

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

10570
台北市南京東路5段171號5樓

地址：10074臺北市中正區羅斯福路一段8
號9樓

承辦人：溫雅婷
電話：02-23215696 分機2803
傳真：02-2397-4331

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國102年7月16日
發文字號：北市都新企字第10231243300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份

請各公會與各

之組別進行可彙集

主旨：檢送本處102年7月8日召開「臺北市未經劃定應實施更新之
地區自行劃定更新單元建築及地區環境評估標準指標」有關
建物年限、建物結構安全認定方式研商會議紀錄1份，請
查照。

說明：依本處102年7月2日北市都新企字第10231000900號開會通知
單續辦。

正本：黃教授麗玲、金教授家禾、張主任國鎮、詹副教授添全、彭教授雲宏、蘇建築師
錦江、胥老師直強、蔡律師志揚、國家地震工程研究中心、臺北市建築開發商業
同業公會、臺北市建築師公會、臺北市建築經理商業同業公會、社團法人臺北市
都市更新學會、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市都市計畫技師公會、
台北市地政士公會、臺北市不動產估價師公會、台北市結構工程工業技師公會、
台北市土木技師公會、中華民國結構工程學會、中華民國地震工程學會、財團法
人臺北市都市更新推動中心

副本：

處長林崇傑

為「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築及地區環境評估標準指標」有關建物年限、建物結構安全認定方式
召開研商會議 會議紀錄

一、會議時間：102年7月8日下午2時30分

二、會議地點：臺北市都市更新處10樓會議室

三、會議主席：簡副處長裕榮

記錄：溫雅婷代

四、與會人員：(詳簽到簿)

五、發言要點：

(一) 臺北市建築師公會

本公會依前次會議結論，業召開研商會議，相關會議結論請參考本次會議書面意見(附件1)。

(二) 臺北市建築開發商業同業公會

針對臺北市建築師公會前次研商會議之結論大致贊同，另外有以下幾點可再討論：

1. 臺北市建築師公會所提出之法院決定書係為判決，而非判例，故應該視為個案之判決。但站在公會會員之立場，如就之前之判決，相關指標被訴願會或行政法院推翻，對都更後端的執行結果會造成相當大的危機，故支持都更處謹慎討論之作為。
2. 經檢視訴願會或行政法院判決之內容，並非指建物達30年為錯誤，而是指以建築物屋齡做為判斷是否與「未能與重大建設配合」之依據係為不當連結。建物年限就技術上來說，可分為經濟上及物理上的耐用年數，倘採使用物理上的耐用年數做為劃定更新單元的標準，則必須等到建物不堪使用才會符合規定，建議應就經濟上的耐用年數考量之，因建築物耐用與否不單只涉及建材問題，還包括管線、衛生設備及市容景觀等等，因應消防、耐震、防火及結構等法規近30年不斷調整精進，應讓30年前興建的建物有更新的機會，且符合30年的這個數字並不代表一定可以劃定為更新單元，還需要符合另外2項指標。建議不應著重於要符合30年及物理上的耐用年數之思維，應著重於要符合經濟上的耐用年數並連結另外2項指標來考量，強化說明建物或社區的功能及效益已衰退，尚有劃定為更新單元之機會。

(三) 中華民國建築經理商業同業公會

1. 針對草案之第 2 條提出建議，依規定須先辦理鄰地協調會，再提出申請劃定更新單元，惟但書上說明「...經臺北市府審核要求擴大納入之更新單元範圍，得不受本條之限制...」，但實務上有些情形是經過協調後納入更新單元，在更新單元檢討上會造成不符合指標規定，建議將實務遭遇問題納入考量。
2. 關於修正後之指標三「...其他經大隊認定具有容易擴大延燒...」，是否已有認定標準及方法可供依循。
3. 如依修正後指標來檢視，請問更新處是否有試算還有多少四、五層樓公寓可以辦理都市更新。
4. 法規應該要更開放，帶有一些鼓勵性的方式，而不是限縮。例如建物年限達到耐用年限的八成，或同意比例達到八成，是否也可視為耐用年限的但書。因原來的指標僅為其中一項，建議仍以原來的指標為標準。

(四) 社團法人臺北市都市更新學會

支持臺北市建築師公會及臺北市建築開發商業同業公會的看法，建築物不應僅以物理上的耐用年數進行檢討。

(五) 財團法人都市更新研究發展基金會

法院判決決定書的內容並未提出年限是否合適之問題，建議應回歸來看本市應該辦理都市更新的標的類型有哪些，以現行修正後之指標來看，對於應該辦理都市更新的四、五層樓在資格符合上有其困難。建議在建物年期及耐震方面仍應有適當的考量。

