

臺北市都市計畫委員會第 814 次會議紀錄

時間：中華民國 113 年 2 月 27 日（星期二）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：蔡立睿

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、變更臺北市文山區都市計畫（配合貓空地區人行跨越橋興建工程）保護區及休閒農業特定專用區為交通用地主要計畫案
- 二、修訂臺北市捷運系統環狀線南環段及北環段地下穿越路段土地使用分區管制暨劃定都市更新地區細部計畫案
- 三、「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討（細部計畫）案內編號『細山 3、細信 2』等 2 案」
- 四、擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案
- 五、臺北市都市計畫案件審議事項處理原則

壹、審議事項

審議事項一

案名：變更臺北市文山區都市計畫（配合貓空地區人行跨越橋興建工程）保護區及休閒農業特定專用區為交通用地主要計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府工務局大地工程處
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

三、計畫緣起：

貓空地區為臺北市郊觀光休憩勝地之一，惟地區主要聯外道路寬度僅約 6 至 8 公尺，幾乎無專屬人行空間，區域內停車空間不足，路邊違規停車嚴重，致常發生人車爭道情況。為改善此情形，文山區指南里里長於 109 年參與式預算提案建置貓空人行跨越吊橋構想，並經 i-Voting 成案通過，期營造安全舒適行走空間並可串連周邊既有登山步道，市府業納入「三貓計畫 2.0」之特色景點營造一環，以活化貓空地區。

大地處考量本案係屬市府重大施政計畫，為紓緩貓空地區人車爭道問題，確有都市計畫個案變更之急迫性與必要性，故依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更作業。

四、計畫範圍與權屬：

- (一) 計畫範圍：自貓纜貓空站東側至天恩宮之間，包括橋樑主體與維管通道（兼作施工便道使用），橋樑長度約為 390 公尺。
- (二) 面積：約 5,396 平方公尺。
- (三) 使用分區：保護區及休閒農業特定專用區。
- (四) 土地權屬：其中私有土地佔 81.06%、公有土地佔 14.15%、公私共有佔 4.79%。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽：

- (一) 本案自 112 年 12 月 26 日起至 113 年 1 月 24 日公開展覽 30 天，並以 112 年 12 月 25 日府都規字第 11230773524 號函送到會。
- (二) 市府於 112 年 6 月 26 日召開公展前座談會。
- (三) 市府於 113 年 1 月 17 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：3件(詳後附綜理表)。

決議：

- 一、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。
- 二、有關委員建議人行跨越橋輕量化設計及完善交通配套措施等，請大地處協同交通局納入後續規劃設計參考。
- 三、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

委員與出席單位發言摘要

王秀娟委員

1. 本案人行跨越橋類似天空步道，全臺灣已經有多處天空步道的經驗，其效益是否確能提振地方觀光？本案說明主要目的是為了改善交通問題，或許也帶來觀光效益，然貓空交通問題在於觀光時間過度集中，如果本案是政策方向，個人對都市計畫變更沒意見，但對於能減少私人運具使用感到存疑，畢竟這個尺度不小的斜張橋未來應是觀光亮點設施。
2. 印象中西側樟湖步道附近遊客量較多，東側道路較迂迴，跨越橋興建後可能導致既有道路人潮減少、反而影響產業。
3. 建議思考橋的量體是否能輕量化，又如此重大投資是否可解決假日交通壅塞問題？
4. 夏季天氣太熱，橋的使用率可能不高，原希望連結現有道路成為一環狀步道系統，但是否會如想像，或是會像新北市新月橋，很多人都只走一半觀景就回程。

林莉萍委員

1. 簡報有提到鄰近土石流潛勢溪流，建議檢視其橋墩落柱位置，從坡度圖來看是落在谷地的位置，似無直接影響，但如有較詳細的資料則有較清楚判斷的基礎。

2. 個人對景觀橋可以疏散交通量也表示存疑，不認為可以疏散貓纜附近的人潮，反而可能帶來天恩宮周邊的人潮，增加交通流量。假日等待搭貓空纜車的人潮相當多，雖目前有管制私人運具，但如人潮過多貓纜無法消化，也會產生爭議，建議交通局要有完整的疏散及交通計畫。

薛昭信委員

個人贊成本案提供較舒適的步行環境，也贊成前面委員所提，貓空地區應有完善的交通計畫，如用接駁車或其他交通管理方式，例如只上不下或只下不上的環線規劃。

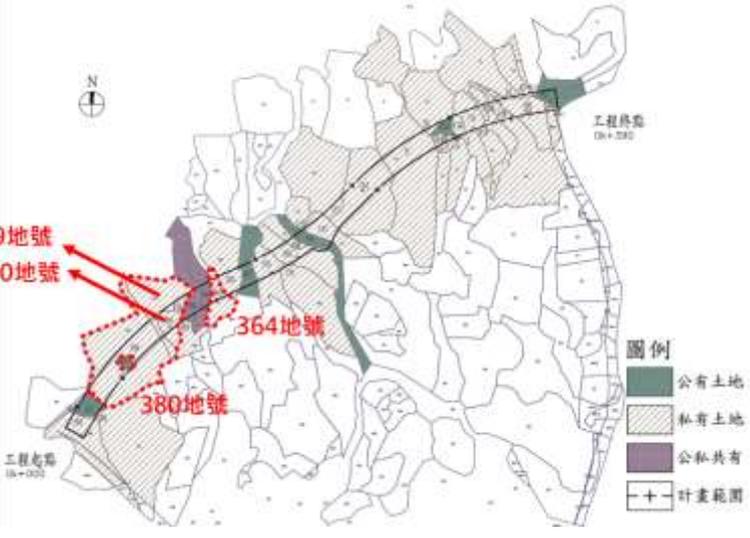
大地工程處

1. 本案主要目的希望帶動觀光效益及優化步行環境，並透過步行環境優化提升大眾運輸使用率，可以從動物園坐貓空纜車到此享受休閒的步行環境，至於後續的交通規劃會再與交通局進一步討論。
2. 本案於 109 年由里長及地方發展協會透過參與式預算提案，希望可以促進地方繁榮，因地主不願意無償提供土地讓市府使用，經過三年的努力才到今天的階段。
3. 土石流潛勢溪流屬持續觀察等級，風險潛勢較低、影響較小，後續施工過程也會密切注意並持續觀察。
4. 前陣子樟樹步道舉辦魯冰花季，吸引許多人潮，但貓空纜車東側活動相對較少，因此也希望藉由本案人行跨越橋的建置，將人潮導引到東側，規劃一個環狀的路徑，予以人車分道。
5. 跨越橋量體減量的部分，我們之前與 NGO 團體、專家學者召開多次工作坊及會議，納入燈光、量體、色彩等細部設計建議，但因為在地仍有舉辦活動需求，這部分後續會再跟地區協調。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	變更臺北市文山區都市計畫(配合貓空地區人行跨越橋興建工程)保護區及休閒農業特定專用區為交通用地主要計畫案		
編號	1	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見與建議	<p>(112年12月28日台財產北改字第11200405340號函)</p> <p>案涉本署經管臺北市文山區指南段二小段113地號等5筆國有土地，變更面積604.63平方公尺，擬由原「保護區」變更為「交通用地」，本分署原則同意變更內容，惟有關於國有土地之取得方式，應依行政院訂頒「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定辦理，請貴府於計畫書內載明。</p>		
市府回應說明	<p>一、本案變更範圍內涉及國有土地，包括：</p> <p>(一)指南段二小段113、166、381地號等3筆為全部國有土地，面積小計346.11 m²。</p> <p>(二)指南段二小段362、363等2筆土地為國有與私有共有土地，國有持分部分各為二分之一，面積小計258.52 m²。</p> <p>(三)另指南段二小段318地號土地面積83 m²，本計畫使用面積為7.36 m²，原誤植為私有土地予以更正為國有土地。</p> <p>二、本計畫範圍內包括6筆國有及國私共有土地，使用範圍合計611.99 m²，將依據「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定辦理，並於計畫書內載明。</p>		

<p>委員會 決議</p>	<p>一、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。</p> <p>二、有關委員建議人行跨越橋輕量化設計及完善交通配套措施等，請大地處協同交通局納入後續規劃設計參考。</p> <p>三、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p>		
<p>編號</p>	<p>2</p>	<p>陳情人</p>	<p>張○霖</p>
<p>位置</p>	<p>文山區指南段二小段 366 地號</p>		

訴求意見 與建議	若計畫通過，此地號規劃將興建人行陸橋，使用的原保護區土地變更為交通用地，但此地號面積不大，變更後原土地切分成三份，規劃交通用地下方未使用的面積很小，可能只有兩三平方公尺，無法利用，建議這下方一小塊土地也一起變更為交通用地，併入興建人行陸橋用地，將來一併由政府徵收。		
市府回應 說明	依據土地徵收條例第 8 條第 1 項第 1 款以及土地徵收條例施行細則第 6、7 條之規定，由直轄市或縣(市)主管機關會同需用土地人、申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄，合於規定者一併辦理徵收。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	3	陳情人	陳張○嬌、陳○鎰
位置	<p>文山區指南段二小段 359、360、364、380 地號</p> 		
訴求意見 與建議	因貓空地區人行跨越橋並非交通必須設施，且若因該設施吸引大量人潮，擔憂依目前貓空地區的交通無法疏導，會對本地生態及交通造成負擔，故針對陳情的四筆地號反對其從保護區變更為交通用地。		
市府回應 說明	一、依據臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）內容，文山區目前因受限地形、自然環境條件、區位及交通承載因素，區內交通宜以結合不同功能之		

	<p>道路與大眾運輸系統為主。主、次要道路將聯繫各捷運站（及未來之捷運環狀線南環段），串連景美地區、木柵地區及萬芳醫院地區，並以各捷運場站為核心，實現大眾運輸導向之發展，主要計畫之目標包括：</p> <p>(一)推動捷環狀線南環段，強化與現有松山新店線及文湖線間之連結性，並透過公車、公共自行車等大眾運具將捷運設施之服務範圍加以延伸。</p> <p>(二)以大眾運輸導向發展規劃，在捷運各場站適當步行範圍內，配置適當公共設施及建構與市民活動所需的開放空間，打造優良環境品質。</p> <p>(三)打造大眾運輸發展條件，包含規劃停車轉乘空間、公車及汽車上下車臨停空間，距離捷運場站較遠地區則搭配接駁公車，規劃地區轉運公車站及停車轉乘空間。</p> <p>(四)透過車輛轉乘及私人運具停車空間的完善規劃，銜接大眾運輸網絡與私人運具網絡，提升整體運輸效率，達成綠色運輸目標。</p> <p>二、貓空地區假日遊客眾多及交通壅塞已是既存的現象，因此目前本府對於指南路三段由貓空站往茶推中心方向，假日採中午 12 點至晚上 10 點單行道管制措施，但由於該路段道路狹窄遊客眾多，即使調整為單行道，人車穿梭期間，仍有行人步行之安全疑慮。</p> <p>因此不論是未來人行跨越橋完成後是否將吸引大量人潮，避免人車爭道為當前迫切需要解決之問題，故藉由本案人行跨越橋興建，保護行人及提供行人友善通行環境，以落實人本交通理念。</p> <p>三、另為減輕施工對周遭影響環境生態之影響，本計畫橋梁預計採用對環境生態友善之懸臂工法施作，未來橋面施作時屬高空作業，對地面動植物影響較小，並將同時加強覆蓋與灑水等環境保護作業，降低揚塵及擾動，以減輕對生態環境之影響。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>

