

立法報導

外國法案介紹—都市更新條例

概述

現代都市更新包含 3 種處理方式，即重建（Redevelopment）、整建（Rehabilitation）及維護（Conservation），從早期以拆除重建為主的局部改革，至目前以大地區整體開發的再生功能為導向，不僅著重各區域的改建，更強調對整體經濟、社會、產業、永續等各層面的提升，我國都市更新條例第一條即明定：「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，特制定本條例」，此乃符合各國都市更新之潮流，並列為都更四大發展目標。都市更新所牽涉的層面相當廣泛，舉凡土地取得、建物重建、拆遷補償、安置分配、工程規劃設計、施工及更新後管理與維護等等，均對人民權益影響甚巨，為了整體經濟發展及公眾利益，強制拆除乃是不得已的手段，但建立有效的溝通平臺及完整的配套措施，實屬迫切與必要。

睽諸世界先進國家為提振國內衰頹之經濟，紛紛成立專責機構提出都市更新計畫與方案，列為國家發展的重要政策，如英國於 1999 年提出「Towards an Urban Renaissance」，成立國家更新計畫處，透過政府與民間協力方式，共同進行地區之再發展；美國早於 1940 年代已對都市再發展的課題進行相關工作，相關制度及法令更因各州、各城市的發展不同，而有不同的做法與配套，已獲得相當的成果，如 1948 年加州成立洛杉磯市社區再發展局，1957 年麻州成立波士頓再發展局等，目前多數州已立法利用稅金增額融資方式（Tax Increment Financing, TIF）籌措都市再發展財源，並善用民間力量與活力帶動都市再發展；德國辦理都市更新時特別注重整體公共利益的提升，追求都市

均衡發展，藉以消除「高級區」與「貧民區」的落差；香港與新加坡同屬地狹人稠，為有效利用土地資源，前者於 2001 年即成立市區重建專責機構，並立法通過 5 年 100 億港幣預算，推行各項市區重建計畫；後者早於 1974 年即成立「市區重建局」，隸屬於「國家發展部」，負責都市再發展與城市綜合開發業務；鄰近我國的日本，更將「都市再生」視為振興國內經濟、提升國際競爭力的重要推手，從 2001 年起已進行多次都市再生計畫的重大決策，以東京為例，將都市計畫局、住宅局及建設局等重新整併為單一的「東京都都市整備局」，透過組織編制的調整，有效推展都市再生事業，成效斐然。

我國都市更新專責主管機關，中央為內政部營建署，各直轄市、縣（市）政府亦設有都市發展或計畫等專責機構，1967 年起即陸續提出都市更新的議題，但政策的推動起步較晚，《都市更新條例》於 1998（民國 87）年 11 月 11 日公布施行後，歷經 8 次修正，最近一次修正為 2010（民國 99）年 4 月 20 日，不論是政府所主導大型都更案，抑或政府輔導民間自行都更案，或對 20 年以上老舊建物補助整建維護案，均有大幅成長，尤其是位於水岸、港灣、鐵路、捷運場站及都市舊城區之都市更新示範地區，更形重要。我國都更型態，因大面積土地整合非常不易，除由政府主導開發外，集中以小單元更新為主，希能藉此逐步拼出大都市的風貌，另外，臺灣位於環太平洋地震帶，「都市防災」概念應為更新追求的首要目標，並配合綠建築的設計，達到節能減碳的永續目的。面對都市土地利用日趨飽和、人口成長率逐漸走緩等有利條件下，應把握時機進行整體性的都市更新，對於地狹人稠、產權複雜而零碎，多數決議制仍屬最公平的方式，至於最近發生台北士林地區「文林苑」強制拆除案件，引發各界對現行條例檢討的聲浪，如何權衡「公共利益」與「私人權益」，乃為目前最大的爭議課題，在憲法保障人民財產權的原則下，更應審慎研究與評估。茲簡介日本、德國、美國有關「都市更新」相關法律，以供本院委員及各界參考。

