



「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」介紹與概要



臺北市政府都市發展局

規劃單位：育辰工程顧問股份有限公司

民國113年3月19日



簡報大綱

壹、計畫前言

貳、計畫目標

參、臺北市發展現況

肆、計畫機制與架構

伍、計畫內容

陸、可能問答

計畫前言

內政部定義危險建築物

*110年修正都市更新條例

- 1 耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之建築物
- 2 高氯離子混凝土建築物(海砂屋)

本市現行相關機制



尚無針對經鑑定屬耐震能力不足而有明顯危害公共安全建築物有相關重建獎勵機制



得依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」於重建時容積放寬

耐震能力不足建築物

高氯離子混凝土建築物



基準容積+都更獎勵



基準容積+都更獎勵
+臺北市高氯離子混凝土
建築物善後處理自治條例

- 依都市計畫法第27條第1項第2、4款規定，擬定細部計畫，**新訂危險建築物獎勵**
- **補足**現行制度未給予**耐震能力不足之危險建築物重建獎勵**誘因，提升重建整合推力
- 適用對象為**都市更新重建者**。

辦理歷程

112.11.7-112.12.6
公開展覽30日

112.11.24、28
舉辦兩場說明會
(大安區、士林區)

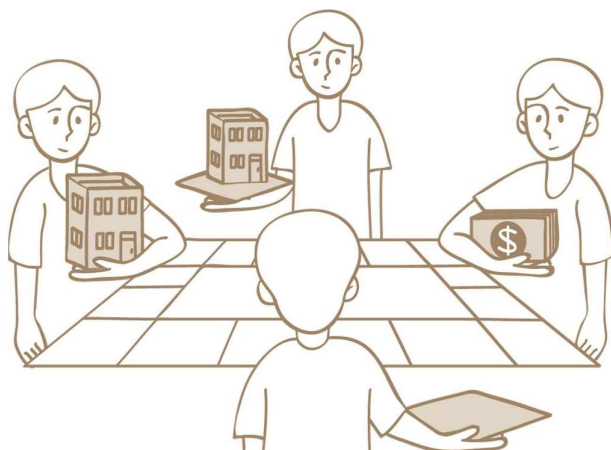
112.12.14
提請第812次市都委會

決議：
請市府就委員與公民或團體意見檢討後，再提會討論。

113.2.27
提請第812次市都委會

決議：

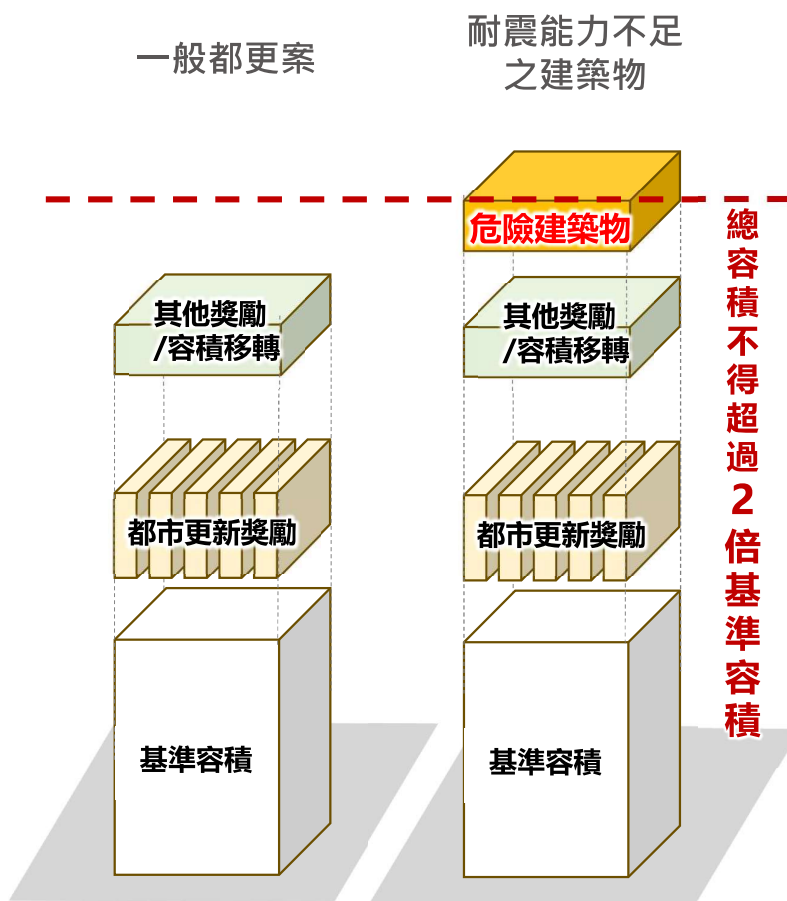
1. 「陸、計畫內容三、危險建築物容積獎勵之(四)以下情形得循都市計畫法定程序，並經都市計畫委員會同意後，始得適用本計畫之容積獎勵：…」，修正為逕依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理，毋須循都市計畫程序，並不受本市各行政區都市計畫通盤檢討案總容積不得超過基準容積二倍規定之限制。
2. 其餘依公展計畫書及補充會議資料之修正對照表修正通過。
3. 公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。



計畫目標

目標

- 一. 在容積總量管制前提下，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. 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，提升韌性及達成宜居城市。



