

新竹市都市更新單元劃定基準草案總說明

- 1、新竹市政府(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第二項規定，使都市更新單元(以下簡稱更新單元)之劃定有所依循，已訂定新竹市都市更新單元劃定準則。惟為配合民國一百零八年一月三十日修正公布之都市更新條例，依據本條例第二十三條第三項規定，新訂之都市更新單元劃定基準應經新竹市都市計畫委員會審議通過後發布實施之，又本基準應依本條例第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明定建築物及地區環境狀況之具體認定方式，故參據新竹市都市更新單元劃定準則內容擬具本基準；另因新竹市都市更新單元劃定準則為自治規則，無法直接修正位階為行政規則之更新單元劃定基準，爰亦另案廢止新竹市都市更新單元劃定準則。
- 2、本案為新法。
- 3、其他縣市處理情形：配合都市更新條例、都市更新建築容積獎勵辦法修法後需要，新北市於一百零八年九月間修正及發布所屬都市更新單元劃定基準；台北市及高雄市係將有關都市更新單元劃定規範於所轄都市更新自治條例內。
- 4、本基準共計有十三點，其訂定基準說明如下：
 - 第一點：訂定目的。
 - 第二點：辦理原則。
 - 第三點：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。
 - 第四點：說明本市都市更新單元劃定基準。另特別考量新竹市都市發展特性，為提高小面積土地之有效利用，鼓勵私有及公有土地一併更新，其更新單元面積得放寬至五百平方公尺以上未滿一千平方公尺之基地應符合之情形。
 - 第五點：自行劃設都市更新單元時之指標適用情形。
 - 第六點：都市更新基地有重建及整建、維護方式等不同方式時，適用全部劃為同一都市更新單元或應劃定不同更新單元之辦理原則。
 - 第七點：自行劃定重建更新單元為非完整街廓基地，以鄰接土地不

造成畸零地情事為原則。

第八點：現有巷道得一併劃入更新單元之作業規定。

第九點：自行劃定更新單元內涉及文化資產、受保護樹木等處理方式。

第十點：涉及應辦理市地重劃之辦理規定。

第十一點：應於事業概要或事業計畫中載明本基準所列事項，以及機關受理申請人自行劃定都市更新單元作業程序。

第十二點：為避免影響推動中都市更新案之安定性，爰明定新舊法適用之規定。

第十三點：明定本基準所需書表格式由本府另定之。

新竹市都市更新單元劃定基準草案

條 文	說 明
<p>一、新竹市政府（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）第二十二條、第二十三條之規定，特訂定本基準。</p>	<p>本基準訂定目的。</p>
<p>二、都市更新單元(以下簡稱更新單元)劃定相關事項依本基準辦理。都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，從其規定。</p>	<p>本基準辦理原則。</p>
<p>三、依本條例第二十三條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。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或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。</p>	<p>明定依本條例第二十三條所涉不得劃定更新單元之限制條件。</p>
<p>四、更新單元劃定基準如下：</p> <p>(一) 為完整之計畫街廓者。</p> <p>(二) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積一千五百平方公尺以上者。</p> <p>(三) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道二條以上，其中至少應包含一條計畫道路，且面積一千平方公尺以上者。</p> <p>(四) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積一千平方公尺以上，其街廓內相鄰土地已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，並為一次完成更新者。</p> <p>(五) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積五百平方公尺以上未達一千平方公尺，並為一次完成更新且有下列情形之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、街廓內相鄰土地已建築完成確無法合併更新。 2、都市更新事業且提供社會住宅或捐贈都市更新基金，其申請建築容積獎勵額度，達基準容積百分之十以上。 3、其他提經新竹市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱 	<p>劃定都市更新單元之各項基準原則。</p>

