編號：P114005

臺北市政府公告

發文日期：中華民國 114 年 5 月 9 日

發文字號：府都規字第 11430273291 號

附件：計畫書 1 份

主旨：核定公告本市都市計畫「修訂『臺北市防災型都市更新細部計畫案』」計畫書，並自 114 年 5 月 10 日零時起生效。

依據：

一、臺北市都市計畫委員會 114 年 4 月 1 日北市畫會一字第 1143001157 號函。

二、都市計畫法第 23 條。

公告事項：

一、詳如都市計畫書。

二、公告地點：本府公告欄(無附件，計畫書置於本市市政大樓 1 樓東區都市計畫工作站)、臺北市各區公所、刊登本府公報(無附件)。

市長蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行

P114005

臺北市都市計畫書

修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」

臺北市政府

114年5月9日府都規字第11430273291號公告發布實施

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」
法令依據	都市計畫法第27條第1項第2、4款
申請單位	臺北市政府
本案公開展覽起訖日期	自113年11月14日至113年12月13日止公開展覽30天（刊登於113年11月14日聯合報、113年11月15日自由時報及113年11月16日中國時報）
本案說明會舉辦日期	113年11月26日（星期二）下午7時假士林區行政中心大禮堂、113年12月3日（星期二）下午7時假大安區客家文化館
公民團體對本案之反映意見	詳公民或團體所提意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	本案經提臺北市都市計畫委員會114年3月20日第824次委員會議審議通過。

目錄

壹、計畫緣由.....1

貳、原都市計畫情形.....2

參、臺北市老舊危險建築物現況.....5

一、臺北市高氯離子鋼筋混凝土建築物..... 7

二、耐震能力不足之建築物..... 8

肆、計畫目標.....9

伍、計畫構想.....10

陸、修訂計畫內容.....11

柒、修訂後計畫內容.....16

一、適用範圍..... 16

二、適用對象..... 16

三、危險建築物容積獎勵..... 16

四、申請流程方式..... 18

五、受理及開發期程..... 18

捌、其他 19

玖、臺北市都市計畫委員會審議情形····· 19

壹拾、本案業依臺北市都市計畫委員會決議內容修正完竣····· 19

附件一、個案變更認定函.....20

附件二、臺北市都市計畫委員會第818次會議紀錄.....22

附件三、公民或團體意見綜理表····· 28

表目錄

表1 原都市計畫發布實施名稱及文號 2
表2 六都房屋稅籍住宅數量按屋齡分(民國111年第2季底) 5
表3 各行政區建物屋齡分布表 6
表4 變更計畫內容對照表 11

圖目錄

圖1 六都房屋稅籍住宅數量按屋齡分(民國111年第2季底) 5
圖2 各行政區建物屋齡分布長條圖 7
圖3 臺北市屋齡30年以上建築物分布 7
圖4 臺北市四五樓建築物分布 7

案　　名：修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類　　別：變更

法令依據：都市計畫法第27條第1項第2、4款

詳細計畫：

壹、計畫緣由

臺灣位處環太平洋地震帶，為地震發生高危險地區，尤其臺北市為人口密集都會區，75.98%建築物屋齡達30年以上，有耐震強度不足之虞，若發生高強度地震災害，將對民眾生命、財產及安全影響甚鉅，實有加速老舊危險建築物都市更新之必要。故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，補足現行制度未給予耐震能力不足之建築物相對獎勵誘因，本府113年3月28日公告擬具「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案（下稱本計畫）」。

然而在0403大地震對本市建築物造成嚴重損害後，更加凸顯老舊耐震能力不足建築物面臨地震災害時所暴露的風險，故針對本計畫涉及「申請建築執照時點認定免辦理耐震評估」、「適用對象納入依建築法第81條強制拆除建築物」、「放寬事業計畫及權利變換計畫申請流程規定」等幾項議題研析修正內容，並提經本市都市計畫委員會113年8月8日第818次會議研議，研議意見二、「請市府更新處就建管處所提建築法第81條強制拆築建築物之適用範圍再行檢討。」。爰經考量該類建築物與本計畫目標希望促使耐震能力不足而有危險及公共安全疑慮等建築物進行改建，進而給予獎勵重建誘因之政策目的不一致；且涉及重大災害須強制拆除者多訂有專案獎勵加速重建，故適用對象之認定仍回歸以實際耐震鑑定結果或耐震規範檢討與否予以認定，「適用對象納入依建築法第

81條強制拆除建築物」不予納入修訂。

另本市「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之獎勵，考量全市建築基地得於基準容積兩倍內適用防災型都更細部計畫案獎勵之計畫原意，故修訂「產業生活特定專用區(聚)」之容積上限規定，使該分區得以一致適用本計畫獎勵。

爰此，為加速耐震能力不足之建築物更新改建，以避免未來重大災害之發生，本案依都市計畫法第27條第1項第2款及第4款規定（詳附件1)，放寬本計畫適用條件，冀加速耐震能力不足之老舊建物推動都市更新。

貳、原都市計畫情形

表1 原都市計畫發布實施名稱及文號

編號	都市計畫案名	發布日期及文號
1	修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79.09.13府工二字第79049926號
2	修訂信義計畫地區細部計畫（通盤檢討）案	83.06.11府都二字第83029278號
3	修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案	84.09.27府都二字第84064377號
4	修訂台北市信義計畫地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	89.08.25府都二字第8907829000號
5	修訂台北市南港區都市計畫〈主要計畫〉通盤檢討案	90.09.28府都二字第9010582400號
6	修訂臺北市萬華區都市計畫主要計畫通盤檢討案	93.06.11府都規字第09313971700號
7	修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案	93.09.21府都規字第09319100500號
8	變更『修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案	94.08.29府都規字第09420279000號
9	變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討（主要計畫）（不含陽明山國家公園區、住宅區（保變住)、關渡農業區等地區）案	96.08.15府都規字第09604422900號
10	臺北市北投區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	97.03.04府都規字第09730017400號
11	臺北市文山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案	98.01.23府都規字第

編號	都市計畫案名	發布日期及文號
		09830046400號
12	臺北市文山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	99.08.31府都規字第09934139700號
13	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫（第三次通盤檢討）案	104.08.18府都規字第10401064500號
14	臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案（第一階段）	107.08.08 府都規字第10720704541號
15	臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案	107.12.17府都規字第10720732431號
16	臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案（第二階段）	108.01.11府都規字第10720734721號
17	臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案	108.01.18 府都規字第10760657151號
18	擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	108.01.24府都綜字第10720254091號
19	臺北市松山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案	108.03.12府都規字第10800905451號
20	臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案（第三階段）	108.03.19府都規字第10800907771號
21	臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	108.04.25府都規字第10830178021號
22	臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	108.07.17府都規字第10800049031號
23	修訂「臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案」(第二次修訂)	108.10.25府都規字第10830977741號
24	臺北市萬華區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案	109.11.12府都規字第10900935111號
25	臺北市大同區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案	109.11.19府都規字第10931176661號
26	臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案	110.01.12府都規字第10931205461號
27	臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	110.01.13府都規字第10931150331號
28	臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）(第一階段）案	110.02.05府都規字第11000903351號
29	臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）(第一階段）案	110.03.23府都規字第11030166631號
30	臺北市大安區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案（第一階段）	110.05.28府都規字第11000916051號
31	臺北市大安區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	110.07.09府都規字第11030344521號
32	臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案（第	110.10.13府都規字

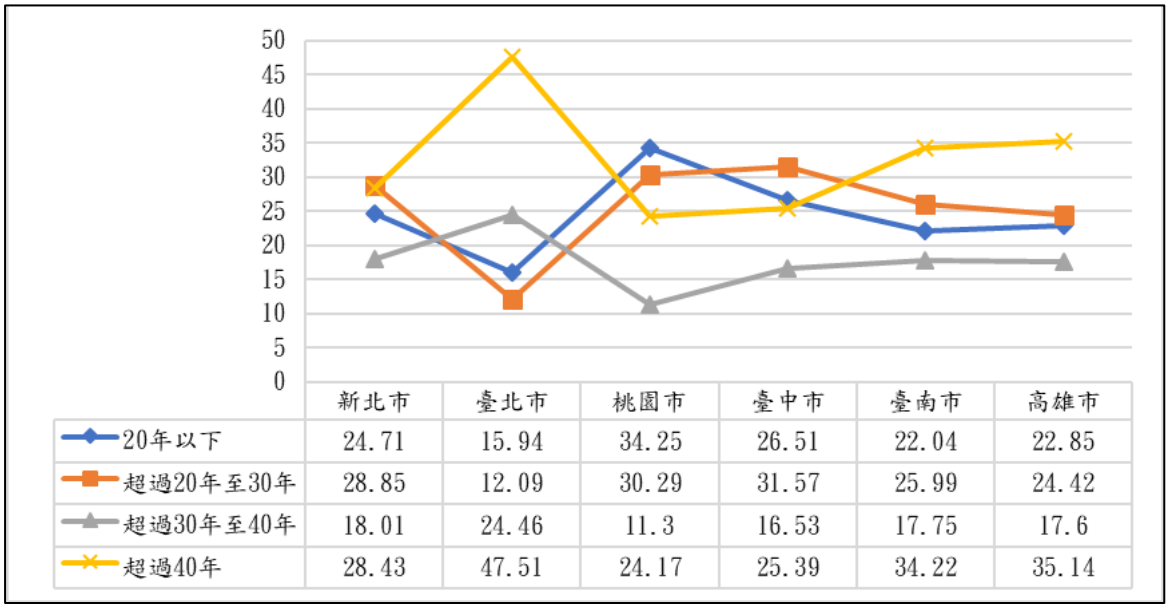
編號	都市計畫案名	發布日期及文號
	一階段）	第11000957091號
33	臺北市中山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案（第一階段）	110.11.18府都規字第11030912831號
34	臺北市中正區都市計畫通盤檢討（主要計畫）（第一階段）案	111.05.11府都規字第11100934581號
35	修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	111.05.24府都綜字第11100005681號
36	臺北市中正區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	111.06.20府都規字第11130026221號
37	臺北市文山區都市計畫主要計畫　（第二次通盤檢討）案(第一階段)	111.06.28府都規字第11100948231號
38	臺北市北投區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案(第一階段)	111.08.04府都規字第11100958801號
39	臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111.09.23府都規字第11130700871號
40	臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案(第一階段)	111.10.07府都規字第11130730551號
41	臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）(第二階段)案	111.10.24府都規字第11100978851號
42	臺北市中正區都市計畫通盤檢討（主要計畫）(第二階段）案	111.11.24府都規字第11100017281號
43	臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）(第二階段)案	112.03.01府都規字第11230122721號
44	臺北市信義區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案（第一階段）	112.03.30府都規字第11200021211號
45	臺北市信義區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案(第一階段)	112.05.31府都規字第11230267751號
46	臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）(第三階段)案	112.06.12府都規字第11230337111號
47	臺北市北投區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案　（第二階段）	112.07.28府都規字第11200049101
48	臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）	112.11.23府都規字第11230555731 號
49	臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討（主要計畫）案（第一階段）	113.02.02府都規字第11300002261 號
50	擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案	113.03.28 府都規字第11330206031 號

