

**臺北市政府依都市更新條例第23條規定辦理更新單元劃定基準-「臺北市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」
修正案**

臺北市政府
臺北市都市更新處
108年6月27日

本案緣起

都市更新條例 第九次修正案

108年1月30日公告發布

都市更新條例第23條(原11條)

未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

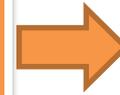
前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。

並需經都市計畫委員會審議通過後發布實施之。

自行劃定
更新單元
劃定基準



明訂建築物及
地區環境狀況
具體認定方式



都市計畫
委員會審議

臺北市都市更新自治條例第12條、15條及13條

符合更新條例第6條第1款至第3款及第6款之意旨

都市更新條例修法強化都市計畫與都市更新之連結

自劃更新單元劃定基準

臺北市更新單元劃定基準	條次	第12條	第15條	第13條
	適用範圍	經劃定應實施更新之地區	未經劃定應實施更新之地區	災損建築物或整建維護單元
	規定條件	<p>第十二條 經市政府劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一：</p> <p>一、為完整之計畫街廓者。</p> <p>二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。</p> <p>三、街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。</p> <p>四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。</p> <p>五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。</p>	<p>第十五條 依都市更新條例第二十三條自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，其劃定基準為第十二條及更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準所列規定</p> <p>前項自行劃定更新單元，申請人應於市政府審核通過後，六個月內擬具事業概要或一年內擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依前項規定重新辦理申請。但已向市政府申請籌組都市更新會者，都市更新事業計畫報核期限得申請延長六個月，延長次數並以二次為限。</p> <p>第一項之基地位於保護區、農業區、依水土保持法第三條第三款或山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地（不含位於第三種住宅區內且非與政府機關公告地質敏感區同坡向之非地質敏感區基地）、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區或空地過大者，不受理其申請。</p> <p>第一項之申請不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但其僅涉及主要計畫局部性之修正且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第二十一條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。</p> <p>第一項更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準及第三項空地過大基地認定基準，由市政府定之。</p>	<p>第十三條 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害及本市高氫離子混凝土建築物、輻射污染建築物經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者，經私有土地及私有合法建築物所有權人人數均超過二分之一並其私有土地面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過二分之一同意者，或更新單元以整建或維護方式辦理者，得不受前條第一項都市更新單元劃定基準及第十五條第一項規定限制。</p>

建築物及地區環境狀況之具體認定方式

「臺北市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」

因應都市更新條例第23條規定修正，應符合更新條例第6條第1款至第3款及第6款之意旨：

一、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。

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。

三、建築物未符合都市應有之機能。

四、建築物未能與重大建設配合。

五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。

六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。

八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

1. 捷運場站周邊區域應至少符合任一款評估標準。
2. 一般區域應至少符合任二款評估標準。

指標精神

- 1 建築物非防火構造
- 2 巷道狹小妨害公共交通
- 3 老舊住宅耐震能力不佳
- 4 建築物結構傾頹朽壞
- 5 重大建設或國際觀光景點周邊
- 6 環境衛生未符現代都市需求
- 7 建築物居住性能未符現代都市需求
- 8 道路未開闢妨害公共交通
- 9 建蔽率過高影響居住環境品質
- 10 居住樓地板面積未達本市平均水準

建築物及地區環境狀況之具體認定方式

「臺北市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」

本次修法重點

連結更新條例

配合都市更新條例第23條規定檢討各項指標，**刪除原指標五(重大建設)**。

強化都更都計連結

都更條例第23條第3項規定係指**自劃單元標準**應經都市計畫委員會審議，強化都市更新與都市計畫連接之修法精神。

危老耐震評估

依行政院107年9月14日院臺建字第1070031521號函內政部及行政院意見指標三改以「**都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法**」認定。