臺北市發展現況

臺北市都市環境發展課題

地震災害



極端氣候



房屋老舊



結構安全
堪慮

耐災力
不足

戶數多
整合不易

都更成本
概念

公共
環境

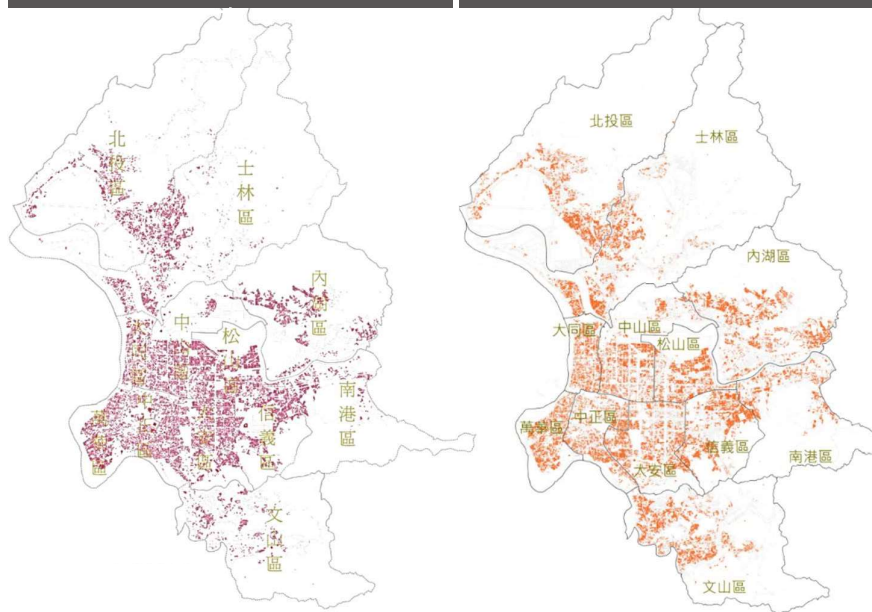
都市更新課題

臺北市建築物現況

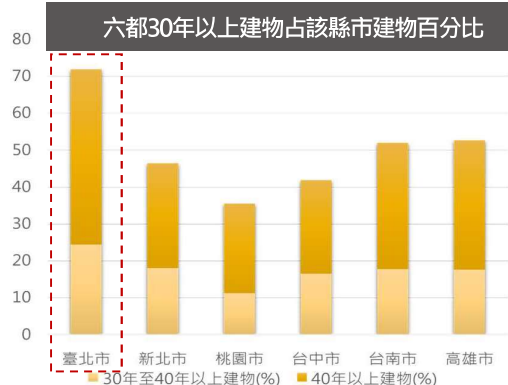
- 本市建築物屋齡達30年以上達**75.98%**，居六都之冠，高於全國平均值51.09%，耐震法規係於近20年始有較嚴謹規範，屋齡30年以上之老舊建築物恐有**耐震強度不足之虞**。
- 比對本市屋齡30年以上建築物及建築物樓層分布，可推知**主要型態為4、5層樓公寓**，因公設比低，室內坪數大，透過都更方式整合重建難度較高。

臺北市屋齡30年以上建築物分

臺北市四五樓建築物分布



(資料來源：本府都市發展局，112年)



(資料來源：內政統計通報(111年第40週)結果111年第2季)

居住環境品質不佳、消防設備不完備、耐震設計與現行規範有所差距，亟待都更改建，惟囿於建物型態，實務不易整合，**應予以適度獎勵鼓勵重建**

臺北市危險建築物現況

1 耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之建築物

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」，經評估張貼黃色或紅色危險分級標誌之建築物(俗稱黃單、紅單)。

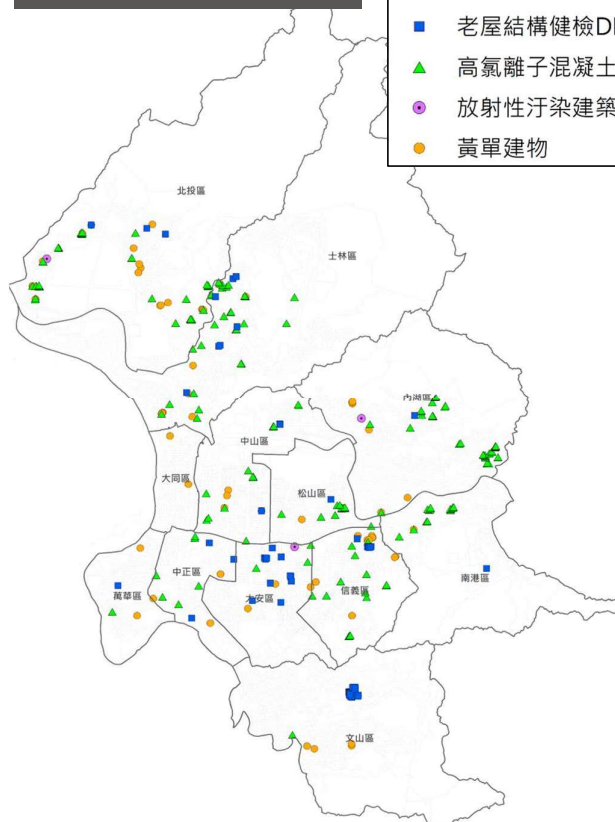
2 海砂屋(高氯離子混凝土建築物)

依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」公告列管，並依前開自治條例放寬原容積率或原總樓地板面積之30%。

