

新竹縣都市更新及爭議處理審議會第 1 次會議紀錄

一、時間：民國 101 年 7 月 9 日（星期一）下午 2 時 00 分

二、地點：本府 3 樓施政資料中心

三、主持人：邱主任委員鏡淳

記錄：周揚政徐國訓

四、出席者：如後附簽到簿

五、會議討論與說明：(略)。

六、會議決議：

(一)新竹縣都市更新單元劃定基準

表 1 新訂新竹縣都市更新單元劃定基準條文審議決議一覽表

新 訂 條 文	說 明	決 議	修 正 後 條 文
一、新竹縣政府(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)第十條、第十一條之規定特訂定本基準。	法規依據。	修正後通過	一、新竹縣政府(以下簡稱本府)為 <u>推動</u> 都市更新及執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條、第十一條之規定特訂定本基準。
二、都市更新單元(以下簡稱更新單元)劃定相關事項依本基準辦理。都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，從其規定。		修正後通過	二、都市更新單元(以下簡稱更新單元)劃定相關事項依本基準辦理。 <u>但</u> 都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。
三、依本條例第十一條自行劃訂之更新單元，不得位於農業區、保護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。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所訂情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	明定更新單元劃定基準之條件。	修正後通過	三、依本條例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。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。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所訂情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。
四、更新單元劃定基準如下： (一)為完整之計畫街廓者。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷		1. 修正後提下次會議審議。 2. 有關更新單	

新 訂 條 文	說 明	決 議	修 正 後 條 文
<p>道，且面積達一千五百平方公尺者。</p> <p>(三)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道二條以上，其中至少應包含一條計畫道路，且面積達一千平方公尺者。</p> <p>(四)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積達一千平方公尺，其街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，並為一次完成更新者。</p> <p>(五)相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，其中應至少有一街廓符合前項第一款至第四款之規定之一，並採整體開發一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。</p> <p>前項所稱臨接之計畫道路、現有巷道，應有一條寬度達八公尺或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。且基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。</p> <p>本條所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、已開闢之公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。</p>		<p>元臨接計畫道路或已指定建築線之劃定基準，請規劃單位研析案例並考量新竹縣特性後修訂。</p> <p>3. 有關 4-3 點「經政府機關取得所有權…不得計入第一項更新單元面積。」等文字，建議規劃單位新增為第 4-4 點，並研析其他縣市案例後修訂。</p>	
<p>五、依本條例第十一條自行劃定之更新單元，屬重建區段者，其建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標三項以上。</p>	<p>明定未經政府劃定更新地區自行劃定之更新單元，其自行</p>	<p>1. 修正後提下次會議審議。</p> <p>2. 請規劃單位</p>	<p>五、依本條例第十一條自行劃定之更新單元，屬重建區段者，其建築物及地區環境狀況應符合新竹縣自行劃定都市更新單元</p>

新 訂 條 文	說 明	決 議	修 正 後 條 文
<p>前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第(十)項至第(十三)項指標。</p> <p>相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，附表所列指標應合併計算。</p>	<p>劃定更新單元內之建築物及地區環境必須符合表2-5之評估標準。</p>	<p>載明評估標準表之全稱，如於後續條文中再提及該表時，應統一使用文字。</p>	<p><u>評估標準表</u>(以下簡稱<u>評估標準表</u>)所列指標三項以上。</p> <p>前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合<u>評估標準表</u>所列第(十)項至第(十三)項指標。</p> <p>相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，<u>評估標準表</u>所列指標應合併計算。</p>
<p>六、依本條例第十一條自行劃定之更新單元，全部以整建、維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第四點及第五點規定限制：</p> <p>(一)為避免重大災害之發生。</p> <p>(二)合法建築物因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。</p> <p>(三)高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。</p>		<p>修正後通過</p>	<p>六、自行劃定之更新單元，全部以整建、維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第四點及第五點規定限制：</p> <p>(一)為避免重大災害之發生。</p> <p>(二)合法建築物因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需<u>重建者</u>。</p> <p>(三)高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經<u>建築主管機關</u>認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。</p>
<p>七、依本條例第十一條自行劃定更新單元涉及重建及整建、維護方式時，整建、維護區段為一般建築物，則應劃定不同更新單元；整建、維護區段為經核定具歷史、紀念或藝術價值之建築物，則可劃定為同一更新單元，申請基地規模並應以更新單元內全部面積計算。</p>		<p>1. 修正後提下次會議審議。</p> <p>2. 請規劃單位針對不同更新方式是否劃定為不同更新單元，收集其他縣市規定提供參考。</p>	
<p>八、更新單元範圍內經依法公告為古蹟、歷史建築或暫定歷史建築應予保存，應劃為整建、維護區段。但經本府同意者不在此限。</p>		<p>修正後通過</p>	<p>八、更新單元範圍內經依法公告為古蹟、歷史建築或暫定歷史建築應予保存者，應劃為整建、維護區段。但經本府同意者不在此限。</p>
<p>九、更新單元為非完整街廓基地，</p>	<p>避免都市更新</p>	<p>修正後通過</p>	<p>九、更新單元為非完整街廓基地，</p>

