

新北市更新審議程序及注意事項

新北市政府都市更新處
更新事業科 鄧涵瑛科長



壹

前言

- ❖ 相關法源
- ❖ 審議面向
- ❖ 審議流程及主要內容

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。

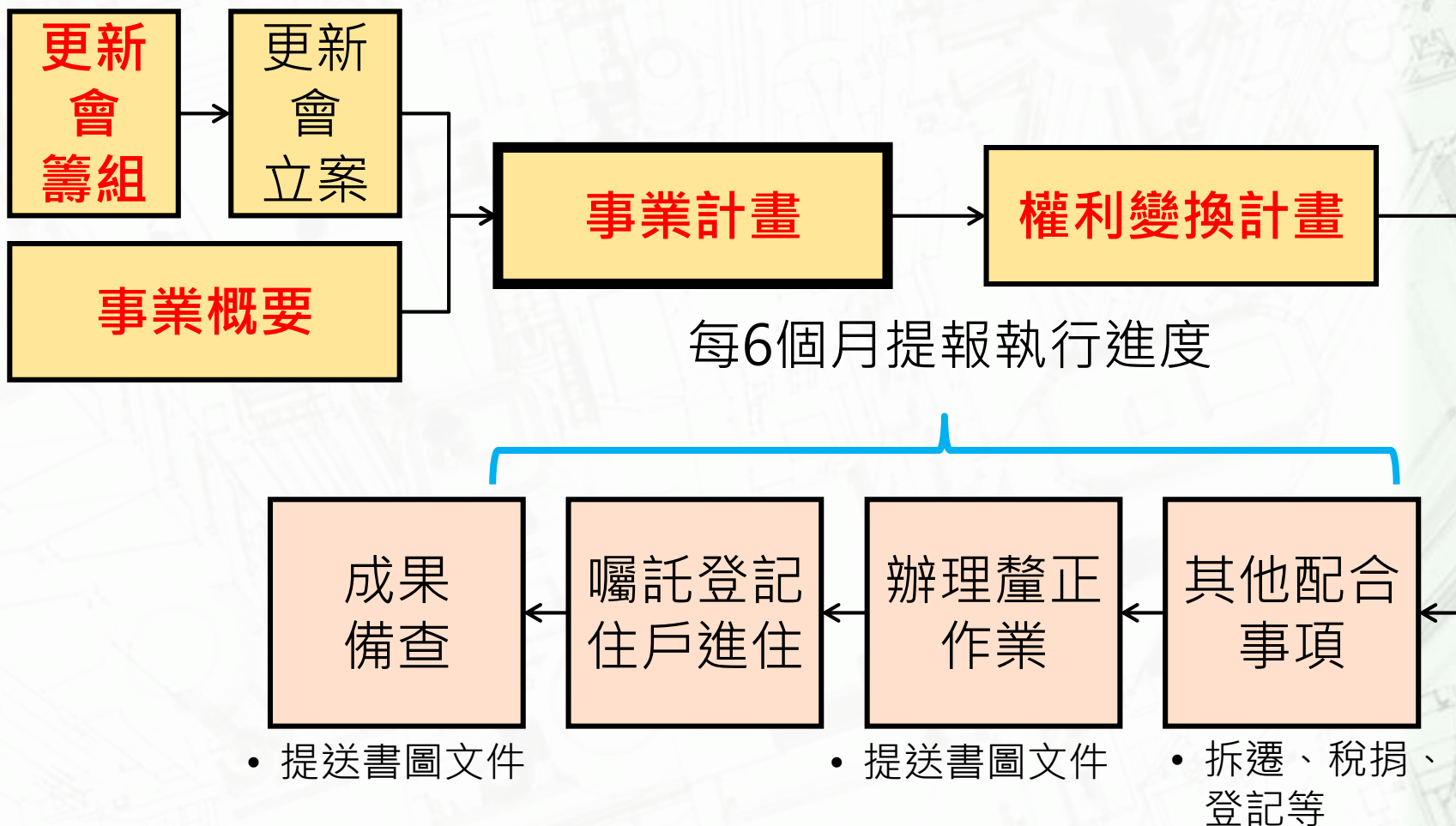
第一項審議會之職掌、組成、利益迴避等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

壹 前言

- ✓ 對外：促進土地再開發、復甦都市機能、增進公共利益
- ✓ 對內：增進居住環境安全性、舒適性、美觀性

審查面向	審查重點內容	
更新獎勵合理性	依環境貢獻程度增取獎勵	<ul style="list-style-type: none">▪ 退縮人行空間、規劃設計(綠建築、縮小開挖率)...
既成環境衝擊性	衝擊性分析與評估	<ul style="list-style-type: none">▪ 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	<ul style="list-style-type: none">▪ 提供公益設施(圖書館、辦公空間)、協助興關公共設施(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	<ul style="list-style-type: none">▪ 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)

都市更新事業流程



都市更新會流程及主要內容

更新會籌組

確定更新實施範圍

- 更新單元範圍檢討
- 發起人名冊
- 章程草案
- 土地及建物登記簿謄本
- 事業概要核准函或1/2同意籌組證明文件

更新會成立大會

確認運作方式

- 會員名冊
- 20日前通知
- 理監事選任
- 訂定章程
- 決議同意比例
- 開會通知單應函請主管機關；議事錄應送請備查

更新會立案

確定資格

- 章程
- 會員與理監事名冊
- 圖記印模
- 成立大會紀錄

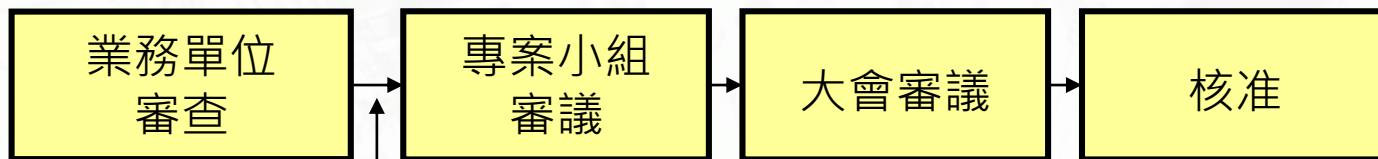
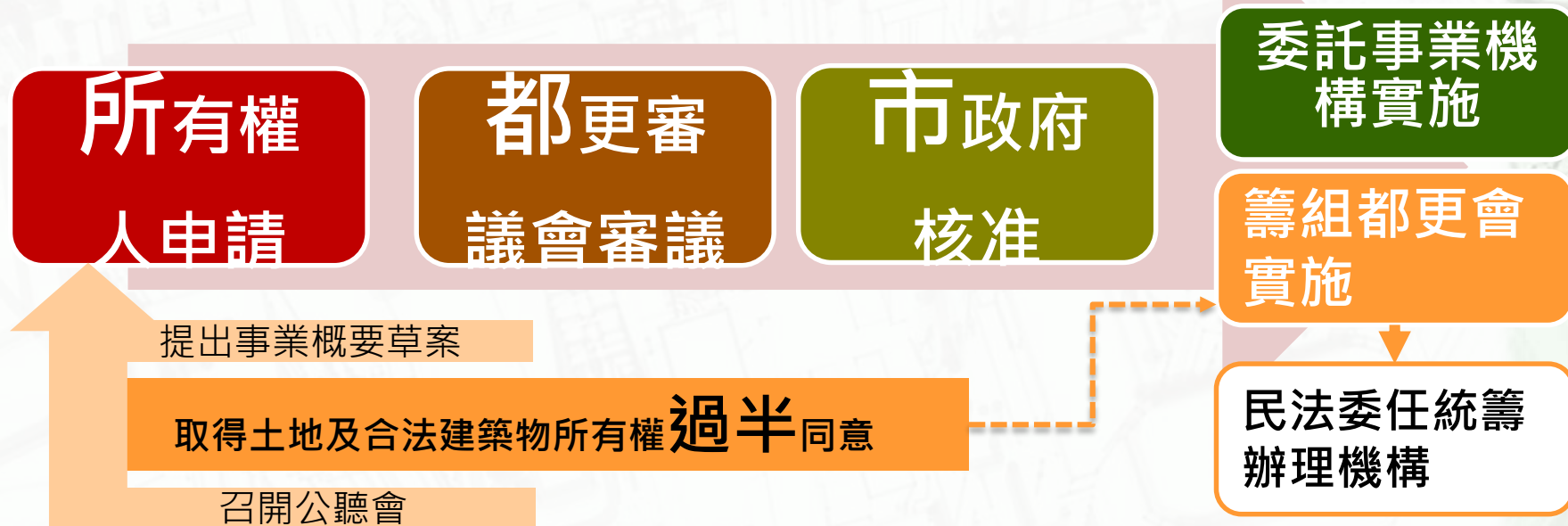
成立大會後30日
內報府核准立案

