

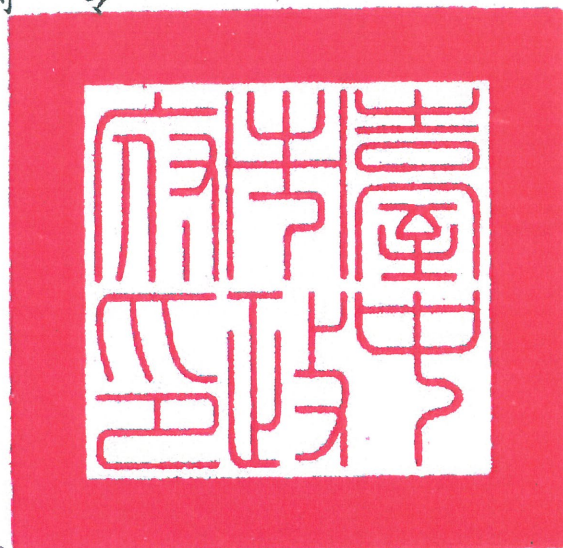
正 本

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 令

發文日期：中華民國111年1月20日
發文字號：府授法規字第1110015081號
附件：



裝

修正「臺中市都市更新自治條例」。
附修正「臺中市都市更新自治條例」

訂

市長 盧秀燕

線

臺中市都市更新自治條例修正總說明

臺中市都市更新自治條例係於一百年六月二十九日公布施行，其後歷經二次修正，最近一次修正公布日期為一百零五年七月二十八日。茲為因應都市更新條例於一百零八年一月三十日修正公布，修正後內容由原八章計六十七條增加至九章共計八十八條，屬大幅度且全面性之修正，臺中市政府爰依業務執行面之需要及都市更新條例修正後之相關規定，擬具「臺中市都市更新自治條例」，其修正要點如下：

- 一、配合都市更新條例第一條規定，增訂改善居住景觀之意旨。(修正條文第一條)
- 二、配合都市更新條例第三條第六款規定，修正實施者之定義。(修正條文第三條)
- 三、增訂最小分配面積單元基準之特殊情況，予以彈性放寬。(修正條文第七條)
- 四、增訂劃定都市更新單元以整建或維護方式辦理，不受面積限制。(修正條文第八條)
- 五、配合都市更新條例第六十五條第四項規定，增訂依都市更新條例第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區得放寬建築物高度及建蔽率之規定。(修正條文第十條)
- 六、配合都市更新建築容積獎勵辦理規定，增訂都市更新事業實施者應提出都市環境友善計畫。(修正條文第十五條)
- 七、依都市更新條例第六十五條第五項規定，授權有關都市更新建築容積獎勵相關規定另訂自治法規，本自治條例中容積獎勵相關規定配合刪除，改於前開自治法規中統一訂定。(刪除原條文第十條、第十一條、第十三條及第十四條)
- 八、配合都市更新建築容積獎勵辦法一百零八年五月十五日修正後刪除優先或迅行劃定更新地區之時程獎勵規定，爰配合刪除相關規定。(刪除原條文第十二條)
- 九、依規費法另訂臺中市都市更新案件審議收費標準，爰配合刪除相關規定。(刪除原條文第十九條)

