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」（第二次修訂）

臺北市政府

115年9月30日府都規字第11530610951號公告公開展覽

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」（第二次修訂）

臺北市政府

115年9月30日府都規字第11530610951號公告公開展覽

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
肆、 計畫目標.....10
伍、 計畫構想.....11
陸、 修訂計畫內容.....12
柒、 修訂後計畫內容.....15
捌、 其他.....18
附件一、個案變更認定函.....19

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).....6
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.....12

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).....6
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.....8
圖4 臺北市四五樓建築物分布.....8

案　　名：修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」(第二次修訂)

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，故本府114年5月9日公告「修訂『臺北市防災型都市更新細部計畫案』」，放寬本計畫適用條件，包含「擴大免辦耐震評估適用對象（放寬至民國63年2月15日前「已申請建造執照之領有使用執照」建築物)」、「修訂產專區適用條件（免受容積450%上限限制)」及「放寬事業計畫及權利變換計畫申請流程規定」等，以積極加速耐震能力不足之建築物更新改建。

今鑒於防災型都更細計發布實施迄今（115年6月底）申請案已達134件，爰為持續加強鼓勵危險建築物更新重建，本府滾動檢視執行情形並研議精進申請條件。其中原訂適用對象基地面積須達1,000平方公

尺以上之門檻限制，因本市部分都市計畫完整街廓未達上述門檻面積，致使該街廓內危險建築物無從申請適用，然綜觀該類街廓整體更新後仍具相當之公益性，為使其得以適用、充分發揮防災都更效益，爰擬配合調整基地面積門檻限制。

考量全市建築基地得於基準容積二倍內適用防災型都更細部計畫案獎勵之計畫原意，故修訂「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「擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案」中「特定專用區(一)」及「特定專用區(二)」得以適用本計畫獎勵。

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，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	擬（修）訂台北市萬華區大理街附近地區細部計畫案	91.12.06府都四字第09108206700號
7	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
8	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
9	變更『修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫	94.08.29府都規字第

編號	都市計畫案名	發布日期及文號
	案』內有關商業區變更回饋相關規定案	09420279000號
10	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
11	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
12	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09830046400號
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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
21	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
22	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
23	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
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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

編號	都市計畫案名	發布日期及文號
30	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
31	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
32	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
33	臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案（第一階段）	110.10.13府都規字第11000957091號
34	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
35	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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
46	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
47	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
48	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號
49	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
50	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

編號	都市計畫案名	發布日期及文號
51	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
52	臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案(第二階段)	113.04.30府都規字第11300023551號
53	臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)	113.06.07府都規字第11300034071號
54	臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(細部計畫)案(第一階段)	113.07.08府都規字第11330494751號
55	臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)	113.07.16府都規字第11330477551號
56	修訂「臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」都市設計管制規定案	113.11.05府都規字第11300917481號
57	修訂「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內土地使用分區管制規定及其他說明事項案	113.11.12府都規字第11300919741號
58	擬定「臺北市開發基地體感降溫專案」細部計畫案	113.11.12府都設字第11300917561號
59	臺北市大安區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(第二階段)	113.12.13府都規字第11300081321號
60	修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」	114.05.09府都規字第11430273291號
61	臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案(第三階段)	114.07.07府都規字第11400039921號
62	臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(細部計畫)案(第二階段)	114.12.10府都規字第11430868591號
63	修訂「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」內申請作業期限案	115.07.14府都綜字第11530500771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

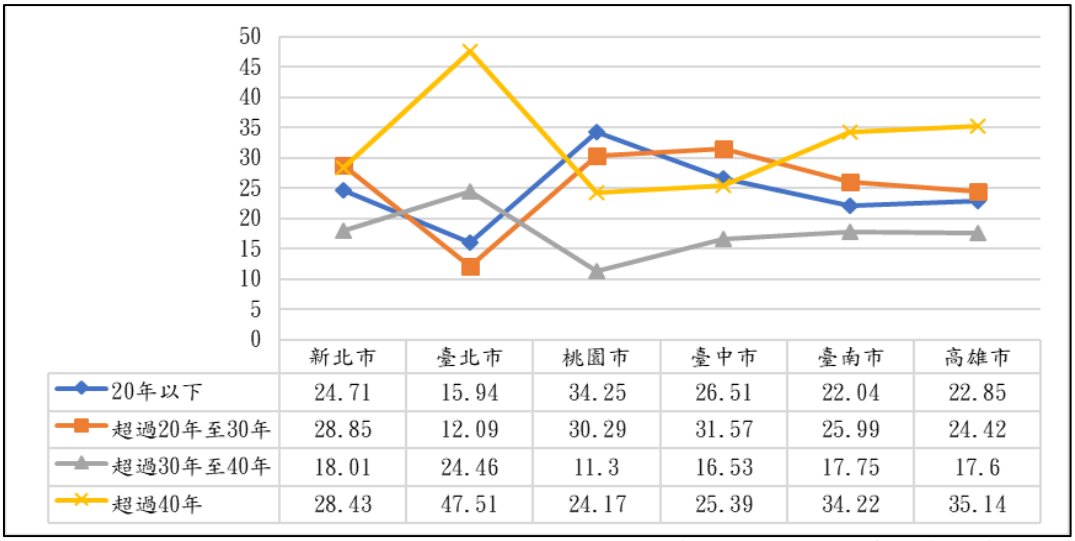


圖1 六都房屋稅籍住宅數量按屋齡分(民國111年第2季底)

