

雲林縣都市更新單元劃定基準

雲林縣政府 98 年 10 月 19 日府城都字第 0982701502 號函訂定
雲林縣政府 103 年 9 月 25 日府城都二字第 1037706242 號函修正第二點
雲林縣政府 110 年 1 月 7 日府城都一字第 1103605098 號函修正全文

一、雲林縣政府（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。

二、更新單元不得位於保護區與農業區等非都市發展用地、尚未擬定細部計畫地區、都市計畫書規定應整體開發地區且尚未整體開發者及空地過大之基地。

前項尚未擬定細部計畫地區、都市計畫書規定應整體開發地區且尚未整體開發者，應以都市計畫書、圖規定之範圍為更新單元範圍，並得配合辦理主要計畫之變更、細部計畫之擬訂或變更。

第一項空地過大基地認定原則及處理方式詳表一。

三、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經雲林縣都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱爭審會）同意者，不在此限。

四、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（以下簡稱所有權人）自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，其更新單元劃定，應符合下列各款情形之一：

（一）完整之計畫街廓者。

（二）臨接一條計畫道路或現有巷道，且面積在一千五百平方公尺以上者。

（三）臨接二條以上之計畫道路或現有巷道，且面積在一千平方公尺以上者。

（四）完整街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新而無礙建築設計及市容觀瞻，經扣除後其面積在一千平方公尺以上，且必須一次更新完成者。

個案情形特殊未能符合前項規定，但有實施都市更新必要者，得經爭審會同意另行劃定。

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。

五、未經本府劃定為應實施都市更新之地區，所有權人自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，其更新單元劃定，除須符合前點所定規模外，其建築物及地區環境狀況，尚應符合下列各款情形之一：

- (一) 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- (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，足以妨害公共交通或公共安全。
- (三) 建築物未符合都市應有之機能。
- (四) 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

自行劃定更新單元建築物及地區環境狀況，各應符合表二評估原則及指標規定。

自行劃定更新單元周邊未開闢且未能供公共通行之計畫道路應納入計畫範圍或協助開闢，並於更新計畫書內載明。考慮防災需求，自行劃定更新單元基地鄰接之計畫道路或現有道路寬度未達八公尺時，應予退縮並補足八公尺，退縮部分得計入法定空地，並得依雲林縣都市更新建築容積獎勵辦法申請都市更新容積獎勵。

六、所有權人自行劃定更新單元，以整建維護方式實施都市更新事業者，除都市計畫書圖或都市更新計畫另有規定外，至少應為屋齡十五年以上之一幢合法建築物，並符合下列各款規定之一：

- (一) 整幢五層樓以上。
- (二) 連棟透天或雙拼式接續達三棟以上。
- (三) 非透天之三層樓以上建築物連續達二棟以上。
- (四) 非透天之三層樓以上建築物與相連之透天建築物各一樓以上。
- (五) 自劃更新單元非屬連棟透天且符合本條例第三十七條規定，且更新單元合計樓地板面積達一千五百平方公尺以上。
- (六) 依文化資產保存法指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟或文化景觀。

(七) 個案情形特殊，經爭審會同意。

七、本基準所列事項、附表及檢核表，應於下列文件載明，並同時檢附檢核表所定相關文件：

(一) 事業概要。

(二) 籌組都市更新會申請文件。

(三) 依本條例第二十二條第二項逕行擬訂之都市更新事業計畫。

八、自行劃定之更新單元已經爭審會審議核准，則後劃定者須排除重疊更新範圍或協同前者擴大劃定。

同時申請自行劃定更新單元時，請雙方先予協調後再據以辦理。若協調不成，以本府收文順序為準。