「基隆市都市更新單元劃定基準」(修正草案)
總說明

壹、 修訂理由

依中華民國一一三年十一月十三日公布之「都市更新條例」(以下簡稱本條例)第二十三條規定:「未經劃定或變更應實施更新之地區,有第六條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。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。」,故本府配合本條例授權據以修正基隆市建築物及地區環境狀況之具體認定方式,擬具「基隆市都市更新單元劃定基準」修正草案(以下簡稱本基準)。

貳、 修訂重點

一、配合本條例一零八年一月三十日修正公告,修正相關條文援引依據。(修正條文第一條)

二、考量基隆環境條件差異大,以及近期大量重大建設,爰保留都市更新單元劃定之彈性。(增訂第二條)

三、考量原用詞定義模糊,爰重新調整用詞定義,並配合本次修訂之第五條,以及增訂之第七條相關用詞一併納入說明。(修訂第三條)

四、配合本條例一零八年一月三十日修正公告,依本條例第三十五條及本條例施行細則第二十一條規定辦理,涉及都市計畫之主要計畫變更者,除僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者,應於依法變更主要計畫後再辦理都市更新。(增訂第四條)

五、考量本條部分用詞(臨街道路、街廓內部分土地業已建築完成)過於模糊,以及原第三款管制規定過於寬鬆,因此重新調整與統一用詞、刪除既有第三款規定,另明定劃定更新單元面積檢討,不得計入已完成開闢之計畫道路或其他公共設施用地面積。(修訂第五條)

六、為避免造成毗鄰土地有成為畸零地之情形，故參酌「基隆市畸零地使用規則」規定，納入檢討機制。(增訂第六條)

七、依實務審理經驗，參酌本條例立法原意及臺北市、新北市規定，增訂位於未劃定更新地區範圍之更新單元內重建區段空地過大檢討規範，避免產生空地過大情形。(增訂第七條)

八、因更新地區與未劃定為更新地區皆須依本基準檢討，故整合既有條文規定，另考量原條文自行劃定更新單元環境指標僅需符合一項相對寬鬆，參酌新北市規定，提高非更新地區內重建區段自行劃定更新單元者，其指標門檻應符合至二項以上。(刪除原第四條、修訂第八條)。

九、考量基隆環境條件限制，整建維護要滿足至少五百平方公尺以上之範圍較為困難，故增訂整建維護之最小規模與屋齡之相關規定。(增訂第九條)

十、為加速本市受災之合法建築物、高氯離子混凝土建築物、輻射汙染建築物及符合耐震能力不足而有明顯危害公共安全建築物進行更新，放寬上述建築物對本基準有關之適用限制。(增訂第十條)

十一、考量二個街廓以上單元之劃設，故參酌「新北市都市更新單元劃定基準」規定，納入跨街廓單元劃設之規定，應符合第五條、第八條及附表一所列指標之二。(增訂第十一條)

十二、為確保都市更新案符合本市都市更新單元劃定基準，避免申請報核時才有疑義，爰增訂前階段應一併依本基準檢討更新單元劃定。(增訂第十二條)

十三、考量程序中之更新案有法令適用之疑義，故參酌「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」規定，訂定過渡條款。(增訂第十三條)

十四、依本條例第二十三條規定，未經劃定或變更應實施更新之地區受理土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元並申請實施都市更新事業，主管機關應依該條例第六條第一款至第三款或第六款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式，爰本次依

前開條例之規定重新檢討本市都市更新單元劃定基準及建築物及地區環境評估指標。(詳附表一、附表二)

