

都市更新政策、法令推廣系列訓練課

都市更新業務研討會

～第二堂 都市更新計畫

主 講 人：都市更新研究發展基金會 主任 林雲鵬

2010 /6 /17

法令規定與辦理單位

■ 中央法令

— 更新條例第五條

直轄市、縣（市）主管機關應就劃定之更新地區，視實際需要分別訂定都市更新計畫，作為擬定都市更新事業計畫之指導

— 更新條例第八條

各級主管機關擬定或變更都市更新計畫，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送都委會審議通過後，即可公告實施

— 另為加速推動都市更新，一般申請人或實施者得自行提出都市更新計畫草案，送請主管機關審核後，提請都委會審議，審議通過後由主管機關公告實施

■ 地方法規

— 一般類型

臺北縣、高雄市、台中縣市、新竹縣市、苗栗縣、基隆市等...

- 更新單元劃定符合規定可免都市更新計畫，可逕辦更新事業概要（目前）

— 特殊類型--臺北市府

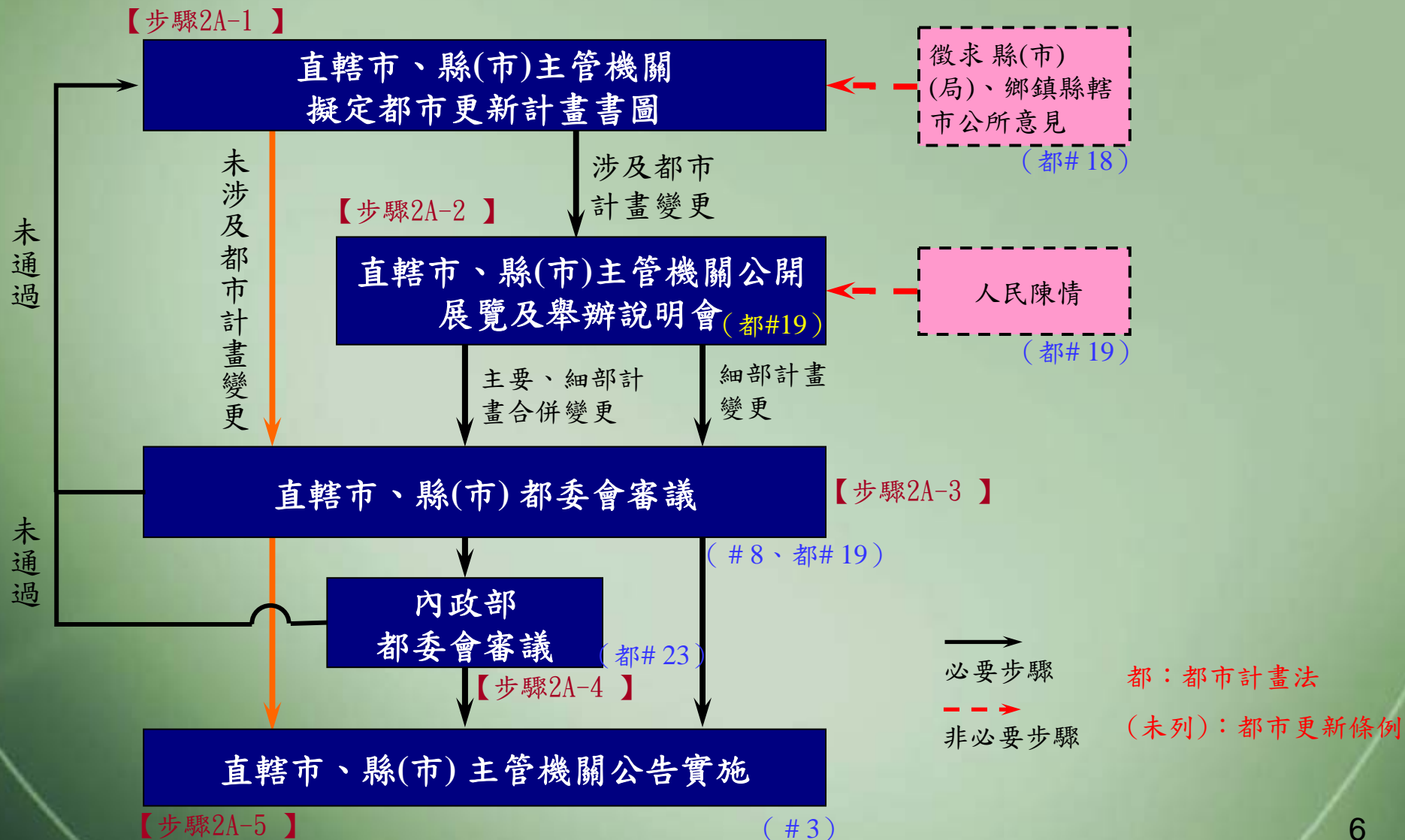
- 制訂有關都市更新條例規定「未經本府劃定應實施都市更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元」之辦理方式
- 符合更新單元劃定基準與指標規定後，應檢送都市更新計畫審查

