



討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市
提案單位	臺中市政府都市發展局	簡報單位	臺中市政府都市發展局
案由	臺中市都市更新單元劃定基準修正草案		
說明	<p><b>一、說明</b></p> <p>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。</p> <p><b>二、法令依據：</b>都市更新條例第 23 條。</p> <p><b>三、修正要點如下，詳如後附修正草案對照表。</b></p> <p>（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）</p> <p>（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）</p> <p>（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。</p> <p>（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）</p> <p>（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）</p> <p>（六）點次調整。（修正規定第二點至第四點）</p>		
市都委會決議	准照提會內容通過。		

# 臺中市都市更新單元劃定基準修正草案總說明

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草案對照表

修正名稱	現行名稱	說明	市都委會決議
臺中市都市更新單元劃定基準	臺中市都市更新單元劃定基準	名稱未修正。	照案通過。
修正規定	現行規定	說明	
<p>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。</p>	<p>一、臺中市政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例第十條及第十一條規定，使更新單元之劃定依據明確化，特訂定本基準。</p>	<p>一、查本條例第十條及第十一條於一百零八年一月三十日修正為第二十二條及第二十三條，爰配合修正條次。</p> <p>二、依法制體例，酌作文字修正。</p>	照案通過。
	<p>二、都市更新單元之劃定，在都市計畫、都市更新計畫或其他法規中訂有規定者，依該規定辦理。</p>	<p>一、<u>本點刪除</u>。</p> <p>二、考量臺中市都市更新自治條例第九條第一項已訂有相同規定，爰予刪除。其後點次遞移。</p>	照案通過。
<p><u>二</u>、本基準所稱自行劃定更新單元，係指除本府依<u>本條例第十二條第一項規定</u>實施都市更新事業外之自行申請劃定更新單元案件。</p>	<p>三、本基準所稱自行劃定更新單元係指除本府依都市更新條例規定自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(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。</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、除書內容係援引本條例第十二條第一項規定內容，為資明確，爰酌作文字修正。</p>	照案通過。
<p><u>三</u>、自行劃定之更新單元，不得位於農業區及保護區。</p>	<p>四、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區。</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、第一項酌作文字修正。</p> <p>三、因應都市更新條例施行細則</p>	照案通過。

<p>前項劃定之更新單元，不得涉及主要計畫或變局正不規條第二十一條情形者，僅涉及擬定、變更者，不在此限。</p>	<p>前項劃定之更新單元，不得涉及主要計畫或變局正不規條第二十一條情形者，僅涉及擬定、變更者，不在此限。</p>	<p>第十二條之條次變更，爰修正第二項。</p>	
<p>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</p>	<p>五、申請自行劃定更新單元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，其採重建方式處理者，更新單元內應有合法建築物，並不得有空地過大之情形，相關事項應於更新事業概要內載明。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</p>	<p>一、點次調整。 二、本市都市更新單元劃定基準以重建方式為主，又附表一條配合依本條例第二十三條規定自行劃定更新單元案件所訂定，爰調整第一項文字順序及酌作文字修正。 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。 四、考量第一項業明定限於採重建方式實施都市更新事業者，第三項僅係就第一項空地過大之定義再予闡述，爰</p>	<p>照案通過。</p>

<p>更新事業計畫內載明更新單元劃定。</p> <p>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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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人參與，並徵詢其參與都市更新之意願及進行協調。但</u></p>	<p><u>新單元範圍內採重建方式處理者，其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。</u></p> <p>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二認定，應由建築師簽證確認之。</p>	<p>酌作文字修正。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
---	--	--	--

<p><u>該毗鄰土地或合法建築物所有權人經協調後仍不願參與，或有客觀事實足認協調困難，並經臺中市都市更新及爭議處理審議會同意者，不在此限。</u></p>			
<p>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。</p>		<p>一、<u>本點新增。</u>  二、<u>考量前點附表一</u>係依本條例第二十三條第二項規定，就未經劃定或變更應實施更新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實施更新之地區申請案不受前點附表一規定之限制。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>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。</p>	<p>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，<u>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通過者</u>，係指：</p>	<p>一、依臺中市都市更新自治條例第八條第二項規定，更新單元內全部以整建或維護方式處理者得不受限制，現行規定第一項第五款爰配合刪除。</p>	<p>照案通過。</p>

<p>(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事變而遭受損害，亟需重建。</p> <p>(三)臺中市高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經建築主管機關認定有之危險虞，應立即拆除或應予修繕補強。</p> <p>(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。</p> <p>前項除第四款外，得不受<u>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</u>規定之限制。</p>	<p>(一)為避免重大災害之發生，經本府同意者。</p> <p>(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事變而遭受損害，亟需重建者。</p> <p>(三)臺中市高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經建築主管機關認定有之危險虞，應立即拆除或應予修繕補強者。</p> <p>(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。</p> <p>(五)<u>全部以整建或維護方式辦理者。</u></p> <p>前項除第四款外，得不受前點附表一及</p>	<p>二、配合修正規定第四點規定，修正第二項所列限制。</p> <p>三、其餘酌作文字修正。</p>	
--	---	--	--

	地過大規定限制。		
<p>七、合法建築物及違章建築面積，依下列規定認定：</p> <p>(一)合法建築物基地面積：</p> <p>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。</p> <p>2.未領有使用執照之合法建築物：</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>七、合法建築物及違章建築面積，依下列規定認定：</p> <p>(一)合法建築物基地面積：</p> <p>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。</p> <p>2.未領有使用執照之合法建築物：</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	酌作文字修正。	照案通過。

