

嘉義市都市更新單元劃定基準修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>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。</p>	<p>一、嘉義市政府(以下簡稱本府)為辦理及執行都市更新需要，特訂定本基準。</p>	<p>明定本基準法源依據。</p>
<p>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。</p>	<p>-</p>	<p>1.本條文為新增。 2.明定本基準辦理原則。</p>
<p>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。</p>	<p>-</p>	<p>1.本條文為新增。 2.明定依本條例第二十三條規定自行劃定更新單元之限制條件。 3.本條例施行細則第二十一條：「本條例第三十五條所定都市更新事業計畫之擬訂或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形： 一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。 二、各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。」</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>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。</u></p> <p>(一)為完整之計畫街廓者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p><u>二、經本府劃定應為更新之地區，其更新單元除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，劃定基準應符合下列規定之一：</u></p> <p>(一)為完整之計畫街廓者。</p> <p>(二)街廓內面積在二千平方公尺以上者。</p> <p>(三)街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一且在一千平方公尺以上者。</p> <p>(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。</p> <p>都市更新單元條件如不符合前項之規定，其情形特殊有實施更新必要者，得經嘉義市都市更新及爭議處理審議會審議通過，另行劃定。</p> <p>第一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、</p>	<p>1. 明定自行劃定更新單元以重建方式處理時之基準原則。</p> <p>2. 本點所稱現有巷道，係指「嘉義市建築管理自治條例」第二十條規定之情形。</p> <p>3. 本基準所稱合法建築物，係按內政部營建署104年8月7日營署建管字第1041103658號函釋之定義為準，如為實施建築管理前（更新單元所在都市計畫公布實施之日期）已建造完成之合法建築物，建物所有權人應檢附下列資料，向本府都市發展處提出申請，經本府工務處審核通過後核發舊有房屋證明，以茲作為合法建築物證明：</p> <p>(1)申請書(身分證影本、切結書、委託書)</p> <p>(2)土地登記謄本(如謄本所載之所有權人與建物所有權人不一致者，須出具土地使用權同意書或供建築為目的使用之租賃契約書)</p> <p>(3)地籍圖謄本</p> <p>(4)建築物現況照片2套</p> <p>(5)建築物位置圖(應套繪於地籍圖謄</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>本)、平面略圖等各4份</p> <p>(6)依內政部89年4月24日台內營字第8904763號函，檢附下列實施建築管理前建築物所有權相關證明文件之一：</p> <p>A. 建築執照。</p> <p>B. 建物登記證明。</p> <p>C. 未實施建築管理地區建築物完工證明書。</p> <p>D. 載有該建築物資料之土地使用現況。</p> <p>E. 完納稅捐證明。</p> <p>F. 繳納自來水費或電費證明。</p> <p>G. 戶口遷入證明。</p> <p>H. 地形圖、都市計畫圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪圖。</p> <p>4. 土地使用分區管制要點(下稱土管要點)訂定目的係為促進土地合理利用及維護都市生活環境品質，故本基準參考嘉義市都市計畫區土管要點之退縮建築規定，並參考108年度「嘉義市都市更新整體計畫案」，以小面積更新單元提高都市更新可行性之建議，將原規定第一項第二款「面</p>

修正規定	現行規定	說明
		<p>積在 2,000 m² 以上者」修正為「面積在 1,500 m² 以上者」，並刪除原規定第一項第三款「面積大於該街廓四分之一」之規定。另因應都市更新實務開發，新增第一項第五款跨街廓更新單元劃設規定。</p> <p>(1) 嘉義市都市計畫區土管要點之退縮建築規定：「住宅區申請建築基地面積達 1,500 m²、商業區申請建築基地面積達 1,000 m² 者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則有關建築基地綜合設計之規定辦理。」是以，商業區、住宅區申請建築基地面積達 1,500 m²，即需符合上述土管要點規定。</p> <p>(2) 108 年度「嘉義市都市更新整體計畫案」，嘉義市都市計畫區之住宅、商業區街廓面積，其第一四分位數 (25%) 為 3,927.5 m²，是以，若以 1/2 街廓為標準，則基地面積介於 1,500 m² 至 2,000 m² 之間，若以 1/3 街廓為標準，則基地面積介於 1,000 m² 至 1,500 m² 之間；另本市舊市區</p>

