

臺北市防災型都市更新專案 實務執行及案例分析

臺北市都市更新法令說明會



臺北市都市更新處 張雅婷正工程司

114/9/5

臺北都市環境之挑戰

地震災害



極端氣候



房屋老舊



結構安全
堪慮

耐災力
不足

戶數多
整合不易

都更成本
概念

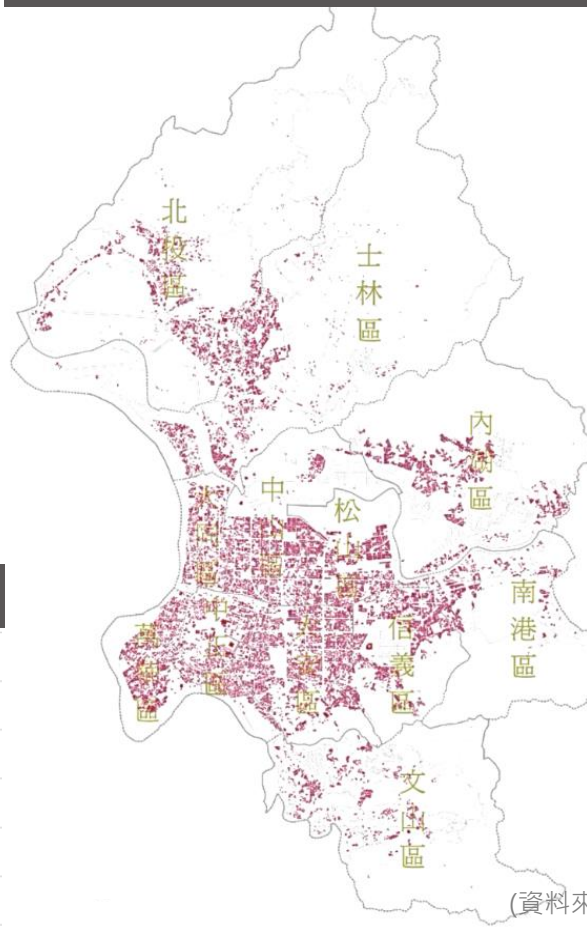
公共
環境

都市更新課題

臺北市老舊建築物現況

- 本市建築物**75.98%**屋齡達**30年**以上，有耐震強度不足之虞。
- 本市老舊建築物型態多為**4、5層樓公寓**，公設比率較低，室內坪數較高。
- 臺北市屋齡30年以上佔住宅總數比例達**72%**，為六都之冠，也高於全國平均值**51.09%**。

臺北市屋齡30年以上建築物分布

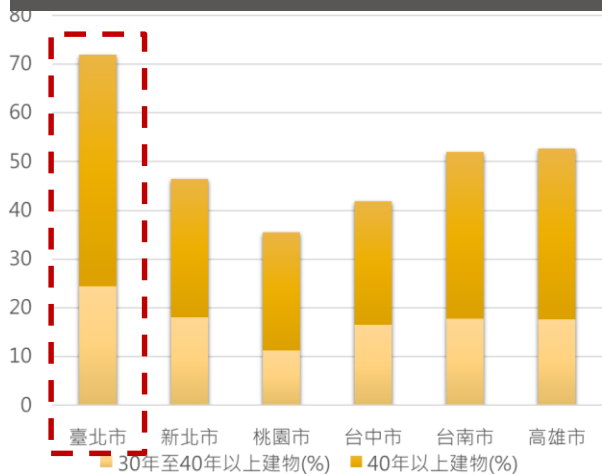


臺北市四五樓建築物分布



(資料來源：本府都市發展局·112年)

屋齡30年以上建物占該縣市建物數量百分比



(資料來源：內政統計通報(111年第40週)結果111年第2季)