審議事項二

案名：修訂臺北市捷運系統環狀線南環段及北環段地下穿越路段土地使用分區管制暨劃定都市更新地區細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府（捷運工程局）
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市更新條例第 6 條第 4 款
- 三、計畫緣起：

本市轄區內之捷運環狀線南環段及北環段於市府 108 年公告實施之主要計畫及細部計畫案內規定，捷運環狀線第二階段路線不適用「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」第 19 條第 1 項。惟考量土地所有權人因捷運隧道穿越之交通貢獻，且捷運環狀線南環段及北環段係屬本府重大交通建設，爰本府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及前揭辦法第 19 條第 3 項規定，針對部分地下穿越地區訂定地下穿越容積獎勵，並依都市更新條例第 6 條第 4 款規定劃定都市更新地區，以鼓勵基地整體開發，並減輕穿越路段對建築基地之影響。

四、計畫內容：詳計畫書、圖。

五、公開展覽：

- (一) 本案自 113 年 1 月 9 日起至 113 年 2 月 7 日公開展覽 30 天，並以 113 年 1 月 8 日府都規字第 11230698784 號函送到會。
- (二) 市府於 113 年 1 月 25 日及 113 年 1 月 29 日召開公展說明會。

六、公民或團體意見：5 件(詳後附綜理表)。

決議：

- 一、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。
- 二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	修訂臺北市捷運系統環狀線南環段及北環段地下穿越路段土地使用分區管制暨劃定都市更新地區細部計畫案		
編號	1	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見與建議	<p>(財政部國有財產署北區分署 113 年 1 月 17 日台財產北改字第 11350000690 號函)</p> <p>一、依貴府 113 年 1 月 8 日府授都規字第 11230698783 號函辦理。</p> <p>二、依旨揭計畫書所示，貴府依都市更新條例第 6 條第 4 款規定，劃定捷運環狀線南環段及北環段貴市轄內行經第三種住宅區、第三之二種住宅區部分為都市更新地區，請貴府查復本次公開展覽範圍所涉及財政部國有財產署經管國有土地，或提供本次所涉變更案之國有土地清冊供參，俾利參與後續進程。</p> <p>三、至容積獎勵及都市設計管制等事項，本分署原則尊重審議結果。</p>		
市府回應說明	<p>查本案係修訂土地使用分區管制規定及劃定都市更新地區，無涉及使用分區變更。再查本案劃定 3 處都市更新區，所涉國有土地如下：編號「文山-A」無國有土地，編號「士林-A」包含士林區永新段二小段 626、626-2、626-3 地號等 3 筆土地，編號「士林-B」包含陽明段四小段 516-3 地號等 1 筆土地。</p>		
委員會決議	<p>一、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。</p> <p>二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p>		

編號	2	陳情人	郭○佑
位置	<p>士林區承德路五段 8 號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>想了解捷運施作的時程 e. g. 何時開始施工、完工及對住戶可能的影響。</p>		
市府回應 說明	<p>一、 本陳情意見無涉都市計畫修訂事宜，另有環狀線南環段、北環段施工時程部分，工程已於111年3月1日開工，預計120年6月完工，惟部分標案屢屢流標而未能完成發包程序，本府捷運工程局將於完成發包後督促廠商加速施工，期能對完工時程之影響降到最低。</p> <p>二、 對住戶可能的影響及穿越路線影響範圍分析(試算)(士林B)」：</p> <p>(一)本案行經地號 520、520-3 之潛盾隧道地下穿越範圍投影面積約 24.0m²。</p> <p>(二)考慮捷運潛盾隧道地下穿越之補償範圍(隧道環片外緣向外 3m 範圍) 69m²。</p> <p>(三)由於該建物為地下一層(半地下室)地上 7 層結構，開挖時並無打設擋土設施，係以地盤改良樁方式增加基礎承载力，而捷運潛盾隧道結構頂點約位在地面下 26.8m，與建物地下室之水平投影距離約 1.5m；潛盾隧道於施工時將以加強背填灌漿等方式提供建物保護措施，並於施工中進行監測以確保建物之安全(詳下圖)。</p>		

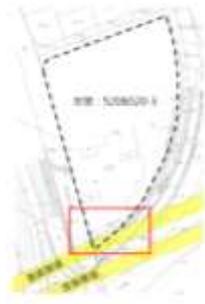


圖 1. 潛盾隧道穿越地地捷運

影響面積 69 m²(520-3 地號)：潛盾隧道穿越面積+隧道環片外緣向外 3m 範圍。

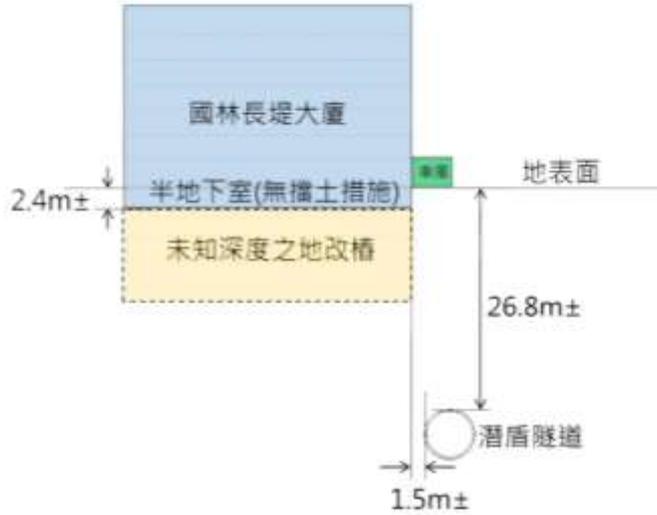


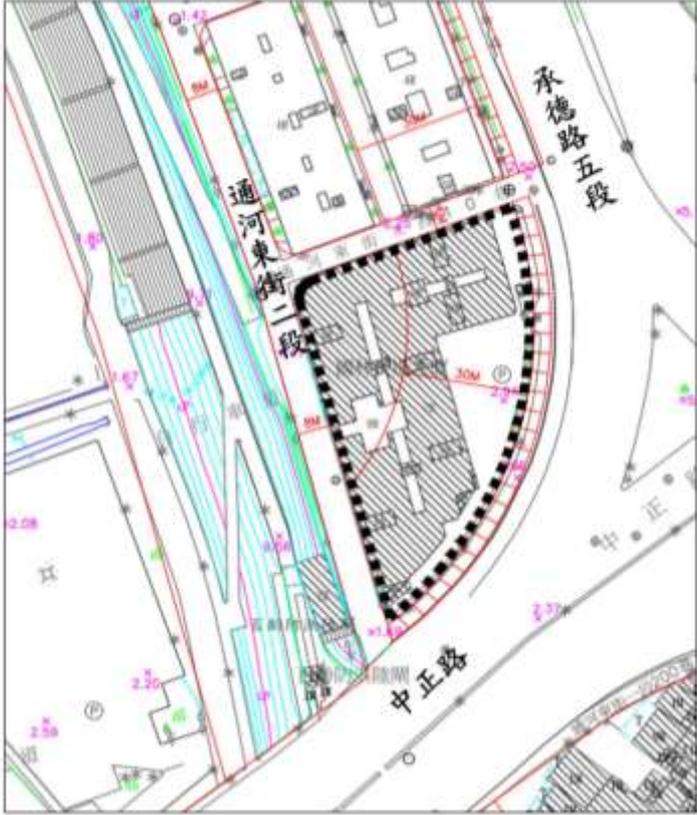
圖 2. 遭穿越建物與潛盾隧道相對關係剖面圖



潛盾隧道穿越建物面積(m²)：10.7±

圖 3. 遭穿越建物與潛盾隧道相對關係俯圖

委員會決議	同編號 1。		
編號	3	陳情人	沈○謙
位置	士林-B(士林區承德路五段與通河東街二段交叉口)		

			
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>穿越路線影響範圍分析(試算)(士林B) 捷運施工期程</p>		
<p>市府回應 說明</p>	<p>同編號2 市府回應說明。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>編號</p>	<p>4</p>	<p>陳情人</p>	<p>李○泰</p>

<p>位置</p>	<p>士林區通河東街二段3號7樓</p> 
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>本人為士林長堤大廈住戶，長堤大廈談論都更多時，但由於誘因不足(室內面積可能減少 25%)，同意戶數一直卡在 60%左右無法提升，現因環狀捷運穿越地下而劃入都更區並予額外都更獎勵，此市府德政讓住戶們燃起一線希望，但經市府相關主管機關舉辦說明會後，發現此都更獎勵微不足道，對長堤大廈都更根本無助，說明如下：</p> <p>地下穿越容積獎勵 = 基準容積率 X 30% X (地下穿越土地面積/建築基地面積)</p> <p>即容積獎勵為: $30\% \times (\text{地下穿越土地面積} / \text{建築基地面積})$ $= 30\% \times (69 \text{ m}^2 / 3740 \text{ m}^2) = 0.55\%$</p> <p>0.55%真的太無感了，不同意戶不會為了區區 0.55%容積獎勵而轉為同意戶，個人認為市府相關單位訂定此容積獎勵是值得讚賞，但有點為德不卒：以為按面積比率符合公平原則，未能深入探討捷運穿越地下的影響、都更需求及實施困難度。</p> <p>個人認為捷運穿越地下的影響是全面化的，不能僅僅以經過的小面積來思考，如房子重建需全面配合、捷運通車後若產生噪音或震動影響也是全面的，再來長堤大廈建造已</p>