審查核准後發函
必要時召開諮詢會議

同意籌組後
6個月召開大會

審查核准後發函

事業概要審查流程及主要內容



審查重點

- 釐清產權現況
- 更新單元劃定
- 建築財務構想
- 公有土地納入
- 居民意願初探

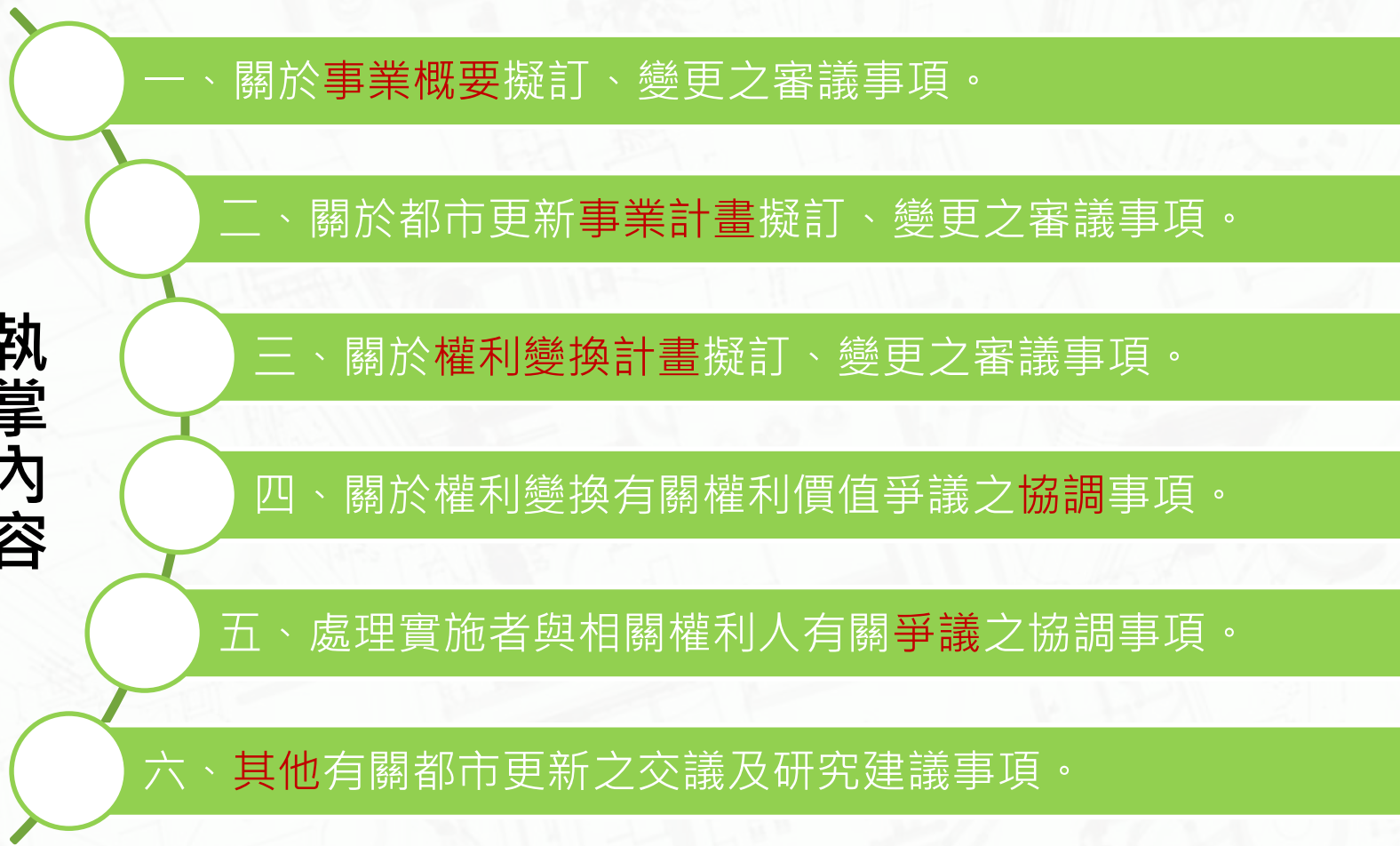
貳

誰來審

- ❖ 審議會法源及執掌
- ❖ 審議會組成及分工

貳 誰來審

各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法 108.5.14

- 
- 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。

執掌內容

審議會法源及執掌

貳 誰來審

審議會組成及分工



- 副市長（召集人）
- 城鄉發展局局長（副召集人）
- 財政局
- 工務局
- 地政局

主管業務及有關機關（單位）之代表



- 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

都更案可能面臨的審查事項

審查事項	法令依據	審查單位
都市設計審議	<ul style="list-style-type: none">• 都市計畫法新北市施行細則• 當地土地使用管制規定	城鄉發展局
交通影響評估	<ul style="list-style-type: none">• 建築物交通影響評估準則• 新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定	交通局
山坡地應辦理水土保持計畫或山坡地雜項執照審查	<ul style="list-style-type: none">• 新北市政府山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點• 水土保持法• 加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點	農業區 工務局
環境影響評估	<ul style="list-style-type: none">• 開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	環保局
容積移轉審查	<ul style="list-style-type: none">• 都市計畫容積移轉實施辦法• 新北市政府都市計畫容積許可審查要點	城鄉發展局
工業區總管制審查	<ul style="list-style-type: none">• 新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點	城鄉發展局
文化資產審查	<ul style="list-style-type: none">• 文化資產保存法	文化局
樹木保護審查	<ul style="list-style-type: none">• 新北市樹木保護自治條例	綠美化環境景觀處
公共設施多目標及獎勵投資審查	<ul style="list-style-type: none">• 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法• 新北市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法	目的事業主管機關及城鄉發展局

.....

哪些案件應辦理都市設計審議

都更案皆需都審

視基地或容積額度而定

108.7.3

修正公布「都市計畫法新北市施行細則」

105.12.7修正公告

都市更新案皆需都設審議

108.7.3修正公告

基地面積大於 6000m^2 ，且總樓地板面積大於 $30,000\text{m}^2$ 者

都更申請容積達基準容積1.8倍以上

都市計畫書指定地區

都更+都設聯審

可選分審或聯審

108.5

修正都市更新事業計畫書製作範本

選擇審議方式時機點

書圖製作

聯審

第1次
專案小組前

合冊
(都更+都設)

分審

第1次
專案小組前

僅需製作都更事業
計畫書內容

都更及都設聯審程序



整合都更計畫書與都設報告書，簡化重複章節



計畫書品質佳者加速於3週內辦理錄案排會



強化都設委員跨組支援彈性



•交評(交通局) •環評(環保局) 同步進行
•坡審(工務局) •文資審查(文化局) 併同提供意見

報告書2合1
1次辦理核定

1本計畫書、1起審議、1次核定

都市更新與都市設計合冊

章節內容一覽表

整合都更計畫書與都設報告書，簡化重複章節
(以都市更新計畫書為主，融合都市設計審議內容)

都市更新事業計畫書			都市設計報告書	
章節	內容		章節	內容
第5章	現況分析	=	第4章	基地分析
第6章	細部計畫及其圖說	=	第2章	法規檢討
	—		第3章	專章檢討
第11章	重建區段之土地使用計畫	=	第7章	設計圖說
第12章	都市設計與景觀計畫	=	第5、6章	建築計畫及景觀計畫
附錄	公寓大廈規約等相關資訊	=	第8章	附件

都市設計

都市更新

• 重建區段之土地使用計畫

- (1)現有巷道廢止或改道計畫
- (2)都市計畫土地使用強度
- (3)申請容積獎勵後土地使用強度
- (4)建築興建計畫
- (5)防災與逃生避難構想
- (6)其他計畫

• 都市設計與景觀計畫

- (1)設計目標及構想
- (2)建築物之量體、造型、色彩、座落與環境調和
- (3)人車動線設計原則
- (4)景觀植栽設計構想

• 設計圖說

- (1)各層平面圖
- (2)各向立面圖
- (3)橫向總剖面圖
- (4)縱向總剖面圖
- (5)建築物外觀透視模擬圖

• 建築計畫

- (1)面積計算表
- (2)開發內容、設計目標及構想
- (3)建築物造型及量體計畫
- (4)建築物外牆材質及色彩計畫
- (5)建築物照明計畫
- (6)車行及人行動線計畫(外部空間)
- (7)汽機車停車與動線計畫(建築物內部)
- (8)無障礙空間 引導設施系統圖
- (9)基地排水及高程系統圖
- (10)空調配置平、立、剖面圖
- (11)垃圾、廚餘處理及運送系統
- (12)圍牆、綠籬及欄杆
- (13)廣告招牌形式
- (14)消防局核備文件

