

## 關鍵詞：都市更新（共5篇文章）

生成時間：2025-05-22 20:26:13

## 危險建築物之重建規定, 曾榮耀老師

文章編號：902378

發布日期：2021/11/16

其他關鍵詞：重建，合法建築物，建築法

### ## 文章資訊

- 文章編號：902378
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2021/11/16
- 關鍵詞：都市更新、重建、合法建築物、建築法
- 爬取時間：2025-02-02 19:38:58
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902378>)

### ## 內文

各位同學好

針對前陣子城中城災後重建，茲整理相關法令如下，以瞭解老舊危險建物重建之規定：

1. 建築法第81條直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對傾頹或朽壞而有危害公共安全之建築物，應通知所有人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除；逾期未拆者，得強制拆除之。
2. 公寓大廈管理條例第13條公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限：一、配合都市更新計畫而實施重建者。二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。三、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。
3. 都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之

一之合法建築物：一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。第5條依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。

4. 都市更新條例第4條都市更新處理方式，分為下列三種：一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。第37條實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算：

- （一）依第12條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者

1. 原則：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且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. 例外：但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。

- （二）依第22條規定辦理者（更新地區內）

1. 迅行劃定：依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且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. 一般、優先劃定：其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且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之同意。

- （三）依第二十三條規定辦理者（更新地區外-自行劃定）應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

目前城中城重建，高雄市政府預計是採跨區區段徵收方式辦理，有關跨區區段徵收之概念，後續在其他期專欄再另予介紹。

最後，老舊危險大樓之所以難以推動更新重建，其原因大多為(林旺根，2021)：

1. 人數眾多產權複雜。

2. 原居住單元面積較小，且因當初未實施容積率管制，建築量體較大，不足以分配，加上受容積率的限制，重建後之總量僧多粥少。
3. 部分屋主無法負擔巨額重建費用。
4. 在非都會地區，通常房價較低，無法引起建商投資之興趣。
5. 在更新單元內多數經濟弱勢的租客，必須面臨迫遷問題，也會引發抗爭。

延伸閱讀：林旺根，2021. 10. 21，從城中城火災，談如何健全老舊大樓的重建及整建法。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 策略性更新地區, 曾榮耀老師

文章編號: 420585

發布日期: 2020/12/10

其他關鍵詞: 策略性更新地區

## ## 文章資訊

- 文章編號: 420585
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/12/10
- 關鍵詞: 策略性更新地區、都市更新
- 爬取時間: 2025-02-02 21:02:22
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420585>)

## ## 內文

今日專欄為各位整理有關策略性更新地區之相關概念

首先, 請各位同學參考下列新聞: 新北市中和區保二總隊都更案招商 全國首件策略性都更案【新聞來源: 中時新聞網】(由新北市政府同意國家住都中心自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者, 實施都市更新事業)

- 一、劃定目的策略性更新地區內之都市更新事業計畫面積達一定規模以上者, 得突破現行都市更新容積獎勵限制, 對於促進都市更新事業, 達成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、增進公共利益之目標。
- 二、劃定地區根據都市更新條例第8條規定, 有下列各款情形之一時, 各級主管機關得視實際需要, 劃定或變更策略性更新地區, 並訂定或變更都市更新計畫(都更 § 8): (1) 位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。(中和保二總隊即依此款劃定) (2) 位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。(3) 基於都市防災必要, 需整體辦理都市更新者。(4) 其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。
- 三、容積獎勵依據都市更新條例第65條第1項後段, 各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區, 屬依第十二條第一項規定方式辦理(公辦都更), 且更新單元面積達一萬平方公尺以上者, 其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積, 不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 聽證, 許文昌老師

文章編號: 414849

發布日期: 2019/03/21

其他關鍵詞: 聽證, 土地徵收, 土地重劃

### ## 文章資訊

- 文章編號: 414849

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/03/21

- 關鍵詞: 聽證、土地徵收、土地重劃、都市更新

- 爬取時間: 2025-02-02 20:43:11

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414849>)

### ## 內文

何謂聽證? 試述土地徵收、土地重劃及都市更新要求舉辦聽證之規定?