	<p>45 年，又處於土壤液化區，建物的安全度堪慮，市府應鼓勵盡早配合都更，因此個人建議下列二選一解決方案：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 在既有方案依面積比率外，增加訂定最低額外容積獎勵值(適用於地下穿越土地面積較小者)，如 5%或 10%。 2. 不管穿越土地面積大小，只要經市府劃入都更區且符合都更條件者均予額外容積獎勵值，如 5%或 10%。 <p>如此將使此容積獎勵考慮得較為周延，同時能嘉惠相關民眾，將為市府德政，市民稱道。</p>		
市府回應說明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係考量被捷運隧道穿越土地之交通貢獻，減輕穿越路段對建築基地改建之阻礙，除穿越非都市發展用地、公共設施用地之基地外，其餘地下穿越路段土地得申請地下穿越容積獎勵。爰參考本府104年10月22日公告實施「擬定臺北市捷運信義線東延段工程捷運開發區暨劃定都市更新地區細部計畫案」之計算公式：地下穿越容積獎勵=基準容積率 × 30% × (地下穿越土地面積/建築基地面積)，增訂地下穿越容積獎勵。考量全市通案一致性，地下穿越之獎勵計算方式應一致。 2. 本案劃定3處更新地區，未來辦理都市更新程序時，可依「都市更新條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法」等規定，申請各項都市更新獎勵(例如：時程、退縮、綠建築等獎勵)。 		
委員會決議	同編號 1。		
編號	5	陳情人	彭○豪
位置	士林區中正路 578 號		



<p>訴求意見 與建議</p>	<p>請北環段 Y24 站(社子)應增設重慶北路方面地下穿越段</p>
<p>市府回應 說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫案係劃定都市更新地區及訂定地下穿越容積獎勵。 2. 捷運環狀線北環段路線從新北市轄進入臺北市士林地區係沿中正路(百齡橋)北側地下穿越基隆河，為避開中正路上重陽橋、百齡橋及引道下方橋墩之基礎，故將 Y24 地下車站設置於中正路北側之公有土地社正公園及停車場用地下方，並於地面結合公園及停車場設施整體規劃設置出入口；且在工程考量及用地許可之前提下，在車站穿堂層南側保留未來銜接西側延平北路/中正路交口東北側更新基地增設出入口地下連通道之彈性；至於建議增設重慶北路方面地下穿越段部分，之前當地里長曾建議於「松柏大樓」都市更新案中增設出入口，然因都更大樓須無償提供設置捷運設施出入口所需用地，影響土地所有權人權益分配，所有權人並不同意；目前臺北市政府捷運工程局已專簽核准該穿越重慶北路之地下通道不納入捷運工程辦理。

	 <p style="text-align: center;">Y24 車站周邊示意圖</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>

審議事項三

案名：臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(細部計畫)

案內編號「細山 3、細信 2」等 2 案

案情概要說明：

- 一、辦理單位：臺北市政府
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法
- 三、計畫緣起

「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案」及「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(細部計畫)案」，前於 108 年底辦理公開展覽作業，經臺北市及內政部兩級都市計畫委員會審議修正通過，市府爰依內政部都委會決議辦理第 2 次公開展覽作業，該細部計畫經提 112 年 7 月 27 日臺北市都市計畫委員會

第 807 次會議審議通過，市府並依決議就新增計畫內容超出公開展覽部分，辦理本次第 3 次公開展覽作業。

四、計畫內容：詳計畫書、圖。

五、公開展覽：

(一) 本案自 112 年 12 月 26 日起至 113 年 1 月 24 日公開展覽 30 天，並以 112 年 12 月 25 日府都規字第 11230834134 號函送到會。

(二) 市府於 113 年 1 月 16 日召開公展說明會。

六、公民或團體陳情意見：無。

決議：照案通過。

審議事項四

案名：擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2、4 款

三、計畫緣起：

市府為加速全市老舊建築更新，推出都更 5+2 箭政策，其一為「臺北市防災型都市更新專案」，透過「增誘因」，即增訂「臺北市危險建築物獎勵」，以都市計畫變更方式增加容積獎勵，自原本的 50% 再加 30%；「減災害」，透過都市更新重建，建構安全城市；「加速辦」，以專案列管、加速審議、強制拆除，以此三大精神積極推動「耐震能力不足」之危險建築物重建。

目前危險建築物分為「耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物」及「海砂屋(高氯離子鋼筋混凝土建築物)」，現行臺北市列管之危險建築物主要為「高氯離子

鋼筋混凝土建築物」，並 86 年 8 月 25 日訂定發布「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」針對重建放寬容積等訂有相關規定。惟現行尚未針對耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物，訂有相關獎勵機制，為補足現行制度之獎勵誘因，新訂危險建築物獎勵，以提升重建整合之推力。

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，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。

四、計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽：

(一) 本案自 112 年 11 月 7 日起至 112 年 12 月 6 日公開展覽 30 天，並以 112 年 11 月 6 日府都規字第 11230748094 號函送到會。

(二) 市府於 112 年 11 月 24 日、11 月 28 日召開公展說明會。

六、公民或團體意見：19 件(詳後附綜理表)。

七、審議歷程：

本案經提 112 年 12 月 14 日第 812 次會議決議：「請市府就委員與公民或團體意見檢討後，再提會討論。」，市府都發局以 113 年 2 月 17 日北市都規字第 1133013054 號函提會續審資料到會。

決議：

一、本次會議檢送計畫書修正內容「陸、計畫內容三、危險建築物容積獎勵之(四)以下情形得循都市計畫法定程序，並經都市計畫委員會同意後，始得適用本計畫之容積獎

勵：…」，修正為逕依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理，毋須循都市計畫程序，並不受本市各行政區都市計畫通盤檢討案總容積不得超過基準容積二倍規定之限制。

二、其餘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。

三、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

委員與出席單位發言摘要

薛昭信委員

1. 原則上對都發局這次的資料整理給予正面肯定，提案過程中有很多爭議，這部分是可以更科學方法將危險建築予以分類處理，在簡報第 7 頁建築物耐震規範歷程，民國 63 年大概距今 50 年，超過 50 年以上建築屋況老舊，其實不需要再作鑑定；民國 71 年以前的建築屋況亦屬不佳，且該時段的高層建築也不多；民國 71 年到 88 年之間的高層建築會比較就多一點，對建築物耐震真正的法規應該是從民國 88 年開始納入地震考量，這部分是屬於建築結構法規歷程。
2. 另一個需重視的是應該把臺北市都市計畫與容積的改變及對建築量體的關係納入考量，第一個是開放空間獎勵，會影響原建築容積高的建築物；另一個是容積率實施之前的建築物，目前大家對於給予二倍容積率上限有所爭議，個人也在歷次會議提及原建築容積過高，並非解決都市更新問題的關鍵因素，而原建築容積高其實與都市計畫法令及部分建築法令放寬息息相關，而且與建築結構規範是不同的。實際上可以把建築物的危險認定予以簡化，不需要每

間都審查，應是依照建築物不同的屋齡分類，避免不同時期建築物攪和一起，導致在適用法令、耐震規範上產生爭議而難以釐清，畢竟 63 年與 88 年的相關法規與耐震規範是不一樣的。

3. 容積獎勵可以讓更新案順利改建並得到與原來相同的居住面積與更好的居住品質，但相對也希望透過容積獎勵能某些程度上給予回饋，假設容積獎勵上限 200%，更新重建時會製造出 100%的廢棄物，而這些廢棄物裡面有 9 成比重是鋼筋混凝土跟金屬材料，而對於廢棄物循環再利用之處理，在臺灣幾乎很少看到。目前有一個規範是 UL2799 廢棄物零填埋 (Zero Waste to Landfill) 認證的分類回收機制，可以考慮放入本案或是容積獎勵高的申請案件內予以規範，如此才能積極有效達到都市更新對都市環境之間相對稱的回饋條件。
4. 許多委員提到容積獎勵高，相對地下室開挖面積也會變得更多，以現在地下室開挖至六層以上深開挖在臺北市建案都能看到，應從法規上檢討，假使停車位是必要的，加上目前臺北市停車問題仍為嚴重，是否適度開放部分地下停車地上化，解決地下室深開挖問題，建議再另案研究。

王秀娟委員

1. 個人認為確實有需要鼓勵與儘量促成更新改建工作，其中一種是建築更新，另一種是都市更新，而這兩種方式處理上有點不太一樣，目前所討論的是建築物更新，因此當然從建物本身耐震能力不足來檢視，從簡報資料來看，比較清楚區隔高氣離子建築物跟耐震能力不足建築物，並確定 63 年以前領有使用執照之合法建築物，無須辦理結構安全性能評估，對於市府所提內容予以認同。

2. 記得之前會議曾討論其他案件，提供對環境貢獻項目如退縮留設開放空間等，給予容積獎勵，或在都市設計也有獎勵，簡報第 17 頁，本案容積獎勵是否還有其他獎勵項目是沒有納入的，例如都市設計獎勵，請再確認。
3. 剛剛提到建築更新不等同於都市更新，先前會議討論最多的是法定容積率高的地區大部分是商業區，商業區法定容積大概在 400% 以上，當然也有商業區只蓋兩層樓或五層樓，像是中山北路沿線建築。當時商業區為要促進都市的經濟活動，因此給予較高容積，而本案增加容積獎勵有無要求作多少比例商業使用？目前看到許多商業區都市更新後，商業行為都不見了，或是地面層作豪華的大廳，而壓縮商業店面到最後租不出去等情形，因此整個市區街道商業行為就越來越薄弱。整體來看，本案鼓勵危險建築改建、提高居住品質的目的並沒有錯，不過回應到都市更新或是都市再生，似乎有很多事情被忽略。先前會議也提到不同土地使用分區，是否還持原有商業使用，除了法定容積率高的優勢外，現況原建築容積低，又被選為優先更新地區，惟更新後反而降低原來的商業行為，甚至影響整個商業街區，另外也產生負面外溢作用，例如改建後戶數增加、增加車流量，但卻沒有活絡都市經濟，建議本案加入一些委員關注的議題，像是高房價、坪數規劃越來越小、戶數越來越多的狀況。
4. 臺北市在談論所謂步行城市、未來 2050 淨零碳排等議題，惟相對交通部分，政府投資大筆公共經費像是捷運系統，理論上就臺北市而言已經是一個非常適合運用大眾運輸日常生活的地方，不過以目前城市規劃來看，對於開發行為還是會要求一定比例的停車空間，個人覺得有相當大的衝

突，臺北市也不太可能像美國舊金山、紐約等城市收取高額停車費、或是進城費、過橋費。當政府投入大筆的公共建設費用，可是私人運具還是不斷成長下，針對本案能否再從 2050 淨零碳排的框架下再予以檢視，本案對協助危險建築改建有其正當性，惟亦需留意未來改建後產生的衝擊影響，獎勵項目一旦提出後就難以收回，建議市府還能有更周詳的考量。

