

都市更新政策、法令推廣系列訓練課

都市更新業務研討會

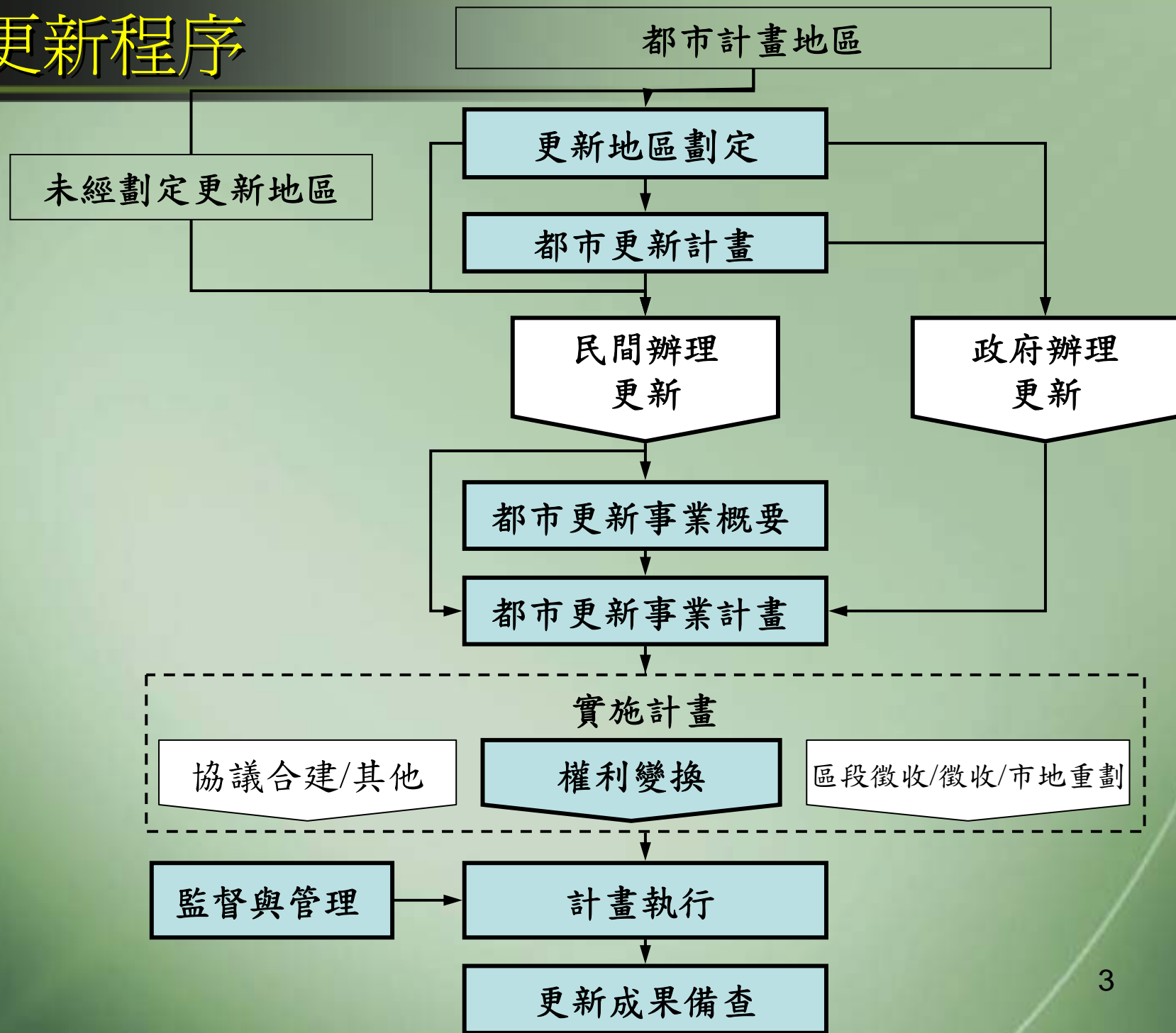
～第一堂 都市更新地區劃定～

主 講 人：都市更新研究發展基金會 主任 林雲鵬

2010/06/17

法令規定與辦理單位

都市更新程序



■ 中央法令

— 更新條例第十一條

未經劃定應實施之更新地區，土地及合法建築物所有權人得依主管機關所定更新單元劃定基準，**自行劃定更新單元**。

— 更新條例施行細則第五條

更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。

— 建築容積獎勵辦法第14條

各級主管機關得指定策略性再開發地區。

■ 更新地區劃定辦理單位

— 1.直轄市、縣(市)主管機關劃定

- 一般劃定：依更新條例第5條規定，應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區。
- 優先劃定：依更新條例第6條規定，針對下列情形之一者得優先劃定為更新地區：
 - (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。
 - (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，足以妨害公共交通或公共安全。
 - (三) 建築物未符合都市應有之機能。
 - (四) 建築物未能與重大建設配合。
 - (五) 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
 - (六) 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- 迅行劃定：依更新條例第7條規定，有下列各款情形之一時，應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：
 - (一) 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
