

討論事項 及編號	第 3 2 4 次 第 1 案	所屬鄉鎮市： 全 縣	日期：110 年 11 月 2 日
案 由	修正「新竹縣都市更新單元劃定基準」提會審議案		
說 明	<p>一、 法令依據：依據都市更新條例第 23 條及內政部「110 年度都市危險及老舊建築物加速重建事物第 2 次推動聯繫會報」決定事項。</p> <p>二、 修正理由及內容：</p> <p>(一)「都市更新條例」於 108 年 1 月 30 日總統華總一義字第 10800010381 號令修正公布全文 88 條，並自公布日施行，著重於解決實務困境、強化程序正義及健全重要機制，全面調整都市更新辦理型態。</p> <p>(二)依「都市更新條例」第 23 條第 3 項規定：「…其於本條例中華民國 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前訂定者，應於三年內修正，經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。…」，本縣都市更新單元劃定基準於 101 年 10 月 1 日訂定，爰本次配合「都市更新條例」第 23 條規定事項修正，並因應「都市更新條例」全文修正條次調整。</p> <p>(三)另依內政部於 110 年 9 月 7 日召開「110 年度都市危險及老舊建築物加速重建事物第 2 次推動聯繫會報」第四案決定，為利危老重建個案可轉軌都市更新條例辦理，配合修正劃定都市更新單元基準。</p> <p>三、 配合將上述內容納入本次劃定基準修正(修正草案對照表如附件)，提請委員會審議，續將依行政規則法制作業程序辦理。</p>		
都委會 決議	有關修正「新竹縣都市更新單元劃定基準」提會審議案決議詳附件。		

「新竹縣都市更新單元劃定基準」

修正草案對照表

現行條文	修正條文	修正理由	都委會決議
<p>一、新竹縣政府(以下簡稱本府)為推動都市更新及執行都市更新條例(以下簡稱本條例)<u>第十條</u>、<u>第十一條</u>之規定特訂定本基準。</p>	<p>一、新竹縣政府(以下簡稱本府)為推動都市更新及執行都市更新條例(以下簡稱本條例)<u>第二十二條</u>、<u>第二十三條</u>之規定特訂定本基準。</p>	<p>配合都市更新條例修正，調整所引用之都市更新條例條次。</p>	<p>照案通過。</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。但都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。</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。但都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。</p>	<p>本點未修正。</p>	<p>--</p>
<p>三、依本條例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。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則<u>第十二條</u>所訂情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。</p>	<p>三、依本條例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。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則<u>第二十一條</u>所訂情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。</p>	<p>配合都市更新條例施行細則修正，調整所引用之都市更新條例施行細則條次。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>四、更新單元劃定基準(應符合下列規定之一)如下： (一) 為完整之計畫街廓者。 (二) 臨接計畫道路或經本府指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。</p>	<p>四、更新單元劃定基準(應符合下列規定之一)如下： (一) 為完整之計畫街廓者。 (二) 臨接計畫道路或經本府指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。</p>	<p>本點未修正。</p>	<p>--</p>

現行條文	修正條文	修正理由	都委會決議
<p>(三) 臨接二條計畫道路或其中一條為經本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺者。</p> <p>(四) 臨接計畫道路或經本府指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，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) 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前項第一款至第四款規定之一，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>前項所稱臨接之計畫道路、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者。且基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。</p> <p>本條所稱街廓，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</p>	<p>(三) 臨接二條計畫道路或其中一條為經本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺者。</p> <p>(四) 臨接計畫道路或經本府指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，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) 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前項第一款至第四款規定之一，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>前項所稱臨接之計畫道路、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者。且基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。</p> <p>本條所稱街廓，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、用地邊界得視同街廓邊界。</p>		

