

114年度臺北市都市及建築法令說明會

綜合座談紀錄 - 9月5日 都市發展部分

題次	問題	答詢	權責 科室
1	<p>「臺北市防災型都市更新專案」是否僅限制集合住宅之都更適用？</p> <p>因專案之適用對象與範圍並未限制集合住宅以外之建物，但更新後「建築規劃設計之四面向、五條件」中之「無障礙環境」國內現行之「住宅性能評估之無障礙環境」、「無障礙住宅標章」民間自由空間教育基金會之「住居空間通用化標章」等，均為住宅適用之無障礙標章或評定標準(起碼需有1/2以上住宅使用)，並無類似「耐震標章」各類型建築適用之無障礙標章。</p> <p>此將導致非住宅建築類型雖未排除於「防災型都更專案」適用範圍外，但實質規畫無法滿足專案要求之情形，請主管機關明示。</p> <p>註：營建署108.6.17營署更字第1081111843號函，住宅使用之比率達1/2以上者，得申請新建無障礙住宅建築標章。</p>	<p>一、本府推動之「防災型都市更新計畫」係為鼓勵耐震能力不足建物重建，改善「居住」環境品質。故主要係為協助住宅用途建物，而訂定相應容積獎勵及行政協助措施。</p> <p>二、其中建築規劃設計四面向、五條件之「環境友善」所要求「無障礙住宅標章」及「新建住宅性能評估之無障礙環境條件」，皆係依據內政部訂定之「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」及「住宅性能評估實施辦法」辦理，適用對象原僅限於住宅，其業經內政部營建署（現國土署）於110年10月20日營署管字第1101205920號函釋放寬：「.....住商混合建築物如作為住宅使用之比例達二分之一以上，且總樓地板面積（不含免計容積部分）作為住宅使用之比例達二分之一以上者，始得適用.....」，故仍應依上開規範檢討。</p>	更新處
2	降溫城市可設免計容、建蔽率的連續性遮簷可否立柱？	都市計畫未規定不得設置立柱，惟該遮簷設施應能維持最大的開放性通透性，避免過於封閉，實際設置的形式再依個案討論。	設計

<p>3</p>	<p>目前防災都更申請獎勵滿足四面向、五條件部分，目前執行上遇到辦公類建築無法提出無障礙申請，請問應如何處理？ 註：無障礙目前評估審查只接受住宅。</p>	<p>一、本府推動之「防災型都市更新計畫」係為鼓勵耐震能力不足建物重建，改善「居住」環境品質。故主要係為協助住宅用途建物，而訂定相應容積獎勵及行政協助措施。</p> <p>二、其中建築規劃設計四面向、五條件之「環境友善」所要求「無障礙住宅標章」及「新建住宅性能評估之無障礙環境條件」，皆係依據內政部訂定之「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」及「住宅性能評估實施辦法」辦理，適用對象原僅限於住宅，其業經內政部營建署（現國土署）於110年10月20日營署管字第1101205920號函釋放寬：「.....住商混合建築物如作為住宅使用之比例達二分之一以上，且總樓地板面積（不含免計容積部分）作為住宅使用之比例達二分之一以上者，始得適用.....」，故仍應依上開規範檢討。</p>	<p>更新處</p>
<p>4</p>	<p>依「防災型都更擴大適用-以申請建照時間認定免辦耐震評估要點」若該建物於民國前取得使用執照，但ID值經結構檢定大於0.35，若耐震力不足，為此建物都更唯一指標，是否仍可依上述要點辦理都更劃定？</p>	<p>一、有關防災都更計畫所訂之耐震能力不足建築物適用對象，係依據內政部「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」所明定都更範圍內經評估建築物耐震能力未達現行規範的1/3（即為建築物結構安全性能評估結果ID值小於0.35者）之合法建築物，據以認定。另特別考量民國63年2月15日前尚未有耐震設計規範之適用，故放寬該規範發布前「已申請建造執照之領有使用執照合法建築物者」，得免辦理耐震檢討即予適用。</p> <p>二、至有關所詢以防災型都更免辦耐震評估之民國63年2月15日前「已申請建造執照之領有使用執照合法建築物」辦理劃定更新單元一事，兩者並無相關，仍應依劃定更新單元相關規定檢討。</p>	<p>更新處</p>