條 文	說 明																														
<p>更新審議會) 審議通過。</p> <p>(六) 相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，其中應至少有一街廓符合第一款至第五款規定之一，並採整體開發一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。</p> <p>前項用詞定義如下：</p> <p>(一) 所稱臨接之計畫道路或本府已定建築線之現有巷道，應有一條寬度達八公尺或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺；且基地面臨道路、巷道總長度合計應達二十公尺。</p> <p>(二) 所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、已開闢之公共設施用地等，該鄰接河川、空地或用地邊界視同街廓邊界。</p> <p>(三) 所稱相鄰土地已建築完成，指鄰接土地上之合法建築物，其樓層數為六樓以上、或五樓以下且屋齡未達三十年之防火構造物。</p> <p>經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，得計入第一項更新單元面積。</p>																															
<p>五、自行劃定更新單元指標規定：</p> <p>(一) 依本條例第二十三條自行劃定之更新單元，屬重建區段者，其建築物及地區環境狀況應符合本市自行劃定都市更新單元檢核表所列指標三項以上（且至少應有一項指標符合本市自行劃定都市更新單元檢核表所列第一項至第十項指標）；但為達整體開發目的，經更新審議會審議要求得擴大或調整其更新單元範圍。</p> <p>(二) 前款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者，至少應有一項指標符合本市自行劃定都市更新單元檢核表所列第十二項至第十五項指標。</p> <p>(三) 相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，本市自行劃定都市更新單元檢核表所列指標應合併計算。</p>	<p>一、明定依本條例第二十三條自行劃定之更新單元且屬於重建區段、整建或維護區段等情況時，其更新單元指標適用情形。</p> <p>二、依循本條例第二十三條二項規定，本市自行劃定都市更新單元檢核表(重建類型)之第一項至第十項指標與本條例第六條第一、二、三、六款對應如下：</p> <table border="1" data-bbox="821 1646 1401 2074"> <thead> <tr> <th>項次</th> <th>(重建類型)指標概述</th> <th>連結本條例第六條款次</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>非防火建築物比例</td> <td>第一款</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>巷道彎曲狹小</td> <td>第二款</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>各種構造建築物使用年期</td> <td>第二款</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>有危險或有安全之虞者</td> <td>第二款</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>平均居住樓地板面積比例</td> <td>第三款</td> </tr> <tr> <td>六</td> <td>建築物無設置化糞池</td> <td>第三款</td> </tr> <tr> <td>七</td> <td>設置電梯設備及法定停車位數</td> <td>第三款</td> </tr> <tr> <td>八</td> <td>未達耐震設計標準</td> <td>第三款</td> </tr> <tr> <td>九</td> <td>未供公共通行之計畫道路</td> <td>第二款</td> </tr> </tbody> </table>	項次	(重建類型)指標概述	連結本條例第六條款次	一	非防火建築物比例	第一款	二	巷道彎曲狹小	第二款	三	各種構造建築物使用年期	第二款	四	有危險或有安全之虞者	第二款	五	平均居住樓地板面積比例	第三款	六	建築物無設置化糞池	第三款	七	設置電梯設備及法定停車位數	第三款	八	未達耐震設計標準	第三款	九	未供公共通行之計畫道路	第二款
項次	(重建類型)指標概述	連結本條例第六條款次																													
一	非防火建築物比例	第一款																													
二	巷道彎曲狹小	第二款																													
三	各種構造建築物使用年期	第二款																													
四	有危險或有安全之虞者	第二款																													
五	平均居住樓地板面積比例	第三款																													
六	建築物無設置化糞池	第三款																													
七	設置電梯設備及法定停車位數	第三款																													
八	未達耐震設計標準	第三款																													
九	未供公共通行之計畫道路	第二款																													

條 文	說 明			
<p>(四) 依本條例第二十三條自行劃定之更新單元，全部以整建或維護方式處理者，得不受第四點規定之限制，惟其建築物及地區環境狀況應符合本市自行劃定都市更新單元檢核表之整建維護類指標一項以上。</p>	<table border="1" data-bbox="821 197 1394 235"> <tr> <td data-bbox="821 197 890 235">十</td> <td data-bbox="890 197 1267 235">有關建蔽率及容積率之計算</td> <td data-bbox="1267 197 1394 235">第六款</td> </tr> </table> <p>三、依循本條例第二十三條二項規定，本市自行劃定都市更新單元檢核表(整建維護類型)之各項指標與本條例第六條第一、二、三、六款對應如下：</p> <p style="text-align: center;">項次 (整建維護類型)指標概述</p> <p>連結本條例第六條款次</p> <p style="text-align: center;">一</p> <p>四或五層樓集合住宅且無降設備</p> <p style="text-align: center;">第三款</p> <p style="text-align: center;">二</p> <p>屋齡達十五年以上且外牆剝落情形</p> <p style="text-align: center;">第二款</p> <p style="text-align: center;">三</p> <p>屋齡達十五年以上且有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物情形</p> <p style="text-align: center;">第一、二、六款</p> <p style="text-align: center;">四</p> <p>建築物經耐震評估屬應辦理結構修復補強</p> <p style="text-align: center;">第三款</p> <p>四、第一款但書為依照本府二零九年二月二十五日專家學者會議紀錄之內政部營建署意見修正。倘更新單元周邊都市發展有整體開發之需求時，於更新審議會審議時，得要求擴大原更新單元範圍，以利整體都市環境一併更新發展。</p>	十	有關建蔽率及容積率之計算	第六款
十	有關建蔽率及容積率之計算	第六款		
<p>六、依本條例第二十三條自行劃定更新單元涉及重建及整建、維護方式時，整建、維護區段為一般建築物，則應劃定不同更新單元；整建、維護區段為經核定具歷史、紀念或藝術價值之建築物、改進公共設施或本條例第二十九條規定審議保留之土地，則可劃定為同一更新單元，申請基地規模並得以更新單元內全部面積計算。</p>	<p>明定都市更新基地應全部劃為同一都市更新單元，或應劃定不同更新單元之適用情況。</p>			
<p>七、自行劃定重建更新單元為非完整街廓基地，以鄰接土地不造成畸零地情事為原則，除應由建築師或專業技師簽證確認外，並應符合下列規定：</p> <p>(一) 依本條例第二十三條自行劃定之更新單元，除應符合第四點規定外，並以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。</p> <p>(二) 無法依前款原則辦理者，應於擬具事業概要或擬訂都市更新事業計畫期間，辦理鄰地協調程序，</p>	<p>明定自行劃定重建更新單元為非完整街廓基地之處理原則。</p>			

