

111年度新北市政府都市更新實務工作坊

事業計畫審查要點及核定應注意事項

講師 / 新北市政府都市更新處更新事業科 林琬臻股長

日期 | 112年 9 月 23 日 (星期六)

地點 | 新北市政府



議程

新北市都市更新案件審查作業要點修訂內容

計畫案核定前注意事項

審議精進：112年9月1日新措施

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：林琬臻
電話：(02)29506206 分機302
傳真：(02)29506556
電子信箱：AF2451@ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國112年8月30日
發文字號：新北府城更字第1124619344號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明一

主旨：關於本市推行「新北市都市更新審議精進措施」（以下簡稱本精進措施），自112年9月1日施行，請貴公、學會協助轉知所屬會員，請查照。

說明：

一、為提高都市更新審議品質與效能，本精進措施依新北市都市更新及爭議處理審議會第52次會議辦理（詳附件），重點臚陳如下：

（一）實施者應於擬訂計畫階段委託專業者進行專業簽證，都市更新事業計畫或權利變換計畫涉及建築設計、交通技術、不動產估價、權利變換更新後分配單元及停車位面積核算與地籍整理計畫等內容，應由相關技師簽證負責。

（二）為配合書圖紙本減量政策，本府自108年5月3日起推行都市更新與都市設計合冊作業，併同辦理都市更新核定與都市設計核備作業事宜，考量都市更新及都市設計之無紙化審查系統均已上線，故自本精進措施執行日起調整為分冊方式辦理，惟個案已為合冊且審竣完成者，得依原處理方式續辦；若個案已為合冊後續辦理一般變更作業，得採分冊作業檢討。

（三）配合本精進措施修正事業及權利變換計畫書圖內容範本，



請至本府都市更新處網站下載（網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>；路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112年9月1日起適用計畫書範本】），並依該範本製作計畫書圖。

二、倘因未確實檢討致涉變更都市更新事業計畫或權利變換計畫時，其衍生費用及時間成本應由實施者承擔其責，且計畫書內容如有偽匿、不實之情形足生損害於公眾或他人者，市府將依法告發之。

三、副本抄送相關單位：為推動本精進措施，後續辦理本市都市更新案件計畫書圖審查，以提供電子檔案為主；另原有幹事機制改由各目的事業主管機關協助審查，後續貴單位務必撥冗出席都市更新相關審查會議並提供具體意見，加速都更推動。

正本：社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會

副本：新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市政府財政局、新北市政府地政局、新北市政府養護工程處、新北市政府新建工程處、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都計測量科

審議精進：112年9月1日新措施

實施者享受權利、當盡義務

專業簽證

委託專業者

- ✓ 建築設計
- ✓ 交通技術
- ✓ 不動產估價
- ✓ 地政士

權利變換計畫進場
確保面積核算正確性

擬訂計畫書嚴謹

- ✓ 謹慎評估
避免過度樂觀
- ✓ 確保計畫書內容
正確性
- ✓ 提升計畫書品質



實施者

承擔變更計畫風險

- ✓ 突破法令
- ✓ 未依法令確實檢討
- ✓ 計畫內容缺漏

若因上述理由衍生應重新取得同意書或
踐行變更計畫法定程序之情節
應勇於任責

審議精進：112年9月1日新措施

強化切結書簽證

切 結 書

一、立切結書人（實施者）、（規劃公司）、（建築師事務所），茲切結所檢附「擬訂／變更新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地都市更新事業計畫案」之計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人（實施者）、（規劃公司）、（建築師事務所）自行承擔，與貴府無關。

二、有關本案書圖文件內容，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司／更新會不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

新北市政府

實施者：

立切結書人：
統一編號：
代表人：
聯絡住址：
聯絡電話：

有
限
公
司
印

負
責
人
印

會
都
市
更
新
印

長
理
事
印

規劃公司：

立切結書人：
統一編號：
代表人：
聯絡住址：
聯絡電話：

有
限
公
司
印

負
責
人
印

建築師事務所：

立切結書人：
統一編號：
代表人：
聯絡住址：
聯絡電話：

師
事
務
所
印

負
責
人
印

（報核、公展、聽證會、核定需檢附正本切結書，其餘得為影本；日期應以申請報核日為準。）

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

 增加得逕予駁回情形

 公開展覽前簡化補正作業

 縮短補正期限



112年2月15日修正發布，並自當日生效

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1 2 3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

1

新北市政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例施行細則(以下簡稱本細則)第十三條、第二十條規定及相關審查作業，訂定本要點。

