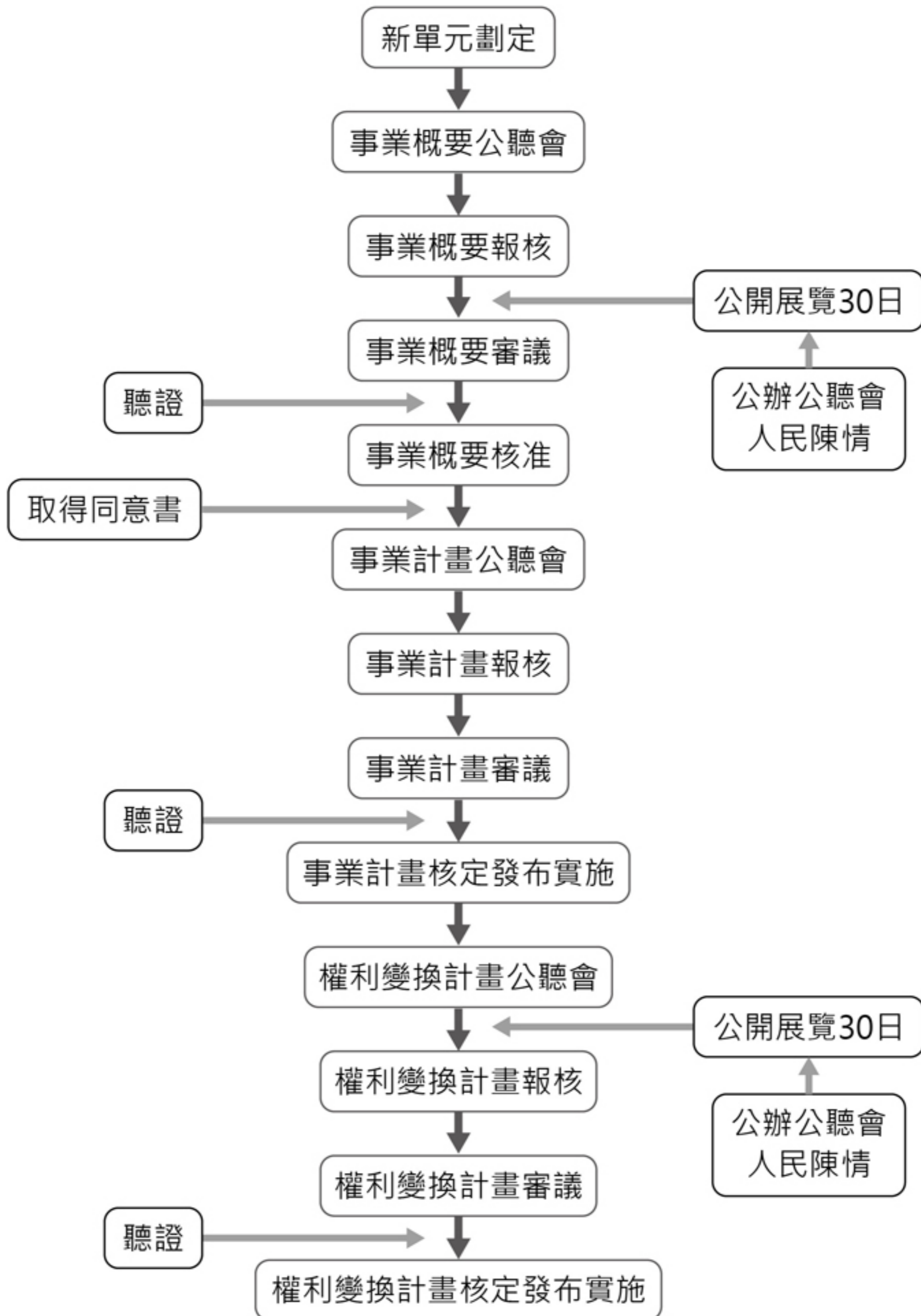


第一章 // 都市更新導論

本章主要重點為幫助讀者了解「都市更新」之主要程序及階段，內容分別以流程圖之方式表示，以利讀者閱讀並且建立都市更新事業標準流程之觀念；本章重點在於繪製「都市更新流程圖」、「事業概要流程圖」、「事業計畫流程圖」、「權利變換計畫流程圖」等供讀者參考。