十五、配合本條例強化都市更新與都市計畫連接之修法精神以及第二十三條第三項規定，提經都市計畫委員會審議通過後發布實施之。

基隆市都市更新單元劃定基準（修正草案）總說明對照表

修正條文	現行條文	說明
名稱: 基隆市都市更新單元劃定基準	名稱: 基隆市都市更新單元劃定標準	一、文字修正。 二、配合都市更新條例（以下簡稱本條例）第一項授權主管機關訂定更新單元劃定基準之規定，修正法規名稱。
第一條　基隆市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新事業，依都市更新條例(以下簡稱本條例)第二十二條及第二十三條之規定，特訂定本基準。	第一條　基隆市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新事業，依都市更新條例第十條及第十一條之規定，特訂定本標準。	一、文字修正。 二、配合本條例一百零八年修一月三十日修正施行，修正本基準授權依據。
第二條　更新單元劃定相關事項，都市計畫、都市更新計畫中另有規定者，依其規定。		一、本條增訂。 二、考量基隆環境條件差異大，以及近期大量重大建設，爰保留都市更新單元劃定之彈性。文字自原第三條擷取修正。
第三條　本基準用詞定義如下： 一、街廓：指四周被計畫道路圍成之土地。 二、非都市發展用地：指農業區、保護區、河川區、行水區、風景區等非屬開發建築用地，以都市計畫書為準。 三、毗鄰土地已開發完成：指鄰接土地上之合法建築物，其樓層數為六樓以上、屋齡未達三十年且五樓以下之防火構造物。 四、建築物地面層建築範圍面積：指合法建築物及中華民國一零一年四月	第二條　本標準所稱完整計畫街廓之定義如下： 一、以已開闢計畫道路為界。 二、以計畫道路、公共設施及保護區界線為界。	一、條次調整及文字修正。 二、考量原訂用詞定義模糊，故參酌「新北市都市更新單元劃定基準」與「臺北市都市更新自治條例」重新調整用詞定義，並配合本次修訂之第五條，以及增訂之第七條有關用詞一併納入說明。 三、第一項第三款，參酌「新北市都市更新單元劃定基準」定義，訂定毗鄰土地已開發完成認定方式。 四、第一項第四款，訂定建築物地面層建築範圍面積認定方式，並參酌臺北市及新北市規定，以「基隆市違章建築優先拆除執行要

修正條文	現行條文	說明
一日前違章建築物總投影面積。 五、法定建築面積：指更新單元範圍內之建築基地面積乘以法定建蔽率，並依下列規定認定： （一）建築基地面積依建築技術規則設計施工編第一條規定認定。 （二）法定建蔽率依本市都市計畫之特別規定認定。 （三）建築基地有下列情形之一者，其空地面積得不計入前揭建築基地面積： 1、空地屬產權持分細碎、複雜，或土地及建物所有權人眾多，致更新推動困難，經敘明理由，報請基隆市都市更新及爭議處理審議會同意者。 2、空地屬現有巷道或計畫道路者。 3、自劃案件納入周邊空地為完整街廓，或自劃案件周邊空地無鄰接道路，無法直接指定建築線者。 第一項第一款之土地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、公共設施用地或地形明顯高差者，該鄰接河川、空地、用地或擋土設施		點」認定之優先拆除違章建築時點前認定違章建築。 五、第一項第五款，參酌「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」，訂定法定建築面積認定方式。 六、第三項，參酌「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」，訂定建築物總投影面積認定方式。

修正條文	現行條文	說明
邊界，視為街廓邊界。 第一項第四款第一目建築物總投影面積以下列方式認定： 一、依合法建築物登記簿謄本、使用執照或合法建築物證明載明之一樓主建物面積及騎樓面積合計。 二、違章建築物總投影面積，應由建築師依本府一零一年四月一日以前出版之地形圖或稅籍資料等相關證明文件檢討計算違章建築面積。		
第四條　更新單元不得位於非都市發展用地。 更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限： 一、符合本條例施行細則第二十一條所定情形。 二、僅涉及細部計畫之擬定、變更者。		一、本條增訂。 二、配合本條例第三十五條及本條例施行細則第二十一條規定辦理，涉及都市計畫之主要計畫變更者，除僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應於依法變更主要計畫後再辦理都市更新。
第五條　基隆市（以下簡稱本市）實施都市更新事業之更新單元，應鄰接計畫道路或合於「基隆市建築管理自治條例」規定之現有巷道，其所鄰接道路寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，並符合下列規定之一： 一、完整之計畫街廓者。 二、鄰接計畫道路或合於「基隆市建築管理自治	第三條　基隆市（以下簡稱本市）實施都市更新事業之都市更新單元，除本府劃定之都市更新地區，都市更新計畫中另有劃定更新單元或另定單元劃定標準外，應符合下列規定之一： 一、完整之計畫街廓者。 二、臨街道路或街廓內相連接土地面積在一千平方公尺以上者。 三、街廓內臨接二條以上之	一、條次調整及文字修正。 二、考量本條部分用詞（臨街道路、街廓內部分土地業已建築完成）過於模糊，以及原第三款管制規定過於寬鬆，因此重新調整與統一用詞、刪除既有第三款規定。 三、考量更新單元臨路情況不僅限於計畫道路，如面臨合於「基隆市建築管理自治條例」規定之現有巷