5	<p>合法建物簡化認定，依更新處規定應檢附100%同意，倘有土地、建物不同人情形，請問100%同意是指附上建物所有權人100%同意，還是土地及建物所有權人均要100%同意？</p>	<p>一、本府112年2月1日北市都授新字第112005276號函所訂「合法房屋簡化認定」方式，係為協助危老案件轉為都市更新案重建時仍保有原可爭取容積獎勵，故係於不逾越危老條例及本市建築管理自治條例相關規定之前提下簡化程序，放寬併更新案得檢具建築師簽證檢核表及相關書表提出申請，取得適用身份。</p> <p>二、另本府業於113年8月5日北市都授新字第1136020572號函再簡化審認合法建築物簡化認定辦理方式，由更新處針對建築物同意比率是否達100%同意進行查核，無須土地及建物均須100%同意。</p>	更新處
6	<p>一、防災型都更 ID 值小於0.35認定，目前實務上是 ID1(初)或 ID2(詳)二者都要提出報告供審查參考，還是初詳 ID 小於0.35即可受理？</p> <p>二、磚造結構在 PSECB 系統上並無 ID1值分數計算，應如何處理改善?詳細評估 ID2值在磚造構造塑鉸參數分析上尚無明確做法。</p>	<p>一、防災都更計畫「耐震能力不足而有明顯危害公共安全建築物」之適用條件，係按「都市更新條例」第65條及「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」第 3 條認定基準，其業明定建築物耐震能力初評及詳評結果，均可適用。</p> <p>二、至關於磚造結構尚無法明確分析一事，因涉及內政部「耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定基準」，建議洽中央機關反映，待其建置專屬模組後再行計算。</p>	更新處
7	<p>一、防災型都更 ID 值小於0.35是否有放寬可能？ 目前檢測出海砂之建物具危險性，但不符合防災的四、五樓建物不少，經技師說明海砂屋之ID值多介於0.5-0.6間，與防災的符合要件尚有差異，未來是否有調整可能？</p> <p>二、綠容率是否能針對小基地放寬計算條件？</p>	<p>一、防災都更計畫「耐震能力不足而有明顯危害公共安全建築物」適用條件，係按都市更新條例第65條及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第 3 條所明訂「建築物結構安全性能評估結果ID值小於0.35」，據以判定，與海砂屋認定條件本就不同。又本市已針對「海砂屋」訂有「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬重建容積率，業具備足夠重建誘因。是以，本計畫將不會針對</p>	設計、更新處

		海砂屋另行放寬。 二、有關綠容率能否針對小基地放寬計算條件，這部分是屬於綠化實施規則之規定，該規定針對建築基地已進行分類，針對小基地綠容率的規定已相對較寬鬆，應已有分層級予以規範。	
8	<p>北投區危老基地191平方公尺 北投細部計畫:退縮1.5公尺無遮簷 人行道、車道一處</p> <p>請問這樣算2處出口? 需都審?</p>	本案危老基地，依提供平面圖說為2處車道出入口。如需申請放寬都市計畫原則性規定，應辦理都審程序。	設計
9	<p>一、容積代金估價方式若本案沒走都市設計審議，價格日期如何認定? 二、防災型都更若加計都市更新、高氣離子獎勵後，總容積超過2倍時，需提請都市更新審議會討論。請問會不同意嗎?不同意時是以2倍計算?還是取消防災型獎勵? 三、防災型都更，ID 值初評及詳平的評估方式各為何?費用相差幅度很大? 四、都市更新、權利變換案，若公保地非實施者(例如出資者、地主)持有，可否直接捐贈?</p>	<p>一、依臺北市容積移轉審查許可自治條例第2-1條及第5條規定，接受基地申請容積移轉，其容積量應有50%以上以繳納容積代金方式移入，並由接受基地範圍內之土地所有權人提出建築計畫經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，再由本局委託三家以上專業估價者查估後評定容積代金金額。 二、防災型都更容積獎勵上限，係參採本市各行政區都市計畫對建築基地總容積累加上限，訂為「建築基地開發時各項容積獎勵加計容積移轉之總容積不得超過基準容積二倍」，以免過量增加容積，造成周邊環境負面影響。另訂有2種特殊樣態可突破基準容積2倍，須由實施者就建築物與周邊地形地貌及當地環境模擬，且應維持</p>	綜企、更新處

