

新竹市都市更新單元劃定基準

中華民國 110 年 2 月 25 日府行法字第 1100038457 號令廢止新竹市都市更新單元劃定準則

中華民國 110 年 2 月 26 日府都更字第 1100032669 號令公布，並自中華民國 110 年 2 月 27 日生效

- 一、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）第二十二條、第二十三條之規定，特訂定本基準。
- 二、都市更新單元（以下簡稱更新單元）劃定相關事項依本基準辦理。
都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，從其規定。
- 三、依本條例第二十三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。但符合本條例施行細則第二十一條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。
- 四、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，且面積一千五百平方公尺以上者。
 - （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，且面積一千平方公尺以上者。
 - （四）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積一千平方公尺以上，其街廓內相鄰土地已建築完成，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。
 - （五）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積五百平方公尺以上未達一千平方公尺，並為一次完成更新且有列情形之一者：
 1. 街廓內相鄰土地已建築完成，確無法合併更新。
 2. 都市更新事業且提供社會住宅或捐贈都市更新基金，其申請建築容積獎勵額度，達基準容積百分之十以上。
 3. 其他提經新竹市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱更新審議會）審議通過。
 - （六）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五款規定之一，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。

前項用詞定義如下：

- （一）所稱臨接之計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，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；且基地面臨道路、巷道總長度合計應達二十公尺。
- （二）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，該鄰接河川、空地或用地邊界視同街廓邊界。
- （三）所稱相鄰土地已建築完成，指鄰接基地上之合法建築物，其樓層數為六樓以上、或五樓以下且屋齡未達三十年之防火構造物。
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，得計入第一項更新單元面積。

五、自行劃定更新單元指標規定：

- （一）依本條例第二十三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

合本市自行劃定都市更新單元檢核表所列指標三項以上(且至少應有一項指標符合本市自行劃定都市更新單元檢核表所列第一項至第十項指標);但為達整體開發目的,經更新審議會審議要求得擴大或調整其更新單元範圍。

- (二)前款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本市自行劃定都市更新單元檢核表所列第十二項至第十五項指標。
- (三)相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者,本市自行劃定都市更新單元檢核表所列指標應合併計算。
- (四)依本條例第二十三條自行劃定之更新單元,全部以整建或維護方式處理者,得不受第四點規定之限制,惟其建築物及地區環境狀況應符合本市自行劃定都市更新單元檢核表之整建維護類指標一項以上。

六、依本條例第二十三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、改進公共設施或本條例第二十九條規定審議保留之土地,則可劃定為同一更新單元,申請基地規模並得以更新單元內全部面積計算。

七、自行劃定重建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,除應由建築師或專業技師簽證確認外,並應符合下列規定:

- (一)依本條例第二十三條自行劃定之更新單元,除應符合第四點規定外,並以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。
- (二)無法依前款原則辦理者,應於擬具事業概要或擬訂都市更新事業計畫期間,辦理鄰地協調程序,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)依本條例第二十三條自行劃定之更新單元,除應符合第四點及第五點規定外,其鄰地建物年限符合本市自行劃定都市更新單元檢核表指標二或相鄰土地未達五百平方公尺之情形者,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三十七條規定之比例,應將鄰地納入更新單元範圍。

八、非屬都市計畫道路之現有巷道之全部或部分,經整體規劃為可供建築用地者,如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行,且符合下列情形之一者,得一併劃入更新單元,併都市更新事業計畫送更新審議會審議通過後,予以廢止或改道,另依新竹市現有巷道廢止或改道有關規定辦理備查:

- (一)現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。
- (二)同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。
- (三)因巷道現有寬度大於計畫道路寬度申請廢止或改道者,以同街廓內沿線巷道為申請範圍辦理廢止或改道。
- (四)申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度,且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。

九、依本條例第二十三條申請自行劃定更新單元內涉及文化資產保存法第三條之文化資產、新竹市樹

木及綠資源保護自治條例第三條之受保護樹木者，申請人應檢附各該目的事業主管機關之處理意見。

十、有關都市計畫說明書規定應辦理市地重劃地區，擬依本條例第二十三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點之規定。