修正條文	現行條文	說明
條例」規定之現有巷道且街廓內相連接土地面積在一千平方公尺以上者。 三、毗鄰土地已開發完成或為合於「基隆市建築管理自治條例」規定之現有巷道，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在五百平方公尺以上，經本市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)同意，並為一次更新完成者。 經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。	計畫道路，相連接土地面積大於該街廓四分之一且在五百平方公尺以上者。 四、街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其餘面積在五百平方公尺以上，經本市都市更新審議委員會同意，並為一次更新完成者。	道，亦得依本條第二、三款規定劃定都市更新單元實施都市更新事業。 四、配合本條例第二十三條規定之。
第六條　劃定更新單元時，應依基隆市畸零地使用規則檢討，不得造成更新單元鄰接土地有成為畸零地之情形，並應由建築師簽證確認。		一、本條增訂。 二、為避免造成毗鄰土地有成為畸零地之情形，故參酌「基隆市畸零地使用規則」規定，納入檢討機制，並參酌「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」，應由建築師簽證確認檢討情形。
第七條　位於未劃定都市更新地區範圍內之更新單元重建區段建築物地面層建築範圍面積，應不低於法定建築面積二分之一。		一、本條增訂。 二、本更新單元劃定基準自九十七年發布施行迄今已逾十年，惟近年提送之案件，屢因範圍內空地過大疑義，致審查困難。另依都市更新條例第一條訂定原意係為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦

修正條文	現行條文	說明
		都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，爰更新單元倘有空地過大情形，對改善舊有居住品質較無助益，故參酌「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」，增訂位於非更新地區之更新單元重建區段空地過大檢討規範，以避免更新單元範圍內有空地過大之情形。
	第四條　本府劃定為都市更新地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，應以一完整之計畫街廓為原則。但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得依前條所定標準自行劃定更新單元，並依都市更新條例第十條規定申請實施都市更新事業。	一、本條刪除。 二、因更新地區與未劃定為更新地區皆須依本基準第四條至第六條有關單元規模之規定檢討，故整合既有條文規定，增加文字說明以臻明確，並納入第八條一併說明。
第八條　位於更新地區劃定更新單元時，土地及合法建築物所有權人得依本基準第四條至第六條規定，自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業。但位於未劃定為都市更新地區者，得依本基準第四條至第七條規定，自行劃定更新單元，且更新單元內建築物及地區環境狀況應至少符合附表一所列指標二項以上。	第五條　本府未劃定為都市更新之地區，土地及合法建築物所有權人得依第二條規定，自行劃定更新單元，申請實施該地之都市更新事業者，更新單元內建築物及地區環境狀況應符合附表基本條件之一，並於更新事業概要內載明。	一、條次調整及條文文字修正。 二、因更新地區與未劃定為更新地區皆須依本標準第四條至第六條有關單元規模之規定檢討，故整合既有條文規定，增加文字說明以臻明確；另針對位於更新地區劃定更新單元者，放寬建物投影比率限制，不須符合第七條建築物投影比率規定，以鼓勵更新地區內建物更新。 三、未劃定為都市更新之地區，土地及合法建築物所

