

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（草案）總說明

一、按都市更新條例第十一條規定「未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業」。另依臺北市議會94年7月6日三讀通過「臺北市都市更新自治條例」第十五條規定「未經主管機關劃定應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，應符合第十二條規定，且更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況應符合更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表所列規定，並於更新事業概要內載明。」同條第四項規定「第一項更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表，由主管機關定之。」。

二、本標準共三條，其重點如下：

- （一）第一條 訂定本標準之法源依據，係依臺北市都市更新自治條例第十五條第四項規定訂定。
- （二）第二條 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之評估標準，俾利申請之依循。
- （三）第三條 明定本標準自發布日施行。

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（草案）

條		文	說	明	
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。	明定本標準之法律依據。		
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。		
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。		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評估標準及指標。	
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	（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達二分之一以上。			
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	（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。			
		（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，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。			

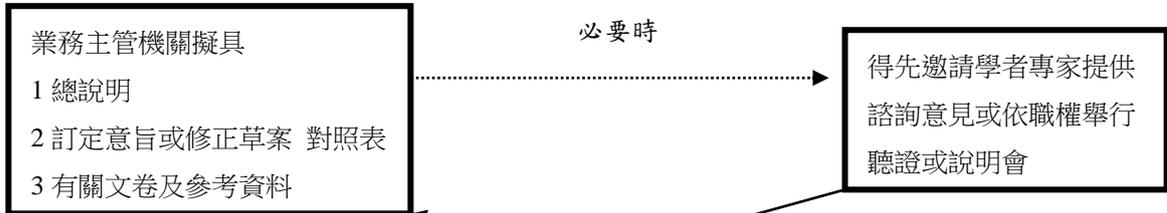
四、建築物未能與重大建設配合	符合指標(六)及其他指標之二項者	(五)更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。 (六)更新單元周邊距離本市重大建設或政府機關認定之國際觀光據點二百公尺以內;或更新單元範圍含捷運地下穿越部分土地且不適用大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法者。前述重大建設包括:大眾運輸系統車站(含車站本體及車站出入口)、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積達一公頃以上公園、基地面積達六千平方公尺以上之廣場(含圓環)、快速道路等。	
五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值,亟須辦理保存維護。	符合指標(十三)		
六、居住環境惡劣,足以妨害公共衛生或社會安全。	符合指標(七)、(十一)其中之一項及其他指標之二項者		
七、避免災害之發生。	符合指標(一)、(九)其中之一項及其他指標之二項者	(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。 (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者之棟數比例達二分之一以上。 (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修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。 (十)更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。 (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。有關建蔽率及容積率之計算,以合法建築物為限。	

		<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區。</p> <p>(十四)更新單元面積在二千平方公尺以上者，經擬定整體開發計畫，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。</p>	
<p>第三條 本標準自發布日施行。</p>			<p>明定發布施行日。</p>

