

檔 號：  
保存年限：

# 臺北市都市更新處 開會通知單

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1月21日

發文字號：北市都新企字第10330028200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議資料1份

本令已傳送張吉慶、范之虹、曹明煒  
理事等出席會議

王慶年

王明達

開會事由：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」研商會議

開會時間：103年2月10日(星期一)下午2時30分

開會地點：臺北市都市更新處討論室(臺北市中正區羅斯福路1段8號9樓)

主持人：簡副處長裕榮

三、請各相關單位撥冗出席，如無法出席，請協助提供書面意見供參。

四、為配合紙杯減量環保政策，請自備環保杯與會。

# 臺北市都市更新處

指標(四) 建物性能評估表

項次	項 目	評估內容	是否符合		
			是	否	
1	防火避難設施	出入口設施	開口數量及寬度不符現行規定		
		走廊、通道	寬度不符現行規定		
		直通樓梯	八層以上建築物未設置2座以上		
			迴轉半徑不符現行規定		
			安全門開啟方向不符現行規定		
			排煙室開口不符現行規定		
		緊急進口	數量不符現行規定		
			開口方向不符現行規定		
屋頂平台面積	不符現行規定				
豎道區劃	不符現行規定				
2	機電設備	給水系統	蓄水池設於筏基內或地面，未與結構體分離者		
		給排水管線埋設	排水管埋設於結構體內不符現行規定		
3	無障礙設施	避難層	出入口寬度或平台不符現行規定，無法依「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」改善者		
			坡道不符現行規定，無法依「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」改善者		
室內外通路不符現行規定，無法依「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」改善者					
昇降設備	昇降設備不符現行規定，無法依「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」改善者				
4	外牆立面	外牆飾面剝落	外牆面飾材料剝落、鼓脹現象4處以上或面積合計超過5 m <sup>2</sup>		
			外牆有明顯裂縫、混凝土塊剝落2處以上		
		外牆滲水	公共空間外牆滲水嚴重超過3處者		
		外牆管線外移零亂	公共空間管線外移造成外牆零亂，破壞市容景觀		
5	建物構造變更	建物樑柱板牆不當拆除			
評估結果		備註			
評估人員: 建築師/土木技師/結構技師: 簽章					

註：以公共空間為評估範圍。

指標(十)R.C.造建築物結構安全初步評估表

編號：\_\_\_\_\_

評估日期：\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

建築物座落：\_\_\_\_\_

項次	項目	配分	評估內容	權數	危險度 評分
1.	設計年度	4	<input type="checkbox"/> 63年2月以前(1.0) <input type="checkbox"/> 63年2月至71年6月(0.75) <input type="checkbox"/> 71年6月至78年5月(0.5) <input type="checkbox"/> 78年5月至86年5月(0.25)		
2.	地盤種類	5	<input type="checkbox"/> 台北盆地(1.0) <input type="checkbox"/> 第三類(0.8) <input type="checkbox"/> 第二類(0.4) <input type="checkbox"/> 第一類(0)		
3.	工址震區加速度係數	5	$(Z-0.18)/0.15$ ; 其中Z: 震區加速度係數		
4.	地下室面積比, ra	5	$0 \leq (1.5-ra)/1.5 \leq 1.0$ ; ra: 地下室面積與建築面積之比		
5.	基礎型式	5	<input type="checkbox"/> 基腳(無繫樑) (1.0) <input type="checkbox"/> 基腳(有繫樑) (0.5) <input type="checkbox"/> 樁基或筏基(0)		
6.	基地土壤承载力	4	<input type="checkbox"/> 極差(1.0) <input type="checkbox"/> 不良(0.67) <input type="checkbox"/> 尚可(0.33) <input type="checkbox"/> 良好(0)		
7.	梁跨深比耐震性指標	6	<input type="checkbox"/> 極差(1.0) <input type="checkbox"/> 不良(0.67) <input type="checkbox"/> 尚可(0.33) <input type="checkbox"/> 良好(0)		
8.	柱高深比或牆高厚比耐震性指標	6	<input type="checkbox"/> 極差(1.0) <input type="checkbox"/> 不良(0.67) <input type="checkbox"/> 尚可(0.33) <input type="checkbox"/> 良好(0)		
9.	牆量指標	8	<input type="checkbox"/> 極差(1.0) <input type="checkbox"/> 不良(0.67) <input type="checkbox"/> 尚可(0.33) <input type="checkbox"/> 良好(0)		
10.	短柱短梁嚴重性	8	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
11.	梁柱接頭開裂或樓板(屋架)支承滑落性	6	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
12.	軟弱層顯著性	8	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
13.	平面對稱性	6	<input type="checkbox"/> 差(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
14.	立面對稱性	4	<input type="checkbox"/> 差(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
15.	變形程度	4	<input type="checkbox"/> 大(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 小(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
16.	裂縫銹蝕滲水等程度	8	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
17.	屋齡, yr(年)	3	$yr/50 \leq 1.0$		
18.	屋頂加建程度	5	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
分數合計		100		P: 評分合計	