參、臺北市老舊危險建築物現況

依內政統計通報(111年第40週)，111年第2季底臺灣房屋稅籍住宅數，全國屋齡以超過30年以上占51.09%最多，超過40年者占34.04%。而六都中，又以臺北市屋齡最高，屋齡超過30年至40年之建築物比率為24.46%、超過40年之建築物比率為47.51%，依前開統計資料皆顯示臺北市建築物老舊問題，迫在眉睫。

表2 六都房屋稅籍住宅數量按屋齡分(民國111年第2季底)

縣市別	合計	20年以下		超過20年至30年		超過30年至40年		超過40年	
		宅	%	宅	%	宅	%	宅	%
全國	9,017,069	2,110,467	23.41	2,299,957	25.51	1,537,400	17.05	3,069,245	34.04
新北市	1,672,753	413,392	24.71	482,514	28.85	301,287	18.01	475,560	28.43
臺北市	902,426	143,821	15.94	109,070	12.09	220,775	24.46	428,760	47.51
桃園市	885,686	303,319	34.25	268,259	30.29	100,068	11.3	214,040	24.17
臺中市	1,081,978	286,870	26.51	341,577	31.57	178,801	16.53	274,730	25.39
臺南市	719,659	158,603	22.04	187,050	25.99	127,737	17.75	246,269	34.22
高雄市	1,100,428	251,393	22.85	268,744	24.42	193,627	17.6	386,664	35.14



	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
20年以下	24.71	15.94	34.25	26.51	22.04	22.85
超過20年至30年	28.85	12.09	30.29	31.57	25.99	24.42
超過30年至40年	18.01	24.46	11.3	16.53	17.75	17.6
超過40年	28.43	47.51	24.17	25.39	34.22	35.14

圖1 六都房屋稅籍住宅數量按屋齡分(民國111年第2季底)

臺北市屋齡30年以上建築物棟數占總棟數75.98%，已過半數，其中以松山區（83.16%）及萬華區比率最高（87.49%）；而屋齡40年以上建築物，除內湖區、文山區、南港區外，其餘行政區比率皆達50%以上，以大同區（71.02%）及萬華區比率最高（74.14%）；又屋齡50年以上建

物，以大同區比率最高，為50.30%。

臺北市屋齡30年以上已占半數以上，惟是否屬於危險建築物仍須經專業技師鑑定確認，然參酌現行法令規範，危險建築物說明如下：

表3 各行政區建物屋齡分布表

行政區		房屋稅籍棟數	低於10年	10年以上	20年以上	30年以上	40年以上	50年以上
士林區	棟數	31,276	992	30,284	26,996	24,412	18,755	9,802
	比率	100.00%	3.17%	96.83%	86.32%	78.05%	59.97%	31.34%
大同區	棟數	16,566	562	16,004	14380	13,526	11,765	8,332
	比率	100.00%	3.39%	96.61%	86.80%	81.65%	**71.02%**	50.30%
大安區	棟數	28,918	561	28,357	25,696	23,824	18,609	11,368
	比率	100.00%	1.94%	98.06%	88.86%	82.38%	64.35%	39.31%
中山區	棟數	23,468	809	22,659	19,958	17,776	13,920	8,520
	比率	100.00%	3.45%	96.55%	85.04%	75.75%	59.31%	36.30%
中正區	棟數	16,575	489	16,086	14,700	13,619	11,247	7,282
	比率	100.00%	2.95%	97.05%	88.69%	82.17%	67.86%	43.93%
內湖區	棟數	22,278	1,166	21,112	17,632	13,189	6,064	1,163
	比率	100.00%	5.23%	94.77%	79.15%	59.20%	27.22%	5.22%
文山區	棟數	23,520	1,061	22,459	19,333	15,362	11,189	4,238
	比率	100.00%	4.51%	95.49%	82.20%	65.31%	47.57%	18.02%
北投區	棟數	25,458	1,222	24,236	20,873	18,089	14,158	5,646
	比率	100.00%	4.80%	95.20%	81.99%	71.05%	55.61%	22.18%
松山區	棟數	15,756	297	15,459	14,397	13,103	9,832	4,374
	比率	100.00%	1.88%	98.12%	91.37%	**83.16%**	62.40%	27.76%
信義區	棟數	20,355	398	19,957	18,343	15,817	11,236	4,739
	比率	100.00%	1.96%	98.04%	90.12%	77.71%	55.20%	23.28%
南港區	棟數	10,692	387	10,305	8142	7,208	5,315	1,591
	比率	100.00%	3.62%	96.38%	76.15%	67.41%	49.71%	14.88%
萬華區	棟數	21,946	421	21,525	20,353	19,200	16,271	10,590
	比率	100.00%	1.92%	98.08%	92.74%	**87.49%**	**74.14%**	48.25%
全市	棟數	256,808	8,365	248,443	220,803	195,125	148,361	77,645
	比率	100.00%	3.26%	96.74%	85.98%	**75.98%**	57.77%	30.23%

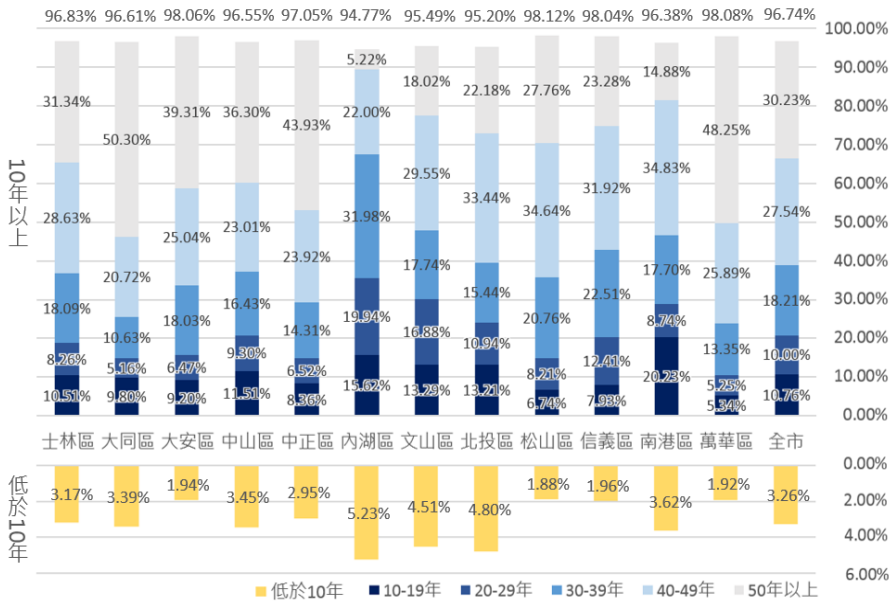


圖2 各行政區建物屋齡分布長條圖

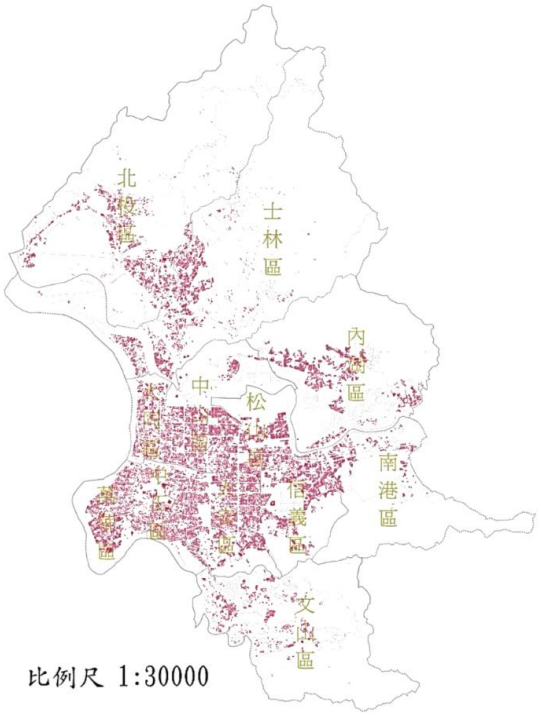


圖3 臺北市屋齡30年以上建築物分布

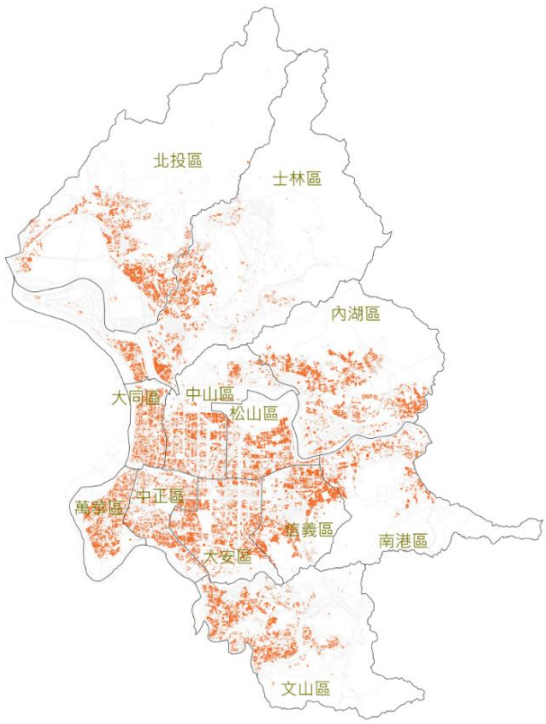


圖4 臺北市四五樓建築物分布

一、臺北市高氯離子鋼筋混凝土建築物

臺灣對於建築物氯離子含量標準之規範，始自經濟部標準檢驗局83

年7月22日修訂「CNS3090 A2042」「預拌混凝土」中有最大水溶性氯離子含量之規定，一般鋼筋混凝土容許值為每立方公尺0.6公斤，所處環境須做耐久性考量者，其容許值為每立方公尺0.3公斤。且目前經濟部標準檢驗局並未針對硬固混凝土含氯量規定國家標準，亦無硬固混凝土中水溶性氯離子含量達多少始為「高氯離子鋼筋混凝土建築物」之相關規定及定義。

臺北市為積極輔導實施新拌混凝土氯離子含量管制前(84年1月24日)已興建完成，疑似氯離子含量過高之建築物，期使儘速修繕補強或拆除重建，本府於84年7月24日訂定「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理暫行措施(現行名稱為自治條例)」，並引經濟部標準檢驗局83年7月22日修訂「CNS3090 A2042」規定一般鋼筋混凝土容許值，作為前開自治條例後續給予重建容積放寬、救濟補助、稅捐減免等善後處理及列管之標準，輔導市民進行修繕補強與拆除重建；並於84年1月24日起針對臺北市建造執照施工工地實施控管，要求建築物新拌混凝土氯離子含量應符合前開 CNS 標準；後內政部配合經濟部標準檢驗局87年6月25日修訂「CNS3090 A2042」，臺北市再於88年7月29日修正新拌混凝土氯離子含量容許值為新拌混凝土中最大水溶性氯離子含量每立方公尺0.3公斤，預力混凝土為每立方公尺0.15公斤等檢測標準，並適用於88年7月30日以後申報勘驗建築物。