修正規定	現行規定	說明																																			
		<p>都市發展甚早，街廓與建築基地規模較小，且街廓內建物密集、產權複雜不易整合，難以實施大面積都市更新，其住宅區、商業區街廓數量及面積如下：</p> <table border="1" data-bbox="1007 562 1348 1120"> <thead> <tr> <th rowspan="2">街廓面積m²</th> <th colspan="3">街廓數</th> </tr> <tr> <th>住宅區</th> <th>商業區</th> <th>百分比%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小於1500</td> <td>2</td> <td>6</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>1500~5000</td> <td>7</td> <td>39</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>5000~7000</td> <td>15</td> <td>39</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>7000~10000</td> <td>15</td> <td>52</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>10000以上</td> <td>6</td> <td>22</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>45</td> <td>158</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td colspan="2">203</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	街廓面積m ²	街廓數			住宅區	商業區	百分比%	小於1500	2	6	4	1500~5000	7	39	23	5000~7000	15	39	27	7000~10000	15	52	33	10000以上	6	22	14	小計	45	158		合計	203		
街廓面積m ²	街廓數																																				
	住宅區	商業區	百分比%																																		
小於1500	2	6	4																																		
1500~5000	7	39	23																																		
5000~7000	15	39	27																																		
7000~10000	15	52	33																																		
10000以上	6	22	14																																		
小計	45	158																																			
合計	203																																				
<p>五、未經本府劃定應實施更新之地區，<u>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：</u></p>	<p>三、未經本府劃定應實施更新之地區，<u>土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元申請實施重建都市更新事業者應依本基準第二點規定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。</u></p>	<p>1. 明定所有權人依本條例第二十三條自行劃定更新單元之重建區段，其更新單元規模與建築物及地區環境指標。</p> <p>2. 依本條例第二十三條第二項規定，本基準所定附表「更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標」，應符合本條例第六條第一款至第三款及第六款之意旨，對應情形如下：</p>																																			

修正規定	現行規定	說明		
<p><u>(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。</u></p> <p><u>(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，其半徑一百五十公尺所涵蓋之街廓內土地。</u></p> <p><u>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。</u></p>		項次	指標概述	連結本例第條第條款次
		一	非防火建築物比例	一
		二	建築物年代久遠且耐震能力不足	二
		三	建築物結構損壞足以妨害公共安全	二
		四	巷道狹小	二
		五	低於本市每戶居住樓地板面積平均水準	三
		六	不符現行使用分區規定	三
		七	未開闢或未取得計畫道路面積比例	三
		八	大於法定建築及未達法定容比例	三
		九	未設電梯或未達法定停車位數	三
		十	化糞池或汗水處理情形	六
<p>3. 將附表「更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標」現行規定第五點，作為本點第二項規定之參考，將大眾運輸系統車站明訂為嘉義車站、嘉北車站及北門車站，並將公園調整為半徑150公尺範圍內，以加速推動本市重點發展地區之都市更新。</p> <p>4. 有關本點第二項第一款及第二款所稱半徑300公尺、150公尺所</p>				

修正規定	現行規定	說明
		<p>涉及之街廓，其若僅涵蓋該街廓部分範圍，即以該街廓之完整街廓為範圍界，故申請人得自行選定最有利之位置，並應檢附測量圖供本府確認。</p> <p>5. 考量計畫道路或現有巷道未達八公尺，恐影響防救災、日照權及都市景觀等，爰增訂退縮規定，以促進都市更新後之消防安全、居住環境與景觀改善效益。</p>
<p><u>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：</u></p> <p><u>(一)四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無升降設備。</u></p> <p><u>(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。</u></p>	<p><u>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，以整建維護方式實施都市更新事業者，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：</u></p> <p><u>(一)整幢五層樓以上。</u></p> <p><u>(二)透天建築接續達三棟以上。</u></p>	<p>1. 明定申請整建維護之規定。</p> <p>2. 本市建物型態以透天型建物居多，並有許多值得保存之低矮樓層木造建築，現行規定之規模不易達成，爰修訂第一款至第四款規定，使有升降設備不足、外牆嚴重剝落、違章情形、耐震能力不足等影響安全、防救災情形之建築物，得以進行整建維護。另考量0206臺南大地震後，造成許多未達20年之建築物出現毀損，為因應此等特殊情形，爰增訂第五款規定。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>(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。</u></p> <p><u>(四)經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強者。</u></p> <p><u>(五)其他特殊情形，經本府同意得不受其屋齡限制。</u></p>		
	<p><u>五、合法建築物為避免重大災害之發生或因重大災害及其他不可抗力遭到損壞，並經本府建築主管單位認定有危險之虞，應立即拆除或修繕補強者，經本府同意則不受本基準第二點及第三點規定限制。</u></p>	<p>刪除現行規定，因本條例第七條已針對為避免重大災害之發生或因重大事變遭受損壞之情況，明定迅行劃定更新地區之規定。</p>

附表：更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標

修正規定	現行規定	說明
<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>-</p>	<p>壹、為精進審議效能，參考內政部「都市更新及爭議處理審議會審議指引」，以強化「專業簽證」方式，輔助都更審議會進行審議，故新增專業簽證規定，且申請人得自行選擇委託對象辦理鑑定，專業機構如社團法人嘉義市建築師公會、臺灣省結構工程技師公會等。</p> <p>貳、申請「都市危險及老舊建築物加速重建條例」需取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，考量有個案經結構安全性能評估未達最低等級，但無法達成100%同意之情形，爰增訂轉軌辦理都市更新之規定。另有關建築物結構安全性能評估，依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」規定，應由中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理評估。</p> <p>參、配合本基準增訂第四點第一項第五款之跨街廓更新單元劃設規定，增訂跨街廓之指標認定方式。</p>

