

(1)都市更新之定義與要件

依都市更新條例（下稱都更條例）第3條規定，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。又依同條例第5條規定，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、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區（即都更地區之劃定）；另依同條例第23條規定，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元（即自劃都更單元），始符合都市更新之法定要件範圍。

①都更地區之劃定，係主管機關依都更條例第6條至第8條規定，就都市中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、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、居住環境惡劣足以妨害公共衛生或社會治安、確定遭受放射性污染之建築物、重大事變遭受損壞、避免重大災害之發生等符合上述法定要件者，由主管機關依法定程序劃定都市更新地區。

②自劃都更單元，係指未經劃定或變更應實施更新之地區，有都更條例第6條第1款至第3款或第6款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元；依都更條例第23條規定申請自行劃定更新單元者，其劃定基準為臺北市都市更新自治條例（下稱臺北市都更自治條例）第12條及臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準（下稱臺北市自劃更新單元評估標準）第2條所列規定，內容略以：非防火構造之窳陋建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上、更新單元內之巷道狹小或經北市府消防局公告之搶救不易、更新單元內建築物達法定比例之土磚造、木造、