

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 新竹市政府 函

30044  
新竹市北區北大路307號15樓之4

地址：30051新竹市中正路120號  
承辦人：林函妤  
電話：03-5285160  
傳真：03-5267350  
電子信箱：010005@ems.hccg.gov.tw

受文者：社團法人新竹市建築師公會

發文日期：中華民國109年3月12日  
發文字號：府都更字第1090040572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：檢送本府109年2月25日召開「新竹市都市更新建築容積獎勵  
核算標準、新竹市都市更新單元劃定基準修正草案專家學者  
會議」之會議紀錄乙份（如附件），請查照。

說明：依據本府109年2月18日府都更字第1090031201號開會通知單  
續辦。

訂 正本：內政部營建署、社團法人新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會、  
新竹市地政士公會、中華大學學校財團法人中華大學、衍古開發顧問有限公司  
副本：本府都市發展處

線

# 市長林智堅

本案依分層負責規定授權主管處長決行

新竹市建築師公會	
收	109年3月17日
文	第 03 <sup>00</sup> 號



# 「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」、「新竹市都市更新單元劃定基準」修正草案專家學者會議紀錄

壹、會議時間：109 年 2 月 25 日（星期二）上午 10 時 0 分

貳、會議地點：本府都市發展處 2 樓會議室（本市中正路 146 號）

參、主持人：許志瑞 代理處長

肆、出(列)席單位人員：如簽到簿。

伍、會議決議：

## 一、「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」部分條文修正草案

（一）修正條文第 2 條 F1 名詞定義。

（二）修正條文第 7 條△F4 捐贈經費予本府都市更新基金以推展  
    都市更新業務者，按各公會通案性統計及參考現行法規，  
    修正其獎勵額度以基準容積百分之「十五」為上限。爰條  
    文第 10 條『…合計不得低於基準容積百分之「數值比」』，  
    一併按比例原則配合調整百分比。

（三）條文第 8 條第 2 款△F5-2 空地集中留設於沿街面形塑公共  
    開放空間面積，請比較研析與建築法所審議面積之差異性。

（四）請依內政部營建署意見（如附件 1）酌修及優化條文內容。

（五）請依社團法人新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業  
    同業公會意見（如附件 2）酌修及優化條文內容。

## 二、「新竹市都市更新單元劃定基準」部分條文修正草案

- (一) 條文第 4 條第 1 項第 4 款第 6 目其他提經都市更新及爭議處理審議會審議通過者，請參考台北市政府所訂「臺北市都市更新自治條例」及「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定納入考量。
- (二) 請依內政部營建署意見（如附件 1）酌修及優化條文內容。
- (三) 請依社團法人新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會意見（如附件 2）酌修及優化條文內容。

三、綜上意見，請規劃單位（衍古開發顧問有限公司）彙整修正後，由本府函請各公會單位於「109 年 3 月 31 日」前就上開草案文字內容提供意見，本府亦依法規審議相關規定續辦。

陸、散會(下午 13 時 40 分)。

# 附件1、內政部營建署對於新竹市政府109年2月25日召開「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」、「新竹市都市更新單元劃定基準」修正草案專家學者會議意見

## 壹、新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準

### 一、整體性意見

- (一)本部 108 年 6 月 12 日台內營字第 1080808657 號令略以，有關都市更新建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項，中央主管機關依本條例第 65 條第 3 項前段規定，訂定「都市更新建築容積獎勵辦法」(以下簡稱本辦法)，直轄市、縣（市）主管機關依同項後段規定，基於都市發展特性之需要，得就本辦法以外之獎勵項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項，訂定自治法規。修正草案第 5 條△F2：危險及老舊建築物之獎勵容積、第 6 條△F3：興修、改善及管理維護更新單元內或周邊公共設施之獎勵容積、第 8 條第 6 款△F5-6：立體綠化之獎勵容積與本辦法獎勵項目是否重複，請釐清說明《詳如四、六(一)》。
- (二)本部 108 年 5 月 15 日修正公布本辦法，其中一項原則為獎勵明確化，即「達成一定要件即給予一定額度」的模式，以降低都市更新事業審議過程的不確定性，修正條文第 6 條、第 7 條、第 8 條第 7 款等計算式有關二樓以上更新後平均單價、興建成本、管銷費用等皆須審議確定，恐有違上開原則，請再予檢討。
- (三)不符法制程序部分請洽法制單位協助修正。

### 二、修正條文第 3 條

- (一)按本辦法第 7 條第 4 項前段規定略以，第一項直轄市、縣（市）主管機關公告之社會福利設施或其他公益設施，直轄市、縣（市）主管機關應於本辦法中華民國 108 年 5 月 15 日修正施行後 1 年內公告所需之設施項目、最小面積、區位及其他有關事項；…。本條文是否已涵

蓋上開條文公告所需之設施項目、最小面積、區位及其他有關事項不無疑義，另新竹市政府是否會另行公告，請說明。

(二)第 2 項第 5 款，受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。與本項規範目的不同，建議刪除。

### 三、修正條文第 5、6、8 條

按都市更新條例(以下簡稱本條例)第 65 條第 5 項規定，各級主管機關依第三項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。修正條文第 5、6、8 條各款究符合上開規定之何項要件，請先釐明，並載於條文或說明欄。

### 四、修正條文第 6 條

本辦法第 8 條第 1 項規定略以，協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依公式計算獎勵容積…，本條第 1 項規定，申請△F3，協助興修、改善或管理維護更新單元內或其周邊公共設施、改善鋪面等美化都市景觀，依公式計算獎勵容積，與本辦法第 8 條第 1 項是否重複，請予檢視。

### 五、修正條文第 7 條

本部 108 年 5 月 15 日修正公布本辦法，其中一項原則為獎勵明確化，即「達成一定要件即給予一定額度」的模式，以降低都市更新事業審議過程的不確定性，條文內計算式有關二樓以上更新後平均單價、興建成本、管銷費用等皆須審議確定，有違上開原則，請再予檢討。

### 六、修正條文第 8 條第 6 款

(一)按本辦法第 10 條第 1 項規定略以，取得候選綠建築證書，依等級給

予獎勵容積：…。臺灣綠建築評估系統(EEWH)並訂有生物多樣性指標等 9 大指標，本條文給予立體綠化容積獎勵是否與綠化量指標重疊，致有重複獎勵之情形，請予檢視。

(二)法定容積請修正為基準容積。

七、修正條文第 8 條第 9 款

- (一)策略性再開發地區之定義為何？法源為何？請補充說明。  
(二)修正條文第 8 條第 9 款，修正條文為策略性更新地區或策略性再開發地區，惟說明欄為促進策略性再開發地區的發展，請查明使其一致。

八、文字誤植

- (一)修正條文第 8 條第 1 款說明欄，無礙環境漏字，請修正。  
(二)修正條文第 8 條第 5 款，法定開挖綠=實際開挖綠=B，應為法定開挖率-實際開挖率=B，請修正。  
(三)修正條文第 8 條第 7 款，F5-7 應為  $\Delta F5-7$ 。  
(四)修正條文第 9 條，「座落」應為「坐落」，其餘條文文字請併同修正。

貳、新竹市都市更新單元劃定基準

一、修正草案條文對照表

(一)修正條文第 5 條第 1 項

按本條例第 23 條第 1 項規定，未經劃定或變更應實施更新之地區，有第 6 條第 1 款至第 3 款或第 6 款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。修正條文第 5 條第 1 項但書規定，但為達整體開發目的，經本府審議要求擴大納入之更新單元範圍，不受本條之限制。與本條例第 23 條第 1 項規定有牴觸之虞，建議刪除但書或修正為「但為達整體開發目的，經本府審議要求得擴大納入更新單元範圍」。

(二)修正條文第 6 條

按本條例第 23 條第 1 項規定，未經劃定或變更應實施更新之地區，有第 6 條第 1 款至第 3 款或第 6 款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。本條規定全部以整建、維護方式實施，或符合情形且經市府核准者，得不受第 4 條及第 5 條規定限制，抵觸本條例上開條文，建議刪除。

### (三)修正條文第 7 條

前段有關整建、維護區段為一般建築物，何謂一般建築物，建請補充說明；後段有關本條例第 29 條規定審議保留之土地，則可劃定為同一更新單元，審議保留之土地為何種類型，建請補充說明。

### (四)修正條文第 12 條

後段條文規定略以，其依本條例第 27 條及第 32 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，…，查本條例第 27 條主要規範應組都市更新會之情形及章程應載明事項，引用條文是否有誤，請查明。

### (五)修正條文第 13 條

按本條例第 86 條第 2 項規定略以，本條例中華民國 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，…，得適用修正前之規定。復按本部 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令略以，本條例 107 年 12 月 28 日修正條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，…，由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入都市更新事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用。另本條例一百零八年一月三十日修正公布後報核之都市更新事業計畫案，亦恐有抵觸本條例第 23 條之虞，爰建議修正為「本基準中華民國一百零九年○月○日修正施行前已申請尚未核准之都市更新事業計畫案，除與都市更新條例第 23 條規定不符者外，依修正前之規定辦理。但修正後之規定較有利於申請人者，得適用修正後之規定。」，並於說明欄補充整體法規應一體

適用，俾免誤解。

#### (六)肆、建築物及地區環境評估指標

按本條例第 23 條第 2 項規定，前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第 6 條第 1 款至第 3 款及第 6 款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。有關肆、建築物及地區環境評估指標究符合上開規定之何項要件，請先釐明。

#### 二、不符法制程序部分請洽法制單位協助修正。

#### 三、文字錯誤

##### (一)修正草案總說明

1. 第 1 段，已於民一百零一年一月十六日訂定，漏字請修正。
  2. 第 2 段，配合本條例修訂法令依據條次級名稱，請將「級」修正為「及」。
- (二)修正條文第 12、13、14 條：請將「準則」修正為「基準」。

#### 四、提醒事項

按本條例第 23 條第 3 項前項規定略以，第 1 項更新單元劃定基準於本條例中華民國 107 年 12 月 28 日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。本基準需提新竹市都市計畫委員會審議通過後發布實施之。

附件 2、社團法人新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會意見表

名稱及條文	修正意見	理由及說明
新竹市都市更新單元劃定基準	<p>建議新增條文：</p> <p>有關更新單元劃定疑義、或鄰地協調爭議者，得自提審議會，經本府都市更新及爭議處理審議會審議確認更新單元範圍。</p>	<p>1.本市自行劃定更新單元，以逕行擬具都更事業計畫辦理者，係將更新單元檢核表載明於事業計畫，並於審議會時一併審核。</p> <p>2.依目前新竹市已核定都更案，若遇更新單元有疑義時，皆必須經公展、幹事會、聽證會及數次鄰地協議會，才得以進入審議會，確認更新單元範圍；倘審議會決議結果使更新單元有大幅度變動時，恐造成所有程序重來，曠日廢時、成本增加且毫無意義。</p> <p>3.綜上，建議新增條文，「得自提審議更新單元範圍」以確保土地建物所有權人及實施者之權益。</p>

名稱及條文	修正意見	理由及說明
新竹市自行劃定都市更新單元檢核表	<p>建議新增指標：</p> <p>1.更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達二分之一以上。</p> <p>2.更新單元符合下列規定之一者：(一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達四公尺。(二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。</p>	<p>1.參考新北市都市更新單元劃定基準。</p> <p>2.為改善原有建築物因停車位不足或巷道狹小問題，對周邊環境造成公共安全等影響，建議增加兩項指標，以藉更新改善住宅基本環境。</p>

名稱及條文	修正意見	理由及說明
新竹市都市建築容積獎勵標準	<p>第十條第二項          ( 優先申請公益性獎勵排除條款 )</p> <p>建議新增：          自主更新團體</p>	<p>1.自主更新團體申請更新非常困難，往往因為住戶能負擔的財務程度不一，而無法完成。</p> <p>2.雖有政府補助款，僅補助部份規劃設計費，對於重建的費用仍需由地主自行籌措。</p> <p>3.因此，應鼓勵更新會申請額外支付成本的獎勵容積，避免為了繳納都更基金，造成更新會及全體住戶的負擔。</p> <p>1.依都市更新條例規定，申請地方容積獎勵上限為 20%，其中都市更新基金獎勵就佔可申請容積 1/2。</p> <p>2.更新單元若無法申請規模獎勵、或非屬更新地區，可申請之中央獎勵大部份需要成本(如綠建築、智慧建築)。</p> <p>3.新竹市屬房價平緩，辦理都市更新無太大誘因的區域，為配合地方政策，而申請 10%都市更新</p>

