

正 本

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國103年4月21日
發文字號：府授都計字第1030067120號
附件：



主旨：發布實施「變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案」計畫書，並自103年4月22日零時起生效。

依據：

- 一、都市計畫法第21條、第23條及第28條。
- 二、本府103年4月9日府授都計字第1030058585號函。

公告事項：

- 一、公告地點：本府公告欄（臺灣大道市政大樓）、本府都市發展局公告欄、本市中區區公所公告欄、本市西區區公所公告欄、本市北區區公所公告欄、本市東區區公所公告欄、本市南區區公所公告欄、本市南屯區公所公告欄、本市西屯區公所公告欄、本市北屯區公所公告欄。
- 二、公告內容：計畫書一份。

市長胡志強

裝

訂

線

核定版

變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)

(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)



臺中市政府

中華民國 103 年 4 月

用印日期 103. 04. 21

變更臺中市都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國 103 年 1 月 29 日起公開展覽 36 天。(刊登於台灣新生報民國 103 年 2 月 7 日第 15 版、2 月 8 日第 9 版及 2 月 9 日第 5 版)
	公開說明會	103 年 2 月 17 日上午 10 時假本市中山地政事務所舉辦(中西區合併辦理)。 103 年 2 月 17 日下午 2 時假本市南區區公所舉辦。 103 年 2 月 18 日上午 10 時假本市北屯區公所舉辦。 103 年 2 月 18 日下午 2 時假本市北區區公所舉辦。 103 年 2 月 19 日上午 10 時假本市南屯區公所舉辦。 103 年 2 月 19 日下午 2 時假臺灣大道市政大樓文心樓 303 會議室舉辦。 103 年 2 月 20 日上午 10 時假本市東區區公所舉辦。
人民團體對本案之反映意見	詳人民及團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	103 年 3 月 26 日臺中市都市計畫委員會第 31 次會議審議修正通過



【目 錄】

壹、緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、變更範圍.....	1
肆、變更理由及內容.....	3
伍、實質變更內容.....	5

附件一 臺中市政府民國103年1月10日府授都計字第1020253475號函

附件二 公告既存違章劃分日期

附件三 民國103年3月26日臺中市都市計畫委員會第31次會議紀錄及人民陳情意見綜理表

【圖 目 錄】

圖1 計畫範圍示意圖.....	2
-----------------	---

壹、緣起

依據內政部不動產資訊平台102年第三季資料統計，本市30年以上之住宅戶數有30.6萬戶，佔本市住宅戶量的32%。這類老舊建物，耐震係數不足、缺乏停車及防救災空間、巷弄普遍狹小，需盡速鼓勵重建以維公共安全。

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，促進環境改善，加速老舊窳陋地區重建，爰辦理本市都市計畫個案變更，增列土地使用分區管制要點，以獎勵民眾進行老舊建物重建。本計畫參考都市更新精神，透過土地使用分區管制之獎勵，針對整合100%所有權人同意的基地，提供另一簡便快速的重建機會與途徑。讓改建的程序簡單，加速改善居住環境品質。

貳、法令依據

都市計畫法第27條第1項第4款。

參、變更範圍

本案計畫範圍為原臺中市轄區內各細部計畫地區，目前合計共有58個細部計畫區及「北屯區(仁和里附近地區)水湳機場東側新平社區(附24)」，位置請參閱圖1，原臺中市轄列為優先示範地區，視未來成效再予拓展至整個大臺中地區。