2

本要點所稱都市更新案件，指依都市更新條例(以下簡稱本條例)提出之事業概要、都市更新事業計畫或權利變換計畫。

3

申請人或實施者應依新北市都市更新案件審查收費標準繳納基本項目審查費後，都市更新案件始得交由本府辦理審查。

實施者或申請人應先行繳納審查費後，才能進行審查

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

4

所有權人依本條例簽署之同意書，有下列情形之一者，其同意書應逕予扣除，不計入報核時同意比率計算：

- 1 同意書非檢具正本。
- 2 事業概要或都市更新事業計畫報核前，所有權人以書面通知申請人或實施者撤銷其同意，並副知本府者。
- 3 同意書載明申請人或實施者與報核之申請人或實施者不一致。
- 4 同意書未填具申請人或實施者欄位。
- 5 立同意書人缺漏簽名或蓋章。
- 6 立同意書人非報核日之所有權人。但所有權人依信託關係將其土地、建築物移轉為受託人所有者，不在此限。
- 7 依本條例中華民國一百零八年一月三十日修正公布後之規定，提送擬訂或變更都市更新事業計畫，所出具之同意書未載明並勾選更新後分配之權利價值比率或分配比率。

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

4

正本

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			
地 段			
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)			
樓地板面積(m ²)			
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			

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：

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，扣除共同負擔剩餘之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之剩餘，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立同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並請主管機關。
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。

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」。

同意書上的實施者與報核的實施者不同人
未填具實施者名稱

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_____％。

未填具權利價值比率或分配比率

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

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：

(簽名並蓋章)

簽署

人印



一定要簽名及蓋章！！！！

缺一個就扣除同意比率計算

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

5

都市更新案件經本府受理審查有下列情形之一者，應敘明理由逕予駁回其申請：

- 1 申請人或實施者身分不符本條例第三條第六款、第二十二條第一項及第二十六條規定。
- 2 更新同意比率未達本條例第二十二條、第三十七條規定。
- 3 未依本細則第十二條檢具報核當日之地籍圖謄本、土地及建物登記謄本或其電子謄本、同意書。
- 4 未依本條例第二十二條、第三十二條及第四十八條規定舉辦公聽會或公聽會之舉辦程序未依本細則第八條規定辦理。
- 5 更新單元不符合新北市都市更新單元劃定基準規定者。
- 6 都市更新事業計畫範圍有重疊，先報核案符合本條例第三十七條規定且無逕予駁回事由者，後案應予駁回。

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

5

都市更新案件經本府受理審查有下列情形之一者，應敘明理由逕予駁回其申請：

權利變換計畫有下列情形之一者：

- ① 未檢附三家以上估價報告書。
- ② 適用本條例中華民國一百零八年一月三十日修正公布後規定者，
7 未依本條例第五十條第二項及都市更新權利變換實施辦法(以下簡稱權變辦法)第七條規定指定或選任專業估價者。
- ③ 三家估價報告書之評價基準日期未依權變辦法第十三條規定辦理者。
- ④ 意願調查申請分配期限未依權變辦法第十七條規定辦理者。

8

實施者申請適用新北市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法，未於都市更新事業計畫報核時檢具本府獎勵投資核准函者。

9

其他未符相關法令規定經本府審酌應予駁回其申請者。

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

5

常見錯誤態樣—同意比率計算

階段	態樣	人數	面積
事業概要	事業概要	50%	50%
事業計畫	自行劃定更新單元	80%	80%
	逕行劃定更新地區	50%	50%
	優先劃定更新地區	75%	75%
	免計人數		90%
	公辦都更	50%	50%



檢討結果：同意比率80%

法令規定要逾80%

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

5

常見錯誤態樣—自辦公聽會

都市更新條例施行細則第8條規定，公聽會之日期及地點於10日前刊登當地新聞紙3日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌

5/1	5/2	5/3	5/4	5/5	5/6	5/7	5/8	5/9	5/10	5/11	5/12	5/13	5/14
		刊登公報或新聞紙 (3日)											公聽會 當日
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	X



刊登公報或新聞紙，刊登日期至少1日位於10日前即可



張貼里辦公處的時間也是如上，如何證明？

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

5

常見錯誤態樣—自辦公聽會

擬訂新北市新店區碧潭段 176 地號(等)25 筆土地
都市更新事業計畫案公聽會

公告



主旨：公告「新北市新店區碧潭段 176 地號 (等)25 筆土地」
都市更新事業計畫案公聽會召開時間、地點。

說明：一、依「都市更新條例」第三十二條及「都市更新條例施行細則」第八條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人加入。

二、開會時間：民國 112 年 8 月 22 日(二)上午 10 時

三、開會地址：新北市新店區新店路 166 號二樓

實施者：新北市新店區碧潭段 176 地號等 25 筆土地都市更新會

劉清華 都市更新委員會

中華民國 112 年 08 月 11 日

張貼里辦公處的時間也是如上，如何證明？

- 1 公告時間之完備
- 2 照片佐證
- 3 里長簽收
- 4 足以證明公告張貼之日

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

6

不屬前點逕予駁回之都市更新案件，本府應依下列規定通知限期補正；屆期不補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請：

