

# 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

臺北市政府中華民國 94 年 9 月 1 日府法三字第 09420601800 號令訂定發布  
臺北市政府中華民國 98 年 1 月 8 日府法三字第 09733470000 號令修正第二條  
臺北市政府中華民國 107 年 8 月 1 日府法綜字第 1076017018 號令修正發布名稱及全文五條（原名稱：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）  
臺北市政府中華民國 108 年 12 月 19 日府法綜字第 1086047271 號令修正發布

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 二 條 臺北市（以下簡稱本市）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。但位於已開闢或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，半徑三百公尺內者，應符合下列任一款規定：

一、更新單元內屬非防火構造之窳陋建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者：

- （一）經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。
- （二）經專業機構辦理鑑定。

二、更新單元內之巷道有下列情形之一者：

- （一）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。
- （二）屬臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道。

三、更新單元內建築物符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板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辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者：

- （一）土磚造、木造、磚造及石造建築物。

- (二) 二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。
  - (三) 三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。
  - (四) 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，足以妨害公共安全之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，且前揭建築物之構造符合前款各目年限，並經下列方式之一認定者：
- (一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。
  - (二) 經專業機構辦理鑑定。
- 五、更新單元內建築物經臺北市政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占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。
- 六、更新單元內符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上，且符合下列二款情形之一：
- (一) 無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。
  - (二) 法定停車位數低於戶數十分之七之棟數，達二分之一以上。
- 七、更新單元內未經臺北市政府（以下簡稱本府）開闢或取得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。
- 八、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。
- 九、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。
- 為達整體開發目的，經本府要求並經臺北市都市更新及爭議處理審議會決議後，得擴大納入更新單元範圍。

第 三 條 更新單元內所有建築物符合前條第一項第三款所定各目構造年限，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

· 辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級者，得劃定為更新單元，不受前條規定之限制。

第 四 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二條規定。  
前項跨街廓更新單元內有橫跨二個以上街廓未經本府開闢或取得之計畫道路，得以該跨街廓更新單元申請案全部範圍檢討前條規定。

第 五 條 本標準中華民國一百零九年一月八日修正施行前已申請尚未核准之更新單元劃定案，除與都市更新條例第二十三條規定不符者外，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。

第 六 條 本標準自中華民國一百零九年一月八日施行。