- 直轄市、縣（市）主管機關擬定（更新條例第5條、第7條）
 - 經全面調查及評估劃定之更新地區或逕行劃定之更新地區，得視實際需要擬定都市更新計畫
- 內政部擬定（更新條例第7條第2項）
 - 都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。
- 一般申請人或實施者提出草案建議
 - 一般申請人：土地或合法建築物所有權人或實施者
 - 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，
 - 對於完整街廓或經各級主管機關認可之面積規模，得自行提出都市更新計畫草案，建議各級主管機關劃定為更新地區。

辦理流程與步驟

辦理流程與步驟

一、直轄市、縣（市）主管機關辦理流程



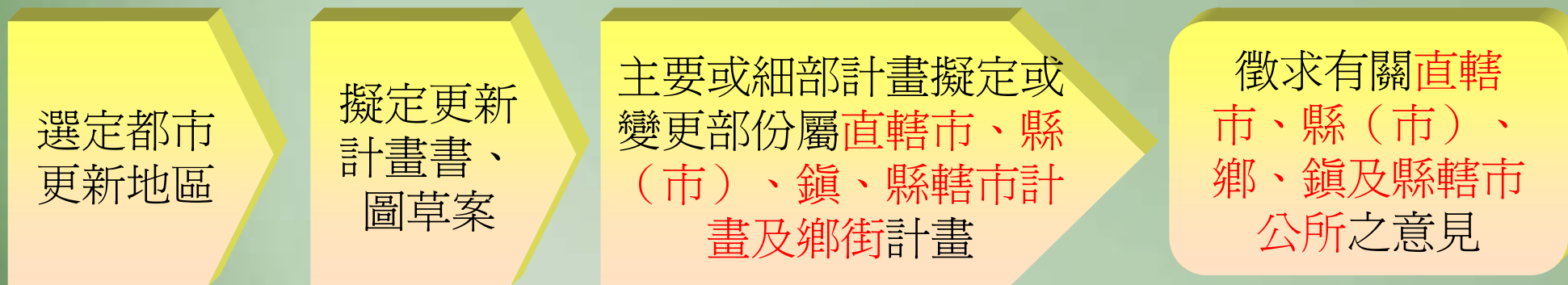
办理流程與步驟

二、直轄市、縣（市）主管機關辦理步驟

（一）不涉及都市計畫變更時

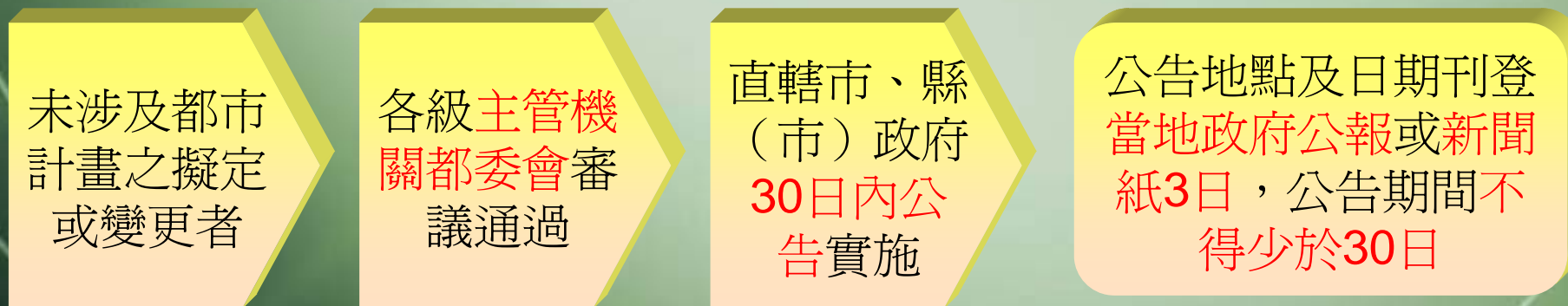
1. 擬定都市更新計畫書圖【步驟2A-1】

(都# 18)



2. 直轄市、縣（市）都委會審議【步驟2A-3】

3. 公告實施【步驟2A-5】(#8)