居住環境品質不佳、消防設備不完備、耐震設計與現行規範有所差距，亟待都更改建

臺北市老舊建築物現況

1 耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之建築物

前依內政部訂定之「九二一大地震受災區建築物危險分級評估作業規定」，經評估張貼黃色或紅色危險分級標誌之建築物(俗稱黃單、紅單)。

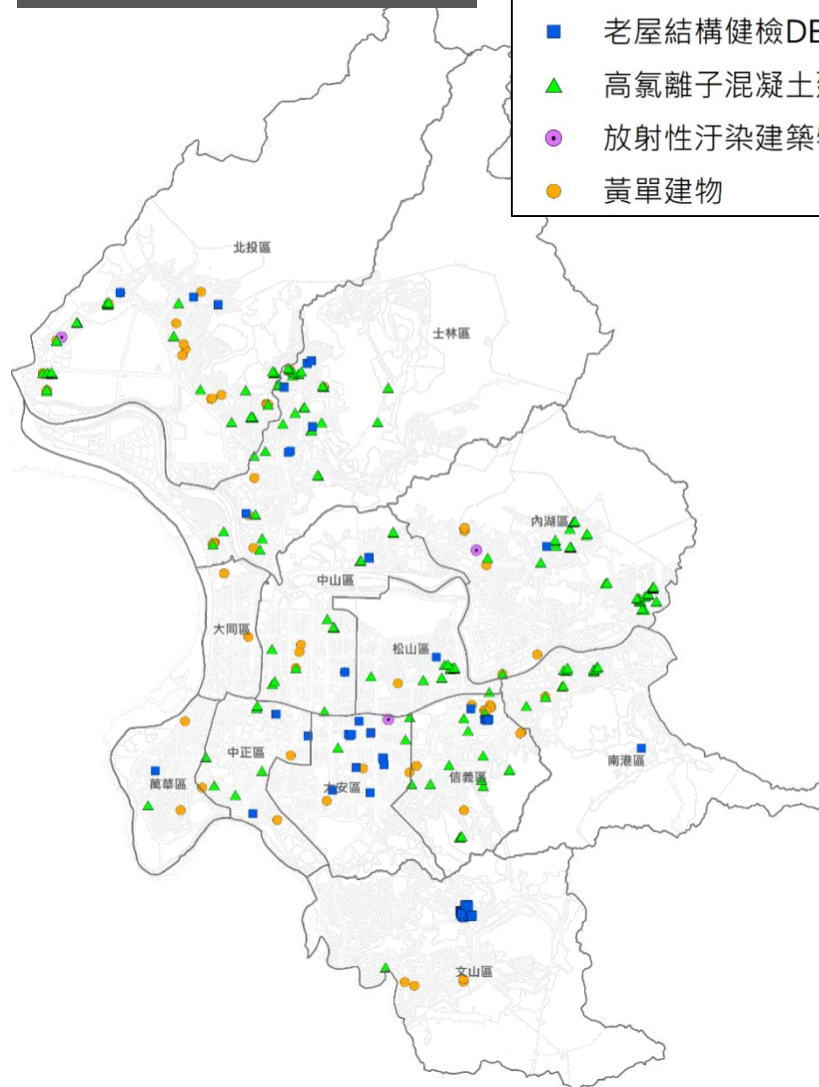
2 海砂屋 (高氯離子混凝土建築物)

依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」公告列管，並依前開自治放寬原容積率或原總樓地板面積之30%。

臺北市列管建築物分布

圖例

- 老屋結構健檢DE級
- ▲ 高氯離子混凝土建築物
- 放射性汙染建築物
- 黃單建物



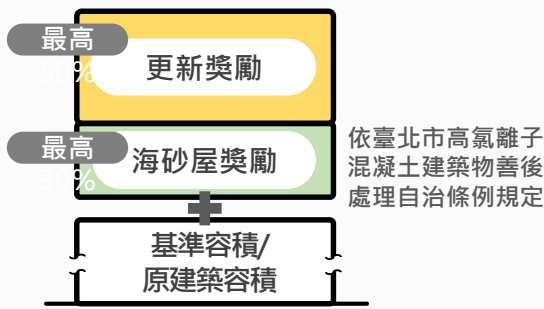
計畫緣起

- 內政部於110年5月28日修正「都市更新條例」，將危險建築物聚焦於「耐震能力不建築物」及「高氯離子混凝土建築物」(俗稱海砂屋)兩種建築物型態。
- 臺北市現行針對海砂屋得依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」於重建時容積放寬，尚未針對經鑑定屬耐震能力不足而有明顯危害公共安全建築物有相關重建獎勵機制。
- 為補足現行制度未給予該類建築物相對之重建獎勵誘因，新訂危險建築物獎勵，以提升重建整合之推力，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。

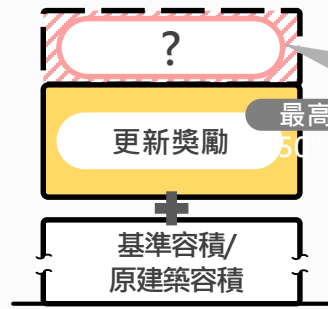
A 計畫緣起

內政部定義危險建築物

1 高氯離子混凝土建築物(海砂屋)



2 耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之建築物



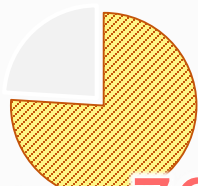
鼓勵耐震能力不足建物重建，改善居住環境品質

- 民國
- 63年 ○ 訂定建築物耐震設計規範，劃分不同震區，訂定對應耐震係數
 - 71年 ○ 針對不同用途建築物增訂耐震係數
 - 88年 ○ 九二一地震發生後，依活動斷層類別規範地震設計係數
 - 95年 ○ 耐震法規日趨嚴謹，結構安全大致無慮



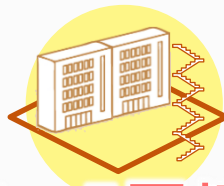
B 計畫目的

提升重建誘因，突破重建困境



本市房屋**76%**
30年以上

六都之冠
(全國平均值51.09%)



4、5層樓

公寓居多
公設比率較低
室內坪數較大



實務**整合不易**

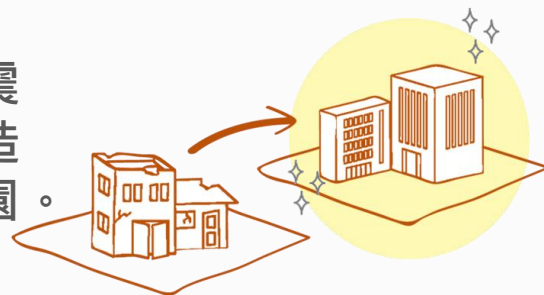
重建需依現行建築規範
重建前後空間感差異大



提高重建誘因，**加速老舊危險建築物重建**。



響應**2050淨零排放**目標，**翻轉耐震不足建築物朝低碳、耐候設計**，**打造永續與韌性城市，建立臺北低碳家園**。



C 適用範圍與對象

基地條件


同時符合
缺一不可

01 以**都市更新**方式**重建**者

同意比率應符合
都更條例§37

02 基地面積達**1,000 m²**
(可建築用地)

