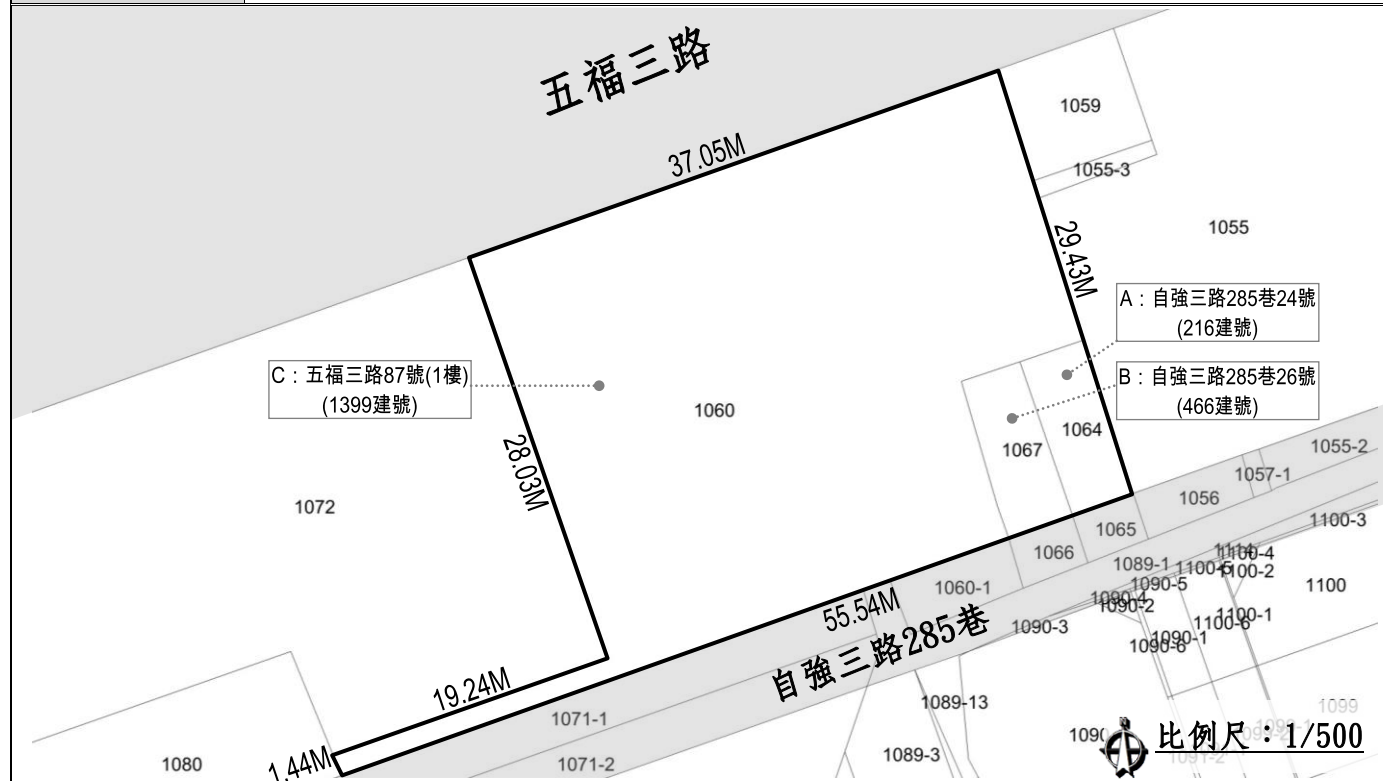


高雄市自行劃定更新單元檢核表

本案依《高雄市都市更新自治條例》規定，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，應符合下列規定：

一、更新單元劃定基準

基本資料	內容
申請人	中國開發資產管理股份有限公司
申請地點	高雄市前金區文東段 1060、1064、1067 等三筆土地
申請面積	1,108.00 m ² ■土地面積在一千平方公尺以上
使用分區	第五種商業區 ■符合第 5 條規定：不得位於農業區、保護區等非都市發展用地
基地條件	<input type="checkbox"/> 完整街廓 <input type="checkbox"/> 同一街廓內臨接計畫道路且土地面積在一千五百平方公尺以上。 <input checked="" type="checkbox"/> 同一街廓內臨接二條以上之計畫道路且臨接計畫道路境界線長度占基地周界長度四分之一以上，土地面積在一千平方公尺以上。 <input type="checkbox"/> 同一街廓內扣除已建築完成且無礙建築設計或市容觀瞻而無法合併更新之土地後，土地面積在一千平方公尺以上。 <input type="checkbox"/> 符合都市更新條例第七條第一項各款規定且土地面積在五百平方公尺以上。