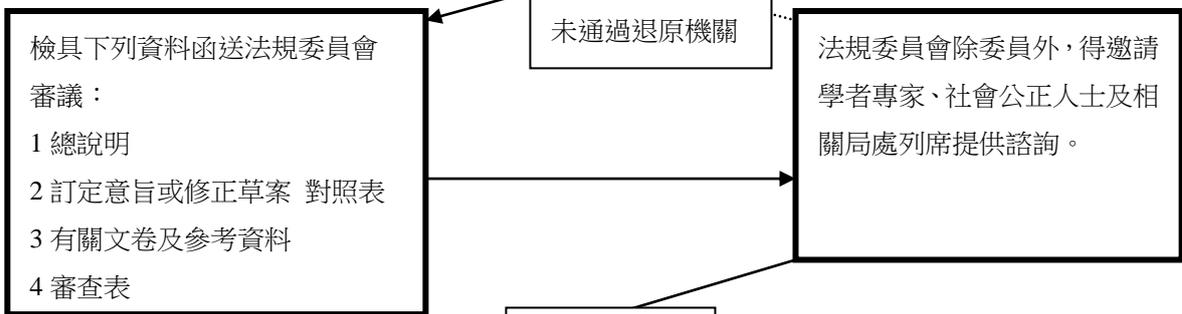
臺北市法規制（訂）定、修正作業程序流程圖

貳、自治規則

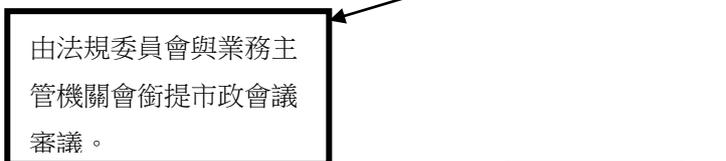
步驟一



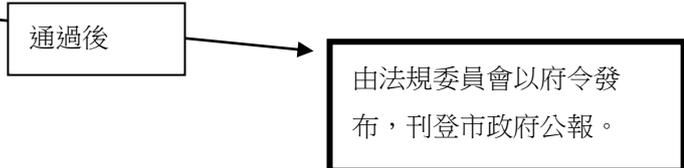
步驟二



步驟三



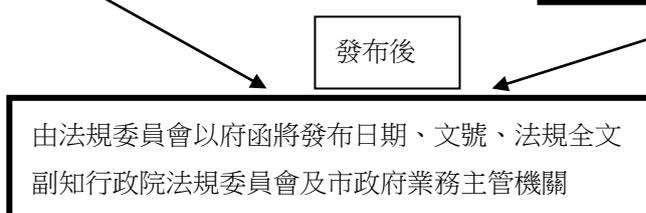
步驟四



步驟五



步驟六



臺北市法規制（訂）定、修正作業程序審查表

法規名稱	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		
提案機關	臺北市政府都市發展局		
法規政策目標	為改善本市老舊社區住宅生活環境品質，對於未經市府劃定為都市更新地區，民眾自行劃定更新單元，予以訂定地區環境評估指標，以作為劃定依據。本標準係依臺北市都市更新自治條例第 15 條第 4 項規定授權訂定，預期將加速有效促進都市更新，以改善本市老舊社區住宅生活環境品質，落實本府都市更新施政目標。		
優先審查項目	項 目	有	無
	1. 涉及本府重大政策事項，有無事先簽陳市長核可？	✓	
	2. 有無依行政程序法第一百五十四條規定將擬定之法規於政府公報或新聞紙公告？（自治條例之制定、修正者，本項屬非必要事項）	✓	
	3. 有無召開公聽會？（非必要事項）依法應舉行聽證者，有無依法定程序辦理？	✓	
	4. 業務機關有無提供法案起草過程之立法背景資料（包含目前遭遇問題及所遇爭議之具體事證或統計數據）	✓	
	5. 法規制（訂）定影響層面之評估？（例：訂定酒醉駕車公布媒體辦法，將有多少駕駛人受到影響，社會所受之衝擊影響如何等）	✓	
	6. 有無預估執行所需員額及經費？（參考行政機關法制作業應注意事項）	✓	
實質審查項目	項 目	是	否
	1. 是否屬直轄市自治事項？（地制法第 18 條規定）	✓	
	2. 是否屬中央法令授權立法事項？（法規命令）		✓
	3. 是否屬中央法令委辦事項？（委辦規則）		✓

<p>4.法規名稱與法規之位階是否相符？(地制法第 26 條及第 27 條)</p> <p>(1)自治條例應訂明為「臺北市 0 0 0 自治條例」</p> <p>(2)自治規則應訂明為「臺北市 0 0 0 規程(規則、細則、辦法、綱要、標準、準則)」</p> <p>(3)委辦規則應訂明為「臺北市 0 0 0 規程(規則、細則、辦法、綱要、標準、準則)」</p>	<p>√</p>	
<p>5.查證有無上位階的法規？</p>	<p>√</p>	
<p>6.是否牴觸上位階之法規？(地制法第 30 條)</p> <p>(1) 憲法</p> <p>(2) 法律或中央法令</p> <p>(3) 本市其他自治條例或自治規則</p>	<p>牴觸之法 規為： -----</p>	<p>√</p>
<p>7.是否屬應以自治條例規定事項？(例：地制法第二十八條)</p> <p>(1) 法律或自治條例規定應經地方立法機關議決者。</p> <p>(2) 創設、剝奪或限制地方自治團體居民之權利義務者。</p> <p>(3) 關於地方自治團體及所營事業機構之組織者。</p> <p>(4) 其他重要事項，經地方立法機關議決應以自治條例定之者。</p>	<p>屬何款事 項(建 議)： -----</p>	<p>√</p>
<p>8.有無逾越自治條例立法權之界限？(例：地制法第二十六條自治條例規定罰鍰最高以新台幣十萬元為限，其他行政罰之種類限於勒令停工、停止營業、吊扣執照或其他一定期限內限制或禁止為一定行為之不利處分等)</p>	<p>逾越之內 容為何： -----</p>	<p>√</p>
<p>9.立法目的與政策手段是否符合比例原則、平等原則或其他法律一般原則？(例如禁止吃檳榔之處罰不應比菸害防治法對禁止吸煙之處罰重)</p>	<p>√</p>	<p>不符之內 容為： -----</p>
<p>10.規範內容是否與其他相同位階規範競合？</p>	<p>競合之內 容為： -----</p>	<p>√</p>