現行條文	修正條文	修正理由	都委會決議
<p>等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。</p>			
<p>五、依本條例第十一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新竹縣自行劃定都市更新單元評估標準表(以下簡稱評估標準表)所列指標三項以上。前項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評估標準表所列第(十)項至第(十三)項指標。鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，評估標準表所列指標應合併計算。</p>	<p>五、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新竹縣自行劃定都市更新單元評估標準表(以下簡稱評估標準表)所列指標三項以上。<u>倘重建區段之建築物狀況符合評估指標表第(十四)項規定，則不受前項規定應符合三項指標之限制。</u>前二項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評估標準表所列第(十)項至第(十三)項指標。鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，評估標準表所列指標應合併計算。</p>	<p>一、配合都市更新條例修正，調整所引用之都市更新條例條次。 二、考量「都市危險及老舊建築物加速重建條例」將於116年5月31日停止受理重建計畫之申請，且本縣自109年起重建計畫申請案量逐年增加，顯見都市發展區確有相關需求，故配合上開條例規定新增評估標準第(十四)項內容如下及相關適用規定。新增新竹縣自行劃定都市更新單元評估標準表第(十四)項：「更新單元內所有建築物</p>	<p>一、有關本次所提修正條文第5條第2項，建議與第1項合併，第3項配合修正項次，調整內容如下： 「五、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新竹縣自行劃定都市更新單元評估標準表(以下簡稱評估標準表)所列指標三項以上；<u>但重建區段之建築物狀況如符合評估指標表第(十四)項規定，則不受前項規定應符合三項指標之限制。</u>前項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</p>

現行條文	修正條文	修正理由	都委會決議
		<p>符合指標第(三)項所列之建築物構造及年限，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性評估辦法辦理結構安全性評估，其初步評估結果為未達最低等級者。」。</p> <p>三、配合新增指標(十四)適用規定調整項次說明。</p> <p>四、現行新竹縣自行劃定都市更新單元評估標準表第(十三)項指標：「更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及合法建築物所有權人超過三分之二同意，並其所</p>	<p>項指標符合評估標準表所列第(十)項至第(十三)項指標。</p> <p>鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，評估標準表所列指標應合併計算。」</p> <p>二、其餘照案通過。</p>

現行條文	修正條文	修正理由	都委會決議
		<p>有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三同意。」，該同意比例係基於108年1月30日修法前之都市更新條例第十條第二項規定，僅需土地及建築物所有權人數量及面積十分之一同意即可於都市更新地區劃定都市更新單元，為給予基地及完整街廓整合誘因、加速都市更新推動，故訂定若同意比例高於法定基準亦可列為指標之一。</p> <p>惟都市更新條例經108年1月30日修正後，依其第二十二條</p>	

現行條文	修正條文	修正理由	都委會決議
		<p>第二項規定，於都市更新地區劃定都市更新單元之同意比例已提高至二分之一，本指標原訂之同意比例十分之三明顯低於都市更新條例規定，爰配合同條第三十七條第一項第二款調整同意比例至三分之二。</p>	
<p>六、自行劃定之更新單元，全部以整建、維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第四點及第五點規定限制：</p> <p>(一) 為避免重大災害之發生。</p> <p>(二) 合法建築物因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建者。</p> <p>(三) 高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經建築主管機關認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。</p>	<p>六、自行劃定之更新單元，全部以整建、維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第四點及第五點規定限制：</p> <p>(一) 為避免重大災害之發生。</p> <p>(二) 合法建築物因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建者。</p> <p>(三) 高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經建築主管機關認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。</p>	<p>本點未修正。</p>	<p>--</p>

現行條文	修正條文	修正理由	都委會決議
<p>七、依本條例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，則可劃定為同一更新單元，申請基地規模並應以更新單元內全部面積計算。</p>	<p>七、依本條例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，則可劃定為同一更新單元，申請基地規模並應以更新單元內全部面積計算。</p>	<p>本點未修正。</p>	<p>--</p>
<p>八、更新單元範圍內經依法公告為古蹟、歷史建築或暫定歷史建築應予保存者，應劃為整建、維護區段。但經本府同意者不在此限。</p>	<p>八、更新單元範圍內經依法公告為古蹟、歷史建築或暫定歷史建築應予保存者，應劃為整建、維護區段。但經本府同意者不在此限。</p>	<p>本點未修正</p>	<p>--</p>
<p>九、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，並應符合下列規定：</p> <p>(一) 依本條例第十條自行劃定之更新單元，以不造成街廓相鄰土地無法劃定更新單元為原則。</p> <p>(二) 若無法依前款原則辦理者，應於依本條例第十條舉辦公聽會時，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</p>	<p>九、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，並應符合下列規定：</p> <p>(一) 依本條例第二十二條自行劃定之更新單元，以不造成街廓相鄰土地無法劃定更新單元為原則。</p> <p>(二) 若無法依前款原則辦理者，應於依本條例第二十二條舉辦公聽會時，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</p>	<p>配合都市更新條例修正，調整所引用之都市更新條例條次。</p>	<p>照案通過。</p>



