

# 臺中市都市更新自治條例

中華民國 111 年 1 月 20 日臺中市政府府授法規字第 1110015081 號令修正

第一條 臺中市（以下簡稱本市）為辦理都市更新，以促進土地有計畫再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本自治條例。

第二條 本自治條例之主管機關為臺中市政府都市發展局。

第三條 依都市更新條例（以下簡稱本條例）實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構（以下簡稱實施者）於都市更新事業計畫擬定前，應進行詳細調查，並應於都市更新事業計畫敘明調查結果。

前項詳細調查項目，應包括每宗土地及建築物使用性質、強度、權屬、人口組成、公共設施、地區環境及居民意願等。

第四條 本市實施都市更新事業計畫範圍內須拆除或遷移土地改良物、動力機具、設備、人口及營業損失等之拆遷補償費及獎勵標準，由臺中市政府（以下簡稱本府）另定之。

都市更新事業准由私人或團體辦理時，不得低於前項標準。

第五條 本市為實施都市更新整建維護事業，其都市更新整建維護補助實施辦法由本府另定之。

第六條 都市更新事業計畫範圍內之現有巷道，非屬都市計畫道路者，得依確定之都市更新事業計畫逕行廢止或改道，不適用臺中市建築管理自治條例有關現有巷道廢止或改道之規定。

第七條 本府訂定都市更新權利變換最小分配面積單元基準時，應考量下列因素：

- 一、都市發展之型態。
- 二、人口結構。
- 三、產業特性。
- 四、權利變換計畫規定之最小建築單元面積及其對應之土地所有權持分面積。
- 五、最小建築單元之建築物與土地總價值。

前項基準之最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台等面積後不得小於四十六平方公尺。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、社會住宅。
- 二、權利變換後分配之建築物登記總面積不小於都市更新事業計畫報核日前之合法建築物登記總面積。

第八條 都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：

- 一、完整之都市計畫街廓。
- 二、面積一千平方公尺以上。
- 三、基地情況特殊，經敘明理由，提報臺中市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）審議通過。

更新單元內全部以整建或維護方式處理者，得不受前項規定之限制。

第九條 都市更新單元之劃定，在都市計畫、都市更新計畫或其他相關法規中訂有規定者，依該規定辦理。未規定者，依臺中市都市更新單元劃定基準規定辦理。

都市計畫內劃定都市更新地區或單元應於層報核定機關時，並送審議會備查。

第十條 依本條例第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，取得耐震標章或通過新建住宅性能評估之結構安全性能者，其建蔽率及建築物高度比得酌予放寬。

依前項規定申請實施都市更新事業者，應與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並於期限內完成下列事項：

- 一、於領得使用執照前依都市更新建築容積獎勵辦法第十八條第二項規定繳納保證金。
- 二、於領得使用執照之日起二年內取得耐震標章或通過新建住宅性能評估之結構安全性能。
- 三、於領得標章或通過評估之日起三個月內報本府備查。

依前項第三款規定取得標章或通過評估且報本府備查者，保證金無息退還；未依規定取得標章或通過評估且報備查者，保證金不予退還。

第一項建蔽率之放寬，以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率；第一項高度比，係指建築物各部分高度與自各該部分起，量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離，其放寬以該建築基地面臨計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或自對側道路境界線退縮留設深度達八公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上。該退縮地應提供公眾通行，且該高度比放寬後其比例不得超過二。

第十一條 依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將相關計畫納入都市更新事業計畫，且申請獎勵項目之性質不得重複。

第十二條 依前條規定經核定之獎勵後總容積，為該都市更新事業計畫申請建造執照時之最大允許建築容積。

第十三條 更新後提供社區使用之公益設施免計容積，其項目如下：

- 一、區民活動中心或里民活動中心。
- 二、圖書館、博物館、藝術中心等文化展演設施。
- 三、青少年、兒童、老人活動等社會福利設施。
- 四、大眾運輸場站設施及設備空間。
- 五、其他經審議會審議通過者。

前項各款樓地板面積應在一百平方公尺以上，且具有獨立出入口。公益設施樓地板面積合計不得超過法定容積之百分之三十，超過部分應計入容積。

第一項免計容積之公益設施所有權人或管理人得向使用者酌收必要之費用。但應於建築執照中註記為公益設施且不得變更其使用。

都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定，都市更新事業計畫申請經本府指定額外提供之公益設施建築容積獎勵，相關作業要點由本府另定之。

第十四條 實施者協助開闢都市計畫道路者，其用地地上物之拆遷補償經費應由實施者負擔，並由本府協助辦理地上物公告、拆除與執行。

第十五條 申請都市更新建築容積獎勵達一定規模者，應由都市更新實施者提出都市環境友善計畫送審議會審議。但情形特殊者不在此限。

前項所稱一定規模、都市環境友善計畫應記載事項及特殊情形等都市更新審議規範由本府另定之。

第十六條 本自治條例自公布日施行。