第二章 都市更新計畫

依據更新條例第 5 條規定，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。另依據更新條例第 8 條規定，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，土地所有權人或合法建築物所有權人等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。

第一節 辦理單位

都市更新計畫擬定單位，可分為直轄市、縣（市）主管機關及內政部、一般申請人或實施者等三類，分述如下：

一、直轄市、縣（市）主管機關擬定

依據更新條例第 5 條、第 7 條規定，直轄市、縣(市)主管機關經全面調查及評估劃定之更新地區或迅行劃定之更新地區，得視實際需要擬定都市更新計畫。

二、內政部擬定

依據更新條例第 7 條第 2 項規定，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。

三、一般申請人或實施者提出草案建議

土地或合法建築物所有權人或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，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。

第二節 辦理流程與步驟

一、直轄市、縣（市）主管機關擬定

直轄市、縣（市）政府針對政策規劃選定之優先辦理都市更新地區、迅行劃定及內政部指定之迅行劃定更新地區，擬定或變更其都市更新計畫之流程如下。

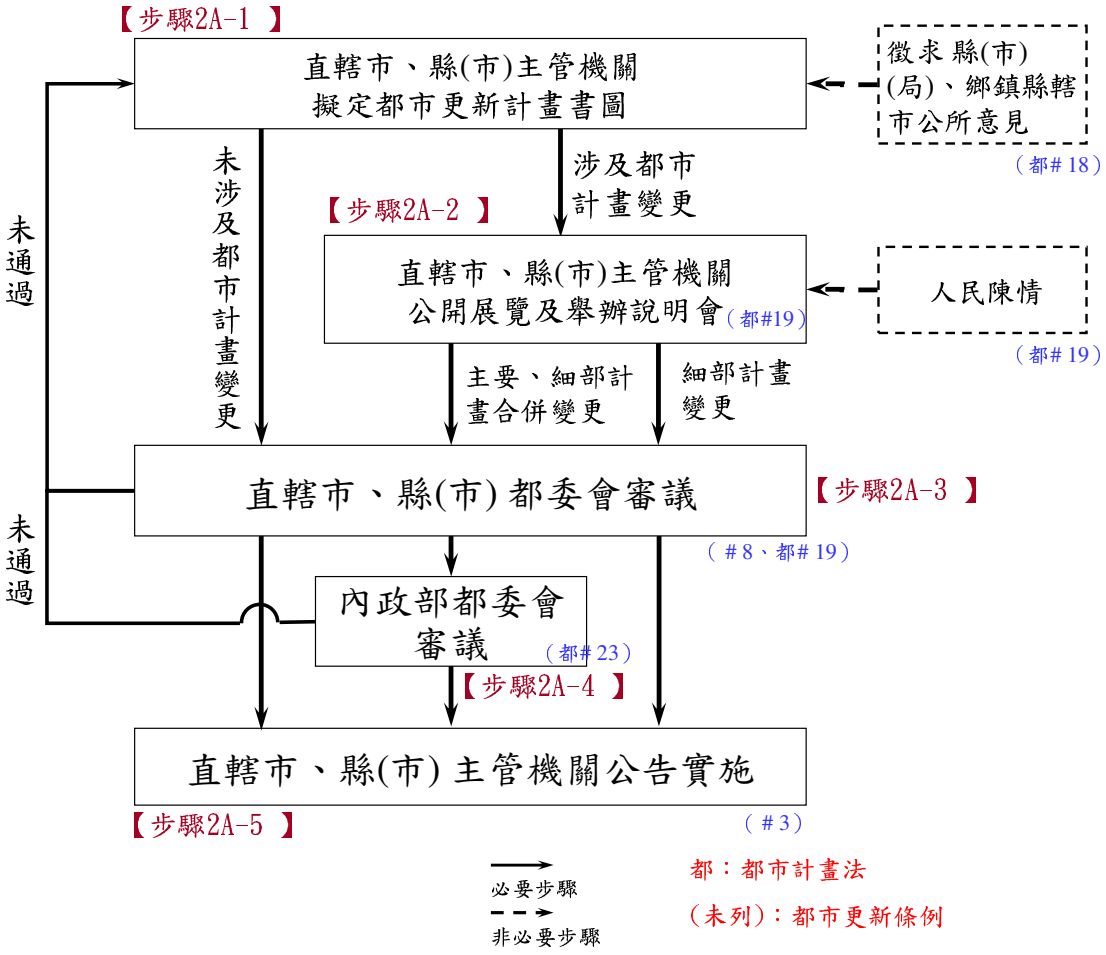


圖 2-1 直轄市、縣（市）主管機關擬定之都市更新計畫流程圖

（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】

針對所選定之都市更新地區，擬定都市更新計畫書、圖草案。主要計畫或細部計畫擬定或變更部份屬直轄市、縣(市)、鎮、縣轄市及鄉街計畫，應依都市計畫法第18條先徵求有關直轄市、縣（市）、鄉、鎮及縣轄市公所之意見，以供參考。