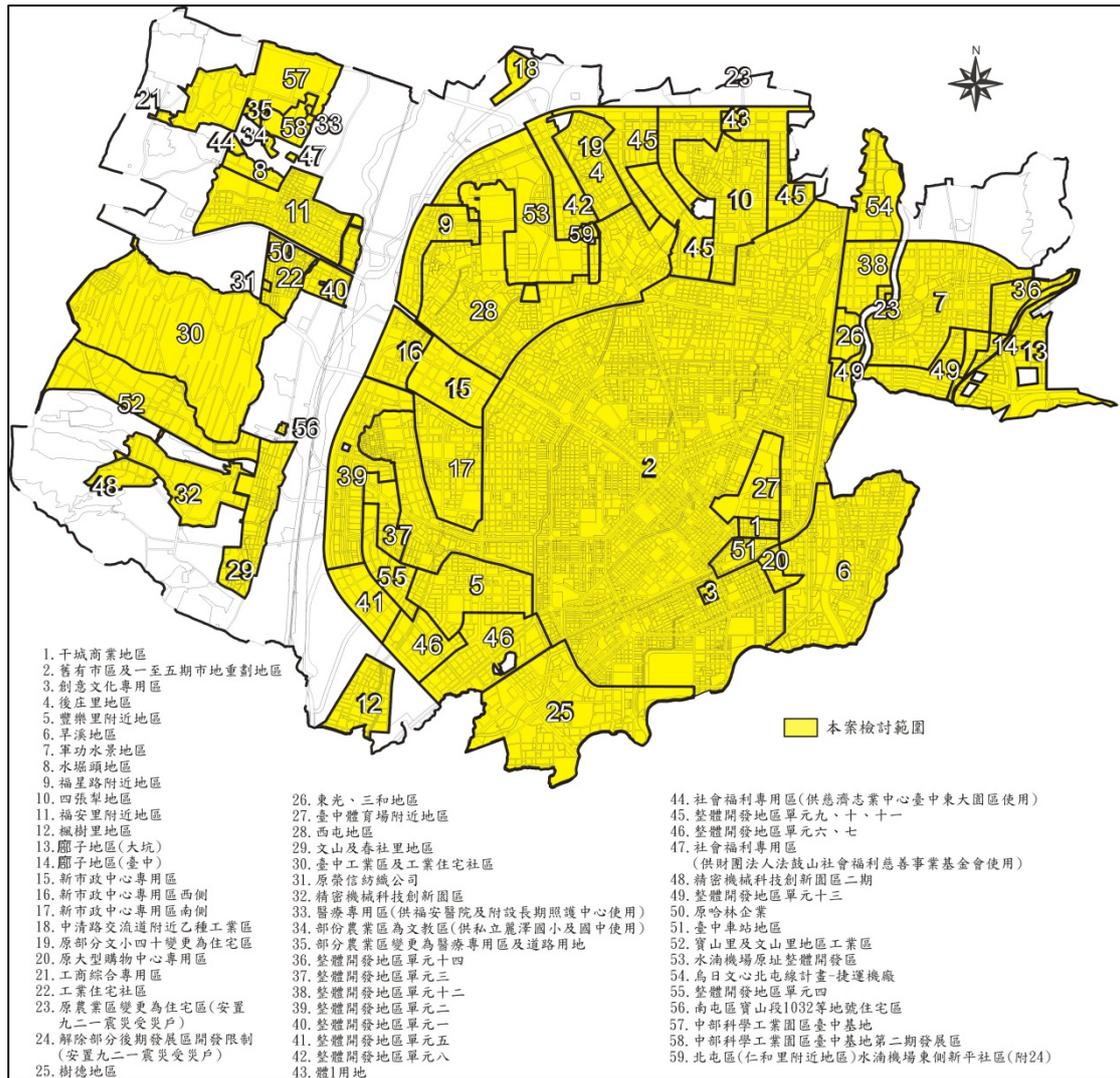


圖1 計畫範圍示意圖

肆、變更理由及內容

本案變更理由及內容說明如下：

- 一、對象：本計畫參考都市更新相關法令，以屋齡達20年及30年之合法建築物為獎勵改建之主要對象。土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之15%。30年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之20%。有關違章建築物之認定依本局101年11月30日中市都廣字第10101735031號公告，以民國100年4月20日為本市既存違章建築之劃分日期。（詳附件二）
- 二、經全部土地所有權人同意：不同於都市更新條例達到規定比例之所有權人同意即可擬具都市更新事業計畫；本計畫為加速辦理小基地改建更新，特別要求應達到全部土地所有權人同意始得提出申請。

- 三、基地規模：為鼓勵小基地整合改建，本計畫定最小基地規模為500平方公尺(微型重建)，以利實務推動及兼顧重建後基地與環境品質之塑造。
- 四、獎勵容積：由於都市更新普遍面臨整合不易之困難，因此以獎勵基準容積之15%或20%作為重建誘因；但基地不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。
- 五、建築配置：為提升環境貢獻，建築配置除依各該細部計畫之規定辦理外，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺，其達都市設計審議規模者，應送本市都市設計審議委員會審查。

伍、實質變更內容

為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，且符合下列條件得予以獎勵基準容積之20%或15%，本案增列土地使用分區管制要點條文內容如下：

