

臺中市都市更新單元劃定基準

中華民國114年9月17日府授都更字第1140286307號令修正

一、臺中市政府(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，使更新單元之劃定依據明確化，特訂定本基準。

二、本基準所稱自行劃定更新單元，係指除本府依本條例第十二條第一項規定實施都市更新事業外之自行申請劃定更新單元案件。

三、自行劃定之更新單元，不得位於農業區及保護區。

前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合都市更新條例施行細則第二十一條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。

四、申請依本條例第二十三條規定自行劃定更新單元並採重建方式實施都市更新事業者，應符合臺中市都市更新自治條例第八條第一項規定。其更新單元內應有屋齡三十年以上或經結構安全性能評估結果未達最低等級之合法建築物，及不得有空地過大之情形，且建築物及地區環境應符合附表一所列狀況之一，並將相關事項載明於更新事業概要。

逕行擬具都市更新事業計畫者，應於都市更新事業計畫內載明更新單元劃定。

第一項所稱空地過大，係指更新單元內既有合法建築之基地面積及違章建築之建築面積，小於同一更新單元總面積之三分之一。但位於山坡地者，其既有合法建築物之基地面積及違章建築之建築面積，小於更新單元總面積之二分之一。

基地是否空地過大應由建築師依附表二所列項目簽證確認之。

自行劃定更新單元如致街廓內相鄰土地無法劃定更新單元者，除該相鄰土地上合法建築物屋齡未逾三十年外，實施者應於依本條例第二十二條或第三十二條規定舉辦公聽會時，一併通知前述相鄰土地及其合法建築物所有權人參與，並徵詢其參與都市更新之意願及進行協調。但有下列情形之一，並經臺中市都市更新及爭議處理審議會同意者，不在此限：

(一)該毗鄰土地或合法建築物所有權人經協調後仍不願參與。

(二)有客觀事實足認協調困難。

五、申請依本條例第二十二條規定自行劃定更新單元並採重建方式實施都市更新事業者，不受前點第一項附表一規定之限制。

六、臺中市都市更新自治條例第八條第一項第三款所稱基地情況特殊，係指下列各款之一者：

(一)為避免重大災害之發生，經本府同意。

(二)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他等不可抗力之重大事變而遭受損害，亟需重建。

(三)臺中市高氯離子混凝土建築物、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。

(四)符合附表一之建築物基地未達一千平方公尺且無鄰地可合併辦理都市更新。

前項除第四款外，得不受第四點合法建築物屋齡、結構安全性能評估結果、空地過大及附表一規定之限制。

七、合法建築物及違章建築面積，依下列規定認定：

(一)合法建築物基地面積：

1. 依使用執照、建物登記謄本或相關合法建物證明文件載明之基地面積計之。

2. 未領有使用執照之合法建築物：

(1)經本府依臺中市建築管理自治條例規定，認定為合法建築物之基地面積計之。

(2) 實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出建築主管機關或區公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之曾於該建物設籍之戶籍謄本、門牌編釘證明、繳納房屋稅憑證或稅籍證明、繳納水費憑證、繳納電費憑證、未實施建築管理地區建物完工證明書、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖及其他足資證明之文件。文件內已記載一樓主建物及騎樓面

積者，依其所載認定；未記載面積者，參考航測圖等有關資料以為一樓主建物及騎樓面積之認定證明。

- (3)未領有使用執照之合法建築物基地面積，以更新單元之法定建蔽率與合法建築物一樓主建物面積及騎樓面積，反推其基地面積，以該筆宗地面積為上限計算。

(二) 違章建築面積：

1. 以臺中市(以下簡稱本市)既存違章建築之劃分日期前已存在之違章建築為限，應由建築師依本市既存違章建築之劃分日期以前出版之地形圖、航測圖等相關證明文件及經測量技師簽證之現況實測圖檢討計算違章建築面積，並經違章建築主管單位確認後計入。
2. 本市既存違章建築之劃分日期後建造之違章建築面積，視為空地面積計算。

八、更新單元基地有下列情形之一者，其空地面積得不計入更新單元範圍總面積：

- (一)空地屬產權持分細碎、複雜或土地及建物所有權人眾多致更新推動困難，經敘明理由提報臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議同意。
- (二)空地屬現有巷道或道路。
- (三)自行劃定更新單元案件納入周邊空地為完整街廓，或自行劃定更新單元案件周邊空地無鄰接道路無法直接指定建築線。

