

苗栗縣都市更新單元劃定基準

中華民國 101 年 8 月 13 日府商都字第 1010161363 號函發布一、苗栗縣政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新及執行都市更新條例第十條及第十一條之規定，特訂定本基準。

二、都市更新單元劃定基準，應符合下列規定之一：

- （一）為完整之計畫街廓者。但為明顯地形、地物阻隔者，不在此限。
- （二）臨接計畫道路且街廓內面積達一千五百平方公尺以上者。
- （三）臨接二條以上之計畫道路，且街廓內面積達一千平方公尺以上者。
- （四）街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新而無礙建築設計及市容觀瞻，經扣除後其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成，經敘明理由，提經本縣都市更新及爭議處理審議會審議通過者。
- （五）跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

前項所稱之街廓，係以基地四周面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。

都市更新如以整建或維護方式實施者，不受前二項規定之限制。

三、經本府劃定為應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合前點之規定外，並應以不造成街廓相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

無法依前項原則辦理者，應於依都市更新條例第十條規定辦理公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調後作成紀錄，依規定申請實施都市更新事業。

前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請本府協調，

如經本府協調仍無共識，得敘明理由，提送本縣都市更新及爭議處理審議會協處。

四、未經本府劃定為應實施都市更新之地區，土地及合法建物所有權人自行劃定更新單元，向本府申請實施都市更新事業者，應符合第二點規定，且更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況並應符合評估標準表（如附表一）所列狀況之一，並於更新事業概要內載明。

五、保護區、農業區、應擬定細部計畫且尚未擬定地區及空地過大基地，本府不受理自行申請劃定更新單元。

屬前項應擬定細部計畫且尚未擬定地區者，其以都市計畫書、圖規定全區範圍為都市更新單元範圍者，不在此限。

第一項所稱空地過大基地，其應遵行事項，如附表二空地過大基地認定原則。

六、合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力因素而遭受損害及本縣高氯離子鋼筋混凝土建築物、輻射污染建築物，經主管機關認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者，經土地及合法建築物所有權人人數均在五分之四以上，並其土地面積及合法建築物總樓地板面積均在五分之四以上同意者，得不受第二點基地規模及第四點自行劃定更新單元與其附表規定限制。

七、自行申請劃定更新單元範圍內如有依法指定或登錄之古蹟、歷史建築、暫定古蹟或歷史建築或依附表一第五項狀況為劃定依據者應予保存，應劃為整建維護區段，並應徵詢相關主管機關之意見以納入後續更新事業概要內載明。

八、自行申請劃定更新單元已公告劃定，則後申請者須排除重疊更新範圍或協同前者申請擴大劃定。

同時申請自行劃定更新單元範圍重疊時，雙方應先予協調後再據以辦理。若協調不成，以本府收文順序為準。

附表一未經劃定應實施更新地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準表

建築物及地區環境狀況	評估標準	指標
一、建築物窳陋，且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞者。	符合指標（一）、（二）其中一項及其他指標之二項者。	（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者（檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明）。 （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
二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全者。	符合指標（二）、（三）、（四）其中之一項及其他指標之二項者。	巷道總長度比例達二分之一以上（檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明）。 （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。
三、建築物未符合都市應有之機能者。	符合指標（五）及其他指標之二項者。	（四）更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例達二分之一以上（檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明）。 （五）更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符合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（檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明）。
四、建築物未能與重大建設配合者。	符合指標（六）及其他指標之二項者。	（六）更新單元範圍距離本縣重大建設（包括大眾運輸系統車站、快速道路等）、本府認定之地區觀光據點、面積達五千平方公尺以上已開闢之公園、基地面積達三千平方公尺已開闢之廣場一百公尺以內者。
五、具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。	符合指標（八）者。	（七）更新單元內建築物無設置污水處理設施之棟數比例達二分之一以上

<p>六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全者。</p>	<p>符合指標（七）及其他指標之二項者。</p>	<p>（檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明）。</p> <p>（八）內政部或本縣指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史性建築及推動保存之歷史街區（檢附相關主管機關認定或同意應辦理保存維護之證明文件）。</p> <p>（九）更新單元範圍內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，並與鄰近使用不相容者。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限（檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明）。</p> <p>（十）更新單元內建築耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上者（檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明）。</p> <p>（十一）更新單元內計畫道路未能供公眾通行之面積比例達二分之一以上。</p> <p>（十二）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二分之一以下者。本縣每戶居住樓地板面積平均水準，以最近一次行政院主計處公布之台閩地區戶口及住宅普查本縣普通住戶住宅之平均樓地板面積為準（檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明）。</p>
---------------------------------	--------------------------	--

附表二 空地過大基地認定原則如下：

規定
<p>一、空地過大基地認定原則為（建築投影面積/申請單元基地面積）<1/2基地法定建蔽率。</p> <p>前項建築投影面積係指建物任一層最大水平投影面積，包含陽台、露台、騎樓、花台、雨遮等。</p>
<p>二、申請劃定更新單元內之土地，如為道路、現有巷道或無法建築之畸零地者，不列入申請單元基地面積計算。</p>