基金獎勵，使共同負擔費用提高，讓土地所有權人權益受損。對於新竹市的都市更新而言，是一個龐大的資金壓力，也讓欲辦理都市更新者，對都市更新望卻步。

項次	建築基地條件	建築物規劃設計	獎勵額度
一	全部建築基地 (一) 更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定屬於基地內自行退縮者，百分之八 應自該退縮線後再退縮淨寬二公尺以上建築。 (二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以 淨空設計。	(一) 更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定屬於基地內自行退縮者，百分之八 應自該退縮線後再退縮淨寬二公尺以上建築。 (二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以 淨空設計。	基準容積之 百分之八
二	(一) 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空 設計及設置無邊沿人行步道或滿足道路必要之路面寬，但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷 道之寬度未達八公尺，而依規定屬於基地內自行退縮 者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 (二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以 淨空設計。	(一) 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空 設計及設置無邊沿人行步道或滿足道路必要之路面寬，但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷 道之寬度未達八公尺，而依規定屬於基地內自行退縮 者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 (二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以 淨空設計。	基準容積之 百分之十

新舊法適用之規定。(修正條文第十三條)

八、為得合憲法所要求之正當行政程序及避免影響推動中都市更新案之妥適性，爰規定  
七、為避免更新案範圍之不確定性，明訂涉及文化資產或受保護樹木者，應先徵詢  
事業主管機關之處理意見。(修正條文第十條)

六、考量辦理都市更新之公益性，新增整建、維護區段內為改進公共設施以及都市更新  
及經都市更新爭議處理審議係留之土地，可劃定為同一更新案元。(修正條文)  
五、考量辦理都市更新之完整性，為達整體開發之目的，新增總審議要求擴大納入之更  
理調查，以縮短都市更新時程。(修正條文第五條、第九條)

四、原本辦法修正重複項目或相關字句以刪除。(刪除原條文第6條)

三、考量新竹市發展特性，為提高小面積土地之有效利用，鼓勵私有及公有土地一  
都市更新之辦理，故簡化程序，明確敘明面積在五百平方公里以上未滿一千平方公里  
公尺以上未滿一千平方公里之基地，皆需敘明理由，提經審議委員會審議，為加速  
件更新，其更新案面積得放宽至五百平方公里，依據現行條文，面積在五百平方  
尺之基地應符合之情形。(修正條文第四條)

二、配合本條例修訂法令依據條文及名稱。(修正條文第一條、第二條、第三條、第五  
一條、第六條、第七條、第八條、第九條、第十條、第十一條及第十三條)

為配合民國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)，依據本  
市都市計畫委員會審議通過發佈實施之，又本基準應依本條例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，故擬具本準則修正草案，  
名稱配合本條例修正為「新竹市都市更新案審定基準」，其修正草案要點如下：

第一年一月十六日訂定「新竹市都市更新案審定基準」(以下簡稱本準則)。  
第二十三條規定，使都市更新案(以下簡稱更新案)之劃定有所依據，已於民國一百  
新竹市政府(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

## 「新竹市都市更新案審定基準」修正草案總說明

## 「新竹市都市更新單元劃定基準」修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
法令名稱：新竹市都市更新單元劃定基準	法令名稱：新竹市都市更新單元劃定準則	為配合並依據都市更新條例第二十二條、第二十三條之用語，爰修正名稱。
第一條 新竹市政府（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）第二十二條、第二十三條之規定，特訂定本基準。	第一條 新竹市政府（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，特訂定本準則。	一、配合108年1月30日都市更新條例修正，法令條號調整。 二、配合都市更新條例第二十二條、第二十三條之用語，修正名稱。
第二條 都市更新單元（以下簡稱更新單元）劃定相關事項依 <b>本基準</b> 辦理。都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。	第二條 都市更新單元（以下簡稱更新單元）劃定相關事項依 <b>本準則</b> 辦理。都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。	配合都市更新條例第二十二條、第二十三條之用語，修正名稱。
第三條 依本條例第二十三條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。但符合本條例施行細則第二十一條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	第三條 依本條例第十一條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定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	一、配合108年1月30日都市更新條例修正，法令條號調整。 二、援引本條例施行細則第二十一條所定情形。
第四條 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	第四條 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	依據現行條文，面積在五百平方公尺以上未滿一千平方公尺之基地，皆需敘明理由，提經審議委員會審議。因此，為簡化程序，本條明確敘明面積

修正條文	現行條文	說明
<p>巷道，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。但其面積在五百平方公尺以上，且符合下列情形之一者，不在此限：</p> <p>(一) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害及本市高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經主管建築機關認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。</p> <p>(二) 街廓內相鄰土地業已建築完成且均未達更新年期三十年，無法合併更新者。</p> <p>(三) 更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。</p> <p>(四) 更新單元位於依本條例或都市計畫法規定程序劃定或變更應進行都市更新之地區內，且範圍內符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項各款之建築物基地面積合計達更新單元土地面積三分之一以上。</p>	<p>巷道，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。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議委員會審議通過者。</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第一款至第四款規定之一，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>在五百平方公尺以上，且應符合之情形。</p>
	<p>前項所稱街廓，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，該鄰接用地邊界視同街廓邊界。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>	

修正條文	現行條文	說明
<p>(五) 都市更新事業優先提供社會住宅或捐贈 都市更新基金，其申請建築容積獎勵額 度，達基準容積百分之十以上。</p> <p>(六) 其他提經都市更新及爭議處理審議會審 議通過者。</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第一款至第四款 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。 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>第一項所稱街廓，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，該鄰接用地 邊界視為街廓邊界。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>第五條</p> <p>依本條例第二十三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。但為達整體開發目的，新增但書。 的，經本府審議要求擴大納入之更新單元範</p>	<p>第五條</p> <p>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>前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單</p>	<p>一、配合108年1月30日都市更新條例 修正，法令條號調整。</p> <p>二、為達整體開發之目的，新增但書。</p> <p>三、指標項次調整。</p>

修正條文	現行條文	說明
圍，不受此限。	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十二項至第十五回標。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十二項至第十五回標。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。	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十二項至第十五回標。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。
第六條 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，得不受第四條及第五條規定限制：	一、為避免重大災害之發生。 二、合法建築物因地震、風災、水災、火災或其他重大事變致遭受損害，亟需重建。 三、高氯離子混凝土建築物、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。	一、配合108年1月30日都市更新條例第二十三條第一項規定，未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一項第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。本條規定全部以整建、維護方式實施，或符合情形且市府核准者，得不受第四條及第五條規定限制。
第六條 依本條例第二十三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	二、原條文規定牴觸本條例上開條文，爰刪除本條。	一、條號修正 二、配合108年1月30日都市更新條例修正，法令條號調整。 三、新增整建、維護區段內為改進公

修正條文	現行條文	說明
<p>第七條 自行劃定重建更新單元為非完整街廓基地，以鄰接土地不造成畸零地情事為原則，除應由建築師或專業技師簽證確認外，並應符合下列規定：</p> <p>一、依本條例第二十三條自行劃定之更新單元，除應符合第四條規定外，並以不造成街廓內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，應於擬具事業概要或擬訂都市更新事業計畫期間，辦理鄰地協調程序，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</p>	<p>(刪除)</p> <p>第八條 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>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>第九條 更新單元為非完整街廓基地，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，除應符合第四條規定外，並以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。</p> <p>二、配合 108 年 1 月 30 日都市更新條例修正，法令條號調整。</p> <p>三、新增自行劃定重建更新單元為非完整街廓基地，以鄰接土地不造成畸零地情事為原則，應由建築師或專業技師簽證確認。</p> <p>四、新增自行劃定重建更新單元為非完整街廓基地，若可能造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元之情形時，應辦理鄰地協調程序。</p>	<p>一、條號修正。</p> <p>二、配合 108 年 1 月 30 日都市更新條例修正，法令條號調整。</p> <p>三、新增自行劃定重建更新單元為非完整街廓基地，以鄰接土地不造成畸零地情事為原則，應由建築師或專業技師簽證確認。</p> <p>四、新增自行劃定重建更新單元為非完整街廓基地，若可能造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元之情形時，應辦理鄰地協調程序。</p>	<p>共設施以及都市更新及經都市更新爭議處理審議會審議保留之土地可劃定為同一更新單元。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>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、依本條例第二十三條自行劃定之更新單元，除應符合第四條及第五條規定外，其鄰地建物年限符合指標二或相鄰土地未達五百平方公尺之情形者，須由申請人辦理鄰地協調程序。</p>	<p>建物年限符合指標二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>第八條</p> <p>非屬都市計畫道路之現有巷道之全部或部分，經整體規劃為可供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得一併劃入更新單元，併都市更新事業計畫送本市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）審議通過後，予以廢止或改道，另依新竹市現有巷道廢止或改道有關規定辦理備查：</p>	<p>一、本條新增。</p> <p>二、新增現有巷道得一併劃入更新單元，經審議後依新竹市現有巷道廢止或改道之規定辦理備查。</p>	<p>(新增)</p>
<p>一、現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者。</p> <p>二、同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止者。</p> <p>三、因巷道現有寬度大於計畫道路寬度申請廢</p>		

修正條文	現行條文	說明
<p><u>止或改道者，以同街廓內沿線巷道為申請範圍辦理廢止或改道者。</u></p> <p><u>四、申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。</u></p>		
<p><u>第九條</u></p> <p>依本條例第二十三條申請自行劃定更新單元內涉及文化資產保存法第三條之文化資產、新竹市樹木及綠資源保護自治條例第三條之受保護樹木者，申請人應檢附各該目的事業主管機關之處理意見。</p>	<p>一、本條新增。</p> <p>二、新增自行劃定更新單元內涉及文化資產保存法第三條之文化資產、涉及新竹市樹木及綠資源保護自治條例第三條之受保護樹木者，應徵詢後檢附各該目的事業主管機關之處理意見。</p>	
<p><u>第十條</u></p> <p>有關都市計畫說明書規定應辦理市地重劃地區，擬依本條例第二十三條申請自行劃定更新單元，應符合下列規定：</p> <p>一、應俟市地重劃作業確定土地權利分配後始得申請劃定更新單元。</p> <p>二、市地重劃辦理完成後仍符合第五條之規定。</p>	<p><u>第十條</u></p> <p>有關都市計畫說明書規定應辦理市地重劃地區，擬依本條例第十一條申請自行劃定更新單元，應符合下列規定：</p> <p>一、應俟市地重劃作業確定土地權利分配後始得申請劃定更新單元。</p> <p>二、市地重劃辦理完成後仍符合第五條之規定。</p>	<p>配合 108 年 1 月 30 日都市更新條例修正，法令條號調整。</p>
<p><u>第十一條</u></p> <p>本基準所列事項，應於事業概要中載明；其依本條例第二十七條及第三十二條第二十二條第二項規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理</p>	<p>第十一條</p> <p>本準則所列事項，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>一、配合 108 年 1 月 30 日都市更新條例修正，法令條號調整。</p> <p>二、新增申請人得先申請自行劃定都市更新單元審查，其審查作業方</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>者，應於都市更新事業計畫中載明。</p> <p>二、申請人得先行檢附自行劃定都市更新單元檢核表、符合第四條至第十條規定應檢具之書件、其他依實際需求檢附之文件等送交機關審查，經機關函覆備查次日之日起六個月內，擬具事業概要或都市更新事業計畫報核。</p> <p>二、本府受理自行劃定都市更新單元申請案，其案情複雜或經機關認有必要時，將函知申請人依「申請核准都市更新事業概要」作業方式提報本府都市更新及爭議審議會討論，申請人應依審議結論辦理。</p>	<p>式如下：</p> <p>(一) 條件單純者，申請人應於機關函覆次日起六個月內擬具事業概要或都市更新事業計畫報核。</p> <p>(二) 條件複雜者，因考量後續實質審議亦等同事業概要或事業計畫等程序，故先依「事業概要」規範請申請人繳納審議規費，交由本府提報都市更新及爭議審議委員會討論。後續申請人依審議結論續辦，審議同意者，申請人依會議結論所訂期限內擬具事業概要報核；如屬擬具都市更新事業計畫報核時，應補足報核事業計畫與事業概要之審查費用差額。</p>	<p>（新增）</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、依中央法規標準法第十八條規定，新舊基準之整體法規得一體適用。</p>
<p>第十二條</p> <p>本基準中華民國〇年〇月〇日修正施行前已申請尚未核准之都市更新事業計畫案，除與本條例第二十三條規定不符者外，依修正前之規定辦理。但修正後之規定較有利於申請人者，得適用修正後之規定。</p>		

