「修訂『臺北市防災型都市更新細部計畫案（第二次修訂）』」

（第 2 場）公開展覽說明會會議紀錄

壹、時間：民國 115 年 10 月 15 日（星期四）下午 7 時

貳、地點：臺北住都中心廣慈社宅 2 區多功能會議室

（臺北市信義區福德街 84 巷 50 號 1 樓）

參、主持人：臺北市政府都市發展局 關仲芸 正工程司

肆、出席單位：詳簽到簿　　紀錄：陳朱廷

伍、主席致詞：

大家好，今天是「修訂『臺北市防災型都市更新細部計畫案（第二次修訂）』」公開展覽說明會，本次說明會係依照都市計畫法第 19 條，在都市計畫公開展覽期間舉辦，目的是為了讓市民瞭解本計畫案內容，並蒐集意見作為後續本市都市計畫委員會審議參考。

陸、申請單位報告：略

柒、民眾及與會單位發言要點：

一、民眾一發言

(一) 本人為大道里住戶，去年也同於本說明會場地，召集社區住戶想推動公辦都更，卻因非屬公劃更新地區而無法申辦。今日為防災型都市更新細部計畫說明會，針對此會議提供以下書面意見，說明如下:

1. 讓防災型都更案件可直接適用「迅行劃定」標準(法源依據:《都市更新條例》第 7 條第 1 項第 2 款與第 3 款、第 37 條)

(1) 第 7 條第 1 項第 2 款明定，為避免重大災害之發生，主管機關應視實際情況迅行劃定或變更更新地區，第 3 款明定，符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定

之建築物。

(2) 現行防災型都更已將耐震評估 ID 值小於 0.35 的建築物納入適用對象。

(3) 既然經專業評估已確認建築物耐震能力不足，市府已有客觀標準可評估是否符合迅行劃定的法定條件。

(4) 依第 37 條規定，符合特定條件的迅行劃定更新地區，依法可適用所有權人數及面積均超過二分之一的同意比例門檻。

(5) 具體建議：

A. 請市府直接將符合防災型都更的案件，主動評估依第 7 條迅行劃定，並依法適用相應的同意比例。

B. 這不是要取消不同意戶住戶的權利，而是希望政府在潛在風險較高，民眾安全已受到威脅的情況下，善用法律原本就賦予的迅行劃定機制。

C. 不能一方面用 30%的容積獎勵鼓勵大家趕快重建，另一方面卻讓已經有安全疑慮的老舊建築，繼續陷入漫長的住戶整合困境。

2. 達到法定同意比例，就應依法審議，不應存在「隱形門檻」(法源依據：《都市更新條例》第 37 條)

(1) 都市更新條例已依不同更新條件，訂定相應的法定同意比例。

(2) 這代表立法者已經考量公共利益與個人財產權的平衡，並非要求所有住戶百分之百同意。

(3) 但實務上，案件已經達到一般都更比例 80%/ 公劃都更比例 75% / 迅行劃定比例 50% 的報核標準，但報核後仍不斷被審議委員要求提高同意比例、繼續整合，或是技術性將該案子往後拖延不沈，此作法沒有具體法律或審議理由，等於形

成另一道隱形門檻。

(4) 具體建議：

A. 只要案件達到法定同意比例、文件齊備且符合法令，就應依法進入實質審議。

B. 不同意戶的合法權益與陳述意見權，當然必須充分保障，但不應僅因為仍有不同意戶，就無限期要求實施者繼續整合。

C. 不能讓法律明定80%/75%/50%的報核門檻，在實務上卻變成要 85%以上或 90%以上，甚至接近 100%才能推動。

3. 建立防災型都更「快速審議機制」(法源依據：《都市更新條例》第 1 條的立法目的及相關審議規定)

(1) 這次修訂的計畫書已經明確指出，臺北市屋齡 30 年以上建築物占 75.98%，政策目的就是加速耐震能力不足建築物更新改建，避免未來重大災害發生。既然是為了防災，就應該在行政程序上給予實質協助。

(2) 具體建議

A. 明確排審期限： 文件齊備後，應於一定期限內安排審議。

B. 集中提出補正意見： 原則上一次完整列出補正事項，避免反覆補件、拖延時程。

C. 加速複審機制： 補正完成後，應於明確期限內重新排審。

D. 高風險案件優先審議： 依耐震評估結果，建立優先審議與行政協助機制。

4. 最後，我想強調；今天這份第二次修訂，我完全支持。但我希望市府不要只停留在放寬基地面積、增加容積獎勵，而是能進一步從制度面真正解決都市更新推動緩慢的問題，我建議市府將今天提出的三項訴求將其正式納入本次公聽會紀錄，並列為具體檢討方向：

(1) 迅行劃定與防災型都更運動。

(2) 落實法定同意比例，避免無法源依據的額外隱形門檻。

(3) 建立防災型都更快速審議機制。

5. 另有關迅行劃定更新地區，雖同意比例達 50%即可申請報核，但後續仍需持續整合至高度同意比例，審議遙遙無期，另迅劃更新地區房屋潛在危險因子較高，期望市府有魄力執行後續相關程序。

