

臺中市都市危險及老舊建築物重建高度比檢討認定原則總說明

為利臺中市都市危險及老舊建築物重建案件，於適用都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條之一規定審查建築物高度比之放寬具一致性標準，爰訂定「臺中市都市危險及老舊建築物重建高度比檢討認定原則」(以下簡稱本原則)。本原則共計六點，訂定重點如下：

- 一、本原則訂定之目的。(第一點)
- 二、適用本原則之條件。(第二點)
- 三、建築物高度比之檢討方式。(第三點)
- 四、建築物高度比之上限規定。(第四點)
- 五、建築物高度比之附帶條件。(第五點)
- 六、本原則所需之書表格式授權由臺中市政府都市發展局另定之。(第六點)

臺中市都市危險及老舊建築物重建高度比檢討認定原則

名 稱	說 明
臺中市都市危險及老舊建築物重建高度比檢討認定原則	行政規則名稱。
規 定	說 明
一、臺中市政府為辦理臺中市都市危險及老舊建築物重建案件，於適用都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條之一規定審查建築物高度比之放寬具一致性標準，特訂定本原則。	本原則依都市危險及老舊建築物加速重建條例第七條，並配合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之。
二、適用本原則之建築基地應臨接已開闢寬度八公尺以上之計畫道路，且臨接面寬達八公尺以上；屬未開闢計畫道路部分應檢附切結書承諾於核准建造執照前取得道路主管機關同意函，並於領得使用執照前完成道路開闢。	一、依都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條之一規定建築基地面臨八公尺以上之計畫道路為限，並參酌「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」第七點第五款限制臨接道路之面寬應八公尺以上，做為適用本原則之基地臨路條件。 二、原則規定應為已開闢計畫道路，例外倘屬未開闢計畫道路部分，應由申請人切結及其處理方式。
三、建築物高度比檢討方式：基地臨接二條以上道路者，得任選一條八公尺以上之計畫道路檢討。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進十公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定。	一、為兼顧鼓勵建築物重建之政策及避免過度放寬高度比造成居住環境衝擊，規定建築物高度比之臨路條件及高度比檢討方式。 二、為降低環境受建築高度影響，故未檢討高度比之其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進十公尺範圍內之建築物高度部分，亦應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條 $H \leq 3.6(Sw+D)$ 規定。(H：建築物各部份高度；Sw：面前道路寬度；D：建築物各部分至建築線之水平距離)。

四、建築物高度比上限規定如下： (一) 建築物高度比上限依危老基地整合戶數數量認定，如附表一。 (二) 符合下列條件之一者，不受前款規定限制： 1、原領使用執照之住宅戶數達六戶以上。 2、基地面積一千平方公尺以上，且未申請容積移轉。	一、為鼓勵實施者整合重建前戶數，統合規劃以增進土地使用效益，故高度比上限以戶數數量加成計算，每增加一戶，高度比可增加零點零二，達六戶以上每戶可再增加零點零三，以鼓勵整合，其高度比上限依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第四十七條之一規定其比例不得超過二。 二、考量同一使用執照整合同時申請危老重建較為不易，明訂危老重建範圍內任一宗基地原領得使用執照之住宅戶數達六戶以上，其高度比不受本點整合戶數級距計算限制。 三、因基地面積一千平方公尺以上，已達臺中市都市更新自治條例第八條第二款規定都市更新單元最小面積規定，都更可獲得容積獎勵額度百分之五十高於危老容積獎勵額度百分之四十，為鼓勵大基地加速重建，倘未申請容積移轉，其高度比不受整合戶數限制。
五、依本原則檢討建築物高度比之附帶條件如下： (一) 免提送都市設計審議者，如附表二。 (二) 應提送都市設計審議者，如附表三。但非公眾使用之建築物，僅需依附表二檢討。 申請放寬高度比，應取得耐震標章或通過新建住宅性能評估結構安全性能。但未以上開項目申請容積獎勵者，得免檢討附帶條件。 第一項附帶條件應專章檢討，不與其他規定所訂之項目併計。	一、為降低因增加高度比所造成之環境衝擊，故要求依附帶條件辦理，以增加都市環境友善性。 二、應否提送都市設計審議者，係依都市計畫或「臺中市都市設計審議規範」等相關規定認定。 三、依「臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點」第二點第六項規定，考量本府受理危老建物重建，涉及結構安全性能評估、都市計畫、建築管理等跨領域業務，故採召開審查會議方式辦理，故建築物高度比之附帶條件併同由該會議審查。
六、本原則所需書表格式，由臺中市政府都市發展局另定之。	相關書表格式授權由臺中市政府都市發展局另定之。

