

彰化縣都市更新單元劃定標準

第一條 彰化縣政府（以下簡稱本府）為辦理彰化縣（以下簡稱本縣）都市更新事業，依都市更新條例第十條及第十一條之規定，訂定本標準。

第二條 都市更新單元劃定標準，應符合下列規定之一：

- 一、完整之計畫街廓者。
- 二、街廓內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。

第一項所稱街廓，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、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。

第三條 經本府劃定為應實施都市更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，應以一完整之計畫街廓為原則。但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得依前條第一項第二款至第四款及第二項之規定自行劃定更新單元，依都市更新條例第十條規定申請實施都市更新事業。

第四條 未經本府劃定為應實施都市更新之地區，土地及合法建築物所有權人得參照第二條所定標準，申請自行劃定更新單元實施都市更新事業。

前項更新單元內建築物及地區環境狀況應符合下列各款條件之一，並於更新事業概要內載明。

- 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。

- 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巷道總長度比例達二分之一以上。
 - 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：土磚造及木造十年，金屬建造（無披覆處理）十五年，金屬建造（有披覆處理）二十年，磚造二十五年，加強磚造三十年，鋼筋（骨）混凝土造及預鑄混凝土造三十五年。
 - 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，有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上。
 - 五、更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符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。
 - 六、申請更新單元範圍距離現有火車站一百公尺以內毗鄰之完整街廓者。
 - 七、更新單元內建築物無污水處理設施之棟數比例達二分之一以上。
 - 八、更新單元內建築物耐震設計標準，不符建築技術規則耐震設計規定者之棟數比例達二分之一以上。
 - 九、更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。
 - 十、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。
 - 十一、更新單元內平均居住樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。
 - 十二、位屬或鄰接內政部及本縣核定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築物及推動保存之歷史街區。
 - 十三、其他經本縣都市更新審議委員會同意確有實施都市更新必要者。
- 前項第一款、第四款及第八款建築物狀況，應檢附建築師、相關專業技師或機構之鑑定證明。

第五條 本標準自發布日施行。