

臺北市高氯離子混凝土建築物 善後處理等相關法規說明

主講人：臺北市建築管理工程處使用科

114/02/21



簡報大綱

- 壹、自治條例概要
- 貳、公告列管流程
- 參、現行處理機制 (裁罰基準、強制拆除)
- 肆、列管海砂屋獎勵
- 伍、北市推動海砂屋列管策略



自治條例概要

3

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

中華民國86年8月25日臺北市府(86)府法三字第8606282500號令訂定發布全文十一條



中華民國98年10月2日臺北市府(98)府法三字第09836177800號令修正全文暨名稱（原名稱：臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法）



中華民國100年5月24日臺北市府(100)府法三字第10031519700號令修正發布第七條條文



中華民國102年5月27日臺北市府(102)府法綜字第10231504500號令修正公布第五條條文



中華民國103年11月27日臺北市府(103)府法綜字第10334079600號令修正公布全文十一條，依地方制度法第三十二條第五項規定，自核定文送達臺北市府（即中華民國103年6月26日）三十日期限屆滿之日起算至第三日起發生效力



中華民國107年11月16日臺北市府(107)府法綜字第1076031850號令修正公布第七條條文



中華民國110年12月20日臺北市府(110)府法綜字第1103055934號令修正公布第七條條文



中華民國112年7月19日臺北市府(112)府法綜字第1123032142號令修正公布第七條條文 ← 現行法規版本

4

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

自治條例第1條
→為維護公共安全

臺北市（以下簡稱本市）為處理高氯離子混凝土建築物，以維公共安全，特制定本自治條例。

自治條例第2條
→主管機關

本自治條例之主管機關為臺北市府都市發展局（以下簡稱都發局）。

自治條例第3條
→定義海砂屋

本自治條例所稱高氯離子混凝土建築物，指經都發局認可之鑑定機關（構）鑑定，認定其混凝土氯離子含量超過鑑定時國家標準值，必須加勁補強、防蝕處理或拆除重建之建築物。

5

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

自治條例第4條
→申請門檻

本自治條例適用之建築物，限由
1、民間興建於中華民國84年1月23日
前已申報勘驗部分之建築物
2、臺北市府興建之國民住宅

※市有海砂屋不
適用本自治條例

自治條例第5條
→申請鑑定

建築物所有權人，在發現建築物有白華、析晶、鋼筋腐蝕、混凝土剝落等現象時，應自行委託經都發局認可公告之鑑定機關（構）鑑定，經鑑定屬高氯離子混凝土建築物者，建築物所有權人應在三十日內備文檢附鑑定報告文件，向都發局報備處理。

臺北市府認可高氯離子混凝土建築物鑑定機關(構)				
編號	受文者	郵遞區號	地址	電話
1	臺北市建築師公會	106	臺北市基隆路2段51號13樓	02-23773011
2	臺北市結構工程工業技師公會	110	臺北市東興路37號7樓	02-87681118
3	臺灣省結構工程工業技師公會	220	新北市板橋區文化路1段266號21樓之2	02-22547419
4	社團法人中華民國建築技術學會	11054	臺北市基隆路2段189號8樓	02-23775899
5	臺灣建築學會 原：中華民國建築學會	11052	臺北市基隆路2段51號13樓之2	02-27350338
6	中國科技大學	11695	臺北市文山區興隆路3段56號	02-29313416
7	中華建築景觀環境學會	10570	臺北市南京東路5段102號7樓之3	02-55812628
8	臺灣營建及結構工程技術學會	104	臺北市復興北路181號9樓之2	02-25455405
9	財團法人中華營建基金會	106	臺北市基隆路2段51號3樓之5	02-23776569
10	財團法人聯合營建發展基金會	400	臺中市黎明路1段395巷15之1號3樓	04-24701218
11	財團法人中華顧問工程司	10637	臺北市辛亥路2段185號28樓	02-87325567
12	臺北市土木技師公會	105	臺北市東興路28號9樓	02-27455168
13	臺灣省土木技師公會	22069	新北市板橋區三民路二段37號12樓A3	02-89613968
14	社團法人新北市土木技師公會 原：社團法人臺北縣土木技師公會	220	新北市板橋區民生路1段33號21樓之3	02-29572300
15	高雄市土木技師公會	804	高雄市鼓山區中華一路203號3樓	07-5520279
16	財團法人台灣營建研究院	231	新北市新店區中興路2段190號11樓	02-89195075
17	新北市結構工程技師公會	100	臺北市中正區南昌路2段206號9樓之2	02-23621057
18	社團法人台北市土木建築學會	116	台北市文山區萬和街8號3樓之1	02-22312114
19	桃園市土木技師公會	330	桃園市桃園區三民路三段288號4樓之1	03-3377377
20	桃園市結構工程技師公會	330	桃園市桃園區三民路三段180號4樓之2	03-2288437

※本市目前海砂屋鑑定費用皆由鑑定機關（構）依照市場機制向建物所有權人報價，視個案情況不一，費用無特別規定及限制。

6

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

自治條例第5條第2項
→部分鑑定

前項鑑定報備文件係就整幢（棟）建築物部分範圍辦理鑑定者，鑑定結果屬高氯離子混凝土建築物，並建議應拆除重建或整幢（棟）辦理鑑定者，如鑑定部分之戶數達二戶以上，且區分所有權比例達整幢（棟）建築物區分所有權百分之十以上，已鑑定部分所有權人得向都發局申請協助全幢（棟）鑑定作業。

自治條例第5條第3項
→不配合裁罰

都發局受理前項申請，得命未辦理鑑定之所有權人限期辦理鑑定，逾期未完成鑑定者，得依行政執行法強制執行。

鑑定機構仍應依鑑定原則手冊規定製作「部分鑑定報告書」，差別在於數據僅呈現同意戶之部分樓層資料，仍應比照全棟鑑定做統計表等。

7

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊

第一章 適用範圍

本鑑定原則手冊參考經濟部標準檢驗局於民國 83 年 7 月 22 日及後續數次修訂之 CNS 3090 A2042(預拌混凝土)國家標準訂定，本鑑定原則手冊之適用範圍限由民間興建於民國 84 年 1 月 23 日前已申報驗收部分之建築物且建築物結構體之硬固混凝土中最大水溶性氯離子含量超過 0.6kg/m^3 者。

若鑑定標的物屬「高氯離子混凝土建築物」，其後續處理有向主管機關申請加勁補強或防蝕處理補助費、拆除重建補助費、放寬原容積率或總樓地板面積比率等需求者，尚須符合下列法規之規定：

- 1、臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例。
- 2、臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則。

適用建築物之氯離子含量規定			
申報驗收時間	氯離子含量規定	預拌混凝土國家標準	臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例適用性
84 年 01 月 23 日前	$>0.6\text{kg/m}^3$	CNS 3090 A2042 (預拌混凝土)	適用
84 年 01 月 23 日後			不適用
87 年 06 月 25 日後	$>0.3\text{kg/m}^3$	(預拌混凝土)	不適用
104 年 1 月 13 日後	$>0.15\text{kg/m}^3$		不適用

第二章 鑑定依據

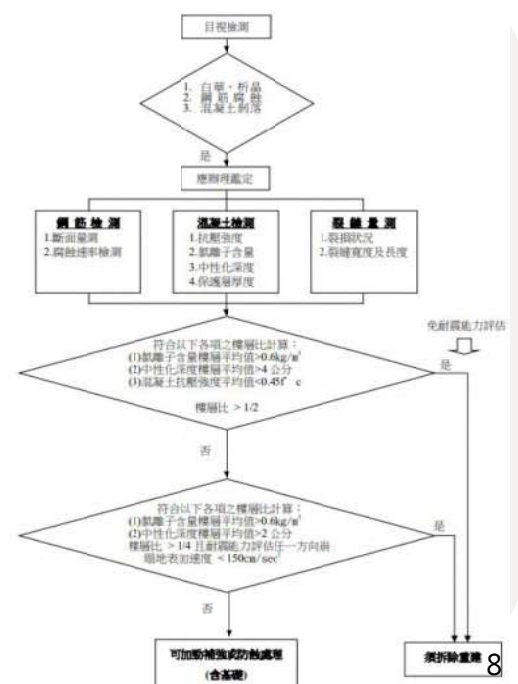
- 1、臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例。
- 2、臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則。

自治條例第6條
→鑑定原則手冊

鑑定機關（構）受託辦理鑑定時，應依都發局訂定之鑑定原則辦理，並向建築物所有權人提出劣化程度判定報告及明確具體處理措施。

本府109年1月20日北市都建字第10931406741號令修正，並自109年2月4日起生效。

臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定流程圖



臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

自治條例第7條 →鑑定「須拆除重建」

公告日起
2年內停止使用
3年內自行拆除
依據本府990730公告

第1項經**鑑定須拆除重建**之建築物，都發局應列管公告，依建築法規定通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除。逾期末停止使用者，得處建築物所有權人新臺幣五千元以上六萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰。其仍未停止使用者，得依行政執行法規定處以怠金及停止供水供電。逾期末拆除者，依建築法規定，得強制拆除，拆除費用由所有權人負擔。

第2項前項經列管須拆除之建築物經都發局專案核准者，得依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）、原院落深度重建。申請重建者，得放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之**百分之三十**。

第3項前項重建建築物位於第一種住宅區、第二種住宅區者，得不受臺北市土地使用分區管制自治條例第十一條建築物高度比、第十一條之一建築物高度及樓層、第十五條後院深度比之限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。前項重建建築物位於第三種住宅區者，高度比比照前述規定辦理，後院深度比自建築基地後面基地線之深度三公尺範圍內，不得小於該區後院深度比規定；超過範圍部分，不受後院深度比之限制。位於都市計畫圖說中劃定之山坡地區（不含保護區、農業區），於原基地範圍建造者，得免受基地面積之限制。

第4項第二項重建建築物，其停車空間（含裝卸位）之數量留設，屬原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建部分，得按原核准申請建照當時適用之法令規定辦理；屬超出原容積率或原總樓地板面積之放寬部分，仍應依申請重建時之法令規定辦理。但建築基地面積及寬深度符合臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例得繳納代金規定者，其停車空間（含裝卸位）之數量留設，得按原核准申請建照當時適用之法令規定辦理，不受前述規定限制。

第5項拆除重建之所有權人，在該建築物拆除後，得向都發局申請補助費用，**每戶新臺幣二十萬元**。

第6項第二項重建建築物之建築設計原則及審查基準，由都發局定之。

第7項同一使用執照基地內已有部分建築物整幢（棟）業經列管須拆除重建或可加勁補強或防蝕處理者，如因該列管建築物結構體未獨立或地籍未分割無法取得產權，致無法獨幢（棟）拆除重建者，該基地內所有建築物一併拆除重建時，準用第二項至第五項規定辦理。

9

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

公告日起5年



自治條例第8條 →鑑定「可加勁補強」

第1項經鑑定可加勁補強或防蝕處理者，都發局應命建築物所有權人，**在指定期限內**，依鑑定報告之具體處理措施完成加勁補強或防蝕工程，其建築物應列管並公告之。工程完竣後，建築物所有權人須委託都發局認可之鑑定機關（構）複核簽證已完成加勁補強或防蝕工程，報都發局核定後取消列管並公告之。

第2項建築物所有權人因不可歸責之事由未能於指定期限內完成時，得向都發局申請展延。

第3項第一項建築物所有權人，於**指定期限內**完成加勁補強或防蝕工程者，應於**指定期限**屆滿三十日內檢具支付費用、完工照片及複核簽證等相關證明文件，向都發局申請補助費用。

第4項前項補助費用，都發局應核實發給。但**每戶補助費用不得超過新臺幣十萬元**。

第5項第一項建築物經所有權人合意拆除重建者，**準用前條第二項至第四項及第六項規定**。但每戶補助費用總和不得超過新臺幣二十萬元。

※依據「臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則」第6條規定：本自治條例第八條第一項至第三項所稱指定期限，指都發局列管公告公告日起五年。

10

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

自治條例第9條
→稅捐減免

第1項經鑑定必須加勁補強、防蝕處理或拆除重建者，都發局應通知主管稅捐稽徵機關依法
減免房屋稅捐。
第2項都發局對於申請補助獲准或逾期不予受理者，應通知主管稅捐稽徵機關釐正稅籍資料。

自治條例第10條
→移送懲戒

經鑑定為高氯離子混凝土建築物者，其原相關監造人或承造人應負之責任，都發局應依法移送相關懲戒委員會審議；其涉及刑事責任者，並移送司法機關偵辦。

自治條例第11條

本自治條例自公布日施行。

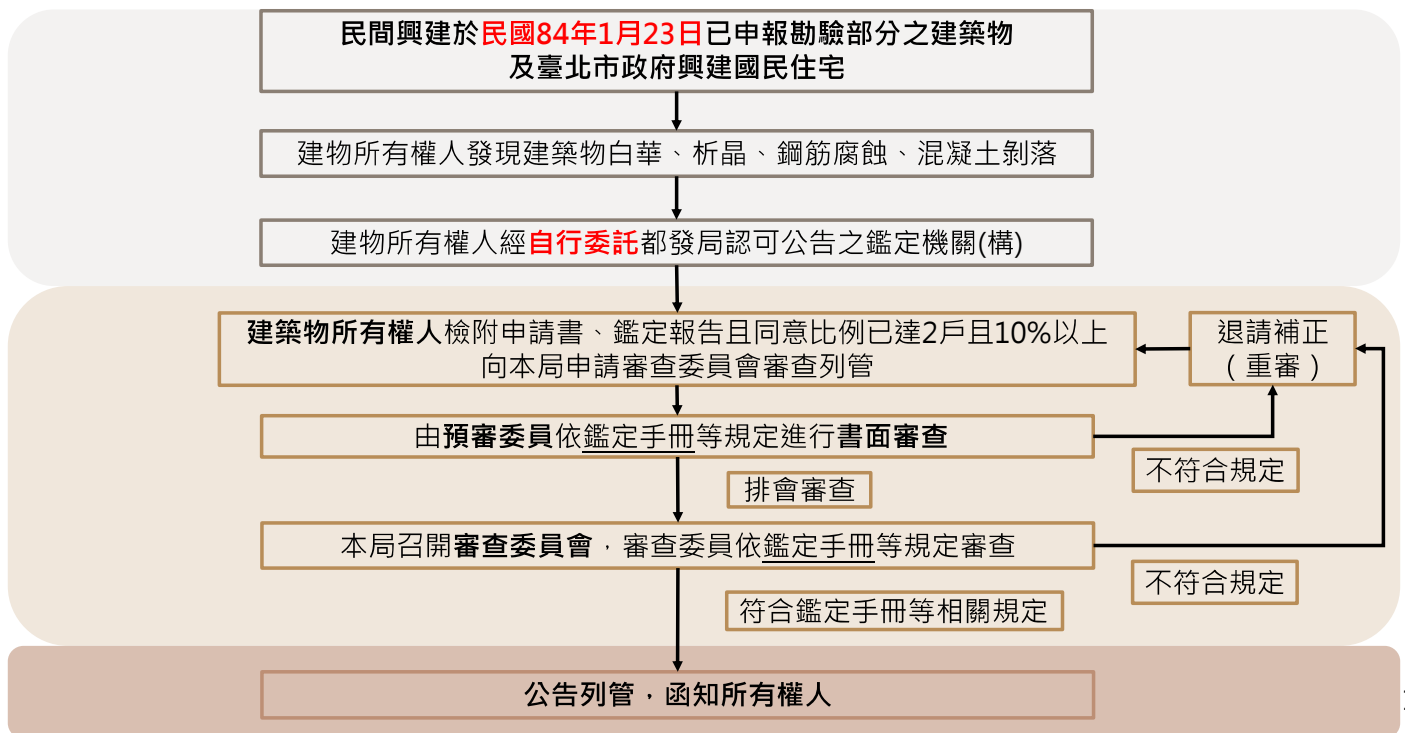
11

貳

公告列管流程

12

海砂屋申請公告列管流程



13

辦理部分鑑定鑽心取樣涉及共有部分之爭議，該如何處理？

機 號：
保存年限：

內政部國土管理署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：鍾松庭
聯絡電話：02-87712345#685
電子郵件：song@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年12月11日
發文字號：國署建管字第1120129699號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二 (1120553271_1120129699_11202078033-01.pdf)

主旨：有關貴局函詢公寓大廈管委會針對社區公共區域（地下停車場、樓梯間等）進行氬離子鑽心取樣行為，是否屬公寓大廈管理條例第11條所定義之重大修繕或改良，應召開區分所有權人會議決議，或得僅由管理委員會會議決議辦理等情之疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據奉交下貴局112年11月27日北市都發建字第1126189195號函辦理。
- 二、有關公寓大廈重大修繕或改良之疑義1節，本署（前營建署）94年4月22日營署建管字第0940019585號書函（如附件）已有明示。惟來函所述情事，涉個案事實認定，應由貴府本於職權審認之。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：[圖章]

機 號：
保存年限：

內政部營建署 書函

機關地址：10558台北市八德路2段342號
聯絡人：黃新達
聯絡電話：(02) 8771-2706
電子郵件：dsdar@cpami.gov.tw
傳 真：(02) 8771-2709

受文者：本署建築管理組

發文日期：中華民國94年4月22日
發文字號：營署建管字第0940019585號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：本署98年5月6日88營署建字第09592號函

主旨：關於函詢公寓大廈重大修繕或改良之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會94年4月8日 字第940002號函。
- 二、按「其用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」為公寓大廈管理條例第11條第1項明文規定。另按本署98年5月6日88營署建字第09592號函釋（如附件）規定，有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，應依區分所有權人會議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中議決。所詢有關公寓大廈「重大修繕或改良」之認定，應依前開條例及函釋規定辦理。

正本：

副本：本署建築管理組

內政部營建署

依據中央函釋規定，於建築物公共區域進行氬離子鑽心取樣行為，是否屬於「重大」或「一般」修繕、維護及改良，應依公寓大廈管理條例規定，召開區分所有權人會議決議。

14

辦理部分鑑定鑽心取樣涉及共有部分之爭議，該如何處理？

副 本

備 註：
法存本：無

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：廖品瑋
電話：02-27208889或1999轉8399
電子信箱：m0628@gov.taipei

受文者：臺北市建築管理工程處使用科

發文日期：中華民國113年3月27日
發文字號：北市都建字第1136100623號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為保障申請審查列管為高氣離子混凝土建築物全體所有權人權益，有關進行高氣離子混凝土建築物鑑定於社區公共區域鑽心取樣一事，詳如說明，請查照並轉知所屬會員。

說明：

一、依據公寓大廈管理條例及臺北市高氣離子混凝土建築物事後處理自治條例規定辦理。

二、有關公寓大廈重大修繕或改良之疑義，按公寓大廈管理條例第11條第1項規定：「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」另依據內政部國土管理署（前營建署）94年4月22日營署建管字第0940019585號書函，有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，應依區分所有權人會議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中決議。

三、針對辦理高氣離子混凝土建築物鑑定於公用部分進行鑽心取樣作業，鑑定機構應先行檢視區分所有權人會議是否決議或規約約定，應從其決議或約定辦理；若無相關規範者，依公寓大廈管理條例第10條第2項「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之…」之規定辦理。

四、另執行共用部分鑽心取樣期間，受鑑定之建築物區分所

有權人提出異議時，為避免爭議應立即停止鑽心取樣，已完成鑽心取樣者，不得列為後續製作鑑定報告文件之樣本數；應請管委會按上開內政部國土管理署規定程序，召開區分所有權人會議訂定相關規範辦理完成者，始得作為鑑定報告之樣本及鑑定結論，以符規定。

正本：臺北市建築師公會、台北市結構工程工業技師公會、臺灣省結構工程工業技師公會、社團法人中華民國建築技術學會、臺灣建築學會、中國科技大學、中華建築營建管理學會、臺灣營建及結構工程技術學會、財團法人中華營建基金會、財團法人聯合營建發展基金會、財團法人中華顧問工程司、台北市土木技師公會、臺灣省土木技師公會、社團法人新北市土木技師公會、高雄市土木技師公會、財團法人台灣營建研究院、新北市結構工程技師公會、社團法人新北市結構工程技師公會、社團法人台北市土木建築學會、桃園市土木技師公會、桃園市結構工程技師公會、臺北城市員(建築專家學者)、劉麗玉委員(建築專家學者)、許銘森委員(土木專家學者)、陳政源委員(土木專家學者)、陳正平委員(結構專家學者)、臺北建築師(結構專家學者)

副本：臺北市建築管理工程處公寓大廈科、臺北市建築管理工程處使用科

本府都發局113年3月27日
北市都建字第1136100623號函

- ① 按各申請案決議或規約約定辦理。
- ② 請鑑定機構辦理公用部分取樣先行檢視申請案是否已有決議或約定。
- ③ 無規定者由管理負責人或管委會負責。
- ④ 若有住戶提出異議，請立即停止鑽心取樣，而先行已取樣的共有部分試體則不能採用，不得作為海砂屋鑑定判定的採樣依據。
- ⑤ 請該社區依據內政部函釋規定，召開區分所有權人會議。



現行處理機制
裁罰基準、強制拆除

號：
保存事項：

臺北市府 令

發文日期：中華民國107年7月11日
發文字號：府都建字第10734229801號

修正「臺北市列管須拆除重建高氣離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準」，並自107年8月1日起生效。
附「臺北市列管須拆除重建高氣離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準」。

市長 柯文哲

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

未依規定停止使用罰鍰處分裁罰基準

[illegible][illegible]

未依規定停止使用罰鍰處分裁罰基準

①

停止使用

②

繼續自住使用

③

續依裁罰基準辦理

19

未依規定停止使用罰鍰處分裁罰基準

向台北自來水事業處申請1個月內停止供水證明

①
停止使用

申 請 書

受文者：臺北市政府都市發展局

主 旨：請准予暫免罰鍰臺北市
建物之罰鍰。

說 明：本人符合下列情形之一款，並檢附相關證明文件，請貴局暫
免罰鍰。

1. 本人於處分前（違規用水月份之後），已向台北自來水事業處申請1個月
內停止供水者，檢附證明文件如下：

☐臺北自來水事業處中止用水證明單 或 原水未超過度數證明。

2. 本人於處分前，已找專業執業技師現勘，並完成安全判定書可繼續使用，
惟礙於向貴局申請不予優先裁罰，且曾符合裁罰基準之規定，檢附證明文
件如下：

☐經鑑定須拆除重建高氣離子泥觀土建築物自負安全責任切結書正本。

☐經鑑定「須拆除重建」高氣離子泥觀土建築物需經安全判定書正本。

以上文件，如有不實願負一切法律責任。

申請人（建築物所有權人）：

簽章：

身分證字號：

現住址：

連絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

臺北自來水事業處 中止用水證明單

電腦編號：

申 請 人：

申請日期：

水號：

種別：Y

水表號碼：

指針：418

口徑：20

用水地址：

通訊地址：

拆表日期：

備註：

本單僅供證明本水控中止用水情形（水費結清並拆回水表），如作其他用途，本處概不負責任。

開立日期：113 年 03 月 04 日

開立單位：北區

蓋戳章正本



20

2

繼續自住使用

未依規定停止使用罰鍰處分裁罰基準

建築物所有權人檢附申請書、安全判定書、自負安全責任切結書
申請不予優先查處流程（暫免裁罰）

申請書	附表一 經鑑定「須拆除重建」高氣離子混凝土建築物簽證安全判定書	附表二 經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書
受文者：臺北市政府都市發展局 主旨：請准予<u>暫免罰鍰</u>臺北市_____建築物之罰鍰。 說明：本人符合下列情形之一款，並檢附相關證明文件，請貴局<u>免罰鍰</u>。 1. 本人於<u>處分前</u>（違規用水月份之後），已向台北自來水事業處申請1個月內停止供水者，檢附證明文件如下： ☐臺北自來水事業處中止供水證明單 或 用水未超過限數證明。 2. 本人於<u>處分前</u>，已找專業執業技師現勘，並完成安全判定書可繼續使用，惟礙於向貴局申請不予優先裁罰，且曾<u>符合裁罰基準之規定</u>，檢附證明文件如下： ☐經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書正本。 ☐經鑑定「須拆除重建」高氣離子混凝土建築物簽證安全判定書正本。 以上文件，如有不實願負一切法律責任。 申請人（建築物所有權人）：_____ 簽章：_____ 身分證字號：_____ 現住址：_____ 連絡電話：_____ 中華民國_____年_____月_____日	經鑑定「須拆除重建」高氣離子混凝土建築物簽證安全判定書 本安全判定書的對象為臺北市_____區_____路(街)_____段_____巷_____弄_____號之_____建築物，前經臺北市政府列管為須拆除重建之高氣離子混凝土建築物，經本人現勘並參考原建築師鑑定報告書評估結果： ☐無明顯高氣離子混凝土建築物結構損壞現象； ☐雖有局部損壞現象惟已設置適當安全防護措施； ☐其他：_____ 認定該戶在正常使用下無即刻性危險，研判尚可繼續使用_____個月。 (即自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止)。 備註：尚可繼續使用期限以1年為限，逾期應再重新簽證判定。 此致 臺北市政府都市發展局 技師(建築師)：_____ (簽名蓋執業圖章) 連絡地址：_____ 電話：_____ 所屬公會審核技師(建築師)符合簽證資格：<u>公會核章</u> 中華民國_____年_____月_____日	經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書 本人所有位於臺北市_____區_____路(街)_____段_____弄_____號之_____建築物，為臺北市政府列管為須拆除重建之高氣離子混凝土建築物，經所屬專業公會團體審核符合簽證資格之專業技師(建築師)_____年_____月_____日判定無即刻性危險尚可繼續使用_____個月(詳附件)，特此切結未出租或營業，且使用期間自負安全之責任，爾後如經列管不宜繼續使用、建築物已停止使用戶數達全體之應戶數三分之二以上，已領得新拆執照、其建築基地已領得建造執照或經貴局列管公告日起超過5年者，本人將立即配合停止使用，絕無異議。如有違前述情形，本人願依「臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例」第7條接受裁罰。 此致 臺北市政府都市發展局 立切結書人：_____ (簽名或蓋章) 身分證字號：_____ 連絡地址：_____ 電話：_____ 中華民國_____年_____月_____日

