

南投縣都市更新地區及更新單元劃定準則

中華民國 90 年 7 月 2 日(90)投府法規字第 90105741 號

第一條 南投縣政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新事業，執行更新地區及更新單元劃定，特訂定本準則。

第二條 得依本準則之相關規定劃定都市更新地區及更新單元之地區，包括：

- 一、本府依法發布實行之都市計畫區。
- 二、本府依九二一震災重建暫行條例規定辦理災區鄉村區更新之地區。
- 三、本府 89 年 9 月 20 日 89 投府城都字第 89145459 號公告之二十四個都市更新地區。
- 四、因九二一震災經判定全倒之集合式住宅。

第三條 都市更新地區劃定基準如下：

- 一、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共衛生或公共安全之虞者。
- 二、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通者。
- 三、實質環境窳陋，足以影響本縣觀光事業發展者。
- 四、因重大災害遭受損害，亟須整體重建，以塑造地區整體景觀風貌者。
- 五、建築物未符合都市應有之機能者。
- 六、建築物未能與重大建設配合者。
- 七、具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。
- 八、大面積低度或不當使用，且影響鄰近健全發展者。
- 九、依九二一震災重建暫行條例規定劃定之災區鄉村區更新地區。
- 十、本府八十九年九月二十日八九投府城都字第八九一四五九號函公告之二十四個都市更新地區。
- 十一、因九二一震災經判定全倒之集合式住宅。
- 十二、其他經本府指定亟待更新之地區。

第四條 都市更新單元劃定基準如下：

- 一、完整之計畫街廓者。完整街廓之認定標準如下：
應以已開闢之都市計畫道路、土地使用分區界線或天然地形界線為界。
若以未開闢計畫道路為界者，須將未開闢計畫道路納入更新單元內，一併開發完成。
- 二、街廓內臨接建築線，面積在一千平方公尺以上者。
- 三、臨接建築線十二公尺以上，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，確無法合併更新者，得以不納入更新單元範圍內，其餘應一次更新完成，且其面積應在五百平方公尺以上。該已建築完成之部分土地應符合以下條件：
無礙整體更新單元之發展機能及市容觀瞻。
建築物屋齡二十年以下，面積不超過該街廓面積之三分之一，確實難以合併更新者。但經本府都市更新審議委員會同意者，不在此限。
- 五、依「九二一震災重建暫行條例」規定劃定之災區鄉村區更新單元。
- 六、本府 89 年 9 月 20 日 89 投府城都字第 89145459 號公告之七十七個都市更新單元。
- 七、因九二一震災經判定全倒之集合式住宅。

第五條

未經劃定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三條及前條規定，自行草擬劃定更新單元，向本府提出申請。

前項自行劃定之更新單元內建築物及地區環境狀況應符合下列各款中之二款要件，並於更新事業概要內載明。

- 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。
- 二、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者：土磚造十年，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土造五十年。
- 三、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。
- 四、更新單元範圍內都市計畫公共設施未開闢者。
- 五、更新單元內現有巷道變曲狹小，寬度小於四公尺者之

- 面積佔現有巷道總面積比例達二分之一以上。
- 六、更新單元內計劃道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。
- 七、因地震、水災等其他重大事變遭受損壞，導致建築物全、半倒損毀之建築物棟數比例達二分之一以上。
- 八、更新單元內合法建築物底層土地使用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。
- 九、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、更新單元面積達一公頃以上，且現有容積未達法定容積百分之五十以上，並與鄰近使用不相容者。
- 十一、更新單元周邊距離本縣重大建設、地區觀光據點及新闢公共設施一百公尺以內者。
- 前述重大建設包括：公共運輸轉運站、面積達〇·五公頃以上之公園、基地面積達三千平方公尺以上之廣場、快速道路等。
- 十二、內政部及本市指定之古蹟、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。
- 第一項申請應以一完整之計畫街廓為原則。

第六條 本準則自發布日施行。