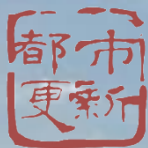


都市更新事業計畫擬定程序及規範

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



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

自行劃定更新單元

自辦公聽會

事業概要

專業審查

都市更新及爭議處理審議會

發布實施

自辦公聽會

事業計畫/權利變換計畫

公開展覽及公辦公聽會

幹事會

聽證會

都市更新及爭議處理審議會

發布實施

專案小組

專案小組

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。

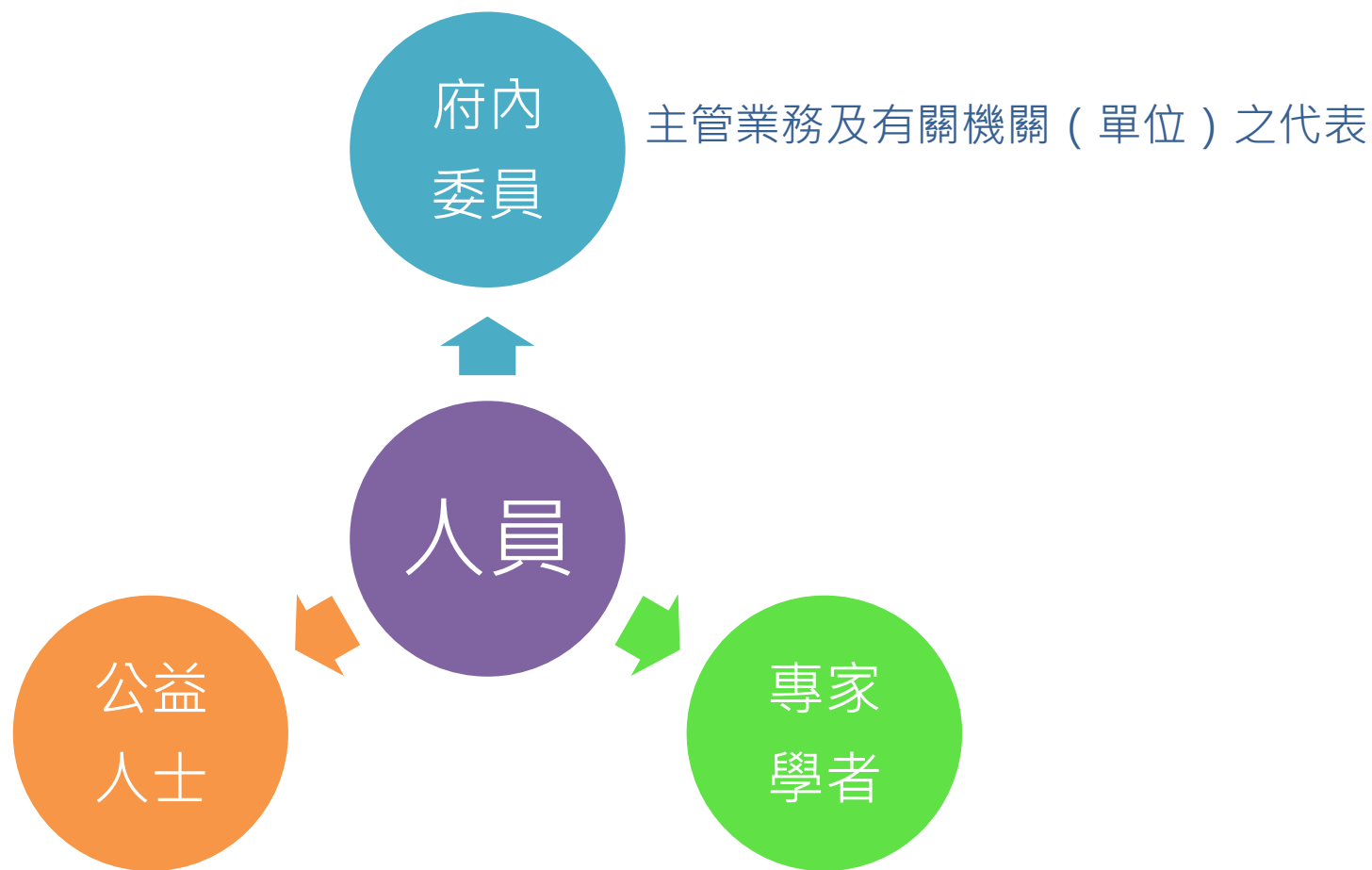
各級主管機關依前項規定辦理審議或處理爭議，必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。

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。

都市更新審議 - 審議會組成及分工



- 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」

通知及公告

20日前於該都市更新單元之村里辦公處張貼公告，並刊登公報或新聞紙3日

書面送達都市更新事業計畫及權利變換計畫之當事人及已知之利害關係人

意見提交

當事人及已知之利害關係人得於聽證期日10日前將書面意見或資料提交

現場答詢及紀錄

作成聽證紀錄，交由到場發言者簽名或蓋章後，附卷存查。

作成決定

審議會斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由後，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫作成核定。

都市更新事業 計畫擬訂內容



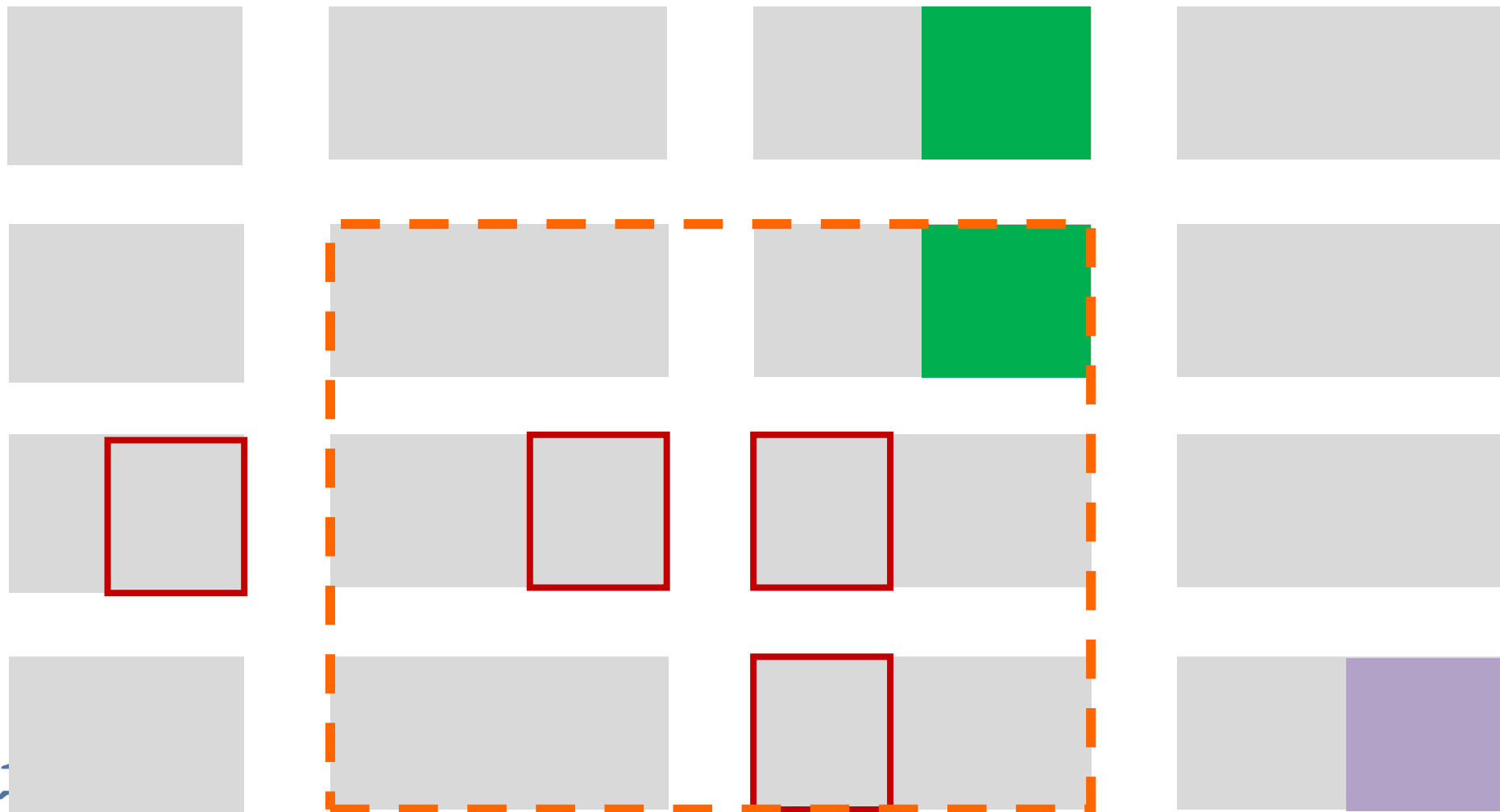


1 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 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