2.直轄市、縣（市）都委會審議【步驟2A-3】

提送都市更新計畫書、圖至當地直轄市、縣(市)都委會審議。

3.公告實施【步驟2A-5】

依據更新條例第8條規定，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關都委會審議通過後，由直轄市、縣（市）政府於30日內公告實施。

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。

（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，依條例第8條得一併辦理擬定或變更，其程序如下：

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】

針對所選定之都市更新地區，擬定都市更新計畫書圖，及主要計畫或細部計畫擬定或變更計畫書圖。若是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，應依都市計畫法第18條規定先徵求有關鄉、鎮及縣轄市公所之意見，以供參考。

2.公開展覽與說明會舉辦【步驟2A-2】

依都市計畫法第19條規定，送該管政府都委會審議前，直轄市、縣（市）政府應於各該政府所在地，公開展覽30天，並於公開展覽期間舉辦說明會。應將公開展覽之日期、地點連同舉辦說明會之日期、地點登報周知，並在有關村里辦公室張貼公告；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名

或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都委會予以參考審議。

3. 直轄市、縣（市）都委會審議【步驟 2A-3】

直轄市、縣（市）主管機關提送都市更新計畫併主要計畫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，得依都市計畫第 13 條第 1 項及第 18 條之規定，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】

涉及主要計畫變更者，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主要、細部計畫一併報請內政部都委會審議通過，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】

