

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2 都市更新事業計畫及權利變換計畫書圖範本說明

講師 / 林尚毅 規劃部協理



安邦工程顧問股份有限公司

日期 | 112年 11 月 02 日 (星期四)

地點 | 新北市政府 507簡報室



簡報提綱

壹、辦理緣起

貳、計畫書(圖)範本修正方向

參、事業計畫書圖範本說明

肆、權利變換計畫書圖範本說明

伍、結論

壹、辦理緣起

- 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



同意書(附件冊)
計畫書圖

新增同意書逕予扣除態樣

新北市都市更新案件審查作業要點

中華民國112年2月15日新北市政府新北城更字第1124611282號修正發布

修訂新增同意書 逕予扣除態樣

第四點 所有權人依都更條例簽署之同意書，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(缺1即扣除計算)。
- ⑥ 立同意書人非報核日之所有權人。(信託不在此限。)
- ⑦ 108年都更條例修法後提送之案件，其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。

擬訂新北市○○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○○○○股份有限公司為實施者所提之「擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫書」。

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： %

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	地段	
地號	小段	
	地號	
建物層次/總樓層次		
樓地	主建物總面積(A)	
板面	附屬建物面積(B)	
積	面積(C)	
共有	權利範圍(D)	
(m ²)	持分面積 E=C×D	
部分	權利範圍(F)	
	持有面積(m ²)(A+B+E)×F	

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.本人已悉知都市更新事業計畫內容，並本同意書僅限於「擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫書」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，更新前土地所有權人應分配之權利價值，其更新前之土地及建物權利價值，扣除共同負擔之比率計算之。

4.權利價值分配比率，更新後土地及建物權利價值，扣除共同負擔之權利價值，其更新後之土地及建物權利價值之比率計算之。

5.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其同意書時，所有權人得於公開展覽期間內向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。

6.注意事項：1.本同意書係依都市更新條例及中華民國建築法之規定，實際執行以主管機關公告實施為準。

縮短補正時間、加速更時程

修訂縮短補正時間
加速都更案件時程

新北市都市更新案件審查作業要點

中華民國112年2月15日新北市政府新北城更字第1124611282號修正發布

第五點

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：

- 申請人或實施者身分不符法令規定(如事業計畫需政府機關、專責法人、更新會、股份有限公司等；事業概要需土地及建築物所有權人)。
- 更新同意比率未達都市更新條例第22、37條規定。
- 未依規定檢具報核當日之謄本或其電子謄本、同意書。
- 未依規定舉辦公聽會或未依法令規定程序辦理公聽會。
- 更新單元不符合新北市都市更新單元劃定基準規定者。
- 事業計畫範圍重疊，先申請報核案符合都市更新條例條規定且無逕予駁回事由者，後案應予駁回。
- 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、108年條例修正後案件未依規定指定或選任專業估價者。
 - 3、評價基準日期未依規定辦理。
 - 4、意願調查申請分配期限未依規定辦理。

第六點

不屬逕予駁回之都市更新案件，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：

- 下列情形補正期限為七日，並以一次為限：
未檢附法定空地或畸零地檢討文件、自行劃定更新單元檢核表、建築線指示圖、繳費證明等相關應檢附之證明文件。
- 涉及更新單元範圍變更，補正期限90日，若事業計畫與權利變換並送者得申請展延一次，展延30日。
- 法定空地或畸零地檢討文件尚需修正者，補正期限15日，並以三次為限。
- 涉及報核後所有權人於公展期間撤銷同意書，致同意比率未達都更條例規定者，補正期限90日，一次為限。
- 其餘情形第一次補正期限為30日，第二次補正期限為15日；同時涉及二項以上之情形者，依補正時間較長之規定。

逕予駁回

限期補正

最長450天
→150~210天

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
送別：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，



112年9月1日新措施

- 落實專業簽證(新增地政士)
- 簡化公展前行政程序(法空與畸零地檢討免會辦)
- 新案分冊、舊案彈性(111/5/11線上審查系統上線)
- 修正計畫書(圖)範本

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市測量科

貳、計畫書(圖)範本修正方向

► 定型化、表格化、刪除非必要內容

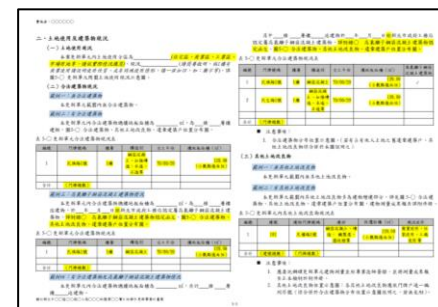
- ◆ 對應各章節內容及案件態樣，提供所需檢附**圖表格式**、內容範本及**注意事項**。



圖表格式
一致化

章節內容
明確化

- ◆ 各章節細項內容提供**文字敘述範本**，並依個案態樣類型提供範本參考(**刪除非必要內容**)。



證明文件
集中化

- ◆ 案件相關證明文件集中處理，**簡化計畫書頁面**。

二、章節內容明確化

依據個案條件狀況提供對應範本文字內容，簡化文字說明需求(刪除非必要內容)。

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

。(請簡要敘明本案辦理緣起；若為都市更新條例第12條規定辦理者，應載明本府同意實施或公開評選委託都市更新事業機構為實施者之公文文號，並於附錄檢附相關函文)

(一) 公劃/自劃更新單元 (請擇一填寫)

範例一：位於公劃更新地區(未指定更新單元)

本案位於○○年○○月○○日公告之「○○○○○○更新地區 / ○○○○更新地區暨都市更新計畫」範圍內，符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定；自行劃定更新單元檢討表詳見附錄○。

範例二：位於公劃更新地區(有指定更新單元)

本案位於○○年○○月○○日公告之「○○○○○○更新地區 / ○○○○更新地區暨都市更新計畫」範圍內，符合更新計畫內指定之都市更新單元。

範例三：自劃更新單元併送事業計畫者

本案符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定；自行劃定更新單元檢討表詳見附錄○。

(二) 辦理過程 (請擇一填寫)

範例一：未曾檢送事業概要

本案係逕送事業計畫。

範例二：檢送事業概要但未辦理展延

本案於○○年○○月○○日(新北府城更字第○○○○號)核准事業概要，依事業概要表明之實施進度應於○○年○○月前擬訂都市更新事業計畫報核；事業概要核准函詳附錄○。

範例三：檢送事業概要且有辦理展延

本案於○○年○○月○○日(新北府城更字第○○○○號)核准事業概要，依事業概要表明之實施進度應於○○年○○月前擬訂都市更新事業計畫報核；惟經新北市政府於○○年○○月○○日(新北府城更字第○○○○號)同意都市更新事業計畫報核展期；事業概要核准函詳附錄○、都市更新事業計畫報核展期函文附錄○。

二、法令依據

範例一：自行興建 / 協議合建 / 權利變換

本案採自行興建 / 協議合建 / 權利變換方式實施，依都市更新條例第32條及第37條規定辦理。

範例二：公辦

本案採權利變換方式實施，依都市更新條例第12條、第32條及第37條規定辦理。

範例三：部分協議合建、部分權利變換

本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，依都市更新條例第32條及第44條規定辦理。

簡化為選擇題

三、證明文件集中化

計畫相關證明文件集中於附錄與附件冊，簡化篇幅且便於檢核(簡化計畫書頁面)。

■ 附錄：

1. 實施者證明文件
2. 主管機關委託、同意或其他機關（構）委託為實施者之證明文件
3. 更新地區公告函
4. 事業概要核准函
5. 新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本
6. 土地清冊
7. 合法建築物清冊
8. 共專有圖
9. 公有土地管理機關意見
10. 鄰房鑑定範圍評估
11. 容積獎勵證明文件（及容積移轉）證明文件
12. 相關合約與費用證明文件
13. 事業計畫圖
14. 其他：視申請案件需要載明。
公寓大廈規約草約、建築線指示圖(調整)

■ 附件冊：

1. 實施者證明文件
2. 土地權利證明文件
3. 都市更新事業計畫同意書
4. 公聽會紀錄
5. 新北市都市更新單元劃定基準檢討表正本
6. 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表正本
7. 舊違章建築戶證明文件
8. 都市更新單元建物測量成果報告
9. 其他相關證明文件(公共設施捐贈同意書等)

■ 綠建築、智慧建築、耐震標章、無障礙設計等建築獎勵項目另製作一冊，於公展至第一次專案小組期間檢附。

台建中心檢視→提供專業意見

三、證明文件集中化

附件冊必要資訊
→ 新增於附錄

章節不變

附錄調整

標章檢討資料
另製成冊

附錄新增

(1)實施者證明文件；(2)委託或同意為實施者證明文件；(3)更新地區公告函；(4)土地清冊
(5)合法建築物清冊；(6)鄰房鑑定範圍評估。

刪除2項：

- (1)公寓大廈規約草約：僅須檢附**共有圖**。
依平面圖為底圖，標示專有部分、共有部分、車公等部分（若有公益設施部分應一併標示）。原則以1頁呈現1層樓為原則。
- (2)建築線指示圖：保留在**貳、計畫地區範圍**

簡化計畫書：

有關**綠建築、智慧建築、耐震標章、無障礙設計**等相關檢討資料，請另製成冊，並於公开展覽後至第1次專案小組前提供予市府審議。

四、其他變革-新案分冊、舊案彈性

考量都更及都設之無紙化審查系統均已上線，調整為分冊辦理。
→個案已為合冊且審竣者，依原處理方式。

都市更新與都市設計分冊

書圖減量、權責分屬

合冊

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

分冊

新案分冊、舊案彈性

無紙化政策

☑線上審查系統

111.5.11上線

四、其他變革-新增顏色標註

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。

【送件版、第一次補正版、公開展覽版、第○次專案小組版、聽證會版、審議會版或核定版】

《註1》：

1. 國字：地段號、小段、道路；阿拉伯數字：地號、土地筆數。
2. 以空間位置相對居中之地號為代表地號，案名應統一。

《註2》：公開展覽版、聽證會版及核定版封面應加註該函文發文字號，並設書背，標明案名及日期。

《註3》：封面日期載明至年月即可，以送補件時間為準。

新北市政府印

實·施·者：○○○○○股份有限公司/都市更新會

規劃單位：○○○○○○○○○○○

建築設計：○○○○○○○○○○○

中華民國○○○年○○月

➤ **紅色** 標註：選擇適用項目

➤ **桃紅色** 標註：若無需刪除

1. 需註明為送件版、第一次補正版、公開展覽版、第○次專案小組版、聽證會版、委員會版或核定版。
2. **公開展覽版、聽證會版及核定版封面應加註核定發文字號**，並設書背，標明案名及日期。

需載明實施者、受託人（如規劃單位、建築師）

封面日期載明至年月即可，以送補件時間為準

四、其他變革-地政士進場

➤ 權利變換計畫：地政士進場，確保面積核算正確性。

委 託 書	
茲委託 <u>(規劃公司)</u> 、 <u>(地政士事務所)</u> 全權代表本公司 / 都市更新會辦理「 <u>擬訂 / 變更</u> 新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。	

切 結 書	
一、立切結書人 <u>(實施者)</u> 、 <u>(規劃公司)</u> 、 <u>(地政士事務所)</u> ，茲切結所檢附「 <u>擬訂 / 變更</u> 新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新權利變換計畫案」之計畫書內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 <u>(實施者)</u> 、 <u>(規劃公司)</u> 、 <u>(地政士事務所)</u> 自行承擔，與 貴府無關。	
二、有關本案書圖文件內容，如有不	

資 訊 公 開 同 意 書	
本公司 / 都市更新會辦理「 <u>擬訂 / 變更</u> 新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新權利變換計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：	
此致 新北市政府	此 致 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：	委 託 人： 代 表 人： 聯 絡 地 址： 聯 絡 電 話： 統 一 編 號： 聯 繫 窗 口： 受 託 人： 代 表 人： 聯 絡 地 址： 聯 絡 電 話： 統 一 編 號： 聯 繫 窗 口： 受 託 人： 代 表 人： 聯 絡 地 址： 聯 絡 電 話： 統 一 編 號： 聯 繫 窗 口：
中 華 民 國	中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

有○限公○司
印

人負責
印

會都○市○更○新
印

長理○事
印

有○限公○司
印

人負責
印

士○地○政○士
印

人負責
印

四、其他變革-簡化公展前行政程序

更新單元案例：新店區寶強段



同一使用執照範圍僅部分劃定為更新單元，須檢討：

- 剩餘法定空地是否符合其建蔽率？
- 使照建築物地下室空間是否連通？
- 涉及部分拆除之結構安全，須載明拆除範圍與安全措施，請專業技師於計畫書內以專章方式詳細分析檢討之，並載明相關圖說及簽證等內容。

法定保留地於都更階段分割處理方式(概述)：

- 納入更新單元範圍：
 1. 不計入案內建蔽容積檢討
 2. 可作為規模獎勵及退縮獎勵檢討基準
 3. 以權利變換實施，事業計畫需表明該筆土地之估價方式，並向該土地所有權人說明
- 排除更新單元範圍外：以假分割標示，需項權利人說明，後續於建照核准後辦理土地分割。

