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。

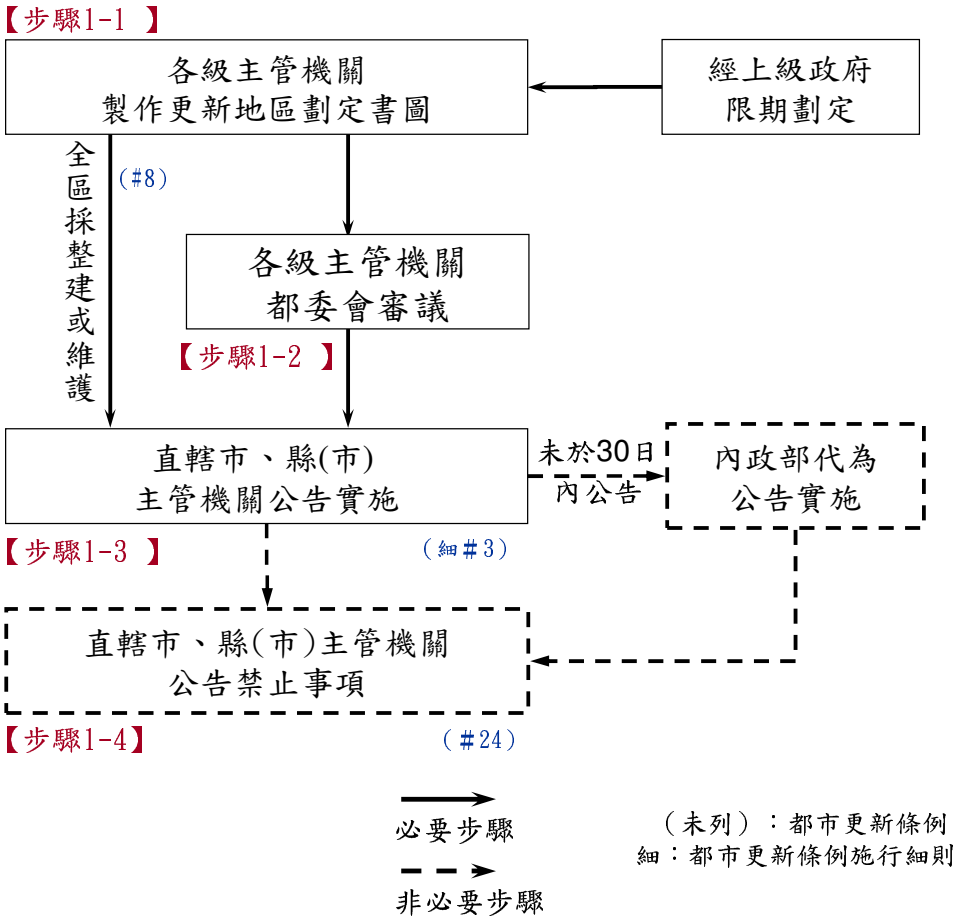


圖 1-1 各級主管機關劃定更新地區流程圖

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辦理流程。

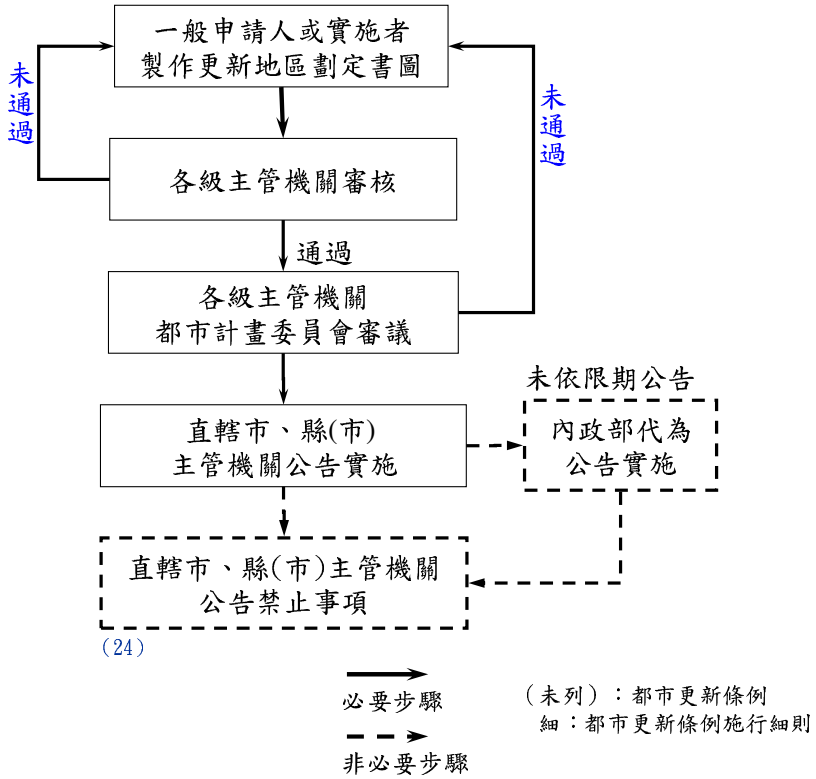


圖 1-2 一般申請人或實施者提出更新計畫草案劃定更新地區流程圖

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：

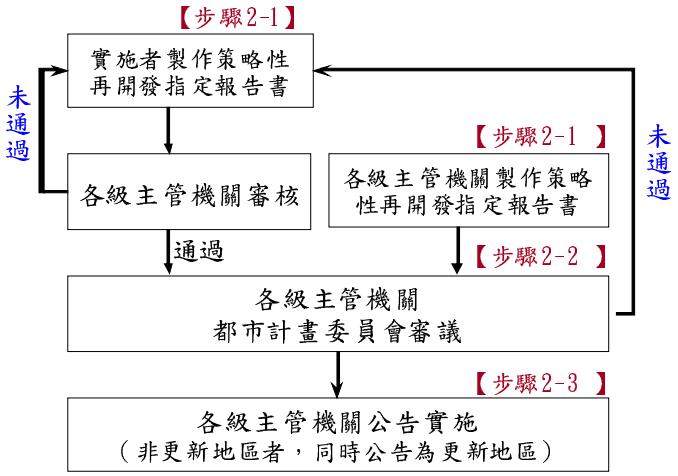


圖 1-3 策略性再開發地區指定流程圖

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

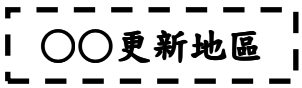
（二）劃定都市更新地區計畫圖

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。



更新地區範圍線

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（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

二、建物

建　　號					
建物門牌					
基地	地　　段				
	小　　段				
	地　　號				
樓地板面積（㎡）	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（㎡）(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。