(六) 台北市結構工程工業技師公會

1. 以建物構造類別作為使用年限之依據有所不妥，經濟部固定資產耐用年限表因與公共安全精神不太相符，應不適用於都市更新範疇。
2. 原本的指標四及指標九刪除似有不妥，因裡面包含相關專業之認定，如將其刪除會造成指標缺少專業考量。
3. 建議可將須符合 3 項指標的規定放寬，或將指標項目多列幾項，可達到雙贏的局面。

(七) 台北市土木技師公會

1. 就討論建築物本身應有專業考量及事實認定部分並行和結合。
2. 就建築物年限部分，因耐震法規係為 71 年後開始實行，目前應

考量建物安全，以建物結構為依據，而非建物年限，建議以 71 年耐震法規實行為分界點。故於劃定階段之門檻不應太嚴苛，會造成辦理都市更新之意願降低。

(八) 財團法人臺北市都市更新推動中心

1. 基本上現在的都市更新各階段流程皆有一定的期限，故案件都會在案件成形後才開始進行送件程序，如果要大幅度修正民眾較為熟知的指標，應有一定的緩衝期讓民眾有所適應，並應清楚說明修正的依據。
2. 因修正後指標由原本的 14 項刪減為 7 項，建議有其他鼓勵民眾辦理都市更新的指標可列入參考，例如大規模開發，提升公共利益，改善救災環境等。

(九) 國家地震工程研究中心

1. 有關指標九的耐震部分是須要專業的判斷做為依據，且建物的耐震能力會慢慢衰減的因素非常多，故此部分應予以保留。
2. 如都市更新案件屬於自組更新會方式，並自請專業技師鑑定該建物確有安全上之問題，是否可列為指標項目之一。

(十) 胥老師直強

1. 修正後的條文（第 7 頁）缺少鋼骨構造部分。
2. 請問目前臺北市有多少 30 年以上建物，30 年以上之建物不應只需要拆除重建，重點應在於是否有維護。
3. 都市更新是否屬於拆除重建，應還有整建及維護，可借由補強及整修進行建物的維護。
4. 在學理上並沒有哪一種構造物有多少使用年限的規範，因建築物並非以單一材料建築完成，且建築物在不同使用狀況及使用條件下會有不同的耐用期限。
5. 建築物是否安全、堪用或需要辦理都市更新係為事實的認定，僅以指標作為更新單元劃定之衡量並不妥適，亦不能用概率去計算。
6. 即使建築物被認定不符耐震規範，亦非僅有拆除重建一途，應還有補強或其他方式可採用。
7. 有人建議如更新單元內之建築物皆年限過大，是否能不經事實認定即可劃定，但我建議如有大面積建築物狀況窳陋傾頹，應直接由政府辦理公劃更新地區。目前修正後的指標可真正使用的不

多，因為將來如有糾紛，在訴訟上亦會造成問題。

(十一) 蔡律師志揚

1. 法院決定書雖為判決，而非判例，但為維持後續劃定案行政處分的穩定性，本次會議的討論是必要的。
2. 針對臺北市建築師公會整理出的判例重點意旨及結論，在此澄清，該項整理大致係以內政部蘭雅公園的案件為主，判決裡談到的是指標三及指標九無法與評估標準中「建築物及地區環境狀況」項下所對應「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全」之規定相連結，故非建築師公會解讀之前項指標未能與重大建設配合。對於增加構造年期較能符合法律規定「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全」，及增加專業技師的評估，敬表贊同。
3. 針對刪除建築物及地區環境狀況部分，在現行法是可以被接受的，惟須考量遵循後續修法方向。
4. 針對更新單元內有 1/2 不符合規定的部分、或不需辦理更新的建築物該如何處理，應討論劃定的意義為何。法院不能接受的不是評估指標的部分，而是不應沒有經過任何的評估或鑑定，就認為該建築物須辦理都市更新。應討論如果真的有 1/2 不同意的比例，須在那一個階段進行檢討或進行較嚴格的認定其有更新的必要性。

六、 結論：

- (一) 指標三部分暫予保留，另請臺北市建築師公會邀集相關單位針對指標三及指標九研議建物年限、構造及耐震法規規定之相關基準，提出相關意見後，本處將再行召開會議。
- (二) 建築物須符合 30 年或 50 年之基準尚在研議中，並未定案，在修法過程中，仍須廣納多方意見，並進行多方討論。請各單位協助將法令制定的更清楚及完備，各單位針對本案如有其他相關意見，可於會後一周內提供相關書面意見做為參考。

