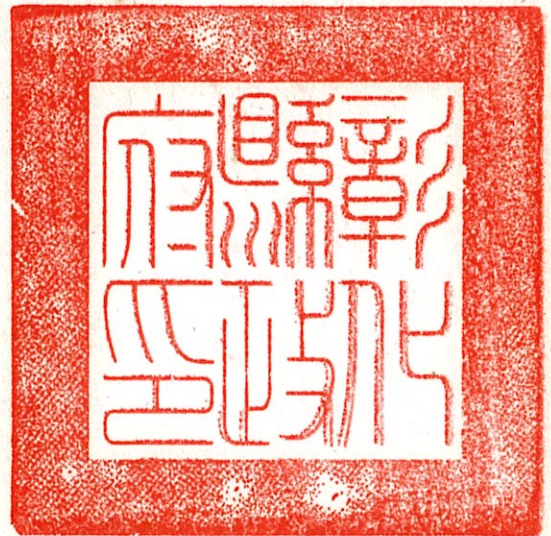


彰化縣政府 令

發文日期：中華民國95年9月25日
發文字號：府法制字第0950187257號



訂定「彰化縣都市更新單元劃定標準」。
附「彰化縣都市更新單元劃定標準」。

縣長卓伯源

簽收日期並報中央主管機關備查

兩印 9/27

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。

彰化縣都市更新單元劃定標準

擬訂定條文	說明
<p>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。</p>	<p>主管機關應訂定更新單元劃定基準，供土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元(更新條例第十條及第十一條)。</p>
<p>第二條 都市更新單元劃定標準，應符合下列規定之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>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。</p> <p>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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、都市更新條例施行細則第五條規定，更新單元劃定應以一完整之計畫街廓為原則。但計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，可依符合本條劃定更新單元進行開發。 二、更新單元劃定基準門檻若過高將增加土地所有權人意願整合之困難度。 三、本條參考已訂定更新單元劃定基準之縣市及九十三年都市及區域發展統計彙編，研訂本縣更新單元基準劃定規模。 四、彰化縣平均每戶建坪約175 M²，以三樓估算每戶地坪約60M²，草案以500 M²作為最小劃定基準(約8-9戶)，可減少更新單元內地主意見整合困難以加速更新業務推動。

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

應實施都市更新地區，自行劃定更新單元應以一完整之計畫街廓為原則。未能以完整街廓開發者，可依本條自行劃定更新單元申請實施開發。

- 一、未經劃定應實施都市更新地區，申請自行劃定更新單元規定。
- 二、為評估未經劃定更新地區申辦更新之實需，規定自行劃定更新單元之建築物及地區環境狀況應符合之條件。條件項目係參酌都市更新條例第六條所列優先劃定更新地區之指標項目：（一）建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足（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（三）建築物未符合都市應有之機能（四）建築物未能與重大建設配合（五）具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護（六）居住環境惡劣，足以妨害公共衛生

(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。

或社會治安。比例規模係考量都市更新事業實施所需之多數同意門款及更新地區執行後整體公共利益之增進。

- 三、建築物使用年期係參考行政院頒布之「固定資產耐用年數表」第一類房屋建築及設備第一項房屋建築（辦公用、商店用、住宅用、公共場所用）及本縣都市更新審議委員會意見訂定。

細目	耐用年數
鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造	五〇
加強磚造	三五
磚構造	二五
金屬建造 (有披覆處理)	二〇
金屬建造 (無披覆處理)	一五
木造	一〇

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。

明訂本標準施行日期。