臺中市都市更新自治條例修正條文對照表

修正名稱	現行名稱	說明
臺中市都市更新自治條例	臺中市都市更新自治條例	名稱未修正。
修正條文	現行條文	說明
第一條 臺中市（以下簡稱本市）為辦理都市更新，以促進土地有計畫再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與 <u>景觀</u> ，增進公共利益，特制定本自治條例。	第一條 臺中市（以下簡稱本市）為辦理都市更新，以促進土地有計畫再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本自治條例。	配合都市更新條例第一條修正規定，增加改善居住景觀之立法目的。
第二條 本自治條例之主管機關為臺中市政府都市發展局。	第二條 本自治條例之主管機關為臺中市政府（ <u>以下簡稱本府</u> ）都市發展局（以下簡稱本局）。	依法制體例，酌作文字修正。
第三條 依都市更新條例（以下簡稱本條例）實施都市更新事業之 <u>政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構</u> （以下簡稱實施者）於都市更新事業計畫擬定前，應進行詳細調查，並應於都市更新事業計畫敘明 <u>調查結果</u> 。 前項詳細調查項目，應包括每宗土地及建築物使用性質、強度、權屬、人口組成、公共設施、地區環境及居民意願等。	第三條 依都市更新條例實施都市更新事業之機關、機構或團體（以下簡稱實施者）於都市更新事業計畫擬定前，應進行詳細調查， <u>其調查結果並應於都市更新事業計畫內敘明之</u> 。 前項詳細調查項目，應包括每宗土地及建築物使用性質、強度、權屬、人口組成、公共設施、地區環境及居民意願等。	配合都市更新條例第三條第六款，修正實施者之定義。
第四條 本市實施都市更新事業計畫範圍內須拆除或遷移土地改良物、動力機具、設備、人口及營業損失等之拆遷補償費及獎勵標準，由 <u>臺中市政府</u> （以下簡稱本府）另定之。	第四條 本市實施都市更新事業計畫範圍內須拆除或遷移土地改良物、動力機具、設備、人口及營業損失等之拆遷補償費及獎勵標準，由本府另定之。	酌作文字修正。

都市更新事業准由私人或團體辦理時，不得低於前項標準。	都市更新事業准由私人或團體辦理時，不得低於前項標準。	
第五條 本市為實施都市更新整建維護事業，其都市更新整建維護補助實施辦法由本府另定之。	第五條 本市為實施都市更新整建維護事業，其都市更新整建維護補助實施辦法得由本府另定之。	酌作文字修正。
第六條 都市更新事業計畫範圍內之現有巷道，非屬都市計畫道路者，得依確定之都市更新事業計畫逕行廢止或改道，不適用臺中市建築管理自治條例有關現有巷道廢止或改道之規定。	第六條 都市更新事業計畫範圍內之現有巷道，非屬都市計畫道路者，得依確定之都市更新事業計畫逕行廢止或改道，不適用臺中市建築管理自治條例有關現有巷道廢止或改道之規定。	本條未修正。
第七條 本府訂定都市更新權利變換最小分配面積單元基準時，應考量下列因素： 一、都市發展之型態。 二、人口結構。 三、產業特性。 四、權利變換計畫規定之最小建築單元面積及其對應之土地所有權持分面積。 五、最小建築單元之建築物與土地總價值。 前項基準之最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台等面積後不得小於四十六平方公尺。<u>但有下 列情形之一者，不在此 限：</u> <u>一、社會住宅。</u> <u>二、權利變換後分配之 建築物登記總面積 不小於都市更新事 業計畫報核日前之</u>	第七條 本府訂定都市更新權利變換最小分配面積單元基準時，應考量下列因素： 一、都市發展之型態。 二、人口結構。 三、產業特性。 四、權利變換計畫規定之最小建築單元面積及其對應之土地所有權持分面積。 五、最小建築單元之建築物與土地總價值。 前項基準之最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台等面積後不得小於四十六平方公尺。	一、依現行條文都市更新案最小建築單元面積一體適用不小於四十六平方公尺之規定，如遇特殊情況，恐缺乏規劃設計彈性，爰參考臺北市都市更新自治條例第十一條規定，就下列情形予以放寬： (一) 社會住宅： 社會住宅有其主管機關設置基準法令，且租用非屬長期居住，爰與自用住宅區別。 (二) 原建築物登記總面積小於四十六平方公尺： 避免原持有小面積房地之所有權人經共同負擔折價抵付