➤ 落實建築師簽證檢討結果
➤ 建照執照階段審查法定空地，有無重複使用

- ◆ 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

免會辦法空及畸零地(3~6個月)

四、其他變革-強化簽證(正本)

報核、公展、聽證會、核定

都市更新事業計畫申請書

- 案名：
「擬訂/變更新北市○○區○○段（○○小）○○○」
- 申請更新單元範圍面積：（需載明更新單元面積）
- 土地：新北市○○區○○段（○○○）
- 合法建築物：（範例一：有合法建物）
- 其他土地改良物：（範例一：增建、新建）
- 使用分區：
「○○區」、「○○區」。
- 申請依據：
依據「都市更新條例」第22條/第23條（○）。

中 華 民 國

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

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：

中 華 民 國

委 託 書

茲委託（規劃公司）、（建築師事務所）全權代表本公司/都市更新會辦理「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」之一切申請手續，特立委託書如上。

委託人：

代表人：

聯絡地址：

聯絡電話：

統一編號：

聯繫窗口：

受託人：

代表人：

聯絡地址：

聯絡電話：

統一編號：

聯繫窗口：

受託人：

代表人：

聯絡地址：

聯絡電話：

統一編號：

聯繫窗口：

有
限
公
司
印

人
負
責
印

會
都
市
更
新
印

長
理
事
印

有
限
公
司
印

人
負
責
印

師
事
務
所
印

人
負
責
印

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

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

➤ 日期應以申請報核日為準

四、其他變革-審議資料表簡化(事業計畫)

案名	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		法令適用日	○○年○○月○○日
實施者	○○○股份有限公司/○○○都市更新會			
規劃團隊	○○○有限公司			
建築師事務所	○○○建築師事務所			

- 實施方式
- 更新地區
- 公私比率
- 同意比率

基本資料	基地位置	○○區○○路、○○路及○○路所圍街廓				
	基地面積	m ²				
	更新前戶數	合法○戶/違章○戶				
	土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
相關審查辦理進度	實施方式	協議合建/權利變換/部分協議合建、部分權利變換/自行興建				
	更新地區	○○年○○月○○日公告實施「○○○○更新地區」				
	公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署○○m ² (○○%)			
		私有土地	市有：新北市政府秘書處○○m ² (○○%)			
	報核時同意比率 (若涉及範圍調整， 則以調整後比率計算)	私有土地	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
		私有計算總和				
		排除總和				
		同意數				
		同意比率				
	創建設計規	棟別數	○○幢	○○棟	單元戶數	○○戶
地上層		○○層	實設停車位數	○○部		
地下層		○○層	實設機車位數	○○部		
建築物構造		○○造	實設自行車位數	○○輛		
公益設施	項	○○○○○	樓層位置	○○層		
	面積/戶數	○○m ² /○○戶	捐贈車位數	汽車○○部/機車○○部		
	時	問	事由	時	問	
	○年○月○日	自辦公聽會	○年○月○日	聽證會		
辦理歷程	○年○月○日	事業計畫報核	○年○月○日	新北市都市更新及爭議處理審議會第○次會議		
	○年○月○日	公開展覽(15日/30日)	○年○月○日	發布實施		
	○年○月○日	公辦公聽會	○年○月○日			
	○年○月○日	第1次專案小組	○年○月○日			
	○年○月○日	第2次專案小組	○年○月○日			
	○年○月○日		○年○月○日			

➤ 相關審查辦理進度

建築容積獎勵：○○年○○月○○日中央及○○年○○月○○日新北版本					
獎	勵	項	目	容積量體(m ³)	容積額度(%)
中央獎勵					
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				
中央獎勵合計					
地方獎勵					
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				
地方獎勵合計(上限20%)					
都市更新獎勵合計(中央+地方)(上限50%)					
其他容積獎勵項目					
容積移轉					
區內容積移轉					
區外容積移轉					
容積移轉合計					
增額容積					
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計					
都更基金	都更容積獎勵	○○○○○元	都更二箭	○○○○○元	
	都更一箭	○○○○○元	工業區友善方案	○○○○○元	

➤ 都更基金：都更獎勵、一箭、二箭、工業區友善

四、其他變革-審議資料表簡化(權利變換計畫)

案名	擬訂/變更新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○	法令適用日	○○年○○月○○日
實地者	實地者○○股份有限公司/○○都市更新會	評價基準日	○○年○○月○○日
及規劃	規劃團隊○○有限公司、○○建築師事務所、○○地		
估價團隊	估價團隊○○、○○、○○不動產估價師(聯合)事務		

- 規劃團隊新增地政士
- 三家估價師

➢ 評價基準日

- 實施方式
- 更新地區
- 公私比率
- 同意比率

本資料	地位置	○○區○○路、○○路及○○路所圍街廓			
	地面積	m ²			
	新前戶數	合法○戶/違章○戶			
	地使用分區	分區	面積	法定建築率	基準容積率
	申請部更二前增額容積者，應分別載明調整前之基準容積率	○○區	m ²	%	○○%/○○%
	道路用地	m ²	%		
	實施方式	權利變換/部分協議合建、部分權利變換			
	更新地區	位於○○年○○月○○日公告實施「○○更新地區」			
	公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署○○m ² (○○%)		
		私有土地	市有：新北市政府秘書處○○m ² (○○%)		
事業計畫報核時同意比率 (若涉及範圍調整，則以調整後比率計算)	私有計算總和	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	排除總和				
	同意總數				
	同意比率				
劃建設計規	棟別數	○棟	棟單元戶數	○戶	
	地上層	○層	實設停車位數	○部	
公益設施	地下層	○層	實設機車位數	○部	
	建築物構造	○造	實設自行車位數	○輛	
辦理歷程	項	目	樓層位置	○層	
	面積/戶數	○○m ² /○○戶	捐贈車位數	汽車○部/機車○部	
	時	間	由	時	間
	○年○月○日	事業計畫核定	○年○月○日	第2次專案小組	
	○年○月○日	估價者選任公開抽籤	○年○月○日	聽證會	
	○年○月○日	自辦公聽會	○年○月○日	新北市都市更新及爭議處理審議會第○次會議	
	○年○月○日	選配期間：○年○月○日至○年○月○日，計○日	○年○月○日	發布實施	
	○年○月○日	公開抽籤	○年○月○日		
	○年○月○日	權利變換計畫報核	○年○月○日		
	○年○月○日	公開展覽(15日/30日)	○年○月○日		
○年○月○日	公辦公聽會	○年○月○日			
○年○月○日	第1次專案小組	○年○月○日			

獎勵面積類型及	獎勵項目	容積量體(m ³)	容積額度(%)		
	都市更新容積獎勵合計(中央○%+地方○%)				
	其他容積獎勵項目				
	容積移轉(區內○%+區外○%)				
權利分配之處	最小分配價值				
	選配狀況：參與、不能(合併、協調、補償金)、不願				
公有土地分配情形	不願分配者	人			
	元	元	元		
估價結果	更新前	土地均價(元/坪)	元		
	更新前	更新前土地總價(元)	元		
	更新後	店面均價(元/坪)	元		
		辦公室均價(元/坪)	元		
		住宅均價(元/坪)	元		
		車位均價(元/個)	元		
更新後	更新後總價(元)	元			
共同負擔比率	項	目	報核版/公展版	第○次小組版	核定版
	更新後總權利價值(元)	元	元	元	
	共同負擔金額(元)	元	元	元	
	地主應分配權利價值(元)	元	元	元	
共同負擔比率(%)	%	%	%		

➢ 估價結果(更新前後)

➢ 共負比(分審議階段)

四、其他變革-公聽會會議記錄，發表人姓名不得隱匿

自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：

開會地點：

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次

注意事項：公民或團體、委員、機關之名稱不得隱匿，且意見內容應與自辦公聽會會議紀錄內容一致。

公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：

開會地點：

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次

注意事項：公民或團體、委員、機關之名稱不得隱匿，且意見內容應與公聽會會議紀錄內容一致。

公聽會會議記錄回應綜理表，發表人(公民或團體、委員、機關)姓名不得隱匿，應與附件自辦公聽會會議紀錄及附錄公辦公聽會發言要點內容一致。

四、其他變革-聽證會意見審議前後版本

聽證會意見回應綜理表（審議會版）

開會時間：

開會地點：

依據：○○年○○月○○日○○○字第○○○○○號函

項次	陳述人	陳述人意見	實施者答辯

注意事項：回應綜理表請以 A3 雙面印製，如為單數頁，最後一頁請空白。

聽證會意見回應綜理表（核定版）

開會時間：

開會地點：

依據：○○年○○月○○日○○○字第○○○○○號函

項次	陳述人	陳述人意見	實施者答辯	大會決議	後續辦理情形

核定前是否
再協調

注意事項：

1. 回應綜理表請以 A3 雙面印製，如為單數頁，最後一頁請空白。
2. 核定版請刪除【聽證會意見回應綜理表（審議會版）】版本，改製作聽證會意見回應綜理表（核定版）版本。

參、事業計畫書圖範本說明

一、辦理緣起與法令依據

- 公劃/自劃；未檢送概要/概要核准未展延/概要核准有展延
- 自行興建/協議合建/權利變換/公辦/部分協議部分權變

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

____。(請簡要敘明本案辦理緣起；若為都市更新條例第12條規定辦理者，應載明本府同意實施或公開評選委託都市更新事業機構為實施者之公文文號，並於附錄檢附相關函文)

(一) 公劃/自劃更新單元 (請擇一填寫)

範例一：位於公劃更新地區(未指定更新單元)

本案位於○○年○○月○○日公告之「○○○○○○更新地區 / ○○○○更新地區暨都市更新計畫」範圍內，符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定；自行劃定更新單元檢討表詳見附錄○。

範例二：位於公劃更新地區(有指定更新單元)

本案位於○○年○○月○○日公告之「○○○○○○更新地區 / ○○○○更新地區暨都市更新計畫」範圍內，符合更新計畫內指定之都市更新單元。

範例三：自劃更新單元併送事業計畫者

本案符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定；自行劃定更新單元檢討表詳見附錄○。

(二) 辦理過程 (請擇一填寫)

範例一：未曾檢送事業概要

本案係逕送事業計畫。

範例二：檢送事業概要但未辦理展延

本案於○○年○○月○○日(新北府城更字第○○○○號)核准事業概要，依事業概要表明之實施進度應於○○年○○月前擬訂都市更新事業計畫報核；事業概要核准函詳附錄○。

範例三：檢送事業概要且有辦理展延

本案於○○年○○月○○日(新北府城更字第○○○○號)核准事業概要，依事業概要表明之實施進度應於○○年○○月前擬訂都市更新事業計畫報核；惟經新北市政府於○○年○○月○○日(新北府城更字第○○○○號)同意都市更新事業計畫報核展期；事業概要核准函詳附錄○、都市更新事業計畫報核展期函文附錄○。

二、法令依據

範例一：自行興建 / 協議合建 / 權利變換

本案採自行興建 / 協議合建 / 權利變換方式實施，依都市更新條例第32條及第37條規定辦理。

範例二：公辦

本案採權利變換方式實施，依都市更新條例第12條、第32條及第37條規定辦理。

範例三：部分協議合建、部分權利變換

本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，依都市更新條例第32條及第44條規定辦理。

二、計畫地區範圍

- **地籍分割**(說明分割前後差異，若無則免)
- **鄰地協調過程**(依個案說明，若無則免)，相關協調證明文件詳應載明於附件冊。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

位於新北市○○區____以西、____以北、____以東及____以南所圍街廓，
詳圖2-○更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

(一) 更新單元範圍

本案範圍包括新北市○○區○○段○○小段○○(請填寫代表號)地號等○○
筆土地，面積共計○○○○平方公尺，以及新北市○○區○○段____小段○○
(請填寫代表號)建號等○○筆建築物，面積共○○平方公尺。詳圖2-○更新單
元地籍套繪圖、圖2-○更新單元地形套繪圖。

更新單元因____，於○○年○○月○○日辦理地籍分割，致土地筆數
(或面積調整)，分割後____。(請說明分割前後差異，若無則
免)。

(二) 鄰地協調過程(依個案說明，若無則免)

(請詳述鄰地協調過程，相關協調證明文件詳應載明於附件冊。)

