

新竹市都市更新單元劃定準則

民國 101 年 1 月 16 日府行法字第 1010003956 號令修正及名稱修正為新竹市都市更新單元劃定準則

第一條 新竹市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新需要及執行都市更新條例（以下簡稱本條例）第十條、第十一條之規定，特訂定本準則。

第二條 都市更新單元（以下簡稱更新單元）劃定相關事項依本準則辦理。都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，從其規定。

第三條 依本條例第十一條自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。

前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。

第四條 更新單元劃定基準如下：

- 一、為完整之計畫街廓者。
- 二、臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。
- 三、臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道二條以上，其中至少應包含一條計畫道路，且面積達一千平方公尺者。
- 四、臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積達一千平方公尺，其街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，並為一次完成更新者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議委員會審議通過者。
- 五、相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。

前項所稱臨接之計畫道路、現有巷道，應有一條寬度達八公尺或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。且基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。

第一項所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、已開闢之公共設施用地等，該鄰接用地邊界視同街廓邊界。經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫

道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。

第五條 依本條例第十一條自行劃定之更新單元，屬重建區段者，其建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標三項以上。

前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第十二項至第十五項指標。

相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，附表所列指標應合併計算。

第六條 依本條例第十一條自行劃定之更新單元，全部以整建、維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第四條及第五條規定限制：

- 一、為避免重大災害之發生。
- 二、合法建築物因地震、風災、水災、火災或其他重大事變致遭受損害，亟需重建。
- 三、高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。

第七條 依本條例第十一條自行劃定更新單元涉及重建及整建、維護方式時，整建、維護區段為一般建築物，則應劃定不同更新單元；整建、維護區段為經核定具歷史、紀念或藝術價值之建築物，則可劃定為同一更新單元，申請基地規模並應以更新單元內全部面積計算。

第八條 更新單元範圍內經依法公告為古蹟、歷史建築或暫定歷史建築應予保存，應劃為整建、維護區段。但經本府同意者不在此限。

第九條 更新單元為非完整街廓基地，以鄰接土地不造成畸零地情事為原則，並應符合下列規定：

- 一、依本條例第十條自行劃定之更新單元，除應符合第四條規定外，並以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。
- 二、若無法依前款原則辦理者，應於依本條例第十條舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調後，依規定申請實施都市更新事業；協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請主管機關協調。
- 三、依本條例第十一條自行劃定之更新單元，除應符合第四條及第五條規定外，其鄰地建物年限符合指標二或相鄰土地未達一千平方公尺之情形者，須由申請人辦理鄰地協調程序。

前項鄰地協調結果，若鄰地之土地及合法建築物所有權人同意參與更新達本條例第二十二條規定之比例，應將鄰地納入更新單元範圍。

第十條 有關都市計畫說明書規定應辦理市地重劃地區，擬依本條例第十一條申請自行劃定更新單元，應符合下列規定：

一、應俟市地重劃作業確定土地權利分配後始得申請劃定更新單元。

二、市地重劃辦理完成後仍符合第五條之規定。

第十一條 本準則所列事項，應於事業概要中載明；其依本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。

第十二條 本準則自發布日施行。

附表

| 項次 | 未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標 |
|----|--|
| 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。 |
| 二 | 更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於六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、四十年以上之鋼骨混凝土造。 |
| 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。 |
| 五 | 更新單元內合法建築物地面層使用現況不符現行都市計畫使用分區之規定，其樓地板面積比例達二分之一以上。 |
| 六 | 更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。 |
| 七 | 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。 |
| 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台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 | 穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路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 | 更新單元內平均居住樓地板面積低於本市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 | 擬申請之更新單元內公園、綠地、廣場未開闢完成者。 |
| 十三 | 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。 |
| 十四 | 更新單元周邊距離下列地區二百公尺內： 1. 本市重大建設 2. 古蹟 3. 位於已開闢或已編列年度預算開闢面積達〇·五公頃以上之公園、綠地。 4. 基地面積達一千平方公尺以上之廣場 |
| 十五 | 更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意。 |