

彰化縣都市更新單元劃定基準

逐點說明

名稱	說明
彰化縣都市更新單元劃定基準	本基準之名稱。
規定	說明
一、彰化縣政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第二十二條及第二十三條規定,使都市更新單元(以下簡稱更新單元)之劃定有所依循,特訂定本基準。	本基準之訂定目的及依據。
二、更新單元劃定相關事項依本基準辦理。但都市計畫或都市更新計畫另有規定者,從其規定。	本基準之辦理原則。
<p>三、本基準用詞定義如下：</p> <p>(一)街廓：指四週被都市計畫道路或其他分區界線圍成之土地。</p> <p>(二)非都市發展用地：指農業區、保護區、河川區、行水區或其他非屬開發建築用地。</p> <p>(三)毗鄰土地已開發完成：指鄰接基地上之合法建築物，其樓層數為六樓以上、或屋齡未達三十年且五樓以下之防火構造物。 前項第一款之基地鄰接河川、永久性空地或其他非屬開發建築用地者視為街廓邊界。</p>	<p>一、本點第一項第一款街廓之定義，依都市計畫法臺灣省施行細則第九條規定辦理。</p> <p>二、本點第一項第二款非都市發展用地之定義，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> <p>三、永久性空地係指建築技術規則建築設計施工編第一條第四十款所列舉之事項。</p> <p>四、非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>
<p>四、更新單元不得位於非都市發展用地，且不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限：</p> <p>(一)符合本條例施行細則第二十一條所定情形。</p> <p>(二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。</p>	<p>明定自行劃定更新單元之限制及例外。</p>
<p>五、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地為畸零地。但該毗鄰土地或合法建築</p>	<p>避免劃定更新單元造成毗鄰土地無法單獨建築，影響鄰地土地開發權益。有關</p>

<p>物所有權人確實不願參與更新，且經彰化縣(以下簡稱本縣)都市更新及爭議處理審議會同意者，不在此限。</p>	<p>畸零地之定義，依彰化縣建築管理自治條例第八條及彰化縣畸零地使用自治條例辦理。</p>
<p>六、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，並符合下列規定之一者：</p> <p>(一)為完整之計畫街廓。</p> <p>(二)街廓內面積在一千五百平方公尺以上者。</p> <p>(三)街廓內臨接二條以上之計畫道路，且面積在一千平方公尺以上者。</p> <p>(四)街廓內毗鄰土地已開發完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。</p> <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，得經本縣都市更新及爭議處理審議會同意另行劃定。</p>	<p>參考本府九十五年九月二十五日發布「彰化縣都市更新單元劃定標準」第二條，為有效促進土地再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，故提高街廓面積規定。</p>
<p>七、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依第六點所定標準，申請自行劃定更新單元實施都市更新事業。</p> <p>前項更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列評估指標（至少一項），並應檢附建築師、相關專業技師或機構之鑑定證明。</p>	<p>依據都市更新條例第二十三條第二項規定，明定更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況之具體認定方式。</p>
<p>八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受第五點至第七點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內整建或維護區段建築物及地區環境狀況應符合附表二所列評估指標(至少一項)，並應檢附建築師、相關專業技師或機構之鑑定證明。</p>	<p>考量以整建或維護方式辦理都市更新，係針對更新單元內建築物進行改建、修建、充實其設備或改進公共設施，無涉建築物所在基地周邊環境檢討，爰不受本基準第五點至第七點規定之限制。</p>
<p>九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制：</p>	<p>一、建築物因遭遇災害或有結構危險之虞，具劃定更新單元之急迫性，得排除本基準第五點至第八點之規</p>

<p>(一)合法建築物因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。</p> <p>(二)合法建築物經本府認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全。</p> <p>前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。</p>	<p>定。</p> <p>二、本點第一項第二款有關耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定，依都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法規定辦理。</p>
---	---

附表一 重建區段建築物及地區環境評估指標

指標	內容	說明
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。	符合本條例第六條第一款。
二	更新單元內現有巷道狹小，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。	符合本條例第六條第二款。
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： （一）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。 （二）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。 （三）建築物屬土造、木造、磚造、石造及三十年以上加強磚造，其耐震設計不符合耐震設計規範「耐震五級」標準。	符合本條例第六條第二款。
四	更新單元內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之棟數比例達二分之一以上。	符合本條例第六條第三款及第六款。
五	更新單元內計畫道路或公共設施未開闢之面積比例達四分之三以上。	符合本條例第六條第二款。
六	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。	符合本條例第六條第三款。
七	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者。本縣每戶居住樓地板面積平均水準，以最近一次行政院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。	符合本條例第六條第六款。
八	更新單元內無昇降設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達二分之一以上。	符合本條例第六條第三款。
九	更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達二分之一以上。	符合本條例第六條第三款。

附表二 整建或維護區段建築物及地區環境評估指標

指標	內容	說明
一	更新單元內四或五層樓合法建築物無昇降設備。	符合本條例第六條第三款。
二	更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有外牆剝落之情形。	符合本條例第六條第二款。
三	更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物之情形。	符合本條例第六條第二款。
四	更新單元內合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強。	符合本條例第六條第二款。
五	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。	符合本條例第六條第三款。