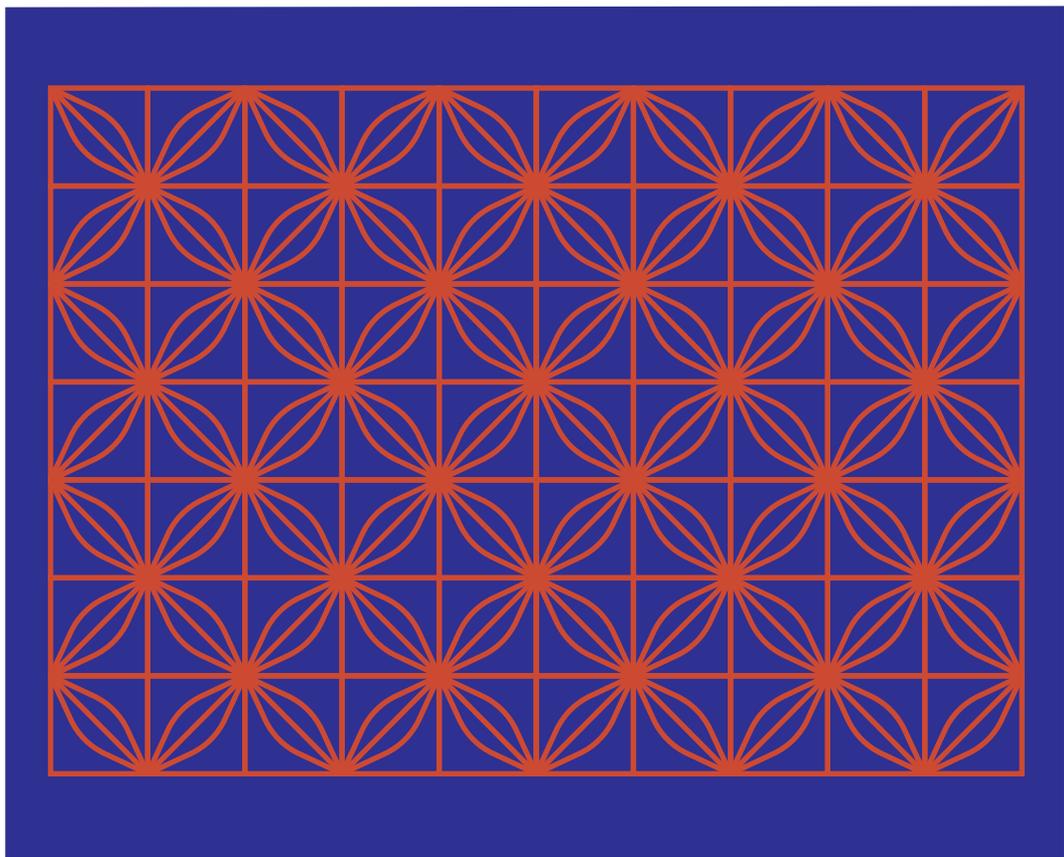
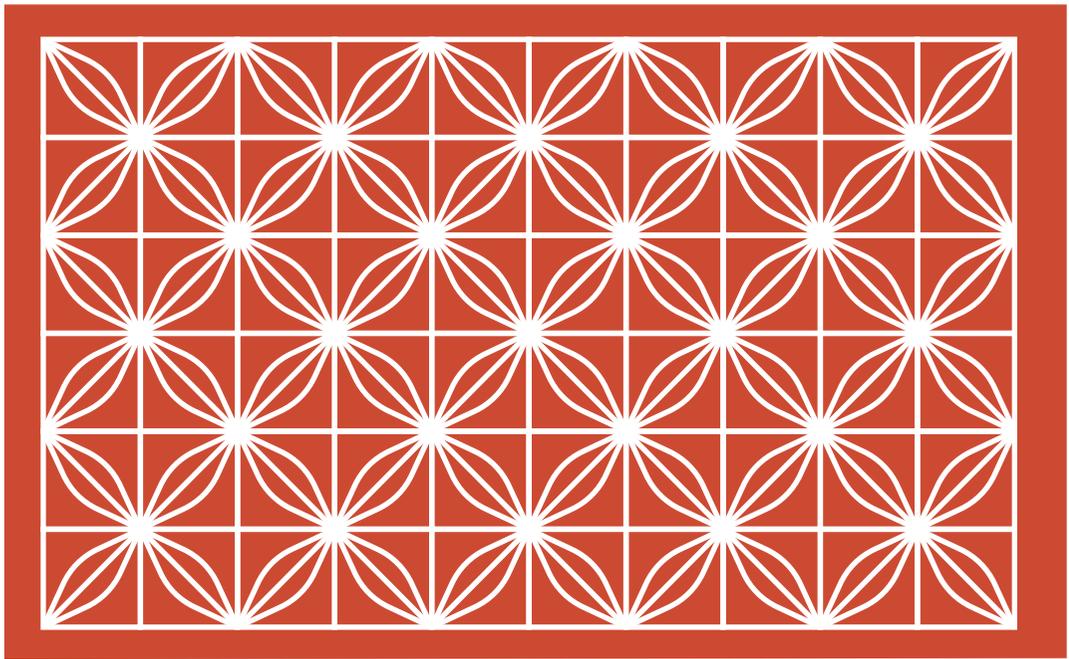




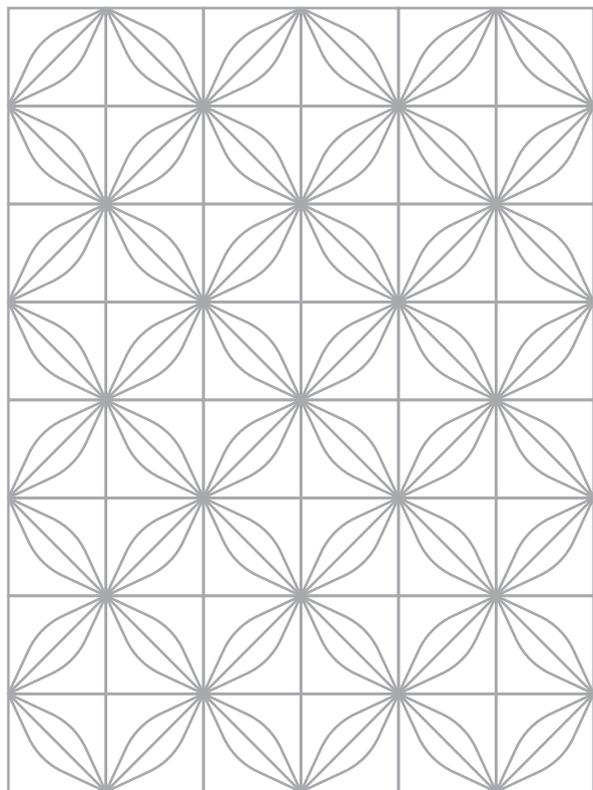
2020



臺中市

都市更新
成果手冊





都 市 更 新
成 果 手 冊



前言



「臺中」作為一個擁有百年歷史的城市，每一天都持續進步與成長，但隨著時間推演以及消長，部分區域由成熟期走向衰退期，都市無法只依賴都市計畫政策對抗機能的老化，老舊建築由於居民遷出無人修繕，進而產生許多環境簡陋、髒亂、居住條件惡劣的空間場所，甚至已達妨礙公共安全、衛生、交通或社會治安之程度，因此透過都市更新之介入，得以防止都市快速衰敗並延續及增進都市機能，減少土地過度開發。回顧2019年臺中都市更新的成果，我們將成果匯集整理，以三大項目呈現：

- 一、都市更新 - 展現都市更新基本程序及作法、公辦都市更新成果以及921都市更新案件。
- 二、整建維護 - 說明目前推行狀況、臺中市整建維護補助、老舊街區活化補助、中央都市更新基金等獎勵項目以及相關案例。
- 三、重建 - 說明目前推行狀況、危老重建補助項目、都市更新容積獎勵項目以及相關案

以上內容，都是我們期望與市民分享臺中都市更新的進程。未來，政府將持續透過與民間力量合作及彈性的作法，促進更新事業之推陳。

臺中市政府
都市發展局局長

A large, stylized handwritten signature in black ink, reading '黃文琪'.