• 景觀計畫

- (1)景觀配置圖
- (2)景觀剖面圖
- (3)綠化及綠覆率檢討
- (4)景觀照明計畫及燈具配置圖
- (5)鋪面材質及傢俱配置圖
- (6)透水檢討

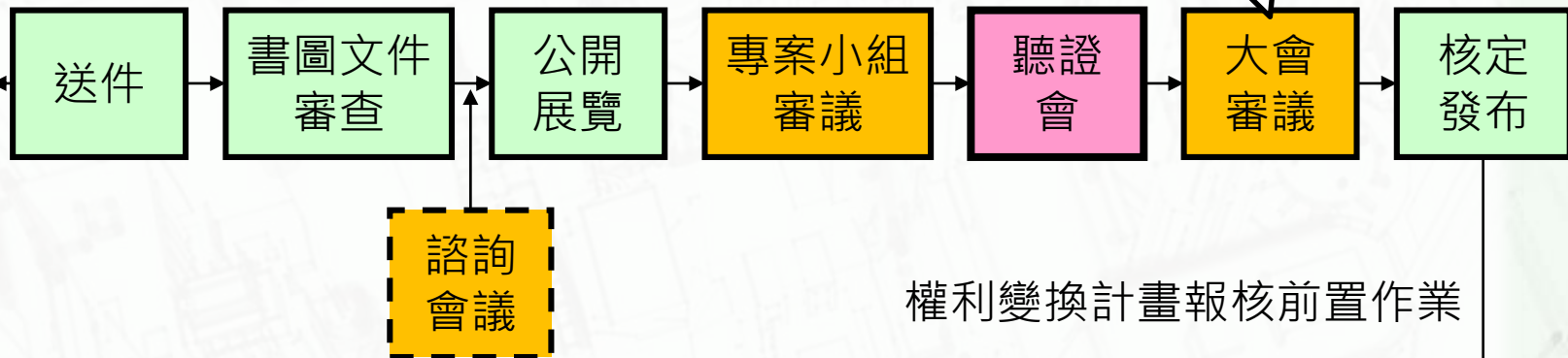
貳 誰來審

❖ 事業計畫

- 分3組
- 每周至少3場小組會議

- 召集人：副市長任之；
副召集人：局長任之
- 每月固定1場大會，必要時加開

整合期間

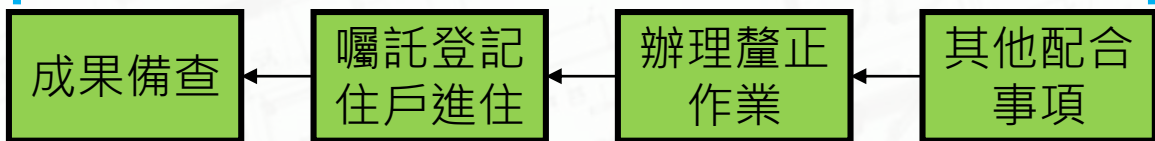


❖ 權利變換計畫

都更+估價



每6個月提報執行進度



• 提送書圖文件

• 提送書圖文件

• 拆遷、稅捐、登記等

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。

各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法 第10條

本會開會時，得邀請與案情有關之人民或團體代表列席陳述意見，並於**陳述意見完畢後退席**。

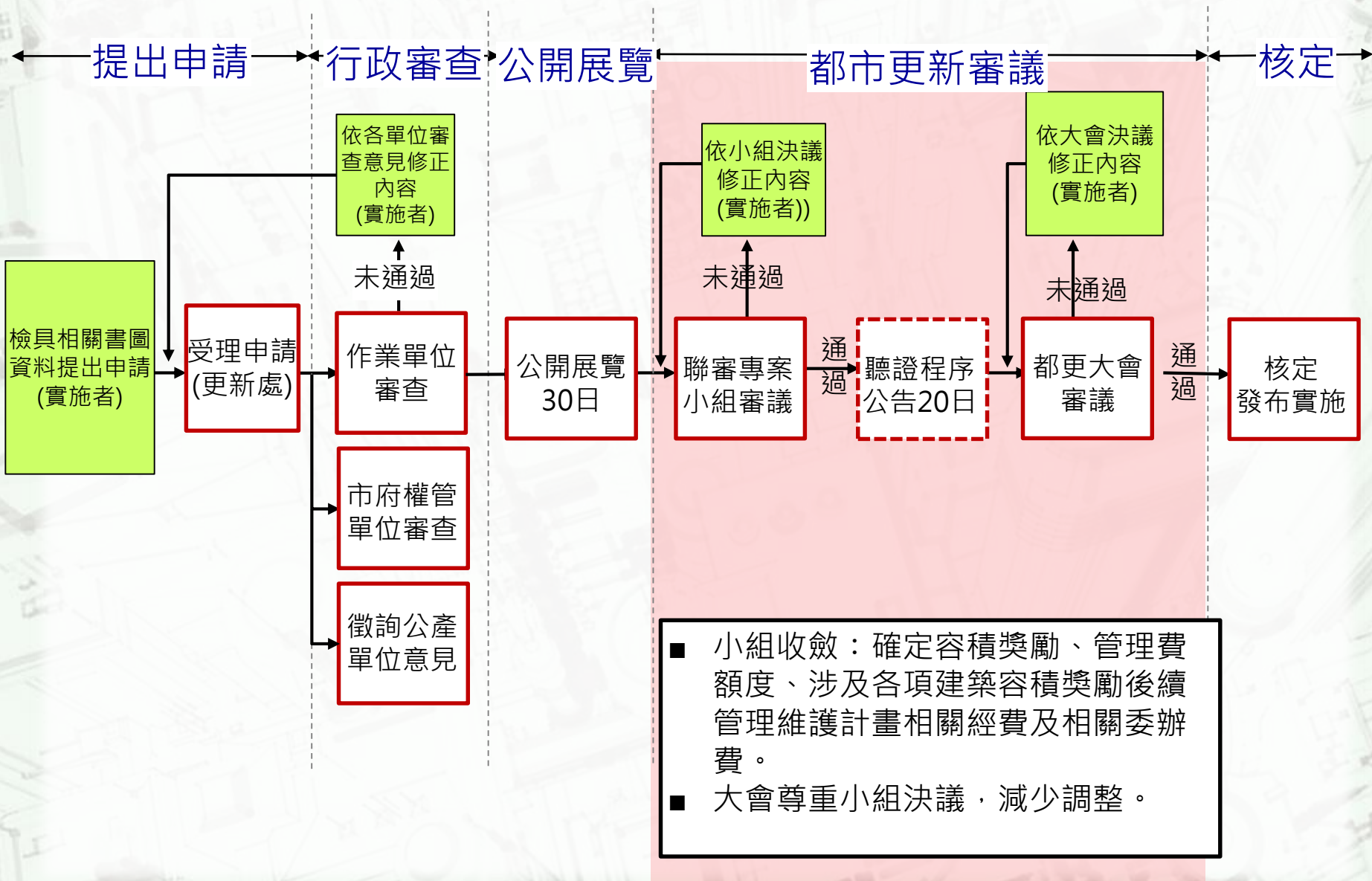


怎麼審

- ❖ 一般審議作業程序
- 一. 事業計畫審議
- 二. 權利變換計畫審議
- 三. 更新單元範圍諮詢
- 四. 都市更新計畫
- 五. 溝通平台

- 六. 聽證會
- 七. 代拆再行協調會議
- 八. 其他-整建維護案

一般審議作業程序



樣態一

❖ 專案小組審議

- ✓ 都市更新暨都市設計專案小組審議。
- ✓ 幹事（工務局、財政局、交通局、地政局、都設科、開發科、測量科等7名）或各機關代表出席，供委員諮詢或就各業管權責意見

❖ 事業計畫審議重點：

- ✓ 人民（含公地主）陳情意見、更新單元範圍、容積獎勵、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、管理費比例等

❖ 專案小組收斂，提都更審議會大會審議確認

幹事協審機制

財政局

交通局

工務局

城鄉局
(都市設計科)

**幹事功能
協助審查**

城鄉局
(開發管理科)

地政局

城鄉局
(都計測量科)

幹事協審機制(1/2)

機關單位		協助審查範疇
工務局		<ol style="list-style-type: none"> 1. 法空及畸零地檢討協助釐清 2. 專案小組建築設計檢討圖說審查 3. 其他涉及單位相關意見
交通局		<ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及交通影響評估案件協助確認意見 2. 車道出入口、人車動線規劃意見 3. 其他意見 (公車站、U-Bike) 4. 其他涉及單位相關意見
財政局		<ol style="list-style-type: none"> 1. 權利變換計畫及財務計畫意見 2. 其他涉及單位相關意見
地政局		<ol style="list-style-type: none"> 1. 估價報告書資料審查(權利價值評估) 2. 相關資料協助提供(實價登錄資料) 3. 其他涉及單位相關意見
城鄉發展局	開發科	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請容積移轉相關意見 2. 其他涉及單位相關意見
	都設科	<ol style="list-style-type: none"> 1. 舊案容積移轉友善方案 2. 工業區更新使用用途總量管制釐清 3. 報告書部分章節內容資料須一致性確認 4. 其他涉及單位相關意見
	測量科	<ol style="list-style-type: none"> 1. 廢巷改道涉及建築線疑義 2. 其他涉及指定(示)建築線疑義 3. 其他涉及單位相關意見

幹事協審機制(2/2)



2016年12月
與台建中心簽訂
技術性諮商合作
備忘錄

簽訂技術性諮商合作備忘錄

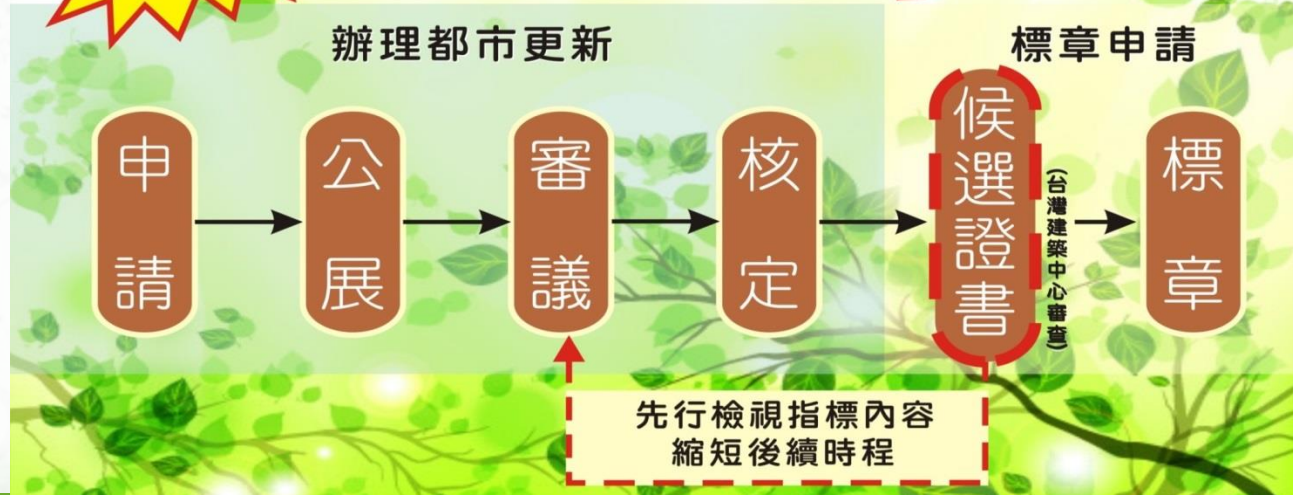
2019年1月
台建中心同意展延
技術性諮商合作備忘錄

首創

效率審議

縮時又便利

- 綠建築標章
- 智慧建築標章
- 住宅性能評估



審議注意事項

- 人民意見處理(含公有土地管理機關)
- 基地配置
 - 臨路退縮、空地留設、綠化植栽
- 道路系統 (道路改善計畫、交通影響評估)
 - 與周邊道路系統連接、車道、基地內通路
- **公共設施開闢及管理維護計畫**
- **各項都市更新容積獎勵**
- **廢巷廢道**
 - 符合審議原則
 - 避免影響他人出入便利
 - 替代道路
 - 計畫道路已開闢
- 建築物設計(都市設計審議)

審議注意事項

- 公益設施提供
 - 必要性與維護管理
- 拆遷安置計畫
 - 佔有他人舊違章獎勵及處理
 - 建物拆遷補償、住戶安置(現地安置、異地安置)、營業損失補貼
- 財務計畫
 - 財務來源、財務控管機制
 - 共同負擔(管理費)
 - 信託管理機制
- 區內容積移轉
- 公寓大廈管理規約
 - 供不特定公眾使用等不得為約定專用事項
 - 公益設施、綠建築、立體綠化...維管特別約定事項。

各項容積獎勵項目

新北市都市更新建築容積獎勵辦法
108年10月2日發布實施

都市更新建築容積獎勵辦法
108年5月15日修正發布



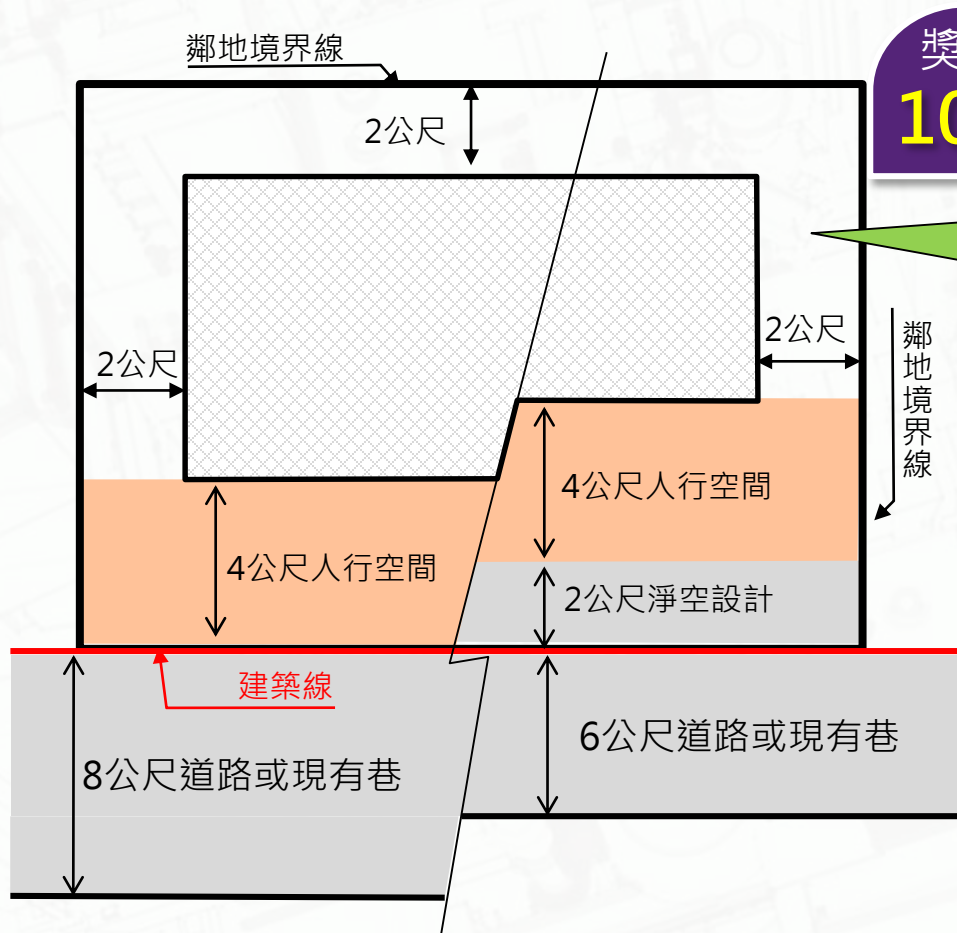
條次	獎勵項目	獎勵上限
第5條	原容積大於法定容積	10%
第6條	災損危險建築物且有拆除之必要者	8%、10%
第7條	公益設施-經政府指定額外提供	30%
第8條	協助開闢公共設施	15%
第9條	建築物保存維護	實際面積 1.5倍
第10條	申請綠建築	2%~10%
第11條	智慧建築設計	2%~10%
第12條	無障礙空間規劃	3%~5%
第13條	新建住宅結構安全性能評估獎勵	2%~10%
第14條	時程獎勵	3.5%~10%
第15條	規模獎勵	5%~35%
第16條	所有權人同意比例	5%
第17條	占有他人土地之舊違章建築戶	20%