額外評估項目：此部份為外加評分項目，評估人員應就表列「額外增分」、「額外減分」事項，應查明臺北市政府所屬相關機關網站資訊，加減最高配分為10分。

額外 增分	1.液化潛能		
	2.近活斷層距離		
	3.分期興建或工程品質有疑慮		
	4.曾經受災害者，如水災、火災、震災、人為破壞等		
	5.使用用途由低強度改為高強度使用者		
額外 減分	1.經適當補強者		
	2.使用用途由高強度改為低強度使用者		
小計	S: 額外評分小計		
總評估分數 (R): 危險度評分 (P) + 額外評分 (S) =			

評估 結果	<input type="checkbox"/> A級, R值 $\leq 20$ (優)	評估人員 簽章	
	<input type="checkbox"/> B級, $20 < R$ 值 $\leq 30$ (佳)		
	<input type="checkbox"/> C級, $30 < R$ 值 $\leq 60$ (加強觀察)	建築師 土木技師 結構技師	
	<input type="checkbox"/> D級, $60 < R$ 值 $\leq 80$ (差)		
	<input type="checkbox"/> E級, R值 $> 80$ (極劣)		
	※非R.C.造建築物者，由評估人員依現況勘查及專業研析後評分建議。		
		(簽名)	(蓋章)

註：一、以建築物工址所在地質環境及管理使用維護狀況考慮額外增、減分。

二、綜合評估：基本評估項目及額外增、減分評估結果作為建築物結構安全初步評估之結果。

# 指標(十)磚造建築物結構安全初步評估表

編號：\_\_\_\_\_

建築物座落：\_\_\_\_\_

評估日期：\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

項次	項目	配分	評 估 內 容	權數	危險度 評 分
1	建築物設計年度	4	<input type="checkbox"/> 63年2月以前(1.0) <input type="checkbox"/> 63年2月~97年01月(0.5) <input type="checkbox"/> 97年01月以後(0)		
2	基地地盤種類	5	<input type="checkbox"/> 台北盆地(1.0) <input type="checkbox"/> 第三類(0.8) <input type="checkbox"/> 第二類(0.4) <input type="checkbox"/> 第一類(0)		
3	工址震區加速度係數	5	(Z-0.23)/0.1; 其中 Z: 震區加速度係數		
4	基地土壤承载力	4	<input type="checkbox"/> 極差(1.0) <input type="checkbox"/> 不良(0.67) <input type="checkbox"/> 尚可(0.33) <input type="checkbox"/> 良好(0)		
5	每片磚牆牆身長 (X, Y) <sub>max</sub>	5	<input type="checkbox"/> 10m<Lb(1.0) <input type="checkbox"/> 10m>Lb>8m (0.5) <input type="checkbox"/> Lb<8m(0)		
6	磚牆最小牆身厚度	10	樓層\牆身長   <5m    5M<L<10m <input type="checkbox"/> 不符合(1.0) 1層房            20.0cm   29.5cm <input type="checkbox"/> 符合 (0.0) 2層房            29.5cm   40.0cm		
7	牆壁未開口長度總和/ 牆身長總和(各層 X, Y) <sub>min</sub>	5	<input type="checkbox"/> 2/3<(1) <input type="checkbox"/> 2/3>(0)		
8	開口部邊緣與相交牆等 支撐物間之距離	5	≥牆身厚度2倍且 ≥60cm <input type="checkbox"/> 不符合(1.0) <input type="checkbox"/> 符合 (0.0)		
9	簷高, H	4	<input type="checkbox"/> 9m<H(1.0) <input type="checkbox"/> 8m>H>7m (0.5) <input type="checkbox"/> H<7m(0)		
10	層高, h	4	<input type="checkbox"/> 5.0m<h(1.0) <input type="checkbox"/> 4.5m>h>4m (0.5) <input type="checkbox"/> h<4m(0)		
11	建築物高寬比, d	4	<input type="checkbox"/> d>4.0(1.0) <input type="checkbox"/> 4.0>d>2.0(0.5) <input type="checkbox"/> d<2.0(0)		
12	牆壁中心線區劃之各部 分面積	4	<input type="checkbox"/> A>90 m <sup>2</sup> (1.0) <input type="checkbox"/> 90 m <sup>2</sup> >A>60 m <sup>2</sup> (0.5) <input type="checkbox"/> A<60 m <sup>2</sup> (0)		