目錄

Content

都市更新

- 為什麼要都更 - 03
- 都市更新程序 - 04
- 政府主導都市更新 - 07
- 舊市區再生 - 11
- 九二一都更重建 - 15

整建維護

20

- 舊城再生 - 21
- 老舊街區活化補助 - 23
- 政府補助 - 27
- 整建維護案例 - 29

重建

44

- 都更與危老重建比較 - 45
- 都市再生 - 47
- 都市更新重建案例 - 49
- 危老推動 - 55





第一章 都市更新

臺中為人口密度最高區域的都市，在都市急遽擴張過程中，造成都市土地不敷使用，致使都市土地愈往郊區開發擴張，同時增加都市營運成本以及導致市中心區域衰敗沒落、都市成長受到限制及都市中心區域邊緣化等現象。

「都市更新」一詞出現於1949年的美國住宅法中，以地區發展為主要執行成效目標逐漸取代了關注範疇較廣義的都市計畫，都市更新著重於實質環境或建築物的更新與改善。

為什麼要都更

為求都市空間品質的提升，政府提供多元的都市更新獎勵項目，降低辦理之成本，達到都市空間、所有權人與實施者三方皆贏的成果。

內政部在108年5月修正都市更新建築容積獎勵辦法後新增包括無障礙環境設計、協議合建、結構堪慮建築物、耐震設計以及智慧建築等5項獎勵，與既有獎勵項目，合計共13項獎勵項目。市府也將在都市更新條例授權的20%額度範圍內，訂定地方獎勵項目，因應基地條件不同，提供申請者更多選擇。



 既有獎勵項目  新增獎勵項目

1. 劃定都市更新地區

由市府依地方需求劃定更新地區及其種類，如一般地區、優先更新地區、迅行更新地區、策略更新地區。

2. 擬定都市更新計畫

3. 劃定更新單元

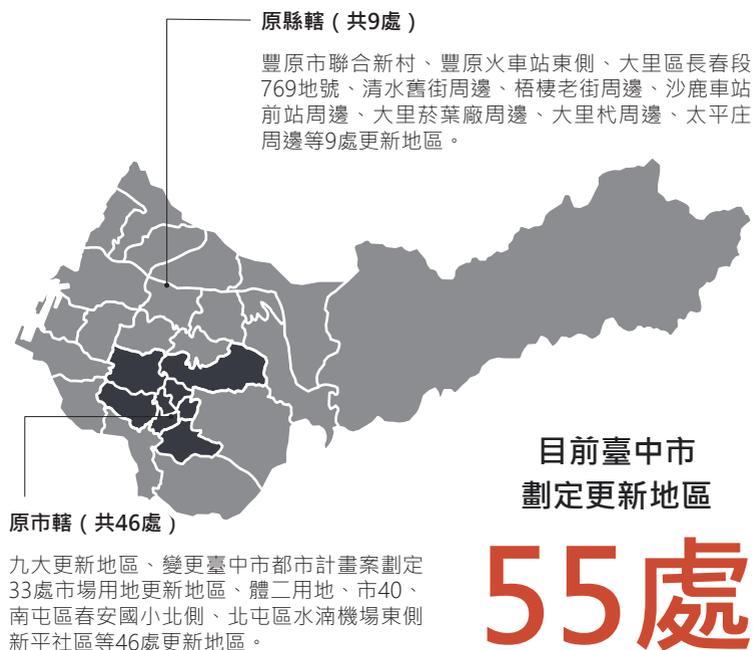
4. 都市更新事業概要

也可由土地所有權人及合法建築物所有權人向地方政府提議劃定更新地區。

5. 都市更新事業計畫

6. 權利變換計畫

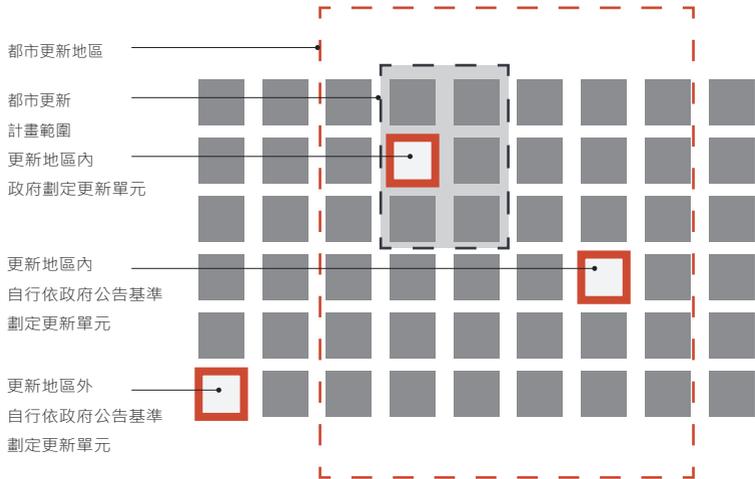
7. 執行都市更新事業



1. 劃定都市更新地區
2. 擬定都市更新計畫
3. 劃定更新單元
4. 都市更新事業概要
5. 都市更新事業計畫
6. 權利變換計畫
7. 執行都市更新事業

- 劃定更新單元 -

更新單元指可單獨實施都市更新事業的分區，由政府劃定或所有權人自行依政府公告基準劃定。



1. 劃定都市更新地區
2. 擬定都市更新計畫
3. 劃定更新單元
4. 都市更新事業概要
5. 都市更新事業計畫
6. 權利變換計畫
7. 執行都市更新事業

- 都市更新事業概要 -

初步確認都市更新的需求內容、取得土地及合法建築物所有權過半同意、辦理公聽會並提送主管機關審核。

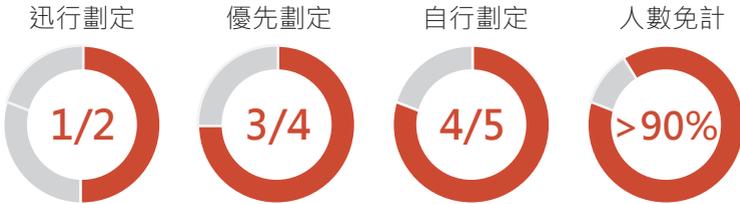
- 都市更新事業計畫 -

確立執行方式、效益、費用、獎勵、所有權人同意等執行需要內容。

- 權利變換計畫 -

說明分配原則、選屋原則、內容與流程等。

都市更新事業計畫 / 權利變換計畫報核→幹事會審查→公展30日 (100%同意案件可減為5日)、公聽會、聽證→都市更新大會審議→核定發布實施 (公告30日)



事業計畫與權變計畫同意比例人數及面積都需符合基地之更新地區種類之要求比例。

- 執行都市更新事業 -

申請建築執照及相關許可→施工→申請使用執照→產權登記→更新成果備查

政府主導都市更新

大車站計畫

大車站計畫位於新、舊臺中車站、干城商業區、台糖生態園區及舊城區交匯處，隨著鐵路高架化縫合兩側都市活動，車站地區定位轉變，計畫以TOD(公共運輸導向的發展，Transit Oriented Development)以及共站分流構想導入公共建設，將舊城區新核心與臺中車站周邊共同發展為宜居的「TOD低碳生活首都」。以下為本計畫發展目標：

