

臺南市都市更新單元劃定基準

臺南市政府 105 年 12 月 26 日府都更字第 1051278359A 號令修正第二點、第四點，並自即日起生效

- 一、臺南市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新及執行都市更新條例第十條及第十一條規定，特訂定本基準。
- 二、土地及合法建築物所有權人自行劃定重建之都市更新單元，除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，劃定規模應符合下列規定之一：
 - （一）為完整之計畫街廓者。
 - （二）臨接已開闢十五公尺以上之計畫道路，其面寬達十五公尺以上，且基地面積達一千五百平方公尺以上者。
 - （三）臨接已開闢二條八公尺以上之計畫道路，且基地面積在一千平方公尺以上者。
 - （四）跨街廓更新單元劃設，應為相鄰之街廓，其中應至少有一街廓符合第一款至第三款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。前項所稱街廓之基地四周應面臨計畫道路。但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，得不受第一項規定之限制。
- 三、未經本府劃定應實施更新地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定重建之都市更新單元，除應符合前點規定外，並應符合下列各款規定：
 - （一）建築物及地區環境狀況符合附表所列指標一項以上，並於更新事業概要內載明。
 - （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。
- 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。非屬合法之建築物，於更新事業概要中載明同意依相關法令配合調整為合法建築物者，得依前項之規定辦理。
- 五、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，依都市更新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。

附表

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

- (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。
- (三)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、專業技師或機構辦理鑑定者。
- (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。
- (五)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。
- (六)更新單元內合法建築物地面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。
- (七)更新單元內平均居住樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。
- (八)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。
- (九)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。