		<p>視覺上之協調，並說明周邊環境衝擊、交通影響、人行動線、量體景觀等之合理性，提請本市都市更新及爭議處理審議會同意方可放寬。</p> <p>三、關於防災型都更適用條件之 ID 值評估方式，係比照「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」規定辦理，另經內政部公告評定得辦理危險及老舊建物結構安全性能評估之專業機構，其評估機構名冊、費用計收方式，可於內政部國土管理署網站首頁【危老重建專區】內查詢，並依各機構規定收費。</p> <p>四、依據都市更新建築容積獎勵辦法第8條，業已訂有協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之相關容積獎勵，其並未限制捐贈人之身分。故倘公保地非實施者持有，倘依規定取得該土地所有權人之同意，即可辦理捐贈程序，並得申請容積獎勵。</p>	
10	<p>建築開發商尚未申請劃定單元，在其要申請劃定單元的毗鄰地協調住戶，是否一定要馬上簽劃定事業、權變同意書？只先簽意願書不可以嗎？若不簽三者併送同意書，會被排除在外嗎？且開發商沒圖說估價權值，如何去填權變準確的權值比，可否先不簽留白，按步跑流程？</p>	<p>一、劃定更新單元的參與都市更新意願調查，僅係先行針對參與都市更新之意願予以調查及統計，與後續事業概要或事業計畫之同意書無涉，另依內政部營建署(現國土管理署)101年6月29日營署更字第1010040511號函釋，事業計畫同意書就公法上之意思表示而言，係土地及合法建築物所有權人同意都市更新事業計畫之相關內容，並表達參與都市更新事業之意願。</p> <p>二、而有關更新單元範圍部分，係由實施者視案件情形向更新處提出申請，更新處僅就個案是否符合法令規定進行審查。</p> <p>三、事業計畫同意書之書表格式皆係參酌中央公布之「都市更新作業手冊」應包含事項訂定之，且事</p>	更新處

		業計畫同意書應填具完整所有權人權利價值比率；倘實施者業已取得都市更新條例第37條規定之同意比率，始可檢具相關計畫書及附件向本府申請報核，相關同意書簽署之注意事項可參酌「都市更新作業手冊」。	
11	請問中山南西商圈巷弄店家違規開設，將由土管解決問題或以規則外納管持續開設？對後續要開店的人或房東如何處理？	中山南西商區部分屬住三區，因路寬條件不符，無法開設零售業、餐飲業等，依「臺北市政府處理中山區南西心中山商圈與大同區赤峰街商圈內住宅區及原屬住宅區之商特區違反都市計畫法第79條第1項輔導管理作業原則」規定，113年以前違規店家，可進行納管，本府預計於明年初辦理全市都市計畫通盤檢討，本部分亦將納入考量處理。	規劃
12	<p>容積獎勵</p> <p>一、都市計畫法第83條之1，僅規定容積移轉，並無容積獎勵，故容積獎勵用於危老條例及都市更新之容積獎勵，全部無法律依據，應予撤銷，係已核發建照尚未完工者，全部撤銷容積獎勵，回復無容獎狀況，重新變更建照內容，正在審查建照者，容積獎勵部分全部撤銷，回復為都市計畫細部計畫之建蔽率、容積率之建照施作，此係建管、都發之錯誤，當應更正，依法行政係公務員應有的履行法治原則，人民財產權受憲法15條保障。</p> <p>容積移轉</p> <p>二、都市計畫法第83條之1所規定容積移轉適用於公共設施保留地之取得，具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理者。其中公共設施保留地取得，係公權力取得人民的土地而作公共</p>	<p>一、有關容積移轉之相關法規，包含都市計畫法第83條之1，均依中央母法規定，故無適法性問題。</p> <p>二、有關公保地議題，目前係採徵收、容積移轉及相關方式等多元配套作法辦理。</p> <p>三、本市於進行都市計畫檢討時均會配合調查人口成長，並擬定事業計畫及財務計畫。</p> <p>四、公務員依法行政為必要準則，秉持專業依循各項法令辦理，並經多方討論始制定相關制度。</p> <p>五、都市設計係依土管自治條例授權辦理，都市設計規範項目於中央之通盤檢討實施規則中亦已明定都市計畫之主要計畫或細部計畫中應明列都市設計審議應列之內容。另都市設計係於既有法令給予之開發量下，審查其設計方案，並非給予更多容積或建築物高度。</p> <p>六、有關危老建築應先以補強方式辦理部分，都市更新有重建、整建、維護等方式可選擇，均有不同之適用法源，實施者可自行評</p>	綜企、規劃、設計、更新處、建管處