- 一、 基地面積500平方公尺以上，30年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之20%。
- 二、 基地面積500平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之15%。
- 三、 經全部土地所有權人同意。
- 四、 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺。
- 五、 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

附件一 臺中市政府民國103年1月10日府授都計
字第1020253475號函

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

40301
臺中市西區民權路99號

地址：40301臺中市西區民權路99號
承辦人：蕭在富
電話：04-22289111#65214
傳真：04-22211998
電子信箱：rich0303@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國103年1月10日
發文字號：府授都計字第1020253475號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（配合簡易都市更新增列土地使用分區管制要點）」案，詳如說明段，請查照。

說明：

- 一、依都市計畫法第二十七條規定略以：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：...四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。...」。
- 二、為促進都市土地有計畫之再開發利用，透過土地使用分區管制之獎勵，加速老舊窳陋地區重建，本案同意辦理都市計畫個案變更，配合簡易都市更新增列土地使用分區管制要點。
- 三、綜上，本府同意依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定辦理都市計畫迅行變更。

正本：臺中市政府都市發展局
副本：

張胡志強

附件二 公告既存違章劃分日期

正 本

播 號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 公告

發文日期：中華民國101年11月30日
發文字號：中市都廣字第10101735031號
附件：



主旨：公告訂定本市既存違章建築之劃分日期為民國100年4月20日。
依據：違章建築處理辦法第11條之1規定訂定之。

局長何肇喜

附件三 民國103年3月26日臺中市都市計畫委員會
第31次會議紀錄及人民陳情意見綜理
表

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

40301
臺中市西區民權路99號

地址：403臺中市西區民權路99號
承辦人：馬惠玲
電話：04-22289111-65201
電子信箱：maling20@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國103年4月9日

發文字號：府授都計字第1030058585號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府103年3月26日召開之「臺中市都市計畫委員會第31次會議」紀錄（如附件）一份，請 查照。

正本：黃主任委員國榮、沐副主任委員桂新、曾委員國鈞、吳委員世璋、林委員良泰、劉委員振宇、王委員誕生、周委員瑞玫、林委員宗敏、林委員山下、楊委員敏芝、許委員國威、方委員怡仁、張委員淑君、劉委員立偉、張委員莉欣、張委員永照、王委員小璘、李委員君如、鍾委員懿萍、張委員梅英

副本：黃諮詢委員崇典、童諮詢委員瑞龍、馬諮詢委員家龍、朱諮詢委員蕙蘭、龍楹工程顧問有限公司、龍邑工程顧問股份有限公司、達觀工程顧問有限公司、瑞銘工程顧問有限公司、峻超工程顧問有限公司、內政部營建署、交通部臺灣區國道新建工程局、經濟部水利署第三河川局、臺中市政府建設局、臺中市政府交通局、臺中市政府水利局、臺中市大雅區公所、臺中市大里區公所、臺中市太平區公所、臺中市政府都市發展局

市長胡志強

討論事項	第一案	所屬行政區	原臺中市
案由	變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(配合簡易都市更新增列土地使用管制要點)案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，促進環境改善，加速老舊窳陋地區重建，爰辦理本市都市計畫個案變更，增列土地使用分區管制要點，以獎勵民眾進行簡易都更。簡易都市更新又稱為「小基地整合型改建容積獎勵辦法」，參考都市更新精神，透過土地使用分區管制之獎勵，針對整合 100%所有權人同意的基地，提供另一簡便快速的重建機會與途徑。讓改建的程序簡單，加速改善居住環境品質。</p> <p>二、辦理機關：臺中市政府</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>四、變更位置及面積</p> <p>本案計畫範圍為原臺中市轄區內各細部計畫地區，目前合計共有 58 個細部計畫區，位置請參閱圖 1，原臺中市轄列為優先示範地區，視未來成效再予拓展至整個大臺中地區。</p> <div data-bbox="280 1099 1390 1888"> </div> <p style="text-align: center;">圖 1 變更範圍示意圖</p>		

五、變更內容：

為鼓勵都市老舊地區申辦簡易都更重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，且符合下列條件得予以獎勵基準容積之20%，本案增列土地使用分區管制要點條文內容如下：

- (一)基地500平方公尺以上，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一。
- (二)經全部土地所有權人同意。
- (三)基地與鄰地境界線淨寬最小不得低於1.5公尺。
- (四)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