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%

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
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%

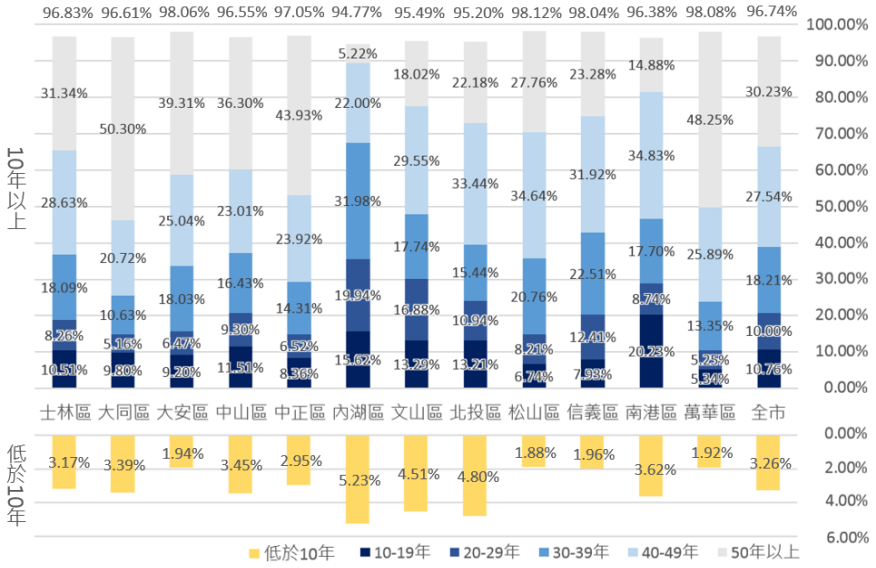
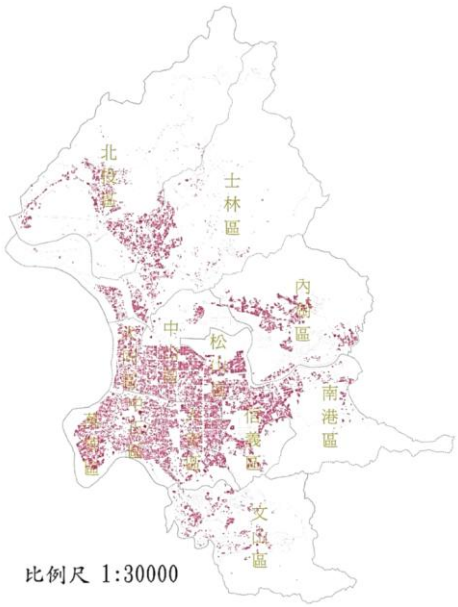


圖2 各行政區建物屋齡分布長條圖



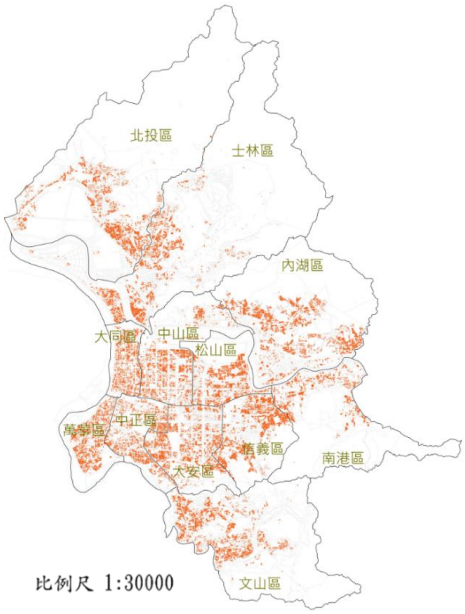


圖3 臺北市屋齡30年以上建築物分布　　圖4 臺北市四五樓建築物分布

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以及放寬適用面積條件及擴大「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」適用對象。

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。惟今鑒於防災型都更細計發布實施迄今（115年6月底）申請案已達134件，為持續加強鼓勵危險建築物更新重建，故研議精進申請條件及擴大適用對象。

一. 擴大適用基地面積1,000平方公尺以下完整街廓

其中原訂適用對象基地面積須達1,000平方公尺以上之門檻限制，因本市部分都市計畫完整街廓未達上述門檻面積，致使該街廓內危險建築物無從申請適用，然綜觀該類街廓整體更新後仍具相當之公益性，為使其得以適用、充分發揮防災都更效益，爰擬配合調整基地面積門檻限制。

