

正本

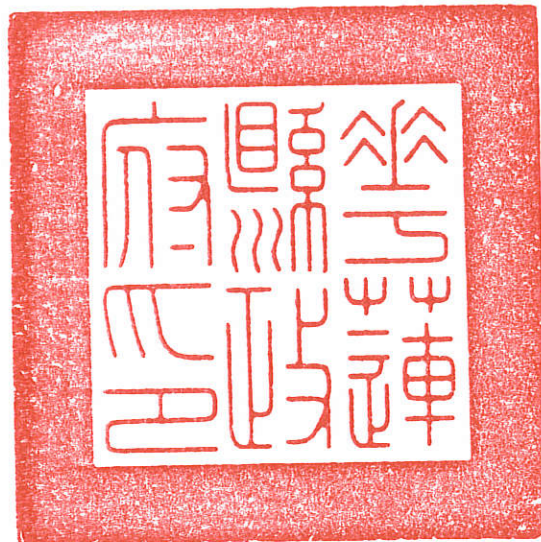
發文方式：紙本遞送

檔號：

保存年限：

花蓮縣政府 令

發文日期：中華民國112年12月13日
發文字號：府建計字第1120232298A號
附件：如文。



訂定「花蓮縣政府受理提議劃定更新地區作業要點」，並自即日起生效。

附「花蓮縣政府受理提議劃定更新地區作業要點」

縣長 徐榛蔚

裝

訂

線

花蓮縣政府受理提議劃定更新地區作業要點

總說明

花蓮縣政府(以下簡稱本府)為配合都市更新條例(下稱本條例)一百零八年一月三十日修正公布後，第十條規定新增土地及建築物所有權人得向主管機關提議劃定更新地區應符合要件及應檢附之文件，並經評估符合要件後循程序劃定更新地區，爰訂定花蓮縣政府受理提議劃定更新地區作業要點，共六點，其要點如下：

- 一、本要點之法源依據。(第一點)
- 二、依本要點提議劃定之更新地區，應排除非屬開發建築用地之非都市發展用地。(第二點)
- 三、依據本條例第六條規定，得向本府提議劃定更新地區之條件。(第三點)
- 四、依據本條例第七條規定，得向本府提議劃定更新地區之條件。(第四點)
- 五、有關向本府提議劃定更新地區者，應檢附之文件。(第五點)
- 六、有關本府受理提議劃定更新地區之作業流程。(第六點)

花蓮縣政府受理提議劃定更新地區作業要點

逐點說明

規定	說明
一、花蓮縣政府(以下簡稱本府)為受理劃定花蓮縣(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,訂定本要點。	本要點之法源依據。
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之非都市發展用地,不得提議劃定為更新地區。	依本條例第三條規範,更新地區係指:「依本條例或都市計畫法規定程序,於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區。」,故提議劃定為更新地區應排除非屬開發建築用地之非都市發展用地。
<p>三、有本條例第六條規定之情形,且符合下列規定之一者,其土地及合法建物所有權人(以下簡稱所有權人),得向本府提議優先劃定更新地區:</p> <p>(一)提議範圍內之合法建築物窳陋,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。</p> <p>(二)提議範圍內之合法建築物窳陋,且與鄰棟間隔低於三公尺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。</p> <p>(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(以下簡稱評估辦法)辦理結構安全性能評估,初步評估其結構安全耐震能力為乙級或未達最低等級之樓地板面積比例達五分之三以上。</p> <p>(四)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五分之三以上。</p> <p>(五)提議範圍內之合法建築物,屬於無</p>	<p>一、為明確定義本條例第六條所規定之情形,明定各款地區環境及建築物應符合條件及具體認定方式。</p> <p>(一)依據本條例第六條第一款規定,為避免建築物窳陋、建築非防火構造及建物鄰棟間隔不足妨害公共安全,明定合法建築物非防火構造棟數比例及鄰棟間隔寬度、棟數有妨害公共安全之虞者之提議劃定情形。</p> <p>(二)依據本條例第六條第二款規定,為避免建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建物排列不良或道路彎曲狹小妨害公共安全,於本點第一項第三款及第四款,明定合法建築物屋齡及結構安全、基地範圍之狹小巷道有妨害公共安全之虞之提議劃定情形。</p> <p>(三)依本條例第六條第三款規定,為避免建築物未能符合都市應有之機能之情事,於本點第一項第五款、第六款、第九款,針對電梯設備、停車位、公共汗水下水道系統明定建築物未符都市應有機能之提議劃定情形。</p> <p>(四)依本條例第六條第四款規定,範圍內未能與重大建設配合者得劃</p>