5. 剛剛有提到建築更新要促成都市更新，因此交通配套很重要，如果爭取了超過總容積二倍上限，未來規劃成一戶一車位，在都市設計審議又會有表示停車位不夠，要爭取開挖率突破，以設置更多的停車位，因此能否規定既然容積上限已突破，就不得要求其他的突破。

林莉萍委員

1. 上次會議關注是 ID 值小於 0.35 的認定，並討論在防災型都市更新案的合適性，個人覺得所謂「防災型」在題目設定上容易造成誤會。
2. 上次會議委員們擔心容積獎勵項目是否有重複申請，比如高氯離子混凝土建築物與本案容積獎勵申請是否有衝突，然而，個人是蠻支持跟贊同，畢竟建築物老舊問題是遲早要面對，尤其是有 50% 以上建築物屋齡是超過 40 年。在簡報第 13 頁也看到 ID 值小於 0.35 的建築物有達到 24.13%，佔全市總戶數 16.17%，其中大概也涵蓋屋齡 50 年以上的建築物。針對給予容積獎勵的條件，本次又提出了五條件的新作為，從簡報資料來看，47 件申請案中，僅有 7 件符合 4 面向、5 條件的規定，而現在給予 30% 的容積獎勵是另外一種的激勵行為，或許能讓危險建物改建的機會大大提升。

3. 個人覺得比較危險是採深開挖及住宅單元一戶一車位的方式，之前討論 TOD2.0 案件時亦有討論，如同前述委員所提，臺北市已經有很好的大眾運輸環境，所以對於停車獎勵上要再加以思索，避免停車獎勵重複申請，應該要有所抑制。

白仁德委員

防災都更案立意良好，惟請說明市府現行對於海砂屋或耐震能力不足之建築物有無對應的政策，本案的容積獎勵跟目前政策既有的獎勵有無競合重覆之分析比對。

劉玉山委員

1. 請教簡報第 17 頁，如果申請容積獎勵要超過二倍，程序上是否要經過都委會的同意？簡報第 81 頁提到涉及危險建築物容積獎勵審認事宜，授權都更審議會來決議，是否表示容積獎勵不到二倍的部分由都更審議會決議，超過二倍才須經都委會同意？
2. 海砂屋總容積獎勵超過二倍案例多不多？過去超過二倍的處理方式為何？是否是在都更審議會處理即可，個人認為本案容積獎勵超過二倍的部分，不一定要到都委會討論，都委會討論的是政策面，原則上希望不要超過二倍，並以二倍為上限，至於要突破原則，授權都更審議會處理即可。

許阿雪委員(書面意見)

1. 依內政部定義危險建築物分耐震能力不足及海砂屋二類建物，若屬海砂屋亦同屬耐震不足，其獎勵可同時獎勵似不合理，建議擇一獎勵。(簡報 p. 16、p. 17)
2. 考量環境容受力，贊同應有容積上限之總量管制，惟簡報 p. 17 修正「得循都市計畫變更方式，適用本計畫之容積獎勵部分」建議刪除，以基準容積二倍為上限，不應再此增加但書規定。

3. 容積獎勵核可條件本案依都市計畫規定給予與都市更新獎勵雖屬不同法源，惟其獎勵項目相同，綠建築、智慧建築銀級即可，目前修正標準一~五均達成核可基準容積 30%，因都更已依設計標準給予不同獎勵值，建議本案設計標準能檢討提高，再給予獎勵(p. 26)。
4. 本案係為加速推動危險建物更新給予重建獎勵誘因，若屬現有低容積而高法容地區是否亦給予相同獎勵，建議檢討更新單元現有容積未達一定比例(如 1/2 或 2/3)，本案獎勵應予調降。
5. 目前申請之基地規模 1000m²，建議市府考量基地不同容積強度與條件，模擬其開發量體，以擬定基地規模之合理性。
6. 為避免環境衝擊，本案應訂定相關規範，如台北高房價開發低總價小坪數之房型，因而增加之停車需求(如一戶一車位增加自設停車位之深開挖)，或不應因容積增加要求放寬相關法令，如高度、日照、院落深度比等；並請考量獎勵增加 30%容積對應環境改善之回饋項目。
7. 本案增加 30%之容積以致都市更新案為基準容積 1.8 倍，未來將衝擊現有容積移轉之申請案(公共設施、大稻埕、古蹟等容移)，建議市政府應整體考量不同民眾之權益及市府容積代金收受量。

都市更新處陳建華處長

1. 有關委員建議納入 UL2799 認證標章，尚不曉得會對都更案推動產生哪些影響，這部分要再評估，目前政策主要鼓勵耐震能力不足的建築物推動都市更新，因此依照上次會議委員所建議及市府政策，而納入須取得建築能效標示 1plus 規定。

2. 委員所關心地下室深開挖的議題，審議過程中，多不同意突破現行法令，而交通局委員也會請實施者針對交通需求評估，每個申請案件不管是財務、設計、基地條件皆不相同，都會在審議過程中把關。另外委員關心商業區全部做住宅的部分，在都市更新審議原則中即有規範一、二樓要有一定比例面積作商業使用。
3. 有關海砂屋，當時有找專家學者來討論，結論是海砂屋認定跟耐震能力不足認定是不同邏輯，高氯離子除了耐震能力外，還有氯離子含量、中性化深度及混凝土抗壓強度的評估因素，且海砂屋容積放寬是有補償性質的概念，因此如果同時屬高氯離子，又是耐震能力不足建築物，無法限制其只能擇一申請。
4. 除了適用對象新增 63 年 2 月 15 日前領有使用執照之合法建築物，針對內政部訂定以 ID 值小於 0.35 做為「耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物」的判定基準部分，我們也有向內政部詢問訂定原意，經內政部說明訂定後續會牽涉強拆、代拆問題，故最終以 ID 值小於 0.35 做為判定基準。
5. 海砂屋總容積超過二倍的案件，比較多是屬於原建築容積大於法定容積的部分，針對超過部分，目前是由都更審議會來處理。

都市發展局王玉芬局長

1. 簡報第 17 頁，委員所關心各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積的項目有無遺漏一節，目前已經把容積獎勵的種類都歸納到圖示內，包含 TOD 獎勵，在都市設計審議過程，沒有新增其他額外的容積獎勵。另外容積移轉有要求提供環境補償措施，只討論容積移轉要補償多少開放面積，只

是過去申設單位在規劃上，就劃了一塊社區的開放空間，而部分是一般人較不可及的範圍，後來就把回饋標準改成要求人行道寬度、遮簷、植樹等。

2. 跟委員說明高氣離子建築物及 ID 值小於 0.35 之耐震能力不足建築物之關係，高氣離子建築物(俗稱海砂屋)就是高氣離子值達到一定的量，給予 30%容積獎勵，比較傾向是一種補償性質，不見得 ID 值會小於 0.35，因為兩者是不同性質，假設建築物的 ID 值沒有小於 0.35，就是拿高氣離子建築物 30%容積獎勵，如果 ID 值小於 0.35，則是再拿耐震能力不足建築物的 30%容積獎勵，因此，不會再去訂一個 ID 值 0.5 或是其他的數值，因為中央訂 0.35 是用大數據去評估出來的，也是來自於都市更新條例的規定，牽涉到危險建築物的評估，且危險建築物是可以強制拆除，因此從該法源延續下來，不太適合另外訂定 ID 值。
3. 總容積超過二倍的案件比較多是屬於原建築容積大於法定容積地區，這也是都市更新的困難所在。
4. 現行臺北市土地使用分區管制自治條例並沒有一戶一車位的規定，然而現在小坪數的產品確實有增加的趨勢，假設要申請 30%容積獎勵，當然也可以在都市計畫書內規定不得自設停車位，另外也說明，都發局有提出一個法案，先針對非住宅使用鼓勵減設 30%法定停車位，然而還是面臨到停車位不足的問題，因此沒有通過。

李四川兼主任委員

1. 本案是市政府的重大政策，因此在會前請今天無法出席的委員協助提供書面意見，謝謝許阿雪委員提出 7 點書面意見提供討論，來完備整個案件。

2. 有關委員建議總容積獎勵超過基準容積二倍之案件，得否適用本計畫容積獎勵一節，同意由都更審議會處理，並不受各行政區都市計畫通盤檢討案有關總容積不得逾二倍基準容積上限規定之限制。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案		
編號	1	陳情人	柳○燕/旭日聯合建築師事務所
訴求意見 與建議	<p>【通案建議】建議放寬適用對象。</p> <p>一、根據本計畫案第陸條第二項所述，其對象須整合至1,000平方公尺以上且皆為ID值小於0.35之建築物方能適用，然符合此基地規模之建築物應有數幢或數棟，恐難完全符合這兩個條件，亦即難以達到本計畫案之目的。</p> <p>相關條文節錄如下：</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>陸、計畫內容</p> <p>一、適用範圍</p> <p>位於本市都市計畫地區，依「都市更新條例」第6條、第7條及第8條規定經本府公告劃定之更新地區，或依「都市更新條例」第23條規定申請自行劃定更新單元，且應符合「都市更新條例」第37條規定之同意比例。</p> <p>二、適用對象</p> <p>(一) 基地面積達1,000平方公尺以上</p> <p>(二) 範圍內之合法建築物皆為依「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，依各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> </div> <p>二、承上，進行防災型都更在實務操作上可能會出現兩種狀況，無法依本計畫案取得較高獎勵容積上限，政策美意恐難達到預期效果，建議適度放寬：</p> <p>狀況一：</p> <p>假設有一都更基地，其面積1,005平方公尺，其中僅505</p>		

