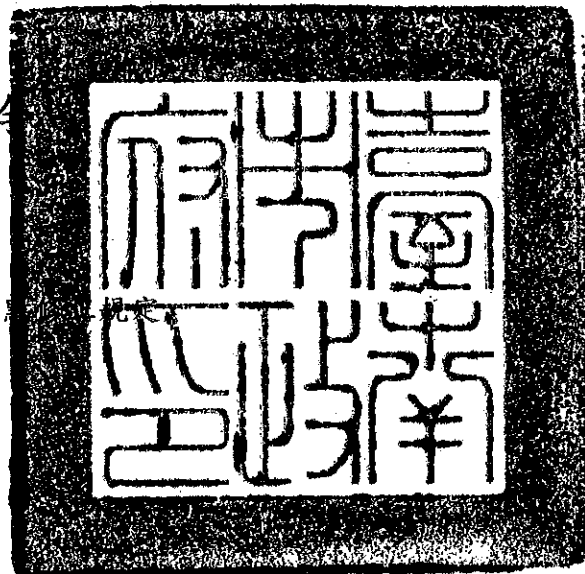


臺南市政府

發文日期：中華民國105年12月26日

發文字號：府都更字第1051278359A號

附件：「臺南市都市更新單元劃定基準」第二點、第四點修正規定。



修正「臺南市都市更新單元劃定基準」第二點、第四點，並自即日起生效。

附「臺南市都市更新單元劃定基準」第二點、第四點修正規定。

市長 賴清德

臺南市都市更新單元劃定基準第二點、第四點修正 總說明

本單元劃定基準，因應歷年實務執行需要及社會人口老化趨勢，檢討劃定規模基準。重建單元劃定，原第二點劃定規模之規定，未考量跨街廓劃定之可能性，造成跨街廓單元劃定認定之困難，為完善本基準，增訂跨街廓單元劃定之規模基準。

另整建維護單元劃定，考量目前人口老化趨勢，過去興建之四層樓老舊公寓常未設置電梯，造成老年人口居住之困難，為鼓勵四樓以上建築增設昇降設備，將整建維護單元劃定之規模修改為單棟整幢四層樓以上。

本要點現行計有五點，本次修正二點，其修正重點如下：

- 一、增訂重建單元跨街廓劃定規模基準。(修正規定第二點)
- 二、修正整建維護單元劃定規模。(修正規定第四點)

臺南市都市更新單元劃定基準第二點、第四點修正對照表

修正規定	現行規定	說明
二、土地及合法建築物所有權人自行劃定重建之都市更新單元，除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，劃定規模應符合下列規定之一： (一) 為完整之計畫街廓者。 (二) 臨接已開闢十五公尺以上之計畫道路，其面寬達十五公尺以上，且基地面積達一千五百平方公尺以上者。 (三) 臨接已開闢二條八公尺以上之計畫道路，且基地面積在一千平方公尺以上者。 (四) <u>跨街廓更新單元劃設，應為相鄰之街廓，其中應至少有一街廓符合第一款至第三款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。</u> 前項所稱街廓之基地四周應面臨計畫道路。	二、土地及合法建築物所有權人自行劃定重建之都市更新單元，除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，劃定規模應符合下列規定之一： (一) 為完整之計畫街廓者。 (二) 臨接已開闢十五公尺以上之計畫道路，其面寬達十五公尺以上，且基地面積達一千五百平方公尺以上者。 (三) 臨接已開闢二條八公尺以上之計畫道路，且基地面積在一千平方公尺以上者。 前項第一款街廓之基地四周應面臨計畫道路。但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。 為避免重大災害之發生或因戰爭及重大災害遭受損壞等情形，經本	原劃定規模第一至三款皆未考量跨街廓單元劃定，造成實務上跨街廓劃定認定之困難，爰增訂第四款跨街廓單元劃定規模基準，以符需求。

但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。 為避免重大災害之發生或因戰爭及重大災害遭受損壞等情形，經本府同意者，得不受第一項規定之限制。	府同意者，得不受第一項規定之限制。	
四、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，並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)整幢四層樓以上。 非屬合法之建築物，於更新事業概要中載明同意依相關法令配合調整為合法建築物者，得依前項之規定辦理。	四、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，並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。 非屬合法之建築物，於更新事業概要中載明同意依相關法令配合調整為合法建築物者，得依前項之規定辦理。	依審計部臺南市審計處審核意見，考量目前人口老化趨勢，為鼓勵四樓以上建築增設昇降設備，將原整建維護單元劃定之規模修改為單棟整幢四層樓以上。

臺南市都市更新單元劃定基準第二點、第四點修正規定

二、土地及合法建築物所有權人自行劃定重建之都市更新單元，除都市計畫或都市更新計畫另有規定外，劃定規模應符合下列規定之一：

(一) 為完整之計畫街廓者。

(二) 臨接已開闢十五公尺以上之計畫道路，其面寬達十五公尺以上，且基地面積達一千五百平方公尺以上者。

(三) 臨接已開闢二條八公尺以上之計畫道路，且基地面積在一千平方公尺以上者。

(四) 跨街廓更新單元劃設，應為相鄰之街廓，其中應至少有一街廓符合第一款至第三款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

前項所稱街廓之基地四周應面臨計畫道路。但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。

為避免重大災害之發生或因戰爭及重大災害遭受損壞等情形，經本府同意者，得不受第一項規定之限制。

四、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，並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) 整幢四層樓以上。

非屬合法之建築物，於更新事業概要中載明同意依相關法令配合調整為合法建築物者，得依前項之規定辦理。