#### 【解答】

• (一) 聽證之意義: 舉行聽證應依行政程序法規定辦理。由行政機關首長或其指定人員為主持人; 主持人應本中立公正之立場, 主持聽證。當事人於聽證時, 得陳述意見, 提出證據, 並與對方作言詞論辯。聽證應作成紀錄, 主管機關應就全部陳述與調查事實及證據之結果, 並斟酌全部聽證紀錄, 說明採納及不採納之理由, 作成核定。

• (二) 相關規定:

1. 土地徵收: 土地徵收條例第10條第3項規定: 「特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者, 若有爭議, 應依行政程序法舉行聽證。」

2. 土地重劃:

1. 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條第1項及第2項規定: 「直轄市或縣(市)主管機關受理申請核准實施市地重劃後, 應檢送重劃計畫書草案, 通知土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證, 通知應於聽證期日十五日前為之, 並於機關公告欄及網站公告, 公告期間自通知之日起, 不得少於十五日。直轄市或縣(市)主管機關應以合議制方式審議第二十五條第一項申請案件, 並應以公開方式舉行聽證, 斟酌全部聽證之結果, 說明採納及不採納之理由, 作成准駁之決定。經審議符合規

定者，應核准實施市地重劃，核准處分書應連同重劃計畫書、聽證會紀錄及合議制審議紀錄，送達重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告；不予核准實施市地重劃者，應敘明理由駁回。」

2. 農村社區土地重劃條例第6條第1項規定：「直轄市或縣（市）主管機關依前條規定選定重劃區後，先徵詢農村社區更新協進會之意見，辦理規劃，依規劃結果擬訂重劃計畫書、圖，並邀集土地所有權人及有關人士等舉辦聽證會，修正重劃計畫書、圖，經徵得區內私有土地所有權人過半數，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，報經中央主管機關核定後，於重劃區所在地鄉（鎮、市、區）公所之適當處所公告三十日；公告期滿實施之。」

3. 都市更新：都市更新條例第33條第1項規定：「各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證：各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：一、於計畫核定前已無爭議。二、依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。三、符合第三十四條第二款或第三款之情形。四、依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。」

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 都市更新實施者, 曾榮耀老師

文章編號: 414719

發布日期: 2019/02/26

其他關鍵詞: 重建區段, 協議合建, 權利變換

## ## 文章資訊

- 文章編號: 414719

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2019/02/26

- 關鍵詞: 都市更新、重建區段、協議合建、權利變換

- 爬取時間: 2025-02-02 20:42:46

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414719>)

## ## 內文

各位同學好

都市更新條例於今年 1 月 30 日公布施行, 2 月 1 日生效於台北、台中都將有講座為各位從頭到尾解說歡迎各位同學報名參加

本日專欄先為各位說明「都市更新之實施方式

首先都市更新條例第 43 條第 1 項規定: 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。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。

可依據都市更新主導者予以整理劃分如下:

(一) 政府主導都市更新=公辦都更(主管機關或其他機關辦理)

1. 權利變換
2. 協議合建
3. 徵收
4. 區段徵收
5. 市地重劃



6. 其他方式：信託（都更 § 2 5）

（二）所有權人自行或委託實施＝私辦都更

1. 權利變換

2. 協議合建

3. 其他方式：如信託、自辦市地重劃

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 都市更新整合不易成功之原因, 許文昌老師

文章編號: 409208

發布日期: 2016/12/29

其他關鍵詞: 都更案, 積極型住戶, 消極型住戶

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409208
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2016/12/29
- 關鍵詞: 都市更新、都更案、積極型住戶、消極型住戶
- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:55
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409208>)

## ## 內文

推動都市更新過程中, 有的住戶較積極, 有的住戶較消極。前者稱為積極型住戶, 後者稱為消極型住戶。

1. 積極型住戶, 配合度較高, 希望能促成都更案, 故其參與都市更新之意願曲線, 彈性較大, 如圖之[圖片1]。
2. 消極型住戶, 配合度較低, 甚至會有拿翹行為, 故其參與都市更新之意願曲線, 彈性較小, 如圖之[圖片2]。

