

都市發展局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第二條修正草案條文對照表

修正條文				現行條文				說明
<p>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。<u>但為達整體開發目的，經臺北市政府(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></p>				<p>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：</p>				<p>考量部分自行劃定更新單元申請案，其更新單元範圍如納入鄰近基地較具整體開發效益，惟納入鄰地後造成更新單元範圍不符環境評估標準，故增訂為達整體開發目的，經本府審核要求擴大納入之更新單元範圍，得不受此限。</p>
建築物及地區環境狀況	評估標準	指標	備註	建築物及地區環境狀況	評估標準	指標	備註	

<p>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</p>	<p>符合指標 (一) (二) 其中之一項及其他指標之二項者。</p>	<p>(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)更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於<u>六</u>公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。</p>	<p>一、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>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</p>	<p>符合指標 (一) (二) 其中之一項及其他指標之二項者。</p>	<p>(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)更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於<u>四</u>公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。</p>	<p>一、指標第六項之<u>重大建設</u>包括<u>大眾運輸系統車站</u>（含車站本體及車站出入口）、<u>已開闢及已編列年度預算開闢者之面積在一公頃以上公園、基地面積</u></p>	<p>考量社經環境變遷，重大建設亦有所變動，為使其認定更具彈性，<u>故於指標六增訂由本府另行公告之規定，並配合刪除備註一。</u>  為利消防救災通行，改善都市防災，修正放寬現有巷道寬度為六公尺。</p>
<p>二、建築物因年代久遠</p>	<p>符合指標</p>	<p>(三)更新單元內各種構造建</p>		<p>二、建築物因年代久遠</p>	<p>符合指標</p>	<p>(三)更新單元內各種構造建</p>		

<p>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</p>	<p>(二)、(三)、(四)其中一項及其他指標之二項者。</p>	<p>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。</p>		<p>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</p>	<p>(二)、(三)、(四)其中一項及其他指標之二項者。</p>	<p>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。</p>	<p>在六千平方公尺以上之廣場(含圓環)、快速道路等。</p>	
<p>三、建築物未符合都市應有之機能</p>	<p>符合指標(五)、(八)、(十)其中一項及其他</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</p>		<p>三、建築物未符合都市應有之機能</p>	<p>符合指標(五)、(八)、(十)其中一項及其他</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</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>	

	指 標 之 二 項 者。	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。		指 標 之 二 項 者。	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。	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。		
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)更新單元 周邊距離捷	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)更新單元周 邊距離本市		
六、居住環境 惡劣，足	符 合 指 標		六、居住環境 惡劣，足	符 合 指 標			一、 文字修正。 二、 考量社經環境

<p>以妨害公共衛生或社會安全</p>	<p>(七)、(十一)其中之一項及其他指標之二項者</p>	<p><u>運系統車站、本府另行公告之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。</u></p>		<p>以妨害公共衛生或社會安全</p>	<p>(七)、(十一)其中之一項及其他指標之二項者</p>	<p><u>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。</u></p>		<p>變遷，重大建設常有所變動，為使其認定更具彈性，故不於本環境評估標準明定重大建設項目，修正由本府認定公告之規定。</p>
<p>七、避免災害之發生</p>	<p>符合指標(一)、(九)其中之一項及其他指標之二項者</p>			<p>七、避免災害之發生</p>	<p>符合指標(一)、(九)其中之一項及其他指標之二項者</p>			<p>三、有關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、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、快速道路，</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</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</p>	<p>及為鼓勵捷運高架沿線地區更新，提升環境景觀，擬新增之捷運高架沿線等，將配合納入簽報府核定之重大建設項目。</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

		<p>以上。</p> <p>(八)更新單元內四層以上之合法建物佔更新單元內建物棟數比例達<u>三分之一以上</u>，且四層以上合法建物棟數達<u>二分之一以上</u>無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。</p> <p>(九)更新單元內建築物耐震</p>				<p>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<u>二分之一以下者</u>之棟數比例達<u>二分之一以上</u>。</p> <p>(九)更新單元內建築物耐震</p>		<p>一、本指標為鼓勵四、五層樓以上建物更新，故四層以上建物應達更新單元內棟數比例三分之一以上，始符合本指標鼓勵之意義。</p> <p>二、另為鼓勵四、五層樓建物更新，放寬指標認定門檻為四層以上合法建物棟數之<u>二分之一以上</u>無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。</p>
--	--	--	--	--	--	---	--	---

		<p>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。</p> <p>(十)<u>穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路</u>之面積比例達二分之一以上。</p>				<p>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。</p> <p>(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。</p>		<p>一、本指標係考量都市機能不足訂定，故針對更新單元內未具通行及消防機能之未供公共通行之計畫道路。</p> <p>二、另考量本指標係評定更新單元內部環境狀</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。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。</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</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。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。</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</p>	<p>況，為明確定義，配合修訂文字。</p> <p>本評估指標目前申請情形不佳，參酌本市目前平均每戶居住樓地板面積之情形，符合本評估指標之基地條件甚少，為鼓勵更新，調整放寬為低於本</p>
--	--	---	--	--	--	---	--

		<p><u>之三分之二</u> <u>以下或更</u> <u>新單元內</u> <u>每戶居住</u> <u>樓地板面</u> <u>積低於本</u> <u>市每戶居</u> <u>住樓地板</u> <u>面積平均</u> <u>水準之戶</u> <u>數達二分</u> <u>之一者。</u></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</p>				<p><u>之二分之一</u> <u>以下者。</u></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</p>	<p>市每戶居住樓地板面積 平均水準之三分之二以 下者或更新單元內每 戶居住樓地板面積低 於本市平均居住樓地 板面積平均水準之戶 數達二分之一者。</p> <p>一、考量整體開發計</p>
--	--	--	--	--	--	---	--

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。

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。

畫在執行審核上具有困難，且部分內容涉及後續事業計畫內容，於自行劃定更新單元階段尚難以確定，以致本評估指標申請情形不佳，爰刪除整體開發計畫之規定。

二、另考量本評估指標係為鼓勵大面積基地更新，為提高整體開發效益及參考相關更新法令規定，修正以面積三千平方公尺以上或完整街廓之基地為鼓勵對象。

三、考量指標十四係為

									<p>鼓勵整體開發，本應具可行性及初步居民意願整合，故修正為應舉辦說明會，使民眾知悉，並應有土地及合法建築物所有權人均超過十，其所有土地總面積及合法建築務樓地板面積均超過十分之三之同意。</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---