- 一、以「共站分流」概念，重新定位舊城區新核心，透過立體連通平台及人本交通空橋系統擴大公共運輸核心地區，以紓緩站前交通負荷，並引導人潮分流至周邊據點，串聯文化、商業、綠帶及開放空間。
- 二、以臺中新車站為核心，利用便利交通系統、生活機能及人潮等優勢，引入創新創新產業以活絡中區
- 三、保留舊鐵道文化並結合綠川水岸廊道，用「線」串聯帶動各個「點」發展，創造人潮滲流，整合前後站空間，串連北段銜接干城商業地區、台糖生態園區，南段則配合臺中



車站古蹟活化運用、舊倉庫群及綠空歷史元素，提供舊城區發展的動能。

臺中新創國際基地 -

原建國市場及附近地區都市更新事業招商計畫

配合建國市場遷建、臺中都會區鐵路高架化，利用具有交通便利及生活機能佳之優勢，整合周邊低度利用公有土地，由政府主導車站專用區以整體規劃構想辦理都市更新整體開發。

車站專用區劃設二個更新單元，分別招商，由各地主發揮其資產管理需求，選擇適合開發方式、期程及招商作業，具有開發可行性。由市府主導招商辦理之事業計畫，興建公共設施及社會住宅，並導入新型態文化活動，並引進舊城創業育成計畫及創新創業育成平臺，提高招商可行性。舊建國市場與周邊土地再開發，除提供可以進行創作、展示及新創產業進駐之空間，更以大眾運輸導向發展基礎，將休閒、工作結合為一體，打造全新生活模式帶動臺中車站核心地區整體發展



豐原車站公辦都更

為配合「臺中都會區鐵路高架捷運化工程」之豐原車站高架改建，重新規劃縫合都市舊有鐵道，平衡地區發展，提昇居民生活環境品質。

為推動豐原車站周邊地區都市再生，市府藉由「提昇居住環境品質」、「提供多元居住協助」與「健全住宅租售市場」等多元方式，開發符合在地需求之住宅及商辦大樓，並將經由公開評選機制，委託民間業者為實施者，辦理都市更新事業，達到公私合作共創都市復甦發展目標。

本案係由中央都市更新基金投資規劃，並已取得私有土地所有權人參與都市更新共識書。經過模擬規劃，其中15%之容積獎勵，將透過提供社會住宅相關公益設施來爭取，以興建兩幢三棟建築，其一做為中央部會移民署辦公廳舍、臺中市政府社會住宅及其附屬公益設施之使用；其二規劃為住宅及商業空間，供更新範圍內私有地主及實施者選配使用。



設計構想

都更基地緊鄰豐原車站，屬於車站東側旁豐原都市計畫商業區，面積約0.38公頃，78%為公有土地，餘22%為私有土地，目前已由市府代管開發臨時停車場使用。

以豐原車站新站為核心，帶動周邊商業發展，規劃社會住宅部分以調高青年入住比例、社宅附屬空間供做青創空間，並結合周邊新建交通設施，作為「泛捷運青年宅」實施基地。

社宅附屬空間除做青年創業基地外，並經社會局規劃相關社會福利空間，如：托嬰中心、親子館、社區式日間照顧服務中心等提供整合式社會服務。

目前進度

目前已完成辦理招商文件草案公開閱覽及地方說明會，現正整合民眾反映意見調整文件內容。



舊市區閒置建築物再利用

中區是臺中市區的發源地，但由於產業發展與運輸型態轉變等原因，商業活動及政治中心往屯區方向發展，舊市區逐漸沒落。市府持續輔導閒置建築物，針對現有閒置情形進行問題蒐集及研析解決對策外，並個案輔導民眾舊建築物增、修、改建及變更新用途等法令疑義，並且就各大樓閒置情形進行了解並協助改善，其推動成效及內容如下：



上圖/舊市區閒置建築物再利用執行圖
右圖/老屋活化改造運動活動照片
(臺中市政府都市發展局 提供)

老屋活化改造運動

市府透過「老屋活化學堂」，邀請從事老屋活化改造工作之專家學者分享老屋相關議題，從實務經驗歸納出本市老屋面臨課題與挑戰，與民眾交流分享，透過老屋活化學堂系列講座，促使舊市區再生，提供當地居民客觀看法與建議，促進地方在地認同感，有效宣導政策，增加地方擾動頻率，延續中區老屋活化改造動能。

為鼓勵民眾整建維護老宅外牆及外部環境，市府逐年編列預算補助相關都市更新新案規劃設計及施工經費，藉由「臺中市都市更新整建維護補助」，補助老屋外觀拉皮，再創老屋經濟價值、美化市容及活絡地方。透過補助以小修復作為再生主軸，讓閒置空間活化，找回臺中人歷史記憶，以「都市針灸」方式改善市容，透過老屋活化改造，帶動舊城美學新風貌。



審計新村活化

市府投入；園區改善

審計新村原為臺灣省政府宿舍群之一，房舍原本違章嚴重、排水系統不良、雜草叢生且環境髒亂，荒廢近8年。由市府先行投入公務預算綠化園區環境、配置基本公共設施並修繕回復建築物原使用機能，改善園區環境、配置基本公共設施並修繕原已荒廢多年的建物。



違章建築情形



環境綠美化，拆除違章



排水系統不良，雨天積水



環境綠化，設置排水系統



雜草叢生，環境雜亂



設置步道系統，串聯空間

多元創新營運計畫

審計新村活化配合「摘星青年、築夢臺中」創業補助計畫，是國內首創的創業輔導模式。導入創新人才培育模式，提升青年創業各階段面臨問題的解決能力，包括人脈經營、開拓商機找尋合作廠商及事業夥伴等，協助青年提昇創業能量，並打造多元化之創新創業聚落，引入相關產業及人潮，成為臺中必遊的景點。

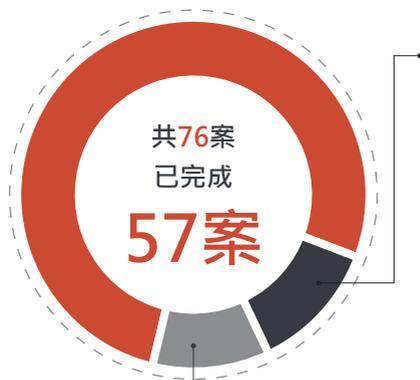
「審計368新創聚落」形成常設假日市集，目前部分房舍規劃做為青年旅館使用並已取得旅館業登記證，規劃以低能耗和低破壞的自然友善概念，打造空間整合與時間延續的旅店空間，目前規劃12棟計31間客房，旅館營運後未來審計新村食住育樂更多元，達到「點亮園道，點亮台中」的經營構想。

右圖/審計368新創聚落&潮青旅照片
(臺中市政府都市發展局 提供)



臺中市921都市更新重建案件辦理情形

臺中市目前共有76案，重建共有57案，整建維護有2案，76案中已完成57案，另有7案積極辦理中，有2案已整合隨時可以啟動，有8案持續輔導。



8案持續輔導

3案所有權人已無意願

霧峰富豪大廈：地質不良
大里仁化社區：社區僅部分倒塌
霧峰育智社區：所有權人無共識

5案持續輔導

豐原聯合新村：地質不良
綠色大地、大地城國、豐南市場、元寶大廈：涉及地下室共構

9案積極推動中

7案辦理中

衛道黃金城：109/2取得建造執照
中興國宅：施工中
張三雅砌：施工中
聯合商場
新坪生活公園社區
龍之居社區
東方巴黎

2案已整合待啟動

名人華夏
向陽新第



上圖/衛道黃金城視覺模擬圖
右圖/龍之居社區模擬圖
(臺中市政府都市發展局 提供)