日本

都市再開發法（昭和 44 年 6 月 3 日法律第 38 號）

（最新修正平成 23 年 12 月 14 日法律第 122 號）

都市再生特別措施法（平成 14 年 4 月 5 日法律第 22 號）

（最新修正平成 24 年 4 月 6 日法律第 26 號）

日本經濟高度發展期之後，都市人口過度密集、地價高漲情況更形嚴重，導致都市機能降低，都市環境日趨惡化，為解決上述問題，分散工場、建構副都心、興修都市設施、開發新市鎮等雖是必要措施，但確立有效且順利推動都市再開發制度更是重要。關於都市更新之相關法規，已訂頒《市街地改造法》、《防災建築街區造成法》，雖各能發揮其效果，但以整體都市更新措施而言，仍嫌不足，遂就相關法律進行整合，於 1969 年制定《都市再開發法》，俾建構完善之都市更新體制，謀求土地合理利用，增進都市健全發展。該法特色之一為實施權利變換制度，即更新事業實施地區內之相關權利人，就更新後之土地或建築物共同持有權利，如拒絕入住更新後之建築，可領取與其更新前權利價值相符之補償金。隨著都市發展遲緩，且綠地或開放空間缺乏等諸多問題逐漸浮現，重振都市更新機能成為不容忽視之課題，因而就有礙民間都市更新事業實施之規定進行檢討，2002 年修法，明定民間都市更新實施機構取得土地期限延長 3 年，符合一定條件之公司可免息貸款，籌措必要資金，希冀為低迷之不動產市場挹注活力，並提升國際競爭力。

近年社會急遽資訊化、國際化與少子高齡化，面臨此種社會經濟情勢變化，既有之都市功能已不敷因應。前首相小泉純一郎就任時，日本正陷於泡沫經濟瓦解困境，經濟改革為其重要課題，上任後，基於推動 21 世紀型都市更新企畫之目的，旋即成立「都市再生本部」，研擬立法提升都心機能、振興經濟，2002 年《都市再生特別措施法》完成立法，明定為迅速推動都市更新措施，內閣設置「都市再生本部」，擬定「都市再生基本方針」，並指定都市再生緊急整備區域，賦予民間再開發事業實施者得就都市更新事業之相關都市計畫提案之權利，且對民間都市再開發事業實施認可制度，取得認可者得享無息貸款、債務保證等政府協助。2011 年發生二次大戰後受創最嚴重的東

日本大地震，人潮擁擠之大都會其交通要衝周邊區域，避難者、歸途受阻者聚集，場面極度混亂，為確保發生大規模地震時，都市再生緊急整備區域之人員其安全無虞，2012年修法明示由都市再生緊急整備協議會擬定確保都市再生安全計畫，計畫中得就避難路線、興修避難設施及儲備倉庫等確保都市再生安全設施、提供災害資訊、防災訓練等詳加規定，此外，為確保都市再生安全設施之持續管理，另立協定制度的新法亦簡化建築物耐震化認定程序，以促進建築物改建修繕，強化耐震能力，提升都市防災機能。上揭二法綱要如下：