	<p>設施用途(公園、道路、捷運站、水電等公用機關用地)，此項政府取得人民土地，應屬土地法、都市計畫法第48條之徵收取得，不得違反憲法第15條，大法官解釋400號解釋，人民財產權保障，該解釋函稱：國家應興辦公共事業或國家經濟政策，得依法律徵收私有土地，但應給予相當補償，...財政困難一時無法籌措巨額補償費，並非永久不依法徵收，依土地法第14條規定：公共交通道路用地不得為私有，其已成為私有者，應依法徵收。則公共設施保留地應依法徵收，而非都市計畫法第83條之1之容積移轉，而提供公共開放空間，全係集中空地留設，意見同一沒有“容積”不構成容積移轉要件。</p> <p>容移接收基地</p> <p>三、容積移轉僅限古蹟、紀念性歷史性建築物，以相等價值概念移轉容積至同一行政區範圍內之同一種使用分區(商轉商，住轉住)內。</p> <p>危老建築</p> <p>四、危老建築依危老條例第4條立法意旨，係有危險建築(初評、詳評兩階段)，應先以補強方式辦理，回復其耐震強度達符合耐震條件即係目標，該目標未有報告書否認前，不得以危老重建方式進行。目前審建照未核發者，一律撤回建造執照，其發照正施工者，未拆除者，應撤銷允建執照，其施工者，應尋求回復原狀方式。</p> <p>五、都市計畫法第83條之1，除古蹟、歷史建築外，公設保留地等之容積移轉違反憲法(大法官第400號解釋)，依據憲法第</p>	<p>估、整合後提出申請。</p> <p>七、危老建築</p> <p>依據「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第3條第1項規定：「本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。」，故符合上開資格即可依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請危老重建。</p> <p>結構安全性能評估應依上開同條第4項規定辦理：「第1項第2款、第3款結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。」。</p> <p>另依上開條例所述經結構安全性能評估結果未達最低等級說明如下：</p> <p>(一)甲級，危險度總評估分數 $R \leq 30$，尚無疑慮</p> <p>(二)乙級：$30 < \text{危險度總評估分數} R \leq 45$</p> <p>(三)尚有疑慮未達乙級(未達最低等級)</p> <p>有關申請危老重建計畫前需檢附建築物結構安全性能評估符合危老條例施行細則第3條規定建築物耐震能力未達一定標準或改善不具效益後始得申請重建計畫。另依危老條例第5條規定申請重建需向主管機關申請重建計畫核</p>	
--	--	---	--