21

2

繼續自住使用

未依規定停止使用罰鍰處分裁罰基準

申請書	裁罰基準
受文者：臺北市政府都市發展局 主旨：請准予<u>暫免罰鍰</u>臺北市_____建築物之罰鍰。 說明：本人符合下列情形之一款，並檢附相關證明文件，請貴局<u>免罰鍰</u>。 1. 本人於<u>處分前</u>（違規用水月份之後），已向台北自來水事業處申請1個月內停止供水者，檢附證明文件如下： ☐臺北自來水事業處中止供水證明單 或 用水未超過限數證明。 2. 本人於<u>處分前</u>，已找專業執業技師現勘，並完成安全判定書可繼續使用，惟礙於向貴局申請不予優先裁罰，且曾<u>符合裁罰基準之規定</u>，檢附證明文件如下： ☐經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書正本。 ☐經鑑定「須拆除重建」高氣離子混凝土建築物簽證安全判定書正本。 以上文件，如有不實願負一切法律責任。 申請人（建築物所有權人）：_____ 簽章：_____ 身分證字號：_____ 現住址：_____ 連絡電話：_____ 中華民國_____年_____月_____日	1) 以「戶」為申請單位 2) 申請1次1年為限，最多申請2次 3) 申請超過2次或是列管超過5年，必須符合裁罰基準備註一「同意參與都市更新、重建或拆除者」才不受申請2次的限制 參與本市更新處 臺北市高氣離子混凝土建築物575專案計畫 「已出具參與公辦都市更新意願書且申請專案業經更新處受理並未駁回」 視同 裁罰基準備註一規定「同意參與都市更新、重建或拆除者」 ※如社區統一大量申請，建議由代表人檢附地址清冊，以利承辦人後續作業。

22

未依規定停止使用罰鍰處分裁罰基準

臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：廖品雅
電話：02-27208839/1999 轉 2779
電子郵件：bm1931@mail.taipei.gov.tw

受文者：
發文日期：中華民國111年8月30日
發文字號：北市都發字第1116161647號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

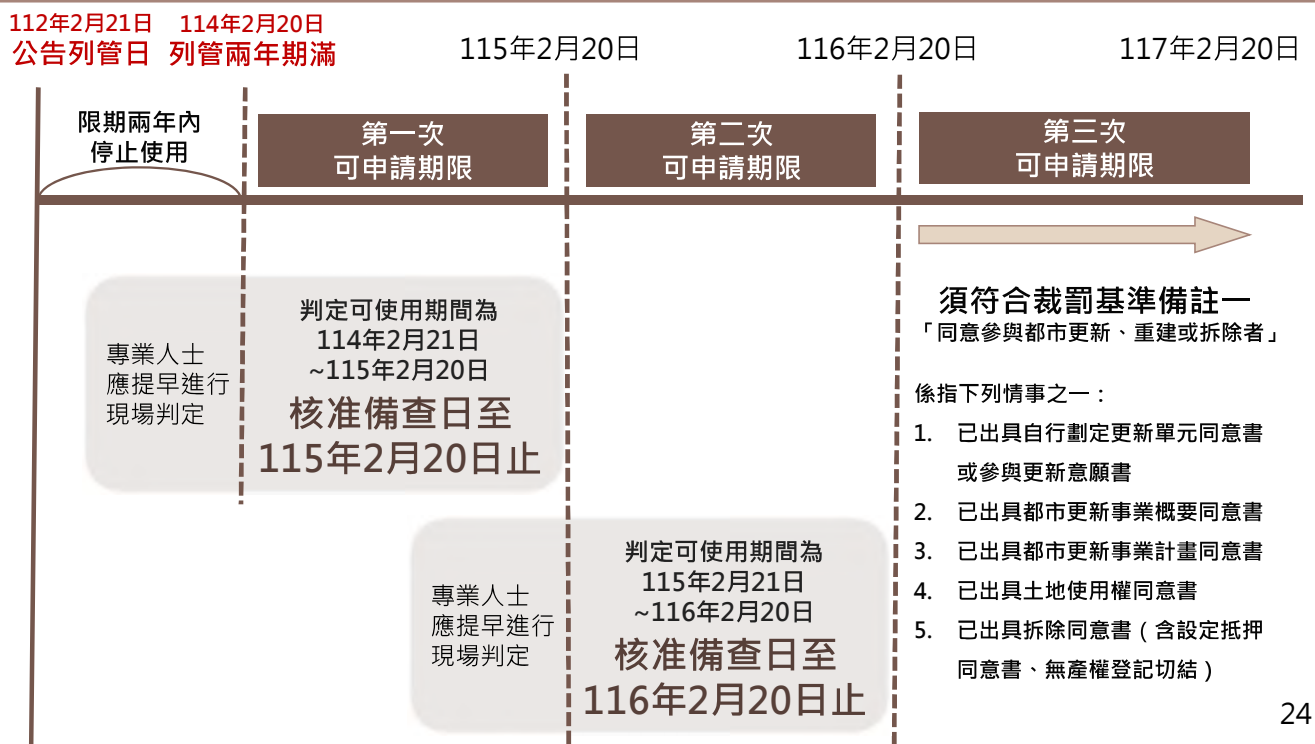
主旨：為保障公告列管為「須拆除重建」高氣離子混凝土建築物所有權人權益，有關未依規定停止使用申請不予優先查處，尚可繼續使用期限，係以各該列管案之公告列管日，自符合申請之當年度同日起計且以1年內為限，詳如說明，請查照並轉知所屬會員。

說明：
一、依據本市列管須拆除重建高氣離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準（以下簡稱：裁罰基準）辦理。
二、按上開裁罰基準備註四第1項規定：「建築物所有權人於前揭公告載明之停止使用期限屆滿日起，無下列各款情形之一者，予以優先查處：（一）供自用住宅使用者，提具專業技師或建築師現勘簽證之安全判定書（詳附表一）或原鑑定機關（構）出具鑑定報告載明：『經判定全幢鑑定之建物無即刻性危險，尚可繼續使用00個月。』及所有權人簽具之『經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書』（詳附表二）至本府都市發展局，」，考量民眾申請不予優先查處之公平性及行政效率，請各鑑定機構應於限期停用期限將至前提早進行現場判定，有關附表一經鑑定「須拆除重建」高氣離子混凝土建築物簽證安全判定書之尚可繼續使用期限，以依各該列管案之公告列管日，自符合申請之當年度同日起計且以1年內為限，以督促所有權人屆期停止使用，維護公共安全。
三、本案納入本局111年臺北市建管法令函釋彙編第111045號，目錄第三組編號第010號，網站網址：http://dba.gov.taipei/。
正本：臺北市建築師公會、臺北市結構工程工業技師公會、臺灣省結構工程工業技師公會、社團法人中華民國建築技術學會、臺灣建築學會（原：中華民國建築學會）、中國科技大學、中華建築學會景觀環境學會、臺灣管建及結構工程技術學會、財團法人中華營造基金會、財團法人聯合營造發展基金會、財團法人中華顧問工程司、臺北市土木技師公會、臺灣省土木技師公會、社團法人新北市土木技師公會（原：社團法人臺北縣土木技師公會）、高雄市土木技師公會、財團法人台灣營造研究院、新北市結構工程技師公會、社團法人台北市土木建築學會、桃園市土木技師公會、桃園市結構工程技師公會
副本：

依據本府都發局111年8月30日北市都建字第1116161647號函

申請不予優先查處尚可繼續使用期限，係以各該列管案之公告列管日，自符合申請之當年度同日起計且以1年內為限

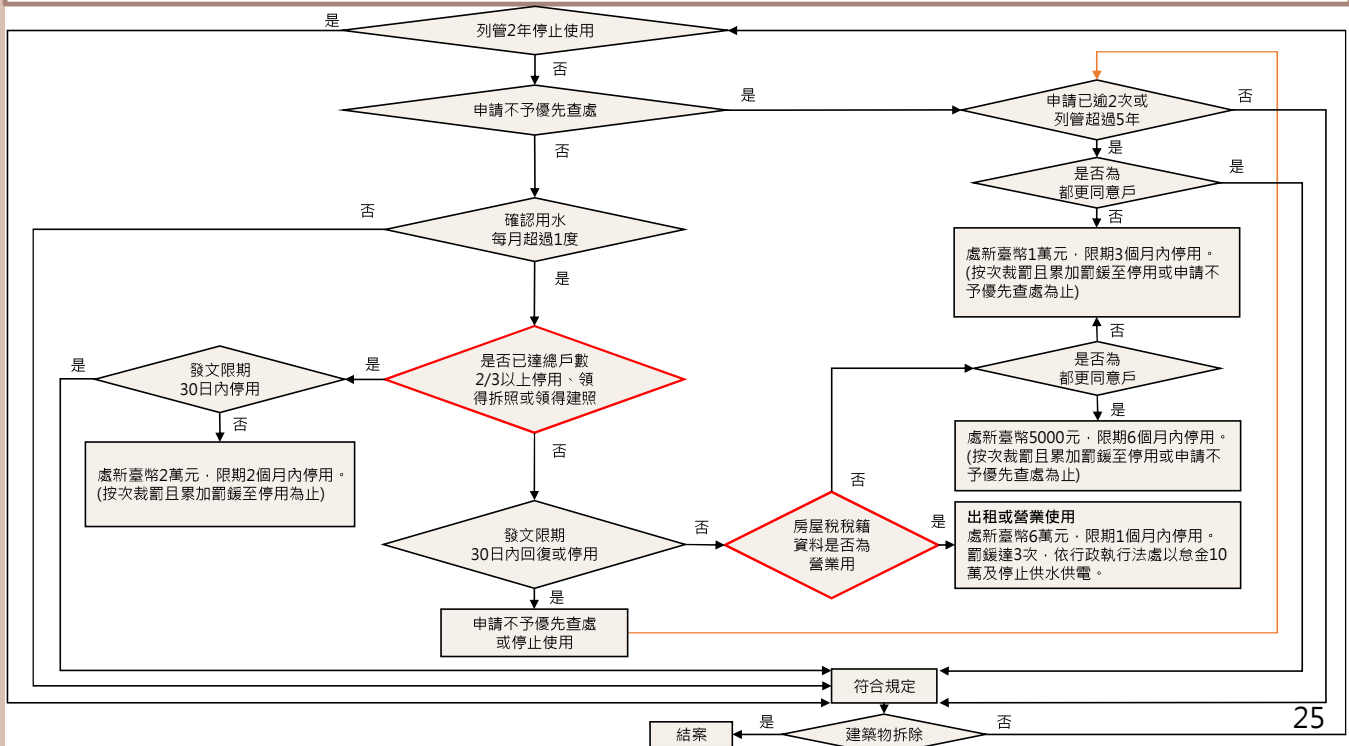
申請不予優先查處 時程範例



③

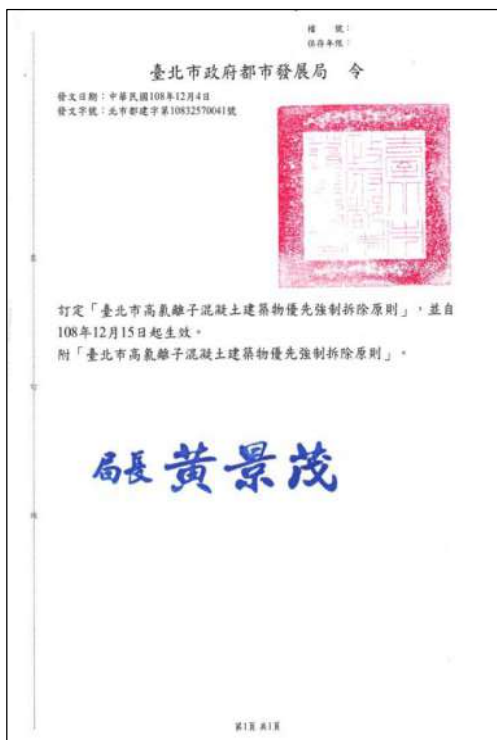
續依裁罰基準辦理

未依規定停止使用罰鍰處分裁罰基準



25

臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則



臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則

- 一、臺北市府都市發展局為臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例（以下簡稱本自治條例）第七條第一項規定列管公告建築物優先強制拆除之認定依據，特訂定本原則。
- 二、依本自治條例第七條第一項規定列管公告，並通知所有權人限期停止使用及自行拆除之建築物，逾期未自行拆除且依臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊規定之鑑定方法，再行辦理之鑑定報告文件結果符合下列要件者，本局即優先執行強制拆除：
 - （一）高氯離子混凝土建築物之水溶性氯離子含量全棟樓層平均值達 1.0kg/m^3 以上。
 - （二）經耐震能力詳細評估，任一方向性能目標崩塌地表加速度低於 80cm/sec^2 。
 - （三）有下列情形之一：
 - 1、一樓及地下室柱（豎向構材）產生垂直向劈裂縫嚴重者（縫寬 3mm 以上，數量達其總根數 30% 以上）。
 - 2、一樓及地下室柱（豎向構材）產生垂直向劈裂縫明顯者（縫寬 2mm 以上，數量達其總根數 50% 以上）。
 - 3、各樓層樑（橫向構材）產生水平向裂縫寬度 3mm 以上，數量達其總根數 50% 以上。
 - 4、全棟建築物立面外觀任一方向傾斜率達 $1/40$ 以上者。

中華民國108年12月4日
臺北市府都市發展局
北市都建字
第10832570041號令訂定
108年12月15日生效

臺北市 高氯離子 混凝土建築物 優先強制 拆除原則

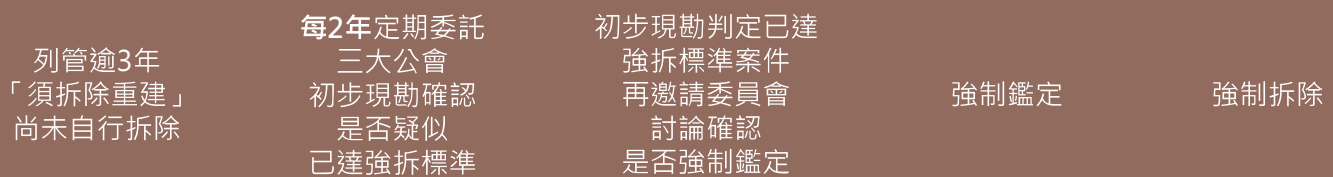
26

臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則

建築物所有權人自主確認

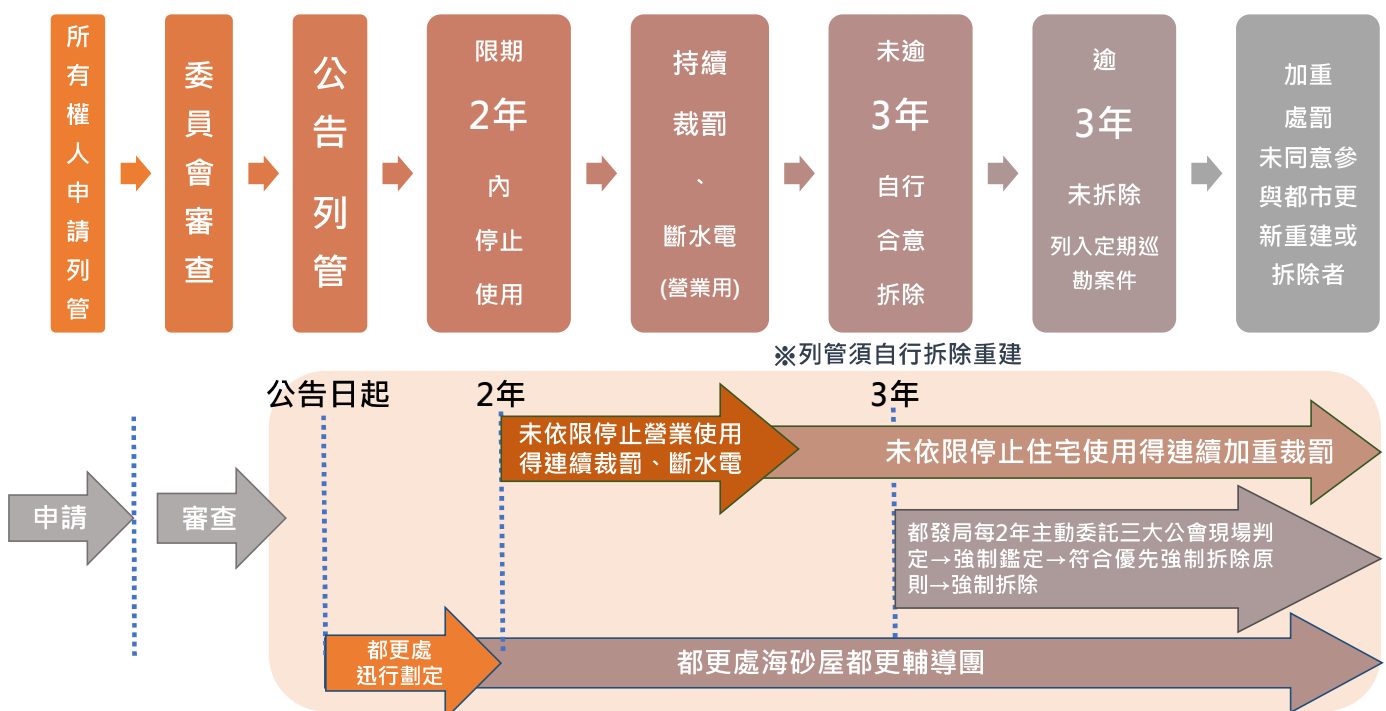


政府主動確認



27

現行海砂屋處理機制



28

肆

列管海砂屋獎勵

29

補貼獎勵

自治條例	獎勵內容	辦理情形
第7條	申請重建者， 得 放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之30% 。	依個案 申請重建計算
第7條	拆除建築物後， 所有權人得向都發局申請補助經費， 每戶新臺幣20萬元 。	拆除後申請
第8條	加勁補強或防蝕工程者， 所有權人得向都發局申請補助經費， 每戶新臺幣10萬元 。	公告日起5年內 完成補強後申請
第9條	經鑑定必須加勁補強、防蝕處理或拆除重建者， 都發局應通知主管稅捐稽徵機關依法 減免房屋稅捐 。	公告列管時副知 本市稅捐稽徵處

30

申請拆除重建或加勁補強或防蝕處理補助費用

中華民國109年1月8日臺北市政府(109)府法綜字
第1093000407號令修正發布

臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物 善後處理準則第7條

第1項

本自治條例第七條第五項及第八條第三項所稱之所有權人，指經列管公告須拆除重建、可加勁補強或防蝕處理之建築物所有權人。

第2項

申請補助之戶數，以列管公告當時地政機關登記產權之門牌計算。

第5項

申請補助費用，由都發局核定後，依領據所載匯款資料，撥付予建築物所有權人。

第6項

都發局得定期辦理補助案件成果考核及效益評估。

31

申請「拆除重建」補助費用

中華民國109年1月8日臺北市政府(109)府法綜字
第1093000407號令修正發布

臺北市政府辦理 高氯離子混凝土建築物 善後處理準則 第7條第3項

第一項之所有權人向都發局申請拆除重建補助費用，應檢附下列文件：

- 一、拆除重建補助費用申請書。
- 二、建築物所有權狀影本。
- 三、拆除核准證明文件。
- 四、拆除完成照片。

※公職人員利益衝突迴避切結書及揭露表

附表一

拆除重建補助費用申請書

本人原有房屋座落臺北市 區 路/街 段 巷 弄
號 樓)已於 年 月 日將建築物拆除完竣，向

貴處申請補助費用，隨申請書檢附下列文件：

- ☐1. 建築物所有權人資料(包含拆除門牌、所有權人姓名、身分證字號或公司統一編號、聯絡地址、電話及用印等)
- ☐2. 身分證或公司營利事業登記證影本
- ☐3. 建築物所有權狀影本
- ☐4. 拆除核准證明文件
- ☐5. 拆除完成照片
- ☐6. 撥付補助款領據(載明申請補助項目、申請金額、姓名、身分證字號、聯絡地址、電話、匯款銀行暨分行、匯款帳號等)

此致

臺北市建築管理工程處

申請人： (簽章)

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

32

申請「加勁補強或防蝕處理」補助費用

中華民國109年1月8日臺北市府(109)府法綜字第1093000407號令修正發布

附表二

臺北市府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則

第7條第4項

第一項之所有權人向都發局申請加勁補強或防蝕處理補助費用，應檢附下列文件：

- 一、加勁補強或防蝕處理補助費用申請書。
- 二、建築物所有權狀影本。
- 三、支付加勁補強或防蝕處理費用證明文件。
- 四、加勁補強或防蝕處理完成照片。
- 五、鑑定機關（構）複核簽證報告書。

※公職人員利益衝突迴避切結書及揭露表

加勁補強或防蝕處理補助費用申請書

本人現有房屋座落臺北市 區 路/街 段 巷 弄 號 樓)已於 年 月 日依鑑定機關(構)辦理之

鑑定報告內容加勁補強或防蝕處理，且由鑑定機關(構)複核完成簽證報告書，向 貴處申請補助費用，隨申請書檢附下列文件：

件：

- ☐1. 身分證或公司營利事業登記證影本
- ☐2. 建築物所有權狀影本
- ☐3. 支付加勁補強或防蝕處理費用證明文件（此一發票或收據）
- ☐4. 加勁補強或防蝕處理完成照片
- ☐5. 鑑定機關（構）複核簽證報告書
- ☐6. 撥付補助款領據（載明申請補助項目、申請金額、姓名、身分證字號、聯絡地址、電話、匯款銀行暨分行、匯款帳號等）

此致

臺北市建築管理工程處

房屋所有權人：

(簽章)

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

33

公職人員利益衝突迴避切結書及揭露表

114年制版

公職人員利益衝突迴避法第14條第2項
公職人員及關係人身分關係揭露表(範例)

公職人員或關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為補助行為前，應主動於申請或投標文件內詳實表明其身分關係。
※受委託補助對象應填公職人員及關係人者，免填此表。

◎表1：
參與補助案件名稱：114年度本市高氯離子混凝土建築物拆除重建或加勁補強或防蝕處理補助費用案號：本市信義區市府路一號1樓，共1戶，計新臺幣20萬元（無實收者免填）

本案補助或交易對象係公職人員或其關係人：
☐公職人員本人（勾選此項者，無需填寫表2）
姓名：林○○ 服務機關團體：臺北市政府都市發展局
職稱：工程員

◎表2：
公職人員：
姓名：林○○ 服務機關團體：臺北市政府都市發展局 職稱：工程員
關係人（自然人）：姓名：林○○
關係人（營利事業、非營利之法人或非法人團體）：
名稱：臺北市○○發展協會 地址：12345678 代表人或管理人姓名：陳○○

