

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：邱創彥
電話：23215696 分機3005
傳真：2397-4331

10570

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103年2月25日
發文字號：北市都新企字第10330033600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
邱創彥
2014年2月25日

主旨：檢送本處103年2月10日召開為修正「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及地區環境評估標準」研商會議會議紀錄1份，請 查照。

說明：依本處103年1月21日北市都新企字第10330028200號開會通知單續辦。

正本：蔡律師志揚、何委員芳子、劉委員明滄、陳委員美珍、簡委員伯殷、內政部營建署、臺北市政府法務局、臺北市政府地政局、臺北市政府都市發展局、臺北市政府消防局、臺北市建築管理工程處、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、臺北市都市計畫技師公會、臺北市不動產估價師公會、中華民國建築經理商業同業公會、臺北市都市更新學會、社團法人台北市地政士公會、(八)臺北市結構工程工業技師公會、台北市土木技師公會、財團法人臺北市都市更新推動中心、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、財團法人都市更新研究發展基金會

副本：

處長 林 崇 傑



為修正「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及地區環境評估標準」召開研商會議

會議紀錄

- 一、會議時間：103年2月10日(一)下午2時30分
- 二、會議地點：臺北市都市更新處10樓會議室
- 三、會議主席：簡副處長裕榮
- 四、與會人員：(詳簽到簿)
- 五、發言要點：

記錄：邱創彥

(一) 內政部營建署

- 1. 建議修正條文名稱參照「臺北市都市更新自治條例」第15條第1項修正。
- 2. 考量第3條規定「更新單元範圍為跨街廓者，應依街廓分別檢討前條指標情形。」，爰第2條第1項中「應符合下列三款以上規定。」之文字建議修正為「應符合下列各款指標三款以上規定」，以茲明確。

(二) 臺北市政府法務局

- 1. 有關名稱修正部分，考量本次業務單位將原標準由列表方式改為條項列點，爰名稱不建議再加入「表」，後續是否係在自治條例修法過程中再予以修正請業務單位再考量。
- 2. 同前述原因，業務單位本次已將「指標」一詞連同上開列表一併刪除，爰不建議再使用「指標」作為文字敘述，建議修正為第2條及第3條規定。
- 3. 另有關第2條第1項「臺北市政府(以下簡稱本府)審核要求擴大納入更新單元範圍者，得不受本條之限制」其但書規定似乎與第4條但書類似，請業務科室考量將2條規定合併之可行性。
- 4. 目前第2條第1項第4款規定：「...(略)綜合評比簽證有更新需求者...」，其「綜合評比」與「更新需求」仍為不確定法律概念，建議參酌後調整文字規定，使本款規定與後續認定方式有所聯結。

(三) 臺北市建築師公會

- 1. 依「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」，建議將第2條第1項第2款規定中將巷道寬度標準修正為4公尺。

2. 有關第 2 條第 1 項第 3 款規定，考量建築師、專業技師簽證時皆以申請劃定時之法令為標準，爰建議修正為「更新單元內建築物鄰幢防火間隔不符現行建築技術規則...(略)」
3. 考量實務操作，為方便評估有關第 2 條第 1 項第 4 款規定，更新需求評估表之評估方式建議參酌考量建物年期，一定年期以上之建物倘符合一大項評估項目，則視為符合本規定。其中各大項中倘一小項符合則視為該大項符合。
4. 第 2 條第 1 項第 10 款規定建議修正為「更新單元內建築物結構安全初步評估得分達四十五分以上...(略)」。
5. 為使規定明確，建議將第 2 條第 1 項第 11 款規定修正為「穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路之面積比例達該單元內計畫道路面積二分之一以上」。
6. 考量實務上有許多因既有房屋跨越未開闢計畫道路致單元範圍需跨街廓之案件，第三條新增條文將造成實務上之困擾，建議暫勿修訂。

(四) 臺北市政府消防局

本修正草案第 2 條第 1 項第 2 款規定係為避免因巷道狹窄影響消防救災，草案中規定之 3.5 公尺係依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第一條消防車輛救災動線指導原則訂定，惟考量消防車輛(如雲梯車)於救災時亦需一定活動空間始可操作，建議依該原則第二條消防車輛救災活動空間之指導原則將巷道寬度規定修正為 6 公尺。

(五) 臺北市建築開發商業同業公會

建議將戶數比例增加至第 2 條第 1 項中各款規定之認定方式中。

(六) 社團法人臺北市都市更新學會

有關第 2 條第 1 項中擴大單元得不受限制之但書規定，請考量縮小範圍者亦可比照適用之可行性。

(七) 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

本次修正草案加入許多需由建築師或專業技師簽認之規定，則各項簽認法令適用之時點是否係以案件申請掛件日認定，提請確認。

(八) 臺北市結構工程工業技師公會

1. 第 2 條第 1 項第 4 款規定附表中幾項標準，經初步檢視，似乎有

過於寬鬆的問題，諸如外牆面飾材料剝落、鼓脹現象 4 處以上、外牆有明顯裂縫、混凝土塊剝落 2 處以上、外牆滲水嚴重超過 3 處...等，目前本市大部分建物都有前述問題，請再考量目前規定是否妥適。

2. 有關加強磚造建物之耐震能力初步評估方式，建議比照磚造建物之評估表辦理。

(九) 何委員芳子

1. 考量內政部營建署及法務局代表之意見，建議將名稱修正為「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」。
2. 第 2 條條文內容亦配合上開名稱調整一併修正。