領有使照
或
合法建築物
證明文件
或
簡化認定



03 屬**合法建築物**

04 經鑑定為**耐震能力不足**
63年2月15日(不含)前領有使用執照之建築物免鑑定

結構安全性能評估
(初評 或 詳評)
ID值 < 0.35



本案適用對象

C 適用範圍與對象

耐震能力不足認定

建築物結構安全
性能評估

初評
或
詳評

評估結果
ID值
< 0.35

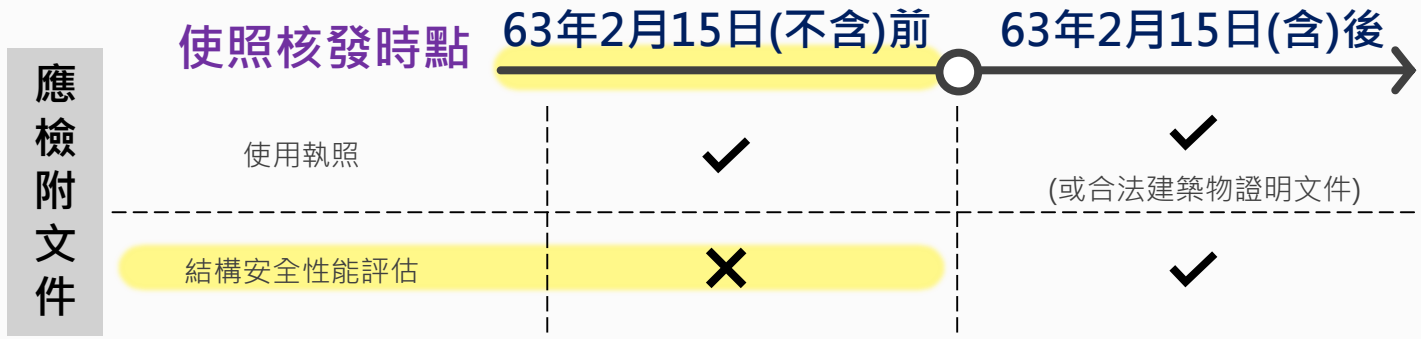
◆ID值(Index of Damage)=

$$\frac{A_{c2} : \text{實際耐震能力}}{I \times A_{2500} : \text{法規耐震標準}}$$



擴大適用

於民國63/2/15(不含)前領有使用執照者，免辦結構安全性能評估鑑定申請



C 適用範圍與對象

建築物結構安全性能評估

依循「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第3條辦理

申請對象

建築物所有權人

1/2以上同意書&委任書

或

公寓大廈管理委員會

區權人會議決議通過會議紀錄
+ 公寓大廈管理組織報備證明



檢附文件

使用執照

(影本)

或

合法建築物

證明文件



評估機構

多家鑑定機構

(內政部公告評定之共同供應契約機構)

- 台北市結構工程工業技師公會
 - 台北市土木技師公會
 - 臺北市建築師公會

.....