	<p>平方公尺上之三棟建築物之 ID 值小於 0.35 (上限 1.8 倍), 另三棟建築物之 ID 值大於 0.35 (上限 1.5 倍), 是否不符合此規定? 建議獎勵容積各自計算、合併加總後之平均值做為本基地之允建容積率。</p> <p>狀況二:</p> <p>假設有一都更基地, 其面積為 2,000 平方公尺, 其中 1,005 平方公尺的 ID 值小於 0.35, 995 平方公尺的 ID 值大於 0.35, 是否可比照「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 2 項:「前項合法建築物重建時, 得合併鄰接之建築物基地或土地辦理」、第 6 條第 5 項:「依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地, 適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時, 其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積, 且最高以一千平方公尺為限」辦理(即均視為 ID 值小於 0.35)? 建議比照。</p> <p>以上。尚祈考慮執行可行性調整適用對象。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、本案基地面積係指更新單元需達1,000平方公尺, 且基地範圍內合法建築物經結構安全性能評估符合耐震能力不足認定標準, 即可申請適用。</p> <p>二、有關容積獎勵計算, 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號解釋函, 倘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(ID 值<0.35), 得以原使用執照登載之原建築基地面積計算獎勵容積。</p> <p>三、為避免誤導, 修正本案適用對象文字, 原規範範圍內之合法建築物「皆為」耐震能力不足者始得申請本項獎勵, 將刪除「皆為」兩字。</p>
<p>市府 回應說明 (第 2 次)</p>	<p>同前次。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>一、本次會議檢送計畫書修正內容「陸、計畫內容三、危險建築物容積獎勵之(四)以下情形得循都市計畫法定程序, 並經都市計畫委員會同意後, 始得適用本計畫之容積獎勵:…」, 修正為逕依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理, 毋須循都市計畫程序, 並不受本市各行政區都市計畫通盤檢討案總容積不得超過基準容積二倍規定之限制。</p>

	<p>二、其餘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。</p> <p>三、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p>		
編號	2	陳情人	曾○芬
位置	<p>大安區大安段三小段 666 地號 大安區復興南路二段 205 號(緊鄰科技大樓站)</p> 		
訴求意見與建議	<p>一、政策應以市民的安全第一，顧及超過使用年限(如加強磚造超過50年)，若有所有權超過60%的同意都更時，均應列高危險建物，限期拆除都更，其容積獎勵比照。且本地段與捷運僅一牆之隔，不僅影響住戶，也對廣大民眾安全造成隱形威脅，且影響市容。</p> <p>二、政府推動電動車，新建物需要有足夠地基才能因應充電樁之設置需求。因此適用對象不應限定在基地面積超過1000m²內的建物全部要符合相關之規定。若居民有意願配合政府政策，合併以擴大改建面積時，若有部分建物不符合，應放寬標準，尤其面臨40米道路、且位於捷運旁的都更案，更應加以獎勵。</p>		
市府回應說明	<p>一、本計畫針對耐震能力不足建築物之認定，係依內政部為提升國人居住安全，對於都市危險建築物的加速重建，於110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」，明定都更範圍內若經評估建築物耐震能力未達現行規範的1/3(即為建築</p>		

	<p>物結構安全性能評估結果 ID 值小於0.35者), 視為耐震能力不足且有傾倒危害公安疑慮之危險建築物。</p> <p>二、另如屬捷運車站周邊500公尺範圍內之改建基地, 得向本市申請 TOD 容積獎勵。</p>		
市府 回應說明 (第2次)	同前次。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	蔡家欣建築師事務所
位置	<p>信義區永吉段三小段 578 地號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>主旨： 「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」獎勵容積與其他細部計畫獎勵上限競合疑義?是否可從優準用此細部計畫案?</p> <p>說明： 本人為信義區永吉段三小段 578 地號之所有權人, 屬臺北市幾處遷建住宅基地之一, 依據臺北市政府於 97 年 2 月 29 日公告「變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案」, 遷建住宅基地「……其更新容積獎勵後之總容積不得超過原法定容積率之 1.5 倍。」(詳該計畫書 P.6)</p>		

	<p>現公開展覽之「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」所訂獎勵額度及基準容積 2 倍上限，似乎為更新改建帶來契機。但上述兩案都市計畫說明書在容積獎勵規定上，似有法令競合之處，而無法達成一致的法令文字敘述？</p> <p>為加速更新改建，懇請於「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」中，明訂排除其他計畫案中競合條文之限制，避免日後申請更新獎勵時，往返函詢之時間延宕，加速遷建住宅基地改建。</p>		
市府 回應說明	考量都市計畫之擬定係參考地區都市紋理及發展特性等，倘屬個別計畫訂有相關規定者，應回歸該細部計畫之規定辦理。		
市府 回應說明 (第 2 次)	同前次。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	4	陳情人	熊○緯
位置	<p>大安區大安段三小段 666 地號 大安區復興南路 2 段 195 號(科技大樓站周圍)</p> 		

訴求意見 與建議	<p>防災型都市更新獎勵之範圍內之合法建築物皆須依「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」規定表示反對立場</p> <p>說明：市政府鼓勵都市更新，又要盡量合併鄰坊建築物，美化市容是為政府的美意，既然是防災型都更，就表示此社區就是老舊危險超過年限的建築物，不會因為隔壁棟是不符合耐震能力不足的建築物，而原屬於耐震能力不足的老舊建築物就能安全了。</p> <p>建議：政府的德政應讓每位市民能住得安全又能受惠，都更基地範圍內符合耐震能力不足的建築物部份，仍需給予獎勵，而不該被排除在外。</p>		
市府 回應說明	同編號 1		
市府 回應說明 (第 2 次)	同前次。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	5	陳情人	吳○翰
位置	<p>大安區大安段三小段 666 地號 大安區復興南路 2 段 201 號(科技大樓站周圍)</p>		

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>對防災型都市更新獎勵之範圍內之合法建築物皆為依「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，表示反對立場</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 市政府鼓勵都市更新盡量併入周圍社區都更以美化市容，但這項規定反其道而行，讓有些社區不被併入都更。 2. 既然是防災型都更，就表示該社區已為危險建築，難道會因為隔壁為不符合耐震能力不足的建築物，這耐震能力不足的建物就安全嗎。 <p>建議：都更基地範圍內符合耐震能力不足的建築物部份，仍需給予獎勵，而不該被排除在外。</p>		
<p>市府 回應說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、有關更新單元範圍內，本項容積獎勵計算，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號解釋函，倘同一使用執照基地僅其中一棟建築物之結構安全性能評估 ID 值<0.35，得以原使用執照登載之原建築基地面積計算獎勵容積。 二、為避免誤導，修正本案適用對象文字，原規範範圍內之合法建築物「皆為」耐震能力不足者始得申請本項獎勵，現將「皆為」兩字刪除。 		
<p>市府 回應說明 (第2次)</p>	<p>同前次。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>編號</p>	<p>6</p>	<p>陳情人</p>	<p>吳○儒</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 若申請防災型都更，基地內屬合法房屋且經鑑定為耐震能力不足建築物建議依比例給予獎勵，而非要求全部都需耐震不足才給30%。 2. 若申請防災型都更者，容積總上限，可再給予放寬。 		
<p>市府 回應說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、本案危險建築物容積獎勵之核給，係依使用執照所載原建築基地基準容積30%計算。 二、另為避免誤導，修正本案適用對象文字，原規範範圍內之合法建築物「皆為」耐震能力不足者始得申請本項獎 		

	<p>勵，將刪除「皆為」兩字。</p> <p>三、本專案係屬都市計畫提供之增額容積，為避免過量增加容積，致環境產生負面影響，故依申請本項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。</p>		
市府 回應說明 (第2次)	同前次。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	7	陳情人	陳○
訴求意見 與建議	<p>建請檢討納入相關時期、特殊政策下的細部計畫內容併同檢討，於本計畫中訂定相關改善策略，例如原細部計畫訂有容積上限而牴觸本計畫者，應以從新從優角度放寬，以利法令的與時俱進，以及有效推行極具危險性、迫切性的建物改建。</p>		
市府 回應說明	<p>一、考量危險建築物改建的迫切性，並確保民眾居住環境安全，故藉由擬定本案細部計畫，促進危險建築物加速改建。</p> <p>二、本案細部計畫係辦理全市性通案規範，考量都市計畫之擬定係參考地區都市紋理及發展特性等，倘屬個別計畫訂有相關規定者，應回歸該細部計畫之規定辦理。</p>		
市府 回應說明 (第2次)	同前次。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	8	陳情人	彭○豪
訴求意見 與建議	<p>建議市府對於12樓大樓的都更計劃制定相應的配套措施。一般情況下，大樓需要進行改建(例如海砂屋)，但由於難以為建商提供足夠的利潤，導致無法順利進行。同時，有問題的大樓住戶通常為經濟弱勢，難以負擔自費進行重建。如果住戶原居住比例過低，重建後的分回面積可能不足最低居住標</p>		

	<p>準，使得他們無法繼續居住，同時所得金額也難以在附近購置房屋，影響生活。</p> <p>因此，建議市府制定專案配套措施，著重幫助弱勢群體，確保真正需要幫助的市民能夠得到支持。在確保安全的前提下，提供資金和協助，使市民能夠居住在安全的環境中。</p> <p>希望市府能夠制定一套方法，克服市場機制的困難。如果重建地點偏僻，開發商難以進入，這可能將居住安全置於危險境地。因此，建議市府考慮通過政策手段，鼓勵開發商進入這些區域，提供激勵措施，同時減輕相應的開發壓力。總的來說，這些建議有助於解決都更計劃中可能面臨的問題，確保市民的需求得到滿足。</p>		
市府 回應說明	<p>一、本市海砂屋可依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」申請重建，如屬海砂屋，同時亦符合本專案條件者，亦可提出申請。</p> <p>二、另因個案基地條件不同(如基地區位、工程造價、權值分配等)，實務上仍應依個案情況進行檢討。</p>		
市府 回應說明 (第2次)	同前次。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	9	陳情人	呂○誠
訴求意見 與建議	<p>請問關於(南港產業生活特定專用區)之公劃定範圍內都更案能否適用?</p> <p>另原都更獎勵項目已有危險建物申請項目?</p> <p>此防災型都更能否重複提列申請?</p>		
市府 回應說明	<p>一、本案並無排除南港產業生活特定專用區之適用。</p> <p>二、另本案給予之危險建築物獎勵，係為針對更新前經鑑定屬耐震能力不足之合法建築物建築物類型，且更新後建築物應達成各項規範必要條件後方能給予，是為積極鼓勵耐震不足建築物都更重建後達完善韌性設計；都市更新中央與地方容積獎勵項目是依據各獎勵項目逐項檢討申請，其中都市更新容積獎勵辦法第6條，係為針對更</p>		

