

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

113年11月13日府都規字第11330816401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」

臺北市政府

113年11月13日府都規字第11330816401號公告公開展覽

目錄

壹、計畫緣由.....	4
貳、原都市計畫情形.....	6
參、臺北市老舊危險建築物現況.....	8
一、臺北市高氯離子鋼筋混凝土建築物.....	11
二、耐震能力不足之建築物.....	12
肆、計畫目標.....	13
伍、計畫構想.....	13
陸、修訂計畫內容.....	14
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.....	17
四、申請流程方式.....	18
五、受理及開發期程.....	19
捌、其他.....	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.....	21

表目錄

表1 原都市計畫發布實施名稱及文號.....	6
表2 六都房屋稅籍住宅數量按屋齡分(民國111年第2季底).....	8
表3 各行政區建物屋齡分布表.....	9

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).....	9
圖2 各行政區建物屋齡分布長條圖.....	10
圖3 臺北市屋齡30年以上建築物分布.....	11
圖4 臺北市四五樓建築物分布.....	11
圖5 現行危險建築物容積獎勵示意圖.....	12
圖6 本計畫危險建築物獎勵示意圖.....	13
圖7 臺北市危險建築獎勵執行機制.....	14

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」、「放寬事權申請流程規定」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

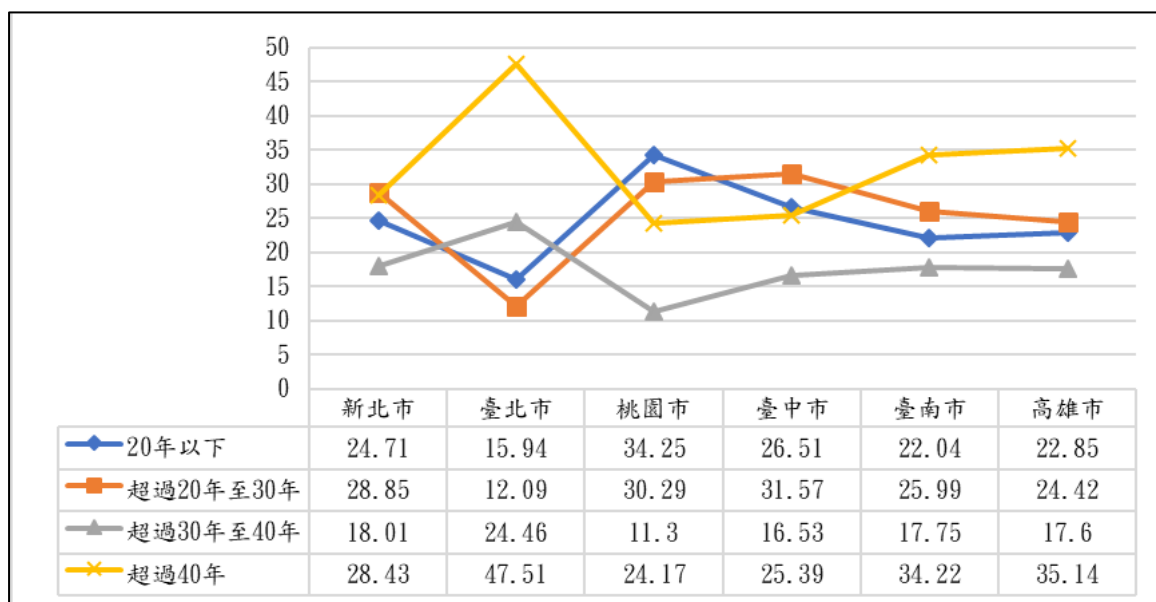


圖1 六都房屋稅籍住宅數量按屋齡分(民國111年第2季底)

