

1. 駐點協助民眾解決危老疑問。
2. 舉辦法令宣導說明會。
3. 建置網頁，以便查詢。
4. 編印**危老文宣品**，供民眾索取。

臺北市

危險及老舊建築物 加速重建問答集

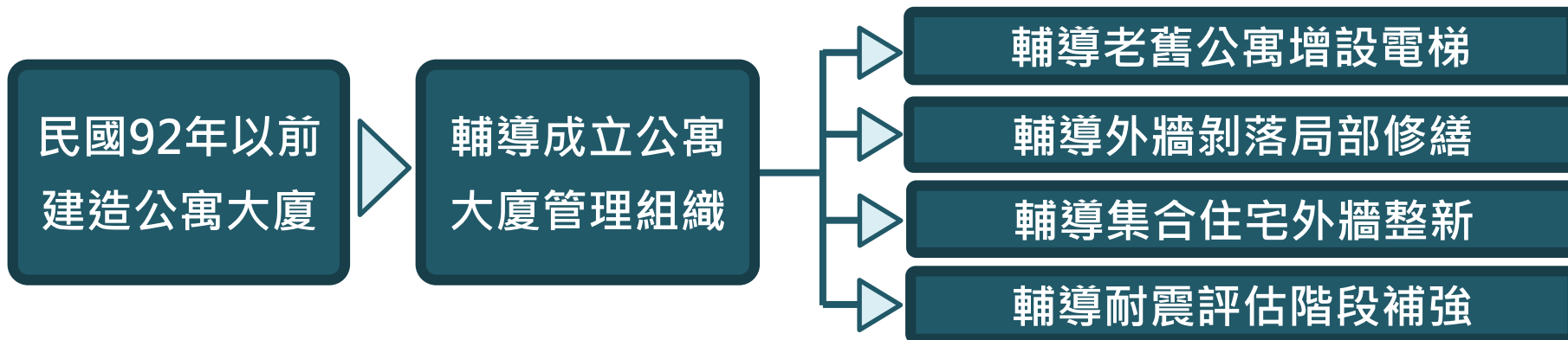
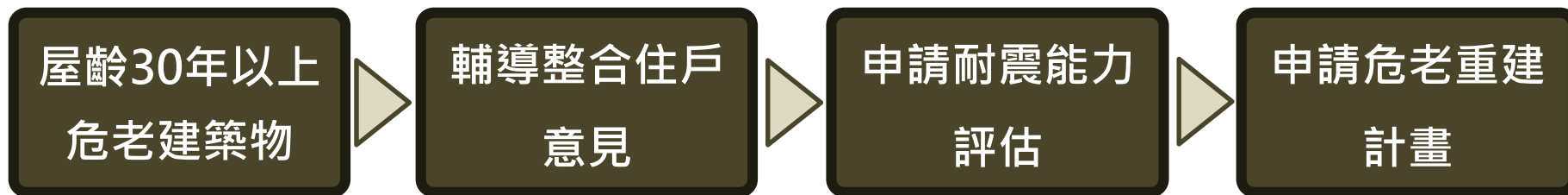
【110年元月版 / 廣告】