<u>合法建築物登記總面積。</u>		後，其應分配價值無法參與分配，為增進原持有小面積房地之所有權人參與都市更新之機會，另賦予設計彈性，增訂第二項但書規定，以都市更新事業計畫報核日之合法建築物登記總面積作為最小分配面積單元之認定基準。 二、第二項第二款檢核方式以建築物建號登記總面積為準，不因該建號所有權人多寡而異，此係避免居住空間細分。
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。 <u>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。</u>	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者。 二、面積在一千平方公尺以上者。 三、基地情況特殊，經敘明理由，提報臺中市政府都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）審議通過者。	一、依現行都市更新單元劃定原則，全部以整建或維護方式處理者，須符合面積規定或經審議會審議不受面積限制。 二、參考其他直轄市都市更新單元劃定基準，如全部以整建或維護方式處理，得不受面積之限制，爰增訂第二項規定。但後續提送都市更新事業計畫，仍須依都市更新條例相關規定辦理。
第九條 都市更新單元之劃定，在都市計畫、都	第九條 都市更新單元之劃定，在都市計畫、都	酌作文字修正。

市更新計畫或其他相關法規中訂有規定者，依該規定辦理。未規定者，依臺中市都市更新單元劃定基準規定辦理。 都市計畫內劃定都市更新地區或單元應於層報核定機關時，並送審議會備查。	市更新計畫或其他相關法規中訂有規定者，依該規定辦理。未規定者，依臺中市都市更新單元劃定基準規定辦理。 都市計畫內劃定都市更新地區或單元應於層報核定機關時，並送都更審議會查照。	
	第十條 都市更新建築容積獎勵事項，依都市更新條例第四十四條第一項及都市更新建築容積獎勵辦法規定辦理。 獎勵後之總容積，經都更審議會審議將對周邊環境、景觀、交通及公共設施造成衝擊者，得適度酌減。	一、<u>本條刪除</u>。 二、因應本條例及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱中央容獎辦法）大幅度修正，本市有關都市更新建築容積獎勵相關規定配合全面檢討，並訂定臺中市都市更新建築容積獎勵辦法，爰本自治條例有關都市更新建築容積獎勵相關規定配合刪除。
第十條 依本條例第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，取得耐震標章或通過新建住宅性能評估之結構安全性能者，其建蔽率及建築物高度比得酌予放寬。 依前項規定申請實施都市更新事業者，應與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並於期限內完成下列事項： 一、於領得使用執照前依都市更新建築容積獎勵辦法第十八		一、<u>本條新增</u>。 二、依本條例第六十五條第四項規定，新增迅行、策略性更新地區之建蔽率及建築物高度放寬標準。 三、前開放寬標準係參酌都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條之一規定訂定。 四、基於消防救災需要，爰訂定八公尺之臨路寬度限制。

條第二項規定繳納保證金。 二、於領得使用執照之日起二年內取得耐震標章或通過新建住宅性能評估之結構安全性能。 三、於領得標章或通過評估之日起三個月內報本府備查。 依前項第三款規定取得標章或通過評估且報本府備查者，保證金無息退還；未依規定取得標章或通過評估且報備查者，保證金不予退還。 第一項建蔽率之放寬，以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率；第一項高度比，係指建築物各部分高度與自各該部分起，量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離，其放寬以該建築基地面臨計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或自對側道路境界線退縮留設深度達八公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上。該退縮地應提供公眾通行，且該高度比放寬後其比例不得超過二。		
	第十一條 都市更新條例 第四十四條第一項第一款所稱原建築容積，係	一、<u>本條刪除</u>。 二、有關都市更新建築容積獎勵之原建築容積