十一、本基準所列事項，應於事業概要中載明；其依本條例第二十二條第二項規定，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。

- (一) 申請人得先行檢附本市自行劃定都市更新單元檢核表、符合第四點至第十點之證明書件、其他依實際需求檢附之文件等送交本府審查，經本府函覆備查之次日起六個月內，擬具事業概要或都市更新事業計畫報核。
- (二) 經本府認有必要時，將函知申請人依申請核准都市更新事業概要作業方式提報更新審議會研議，申請人應依審議結論辦理。

十二、本基準中華民國一百一十年二月二十六日發布實施前已申請尚未核准之都市更新事業計畫案，除與本條例第二十三條規定不符者外，依新竹市都市更新單元劃定準則辦理。但本基準發布後之規定較有利於申請人者，得適用本基準之規定。

十三、本基準第五點之本市自行劃定都市更新單元檢核表由本府另定之。

新竹市自行劃定都市更新單元檢核表
劃定○○更新單元申請表

壹、基本資料：			
申請日期	年 月 日	申請單位	
更新單元面積(m ²)			
			(請簽名並蓋章)
行政區及地號	○○區○○段○小段○○地號		

貳、更新單元劃定條件：(應符合下列各項規定) (申請人自行評估並勾選審查結果)	審查結果	備註
申請自行劃定更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但符合本條例施行細則第二十一條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	<input type="checkbox"/> 符合，說明： ○○○○○○○ ○。	劃定基準 第三點
申請自行劃定更新單元如非完整之都市計畫街廓，以鄰接土地不造成畸零地情事為原則，得由申請人委託建築師或專業技師檢討，並出具證明文件。	<input type="checkbox"/> 符合。 (請檢附相關證明文件)	劃定基準 第七點
申請自行劃定更新單元，全部以整建或維護方式處理者。 (得略過本申請表之「參」、「肆」，逕行填列「伍、整建維護類型之建築物及地區環境評估指標」)	<input type="checkbox"/> 符合。 (請檢附相關證明文件)	劃定基準第 五點第四款

參、更新單元劃定基準：(應符合下列規定之一) (申請人自行評估並勾選審查結果)	審查結果	備註
一、為完整之計畫街廓者。	<input type="checkbox"/> 符合。	劃定基準第 四點第一款 規定
二、臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積一千五百平方公尺以上者。	<input type="checkbox"/> 符合，說明： ○○○○○○○。	劃定基準第 四點第二款 規定
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，且面積一千平方公尺以上者。	<input type="checkbox"/> 符合，說明： ○○○○○○○ ○。	劃定基準第 四點第三款 規定
四、臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積一千平方公尺以上，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。	<input type="checkbox"/> 符合，說明： ○○○○○○○ ○。	劃定基準第 四點第四款 規定
五、臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積達五百平方公尺以上、未達一千平方公尺，並為一次完成更新且有下列情形之一者：	<input type="checkbox"/> 符合。 (續勾選所符合之情形)	劃定基準第 四點第五款 規定

參、更新單元劃定基準：(應符合下列規定之一) (申請人自行評估並勾選審查結果)	審查結果	備註
(一)街廓內相鄰土地已建築完成，確無法合併更新。	<input type="checkbox"/> 符合。 (檢附確無法合併更新證明文件)	劃定基準第四點第五款第一目規定
(二)都市更新事業且提供社會住宅或捐贈都市更新基金，其申請建築容積獎勵額度，達基準容積百分之十以上。	<input type="checkbox"/> 符合。 (檢附建築計畫概略說明，須包含件計面積計算表、建築容積獎勵計算說明等)	劃定基準第四點第五款第二目規定
(三)其他提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過。	<input type="checkbox"/> 符合。 (檢附主管機關會議紀錄或公告函)	劃定基準第四點第五款第三目規定
六、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五款規定之一，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。	<input type="checkbox"/> 符合。	劃定基準第四點第六款規定