關係人與公職人員關係第3條第1項各款之關係

☐ 第1款 公職人員之配偶或共同生活之家屬	☐ 第2款 公職人員之二親等以內親屬	☐ 第3款 公職人員之配偶或共同生活之受託人	☐ 第4款 a. 請勾選關係人係屬下列何者： ☐ 營利事業 ☐ 非營利事業 ☒ 非法人團體	b. 請勾選係以下何者擔任職務： ☐ 公職人員本人 ☒ 公職人員之配偶或共同生活之家屬 ☐ 公職人員之二親等以內親屬 ☐ 親屬關係（填寫關係例如：兒媳、女婿、兒婿、弟媳、連襟、姊妹） 姓名： <u>陳○○</u>	c. 請勾選擔任職務名稱： ☐ 負責人 ☐ 董事 ☐ 監察人 ☐ 經理人 ☒ 技術職務： <u>工程員</u>
--	---	---	---	--	--

☐第5款 非公職人員適用之機關人員
機關人員之服務機關：臺北市政府都市發展局 職稱：工程員
☐第6款 各機關委託之助理
助理之服務機關：臺北市政府都市發展局 職稱：工程員

填表人簽名或蓋章：陳○○ 臺北市政府都市發展局 印
填表日期：114年○○月○○日 此致機關：臺北市政府都市發展局

立切結單位(人)：
負責人(簽章)：
統一編號/身分證字號：
地址：
電話：

中華民國 年 月 日

目的：

確認申請人內有無對受理單位有監督權限之機關單位及長官（都發局或建管處）之公職人員或家人等關係人，並要求申請人要「主動揭露」其身分，公開可受外界監督。

對象例如：

市長、副市長、秘書長、都發局局長、北市議會（議員）等

※「其他平行機關的公職人員」或「銀行本身」都不算！

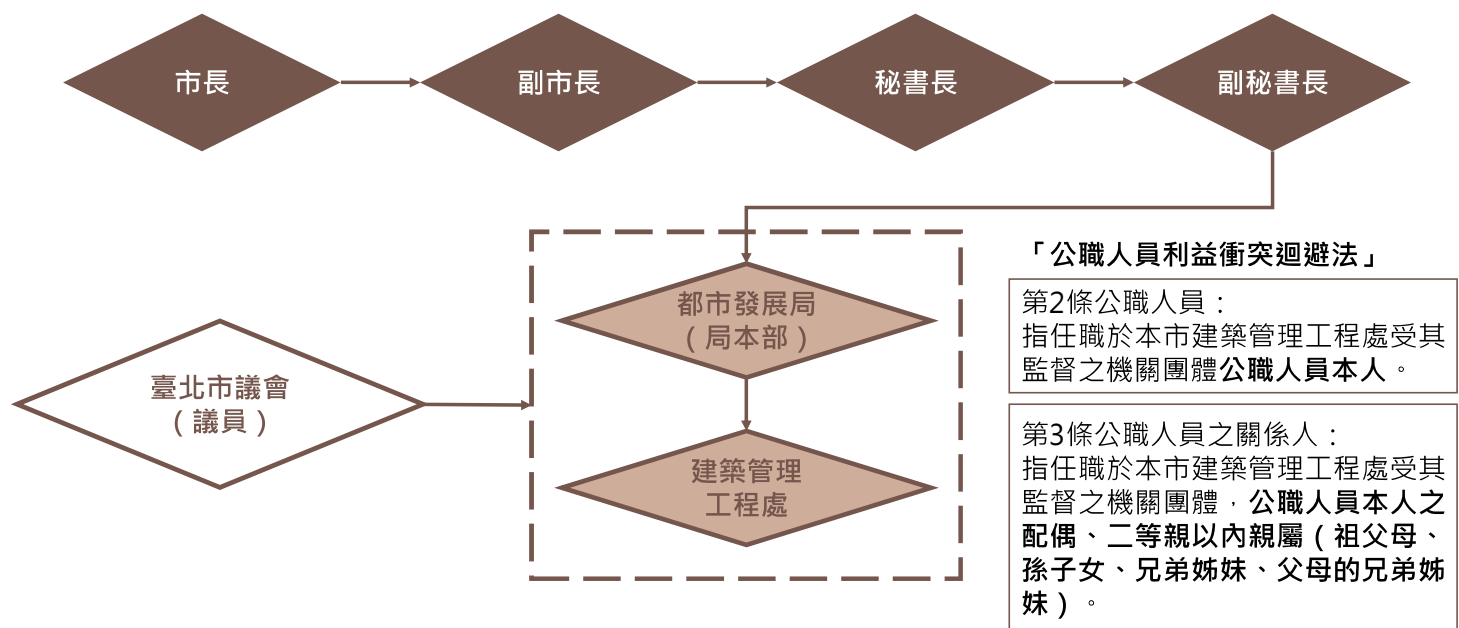
但是銀行是否涉及利衝法第3條規定之「公職人員或其配偶信託財產之受託人」仍應由銀行自行確認。

範例：

假如市長的太太是海砂屋的所有權人，某天這棟海砂屋拆除了要來領20萬補助款，她的切結書一定就是要勾「屬於公職人員」和填寫揭露表。

34

公職人員利益衝突迴避切結書及揭露表



為補助行為前應主動申請據實表明其身分關係。 35

伍

北市推動 海砂屋列管策略

臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定補助計畫

113年5月3日公告計畫內容

公告實施日113年5月10日起開始受理申請

依據
臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例
臺北市高氯離子混凝土建築物575 專案計畫

符合以下4點條件：

- 1)民國84年1月23日前興建之建築物或本府興建之國民住宅。
- 2)依公寓大廈管理條例完成報備之**管理委員會**或**管理負責人**擔任申請人。
- 3)經整合達申請標的建築物區分所有權人**同意戶數達50%**以上。
- 4)符合下列3點條件其一：
 - A.自本計畫實施日（1130510）起，**未曾向鑑定機構申請辦理海砂屋鑑定**之案件。
 - B.於**112年1月1日起**至本計畫實施日（1130510）前，已由建築物所有權人**自行委託鑑定機構申請辦理海砂屋鑑定**之案件。
 - C.於本計畫實施日前，經都發局公告列管為「**可加勁補強**」之高氯離子混凝土建築物。

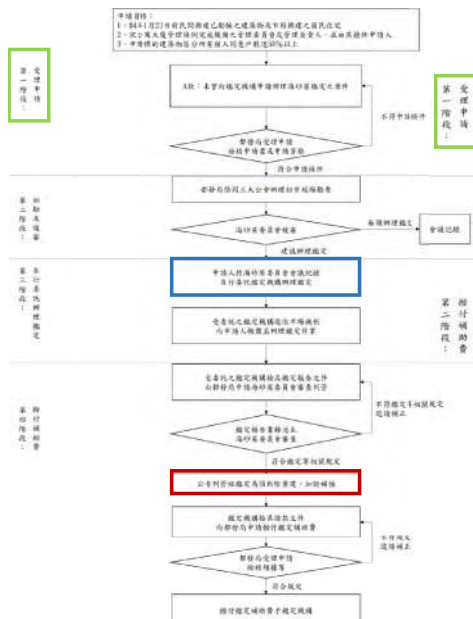
申請資格

申請人檢附申請文件送至本府都發局進行申請資格確認

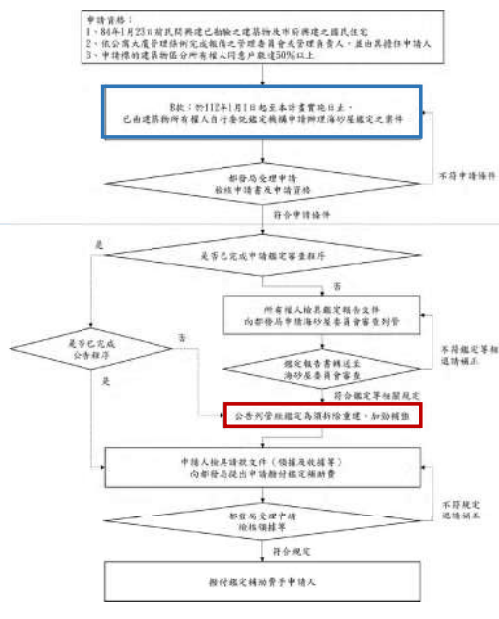
37

鑑定補助計畫 流程圖

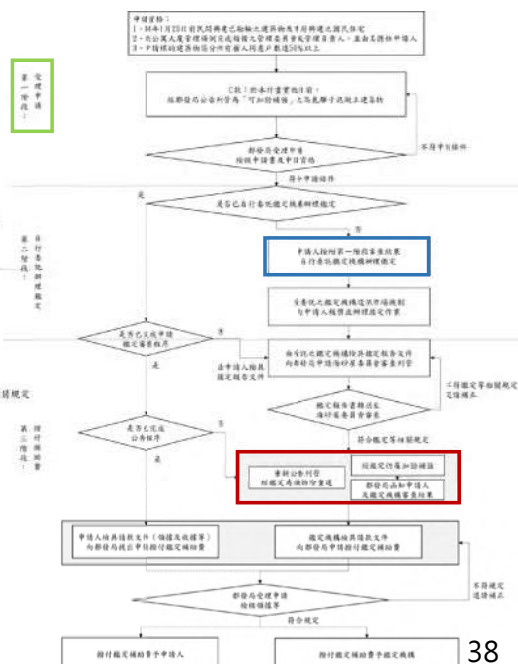
A款



B款



C款



38

鑑定補助費用計算方式（一）

考量公平交易法之規定，由鑑定機構依照市場機制及個案情況向申請人報價，並無統一收費標準，須由申請人向相關鑑定機關詢價。

STEP1：申請實際鑑定範圍面積①

以建物登記謄本所登載共有及專有部分面積加總實核計算。

STEP2：計算計畫補助金額②

依右表計算計畫補助金額。

STEP3：計算鑑定補助費用③

依該案同意比例計算給付鑑定補助費用。

- 同意比例50%以上未達75%者，依該案同意比例計算鑑定補助費用。
- 同意比例達75%以上者，則依計畫補助金額給付鑑定補助費用。

項目	申請實際鑑定範圍面積①	計算計畫補助金額② (含行政作業規費)/案
1	不足600 m ²	基本費30萬元，超過300 m ² 部分，每增加1 m ² ，增加500元。
2	600 m ² 以上~2000 m ²	基本費45萬元，超過600 m ² 部分，每增加1 m ² ，增加275元。
3	2000 m ² 以上~3000 m ²	基本費83.5萬元，超過2000 m ² 部分，每增加1 m ² ，增加165元。
4	3000 m ² 以上~5000 m ²	基本費100萬元，超過3000 m ² 部分，每增加1 m ² ，增加150元。
5	5000 m ² 以上~7000 m ²	基本費130萬元，超過5000 m ² 部分，每增加1 m ² ，增加70元。
6	7000 m ² 以上	基本費145萬元。

※若實際鑑定費用低於本表計畫補助金額，則以該案實際鑑定費用計算第三步鑑定補助費用。
※單位皆為新臺幣元。

◆ 實際鑑定費用高於鑑定補助費用之差額費用由申請人另行支付給鑑定機構。 39

鑑定補助計算方式範例（情況一）

項目	情況一
已知條件	謄本面積4500 m ² 同意比例65% 實際鑑定費用125 萬元整
申請本計畫補助	依表一計算=122.5 萬 ∵122.5 萬 < 125 萬 ∴計畫補助金額=122.5 萬 且同意比例50%以上未達75% 鑑定補助費用③ = (122.5 萬) * (65%) =79.625 萬
申請人自行負擔差額費用	=125 萬-79.625 萬 =45.375 萬

二、檢核鑑定補助費用：

項目	內容	單位
申請實際鑑定範圍面積①	=4500 m ²	m ²
計畫補助金額②	(4500-3000)*150+100萬=122.5萬	元
實際鑑定費用	=125萬	元
檢討	☒ 計畫補助金額 < 實際鑑定費用，以「計畫補助金額」計算下一步 ☐ 實際鑑定費用 < 計畫補助金額，以「實際鑑定費用」計算下一步	
同意比例	☒ 50% < 65% < 75%，依該案同意比例計算鑑定補助費用。 ☐ _____% > 75%，則依上欄檢討結果給付鑑定補助費用。	
鑑定補助費用③	= (122.5萬) * (65%) = 79.625萬	元



申請人自行負擔差額費用
=125 萬-79.625 萬
=45.375 萬元

- ◆ 同意比例請四捨五入統計至小數點第二位，若建築物所有權為非單一所有權，其區分所有權人未全部同意鑑定，則該戶不得納入同意比例。
- ◆ 計算計畫補助金額及鑑定補助費用，請無條件捨去至個位數。

鑑定補助計算方式範例（情況二）

項目	情況二
已知條件	膳本面積6500 m ² 同意比例80% 實際鑑定費用140 萬元整
申請 本計畫 補助	依表一計算=140.5 萬 ∴140 萬 < 140.5 萬 ∴計畫補助金額=實際鑑定費 =140 萬 且同意比例 > 75% 鑑定補助費用③ = (140 萬) * (100%) =140 萬
申請人 自行負擔差 額費用	=140 萬-140 萬 =0

二、檢核鑑定補助費用：

項目	內容	單位
申請實際 鑑定範圍面積①	=6500 m ²	m ²
計畫補助金額②	(6500-5000)*70+130萬=140.5萬	元
實際鑑定費用	=140萬	元
檢討	☐ 計畫補助金額 < 實際鑑定費用，以「計畫補助金額」計算下一步 ☒ 實際鑑定費用 < 計畫補助金額，以「 <u>實際鑑定費用</u> 」計算下一步	
同意比例	☐ 50% < _____ % < 75%，依該案同意比例計算鑑定補助費用。 ☒ <u>80</u> % > 75%，則依 <u>上欄檢討結果</u> 給付鑑定補助費用。	
鑑定補助費用③	= (<u>140萬</u>) * (<u>100</u> %) = <u>140萬</u>	元



申請人自行負擔差額費用
=0萬

- ◆ 同意比例請四捨五入統計至小數點第二位，若建築物所有權為非單一所有權，其區分所有權人未全部同意鑑定，則該戶不得納入同意比例。
- ◆ 計算計畫補助金額及鑑定補助費用，請無條件捨去至個位數。

41

陸

仍有疑問的話

42

蹲駐點及社區列管說明會申請表

民眾申請辦理臺北市海砂屋社區列管說明會/蹲駐點人員服務申請表

申請人	聯絡電話(手機)	
	聯絡電話(市話)	
	Email	
所在行政區	通訊地址	
舉辦說明會/蹲駐點	地點	
	時間	(會議日期距申請日不少於2週)
案件地點		
申請意見及事由		

備註：1. 民眾申請舉辦蹲駐點人員說明會需達3戶以上連署簽名，申請舉辦社區列管說明會需達10戶以上連署簽名。本處將擇期派員召開海砂屋社區列管說明會及蹲駐點人員服務。
2. 海砂屋列管相關資訊，已載於本處網站宣導專區「建築管理工程處(官網)」列管建築物，歡迎民眾前往查詢下載。
3. 申請人請填寫相關海砂屋列管問題，以利本處派員說明之參考。
4. 申請人為社區管理委員會，請檢附「公寓大廈管理組織報備證明」，無需檢附「連署人同意書」。
5. 本申請單填寫完畢後，請將連署、傳真或親送至本處
名稱：臺北市建築管理工程處海砂屋專案
電話：(02)2720-8889
傳真：2759-5772
地址：臺北市信義區市府路一號南區
6. 諮詢海砂屋相關申請資訊，請洽本處特約廠商
電話：1990 轉分機2782 或 8062
宣導專區網址：<https://cms.gov.taipei/cn.aspx?m=48786955656559>



連署人員(戶)同意書

為臺北市_____區_____ (代表號)
建築物，在戶同意推派由_____為本建築物代表人(申請人)，茲
內臺北市建築管理工程處申請辦理「海砂屋社區列管說明會/蹲駐點人員服務」
事宜，特此此書。

一、同意人數(下列二欄係依比例擇一勾選)			
☐	申請蹲駐點人員服務，同意戶數計_____戶，已達3戶以上。		
☐	申請舉辦社區列管說明會，同意戶數計_____戶，已達10戶以上。		
二、代表人(申請人)資料			
姓 名	所有權門牌	聯絡電話	代表人簽名或蓋章
三、同意人員清冊及意願			
編號	姓 名	地址	意願調查 (同意者簽名或蓋章)
1			☐ 同意 ☐ 不同意
2			☐ 同意 ☐ 不同意
3			☐ 同意 ☐ 不同意
4			☐ 同意 ☐ 不同意
5			☐ 同意 ☐ 不同意
6			☐ 同意 ☐ 不同意
7			☐ 同意 ☐ 不同意
8			☐ 同意 ☐ 不同意
9			☐ 同意 ☐ 不同意
10			☐ 同意 ☐ 不同意

(如數量不夠請自行延伸)

◆ 3戶以上連署簽名

可申請駐蹲點人員說明

◆ 10戶以上聯署簽名

可申請舉辦社區列管說明會

43

【文宣】申請海砂屋列管懶人包

申請海砂屋列管懶人包

為什麼要鑑定

海砂屋全名：高氯離子混凝土建築物
發現疑似海砂屋跡象

- 白華、析晶
- 鋼筋腐蝕
- 混凝土剝落

時間增長 ➤ 風況每況愈下 ➤ 涉及公共安全問題

該怎麼申請

建築物所有權人 自行委託!

本府公告認可之20家鑑定機構

辦理海砂屋至鑑定作業程序

檢附鑑定報告文件向本府都發局申請報備

掃描右下方QR code 查詢本府公告認可之20家鑑定機構

「列管海砂屋及相關法令專區」>
「公告市政府認可臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定機構(榜)」

鑑定項目及審查流程

依據鑑定原則手冊及通案性審查原則

「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會」之外聘專家學者

審查鑑定報告文件

符合鑑定原則手冊等規定

都發局公告列管

公告列管之後呢

A 經鑑定「可加勁補強或防蝕處理」
公告日起5年內補強完竣

B 經鑑定「須拆除重建」
公告日起2年內停止使用
公告日起3年內自行拆除

不停用有罰則嗎

逾期未停止使用者，再處建築物所有權人新臺幣5,000元以上6萬元以下罰鍰，必要時再採取處置。

營業使用者其仍未停止使用者，依行政執行法規定處以怠金及停止供水供電。

如何申請暫免裁罰

符合自住使用 ➤ 房屋稅額不得為營業用建築物所有權人檢具：

- 申請書
- 安全判定書
- 自負安全責任切結書

申請1次1年為限，最多申請2次。
申請第3次以上，須符合「同等程度」，且不受理多次罰鍰。

列管有獎勵嗎

A 完成加勁補強或防蝕工程者，可申請加勁補強或防蝕處理補助費用，新臺幣10萬元/戶。

B 所有權人同意拆除重建者，可申請拆除重建補助費用，新臺幣20萬元/戶。

C 申請重建者，再放寬法定容積率，原容積率或面積樓地板面積之30%。

D 由稅捐稽徵機關依法減免房屋稅捐。

仍有疑問的話

3戶以上連署簽名
可申請駐蹲點人員說明

10戶以上連署簽名
可申請舉辦社區列管說明會

掃描右下方QR code 查詢申請表
「列管海砂屋及相關法令專區」>
「海砂屋列管文宣」

44

【文宣】申請海砂屋鑑定補助計畫懶人包



申請海砂屋鑑定補助計畫懶人包

適用對象及申請方式

須符合以下4點

- 84年1月23日前興建之建築物或市府興建之國宅。
- 由管委會或管理負責人擔任申請人（須完成報備程序）。
- 同意戶數達50%以上。
- 下列任一條件：
 - 未曾向鑑定機構申請海砂屋鑑定。
 - 於112年1月1日起至本計畫實施日止，已由建築物所有權人自行委託鑑定機構申請辦理海砂屋鑑定。
 - 於本計畫實施日前，經都發局公告列管為「可加勁補強」之海砂屋。

由申請人檢附申請書表等文件向都發局提出申請

掃描右下方QR code 查詢補助計畫詳細內容及申請書表
「列管通知及相關法令專區」>「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定補助計畫」

審查及公告列管

依據鑑定原則手冊及通案性審查原則
「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會」審查鑑定報告文件

經審查符合規定

都發局公告列管

- 經鑑定「可加勁補強或防蝕處理」公告日起5年內補強完竣
- 經鑑定「須拆除重建」公告日起2年內停止使用公告日起3年內自行拆除

撥付補助款

公告列管後
鑑定機構/申請人檢附下列請款文件
 向都發局申請撥付鑑定補助費：

- 申請書
- 領據正本
- 匯款帳戶非本人戶名切結書(無擇免填)
- 公職人員利益衝突迴避切結書及揭露表
- 匯款存摺影本

不停用有罰則嗎

- 逾期未停止使用者，得處建築物所有權人新臺幣5,000元以上6萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰。
- 營業使用者其仍未停止使用者，依行政執行法規定處以怠金及停止供水供電。

如何申請暫免裁罰

符合自住使用 ▶ 房屋稅額不得為營業用建築物所有權人檢具：

- 申請書
- 安全判定書
- 自負安全責任切結書

申請1至1年免稅，最多申請2次。
申請滿3年以上，須符合「同層無租戶」，才不受理請免裁罰。

列管有獎勵嗎

- 完成加勁補強或防蝕工程者，可申請加勁補強或防蝕處理補助費用，新臺幣10萬元/戶。
- 所有權人自願拆除重建者，可申請拆除重建補助費用，新臺幣20萬元/戶。
- 申請重建者，得放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之30%。
- 由稅捐稽徵機關依法減免房屋稅捐。

仍有疑問的話

3戶以上連署簽名，可申請駐點人員說明
 10戶以上連署簽名，可申請舉辦社區列管說明會

掃描右方QR code 查詢申請表單
「列管通知及相關法令專區」>「海砂屋鑑定申請表」



45

【文宣】海砂屋鑑定補助計畫懶人包

臺北市 海砂屋

高氯離子混凝土建築物 — 鑑定補助計畫 — 懶人包

海砂屋是什麼?

