

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
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。	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構造建築物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)。 (二)更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物與鄰棟間隔低於三公尺之幢數比率達三分之二以上(檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明)。
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。	符合指標(三)、(四)其中之一項及其他指標之二項者。	(三)更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達二分之一以上： 1. 合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 2. 合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除或結構修復補強。 3. 建築物屬土造、木造、磚造、石造及三十年以上加強磚造，且經建築師、專業技師或專業機構辦理鑑定，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。
三、建築物未符合都市應有之機能者。	符合指標(五)、(六)、(七)、(八)、(九)其中之兩項，或符合指標(五)、(六)、(七)、(八)、(九)其中之一項及其他指標之二項者。	(四)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)。
四、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安者。	符合指標(十)及其他指標之二項者。	(五)更新單元內合法建築物使用執照登載用途不符合現行都市計畫分區使用規定之樓地板面積比例達二分之一以上。 (六)更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積佔建築物總投影面積比率達二分之一以上。 (七)更新單元內現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達基準容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限(檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明)。 (八)更新單元內現有停車位數量未達法定停車位數量之棟數比率達二分之一以上。 (九)更新單元內尚未開闢或取得之計畫道路面積佔更新單元內總計畫道路面積比例達二分之一以上。 (十)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。 (十一)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。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)。