

都市更新地區劃定評估標準表

一、負分表

(一) 建築物：

項目	內容	容	負分	最高負分
1. 構造	(基礎、樑柱、承重牆)			100

合計	6. 排水設備	5. 給水設備	4. 衛生設備	3. 防火構造	2. 建齡
(2) (1) 在規定範圍內者。 超過規定者。	(1) 污水管通入公共排水溝渠者。 (2) 排水設備不良者。 (3) 無污水排水設備者。	(1) 有自來水且水龍頭在戶內者。 (2) 水龍頭不在戶內與鄰近住戶共用者。 (3) 無自來水可資利用者。	(1) 有沖洗式廁所者。 (2) 有非沖洗式廁所者。 (3) 屋內無廁所者。	(1) 符合防火構造規定。 (2) 小部分不符合防火構造規定者(總數未達1/3)。 (3) 大部分不符合防火構造規定者(總數在1/3以上)。	(1) 建齡未達五年者。 (2) 在耐用年限以下者。 (3) 超過耐用年限者。 (4) 基礎下陷、主要樑柱、牆壁等腐朽破壞或變形，頗有崩塌危險者。
二〇〇	二〇〇	五二〇	二〇〇	二〇〇	一〇〇
三〇〇	二〇	二〇	二〇	五〇	二〇

項目	內	負分	最高負分
1、土地使用	1. 使用性質： ① 大部分地區土地使用合乎市區使用規定者(總數超過3/4)。 ② 不合分區使用之土地總數1/4以上未達1/2者。 ③ 不合分區使用之土地總數1/2以上者。 2. 使用強度： ① 現況容積率法定容積3/4以上者。 ② 現況容積率法定容積1/2至3/4者。 ③ 現況容積率未達法定容積1/2者。	一〇 一〇 二〇	二〇
2、公共設施	1. 設置情形： ① 六百公尺半徑內無兒童遊樂場及里民活動中心。 ② 六百公尺半徑內無兒童遊樂場、公園或公園用地、廣場、綠地。 2. 設置標準： ① 兒童遊樂場或公園座「都市計畫定期應檢核實施辦法」用地檢核標準者。 ② 兒童遊樂場或公園未達前述檢核標準1/2以上者。 ③ 兒童遊樂場或公園未達前述檢核標準1/2者。	一〇 一〇 二〇	二〇
3、道路	1. 道路分布： ① 全區道路分布均勻寬敞者。 ② 大部分道路寬度較小者(總數在1/2以上)。 2. 道路比例： ① 全區道路佔地區面積百分之以上者。 ② 大部分地區道路佔地區面積百分之以上者。 ③ 全區道路佔地區面積百分之以上者。 ④ 大部分地區道路佔地區面積百分之以上者。	二〇 二〇 二〇	二〇
4、消防	① 消防栓分布未達設置標準者。	五五	一〇
5、給水	① 大部分地區自來水供應良好者(總數超過3/4)。 ② 小部分地區自來水供應不良者(總數在1/4以上未達1/2)。 ③ 大部分地區自來水供應不良者(總數在1/2以上)。	五〇 五〇 五〇	一〇
6、排水	① 大部分地區排水系統良好，無區水現象者(總數超過3/4)。 ② 小部分地區排水不良，有積水現象者(總數在1/4以上未達1/2)。 ③ 大部分地區排水不良，有積水現象者(總數在1/2以上)。	五〇 五〇 五〇	一〇
7、污水	① 污水接管面積佔地區面積3/4以上者。 ② 污水接管面積佔地區面積1/3以上未達3/4者。 ③ 污水接管面積佔地區面積未達1/3者。	二〇 一〇 一〇	二〇
8、環境品質	① 垃圾或雜物堆積。 ② 塵埃。 ③ 狗糞、畜、畜。	五五 五五 五五	一〇
9、人口密度	① 現有人口密度低於計畫人口密度1/2者。	〇	二〇

合計	比項自之項目均獨立，每項所得數額均分。	一〇 二〇 二〇〇
----	---------------------	-----------------

二、評估辦法：
 (一) 依據算分表，計算地區內各項標準之平均算分(一X)及地區環境之總算分(Y)。
 其公式如下：

$$X = \frac{X_1 + X_2 + X_3 + \dots + X_n}{N}$$

$$Y = Y_1 + Y_2 + \dots + Y_n$$

(二) 依據計算得之建築平均算分(一X)和地區環境總算分(Y)劃分為左表等級：

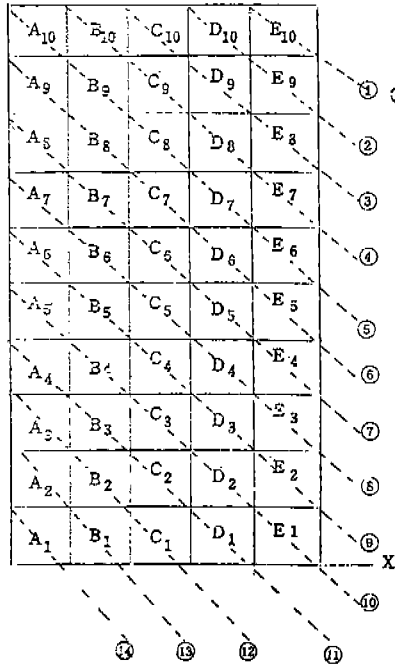
建築平均算分(一X)	等級	地區環境總算分(Y)	等級
〇—六〇	A	〇—二〇	一
六一—一〇〇	B	二—四〇	二
一〇一—一四〇	C	四—六〇	三
一四一—一八〇	D	六—八〇	四
一八一—二二〇	E	八—一〇〇	五
二二—二六〇	F	一〇—一二〇	六
二六一—三〇〇	G	一二—一四〇	七
三一—三五〇	H	一四—一六〇	八
三六一—四〇〇	I	一六—一八〇	九
四〇一—四四〇	J	一八—二〇〇	一〇

(三) 將等級劃分子以重要後，決定更新地區之優先順序如左表：

E ₁₀	重要區域	I.	A ₇	B ₆	C ₅	D ₄	E ₃	優先順序	8
-----------------	------	----	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------	---

Y

(地區環境)



備註：圖解說明如後：

A ₈	A ₉	A ₁₀	B ₁₀	C ₁₀	D ₁₀
B ₇	B ₈	B ₉	C ₉	D ₉	E ₉
C ₆	C ₇	C ₈	D ₈	E ₈	
D ₅	D ₆	D ₇	E ₇		
E ₄	E ₅	E ₆			
7.	6.	5.	4.	3.	2.
A ₁	A ₂	A ₃	A ₄	A ₅	A ₆
	B ₁	B ₂	B ₃	B ₄	B ₅
		C ₁	C ₂	C ₃	C ₄
			D ₁	D ₂	D ₃
				E ₁	E ₂
14.	13.	12.	11.	10.	9.

地區環境與建築物簡陋程度各佔比重為 2 : 1

(約為 66% : 34%)