正本

檔　　號：
保存年限：

嘉義市政府　函

地　　址：嘉義市東區中山路199號
傳　　真：05-2294841
聯 絡 人：趙美琪05-2294838
電子郵件：11018@ems.chiayi.gov.tw

600
嘉義市西區玉山路242號3樓之2
受文者：嘉義市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國112年11月6日
發文字號：府都更字第1122612818號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送修正「嘉義市都市更新單元劃定基準」1份，自即日生效，請查照並轉知所屬。

說明：

一、依據都市更新條例第23條第3項規定辦理。

二、旨揭電子資料可逕自嘉義市政府都市發展處網站/法令專區/都市更新科下載參閱。

訂

正本：嘉義市東區區公所、嘉義市西區區公所、嘉義市地政士公會、嘉義市不動產開發商業同業公會、社團法人嘉義市建築師公會、本府行政處、嘉義市政府財政稅務局、嘉義市政府文化局、本府民政處、本府社會處、本府教育處、本府建設處、本府工務處、本府交通處、本府地政處、本府都市發展處建築管理科、本府都市發展處都市計畫科
副本：內政部國土管理署、本府都市發展處都市更新科

線

市長黃敏惠

收文 字號 307
收文 日期 112年11月9日

本案依分層負責規定授權主管局處主管決行

嘉義市都市更新單元劃定基準第三點、第六點修正

總說明

嘉義市都市更新單元劃定基準(以下稱本基準)自一百零三年十月十五日發布後，為因應一百零八年一月三十日修正公布之「都市更新條例」（以下簡稱本條例）第二十三條第三項規定「第一項更新單元劃定基準.....；其於本條例中華民國一百零七年十二月二十八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。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。」及同條第二項規定「前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。」於一百一十一年一月十一日第一次修正發布。

茲依本條例第二十三條第三項規定檢討修正本基準，本次修正刪除無涉及本基準之規定；另為配合全齡宜居政策，鼓勵建築物以整建或維護處理方式，簡化認定機制；以及配合木造建築整建維護補助計畫，加強保存木造特色建築等。爰本基準修正重點以簡化申請程序及明訂自行劃定更新單元內以整建或維護方式處理之建築物認定，其修正要點如下：

一、 於未經劃定實施更新之地區自行劃定更新單元時，不得位於非都市發展用地。（第三點）

二、 於未經劃定實施更新之地區自行劃定更新單元，並以整建或維護方式處理之建築物相關認定基準。（第六點）

嘉義市都市更新單元劃定基準

中華民國 103 年 10 月 15 日府都計字第 1032613415 號函訂定
中華民國 111 年 1 月 11 日府都更字第 1112600378 號函修正
中華民國 112 年 11 月 6 日府都更字第 1122612818 號函修正

一、嘉義市政府(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規定，特訂定本基準。

二、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另有規定者，從其規定。

三、依本條例第二十三條規定自行劃定之更新單元不得位於農業區、保護區、風景區等非都市發展用地。

四、土地及合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)劃定更新單元以重建方式處理時，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一。但依本條例第七條劃定之更新地區，不在此限。

(一) 為完整之計畫街廓者。

(二) 臨接一條計畫道路或現有巷道，且面積在一千五百平方公尺以上者。

(三) 臨接二條以上計畫道路或現有巷道，且面積在一千平方公尺以上者。

(四) 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，其面積在一千平方公尺以上者。

(五) 相鄰二個以上街廓之更新單元，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體規劃者。

前項所稱街廓係指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等，該鄰接部分邊界得視同為街廓邊界。

五、未經本府劃定應實施更新之地區，所有權人自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，應符合第四點所定規模及符合更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標(附表)其中之一。

位於下列區域之一者，其建築物及地區環境狀況，除需符合第四點所定規模外，應有附表其中之一情形，但不受各指標之規定比例限制：

(一) 嘉義車站、嘉北車站及北門車站所在街廓，以其周界為中心，其半徑三百公尺所涵蓋之街廓內土地。

(二) 已開闢或經都市計畫公告之公園面積達一公頃以上，以其周界為中心，半徑一百五十公尺所涵蓋之街廓內土地。

依本點規定自行劃定更新單元者，其更新單元基地臨接之計畫道路或現有巷道寬度未達八公尺時，應予退縮並補足八公尺，退縮部分得計入法定空地。

六、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，不受第四點至第五點之限制。但位於未經本府劃定應實施更新之地區，更新單元內之合法建築物屋齡應達二十年以上，並符合下列規定之一者：

(一) 建築物無昇降設備或缺乏無障礙設施。

(二) 建築物外牆有剝落之情形。

(三) 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之情形。

(四) 經耐震能力初步評估結果未達最低等級者。

(五) 因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害之合法建築物，不受其屋齡限制。

(六) 一棟(含)以上之木造建築。

附表：更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標

壹、非防火構造建築(指標一)、建築物結構安全性能評估(指標二)、建築物基礎下陷等腐朽或變形評估(指標三)、建築物化糞池或排水處理情形(指標十)，應經建築師、專業技師或專業機構辦理鑑定。

