

修正「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」為「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」草案條文對照表

| 修正條文                                                 | 現行條文                                            | 修正說明                                                            |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 名稱：臺北市自行劃定更新單元內 <u>重建區段之建築物及地區環境狀況</u> 評估標準          | 名稱：臺北市 <u>未經劃定應實施更新之地區</u> 自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準 | 依臺北市都市更新自治條例(以下簡稱本自治條例)第十五條第一項規定，本標準係為規範重建區段之劃定基準所訂定，修正名稱，以資明確。 |
| 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 <u>五</u> 項規定訂定之。 | 第一條 本標準依臺北市都市更新自治條例第十五條第 <u>四</u> 項規定訂定之。       | 配合本府一百年十一月十日修正公布本自治條例，修正本標準之授權依據之項次。                            |

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：

- 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。

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建築物及地區環境評估標準，應符合下列規定。但為達整體開發目的，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。

| 建築物及地區環境狀況                                      | 評估標準                           | 指標                                                         | 備註 |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------|----|
| 一、建築物竊陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞                  | 符合指標（一）、（二）其中之一項及其他指標之二項者。     | （一）更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。 |    |
| 二、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 | 符合指標（二）、（三）、（四）其中之一項及其他指標之二項者。 |                                                            |    |
| 三、建築物未符合都市應有之機能                                 | 符合指標（五）、（八）、（十）其中之一項及其他指標之二項者。 |                                                            |    |
| 四、建築物未能與重大建設配合                                  | 符合指標（六）及其他指標之二項者。              |                                                            |    |
| 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價                                | 符合指標（十三）者。                     |                                                            |    |

- 一、依本自治條例第十五條第一項規定修正文字；另配合本次修正指標項數調整，於條文中敘明須符合二款以上規定，以資明確。
- 二、將原表格格式改以款次臚列，且基於公共環境安全、都市防災、消防救災、住居環境改善及公共機能調節等，臚列十款指標。
- 三、現行條文第二條指標（一）修正移列為修正條文第二條第一款。並參照本市建築師公會一〇六年二月七日一〇六(十七)會字第〇二五四號函建議：建築技術規則設計施工編第一條第三

|                              |                               |                                    |                         |  |                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | <u>值，亟須辦理保存維護</u>             |                                    |                         |  | 十三款定義已刪除「非防火建築物」，配合刪除「非防火建築物」。另「非防火構造建築物」之認定，申請人得自行選擇委託建築師或專業技師辦理鑑定並簽證或由專業機構指定所屬建築師或專業技師辦理鑑定並簽證，經復審後由專業機構出具鑑定報告。建築師或專業技師辦理簽證、鑑定或專業機構辦理鑑定應依建築師法第六條及第十六條、技師法第十三條及建築法第三十四條等規定辦理。 |
|                              | <u>六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全</u> | <u>符合指標(七)、(十一)其中之一項及其他指標之二項者。</u> |                         |  |                                                                                                                                                                               |
|                              | <u>七、避免災害之發生</u>              | <u>符合指標(一)、(九)其中之一項及其他指標之二項者。</u>  |                         |  |                                                                                                                                                                               |
| 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 |                               |                                    | (二)更新單元內現有巷道 <u>彎曲狹</u> |  | 四、現行條文第二條指標<br>(二)修正移列為修                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                         |  |  |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>長度比例達二分之一以上。</p> <p>三 更新單元<u>內</u>建築物符合下列各種構造者之面積比例達二分之一以上，<u>且經專業機構依住宅性能評估實施辦法之既有住宅耐震能力評估結果為 D 級以下之棟數比例達二分之一以上者</u>：</p> <p>（一）土磚造、木造、磚造及石造建築物。</p> |  |  | <p>小，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。</p> <p>（三）更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵</p> | <p>正條文第二條第二款。考量原指標（二）精神係為避免影響救災，彎曲狹小較難認定故刪除，另考量逾六公尺道路較利消防車救災通行，改善都市環境，且參考內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」消防車救災活動空間之道路尺度規定，爰保留為小於六公尺之規定。</p> <p>五、修正條文第二條第三款：</p> <p>（一）有關指標相關訴願或行政訴訟案，針對現行條文指標（三）及指標（九）爭點為：「形式審查，未曾實際鑑定」，另參考都</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                     |  |  |                                            |  |                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(二) 二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。</p> <p>(三) 三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。</p> <p>(四) 四十年以上之鋼骨混凝土造。</p> |  |  | <p>造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造。</p> |  | <p>市更新條例第六條第二款之「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞……」規定之精神，應同時符合年期久遠及結構耐震不符等條件，爰合併現行條文指標(三)及指標(九)為修正條文第二條第三款。</p> <p>(二) 因八十六年五月一日內政部台內營字第八六七二六一五號令修正發布建築技術規則建築構造編業已刪除第四十四條，爰將現行條文指標(九)之耐震能力評估依據改為住宅性能評估實施辦法規定，並明定由評估機構辦理評估作</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                       |  |  |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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<u>下列方式之一認定者</u>：</p> <p>（一）經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。</p> <p>（二）經專業機構辦理鑑定。</p> |  |  | <p>（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<u>委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者</u>。</p> <p>（五）更新單元內<u>合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上</u>。</p> | <p>業。</p> <p>（三）有關各種構造別以分目訂之，以資明確。</p> <p>六、建築師辦理簽證、鑑定或專業技師辦理鑑定應依建築師法第六條及第十六條、技師法第十三條及建築法第三十四條等規定辦理。現行條文第二條指標（四）修正移列為修正條文第二條第四款。</p> <p>七、有關不符都市計畫分區使用之認定，須由都發局邀集相關單位會勘確認，實務認定有其困難，且若屬違規使用，涉及裁罰問</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                       |  |  |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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。</p> <p>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二分之一以上。</p> <p>七 更新單元內四層以上之合法建築物棟數 <u>比例</u> 達三分之一以上，且該四層以上合法建築物</p> |  |  | <p>(六)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。</p> <p>(七)更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。</p> <p>(八)更新單元內四層以上之合法建築物棟數占</p> | <p>題，不宜作為劃定評估標準，爰刪除現行條文第二條指標五。</p> <p>八、現行條文第二條指標六移列為修正條文第二條第五款。</p> <p>九、有關生活雜排水現多以設置污水下水道進行處理，參照本府工務局衛生下水道工程處一〇五年十一月十八日北市工衛營字第一〇五三五七二七二〇〇號函建議，修正現行條文第二條指標（七）之認定標準，並移列為修正條文第二條第六款。</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                          |  |  |                                                                                                                                                 |  |                                       |
|------------------------------------------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------|
| <p><u>二分之一</u>以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。</p> |  |  | <p>更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。</p> <p>(九)<u>更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。</u></p> |  | <p>十、現行條文第二條指標（八）修正移列為修正條文第二條第七款。</p> |
|------------------------------------------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------|