肆、重建類型之建築物及地區環境評估指標：
(申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核)

重建類型評估指標	審查符合指標
(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。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(一)。
(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。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(二)。
(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。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(三)。
(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。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(四)。
(五)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。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(五)。
(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。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(六)。
(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	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(七)。

肆、重建類型之建築物及地區環境評估指標： (申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核)	
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。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(八)。
(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。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(九)。
(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。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(十)。
(十一)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。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(十一)。
(十二)擬申請之更新單元內公園、綠地、廣場未開闢完成者。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(十二)。
(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。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(十三)。
(十四)更新單元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0.5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。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(十四)。
(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。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(十五)。
申請人及建築師、專業技師或機構 (請加蓋公司大章)	

指標調查表(一)：

防火建築物或防火構造建築物調查表

建築物棟別	建築物門牌	樓層數	構造別	面積(m ²)	防火建築或防火構造建築物		備註
					是	否	
1							(委託建築師、專業技師或機構鑑定並由申請人填具檢附之證明文件)
2							
3							
4							
5							
合計	—		—		A	B	
計算結果	$B/(A+B) \geq 1/2$						
評估結果	符合新竹市都市更新單元劃定基準之指標(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。以上鑑定結果，本人願切結所提資料均經查證屬實且依法行事，如有虛假，願負一切法律責任。						
受委託之建築師、專業技師或機構之鑑定人簽署							

指標調查表(一)應檢附文件及認定方式：

建築物及地區 環境狀況指標	認定方式	應檢附證明 文件
<p>(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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關非防火建築物或防火構造以主要構造之柱、梁、承重牆壁、樓地板及屋頂之任一構造認定之，並應由建築師、專業技師或相關機構依建築技術規則辦理鑑定。 2. 以機構辦理鑑定時，該鑑定人員應由建築師或專業技師擔任之，但學術單位之鑑定不在此限。前項建築師資格以領有開業證書並加入建築師公會為限，專業技師(如土木技師、結構技師、消防技師等相關業務者)以領有技師證書及職業執照並參加技師公會者為限。 3. 有關『幢』及『棟』之定義，依建築技術規則第1條第42、43項之規定如下： 『幢』：建築物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者。 『棟』：以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。 4. 如屬舊違章建築物，以民國94年12月31日以前興建完成者為限，並應檢附依新竹市舊違章建築修繕辦法第四條規定之相關證明文件(如：戶口遷入或門牌編訂證明、原始設立稅籍之完納稅捐證明、繳納自來水或電費收據或其他證明等) 5. 無建築使用執照建物，面積以實測面積為準，並應檢附相關證明文件。 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 鑑定之相關證明文件 <input checked="" type="checkbox"/> 現況照片 <input checked="" type="checkbox"/> 建築師或專業技師簽署卡(第1次辦理) <input checked="" type="checkbox"/> 建築師或專業技師鑑定切結書 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)

指標調查表(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調查表

現有巷道編號	現有巷道總長度(公尺)	現有巷道彎曲狹小，寬度小於六公尺者之長度(公尺)	備註
1			(由申請人填具檢附之證明文件)
2			
3			
4			
5			
合計	A	B	
計算結果	B/A ≥ 1/2		
評估結果	符合新竹市都市更新單元劃定基準之指標(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。		

指標調查表(二)應檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
(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。	<p>1. 「現有巷道」以下列方式認定：</p> <p>(1)現有巷道：依據新竹市建築管理自治條例第4條所定義，但不包括類似通路及防火巷。</p> <p>(2)申請基地建築物屬違章建築物者：以新竹市戶政事務所出具之門牌資料為準。</p> <p>2. 現有巷道寬度、長度之計算需檢具建築師或測量技師所簽證之測量報告書。現有巷道寬度之計算標準如下：</p> <p>(1)以水溝內緣或斷崖邊緣為準，水溝內緣不包括水溝寬度。</p> <p>(2)但水溝加蓋後可供人、車通行者或無排水溝者，以兩旁建築物之外牆或現有圍牆間之最小淨距離為準。</p> <p>(3)現有巷道其寬度不一時，以整條現有巷道平均寬度認定之。</p> <p>3. 現有巷道「彎曲」係指以現有巷之任二條切線相交視為彎曲。</p>	<p>■數值地形圖(比例尺不得小於1/2000)</p> <p>■建築線指示圖</p> <p>■建築師或測量技師所簽證之測量報告書。</p> <p><input type="checkbox"/>其他相關證明文件(無則免附)</p>