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. 臺中市(以下簡稱本市)既存違章建築之劃分日

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. 臺中市既存違章建築之劃分日期前已存在之違

<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>章建築為限，並應由建築師依臺中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。</p> <p>2.臺中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。</p>		
<p>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：</p> <p>(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處及爭議處理審議會</p>	<p>八、更新單元基地有下列情形之一時，其空地面積得不計入更新單元範圍總面積：</p> <p>(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處及爭議處理審議會</p>	<p>酌作文字修正。</p>	<p>照案通過。</p>

<p>審議同意。</p> <p>(二)空地屬現有巷道或道路。</p> <p>(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。</p>	<p>審議同意者。</p> <p>(二)空地屬現有巷道、道路。</p> <p>(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者。</p>		
	<p>九、法定建蔽率依該都市計畫之土地使用分區管制規定認定之。</p>	<p>一、本點刪除。</p> <p>二、考量法定建蔽率本即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。</p>	<p>照案通過。</p>

附表一：自行劃定更新單元建築物及地區環境評估表

修正規定			現行規定			說明	市都委會決議
建築物及地區環境狀況	評估標準	指標	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。	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) <u>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者。</u> (二) <u>更新單元內現有巷道彎曲狹小，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。</u>	一、依本條例第二十三條規定，未經劃定或變更應實施更新之地區，有本條例第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，得按主管機關所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元。 二、依上開規定，有關建築物及地區環境狀況非屬本條例第六條第一款至第三款及第六款，爰以刪除原項目四、項目五、項目七。其後項目序號配合遞移。 三、原指標(六)、(十二)、(十三)予以刪除。其後指標序號配合遞移。 四、酌作文字酌正。	照案通過。
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。	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) <u>更新單元內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。</u> (四) <u>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者。</u>		
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。 (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。	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	(五) <u>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。</u> (六) <u>更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。</u>		
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	(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	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	(七) <u>更新單元內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。</u> (八) <u>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。</u>		
五、其他經本市指定亟待更新之地區。			五、具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。 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(十二) 符合指標(三)、(七)之一項及其他指標之二項者			

		<p>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。</p>	<p>七、<u>大面積低度或不當使用，且影響鄰近健全發展者。</u></p> <p>八、<u>其他經本市指定亟待更新之地區。</u></p>	<p>符合指標 <u>(十三)</u></p>	<p>(九) <u>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。</u></p> <p>(十) <u>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。</u></p> <p>(十一) <u>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戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。</u></p> <p>(十二) <u>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。</u></p> <p>(十三) <u>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。</u></p>	
--	--	---	--	-----------------------------	---	--

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				
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	<input type="checkbox"/> 一般地區	$A_0 / A_1$ : <input type="checkbox"/> $\geq 1/3$ ; <input type="checkbox"/> $< 1/3$	
	<input type="checkbox"/> 山坡地	$A_0 / A_1$ : <input type="checkbox"/> $\geq 1/2$ ; <input type="checkbox"/> $< 1/2$	

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。

檔 號:  
保存年限:

## 臺中市政府法制局 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99  
號文心樓10樓  
承辦人：科員 林政邵  
電話：04-22289111#23202  
電子信箱：scbw53@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國114年5月23日  
發文字號：中市法規字第1140010946號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如文

主旨：有關修正「臺中市都市更新單元劃定基準」草案1案，本局敬表意見如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局114年5月15日中市都更字第1140106457號函。
- 二、關於修正草案總說明：第2點請刪除多餘句號。
- 三、關於修正草案對照表：

(一)第4點：

- 1、為明確區分第4點及第5點規定之適用對象，並考量臺中市都市更新自治條例第8條第2項係規範整建維護事宜，第4點第1項前段請修改為「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」。
- 2、第1項中段「不得有空地過大之情形」請修改為「及不得有空地過大之情形」。
- 3、第1項中段已明文「其更新單元內……應符合附表一所

都市更新科 收文:114/05/26



361140116583 無附件

列狀況」，附表一標題亦載有「自行劃定更新單元」文字，指標欄各指標「更新單元內」及「更新單元範圍」文字建請刪除。

4、第3項「更新單元範圍內」請配合第1項中段用語，修改為「更新單元內」。

(二)第5點：承前(一)1所述，全文請修改為「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」。

(三)第6點：

1、第1項本文全文請修改為「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」。

2、第1項本文已使用「者」字，各款「者」字請配合刪除。

3、第2項全文建議修改為「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」。

(四)第7點：

1、第2款「臺中市」出現3次，第1目第1行「臺中市」請修改為「臺中市(以下簡稱本市)」，其後「臺中市」請使用簡稱。

2、第2款第1目「臺中市既存違章建築之劃分日期前已存在之違章建築為限，並應由建築師……」請刪除「並」字，並修改為「以臺中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……」。

3、第1款第3目最末處「筆」及第2款第1目最末處「違章」請取消底線設定。

(五)第8點：

1、本文已使用「者」字，第1款及第3款「者」字請配合刪除。

2、第3款全文請酌修為「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」。

四、相關意見如經參採，請注意修正草案總說明、修正草案對照表及修正草案規定內容應一併修改，並請注意有無影響其他條文應否一併修正。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市政府法制局



附件2

(中央母法)都市更新條例

<p style="text-align: center;">修正後條文 (1080130)</p>	<p style="text-align: center;">修正前條文 (990512)</p>
<p><b>第六條</b></p> <p>有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、建築物未符合都市應有之機能。</p> <p>四、建築物未能與重大建設配合。</p> <p>五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，<u>亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。</u></p> <p>六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。</p> <p>七、<u>經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。</u></p> <p>八、<u>特種工業設施有妨害公共安全之虞。</u></p>	<p><b>第六條</b></p> <p>有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、建築物未符合都市應有之機能。</p> <p>四、建築物未能與重大建設配合。</p> <p>五、具有歷史、文化、藝術紀念價值，亟須辦理保存維護。</p> <p>六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。</p>
<p><b>第二十二條</b></p> <p>經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關<u>依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。</u></p> <p>前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；其同意比率已</p>	<p><b>第十條</b></p> <p>經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。</p> <p>前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十</p>

