

嘉義市都市更新單元劃定基準

中華民國 103 年 10 月 15 日府都計字第 1032613415 號函

- 一、嘉義市政府（以下簡稱本府）為辦理及執行都市更新需要，特訂定本基準。
 - 二、經本府劃定應為更新之地區，其更新單元除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，劃定基準應符合下列規定之一：
 - 一、為完整之計畫街廓者。
 - 二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。
 - 三、街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一且在一千平方公尺以上者。
 - 四、街廓內相鄰土地業已建築完成，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，其面積在一千平方公尺以上。
- 都市更新單元條件如不符合前項之規定，其情形特殊有實施更新必要者，得經嘉義市都市更新及爭議處理審議會審議通過，另行劃定。
- 第一項所稱街廓係指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等，該鄰接部分邊界得視同為街廓邊界。
- 三、未經本府劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元申請實施重建都市更新事業者應依本基準第二點規定及符合更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標(附表)其中之一。
 - 四、未經本府劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，以整建維護方式實施都市更新事業者，除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，至少應為屋齡二十年以上之一幢合法建築物，並符合下列規定之一者：
 - 一、整幢五層樓以上。
 - 二、透天建築接續達三棟以上。
 - 五、合法建築物為避免重大災害之發生或因重大災害及其他不可抗力遭到損壞，並經本府建築主管單位認定有危險之虞，應立即拆除或修繕補強者，經本府同意則不受本基準第二點及第三點規定限制。

附表：更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標

- 一、更新單元內非防火構造建築物及舊違章建築之棟數比例達二分之一以上。
- 二、更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年期之面積比例達二分之一以上：土造及木造十年，磚造及石造二十年，加強磚造及鋼鐵造三十年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造四十年。
- 三、更新單元內建築物半數以上之結構經專業機構認定危險者。
- 四、更新單元內平均居住樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。
- 五、本市重大建設鄰近地區，範圍包括：大眾運輸系統車站鄰近三百公尺、或面積達一公頃以上之公園鄰近一百公尺及其他經本府認定之重大建設計畫鄰近一百公尺。
- 六、更新單元內建築物耐震設計標準，不符合內政部七十一年六月十五日台內營字第九一一二三號令規定之棟數比例達二分之一以上。
- 七、更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之面積佔現有巷道總面積比例達二分之一以上。
- 八、更新單元內合法建築物使用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。
- 九、實施者自願於更新單元範圍內提供公共設施用地或開闢基地周邊公共設之用地佔單元面積十分之二以上。