附表一：自行劃定更新單元建築物及地區環境狀況評估表

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。	符合指標（一）、（二）其中之一項及其他指標之二項者	（一）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並經委託建築師、執業範圍內之相關專業技師或機構辦理鑑定。 （二）現有巷道彎曲狹小，寬度小於六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。	符合指標（二）、（三）、（四）其中之一項及其他指標之二項者	（三）各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造。 （四）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並經委託建築師、執業範圍內之相關專業技師或機構辦理鑑定。
三、建築物未符合都市應有之機能。	符合指標（五）、（六）其中之一項及其他指標之二項者	（五）合法建築物坐落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、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全。	符合指標（三）、（六）之一項及其他指標之二項者	（六）建築物無設置化糞池或經委託建築師、執業範圍內之相關專業技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。
五、其他經本市指定亟待更新之地區。		（七）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。

		(八) 計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。 (九) 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。 (十) 平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一。
--	--	---

附表二：空地過大基地認定基準檢核表

案名：擬定臺中市○○區○○段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案				
項目		面積（平方公尺）		備註
A 更新單元範圍總面積				
合法建築物基地面積（B） （依合法建築物使用執照、建物登記謄本或相關合法建物證明文件之基地面積計之）		合法建築物使用執照、建物登記謄本或相關合法建物證明文件之基地面積		
		建物 B1		
		建物 B2		
		...		
B 合法建築物（有使用執照）基地面積小計				
合法建築物基地面積（無使用執照）（C） （以更新單元之法定建蔽率與合法建築物一樓主建物面積及騎樓面積，反推其基地面積，以該筆宗地面積為上限計算。）		一樓主建物面積及騎樓面積	基地面積	建蔽率（%）
		建物 C1		
		建物 C2		
		...		
C 合法建築物（無使用執照）基地面積小計				
違章建築面積（D）	一百年四月二十日以前已存在之違章建築（既存違章）	既存違章建築面積		
		建物 D1		
		建物 D2		
		...		
	一百年四月二十一日以後已存在之違章建築	視為空地面積		
D 違章建築面積小計				
更新單元基地有下列情形之一時，其空地	一、空地屬產權持分細碎、複雜或土地及建物所有權人眾多致更			不計入（A）

面積得不計入更新單元範圍總面積 (E)	新推動困難，經敘明理由提報臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議同意者。		
	二、空地屬現有巷道、道路。		
	三、自劃案件納入周邊空地為完整街廓或自劃案件周邊空地無鄰接道路無法直接指定建築線者。		
E 面積小計			

空地比檢核

$A_0 = B+C+D$		面積為	平方公尺
$A_1 = A-E$		面積為	平方公尺
A_0 / A_1		比例為	%
更新單元位於	☐ 一般地區	A_0 / A_1 : ☐ $\geq 1/3$; ☐ $< 1/3$	
	☐ 山坡地	A_0 / A_1 : ☐ $\geq 1/2$; ☐ $< 1/2$	

建築師經確認後無誤（簽名及核章）：

年 月 日

備註：

一、更新單元位於一般地區，空地過大認定基準：

$A_0 / A_1 \geq$ 三分之一，受理申請劃定更新單元。

$A_0 / A_1 <$ 三分之一，不受理申請劃定更新單元。

更新單元位於山坡地，空地過大認定基準：

$A_0 / A_1 \geq$ 二分之一，受理申請劃定更新單元。

$A_0 / A_1 <$ 二分之一，不受理申請劃定更新單元。

更新單元涉山坡地範圍者，空地比檢核以山坡地基準填列。

二、 $B+C$ 不得為零。

三、請將合法建築物之建物登記謄本（以登記機關核發之日起三個月為限）、使用執照影本或相關合法建築物證明文件檢附於本表後。

四、更新單元內若有臺中市既存違章建築之劃分日期前之違章建築，應由建築師依相關證明文件檢討計算違章建築面積，相關證明文件請檢附於本表後。

五、空地面積不計入更新單元範圍總面積 (E)，相關情形之證明文件請檢附於本表後。