TOD引導優先再發展

配合本府推動TOD都市發展政策，將未經劃定應實施更新之地區分為**捷運場站周邊區域**及**一般區域**以引導再發展：

1. 捷運場站周邊區域應至少符合任一款評估標準。
2. 一般區域應至少符合任二款評估標準。

「臺北市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」

修正草案-人民團體意見及處理情形

- 本標準修正草案前經本府依據行政程序法第154條及臺北市法規標準自治條例第29條第2項準用第8條規定以108年5月29日府都新字第10830078901號公告預告修正在案
- 預告期間(5/30-6/12)共收訖三件書面建議意見，分別為：
 1. 臺北市政府捷運工程局
 2. 台北市不動產開發商業同業公會
 3. 臺北市建築師公會

編號	提議人	訴求意見與建議摘錄	意見回應及處理情形說明
一	臺北市政府捷運工程局	鑑於旨揭評估標準第二條所稱捷運場站周邊區域之定義遺漏平面車站且地下場站又僅限於連通出入口，建議將捷運場站周邊區域之定義修正為「以捷運車站或其出入口為中心，半徑三百公尺內」。	<ul style="list-style-type: none">• 參酌捷運工程局建議並考量TOD主要目標係透過改善空間系統串聯強化大眾運輸使用及土地利用效率，且車站出入口周邊範圍一般即包含車站區域，以車站出入口應較為妥適。• 將本標準第二條捷運場站周邊區域之定義<u>修正為「以捷運車站之出入口為中心，半徑三百公尺內」</u>。

「臺北市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」

修正草案-人民團體意見及處理情形

編號	提議人	訴求意見與建議摘錄	意見回應及處理情形說明
二	台北市不動產開發商業同業公會	一、第三款要求須經 <u>耐震能力評估</u> 將增加民眾負擔，且民眾因恐評定後財產價值降低而產生抗拒，致增加整合困難，建請再酌；另有關提升危險度總評估分數部分，因比現行分數提高，於都更不易推動情況下，將再構成都更阻礙爰 <u>建議維持現行規定</u> 。	一、查本標準第2條第3款現行規定為「經專業機構依住宅性能評估實施辦法之既有住宅耐震能力評估結果為D級以下」。 二、本次修正考量中央政策係採雙管推動(都市更新、危老重建)，內政部除「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」外，並訂有相關補助及公告專業機構名單協助所有權人透過專業鑑定掌握自身建物結構安全狀況，有助於整合重建或整建維護意願。 三、本次修正 <u>參採行政院107年9月14日院臺建字第1070031521號函</u> 意見自「住宅性能評估實施辦法」改以「 <u>都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法</u> 」認定，適用範圍應更為妥適且泛用。 <u>不予納入修正</u> 。 <p style="text-align: right;">(續下頁)</p>

「臺北市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」

修正草案-人民團體意見及處理情形

編號	提議人	訴求意見與建議摘錄	意見回應及處理情形說明
二	台北市不動產開發商業同業公會	<p>二、建議宜再檢討增加評估項目，例如：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地毗鄰本府消防局公告之<u>搶救不易狹小巷道</u> 2. 所在街廓位於經本府劃定應行<u>地質改良或排水改良</u>之地區。 3. 協助開闢取得更新單元內或毗鄰<u>計畫道路、公園、綠地、廣場等用地</u>之規模比率等。 <p style="text-align: right;">(續下頁)</p>	<p>二、有關建議增/修評估項目部分，意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關現有巷道部分，本標準第2條第2款「更新單元內現有巷道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」已定有相關標準，並更為妥適且泛用，<u>本項建議不納入修正</u>。 2. 所在街廓位於應行地質改良或排水改良之地區<u>未符都市更新條例第6條第1-3款及第6款之意旨</u>及規定，<u>不納入本標準修正</u>。 3. 協助開闢取得更新單元內或毗鄰計畫道路、公園、綠地、廣場等用地之規模比率<u>未符都市更新條例第6條第1-3款及第6款之意旨</u>及規定，<u>不納入本標準修正</u>。 <p style="text-align: right;">(續下頁)</p>