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	9,802
	比率	100.00%	3.17%	96.83%	86.32%	78.05%	31.34%
大同區	棟數	16,566	562	16,004	14,380	13,526	8,332
	比率	100.00%	3.39%	96.61%	86.80%	81.65%	71.02%
大安區	棟數	28,918	561	28,357	25,696	23,824	11,368
	比率	100.00%	1.94%	98.06%	88.86%	82.38%	39.31%
中山區	棟數	23,468	809	22,659	19,958	17,776	8,520
	比率	100.00%	3.45%	96.55%	85.04%	75.75%	36.30%
中正區	棟數	16,575	489	16,086	14,700	13,619	7,282
	比率	100.00%	2.95%	97.05%	88.69%	82.17%	43.93%
內湖區	棟數	22,278	1,166	21,112	17,632	13,189	1,163
	比率	100.00%	5.23%	94.77%	79.15%	59.20%	5.22%
文山區	棟數	23,520	1,061	22,459	19,333	15,362	4,238
	比率	100.00%	4.51%	95.49%	82.20%	65.31%	18.02%
北投區	棟數	25,458	1,222	24,236	20,873	18,089	5,646
	比率	100.00%	4.80%	95.20%	81.99%	71.05%	22.18%
松山區	棟數	15,756	297	15,459	14,397	13,103	4,374
	比率	100.00%	1.88%	98.12%	91.37%	83.16%	27.76%
信義區	棟數	20,355	398	19,957	18,343	15,817	4,739
	比率	100.00%	1.96%	98.04%	90.12%	77.71%	23.28%
南港區	棟數	10,692	387	10,305	8,142	7,208	1,591
	比率	100.00%	3.62%	96.38%	76.15%	67.41%	14.88%
萬華區	棟數	21,946	421	21,525	20,353	19,200	10,590
	比率	100.00%	1.92%	98.08%	92.74%	87.49%	74.14%
全市	棟數	256,808	8,365	248,443	220,803	195,125	77,645
	比率	100.00%	3.26%	96.74%	85.98%	75.98%	30.23%