修正條文	現行條文	說明
<u>第十三條</u> 本基準自發布日施行。	<u>第十二條</u> 本準則自發布日施行。	條號修正。

三、臨接計畫道路或本身已指定期限之現有巷道，且面積達一千平方米公尺者。		<input type="checkbox"/> 得合，說明：○○○○。第三條規定	劃定基準第四條第二條以上，其中至少應包含一條計畫道路，且面積達一千五百平方米公尺者。	<input type="checkbox"/> 得合，說明：○○○○。第二條規定	一、尚未整之計畫待辦者。
二、臨接計畫道路或本身已指定期限之現有巷道，且面積達一千五百平方米公尺者。		<input type="checkbox"/> 得合，說明：○○○○。第二條規定	劃定基準第四條第一條規定	<input type="checkbox"/> 得合	(申請人自行評估並勾選審查結果) 三、重新單元劃定基準：(應符合下列規範之一)

申請之重新單元如非完整之都市計畫待辦，以鄰接土地不造成附屬地情事為原則，得由申請人委託建築師或專業技術師檢討，並出具證明文件。		<input type="checkbox"/> 得合 (請檢附相關證明文件)	申請之重新單元如非完整之都市計畫待辦，以鄰接土地不造成附屬地情事為原則，得由申請人委託建築師或專業技術師檢討，並出具證明文件。	<input type="checkbox"/> 得合	(申請人自行評估並勾選審查結果) 三、重新單元劃定條件：(應符合下列各項規定)
申請自行劃定重新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但得合本條例施行細則第二十條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。		<input type="checkbox"/> 得合，說明：○○○○。第三條	申請自行劃定重新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但得合本條例施行細則第二十條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	<input type="checkbox"/> 得合	(申請人自行評估並勾選審查結果) 三、重新單元劃定條件：(應符合下列各項規定)

申請日期	年 月 日	重新單元面積 ( $m^2$ )	申請單位	重新單元面積 ( $m^2$ )	(請簽名並蓋章)	行政區及地號 ○○區○○段○小段○○地號
------	-------	------------------	------	------------------	----------	-------------------------

新竹市自行劃定重新單元檢核表  
劃定○○重新單元申請表

章、基本資料：

<input type="checkbox"/> 訂定基準 第四條第五項規定之現有基 地，其面積達一千平方公里， 或該計畫道路或本府已指定建築線之現有基 地，已建築完成，雖無法律合規，且無建築 築設計畫及市容觀瞻，並為一處完成更新 下列情形之一者，不在此限：	<p>(一) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆            炸或其他不可抗力而遭受損害及本市高麗莊            子泥鄰土建築物、轉身泥牆建築物，經主管            建築機關認定有危險之虞，應立即拆毀或應            予修繕補強者。</p> <p>(二) 將廟內相鄰土地業已建築完成且尚未達更新            年期三十年，無法合併更新者。</p> <p>(三) 更新單元內合法建築物原建築容積合計高於            四項第三款規定。</p> <p>(四) 更新單元位址依本條例或都市計畫法規定逕            地區劃定或變更應進行都市更新之地區內，且            該圓內符合都市危險及老舊建築物加速重建            條例第三條第一項各款之建築物面積合計達            四項第四款規定。</p> <p>(五) 都市更新事業優先提供社會住宅或捐贈都市            更新基金，其申請建築容積獎勵額度，達基            本標準，須由各該建築容積獎勵計劃之主            管機關說明。</p> <p>(六) 其他提經都市更新及爭議處理審議會審議通            過者。</p> <p>五、相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，其            中應至少有一街廓得合第一款至第四款規定            之一，並採整體開發一處完成更新，且不影            韵各街廓內相鄰土地之開發。</p>
<input type="checkbox"/> 訂定基準 第四條第五項規定之現有基 地，其面積達一千平方公里， 或該計畫道路或本府已指定建築線之現有基 地，已建築完成，雖無法律合規，且無建築 築設計畫及市容觀瞻，並為一處完成更新 下列情形之一者，不在此限：	<p>(六) 其他提經都市更新及爭議處理審議會審議通            過者。</p>
<input type="checkbox"/> 訂定基準 第四條第五項規定之現有基 地，其面積達一千平方公里， 或該計畫道路或本府已指定建築線之現有基 地，已建築完成，雖無法律合規，且無建築 築設計畫及市容觀瞻，並為一處完成更新 下列情形之一者，不在此限：	<p>(五) 都市更新事業優先提供社會住宅或捐贈都市            更新基金，其申請建築容積獎勵額度，達基            本標準，須由各該建築容積獎勵計劃之主            管機關說明。</p>
<input type="checkbox"/> 訂定基準 第四條第五項規定之現有基 地，其面積達一千平方公里， 或該計畫道路或本府已指定建築線之現有基 地，已建築完成，雖無法律合規，且無建築 築設計畫及市容觀瞻，並為一處完成更新 下列情形之一者，不在此限：	<p>(四) 更新單元位址依本條例或都市計畫法規定逕            地區劃定或變更應進行都市更新之地區內，且            該圓內符合都市危險及老舊建築物加速重建            條例第三條第一項各款之建築物面積合計達            四項第四款規定。</p>
<input type="checkbox"/> 訂定基準 第四條第五項規定之現有基 地，其面積達一千平方公里， 或該計畫道路或本府已指定建築線之現有基 地，已建築完成，雖無法律合規，且無建築 築設計畫及市容觀瞻，並為一處完成更新 下列情形之一者，不在此限：	<p>(三) 更新單元內合法建築物原建築容積合計高於            四項第三款規定。</p>
<input type="checkbox"/> 訂定基準 第四條第五項規定之現有基 地，其面積達一千平方公里， 或該計畫道路或本府已指定建築線之現有基 地，已建築完成，雖無法律合規，且無建築 築設計畫及市容觀瞻，並為一處完成更新 下列情形之一者，不在此限：	<p>(二) 將廟內相鄰土地業已建築完成且尚未達更新            年期三十年，無法合併更新者。</p>
<input type="checkbox"/> 訂定基準 第四條第五項規定之現有基 地，其面積達一千平方公里， 或該計畫道路或本府已指定建築線之現有基 地，已建築完成，雖無法律合規，且無建築 築設計畫及市容觀瞻，並為一處完成更新 下列情形之一者，不在此限：	<p>(一) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆            炸或其他不可抗力而遭受損害及本市高麗莊            子泥鄰土建築物、轉身泥牆建築物，經主管            建築機關認定有危險之虞，應立即拆毀或應            予修繕補強者。</p>

<p style="text-align: right;">指標 審查待合</p> <p>(申請人請先自行檢核，經劃定更新地圖免檢核)</p>	<p>建築物及地圖環境評估指標：</p> <p>(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、專業技師或鑑定者。</p> <p>(二)更新單元內現有巷道闊度小，寬度小於六公尺者之長度佔現有巷道長度比例達二分之一以上。</p> <p>(三)更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚牆、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之鋼筋混擬土牆及磚牆、二十年以上之鋼筋混擬土牆及預鑄混擬土牆、四年以上之磚牆或鑄形，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、專業技師或鑑定者。</p> <p>(四)更新單元內建築物有基礎下陷、主要螺栓、牆壁及樓板等情形或變形，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、專業技師或鑑定者。</p> <p>(五)更新單元內合法建築物地面層使用現況不得現行都市計畫使用分區之規定，其樓地板面積比例達二分之一以上。</p> <p>(六)更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師、專業技師或鑑定者之理據而直接排放之棟數比例達二分之一以上。</p> <p>(七)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或裝設噴水系統，並經委託建築師、專業技師或鑑定者。</p> <p>(八)更新單元內建築物耐震設計標準，不得內政部七十八年五月五日台內營字第十九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。</p> <p>(九)客廳更新單元內且未供公共通行之計量道路之面積比例達二分之一以上。</p>
---	--

<p>(十) 重新單元範圍現有建築率大於法定建築率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建築率及容積率之計算，以合法建築物為限。</p>	<p>(十一) 重新單元內平均房屋住棟地板面積係於本市房屋住棟地板面積低於本市每戶房屋住棟地板面積平均水準之二分之三以下或重新單元內每戶房屋住棟地板面積低於本市每戶房屋住棟地板面積及本市指定期之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。</p>
<p>(十二) 諸申請之重新單元內公園、綠地、廣場未開闢完或者。</p>	<p>(十三) 內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。</p>
<p>(十四) 重新單元距離下列地區二百公尺內：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本市重大建設</li> <li>2. 古蹟</li> <li>3. 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。</li> <li>4. 基地面積達一千平方公里以上之廣場</li> </ol>	<p>(十五) 重新單元面積在三十平方公里以上或完整面積，並應無辦地圖說明書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面積均超過十分之三。</p>
<p>□符合</p>	<p>超過十分之三之意。</p>

申請人及建築師、專業技術或機構  
(請加蓋公司大章)

建築物 類別	建築物或防火 構造建築物 面積 (m <sup>2</sup> )	構造 方式	構造 方式	構造 方式	是 否	備註	
						防火建築物 或防火 構造建築物	建築物 門牌
1							
2							
3							
4							
5							
合計							
	B/(A+B) 1/2						
符合新竹市更新單元劃定準則之指標（一）更新單元內屬非防火建築物或 非防火構造建築物之樓數比例達二分之一以上。以上鑑定結果，本人願承擔所 提資料均屬真實且依法行事，如有虛假，願負一切法律責任。							
受委託 之建築 師、專 業技術 人員鑑定 人簽署							

(一) 防火建築物或防火構造建築物調查表：

指標調查表

建築物及地圖 證明文件	認定方式 證明文件	環境狀況指標 證明文件
<p>1. 有開非防火建築物或防火機道以主要構造之柱、梁、承重牆壁、樓地板及屋頂之任一構造認定之，並應由建築師、專業技術員或相關機構認定。</p> <p>2. 以機器辦理鑑定時，該鑑定人員應由建築師或專業技術員辦理鑑定。</p> <p>3. 有關建築師資格以須有開業執業證書並加入建築師公會為限，專業技術員（如土木技師、結構工程師、消防技術等相關專業者）以須有技術證書及職業執照並參加技術公會者為限。</p> <p>4. 有關『『鑑』及『鑑』之定義，依建築技術規則第1條第42、43項之規定如下：</p> <p>『鑑』：建築物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者。</p> <p>『鑑』：以具有單獨或共同之出入口並以鑑開口『鑑』：以具有單獨或共同之出入口並以鑑開口</p> <p>之防火牆及防火樓板區劃分開者。</p> <p>4. 如屬營建章建築物，以民國98年12月31日以前興建完成者為限，並應檢附相關證明文件。（營建章建築物相應證明文件。</p> <p>5. 簡建築使用執照建築物，面積以實測面積為準，並說明：(3) 繼納自来水、電費收據或證明。)</p>	<p>(一) 更新單元內屬非防火建築物或非防火機道建築物之機器鑑定者。</p> <p>比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技術員或機器鑑定者。</p> <p>3. 有關『『鑑』及『鑑』之定義，依建築技術規則第1條第42、43項之規定如下：</p> <p>『鑑』：建築物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者。</p> <p>『鑑』：以具有單獨或共同之出入口並以鑑開口『鑑』：以具有單獨或共同之出入口並以鑑開口</p> <p>之防火牆及防火樓板區劃分開者。</p> <p>4. 如屬營建章建築物，以民國98年12月31日以前興建完成者為限，並應檢附相關證明文件。（營建章建築物相應證明文件。</p> <p>5. 簡建築使用執照建築物，面積以實測面積為準，並說明：(3) 繼納自来水、電費收據或證明。)</p>	<p>應檢附相關證明文件。</p>

證明文件及認定方式：

	現有管道 鋪設說明 及地圖	認定方式	1. 「現有管道」以下列方式認定：
(二)更新單元內現有管道鑿曲狹小，寬度小於六公尺者之長度佔現有管道總長度調查表：			<p>(1)現有管道：依據新竹市建築管理自治條例第4條所定義，但不包括類似道路及防火巷。</p> <p>(2)申請基地建築物圖建章建築物者：以新竹市戶政所定義，但不包括類似道路及防火巷。</p> <p>(3)現有管道其寬度不一時，以整條現有管道平均丈量計算。</p> <p>3.現有管道「鑿曲」係指以現有巷之任二條切線相交現為鑿曲。</p>
	建築物及地圖 鋪設說明	文件	<p>(二)更新單元內現有管道 鋪設如圖 寬度較小，寬度 較大或較長 者之長度佔現 有管道總長度 比例達二分之 一以上。</p>
			<p>(1)以水溝內緣或斷壁邊緣為準，水溝內緣不包括扶手所蓋蓋之量。</p> <p>(2)但水溝加蓋後可供人、車通行者或無排水溝者，以兩旁建築物之外牆或現有圍牆間之最小 其他相隔距離。</p> <p>(3)現有管道其寬度不一時，以整條現有管道平均丈 量計算。</p> <p>(4)現有管道「鑿曲」係指以現有巷之任二條切線相 交現為鑿曲。</p>