臺北市列管建築物分布

圖例

- 老屋結構健檢DE級
- ▲ 高氯離子混凝土建築物
- 放射性汙染建築物
- 黃單建物



臺灣建築物耐震規範歷程

民國
63年
以前

早期建築法規沒有抗震要求，不具備耐震能力。

民國
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。

民國
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

民國
88年

921大地震

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



民國
92年

因應921地震審視耐震相關規定

921地震後新法規設計，因應各地區地質、地震潛能而將設計地震力係數大幅提高外，也提升建物耐震度（韌性設計）規定

民國
95年

耐震法規日趨嚴謹
結構安全大致無慮

將全台七組斷層帶及地盤類別納入建築物耐震設計規範、混凝土結構設計規範。結構安全大致無慮。

迄今

臺北市老舊建築物重建挑戰

■ 本市已全面實施容積管制，基準容積高低與都更危老案件分布不存在絕對關係。

01

引導危險建築物群聚地區加速更新

02

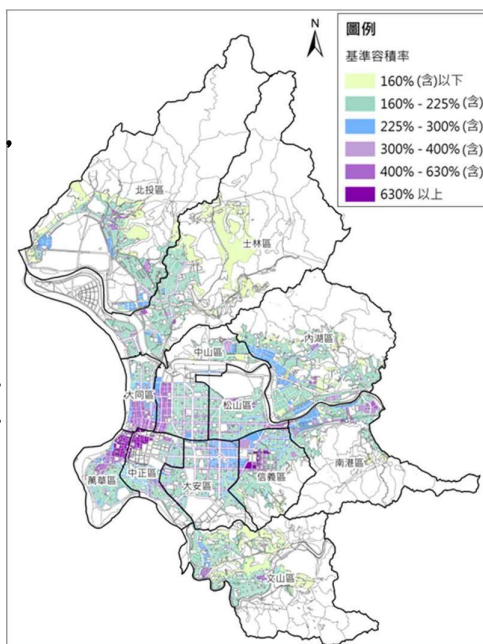
更新推動量能有限，引導民眾正確認知，提升都更重建意願

03

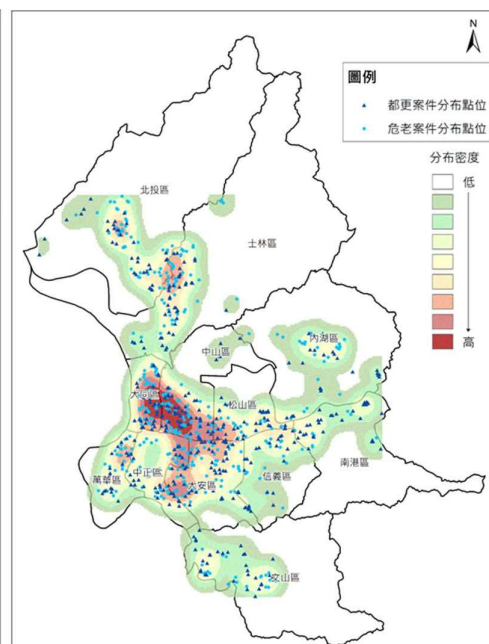
結合都計獎勵，增加更新建物之韌性與減災設計

04

強化更新建物落實淨零排碳願景



基準容積率分布示意圖



都更危老案件分布示意圖

資料來源：1.已取得建照之都更案(統計至111年5月) 2.已取得建照之危老案(統計至112年2月)
(資料來源：本府都市發展局，112年)

翻轉耐震不足建築物-朝向低碳家園¹¹



除鼓勵耐震不足建築物
都市更新重建外
要求重建後建築物應達
4面向、5條件規劃設計

朝低碳、永續與韌性城市邁進



含建築能效標示

1plus

計畫機制架構

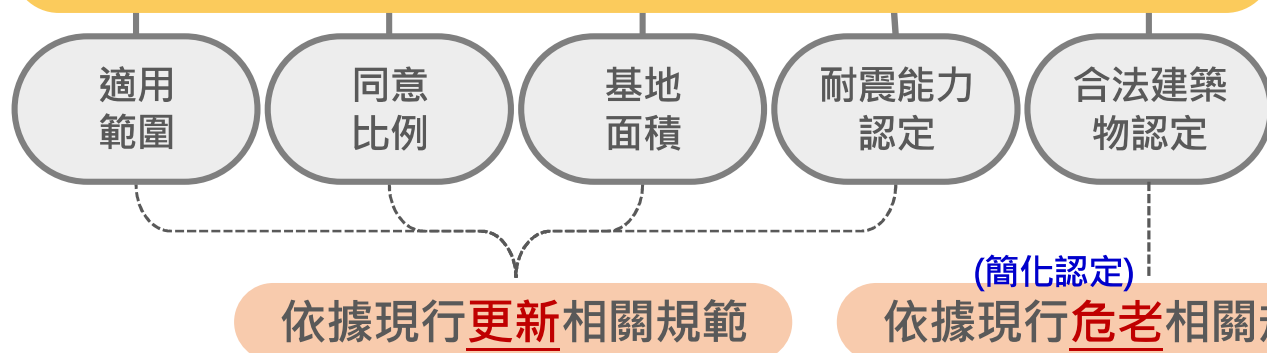
12

計畫目標

加速耐震能力不足具有危險疑慮之建築物重建
配合韌性城市及本市2050淨零排放政策目標，提升韌性達宜居城市

- 參照現行更新及危老條例相關認定規範
- 以都市計畫程序提供都市更新案之專案容積獎勵
- 補足耐震能力不足建築物之獎勵誘因，鼓勵更新重建，提升都市耐災耐候韌性

防災型都市更新-危險建築物(耐震能力不足)獎勵



適用範圍及對象

一、符合更新條例§37同意比例規定

→位於本市都市計畫地區，以都市更新實施「重建」者

同意比例依據
都市更新條例規定

更新
條例
§7

位於
迅行劃定
更新地區者

1/2(50%)

更新
條例
§6、
8

位於公劃
更新地區者

3/4(75%)

更新
條例
§23

屬自行劃定
更新單元者

4/5(80%)

二、基地面積應達1,000平方公尺以上

■ 規範意旨：

- 本專案屬都市計畫之增額獎勵，為避免小基地過量增加容積，致環境產生負面影響，且無法創造更新後之公益性。
- 如屬小基地、單棟重建案件，得以危老重建條例申請重建。

※本市都市更新案件基地面積達1,000平方公尺以上約占**88.21%**。

截至112年11月底，本市已報核(包含審議中及已核定案件)之事業計畫及權利變換計畫共計1,137件，其中基地面積達1,000平方公尺以上者共1,003件。

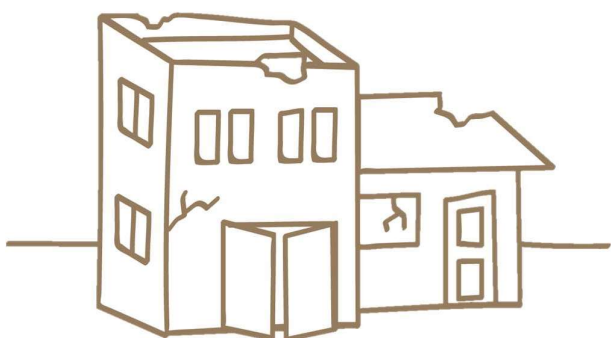
※檢視都更條例108年2月修法後已核定案，完整符合本案建築規劃設計各項必要條件者共7件，有6件基地面積達1,000平方公尺(剩餘一件約950m²)，約佔**85.71%**。(不含本次新增之能效評估)