D 更新後建築物規劃設計

需同時符合4面向、5條件



4
面
向

1



結構安全

1

耐震設計

2



耐候減碳

2

綠建築&建築能效1+

3

智慧建築

3



都市減災

4

透水保水設施

透水鋪面人行空間/
雨水出流抑制設施

4



環境友善

5

無障礙環境

5
條
件

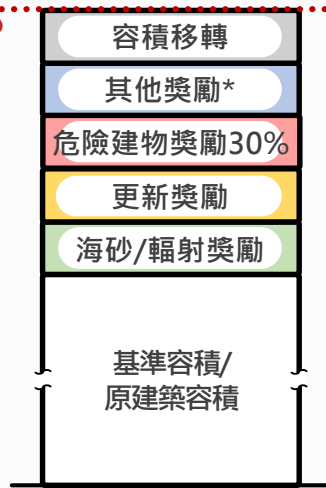
以取得相關**標章**、**候選證書**及**通過評估**為準

- 都更事業計畫核定前：與市府簽訂協議書
- 領得使用執照前：繳納保證金或取得評估標示
- 領得使用執照後2年內：取得標章或通過評估

E 獎勵上限

一般情況

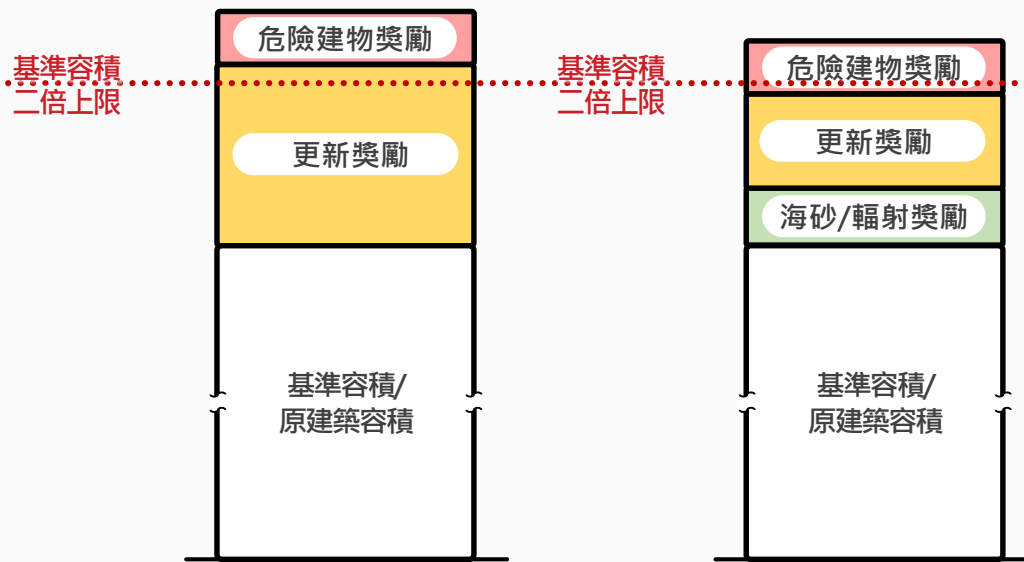
以基準容積二倍
為上限核算



特殊情況放寬(以下任一情況適用)

01 加計都市更新容積
獎勵，已逾上限

02 加計海砂/輻射、更新
獎勵後未逾上限，加計
危險建物獎勵後逾上限



- 免經都計程序，逕依都更審議會審議結果辦理。
(臺北市都市更新及爭議處理審議會)
- 不得再申請其他獎勵及容積移轉。

*其他獎勵：增額容積、都計獎勵...

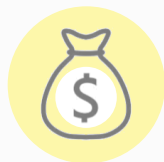
F 計畫管制

開發期程



自都市更新事業計畫(及權利變換計畫)核定之日起**1**年內應申請**建造執照**

保證金之繳納



比照都市更新建築容積獎勵辦法辦理
於**領得使用執照前**繳納相關保證金

$$\text{應繳納金額} = \text{報核當時更新單元內土地公告現值 (按面積比率加權平均)} \times 0.7 \times \text{綠建築/智慧建築/耐震建築/無障礙建築申請獎勵容積樓地板面積}$$

G 審議流程及受理期限

審議流程



審議時程比照168專案

- 事業計畫180日工作天
- 事業併送權利變換計畫240日工作天

提交申請書

事業計畫(及權利變換計畫)

*實施方式為權利變換方式者，應以事業計畫及權利變換計畫併送辦理

申請本案應再檢附文件

- 01 使用執照/合法建築物證明
- 02 結構安全性能評估報告
(63年前領有執照者免附)

公開展覽30日及公聽會

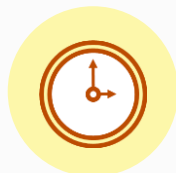
都更幹事(及權變小組)會議/複審會議

舉行聽證

都市更新及爭議處理審議會

核定發布實施

受理期限



自計畫發布日起**5年內**提出申請
(113.03.29 - 118.03.28)