二、計畫地區範圍

- 圖名、圖例、比例尺(示意圖不用標)、指北+標註
- 地籍、地形、公私有地分布之比例尺應一致

- 標明【單元範圍、250公尺範圍】。
- 標示【主要道路名稱、大眾運輸車站名稱(捷運站、火車站等)、公共設施名稱(學校、公園、機關等)】。

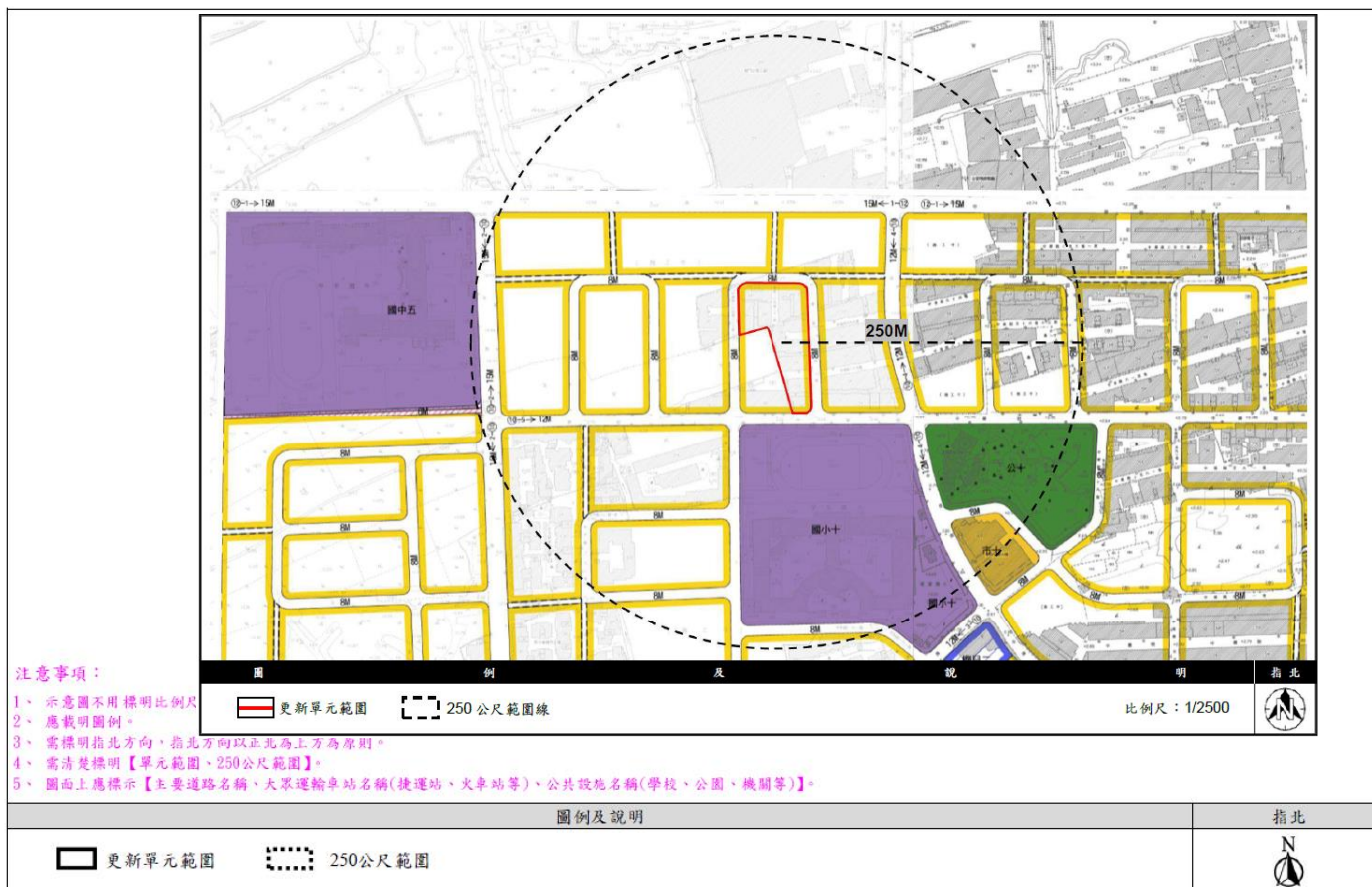


圖2-○更新單元位置示意圖

- 圖名、圖例、比例尺(示意圖不用標)、指北+標註
- 地籍、地形、公私有地分布之比例尺應一致

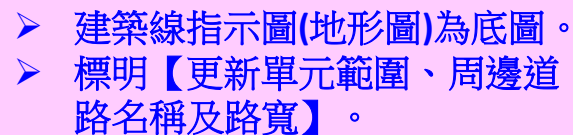
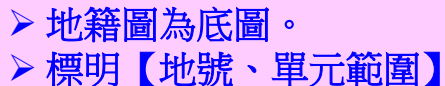


圖2-○更新單元地形套繪圖

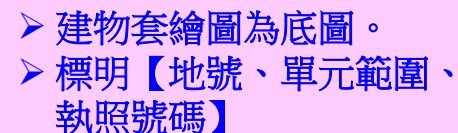


圖2-○更新單元建築物套繪圖

三、實施者

參、實施者

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）

➤報核前5年實績。

➤變更登記表(效期內)/立案證明

四、同意比例

(四) 同意參與都市更新事業計畫比率計算

■ 注意事項：

1. 下表灰底且粗框欄位部分，請擇一檢討比率，其餘請刪除。
2. 審議期間若依規定需增補同意書或涉及更新單元範圍調整，致使統計表數值及比率有異動，不可刪除【報核版表格】，應另新增表格【表5-○同意參與更新事業計畫統計表（○○年○○月○○日公開展覽期滿/範圍調整）】。
3. 下表「排除總和」係指符合都市更新條例第24條規定者，排除之情形請於本章節另列清冊說明。

表5-○同意參與更新事業計畫統計表（報核版）

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)				
公有 (a)				
私有 (b=A-a)				
排除總和 (c) 註：無，請填寫「-」				
計算總和 (B=b-c)				
同意數 (C)				
同意比率 (%) (C/B)	%	%	%	%
公辦公開評選實施者 (公有土地面積未超過更新單元面積1/2者)	50%	50%	50%※	50%※
公辦公開評選實施者 (公有土地面積超過更新單元面積1/2者)	-	-	-	-
公辦公開評選實施者 (經市府同意由其他機關自行實施者)	-	-	-	-
公告逕行劃定更新地區法定比率	50%	50%	50%	50%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%	75%	75%
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%
更新條例第37條第1項	90%	-	90%	-

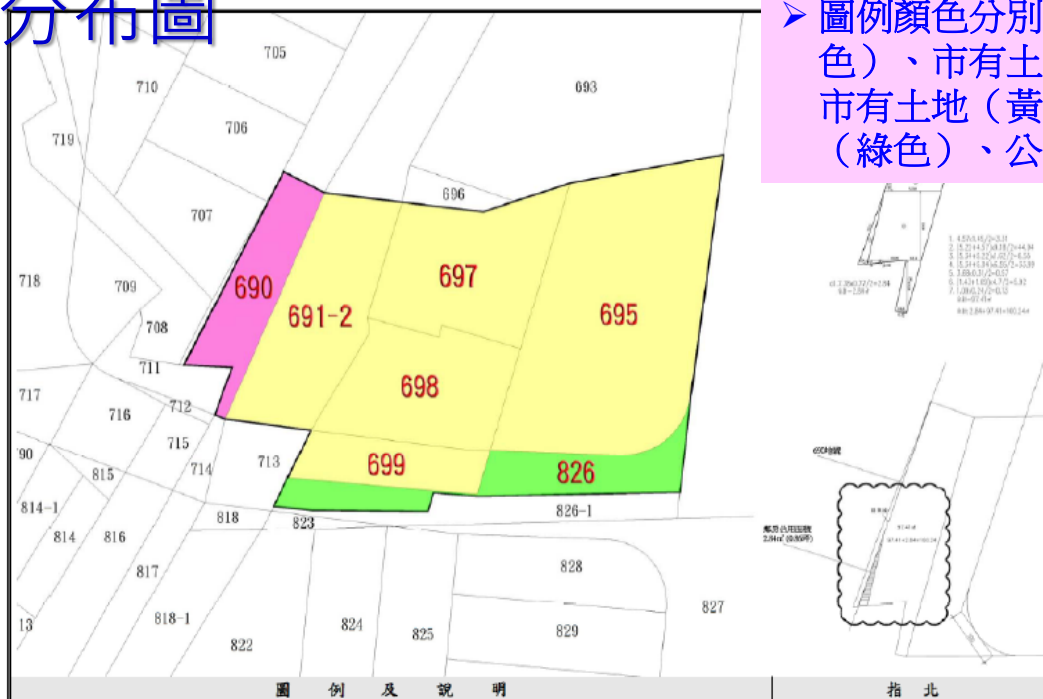
- 擇一檢討比率，其餘請刪除。
- 審議期間增補同意書或涉及更新單元範圍調整，不可刪除【報核版表格】，應另新增表格【表5-○同意參與更新事業計畫統計表（○○年○○月○○日公開展覽期滿/範圍調整）】。
- 「排除總和」係指符合都市更新條例第24條規定者，排除之情形請於本章節另列清冊說明。

表5-○同意參與更新事業計畫統計表（○○年○○月○○日公開展覽期滿/範圍調整）

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)				
公有 (a)				
私有 (b=A-a)				
排除總和 (c) 註：無，請填寫「-」				
計算總和 (B=b-c)				
同意數 (C)				
同意比率 (%) (C/B)	%	%	%	%
公辦公開評選實施者 (公有土地面積未超過更新單元面積1/2者)	50%	50%	50%※	50%※
公辦公開評選實施者 (公有土地面積超過更新單元面積1/2者)	-	-	-	-
公辦公開評選實施者 (經市府同意由其他機關自行實施者)	-	-	-	-
公告逕行劃定更新地區法定比率	50%	50%	50%	50%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%	75%	75%
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%
更新條例第37條第1項	90%	-	90%	-

五、公私有地分布圖

- 與地籍、地形套繪圖比例尺一致
- 圖例顏色分別為【國有土地（紅色）、市有土地（橙色）、鄉鎮市有土地（黃色）、私有土地（綠色）、公私共有土地（藍色）】



注意事項：

- 1.以地籍圖為底圖。
- 2.【更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖、更新單元內公私有土地分布圖】之比例尺、指北針應與一致。
- 3.應標示【更新單元範圍、範圍內之公有土地、私有土地、公私共有土地】。
- 4.圖例顏色分別為【國有土地（紅色）、市有土地（橙色）、鄉鎮市有土地（黃色）、私有土地（綠色）、公私共有土地（藍色）】。

圖例及說明						比例尺	指北
更新單元範圍	公有土地	市有土地	鄉鎮市有土地	私有土地	公、私共有土地	1/○○○	

圖5-○更新單元內公私有土地分布圖

六、土地及建築物使用現況

二、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 (㎡)
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。

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 (㎡)
1	民族路1號	1樓	鋼筋混凝土	70	120.00 (小數點後兩位)
合計	(門牌總數)				

➤ 土地使用現況：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；

➤ 建築物現況：高氯離子/耐震未達0.35

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 (㎡)	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

特殊建物

→若較無市場性，將影響估價

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 (㎡)	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)			

七、違占戶、保護樹木或涉文資法

(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 (㎡)
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。

