

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、建築物窳陋，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；但重建區段之建築物狀況如	(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。	符合評估指標表第(十四)項規定，則不受前段規定應符合三項指標之限制。 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	(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在二分之一以上，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。
三、建築物未符合都市應有之機能者。	者，至少應有一項指標符合評估標準表所列第十	(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
四、建築物未能與重大	項至第十三項指標。	

<p>建設配合者。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>
<p>五、具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。</p>		<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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以下者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十二) 更新單元周邊距離下列地區二百公尺內：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

		<p>之廣場。</p> <p>(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三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過三分之二之同意。</p> <p>(十四) 更新單元內所有建築物符合指標第(三)項所列之建築物構造及年限，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級者。</p>
--	--	--