

## 嘉義市都市更新單元劃定基準

103年10月15日府都計字第1032613415號函

111年01月11日府都更字第1112600378號函

- 一、嘉義市政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第二十二條及第二十三條規定，特訂定本基準。
- 二、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另有規定者，從其規定。
- 三、依本條例第二十三條規定自行劃定之更新單元不得位於農業區、保護區、風景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者，不在此限。
- 四、土地及合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)劃定更新單元以重建方式處理時，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一。但依本條例第七條劃定之更新地區，不在此限。
  - (一)為完整之計畫街廓者。
  - (二)臨接一條計畫道路或現有巷道，且面積在一千五百平方公尺以上者。
  - (三)臨接二條以上計畫道路或現有巷道，且面積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者。
  - (五)相鄰二個以上街廓之更新單元，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體規劃者。前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。
- 五、未經本府劃定應實施更新之地區，所有權人自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，應符合第四點所定規模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。  
位於下列區域之一者，其建築物及地區環境狀況，除需符合第四點所定規模外，應有附表其中之一情形，但不受各指標之規定比例限制：
  - (一)嘉義車站、嘉北車站及北門車站所在街廓，以其周界為中心，其半徑三百公尺所涵蓋之街廓內土地。
  - (二)已開闢或經都市計畫公告之公園面積達一公頃以上，以其周界為中心，半徑一百五十公尺所涵蓋之街廓內土地。

依本點規定自行劃定更新單元者，其更新單元基地臨接之計畫道路或現有巷道寬度未達八公尺時，應予退縮並補足八公尺，退縮部分得計入法定空地。

六、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式實施者，不受第四點至第五點之限制。但位於未經本府劃定應實施更新之地區，更新單元內之合法建築物屋齡應達二十年以上，並經建築師、專業技師或機構鑑定符合下列規定之一者：

- (一)四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無昇降設備。
- (二)建築物外牆有剝落情形且具有潛在影響公共安全之虞者。
- (三)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。
- (四)經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強者。
- (五)其他特殊情形，經本府同意得不受其屋齡限制。

**附表：更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標**

- 壹、非防火構造建築(指標一)、建築物結構安全性能評估(指標二)、建築物基礎下陷等腐朽或變形評估(指標三)、建築物化糞池或排水處理情形(指標十)，應經建築師、專業技師或專業機構辦理鑑定。
- 貳、更新單元內所有建築物符合指標二所定各款構造年限，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，得劃定為更新單元。
- 參、依本基準第四點第一項第五款規定劃定更新單元者，應就各街廓分別檢討各項指標規定。但跨街廓更新單元內有橫跨二個以上街廓未經本府開闢或取得之計畫道路，得以該跨街廓更新單元申請案全部範圍檢討各項指標。

| 項次 | 內容  |
|----|---|
| 一  | 更新單元內非防火構造建築物、舊違章建築物或鄰棟間隔低於三公尺之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。  |
| 二  | 更新單元內建築物符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，且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之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者：<br>(一)土磚造、木造、磚造及石造建築物。<br>(二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。<br>(三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。<br>(四)四十年以上之鋼骨混凝土造。 |
| 三  | 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，足以妨害公共安全之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，且前揭建築物之構造符合前項各款年限。  |
| 四  | 更新單元內之巷道有下列情形之一者：<br>(一)現有巷道寬度小於六公尺之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。<br>(二)屬本府消防局列冊搶救不易狹小巷道。  |

| 項次 | 內容  |
|----|---|
| 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比例達二分之一以上。  |
| 六  | 更新單元內合法建築物使用執照登載用途不符現行都市計畫分區使用規定之樓地板面積比例達二分之一以上。  |
| 七  | 更新單元內未經嘉義市政府開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。  |
| 八  | 更新單元內之合法建築物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。   |
| 九  | 更新單元內符合第二項指標所定各款構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上，且符合下列二款情形之一：<br>(一)四層樓以上之無設置電梯設備棟數達二分之一以上。<br>(二)現有停車位數量未達法定停車位數量之棟數比例達二分之一以上。 |
| 十  | 更新單元內建築物無設置化糞池或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。   |