另, 實施者因住戶要價愈高, 推動都更案之意願愈低; 因住戶要價愈低, 推動都更案之意願愈高。因此, 實施者推動都更案之意願曲線, 如圖之[圖片3]。

由[圖片4]與[圖片5]之交點, 決定積極型住戶之協商要價為 $P_0$ 。[圖片6]與[圖片7]之交點, 決定消極型住戶之協商要價為 $P_1$ 。由此可知, 積極型住戶之協商要價較低, 消極型住戶之協商要價較高。換個角度分析, 相同不動產分配標準, 要價低之積極型住戶贊成, 要價高之消極型住戶反對, 造成都市更新整合不易成功。

[圖片8]

## ## 文章圖片

\_\_\_\_\_

AB

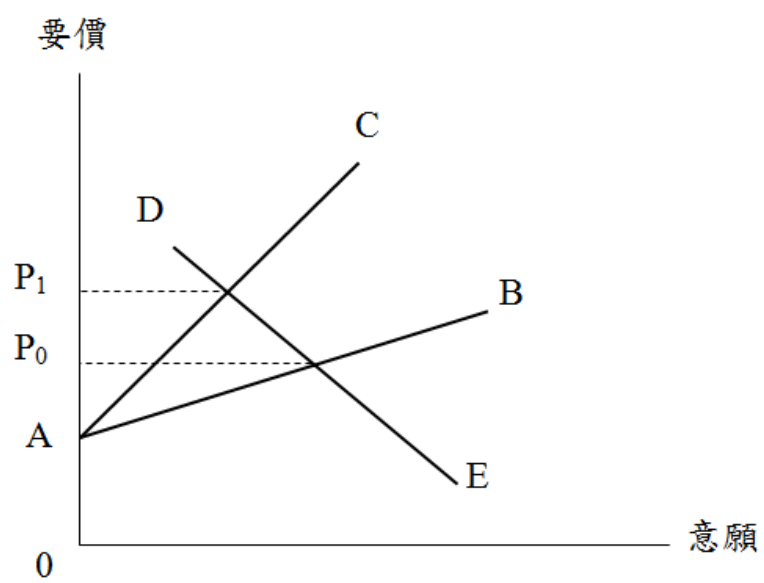
\_\_\_\_\_

AC



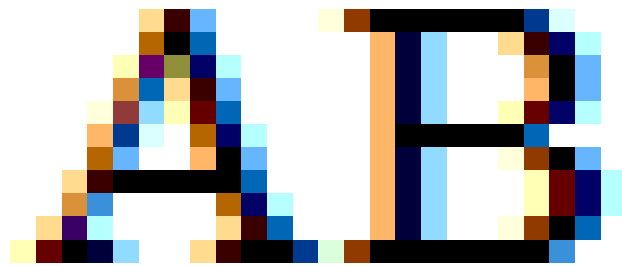
DB

AC