<p>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五分之三以上。</p> <p>(六)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。</p> <p>(七)提議之範圍，涉及本縣境內之重大建設或公用事業計畫。</p> <p>(八)提議之範圍，涉及經指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物。</p> <p>(九)提議範圍內建築物經本府確認，未銜接公共污水下水道系統之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。</p> <p>(十)提議之範圍，涉及居住環境惡劣，且有妨害公共衛生或社會治安之虞。</p> <p>(十一)提議範圍內之建築物，屬於放射性汙染建築物之門牌戶數，比例達二分之一以上。</p> <p>前項第一款及第二款規定之專業機構，指都市危險及老舊建築物加速重建條例及評估辦法所定經中央主管機關評定之共同供應契約機構。</p> <p>第一項提議劃定更新地區之範圍，應為完整街廓或街廓內面積達一千平方公尺以上且有臨接計畫道路。</p>	<p>定為更新地區，故於本點第一項第七款明定建築物未能與重大建設配合者之提議劃定情形。重大建設或公用事業由本府認定之。</p> <p>(五)依本條例第六條第五款規定，若建築物具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟需辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者得劃定為更新地區，故於本點第八款明定具有歷史文化價值須保存維護或其周邊建物未能配合者之提議劃定情形。</p> <p>(六)依本條例第六條第六款規定，居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安者得劃定為更新地區，故於本點第一項第十款，明定居住環境惡劣足以妨害公共衛生之提議劃定情形。</p> <p>(七)依本條例第六條第七款規定，經偵檢確定遭受放射性污染之建築物得劃定為更新地區，故於本點第一項第十一款明定經偵檢確定遭受放射性污染之建築物之提議劃定情形。</p> <p>二、考量更新地區應具備一定尺度之都市改善規模，爰明定提議範圍應屬完整街廓或街廓內面積達一千平方公尺以上且有臨接計畫道路。</p>
<p>四、提議範圍內之合法建築物有本條例第七條規定之情形，且符合下列規定之一者，所有權人得向本府提議迅行劃定更新地區：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)經建築主管機關依建築法規或災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期</p>	<p>一、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)本點第二款及第三款，係依本條例第七條第一項第二款及第三款規定，明定避免災害及符合都市</p>

<p>補強或拆除。</p> <p>(三)依評估辦法辦理結構安全性能評估，初步評估結果結構安全耐震能力為未達最低等級。</p> <p>前項第二款及第三款之合法建築物，以非經文化資產保存法所定主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者為限。</p> <p>第一項規定提議劃定更新地區之範圍，以完整使用執照坐落建築基地為原則，必要時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但其面積不得超過第一項建築物坐落基地之面積。</p>	<p>危險及老舊建築物加速重建條例第三條規定之認定方式。</p> <p>二、提議劃定更新地區範圍內，若涉及經文化資產保存法所定主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建築物，除涉及本點第一項第一款情事外，應依本縣文化資產保存相關規定辦理。</p> <p>三、為避免建物為同一使用執照範圍，但因提議劃定更新地區範圍未包含同一使用執照之所有建物產生推動爭議，爰規範提議劃定更新地區應以完整使用執照坐落建築基地為原則，必要時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。</p>
<p>五、所有權人依前二點規定向本府提議劃定更新地區者，應檢附下列文件後提出之。</p> <p>(一)提議單。</p> <p>(二)提議範圍三個月內之地籍圖謄本、土地及合法建築物謄本及土地使用分區證明。</p> <p>(三)提議範圍內所有權人身分證明文件。</p> <p>(四)所有權人委託他人代為辦理者，應檢附受託人之身分證明文件、委託書、切結書及本案相關證明文件。</p> <p>(五)符合第三點及第四點規定之相關證明文件。</p> <p>(六)都市更新計畫草案。但依第四點規定提議迅行劃定者，不在此限。</p> <p>前項應檢附文件不完備者，應通知限期補正；屆期未補正或補正不全，駁回其提議。本府得依實際作業需求，訂定、修改前項文件格式。</p> <p>第一項提議劃定更新地區經本縣都市計畫委員會審議後認定有劃定必要，且涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，應由所有權人提出擬定或變更主要計畫或細部計畫草案。</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、所有權人提議劃定更新地區，應考量地區整體規劃與未來發展構想，並具劃定之合理性及必要性，故參酌本條例第九條更新計畫擬訂及應表明事項之精神，請所有權人研擬劃定更新地區及更新計畫草案、具體說明提議劃定之範圍、目標策略及實質再發展概要等內容，作為本府評估劃定更新地區之參考。</p> <p>三、本點所有權人所需檢附文件，為因應作業程序或法規修訂，爰授權主辦單位視作業需求調整之。</p> <p>四、為利本府評估劃定更新地區作業、跨單位資源整合，明訂所有權人提議劃定都市更新地區，若涉及都市計畫主要計畫或細部計畫變更者，應一併提出都市計畫變更草案。</p>
<p>六、本府受理所有權人提議劃定更新地區</p>	<p>為利本府評估劃定更新地區作業，明定本府</p>