項次	內容	項次	內容	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。	一	更新單元內非防火構造建築物及舊違章建築之棟數比例達二分之一以上。	一	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合本條例第六條第一款規定。 2. 增訂鄰棟間隔3公尺規定，並新增文字說明棟數比較關係。 3. 舊違章建築物係以民國九十九年一月一日以前興建完成者為限。
二	<p>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評估辦法辦理結構安全性評估之初步評估，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：</p> <p>(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物。</p> <p>(二) 二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。</p> <p>(三) 三十年以上之鋼筋混凝土造</p>	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： <u>土造及木造十年，磚造及石造二十年，加強磚造及鋼鐵造三十年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造四十年。</u>	二	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合本條例第六條第二款規定。 2. 因現行規定之建築物使用年期與其他縣市差異甚大，爰修正各種構造之使用年期；另因現行規定僅規定逾年限之建築物「面積」，為避免日後申請疑義，爰修訂為「樓地板面積」。 3. 本條例第六條第二款：「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，…足以妨害公共交通或公共安全之情形。」因現行規定僅以建築物使用年期為指標，未含傾頹或朽壞等評估指標，爰增訂結

	<p>及預鑄混凝土造。</p> <p>(四)四十年以上之鋼骨混凝土造。</p>				<p>構安全性能評估指標及其所占比例之規定。</p>
三	<p>更新單元內建築物有<u>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。</u></p>	三	<p>更新單元內建築物半數以上之<u>結構經專業機構認定危險者。</u></p>	三	<p>1. 符合本條例第六條第二款規定。</p> <p>2. 本條例第六條第二款：「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，…足以妨害公共交通或公共安全之情形。」現行規定未明定結構危險情形，爰增訂「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」規定，並明定係以建築物危險「棟數」比例為認定指標，且需有年代久遠之情形。</p>
四	<p>更新單元內之<u>巷道</u>有下列情形之一者：</p> <p>(一)現有<u>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一以上。</u></p>	七	<p>更新單元內<u>現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之面積佔現有巷道總面積比例達二分之一以上。</u></p>	四	<p>1. 符合本條例第六條第二款規定。</p> <p>2. 考量道路彎曲狹小較難認定，爰刪除文字。</p> <p>3. 本市地狹人稠且有許多狹小巷弄，考量逾6公尺道路較利消防車救災通行，爰</p>

	(二)屬本府消防局 列冊搶救不易 狹小巷道。			將現行「小於4公尺」規定修正為「小於6公尺」，並將「面積」比例改以「長度」認定，以保障居住安全。 4. 考量本府消防局有列管狹小巷弄，爰增訂第二款規定，以減少消防救災不易之地區。
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 <u>三分之二</u> 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 <u>二分之一</u> 以上。	四	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 <u>二分之一</u> 以下者。	五 1. 符合本條例第六條第三款規定。 2. 參考其他縣市指標規定，除調降平均每戶居住樓地板面積未達平均水準2/3以下外，並增訂1/2以上戶數未達平均水準之規定。
五	-	五	本市重大建設鄰近地區，範圍包括：大眾運輸系統車站鄰近三百公尺、或面積達一公頃以上之公園鄰近一百公尺及其他經本府認定之重大建設計畫鄰近一百公尺。	五 刪除現行規定第五項指標，調整至本基準第五點第二項但書規定。
六	-	六	更新單元內建築物耐震設計標準，不符合內政部七十一年六月十五日台內	六 刪除現行規定第六項指標，整併至第二項指標，改依都市危險及老舊建築

		營字第九一一二三號令規定之棟數比例達二分之一以上。	物結構安全性能評估辦法辦理耐震評估。
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。	八 更新單元內合法建築物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 1. 符合本條例第六條第三款規定。 2. 增訂以「使用執照登載用途」作為認定不符現行都市計畫分區使用規定之依據，以避免難以認定之情事發生。
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。	九 實施者自願於更新單元範圍內提供公共設施用地或開闢基地周邊公共設施之用地佔單元面積十分之二以上。	七 1. 修正規定符合本條例第六條第三款規定。 2. 考量計畫道路開闢情形影響都市更新基地及其周邊交通動線系統，爰僅以未經本府開闢或取得計畫道路之面積比例作為指標。
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。	-	八 1. 符合本條例第六條第三款規定。 2. 為減少本市現有建蔽率大於法定建蔽率之合法建築物數量，爰增訂本指標。
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	-	九 1. 符合本條例第六條第三款規定。 2. 為營造全齡無障礙空間及內化停

	<p>以上，且符合下列二款情形之一：</p> <p>(一)四層樓以上之無設置電梯設備棟數達二分之一以上。</p> <p>(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。</p>		<p>車空間需求，爰增訂本指標。</p>
<p>十</p>	<p>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。</p>	<p>-</p>	<p>十</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 符合本條例第六條第六款規定。 2. 為改善居民生活環境衛生及防治水汙染，爰增訂本指標。