

# 桃園市都市更新單元劃定基準

桃園市政府 107 年 10 月 24 日府都住更字第 1070220024 號令修正

- 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、河川、非都市發展用地或公共設施用地等，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，除應符合前點之規定外，並應以不造成相鄰土地無法單獨建築為原則。  
無法依前項原則辦理者，應先徵詢街廓內相鄰土地及合法建築物所有權人參與更新之意願，並辦理協調會，於擬具都市更新事業概要或事業計畫報核時，併同檢附意願證明及協調結果，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、未經本府劃定為應實施都市更新之地區，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。  
自行劃定更新單元毗鄰土地之建築物已建築完成，且達三十年以上者，申請人應依前點第二項規定程序辦理，如更新單元範圍仍有爭議，則提送本市都市更新及爭議處理審議會審議。
- 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指標達三項以上，並於都市更新事業概要或事業計畫內載明。
  - （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： $A_0/A_1 \geq 1/3$ 。  
 $A_1$ ：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。  
 $A_0$ ：合法建築物坐落之基地面積或投影面積及中華民國八十五年八月十五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鋼筋混凝土建築物或放射性污染建築物，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。

八、合法建築物符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第二款及第三款所定結構安全性能評估，並經本府認定者，得不受第五點第一款規定之限制。

九、本基準所列事項，應於都市更新事業概要中載明；其依都市更新條例第十條第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。

依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條第四款規定，已達都市更新條例第十條第二項前段規定之同意比例，申請核准籌組都市更新團體時，即應依本基準所列事項載明。

附表 自行劃定更新單元建築物及地區環境評估表

| 項次 | 指標  |
|----|---|
| 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(檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定)。  |
| 二  | 更新單元內現有巷道寬度小於六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面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物及三十年以上加強磚造、鋼鐵造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造建築物、四十年以上鋼骨混凝土造建築物。  |
| 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(檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定)。  |
| 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  | 更新單元有下列條件之一者：<br>1、臨已開闢之計畫道路寬度達四十公尺以上之路段。<br>2、位於鐵路地下化沿線兩側二百公尺範圍內。<br>3、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)八百公尺範圍內。<br>4、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。<br>5、位於面積達一千平方公尺以上廣場一百公尺範圍內。<br>6、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。 |
| 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。   |
| 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(檢附建築師或專業技師簽證)。  |
| 九  | 更新單元內計畫道路未徵收開闢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 | 更新單元內平均每戶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三分之二以下或更新單元內每戶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戶數達二分之一者。  |
| 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。   |