	11.競合時適用之優先順序是否載明？（市法規標準自治條例草案第 22 條）	√	
	12.重大影響人民權利義務事項或其他重大事項有無訂定過渡條款？（市法規標準自治條例草案第 19 條）		√
形式	項 目	有	無
審查	1.有無總說明？（即含立法背景、立法目的、規範依據、條文重點等）	√	
項目	2. 有無立法目的或規範依據？（並說明為法規草案第幾條）	√ (第一條)	
	3.條文書寫格式是否與市法規準則第 10、11 條規定相符？（即法規內容繁複者按編、章、節、款、目劃分，條文分條直行書寫，冠以「第某條」字樣，並得分為項、款、目，項不冠數字，每項第一行低二字書寫，款冠以一、二、三等數字，目冠以（一）、（二）、（三）等數字，並應加具標點符號）	√	
	4.法規章節是否符合下列順序（1）標題（法規名稱）（2）總則（3）重要規定或特別規定條文（4）次要規定或例外規定條文（5）補充規定條文（6）獎懲規定條文（7）臨時規定或過渡規定條文（8）附則（施行日期或地區規定）？（參考本市法制工作手冊八十八年版 P.11）	√	
	5.法規條文的排列順序是否符合（1）首條：標明立法依據或目的（2）次條：規定法規性質（3）中段各條：視實際需要合理安排實質內容（4）倒數第二條：規定地的效力，即施行地區（5）末條：規定時的效力，即施行日期？（參考本市法制工作手冊八十八年版 P.11）	√	
	6.內容順序、系統安排是否符合秩序（編章節條項款目的安排應本末先後合宜）、經濟（章節條文應以最少的文字表示出最完整的意義）、明確（明晰確切不致於將來適用時發生疑義或法律漏洞）原則？（參考本市法制工作手冊八十八年版 P.11）	√	

	7.法規條文涵義及裁量授權是否明確？（參考本市法制工作手冊八十八年版 P.9）	√	
	8.文字運用是否符合（1）嚴謹原則（2）明顯原則（3）正確原則（4）簡潔原則（5）多用名詞少用代名詞（6）善用助動詞及正反面語態（7）文義前後一貫原則（8）法規用語前後相同原則？（參考本市法制工作手冊八十八年版 P.8）	√	
	9.法規用語、用字是否符合法律統一用字、用語表規定？（參考本市法制工作手冊八十八年版 P.13） 例：（1）自治條例：為制定、公布、施行。 （2）自治規則：為訂定、發布、施行。 （3）委辦規則：為訂定、發布、施行。 （4）項分款敘述時，稱「下列」、「如下」，不稱「左列」、「如左」。	√	
	10.是否符合立法慣用語詞或一般法律用語？（參考本市法制工作手冊八十八年版 P.18）	√	
	11.是否符合立法慣用標點符號？ （1）標題不使用標點符號。 （2）有「但書」之條文，「但」字上之標點符號使用句號「。」。 （3）「及」字為連接詞時，「及」字上之標點刪除。 （4）「其」字為代名詞時，其上用分號「；」。 （參考本市法制工作手冊八十八年版 P.18）	√	
	12. 有無規定施行日期？		√
其他	項	有	無
參考	1.因本法規之制（訂）定、修正或廢止，有無應一併訂定、修正或廢止之子法？該子法是否已配合作業完成？有無配套措施規定？（參考行政機關法制作業應注意事項）		√
規定			

	<p>2.有無遵守法規修正草案條文對照表加劃邊線原則？</p> <p>(1) 修正條文與現行條文不同部分，於修正條文欄劃線。</p> <p>(2) 現行條文於修正時部分刪除者，於現行條文欄劃線。</p> <p>(3) 整條新增或刪除者，於說明欄劃線；整項、款、目新增或刪除者，於修正條文欄或現行條文欄中新增或刪除之項、款、目部分劃線。(參考本市法制工作手冊八十八年版P.388)</p>	<p>√</p>	
--	---	----------	--