都市再開發法

第一章 總則（第一條～第二條之三）

第一章之二 第一種市街地再開發事業暨第二種市街地再開發事業之都市計畫（第三條～第六條）

第一章之三 市街地再開發促進區域（第七條～第七條之八）

第二章 實施者

第一節 個人實施者（第七條之九～第七條之二十）

第一節之二 市街地再開發協會

第一款 通則（第八條～第十條）

第二款 設立（第十一條～第十九條）

第三款 管理（第二十條～第四十四條）

第四款 解散（第四十五條～第五十條）

第一節之三 再開發公司（第五十條之二～第五十條之十五）

第二節 地方自治團體（第五十一條～第五十七條）

第三節 獨立行政法人都市再生機構等（第五十八條～第五十九條）

第三章 第一種市街地再開發事業

第一節 測量、調查等（第六十條～第六十九條）

第二節 權利變換程序

第一款 程序開始（第七十條～第七十一條）

第二款 權利變換計畫（七十二條～八十五條）

- 第三款 權利變換（第八十六條～第九十四條）
- 第四款 土地交付（第九十五條～第九十九條）
- 第四款之二 設施建築物建造等之特例（第九十九條之二～第九十九條之十）
- 第五款 工程竣工等之相關措施（第一百條～第一百零九條）
- 第五款之二 設施建築基地內道路之特例（第一百零九條之二）
- 第六款 權利變換程序之特別規定（第一百十條～第一百十一條）
- 第三節 個人實施者等事業之代行（第一百十二條～第一百十八條）
- 第四章 第二種市街地再開發事業
- 第一節 管理處分程序
- 第一款 管理處分計畫（第一百十八條之二～第一百十八條之十）
- 第二款 部分建築設施對價之給付等（第一百十八條之十一～第一百十八條之十六）
- 第三款 權利關係之確定等（第一百十八條之十七～第一百十八條之二十四之二）
- 第三款之二 設施建築基地內道路之特例（第一百十八條之二十五）
- 第四款 管理處分程序之特別規定（第一百十八條之二十五之二）
- 第二節 雜則（第一百十八條之二十六～第一百十八條之三十）
- 第四章之二 土地規劃整理事業與整體進行之相關特別規定（第一百十八條之三十一～第一百十八條之三十二）
- 第五章 費用之負擔等（第一百十九條～第一百二十三條）
- 第六章 監督等（第一百二十四條～第一百二十九條）
- 第七章 再開發事業計畫之認定（第一百二十九條之二～第一百二十九條之九）
- 第八章 雜則（第一百三十條～第一百三十九條之三）
- 第九章 罰則（第一百四十條～第一百四十九條）

附則

資料來源：<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/S44/S44HO038.html>

都市再生特別措施法

第一章 總則（第一條～第二條）

第二章 都市再生本部（第三條～第十三條）

第三章 都市再生基本方針（第十四條）

第四章 都市再生緊急整備區域之特別措施

第一節 地區建設方針等（第十五條～第十九條）

第二節 建設計畫之擬訂等（第十九條之二～第十九條之十二）

第三節 確保都市再生安全計畫之擬定等（第十九條之十三～第十九條之十八）

第四節 民間都市再生事業計畫之認可等（第二十條～第三十五條）

第五節 都市計畫等之特例

第一款 都市再生特別區域等（第三十六條～第三十六條之五）

第二款 決定都市計畫等之提案（第三十七條～第四十一條）

第三款 都市再生事業核可等之特例（第四十二條～第四十五條）

第六節 都市計畫行人路線協定（第四十五條之二～第四十五條之十二）

第七節 確保都市再生安全設施之相關協定

第一款 避難路線協定（第四十五條之十三）

第二款 避難設施協定（第四十五條之十四）

第三款 管理協定（第四十五條之十五～第四十五條之二十）

第五章 都市再生整備計畫等之特別措施

第一節 都市再生整備計畫之擬訂等（第四十六條～第四十六條之五）

第二節 補助金（第四十七條～第五十條）

第三節 都市計畫等之特例

第一款 決定都市計畫等相關權限之轉讓等（第五十一條～第五十三條）

第二款 決定都市計畫等之請求及提案（第五十四條～第五十七條之二）

第三款 道路建設相關權限之轉讓等（第五十八條～第六十一條）

第四款 道路占用核可基準之特例（第六十二條）

第四節 民間都市再生建設事業計畫之認定等（第六十三條～第七十二條）

第五節 都市再生建設行人路線協定（第七十二條之二）

第六節 增進都市便利協定（第七十二條之三～第七十二條之九）

第七節 都市再生整備推動法人（第七十三條～第七十八條）

第六章 雜則（第七十九條～第八十四條）

附則

資料來源：http://www.ron.gr.jp/law/law/toshi_st.htm#5-2-koufukin

美國

美國都市更新相關法制

西元 1920 年開始，美國北方都市地區面臨人口外移及環境老舊之問題，為解決此問題，聯邦政府開始著手更新都市內老舊建築物，更新地區係由聯邦政府直接選定，而非透過各州或各地方政府。當時都市更新辦理的方式為聯邦政府徵收更新地區內不動產之相關權利後，拆除更新地區內之建築物，再建造平價住宅。

惟 1935 年聯邦政府欲於肯塔基州（Kentucky）路易維耳市（Louisville）辦理都市更新時，引發了以徵收辦理都市更新的合憲性爭議。該案被宣告違憲之後，聯邦政府於 1937 年改以發放補償金方式，間接幫助地方政府辦理都市更新。