中興國宅

大里區

- 實施者 -

大里市中興國宅都市更新會

- 規劃單位 -

永達自立更新管理顧問股份有限公司

- 設計單位 -

洪玫如建築師事務所

- 案件大事紀 -

91.05.27事業計畫公告實施期間因施工爭議中斷。

變更事業計畫權變計畫階段:

106.04.15自辦公聽會

106.07.31申請事業計畫報核

106.09.14召開幹事會

107.01.29公開展覽

107.02.08公辦公聽會

107.02.08聽證

107.08.24公開展覽

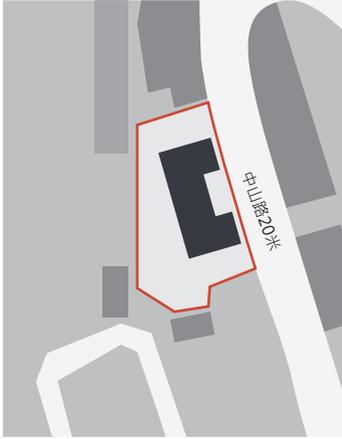
107.09.05公辦公聽會

107.09.05公辦聽證

107.10.18核定發布實施

108.11.01領得建造執照

108.4.23開工、施工中



- 基本資料 -

基地面積 3,037.46m²

容積獎勵 19649.85m²

東湖段436地號
原建築容積+核准獎勵容積 = 16943.89m²
東湖段433-2地號
原核准容積 = 2705.96m²

- 921受災判定全倒亟待重建 -

原中興國宅因921地震嚴重毀損，判定為全倒建築物，因影響都市功能及景觀，86年6月已全部拆除。

- 計畫效益 -

- 一、迅速完成災後重建，協助受災戶重返家園，減低社會成本
- 二、塑造永續發展空間，活絡產業，安全防災、鄰里互相關懷之社區
- 三、提升生活品質，創造資訊通達之社區，並符合未來標準
- 四、規劃公共空間，提供休閒、防災之避難使用
- 五、打造日常節能知社區，作為生態環保之標竿

上右圖/更新前照片
上左圖/基地位置圖
右圖/重建後模擬圖
(臺中市政府都市發展局 提供)



租

透天店面
土地50坪

0953-102111

RENTAL SERVICE
0953-102111





第二章

整建維護

大多數老舊建築物防災、抗震等安全係數不足，缺乏升降梯、無障礙設施及停車空間等設施，且部分地區較晚實施都市計畫管制，普遍均有建築物棟距不足、巷弄狹小及缺乏公園綠地、增建、違規使用及違章建築等情形，此外老舊建築牆面斑駁、磁磚脫落、管線裸露亦影響市容景觀之樣貌；因此期望透過與市民積極溝通以及政府提供相關補助項目，推動市民自發性的提升建築安全及其周邊環境之美化之意願，已達成現代人對於居住環境品質之需求。

舊城再生

都市空間的樣貌隨著時間逐漸老去，斑駁的建築立面、使用的痕跡、凌亂的管線與各式違章建築，超過32萬的30年老宅在臺中，特別是舊都心-中區，蘊藏著歷史記憶的同時，破敗的建築卻威脅著都市居民的安全。市府透過「臺中市都市更新整建維護補助」、「中央都市更新基金補助」以及「老舊街區活化整修補助」的幫助，使中區近年增加多個案例，逐步改善舊城的容貌。

- 日新戲院 -
108年施工中

- 富樂旅店 -
108年已完工

- 臺灣仕紳館 -
108年已完工

- 中央書局 -
106年已完工

- 雙美行旅 -
107年已完工



- 長生金融 -
105年已完工

- 吳眼科舊址 -
施工中

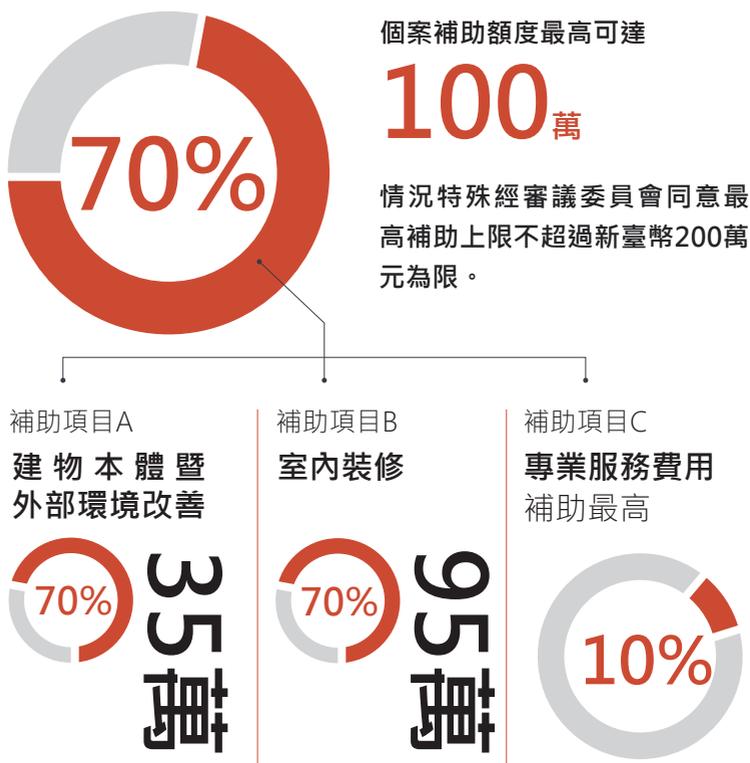


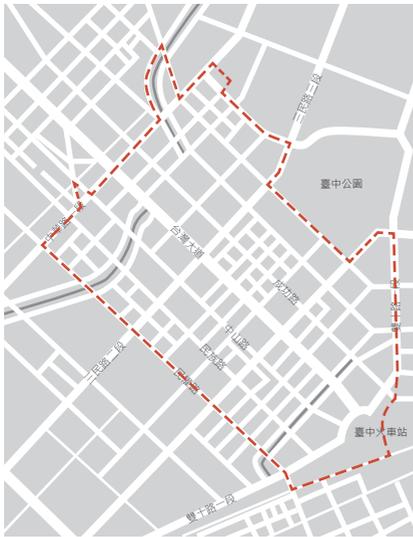
04-23050510

老舊街區活化整修補助

以本市中區屋齡達30年以上之合法(透天)建築物為本計畫執行主要範圍與標的，或經「老舊街區活化委員會」認證具修繕價值之合法建築物，鼓勵展店老店新妝及改善商圈環境，促進街區產業經濟活化再生。

其他市區老舊街區屋齡達30年以上之合法(透天)建築物，將依本案執行成效情形，逐年分列為主要補助範圍區域。





上圖/108年度老舊街區活化補助範圍
 下圖/老舊街區活化補助107及108年度案件

- 107年申請案 -

- A 建國路169.171號(黎尚安)
- B 中山路3-1號(安可旅店)
- C 中山路142號(銀都時裝社)
- D 中山路178號(雅文齋印鋪)
- E 成功路146號(安可旅店)
- F 成功路200號
- G 民族路34號(ChangeX Beer)