依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」規定，倘建築物所有權人發現建築物有白華、析晶、鋼筋腐蝕、混凝土剝落等即可依規定進行鑑定。經統計至113年8月25日列管並公告案件共計120件、310棟、6,116戶，其中須拆除重建112件、286棟、5,781戶，可加勁補強8件、24棟、335戶。另經前項鑑定須拆除重建之建築物，則後續將公告列管及限期拆除，致所有權人申請鑑定是否為危險建築物之意願較低。

二、耐震能力不足之建築物

臺灣自63年訂定「建築物耐震設計規範」，依地震發生之頻率、規

模與震度將臺灣各地劃分不同震區，並依此規定各區建築的設計地震力係數，於71年增訂不同用途建築物，制定不同重要性等級與用途係數，爰即使位於相同震區，耐震力亦會有所不同。後於88年九二一地震發生，經濟部中央地質調查所調整活動斷層類別，據以規範其震區之地震設計係數，爰設計規範訂定前之建築物尚有潛在災害之疑慮。

而臺北市政府前依內政部訂定之「九二一大地震受災區建築物危險分級評估作業規定」，原921或331地震本市列屬紅單列管建築物（包括全倒、半倒或結構已有公共安全之虞者），現均已拆除或完成結構補強，並解除列管。另目前本市仍有921、331及403地震屬黃單件數共計72件，其中921震災黃單件數為36件、331地震黃單件數為11件、403地震黃單件數為25件，目前黃單建築物並無涉及影響公共安全事宜，每年均再發文通知所有權人以行政指導函方式加強注意並維護管理。

另內政部於108年5月15日修正發布「都市更新建築容積獎勵辦法」，增訂經結構安全性能評估結果未達最低等級者，得給予建築容積獎勵。再於110年5月28日修正公布「都市更新條例」第65條規定，放寬耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物容積獎勵上限。於同年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」，規範耐震能力不足建築物之定義為經結構安全性能評估初評或詳評結果ID值小於0.35者。

肆、計畫目標

一、全臺位於環太平洋地震帶、板塊交界處，地震頻繁及歷經921、331地震等災情，為維護臺北市都市發展韌性及容受力，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，進而加速老舊建築物重建，打造宜居城市。

二、基於前開災害頻繁，本次新訂之都市更新危險建築物容積獎勵，著重於耐震能力不足具有危險疑慮之建築物，加速其改建，並

可增加地區多元都市機能及改善臺北市民居住環境品質。

三、為提升氣候變遷環境調適能力，配合韌性城市及本市2050淨零排放政策目標，朝低碳城市、永續與韌性城市邁進，以落實減碳、減災，提升韌性及達成宜居城市。

四、為加速耐震能力不足建築物推動都市更新重建程序，擴大免辦理評估之適用對象，納入未依耐震規範設計及放寬申請流程規定，降低整合難度。

伍、計畫構想

本計畫訂有全市性危險建築物獎勵額度，並規定重建後建築物應符合結構安全、耐候韌性、居家防災以及朝環境友善規劃等必要條件，以強化更新後建築物防災及公共環境品質。惟為因應與0403地震相當之地震對本市建築物造成損害，故擴大適用對象及放寬申請流程，以提升該等危險建築物都更重建誘因。

一、以申請建築執照時點認定免辦理耐震評估

參採內政部擬具「都市更新條例」第65條修正內容，修正適用免辦耐震評估之建築物認定時點，修改為「『建築物耐震設計規範』(民國63年2月15日)訂定發布前已申請建造執照之領有使用執照建築物」，以符合建築物實際情形。

二、放寬事業計畫及權利變換計畫申請流程規定

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，不利更新推行，故為爭取時效，放寬事權併送規範，並新增附帶條件，要求事業計畫核准後1年內應申請權利變換計畫報核。

三、修訂產業生活特定專用區(聚)適用規定

考量全市建築基地得於基準容積兩倍內適用防災型都更細部計畫案獎勵之計畫原意，修正「經臺北市都市更新及爭議處理審

議會同意始得適用本計畫容積獎勵」之情形，使產業生活特定專用區(聚)得以適用本計畫獎勵。

陸、修訂計畫內容

表4 變更計畫內容對照表

修正規定	現行規定	說明
二、適用對象 （一）略 （二）建築物符合下列擇一條件者，依各該建築物原建築基地面積計算獎勵值。 1.範圍內之合法建築物依「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」規定，經結構安全性能評估初評或詳評結果認定，評估結果 ID 值小於0.35之建築物，前開合法建築物認定得比照申請適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之合法建築物認定方式。 2.於「建築物耐震設計規範」訂定發布前(民國63年2月15日)已申請建造執照之領有使用執照建築物者。	二、適用對象 （一）略 （二）範圍內之合法建築物依「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」規定，經結構安全性能評估初評或詳評結果認定，評估結果 ID 值小於0.35之建築物或於「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者，依各該建築物原建築基地面積計算獎勵值。前開合法建築物認定得比照申請適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之合法建築物認定方式。 （三）上開原建築基地面積以使用執照或合法建築物證明所載	有關免辦理評估樣態，考量建築物耐震設計規範發布前已申請建造執照之建築基地亦未檢討耐震設計規範，故為符合實務情形，修定免辦理評估樣態條件。

修正規定	現行規定	說明
（三）上開原建築基地面積以使用執照或合法建築物證明所載原建築基地面積為準。	原建築基地面積為準。	
三、危險建築物容積獎勵 (四)以下情形應經臺北市都市更新及爭議處理審議會同意始得適用本計畫之容積獎勵，惟不得再申請其他獎勵及容積移轉： 1.建築基地之基準容積或原建築容積加計都市更新容積獎勵已逾基準容積二倍者。 2.基準容積或原建築容積加計依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬容積、「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」放寬容積、都市更新容積獎勵未逾二倍，惟加計本計畫之容積獎勵後逾基準容積二倍者。 3. 建築基地如屬「產業生活特定專用區（聚）」者，基準容積或原建築容積加計都市更新容積獎勵及本計畫之容積獎勵，已逾容積	三、危險建築物容積獎勵 (四)以下情形應經臺北市都市更新及爭議處理審議會同意始得適用本計畫之容積獎勵，惟不得再申請其他獎勵及容積移轉： 1.建築基地之基準容積或原建築容積加計都市更新容積獎勵已逾基準容積二倍者。 2.基準容積或原建築容積加計依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬容積、「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」放寬容積、都市更新容積獎勵未逾二倍，惟加計本計畫之容積獎勵後逾基準容積二倍者。 (五)上述(四)經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果不受本市各行政區都市計畫通盤檢討案內「總容積不得超過基準容積二倍」或「容積獎勵	1.按現行防災型都更計畫規定，產業生活特定專用區(聚)僅基準容積加計都更獎勵已逾2倍得排除450%限制，除此之外，仍無法排除450%限制，致無法適用防災型都更，非防災型都更之規劃原意。 2.考量全市建築基地得於基準容積兩倍內適用防災型都更細部計畫案獎勵之計畫原意，修正原有適用疑義之規定，使產業生活特定專用區（聚）得以適用本計畫獎勵。

修正規定	現行規定	說明
總量450%者。 4.建築基地如屬「產業生活特定專用區（聚）」者，基準容積或原建築容積加計依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬容積、「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」放寬容積、都市更新容積獎勵，已逾容積總量450%者。 (五)上述(四)經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果不受上述(三)「總容積不得超過基準容積二倍」、本市各行政區都市計畫通盤檢討案內「總容積不得超過基準容積二倍」或「容積獎勵合計之樓地板面積不得超過原法定容積之50%」，及本府111年12月1日公告「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」內「容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%」等規定之限	合計之樓地板面積不得超過原法定容積之50%」，及本府111年12月1日公告「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」內「容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%」等規定之限制。	

修正規定	現行規定	說明
制。		
四、申請流程方式 （一）略 （二）若實施方式為權利變換方式，且採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送辦理者，實施者應於事業計畫核定後1年內申請權利變換計畫報核，逾期未報核者，原核定之都市更新事業計畫案，有關本細部計畫專案容積獎勵部分即失其效力，臺北市政府並限期實施者辦理變更事業計畫。	四、申請流程方式 （一）略 （二）若實施方式為權利變換方式者，應以都市更新事業計畫及權利變換計畫併送辦理。	考量都市更新案賦予實施者於計畫報核時，衡酌個案狀況及不確定風險的承受度，得選擇採事業計畫及權利變換計畫併送或分送方式擬訂報核，爰放寬申請流程規定。惟為避免申請本計畫之都市更新案於事業計畫案件核定後，遲未提送權利變換計畫，爰訂定權利變換計畫報核期限。
五、受理及開發期程 （一）符合本細部計畫規定之都市更新事業計畫案，得自「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」113年3月29日生效起五年內檢送都市更新事業計畫向臺北市政府申請報核。 （二）實施者應於都市更新事業計畫（或權利變換計畫）核定	五、受理及開發期程 （一）符合本細部計畫規定之都市更新事業計畫案，得自本計畫公告實施日起五年內檢送都市更新事業計畫(及權利變換計畫)向臺北市政府申請報核。 （二）實施者應於都市更新事業計畫（及權利變換計畫）核定之日起1年內申請建造執照。逾前開	1. 調整開發期程文字，以符實際。 2. 考量本計畫申請流程修訂，已調整為事業計畫核定後，權利變換計畫應於事業計畫核定1年內申請報核，且危險建築物獎勵

修正規定	現行規定	說明
之日起1年內申請建造執照。逾前開期限，都市更新事業計畫自前開所定期間屆滿之次日起失其效力，實施者應依都市更新條例及其相關規定辦理變更事業計畫（及權利變換計畫）。	期限，都市更新事業計畫自前開所定期間屆滿之次日起失其效力，實施者應依都市更新條例及其相關規定辦理變更事業計畫（及權利變換計畫）。	應以事業計畫核定內容為準，故調整相關文字，並順修開發期程為事業計畫或權利變換計畫核定之日起1年內申請建照文字，避免誤解。

柒、修訂後計畫內容

一、適用範圍

位於本市都市計畫地區，以都市更新實施「重建」者。

二、適用對象

(一)基地面積達1,000平方公尺以上

(二)建築物符合下列擇一條件者，依各該建築物原建築基地面積計算獎勵值。

1.範圍內之合法建築物依「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」規定，經結構安全性能評估初評或詳評結果認定，評估結果 ID 值小於0.35之建築物，前開合法建築物認定得比照申請適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之合法建築物認定方式。