➢ 基地周界長度=37.05M+29.43M+55.54M+1.44M+19.24M+28.03M=170.73M
 ➢ 範圍內臨五福三路側面寬為 37.05M，臨自強三路 285 巷面寬為 55.54M。
 ➢ 基地周界長 170.73M×1/4≐42.68M
檢討結果：37.05M+55.54M=92.59M > 42.68M...符合規定！

既有建築面積與基地面積比值
 ➢ 既有建築面積：35.22 m²（自強三路 285 巷 24 號）+36.86 m²（自強三路 285 巷 26 號）+479.40 m²（五福三路 87 號）+109.26 m²（五福三路 87 號騎樓）=660.74 m²
 ➢ 既有建築面積與基地面積比值 =660.74 m²/1,108.00 m²≐59.63% > 原法定建蔽率 1/2...符合規定

二、更新單元劃定指標檢討說明

適用指標項目	檢討情形																																			
(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。	本案委託專業技師辦理範圍內防火構造建築物鑑定，內容如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>棟別</th> <th>門牌</th> <th>構造別</th> <th>屬非防火建築</th> <th>檢核</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>自強三路 285 巷 24 號</td> <td>加強磚造</td> <td>■</td> <td>■鑑定報告</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>自強三路 285 巷 26 號</td> <td>加強磚造</td> <td>□</td> <td>□</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>五福三路 87 號</td> <td>鋼筋混凝土</td> <td>■</td> <td>■鑑定報告</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>合計</td> <td>-</td> <td>共 2 棟</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> 經檢討後，範圍內屬防火建築物比例共 2 棟，屬非防火構造建築物棟數比例為 2/3 > 法定規定 1/2... 符合規定！	棟別	門牌	構造別	屬非防火建築	檢核	A	自強三路 285 巷 24 號	加強磚造	■	■鑑定報告	B	自強三路 285 巷 26 號	加強磚造	□	□	C	五福三路 87 號	鋼筋混凝土	■	■鑑定報告	-	合計	-	共 2 棟	-										
棟別	門牌	構造別	屬非防火建築	檢核																																
A	自強三路 285 巷 24 號	加強磚造	■	■鑑定報告																																
B	自強三路 285 巷 26 號	加強磚造	□	□																																
C	五福三路 87 號	鋼筋混凝土	■	■鑑定報告																																
-	合計	-	共 2 棟	-																																
(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、四十年以上之鋼骨鋼筋混凝土造及鋼骨造。	本案現況共 3 棟合法建築物，其構造及使用期限檢討如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>棟別</th> <th>門牌</th> <th>構造</th> <th>建物面積 (m²)</th> <th>建築完成日期</th> <th>年期</th> <th>檢核</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>自強三路 285 巷 24 號</td> <td>加強磚造</td> <td>108.08</td> <td>56/09/05</td> <td>50</td> <td>■</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>自強三路 285 巷 26 號</td> <td>加強磚造</td> <td>113.76</td> <td>56/09/05</td> <td>50</td> <td>■</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>五福三路 87 號</td> <td>鋼筋混凝土</td> <td>10,736.33</td> <td>73/12/06</td> <td>33</td> <td>■</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>合計</td> <td>-</td> <td>10,958.17</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> 經檢討後，範圍內合法建築物適用該項之面積為 10,958.17 m ² ，面積比例為 100%，已逾規定比例 1/2... 符合規定！	棟別	門牌	構造	建物面積 (m ²)	建築完成日期	年期	檢核	A	自強三路 285 巷 24 號	加強磚造	108.08	56/09/05	50	■	B	自強三路 285 巷 26 號	加強磚造	113.76	56/09/05	50	■	C	五福三路 87 號	鋼筋混凝土	10,736.33	73/12/06	33	■	-	合計	-	10,958.17	-	-	-
棟別	門牌	構造	建物面積 (m ²)	建築完成日期	年期	檢核																														
A	自強三路 285 巷 24 號	加強磚造	108.08	56/09/05	50	■																														
B	自強三路 285 巷 26 號	加強磚造	113.76	56/09/05	50	■																														
C	五福三路 87 號	鋼筋混凝土	10,736.33	73/12/06	33	■																														
-	合計	-	10,958.17	-	-	-																														
(七)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令修正之建築技術規則規定者之棟數比例在二分之一以上。	本案現況合法建築物 A、B、C 三棟為民國 78 年 5 月 5 日修正建築技術規則前興建完成之加強磚造建築物，相關說明如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>棟別</th> <th>門牌</th> <th>構造別</th> <th>建築完成日期</th> <th>不符耐震規定建築</th> <th>檢核</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>自強三路 285 巷 24 號</td> <td>加強磚造</td> <td>56/09/05</td> <td>■</td> <td>■建物謄本</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>自強三路 285 巷 26 號</td> <td>加強磚造</td> <td>56/09/05</td> <td>■</td> <td>■建物謄本</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>五福三路 87 號</td> <td>鋼筋混凝土</td> <td>73/12/06</td> <td>■</td> <td>■建物謄本、鑑定報告</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>合計</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>共 3 棟</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> 經檢討後，範圍內不符耐震設計標準之建築物共 3 棟，面積比例為 100%，已逾規定比例 1/2... 符合規定！	棟別	門牌	構造別	建築完成日期	不符耐震規定建築	檢核	A	自強三路 285 巷 24 號	加強磚造	56/09/05	■	■建物謄本	B	自強三路 285 巷 26 號	加強磚造	56/09/05	■	■建物謄本	C	五福三路 87 號	鋼筋混凝土	73/12/06	■	■建物謄本、鑑定報告	-	合計	-	-	共 3 棟	-					
棟別	門牌	構造別	建築完成日期	不符耐震規定建築	檢核																															
A	自強三路 285 巷 24 號	加強磚造	56/09/05	■	■建物謄本																															
B	自強三路 285 巷 26 號	加強磚造	56/09/05	■	■建物謄本																															
C	五福三路 87 號	鋼筋混凝土	73/12/06	■	■建物謄本、鑑定報告																															
-	合計	-	-	共 3 棟	-																															

