

花蓮縣政府受理提議劃定更新地區作業要點

中華民國 112 年 12 月 13 日府建計字第 1120232298A 號函訂定發布

- 一、花蓮縣政府(以下簡稱本府)為受理劃定花蓮縣(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，訂定本要點。
- 二、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之非都市發展用地，不得提議劃定為更新地區。
- 三、有本條例第六條規定之情形，且符合下列規定之一者，其土地及合法建物所有權人(以下簡稱所有權人)，得向本府提議優先劃定更新地區：
 - (一)提議範圍內之合法建築物竊陋，屬於非防火構造建築物之棟數占建築物總棟數比例達三分之二以上，經專業機構辦理鑑定或經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證。
 - (二)提議範圍內之合法建築物竊陋，且與鄰棟間隔低於三公尺之棟數占建築物總棟數比例達三分之二以上，經專業機構辦理鑑定或經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證。
 - (三)提議範圍內之合法建築物屋齡達三十年以上並依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法(以下簡稱評估辦法)辦理結構安全性能評估，初步評估其結構安全耐震能力為乙級或未達最低等級之樓地板面積比例達五分之三以上。
 - (四)提議範圍內，屬消防主管機關列管之狹小巷道，其未符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則之合法建築物棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上。
 - (五)提議範圍內之合法建築物，屬於無電梯設備之四層樓以上建築物，其棟數占建築物總棟數比例達五分之三以上。
 - (六)提議範圍內之合法建築物現有停車位數量未達法定停車位之棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上。
 - (七)提議之範圍，涉及本縣境內之重大建設或公用事業計畫。
 - (八)提議之範圍，涉及經指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物。
 - (九)提議範圍內建築物經本府確認，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。
 - (十)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。
 - (十一)提議範圍內之建築物，屬於放射性汙染建築物之門牌戶數，比例達二分之一以上。前項第一款及第二款規定之專業機構，指都市危險及老舊建築物加速重建條例及評估辦法所定經中央主管機關評定之共同供應契約機構。
第一項提議劃定更新地區之範圍，應為完整街廓或街廓內面積達一千平方公尺以上且有臨接計畫道路。
- 四、提議範圍內之合法建築物有本條例第七條規定之情形，且符合下列規定之一者，所有權人得向本府提議迅行劃定更新地區：
 - (一)因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，經中央或地方建築主管機關評估有危險之虞，公告或通知應立即重建者。
 - (二)經建築主管機關依建築法規或災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除。
 - (三)依評估辦法辦理結構安全性能評估，初步評估結果結構安全耐震能力為未達最低等級。前項第二款及第三款之合法建築物，以非經文化資產保存法所定主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者為限。第一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。但其面積不得超過第一項建築物坐落基地之面積。
- 五、所有權人依前二點規定向本府提議劃定更新地區者，應檢附下列文件後提出之。
 - (一)提議單。

- (二)提議範圍三個月內之地籍圖謄本、土地及合法建築物謄本及土地使用分區證明。
- (三)提議範圍內所有權人身分證明文件。
- (四)所有權人委託他人代為辦理者，應檢附受託人之身分證明文件、委託書、切結書及本案相關證明文件。
- (五)符合第三點及第四點規定之相關證明文件。

(六)都市更新計畫草案。但依第四點規定提議迅行劃定者，不在此限。

前項應檢附文件不完備者，應通知限期補正；屆期未補正或補正不全，駁回其提議。本府得依實際作業需求，訂定、修改前項文件格式。

第一項提議劃定更新地區經本縣都市計畫委員會審議後認定有劃定必要，且涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，應由所有權人提出擬定或變更主要計畫或細部計畫草案。

六、本府受理所有權人提議劃定更新地區後，應視地區整體都市發展狀況、居民參與意願、原有社會經濟關係、人文特色及整體景觀等，依下列情形分別以書面通知提議之所有權人評估結果：

(一)無劃定必要者，應附述理由。

(二)有劃定必要者，本府得視實際調查情況調整原提議劃定更新地區範圍，並依本條例第九條規定程序辦理。

本府於通知評估結果前認為必要時，得書面通知提議人就提議內容或都市更新計畫草案內容陳述意見。