

正 本

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 令

發文日期：中華民國108年9月6日

發文字號：府行法字第1080137689號

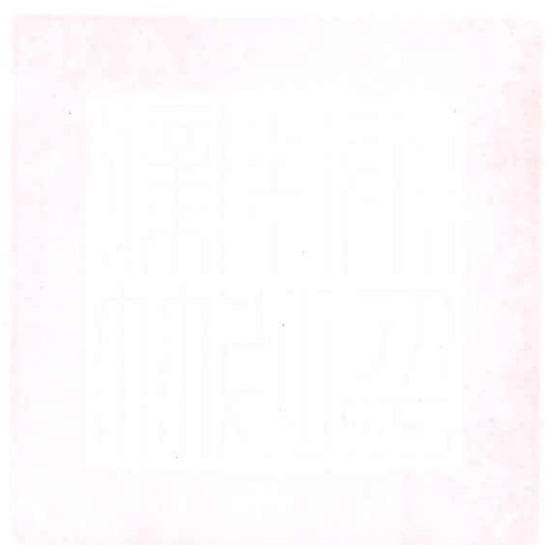
附件：



訂定「新竹市都市危險及老舊建築物加速重建放寬規則」。

附「新竹市都市危險及老舊建築物加速重建放寬規則」

市長 林智堅



市身林管望

新竹市都市危險及老舊建築物加速重建放寬規則

第一條 新竹市政府為因應潛在災害風險，提升建築安全，放寬建築物建蔽率及高度，增加容積移轉、容積獎勵項目之放寬條件，以加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物重建，改善居住環境，並依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第七條規定訂定本規則。

第二條 重建計畫範圍內之建築基地，得依原合法建築物建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。

前項依原合法建築物建蔽率重建，以住宅區為限。

第三條 重建計畫範圍內之建築基地，自計畫道路、現有巷道與鄰地境界線退縮淨空二公尺後，剩餘基地有下列特殊情形之一，致不能優先申請都市危險及加速重建容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)第五條獎勵時，經建築師檢討簽證，得申請本辦法第七條至第十條之容積獎勵。

一、剩餘建築基地面積未達原建築基地依法定建蔽率可建之最大建築面積。

二、剩餘建築基地之深度或寬度，任一項未達新竹市畸零地使用規則第三條之規定。

三、依法應留設之法定停車空間，非以機械設備充作車道或停車位，其單車道寬度、坡度及曲線半徑無法達建築技術規則建築設計施工編第六十一條第一項各款之規定。

依前項規定申請時，除因都市計畫、建築管理法令另有規定應設置騎樓、歷史街區沿街立面應延續騎樓建築形式外，仍應自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分

以淨空設計及設置無遮簷人行步道。但基地臨接兩條以上道路，其退縮淨寬方式，經提送都市設計審議同意者，不在此限。

第四條 重建計畫範圍內之建築基地申請為容積移轉之接受基地，面積達四百平方公尺以上者，得為容積移轉之接受基地，不受新竹市都市計畫容積移轉審查許可規則第七條第五項之限制。

依前項申請者，於法定容積增加建築容積後，不得超過建築基地一點四倍之法定容積。

第五條 本規則自發布日施行，至中華民國一百十六年五月三十一日止。

新竹市都市危險及老舊建築物加速重建放寬規則草案總說明

- 一、新竹市政府為因應潛在災害風險，提升建築安全，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，並加入容積移轉、容積獎勵項目放寬之條件，爰依都市危險及老舊建築物加速重建條例第七條規定訂定本規則，以加速公共設施保留地的取得與開闢及加速重建工作之推展。
- 二、本案為新法。
- 三、其他縣市處理情形：
 - (一)臺北市，台北市政府於一百零七年十一月二十一日修正公布臺北市土地使用分區管制自治條例第九十五條之三。
 - (二)新北市，新北市政府於一百零七年十一月七日修正都市計畫法新北市施行細則，增訂第五十五之一條。
 - (三)桃園市，桃園市政府於一百零八年一月十七日修正都市計畫法桃園市施行細則，修正第三十五條。
 - (四)台中市，台中市政府於一百零七年十一月二日修正都市計畫法臺中市施行自治條例，增訂第四十七條之一。
 - (五)台南市，台南市政府於一百零七年五月二日訂定臺南市危險及老舊建築物重建都市計畫住宅區建蔽率放寬標準。
 - (六)高雄市，高雄市政府於一百零七年七月十三日變更澄清湖特定區細部計畫土地使用分區管制部分(配合都市危險及老舊建築物加速重建條例)專案通盤檢討案，修正住宅區高度之限制。
- 四、本規則共計有五條，其訂定規則說明如下：
 - 第一條：明定立法目的及授權依據。
 - 第二條：明定都市危險及老舊建築物重建高度放寬及適用範圍之計算方式。
 - 第三條：明定基地條件有特殊情形致不能優先申請都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第五條獎勵時，建築師之簽證檢討事項。
 - 第四條：明定都市危險及老舊建築物重建，申請容積移轉時，接受基地最小面積之標準及適用規定。
 - 第五條：明定施行期限。