適用範圍及對象

三、屬合法建築物且經鑑定為耐震能力不足建築物

- **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。
- 於「建築物耐震設計規範」訂定發布前(民國63年2月15日)領有使用執照之之**合法建築物**，得免檢附結構安全性能評估，逕提申請。

63年2月15日(不含)以前建物



適用範圍及對象

三、屬合法建築物且經鑑定為耐震能力不足建築物

■ 合法建築物認定：

比照都市危險及老舊建築物加速重建條例(109.05.06)

■ 耐震能力不足建築物*定義：

經結構安全性能評估(初評或詳評)其ID值 < 0.35

■ 法源依據：

□ 都市更新條例(110.05.28)第65條第8項所定「耐震能力不足建築物」

□ 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(107.10.11)第3條

評估指標	說明	公式
ID ₁ (初評)	建築物耐震能力初步評估之 定量評估值指標	$ID_1 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$
ID ₂ (詳評)	建築物耐震能力詳細評估之 容量需求比指標	$ID_2 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$

A_{c2}：為建築物結構達到韌性容量時所應之有效地表加速度值。

I：為建築物耐震設計規範及解說規定之用途係數。

A₂₅₀₀=0.4S_{MS}，S_{MS}為建築物耐震設計規範及解說規定之工址短週期最大水平譜加速度係數。

註：

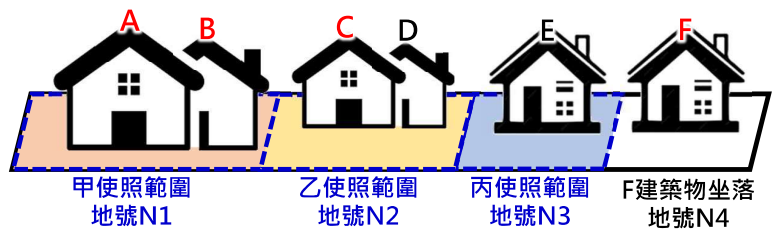
- 耐震能力不足建築物鑑定方式，可洽內政部評定「共同供應契約機構」辦理，該機構提出建築物結構安全性能評估結果；包含台北市結構工程工業技師公會、台北市土木技師公會、臺北市建築師公會等32家。
- 未領有使用執照而採簡化認定之合法建築物，皆應經結構安全性能評估(初評或詳評)其ID值 < 0.35方得適用。
- 容積獎勵值依各該原建築面積計算。原建築基地面積以使用執照或合法建築物證明所載原建築基地面積為準。

適用範圍及對象



同一建築基地多幢建築物容積獎勵計算方式

- 經結構安全性能評估，符合ID值 < 0.35(耐震能力不足)之建築物為A、B、C、F，則容積獎勵計算方式為：



更新單元	容積獎勵計算基準	說明	※使照範圍指該使照所載原建築基地面積
N1	甲使照	A、B兩建築物同屬甲使照範圍，且均為耐震能力不足建築物，以甲使照所載面積計算容積獎勵。	
N2	乙使照	C、D兩建築物同屬乙使照範圍，惟僅C建築物經鑑定為耐震能力不足建築物，依108.7.30營署更字第1081147852號函之認定方式，以乙使照所載面積計算容積獎勵。	
N1+N2+N3	甲、乙使照	E建築物屬合法建築物，惟非屬耐震能力不足建築物，故不得以丙使照範圍申請本項獎勵。	
N1+N2+N3+N4	甲、乙使照	F建築物非屬合法建築物，其坐落地號不得申請本項獎勵。	

適用範圍及對象

■ 臺北市老舊建築物現況

民國63年前領有執照之合法建築物

臺北市申請耐震初評之比例



ID<0.35筆數1,147

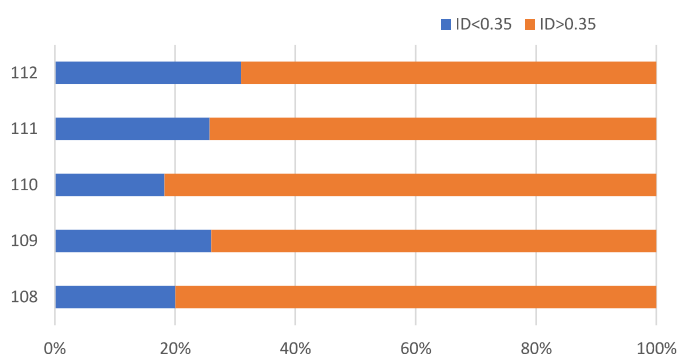
總筆數4,753

=24.13%

全市領有使用執照棟數	115,965	
63年(含)前領有使用執照建築物	棟數	百分比
1樓	6367	11.97%
2樓	17,323	32.56%
3樓	7,230	13.59%
4樓	20,457	38.45%
5樓	826	1.55%
6樓	420	0.79%
7樓	232	0.44%
8樓	87	0.16%
9樓(含以上)	265	0.50%
合計	53,207	

年份	108	109	110	111	112	總計
ID<0.35筆數	175	377	157	243	195	1,147
總筆數	872	1,449	859	943	630	4,753
ID<0.35之比例(%)	20.07	26.02	18.28	25.77	30.95	24.13