- 108年申請案 -

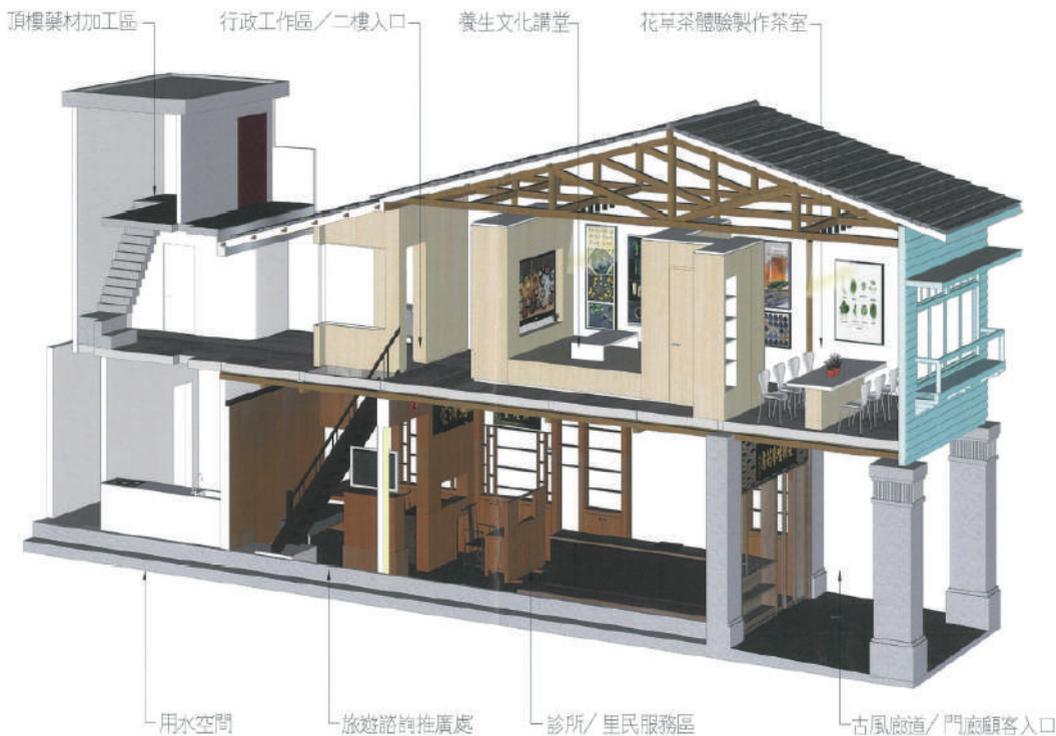
- 1 光復路30-1號(丸文食品)
- 2 平等街125號(安邦洋行)
- 3 篤行路13.15.17.19號(臺灣仕紳館)
- 4 民族路70號(韓步雲律師事務所)
- 5 民族路72號(彩卷行)
- 6 成功路185號(無人旅館)
- 7 中華路一段154巷10號(王涵)
- 8 中山路201號(中韓琴苴行)
- 9 繼光街75號(紅磚音樂餐廳)
- 10 公園路103號(MT NICE美髮)
- 11 成功路255號(豆姿坊髮型美容)
- 12 繼光街87號(新移民文化協會)



25

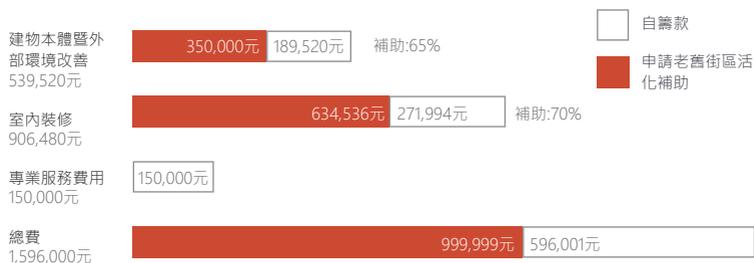
- 老舊街區活化補助案例：老濟生蔘藥房 -

老濟生蔘藥房未來以「中醫文化據點」之概念發展；一樓延續其中醫診所之使用，二樓改建為中醫體驗教室，邀請鄰里居民一同製作養生花草茶，也同時學習中醫養生之道，提供居民以新的方式體驗中醫之機會。



- 老舊街區活化補助案例：雅文齋 -

雅文齋印鋪在中山路178號已有87年的歷史，擁有日治時期留下的手工刻印技術及稀有的鐘鼎文刻印技術，經營者希望這個起家厝能夠延續香火，傳承中區的傳統職人產業，亦可回饋在地居民與遊客，成為一個認識手工刻印故事與脈絡的平台。



Before

After



- 臺中市 - 都市更新整建維護補助 補助最高



金額最高可達

10,000,000元

- 1 社區道路綠美化工程。
- 2 騎樓整平或門廊修繕工程。
- 3 無遮簷人行道植栽綠美化、鋪面工程、街道家具設施。
- 4 立面修繕工程。
- 5 外觀綠美化工程。
- 6 維護公共安全必要之公用設備修繕及更新(含老舊管線檢修及汰換)。
- 7 增設或改善無障礙設施。
- 8 增設升降機設備。
- 9 提高建物耐震能力。
- 10 其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過並經都發局核定者。

年度	案件名稱	工程及規劃補助	實施進度
104	長生金融	300萬元	已完工
105	中央書局	175萬元	已完工
105	臺灣仕紳館	175萬元	已完工
106	雙美行旅	400萬元	已完工
106	吳眼科舊址	300萬元	施工中
106	富樂旅店	100萬元	已完工
107	日新戲院	900萬元	施工中
108	惠宇公爵大廈	399萬元	審查中
	合計	2,749萬元	近年案件列表

- 中央都市更新基金補助 -

工程最高



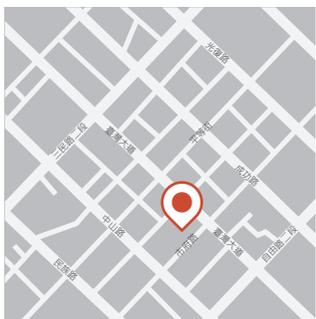
- 1 老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。
- 2 老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除。
- 3 空調、外部管線整理美化。
- 4 基地景觀綠美化。
- 5 屋頂防水及綠美化。
- 6 增設或改善無障礙設施。
- 7 提高建物耐震能力。
- 8 增設昇降機設備。
- 9 依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施。
- 10 其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要工程項目。

年度	案件名稱	規劃補助	工程補助
104	惠宇公爵大廈	50萬元	-
104	四維大廈	72萬元	597萬元
104	非凡比公寓	99萬元	917萬元
106	五權天下	99萬元	-
106	大自然社區案	62萬元	423.7萬元
108	龍門世家	99萬元	-
	合計	382萬元	1,937.7萬元

近年案件列表

中央書局

中區



- 實施者 -
財團法人上善人文基金會

- 規劃設計 -
姜樂靜建築師事務所

- 案件大事紀 -
105.06提送事業計畫書報核
105.11都市更新及爭議處理
審議會
105.12事業計畫公告核定
106.02開工
106.10完工

- 基本資料 -

更新單元面積	295m ²
樓地板面積	760.92m ²
總金額	4,250,000元
自費額度	2,500,000
臺中市都市更新 整建維護補助	1,750,000元

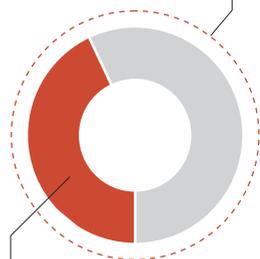
- 補助項目 -

- 一、立面修繕工程（含廣告招牌拆除及鐵窗拆除）。
- 二、結構補強工程。

- 計畫目標 -

重新整建後作為書局營業空間使用，設計核心為復原原中央書局外觀，包含立面門窗型式及外牆色彩等，以重振中區歷史文化之精神。

工程總金額
4,250,000元

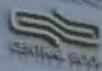


41%

臺中市都市更新
整建維護補助



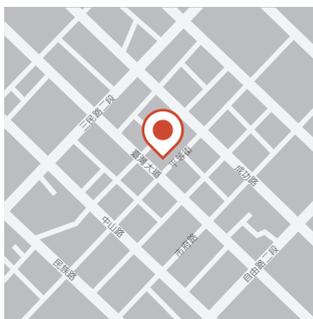
本案已完工



中興書局



中區 長生金融



- 實施者 -
長生金融大樓管理委員
- 規劃設計 -
康和登都市更新股份有限公司

- 案件大事記 -
104.08提送事業計畫報核
104.11都市更新及爭議處理審議會
104.12事業計畫公告核定
104.12開工
105.05完工
105.08辦理事業計畫變更
106.05聽證
106.06事業計畫變更報核

