

檔號：
保存年限：

屏東縣政府 令

發文日期：中華民國106年9月26日
發文字號：屏府城都字第10671643801號

訂定「屏東縣都市更新單元劃定基準」，並自即日生效。
附「屏東縣都市更新單元劃定基準」



縣長潘孟安

裝

訂

線

屏東縣都市更新單元劃定基準

- 一、屏東縣政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新需要及執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條及第十一條之規定事項，特訂定本基準。
- 二、依本基準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。
- 三、土地及合法建築物所有權人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：
 - (一) 市鎮計畫地區：
 1. 臨接八米以上之計畫道路或本府認定之現有巷道，且基地面積在一千平方公尺以上。
 2. 臨接二條計畫道路或本府認定之現有巷道，且基地面積在七百平方公尺以上。
 3. 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，其面積在七百平方公尺以上。
 - (二) 鄉街計畫與特定區計畫地區：
 1. 臨接計畫道路或本府認定之現有巷道，且基地面積在七百平方公尺以上。
 2. 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，其面積在七百平方公尺以上。

前項所稱街廓，係以基地四週面臨計畫道路為原則。如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等，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及重大災害遭受損壞等情形，經本府同意者，得不受前項規定之限制。
- 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申請實施都市更新事業者，除應符合前點規定外，並應符合下列各款規定：

(一) 未經劃定都市更新地區自行劃定更新單元之建築物及地區環境評估指標(附表一)之其中二項。

(二) 基地內既有建築面積與基地面積之比例，不得小於原法定建蔽率二分之一。

但經本府設置之都市更新及爭議處理審議會審核通過者，不在此限。

五、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，且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) 整幢五層樓以上。

(三) 單棟建物，經本府同意得不受前二款規定限制。

六、土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元致同一街廓內其他土地無法劃定者，依本條例第十條第一項及第十一條規定舉辦公聽會時，應一併通知其他土地及合法建築物所有權人參加。

備註：附表一如下。

未經劃定都市更新地區自行劃定更新單元之建築物及地區
環境評估指標

規 定	說 明
(一)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：土磚造十年，木造二十年，磚造及石造三十五年，加強磚造及鋼鐵造四十年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造五十年。	考量各結構建築物之耐用年數，並參考各縣市訂定之環境評估指標內容，針對各種構造建築物設定不同認定標準。 其中建築物構造、年期之認定依該建築物使用執照為準

<p>(二)更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級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。</p>	<p>其中條文所稱未達最低等級之建築得依「建築物實施耐震能力評估及補強方案」之耐震能力初步評估結果危險係數 D 超過三十之建築，認定為有結構疑慮。</p>
<p>(三)更新單元內建築物之結構經委託建築師、專業技師或專業機構認定有危險或有安全之虞者之棟數比例達二分之一以上。</p>	<p>其中條文所稱結構危險或有安全之虞之建築得依「建築物實施耐震能力評估及補強方案」之耐震能力詳細評估結果認定為應進行結構補強或拆除重建之建築。</p>
<p>(四)更新單元內建築物耐震設計標準，不符現行之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、專業技師或專業機構辦理鑑定者。</p>	<p>考量國內地震頻繁，建築耐震設計標準相關規範亦時常修正。現行最新耐震設計標準依民國九十三年十二月十四日內政部台內營字第○九三○○八七三○六號令修正之「建築技術規則」規定，未來若有修正則依修正後最新規範為準。</p>
<p>(五)更新單元內建築物經防火安全性能評估結果未達最低等級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。</p>	<p>參考「都市更新條例」第六條優先劃定更新地區指標，有關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，提供防火性不足建物更新管道。 其中條文所稱防火安全性能評估結果得依據「住宅性能評估實施辦法」所評估之結果。</p>

<p>(六)更新單元內建築物無設置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。</p>	<p>參考「都市更新條例」第六條優先劃定更新地區指標，有關居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安，作為提供居住環境品質不佳建物更新管道。</p> <p>其中條文所稱之污水處理設施依據「建築物污水處理設施設計技術規範」及「建築技術規則」第四十九條規定為準。</p> <p>又建物污水處理設施之設置與否認定，後續並請縣府協助確認。</p>
<p>(七)更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度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。</p>	<p>參考「都市更新條例」第六條優先劃定更新地區指標，建築物因年代久遠有傾頽或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全，作為提供有妨害公共安全疑慮建物更新管道。</p>
<p>(八)更新單元內平均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二分之一以下，並經委託建築師、專業技師或專業機構辦理鑑定者。</p>	<p>提供不符合現代居住需求面積之建物更新管道。</p> <p>其中條文所稱之本縣每戶居住樓地板面積平均水準依據最近一次行政院主計總處公布之「臺閩地區戶口及住宅普查報告」中屏東縣平均居住樓地板面積。目前最近一次調查報告為民國九十九年，有關屏東縣平均每宅居住樓地板面積為一三三.四</p>

	平方公尺。
(九)更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫使用分區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。	參考「都市更新條例」第六條優先劃定更新地區指標，建築物未符合都市應有之機能，藉更新引導土地使用符合都市計畫。 又合法建築物土地使用之認定，後續並請縣府協助確認。
(十)穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路之面積比例達二分之一以上。	參考「都市更新條例」第六條優先劃定更新地區指標，建築物未符合都市應有之機能，即更新單元範圍內，計畫道路開闢未達二分之一以上。藉由更新開闢計畫道路以符合都市計畫、完善都市機能。
(十一)更新單元範圍內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，並經委託建築師、專業技師或專業機構辦理鑑定者。	提供不符合都市計畫容積、建蔽率之現有建物更新管道。 其中條文所稱之現有建蔽率及現有容積之認定依據建築師、專業技師或專業機構辦理鑑定簽證為準。
(十二)本縣已開闢完成或已編列年度預算開闢之重大建設鄰近地區，範圍包括：大眾運輸系統車站鄰近三百公尺、或面積達〇·五公頃以上	參考「都市更新條例」第六條優先劃定更新地區指標，建築物未能與重大建設配合」，配合大眾運輸場站、公園或其他重要之重大建設，藉由更新提升都市整體效

之公園鄰近三百公尺
及其他經本府認定之
重大建設計畫鄰近三
百公尺。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。

益。