臺中市都市危險及老舊建築物重建高度比檢討認定原則

- 一、臺中市政府為辦理臺中市都市危險及老舊建築物重建案件，於適用都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條之一規定審查建築物高度比之放寬具一致性標準，特訂定本原則。
- 二、適用本原則之建築基地應臨接已開闢寬度八公尺以上之計畫道路，且臨接面寬達八公尺以上；屬未開闢計畫道路部分應檢附切結書承諾於核准建造執照前取得道路主管機關同意函，並於領得使用執照前完成道路開闢。
- 三、建築物高度比檢討方式：基地臨接二條以上道路者，得任選一條八公尺以上之計畫道路檢討。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進十公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定。
- 四、建築物高度比上限規定如下：
 - （一）建築物高度比上限依危老基地整合戶數數量認定，如附表一。
 - （二）符合下列條件之一者，不受前款規定限制：
 - 1、原領使用執照之住宅戶數達六戶以上。
 - 2、基地面積一千平方公尺以上，且未申請容積移轉。
- 五、依本原則檢討建築物高度比之附帶條件如下：
 - （一）免提送都市設計審議者，如附表二。
 - （二）應提送都市設計審議者，如附表三。但非公眾使用之建築物，僅需依附表二檢討。

申請放寬高度比，應取得耐震標章或通過新建住宅性能評估結構安全性能。但未以上開項目申請容積獎勵者，得免檢討附帶條件。

第一項附帶條件應專章檢討，不與其他規定所訂之項目併計。
- 六、本原則所需書表格式，由臺中市政府都市發展局另定之。

附表一 整合戶數認定建築物高度比上限

整合戶數(戶)	建築物高度比加成計算方式
二至五	每增加一戶高度比上限可增加 0.02
六以上	每增加一戶高度比上限可增加 0.03
備註： 1. 重建前整合一戶之建築物高度比上限 1.75，依整合戶數增加建築物高度比上限累進加成計算，其高度比不得超過 2。 2. 整合戶數以都市危險及老舊建築物加速重建條例發布前已完成門牌編訂之戶數為準。	

附表二 免提送都市設計審議者其放寬建築物高度比之附帶條件

項目	容積移轉事項	附帶條件
一	未申請容積移轉者	地面層栽植喬木達法定數量一倍以上且屋頂綠化面積達三分之一以上。其喬木種植有困難者，得以立體綠化方式檢討綠化總二氧化碳固定量替代。
二	有申請容積移轉者	除依項目一附帶條件設置外，另應於立面設置立體綠化，其各層陽台、露台、花台…等立體綠化面積合計達基地面積百分之十以上，並應設置自動滴灌系統。
備註： 1. 由都市危險及老舊建築物加速重建審查小組審查。 2. 土地使用分區管制要點或都市設計審議規範另有綠化規定者，應從其規定，不得列入本附帶條件之設置數量計算。		

附表三 應提送都市設計審議者其放寬建築物高度比之附帶條件

項目	附帶條件
未申請容積移轉者	除依附表二項目一檢討附帶條件外，應設置低碳汽車停車位數達法定停車數量之 10%，且該停車格位均應設置充電設備。
有申請容積移轉者	除依附表二項目二檢討附帶條件外，應設置低碳汽車停車位數達法定停車數量之 20%，且該停車格位均應設置充電設備。
備註： 1. 由都市危險及老舊建築物加速重建審查小組審查。 2. 土地使用分區管制要點或都市設計審議規範另有規定設置低碳汽車停車位者，應從其規定，不得列入本附帶條件之設置數量計算。 3. 計算低碳汽車停車位數量未達整數時，其餘數應檢討設置一輛。	