指標(十)木構造建築物結構安全初步評估表

編號：\_\_\_\_\_

建築物座落：\_\_\_\_\_

評估日期：\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

項次	項目	配分	評估內容	權數	危險度 評分
1	地盤種類	5	<input type="checkbox"/> 台北盆地(1.0) <input type="checkbox"/> 第三類(0.8) <input type="checkbox"/> 第二類(0.4) <input type="checkbox"/> 第一類(0)		
2	工址震區加速度係數	5	$(Z-0.18)/0.15$ ；其中 Z：震區加速度係數		
3	基地土壤承载力	4	<input type="checkbox"/> 極差(1.0) <input type="checkbox"/> 不良(0.67) <input type="checkbox"/> 尚可(0.33) <input type="checkbox"/> 良好(0)		
4	木梁構件劈裂變形	5	<input type="checkbox"/> 嚴重(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
5	木柱構件劈裂變形	6	<input type="checkbox"/> 嚴重(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
6	木梁構件腐朽	9	<input type="checkbox"/> 嚴重(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
7	木柱構件腐朽	10	<input type="checkbox"/> 嚴重(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
8	梁柱接頭鬆動	5	<input type="checkbox"/> 嚴重(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
9	接合五金構件生鏽	5	<input type="checkbox"/> 嚴重(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
10	接合五金構件遺失	8	<input type="checkbox"/> 嚴重(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
11	平面對稱性	6	<input type="checkbox"/> 差(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
12	立面對稱性	4	<input type="checkbox"/> 差(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
13	建物傾斜程度	6	<input type="checkbox"/> 大(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 小(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
14	屋頂滲漏水程度	9	<input type="checkbox"/> 嚴重(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
15	蟲蟻蛀蝕程度	10	<input type="checkbox"/> 嚴重(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
16	屋齡， $x$ (年)	3	$x/50 \leq 1.0$		
分數合計		100		P：評分合計	

額外評估項目：此部份為外加評分項目，評估人員應就表列「額外增分」、「額外減分」事項，應查明臺北市政府所屬相關機關網站資訊，加減最高配分為 10 分。

額外 增分	1.液化潛能		
	2.近活斷層距離		
	3.分期興建或工程品質有疑慮		
	4.曾經受災害者，如水災、火災、震災、人為破壞等		
	5.使用用途由低強度改為高強度使用者		
額外 減分	1.經適當補強者		
	2.使用用途由高強度改為低強度使用者		
小計		S：額外評分小計	0

總評估分數 (R)：危險度評分 (P) + 額外評分 (S) =

評估 結果	<input type="checkbox"/> A級，R 值 $\leq 20$ (優) <input type="checkbox"/> B級， $20 < R$ 值 $\leq 30$ (佳) <input type="checkbox"/> C級， $30 < R$ 值 $\leq 60$ (加強觀察) <input type="checkbox"/> D級， $60 < R$ 值 $\leq 80$ (差) <input type="checkbox"/> E級，R 值 $> 80$ (極劣) 經評估 R 值 $> 30$ 即符合指標(九)之條件	評估人 員簽章 (建築 師、土木 技師、結 構工程 技師)	(簽名)	(蓋章)
----------	--	---	------	------