办理流程與步驟

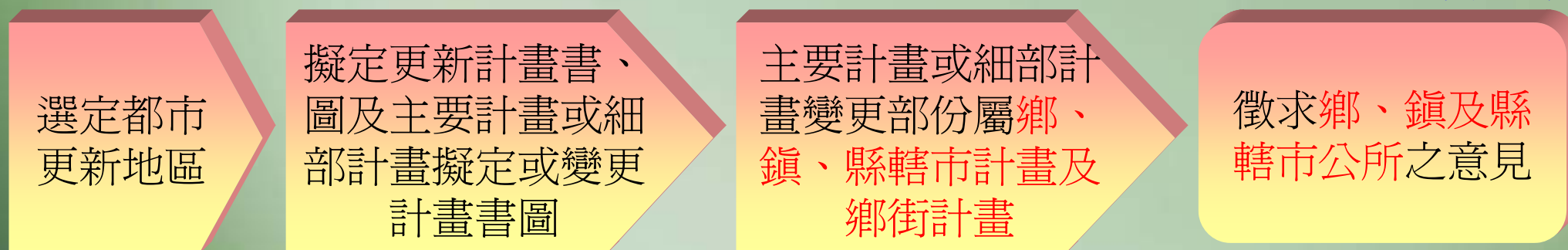
二、直轄市、縣（市）主管機關辦理步驟

（二）涉及都市計畫變更時

都市更新計畫內容涉及主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依更新條例第8條得一併辦理擬定或變更

