

附表一：自行劃定更新單元建築物及地區環境狀況評估表

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。
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。
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。
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	（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。
五、其他經本市指定亟待更新之地區。		（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				
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	☐ 一般地區	A_0 / A_1 : ☐ $\geq 1/3$; ☐ $< 1/3$	
	☐ 山坡地	A_0 / A_1 : ☐ $\geq 1/2$; ☐ $< 1/2$	

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：

$A_0 / A_1 \geq$ 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。