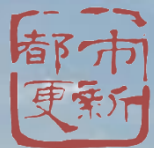


都市更新事業計畫擬定程序及規範

新北市政府都市更新處
更新事業科 鄧涵瑛科長

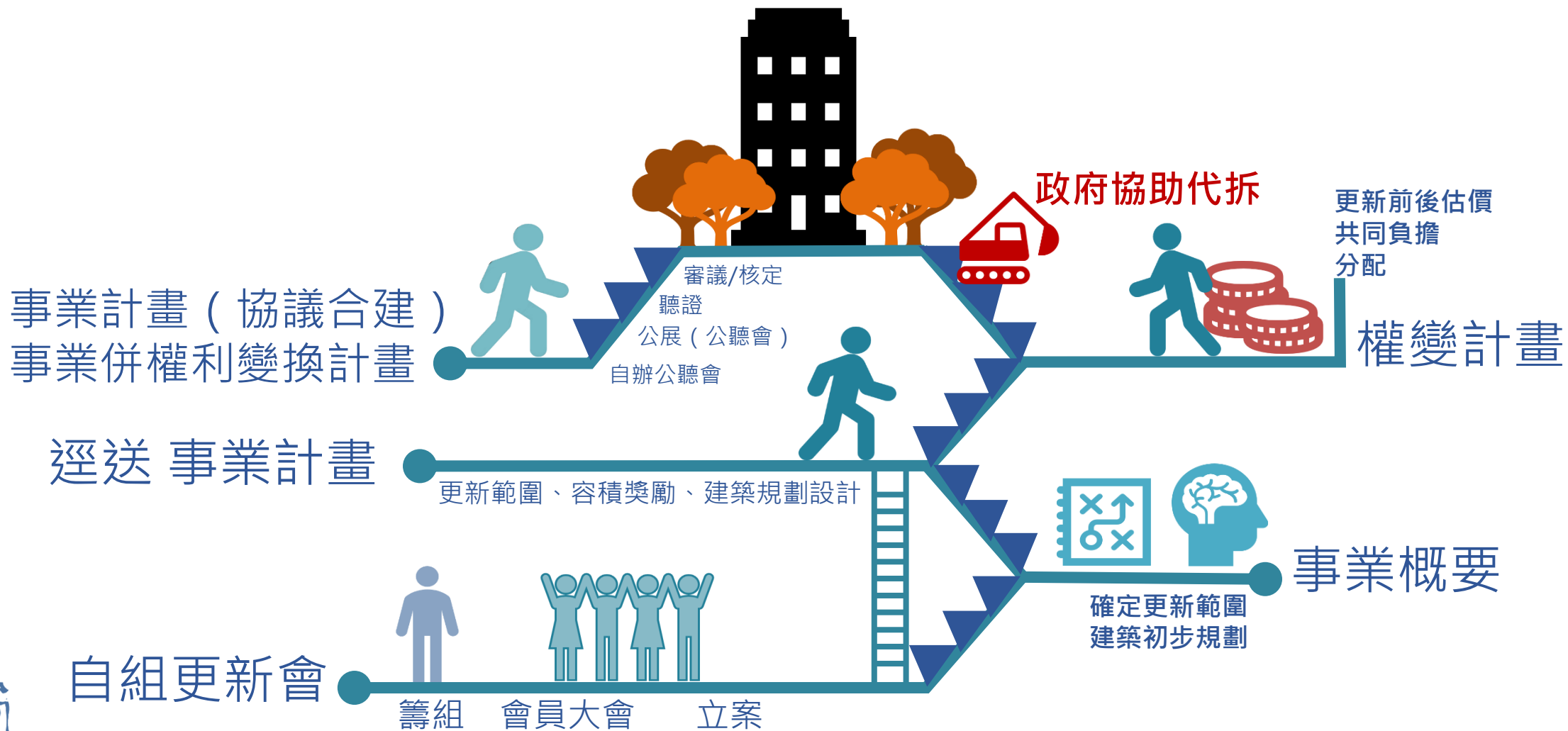


都市更新事業 計畫審議及 程序

都市更新流程



建築施工



都市更新流程

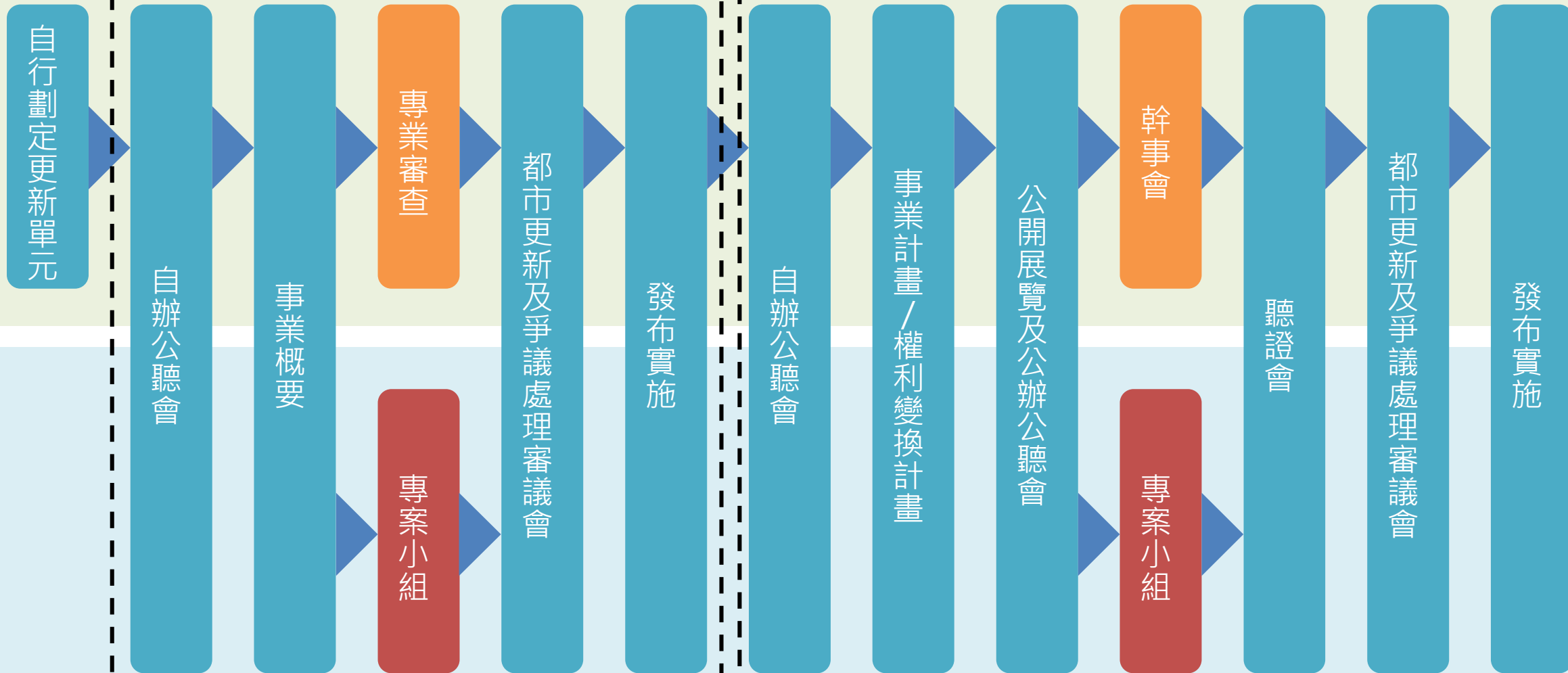


臺北市

新北市

事業概要

事業計畫/權利變換計畫



都市更新各流程主要內容



事業概要

規劃構想

- 更新單元範圍
- 建築規劃構想
(廢改道、都計變更)
- 財務計畫

事業計畫

從事都市更新事業

- 實施主體
- 建築量體
- 財務規劃

權利變換計畫

確定分配結果

- 估價內容
- 財務計畫
- 分配結果





都市更新條例 第29條

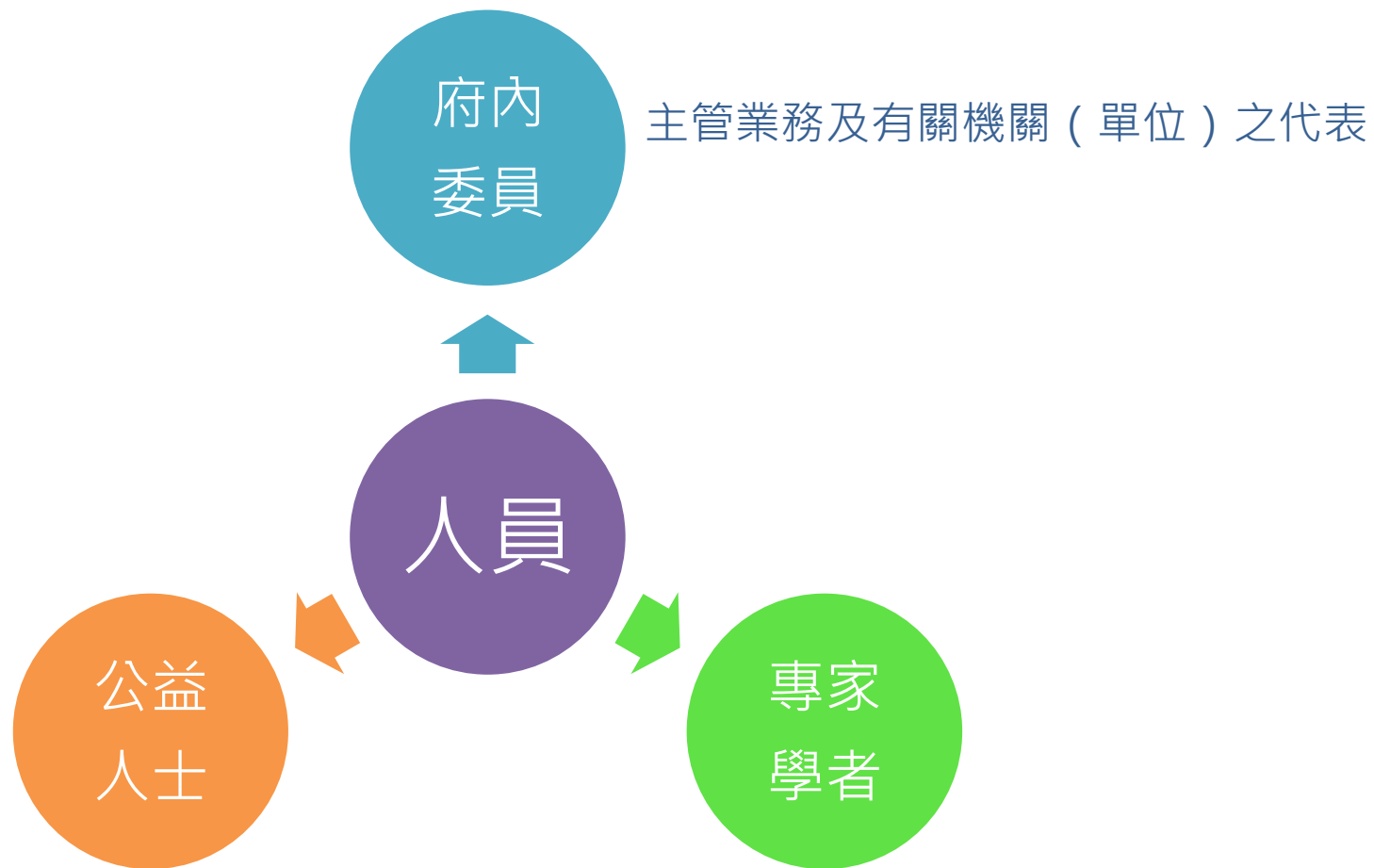
各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理實施者與相關權利人有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、社會公正人士及相關機關（構）代表，以**合議制及公開方式**辦理之，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一，任一性別比例不得少於三分之一。

各級主管機關依前項規定辦理審議或處理爭議，必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。

第一項審議會之職掌、組成、利益迴避等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法 第9條

本會為審議案件或處理爭議需要，得推派委員或指派業務有關人員組成**專案小組**調查並研擬意見，提供會議**討論或參考**。必要時，並得邀請其他專家學者、委託專業團體或機構協助提供技術性諮商。



- 相關公學會推薦：
關注都市更新事務之民間相關
團體代表或社會公正人士

具有都市計畫、建築、景觀、社會、法律、交通、財務、土地開發、估價、地政或其他相關
專門學識經驗之專家學者

都市更新審議 - 審議面向



各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法

一、關於**事業概要**擬訂、變更之審議事項。

二、關於都市更新**事業計畫**擬訂、變更之審議事項。

三、關於**權利變換計畫**擬訂、變更之審議事項。

四、關於權利變換有關**權利價值爭議**之協調事項。

五、處理實施者與相關權利人有關**爭議**之協調事項。

六、其他有關都市更新之交議及研究建議事項。

審查面向		審查重點內容
更新獎勵合理性	依環境貢獻程度爭取獎勵	■ 退縮人行空間、規劃設計(綠建築、縮小建蔽率)...。
既成環境衝擊性	衝擊性分析與評估	■ 環境影響評估(環保局) ■ 交通影響評估(交通局) ■ 都市設計審議(城鄉局) ■ 山坡地開發審查(工務局、農業局)
公共利益優先性	解決地區環境議題	■ 提供公益設施(圖書館、辦公空間)、協助興闢公共設施(道路、公園)、處理占有他人舊違章、創造地區就業機會...。
地主分配公平性	保障地主(參與/不參與者)權益	■ 權利變換計畫(估價、成本提列、選配) ■ 處理人民陳情意見(含公有土地管理機關)





公聽會

法令 依據

都市更新條例 第22條、第32條、第48條

辦理 時間

- **事業概要**：所有權人於**擬具事業概要時**辦理
- **事業計畫**：
 - 實施者於**擬訂或變更事業計畫時**辦理
 - 市府於**公開展覽時**舉辦

通知 對象

- 有關機關、學者專家、當地居民代表
- 範圍內所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人
- 傳單通知範圍內門牌戶



聽證會

都市更新條例 第33條、第49條

事業計畫或權利變換計畫：市府於**核定前**舉辦
(新北市於**提大會前**舉辦)

免舉辦類型

1. **核定前已無爭議**
2. **整維全體同意**
3. **協議合建或其他方式全體同意**
4. **簡化程序變更**

- **當事人**：範圍內所有權人、地上權人、永佃權人、耕地三七五租約承租人及實施者
- **利害關係人**：範圍內他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人、舊違章建築戶
- **其他**：因都更程序之進行致其權利或法律上利益**受實質影響或不利者**



公聽會

目的 聽取民眾意見

處理方式 市府彙整後提供審議參考

備註

聽證會

當事人及利害關係人就爭議事由或證據等到場以言詞為意見陳述及論辯(會議紀錄當場確定)

市府斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定

不服聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序免除訴願及先行程序

➡ 陳情人逕提行政訴訟



公告

10日前刊登新聞紙3日

張貼公告村里辦公處

通知

開會通知單

傳單

建置專屬網頁



10前登報(至少1日應位於10日前)

6/1	6/2	6/3	6/4	6/5	6/6	6/7	6/8	6/9	6/10	6/11	6/12
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	●

當日不計

通知採掛號方式

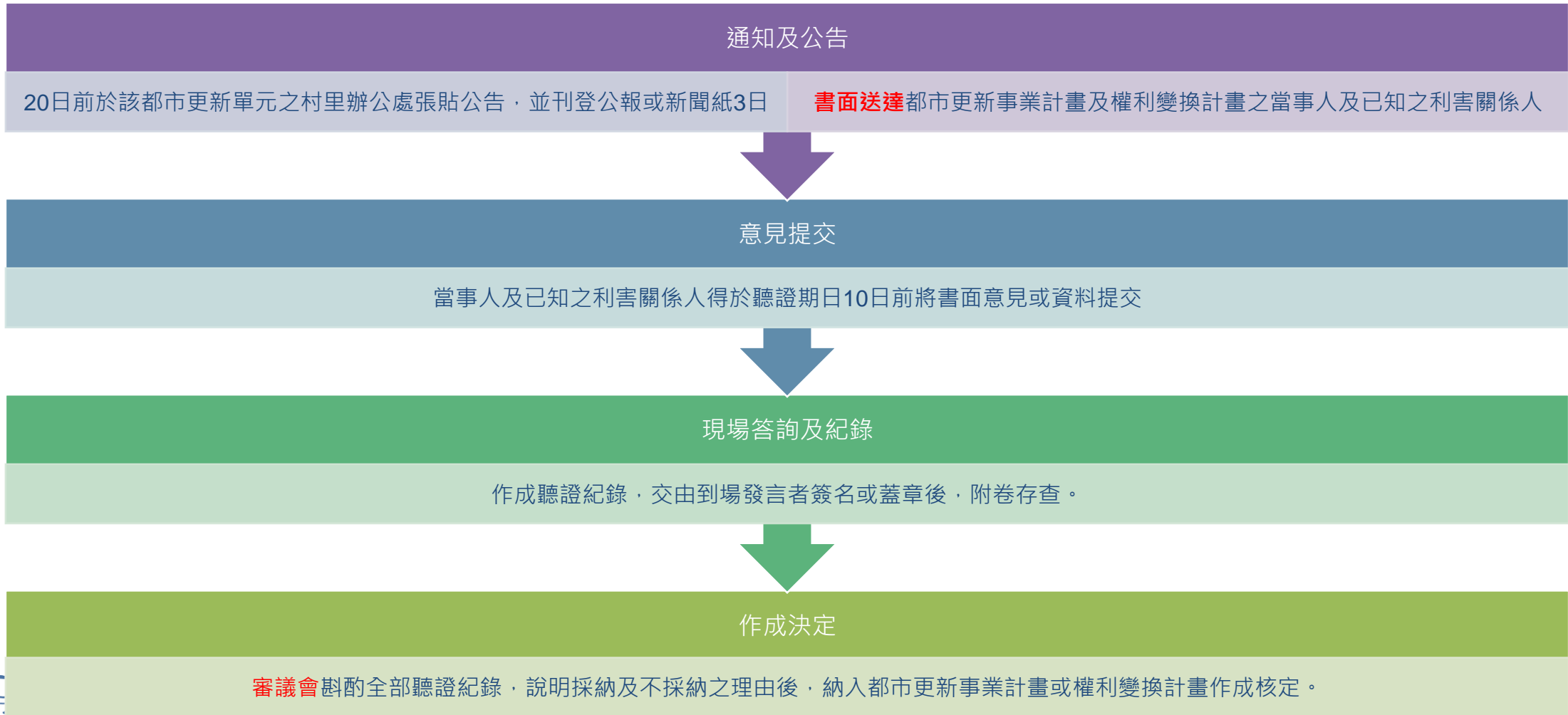
- 範圍內所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人
- 有關機關、專家學者(通常為2位)、當地居民代表
- 繼承、強制執行、徵收或法院判決於登記前取得所有權之情形

範圍內門牌戶

聽證會重要程序



可參採「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」



都市更新事業 計畫擬訂內容



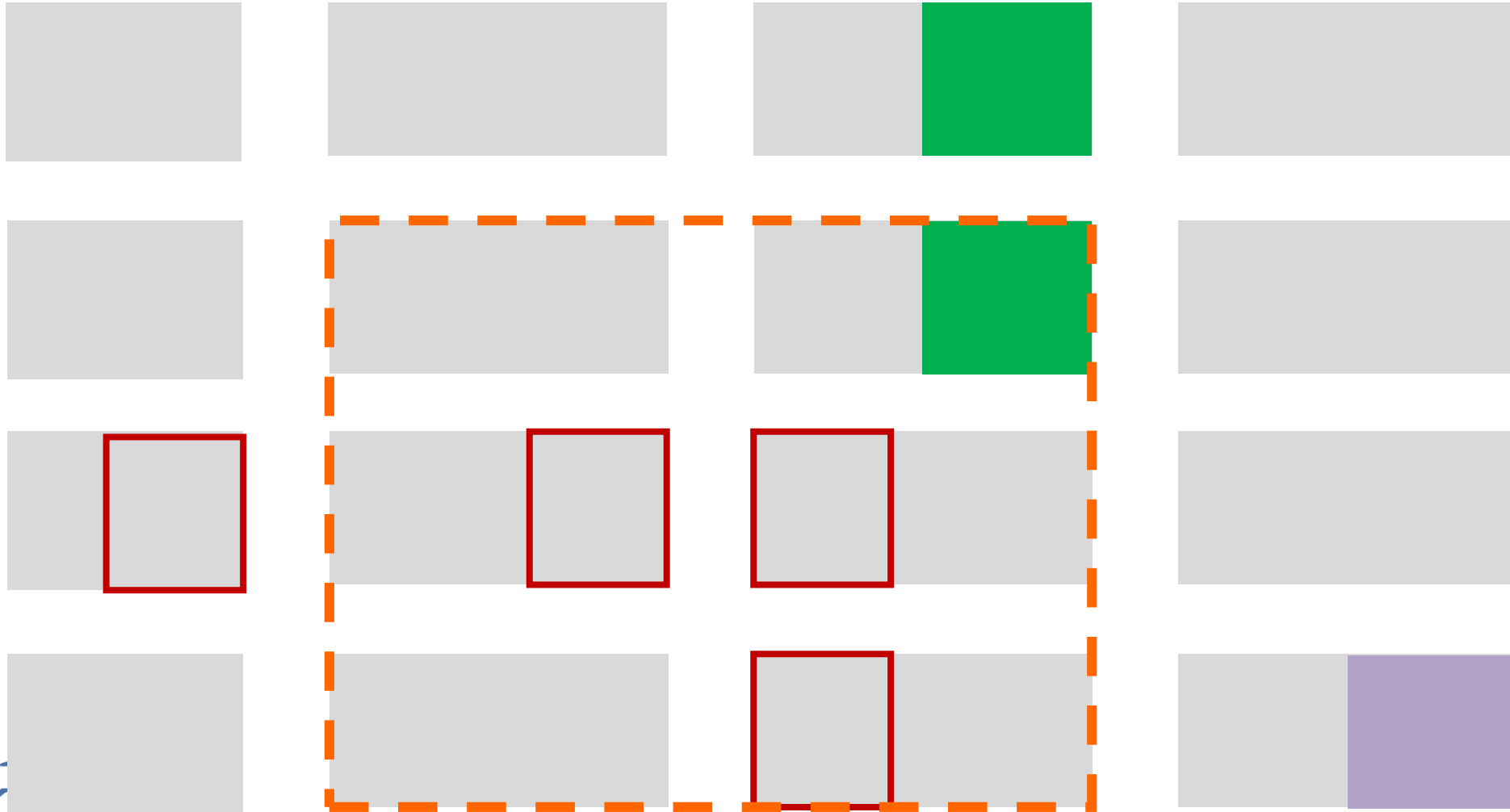


1 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、與都市計畫之關係。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫(含配置之設計圖說)。
- 八、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。
- 九、重建區段之土地使用計畫(含建築物配置及設計圖說)。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
- 十二、實施方式及有關費用分擔。
- 十三、拆遷安置計畫。
- 十四、財務計畫。
- 十五、實施進度。
- 十六、效益評估。
- 十七、申請獎勵項目及額度。
- 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
- 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- 二十、實施風險控管方案。
- 二十一、維護管理及保固事項。
- 二十二、相關單位配合辦理事項。
- 二十三、其他應加表明之事項。



