

認識都市更新

謝志誠

2012年6月

都市更新

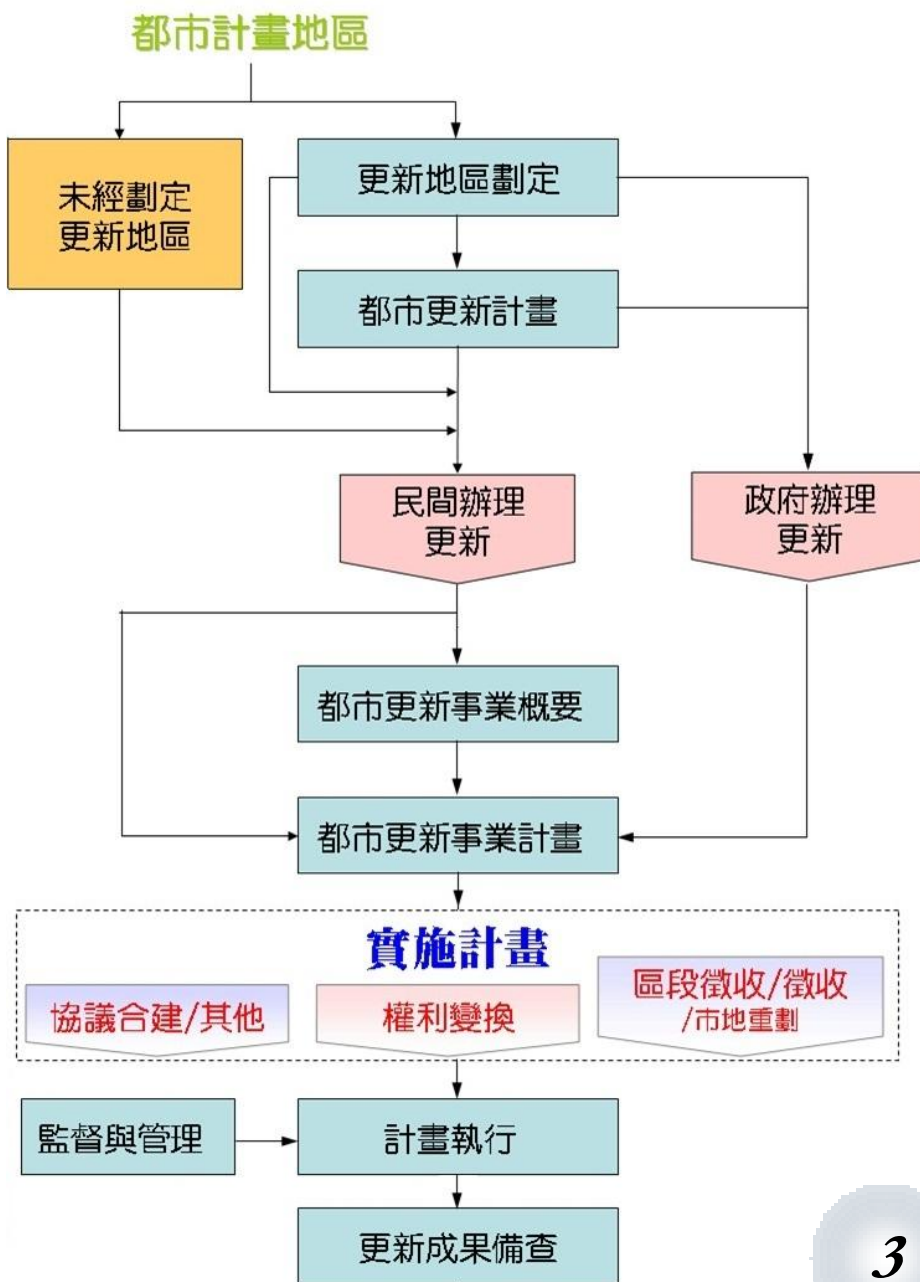
- 都市更新是指在都市計畫範圍內，為促進都市土地有計畫的再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，依「都市更新條例」所定程序，實施重建、整建或維護措施。