※檢附文件及認定方式：

詳估結果	符合新竹市更新單元劃定準則之指標 (二)更新單元內現有管道鑿曲狹小，寬度小於六公尺者之長度佔現有管道總長度比例達二分之一以上。	
計算結果	B/A 1/2	
合計	A	B
4		
5		
3		
2		
1		
鋪設 現有管道	現有管道總長度 (公尺)	六公尺者之長度 (公尺)
鋪設 現有管道	鋪設 現有管道總長度 (公尺)	六公尺者之長度 (公尺)
(由申請人填 具檢附之證明 文件)		

建築物及地圖 證明文件	規定方式	鑑定結果及指標
<p>(三)更新增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 之鑑定標準。</p> <p>1.各種構造建築物使用年期，應依使用執照或建築物 登記簿顯示所載構造及檢發日期（或建物完成就 付清二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物 之鑑定標準）為準。</p> <p>2.如屬營造章建築物，以民國93年12月31日前興建完 成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附相關 證明文件。</p> <p>3.有建造執照無使用執照之建築物，面積以實測面 積為準，並應檢附相關證明文件。</p> <p><input type="checkbox"/>其他相關證 明文件（無 則免附）</p>	<p>以上之鑑骨泥牆土造。 磚筋泥牆土造、三十年以 上之加強磚造及鋼 筋磚造、三十年以上之 鋼筋泥牆土造及預鑄 混凝土造、四十年以 上之鑑骨泥牆土造。</p>	

※檢附文件及規定方式：

建築物構別 使用已逾年期之面積 (平方公尺)	磚層數 構造別	使用年期 (平分公尺)	是 否	備註	計算結果 B/(A+B) 1/2	詳估結果 十一年以上之加強磚造及鋼 筋磚造、三十年以上之 鋼筋泥牆土造及預鑄 混凝土造、四十年以 上之鑑骨泥牆土造。
(由申請人 填具檢附之 證明文件)	1	—	—	—	A	詳估結果 十一年以上之加強磚造及鋼 筋磚造、三十年以上之 鋼筋泥牆土造及預鑄 混凝土造、四十年以 上之鑑骨泥牆土造。
	2	—	—	—	B	詳估結果 十一年以上之加強磚造及鋼 筋磚造、三十年以上之 鋼筋泥牆土造及預鑄 混凝土造、四十年以 上之鑑骨泥牆土造。
	3	—	—	—	—	詳估結果 十一年以上之加強磚造及鋼 筋磚造、三十年以上之 鋼筋泥牆土造及預鑄 混凝土造、四十年以 上之鑑骨泥牆土造。
	4	—	—	—	—	詳估結果 十一年以上之加強磚造及鋼 筋磚造、三十年以上之 鋼筋泥牆土造及預鑄 混凝土造、四十年以 上之鑑骨泥牆土造。
	5	—	—	—	—	詳估結果 十一年以上之加強磚造及鋼 筋磚造、三十年以上之 鋼筋泥牆土造及預鑄 混凝土造、四十年以 上之鑑骨泥牆土造。
	合計	—	—	—	—	詳估結果 十一年以上之加強磚造及鋼 筋磚造、三十年以上之 鋼筋泥牆土造及預鑄 混凝土造、四十年以 上之鑑骨泥牆土造。

(三)各種構造物使用年期調查表：

<p>(四) 建築物有基體下陷、主要螺栓及牆壁等腐朽破損或變形調查表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物種類</th><th>建築物門牌</th><th>總面積 者(請勾選)</th><th>基體 腐朽破損或變形 (請勾選)</th><th>下陷 螺栓 牆壁</th><th>合計</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>(委託建築 師、專業技 師或機構鑑 定並由申請 人填具檢附 件)</td><td>B/(A+B) 1/2</td><td></td><td></td><td>-</td><td>5</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>4</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>3</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>2</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1</td></tr> </tbody> </table>						建築物種類	建築物門牌	總面積 者(請勾選)	基體 腐朽破損或變形 (請勾選)	下陷 螺栓 牆壁	合計	(委託建築 師、專業技 師或機構鑑 定並由申請 人填具檢附 件)	B/(A+B) 1/2			-	5						4						3						2						1
建築物種類	建築物門牌	總面積 者(請勾選)	基體 腐朽破損或變形 (請勾選)	下陷 螺栓 牆壁	合計																																				
(委託建築 師、專業技 師或機構鑑 定並由申請 人填具檢附 件)	B/(A+B) 1/2			-	5																																				
					4																																				
					3																																				
					2																																				
					1																																				
<p>符合新竹市重新量測建築物之標準，本人民切勿以此計算結果之錯誤率為依據，以免誤判。</p> <p>以下階段、主要螺栓及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比列達二分之一以上。以上鑑定結果，本人願切勿據此資料均逕行裁處。</p> <p>事，如有虛假，願負一切法律責任。</p>																																									
<p>受委託之建築師、專業技師或機構鑑定人簽署</p>																																									
<p>建築物及地圖 證明文件方式</p>																																									
<p>(四) 重新量測建築物鑑定細節之圖表如下：</p> <p>1. 有圓單元內建築物有基體下陷、主要螺栓、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之鑑定標準，係由各項建築物針對該項或該項形貌之鑑定標準，進行判斷及相對應。</p> <p>「基體下陷」或「主要螺栓、牆壁等腐朽 破損或變形」項目，每操作現況記錄及相 關詳細照片，進而判定該項建築是否危險。 鑑定報告之相圖說明文字如下：</p> <p>(1) 平面示意圖：用以表示平面配置、隔 牆、樓層距離位置、相隔位置方向。</p> <p>(2) 立面示意圖：測量並紀錄傾斜、損壞之 位置。</p> <p>(3) 其他圖說：其他特殊情形亦需加以繪製 位置。</p> <p>(4) 視窗紀錄：腐朽破損或變形位置、狀況 說明文字 (無 則免附)</p> <p>(5) 照片紀錄 及其他相關證 明文件 (無 則免附)</p> <p>2. 如屬鑑章建築物，以民國93年12月31日前製 建完成者為限，並應檢附相關證明文件。</p>																																									

(四) 重新量測建築物鑑定細節之圖表如下：

1. 有圓單元內建築物鑑定細節之圖表如下：

1. 有圓單元內建築物有基體下陷、主要螺  
栓、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安  
全之虞者之鑑定標準，係由各項建築物針對該項或  
該項形貌之鑑定標準，進行判斷及相對應。

「基體下陷」或「主要螺栓、牆壁等腐朽  
破損或變形」項目，每操作現況記錄及相  
關詳細照片，進而判定該項建築是否危險。  
鑑定報告之相圖說明文字如下：

(1) 平面示意圖：用以表示平面配置、隔  
牆、樓層距離位置、相隔位置方向。

(2) 立面示意圖：測量並紀錄傾斜、損壞之  
位置。

(3) 其他圖說：其他特殊情形亦需加以繪製  
位置。

(4) 視窗紀錄：腐朽破損或變形位置、狀況  
說明文字 (無  
則免附)

(5) 照片紀錄  
及其他相關證  
明文件 (無  
則免附)

2. 如屬鑑章建築物，以民國93年12月31日前製  
建完成者為限，並應檢附相關證明文件。

清潔主	建築物種類	有危險之虞者 (請勾選)	總面積 者(請勾 選)	建築物門牌	建築物總數	合計
5						
4						
3						
2						
1						

建築物及地圖 文件證明	認定方式 說明狀及指標	(五)更新增元內合 法建築物地面積使用 規定
<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用 <input checked="" type="checkbox"/> 執照影本或 執照證本 <input checked="" type="checkbox"/> 建築物證明 文件 <input checked="" type="checkbox"/> 地盤證明 文件 <input checked="" type="checkbox"/> 公地使用分 區及公共設 施證明 <input checked="" type="checkbox"/> 土地使用分 區證明 <input checked="" type="checkbox"/> 證本 <input checked="" type="checkbox"/> 建築物證明 文件 <input checked="" type="checkbox"/> 地盤證明 文件 <input checked="" type="checkbox"/> 地盤證明 文件 <input checked="" type="checkbox"/> 現況照片 <input checked="" type="checkbox"/> 其他相關證 明文件 (無 則免附)	1.合法建築物依本府建築主管機關核定標準或 建築物登記簿辦理。 2.由申請人檢附「土地使用分區及公地範圍用 地證明」、現況照片及依新竹市土地使用分區 及都市設計審制規則之檢討結果。 3.有建造執照無使用執照之建築物，由申請人檢 附現況會勘照片及檢具建築師或專業技師簽 其樓地板面積比例達二分之一以上。	說明。 其樓地板面積比例達二分之一以上。

檢附文件及認定方式：

(由申請人填 具申請範圍合 法建築物地面 積面積、合法 建築物證明文件 及檢附之相關 證明文件)	地使用現況不得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。	詳估結果
10	B/(A+B) ≥ 1/2	計算結果
9	—	合計
8	—	10
7	—	9
6	—	8
5	—	7
4	—	6
3	—	5
2	—	4
1	—	3

板面積調查表：

(五)更新增元內合法建築物地面積使用現況不得現行都市計畫使用分區之規定，其樓地

建築物及地圖標 識說明文件	(六) 更新單元 內建築物識說明文 件之使用執照圖 具之使用執照圖 化叢地或經委託 建築物使用執照證 書。
建築物或事業設 施之標示說明文 件 (無則免附) <input type="checkbox"/> 其他相關證明文 件 (無則免附)	1. 由建築主管機關出具之使用執照圖或委託建 築物使用執照證 書。 2. 如需蓋章建築物，以民國93年12月31日前興建 完成者為限，並應檢附相關證明文件。 3. 建築物使用執照建築物，由申請人檢附現況會勘照 片及檢具建築師或專業技師簽證證明。 4. 建築物或事業設 施之標示說明文 件 (無則免附)

※檢附文件及認定方式：

建築物標示 (委託建築師、專 業技師或機械鑑定 師由申請人填具檢 附之證明文件)	是	建築物標示 (委託建築師、專 業技師或機械鑑定 師由申請人填具檢 附之證明文件)	否
符合新竹市更新單元劃定準則之指標 (六) 更新單元內建築物識量 所排水、生活排水均未經處理而直接排放之機數比例達二分之一以 上。以上鑑定結果，本人願切結所提供的資料均經審查證實且依法行事，如有 違假，願負一切法律責任。	計算結果 B/(A+B) 1/2	受委託之建築 師、專業技師 或機械鑑定 師之簽署	(若無則免)
5	合計	4	人簽署
3	計算結果 B/(A+B) 1/2	受委託之建築 師、專業技師 或機械鑑定 師之簽署	或機械鑑定 師之簽署
2	2	建築物識量 器具之說明文 件	(六) 更新單元 內建築物識量
1	1		(六) 更新單元 內建築物識量

(六) 建築物識量水處理設施之機數調查表：

	<p>(七) 重新單元內 建築物及地盤 證明文件及認定方式</p>	<p>說明： 一、合法律建築物之認定方式： 1. 合法律建築物依本府建築主管機關認定標準或 出其之使用執照圖說。 2. 4層以上（含4樓）之合法律建築物經監理委員會審核 以客用昇降機認定。 3. 法定停車位以汽車停車位為限，並以使用執照圖之記載為準。 4. 建築物機械區三分之二以上，且該四層以上合法律建築物 以客用升降機認定。 5. 法定停車位以汽車停車位為限，並以使用執照圖之記載為準。</p>
	<p>(八) 重新單元內 建築物及地盤 證明文件及認定方式</p>	<p>說明： 一、合法律建築物依本府建築主管機關認定標準或 出其之使用執照圖說。 2. 4層以上（含4樓）之合法律建築物經監理委員會審核 以客用昇降機認定。 3. 法定停車位以汽車停車位為限，並以使用執照圖之記載為準。 4. 建築物機械區三分之二以上，且該四層以上合法律建築物 以客用升降機認定。 5. 法定停車位以汽車停車位為限，並以使用執照圖之記載為準。</p>

說明：文件及認定方式：

建築物 識別 號	四層樓以上 無設置電梯 牆壁主	四層樓以上 設置且法律 認定標準	法律建築物 認定標準	法定停車 位數	(請勾選) 之一	(請勾選)	A/A之1/2	B/A之1/2	計算結果 等合新竹市重新單元劃定準則之指標 (七) 重新單元內四層以上之合法律建築 物機械區佔重新單元內建築物機械區三分之二以上，且該四層以上之合法律建築 物證明文件及地盤證明文件之結果	計算結果 等以上無設置電梯及法律建築物機械區三分之二以上，且該四層以上之合法律建築 物證明文件及地盤證明文件之結果
1										
2										
3										
4										
5										
合計										