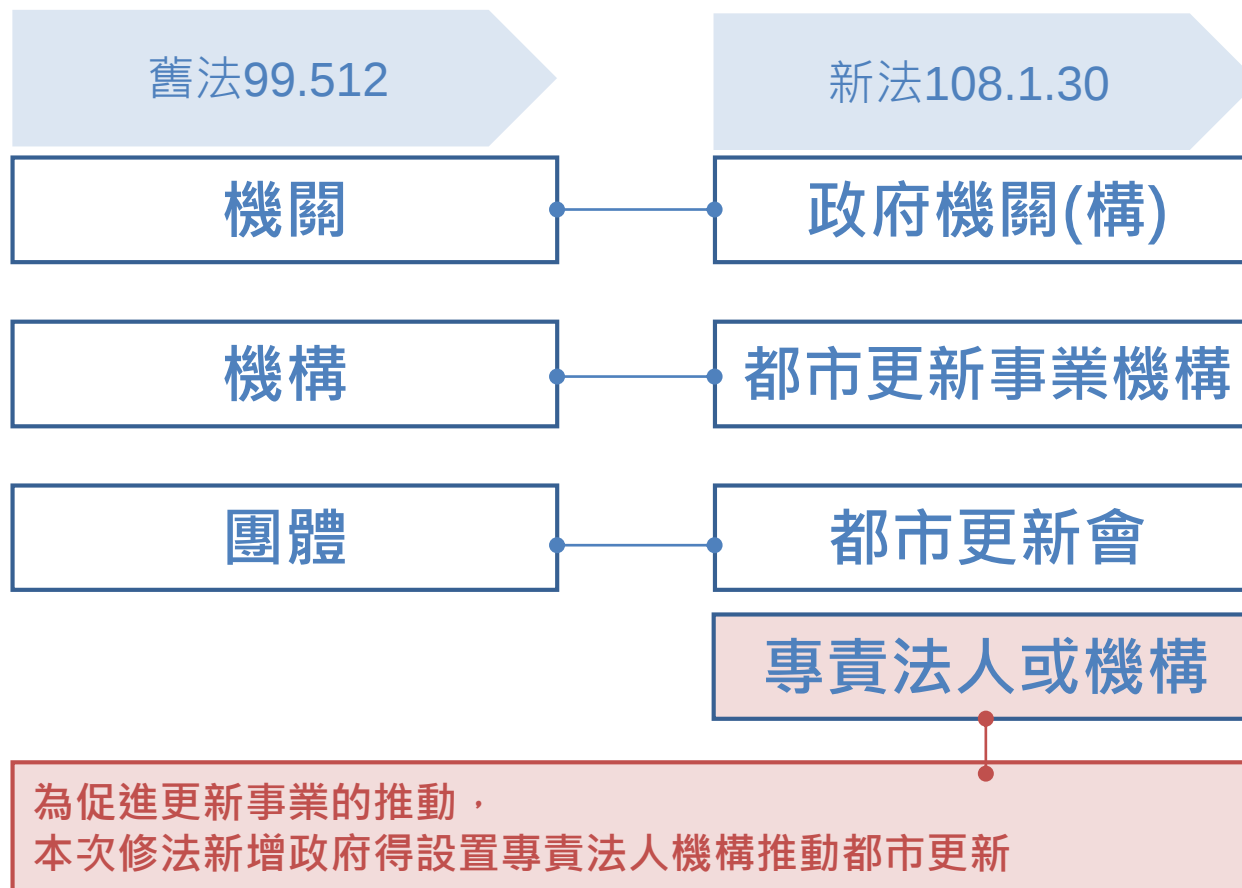
註：都市更新條例§3、6、7、8、9、10

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



✓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



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。

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

同意比率

都市更新條例第37條



舊法

新法

人數	面積		人數	面積
10%	10%	事業概要	50%	50%
		事業計畫		
66.67%	75%	自行劃定更新單元	80%	80%
50%	50%	逕行劃定更新地區	50%	50%
60%	66.67%	優先劃定更新地區	75%	75%
	80%	免計人數		90%
		公辦都更(私有超過1/2)	50%	50%

同意書



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（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

(二)建物

建 號				
建物門牌號				
坐落地號	地 段			
	小 段			
	地 號			
	建物層次/總樓層數			
樓地板 面積 (㎡)	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 (㎡) (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（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

(二)建物

建 號				
建物門牌號				
坐落地號	地 段			
	小 段			
	地 號			
	建物層次/總樓層數			
樓地板面積 (㎡)	共有 部分	主建物總面積 (A)		
		附屬建物面積 (B)		
		面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
		持分面積 E=C*D		
		權利範圍 (F)		
持分面積 (㎡) (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：

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。

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 (㎡)			
權利範圍			
持分面積 (㎡)			

(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 (㎡)	共有 部分	建物層次/總樓層數			
		主建物總面積 (A)			
		附屬建物面積 (B)			
		面積 (C)			
		權利範圍 (D)			
		持分面積 E=C*D			
權利範圍 (F)					
持分面積 (㎡) (A+B+E)*F					

立同意書人(本人)：

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。

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)
簽署
人印

(簽名並蓋章)
簽署
人印

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：

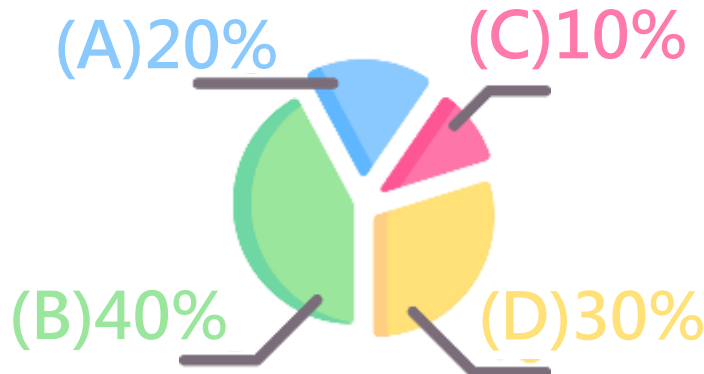
預估權利變換分配比率：_____％。

☐ 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 (㎡)			
權利範圍			
持分面積 (㎡)			

(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 (㎡)	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 (㎡) (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：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

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，扣除共同負擔總額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之總額，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。
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。

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)	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)：_____ (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)：_____ (簽名並蓋章)

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。

公同共有計算



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

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。



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。

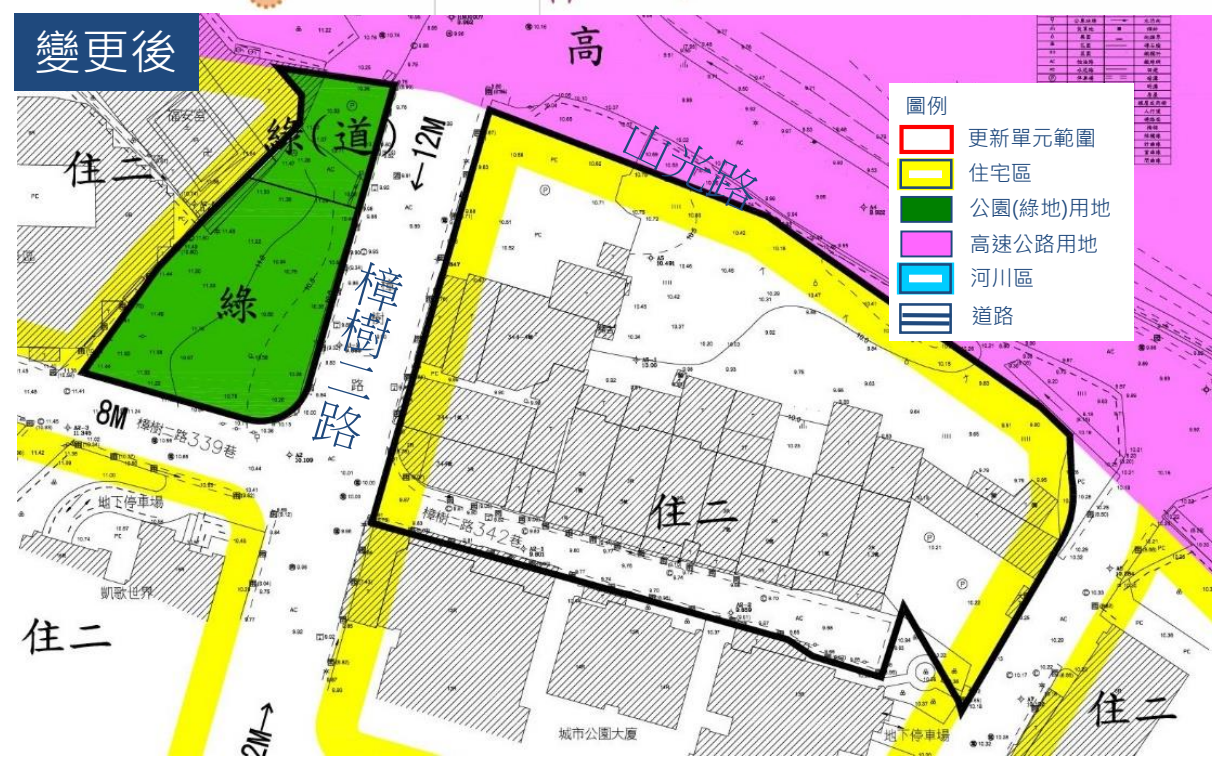
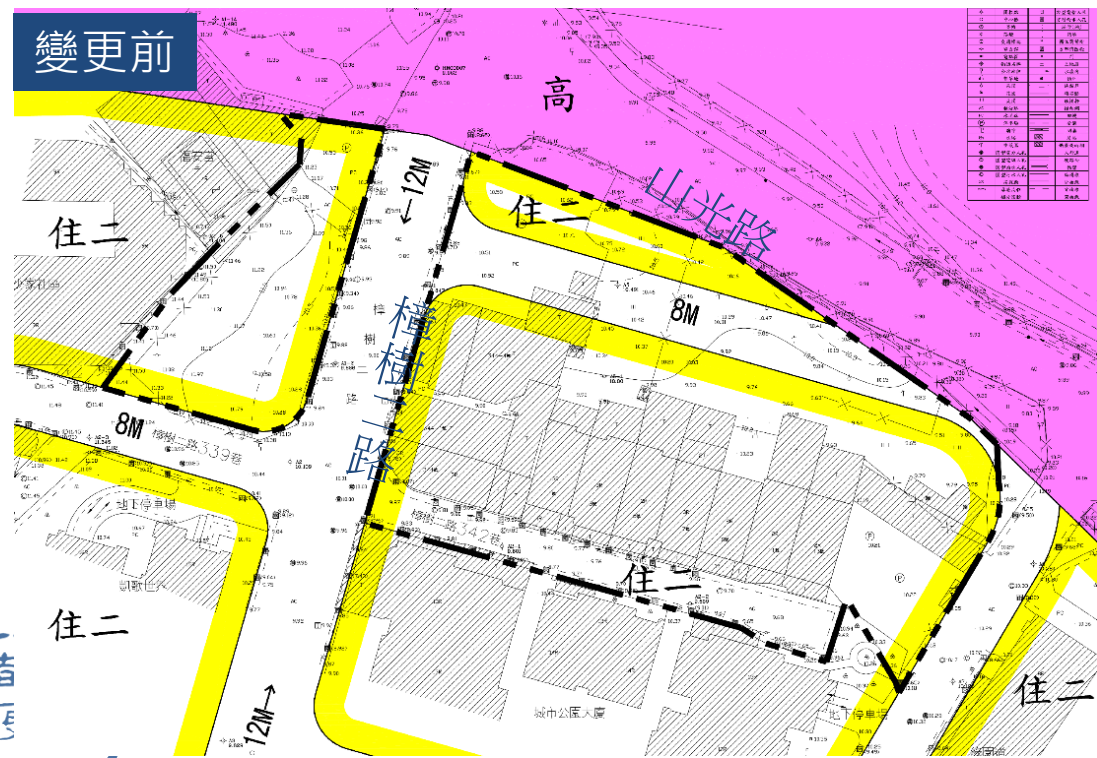
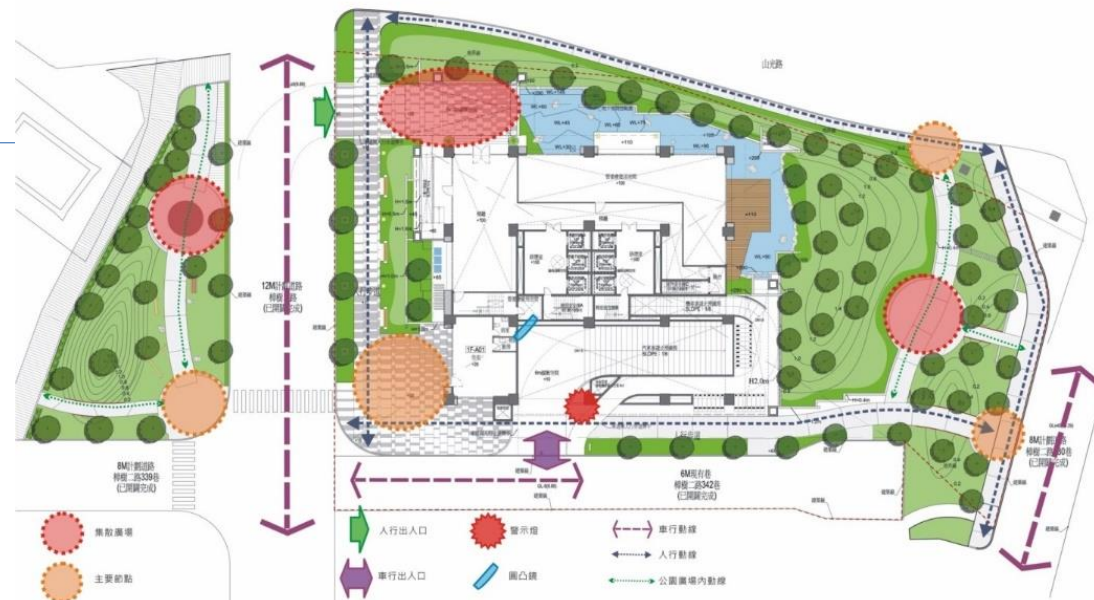
都市更新條例施行細則 第21條