指標調查表(三)：

各種構造物使用年期調查表

建築物棟別	樓層數	構造別	使用年期	使用已逾年期之面積 (平方公尺)		備註
				是	否	
1						(由申請人填 具檢附之證明 文件)
2						
3						
4						
5						
合計	—	—	—	B	A	
計算結果	$B/(A+B) \geq 1/2$					
評估結果	符合新竹市都市更新單元劃定基準之指標(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。					

指標調查表(三)應檢附文件及認定方式：

建築物及地區 環境狀況指標	認定方式	應檢附證明 文件
(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。	<ol style="list-style-type: none"> 各種構造建築物使用年期，應依使用執照或建物登記簿謄本所載構造別及核發日期(或建物完成日期)為準。 如屬舊違章建築物，以民國94年12月31日前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附依新竹市舊違章建築修繕辦法第四條規定之相關證明文件。 有建造執照無使用執照之建築物，面積以實測面積為準，並應檢附相關證明文件。 	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)

指標調查表(四)：

建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形調查表

建築物棟數	建築物門牌	樓層數	無危險之虞者 (請勾選)	有危險之虞者 (請勾選)			備註
				基礎 下陷	腐朽破損或變形 樑	柱	
1							(委託建築師、專業技師或機構鑑定並由申請人填具檢附之證明文件)
2							
3							
4							
5							
合計	—		A	B			
計算結果	$B/(A+B) \geq 1/2$						
評估結果	符合新竹市都市更新單元劃定基準之指標(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。以上鑑定結果，本人願切結所提資料均經查證屬實且依法行事，如有虛假，願負一切法律責任。						
受委託之建築師、專業技師或機構之鑑定人簽署							

指標調查表(四)應檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
(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。	<p>1. 有關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鑑定標準，係由各棟建築物針對「基礎下陷」或「主要樑柱、牆壁等腐朽破損或變形」項目，每棟作現況記錄及拍攝詳細照片，進而判定該棟建築是否有危險之虞。鑑定需附繪製之圖表如下：</p> <p>(1) 平面示意圖：用以表示平面配置、隔間、損壞瑕疵位置、拍照位置與方向。</p> <p>(2) 立面示意圖：測量並紀錄傾斜、損壞之位置。</p> <p>(3) 其他圖說：其他特殊情形亦需加以繪製紀錄。</p> <p>(4) 瑕疵紀錄：腐朽破損或變形之位置、狀況及面積。</p> <p>(5) 照片紀錄。</p> <p>2. 如屬舊違章建築物，以民國94年12月31日前興建完成者為限，並應檢附依新竹市舊違章建築修繕辦法第四條規定之相關證明文件。</p>	<p>■ 鑑定之相關證明文件</p> <p>■ 現況照片</p> <p>■ 建築師或專業技師簽署卡(第1次辦理)</p> <p>■ 建築師或專業技師鑑定切結書</p> <p><input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)</p>

109 年 11 月 20 日新竹市都市計畫委員會第 274 次會議審議通過新訂。

指標調查表(五)：

更新單元內平均每戶居住樓地板面積水準調查表

建築物門牌	戶數	樓地板面積(m ²)	每戶居住樓地板面積低於本市每戶平均居住樓地板面積之戶數	備註(由申請人填具檢附之證明文件)
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
合計	A	B	C	
當地居住樓地板面積平均水準： D m ²				
(B/A) ≤ 2/3D or				
(C/A) ≥ 1/2				
評估結果	符合新竹市都市更新單元劃定基準之指標(五)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。			