臺北市108-112年申請初評之件數比例



申請危險建築物容積獎勵條件及額度



必要條件

更新後建築物規劃設計標準應達**4面向、5條件**，
同時符合始可核給原建築基地**基準容積30%**之容積獎勵。

4面向

5條件



1

建築規劃朝**耐震設計**取得標章或辦理**新建住宅性能評估**達**結構安全**性能等級者。



2

朝**綠建築**規劃設計，並取得**建築能效標示1plus**。

3

朝**智慧建築**設計。



4

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**



5

朝**無障礙環境**設計

同時符合
核給**30%**
容積獎勵

申請危險建築物容積獎勵條件及額度



申請條件須取得相關標章、候選證書及通過評估

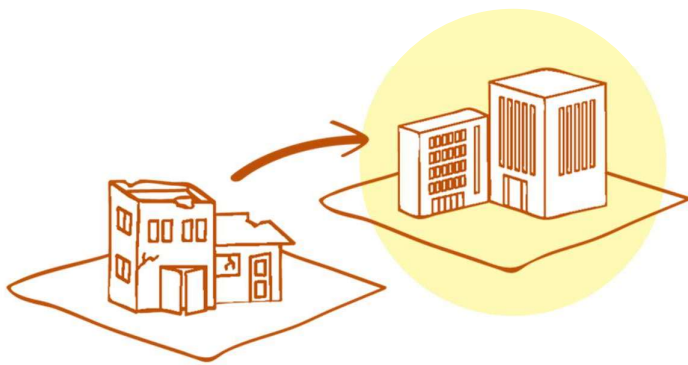
建築規劃設計項目		都市更新			防災都更(本案)		差異說明
		法源*	設計標準	獎勵值	設計標準	獎勵值	
一	耐震設計	央§13	取得耐震標章	10%	取得耐震設計標章		標準相同
	住宅性能評估連結結構安全	央§13	第一級	6%	第一級		住宅性能評估第四級以上即可申請本案獎勵
			第二級	4%	第二級		
			第三級	2%	第三級		
二-1.1	綠建築*	央§10	鑽石級	10%	銀級以上		銀級以上即可申請本案獎勵
			黃金級	8%			
			銀級	6%			
二-1.2	建築能效標示	無對應容積獎勵項目*			1plus	建築規劃設計標準一至五項均達成始給基準容積30%獎勵	本案新增
二-3	智慧建築*	央§11	鑽石級	10%	銀級以上		銀級以上即可申請本案獎勵
			黃金級	8%			
			銀級	6%			
三-1	透水鋪面人行步道*	北§2一、(三)	無遮簷人行道應以滲透設計	依實際留設面積	依現行設計規範		標準相同
三-2	雨水流出抑制設施	北§2一、(二)	視基地規模檢討	1%	視基地規模檢討		標準相同
四-1	無障礙設計	央§12	取得無障礙住宅建築標章	5%	取得標章或通過評估第四級以上		住宅性能評估第四級以上即可申請本案獎勵
			住宅性能評估第一級	4%			
			第二級	3%			

1. 「央」指都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15)。「北」指臺北市都市更新建築容積獎勵辦法(110.12.30)。

2. 住宅性能評估連結結構安全之認定基準依住宅性能評估實施辦法(110.12.30)-新建住宅性能評估之結構安全性能(附表一、附表一之一)辦理，分別以結構設計、耐震設計評估所得積分(A、B、C、D四種級別)，再乘以對應之不同權重得出評估性能等級(第一~四級)。

3. 更新單元面積規模達1,000㎡以上之基地，其綠建築及智慧建築之都更容積獎勵項目申請應取得銀級以上之候選證書，始可申請該項容積獎勵。

危險建築物容積獎勵



4面向



1

建築規劃耐震設計取得標章或辦理新建住宅性能評估達結構安全性能等級者。



2

朝綠建築規劃設計及取得建築能效標示1plus。



3

朝智慧建築設計。



4

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



5

朝無障礙環境設計

5條件

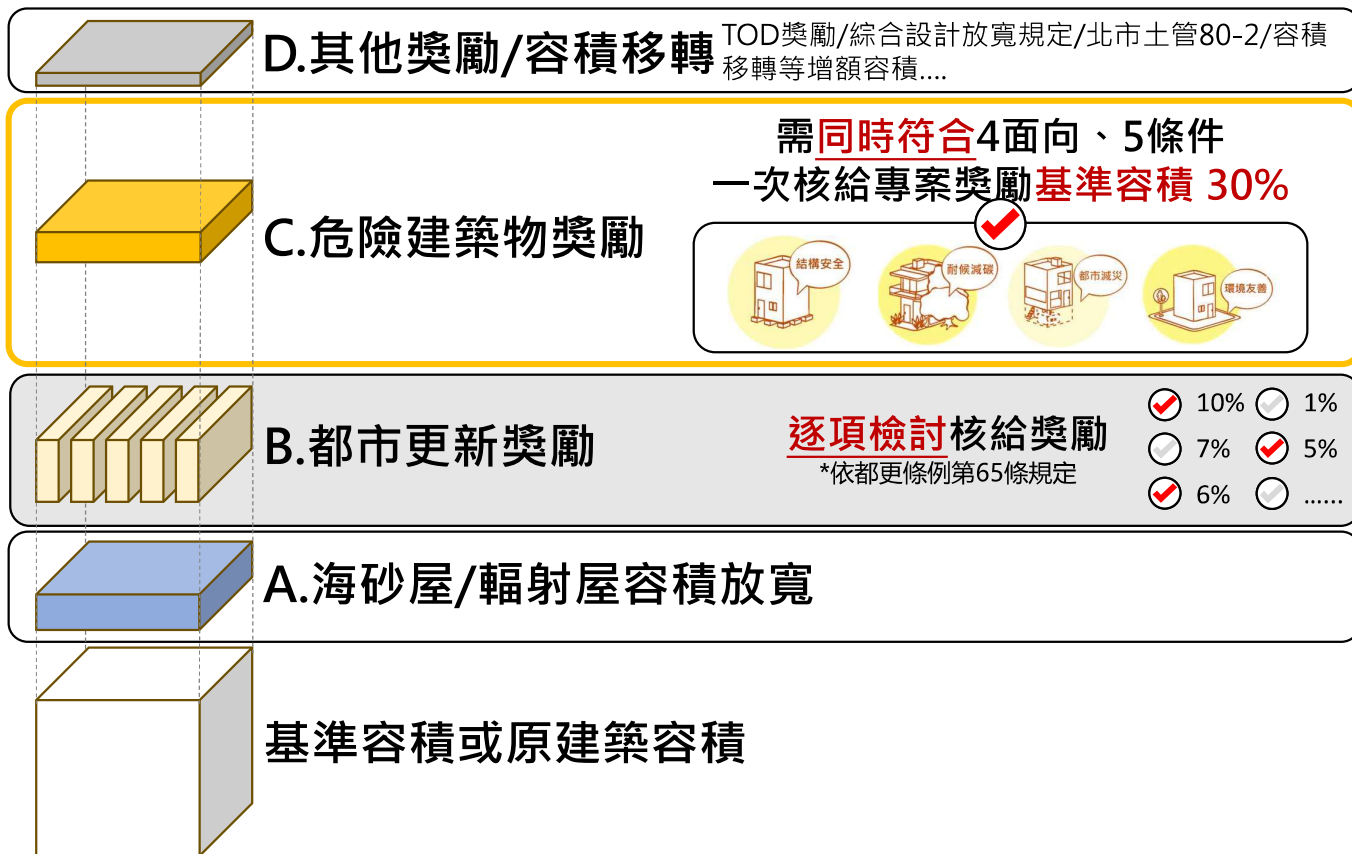
□ 截至今適用108年修正之都市更新條例案件，共核定42件，其中僅7件(約16.6%)有完整申請上開4面向5條件規劃設計。(資料統計至112.11底)