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

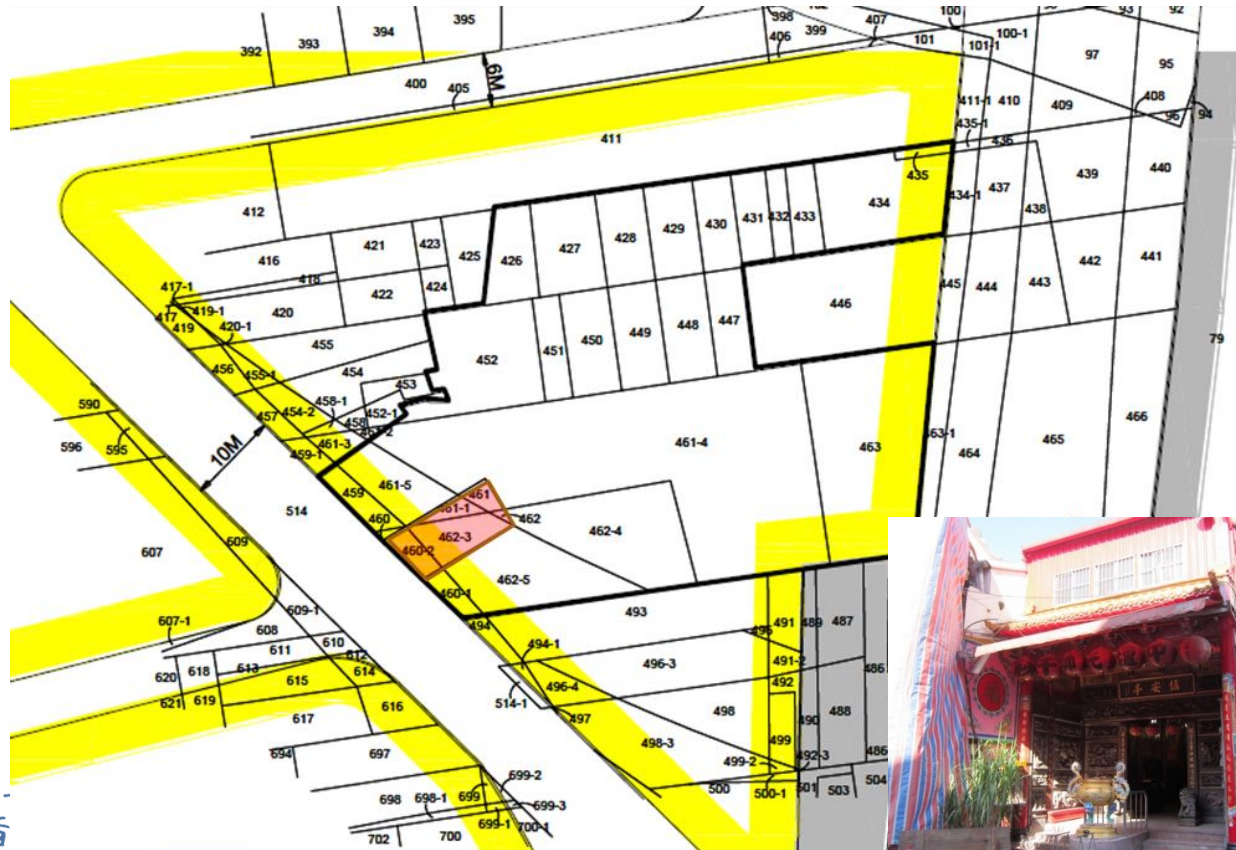


維護

案例：三重區福德北段426地號



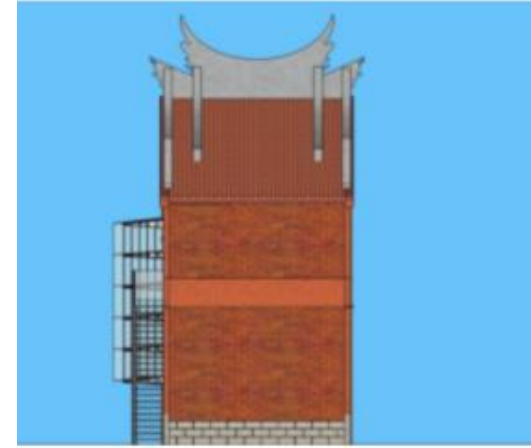
土地權屬	皆為私有
同意比例	100% (三重鎮安亭依都市更新條例第12條排除計算)
實施方式	重建(協議合建) 面積2197.05m ² 整建維護 面積74.1m ²



整建維護區段 (三重鎮安亭)