修正條文	現行條文	說明
		有權人尚須檢核更新單元內建築物及地區環境狀況，故增加文字說明以臻明確，另參酌「新北市都市更新單元劃定基準」，提高位於未劃定之都市更新地區者應符合附表依所列指標二項以上。
第九條　更新單元劃分為整建或維護區段者，得不受第五條至第七條之限制，其範圍內至少應為一幢建築物且屋齡應達十五年以上。但位於未劃定更新地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應至少符合附表二所列指標一項以上。 　建築物有附表二指標四或五之情形，得不受前項屋齡限制。		一、本條增訂。 二、考量基隆環境條件限制，整建維護要滿足至少五百平方公尺以上之範圍較為困難，故增訂整建維護之最小規模與屋齡之相關規定。另外參考「新北市都市更新單元劃定基準」第十條規定，訂定未經劃定應實施更新之地區者，應符合附表二所列指標一項以上。 三、考量危險建築物有急迫改善居住環境安全之需求，於第二項放寬整建維護劃定更新單元於特定情況之屋齡限制。
第十條　更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五條至第八條規定之限制： 一、合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 二、高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。		一、本條增訂。 二、針對特定情況之危險建築因有急迫改善居住環境安全之需求，參考「新北市都市更新單元劃定基準」放寬其對本基準有關之適用限制。

修正條文	現行條文	說明
三、符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。		
第十一條　跨街廓單元之劃設，應採整體開發，且各街廓應依基隆市建築管理自治條例檢討，符合最小建築基地規模，並同時符合下列規定： 一、其中一街廓之建築基地應符合第五條規定。 二、整體更新單元應符合第八條規定及附表一所列指標二項以上。		一、本條增訂。 二、考量二個街廓以上單元之劃設，故參酌「新北市都市更新單元劃定基準」規定，納入跨街廓單元劃設之規定，應符合第五條、第七條投影比率規範及附表一所列指標二項以上。
第十二條　本基準所列事項，應於下列文件載明： 一、事業概要。 二、籌組都市更新會申請文件。 三、依本條例第二十二條第二項逕行擬訂之都市更新事業計畫。		一、本條增訂。 二、為確保都市更新案符合本市都市更新單元劃定基準，避免申請報核時才有疑義，爰增訂前階段應一併依本基準檢討更新單元劃定。文字自原第四條擷取修正。另依母法意旨，更新單元範圍重疊時，應以報核者為準。
第十三條　本基準修正施行前，已報核之都市更新事業計畫案件不適用本基準之規定。		一、本條增訂。 二、考量程序中之更新案有法令適用之疑義，故參酌「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」規定，訂定過渡條款。
第十四條　本基準自發布日施行。	第六條　本標準自發布日施行。	條次調整及文字修正。

附表一　建築物及地區環境評估指標(重建區段)修正對照表

修正條文	現行條文	說明
附表一　建築物及地區環境評估指標(重建區段)	附表　本府未劃定之都市更新地區自行劃定都市更新單元基本條件表	一、附表名稱修正。 二、援引本條例第二十三條第一項用語，並參酌「新北市都市更新單元劃定基準」附表用詞。
一　更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於三公尺之幢數比率達三分之二以上，並經下列方式之一認定者： （一）經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證。 （二）經專業機構辦理鑑定。	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。	一、文字修正。 二、參酌「新北市都市更新單元劃定基準」規定，修訂相關鑑定簽證規定，符合本條例第六條第一款規定。
二　更新單元內之巷道屬基隆市消防局公告之影響消防車輛通行之狹小巷道。	二　更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。	一、文字修正 二、考量消防救災需求，將影響消防車輛通行之狹小巷道納入指標，並由消防局協助審認，符合本條例第六條第二款規定。
三　更新單元內建築物應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： （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	三　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：土磚造十年，木造二十年，磚造及石造三十五年，加強磚造及鋼鐵造四十年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造五十年。	一、文字修正。 二、配合本條例修法後，劃定單元應符合本條例第六條第一至三款或第六款規定；考量判斷具有危險之虞之建物不能僅以建物結構作為判斷依據，故參酌新北市「新北市都市更新單元劃定基準」規定，納入經「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」之結構安全耐震能力評估，以符合本條例第六