1. 擬定都市更新計畫及都市計畫擬定或變更書圖【步驟2A-1】

（都# 18）



2. 公開展覽與說明會舉辦【步驟2A-2】

（都# 19）



辦理流程與步驟

3.直轄市、縣（市）都委會審議【步驟2A-3】

（都# 13第1項）、（都# 18）

提送更新計畫併主要或細部計畫擬定或變更計畫書、圖至當地直轄市、縣（市）都委會審議

若涉及鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫者

以直轄市、縣（市）政府代為擬定方式進行，無須再經鄉、鎮及縣轄市都委會審議

4.內政部都委會審議【步驟2A-4】

將直轄市、縣（市）政府審議結果報請內政部都委會審議

內政部都委會審議通過後，由內政部核定

若僅涉及細部計畫變更者，免內政部審議核定程序

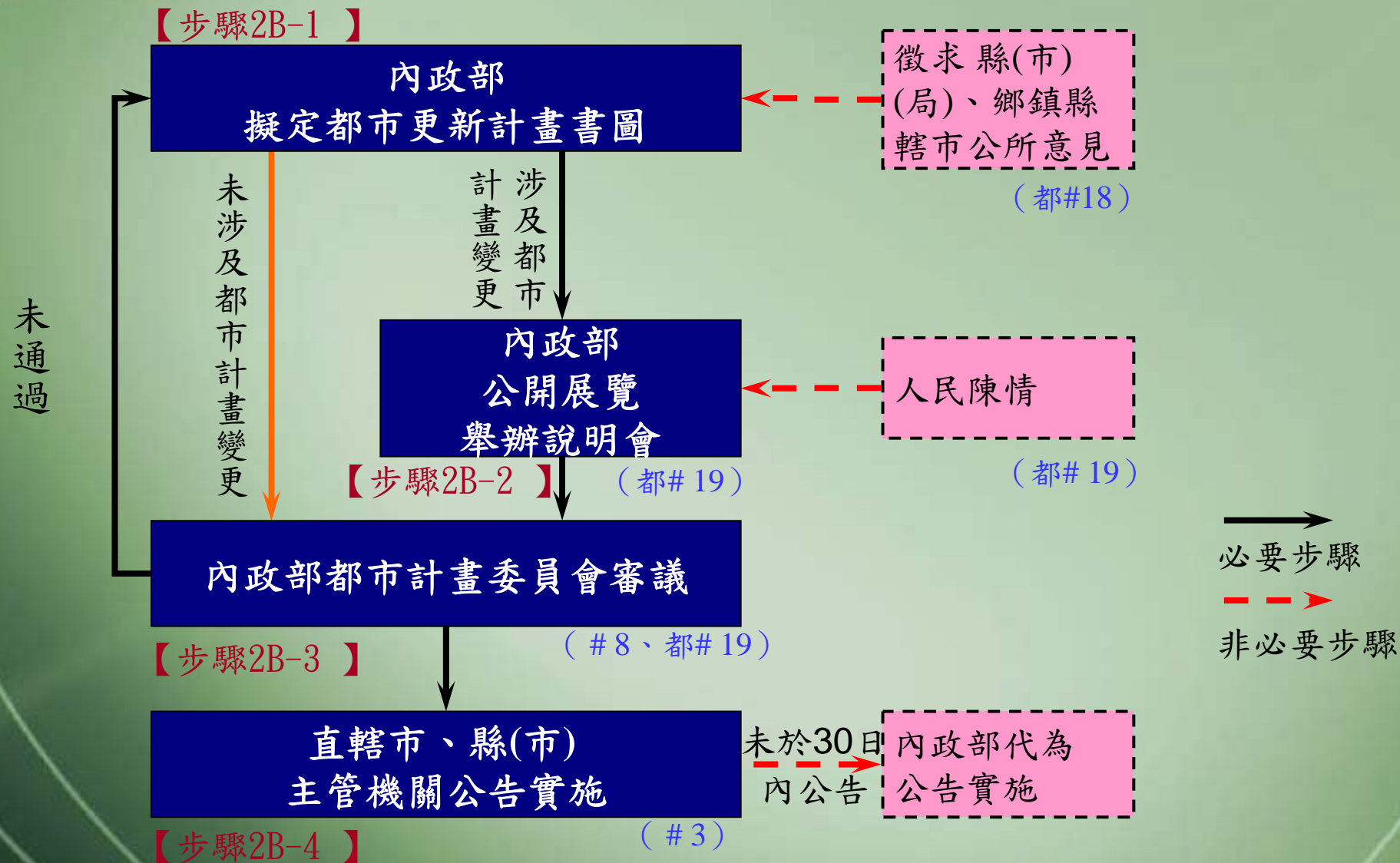
5.公告實施【步驟2A-5】

直轄市、縣（市）主管機關接到核定公文之日起30日內，公告實施

應將公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙3日，公告期間不得少於30日

辦理流程與步驟

三、內政部辦理流程



四、內政部辦理步驟

(一) 不涉及都市計畫變更時

1. 擬定都市更新計畫書圖【步驟2B-1】

內政部依更新條例第7條，針對所選定之都市更新地區逕為擬定都市更新計畫書、圖

2. 內政部都委會審議【步驟2B-3】

3. 公告實施【步驟2A-5】(#8)

內政部都委會審議通過

當地直轄市、縣(市)主管機關於30日內公告實施

直轄市、縣(市)未依期限公告實施，內政部得代為公告實施

公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙3日，公告期間不得少於30日

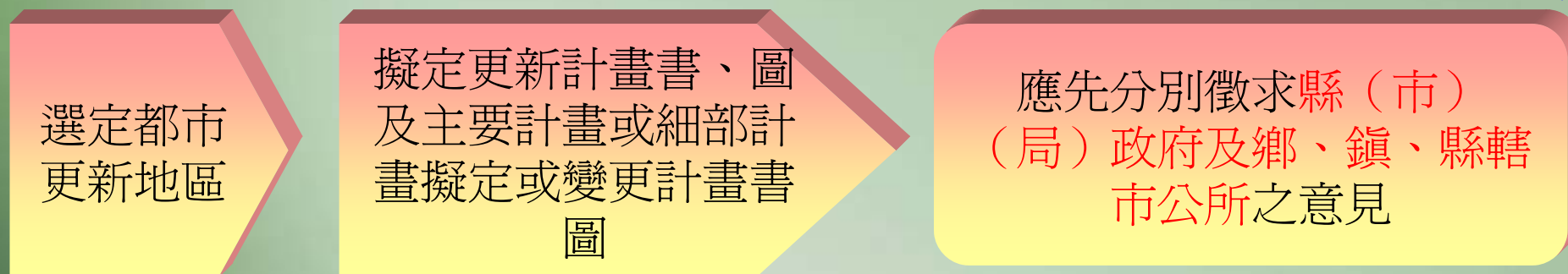
办理流程與步驟

(二) 涉及都市計畫變更時

都市更新計畫內容涉及主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依更新條例第8條得一併辦理擬定或變更

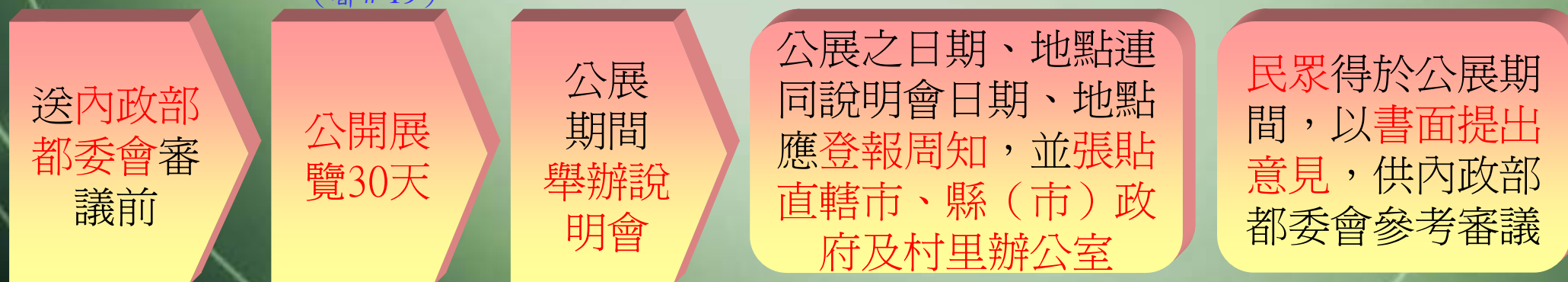
1. 擬定都市更新計畫書圖及都市計畫擬定或變更書圖【步驟2B-1】

(都# 18)