<p style="text-align: center;"><b>修正後條文 (1080130)</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>修正前條文 (990512)</b></p>
<p>達<u>第三十七條</u>規定者，得免擬具事業概要，並依<u>第二十七條</u>及<u>第三十二條</u>規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。</p> <p>任何人民或團體得於第一項審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。</p> <p>依第一項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。</p>	<p>九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。</p>
<p><b>第二十三條</b></p> <p>未經劃定或變更應實施更新之地區，有<u>第六條第一款至第三款或第六款情形之一者</u>，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。</p> <p>前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依<u>第六條第一款至第三款及第六款之意旨</u>，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。</p> <p>第一項更新單元劃定基準於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之；其於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前訂定者，應於三年內修正，經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。</p>	<p><b>第十一條</b></p> <p>未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該<u>地區</u>之都市更新事業。</p>

## (中央母法)都市更新條例施行細則

108.5.15(修法後)	103.4.25(修法前)
<p>第21條 本條例第三十五條所定都市更新事業計畫之擬訂或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：</p> <p>一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。</p> <p>二、各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。</p>	<p>第12條 本條例第二十條所定都市更新事業計畫之擬定或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：</p> <p>一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。</p> <p>二、各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。</p>

### 112. 12. 06都市危險及老舊建築物加速重建條例（第3條）

本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。

本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建。

第一項第二款、第三款結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。

辦理結構安全性能評估機構及其人員不得為不實之簽證或出具不實之評估報告書。

第一項第二款、第三款結構安全性能評估之內容、申請方式、評估項目、權重、等級、評估基準、評估方式、評估報告書、經中央主管機關評定之共同供應契約機構與其人員之資格、管理、審查及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

### 111.1.20臺中市都市更新自治條例(第8條)

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。

附件3、6都更新單元劃定基準

	台中市	臺中市	臺北市	新北市	桃園市	臺南市	高雄市
主管機關	臺中市都市更新單元劃定基準(修正草案)	臺中市都市更新單元劃定基準(現行)	臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準	新北市都市更新單元劃定基準	桃園市都市更新單元劃定基準	臺南市都市更新單元劃定基準	高雄市都市更新自治條例
公布日期		105.07.28 107.05.08	109.7.23	111.9.13	112.4.24	105.12.26	111.10.27
合法建築物認定條件(30年以上)	○	X	X	○	○	X	X
	更新單元內應有屋齡三十年以上或經結構安全性評估結果未達最低等級者之合法建築物，	更新單元內應有合法建築物		合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國九十八年六月二十五日前既有之違章建築物總投影面積。	屋齡達三十年之合法建築物坐落之基地面積或投影面積及中華民國八十五年八月十五日前建造完成之違章建築總投影面積。		
			自劃案件空地過大基地認定基準為建築物地面層建築範圍面積小於法定建築面積二分之一。	七、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定： (一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於四分之一。 (二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於二分之一。 (三)非屬前二款之更新單元，其建築物投影比率不低於三分之一。	A0/A1 ≥ 1/2 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 A0：屋齡達三十年之合法建築物坐落之基地面積或投影面積及中華民國八十五年八月十五日前建造完成之違章建築總投影面積。	基地內既有建築面積與基地面積之比例，不得小於原法定建蔽率二分之一。	第四條 未經劃定應實施更新之地區，依前條規定自行劃定之更新單元，其單元內既有建築面積占單元總土地面積之比率，不得小於原法定建蔽率二分之一。
				九、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡三十年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達二分之一。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至二十年以上。			

附件4、5都都市更新單元劃定基準彙整表

縣 市	臺 北 市	新 北 市	桃 園 市	台 南 市	高 雄 市
更新單元 相鄰土地 若無法畫 更新單元 先提審議 會審議	○	○	○	X	X

**臺北市(臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第9點)**

如有造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元之情形，申請人報核前應於依都市更新條例第二十二條或第三十二條規定舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調之。協調不成時，申請人得申請本府協調。

**新北市(新北市都市更新單元劃定基準第5點)**

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，且經新北市都市更新審議委員會同意者，不在此限。

**桃園市(桃園市都市更新單元劃定基準第4點)**

未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自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。  
自行劃定更新單元毗鄰土地之建築物已建築完成，且達三十年以上者，申請人應依前點第二項規定程序辦理，如更新單元範圍仍有爭議，提送桃園市都市更新及爭議處理審議會審議。