下列事項補正期限為七日，並以一次為限：

- 1 ① 未檢具法定空地是否重複利用或造成鄰地無法單獨建築檢討文件、新北市自行劃定都市更新單元檢核表(以下簡稱檢核表)、檢核表應檢附之證明文件、未依新北市都市更新案件審查收費標準規定檢附繳納審查費之證明或未線上申請者。
- ② 都市更新案件未檢附建築線指示(定)圖者。但其更新單元屬完整街廓或經本府公告得免個案指定建築線地區者，不在此限。
- 2 涉及更新單元範圍變更者，補正期限為九十日。若都市更新事業計畫一併辦理權利變換計畫者，得申請展延三十日，並以一次為限。
- 3 涉及法定空地是否重複利用或造成鄰地無法單獨建築檢討文件尚須修正者，補正期限為十五日，並以三次為限。
- 4 涉及報核後部分所有權人於公開展覽期間撤銷同意書，致同意比率未達本條例規定者，補正期限為九十日，一次為限。

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

6

不屬前點逕予駁回之都市更新案件，本府應依下列規定通知限期補正；屆期不補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請：

- 5 第一款至第四款以外情形補正者，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十五日。

除前項第一款外，同時涉及二款以上之情形者，依補正時間較長之規定。

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

7

都市更新案件如涉及其他目的事業主管機關審查，應依下列規定辦理：

- 1 涉及都市設計審查者，應於公開展覽前檢附相關文件，由本府轉送相關目的事業主管機關審查。
- 2 涉及申請公共設施多目標使用者，應於公開展覽前取得公共設施多目標使用核備函。
- 3 依本條例第三十五條後段辦理者，應於新北市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審竣後，提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議。
- 4 涉及申請容積移轉者，應於事業計畫書內敘明申請容積移轉額度，並於專案小組會議討論確定前取得容積移轉一階許可或預審核准函。

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

8

都市更新案件經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)組成之專案小組會議後，申請人或實施者應於會議紀錄送達翌日起九十日內，依會議紀錄修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。

前項期間屆滿前，申請人或實施者得依下列規定申請展延，並以一次為限：

- 1 事業概要之擬訂或變更申請展延者，展延期限為三十日。
- 2 以協議合建或其他方式實施之都市更新事業計畫擬訂或變更申請展延者，展延期限為三十日。
- 3 以權利變換方式實施之都市更新事業計畫或權利變換計畫擬訂或變更申請展延者，展延期限為九十日。

第一項案件涉及其他目的事業主管機關審查者，實施者或申請人應於第一項及第二項期限內依該其他目的事業主管機關審查內容修正都市更新事業計畫書並提請續審。必要時，專案小組得要求實施者於一定期限內完成其他目的事業主管機關審查。

第一項都市更新案件，經本府審查後應補正者，補正期限為三十日，以一次為限；屆期不補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請。

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

8

舊制

新制

統一期間

協議合建

權利變換

會議紀錄

180天

90天

90天

第1次展延

180天

30天

90天

第2次展延

+ 90天

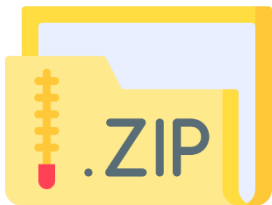
+ 30天

+ 30天

450天

150天

210天



縮短補正期間，強化實施者加速推動都市更新角色

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

9

都市更新案件經審議會決議後，申請人或實施者應於會議紀錄送達翌日起六十日內，依決議修正並報請本府核准或核定；逾期未報核或經本府審查後應補正者，屆期不補正或補正後仍不符規定者，申請人或實施者應重提審議會審議。

前項情形因屬審議會另有決議者，申請人或實施者無須重提審議會審議。

第一項所稱經本府審查後應補正者，其補正期限為三十日，以一次為限。

涉及本要點第七點及第八點第三項或審議會另有決議者，實施者應檢附下列文件：

(一) 相關目的事業主管機關同意備查或發布實施函。

(二) 建築師或相關技師簽證之本府核定都市更新事業計畫書中所載書圖資料與相關目的事業主管機關同意備查書圖資料一致之切結書。

前項所應檢附之文件，經查核與都市更新案件所載書圖資料不一致者，本府不予核准或核定。前項所應檢附之文件，經查核與都市更新案件所載書圖資料不一致者，本府不予核准或核定。

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

10

中華民國一百十二年二月十五日修正之條文施行前已報核之都市更新案件，應適用修正後之規定。但有下列情形之一者，得適用修正前之規定：

- 1 於本要點修正施行前，已依修正前第四點規定限期補正之案件，該項目之補正次數及其期限。
- 2 已經專案小組會議討論後，該次討論結果之修正期限、展延次數及其期限。
- 3 已經審議會審議後，該次審議結果之修正期限、展延次數及其期限。

