

苗栗縣都市更新單元劃定基準修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
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（以下簡稱本條例） <u>第二十二條及第二十三條</u> 之規定，特訂定本基準。	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。	一、配合都市更新條例條文修正，修正本基準之法令依據。 二、酌予修正文字。
<u>二、更新單元劃定相關事項，都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，依其規定。</u>		一、本點新增。 二、考量都市計畫或都市更新計畫可因地制宜規範更新單元劃定事宜，爰參考「新北市都市更新單元劃定基準」增訂本點。
<u>三、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經苗栗縣（以下簡稱本縣）都市更新及爭議處理審議會審議通過者，不在此限。</u>		一、本點新增。 二、為避免都市更新造成土地利用零碎或影響毗鄰土地之開發，爰參考「新北市都市更新單元劃定基準」增訂本點。
<u>四、</u> 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） <u>臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道</u> ，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	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	一、點次變更。 二、為有利於大面積（一千五百平方公尺以上）之土地辦理都市更新，爰參考「新北市都市更新單元劃定基準」修正本點第一項第二款。 三、明定街廓之定義係四周為計畫道路圍成之基地，惟考量部分基地可能並未四周皆面臨計畫道路，故基地如鄰接

修正規定	現行規定	說明
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，<u>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</u>，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。 <u>經政府取得所有權並開闢完成之公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。</u> 都市更新如以整建或維護方式實施者，不受前<u>三</u>項規定之限制。	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。	特定界線者，該界線得視同街廓邊界，爰修正本點第二項。 四、已開闢之公共設施用地並無納入都市更新之必要，爰參考「新北市都市更新單元劃定基準」增訂本點第三項。
<u>五、</u> 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<u>二十二</u>條規定辦理公聽會時，一	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	一、點次變更。 二、配合都市更新條例條文，修正本點第二項。

修正規定	現行規定	說明
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。	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。	
<u>六、</u> 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<u>第四點</u>規定，且更新單元建築物及地區環境狀況應符合評估標準表（如<u>附表一</u>）所列狀況之一，並於更新事業概要內載明。	四、 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。	一、點次變更。 二、依據都市更新條例第二十三條規定，未經劃定或變更應實施更新之地區，有都市更新條例第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元申請實施都市更新事業，爰配合修正附表一。
<u>七、</u> <u>非都市發展用地</u>、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	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	一、點次變更。 二、考量非屬開發建築之用地不宜辦理都市更新，明定非都市發展用地不得申請劃定為更新單元。 三、配合實際執行需求

修正規定	現行規定	說明
限。 第一項所稱空地過大基地，<u>其認定原則如附表二。</u>	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。	修正附表二。
<u>八、更新單元位於本條例第七條之地區或為高氣離子鋼筋混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者，得不受第四點及第六點限制。</u>	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氣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。	一、點次變更。 二、配合都市更新條例第七條及第二十三條修正，並考量有危險之虞之建築物有重建急迫性，爰參考「新北市都市更新單元劃定基準」修正為得不受本基準第四點及第六點規定限制之情形。
<u>九、</u>自行申請劃定更新單元範圍內如有<u>經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值</u>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。	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。	一、點次變更。 二、參考都市更新條例第六條條文，明定應予保存之建築物範疇。 三、配合都市更新條例第六條及第二十三條修正，刪除附表一相關劃定依據。
<u>十、</u>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。	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。	點次變更。