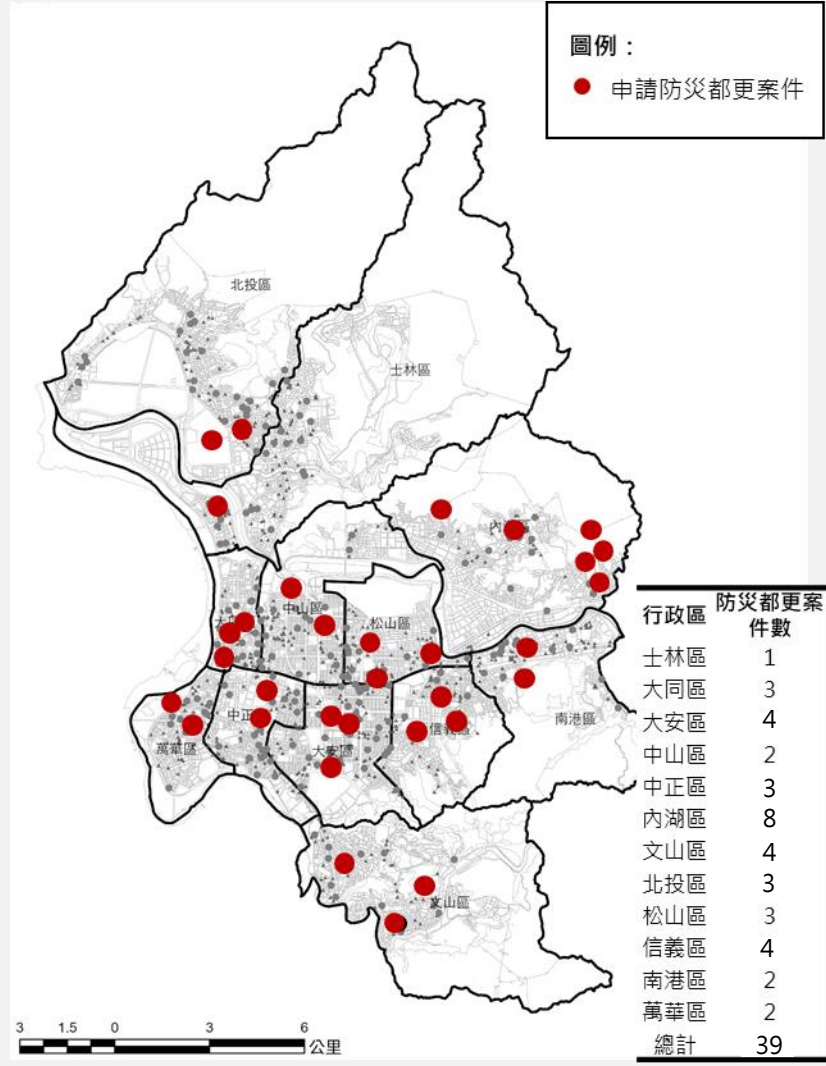
H 執行情形：至114年6月底，計有**39件**更新案申請


增誘因 以都市計畫方式
新訂危險建築物獎勵


減災害 更新後建物設計規範




加速辦 專案列管專人審議



I 修訂擴大適用

為因應及避免爾後與0403地震相當之地震對本市建築物造成損害，滾動檢討防災都更細部計畫，遂提變更方案研議。依都計法第27條第1項第2、4款規定，變更本計畫放寬適用條件，加速推動都更。

主要修訂內容

① 以申請建築執照時點認定免辦理耐震評估


參採內政部「都市更新條例」第65條修正內容，修正適用免辦耐震評估建物認定時點。

② 修訂產業生活特定專用區(聚)適用規定

考量本市「產業生活特定專用區(聚)」亦多有老舊聚落因其訂有容積上限450%之規定，致其實務上難以申請本計畫獎勵，故修正適用條件，使其亦得適用本計畫。

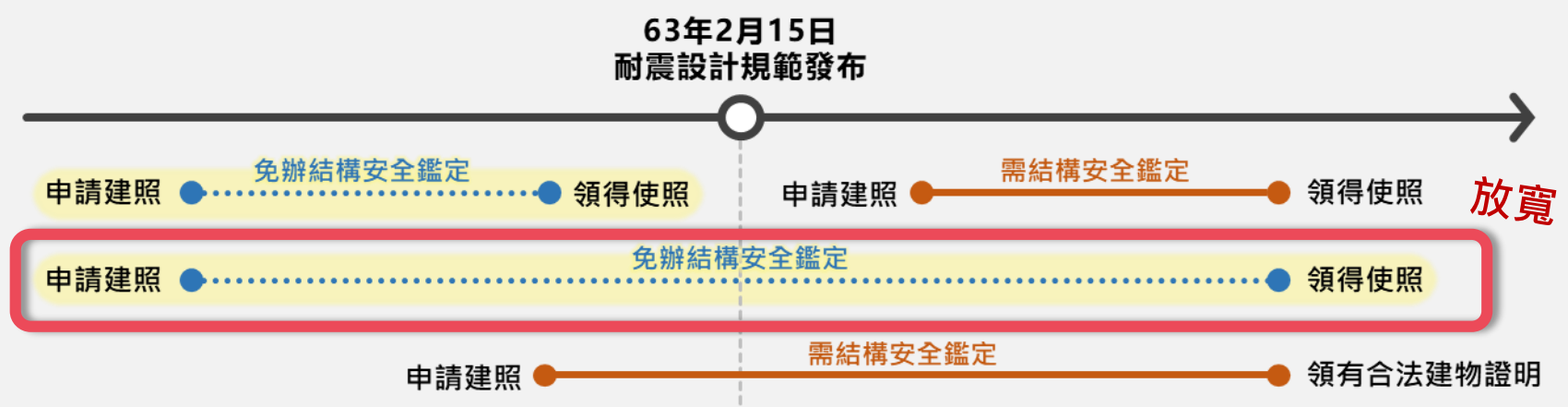
③ 放寬事權申請流程規定

鑒於事業計畫及權利變換計畫併送於都更前期作業時，將花費較多時間整合，故為爭取時效，放寬事權併送規範。

 修訂計畫已於114.03.20經本市都市計畫委員會第824次會議審議修正後通過，並於114.05.09公告發布實施

I 修訂擴大適用-以申請建築執照時點認定免辦理評估

特予放寬：於民國63/2/15(不含)前已申請建造執照之領有使用執照者，免辦建築物結構安全性能評估鑑定申請



I 修訂擴大適用-修訂產業生活特定專用區(聚)適用規定

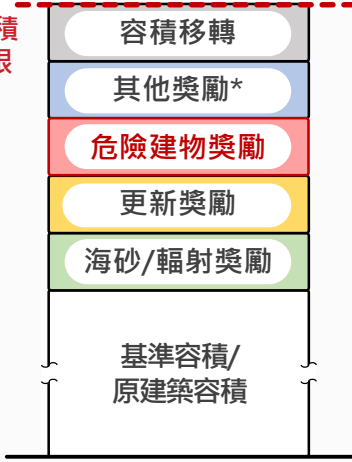


一般情況

以基準容積二倍為上限核算



基準容積
2倍上限

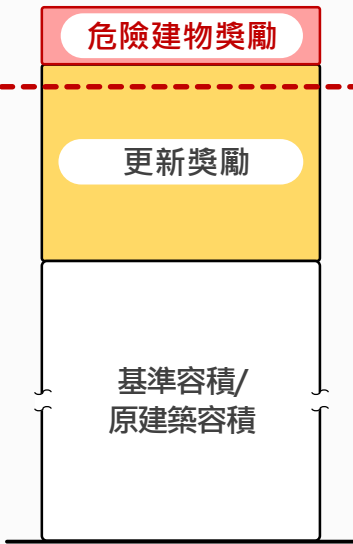


其他獎勵：增額容積、都計獎勵...