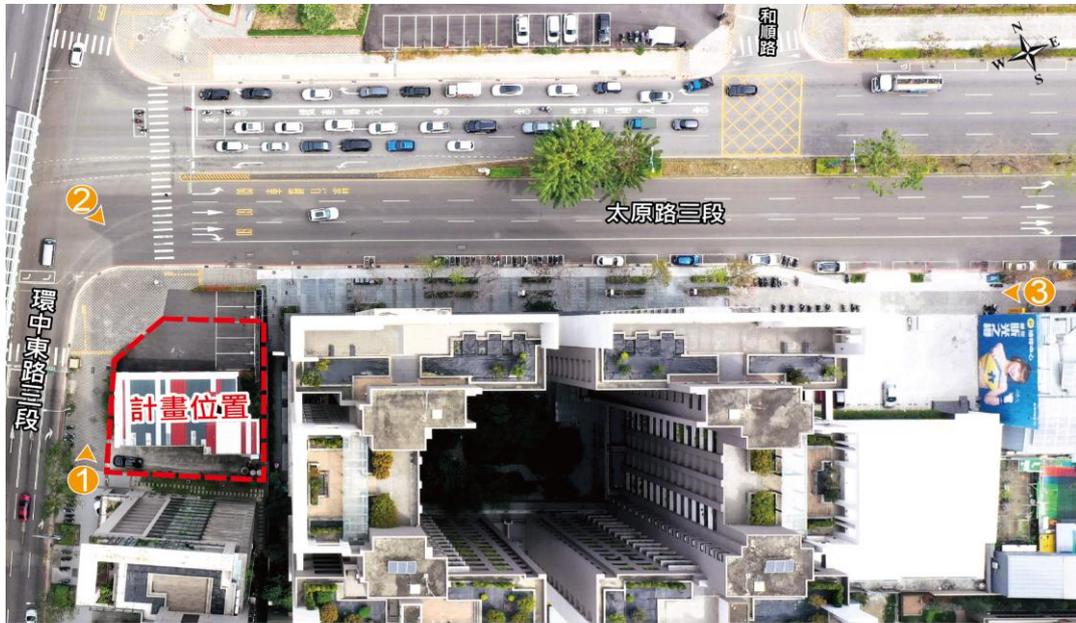
**臺南市(臺南市都市更新單元劃定基準第5點)**

土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元致同一街廓內其他土地無法劃定者，依都市更新條例第十條第一項及第十一條規定舉辦公聽會時，應一併通知其他土地及合法建築物所有權人參加。

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市北屯區
提案單位	臺中市政府都市發展局	簡報單位	東昇工程顧問有限公司
案由	變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫 (部分第三種住宅區為第三種住宅區(註))案		
說明	<p><b>一、計畫緣起</b></p> <p>計畫範圍為北屯區太順段 174 地號部分土地，位於 40M-1 號道路與 50M-001 號道路交接處南側，為廊子區段徵收配餘地，原屬住宅區，係民國 93 年 8 月 18 日發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(軍功路以東地區)(都市計畫圖重製專案通盤檢討)書」變更內容第 9 案變更為道路用地，變更理由略以：「1.樁位圖所示 40M-1 道路與 50M-001 道路交接處與計畫圖不符，計畫圖係 40 公尺道路漸變展寬為 50 公尺，樁位圖則直接由 40 公尺道路展寬為 50 公尺道路，在連接處形成一折角；2.經本府重製疑義會決議，依樁位圖展繪，並納入通盤檢討研議；3.為避免 40 公尺道路與 50 公尺道路交接處之住宅區土地無法妥善利用，以 50M-001 道路南側道路境界線為基準往西延伸，將臨接 40M-1 道路南側境界線之部分住宅區變更為道路用地，俾利住宅區開發。」</p> <p>由於變更都市計畫與區段徵收行政作業同步進行，使太順段 174 地號之部分土地已公告變更為道路用地，但地籍未續行逕為分割，致地籍與使用分區不相符，臺中市政府於民國 99 年辦理廊子區段徵收配餘地標售作業時，因而以「第三種住宅區」標售予土地所有權人。依現行都市計畫及土地使用管制要點，道路用地不得供建築使用，因而影響關係人土地開發及使用權利，導致土地所有權人權益受損。</p> <p>為維護土地所有權人應有權益，本案依 112 年 2 月 7 日府授地區二字第 1120031385 號函同意本案屬本市興建之重大建設(詳附件一)，並依內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函辦理，符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，依權責及相關法定程序續行辦理都市計畫個案變更事宜，將太順段 174 地號部分土地由第三種住宅區變更為第三種住宅區(註)，並變更土地使用分區管制要點俾利維護土地所有權人應有權益。</p> <p><b>二、法令依據：</b>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p><b>三、辦理機關：</b></p> <p>(一) 變更都市計畫機關：臺中市政府都市發展局</p> <p>(二) 申請變更都市計畫之土地權利關係人：臺中市政府都市發展局</p> <p><b>四、計畫位置、範圍及面積</b></p> <p>本計畫位於臺中市太原路三段與環中東路三段住宅區街廓東北側。變更面積約 609.52 m<sup>2</sup> (0.0609 公頃)，實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面</p>		

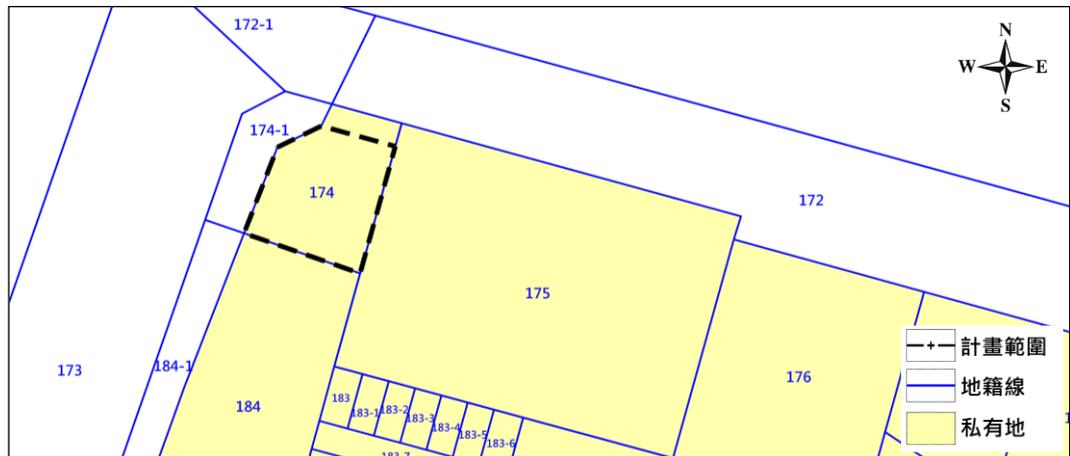
積為準，詳圖 1、變更位置示意圖及詳圖 2、變更範圍示意圖。

變更範圍為臺中市北屯區太原路三段174地號部分土地，位於太原路三段(現況路寬 45 公尺至 50 公尺)，介於環中東路三段(現況路寬 40 公尺至 57 公尺)及和順路間，現況作為廣告看板、接待中心、停車場使用，其土地使用分區為第三種住宅區，土地為私人所有。