修正條文	現行條文	說明
鑄混凝土造。 （四）四十年以上之鋼骨混凝土造。 且更新單元內合法建築物符合下列結構及耐震能力情形之棟數比率達二分之一以上： （一）合法建築物經結構安全性能初步評估之評估等級為未達乙級。 （二）合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除。		條第二款規定。
四 更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者： （一）經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證。 （二）經專業機構辦理鑑定。	四 更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上。	一、文字修正。 二、增訂相關簽證規定，並符合本條例第六條第二款規定。
	五 更新單元內合法建築物地面層土地使用現況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。	一、本款刪除。 二、有關不符都市計畫分區使用之認定，須由基隆市政府都市發展處邀集相關單位會勘確認，實務認定有其困難，且若屬違規使用，涉及裁罰問題，不宜作為劃定評估標準，爰刪除本款規定。
五 更新單元內平均每戶居	六 更新單元內平均居住樓	一、原第六款修正款次，調整

修正條文	現行條文	說明
住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者，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。	地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。	為第五款。 二、文字修正，參酌「新北市都市更新單元劃定基準」規定，並符合本條例第六條第六款規定。
六 更新單元內建築物未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。	七 更新單元內建築物無污水處理設施之棟數比例達二分之一以上。	一、原第七款修正款次，調整為第六款。 二、考量近期新興建築物不再設置污水處理設施，而是直接銜接至公共管線，爰調整為未銜接公共污水下水道系統，並由工務處協助審認。
	八 更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日臺內營字第六九一七〇一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。	一、本款刪除。 二、配合建築技術規則修訂後業刪除內政部七十八年五月五日臺內營字第六九一七〇一號修正發布之建築構造篇第四十四條條文規定，故本款予以刪除。
七 配合都市計畫協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率應符合下列情形之一： （一）計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達二百平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達四公尺以上；或原無法通	九 更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。	一、原第九款修正款次，調整為第七款。 二、現行條文「計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一」等文字，實務認定易生爭議且侷限於道路用地，爰擴大公共設施開闢項目，並修正開闢規模，符合本條例第六條第三款規定。

修正條文	現行條文	說明
行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行 淨寬達六公尺以上。 （二）計畫道路以外者：面積達二百平方公尺以上或該公共設施用地之百分之五十以上。		
八 更新單元內之合法建築物現有建蔽率高於法定建蔽率，且現有容積未達基準容積。	十 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。	一、原第十款修正款次，調整為第八款。 二、文字修正，參酌「新北市都市更新單元劃定基準」及「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」規定，並符合本條例第六條第三款規定。
	十一 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。	一、本款刪除。 二、本款條文未符合本條例第六條第一至三款或第六款規定，故予刪除。
	十二 更新單元周邊距離本市重大建設、地區觀光據點及新闢之公共設施一百公尺以內者。前述重大建設包括：公共運輸場站及出入口、面積達0.5公頃以上之公園、基地面積達三千平方公尺以上之廣場等。	一、本款刪除。 二、本款條文未符合本條例第六條第一至三款或第六款規定，故予刪除。

修正條文	現行條文	說明
	十三　更新單元內工業區、倉儲區、倉庫區之土地使用分區內之工廠已停工或未使用之土地面積達二分之一以上。	一、本款刪除。 二、現已有工業區立體化獎勵，故予刪除。
九　更新單元內符合附表一第三點所定各種構造年限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，且符合下列情形之一： （一）四層以上合法建築物中，無設置昇降設備之棟數比率達二分之一以上。 （二）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。		一、本款增訂。 二、因應臺灣高齡化社會趨勢，達到一定屋齡，且四層樓以上建築物倘無設置昇降設備，勢必影響年長者生活之便利性；另為鼓勵停車需求內部化，故增訂本款規定，以鼓勵無昇降設備或停車位數不足之老舊建築物加速進行都市更新，並符合本條例第六條第三款規定。

