臺中市都市更新單元劃定基準修正總說明

臺中市都市更新單元劃定基準於一百零三年七月二十九日訂定,其後歷經二次修正,最近一次修正日期為一百零七年五月八日。為因應一百零八年一月三十日修正公布之都市更新條例(以下簡稱本條例)第二十三條增訂有關未經劃定應實施更新之地區,受理民間申請自行劃定更新單元應符合本條例第六條第一款至第三款或第六款之規定,同時明定更新單元劃定基準應於本條例修正施行後三年內修正,並經臺中市都市計畫委員會審議後發布之,爰配合相關規定,並依實務執行需求修正本基準。本次修正要點如下:

- 一、增訂合法建築物認定要件、相鄰土地協調,並修正附表一指標;現 行規定第十點移列本點一併規範。(修正規定第四點)
- 二、申請於經劃定或變更應實施都市更新地區自行劃定更新單元者,不 受附表一規定之限制。(修正規定第五點)
- 三、考量較高法位階法規已有明確規範,刪除現行規定第二點及第九點。
- 四、依臺中市都市更新自治條例第八條第二項規定,刪除第一項第五款;

另配合修正第四點規定,修正第二項所列限制。(修正規定第六點)

- 五、文字酌作修正。(修正規定第一點至第三點、第七點及第八點)
- 六、點次調整。(修正規定第二點至第四點)

臺中市都市更新單元劃定基準修正對照表

修正名稱	現行名稱	說明
臺中市都市更新單元劃定	臺中市都市更新單元劃定	名稱未修正。
基準	基準	石榴木沙里
修正規定	現行規定	 説明
一、臺中市政府(以下簡稱	一、臺中市政府(以下簡稱	一、查本條例第十條及第
本府)為執行都市更新	本府)為執行都市更新	十一條於一百零八年
條例(以下簡稱本條	條例第十條及第十一	一月三十日修正為第
例)第二十二條及第二	條規定,使更新單元	二十二條及第二十三
十三條規定,使更新	之劃定依據明確化,	條,爰配合修正條
單元之劃定依據明確	特訂定本基準。	次。
化,特訂定本基準。		二、依法制體例,酌作文
		字修正。
	二、都市更新單元之劃	一、 <u>本點刪除</u> 。
	定,在都市計畫、都	二、考量臺中市都市更新
	市更新計畫或其他法	自治條例第九條第一
	規中訂有規定者,依	項已訂有相同規定,
	該規定辦理。	爰予删除。其後點次 遞移。
二、本基準所稱自行劃定	三、本基準所稱自行劃定	一、點次調整。
更新單元 <u>,</u> 係指除本	更新單元係指除本府	二、除書內容係援引本條
府依本條例第十二條	依都市更新條例規定	例第十二條第一項規
第一項規定實施都市	自行實施或經公開評	定內容,為資明確,
更新事業外之自行申	選程序委託都市更新	爰酌作文字修正。
請劃定更新單元案	事業機構、同意其他	
件。	機關(構)為實施	
	者,實施都市更新事	
	業外之自行申請劃定	
	更新單元案件。	m l vm th
三、自行劃定之更新單	四、自行劃定之更新單	
元,不得位於農業區 及保護區。	九, 个 待 位 於 晨 業區、保護區。	二、第一項酌作文字修 正。
<u>《</u> 你暖四。 前項劃定之更新單	前項劃定之更新單	三、因應都市更新條例施
而 項 動 足 之 灵 新 辛 元 , 不 得 涉 及 都 市 計	而 項 動 足 之 文 新 平 元 , 不 得 涉 及 都 市 計	一、因應都市 艾 莉條例施 行細則第十二條之條
畫主要計畫之擬定或	畫主要計畫之擬定或	次變更,爰配合修正
變更。但僅涉及主要	變更。但僅涉及主要	第二項。
計畫局部性之修正不	計畫局部性之修正不	7r — X
違背其原規劃意旨,	違背其原規劃意旨,	
而符合都市更新條例	而符合都市更新條例	
施行細則第二十一條	施行細則第十二條所	
所定情形者,或僅涉	定情形者,或僅涉及	
及細部計畫之擬定、	細部計畫之擬定、變	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		

