

屏東縣都市更新單元劃定基準

中華民國 114 年 6 月 16 日屏東縣政府屏府城都字第 11401483871 號令修正發布

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)第二十二條及第二十三條之規定事項，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. 臨接八公尺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。

(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。

(三)跨街廓更新單元劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第二款規定之一，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，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。

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)之其中二項；如屬跨街廓劃定更新單元，應合併檢討符合指標之其中二項。

(二)更新單元內既有建築面積占單元總土地面積之比率，不得小於法定建蔽率二分之一。

五、更新單元以重建方式實施者，符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第三點及第四點規定限制：

- (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。
- (二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。
- (三)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第三條規定。
- (四)經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。

前項各款建築基地周邊鄰接土地得合併辦理更新，但其土地面積合計不得超過前項各款建築基地面積加總。

六、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式實施者，得不受第三點及第四點規定限制。但位於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。

七、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，依本條例第二十二條及第三十二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，徵詢其參與更新之意願並協調。

八、本基準所列事項，應於都市更新事業概要中載明；其依本條例第二十二條第二項逕行擬訂都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。

依都市更新會設立管理及解散辦法第三條第四款規定，已達本條例第二十二條第二項前段規定之同意比率，申請核准籌組都市更新會時，即應依本基準所列事項載明。

更新單元範圍不得重疊，但符合本條例第三十七條規定並依本條例第三十二條規定申請事業計畫報核者，不受已核准籌組都市更新會或事業概要之範圍限制。

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

規 定	說 明
(一)更新單元內建築物屋齡達三十年以上且建築物防火構造不符建築技術規則建築設計施工編之規定者，其棟數占總建築物棟數比例達二分之一以上，並經建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定。	依本條例第六條第一款規定，明定更新單元內建築物非防火構造，有妨害公共安全之虞者認定方式，回歸建築技術規則建築設計施工編規定，並經建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定。
(二)更新單元建築物屋齡達三十年以上，且建築物鄰棟間隔不符建築技術規則建築設計施工編第一百一十一條規定，其棟數占總建築物棟數比例達二分之一以上，並經建築師、專業技師簽證或經專業機構辦理鑑定。	依本條例第六條第一款規定，明定更新單元內建築物鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞者認定方式，回歸建築技術規則建築設計施工編規定，並經建築師、專業技師簽證或經專業機構辦理鑑定。
(三)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。	依本條例第六條第二款規定，考量更新單元範圍內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或經建築師、專業技師簽證或經專業機構辦理鑑定為準。
(四)更新單元內合法建築物屋齡達三十年以上，結構或耐震能力有下列情形之棟數占總建築物棟數比例達二分之一以上： 1. 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，其結果為乙級或未達最低等級。 2. 耐震設計標準，不符現行之建築技術規則規定者，並經建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定。	依本條例第六條第二款規定，明定更新單元內建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，足以妨害公共安全者認定方式。 其中建築物構造、年期之認定依該建築物使用執照或經建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定為準。
(五)更新單元現有巷道彎曲狹小，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。	係依本條例第六條第二款規定，明定更新單元內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者認定方式。
(六)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。	係依本條例第六條第二款規定，明定更新單元內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者認定方式。
(七)更新單元四層樓以上建築物屬於無電梯設備之棟數占總建築物棟數比例達二分之一以上，或建築物現有停車位數量未達法定停車位之棟數，比例達二分之一以上。	係依本條例第六條第三款規定，因應臺灣人口高齡化趨勢，考量四層樓以上無設置電梯設備，對年長者生活不便，為鼓勵無電梯設備之老舊建築物加速進行都市更新，明定更新單元內建築物未符合都市應有之機能者認定方式。

(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。	係依本條例第六條第三款規定，明定更新單元內建築物未符合都市應有之機能者認定方式。
(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。	係依本條例第六條第三款規定，明定更新單元內建築物未符合都市應有之機能者認定方式。
(十)更新單元範圍內建築物現有容積未達法定容積。有關容積計算，合法建築物依合法建築物證明文件上所載之總樓地板面積檢討；其他既有建築物以經委託建築師、專業技師或專業機構辦理鑑定為準。	係依本條例第六條第三款規定，明定更新單元內建築物未符合都市應有之機能者認定方式。
(十一)更新單元建築物經屏東縣政府主管機關確認未銜接公共污水下水道系統之棟數，占建築物總棟數比例達二分之一以上。	係依本條例第六條第六款規定，明定居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安者認定方式。

註：1. 指標項次調整係依本條例第六條第一款至第三款及第六款之順序調整。

2. 上表內容其他既有建築物及未載明合法建築物者，係指更新單元範圍內之合法建築物及依據本府 102 年 9 月 2 日屏府城管字第 10226195300 號函認定之建築物。