

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國108年5月29日

發文字號：府都新字第10830078901號

主旨：預告修正「臺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」草案。

依據：行政程序法第154條及臺北市法規標準自治條例第29條第2項準用第8條規定。

公告事項：

一、修正機關：臺北市政府。

二、修正依據：地方制度法第18條、都市更新條例第23條及臺北市都市更新自治條例第15條規定。

三、「臺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」草案如附件。本案另載於臺北市都市更新處網站(<https://uro.gov.taipei/>)。

四、本案係為配合「都市更新條例」第23條規定進行之修正，為期加速修法之期程，是本修正草案之公告期間有因應此特殊情形另訂較短期間之必要，故縮短公告期間為14日。對於公告內容有任何意見或建議者，請於本公告刊登公報之日起14日內以書面陳述意見或洽詢：

(一)承辦單位：臺北市都市更新處

(二)地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

(三)聯絡人：邱創彥

(四)電話：02-27815696轉3044

(五)傳真：02-27810577

(六)電子信箱：ur00357@mail.taipei.gov.tw

五、張貼處：

(一)臺北市政府公告欄。

- (二)臺北市松山區公所公告欄。
- (三)臺北市大安區公所公告欄。
- (四)臺北市大同區公所公告欄。
- (五)臺北市中山區公所公告欄。
- (六)臺北市內湖區公所公告欄。
- (七)臺北市南港區公所公告欄。
- (八)臺北市士林區公所公告欄。
- (九)臺北市北投區公所公告欄。
- (十)臺北市信義區公所公告欄。
- (十一)臺北市中正區公所公告欄。
- (十二)臺北市萬華區公所公告欄。
- (十三)臺北市文山區公所公告欄。
- (十四)臺北市府都市發展局公告欄。
- (十五)臺北市都市更新處公告欄。
- (十六)刊登臺北市政府公報。

市長 柯文哲

都市發展局局長 黃景茂 決行

修正「臺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」總說明

- 一、「都市更新條例」第 9 次修正案(下簡稱本條例)業於 108 年 1 月 30 日公布，其中本條例第 23 條修正，增訂有關未經劃定應實施更新之地區，受理民間申請自行劃定更新單元應符合本條例第 6 條第 1 款至第 3 款及第 6 款之意旨，本府並應據以修正建築物及地區環境狀況之具體認定方式，即「**臺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**」(以下簡稱本標準)，另為加強都市更新與都市計畫之連結，並要求本標準應於本條例修正施行後三年內修正，經本市都市計畫委員會審議通過後發布實施之。因應本條例前開修正，本府於 108 年 2 月 1 日即刻邀集專家委員及有關單位召開會議研商本標準與本條例相關規定之規範關係，並賡續據以修正。
- 二、另考量本府辦理全市各行政區都市計畫通盤檢討及「大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」皆將大眾運輸導向(TOD)概念納入都市發展規劃，增訂相關規定引導捷運場站周邊地區優先再發展。
- 三、本次修正重點說明如下：
 - (一)配合本條例第 23 條規定明訂本市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況之認定方式並依據研商會議結果據以修正。(第二條第一項各款規定)
 - (二)配合本府推動 TOD 都市發展政策，將未經劃定應實施更新之地區分為捷運場站周邊區域及一般區域以引導都市發展。(第二條第二項規定)
 - (三)依行政院 107 年 9 月 14 日院臺建字第 1070031521

號函內政部及行政院意見改以「**都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法**」認定，修正第 2 條第 3 款規定，併同修正相關文字以符法令體例。（第二條、第四條及第五條）

- （四）配合本條例強化都市更新與都市計畫連接之修法精神以及第 23 條第 3 項規定，提經都市計畫委員會審議通過後發布實施之。

臺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

中華民國 94 年 9 月 1 日臺北市府(94)府法三字第 09420601800 號令訂定發布
中華民國 98 年 1 月 8 日臺北市府(98)府法三字第 09733470000 號令修正第二條
中華民國 107 年 8 月 1 日臺北市府(107)府法綜字第 1076017018 號令修正公布全文 5 條：並自 107 年 9 月 15 日施行
中華民國○○○年○○月○○日臺北市府(○○○)府法綜字第○○○○○○號令修正第二條、第四條及第五條