(十) 蔡律師志揚

1. 認同臺北市建築師公會對於第 2 條第 1 項第 4 款規定配合建物年期納入評估之初步想法，但考量多起訴願、訴訟案之結果皆對更新單元劃定基準是否過於寬鬆提出質疑，則符合任一小項即符合該大項的規定是否過於寬鬆？還請妥惟考量。
2. 另有關該款規定附表，會上提供有建築師公會建議修正版本參考，其中第 4 大項附掛違規廣告物程度嚴重、第 5 大項違章增建、違規使用等規定倘納入本次指標修正，恐易造成後續爭議，建議仍維持更新處原公告版本。

(十一) 臺北市都市更新處

1. 有關第 2 條第 1 項規定係指本府審查自劃單元申請案時，為使更新單元能達整體開發目的，而要求申請人擴大單元範圍，其擴大部分得不受該條限制，倘縮小範圍則顯然不符其達整體開發之目的。
2. 至新增第 4 條規定則係指更新單元經本府核准或公告後，於事業計劃或概要審議階段，因提起陳情而經審議會決議調整範圍者，可免再重行臺北市都市更新自治條例第 15 條第 1 項所定更新單元劃定審查程序。兩者規定所指對象及簡化的範疇皆有所不同，目前規定分列的方式應較為妥適。

六、臨時動議：

(一) 有關本修正草案預告修正公告期間各方回饋意見，提請討論：

1. 第 2 條第 1 項第 4 款規定附表建議增加外牆立面-外牆觀瞻-陽台

加窗或露臺搭棚者。

2. 第 2 條第 1 項第 7 款規定，有關「(8)中山南、北路、敦化南、北路及仁愛路等三條景觀道路寬度逾 40 公尺之路段」建議修正為「(8)中山南、北路、敦化南、北路及仁愛路等三條景觀道路寬度 40 公尺以上之路段」。
3. 第 2 條第 1 項第 10 款規定，R.C 造建物結構安全初步評估表：建議調整配分：設計年度 4 分改為 5 分、牆量指標 8 分改為 6 分、短柱短樑嚴重性 8 分改為 6 分、軟弱層顯著性 8 分改為 6 分、平面對稱性 6 分改為 4 分、屋齡 3 分改為 10 分。
4. 建議保留原指標(十四)。

(二) 決議：

1. 開放陽台加窗、露臺搭棚等外牆增建物為更新標準，恐變相鼓勵違規增建情形，爰不納入本項建議。
2. 考量本規定係為促使本市中山南、北路、敦化南、北路及仁愛路等三條景觀道路之建物配合道路景觀規劃設計辦理更新重建，且考量實務操作等因素，以達 40 公尺以上作為標準較為妥適，爰採納本建議，後續配合辦理修正公告。
3. 第 2 條第 1 項第 10 款附表各項規定係依內政部建築研究所提出之建築物耐震能力初步評估表格設計，涉及建築結構專業，其配分權重不宜隨意調整，爰仍刪除該規定。
4. 原指標(十四)有關規模、同意比例規定與建築物及環境狀況是否符合更新意旨無關，另考量規模、同意比例於本市都市更新相關法令中已有規定，爰不納入本項建議。

七、 結論：

- (一) 有關修正草案第 2 條第 1 項第 4 款規定，經考量各單位意見及實務操作可行性後，以建物年齡及防火避難設施與建物梁柱板牆不當拆除等二者影響安全重大者為評估方式。
- (二) 有關修正草案第 2 條第 1 項第 10 款規定，加強磚造建物之耐震能力初步評估方式，依結構工程工業技師公會建議比照磚造建物採用之表格評估
- (三) 請承辦科綜整各單位意見修正「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及地區環境評估標準」修正草案。
- (四) 修正草案經本處確認後將依法制程序辦理修法作業。

八、散會（下午 5 時 30 分）

為修正「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」召開研商會議

簽到簿

一、會議時間：103年2月10日(一)下午2時30分

二、會議地點：台北市都市更新處10F會議室

(台北市中正區羅斯福路一段8號10樓)

三、主持人：台北市都市更新處 簡副處長裕榮 簡裕榮

四、出席單位及人員：

蔡律師志揚	蔡志揚
何委員芳子	何芳子
劉委員明滄	
陳委員美珍	
簡委員伯殷	
內政部營建署	張世傑
臺北市政府法務局	張雅平
臺北市政府地政局	
臺北市政府都市發展局	黃嘉益 許正堃
臺北市政府消防局	蔡永隆
臺北市建築管理工程處	洪崇毅

臺北市建築師公會	許明忠 鄭凱文
臺北市不動產開發商業同業公會	張瑞祥
臺北市都市計畫技師公會	張志忠 蔡明煒
臺北市不動產估價師公會	
中華民國建築經理商業同業公會	葉明華
臺北市都市更新學會	打鐵師
社團法人台北市地政士公會	
臺北市結構技師公會	江世龍
台北市土木技師公會	林景棋
財團法人臺北市都市更新推動中心	孫弘煒 黃建元
社團法人臺北市都市更新整合發展協會	李克星 蕭煥漢
社團法人中華民國建築技術學會	王紀耕
財團法人都市更新研究發展基金會	李昭安 黃慧儀