都市更新處理方式

- **重建**：拆除更新單元內原有建物，重新建築。
- **整建**：係指改建、修建更新單元內建物，或充實設備改善公共設施。
- **維護**：加強更新單元內土地使用及維護管理。

都市更新流程

- 更新地區與單元劃定
- 事業概要
- 都市更新事業計畫
- 權利變換計畫
- 計畫執行



更新地區劃定與都市更新計畫

- 直轄市、縣（市）主管機關為達成都市更新目的，就都市發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色等，進行全面調查及評估，劃定都市更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫。
- 都市更新計畫不是都市更新事業計畫，是擬定都市更新事業計畫的指導。
- 擬定都市更新計畫：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。

更新單元劃定

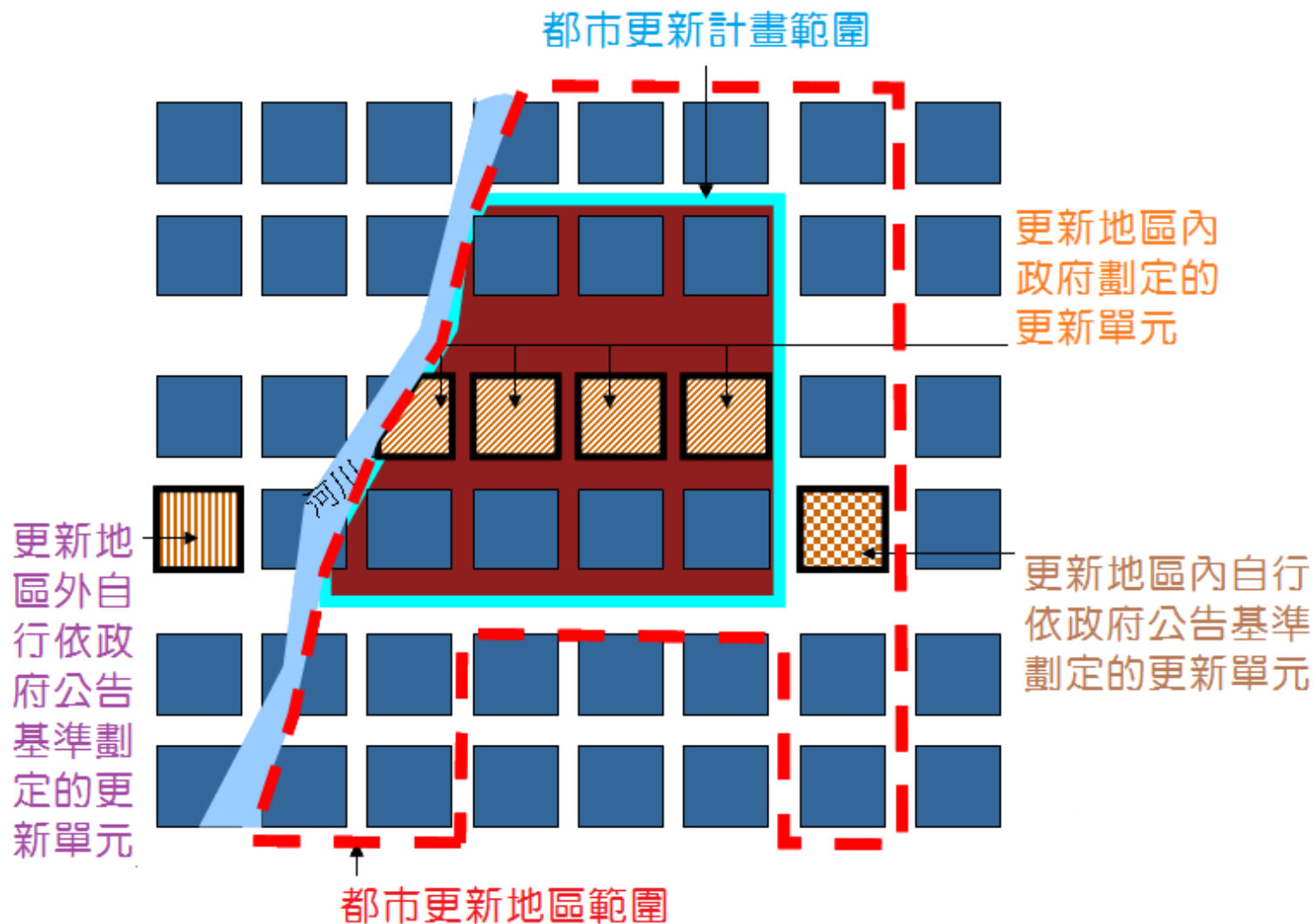
- 更新地區內可單獨實施都市更新事業的分區。
- 主管機關劃定，或（經劃定應實施更新或未經劃定應實施更新的地區）土地及合法建築物所有權人自行依各直轄市、縣（市）政府都市更新自治法規所定更新單元劃定基準劃定更新單元。