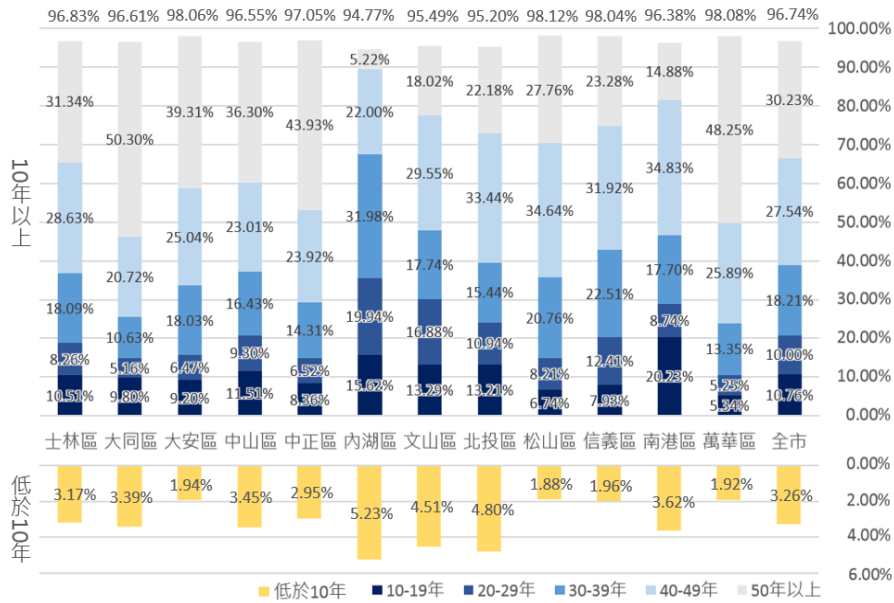


圖2 各行政區建物屋齡分布長條圖

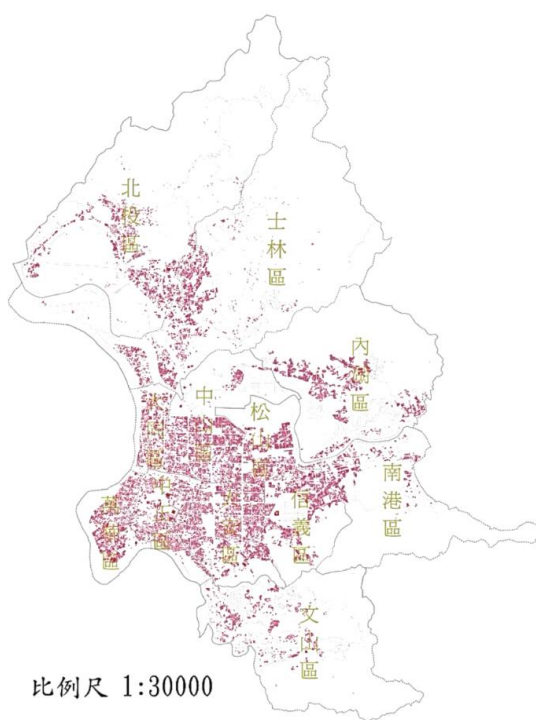


圖3 臺北市屋齡30年以上建築物分布

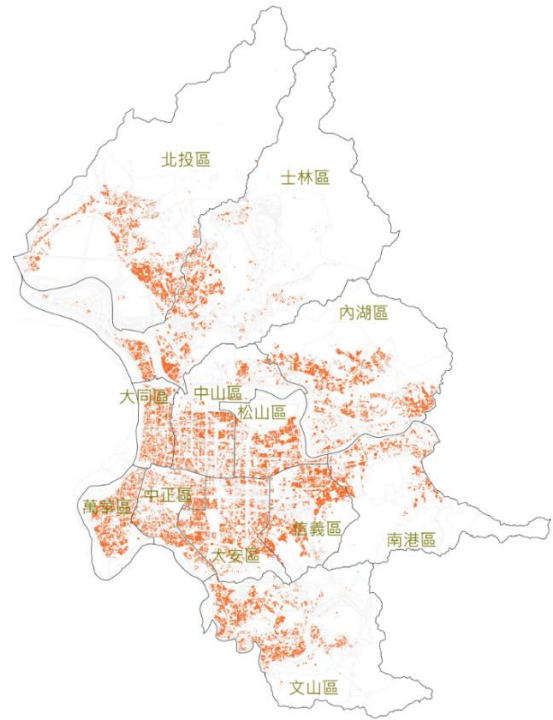


圖4 臺北市四五樓建築物分布

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均已解除列管。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，如有完成修繕補強通知建管處解列。

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條修正草案內容，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，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
<p>二、適用對象</p> <p>(一) 略</p> <p>(二) <u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>2. 於「建築物耐震設計規範」訂定發布前(民國63年2月15日)<u>已申請建造執照</u>之領有使用執照</p>	<p>二、適用對象</p> <p>(一) 略</p> <p>(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。</p> <p>(三) 上開原建築基地面積以使用執照或合</p>	<p>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。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>建築物者。</p> <p>(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。</p>	<p>法建築物證明所載原建築基地面積為準。</p>	
<p>三、危險建築物容積獎勵</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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「<u>產業生活特定專用區(聚)</u>」者，<u>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</u> 	<p>三、危險建築物容積獎勵</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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

修正規定	現行規定	說明
<p><u>積獎勵，已逾容積總量450%者。</u></p> <p>4. <u>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「臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬容積、</u> <u>「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。</u></p> <p>(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)「<u>總容積不得超過基準容積二倍</u>」、本市各行政區都市計畫通盤檢討案內「<u>總容積不得超過基準容積二倍</u>」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</p>	<p>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。</p>	<p>獎勵。</p>

修正規定	現行規定	說明
450%」等規定之限制。		
<p>四、申請流程方式</p> <p>(一) 略</p> <p>(二) 若實施方式為權利變換方式，<u>且採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送辦理者，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，並限期請實施者辦理變更事業計畫。</u></p>	<p>四、申請流程方式</p> <p>(一) 略</p> <p>(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。</p>	<p>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定報核，爰擬研議放寬申請流程規定。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，爰擬研議訂定權利變換報核期限。</p>
<p>五、受理及開發期程</p> <p>(一) 符合本細部計畫規定之都市更新事業計畫案，得自「<u>擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案</u>」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。</p>	<p>五、受理及開發期程</p> <p>(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。</p>	<p>1. 調整開發期程文字，以符實際。</p> <p>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</p>

修正規定	現行規定	說明
		核，且危險建築物獎勵應以事業計畫核定內容為準，故調整相關文字。

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，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，並限期請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(及權利變換計畫)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：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塌之風險，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。

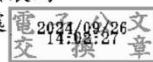
(三)放寬事業計畫及權變計畫併送申請流程規定：考量實施者得就個案整合狀況自行衡酌申請流程並承受不確定之風險，故放寬由實施者選擇採事業計畫與權利變換計畫併送或分送之申請更新案報核方式。

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



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_ATTACHMENT1.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：



臺北市都市更新處 1130816



HOAA1136021265

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)

臺北市政府 都市發展局
業 務 主 管
承 辦 人 員

繪 圖 員
校 對 者