七、 散會（下午 4 時 30 分）

「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」修訂草案指標 3、指標 9 之評估方式研討結論

台北市建築師公會 102.7.8

一、101 判 647 等判例之重點意旨

台北高等法院 100 訴 883 號、最高行政法院 101 判 647 號及內政部 1010100020 訴願決定書之理由摘要如附件

1. 指標 3 規定以各種構造建築物屋齡作為判斷是否該當於「未能與重大建設配合」之依據，已違反不當連結禁止之原則。(既未見主管機關敘明有何關聯，另依「建築改良物耐用年數及每年折舊率表」..加強磚造耐用年數為 52 年...鋼筋混泥土..耐用年數為 60 年，都更單元內建築物為加強磚造及鋼筋混泥土 63 年-64 年間建造，..均在建築物耐用年數內，原則上應屬安全無虞)。
2. 指標 9 僅以建築物興建年代未適用內政部 78.5.5 修正後建築技術規則耐震設計基準之規定即認定「未能與重大建設配合」未免失之輕率，尚不可採。(引用 100 年 8 月 11 日營署更字第 1002913903 號略以..舊有建築物是否符合現行耐震標準，應由建築師...等經檢測評估後始能得知)。
3. 指標 6 蘭雅公園是否屬重大建設或觀光據點似與 93.1.7 內授營字第 0920091111 號重大建設定議無關，綜認蘭雅公園是為台北市「重大建設」，然更新單元未能與其配合之理由又何在？

二、78.5.5 前後建築技術規則有關結構(耐震能力)之差異及現行建築物實施耐

震能力評估及補強方案修正案

1. 地震力法規沿格 及建築物耐震設計規範如附件
2. 971218 修正現行建築物實施耐震能力評估及補強方案修正案如附件
3. 經檢視國內地震力法規沿革(詳附件)，迄 78 年 5 月 5 日之建築技術規則修正後，方將台北盆地效應納入特別考量(詳附件)，故至 78 年 5 月 5 日之建築技術規則修正後，台北盆地之耐震設計標準方大幅提升。
4. 經檢視耐震評估對象為未依民國 86 年 5 月 1 日修正發布施行之建築技術規則設計建造之辦公廳等公有建築物。經統計各相關部會原方案及直轄市、縣(市)政府已列管 17,255 件建築物需辦理初步評估，已辦理 14,313 件，經初評後有疑慮須進行詳細評估列管者計 7,536 件，已完成 4405 件，經詳評後須進行補強數量共計件 2810 件，其中已補強 907 件。另依 102.7.5 統計完成初評 24784 件，須列管詳評 12856 件，完成詳評 9859 件，其中須補強為 7055 件。
5. 經依前點數據分析經初評後有疑慮須進行詳細評估約佔 53%，須補強者佔約 64%，若依 102.7.5 統計其比率約 52%及 72%，此為公有建築物且對象為 86 年 5 月前，相

對民間及 78.5.5 以前建物若作評估，其耐震有疑慮之比率應會更高。

三、102.6.13 及 6.20 研商有關修正後指標 3 建築物結構安全認定方式會議各單位意見擇要

建管處有關老屋健檢方案：

1. 預定明年(103年)1月1日實施
2. 30年以上地上三層以上之集合住宅(已核定都更、海砂屋即已申請建照者除外)
3. 補助以棟為單位，每棟2萬
4. 健檢內容(以公共區域為主，不包含所有權人室內部分)
分結構、防火、避難、外牆飾面、附掛物等五項，詳細內容尚未定出。
5. 北市年滿30年以上有64941棟，占68.6%

結構技師公會：

1. 純以年限為依據，無法判別建築物結構安全與否?也很難以初評作為結構安全與否指標之認定
2. 簡單的方法很難(評估)
3. 棺材室是裝死人的，所以沒經過詳評很難認定。

土木技師公會：

指標訂立或如何結構安全評估

1. 回歸訂立指標之用意初衷，如為鼓勵都市更新，則希望門檻不要太高
2. 門檻太高比如若需達1/2以上比率時，則需考慮其行政、技術執行之可行性，如何取得建物基本資料及進入屋內評估，會有其難度。
3. 朱技師：建物已達年限及建物若已顯然受損，未達年限之狀況應分別考慮。(如基隆路二段53號之建物)。
4. 巫技師：何階段再做結構安全評估，或許劃定後可以在考量。

