

第七章 都市更新事業計畫

都市更新事業計畫乃由實施者擬定，執行更新單元之重建、整建或維護事業。

更新事業計畫是真正落實都市更新的執行，將涉及土地所有權人及相關權利人之權益，故在更新事業實施過程中需要進行充分的住戶公眾參與程序，都市更新審議會（以下簡稱審議會）的公開審議程序，政府亦負有監督與管理之責任。

第一節 流程與步驟

擬定與變更都市更新事業計畫办理流程如圖 7-1 所示，其辦理步驟可分為：擬定或變更事業計畫、核定更新事業及實施更新事業等 3 個階段。

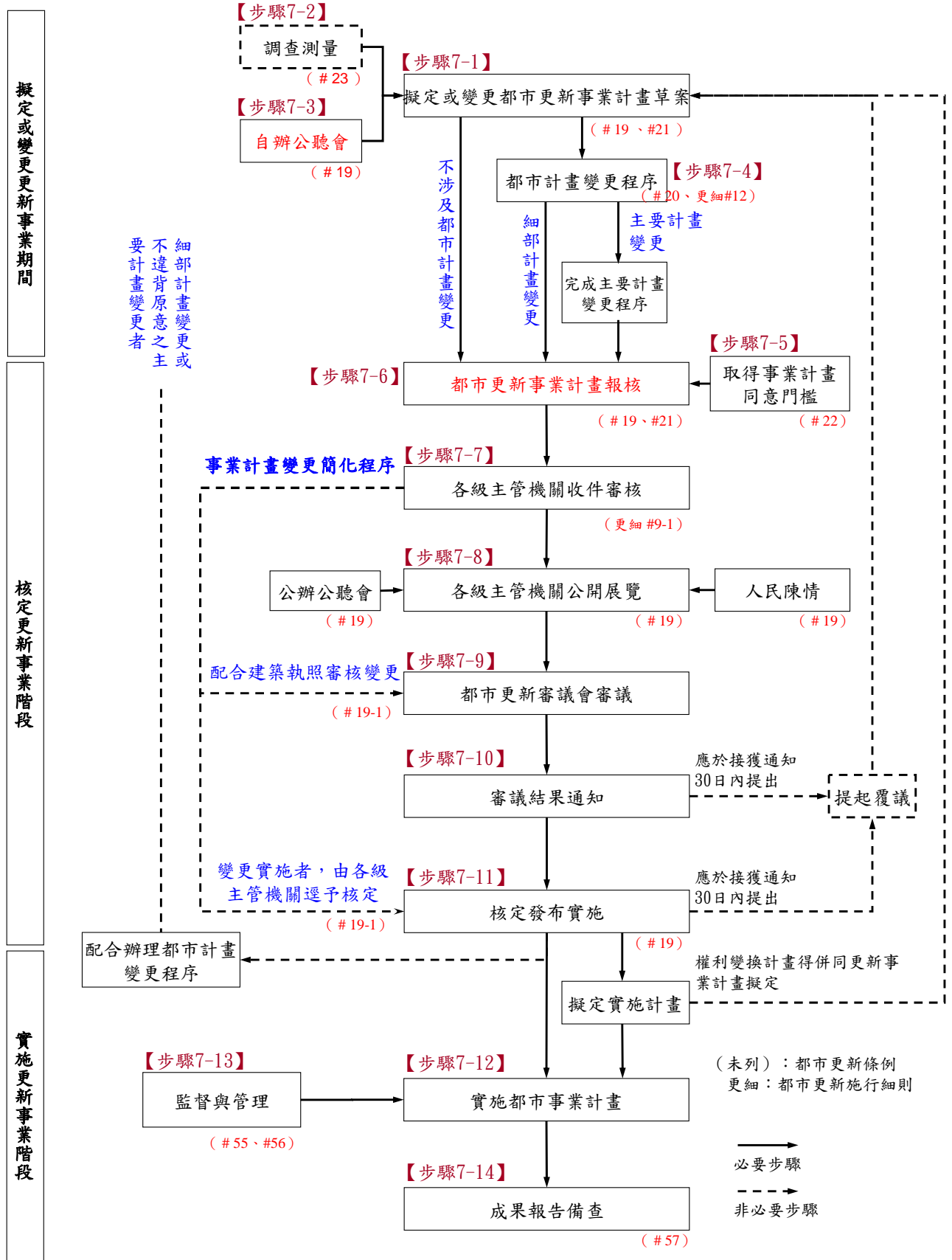


圖 7-1 都市更新事業計畫申請流程圖

一、擬具或變更都市更新事業計畫【步驟 7-1】

根據主管機關核准之事業概要範圍，依更新條例第 21 條規定，及事業概要所規範之原則與構想，製作都市更新事業計畫書。若無辦理都市更新事業概要者，事業計畫內容應補充說明該更新單元劃定基準之檢討。