|                                                                                                                     |  |  |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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之面積</u>比例達二分之一以上。</p> <p>九 <u>更新單元內之合法建築物</u>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。</p> |  |  | <p>(十) <u>穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路之面積</u>比例達二分之一以上。</p> <p>(十一) <u>更新單元範圍</u>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。<u>有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。</u></p> | <p>十一、現行條文第二條指標(十)修正移列為修正條文第二條第八款。刪除「穿越」、修正「未供公共通行」為「未徵收開闢」以資明確。另所稱「未徵收開闢」係指都市計畫道路未經有關機關(構)取得者。</p> <p>十二、現行條文第二條指標(十一)修正移列為修正條文第二條第九款，並酌作文字修正。</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                        |  |  |                                                                                                                                                             |                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>十 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<u>比例</u>達二分之一以上。</p> |  |  | <p>(十二)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達二分之一者。</p> <p>(十三)<u>內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。</u></p> | <p>十三、現行條文第二條指標(十二)修正移列為修正條文第二條第十款，並酌作文字修正。</p> <p>十四、考量現行臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第五點規定，古蹟應排除於</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                              |
|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p><u>(十四)更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意。</u></p> |  | <p>更新單元範圍外，另涉及古蹟、保存區、歷史建築及歷史街區議題應以整建、維護或循其他法規辦理保存，爰刪除現行條文第二條指標（十三）有關指定古蹟、保存區、歷史建築及歷史街區之規定。</p> <p>十五、指標應以實質環境為評定依據，且都市更新條例及本自治條例相關規定已對單元規模及範圍內所有權人同意比例有所規範，爰刪除現行條文第二條指標（十四）有關規模及同意比例之規定。</p> |
|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                      |  |                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                      |  |                                                                                                                                          |
| <p>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。</p> <p>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。</p> |  | <p><u>一、本條新增。</u></p> <p>二、明定自劃申請案件為跨街廓更新單元者，應就各街廓分別檢討環境評估標準之指標，並應各自符合第二條所列各款二款以上規定。另有關未徵收開闢計畫道路橫跨自劃單元者，考量其仍需將未開闢道路納入後續開發規劃，爰同意合併檢討。</p> |

|                                                                                     |                              |                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第四條 本標準中華民國一〇七年九月十五日修正施行前已申請尚未核准之更新單元劃定案，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。</p> |                              | <p>一、本條新增。</p> <p>二、本次修正之評估標準合併原指標（三）及指標（九），且刪除原指標（五）、（十三）及（十四）等三項指標，基於信賴利益及法安定性，故已申請尚未准駁之案件，仍依原評估標準辦理為原則。另考量已申請尚未准駁之案件倘欲採修正後之標準重新檢討，恐致其增加成本，爰對於願意重新檢討之案件，增列修正後標準有利於申請者，適用修正後之標準。</p> |
| <p>第五條 本標準自<u>中華民國一〇七年九月十五</u>日施行。</p>                                              | <p>第三條 本標準自<u>發布日</u>施行。</p> | <p>一、都市更新單元劃定案於申請前就建築物及地區環境狀況須先行評估，為避免修正發布後，該劃定案正處於評</p>                                                                                                                              |

|  |  |                                                                                                         |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>估階段，將以修正發布<br/>日後一段期間為緩衝<br/>期間，以利實務作業，<br/>經考量法制程序期<br/>程，爰明定一〇七年九<br/>月十五日為施行日。</p> <p>二、條次遞改。</p> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|