一、計畫地區範圍-更新單元



更新地區



更新單元



公園用地



機關用地

更新地區 & 更新單元



項目	更新地區			更新單元
名詞定義 (都更條例§3)	依都市更新條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區			指可單獨實施都市更新事業之範圍
規模	無規模限制，通常包含一個或數個街廓			彰化縣都市更新單元劃定標準
更新計畫之訂定	都市更新條例	§6	優先劃定	無須訂定
		§7	迅行劃定	
		§8	策略性	
申請劃定者	中央或地方主管機關 民眾得建議劃定(都市更新條例§10)			概要：由土地及合法建物所有權人提出 事業計畫：由實施者提出



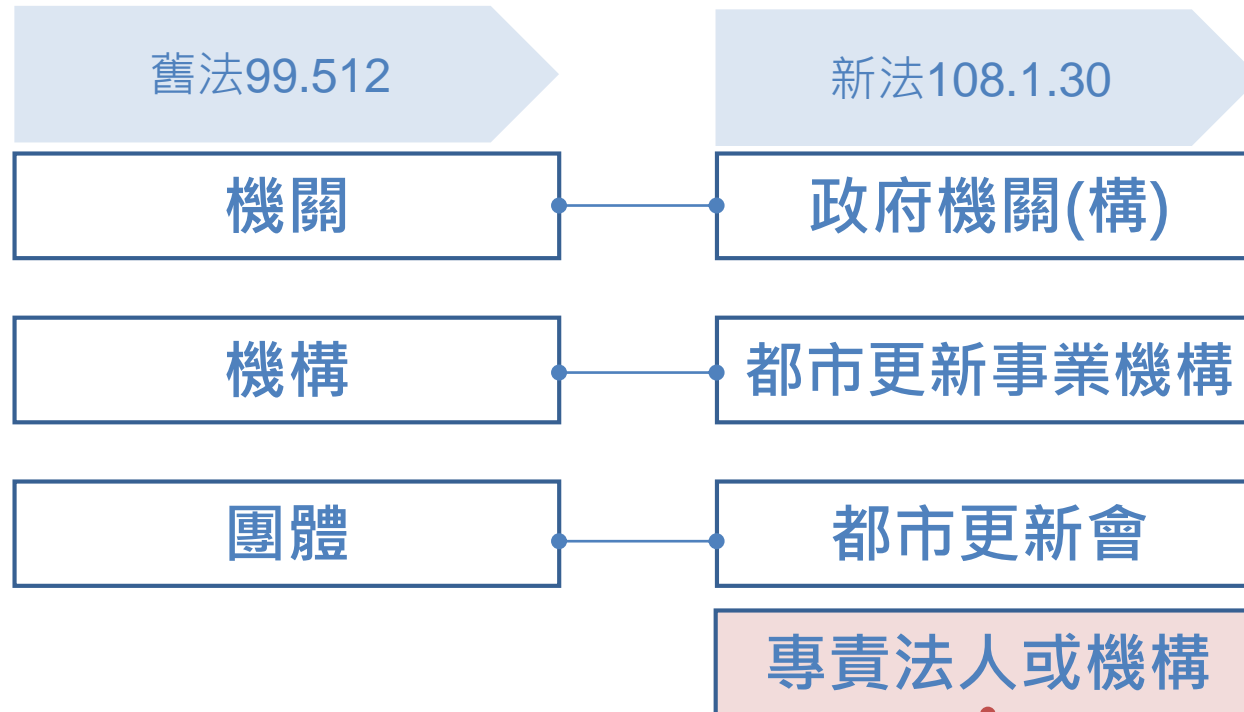
註：都市更新條例§3、6、7、8、9、10

二、實施者



都市更新條例第3條 第6款

指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。



如：國家住都中心

為促進更新事業的推動，
本次修法新增政府得設置專責法人機構推動都市更新



✓ 都市更新條例第26條

都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。

✓ 都市更新條例第27條

逾7人之土地及合法建築物所有權人依第22條及第23條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會.....

民國 87 年 11 月 11 日 第 14 條 立法理由

明定都市更新事業機構之組織形態以依公司法設立之股份有限公司為限，以利管理。惟為使熱心公益之專業團體亦得參與以整建或維護方式實施更新之事業，爰列但書之規定。

項 目	有限公司	股份有限公司
名 稱	全國不得重複	全國不得重複
資 本 額	不限	不限
股東人數	1人以上	2人以上董事及監察人 需3董1監，2人可外聘
股東責任	以出資額為限	以出資額為限
決議方式	要全部股東同意	視屬一般、普通、特別等決議方式之 不同，有不同比例股權同意即可
營業稅率	5%(特定行業例外)	5%(特定行業例外)
營利事業 所得稅率	17%	17%
銷售貨物 或勞務時	使用統一發票	使用統一發票
登記費用	普通	複雜、費用較高

實施者應表明事項



都市更新條例第36條 第2項

實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。

範例一：實施者為股份有限公司

實施者：○○股份有限公司

統一編號：

負責人：

聯絡地址：

聯絡電話：

資本總額或實收資本額：

營業項目：

實績：○○○○○，詳附錄○。（請簡要敘明本事業計畫報核前五年內實績）

實施者證明文件影本詳附錄○。（股份有限公司設立（變更）登記表）。

範例二：實施者為更新會

實施者：○○都市更新會

理事長：

聯絡地址：

聯絡電話：

實施者證明文件影本詳附錄○。（更新會立案證明及圖記印模）

三、現況分析



- 1 土地及合法建築物權屬(含同意比率)
- 2 土地使用及建築物現況
- 3 附近地區土地使用現況
- 4 附近地區交通現況
- 5 房地產市場調查

所有權屬



(一) 土地權屬

包括新北市○○區○○段○○小段○○(請填寫代表號)地號等○○筆土地，面積共○○○○平方公尺，土地所有權人共計○○○○位；詳附錄○更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建築物權屬

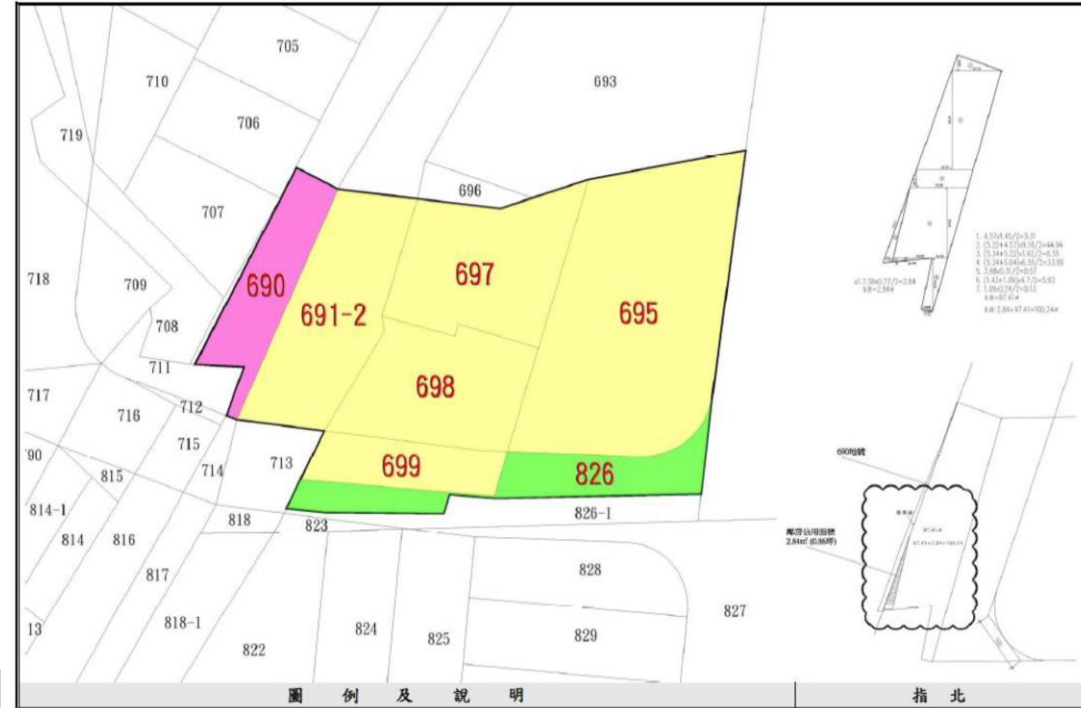
包括新北市○○區○○段○○小段○○(請填寫代表號)建號等○○筆建築物，面積共○○○○平方公尺，合法建物所有權人共計○○○○位；詳附錄○更新單元土地權屬清冊。

(三) 公、私有土地分布狀況

表5-○更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

■注意事項：公有土地應註明管理機關。

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m ²)	比率 (%)	人數 (人)	比率 (%)
公有土地	中華民國/管理者：財政部國有財產署				
	新北市/管理者：新北市政府養護工程處				
	鄉(鎮市區)有地/管理者：○○				
私有土地					
合計					



同意比率

都市更新條例第37條



	人數	面積
事業概要	50%	50%
事業計畫		
自行劃定更新單元	80%	80%
迅行劃定更新地區	50%	50%
優先劃定更新地區	75%	75%
免計人數		90%
公辦都更(私有超過1/2)	50%	50%



同意書怎麼簽、注意什麼

簽署時機

事業概要、事業計畫

權利變換計畫出具選配意願單

更新單元範圍內私有土地及合法建築物之所有權人及其持有面積

簽署對象

註：不包含

1. 文化資產
2. 協議保留且登記有案之宗祠、寺廟、教堂
3. 政府代管或地政機關列冊管理
4. 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記
5. 未完成申報之祭祀公業、神明會

同意書怎麼撤銷

撤銷時機

公開展覽期滿前

撤銷要件

公開展覽之計畫書所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書

圖說

分配比率

簽同意書 48%



公開展覽 45%

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地事業概要同意書

本人_____同意參與由_____為代表申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建 號					
建物門牌號					
坐落地號	地 段				
	小 段				
	地 號				
樓地板面積 (m ²)	建物層次/總樓層數				
	主建物總面積 (A)				
	附屬建物面積 (B)				
	共有部分	面積 (C)			
		權利範圍 (D)			
		持分面積 E=C*D			
權利範圍(F)					
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F					

以上雙框線內資訊由申請人填具

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印 (簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印 (簽名並蓋章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

- 本人已知悉本事業概要內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

- 採權利變換方式實施：
- 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%。
 - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：_____%。
- 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
- 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 - 分配比率_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建 號					
建物門牌號					
坐落地號	地 段				
	小 段				
	地 號				
樓地板面積 (m ²)	建物層次/總樓層數				
	主建物總面積 (A)				
	附屬建物面積 (B)				
	共有部分	面積 (C)			
		權利範圍 (D)			
		持分面積 E=C*D			
權利範圍(F)					
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F					

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

簽名+蓋章

同意書



擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

- 採權利變換方式實施：
 - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 - 預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。
 - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 - 預估權利變換分配比率：_____ %。
- 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
 - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 - 分配比率_____ %。

三、同意參與工地及建物權利範圍。

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

坐落地號	建 號				
	建物門牌號				
	地 段				
樓地板面積 (m ²)	小 段				
	地 號				
	建物層次/總樓層數				
	主建物總面積 (A)				
	附屬建物面積 (B)				
	共有部分	面積 (C)			
		權利範圍 (D)			
持分面積 E=C*D					
權利範圍 (F)					
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F					

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

(姓名並蓋章)
簽署
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

(姓名並蓋章)
簽署
人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於其同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

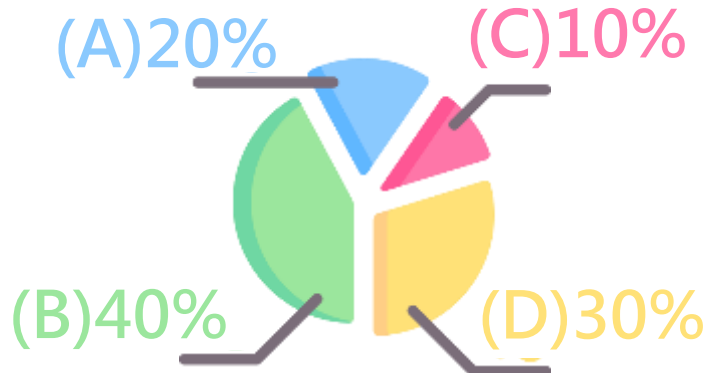
預估權利變換分配比率：_____ %。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

分配比率_____ %。

更新後分配之權利價值比率



地主個別更新後應分配權利價值

地主更新後應分配價值總計

同意書



擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

- 採權利變換方式實施：
 - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。
 - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：_____ %。
- 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
 - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 - 分配比率_____ %。

三、同意參與工地及建物權利範圍。

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

坐落地號	建 號			
	建物門牌號			
	地 段			
樓地板面積 (m ²)	小 段			
	地 號			
	建物層次/總樓層數			
	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共有部分	面積 (C)		
	權利範圍 (D)			
	持分面積 E=C*D			
	權利範圍 (F)			
	持分面積 (m ²) (A+B+E)*F			

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(姓名並蓋章)

簽署

人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(姓名並蓋章)

簽署

人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔總額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於其同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____ %。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

分配比率_____ %。

權利變換分配比率

全部地主 分配比率=1-共同負擔比率



實施者 共同負擔比率

地主更新後應分配總計

更新後房地總價值

常見錯誤樣態

- 所有權人姓名誤植
 1. 姓名應與謄本所載所有權人一致
 2. 信託者：
 - 1) 受託人+信託契約。
 - 2) 契約未載可受託出具同意書時，委託人+受託人應共同簽署。
- 權屬資料誤植：權屬資料應與謄本所載一致，含各種數值
- 手寫或塗改部分未蓋章確認
- 所有權人未簽名+蓋章
- 所有權人以手印代替印章：建議補蓋印章或依民法第3條規定辦理
- 所有權人未載明統一編號、地址、電話、日期等
- 所有權人過世且未辦理繼承，未檢附繼承系統表
- 所有權人由法定代理人簽署，但未檢附相關證明



擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：_____％。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
分配比率_____％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

(二)建物

建號			
建物門牌號			
坐落地號	地段		
	小段		
	地號		
樓地板面積(m ²)	共有部分	建物層次/總樓層數	
		主建物總面積(A)	
	面積(C)	附屬建物面積(B)	
		權利範圍(D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍(F)			
持分面積(m ²)(A+B+E)*F			

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：_____ 立同意書人(法定代理人)：_____

統一編號：_____ 統一編號：_____

聯絡地址：_____ 聯絡地址：_____

聯絡電話：_____ 聯絡電話：_____

中華民國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

- 注意事項：
1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
 2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
 3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
 4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
 5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
 6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

公共共有計算



編號	土地所有權人	地號	持分比率	土地持分面積	是否同意事業計畫	同意事業計畫土地面積
1	A	OO	公共共有1/1	100m ²	1	25m ²
2	B				1	25m ²
3	C				-	-
4	D				-	-

總人數4

總面積100m²

同意人數2

同意面積50m²

都市更新條例 第 39 條

依第二十二條第二項或第三十七條第一項規定計算之同意比率，除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準。

前項登記簿登記、證明文件記載為公共共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人公共共有者，應以同意之公共共有者人數為其同意人數，並以其占該公共共有全體人數之比率，乘以該公共共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。



土地使用及建築物現況



(一) 土地使用現況

本案土地使用分區為住宅區 / 商業區 / 工業區 / 市場用地 / 道路用地 / 綠地等(請依實際情況填寫)，現況_____ (請簡要敘明，倘1樓有商業使用請說明使用性質、或有特殊使用情形，請一併加註，如：廟宇等)；詳圖5-○更新單元周圍土地使用現況示意圖。

(二) 合法建築物現況

範例一：無合法建築物

本案範圍內無合法建築物。

範例二：有合法建築物

本案合法建築物之謄本登載總總面積為○○○○平方公尺，計有○○棟○○層樓之**鋼筋混凝土 / 加強磚造**建物(請依實際情況填寫)；詳圖5-○合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖。

表 5-○更新單元合法建築物現況表

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積 (m ²)
1	民族路1號	1樓	鋼筋混凝土、加強磚造、木造、石造等	70	120.00 (小數點後兩位)
合計	(門牌總數)				

範例三：全案皆屬高氯離子鋼筋混凝土建築物

本案合法建築物之謄本登載總總面積為○○○○平方公尺，計有○○棟○○層樓之**鋼筋混凝土 / 加強磚造**建物(請依實際情況填寫)，於○○年○○月○○日經新北市政府工務局同意備查本案高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告；詳附錄○高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告同意備查函文，圖5-○合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖。

範例四：部分建物屬高氯離子鋼筋混凝土建築物情況

本案合法建築物總樓地板面積為計有○○棟○○層樓之**鋼筋混凝土 / 加強磚造**建物(請依實際情況填寫)。

其中○○棟○○層樓之**鋼筋混凝土 / 加強磚造**建物(請依實際情況填寫)於○○年○○月○○日經新北市政府工務局同意備查本案高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告；詳附錄○高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告同意備查函文，圖5-○合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖。

表 5-○更新單元合法建築物現況表

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	樓地板面積 (m ²)	高氯離子鋼筋混凝土建築物
1	民族路1號	1樓	鋼筋混凝土	70	120.00 (小數點後兩位)	✓
2	民生路1號	1樓	鋼筋混凝土、加強磚造、木造、石造等	70	120.00 (小數點後兩位)	
合計	(門牌總數)					

(三) 其他土地改良物

範例一：無其他土地改良物

本案無其他土地改良物。

範例二：有其他土地改良物

本案其他土地改良物多為建物增建部分；詳圖 5-○合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖，建物測量成果報告詳附件冊。

表 5-○更新單元內其他土地改良物現況表

■ 注意事項：應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，並將測量成果報告正本檢附於附件冊。

編號	建號	建物門牌號碼	建材	實測面積 (m ²)	現況使用
1	101	民權路1號	鋼筋混凝土、磚造、鐵製屋、遮雨棚等	120.00 (小數點後兩位)	商業使用、住家使用、工廠使用等
合計	(建號總數)	(門牌總數)			

(四) 占有他人舊違章建築戶

範例一：無占有他人土地之舊違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

範例二：有占有他人土地之舊違章建築戶

本案含占有他人土地之舊違章建築戶，計有○○戶；詳見圖5-○合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖，建物測量成果報告詳附件冊。

表5-○占有他人土地之舊違章建築戶清冊

■ 注意事項：說明占有他人土地之舊違章建築戶之使用現況、面積、坐落，應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，並將測量成果報告正本檢附於附件冊。

編號	門牌號碼	門牌初編時間	舊違章建築戶	樓層	建物實測面積 (m ²)
1	民權路1號	80年1月30日	張三	1樓	120.00 (計算至小數點後2位)
合計					

(五) 古蹟及歷史建物保存 (含周邊檢討)

範例一：無古蹟及歷史建物保存

依新北市政府文化局○○年○○月○○日新北文資字第○○○○號函示，本案範圍內及周邊皆無古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟等相關建築物，故未涉及古蹟及歷史建物保存；詳附錄○文化局意見往來公文。

範例二：有古蹟及歷史建物保存

依新北市政府文化局○○年○○月○○日新北文資字第○○○○號函示，本案範圍內及周邊屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟；有關更新後保存方式詳見「拾參、保存或維護計畫」及附錄○文化局意見往來公文。