2. 公開展覽與說明會舉辦【步驟2B-2】

(都# 19)



辦理流程與步驟

4.內政部都委會審議【步驟2A-4】

(都# 13第1項)、(都# 18)

提送更新計畫併主要或細部計畫擬定或變更計畫書、圖至內政部都委會審議

涉及鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫，得依內政部代為擬定方式進行

無須再經直轄市、縣(市)、鄉、鎮及縣轄市都委會審議

5.公告實施【步驟2A-5】

內政部都委會審議通過

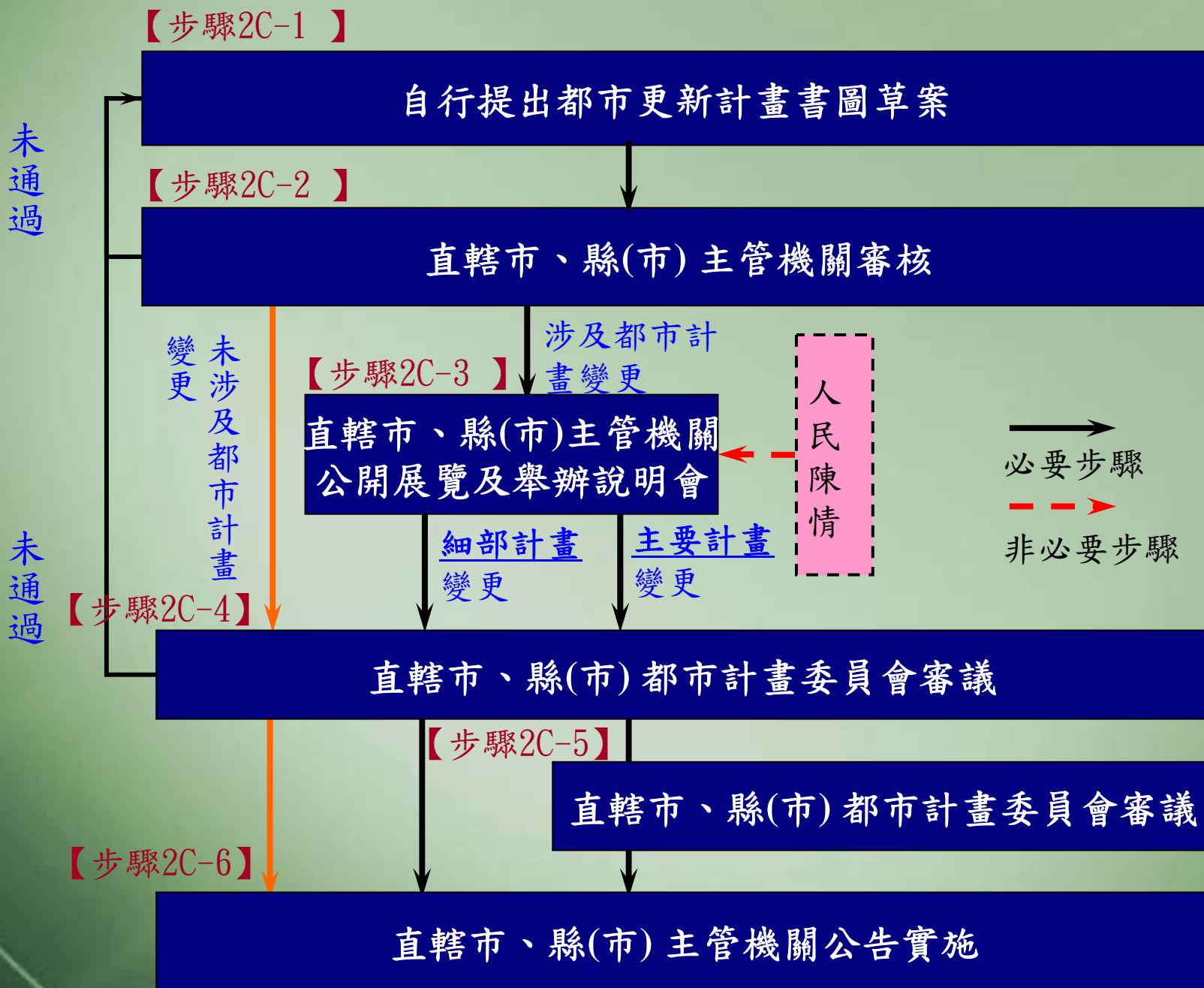
當地直轄市、縣(市)主管機關於30日內公告實施

直轄市、縣(市)未依期限公告實施，內政部得代為公告實施

公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙3日，公告期間不得少於30日

辦理流程與步驟

五、一般申請人或實施者辦理流程



辦理流程與步驟

六、一般申請人或實施者辦理步驟

(一) 不涉及都市計畫變更時

更新計畫不涉及變更都市計畫時，得向內政部或直轄市、縣（市）主管機關申請

1. 提出都市更新計畫書圖【步驟2C-1】

針對建議劃定之都市更新地區提出
都市更新計畫書、圖草案

2. 內政部或直轄市、縣（市）主管機關審核【步驟2C-2】

備妥都市計畫書、圖及同意書等相關文件

向直轄市、縣（市）主管機關申請審核

審核通過，由主管機關發函申請人通知結果並逕自提送都委會審議

未通過者，發函申請人於限定期限內補充及修正資料再送主管機關審核，再依第二次審核結果辦理之。

辦理流程與步驟

3.直轄市、縣（市）都委會審議【步驟2C-4】

主管機關提送都市更新計畫書、圖至
都委會審議

4.公告實施【步驟2C-6】

都市更新計畫書經都委會審議通過

當地直轄市、縣(市)主管機關於30日內公告實施，計畫範圍同時公告更新地區

公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙3日，公告期間不得少於30日

辦理流程與步驟

(二) 涉及都市計畫變更時

都市更新計畫內容涉及主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依更新條例第8條得一併辦理擬定或變更

1. 提出都市更新計畫及都市計畫擬定或變更書圖【步驟2C-1】

(都# 18)

針對建議
劃定或變
更之都市
更新地區

提出都市更新計畫
書、圖草案，及主要
計畫或細部計畫擬定
或變更計畫書圖

主要計畫或細部
計畫變更部份屬
鎮、縣轄市計畫
及鄉街計畫

徵求直轄市、縣
(市)、鄉、鎮
及縣轄市公所之
意見

2. 直轄市、縣(市)主管機關審核【步驟2C-2】

備妥都市計
畫書、圖及