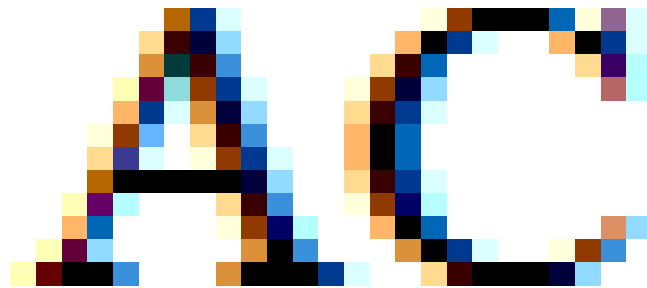


## 文章圖片

\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_



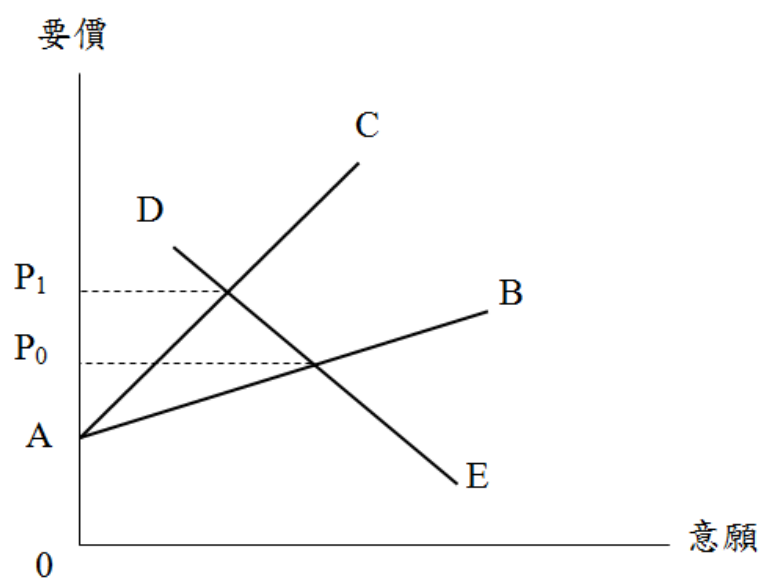
DB

AB



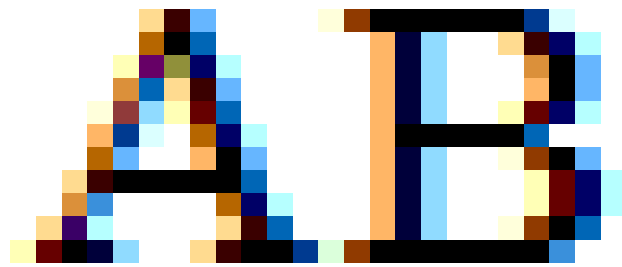
DB

AC

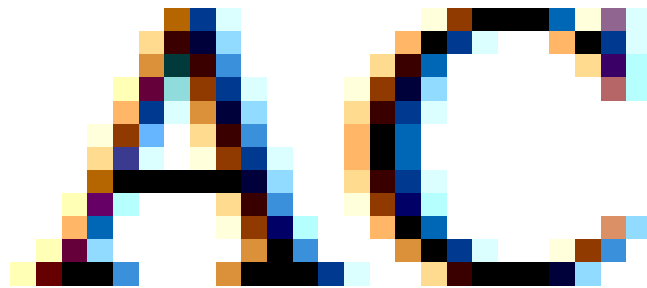


## 文章圖片

\_\_\_\_\_



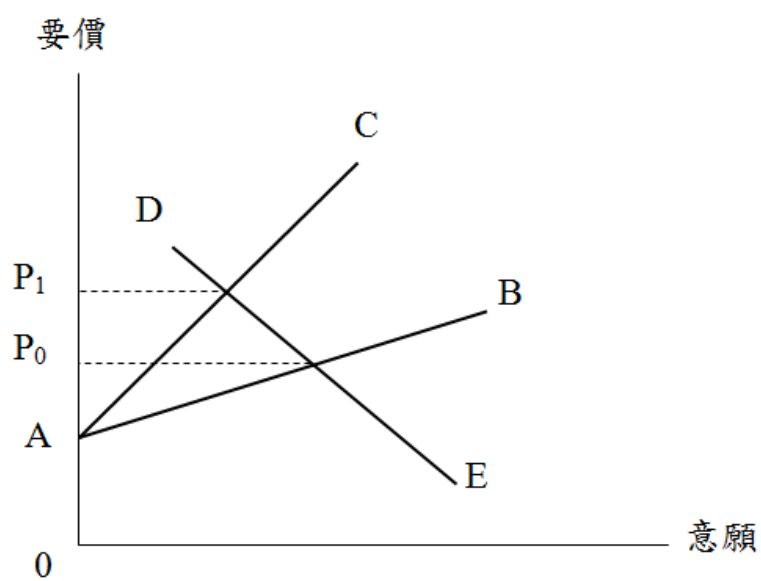
\_\_\_\_\_





DB

AC



---  
 \*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*