附表二　建築物及地區環境評估指標(整建維護區段）修正對照表

修正條文	現行條文	說明
附表二　建築物及地區環境評估指標(整建維護區段)		配合第十條增訂附表。
一　更新單元內四層樓以上合法建築物屬集合住宅且無昇降設備。		一、本款增訂。 二、因應臺灣高齡化社會趨勢，四層樓以上建築物倘無設置電梯設備，勢必影響年長者生活之便利性，故增訂本款規定，以鼓勵無電梯設備之建築物推動整建維護，並符合本條例第六條第三款規定。

修正條文	現行條文	說明
二 更新單元內合法建築物有外牆剝落之情形。		一、本款增訂。 二、建物無耐震或結構安全之疑義，惟外牆有剝落致有妨害公共安全之虞，故增訂本款規定，以鼓勵所有權人推動整建維護，並符合本條例第六條第一款規定。
三 更新單元內合法建築物有頂樓加蓋、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。		一、本款增訂。 二、建物無耐震或結構安全之疑義，惟建築物非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞，故增訂本款規定，以鼓勵所有權人推動整建維護，並符合本條例第六條第一款規定。
四 更新單元內合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強。		一、本款增訂。 二、考量建築物結構有疑義，惟未達重建門檻，故增訂本款規定，以鼓勵所有權人推動整建維護，改善結構安全性能，並符合本條例第六條第二款規定。
五 更新單元內合法建築物經耐震能力初步評估結果之評估等級為乙級或未達乙級。		一、本款增訂。 二、考量建築物結構有疑義，惟未達重建門檻，故增訂本款規定，以鼓勵所有權人推動整建維護，改善結構安全性能，並符合本條例第六條第二款規定。

「基隆市都市更新單元劃定基準」(修正草案)

第一條 基隆市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新事業，依都市更新條例(以下簡稱本條例)第二十二條及第二十三條之規定，特訂定本基準。

第二條 更新單元劃定相關事項，都市計畫、都市更新計畫中另有規定者，依其規定。

第三條 本基準用詞定義如下：

一、街廓：指四周被計畫道路圍成之土地。

二、非都市發展用地：指農業區、保護區、河川區、行水區、風景區等非屬開發建築用地，以都市計畫書為準。

三、毗鄰土地已開發完成：指鄰接土地上之合法建築物，其樓層數為六樓以上、屋齡未達三十年且五樓以下之防火構造物。

四、建築物地面層建築範圍面積：指合法建築物及中華民國一零一年四月一日前違章建築物總投影面積。

五、法定建築面積：指更新單元範圍內之建築基地面積乘以法定建蔽率，並依下列規定認定：

（一）建築基地面積依建築技術規則設計施工編第一條規定認定。

（二）法定建蔽率依本市都市計畫之特別規定認定。

（三）建築基地有下列情形之一者，其空地面積得不計入前揭建築基地面積：

1、空地屬產權持分細碎、複雜，或土地及建物所有權人眾多，致更新推動困難，經敘明理由，報請基隆市都市更新及爭議處理審議會同意者。

2、空地屬現有巷道或計畫道路者。

3、自劃案件納入周邊空地為完整街廓，或自劃案件周邊空地無鄰接道路，無法直接指定建築線者。

第一項第一款之土地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、公共

設施用地或地形明顯高差者，該鄰接河川、空地、用地或擋土設施邊界，視為街廓邊界。

第一項第四款第一目建築物總投影面積以下列方式認定：

一、依合法建築物登記簿謄本載明之一樓主建物面積及騎樓面積合計。

二、違章建築物總投影面積，應由建築師依本府一零一年四月一日以前出版之地形圖或稅籍資料等相關證明文件檢討計算違章建築面積。

第四條 更新單元不得位於非都市發展用地。

更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限：

一、符合本條例施行細則第二十一條所定情形。

二、僅涉及細部計畫之擬定、變更者。

第五條 基隆市（以下簡稱本市）實施都市更新事業之更新單元，應鄰接計畫道路或合於「基隆市建築管理自治條例」規定之現有巷道，其所鄰接道路寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，並符合下列規定之一：