項目	A結構安全	B都市防災				C社會友善	D韌性環境		前開 A+B+C+D 各項獎勵皆 有申請之案 件量
	取得耐震設計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 (# 13)	綠建築獎勵(#10)		智慧建築 (# 11)		無障礙環境 (# 12)	人行道透水性	建築規劃設計 (二)	
		6%以上(含6%)	6%以下	6%以上(含6%)	6%以下				
108年2月起核定新法都更案量：42件	32	37	0	27	0	10	35	23	7

■ 本計畫目的係為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，同時提升都市韌性，爰規範更新後建物須「同時達成」4面向必要條件，期能達成示範性效果，帶動本市居住環境品質提升。

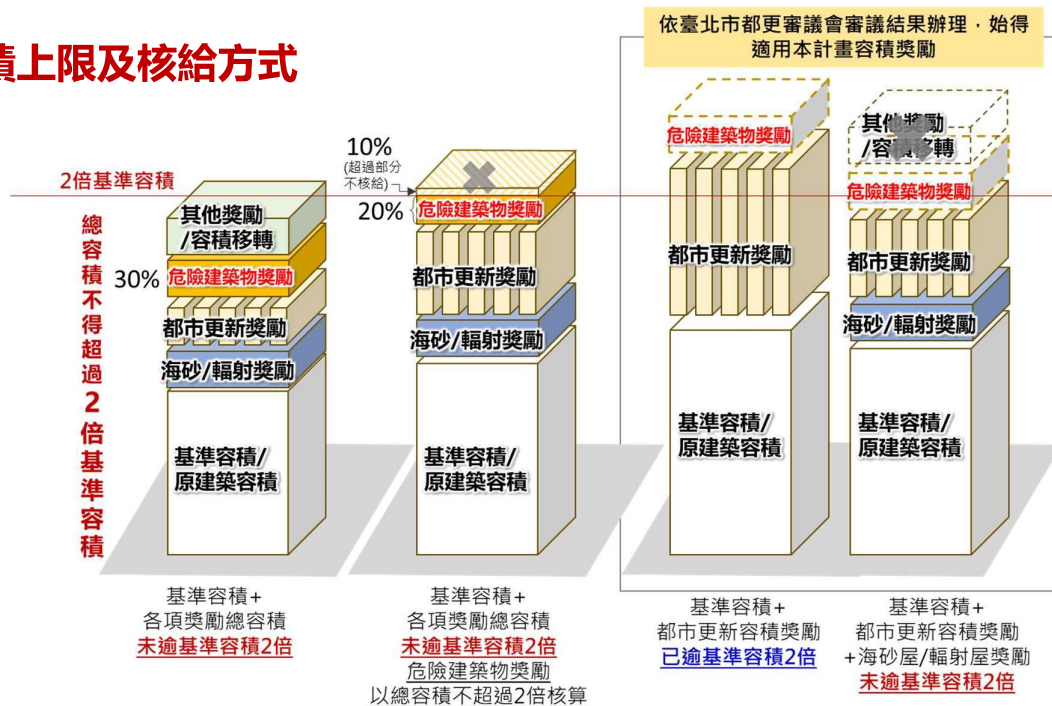
危險建築物容積獎勵上限

總容積不得超過 **2倍基準容積**



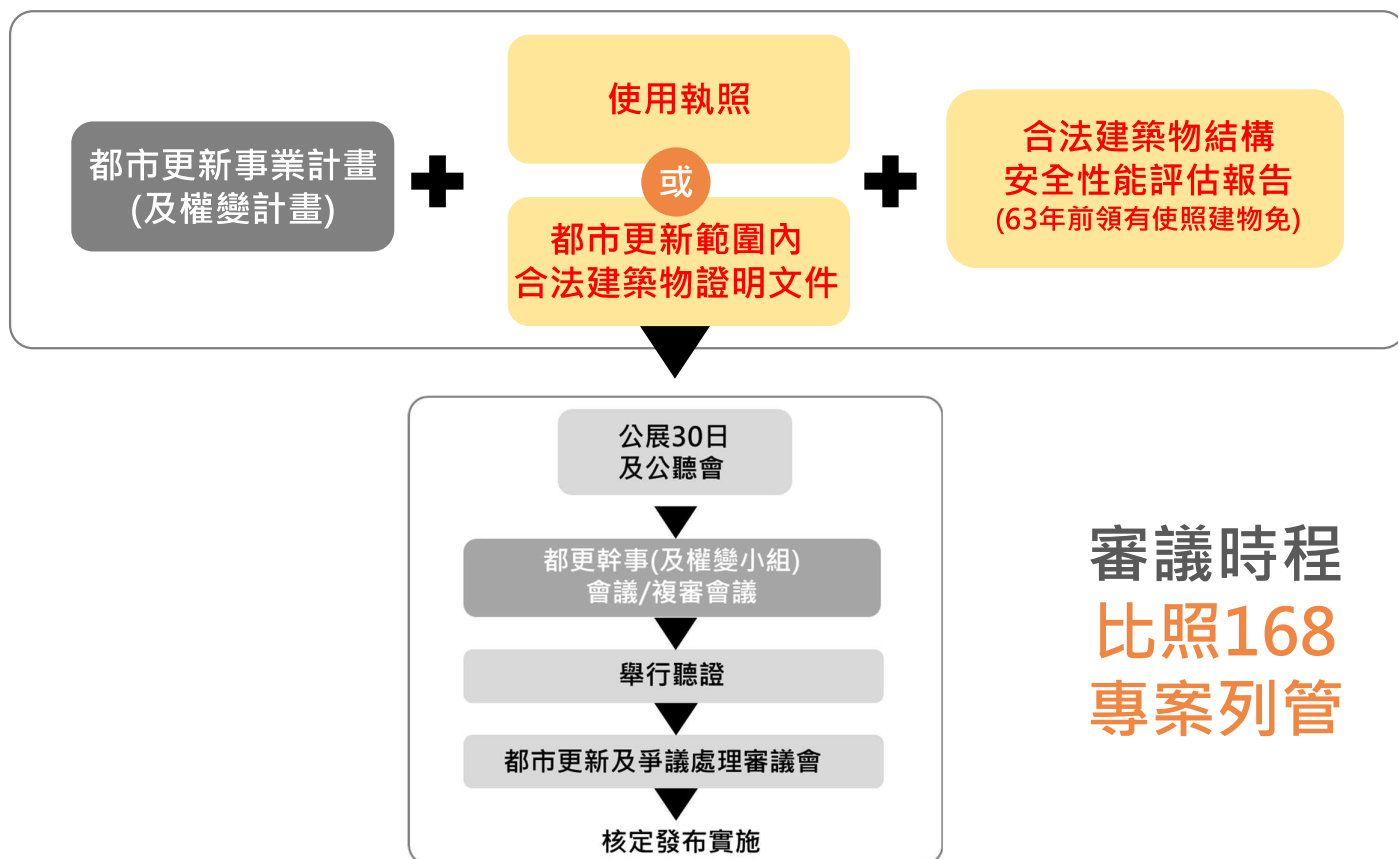
危險建築物容積獎勵上限

容積上限及核給方式



- 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：積獎勵值。
- 以下情形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，且不受本市各行政區都市計畫通盤檢討案及本府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」總容積不得超過基準容積二倍規定之限制，惟不得再申請其他獎勵及容積移轉：