鎮安亭正向立面圖



鎮安亭背向立面圖

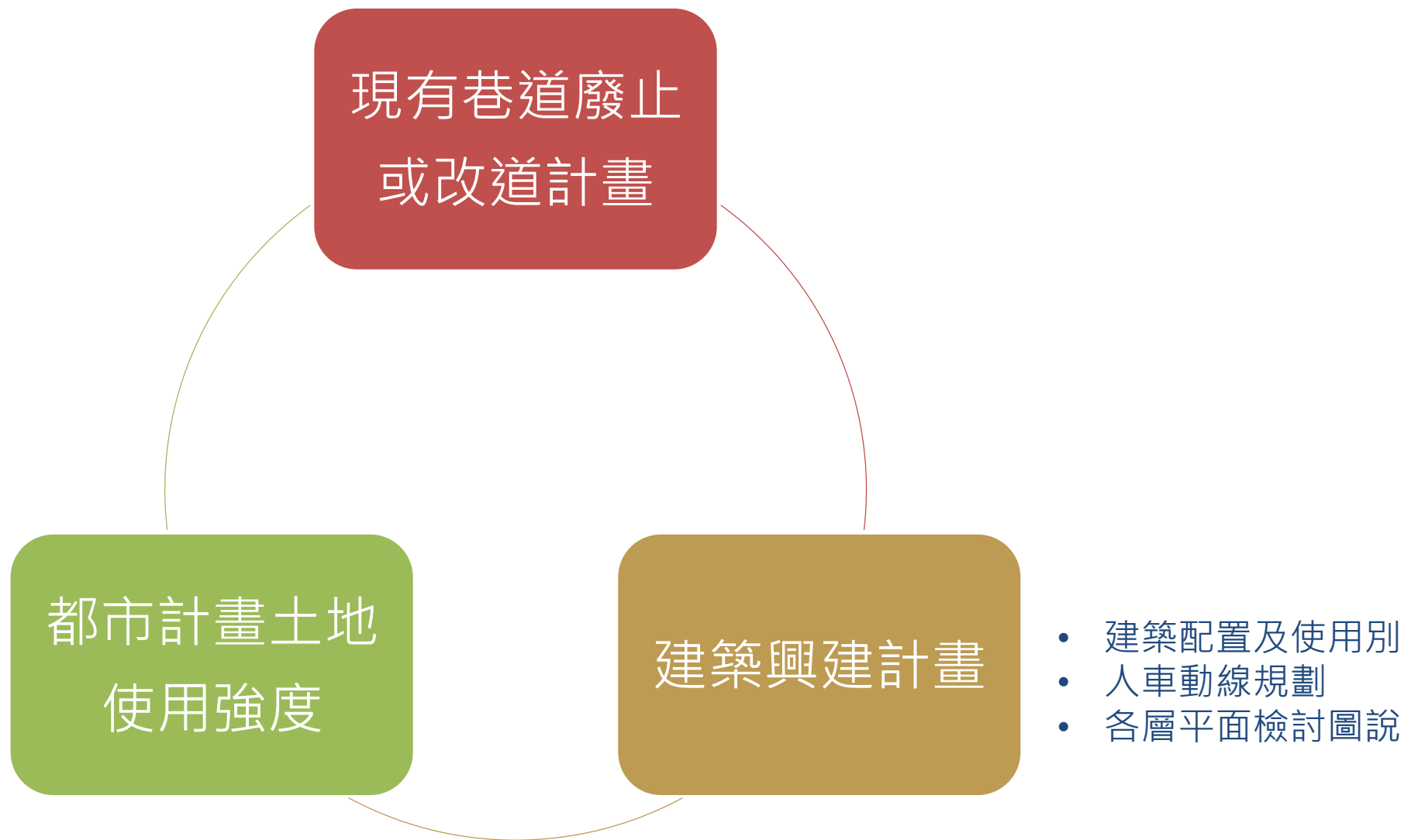


鎮安亭右向立面圖

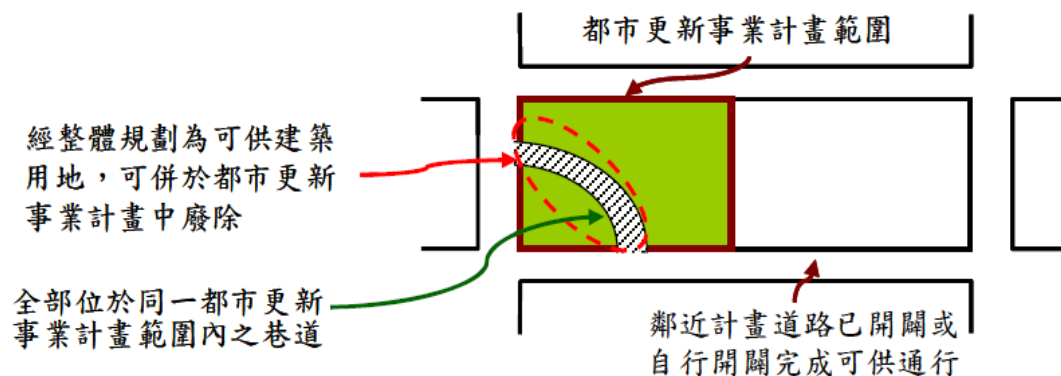


鎮安亭左向立面圖

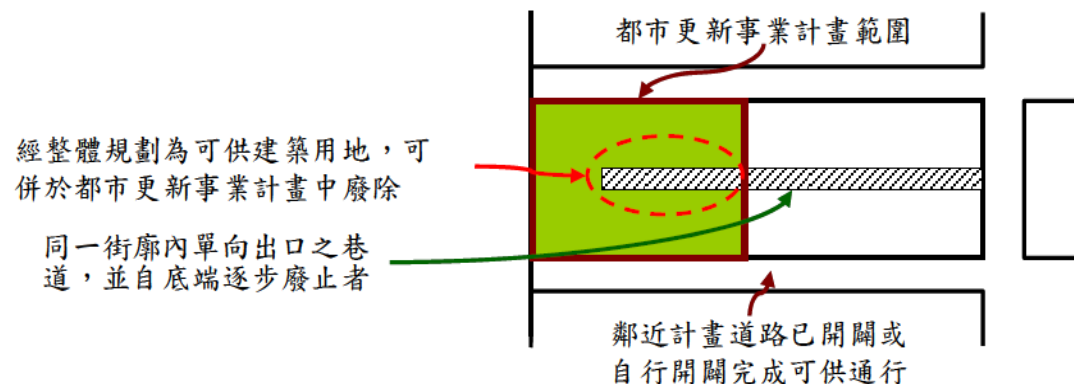
九、重建區段之土地使用計畫



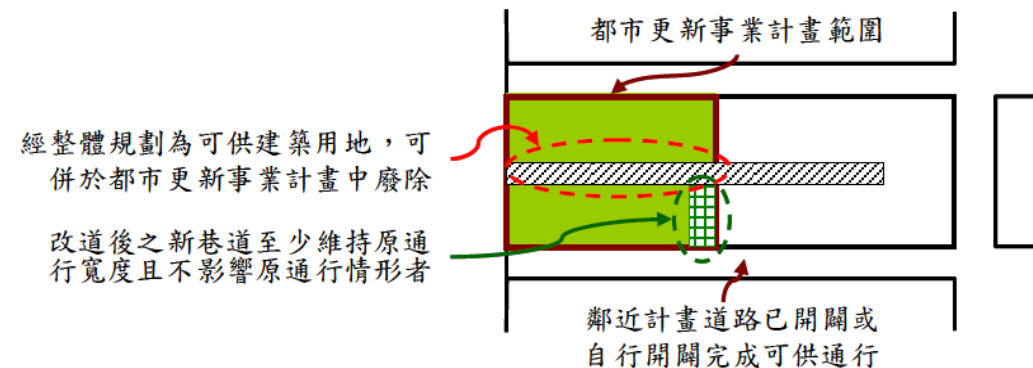
現有巷道廢止或改道計畫



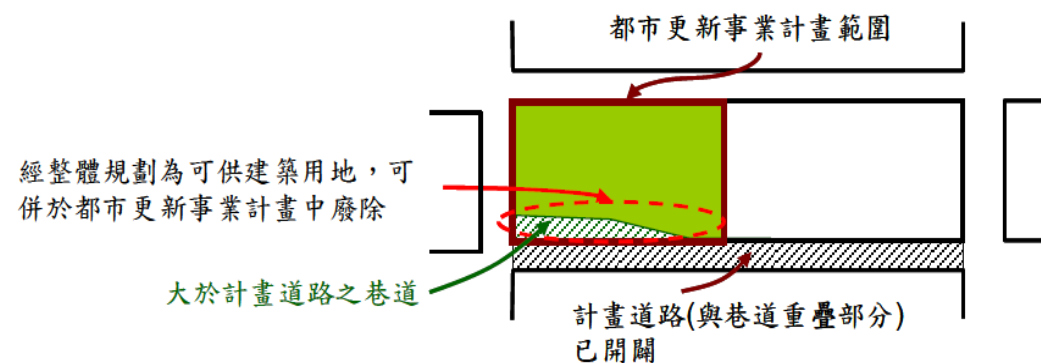
1. 巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內



2. 同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止



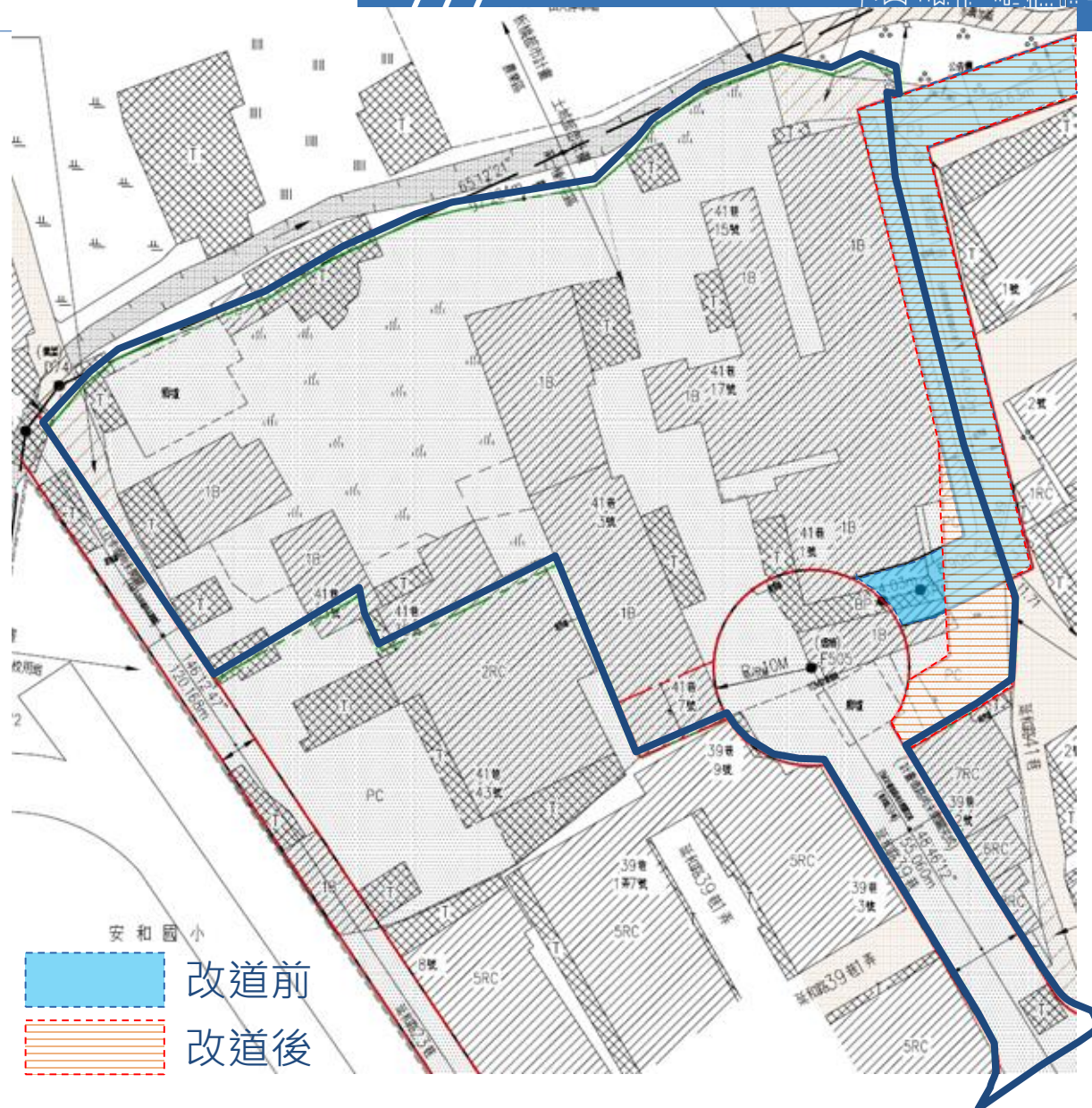
3. 改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行