經核定或備案後，當地直轄市、縣（市）主管機關應於接到核定或備案公文之日起 30 日內，公告實施。並應將發布地點及日期登報周知。

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。

二、內政部擬定

內政部得依更新條例第 7 條迅行劃定之都市更新地區，逕為擬定都市更新計畫，其辦理流程如下：

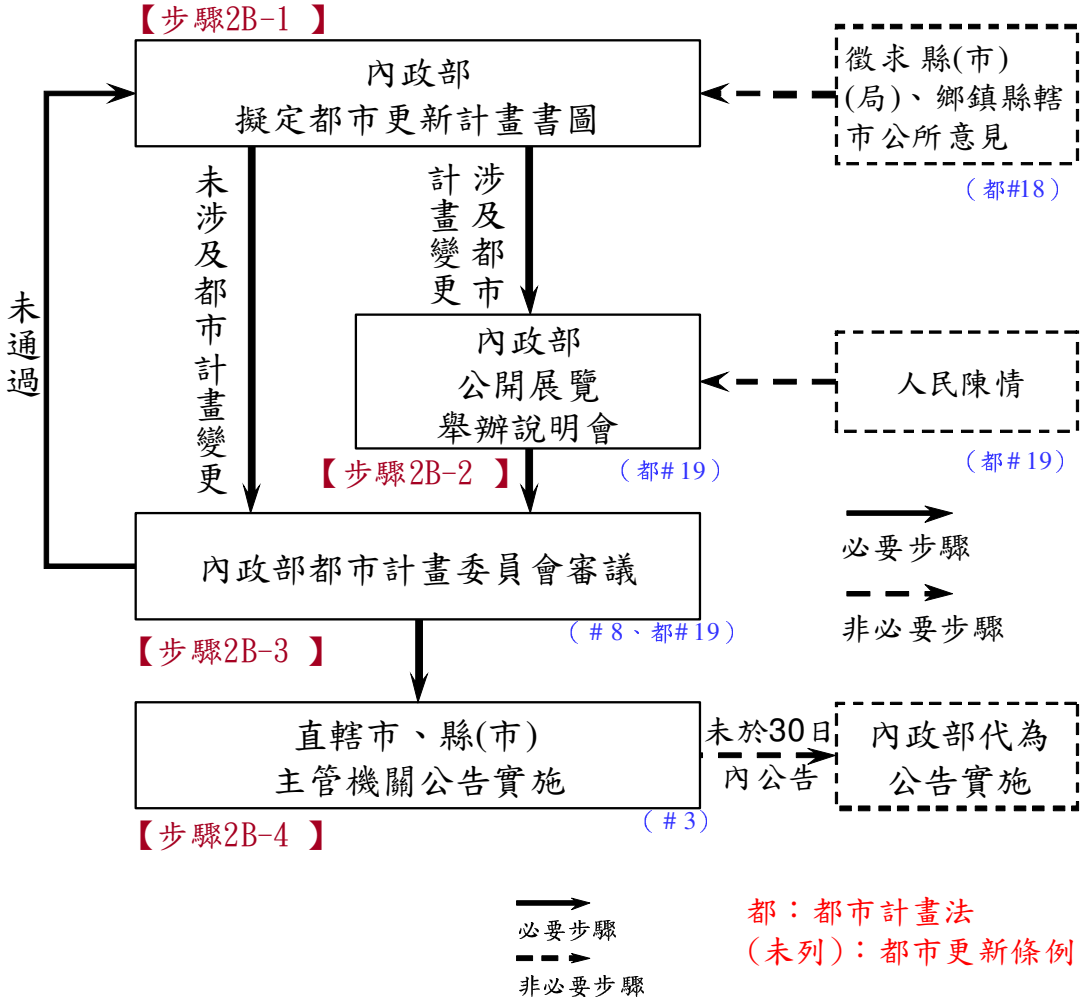


圖 2-2 內政部擬定之都市更新計畫流程圖

（一）不涉及都市計畫變更時書圖

1. 擬定都市更新計畫書圖【步驟 2B-1】

   內政部依條例第 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】

   提送都市更新計畫書、圖至內政部都委會審議核定。

3. 公告實施【步驟 2B-4】

經內政部都委會審議通過後，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。

（二）涉及都市計畫變更

都市更新計畫若涉及主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，應依條例第 8 條一併辦理，其流程如下：

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】

內政部針對所選定之都市更新地區，逕為擬定都市更新計畫併主要計畫或細部計畫擬定及變更計畫書、圖。依據都市計畫法第 18 條規定，由內政部或縣（市）（局）政府訂定或擬定之計畫，應先分別徵求有關縣（市）（局）政府及鄉、鎮、縣轄市公所之意見，以供參考。

2. 公開展覽與說明會舉辦【步驟 2B-2】

內政部依都市計畫法第 19 條規定，送內政部都委會審議前，於各該政府所在地，公開展覽 30 天，並於公開展覽期間內舉辦說明會，同時應將公開展覽之日期、地點連同舉辦說明會之日期、地點登報周知，並在有關直轄市、縣（市）政府及村里辦公室張貼公告；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向內政部提出意見，由內政部都委會予以參考審議。

3. 內政部都委會審議【步驟 2B-3】

內政部提送都市更新計畫併主要計畫或細部計畫擬定或變更計畫書、圖至內政部都委會審議。若涉及鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫者，得依都市計畫第 13 條第 1 項及第 18 條之規定，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。

4. 公告實施【步驟 2B-4】

經內政部都委會審議通過後，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。

三、一般申請人或實施者提出

一般申請人或實施者為申請劃定更新地區，應自行提出都市更新計畫草案，向直轄市、縣（市）主管機關申請審核，審核通過後，由各級主管機關提送都委會審議。依據該更新計畫是否涉及都市計畫變更，辦理單位及流程如下：

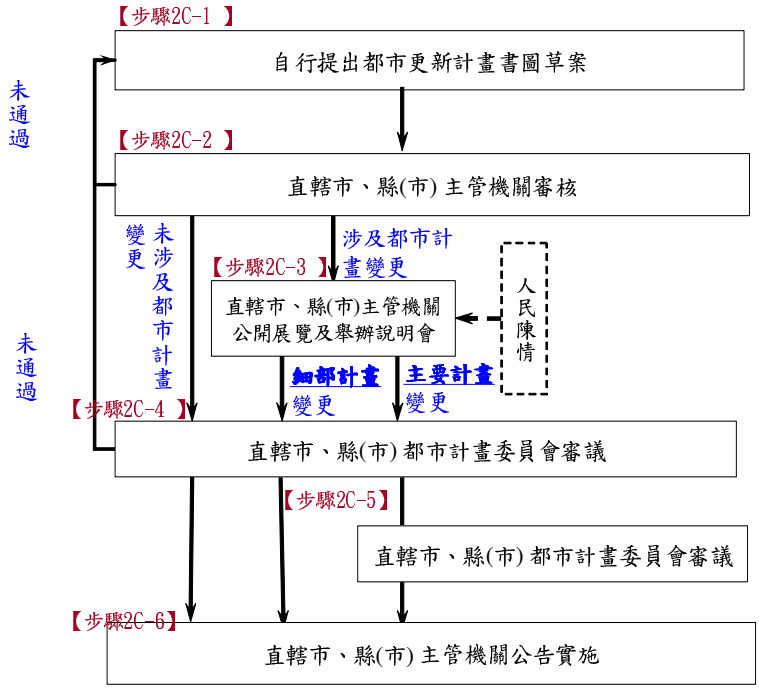


圖 2-3 一般申請人或實施者提出更新計畫劃定更新地區流程圖

（一）不涉及變更都市計畫

其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，經審核通過者，由主管機關發函申請人通知結果並逕自提送各該都委會審議；若未通過者，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。