	<p>171條規定，法律與憲法抵觸者法律無效。大法官第400號解釋明確說明，國家因公用事業或經濟政策之需，僅得以徵收方式取得土地，而以買賣或移轉容積方式(容積之換算以該公告土地之公告現值換算不合法)均違憲法，應不採用該等法律，應停止採用。</p> <p>六、區段徵收應非政府取得人民土地方法。依土地法第4條規定，某一區塊，大片土地由某人取得的私經濟行為後，重新規劃，住宅、道路、公用設備、工業用地等，政府無區段徵收方式取得人民土地的權力，應停止採區段徵收方式剝奪人民財產權。</p> <p>七、容積非公共財，公共財係指任何人均可獲得的權益，例如空氣、水、瓦斯等。</p> <p>八、都市計畫細部計畫應提出居住密度、事業計畫、財務計畫，依都市計畫法第43條，公共設施應就人口使用位置等作出計畫書，都設決議應區分行政指導及強制行政命令二部份。</p> <p>九、都市更新案，已無窳陋，不應發給重建允許，都市更新處之更新會應不續審重建更新。</p> <p>十、已核准重建更新及危老建築，尚施工中或施工完成者，應設法回復原狀及補救措施，其損害都市發展及公平性。</p> <p>十一、請切實執行落實主要計畫細部計畫審查，細部計畫中居住密度、容納人口、事業計畫、財務計畫確實載明。</p> <p>十二、蔣市長所拆第一殯儀館，應回復原狀(本即正常使用)拆除令人不解。</p> <p>十三、公館圓環係都市計畫法第15條第1項第6款“公眾運輸”應</p>	<p>准後始依建築法令規定申請建築執照。</p> <p>八、海砂屋高氯離子</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 防災都更計畫係考量「都市更新條例」第65條所聚焦之「海砂屋」及「耐震能力不足」之危險建築物皆為本市急需協助都市更新重建對象，故為使二者得於本市有相對一致之獎勵誘因，透過新訂全市性都市計畫方式，補足「耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物」基準容積30%之容積獎勵，並無以「高氯離子建築物身分」作為防災型都更適用對象之情事。 2. 另防災型都市更新適用條件之1,000平方公尺最小面積規範，係為避免小基地增加超量獎勵容積，致環境產生負面影響及無法創造更新後公益性，其亦與高氯離子建築物認定方式無涉。 <p>九、相關建議事項，將納入後續修法參考。</p>	
--	--	--	--

	<p>由臺北市政府擬主要計畫審查，始為適法，114年9月13日拆除應停止(安全否應符合比例原則)。</p> <p>十四、都市設計依據土管自治辦法第95條而來，則都市設計審查係行政命令，不宜審查建蔽率、容積率及建築物高度，屬法律層級之事項。都市設計審議委員會無權審查建築物高度，因建物高度(都計法第40條)係涉及居住密度、人口容納量。</p> <p>海砂屋高氯離子</p> <p>十五、海砂屋高氯離子，尚非重建(即:拆除原建物)的要素，尚需檢核是否安全疑慮，安全有疑慮之海砂屋高氯離子，始為審查得否重建要素，故此類建築物不能稱為防災型都更要件，此不屬於都市更新範圍。</p> <p>海砂屋或高氯離子，僅係化學物質“氯離子”，不能判斷是否安全，安全與否應依據安全之強度需求 0.24G 來判讀。故此類型之都更應予廢除，以高氯離子或海砂屋來判斷都市更新不合法。</p> <p>以1000平方公尺最小基地規模，係以判斷基地是否適合規劃而評估者，顯非以海砂屋或高氯離子之是否造成建物危險而判斷適合重建否，則此項採都市更新方式處理，顯有未當。則1000平方公尺為都市更新重建者，顯係以海砂屋及高氯離子為誘因而已，並非真正與安全建築與否相關聯，此項行政命令應無效。應撤銷。</p>		
--	---	--	--