- A 概要基礎篇
- B 法令適用篇
- C 老屋認定篇
- D 耐震評估篇
- E 重建計畫篇
- F 容積獎勵篇
- G 輔導推動篇
- H 附錄篇

臺北市政府都市發展局
臺北市建築管理工程處

雙軌危老輔導-推動師制度



培訓危老
重建推動
師共計
16,012名

於12行政
區設置危
老工作站
139處

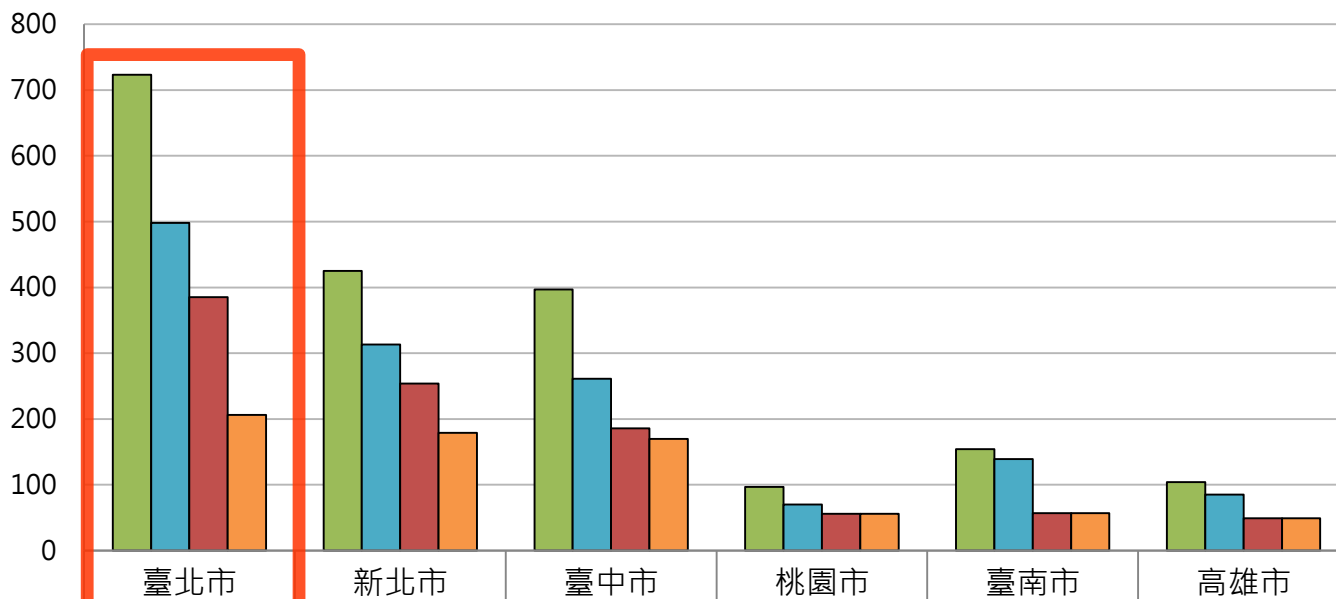
辦理社區說
明會及大型
法令宣導說
明會

危老推動師 / 工作站輔導案件 報備統計表			
報備屬性	耐震評估	重建計畫	合計
報備件數	2,012	412	2,424
已完成	1,034	145	1,179
進行中	978	270	1,248



● 核准重建計畫**498**件，核發建築執照**206**件，成效高居全國之冠

六都危老重建計畫統計表



■ 危老申請件數	723	425	397	97	154	104
■ 危老核准件數	498	313	261	70	139	85
■ 危老建築執照申請件數	385	254	186	56	57	49
■ 危老建築執照核准件數	206	179	170	56	57	49