二、自辦公聽會【步驟 7-2】

實施者舉辦公聽會，程序步驟詳本手冊第五章公聽會。

公聽會應說明實施者、土地使用計畫（含建築興建計畫）、申請容積獎勵項目及額度、拆遷安置計畫、實施方式及有關費用分擔…等內容。

三、調查測量【步驟 7-3】

依更新條例第 23 條規定，實施者為擬定都市更新事業計畫得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量。其辦理程序如下：

（一）報請主管機關核准

實施者應先向當地直轄市、縣(市)主管機關申請辦理調查或測量工作，但由主管機關辦理之都市更新事業計畫者，不在此限。

（二）通知所有權人、管理人或使用人

實施者收到主管機關核准函後即應通知土地或建築物之所有權人、管理人或使用人，其通知形式宜以書面為之，並載明預定進入調查或測量時間。

（三）進入調查或測量工作

在實施者寄發通知予所有權人、管理人或使用人之後，即可於預定調查或測量時間派員進入更新地區範圍內執行調查或測量工作。

（四）移除障礙物之通知

如必須遷移或除去該土地上之障礙物，實施者應先通知所有權人、管理人或使用人，該通知仍以書面通知為宜，並應載明預

定進入調查或測量時間。

（五）損失補償

如因此而遭到損失，則實施者應予以適當之補償，原則上補償之金額由雙方協議，協議不成時，由當地直轄市、縣(市)主管機關核定之。

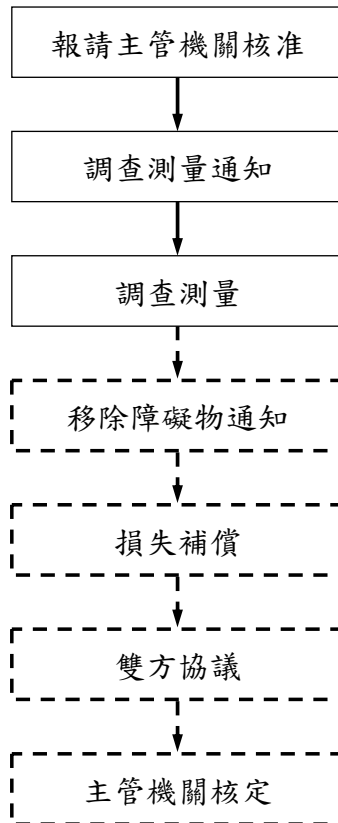


圖 7-2 調查測量流程圖

四、都市計畫變更程序【步驟 7-4】

（一）不涉及都市計畫變更者

更新事業計畫未涉及任何都市計畫變更時，則檢具相關文件向主管機關申請事業計畫之審核。

（二）涉及都市計畫變更者

1. 主要計畫變更者

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，再辦理都市更新事業計畫之擬定（或變更）及審核作業。

2. 細部計畫變更或不違背原意之主要計畫變更者

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，依據更新條例第 20 條，更新事業計畫得先行發布實施，據以辦理都市計畫樁測定、地籍分割測量及建築執照申請等都市更新工作，都市計畫再配合辦理變更，據以推動更新工作。

依都市更新施行細則第 12 條規定，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者包括：

- (1) 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。
- (2) 各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。

