

# 基隆市都市更新單元劃定標準

1. 中華民國 97 年 5 月 15 日基隆市政府基府都設壹字第 0970124512B 號令訂定發 布全文 6 條；並自發布日施行
2. 中華民國 98 年 10 月 20 日基隆市政府基府都設壹字第 0980164271B 號令修正 發布全文 6 條；並自發布日施行

第一條 基隆市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新事業，依都市更新條例第十條及第十一條之規定，特訂定本標準。

第二條 本標準所稱完整計畫街廓之定義如下：

- 一、以已開闢計畫道路為界。
- 二、以計畫道路、公共設施及保護區界線為界。

第三條 基隆市（以下簡稱本市）實施都市更新事業之都市更新單元，除本府劃定之都市更新地區，都市更新計畫中另有劃定更新單元或另定單元劃定標準外，應符合下列規定之一：

- 一、完整之計畫街廓者。
- 二、臨街道路或街廓內相連接土地面積在一千平方公尺以上者。
- 三、街廓內臨接二條以上之計畫道路，相連接土地面積大於該街廓四分之一且在五百平方公尺以上者。
- 四、街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其餘面積在五百平方公尺以上，經本市都市更新審議委員會同意，並為一次更新完成者。

第四條 本府劃定為都市更新地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，應以一完整之計畫街廓為原則。但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得依前條所定標準自行劃定更新單元，並依都市更新條例第十條規定申請實施都市更新事業。

第五條 本府未劃定為都市更新之地區，土地及合法建築物所有權人得依第二條規定，自行劃定更新單元，申請實施該地之都市更新事業者，更新單元內建築物及地區環境狀況應符合附表基本條件之一，並於更新事業概要內載明。

第六條 本標準自發布日施行。

(附表) 本府未劃定之都市更新地區自行劃定都市更新單元基本條件表

項次	條件內容
(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。
(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。
(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。
(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。
(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。
(七)	更新單元內建築物無污水處理設施之棟數比例達二分之一以上。
(八)	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臺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。
(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。
(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。
(十一)	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。
(十二)	更新單元周邊距離本市重大建設、地區觀光據點及新闢之公共設施一百公尺以內者。前述重大建設包括：公共運輸場站及出入口、面積達0.5公頃以上之公園、基地面積達三千平方公尺以上之廣場等。
(十三)	更新單元內工業區、倉儲區、倉庫區之土地使用分區內之工廠已停工或未使用之土地面積達二分之一以上。