- 基本資料 -

更新單元面積	993m ²
樓地板面積	7995.32m ²
總工程費用	6,668,865元
自費額度	3,668,865元
臺中市都市更新整建維護補助	3,000,000元

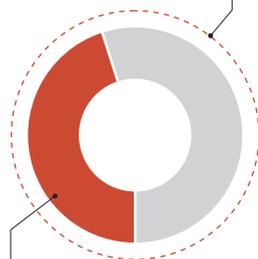
- 補助項目 -

- 一、社區道路綠美化工程。
- 二、立面修繕工程（含廣告招牌拆除及鐵窗拆除）。
- 三、冷氣主機遷移工程。
- 四、騎樓與天花板更新工程。

- 計畫目標 -

本案在造型風格上，將以簡潔的現代風格印象為設計原則，成為地方亮點，帶動周邊的住宅風格。

工程總金額
6,668,865元



45%
臺中市都市更新
整建維護補助

 本案已完工

兆豐票券金融公司



臺灣銀行

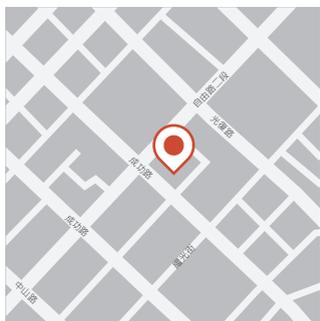
遠播領事銀行 佈局全球市場

臺灣銀行
TAIWAN
BANK

臺灣銀行
TAIWAN
BANK

雙美行旅

中區



- 實施者 -
安可旅店股份有限公司

- 規劃設計 -
蔡銘座建築師事務所

- 案件大事紀 -
106.02 提送事業計畫報核
106.11 都市更新及爭議處理
審議會
107.02 事業計畫公告核定
107.02 開工
107.07 完工

- 基本資料 -

更新單元面積	214m ²
樓地板面積	1734.973m ²
總工程費用	43,845,478元
自費額度	39,845,478元
臺中市都市更新 整建維護補助	4,000,000元

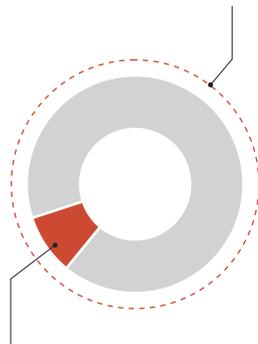
- 補助項目 -

立面修繕工程（含廣告招牌拆除及鐵窗拆除）。

- 計畫目標 -

本案位於自由路與成功路路口，位置醒目，修繕後可改善中區都市環境，搭配旅館營運提供市區觀光景點推廣平台，為正在復甦的舊城區帶來正向的影響。

工程總金額
43,845,478元



9%

臺中市都市更新
整建維護補助



本案已完工



雙美行旅

雙美行旅
Double Pretty



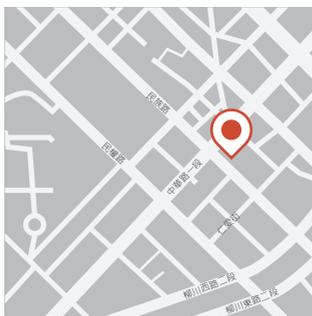


上圖/成果模擬圖
下圖/夜間成果模擬圖
(臺中市政府都市發展局 提供)



日新戲院

中區



- 實施者 -

日日新國際商業股份有限公司

- 規劃設計 -

久禾空間設計有限公司

- 案件大事紀 -

107.04 提送事業計畫報核

107.11 都市更新及爭議處理
審議會

108.02 事業計畫公告核定

108.03 開工

- 基本資料 -

更新單元面積	1731.75m ²
樓地板面積	3,968.68m ²
總工程費用	21,824,584元
自費額度	12,824,584元
臺中市都市更新 整建維護補助	9,000,000元

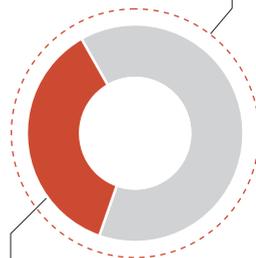
- 補助項目 -

- 一、立面修繕工程
- 二、提高建物耐震能力

- 計畫目標 -

- 一、配合都市發展再生打造中區再生
- 二、改善公共安全提升建物耐震能力
- 三、增進都市景觀
- 四、以戲院的角色，促進文化產業

工程總金額
21,824,584元



41%

臺中市都市更新
整建維護補助



已撥付第一期款

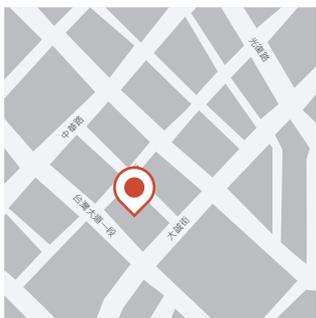


白日新影城

SUNRISE

富樂旅店

中區



- 實施者 -
富樂旅有限公司

- 規劃單位 -
蔡銘座建築師事務所

案件大事紀
106.05 提送事業計畫報核
106.12 都市更新及爭議處理
審議會
107.02 事業計畫公告核定
107.02 開工
107.11 完工

- 基本資料 -

更新單元面積	85m ²
樓地板面積	310.94m ²
總工程費用	2,600,525元
自費額度	1,600,525元
臺中市都市更新 整建維護補助	1,000,000元

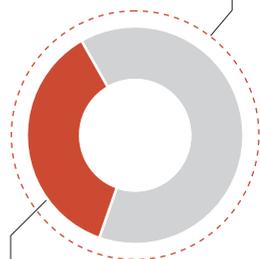
- 補助項目 -

- 一、立面修繕工程
- 二、增設或改善無障礙設施

- 計畫目標 -

- 一、配合政府都市發展政策，再造舊市區新風貌
- 二、改善市容及提升經濟活動
- 三、改善公共安全與周遭生活品質
- 四、塑造中區強化都市形象
- 五、增進觀光產業群聚效應

工程總金額
2,600,525元



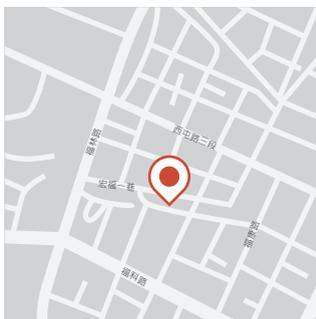
38%
臺中市都市更新
整建維護補助

 **本案已完工**



非凡比公寓

西屯區



- 實施者 -
非凡比大樓管理委員會

- 規劃設計 -
張坤隆建築師事務所

- 案件大事紀 -
105.7事業計畫報核
105.11幹事會
106.04公開展覽
106.4公聽會
106.5聽證
107.7.6本市都市更新及爭議處理審議會審議會
107.9核定發布實施
108.1動工典禮

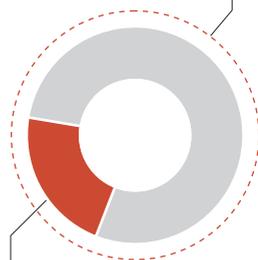
- 基本資料 -

更新單元面積	1540.42m ²
樓地板面積	15370.34m ²
總工程費用	42,146,044元
自費額度	32,940,357元
中央都市更新基金補助	9,175,687元