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後，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。

（二）涉及變更都市計畫時

其更新計畫內容涉及主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，得向直轄市、縣（市）主管機關申請依條例第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】

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。若是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，應依都市計畫法第18條規定先徵求有關鄉、鎮及縣轄市公所之意見，以供參考。

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，審核通過後，由直轄市、縣（市）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；若未通過者，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。

3. 公開展覽與說明會舉辦【步驟 2C-3】

依都市計畫法第 19 條規定，送該管政府都委會審議前，直轄市、縣（市）政府應於各該政府所在地，公開展覽 30 天，並於公開展覽期間舉辦說明會。應將公開展覽之日期、地點連同舉辦說明會之日期、地點登報周知，並在有關村里辦公室張貼公告；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都委會予以參考審議。

4. 直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議【步驟 2C-4】

直轄市、縣（市）政府提送都市更新計畫併主要計畫或細部計畫擬定或變更計畫書、圖至當地直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議。若涉及鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫者，得依都市計畫第 13 條第 1 項及第 18 條之規定，以直轄市、縣（市）政府代為擬定方式進行，無須再經鄉、鎮及縣轄市都市計畫委員會審議。

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市計畫委員會審議通過後，由直轄市、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 申請文件及格式

一、申請文件

（一）併同都市計畫通盤檢討作業辦理者

都市更新計畫書、圖應併同都市計畫通盤檢討書、圖送請審議。

（二）涉及主要或細部計畫之擬定或變更者

都市更新計畫書、圖應併同主要計畫或細部計畫擬定或變更書、圖送請審議。

（三）依據更新條例規定擬定者

主管機關應依更新條例規定擬具下列計畫書、圖送請審議。

1. 都市更新計畫書
2. 都市更新計畫圖

（四）土地及合法建築物所有權人或實施者擬定時

土地及合法建築物所有權人或實施者擬申請劃定更新地區時，應擬具下列文件送請審核：

1. 申請函
2. 都市更新計畫書
3. 都市更新計畫圖

二、相關內容格式

（一）申請函（申請函格式如附件 2-1）

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。

附件 2-1　都市更新計畫申請函

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

(二)計畫書

1. 書圖製作規範

針對書圖製作進行原則性的規範,其餘未規定事項宜參照都市計畫書圖製作規則之規定,若可更清楚表達計畫內容,得逕自再區分小節或擬定圖表說明之。

表 2-1 更新計畫書圖製作規範

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	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)。
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㎡、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）〇〇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

說明本都市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，並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。

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。

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，並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。

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

檢討本都市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、或都市更新綱要計畫所定更新地區之定位與發展目標、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內容。

另為加速更新推動，研擬相關單位之配合公共投資建設計畫，強化更新誘因，或另依更新地區之特性、政策規劃，並考量市場可行性因素，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