(五) 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

➤ 違占戶：說明使用現況、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。

➤ 古蹟/歷史建物：函文/拾參、保存或維護計畫

➤ 保護樹木：函文/簡要說明檢討內容

八、交通影響評估及房地產市場調查

2. 台鐵

範例一：無台鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無台鐵車站。

範例二：有台鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有○○處台鐵○○站。

範例三：正在規劃台鐵

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

3. 高鐵

範例一：無高鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無高鐵車站。

範例二：有高鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有○○處高鐵○○站。

（三）停車空間現況

範例一：無停車場

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無設置停車場。

範例二：有停車場

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有○○處停車場。

範例三：有停車場且需辦理交通影響評估

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有○○處停車場。

（需辦理交通影響評估者，請摘錄交評相關內容）

表 5-○更新單元鄰近地區停車位數量表

編號	停車場名稱	地址（位置）	車位容納數	
			汽車位	機車位
1	嘟嘟房	信義路2號	30	10
2				

➤ 若需交通影響評估：摘錄交評相關內容

➤ 房地產市場調查：

1. 100%協議合建(含自地自建、設定地上權)得免載明

2. 至少3處

3. 價格日期不宜超過報核日6個月內為原則

4. 二手資料，請加註資料來源（名稱、期別、年份、頁碼）。

5. 事權併送者，應摘自估價報告書

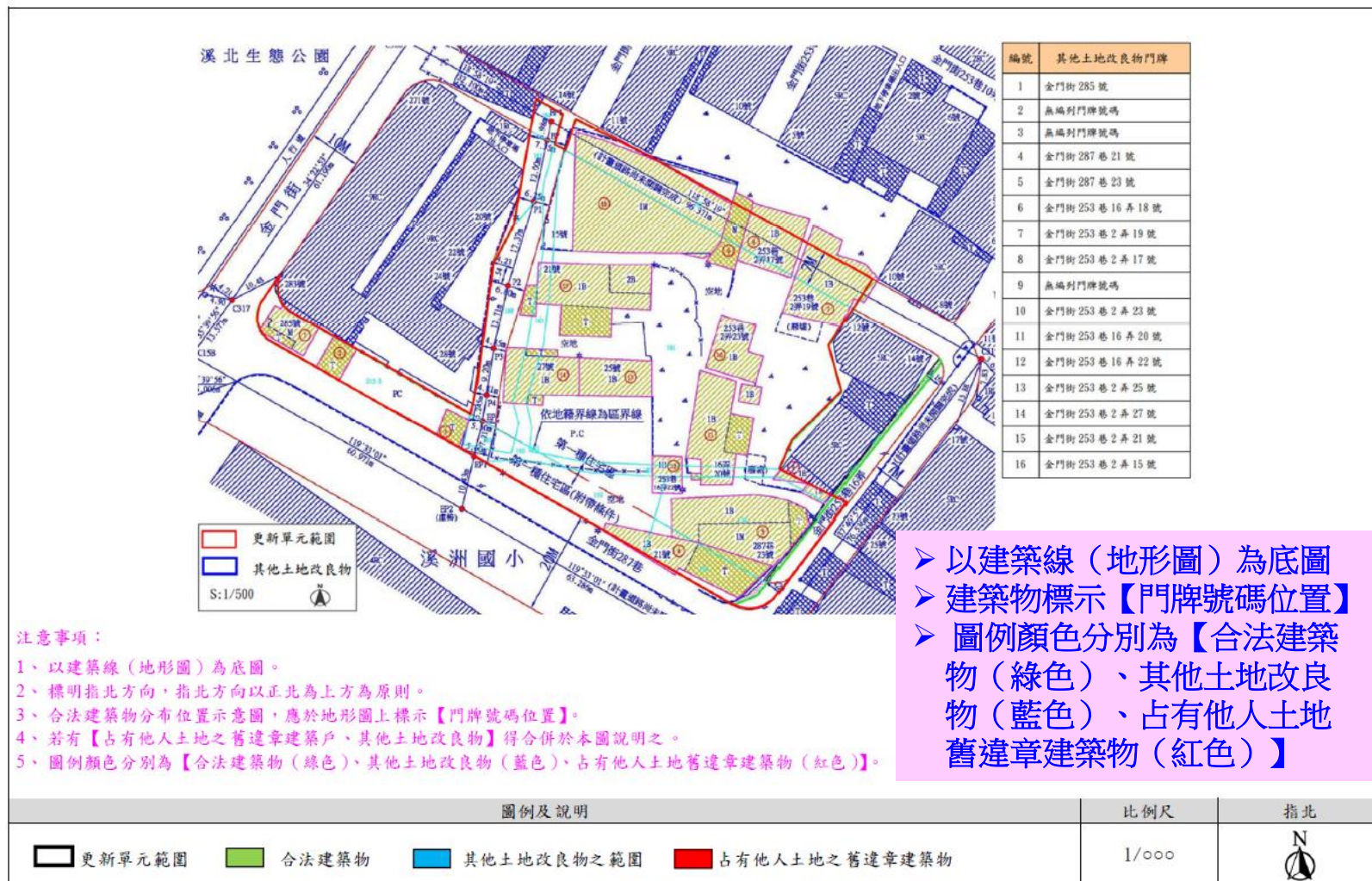
3. 若本案為事業計畫及權利變換計畫併送者，本節內容應摘自估價報告書。

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：○○○○○○○○○○

九、建築物位置分布圖



十、都市計畫法令檢討

都市計畫
主要計畫
細部計畫
(施行細則)
(土管要點)

都市更新計畫
(更新地區)

相關政策
(都更三箭)
(工業區立體化)

➤ 都市計畫計(主、細)、土管、都更審議原則、更新計畫、工業區規範、TOD

■ 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
			☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
			☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	

➤ 法規檢討：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。

十一、公共設施興修或改善計畫

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫（請擇一填寫）

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) $D=B \times C$	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 $\bigcirc\bigcirc\text{m}^2$ ，更新後區內公共設施面積共計 $\bigcirc\bigcirc\text{m}^2$ 。
2. 本案更新前鄰近地區公共設施面積共計 $\bigcirc\bigcirc\text{m}^2$ ，更新後鄰近地區公共設施面積共計 $\bigcirc\bigcirc\text{m}^2$ 。
3. 捐贈同意書詳附件冊 $\bigcirc$ 。（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）

➤請檢附捐贈同意書於附件冊

十二、整建（或維護）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

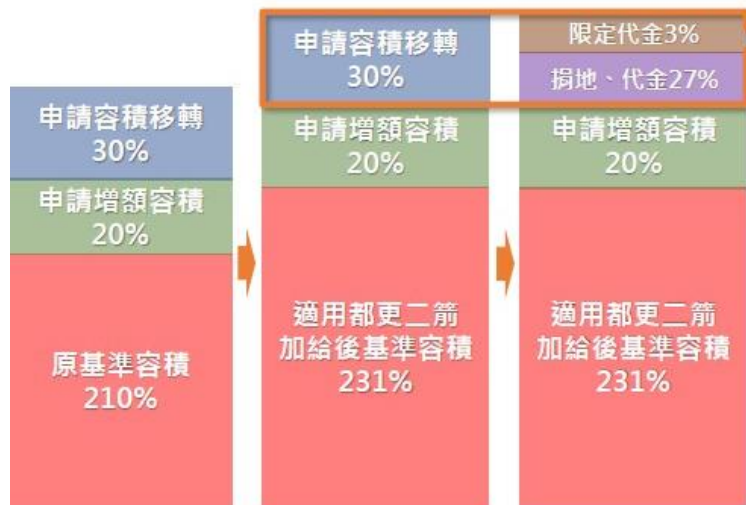
（說明改建、修建、維護或充實設備之標準、設計構想、施工項目、使用材料等）

（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-○）。

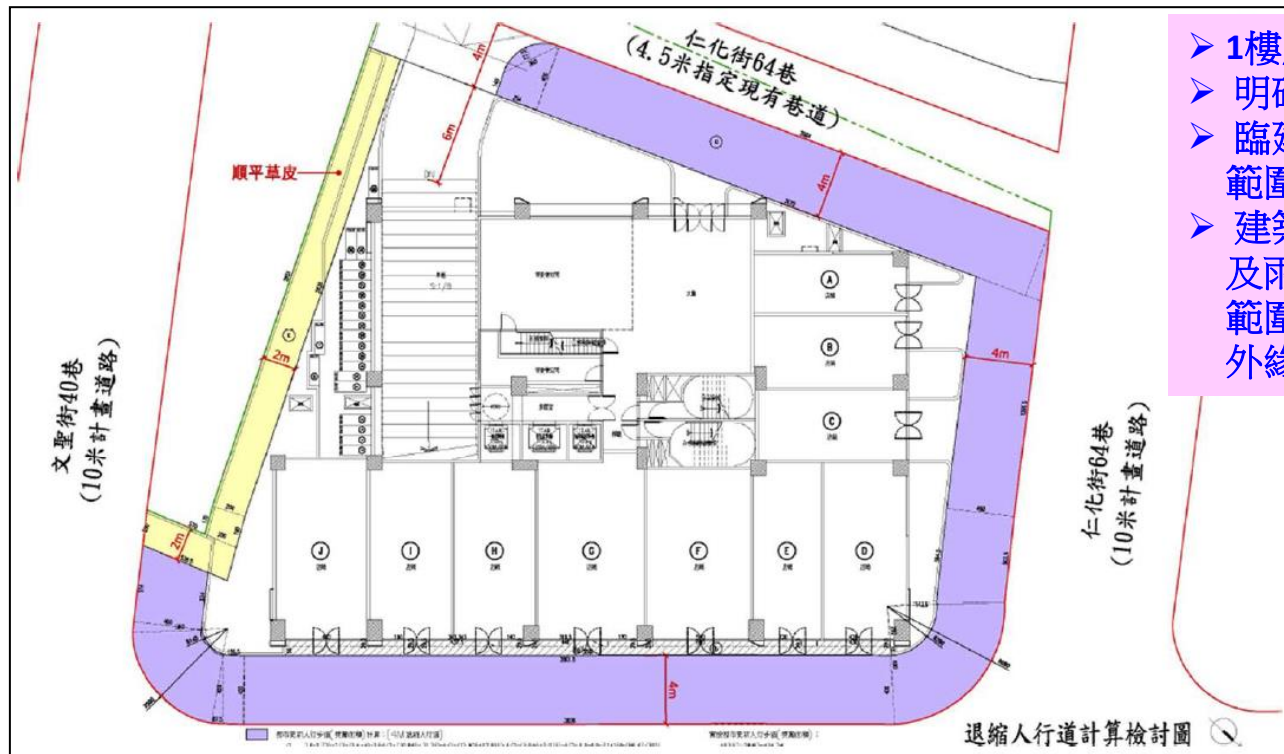
➤ 容積移轉：區內/區外，公設保留地/代金

本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，申請基準容積8%之獎勵容積；建築物經結構安全性能初評相關資料及使用執照影本詳附錄○。

都更二箭
辦理容移
適用原則



十三、獎勵項目及額度(規劃設計獎勵範圍圖)



- 1樓應以比例尺1/500檢討。
- 明確標示供人行淨寬度。
- 臨建築線退縮範圍及臨地界線退縮範圍應分別以不同顏色標示。
- 建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。



- 2樓以上有面積不同者，應逐樓檢討。
- 明確標示供人行淨寬度。

十四、現有巷道廢止或改道計畫(包含巷道、溝渠、水道等)

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫(包含巷道、溝渠、水道等)

範例一：未涉及廢巷或改道計畫

本案未涉及廢巷或改道計畫。

範例二：涉及廢巷或改道計畫

本案更新單元範圍內含非屬計畫道路之現有巷道 / 機關管理維護之現有通路，巷道經整體規劃為可供建築用地，且鄰近計畫道路已開闢 / 自行開闢完成可供通行，尚符合新北市都市更新審議原則第16條第1項第1款 / 第2款 / 第3款 / 第4款規定之廢改道情形「巷道全部位於同一更新單元範圍內者」 / 「同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者」 / 「大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者」 / 「改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者」，辦理巷道廢止 / 改道。

鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止 / 改道位置圖、現況實測地形圖詳圖 11-○、11-○

範例三：其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者

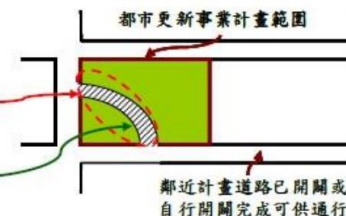
本案更新單元範圍內含非屬計畫道路之現有巷道 / 機關管理維護之現有通路，○○○○○○○○○○○（請詳細敘明廢改道後對於周邊通行影響輕微之理由及必要性），尚符合新北市都市更新審議原則第16條第1項第5款規定之廢改道情形「其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者」，辦理巷道廢止 / 改道。

鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止 / 改道位置圖、現況實測地形圖詳圖 11-○、11-○

情形一：
巷道全部位於同一更新單元範圍內者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

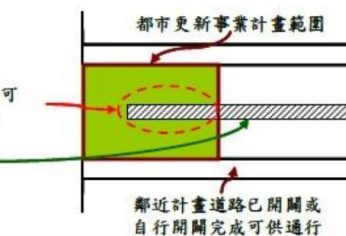
全部位於同一都市更新事業計畫範圍內之巷道



情形二：
同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

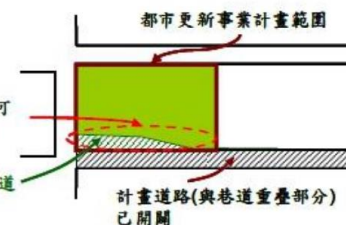
同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者



情形三：
大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

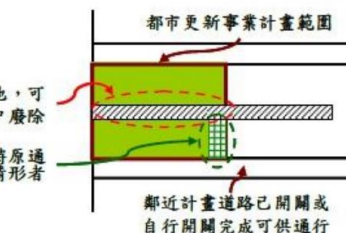
大於計畫道路之巷道



情形四：
改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者



➤ 廢水改道事宜，涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意。

十五、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 (㎡)		住宅區○○㎡、道路用地○○㎡						
4	建蔽率	法定建蔽率 (%)	○○%						
		允建建築面積 (㎡)	=○○㎡×○○%=○○㎡ (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 (㎡)	○○㎡ (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 (㎡)	○○㎡×○○%=○○㎡						
		允建容積率 (%)	○○%						
		允建總容積樓地板面積 (㎡)	○○㎡ (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)						
6	開挖率	實設總樓地板面積 (㎡)	○○㎡						
		法定開挖率 (%)	○○%						
		開挖面積 (㎡)	○○㎡						
7	申請各項容積項目	實設開挖率 (%)	○○%						
		總計	○○% (○○㎡)	其他容獎	○○% (○○㎡)	容積移轉	區內	○○% (○○㎡)	
		都市更新容獎	○○% (○○㎡)	增額容積	○○% (○○㎡)	○○% (○○㎡)	區外	○○% (○○㎡)	
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 (㎡)	容積樓地板面積 (㎡)	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 (㎡)								
總樓地板面積總計 (㎡)		○○㎡							
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						

➤ 備註：本表所列數值僅為概估，應以新北市政府核定公告計畫內容為準。(核定版計畫書請刪除此備註)

- 需經都市設計審議者，事業計畫書圖面應與「都設審議報告書」一致。
- 各層平面圖應含【建築設計相關圖面】及【各單元面積計算】等，且字跡應清晰。
- 圖面上應含使用說明及標註各項設計尺寸，如：公益設施、垃圾儲藏室、社區管委會空間、車道寬度及停等空間、出入口寬度、停車格位編號等。



圖 11-〇 〇〇層平面圖

十六、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。



樓層配置示意圖

- 以剖面圖為底圖
- 應以顏色標示各樓層使用用途分布情形

十六、都市設計或景觀計畫(防災計畫)

