



經典題型

一、試述都市更新之意義、目的？又都市更新處理方式有那幾種？

【解】

(一)意義：都市更新亦稱舊市區更新或都市再發展。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，在都市計畫範圍內之舊有建築物密集，畸零破舊、有礙觀瞻，影響公共安全者，實施拆除重建、就地整建或保存維護等措施。

(二)目的：

1. 消除衰敗窳陋地區與貧民窟。
2. 增加就業機會，減緩貧窮。
3. 為所有居民提供適宜的、安全的，以及合乎衛生條件的居住與活動環境。
4. 振興市中心區的吸引力，促進都市再生。
5. 遏止中高階級市民外流趨勢，更進而吸引中上家庭回流。
6. 刺激大量私人投資，振興房地產市場。
7. 增加稅收，謀求公經濟與私經濟的成長。

(三)都市更新處理方式：

1. 重建：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：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：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（都更四）。

📁 範例

一、何謂都市更新，意義安在？有那幾種方式？試分別說明之。

(82年乙特)

二、試述都市更新的意義，並述都市更新之原因。(84年退除役特考)

9-16 第九章 都市更新

- 三、都市經發展後，其內某些地區可能產生衰敗窳陋之現象，請說明需對此類地區進行更新之原因？又都市更新之處理方式有那幾種？請依現行都市計畫相關法規之規定說明之。（86年普考）
- 四、對於都市更新地區之處理方式有那幾種型態？並說明在都市計畫中，應以圖表說明的事項有那些？（86年基層四等特考）
- 五、試述都市更新之意義及其方式，並說明都市更新與市地重劃之關係。（88年高考三級）
- 六、都市更新的主要目的為何？都市更新處理方式有那幾種？試分述之。（89年原住民三等特考）
- 七、請分別說明「都市更新」及「市地重劃」之意義。它們對都市發展各有何不同之影響？（90年普考）

二、更新地區如何劃定？都市更新計畫及都市更新事業計畫各應表明那些事項？請依都市更新條例說明之。

【解】

(一)更新地區之劃定：

1. 直轄市、縣（市）主管機關劃定：直轄市、縣（市）主管機關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。並視實際需要分別訂定都市更新計畫，作為擬定都市更新事業計畫之指導（都更五）。
2. 內政部劃定：對於必須迅行劃定都市更新地區者，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期劃定，必要時得逕為辦理（都更七）。

(二)都市更新計畫應表明事項：

1. 更新地區範圍。
2. 基本目標與策略。
3. 實質再發展。
4. 劃定之更新單元或其劃定基準。
5. 其他應表明事項（都更五）。

(三)都市更新事業計畫應表明事項：

- 1.計畫地區範圍。
- 2.實施者。
- 3.現況分析。
- 4.計畫目標。
- 5.細部計畫及其圖說。
- 6.處理方式及其區段劃分。
- 7.區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 8.整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 9.重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 10.都市設計或景觀計畫。
- 11.實施方式及有關費用分擔。
- 12.拆遷安置計畫。
- 13.財務計畫。
- 14.實施進度。
- 15.效益評估。
- 16.申請獎勵項目及額度。
- 17.相關單位配合辦理事項。
- 18.其他應加表明之事項（都更二一）。

☞ 範例

- ◎對於都市更新地區之處理方式有那幾種型態？並說明在都市計畫中，應於圖表說明的事項有那些？
(86年基層四等特考)

三、依都市更新條例之規定，那些情形得優先劃定為更新地區？那些情形應迅行劃定更新地區？

【解】

- (→)優先劃定：有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃

9-18 第九章 都市更新

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，亟需辦理保存維護。
 6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安（都更六）。
- (⇒) 迅行劃定：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：
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（都更七）。

📁 範例

- 一、地方政府所劃定之更新優先地區需符合那些條件？目前實施都市更新遇上那些問題？
(93年高考三級)
- 二、都市更新之處理方式為何？又在那些情形下主管機關得優先劃定為更新地區？請說明之。
(100年身障四等特考)

四、何謂更新單元？劃定更新單元應考量那些因素？

【解】

- (⇒) 更新單元之意義：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區（都更三）。
- (⇒) 劃定更新單元應考量之因素：
1. 原有社會、經濟關係及人文特色之維繫。
 2. 整體再發展目標之促進。
 3. 更新處理方式之一致性。

4. 公共設施負擔之公平性。
5. 土地權利整合之易行性（都更施五）。

📁 範例

◎ 都市更新的方式有那些？劃設都市更新單元考慮的因素有那些？

（90年基層四等特考）

五、都市更新事業之實施者申請實施更新事業或擬訂（變更）都市更新事業計畫報核時，應徵得土地及合法建築物所有權人及其面積多少比例之同意？那些情形不納入人數與所有權比例之計算？

【解】

- (一)申請實施都市更新事業：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（都更一〇、一一）。
- (二)擬訂或變更都市更新事業計畫報核：
1. 經主管機關迅行劃定之更新地區：應經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二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。
 2. 經主管機關劃定應實施更新之地區：應經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五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。
 3. 未經主管機關劃定應實施更新之地區：應經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三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三以上之同意。
 4. 前述私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算（都更二二）。
- (三)申請實施都市更新事業及擬訂或變更都市更新事業計畫報核之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：
1. 依法應予保存之古蹟及聚落。

2. 經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
3. 經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。
4. 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
5. 祭祀公業土地。但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算（都更一二、二二）。

六、都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地有那幾種取得或實施方式？

【解】

都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。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實施之；亦得以協議合建或其他方式實施之（都更二五）。茲分述如下：