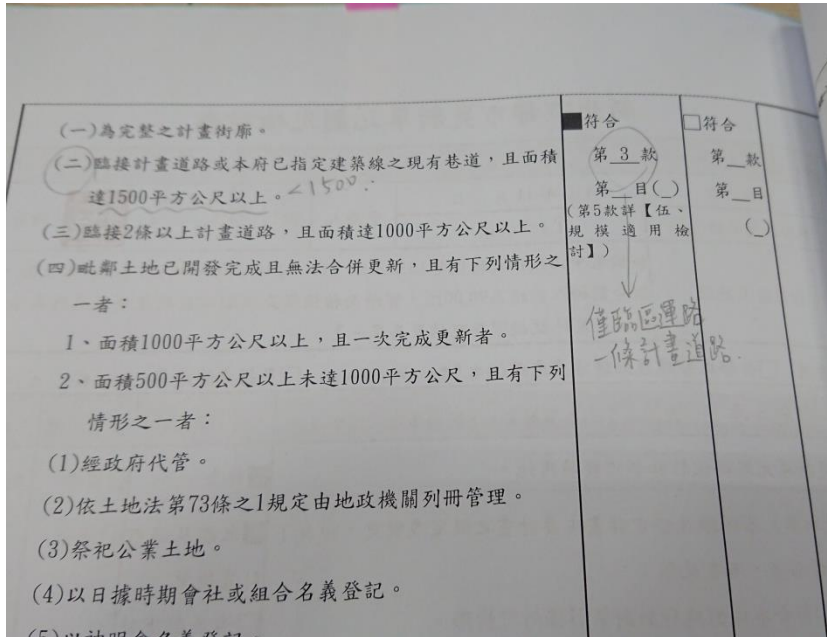
一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