第一條 本標準依臺北市都市更新自治條例(以下簡稱本自治條例)第十五條第五項規定訂定之。

第二條 臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況，應符合下列二款以上規定。但位於已開闢或已經都市計畫變更公告之捷運場站周邊區域(以高架車站或其出入口或地下場站之連通出入口為中心，半徑三百公尺內)應至少符合下列任一款規定：

一、更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者：

(一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。

(二) 經專業機構辦理鑑定。

二、更新單元內現有巷道寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上。

三、更新單元內建築物符合下列各種構造者之面積比例達二分之一以上，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法結構安全耐震能力初步評估結果未達最低等級者之棟數比例達二分之一以上者：

- (一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物。
- (二) 二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。
- (三) 三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。
- (四) 四十年以上之鋼骨混凝土造。
- 四、更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者：
 - (一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。
 - (二) 經專業機構辦理鑑定。
- 五、更新單元內建築物經臺北市政府(以下簡稱本府)工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。
- 六、更新單元內四層以上之合法建築物棟數比例達三分之一以上，且該四層以上合法建築物二分之一以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。
- 七、更新單元內未徵收開闢之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。
- 八、更新單元內之合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法

定容積之二分之一。

九、更新單元內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，或更新單元內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二分之一以上。

為達整體開發目的，經本府要求並經本市都市更新及爭議處理審議會決議得擴大納入之更新單元範圍，得不受前項之限制。

第三條 更新單元劃定基準符合本自治條例第十二條第一項第五款規定者，應就各街廓分別檢討前條規定。

前項跨街廓更新單元內有橫跨二個以上街廓之未徵收開闢計畫道路，得以該跨街廓更新單元申請案全部範圍檢討前條規定。

第四條 本標準中華民國一零〇年〇月〇〇日修正施行前已申請尚未核准之更新單元劃定案，除與都市更新條例第二十三條規定意旨不符者外依修正前之規定辦理。但修正後之規定較有利於申請人者，適用修正後之規定。

第五條 本標準自中華民國一零〇年〇月〇〇日施行。

「臺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」修正草案對照表

修正條文		現行條文	說明
名稱：臺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		名稱：臺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	(未修正)
第一條	本標準依臺北市都市更新自治條例(以下簡稱本自治條例)第十五條第五項規定訂定之。	第一條 本標準依臺北市都市更新自治條例(以下簡稱本自治條例)第十五條第五項規定訂定之。	(未修正)
第二條	臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況，應符合下列二款以上規定： <u>位於已開闢或已經都市計畫變更公告之捷運場站周邊區域(以高架車站或其出入口或地下場站之連通出入口為中心，半徑三百公尺內)應至少符合下列任一款規定：</u>	第二條 臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況，應符合下列二款以上規定： <u>為達整體開發目的，經臺北市府(以下簡稱本府)審核要求擴大納入之更新單元範圍，得不受本條之限制：</u>	一、 配合本府將大眾運輸導向(TOD)概念納入都市發展規劃，增訂規定引導捷運場站周邊地區優先再發展。 二、 為配合都市更新條例(以下簡稱本條例)第23條規定明訂符合本條例第6條第1項第1至3款及第6款情形之九款認定方式。

修正條文	現行條文	說明
一、更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者： (一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。 (二) 經專業機構辦理鑑定。 二、更新單元內現有巷道寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上。 三、更新單元內建築物符合下列各種構造者之面積比例達二分之一以上： 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法結構安全耐震能力初步評估結果未達最低等級者之棟數比例達二分之一以上者： (一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物。 (二) 二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。	一、更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者： (一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。 (二) 經專業機構辦理鑑定。 二、更新單元內現有巷道寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上。 三、更新單元內建築物符合下列各種構造者之面積比例達二分之一以上： 住宅性能評估實施辦法之既有住宅耐震能力為D級以下之棟數比例達二分之一以上者： (一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物。 (二) 二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。 (三) 三十年以上之鋼筋混凝土	(一) 地區內非防火構造建築物達一定比例，尚符合本條例第6條第1項第1款情形。 (二) 避免地區內巷道狹窄影響公共交通安全，尚符合本條例第6條第1項第2款情形。 (三) 地區內建築物老舊且結構安全耐震能力經專業鑑定未達最低等級之情形達一定比例，尚符合本條例第6條第1項第2款情形。