建開公會：

1. 建築物年期非僅考慮結構一項，如環境、高齡化、經濟，不合使用等相關因素。
2. 而劃定單元僅為更新之啟動，故其年限訂定應客觀，而已達年限，既表示其建築物使用機能已不符需求，故建議僅未達年限才須評估。
3. 建築物申請建照當時的設計規則標準，不符合現行標準，且低落者，建議不必要經相關技師鑑定就可列為指標。

建築師公會：

1. 政府政策：車子一定年限有檢驗及報廢機制，建物達一定年限其機能也已老舊，故應可直接列為指標(不須評估)。
2. 經濟耐用年限與建築物機能之使用不等同，建築物常因內在因素如改變隔間、變更使用、違章加載及外在因素如遭受天災洗禮及其設備、避難機能因年代久遠失其功能，故建議年期仍回歸修訂前之規定。

四、綜合分析

1. 判例最主要重點為指標 3.6.9 項目內容與「未能與重大建設配合」無關，已違反不當連結禁止之原則。
2. 建築物年期非僅考慮結構一項，如環境、高齡化、經濟，不合使用等相關因素。
3. 判例所舉經濟耐用年限與建築物機能之使用不等同，建築物常因內在因素如改變隔間、變更使用、違章加載及外在因素如遭受天災洗禮及其設備、避難機能因年代久遠失其功能。
4. 經檢視國內地震力法規沿革，迄 78 年 5 月 5 日之建築技術規則修正後，方將台北盆地效應納入特別考量，故至 78 年 5 月 5 日之建築技術規則修正後，台北盆地之耐震設計標準方大幅提升。故 78 年 5 月 5 日仍為耐震能力之重要介面。
5. 依數據分析經初評後有疑慮須進行詳細評估約佔 53%，須補強者佔約 64%，此為公有建築物且對象為 86 年 5 月前，相對民間及 78.5.5 以前建物若作評估，其耐震有疑慮之比率應會更高。

五、結論建議

- (一)、現行指標(三)、(四)、(九)各種評估因素有所不同，建議維持，毋需合併限縮。
- (二)、現行指標(三)揆其意旨，應是屬建築物老舊造成其功能(如設備老舊、外牆漏水、避難防火設施不足、附掛物或違章嚴重等情形)不彰現象之評估指標，非屬僅評估耐震結構安全單一因素，故建議予以保留，並維持現行年期。為求客觀，建議本項指標除需已達年期外，另建立一建築物功能現況之評估機制作為佐證。
- (三)、現行指標(四)乃對建築物破損、變形或沉陷有造成危險或安全之虞之評估指標，目前均已透過詳細鑑定方式辦理，對建築物之安全已明確認定，與指標(九)耐震標準之評估對象有所不同，且符合都更條例第 6 條第一項第二款規定，故建議予以維持。
- (四)、現行指標(九)耐震設計標準乙節，查最高行政法院 101 年 7 月 19 日判例要旨為，本案指標(九)引用對應於「未能與重大建設配合」環境指標，為違反不當連結禁止原則，應係針對個案之認知。建築物之耐震攸關建築物安全因素極為重要，而其設計基準為評估耐震能力之重要因素，經檢視國內地震力法規沿革(詳附件 1)，迄 78 年 5 月 5 日之建築技術規則修正後，方將台北盆地效應納入特別考量(詳附件 1)，故至 78 年 5 月 5 日之建築技術規則修正後，台北盆地之耐震設計標準方大幅提升，故建議仍維持本指標，以利 78 年修法前耐震能力不足建築物之更新，並與「都市更新條例」第 7 條規定「有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：…二、為避免重大災害之發生。…」有所呼應。
- (五)、至於指標(九)如要加上實作鑑定評估時，建議可僅以查核原執照設計時結構設計採用之數據是否超過 78 年 5 月 5 日建築技術規則之修正標準，若原建築物設計有

國家地震工程研究中心	
臺北市建築開發商業同業公會	孫知 張理新
臺北市建築師公會	孫知 張理新
臺北市建築經理商業同業公會	陳順
社團法人臺北市都市更新學會	葉明承
財團法人都市更新研究發展基金會	張志厚 黃碧娥
臺北市都市計畫技師公會	曹明信
台北市地政士公會	石師誠
臺北市不動產估價師公會	
台北市結構工程工業技師公會	徐茂卿
台北市土木技師公會	巫垂晃 朱國岑
中華民國結構工程學會	徐文郁

中報

中華民國地震工程學會	劉文郁
財團法人臺北市都市更新推動中心	孫弘輝
臺北市都市更新處	譚明同 江彩霞 湯雅婷