「臺北市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」

修正草案-人民團體意見及處理情形

編號	提議人	訴求意見與建議摘錄	意見回應及處理情形說明
二	台北市不動產開發商業同業公會	<p>二、建議宜再檢討增加評估項目，例如：</p> <p>4. 現行第六款建議拆分為「更新單元內四層以上之合法建築物棟數比例達三分之一以上，且該四層以上合法建築物二分之一以上無設置電梯」及「更新單元內四層以上之合法建築物棟數比例達三分之一以上，且該四層以上合法建築物法定停車位數低於戶數者」等二款。</p> <p>(續下頁)</p>	<p>二、有關建議增/修評估項目部分，意見如下：</p> <p>4. 本標準第2條第1項第6款「更新單元內四層以上之合法建築物棟數比例達三分之一以上，且該四層以上合法建築物二分之一以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。」係考量面臨高齡化及現代生活所需，建築物面臨設置電梯設備及符合法定停車位數之需求。考量本府另同時推動有「都市更新整建維護」及「協助老舊建築物更新增設電梯補助」等增設電梯方案，為避免增設電梯申請案件後續無法辦理更新重建，本款修正為「更新單元內屋齡達三十年且四層樓以上之合法建築物棟數比例達三分之一以上，且該四層以上合法建築物二分之一以上無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七以下者。」</p> <p>(續下頁)</p>

「臺北市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」

修正草案-人民團體意見及處理情形

編號	提議人	訴求意見與建議摘錄	意見回應及處理情形說明
二	台北市不動產開發商業同業公會	二、建議宜再檢討增加評估項目，例如： 5. 第八款建議修正為：「更新單元內之合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率且 <u>現有容積未達基準容積</u> 」。	二、有關建議增/修評估項目部分，意見如下： 5. 本標準第2條第1項第8款「 <u>更新單元內之合法建築物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。</u> 」除為改善本市轄內早於都市計畫發布實施前即已建築區域之窳陋環境外，也希望優先推動低度土地利用地區之再發展。另依照臺北市都市發展局「都市計畫通盤檢討作業基本資料調查」總結報告書資料，本市舊市區(大同區、萬華區及中正區)相較市中心區(信義區、大安區、中山區及松山區)仍有許多街廓現行容積未達法定容積之二分之一，目前建議仍維持現行條文續以引導更新再發展， <u>不納入本標準修正</u> 。