一、完整之計畫街廓者。

二、鄰接計畫道路或合於「基隆市建築管理自治條例」規定之現有巷道且街廓內相連接土地面積在一千平方公尺以上者。

三、毗鄰土地已開發完成或為合於「基隆市建築管理自治條例」規定之現有巷道，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在五百平方公尺以上，經本市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)同意，並為一次更新完成者。

經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。

第六條 劃定更新單元時，應依基隆市畸零地使用規則檢討，不得造成更新單元鄰接土地有成為畸零地之情形，並應由建築師簽證確認。

第七條 位於未劃定都市更新地區範圍內之更新單元重建區段建築物地面層建築範圍面積，應不低於法定建築面積二分之一。

第八條 位於更新地區劃定更新單元時，土地及合法建築物所有權人得依本基準第四條至第六條規定，自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業。但位於未劃定為都市更新地區者，得依本基準第四條至第七條規定，自行劃定更新單元，且更新單元內建築物及地區環境狀況應至少符合附表一所列指標二項以上。

第九條 更新單元劃分為整建或維護區段者，得不受第五條至第七條之限制，其範圍內至少應為一幢建築物且屋齡應達十五年以上。但位於未劃定之都市更新地區，其範圍內建築物及地區環境狀況應至少符合附表二所列指標一項以上。

建築物有附表二指標四或五之情形，得不受前項屋齡限制。

第十條 更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五條至第八條規定之限制：

一、合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。

二、高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。

三、符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。

第十一條　跨街廓單元之劃設，應採整體開發，且各街廓應依基隆市建築管理自治條例檢討，符合最小建築基地規模，並同時符合下列規定：

一、其中一街廓之建築基地應符合第五條規定。

二、整體更新單元應符合第八條規定及附表一所列指標二項以上。

第十二條　本基準所列事項，應於下列文件載明：

一、事業概要。

二、籌組都市更新會申請文件。

三、依本條例第二十二條第二項逕行擬訂之都市更新事業計畫。

第十三條　本基準修正施行前，已報核之都市更新事業計畫案件不適用本基準之規定。

第十四條　本基準自發布日施行。

附表一　建築物及地區環境評估指標(重建區段)

項次	條件內容
一	更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於三公尺之幢數比率達三分之二以上，並經下列方式之一認定者： （一）經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證。 （二）經專業機構辦理鑑定。
二	更新單元內之巷道屬基隆市消防局公告之影響消防車輛通行之狹小巷道。
三	更新單元內建築物應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： （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。 且更新單元內合法建築物符合下列結構及耐震能力情形之棟數比率達二分之一以上： （一）合法建築物經結構安全性能初步評估之評估等級為未達乙級。 （二）合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除。
四	更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者： （一）經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證。 （二）經專業機構辦理鑑定。
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二分之一以下者，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。
六	更新單元內建築物未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。
七	配合都市計畫協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率應符合下列情形

項次	條件內容
	之一： （一）計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達二百平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達四公尺以上；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達六公尺以上。 （二）計畫道路以外者：面積達二百平方公尺以上或該公共設施用地之百分之五十以上。
八	更新單元內之合法建築物現有建蔽率高於法定建蔽率，且現有容積未達基準容積。
九	更新單元內符合附表一第三點所定各種構造年限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，且符合下列情形之一： （一）四層以上合法建築物中，無設置昇降設備之棟數比率達二分之一以上。 （二）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。

附表二　建築物及地區環境評估指標(整建維護區段)

項次	條件內容
一	更新單元內四層樓以上合法建築物屬集合住宅且無昇降設備。
二	更新單元內合法建築物有外牆剝落之情形。
三	更新單元內合法建築物有頂樓加蓋、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	更新單元內合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強。
五	更新單元內合法建築物經耐震能力初步評估結果之評估等級為乙級或未達乙級。