

# 111年度新北市政府都市更新實務工作坊

## 新北市都市更新審議精進措施說明1

講師 / 黃茹偵正工程司

新北市都市更新處更新事業科

日期 | 112年 11 月 02 日 (星期四)

地點 | 新北市政府 507簡報室



# 新北市都市更新處審議精措施說明

更新事業科黃茹偵正工程師



新北市政府 NEW  
TAIPEI CITY  
URBAN REDEVELOPMENT 都市更新處

壹、辦理緣起

貳、現行加速審議方案

參、審議精進作為

肆、結論

# 壹、辦理緣起

## 審議(查)執行情形

申請都市更新案量逐年遞增

檢核計畫書(圖)耗時耗力

都市更新審議人力有限

## 審議(查)精進措施

行政審查之權責劃分

落實專業簽證

訂定審議原則

# 貳、現行加速審議方案

106專案計畫

建照  
先行審查機制

協審機制

縮短補正期限

★ 鼓勵協議合建、縮短審議時程 ★

1

100%同意

採協議合建



0

零爭議

6

半年通過

109年6月30日推動

協助已取得全體土地及合法建築物所有權人同意且審議期間皆無人民陳情或爭議之都市更新案件，精簡現行作業流程，縮短都市更新審議進度

# 貳、現行加速審議方案

106專案計畫

建照  
先行審查機制

協審機制

縮短補正期限

★ 建照提前審查、減少變更程序 ★

專案小組

聽證程序

大會

核定

申請建照

1 申請建照  
先行審查

2 銜接前次  
複審建照



111年6月1日推動

專案小組審竣後辦理建照先行審查，提前確認建管相關檢討正確性，據以續辦都市更新程序，未來申請建照時直接進入複審階段，降低變更事業計畫之情形

# 貳、現行加速審議方案

106專案計畫

建照  
先行審查機制

協審機制

縮短補正期限

★ 技術諮商、降低申請不確定性 ★



台灣建築中心  
審議期間  
提供專業意見

✓ 綠建築

✓ 耐震設計

✓ 智慧建築

✓ 結構安全

✓ 無障礙住宅

✓ 加計費用



111年12月22日續簽合作備忘錄

綠建築、智慧建築、住宅性能評估之無障礙空間規劃、耐震標章、無障礙住宅、結構安全及相關設施(備)加計費用等項目，將由台灣建築中心協助提供專業意見

# 貳、現行加速審議方案

106專案計畫

建照  
先行審查機制

協審機制

縮短補正期限

## ★ 縮短補正期間、加速審議時程 ★

	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
	<b>450天</b>	<b>150天</b>	<b>210天</b>



112年2月15日修訂新北市都市更新案件審查作業要點  
縮短補正期間，強化實施者加速推動都市更新角色

# 參、審議精進作為

建立審檢制度

審議運作執行

檢核計畫書圖

各機關監督責任

權利義務

 建立審檢制度、明確權責分工 

**審** 核計畫書

專注審議  
把關權益



承辦同仁

**檢** 核計畫書

計畫書圖  
協檢團隊

估價  
協檢團隊



不再耗時校對基礎資料與驗算各項數值



研擬討論議題與提出初核意見  
專注審議效能提升

# 參、審議精進作為

建立審檢制度

審議運作執行

檢核計畫書圖

各機關監督責任

權利義務

## ★ 分流、簽證、審議重點明確化 ★

分流排會

確保審議量能

- ☑ 急迫性
- ☑ 爭議情形
- ☑ 整合情形
- ☑ 特殊情形

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

審議重點明確化

事業計畫

都更條例§36  
應表明事項共23項

權利變換

權變辦法§3  
應表明事項共20項

- ☑ 提案單
- ☑ 審議重點  
法未規定  
法授權例外
  - ◆ 爭取放寬
  - ◆ 突破法令
  - ◆ 民眾陳情(等)

# 參、審議精進作為

建立審檢制度

審議運作執行

檢核計畫書圖

各機關監督責任

權利義務



## 書圖減量、檢核分流



簡化書圖及程序

簡化計畫書圖

- 定型化
- 表格化
- 刪除非必要內容

簡化變更程序

權變計畫涉及事業計畫內容，若事業屬免變，則免辦變更權變計畫。

委託專業廠商協助檢核

111.11.7-113.11.6

計畫書圖  
協檢團隊

新北市都市更新學會

- 事業、權變計畫
- 更新會籌組、立案
- 成果備查

112.6.27-114.6.26

估價  
協檢團隊

新北市估價師公會

- 3家估價書
  - ◆ 邏輯性
  - ◆ 調整修正之一致性
  - ◆ 案例選取適宜性(等)

第1年：重大或爭議案

第2年：擴及全部案件

10

# 參、審議精進作為

建立審檢制度

審議運作執行

檢核計畫書圖

各機關監督責任

權利義務



## 回歸目的事業主管機關監督



公開展覽前

免會辦法空與畸零地

現行機制：皆須辦理會辦

- ☑ 確保更新單元範圍正確性
- ☑ 確認時間多需3-6個月  
因報核後才能調閱鄰地建築執照資料

精進措施：免辦理會辦

- ☑ (工)開放線上調閱鄰地執照
- ☑ 落實建築師簽證檢討結果

回歸建築執照通案處理原則：  
於申請建築執照階段審查法定空地有無重複使用

簡化公開展覽前行政程序

審查重點

- ☑ 有無涉及逕予駁回事項  
新北市都市更新案件審查作業要點§5  
實質審查意見納入新北市都市更新及爭議  
處理審議會審議

會辦各單位

- ☑ 公有土地參與都更意願  
其餘各單位意見於審議階段提供處理

# 參、審議精進作為

建立審檢制度

審議運作執行

檢核計畫書圖

各機關監督責任

權利義務



## 回歸目的事業主管機關監督



審議期間

取消幹事會機制

改由各機關審查功能

幹事會

各局處

局處推派代表  
具體意見  
比率偏低

業務承辦人  
具體意見  
比率較高

都市更新與都市設計分冊

書圖減量、權責分屬

合冊

分冊

108.5.3推行

紙本減量政策

☑ 重複章節整併

☑ 同一處分函

都更核定與都設核備

救濟處分對象不同

新案分冊、舊案彈性

無紙化政策

☑ 線上審查系統

111.5.11上線

# 參、審議精進作為

建立審檢制度

審議運作執行

檢核計畫書圖

各機關監督責任

權利義務



實施者享受權利、當盡義務

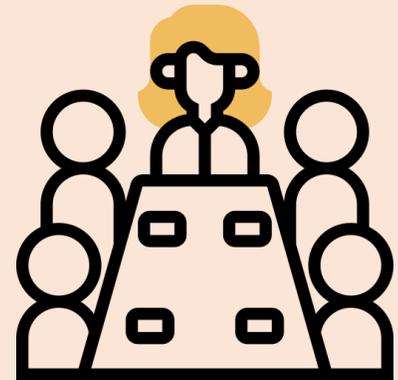


擬訂計畫書嚴謹

- 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

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



審議精進再升級

新北都更新格局

簡報結束

---