其他意見：

註：詳細內容，請參考臺北市法制工作手冊、地方制度法、行政程序法、臺北市法規準則。

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（草案）影響層面評估說明

訂 定 規 範 條 文	說 明
<p>一、本件有無立法或修法之必要？</p> <p>(一)本件政策目的為何？各機關應具體指明其所擬解決之問題，並評估該問題之嚴重程度。</p> <p>(二)本件事實狀態及法律狀態為何？現行法令規範是否有不足或矛盾之處？</p> <p>(三)各機關應檢驗現行之各種法令，是否即上述「問題」之根源所在；是否以「修改現行法令」即可更有效地解決前揭問題。</p> <p>(四)各機關作成決定，應基於充分合理之科技、經濟，與其他關於管制之需要與後果之資訊。</p>	<p>查「臺北市都市更新自治條例」修正案前於94年7月6日經議會三讀通過在案。其中有關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表，依該自治條例第15條規定由市府訂定之。爰須配合訂定自治規則，以符實際。</p>
<p>二、本件是否有其他方式可以解決？</p> <p>(一)應採取何種適當手段，即可達成預定目標？</p> <p>(二)是否已考量下列觀點，且所研擬之法規屬於達成目標之最佳手段？</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 對市民及經濟之支出負擔。 2. 效益。 3. 公共預算之花費及支出。 4. 影響層面(包括正負作用及後續影響)。 5. 對於現行法令狀態及既定計畫之影響。 	<p>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表，係為部分未經政府劃定之更新地區，民眾如擬申請辦理都市更新時，得自行依該評估標準自行檢討劃定。</p> <p>(一) 訂定條文可達成政策預定目標。</p> <p>(二) 已考量相關觀點，所研擬之條文確為最適方案。</p>
<p>三、是否應由本市(地方自治團體)處理？</p> <p>(一) 由本市處理之依據為何？</p>	<p>臺北市都市更新自治條例第15條規定：「未經主管機關劃定應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，</p>

訂 定 規 範 條 文	說 明
<p>(二)是否屬於中央權限範圍？本府或本機關之權限範圍為何？</p>	<p>應符合第十二條規定，且更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況應符合更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表所列規定，並於更新事業概要內載明。</p> <p>前項自行劃定之更新單元，應送經主管機關核轉本市都市計畫委員會審議通過後，公告實施之。</p> <p>第一項之申請不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第十二條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。</p> <p>依該自治條例第 15 條第 3 項規定，該更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表，由主管機關基於法律授權訂定。</p>
<p>四、是否應以自治法規處理？</p> <p>(一)本件規範之標的，是否屬於地方制度法第十八條及第二十八條之範圍，應以自治條例訂之？</p> <p>(二)本件規範之標的，是否有其他理由而屬於自治法規之範圍？</p> <p>(三)在沒有必要制定自治條例之情形下，是否應以自治規則加以規定？且何以行政規則之訂定不足以運用？</p>	<p>基於臺北市都市更新自治條例授權訂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，經臺北市議會 94 年 6 月 7 日三讀通過在案。</p>
<p>五、法規之成本效益是否符合比例原則？</p> <p>(一)民眾守法成本：法規規範對象或其他關係人可預期之費用為何？</p> <p>(二)機關執法成本：執行機關為執行法規所需費用及為滿足此項額外之費用負擔，可由哪些財源可資籌措運用？</p> <p>(三)法規效益是否可以正當化其成本？</p>	<p>(一)更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準規範對象為都市更新單元內之土地及合法建築物所有權人，並無增加民眾守法成本。</p> <p>(二)由執行機關臺北市都市更新處現有員額調配，無經費增加問題。</p> <p>(三)對於更新單元劃定評估指標予以明確化，可縮短民眾辦理自行劃定更新單元之時程及降低成本。</p>