註：一、以建築物工址所在地質環境及管理使用維護狀況考慮額外增、減分。

二、綜合評估：基本評估項目及額外增、減分評估結果作為建築物結構安全初步評估之結果。

## 臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元重建區段建築物及地區環境評估標準(修正草案)

### 總說明

- 一、查本府於民國七十二年訂定發布「臺北市都市更新實施辦法」後，便依地區建築物及環境綜合評分選定本市窳陋地區做為「獎勵都市更新實施地區」，鼓勵民間辦理都市更新；後續為配合中央「都市更新條例」發布實施，將前揭實施辦法修正為「臺北市都市更新自治條例」並將「獎勵都市更新實施地區」於八十一年及九十一年重新檢討劃定為「更新地區」，持續鼓勵民間推動都市更新事業。
- 二、爾後為配合中央條例規定，本府於九十四年九月一日訂定「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」(以下簡稱自劃評估標準)，並於九十八年一月八日修正，目的在使本市土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第十一條規定向本府申辦都市更新事業時有所依循，並使所有權人能快速判別自身環境是否可申辦都市更新事業，加速推動本市舊市區更新。
- 三、查上開自劃評估標準自九十八年一月四日修正迄今業滿四年，本市實質環境、社經環境及社會對都市更新之觀感、期待皆有所轉變，為契合本市實質環境發展綜整歷年來受理民間申請自行劃定更新單元案件之審查經驗，並配合保障市民參與都市更新權益及採行政簡化順利推動本市都市更新之政策方向下，檢討修正自劃評估標準，修正草案如後附。
- 四、本次修正重點與方向說明如下：
  - (一) 配合本府一〇一年十一月十日修正發布之臺北市都市更新自治條例內容，修正本自劃評估標準之法源依據援引項

次(修正第一條)。

- (二) 為呼應都市更新條例優先劃定更新地區之原則，修正第二條文字內容，刪除原自劃評估標準第二條之內列表有關「建築物及地區環境狀況」、「評估標準」、「指標」及「說明」等欄位，並將評估標準調整為「應符合下列三款以上之規定」。並綜整本府受理指標審查之相關經驗、參酌各訴願、訴訟相關案件判決、各相關領域專家學者及機關、公會之意見修正評估指標，調修情形如第二條。(修正第二條及附表)
- (三) 明定跨街廓申請案件，應依各街廓分別檢討指標。(新增第三條)
- (四) 因應本府推動之協商機制並增加更新案件推動過程單元範圍之調整彈性，更新案件於後續各階段因協商或審議決議調整範圍者可不必要重行指標檢討程序。(新增第四條)
- (五) 配合第三條及第四條之增列，原第三條條次遞改為第五條(款次遞改)。

「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元重建區段建築物及地區環境評估標準(修正草案)」

第一條 本標準依臺北市都市更新自治條例第十五條第五項規定訂定之。

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其建築物及地區環境評估標準，應符合下列三款以上規定。但為達整體開發目的，經臺北市政府（以下簡稱本府）審核要求擴大納入更新單元範圍者，得不受本條之限制。

- 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，並經建築師或專業技師鑑定者。
- 二、更新單元內現有巷道寬度小於三·五公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。
- 三、更新單元內建築物鄰幢防火間隔不符建築技術規則建築設計施工編中有關防火間隔章節規定之幢數比例達二分之一以上，並經建築師或專業技師簽證者。
- 四、更新單元內建築物機能經建築師或專業技師綜合評比簽證有更新需求者，其棟數比例達二分之一以上。
- 五、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，並經建築師或專業技師鑑定者。
- 六、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。
- 七、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重要觀光景點二百公尺以內。
- 八、更新單元內建築物無設置化糞池或經建築師、專業技師或機構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。

- 九、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。
- 十、更新單元內建築物耐震能力初步評估得分達六十分以上者佔棟數比例二分之一以上，並經建築師或專業技師簽證者。
- 十一、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二分之一以上。
- 十二、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。
- 十三、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。

第三條 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。

第四條 經本府公告或核准之更新單元擬具事業概要或更新事業計畫報核後，經本市都市更新及爭議處理審議會決議變更範圍者及全部或部分範圍調整實施方式為整建維護者，免依本自治條例第十五條第一項規定重新辦理。

第五條 本標準自發布日起施行。

## 單元重建區段建築物及地區環境評估標準(修正草案)

### 文對照表

現行條文	說明
實施更新之地區自行劃定更新單元建築物標準	一、依臺北市都市更新自治條例第十五條第一項規定之意旨，本標準係為規範重建區段之劃定基準所訂定，修正名稱以茲明確。
北市都市更新自治條例第十五條第四項	二、明定本標準之 法源依據。 三、配合本府一百零九年十一月十日修正發布臺北市都市更新自治條例(以下簡稱本條例)，修正本