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：土城區安和段760地號



安和國小

改道前

改道後

案例：新店區民權段682地號



- 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



原明德路側現有通路，維持現況鋪設柏油，故調整鋪面及植栽設計。

綠化平面圖

變更後



機車坡道原150cm變更為180cm
調整各層部分結構柱微調
一層高層緩衝空間植草磚取消

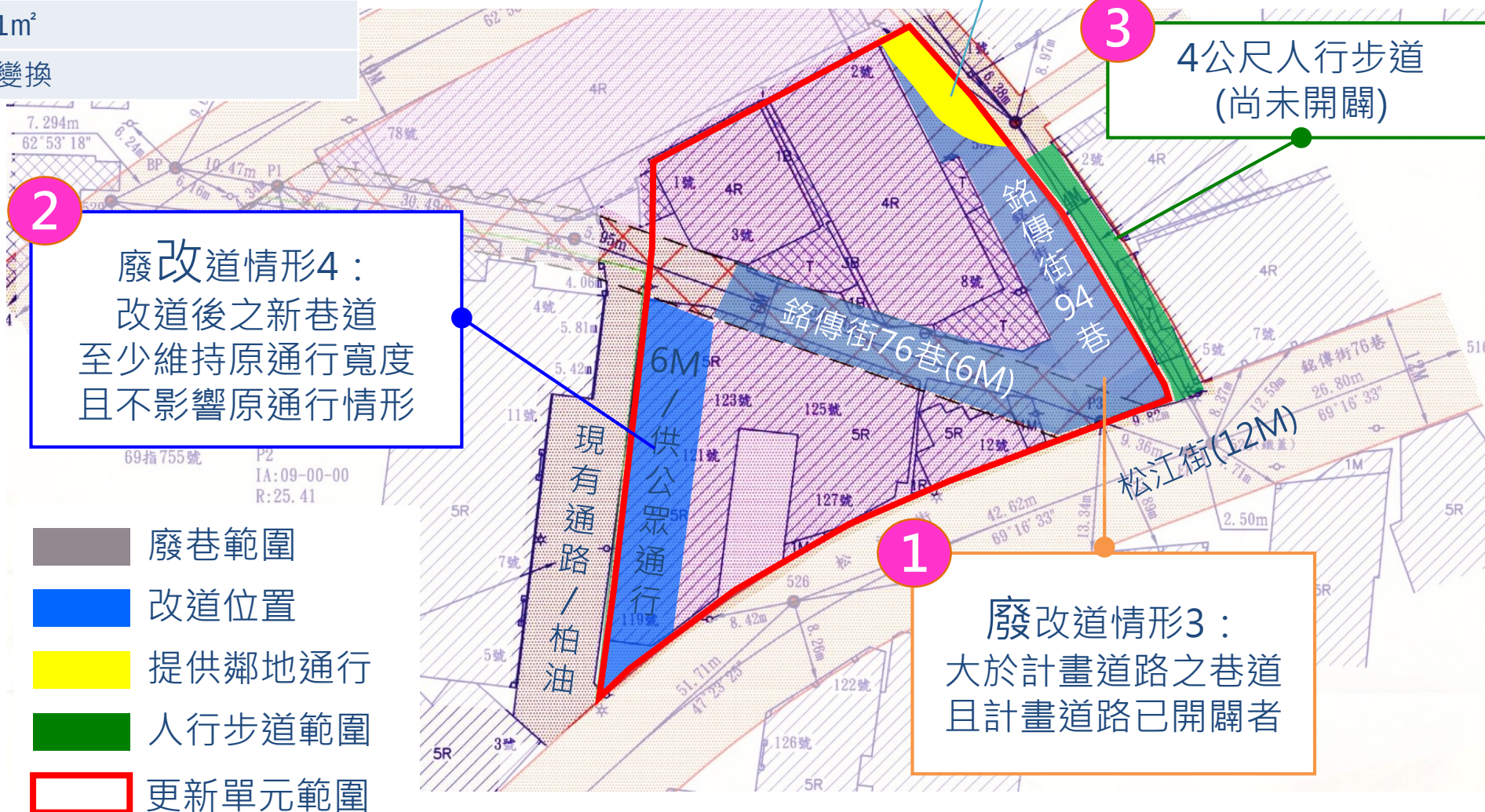
綠化平面圖

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



案例：樹林區樹德段743地號



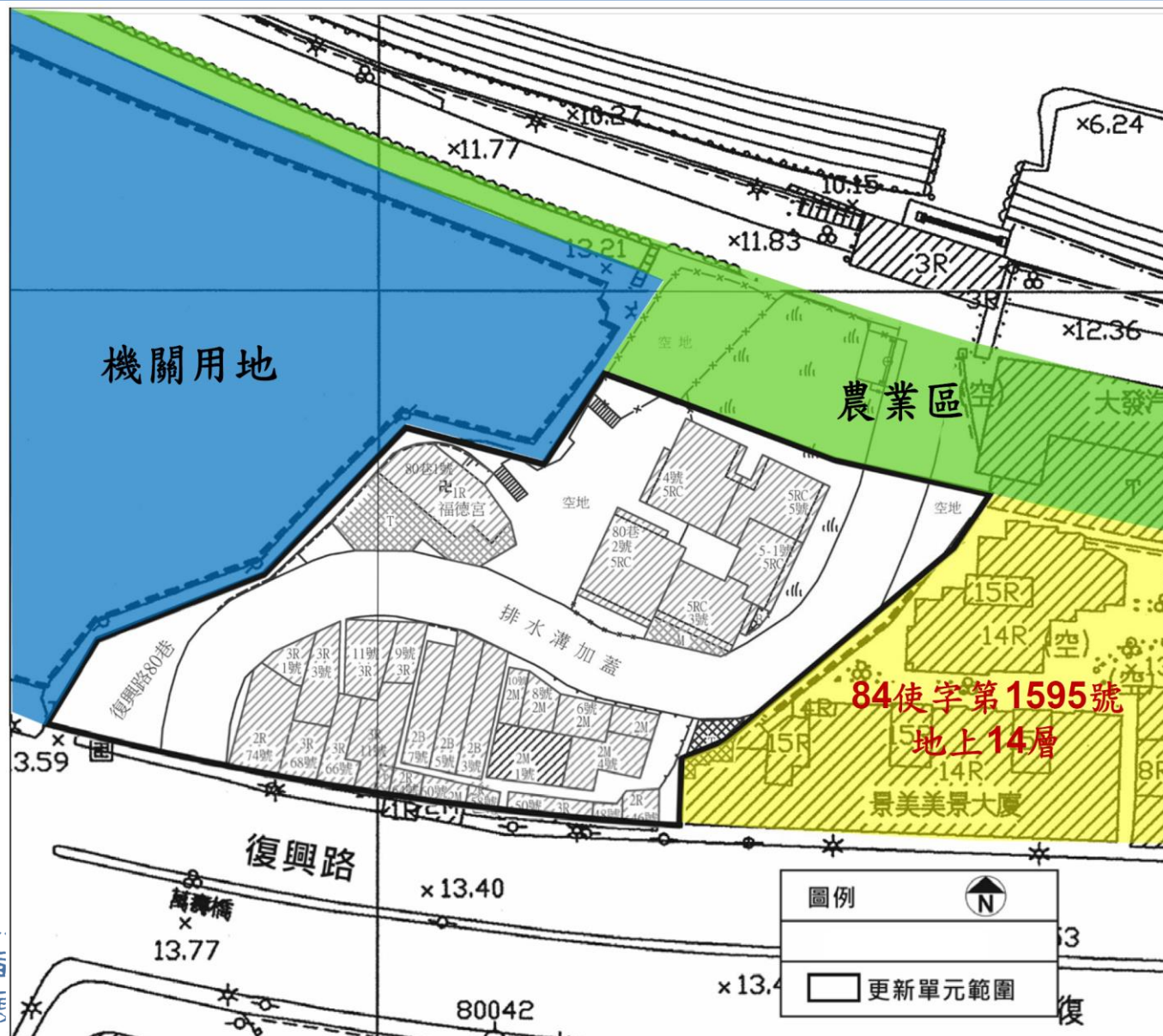
案例：中和區南勢段22地號



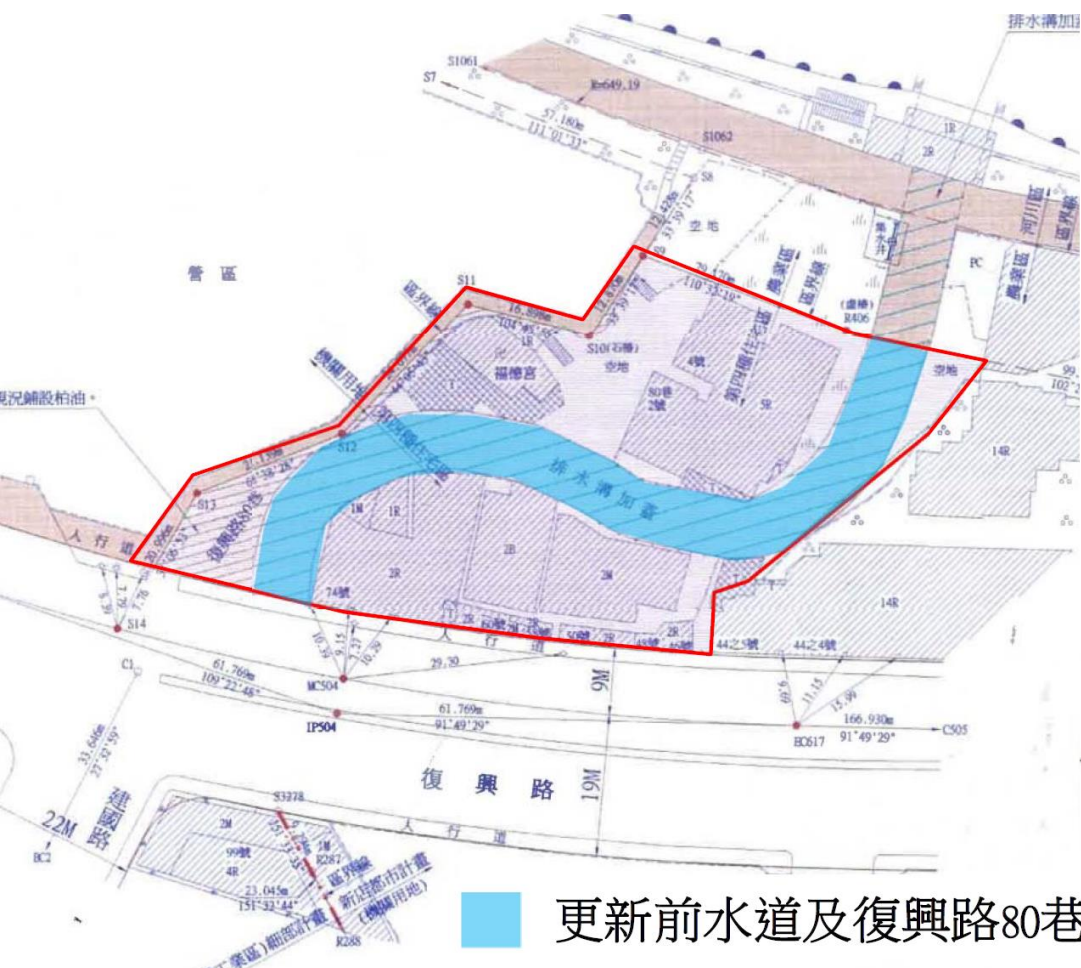
基地面積	3,119.14m ²	
更新前戶數	合法0戶 其他土地改良物11戶	
土地使用分區	住宅區	建蔽率50% 容積率300%
實施方式	部分協議合建、 部分權利變換	
公私有土地比例	公有 (國有)	國有財產署 648.35m ² (20.79%)
	私有	2,470.79m ² (79.21%)