指標調查表(五)應檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
(五)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。	<ol style="list-style-type: none"> 「本市居住樓地板面積平均水準」係指最近一次行政院主計處公布臺閩地區戶口及住宅普查或臺閩地區人口及居住調查報告新竹市平均每戶居住樓地板面積為準。 如屬舊違章建築物，以民國94年12月31日前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附相關文件證明之。 有建造無建築使用執照建物，面積以實測面積為準，並應檢附相關證明文件。 	<input checked="" type="checkbox"/> 建物登記謄本 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)

指標調查表(六)：

建築物無設置化糞池或污水處理設施之棟數調查表

建築物棟別	是否有化糞池或污水處理設施(請勾選)		備註 (委託建築師、專業技師或機構鑑定並由申請人填具檢附之證明文件)
	是	否	
1			
2			
3			
4			
5			
合計	A	B	
計算結果	$(A+B) \geq 1/2$		
評估結果	符合新竹市都市更新單元劃定基準之指標(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。以上鑑定結果，本人願切結所提資料均經查證屬實且依法行事，如有虛假，願負一切法律責任。		
受委託之建築師、專業技師或機構之鑑定人簽署			

指標調查表(六)應檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
(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。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 由建築主管機關出具之使用執照圖或委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定為認定依據。 2. 如屬舊違章建築物，以民國94年12月31日前興建完成者為限，並應檢附依新竹市舊違章建築修繕辦法第四條規定之相關證明文件(本項得免附委託建築師、專業技師或機構之鑑定文件及簽署證明)。 3. 無建築使用執照建物，由申請人檢附現況會勘照片及檢具建築師或專業技師簽認證明。 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 建築主管機關出具之使用執照圖 <input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記謄本 <input checked="" type="checkbox"/> 建築師或專業技師簽署卡(第1次辦理) <input checked="" type="checkbox"/> 建築師或專業技師鑑定切結書 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)

指標調查表(七)：

更新單元內四層以上之合法建築物無設置電梯設備及法定停車位調查表

建築物棟別	樓層數	四層樓以上合法建築物 (請勾選)	四層樓以上合法建築物				備註 (申請人填具檢附之證明文件)
			電梯設備 (請勾選)	法定停車位數	戶數	無設置電梯設備且法定停車位數低於戶數二分之一 (請勾選)	
1							
2							
3							
4							
5							
合計	---	A	--	--	--	B	
計算結果	A/更新單元內全部建築物棟數 $\geq 1/3$ 且 B/A $\geq 1/2$						
評估結果	符合新竹市都市更新單元劃定基準之指標(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。						

指標調查表(七)應檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
(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。	1. 合法建築物依本府建築主管機關認定標準或建物登記簿謄本辦理。 2. 4層以上(含4樓)之合法建築物無設置電梯設備以客用升降機認定。 3. 法定停車位以汽車停車位為限，並以使用執照圖之記載為準。 4. 無建築使用執照建物，由申請人檢附現況會勘照片及檢具建築師或專業技師簽認證明。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築主管機關出具之使用執照圖 <input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 <input checked="" type="checkbox"/> 建築師或專業技師簽認證明 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)

109 年 11 月 20 日新竹市都市計畫委員會第 274 次會議審議通過新訂。

指標調查表(八)：

建築物耐震設計標準，不符內政部78年5月5日台內營字第691701號修正之建築技術規則規定者之棟數調查表

建築物棟數	構造別	建造核准日期	是否符合耐震設計標準		備註(申請人填具檢附之證明文件)
			是	否	
1					
2					
3					
4					
5					
合計	—	—	A	B	
計算結果	$B/(A+B) \geq 1/2$				
評估結果	符合新竹市都市更新單元劃定基準之指標(八)更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部78年5月5日台內營字第691701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。				

