

# 第一章 都市更新地區劃定/策略性再開發地區指定

直轄市、縣(市)主管機關得依據更新條例第 5 條全面調查評估劃定更新地區，或依更新條例第 6 條、第 7 條之優先或迅行劃定更新地區，另依據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，以及依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 6 條劃定之都市更新地區等。

為擴大民間參與都市更新機會，民間實施者得透過自行提出都市更新計畫，申請各級主管機關審核，審核通過後送該管都市計畫委員會(以下簡稱都委會)審議，再由各級主管機關公告為更新地區。

## 第一節 辦理單位

### 壹、更新地區劃定辦理單位

#### 一、直轄市、縣(市)主管機關劃定

直轄市、縣(市)主管機關依據更新條例第 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，並視實際需要分別擬定都市更新計畫。

另依據更新條例第 6 條規定，針對下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關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。

此外，依據更新條例第 7 條規定，有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，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。

## 二、內政部劃定

內政部依據更新條例第 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。

## 三、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。

## 貳、策略性再開發地區指定辦理單位

### 一、各級主管機關指定

前述優先及迅行劃定更新地區中，各級主管機關（內政部、直轄市、縣（市）政府）除依更新條例第 6、7 條所訂劃定理由外，亦可依據都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條，就下列地區指定為策略性再開發地區，若為非都市更新地區者，同時公告為都市更新地區。

- (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。

## 二、實施者擬具報告書申請指定

另依據都市更新建築容積獎勵辦法第14條規定，經實施徵得更新條例第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。

## 第二節 流程與步驟

### 壹、更新地區劃定流程與步驟

依據更新條例第 8 條規定，更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級都委會審議通過後，公告實施之。涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，詳第二章都市更新計畫辦理流程與步驟。