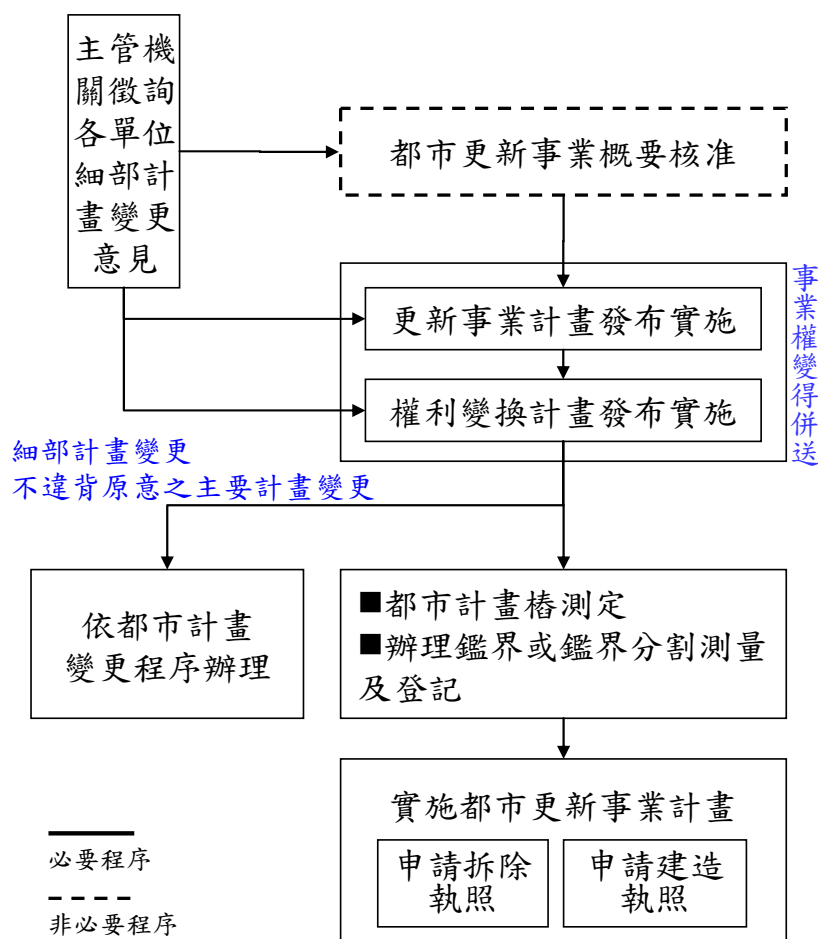


圖 7-3 細部計畫變更或不違背原意之主要計畫變更者辦理流程

五、取得事業計畫同意書【步驟 7-5】

- (一) 政府公辦免具都市更新事業計畫同意書。
- (二) 民間自辦都市更新事業則需依更新條例第 22 條比例（詳表 7-1），取得土地及建物所有權人參與都市更新事業計畫同意書。另不納入同意書比例部份，同第六章都市事業概要同意書比例之計算方式。
- (三) 因建築執照審核而需配合辦理變更都市更新事業者，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，得免依更新條例第 22 條規定徵求同意。

表 7-1 同意更新門檻

實施方式 更新地區 類型	權利變換		協議合建或其他	
	私有土地及 合法建物所 有權人	私有土地及 合法建物樓 地板面積	私有土地及 合法建物所 有權人	私有土地及 合法建物樓 地板面積
迅行劃定 更新地區	> 1/2	> 1/2	全體	全部
一般及優先劃 定更新地區	> 3/5	> 2/3	全體	全部
未劃定 更新地區	> 2/3	> 3/4	全體	全部
備註	1. 實施方式採權利變換者，私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 4/5 同意者，其所有權人數不予計算。 2. 實施方式採協議合建者，若未能取得全體同意，依更新條例第 25 條之 1 規定，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 4/5 之同意，就達成合建協議部分，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，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。			

六、製作事業計畫書圖申請核准【步驟 7-6】

事業計畫書之內容應參照更新條例第 21 條都市更新事業計畫內容表明之。

檢具所需之申請文件，包括申請書、公聽會紀錄、事業計畫書、同意書及相關證明文件，向各級主管機關申請辦理都市更新事業計畫審核。

七、各級主管機關收件審核【步驟 7-7】

各級主管機關收件後，依施行細則第 9 之 1 條規定進行審查，若為實施者名義變更者，得簡化作業程序，由各級主管機關逕予核定，其行政審查流程詳本章第三節說明。

八、各級主管機關公開展覽及舉辦公聽會【步驟 7-8】

都市更新事業計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前，應於辦理公開展覽及舉辦公聽會。但若因建築執照審核而需配合辦理變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，得簡化作業程序，免舉辦公開展覽、公聽會。

（一）公開展覽

依更新條例第 19 條規定，各級主管機關應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽 30 日。