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間審視審核表

起造人：皇翔建設股份有限公司 負責人：廖年吉 電話：02-2388-2898

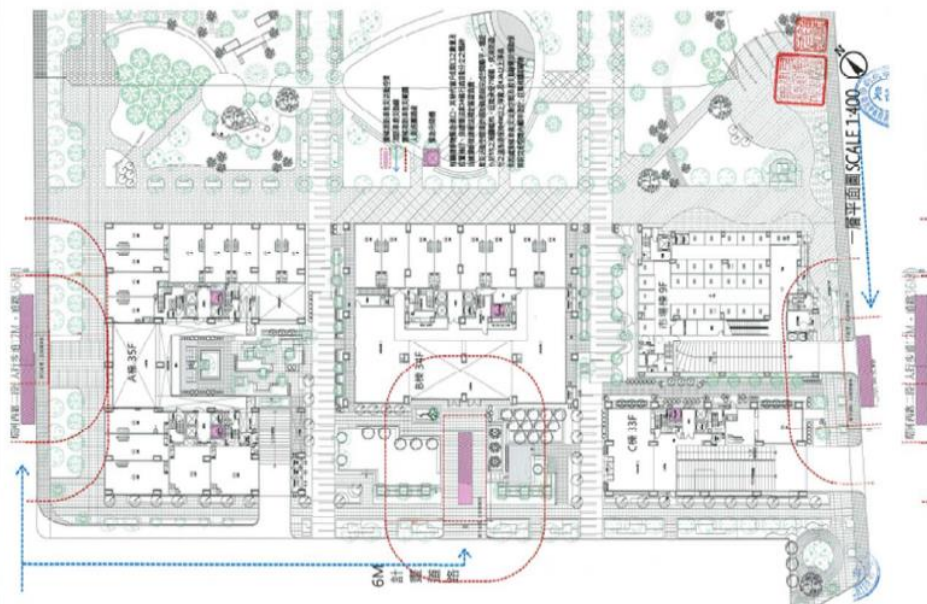
設計人：上圖聯合建築師事務所 聯絡人：吳佩珊 電話：02-2966-4366 #839

■ 建築物地點（地號或地址）：新北市永和區保福段 453 等地號

建築物概要（樓高及用途）：地下 6 層、地上 10 層市場大樓；地下 6 層、地上 33、34、35 層住宅混合大樓

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取執照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)供救護 5 層以下建築物，消防車輛通行之道路或道路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)供救護 5 層以上建築物消防車輛通行之道路或道路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救護 5 層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持 4.1 公尺以上之淨寬。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)5 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上道路各處之緊急進口，其替代開口或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車輛作救災活動空間，如緊急進口，其替代開口或開口距離道路超過 11 公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之道路。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
三、供雲梯消防車輛救災活動之空間需求		
(一)5 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6 公尺、長 15 公尺以上；10 層以上建築物，應為寬 6 公尺、長 20 公尺以上。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之障礙物或設施。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車輛救災空間內不可種植綠草或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車輛救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為 50 噸，故應能承受 75 噸重)。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車輛救災空間內應避免植草皮；若植草皮，應能承受符合規定之程度
(四)坡度應在百分之 5 以下。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(五)雲梯消防車輛作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11 公尺以下。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢閱圖說 頁，設計人須將完整的檢閱圖說放入相關報告書內，使得有效		

消防局核定：消防救災活動空間審查核定表(內容)



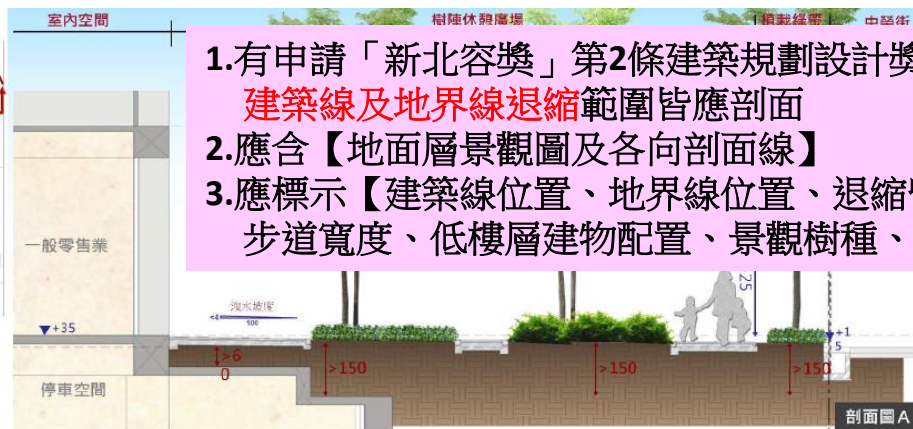
■ 注意事項：

- 1、以地面層平面圖為底圖
- 2、應標示【緊急昇降機位置、雲梯消防車救災活動空間】
- 3、應檢附【消防救災活動空間審查核定表、消防局核定之一層平面圖】

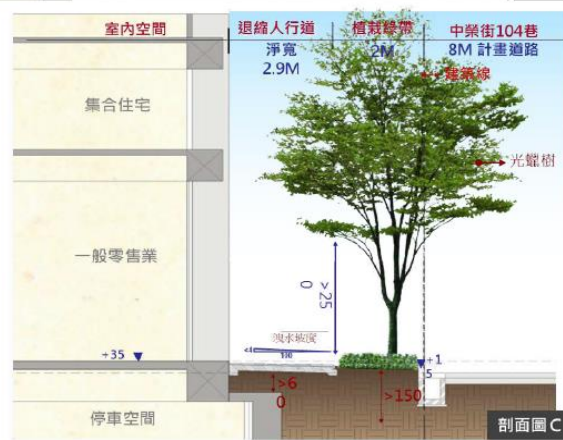
圖12-○防災計畫

十六、都市設計或景觀計畫(景觀剖面)

6-6.景觀剖面圖



- 1.有申請「新北容獎」第2條建築規劃設計獎勵者，**建築線及地界線退縮範圍皆應剖面**
- 2.應含【地面層景觀圖及各向剖面線】
- 3.應標示【建築線位置、地界線位置、退縮留設人行
步道寬度、低樓層建物配置、景觀樹種、街道家具】



■ 注意事項

- 1、有申請「新北容獎」第2條建築規劃設計獎勵者，建築線及地界線退縮範圍皆應剖面
- 2、應含【地面層景觀圖及各向剖面線】
- 3、應標示【建築線位置、地界線位置、退縮留設人行
步道寬度、低樓層建物配置、景觀樹種、街道家具】

圖12-○景觀剖面圖

十七、實施方式及有關費用分攤

一、實施方式（請擇一填寫）

範例一：權利變換

本案以「權利變換」方式實施都市更新事業。

範例二：協議合建

本案以「協議合建」方式實施都市更新事業。

範例三：部分權利變換部分協議合建

本案依「都市更新條例」第44條規定，經更新單元範圍內之私有土地及私有合法建築物總樓地板面積均超過80%同意，得就已完成協議部分以「協議合建」方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之，故本案以「部分協議合建、部分權利變換」方式實施都市更新事業。

範例四：其他

本案以「自行興建/委託興建」方式實施都市更新事業。

二、有關費用分攤

（一）重建區段（請擇一填寫）

範例一：實施者分擔、所有權人折價抵付

本案之實施總成本，由實施者提供○%自有資金、○%銀行融資方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

範例二：實施者、出資者分擔、所有權人折價抵付

本更新事業之實施總成本，其中實施者（出資比例○○%、○○元）、○○○（出資比例○○%、○○元）提估資金方式參與更新事業之實施，○○○○○○○（請說明出資者、出資比例、金額、資金來源及出資時點、分配方式及是否有相關協議文件），並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

範例三：其他

_____。（請說明更新事業實施所需費用、項目（如：工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用等）、經費來源、分擔方式與原則，若有公共設施管理機關提供補助經費、依法政府單位更新事業相關費用補助者，應予載明。）

（二）整建維護區段（無則免，請擇一填寫）

由整建維護區段內所有權人分擔。

權利變換/協議合建/
部分權利變換部分協議合建/
自行興建/委託興建

- 出資者
- 出資比例
- 金額
- 資金來源及出資時點
- 分配方式
- 是否有相關協議文件

十八、分配與選配原則

1. 有關選配事項，應符合新北市都市更新審議原則。
2. 參考內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函、100年12月7日台內營字第1000810535號函釋及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定。



十九、拆遷安置計畫

■注意事項：下表編號欄位應與「第五章、現況分析－二、土地使用及建築物現況」內容一致。

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積 (㎡) (a)	所有權人/委託人 (或管理單位)	權利範圍	拆除單價 (元/㎡) (b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D		應補償總價 C+D (元)
										殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=a×b (元)	拆遷補償費 C=A-B (元)	單價 (元)	總價 (元)	
1								/							
2								/							
3								/							
共○戶				小計											

- 1.拆遷補償費核計標準請依照更新條例第57條，比照新北市都市更新權利變換拆遷安費提列基準規定辦理。
- 2.實際發放補償金額是否尚須扣除代為拆除或遷移費用，應依個案狀況說明之。
- 3.相關金額應與估價報告書一致。

■注意事項：採事權併送者，下表編號欄位應與「估價報告書」內容一致。

編號		建物門牌	受補償人	坐落地號	拆除面積 (a) (㎡)	拆除單價 (b) (元/㎡)	殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=a×b (元)	應補償總價 (A-B) (元)	備註
合法建物 增建部分	1									
	2									
其他土地 改良物	3									
	4									
共○戶			合計		○㎡	-	○元	○元	○元	-

採事權併送者，編號欄位應與「估價報告書」內容一致。

占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

- 1.舊違章建築面積以實測面積為主，報核時應檢附【測量報告書】。
- 2.有簽署協議書之違章戶始可計入申請之獎勵容積，未簽署者不得申請獎勵。
- 3.拆遷補償費核計標準請依實際狀況認列，或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額辦理。
- 4.實際發放補償金額是否尚須扣除拆遷費用，應依個案狀況說明之。

二十、財務計畫

一、成本說明

範例一：採權利變換方式實施

本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準（○○年○○月○○日）」核計工程費用、各項管理維護計畫經費及相關委辦費、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等8項，實際費用應以都市更新權利變換計畫審議結果為準。

範例二：採協議合建、自行興建、設定地上權等經全體土地及合法建築物所有權人同意之實施方式

本案後續都市更新事業之相關辦理費用，預估可能產生費用項目與分擔方式分述如下。本章財務計畫成本說明僅為估算階段，各項目之計算結果及其費率，應以該定公生計畫內容為準。

1. 提列基準版本。

2. 下表數值皆採無條件進位。

3. 屬多區段實施者，請參考營建署都市更新作業手冊撰寫。

4. 若需加計其他特殊費用，應詳細敘明提列必要性及合理性。

★請檢附報價單於附錄。

★請檢附下列報告書：【特殊大地工程（地質改良、地錨、基樁等）-相關技師之鑽探報告書】、【山坡地開發工程（水土保持等）-水土保持計畫】、【山坡地開發工程（水土保持等）-水土保持計畫】

壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）			m ²		—	元	元	
		(四)工程管理費			式		元		元	
		(五)空氣污染防制費	1.拆除工程		m ²		元/m ²		元	
			2.建築工程		m ²		元/m ² /月		元	
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金		式		元		元	
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用		戶		元/戶		元	
			3.建築執照相關規費		元		%		元	
			4.其他		式		元		元	
	重建費用小計									元
	二、公共及公益設施	(一)公共設施 (請載明公設名稱)	1.地上物拆遷補償費		m ²		元/m ²		元	
			2.工程開闢費用		m ²		元/m ²		元	
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本		元		%		元	
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用		式		—		元	
			2.公益設施認養經費		式		—		元	

二十一、實施者風險控管方案

★不動產開發信託、資金信託、續建機制、同業連帶擔保、商業團體辦理連帶擔保協定、其他經主管機關同意或審議通過之方式等，並應檢附相關證明文件於附錄（請擇一填寫）。

二十二、維護管理及保固事項

二、管理維護基金：

表20-1 管理維護基金表

項目	計算方式	計算基準	管理維護費用 (元)
開放空間	每平方公尺5,000元/1,625元 (依新北市公共開放空間管理維護基金 計算管理運用要點規定計算)		
綠建築標章	公寓大廈管理基金×50%		
耐震標章	公寓大廈管理基金×50%		
智慧建築標章	公寓大廈管理基金×50%		
公益設施	每年/每平方公尺250元/ 計算30年		
(其他)			
合計			

- 1.附錄應檢附共專有圖，免附公寓大廈管理規約。但未來應於申請退保證金及執行進度報告時須檢附公寓大廈管理規約。
- 2.其他內容得依個案情形及公寓大廈管理條例等規定摘要載明。
- 3.申請容積獎勵留設位置、面積及約定事項。
- 4.其他審議約定事項。

二十三、專屬網頁及聯絡資訊(資訊揭露)

一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者：○○○○○股份有限公司 / ○○○○○都市更新會

連絡電話：

聯絡地址：

專屬網站：(依據都市更新條例施行細則第18條規定，實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊)