- (一)徵收：辦理更新計畫，對於更新地區範圍內之土地及地上物，得依法實施徵收或區段徵收（都六八）。
- (二)區段徵收：各級主管機關得就舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通之需要或促進土地之合理使用實施更新，經報經行政院核准後，施行區段徵收（平五三）。
- (三)市地重劃：各級主管機關得就舊都市地區為公共安全、衛生、交通或促進土地合理使用之需要，經報上級主管機關核准後辦理市地重劃（平五六）。
- (四)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（都更三）。
- (五)協議合建或其他方式：其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之（都更二五）。

📁 範例

- ◎ 都市更新條例中，有關都市更新處理方式及都市更新事業實施方式各有何規定？
(93年普考)

七、都市更新具有那些效益？其辦理的主要程序為何？在自行申請實施都市更新事業方面，面臨那些問題？有何解決對策？

【解】

(一) 都市更新之效益：

1. 實質性效益：消除窳陋、頹敗的都市景觀，增進都市生活環境的舒適與便利，強化都市機能。
2. 經濟性效益：消弭地區貧窮，提升都市整體活力，進而刺激產業發展，增加稅收，促進公共投資效率。
3. 社會性效益：改善因貧窮引起的各種家庭與社會問題，解決部分中低收入住戶住宅問題。
4. 政治性效益：顯現政府施政績效，提高民眾參與公共事務的興趣，凝聚社區共同體意識。

(二) 都市更新主要辦理程序：

1. 劃定更新地區：直轄市、縣（市）主管機關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。遇建築物窳陋或重大災變地區等情形，並得優先劃定或迅行劃定為更新地區（都更五、六、七）。
2. 訂定都市更新計畫：劃定更新地區後，應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（都更五）。
3. 都市更新事業計畫之擬定：都市更新事業計畫由實施者擬訂，於舉辦公聽會、公開展覽後，送當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施並公告及通知（都更一九）。
4. 都市更新事業之實施：都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。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之；其他法律另有規定或經全體

土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之（都更二五）。

(三)自行申請實施的問題：

1. 更新時程冗長，意見整合困難：土地相關權利人基於自利心，對補償、分配問題意見分歧、溝通時間冗長，延宕更新進程。
2. 法令制度僵化，申辦流程費時：更新過程中，向政府部門申請民間參與到取得建築執照，因法令僵化、程序不明、審查依據紛歧，致費時甚久。
3. 分配位置爭議，安置問題難解：更新後土地及建物分配位置直接關係土地價值，原住戶安置地點與環境品質各有所好，屢現爭端，難予協調。
4. 更新權利價值，認知差異過大：相關權利人基於獎勵容積之預期心理，多高估土地實際價值，使開發成本提高，業者卻步。
5. 僅能改善零星地區之實質環境：以權利變換方式實施都市更新，類似民間盛行的「合建」，又因拆遷安置問題，更新範圍難予擴大，故難求改善地區整體機能。
6. 開發商融資取得困難：都市更新案開發時間作業冗長，民間開發業者需中長期融資支持，但融資難度高，取得不易，影響業者意願。
7. 更新區位不佳，投資報酬率低：政府劃定之更新地區以老舊窳陋地區為主；而民間開發業者會考量區位及高報酬等市場因素，致申請更新區位多集中於高房價地區為主，對部分區位不佳地區，缺乏投資意願。

(四)解決對策：

1. 由當地里長、意見領袖帶動居民參與、統合意見。並多舉辦說明會、聯誼會，建立互信與共識。
2. 設立申請審查單一窗口，簡化流程，避免按一般行政程序簽會過多單位，延宕時程。
3. 相關權利價值除委由三家以上公正之不動產估價師估價外，遇有爭議，應准依多數決決定或由各級主管機關審議決定。
4. 儘量以更新前原位次分配為原則，如必須以公開抽籤辦理，應訂明作業方式、日期、地點、流程等，以符合公開、公正、透明原則。

5. 提高容積獎勵上限，並將採協議合建方式實施都市更新者，比照權利變換之稅捐減免，以提升業者及土地相關權利人參與意願。
6. 建立都市更新信保機制，以利金融機構對民間開發業者提供中長期授信，滿足業者資金需求。
7. 政府發揮公權力與公信力，協助現住戶之拆遷安置，減少開發阻力。

☞ 範例

- 一、目前獎勵民間進行都市更新之措施僅能改善零星地區之實質環境，無法改善地區整體機能，且無法有效促使舊市區再發展，請說明你的觀點。
(89年基層三等特考)
- 二、都市更新不易推動的因素有那些？政府為推動都市更新，在都市更新條例中有那些規定係針對這些不易推動都市更新的因素而訂定？
(96年普考)
- 三、都市更新有那些重要的辦理程序？其交易成本有那些？
(101年普考)

八、政府為何要積極推動都市更新？現行相關獎勵與協助措施有何值得檢討之處？

【解】

(一)積極獎勵都市更新之必要性：

1. 提升人民生活品質及國家競爭力：過去幾十年我國經濟快速成長，但政府卻未配合做好都市規劃及管理。因此，許多市區不僅雜亂無章，有些地段房屋已老舊或不適人居，居住環境品質已跟不上國家經濟發展的腳步，也難吸引外國企業及人才來台灣發展，是國家競爭力逐漸下降的原因之一。因此，加速推動都市更新已刻不容緩。
2. 因應我國人口老化及都市化趨勢的改變：我國人口成長率已大幅下降，人口結構亦快速老化，都市化程度已高於一般國家，再加上交通極為方便，因此，都市再擴大的機會不大，要提升都市生活品質