

都市更新條例 第57條、第61條、第65條修正草案



內政部
109年12月17日

壹、緣起：避免震損悲劇再重演

88.9.21 南投地震
台北震度4-5級

**台北市
東星大樓**

73年完工，12F

105.2.6 高雄地震
台南震度6-7級

**台南市
維冠大樓**

84年完工，16F

107.2.6 花蓮地震
花蓮震度6-7級

**花蓮
雲門翠堤**

83年完工，12F

以上均為實施容積管制前及88年12月修正提高耐震係數規定前興建完成之中高樓層建築物...

壹、緣起：

- 一、按現行規定，都更案內之危險建築物拆除前，仍需踐行相關協調程序，無法及時解決公安問題。
- 二、地方政府逕依建築法第81條先行拆除都更案內危險建築物，正當性被質疑。

都市更新條例程序



權利變換計畫
核定實施



實施者應先真誠磋商



協調不成
實施者申請代為拆遷



主管機關協商平臺

期日

方式

安置

其他



主管機關訂定期限



主管機關
執行代拆作業

都更案內危險建築
需踐行協調否?

壹、緣起：中高樓建築物都更難...

- 一、樓層越高，戶數越多，單戶獲得獎勵越少
- 二、以台北市住三(容積率225%)為例，6層樓以上獎勵誘因不足

樓高	原容積 (概估)	現行容積獎勵上限		現有 戶數	每戶平均 獲得獎勵
		原容積+ 基準容積30%	基準容積+ 基準容積50%		
6樓 (雙拼12戶)	348%	415.5% 覆蓋率=1.19	337.5% 覆蓋率=0.97	少	多
10樓 (雙拼20戶)	450%	517.5% 覆蓋率=1.15	337.5% 覆蓋率=0.75	中	中
15樓 (雙拼30戶)	540%	607.5% 覆蓋率=1.13	337.5% 覆蓋率=0.63	多	少

貳、修正重點

一、結合建築法強制拆除 (修正條文第57條)

權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，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之建築物而有危害公共安全者，得準用建築法第81條規定程序辦理，免踐行代為拆除或遷移前之協調程序。



貳、修正重點

二、給予足夠的獎助誘因，協助整合(修正條文第65條)

實施容積管制前已興建完成之中高樓層建築物依其致災風險程度酌予放寬建築容積獎勵額度上限及核給方式。

■ 案例試算：以台北市住三(容積率225%)為例

樓高	原容積 (概估)	現制獎勵上限		修法後獎勵上限	
		基容+ 基容50%	原容+ 基容30%	原容×1.2	(危險建築物) 原容×1.3
6樓	348%	337.5% 覆蓋率=0.97	415.5% 覆蓋率=1.19	417.6% 覆蓋率=1.2	452.4% 覆蓋率=1.3
10樓	450%	337.5% 覆蓋率=0.75	517.5% 覆蓋率=1.15	540% 覆蓋率=1.2	585% 覆蓋率=1.3
15樓	540%	337.5% 覆蓋率=0.63	607.5% 覆蓋率=1.13	648% 覆蓋率=1.2	702% 覆蓋率=1.3

註：覆蓋率：係指容積獎勵對於原容積的比值