

苗栗縣政府受理提議劃定更新地區作業原則草案逐點說明

規定	說明
<p>一、 苗栗縣政府（以下簡稱本府）為受理劃定苗栗縣（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，訂定本原則。</p>	<p>明定本原則法令依據。</p>
<p>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。</p>	<p>明定提議劃定為更新地區應排除非屬開發建築用地之非都市發展用地。</p>
<p>三、 有本條例第六條規定之情形，且符合下列規定之一者，其土地及合法建築物所有權人，得向本府提議劃定更新地區：</p> <p>（一）提議範圍內之建築物屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上。</p> <p>（二）提議範圍內有兩幢以上建築物，且提議範圍內非防火構造建築物與鄰棟間隔低於三公尺之幢數比率達三分之二以上。</p> <p>（三）提議範圍內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達二分之一以上：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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乙級。 2. 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。 3. 建築物屬土造、木造、磚造、石造及三十年以上加強磚造，且經建築師、專業技師或專業機構辦理鑑定，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。 <p>（四）提議範圍內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。</p> <p>（五）提議範圍內合法建築物使用執照登載用途不符合現行都市計畫分區使用規定之樓地板面積比例達二分之一以上。</p> <p>（六）提議範圍內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積佔建築物總投影面積比率達二分之一以上。</p>	<p>一、 依據「苗栗縣都市更新單元劃定基準」中建築物評估指標，訂定第一款至第九款及第十一款至第十二款規定。</p> <p>二、 參考「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」訂定第十款規定。</p> <p>三、 參考「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則」，訂定第十三款及第十四款規定。</p> <p>四、 明定提議劃定更新地區規模。</p>

規定	說明
<p>(七)提議範圍內現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達基準容積之二分之一，有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。</p> <p>(八)提議範圍內現有停車位數量未達法定停車位數量之棟數比率達二分之一以上。</p> <p>(九)提議範圍內尚未開闢或取得之計畫道路面積佔更新單元內總計畫道路面積比例達二分之一以上。</p> <p>(十)提議之範圍，涉及符合「重大之公共設施或公用事業計畫認定標準」之重大建設。</p> <p>(十一)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。</p> <p>(十二)提議範圍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> <p>(十三)提議範圍內之建築物，屬於放射性污染建築物之門牌戶數比例達二分之一以上。</p> <p>(十四)提議範圍內之土地使用分區，全區屬特種工業區，且其區內建築物有第一款或第二款之情形。</p> <p>前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。</p> <p>前項所稱之街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，如基地鄰接永久性空地、堤防、河川、非都市發展用地或公共設施用地等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。</p>	
<p>四、 有本條例第七條規定之情形，且符合下列規定之一者，其土地及合法建築物所有權人，得向本府提議劃定更新地區：</p> <p>(一)提議範圍內之建築物，屬於高氯離子鋼筋混凝土建築物，經相關專業鑑定機構鑑定超過國家標準值，認定必須補強、防蝕處理或拆除重建。</p> <p>(二)提議範圍內之建築物，因戰爭、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辦法判定有危險之虞。</p> <p>(三)提議範圍內之建築物，符合都市危險及老舊建築</p>	<p>一、 依據本條例第七條規定，並參考「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則」、「苗栗縣高氯離子鋼筋混凝土建築物善後處理自治條例」及「災害後危險建築物</p>

規定	說明
<p>物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定。</p> <p>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。但其面積不得超過前項建築物坐落基地之面積。</p>	<p>緊急評估辦法」，訂定第一款至第三款規定。</p> <p>二、為利辦理都市更新事業，明定符合本條例第七條規定提議劃定更新地區之建築基地得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。</p>
<p>五、 土地及合法建築物所有權人依前二點規定向本府提議劃定更新地區者，應於檢附提議單、訂定都市更新計畫草案及檢核表所列文件後提出之。但依前點規定提出者，得不檢附訂定都市更新計畫草案。</p> <p>前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，應由提議人提出擬定或變更主要計畫或細部計畫草案。</p>	<p>明定向本府提議劃定更新地區者，應檢附文件及處理程序。</p>
<p>六、本府受理提議劃定更新地區作業流程如附圖。</p>	<p>明定本府受理提議劃定更新地區之作業流程。</p>