新竹市都市危險及老舊建築物加速重建放寬規則草案

條文	說明
<p>第一條 新竹市政府為因應潛在災害風險，提升建築安全，放寬建築物建蔽率及高度，增加容積移轉、容積獎勵項目之放寬條件，以加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物重建，改善居住環境，並依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第七條規定訂定本規則。</p>	<p>一、明定立法目的及授權依據。 二、為鼓勵新竹市轄區內，年代久遠、傾頹朽壞或有危害公共安全建築物之加速重建誘因，特訂定本規則，其內容如下： (一)建築物高度放寬。 (二)建築物建蔽率放寬。 (三)建築基地退縮建築之容積獎勵。</p>
<p>第二條 重建計畫範圍內之建築基地，得依原合法建築物建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。</p> <p>前項依原合法建築物建蔽率重建，以住宅區為限。</p>	<p>參考新北市實務執行方式，都市計畫法新北市施行細則第五十五之一條規定，明定都市危險及老舊建築物重建高度放寬之計算方式。</p>
<p>第三條 重建計畫範圍內之建築基地，自計畫道路、現有巷道與鄰地境界線退縮淨空二公尺後，剩餘基地有下列特殊情形之一，致不能優先申請都市危險及加速重建容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)第五條獎勵時，經建築師檢討簽證，得申請本辦法第七條至第十條之容積獎勵。</p> <p>(一)剩餘建築基地面積未達原建築基地依法定建蔽率可建之最大建築面積。</p> <p>(二)剩餘建築基地之深度或寬度，任一項未達新竹市畸零地使用規則第三條之規定。</p> <p>(三)依法應留設之法定停車空間，非以機械設備充作車道或停車位，其單車道寬度、坡度及曲線半徑無法達建築技術規則建築設計施工編第六十一條第一項各款之規定。</p> <p>依前項規定申請時，除因都市計畫、建築管理法令另有規定應設置騎樓、歷史街區沿街立面應延續騎樓建築形式外，仍應自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及</p>	<p>參考台北市實務執行方式，並依內政部一百零六年八月三十一日內授營更字第一〇六〇八一二五八六號函說明二，明定基地條件有特殊情形致不能優先申請都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第五條獎勵時，建築師之簽證檢討事項。</p>

<p>設置無遮簷人行步道。但基地臨接兩條以上道路，其退縮淨寬方式，經提送都市設計審議同意者，不在此限。</p>	
<p>第四條 重建計畫範圍內之建築基地申請為容積移轉之接受基地，面積達四百平方公尺以上者，得為容積移轉之接受基地，不受新竹市都市計畫容積移轉審查許可規則第七條第五項之限制。</p> <p>依前項申請者，於法定容積增加建築容積後，不得超過建築基地一點四倍之法定容積。</p>	<p>一、明定都市危險及老舊建築物重建，申請容積移轉時，接受基地最小面積之標準及適用規定。</p> <p>二、明定法定容積增加建築容積總量累計上限之規定，避免總容積失控及影響環境品質之情形。法定容積增加建築容積額度規定之累計上限，指所有獎勵或增加容積之累計上限，包括：「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵」及「都市計畫容積移轉實施辦法（或古蹟土地容積移轉辦法可移入容積）」所規定之容積。</p>
<p>第五條 本規則自發布日施行，至中華民國一百十六年五月三十一日止。</p>	<p>明定施行期限。</p>