依據現況土地及建築物使用情形，本案適用之評估指標為（一）、（三）、（七）等三項，經檢討後本案符合指標檢討...OK

三、自行劃定單元評估標準表(1)

高雄市未經劃定應實施更新之地區自行劃定重建都市更新單元建築物及地區環境評估標準表 1	
檢核	指標
<input checked="" type="checkbox"/>	(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。
<input type="checkbox"/>	(二)更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之面積佔現有巷道總面積比例達二分之一以上。
<input checked="" type="checkbox"/>	(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、四十年以上之鋼骨鋼筋混凝土造及鋼骨造。
<input type="checkbox"/>	(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在二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。
<input type="checkbox"/>	(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在二分之一以上。
<input type="checkbox"/>	(六)本市重大建設鄰近地區。範圍包括：位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站及火車站)四百公尺內、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達一公頃以上之公園綠地一百公尺內、基地面積達三千平方公尺以上之廣場鄰近一百公尺內、快速道路及其他經本府核定公告之重大建設鄰近一百公尺內。
<input checked="" type="checkbox"/>	(七)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令修正之建築技術規則規定者之棟數比例在二分之一以上。
<input type="checkbox"/>	(八)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。
<input type="checkbox"/>	(九)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。
<input type="checkbox"/>	(十)更新單元內平均居住樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。
<input type="checkbox"/>	(十一)內政部或本市指定之古蹟、本府指定之歷史性建築及推動保存之歷史街區。
<input type="checkbox"/>	(十二)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。

四、自行劃定單元評估標準表(2)

高雄市未經劃定應實施更新之地區自行劃定重建都市更新單元建築物及地區環境評估標準表 2		
檢核	建築物及地區環境狀況	評估標準
<input checked="" type="checkbox"/>	一、建築物竄陋，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)或(二)其中之一項及其他指標之二項者
<input checked="" type="checkbox"/>	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。	符合指標(二)、(三)或(四)其中之一項及其他指標之二項者
<input type="checkbox"/>	三、建築物未符合都市應有之機能者。	符合指標(五)或(九)其中之一項及其他指標之二項者
<input type="checkbox"/>	四、建築物未能與重大建設配合者。	符合指標(六)及其他指標之二項者
<input type="checkbox"/>	五、具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。	符合指標(十一)
<input type="checkbox"/>	六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全者。	符合指標(十)及其他指標之二項者

➤ 屬非防火建築物之相關證明文件

台灣省土木技師公會 102年1月8日(102)省土技字第0080號函

檔 號：
保存年限：

台灣省土木技師公會 函

地址：新北市板橋區三民路二段37號12樓A3
電 話：02-8961-3968 轉 133
傳 真：02-2964-1159、2963-4076
承 辦 人：游玉如

正本受文者：滋圃建設股份有限公司

副本受文者：許引絃、王繼賢 土木技師

發文日期：中華民國102年1月8日
發文字號：(102)省土技字第0080號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文

主旨：有關 貴公司函詢「高雄市前金區五福三路87號大樓非防火建築物或非防火構造建築物鑑定(案號101-0894)」乙案，補充說明詳如附件，請查照。

說明：

- 一、復 貴公司101年12月28日五福更字第00010號函。
- 二、依鑑定報告書「鑑定結果：(二)本棟建築物現況更新單元內，屬非防火建築物樓層為地下二樓、四樓、五樓、六樓、七樓、八樓、九樓及十樓，比例已達本棟樓層數二分之一以上。」，上述樓層發生火災等災害時，恐危害整棟大樓人員生命財產之安全，故鑑定標的物(高雄市前金區五福三路87號大樓) 整棟大樓非為防火建築物，應屬非防火建築物。

理事長施義芳