

彰化縣政府受理提議劃定更新地區作業原則

逐點說明

名稱	說明
彰化縣政府受理提議劃定更新地區作業原則	本作業原則之名稱。
規定	說明
一、彰化縣政府（以下簡稱本府）為受理土地及合法建築物所有權人提議劃定彰化縣（以下簡稱本縣）更新地區，依都市更新條例（以下簡稱本條例）第十條第三項規定，訂定本作業原則。	本作業原則之訂定目的及依據。
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，不得提議劃定為更新地區。	明定提議劃定為更新地區應排除非屬開發建築用地，有關非屬開發建築用地之定義依都市計畫法臺灣省施行細則第三十四條第三項規定辦理。
<p>三、具本條例第六條規定之情形，且符合下列情形之一者，其土地及合法建築物所有權人得向本府提議優先劃定更新地區：</p> <p>(一)提議範圍內之建築物，經專業機構、建築師或專業技師鑑定，屬於非防火構造或鄰棟間隔不足建築物，其棟數占總建築物棟數比率達二分之一以上。</p> <p>(二)提議範圍內之建築物，屋齡達三十年以上，且經結構安全性能初步評估之結果為乙級或未達最低等級，其棟數占總建築物棟數比率達二分之一以上。</p> <p>(三)提議範圍內，屬於無昇降設備之四層樓以上之合法建築物，其投影面積占全部建築物總投影面積比率二分之一以上。</p> <p>(四)提議範圍位於本條例施行細則第二條規定之重大建設或大眾運輸場站四百公尺範圍內。</p> <p>(五)提議範圍位於中央或本府已指定或登錄之文化資產或都市計畫保存區</p>	<p>為明確本條例第六條各款所規定情形，爰明定該情形之具體認定方式：</p> <p>一、本點第一項第一款係依本條例第六條第一款規定，明定非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞者之認定方式。</p> <p>二、本點第一項第二款係依本條例第六條第二款規定，明定因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，足以妨害公共安全者之認定方式。</p> <p>三、本點第一項第三款係依本條例第六條第三款規定，明定建築物未符合都市應有之機能者之認定方式。</p> <p>四、本點第一項第四款係依本條例第六條第四款規定，明定建築物未能與重大建設配合者之認定方式。</p> <p>五、本點第一項第五款係依本條例第六條第五款規定，明定具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者之認定方式。</p>

<p>，或其毗鄰建築物未能配合保存或維護。</p> <p>(六)提議劃定範圍內之建築物，無設置化糞池或該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水未經處理而直接排放，其棟數占總建築物棟數比率達二分之一以上。</p> <p>(七)提議劃定範圍內之建築物，經行政院原子能委員會偵檢確定遭受放射性污染，其棟數占總建築物棟數比率達二分之一以上。</p> <p>(八)提議劃定範圍內之建築物，涉及特種工業設施有妨害公共安全之虞。前項提議劃定範圍，應為完整街廓或面積達五千平方公尺以上。第一項規定之專業機構，指內政部依都市危險及老舊建築物加速重建條例及都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法審查合格評定之共同供應契約機構。</p>	<p>六、本點第一項第六款係依本條例第六條第六款規定，明定居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安者之認定方式。</p> <p>七、本點第一項第七款係依本條例第六條第七款規定，明定建築物經偵檢確定遭受放射性污染者之認定方式。</p> <p>八、本點第一項第八款係依本條例第六條第八款規定，明定特種工業設施有妨害公共安全之虞者之認定方式。</p> <p>九、本點第二項，明定第一項各款提議劃定範圍，應為完整街廓或面積達五千平方公尺以上。</p> <p>十、本點第三項，明定專業機構之認定方式。</p>
<p>四、具本條例第七條規定之情形，且符合下列情形之一者，土地及合法建築物所有權人得向本府提議迅行劃定更新地區：</p> <p>(一)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，經相關主管機關認定為危險或有安全之虞，有立即實施重建、整建或維護措施之必要。</p> <p>(二)提議範圍內之建築物，符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款規定者。</p>	<p>為明確本條例第七條第一項各款所規定情形，爰明定該情形之具體認定方式：</p> <p>一、本點第一款係依本條例第七條第一項第一款規定，明定經本府公告因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，有立即更新改建之必要性，得迅行劃定為更新地區。</p> <p>二、本點第二款，係依本條例第七條第一項第二款及第三款規定，明定為避免重大災害發生及符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條規定建築物之認定方式。</p>
<p>五、提議人依第三點及第四點規定，向本府提議劃定更新地區者，應經範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均逾二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均逾二分之一之提議意願，並檢附下列文件：</p> <p>(一)申請書（如附件一）。</p>	<p>一、依本條例第十條第三項規定，明定提議劃定更新地區應檢附之文件。</p> <p>二、本點第一項第五款，係參酌本條例第九條，申請人於提議劃定更新地區時，應考量地區整體規劃與未來發展構想，研擬提議劃定更新地區之更新計畫草案，作為</p>

- (二)提議人之身分證明文件及其位於提議範圍內之土地登記謄本、建物登記謄本、地籍圖謄本及土地使用分區證明；上述謄本得以電子謄本代之。
- (三)提議人委託他人代為辦理者，應檢附受託人之身分證明文件及委託書。
- (四)更新地區範圍圖，以都市計畫圖或地形圖為底圖，比例尺不得小於一千二百分之一。
- (五)都市更新計畫草案。但依第四點規定提出者，得不檢附訂定都市更新計畫草案。
- (六)提議劃定更新地區範圍意願調查統計相關文件
前項文件有缺漏或不符規定者而能補正者，本府應以書面通知限期補正；屆時未完成補正者，不予受理。

本府評估劃定更新地區之合理性及必要性參考。