① 環中東路三段現況    ② 基地現況為廣告看板、接待中心、停車場    ③ 太原路三段現況

變更範圍土地及周邊現況情形示意圖



土地權屬分布示意圖

## 五、變更計畫內容

由於變更都市計畫與區段徵收行政作業同步進行，使太順段 174 地號部分土地已公告變更為道路用地，但地籍未續行逕為分割，致地籍與使用分區不相符。依現行都市計畫及土地使用管制要點，道路用地不得供建築使用，因而影響關係人土地開發及使用權利，導致土地所有權人權益受損。

本案變更係因上開緣由所致，非得歸責於土地所有權人及避免渠等因信賴本府之行政作為衍生爭議，故為保障標售作業時土地價值之完整性並兼顧整體交通動線連續性，以容積調派方式維護土地所有權人之權益，並將太順段 174 地號部分土地由「第三種住宅區」變更為「第三種住宅區（註）」。  
有關都市計畫變更內容及面積，詳表 1、變更內容綜理表及圖 2、變更範圍示意圖所示。

## 六、公開展覽期間人民及團體陳情意見

(一) 公開展覽期間：自 113 年 12 月 5 日起 30 天。

(二) 公開說明會：113 年 12 月 27 日下午 3 時於北屯區公所 3 樓 301 會議室舉行。

(三) 人民及團體陳情意見：無。

## 專案小組初步建議意見

本案經簽奉核可，由本市都市計畫委員會楊委員龍士(召集人)、吳委員存金、謝委員政穎、朱委員南玉、張委員莉欣等 5 人組成專案小組，於 114 年 2 月 12 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見如後。

一、 本案考量土地所有權人權益之維護，以容積調派方式，將道路用地容積量調派至土地所有權人所有之毗鄰土地，加計原已移入容積移轉量，修訂土地使用分區管制要點。故道路用地應捐贈予本市，且土地所有權人應於都市計畫發布前與市府簽訂協議書，並納入都市計畫書始得發布實施，爰請修正計畫書內容如下：

