

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓(南區)

承辦人：陳昱如
電話：23215696 分機3005
傳真：2397-4331

台北市南京東路5段171號5樓

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國102年1月11日
發文字號：北市都新企字第10230041500號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份

請各會員週知
沈如進 2/5 王彥 2/15

主旨：檢送本處102年1月3日召開研商「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及地區環境評估標準指標」會議紀錄1份，請 查照。

說明：

- 一、依本處101年12月26日北市都新企字第10132497600號開會通知單賡續辦理。
- 二、本案惠請本府衛生局、本府工務局水利工程處及工務局衛生下水道工程處依會議結論(二)、(六)提供意見供本處彙辦。

正本：蘇委員瑛敏、黃委員志弘、解委員鴻年、丁委員致成、何委員芳子、洪委員詠智、臺北市政府都市發展局都市規劃科、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府文化局、臺北市政府交通局、臺北市政府消防局、臺北市建築開發商業同業公會、臺北市建築師公會、臺北市建築經理商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市都市計畫技師公會、台北市地政士公會、臺北市不動產估價師公會

副本：臺北市政府衛生局、臺北市政府工務局水利工程處、臺北市政府工務局衛生下水道工程處

處長 林 崇 傑

召開研商「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及地區環境評估標準指標」會議紀錄

一、開會時間：102年1月3日(星期四)下午2時30分

二、開會地點：臺北市都市更新處討論室(北市中正區羅斯福路1段8號9樓)

三、主持人：臺北市都市更新處 簡副處長裕榮

四、出席單位及人員：詳簽到簿 記錄：陳昱如

五、與會單位發言意見：

(一) 臺北市政府交通局 (書面資料)：

1. 指標(2)之修訂主要係針對消防通道課題，建議可參考消防局定義之條件，如「列為本市消防局劃設之消防通道與一、二級火災搶救困難地區者」。
2. 考量改善人行空間，以達本市人本永續交通亦為都更改善整體環境目的之一，建議指標(6)除「更新單元鄰近捷運車站、學校、醫院200公尺以內或人潮交通密集地區」內容外，增列「無人行道者」之條件。

(一) 臺北市建築師公會：(書面資料詳附件)

1. 指標(1)建議增列鄰棟間隔不足之認定方式。
2. 指標(2)建議增列現有巷道不符合消防救災寬度之規定。
3. 指標(3)建議維持現有年期之認定。
4. 指標(4)建議計算方式納入樓地板面積及戶數。
5. 指標(5)建議將文字「…土地使用現況『不符』現行都市計劃分區使用」修正為「妨害」。

6. 指標 (6) 之範圍建議增列「本府公告之本市重大建設或國際觀光據點鄰近第 2 街廓」。
7. 指標 (7) 建議保留並將修正為以戶數方式計算。
8. 指標 (8) 建議將無障礙環境及停車空間分列為 2 項指標，並將原有 4.5 層樓棟數之計算改為戶數。
9. 指標 (9) 建議耐震設計標準修正以 88 年 12 月 29 日台內營字第 8878473 號函修正之建築技術規則規定認定，並經建築師、專業技師或機構鑑定。
10. 指標 (10) 建議修正為「更新單元內有未開闢之計畫道路者」。
11. 指標 (13) 建議保留；另指標 (14) 建議納入公益性設施或開放空間之提供。

(二) 財團法人臺北市都市更新學會：

1. 有關指標 (5) 不符現行都市機能之認定，應更為明確，建議應將該指標回歸都市計畫體系之認定方式。

(三) 臺北市都市計畫技師公會：

1. 指標 (7)，同意刪除有關無設置化糞池之規定，惟考量妨害公共衛生仍應為衡量劃定更新單元之因素，建議維持指標，並修正為納入未施行或未尚無編列預算施作衛生下水道之項目。
2. 指標 (5) 之計算建議依土地管制使用分區規定，納入 1 樓以上之樓地板面積。

(四) 臺北市建築開發商業同業公會：

1. 建議指標 (4)、(7)、(8)、(9) 原使用建築物棟數計算之

認定方式，修正為以戶數或樓地板面積作為評估計算方式，以符現行實際居住使用狀況。

2. 有關 14 項指標與地區環境狀況間之連結性應再予強化。
3. 建議將現行環境評估標準表中，「評估標準」欄位予以刪除，使「指標」直接對應於「建築物及地區環境狀況」，以強化劃定評估依據。

(五) 洪委員詠智：

1. 指標 (5) 及指標 (14) 與都市更新條例間之連結性較為薄弱，應檢討修正。
2. 指標 (3) 中僅以年限作為衡量依據是否適當，可否將建築師或專業技師鑑定納入衡量要件，建議予以考量。

(六) 臺北市政府都市發展局都市規劃科：指標 (5) 使用現況不符現行都市計畫分區使用之認定，須邀集商業處等相關單位會勘確認，在實務認定上有其困難性，且若屬違規使用，實涉裁罰問題，不應作為劃定評估標準。故有關都市機能之檢討建議回歸都市防災等議題。