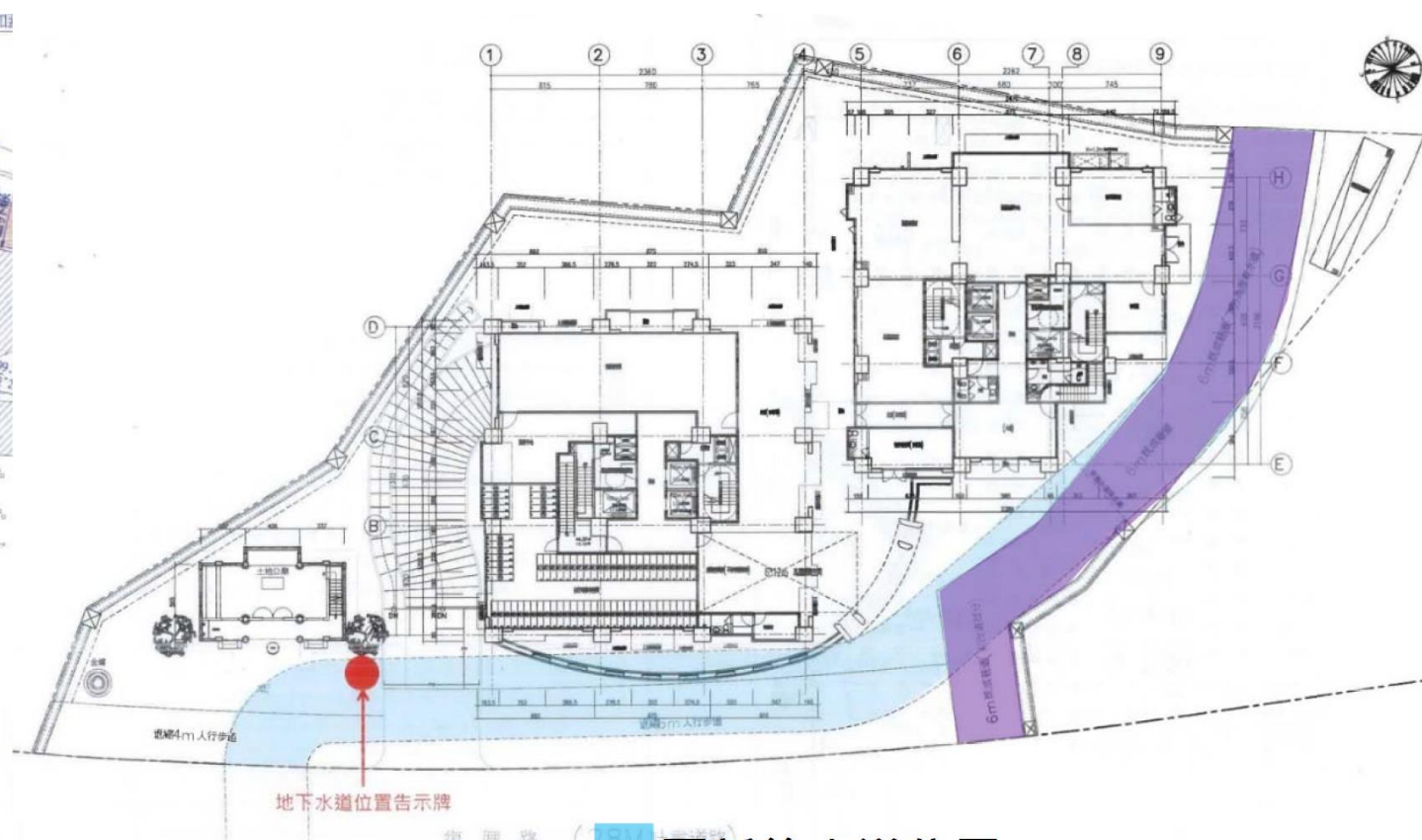
案例：新店區莊敬段30-2地號



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	3,263.75m ²	
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 917.07m ² (28.10%) 國防部軍備局 81.34m ² (2.49%)
	市有	新北市政府工務局 222.03m ² (6.80%)
	公有小計	1,220.44m ² (37.39%)
	私有	2,043.31m ² (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