(七) 重新單元內四層以上之合法律建築物無設置電梯及法律建築物證明查表：

(八) 廣新單元內建築 物財產證計據單，不得 將該單物使用年期，應依使用 執照或建物登記簿單本所載構造別及 影本或建物登記 簿單本	1. 各種構造建築物使用年期，應依使用 執照或建物登記簿單本所載構造別及 影本或建物登記 簿單本	2. 如屬舊章建築物，以民國93年12月31 日為起算之起算日期（或建物完成日期）為準。 日內營業第六十九 ○一號修正之建築技術規則規定者之 規則規定者之標數比例 達二分之一以上。
建築物及地圖	認定方式	標數狀況指標 證明文件

證明文件及認定方式：

建築物標數 請註 (申請人填具)	是否符合財產證計據單 建道核淮日期	標數比例達二分之一以上。
計算結果 B/(A+B) ≥ 1/2	合計	
5	—	
4	—	
3	—	
2	—	
1	—	

定者之標數調查表：

(八) 建築物財產證計據單，不得內政部78年5月5日台內營字第691701號修正之建築技術規則規

建築物及地圖 證明文件	認定方式	(九) 等級更換率元 現況道路寬度「未供公共通行」係指未能通行或 (比例尺不 得 小於 1/2000)	1. 計量道路「未供公共通行」係指未能通行或 現況道路寬度未達部市計量規定之寬度。 2. 「等級」更換率元之計量道路係指計量道路 內且未供公共通行之 量尺牌或測量 現況照片 等級更換率元 現況道路寬度未達部市計量規定之寬度。 3. 計量道路未供公共通行之面積之計算需檢具 量尺牌所附 量尺牌或測 量尺牌、專業技術所簽認之計算式。 建議函、專業技術所簽認之計算式。 建議函、專業技術所簽認之計算式。	<input type="checkbox"/> 其他相關證 明文件 (備 則適用)
----------------	------	---	---	--

檢附文件及認定方式：

計算結果 文件	B/A 1/2	A	B	詳估結果 符合新竹市更換率元劃定期準則之指標 (九) 等級更換率元內且未供公共 通行之計量道路之面積比例達二分之一以上
1				
2				
3				
4				
5				

(九) 等級更換率元內且未供公共通行之計量道路之面積調查表：

建築物及地圖 證明文件	認定方式	環境狀況指標 證明文件證明文件
<b>(十一)更新增築物依本府建築主管機關認定標準或 建築物使用執照影本辦理。</b>		

檢附文件及認定方式：

計算結果		詳估結果	
符合新竹市更新增築瓦創定準則之指標 (十)更新增築瓦範圍現有建築率大 於法定建築率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建築率及容積率之 計算，以合法建築物為限。			
A/C>D , B/C<1/2 E	現有建築率： A/C % ; 法定容積率： E %	法定建築率： D % ; 法定容積率： E %	更新增築瓦總面積： C
5	B	A	合計
4			
3			
2			
1			
備註(申請人填具)	建築容積 ( $m^3$ )	建築面積 ( $m^2$ )	檢附(申請人填具)

(十)更新增築瓦範圍現有建築率及容積率調查表：

建築物及地盤 標識說明文件	認定方式 1. 「本市居住樓地盤平均地基水準」係指最近一次行政院主計處公布臺灣地區戶口及住宅普查或臺灣地區人口及居住調查報告新竹市平均每戶居住樓地盤平均地基水準之三分之二以下或更高等級之三等分之二以下或更高等級。 2. 如屬舊章建築物，以民國93年12月31日前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附相關文件證明之。 3. 有建築無建築使用執照證件，面積以實測面積為準，並應檢附相關證明文件。
(十二) 重新單元內平均每戶居住樓地盤面積依於市每戶居住樓地盤面積平均地基水準之三分之二以下或更高等級之三等分之二以下或更高等級。 ■ 建物空隙率 ■ 本 <input checked="" type="checkbox"/> 其他相間證明文件 (無則免附)	平均水準之上數達二每戶居住樓地盤面積依於市每戶居住樓地盤面積平均地基水準之三分之二以下或更高等級之三等分之二以下或更高等級。 ■ 建物空隙率 ■ 本 <input checked="" type="checkbox"/> 其他相間證明文件 (無則免附)

檢附文件及認定方式：

序號	申請物 件	申請地 方數 (m <sup>2</sup> )	每戶居住地 板面積 值為本市每戶平 均居住地 板面積之戶數	人填具檢附之 證明文件)
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
合計	A	B	C	D m <sup>2</sup> 當地居住地 板面積平均水準：
(B/A) 2/3D or				
(C/A) 1/2				

(十一) 更新單元內平均每戶居住地盤面積水準調查表：

<p>地圖附註說明文件</p> <p>（十二）更新單元內公圖、綠地、廣場未開闢完成者調查表：</p>	<p>公圖、綠地、廣場未開闢係指未經本市民政府、綠地、廣場主管（辦）單位辦理徵收開闢建者，未開闢之公園、綠地、廣場用地者，例如不得小於1/1000）</p> <p>範例圖（比例尺不得小於1/1000）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 土地權利證明文件</p> <p><input type="checkbox"/> 廣場未開闢證明文件</p> <p><input type="checkbox"/> 其他相關證明文件</p> <p><input type="checkbox"/> 文件（無則免附）</p>	<p>（十二）更新單元內公園、綠地、廣場未開闢完成者。</p> <p>地圖附註說明文件。</p> <p>廣場未開闢公園、綠地、廣場用地之土地權利證明文件。</p> <p>其他相關證明文件。</p> <p>完成者。</p>
--	--	--

※檢附文件及認定方式：

<p>（十二）更新單元內公園、綠地、廣場未開闢完成者調查表：</p>	<p>詳估結果</p> <p>符合新竹市更新單元劃定準則之指標（十二）更新單元內公園、綠地、廣場未開闢完成者。</p>
<p>未開闢完成綠地</p>	<p>未開闢完成廣場</p>
<p>未開闢完成公園</p>	<p>未開闢完成公園</p>
<p>項目</p>	<p>計量名稱</p>

指標	認定方式	檢附證明文件及認定方式：
(十三) 內政部及 市指定之古蹟	古蹟內政部或新竹市文化局公布之資料為 標準，都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史 建築及推動保存之歷史建築及推動保存之資料為 標準。	■相關證明文件

詳估結果	符合新竹市更新增單元劃定準則之指標 (十三) 內政部及市指定之古蹟、 都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之資料。			
指標 (申請人填具 說明文件)	內政部及市指定之 古蹟 (請勾選)	都市計畫劃定之保 存區 (請勾選)	推動保存之歷史建 築及推動保存之資料 說明文件)	詳估說明文件

(十三) 內政部及市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史建築及推動保存之資料。

<p>(十四) 重新單元劃定之指標：</p> <p>1. 指標十四之本市重 大建設如下：</p> <p>(1) 載軌運輸系統統車站、火車站、公共運輸轉運站；            (2) 快速道路：認定範圍以快速道路邊界至重新單元            地下街) 出入口。            定。並其「車站出入口」不包括其他連結性(如            延高架段。上開車站得就已編列年度預算作為認            懇車站統或鐵路系統車站(含車站出入口)、捷            地鐵系統統車站。</p> <p>(3) 高速公路：認定範圍以高速公路邊界至重新單元            最短直線距離。</p> <p>(4) 其他經本府認定之建設。</p> <p>□其他相關證明文件            □市定古蹟。            2. 指標十四之政府機關指定之古蹟係指國家古蹟與            市定古蹟。            3. 「重新單元劃定重 大建設、古蹟及觀光據點、            古蹟及觀光據點、公園、綠地或廣場之任一點(無需包含全部            包含全部更新單元範圍)，係由更新單元範圍任一點(無需            包含全部更新單元範圍)至本市重 大建設、古蹟及觀            光據點、公園、綠地或廣場之任一點(無需包含全部            重大建設、古蹟及觀光據點、公園、綠地或廣場)，並            以圓面量測方式之最短直線距離為準。</p>																
<p>（十四）重新單元劃定文件及認定方式：</p> <table border="1"> <tr> <td>建築物及地圖 應檢附證明 文件</td> <td>認定方式 說明</td> <td>指標說明</td> </tr> <tr> <td>（由申請人填 寫） 具檢附之證 明文件</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		建築物及地圖 應檢附證明 文件	認定方式 說明	指標說明	（由申請人填 寫） 具檢附之證 明文件											
建築物及地圖 應檢附證明 文件	認定方式 說明	指標說明														
（由申請人填 寫） 具檢附之證 明文件																

<p>（十四）重新單元劃定重 大建設、古蹟、公園、綠地或廣場二百公尺以內調查表：</p> <p>符合新竹市重新單元劃定準則之指標之指標 (十四) 重新單            元劃定範圍下列地區二百公尺內：1. 本市重 大建設2. 古蹟3. 位於已            編列年度預算或已編列年度預算開闢面積○。五公頃以上之公園、綠            地。4. 基地面積達一千公頃以上之廣場            開闢或已編列年度預算開闢面積○。五公頃以上之公園、綠            地結果</p>	
重 大建設及政府機關設 定之古蹟、公園、綠地 或廣場之名稱	地點名稱 正確(公尺)
申請人填 寫	備註
（由申請人填 寫） 具檢附之證 明文件	

<p>土地及建築 建築物登記 簿謄本 事實摘要 同意書 私有土地 面積 公尺以上或完整地圖 說明文件及指標 建築物及地圖 文件</p>	<p>(十五) 更新單 1. 土地及合法建築物所有權人數及面積同意比例 計算以私有土地及合法建築物為準。另請查表 「拆除和」條款符合都市更新條例第12條規 範說明會及土地及合法建築物面積。 該說明會及土地及合法建築物面積 並其所有土地面積及合法建築物面積 均超過十分之三， 該建築物所有權人 說明會及土地及合法建築物面積 並其所有土地面積及合法建築物面積 均超過十分之三之意。</p>
---	--

審核附文件及認定方式：

項目	申請人填寫 說明文件及指標 建築物登記 簿謄本 私有土地 面積 公尺以上或完整地圖 說明文件及指標 建築物及地圖 文件	詳列結果 將合新竹市更新單元劃定準則之指標 (十四) 更新單面積在三 千平方公尺以上或完整地圖，並應舉辦說明會及土地及合法建築物 面積及公尺以上或完整地圖，並應舉辦說明會及土地及合法建築物 面積均超過十分之三之意。
<p>全體總合 (A=a+b)</p> <p>公有 (a)</p> <p>私有 (b=A-a)</p> <p>計算總合 (C=b-C)</p> <p>同意數 (C)</p> <p>同意數比例 (%) (C/B)</p> <p>更新單面積：<math>m^2 &gt; 3000 m^2</math> 且 D、E、F、G&gt;30% 且 單瓣地圖說明會</p>		

超過十分之三之意調查表：

(十五) 更新單面積在三千平方公尺以上或完整地圖，並應舉辦說明會及土地及合法建築物所有權人填寫  
說明會及指標  
建築物登記  
簿謄本  
私有土地  
面積  
公尺以上或完整地圖  
說明文件及指標  
建築物及地圖  
文件

申請人 ○○○

備  
註

註：本會通知如謹以雙掛號寄出  
本：新竹市政府都發展處

正

本：同出席單位、列席單位

(<http://urban.hcgc.gov.tw/updat>)

3、有關更新相應法令規定可參照新竹市政府都發展處/都市更新資訊網  
都市更新事案。

○○月○○日前回覆聯絡人，若未於前開期限內回覆，則視為不願意參與本次  
會議。臺灣參與本次協調會，並請填妥附件之「參與意願調查表」並於○○年  
○○月○○日，會議所用(O)地圖等○○筆土地及其地上物)。除此之外，  
查本更新單元之鄰地為 台灣所有(O)地圖等○○筆土地及其地上物)。除此，

申請，你方徵詢本更新單元相鄰土地住戶於本次一件事辦理之意願。

新竹市政府都發展處依據第四條及第五條規定，提出自行劃定更新單元之  
更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人，擬依都市更新條例第二十三條、