特殊情況放寬 (以下任一情況適用)

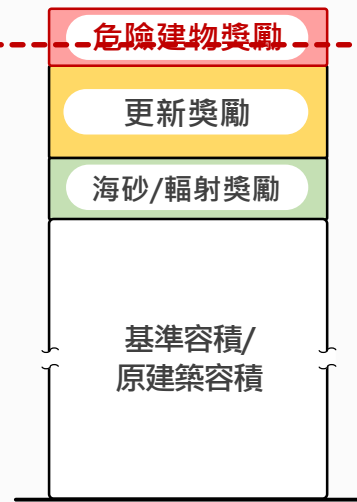
01

加計都市更新容積獎勵，已逾上限



02

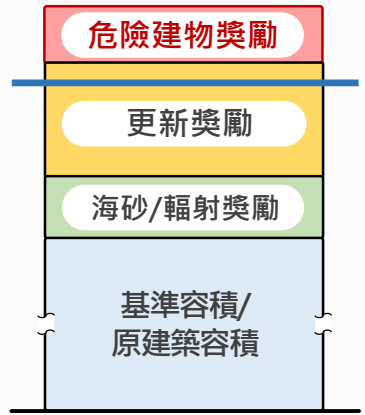
加計海砂/輻射、更新獎勵後未逾上限，加計危險建物獎勵後已逾上限



03

新增

產專區(聚)：
 • 加計更新獎勵及本計畫獎勵後已逾容積總量450%
 • 加計海砂/輻射、更新獎勵已逾容積總量450%



基準容積
1.5倍上限
(450%)

- 免經都計程序，逕依都更審議會審議結果辦理
- 不得再申請其他獎勵及容積移轉

I 修訂擴大適用-放寬事權申請流程規定



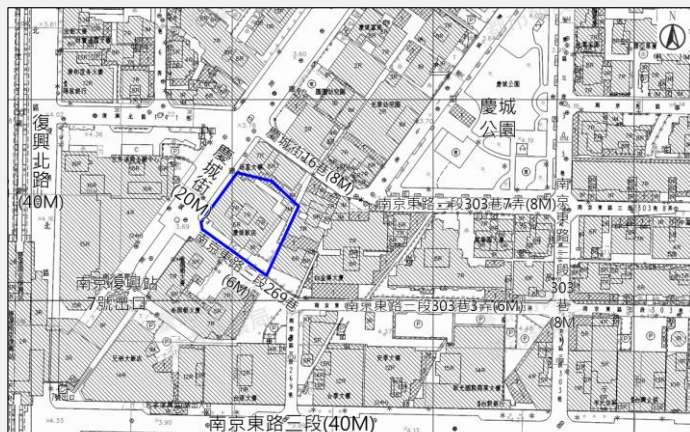
- 採事權分送者：事業計畫核定後**1**年內應申請權變報核，逾期未報核者，將取消該專案容積獎勵。
- 自都市更新事業計畫（或權利變換計畫）核定之日起**1**年內應申請**建造執照**。

案例分析 擬訂臺北市松山區敦化段一小段693地號等2筆土地都市更新事業計畫案



□基地面積：1,444m²。(>1,000m²)

□使用執照核發日期：59年6月12日。(民國63年2月15日前領有使用執照之建築物)



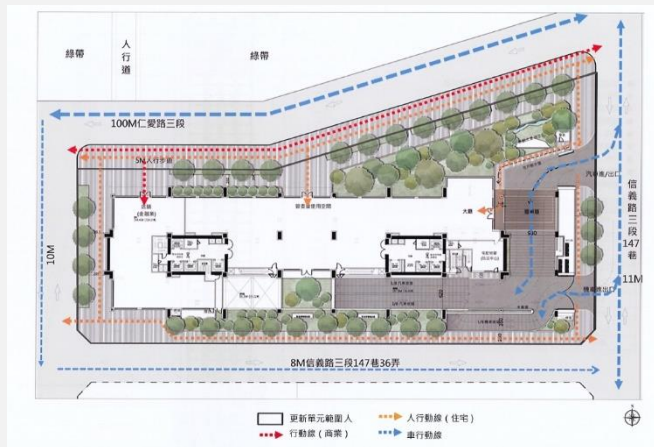
容積獎勵必要條件	本案建築規劃	檢核
(一)結構安全	取得住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估達 結構安全性能：第四級 。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合
(二)耐候減碳	採 銀級綠建築設計 ，並取得 綠建築標章 。 採 銀級智慧建築設計 ，並取得 智慧建築標章 。 取得 建築能效候選證書1PLUS級 。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合
(三)都市減災	人行空間鋪面 (264.35 m ²) 以 透水性工法設置 設置雨水流出抑制設施 ，實際與法定雨水貯留量比率： 206.64%	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合
(四)環境友善	取得住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之 無障礙環境：第四級 。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合
總量檢討	建築基地基準容積： <u>3,249.00</u> m ² 總容積： <u>6,497.68</u> 總容積÷基準容積： <u>1.999901</u> 。	是否逾2倍 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是

