雲林縣政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區作業原則

民國 109 年 12 月 30 日雲林縣政府府城都一字第 1093614703 號函訂定

- 一、雲林縣政府(以下簡稱本府)為受理劃定雲林縣(以下簡稱本縣)更新地區之提議，依都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條第三項規定，訂定本原則。
- 二、農業區、保護區、河川區、行水區、風景區等非屬都市發展之土地，不得提議劃定為更新地區。
- 三、土地及合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)依本條例第十條第一項規定向本府提議劃定更新地區，應以完整街廓或面積達一千五百平方公尺以上為限。
提議劃定更新地區屬因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害之合法建築物、高氯離子混凝土建築物或遭受輻射污染建築物，經建築主管機關認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強規定者，不受前項規模條件限制。
- 四、符合本條例第六條規定，且有下列情形之一者，所有權人得向本府提議劃定更新地區：
 - (一)提議範圍內之合法建築物竅陋，屬於非防火構造建築物之棟數占建築物總棟數比例達三分之二以上，經專業機構辦理鑑定或經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證。
 - (二)提議範圍內之合法建築物竅陋，且與鄰棟間隔低於三公尺之幢數占建築物總幢數比例達三分之二以上，經專業機構辦理鑑定或經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證。
 - (三)提議範圍內之合法建築物，屋齡達三十年以上並依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估，其評估結果有下列情形之一，且其棟數占建築物總棟數比例達二分之一以上，或其樓地板面積占建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，經專業機構辦理鑑定者：
 1. 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最低等級。
 2. 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。
 - (四)提議範圍內之合法建築物，其建築物構造屬土造、木造、磚造、石造或二十年以上加強磚造，經專業機構辦理鑑定或經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合耐震設計規範耐震五級標準，且其棟數占建築物總棟數比例達二分之一以上，或其樓地板面積占建築物總樓地板面積比例達二分之一以上。
 - (五)提議範圍內，屬消防主管機關列管之狹小巷道，其未符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則之合法建築物棟數，占建築物總棟數比例達二分之一以上。
 - (六)提議範圍內之合法建築物，屬於無電梯設備之四層樓以上建築物，其棟數占建築物總棟數比例達二分之一以上。
 - (七)提議範圍內之合法建築物現有停車位數量未達法定停車位之棟數，占建築物總棟數比例達五分之三以上。
 - (八)提議範圍之合法建築物，屬於或毗鄰依都市更新條例施行細則第二條規定公告之重大建設、重大發展建設。
 - (九)提議範圍內，涉及具有歷史、文化、藝術、紀念價值建築物，依文化資產保存法規定辦理，經中央或地方文化主管機關已指定或登錄之文化資產。
 - (十)提議範圍內，居住環境經目的事業主管機關確認有妨害公共衛生或社會治安之虞，並符合

第一款至第七款其中一款認定條件一半以上之標準。

(十一)提議範圍內之合法建築物，經行政院原子能委員會認可之輻射防護偵測業務機構偵檢，確認遭受放射性污染之門牌戶數，占總戶數比例達二分之一以上。

五、符合本條例第七條規定，且有下列情形之一者，所有權人得向本府提議劃定更新地區：

(一)提議範圍內之合法建築物因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，經中央或地方建築主管機關評估有危險之虞，公告或通知應立即重建者。

(二)提議範圍內之合法建築物屬於高氯離子鋼筋混凝土建築物，報經建築主管機關核准建議應修復補強或拆除。

(三)提議範圍內之合法建築物符合都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）第三條第一項第一款之情形。

(四)提議範圍內之合法建築物符合危老條例第三條第一項第二款之情形。

前項第三款及第四款應以都市計畫範圍內非經中央與地方文化主管機關指定或登錄具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建築物為限。但以整建維護方式處理者，不在此限。

第一項提議劃定更新地區範圍，必要時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接土地之面積合計，不得超過第一項建築物坐落基地之面積。

六、所有權人應檢具下列文件向本府提議劃定更新地區：

(一)提議單。

(二)委託他人辦理者，應檢附委託書及其身分證明文件。

(三)切結書。

(四)提議劃定之所有權人身分證明文件。

(五)最近三個月內地政單位核發所有權人持有提議劃定範圍內之第一類土地及建物登記謄本、地籍圖謄本。

(六)檢核表及其所列應備文件。

(七)都市更新計畫草案。但依前點規定提議劃定者，不在此限。

前項提議劃定更新地區涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，應一併提出都市計畫草案。

七、本府受理提議劃定更新地區後，應考量地區整體都市發展狀況、參與意願、社會經濟關係、人文特色及整體景觀等因素，就評估結果為下列處置：

(一)無劃定必要者，應敘明理由通知提議人。

(二)有劃定必要者，本府得視實際調查情況調整提議劃定更新地區範圍，並依本條例第九條規定辦理。

本府得通知提議人就提議劃定更新地區無法自行劃定更新單元之理由、實質再發展構想、都市更新之公益性等事項陳述意見，作為前項評估之參考。

本府基於都市計畫變更、都市更新計畫整體性或文化資產保存需要，得於更新地區公告時，併同劃定更新單元。

八、本作業原則所需書表格式，由本府另定之。