說明：

筆土地及其地上物之所有權人

出席單位：新竹市○○區○○段○○段○○地圖等○○筆土地○○地圖等○○

開會地點：

開會時間：

地圖等○○筆土地及其地上物是否於本次一件事劃入都市更新單元協調會

開會事由：徵詢「新竹市○○區○○段○○段○○地圖等○○筆土地」鄰近土地○○地

附件：參與意願調查表

發文字號：

發文日期：

受文者：

聯絡地址：

聯絡電話：

聯絡人：

新竹市○○區○○段○○段○○地圖等○○筆土地  
及其地上物劃入都市更新單元協調會 請會通知單

中華民國 年 月 日

聯絡電話：

聯絡地址：

所有權人：

範圍內。

地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元

 懿願納入「新竹市○○區○○段○○地號等○○筆土地」

理。

範圍內，未來並同意你都市更新條例及相關法令規定辦理

地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元

 有意願納入「新竹市○○區○○段○○地號等○○筆土地」

本人對於是否同意劃入更新單元範圍之意願表達如下：

建築						(m <sup>2</sup> )A
建物門牌						主建物及附屬建物面積(m <sup>2</sup> )B
共有部份面積B						共有部份面積C
權利範圍C						持分面積
(m <sup>2</sup> )(A+B)xC						

## 二、建物

持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍 (m <sup>2</sup> )	土地面積 (m <sup>2</sup> )	小段	地號	地段

## I、土地

所有之土地及建物(如下表)

本人

協調辦地所有權人參與意願調查表

「新竹市○○區○○段○○地號等○○筆土地」

建築師、專業技術師或機構簽署

新竹市都發展處

編號：

建築師、專業技術師或機構名稱：

地址：

聯絡電話：

建築師、專業技術師本人簽署：

執業圖記：

附件：建築師：周崇謙、當年度建築師公會會員證及身分證。  
專業技術師：林靜華、陳崇軒、當年度技術師公會會員證及身分證。  
(以上影本加蓋建築師或專業技術師私章)

繫卡人員：

繫卡日期：

建繕日期：  
建繕電話：  
地址：  
身分證字號：

立切結書人（建築師或專業技師簽章）：

新竹市政府都發局

此致

唯恐口說無憑，特立此書。

鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由切結人自行負責。

等○○筆土地局重新（單元）之相關指標，經切結人

有關鑑定「新竹市○○鄉（鎮）（市）○○段○○地號

建築師、專業技師鑑定切結書

新竹市都發局

## 「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」 修正草案總說明

配合中華民國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)及一百零八年五月十五日修正公布之「都市更新建築容積獎勵辦法」(以下簡稱本辦法)，考量新竹市(以下簡稱本市)整體都市發展特性之需要，依本條例第六十五條第三項規定授權地方主管機關得以自治法規另訂就本辦法以外之獎勵項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項，爰配合修正「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」(以下簡稱本標準)，並依本條例第六十五條第五項規定訂定地方之建築容積獎勵項目。本修正草案共計十一條，其要點如下：

- 一、修正條文之授權依據。(第一條)
- 二、依照本條例第六十五條第三項及第五項規定修正獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。(第二條)
- 三、依本辦法第七條第二項規定，敘明申請指定社會福利設施或其他公益設施之規定(第三條)。
- 四、依本辦法第十七條第二項規定，舊違章建築戶由直轄市、縣(市)主管機關認定之。(第四條)
- 五、與本辦法修正重複項目刪除部分評定因素如下：
  - (一) 與本辦法第五條獎勵項目重複刪除「原建築容積高於法定容積」。
  - (二) 本辦法因實施以來實務上無存在申請案例，刪除「更新後分配低於平均居住水準」項目，爰本標準亦刪除。
  - (三) 與本辦法第十四條獎勵項目重複刪除「更新地區時程」。
  - (四) 與本辦法第九條獎勵項目重複刪除「保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物」。
  - (五) 與本辦法第十條獎勵項目重複刪除「綠建築設計」。
  - (六) 與本辦法第十五條獎勵項目重複刪除「更新單元規模」。
  - (七) 與本辦法第十七條獎勵項目重複刪除「處理占有他人土地之舊違章建築戶」。
- 六、為符合本條例第六十五條第五項考量因素訂定容積獎勵項目如下：
  - (一) 考量整體居住環境品質，符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條第一項第三款規定者，給予獎勵容積，以促進加速重建。(第五條)
  - (二) 考量都市更新之公益性，訂定興修、改善或管理維護公共設施之容積獎勵。(第六條)
  - (三) 透過提供經費充實都市更新基金，有助於公辦都更及相關都市更新事業之推動實施，爰訂定捐贈本府都市更新基金之容積獎勵。(第七條)
  - (四) 考量新竹市建築物風貌之一致性，訂定建築物之造型、色彩、座落方位與都市紋理相互調和之建築設計獎勵。(第八條第一項)
  - (五) 為塑造本市良好都市人行環境及街道周邊景觀，訂定集中留設空地獎勵，建築規劃友善開放空間。(第八條第二項)

- (六)為改善都市環境、人行通行空間及落實都市防災，訂定距離淨寬獎勵。(第八條第三項)
- (七)為鼓勵人行空間及人車動線之延續性，提升道路通達性，訂定設置公眾行通道獎勵。(第八條第四項)
- (八)考量新竹市 2050 年願景計畫之友善城市目標，思考以人為本的使用規劃設計與防災韌性的城市發展，訂定開挖率獎勵。(第八條第五項)
- (九)為改善都市環境景觀與節能減碳，訂定立體綠化獎勵。(第八條第六項)
- (十)為美化都市環境，提高都市視覺景觀，訂定夜間照明獎勵。(第八條第七項)
- (十一)為改善都市環境、人行通行空間及促進都市更新之公共利益，打造宜居步行城市，訂定退縮留設大面積開放空間獎勵。(第八條第八項)
- (十二)依本辦法第十九條第二項規定，就策略性再開發地區訂定退縮獎勵。(第八條第九項)
- (十三)為鼓勵並加速老舊建物更新，訂定屋齡達三十年以上之合法建築物之獎勵。(第九條)

七、敘明本標準適用情形及申請獎勵項目之限制。(第十條)

八、本標準施行日期。(第十一條)

## 「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第一條 新竹市政府(以下簡稱本府)為辦理都市更新條例(以下簡稱本條例)第六十五條第三項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。	第一條 新竹市政府(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。	一、配合108年1月30日都市更新條例修正，法令條號調整。 二、配合都市更新條例第二十二條、第二十三條之用語，修正名稱。
第二條 新竹市(以下簡稱本市)都市更新事業獎勵建築容積項目，除都市計畫另有規定外，依下列規定辦理： $F=F_0+F_1+\Delta F_2+\Delta F_3+\Delta F_4+\Delta F_5+\Delta F_6$ $F$ ：放寬後總獎勵容積，其上限依本條例第六十五條規定辦理。 <u>F0</u> ：基準容積。 <u>F1</u> ：依據本條例第六十五條核算之都市更新建築容積獎勵。 <u>△F2</u> ：危險及老舊建築物之獎勵容積。 <u>△F3</u> ：興修、改善及管理維護更新單元內或周邊公共設施之獎勵容積。 <u>△F4</u> ：捐贈都市更新基金之獎勵容積。 <u>△F5</u> ：整體規劃設計之獎勵容積。 <u>△F6</u> ：為促進都市更新事業辦理之獎勵容積。	第二條 新竹市(以下簡稱本市)都市更新事業獎勵建築容積項目，除都市計畫另有規定外，依下列規定辦理： $F=F_0+\Delta F_1+\Delta F_2+\Delta F_3+\Delta F_4+\Delta F_5+\Delta F_6+\Delta F_7+\Delta F_8+\Delta F_9+\Delta F_{10}+\Delta F_{11}$ $F$ ：放寬後總容積，其上限依本辦法第十三條規定辦理。 <u>F0</u> ：法定容積。 <u>△F1</u> ：本條例第四十四條第一項第一款規定原建築容積高於法定容積之獎勵容積。 <u>△F2</u> ：本條例第四十四條第五款及本辦法第十二條規定更新後分配低於平均居住水準之獎勵容積。 <u>△F3</u> ：本條例第四十四條第一項第三款及本辦法第九條規定更新地區時程之獎勵容積。 <u>△F4</u> ：本辦法第四條規定提供公益設施之獎勵容積。 <u>△F5</u> ：本辦法第五條規定開闢公共設施及捐贈都市更新基金之獎勵容積。 <u>△F6</u> ：本辦法第六條規定維護歷史建築物之獎勵容積。 <u>△F7</u> ：本辦法第七條規定整體規劃設計之獎勵容積。	依本條例第六十五條第三項及第五項明確訂定獎勵評定因素、項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項等事項。

修正條文	現行條文	說明
	<p>△F8：本辦法第八條規定綠建築設計之獎勵容積。</p> <p>△F9：本辦法第十條規定更新單元規模之獎勵容積。</p> <p>△F10：本辦法第十一條規定處理占有人土地之舊違章建築戶之獎勵容積。</p> <p>△F11：本條例第四十四條第一項第四款規定其他促進都市更新事業辦理之獎勵容積。</p>	<p>二、現行條文與中央都市更新建築容積獎勵辦法第五條獎勵辦法第七條明訂主管機關基於都市發展特性之需要，得提高獎勵係數，且應於本辦法一百零八年五月十五日修正施行後一年內公告所需之設施項目、最小面積、區位及其他有關事項，並依都市發展情形，每四年內至少檢討一次，並重行公告，爰另敘明提供社會福利設施或其他公益設施之需求及應需求之單位或管理機關必要時得另行依</p> <p>一、本條刪除。</p> <p>二、現行條文與中央都市更新建築容積獎勵辦法第五條獎勵辦法第七條明訂主管機關基於都市發展特性之需要，得提高獎勵係數，且應於本辦法一百零八年五月十五日修正施行後一年內公告所需之設施項目、最小面積、區位及其他有關事項，並依都市發展情形，每四年內至少檢討一次，並重行公告，爰另敘明提供社會福利設施或其他公益設施之需求及應需求之單位或管理機關必要時得另行依</p>
	<p>第三條 申請△F1 原建築容積高於法定容積之容積獎勵者，應以原建築容積高於法定容積部分核計；所稱原建築容積，係指建築物建造時，主管機關核發使用執照之建築容積。其屬合法建築物而無使用執照者，以主管建築機關所認定為準。</p> <p>(刪除)</p>	<p>一、本條新增，並參酌併入原第六條部分內容文。</p> <p>二、中央都市更新建築容積獎勵辦法第七條明訂主管機關基於都市發展特性之需要，得提高獎勵係數，且應於本辦法一百零八年五月十五日修正施行後一年內公告所需之設施項目、最小面積、區位及其他有關事項，並依都市發展情形，每四年內至少檢討一次，並重行公告，爰另敘明提供社會福利設施或其他公益設施之需求及應需求之單位或管理機關必要時得另行依</p>
	<p>第三條 都市更新事業計畫範圍內，依本辦法第七條提供社會福利設施或其他公益設施者，給予獎勵容積。</p> <p>前項社會福利設施或其他公益設施之量小面積、區位條件、空間配置、設施(備)需求及管理維護費用等，應依本市目的事業主管機關及受贈單位需求辦理，並應符合下列規定：</p> <p>(一)供機關(構)、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。</p> <p>(二)室內主建物以具備獨立之出入動線為原則，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。</p> <p>(三)實施者應一併就所提供之社會福利或公益設施設施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並於都市更新事業計</p>	

修正條文	現行條文	說明
<p>晝核定前，經受贈單位之同意。</p> <p>(四) 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位辦理移交接管。</p> <p>(五) 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。</p> <p>前項提供社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積，其獎勵係數得依本市發展特性之需要另行公告。</p>	<p>晝核定前，經受贈單位之同意。</p> <p>(四) 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位辦理移交接管。</p> <p>(五) 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。</p> <p>前項提供社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積，其獎勵係數得依本市發展特性之需要另行公告。</p>	<p>法處份利用。」因與本條規範目的不同，爰刪除之。</p>
<p>晝核定前，經受贈單位之同意。</p> <p>(四) 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位辦理移交接管。</p> <p>(五) 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。</p> <p>前項提供社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積，其獎勵係數得依本市發展特性之需要另行公告。</p>	<p>第四條 申請△F2 更新後分配低於平均居住水準之容積獎勵辦 者，應同時符合下列情形後，始得以各該直轄市、縣(市) 平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元，扣除 本標準第三條及第五條至第十三條獎勵容積與法定容 積之差額申請容積獎勵：</p> <p>一、都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人 自行繳納。</p> <p>二、更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之 分配未達最近一次行政院主計處公布之臺閩地區 戶口及住宅普查報告本市平均每戶居住樓地板面 積。</p> <p>三、更新後不增加更新前住宅單元百分之十。</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、中央都市更新建築容積獎勵辦法 刪除本項項目，且以本辦法本次 新增多項獎勵項目以為替代，爰 刪除本條。</p>
<p>晝核定前，經受贈單位之同意。</p> <p>(四) 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位辦理移交接管。</p> <p>(五) 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。</p> <p>前項提供社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積，其獎勵係數得依本市發展特性之需要另行公告。</p>	<p>第四條 都市更新事業計畫範圍內，依本辦法第十七條處理占 有他人土地之舊違章建築戶，以民國九十三年十二月 三十一日前建造完成者，且未領有建造執照、使用執 照之未登記建物為限，相關證明檢附文件依「新竹市</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、依中央都市更新建築容積獎勵辦法第十七條規定，訂定本市占有 他人土地之舊違章建築戶之認定 方式。</p>