新 訂 條 文	說 明	決 議	修 正 後 條 文
<p>以鄰接土地不造成畸零地情事為原則，並應符合下列規定：</p> <p>(一)依本條例第十條自劃定之更新單元，除應符合第四點規定外，並以不造成街廓相鄰土地無法劃定更新單元為原則。</p> <p>(二)若無法依前款原則辦理者，應於依本條例第十條舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，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；協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請主管機關協調。</p> <p>(三)依本條例第十一條自行劃定之更新單元，除應符合第四點及第五點規定外，其鄰地建物年限符合指標(三)或相鄰土地未達一千平方公尺之情形者，須由申請人辦理鄰地協調程序。</p> <p>前項鄰地協調結果，若鄰地之土地及合法建築物所有權人同意參與更新達本條例第二十二條規定之比例，應將鄰地納入更新單元範圍。</p>	<p>單元劃定造成畸零地而無法劃定更新單元之情形，並訂定若街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理，應於舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人進行協調，當協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請主管機關協調。</p>		<p>以鄰接土地不造成畸零地情事為原則，並應符合下列規定：</p> <p>(一)依本條例第十條自行劃定之更新單元，以不造成街廓相鄰土地無法劃定更新單元為原則。</p> <p>(二)若無法依前款原則辦理者，應於依本條例第十條舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，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；協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請主管機關協調。</p> <p>(三)依本條例第十一條自行劃定之更新單元，其鄰地建物年限符合<u>評估標準表</u>指標(三)或相鄰土地未達一千平方公尺之情形者，須由申請人辦理鄰地協調程序。</p> <p>前項鄰地協調結果，若鄰地之土地及合法建築物所有權人同意參與更新達本條例第二十二條規定之比例，應將鄰地納入更新單元範圍。</p>
<p>十、本基準所列事項，應於事業概要中載明；其依本條例第十條第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。</p>	<p>明定都市更新事業概要與事業計畫載明事項。</p>	<p>通過</p>	<p>十、本基準所列事項，應於事業概要中載明；其依本條例第十條第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。</p>
<p>十一、本基準自發布實施日施行。</p>	<p>發布實施日。</p>	<p>1. 刪除 2. 本基準係屬行政規則。</p>	<p>(本點刪除)</p>

附表 新竹縣自行劃定都市更新單元評估標準表

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。	屬重建區段者，其建築物及地區環境狀況應符合所列指標三項以上。	(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、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。	前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合本表所列第十項至第十三項指標。相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，本表所列指標應合併計算。	(二)更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於六公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。 (三)更新單元內各種構造建築物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、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。 (四)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，有危險或有安全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。 (五)更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定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。
三、建築物未符合都市應有之機能者。		(六)更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。 (七)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，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。
四、建築物未能與重大建設配合者。		(八)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。		(九)更新單元內平均居住樓地板面積低於本縣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縣每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。 (十)擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。 (十一)內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定之

建築物及 地區環境狀況	評估標準	指標
		<p>保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。</p> <p>(十二)更新單元周邊距離下列地區二百公尺內：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本縣重大建設。 2. 古蹟。 3. 位於已開闢或已編列年度預算開闢面積達○·五公頃以上之公園、綠地。 4. 基地面積達一千平方公尺以上之廣場。 <p>(十三)更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意。</p>

(二)新竹縣都市更新建築容積獎勵核算標準

表 1 新訂新竹縣都市更新建築容積獎勵核算標準審議決議一覽表

新 訂 條 文	說 明	決 議
<p>一、新竹縣政府(以下簡稱本府)為辦理「都市更新條例」(以下簡稱本條例)第四十四條及「都市更新建築容積獎勵辦法」(以下簡稱本辦法)有關都市更新建築容積獎勵之核算，特訂定本標準。</p>	<p>載明法令依據。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 修正後提下次會議審議。 2. 請規劃單位依本府綜合發展處法制科之意見，研析本法規名稱應訂定為「標準」或「基準」，並予以修訂編列方式。
<p>二、依本辦法第四條申請提供公益設施之容積獎勵者，規定如下：</p> <p>(一)更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。 2. 產權應登記為全體區分所有權人所有。 3. 屬建築技術規則第一百六十二條所定不計樓地板面積之項目，不得列計本款。 <p>(二)經政府指定額外提供之公益設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 係指供機關(構)、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用；該項公益設施之設置應於事業計畫報核前，取得受贈單位同意。 2. 室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。 3. 實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。 4. 實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單為辦理移交接管。 		<ol style="list-style-type: none"> 1. 修正後提下次會議審議。 2. 請規劃單位參考其他縣市案例予以修訂。

新 訂 條 文	說 明	決 議
5. 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。 6. 捐贈公益設施之樓地板面積除不計入容積外，其容積獎勵依本辦法第四條計算之，獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。		

(三)附帶決議

針對都市更新容積獎勵相關規定，請業務單位協請新竹縣建築開發商業同業公會及新竹縣建築師公會提供意見，於下次會議中作為修正參考。

七、散會：下午 4 時 30 分。