	指建築物建造時，主管機關核發使用執照所核准之建築容積。其屬合法建築物而無使用執照者，以建築主管機關認定為準。	相關規定，中央容獎辦法第三條及臺中市都市更新建築容積獎勵辦法第三條已另作規定，本條配合刪除。
	第十二條 實施者依都市更新建築容積獎勵辦法第九條規定，於優先或迅行劃定之更新地區，自公告日起算三年以內，申請實施都市更新事業者，得給予法定容積百分之十以內之容積獎勵。 自公告日起算第四年至第六年提出申請者，以給予法定容積百分之七以內之容積獎勵為原則。 依都市更新建築容積獎勵辦法第九條第二項規定延長三年期間提出申請者，以給予法定容積百分之四以內為原則。 第二項、第三項因更新單元情況特殊，經都更審議會審議通過者，得給予法定容積百分之十以內之容積獎勵。	一、<u>本條刪除</u>。 二、本條原係中央容獎辦法第九條之補充事項，前開辦法於一百零八年五月十五日修正公布，第九條有關劃定更新地區之時程獎勵規定已刪除，本條無保留必要，爰配合刪除。
	第十三條 實施者依都市更新建築容積獎勵辦法規定，更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，	一、<u>本條刪除</u>。 二、有關都市更新建築容積獎勵相關規定，已訂定臺中市都市更新建築容積獎勵辦法，本條配合刪除。

	其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定或更新單元符合一定規模者，其獎勵之評定，依附表規定核計。	
	第十四條 都市更新建築容積獎勵辦法第十一條所稱舊違章建築戶，由本市建築主管機關認定之。	一、 <u>本條刪除</u> 。 二、按中央容獎辦法第十七條已訂定舊違章建築戶由直轄市、縣（市）主管機關認定之規定，本條無保留必要，爰配合刪除。
第十一條 依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將相關計畫納入都市更新事業計畫，且申請獎勵項目之性質不得重複。	第十五條 依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將相關計畫納入都市更新事業計畫，且申請獎勵項目之性質不得重複。	條次變更，餘未作修正。
第十二條 依前條規定經核定之獎勵後總容積，為該都市更新事業計畫申請建造執照時之最大允許建築容積。	第十六條 依前條規定經核定之獎勵後總容積，為該都市更新事業計畫申請建造執照時之最大允許建築容積。	條次變更，餘未作修正。
第十三條 更新後提供社區使用之公益設施免計容積，其項目如下： 一、區民活動中心或里民活動中心。 二、圖書館、博物館、藝術中心等文化展演設施。 三、青少年、兒童、老人活動等社會福利設施。 四、大眾運輸場站設施及設備空間。 五、其他經審議會審議通過者。	第十七條 更新後提供社區使用之公益設施免計容積，其項目如下： 一、區民活動中心或里民活動中心。 二、圖書館、博物館、藝術中心等文化展演設施。 三、青少年、兒童、老人活動等社會福利設施。 四、大眾運輸場站設施及設備空間。 五、其他經 <u>都更</u> 審議會審議通過者。	條次變更，配合現行相關規定酌修文字。

前項各款樓地板面積應在一百平方公尺以上，且具有獨立出入口。公益設施樓地板面積合計不得超過法定容積之百分之<u>三十</u>，超過部分應計入容積。 第一項免計容積之公益設施所有權人或管理人得向使用者酌收必要之費用。但應於建築執照中註記為公益設施且不得變更其使用。 都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定，都市更新事業計畫申請經本府指定額外提供之公益設施建築容積獎勵，相關作業要點由本府另定之。	前項各款樓地板面積應在一百平方公尺以上，且具有獨立出入口。公益設施樓地板面積合計不得超過法定容積之百分之<u>十</u>，超過部分應計入容積。 第一項免計容積之公益設施所有權人或管理人得向使用者酌收必要之費用。但應於建築執照中註記為公益設施且不得變更其使用。 <u>依都市更新條例第四十四條第一項第二款及都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定</u>，都市更新事業計畫申請經本府指定額外提供之公益設施建築容積獎勵，相關作業要點由本府另定之。	
第十四條 實施者協助開闢都市計畫道路者，其用地地上物之拆遷補償經費應由實施者負擔，並由本府協助辦理地上物公告、拆除與執行。	第十八條 實施者協助開闢都市計畫道路者，其用地地上物之拆遷補償經費應由實施者負擔，並由本府協助辦理地上物公告、拆除與執行。	條次變更，餘未作修正。
	第十九條 本市為辦理都市更新相關業務，得依下列規定收取一次費用，變更時不另收費： 一、都市更新事業計畫之審議：新臺幣二萬元。 二、權利變換計畫之審議：新臺幣二萬元。	一、<u>本條刪除</u>。 二、本市都市更新相關業務之審議收費標準原採一次性固定費用收費，為充分考量行政作業、法定程序（公開展覽、公聽、聽證）及各階段審查、審議等實際成本，爰依規費法另訂本市都市

