

花蓮縣都市更新單元劃定基準

中華民國 113 年 7 月 11 日花蓮縣政府府建計字第 1130121739E 號令修正發布部分規定，並自即日起生效

- 一、花蓮縣政府（以下簡稱本府）為執行都市更新條例（以下簡稱本條例）第二十二條及第二十三條之規定，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，都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，從其規定。
- 三、依本基準用詞定義如下：
 - （一）街廓：指四周被計畫道路圍成之基地。
 - （二）非都市發展用地：指農業區、保護區、河川區、行水區、風景區或其他非屬開發建築用地。
 - （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、或屋齡未達三十年且五樓以下之防火構造物。
 - （四）建築物投影比率：指以 A0 除以 A1 計算之值。其中 A0、A1 分別為：
 - A0：合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及一百零一年四月一日以前既有之違章建築物總投影面積。
 - A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。前項第一款之基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地或公共設施用地者，該鄰接河川、空地或用地邊界，視為街廓邊界。
- 四、更新單元不得位於非都市發展用地，且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。
- 五、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。

無法依前項原則辦理者，該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，應先徵詢街廓內相鄰土地及合法建築物所有權人參與更新之意願，並辦理協調會，於擬具都市更新事業概要或事業計畫報核時，應併同檢附意願證明及協調結果，始得依規定申請實施都市更新事業。

前項情形得經花蓮縣都市更新審議委員會（以下簡稱本縣都市更新審議委員會）同意者，不受第一項之限制。
- 六、都市更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達四公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達六公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上，應符合下列規定之一：
 - （一）完整之計畫街廓者。
 - （二）臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道內，且面積在一千平方公尺以上者。
 - （三）街廓內臨接二條以上之計畫道路，且面積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，其面積在五百平方公尺以上，並為一次更新完成者。

都市更新單元面積雖不符合前項第二款至第四款規定，其情形特殊有實施都市更新必要者，得經本縣都市更新審議委員會同意另行劃定。

七、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。

前項更新單元其中一街廓之建築基地，應符合第六點第一項第一款至第三款規定之一。

八、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物投影比率應達法定建築面積二分之一，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標三項以上。但位於下列區域之一者，僅須符合附表一所列指標二項：

(一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口含火車站及公共運輸轉運站等三百公尺範圍內。

(二)面臨寬三十公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達二十公尺以上。

(三)本府已公告斷層帶地區或高潛勢土壤液化地區。

前項更新單元應符合第四點至第七點規定，並於都市更新事業概要或事業計畫內載明。

九、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理，得不受第五點至第八點規定之限制。

但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標一項以上。

十、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制：

(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)更新單元內所有建築物符合附表一項次三所定之構造年限，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估結果皆未達最低等級。

前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。

十一、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。

【附表一】

項次	建築物及地區環境評估指標
一	更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上檢附建築師或專業技師鑑定並簽證或經專業機構辦理鑑定。
二	更新單元內現有巷道寬度小於六公尺者之面積占現有巷道總面積比例達二分之一以上。
三	更新單元內各種構造建築物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，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者： (一)土磚造、木造、磚造及石造建築物。 (二)三十年以上加強磚造、鋼鐵造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造建築物。 (三)四十年以上之鋼骨混凝土造。 更新單元位於本府已公告斷層帶地區、斷層帶地區周邊二公里範圍內或高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至二十年以上。
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，而有危險之虞，其棟數比例達二分之一以上，並經建築師或專業技師鑑定並簽證、或經專業機構辦理鑑定。
五	更新單元內建築物經本府建設處下水道科確認，未銜接公共污水下水道系統之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。
六	更新單元內計畫道路未徵收或開闢之面積比例達二分之一以上，並經建築師或專業技師鑑定並簽證或經專業機構辦理鑑定。
七	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。
八	更新單元內平均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。
九	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，並經建築師、專業技師鑑定並簽證或經專業機構辦理鑑定。

【附表二】

項次	建築物及地區環境評估指標(整建維護)
一	更新單元內五層樓以下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屋齡達十五年以上且有外牆剝落之情形。
三	更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有頂樓加蓋、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。