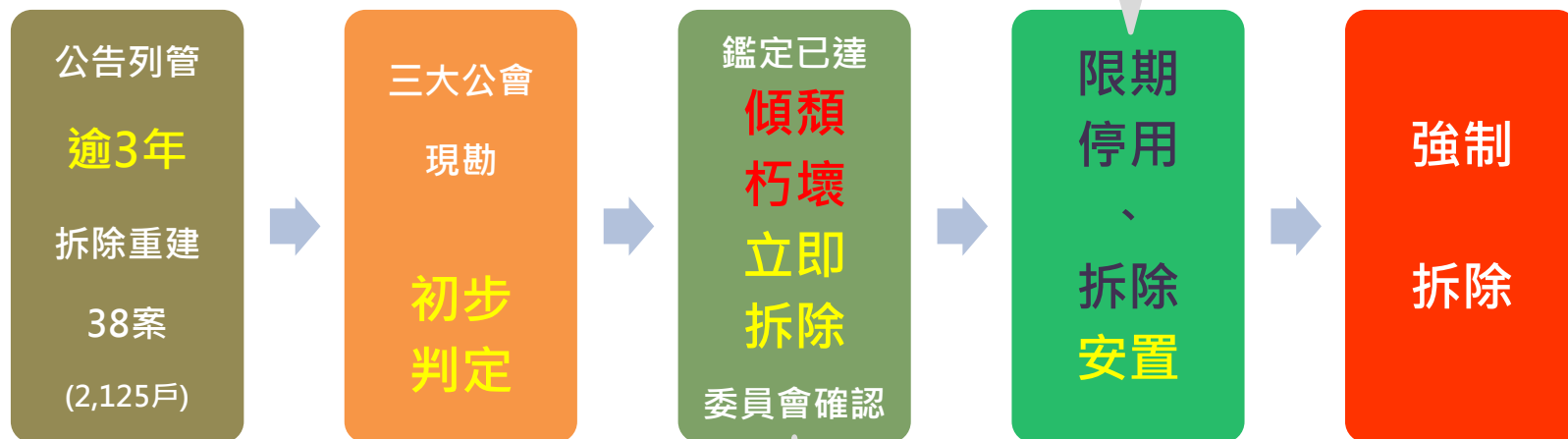
主動現勘鑑定強制拆除流程

- 於108年9月6日至9月25日邀集本市建築師公會、土木技師公會、結構技師公會進行38案之初步現勘。
- 於10月14日召開「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會」審查初勘結論，確認強制拆除1案，強制鑑定2案。

拆遷安置協助

- 中繼住宅協助安置
- 社會住宅優先安置
- 租金補貼與包租代管媒合

(臺北市政府都市發展局協助)



強制拆除認定標準

- 高氯離子混凝土建築物之水溶性氯離子含量全棟樓層平均值達1.0kg/m³以上
- 經耐震能力詳細評估，任一方向性能目標崩場地表加速度低於80cm/sec²。
- 一樓及地下室柱（豎向構材）產生垂直向劈裂縫嚴重者（縫寬3mm以上，數量達其總根數30%以上）。
- 一樓及地下室柱（豎向構材）產生垂直向劈裂縫明顯者（縫寬2mm以上，數量達其總根數50%以上）。
- 各樓層樑（橫向構材）產生水平向裂縫寬度3mm以上，數量達其總根數50%以上。
- 全棟建築物立面外觀任一方向傾斜率達1/40以上者。

(臺北市建築管理工程處辦理)

海砂屋強制鑑定及拆除-北投大度路強制拆除案

- 公告列管: 99年07月30日
- 現勘時間: 108年09月10日
- 鑑定審查: 108年11月18日

(三大公會現勘判定>>符合優先強制拆除原則>>強制拆除)

- 限期停用: 108年12月31日前
- 限期自拆: 109年01月31日前
- 強制拆除: 109年7月7日竣工，現已點交與所有權人。



拆除前



施工中



點交與所有權人

松山路685、687、689、691、693、
695、697號等全棟建築

- 公告列管:102年01月22日
- 現勘時間:108年09月17日
- 鑑定審查:110年01月11日

天母東路91巷1、3、5、7、9、11號等全
棟建築

- 公告列管:104年11月25日
- 現勘時間:108年09月09日
- 鑑定審查:110年01月11日



2案均未達本市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除標準

2020 10 06

3-2 海砂屋追蹤輔導

- 1.新隆國宅(愛國東路106號等)
- 2.敦化香榭(南京東路三段335巷)(已報核)
- 3.八德路四段169、171號(已報核)
- 4.吳興街600巷76弄
- 5.皇家名宮(基隆路二段107之1等)
- 6.御林園(仁愛路三段96至110號)
- 7.潭美街127、129號
- 8.名喬今日新世界(東湖路113巷95弄85號等)
- 9.東湖路90、92號、94巷1至7號、106巷7弄5、7號
- 10.內湖區成功路三段111至129號等(已報核)
- 11.天玉街67、69號
- 12.前港街48、50、52、54、56號及58巷1弄1、3號(已報核)
- 13.瑞成山莊(中山北路七段81巷)(已報核)
- 14.天母融園(天母東路91巷)(已報核)
- 15.天母東路105巷1、3、5、7號(已報核)
- 16.天母東路105巷9弄1、3、5、7、9、11、13、15號等(已報核)
- 17.芝玉路一段223巷2、4、6、8、10、12、14、16、18、20號等(已報核)
- 18.承德路4段58巷31弄2號至36號(已報核)
- 19.大度路三段193號、195號、197號、199號、201號、203號等(已報核、已解列)
- 20.知行路60巷1號等
- 21.自強街61巷5弄1號
- 22.惠安歐洲花城(中央北路三段124、130、132號等)(已報核)
- 23.福林路251巷2弄1號至14號、253號及255巷1號至7號(已報核)
- 24.天母北路4巷10、12、14號(已報核)
- 25.天母北路4巷9、11、13、15、17、19號(已報核)
- 26.忠孝東路五段289號(已報核)
- 27.華晴園(天玉街29、31號)
- 28.永泰大廈(成功路4段137號至143號)
- 29.陽明廣場大廈(承德路4段285~287、281~291號)
- 30.雙全街62巷2至16號
- 31.立德路121巷5號
- 32.中央北路4段142巷3號及4段146-154號
- 33.南海路70、70-1、72號