第二次世界大戰後，美國各都市均面臨住宅供給短缺、貧民窟增加，以及市中心衰敗的情況。為了改善都市環境與住宅品質，美國聯邦政府首先於 1949 年制定《住宅法》（Housing Act of 1949），正式規範都市更新，該法授權「住宅與家庭金融署」（Housing and Home Finance Administration）協助地

方政府辦理都市更新，法案內容主要為都市更新補助金之發放方式與地方政府及土地所有權人貸款之辦法。整體而言，1949 年的住宅法規定聯邦政府補助或貸款三分之二以上之費用予地方政府辦理都市更新，而得以申請更新補助之地區，以住宅區為主，包括一、貧民窟、衰敗或日益衰敗之地區；二、由於產業分散或規畫不良使得當地許多未建築使用之空地，因而阻礙社區發展之地區。

基本上，美國都市更新法制，是一整套隨著時間修正或制定的法律體系，美國都市更新係由中央制定母法，至於執行法（enabling legislation）則由各州自行制定，大部分州政府皆制定法律授權所屬之郡、市等地方政府辦理都市更新。1949 年住宅法制定後，許多州大量運用聯邦政府提供的補助金辦理都市更新。

1954 年修正之住宅法，首次使用「都市更新」（urban renewal）一詞，將更新之處理方式擴增為拆除重建、整舊復新及維護保存等三種方式，且除了住宅區外，商業區亦可辦理。同時，為了鼓勵都市整體規劃，1954 年之住宅法也規定地方政府必須先擬定「社區改善可行性方案」（Workable program for community improvement）作為核定補助之要件。然而，以徵收方式辦理都市更新仍存在合憲性之爭議，即是否符合美國憲法第 5 條修正案中公共使用之規定，而得以剝奪私有財產權引發許多訴訟。

由於司法機關認為都市更新符合公共使用，因此 1950 年至 1960 年代，各都市仍維持以徵收方式辦理更新。聯邦政府更在 1966 年成立「住宅與都市發展部」（The Department of Housing and Urban Development，HUD）作為都市更新相關事務主管機關。然而，都市更新使原居民永久離開其所生長之地方，輿論大加撻伐，故美國國會於 1974 年通過《住宅及社區發展法》（Housing and Community Development Act of 1974）取代住宅法，將更新與其他社區發展補助款合併，以「社區發展補助基金」（Community Development Block Grant，CDBG）補助地方政府。除了補助對象及方式有所不同之外，各州對於都市更新的執行方式，其實施主體改以半官方機構或私法人擔任。

1977 年美國國會擴充補助金之功能，設立「都市開發行動補助基金」（Urban Development Action Grant，UDAG），用以補助老舊房屋及面臨貧窮失業等問題之窳陋地區，以刺激其經濟復甦。

1980 年以後，伴隨著國際化、全球化的競爭與都市再生理念的發展，都市更新擴及都市經濟、社會或實質環境的改善，以再造都市機能。因此，都市更新由早期以拆除重建為主要手段，轉變成以整建與維護為思考方向，以達到都市社經等條件的更新。茲就 1974 年住宅及社區發展法條文要旨分述如下：

1974 年住宅及社區發展法

TITLE I 社區發展

- Sec. 101 調查結果和目的
- Sec. 102 定義
- Sec. 103 授權撥款貸出
- Sec. 104 申請和審查要求條件
- Sec. 105 社區發展計畫活動援助資格
- Sec. 106 基金配置及分配
- Sec. 107 自由裁量基金
- Sec. 108 獲得財產貸款之保證
- Sec. 109 禁止歧視
- Sec. 110 勞工標準
- Sec. 111 違規的補救措施
- Sec. 112 都市更新貸款之積欠款項以撥款方式解決
- Sec. 113 報告要求
- Sec. 114 諮詢
- Sec. 115 跨州協議
- Sec. 116 過渡條款
- Sec. 117 被取代方案的清算
- Sec. 118 低收入者的僱用機會