內政部營建署

電話：(02) 8771-2345

網址：<https://www.cpami.gov.tw/>

新北市政府都市更新處

電話：(02) 2950-6206

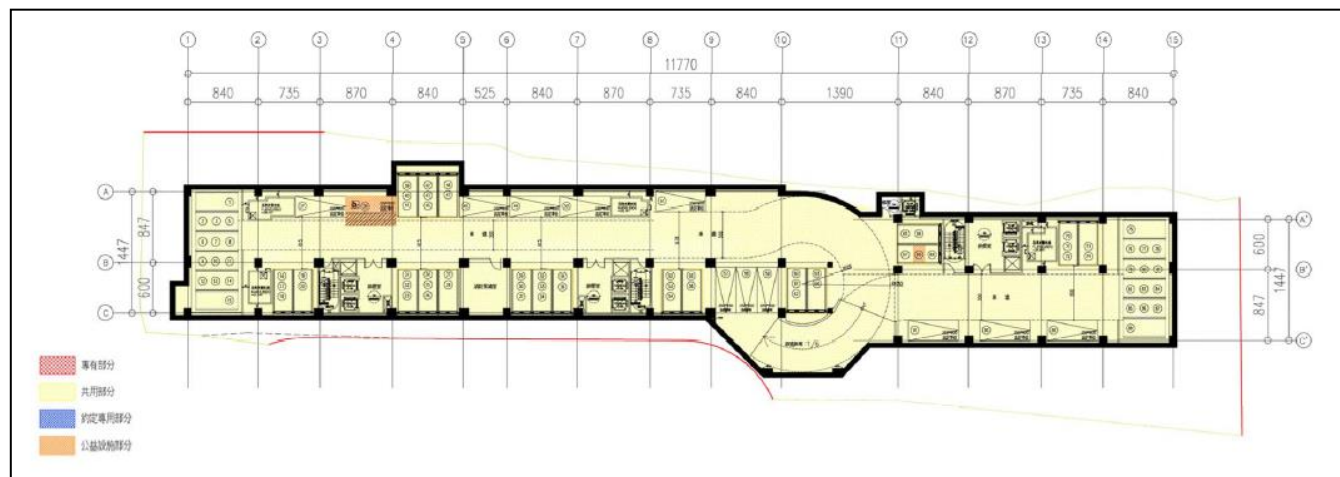
網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

二、其他（無則免）

(視實際情形說明事業計畫應加表明事項，如：更新審議會決議事項、股份有限公司適用投資抵減等。)

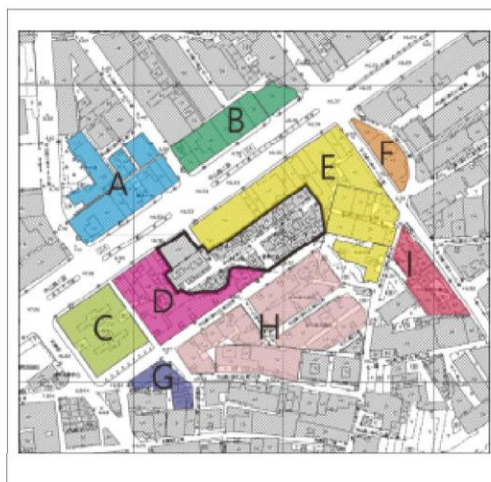
專屬網頁提供相關
訊息查詢，相關資
訊持續更新。

二十四、共專有圖、鄰房鑑定範圍評估



1. 免附公寓大廈管理規約，僅須檢附共專有圖。
2. 依”重建區段之土地使用計畫”平面圖為底圖，標示專有部分、共有部分、車公等部分（若有公益設施部分應一併標示）。
3. 原則以 1 頁呈現1 層樓為原則。

鄰房鑑定戶數統計表	
門牌	戶數
A區：○○路○號○-○樓、○○路○號○-○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
B區：○○路○號○-○樓、○○路○號○-○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
C區：○○路○號○-○樓、○○路○號○-○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
D區：○○路○號○-○樓、○○路○號○-○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
E區：○○路○號○-○樓、○○路○號○-○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
F區：○○路○號○-○樓、○○路○號○-○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
請自行增列	
合計	



鄰房鑑定範圍示意圖

1. 應檢附鄰房鑑定戶數統計表、鄰房鑑定範圍圖。
2. 鄰房鑑定範圍圖應以地形圖為底圖表示。

肆、權利變換計畫書圖範本說明

一、公共設施

肆、原有公共設施用地與其他土地面積

範例一：未涉及原有公共設施用地

本案未涉及原有公共設施用地。

範例二：涉及原有公共設施用地

本案原有公共設施用地計○筆土地，面積○○平方公尺，包括_____、_____、_____、_____等項目，詳下表圖4-○原有公共設施用地位置分布圖。

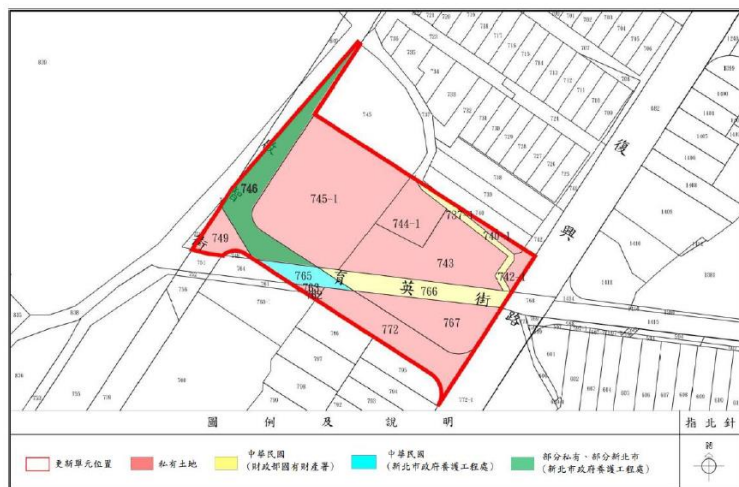
表4-○ 原有公共設施用地等土地面積表

■注意事項：表3至5項應為無償撥用取得者始得列入，有償撥用者不得列入抵充。

項目	地號	面積 (A) (m ²)	權屬		權利範圍 (B)	持分面積 (A×B) (m ²)	捐贈面積	
			所有權人	管理人			權利範圍 (B)	持分面積 (A×B) (m ²)
1. 原有公共設施用地								
(1)								
(2)								
2. 未登記地								
3. 公有道路								
4. 公有溝渠								
5. 公有河川								
合計								

公有道路、溝渠、河川

1. 無償撥用取得者始得列入；
2. 有償撥用者不得列入抵充。



1. 地籍圖為底圖。
2. 地籍、地形、公設分布圖：比例尺應一致
3. 清楚標明【地號、單元範圍、公共設施用地範圍】
4. 註明【是否已經開闢完成】
5. 公設圖例顏色應與都市計畫圖所載顏色相符

二、更新前權利關係人名冊

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項等)
		地段	地號	面積 (㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積 (㎡)	權利種類	登記次序	他項權利人	
1	李四	建國段二小段	100	100.00	1	4/5	80.00	抵押權	1	臺灣土地銀行	
2	王四	建國段二小段	101	100.00	1	1/1 (公司共有)	100.00	抵押權	1	臺灣銀行	
3	王五	建國段二小段			2			抵押權	1	臺灣銀行	
4	王六	建國段二小段			3			抵押權	1	臺灣銀行	
5											
合計											

1. 所有權人為優先排序依據（**歸戶**），並依地號由小至大排列。
2. 產權資料以權利變換計畫**報核當日**之謄本及相關證明文件為準。
3. 若基地均座落於**相同地段、小段**時，則可省略該欄，而改以文字說明。
4. 他項權利部「**權利種類**」中登載他項權利種類，如抵押權、典權、地上權、永佃權、不動產役權。
5. **備註欄**應登載法院查封、假扣押、假處分或破產登記等或其他事項。

編號	所有權人/管理人	標示部		
		建號	門牌	坐落地號
1				
2				
3				
合計				

序號	地上權（永佃權、耕地三七五租約承租）人	設定之土地					權利範圍	存續期間	其他登記事項等
		標示部			所有權部				
		地段	地號	面積 (㎡)	土地所有權人	權利範圍			
1									
2		更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊（無則免）							
3		報核3個月(不用報核當日之理由)內之謄本及相關證明文件為準。							
合計									

更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊（無則免）
報核**3個月**（不用報核當日之理由）內之謄本及相關證明文件為準。

序號	門牌號碼	門牌初編時間	舊違章建築戶	構造	建物實測面積（㎡）
1					
2					
合計					

占有他人土地之舊違章建築戶名冊（無則免）

三、土地使用計畫

1. 以地籍圖套疊都市計畫圖為底圖（圖例應依都市計畫書圖製作要點所訂之統一圖例表示）標示更新單元周邊之土地使用分區。
2. 以 1/500 以上比例尺為原則，若範圍較大應放置完整圖說，並修正比例尺。
3. 應清楚標示【各使用分區類別】且更新單元以列於同一頁為原則。



四、設計圖說(應與事業計畫一致)

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 (㎡)		住宅區○○㎡、道路用地○○㎡							
4	建蔽率	法定建蔽率 (%)	○○%							
		允建建築面積 (㎡)	=○○㎡×○○%=○○㎡ (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 (㎡)	○○㎡ (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 (㎡)	○○㎡×○○%=○○㎡							
		允建容積率 (%)	○○%							
		允建總容積樓地板面積 (㎡)	○○㎡ (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 (㎡)	○○㎡							
6	開挖率	法定開挖率 (%)	○○%							
		開挖面積 (㎡)	○○㎡							
		實設開挖率 (%)	○○%							
7	申請各項容積項目		總計	○○% (○○㎡)	其他容獎	○○% (○○㎡)	容積移轉	區內	○○% (○○㎡)	
			都市更新容獎	○○% (○○㎡)	增額容積	○○% (○○㎡)	○○% (○○㎡)	區外	○○% (○○㎡)	
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 (㎡)		容積樓地板面積 (㎡)		戶數 (戶)		用途	
	地下○層									
	地下○層									
	地下○層									
	○層									
	○層									
	○層									
	屋突○層									
	屋突○層									
	屋突○層									
	小計 (㎡)									
總樓地板面積總計 (㎡)		○○㎡								
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							

➤ 備註：本表所列數值僅為概估，應以新北市政府核定公告計畫內容為準(事業計畫已核定者刪除本注釋)。

五、土地改良物之補償與安置

一、土地改良物之補償與安置

(一) 合法建築物之補償與安置

範例一：無合法建築物

本案無合法建築物。

範例二：有合法建築物

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額及租金補貼由實施者委託○○○○不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列計○○○○元。

應與土地使用及建築物現況
及估價報告書內容一致。

表8-○ 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

■注意事項：下表編號欄位應與「伍、更新前權利關係人名冊-二、更新前權利變換關係人名冊」之土地使用及建築物現況及估價報告書內容一致。

序 號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積 (㎡) (a)	所有權人/委託人 (或管理單位)	權利範圍	拆除單價 (元/㎡) (b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D		應補償總價 C+D (元)
										殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=a×b (元)	拆遷補償費 C=A-B (元)	單價 (元)	總價 (元)	
1								/							
2								/							
3								/							
共○戶				小計						○元	○元	○元	-	○元	○元

(二) 其他土地改良物之補償

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

依估價報告書。

表8-○ 其他地上物領回拆遷補償費用明細表

編號		建物門牌
合法建物 增建部分	1	
	2	
其他土地 改良物	3	
	4	
共○戶		

二、補償金發放時程

補償金發放時程

- 權利變換計畫經核定公告實施後，實施者應以書面雙掛號通知或親自送達通知；
- 通知內容包括：搬遷及補償金發放作業；
- 應於預定拆遷日起30日內限期搬遷點交，若補償人不能受領或拒絕受領者，需依都市更新權利變換實施辦法第25條規定辦理法院提存，且視為已給付。

六、舊違章建築戶處理方案

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。(若無涉及，請刪除目錄一、舊違章建築戶名冊，二、處理方案)

範例二：有占有他人土地之舊違章建築戶

一、舊違章建築戶名冊

權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶共計○○戶，其位置、面積詳下表所列：

表9-○占有他人土地之舊違章建築戶名冊

序號	建物門牌	門牌初編時間	立協議書人		構造	建物實測面積 (m ²)	處理方案	
			立書人	乙方 (實施者)			申請容積獎勵	處理情形
1							☐ 有申請 ☐ 未申請	☐ 現地安置 ☐ 異地安置 ☐ 現金補償 ☐ 其他：(未達成協議、訴訟中)
2							☐ 有申請 ☐ 未申請	☐ 現地安置 ☐ 異地安置 ☐ 現金補償 ☐ 其他：(未達成協議、訴訟中)
3							☐ 有申請 ☐ 未申請	☐ 現地安置 ☐ 異地安置 ☐ 現金補償 ☐ 其他：(未達成協議、訴訟中)
合計							-	-

擇 一

1. 現地安置(申請容獎)
2. 異地安置(申請容獎且費用納入共同負擔)
3. 現金安置(申請容獎且費用納入共同負擔)

二、處理方案 (請擇一填寫) (有申請容積獎勵者應填寫)

■注意事項：

實際發放補償金額是否尚須扣除拆遷費用，應依個案狀況說明之。

範例一：現地安置

■注意事項：

申請現地安置戶之安置單價以估價報告書所載之銷售單價為準，安置價值是否尚需扣除其應負擔之更新成本，依個案情況說明之（例如：該成本計算方式、由實施者先行代墊或受安置戶自行以現金支付或其他方式繳納等）。