 - 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。
 - 基準容積或原建築容積加計依「臺北市高輻射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。

專案申請流程



開發期程

- 一. 符合本細部計畫規定之都市更新事業計畫，得自本計畫公告實施日起5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。

本次修正
補充文字

申請
期程



自計畫發布日起 **5** 年

- 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。

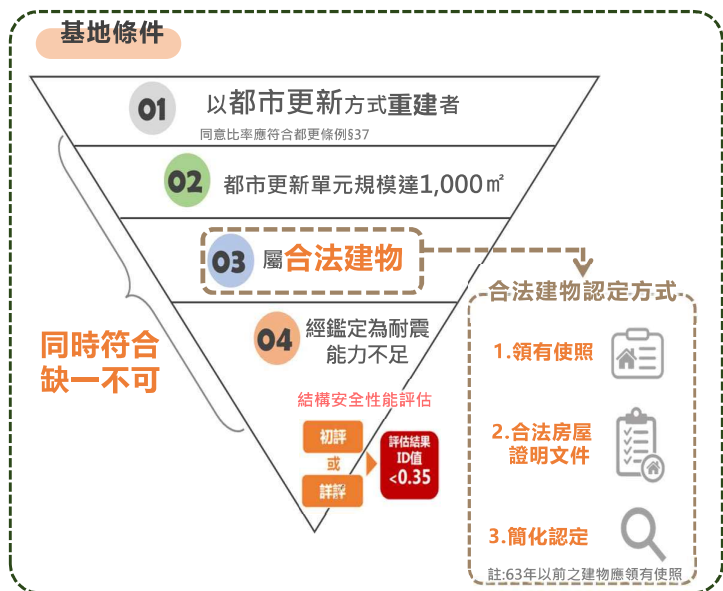
申請
建照



核定之日起 **1** 年內

Q1 民國63年以前取得使照的建物是否還需要檢附結構安全性能評估文件？

- 一.欲申請本案應同時符合採都市更新重建者、更新單元規模達1,000m²、屬合法建物，並經鑑定為耐震能力不足之建築物等4項條件。
- 二.所謂合法建築物，應以領有使用執照或合法房屋證明文件為準；屬63年2月15日(不含)前之建築物且領有使用執照者，免辦建築物結構安全性能評估，即可逕提事業計畫(及權利變換計畫)向本局都市更新處申請適用本案容積獎勵。



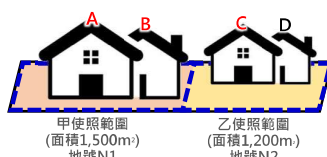
Q2 同一更新單元裡面只有部分建築物經鑑定屬耐震能力不足建築物，可以適用防災都更專案嗎？

同一使用執照僅部分經鑑定為耐震能力不足之建築物，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號函認定：