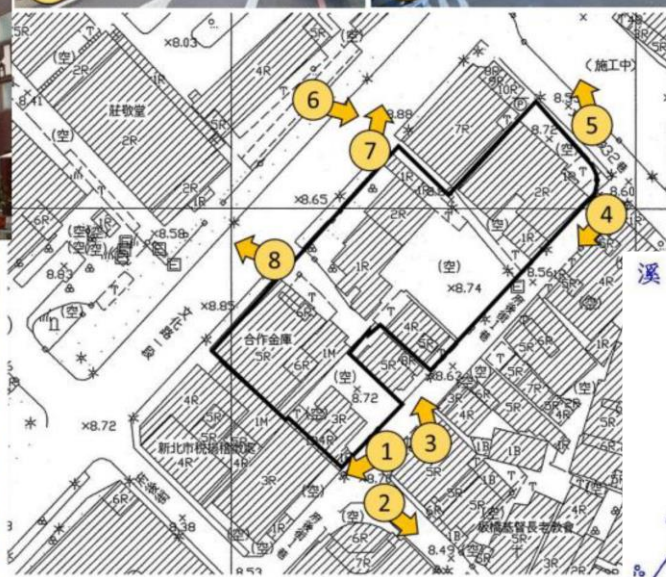
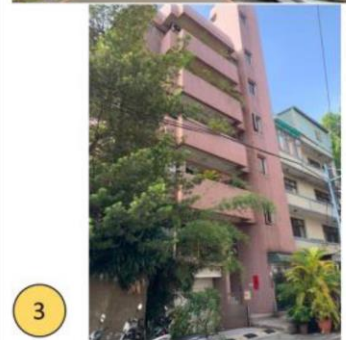
(六) 基地內受保護樹木檢討

範例一：無受保護樹木檢討

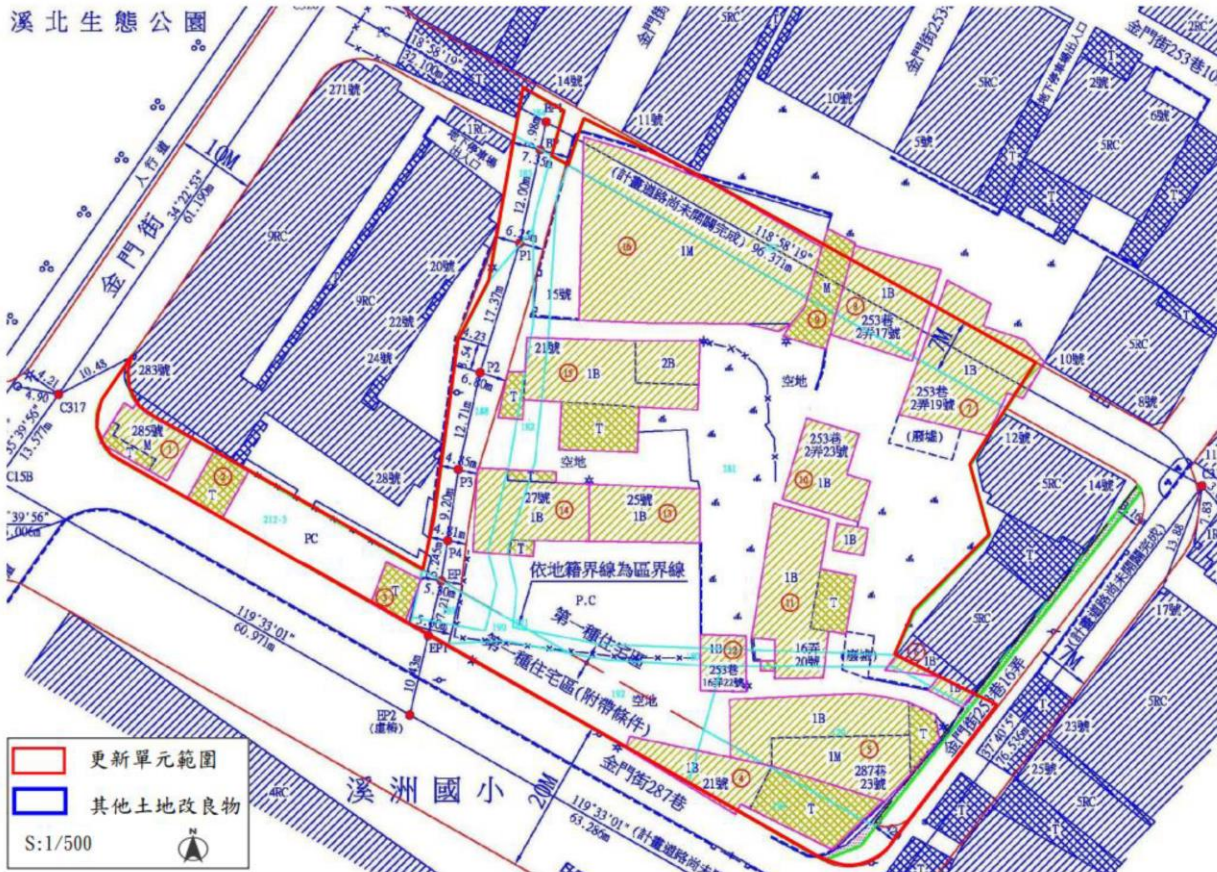
依新北市政府綠美化環境景觀處○○年○○月○○日新北景規字第○○○○號函示，本案無受保護樹木；詳附錄○綠美化環境景觀處意見往來公文。

範例二：有受保護樹木檢討

依新北市政府綠美化環境景觀處○○年○○月○○日新北景規字第○○○○號函示，本案涉及受保護樹木 (請簡要說明檢討內容)；詳附錄○綠美化環境



溪北生態公園



圖例及說明

更新單元 (Red outline) 拍攝角度示意 (Yellow arrow)

更新單元範圍 (Red outline)
其他土地改良物 (Blue outline)
S:1/500

編號	其他土地改良物門牌
1	金門街 285 號
2	無編列門牌號碼
3	無編列門牌號碼
4	金門街 287 巷 21 號
5	金門街 287 巷 23 號
6	金門街 253 巷 16 弄 18 號
7	金門街 253 巷 2 弄 19 號
8	金門街 253 巷 2 弄 17 號
9	無編列門牌號碼
10	金門街 253 巷 2 弄 23 號
11	金門街 253 巷 16 弄 20 號
12	金門街 253 巷 16 弄 22 號
13	金門街 253 巷 2 弄 25 號
14	金門街 253 巷 2 弄 27 號
15	金門街 253 巷 2 弄 21 號
16	金門街 253 巷 2 弄 15 號



三、附近地區土地使用現況

本案附近_____ (請簡要敘明，土地使用分區、建築物使用現況、鄰近地區建築物樓層、構造、使用性質等)。

四、公共設施現況

表 5-○更新單元公共設施現況表

編號	使用分區	現況使用	開闢情形	
			已開闢	未開闢
1	市場用地	成功市場	✓	
2	市場用地	新北市板橋國民運動中心		✓

五、附近地區交通現況

本案周邊各路段之交通系統，詳圖5-○更新單元周圍交通系統示意圖。

(一) 道路系統現況

表 5-○更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況

道路名稱	道路層級	路寬	方向	路型		
				分隔型式	車道分配	路邊停車
中山路	聯外道路、主要道路、次要道路、出入道路	20m	東北-西南、西北-東南、北-南、東-西	陸橋分隔、中央分隔島、無分隔島	雙向通行、雙向3車道、雙向2車道、單向車道、快車道、混合車道	有、無

(二) 大眾運輸系統

1. 捷運

範例一：無捷運站

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無捷運站。

範例二：有捷運站且已通車

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有○○處捷運○○線○○站。

範例三：正在規劃捷運站

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，預計於○○路與○○路口設置○○處捷運○○線○○站 (規劃中)，待未來通車後，將大幅提升地區之交通機能。



六、房地產市場調查 (至少3處)

本案周邊地區不動產市場行情，詳圖 5-○房地產市場案例分布圖。

表 5-○更新單元周圍房地產市場行情一覽表

■ 注意事項：

1. 房地產市場行情價格日期不宜超過報核日6個月內為原則。
2. 如非一手資料，請加註資料來源 (名稱、期別、年份、頁碼)。
3. 若本案為事業計畫及權利變換計畫併送者，本節內容應摘自估價報告書。
4. 如為協議合建、自地自建、設定地上權等經全體土地及合法建築物或所有權人同意之實施方式者，得免載明此節內容。

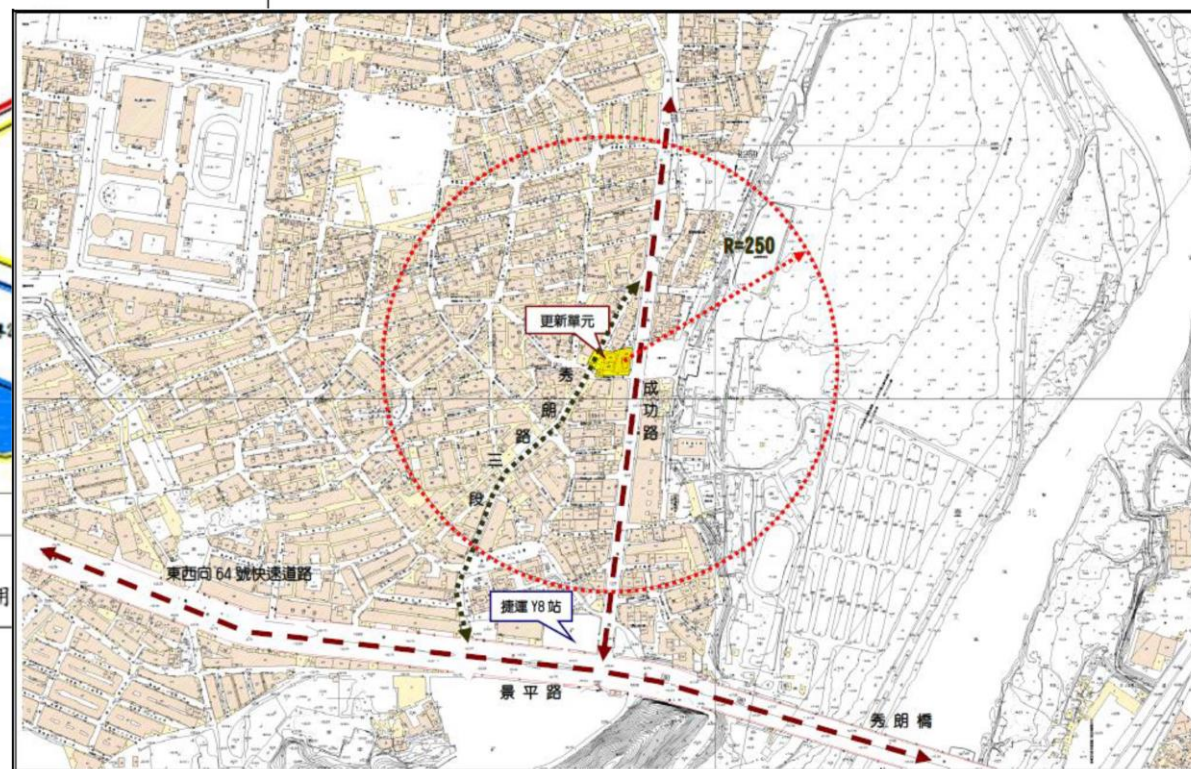
案名	建物門牌	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數 (坪)	興建樓層 / 地下層	屋齡	平均單價 (萬元/坪)	一樓單價 (萬元/坪)	停車位型態	停車位單價 (萬元/個)	價格日期
101		住宅區	成屋/預售屋	電梯住宅/電梯住宅店面/辦公大樓/套房	33~66	20/5	0.5	49~52	68~72	坡道平面、坡道機械、倉儲式	120	110/01

資料來源：○○○○○○○○○○○○○○



圖例及說明

- | | | | | | | |
|--------|-----|------------|------|-------|-------|------|
| 500m範圍 | 住宅區 | 捷運系統用地 | 文教區 | 綠地用地 | 停車場用地 | 廣場用地 |
| 更新單元 | 商業區 | 新板橋車站特定專用區 | 機關用地 | 古蹟保存區 | 加油站專用 | |



圖例及說明

- | | | |
|--------|-----------|------|
| 更新單元範圍 | 主要道路及進出動線 | 次要道路 |
|--------|-----------|------|



五、與都市計畫之關係



一般應表明都市計畫、都市更新計畫等上位計畫內容，並分析應配合辦理之事項。

一、相關都市計畫及各項法規檢討

■內容：說明與本案相關之法令內容(包括但不限於都計細則、土管、都更審議原則、更新計畫、工業區規範、TOD等)。

(一) 相關都市計畫

表6-○ 相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表

■注意事項：相關計畫修訂名稱及日期一覽表，重點欄位應載明與本更新單元相關計畫內容摘要，若內容繁複請列於附錄。

編號	名稱	發布日期	文號

表6-○ 土地使用分區面積表

■注意事項：若依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2或都更二箭2.0專案計畫規定申請基準容積加給，應補充加給前後之容積率及基準容積

使用分區	地號	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	開挖率 (%)	容積率 (%)	基準容積 (m ²)
總計							

(二) 計畫內容涉及細部計畫變更 (無則免)

本案涉及都市計畫細部計畫變更，○○○○○○○○○○。(若有涉及請說明法令依據、變更細部計畫構想圖說，請檢附變更都市計畫說明書；並說明更新單元土地使用分區及相關管制規定)

(三) 各項法規檢討

1. 都市計畫法新北市施行細則(○○年○○月○○日修訂發布) (請依個案情形調整法規發布日期及內容)

■注意事項：法規檢討之製表規定與製作範本，請依新北市都市設計審議報告書「第2章—法規檢討」參考範例製作，並請逐條檢討。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	





都市更新條例 第35條

都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第三十二條規定辦理；其僅**涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者**，或僅**涉及細部計畫之擬定、變更者**，都市更新事業計畫得先行依第三十二條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

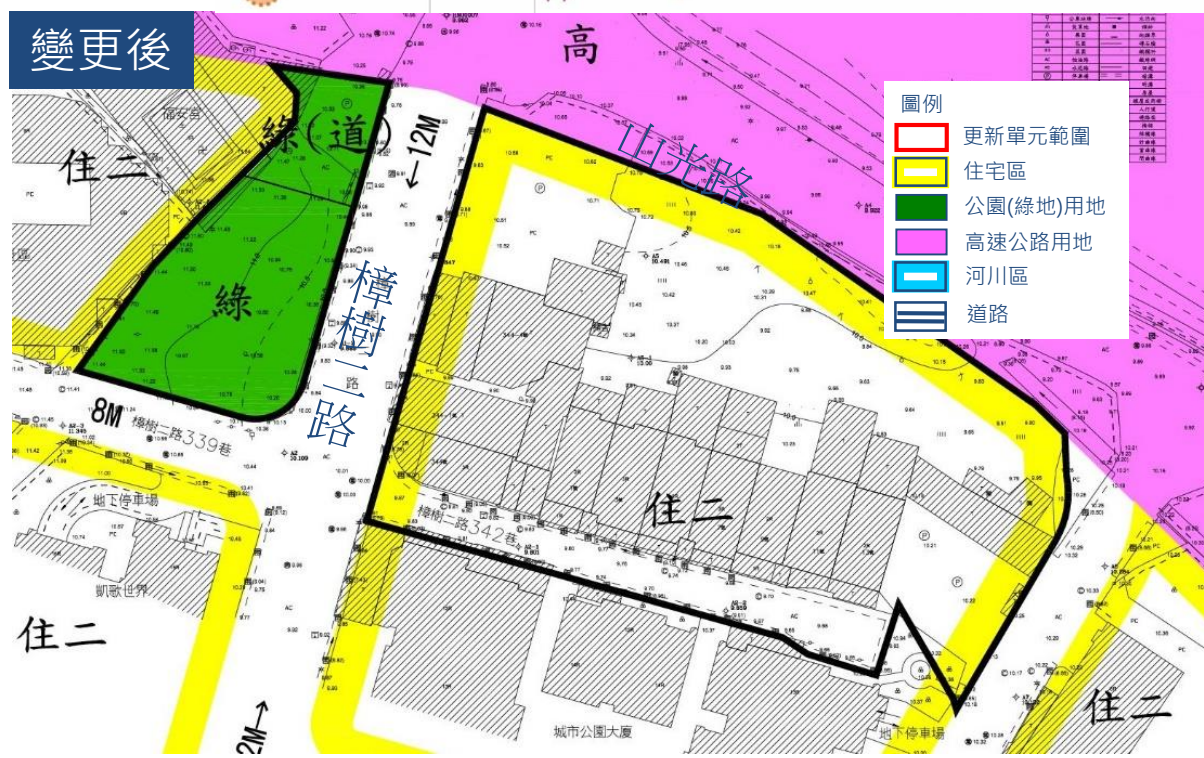
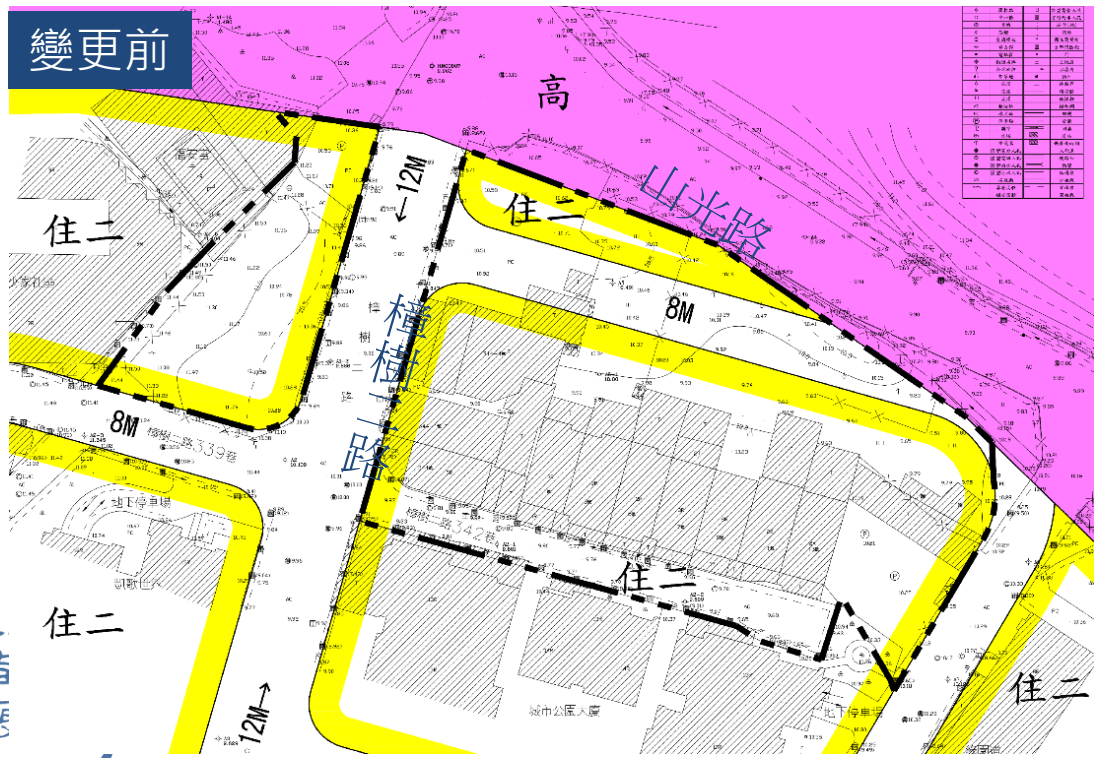
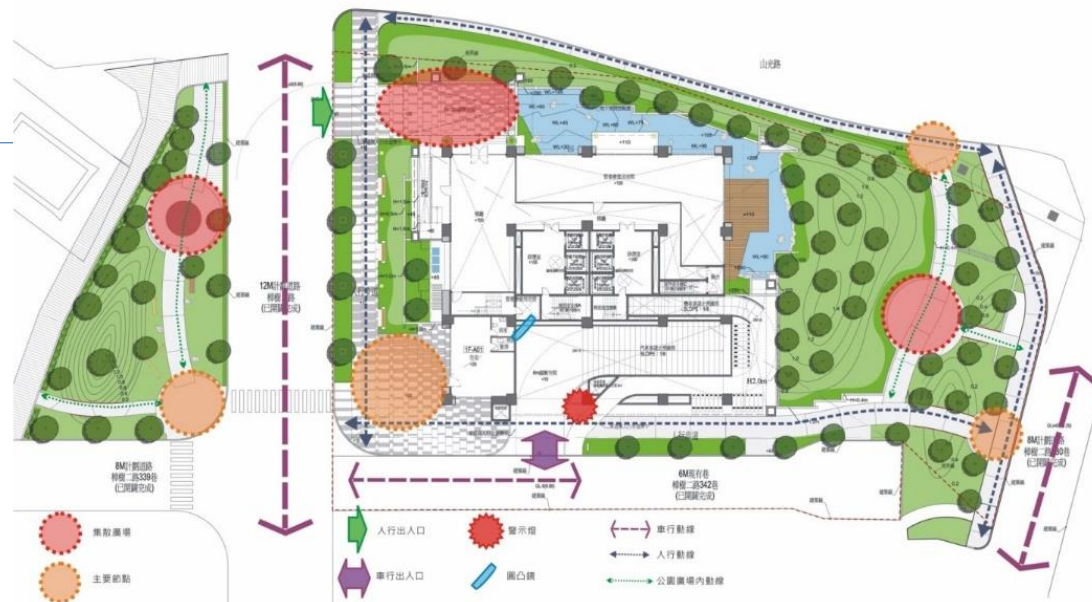
都市更新條例施行細則 第21條