條 文	說 明
<p>一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調後，依規定申請實施都市更新事業；協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請主管機關協調。</p> <p>(三) 依本條例第二十三條自行劃定之更新單元，除應符合第四點及第五點規定外，其鄰地建物年限符合本市自行劃定都市更新單元檢核表指標二或相鄰土地未達五百平方公尺之情形者，須由申請人辦理鄰地協調程序。</p> <p>前項鄰地協調結果，若鄰地之土地及合法建築物所有權人同意參與更新達本條例第三十七條規定之比例，應將鄰地納入更新單元範圍。</p>	
<p>八、非屬都市計畫道路之現有巷道之全部或部分，經整體規劃為可供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得一併劃入更新單元，併都市更新事業計畫送更新審議會審議通過後，予以廢止或改道，另依新竹市現有巷道廢止或改道有關規定辦理備查：</p> <p>(一) 現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。</p> <p>(二) 同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。</p> <p>(三) 因巷道現有寬度大於計畫道路寬度申請廢止或改道者，以同街廓內沿線巷道為申請範圍辦理廢止或改道。</p> <p>(四) 申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。</p>	<p>明定現有巷道得一併劃入更新單元之作業規定。</p>
<p>九、依本條例第二十三條申請自行劃定更新單元內涉及文化資產保存法第三條之文化資產、新竹市樹木及綠資源保護自治條例第三條之受保護樹木者，申請人應檢附各該目的事業主管機關之處理意見。</p>	<p>明定自行劃定更新單元內涉及文化資產、受保護樹木等處理方式。</p>

條 文	說 明
<p>十、有關都市計畫說明書規定應辦理市地重劃地區，擬依本條例第二十三條申請自行劃定更新單元，應符合下列規定：</p> <p>(一) 應俟市地重劃作業確定土地權利分配後始得申請劃定更新單元。</p> <p>(二) 市地重劃辦理完成後仍符合第五點之規定。</p>	<p>自行劃定更新單元涉及市地重劃之辦理規定。</p>
<p>十一、本基準所列事項，應於事業概要中載明；其依本條例第二十二條第二項規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。</p> <p>(1) 申請人得先行檢附本市自行劃定都市更新單元檢核表、符合第四點至第十點之證明書件、其他依實際需求檢附之文件等送交本府審查，經本府函覆備查之次日起六個月內，擬具事業概要或都市更新事業計畫報核。</p> <p>(2) 本府受理自行劃定都市更新單元申請案，其案情複雜或經本府認有必要時，將函知申請人依申請核准都市更新事業概要作業方式提報更新審議會研議，申請人應依審議結論辦理。</p>	<p>一、明定應於事業概要或事業計畫中載明本基準所列事項。</p> <p>二、機關受理申請人自行劃定都市更新單元相關作業程序。</p>
<p>十二、本基準中華民國一百一十年二月二十六日發布實施前已申請尚未核准之都市更新事業計畫案，除與本條例第二十三條規定不符者外，依新竹市都市更新單元劃定準則辦理。但本基準發布後之規定較有利於申請人者，得適用本基準之規定。</p>	<p>1、 為避免影響推動中都市更新案之安定性，爰明定本基準發布後之適用規定。</p> <p>2、 參依臺北市政府一零八年十二月十九日發佈臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準、本府一零九年二月二十五日專家學者會議紀錄之內政部營建署意見。</p>
<p>十三、本基準第五點之本市自行劃定都市更新單元檢核表由本府另定之。</p>	<p>明定本基準所需書表格式由本府另定之。</p>