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）。

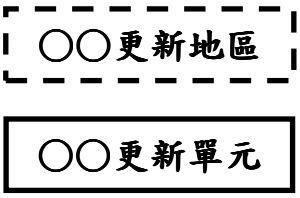
柒、其他

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。

（三）都市更新計畫圖

都市更新計畫圖格式建議規定如下所示，其餘未盡事宜，則採行都市計畫畫圖製作規則之相關規定。

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1/1000。



第四節 行政審核標準化作業流程

一、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下：

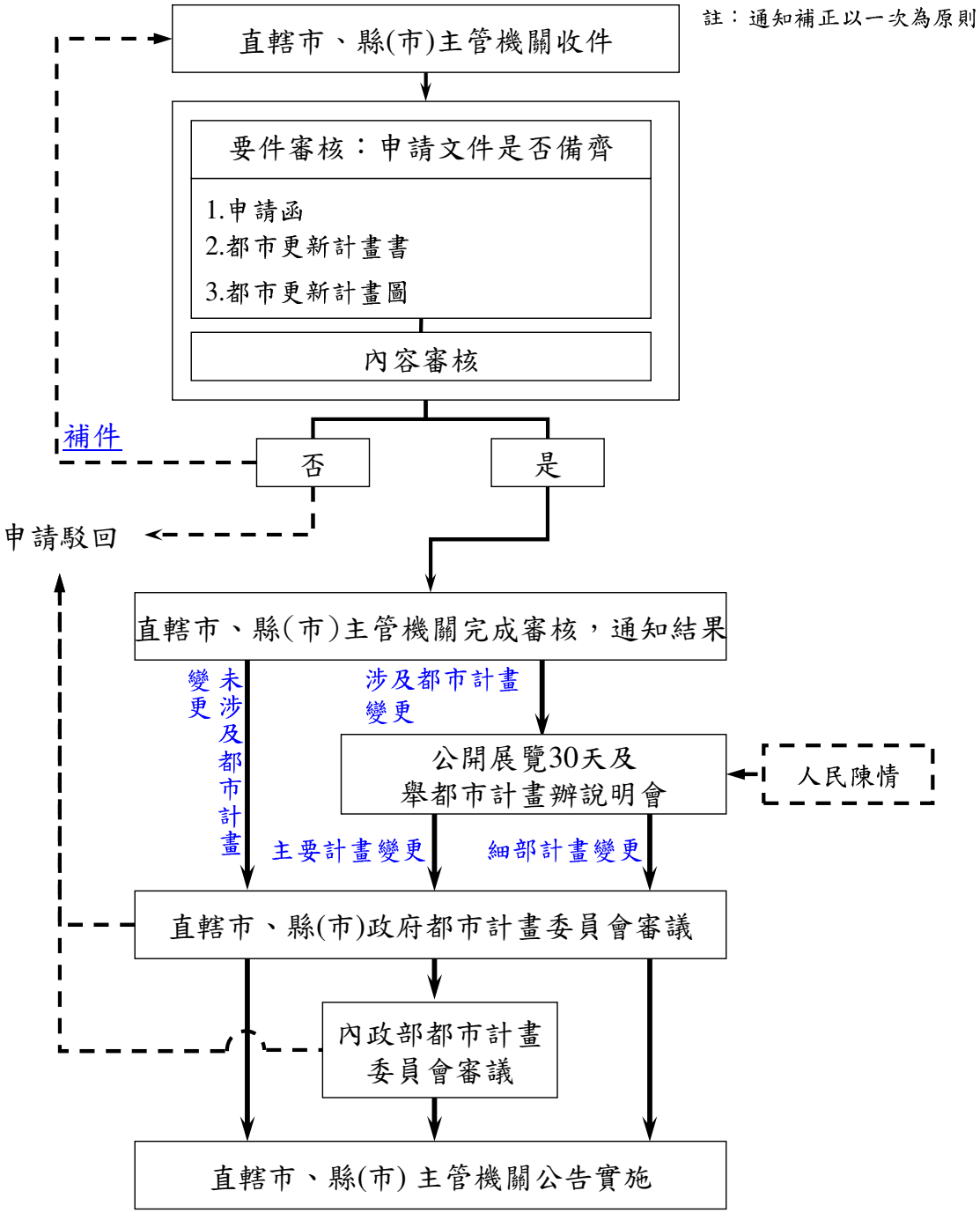


圖 2-4 審核作業流程

實施者或土地及合法建築物所有權人自行備妥都市更新計畫訂定相關文件向直轄市、縣(市)主管機關提出者，主管機關得依表 2-3 及 2-4 進行申請文件及內容審核。經審核後，各級主管機關應將結果發函通知申請人，審核結果包括：審核通過、申請駁回及修正補件後續審。

（一）審核通過

主管機關直接發函通知申請人審核通過，並逕自辦理公開展覽及說明會或送各該都委會審議。

（二）申請駁回

由主管機關敘明不予通過之理由通知申請人。

（三）修正補件後續審

由主管機關將補件及修正內容發函通知申請人，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，通知補正以一次為原則。

主管機關審核後之作業流程依都市計畫法規定程序辦理。

二、申請文件審核

審核項目包含 3 大項目，為申請書、都市更新計畫書、都市更新計畫圖，詳表 2-2。

表 2-2 都市更新計畫書文件檢核表

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（表 2-3）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			

三、申請內容審核

依據更新條例第 5 條規定，直轄市、縣（市）主管機關審核項目詳表 2-3。

表 2-3 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			
參、發展現況	一、都市計畫情形	是否說明本都市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			
	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築物所有權人參與都市更新意願			

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	
	七、都市發展課題	是否檢討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			
參、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			
肆、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			
伍、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			
陸、其他		其他應加表明事項是否已載明			