

正本

發文方式：紙本傳遞

檔號：

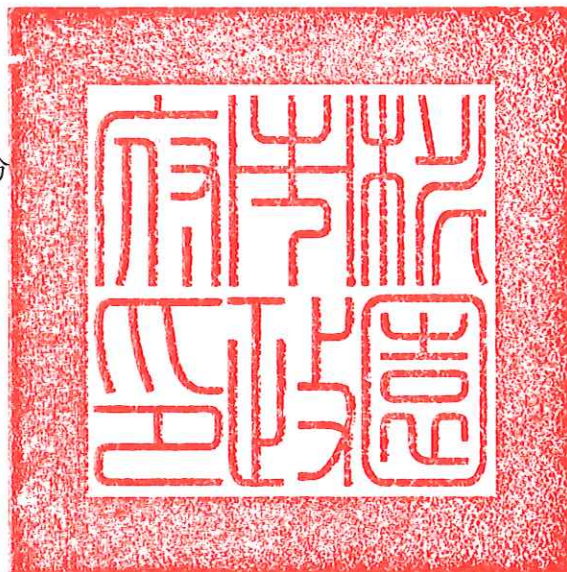
保存年限：

桃園市政府 令

發文日期：中華民國105年9月1日

發文字號：府都住更字第10502149521號

附件：「桃園市都市更新單元劃定基準」及附表1份



修訂「桃園市都市更新單元劃定基準」，並自即日生效。

附「桃園市都市更新單元劃定基準」及附表一份。

市長鄭文燦

裝

訂

線

桃園市都市更新單元劃定基準

桃園市政府 105.1.6 府都住更字第 1040333275 號令發布

桃園市政府 105.9.1 府都住更字第 10502149521 號令發布

- 一、桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新，執行都市更新條例第十條及第十一條之規定，特訂定本基準。
- 二、都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：
 - （一）為完整之計畫街廓者。
 - （二）街廓內臨接一條計畫道路且土地面積達一千五百平方公尺以上者。
 - （三）街廓內臨接二條以上計畫道路，且土地面積達一千平方公尺以上者。
 - （四）同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其土地面積達一千平方公尺以上，經敘明理由，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。
 - （五）跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。
前項所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地；如基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等，其鄰接部分得視為街廓邊界。
- 三、經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合第二點之規定外，並應以不造成同一街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。
無法依前項原則辦理者，應於依都市更新條例第十條規定舉

辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人參加公聽會，於徵詢參與更新之意願及協調後，依規定申請實施都市更新事業。

前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請本府協調之。

四、土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。但該相鄰土地所有權人確實不願參與更新，且經本市都市更新及爭議處理審議會同意者，不在此限。

五、未經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，應符合下列規定：

(一)申請實施都市更新事業者，除應符合第二點規定外，更新單元內之建築物及地區環境應符合附表所列規定，並於更新事業概要或計畫內載明。

(二)更新單元內建築物屋齡達三十年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合第二點及第四點規定。更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式：

$$A0/A1 \geq 1/3。$$

A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。

A0：合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國八十一年一月十日前建造完成之違章建築總投影面積。

(三)更新單元位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地，不受理其申請。

- 六、合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害，或經建築主管機關認定屬有危害疑慮之高氣離子混凝土建築物或輻射污染建築物，應立即拆除或修繕補強者，經土地及合法建築物所有權人在五分之四以上，且其土地面積與合法建築物總樓地板面積達五分之四以上同意者，得不受第二點至第四點、第五點第一款及第二款規定之限制。
- 七、合法建築物劃定更新單元時，全部以整建或維護方式辦理者，得不受第二點至第四點、第五點第一款及第二款規定之限制。

附表 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
一、建築物竅陋，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建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上(檢附建築師簽證)。 (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占現有巷道總面積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限之面積比例達二分之一以上：土磚造十年、木造二十年、磚造及石造建築物三十五年、加強磚造及鋼鐵造二十年、鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造三十年、鋼骨混凝土造四十年。
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)、(四)其中之一項及其他指標之二項者。	(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，而有危險之虞，其棟數比例達二分之一以上(檢附建築師簽證)。 (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。 (六)更新單元有下列條件之一者： 1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達零點五公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。 3、位於面積達一千平方公尺以上廣場一百公尺範圍內。 4、基地面積達三千平方公尺以上，對都市景觀及提升生活環境品質有助益者。 5、位於本府公告之更新策略地區範圍內。
三、建築物未符合都市應有之機能者。	符合指標(五)、(七)其中之一項及其他指標之二項者。	(七)更新單元內建築物無單獨衛生設備戶數比例達二分之一以上。
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。	(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(檢附建築師或技師簽證)。
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(十二)。	(九)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。 (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)更新單元內每人平均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二分之一以下。 (十二)內政部及本府指定之古蹟、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。