「臺北市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」

修正草案-人民團體意見及處理情形

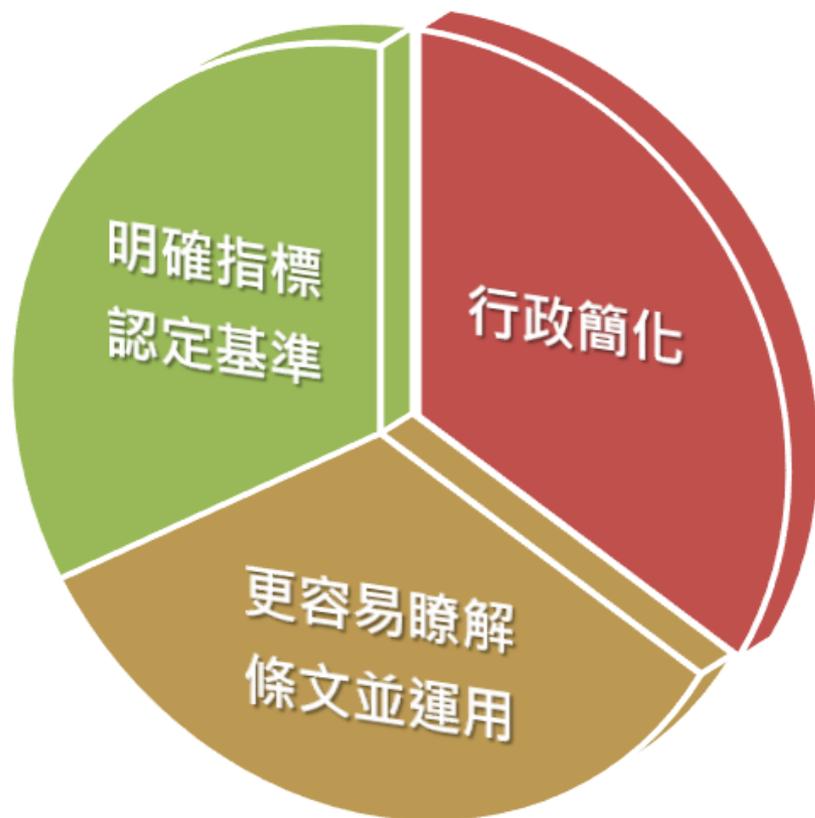
編號	提議人	訴求意見與建議摘錄	意見回應及處理情形說明
三	臺北市建築師公會	<p>一、建議第二條第一項後段，增列「位於已開闢或已經都市計畫變更公告之<u>重大建設</u>或<u>捷運場站</u>周邊區域...。」有關<u>重大建設</u>再另予規定如：<u>大於一定規模以上之公園或觀光景點</u>等。</p> <p>二、依都市更新條例第六條第三款，增列「更新單元內<u>合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用</u>之樓地板面積比例達二分之一以上」，藉以加速改善未符使用用途之建築物。</p> <p>三、為鼓勵依定規模以上基地整體開發之參與，建議增列「更新單元<u>面積在三千平方公尺以上</u>或<u>完整街廓</u>，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物<u>所有權人均超過十分之三</u>，並其所有土地總面積及合法建築物<u>樓地板面積均超過十分之三之同意</u>」。</p>	<p>一、本標準第二條第一項係配合本府TOD政策方向配合108年1月24日公告「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」以符合都市機能復甦之目標。另考量陳情人所提之重大建設(公園或觀光景點)未符都市更新條例第6條第1-3款及第6款之意旨及規定，<u>不納入本標準修正</u></p> <p>二、建築物使用不符土地使用分區部分，因涉及違規裁罰事項，且實務上難以認定。前於本標準107年8月1日修正時已經法規會同意刪除，爰不適合再予納入，<u>不納入本標準修正</u>。</p> <p>三、以更新單元面積及所有權人同意比例部分因未符都市更新條例第6條第1-3款及第6款之意旨及規定，<u>不納入本標準修正</u>。</p>

註：台北市不動產開發商業同業公會於108.6.21另函補充台北市建築師公會相同之三點建議

「臺北市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」

修正草案-人民團體意見及處理情形

本標準前次(107.08.01)修正版本之修法方向



- ◆ 有關臺北市建築師公會及台北市不動產開發商業同業公會於108.6.21另函補充之三點建議係本標準前次修法修正前之內容，於前次修法時已充分討論。
- ◆ 參考訴訟爭議案件之法院見解修正，整併使用率低、認定困難指標並刪除不合適之指標外，並調整由原「14項指標符合3項」修正為「10項指標符合2項」



