

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

地址：10074臺北市中正區羅斯福路一段8號9樓

10570
台北市南京東路5段171號5樓

承辦人：邱創彥
電話：02-23215696 分機2803
傳真：02-2397-4331

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國103年10月20日
發文字號：北市都新企字第10331790100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

請分佈
張剛維 10/21

主旨：檢送本處103年10月9日為修正「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指標」召開研商會議紀錄1份，請 查照。

說明：依本處103年9月26日北市都新企字第10331786700號開會通知單續辦。

正本：蔡律師志揚、何委員芳子、金委員家禾、脫委員宗華、張委員鈺光、陳委員美珍、內政部營建署、臺北市政府法務局、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、臺北市結構技師公會、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 張剛維



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」召開研商會議會議紀錄

壹、時間：103年10月9日(星期四)上午9時30分

貳、地點：臺北市都市更新處10樓會議室

(臺北市中正區羅斯福路1段8號10樓)

參、主席：簡副處長裕榮

記錄：邱創彥

肆、出席人員：(如簽到表)

伍、業務單位說明：(略)

陸、討論：

一、臺北市建築師公會：

(一) 本會對於本修正草案第2條第2項規定納入台北市「老屋健檢」部分表示認同。

(二) 惟考量「老屋健檢」執行計畫中對於外牆安全已有相關規定，本修正草案第2條第1項第5款規定恐有重複之虞。本會業曾就建物之設計年度、基地地盤種類、基礎形式、平面及立面對稱性...評估項目草擬各類構造建築物之分類標準，並以103年8月20日103(十六)會字第1796號函送至臺北市都市更新處，建議可以該分類標準取代之。

(三) 另為使實際評估之操作及審查有所依循，建議本修正草案實施時，併同公布相關審查附表。

二、臺北市不動產開發商業同業公會：

(一) 同意臺北市建築師公會意見。

(二) 另外建議保留建築物屋齡作為是否符合辦理更新之判斷，倘不宜作為單一考量因素，則建議可與結構、使用狀況等其他因素一併考量。

三、臺北市都市計畫技師公會：

- (一) 在都市防災安全的考量下，建議增列一些耐震指標。
- (二) 另外考量後續更新實務推動的可行性，建議應在簡便操作、不增加額外負擔的前提下設計指標。

四、中華民國建築經理商業同業公會：

認同都市更新處打算整併現行「老屋健檢計畫」之做法，惟考量現行老屋健檢仍有補助件數及受理期間之限制，建議本標準之判準不限定其受理時間或件數。

五、臺北市都市更新學會：

有關「老屋健檢」部分，訂有固定案量之限制，建議可由申請人自行委託相關專業技師或建築師依「老屋健檢」執行計畫之相關附表檢討取代，還請業務單位酌予考量。

六、臺北市結構技師公會：

- (一) 據了解，「老屋健檢」其鑑定結果係不對外公開的，倘後續引入此機制，則應先評估其操作之可行性。
- (二) 考量本標準係「重建區段」之評估標準，會議資料修正草案中有關建物外牆安全之評估方式是否過於寬鬆，還請酌予考量。
- (三) 另考量建物耐震安全仍係目前都市更新重要課題，建議另訂有關建物耐震之評估指標。

七、台北市土木技師公會：

- (一) 倘申請人願意自費依「老屋健檢」評估自身建物，建議亦可視為本標準所放寬之對象。
- (二) 本修正草案中有部分指標項目疑似性質重複(如：防火安全)，建議可將草案中性質相近者整併。

八、財團法人臺北市都市更新推動中心：

以協助民間自辦更新之立場，單元劃定階段之簽證項目倘過於複雜，恐不利於自力更新之推動。

九、臺北市都市更新整合發展協會

- (一) 基於都市景觀與公共安全的考量本次將房屋年限取消似有不妥，仍應考量早期建築物耐震能力不足，建議納入建築物年限考量因子再搭配耐震評估標準。
- (二) 草案中針對「簽證」與「鑑定」應予以釐清。
- (三) 對於建築師公會的老屋健檢的評估費用應有統一收費標準，讓公私單位有遵循的方向。
- (四) 本次修正草案第二條第二項僅適用更新單元範圍內合法建物，建議應考量舊違章建築物之檢討與適用。

十、社團法人中華民國建築技術學會：

混凝土中性化現象，依經驗判定，屋齡達30年之鋼筋混凝土建築物，其混凝土中性化程度即達3公分，幾乎已至建築物主筋之位置，對於建築物結構會有相當嚴重的影響。爰建議將現行標準中有關建物構造與建物年期相關規定修正為30年以上之鋼筋混凝土建築物，經檢測其混凝土中性化現象已達3公分以上者。

十一、財團法人都市更新研究發展基金會：

- (一) 依目前中央都市更新條例之修法方向，自劃單元之劃定基準仍應呼應現行都市更新條例第6條之各款情形，其中第2款：「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，足以妨害公共交通或公共安全。」足見建物年代久遠仍得視為劃定單元之考量因素之一，建議可參考新北市更新單元劃定基準，將建物年期視為劃定單元之篩選條件之

- 一。
- (二) 有關修正草案中第 2 條第 1 項第 5 款規定應係考量日前多起建物外牆飾面剝落事件影響公共安全之緣故，建議可循避免造成公共危險之方向修正相關論述及評估項目。
- (三) 修正草案中第 2 條第 1 項第 1、4 款規定皆與建物防火能力有關，建議整併。