案例分析 擬訂臺北市大安區懷生段二小段431地號等2筆土地都市更新事業計畫案



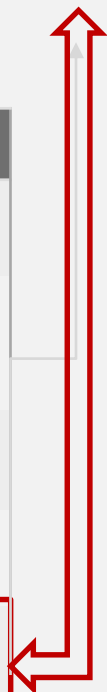
□ 基地面積：4,520m²。(>1,000m²)

□ 使用執照核發日期：73年7月26日(73使字第1113號)及Idx值0.336、IDy值0.377。



實施者應具體分析及說明相關衝擊後提請都市更新審議會討論

容積獎勵必要條件	本案建築規劃	檢核
(一)結構安全	取得住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估達 結構安全性能：第一級 。	■符合 □未符合
(二)耐候減碳	採 銀級綠建築設計 ，並取得 綠建築標章 。 採 銀級智慧建築設計 ，並取得 智慧建築標章 。 取得 建築能效候選證書1PLUS級 。	■符合 □未符合
(三)都市減災	人行空間鋪面 (1,035.10m ²) 以 透水性工法設置設置雨水流出抑制設施 ，實際與法定雨水貯留量比率：208.84%	■符合 □未符合
(四)環境友善	取得住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之 無障礙環境：第四級 。	■符合 □未符合
總量檢討	建築基地基準容積： <u>15,941.50</u> m ² 總容積： <u>40,153.59</u> 總容積÷基準容積： <u>2.52</u> 。	是否逾2倍 □否■是



都更容積獎勵機制

除1.5倍基準容積上限外，可額外疊加的容積 如：



C. 其他獎勵/容積移轉

海砂屋
容積放寬

容積移轉

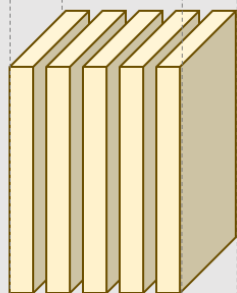
土管80-2條

TOD獎勵

NEW!
防災都更
(危險建築物獎勵)

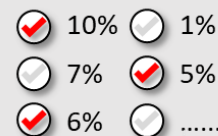
...

B. 都市更新獎勵

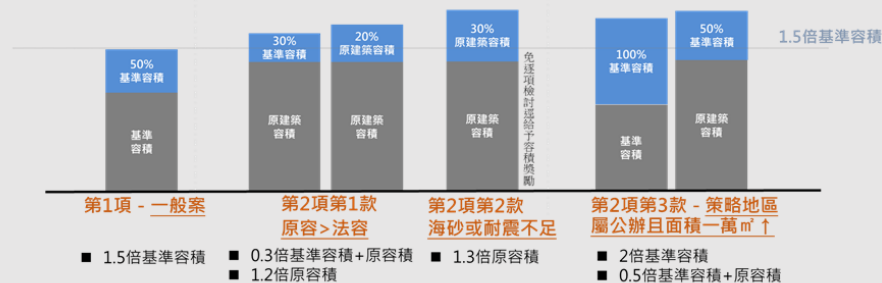


逐項檢討核給獎勵

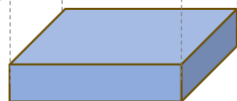
*依都更條例第65條規定



都更容積上限

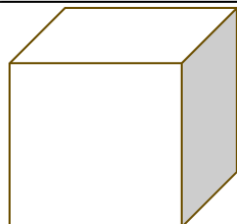


A. 海砂屋/輻射屋容積放寬



基準容積或原建築容積

- 都更條例108年修法後，容獎上限非僅1.5倍基準容積，
- 並得視原建築容積、危險建築或策略性更新地區等規定擇優辦理。





程序中都市更新案可以適用防災型都市更新計畫?

A:

- 擬定防災都市更新細部計畫案於113.3.28公告、修訂防災型都市更新細部計畫案於114.5.9公告。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，應檢視擬訂都市更新事業計畫報核日可以適用之計畫，倘皆不得以適用，應撤案重新報核。

Q

本計畫訂定基地規模應達1,000平方公尺，倘更新單元面積包含道路用地及公園等加總達該規模，是否可適用？

A:

- 查本計畫所訂「基地面積達1,000平方公尺以上」之最小面積規範，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，故其係指有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。倘經道路、鐵路或永久性空地等分隔或內含該等用地，致個別建築基地未達1,000平方公尺以上者，則不屬本計畫之適用對象。