「臺北市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」

條文對照表

1080627 都委會審議條文	1080529 預告公告修正條文	現行條文	說明
名稱：臺北市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	名稱：臺北市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	名稱：臺北市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	(未修正)
第一條 本標準依臺北市都市更新自治條例(以下簡稱本自治條例)第十五條第五項規定訂定之。	第一條 本標準依臺北市都市更新自治條例(以下簡稱本自治條例)第十五條第五項規定訂定之。	第一條 本標準依臺北市都市更新自治條例(以下簡稱本自治條例)第十五條第五項規定訂定之。	(未修正)
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內重建區段之建築物及地區環境狀況，應符合下列二款以上規定。但 <u>位於已開闢或已經都市計畫變更公告之捷運場站周邊區域(以捷運車站之出入口為中心，半徑三百公尺內)</u> 應至少符合下列任一款規定：	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內重建區段之建築物及地區環境狀況，應符合下列二款以上規定。但 <u>位於已開闢或已經都市計畫變更公告之捷運場站周邊區域(以高架車站或其出入口或地下場站之連通出入口為中心，半徑三百公尺內)</u> 應至少符合下列任一款規定：	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內重建區段之建築物及地區環境狀況，應符合下列二款以上規定。但 <u>為達整體開發目的，經臺北市政府(以下簡稱本府)審核要求擴大納入之更新單元範圍，得不受本條之限制：</u>	<p>一、配合本府將大眾運輸導向(TOD)概念納入都市發展規劃，增訂規定引導捷運場站周邊地區優先再發展，並參酌本府捷運工程局及擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案設定捷運場站周邊區域。</p> <p>二、為配合都市更新條例(以下簡稱本條例)第23條規定明訂符合本條例第6條第1項第1至3款及第6款情形之九款認定方式。</p>

條文對照表

1080627 都委會審議條文	1080529 預告公告修正條文	現行條文	說明
<p>一、更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者：</p> <p>(一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。</p> <p>(二) 經專業機構辦理鑑定。</p> <p>二、更新單元內現有巷道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。</p> <p>三、更新單元內建築物符合下列各種構造者之面積比例達二分之一以上，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法結構安全耐震能力初步評估結果未達最低等級者之棟數比例達二分之一以上者：</p> <p>(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物。</p> <p>(二) 二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。</p> <p>(三) 三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。</p> <p>(四) 四十年以上之鋼骨混凝土造。</p>	<p>一、更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者：</p> <p>(一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。</p> <p>(二) 經專業機構辦理鑑定。</p> <p>二、更新單元內現有巷道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。</p> <p>三、更新單元內建築物符合下列各種構造者之面積比例達二分之一以上，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法結構安全耐震能力初步評估結果未達最低等級者之棟數比例達二分之一以上者：</p> <p>(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物。</p> <p>(二) 二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。</p> <p>(三) 三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。</p> <p>(四) 四十年以上之鋼骨混凝土造。</p>	<p>一 更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者：</p> <p>(一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。</p> <p>(二) 經專業機構辦理鑑定。</p> <p>二 更新單元內現有巷道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。</p> <p>三 更新單元內建築物符合下列各種構造者之面積比例達二分之一以上，且經專業機構依住宅性能評估實施辦法之既有住宅耐震能力評估結果為D級以下之棟數比例達二分之一以上者：</p> <p>(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物。</p> <p>(二) 二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。</p> <p>(三) 三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。</p> <p>(四) 四十年以上之鋼骨混凝土造。</p>	<p>(一)地區內非防火構造建築物達一定比例，尚符合本條例第6條第1項第1款情形。</p> <p>(二)避免地區內巷道狹窄影響公共交通安全，尚符合本條例第6條第1項第2款情形。</p> <p>(三)地區內建築物老舊且結構安全耐震能力經專業鑑定未達最低等級之情形達一定比例尚符合本條例第6條第1項第2款情形。</p>

條文對照表

1080627 都委會審議條文	1080529 預告公告修正條文	現行條文	說明
<p>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，並經下列方式之一認定者：</p> <p>(一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。</p> <p>(二) 經專業機構辦理鑑定。</p> <p>五、更新單元內建築物經<u>臺北市政府(以下簡稱本府)</u>工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。</p>	<p>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，並經下列方式之一認定者：</p> <p>(一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。</p> <p>(二) 經專業機構辦理鑑定。</p> <p>五、更新單元內建築物經<u>臺北市政府(以下簡稱本府)</u>工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。</p>	<p>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，並經下列方式之一認定者：</p> <p>(一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。</p> <p>(二) 經專業機構辦理鑑定。</p> <p><u>五 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。</u></p> <p>六 更新單元內建築物經本府工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。</p>	<p>(四)地區內一定比例之建築物經專業鑑定其結構有危險或有安全之虞，尚符合本條例第6條第1項第2款情形。</p> <p>(五)本款刪除，有關重大建設部分尚非屬本條例23條第1項規定所包含之情形，刪除本款規定。</p> <p>(六)地區內未接管公共汙水下水道系統之建物達一定比例，影響公共衛生尚符合本條例第6條第1項第3及第6款情形。</p>

