臺北市都市更新相關法規

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

中華民國98年1月8日府法三字第09733470000號令修訂
中華民國94年9月1日臺北市政府(94)府法三字第09420601800號令訂定發布

第01條 本標準依臺北市都市更新自治條例第十五條第四項規定訂定之。

第02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。

建築物及地區環境狀況	評定基準	指標	備註
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	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。 (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	一、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。
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。		
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。
四、	建築物未能與重大建設配合	符合指標(六)及其他指標之二項者。
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)。
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)其中之一項及其他指標之二項者。
七、	避免災害之發生	符合指標(一)、(九)其中之一項及其他指標之二項者。

二分之一以上。

(三) 更新單元內各種構造建築物面積比例達二分一以上：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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

第03條 本標準自發布日施行。

點閱數：38122 | 資料更新：102-04-19 11:12 | 資料檢視：103-01-27 20:12 | 資料維護：臺北市都市更新處