修正條文	現行條文	說明
(三) 三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。 (四) 四十年以上之鋼骨混凝土造。 四、更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者： (一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。 <u>五、</u> <u>臺北市政府(以下簡稱本府)</u>工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共污水	造及預鑄混凝土造。 (四) 四十年以上之鋼骨混凝土造。 四、更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者： (一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。 <u>五 更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。</u> <u>六 更新單元內建築物經本府工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達</u>	(四)地區內一定比例之建築物經專業鑑定其結構有危險或有安全之虞，尚符合本條例第6條第1項第2款情形。 (五)本款刪除，有關重大建設部分尚非屬本條例23條第1項規定所包含之情形，刪除本款規定。 (六)地區內未接管公共污水下水道系統之建物達一定比例，影響公共衛生尚符合本條例第6條第1項

修正條文	現行條文	說明
水道系統之棟數比例達二分之一 <u>六、</u>更新單元內四層以上之合法建築物棟數比例達三分之一以上，且該四層以上合法建築物二分之一以上無設置電梯設備及法定停車	<u>七</u> 更新單元內四層以上之合法建築物棟數比例達三分之一以上，且該四層以上合法建築物二分之一以上無設置電梯設備及法定停車	第3及第6款情形。 (七)考量都市面臨高齡化及現代生活所需，地區內未設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者之建築物達一定比例，尚符合本條例第6條第1項第3款情形。
<u>七、</u>更新單元內未徵收開闢之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路	<u>八</u> 更新單元內未徵收開闢之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路	(八)地區內未開闢計畫道路達一定比例影響公共交通，尚符合本條例第6條第1項第2款情形。
<u>八、</u>更新單元內之合法建築物現有遮蔽率大於法定遮蔽率，且現有容積未達法定容積之二分之一。	<u>九</u> 更新單元內之合法建築物現有遮蔽率大於法定遮蔽率，且現有容積未達法定容積之二分之一。	(九)依據內政部72年9月27日台(72)內地字第177140號函釋：「…建築基地應保留一定比例面積之空地，旨在使建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進使用人之舒適、安全與衛生…」本

修正條文	現行條文	說明
<u>九、</u>更新單元內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，或更新單元內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二分之一以上。 <u>為達整體開發目的，經本府要求並經本市政府更新及爭議處理審議會決議得擴大納入之更新單元範圍，得不受前項之限制。</u>	<u>十、</u>更新單元內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，或更新單元內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二分之一以上。	款情形係為改善居住環境品質，提升居民舒適度與安全衛生，尚符合本條例第6條第1項第1及第6款情形。 (十)本款所指範圍平均居住水準未達本市居住樓地板面積平均水準，旨在改善劣居住環境，提升住宅環境品質及機能，尚符合本條例第6條第1項第3及第6款情形。 三、明訂審議程序並調整項次。

修正條文	現行條文	說明
第三條 更新單元劃定基準符合本自治條例第十條第一項第五款規定者，應就各街廓分別檢討前條規定。 前項跨街廓更新單元內有橫跨二個以上街廓之未徵收開闢計畫道路，得以該跨街廓更新單元申請案全部範圍檢討前條規定。	第三條 更新單元劃定基準符合本自治條例第十條第一項第五款規定者，應就各街廓分別檢討前條規定。 前項跨街廓更新單元內有橫跨二個以上街廓之未徵收開闢計畫道路，得以該跨街廓更新單元申請案全部範圍檢討前條規定。	(未修正)
第四條 正施行前已申請尚未核准之更新單元劃定，依修正前之規定辦理。 但修正後之規定較有利於申請人者，得適用修正後之規定。	第四條 正施行前已申請尚未核准之更新單元劃定，依修正前之規定辦理。但修正後之規定較有利於申請人者，適用修正後之規定。	因應本次修正明定程序中案件之新舊法令適用。
第五條 施行。	第五條 施行。	因應本次修正明定施行日。