前言

都市更新作業手冊（以下簡稱本手冊）於民國 90 年編印完成，提供國內產官學各界做為執行都市更新之重要參考資料。鑑於都市更新條例部分條文及相關子法修正，更新事業執行相關法令解釋函亦陸續增訂，本手冊應配合法令修訂，補充及修正相關作業流程及審查作業章節，以供各級審查機關或人員審查及執行作業參考。爰此，本手冊第一次修訂將依據目前更新執行經驗，配合法令修訂，增修本手冊內容，制定標準化作業流程，俾利國內產官學界推動都市更新事業，並提升行政審查效率。

壹、都市更新定義

係指依條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。其目的為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。

都市更新的處理方式，分為下列三種：

一、**重建**：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。

二、**整建**：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。

三、**維護**：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。

都市更新重建區段之實施方式依都市更新條例第 25 條規定，可分為主管機關或其他機關及民間辦理

	主管機關或其他機關辦理	民間辦理
實施方式	權利變換、徵收、區段徵收、市地重劃、協議合建或其他	權利變換、市地重劃、協議合建或其他

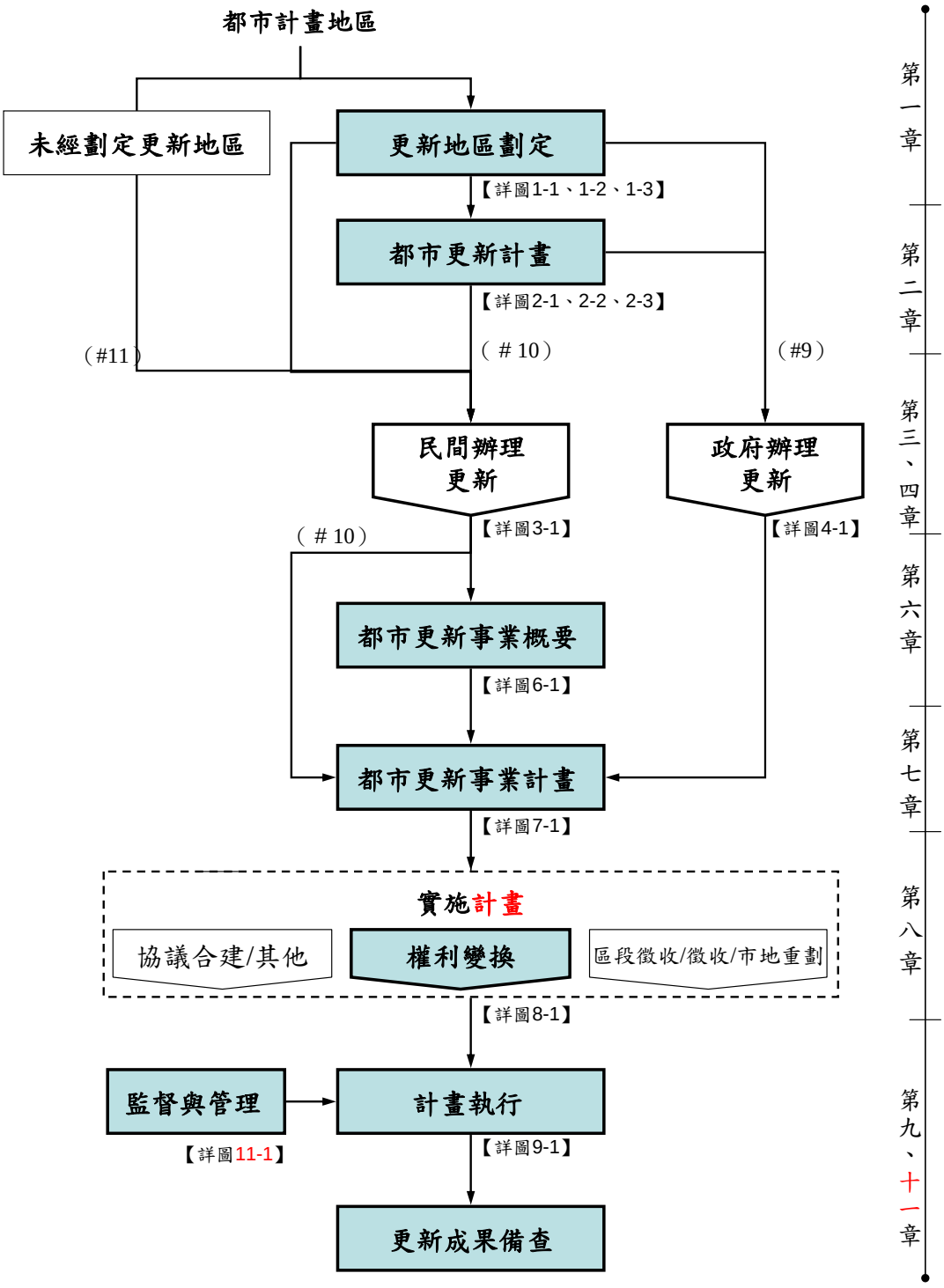
貳、都市更新條例與相關法規

1. 都市更新條例(以下簡稱更新條例)
2. 都市更新條例施行細則(以下簡稱施行細則)
3. 都市更新權利變換實施辦法(以下簡稱權利變換辦法)
4. 都市更新事業接管辦法(以下簡稱接管辦法)
5. 都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱容積獎勵辦法)
6. 各級都市更新及爭議處理審議會設置要點(以下簡稱審議會設置要點)
7. 都市更新團體設立管理及解散辦法(以下簡稱更新團體辦法)
8. 都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法(以下簡稱更新投信公司辦法)
9. 都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法(以下簡稱更新投信基金辦法)
10. 股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法(以下簡稱投資抵減辦法)
11. 訂定都市更新投資信託基金經理人及專職處理都市更新投資信託業務人員之條件(以下簡稱信託業務人員條件)
12. 直轄市、縣(市)政府依都市更新條例第 25 條之 1 受理申請徵收、讓售執行應注意事項(以下簡稱徵收讓售注意事項)
13. 直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項(以下簡稱代為拆遷注意事項)
14. 都市更新前置作業融資計畫貸款要點(以下簡稱前置作業貸款要點)
15. 都市更新事業優惠貸款要點(以下簡稱事業優惠貸款要點)

16.都市更新事業範圍內國有土地處理原則（以下簡稱國有土地處理原則）

參、都市更新流程