統計至109年5月底

- 34.士林區天母北路87巷、22弄
- 35.延平北路5段213巷
- 36.石牌路2段325巷(金軒園)
- 37.羅斯福路3段269巷5號(信友堂)
- 38.中正區中山北路1段8巷1號等
- 39.石牌路二段324巷1號
- 40.關渡路16、18、20、22號
- 41.知行路292巷15弄1、3、5、7、9號
- 42.知行路292巷15弄2、4、6、8
- 43.空地(原立德路120巷25號)(已解列)
- 44.知行路316巷66、68、70、72號

- 45.中山北路六段290巷7弄(已報核)
- 46.中央北路4段142巷1弄1、3號(B棟)
- 47.康樂街110巷16弄26-40號(雙)
- 48.龍江路318巷48、50號、五常街33、35號
- 49.龍江路318巷44、46號

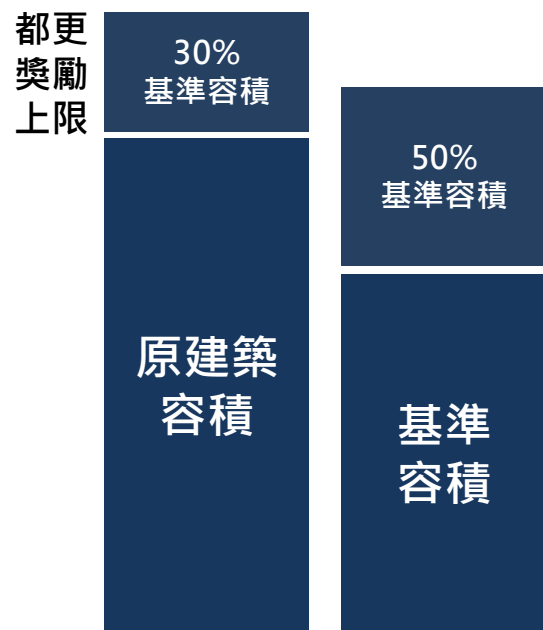
海砂屋輔導團自109年1月起，除配合建管處公告列冊及逕行劃定35處更新地區外，迄今已協助輔導計49件。

註：編號19、43已拆除並已解除列管

追蹤進度分類	後續輔導作為
都市更新程序中-17案	同意比例高於90%以上，則比照都更168加速審議。
預計110年度報核-4案	如完成報核將加速安排公展。
已有潛在實施者整合-28案	了解整合困境， 如可透過法宣加速民眾參與都更意願， 則主動召開法令宣傳說明會(都更程序/海砂屋獎勵)。