- 補助項目 -

- 一、屋頂防水及綠美化
- 二、老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程
- 三、空調、外部管線整理美化
- 四、老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除
- 五、建築基地景觀綠美化
- 六、增設或改善無障礙設施

工程總金額
42,146,044元



21%
中央都市更新
基金補助

 本案施工中







第三章 重建

隨著都市老去，許多建築物日漸破敗斑駁，有的甚至已成廢墟，危及到都市環境的安全，成為社會的死角，這些無法透過整建維護修復的建築，就必須透過重建的手段優化，同時也能夠重新構築都市空間的狀態，多元的獎勵措施引導民間自行辦理都市更新，達到實施者、所有權人以及都市三贏的局面。

都市更新重建
都更與危老重建比較

租稅減免：
房屋稅
地價稅
土地增值稅
契稅
營業稅投資
抵減

都市更新重建容積獎勵



一般地區：50%

策略性更新地區：100%

審查
12
個月

都市更新辦理程序：
更新地區劃定(非必要程序) → 更新單元劃定 → 自辦公聽會 → 都市更新事業計畫、權利變換計畫報核 → 幹事會審查 → 公展30日(100%同意案件得減為15日)、公聽會、聽證 → 都更大會審議 → 核定發布實施(公告30日) → 申請建築執照及相關許可 → 施工 → 申請使用執照 → 產權登記 → 更新成果備查

擬定權利變換計畫
最高補助

300萬元

擬定都市更新事業
計畫最高補助

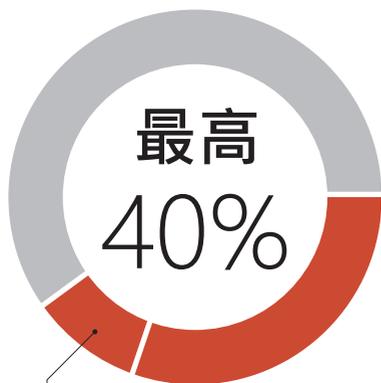
500萬元

已核定

69案

共受理80案

危老重建容積獎勵



10%

109.5.9前申請時程獎勵

審查

2
個月

簡化
程序

危老重建辦理程序：

重建計畫→審查小組審定並核准

→申請建築執照→申請使用執照

擬具重建計畫費補助最高

55,000元

耐震能力初步評估最高補助

1.5萬元

耐震能力詳細評估最高補助

40萬元

租稅減免：

房屋稅

(視財務狀況)

地價稅

(視財務狀況)

單元面積

-無限制-

已核定

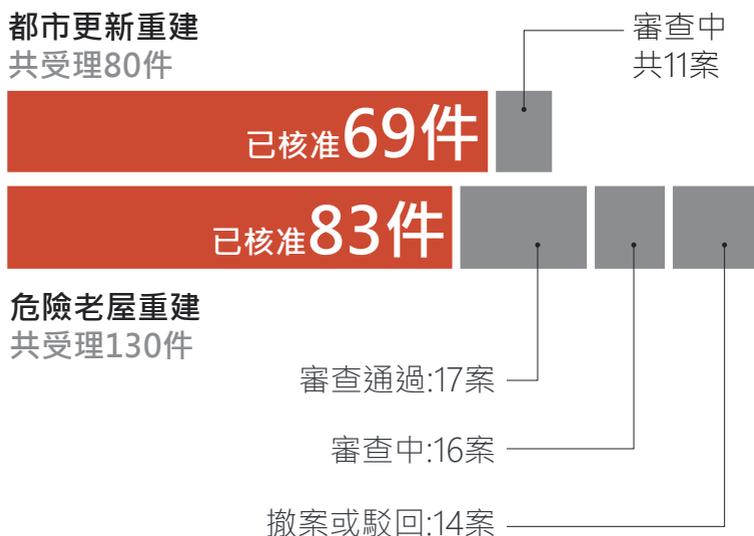
83案

共受理130案

都市再生

根據內政部統計，臺中市目前已有約390,101戶屋齡超過30年的老宅，約佔所有房屋的38%。危險伴隨著建築物老去而產生，位於地震帶的都市首當其衝，因此都市再生的必要性顯而易見。部分建築物因年久失修，已無法以整建維護的方式更新，必須透過重建的手段再生，於此同時也可以重新再構築新的都市空間願景。

配合「都市更新條例」、「都市危險及老舊建築物加速重建條例」的獎勵提高重建執行的誘因與市民的努力下，**臺中市目前已核定高達69件都市更新重建案及83件危老重建案**，並成立臺中市都市危險及老舊建築物加速重建輔導團，協助相關政策之推行。



上圖/臺中市重建案例比例圖(截至109年2月為止)
右圖/相關案例模擬圖
(臺中市政府都市發展局 提供)



信安段

西屯區



- 實施者 -

寶急開發股份有限公司

- 規劃單位/設計單位 -

呈禾工程規劃有限公司

趙宏傑建築師事務所

- 案件大事紀 -

108.08.29自辦公聽會

108.10.09專業計畫書報核

108.12.04召開幹事會

109.02.03公開展覽

109.02.15公聽會

109.02.20召開本市都市更新及爭議處理審議會

更新及爭議處理審議會

- 基地資料 -

更新單元面積

信安段691地號

11181.8m²

信安段698地號

8362.25m²

預估都更容積獎勵

9673.53m²

7069.82m²

實施者預計以交通寧靜區概念開闢位處兩案中間之8米計畫道路供公眾通行，以符都市更新增進公共利益。

- 信安段691地號 -

規劃興建4棟，地上19層、地下3層之鋼筋混凝土造集合式住宅大樓。



建築物原建築基地容積獎勵
綠建築設計之獎勵
更新時程獎勵
更新單元規模之獎勵

- 信安段698地號 -

規劃興建2棟，地上22層、地下3層之鋼筋混凝土造集合式住宅大樓。



建築物原建築基地容積獎勵
綠建築設計之獎勵
智慧建築設計之獎勵
更新時程獎勵
更新單元規模之獎勵



福 德 段

西
屯
區

- 案件大事紀 -

事業計畫階段:

103.09自辦公聽會

103.10事業計畫報核

104.06召開初審會議

104.04公開展覽

104.04自辦公聽會

104.04聽證

107.01本市都市更新及爭議

處理審議會

107.06公告實施

變更事業計畫階段:

107.07申請事業計畫報核

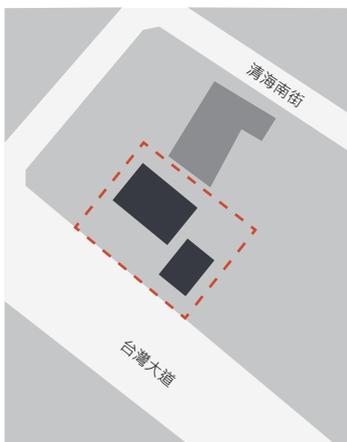
107.08本市都市更新及爭議

處理審議會

107.09聽證會

107.09核定發布實施

107.11開工



-基本資料-

實施者	崇偉營造股份有限公司
規劃單位	長豐工程顧問公司
設計單位	宏宇建築師事務所
更新單元面積	1948.22m ²
都市更新獎勵	2332.02m ²
開放空間獎勵	1289.25m ²

獎勵包含：

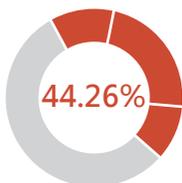
智慧型建築5.5%：450.04m²

縮減建蔽率5%：409.13m²

綠建築設計10%：818.25m²

等相關項目

預計興建1幢地上22層、地下6層之旅館，採黃金級智慧建築設計、申請鑽石級綠建築標章



- 容積獎勵共44.26% -

臺中市都市更新自治條例

整體規劃設計獎勵18.5%

都市更新建築容積獎勵辦法

綠建築設計獎勵10%

上右圖/更新前照片

上左圖/基地位置圖

右圖/重建後模擬圖

(臺中市政府都市發展局 提供)