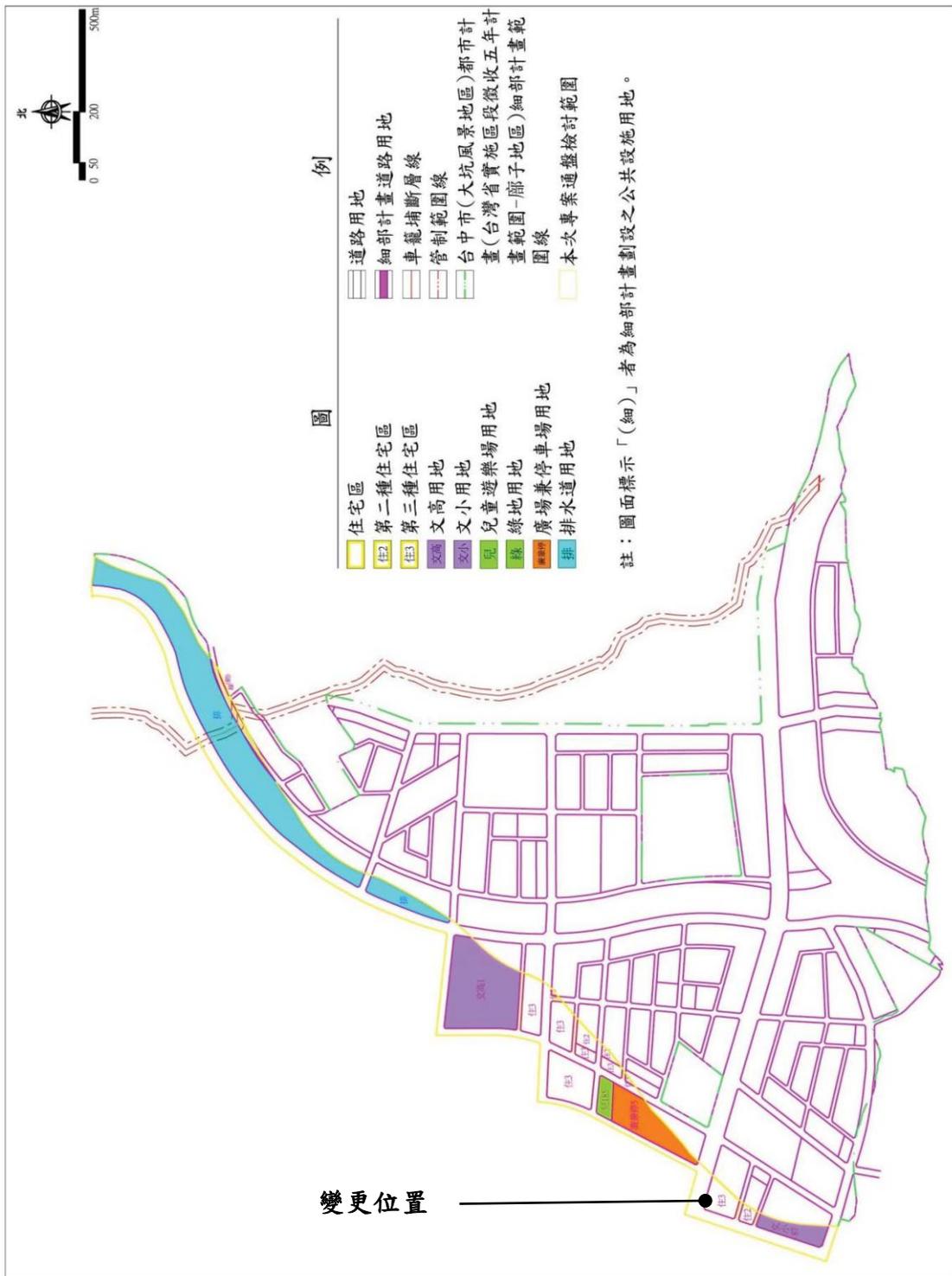
(一) 補充第三種住宅區(註)容積調配計算說明。

(二) 變更內容綜理表敘明土地所有權人應與市府簽訂協議書，並將協議書納入都市計畫書始得發布實施。

(三) 協議書內容敘明土地所有權人應完成道路用地捐贈之移轉登記後，始得依法申領建造執照。

二、 為確認土地所有權人同意本案計畫及本次會議建議內容，本案應先取得土地所有權人捐贈意向書，續提本市都市計畫委員會審議。

<p>提請大會討論事項</p>	<p>計畫書依專案小組意見修正說明及辦理情形如後說明項，並取得土地所有權人捐贈意向書如附件三，爰提請大會審議。</p> <p>(一) 第三種住宅區(註)容積調配計算說明如附件二。</p> <p>(二) 變更內容綜理表修正如表一、變更內容綜理表，土地使用管制要點如表 2、土地使用管制要點變更對照表。</p> <p>(三) 有關協議書內容敘明土地所有權人應完成道路用地捐贈之移轉登記後，始得依法申領建造執照乙項，俟簽訂協議書時辦理。</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>一、 變更範圍內私有土地所有權人應完成道路用地捐贈之移轉登記後，本案始得發布實施。</p> <p>二、 本案除依下列意見修正外，其餘准照專案小組建議意見通過：</p> <p>(一) 變更內容第 1 案：變更範圍內私有土地所有權人應依規完成道路用地捐贈之移轉登記後，始得發布實施，爰無需增列簽訂捐贈作業之協議書附註事項，依公展內容通過。</p> <p>(二) 變更內容第 3 案：道路編號調整屬主要計畫層級，維持原計畫，於下次臺中市主要計畫通盤檢討辦理，並於本計畫書增列其他應表明事項章節敘明。</p> <p>(三) 本案土地所有權人業依專案小組建議提供捐贈意向書，請將捐贈意向書納入計畫書。</p>