修正條文 舊違章建築修繕辦法 第四條規定辦理。	現行條文	說明
第五條 申請△F3 更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給：  (刪除)	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、本條與中央都市更新建築容積獎勵辦法第十四條獎勵項目重複，爰刪除本條。</p>	
第五條 申請△F3 更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給：  (刪除)	<p>一、本條新增。</p> <p>二、按本條例第六十五條第五項規定，考量居住品質及整體都市環境之貢獻，符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條第一項第三款規定者，給予獎勵容積，以促進加速重建。</p>	
第五條 申請△F2，都市更新事業計畫範圍內，原建築基地符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條第一項第三款規定者，其容積獎勵額度為基準容積百分之六。	<p>一、本條新增。</p> <p>二、本條與中央都市更新建築容積獎勵辦法第七條獎勵項目重複，爰刪除本條獎勵項目。</p>	
第六條 申請提供公益設施之容積獎勵者，規定如下： 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： (刪除)	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、本條與中央都市更新建築容積獎勵辦法第七條獎勵項目重複，爰刪除本條獎勵項目。</p>	

修正條文	現行條文	說明
	<p>(三)屬建築技術規則第一百六十二條所定得不計樓地板面積之項目，不得列計本款。</p> <p>二、△F4經政府指定額外提供之公益設施：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並以具備獨立之出入動線為原則，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。</p> <p>(三)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。</p> <p>(四)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位辦理移交接管。</p> <p>(五)受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。</p> <p>(六)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。</p>	<p>一、本條新增。</p> <p>二、明定興修、改善或管理維護公共</p>

第六條  
申請△F3，協助興修、改善或管理維護更新單元內或

修正條文	現行條文	說明
其周邊公共設施、改善鋪面等美化都市景觀，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限： 協助興修、改善或管理維護更新單元內或其周邊公共設施、改善鋪面等美化都市景觀之獎勵容積=(協助興修公共設施所需工程費十拆遷安置經費十管理維護經費)X一點二倍／(二樓以上更新後平均單價一興建成本一管銷費用)。	三、按本條例第六十五條第五項規定，考量公共設施服務水準，本條以提供完善公共設施服務設施，給予獎勵容積。	設施給予獎勵容積之認定方式。
前項更新單元內或其周邊公共設施、改善鋪面等美化都市景觀之方式，應經各目的事業主管機關認可。  第七條 申請△F4，捐贈經費予本府都市更新基金以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之三十五為上限： 捐贈經費予當地地方政府都市更新基金之獎勵容積=捐贈金額X一點二倍／(二樓以上更新後平均單價一興建成本一管銷費用) 捐贈本府都市更新基金者，應同時符合下列規定： (一)捐贈本府都市更新基金應經主管機關認定有其必要性，始得爭取提列。 (二)本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。	一、△F5 協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者，應符合下列規定，其容積獎勵依本辦法第五條計算之，獎勵額度以法定容積百分之十五為上限： 一、△F5-1協助開闢更新單元內或周邊公共設施者， 一、△F5-2協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施者， 一、△F5-3捐贈本府都市更新基金者，應同時符合下列規定： (一)捐贈都市更新基金應經主管機關認定有其必要性，始得爭取提列。 (二)本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。	本條與原第十四條合併。 第七條 申請△F5 協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者，應符合下列規定，其容積獎勵依本辦法第五條計算之，獎勵額度以法定容積百分之十五為上限： 一、△F5-1協助開闢更新單元內或周邊公共設施者， 一、△F5-2協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施者， 一、△F5-3捐贈本府都市更新基金者，應同時符合下列規定： (一)捐贈都市更新基金應經主管機關認定有其必要性，始得爭取提列。 (二)本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。

修正條文	現行條文	說明
第八條 (刪除)	第八條 申請△F6保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之容積獎勵者，其容積獎勵依本辦法第六條計算之，容積獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。	一、本條刪除。 二、本條與中央都市更新建築容積獎勵辦法第九條獎勵項目重複，爰刪除本條。
第八條 申請△F5，整體規劃設計之獎勵容積，對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以基準容積百分之二十二為上限。	第九條 申請△F7 更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十二為上限。	一、條次變更。 二、將本條內容重新修正，並拆分各條內容撰寫及修正容積獎勵額度。 一、本款酌做文字修正。 二、考量新竹市建築物風貌之一致性，尤其新竹市老舊城區等，獎勵建築物之造型、色彩、座落方位與都市紋理相互調和之建築設計與都市紋理相互調和之建築設計。 三、修正獎勵額度： i. >200%：獎勵額度 4% ii. <200%：獎勵額度 6% 四、有關無障礙環境、都市防災部分，與中央都市更新建築容積獎勵辦法第十二、三條獎勵項目重複，爰刪除本款獎勵。
（刪除）	二、F7-2設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率	一、本款刪除。

修正條文	現行條文	說明										
	<p>率達百分之六十以上。</p> <p>綠覆率：綠覆面積/(實設空地面積—騎樓一迴廊—私設通路—基地內通路—無遮簷人行道)×100% ≥ 60%，其獎勵標準如下表：</p> <table border="1"> <tr> <td>△F5-1 空地集一級評估標準：綠覆面積〔本款設計 綠一級有巷道面積〕/(基地面 積—無遮簷人行道) A<sub>1</sub></td> <td>獎勵法定容積度%</td> </tr> <tr> <td>A<sub>1</sub>≤10%</td> <td>獎勵法定容積3%</td> </tr> <tr> <td>A<sub>1</sub>≤15%</td> <td>獎勵法定容積7%</td> </tr> <tr> <td>A<sub>1</sub>≤20%</td> <td>獎勵法定容積7%</td> </tr> <tr> <td>A<sub>1</sub>≤25%</td> <td>獎勵法定容積9%</td> </tr> </table>	△F5-1 空地集一級評估標準：綠覆面積〔本款設計 綠一級有巷道面積〕/(基地面 積—無遮簷人行道) A <sub>1</sub>	獎勵法定容積度%	A <sub>1</sub> ≤10%	獎勵法定容積3%	A <sub>1</sub> ≤15%	獎勵法定容積7%	A <sub>1</sub> ≤20%	獎勵法定容積7%	A <sub>1</sub> ≤25%	獎勵法定容積9%	<p>二、由於建蔽率低於法定之留設空間，其對外開放及公益性不足，另綠覆率與綠建築獎勵(中央都市更新建築容積獎勵辦法第10條)重複之虞，爰刪除本款獎勵。</p>
△F5-1 空地集一級評估標準：綠覆面積〔本款設計 綠一級有巷道面積〕/(基地面 積—無遮簷人行道) A <sub>1</sub>	獎勵法定容積度%											
A <sub>1</sub> ≤10%	獎勵法定容積3%											
A <sub>1</sub> ≤15%	獎勵法定容積7%											
A <sub>1</sub> ≤20%	獎勵法定容積7%											
A <sub>1</sub> ≤25%	獎勵法定容積9%											
<p>二、△F5-2，空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達五百平方公尺以上，且任一邊最小淨寬度應在六公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積。該開放空間面積係指建築基地內依規定留設達一定規模且另行增設連通道供公眾通行或休憩之空間。</p>	<p>三、△F5-3：同時符合下列規定者，獎勵基準容積百分之五：</p> <p>(一) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。</p> <p>(二) 與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。</p> <p>(三) 基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。</p> <p>(四) 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p>	<p>一、本款新增。</p> <p>二、為塑造本市良好都市人行環境及街道周邊景觀，特定本款獎勵。</p>										
<p>四、△F5-4 經本市都市更新及爭議處理審議會審議同意</p>	<p>三、F7-3 同時符合下列規定者，獎勵法定容積百分之五：</p> <p>(一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。</p> <p>(二)與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。</p> <p>(三)基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。</p> <p>(四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p>	<p>一、本款酌做文字修正。</p> <p>二、為改善都市環境、人行通行空間及落實都市防災，保留本款獎勵。</p>										
	<p>四、△F7-5 經本市都市更新及爭議處理審議會審議同意</p>	<p>一、本款獎勵額度酌作修正。</p>										

修正條文	現行條文	說明																
<p>意，配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以百分之三為上限。</p>	<p>意，配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以百分之三為上限。</p>	<p>二、考量本城市中心及周邊發展範圍內部分區域街廓狹長面積寬廣，未具備符合區域需求之安全人車動線，為增益其動線便利性及安全性，期透過都市更新計畫整體規劃供不特定之公眾便利通行通道，並透過設置本項獎勵鼓勵更新計畫範圍內基地配合設置。</p>																
<p>五、<math>\Delta F5-5</math> 開挖率：</p> <table border="1" data-bbox="632 1343 809 2048"> <thead> <tr> <th data-bbox="632 1343 727 1388">法定開挖率-實際開挖率=B</th><th data-bbox="727 1343 809 1388">獎勵額度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="632 1388 727 1432">B ≥ 10%</td><td data-bbox="727 1388 809 1432">獎勵法定容積 10%</td></tr> <tr> <td data-bbox="632 1432 727 1477">B ≥ 15%</td><td data-bbox="727 1432 809 1477">獎勵法定容積 12%</td></tr> <tr> <td data-bbox="632 1477 727 1522">B ≥ 20%</td><td data-bbox="727 1477 809 1522">獎勵法定容積 15%</td></tr> </tbody> </table> <p>註：都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以 70% 核計。</p>	法定開挖率-實際開挖率=B	獎勵額度	B ≥ 10%	獎勵法定容積 10%	B ≥ 15%	獎勵法定容積 12%	B ≥ 20%	獎勵法定容積 15%	<p>五、<math>\Delta F7-4</math> 開挖率：</p> <table border="1" data-bbox="809 1343 809 2048"> <thead> <tr> <th data-bbox="809 1343 905 1388">法定開挖率-實際開挖率=B</th><th data-bbox="905 1343 987 1388">獎勵額度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="809 1388 905 1432">B ≥ 10%</td><td data-bbox="905 1388 987 1432">獎勵法定容積 10%</td></tr> <tr> <td data-bbox="809 1432 905 1477">B ≥ 15%</td><td data-bbox="905 1432 987 1477">獎勵法定容積 12%</td></tr> <tr> <td data-bbox="809 1477 905 1522">B ≥ 20%</td><td data-bbox="905 1477 987 1522">獎勵法定容積 15%</td></tr> </tbody> </table> <p>註：都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以 70% 核計。</p>	法定開挖率-實際開挖率=B	獎勵額度	B ≥ 10%	獎勵法定容積 10%	B ≥ 15%	獎勵法定容積 12%	B ≥ 20%	獎勵法定容積 15%	<p>一、考量新竹市 2050 年願景之友善城市思考以人為本的使用規劃與設計、防災韌性的城市發展等，應保留本容積獎勵項目。</p> <p>二、配合酌以調降獎勵額度。</p> <p>三、法定開挖率於都市計畫或相關法規已有規範，故刪除備註說明。</p> <p>六、<math>\Delta F7-6</math> 立體綠化：建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達百分之五十以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積百分之五為上限。</p> <p>牆面綠覆率：綠覆(綠牆或綠籬)面積／(建築物立面總面積—開口面積)×100%</p> <p>露台或屋頂層綠化率：綠覆面積／(露台或屋頂層總表面積—機電設備面積)×100%</p> $A1 = B1 \times 1.2 / (C1 - C2 - C3)$ <p>A1：立體綠化之獎勵 容積(≤ 法定容積百分之五) B1：立體綠化所需經費 C1：二樓以上更新後平均單價 C2：單位興建成本 C3：單位管銷費用</p>
法定開挖率-實際開挖率=B	獎勵額度																	
B ≥ 10%	獎勵法定容積 10%																	
B ≥ 15%	獎勵法定容積 12%																	
B ≥ 20%	獎勵法定容積 15%																	
法定開挖率-實際開挖率=B	獎勵額度																	
B ≥ 10%	獎勵法定容積 10%																	
B ≥ 15%	獎勵法定容積 12%																	
B ≥ 20%	獎勵法定容積 15%																	