本條例第三十五條所定都市更新事業計畫之擬訂或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：

- 一、除**八公尺以下計畫道路**外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。
- 二、**各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者**。

案例：汐止區厚德段19地號

原計畫	面積(m ²)	新計畫	面積(m ²)
住宅區	3,813.15	綠地兼供道路使用	172.75
		綠地用地	591.53
道路用地	548.00	住宅區	3,596.87
總計	4,361.15	總計	4,361.15



六、處理方式及其區段劃分



處理方式

都市更新條例§4

重建

拆除原有建物，重新建築，住戶安置，並得變更土地使用性質或使用密度

整建

改建、修建更新單元內建築物或充實其設備

維護

加強更新單元內土地使用及建築物管理，改進公共設施，維持良好狀況



都更，不只有砍掉重練

是由重建、整建、維護多面向出發



重建



整建



維護

案例：三重區福德北段426地號



土地權屬	皆為私有
同意比例	100% (三重鎮安亭依都市更新條例第12條排除計算)
實施方式	重建(協議合建) 面積2197.05m ² 整建維護 面積74.1m ²



鎮安亭正向立面圖



鎮安亭背向立面圖



鎮安亭右向立面圖



鎮安亭左向立面圖

七、區內公共設施興修或改善計畫

範例一：無公共設施興修或改善計畫

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

範例二：有公共設施興修或改善計畫

一、興修或改善計畫

(一) 公共設施預計取得方式

項目	地號	面積 (m ²) A	所有權人 /管理人	持分 比例	公告 現值 (元/m ²) B	捐贈 面積 (m ²) C	用地取 得成本 (元) D=B×C	土地 取得方式
區內								
	小計							
鄰近 地區								
	小計		-	-		-		

註：

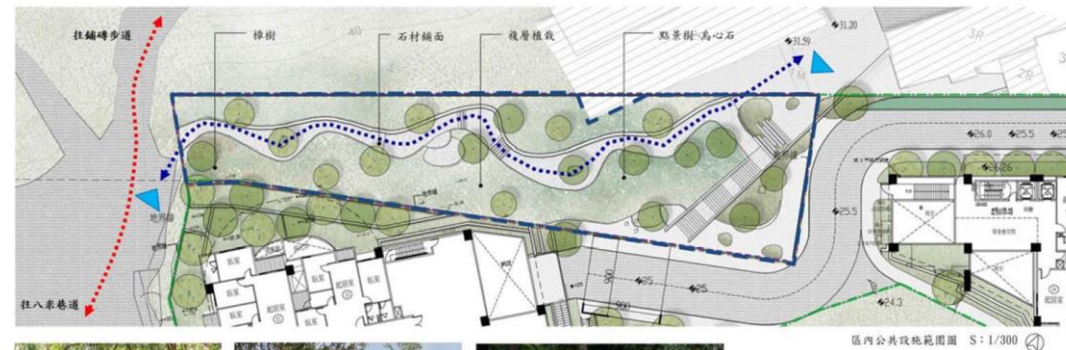
1. 本案更新前區內公共設施面積共計○○m²，更新後區內公共設施面積共計○○m²。
2. 本案更新前鄰近地區公共設施面積共計○○m²，更新後鄰近地區公共設施面積共計○○m²。
3. 捐贈同意書詳附件冊○。(請檢附捐贈同意書於附件冊)

(二) 辦理程序

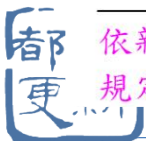
。(請簡要敘明興修或改善項目之辦理程序，如計畫道路者，應說明依新北市政府工務局規定應辦理之程序；公園者，應說明依新北市綠美化環境景觀處規定應辦理之程序)



綠地
重測前：頂坡角段頂坡角小段 289-13、289-15、291-4 等 3 筆土地
重測後：青山段 529、538、528 等 3 筆土地



- 區內公共設施範圍圖 S: 1/300
- 建築線
 - 地界線
 - 容移退出範圍
 - 更新範圍
 - 車行動線
 - 人行動線
 - 公園出入口



八、整建維護區段計畫



範例一：無整建（或維護）計畫

本案無涉及整建（或維護）計畫，及古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫，新北市政府文化局函文詳附錄○。

範例二：有整建（或維護）計畫

本案整建（或維護）計畫、整建維護之規劃設計概述如下，另整建或維護計畫位置圖詳圖9-○整建（或維護）計畫位置圖。

一、整建（或維護）計畫

（一）整建（或維護）項目及面積

項目	面積 (m ²)	備註

（二）辦理程序

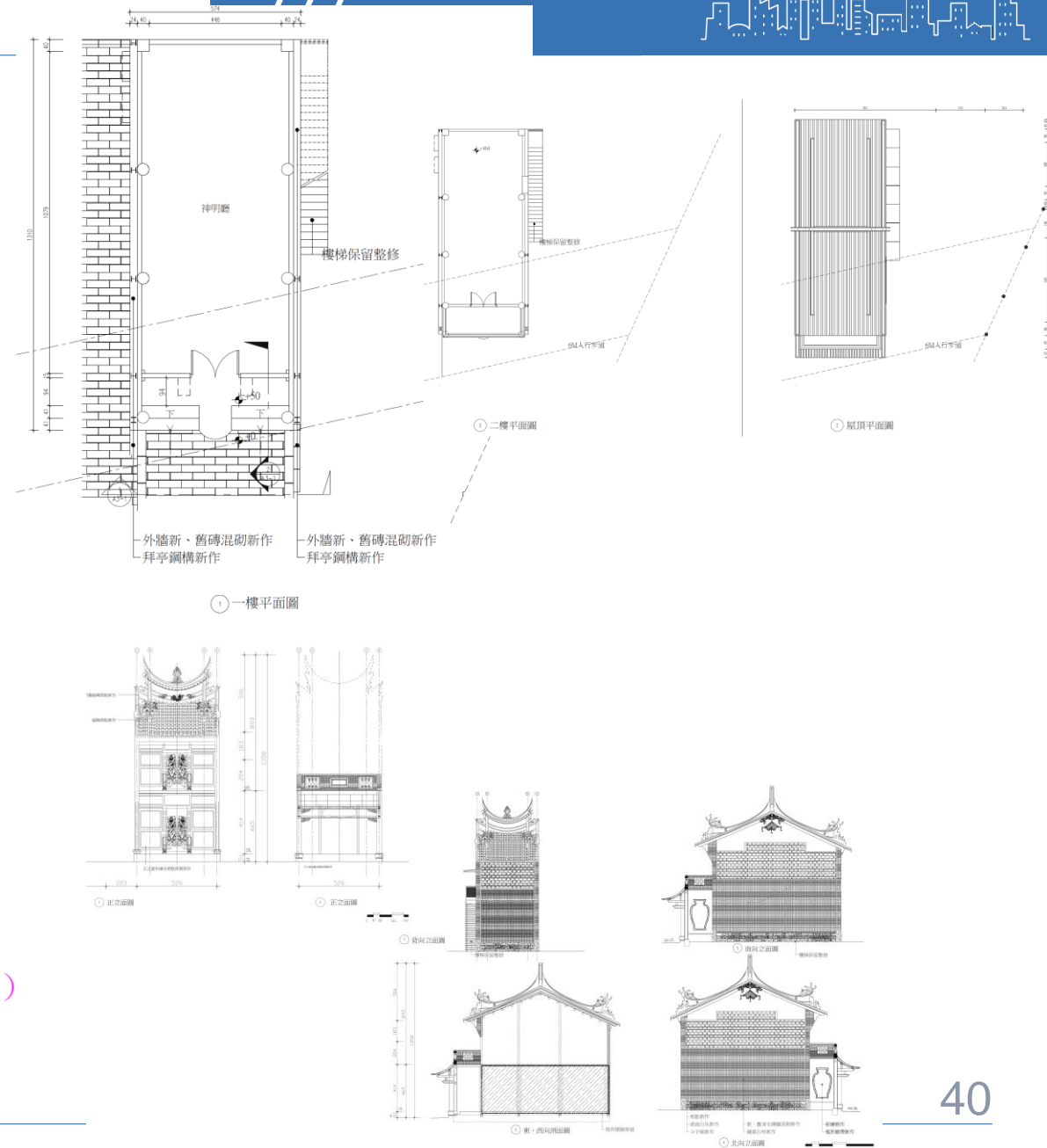
（請說明整建或維護項目之辦理程序）

（三）成本經費說明

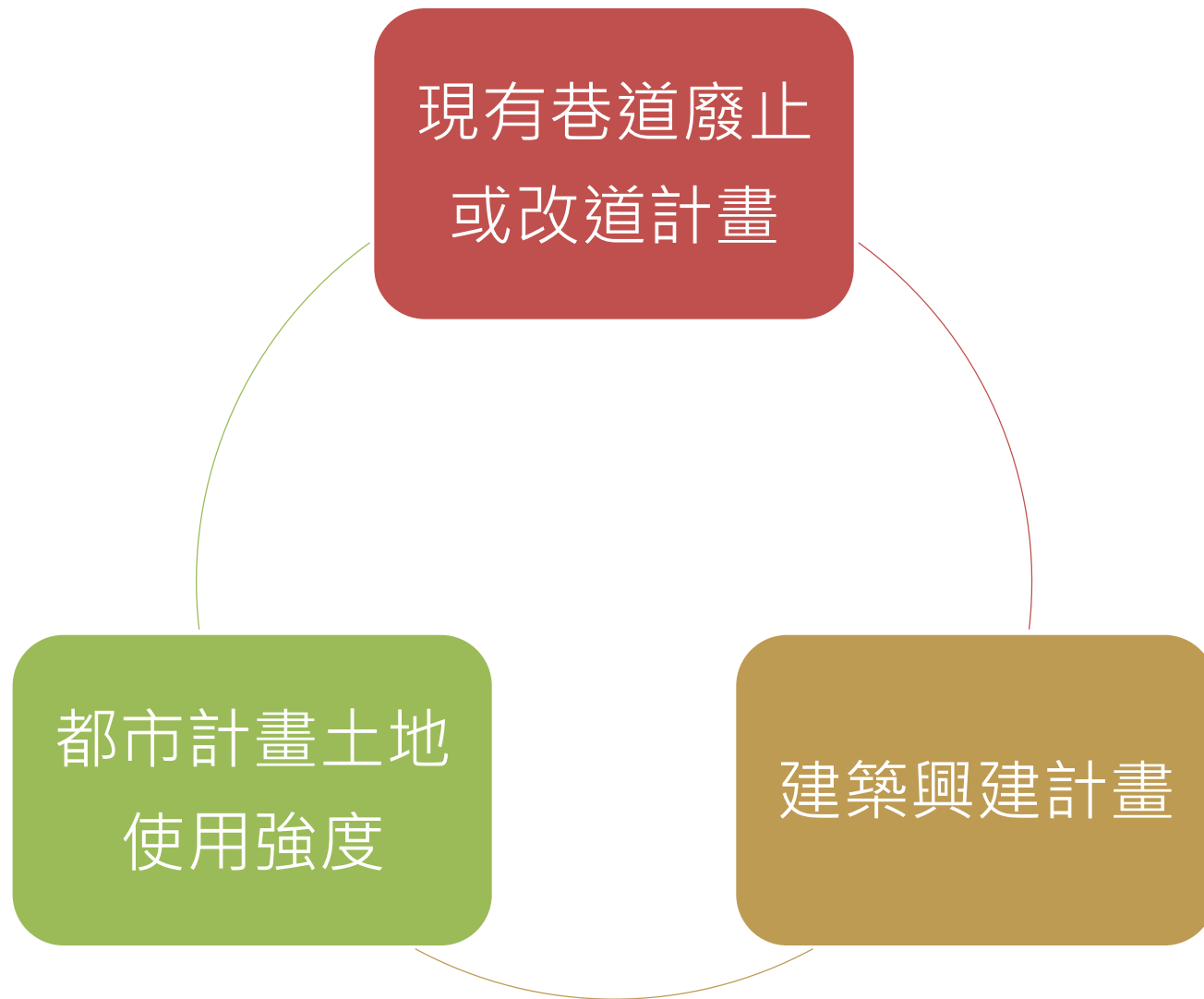
（請說明整建或維護項目之經費，包括：工程、施工基準等）

二、整建維護之規劃設計

（說明改建、修建、維護或充實設備之標準、設計構想、施工項目、使用材料等）
 （整建或維護計畫位置圖檢附於圖9-○、更新單元建築物整建或維護規劃設計構想圖檢附於圖9-○）。

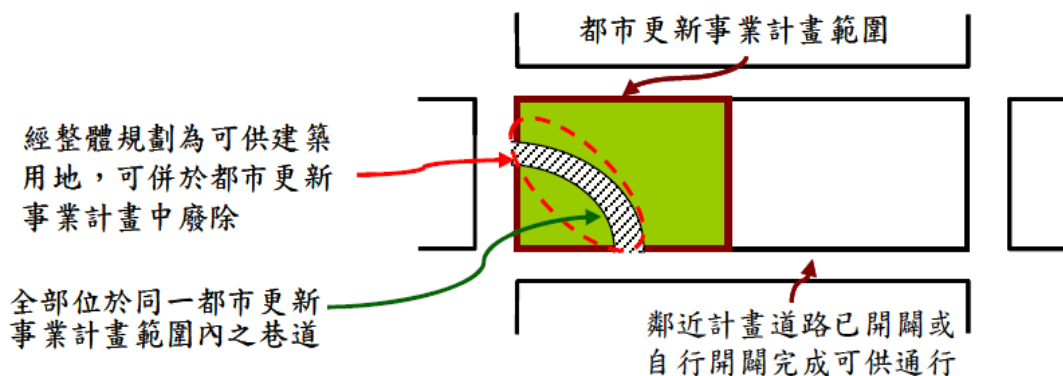


九、重建區段之土地使用計畫

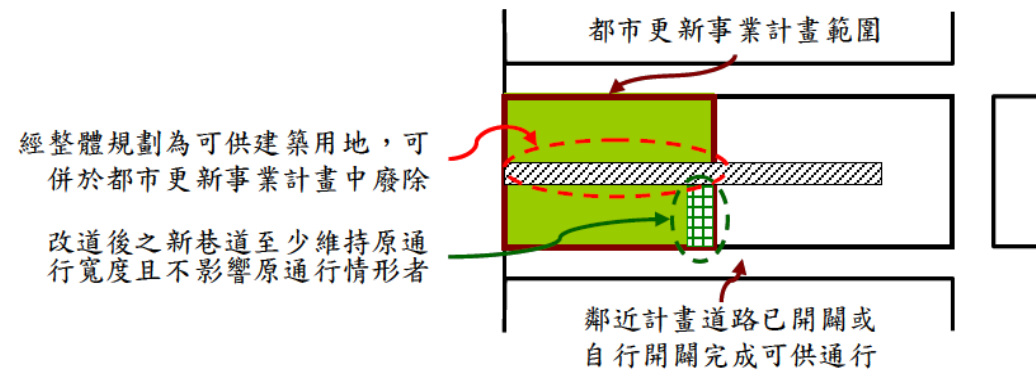


- 建築配置及使用別
- 人車動線規劃
- 各層平面檢討圖說

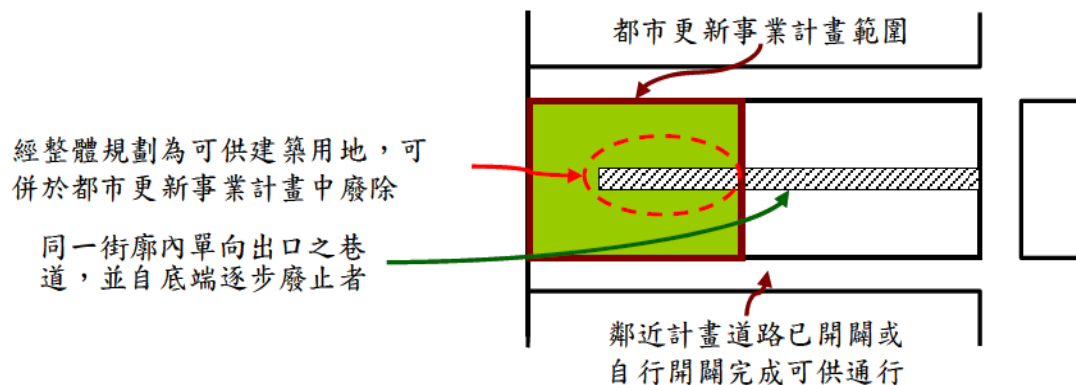
現有巷道廢止或改道計畫



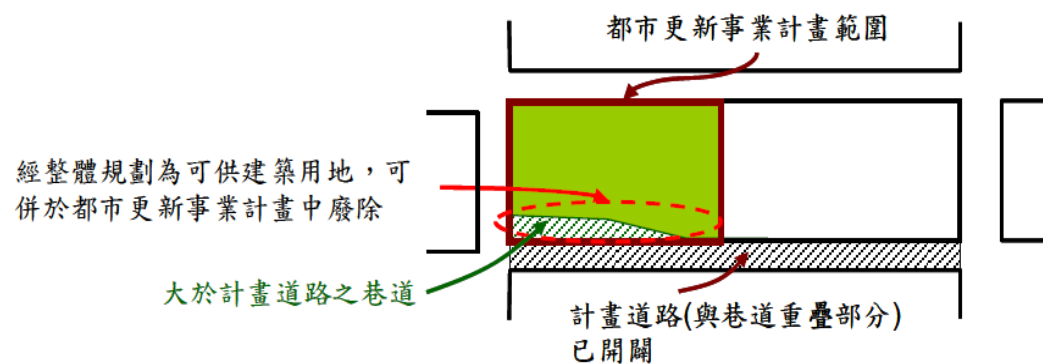
1. 巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內