(七) 臺北市政府文化局：建議保留指標 (13)，以鼓勵歷史古蹟之保存維護。

(八) 臺北市政府消防局：考量本府消防法規未訂有消防救災道路寬度之相關規定，故建議指標 (2) 不宜納入消防救災之認定。

(九) 丁委員致成：

1. 現行指標之修法若欲加強與更新條例間之連結，考量都市更新條例刻修正中，未來有變動可能，似應俟母法確定後再行檢討，惟現階段進行小幅修正亦屬可行。

2. 若將指標認定從嚴修正，亦可贊同，惟各項指標認定之修正應以可操作、可判準為修法原則。
3. 指標（7）部分，新北市目前對於公共衛生環境之指標修正方向為朝向納入無接支管之地區作為認定項目之一，另建議衛生單位列管易孳生疫媒蚊的地區亦可一併參考。
3. 有關指標（13）不建議刪除，但建議增加限制條件，修正若欲以該指標作為環境評估標準，則涉及之古蹟、歷史建築等須以整建維護方式進行更新。
4. 指標（5）立法原意係針對大同、萬華早期存在已久之家庭工廠而設，建議應將此原意載明於條文中，納入住商混雜，在住宅或商業區存在高危險污染工業，且存在一定時間之認定，以輔導其回歸正確之土地使用分區管制規定。
5. 就都市機能此項議題，可有更積極之作法，指標之修訂建議應參酌目前本府都市發展局對本市都市發展之願景或相關政策，納入環境評估標準中使指標產生正面之積極性。
6. 指標（9）之耐震設計是否可作為建築物有頹頃之虞之認定，應再予研議，建議可參考日本東京針對全市性危險度調查之認定標準。
7. 目前 14 項指標皆為等值，建議可改用評分制方式，給予各項指標不同之分數。

六、會議結論：

- （一）指標（2）建議參考消防局對於 1、2 級救災需求之相關認定基準。
- （二）公共衛生或公共安全之環境評估項目，請承辦科先向本府工務局水利工程處、衛生局詢問有關本市易淹水及易孳

生病媒蚊地區是否有相關公告及認定基準。

- (三) 指標 (3)、(4)、(9) 可參考內政部營建署 101 年 12 月 25 日台內營字第 1010811938 號令訂定之住宅性能評估實施辦法，整併檢討修正。
- (四) 指標 (5) 應回歸土地使用分區管制規則第 14 章原有不合規定之土地及建築物使用之相關規定辦理。
- (五) 指標 (6) 有關重大建設及國際觀光據點之名稱應作修正，並將本府交通局人本永續交通議題納入參考。
- (六) 指標 (7) 有關衛生管線之設置，請承辦科先洽本府工務局衛生下水道工程處釐清；另指標 (8) 建議納入戶數作為計算方式。
- (七) 指標 (13) 有關歷史建築之意象保存方式，請承辦科先行詢問文化局之意見，並檢討申請重建與整建、維護評估標準適用之不同選項。
- (八) 指標 (14) 除面積及同意比例之考量外，應納入補充公益性設施等規定一併參酌。

七、散會

102.1.3「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新

單元建築及地區環境評估標準指標」研商會議

書面意見

台北市建築師公會敬提

(一) 評估指標修正方向之建議:

1. 指標(一)
建議增列「更新單元內之鄰棟間隔不足3m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。」
2. 指標(二)
建議增列「更新單元內現有巷道不符合消防救災通道寬度之規定者。」
3. 指標(三)
現有更新單元內各種構造建築物更新年期之認定已行之有年，建議予以維持。
4. 指標(四)
建議將面積及戶數併同納入評估。
5. 指標(五)
建議將不符修正為妨害。
6. 指標(六)
因本市大同、萬華等老舊市區尚存有甚多街廓寬度甚小(僅約40-50M)，如擬調整二百公尺範圍，建議至少應包含「本府公告之本市重大建設或國際觀光據點鄰近第2街廓」。
7. 指標(七)
為目前唯一涉及「妨害公共衛生」議題之指標，建議仍予保留，並增列「戶數」為計算之標準較為明確。
8. 指標(八)
(1) 基於無障礙環境及停車空間之需求，均屬重要之都市機能，故建議將電梯設備及停車位不足分為兩項指標提列。
(2) 建議比照「老舊公寓都更專案」增列「或四、五層樓建築所占戶數達更新單元總戶數1/3以上(依戶政機關門牌編定戶數)」，以符實際。
9. 指標(九)
(1) 考慮88年921震災狀況，建議修正為「更新單元內建築物耐震設

計標準，不符內政部八十八年十二月二十九日台內營字第八八七八四七三號函修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。」，以及早更新耐震不足之建物。

- (2) 並可考慮增列「經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定，其建築物耐震設計不符內政部八十八年十二月二十九日台內營字第八八七八四七三號函修正之建築技術規則規定者」，以回應內政部訴願之判決理由。

10. 指標(十)

基於政府預算不足，及加強透過都更協助道路開闢之公益性，建議修正為「更新單元內有未開闢之計畫道路者」。

11. 指標(十三)

具有歷史、文化、藝術、紀念價值地區之保存維護，應屬都市再生之重要課題，故建議本指標仍應予以保留。

12. 指標(十四)

建議納入公益性設施或開放空間之提供。

(二) 除上述未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築及地區環境評估標準指標修正方向之建議外，101年7月4日都市再生論壇中，各出席單位針對市府都更政策之綜合建議，亦請市府考量重視。