

MyGonews3 大重點 北市「都更三法」一次到位

2019年12月22日 文 / 林湘慈 / MyGonews 買購房地產新聞

<https://www.setn.com/News.aspx?NewsID=658206>

北市府配合「都市更新條例」第9次修正案，近日發布「台北市都市更新建築容積獎勵辦法」、「台北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」及「台北市都市更新整建維護實施辦法」等三法，以活絡台北都更申請案、促進台北市都市經濟發展及創建台北市都市生命力。

更新處表示，台北都更三法修正重點如下：

一、「台北市都市更新建築容積獎勵辦法」：

(一)母法授權：依都市更新條例第65條第3項授權，修正訂定「台北市都市更新建築容積獎勵辦法」，依中央規定對於都市環境之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素訂定台北市8項容積獎勵項目。

(二)容獎明確：各項容獎額度加總約有43%可以申請，依中央第65條第4項規定申請台北市容獎以20%為限，並且計算方式排除過去估價、財務及審議等不穩定因素，強化容積獎勵給予之明確性，以及解決實務執行疑義。

二、「台北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」：

(一)指標簡化9取2：申請自劃單元應符合都更條例第23條所稱環境窳陋、妨害公共交通、影響公共安全以及居住環境惡劣等情形之2款指標。

(二)優先區位9取1：結合TOD捷運場站優先發展之概念，只要位於以捷運車站出入口為中心半徑300公尺內者之優先區位，自劃單元僅需符合1款指標。

(三)全區危老免檢討指標：自劃單元範圍內所有建築物達到構造年限，且經危險老舊建築物結構安全性能評估辦法，初步評估結果為未達最低等級者，不受指標檢討之限制。



三、「台北市都市更新整建維護實施辦法」

(一)提高補助額度：配合「台北市協助老舊建築物更新增設電梯作業規範」、「台北市協助老舊建築物修繕補助作業規範」(免循都更整維程序)提高每案補助金額上限為總經費百分之五十，同時增訂本府公告整建住宅地區，提高補助金額上限至百分之七十五。

(二)基地內建物可分別申請補助：增訂同一建築基地有數幢或數棟建築物，標明部分建築物名稱辦理整建或維護時，可分別申請補助。

108.12.19臺北市府(108)府法綜字第1086047267號令修正發布

中央 額度	全國適用、一致性	原則	都市發展特性(改善地區環境)	臺北市 額度
估價率面積或10% 公劃：10%、5%； 自劃：7%、3.5% 估價率面積(上限30%) 上限15% 2%~10% 3%、4%、5% 2%、4%、6%、10% 估價率面積 5%~15% 7%~10% 20% 8%~10% 5%	原容積大於基準容積	提供經費推動都市更新業務	無上限	
	時程	建築設計	1%、2%、3%	
	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	雨水流出抑制設施	1%	
	智慧建築	人行步道	估價率面積(本市平均9%)	
	無障礙環境設計	充電停車位	1%	
	建築物耐震設計	協助鄰地整修人行道或騎樓	一棟0.25%	
	文化資產保存	符合審議原則	3%	
	規模	四、五層樓未設電梯或法停不符規定	2-4%	
	綠建築			
	違占戶			
	危老建築物			
	協議合建			

108.12.19臺北市府(108)府法綜字第1086047271號令修正發布

區位檢討	區向	都更條例第6條 第1款至第3款及第6款最前	「臺北市自行訂定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」
	公共安全	建築物臨路且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。 建築物因年代久遠有傾斜或朽壞之虞，建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。	第二條各款 1 非防火構造之臨路建築物棟數達1/2以上。 2 寬度小於六公尺現有巷道占現有巷道總長度比例達1/2以上，或含本府消防局公告之搶救不易狹小巷道。 3 建物超過年限且危老耐震評估未達最低等級或一定標準之棟數達1/2以上。 4 建物超過年限且有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形之棟數達1/2以上。 5 建物未銜接公共污水下水道系統之棟數達1/2以上。 6 超過年限之合法建物棟數達1/3以上，且該合法建築物1/2以上無電梯或法停低於戶數7/10以下者。 7 未開闢或未取得之計畫道路面積占單元內總計畫道路面積比例達1/2以上。 8 合法建物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積1/2以上。 9 平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下，或每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達1/2以上。
	公共衛生	居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。	
	都市發展	建築物未符合都市應有之機能。	
免指標檢討	危老瀕危	建築物因年代久遠有傾斜或朽壞之虞，足以妨害公共交通或公共安全。	第三條：所有建物符合本標準所定條件年限，且經專業機構辦理危老結構安全性能評估結果合格者，免指標檢討。