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，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（以下簡稱本府）都市發展局（以下簡稱本局）。

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，其調查結果並應於都市更新事業計畫內敘明之。

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得由本府另定之。

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。

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。

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。

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。

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。

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，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。

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。

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。

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、其他經都更審議會審議通過者。

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。

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，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。

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。

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。

第二十條 本自治條例自公布日施行。

附表：更新單元獎勵容積評定基準表

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。			