2.於「建築物耐震設計規範」訂定發布前(民國63年2月15日)已申請建造執照之領有使用執照建築物者。

(三)上開原建築基地面積以使用執照或合法建築物證明所載原建築基地面積為準。

三、危險建築物容積獎勵

(一)必要條件：達成以下各項者核給原建築基地基準容積30%之危險建築容積獎勵。

1.結構安全：建築規劃朝耐震設計取得標章或依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等級者。

2.耐候減碳：朝智慧建築設計及綠建築規劃設計，並取得建築能效標示1plus。

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。

(二)上開(一)1、2及4之必要條件達成，以取得相關標章、候選證書及通過評估為準，並參依「都市更新建築容積獎勵辦法」於都市更新事業計畫核定前與臺北市政府簽訂協議書，並於領得使用執照前繳納保證金或取得評估標示、領得使用執照後兩年內取得標章或通過評估。

(三)依本計畫申請獎勵之建築基地於開發時各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積之總容積不得超過基準容積二倍。如逾基準容積二倍，則以基準容積二倍為上限核算本計畫之容積獎勵值。

(四)以下情形應經臺北市都市更新及爭議處理審議會同意始得適用本計畫之容積獎勵，惟不得再申請其他獎勵及容積移轉：

1.建築基地之基準容積或原建築容積加計都市更新容積獎勵已逾基準容積二倍者。

2.基準容積或原建築容積加計依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬容積、「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」放寬容積、都市更新容積獎勵未逾二倍，惟加計本計畫之容積獎勵後逾基準容積二倍者。

3.建築基地如屬「產業生活特定專用區（聚)」者，基準容積或原建築容積加計都市更新容積獎勵及本計畫之容積獎勵，已逾容積總量450%者。

4.建築基地如屬「產業生活特定專用區（聚)」者，基準容積或原建築容積加計依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬容積、「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」放寬容積、都市更新容積獎勵，

已逾容積總量450%者。

(五)上述(四)經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果不受上述(三)「總容積不得超過基準容積二倍」、本市各行政區都市計畫通盤檢討案內「總容積不得超過基準容積二倍」或「容積獎勵合計之樓地板面積不得超過原法定容積之50%」，及本府111年12月1日公告「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」內「容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%」等規定之限制。

(六)後續應由臺北市都市更新及爭議處理審議會審議決議，始得核給危險建築物容積獎勵。

四、申請流程方式

(一)實施者擬具都市更新事業計畫時，應併同檢具都市更新範圍內合法建築物證明文件及合法建築物結構安全性能評估報告，向臺北市政府申請報核。

(二)若實施方式為權利變換方式，且採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送辦理者，實施者應於事業計畫核定後1年內申請權利變換計畫報核，逾期未報核者，原核定之都市更新事業計畫案，有關本細部計畫專案容積獎勵部分即失其效力，台北市政府並限期實施者辦理變更事業計畫。

(三)都市更新案核定後，倘經認定不符前開適用容積獎勵條件，或未依前開適用容積獎勵條件辦理者，臺北市政府得視情形依行政程序法撤銷或廢止事業計畫或權利變換計畫行政處分。

五、受理及開發期程

(一)符合本細部計畫規定之都市更新事業計畫案，得自「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」113年3月29日生效起五年

內檢送都市更新事業計畫向臺北市政府申請報核。

(二)實施者應於都市更新事業計畫(或權利變換計畫)核定之日起1年內申請建造執照。逾前開期限，都市更新事業計畫自前開所定期間屆滿之次日起失其效力，實施者應依都市更新條例及其相關規定辦理變更事業計畫(及權利變換計畫)。

捌、其他

一、 涉及危險建築物容積獎勵審認事宜，授權本市都市更新及爭議處理審議會審議決議。

二、 本計畫未規定事項，悉依原計畫及其他有關法令規定辦理。

玖、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案經提臺北市都市計畫委員會114年3月20日第824次委員會議審議決議：

一、 本案依公展計畫書及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

二、 公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

附帶決議：里長現場發言及公民或團體意見，請市府納入參考；後續如經評估有修訂需求，另依法定程序辦理。

壹拾、本案業依臺北市都市計畫委員會決議內容修正完竣。

附件一、個案變更認定函

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府　函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：許嘉哲
電話：02-2781-5696 #3062
電子信箱：v86270@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國113年9月26日
發文字號：府授都新字第1136026856號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市都市更新處辦理「修訂臺北市防災型都市更新細部計畫案」，經核符合都市計畫法第27條1項第2、4款規定，請查照。

說明：

一、本府為提高耐震能力不足而有明顯危害公共安全危險建築物重建誘因，積極建構防災城市，前113年3月28日發布實施「臺北市防災型都市更新細部計畫案（下稱防災型都更細計）」。嗣113年4月3日發生「0403大地震」後，本市出現諸多震損建築物，凸顯危險老舊耐震能力不足建築物，已無法承受地震有倒榻之風險，有協助盡速重建之急迫性，案經研析現行防災型都更細計尚須修正予以因應，分述如下：

(一)修正建築物耐震設計規範認定時點：由「『建築物耐震設計規範』訂定發布前(即63年2月15日)領有使照之建築物」，修正為「『建築物耐震設計規範』訂定發布前已申請建照且領有使照之建築物」。

臺北市都市更新處 1130926
HOAA1136028177

(二)適用對象納入依建築法第81條限期強制拆除建築物：考量依建築法第81條規定，強制拆除建築物其受損之程度應較原計畫規定「 耐震能力未達0.35gal」為高，且該等建築物因有公共安全之虞，無法待完成上開鑑定始進行拆除作業，故放寬該等建築物免再進行結構安全評估鑑定。

(三)放寬事業計畫及權變計畫併送申請流程規定：考量實施者得就個案整合狀況自行衡酌申請流程並承受不確定之風險，故放寬由實施者選擇採事業計畫與權利變換計畫併送或分送之申請更新案報核方式。

二、查防災型都更前已列入本市113年度施政計畫之施政重點（略以）：「十、積極推動都更5+2箭等策略，提高都市更新危險建築重建誘因，加速推動『耐震能力不足』之危險建築物重建。……」，且業於本市議會第14屆第02次定期大會報告在案，經核符合內政部93年1月7日台內營字第0920091111號函送會議紀錄結論「（一）3、（1）已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者」之情形。本市雖刻辦理全市通盤檢討作業，綜觀過去辦理通盤檢討經驗，因所涉範圍廣大且層面議題亦複雜，尚難於短期內完成，恐緩不濟急，考量地震難以預測，為避免災害發生，本案有其急迫性，經核旨案確符合都市計畫法第27條第1項第2款、第4款辦理都市計畫迅行變更之規定。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：臺北市都市更新處 電子公文交換章 2024/09/26 14:08:27

附件二、臺北市都市計畫委員會第818次會議紀錄

檔　　號:
保存年限:

臺北市都市計畫委員會 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號10樓
西北區
承辦人：賴源聰
電話：02-27208889轉2300
傳真：27593013
電子信箱：g73520@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國113年8月16日
發文字號：北市畫會一字第1133002600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二（33141724_1133002600_1_ATTACH1.pdf）

主旨：檢送113年8月8日臺北市都市計畫委員會第818次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依據臺北市都市計畫施行自治條例第4條暨本會113年7月30日北市畫會一字第1133002441號開會通知單續辦。

二、會議紀錄業已公布於本會網站首頁（https://tupc.gov.taipei/）之會議紀錄項下，可至本會網站查詢。

正本：李四川兼主任委員、李泰興兼副主任委員、王秀娟委員、白仁德委員、吳玉珍委員、林莉萍委員、郭瓊瑩委員、許阿雪委員、馮正民委員、劉玉山委員、薛昭信委員、邊泰明委員、蘇瑛敏委員、林靜娟委員、陳春銅委員、黃一平委員、胡曉嵐委員、陳信良委員、陳俊安委員、謝銘鴻委員、徐世勳委員、臺北市政府都市發展局、臺北市政府工務局、臺北市政府教育局、臺北市政府地政局、臺北市都市更新處、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處、臺北市建築管理工程處、臺北市政府政風處

副本：電子公文交換章 2024/08/16 15:36:29

臺北市都市更新處 1130816
HOAA1136021265

第 1 頁，共 1 頁

臺北市都市計畫委員會第818次會議紀錄

時間：中華民國113年8月8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：賴源聰

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、擬定臺北市南港區玉成段一小段279地號等產業生活特定專用區（一）(聚）細部計畫案
二、變更臺北市內湖區潭美段五小段55地號部分公園用地為國小用地細部計畫案
研議事項
擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案研議變更方案

壹、審議事項

審議事項一

案名：擬定臺北市南港區玉成段一小段279地號等產業生活特定專用區（一）(聚）細部計畫案

一、申請單位：臺北市都市更新處

二、辦理單位：臺北市政府

三、法令依據：都市計畫法第22條

四、計畫緣起：

本案屬市府107年12月17日公告實施「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」之暫予保留地區（一），原則同意變更工業區為特定專用區，應依主要計畫暫予保留範圍及細部計畫都市更新單元範圍辦理，並由實施者擬具都市更新事業計畫草案辦理公開展覽後，

（二）面積約2,800平方公尺。

（三）土地權屬：皆為臺北市所有。

（四）土地使用分區：公園用地。

六、計畫內容：詳計畫書、圖。

七、公開展覽：

（一）本案自113年6月19日起至113年7月18日公開展覽30天，並經市府以113年6月18日府都規字第11330319584號函送到會。

（二）市府於113年7月10日召開公展說明會。

八、公民或團體意見：無。

決議：本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

貳、研議事項

案名：擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案研議變更方案

案情概要說明：

一、提案單位：臺北市都市更新處

二、市府以113年7月23日府授都規字第1133055687號函送會議資料到會。

三、本市都市更新處為補足同為危險建築物之耐震能力不足建築都更重建誘因，擬具「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」於113年3月28日公告實施，符合該細部計畫規定之都市更新事業計畫得自該計畫公告實施日起5年內申請報核，給予基準容積30%之容積獎勵。

四、都市更新處在今年0403地震對本市建築物造成嚴重損害後，研提本次研議變更都市計畫方案，冀加速耐震能力不

足之老舊建築物推動都市更新，預擬方案如下：

(一)放寬防災都更適用對象

1. 修正建築物耐震設計規範認定時點：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」修改為「已申請建造執照且領有使用執照之建築物」。
2. 納入建築法第81條規定之強制拆除建築物。

(二)放寬事權申請流程規定

1. 現行規定應事權併送，考量本計畫容積獎勵尚有不確定性，研議實施者得自行擇定採事權分送或事權併送。
2. 採事權分送者，權利變換計畫須於事業計畫核定後1年內報核，逾期未報核者，本細部計畫案容積獎勵部分即失其效力，並限期請實施者辦理變更事業計畫。