海砂屋應稱為「高氯離子混凝土建築物」，主要指在房屋興建時，在混凝土摻入未經處理的海砂。由於海水含有大量的氯化鈉，而這些未經處理的海砂的鹽分，能自行吸收水分，造成混凝土產品化學變化與鋼筋分離、腐蝕，影響房屋結構及安全。

為保障民眾居住品質，市府核定補助海砂屋鑑定費用加速辦理公告列管海砂屋，以維護並保障市民居住安全。

海砂屋鑑定條件

- 84年1月23日興建的建築物或市府興建國宅
- 由管委會或管理負責人擔任申請人
- 同意戶數達50%以上
- 下列任一條件，需符合：
 - 未曾向鑑定機構申請海砂屋鑑定
 - 於112年1月1日起至本計畫實施前，已由建築物所有權人自行委託鑑定機構申請海砂屋鑑定
 - 於本計畫實施前，經都發局列管為「可加勁補強」之海砂屋

113年5月10日起，以上4項條件全部符合，可申請鑑定，每家最高補助鑑定費上限為145萬元

鑑定公告列管獎勵

- 完成加勁補強或防蝕工程，可申請該項目補助費用，每戶新臺幣10萬元
- 所有權人完成拆除重建者，可申請其補助費用，每戶新臺幣20萬元
- 申請重建者，可放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之30%
- 由稅捐稽徵機關，依法減免房屋稅捐

審查公告列管項目

審查鑑定報告書符合「臺北市高氯離子建築物鑑定處理自治條例」，由都發局將依法公告列管，並限期停止使用

列管項目

- 可加勁補強或防蝕處理，公告日起5年內補強完成
- 公告鑑定為須拆除重建之建築物，限期公告起2年內停止使用，3年內自行拆除，且皆不得出租或營業使用

海砂屋未停用罰則

- 建築物屆期未依規定停止使用，將處建築物所有權人5,000-60,000元以下罰鍰，必要時得按次處罰
- 若為營業使用者，依行政執行法規定處以怠金及停止供水供電

更多海砂屋鑑定資訊

3戶以上連署簽名，可申請駐點人員說明
 10戶以上連署簽名，可申請舉辦社區列管說明會

申請人或所有權人可檢附申請表向都發局提出申請

掃描QR CODE 查詢更多補助資訊



46

【文宣】海砂屋鑑定補助計畫宣導摺頁

相關聯絡方式

臺北市建築管理工程處使用科

服務電話：(02) 2720-8889轉8387

傳 真：(02) 2759-5772

地 址：臺北市信義區市府路1號南區1樓

相關連結

可至網站搜尋

「臺北市建築管理工程處」官網

▶「列管建築物」查詢



建管處官網

臺北市建築管理工程處 關心您

臺北市高氣離子混凝土建築物 鑑定補助計畫

已於113年5月3日公告，
並於113年5月10日開始受理申請。

申請適用資格

須符合以下4點條件：

1. 民間興建於中華民國84年1月23日前已申報勘驗部分之建築物及臺北市政府興建之國民住宅。
2. 依公寓大廈管理條例完成報備之管理委員會或管理負責人擔任申請人。
3. 經整合連申請標的建築物區分所有權人同意戶數達50%以上。
4. 符合下列3點條件其一：
 - A. 未曾向鑑定機構申請辦理海砂屋鑑定之案件。
 - B. 於112年1月1日起至113年5月10日，已由建築物所有權人自行委託鑑定機構申請辦理海砂屋鑑定之案件。
 - C. 於113年5月10日前，經發局公告列管為「可加勁補強」之高氣離子混凝土建築物。

鑑定補助費用計算方式

考量公平交易法之規定，由鑑定機構依市場機制及個案情況向申請人報價，並無統一收費標準。

STEP1：申請實際鑑定範圍面積①

以建物登記簿本登載面積加總實核。

STEP2：計算計畫補助金額②

依下表計算計畫補助金額。

STEP3：計算鑑定補助費用③

依該案同區比例計算給付鑑定補助費用，大於75%則依計畫補助金額給付鑑定補助費用。

項目	申請實際鑑定範圍面積①	計算計畫補助金額② (含行政作業規費)/案
1	不足600㎡	基本費30萬元 面積>300㎡：+500元/㎡
2	600㎡~2000㎡	基本費45萬元 面積>600㎡：+275元/㎡
3	2000㎡~3000㎡	基本費83.5萬元 面積>2000㎡：+165元/㎡
4	3000㎡~5000㎡	基本費100萬元 面積>3000㎡：+150元/㎡
5	5000㎡~7000㎡	基本費130萬元 面積>5000㎡：+70元/㎡
6	7000㎡以上	基本費145萬元

※若實際鑑定費用小於本表計畫補助金額，則以該案實際鑑定費用計算第三步鑑定補助費用。
※實際鑑定費用大於鑑定補助費用之差額費用，由申請人另行支付給鑑定機構。
※單位皆為新臺幣元。

臺北市
海砂屋
高氣離子混凝土建築物
鑑定列管
及鑑定補助計畫

47

【文宣】海砂屋鑑定補助計畫宣導摺頁

何謂海砂屋

海砂屋（正式名稱：高氣離子混凝土建築物）指房屋興建時混入未處理的海砂，其內含的氯離子使房屋出現「白華、析晶、鋼筋腐蝕、混凝土剝落」等跡象，短期會出現壁癌，長期加速鋼筋腐蝕，進而影響房屋結構，危及居住安全，以上情況建議由專業鑑定機關（構）檢測。

本府認可之鑑定機關（構）

目前本府公告認可之鑑定機構，計有20家，
相關作業程序及鑑定費用請洽詢各機構：

1. 臺北市建築師公會	11. 財團法人中華顧問工程司
2. 臺北市結構工程工業技師公會	12. 臺北市土木技師公會
3. 臺灣省結構工程工業技師公會	13. 臺灣省土木技師公會
4. 社團法人中華民國建築技術學會	14. 社團法人新北市土木技師公會
5. 臺灣建築學會	15. 高雄市土木技師公會
6. 中國科技大學	16. 財團法人台灣營建研究院
7. 中華綠建築發展聯盟	17. 新北市結構工程技師公會
8. 臺灣營建及結構工程技術學會	18. 社團法人台北市土木建築學會
9. 財團法人中華營建基金會	19. 桃園市土木技師公會
10. 財團法人聯合營建發展基金會	20. 桃園市結構工程技師公會

海砂屋申請公告列管流程

符合以下其一條件：

1. 民間興建於中華民國84年1月23日前已申報勘驗部分之建築物
2. 臺北市政府興建之國民住宅

建築物所有權人發現建築物疑似出現海砂屋跡象

✓白華✓析晶✓鋼筋腐蝕✓混凝土剝落

建築物所有權人自行委託

經本府認可公告之鑑定機關(構)

建築物所有權人檢附申請文件

向本府建設局報備處理

召開「臺北市高氣離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會」

委員會審查符合鑑定原則手冊等相關製作規定

公告列管

經鑑定「可加勁補強或防蝕處理」

公告日起5年內補強完竣

經鑑定「須拆除重建」

公告日起2年內停止使用

公告日起3年內自行拆除

未停用之罰則

未停止使用：當戶超過每月一度用水次數。

- 一、逾期未停止使用者，得裁處建築物所有權人新臺幣5千元以上6萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰。
- 二、營業使用者若仍未停止使用者，依行政執行法規定處以罰鍰及停止供水供電。

如何申請暫免裁罰

- 已停止使用：檢附臺北自來水事業處「中止用水證明單」。
- 符合自用住宅使用且房屋現狀不得為營業用，得申請暫免裁罰。

建築物所有權人須檢具：

- 一、申請書。
- 二、經鑑定「須拆除重建」高氣離子混凝土建築物簽證安全判定書。
- 三、經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書。

※申請1次/年為限，最多申請2次。申請第3次以上或列管超過5年，須符合「同意參與都市更新、重建或拆除者」才不受申請次數限制。

列管之獎勵

- 完成加勁補強或防蝕工程者，可申請加勁補強或防蝕處理補助費用，每戶新臺幣10萬元。
- 所有權人同意拆除重建者，可申請拆除重建補助費用，每戶新臺幣20萬元。
- 申請重建者，得放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之30%。
- 由稅捐稽徵機關依法減免房屋稅額。

踴躍點及社區列管說明會

- 3戶以上連署簽名，可申請踴躍點人員說明。
- 10戶以上連署簽名，可申請舉辦社區列管說明會。

48

【文宣】海砂屋鑑定補助計畫宣導手冊

臺北市

高氯離子混凝土建築物問答集

【113年12月版 / 廣告】

- A 概要篇
- B 列管篇
- C 使用篇
- D 鑑定補助篇
- E 附錄篇

臺北市府都市發展局

臺北市建築管理工程處

目 錄		
A. 海砂屋定義篇		
01	何謂海砂屋？或何物？	3
02	海砂屋常見的具體特徵，將如何運用？	4
03	高氯離子混凝土建築物對結構安全有何影響？	4
04	新建築物的與本市列管建築物間之差異？	5
05	如果家中出現疑似海砂屋的跡象，應如何處理？	5
06	海砂屋鑑定由誰申請？	5
07	辦理海砂屋鑑定應準備哪些文件？	5
08	海砂屋鑑定結果如何？	5
09	海砂屋鑑定結果可以如何運用？	5
10	建築物所有權人應如何處理鑑定結果？	5
11	市府是否對海砂屋有相關管理規定？	5
B. 海砂屋列管篇		
01	海砂屋列管範圍為何？	5
02	海砂屋申請列管之範圍為何？	5
03	海砂屋申請列管應如何辦理？	5
04	能否將非列管範圍之建築物申請列管？	5
05	未參加海砂屋鑑定計畫之建築物，是否仍可申請列管？	5
06	海砂屋的鑑定作業應如何進行？	5
07	海砂屋鑑定「鑑定報告」會不會有鑑定結果？	5
08	海砂屋的鑑定報告必須如何處理？	5
09	新建築物的鑑定作業應如何進行？	5
C. 列管海砂屋之使用篇		
01	受到列管的海砂屋有何使用限制？	5
02	經鑑定「非海砂屋」的海砂屋，已達停止使用標準，是否可申請停止使用？	5
03	已達停止使用標準的海砂屋，是否可申請使用？	5
04	已達停止使用標準的海砂屋，是否可申請使用？	5
05	申請不予使用海砂屋有何限制？	5
06	海砂屋「鑑定報告」應如何處理？	5
07	已達停止使用標準的海砂屋，是否可申請使用？	5
08	海砂屋已達停止使用標準之建築物，是否可申請使用？	5
09	海砂屋的列管範圍為何？	5
10	經鑑定可加列管海砂屋之建築物，是否可申請使用？	5
11	海砂屋的鑑定報告是否可申請使用？	5
D. 海砂屋鑑定補助篇		
01	臺北市有提供海砂屋鑑定補助之補助嗎？	33
02	海砂屋鑑定補助申請資格為何？	33
03	海砂屋鑑定補助受理時間為何？	34
04	申請海砂屋鑑定補助需要多少費用？	35
05	海砂屋鑑定補助費用如何申請？	35
06	鑑定補助費由誰負擔？	36
07	鑑定補助費A、B、C三種由誰負擔？	36
08	申請補助費A、B、C三種由誰負擔？	38
09	申請補助費A、B、C三種由誰負擔？	38
10	申請補助費A、B、C三種由誰負擔？	39
11	申請補助費A、B、C三種由誰負擔？	39
12	申請補助費A、B、C三種由誰負擔？	39
13	申請補助費A、B、C三種由誰負擔？	39
14	申請補助費A、B、C三種由誰負擔？	39
15	申請補助費A、B、C三種由誰負擔？	39
E. 附錄篇		
01	臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定處理程序	43
02	臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定處理程序	46
03	臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定處理程序	54
04	臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定處理程序	77
05	臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定處理程序	82
06	臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定處理程序	83
07	臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定處理程序	108
08	臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定處理程序	108
09	臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定處理程序	108

臺北市建築管理工程處官網

網址查詢：

<https://cmo.gov.taipei/cp.aspx?n=4B7B63655A6565E9>



路徑：

臺北市建築管理工程處

▶ 列管建築物(海砂屋、紅黃單建物)



臺北市建築管理工程處

使用科

海砂屋專案



市民熱線1999

轉8062、2782、2779、8399

台北市高氯離子建築物(海砂屋)重建容積獎勵

講師:劉明滄建築師1140221

大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 1. 純列管海砂之容積獎勵
 2. 列管海砂+一般都更
 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較
- 五、海砂屋575專案
- 六、近期法規及動向
- 七、結論與共勉
- 七、QA

大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 - 1. 純列管海砂之容積獎勵
 - 2. 列管海砂+一般都更
 - 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較
- 五、海砂屋575專案
- 六、結論
- 七、QA

一、海砂屋的定義及自治條例之適用

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例-112年7月19日臺北市政府府法綜字第1123032142號令修正發布

第 三 條

本自治條例所稱**高氯離子混凝土**建築物，指經都發局認可之鑑定機關（構）鑑定，認定其混凝土**氯離子含量超過鑑定時國家標準值**，必須**加勁補強**、**防蝕處理**或**拆除重建**之建築物。

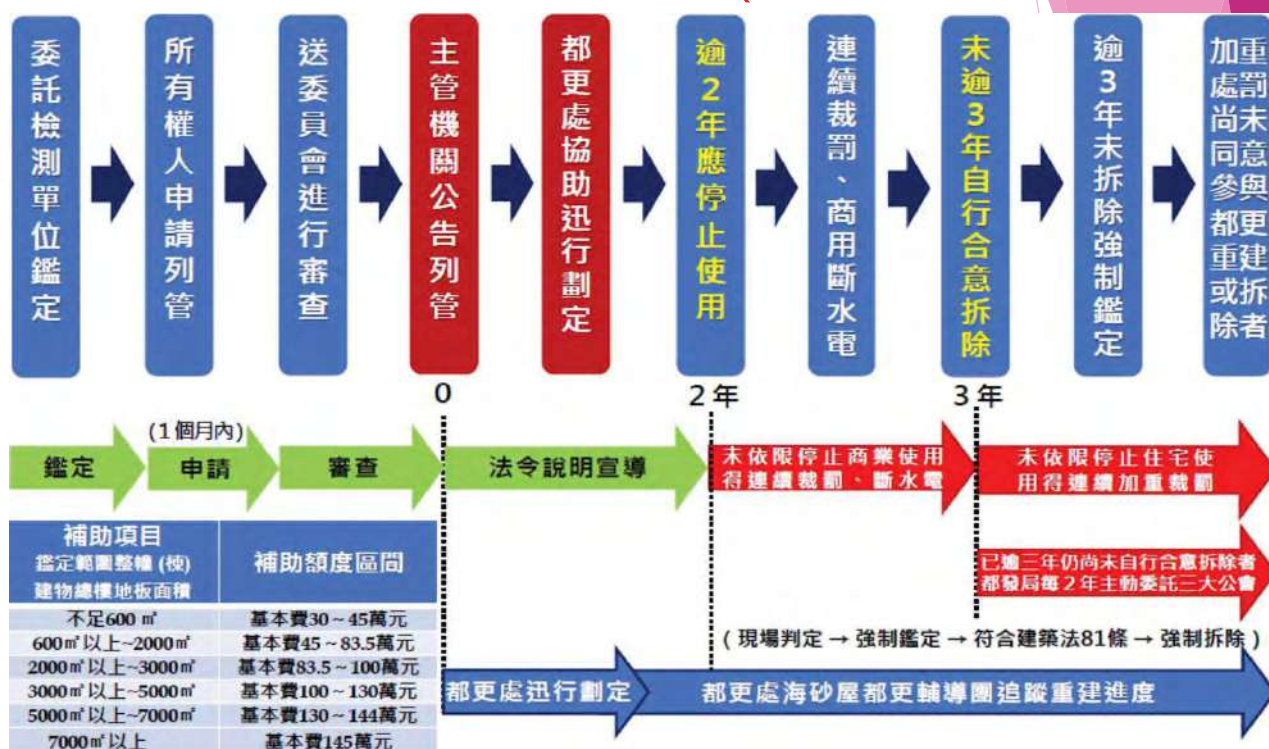
第 四 條

本自治條例適用之建築物，限由**民間**興建於中華民國**八十四年一月二十三日**前已**申報勘驗部分之建築物**及臺北市政府興建之**國民住宅**。

大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 1. 純列管海砂之容積獎勵
 2. 列管海砂+一般都更
 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較
- 五、海砂屋575專案
- 六、結論
- 七、QA

二、臺北市 海砂屋通盤處理策略（2年停用、3年拆除）



113.3.25公告列管116件

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例列管清冊

(113.3.25)

本列管清冊之列管案件，均係建築物所有權人依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」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。

本列管清冊未載之地點，仍須由建築物所有權人自行委託鑑定機構鑑定確認是否屬本自治條例規定之高氯離子混凝土建築物，未於本列管清冊登載之地點，並不代表即非屬高氯離子混凝土建築物。

序號	行政區	地點	使照號碼	列管戶數	鑑定結果	詳細處理情形	列管分類	起造人	監造人	承造人
1	大安區	光復南路72巷7弄13號	075-0698	1	建議修復	86.12.23北市都建字第099624000號函請修繕補強，住戶尚未補強。 99.7.30府都建字第09964214600號公告列管。 99.8.19北市都建字第09979255400號函限期修繕補強。 100.8.15府都建字第10064219700號函限期修繕補強。 104.7.3北市都建字第10468062100號函通知期限內完成補強得申請補助。	可加助補強	劉秀月等9名	許俊英建築師事務所	鼎州營造股份有限公司
2	大安區	光復南路290巷33號5樓	072-1672	1	可加助補強	89.5.17北市工建字第8931225100號函通知標的物所有權人修復補強。 99.7.30府都建字第09964214600號公告列管。 99.8.19北市都建字第09964312300號函限期修繕補強。 100.8.15府都建字第10064219600號函限期修繕補強。 104.7.2北市都建字第10468062200號函通知期限內完成補強得申請補助。	可加助補強	王若茵等21名	沈國哈建築師事務所	農昌工程股份有限公司

116件

113.3.25公告列管116件-未被列管並不代表就不是海砂屋

本列管清冊之列管案件，均係建築物所有權人依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」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。

本列管清冊未載之地點，仍須由建築物所有權人自行委託鑑定機構鑑定確認是否屬本自治條例規定之高氯離子混凝土建築物，未於本列管清冊登載之地點，並不代表即非屬高氯離子混凝土建築物。

序號	行政區	地點	使照號碼	列管戶數	鑑定結果	詳細處理情形	列管分類	起造人	監造人	承造人
109	內湖區	成功路四段145-155號	078-0095	32	鑑定標的物拆除重建	112.11.27北市都建字第11261882381號公告列管。 112.11.27北市都建字第11261882382號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	蔡建庭等23名	吳慶輝	朱照茂
110	內湖區	康樂街143號至149號(單號)及康樂街151巷1弄1號-7號(單號)	073-1481	40	鑑定標的物拆除重建	112.11.27北市都建字第11261882281號公告列管。 112.11.27北市都建字第11261882282號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	林清海等20名	楊仁江	王興發
111	北投區	吉利街127巷8號、10號及立農街一段330號、332號	070-1260	20	鑑定標的物拆除重建	112.12.1北市都建字第11261893331號公告列管。 112.12.1北市都建字第11261893332號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	郭明傑等12名	李宗雄	呂發起
112	松山區	長春路420號1樓、420之1號1樓-7樓、422號1樓-7樓、424號1樓-7樓、426號1樓、426之1號1樓-7樓	073-1324	30	鑑定標的物拆除重建	112.12.19北市都建字第11261952571號公告列管。 112.12.19北市都建字第11261952572號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	陳平和等26名	陳重福	林文進
113	內湖區	金龍路1-11號(單號)、13巷1-15號(單號)、成功路四段202-212號(雙號)、200巷1-5號及7號、214巷2弄1號-8號1F-5F	073-0458	182	鑑定標的物拆除重建	113.1.3北市都建字第11262003941號公告列管。 113.1.3北市都建字第11262003942號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	郭詩妹等147名	汪光旭	鄭志麟
114	大同區	民權西路144巷10弄2-4號(雙號)1-7樓、民權西路144巷12號1樓、民權西路144巷12-16號(雙號)	074-1231	30	鑑定標的物拆除重建	113.2.17北市都建字第11360905421號公告列管。 113.2.17北市都建字第11360905422號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	田明建設有限公司負責人：陳田明	王政平	陳順貴

未被列管並不代表就不是海砂屋

113.3.25公告列管116件-108件須拆除重建、8件可補強

110	內湖區	康樂街143號至149號(單號)及康樂街151巷1弄1號~7號(單號)	073-1481	40	鑑定標的物拆除重建	112.11.27北市都建字第11261882281號公告列管。 112.11.27北市都建字第11261882282號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	林清海等20名	楊仁江	王興發
111	北投區	吉利街127巷8號、10號及立農街一段330號、332號	070-1260	20	鑑定標的物拆除重建	112.12.1北市都建字第11261893331號公告列管。 112.12.1北市都建字第11261893332號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	郭明霖等12名	李宗雄	呂發起
112	松山區	長春路420號1樓、420之1號1樓~7樓、422號1樓~7樓、424號1樓~7樓、426號1樓、426之1號1樓~7樓	073-1324	30	鑑定標的物拆除重建	112.12.19北市都建字第11261952571號公告列管。 112.12.19北市都建字第11261952572號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	陳平和等26名	陳重禮	林文進
113	內湖區	金龍路1-11號(單號)、13巷1-15號(單號)、成功路四段202-1巷1號(1樓、2樓)、202-2巷1號(1樓、2樓)、202-3巷1-5號及7號、214巷2弄1號~8號1F、5F	073-0458	182	鑑定標的物拆除重建	112.1.2北市都建字第11262003941號公告列管。 112.1.2北市都建字第11262003942號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	郭詩咏等147名	汪光旭	鄭志麟
114	大同區	民權西路144巷10弄2-4號(雙號)1-7樓、民權西路144巷12號1樓、民權西路144巷12-16號(雙號)	074-1231	30	鑑定標的物拆除重建	113.2.17北市都建字第11360905421號公告列管。 113.2.17北市都建字第11360905422號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	田明建設有限公司負責人：陳田明等七名	王政平	陳順貴
115	中山區	中山北路二段27巷3號之3	061-0859	10	鑑定標的物拆除重建	113.2.17北市都建字第11360908271號公告列管。 113.2.17北市都建字第11360908272號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	黃阿樣 李佩霞 李春美 李錦雄	王春樹	一水營造廠 陳淵
116	文山區	萬隆街62巷1、3、5、7、9、11號1樓至5樓、文山區萬隆街62巷13、15、17號地下1樓至5樓	067-0281	46	鑑定標的物拆除重建	113.3.5北市都建字第11360951401號公告列管。 113.3.5北市都建字第11360951042號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	郭威宏	虞日碩	謝天化

一、列管並公告案件116件、306棟、6153戶：
 (1) 須拆除重建108件、282棟、5818戶。
 (2) 可加勁補強8件、24棟、335戶。
 二、本次更新日期113年3月25日。

本列管清冊之列管案件，均係建築物所有權人依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」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**。

本列管清冊未載之地點，仍須由建築物所有權人自行委託鑑定機構鑑定確認是否屬本自治條例規定之高氯離子混凝土建築物，未於本列管清冊登載之地點，**並不代表即非屬高氯離子混凝土建築物**。

114.1.25公告列管132件

本列管清冊之列管案件，均係建築物所有權人依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」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。

本列管清冊未載之地點，仍須由建築物所有權人自行委託鑑定機構鑑定確認是否屬本自治條例規定之高氯離子混凝土建築物，未於本列管清冊登載之地點，並不代表即非屬高氯離子混凝土建築物。

序號	行政區	地點	使照號碼	列管戶數	鑑定結果	詳細處理情形	列管分類	起造人	監造人	承造人
1	大安區	光復南路72巷7弄13號	075-0698	1	建議修復	86.12.23北市工建字第8636624000號函請住戶修繕補強，住戶尚未補強。 99.7.30府都建字第09964214600號公告列管。 99.8.19北市都建字第09979255400號函限期修繕補強。 100.8.15府都建字第10064219700號函限期修繕補強。 104.7.3北市都建字第10468062100號函通知期限內完成補強得申請補助。	可加勁補強	劉秀月等9名	許俊美建築師事務所	鼎州營造股份有限公司
2	大安區	光復南路290巷33號5樓	072-1672	1	可加勁補強	89.5.17北市工建字第8931225100號函通知標的物所有權人修復補強。 99.7.30府都建字第09964214600號公告列管。 99.8.19北市都建字第09964312300號函限期修繕補強。 100.8.15府都建字第10064219600號函限期修繕補強。 104.7.2北市都建字第10468062200號函通知期限內完成補強得申請補助。	可加勁補強	王若苗等21名	沈國瑞建築師事務所	震昌工程股份有限公司
3	信義區	莊敬路254號7樓	072-1288	1	應予適當補強並進行防銹處理	88.6.24北市工建字第8831429400號函通知7樓依鑑定報告書重新補強(已施作補強工程惟未依鑑定報告書補強) 99.7.30府都建字第09964214600號公告	可加勁補強	王超英等25名	鄭純茂建築師事務所	萬松營造有限公司

114.1.25公告列管132件

本列管清冊之列管案件，均係建築物所有權人依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」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。

本列管清冊未載之地點，仍須由建築物所有權人自行委託鑑定機構鑑定確認是否屬本自治條例規定之高氯離子混凝土建築物，未於本列管清冊登載之地點，並不代表即非屬高氯離子混凝土建築物。

序號	行政區	地點	使照號碼	列管戶數	鑑定結果	詳細處理情形	列管分類	起造人	監造人	承造人
131	內湖區	內湖路二段179巷46弄5、7、9、11號	072-0366	20	鑑定標的物拆除重建	114.1.17北市都建字第11460715651號公告列管。 114.1.17北市都建字第11460715652號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	台北市政府國民住宅處	游聯德	徐迎蔣
132	內湖區	內湖路二段179巷46弄41、43、45、47、49、51號	072-0365	30	鑑定標的物拆除重建	114.1.17北市都建字第11460716991號公告列管。 114.1.17北市都建字第11460716992號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	台北市政府國民住宅處	游聯德	徐迎蔣

