

新竹縣都市更新單元劃定基準

101 年 10 月 1 日府產都字第 1010144305B 號

- 一、新竹縣政府(以下簡稱本府)為推動都市更新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。但都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。
- 三、依本條例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訂情形，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(應符合下列規定之一)如下：
 - (一)為完整之計畫街廓者。
 - (二)臨接計畫道路或經本府指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。
 - (三)臨接二條計畫道路或其中一條為經本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺者。
 - (四)臨接計畫道路或經本府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)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前項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。

本條所稱街廓，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、用地邊界得視同街廓邊界。

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，雖得納入都市更新單元範圍，惟不得計入第一項更新單元面積。
- 五、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新竹縣自行劃定都市更新單元評估標準表(以下簡稱評估標準表)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評估標準表所列第(十)項至第(十三)項指標。

鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，評估標準表所列指標應合併計算。

六、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，得不受第四點及第五點規定限制：

(一)為避免重大災害之發生。

(二)合法建築物因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建者。

(三)高氯離子混凝土建築物、輻射汙染建築物，經建築主管機關認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。

七、依本條例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。

八、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者，應劃為整建、維護區段。但經本府同意者不在此限。

九、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，以不造成街廓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，其鄰地建物年限符合評估標準表指標(三)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。

十、本基準所列事項，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。

新竹縣自行劃定都市更新單元評估標準表

建築物及地區環境狀況	評估標準	指標
一、建築物竊陋，且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞者。	屬重建區段者，其建築物及地區環境狀況應符合所列指標三項以上。	(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、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。
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。	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本表所列第十項至第十三項指標。	(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。 (六)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。
三、建築物未符合都市應有之機能者。	相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，本表所列指標應合併計算。	(七)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，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。
四、建築物未能與重大建設配合者。		(八)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。
五、具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。		(九)更新單元內平均居住樓地板面積低於本縣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縣每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。 (十)擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。 (十一)內政部及本縣指定之古蹟、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)更新單元周邊距離下列地區二百公尺內： 1. 本縣重大建設。 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。 (十三)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。