

■ 臺北市防災型都更專案_要點彙整(法宣版)

發布日期：112.10.03

適用對象 都更條例#65		高氯離子鋼筋混凝土建築物 (海砂屋)	耐震能力不足建築物
具明顯危害公共安全建築物	定義	依臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則鑑定，列管須拆除重建之建築物。	經結構安全(耐震能力)評估初評或詳評，評估結果 ID 值 < 0.35。
	法令依據	(112.07.19 修正發布)臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第 7 條第 1 項(下稱海砂屋自治條例)	(110.11.17)內政部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
	現行容積獎勵上限	都更條例#65 (三選一) ①各該建築基地 1.5 倍基準容積 ②原建築容積+0.3 倍基準容積 ③1.2 倍原建築容積。 再累加_海砂屋自治條例#7 法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之 30%。	都更條例#65 各該建築基地 1.3 倍原建築容積，不得再申請其他建築容積獎勵項目。
鑑定方式		由建築物所有權人依「海砂屋自治條例」規定，自行委託鑑定機構鑑定整幢(棟)建築物，經鑑定屬高氯離子混凝土建築物，建築物所有權人依自治條例規定申請公告列管。	由建築物所有權人或公寓大廈管理委員會提出建築物結構安全性能評估結果。
本市建管處鑑定補助		除補助拆除費用 20 萬元之外， 刻研擬新增海砂屋鑑定補助。	屋齡 30 年以上且有公寓大廈管理組織之 6 樓以上建築物，對所居住之建築物有耐震能力疑慮，得透過社區管理委員會向建管處提出申請，建管處將委託專業機構依序安排免費鑑定。
裁罰基準		臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準	<u>目前無</u>
鑑定補助諮詢窗口		<u>建管處使用科</u> 1999 轉分機 8399 江先生	<u>建管處使用科</u> 1999 轉分機 2774 鍾先生
三大精神	增誘因	增訂「臺北市危險建物獎勵」，透過都市計畫變更方式逕予放寬，容積上限值為 1.8 倍基準容積 或 「海砂屋+耐震能力不足建築物」2 倍基準容積。	
	減災害	透過都市更新重建，使重建後建築物達結構安全、耐候韌性、居家防災及環境友善之效，以減低致災因子，建構安全城市。	
	加速辦	以專案列管、加速審議、強制拆除，加速危險建物重建速度。	

■ 耐震能力不足建築物_申請臺北市防災型都更專案 (要點彙整)

實施者 多元選擇 容積上限	1.增訂「臺北市危險建物獎勵」 透過都市計畫變更方式逕予放寬容積上限。 2.容積上限值 (建築規劃設計須遵循都市計畫發布實施內容) ： 耐震能力不足建築物 1.8 倍或「耐震能力不足+海砂屋」2 倍基準容積。 3.依都市更新條例第 65 條申請容積獎勵外，亦可同時申請海砂屋放寬、TOD 等獎勵額度。 4.實施者於申請都市更新時得直接適用，無須再個案辦理。
申請門檻	都市更新事業計畫同意比率 公劃更新地區逾 75%、自劃更新單元逾 80%。
適用時點 與 申請方式	①第一階段短期計畫 今年底前先行發布專案計畫， 危險建築物個案得先行依專案計內容，於都市更新事業計畫報核時， 循都市更新條例第 35 條規定辦理細部計畫個案變更。 ②第二階段中期計畫 後續將循都市計畫程序，提都市計畫委員會審議通過後依程序發布實施。 且經都市計畫程序發布起，爾後循本計畫申請之更新案， 將免再個案提送都市計畫變更，可直接適用。
已報核案	①適用第一階段短期計畫：重公展。 ②適用第二階段中期計畫：撤案重送。
推動時程	自專案計畫發布日起 5 年為施行期限。
限制規定	<u>本專案後續循都市計畫變更程序辦理，爰防災都更專案其餘詳細內容，逕依後續都市計畫發布實施內容為準。</u>
差異比較 新北市 防災都更 專案規定	1.獎勵上限為原容或 1.5 倍基準容積且明定不可額外再申請容積獎勵。 2.須個案辦理都市計畫變更程序。 3.同意比例須達 90%或僅 1 戶未取得同意。

■ 臺北市防災型都更專案_政策目的

- 1.面對台北市房屋老舊問題嚴重，為提高危險建築重建誘因，市府推出防災型都市更新專案，加速危險建築物重建。
- 2.專案計畫規劃達防災韌性，減低致災因子，建構安全城市，提升公益性。使重建後建築物達結構安全、耐候韌性、居家防災及環境友善之效，改善台北市民居住品質，提升更新後新建住宅環境友善及容受應變能力

■ 觀念釐清

未列管或未經評估之建築物，不代表即非海砂屋或非耐震不足建築物。