七、財務計畫

一、成本說明

本案依「新北市都市更新權利變換計畫

表 10-○都市更新事業實施總經費成本明細表

■注意事項：

1. 下表數值皆採【無條件進位】。
2. 屬多區段實施者，請參考營建署都市更新作業
3. 若需加計其他特殊費用，應詳細敘明提列必要性及合理性，並於附錄檢附報價單。

1. 提列基準版本。
2. 下表數值皆採無條件進位。
3. 屬多區段實施者，請參考營建署都市更新作業手冊撰寫。
4. 若需加計其他特殊費用，應詳細敘明提列**必要性及合理性**。

★請檢附**合約書**於附錄。

★請檢附下列報告書：【特殊大地工程（地質改良、地錨、基樁等）-相關技師之鑽探報告書】、【山坡地開發工程（水土保持等）-水土保持計畫】、【山坡地開發工程（水土保持等）-水土保持計畫】

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)拆除費用		式		—		元
		(二)建築設計費用		式		—		元
		(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）		m ²		—		元
		(四)工程管理費		式		元		元
		(五)空氣污染防制費	1.拆除工程	m ³		元/m ³		元
			2.建築工程	m ³		元/m ³ /月		元
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	式		元		元
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	戶		元/戶		元
			3.建築執照相關規費	元		%		元
			4.其他	式		元		元
	重建費用小計						元	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施 (請載明公設名稱)	1.地上物拆遷補償費	m ²		元/m ²		元
		2.工程開闢費用		m ²		元/m ²		元
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本					元
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用					元
			2.公益設施認養經費					元
		(三)捐贈新北市城鄉發展基金						元
		公共設施費用小計						元
	工程費用 (A) 合計						元	
	貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費 (B)	管理維護費用	(一)開放空間					元
	(二)公益設施						元	
	(三)綠建築標章						元	
	(四)智慧建築標章						元	
	(五)無障礙環境						元	
	(六)耐震標章						元	

差異

1.更新事業實施經費→細項說明；
2.加計特殊費用(報價單)→合約書；
3.營建費用→加計物調；
4.信託費用(報價單)→合約書；
5.容積移轉費用→捐地者(檢附契約)、
繳代金者(檢附代金審定結果函文)。

差異

1. 更新事業實施經費→細項說明；
2. 加計特殊費用(報價單)→合約書；
3. 營建費用→加計物調；
4. 信託費用(報價單)→合約書；
5. 容積移轉費用→捐地者(檢附契約)、繳代金者(檢附代金審定結果函文)。

八、更新前後權利價值查估

- 1.估價委任：共同指定/正取承攬/備取承攬(理由)。
- 2.估價條件：應與估價報告書內容一致。

拾壹、更新前後權利價值查估

一、評價基準日

本案以○○年○○月○○日為評價基準日（價格日期）。

二、專業估價者委任說明

範例一：共同指定

本案三家專業估價者由實施者與土地所有權人共同指定，包括○○○不動產估價師（聯合）事務所、○○○不動產估價師（聯合）事務所、○○○不動產估價師（聯合）事務所，並依「不動產估價技術規則」分別就本案更新前後權利價值進行查估。

範例二：正取承攬

本案三家專業估價者因無法由實施者與土地所有權人共同指定，故由實施者指定一家○○○不動產估價師（聯合）事務所，其餘二家為○○○不動產估價師（聯合）事務所、○○○不動產估價師（聯合）事務所，由實施者自本市專業估價者建議名單中，以公開、隨機方式選任之，選任過程如下：

(一)通知日期：○○年○○月○○日以雙掛號寄送通知。

(二)選任日期：○○年○○月○○日(星期○)○午○點

(三)選任地點：○○○○○○○○

範例二：正取無法承攬由備取承攬

本案三家專業估價者因無法由實施者與土地所有權人共同指定，故由實施者指定一家○○○不動產估價師（聯合）事務所，其餘二家為○○○不動產估價師（聯合）事務所、○○○不動產估價師（聯合）事務所，由實施者自本市專業估價者建議名單中，以公開、隨機方式選任之；另因正取○家○○○不動產估價師（聯合）事務所、○○○不動產估價師（聯合）事務所無法承攬本案更新前後權利價值之查估工作，擬由備取○家○○○不動產估價師（聯合）事務所、○○○不動產估價師（聯合）事務所採順位承攬本案，選任過程如下：

(一)通知日期：○○年○○月○○日以雙掛號寄送通知。

(二)選任日期：○○年○○月○○日(星期○)○午○點

(三)選任地點：○○○○○○○○

(四)選任過程及委任結果：

正取1：○○○不動產估價師（聯合）事務所

正取2：○○○不動產估價師（聯合）事務所

備取1：○○○不動產估價師（聯合）事務所

備取2：○○○不動產估價師（聯合）事務所

備取3：○○○不動產估價師（聯合）事務所

三、估價條件

(一)更新前估價條件：(應與估價報告書內容一致)

(二)更新後估價條件：(應與估價報告書內容一致)

四、估價評定方式

依據三家專業估價者之估價結果，因○○○不動產估價師（聯合）事務所所評定之更新前、更新後之權利價值最高，對於土地所有權人應分配權利價值最有利（請說明評定作為權利變換計算依據之專業估價者及其評定理由），故以不動產估價師（聯合）事務所作為評定依據。

表11-○專業估價者查估結果比較表

■注意事項：表格項目內容請依個案情形調整，應與估價報告書所載項目一致。

項目		(選定) ○○○不動產估價師(聯合)事務所	○○○不動產估價師(聯合)事務所	○○○不動產估價師(聯合)事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)			
	更新前土地總價(元)			
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)			
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)			
	車位平均價格(元/個)			
	更新後總權利價值(元)			
土地所有權人應分配權利價值(元)				

五、更新前後權利價值估價結果

(一)更新前估價結果

表11-○更新前各土地權利價值表

序號	地號	面積(m ²)	面積(坪)	土地單價(元/坪)	更新前土地價值(元)	權利價值比率
1						
2						
3						
合計						

九、共同負擔

拾貳、共同負擔

一、用地負擔

範例一：無公共設施用地

本案無公共設施用地，無須提列至共同負擔費用。

範例二：有公共設施用地

(一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積（無則免）

本案○○、○○地號，計○○筆土地，面積○○㎡，屬道路用地／溝渠／兒童遊樂場／鄰里公園／廣場／綠地／停車場，後續開闢完成後將點交予新北市政府。

(二) 抵充之公有土地用地面積（無則免）

本案抵充之公有土地為○○、○○地號，計○○筆土地，面積○○㎡。

(三) 土地所有權人負擔公共設施用地面積（有涉及都市計畫變更應回饋者應載明，無則免）

範例一：免負擔

本案無土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

範例二：有負擔

（本權利變換範圍內，依都市更新條例第30條所列7項共同負擔公共設施用地項目及面積，扣除前節抵充之公有土地用地面積，計算土地所有權人負擔之公共設施用地面積。）

(四) 平均公共設施用地負擔比率（無則免）

平均公共設施用地負擔比率＝土地所有權人負擔公共設施用地面積÷（權利變換範圍總面積－抵充之公有土地用地面積）＝○○㎡/（○○㎡－○○㎡）＝○○％。

二、費用負擔

表12-○總費用負擔說明表

項目		數值
負擔費用	A	○○元
更新後總價值	B	○○元
平均費用負擔比率	A/B	○○％

上述費用負擔包括：合法建築物拆遷補償費用、拆遷安置費用及其他地上物之拆遷補償費用，共約○○元，需於公告後120天內發放完畢。

三、土地所有權人平均共同負擔比率

土地所有權人平均負擔比率

＝平均公共設施用地負擔比率＋平均費用負擔比率

＝○○％＋○○％＝○○％

平均負擔

＝平均公設用地負擔(扣除抵充部分)+平均費用負擔

五、出資人費用分攤說明（無則免）

本案與實施者協議出資之人，其費用分攤依其出資比例負擔之。

表12-○出資比率佔費用共同負擔價值分攤表

編號	出資人	應出資金額（元）	約定出資比例（％）	出資後可分配金額（元）	出資後可分配價值佔費用共同負擔之比例（％）
合計					

- 出資者(無則免)
- 出資金額及比例
- 出資後可分配金額
- 出資後可分配價值佔費用共同負擔之比例

十、更新後分配面積及位置

21F	樓層	21F													
	單元編號	單元A1-21F	A2												
	分配人	新永年	新永年												
	面積(㎡)	114.41	120.47												
	每坪單價(元/坪)	831.80	834.40												
22F	樓層	22F													
	單元編號	單元A1-22F	A2												
	分配人	新永年	新永年												
	面積(㎡)	122.25	125.74												
	每坪單價(元/坪)	844.00	830.00												
23F	樓層	23F													
	單元編號	單元A1-23F	A2												
	分配人	新永年	新永年												
	面積(㎡)	105.187	148	134.504											
	每坪單價(元/坪)	105.187	148												
24F	樓層	24F													
	單元編號	單元A1-24F	單元A2-24F												
	分配人	新永年	新永年												
	面積(㎡)	122.25	125.74												
	每坪單價(元/坪)	834.00	830.00												
25F	樓層	25F													
	單元編號	單元A1-25F	單元A2-25F	單元A3-25F	單元A4-25F										
	分配人	新永年	新永年	新永年	新永年										
	面積(㎡)	122.25	133.40	137.00	142.00										
	每坪單價(元/坪)	822.00	822.00	822.00	822.00										
26F	樓層	26F													
	單元編號	單元A1-26F	單元A2-26F	單元A3-26F	單元A4-26F	單元A5-26F	單元A6-26F	單元A7-26F	單元A8-26F	單元A9-26F	單元A10-26F	單元A11-26F	單元A12-26F		
	分配人	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年		
	面積(㎡)	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27		
	每坪單價(元/坪)	822.00	822.00	822.00	822.00	822.00	822.00	822.00	822.00	822.00	822.00	822.00	822.00		
27F	樓層	27F													
	單元編號	單元A1-27F	單元A2-27F	單元A3-27F	單元A4-27F	單元A5-27F	單元A6-27F	單元A7-27F	單元A8-27F	單元A9-27F	單元A10-27F	單元A11-27F	單元A12-27F		
	分配人	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年		
	面積(㎡)	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27		
	每坪單價(元/坪)	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000		
28F	樓層	28F													
	單元編號	單元A1-28F	單元A2-28F	單元A3-28F	單元A4-28F	單元A5-28F	單元A6-28F	單元A7-28F	單元A8-28F	單元A9-28F	單元A10-28F	單元A11-28F	單元A12-28F		
	分配人	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年		
	面積(㎡)	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27		
	每坪單價(元/坪)	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000		
29F	樓層	29F													
	單元編號	單元A1-29F	單元A2-29F	單元A3-29F	單元A4-29F	單元A5-29F	單元A6-29F	單元A7-29F	單元A8-29F	單元A9-29F	單元A10-29F	單元A11-29F	單元A12-29F		
	分配人	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年		
	面積(㎡)	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27		
	每坪單價(元/坪)	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000		
30F	樓層	30F													
	單元編號	單元A1-30F	單元A2-30F	單元A3-30F	單元A4-30F	單元A5-30F	單元A6-30F	單元A7-30F	單元A8-30F	單元A9-30F	單元A10-30F	單元A11-30F	單元A12-30F		
	分配人	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年		
	面積(㎡)	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27		
	每坪單價(元/坪)	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000		
31F	樓層	31F													
	單元編號	單元A1-31F	單元A2-31F	單元A3-31F	單元A4-31F	單元A5-31F	單元A6-31F	單元A7-31F	單元A8-31F	單元A9-31F	單元A10-31F	單元A11-31F	單元A12-31F		
	分配人	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年		
	面積(㎡)	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27		
	每坪單價(元/坪)	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000		
32F	樓層	32F													
	單元編號	單元A1-32F	單元A2-32F	單元A3-32F	單元A4-32F	單元A5-32F	單元A6-32F	單元A7-32F	單元A8-32F	單元A9-32F	單元A10-32F	單元A11-32F	單元A12-32F		
	分配人	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年		
	面積(㎡)	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27		
	每坪單價(元/坪)	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000		
33F	樓層	33F													
	單元編號	單元A1-33F	單元A2-33F	單元A3-33F	單元A4-33F	單元A5-33F	單元A6-33F	單元A7-33F	單元A8-33F	單元A9-33F	單元A10-33F	單元A11-33F	單元A12-33F		
	分配人	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年		
	面積(㎡)	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27		
	每坪單價(元/坪)	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000		
34F	樓層	34F													
	單元編號	單元A1-34F	單元A2-34F	單元A3-34F	單元A4-34F	單元A5-34F	單元A6-34F	單元A7-34F	單元A8-34F	單元A9-34F	單元A10-34F	單元A11-34F	單元A12-34F		
	分配人	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年		
	面積(㎡)	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27		
	每坪單價(元/坪)	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000		
35F	樓層	35F													
	單元編號	單元A1-35F	單元A2-35F	單元A3-35F	單元A4-35F	單元A5-35F	單元A6-35F	單元A7-35F	單元A8-35F	單元A9-35F	單元A10-35F	單元A11-35F	單元A12-35F		
	分配人	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年		
	面積(㎡)	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27		
	每坪單價(元/坪)	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000		
36F	樓層	36F													
	單元編號	單元A1-36F	單元A2-36F	單元A3-36F	單元A4-36F	單元A5-36F	單元A6-36F	單元A7-36F	單元A8-36F	單元A9-36F	單元A10-36F	單元A11-36F	單元A12-36F		
	分配人	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年	新永年		
	面積(㎡)	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27	134.27		
	每坪單價(元/坪)	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	815.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000	801.000		