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

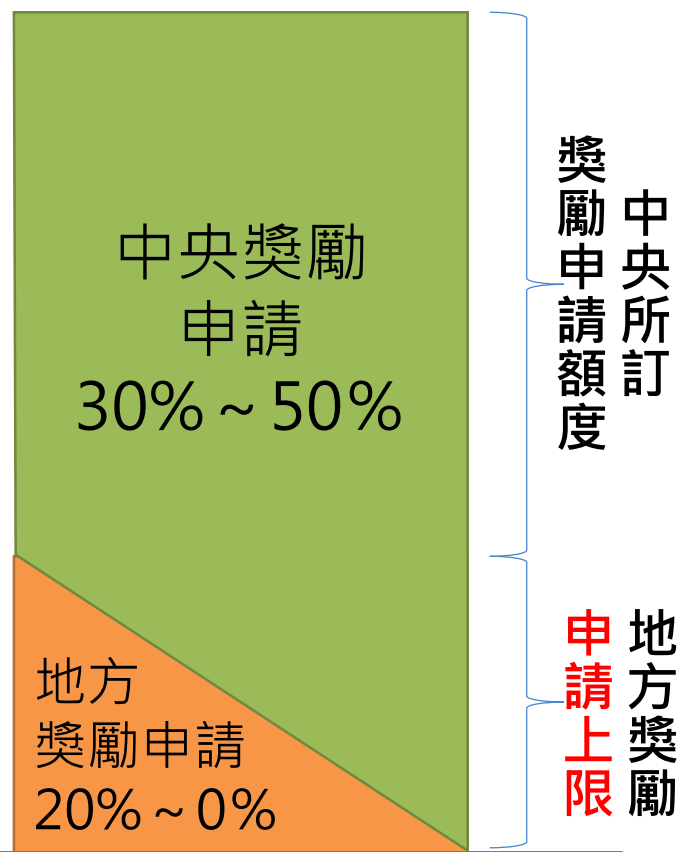
增進鄰里

友善性

舒適性

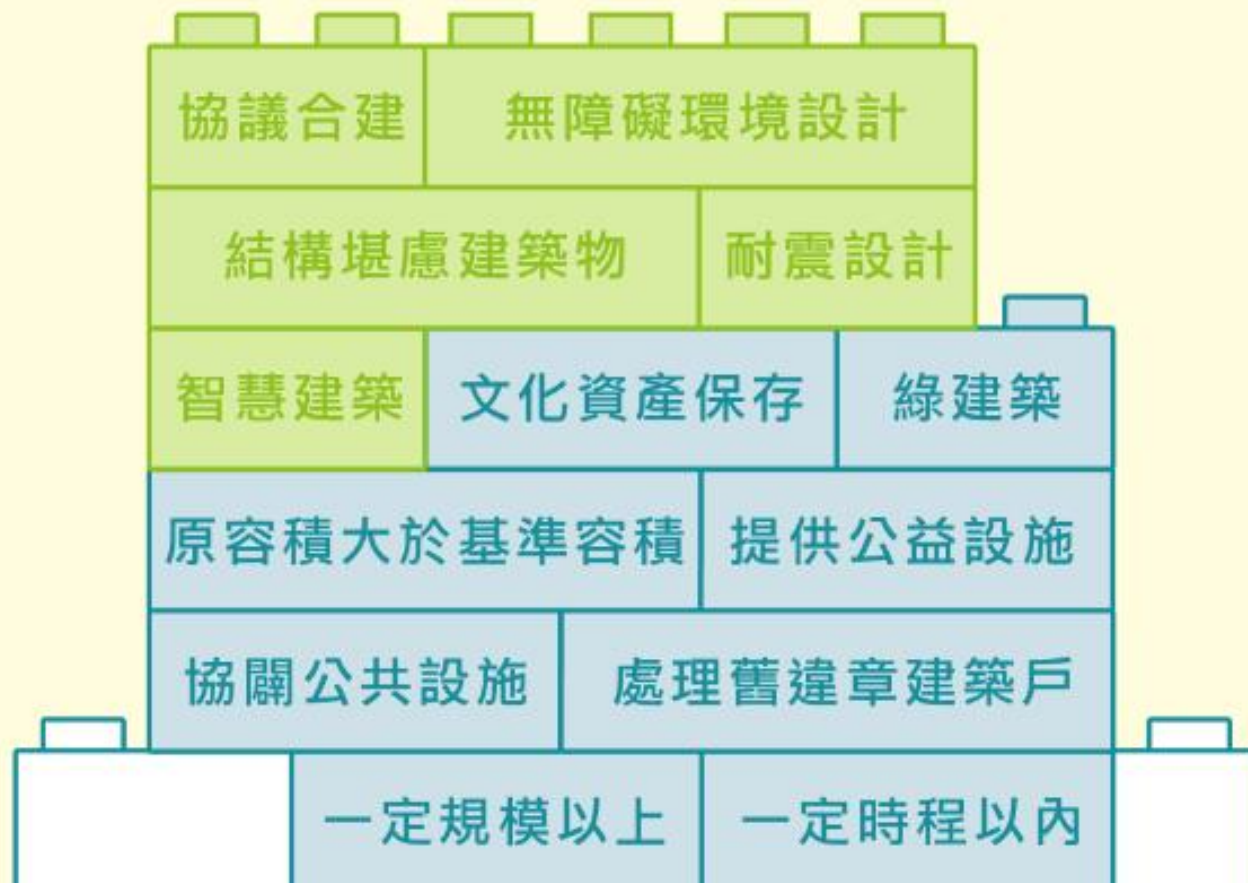
都更容積獎勵

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



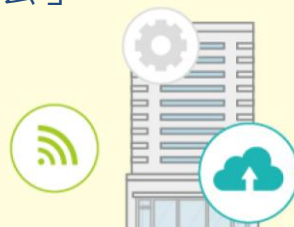
108年5月15日發布「都市更新建築容積獎勵辦法」



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

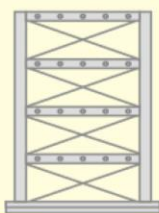
取得智慧建築候選證書，依等級給予獎勵。



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



既有獎勵項目



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。

十八、權利變換之分配及選配原則



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





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

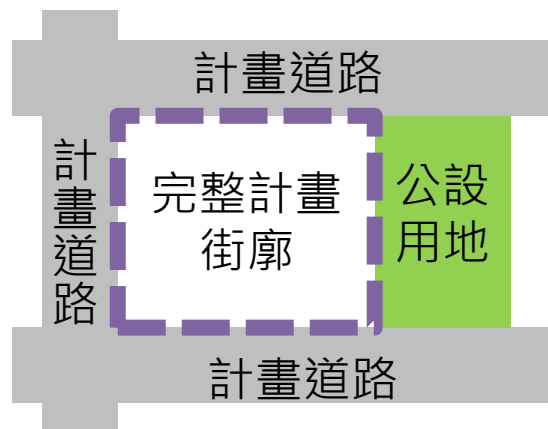
- 非更新地區:13項

規模及臨路條件



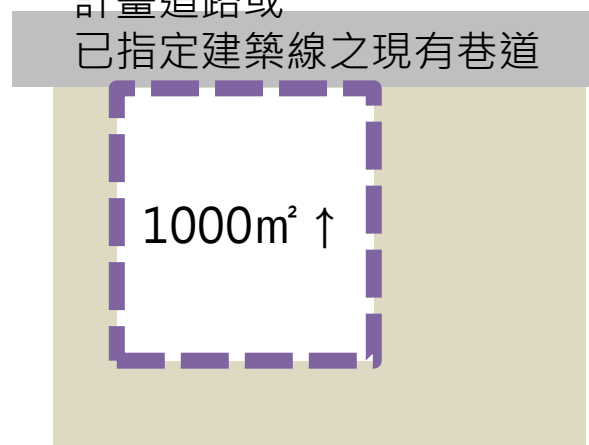
完整之計畫街廓者

1



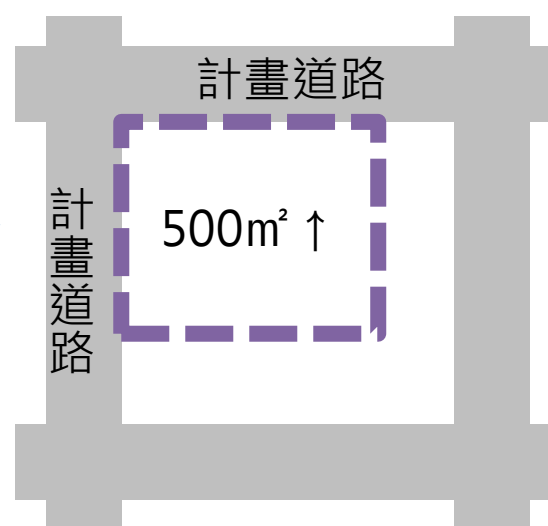
計畫道路或
已指定建築線之現有巷道

2



街廓內面積在一千平方公尺以上者

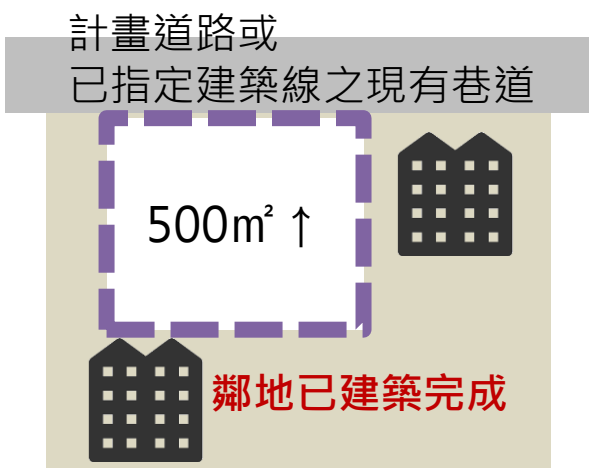
3



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。



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：

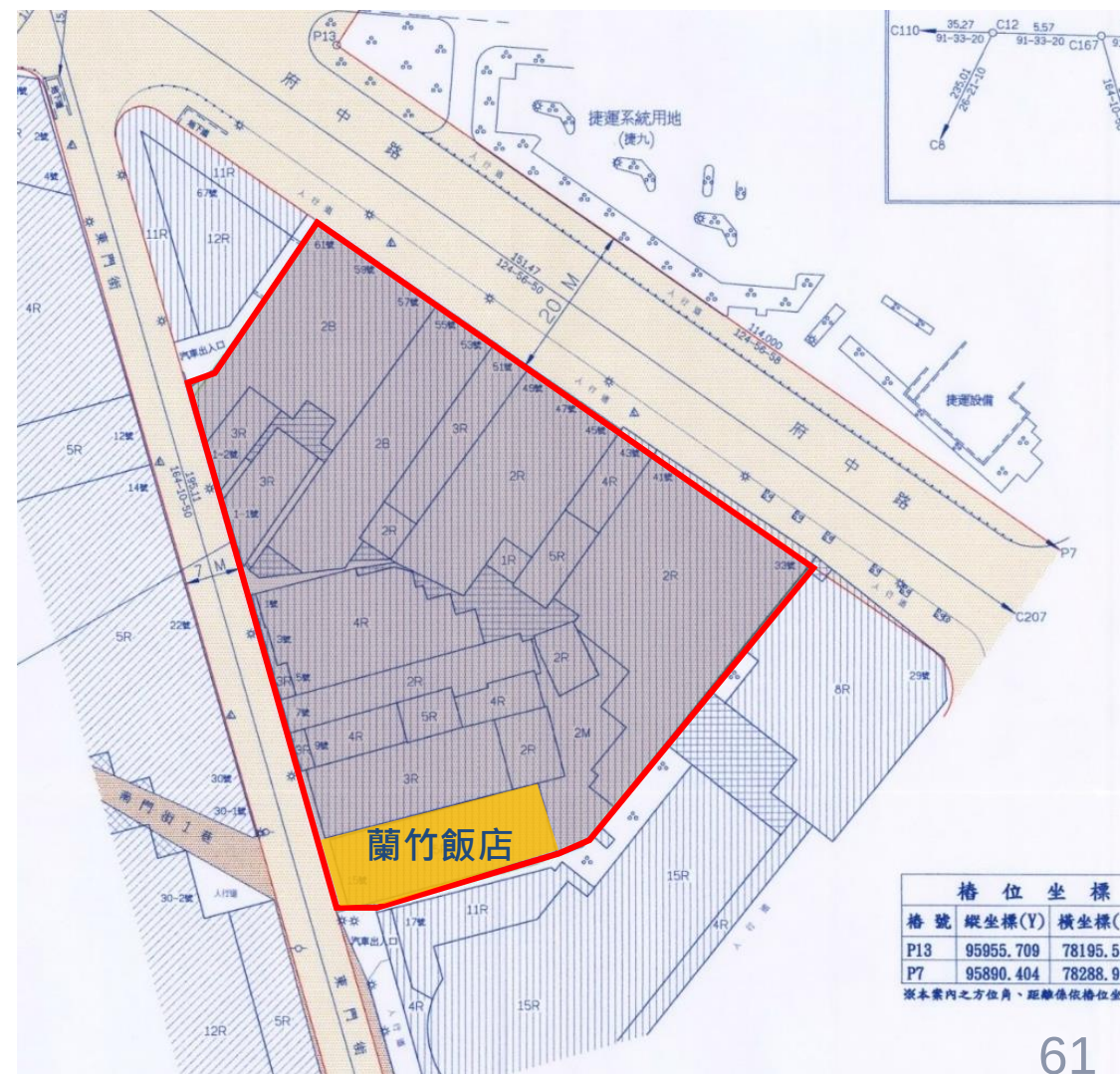
- 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- 八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

案例：板橋區府中段373-1地號

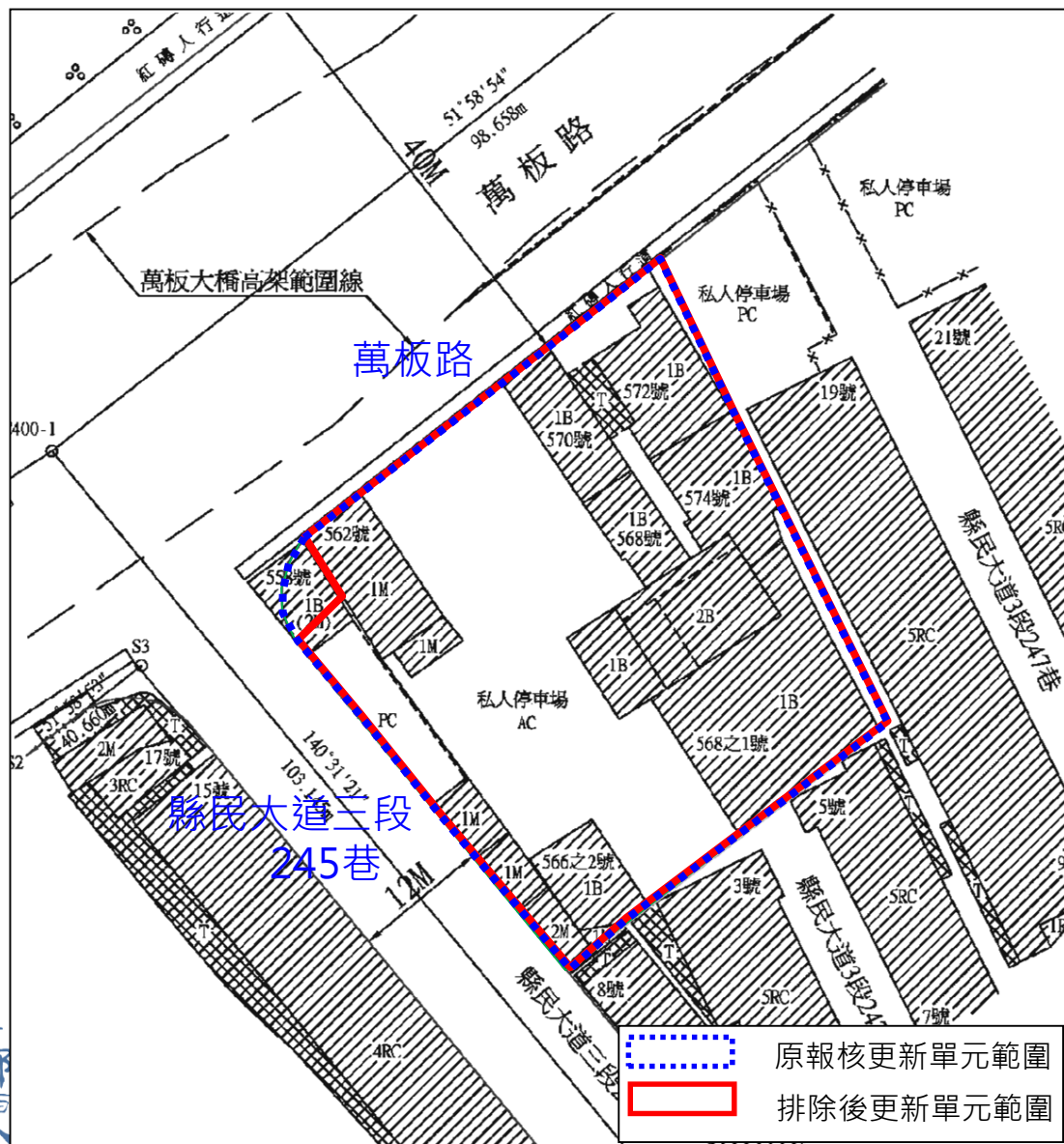


- 位於91年7月30日公告實施「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案」
- 土地使用分區：商業區(法定容積率460%、建蔽率70%)
- 基地面積：面積原為3,646m²，擴大後面積為4,004m²

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

項目	土地		建物	
	面積	人數	面積	人數
	277m ²	11人	889.43m ²	11人
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
	119m ²	2人	474.42m ²	2人
不同意比例	100%	100%	100%	100%

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
	404m ²	15人	1,394.52m ²	15人
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



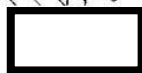
使用分區 住宅區

容積獎勵 38.63% (2900.11m²)