3. 改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行



2. 同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止

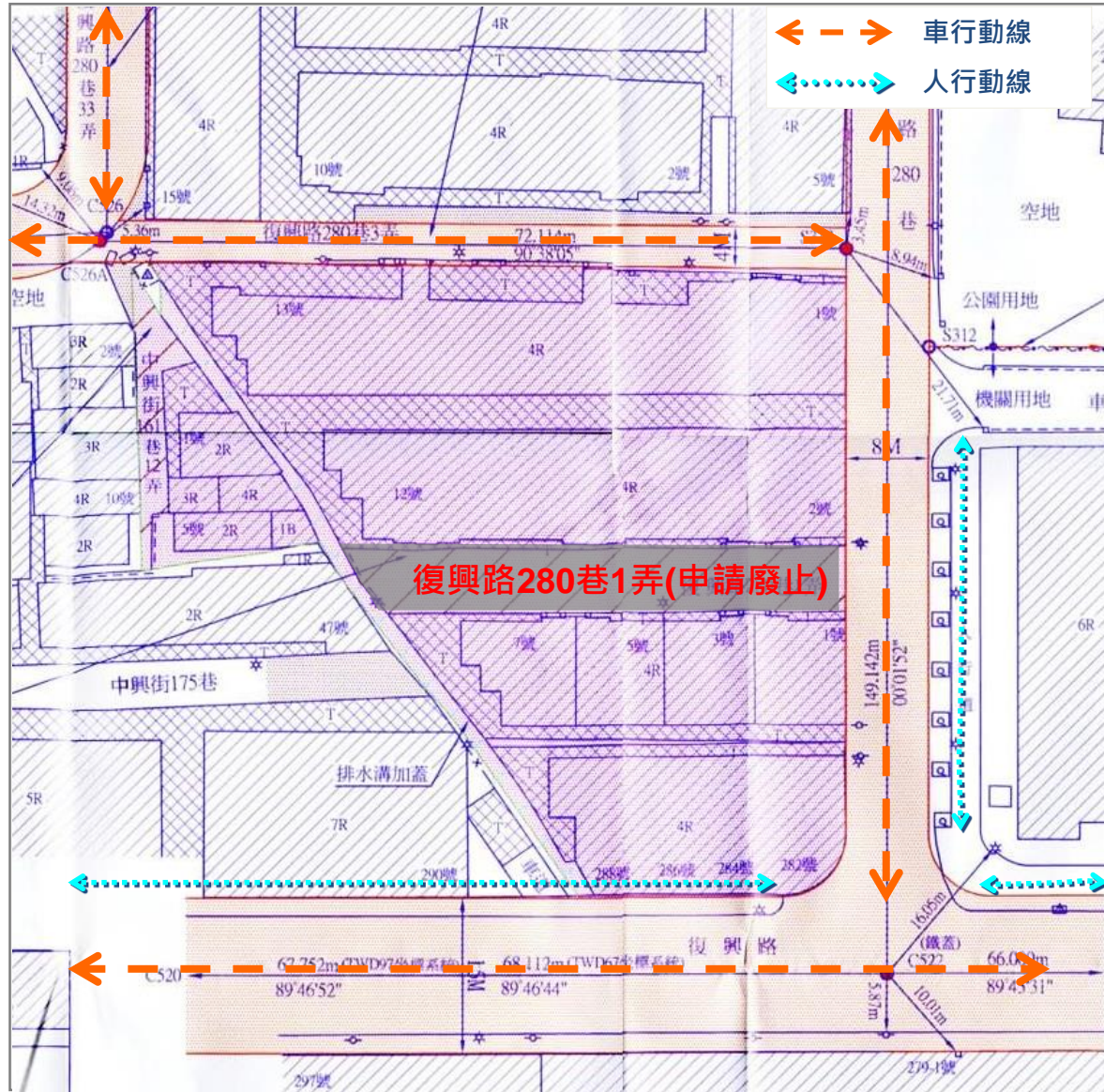


4. 大於計畫道路之巷道，且該計畫道路已開闢

5. 其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道



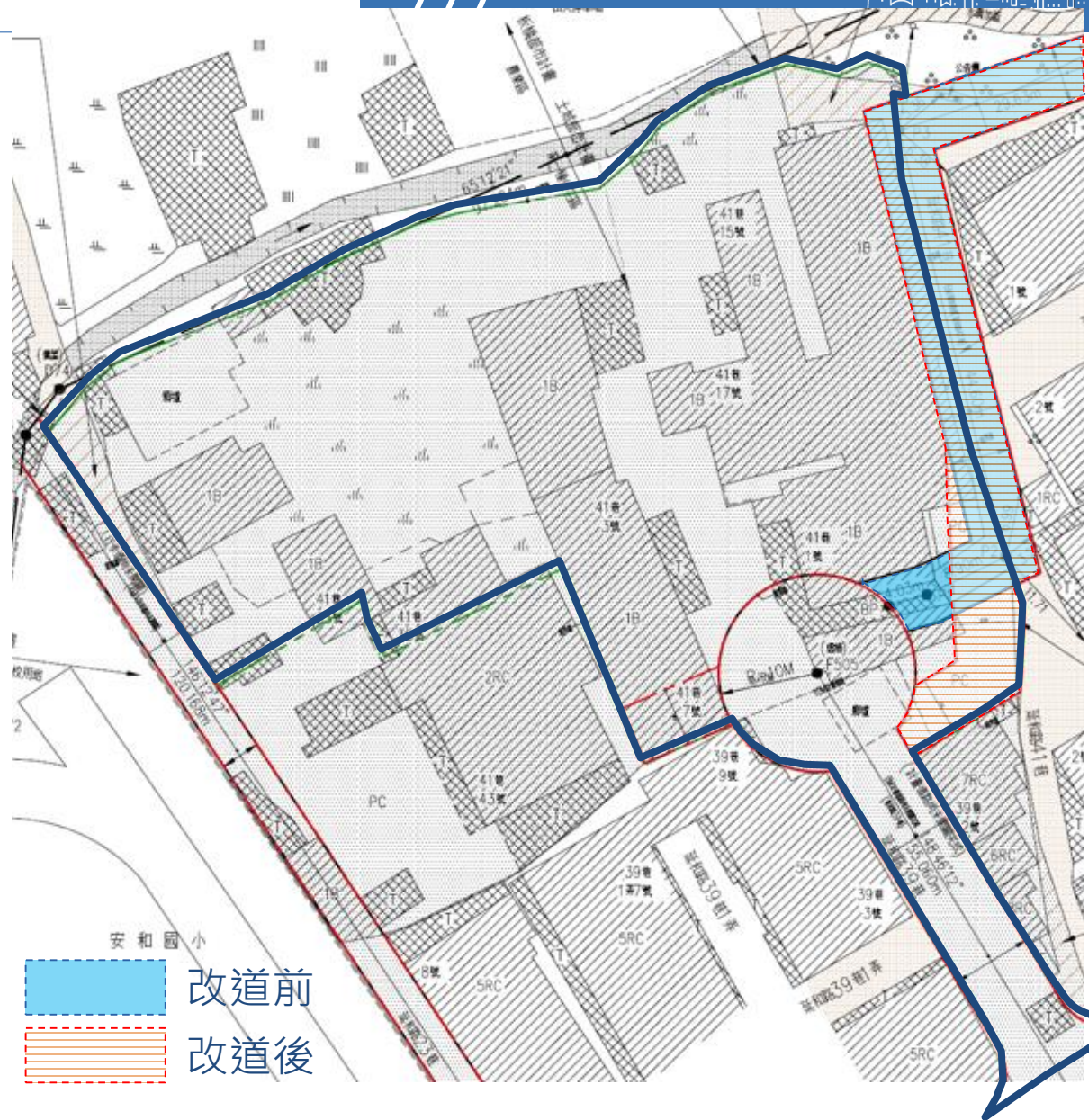
案例：中和區復興段613地號



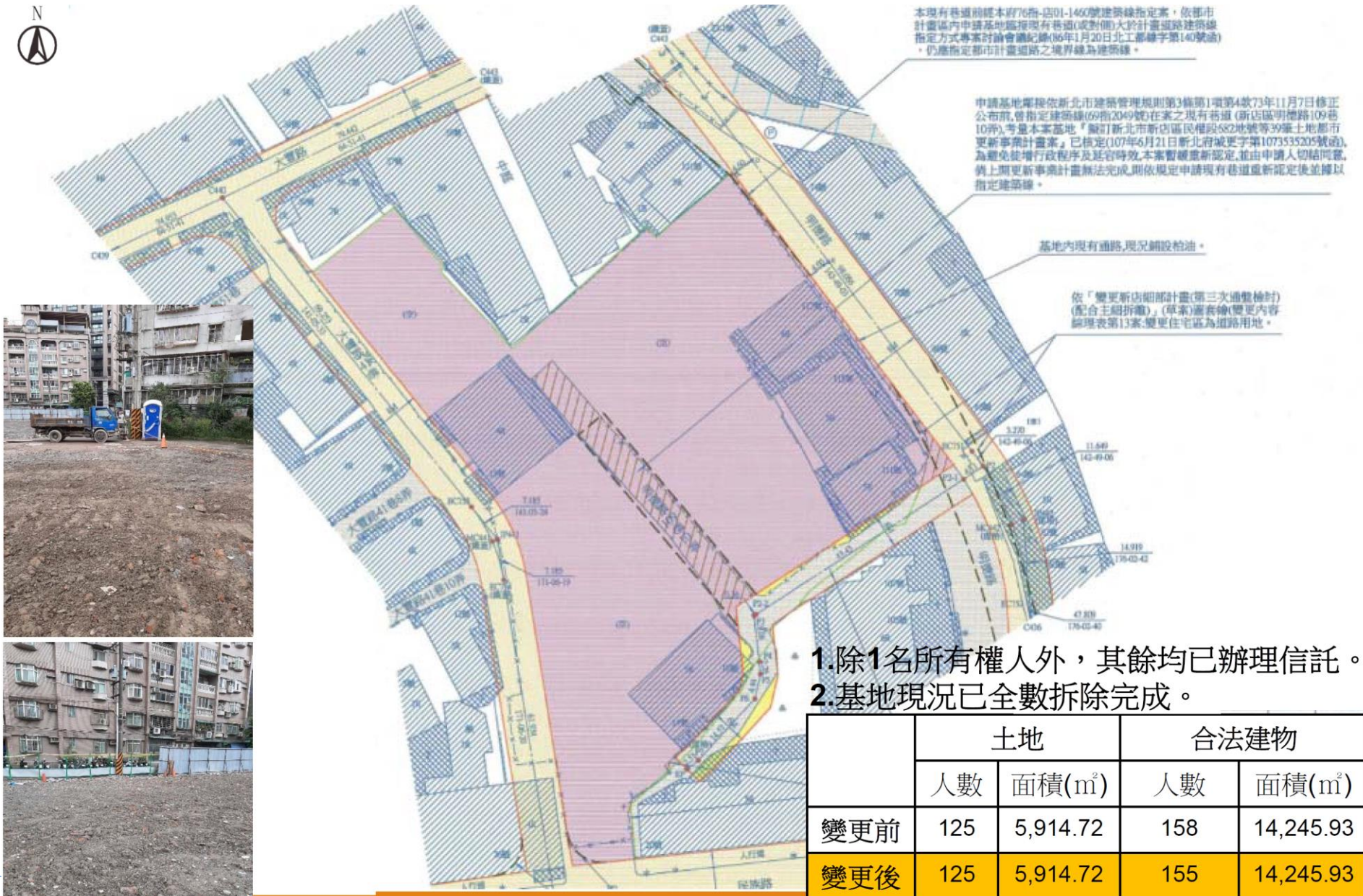
基地面積	2,956.72平方公尺	
使用分區	住宅區	2,956.72平方公尺
使用強度	住宅區	建蔽率50% 容積率300%
實施方式	採權利變換	



案例：土城區安和段760地號



案例：新店區民權段682地號



本現有巷道前經本府76指-店01-1460號建築線指定案，依都市計畫區內申請基地擬指現有巷道(或對側)大於計畫道路建築線指定方式專案討論會議紀錄(86年1月20日北工部總字第140號函)仍應指定都市計畫道路之境界線為建築線。

申請基地擬依新北市建築管理規則第3條第1項第4款73年11月7日修正公布前，曾指定建築線(69指2049號)在案之現有巷道(新店區明德路109巷10弄)，考量本案基地「擬訂新北市新店區民權段682地號等39筆土地都市更新事業計畫案」已核定(107年6月21日新北府城更字第1073535205號函)，為避免徒增行政程序及延宕時效，本案暫緩重新認定，並由申請人切結同種，倘上開更新事業計畫無法完成，則依規定申請現有巷道重新認定後並據以指定建築線。

基地內現有通路，現況鋪設柏油。

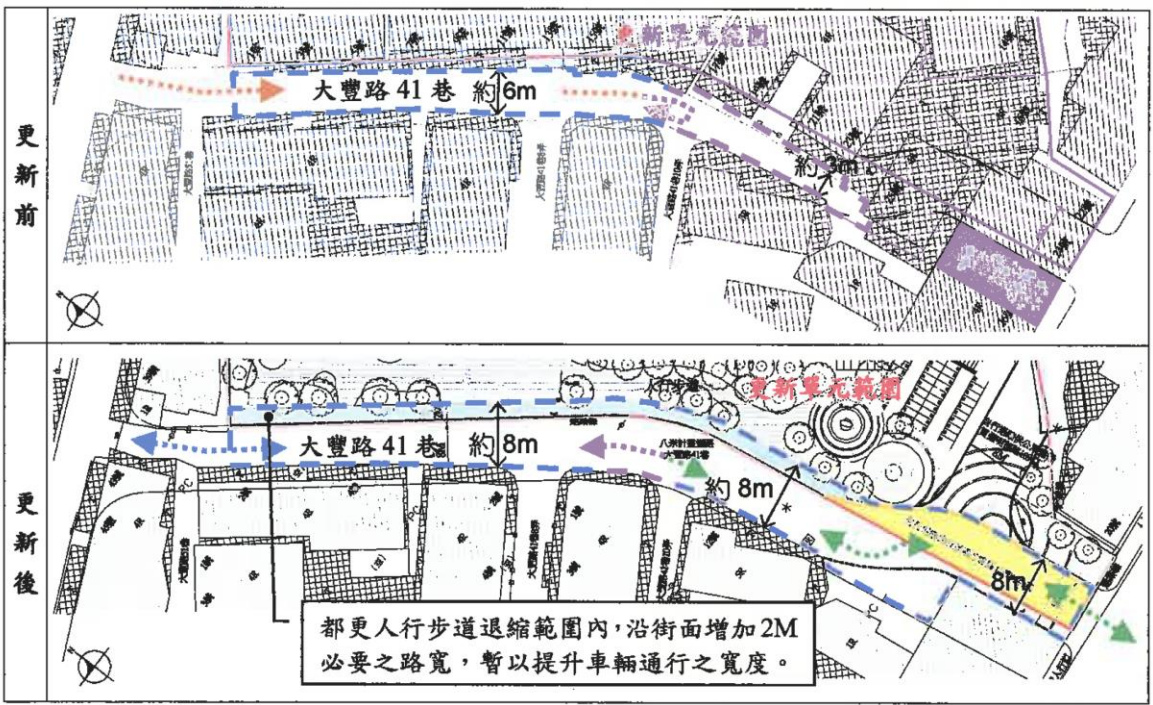
依「變更新店區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主組拆遷)(草案)圖套繪(變更內容總整理表)第13案，變更住宅區為道路用地。



- 1.除1名所有權人外，其餘均已辦理信託。
- 2.基地現況已全數拆除完成。

	土地		合法建物	
	人數	面積(m ²)	人數	面積(m ²)
變更前	125	5,914.72	158	14,245.93
變更後	125	5,914.72	155	14,245.93