▶▶▶ 事業概要

台北市都市更新自治條例

- 為完整的計畫街廓者。
- 街廓內面積在 $2,000\text{m}^2$ 以上者。
- 街廓內鄰接2條以上的計畫道路，面積大於該街廓 $1/4$ ，且在 $1,000\text{m}^2$ 以上者。
- 街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在 $1,000\text{m}^2$ 以上，並為一次更新完成者。但其面積在 500m^2 以上，經敘明理由，提經審議委員會審議通過者。

更新地區 vs. 更新單元



都市更新事業概要

- ❑ 事業概要為事業計畫原則性及摘要性的說明。
- ❑ 擬定更新事業概要時，應確定更新單元範圍。
- ❑ 召開公聽會廣徵民意，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。
- ❑ 同意比例已達第22條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第15條及第19條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

誰？提出事業概要

- 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1/10同意，並其私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過1/10同意，得推舉代表申請事業概要。
- 土地及合法建築物所有權人得直接委託都市更新事業機構為實施者，申請事業概要。

實施都更事業，民間vs.政府

- 民間辦理：土地及合法建築物所有權人得自組更新團體實施都市更新事業，或委由都市更新事業機構為實施者。
- 政府辦理：各級主管機關得依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，實施更新事業。其程序除免依更新條例第10條辦理事業概要及免取得更新條例第22條同意比例外，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。

實施者

- 更新單元實施都市更新事業的機關、機構或團體。
- 類似一般民間慣稱的「業主」、「甲方」或是申請建築執照的「起造人」。
- 實施者將要負擔更新事業實施的責任。

實施者，可以是誰？

□ 更新團體

- ▷ 逾 7 人的土地及合法建築物所有權人自行實施更新事業時，應組織更新團體（都市更新會），訂定章程，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。