13	<p>一、63年2月15日前已取得建照，卻查無使用執照之建築物，若依法申請補發使用執照，依第32條第4點，須有建築師或結構專業技師出具之安全鑑定書，即涉及建築物需進行耐震補強才能符合結構安全標準，但如此是否與都更原意抵觸，因拆除重建就是因其不安全，但為取得使用執照，卻須先補強再拆除，有違常理也浪費資源，請問得否簡化為取得合法建築物證明？</p> <p>二、實務上部分商業區2樓以上之商業空間並無商業效益，請問都更要求設計商業空間之比例標準得否比照都審？</p> <p>三、依法並未規定防災型都更規劃為住宅使用之比例，但因無障礙環境設計項目僅住宅類有評估標準，致使商業區建築物為爭取防災型都更即無法全棟作商業使用是否合理？</p>	<p>一、本市合法建築物，除依建築法領有使用執照之建物者，亦得依本市建築管理自治條例申請合法房屋證明文件。另本計畫為加速耐震不足建物重建，業放寬得併都市更新事業計畫辦理「合法建築物簡化認定」，得免檢附結構安全鑑定報告、免檢討防火避難設施及消防設備、免改善無障礙設施，經認定符合相關規範後，即併前開計畫取得適用身分，已大幅簡化合法建築物認定程序。</p> <p>二、有關商業使用空間使用比例規範，考量本市商業區係為提供商業活動使用所劃定，應維持一定商業使用強度，且都市更新仍應兼具公益性帶動周邊使用機能，爰建議仍應依都更審議原則規定據以檢討。</p> <p>三、本府推動「防災型都市更新計畫」係為鼓勵耐震能力不足建物重建，改善「居住」環境品質，其中建築規劃設計四面向、五條件之「環境友善」所要求「無障礙住宅標章」及「新建住宅性能評估之無障礙環境條件」等，皆係依據內政部訂定之《無障礙住宅設計基準及獎勵辦法》及《住宅性能評估實施辦法》辦理，適用對象原僅限於住宅，其業經內政部營建署（現國土管理署）於110年10月20日營署管字第1101205920號函釋放寬：「.....住商混合建築物如作為住宅使用之比例達二分之一以上，且總樓地板面積（不含免計容積部分）作為住宅使用之比例達二分之一以上者，始得適用.....」，故仍應依上開規範檢討。</p>	更新處
----	---	--	-----

14	<p>請問:</p> <p>一、容積移轉(已開闢道路), 是基準容積+更新獎勵之外另外計算?</p> <p>二、如果有容積移轉(已開闢道路), 基準容積+更新獎勵另加危險建物獎勵可超出基準容積的2倍嗎?</p>	<p>一、依臺北市容積移轉審查許可自治條例第9條規定:「接受基地依本自治條例移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和, 不得超過各該建築基地法定容積之百分之五十。 前項容積總和不含都市更新獎勵及依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定獎勵之容積。」</p> <p>二、防災都更獎勵上限係參採本市各行政區都市計畫對建築基地總容積累加上限, 訂為「建築基地開發時各項容積獎勵加計容積移轉之總容積不得超過基準容積二倍」, 以避免過量增加容積, 造成周邊環境負面影響。並訂有可超過基準容積二倍之2種樣態, 得經本市都市更新及爭議處理審議會同意放寬上限之規定, 惟不得再申請其他獎勵及容積移轉。是以, 所詢已申請容積移轉, 又基準容積加計更新獎勵及危險建物獎勵者, 則不得超過超出基準容積的2倍。</p>	綜企、更新處
15	<p>實務上防災型都更, 基地面積小於1000平方公尺且 ID 值小於0.35者很少, 簡報資料中圖例每塊均超過1000平方公尺, 如使照400平方公尺, ID 值符合0.35, 換算出來的於權利變換時, 其增加之容積應如何分配?是分配給全部基地之所有權人, 或只分配給使照400平方公尺部分之所有權人?</p>	<p>有關防災型都更之危險建築物容積獎勵分配部分, 本處今年業已修正估價範本, 將該獎勵值定為專屬獎勵, 故應循權利變換程序, 於估價階段由專業不動產估價師反饋至符合適用條件所有權人之參與都市更新前之基地條件、個案狀況及投入更新成本等權利價值中, 據以兼顧公平合理的價值分配。</p>	更新處