資料來源：變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)書，臺中市政府，106年6月發布實施。

圖1、變更位置示意圖

表1、變更內容綜理表

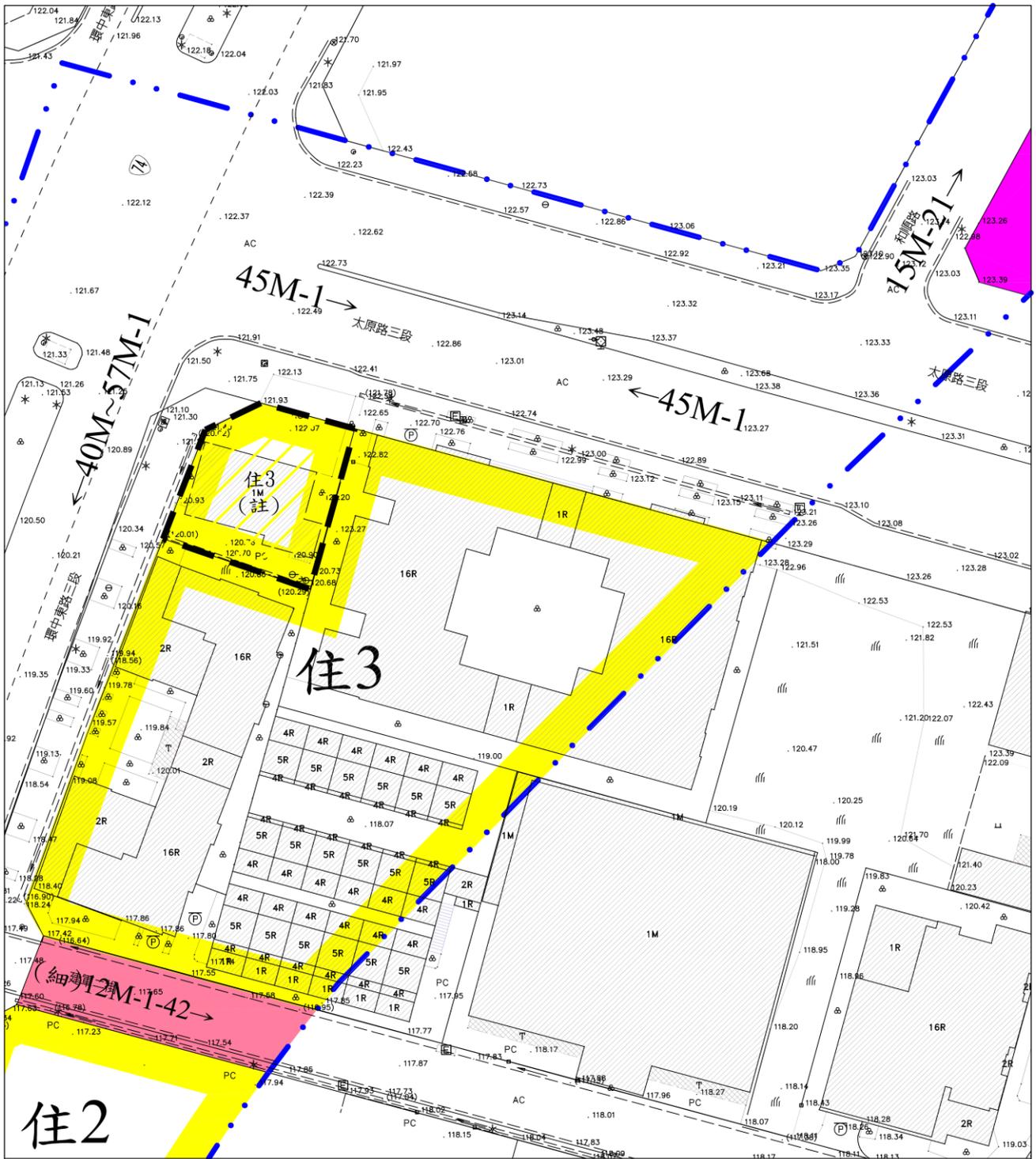
編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	依小組建議修正後內容		市都委會決議
		原計畫	新計畫			原計畫	新計畫	
1	太順段174地號	第三種住宅區(0.0610公頃)	第三種住宅區(註)(0.0610公頃)	1. 本案係屬臺中市廊子地區區段徵收配餘地，業於93年8月18日公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(軍功路以東地區)(都市計畫圖重製案通盤檢討)書」變更內容第9案變更太順段174地號部分土地為「道路用地」，惟於民國99年辦理配餘地標售作業時，以「第三種住宅區」標售予土地所有權人。 2. 經查，由於變更都市計畫與區段徵收行政作業同步進行，使太順段174地號部分土地已公告變更為道路用地，但地籍未續行分割，致地籍與使用分區不相符。依現行都市計畫及土地使用管制要點，道路用地不得供建築使用，因而影響關係人土地開發及使用權利，導致土地所有權人權益受損。 3. 本案變更係因上開緣由所致，非得歸責於土地所有權人及避免渠等因信賴本府之行政作為衍生爭議，故為保障標售作業時土地價值之完整性並兼顧整體交通動線連續性，以容積調派方式維護土地所有權人之權益，並將太順段174地號部分土地由「第三種住宅區」變更為「第三種住宅區(註)」。	變更內容綜理表敘明土地所有權人應與市府簽訂協議書，並將協議書納入都市計畫書始得發布實施。	第三種住宅區(0.0610公頃)	變更內容 第三種住宅區(註)(0.0610公頃) 附註： 變更範圍內私有土地所有權人應與市府簽訂協議書，並納入都市計畫書，本案始得發布實施。	依公展內容通過。 理由： 變更範圍內私有土地所有權人應依規完成道路用地捐贈之移轉登記後，始得發布實施，爰無需增列簽訂捐贈作業之協議書附註事項
2	土地使用分區管制要點	無規定	土地使用分區管制要點、第四五九第九區(註)管制內容(詳表2)		建議照案通過。	--		照專案小組建議意見通過。
3	道路編號	40M-1	45M-1		建議照案通過。	--		維持原計畫。 理由： 屬主要計畫層級，於下次臺中市主要計畫通盤檢討辦理。

註：1. 本案變更面積約為 609.52 m<sup>2</sup>，配合都市計畫通盤檢討案統計表格式，以 0.0610 公頃統計。

2. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

3. 凡本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。

4. 臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區細部計畫之土管要點無「第三種住宅區(註)」之土地使用分區管制相關規定。



圖例

- 住2 第二種住宅區
- 廣場兼停車場用地
- 住3 第三種住宅區
- 主要計畫道路

變更圖例

- 細部計畫道路
- 變更範圍
- 細部計畫範圍
- 變更第三種住宅區為第三種住宅區(註)

註：1. 其他未涉及變更者，均以現行計畫為準。

2. 地形圖測量時間：112年6月4日。



圖2、變更內容示意圖

表2、土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文				公展內容				說明	專案小組初步建議意見	市都委會決議
四、住宅區之使用如下： (一)第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (二)第三種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。				四、住宅區之使用如下： (一)第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (二)第三種住宅區、 <b>第三種住宅區(註)</b> ：除限制工業、大型商場(店)、飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。				訂定第三種住宅區(註)之使用規定。	建議照案通過	照專案小組建議意見通過。
五、住宅區之土地應依下表規定建築使用：				五、住宅區之土地應依下表規定建築使用：				訂定第三種住宅區(註)之允建強度。	建議照案通過	照專案小組建議意見通過。
項目	住宅區		備註	項目	住宅區			備註		
	二	三			二	三	三(註)			
建蔽率(%)	60	55		建蔽率(%)	60	55	62			
容積率(%)	220	280		容積率(%)	220	280	430			
上限容積率(%)	330	420	即加上各種獎勵容積率與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第29條辦理者，不受此限。	上限容積率(%)	330	420	430	1. 即加上各種獎勵容積率與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第29條辦理者，不受此限。 2. <b>第三種住宅區(註)不得申請容積獎勵及容積移轉。</b>		
最高高度比	1.5	1.5		最高高度比	1.5	1.5	1.5			
最小前院深度(公尺)	5.5	5.5	1. 留設前院可供停車使用。 2. 面臨20公尺以上道路者，可留設前院或依第九點留設騎樓地。	最小前院深度(公尺)	5.5	5.5	=	1. 留設前院可供停車使用。 2. 面臨20公尺以上道路者，可留設前院或依第九點留設騎樓地。		
最小後院深度(公尺)	1.5	1.5		最小後院深度(公尺)	1.5	1.5	1.5			
最小側院深度(公尺)	-	-		最小側院深度(公尺)	-	-	=			

