

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104年10月8日

發文字號：北市都新企字第10431705700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

1. 已請曹理事明煊代表出席

2. 會議資料已傳送曹兄

洽詢進10/16

陳明煊

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」召開第二次研商會議

開會時間：中華民國104年10月20日(星期二)上午9時30分

開會地點：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)

主持人：簡副處長裕榮

聯絡人及電話：李怡伶 23215696#3005

出席者：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、臺北市政府地政局、臺北市建築管理工程處、台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

列席者：

副本：

備註：

- 一、附件會議資料請預為研析並攜帶與會。
- 二、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。
- 三、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

第1頁 共1頁

「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」第二條條文修正草案 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八日修正迄今業滿6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，第二條修正草案如後附。
- 四、本次第二條修正草案重點與方向說明如下：
 - (一) 修正草案中規定涉建築師、專業技師簽證或鑑定部分，統一修正為「經建築師或專業技師簽證」。
 - (二) 修正草案第2條第1項第2款規定，彎曲狹小之認定方

式參照其他縣市交通局之反射鏡設置作業原則規定。

- (三) 為維護都更範圍內多數人之權益，提高修正草案第 2 條第 1 項第 3 款及第 9 款之比例規定，由原比例 1/2 提高至 2/3 (申請公劃更新地區之土地總面積及合法建物總樓地板面積同意比例)。
- (四) 有關修正草案第 2 條第 1 項第 9 款規定，有關未領有建照、使照之建築物其耐震力認定應由建築師檢討並簽證負責，爰增加「經建築師或專業技師簽證」。

「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」第二條條文（修正草案）

- 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簽證者。
- 二、更新單元內現有巷道寬度10公尺以下彎道視距小於30公尺或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，並經建築師或專業技師簽證者。
- 三、更新單元內各種構造建築物面積比例達三分之二以上：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。
- 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，並經建築師或專業技師簽證者。
- 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。
- 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。
- 七、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。
- 八、更新單元內四層以上之合法建築物棟數占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。
- 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或經建築師或專業技師簽證不符標準者達三分之二以上。
- 十、穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路佔單元內總計畫道

路之面積比例達二分之一以上。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

「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」第二條條文草案對照表

| 修正條文 | 現行條文 | 說明 |
|---|---|---|
| (刪除) | 欄位(一)建築物及地區環境狀況 欄位(二)評估標準 欄位(四)備註 | 刪除本條附表之「建築物及地區環境狀況」、「評估標準」及「備註」等欄位，並將各指標改為分項條列。 |
| 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簽證者。 | (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。 | 統一修正「經委託建築師或專業技師簽證」之用語。 |
| 二、更新單元內現有巷道 <u>寬度 10 公尺以下彎道視距小於 30 公尺</u> 或寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上， <u>並經建築師或專業技師簽證者。</u> | (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。 | 1. 因彎曲狹小難以認定，爰參考其他縣市政府交通局之反射鏡設置作業原則。 2. 有關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，應由建築師進行現場實測並簽證負責。 |
| 三、更新單元內各種構造建築物面積比例達 <u>三分之二</u> 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。 | (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、四十年以上之鋼骨混凝土造。 | 維護都更範圍內多數人之權益，爰提高比例至申請公劃更新地區之土地總面積及合法建物總樓地板面積同意比例 2/3。 |
| 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 | (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 | 統一修正「經委託建築師或專業技師簽證」之用語。 |

| | | |
|--|--|---|
| <p>一以上，<u>並經建築師或專業技師簽證者。</u></p> | <p>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>(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>1. 條文內容未修正。 2. 條號移列。</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>(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>1. 條文內容未修正。 2. 條號移列。</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>(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。</p> | <p>1. 條文內容未修正。 2. 條號移列。</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>(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>1. 條文內容未修正。 2. 條號移列。</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六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例<u>或經建築師或專業技師簽證不符標準者達三分之二以上。</u></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>1. 條號移列。 2. 維護都更範圍內多數人之權益，爰提高比例至申請公劃更新地區之土地總面積及合法建物總樓地板面積同意比例 2/3。 3. 未領有建照、使照之建築物其耐震力認定應由建築師檢討並簽證負責，爰增加「經建築師或專業技師簽證」。</p> |
| <p>十、穿越更新單元內且未供</p> | <p>(十) 穿越更新單元內且未</p> | <p>1. 條文內容未修正。</p> |

| | | |
|---|--|---------------------------------|
| <p>公共通行之計畫道路之面積比例達二分之一以上。</p> | <p>供公共通行之計畫道路之面積比例達二分之一以上。</p> | <p>2. 條號移列。</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>(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>1. 條文內容未修正。 2. 條號移列。</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>1. 條文內容未修正。 2. 條號移列。</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>1. 條文內容未修正。 2. 條號移列。</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>(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>1. 條文內容未修正。 2. 條號移列。</p> |