125件須拆除重建、
7件可加勁補強

一、列管並公告案件132件、333棟、6524戶：

- (1) 須拆除重建125件、310棟、6431戶。
(2) 可加勁補強7件、23棟、93戶。

二、本次更新日期114年1月25日。

113.3.28臺北市海砂屋迅行劃定更新地區位置示意圖（列管 80 案）

臺北市高氣離子混凝土建築物更新地區案示意位置圖



編號	類型	面積 (公頃)	公告日期	備註
1	士林-1	0.05	109.02.24	
2	士林-2	0.05	111.05.27	
3	士林-3	0.05	105.05.27	
4	士林-4	0.11	105.05.27	
5	士林-5	0.05	105.05.27	
6	士林-6	0.11	105.05.27	
7	士林-7	0.05	109.05.24	
8	士林-8	0.05	109.05.24	
9	士林-9	0.05	109.05.24	
10	士林-10	0.05	109.05.24	
11	士林-11	0.05	109.05.24	
12	士林-12	0.05	109.05.24	
13	士林-13	0.05	109.05.24	
14	士林-14	0.05	109.05.24	
15	士林-15	0.05	109.05.24	
16	士林-16	0.05	109.05.24	
17	士林-17	0.05	109.05.24	
18	士林-18	0.05	109.05.24	
19	士林-19	0.05	109.05.24	
20	內湖-1	0.05	109.05.24	
21	內湖-2	0.05	109.05.24	
22	內湖-3	0.05	109.05.24	
23	內湖-4	0.05	109.05.24	
24	內湖-5	0.05	109.05.24	
25	內湖-6	0.05	109.05.24	
26	內湖-7	0.05	109.05.24	
27	內湖-8	0.05	109.05.24	
28	內湖-9	0.05	109.05.24	
29	內湖-10	0.05	109.05.24	
30	內湖-11	0.05	109.05.24	
31	內湖-12	0.05	109.05.24	
32	內湖-13	0.05	109.05.24	
33	內湖-14	0.05	109.05.24	
34	內湖-15	0.05	109.05.24	
35	北投-1	0.05	109.05.24	
36	北投-2	0.05	109.05.24	
37	北投-3	0.05	109.05.24	
38	北投-4	0.05	109.05.24	
39	北投-5	0.05	109.05.24	
40	北投-6	0.05	109.05.24	
41	北投-7	0.05	109.05.24	
42	北投-8	0.05	109.05.24	
43	北投-9	0.05	109.05.24	
44	北投-10	0.05	109.05.24	
45	北投-11	0.05	109.05.24	
46	北投-12	0.05	109.05.24	
47	北投-13	0.05	109.05.24	
48	北投-14	0.05	109.05.24	
49	北投-15	0.05	109.05.24	
50	北投-16	0.05	109.05.24	
51	北投-17	0.05	109.05.24	
52	北投-18	0.05	109.05.24	
53	北投-19	0.05	109.05.24	
54	北投-20	0.05	109.05.24	
55	北投-21	0.05	109.05.24	
56	北投-22	0.05	109.05.24	
57	北投-23	0.05	109.05.24	
58	北投-24	0.05	109.05.24	
59	北投-25	0.05	109.05.24	
60	北投-26	0.05	109.05.24	
61	北投-27	0.05	109.05.24	
62	北投-28	0.05	109.05.24	
63	北投-29	0.05	109.05.24	
64	北投-30	0.05	109.05.24	
65	北投-31	0.05	109.05.24	
66	北投-32	0.05	109.05.24	
67	北投-33	0.05	109.05.24	
68	北投-34	0.05	109.05.24	
69	北投-35	0.05	109.05.24	
70	北投-36	0.05	109.05.24	
71	北投-37	0.05	109.05.24	
72	北投-38	0.05	109.05.24	
73	北投-39	0.05	109.05.24	
74	北投-40	0.05	109.05.24	
75	北投-41	0.05	109.05.24	
76	北投-42	0.05	109.05.24	
77	北投-43	0.05	109.05.24	
78	北投-44	0.05	109.05.24	
79	北投-45	0.05	109.05.24	
80	北投-46	0.05	109.05.24	

1130328迅行劃定更新地區80案

編 號：
保存年限：

臺北市府 公告

發文日期：中華民國114年1月14日
發文字號：府都新字第11460080991號
附件：



主旨：核定公告「劃定臺北市高氣離子混凝土建築物更新地區（113年第四次）案」計畫書、圖，並自民國114年1月15日零時起生效。

依據：都市更新條例第5條、第7條及第9條。

公告事項：

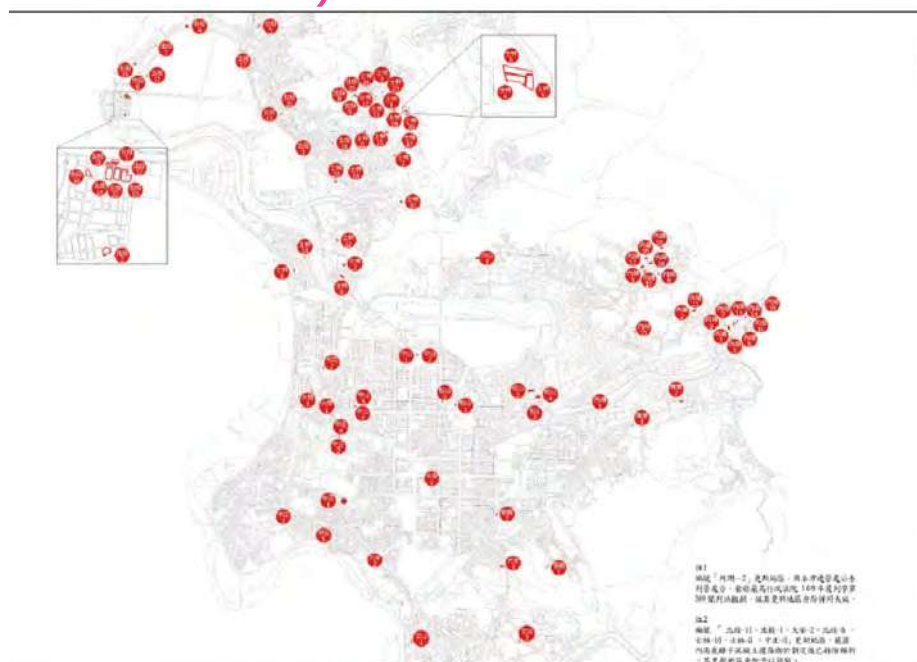
一、公告起訖日期：自民國114年1月15日起，至民國114年2月13日止。

二、公告地點：

（一）臺北市府電子公告欄（網址：<https://www.gov.taipei/>）、「市政公告」，計畫書、圖置於臺北市府大

114.1.15臺北市海砂屋迅行劃定更新地區位置示意圖（列管 91 案）不含1案法院撤銷

114.1.25臺北市海砂屋迅行劃定更新地區位置示意圖 (列管 91 案)



士林-23
 北投-22
 內湖-20
 南港-2
 大同-3
 中山-5
 中正-5
 大信-2
 信義-2
 文山-2
 松山-5

表6 臺北市高氯離子混凝土建築物迅行劃定更新地區案總表

編號	類型	面積 (公頃)	公告日期	備註
1	士林-1	0.05	108.08.21	新增同小段 433 地號
2	士林-2	0.05	109.09.24(變更)	
3	士林-3	0.25	108.08.21	
4	士林-4	0.09	108.08.21	範圍內高氯離子混凝土建築物於劃定更新地區後已拆除解列，其更新地區身分予以保留。
5	士林-5	0.11	108.08.21	
6	士林-6	0.07	108.08.21	
7	士林-7	0.14	108.08.21	
8	士林-8	0.16	108.08.21	
9	士林-9	0.17	109.09.24(變更)	新增同小段 11、13 地號
10	大安-1	0.10	108.08.21	
11	中正-1	1.57	108.08.21	
12	內湖-1	0.04	108.08.21	
13	內湖-2	0.50	108.08.21	因本市建管處公告列管處分，前經最高行政法院 109 年度訴字第 369 號判決撤銷，故其更新地區身分併同失效。
14	內湖-3	0.45	108.08.21	
15	北投-1	0.10	108.08.21	範圍內高氯離子混凝土建築物於劃定更新地區後已拆除解列，其更新地區身分予以保留。
16	北投-2	0.13	108.08.21	
17	北投-3	0.16	111.04.12(變更)	新增同小段 538、同段一小段 468-6、488-8 地號
18	北投-4	0.02	108.08.21	
19	北投-5	0.42	108.08.21	排除同小段 110-1、161 地號
20	北投-6	0.41	109.09.24(變更)	
21	松山-1	0.13	108.08.21	
22	信義-1	0.09	108.08.21	
23	信義-2	0.09	113.03.28(變更)	新增同小段 884-10 地號

47	中正-4	-	0.04	111.01.11	
48	北投-15	-	0.24	111.01.11	
49	內湖-7	-	0.20	111.04.12	
50	內湖-8	-	0.29	111.04.12	
51	松山-3	-	0.47	111.04.12	
52	中正-5	-	0.02	111.08.17	
53	北投-16	-	0.11	111.08.17	
54	北投-17	-	0.09	111.08.17	
55	士林-15	-	0.18	111.11.15	
56	內湖-9	-	0.08	111.11.15	
57	北投-18	-	0.14	111.11.15	
58	北投-19	-	0.07	111.11.15	
59	松山-4	-	0.68	112.01.16	
60	士林-16	-	0.10	112.04.21	

編號	類型	面積 (公頃)	公告日期	
61	士林-17	0.02	112.04.21	
62	士林-18	0.08	112.04.21	
63	內湖-10	0.27	112.04.21	新增同小段 41
64	內湖-11	0.28	113.03.28(變更)	
65	南港-1	0.50	112.04.21	
66	內湖-12	0.07	112.04.21	
67	內湖-13	0.34	112.07.18	
68	內湖-14	0.11	112.07.18	
69	內湖-15	0.18	112.07.18	
70	大同-1	0.07	112.07.18	
71	士林-19	0.21	112.10.27	

71	內湖-15	-	0.17	112.10.27	
72	大安-3	-	0.43	113.03.28	
73	內湖-16	-	0.09	113.03.28	
74	內湖-17	-	0.15	113.03.28	
75	內湖-18	-	0.48	113.03.28	
76	北投-20	-	0.04	113.03.28	
77	松山-5	-	0.07	113.03.28	
78	中山-4	-	0.04	113.03.28	
79	大同-2	-	0.08	113.03.28	
80	文山-1	-	0.19	113.03.28	
81	士林-20	-	0.10	113.06.19	
82	士林-21	-	0.05	113.06.19	
83	內湖-19	-	0.12	113.06.19	
84	中山-5	-	0.03	113.06.19	
85	大同-3	-	0.06	113.06.19	
86	南港-2	-	0.22	113.10.15	
87	北投-21	-	0.09	113.10.15	
88	士林-22	新劃	0.33		
89	士林-23	新劃	0.09		
90	文山-2	新劃	0.09		
91	北投-22	新劃	0.28		
92	內湖-20	新劃	0.26		

內湖 - 2 - 0.50 108.08.21

因本市建管處公告列管處分，前經最高行政法院 109 年度盼字第 369 號判決撤銷，故其更新地區身分併同失效。

大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 - 1. 純列管海砂之容積獎勵
 - 2. 列管海砂+一般都更
 - 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較
- 五、海砂屋575專案
- 六、結論
- 七、QA

三、海砂屋重建各種容積獎勵方案

1. 純列管海砂之容積獎勵-列管之海砂屋重建-基本30%容積獎勵

第 七 條

經鑑定須拆除重建之建築物，都發局應列管公告，依建築法規定通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除。逾期未停止使用者，得處建築物所有權人新臺幣五千元以上六萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰。其仍未停止使用者，得依行政執行法規定處以怠金及停止供水供電。逾期未拆除者，依建築法規定，得強制拆除，拆除費用由所有權人負擔。

前項經列管須拆除之建築物經都發局專案核准者，得依**原建蔽率**、**原容積率**（或原總樓地板面積）、**原院落深度**重建。申請重建者，得放寬**法定容積率**、**原容積率**或**原總樓地板面積**之百分之三十。

列管之海砂屋重建-高度、樓層數、高度比、後院深度比等放寬

第 七 條(續)

前項重建建築物位於第一種住宅區、第二種住宅區者，得不受臺北市土地使用分區管制自治條例第十一條建築物高度比、第十一條之一建築物高度及樓層、第十五條後院深度比之限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。前項重建建築物位於第三種住宅區者，高度比比照前述規定辦理，後院深度比自建築基地後面基地線之深度三公尺範圍內，不得小於該區後院深度比規定；超過範圍部分，不受後院深度比之限制。位於都市計畫圖說中劃定之山坡地區（不含保護區、農業區），於原基地範圍建造者，得免受基地面積之限制。

列管之海砂屋重建-基本30%容積獎勵-停車空間處理模式

第 七 條(續)

第二項重建建築物，其停車空間（含裝卸位）之數量留設，屬原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建部分，得按原核准申請建照當時適用之法令規定辦理；屬超出原容積率或原總樓地板面積之放寬部分，仍應依申請重建時之法令規定辦理。但建築基地面積及寬深度符合臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例得繳納代金規定者，其停車空間（含裝卸位）之數量留設，得按原核准申請建照當時適用之法令規定辦理，不受前述規定限制。

列管之海砂屋重建-同一基地僅部分海砂時處理機制

第 七 條(續)

拆除重建之所有權人，在該建築物拆除後，得向都發局申請補助費用，每戶新臺幣二十萬元。

第二項重建建築物之建築設計原則及審查基準，由都發局定之。

同一使用執照基地內已有部分建築物整幢（棟）業經列管須拆除重建或可加勁補強或防蝕處理者，如因該列管建築物結構體未獨立或地籍未分割無法取得產權，致無法獨幢（棟）拆除重建者，該基地內所有建築物一併拆除重建時，準用第二項至第五項規定辦理。

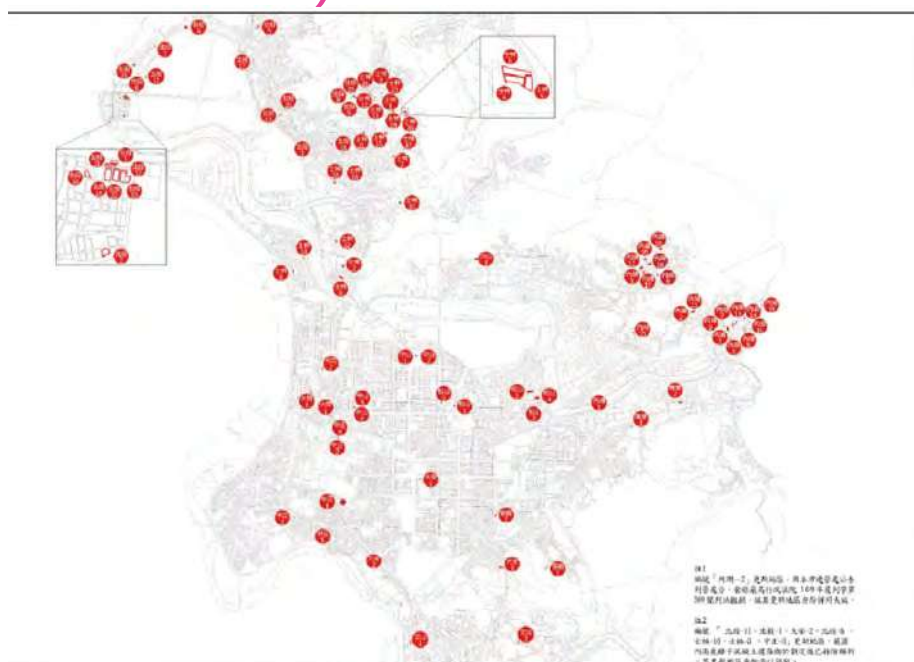
大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 1. 純列管海砂之容積獎勵
 2. 列管海砂+一般都更
 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較
- 五、海砂屋575專案
- 六、結論
- 七、QA

(1)公劃更新地區與自畫更新單元之差別



(2)114.1.25臺北市海砂屋迅行劃定更新地區位置示意圖（列管 91 案）



士林-23
北投-22
內湖-20
南港-2
大同-3
中山-5
中正-5
大安-3
信義-2
文山-2
松山-5

(3)都更同意更新比例規定

實施程序	都更條例	計算項目 及比率值		私有 部分人數		私有 部分面積	
				土地	合法建物	土地	合法建物
		〈依謄本登錄加總數值 扣除 公有地權屬及都更條例 第24條 各款〉					
事業概要	第22條	更新單元		逾 1/2		逾 1/2	
事業計畫 權利變換	第37條	更新 地區 單元	主管機關 公開評選	逾 1/2		逾 1/2	
				公有土地面積超過單元1/2者免取得私有土地建物同意			
			逕行劃定	逾 1/2		逾 1/2	
			優先劃定	逾 3/4		逾 3/4	
		非更新地區單元		逾 4/5		逾 4/5	
		例外規定		面積逾 9/10不計人數		逾 9/10	
協議合建	第43條	更新單元		100%			
部分協議 部分權變	第44條	更新單元		-		逾 4/5	
				未達成協議者得採權利變換方式 (價值不得低於都更相關法規之規定)			
注意事項：都市更新事業以二種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算之。							

內政部 令

發文日期：中華民國114年1月13日
發文字號：台內國字第1130815906號



修正「都市更新建築容積獎勵辦法」第一條、第三條、第五條。
附修正「都市更新建築容積獎勵辦法」第一條、第三條、第五條

部長 劉世芳

都市更新建築容積獎勵辦法第一條、第三條、第五條修正條文

第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第五項前段規定訂定之。

第三條 本條例第六十五條第一項、第二項、第六項與本辦法所稱基準容積及原建築容積，定義如下：

一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

二、原建築容積：指都市更新事業計畫範圍內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，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除依都市更新事業計畫報核時建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

第五條 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，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵容積。

第 14 條

本辦法中華民國一百零八年五月十五日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：

一、劃定應實施更新之地區：

（一）修正施行日起五年內：基準容積**百分之十**。

（二）前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積**百分之五**。

二、未經劃定應實施更新之地區：

（一）修正施行日起五年內：基準容積**百分之七**。

（二）前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積**百分之三點五**。

法規名稱：臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

修正日期：民國 112 年 09 月 18 日

沿 革：中華民國112年9月18日臺北市政府府法綜字第1123042126號令
修正發布第2條條文之附表

第 1 條 臺北市政府（以下簡稱本府）為辦理臺北市（以下簡稱本市）都市更新建築容積獎勵事宜，並依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第五項後段規定，訂定本辦法。

第 2 條 本市都市更新建築容積獎勵評定因素、項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項如附表。

第 3 條 整建住宅更新單元經本府核定後，得逕依本條例第六十五條第六項規定之建築容積獎勵上限辦理重建，不適用前條規定。

附表

容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	申請條件	容積獎勵計算方式及額度	其他應遵行事項
一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(一)	一、建築物鄰八公尺以下道路境界線之退縮，自人行道及建築物高度比檢討範圍外起算，一側建築物退縮距離達二公尺以上。 二、建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公尺以上，最小淨寬達二公尺以上。 三、基地內留設寬度四公尺以上供公眾通行之通道，最小淨寬達二點五公尺以上，且通道兩端均銜接公共設施用地或道路。 四、建築基地集中設置開放空間廣場達二百平方公尺以上，其任一邊最小淨寬達八公尺以上，且長寬比不得超過三。 五、建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間，其樑下淨高達六公尺以上，留設面積達三十六平方公尺以上，任一邊最小淨寬達六公尺以上，且長寬比不得超過三。 六、建築物斜對角距離平均未超	下列三項計算方式擇一適用： 一、符合左列三項者，給予基準容積百分之一。 二、符合左列四項者，給予基準容積百分之二。 三、符合左列五項以上者，給予基準容積百分之三。	一、依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設通道者，須留設法定規定以上之通道，始得申請第三項容積獎勵。 二、依法不得廢止或改造之現有巷道，不得申請第三項容積獎勵。 三、第三項之通道，得設置喬灌木、草坪及合理設置街道傢俱。 四、第四項之開放空間廣場，指依臺北市土地使用分區管制自治條例規定空地比留設法定空地後，另增設無償提供公眾使用之開放空間廣場。其應保持對外開放狀態，並確實提供予不特

	過四十五公尺；倘超過四十五公尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。		定公眾使用，且未設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。 五、住宅區不得申請第四項容積獎勵。 六、第五項半戶外空間位於商業區者，應設置於街角。所稱公共空間，係指計畫道路、永久性空地、公園、廣場、兒童遊樂場、鄰地法定空地。 七、第三項至第五項之規劃設計空間不得重疊。
建築規劃設計(二)	基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。	給予基準容積百分之一。	一、法定雨水貯留量依臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準規定，視基地規模檢討之。 二、應檢附相關設施及排水系統分析資料、圖說。
建築規劃設計(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周	一、留設供人行走之地面道路者，依實際留設面積給予獎勵。 二、留設騎樓者，依實際	一、依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設供人

		遭相鄰街廓整體考量設置，無遮簷部分須以滲透設計，其設計經由建築師簽證。且留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬均達二公尺以上六公尺以下。	留設面積之一點八倍給予獎勵。	行走之地面道路或騎樓，須留設法定規定以上之供人行走地面道路或騎樓，始得申請本項容積獎勵。 二、獎勵計算應扣除下列面積： (一)停車彎、汽車出入口、高層建築物緩衝空間之出入通道(寬三點五公尺)及容積移轉回饋之開放空間，其中緩衝空間之出入通道得與汽車出入口重疊使用，不得設置障礙物，並以實際車道所需通行寬度扣除。 (二)建築物之主要出入口淨寬二公尺部分、基地內通路、車道、迴車道與迎賓車道等穿越人行步道，僅提供車行使用部分、自行車停車空間及明顯阻礙通行之灌木等植
--	--	---	----------------	--

				載不得供人通行者。 (三)建築線至騎樓之法 定退縮面積。 三、留設供人行走之地 面道路保留淨寬二 點五公尺以上者， 得設置喬灌木、草 坪及合理放置街道 傢俱；若留設自行 車道，其動線應標 示清楚並可供人行 走。 四、留設供人行走之地 面道路應順平處理 並設置標示牌明確 標示面積、位置及 無條件提供予不特 定公眾使用，且不 得停放機車、設置 圍籬或其他障礙 物，並於住戶規約 中載明。
建築規劃設計(四)	符合臺北市都市更新及爭議處理 審議會歷次會議通案重要審議原 則之建築設計類別全部審議原 則。	給予基準容積百分之三。		
建築規劃設計(五)	建築物採屋頂平臺綠化及立面方 式垂直綠化，綠覆率達「臺北市	下列三項計算方式擇一適 用：	一、申請本項容積獎勵 者，其用以計算綠	

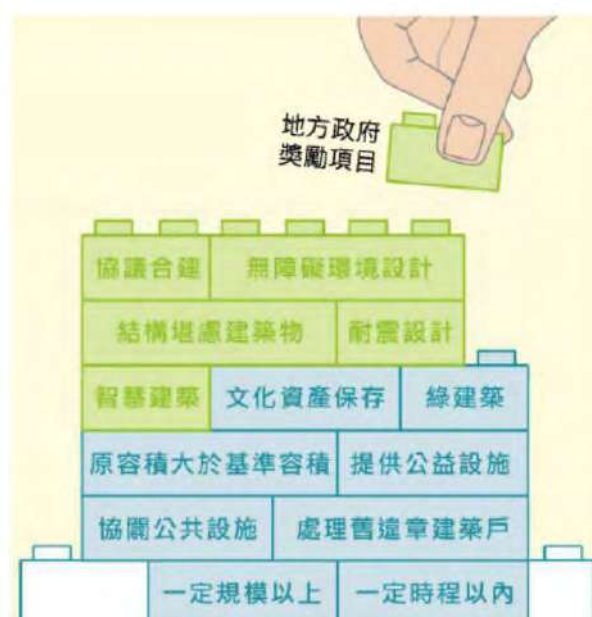
	新建建築物綠化實施規則」(以 下簡稱本規則)第五條所定各類 建築基地綠覆率一點六倍以上， 且屋頂平臺及立面方式垂直綠覆 面積占總綠覆面積二分之一以上 者。	一、依本規則計算達各類 建築基地綠覆率一點 六倍以上，未滿一點 八倍者，給予基準容 積百分之二。 二、依本規則計算達各類 建築基地綠覆率一點 八倍以上，未滿二倍 者，給予基準容積百 分之三。 三、依本規則計算達各類 建築基地綠覆率二倍 以上者，給予基準容 積百分之四。	覆面積之植栽面積 及種類不得計入都 市更新建築容積獎 勵辦法第十條候選 綠建築證書之綠化 量指標。 二、採立面方式垂直綠 化者，其綠化設施 須設置於基地面臨 都市計畫道路、公 共設施、指定建築 線之既成巷道，或 建築物與鄰棟間隔 達六公尺以上或距 地界線達六公尺以 上之位置。 三、起造人應於領得使 用執照前，向臺北 市政府都市發展局 (以下簡稱都發 局)繳納維護費 用；維護費用以該 建築物依公寓大廈 管理條例施行細則 第五條規定提列之 公共基金百分之二 十計算，並由管理 委員會或管理負責 人向都發局申請撥
--	--	---	--

