

# 桃園縣都市更新單元劃定基準

桃園縣政府 96.5.25 府城更字第 0960172637 號令發布

桃園縣政府 100.03.29 府城更字第 10001124401 號令發布

桃園縣政府 102.6.25 府城更字第 1020151215 號令修正

- 一、桃園縣政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新，執行都市更新條例第十條及第十一條之規定，特訂定本基準。
- 二、都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：
  - （一）完整之計畫街廓。但為明顯地形、地物阻隔者，不在此限。
  - （二）臨接計畫道路且街廓內面積達一千五百平方公尺以上者。
  - （三）臨接二條以上之計畫道路，且街廓內面積達一千平方公尺以上者。
  - （四）街廓內相鄰土地無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者，經敘明理由，提經本縣都市更新審議委員會審議通過者。
  - （五）跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，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，係以基地四周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、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。

前二項以整建維護實施者，不在此限。

- 三、經本府劃定應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，除應符合前點規定外，並應以

不造成街廓內相鄰土地無法辦理都市更新為原則。無法依前項原則辦理者，應於依都市更新條例第十條規定舉辦公聽會時，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。

前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請本府協調。

四、未經本府劃定應實施都市更新之地區，其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，應符合第二點規定，且更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況應符合評估表(如附表)所列規定，並於更新事業概要內載明。

前項申請不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。

附表 自行劃定更新單元建築物及地區環境評估表

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。	符合指標(一)、(二)其中之一項及其他指標之二項者	(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者(檢附建築師簽證)。 (二)更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之面積占現有巷道總面積比例達二分之一以上。 (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、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、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。
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。	符合指標(二)、(三)、(四)其中之一項及其他指標之二項者	(四)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(檢附建築師簽證)。 (五)更新單元內合法建築物底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。 (六)更新單元有下列條件之一者：1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。3、位於面積達一千平方公尺以上廣場一百公尺範圍內。4、基地面積達三千平方公尺以上，對都市景觀及提升生活環境品質有助益者。5、位於本府認定之更新策略地區範圍內。
三、建築物未符合都市應有之機能者。	符合指標(五)、(七)其中之一項及其他指標之二項者	(七)戶內無單獨衛生設備戶數比例達二分之一以上。 (八)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者(檢附建築師或技師簽證)。
四、建築物未能與重大建設配合者。	符合指標(六)及其他指標之二項者	(九)更新單元內計畫道路未能供公眾通行之面積比例達二分之一以上。 (十)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。
五、具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。	符合指標(十二)	(十一)更新單元內每人平均居住樓地板面積低於單身住宅居住樓地板面積(十二坪)者。 (十二)內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史性建築及推動保存之歷史街區。歷史性建築及推動保存之歷史街區。