原條文	公展內容	說明	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>九、建築退縮(詳附圖 1)</p> <p>(一)住二、住三面臨 20 公尺以上道路者，應留設 4 公尺騎樓或 4 公尺無遮簷人行道，以供行人通行為原則。惟依第八點規定留設街角開放空間且以 4 公尺無遮簷人行道與基地周邊騎樓妥予銜接者，得免設置騎樓。</p> <p>(二)前項以外住宅區應自建築線向內側退縮 5.5 公尺，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 3.5 公尺為建築物前院(2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)。</p> <p>(三)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1. 應選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2. 其他應退縮建築至少 4 公尺作為無遮簷人行道使用。</p> <p>(四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p>	<p>九、建築退縮(詳附圖 1)</p> <p>(一)住二、住三、<u>住三(註)</u>面臨 20 公尺以上道路者，應留設 4 公尺騎樓或 4 公尺無遮簷人行道，以供行人通行為原則。惟依第八點規定留設街角開放空間且以 4 公尺無遮簷人行道與基地周邊騎樓妥予銜接者，得免設置騎樓。</p> <p>(二)前項以外住宅區應自建築線向內側退縮 5.5 公尺，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 3.5 公尺為建築物前院(2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)。</p> <p>(三)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1. 應選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2. 其他應退縮建築至少 4 公尺作為無遮簷人行道使用。</p> <p>(四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p>	<p>配合友善行人環境規劃，增列第三種住宅區(註)臨接道路側之退縮建築規定。</p>	<p>建議照案通過</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

附件一：個案（逕為）變更核准函文

檔 號：  
保存年限：

臺中市政府 函

地址：403602臺中市西區三民路1段158號6樓  
承辦人：鄧家勝  
電話：04-22218558分機63630  
電子信箱：Arnolddeng@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年2月7日  
發文字號：府授地區二字第1120031385號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本市廍子地區區段徵收範圍內北屯區太順段174地號  
土地使用分區與地籍線不符奉准辦理都市計畫個案變更一  
案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府112年1月9日1110329961號奉准簽(本府地政局112年1月19日中市地區二字第1120002564號函檢附諒達)及內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函辦理，並復貴局112年2月6日中市都計字第1120016721號函。
- 二、旨案屬本市興建之重大建設計畫，符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，請貴局本權責依前開規定及相關法定程序續行辦理都市計畫個案變更事宜。

正本：臺中市政府都市發展局  
副本：臺中市政府地政局



城鄉計畫科 收文:112/02/07



361120024967 無附件

## 附件二：容積調派說明

本案為保障標售作業時土地價值之完整性，以維護土地所有權人之權益，將道路用地容積量以容積調派方式並透過都市計畫變更程序，調派至土地所有權人所有之毗鄰土地（容積調派接受基地），並加計原已移入容積移轉量，調整容積調派接受基地之建蔽率及容積率，修訂土地使用分區管制要點。

### 一、太順段174地號開發權益說明

太順段174地號以「第三種住宅區」標售予土地所有權人，其面積為685.53m<sup>2</sup>，法定建蔽率55%、法定容積率280%，土地所有權人並申請太順段174地號做為容積移轉接受基地，於102年7月19日府授都計字第1020128513號函取得容積移轉許可函，容積移轉量為698.80m<sup>2</sup>，故太順段174地號之基準容積量為2,618.28m<sup>2</sup>。

太順段 174 地號（第三種住宅區）開發權益		
基地面積(m <sup>2</sup> )	685.53	
法定建蔽率(%)	55%	
建築面積(m <sup>2</sup> )	377.04	=685.53*55%
法定容積率(%)	280%	
容積移轉獎勵面積(m <sup>2</sup> )	698.8	
基準容積量(m <sup>2</sup> )	2,618.28	=(685.53*280%)+698.8

### 二、容積調派接受基地調派說明

為維護土地所有權人之開發權益，容積調派接受基地（第三種住宅區（註））將保有原有之建築面積及基準容積量，故透過都市計畫變更程序修訂土地使用分區管制要點，調整法定建蔽率、法定容積率及上限容積率。

本案容積調派接受基地（第三種住宅區（註））基地面積為609.52m<sup>2</sup>，經調派後法定建蔽率為62%，法定容積率為430%，上限容積率配合訂定為430%，不得再申請容積獎勵及容積移轉。

容積調派接受基地（第三種住宅區（註））調派說明		
基地面積(m <sup>2</sup> )	609.52	
調派後法定建蔽率(%)	62%	=(685.53*55%)/609.52
調派後法定容積率(%)	430%	=(685.53*280%+698.8)/609.52

附件三：土地所有權人捐贈意向書

變更臺中市都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廬子地區）  
細部計畫（部分第三種住宅區為第三種住宅區（註））案

所有權人意向書

本人 [redacted] (如下表)，同意 不同意 依本市都市計畫委員會專案 [redacted] 文至 [redacted] 市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廬子地區)細部計畫(部分第三種住宅區為第三種住宅區(註))案」簡報第1次會議建議方案提送本市都市計畫委員會審議，後續並配合簽訂協議書及按都市計畫書所訂時程與規範，將屬於道路用地之部分土地捐贈與臺中市政府後，依「第三種住宅區（註）」之規定始得申領建造執照。

捐贈土地坐落：

行政區	北屯區
地段	太順段
地號	174(部分)
土地使用分區	道路用地
土地面積(m <sup>2</sup> )	76.01

立書人(簽名並蓋章)：

身分證字號：

聯絡地址：

連絡電話：

中 華 民 國 [redacted]

1. 此意向書係調查「變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廬子地區)細部計畫(部分第三種住宅區為第三種住宅區(註))」案土地所有權人同意道路用地捐贈本市之意願，以作為本市都市計畫委員會審議之參考。
2. 承辦人聯絡電話(04)22289111#65232 魏小姐。