				入公寓大廈公共基金。 四、起造人於產權移交時，應將專有部分及約定專用之綠化設施維護管理計畫資料交付其所有權人或約定專用部分之使用人，並將共用部分及約定共用部分之綠化設施維護管理計畫資料交付管理委員會或管理負責人，並於住戶規約中載明。
	改善都市環境	實施者協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓整修順平騎樓或無遮簷人行道，並取得其土地及建物全體所有權人同意自行維護管理文件者。	整修一棟建築物之騎樓或無遮簷人行道給予基準容積百分之零點二五。	一、整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費，不得申請本府或本府以外相關機關（構）補助。 二、申請本項容積獎勵者，實施者應於都市更新事業計畫核定前，取得整修順平之騎樓或無遮簷人行道之土地及建物全體所有權人同意施作及自行維護管理之文件，並檢

				附開業建築師簽證文件及圖說（含完工成果圖說）。 三、整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費以都市更新事業計畫報核當年度之臺北市議會審定工程預算單價計算為準。 四、毗鄰街廓，係指以建築基地所坐落街廓相鄰都市計畫道路之對側街廓。
二、新技術之應用	新技術應用	建築基地之法定停車位總數量以外，所提供之充電汽車及機車停車位，其數量達法定停車位總數量百分之三以上。	給予基準容積百分之一。	一、用以申請本項容積獎勵之充電汽車及機車停車位為社區共用車位，其產權須計入共用部分，管理規範並應納入住戶管理規約。 二、充電柱之設備規格，得比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理。
三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(一)	提供經費予本市都市更新基金，有助於推動都市更新事業之實	獎勵容積＝提供經費予本市都市更新基金金額／（都	申請本項容積獎勵者，於都市更新事業計畫核

		施。	市更新事業計畫報核日當期之建築基地平均公告土地現值×零點七)。	定時，應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成提供經費作業。
	促進都市更新(二)	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數為四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七者。	下列二項計算方式擇一適用： 一、合法建築物之樓層數為四層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。 二、合法建築物之樓層數為五層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四。	

(4)都市更新建築容積獎勵規定



參考資料：內政部營建署都市更新建築容積獎勵辦法懶人包²¹

都市更新建築容積獎勵項目說明

中央

臺北市

額度

全國適用、一致性

原則

都市發展特性(改善地區環境)

額度

依實際面積或10%
公劃：10%、5%；
自劃：7%、3.5%
依實際面積(上限30%)
上限15%
2%~10%
3%、4%、5%
2%、4%、6%、10%
依實際面積
5%~35%
2%~10%
20%
8%、10%
5%

原容積大於基準容積
時程
社會福利設施或其他公益設施
協助取得及開闢公共設施用地
智慧建築
無障礙環境設計
建築物耐震設計
文化資產保存
規模
綠建築
違占戶
危老建築物
協議合建

提供經費推動都市更新業務
建築設計
雨水流出抑制設施
人行步道
充電停車位
協助鄰地整修人行道或騎樓
符合審議原則
四、五層樓未設電梯或法停不符規定

無上限
1%、2%、3%
1%
依實際面積
1%
一棟0.25%
3%
2~4%

170%

可申請額度

43%(地方只能給20%)

申請上限：基準容積50%或原建築容積+30%

(5)都市更新建築容積獎勵項目

都更獎勵上限50%

都市更新建築容積獎勵辦法
114年1月13日修正

中央

中央50%

中央
30%

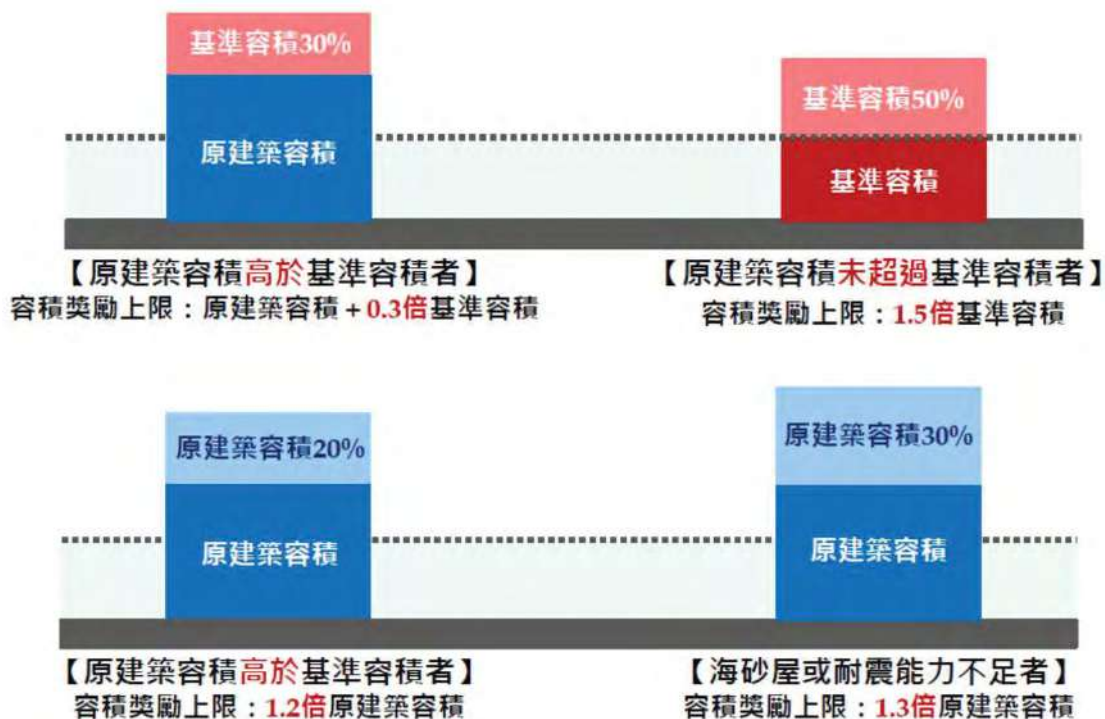
地方上限
20%

臺北市

臺北市都市更新建築容積獎勵
辦法(112年9月18日修正發布)

條次	獎勵項目	獎勵上限	項次	獎勵項目	獎勵上限
第5條	原容積大於基準容積	實際面積或10%	1	建築規劃設計	1%、2%、3%
第6條	結構堪慮建築物	8%、10%	2	雨水流出抑制設施	1%
第7條	社會福利設施或其他公益設施	30%	3	人行步道	實際面積
第8條	協助取得及開闢公共設施用地	15%	4	符合審議原則	3%
第9條	文化資產保存	實際面積1.5倍	5	建築物屋頂平臺及立面垂直綠化	2%、3%、4%
第10條	綠建築	2%~10%	6	協助鄰地整修人行道或騎樓	一棟0.25%
第11條	智慧建築	2%~10%	7	充電停車位	1%
第12條	無障礙環境設計	3%~5%	8	提供經費推動都市更新業務	無上限
第13條	建築物耐震設計	2%~10%	9	四、五層樓未設電梯或法停不符規定	2%、4%
第14條	時程獎勵	3.5%~10%			
第15條	規模獎勵	5%~35%			
第16條	協議合建	5%			
第17條	處理占有他人土地之舊違章建築戶	20%			

(6) 純都市更新建築容積獎勵上限



第 65 條(都更條例) 113 年 11 月 13 日

- 1 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之**建築容積獎勵**；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地**一點五倍之基準容積**，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。
- 2 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，**不受前項後段規定之限制**：
 - 一、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
 - 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地**零點三倍之基準容積**再加其**原建築容積**，或各該建築基地**一點二倍之原建築容積**。
 - 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬**高氯離子鋼筋混凝土**或**耐震能力不足**而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地**一點三倍之原建築容積**。
 - 三、各級主管機關依第八條劃定或變更**策略性更新地區**，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元**面積達一萬平方公尺以上**：不得超過各該建築基地**二倍之基準容積**或各該建築基地**零點五倍之基準容積**再加其**原建築容積**。

第 65 條續1(都更條例)

- 3 符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且**不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。**
- 4 依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其**建築物高度及建蔽率得酌予放寬**；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但**建蔽率之放寬以住宅區之基地為限**，且不得超過**原建蔽率**。
- 5 第一項、第二項第一款及第三款**建築容積獎勵**之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由**中央主管機關定之**；**直轄市、縣（市）**主管機關基於都市發展特性之需要，得以**自治法規另訂獎勵**之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

第 65 條續2(都更條例)

- 6 依前項**直轄市、縣（市）自治法規**給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地**零點二倍之基準容積**。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地**零點四倍**之基準容積。
- 7 各級主管機關依第五項規定訂定辦法或**自治法規**有關獎勵之項目，應考量對**都市環境**之貢獻、**公共設施服務**水準之影響、**文化資產保存**維護之貢獻、**新技術**之應用及有助於**都市更新事業之實施**等因素。
- 8 第二項第二款及第五十七條第三項**耐震能力不足建築物**而有明顯危害公共安全之**認定方式**、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 9 都市更新事業計畫於本條例中華民國**一百零八年一月三十日**修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定；**都市更新事業計畫於本條例一百一十三年十月二十五日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之第二項第一款規定。**

(7)海砂屋 + 都市更新建築容積獎勵上限



大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 1. 純列管海砂之容積獎勵
 2. 列管海砂+一般都更
 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較
- 五、海砂屋575專案
- 六、結論
- 七、QA

都更5+2箭 防災都更

擬定臺北市 防災型都市更新 細部計畫案

■ 懶人包



防災型都市更新專案

危險建築，加速重建



增誘因

以都市計畫方式
新訂危險建築物獎勵



0.3倍
容率容積



減災害

更新後建物
應符合以下建築設計規範



加速辦



專案列管

危險建築物加速重建



審議時程 比照168

比照168專案時程加速審議



必要時 強制拆除

依據都市更新條例第57條，
準用建築法第81條規定，並
經「本市高層離子雷發土建
築物鑑定報告文件審查及爭
議處理委員會」審查確認後
執行強拆。



施行期限

自計畫發布日起5年

1.本專案係依都市計畫法定程序辦理，113年3月28日公告發布實施「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」

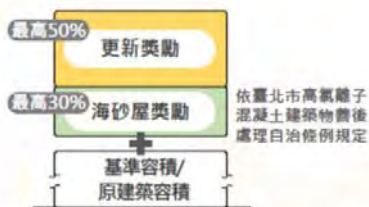
2.針對基地面積達1,000平方公尺以上且範圍內合法建築物經評估ID值小於0.35或於耐震設計規範發布前（63年2月15日）領有使用執照之建築物，給予基準容積30%之危險建築容積獎勵，
部分案件經都市更新審議會同意，容積獎勵上限得超過基準容積二倍。

臺北市防災型都更專案-緣起

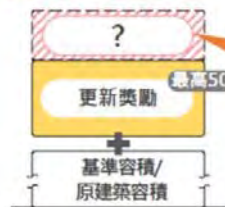
A 計畫緣起

內政部定義危險建築物

1 高氯離子混凝土建築物(海砂屋)



2 耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之建築物



鼓勵耐震能力不足建物重建，改善居住環境品質

- 民國 63年前建築物法規沒有抗震要求 ⚠️
- 63年 訂定建築物耐震設計規範，劃分不同震區，訂定對應耐震係數
- 71年 針對不同用途建築物增訂耐震係數
- 88年 九二一地震發生後，依活動斷層類別規範地震設計係數
- 95年 耐震法規日趨嚴謹，結構安全大致無虞



臺北市防災型都更專案-計畫目的

B 計畫目的

提升重建誘因，突破重建困境

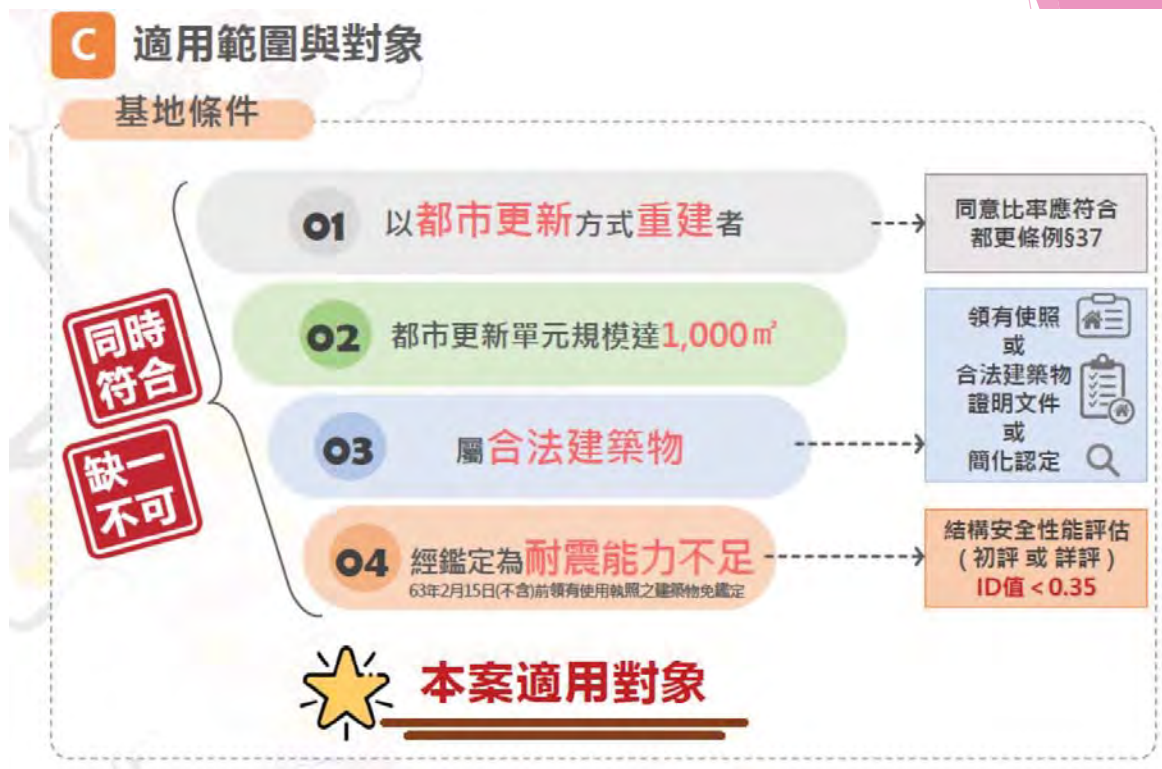


提高重建誘因，加速老舊危險建築物重建。

響應2050淨零排放目標，翻轉耐震不足建築物朝低碳、耐候設計，打造永續與韌性城市，建立臺北低碳家園。



臺北市防災型都更專案之適用-基地條件



臺北市防災型都更專案之適用-耐震能力不足



臺北市防災型都更專案之適用-結構安全性能評估

C 適用範圍與對象

建築物結構安全性能評估

依循「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第3條辦理

申請對象

建築物所有權人
1/2以上同意書&委任書

或

公寓大廈管理委員會
區權人會議決議通過會議紀錄
+公寓大廈管理組織報備證明



檢附文件

使用執照
(影本)

或

合法建築物
證明文件



評估機構

多家鑑定機構

(內政部公告評定之共同供應契約機構)

- 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
-



臺北市防災型都更專案-建築物規劃設計條件

D 更新後建築物規劃設計

需同時符合4面向、5條件



4
面向

①



②



③



④



5
條件

①

耐震設計

②

綠建築&建築能效1+

③

智慧建築

④

透水保水設施

透水鋪面人行空間/
雨水出流抑制設施

⑤

無障礙環境

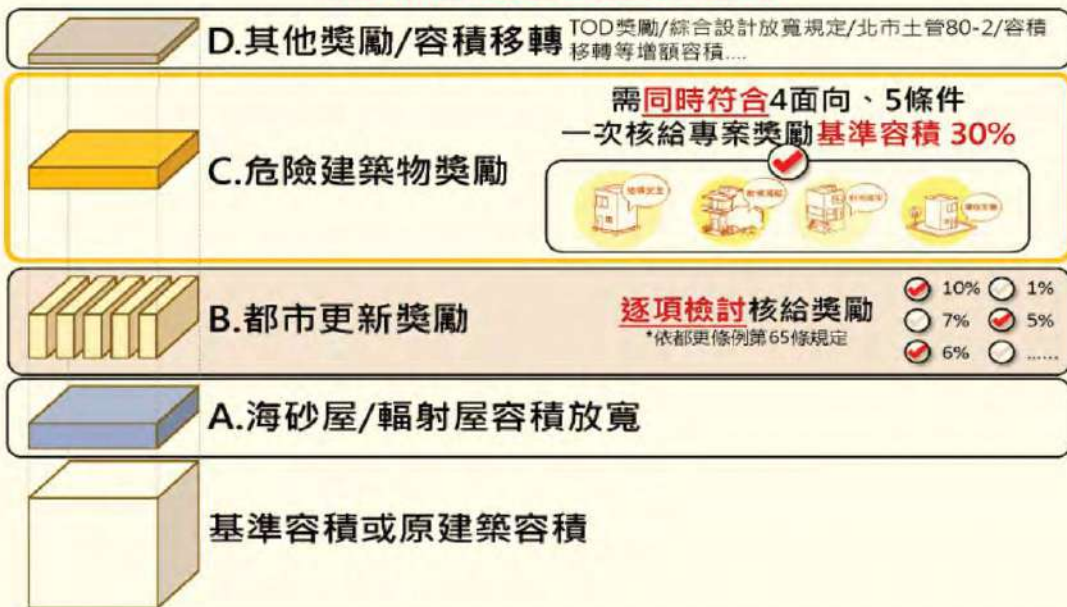
以取得相關標章、候選證書及通過評估為準

- 都更事業計畫核定前：與市府簽訂協議書
- 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2年內：取得標章或通過評估

臺北市防災型都更新專案獎勵模式

危險建築物容積獎勵

總容積不得超過 **2倍基準容積**



臺北市防災型都更專案-獎勵上限

E 獎勵上限

一般情況

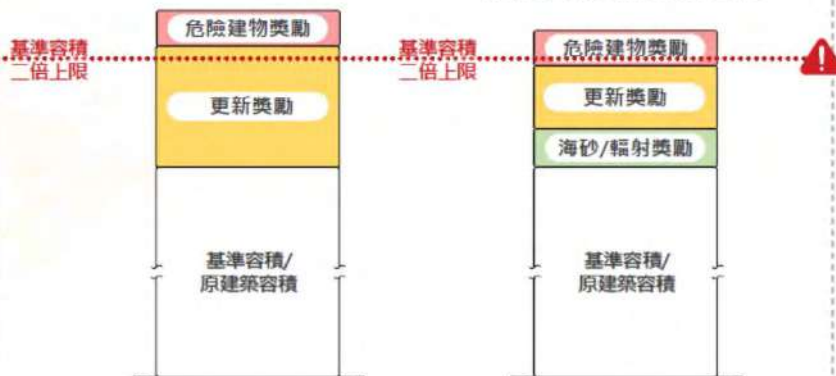
以基準容積二倍為上限核算



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，逕依都更審議會審議結果辦理。
(臺北市都市更新及爭議處理審議會)
- 不得再申請其他獎勵及容積移轉。

*其他獎勵：增額容積、都計獎勵...

臺北市防災型都更專案-開發期程與保證金

F 計畫管制

開發期程



自都市更新事業計畫(及權利變換計畫)核定之日起**1**年內應申請**建造執照**

保證金之繳納



比照都市更新建築容積獎勵辦法辦理
於**領得使用執照前**繳納相關保證金

$$\text{應繳納金額} = \begin{matrix} \text{報核當時} \\ \text{更新單元內} \\ \text{土地公告現值} \\ \text{(按面積比率加權平均)} \end{matrix} \times 0.7 \times \begin{matrix} \text{綠建築/智慧建築/耐震建築/無障礙} \\ \text{申請獎勵容積樓地板面積} \end{matrix}$$

臺北市防災型都更專案-審議流程與受理期限

G 審議流程及受理期限

審議流程



審議時程比照**168專案**

- 事業計畫180日工作天
- 事業併送權利變換計畫240日工作天

提交申請書件

事業計畫(及權利變換計畫)

*實施方式為權利變換方式者，應以事業計畫及權利變換計畫併送辦理

申請本案應再檢附文件

01 使用執照/合法建築物證明

02 結構安全性能評估報告
(63年前領有使用照者免附)

公開展覽30日及公聽會

都更幹事(及權變小組)會議/複審會議

舉行聽證

都市更新及爭議處理審議會

核定發布實施

受理期限



應自計畫發布日起**5年內**提出申請

大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 - 1. 純列管海砂之容積獎勵
 - 2. 列管海砂+一般都更
 - 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較1
 - 海砂屋上限 都更上限 防災都更
- 五、海砂屋575專案
- 六、結論
- 七、Q A

四、各種獎勵方案之比較1

樣態	海砂屋上限	都更上限	防災都更	備註
1. 純海砂	原容或法容*1.3			須經列管拆除之海砂屋
2. 純一般都更		原容+法容*0.3 法容+法容*0.5 原容*1.2 原容*1.3(海砂或耐震不足)		a. 須為都更地區或更新單元 b. 需逐項檢討獎勵上限
3. 海砂+都更(原容大於法容時) A	原容*0.3	法容*1.5		● 列管海砂+都更地區或更新單元
B	原容*0.3	原容+法容*0.3		● ABC項都更需逐項檢討獎勵上限
C	原容*0.3	原容*1.2		
D	X	原容*1.3		D項免檢討都更獎勵項目(65條2項2款)
4. 海砂+防災都更	原容*0.3或法容*0.3	原容+法容*0.3 或法容+法容*0.5	專案獎勵 法容*0.3	符合防災都更規定基地1000M2以上。ID1<0.35

大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 1. 純列管海砂之容積獎勵
 2. 列管海砂+一般都更
 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較²

更新地區 自劃單元 危老 海砂
- 五、海砂屋575專案
- 六、結論
- 七、QA

有關更新地區、自劃單元、危老及海砂屋重建相關比較

比較項目	更新地區	自劃更新單元	危老建築物加速重建條例	海砂屋重建
容積獎勵上限	1. 法容之50 2. 原容+法容30%		1. 法容之30% 2. 原容之15%	1. 原容積率之30% 2. 原總樓地板面積之30%
時程獎勵	108年5月15日以前 擬訂都市更新事業計畫報核		3年內10%(106.5.12至109.5.11)· 第4年(109.05.12起) 8%	
	第1年10% 第2年8% 第3年至第6年6%	第1年7% 第2年6% 第3年至第6年5%	第5年6% 第6年4% 第7年2% 第8年1%	第6年起，每年折減5%容積獎勵，折減後不得低於10%
	108年5月15日以後 擬訂都市更新事業計畫報核		第9年(114.05.12起)無時程獎勵。 (時程獎勵與規模容積獎勵，兩者合計不得超過基準容積10%的額度上限)	
	5年內10% 6-10年5%	5年內7% 6-10年3%		

有關更新地區、自劃單元、危老及海砂屋重建相關比較(續1)

規模獎勵	1. 含一個以上完整計畫街廓：5%。 2. 土地面積達3000m²以上未滿10000m²：5%；每增加100m²，另給予0.3%。 3. 土地面積達10000以上m²：30%。	第4年(109.05.12起)，危老建築物基地加計合併鄰地面積達200m²者，給予2%獎勵，每增加100m²，另給予0.5%獎勵。 (時程獎勵與規模容積獎勵，兩者合計不得超過基準容積10%的額度上限)	無
綠建築標章獎勵	1. 鑽石級：10% 2. 黃金級：8% 3. 銀級：6% 4. 銅級：4% 5. 合格級：2%	1. 鑽石級：10% 2. 黃金級：8% 3. 銀級：6% 4. 銅級：4% 5. 合格級：2% (建築基地面積逾500m²，不適用銅級與合格級之獎勵)	無

有關更新地區、自劃單元、危老及海砂屋重建相關比較(續2)

智慧建築標章獎勵	1. 鑽石級：10% 2. 黃金級：8% 3. 銀級：6% 4. 銅級：4% 5. 合格級：2%	1. 鑽石級：10% 2. 黃金級：8% 3. 銀級：6% 4. 銅級：4% 5. 合格級：2% (建築基地面積逾500m²，不適用銅級與合格級之獎勵)	無
無障礙獎勵	1. 取得無障礙住宅建築標章：5% 2. 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境： (1)第一級：4% (2)第二級：3%	1. 取得無障礙住宅建築標章：5% 2. 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境： (1)第一級：4% (2)第二級：3%	無

大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 - 1. 純列管海砂之容積獎勵
 - 2. 列管海砂+一般都更
 - 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較1
 - 海砂屋上限 都更上限 防災都更

五、海砂屋575專案

- 六、結論
- 七、QA



壹、協助海砂屋重建之必要

高氯離子混凝土建築物(俗稱海砂屋)

建材內高量氯離子造成建物裂損、鋼筋鏽蝕等損害，

對於房屋結構安全具**不可逆性之損害** !!