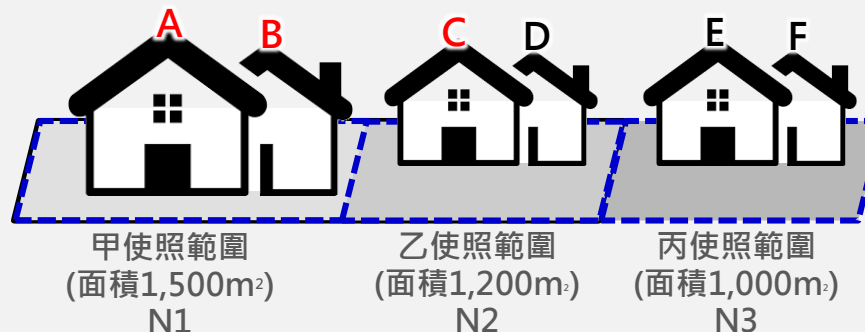
同一更新單元裡面只有部分建築物經鑑定屬耐震能力不足建築物，可以適用本計畫嗎？

A:

- 同一使用執照僅部分經鑑定為耐震能力不足之建築物，參照內政部營建署(現國土管理署)108年7月30日營署更字第1081147852號函認定如下：
 1. 同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅需擇一評估結果，申請本項容積獎勵。
 2. 同一使用執照基地僅其中一棟建築物完成結構安全性能評估，得依評估結果及原使用執照範圍申請本項容積獎勵。
- 倘更新範圍內有多張使用執照，惟僅部分使用執照坐落建築物經鑑定為耐震能力不足之建築物，則僅以該使用執照所載面積計算獎勵容積。

同一建築基地多幢建築物容積獎勵計算方式

- 經結構安全性能評估，符合ID值<0.35(耐震能力不足)之建築物為A、B、C。
- 容積獎勵計算採「分別計算、合併加總」。



更新單元	計算基準	說明	獎勵面積
N1	甲使照	<ul style="list-style-type: none"> • A、B兩棟建築物同屬甲使照範圍，且均為耐震能力不足建築物。 • 以甲使照所載面積計算容積獎勵。 	1,500m ² x 基準容積x30%
N2	乙使照	<ul style="list-style-type: none"> • C、D兩建築物同屬乙使照範圍，惟僅C建築物經鑑定為耐震能力不足建築物 • 依108.7.30營署更字第1081147852號函之認定方式，以乙使照所載面積計算容積獎勵。 	1,200m ² x 基準容積x30%
N1 + N2 + N3	甲使照 + 乙使照	<ul style="list-style-type: none"> • 甲、乙使照範圍認定說明同上。 • 丙使照範圍皆非屬耐震能力不足建築物。 • 故以甲、乙使照所載面積計算容積獎勵。 	

Q

申請本計畫獎勵者，其中應達成的必要條件如符合都市更新容積獎勵項目申請要件，還可以申請都更容積獎勵嗎？

A:

- 本計畫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，提升都市韌性，故規範依本案申請危險建築物容積獎勵者，應達成所列結構安全、耐候韌性、居家防災及環境友善等四項必要條件，並說明各項必要條件應朝向綠建築、無障礙環境等建築設計。至倘該更新案尚符合「都市更新建築容積獎勵辦法」所列獎勵項目申請規範及要件，係得由實施者自行評估是否依都更容積獎勵辦法規定申請容積獎勵。
- 本計畫所訂4項必要條件，分別有朝耐震、綠建築、無障礙等設計，為確保給與本獎勵後，實施者於核定後據以執行，故規範實施者應於核定後取得相關標章或性能評估，且依都更容積獎勵辦法繳納相關保證金。另倘容積獎勵辦法未訂定該等級可申請獎勵者，應以最低等級繳交保證金。

各項建築規劃設計相關規範綜整表

建築規劃設計項目		適用條件	與更新獎勵差異	保證金數額 (基準容積N%)	繳納時機	條件檢核與管控時點
一	耐震設計	取得耐震標章	標準相同	比照容獎辦法§13 1.標章：10% 2.性能評估： (1)第1級：6% (2)第2級：4% (3)第3級：2% (4)第4級：(比照第3級%收取)	應於使照核發前繳納保證金	1.耐震能力 (1)申請耐震標章者 應於使照核發後2年內取得耐震標章 (2)申請住宅性能評估者 應於使照核發後2年內取得評估報告 2.綠建築、智慧建築、無障礙環境應於建照核發後、申報開工前取得候選證書，並於使照取得後2年內取得標章/標示。 3.建築能效應於使照核發前取得候選證書。
	住宅性能評估「結構安全」	通過評估等級達第四級以上	評估等級達第三級以上始可申請更新獎勵			
二-1.1	綠建築	達銀級以上	達銅級、合格級亦可申請更新獎勵(基地規模500m ² 、未達1,000m ²)	比照容獎辦法§10 (10%、8%、6%)		
二-1.2	建築能效標示	第1+級	本案新增	- 應於使用執照核發前取得候選建築能效證書		
二-3	智慧建築	銀級以上	達銅級、合格級亦可申請更新獎勵(基地規模500m ² 、未達1,000m ²)	比照容獎辦法§11 (10%、8%、6%)		
四-1	無障礙環境	取得標章或通過評估等級達第四級以上(住宅性能評估「無障礙環境」)	評估等級達第二級以上始可申請更新獎勵	比照容獎辦法§12 1.標章：5% 2.性能評估： (1)第1級：4% (2)第2級：3% (3)第3級、第4級：(比照第2級%收取)		



歡迎按讚、留言及分享



簡報結束
敬請指教