□ 都市更新事業機構

- ▷ 以依法設立的股份有限公司為限。但以整建或維護方式處理者，不在此限。

▶▶▶ 更新事業計畫與權利變換計畫

更新事業計畫基本原則

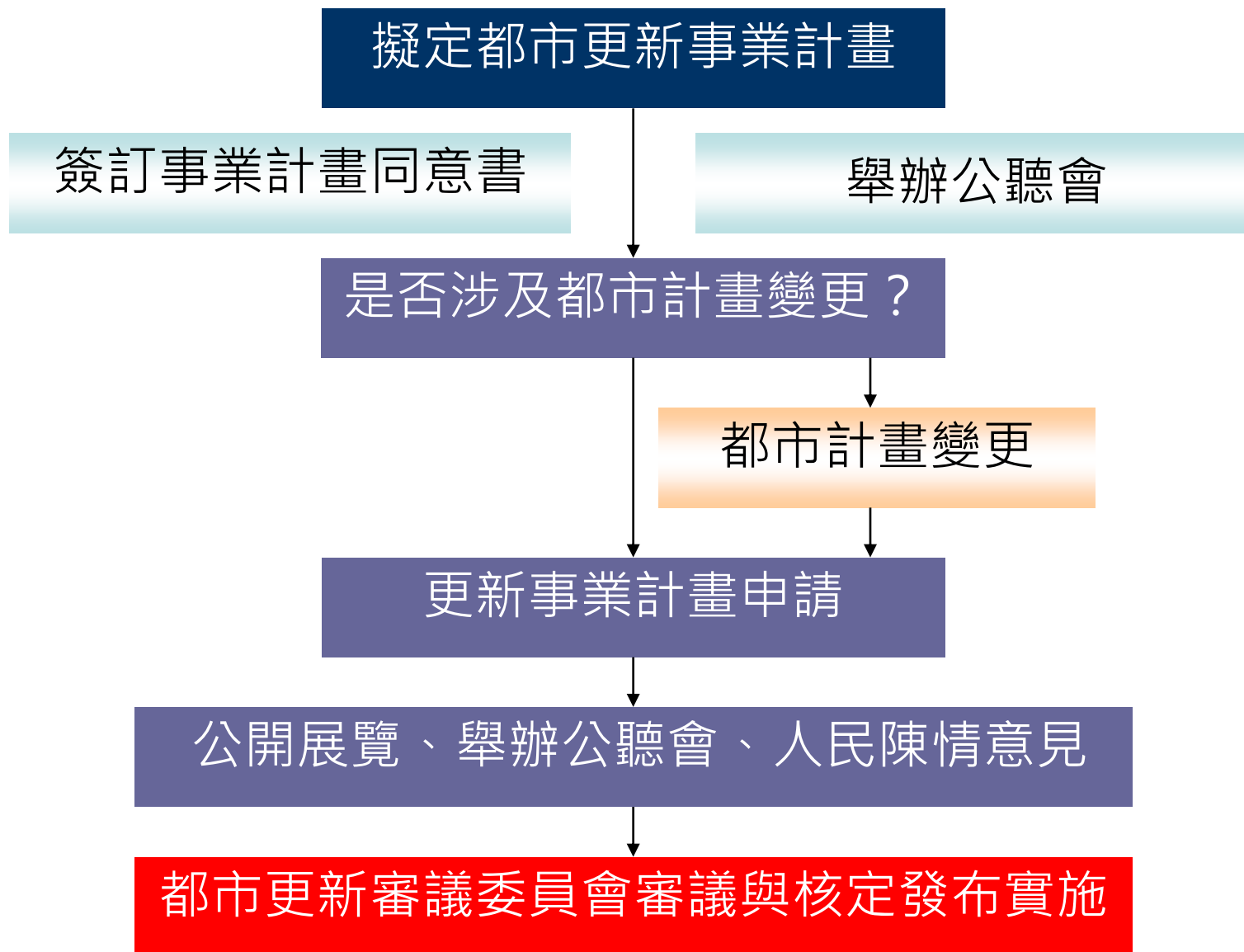
- ❑ 都市更新事業計畫由實施者擬定，執行更新單元的重建、整建或維護事業。
- ❑ 更新事業計畫涉及土地所有權人及相關權利人的權益，更新事業計畫的擬定與變更，在程序上需要做到「充分參與」與「資訊公開」；包括公開展覽、舉辦公聽會。
- ❑ 取得更新事業計畫同意書（政府辦理免都市更新事業計畫同意書）。

同意門檻

更新同意比例	迅行 劃定地區	政府劃定 更新地區	自行劃定 更新單元	例外 規定
私有土地 所有權人人數	$> 1/2$	$> 3/5$	$> 2/3$	-
私有合法建物 所有權人人數	$> 1/2$	$> 3/5$	$> 2/3$	-
私有土地面積	$> 1/2$	$> 2/3$	$> 3/4$	$> 4/5$
私有合法建物 樓地板面積	$> 1/2$	$> 2/3$	$> 3/4$	$> 4/5$

(都新更新條例第22條)