指標調查表(八)應檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
(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。	<ol style="list-style-type: none"> 各種構造建築物使用年期，應依使用執照或建物登記簿謄本所載構造別及核發日期(或建物完成日期)為準。 如屬舊違章建築物，以民國94年12月31日前興建完成者為限，並應檢附依新竹市舊違章建築修繕辦法第四條規定之相關證明文件。 	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)

指標調查表(九)：

穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路之面積調查表

未開闢之計畫道路編號	更新單元內計畫道路總面積 (m ²)	更新單元內未供公共通行之計畫道路面積(m ²)	備註 (由申請人填具檢附之證明文件)
1			
2			
3			
4			
5			
合計	A	B	
計算結果	B/A ≥ 1/2		
評估結果	符合新竹市都市更新單元劃定基準之指標(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		

指標調查表(九)應檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
(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。	<ol style="list-style-type: none"> 計畫道路「未供公共通行」係指未能通行或現況道路寬度未達都市計畫規定之寬度。 「穿越」更新單元之計畫道路係指計畫道路位於更新單元內，非鄰接或位於更新單元邊界。 計畫道路未供公共通行之面積之計算需檢具建築師、專業技師所簽認之計算式。 	<input checked="" type="checkbox"/> 數值地形圖(比例尺不得小於 1/2000) <input checked="" type="checkbox"/> 現況照片 <input checked="" type="checkbox"/> 建築師或測量技師所簽證之測量報告書。 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)

指標調查表(十)：

更新單元範圍現有建蔽率及容積率調查表

建築物幢別	建築面積(m ²)	建築容積(m ³)	備註(申請人填具檢附之證明文件)
1			
2			
3			
4			
5			
合計	A	B	
計算結果	更新單元總面積：C 法定建蔽率： D % ； 法定容積率： E % 現有建蔽率： A/C % ； 現有容積率： B/C % A/C >D, B/C < 1/2 E		
評估結果	符合新竹市都市更新單元劃定基準之指標(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。		

指標調查表(十)應檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
(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。	1. 合法建築物依本府建築主管機關認定標準或建物登記簿謄本辦理。 2. 建蔽率及容積率之計算，以單元內之各幢建築物合併計算。 3. 合法建築物若無使用執照影本，得以建築物登記謄本計算，並經建築師簽證核可。 4. 無建築使用執照建物，面積以實測面積為準，並應檢附相關證明文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 <input checked="" type="checkbox"/> 建築物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)

109 年 11 月 20 日新竹市都市計畫委員會第 274 次會議審議通過新訂。

指標調查表(十一)：

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，其樓地板面積調查表

建築物門牌	地面層樓地板面積(m ²)	現行都市計畫分區使用規定之使用項目	使用現況	是否符合現行都市計畫分區使用		備註
				是(m ²)	否(m ²)	
1						由申請人填具申請範圍合法建築物地面層面積、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及檢附之相關證明文件)
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
合計		—	—	A	B	
計算結果	$B/(A+B) \geq 1/2$					
評估結果	符合新竹市都市更新單元劃定基準之指標(十一)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。					

指標調查表(十一)應檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
(十一)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。	<ol style="list-style-type: none"> 合法建築物依本府建築主管機關認定標準或建物登記簿謄本辦理。 由申請人檢附「土地使用分區及公共設施用地證明」、現況照片及依新竹市土地使用分區及都市設計管制規則之檢討結果。 有建造執照無使用執照之建築物，由申請人檢附現況會勘照片及檢具建築師或專業技師簽認證明。 	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input checked="" type="checkbox"/> 土地使用分區及公共設施用地證明 <input checked="" type="checkbox"/> 現況照片 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)

109 年 11 月 20 日新竹市都市計畫委員會第 274 次會議審議通過新訂。

指標調查表(十二)：

更新單元內公園、綠地、廣場未開闢完成者調查表

項目	計畫名稱
未開闢完成公園	
未開闢完成綠地	
未開闢完成廣場	
評估結果	符合新竹市都市更新單元劃定基準之指標(十二)更新單元內公園、綠地、廣場未開闢完成者。

