

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評估標準」草案條文對照表

修正條文	現行條文	修正說明
<p>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內<u>重建區段</u>之建築物及地區環境<u>狀況</u>評估標準</p>	<p>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</p>	<p>依臺北市都市更新自治條例(以下簡稱本市自治條例)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，修正名稱以茲資明確。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p><del>一、明定本標準之法源依據。</del>  <u>二、</u>配合本府一百年十一月十日修正公布臺北市都市更新自治條例(以下簡稱本自治條例)，修正本自治條例之<u>法源授權依據援引</u>之項次。</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內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準，應符合下列二款以上規定。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。

- 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，並經下列方式之一辦理者：
- （一）經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證負責。
- （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。

建築物及地區環境狀況	評估標準	指標	備註
一、建築物竅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、依本市都市更新自治條例第十五條第一項規定之意旨修正文字；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，以茲資明確。
- 二、並將原附表格格式改為條列體例以款次臚列。
- 三、(一)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106-06年2月7日106-06(十七)會字第02540二五四號函建議：建築技術規則設計施工編第一條第三十三款定義已刪除「非防火建築物」用

	<u>值，亟須辦理保存維護</u>			<p>語，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。<del>(一)</del>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6六條及第16十六條、技師法第13十三條及建築法第34三十四條辦理。  <del>(一)</del>本項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</p>
	<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>		

<p>二、更新單元內現有巷道寬度小於六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>三、更新單元建築物內符合下列各</p>			<p>(二)更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於六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>(三)更新單元內各</p>	<p>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。</p> <p>四、現行條文第二條指標二修正移列為修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</p>
--	--	--	--	---

<p>種構造建築物者之面積比例達二分之一以上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 級以下者之棟數比例達二分之一以上者：</p> <p>(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物。</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>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。</p>	<p>款：</p> <p>(一) 有關指標相關訴願或(訟)行政訴訟案，針對原現行條文指標 3.3 及指標 9.9 爭點為：「形式審查，未曾實際鑑定」，另依都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…」之規定，應同時符合年期久遠及結構耐震不符等條件，爰合併原現行條文指標 3.3 及指標 9.9 為修正條文第二條第三款。</p> <p>(二) 因 78 八十六年 5 月 5 日內政部台內營字第 917016 八六七二六一五號令修正公發布建築技術規則建築構造編業</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，並經下列方式之一辦理者：</p> <p>(一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證負責。</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，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。</p>		<p>已刪除第 44-四十四條業已刪除，爰修正本指標之耐震能力評估依據。改依(三)本項耐震能力評估係依中央住宅性能評估實施辦法規定，由評估機構辦理評估作業。</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 6 六條、技師法第 13 十三條及建築法第 34 三十四條辦理。配合調整款次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>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汙水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。</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達二分之一以上。</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</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，涉及裁罰問題，不宜作為劃定評估標準，爰刪除本項現行條文第二條指標五。</p> <p>八、本項維持，配合調整款次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汙水下水道進行處理，參照本府工務局衛生下水道工程處105-05年11十一</p>
--	--	--	---	---

<p>七、更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔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二分之一以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。</p>			<p>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佔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)更新單元內建</p>	<p>月十八日北市工衛營字第10535727200一0五三五七二七二00號函建議，修正原設置化糞池之認定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>十、本項維持，配合調整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>十一、</p>
--	--	--	---	---

<p>八→更新單元內未徵收開闢之計畫</p>			<p>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。</p> <p>(十)穿越更新單元內且未供公共</p>	<p>(一) 78年5月5日內政部台內營字第691701號令修正公布建築構造編第44條業已刪除。</p> <p>(二) 指標相關訴願(訟)案針對原指標3及指標9爭點為：「形式審查，未曾實際鑑定」，另依都市更新條例第6條第一項第二點之「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞…」之規定，應同時符合年期久遠及結構耐震不符等條件，爰合併原指標3及指標9為草案指標3。</p> <p>十一、</p> <p>(一) 現行條文第二條指</p>
------------------------	--	--	--	--

<p>道路面積佔占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。</p> <p>九、更新單元範圍內之合法建築物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>通行之計畫道路之面積比例達二分之一以上。</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。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。</p>	<p>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」修正為「未徵收開闢」以資明確。</p> <p>(二)本案另所稱「未徵收開闢」係指都市計畫道路未經有關機關(構)取得且現況未供通行之計畫道路。</p> <p>十二、款次修正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>十一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比例達二分之一者以上。</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>十四三、款次修正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>十五四、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</p>
---	--	--	---	--

			<p>(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。</p>	<p>理保存，爰刪除有關指定古蹟、保存區、歷史建築及歷史街區之規定。</p> <p>十六五、指標應以實質環境為評定依據，且都市更新條例及臺北市都市更新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，爰刪除有關規模及同意比例之規定。</p>
--	--	--	---	--

<p>第三條 <u>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。</u></p> <p><u>前項跨街廓更新單元範圍內既有建築物位於未徵收開闢計畫道路且橫跨兩個以上街廓者，得以完整單元範圍檢討前條規定。</u></p> <p><u>第二項前項所稱完整街廓單元範圍者，係指該跨街廓更新單元申請案完整範圍。</u></p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、<u>跨街廓更新單元其各別街廓應各符合第二條所列二款以上規定。</u></p> <p>三二、<u>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。</u></p> <p>四三、<u>增訂明定「完整單元範圍」之定義，以資明確。</u></p>
<p>第四條 <u>本標準中華民國一〇七年九月十五日修正施行日前已申請尚未核准之更新單元劃定案，依修正前之標準規定辦</u></p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、<u>本次修正之評估標準合併原指標 3-3 及指標 9-9，且刪除原指</u></p>

<p>理。但修正後標準之規定較有利於申請人者，適用修正後之標準規定。</p>		<p>標五五、<del>13</del>十三及14十四等三項指標，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。另考量程序中申請案倘欲採修正後之標準，仍需依修正後之法規重新檢討係需增加成本，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 本標準自發布中華民國一〇七年九月十五日施行。</p>	<p>第三條 本標準自發布日施行。</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，該劃定案正處於評估階段，經電洽更新處表示，將以修正發布日二個月後為緩衝期間，以利實務作業，並考</p>

		<p>量法制程序期程，明定一〇 七年九月十五日為施行 日。 二、條次遞改。</p>
--	--	---