	新前建築物符合所列情形給予之。因其給予獎勵之原因及目的皆不同，故得依個別申請及給予條件申請，亦無重複申請疑慮。		
市府 回應說明 (第 2 次)	同前次。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	10	陳情人	譚○綺
訴求意見 與建議	<p>此次「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」是臺北市政府為積極鼓勵「耐震能力不足」具有明顯危害公共安全之危險建築物重建而定。</p> <p>與 97 年 2 月 29 日府都規字第 09730017900 號公告「變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案」為鼓勵與協助遷建基地住戶辦理更新改建，同為臺北市政府相同目標之重要政策。</p> <p>然而以 97 年訂定之「變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案」至今已過 15 年，在都市更新諸多相關法規及市民認知普及越趨完整的現今，早期計畫內所訂之參與都市更新容積獎勵後之總容積不得超過原法定容積率之 1.5 倍上限，造成遷建住宅基地內的所有權人無法在都更重建後取回相應合理的產權分配，以至於壓縮了地主們對於都市更新重建的信心與意願。</p> <p>遷建住宅係因拓寬羅斯福路、南海路、民權東路等計畫道路，臺北市政府為安置拆遷戶，劃地配租予拓寬範圍內之拆遷戶自建房屋。</p> <p>但自民國 42 年使用迄今，建物內外觀已呈現老舊且不敷使用之狀態，已不符都市發展現況，且建築物完成時間早於 63 年始訂定之相關建築結構耐震設計規範或專章。</p> <p>綜上一切遷建住宅都符合於「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」為加速「耐震能力不足」之危險建築物重建的對象，因此提出建議此次「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」也應納入考量遷建住宅基地適用核給原建築基地基準容積 30%之獎勵容積，逕予放寬遷建住宅基地的容積上限。</p>		

市府 回應說明	<p>一、如符合本案適用範圍、適用對象及必要條件得依規定提出申請。</p> <p>二、另考量都市計畫之擬定係參考地區都市紋理及發展特性等，倘屬個別計畫訂有相關規定者，應回歸該細部計畫之規定辦理。</p>		
市府 回應說明 (第 2 次)	同前次。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	11	陳情人	林○祥
位置	臺北市內圍於現況無法進行都更重建之土地		
訴求意見 與建議	<p>兩點建議：</p> <p>一、有關「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」第 14 頁 陸、計畫內容 二、適用範圍(一)基地面積達 1,000 平方公尺以上，建議增列： <u>「更新單元之劃定規模符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 4 款「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觀瞻並為一次更新完成，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」之適用規定。讓上述情況之土地亦能有機會參與防災型都市更新。</u></p> <p>二、有關「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」第 14 頁 陸、計畫內容 二、適用範圍 (二)之內容，建議增刪修正： (二) 範圍內之合法建築物皆為依「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 之建築物該土地面積應逾更新單元範圍土地面積二分之一，依各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>備註：</p>		

	<p>皆為：建議刪除</p> <p><u>該土地...</u>：建議增列，此為參考「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」，建議予以調整。</p>		
市府 回應說明	<p>一、本專案係屬都市計畫提供之增額容積，為避免小基地過量增加容積，致環境產生負面影響，無法創造更新後之公益性，故訂有面積規模限制。另如屬小基地、單棟重建案件，得以危老重建條例申請重建。</p> <p>二、本案基地面積係指更新單元需達1,000平方公尺，且基地範圍內合法建築物經結構安全性能評估符合耐震能力不足認定標準，即可申請適用。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號解釋函，倘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(ID值<0.35)，得以原使用執照登載之原建築基地面積計算獎勵容積。</p> <p>三、為避免誤導，修正本案適用對象文字，原規範範圍內之合法建築物「皆為」耐震能力不足者始得申請本項獎勵，將刪除「皆為」兩字。</p>		
市府 回應說明 (第2次)	同前次。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	12	陳情人	黃○凱
位置	<p>中山區民權東路二段 92 巷 2 弄 19 號</p> 		

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>依細部計畫案，防災都更適用對象</p> <p>(1)需基地面積達 1000 平方公尺以上；</p> <p>(2)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</p> <p>然臺北市的大樓或原容積高的建物，可依中央法規-都市更新條例第 65 條耐震能力不足危害公共安全的建築物(一樣是 ID 值小於 0.35)，並參照臺北市都市更新條例第 12 條，將基地未滿 1000 平方公尺但 500 平方公尺以上的基地在都更審議會同意的前提下進行都更；大樓優惠可以基地不用到 1000 平方公尺就從原容積 1.2 倍變 1.3 倍，但老舊公寓等為數眾多的舊屋反而要基地到達 1000 平方公尺才能多取得防災都更容積獎勵。</p> <p>相關地點為中山區民權東路二段 92 巷 2 弄 19 號，經技師公會評估 ID 值小於 0.35，結構相當危險，但礙於無法滿足基地面積 1000 平方公尺之條件，不能進行更新，使得鄰居伯伯看著基泰大直案的新聞卻無法更新房屋，每天擔驚受怕。</p> <p>建議放寬防災都更基地面積限制為依臺北市都市更新自治條例規定，即基地面積 500~1000 平方公尺經符合都更審議會同意等條件後仍可適用防災都更，以解決耐震能力極差的老舊公寓都更問題，尤其是土地使用分區為住三的 4 樓與 5 樓公寓。</p> <p>防災都更是要防災，而非發生災害再補救，故知道政府有許多考量，希望政府能考量讓其他 ID 值小於 0.35 又基地面積未達 1000 平方公尺的老舊建物在災害發生前就盡量能改建，若有附帶其他條件(譬如綠建築與智慧建築要到黃金級、耐震要到住宅性能評估的第一級)已增加重建的社會貢獻與效益，或基地未達 1000 平方公尺的防災都更基地獎勵只多額外增加 20%也會有幫助。</p> <p>感謝政府的德政與用心，也體諒政府要權衡許多方面的限制，但仍希望能更有彈性，謝謝。</p>
---------------------	---

市府 回應說明	本專案係屬都市計畫提供之增額容積，為避免小基地過量增加容積，致環境產生負面影響，無法創造更新後之公益性，故訂有面積規模限制。另如屬小基地、單棟重建案件，得以危老重建條例申請重建。		
市府 回應說明 (第2次)	同前次。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	13	陳情人	謝○婷
訴求意見 與建議	<p>高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例與防災型都市更新實務運作下之疑慮</p> <p>現行臺北市列管之危險建築物主要為「高氯離子鋼筋混凝土建築物」，然危險建築物不僅限高氯離子鋼筋混凝土建築物，尚包含耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物，近日北市府始行防災型都市更新細部計畫，針對此類建物給予相關獎勵機制以促進危險建物重建速度加速，並透過都市更新，使重建後建築物達結構安全及居家防災之效。</p> <p>依高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例（下稱海砂屋自治條例）規定，建築物經委託鑑定屬海砂屋，建議應拆除重建或整棟辦理鑑定時，如「鑑定部分之戶數達2戶以上，且區分所有權比例達整棟建築物區分所有權百分之10以上」，已鑑定部分所有權人得向都發局申請協助全棟鑑定作業。而依循上述程序取得「耐震力詳細評估報告」是否得適用於防災型都市更新？詢問北市府都更處後獲得否定回覆。亦言之，住戶欲取得防災型都市更新之容積獎勵尚需再次進行「建築物結構安全性能評估」，若該棟部分住戶反對進行鑑定，依臺北市防災型都市更新細部計畫案規定，應依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第3條之規定，取得「應有建築物所有權人逾半數之同意」，方得申請結構安全性能評估。</p> <p>若都市更新案件已依海砂屋自治條例第5條第2項，完成高氯離子混凝土建築物全棟「耐震力詳細評估」，且報告顯示屬危險建物應盡速拆除重建。依該評估報告換算可得出ID</p>		

值小於 0.35 之結論，卻因臺北市防災型都市更新細部計畫案之規定，使住戶無法通過逾半數之門檻進行全棟鑑定程序，進而無法取得防災型都市更新容積獎勵之狀況，可能有悖於防災型都市更新加速辦理、增誘因及減災害之初衷。

於同一都市更新案件中，經高氯離子混凝土建築物全棟「耐震力詳細評估」得知每棟建築物 ID 值小於 0.35 須拆除重建，除海砂屋自治條例給予之容積獎勵外，部分住戶因能夠通過過半數同意之門檻進行全棟鑑定程序，取得防災型都市更新容積獎勵；但相反的，部分住戶卻因無法通過過半數同意門檻讓鑑定人員進入屋內取樣，而無法取得防災型都市更新容積獎勵。同樣是 ID 值小於 0.35 的危險建築物卻因程序設計導致完全不同的結果，勢必使住戶產生不平衡心態。若將自身代入住戶角色思考，當建物已通過海砂屋自治條例要求之門檻，無論有無通過防災型都市更新門檻，至少保底可獲取 30%容積獎勵，因此若拖延後續程序進行，反而可以獲得等待市府修改制度設計之機會（如發生過多類似案件導致市府同意於防災型都市更新界定時使用原先海砂屋鑑定取得之評估結果），屆時即可能有取得防災型都市更新容積獎勵之機會。簡言之，可能有部分住戶的心態會是「能拖延就拖延，反正有沒有拖延我都能取得海砂屋自治條例的容積獎勵，拖延一下還有機會獲得防災型都市更新容積獎勵，對我而言也不吃虧。」此情形反而造成程序延宕進行，無法達成防災型都市更新制度設計之目的「加速辦理、增誘因及減災害」。

再者，明知該建物耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之虞，卻要求住戶再次蒐集同意書進入屋內鑽孔取樣，如此耗時費力之舉無異與制度設計初衷「減災害、加速辦」背道而馳。又一般海砂屋鑑定之報價為耐震詳評之 1.2 倍，因海砂屋鑑定程序多而複雜且試驗項目費用較高，如今又要求住戶再次進行「建築物結構安全性能評估」，該筆費用須由同意進行都市更新而自組都市更新會之同意戶先行墊付，如此沉重之負擔無異於係對同意戶之懲罰。

其次，依據司法院大法官釋字第 211 號解釋：「憲法第七條所定之平等權係為保障人民在法律上地位之實質平等，並不限制法律授權主管機關，斟酌具體案件事實上之差異及立法之目的，而為合理之不同處置。」亦即考慮到事物內涵的

不同，而可能給予不同的待遇，即「事實差異是否存在」及「差別待遇是否合理」。又危險建物之改建議題尚涉及人民之居住權、生存權等基本權利，應依三重基準說，檢視事務之本質採取嚴格審查基準。代入本次爭議案例，已知範圍內建物 ID 值皆小於 0.35，卻因程序設計導致部分住戶可取得防災型都市更新容積獎勵；部分則否，係以事實差異確實存在。另差別待遇是否合理國家行為的目的必須「有迫切之政府利益」，而「手段與目的之間的關係」必須是「具有嚴密剪裁的關係」。要求住戶採樣鑑定確認建物結構安全，加速危險建物重建，具迫切之公眾利益；並依防災型都市更新規定合法採樣鑑定作為手段，以達確認 ID 值是否小於 0.35 之目的。惟「耐震力詳細評估」亦係合乎法律規定採樣鑑定程序所取得之結果，手段與目的同樣具嚴密剪裁的關聯性，倘住戶以此方式取得之 ID 數值，難謂不可適用於本制度。簡言之我國位於地震帶，危險建物改建具迫切之需要，是否僅得「建築物結構安全性能評估」判斷建物之危險程度仍有待討論。若得將高氯離子混凝土建築物全棟「耐震力詳細評估」全棟鑑定所得出之 ID 數值，適用於防災型都市更新審查，勢必能達防災型都市更新擬定之目的「加速辦理、增誘因及減災害」。