變更者,不在此限。

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。

第大既面築新之者物建於二項係合及積面單一,之築更所指法違,總但既地建單一稱新築建於積於合積面總空單之築同之山法及積面總空單之築同之山法及積面總空單之與原之山法及積面總空間之,

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,
> 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。

第係採其地建更分地築章小之項更建有積面築新之者物建於所新方合及積面單一,之築更於所新方合及積而。其基之新之法違,總但既地建單之。其建建於積於合積面總型之山法及積面總理與建於積於合積面總元。

十、自行劃定更新單元案 件無涉及空地過大基 地認定基準文件,空 地過大基地依附表 認定,應由建築師簽 證確認之。

- 一、點次調整。
- 三、另為符合都市更新意 旨,參考都市危險及 老舊建築物加速重建 條例,於第一項增訂 合法建築物認定之要 件。
- 五、現行規定第十點係規 範空地過大基地認定 基準,爰移列第四項 一併規範。
- 六、為避免造成街廓內相 鄰土地無法劃定更新 單元之情形,增加第 五項實施者徵詢參與 更新之意願並協調 之。

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		
顾參與。		
(二)有客觀事實足認		
協調困難。		
五、申請依本條例第二十		一、本點新增。
二條規定自行劃定更		二、考量前點附表一係依
		本條例第二十三條第
新單元並採重建方式		
實施都市更新事業		二項規定,就未經劃
者,不受前點第一項		定或變更應實施更新
附表一規定之限制。		地區之實施都市更新
		事業申請案,明定建
		築物及地區環境狀況
		應符合所列指標三項
		以上。為明確區分本
		條例第二十二條及第
		二十三條申請案,爰
		明文經劃定或變更應
		明 文經 劃 足 或 愛 文 應 實 施 更 新 之 地 區 申 請
		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
		案不受前點附表一規
. + 1 \ \	. + 1	定之限制。
六、臺中市都市更新自治	六、臺中市都市更新自治	一、依臺中市都市更新自
條例第八條第一項第	條例第八條第一項第	治條例第八條第二項
三款所稱基地情況特	三款所稱基地情況特	規定,更新單元內全
殊,係指下列各款之	殊,經敘明理由,提	部以整建或維護方式
<u>一者</u> :	報臺中市政府都市更	處理者得不受限制,
(一)為避免重大災害	新及爭議處理審議會	現行規定第一項第五
之發生,經本府	審議通過者,係指:	款爰配合刪除。
		. >

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、 輻射汙染建築 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

- 之發生,經本府 同意者。
- (二)合法建築物因地 三、其餘酌作文字修正。 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 重建者。
- (三)臺中市高氯離子 混凝土建築物、 輻射汙染建築 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 強者。
- (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 都市更新者。
- (五)全部以整建或維 護方式辦理者。 前項除第四款外,得 不受前點附表一及空 地過大規定限制。
- 七、合法建築物及違章建 | 酌作文字修正。 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

- (一)為避免重大災害 二、配合修正規定第四點 規定,修正第二項所 列限制。

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。

(二)違章建築面積:

1. <u>以</u>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 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。

(二)違章建築面積:

1. 臺中市既存違章建 築之劃分日期前的 存在之違章建築為 限,<u>並</u>應由建築師 依臺中市既存違章

築之劃分日期以前	前出版之地形圖、	
出版之地形圖、航	航測圖等相關證明	
測圖等相關證明文	文件及經測量技師	
件及經測量技師簽	簽證之現況實測圖	
證之現況實測圖檢	檢討計算違章建築	
討計算違章建築面	面積,並經違章建	
積,並經違章建築	築主管單位確認後	
主管單位確認後計	計入。	
	2. 臺中市既存違章建	
2. 本市既存違章建築	築之劃分日期後建	
之劃分日期後建造	造之違章建築面	
之違章建築面積,	積 ,視為空地面積	
視為空地面積計	計算。	
算。	, <u></u>	71. 11. 12 th 15 T
八、更新單元基地有下列		酌作文字修正。
情形之一者,其空地	情形之一時,其空地	
面積得不計入更新單		
元範圍總面積:	元範圍總面積:	
(一)空地屬產權持分		
細碎、複雜或土	細碎、複雜或土	
地及建物所有權	地及建物所有權	
人眾多致更新推	人眾多致更新推	
動困難,經敘明 理由提報臺中市	動困難,經敘明 理由提報臺中市	
政府都市更新及	政府都市更新及	
以	爭議處理審議會	
字 職	審議同意者。	
(二)空地屬現有巷道	(二)空地屬現有巷	
或道路。	道、道路。	
(三)自行劃定更新單	(三)自行劃定更新單	
一	一	
空地為完整街	空地為完整街廓	
京,或自行劃定	或自行劃定更新	
更新單元案件周	單元案件周邊空	
邊空地無鄰接道	地無鄰接道路無	
路無法直接指定	法直接指定建築	
建築線。	線者。	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	九、法定建蔽率依該都市	一、本點刪除。
	計畫之土地使用分區	二、考量法定建蔽率本即
	管制規定認定之。	依都市計畫土地使用
		分區管制規定認定,
		無再予規定之必要,
		爰予刪除。