海砂屋重建 **刻不容緩** !!

危險性

急迫性

不可逆

維護地區環境安全、提升居住品質
強化老舊房屋面對地震災害之韌性



貳、臺北市積極協助海砂屋重建

本市列管追蹤海砂屋，維護居住安全



臺北市高氯離子混凝土建築物更新地區-示意位置圖

每月滾動檢討

都發局(建管處)列管
須拆除重建海砂屋

未報核都更事業計畫
尚未辦理自辦公聽會案件

27案

+

預計113年第一季檢討
迅行劃定更新地區(每季滾動檢討)

6案

專案目標：協助海砂屋盡速重建

33案立即適用受惠!!

貳、臺北市積極協助海砂屋重建



貳、臺北市積極協助海砂屋重建



參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫

專案 2 大亮點

① 列管我就幫!

經本府**列管**屬「**須拆除重建**」之海砂屋，即可申請本專案。

② 過半即進場!

第一階段意願超過**50%**，本府即協助**權值試算**，提供整合基礎。



都更第8箭-臺北市高氯離子混凝土建築物**575**專案

參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫

申請資格



1. 屬都發局(建管處)列管公告「**須拆除重建**」之海砂屋。

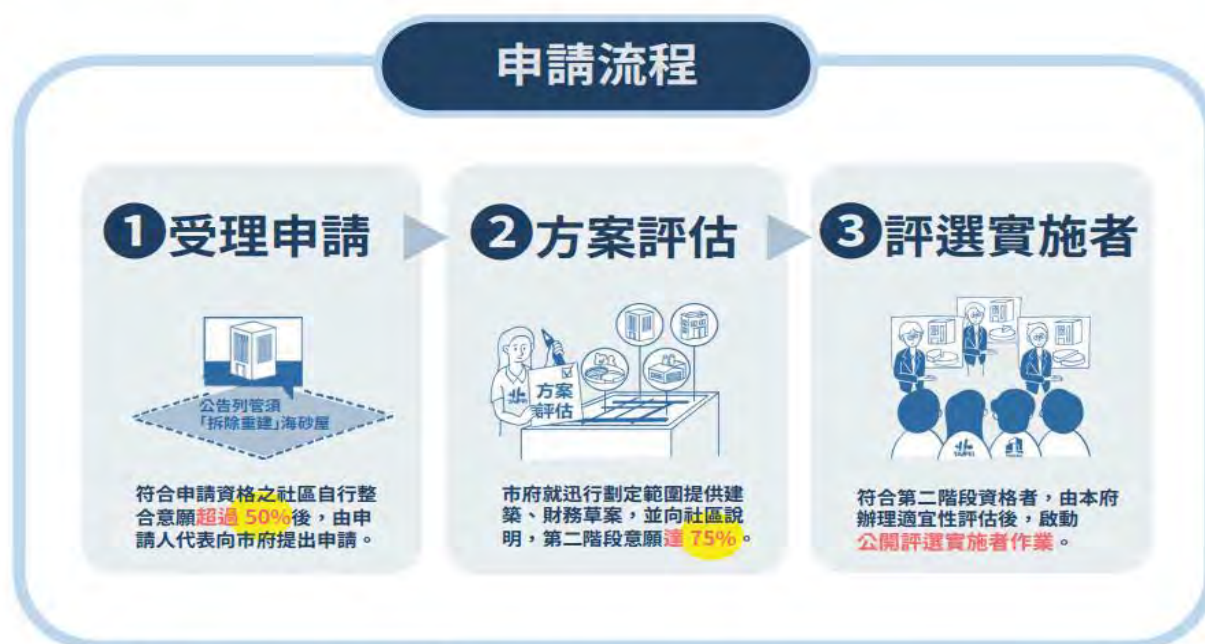


2. 私有土地及私有合法建物所有權人數，或合法建物戶數意願**超過50%**。



3. 倘申請基地範圍內「已辦理自辦公聽會」者，為避免延宕重建期程，不予受理申請。

參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫



※ 方案評估意願調查時間為**14日曆天**。

第二階段意願未達75%、第三階段公開評選實施者作業流標者，**1年內同範圍不得再申請本計畫**。

參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫-執行時程

9



六、近期法規及動向

一、臺北市都更新及爭議處理審會歷次通案重要原則 1130513發布

臺北市政府都市發展局	99年06月24日	北市都新字第09931121400號函頒
臺北市政府都市發展局	106年10月25日	北市都新字第10632323700號函修正
臺北市政府都市發展局	107年07月26日	北市都新字第1076002232號函修正
臺北市政府都市發展局	110年01月15日	北市都新字第1106004244號函修正
臺北市政府都市發展局	111年07月28日	北市都新字第1116019597號函修正
臺北市政府都市發展局	113年05月13日	北市都新字第1136011650號函修正

一、臺北市都更新及爭議處理審會歷次通案重要原則 1130513

二、「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」修正內容對照表

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
一、容積獎勵項目	(五) 6	救災活動空間動線寬度未達 4 公尺者應退縮補足 4 公尺。另基地臨道路側皆應退縮 2 公尺以上人行道，且除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則採設置實體阻隔（如植栽、緣石、高低差等）方式，以達人本交通。	計畫道路未達 8 公尺，應退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道，但下列情形之一者，原則免再退縮達 2 公尺： (1) 基地面積未達 1,000 平方公尺者。 (2) 基地面積大於 1,000 平方公	1. 本項審議原則本是為利消防救災通行，並同時考量人行、車行動線串聯所訂之。 2. 依據內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，故基地依前開指導原則設有消防車輛救災活動空間尺寸為 8 公尺*20 公尺並保持平坦無固定障礙設施，且

79

一、臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則1130513

地面道路或騎樓	交通。	1,000 平方公尺，但退縮補足 8 公尺後，經建築師檢討該部分未符合土地使用分區平均寬深度者。	條件室或考量供人行走之地面道路	坦無固定障礙設施，且救災活動空間動線寬度至少應符合 4 公尺單向通行。以及本府消防局 113 年 2 月 21 日北市消救字第 1133007818 號函表示：「為利雲梯消防車停放及操作執行救災作業，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，有關劃設之
---------	-----	--	-----------------	---

取消未達8公尺計畫道路一律退縮補足8公尺再退2公尺規定

修正為消防救災活動空間動線須補足至4M。基地臨道路側均須退2M人行步道規定

80

一、臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則-111-07-28>1130513

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
			<u>或騎樓延續性，並經審議會決議辦理。</u>	消防救災活動空間仍應保持平坦」(與道路順平)。又為配合本府淨零排放、降溫城市政策，提升植栽種植可及面積，修正本項審議原則規範。

81

一、臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則1130513

7	7	<u>申請留設騎樓之容積獎勵應符合下列擇一事項：</u> (1) <u>基地沿街面已設置 2.5 公尺(含)以上公有人行道者，得設置騎樓。倘公有人行道未達 2.5 公尺(或未設置公有人行道者)，應退縮補足無遮簷人行道後再設置騎樓。</u>	-	新增申請留設騎樓之容積獎勵規定	1. 本項新增係配合本府 112 年 9 月 18 日修正發布「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」調整設置騎樓之獎勵係數，因都市更新案倘留設騎樓應先考量都市計畫載明優先留設騎樓路段及現況有騎樓紋理之開發基地優先留設。又基於本府推動綠色運輸，有助於人行道劃設自行車道之需要，故倘已設置公有人行道或公有人行
---	---	---	---	-------------------------------	---

82

一、臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則1130513

(2) <u>基地位於都市計畫指定騎樓路段應設置騎樓。</u> (3) <u>現況有騎樓紋理之開發基地優先留設騎樓。</u> <u>以上退縮無遮簷人行道及騎樓，合計申請獎勵總寬度以 6 公尺為上限。</u>	新增申請留設騎樓之容積獎勵規定	道未達 2.5 公尺者，應補足 2.5 公尺後再設置騎樓，以達綠色運輸及人本交通之理念。 2. 有關留設之供人行走之地面道路或騎樓獎勵值計算，依據「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定，以基地各側臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面部分，以總寬度 6 公尺為上限。
--	-------------------------------	--

83

一、臺北市都更新及爭議處理審會歷次通案重要原則1130513發布

編號	修正規定
6	救災活動空間動線寬度未達 4 公尺者應退縮補足 4 公尺。另基地臨道路側皆應再退縮 2 公尺以上人行道，且除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則採設置實體阻隔（如植栽、緣石、高低差等）方式，以達人本交通。

一、臺北市都更新及爭議處理審會歷次通案重要原則 1130513發布

編號	修正規定
7	申請留設騎樓之容積獎勵應符合下列擇一事項： (1) 基地沿街面已設置 2.5 公尺(含)以上公有人行道者，得設置騎樓。倘公有人行道未達 2.5 公尺(或未設置公有人行道者)，應退縮補足無遮簷人行道後再設置騎樓。 (2) 基地位於都市計畫指定騎樓路段應設置騎樓。 (3) 現況有騎樓紋理之開發基地優先留設騎樓。 以上退縮無遮簷人行道及騎樓，合計申請獎勵總寬度以 6 公尺為上限。 事業計畫於 113 年 8 月 1 日後報核者，或於 113 年 8 月 1 日後申請重行公展或變更都市更新事業計畫據以適用 112 年 9 月 18 日修正公布之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」之案件，皆應依前項原則辦理。

二、北市一定條件之山坡地放寬(建蔽率、高度)-須以 都更方式辦理1130514發布



• 發布日期：113-05-14

北市山限區都更都審原則公告實施！

發布機關：臺北市都市更新處
聯絡人：謝明同主任秘書
聯絡資訊：02-27815696轉3003

因應全球極端天氣現象加劇，並兼顧環境及坡地老舊建物之居住安全，北市府於112年12月18日修正公布臺北市都市更新自治條例，開放位處非地質敏感區之山坡地、山限區內危險建物得辦理都市更新；其中，如需經都市設計審議檢討建築物高度者，市府公布都市設計審議原則，將檢討項目明確化，以提高行政效率、簡政便民，加速都市更新推動！

更新處表示，依臺北市都市更新自治條例第18條，依水土保持法、山坡地保育利用條例規定公告之山坡地，以及臺北市公告之「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制地區」（簡稱山限區），範圍內非位於地質敏感區的危險建物（海砂屋或耐震能力不足），得經市府依法迅行劃定更新地區以辦理都更重建，並酌予放寬建築物高度及建蔽率，且如因基地條件限制，未能依核定後之容積重建者，得透過都市設計審議或都市計畫變更檢討建築物高度。以第二種住宅區為例，現行規範建築高度最高為21公尺、建蔽率最大為50%，如因基地條件限制而有高度放寬需求者，使得透過都市設計審議突破21公尺高度限制。

為落實簡政便民、提高行政效率，市府於113年5月14日公布「山坡地及山限區危險建物都市更新案經都市設計審議檢討建築物高度」審議原則，明確規範在建築高度最高至30公尺前提下，實施者得於建築設計時，滿足建蔽率最大化、不做挑空設計及夾層，並檢附高度放寬前後建築量體比較、視覺景觀模擬及交通影響分析，即得經都市設計審議委員會審議檢討建築物高度。

更新處進一步表示，因應逐年加劇的極端天氣事件，今年地震頻繁也促使民眾思考提升居住安全；市府除本系列修法精進措施外，持續推動改進都更8箭政策，自各面向精進都市更新機制，打造安心住屋的臺北。

1.山坡地或山限區

2.非地質敏感區

3.危險建築物(海砂屋或耐震能力不足)

4.迅行劃定都更重建

5.住二高度放寬30公尺以下
都審會通過

發布日期：113-05-14

修法適用對象


本市山限區
及山坡地範圍
(未坐落依地質法公告之
地質敏感區)


迅行劃定更新地區，
降低同意比例門檻至50%
(海砂屋或耐震能力不足之危險建物)

建築基地報核
都市更新事業計畫

建蔽率放寬	使用分區	基地面積	建蔽率規範	備註
	住二	1000㎡以下者	50%為上限	以原建蔽率大於法定建蔽率者為限 原建蔽率：住二35%、住三45%
		超過1000㎡者	40%為上限	
	住三	1000㎡以下者	60%為上限	
		超過1000㎡者	50%為上限	
高度限制放寬	使用分區		高度限制	
	住一		10.5m	1. 原建物高度超過左列高度者，得以原建築物高度重建 2. 如因基地條件限制致未能按獎勵後建築容積重建者，如經都市設計審議通過，得以該獎勵後建築容積檢討建築物高度，或透過都市計畫變更方式辦理
	住二		21m	

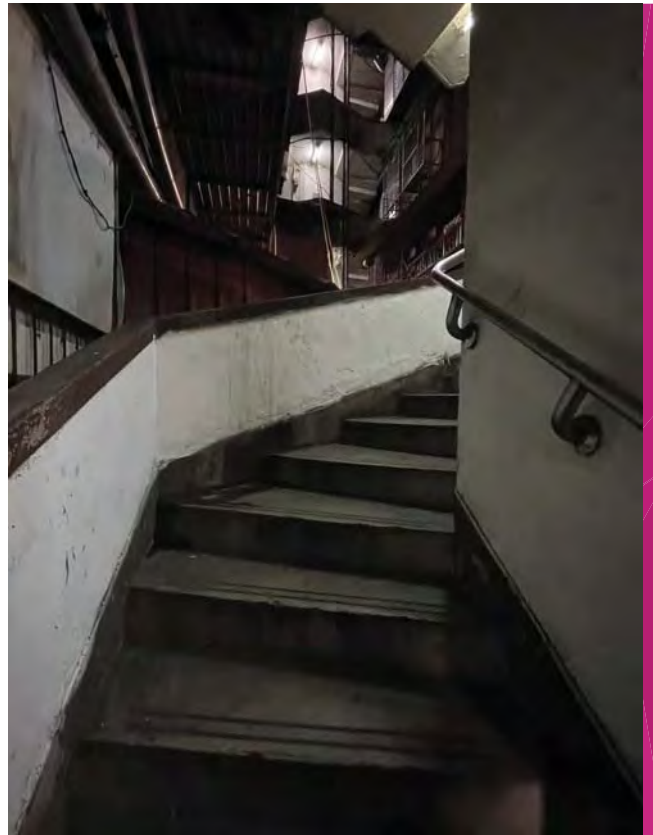
都市設計審議原則

(113.05.14發布)

申請基地應先達成建蔽率極大化，且建築設計應符合以下原則

- ① 樓高除地面層以4.2公尺為上限；其餘樓層以3.6公尺為上限，且不得做挑空設計或夾層
- ② 基地內各棟建築物高度，以30公尺為上限
- ③ 檢附容積總量檢討分析，說明建築物高度放寬前後建築量體比較、視覺景觀模擬等，並製作建築前後交通影響分析

三、1130403-紅單黃單統計(1130708) 及劃定更新



1130403地震紅黃單案件統計清冊

(1130613)(11:00)

等級	編號	行政區	地址
紅單	1	士林区	葫蘆街2號
	2	萬華區	桂林路242巷48弄23號
黃單	1	松山區	民生東路5段202號及204號
	2	南港區	興中路76、78號
	3	松山區	民生東路5段206號
	5	南港區	中坡南路13號
	6	松山區	饒河街171號4樓
	7	萬華區	武昌街2段118-5號
	8	文山區	羅斯福路6段27號1樓
	9	中正區	中華路二段307巷2-20號(雙)
	10	中正區	中華路二段309巷2-20號(雙)
	12	南港區	重陽路433號、435號
	14	內湖區	陽光街161巷2弄1-4號
	15	南港區	南港路二段288至298號
	16	內湖區	康寧路3段99巷17弄22之1號4樓
	17	內湖區	康樂街74巷2-8(雙)76巷1-7(單)地下室
	20	松山區	民生東路三段110巷10號
	21	中正區	臨沂街32巷6號
	22	中山區	新生北路三段56巷10號1樓及地下室
	23	中山區	吉林路447巷5-17號(單)
	24	松山區	南京東路四段133巷6弄20號2樓
	25	內湖區	康寧路三段189巷66至78-4號、80弄2號至26號
	26	內湖區	安泰街45巷2至10號地下室、53巷1至11號地下室

1130403地震紅黃單案件統計清冊

(1130708)(12:00)

等級	編號	行政區	地址
紅單	1	士林区	葫蘆街2號
	2	萬華區	桂林路242巷48弄23號
黃單	1	松山區	民生東路5段202號及204號
	2	南港區	興中路76、78號
	3	松山區	民生東路5段206號
	5	南港區	中坡南路13號
	6	松山區	饒河街171號4樓
	7	萬華區	武昌街2段118-5號
	8	文山區	羅斯福路6段27號1樓
	9	中正區	中華路二段307巷2-20號(雙)
	10	中正區	中華路二段309巷2-20號(雙)
	12	南港區	重陽路433號、435號
	14	內湖區	陽光街161巷2弄1-4號
	15	南港區	南港路二段288至298號
	16	內湖區	康寧路3段99巷17弄22之1號4樓
	17	內湖區	康樂街74巷2-8(雙)76巷1-7(單)地下室
	20	松山區	民生東路三段110巷10號
	21	中正區	臨沂街32巷6號
	22	中山區	新生北路三段56巷10號1樓及地下室
	23	中山區	吉林路447巷5-17號(單)
	24	松山區	南京東路四段133巷6弄20號2樓
	25	內湖區	康寧路三段189巷66號

1130403-紅單黃單劃定更新地區

發稿日期：113年6月7日

聯絡人：謝明同主任秘書

聯絡電話：02-27813096轉3003

0403震災後北市府公告首批紅黃單危險建物迅行劃定更新地區 降低同意比率為第一批劃定10案 1/2 加速更新重建

0403花蓮大地震在台北釀成災情，北市府截至5月30日共計列管2處紅單、23處黃單建築物，為協助紅、黃單危險建物加速家園重建，凡經北市府「依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者」，皆依都市更新條例第7條規定主動辦理迅行劃定更新地區，並於6月5日已公告「劃定113年4月3日震災後紅單及黃單危險建物為更新地區」(第一批)，共計迅行劃定10案，面積1.84公頃。

事業計畫權變計畫報核降低同意比率為1/2

因震災後一樓梁柱受損之南機場整宅一期(單元四)，臺北市都市更新處於113年4月9日召開都市更新說明會，本案於113年5月21日達「臺北市公辦都市更新7599專案計畫」第一階段受理門檻，刻辦理第二階段建築規劃及財務試算作業，將擇期召開第二階段方案評估說明會，本次亦納入迅行劃定更新地區。

南機場黃單也納入

本次迅行劃定10案中，除南機場整宅一期(單元四)外，亦有松山區建成花園等大型社區，更新處提醒，經公告迅行劃定更新地區者，其更新地區範圍內之土地及合法建築物所有權人參與意願達1/2以上，即可依「都市更新條例」第37條規定提送都市更新事業計畫或權利變換計畫，期能幫助大型社區之重建，並加速更新推動，倘有任何疑問也歡迎來電(02)2781-5696分機3093，將由專人為您服務，或上更新處官網(<https://uro.gov.taipei/>) 便民服務更新地區範圍，查詢本次迅劃地區計畫書圖(<https://reurl.cc/mNM41>)。

臺北市都市更新計畫書

1130605公布-0606生效

劃定臺北市 113 年 4 月 3 日震災後
紅單及黃單危險建築物為更新地區案

案名：劃定臺北市 113 年 4 月 3 日震災後紅單及黃單危險建築物為更新地區案

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：範圍詳如公告圖

計畫面積：1.84 公頃

類別：劃定

法令依據：都市更新條例第 7 條及第 9 條

參、劃定更新地區範圍

本府 113 年 4 月 3 日震災後公告之紅單建築物，依前開劃定原則，劃定 1 處更新地區，範圍詳列如下：

(一)士林區劃定 1 處，面積約 112.00 平方公尺。

表1 紅單建物劃定更新地區面積

行政區	地段地號	列管門牌	面積 (平方公尺)	土地使用分區	劃定原則及 緣由	備註
士林	海光段三小段 115、132、133 地號等 3 筆土地	葫蘆街 2 號 1 樓、2 樓	112.00	第一種商業區、道路用地、第三種住宅區	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	依本府 113 年 4 月 25 日府都建字第 1136113031 號函，該建築物樓梯護牆等多處損毀，經緊急評估結果有危險之虞，列為紅單建築物，並限期完成修繕補強或拆除。

本府 113 年 4 月 3 日震災後公告之黃單建築物，依前開劃定原則，劃定 9 處更新地區，範圍詳列如下：

- (一) 松山區劃定 2 處，面積約 4,786.00 平方公尺。
- (二) 萬華區劃定 1 處，面積約 1,034.00 平方公尺。
- (三) 文山區劃定 1 處，面積約 45.47 平方公尺。
- (四) 中正區劃定 2 處，面積約 3,114.58 平方公尺。
- (五) 內湖區劃定 3 處，面積約 9,265.00 平方公尺。

表2 黃單建物劃定更新地區面積

行政區	地段地號	列管門牌	面積 (平方公尺)	土地使用分區	劃定原則及 緣由	備註
松山	民生段 53 地 號 1 筆土地	民生東路五 段 202、204、 206 號	4,526.00	第三種商業區 (民生社區特 定專用區)	都市更新條例 第 7 條第 1 項第 3 款	依本府 113 年 4 月 30 日府都建字第 1136118411 號函、府 都建字第 1136118417 號函、府都建字第 1136118420 號函，經 緊急評估有危險之虞， 列為黃單，並限期完成 修繕補強。
	寶清段七小 段 204、205 地號等 2 筆 土地	饒河街 171 號 4 樓	260.00	第三種商業區	都市更新條例 第 7 條第 1 項第 3 款	依本府 113 年 5 月 2 日府都建字第 1136118382 號函，經 緊急評估有危險之虞， 列為黃單，並限期完成 修繕補強。
萬華	福星段四小 段 52、53、 54、55、56、 57、58、59、 60、61 地號 等 10 筆土地	武昌街二段 118 之 5 號	1,034.00	第四種商業 區、第四種商 業區及道路用 地（公共設施 用地）	都市更新條例 第 7 條第 1 項第 3 款	依本府 113 年 5 月 16 日府都建字第 1136119410 號函，經 緊急評估有危險之虞， 列為黃單，並限期完成 修繕補強。
文山	景美段一小 段 46、52-3 地號等 2 筆 土地	羅斯福路六 段 27 號 1 樓	45.47	第三種商業區 (特)	都市更新條例 第 7 條第 1 項第 3 款	依本府 113 年 5 月 6 日府都建字第 1136118781 號函，經 緊急評估有危險之虞， 列為黃單，並限期完成 修繕補強。

四、力拼大都更時代！北市都更租 稅減免優惠再延長5年

臺北市都市更新處
113年06月21

108年5月3日
北市府創全國先驅
宣布實施都更租稅減免
(施行期限108年2月1日至113年1月31日)