五、市府擬就上述方案提請本會研議，再循程序辦理變更作業。

研議意見：

一、 本案洽悉。

二、 請市府更新處就建管處所提建築法第 81 條強制拆除建築物之適用範圍再行檢討。

委員發言與列席單位回應

陳春銅委員

簡報第 9 頁，擴大防災都更適用對象，是否參考內政部都市更新條例第 65 條修正草案之寫法，它是寫「實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，…」（簡報第 15 頁），故建議改為「建築物耐震設計規範訂定發布以前且已興建完成或申請建造執照之合法建物」，是否這樣就不會對「領有使用執照」此句產生誤解？

吳玉珍委員

如果1,000平方公尺的基地內不是每一棟都符合本案適用條件的規定，這樣可以申請防災型都更嗎？

建築管理工程處

1. 若是依建築法第 81 條的話，涉及鄰損或火災爆炸等人為因素產生的災害，這些也都會列入，建議再確認是否適宜，因為災害防救法施行細則有分自然災害及人為災害，依建築法第 81 條強制拆除之建築物係含括此二類。
2. 如遇鄰損必須賠償，應該是由造成鄰損的單位或是災害的行為人負責，是否有必要再給予此種獎勵機制，而致會有為得到這個獎勵而故意造成災害的情形之疑慮。

都市更新處

1. 臺北市實施建築管理是民國 34 年 10 月 25 日，建築法最近一次大修法是在民國 60 年 12 月 22 日，在這之後臺北市所有建築物只要是申請建造執照，依法令規定就一定要取得使用執照才是所謂的合法建物，若單純只有領得建造執照而沒有領得使用執照，其實這類的建築物在法令上會稱之為程序違章建築，在整個法令上面還不是所謂的合法建物。
2. 本細部計畫適用條件是規範基地規模應達到 1,000 平方公尺以上，但並沒有限制基地內所有建築物都須符合該條件才可以申請防災型都更獎勵，而是針對符合條件的建築物給予其容積獎勵。
3. 適用建築法第 81 條的情形，即表示該建築物已傾頹朽壞，既然這些建築物都是有立即危險性需拆除，故放寬免除再循耐震鑑定而適用之。

4. 有關建管處所提依建築法第 81 條所訂程序拆除者，涉及人為災害有蓄意之情境，後續將與建管處再討論，適度排除。

都市發展局

當時的原意是認為建築法第 81 條所規定之強拆建築物，代表其具有一定程度之損壞及危險性而有公共安全之虞，惟考量建築物的災害確實有一部份是人為因素造成，針對人為因素所造成者是否適用本計畫之獎勵？本局將再研議。

李四川兼主任委員

考量若是基泰大直施工損鄰案，依建築法第 81 條拆除後給予本案獎勵，確實有疑慮，請都發局及更新處再予檢討。

參、散會(下午3時30分)

附件三、公民或團體意見綜理表

案名	修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」		
編號	1	陳情人	李○璇
訴求意見與建議	防災型都市更新細部計畫案，已載明合法建築物認定得比照「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之合法建築物認定方式。惟「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請條件是100%同意，而都市更新是依照都更條例第37條規定比例即可申請。 若防災型都市更新依照「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之合法建築物認定方式，勢必會有部分未達100%但須要合法建物認定的建築物存在，未來審查過程中這些尚未認定合法的建物達到100%同意，是否要協助再去認列，這又涉及申請容積改變等影響都市更新審查之因素，造成虛耗市府審查量能等結果。 綜上所述，建議臺北市政府不要以「都市更新事業計畫同意書」當作各棟建築物認定合法建築物之必要文件，可另外請實施者及所有權人出具其它可作為同意認定合法建築物之同意文件，以達實施防災型都市更新細部計畫臺北市老屋更新之原意，而非增加未來審議中的不確定因素。謝謝！		
市府回應說明	一、依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條規定，申請該等獎勵僅限於合法建築物始有其適用；本市針對危老及都市更新重建訂有合法建築物簡化認定程序。 二、另本市之合法建築物除依建築法領有使用執照外，皆應依「臺北市建築管理自治條例」第32、33及35條規定辦理合法建築物證明文件。爰本計畫係沿用前開規定，並無額外放寬，爰應維持原認定方式始得申請。		
委員會決議	一、 本案依公展計畫書及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。		

	二、 公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。 附帶決議：里長現場發言及公民或團體意見，請市府納入參考；後續如經評估有修訂需求，另依法定程序辦理。		
編號	2	陳情人	李○定
訴求意見與建議	「擬定台北市防災型都市更新細部計畫案」修改建議 一、該計畫案第陸章之二適用對象之(二)內所規定【或於「建築耐震計規範」訂定發布前(民國63年2月15日)領使用執照之建築物者，依各該建築物原建築基地面積計算獎勵值】，過於侷限。 二、該適用對象之範圍，排除了「有建造無使照者」及「有保存登記之合法房屋（但查無建照及使照）者」，雖有重新補申請使照認定合法房屋之程序，但過程多耗費時間長，且本細部計畫案之目標是「防災」，該63年2月15日前已建成之建築物與該已領有使用執照之建築物（規定適用者），亦同樣不符合 耐震規範，相同危險卻未一視同仁。 三、建議跳脫「重新補申請使照、認定合法房屋之程序」侷限，應將該時間點63年2月15日前已有「使照」、「建照」、「保存登記完成」均一體適用，較符合便民，且達成防災都更之本意，德政圓滿。		
市府回應說明	同編號1。		
委員會決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	鄭○慧
訴求意見與建議	本市危險建築物經依建築法或災害防救法公告執行強制拆除者，建請適用「防災型都更獎勵專案」申請，以利危險老舊建築物加速重建，達成防災、減災建構安全城市之目標。 理由： 一、 依都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條: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，免經結構初評及詳評，且中央國土署已表示本次花蓮大地震經張貼紅黃單之建築物即可適用危老重建，無須再做結構初、詳評。 二、 本市經歷921、331地震及今年403花蓮大地震，如經相關技師公會或依災害救助法認定建築物有立即危險需要強制拆除者(如紅單、高氯離子建築物及九二一震損建物)，建議比照中央危險建築物處理模式，應免再經評定 ID 值，逕為適用防災型都更獎勵以呼應防災獎勵精神。 三、 且因災害受損已拆除之建築物，依都市更新條例施行細則第12條已有明訂，「其因災害受損拆除之合法建築物，或更新單元內之合法建築物，經直轄市、縣市主管機關同意先行拆除者，直轄市、縣市主管機關得核發證明文件證明之。」 四、 故都市更新母法已有存記證明認定，爰建請建築物有立即危險並經強制拆除者(如紅單、高氯離子建築物及九二一震損建物)，逕為適用存記證明，且適用防災型都更獎勵。 五、 市府如針對鄰損建物因公安被迫強拆，也適用防災型獎勵而有疑慮，僅需於法條中排除此類建物即可，不要因為此類建物而排除其他被強制拆除建物之權利。 辦法：建請於「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」內容增列:經市府公告依建築法或災害防救法須強制拆除之危險建築物(如紅黃單、高氯離子建築物、九二一震損建物)免再經評定 ID 值，且前述已經拆除之建築物，逕為適用存記證明，並逕行認定適用防災型都更獎勵，以符合防災型都更獎勵訂定精神及加速老舊建物改建。
市府回應說明	一、 查「經本府公告依建築法或災害防救法須強制拆除之危險建築物(如紅黃單、高氯離子建築物、九二一震損建物及已拆除存記證明等)」，皆係已有傾頹或朽壞而有危害公共安全之疑慮，故需由建築主管機關立即拆除。與本計畫目標所著重希耐震能力不足而有明顯危害公共安全疑慮等建築物能加速辦理都市更新重建，進而給予其獎勵重建誘因之政策目的不一致。 二、 另考量涉及重大災害（自然或人為等）須強制拆除者亦多訂有專案獎勵加速重建，倘再循本計畫申請獎

	勵，似有重複獎勵之虞，故適用條件建議仍維持以實際鑑定結果或耐震規範與否予以認定。 三、 綜上，陳情意見不予採納。		
委員會決議	同編號1。		
編號	4	陳情人	台北市不動產開發商業同業公會
訴求意見與建議	（113年12月12日(113)北市不動產開發宏字第4288號） 主旨：就 鈞府公告公開展覽本市都市計畫「修訂『臺北市防災型都市更新細部計畫案』」案，謹陳本會意見如說明，敬請 卓採。 說明： 一、 依 鈞府113年11月13日府授都規字第11330816401號公告辦理。 二、 有關旨揭計畫陸、修訂計畫內容二、適用對象(二)2.就免辦理評估樣態條件本次修正為「於『建築物耐震設計規範』訂定發布前(民國63年2月15日)已申請建造執照之領有使用執照建築物者」，本會敬表支持；另考量仍有許多老舊合法建築物亦屬63年2月15日耐震設計規範前興建完成，因當時尚未實施建築管理故未能領有使用執照，建議得併予納入免辦理結構性能評估對象，以提高政策照護對象。 三、 另感謝 鈞府採納本會前所提意見，允實施者得依個案整合、容積量體確認等情形，自行選擇都市更新事業計畫送件方式，為利後續依循規定辦理更臻明確，建議得併修正染、修訂後計畫內容之「受理及開發期程」(二)規定為：「實施者應於都市更新事業計畫(『或』權利變換計畫)核定之日起1年內申請建造執照。……」。 四、 以上所陳，敬祈 鈞府察納是荷。		
市府回應說明	一、 本計畫目標係為鼓勵耐震能力不足而有明顯危害公共安全建築物之更新重建，其中耐震能力不足建築物，係以內政部「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」所明定之都更範圍內建築物結構安全性能評估結果 ID 值小於0.35之合法建築物，認定本計畫適用對象。		