修正條文	現行條文	說明
E1：二樓以上更新後平均單價 E2：單位興建成本 E3：單位管銷費用 註：B1：立體綠化所需經費，需含提撥公共基金時另提撥一年以上之電費及維護經費，並於事業計畫及住戶管理規約中載明。		
六、 $\Delta F_{5-7}$ 夜間照明之獎勵容積：對於夜間景觀或周邊公共使用空間夜間照明有貢獻，且採省電節能設備之建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之三為上限。 $A2 = B1 \times 1.2 / (C1-C2-C3)$ A2：夜間照明之獎勵容積(≤法定容積百分之三) B1：夜間照明所需經費 C1：二樓以上更新後平均單價 C2：單位興建成本 C3：單位管銷費用 註：B1夜間照明所需經費，需含提撥公共基金時另提撥一年以上之電費及維護經費，並於事業計畫及住戶管理規約中載明。	七、 $\Delta F_{7-7}$ 夜間照明之獎勵容積：對於夜間景觀或周邊公共使用空間夜間照明有貢獻，且採省電節能設備之建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之三為上限。 $A2 = B1 \times 1.2 / (C1-C2-C3)$ A2：夜間照明之獎勵容積(≤法定容積百分之三) B1：夜間照明所需經費 C1：二樓以上更新後平均單價 C2：單位興建成本 C3：單位管銷費用 註：B1夜間照明所需經費，需含提撥公共基金時另提撥一年以上之電費及維護經費，並於事業計畫及住戶管理規約中載明。	一、款次變更。 二、基於本市都市發展之需要，配合城市八大光景及夜間打亮本市大古蹟建築與城市節點的步行市計畫，爰保留本項獎勵項目。
E4：二樓以上更新後平均單價 E5：單位興建成本 E6：單位管銷費用 註：B1：立體綠化所需經費，需含提撥公共基金時另提撥一年以上之電費及維護經費，並於事業計畫及住戶管理規約中載明。		
七、 $\Delta F_{5-8}$ ：基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)二公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置騎樓、人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬，並配合基地周遭相鄰街廓整體設置者，依下列規定核算獎勵容積。	依本辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限： 一、 $\Delta F_{7-8}$ 基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)二公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置騎樓、人行步道、自行車道、街角廣場、	一、款次變更。 二、本款酌作修正。 三、考量新竹市打造宜居步行城市之都市發展需要，建築基地及建築規劃時應符合相關條件，爰刪除本項第二款獎勵。

修正條文	現行條文	說明												
<table border="1"> <tr> <td>退縮淨寬</td> <td>獎勵額度</td> </tr> <tr> <td>二公尺以上未達四公尺</td> <td>實設面積 100%</td> </tr> <tr> <td>四公尺以上至六公尺以下</td> <td>實設面積 200%</td> </tr> </table>	退縮淨寬	獎勵額度	二公尺以上未達四公尺	實設面積 100%	四公尺以上至六公尺以下	實設面積 200%	<p>街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置者，依下列規定核算獎勵容積：</p> <table border="1"> <tr> <td>退縮淨寬</td> <td>獎勵額度</td> </tr> <tr> <td>2公尺以上未達4公尺</td> <td>實設面積 100%</td> </tr> <tr> <td>4公尺以上至6公尺以下</td> <td>實設面積 200%</td> </tr> </table>	退縮淨寬	獎勵額度	2公尺以上未達4公尺	實設面積 100%	4公尺以上至6公尺以下	實設面積 200%	
退縮淨寬	獎勵額度													
二公尺以上未達四公尺	實設面積 100%													
四公尺以上至六公尺以下	實設面積 200%													
退縮淨寬	獎勵額度													
2公尺以上未達4公尺	實設面積 100%													
4公尺以上至6公尺以下	實設面積 200%													
	<p>二、△F7-9 空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達五百平方公尺以上，且任一邊最小淨寬度應在六公尺以上，以實際面積核計獎勵容積。該開放空間面積係指除法定空地外，另行增設者(本款面積與前款退縮面積及實施都市計畫地區建築基地綜合設計不得重複計列)</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、本條與中央都市更新建築容積獎勵辦法第十條獎勵項目重複，爰刪除本項獎勵。</p>												
第十條	<p>申請△F8 綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估給予之獎勵如下，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限：</p> <table border="1"> <tr> <td>綠建築分級評估等級</td> <td>獎勵額度</td> </tr> <tr> <td>銀級以上</td> <td>法定容積 6%</td> </tr> <tr> <td>銅金級以上</td> <td>法定容積 8%</td> </tr> <tr> <td>鑽石級以上</td> <td>法定容積 10%</td> </tr> </table> <p>(刪除)</p>	綠建築分級評估等級	獎勵額度	銀級以上	法定容積 6%	銅金級以上	法定容積 8%	鑽石級以上	法定容積 10%	<p>實施者應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供申請綠建築之容積獎勵乘以銷售淨利之保證金，保證金退還依下列規定：</p> <p>一、依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>二、未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>三、依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金</p>				
綠建築分級評估等級	獎勵額度													
銀級以上	法定容積 6%													
銅金級以上	法定容積 8%													
鑽石級以上	法定容積 10%													

修正條文	現行條文	說明						
	<p>於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額乘以銷售淨利之金額後無息退還。</p> <p>前項銷售淨利係指二樓以上更新後平均單價扣除興建成本及管銷費用。</p>							
	<p>第十一條 申請△F9更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限，但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之面積，不得計入更新單元規模：</p> <p>一、更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之十五。</p> <p>二、更新單元規模為三千平方公尺以上獎勵法定容積之百分之十。</p> <p>三、更新單元規模為五千平方公尺以上獎勵法定容積之百分之十五。</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、本條與中央都市更新建築容積獎勵辦法第十五條獎勵項目重複，爰刪除本項獎勵。</p>						
	<p>八、△F5-9：符合下表建築物基地條件及建築物規劃設計，依下列規定核算獎勵容積。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物基地條件</th> <th>建築物規畫設計要項</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>坐落於策略性再開發地區之建築基地</td> <td> <p>一、自建築線退縮淨寬六公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。</p> <p>二、自基地境界線退</p> </td> <td>基準容積之20% (新增)</td> </tr> </tbody> </table>	建築物基地條件	建築物規畫設計要項	獎勵額度	坐落於策略性再開發地區之建築基地	<p>一、自建築線退縮淨寬六公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。</p> <p>二、自基地境界線退</p>	基準容積之20% (新增)	<p>一、本項目新增。</p> <p>二、為促進策略性再開發地區的發展，鼓勵以退縮建築創造更舒適的建築尺度及人行空間，並反應防災需求，特訂定本項獎勵。</p> <p>三、本府將另行依本條例第八條所定程序指定策略性再開發地區，並配合不同策略性再開發地區之都巿更新發展需求，給予對應之開發規定及容積獎勵內容。</p>
建築物基地條件	建築物規畫設計要項	獎勵額度						
坐落於策略性再開發地區之建築基地	<p>一、自建築線退縮淨寬六公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。</p> <p>二、自基地境界線退</p>	基準容積之20% (新增)						

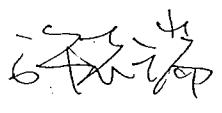
修正條文	現行條文	說明
<p>縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。</p> <p>三、基準建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十五。</p>	<p>一、前項退縮面積，與開放空間及降低建蔽率之獎勵容積，不得重複計列。</p> <p>二、有關策略性再開發地區之都市發展需求及實質容積獎勵內容，另依該策略性再開發地區都市更新計畫內容規定辦理。</p>	<p>原條文內容因與中央都市更新建築容積獎勵辦法第十七條獎勵項目重複，爰刪除本項獎勵及調整部分內容。</p> <p>第十二條 申請△F10處理占有他人口土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十二為上限：</p> <p>一、應於申請本標準第八條至第十一條獎勵後仍未達本辦法第十三條獎勵上限者，始予申請核計。</p> <p>二、獎勵容積以實測違建戶所占樓地板面積計算，且每戶不得超過本市樓地板面積平均水準(平均水準以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本市平均每戶居住樓地板面積)。</p> <p>三、實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽定協議之戶數確認前款獎勵容積。</p> <p>(刪除)</p> <p>舊違章建築戶之認定以民國九十三年十二月三十一日前建造完成者，且未領有建造執照、使用執照之未登</p>

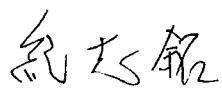
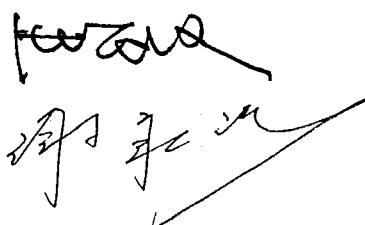
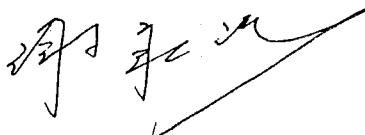
修正條文	現行條文	說明
第九條 申請△F6，為促進都市更新事業辦理之容積獎勵，屋齡三十年以上之合法建築物，依屋齡三十年以上之合法建築物所坐落建築基地之基準容積百分之三核計獎勵容積。	記建物為限，相關證明檢附文件依新竹市舊違章建築修繕辦法第四條規定辦理。	第十三條 申請△F11其他為促進都市更新事業辦理之容積獎勵者，應符合下列規定： 一、△F11-1：地震、火災、水災、風災、高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依該棟(幢)危險建築物所座落基地之法定容積百分之十核計獎勵容積。但高氣離子混凝土建築物已依都市計畫法台灣省施行細則第四十條提高容積或輻射污染建築物已依放射性污染建築物事件防範及處理辦法第十四條提高容積者不適用。 二、△F11-2：合法四層樓以上之建築物，依合法四層樓以上建築物所坐落建築基地之法定容積百分之十核計獎勵容積。
第十條 依本標準申請獎勵容積時，除已依本辦法申請獎勵容積且已達本條例第六十五條第四項所定上限者，或因個案情形特殊，經本市都市更新及爭議處理審議會同意者外，應優先申請第六條(△F4)第一項第二款政府指定額外提供之公益設施及第七條(△F5)協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施或第七條(△F4)捐贈新基金之容積獎勵，合計不得低於基準容積百分之十六。	記建物為限，相關證明檢附文件依新竹市舊違章建築修繕辦法第四條規定辦理。	第十四條 依本標準申請獎勵容積時，除個案情形特殊，經本市都市更新及爭議處理審議會同意者外，應優先配合申請第六條(△F4)第一項第二款政府指定額外提供之公益設施及第七條(△F5)協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新新基金之容積獎勵。 前項個案有下列情形特殊者，得由實施者或預定實施者申請新竹市都市更新及爭議處理審議會預審認定。 一、高氣離子鋼筋混凝土建築物。

修正條文	現行條文	說明
一、高氯離子鋼筋混凝土建築物。 二、放射性汙染建築物。 三、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者。 四、小建築基地。 五、土地權利關係複雜。 六、舊違章建築戶占用問題嚴重。 七、前六款以外其他特殊情形。	二、放射性汙染建築物。 三、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者。 四、小建築基地。 五、土地權利關係複雜。 六、舊違章建築戶占用問題嚴重。 七、前六款以外其他特殊情形。	
第十五條 更新單元之土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議 (刪除) 規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，其申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不適用本標準相關之獎勵。 第十一條 本核算標準自發布日施行。	一、本條刪除。 二、考量非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者於開發時均依相關規定辦理回饋措施，爰刪除之。 第十六條 本標準自發布日施行。	

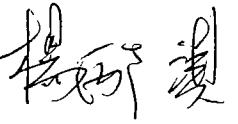
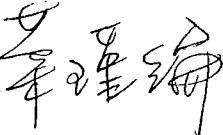
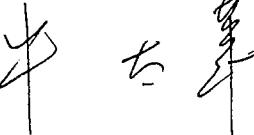
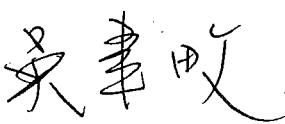
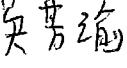


「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」、「新竹市都市更新單元劃定基準」修正草案專家學者會議 簽到簿

- 一、 開會時間：109 年 2 月 25 日(星期二)上午 10 時 0 分
- 二、 開會地點：本府都市發展處 2 樓會議室(新竹市中正路 146 號)
- 三、 主持人：許志瑞 代理處長 
- 四、 出席者：如下表

出席單位	簽名處
內政部營建署	
社團法人新竹市建築師公會	 



出席單位	簽名處
新竹市不動產開發商業 同業公會	   
新竹市地政士公會	 
中華大學學校財團法人 中華大學	
衍古開發顧問有限公司	 
都市發展處	