 - (二) 為避免重大災害之發生。
 - (三) 為配合中央或地方之重大建設。

更新地區劃定辦理單位

■ 更新地區劃定辦理單位

— 2.內政部劃定

依更新條例第7條第2項規定，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期迅行劃定更新地區，必要時得逕為辦理。

— 3.一般申請人或實施者提出更新計畫草案建議劃定

土地或合法建築物所有權人、實施者等一般申請人考量都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，針對完整街廓或經各級主管機關認可之面積規模，得提出都市更新計畫草案建議各級主管機關劃定更新地區。

■ 策略性再開發地區指定辦理單位

— 各級主管機關指定

（一）位於鐵路及捷運場站四百公尺範圍內。

（二）位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。

（三）其他配合重大發展建設需要辦理更新，經地方主管機關報中央主管機關核定者。

— 實施者擬具報告書申請指定

依都市更新建築容積獎勵辦法第14條規定，經實施者徵得更新條例第22條規定之同意比例，且更新單元面積達5000平方公尺以上者，得擬具「策略性再開發地區指定案」報告書，向各級主管機關申請指定為策略性再開發地區，若為非都市更新地區者，同時公告為更新地區。

更新地區劃定辦理流程與步驟

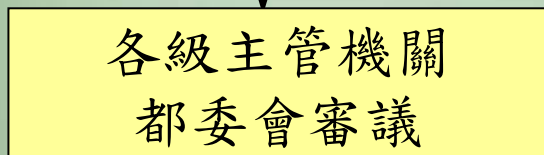
更新地區劃定流程與步驟

一、直轄市、縣（市）主管機關办理流程

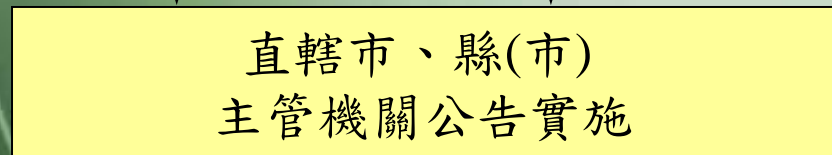
【步驟1-1】



全區採整建或維護
(#8)



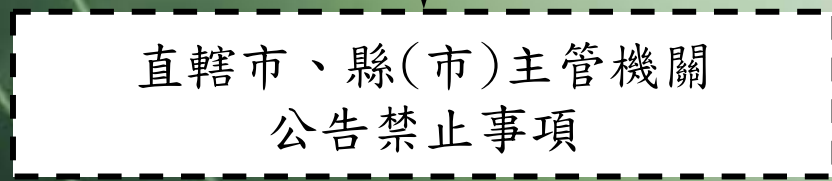
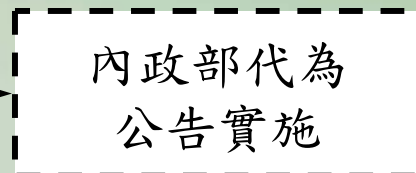
【步驟1-2】



【步驟1-3】

(細#3)

未於30日
內公告



【步驟1-4】

(#24)