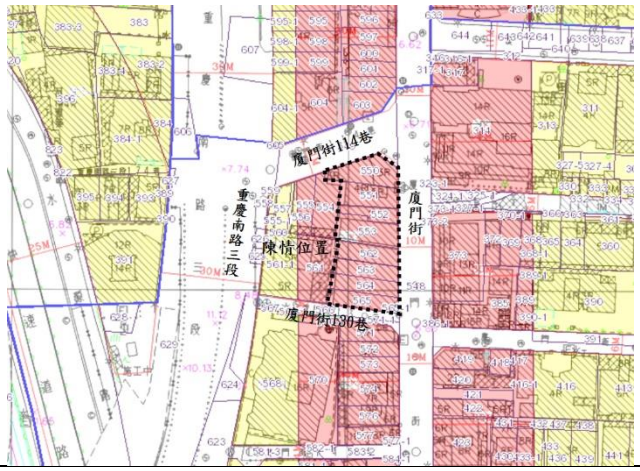
	二、 另考量民國63年2月15日前尚未有耐震設計規範之適用，故為保障已完備相關程序並領有使用執照據以建築者之既有權益，特此放寬耐震設計規範發布前「已申請建造執照之領有使用執照建築物」，得免辦理耐震檢討即予適用。故有關所詢其餘老舊建築物，建請仍維持原認定方式辦理耐震評估結果 ID 值小於0.35，始得申請。 三、 另為避免誤導，將參依貴會所提意見，修正本案受理及開發期程文字，由「實施者應於都市更新事業計畫(『及』權利變換計畫)核定之日起1年內申請建造執照」，改為「實施者應於都市更新事業計畫(『或』權利變換計畫)核定之日起1年內申請建造執照」。		
委員會決議	同編號1。		
編號	5	陳情人	呂○端
訴求意見與建議	其它：適用之資格認定 意見一：以合法建築物認定方式取得合法建築物認定者，是否得比照民國63年2月15日前已領有建照之合法建築物之簡化程序，免辦 ID 值結構鑑定並取得防災型都更資格。 說明：本次修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」之適用對象，參考公開展覽之計畫書第14頁之修正規定說明：「有關免辦理評估樣態，考量建築物耐震設計規範發布前已申請建造執照之建築基地亦未檢討耐震設計規範，故為符合實務情形，修定免辦理評估樣態條件。」，如於「建築物耐震設計規範」訂定發布前(民國63年2月15日)已申請建造執照之領有使用執照建築物者，即為本計畫之適用對象；而本市合法建築物認定方式依臺北市建築管理自治條例第35條規定：「都市計畫發布實施前之舊有房屋，其所有權人申請認定合法建築物者，應檢具申請書及下列文件…。各區都市計畫發布實施日期如下：一、舊市區：民國34年10月25日。二、景美、木柵區：民國58年4月28日。三、南港、內湖區：民國58年8月22日。四、士林、北投區：民國59年7月4日。」，可知本市取得合法建築物認定者		

	即為民國63年2月15日前完成之建築，同未有檢討耐震設計規範之時空背景法律條件，建議得比照本次修訂之免辦理評估樣態條件，爰提請取得合法房屋證明者，免辦 ID 值結構鑑定並取得防災型都更資格。 意見二：已先拆除之都市更新建物，是否仍得適用本計畫獎勵。 說明：依113年3月28日發布實施之擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案，本計畫之適用範圍，為位於本市都市計畫地區，以都市更新實施「重建」者。又為利更新地區或更新單元範圍內之建築物得於都市更新事業計畫核定發布實施前先行拆除，以維護公共安全、改善居住環境及保障所有權人參與都市更新之權益，貴府特訂定「臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點」，以利實務需求，如已先依該要點拆除之建物，其拆除當時身份同為本次修訂計畫之免辦理評估樣態條件適用對象，即為民國63年2月15日前已申請建造執照之領有使用執照建築物者，是否仍得適用本計畫獎勵。
市府回應說明	一、 有關取得合法建築物認定身分者，得否免辦結構鑑定逕予適用本計畫一節，說明如次： 1. 本計畫目標係為鼓勵耐震能力不足而有明顯危害公共安全建築物之更新重建，其中耐震能力不足建築物，係以內政部「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」所明定之都更範圍內建築物結構安全性能評估結果 ID 值小於0.35之合法建築物，認定本計畫適用對象。 2. 另考量民國63年2月15日前尚未有耐震設計規範之適用，故為保障已完備相關程序並領有使用執照據以建築者之既有權益，特此放寬耐震設計規範發布前「已申請建造執照之領有使用執照建築物」，得免辦理耐震檢討即予適用。故有關所詢取得建築物身分者，建請仍維持原認定方式辦理耐震評估結果 ID 值小於0.35，始得申請。 二、 至倘更新範圍內之建築物於事業計畫報核時已拆除者，除應擬具符合上開規定證明文件外，並應符合

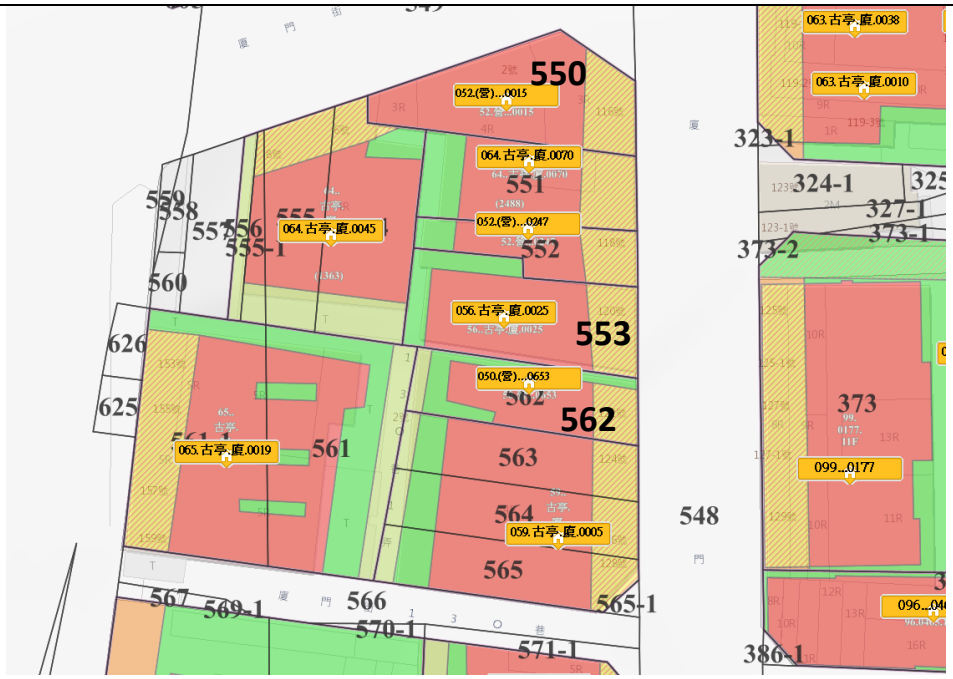
	都市更新條例施行細則第12條第3項之規定，並取得「臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除證明」，始得適用。 三、 綜上，陳情意見不予採納。		
委員會決議	同編號1。		
編號	6	陳情人	陳○
訴求意見與建議	有關113.11.13修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」(以下簡稱本計畫)相關建議與問題如下： (一)一般都更案轉軌防災都更，建議採簡政便民之方式，加速危險建物改建 1.113/3/28前報核個案:建請研議無需撤案重送之程序，因撤案重送時程獎勵遞減、法令適用日調整，對民眾權益有所影響。 2.113/3/28後報核個案: (1)原事權分送報核之都市更新案，是否得依據「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」辦理新增申請防災型都更獎勵、補充檢討文件即可續審，無須撤案重送。 (2)原事權分送報核之都市更新案，是否得依據「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」，改實施方式為協議合建(無權變)，辦理新增申請防災型都更獎勵、補充檢討文件即可續審，無須撤案重送。 (二)防災都更基地條件 1.檢討符合「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第5款之跨街廓更新單元，倘各別街廓面積皆未達1000平方公尺以上，惟合計面積達1000平方公尺以上，且地上合法建物檢討符合本計畫適用對象者，是否得申請防災型都更獎勵？ 2.建地900平方公尺+未開闢或未徵收道路用地102平方公尺，合計更新單元達1000平方公尺以上，且地上合法建物檢討符合本計畫適用對象者，是否得申請防災型都更獎勵？ (三)防災都更合法建物資格條件 1.建物資格符合63/2/15前領有使照之合法建物(免辦初評鑑定)，雖該棟建物於70年有合法領有增建使照，則該棟建		

	物是否以原新建時期使照即符合防災都更資格。 2.未領有使照之建物辦理合法建物認定，於事業計畫報核後是否採實施者名義函轉認定毋須100%所有權人同意；倘與事業計畫報核前辦理合法建物認定，即須100%所有權人同意。 (四)防災都更獎勵檢討 1.「原建築基地」基準容積30%之建築容積獎勵，使照基地面積倘大於現況建物坐落土地登記面積或重測前土地登記面積，係仍以使用執照登載原建築基地計算防災都更獎勵？ 2.使用執照登載原建築基地不明，是否改採現況建物坐落土地登記面積或重測前土地登記面積？
市府回應說明	一、防災型都更計畫之法令適用規範： 1.本計畫係以新訂都市計畫方式，給予耐震能力不足而有明顯危害公共安全建築物相應之容積獎勵，故其法令適用規範係比照土地使用管制法規，依內政部100年6月2日內授營更字第1000804611號函釋內容(略以)：「按都市更新條例第61條之1規定(現行為都市更新條例第83條)，都市更新實施者申請建造執照之法規適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準...。所稱『法規』按其立法意旨，係指申請建築執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令。」，是以有關所詢各項規定，仍應以擬訂都市更新事業計畫報核日之適用規範為準。 2.是以，本計畫案於113年3月29日「公告發布實施生效」前報核之更新案，仍應依上開函釋撤案重送後，方得以適用；至本計畫案於113年3月29日「公告發布實施生效」後報核之更新案，倘欲「新增申請本計畫獎勵」或調整實施方式由「權利變換」改為「協議合建」者，則得依「本市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」重行公展後，即得以適用。 二、防災型都更計畫適用對象之基地面積條件： 本計畫所訂適用對象「基地面積達1,000平方公尺以

<table>
<tr><td></td><td colspan="3">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，其係指有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。故倘經道路、鐵路或永久性空地等分隔，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。
三、防災型都更計畫之適用對象：
1. 本計畫之獎勵值計算係以各該建築物原建築面積，並以使用執照或合法建築物證明所載為準，是以，有關同一更新單元內僅有部分建築物符合本計畫適用條件者，則應以符合條件之使用執照所載面積申請本計畫獎勵。
2. 另未領有使照之建築物倘欲適用本計畫，可依「臺北市建築管理自治條例」第32、33及35條規定申請合法建築物證明文件；或可併都市更新事業計畫報核辦理「合法建築物簡化認定」程序，檢具該棟建物登記謄本並取得其所有權人100%同意，即得以申請認定。
四、防災型都更計畫之獎勵計算疑義：
本計畫之獎勵值計算，倘因使用執照所載面積與土地謄本面積差異過大或原建築地不明等，則將會請實施者詳予說明原因(如涉及分割後重測，建物實際坐落土地包含其他地號…)，並釐清是否皆位於更新單元範圍內。
五、綜上，陳情意見不予採納。</td></tr>
<tr><td>委員會
決議</td><td colspan="3">同編號1。</td></tr>
<tr><td>編號</td><td>7</td><td>陳情人</td><td>昕睿美築實業社 沈○達</td></tr>
<tr><td>位置圖</td><td colspan="3">中正區河堤段六小段550、551、552、553、562、563、564、565地號</td></tr>
</table>