條文對照表

1080627 都委會審議條文	1080529 預告公告修正條文	現行條文	說明
<p><u>六</u>、更新單元內屋齡達三十年且四層樓以上之合法建築物棟數比例達三分之一以上，且該四層以上合法建築物二分之一以上無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七以下者。</p> <p><u>七</u>、更新單元內未徵收開闢之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。</p>	<p><u>六</u>、更新單元內四層以上之合法建築物棟數比例達三分之一以上，且該四層以上合法建築物二分之一以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。</p> <p><u>七</u>、更新單元內未徵收開闢之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。</p>	<p><u>七</u> 更新單元內四層以上之合法建築物棟數比例達三分之一以上，且該四層以上合法建築物二分之一以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。</p> <p><u>八</u> 更新單元內未徵收開闢之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。</p>	<p>(七)考量都市面臨高齡化及現代生活所需，地區內未設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者之建築物達一定比例尚符合本條例第6條第1項第3款情形。</p> <p>(八)地區內未開闢計畫道路達一定比例影響公共交通，尚符合本條例第6條第1項第2款情形。</p>

條文對照表

1080627 都委會審議條文	1080529 預告公告修正條文	現行條文	說明
<p><u>八</u>、更新單元內之合法建築物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。</p>	<p><u>八</u>、更新單元內之合法建築物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。</p>	<p>九 更新單元內之合法建築物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。</p>	<p>(九)依據內政部72年9月27日台(72)內地字第177140號函釋「...建築基地應保留一定比例面積之空地旨在使建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進使用人之舒適安全與衛生...本款情形係為改善居住環境品質，提升居民舒適度與安全衛生，尚符合本條例第6條第1項第1及第6款情形。</p>

條文對照表

1080627 都委會審議條文	1080529 預告公告修正條文	現行條文	說明
<p><u>九</u>、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比例達二分之一以上。</p> <p><u>為達整體開發目的，經本府要求並經本市都市更新及爭議處理審議會決議得擴大納入之更新單元範圍，得不受前項之限制。</u></p>	<p><u>九</u>、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比例達二分之一以上。</p> <p><u>為達整體開發目的，經本府要求並經本市都市更新及爭議處理審議會決議得擴大納入之更新單元範圍，得不受前項之限制。</u></p>	<p><u>十</u> 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比例達二分之一以上。</p>	<p>(十)本款所指範圍平均居住水準未達本市居住樓地板面積平均水準，旨在改善惡劣居住環境，提升住宅環境品質及機能，尚符合本條例第6條第1項第3及第6款情形。</p> <p>三、明訂審議程序並調整項次。</p>