附表一:自行劃定更新單元建築物及地區環境評估表

11117 , 1111	•	修正規定	現行規定			
建築物及地區環境狀況	ı	指標	建築物及地區環境狀況	評估標準	指標	說明
一、建築物窳陋,且非		(一) 非防火建築物或非防火構造建築物之	一、建築物窳陋,且非	符合指標		一、依本條例第二十三
防火構造或鄰棟間	(-) 、	棟數比例達二分之一以上並經委託建	防火構造或鄰棟間	(-) 、	構造建築物之棟數比例達二分之一以	條規定,未經劃定
隔不足,有妨害公	(二)其中	築師、執業範圍內之相關專業技師或	隔不足,有妨害公	(二)其中	上並經委託建築師、執業範圍內之相	或變更應實施更新
共安全之虞。	之一項及其	機構辦理鑑定。	共安全之虞 <u>者</u> 。	之一項及其	關專業技師或機構辦理鑑定者。	之地區,有本條例
	他指標之二	(二)現有巷道彎曲狹小,寬度小於六公尺		他指標之二	(二) 更新單元內現有巷道彎曲狹小,寬度	第六條第一款至第
	項者	者之面積佔現有巷道總面積比例達二		項者	小於六公尺者之面積佔現有巷道總面	三款或第六款情形
二、建築物因年代久遠	符合指標	分之一以上。	二、建築物因年代久遠	符合指標	積比例達二分之一以上。	之一者,得按主管
有傾頹或朽壞之	(=) 、	(三)各種構造建築物面積比例達二分一以	有傾頹或朽壞之	(=) 、	(三) 更新單元內各種構造建築物面積比例	機關所定更新單元
虞、建築物排列不	(三)、	上:土磚造、木造、磚造及石造建築	虞、建築物排列不	(三)、	達二分一以上:土磚造、木造、磚造	劃定基準自行劃定
良或道路彎曲狹	(四)其中	物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵	良或道路彎曲狹	(四)其中	及石造建築物、二十年以上之加強磚	更新單元。
小,足以妨害公共	之一項及其	造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預	小,足以妨害公共	之一項及其	造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝	二、依上開規定,有關
通行或公共安全。	他指標之二	鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝	通行或公共安全	他指標之二	土造及預鑄混凝土造、四十年以上之	建築物及地區環境
	項者	土造。	<u>者</u> 。	項者	鋼骨混凝土造。	狀況非屬本條例第
三、建築物未符合都市	符合指標	(四)建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁	三、建築物未符合都市	符合指標		六條第一項第一款
應有之機能。	(五)、	等腐朽破損或變形,有危險之虞者之	應有之機能 <u>者</u> 。	(五)、	樑柱及牆壁等腐朽破損或變形,有危	至第三款及第六
	(<u>六</u>) 其中	棟數比例達二分之一以上並經委託建		(七)其中	險之虞者之棟數比例達二分之一以上	款,爰以刪除原項
	之一項及其	築師、執業範圍內之相關專業技師或		之一項及其	並經委託建築師、執業範圍內之相關	目四、項目五、項
	他指標之二	機構辦理鑑定。		他指標之二	專業技師或機構辦理鑑定 <u>者</u> 。	目七。其後項目序
	項者	(五)合法建築物坐落土地使用不符現行都		項者	(五) 更新單元內合法建築物底層土地使用	號配合遞移。
四、居住環境惡劣,足		市計畫分區使用之樓地板面積比例達	四、建築物未能與重大	符合指標	不符現行都市計畫分區使用之樓地板	三、原指標(六)、(十
以妨害公共衛生或	(三)、	二分之一以上。	建設配合者。	<u>(六)及其</u>	面積比例達二分之一以上。	二)、(十三)予以刪
社會安全。	(<u>六</u>) 之一	(六)建築物無設置化糞池或經委託建築		他指標之二	(六)更新單元周邊距離捷運系統車站、本	除。其後指標序號
	項及其他指	師、執業範圍內之相關專業技師或機		<u>項者</u>	府公告之本市重大建設或國際觀光據	配合遞移。
	標之二項者	構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排			點二百公尺以內。	四、酌作文字酌正。
<u>五、</u> 其他經本市指定亟		水、生活雜排水均未經處理而直接排	五、具歷史、文化、藝		(七) 更新單元內建築物無設置化糞池或經	
待更新之地區。		放之棟數比例達二分之一以上。	術、紀念價值,亟	<u>(+=)</u>	委託建築師、執業範圍內之相關專業	
		(七)建築物耐震設計標準不符建築技術規	須辦理保存維護		技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式	
		則規定者之棟數比例達二分之一以	<u>者。</u>		廁所排水、生活雜排水均未經處理而	
		L.	六、居住環境惡劣,足			
		(八)計畫道路未開闢者之面積比例達二分	以妨害公共衛生或		上。	
		一以上。	社會安全者。	(七) 之一		
		(九)現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容		項及其他指	建築技術規則規定者之棟數比例達二	
		積未達法定容積之二分之一。有關建		標之二項者	- / ,) - 4 m - , , ,	
		蔽率及容積率之計算,以合法建築物	七、大面積低度或不當			
		為限。	使用,且影響鄰近	<u>(+=)</u>	比例達二分一以上。	
		(十)平均每戶居住樓地板面積低於本市每	健全發展者。		(十) 更新單元範圍現有建蔽率大於法定建	

戶居住樓地板面積平均水準之三分之 八	、其他經本市指定亟	蔽率且現有容積未達法定容積之二分
二以下或更新單元內每戶居住樓地板	待更新之地區。	之一。有關建蔽率及容積率之計算,
面積低於本市每戶居住樓地板面積平		以合法建築物為限。
均水準之戶數達二分之一。		(十一) 更新單元內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
		户居住樓地板面積平均水準之戶數
		達二分之一者。
		(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。
		(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。

附表二:空地過大基地認定基準檢核表(未修正)

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

面積得不計入	新推動困難,經敘明	
更新單元範圍	理由提報臺中市政府	
總面積(E)	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	□一般地區	A ₀ / A ₁ :	<pre>□≥ 1/3; □< 1/3</pre>
位於	□山坡地	A ₀ / A ₁ :	□≥ 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:

A₀/ A₁≥三分之一,受理申請劃定更新單元。

Ao/ Ai <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:

A₀/ A₁≥二分之一,受理申請劃定更新單元。

Ao/ Ai <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。

臺中市都市更新單元劃定基準

- 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)臺中市高氣離子混凝土建築物、輻射汙染建築物,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。
- 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

alls and	
狀況	
一、建築物窳陋, 符合指標 (一)非防火建築	物或非防火構造建
且非防火構造或 (一)、 築物之棟數比	例達二分之一以上
鄰棟間隔不足, (二)其 並經委託建築	師、執業範圍內之
有妨害公共安全 中之一項 相關專業技師	或機構辦理鑑定。
之虞。 及其他指 (二)現有巷道彎	曲狹小,寬度小於
標之二項 六公尺者之面	積佔現有巷道總面
者 積比例達二分.	之一以上。
二、建築物因年代 符合指標 (三)各種構造建	築物面積比例達二
久遠有傾頹或朽 (二)、 分一以上:土	磚造、木造、磚造
壞之虞、建築物 (三)、 及石造建築物	、二十年以上之加
排列不良或道路 (四)其 強磚造及鋼鐵	造、三十年以上之
彎曲狹小,足以 中之一項 鋼筋混凝土造	及預鑄混凝土造、
妨害公共通行或 及其他指 四十年以上之	鋼骨混凝土造。
公共安全。 標之二項 (四)建築物有基础	礎下陷、主要樑柱
者 及牆壁等腐朽	破損或變形,有危
三、建築物未符合 符合指標 險之虞者之棟	數比例達二分之一
都市應有之機 (五)、 以上並經委託	建築師、執業範圍
能。 (六)其 內之相關專業	技師或機構辦理鑑
中之一項定。	
及其他指 (五)合法建築物:	坐落土地使用不符
標之二項 現行都市計畫	分區使用之樓地板
者面積比例達二	分之一以上。
四、居住環境惡符合指標 (六)建築物無設	置化糞池或經委託
劣,足以妨害公 (三)、 建築師、執業	範圍內之相關專業
共衛生或社會安 (六)之 技師或機構辦	理鑑定該建築物沖
全。 一項及其 洗式廁所排水	、生活雜排水均未
他指標之 經處理而直接	排放之棟數比例達
二項者 二分之一以上	٥
五、其他經本市指 (七)建築物耐震	設計標準不符建築
定亟待更新之地 技術規則規定	者之棟數比例達二
區。	

- (八)計畫道路未開闢者之面積比例 達二分一以上。
- (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 面積(平方公尺) 項目 備註 A更新單元範圍總面積 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 合法建築物基地面積(B) 件之基地面積 (依合法建築物使用執照、建物 建物 登記謄本或相關合法建物證明文 B1 件之基地面積計之) 建物 B2 B 合法建築物 (有使用執照) 基地 面積小計 一樓主建物面 基地 建蔽率 合法建築物基地面積(無使用執 積及騎樓面積 面積 (%)照)(C) 建物 (以更新單元之法定建蔽率與合 C1法建築物一樓主建物面積及騎樓 建物 面積,反推其基地面積,以該筆 C2宗地面積為上限計算。) ... C 合法建築物 (無使用執照) 基地 面積小計 既存違章建築面積 建物 一百年四月二十 日以前已存在之 D1 違章建築 建物 違章建築面積 (既存違章) D2 (D)... 一百年四月二十 一日以後已存在 視為空地面積 之違章建築 D違章建築面積小計 更新單元基地一、空地屬產權持分細 不計入 碎、複雜或土地及建 (A)有下列情形之

一時,其空地	物所有權人眾多致更	
面積得不計入	新推動困難,經敘明	
更新單元範圍	理由提報臺中市政府	
總面積(E)	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		平方公尺
A ₀ / A ₁		比例為	%	
更新單元	□一般地區	A ₀ / A ₁ :	<pre>□≥ 1/3;</pre>	
位於	□山坡地	A ₀ / A ₁ :	□ ≥ 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:

A₀/A₁≧三分之一,受理申請劃定更新單元。

A₀/ A₁ <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:

A₀/ A₁≥二分之一,受理申請劃定更新單元。

A₀/ A₁ <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。