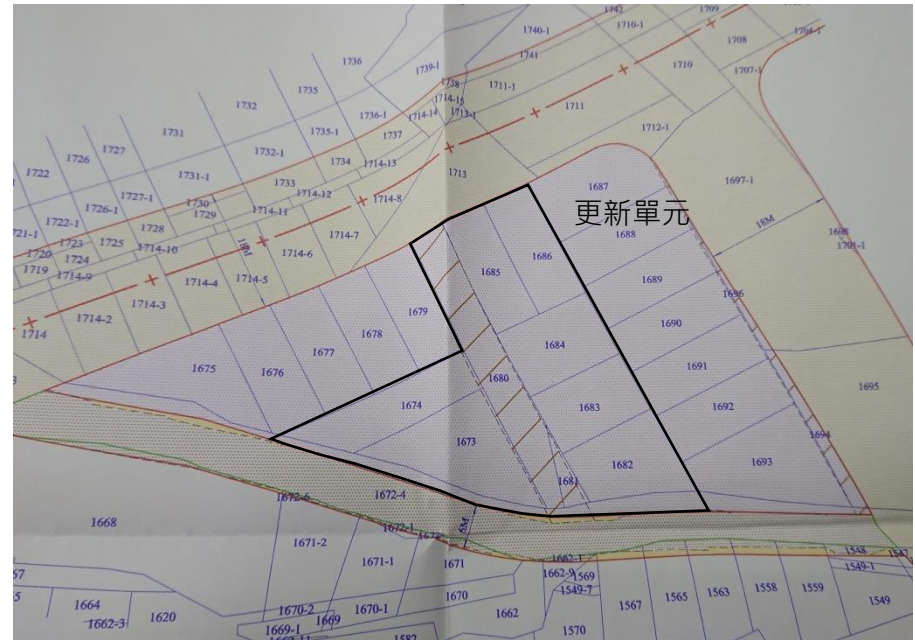
修訂條文

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

案例分享



檢討說明：臨接2條計畫道路



僅臨1條計畫道路

從建築線可看出，更新單元僅臨1條計畫道路(區運路)和1條現有巷道

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

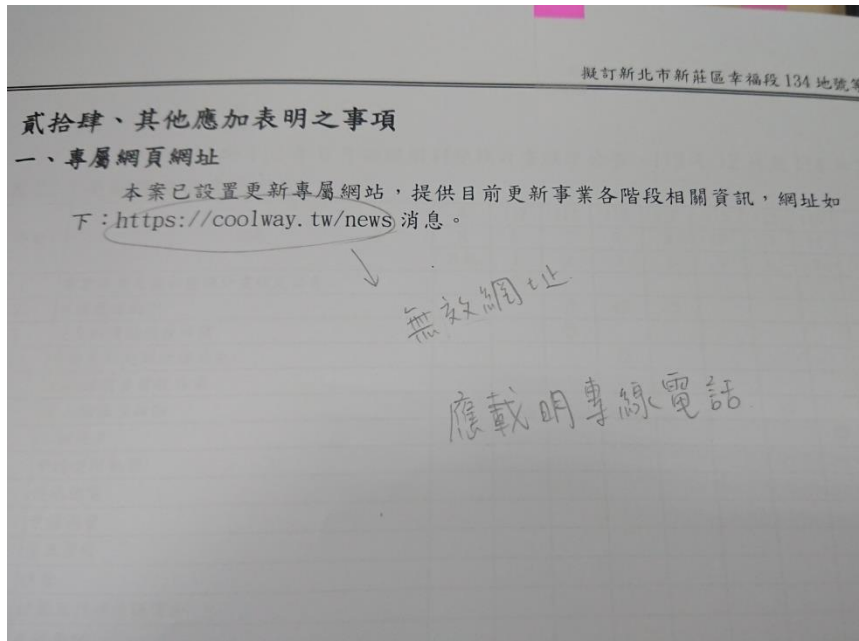
7

8

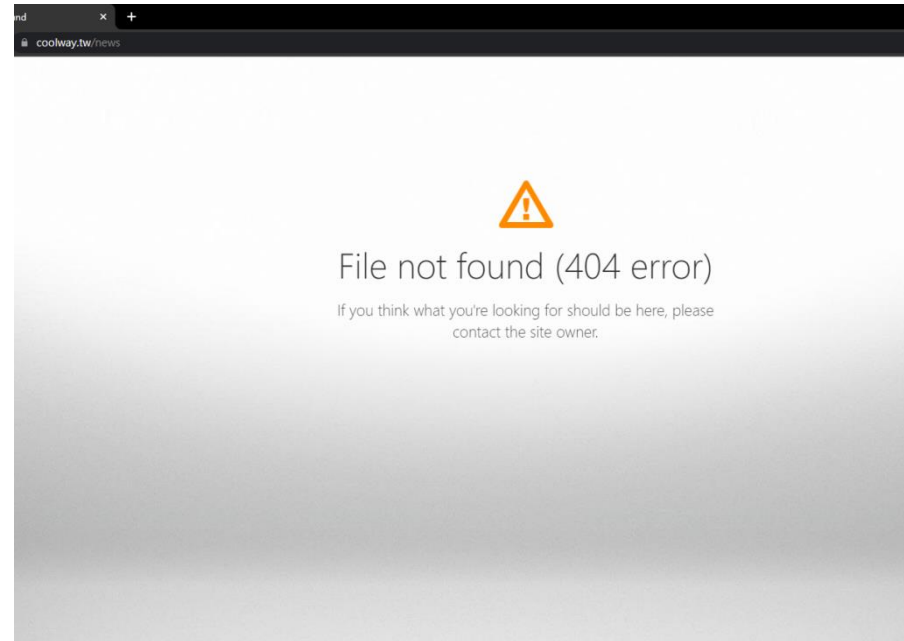
9

10

案例分享



專案網頁網址：失效



個案網址無效

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

訂新北市中和區1

筆土地都市更新事業計畫同意書

本人林仁同意參與由

為實施者申請之「擬訂新北

市中和區信和段1182地號等59筆土地都市更新事業計畫案」。

、同意都市更新處理方式：☒重建 ☐整建、維護

、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（依實際情況選擇）：☒依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。☐分配比率 %。

、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	中和區	中和區	
地段			
小段			
地號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍	1/1	1/1	
持分面積 (m ²)	15.93	13.04	

(二)建物

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 (m ²)		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					

手選未蓋章

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

於市民活動中心、里辦公室及基地



張貼公聽會公告處非公佈欄

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

變更新北市都市更新事業計畫同意書

我本人廖雅同意碩禾建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更新北市永和區永平段91地號等19筆土地都市更新事業計畫案」，同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區	永和區	永和區	
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				
建物門號				
基	地段			
地	小段			
	地號			
樓地板面積 (平方公尺)	主建物總面積 A			
	附屬建物面積 B			
	共同 使用	面積 C		
		權利範圍 D		
		持分面積 E=CxD		
權利範圍 F	公共共有三分之一			
持分面積 (平方公尺) (A+B+E) x F	25.00			

立同意書人：廖雅 (簽名並蓋章)

統一編號： (如係未成年，需有法定代理人共同出具；
聯絡地址：新北市永和區永平路238巷1弄3號四樓 如係法人應有其統一編號等資料。)

聯絡電話：

中華民國 111 年 10 月 13 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於「變更新北市永和區永平段91地號等19筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