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

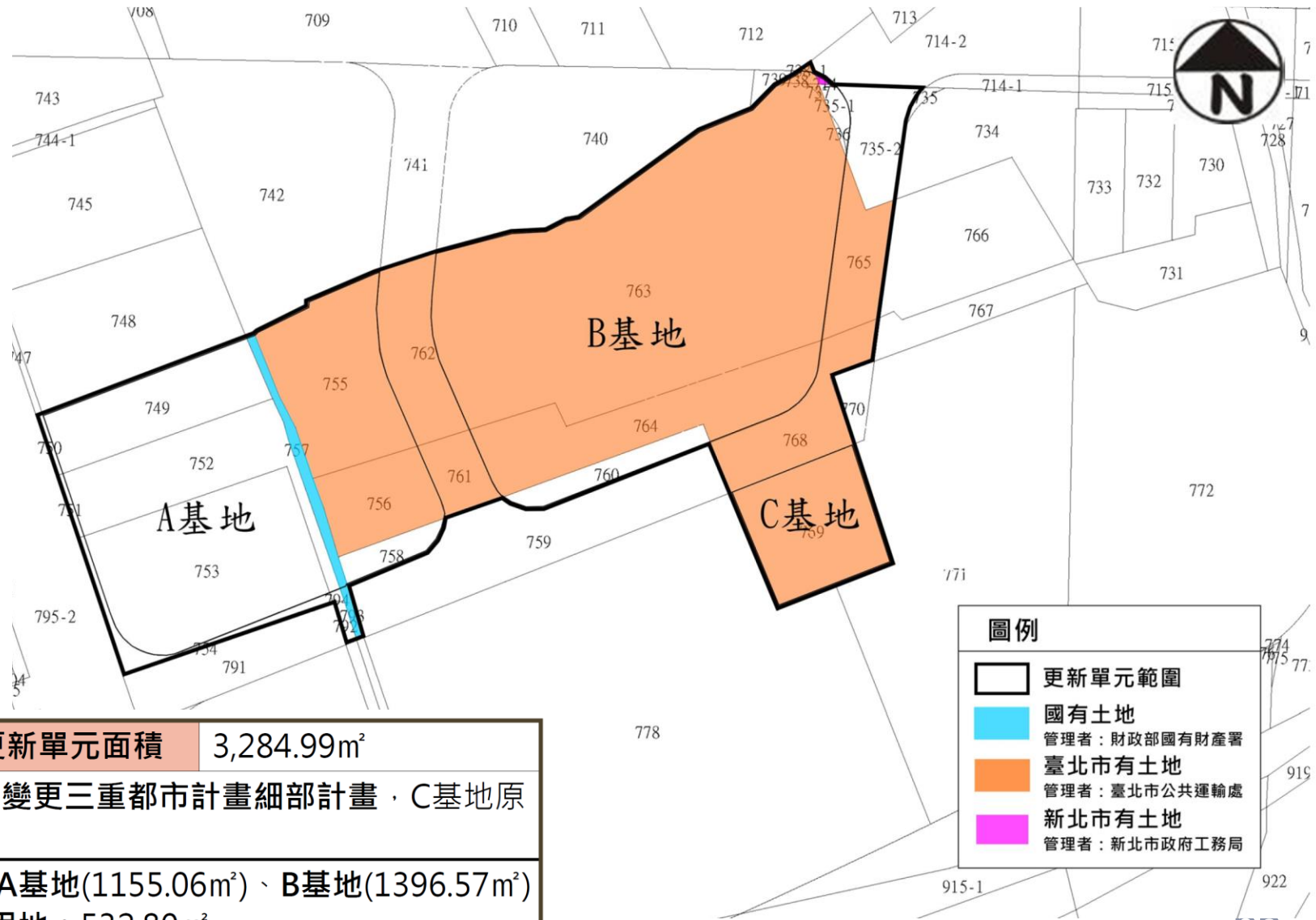


協調範圍〈4層樓合法建築物，建物面積113.09m²〉



更新單元範圍〈5層樓高氯離子建築物〉

案例：三重區成功段755地號

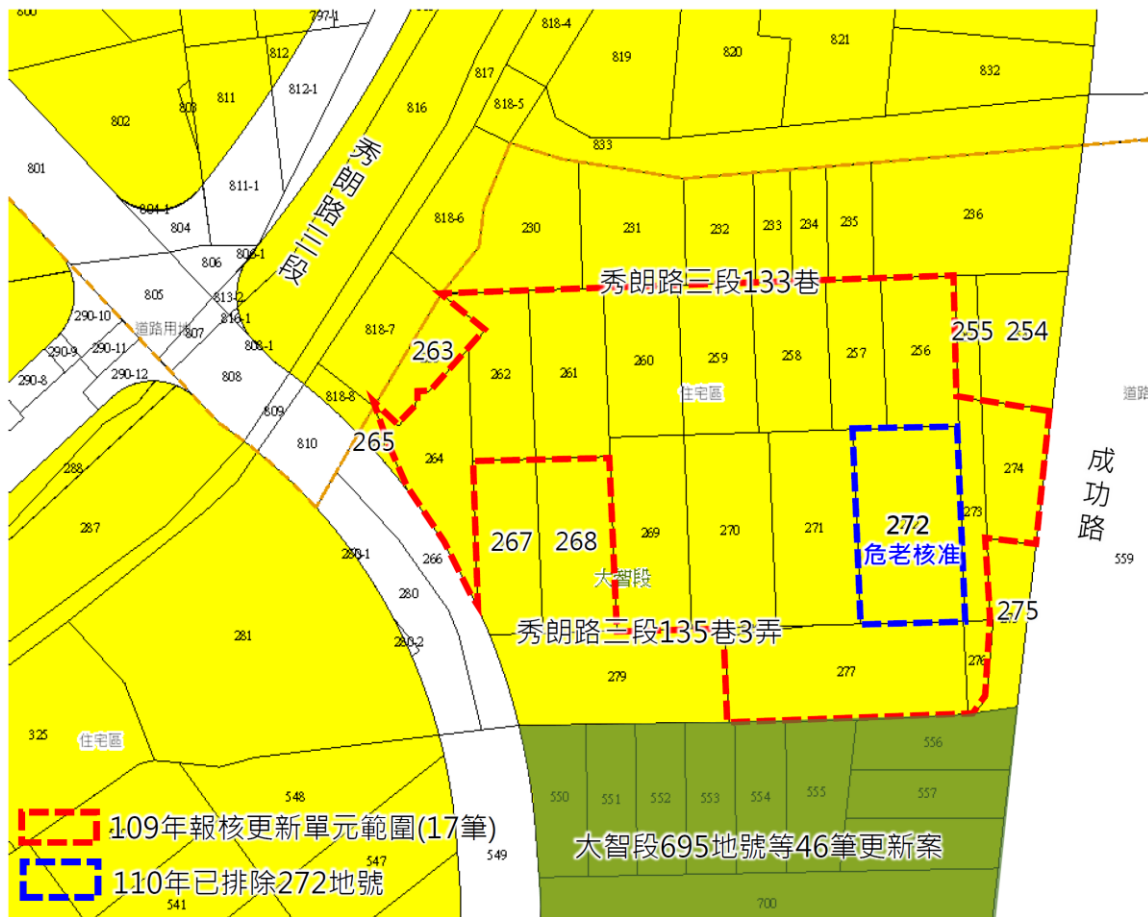


都市計畫	三重都市計畫	更新單元面積	3,284.99m ²
	依都市更新條例第20條規定刻正辦理變更三重都市計畫細部計畫，C基地原為住宅區擬變更為綠地用地		
使用分區	住宅區(建蔽率:60%.容積率:300%)：A基地(1155.06m ²)、B基地(1396.57m ²) 綠地用地：C基地(200.56m ²)、道路用地：532.80m ²		

圖例

- 更新單元範圍
- 國有土地
管理者：財政部國有財產署
- 臺北市有土地
管理者：臺北市公共運輸處
- 新北市有土地
管理者：新北市政府工務局

案例：中和區大智段256地號



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

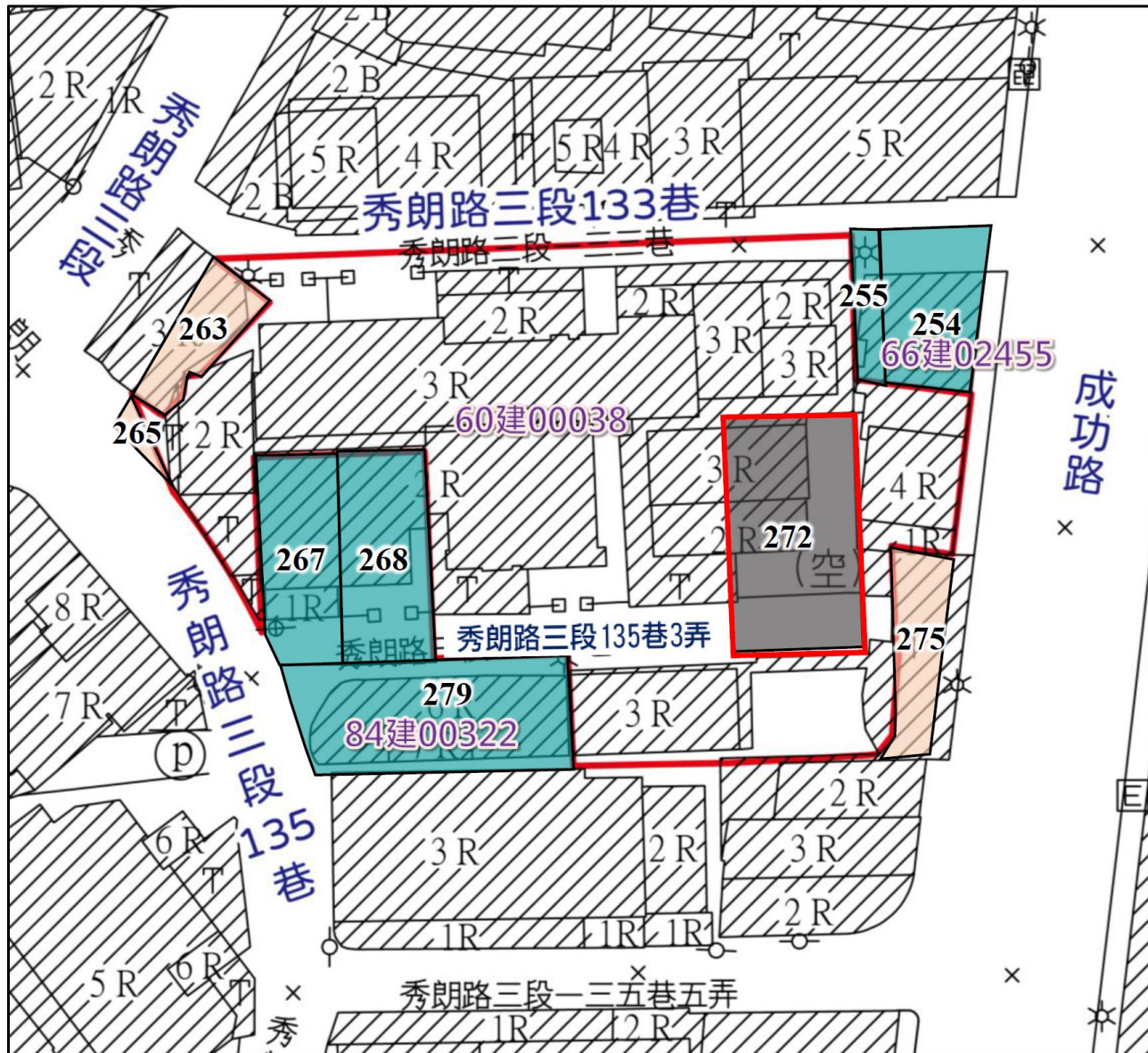


279地號現況



現況住宅使用

- 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

- 110.04.09 寄發鄰地協調會開會通知單、參與更新意願書
- 110.04.21 鄰地協調會
- 110.05.22 更新意願調查截止

263地號 (趙先生1位)：

建地面積小，現況無法滿足分配。未繳回意願調查。
 ■ 818-7、818-8地號為臺灣桃園農田水利會持有。

265地號 (28位地主)：

有意願13位(含1位無勾選、表達有意願)、無意願1位、未繳回14位。

267地號 (顧小姐1位) 268地號 (曹小姐1位)

經瞭解無意願更新。
未繳回意願調查。

279地號 (10位地主)：

六樓建物共14戶，每戶土地持分小、無法分回期待坪數，未同意參加更新。
無意願1位、未繳回9位

254、255地號(薛先生3/4、李小姐1/4)、
 275地號(薛先生)：

若272地號納入更新單元，才有意願參與更新，目前無意願。
 繳回意願調查表表達無意願。



272地號：

272地號危老重建計畫核准，
 排除更新單元範圍。

簡報結束