指標調查表(十二)應檢附文件及認定方式：

建築物及地區 環境評估指標	認定方式	應檢附證明文件
(十二) 擬申請之更新單元內公園、綠地、廣場未開闢完成者。	公園、綠地、廣場未開闢係指未經本市公園、綠地、廣場主管(辦)單位辦理徵收闢建者，未開闢之公園、綠地、廣場用地者，應取得尚未開闢公園、綠地、廣場用地之土地權利證明文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 航測圖(比例尺不得小於1/1000) <input checked="" type="checkbox"/> 土地權利證明文件 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)

109 年 11 月 20 日新竹市都市計畫委員會第 274 次會議審議通過新訂。

指標調查表(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調查表

名稱(或建築物門牌)	內政部及本市指定之古蹟(請勾選)	都市計畫劃定之保存區(請勾選)	本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區(請勾選)	備註(申請人填具檢附之證明文件)
評估結果	符合新竹市都市更新單元劃定基準之指標(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。			

指標調查表(十三)應檢附文件及認定方式：

指標	認定方式	應檢附證明文件
(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。	古蹟依內政部或新竹市文化局公布之資料為準，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依新竹市文化局公布之資料為準。	■相關證明文件

指標調查表(十四)：

更新單元距離重大建設、古蹟、公園、綠地或廣場二百公尺以內調查表

重大建設及政府機關認定之古蹟、公園、綠地或廣場之名稱	計畫名稱	距離(公尺)	備註
			由申請人填具檢附之證明文件)
評估結果	符合新竹市都市更新單元劃定基準之指標(十四)更新單元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○·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。		

指標調查表(十四)應檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
<p>(十四)更新單元距離下列地區二百公尺內：</p> <p>1. 本市重大建設</p> <p>2. 古蹟</p> <p>3. 位於已開闢或已編列年度預算開闢面積達○·五公頃以上之公園綠地</p> <p>4. 基地面積達一千平方公尺以上之廣場</p>	<p>1. 指標十四之本市重大建設如下：</p> <p>(1) 輕軌運輸系統車站、火車站、公共運輸轉運站： 捷運系統或鐵路系統車站(含車站出入口)、捷運高架段。上開車站得就已編列年度預算作為認定。並其「車站出入口」不包括其他連結性(如地下街)出入口。</p> <p>(2) 快速道路：認定範圍以快速道路邊界至更新單元最短直線距離。</p> <p>(3) 高速公路：認定範圍以高速公路邊界至更新單元最短直線距離。</p> <p>(4) 其他經本府認定之建設。</p> <p>2. 指標十四之政府機關指定之古蹟係指國定古蹟與市定古蹟。</p> <p>3. 更新單元周邊距離重大建設、古蹟及觀光據點、公園、綠地或廣場二百公尺以內： 有關距離之認定，係由更新單元範圍任一點(無需包含全部更新單元範圍)至本市重大建設、古蹟及觀光據點、公園、綠地或廣場之任一點(無需包含全部重大建設、古蹟及觀光據點、公園、綠地或廣場)，並以圖面量測方式之最短直線距離為準。</p>	<p>■ 數值地形圖 (比例尺不得小於1/2000)</p> <p>■ 都市計畫圖</p> <p>□ 其他相關證明文件(無則免附)</p>

指標調查表(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調查表

項目	土地部分		合法建築物部分		是否舉辦地區說明會及附相關證明文件(請勾選)	備註(申請人填具檢附之證明文件)
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)		
全區總合(A=a+b)						
公有(a)						
私有(b=A-a)						
排除總合(c)						
計算總合(B=b-c)						
同意數(C)						
同意比例(%) (C/B)	D	E	F	G		
更新單元面積： $m^2 > 3,000 m^2$ 且 D、E、F、G > 30% 且 舉辦地區說明會						
評估結果	符合新竹市都市更新單元劃定基準之指標(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。					