	前項費用應於申請時繳納，並繳入本市都市更新及都市發展建設基金專戶。	更新案件審議收費標準，將依不同申請項目，分析其辦理都市更新案件審議之成本，訂定收費標準，以符合使用者、受益者付費原則。
第十五條 申請都市更新建築容積獎勵達一定規模者，應由都市更新實施者提出都市環境友善計畫送審議會審議。但情形特殊者不在此限。 前項所稱一定規模、都市環境友善計畫應記載事項及特殊情形等都市更新審議規範由本府另定之。		一、 <u>本條新增</u> 。 二、為增進都市更新之公共利益，均衡都市發展，就申請都市更新建築容積獎勵達一定規模者，應由都市更新實施者提出都市環境友善計畫。
第十六條 本自治條例自公布日施行。	第二十條 本自治條例自公布日施行。	條次變更，餘未作修正。

附表：更新單元獎勵容積評定基準表（刪除）

獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註
一、富有地方特色之設計。	(一)色彩與環境調和。	法定容積百分之二。	
	(二)量體色彩與環境調和。	法定容積百分之四。	
二、開放式空間廣場。	設置開放空間廣場二百平方公尺以上。	除依法留設之法定空地面積，以另外增設開放空間廣場之面積核計，獎勵上限為法定容積百分之五。	開放空間廣場，指除法定空地外，另外增設者；其應集中設置且任一邊最小淨寬度應在六公尺以上。
三、人行步道。	沿街面留設二公尺以上人行步道。	視實際留設面積由本府都市更新及爭議處理審議會評定，獎勵上限為法定容積百分之五。	人行步道之留設，應配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置。
四、保存經核定具歷史性、紀念性藝術價值之建築物。	(一)全部或部分保留：該部分樓地板面積得予獎勵；更新事業計畫內為維修保固該部分建築所需經費，得核算相當之獎勵容積。 (二)立面保存：更新事業計畫內為維修保固該部分建築所需經費，得核算相當之獎勵容積。 (三)原貌重建：依建築物重建成本核算相當之獎勵容積。	獎勵上限為法定容積百分之五。	實施者對於經本府核定具有紀念性、歷史性、藝術價值應予保存之建築，得以上述方式予以獎勵容積。
五、更新單元規模。	實施更新事業範圍至少包括一個完整計畫街廓或面積達三千平方公尺以上者。	法定容積百分之十五為上限。	—
備註：依都市更新建築容積獎勵辦法規定，本表項次一至項次四總獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。			

臺中市都市更新自治條例

第一條 臺中市（以下簡稱本市）為辦理都市更新，以促進土地有計畫再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本自治條例。

第二條 本自治條例之主管機關為臺中市政府都市發展局。

第三條 依都市更新條例（以下簡稱本條例）實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構（以下簡稱實施者）於都市更新事業計畫擬定前，應進行詳細調查，並應於都市更新事業計畫敘明調查結果。

