

# 臺中市都市更新自治條例

中華民國 100 年 6 月 29 日府授法規字第 1000120531 號令制定公布

中華民國 103 年 7 月 21 日府授法規字第 1030135583 號修正第 13 條

- 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，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（以下簡稱本府）都市發展局（以下簡稱本局）。
- 第三條 依都市更新條例實施都市更新事業之機關、機構或團體（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，其調查結果並應於都市更新事業計畫內敘明之。  
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得由本府另定之。
- 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。  
前項最小建築單元面積，不得小於國民住宅社區規劃及住宅設計規則丁種住宅最小面積。
- 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者。
- 二、面積在一千平方公尺以上者。
- 三、面積未達一千平方公尺，因基地情況特殊，經本府都市更新及爭議處理審議會審查通過者。

- 第九條 未劃定為應實施都市更新之地區，申請自行劃定更新單元實施都市更新事業者，應符合第八條規定，且更新單元內建築物及地區環境狀況應符合附表一所列狀況之一，並於更新事業概要內載明。
- 第十條 都市更新建築容積獎勵事項，依都市更新條例第四十四條第一項及都市更新建築容積獎勵辦法規定辦理。  
獎勵後之總容積，經本府都市更新及爭議處理審議會審議將對周邊環境、景觀、交通及公共設施造成衝擊者，得適度酌減。
- 第十一條 都市更新條例第四十四條第一項第一款所稱原建築容積，係指建築物建造時，主管機關核發使用執照所核准之建築容積。其屬合法建築物而無使用執照者，以建築主管機關認定為準。
- 第十二條 實施者依都市更新建築容積獎勵辦法第九條規定，於優先或迅行劃定之更新地區，自公告日起算三年以內，申請實施都市更新事業者，得給予法定容積百分之十以內之容積獎勵。  
自公告日起算第四年至第六年提出申請者，以給予法定容積百分之七以內之容積獎勵為原則。  
依都市更新建築容積獎勵辦法第九條第二項規定延長三年期間提出申請者，以給予法定容積百分之四以內為原則。  
第二項、第三項因更新單元情況特殊，經本府都市更新及爭議處理審議會審查通過者，得給予法定容積百分之十以內之容積獎勵。
- 第十三條 實施者依都市更新建築容積獎勵辦法規定，更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定或更新單元符合一定規模者，其獎勵之評定，依附表二規定核計。
- 第十四條 都市更新建築容積獎勵辦法第十一條所稱舊違章建築戶，由本市建築主管機關認定之。
- 第十五條 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。

- 第十六條 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。
- 第十七條 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、其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過者。  
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明為公益設施且不得變更其使用。
- 第十八條 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。
- 第十九條 本市為辦理都市更新相關業務，得依下列規定收取一次費用，變更時不另收費：  
一、都市更新事業計畫之審議：新臺幣二萬元。  
二、權利變換計畫之審議：新臺幣二萬元。  
前項費用應於申請時繳納，並繳入本市都市更新及都市發展建設基金專戶。
- 第二十條 本自治條例自公布日施行。

附表一 未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估表

建築物及地區環境狀況	評估標準	指標
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者。	符合指標（一）、（二）其中之一項及其他指標之二項者	（一）更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上者。 （二）更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之面積佔現有巷道總面積比例達二分之一以上。
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，足以妨害公共通行或公共安全者。	符合指標（二）、（三）、（四）其中之一項及其他指標之二項者	（三）更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年期之面積比例達二分之一以上：土磚造十年，木造二十年，磚造及石造三十五年，加強磚造及鋼鐵造四十年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造五十年。
三、建築物未符合都市應有之機能者。	符合指標（五）、（七）其中之一項及其他指標之二項者	（四）更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上。 （五）更新單元內合法建築物底層土地使用不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。
四、建築物未能與重大建設配合者。	符合指標（六）及其他指標之二項者	（六）更新單元周邊距離本市重大建設、地區觀光據點及新闢公共設施一百公尺以內者。前述重大建設包括：輕軌運輸系統車站、公共運輸轉運站、面積達〇·五公頃以上之公園、基地面積達三千平方公尺以上之廣場、快速道路等。
五、具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。	符合指標（十二）	（七）更新單元內建築物無污水處理設施之棟數比例達二分之一以上。
六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全者。	符合指標（三）、（七）之一項及其他指標之二項者	（八）更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上者。
七、大面積低度或不當使用，且影響鄰近健全發展者。	符合指標（十三）	

<p>八、其他經本府指定亟待更新之地區。</p>		<p>(九) 更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。</p> <p>(十) 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。</p> <p>(十一) 更新單元內平均居住樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。</p> <p>(十二) 內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史性建築及推動保存之歷史街區。</p> <p>(十三) 更新單元面積達一公頃以上，且現有容積未達法定容積百分之五十以上，並與鄰近使用不相容者。</p>
--------------------------	--	--

附表二 更新單元獎勵容積評定基準整理表

獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註
一、富有地方特色之設計。	(一)色彩與環境調和。	法定容積百分之二。	
	(二)量體色彩與環境調和。	法定容積百分之四。	
二、開放式空間廣場。	設置開放空間廣場二百平方公尺以上。	除依法留設之法定空地外，以另外增設開放空間廣場之面積核計，獎勵上限為法定容積百分之五。	開放空間廣場，指除法定空地外，另外增設者；其應集中設置且任一邊最小淨寬度應在六公尺以上。
三、人行步道。	沿街面留設二公尺以上人行步道。	視實際留設面積由本府都市更新及爭議處理審議會評定，獎勵上限為法定容積百分之五。	人行步道之留設，應配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置。
四、保存經核定具歷史性、紀念性藝術價值之建築物。	(一)全部或部分保留：該部分樓地板面積得予獎勵；更新事業計畫內為維修保固該部分建築所需經費，得核算相當之獎勵容積。 (二)立面保存：更新事業計畫內為維修保固該部分建築所需經費，得核算相當之獎勵容積。 (三)原貌重建：依建築物重建成本核算相當之獎勵容積。	獎勵上限為法定容積百分之五。	實施者對於經本府核定具有紀念性、歷史性、藝術價值應予保存之建築，得以上述方式予以獎勵容積。
五、更新單元規模。	實施更新事業範圍至少包括一個完整計畫街廓或面積達三千平方公尺以上者。	法定容積百分之十五為上限。	—
備註：依都市更新建築容積獎勵辦法規定，本表項次一至項次四總獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。			