地方訂定
項目係數

地方調整
部分條文

條次	獎勵項目	獎勵上限
第2條	退縮人行步道	8%、10%、12%、 15%、20%、30%
	必選主餐 鄰地境界線 設計建蔽率	
第3條	捐贈本市都市更新基金	公式計算
第4條	設置街角廣場	實設面積
第5條	自選副食 供不特定之公眾通行通道	實設面積
第6條	合法四、五層樓	四層樓2% 五層樓4%
第7條	基準容積率受土管限制應予降低者	10%

本市都市更新案件應優先申請第2條套餐獎勵後，才可申請其他單點獎勵項目。



獎勵
10%

淨空設計
原則不得設置車道
及地上建築物

優先設置公益設施免調配

優先設置公益設施項目7類

申請建照、事業計畫時

尚有需求者，免調配



新北市政府城鄉發展局



108-09-11 星期三 21:10

網站導覽 回首頁 回新北市政府

請輸入關鍵字

熱門服務 · 最新消息 · 關於城鄉 · 主題專區 · 業務資訊及成果 · 意見交流 · 資訊公開

目前位置：首頁 > 熱門服務 > 本市優先設置公益設施項目

本市優先設置公益設施項目

字級設定

本市優先設置公益設施項目

申請流程

項目內容

◆ 重要內容說明：

1. 法源依據：

- 1) 「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第2點。
- 2) 「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2、第47條及第48條。

2. 產權處理及時間點：

- 1) 產權無償登記公有。
- 2) 於領得使用執照完成水電及相關設施、設備或裝修。
- 3) 會同受贈單位移交接管。

3. 管理費用：實施者提列管理費用。

4. 前述機制於都市更新案件以適用於新申請案件為原則，至於現有都市更新案件倘符合以下情況亦得適用：

- 1) 取得土地及合法建築物所有權人100%同意增設公益設施者，續行審議程序。
- 2) 未能取得土地及合法建築物所有權人100%同意增設公益設施者，由本府辦理公開閱覽及說明會後，續行審議程序。

公共托育中心



公共托老中心



銀髮俱樂部



社會局

公共化幼兒園



教育局

健身中心



體育處

社會住宅



城鄉發展局

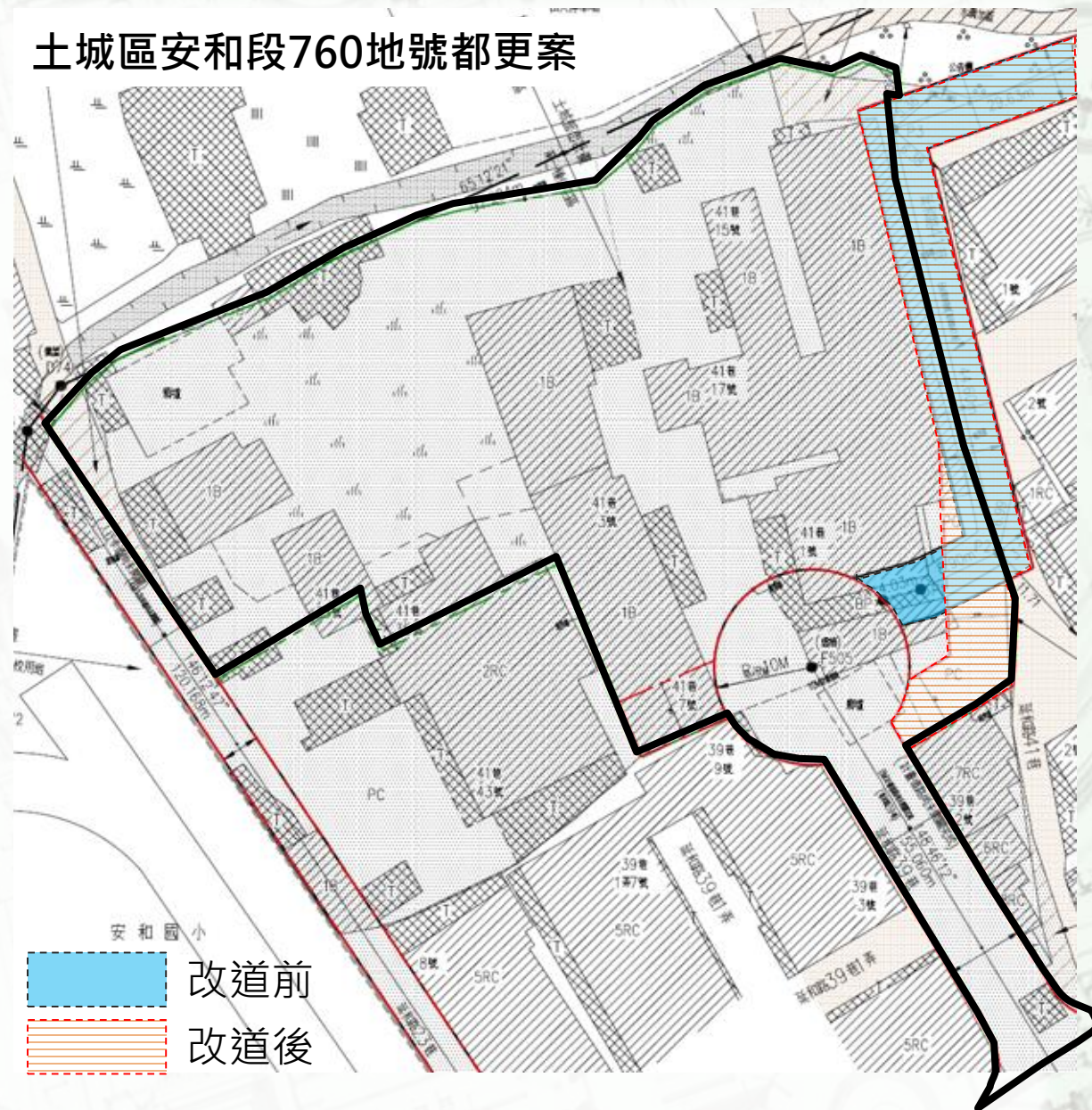
創新創業育成基地



經濟發展局

廢巷改道

土城區安和段760地號都更案

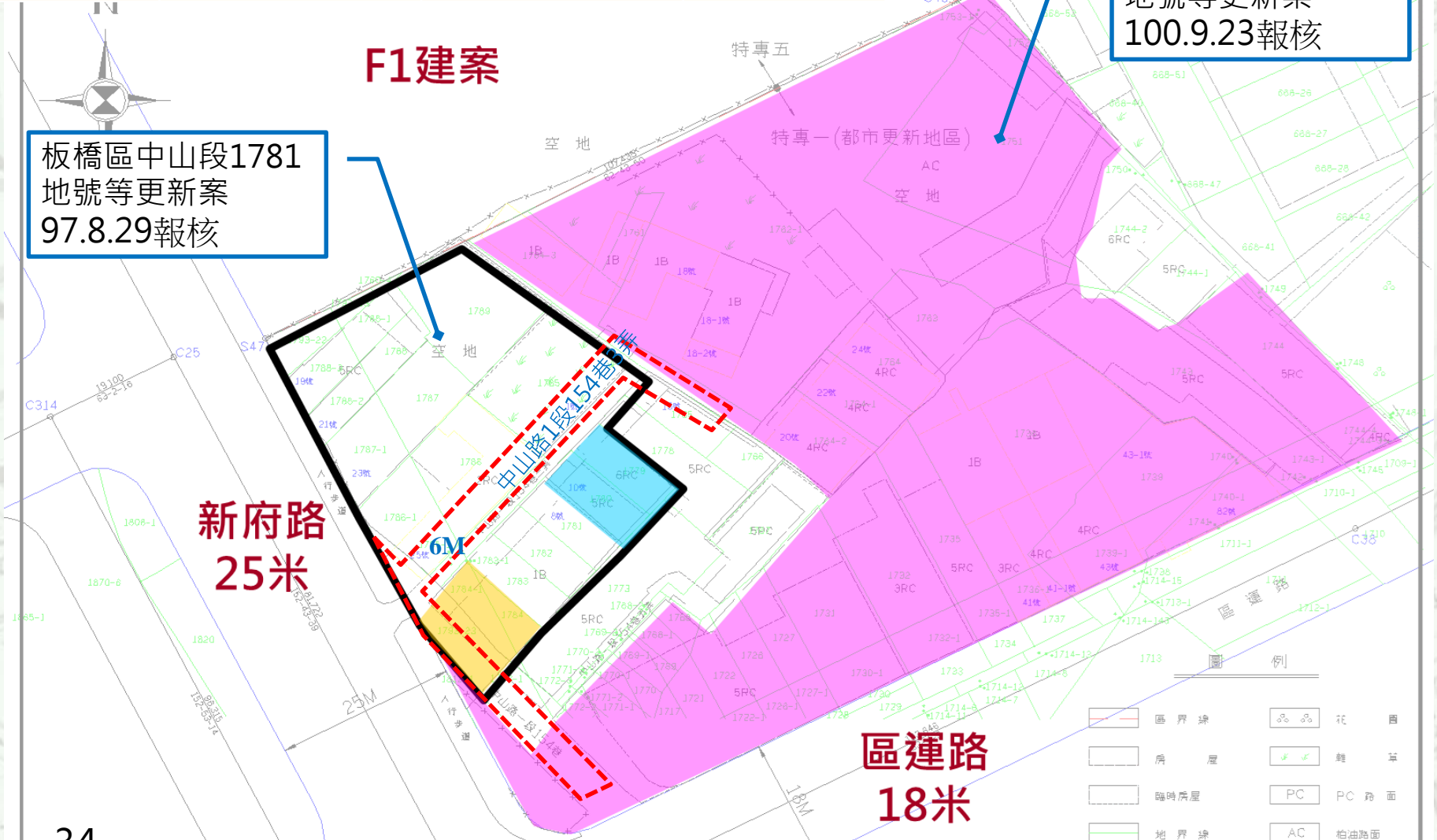


項目	1781地號更新案	1716地號更新案	154巷3、5弄
基地面積	1,675 m ²	6,949 m ²	952m ²
臨路條件	25米計畫道路 6米既成巷道	25米計畫道路 18米計畫道路	6米既成巷道
適用基準容積	300%(臨25米) 200%(6米)	300%	200%