同意書有兩人
另一人未出具代理人委託書

一、新北市都市更新案件審查作業要點

修訂重點

修訂條文

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

案例分享

擬訂新北市

都市更新事業計畫及權利變換計畫案

公開抽籤紀錄表

抽籤時間	抽籤地點		
土地所有權人/ 權利變換關係人			
辦理依據	都市更新權利變換實施辦法第 17 條		
抽籤原因	同一位置有二人以上申請分配		
抽籤程序	1.住宅：順序籤→抽選單元→抽選結束後所有未中籤者抽選 選配順序籤→依順序選配單元 2.車位：順序籤→抽選單元→抽選結束後所有未中籤者抽選 選配順序籤→依順序選配單元 3.未提出選配者由律師代為抽選住宅單元。		
抽籤結果	姓名	住宅單元編號	車位編號

公開抽籤紀錄表未蓋章

主席簽章：林晴

見證人簽章：鄭

中華民國 111 年 1 月 25 日

二、計畫案核定前注意事項

通案要求

事業計畫

(文件) (內容)

權利變換計畫

(文件) (內容)

結語



有無依歷次專案小組及大會會議紀錄修正

專案小組篇

大會篇

大會後聽證決定結果處理

專案小組意見 或各單位意見	實施者回應綜理表		結果
假設：112/8/8小組 請妥予陳情人溝通說明	寫法1	已於110/5/2與陳情人溝通	溝 通 時 間 在 開 小 組 前
	寫法2	已於112/9/3晚上8點按門鈴無人 應答，故投遞資料	陳 情 人 主 張 並 無 按 門 鈴
	寫法3	已與王大(091234567090)溝通 說明，仍未同意都更	揭 露 個 人 資 料 訴 訟 程 序 中



注意：
個人資料之處理與利用、協調過程應有紙本紀錄

二、計畫案核定前注意事項

通案要求

事業計畫

(文件) (內容)

權利變換計畫

(文件) (內容)

結語



有無依歷次專案小組及大會會議紀錄修正

專案小組篇

大會篇

大會後聽證決定結果處理

結論	實施者回應綜理表	結果
除以下各點外，其餘依專案小組意見、作業單位意見及提會簡報通過	敬悉/遵照辦理	檢討了什麼？



注意：應確實盤點過專案小組歷次審查意見、作業單位初核意見(應列入回應綜理表內)、提會簡報(有無自提修正部分)，納入回應綜理表載明

二、計畫案核定前注意事項

通案要求

事業計畫

(文件)

(內容)

權利變換計畫

(文件)

(內容)

結語



有無依歷次專案小組及大會會議紀錄修正

專案小組篇

大會篇

大會後聽證決定結果處理

陳情人	實施者答辯	大會決議	結果
不同意建築規劃配置	建築規劃配置經歷次審查收斂委員及住戶需求已經進入定案階段	不予採納，建築規劃經歷次專案小組充分討論惟仍請實施者妥予陳情人溝通說明	送核定時不知道實施者處理什麼

實施者送核定版本



注意：

應增加欄位「聽證後之處理情形」說明有無依大會決議辦理溝通說明

二、計畫案核定前注意事項

通案要求

事業計畫

(文件)

(內容)

權利變換計畫

(文件)

(內容)

結語



產權異動之清查

報核時

公開展覽

聽證程序

核定程序

屬於行政處分行為，則應確認行政處分之對象

原則	例外
請領土地、建物謄本	以異動索引調閱



注意：

相關處分涉及民眾權益甚鉅，謹慎處理每一筆產權狀態

二、計畫案核定前注意事項

通案要求

事業計畫

(文件)

(內容)

權利變換計畫

(文件)

(內容)

結語



相關費用繳納

審查加計費用

容積獎勵應捐基金

都更三箭折繳代金

新北市都市更新案件審查收費標準第2條

加計項目審查費，於事業計畫或權變計畫核定發布實施前或於都市更新案件終止時，由本府通知實施者繳納之。

加 計 項 目	同一事業計畫案件經召開第三次以上之專案小組審查會	一萬元 (每次加計)		
	同一權變計畫案件經召開第二次以上之專案小組審查會。但採事業計畫與權變計畫一併報核者，為四次	一萬七千元 (每次加計)		
	其他經專案小組或協調諮詢小組召開之相關會議	三千元 (每次加計)		
	重新召開公聽會或聽證會	五千元 (每次加計)	八千元 (每次加計)	一萬一千元 (每次加計)

二、計畫案核定前注意事項

通案要求

事業計畫

(文件) (內容)

權利變換計畫

(文件) (內容)

結語



相關費用繳納

審查加計費用

容積獎勵應捐基金

都更三箭折繳代金

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區湳生東路266號
1、2樓
承辦人：李佩璇
電話：(02)29603456 分機7107
傳真：(02)29692036
電子信箱：AP9829@ms.ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國110年6月15日
發文字號：新北府城更字第1104656759號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關適用108年10月2日訂定發布「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」增列捐贈都市更新基金繳納時間點一案，敬請貴公（學）會協助轉知所屬會員，請查照。