大豐段

潭子區

- 案件大事紀 -

更新事業計畫階段：

107.08 報核

107.10召開幹事會

107.11公開展覽

107.11公聽會

107.11聽證會

108.04本市都市更新及爭議

處理審議會

108.06核定發布實施

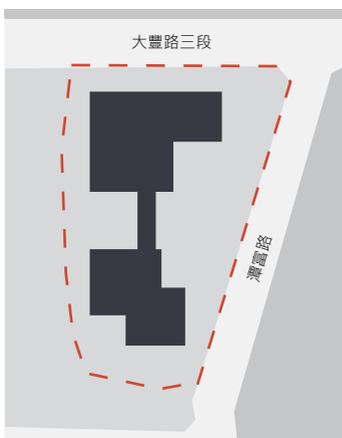
變更都市更新事業計畫階段：

108.12報核

109.01召開幹事會

109.02公開展覽

109.03公辦公聽會



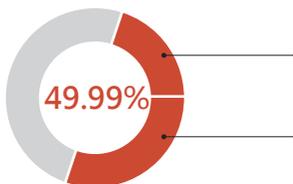
-基本資料-

實施者	順天建設股份有限公司
規劃單位	呈禾工程規劃有限公司
設計單位	黃郁文建築師事務所
更新單元面積	5207.76m ²
都市更新獎勵	2928.58m ²
開放空間獎勵	1645.95m ²

獎勵包含：
更新單元規模獎勵13%：
1269.05m²
縮減建蔽率9%：878.58m²
等相關項目

更新後規劃興建地上15層地下3層之集合式住宅大樓。

-獎勵項目-



容積獎勵共49.99%
施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵
辦法：開放空間獎勵19.99%
都市更新建築容積獎勵辦法：規劃設計
獎勵+更新單元規模獎勵30%



危老推動

-推動策略-



-推動成果-

107年度本市受理重建計畫案件數為全國第一，107年度受理40件、108年度受理75件，受理案件數量大幅增加。

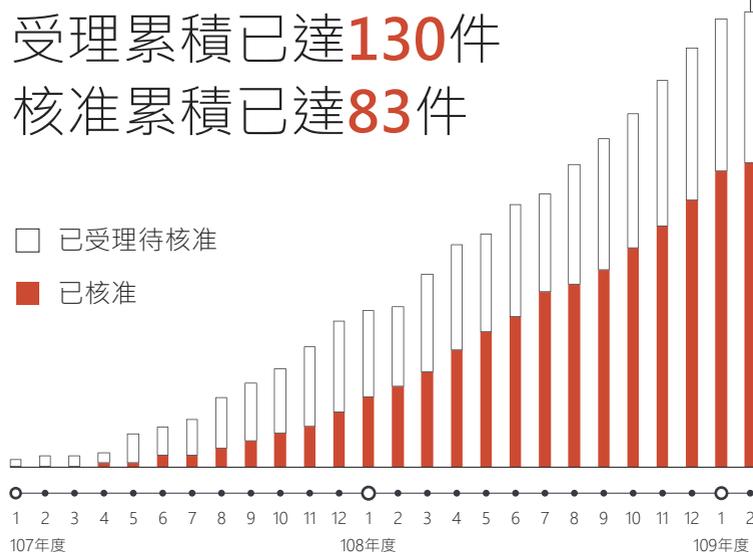
107年-109年

受理累積已達**130**件

核准累積已達**83**件

□ 已受理待核准

■ 已核准



-成立危老輔導團-

鑒於建築耐震能力與居住安全之重要性，積極推動都市危老建物自主重建，並向內政部爭取補助成立本市都市危險及老舊建築物加速重建輔導團，提供市民法令諮詢，期待能加速老屋自主重建。

-擴大宣傳-

為擴大宣傳老屋重建之獎勵優惠措施及申辦程序，於108年7月20、24、25、27日、8月9日分別於西屯區溪西圖書館、陽明市政大樓、大里區公所、北屯區公所、西區區公所、臺中州廳、清水區公所、龍井區公所舉辦8場民眾說明會，現場安排專業建築師免費諮詢服務。

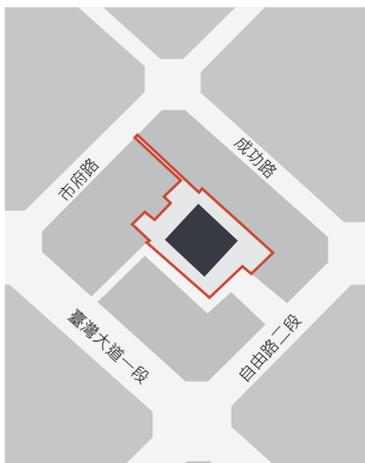
-人才培育-

為培訓有志於推動老屋重建之專業人士，增進相關法令解說、協助住戶意願整合、輔導申請耐震評估、以及提具重建計畫申請重建之能力，爰於10月17~18日、10月22~23日舉辦2梯次的危老人才培訓通識課程、11月7~8日舉辦1梯次之專業課程。完成研習人數通識課程計133人、專業課程計90人，透過課程研習及實務操作，提升專業知識，進一步成為本市危老重建推動種子。



東海大樓

中區



- 申請人 -
鉅泰建設股份有限公司

- 規劃單位/設計單位 -
呈禾工程規劃有限公司
趙英傑建築師事務所

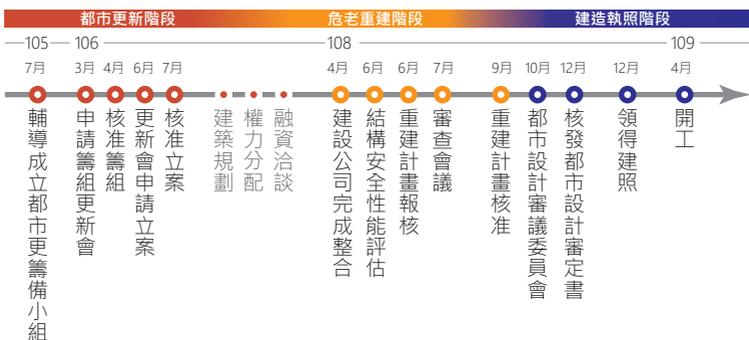
- 基本資料 -
基地面積：1617m²

- 容積獎勵 -
- (1) 依原建築容積建築
 - (2) 結構安全性能評估未達最低等級：8%
 - (3) 建築基地退縮建築：10%
 - (4) 通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第二級：4%
 - (5) 取得候選銀級綠建築證書及綠建築標章：6%
 - (6) 時程獎勵：10%
- 容積獎勵額度合計38%，並准予依原建築容積建築。

- 中區第一棟重建的閒置大樓 -

本案為中區第一棟重建的閒置大樓，對於推動中區再生具有指標性意義。配合臺中大車站計畫，持續辦理中區老舊街區活化整修補助，期待引導舊市區再造，重現往日風華。

- 案件大事紀 -



上右圖/更新前照片
上左圖/基地位置圖
右圖/重建後模擬圖

(臺中市政府都市發展局 提供)



刊名/臺中市都市更新成果手冊

發行人/黃文彬

發行單位/臺中市政府都市發展局 都市更新工程科

地址/臺中市西區民權路99號

電話/04-22289111分機65501

出版年份/中華民國109年



營建署都市更新專區
<https://twur.cpami.gov.tw/>



臺中市政府都市發展局
<https://www.ud.taichung.gov.tw/>