貳、更新單元內所有建築物符合指標二所定各款構造年限，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，得劃定為更新單元。

參、依本基準第四點第一項第五款規定劃定更新單元者，應就各街廓分別檢討各項指標規定。但跨街廓更新單元內有橫跨二個以上街廓未經本府開闢或取得之計畫道路，得以該跨街廓更新單元申請案全部範圍檢討各項指標。

項次	內容
一	更新單元內非防火構造建築物、舊違章建築物或鄰棟間隔低於三公尺之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。
二	更新單元內建築物符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，且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之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者： (一)土磚造、木造、磚造及石造建築物。 (二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。 (三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。 (四)四十年以上之鋼骨混凝土造。
三	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，足以妨害公共安全之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，且前揭建築物之構造符合前項各款年限。
四	更新單元內之巷道有下列情形之一者： (一)現有巷道寬度小於六公尺之長度佔現有巷道總長度比例達二分之以上。 (二)屬本府消防局列冊搶救不易狹小巷道。
五	更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶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市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達二分之一以上。

項次	內容
六	更新單元內合法建築物使用執照登載用途不符現行都市計畫分區使用規定之樓地板面積比例達二分之一以上。
七	更新單元內未經嘉義市政府開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。
八	更新單元內之合法建築物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。
九	更新單元內符合第二項指標所定各款構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上，且符合下列二款情形之一： (一)四層樓以上之無設置電梯設備棟數達二分之一以上。 (二)現有停車位數量未達法定停車位數量之棟數比例達二分之一以上。
十	更新單元內建築物無設置化糞池或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。

嘉義市都市更新單元劃定基準第三點、第六點修正

對照表

修正規定	現行規定	說明
三、依本條例第二十三條規定自行劃定之更新單元不得位於農業區、保護區、風景區等非都市發展用地。	三、依本條例第二十三條規定自行劃定之更新單元不得位於農業區、保護區、風景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者，不在此限。	更新單元之劃設無涉都市計畫主要計畫之擬訂或變更，因此予以刪除。
六、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，不受第四點至第五點之限制。但位於未經本府劃定應實施更新之地區，更新單元內之合法建築物屋齡應達二十年以上，並符合下列規定之一者： （一）建築物無昇降設備或缺乏無障礙設施。 （二）建築物外牆有剝落之情形。 （三）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之情形。 （四）經耐震能力初	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，不受第四點至第五點之限制。但位於未經本府劃定應實施更新之地區，更新單元內之合法建築物屋齡應達二十年以上，並經建築師、專業技師或機構鑑定符合下列規定之一者： （一）四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無昇降設備。 （二）建築物外牆有剝落情形且具有潛在影響公共安全之虞者。 （三）有頂樓加蓋、陽台加蓋、設	1. 整建及維護係屬「都市更新條例」第4條所定義之都市更新處理方式，故將文字調整為「處理」。 2. 考量實際申請情況，第一至三款規定依現況及建築使用執照等相關文件證明；第四款所列耐震能力評估結果係業經專業機構鑑定，無需經建築師、專業技師或機構鑑定，故文字予以刪除。 3. 參酌「一百十二年至一百十五年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」規定申請補助項目，包含增設或改善無障礙設施及增設升降設備等項目，為因應高齡化社會之需求，同時呼應本市世代宜居之政策，無限於四或五層集合住宅申請。

修正規定	現行規定	說明
步評估結果未達最低等級者。 （五）因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害之合法建築物，不受其屋齡限制。 （六）一棟(含)以上之木造建築。	置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物之情形。 （四）經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強者。 （五）其他特殊情形，經本府同意得不受其屋齡限制。	4. 為鼓勵本市危險及老舊建築物辦理整建或維護，並參酌「一百十二年至一百十五年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」規定申請補助項目以「老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程」為必要施作項目之一，爰修訂第二款規定為建築物外牆有剝落情形者。 5. 為加強都市危險及老舊建築物結構安全，並依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條第一項第二款，故修訂第四款規定為經耐震能力初步評估結果未達最低等級者。 6. 為明確特殊情形原因，爰修訂第五款規定為因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害之合法建築物，不受其屋齡限制。 7. 本市推動木造建築整建維護，積極保存本市具木造特色建築物，爰新增第六款規定。 8. 木造建築係指主要結構以木構造為主之建築。另因本市現存木造建築興建年代大多早於民國六十年十二月二十二日建築法修正公布，故合法木造建築物得以「嘉義市都市更新木造建築舊有房屋申請整建維護補助認定標準」之舊有房屋證明認定之。