二. 修訂大理街細部計畫案內「特定專用區(一)」、「特定專用區(二)」容積上限適用規定

考量全市建築基地得於基準容積二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之容積獎勵」之情形，使「擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案」中「特定專用區(一)」及「特定專用區(二)」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）基地面積達1,000平方公尺以上，倘為完整之計畫街廓者不在此限。 （二）略 （三）略	二、適用對象 （一）基地面積達1,000平方公尺以上。 （二）略 （三）略	考量部分地域街廓小於1,000平方公尺，致基地無法達成面積規模，故參考本市都市更新自治條例公劃地區更新單元劃定基準，放寬完整計畫街廓可不受面積規模限制。
三、危險建築物容積獎勵 （一）略 （二）略 （三）略 （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.略 2.略 3.建築基地如屬「產業生活特定專用區（聚）」、大理街細部計畫案內「特定專用區（一）」及「特定專用區（二）」，基準容積或原建築容積加計都市更新容積獎勵	三、危險建築物容積獎勵 （一）略 （二）略 （三）略 （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.略 2.略 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。	1.查本府91年12月6日公告「擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案」內「特定專用區(一)」及「特定專用區(二)」基準容積率為300%、225%，並訂有「獎勵增加建築容積，放寬後之容積率不得超過400%」之規定，致該地區受限於前開容積上限，於申請都市更新容積獎勵後，再申請本計畫之容積獎勵將超過該上限，非

修正規定	現行規定	說明
及本計畫之容積獎勵，已逾所屬都市計畫容積上限者。 4. 建築基地如屬「產業生活特定專用區（聚）」、大理街細部計畫案內「特定專用區(一)」及「特定專用區(二)」，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，已逾所屬都市計畫容積上限者。	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。	本計畫規劃原意。爰增訂大理街細部計畫案內「特定專用區(一)」及「特定專用區(二)」得以適用本計畫容積獎勵之規定。 2. 又本府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」及91年12月6日公告「擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案」等案，為免後續該計畫再經檢討致無法適用，故精簡前揭計畫案名文字，並分別以「南港產專區細部計畫案」及「大理街細部計畫案」代稱該計畫及後續修訂計畫。
（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%」、南	（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	

修正規定	現行規定	說明
港產專區細部計畫案內「容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%」及大理街細部計畫案內「獎勵增加建築容積，放寬後之容積率不得超過400%」規定之限制。	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。	

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，倘為完整之計畫街廓者不在此限。

(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）」、大理街細部計畫案內「特定專用區(一)」及「特定專用區(二)」，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，已逾所屬都市計畫容積上限者。

4. 建築基地如屬「產業生活特定專用區（聚）」、大理街細

部計畫案內「特定專用區(一)」及「特定專用區(二)」，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，已逾所屬都市計畫容積上限者。

(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%」、南港產專區細部計畫案內「容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%」及大理街細部計畫案內「獎勵增加建築容積，放寬後之容積率不得超過400%」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。

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：周家棣
電話：02-2781-5696#3322
電子信箱：am7290@gov.taipei

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國115年8月5日
發文字號：府授都新字第1156030962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（第二次修訂）」，經核符合都市計畫法第27條第1項第2、4款規定，請查照。



說明：

一、本府為補足現行制度未給予耐震能力不足而有明顯危害公共安全危險建築物之重建誘因，積極建構防災城市，於113年3月28日府都規字第11330206031號函發布實施「臺北市防災型都市更新細部計畫案（下稱防災型都更細計）」，並於114年5月9日府都規字第11430273291號函修訂公告發布實施。今鑒於防災型都更細計發布實施迄今（115年6月底）申請案已達134件，本府滾動檢視執行情形並研議精進申請條件，擴大適用對象如下：



(一)檢討修正適用對象為「基地面積達1,000平方公尺以上，倘為完整之計畫街廓者不在此限」。

(二)為使全市建築基地得於基準容積二倍內適用防災型都更細計獎勵之原意，檢討部分細部計畫案容積上限規定，

都市發展局 1150805
BCAA1153058907

使其適用防災型都更細計獎勵。

二、查防災型都更已列入本市115年度施政計畫之施政重點（略以）：「九、積極推動都更8箭，提高都市更新效能：……(五)持續推動防災型都市更新專案，補足耐震能力不足之危險建築物重建誘因，以落實減碳、減災，提升韌性及達成宜居城市。……」，且於115年2月25日本市議會第14屆第06次定期大會報告在案，經核符合內政部都市計畫委員會114年7月15日第1082次報告案中所提直轄市、縣（市）政府提出重大設施之認定標準：「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。」。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：電子公文交換章 2026/02/05 15:44:41

（都市更新處代決）

臺北市政府 都市發展局	繪　圖　員
業 務 主 管	
承 辦 人 員	校　對　者