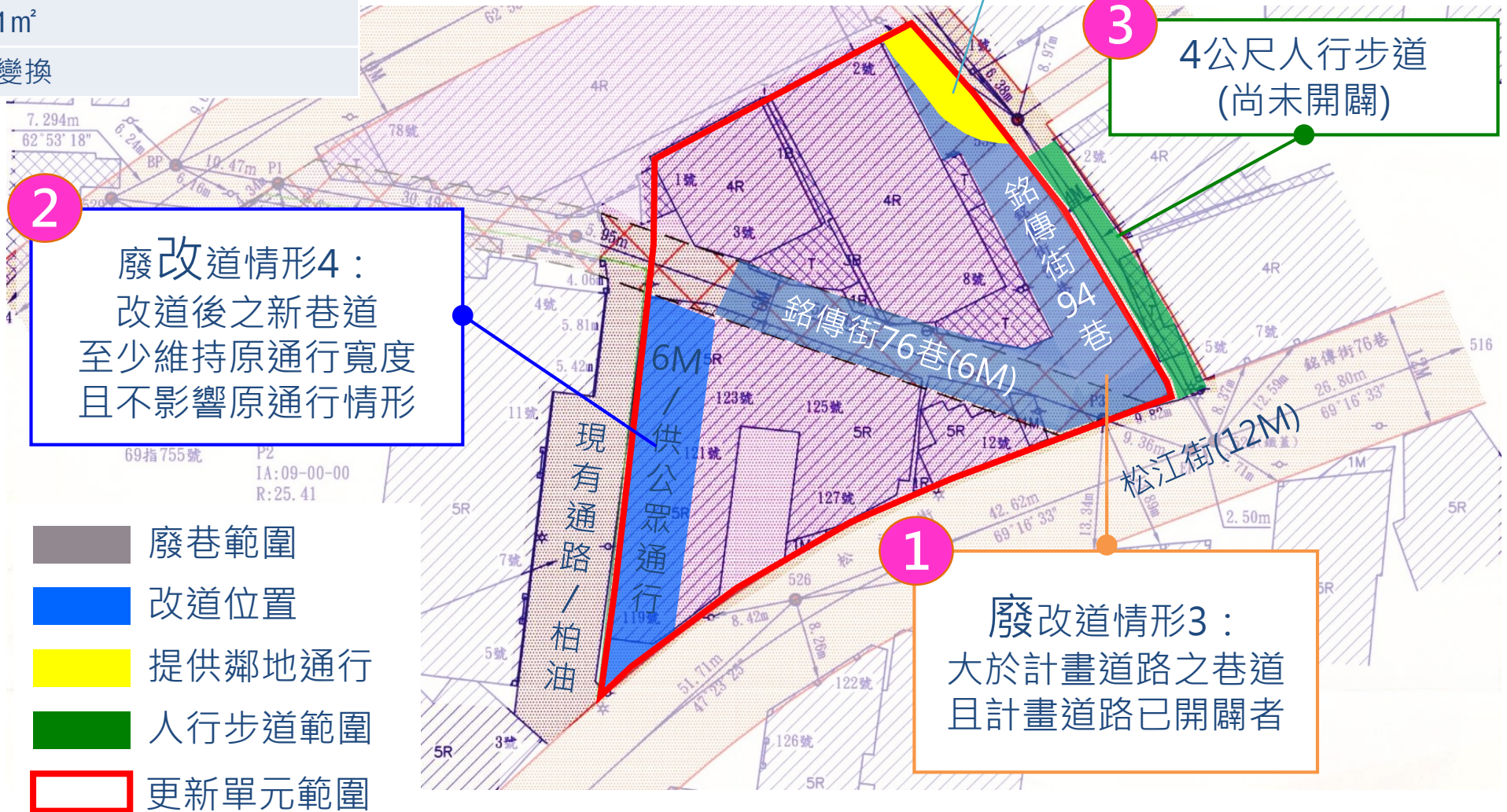


案例：板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號



使用分區	住宅區
使用強度	建蔽率：50% 容積率：300%
基地面積	2,031m ²
實施方式	權利變換

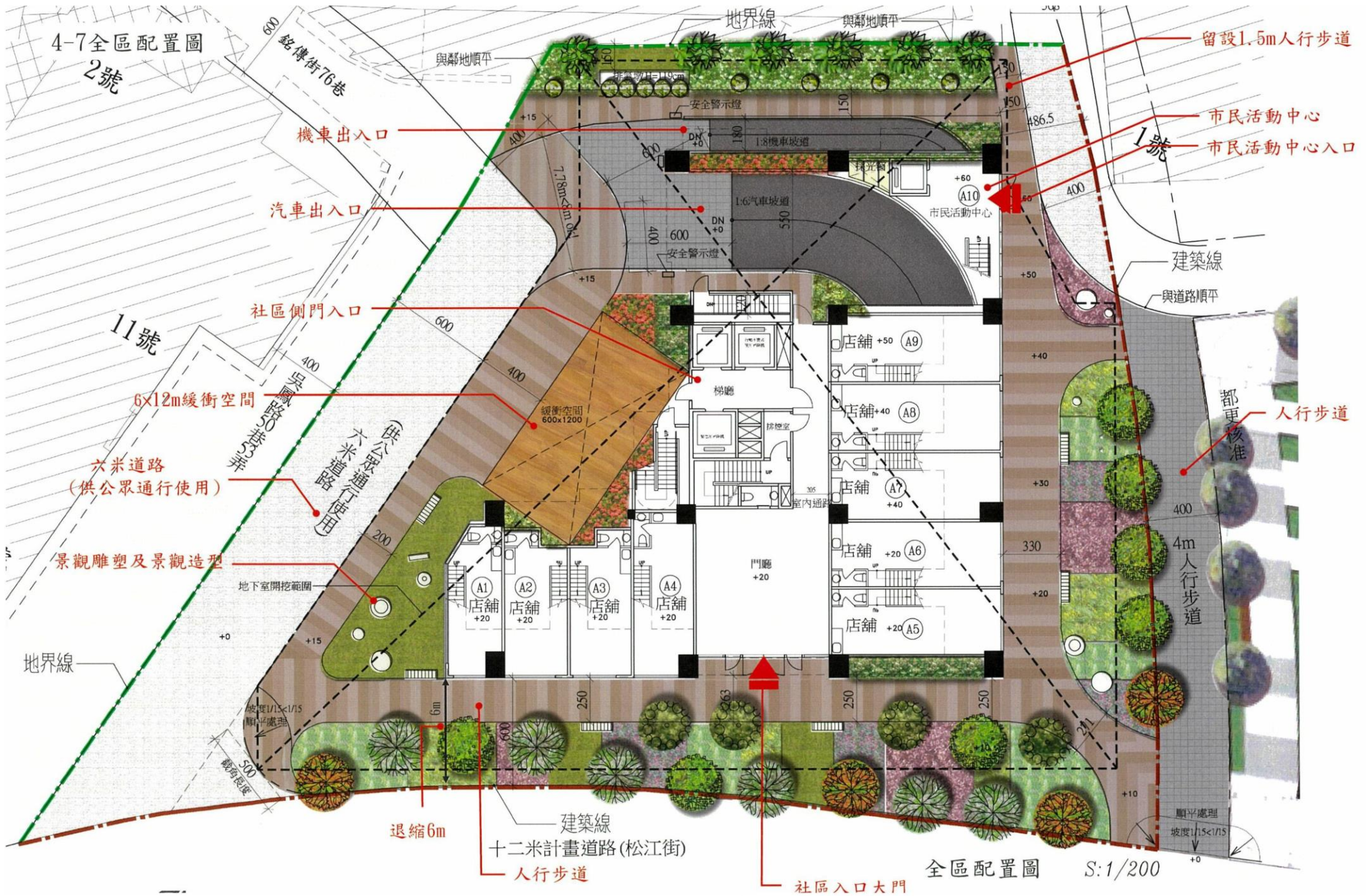
100年11月4日事業計畫報核



- 廢巷範圍
- 改道位置
- 提供鄰地通行
- 人行步道範圍
- 更新單元範圍



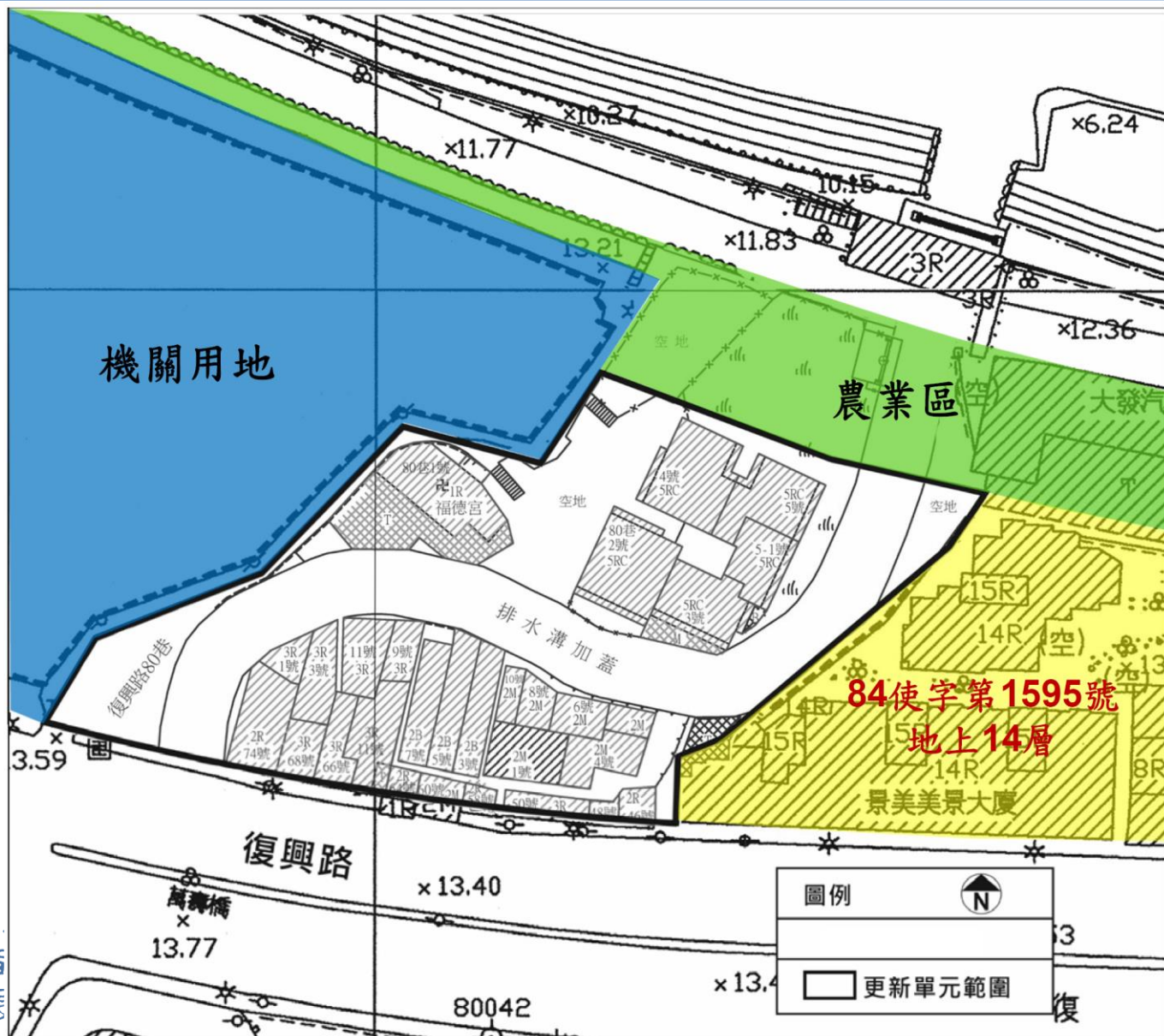
4-7全區配置圖
2號



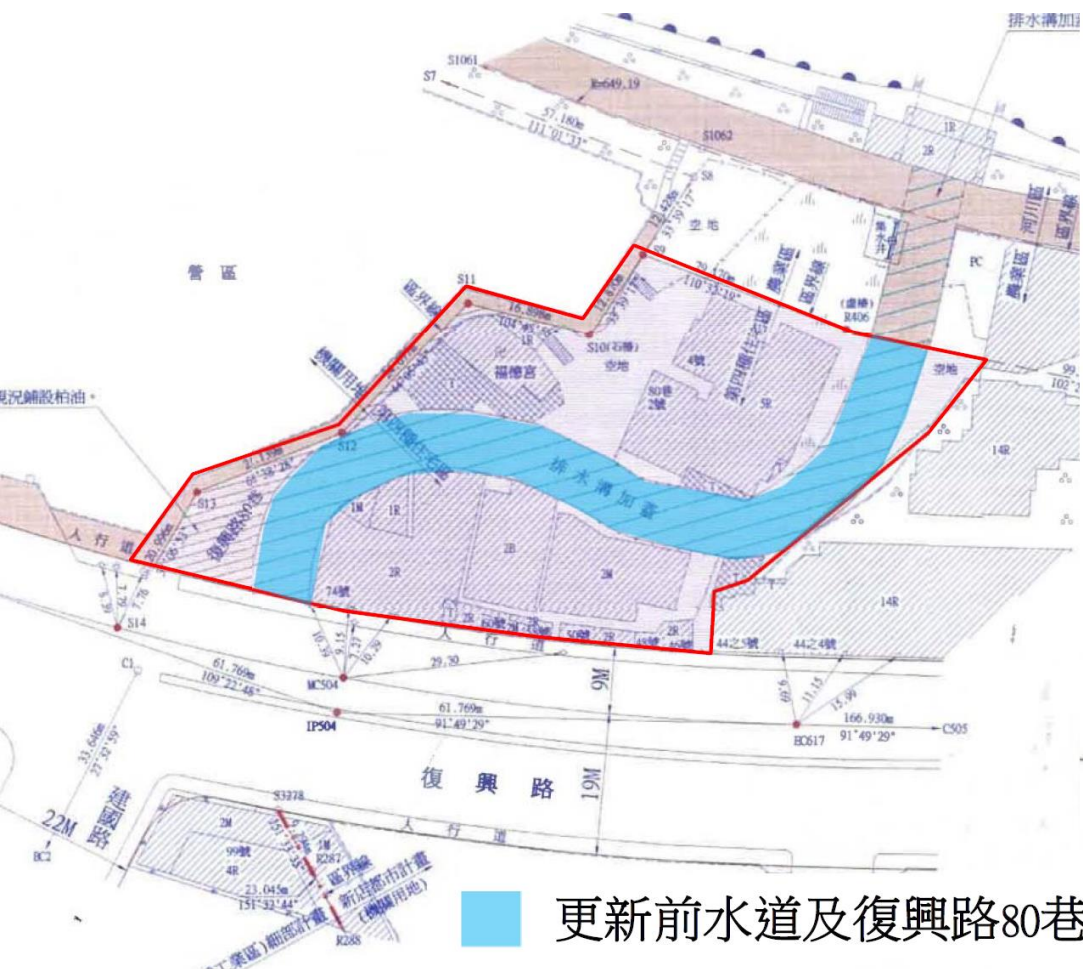
案例：樹林區樹德段743地號



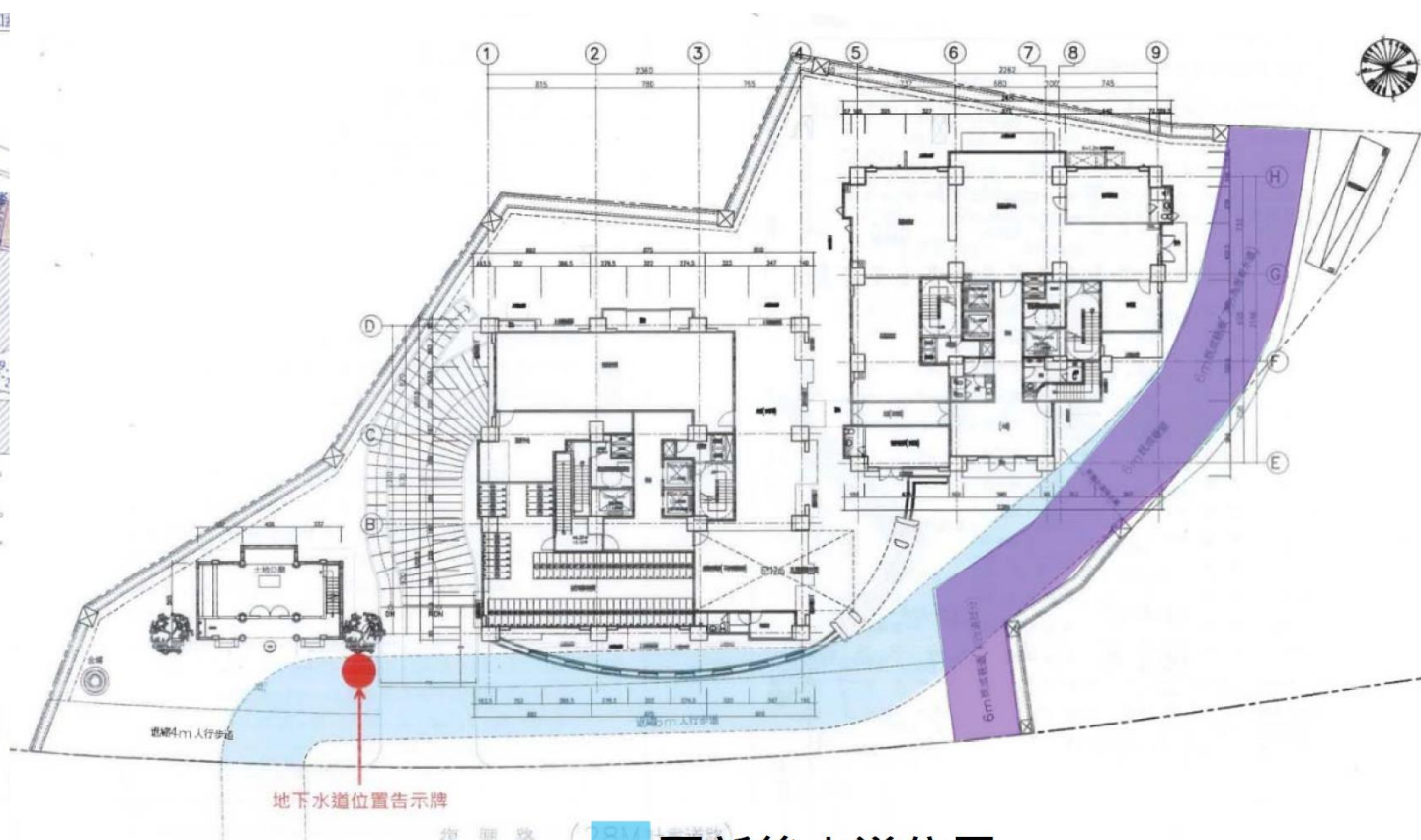
案例：新店區莊敬段30-2地號



使用分區	全區屬住宅區	
使用強度	建蔽率：50% 容積率：300%	
基地面積	3,263.75㎡	
實施方式	權利變換	
更新地區	非於更新地區內	
更新前戶數	合法27戶/違章22戶	
公私有土地比例	國有	財政部國有財產署 917.07㎡ (28.10%) 國防部軍備局 81.34㎡ (2.49%)
	市有	新北市政府工務局 222.03㎡ (6.80%)
	公有小計	1,220.44㎡ (37.39%)
	私有	2,043.31㎡ (62.61%)



更新前水道及復興路80巷位置



更新後水道位置
更新後復興路80巷位置

建築興建計畫



表11-○ 面積計算表

		面積計算表						
1	基地地號	○○區○○段○○小段○○等○○筆土地						
2	基地使用分區	住宅區 / 商業區 / 工業區 / 道路用地						
3	基地面積 (m ²)	住宅區○○m ² 、道路用地○○m ²						
4	建蔽率	法定建蔽率 (%)	○○%					
		允建建築面積 (m ²)	=○○m ² ×○○%=○○m ² (若涉及鄰房占用, 應於建築面積內扣除占用部分)					
		設計建蔽率 (%)	○○%					
		實設建築面積 (m ²)	○○m ² (若涉及鄰房占用, 應包含占用部分)					
5	容積率	基準容積率 (%)	○○% (都市計畫法新北市施行細則第39條之2提高基準容積者, 請載調整後基準容積率)					
		基準容積 (m ²)	○○m ² ×○○%=○○m ²					
		允建容積率 (%)	○○%					
		允建總容積樓地板面積 (m ²)	○○m ² (基準容積+都市更新建築容積獎勵+其他獎勵容積+容積移轉)					
		實設容積率 (%)	○○% (實設容積總樓地板面積÷基地面積)					
		實設總樓地板面積 (m ²)	○○m ²					
6	開挖率	法定開挖率 (%)	○○%					
		開挖面積 (m ²)	○○m ²					
		實設開挖率 (%)	○○%					
7	申請各項容積項目	總計	○○% (○○m ²)	其他容獎	○○% (○○m ²)	容積移轉	區內	○○% (○○m ²)
		都市更新容獎	○○% (○○m ²)	增額容積	○○% (○○m ²)	○○% (○○m ²)	區外	○○% (○○m ²)
8	樓層興建數及構造	地上○層、地下○層、○造						
	各層面積計算	樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)		
	地下○層							
	地下○層							
	地下○層							
	○層							
	○層							
	○層							
	屋突○層							
	屋突○層							
	屋突○層							
小計 (m ²)								
總樓地板面積總計 (m ²)	○○m ²							
9	汽車停車數量	法定汽車停車位○部+自設汽車停車位○部=實設汽車停車位○部						
10	機車停車數量	法定機車停車位○部+自設機車停車位○部=實設機車停車位○部						
11	裝卸車位或其他停車位數量	法定○○停車位○部+自設○○停車位○部=實設○○停車位○部						

※上表所列數值僅為概估, 應以新北市政府核定之計畫內容為準 (務請於計畫書註明除上述外)。





11-3-1 平面圖

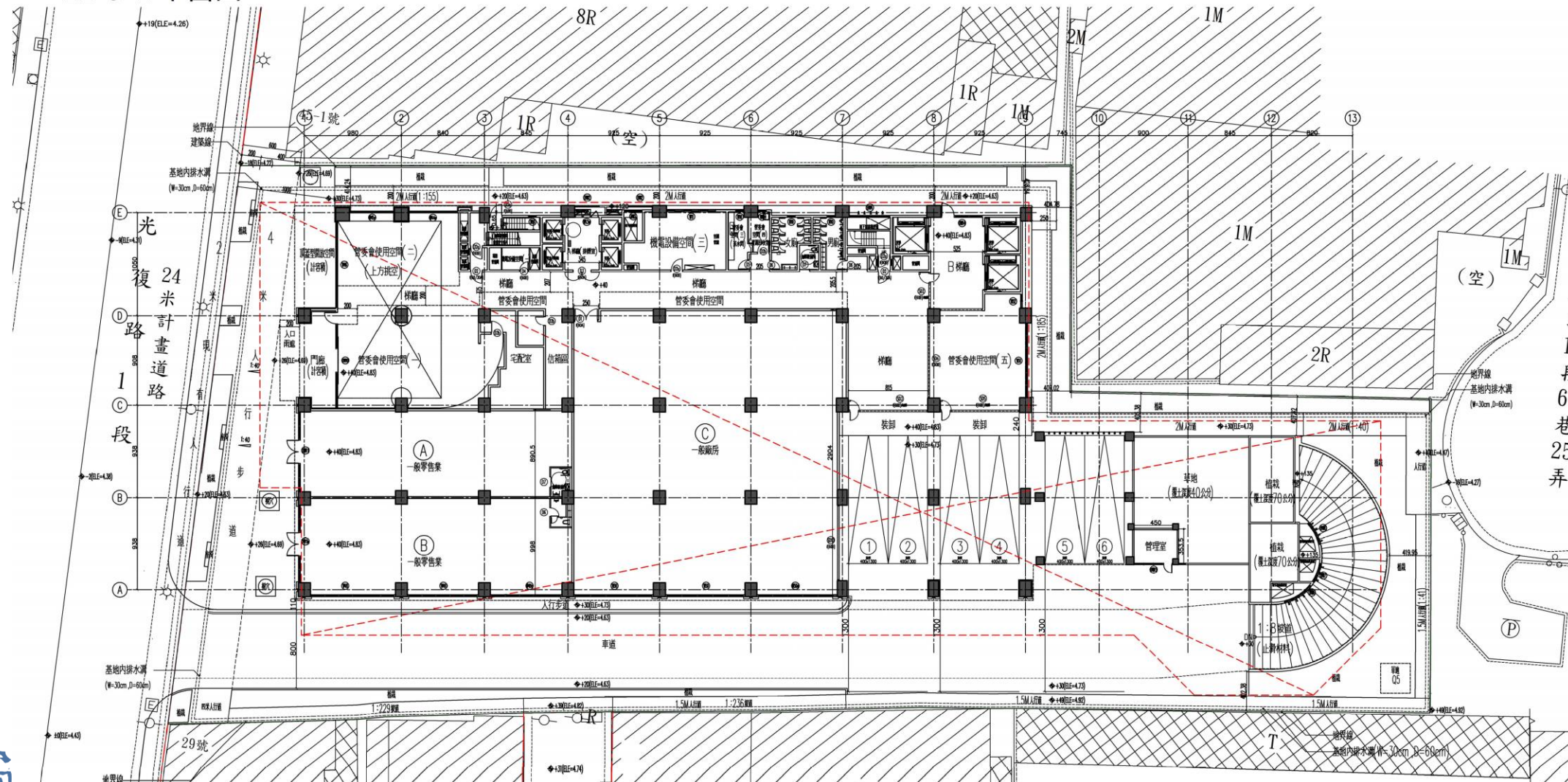


圖11-3-4一層平面圖 1/400



十、都市設計或景觀計畫

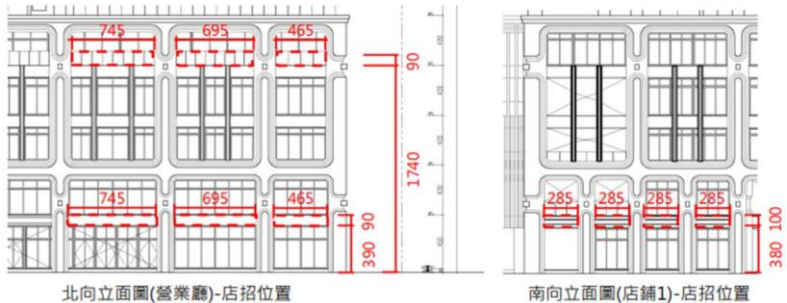


一、建築計畫

請就個案說明興建計畫（如立面風格、施工方法、使用建材及設備等），若有申請其他獎勵，需配合圖面說明者，應一併說明（如捐贈公益設施者，其使用空間、停車空間配置、動線、進出動線、與住戶動線區隔管制方式等規劃情形）。

二、景觀計畫

請就個案說明景觀配置、植栽設計、綠籬及欄杆、綠化及綠覆率檢討及鋪面材質及街道傢俱配置等規劃情形。



建築樓層配置說明

建築物高度
93.8M

23~26F
各層高度3.6m

6-22F
各層高度3.4m

2-5F
各層高度4.2m

1F 高度4.5m

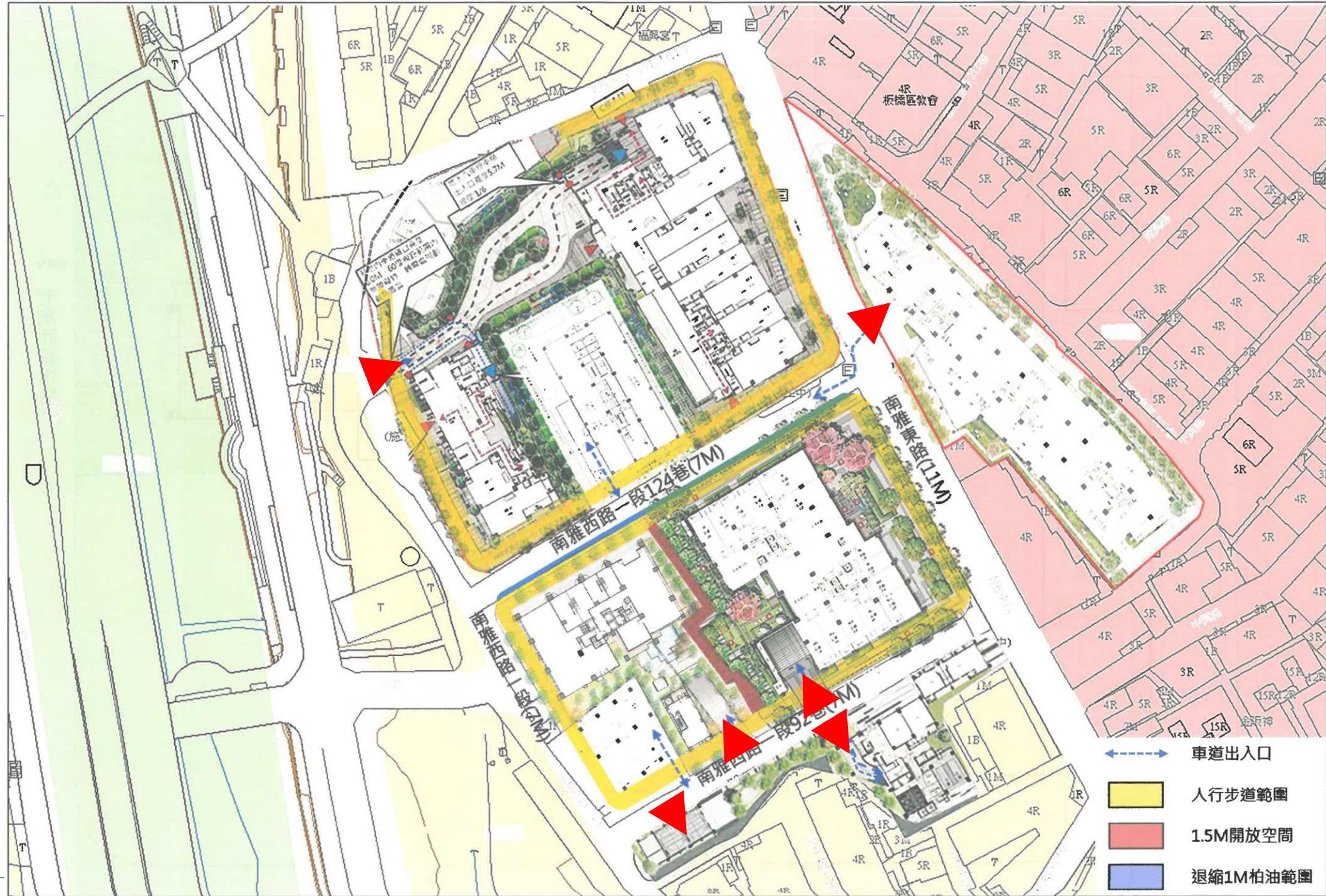
B1~B5F
停車空間

退縮
2
M

- 職務宿舍
- 集合住宅
- 管委會空間
- 公益空間
- 店舖
- 停車空間、配電場所、消防機房、機電空間

- 1:3.6 高度限制線
- 都市獎勵退縮線
- 地界線
- 建築線





十二、實施方式



都市更新條例§43、44

實施方式

協議合建

100%同意

權利變換

達都更條例第37條同意比率

部分協議 部分權變

私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施，不願意參與者以權利變換方式實施。

實施方式

徵收

區段徵收

僅限由主管機關或其他機關辦理者

市地重劃

其他方式

其他法律另有規定或全體土地及合法建築物所有權人同意者

實施方式 - 協議合建與權利變換差異



項目	協議合建	權利變換
分配比率	實施者與所有權人協議	由三家估價師估算
同意比率	100%同意	多數決(依都市更新條例§37條)
審議機制	分配內容以私約為主 審議會 <u>不審私約</u>	都市更新及爭議處理審議會 <u>審議結果辦理</u>
爭議處理	若針對私約內容有問題 循民法途徑解決	依權利變換異議程序辦理 (依都市更新條例§53條)
稅賦優惠	所有權人與實施者間移轉時，減徵 土增稅及契稅40%	1. 所有權人與實施者間移轉時免徵 土增稅及契稅 2. 配回房第更新後第一次移轉可減 徵土增稅與契稅40%