條文對照表

1080627 都委會審議條文	1080529 預告公告修正條文	現行條文	說明
<p>第三條 更新單元劃定基準符合本自治條例第十二條第一項第五款規定者，應就各街廓分別檢討前條規定。</p> <p>前項跨街廓更新單元內有橫跨二個以上街廓之未徵收開闢計畫道路，得以該跨街廓更新單元申請案全部範圍檢討前條規定。</p>	<p>第三條 更新單元劃定基準符合本自治條例第十二條第一項第五款規定者，應就各街廓分別檢討前條規定。</p> <p>前項跨街廓更新單元內有橫跨二個以上街廓之未徵收開闢計畫道路，得以該跨街廓更新單元申請案全部範圍檢討前條規定。</p>	<p>第三條 更新單元劃定基準符合本自治條例第十二條第一項第五款規定者，應就各街廓分別檢討前條規定。</p> <p>前項跨街廓更新單元內有橫跨二個以上街廓之未徵收開闢計畫道路，得以該跨街廓更新單元申請案全部範圍檢討前條規定。</p>	(未修正)
<p>第四條 本標準中華民國<u>一零〇</u>年<u>〇</u>月<u>〇〇</u>日修正施行前已申請尚未核准之更新單元劃定案，<u>除與都市更新條例第二十三條規定意旨不符者外</u>依修正前之規定辦理。但修正後之規定較有利於申請人者，<u>得</u>適用修正後之規定。</p>	<p>第四條 本標準中華民國<u>一零〇</u>年<u>〇</u>月<u>〇〇</u>日修正施行前已申請尚未核准之更新單元劃定案，<u>除與都市更新條例第二十三條規定意旨不符者外</u>依修正前之規定辦理。但修正後之規定較有利於申請人者，得適用修正後之規定。</p>	<p>第四條 本標準中華民國一〇<u>七</u>年<u>九</u>月<u>十五</u>日修正施行前已申請尚未核准之更新單元劃定案，依修正前之規定辦理。但修正後之規定較有利於申請人者，適用修正後之規定。</p>	因應本次修正明定程序中案件之新舊法令適用。
<p>第五條 本標準自中華民國一<u>零〇</u>年<u>〇</u>月<u>〇〇</u>日施行。</p>	<p>第五條 本標準自中華民國一<u>零〇</u>年<u>〇</u>月<u>〇〇</u>日施行。</p>	<p>第五條 本標準自中華民國一〇<u>七</u>年<u>九</u>月<u>十五</u>日施行。</p>	因應本次修正明定施行日。

都委會幕僚初研意見回應

項次	都委會幕僚初研意見	本府回應說明
一	<p>請說明「臺北市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」，目前於法務局之審議情形，包括法令預告修正期間，是否有相關公民團體提出意見，以及市府相對應之處理情形。</p>	<p>本標準修正草案前以108年5月29日府都新字第10830078901號公告預告修正在案，預告期間(5/30-6/12)共收訖三件書面建議意見，分別為：臺北市政府捷運工程局、台北市不動產開發商業同業公會及臺北市建築師公會。</p> <p>處理情形如前述簡報內容。</p>
二	<p>依都市更新條例第23條規定，「更新單元劃定基準」及「建築物及地區環境狀況之具體認定方式」皆應提本會審議，惟本次僅就「建築物及地區環境狀況之具體認定方式」(規範於「臺北市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」修正條文內)提會，請補充說明「更新單元劃定基準」後續處理方式。</p>	<p>本市更新單元劃定基準訂於「臺北市都市更新自治條例」第12條(位於更新地區內)、15條(非屬更新地區內)及第13條(災損建築物或整維單元)，本府依自治條例第15條訂有「臺北市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」本次因應都市更新條例第23條規定要求一併說明單元基準規定及「臺北市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」修正內容提請都委會討論。</p>

提請討論事項

- ◆ 內政部108年4月15日台內營字第1070031521號函(略以)：
「都市更新條例第23條第3項規定係指本標準應由該管政府都市計畫委員會審議把關，以強化都市更新與都市計畫連結之修法精神...(略)。
又貴府依本條例第23條第1項及第2項訂定更新單元劃定基準及明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式，因屬地方制度法第25條所稱自治法規，仍應依同法有關自治法規規訂踐行法制程序。」
- ◆ 本標準係依地方制度法訂定之自治規則，爰本標準除經都委會審議外，亦須踐行自治法規修正之法制程序。

法制作業程序：



- ◆ 本案擬請都市計畫委員會先依自劃單元劃定基準各規定之原則進行審議，並同意後續法制程序得進行必要之文字修正，倘有重大原則變動之情事，則本府將再提請都委會審議。

簡報結束