前項詳細調查項目，應包括每宗土地及建築物使用性質、強度、權屬、人口組成、公共設施、地區環境及居民意願等。

第四條 本市實施都市更新事業計畫範圍內須拆除或遷移土地改良物、動力機具、設備、人口及營業損失等之拆遷補償費及獎勵標準，由臺中市政府（以下簡稱本府）另定之。

都市更新事業准由私人或團體辦理時，不得低於前項標準。

第五條 本市為實施都市更新整建維護事業，其都市更新整建維護補助實施辦法由本府另定之。

第六條 都市更新事業計畫範圍內之現有巷道，非屬都市計畫道路者，得依確定之都市更新事業計畫逕行廢止或改道，不適用臺中市建築管理自治條例有關現有巷道廢止或改道之規定。

第七條 本府訂定都市更新權利變換最小分配面積單元基準時，應考量下列因素：

一、都市發展之型態。

二、人口結構。

三、產業特性。

四、權利變換計畫規定之最小建築單元面積及其對應之土地所有權持分面積。

五、最小建築單元之建築物與土地總價值。

前項基準之最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台等面積後不得小於四十六平方公尺。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、社會住宅。
- 二、權利變換後分配之建築物登記總面積不小於都市更新事業計畫報核日前之合法建築物登記總面積。

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。

第九條 都市更新單元之劃定，在都市計畫、都市更新計畫或其他相關法規中訂有規定者，依該規定辦理。未規定者，依臺中市都市更新單元劃定基準規定辦理。

都市計畫內劃定都市更新地區或單元應於層報核定機關時，並送審議會備查。

第十條 依本條例第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，取得耐震標章或通過新建住宅性能評估之結構安全性能者，其建蔽率及建築物高度比得酌予放寬。

依前項規定申請實施都市更新事業者，應與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並於期限內完成下列事項：

- 一、於領得使用執照前依都市更新建築容積獎勵辦法第十八條第二項規定繳納保證金。
- 二、於領得使用執照之日起二年內取得耐震標章或通過新建住宅性能評估之結構安全性能。
- 三、於領得標章或通過評估之日起三個月內報本府備查。

依前項第三款規定取得標章或通過評估且報本府備查者，保證金無息退還；未依規定取得標章或通過評估且報備查者，保證金不予退還。

第一項建蔽率之放寬，以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率；第一項高度比，係指建築物各部分高度與自各該部分起，量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離，其放寬以該建築基地面臨計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或自對側道路境界線退縮留設深度達八公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上。該退縮地應提供公眾通行，且該高度比放寬後其比例不得超過二。

第十一條 依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將相關計畫納入都市更新事業計畫，且申請獎勵項目之性質不得重複。

第十二條 依前條規定經核定之獎勵後總容積，為該都市更新事業計畫申請建造執照時之最大允許建築容積。

第十三條 更新後提供社區使用之公益設施免計容積，其項目如下：

- 一、區民活動中心或里民活動中心。
- 二、圖書館、博物館、藝術中心等文化展演設施。
- 三、青少年、兒童、老人活動等社會福利設施。
- 四、大眾運輸場站設施及設備空間。
- 五、其他經審議會審議通過者。

前項各款樓地板面積應在一百平方公尺以上，且具有獨立出入口。公益設施樓地板面積合計不得超過法定容積之百分之三十，超過部分應計入容積。

第一項免計容積之公益設施所有權人或管理人得向使用者酌收必要之費用。但應於建築執照中註記為公益設施且不得變更其使用。

都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定，都市更新事業計畫申請經本府指定額外提供之公益設施建築容積獎勵，相關作業要點由本府另定之。

第十四條 實施者協助開闢都市計畫道路者，其用地地上物之拆遷補償經費應由實施者負擔，並由本府協助辦理地上物公告、拆除與執行。

第十五條 申請都市更新建築容積獎勵達一定規模者，應由都市更新實施者提出都市環境友善計畫送審議會審議。但情形特殊者不在此限。

前項所稱一定規模、都市環境友善計畫應記載事項及特殊情形等都市更新審議規範由本府另定之。

第十六條 本自治條例自公布日施行。