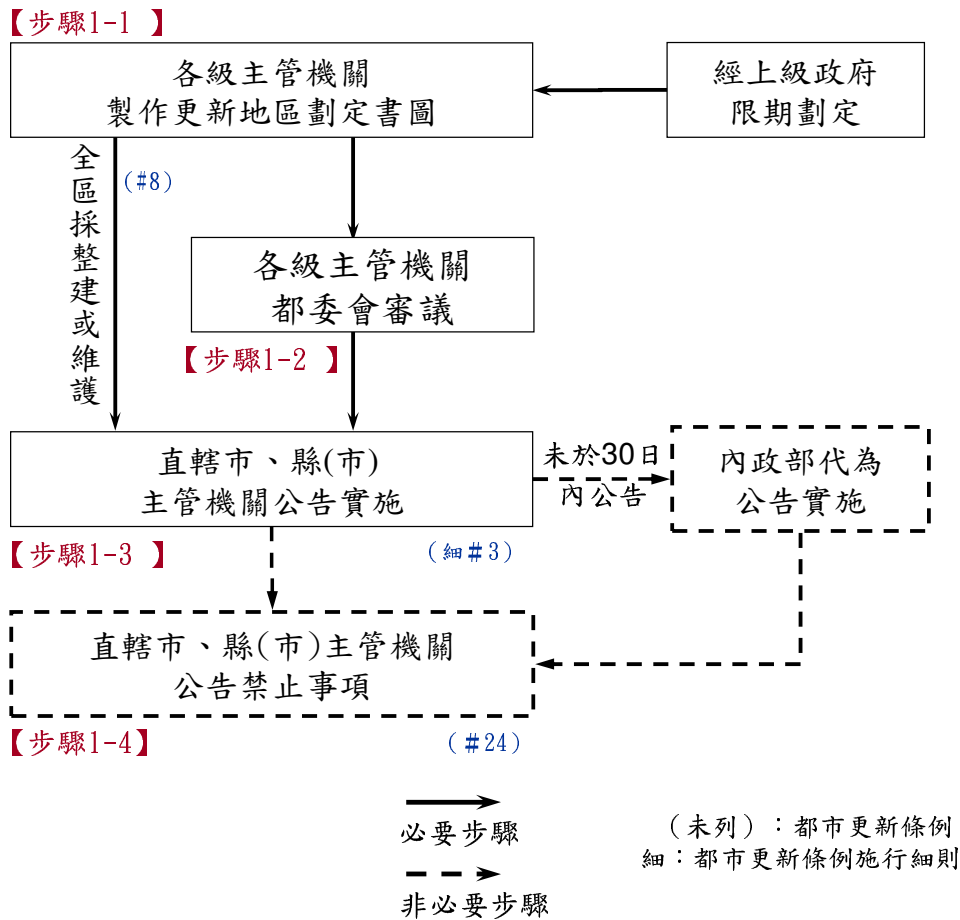


圖 1-1 各級主管機關劃定更新地區流程圖

#### 一、各級主管機關製作更新地區劃定書圖【步驟 1-1】

##### (一) 直轄市、縣(市)主管機關製作更新地區劃定書圖

直轄市、縣(市)主管機關依據都市更新條例第 5、6 及 7 條規

定，擬具劃定都市更新地區計畫書、圖。

## **(二) 內政部製作更新地區劃定書圖**

依更新條例第 7 條第 2 項規定，內政部得逕為擬具劃定都市更新地區計畫書、圖。

## **二、各級主管機關都委會審議【步驟 1-2】**

直轄市、縣(市)政府劃定者，提送直轄市、縣(市)都委會審議。內政部逕為劃定者，提送內政部都委會審議。

依更新條例第 8 條第 2 項規定，全區均採整建或維護方式處理之更新地區，免提送都委會審議，逕由各級主管機關公告實施。

## **三、各級主管機關公告實施【步驟 1-3】**

經都委會審議通過後，直轄市、縣(市)政府劃定者，由直轄市、縣(市)主管機關公告實施。內政部逕為辦理者，交當地直轄市、縣(市)主管機關於 30 日內公告實施，當地直轄市、縣(市)主管機關未依期限公告實施者，內政部得代為公告實施。

公告方式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。

## **四、直轄市、縣(市)主管機關公告禁止事項【步驟 1-4】**

依據更新條例第 24 條規定，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要，公告禁止事項。

**(一) 發布公告主體：**由直轄市、縣(市)主管機關辦理。

**(二) 禁止期限：**禁止期限最長不得超過 2 年。

**(三) 公告禁止事項**

禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形，但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。

**(四) 公告辦理方式**

於公告地點刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並張貼於直轄市、縣(市)政府、鄉(鎮、市、區)公所及當地村(里)辦公處之公告牌。

#### (五) 違反禁止事項之處分

違反禁止規定者，直轄市、縣(市)主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀，期限以 30 日為限。

依更新條例第 58 條規定，若不依規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新台幣 6 萬元以上，30 萬元以下罰鍰，並得以停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築所有權人、使用人或管理人負擔。由直轄市、縣(市)主管機關處罰，經通知限期繳納屆期仍不繳納者，移送法院強制執行。

### 五、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

土地或合法建築物所有權人等一般申請人、實施者為加速推動都市更新，經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後，得自行**提出**都市更新計畫草案，向各級主管機關**建議**劃定更新地區。其步驟流程詳第二章一般申請人或實施者**提出**都市更新計畫之办理流程。