TITLE II 政府資助的住宅

- Sec. 201 1937 年美國住宅法之修訂
- Sec. 202 租金要求之適用性

- Sec. 203 從租金要件中排除特定計畫
- Sec. 204 建築契約中特定要求之免除
- Sec. 205 廢除 Sec. 10 (J) 追溯效力
- Sec. 206 國家銀行法之修訂
- Sec. 207 商標法之修訂
- Sec. 208 房屋租賃
- Sec. 209 為老人或身障者之低收入戶住宅
- Sec. 210 為老人或身障者修訂 Sec. 202 之計畫
- Sec. 211 單戶抵押貸款援助
- Sec. 212 多戶抵押貸款援助
- Sec. 213 本地住宅資助計畫；住宅基金的分配

TITLE III 抵押信貸援助

- Sec. 301 被保險人之預付款
- Sec. 302 依聯邦住宅管理局一至四戶房屋抵押保險計畫增加最高抵押貸款額度
- Sec. 303 增加聯邦住宅管理局多戶房屋抵押保險計畫最高抵押貸款額度
- Sec. 304 消除抵押金額限制之計畫
- Sec. 305 節能
- Sec. 306 對瑕疵程序之補償
- Sec. 307 共同保險
- Sec. 308 實驗性融資
- Sec. 309 不動產改善和移動式房屋貸款
- Sec. 310 對定期聯邦住宅管理局一至四戶房屋抵押貸款頭期款之要求
- Sec. 311 多戶抵押貸款
- Sec. 312 集體執業之設備
- Sec. 313 輔助貸款
- Sec. 314 土地開發之抵押保險
- Sec. 315 合作社之銷售
- Sec. 316 定期聯邦住宅管理局保險計畫延長

Sec. 317 機動利率授權之延長

Sec. 318 受軍事影響之地區房屋抵押保險

Sec. 319 修正國家住宅法 Sec. 221 (d) (3) 使公共住宅機構得成為抵押人

TITLE IV 綜合計畫

Sec. 401 綜合計畫

Sec. 402 培訓和獎助金計畫

TITLE V 農村住宅

Sec. 501 包括美國領土及太平洋託管島嶼

Sec. 502 合於資格申請人之債務再融資

Sec. 503 在農村住宅計畫下對承租人之放款

Sec. 504 重建貸款和補助金

Sec. 505 稅、保險及其他支出之託管帳戶

Sec. 506 分析和研究計畫

Sec. 507 退伍軍人優先權

Sec. 508 縣委員會之利用

Sec. 509 援助授權

Sec. 510 對農村地區的老年人和低收入戶提供房屋及相關設備之直接及保險貸款

Sec. 511 農村地區的定義

Sec. 512 互助和自助式住宅

Sec. 513 建築地貸款

Sec. 514 租金援助

Sec. 515 技術和監督援助

Sec. 516 公寓住宅

Sec. 517 1965 年以前的被保險人的住宅貸款轉移到農村住宅

Sec. 518 移動式房屋

Sec. 519 契約服務及收費

Sec. 520 州及地方機構

TITLE VI 移動式房屋建設及安全標準

- Sec. 601 簡稱
- Sec. 602 目的
- Sec. 603 定義
- Sec. 604 聯邦移動式房屋建設和安全標準
- Sec. 605 國家移動式房屋諮詢委員會
- Sec. 606 相關命令之司法審查
- Sec. 607 公開資訊
- Sec. 608 研究、試驗、開發及培訓
- Sec. 609 與公共和私營機構合作
- Sec. 610 禁止行為
- Sec. 611 民事及刑事的處罰
- Sec. 612 管轄權和管轄地
- Sec. 613 不符合標準
- Sec. 614 移動式的房屋和記錄的檢驗
- Sec. 615 通知和瑕疵的改正
- Sec. 616 符合建築及安全標準認證
- Sec. 617 消費者資訊
- Sec. 618 對反托拉斯法的影響
- Sec. 619 公共機構的研究和測試設備的使用
- Sec. 620 檢驗費
- Sec. 621 檢驗時的罰金
- Sec. 622 禁止放棄權利
- Sec. 623 州訴訟管轄權：州計畫
- Sec. 624 補助予州政府
- Sec. 625 規定與規則
- Sec. 626 對國會之年度報告
- Sec. 627 授權撥款
- Sec. 628 生效日期