說明：

- 一、依108年10月2日訂定發布之新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第3條、第10條規定及110年1月29日本府財務收支及公有建物聯合審查第11次研商會議會議紀錄辦理。
- 二、依本辦法第3條、第10條規定以現金捐贈新北市住宅及都市更新基金者得申請容積獎勵，以下依申請樣態分述繳納新北市住宅及都市更新基金時機點及相關處理方式：
 - （一）本辦法第3條：為有效管控及推動都市更新案，以明確化容積獎勵義務，實施者應於事業計畫核定前，全數一次繳納至新北市住宅及都市更新基金，並檢附其繳納證明文件報府續辦核定作業。
 - （二）本辦法第10條：適用都市更新建築容積獎勵辦法第19條

第2項規定申請容積獎勵之案件，實施者應於建造執照核准前，全數一次繳納至新北市住宅及都市更新基金。

三、適用100年8月18日訂定發布、107年1月8日修正發布之新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第3點及第15點捐贈都市更新基金之案件，實施者應於建造執照核准前，全數一次繳納至新北市住宅及都市更新基金。

正本：社團法人新北市都市更新學會、新北市建築師公會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會
副本：新北市政府工務局、新北市政府財政局、新北市政府法制局、新北市政府都市更新處

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

二、計畫案核定前注意事項

通案要求

事業計畫

(文件)

(內容)

權利變換計畫

(文件)

(內容)

結語



相關費用繳納

審查加計費用

容積獎勵應捐基金

都更三箭折繳代金

	項目	法源	繳納時點
1	舊 都更容獎 (捐贈都更基金)	100年8月18日§3 107年1月8日§15	建造執照核准前 全數一次繳納
2	新 都更容獎 (捐贈都更基金)	108年10月2日§3	事業計畫核定前 全數一次繳納
3	都更容獎 (策略再開發地區增加獎勵)	108年10月2日§10	建造執照核准前 全數一次繳納
4	都市計畫變更後申辦都更 之回饋金	100年4月26日§4	領取建造執照前繳納50% 領取使用執照前繳納50%

二、計畫案核定前注意事項

通案要求

事業計畫

(文件)

(內容)

權利變換計畫

(文件)

(內容)

結語



相關費用繳納

審查加計費用

容積獎勵應捐基金

都更三箭折繳代金

	項目	項目	時點
1	都更一箭土管 (TOD)	增額容積價金	權變聽證前應確認金額 容移代金估價作業完成後將通知 於60天內繳納
2		共享停車空間(折繳代金)	
3		公益性設施(折繳代金)	
4	都更二箭 (基準容積加給)	公益性設施(折繳代金)	事業計畫核定前
5		管理維護費用	使用執照前繳納

二、計畫案核定前注意事項

通案要求

事業計畫 (文件)

(內容)

權利變換計畫

(文件) (內容)

結語

序	項目
1	與都設、交評等一致切結書
2	都市設計核准函
3	交通影響評估核備函
4	協議書
5	占有他人舊違章建築戶之協議書
6	土地及建物登記謄本
7	同意書

切 結 書

立切結書人_____，茲切結所檢附「擬訂新北市○○區○○段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容，涉及都市設計審議、交通影響評估或山坡地開發審查等事項，皆與相關目的事業主管機關同意備查書圖資料一致。倘有不一致之情形，其相關之法律責任均由立切結書人自行承擔，與貴府無關。

此致

新北市政府

立切結書人：○○股份有限公司

代表人：○○○

聯絡地址：

聯絡電話：()

統一編號：

受託單位：○○顧問股份有限公司

代表人：○○○

聯絡地址：

聯絡電話：()

統一編號：

受託單位：○○建築師事務所

代表人：○○○

聯絡地址：

聯絡電話：()

統一編號：

中華民國○○年○○月○○日

二、計畫案核定前注意事項

通案要求

事業計畫 (文件)

(內容)

權利變換計畫

(文件) (內容)

結語

序	項目
1	與都設、交評等一致切結書
2	都市設計核准函
3	交通影響評估核備函
4	協議書
5	占有他人舊違章建築戶之協議書
6	土地及建物登記謄本
7	同意書

權 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國110年6月28日
發文字號：新北府城更字第11046570321號
附件：協議書範本



主旨：公告修訂都市更新綠建築設計、智慧建築設計、耐震設計、無障礙設計、協助興闢公共設施用地等建築容積獎勵項目及區內容積轉移協議書範本，自公告日起實施。

依據：行政程序法第137條第1項。

公告事項：協議書範本公告於本府都市更新處網站：
<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>，點選「訊息公布」、「公告事項」，再搜尋點選旨揭協議書範本。