都市更新獎勵

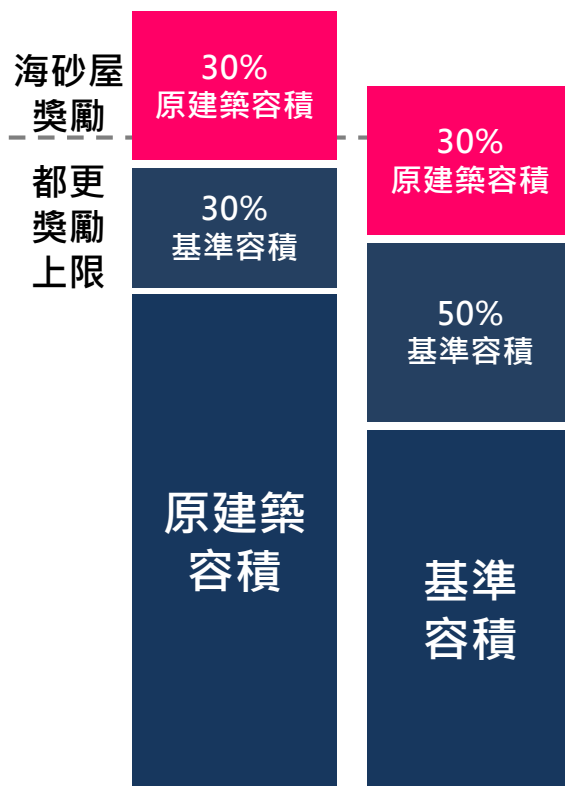
- 獎勵上限為法定容積之1.5倍或原建築容積+0.3倍基準容積



一般更新案

都更+海砂獎勵

- 獎勵上限為原建築容積+0.3倍基準容積(都更)+0.3倍原建築容積(海砂屋)

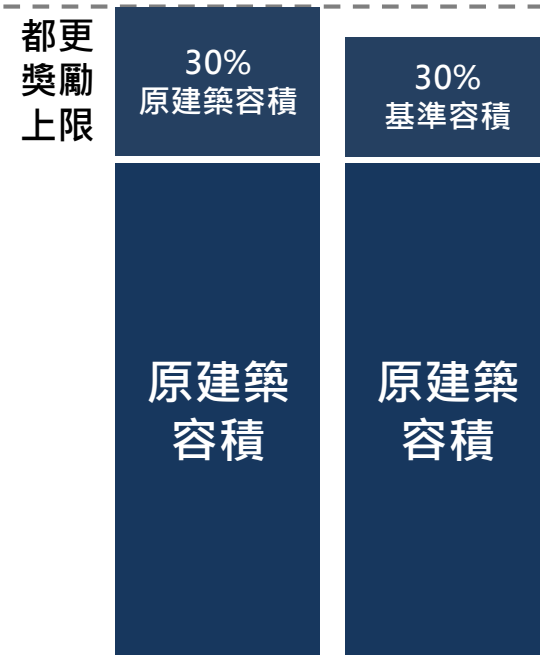


海砂屋以都更方式重建獎勵上限

都市更新獎勵(屬海砂屋)

得依下列規定擇優辦理

- 獎勵上限為原建築容積之1.3倍，不得再申請其他建築容積獎勵項目(直接給予)
- 獎勵上限為原建築容積+0.3倍基準容積(都更)(逐項檢討)