TITLE VII 消費者住宅抵押貸款援助

Sec. 701 簡稱

Part A 放款與投資的權力、聯邦儲蓄和貸款協會

Sec. 702 建築貸款

Sec. 703 單戶住宅的限制

Sec. 704 屋主貸款法之貸款權

Sec. 705 修訂 1933 年屋主貸款法有關房屋裝修貸款

Sec. 706 州特許之中央儲備局包括房屋抵押貸款融資機構之預付款

Part B 國家銀行

Sec. 711 國家銀行之房地產貸款

Part C 聯邦信用聯合機構

Sec. 721 貸款與存款之權限

Sec. 722 費用

Sec. 723 董事

Sec. 724 監督委員會

Sec. 725 紅利

Sec. 726 適用性

Sec. 727 會員帳戶之定義

Sec. 728 終止

Sec. 729 清算

TITLE VIII 其他

Sec. 801 全國住宅目標

Sec. 802 州住宅融資及發展機構

Sec. 803 新社區計畫之修訂

Sec. 804 擴大實驗性住宅補助計畫

Sec. 805 聯邦住宅抵押貸款公司之修正

Sec. 806 美國聯邦國家抵押貸款協會之修訂

Sec. 807 政府國家抵押債貸款協會購買之抵押債券數額之限制

Sec. 808 禁止對延長抵押貸款協助之性別歧視；公平住宅

Sec. 809 國家建築科學研究所

- Sec. 810 都市不動產授與方案
- Sec. 811 諮詢及技術援助
- Sec. 812 跨州土地銷售
- Sec. 813 大眾運輸
- Sec. 814 太陽能
- Sec. 815 其他的研究機構
- Sec. 816 洪水保險計畫
- Sec. 817 拒絕或有條件協助之限制
- Sec. 818 住宅和都市發展部增設 8 名助理部長
- Sec. 819 抵押人以詐欺方式挪用抵押貸款所得
- Sec. 820 鄰里發展計畫
- Sec. 821 公寓及集合式住宅計畫
- Sec. 822 直接融資之研究

相關法案：

- 1983 年 Housing and Urban Recovery Act
- 1989 年 Fair Housing Amendments Act
HUD Reform Act
- 1990 年 National Affordable Housing Act
- 1992 年 Housing Community Development Act
- 1996 年 Native American Housing Assistance And Self Determination Act
- 1998 年 Public Housing Reform Act
- 2000 年 American Homeownership and Economic Opportunity Act
Community Tax Relief Act
- 2008 年 Housing and Economic Recovery Act
- 2009 年 American Recovery and Reinvestment Act

資料來源：

Lexis 法律資料庫

德國

建築法典第二章特別都市建設法

(Baugesetzbuch Zweites Kapitel Besonderes Stadtebaurecht)

德國都市更新相關法規收納於建築法典第二章《特別都市建設法》(第 136 條~第 191 條)之中。有別於法典第一章的《一般都市建設法》，《特別都市建設法》針對的是在城鎮特定地區內進行建築物之維護與現代化建設、市中心及周邊的活化建設以及住宅區的改善建設。建設目的在促使該地區萎縮的社會、經濟、文化及政治機能重新恢復生機，使更新區原有的人口匯聚及族群認同功能獲得延續。立法目的則為確保有序的都市建設發展。

特別都市建設法涉及範圍，除了都市的改進建設之外，也涵蓋城市文化遺產保護、都市改造和都市建設招標等主題。建設方式包含都市更新 (stadtebauliche Sanierungsmaßnahmen) 、 都 市 開 發 (Stadtentwicklungsmaßnahmen)，以及都市改造 (Stadtumbau) 三種措施，分述如下：