建議：防災型都市更新容積獎勵判斷容許使用「耐震力詳細評估」

全臺位於環太平洋地震帶、板塊交界處地震災害頻繁，為加速其改建，增加地區多元都市機能及改善臺北市民居住環境品質，政府在增加耐震能力不足之建築物獎勵誘因時，仍應考量「看的到，吃不到」於類似案例難收「增誘因」之效，反倒拖延程序進行速度、助長災害發生可能。因此為維護臺北市都市發展韌性及容受力、避免住戶勞時費力多次取得鑑定評估，建議市府於審查防災型都市更新容積獎勵時，只要合法採樣鑑定 ID 值小於 0.35 之建物都應一體適用本規定，容許住戶使用高氯離子混凝土建築物全棟「耐震力詳細評估報告」，針對同樣係合法採樣鑑定 ID 值小於 0.35 之建物給予容積獎勵，俾使危險建築物改建加速進行，維護市民居住安全，打造宜居城市。

<p>市府 回應說明</p>	<p>一、本計畫針對耐震能力不足建築物之認定，係依內政部於110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」，經建築物結構安全性能評估初評或詳評結果 ID 值小於0.35者。是以，倘該建築物業經前開評估認定結果 ID 值小於0.35，即可適用。</p> <p>二、為鼓勵危險建築物儘速辦理都市更新，本計畫業訂定受理期程自計畫公告實施日起五年內為之。</p>		
<p>市府 回應說明 (第2次)</p>	<p>同前次。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>編號</p>	<p>14</p>	<p>陳情人</p>	<p>李○頡</p>
<p>位置</p>	<p>大同區伊寧街 48 巷 6 號</p>		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>草案內容中提「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.....」，但目前我在臺北市大同區伊寧街 48 巷 6 號的透天厝及附近都是老舊建物，疑是有海砂屋的可能，因老舊建物大部分僅有建物登記權狀幾乎都無使用執照或申報勘驗紀錄，但高氯離子建築物屬有立即危害公共安全之虞，懇請市府站在保障市民居</p>		

	住合法建物能安居樂業而言，是否能放寬合法建築物適用高氣離子混凝土善後自治條例的適用建築物規定?也讓首善之都臺北市加速老舊合法建築物不論危險或高氣離子能儘速有法規可循，透過適當獎勵加速重建可能，先感謝市府協助。		
市府 回應說明	本市為處理海砂屋訂有「臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例」規定相關鑑定、獎勵、裁罰等內容，非屬本計畫擬定危險建築物獎勵範疇。		
市府 回應說明 (第2次)	同前次。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	15	陳情人	台北市不動產開發商業同業公會
訴求意見 與建議	<p>(台北市不動產開發商業同業公會 112 年 12 月 4 日 (112)北市不動產開發宏字第 2834 號函)</p> <p>主旨：謹就鈞府檢送本市都市計畫「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案(以下簡稱本計畫)」公開展覽計畫書案提陳意見，詳如說明，敬請卓採。</p> <p>說明：</p> <p>一、依鈞府112年11月6日府授都規字第11230748093號函及會員意見辦理。</p> <p>二、揆諸旨揭計畫擬定之緣由及規劃構想，適用對象係針對「耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物」，且受理條件亦業明確規範為「基地面積達1000M²、『全體』合法房屋經鑑定其結構安全評估 ID 值需小於0.35，以及需符合所訂之建築設計規範」。惟有關「ID 值需小於0.35」之限制規定，實務上檢討後多尚難以符合，建請鈞府得協同本會向內政部國土管理署提陳修正建議，鬆綁「都市更新耐震能力不足建築物有明顯危害公共安全認定辦法」ID 值規範，以符實際所需，落實政策推動之美意。</p> <p>三、另，本計畫雖未限制容積獎勵申請之優先順序，包含增額容積、容積移轉部分，惟因總容積上限維持兩倍基準</p>		

	<p>容積未予調整，對於6、7F 以上老舊建築物所有權人同意參與辦理更新改建意願甚低，建議宜適度鬆綁兩倍基準容積上限之規定，提高老舊大樓都更推動意願。</p> <p>四、「都市更新建築容積獎勵辦法」第14條時程獎勵規定，113年5月16日即將屆滿，逾期報核獎勵將減半。本計畫目前尚在公展中，倘維持計畫所載：「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。」，作業時程恐不及，且亦未臻公允。建議鬆綁上開規定，允實施者依實際整合情形彈性選擇事業計畫及權利變換計畫報核方式。</p> <p>五、綜上建陳，敬請卓採協處。謹致謝忱！</p>		
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、本計畫適用對象並未有「『全體』合法建築物...」等文字。惟為避免誤導，修正本案適用對象文字，原規範範圍內之合法建築物「皆為」耐震能力不足者始得申請本項獎勵，將刪除「皆為」兩字。</p> <p>二、本專案係屬都市計畫提供之增額容積，為避免過量增加容積，致環境產生負面影響，故依申請本項獎勵之建築基地於開發時，各項容積獎勵加計容積移轉等增額容積，總容積不得超過基準容積二倍。</p> <p>三、另又為加速危險建物重建期程，倘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，以避免事業計畫核定後，遲未申請權利變換計畫情形，影響危險建築物辦理更新時程。</p>		
<p>市府 回應說明 (第2次)</p>	<p>同前次。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>編號</p>	<p>16</p>	<p>陳情人</p>	<p>詹○慧</p>
<p>位置</p>	<p>信義區信義路五段150巷11弄2號</p>		



訴求意見
與建議

本人持有(信義區信義路五段 150 巷 11 弄 2 號○樓)之土地及建物，近期有建商來洽談都更事宜，因為房屋老舊且有傾斜之情況，可以透過都更來重建真的非常好，大多鄰居也支持且期待！

本來建商整合到一半，因為條件問題遲遲有幾戶鄰居不同意，剛好最近臺北市推出「防災型都市更新專案」，提供老舊危險建築物額外的獎勵值，讓各位鄰居更有誘因加入都市更新，我們非常樂見可以適用此專案。

但建商告訴我們，這個專案需事業計畫及權利變換計畫併送才能申請，等於需同時完成建築設計、財務計畫後，還要完成估價及地主選配更新後房屋等作業，將無法在明年 5 月中前送件！這樣會導致原本可以申請的時程容積獎勵，來不及完成前述作業而損失。

我認為此專案要求事權併送是不合理的。首先，此專案目前尚在公展程序，預計最快今年(112 年)年底甚至到明年才能公告實施，但都市更新的時程獎勵只到明年 5 月 15 日，要在不到 5 個月的時間內完成事業計畫及權利變換的擬訂作業，幾乎不可能做到，等於我們住戶只能在「防災型都市更新專案」獎勵或都市更新時程獎勵之中擇一申請，獎勵效果降低，有違當初此專案以提供額外容積獎勵來鼓勵危險老舊建物都更的宗旨。

本人也知道事權併送的方式實施都市更新不用再跑一次程序，但整個時程的快慢不還是看市府的審查效率嗎？且考量

	<p>本案地主近 200 位，用併送方式處理，如果審查過程中因容積獎勵或建築設計的審查，導致我們分配的單元有異動，建商再來來回回說明感覺也不會比較快，因此個人還是希望等事業計畫核定，確認相關的獎勵值及建築設計之後，再進行選配的程序會比較安心。</p> <p>再者，事權分送或併送無關能否鼓勵危險建築物啟動都更重建，不應作為是否適用本專案的條件之一，規定需以事權併送方式辦理，以致無法申請 10%時程獎勵，反而降低住戶參與都更意願，使整合更加困難、曠日廢時，造成反效果。</p> <p>故在此懇請市府，考量危險建築物都更重建之必要性，以及上述所遇之困境及難題，開放不論以事權併送或事權分送辦理都市更新，皆能申請「防災型都市更新專案」，以符合本專案立法精神。</p>		
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、本計畫訂定施行期限係為鼓勵危險建築物儘速辦理都市更新。另又為加速危險建物重建期程，倘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，以避免事業計畫核定後，遲未申請權利變換計畫情形，影響危險建築物辦理更新時程。</p> <p>二、中央與本市分別訂有「都市更新建築容積獎勵辦法」及「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」，提供多元獎勵項目，實施者將依基地條件擇定所適獎勵申請，非僅有時程獎勵可供選擇。</p>		
<p>市府 回應說明 (第 2 次)</p>	<p>同前次。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>		
<p>編號</p>	<p>17</p>	<p>陳情人</p>	<p>臺北市議會陳炳甫議員</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫案訂定施行期限自公告實施日起五年，但建築物隨著使用年期增加，耐震能力而遞減。五年後的建築物更可能有危險疑慮，爰不應訂定施行年期。 2. 為加速耐震能力不足建築物都市更新重建，建議屋齡 50 年以上建築物無須辦理建築物結構安全性能評估，即可適用防災型都市更新獎勵。 		

<p>市府 回應說明</p>	<p>一、本計畫為鼓勵危險建築物儘速辦理都市更新，爰訂定受理期程自計畫公告實施日起五年內為之。</p> <p>二、本計畫針對耐震能力不足建築物之認定，係依內政部為提升國人居住安全，對於都市危險建築物的加速重建，於110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」，明定都更範圍內若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)，視為耐震能力不足且有傾倒危害公安疑慮之危險建築物。</p>
<p>市府 回應說明 (第2次)</p>	<p>一、本計畫為鼓勵危險建築物儘速辦理都市更新，爰訂定受理期程自計畫公告實施日起五年內為之。</p> <p>二、本計畫針對耐震能力不足建築物之認定，係依內政部為提升國人居住安全，對於都市危險建築物的加速重建，於110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」，明定都更範圍內若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)，視為耐震能力不足且有傾倒危害公安疑慮之危險建築物。</p> <p>三、另查臺灣係於63年2月15日訂定「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，再於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。</p> <p>四、爰設計規範訂定前之建築物尚有潛在災害之疑慮。為加速本市危險建築物重建，故參依「建築物耐震設計規範」訂定時點，新增屬於「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，得免辦理建築物結構安全性能評估；惟倘於63年以後興建之合法建築物，則仍以建築物結構安全性能評估件結果 ID 值小於0.35者為基準。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>