- 一.同一建築基地尚有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅需擇一評估結果，申請本項容積獎勵。
- 二.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，得依評估結果及原使用執照範圍申請本項容積獎勵。
- 三.如為63年2月15日(含)後未領有使用執照之建築物者，得依本府都市發展局112年2月1日北市都授新字第1126005276號函，依合法建築物簡化認定方式辦理。

同一建築基地多幢建築物容積獎勵計算方式

- 經結構安全性能評估，符合ID值<0.35(耐震能力不足)之建築物為A、B、C。
- 容積獎勵計算採「分別計算、合併加總。」



更新單元	計算基準	說明	獎勵面積
N1	甲使照	A、B兩建築物同屬甲使照範圍，且均為耐震能力不足建築物。 - 以甲使照所載面積計算容積獎勵。	獎勵面積為1,500m ²
N2	乙使照	C、D兩建築物同屬乙使照範圍，惟僅C建築物經鑑定為耐震能力不足建築物。 - 依108.7.30營署更字第1081147852號函之認定方式，以乙使照所載面積計算容積獎勵。	獎勵面積為1,200m ²

Q3 耐震能力不足建築物之認定為何？可向誰申請鑑定？其收費方式？是否可申請補助？

◆ 認定基準

經專業機構辦理結構安全性能評估，其初評或詳評結果ID值<0.35者，即屬本案「耐震能力不足建築物」。

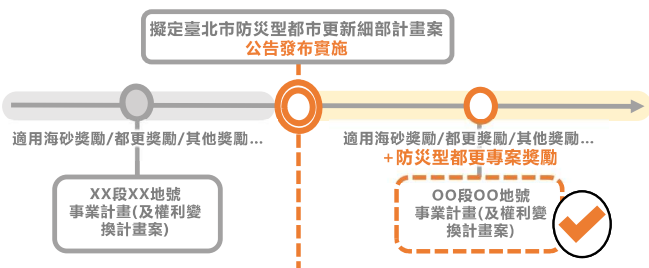


◆ 評估機構及收費方式

- 一.經內政部公告評定得辦理危險及老舊建物結構安全性能評估之專業機構，有關評估機構名冊、費用計收方式，可於內政部國土管理署網站首頁【危老重建專區】內查詢。
- 二.現行評估機構(共同供應契約機構)共計32家，包含台北市結構工程工業技師公會、台北市土木技師公會、台灣省結構工程技師公會、臺北市建築師公會等，收費方式依各機構規定。

Q4 審議中案件是否可以申請適用防災型都更專案？

依都市更新條例第83條規定，都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準。如欲適用本專案，應於公告發布實施後撤案重新報核。



Q5 防災都更專案獎勵30%是分項取得，或可一次性取得？

- 一.申請危險建築物容積獎勵，需同時達成結構安全、耐候韌性、居家防災、環境友善等四面向、五條件之相關標準，且各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積之總容積未逾基準容積二倍者，便可一次核給原建築基地基準容積30%。
- 二.總容積原則上不得超過基準容積2倍，如逾基準容積2倍，則以基準容積2倍為上限核算本計畫容積獎勵值。



Q6 申請防災都更專案獎勵後，還可以申請都更綠建築或智慧建築獎勵嗎？

- 一.「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」係為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，提升都市韌性，故規範依本案申請危險建築物容積獎勵者，應達成結構安全、耐候減碳、都市防災及環境友善等4面向、5條件，以確保達成臺北零碳家園之願景。
- 二.至倘該更新案尚符合都市更新建築容積獎勵辦法所列獎勵項目申請規範及要件，係得由實施者自行評估是否依都更容積獎勵辦法規定申請容積獎勵。

Q7

申請本防災型都市更新專案獎勵，其重建後容積上限？

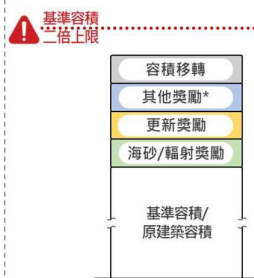
- 申請本計畫者，各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積之總容積不得超過基準容積二倍。如逾基準容積二倍，則以基準容積二倍為上限核算本計畫之容積獎勵值。
- 以下情形逕依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理，毋須循都市計畫程序，且不受本市各行政區都市計畫通盤檢討案及本府111年12月1日公告「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」總容積不得超過基準容積二倍規定之限制，惟不得再申請其他獎勵及容積移轉：

- 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。
- 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。



本案公告實施前

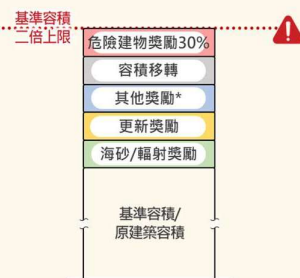
以基準容積二倍為上限核算



*其他獎勵：增額容積、都計獎勵...

一般情況放寬

以基準容積二倍為上限核算



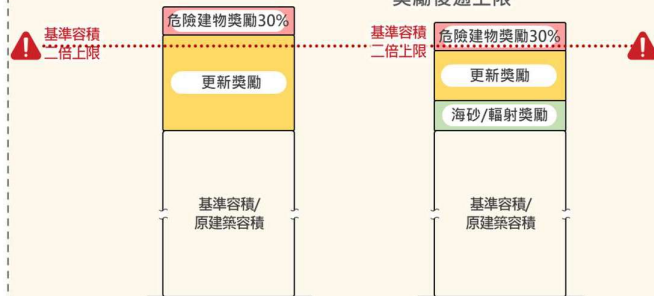
*其他獎勵：增額容積、都計獎勵...



特殊情況放寬(以下任一情況適用)

01 加計都市更新容積獎勵，已逾上限

02 加計海砂/輻射、更新獎勵後未逾上限，加計危險建物獎勵後逾上限

免經都計程序，逕依都更審議會結論辦理。
(臺北市都市更新及爭議處理審議會)

前述情形不得再申請容積移轉、增額容積等其他容獎。

簡報結束
敬請指教