

苗栗縣都市更新單元劃定基準

- 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（以下簡稱本條例）第二十二條及第二十三條之規定，特訂定本基準。
- 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。
- 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。
- 四、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）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，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，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。

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。

都市更新如以整建或維護方式實施者，不受前三項規定之限制。

- 五、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二十二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。

六、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，應符合第四點規定，且更新單元建築物及地區環境狀況應符合評估標準表（如附表一）所列狀況之一，並於更新事業概要內載明。

七、非都市發展用地、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，其認定原則如附表二。

八、更新單元位於本條例第七條之地區或為高氯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。

九、自行申請劃定更新單元範圍內如有經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者應予保存，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。

十、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)其中之一項及其他指標之二項者。	(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(檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明)。 (二)更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元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(檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明)。
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(三)、(四)其中之一項及其他指標之二項者。	(三)更新單元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： 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。
三、建築物未符合都市應有之機能者。	符合指標(五)、(六)、(七)、(八)、(九)其中之兩項，或符合指標(五)、(六)、(七)、(八)、(九)其中之一項及其他指標之二項者。	(四)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(檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明)。
四、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安者。	符合指標(十)及其他指標之二項者。	(五)更新單元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。 (六)更新單元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。 (七)更新單元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(檢附建築師、專業技師或專業機構鑑定證明)。 (八)更新單元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。 (九)更新單元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。 (十)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。 (十一)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。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)。

附表二 空地過大基地認定原則

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。

（一）前項建築投影面積係指合法建築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。

（二）合法建築物認定，應依合法建築物使用執照、建物登記謄本或相關合法建物證明文件認定之。

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。

三、跨街廓更新單元之各街廓，如為同一使用分區時，得合併檢討。