—————> 必要步驟
- - - - -> 非必要步驟

(未列)：都市更新條例
細：都市更新條例施行細則

更新地區劃定流程與步驟

二、直轄市、縣（市）主管機關辦理步驟

1. 各級主管機關製作更新地區劃定書圖【步驟1-1】

直轄市、縣(市)主
管機關製作更新
地區劃定書圖

內政部製作更新
地區劃定書圖

2. 各級主管機關都委會審議【步驟1-2】

3. 各級主管機關公告實施【步驟1-3】

4. 直轄市、縣（市）主管機關公告禁止事項【步驟1-4】

發布公告
主體

禁止期限

公告禁止
事項

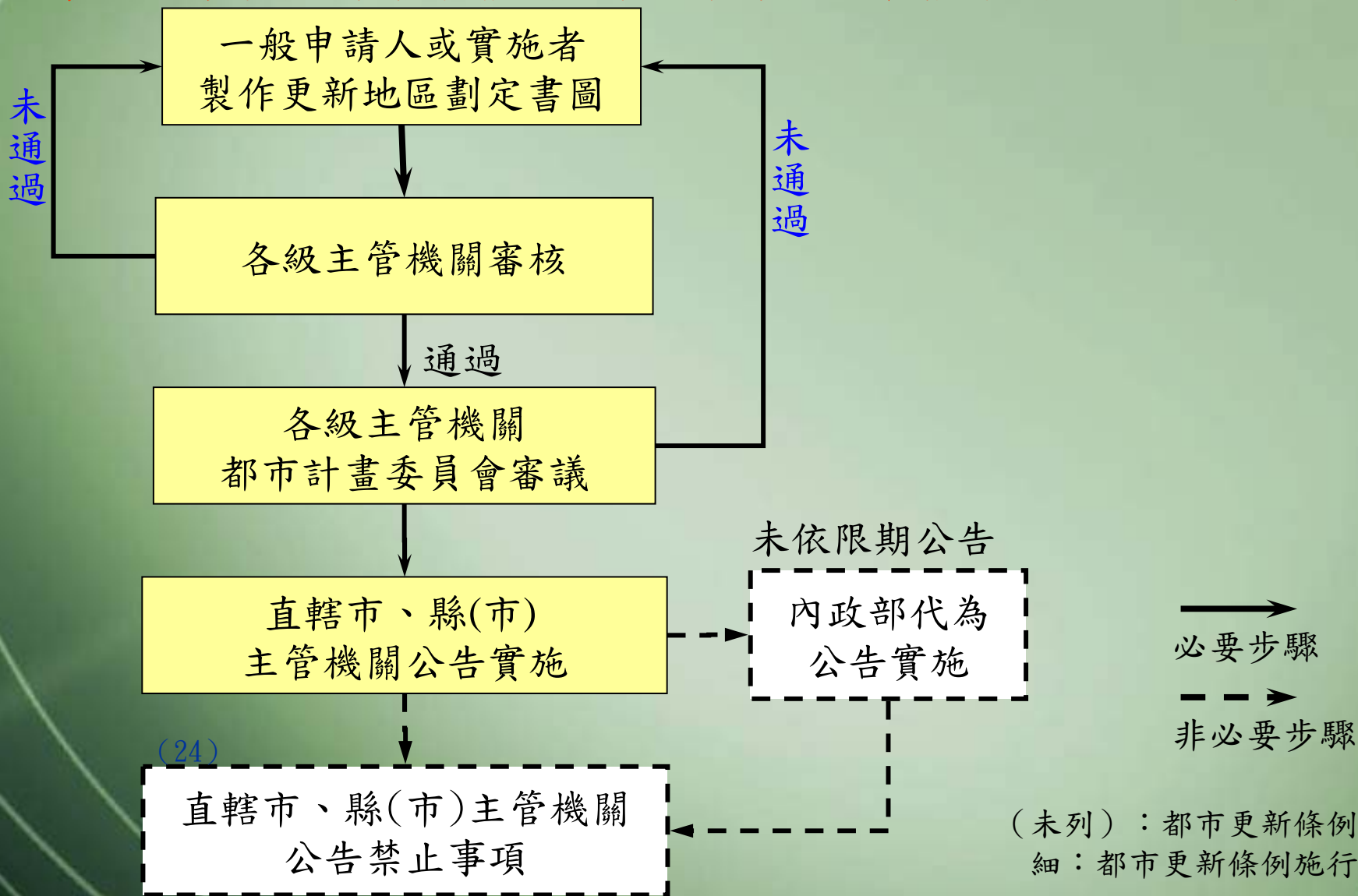
公告辦理
方式

違反禁止
事項之處
分

更新地區劃定流程與步驟

二、直轄市、縣（市）主管機關辦理步驟

5. 一般申請人或實施者提出更新計畫草案建議劃定更新地區【步驟1-5】



更新地區劃定相關文件及格式

申請文件

1. 配合都市計畫通盤檢討作業者

都市更新地區計畫書、圖

都市計畫書、圖

2. 併同擬定都市更新計畫者

併入都市更新計畫書、圖內敘明

3. 依據更新條例規定劃定者

劃定都市更新地區計畫書

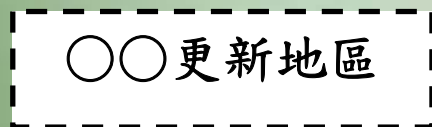
劃定都市更新地區計畫圖

■ 劃定都市更新地區計畫書

- 案名：○○更新地區劃定案
- 劃定單位
- 劃定範圍與面積（附範圍示意圖）
- 法令依據：都市更新條例第8條。
- 壹、辦理緣起與目的
- 貳、發展現況
 1. 都市計畫情形
 2. 土地使用現況
 3. 建物現況
 4. 交通系統
 5. 公共設施
 6. 土地權屬概況
 7. 居民意願
- 參、劃定原由：都市更新條例第5條、第6條、第7條。
- 肆、再發展原則
- 伍、其他

■ 劃定都市更新地區計畫圖

1. 圖名：圖名應為「劃定○○更新地區計畫圖」，由左向右橫寫於計畫圖之正上方。
2. 比例尺：以都市計畫圖或地形圖為底圖，比例尺不得小於三千分之一。
3. 圖例：以黑色虛線框示都市更新地區範圍，並加註都市更新地區名稱於其側。