六、事業及財務計畫：無。**七、公開展覽期間公民或團體陳情意見：**

(一)公開展覽期間：自103年1月29日起公開展覽36天(刊登於103年2月7日台灣新生報第15版、103年2月8日台灣新生報第9版及103年2月9日台灣新生報第5版)。

(二)公開說明會：

1. 中、西區場次訂於民國103年2月17日上午10時整假中山地政事務所4樓簡報室舉行。
2. 南區場次訂於民國103年2月17日下午2時整假本市南區區公所4樓簡報室舉行。
3. 北屯區場次訂於民國103年2月18日上午10時整假北屯區公所舉行。
(改借用警察局第五分局五樓禮堂)
4. 北區場次訂於民國103年2月18日下午2時整假本市北區區公所舉行。
5. 南屯區場次訂於民國103年2月19日上午10時整假本市南屯區公所舉行。
6. 西屯區場次訂於民國103年2月19日下午2時整假臺灣大道市政大樓文心樓303會議室舉行。
7. 東區場次訂於民國103年2月20日上午10時整假本市東區區公所舉行。

(三)人民及團體陳情意見：1件，詳人民及團體陳情意見綜理表。

市 都 委 會 決 議	<p>一、案名修正為「變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)」，計畫書相關內容請配合調整修正。</p> <p>二、人民陳情案建議事項一、二照業務單位初核意見通過，建議事項三修正為「…應留設兩側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路。」，詳表 1 土地使用分區管制一覽表及表 2 人民陳情意見綜理表之市都委會決議欄。</p> <p>三、針對重建對象屋齡之認定，因老舊屋齡之房屋不一定有使用執照，應修正以合法建物之定義認定之。</p>
----------------------------	--

表 1 土地使用分區管制一覽表

公展原條文	市都委會決議
<p>為鼓勵都市老舊地區申辦簡易都更重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，且符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%，本案增列土地使用分區管制要點條文內容如下：</p> <p>一、基地 500 平方公尺以上，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一。</p> <p>二、經全部土地所有權人同意。</p> <p>三、基地與鄰地境界線淨寬最小不得低於 1.5 公尺。</p> <p>四、不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正後條文如下：</p> <p>為鼓勵都市老舊地區申辦<u>獎勵老舊建物重建</u>，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：</p> <p>一、<u>基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。</u></p> <p>二、<u>基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。</u></p> <p>三、經全部土地所有權人同意。</p> <p>四、<u>建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。</u></p> <p>五、不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>

表 2 人民陳情意見綜理表

編號	陳情人	建議事項	業務單位初核意見	市都委會決議
1	蔡慶添	<p>一、變更計畫範圍：增列北屯區陳平段(附 24)範圍。</p> <p>二、更新對象：本計畫參考都市更新相關法令，及屋齡 30 年做為獎勵改建之對象...，是否應以台中市都市更新自治條例附表一、建築物之指標(三)之建築物屋齡：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。較為符合都更實際性。</p> <p>三、建築配置：...與鄰地境界線淨寬最小不得低於 1.5 公尺...是否能修為其建築物高於 20 公尺者，需留設或與鄰地境界線選擇一處留設淨寬 1.5 公尺，給予鼓勵低層建築物之發展契機，而非一味以都更誘發高層建築物之產品，造成日照之危機。</p>	<p>一、建議酌予採納。 理由：經查本項陳情意見之基地位屬「變更臺中市都市計畫(第三次通盤檢討)案」(93.06.15 發布實施)，變更內容編號 38—「北屯區(仁和里附近地區)水湳機場東側新平社區」範圍，其附帶條件(附 24)內容如下：1.本地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。2.劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理，促進社區再發展。</p> <p>二、建議酌予採納。 理由：本項係依據「臺中市都市更新自治條例」規定，建議納入辦理。另依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第七條規定略以：「更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質……其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。」因此本案 30 年之老舊建築物更新訂定獎勵容積為法定容積之百分之二十，針對陳情人建議前開規定之 20 年老舊建築物，建議修正獎勵容積為法定容積之百分之十五。</p> <p>三、建議不予採納。 理由：本案因考量都市防災及建築技術規則之防火間隔相關規定，因而訂定與鄰地境界線淨寬最小不得低於 1.5 公尺之原則。</p>	<p>建議事項一、二照業務單位初核意見通過，建議事項三修正為「……應留設兩側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路。」</p>

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺中市政府