訂 定 規 範 條 文	說 明
(法規訂定者應該使用成本效益分析法，選擇最適方案)。	
<p>六、法規之規範範圍是否必要？</p> <p>(一) 規範之密度(區別化及細節化)可否經由一般性把握(如類型化、一般性、概括性條款、裁量)而加以簡化？</p> <p>(二) 關於法規細節性、技術性部分，可否以施行細則或行政規則加以規定？</p> <p>(三) 對於相同之事項，是否已有下列法規加以規範，而無重複規範之必要？例如：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 中央法規 2. 自治法規 <p>(四) 對於相同之規範事項，有無既定之技術性規範可資引用？</p> <p>(五) 法規相容性：各機關應避免頒布與其他機關之管制法規不一致、不相容或重複之法規。若上述情形無法避免，其他相關法規是否須一併修正或廢止(停止適用)？</p>	<p>規範之範圍為都市更新單元內之土地及合法建築物所有權人，確有其必要性。</p> <p>(一) 條文已力求簡潔，並僅就重點原則加以規範，故三條之規定即已足。</p> <p>(二) 並未訂定施行細則或行政規則。</p> <p>(三) 並無任何中央法規或自治法規有所規範。</p> <p>(四) 無。</p> <p>(五) 無。</p>
<p>七、法規之有效期間，是否須加以限制？</p> <p>(一) 法規之有效期間，是否只限於一定期間之內？</p> <p>(二) 法規具有一定期間限制之「暫行性法規」，是否可行？</p> <p>(三) 有必要訂定過渡期間條款，以維護人民之信賴保護？</p>	<p>更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準係基於法律授權訂定，並非為暫行條例，並無有效期間限制之問題。</p> <p>(一) 否。</p> <p>(二) 並非為暫行條例，故無一定期間限制之問題。</p> <p>(三) 無必要。</p>
<p>八、法規影響所及之利害關係人是否有機會表達意見？</p> <p>(一) 有無刊登市政府公報預告？</p>	<p>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，前於修正臺北市都市更新自治條例附表，業於94年9月22日至9月30日召開地區說明</p>

訂 定 規 範 條 文	說 明
<p>(二) 法規草案有無召開公聽會或說明會？</p> <p>(三) 法規研擬有無邀請專家學者參與？</p>	<p>說明會向民眾說明。</p> <p>(一) 無。</p> <p>(二) 有召開說明會。</p> <p>(三) 法規研擬階段有召開邀請專家學者參與。</p>
<p>九、法規訂定之程序及內容是否簡明易懂為多數人民所接受並適應？</p> <p>(一) 各機關研擬管制法規應力求簡明易懂，以減少潛在之不確定性及因此導致之訴訟。</p> <p>(二) 對於人民自由權利加以限制之現行規定或協力義務，何以不能解除管制？例如：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 禁止規定，應經申請核准之義務及報備之義務。 2. 親自前往行政機關。 3. 提出申請、告知及證明義務。 4. 罰鍰。 5. 其他負擔。 <p>可否以減少負擔之方式代替，例如：報備取代核准。</p> <p>(三) 在何種範圍內，其他機關處理結果可作為本機關處理之依據，以減少行政成本費用及時間？</p> <p>(四) 現行法規是否以對市民友善之方式加以規定？</p>	<p>訂定之申請辦理程序及內容，甚為簡明易懂。</p> <p>(一) 並無潛在之不確定性，惟因劃定更新單元評估問題複雜，難以確保絕無訴訟發生可能。</p> <p>(二) 並未對人民自由權利加以限制。</p> <p>(三) 無其他機關處理結果可作為處理之依據。</p> <p>(四) 基於保障土地所有人權益而定。</p>
<p>十、法規是否具有可執行性？</p> <p>(一) 所研擬之條文是否可以直接據以執行？是否得以通案處理(例如通案性許可)，而取代個案處理(例如個案許可)？</p> <p>(二) 法規之要求及禁止規定，得否由執行機關以現有人力物力予以執行？</p>	<p>(一) 研擬之條文可直接據以執行，屬通案性質。</p> <p>(二) 悉由執行機關臺北市都市更新處以現有人力、物力予以執行。</p> <p>(三) 執行機關臺北市都市更新處承擔法規執行之權責。</p> <p>(四) 儘量將本標準明確化，但有部分指標如快速道路之認定，可能隨本市市政建設有所調整，於必要時再以行政裁量方式處理。</p>

訂 定 規 範 條 文	說 明
<p>(三) 哪些機關或單位應承擔法規執行之權責？</p> <p>(四) 對於執行機關是否賦予必要之行政裁量？</p>	
<p>十一、法規之利益分配與成本分擔是否透明？</p> <p>法規之改革必然會對各方面產生不同影響，行政機關應公開指出利益分配與成本分攤之變化方向。</p>	<p>臺北市都市更新自治條例修正案已取消有關更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表，爰配合訂定本標準，以符實際。係由土地及合法建築物所有人自行提出得申請並按更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準該自行檢討。申請案件由執行機關臺北市都市更新處現有員額調配，無人事經費增加問題。</p>