

## 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訂定草案

條 文	說 明												
名稱： 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	依地方制度法第二十七條第二項規定，定名為「標準」。												
第一條 本標準依臺北市都市更新自治條例第十五條第四項規定訂定之。	明定本標準之法源依據。												
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：	明定未經本府劃定為應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，依本標準規定辦理。												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">建築物及地區環境狀況</th> <th style="width: 15%;">評估標準</th> <th style="width: 35%;">指標</th> <th style="width: 35%;">說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞</td> <td>符合指標（一）、（二）其中一項及其他指標之二項者。</td> <td>（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在二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。 （二）更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例在二分之一以上。</td> <td>一、指標第六項重大建設，包括大眾運輸系統車站（含車站本體及車站出入口）、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>符合指標（二）、（三）、（四）其中一項及其他指標之二項者。</td> <td>（三）更新單元內下列各種構造面積比例在二分之一以上：土磚造、</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	建築物及地區環境狀況	評估標準	指標	說明	一、建築物窳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在二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。 （二）更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例在二分之一以上。	一、指標第六項重大建設，包括大眾運輸系統車站（含車站本體及車站出入口）、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積	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	符合指標（二）、（三）、（四）其中一項及其他指標之二項者。	（三）更新單元內下列各種構造面積比例在二分之一以上：土磚造、		
建築物及地區環境狀況	評估標準	指標	說明										
一、建築物窳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在二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。 （二）更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例在二分之一以上。	一、指標第六項重大建設，包括大眾運輸系統車站（含車站本體及車站出入口）、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積										
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	符合指標（二）、（三）、（四）其中一項及其他指標之二項者。	（三）更新單元內下列各種構造面積比例在二分之一以上：土磚造、											

<p>以妨害公共通行或公共安全</p> <p>三、建築物未符合都市應有之機能</p> <p>四、建築物未能與重大建設配合</p> <p>五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護</p> <p>六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全</p>	<p>符合指標（五）、（八）、（十）其中之一項及其他指標之二項者。</p> <p>符合指標（六）及其他指標之二項者。</p> <p>符合指標(十三)。</p> <p>符合指標（七）、（十一）其中之一項及其他指標之二項者。</p>	<p>木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、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>（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在二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。</p> <p>（五）更新單元內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在二分之一以上。</p> <p>（六）更新單元周邊距離本市重大建設或政府機關認定之國際觀光據點二百公尺以內；或更新單元範圍含捷運地下穿越部分土地且不適用大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法者。</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</p>	<p>在一公頃以上公園、基地面積在六千平方公尺以上之廣場（含圓環）、快速道路等。</p> <p>二、指標第十一項之建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。</p>	
--	--	---	---	--

<p>七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生</p>	<p>符合指標（一）、（九）其中之一項及其他指標之二項者。</p>	<p>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在二分之一以上。</p> <p>（八）更新單元內四層以上之合法建築物無設置電梯設備且法定停車位數低於戶數二分之一以下之棟數比例在二分之一以上。</p> <p>（九）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令修正之建築技術規則規定者之棟數比例在二分之一以上。</p> <p>（十）更新單元內計畫道路未開闢之面積比例在二分之一以上。</p> <p>（十一）更新單元範圍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二分之一以下者。</p> <p>（十三）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</p>		
-------------------------------	-----------------------------------	---	--	--

		區。 (十四) 更新單元面積在二千平方公尺以上，經擬定整體開發計畫，對都市景觀美化及提升生活環境品質有助益者。	
--	--	--	--

第三條 本標準自發布日施行。

明定本標準之施行日期。