同意書等相
關文件

向直轄市、
縣(市)主
管機關申請
審核

審核通過，由主管機
關發函申請人通知結
果並逕自辦理公開展
覽及說明會

未通過者，發函申請
人於限定期限內補充
及修正資料再送主管
機關審核，再依第二
次審核結果辦理之。

辦理流程與步驟

3. 公開展覽與說明會舉辦【步驟2C-3】

(都# 19)

送該管政府都委會審議前

公開展覽30天

公展期間舉辦說明會

公展之日期、地點連同說明會日期、地點應登報周知，並張貼村里辦公室

民眾得於公展期間，以書面提出意見，供都委會參考審議

4. 直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議【步驟2C-4】

(都# 13第1項)、(都# 18)

提送更新計畫併主要或細部計畫擬定或變更計畫書、圖至直轄市、縣（市）都委會審議

涉及鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫，得以直轄市、縣（市）政府代為擬定方式進行

無須再經鄉、鎮及縣轄市都委會審議

5.內政部都委會審議【步驟2C-5】

直轄市、縣（市）主管機關連同審議結果、都市更新計畫併主要計畫或細部計畫一併報請內政部都委會審議核定。

6.公告實施【步驟2C-6】

都市更新計畫書經都委會審議通過

當地直轄市、縣(市)主管機關於30日內公告實施，計畫範圍同時公告更新地區

公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙3日，公告期間不得少於30日

申請文件及格式

申請文件

併同都市計畫通盤檢討作業辦理者

都市更新計畫書、圖

都市計畫通盤檢討書、圖

涉及主要或細部計畫之擬定或變更者

都市更新計畫書、圖

主要計畫或細部計畫擬定或變更書、圖

依據更新條例規定擬定者

都市更新計畫書

都市更新計畫圖

土地及合法建築物所有權人或實施者擬定時

申請函

都市更新計畫書

都市更新計畫圖

■ 都市更新計畫申請函

土地及合法建築物所有權人或實施者擬提出都市更新計畫草案時，應檢具申請函向各級主管機關申請。

都市更新計畫申請函

受文者：○○直轄市、縣（市）政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：都市更新計畫書圖

主旨：檢送「擬定（變更）○○更新地區都市更新計畫案」草案相關計畫書圖，建請依都市更新條例第 8 條程序公告實施，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

- 一、本更新地區位於○○，其面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。
- 二、檢具都市更新計畫書、圖申請審核。