板橋區中山段1716地號等更新案
100.9.23報核

板橋區中山段1781地號等更新案
97.8.29報核

F1建案



選配原則

❖ 於事業計畫載明

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

← 定義清楚嗎？

3. 限縮樓層

← 是否合理？

4. 公有地集中分配

← 能否執行？

5. 在權值？%內選配

← 保留協調彈性？

事業計畫應載明之共同負擔項目

- ❖ 管理費用之**計算基準**
- ❖ 都市計畫變更負擔(以都市計畫書及協議書所載數額為準)
- ❖ 申請各項建築容積獎勵所支付費用(含管理維護相關經費及相關委辦費)
- ❖ 申請容積移轉所支付費用之**計算基準**
- ❖ 捐贈本市都市更新基金

樣態二

❖ 專案小組審議

- ✓ 都市更新專案小組+估價組委員審議
- ✓ 幹事（工務局、交通局、地政局、城鄉局計畫科、都設科、開發科、測量科）或各機關代表出席，就各業管權責提出意見。

❖ 權利變換計畫審議重點：

- ✓ 人民陳情意見（含公地主）、估價、選配、共同負擔等

❖ 專案小組收斂，提都更審議會大會審議確認

審議注意事項

- 1 檢核是否與事業計畫相符
- 2 評價基準日 (權變計畫報核前6個月)
- 3 抽籤選配過程與結果 (選配時間不得小於30日)
- 4 3家鑑價機構擇定合理性
- 5 估價條件之合理性(更新前後價值)
- 6 共同負擔提列項目及金額
- 7 不願及不能分配者之處理
- 8 占有他人舊違章處理方案
- 9 財務計畫可行性(宜搭配銀行或建築經理公司信託機制，確保更新事業實施)
- 10 人民陳情意見之處理 (含公產機關)

估價師選任



各地方政府應公告估價師建議名單

1 實施者與所有權人共同指定



2 若無法共同指定時

實施者指定一家
其餘兩家由實施者自主管機關建議名單中選任



3 主管機關得委任專業估價者協助複核機制

全體同意

公開隨機

資料來源：內政部營建署都市更新條例懶人包

不能、不願者之處理

❖ 一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

- 說明最小分配面積之單元編號、單元價值、單元面積及設計依據或理由，載明更新後應分配權利價值未達前述單元價值，不能參與權利變換者之情形。

- 最小分配面積單元基準=(室內樓地板面積46平方公尺+附屬建物及共有部分)*二樓以上平均單價

未達者一定無法選屋嗎？

❖ 二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

- 彙整權利變換意願調查表中勾選不願參與權利變換分配之名單，並說明辦理情形。



≥標準即可參與選配，並進行差額找補

市府訂定標準

<標準屬不能分配，得以現金補償之

某地主可分配價值=應分配價值-共同負擔

經與實施者協調後得參與分配

超額選配

關於都市更新實施權利變換時，部分所有權人選配價值遠高於其應分配價值，並造成其他所有權人須參與抽籤疑義案。

100.12.7台內營字第
1000810535號函

- 一、有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部100年10月19日台內營字第1000809224號函已有明示。
- 二、至於土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，由於事涉個案審議執行事項，請依權責核處。

100年11月8日修正發布

總項目	項目	細項	數量	單價	總價
	置費	物拆遷補償費			
		(二)合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)			
	五、地籍整理費				
	六、其他必要之費用				
	權利變換費用 (B) 合計：				
參、貸款利息 (C)	貸款利息 (C) 合計：				
肆、稅捐 (D)	印花稅等				
	稅捐 (D) 合計：				
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用				
	二、信託費用				
	三、總務及人事管理費用				
	四、銷售管理費用				
	五、風險管理費用				
	管理費用 (E) 合計：				
陸、其他 (F)	容積移轉費用、都市計畫變更負擔等				
	共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計：				

104年1月16日修正發布

總項目	項目	細項	數量	單價	總價
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)			
		六、地籍整理費	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政事之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用		
	七、審查費用				
	八、其他必要業務費				
	權利變換費用 (B) 合計：				
參、貸款利息 (C)	貸款利息 (C) 合計：				
肆、稅捐 (D)	一、印花稅				
	二、營業稅				
	稅捐 (D) 合計：				
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用				
	二、信託費用				
	三、人事行政管理費用				
	四、銷售管理費用				
	五、風險管理費用				
	管理費用 (E) 合計：				
陸、都市計畫變更負擔費用 (F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理委辦費				
柒、容積移轉費用 (G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及				
	共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計：				

$$\text{更新後總價值} \times (1 - \text{共同負擔比例}) \times \frac{\text{房屋評定標準價格}}{\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格}} \times \text{營業稅稅率}$$

實務執行爭議

財政部國有財產署意見

部分實施者希望能將營業稅納入共同負擔

公、學會建議



108年8月8日召開研商會議

同意適用100年11月8日「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」案件，由實施者自行評估後得增列營業稅。

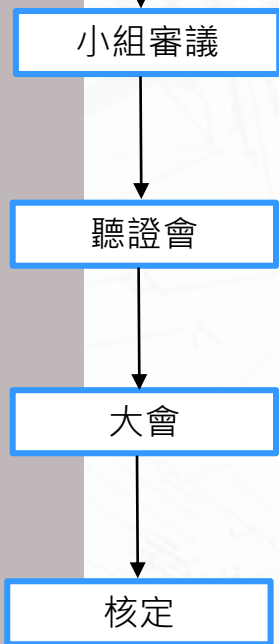
營業稅之計算方式

104年1月16日修正版之計算式為準

小組審議階段案件

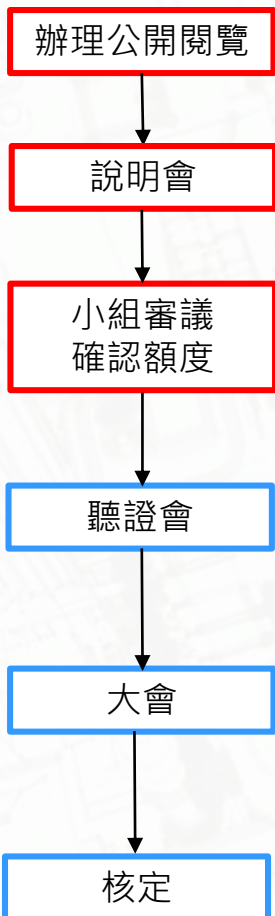
事業計畫、權利變換計畫、
事權併送案件

實施者
自辦
公聽會



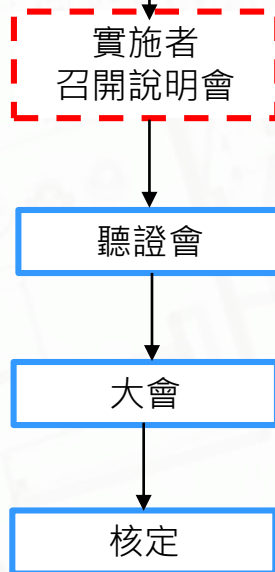
小組審竣案件

權利變換計畫、事權併送
案件



簡化程序

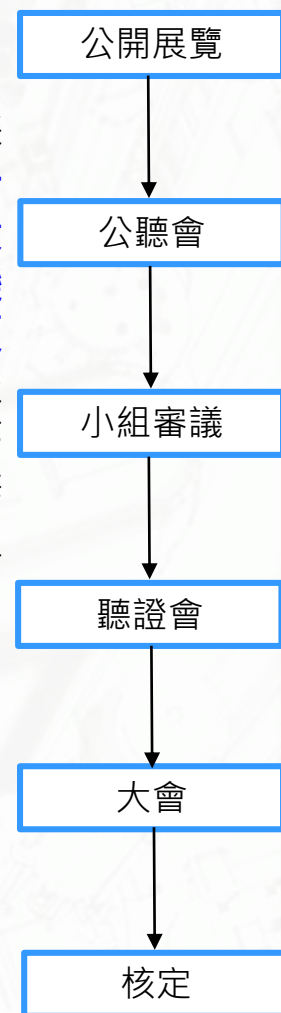
1. 實施者願意承諾在共同負擔比例維持不變之情況下提列營業稅
2. 實施者增列營業稅並取得全體土地及合法建築物所有權人同意



已核定案件

權利變換計畫

採一般變更程序辦理



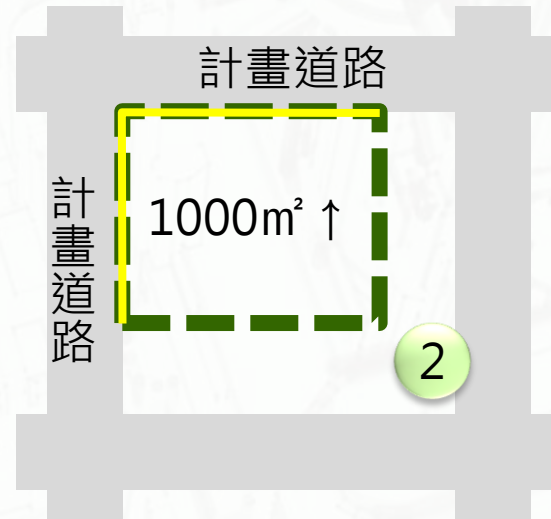
程序加速辦理

 依本處理原則應辦程序

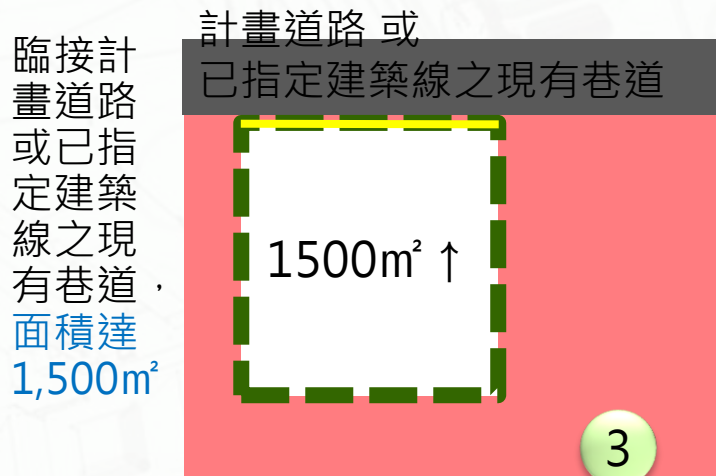
 法定程序

樣態三

臨路條件及面積規定



臨接2條以上計畫道路，且面積達1,000m²者



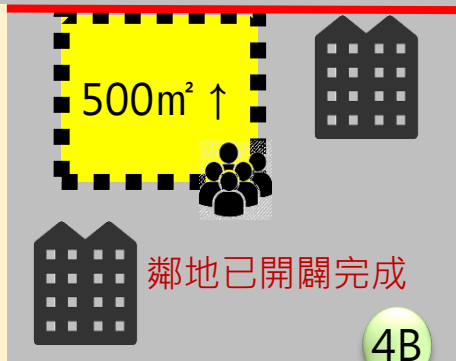
1000m²應符合：相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達1000m²且一次完成更新者

