地工技術，第111期（民國96年3月）第93-94頁
Sino-Geotechnics, No.111 (MAR.,2007) PP.92-94

名詞解說專欄

都市更新(urban renewal)

郭晉榮 *

都市內有些社區隨著時代的變遷及都市往郊區擴張發展而逐漸老化，為活化逐漸老舊衰敗的社區，政府結合民間的力量共同改造舊社區居住環境，復甦都市機能，達到城市永續發展的目標，稱為都市更新。

民國八十七年十一月十一日，總統頒布“都市更新條例”，並於民國八十八年五月二十一日，內政部訂定“都市更新條例實施細則”。依據“都市更新條例”第一條說明都市更新乃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。另根據“都市更新條例”第三條定義都市更新係指根據本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。

於“都市更新條例”第四條闡述都市更新處理方式，分為下列三種：

一、重建：係指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。

二、整建：係指改建、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。

三、維護：係指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。

因此，都市更新的方法並不僅限於建物拆除重建，而局部區域之整建或外部環境的改善維護皆為都市更新之處理方式。目前台北實施拆除舊建物重建之案例如仁愛圓環旁之原財神酒店之更新案、木柵木新路三段之原國泰攬翠天廈更新案、八德路四段原東星大樓基地更新案及敦化南路南京東路口之原台北金融中心大樓更新案等；而採整建或維護措施之地區則有大龍峒文化園區儒學大道工程、青年公園周邊公共環境改善等，以改善區域之環境之方式進行都市更新。

都市更新之範圍可分都市更新區域及更新單元。都市更新區域泛指政府劃定之鼓勵更新範圍，而更新單元係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區，故都市更新區域由政府劃定，而更新單元則可由政府劃定或由土定所有權人自行劃分，另都市更新區域外之土地亦可由土地及合法建築物所有權人得自行劃定更新單元，申請實施該地區之都市更新事業。

依“都市更新條例”第六條，有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

一、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。

二、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。

三、建築物未符合都市應有之機能。

四、建築物未能與重大建設配合。

五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。

六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

依“都市更新條例”第七條，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：

一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。

二、為避免重大災害之發生。

三、為配合中央或地方之重大建設

前項更新地區之劃定或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

* 磐工工程顧問股份有限公司

地工技術

（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

都市更新單元之劃分於都市更新條例及其實施細則之中並無較明確之規定，於民國九十四修定公布之“臺北市都市更新自治條例”第12條則規定都市更新單元劃定基準，應符合下列規定之一：

一、為完整之計畫街廓者。

二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。

三、街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。

四、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，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。但經主管機關劃定為應實施更新之地區，其面積在五百平方公尺以上，得經審議委員會審議通過後劃定之。

五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

依民國九十四年公布之“臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準”中與建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞之評估重要指標(第二款~第四款)摘錄如下供參考：

第二款：更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例在二分之一以上。

第三款：更新單元內下列各種構造建築物面積比例在二分一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造。

第四款：更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例在二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理者。

由於採都市更新之建築基地目前政府有不少之獎勵，如建築容積獎勵、容許建築容積移轉、稅捐減免等等，故台北市區不少老舊建物或地震受損建物採都市更新之程序進行拆除重建，但由於採都市更新方式進行拆除重建時需經政府都市更新審議委員會審議通過後，再由主管機關核定發布實施，規劃及審議階段花費不少時間，故有些建商為爭取重建時效，降低資金積壓，不採都市更新之方式處理，而逕行依法拆屋重建。另外，建商為能取得土地及房屋所有權人同意進行都市更新，經常先行以較大之建築容積獎例進行建築規劃，而於都市更新審議階段有時無法取得委員會的認同，僅能取得較低之容積獎例，而造成建商與土地及房屋所有權人間之爭執，甚至造成建商與土地及房屋所有權人間之協議破裂，致使該更新案胎死腹中。

雖然經都市更新後之區域市容將煥然一新或居民有較新且安全之住所，但由於經建築容積獎例及容積移轉增加建築容積後，是否造成建築量體過大，未來更多人口流入，致使生活機能無法達到預期之目標，將是都市更新時值得省思的另一個課題。

都市更新目前在台灣為新興之課題，讀者如有興趣可自行流覽台北市政府都市更新處之網站，裡面有詳實之相關法令、都市更新之作業程序及台北市之都更成果等資料可更供參考。

本文攥稿時承蒙張樞建築師提供寶貴意見，特此誌謝。

參考文獻

“都市更新條例”，九十五年五月十七日修定公布版。

“臺北市都市更新自治條例”，中華民國九十四年七月二十八日臺北市政府修正公布版。

“臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準”，中華民國九十四年九月一八日臺北市政府公布版。