

嘉義縣都市更新單元劃定基準

中華民國 114 年 3 月 4 日府經都字第 11400324591 號令修正

一、嘉義縣政府（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、都市更新單元劃定，於都市計畫或都市更新計畫中訂有規定者，依該規定辦理。

三、於都市更新地區內自行劃定都市更新單元者，應以一完整之計畫街廓為原則。但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得依下列基準劃定，申請主管機關核准實施之：

（一）都市發展用地（不含工業區）：

1. 臨接已開闢八公尺以上之計畫道路或本府認定之現有巷道，其面寬達十五公尺以上且基地面積在一千平方公尺以上者。
2. 臨接二條已開闢之計畫道路或本府認定之現有巷道，且面積在七百平方公尺以上者。
3. 街廓內部分土地上業已完成建築，確實無法合併更新而無礙建築設計及市容觀瞻，其餘部分面積在一千平方公尺以上，且必須一次更新完成者。

（二）工業區：

1. 臨接已開闢十五公尺以上計畫道路，其面寬達二十五公尺以上且基地面積達二千五百平方公尺以上者。
2. 臨接已開闢二條八公尺以上之計畫道路，且面積在二千平方公尺以上者。
3. 街廓內部分土地上業已完成建築，確實無法合併更新而無礙建築設計及市容觀瞻，其餘面積在二千平方公尺以上，且必須一次更新完成者。

前項所稱街廓，係以基地四周面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、河川及非都市發展用地，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。

為避免重大災害之發生或因戰爭與地震重大事變遭受損壞等情形，經本府同意，得不受第一項規定之限制。

四、土地及合法建築物所有權人自行劃定整建或維護之都市更新單元，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）連棟透天式或雙併式接續達三棟以上。

（二）整幢四層樓以上。

（三）單棟建物，且經本府同意。

五、都市更新地區內自行劃定之都市更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。

都市更新事業如涉及都市計畫主要計畫及細部計畫之擬定或變更，應依都市更新條例相關規定辦理。

自行劃定之都市更新單元若非屬一完整街廓，其形狀以方整為原則，且不得造成街廓內土地畸零不整之情況發生。

六、都市更新地區內自行劃定之更新單元範圍若非屬一完整街廓，一般申請人或實施者於舉辦事業概要公聽會時，應一併通知街廓內無參與更新之相鄰土地及其合法建築物所有權人參加。

七、經劃定應實施更新之地區且尚未擬具更新計畫而自行劃定更新單元，其非屬完整計畫街廓者，得併同更新單元所在完整街廓或經本府認可適當範圍擬具都市更新計畫。

八、於本府未劃定應實施都市更新之地區，土地及合法建築物所有權人得依第三點規定自行劃定更新單元申請實施更新事業，其更新單元內建築物及地區環境狀況應符合下面所列指標之一：

(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、專業技師或專業機構辦理鑑定者。

(二)更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之面積占現有巷道總面積比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或專業機構辦理鑑定者。

(三)更新單元內建築物符合下列各種構造之樓地板面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造或石造建築物，二十年以上之加強磚造或鋼鐵造，三十年以上之鋼筋混凝土造或預鑄混凝土造，四十年以上之鋼骨混凝土造。

(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，並經委託建築師、專業技師或專業機構辦理鑑定者。

(五)更新單元內合法建築物底層土地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，並經委託建築師、專業技師或專業機構辦理鑑定者。

(六)更新單元周邊距離本縣重大建設、地區觀光據點及新闢公共設施一百公尺以內者。前述重大建設包括：輕軌運輸系統車站、公共運輸轉運站、面積達〇·五公頃以上之公園、基地面積達三千平方公尺以上之廣場、快速道路等。該距離之計算以更新單元與重大建設之邊界最短距離為準。

(七)更新單元內建築物無污水處理設施之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或專業機構辦理鑑定者。

(八)更新單元內建築物，符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法所定基準，且其棟數比例達二分之一以上。

(九)更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。

(十)更新單元內都市計畫公共設施未開闢者。

(十一)更新單元內之合法建築物現有建蔽率高於法定建蔽率，且現有容積率未達法定容積率之二分之一者。有關建蔽率、容積率之計算以合法建築物為限。

(十二)內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史性建築及推動保存之歷史街區，或其周邊距離一百公尺以內者。

(十三)高氯離子混凝土建築物、海砂屋、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。

上開指標由都市計畫擬定機關邀集相關單位辦理審查。