113年1月31日
租稅減免施行期限屆滿

北市宣布延長都更租稅減免實施期
限至118年1月31日止
都更案於118年1月31日前完成者皆適用
(未完成但符合都更條例第67條第3項者準用)



房屋稅

延長減徵年限

減半徵收

2年



2年期間未移轉得延長
至喪失所有權止

延長說明

2年 + 10年



土增稅



契稅

協議合建

第 67 條
第 3 項

減徵

0%



發稿單位：臺北市都市更新處
發稿日期：113年06月21日
聯絡人：謝明同 主任秘書

減徵40%

都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。

第 67 條

更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

- 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
 - 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
 - 三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。
 - 四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
 - 五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
 - 六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
 - 七、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。
 - 八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
- 前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。

都更稅捐減免措施

	權利變換		協議合建	
	原措施	108年減徵暨本次延長減徵措施	原措施	108年減徵暨本次延長減徵措施
地價稅	免徵、減徵	免徵、減徵	免徵、減徵	免徵、減徵
房屋稅	減半徵收2年	減半徵收2+10年	減半徵收2年	減半徵收2+10年
土地增值稅	減徵40%	減徵40%	無	減徵40%
契稅	減徵40%	減徵40%	無	減徵40%

房屋稅減免

申請資格

- 更新後建築物為更新前合法建築物所有權人所有者或實施者。

應備文件

- 申請函。
- 更新單元更新後稅捐減免建物清冊。

申請流程

1. 新建房屋於使用執照核發後，實施者應列冊申報設立房屋稅籍。
2. 可併同地價稅向主管稅捐稽徵機關辦理。

土地增值稅、契稅減免

申請資格

- 原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者。

應備文件

- 申報書。
- 協議合建契約書。
- 實施者與所有權人間辦理產權移轉明細表。
- 相關證明文件。

申請流程

- 由實施者列冊，檢同有關證明文件，向主管稅捐稽徵機關辦理。

五、1130715-有關本市土地使用分區管制自治條例規定得放寬建蔽率案件執行原則及作業流程，修正如說明

發文日期：中華民國113年7月15日

發文字號：北市都規字第1133046627號

主旨：有關本市土地使用分區管制自治條例規定得放寬建蔽率案件執行原則及作業流程，修正如說明，請查照並轉知。

說明：

一、為配合本市畸零地使用自治條例修正，有關建築基地符合本市土地使用分區管制自治條例第10、25、37、45、52、66條規定無法依法定容積率之建築樓地板面積建築而擬申請放寬建蔽率案件執行原則及相關作業流程，修訂如下：

(一)屬須經都市設計審議者，由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核。

(二)非屬須經都市設計審議，惟須經本市都市更新及爭議處理審議會審議者，由本市都市更新及爭議處理委員會審核。

(三)無須經都市設計審議或都市更新審議，惟符合下列各款之一者，得由本市建築管理工程處逕依前開規定併於建造執照放寬建蔽率：

1、受限於航高限制者。

2、基地臨接道路寬度6公尺以下者。

3、未達本市土地使用分區管制自治條例之最小建築基地規定，並經本市畸零地調處委員會核准單獨建築或屬本市畸零地使用自治條例第四條所列各項非屬畸零地情形得單獨建築之基地。

(四)非屬前開各項者，由本局（都市規劃科）審核。

二、為利後續審核是否符合本市土地使用分區管制自治條例規定無法依法定容積率之建築樓地板面積建築，申請放寬建蔽率案件者，須提供放寬建蔽率前、後建築物配置相關圖說及綜理表，敘明「無法依法定容積率之建築樓地板面積建築」之緣由，並由建築師簽證負責，以供後續查核。

三、本局111年1月22日北市都規字第1113008936號函「有關本市土地使用分區管制自治條例規定得放寬建蔽率案件執行原則及相關作業流程」，自即日起停止適用。

六、1130717-有關本市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定人行步道系統留設處理原則，修正如說明，請查照並轉知。

發文日期：中華民國113年7月17日

發文字號：府授都規字第1133049704號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一、二（32491693_1133049704_1_ATTACH1.odt、
32491693_1133049704_1_ATTACH2.pdf）

主旨：有關本市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定人行步道系統留設處理原則，修正如說明，請查照並轉知。

一、本府前以111年10月21日府授都規字第1113079666號函訂

「本市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定人行步道系統留設處理原則」，係為本府自108年起公告之各行政區通盤檢討細部計畫案，其都市設計管制規定均訂有人行步道系統之相關內容（建築基地除指定留設騎樓或無遮簷人行道路段，其餘臨接道路段應留設1.5公尺（或2公尺）無遮簷人行道（為原則），詳附件一），考量部分狹小基地受限於基地條件，經審認符合原則者，得改以法定騎樓檢討設置。惟上開函釋就設置騎樓代替無遮簷人行道之院落檢討方式未有規定，致院落檢討有法令適用之疑義。

二、為明訂設置騎樓代替無遮簷人行道之院落檢討方式，故修訂處理原則如下：

（一）考量部分狹小基地受限於基地條件，故援引本市建築管理自治條例第7條第2項：「基地條件特殊者，主管建築機關得依申請建築基地及鄰地實際情況核准之」規定，如建築基地符合下列各款情形之一者，得以法定騎樓檢討設置，並依第（二）項規定檢討：

- 1、基地屬角地且基地規模未達300平方公尺者。
- 2、基地因都市計畫或相關禁（限）建法規之建築物高度限制，致基準容積或依都市危險及老舊建築物加速重建條例、高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例規定申請之獎勵容積無法用罄者。
- 3、其他特殊情況之基地，經本府都市發展局個案審認者。

(二)符合前項條件基地，其設置之騎樓應依下列規定檢討

(如附件二圖例)：

- 1、騎樓留設之人行空間淨寬不得小於各通檢案指定寬度，且構造應符合本市建築管理自治條例第7條及建築技術規則之規定。
- 2、騎樓應規劃與鄰地留設騎樓或無遮簷人行道順接，避免妨礙通行。
- 3、騎樓部分得免檢討院落，惟非屬騎樓之無遮簷人行道部分仍應計入檢討院落。

三、為利後續審核是否符合本案處理原則設置騎樓，申請人須提供設置騎樓前、後建築物配置相關圖說及綜理表，敘明「無法退縮留設各通檢案指定寬度無遮簷人行道」之緣

由，並由建築師簽證負責，以供後續查核。

四、本府111年10月21日府授都規字第1113079666號函「本市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定人行步道系統留設處理原則」，自即日起停止適用。

附件一：臺北市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制無遮簷人行道留設規定一覽表

行政區	無遮簷人行道留設規定
南港區 (細部計畫於108年1月18日公告實施)	捌、都市設計管制 二、退縮留設人行道及帶狀式開放空間 (一)依據本府90年9月28日公告「修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」開放空間系統規定，本計畫主要道路兩側均已建成，為考量地區道路服務需求，指定路段兩側建築物新建、重建或改建時均須退縮建築，以增加道路寬度。其退縮部分以設置人行道或自行車道為主，並得計入法定空地面積。其退縮位置及寬度詳圖36所示。 (二)本計畫暫予保留地區(一)範圍內另案擬定細部計畫為產業生活特定專用區(一)、產業生活特定專用區(二)及策略型工業區土地，沿都市計畫道路、預留細部計畫道路及忠孝東路七段北側綠地用地側，皆應退縮留設4公尺寬帶狀式開放空間，詳圖37至圖39所示。
松山區 (細部計畫於108年4月25日公告實施)	陸、都市設計管制規定修訂內容 五、人行步道系統 (二)其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設1.5公尺無遮簷人行道以供人行。

內湖區 (細部計畫於108年7月17日公告實施)	玖、都市設計管制 一、整體性都市設計原則 (三)基於人本交通理念，型塑綠色都市，並考量人行安全，本計畫區建築基地除本市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定就帶狀開放空間、人行步道另有規定外，建築基地臨接未指定部分之道路側應退縮留設2公尺無遮簷人行道以供人行。
萬華區 (細部計畫於110年1月12日公告實施)	附件二、萬華區都市設計管制規定 五、人行步道系統 (一)騎樓或無遮簷人行道 2、其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設1.5公尺無遮簷人行道以供人行。

行政區	無遮簷人行道留設規定
大同區 (細部計畫於110年1月13日公告實施)	柒、都市設計管制規定 五、人行步道系統 (一)騎樓或無遮簷人行道 2、其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道以供人行。
士林區 (細部計畫第一階段於110年3月23日公告實施)	柒、都市設計管制規定 四、其他都市設計規定 本計畫區建築基地除本市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書規定及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地鄰接道路側應退縮留設1.5公尺無遮簷人行道為原則。
大安區 (細部計畫於110年7月9日公告實施)	柒、都市設計管制規定修訂及新訂內容 五、人行步道系統 (二)其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道，以供人行。

中山區 (細部計畫第一階段於110年11月18日公告實施)	柒、都市設計管制規定 六、人行步道系統 (二)其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道，以供人行。
中正區 (細部計畫於111年6月20日公告實施)	柒、都市設計管制規定 五、人行步道系統 (一)騎樓或無遮簷人行道 2、其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定(圖24)外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道為原則，以供人行。
文山區 (細部計畫於111年9月)	玖、都市設計管制規定修訂內容 四、開放空間系統與人行步道系統規定 (二)人行步道系統

行政區	無遮蔭人行道留設規定
23日公告實施)	3、其他路段 基於人本交通及綠色都市環境，本計畫區建築基地除臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮蔭人行道規定外，其餘臨接道路側以退縮留設淨寬1.5公尺無遮蔭人行道為原則，以供人行。
北投區 (細部計畫於111年10月7日公告實施)	案、都市設計管制規定修訂內容 四、開放空間系統及人行步道系統規定 (二)人行步道系統 2、其他路段 基於人本交通理念，型塑綠色都市，並考量人行安全，本計畫區建築基地除本市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書規定及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮蔭人行道規定外，其餘臨接道路側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮蔭人行道為原則以供人行。
信義區 (細部計畫第一階段於112年5月31日公告實施)	捌、都市設計管制規定修訂及新訂內容 五、人行步道系統 (三)其他 1、本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮蔭人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮蔭人行道以供人行。

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國113年11月12日
發文字號：府都設字第11300917561號
附件：計畫書1份



七、臺北市開發基地體感降溫專案」細部計畫案

主旨：核定公告本市都市計畫「擬定『臺北市開發基地體感降溫專案』細部計畫案」計畫書，並自113年11月13日零時起生效。

依據：

- 一、臺北市都市計畫委員會113年9月25日北市畫會一字第1133003116號函。
- 二、都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、詳如都市計畫書。
- 二、公告地點：本府公告欄（無附件，計畫書置於本府市政大樓1樓東區都市計畫工作站）、臺北市各區公所、刊登本府公報（無附件）。

市長 蔣萬安

2050 淨零路徑規劃

階段里程碑

- 建築**
提升建築外觀設計、
建築能效及家電能
效標準
- 運輸**
改變運輸方式，
降低運輸需求，
運具電氣化
- 工業**
提升能效，燃料
轉換，循環經濟，
創新製程
- 電力**
再生能源持續擴大，
發展新能源科技、儲
能、升級電網
- 負碳技術**
2030 進入示範階段
2050 進入普及階段



資料來源：國家發展委員會《臺灣 2050 淨零排放路徑及策略總說明》

圖1 臺灣淨零轉型路徑規劃之階段里程碑

建築排熱主要係受建築外殼、設備及能效之影響，故降溫對策為「建築節能」，藉由建築能效管控減少碳排放量，達降溫效益。

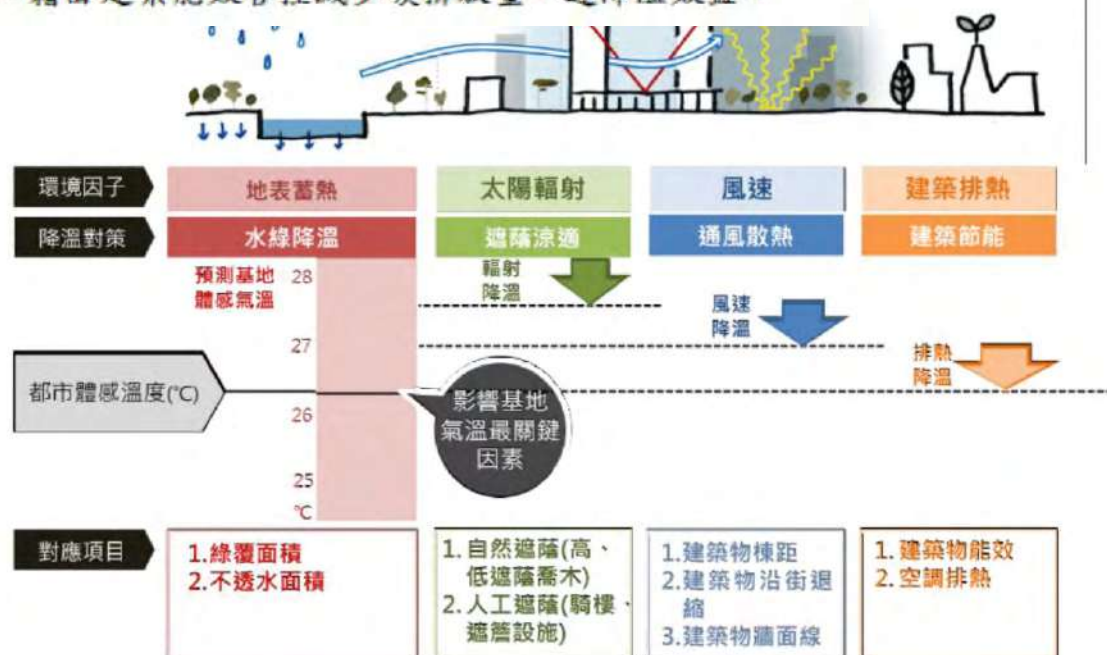


圖2 體感降溫環境因子及降溫對策



圖3 降溫城市計畫管制策略



圖4 街廓通風散熱配置示意圖



圖5 開發基地體感降溫之建築設計構想

二、為達體感降溫之目標，建築基地得依下列規定辦理：

(一) 水綠降溫：設置立體綠化設施

1. 立體綠化設施係指下列各款設施之一者：

(1) 設置於陽臺(圖 6-①)、露臺外(圖 6-②)之綠化設施，實際設置面積不得大於該層依建築技術規則不計入當層樓地板面積之陽臺面積。

(2) 外牆外之雙層植生遮陽牆。(圖 6-③)

2. 立體綠化設施得不計建築面積、總樓地板面積及容積樓地板面積，不受「臺北市土地使用分區管制自治條例」建築物高度比及停車空間之限制，並得計入院落深度。

前開立體綠化設施不得登記產權。

3. 有關立體綠化設施構造型式及永續維管之規定，另於「臺北市新建建築物綠化實施規則」訂定之。

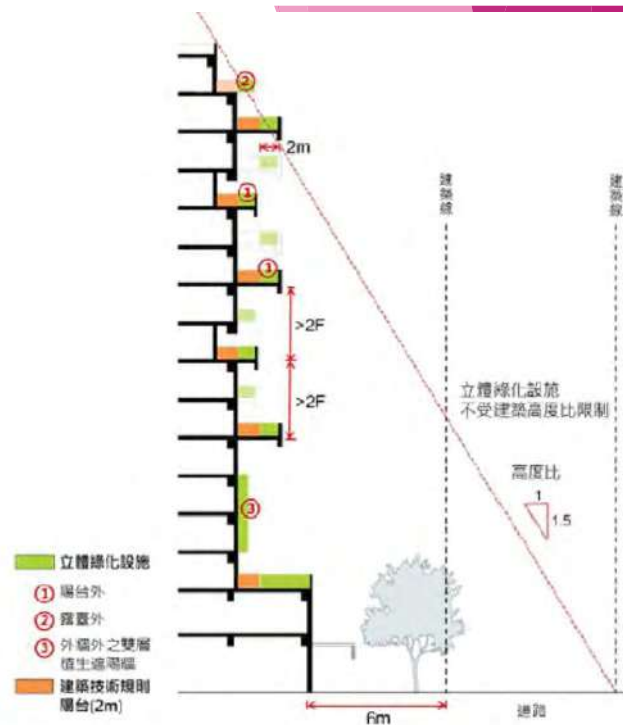
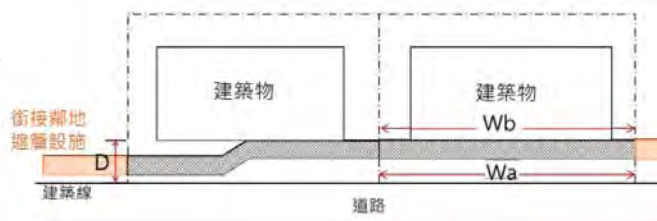


圖6 立體綠化設施設置示意圖

4. 開發基地規劃評估採用低衝擊開發設計 (LID)，得參考內政部國土管理署《水環境低衝擊開發設施操作手冊》及相關規定。

(二) 遮蔭涼適：設置連續遮簷設施 (圖 7、8)

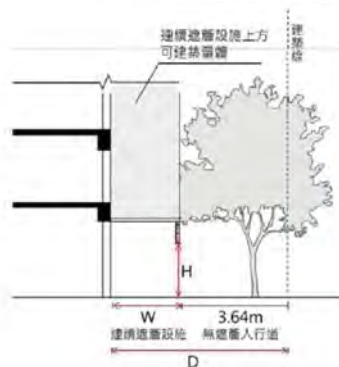
1. 連續遮簷設施得設置於都市計畫指定留設之帶狀式開放空間、無遮簷人行道，或自建築線進深 6 公尺範圍內，但非屬依都市計畫、「臺北市土地使用分區管制自治條例」或其他相關法令規定所留設騎樓者，及依「臺北市土地使用分區管制自治條例」留設無遮簷人行道者。
2. 連續遮簷設施構造應符合下列各款規定：
 - (1) 連續遮簷設施應維持最大之開放性，其頂蓋應為實體遮簷，並得與太陽能板及綠化設施結合。
 - (2) 連續遮簷設施長度應達沿街面之 80% 為原則，並儘量與鄰地騎樓或遮簷設施順平銜接。
 - (3) 連續遮簷設施深度不得超過 4 公尺，且與其外緣離地淨高比應達 0.7 以上。
 - (4) 除本計畫規定外，其餘構造應依建築法相關規定辦理。



連續遮簷設施：

- ① 遮簷設施長度 Wb 基地沿街長度 $Wa \geq 80\%$
- ② 設置範圍 $D \leq 6m$

圖7 連續遮簷設施配置示意圖



連續遮簷設施：

- ① 深度 W 外緣離地淨高 H $W/H \geq 0.7$
 $W \leq 4m$
- ② 設置範圍 $D \leq 6m$

圖8 連續遮簷設施構造示意圖

3. 連續遮簷設施得比照法定騎樓依建築技術規則建築設計施工編第 28 條檢討。
4. 連續遮簷設施得不計建築面積、總樓地板面積及容積樓地板面積，不受「臺北市土地使用分區管制自治條例」建築物高度比及停車空間之限制，並得計入院落深度。

(三) 通風散熱：建築物之棟距規劃應依相關法令規定辦理。

三、本計畫未規定事項，悉依其他有關法令規定辦理。

臺北市

八、海砂屋

高氯離子混凝土建築物

— 鑑定補助計畫 —

懶人包



海砂屋是什麼？

海砂屋應稱為「高氯離子混凝土建築物」，主要指在房屋興建時，在混凝土摻入未處理的海砂

由於海水含有大量的氯化鈉，而這些未經處理的海砂的鹽分，能自行吸收水分，造成混凝土產品化學變化與鋼筋分離、腐蝕，影響房屋結構及安全

為保護民眾居住品質，市府核定補助海砂屋鑑定費用加速辦理公告列管海砂屋，以維護並保障市民居住安全

海砂屋鑑定條件

- ① 84年1月23日興建的建築物或市府興建國宅
- ② 由管委會或管理負責人擔任申請人
- ③ 同意戶數達50%以上
- ④ 下列其一條件，需符合

- A 未曾向鑑定機構申請海砂屋鑑定
- B 於112年1月1日起至本計畫實施前，已由建築物所有權人自行委託鑑定機構申請海砂屋鑑定
- C 於本計畫實施前，經都發局列管為【可加勁補強】之海砂屋

113年5月10日起，以上4項條件全部符合，可申請鑑定，每案最高補助鑑定費上限為145萬元

鑑定公告列管獎勵

- ① 完成加勁補強或防蝕工程，可申請該項目補助費用，**每戶新臺幣10萬元**
- ② 所有權人完成拆除重建者，可申請其補助費用，**每戶新臺幣20萬元**
- ③ 申請重建者，可放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之**30%**
- ④ 由稅捐稽徵機關，依法**減免房屋稅捐**

審查公告列管項目

審查鑑定報告書符合「臺北市高氯離子建築物善後處理自治條例」，由都發局將依法公告列管，並限期停止使用

列管項目

- 1 可加勁補強或防蝕處理，公告日起5年內補強完成
- 2 公告鑑定為須拆除重建之建築物，限期公告起
 - ▶ 2年內停止使用
 - ▶ 3年內自行拆除且皆不得出租或營業使用

海砂屋 未停用罰則

- 1 建築物屆期未依規定停止使用，將處建築物所有權人5,000-60,000元以下罰鍰，必要時得按次處罰
- 2 若為營業使用者，依行政執行法規定處以怠金及停止供水供電

更多海砂屋鑑定資訊

3戶以上連署簽名，可申請**蹲駐點人員**說明

10戶以上連署簽名，可申請舉辦**社區列管說明會**

✓ 申請人或所有權人可檢附申請表向都發局提出申請

掃描QR CODE
查詢更多補助資訊



申請海砂屋鑑定補助計畫懶人包



適用對象及申請方式

須符合以下4點

1. 84年1月23日前興建之建築物或市府興建之國宅。
2. 由管委會或管理負責人擔任申請人（須完成報備程序）。
3. 同意戶數達50%以上。
4. 下列任一條件：
 - A. 未曾向鑑定機構申請海砂屋鑑定。
 - B. 於112年1月1日起至本計畫實施日止，已由建築物所有權人自行委託鑑定機構申請辦理海砂屋鑑定。
 - C. 於本計畫實施日前，經都發局公告列管為「可加勁補強」之海砂屋。

由申請人檢附申請書表等文件向都發局提出申請



掃描右下方QR code 查詢補助計畫詳細內容及申請書表

「房屋消滅及相關法令專區」>「臺北市高氣離子混凝土建築物鑑定補助計畫」



審查及公告列管

依據鑑定原則手冊及篩選性審查原則

「臺北市高氣離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會」審查鑑定報告文件

經審查符合規定

都發局公告列管

- 經鑑定「可加勁補強或防蝕處理」公告日起5年內補強完竣
- 經鑑定「須拆除重建」公告日起2年內停止使用公告日起3年內自行拆除



撥付補助款

公告列管後

鑑定機構/申請人檢附下列請款文件向都發局申請撥付鑑定補助費：

1. 申請書
2. 領據正本
3. 匯款帳戶非本人戶名切結書(無擇免填)
4. 公職人員利益衝突迴避切結書及揭露表
5. 匯款存摺影本



不停用有罰則嗎

- 逾期未停止使用者，得處建築物所有權人新臺幣5,000元以上6萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰。

- 營業使用者其仍未停止使用者，依行政執行法規定處以**怠金及停止供水供電**。



如何申請暫免裁罰

符合自住使用 ► 房屋稅籍不得為營業用建築物所有權人檢具：

1. 申請書
2. 安全判定書
3. 自負安全責任切結書

- 申請1次1年為限，最多申請2次。
- 申請第3次以上，須符合「同意鄰更戶」才不受申請次數限制。



列管有獎勵嗎

- A** 完成加勁補強或防蝕工程者，可申請加勁補強或防蝕處理補助費用，新臺幣10萬元/戶。
- B** 所有權人同意拆除重建者，可申請拆除重建補助費用，新臺幣20萬元/戶。
- C** 申請重建者，得放寬法定容積率，原容積率或原總樓地板面積之30%。
- D** 由稅捐稽徵機關依法減免房屋稅捐。



仍有疑問的話

3戶以上連署簽名
可申請駐點人員說明

10戶以上連署簽名
可申請舉辦社區列管說明會



掃描右方QR code 查詢申請表單
「房屋消滅及相關法令專區」>
「海砂屋宣導文宣」



七、結論與共勉



Q & A