<p>後，應視地區整體都市發展狀況、居民參與意願、原有社會經濟關係、人文特色及整體景觀等，依下列情形分別以書面通知提議之所有權人評估結果：</p> <p>(一)無劃定必要者，應附述理由。</p> <p>(二)有劃定必要者，本府得視實際調查情況調整原提議劃定更新地區範圍，並依本條例第九條規定程序辦理。</p> <p>本府於通知評估結果前認為必要時，得書面通知提議人就提議內容或都市更新計畫草案內容陳述意見。</p>	<p>受理提議劃定更新地區之作業流程。</p>
---	-------------------------

花蓮縣政府受理提議劃定更新地區作業要點

中華民國 112 年 12 月 13 日府建計字第 1120232298A 號令訂定發布

- 一、花蓮縣政府(以下簡稱本府)為受理劃定花蓮縣(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，訂定本要點。
- 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之非都市發展用地，不得提議劃定為更新地區。
- 三、有本條例第六條規定之情形，且符合下列規定之一者，其土地及合法建物所有權人(以下簡稱所有權人)，得向本府提議優先劃定更新地區：
 - (一)提議範圍內之合法建築物窳陋，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窳陋，且與鄰棟間隔低於三公尺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。
 - (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(以下簡稱評估辦法)辦理結構安全性能評估，初步評估其結構安全耐震能力為乙級或未達最低等級之樓地板面積比例達五分之三以上。
 - (四)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五分之三以上。
 - (五)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五分之三以上。
 - (六)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。
 - (七)提議之範圍，涉及本縣境內之重大建設或公用事業計畫。
 - (八)提議之範圍，涉及經指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物。
 - (九)提議範圍內建築物經本府確認，未銜接公共污水下水道系統之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。
 - (十)提議之範圍，涉及居住環境惡劣，且有妨害公共衛生或社會治安之虞。
 - (十一)提議範圍內之建築物，屬於放射性污染建築物之門牌戶數，比例達二分之一以上。

前項第一款及第二款規定之專業機構，指都市危險及老舊建築物加速重建條例及評估辦法所定經中央主管機關評定之共同供應契約機構。

第一項提議劃定更新地區之範圍，應為完整街廓或街廓內面積達一千平方公尺以上且有臨接計畫道路。
- 四、提議範圍內之合法建築物有本條例第七條規定之情形，且符合下列規定之一者，

所有權人得向本府提議迅行劃定更新地區：

- (一)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)經建築主管機關依建築法規或災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除。
- (三)依評估辦法辦理結構安全性能評估，初步評估結果結構安全耐震能力為未達最低等級。

前項第二款及第三款之合法建築物，以非經文化資產保存法所定主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者為限。

第一項規定提議劃定更新地區之範圍，以完整使用執照坐落建築基地為原則，必要時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但其面積不得超過第一項建築物坐落基地之面積。

- 五、所有權人依前二點規定向本府提議劃定更新地區者，應檢附下列文件後提出之。
- (一)提議單。
 - (二)提議範圍三個月內之地籍圖謄本、土地及合法建築物謄本及土地使用分區證明。
 - (三)提議範圍內所有權人身分證明文件。
 - (四)所有權人委託他人代為辦理者，應檢附受託人之身分證明文件、委託書、切結書及本案相關證明文件。
 - (五)符合第三點及第四點規定之相關證明文件。
 - (六)都市更新計畫草案。但依第四點規定提議迅行劃定者，不在此限。
- 前項應檢附文件不完備者，應通知限期補正；屆期未補正或補正不全，駁回其提議。本府得依實際作業需求，訂定、修改前項文件格式。
- 第一項提議劃定更新地區經本縣都市計畫委員會審議後認定有劃定必要，且涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，應由所有權人提出擬定或變更主要計畫或細部計畫草案。

- 六、本府受理所有權人提議劃定更新地區後，應視地區整體都市發展狀況、居民參與意願、原有社會經濟關係、人文特色及整體景觀等，依下列情形分別以書面通知提議之所有權人評估結果：
- (一)無劃定必要者，應附述理由。
 - (二)有劃定必要者，本府得視實際調查情況調整原提議劃定更新地區範圍，並依本條例第九條規定程序辦理。
- 本府於通知評估結果前認為必要時，得書面通知提議人就提議內容或都市更新計畫草案內容陳述意見。