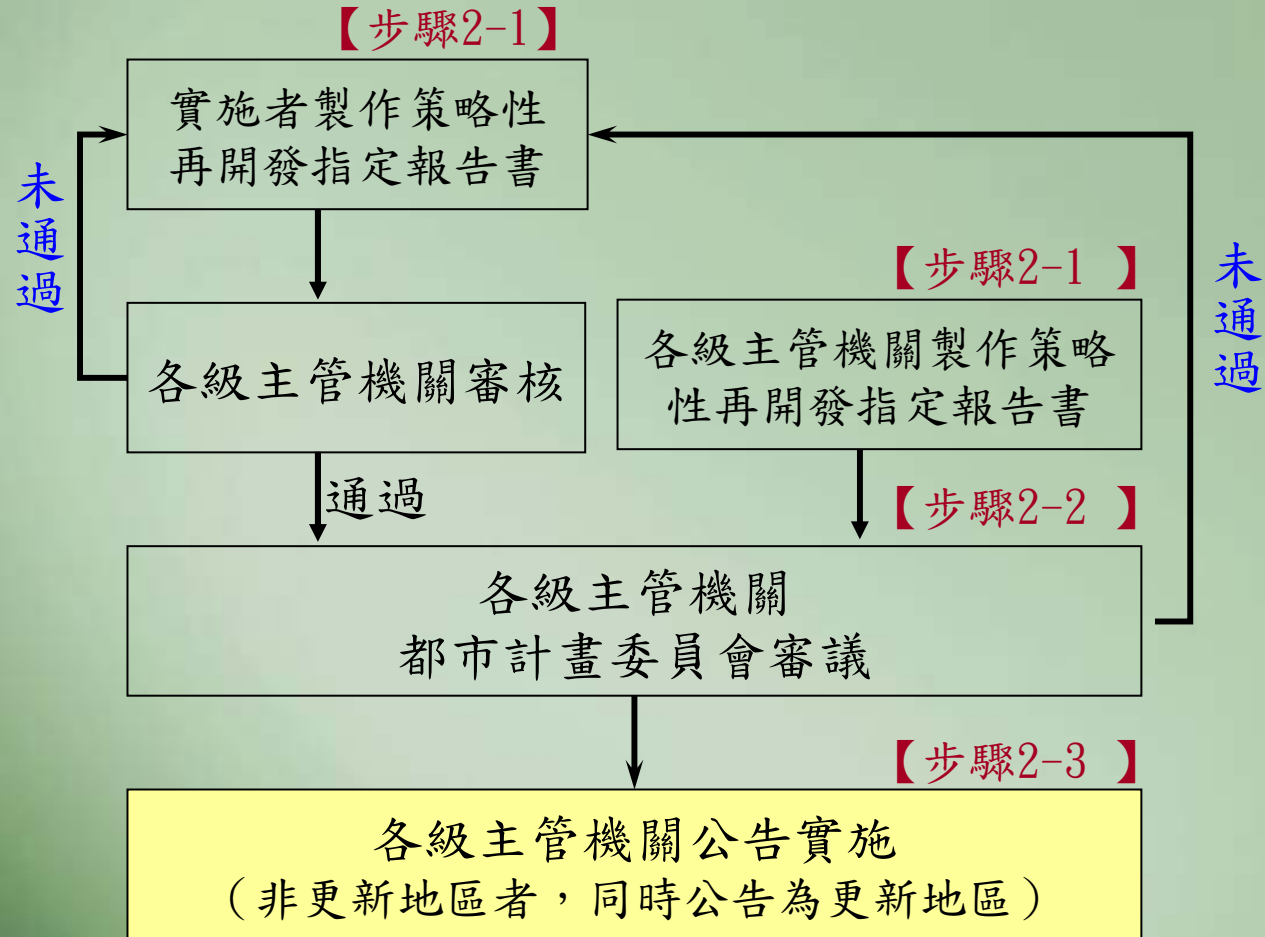


更新地區範圍線

策略性再開發地區指定流程與步驟

策略性再開發地區指定流程與步驟

一、直轄市、縣（市）主管機關辦理流程



更新地區劃定流程與步驟

二、直轄市、縣（市）主管機關辦理步驟

1. 製作策略性再開發地區指定報告書【步驟2-1】

各級主管機關製作
策略性再開發地區
指定報告書

實施者製作策略性
再開發地區指定報
告書

2. 各級主管機關都委會審議【步驟2-2】

3. 各級主管機關公告實施【步驟2-3】

策略性再開發地區相關文件及格式

1.各級主管機關指定

策略性再開發地區指定報告書

2.實施者申請指定

申請函

策略性再開發地區指定報告書

指定策略性再開發地區計畫圖

同意書

■ 指定策略性再開發地區申請函

策略性再開發地區申請函

受文者：○○都市更新主管機關

日期：中華民國○○年○○月○○日

主旨：檢送「擬定○○策略性再開發地區案」相關報告書、圖，
請 惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

- 一、本策略性再開發地區位於○○，其面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。
- 二、檢具策略性再開發地區指定報告書、圖申請審議。

實施者： (簽章)

聯絡地址：

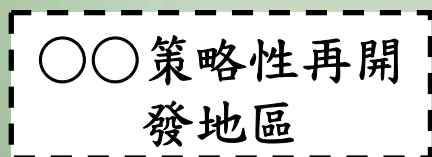
聯絡電話：

■ 策略性再開發地區指定報告書

- 案名：○○策略性再開發地區指定案
- 指定單位
- 指定範圍與面積（附範圍示意圖）
- 法令依據：都市更新條例第6條、第7條、第8條及都市更新建築容積獎勵辦法第14條。
- 壹、該地區概況描述
 1. 都市計畫情形
 2. 土地使用現況
 3. 建物現況
 4. 交通系統
 5. 公共設施
 6. 土地權屬概況
- 貳、範圍說明
- 參、評估結果
- 肆、劃定理由（初步定位）
- 伍、實質再開發

■ 指定策略性再開發地區計畫圖

1. 圖名：圖名應為「指定○○策略性再開發地區計畫圖」，由左向右橫寫於計畫圖之正上方。
2. 比例尺：以都市計畫圖或地形圖為底圖，比例尺不得小於三千分之一。
3. 圖例：以黑色虛線框示策略性再開發地區範圍，並加註策略性再開發地區名稱於其側。



策略性再開發地區範圍線

指定策略性再開發地區同意書

申請指定為策略性再開發地區 同意書

本人_____同意_____申請之「○○策略性再開發地區指定案」，
本人同意之土地及建物權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

二、建物

建 號				
建物門牌				
基地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (m ²)	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共同 使用 部分	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
		持分面積 E = C * D		
權利範圍 (F)				
持分面積 (m ²) (A+B+E) * F				

立同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

人 簽
印 署

(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有法定代理人共同出
具；如係法人應有其統一編號等資料。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

■ 本同意書僅限於_____申請「○○策略性再開發地區指定案」使用，禁止
移作他用。

簡報結束 敬請指正