十二、 臺北市政府消防局：

有關本修正草案第 2 條第 1 項第 2 款規定，本局意見如下：

- (1) 查本府為利消防及救援車輛通行並執行防災救災任務，訂定有「臺北市政府消防車輛救災活動空間改善計畫」。其中考量消防水帶可延伸範圍將巷道狹小長度超過 30 公尺之路段列為優先改善地區。
- (2) 為避免本款規定認定不易，並更符避免影響消防救災之立法精神，建議參考上開「臺北市政府消防車輛救災活動空間改善計畫」修正。

十三、 蔡律師志揚：

- (一) 本次修正草案所提出之內容多著重在防火安全，對於建物結構安全則少有著墨，建議兩者可取得平衡修正。
- (二) 考量本自劃單元評估標準係做為判準是否得劃定為自劃更新單元依據之一，影響人民權益重大，本修正草案第 2 條第 2 項規定倘以「行政計畫」作為依據，恐有其不當之處，建議仍係以法令位階之相關規定作為依據較為妥適。
- (三) 本修正草案第 2 條第 1 項第 5 款有關外牆安全規定之判準方式恐過於寬鬆，建議再酌予考量。

- (四) 另本次修正草案諸多規定似乎皆係以「不符現行規定」為判準依據。惟考量建築技術規則歷年來曾做過多次修正，倘以「不符現行規定」作為標準，則建物年齡未滿30年者，或甚至相當新穎之建物皆將符合可更新之標準，此舉恐非各界所樂見。建議仍保留原建物年期之相關規定，並佐以相關建築或環境評估方式作為判準依據較為妥適。

十四、 何委員芳子：

- (一) 本修正草案中有關防火部分規定，建議將重複性質過高者整併。
- (二) 相較於建物外牆，建物結構對於公共安全之影響更鉅，本修正草案納入外牆安全評估項目，卻刪除建物結構安全評估項目，建議業務單位考量後續操作之可行性後，另訂一簡易之結構安全評估方式。

十五、 金委員家禾：

- (一) 本修正草案係討論都市更新自劃單元的評估標準，而「都市更新」與「老屋健檢」應係兩個不同層次的政策，建議仍應回到都市發展角度看待如何修正本標準。
- (二) 如本修正草案第2條第1項第1、2、3、4款規定，雖然皆與消防救災有關，但其中第1款係專指建物構造、第2款係針對消防救難空間、第3款則係避免火災延燒...，各規定不只是針對建築本身，而是針對整個區域環境作檢討始符合都市更新之本意。
- (三) 有關結構安全部分，本修正草案第2條第1項第6款規定已有規定，應不至於有缺漏之狀況。
- (四) 本標準之修訂仍應以明確、操作簡便以及合乎法令精神為原則，另建議可增列是否符合都市機能之評估標

準。

十六、 張委員鈺光：

- (一) 本標準現行規定多係針對建築，建議可增加地區環境現況之比重，如檢討區域公共設施是否充足...等符合都市環境機能之標準。
- (二) 建議修正草案各款規定之順序可依建物或地區環境不同類別作排序調整，以釐清各標準之層次。

十七、 劉委員明滄：

有關本修正草案第四條規定，考量單元調整係經審議會審決，審議會應有直接調整單元範圍之權利。

柒、 決議：

- 一、 本次會議，各與會代表多數認為建物年期及建物構造係重要考量因素之一，另考量現行自劃單元申請案件亦多以指標(三)、(六)、(九)提出申請，故原指標有關建物年期、構造項目不更動，僅做判定方式或酌作文字之修正。
- 二、 修正草案中規定涉建築師、專業技師簽證或鑑定部分，請統一修正為「簽證」。
- 三、 本次會議係為廣蒐各方意見，倘諸位仍有建議請於會議紀錄文到2週內向臺北市都市更新處提出書面意見。
- 四、 請業務單位綜整本次會議各方之建議及後續書面意見再邀集各方召開研商會議。

捌、 散會（上午 11 時 35 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10月9日(四)上午9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
金委員家禾	金家禾
脫委員宗華	脫宗華
張委員鈺光	張鈺光
陳委員美珍	
內政部營建署	
劉委員明滄	劉明滄
臺北市政府法務局	
臺北市政府都市發展局	張志豪 郭德芸
臺北市政府消防局	吳尚欣
臺北市政府建築管理工程處	莊家維

臺北市不動產開發商業同業公會	張豐邦
臺北市建築師公會	劉川倫 游明立
臺北市都市計畫技師公會	游明立
臺北市不動產估價師公會	鍾少佑
中華民國建築經理商業同業公會	蕭以泰 鄭家達
臺北市都市更新學會	楊國奇 楊錦輝
社團法人台北市地政士公會	李秋金
臺北市結構技師公會	元世福
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	劉文盛
社團法人臺北市都市更新整合發展協會	李惠仁 蕭煥強
社團法人中華民國建築技術學會	王郁耕
財團法人都市更新研究發展基金會	李怡安 張莉曼

吳聖洪

臺北市都市更新處	
	石新
	陳品先
	石新

臺北市都市更新處	
	石輝
	陳品先
	邱朝