編號	18	陳情人	大隱建築師事務所
訴求意見 與建議	<p>(大隱建築師事務所 112 年 12 月 4 日隱字 S16004 第 0001 號函)</p> <p>主旨：有關「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」公展意見，說明如下。</p> <p>說明：</p> <p>一、本案計畫緣由係針對結構安全耐震能力不足建築物提供都市更新相對獎勵誘因，然適用對象須基地面積達 1,000 公尺以上，阻礙部分小基地之實際需求。</p> <p>建議：考量各案實際狀況及都市更新法令之一致性，建議適用對象放寬為符合臺北市劃定更新單元標準。</p> <p>二、本案危險建築物容積獎勵之必要條件第 2 至 4 點，有關耐候韌性、居家防災及環境友善，該三點內容標準不明確，執行面恐生疑慮。</p> <p>建議：有關都市更新容積獎勵各項標準已實施多年，各別都市更新事業計畫案規劃爭取之獎勵值各有其考量選擇因素。按本計畫案主旨為有關結構安全耐震力不足之防災型都市更新，建議與結構安全無關之條件均刪除，回歸『臺北市都市更新建築容積獎勵辦法』，避免法令疊床架屋。</p> <p>本案受理及開發期程為實施日起五年內申請報核，以實際都市更新案之整合時程似過為短暫，且結構安全耐震力不足之建築物如尚未完成改建，其耐震力不足之危險狀況仍持續存在，本案受理時程僅五年，有針對特定案件之疑慮。</p> <p>建議：修正『臺北市都市更新建築容積獎勵辦法』，將本案容積獎勵明列為獎勵標準，通案作為都市更新事業計畫審查範圍。</p>		
市府 回應說明	<p>一、本專案係屬都市計畫提供之增額容積，為避免小基地過量增加容積，致環境產生負面影響，無法創造更新後之公益性，故訂有面積規模限制。另如屬小基地、單棟重建案件，得以危老重建條例申請重建。</p> <p>二、本案係為提高「耐震能力不足」明顯危害公共安全之危險建築物重建誘因，以及更新後符合結構安全、耐候韌性、居家防災及環境友善等設計規範。</p>		

	三、給予危險建築容積獎勵，相關檢討方式皆依現行都市更新及危老規定辦理，無法令疊床架屋情事。為加速危險建築物重建，訂定推動期程自專案計畫發布日起5年為施行期限，期能加速建構居家安全之韌性城市。		
市府 回應說明 (第2次)	同前次。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	19	陳情人	洪○肯
位置	<p>士林區文林路 740 巷 4 號、6 號與 8 號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>依案件主旨細部計畫案，防災都更需基地面積達 1000 平方公尺以上；然臺北市的大樓或原容積高的建物，可依中央法規-都市更新條例第 65 條耐震能力不足危害公共安全的建築物(一樣是 ID 值小於 0.35)，並參照臺北市都市更新條例第 12 條，將基地未滿 1000 平方公尺但 500 平方公尺以上的基地在都更審議會同意的前提下進行都更；恐有同樣依「臺北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」ID 值小於 0.35，但大樓比較優惠可以基地不用到 1000 平方公尺就從原容積 1.2 倍變 1.3 倍，但老舊公寓等為數眾多的舊屋反而要基地到達 1000 平方公尺才能多取得防災都</p>		

	<p>更容積獎勵的標準不同問題。</p> <p>建議放寬防災都更基地面積限制為依臺北市都市更新自治條例規定，即基地面積 500~1000 平方公尺經符合都更審議會同意等條件後仍可適用防災都更，以解決耐震能力極差的老舊公寓都更問題，尤其是土地使用分區為住三的 4 樓與 5 樓公寓。</p> <p>相關地點為士林區文林路 740 巷 4 號、6 號與 8 號，想與文林路 732~738 號與 740 巷 2 號一同改建，2 號與 4 號為雙併 5 樓公寓且有地下室，740 巷 4 號改建連權狀面積都大幅下降，6 號與 8 號更慘，而文林路 732~738 號(與文林路 740 巷 2~8 號同使用執照)的 ID 值在 2 年多前已經台北市土木技師公會評估小於 0.35。</p> <p>ID 值小於 0.35 的建物其實很少，結構也很危險，像上述文林路建物有騎樓但騎樓外沒柱子，等於 2~5 樓客廳與主臥室都懸臂在外，而且還是 5 樓，房屋已傾斜，確實危險。</p> <p>中山區基泰大直旁鄰房(北安段一小段 161 地號等 3 筆土地)的狀況實在令人心痛，故政府同意基地面積 869 平方公尺未達 1000 平方公尺亦可取得防災都更 30%獎勵。本人也很認同政府的緊急決斷。</p> <p>而防災都更是要防災，目的應非發生災害再補救，故知道政府有許多考量，希望政府能考量讓其他 ID 值小於 0.35 又基地面積未達 1000 平方公尺的老舊建物在災害發生前就盡量能改建，若有附帶其他條件(譬如綠建築與智慧建築要到黃金級、耐震要到住宅性能評估的第一級)已增加重建的社會貢獻與效益，或基地未達 1000 平方公尺的防災都更基地獎勵只多額外增加 20%也會有幫助。</p> <p>感謝政府的德政與用心，也體諒政府要權衡許多方面的限制，但仍希望能更有彈性，謝謝。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、本專案係屬都市計畫提供之增額容積，為避免小基地過量增加容積，致環境產生負面影響，無法創造更新後之公益性，故訂有面積規模限制。另如屬小基地、單棟重建案件，得以危老重建條例申請重建。</p> <p>二、本計畫針對耐震能力不足建築物之認定，係依內政部為提升國人居住安全，對於都市危險建築物的加速重建，於110年11月17日訂定「都市更新耐震能力不足建築物</p>

	而有明顯危害公共安全認定辦法」，明定都更範圍內若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)，視為耐震能力不足且有傾倒危害公安疑慮之危險建築物。
市府 回應說明 (第 2 次)	同前次。
委員會 決議	同編號 1。

審議事項五

案名：臺北市都市計畫案件審議事項處理原則

說明：

- 一、依行政院訂頒「各級都市計畫委員會組織規程」第十三條規定，都市計畫委員會為審議都市計畫案，得視實際需要，就計畫之種類及性質，議定相關審議事項及處理原則，以作為委員會委員審議之參考。
- 二、為加速審議作業、縮減行政成本及簡政便民，本會依近年來受理擬定或變更都市計畫案件之審議情形與決議事項，彙整以下議題作為日後受理案件之處理原則。
 - (一) 審議通過案件涉及重新公開展覽之後續作業
 1. 公開展覽期間倘無公民或團體提出意見，或意見與計畫案無直接關係者，授權由市府逕予核定，免再提會審議。
 2. 陳情意見與計畫案已受理之陳情意見相同者，提會報告處理情形。
 3. 非屬上述二項情事者，提會審議。

(二) 都市計畫變更涉及回饋部分

回饋計畫以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。

(三) 土地權利關係人依都市計畫法第24條自行擬定或變更細部計畫涉及新增容積獎勵項目之案件

容積獎勵應依法規、通案都市計畫規定辦理，故不予受理。

(四) 配合都市更新事業計畫辦理都市計畫變更案件審議通過後之公告作業

分區及用地調整涉及土地所有權人權益如採權利變換方式，應俟都市更新權利變換計畫審議確定後再行公告實施。

決議：

- 一、照案通過。
- 二、本案所提處理原則依委員意見作為未來提送都市計畫案件機關作業參考。請作業單位另案函頒市府各一級機關與相關公會配合辦理。

貳、散會(下午 16 時 15 分)

臺北市都市計畫委員會第 814 次委員會會議

時間：113 年 2 月 27 日(星期二) 下午 2 時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

紀錄：蔡立睿技正

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
臺北市都市 計畫委員會	兼主任委員	李四川	台北通簽到
	兼副主任委員	李泰興	(請假)
	委員	王秀娟	台北通簽到
	委員	白仁德	台北通簽到
	委員	吳玉珍	(請假)
	委員	林莉萍	台北通簽到
	委員	郭瓊瑩	(請假)
	委員	許阿雪	(請假)
	委員	馮正民	(請假)
	委員	劉玉山	台北通簽到
	委員	薛昭信	台北通簽到
	委員	邊泰明	(請假)
	委員	蘇瑛敏	(請假)
	委員	林靜娟	(請假)

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
	委員	陳春銅	(請假)
	委員	黃一平	台北通簽到
	委員	胡曉嵐	台北通簽到
	委員	陳信良	台北通簽到
	委員	陳俊安 (莊玫紅主秘代理)	台北通簽到
	委員	謝銘鴻	台北通簽到
	委員	吳盛忠 (黃莉琳簡任技正代理)	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
都市發展局	局長	王玉芬	台北通簽到
	副局長	簡瑟芳	台北通簽到
	規劃科科长	蘇芯慧	台北通簽到
	規劃科正工程司	涂之詠	台北通簽到
	副工程司	曾昭揚	台北通簽到
	幫工程司	陳韻仔	台北通簽到
	工程員	簡嘉伶	台北通簽到
交通局	綜規科股長	王少韡	台北通簽到
捷運局	處長	林文祺	台北通簽到
	正工程司	黃怡超	台北通簽到
	正工程司	黃亞誠	台北通簽到
	副工程司	劉曾芷	台北通簽到
工務局	公園大地科股長	蘇郁惠	台北通簽到
大地處	總工程司	陳智盛	台北通簽到
	道路科科长	蔡正發	台北通簽到
	道路科股長	魯聲睿	台北通簽到
	道路科工程員	江立傑	台北通簽到
商業處	副處長	江美玲	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
更新處	處長	陳建華	台北通簽到
	總工程司	詹育齊	台北通簽到
	更新事業科股長	張雅婷	台北通簽到
建管處	副工程司兼股長	李御嘉	台北通簽到
政風處 (都發局政風室)	科員	陳妙玲	台北通簽到
副主任委員 辦公室	技監	謝慧娟	台北通簽到
臺北市都市 計畫委員會	執行秘書	邵琇珮	台北通簽到
	簡任技正	丁秋霞	台北通簽到
	組長	洪佳慧	台北通簽到
	技正	蔡立睿	台北通簽到
	技士	賴彥伶	台北通簽到
	技士	郭泰祺	台北通簽到
	技士	鍾侑芯	台北通簽到

會議代碼:113595494

第 814 次委員會議(府外)出席單位：

議 案	單 位	職 稱	簽 名
審議事項二	國有財產署 北區分署		