指標調查表(十五)應檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
(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。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地及合法建築物所有權人數及面積同意比例計算以私有土地及合法建築為準。另調查表「排除總和」係指符合都市更新條例第二十四條規定者，同意人數另列清冊說明。 2. 若國公有土地面積合計超過五百平方公尺(含)，且達擬劃定更新單元面積二分之一者，應先洽該公有地權責單位表示意見。 	<input checked="" type="checkbox"/> 土地及建築物登記簿謄本 <input checked="" type="checkbox"/> 事業概要同意書 <input checked="" type="checkbox"/> 私有土地及合法建築物所有權人清冊 <input checked="" type="checkbox"/> 地區說明會紀錄相關資料 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)

伍、整建維護類型之建築物及地區環境評估指標：		
整建維護類型評估指標	檢附相關證明文件	審查符合指標
(一)更新單元內四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無昇降設備。	<input type="checkbox"/> 詳補充文件，說明：○ ○○○○○○○○。	<input type="checkbox"/> 符合。
(二)更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有外牆剝落之情形。	<input type="checkbox"/> 詳補充文件，說明：○ ○○○○○○○○。	<input type="checkbox"/> 符合。
(三)更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物之情形。	<input type="checkbox"/> 詳補充文件，說明：○ ○○○○○○○○。	<input type="checkbox"/> 符合。
(四)更新單元內合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強。	<input type="checkbox"/> 詳補充文件，說明：○ ○○○○○○○○。	<input type="checkbox"/> 符合。
申請人及建築師、專業技師或機構 (請加蓋公司大章)		

新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地鄰地 及其地上物劃入都市更新單元協調會 開會通知單(稿)

聯絡人：
聯絡電話：
聯絡地址：

受文者：

發文日期：

發文字號：

附件：參與意願調查表

開會事由：徵詢「新竹市○○區○○段○小段○○地號等○筆土地」鄰近土地○○地號等○○筆土地及其地上物是否於本次一併劃入都市更新單元協調會

開會時間：

開會地點：

出席單位：新竹市○○區○○段○小段○○地號等○筆土地鄰近土地○○地號等○○筆土地及其地上物之所有權人

說明：

- 1、本案基地範圍內之土地及合法建築物所有權人，擬依都市更新條例第二十三條、新竹市都市更新單元劃定基準第四點及第五點規定，提出自行劃定更新單元之申請，依法徵詢本更新單元相鄰土地住戶於本次一併辦理之意願。
- 2、查本更新單元之鄰地為 台端所有(○○地號等○○筆土地及其地上物)。綜此，惠請 臺端參與本次協調會，並請填妥附件之「參與意願調查表」並於○○年○○月○○日前回覆聯絡人，若未於前開期限內回覆，則視為不願意參與本次都市更新事業。
- 3、有關更新相關法令規定可參閱新竹市政府都市發展處/都市更新資訊網

正本：同出席單位、列席單位

副本：新竹市政府都市發展處

備註：本會議通知謹以雙掛號寄出

申請人 ○○○

**「新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地」
協調鄰地所有權人參與意願調查表**

本人 所有之土地及建物(如下表)

一、土地

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物

建 號			
建物門牌			
主建物及附屬建物面 積(m ²)A			
共有部份面積 B			
權利範圍 C			
持分面積 (m ²)(A+B)×C			

本人對於是否同意劃入更新單元範圍之意願表達如下：

- 有意願** 納入「新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元範圍內，未來並同意依都市更新條例及相關法令規定辦理。
- 無意願** 納入「新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元範圍內。

所有權人： (簽名並蓋章)

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

新竹市都市發展處

建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

建築師、專業技師或機構名稱：

地址：

聯絡電話：

建築師、專業技師本人簽署：

執業圖記：

製卡日期：

製卡人員：

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證
專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。
(以上影本加蓋建築師或專業技師私章)

新竹市都市發展處

建築師、專業技師鑑定切結書

有關擬劃定「新竹市○○鄉(鎮)(市)○○段○○地號等○○筆土地為都市更新(單元)」之相關指標，經切結人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由切結人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新竹市政府都市發展處

立切結書人(建築師或專業技師簽章)：

身分證字號：

地址：

聯絡電話：

聯絡日期：