110.5.28修正公布都更條例
認定屬海砂屋且原容高於基準容積

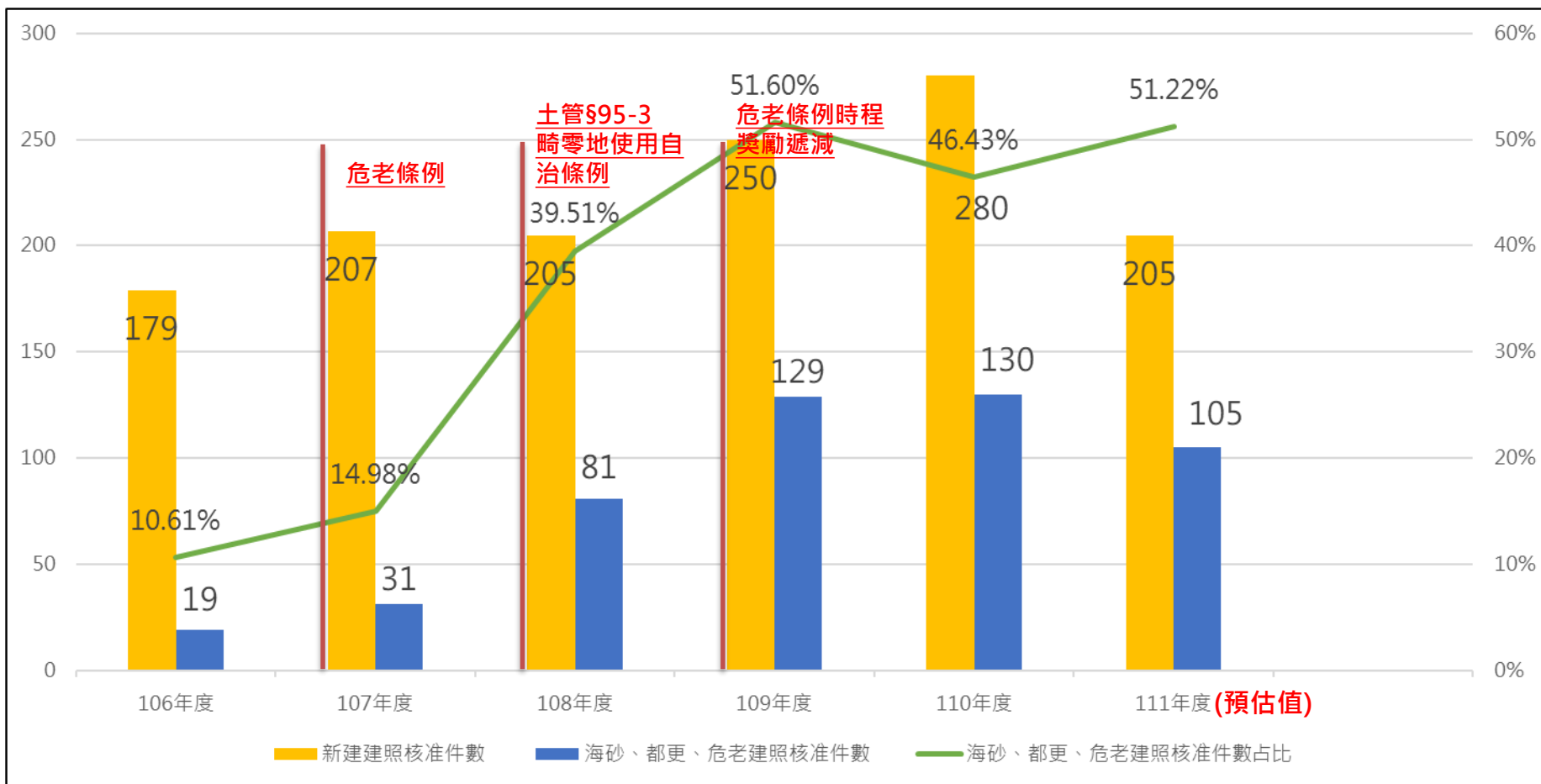
海砂屋輔導-專案核准，恢復容積獎勵30%

- 於107年11月16日「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」修正公布第7條

海砂屋公告時間	第1至5年	第6年	第7年	第8年	第9年以後
容積獎勵	30%	25%	20%	15%	10%
放寬獎勵	30%	111年12月24日前申請重建，維持30%			

- 經都發局專案核准者，得依原建蔽率、原容積率(或原總樓地板面積)重建。
- 於公告日起5年內申請重建者，得放寬容積30%。
- 逾5年未申請重建者，容積放寬比率每年折減5%，但折減後以不低於10%為原則。
- 經公告列管已逾5年，尚未申請拆除重建且已被逐年酌減容積獎勵的海砂屋，適用修正實施法令重新規劃設計者，通案報府核准，允於111年12月24日前申請重建者，仍享有30%容積獎勵。

- **危老、都更加速推動**，建照占比逐年攀升，109年達51.60%。
- 危老重建計畫核准率自**109年70% 提升至110年80%**。
- 以**110年底達成都更危老宅新建執照占比達52%**為目標。



The background features a light blue map of Taipei, Taiwan. The word 'TAIPEI' is written in large, bold, blue capital letters across the center of the map. A smiley face icon (😊) is placed between the characters '新' and '宜' in the main title. The text '國家公園' (National Park) is visible in the upper part of the map.

住宅更新😊宜居臺北

簡報結束 敬請指教