註：非完整街廓 所臨接道路及巷道≥8公尺(或與基地退縮留設深度達8公尺)；基地面臨道路、巷道總長度應達20公尺。

樣態三

免經審議會同意

計畫道路或現有巷道

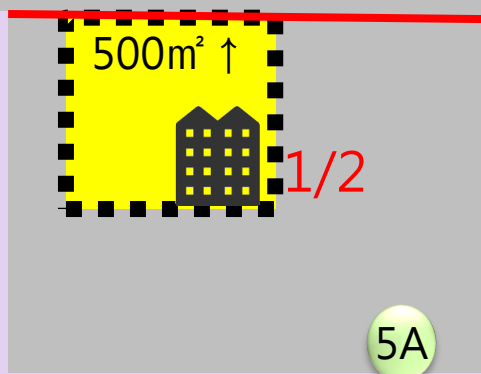


相鄰土地已開發完成且無法合併更新，其面積面積達500m²且有
下列情形：

- 1.經政府代管。
- 2.依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。
- 3.祭祀公業土地。
- 4.以日據時期會社或組合名義登記。
- 5.以神明會名義登記。
- 6.土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。
- 7.夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之二分之一。

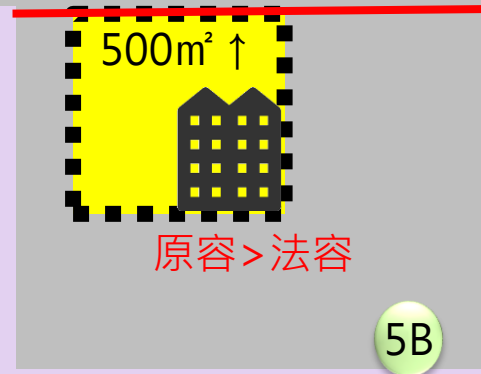
計畫道路或現有巷道

面積達500m²，更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積1/2



計畫道路或現有巷道

面積達500m²，更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者



需經審議會同意

樣態三



什麼是「不影響鄰地」？

劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。

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%

樣態四

❖ 專案小組諮詢

- 都市更新暨都市計畫專案小組聯席諮詢
- 相關機關代表出席，就各業管權責提出意見

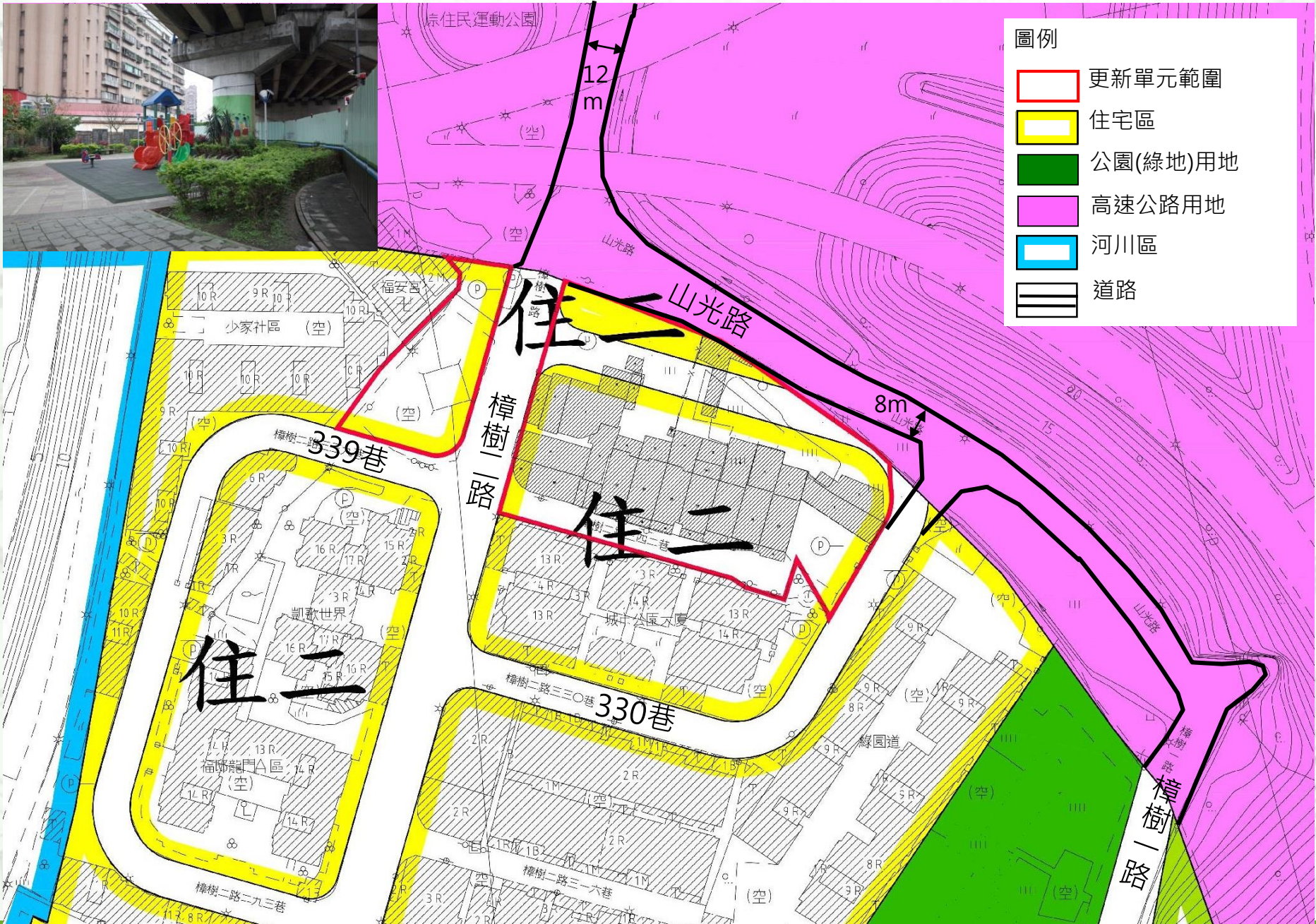
❖ 會議目的：確認都市計畫變更方向，僅涉及主要計畫局部性修正不違背其規劃意旨(細則§21)

- 除8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。
- 各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。

❖ 確認後始得辦理公開展覽

- 涉及主要計畫局部性修正者，依其施行細則第21條辦理。
- 涉及細部計畫部分，受理樣態及範疇以公共設施用地性質及位置調整為原則。
- 其餘應經都市計畫變更後再依本條例第32條規定辦理都市更新。

汐止區厚德段19地號等 (4361m²)