十一、申請分配及公開抽籤作業方式

拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

(一) 申請分配期間

本案於○○年○○月○○日（星期○）至○○年○○月○○日（星期○），計○○日，辦理本案權利變換分配，並對土地所有權人進行權利變換意願調查。

(二) 選配原則

（應與事業計畫所載之選配原則內容一致）

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

範例一：無辦理公開抽籤

本案所有權人皆參與選配，無需辦理公開抽籤作業。

範例二：有辦理公開抽籤

本案於○○年○○月○○日（星期○）於○○○○（抽籤地點）辦理公開抽籤作業。

■注意事項：

1. 「抽籤結果」應載明分配單元及車位編號。
2. 「通知情形」若屬未送達，請加註無法送達原因，如：查無此人、遷移不明、查無此址、招領逾期、拒收等，並應於附件冊檢附抽籤結果之通知掛號函件收據（大宗掛號函件執據正本、收件回執正本，或影本已加註與正本相符章，或查詢郵件證明文件）。

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
1	☐ 同一位置有二人以上申請分配 ☐ 未於規定期限內提出申請者			☐ 雙掛號，已收件未回覆 ☐ 雙掛號，無法送達 （原因：_____） ☐ 其他：_____。
2	☐ 同一位置有二人以上申請分配 ☐ 未於規定期限內提出申請者			☐ 雙掛號，已收件未回覆 ☐ 雙掛號，無法送達 （原因：_____） ☐ 其他：_____。
3	☐ 同一位置有二人以上申請分配 ☐ 未於規定期限內提出申請者			☐ 雙掛號，已收件未回覆 ☐ 雙掛號，無法送達 （原因：_____） ☐ 其他：_____。

公開抽籤：重複抽籤、代為抽籤

通知情形：若屬未送達，請加註無法送達原因，如：查無此人、遷移不明、查無此址、招領逾期、拒收等，並應於附件冊檢附抽籤結果之通知掛號函件收據（大宗掛號函件執據正本、收件回執正本，或影本已加註與正本相符章，或查詢郵件證明文件）。

抽籤結果：載明分配單元及車位編號

十二、不參與分配名冊

拾伍、不參與分配名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

本案銷坪係數=1+（共用部分總面積÷主建物面積）=○

最小分配面積=室內面積30.12平方公尺×本案銷坪係數×0.3025=○○坪

最小分配價值=最小分配面積×二樓以上平均單價

=○○坪×○○元=○○元

範例一：無最小設計單元

依前述規定計算本案最小分配單元價值為○○元，計○位所有權人屬更新後未達最小分配單元價值，其中○位採合併選配、○位與實施者協議後參與選配、○位領取現金補償。

範例二：有最小設計單元

依前述規定計算本案最小分配單元價值為○○元，惟本案最小設計單元為○○，建物面積為○○坪，單元價值為○○元，考量本案最小設計單元已低於規定標準，其價值對所有權人較有利，故調整本案最小分配單元價值為○○元。

表15-○ 更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值名冊

序號	未達最小分配單元價值者	更新前價值(元)	應分配價值(元)	可分配價值(元)	未達最小分配單元價值之處理方式
1					與所有權人○○○申請合併分配。
2					與所有權人○○○申請合併分配。
3					以差額獎金參與權利變換分配。
4					未於申請分配期間繳回權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書，故依「都市更新條例」第52條規定領取現金補償。
5					
6					
7					

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

依據權利變換意願調查結果，共○位所有權人表示不願參與權利變換分配，詳表15-○不參與分配之土地所有權人名冊。

三、現金補償之計算與發放

（一）現金補償金額計算

本案計○位所有權人屬不能參與權利變換、○位所有權人屬不願參與權利變換，均採領取現金補償方式辦理。

表15-○ 不參與分配之土地所有權人名冊

序號	姓名	不願	不能	現金補償金額(元)	不參與分配之理由
1		-	√		未達最小分配單元價值，且未於申請分配期間繳回權利變換意願調查表，故依「都市更新條例」第52條規定領取現金補償。
2		-	√		
3		-	√		
4		-	√		
5		-	√		
6		√	-		達最小分配單元價值，並勾選不願參與權利變換分配，故依「都市更新條例」第52條規定領取現金補償。
合計		共○位			-

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準，且實際發放金額應扣除稅捐單位查報之稅額及代償費用。

本案銷坪係數

=1+（共用部分總面積÷主建物面積）=○

最小分配面積

=室內面積**30.12**平方公尺×本案銷坪係數×0.3025=○○坪

最小分配價值

=最小分配面積×二樓以上平均單價
=○○坪×○○元=○○元

十三、土地、建築物及權利金分配清冊

拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊

一、申請分配結果

範例一：僅有土地所有權人

依申請分配結果，本案共計有〇〇位土地所有權人，其中計〇〇位土地所有權人參與權利變換分配、〇〇位採合併選配後參與權利變換分配；餘〇〇位因未達最小分配單元採領取補償金。

範例二：涉及權利變換關係人(有屋無地者)，並參與選配

依申請分配結果，本案共計有○○位土地所有權人、○○位權利變換關係人，其中計○○位土地所有權人參與權利變換分配、○○位權利變換關係人與土地所有權人採合併選配後，參與權利變換分配；餘○○位因未達最小分配單元採領取補償金。

範例三：涉及權利變換關係人(有屋無地者)，領取補償金

依申請分配結果，本案共計有○○位土地所有權人、○○位權利變換關係人，其中計○○位土地所有權人參與權利變換分配；餘○○位土地所有權人、○○位權利變換關係人因未達最小分配單元採領取補償金。

表16-○預計總銷售金額表

項目		數量		更新後價值（元）
1	住宅	坪	m ²	
2	商場	坪	m ²	
3	其他 （如：辦公、廠房）	坪	m ²	
4	停車位		部	
預計銷售總收入				

註：本表所列更新後價值為○○不動產估價師（聯合）事務所之估價結果。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值計算公式如下：

$$= \text{更新後總價值} - \text{共同負擔費用}$$

$$= \text{○○○元} - \text{○○○元}$$

=○○○元

二、實施者分配結果

除前開土地所有權人、權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，共計○○○○元。

三、與實施者協議出資之人分配結果（無擇免）

本案出資者分配○○○○元，與實施者協議之證明文件詳附錄○。

四、現地安置戶（無擇免）

本案共○○位採現地安置方式處理，各現地安置戶之分配結果詳表10-○
依據內政部98年4月2日台內營字第0980054326號函釋，因現地安置之舊違章建
築戶非屬「都市更新條例」第3條之各項權利人，由實施者處理後納入權利變
換範圍，由都市更新條例之實施者處理後，再依法辦理所有權移轉登記。

現地安置戸

依據：98年4月2日台內營字第0980054326號函
權利變換後產權應先登載於實施者名下，再依處理
方案規定，辦理產權移轉與受安置之舊違章建築戶。

表16-〇土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)

■注意事項：若採部分協議合建、部分權利變換方式實施者，僅需載明涉及權變戶相關內容即可。

[illegible]

表16-〇土地及建築物分配清冊（實施者）

序號	實施方案名稱	應分配權利價值 (元)	差別後									
			分配單元						停車位			
			建築物			停車位						
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計 (元)法	車位編號	權利範圍			車位價值	備註
1												
2												
3												
4												
合計												

差額價金
計算

表16-〇土地及建築物分配清冊（共同出資者）

[illegible]

表16-○土地及建築物分配清冊（現地安置戶）

[illegible]

十四、地籍整理計畫

一、地籍測量及建物測量

範例一：辦理地籍測量

本案更新前計有新北市○○區○○段○○小段○○（代表號）等○○筆土地，土地面積計○○○○平方公尺，屬住宅區／商業區／工業區／道路用地。地籍整理後為○○筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

範例二：不辦理地籍測量

依都市更新權利變換實施辦法第28條規定，俟本案權利變換計畫核定發布實施後，視地籍整理計畫之需要，向新北市政府申請囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。

本案係依都市更新條例第38條規定在公共共有土地上，部分建築物辦理重建，因土地範圍無法切分，故不辦理地籍測量，土地標示部維持原地籍記載。

權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，並得向新北市政府申請囑託該管登記機關依權利變換計畫中建築物分配清冊、更新後更新範圍內建築物配置圖，辦理建築物測量。

建築物測量後之面積，如與建築物分配清冊所載面積不符時，實施者應依建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。（請詳細敘明不辦理地籍測量理由及辦理程序）

本案更新前計有新北市○○區○○段○○小段○○（代表號）等○○筆土地，土地面積計○○○○平方公尺，屬住宅區／商業區／工業區／道路用地。本案不辦理地籍測量，維持原地籍記載。

範例三：部分權變、部分協議合建，辦理土地合併複丈

本案更新前計有新北市○○區○○段○○小段○○（代表號）等○○筆土地，土地面積計○○○○平方公尺，屬住宅區／商業區／工業區／道路用地。本案不辦理地籍測量，辦理土地合併後為○○筆土地。

表17-○地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積 (㎡)	分區	地籍整理後暫編地號	面積 (㎡)
1	10	100	住宅區	A	200
2	11	100			
3	12	50	道路用地	B	50
4					
合計					

地籍整理後：依土地使用分區，暫編地號

二、土地、建物、權利金及他項權利登記

（一）土地及建物登記清冊

本案更新土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編，更新後共計○○戶（含住宅、商業及其他單元）及停車位○○部。

表17-○土地登記清冊表

■注意事項：

- 1.本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。
- 2.本清冊倘有他項權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。
- 3.本表若因土地第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。
- 4.若採部分協議合建、部分權利變換方式實施者，僅需載明涉及權變戶相關內容即可。

序號	土地更新前權利情形										土地更新後變動情形										他項權利、 限制登記情形	備註
	標示部					所有權部					標示部					所有權部						
	行政區	段	小段	地號	面積 (㎡)	登記 次序	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	持分面積	其他登記事項	段	小段	地號	面積 (㎡)	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	其他 登記事項					
1																						
2																						
3																						

表17-○土地登記清冊表（公共設施保留地）

■注意事項：

- 1.本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。
- 2.本清冊倘有他項權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。
- 3.本表若因土地第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。
- 4.若採部分協議合建、部分權利變換方式實施者，僅需載明涉及權變戶相關內容即可。

土地更新前權利情形										土地更新後變動情形										他項權利、 限制登記情 形	備註
序 號	標示部					所有權部				段	小段	地號	標示部		所有權部						
	行政區	段	小段	地號	面積 (㎡)	登記 次序	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	持分面積				其他登記 事項	面積 (㎡)	所有權人 (管理機關)	權利範圍	其他 登記事項				
1																					
2																					
3																					
4																					

表17-○建物登記清冊表

土地登記清冊：

- 1.本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。
- 2.本清冊倘有他項權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。
- 3.本表若因土地第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。
- 4.若採部分協議合建、部分權利變換方式。實施者，僅需載明涉及權變戶相關內容即可。

十四、地籍整理計畫

更新後變動情形																		
項目		標示部											所有權部			他項權利、 限制登記情形	備註	
序號	分配 單元 編號/ 門牌	建物坐落			層次	層次 面積 (㎡)	附屬建物 面積 (㎡)		共有部分面積 (㎡)					所有權人 (管理者/ 受託人)	權利 範圍			其他 登記事項
		權利 種類	地號	分配基地 權利範圍			雨遮	陽台	共有部分 (1) 權利範圍	共有部分 (2) 權利範圍	共有部分 (3) 權利範圍	共有部分 (4) 權利範圍	車位 編號					
1																		
2																		
3																		
4																		
合計																		

建築物登記清冊：

- 1.本清冊倘有未詳列事項詳原建物登記簿記載。
- 2.本清冊內容欄倘不敷填寫時，請依登記簿轉載或敘明並檢附附件。
- 3.若建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。
- 4.有關「附屬建物面積」、「共用部分面積」等項目可依個案需求增加表單欄位。
- 5.「共有部分」應載明面積，若有數種共有部分得自行增加欄位載明，並說明其種類。
- 6.「權利範圍」應載明持分比例，但若為車公需載明車位編號。
- 7.若採部分協議合建、部分權利變換方式：實施者，僅需載明涉及權變戶相關內容即可。

十五、其他應加表明之事項(新增)

二、新北市都市更新審議原則(〇〇年〇〇月〇〇日修訂發布) (請逐項檢討，並依個案情形調整法規發布日期及內容)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
			☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	

伍、結論

■ 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

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



實施者

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

都市更新審議精進措施 (計畫書圖範本)

謝 謝
敬 請 指 教