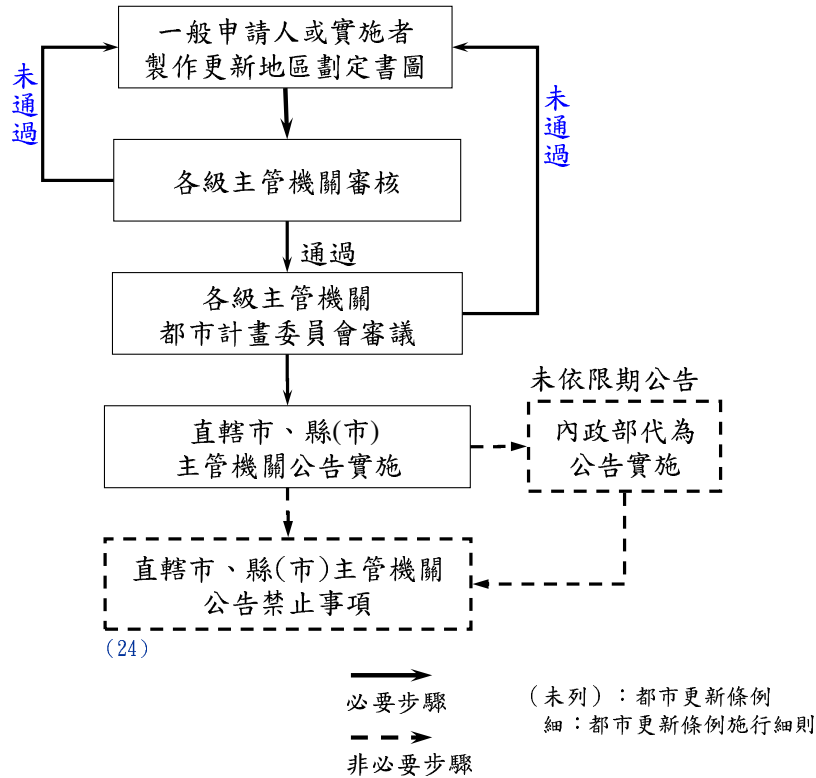


圖 1-2 一般申請人或實施者提出更新計畫草案劃定更新地區流程圖

## 貳、策略性再開發地區指定流程與步驟

不論更新地區或非更新地區，如符合策略性再開發地區指定條件者，實施者可申請各級主管機關指定為策略性再開發地區，其流程步驟如下：

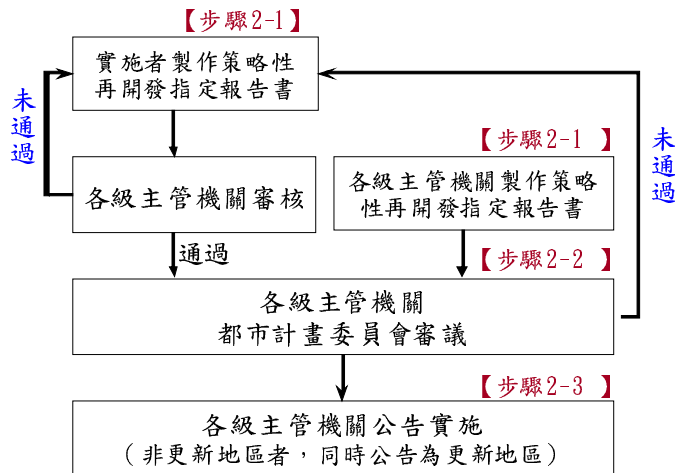


圖 1-3 策略性再開發地區指定流程圖

## 一、製作策略性再開發地區指定報告書【步驟 2-1】

### (一) 各級主管機關製作策略性再開發地區指定報告書

各級主管機關依據都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條規定，規定，擬具策略性再開發地區指定報告書。

### (二) 實施者製作策略性再開發地區指定報告書

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，即可擬具「策略性再開發地區指定案」報告書，送請各級主管機關審核提送各該都委會審議。

## 二、各級主管機關都委會審議【步驟 2-2】

直轄市、縣(市)政府指定者，提送直轄市、縣(市)都委會審議。  
內政部逕為指定者，提送內政部都委會審議。

## 三、各級主管機關公告實施【步驟 2-3】

經都委會審議通過後，直轄市、縣(市)政府指定者，由直轄市、縣(市)主管機關公告實施。內政部指定者，由內政部公告實施。若為非都市更新地區者，同時公告為更新地區。

公告方式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。



## 第三節 相關文件及格式

### 壹、更新地區劃定相關文件及格式

#### 一、申請相關文件項目

##### (一) 配合都市計畫通盤檢討作業者

劃定都市更新地區計畫書、圖應併同都市計畫書、圖送請審議。

##### (二) 併同擬定都市更新計畫者

併入都市更新計畫書、圖內，並予敘明，送請審議。

##### (三) 依據更新條例規定劃定者

主管機關依更新條例規定劃定都市更新地區，且尚未擬定都市更新計畫時，應擬具下列文件提送審議。

1. 劃定都市更新地區計畫書
2. 劃定都市更新地區計畫圖

#### 二、相關內容格式

##### (一) 劃定都市更新地區計畫書

計畫書之格式宜採 A4 橫式書寫，其餘未規定事項宜參照都市計畫書、圖製作規則之規定，內容應載明下列事項：

##### 案名：○○更新地區劃定案

更新地區命名方式如下：

1. 以編號方式命名，例如「臺北市第一更新地區」。
2. 以地區特色或標的物命名，建議字數以十字為限，例如「建國啤酒廠更新地區」。

##### 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。

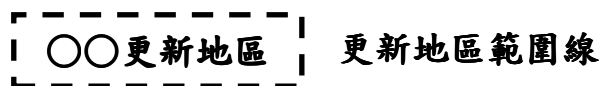
## 肆、再發展原則

## 伍、其他

### (二) 劃定都市更新地區計畫圖

劃定都市更新地區計畫圖的格式建議規定如下所示，其餘未盡事宜，宜參照都市計畫書圖製作規則之相關規定。

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。



## 貳、策略性再開發地區相關文件及格式

### 一、申請相關文件項目

#### (一) 各級主管機關指定

主管機關指定策略性再開發地區時，應擬具「策略性再開發地區指定報告書」提送審議。

## **(二) 實施者申請指定**

實施者擬申請指定策略性再開發地區時，應擬具下列文件送請審核：

1. 申請函
2. 策略性再開發地區指定報告書
3. 指定策略性再開發地區計畫圖
4. 同意書

## **二、相關內容格式**

### **(一) 申請函 (格式如附件 2-1)**

實施者擬訂策略性再開發地區指定報告書時，應檢具申請函向各級主管機關申請。

## 附件 1-1 策略性再開發地區指定申請函

### 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：

## (二) 策略性再開發地區指定報告書

計畫書之格式宜採 A4 橫式書寫，其餘未規定事項宜參照都市計畫書、圖製作規則之規定，內容以 10 頁為原則，應載明下列事項：

### 案名：○○策略性再開發地區指定案

策略性再開發地區命名方式如下：

1. 以編號方式命名，例如「臺北市第一策略性再開發地區」。
2. 以地區特色或標的物命名，建議字數以十字為限，例如

「臺北車站策略性再開發地區」。

### 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

## （三）指定策略性再開發地區計畫圖

指定策略性再開發地區計畫圖的格式建議規定如下所示，其餘未盡事宜，宜參照都市計畫書圖製作規則之相關規定。

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 ──┐ 策略性再開發地區範圍線  
└───┘

**(四) 同意書** (同意書格式如附件 2-2)

若實施者申請指定為策略性再開發地區者，應檢附符合更新條例第 22 條規定同意比例之同意書。

附件 1-2 申請指定為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 <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

二、建物

建 號				
建物門牌				
基 地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓 地 板 面 積 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> ) (A + B + E) * F				

立同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：



(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。