二、臺北市都市更新處回應

(一) 有關迅行劃定都市更新地區部分，可由民間自行向本府申辦，並且需檢附結構安全性能評估等相關文件；另雖同意比例門檻放寬至 50%，惟後續審議中仍須不斷提高同意比例，實務上才具有更新可行性，即使最後向本府申請代為拆除相關程序，案件仍將承受強大阻力，爰本府仍期望於審議程序中即凝聚所有權人共識，俾使案件圓滿。

(二) 有關防災型都市更新所訂耐震能不足認定標準，分別為「結構安全性能評估 ID 值小於 0.35」或「耐震設計規範發布前(民國 63 年 2 月 15 日)已申請建照之領有使照」建物，系為申請本計畫容積獎勵所需符合資格，並且後續以重建方式實施更新者，與迅行劃定更新地區定義不同。

(三) 有關法定同意比例部分，更新案整合同意比例至都市更新條例第 37 條門檻，本府即會受理審查，惟都市更新涉及眾多民眾權益，期望是高度共識狀態下實施更新；部分所有權人可能暫未有簽署意願，或與實施者溝通誤解，視情況本府勢必請實施者持續協調，並不會因案件未整合到全體同意即擱置審議程序。

(四) 有關防災型都市更新案件得否快速審議部分，本府針對全體同意及高同意比例案件，有推出 168、150、0.968 等快軌專案，得優先排審並簡化審議程序，後續本府將持續檢討不同政策樣態之精進措施。

三、民眾二發言

請問防災型都市更新細部計畫內容為何?防災都更及海砂屋所需辦理之相關評估及檢測內容為何?基地為 500 平方公尺得否適用本計畫?

四、臺北市都市更新處回應

(一) 有關防災型都市更新細部計畫內容，係針對「耐震能力不足」建物給予容積獎勵；倘是以都市更新的方式重建、基地面積有達 1,000 平方公尺，這部分本次計畫變更也有再放寬完整街廓不在此限，另建築物應為領有使照之合法建物，或申請合法建築物證明，再者建物應經耐震評估報告鑑定 ID 值少於 0.35，或為耐震設計規範發布前(民國 63 年 2 月 15 日)已申請建照之領有使照之建物則免辦理耐震評估，符合上開情形即視為符合本計畫適用對象；另更新後建築規劃也應取得結構安全，耐候韌性，居家防災跟環境友善相對應的標章。

(二) 海砂屋跟耐震能力均有其需檢測項目，另海砂屋非本計畫的協助對象，以下補充說明；海砂屋有不同認定方式，有一些是用耐震能力評估去認，或者是檢驗高率離子濃度，並將檢驗結果送請建管處審認。

(三) 針對防災型都市更新細部計畫所提耐震能力不足之檢測，係比照內政部所定認定方法，申請為建築物二分之一以上的所有權人或者是公寓大廈的管理委員會，另申請建物須為合法建築物，續依內政部定期公告之共同公益契約的機構，包含常聽聞之結構技師公會、建築師公會、土木技師公會等申辦鑑定事宜。

五、臺北市政府都市發展局回應

本次防災型都市更新細部計畫修訂係考量部分街廓面積未達 1,000 平方公尺，倘為完整的街廓即符合本計畫申請規模。

六、民眾三發言

本人所在街廓多為民國 60 年之建物，請問是否耐震評估報告鑑定 ID 值少於 0.35 即可迅行劃定更新單元?

七、民眾四發言

請問基地面積為 697 平方公尺可以適用防災型都市更新細部計畫嗎?街廓定義是甚麼?

八、民眾五發言

請問完整街廓內有部分建物是已經不能合併興建的情況，那小於 1,000 平方公尺，是否也可以放寬呢？

九、臺北市都市更新處回應

(一) 民國 63 年 2 月 15 日前申請建照之合法建築物，倘有意願申請迅行劃定，仍需辦理結構性能安全評估。

(二) 防災型都市更新細部計畫原規範基地面積須達 1,000 平方公尺才能做申請，旨在確保申請本計畫容積獎勵案件保有環境公益性，並考量高額容積獎勵下基地容受力訂有基地面積達 1,000 平方公尺規定，本次計畫變更將放寬倘為完整街廓不在此限。

(三) 有關完整街廓定義部分，是以計畫道路或者是永久空地分隔，例如計畫道路四面包圍之基地；基地面積小於 1,000 平方公尺即為本次防災型都市更新細部計畫變更放寬對象。

(四) 有關同一街廓內部分建物不能何併興建且小於 1,000 平方公尺得否申請防災型都市更新細部計畫部分，無法合併興建有眾多原因樣態，倘是因所有權人無意願，則仍希望是以基地整合至本計畫所訂門檻得適用；倘有其他個案情況，本府後續會檢討研議。

捌、會議結論

本日說明會民眾發言提出的意見均會納入會議紀錄，如會後針對本案有要提出意見，可現場索取書面意見表，或可透過線上方式填寫意見，屆時都委會開會時會通知陳情人，民眾可至會場旁聽或再登記發言。

玖、散會（下午 8 點）