- 一、都市更新措施 (第 136 條~第 164b 條)：都市更新措施是指在城鎮特定區進行美化或改善建設。在保留都市建築結構之同時，力求改進其一般使用功能。透過更新措施，使該地區落後失能的建築設施能獲得改善，以重獲生機。法條規定更新措施須統一規畫與迅速實施，且須基於公共利益。都市更新措施重點包括：籌備調查、市鎮政府透過規約正式劃定都市更新區、明文定義更新目標與目的、都市規畫，以及社會計畫的討論與更新。此外，還有禁止出售及變更等土地使用權規定和補償金額給付規定。
- 二、都市開發措施 (第 165 條~第 171 條)：都市開發措施是指在某一地區，因其對於城市發展政策或計畫具有特殊意義，或因為區域開發計畫，而首度予以開發，或因為一個新的市區重劃計畫，而重新將其開發。都市開發措施的重點包括：透過市鎮規約正式劃定開發區、迅速實施，以及透過拍賣方式收購土地。此外，土地所有權人因為開發措施而獲得土地增值利益，須負擔增值稅義務。

三、都市改造措施(第 171a 條～第 171d 條):都市改造措施是指將嚴重喪失都市建築功能的地區，例如長久供過於求的住宅社區，或已不符合氣候保護及氣候調節需求的建築物，透過結構基礎及特定使用功能之改變，重新改造成一個可持續發展的城市結構區。都市改造措施的重點包括：必須基於公共利益、必須符合人口及經濟發展對於氣候、環境的一般要求，而且必須在規劃完成的都市發展藍圖以及與相關所有權人簽訂的合約基礎上進行。

除了上述各種建設的區分及規範之外，特別都市建設法其他許多條文是針對建設措施的執行面，如規劃和支出財務的責任落實等等。建築法典第二章特別都市建築法條文要旨如下：

壹、都市更新措施

一、共同規定

- 136 都市更新措施
- 137 當事人之參與
- 138 資訊義務
- 139 主管單位之參與

二、籌備與實施

- 140 籌備
- 141 籌備性調查
- 142 更新規約
- 143 公告更新規約、更新登記
- 144 須申請許可之計畫與法律程序
- 145 許可
- 146 實施
- 147 重劃及安置措施
- 148 建築措施
- 149 費用與財務概況
- 150 變更民生基礎設施之補償
- 151 規費及支出豁免

三、特別更新法規

- 152 適用範圍
- 153 補償及賠償之評估、購買價格、分配比例
- 154 所有權人增值稅
- 155 補償金計算、不計算
- 156 更新區正式劃定之過渡條款
- 156a 更新措施支出與財務

四、更新事業機構及其他承包者

- 157 代市鎮政府執行任務
- 158 承包更新事業機構之條件
- 159 更新事業機構之任務執行
- 160 信託資產
- 161 信託資產之擔保

五、更新完成

- 162 更新規約之廢止
- 163 對於個別土地法律效力之中止
- 164 返還請求權

六、都市建設補助

- 164a 動用都市建設補助款
- 164b 行政協議

貳、都市開發措施

- 165 都市開發措施
- 166 職權與任務
- 167 代市鎮政府執行任務；開發事業機構
- 168 收購要求
- 169 都市開發區特別法規
- 170 配合調整區域之特別規定
- 171 開發措施之費用與財務

參、都市改造

- 171a 都市改造措施

171b 都市改造地區，都市發展藍圖

171c 都市改造合約

171d 實施措施之擔保

肆、社會城市

171e 社會城市措施

伍、私人發起

171f 私人發起都市開發，邦法律

陸、保留原貌規約及都市建設招標

一、保留原貌規約

172 保留計畫區內建築物及特殊風貌（保留原貌規約）

173 許可，收購要求

174 例外

二、都市建設招標

175 一般招標

176 建設招標

177 現代化及維護招標

178 栽種招標

179 拆除及開封招標

柒、社會規畫及損失補償

180 社會規畫

181 損失補償

捌、租賃關係

182 取消租賃關係

183 取消無建物土地租賃關係

184 取消其他合同關係

185 取消租賃關係之賠償

186 延長租賃關係

玖、與改善農業結構措施相關之都市建設措施

187 表決措施，發展計畫與改善農業結構措施

188 發展計畫與土地整理

- 189 易地購置
- 190 因都市計畫措施而進行土地整理
- 191 農林用地交易規定

參考資料：<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bbaug/gesamt.pdf>

(國會圖書館簡任編纂李美珠
簡派編審紀瑪玲
編譯助理研究員紀麗惠
編譯助理研究員葉靜月 編譯)