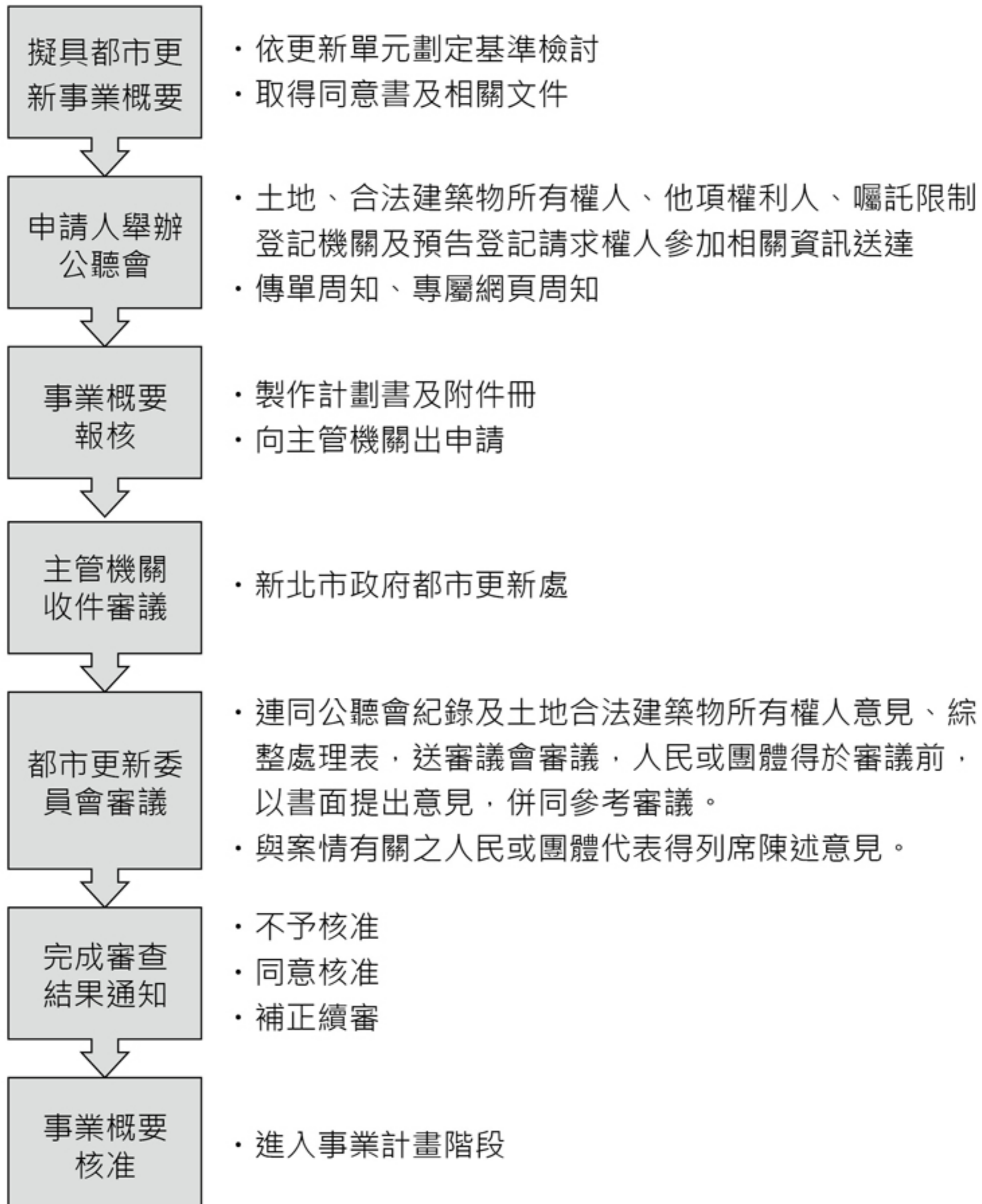
重點法條摘要

(一) 都市更新流程概要圖

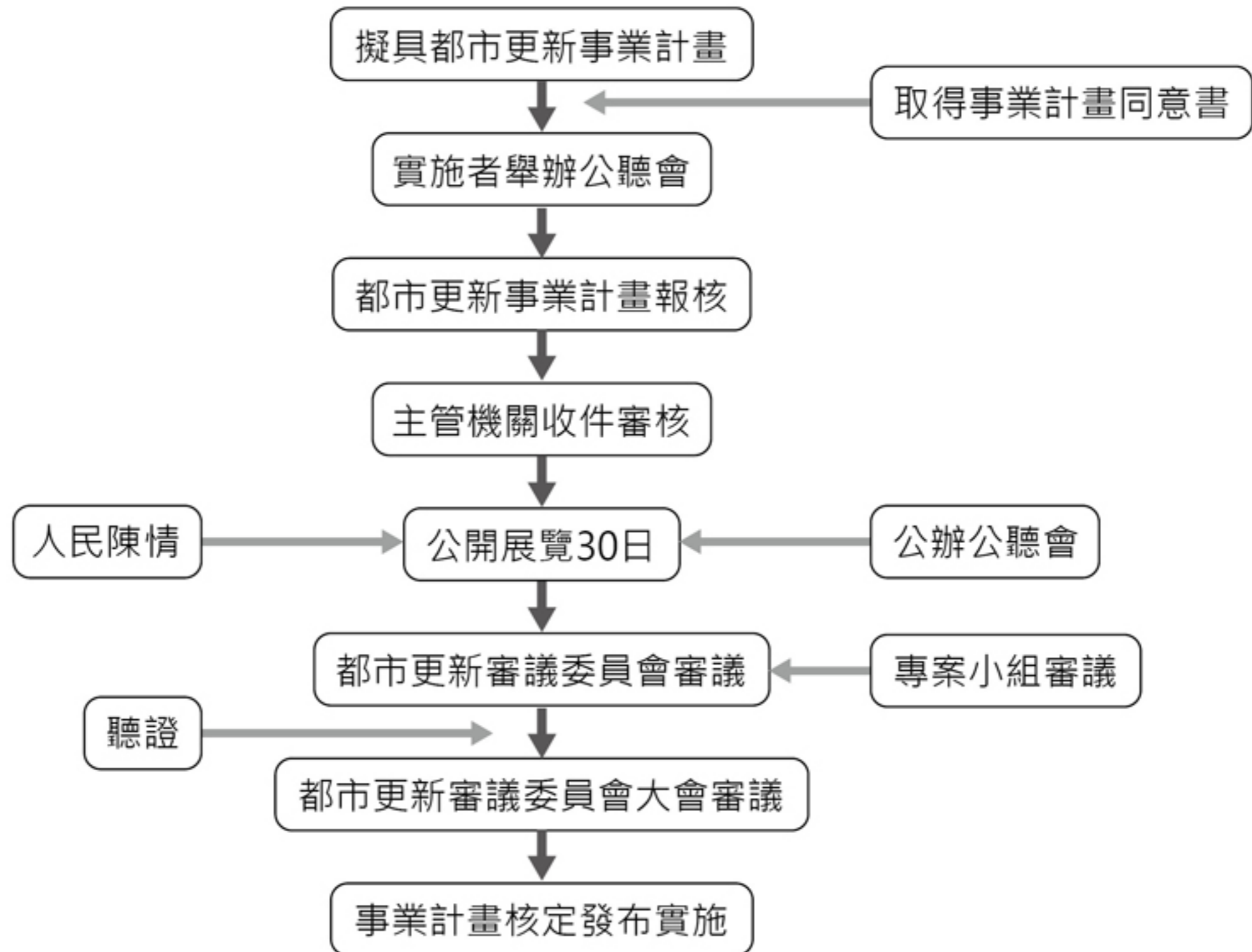


● 都市更新推動師 必勝攻略

(二) 事業概要流程詳圖

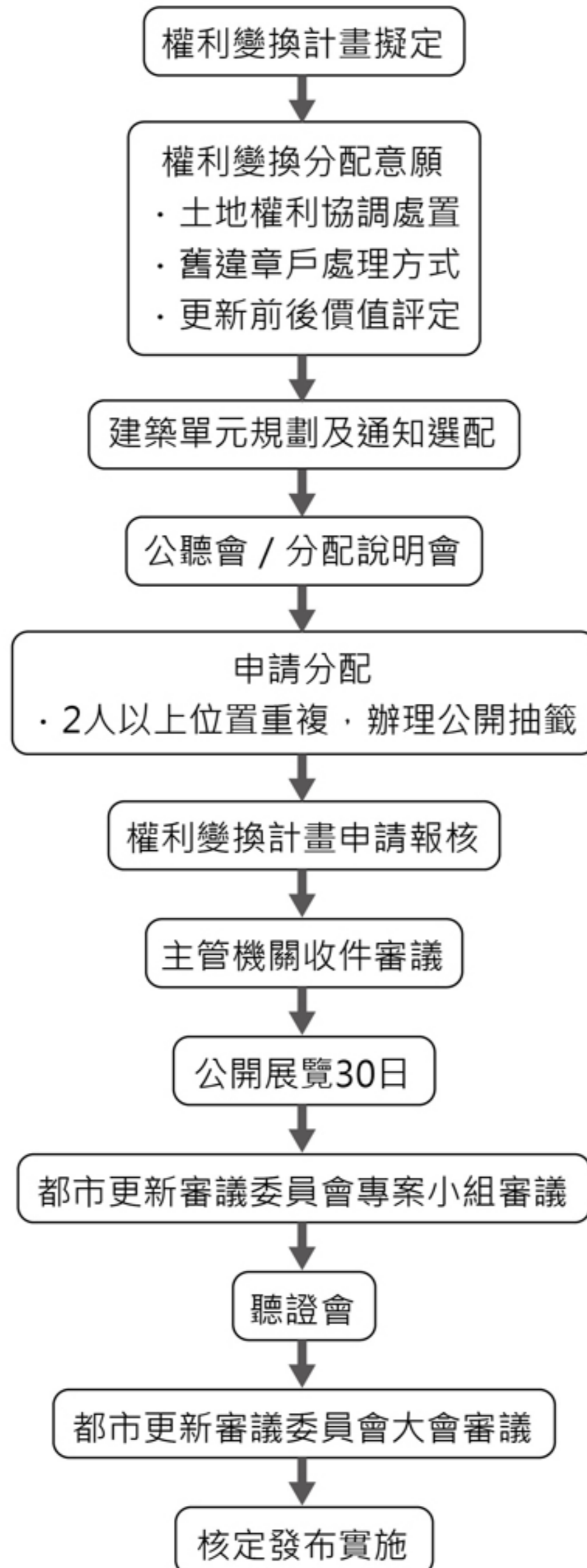


(三) 事業計畫流程詳圖



● 都市更新推動師 必勝攻略

(四) 權利變換計畫流程詳圖



第二章 // 中央都市更新法規重點導讀

本章節錄都市更新相關重要法條，並於條文下方輔以重點提示，提醒讀者應注意事項及本法之重點，應特別留意及詳記。

第一節 都市更新條例

本節節錄都市更新條例內之重要定義、人數面積、條件及都市更新相關程序及細節等等。此外，由於本節主要內容為一般考試測驗及實務上必備常見之法條，筆者建議讀者應詳細背誦且牢記，以便日後進入專業科目之學習後，能更快速進入其領域。

重點法條摘要

(一) 第 3 條

本條例用語定義如下：

1. 都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。
2. 都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。
3. 更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。
4. 實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。
5. 權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

重·點·提·示