十三、拆遷安置計畫



地上物拆遷計畫

- 法令依據
- 拆遷方式及面積
- 拆遷工程費用
- 預計拆遷時程

合法建築物

- 建築物殘餘價值補償
- 現住戶拆遷安置補償費標準(租金補貼)
- 發放對象、方式及預計發放時程

其他土地改良物

- 補償或處理方式

十三、拆遷安置計畫



占有他人土地舊違章戶處理

- 「容積獎勵」鼓勵實施者進行安置
- 實施者與占有他人土地之舊違章建築戶溝通協調，簽訂協議書

現金補償

- 實施者給予補償金

異地安置

- 實施者協助另尋其他房屋進行安置

現地安置

- 實施者與占用戶協議，以實施者取得之更新後房地進行安置

十四、財務計畫



工程費用

- 含重建工程費用、公共設施興闢費用、建築規劃設計費、施工費、整地費、材料費、工程管理費、空氣污染防制費、及其他

都市更新費用

- 含都更規劃費、測量費、不動產估價及簽證費、拆遷補償費、地籍整理費、其他

貸款利息

管理費用

- 含人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費，應於事業計畫載明計算基準

都市計畫變更負擔費用

申請各項容積獎勵所支付費用

申請容積移轉所支付費用

- 容移購入及委辦費，應於事業計畫載明計算基準

稅捐



十七、申請獎勵項目及額度



容積獎勵重視：「公益性」與「合理性」



對基地內部

增進居住環境

安全性

舒適性

美觀性

對基地外部

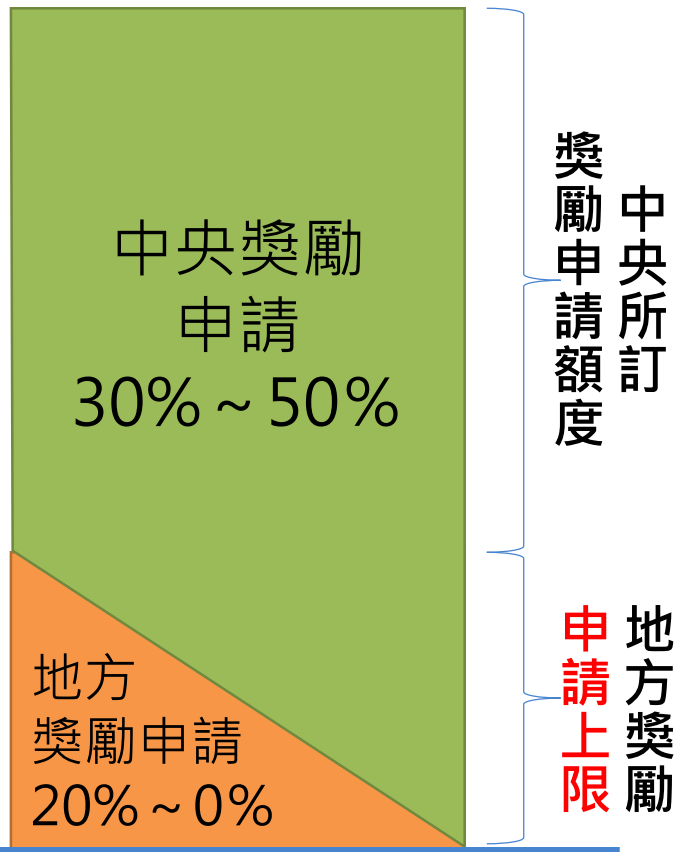
增進鄰里

友善性

舒適性

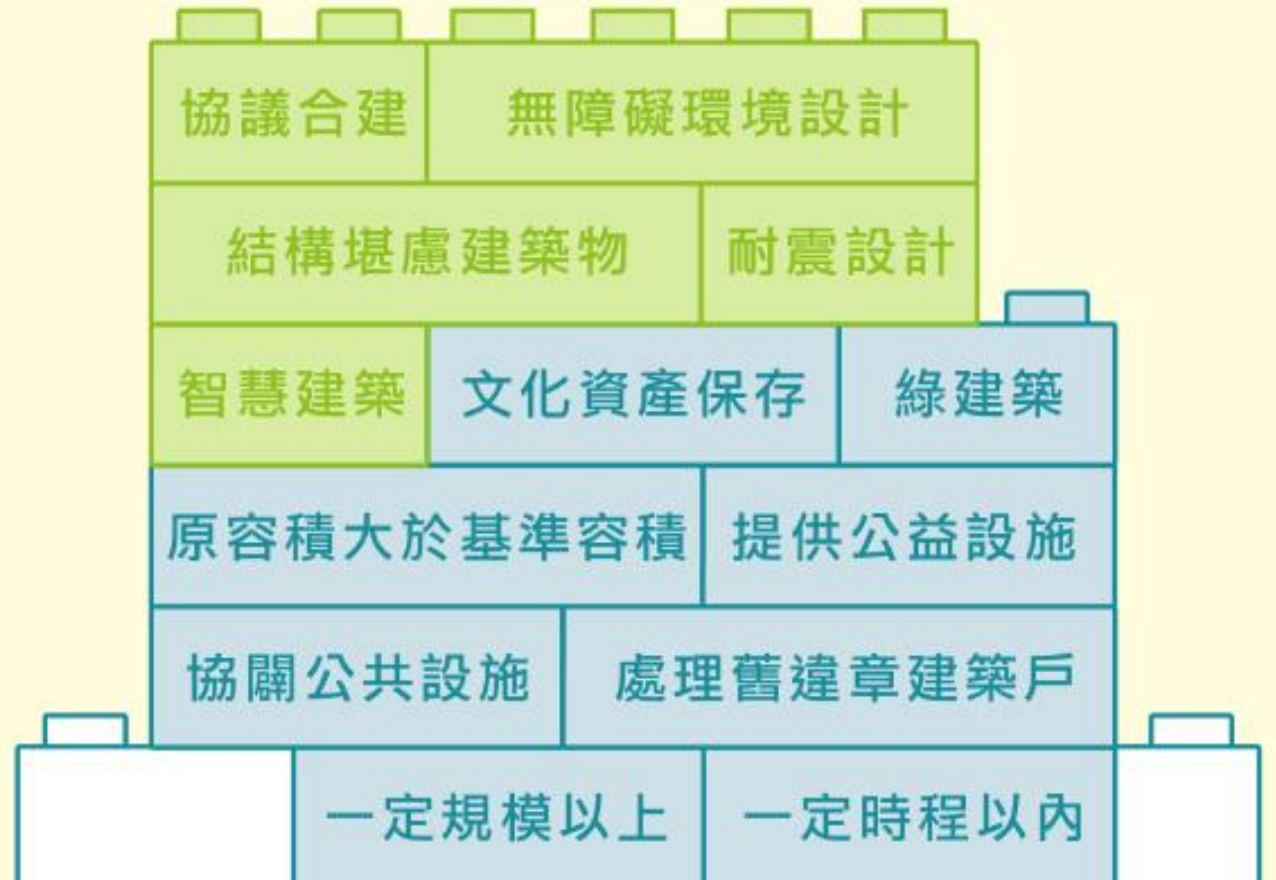
都更容積獎勵

一般案件申請獎勵總上限：
基準容積50%



(申請地方所訂獎勵額度 \leq 20%)

地方政府
獎勵項目



參考資料：內政部營建署都市更新建築容積獎勵辦法懶人包

新增獎勵項目



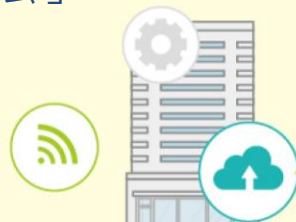
108年5月15日發布「都市更新建築容積獎勵辦法」



最高額度
10%

結構堪慮建築物

經建築主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除及經結構安全性能評估結果未達最低等級者給予獎勵。



最高額度
10%

智慧建築

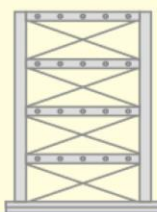
取得智慧建築候選證書，依等級給予獎勵。



最高額度
5%

無障礙環境設計

依取得無障礙住宅建築標章之等級給予獎勵。



最高額度
10%

耐震設計

依是否取得耐震設計標章及住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能之分級給予獎勵。



5%

協議合建

更新前門牌戶二十戶以上，於事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施給予獎勵。

New

新增項目
讓獎勵更多元





原容積高於基準容積

實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵。



提供公益設施

提供社會福利或公益設施，產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依公式計算給予獎勵。



協關公共設施

協助取得及開闢事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，依公式計算給予獎勵。



文化資產保存

事業計畫範圍內依文化資產主管機關核准之計畫、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築物，除不計入容積外，依該建築物實際面積給予獎勵。



一定時程以內

於一定期間內擬訂事業計畫報核者給予獎勵。



綠建築

取得綠建築候選證書，依等級給予獎勵。



一定規模以上

一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者給予獎勵。



處理舊違章建築戶

處理占有他人土地之舊違章建築戶，依實測面積給予獎勵。

表10-○申請都市更新容積獎勵表

更新單元內建築基地面積		m ²		
更新單元內之基準容積		m ²		
加給後基準容積/加給額度 (無則刪除)		m ² /%		
申請容積項目 (#容積獎勵辦法)		容積量體 (m ²)	容積額度 (%)	
中央容積獎項目	#5 原建築容積高於基準容積			
	#6 結構堪慮建築物			
	#7 公益設施			
	#8 協助開闢公共設施用地			
	#9 文資保存及維護			
	#10 綠建築			
	#11 智慧建築			
	#12 無障礙環境設計			
	#13 耐震設計			
	#14 時程			
	#15 規模			
	#16 全體同意採協議合建實施			
	#17 處理舊違建戶			
	新北市容積獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計		
		#3 捐贈都更基金		
		#4 留設無頂蓋街角廣場		
		#5 依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行		
#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築				
#7 受臨路寬度限制調降基準容積				
#8 提供社會福利設施或其他公益設施				
都市更新容積獎勵合計 (A)				
其他容積獎勵項目 (B)				
容積獎勵總計 (A+B) (超過上限者應載明上限額度)		○m ² /○m ²	○%/50%	
容積移轉 (C)				
增額容積 (D)				
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計 (A+B+C+D)				

註：實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考。



四、容積獎勵上限檢討 (請擇一填寫)

範例一：採基準容積率

$$\text{○○○○平方公尺 (各該建築基地面積)} \times \text{○○\% (各該建築基地基準容積率)} \times 1.5 \text{倍} = \text{○○○○平方公尺}$$

範例二：採原建築容積

$$1、\text{○○○○平方公尺 (各該建築基地面積)} \times \text{○○\% (各該建築基地基準容積率)} \times 0.3 + \text{○○○○平方公尺 (原建築容積)} = \text{○○○○平方公尺}$$

$$2、\text{○○○○平方公尺 (原建築容積)} \times 1.2 \text{倍} = \text{○○○○平方公尺}$$

範例三：屬高氣離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全

$$\text{○○○○平方公尺 (原建築容積)} \times 1.3 \text{倍} = \text{○○○○平方公尺}$$

範例四：位於策略性更新地區，並屬公辦都市更新，且基地面積達1萬平方公尺者

$$1、\text{○○○○平方公尺 (各該建築基地面積)} \times \text{○○\% (各該建築基地基準容積率)} \times 2 \text{倍} = \text{○○○○平方公尺}$$

$$2、\text{○○○○平方公尺 (各該建築基地面積)} \times \text{○○\% (各該建築基地基準容積率)} \times 0.5 \text{倍} + \text{○○○○平方公尺 (原建築容積)} = \text{○○○○平方公尺}$$

範例五：屬防災2.0專案計畫者

$$1、\text{○○○○平方公尺 (各該建築基地面積)} \times \text{○○\% (各該建築基地基準容積率)} \times 1.5 \text{倍} = \text{○○○○平方公尺}$$

$$2、\text{○○○○平方公尺 (原建築容積)} \times 1.5 \text{倍} = \text{○○○○平方公尺}$$

範例六：採多樣態檢討為容積上限

表10-○容積獎勵上限檢討表 (採多樣態檢討為容積上限者需檢附，無則刪除)

項次	棟別 (使照號碼)	原建築容積 (m ²)	地號	坐落地號面積 (m ²)	基準容積率 (%)	基準容積 (m ²)	(採基容) 基準容積×1.5 (m ²)	(採原容) 基準容積×0.3+ 原建築容積 (m ²)	(採原容) 原建築容積×1.2 (m ²)	(有海砂) 原建築容積×1.3 (m ²)	(防災2.0) 原建築容積×1.5 (m ²)	擇優 (m ²)
1	60使字第1013號	-	610	202	300%	3,612	5,418	-	-	-	-	5,418
2			611	200								
3			612	200								
4			613	200								
5			614	200								
6			615	202								
7	60使字第0168號	2,534.35	616	250	300%	1,500	-	-	3,041.22	-	-	3,041.22
8			617	250								
9	60使字第0169號	2,534.35	618	250	300%	1,500	-	-	-	-	3,801.52	3,801.52
10			619	250								
			○筆	○m ²								○m ²



自由選配

訂選配原則

是否限縮所有權人選擇？

個案經常訂定之原則：

1. 原位於1樓者優先選擇1樓
2. 原位次分配
3. 限縮樓層
4. 公有地集中分配
5. 在權值？%內選配

← 定義清楚嗎？

← 是否合理？

← 能否執行？

← 保留協調彈性？

二十、實施風險控管方案



- 一、不動產開發信託。
- 二、資金信託。
- 三、續建機制。
- 四、同業連帶擔保。
- 五、商業團體辦理連帶保證協定。
- 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

資金信託-實施者委託○○銀行辦理信託

- **1.確保專款專用：**
 - 如：由信託機構控管實施者資金流向（自有資金、預售收入、融資貸款...）
- **2.確保產權穩定：**
 - 如：土地/建物所有權人不動產財產權交付受託機構管理
- **3.委託建經公司進行專案管理**

續建機制-當實施者因故無法完工時之處理

- **1.啟動時點**
（經限期改善而無法改善之時點）
- **2.變更實施者**
（原實施者承諾無條件放棄權利、誰協助找新實施者、新實施者繼續銜接）
- **3.完工後應辦理結算並清算之細節。**
- **4.啟動續建機制仍無法完工或交屋時，後續處理方式。**

更新單元劃定





都市更新條例第22條

經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或**依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元**，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。.....

都市更新條例第23條

未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，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，依前條規定，申請實施都市更新事業。

前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依**第六條第一款至第三款及第六款**之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。

第一項更新單元劃定基準於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之；其於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前訂定者，應於**三年內修正**，經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。

- 更新單元劃定基準應提都委會審議通過
- 自行劃定更新單元時均應符合更新單元劃定基準



都市更新條例第6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或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- 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，或其周邊建築物未能與之配合者。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- 八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。



95年09月25日

規模及臨路條件

- 4類
- 其他特殊情形

環境指標

- 非更新地區:13項

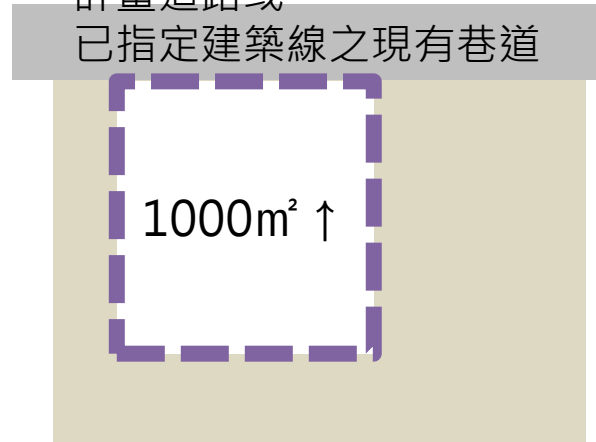
規模及臨路條件



完整之計畫街廓者



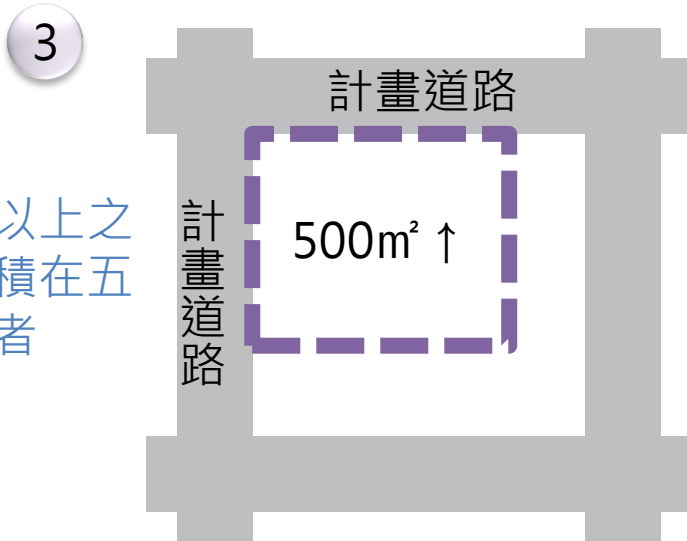
計畫道路或
已指定建築線之現有巷道



2

街廓內面積在一千平方公尺以上者

街廓內臨接二條以上之計畫道路，且面積在五百平方公尺以上者



計畫道路或
已指定建築線之現有巷道



4

街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在五百平方公尺以上，並為一次更新完成者

5

都市更新單元面積雖不符合前項第二款至第四款規定，其情形特殊有實施都市更新必要者，得經本縣都市更新審議委員會同意另行劃定。



- 土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，應以一完整之計畫街廓為原則。
- 因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得依前條第一項第二款至第四款及第二項之規定自行劃定更新單元，依都市更新條例第十條規定申請實施都市更新事業。

環境指標 - 未經劃定應實施更新地區



1

更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上。

2

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達二分之一以上。

3

更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年期之面積比例達二分之一以上：土磚造及木造十年，金屬建造（無披覆處理）十五年，金屬建造（有披覆處理）二十年，磚造二十五年，加強磚造三十年，鋼筋（骨）混凝土造及預鑄混凝土造三十五年。

