

附表一 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表

建築物及地區環境狀況	評估標準	指標
<p>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者。</p>	<p>符合指標（一）、（二）其中之一項及其他指標之二項者</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、執業範圍內之相關專業技師或機構辦理鑑定者。</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面積佔現有巷道總面積比例達二分之一以上。</p>
<p>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者。</p>	<p>符合指標（二）、（三）、（四）其中之一項及其他指標之二項者</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。</p> <p>（四）更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上並經委託建築師、執業範圍內之相關專業技師或機構辦理鑑定者。</p>
<p>三、建築物未符合都市應有之機能者。</p>	<p>符合指標（五）、（七）其中之一項及其他指標之二項者</p>	<p>（五）更新單元內合法建築物底層土地使用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>四、建築物未能與重大建設配合者。</p>	<p>符合指標（六）及其他指標之二項者</p>	<p>（七）更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師、執業範圍內之相關專業</p>

<p>五、具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。</p>	<p>符合指標（十二）</p>	<p>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）更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上者。</p>
<p>六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全者。</p>	<p>符合指標（三）、（七）之一項及其他指標之二項者</p>	<p>（九）更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。</p> <p>（十）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>七、大面積低度或不當使用，且影響鄰近健全發展者。</p>	<p>符合指標（十三）</p>	<p>（十一）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>八、其他經本市指定亟待更新之地區。</p>		<p>（十二）內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史性建築及推動保存之歷史街區。</p> <p>（十三）更新單元面積達一公頃以上，且現有容積未達法定容積百分之五十以上，並與鄰近使用不相容者。</p>