都市更新推動程序分為：更新地區劃定、更新計畫擬定、更新事業概要、更新事業計畫、實施計畫、計畫執行等六個階段，而權利變換計畫則視實際實施方式是否採權利變換方式而定。



(未列)：都市更新條例

一、更新地區劃定/未經劃定更新地區

都市計畫範圍內，各級主管機關得依更新條例第 5 條、第 6 條及第 7 條劃定更新地區（內容詳參本手冊第一章）。

依據更新條例第 11 條，所有權人依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，申請實施該地區之都市更新事業。

二、都市更新計畫

依據更新條例第 5 條，主管機關視實際需要訂定都市更新計畫，作為擬定都市更新事業計畫之指導（內容詳參本手冊第二章）。

另依更新條例規定，擬定更新計畫並非必要程序。若未擬定更新計畫，仍可依更新條例第 10 條、第 11 條由土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業，逕行辦理更新事業概要或更新事業計畫。

三、都市更新事業概要

依據更新條例第 10、11 條，經劃定應實施更新之地區及未經劃定應實施更新之地區，經一定比例所有權人同意，就劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會（公聽會內容詳參本手冊第五章），擬具事業概要，申請主管機關核准（民間辦理更新內容詳參本手冊第三章、事業概要內容詳參本手冊第六章）。

（一）政府辦理之更新事業免擬具事業概要

依據更新條例第 9 條，經劃定應實施更新之地區，主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，該更新事業免擬具事業概要報核（政府辦理更新內容詳參本手冊第四章）。

（二）達更新條例第 22 條同意比例者免擬具事業概要

為簡化實施都市更新事業辦理程序及加速更新事業推動，如已取得更新條例第 22 條同意比例規定者，得由實施者逕行擬定都市更新事業計畫或籌組都市更新團體，免再擬具事業概要報

核，以爭時效。

四、都市更新事業計畫

都市更新事業計畫是真正落實都市更新的執行，涉及土地所有權人及相關權利人之權益，依據更新條例第 19 條規定，都市更新事業計畫由實施者擬定變更，送各級審議會審議通過後，由各級主管機關核定發布實施（內容詳參本手冊第七章）。

五、實施計畫

依據更新條例第 25 條，事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之，但由主管機關或其他機關辦理者得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施；其他法律另有規定或經全體所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施。以協議合建方式實施更新事業者，若未能取得全體所有權人同意，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得依更新條例第 25 條之 1 規定，以權利變換方式實施，或由實施者協議價購，協議不成立者，得由實施者檢具相關附件，申請主管機關代為徵收、讓售。本手冊主要說明權利變換方式之內容（內容詳參本手冊第八章）。

六、計畫執行

權利變換計畫核定發布實施後，即進入計畫執行階段。若不以權利變換方式辦理者，則僅需於更新完成後 6 個月內檢具竣工書圖及更新成果報告，送請主管機關備查（內容詳參本手冊第九章）。主管機關得視實際需要隨時或定期檢查更新事業計畫之執行情形（內容詳參本手冊第十一章監督管理）。