

附表一 未經劃定應實施更新地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準表

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者(檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明)。</p> <p>(二) 更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上(檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明)。</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，足以妨害公共交通或公共安全者。</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使用已逾下列年期之面積比例達二分之一以上：土造十年，木造二十年，磚造及石造三十五年，加強磚造及鋼鐵造四十年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造五十年。</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(檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明)。</p>
<p>三、建築物未符合都市應有之機能者。</p>	<p>符合指標(五)及其他指標之二項者。</p>	<p>(五) 更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符合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(檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明)。</p> <p>(六) 更新單元範圍距離本縣重大建設(包括大眾運輸系統車站、快速道路等)、本府認定之地區觀光據點、面積達五千平方公尺以上已開闢之公園、基地面積達三千平方公尺已開闢之廣場一百公尺以內者。</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污水處理設施之棟數比例達二分之一以上(檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明)。</p> <p>(八) 內政部或本縣指定之古蹟、都市計畫劃</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（八）者。</p>	<p>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（檢附相關主管機關認定或同意應辦理保存維護之證明文件）。</p> <p>（九）更新單元範圍內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，並與鄰近使用不相容者。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限（檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明）。</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（七）及其他指標之二項者。</p>	<p>（十）更新單元內建築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（檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明）。</p> <p>（十一）更新單元內計畫道路未能供公眾通行之面積比例達二分之一以上。</p> <p>（十二）更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本縣每戶居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。本縣每戶居住樓地板面積平均水準，以最近一次行政院主計處公布之台閩地區戶口及住宅普查本縣普通住戶住宅之平均樓地板面積為準（檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明）。</p>