現行條文	修正條文	修正理由	都委會決議
<p>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<u>第十一</u>條自行劃定之更新單元，其鄰地建物年限符合評估標準表指標(三)或相鄰土地未達一千平方公尺之情形者，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<u>第二十二</u>條規定之比例，應將鄰地納入更新單元範圍。</p>	<p>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<u>第二十三</u>條自行劃定之更新單元，其鄰地建物年限符合評估標準表指標(三)或相鄰土地未達一千平方公尺之情形者，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<u>第三十七</u>條規定之比例，應將鄰地納入更新單元範圍。</p>		
<p>十、本基準所列事項，應於事業概要中載明；其依本條例<u>第十</u>條第二項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>十、本基準所列事項，應於事業概要中載明；其依本條例<u>第二十二</u>條第二項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>配合都市更新條例修正，調整所引用之都市更新條例條次。</p>	<p>照案通過。</p>

現行附表：新竹縣自行劃定都市更新單元評估標準表

建築物及地區環境狀況	評估標準	指標
一、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者。	屬重建區者，其建築物及環境狀況應符合所列三項以上。	<p>(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、專業技師或機構辦理鑑定者。</p> <p>(二) 更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於六公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。</p> <p>(三) 更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造。</p>
二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全者。	前項更新單元內建築物總面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應符合下列第十項至第十三項指標。	<p>(四) 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，有危險或有安全之虞者之棟數比例在二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。</p> <p>(五) 更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定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。</p> <p>(六) 更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。</p> <p>(七) 更新單元內建築物耐震設計標準，不符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、專業技師或機構辦理鑑定者。</p>
三、建築物未符合都市應有之機能者。	鄰二個以上街廓以自行劃定更新單元者，本表所列指標合併計算。	<p>(八) 更新單元範圍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。</p>
四、建築物未能與重大建設配合者。		<p>(九) 更新單元內平均居住樓地板面積低於本縣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縣每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一以下者。</p>
五、具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。		<p>(十) 擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。</p> <p>(十一) 內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。</p> <p>(十二) 更新單元周邊距離下列地區二百公尺內：                      1. 本縣重大建設。                      2. 古蹟。                      3. 位於已開闢或已編列年度預算開闢面積達〇·五公頃以上之公園、綠地。                      4. 基地面積達一千平方公尺以上之廣場。</p> <p>(十三) 更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意。</p>

修正附表：新竹縣自行劃定都市更新單元評估標準表

建築物及地區環境狀況	評估標準	指標	都委會決議
一、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者。	屬重建區段者，其建築物及地區環境狀況應符合所列指標三項以上。倘重建區段之建築物狀況符合評估指標表第(十四)項規定，則不受前項規定應符合三項指標之限制。	(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，寬度小於六公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。 (三) 更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、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、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例在二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。 (五) 更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定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。	一、配合第五點修正標準評估文：「屬重建區，其建築物及地區環境狀況應符合所列三項以上指標；但 <u>重建區之建築物狀況符合評估指標表第(十四)項規定，則不受前項規定應符合三項指標之限制。</u> 前項更新單元內建築物總投影面積未達更新土地三分之一者，至少有一項符合標準表所列第十項至第十三項指標。
二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全者。	鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，本表所列指標應合併計算。	(六) 更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。 (七) 更新單元內建築物耐震設計標準，不符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、專業技師或機構辦理鑑定者。 (八) 更新單元範圍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。 (九) 更新單元內平均居住樓地板面積低於本縣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縣每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一以下者。 (十) 擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。 (十一) 內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。	前項更新單元內建築物總投影面積未達更新土地三分之一者，至少有一項符合標準表所列
三、建築物未符合都市應有之機能者。	鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，本表所列指標應合併計算。		
四、建築物未能與重大建設配合者。			
五、具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。			

		<p>(十二) 更新單元周邊距離下列地區二百公尺內：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本縣重大建設。</li> <li>2. 古蹟。</li> <li>3. 位於已開闢或已編列年度預算開闢面積達〇·五公頃以上之公園、綠地。</li> <li>4. 基地面積達一千平方公尺以上之廣場。</li> </ol> <p>(十三) 更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過三分之二之同意。</p> <p>(十四) 更新單元內所有建築物符合指標第(三)項所列之建築物構造及年限，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。</p>	<p>第十項第十指 標。二個街 行更新單元 本列應計 者，表指 併合算。」 二、其餘照 案通過。</p>
--	--	---	--