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其建築物及地區環境評估標準，應符合下列三款以上規定。但為達整體開發目的，經臺北市政府（以下簡稱本府）審核要求擴大納入更新單元範圍者，得不受本條之限制。</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，並經建築師或專業技師鑑定者。</p> <p>二、更新單元內現有巷道彎曲狹窄、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>三、建築物未符合都市應有之機能。</p> <p>四、建築物未能與重大建設配合。</p> <p>五、更新單元內現有巷道寬度小於三·五公尺者之長度</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。但為達整體開發目的，經臺北市府（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。</p> <table border="1" data-bbox="707 495 1365 1451"> <thead> <tr> <th>建築物及地區環境狀況</th> <th>評估標準</th> <th>指標</th> <th>說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一、建築物屬非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞</td> <td>符合指標(一)、(二)其中之一項及其他指標之二項者。</td> <td>(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。</td> <td>一、指標第十一項之建築率及容積率之計算，以合法建築物為限。</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>符合指標(二)、(三)、(四)其中之一項及其他指標之二項者。</td> <td>(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。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>三、建築物未符合都市應有之機能</td> <td>符合指標(五)、(八)、(十)其中之一項及其他指標之二項者。</td> <td>(三)更新單元內各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。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>四、建築物未能與重大建設配合</td> <td>符合指標(二)、(三)、(四)其中之一項及其他指標之二項者。</td> <td>(四)更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	建築物及地區環境狀況	評估標準	指標	說明	一、建築物屬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。	一、指標第十一項之建築率及容積率之計算，以合法建築物為限。	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。	(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。		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。	(三)更新單元內各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、建築物未能與重大建設配合	符合指標(二)、(三)、(四)其中之一項及其他指標之二項者。	(四)更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等		<p>自劃評估標準之來源依據援引項次。</p> <p>一、本次修正將重複性質者整併與實務認定具有困難者予以刪除，並將評估標準之規定修正為「符合下列三款以上規定」。</p> <p>二、並將原附表格式改為條列式(詳附件第二條附表修正草案對照表)。</p>
建築物及地區環境狀況	評估標準	指標	說明																			
一、建築物屬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。	一、指標第十一項之建築率及容積率之計算，以合法建築物為限。																			
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。	(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。																				
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。	(三)更新單元內各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、建築物未能與重大建設配合	符合指標(二)、(三)、(四)其中之一項及其他指標之二項者。	(四)更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等																				

修正條文	現行條文			說明
<p>佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。</p> <p>三、更新單元內建築物鄰幢防火間隔不符建築技術規則建築設計施工編中有關防火間隔章節規定之幢數比例達二分之一以上，並經建築師或專業技師簽證者。</p> <p>四、更新單元內建築物機能經建築師或專業技師綜合評比簽證有更新需求者，其棟數比例達二分之一以上。</p> <p>五、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</p>	<p>五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護</p> <p>六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全</p> <p>七、避免災害之發生</p>	<p>符合指標(十三)</p> <p>符合指標(七)、(十一)其中之一項及其他指標之二項者</p> <p>符合指標(一)、(九)其中之一項及其他指標之二項者</p>	<p>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>(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粪池或經委託建築師、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築率</p>	

修正條文	現行條文	說明
<p>數比例達二分之一以上，並經建築師或專業技師鑑定。</p> <p>六、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>七、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重要觀光景點二百公尺以內。</p> <p>八、更新單元內建築物無設置化粪池或經建築師、專業技師或機構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>大於法定建築率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建築率及容積率之計算，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之三分之二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)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>	

修正條文	現行條文	說明
<p>九、 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>十、 更新單元內建築物耐震能力初步評估得分達六十分以上者佔棟數比例二分之一以上，並經建築師或專業技師簽證者。</p> <p>十一、 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二分之一以上。</p> <p>十二、 更新單元範圍現有建築率大於法定建築率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建築率及容積率之計算，以合法建築物為限。</p> <p>十三、 更新單元內平均每戶居</p>		

修正條文	現行條文	說明
<p>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><u>第三條</u> <u>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。</u></p>		<p>一、本條新增。 二、明定自劃申請案件為跨街廓更新單元者，應依街廓分別檢討環境評估標準之指標。</p>