市長 侯友宜

二、計畫案核定前注意事項

通案要求

事業計畫 (文件)

(內容)

權利變換計畫 (文件) (內容)

結語

序	項目
1	與都設、交評等一致切結書
2	都市設計核准函
3	交通影響評估核備函
4	協議書
5	占有他人舊違章建築戶之協議書
6	土地及建物登記謄本
7	同意書

「新北市○○區○段○小段○地號(等)○筆土地
都市更新案」協議書 (範本)

☐綠建築設計容積獎勵 (_____級)

☐智慧建築設計容積獎勵 (_____級)

無障礙設計獎勵

☐住宅建築標章容積獎勵

☐住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無
障礙環境容積獎勵 (第_____級)

耐震設計容積獎勵

☐耐震設計標章容積獎勵

☐住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結
構安全性能容積獎勵 (第_____級)

☐協助興闢公共設施用地

☐區內容積移轉

甲方立協議書人：新北市政府

乙方立協議書人：

範本使用說明：

1. 本協議書範本中，凡列有「註」號或「有外框」內之文字，係為附加說明，閱讀後應予刪除，不宜列入正式協議書內。

2. 協議書及附件每頁（含正面、反面，並包括封面及封底）均應加蓋騎縫章（甲、乙兩方均須用印），倘乙方無騎縫章，應以乙方印鑑章替代（公司法人為公司印鑑大小章）。

3. 附件資料倘非正本者，均應加蓋與正本相符章及乙方印鑑章（公司法人為公司印鑑大小章）。

註：本協議書範本僅供參考，主管機關仍保留具體個案之協議書內容修正及審核權。

二、計畫案核定前注意事項

通案要求

事業計畫 (文件)

(內容)

權利變換計畫 (文件) (內容)

結語

序	項目
1	與都設、交評等一致切結書
2	都市設計核准函
3	交通影響評估核備函
4	協議書
5	占有他人舊違章建築戶之協議書
6	土地及建物登記謄本
7	同意書

1

核定時有新增同意書

2

協議合建者，
應於核定時重新清查產權，
並應取得100%同意

二、計畫案核定前注意事項

通案要求

事業計畫

(文件)

(內容)

權利變換計畫

(文件) (內容)

結語

序	重點項目
1	更新個案網站
2	實施者證明文件
3	回應綜理表
4	容積獎勵
5	計畫圖說與消防核備圖說
6	財務計畫
7	效益評估
8	實施進度

頁第 1 頁

(公司印章) (代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表

變更預查編號
公司統一編號
公司聯絡電話
備外投資事務所
頁
附錄性股份有限公司股東人數 人
選數表決議特別股 ☐有 ☒無
對於特定事項是否決議特別股 ☐有 ☒無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 ☐有 ☒無
或當選一定名額之權利
原名稱 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超框格。

一、公司名稱 (變更後) (章程所訂) 外文	中文 股份有限公司
二、(鄉鎮區街)公司所在地 (含郵政信箱封套)	
三、代表公司負責人	四、每股金額(阿拉伯數字) 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	元
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	元
七、股 份 總 數	八、已發行股份 總數 1. 普通股 股 2. 特別股 股
V 九、董事人數任期 (含獨立董事 人)	3 人自 108 年 7 月 5 日至 111 年 7 月 4 日
V 十、監察人數任期 或 會計委員會 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	1 人自 108 年 7 月 5 日至 111 年 7 月 4 日
十一、公司章程修正(訂定)日期	105 年 6 月 24 日

3 人自 108 年 7 月 5 日至 111 年 7 月 4 日
(含獨立董事 人)

1 人自 108 年 7 月 5 日至 111 年 7 月 4 日
本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人

確認是否為有效期限

[註記欄]、監察人之人數任期

[註記欄]適用附錄性股份有限公司

二、計畫案核定前注意事項

通案要求

事業計畫

(文件) (內容)

權利變換計畫 (文件) (內容)

結語

序	項目
1	土地及建物登記謄本
2	3家估價報告書
3	選配意願單(涉及協議換戶)

序	重點項目
1	更新個案網站
2	實施者證明文件
3	回應綜理表
4	共同負擔比率
5	更新後分配面積及位置
6	不參與分配名冊
7	實施進度
8	附錄一相關報價單或契約

結語

通案要求

事業計畫

(文件) (內容)

權利變換計畫

(文件) (內容)

結語

在都更這場審議過程，沒有人是局外人

都更書件，寫你做得到的承諾

核定之後，積極做你寫的承諾

結語

通案要求

事業計畫

(文件) (內容)

權利變換計畫

(文件) (內容)

結語

感謝聆聽

事業科 林琬臻

電話：2950-6206 分機302

信箱：AF2451@ms.ntpc.gov.tw