

澎湖縣政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法

110年4月6日府行法字第11013012411號令訂定發布

第一條 澎湖縣政府(以下簡稱本府)為受理劃定澎湖縣(以下簡稱本縣)更新地區之提議，依都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條第三項規定，訂定本辦法。

第二條 本辦法主管機關為本府，執行單位為本府建設處。

第三條 農業區、保護區、河川區、行水區、風景區、漁業區、其他非屬開發建築用地之非都市發展用地，不得提議劃定為更新地區。

第四條 有本條例第六條規定之情形，且符合下列規定之一者，其土地及建物所有權人，得向本府提議劃定更新地區：

- 一、提議範圍內之建築物，屬於非防火構造建築物，且與鄰棟間隔低於三公尺之幢數比率達三分之二以上。
- 二、提議範圍內之建築物，其結構及耐震能力有下列情形之一，且樓地板面積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分數，為乙級或未達最低等級。
 - (二) 合法建築物經耐震能力詳細評估結果，屬應辦理拆除或結構修復補強。
 - (三) 建築物屬土造、木造、磚造、石造或三十年以上加強磚造，經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合耐震設計規範耐震五級標準。
- 三、提議範圍內之建築物，屬於無電梯設備之四層樓以上合法建築物，其投影面積占合法建築物總投影面積比率達二分之一以上，且合法建築物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。
- 四、提議之範圍，涉及本縣境內之重大公共設施或公用事業計畫。
- 五、提議之範圍，涉及本府已指定或登錄之文化資產。
- 六、提議之範圍，涉及居住環境惡劣，且有妨害公共衛生或社會治安之虞。
- 七、提議範圍內之建築物，屬於放射性汙染建築物之門牌戶數，比率達二分之一以上。
- 八、提議範圍內之土地使用分區，全區屬工業區，且其區內建築物有第一款或第二款之情形。

前項提議劃定更新地區之範圍，以完整街廓或面積達一千平方公尺以上為原則。

第五條 有本條例第七條規定之情形，且符合下列規定之一者，其土地及建物所有權人，

得向本府提議迅行劃定更新地區：

- 一、提議範圍內之建築物，因地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，經災害後危險建築物緊急評估結果有危險之虞。
- 二、提議範圍內之建築物，屬於高氯離子鋼筋混凝土建築物，報經本府建築主管機關核准建議應修復補強或拆除。
- 三、提議範圍內之建築物，經結構安全性能評估結果，未達最低等級。

依前項規定提議劃定更新地區之範圍，以完整使用執照坐落建築基地為原則，必要時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。前項第三款應以都市計畫範圍內非經中央與地方文化主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物為限。

第六條 土地及建物所有權人，依前二條規定向本府提議劃定更新地區者，應檢附下列文件提出之：

- 一、提議劃定之所有權人身分證明文件、土地及建物登記謄本、地籍圖謄本。
- 二、提議劃定之所有權人委託他人或他公司辦理者，受託人或受託單位應一併檢附身分證明文件、委託書及切結書。
- 三、提議單、訂定都市更新計畫草案。(如附件一、附件二)但依前條規定提出者，得不檢附訂定都市更新計畫草案。

前項提議劃定更新地區涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，應一併提出擬定主要計畫或細部計畫草案。

第七條 本辦法自發布日施行。

附件一

「澎湖縣受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」，有關都市更新計畫草案應表明事項，要點如下：

一、涉及都市計畫變更之更新地區，都市更新計畫應包含下列事項：
(項目視個案性質撰擬)

- (一) 計畫範圍
- (二) 發展現況
 1. 原都市計畫情形
 2. 土地使用現況
 3. 交通運輸現況
 4. 公共設施現況
 5. 產權調查
 6. 居民參與更新意願調查
 7. (視個案性質撰擬課題分析相關項目，如居住密度與容納人口等)
- (三) 計畫目標
- (四) 實質再發展與整體規劃構想(視個案性質撰擬，倘有涉細部計畫變更項目，則需進行相關檢討分析)
 1. 土地使用計畫(平面機能調整)
 2. 道路系統計畫
 3. 地區性之公共設施用地及提供之公益性或服務性設施(立體機能調整)
 4. 量體分析
 5. 開放空間及人行系統構想
 6. 分期分區構想
- (五) 配合變更細部計畫內容(視個案性質撰擬於細部計畫之變更內容)
 1. 土地使用分區及容許使用項目、公共設施用地調整等
 2. 都市設計準則
- (六) 實施方式
 1. 劃定更新地區更新單元或其劃定基準
 2. 事業及財務計畫(涉都市計畫變更公共設施之取得方式、更新計畫之事業及財務計畫)
- (七) 其他

二、未涉及都市計畫變更之更新地區，都市更新計畫應包含下列事項：

- (一) 更新地區範圍。
- (二) 地區現況(產權調查、土地使用、道路系統等)。
- (三) 劃定更新單元或其劃定基準。
- (四) 基本目標與策略。
- (五) 土地使用計畫及整體環境規劃構想。
- (六) 實質再發展。
- (七) 事業及財務計畫。

- (八) 地區性之公共設施用地及提供之公益性或服務性設施。
- (九) 居民參與更新意願調查。
- (十) 其他。

三、另依都市計畫程序劃設之更新地區者，仍應符合本作業程序劃定更新地區條件，於計畫書內就適宜性內容擇要說明，免再另案辦理適宜性評估。

附件二

提議「澎湖縣馬公市○○段○○地號等 ○○筆土地」劃定更新地區提議單 (參考範本)

收文者：澎湖縣政府

發文日期：中華民國○○年○月○日

發文字號：

附件：訂定更新計畫草案及相關證明文件(依「澎湖縣政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」第六條規定檢具相關文件)

主旨：檢送建議劃定「澎湖縣馬公市○○段○○地號等○○筆土地」更新地區相關文件，建請依都市更新條例第9條程序公告實施，俾利推動後續都市更新工作，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第6條、第7條及第10條規定，提議劃定更新地區位於澎湖縣馬公市○○路、○○路所圍街廓範圍，其面積共計○○平方公尺，含○○段○○地號(請標示全部提議劃定範圍之地段號土地)等○○筆土地；○○建號等○○筆。
- 二、建議劃定之更新地區符合「澎湖縣政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」規定之要件，並檢附文件如附件申請審核。

正本：澎湖縣政府

副本：

提議人○○○

提議人簽章