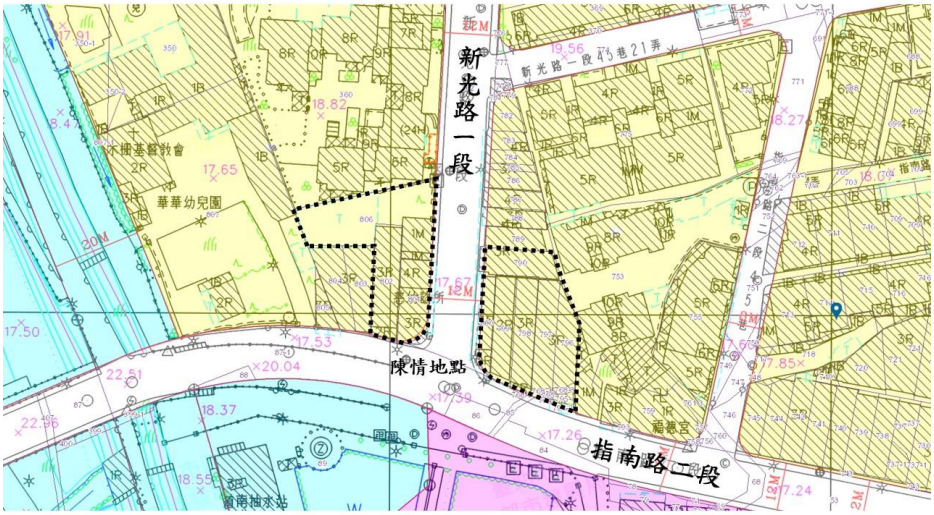
	中正區廈門街114巷2號、廈門街116、118、120、122、124、126、128號 
訴求意見與建議	一、【通案建議】 公展計畫書：柒、修訂後計畫內容(頁19)中(二)適用對象2.『 於「建築物耐震設計規範」訂定發布前(民國63年2月15日)已申請建造執照之領有使用執照建築物者。』其中限定領有使照建物，建議修改為『於「建築物耐震設計規範」訂定發布前(民國63年2月15日)已申請建造執照之合法建築物』。其因有五： 1. 防災型都更適用對象分為第1.點ID小於0.35之合法建物與2.建築物耐震設計規範前之建物。此立意應為兩個範疇：耐震力評估結果不足或耐震規範日期前設計之合法建物。即合法建物1.視耐震評估結果或2.視時間切點取得防災型都更之適用。然其中1：『(略)合法建築物認定得比照申請適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之合法建築物認定方式。』惟2.中卻要限定領有使用執照，在一條法規裡面對於「合法建物」的定義不一致，恐讓業界及民眾無所適從。 2. 附件二臺北市都市計畫為員會第818次會議紀錄(頁29)都市更新處意見：「(略)60年12月22日，在這之後臺北市所有建築物只要是申請建造執照，依法令規定就一定要取得使用執照才是所謂的合法建築物，只有領得建造執照而沒有領得使用執照，其實這類的建築物在法令上會稱之為程序違章建築(略)」。按防災型都更本意即為加速耐震不足之老屋改建，對於這些「沒有使用執照的合法建物」卻要以今日法規去檢討數十年前的程序「合法，但不

	夠合法」，與防災型都更的立意似有衝突。且現今老舊建物很多早已幾經轉手，現所有權人合法購得，手持權狀亦依法納稅，今日因近一甲子前的建商沒有申請使用執照，而定義其為違建，提高現今所有權人參與防災型都更的門檻及意願，恐傷害了現今所有權人善良第三人的權益。 3. 除前揭建築法大修(60年12月22日)後無使照之合法建物，臺北市也有許多在60年12月22日之老舊建物亦無使照，茲以當時法規申請「營造執照」且不用申請使用執照即可完成產權登記。今日檢討時空背景下不用申請的使用執照的建物而讓防災型都更的適用認定變得繁複，恐違背了防災型都更的良善立意。 4. 各機關對於「合法房屋」定義其來有自，舉例如下： (1) 北市工建字第09154156500號函：「(略)2. 民國六十年十二月二十二日以前建築完成並已領有建造執照之建築物，如現場與原核准圖說相符者，即屬合法房屋，無須所有權人提出申請核發合法房屋證明。(略)」 (2) 工建字第8630162200號函：「(略) 經本局建築管理處86.1.10.召集相關單位開會研討，建築法60年修正前已領有建照之非供公眾使用建築物，雖未領有使用執照，但依建築法第九十六條旨意其已具備合法條件(略)」 5. 都市更新整合向來不易，囿於「合法建物」的過度詮釋，造成同一基地內所有權人分配差異大，影響所有權人參與意願甚鉅，增加整合難度，同時失去了防災型都更的初衷。 二、 中正區河堤段六小段550、551、552、553、562、563、564、565地號(如圖)。其中座落563、564、565地號地上物建照為59古亭廈字第5號(使照為60使字第144號)、座落553地號地上物建照為56營字第025號(使照為57使字第326號)此二者依現行規定可直接適用防災型都更，然同一基地內建築年限更為老舊之座落550地號地上物(52營15)、552地號地上物(52營247)、562地上物(50營653)無法直接適用防災型都

	 更，造成同一街廓內同為合法建物，較新的建物免做結構安全性能評估，老的建物卻要做的奇怪現象，不禁使人玩味是否沒有使用執照的建物較為安全？實則年限相當之建物耐震強度，並不會因為擁有使照與否，而對重建有不同的急迫性，但開發流程中卻會因為防災型都更的適用不確定性，造成同基地內同質性一致的所有權人之分配差異，提高了本來不易的都更整合難度，爰懇請將『於「建築物耐震設計規範」訂定發布前(民國63年2月15日)已申請建造執照之領有使用執照建築物者』修改為『於「建築物耐震設計規範」訂定發布前(民國63年2月15日)已申請建造執照之合法建築物』，以利防災型都更之推行。
市府回應說明	一、有關耐震能力不足建築物，係依內政部「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」所明定之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）據以認定。另考量民國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。 二、另依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」及「都市更新容積獎勵辦法」第6條規定，申請該等容

	積獎勵僅限於合法建築物始有其適用。故本市之合法建築物除依建築法領有使用執照外，皆應依「臺北市建築管理自治條例」第32、33及35條規定辦理合法建築物證明文件。爰本計畫係沿用前開規定，並無額外放寬，爰應維持原認定方式始得申請。 三、綜上，陳情意見不予採納。		
委員會決議	同編號1。		
編號	8	陳情人	張○宏
訴求意見與建議	建議案名：修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」內文第陸條之表4之第二款適用對象之第三項：上開原建築基地面積以使用執照或合法建築物證明所載原建築基地面積為準。 建議是否可修正為：建築基地面積以建物座落之土地所有權狀面積為基準。 原因： 一般民眾認知自己的建物及土地都是依據建物所有權狀及土地所有權狀為準，且都市更新獎勵也是依照參與都市更新之土地面積為基準計算，而「臺北市防災型都市更新」以另一種基準計算，會使地主與實施者會有認知落差，且原始建築面積因年代久遠有可能差異非常之大(相同建物或許有不同面積)，以興隆路二段153巷雙數弄為例，實施者即告訴地主原建築基地面積可能只有現在土地權狀的70%面積左右，如原本此案是期望可以誘導加速耐震能力不足建築物推動都市更新重建，卻又以不同於一般都市更新土地面積計算基準，會容易讓民眾混淆，且相對是將獎勵值減少(雖然說是30%獎勵，卻不是以現有建物座落之土地權狀面積計算，可以說是看的到吃不到感覺)。 再者老舊急須都市更新重建之房屋，也多為住三容積率為225，而現況實施者強調建築成本不斷提升，亦使共同負擔比提升，原住戶在只有都市更新最高50%獎勵值下，如果共同負擔比為50%，在沒有防災更新獎勵下，可能只能換回原		

	室內面積的70%，以一般三房四樓公寓25坪而言，只能換回17.5坪，幾乎只剩小兩房，如果地主房子還在貸款，一家4口，需要三房時，在改建後而又無力再多負擔向實施者多購買7.5坪時，對於都市更新就會費常遲疑不能下決定，這應該也是一直以來都市更新推動的難處，現在來了一個希望就是「臺北市防災型都市更新細部計畫案」此案，可是卻有點美中不足，以上述住三案件為例，如果容積獎勵原50%加上防災獎勵30%*0.7=21%共71%獎勵值，以共同負擔比50%計算也只換回室內實際19.2坪左右，如果防災獎勵能現有建物座落之土地權狀面積計算，也是換回20.2坪，但對於原本就在付貸款的辛苦居民而言不無小補，縮小原本落差，對於一生只有這間房子的民眾而言，才有可能提高參與都市更新的意願。 以上期望台北市都市更新相關局處長官可以參酌考量讓台北市「加速」都市更新是一個可以實踐的口號不是美夢。		
市府回應說明	依「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條規定，申請該容積獎勵僅限於合法建築物，且係以原建築基地基準容積核算，故本計畫係沿用前開規定辦理，陳情意見不予採納。		
委員會決議	同編號1。		
編號	9	陳情人	沈○隆
訴求意見與建議	利益人士：單一街廓面積未達1千平方公尺不能申請防災型都更獎勵，但利用跨街廓面積合計滿足1千平方公尺申請防災型都更獎勵，已違法偷機取巧，應禁止利用跨街廓面積合計滿足1千平方公尺申請防災型都更獎勵，已違法偷機取巧。		
市府回應說明	同編號6回應說明二。		
委員會決議	同編號1。		
編號	10	陳情人	李○廷
位置圖	文山區政大段四小段768-3等16筆地號		

	
訴求意見與建議	【跨街廓都市更新適用防災型都更容積獎勵】 人民陳情書 壹、主旨 本都更案「臺北市文山區政大段四小段768-3地號等16筆土地都市更新案」，於民國113年12月23日召開協調會議討論本案是否適用「防災都更」之議題，臺北市都更處回覆本案為跨街廓更新案分屬二宗建築基地，各建築基地面積未達1,000㎡，無法申請該項獎勵。因市府刻正辦理修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」，懇請都市計畫委員參閱有關本案應符合公益公平性等適用性相關資料評估，考量調整或放寬有關基地面積之適用規定，其中「基地面積...」修正為「更新單元面積 ...」得跨街廓加總計算，以促進台北市更多耐震不足的危險老舊建物加速重建，保障市民住居安全。 貳、 陳情內容 一、「本案為跨街廓更新案分屬二宗建築基地，各建築基地面積未達1,000㎡但合併計算面積達1,284㎡，卻無法適用。」 本都更案「臺北市文山區政大段四小段768-3地號等16筆土地都市更新案」(下稱本都更案)更新單元範圍包含西側基地面積627㎡及東側基地面積657㎡，共1,284㎡（詳附件一），範圍內共8棟加強磚造合法建築物，經結構技師初步評估 ID 值應小於0.35，符合防災型都更容積獎勵適用條件「以都市更新方式重建者、都市更新單元規模達1,000㎡、屬合法建物、