1. 都市更新重點名詞及定義。
2. 權利變換土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者等，提供土地、建築物、他項權利或資金參與或實施都市更新事業。

(二) 第 4 條

都市更新處理方式，分為下列三種：

1. 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。
2. 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。
3. 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。

重·點·提·示

都市更新處理方式主要以**重建**及**整建**為主要常見實施態樣。

(三) 第 6 條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

1. 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。
2. 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。
3. 建築物未符合都市應有之機能。
4. 建築物未能與重大建設配合。
5. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

重·點·提·示

優先劃定 6 種情形為優先劃定更新地區之主要內容。

(四) 第 7 條

I 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：

1. 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
2. 為避免重大災害之發生。
3. 為配合中央或地方之重大建設。

II 前項更新地區之劃定或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。

重·點·提·示

逕行劃定除由直轄市、縣（市）主管機關訂定外，另可由上級主管機關逕為指定，其上級機關為內政部。

(五) 第 9 條

- I 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）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，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。
- II 依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。

重·點·提·示

1. 此處所指自行實施或經公開評選程序，其為公辦都市更新。
2. 除直轄市、縣（市）主管機關得辦理公辦都更，由上級主管機關（內政部）逕為劃定應實施更新之地區也適用。

(六) 第 10 條

- I 經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，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，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。
- II 前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都