圖例

- 更新單元範圍
- 住宅區
- 公園(綠地)用地
- 高速公路用地
- 河川區
- 道路

樣態五

❖ 專案小組諮詢

- ✓ 都市更新專案小組審議
- ✓ 各機關代表出席，供委員諮詢或就各業管權責意見。

❖ 審議重點：

- ✓ 視個案情形而異

❖ 確認後始得辦理公開展覽

「更新地區」與「更新計畫」

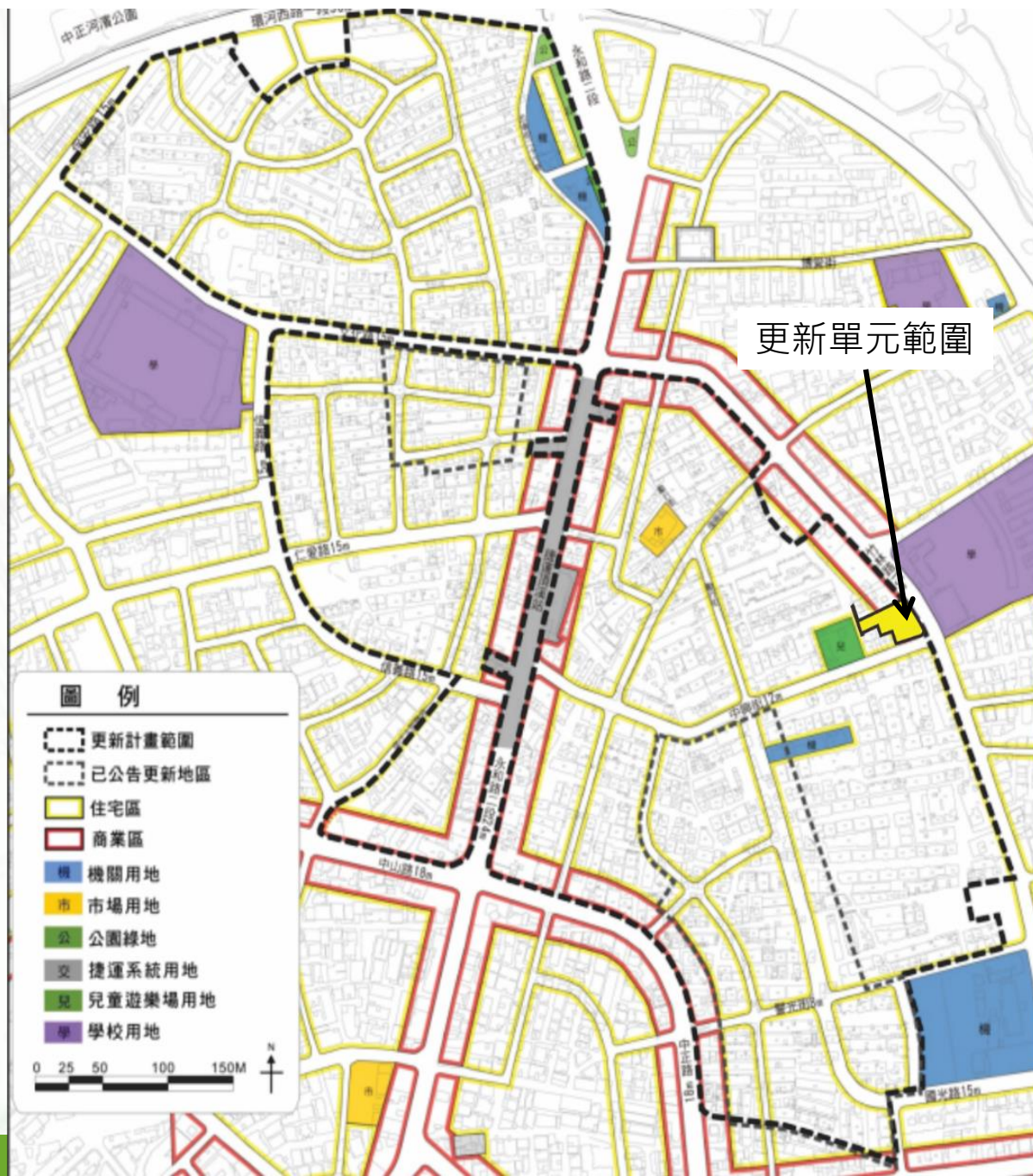


不論是否位於更新地區內、是否有更新計畫，只要符合本市更新單元劃定基準，皆可辦更新

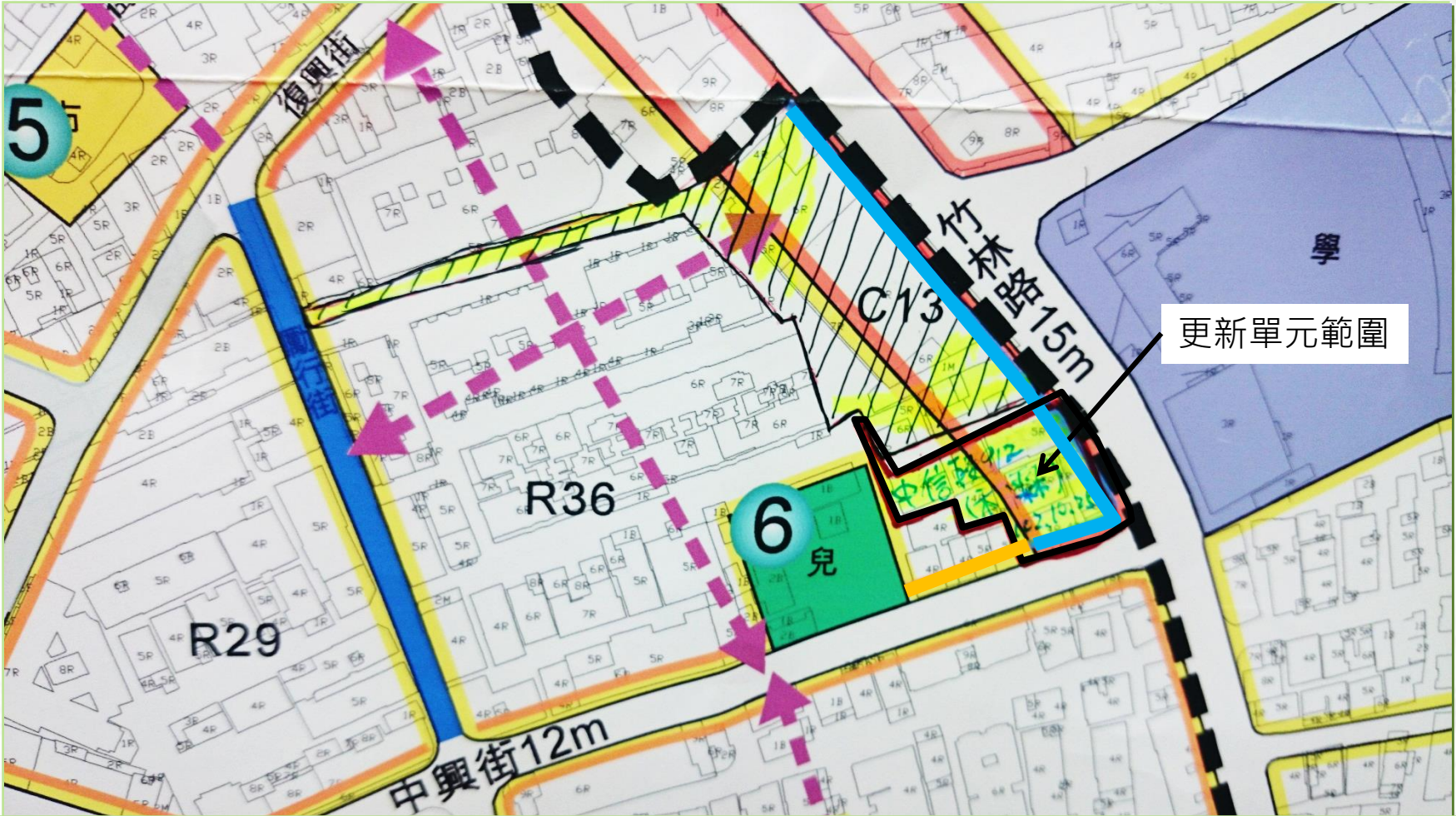
更新地區	更新計畫
<ul style="list-style-type: none">• 由政府公告劃定• 亦可由民間建議政府劃定，但需符合一定規模及環境條件	<ul style="list-style-type: none">• 由政府研擬• 已發布：永和大陳義胞地區、新莊站周邊地區（新莊體育場至大漢溪）、捷運中和線沿線、捷運新莊線頭前站、先嗇宮站周邊。
<ul style="list-style-type: none">• 政府期望儘速更新推動之地區• 更新事業計畫階段同意門檻較低• 自行劃定更新單元免環境指標• 可申請建築容積獎勵之時程獎勵	<ul style="list-style-type: none">• 對於更新地區有整體性的規劃（交通路網、公共設施、都市設計...）指導民間更新事業實施• 介於剛性土地使用分區管制要點及柔性都市設計之間

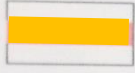
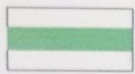
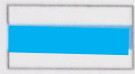
永和區中信段912地號都市更新案

- ✓ 本案更新單元位於市府**102年4月26日公告**之「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫地區」。
- ✓ 本案**102年10月25日**申請事業計畫，惟南側（臨12m中興街）屬商業區部分僅退縮4m，未符合更新計畫內容。
- ✓ 另依前開更新計畫內容所載：「考量實務執行，倘經都市更新審議會亦同意，得另依審議會決議辦理。」



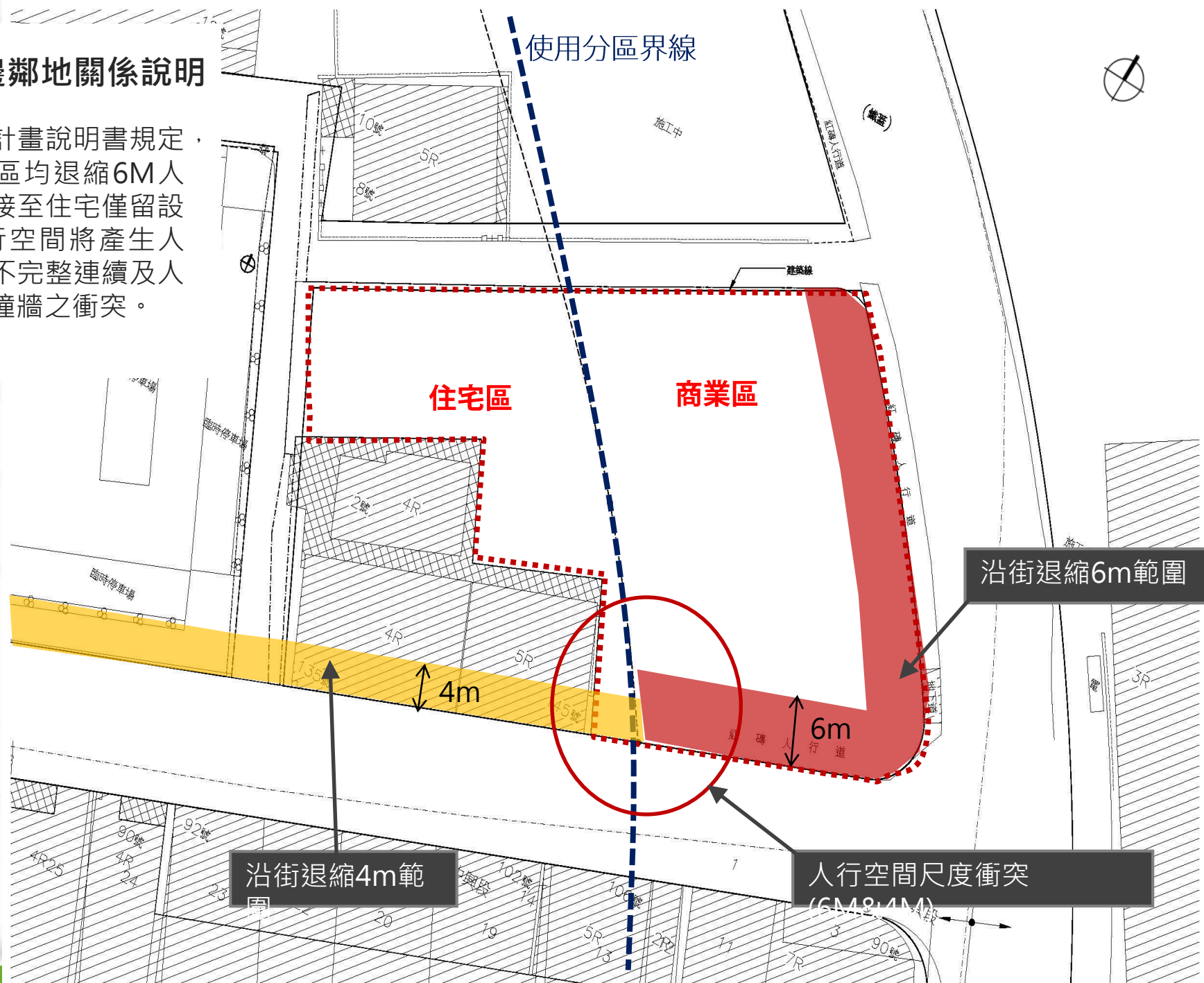
永和區中信段912地號都市更新案



-  住宅區 8米(含以上)計畫道路:退縮4m，供人通行寬度至少 2.5公尺
-  住宅區 8米(含以下)計畫道路:退縮4m為公眾使用
-  商業區退縮6m，含4m無遮簷人行步道，2m植栽空間

與周邊鄰地關係說明

依都市計畫說明書規定，如商業區均退縮6M人行空間接至住宅僅留設4M人行空間將產生人行空間不完整連續及人行步道撞牆之衝突。



與周邊鄰地關係說明

鄰地現況為騎樓形式，
與6M人行空間關係不符。

鄰地現有房屋貼近中興
路留設騎樓

現有鄰房形式為退縮騎
樓空間未達6M退縮

基地位置

12M中興路



與周邊鄰地關係說明

即使鄰地將來改建可能僅留設3.52M騎樓或4M人行空間，仍無法有整體街道意象，故建議中興路部分仍以4M留設人行空間為宜，尺度上較能完整銜接。



沿街留設4m人行空間，較為完整、連續

將來鄰地可能開發方式

- 1.以都更方式重建，依住宅區應留設4m人行步道。
- 2.不以都更方式重建仍需留設3.64m騎樓或人行空間。故以4m人行空間尺度規劃較能符合現況及完整串連。

樣態六

❖ 法源：

- ✓ 新北市政府城鄉發展局都市更新案協調諮詢小組設置運作要點

❖ 組成：

- ✓ 都更處及工務局代表、都更委員、學者專家或專業人士

❖ 協調內容

- ✓ 更新程序、**單元範圍**、建築規劃、容積獎勵、**權利價值查估**、**選配程序**等。
- ✓ 審議會交辦事項
- ✓ 其他

- 政府出面協調溝通，降低地主與實施者的歧見，化解誤會與紛爭，彌平不信任，加速都市更新之推動

溝通平台



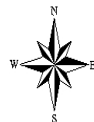
板橋區江子翠段溪頭小段123-8地號等(2,114m²)