現行條文	說明
	<p>一、本條新增。</p> <p>二、歷經幾次重大事件後，現今社會對居住權、財產權更為重視，有關本府協助民間推動都市更新之現行政策係以所有權人合意為前提，並期都市更新朝向全體同意方式推動。爰都市更新案之範圍改由經審議會綜合考量居民意願、規劃內容以及單元環境狀況後彈性調整之。</p>

修正條文	現行條文	說明
第五條 本標準自發布日施行。	第三條 本標準自發布日施行。	條次遞改。

第二條附表修正草案對照表

修正條文		現行條文				修正說明
本 欄 刪 除	本 欄 刪 除	本 欄 刪 除	建築物及地區環 境狀況	評估 標準	指標	說明
	<p><u>本項刪除</u></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，並經建築師或專業技師鑑定者。</p>		<p><u>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</u></p>	<p><u>符合指標(一)、(二)其中之一項及其他指標之二項者。</u></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。</p>	<p>刪除「建築物及地區環境狀況」、「說明」及「評估標準」等欄位，並將表改為分款條列。</p>
	<p>二、更新單元內現有巷道寬度小於<u>三·五公尺</u>者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。</p>		<p><u>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</u></p>	<p><u>符合指標(二)、(三)、(四)其中之一項及其他指標之二項者。</u></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>一、<u>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。</u></p> <p>因應由列表改為分項條列，修正項次格式以符合法令體例。</p> <p>考量原指標(二)精神係為避免影響救災，爰參照內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定修正巷道狹小之定義。</p>
	<p>三、更新單元內建築物鄰幢防火間隔不符建築技術規則建築設計施工編中有關防火間隔章節規定之幢數比例達二分之一以上，並經建築師或專業技師簽證者。</p>		<p><u>建築物未符合都市應有之機能</u></p>	<p><u>符合指標(五)、(八)、(十)其中之一項及其他指標之二項者。</u></p>		<p>一、本款新增。</p> <p>二、強化更新防救災概念，新增有關鄰幢防火間隔之規定。</p>
	<p>四、更新單元內建築物機能經建築師或專業技師綜合評比簽證有更新需求者，其棟數比例達二分之一以上。</p>		<p><u>建築物未能與重大建設配合</u></p>	<p><u>符合指標(六)及其他指標之二項者。</u></p>	<p>(三)更新單元內各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</p>	<p>一、款次遞改。</p> <p>二、考量原指標(三)建物年限無法反映建物使</p>

修正條文		現行條文		修正說明	
			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。	用現況及機能是否滿足現行需求，爰改以建物機能判定作為本項指標判定標準。	
	五、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，並經建築師或專業技師鑑定。	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)。	(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。	款次遞改。
	六、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。	六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全	符合指標(七)、(十一)中之一項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。	款次遞改。
	七、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重要觀光景點二百公尺以內。	七、避免災害之發生	符合指標(一)、(九)中之一項及其他指標之二項者。	(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。	一、款次遞改。 二、文字修正以資明確。
	八、更新單元內建築物無設置化糞池或經建築師、專業技師或機構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。			(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以上。	款次遞改。
	九、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			(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	款次遞改。

修正條文		現行條文		修正說明
	置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。		法定停車位數低於戶數者。	
	十、更新單元內建築物耐震能力初步評估得分達六十分以上者佔棟數比例二分之一以上，並經建築師或專業技師簽證者。		(九)更新單元內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。	一、款次遞改 二、依內政部營建署一〇〇年八月十一日營署更字第一〇〇二九一三九〇三號函釋，建物耐震能力仍應經建築師或專業技師依建築物現況檢測評估後始能得知，原指標九改由耐震能力初評判別建物耐震能力。
	十一、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二分之一以上。		(十)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二分之一以上。	款次遞改。
	十二、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。		(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。	款次遞改。
	十三、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。		(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。	款次遞改。

修正條文			現行條文			修正說明
					<p><u>(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。</u></p>	<p>一、本項刪除。</p> <p>二、考量本府一〇二年一月一日實施之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理保存，爰刪除本項指標。</p>
					<p><u>(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。</u></p>	<p>一、本項刪除。</p> <p>二、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，爰刪除本項指標。</p>