	經鑑定為耐震力不足等四項」，申請本項獎勵，但日前協調會議台北市政府都市更新處回覆：「本案為跨街廓更新案分屬二宗建築基地，各建築基地面積未達1,000㎡，無法適用。」 二、規定單一基地面積規模必須達1,000㎡因而短期整合不易，惟防災型都更政策推展為耐震不足建物因地震倒塌之急迫性是否相衝突？ 「臺北市防災型都市更新細部計畫案」(下稱本計畫案)之計畫緣由開宗名義”臺灣位處環太平洋地震帶，為地震發生高危險地區，尤其臺北市為人口密集會區，75.98%建築物屋齡達30年以上，有耐震強度不足之虞，若發生高強度地震災害，將對民眾生命、財產及安全影響甚鉅，實有加速老舊危險建築物都市更新之必要。”爰此市府刻正辦理本計畫案之首重目標危險老舊建物得加速重建，以利防救災保障市民生命財產安全，實為刻不容緩之情形。 惟本計畫案規定必須以「都市更新」重建方式執行，且強調一宗「基地面積」必須整合至1,000㎡，實質上要在臺北市土地整合不易且短期難以達成的困境下，卻又期能讓台北市耐震不足危險老舊建物因政策目的鼓勵得”加速”辦理？政策雖立意良善，惟首重實際執行，否則容易陷入空談的窘境！萬一災害發生後果不堪！ 本都更案位於台北市文山區政大生活圈中心，市容老舊且區域交通要道及老建物棟距狹窄，影響防救災作業及市容景觀，爰為改善環境加強安全，由台北市政府於民國107年公告劃定為「更新地區」，公部門應鼓勵協助「更新地區」優先辦理都市更新。依臺北市都市更新自治條例第12條第一項第四點;「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容景觀並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。」 墾請都市計畫委員會（下稱都委會）可參酌都更法令考量就基地面積500㎡以上、未達1,000㎡，且經都更審議會同意者給予放寬適用防災型都更容積獎勵，促使基地規模未達1,000㎡且耐震能力不足之老

	舊建物也適 用並加速重建的機會。 三、 以下敘明本都更案應符合跨街廓更新單元申請防災型都更容積獎勵之理由。 1. 依目前實際情況整合難以達到或無法達成一宗基地規模1,000㎡之情況。 本都更案包含西側基地面積627㎡及東側基地面積657㎡，合併計算共1,284㎡，係因各基地相鄰土地業已建築完成（現況建物二層以上或領用使照），無法合併更新且經二次鄰地協調意見調查參與意願低，應符合跨街廓更新單元之規定，合先敘明。 然本都更案基於各基地之鄰地都更容積及獎勵誘因不足（社區大樓土地持分少或老舊透天重建後分回面積遠少於原面積)或其它因素，參與都更意願甚低，導致單一基地規模未達1,000㎡，跨街廓更新單元基地面積合計已達1,000㎡，卻無法適用防災型都更容積獎勵之窘境，以目前規定勢必迫使本都更案中耐震不足之老舊建物仍須漫長等待重建？ (1)西側基地面積依實際情況無法或難以整合達1,000㎡之情況： ■ 鄰地編號A為社區大樓屋齡三十四年，社區並非老舊危險建物、居民人數眾多且參與都更意願低。 ■ 鄰地編號B為三戶屋齡達五十年老舊建物，居民因都更誘因不足或其它因素已多次表達無意願參與更新，本基地即使合併B鄰地面積仍未達1,000㎡。 ■ 鄰地編號E為中華基督教木柵便以利教會會所，該會已表示有計畫使用土地無意願參與更新，且該會建物執照為106年位於「非更新地區」範圍，不符合「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」及「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」相關規定。 (2)東側地面積實際情況無法或難以整合達到1,000㎡之情況： ■ 鄰地編號C多數為屋齡達五十年老舊建物，惟經鄰地意願調查，居民因都更誘因不足或其它因素

已表達無意願參與更新。

■ 鄰地編號D為社區大樓屋齡未達三十年，社區並非老舊危險建物、居民人數眾多且參與都更意願低。



2. 臺北市老舊建物極待更新卻缺乏容積誘因造成整合不易，且本都更案各基地面積雖未達1,000㎡但總合超過1,000㎡，且仍具一定比例之公益性。

民國113年12月23日舉行的協調會中，臺北市政府都市更新處表示：「小基地更新案增加容積，應考量基地容受力和都市更新後之公益性。」

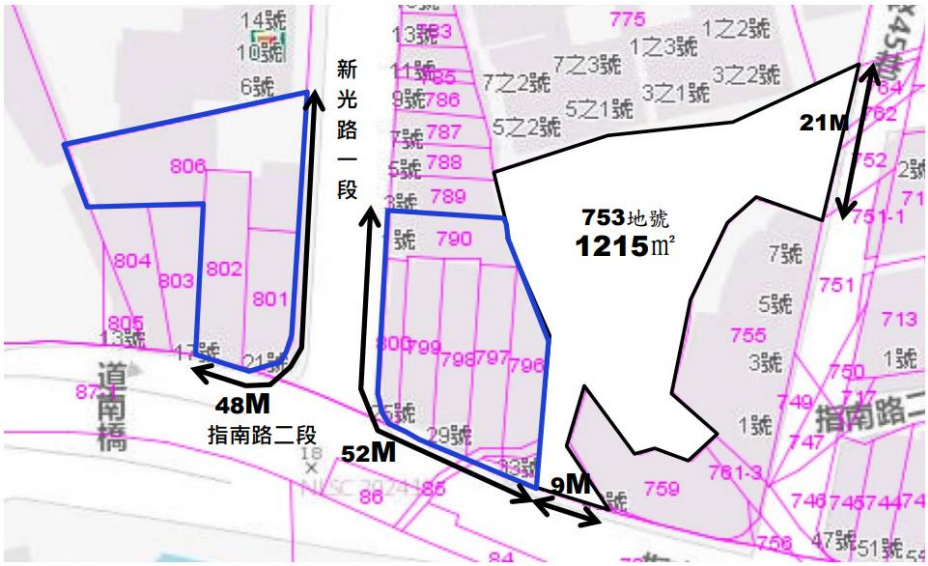
然就容受力部分，目前土地使用管制已依都市計畫相關規定加以約束，且臺北市為全台首善之都，訂定第三種住宅區容積率僅225%，與新北市一般住宅區容積率300%已有實質落差，而現今多數老舊建物因早期未實施容積管制自行興建達三至四層且無申請建照或使照之情況，若市政府訂定容積率少且都市更新容積獎勵不具重建誘因，將難以促使民眾參與都市更新重建。

臺北市第三種住宅區建築容積率，原有建造實際面積遠超過法定容積，在無防災型都更容積獎勵情況下，依政府鼓勵之都市更新權利變換方式執行，尚須扣除都市更新共同負擔重建費用後換回建物面積，與民眾原老舊建物空間相較短少許多，倘須滿足居民原有家戶人數居住空間需求，變相迫使居民因空間不夠必須再負擔更

多重建費用，結果造成多數居民可能明知自家老舊建物未達安全耐震能力迫切需要重建，仍不願參與都市更新。

公益性部分，本都更案基地早期配合政府開拓計畫道路政策，原基地面積規模因而縮小，各基地雙面鄰接計畫道路（12M 新光路及指南路）且臨路總長度較長，且本都更案為跨街廓更新單元依臺北市現行規定配合退縮留設無遮簷人行步道或騎樓留設大量的人行空間，相較一般都市更新案友善環境之公益性比例更高。

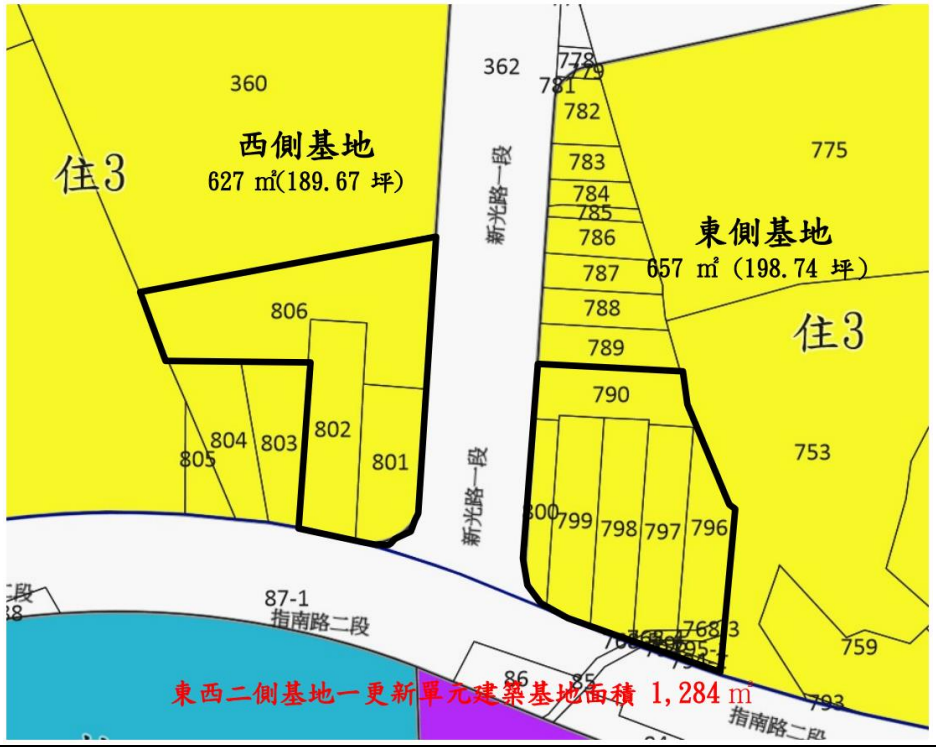
以本都更案鄰地 D 基地（政大段四小段753地號）為例，單一土地面積1,215平方公尺，已達防災型都更獎勵規模，臨路長度合計30M 都更退縮4M，退縮面積僅120平方公尺，本都更案為二宗基地合併總計1,284平方公尺，雙面臨路長度合計100M 都更退縮4M，退縮面積卻高達400平方公尺，由上可知本都更案因臨路退縮，形塑友善人行步道環境之公益比例遠高於鄰地。



另建議應可考量本案可透過審議制度討論面積規定及個案回饋方式以滿足公益性，例如增進都市景觀、美化市容友善道路環境等建築規劃配合辦理。綜上所述，防災都更基地面積之適用規定，應得跨街廓加總計算促進民眾參與都更，以維護陳情人生命財產安全。

附件一

本案座落台北市文山區政大段四小段768-3等16筆地號，西側基地面積627㎡(189.67坪）及東側基地面積657㎡(198.74坪)，更新單元基地面積共1,284㎡(388.419坪)，

	使用分區：第三種住宅區容積率：225%建蔽率：45% 【土地使用分區圖】 
市府回應說明	同編號6回應說明二，故陳情意見不予採納。
委員會決議	同編號1。

臺北市政府 都市發展局	繪　圖　員
業 務 主 管	
股長謝昕穎	副工程司許嘉哲
承 辦 人 員	校　對　者
聘用 副工程司鄧雅今	股長楊祖恩