101.10.9事業發布實施，103.1.3權變發布



三、本住戶在前揭函文中，一再明確表達，公司在「板橋江子翠溪頭小段123之8地號等16筆土地都市更新案」中，以資訊不對稱、拖延時效、威喝傲慢等諸手段，軟硬兼施，欺瞞本住戶。公司在本都更案的進程中，雖好像公開辦理各項說明會，但實際上並不透明，本住戶於會中曾提出，參據相關法令及其他都市更新案，公司應提供本都更案相關都更建築設計圖、歷次的協調會議記錄，以及本都更案的相關網站位址，以供本社區相關住戶參閱。惟，該公司卻遲遲都不提供，直到要辦理權利變更時才提出平面圖，本住戶以正式函文抗議時，才說他們有網站，而這個網站則需要經過很多煩瑣的程序，才能在網路上登錄進去。探究權利人及與建設之爭執，主因為建設根本未尊重權利人欲分配一樓空間之意願。審查此案會議時，建設也未徵詢過所有原一樓住戶之意願，所以此案之通過實有瑕疵，所以權利人主張分配一樓的空間(A3或A4)，建設應力求彌救，新北市政府都市更新處也不應放任此侵犯人民權益之事發生，應待此爭議圓滿解決方可放行此案之後續步驟。

四、我們不願說政府無能，放任財團欺凌善良的百姓；我們不願說法律不完備，祇圖利財團，不顧公平正義。我們也不希望自己的社區成為



62 102.3.13召開協調會議

板橋區光華段(2,918m²)

101.10.5申請 · 103.8.8事計暨權變發布實施



長官好，
6件大的地主
心緒放鬆，當作「開卷」開聊。
各位宗親大家好，我是持有光華段地號
。今天明逢盛會，心裡有幾句話不吐不快
。大家知道都市更新對改善居住環境，增進公共利益固然重要
，封出資的實施者的獲利也重要。但最重要的是什麼？（得款三秒
當然是合法居住在此地原始居住者。本人就是。
2. 在這塊土地上，我的祖先已住幾百年，本人也從出生到現在已
近60年了，使用範圍約120坪，房屋是^我母親於民國56年以當時
幣值20萬新建的，歷時約45年，雖有矣光舊，但很堅固，有多
堅固呢？（拿起圓規石頭）這是房屋的厚度，^{牆壁}終尺一量約25公分，

樣態七



聽證進行

主席致詞



作業單位宣讀會場規則



實施者簡報



聽證程序



作業單位依序唱名



陳情人陳述意見



實施者答辯



雙方確認紀錄



散會



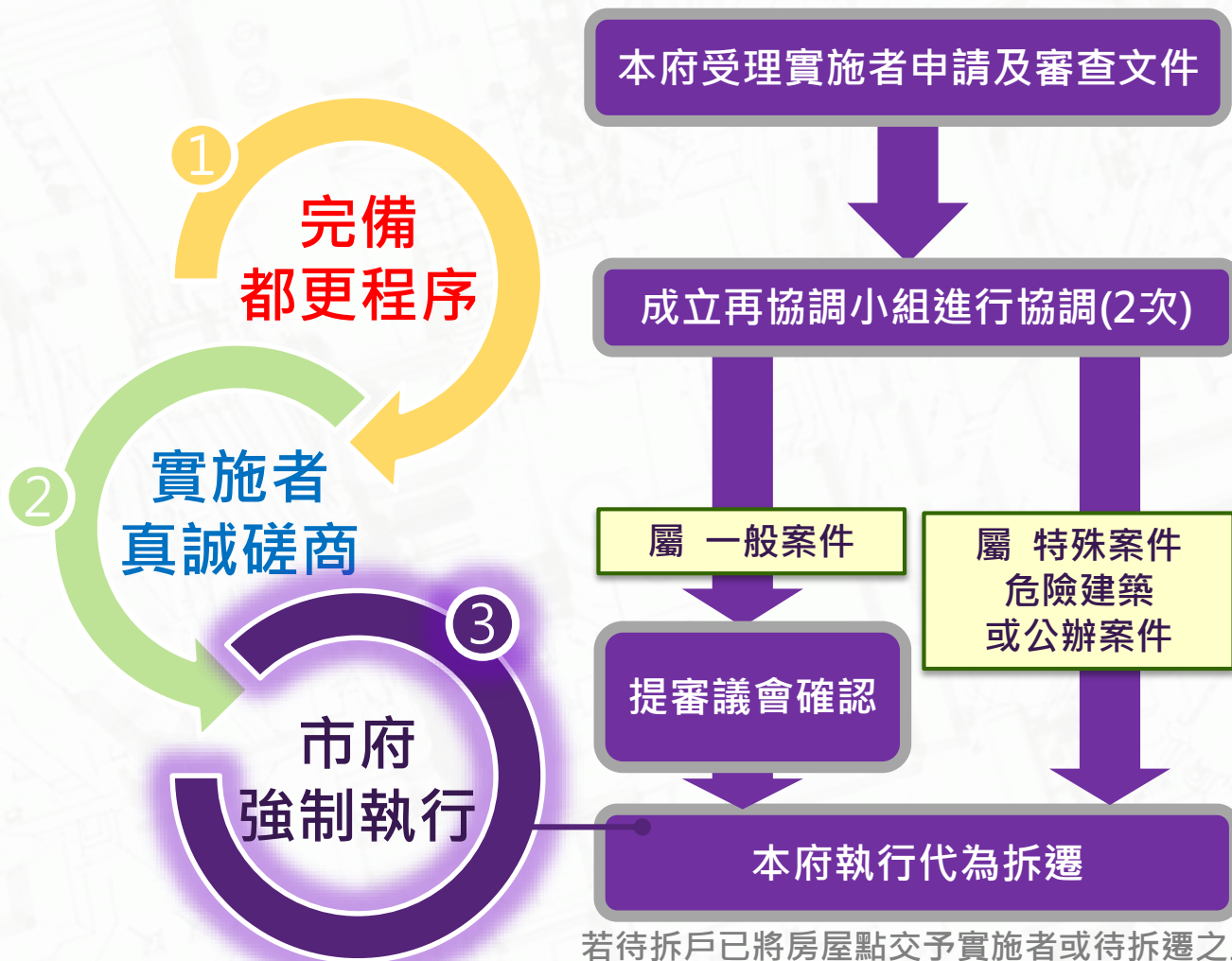
**「擬訂新北市○○區○○段○地號○筆土地都市更新事業計畫案」
聽證結果做成決定**

序號	陳情人及意見	實施者答辯	採納或不採納之理由說明
1	陳情人○○○ (○○○代) 【對本案立場】贊同或反對 【意見說明】	決議採納 (或不採納) , 原因:
2	陳情人○○○ (○○○代) 【對本案立場】贊同或反對 【意見說明】	決議採納 (或不採納) , 原因:

樣態八

小組組成：

- 市府指派3-5人
- 實施者及待拆戶得於期限內各選任1人



若待拆戶已將房屋點交予實施者或待拆遷之土地改良物已拆遷完成，本府即終止執行代為拆遷程序

其他

審查重點：

1. 補助項目及額度合理性
2. 同意比率

整建維護申請案 期間	100至 108.11.8
申請	20件
完成程序 -核定計畫	10件
完工	6件

未100%同意

依都市更新條例，**舉辦公聽會**
等程序後取得同意比例，擬訂
都市更新事業計畫送件申請



依都市更新條例規定程序
擬訂都市更新事業計畫



100%同意

直接擬具整建
維護補助計畫
書向市府申請



1人預審

申請人(至少 1 人同意書)
辦理說明會後，擬具整
建維護補助計畫書申請



都市更新審議會預審

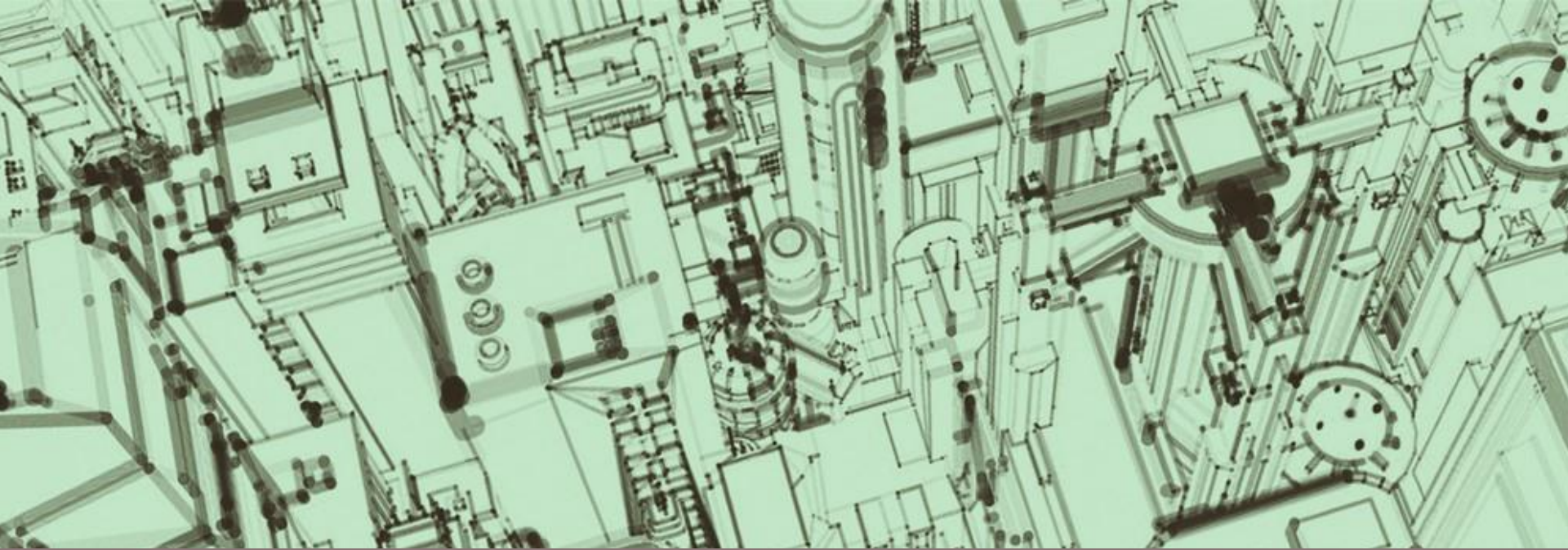


擬具整建維護補助計畫
書或事業計畫送審

都市更新及爭議處理審議會審議決定補助額度



計畫核定/核准



簡報結束