都市更新事業計畫階段



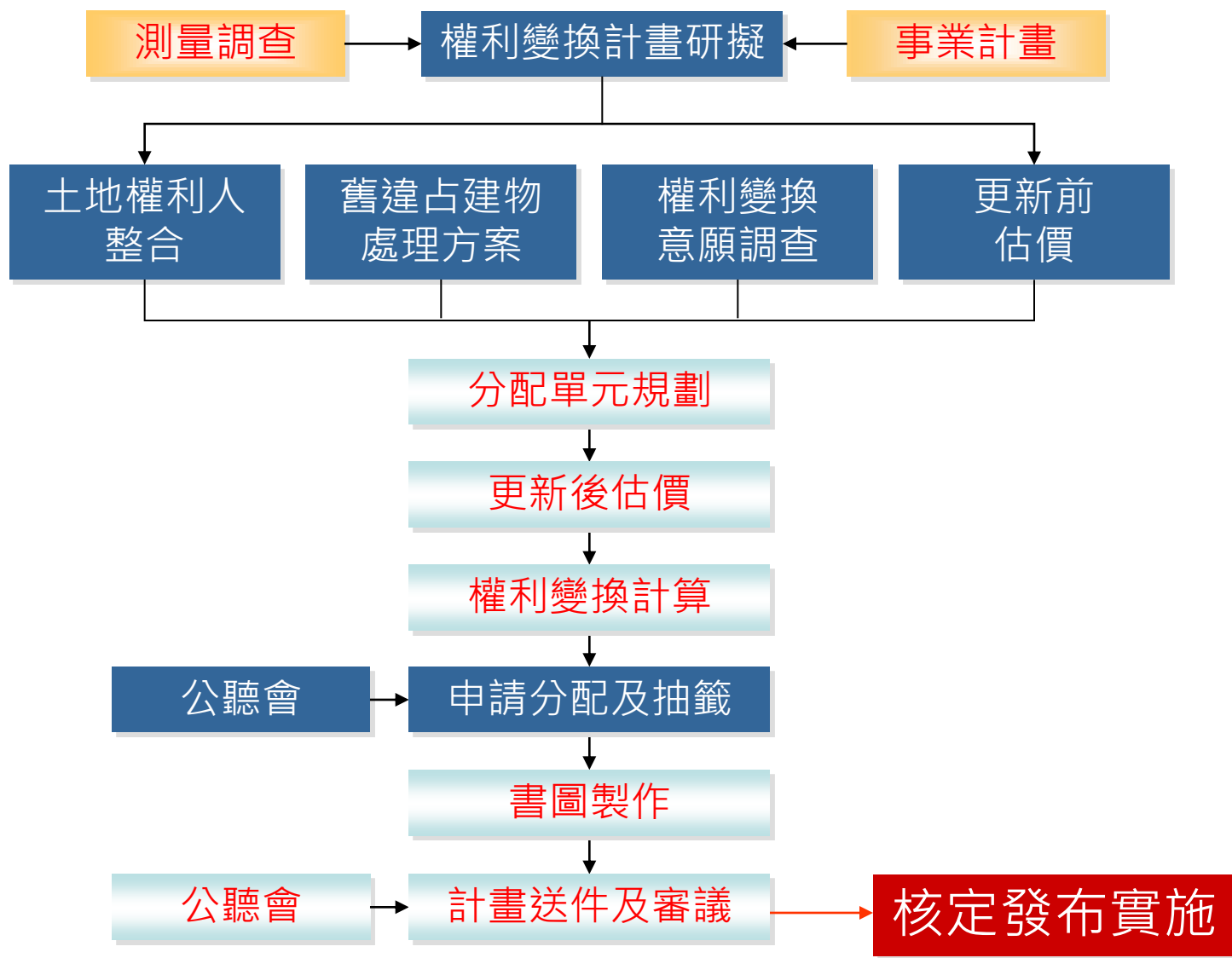
更新事業計畫實施方式

- 重建區段內的土地，以**權利變換**方式實施。
- **協議合建**原則以取得**全部**私有所有權同意者為限；但經80%私有所有權同意者，得就其他不同意部分，以權利變換或申請政府代為徵收。
- 主管機關或其他機關辦理者可以**區段徵收**、**市地重劃**、**徵收**等方式辦理。

權利變換基本原則

- 更新單元內的土地所有權人、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的應有部分或權利金。
- 透過公開、公正的方式，處理相關權利人的產權與建物土地分配。
 - ▷ 分配：權利變換後的土地及建築物扣除抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前的權利價值比例，分配與原土地所有權人。
 - ▷ 鑑價：由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定。

權利變換計畫階段



計畫執行與成果備查