4

更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上。

5

更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。

6

申請更新單元範圍距離現有火車站一百公尺以內毗鄰之完整街廓者。





7

更新單元內建築物無污水處理設施之棟數比例達二分之一以上。

8

更新單元內建築物耐震設計標準，不符建築技術規則耐震設計規定者之棟數比例達二分之一以上。

9

更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。

10

更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。

11

更新單元內平均居住樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。

12

位屬或鄰接內政部及本縣核定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築物及推動保存之歷史街區。

13

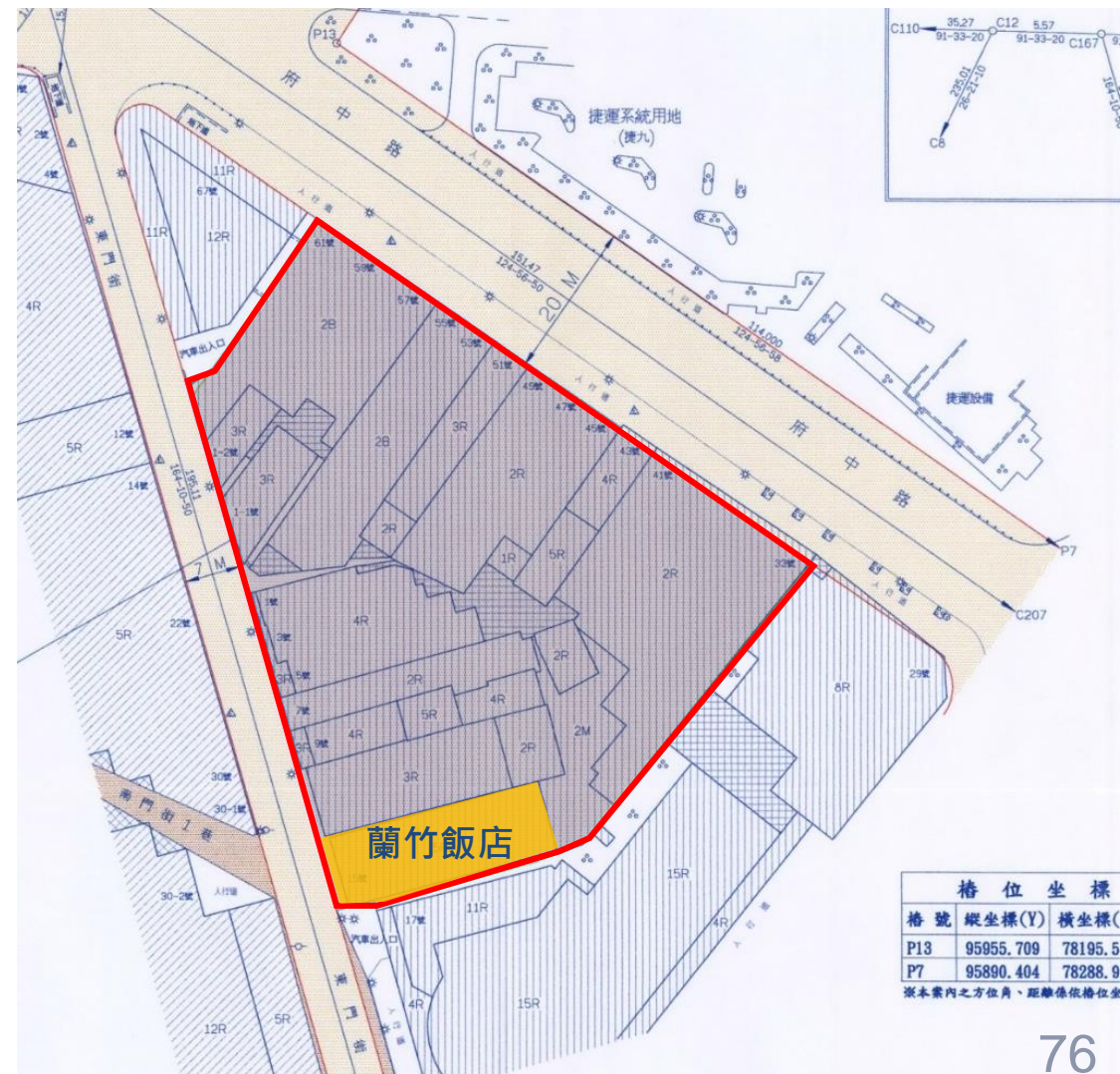
其他經本縣都市更新審議委員會同意確有實施都市更新必要者。

案例：板橋區府中段373-1地號

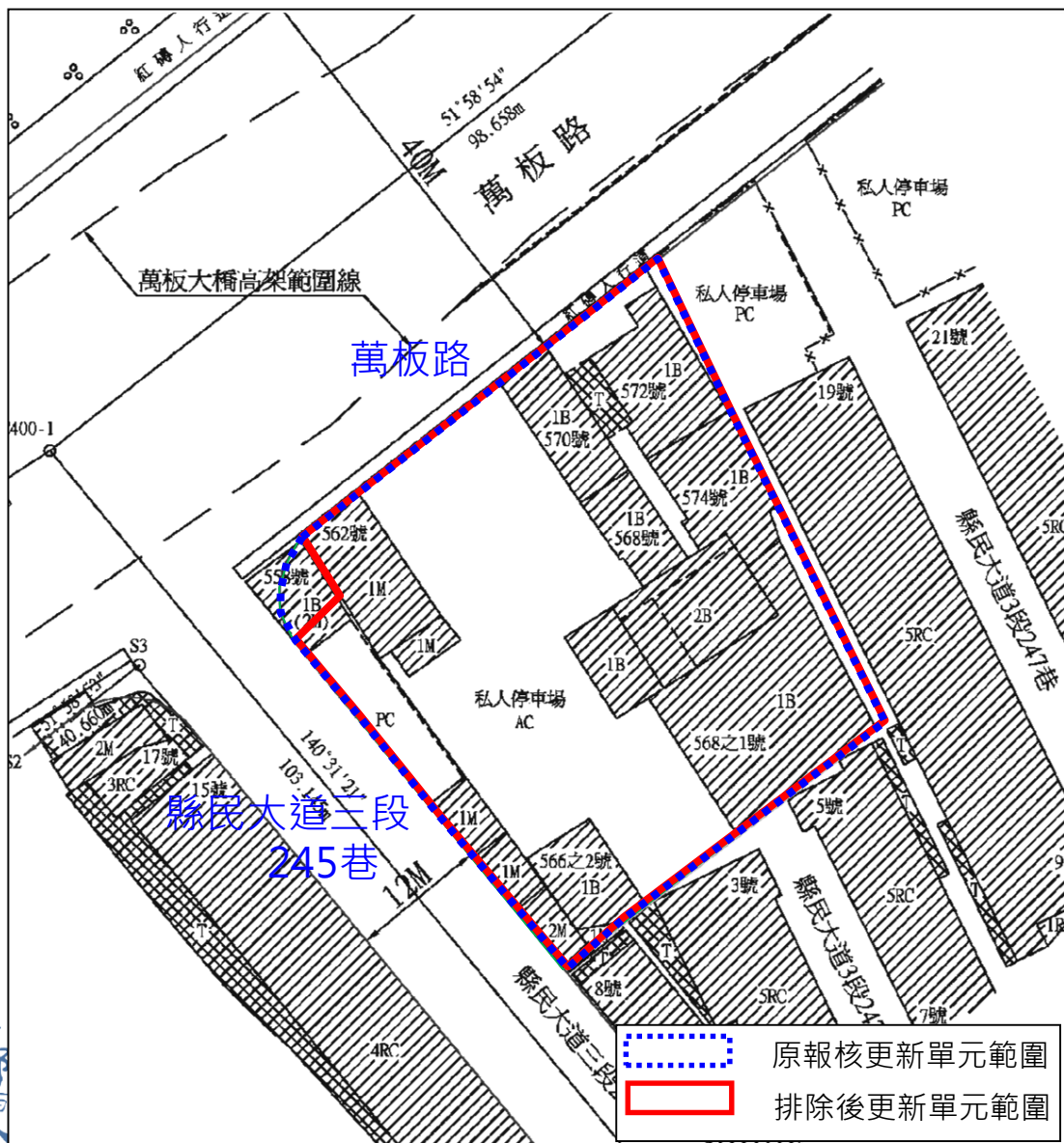


- 位於91年7月30日公告實施「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案」
- 土地使用分區：商業區(法定容積率460%、建蔽率70%)
- 基地面積：面積原為3,646m²，擴大後面積為4,004m²

103年4月24日事業計畫報核



案例：板橋區港子嘴段130地號



- 原則上辦理都市更新時，不能造成相鄰土地無法單獨建築。
- 但如果相鄰土地的地主確實不願意參與更新，且經本市都市更新及爭議處理審議會審議同意者，則可不納入更新範圍。

案例：板橋區港子嘴段168-19地號



單元面積1,205m²

鄰地參與更新意願說明

本同意比例是經過三次鄰地協調會及多次訪談後之統計結果。

項目	土地		建物	
	面積	人數	面積	人數
同意比例	277m ²	11人	889.43m ²	11人
不同意比例	12.78%	9.09%	16.41%	9.09%
不同意比例	60.00%	54.55%	55.97%	54.55%

項目	土地		建物	
	面積	人數	面積	人數
同意比例	119m ²	2人	474.42m ²	2人
不同意比例	100%	100%	100%	100%



項目	土地		建物	
	面積	人數	面積	人數
同意比例	404m ²	15人	1,394.52m ²	15人
不同意比例	33.02%	40.00%	31.12%	40.00%
不同意比例	26.98%	20.00%	29.35%	20.00%

案例：新莊區忠孝段411地號



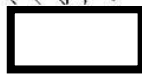
使用分區 住宅區

容積獎勵 38.63% (2900.11m²)

本案特色 本案屬經認定為高氟離子建築物,角地未納入範圍且未經鑑定是否為高氟離子建築物

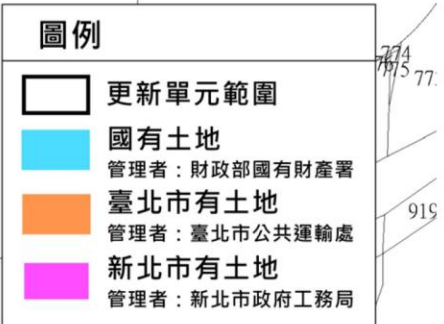
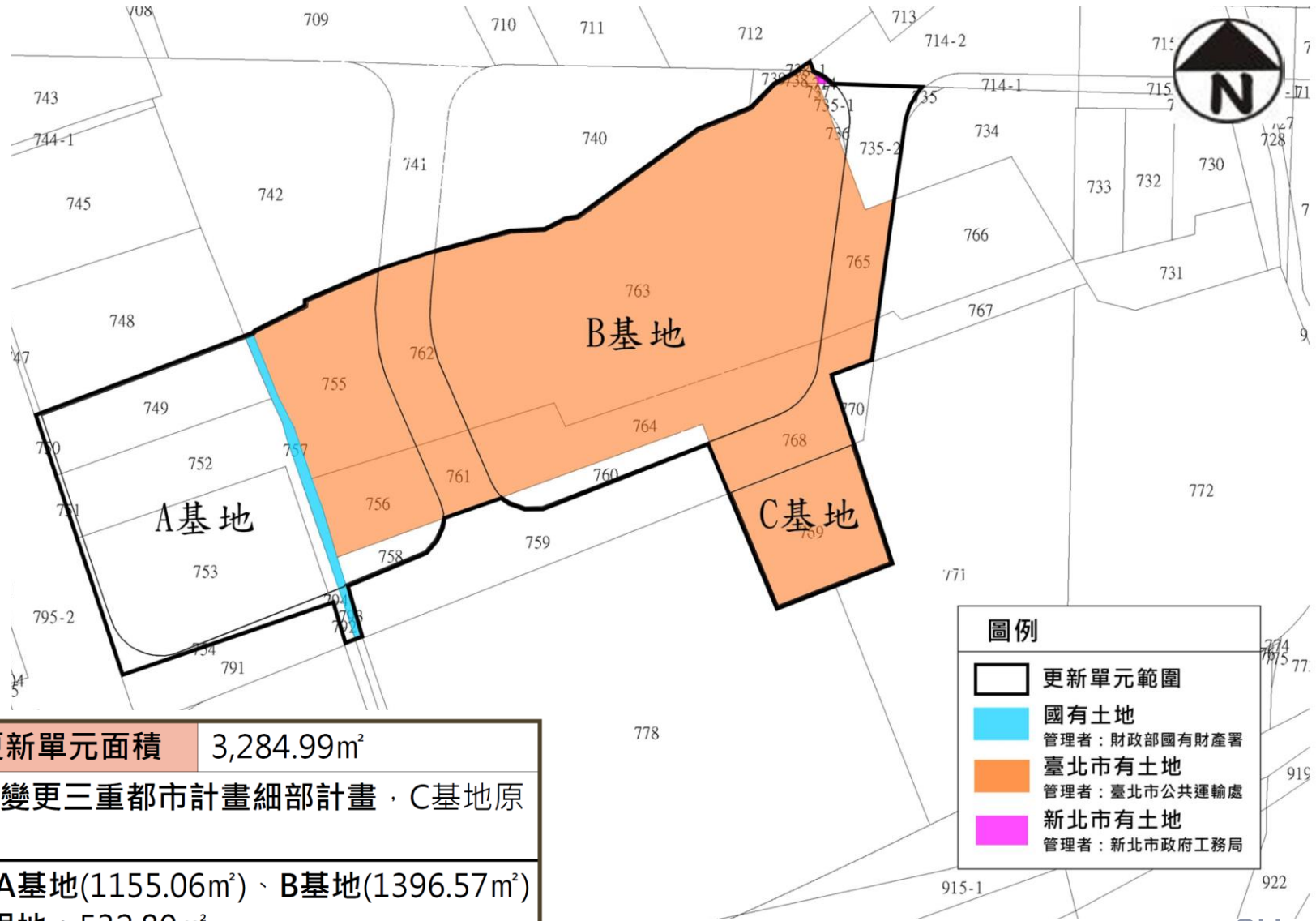


協調範圍〈4層樓合法建築物·建物面積113.09m²〉



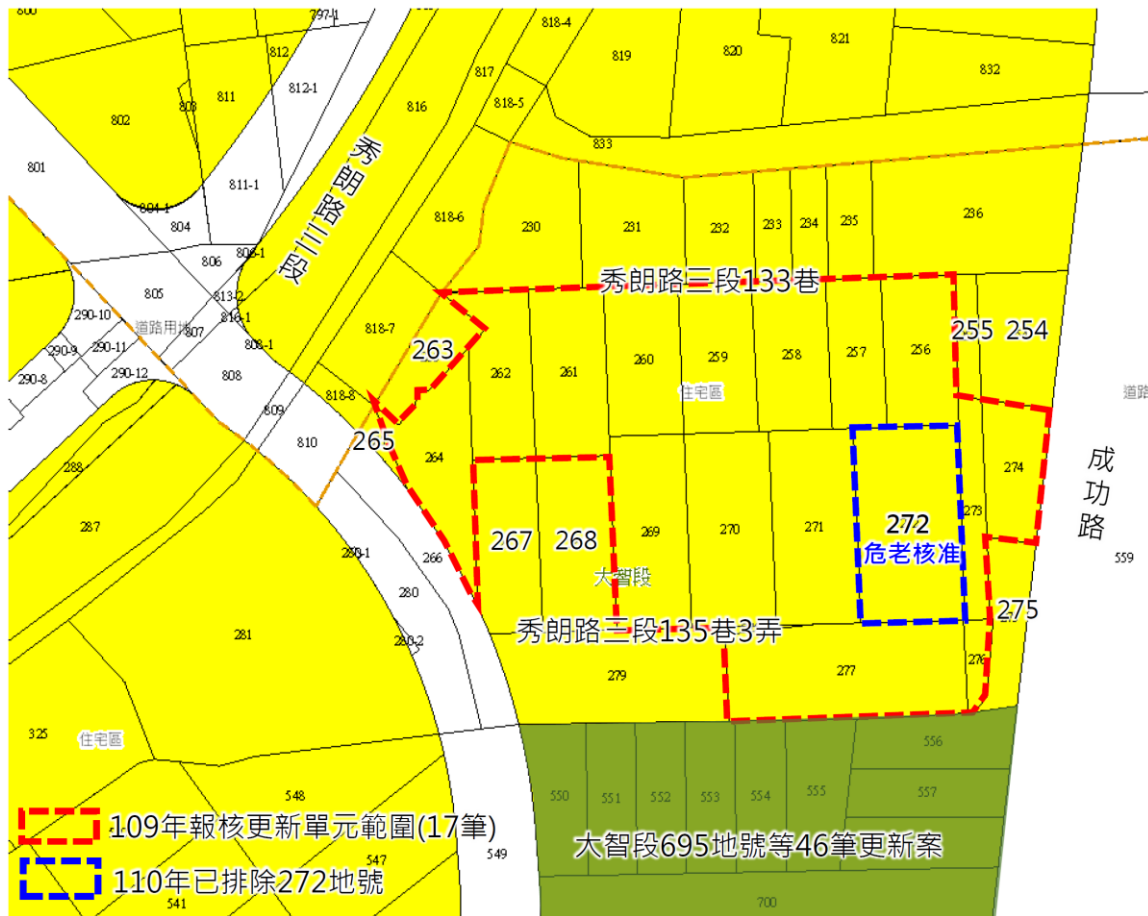
更新單元範圍〈5層樓高氟離子建築物〉

案例：三重區成功段755地號



都市計畫	三重都市計畫	更新單元面積	3,284.99m ²
	依都市更新條例第20條規定刻正辦理變更三重都市計畫細部計畫，C基地原為住宅區擬變更為綠地用地		
使用分區	住宅區(建蔽率:60%.容積率:300%)：A基地(1155.06m ²)、B基地(1396.57m ²) 綠地用地：C基地(200.56m ²)、道路用地：532.80m ²		

案例：中和區大智段256地號



81

263、265地號現況



- 263地號1樓商業使用
- 265地號現況無建物

267、268地號現況

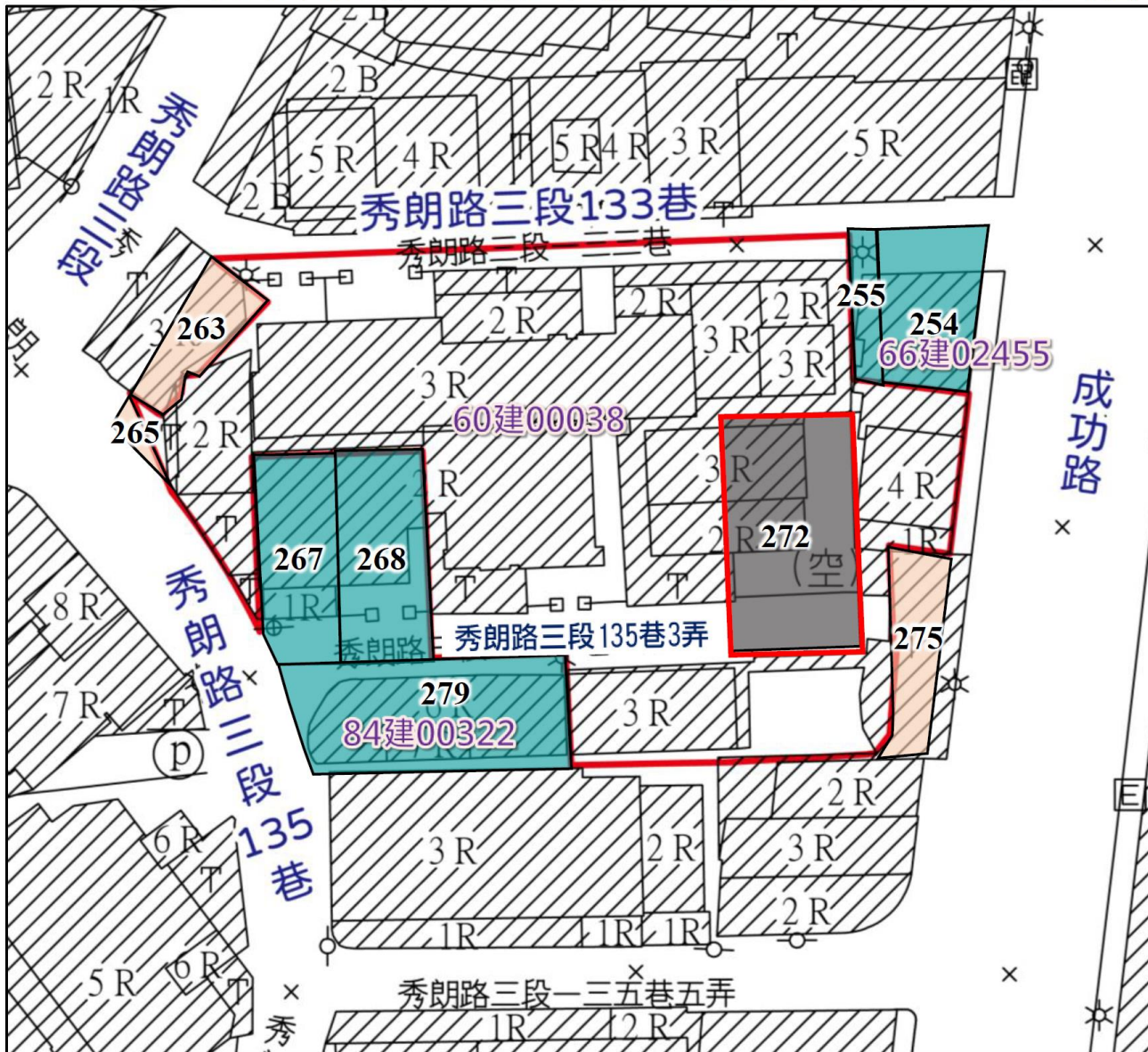


- 現況住宅使用

279地號現況



- 更新單元範圍北側與南側皆為現有巷道。
- 更新單元範圍建物多為透天厝，臨成功路為四層樓公寓。



更新單元範圍 地號 協調整合範圍

254、255地號現況



- 現況1樓為商業使用，2層以上為住宅使用。

272地號已申請危老

- 現況為住宅使用。
- 109年6月12日新北府城更字第1094704757號函核准危老重建在案。

275地號現況



- 現況為商業使用

簡報結束