正本：○○直轄市、縣（市）政府

副本：

申請人○○○○○○○○

申請
人印

■ 計畫書

1. 書圖製作規範

項目	規範內容
版面設定	計畫書內文統一採A4單面印刷，橫式單欄格式書寫，附圖以A3蝴蝶頁裝訂為原則。部分附表及附圖以單欄方式表示，依循表名在上，圖名在下的原則。每頁上、下、右各留2.2公分，左留2.5公分。
字體	計畫書內文請以單行間距，內文請以14號字撰擬。中文建議請用標楷體字型，英文建議使用Times New Roman。Font，表格內容以清晰表達為原則。
標題	各章標題應置於頁首（若該章節無內容得合併於同頁，依個案書寫之需求做頁碼調整）。 標題於左緣開始，標題順序為：壹、一、（一）、1.、（1）、a、（a）。 標題字體：「壹」為18號字、粗體。「一」16號字、粗體。「（一）」14號字、粗體
頁碼	頁碼計畫書及附件冊內文頁尾均需插入頁碼，置中對齊，表示方式分別：—計畫書目錄頁（目錄、表目錄、圖目錄）：以「目錄-○」表示（目錄-順序）—計畫書內文：以「○-○」表示（章-順序）。—說明附圖頁：以「附圖-○」表示（附圖-順序）。

■ 計畫書

1. 書圖製作規範

項目	規範內容
附圖內容	書中附圖應包含圖名、圖例、指北方向及比例尺（示意圖性質者僅需包含圖名、圖例及指北方向）。 圖名以「附圖○」表示（附圖順序），指北方向以正北為上方為原則。
數字表示方式	數字表示： —除地段號之小段、道路為國字外，數字以阿拉伯數字表示。 —數值應標明分位點「，」，靠右對齊以利判讀數字大小。 —數字如除不盡者，除金額以四捨五入求商到整數位外，面積、百分比欄位皆至少求商到小數第二位。 —數學單位：單位符號以簡寫標明為原則，如：平方公尺以m ² 、公尺以m等標明。
引用來源	計畫書中各項統計書圖若有引用者，應註明「資料來源」，避免牽涉違反著作權相關事宜。
裝訂	雙頁印刷製作後加封面裝訂成冊，封面請勿以塑膠封膜或以銅板紙類裝訂，封面紙張磅數應至150磅以上。
其他	貼付之資料均應加蓋騎縫章，附件影本則應加蓋與正本相符章。

2. 計畫書內容

計畫書內容參照更新條例第5條規定，順序及摘要內容如下：

➤ 摘要

- 案名：擬定（變更）○○更新地區都市更新計畫案
- 申請人（或實施者）
- 辦理單位
- 計畫範圍與面積
- 依核定之都市更新地區範圍，或都市更新地區範圍與都市更新計畫併案研擬。（附範圍示意圖）
- 法令依據：依據都市更新條例第8條

➤ 壹、辦理緣起與目的

- 說明辦理都市更新地區劃定之緣起及目的，並檢附計畫範圍位置示意圖，說明計畫範圍位置、與周邊地區關係。

➤ 貳、更新地區計畫範圍

- 說明計畫範圍位置及其四周所臨道路，並檢附都市更新計畫案計畫範圍圖說明計畫範圍。
- 以最近一期航測地形圖為底圖，清楚標明更新單元範圍，載明更新單元四鄰道路名稱、建築物樓層構造，其比例尺為1/1000以上

➤ 參、發展現況

一、都市計畫情形

- 說明更新計畫範圍所屬之都市計畫區、土地使用分區及與本計畫範圍有關之內容。
- 檢附計畫範圍周邊公共設施分布圖（都市計畫圖）說明四鄰土地使用分區，清楚標明更新單元範圍。

➤ 參、發展現況

二、土地及建築物現況使用現況

- 說明本都市更新計畫範圍土地及建築物使用現況。

三、交通系統

- 說明更新計畫範圍交通動線及系統，包括：道路系統、大眾運輸系統。
- 應檢附計畫範圍周邊道路系統圖，標明主要、次要道路系統（需載明行車方向）、大眾運輸系統，圖幅至少應涵蓋更新單元周邊半徑500公尺範圍。

四、公共設施

- 更新地區之整體公共服務設施檢討改善規劃，如停車場、公園綠地等。
- 訂定本地區實施者實施都市更新事業時依更新條例第44條規定免計入容積之公益設施提供之優先順序，以符地方之需要。

五、土地權屬概況及建築物權屬

- 說明本都市更新計畫範圍土地及建築物產權分佈。

➤ 參、發展現況

六、居民意願

- 說明本都市更新計畫範圍土地及建物築物所有權人參與都市更新意願，得檢附計畫範圍土地及合法建築物所有權人意願統計表說明。

七、都市發展課題

- 檢討更新計畫範圍內及鄰近地區都市發展課題，包括：土地使用、建築使用、公共設施、交通狀況、視覺景觀或都市防救災等面向之課題。

➤ 肆、計畫基本目標與策略

- 依該直轄市、縣（市）政府之政策規劃、都市更新綱要計畫或依都市計畫所擬之發展定位，訂定更新地區之未來發展方針與更新定位，為後續都市更新事業計畫擬定之參考之依據。

➤ 伍、實質再發展

- 透過整體規劃構想，說明實質再發展計畫，包括：開放空間規劃、建築規劃、防救災規劃及都市計畫變更計畫等內容。
- 研擬相關單位之配合公共投資建設計畫，強化更新誘因，或制定都市更新地區單獨適用之獎勵與補助措施。例如：地區環境改善計畫實施區位與構想、容積獎勵、容積移轉原則、整建維護方式之獎助措施、產業引入獎勵、其他獎助...等。

➤ 陸、劃定之更新單元或其劃定基準

一、劃定之更新單元

- 依整體再發展構想劃定更新單元，訂定更新單元之再發展原則以為都市更新事業實施之指導，其內容應包括：
(一) 更新單元範圍 (二) 更新單元劃定緣由 (三) 更新單元再發展定位與原則

相關內容格式

➤ 陸、劃定之更新單元或其劃定基準

二、更新單元劃定基準

- 依地區特性制定更新地區中自辦都市更新事業之都市更新單元之基準門檻，依各直轄市、縣（市）政府都市更新自治法規規定辦理

三、各單元實施方式

- 依更新條例第25條，說明更新單元內重建區段實施方式，如權利變換、協議合建方式或其他方式（如自行興建、委託興建、聯合開發等）

➤ 柒、其他

- 視實際情形說明應加表明事項，例如：協助開闢計畫道路、地區特殊的融資協助、補助規定，相關之社會救助計畫等

■ 都市更新計畫圖

○○更新地區

○○更新單元

更新地區範圍以黑色虛線框示，劃定之更新單元範圍線以黑色實線明顯框示，並標示更新單元之名稱或編號，其比例尺不得小於1/1000³⁰

行政審核標準化作業流程

審核作業流程

審核作業流程

由實施者或土地及合法建築物所有權人自行提出都市更新計畫草案者，其都市更新事業計畫審核作業流程如右：



申請文件審核

■ 都市更新計畫書文件檢核表

審核項目包含3大項目，為申請函、都市更新計畫書、都市更新計畫圖，詳下表：

專責人員或專責機構審核項目		審核結果		備註
項目	說明	符合	不符合	
一、申請函	是否載明更新計畫範圍及面積			各級主管機關訂定者無需檢附。
二、都市更新計畫書	是否檢附都市更新計畫書			內容檢核另依據內容檢核表)查核之。
三、都市更新計畫圖	是否檢附都市更新計畫圖			
	是否標明基地位置及更新地區位置，載明更新單元四鄰道路名稱			

申請內容審核

■ 都市更新計畫書內容檢核表

專責人員或專責機構審核項目			審核結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
摘要	案名	案名是否已明確載明「擬定（變更）○○更新地區都市更新計畫案」			
	申請人（或實施者）	是否載明申請人（或實施者）			
	辦理單位	是否載明辦理單位			
	計畫範圍與面積	是否載明計畫範圍及面積			
	法令依據	是否載明法令依據			
壹、辦理緣起與目的		1. 是否說明更新計畫辦理緣起及目的 2. 是否與計畫範圍位置示意圖說明計畫範圍位置一致			
貳、更新地區計畫範圍		是否明確說明計畫範圍位置及其四周所臨道路			

申請內容審核

專責人員或專責機構審核項目			審核結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
參、發展現況	一、都市計畫情形	是否說明本更新範圍所屬之都市計畫區、土地使用分區及與本計畫範圍有關之內容			
	二、土地及建築物現況使用現況	是否說明本都市更新計畫範圍土地及建築物使用現況			
	三、交通系統	是否說明本都市更新計畫範圍交通動線及系統，包括：道路系統、大眾運輸系統			
	四、公共設施	是否說明更新地區之整體公共服務設施檢討改善規劃			
	五、土地權屬概況及建築物權屬	1. 是否說明本都市更新計畫範圍土地及建物建築物產權分佈狀況 2. 是否檢附計畫範圍土地權屬統計表、建築物權屬統計表			
	六、居民意願	是否說明本都市更新計畫範圍土地及建物建築物所有權人參與都市更新意願			
	七、都市發展課題	是否檢討範圍內及鄰近地區都市發展課題，包括：土地使用、建築使用、公共設施、交通狀況、視覺景觀或都市防救災等			35

申請內容審核

專責人員或專責機構審核項目			審核結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
肆、計畫基本目標與策略		計畫目標是否符合政策規劃、或都市更新綱要計畫及都市計畫之定位與發展目標			
伍、實質再發展		是否說明本都市更新計畫之實質再發展計畫，包括：開放空間規劃、建築規劃、防救災規劃及都市計畫變更計畫等			
陸、劃定之更新單元或其劃定基準		是否依整體再發展構想，劃定更新單元或其劃定基準			
柒、其他		其他應加表明事項是否已載明			

簡報結束 敬請指正