（二）舉辦公聽會

各級主管機關應舉辦公聽會，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。

（三）人民陳情

依更新條例第 19 條規定，任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。（詳本章第 3 節）

九、都市更新審議會審議【步驟 7-9】

經各級主管機關辦理公開展覽及舉辦公聽會後，送各級都市更新審議會審議。

十、審議結果通知【步驟 7-10】

審核後應將結果通知實施者，審核結果包括審議通過、修正後通過、不予核准或修正後續審等，詳本章第三節行政審查內容。

實施者如對審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾期不予受理。

十一、發布實施【步驟 7-11】

經審議會審議通過後，由各級主管機關核定發布實施。經修改者，免再公開展覽。

十二、實施更新事業計畫【步驟 7-12】

（一）重建區段土地

1. 權利變換：更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。
2. 協議合建：經全體土地及合法建築物所有權人同意或其他法律另有規定者，得以協議合建或其他方式實施之。
3. 徵收、區段徵收或市地重劃方式：以政府辦理為主。

（二）整建或維護區段

就整建或維護之建築物，申請建築執照，以實施者名義為之，免檢附土地權利證明文件。

建築物所有權人或管理人應依核定之事業計畫實施進度辦理。逾期未辦理，經限期（3 個月）催告仍不辦理者，得由實施者自行辦理，其所需費用由實施者計算數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納（30 天內）。逾期未繳納者，得移送法院強制執行。

十三、監督與管理【步驟 7-13】：詳本手冊第十一章。

十四、成果報告備查【步驟 7-14】：詳本手冊第九章。

第二節 申請文件及格式

一、申請文件項目

（一）調查測量

1. 調查測量申請書
2. 調查測量通知單

如需移除地上障礙物時，則需寄發移除地上障礙物通知單，並予以補償，但補償金額在雙方協議不成，則需向主管機關申請核定，所需檢附（1）補償金額核定申請書（2）協議紀錄。

（二）事業計畫申請函

（三）事業計畫書

（四）相關附件冊

1. 土地權利證明文件
 - （1）地籍圖謄本
 - （2）土地登記謄本
 - （3）建物登記謄本（或合法建物證明）
2. 都市更新事業計畫同意書
 - （1）同意參與更新事業計畫清冊
 - （2）事業計畫同意書
3. 公聽會紀錄（詳本手冊第5章 公聽會文件及格式）
4. 舊違章建築戶證明文件
 - （1）舊違章建築戶證明文件清冊
 - （2）戶政單位門牌歷次整編日期對照表函
 - （3）舊違章建築戶相關證明文件
 - （4）占有他人土地舊違章建築戶處理協議書
5. 都市更新單元建物測量成果報告

6. 其他相關證明文件

二、相關文件內容及格式

（一）調查測量

1. 調查測量申請函：詳如附件 7-1。
2. 調查測量通知單：詳如附件 7-2。
3. 移除障礙物通知單：詳如附件 7-3。
4. 補償金額核定申請函

如附件 7-4 所示，當補償金額無法協議時，實施者需向主管機關要求予以核定。

（二）事業計畫申請函

申請函格式如附件 7-5。

（三）事業計畫書

1. 書圖製作規範

針對書圖製作進行原則性的規範，若可更清楚表達計畫內容，得逕自再區分小節或擬定圖表說明之，詳本手冊第六章都市更新事業概要之書圖製作規範內容。

附件 7-1 調查測量申請函

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○直轄市、縣（市）政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：調查或測量範圍圖

主旨：申請辦理「○○直轄市（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○
小段○○地號等○○筆土地更新單元」範圍內實施土地及建築
物調查及測量，請准予辦理。

說明：

- 一、依據都市更新條例第 23 條辦理，實施者為擬定都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私土地或建築物實施調查或測量。
- 二、本案事業概要業於○○年○月○日經 貴府○○○○○號函核定在案（詳附件），擬請 貴單位核准辦理調查及測量作業。
- 三、預定辦理調查測量期程：○○年○月○日至○○年○月○日。
- 四、調查或測量範圍如附圖所示。

正本：○○直轄市、縣（市）政府

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

附件 7-2 調查測量通知單

實施者○○○○○○○ 函

受文者：所有權人○○○
發文日期：中華民國○○年○○月○○日
發文字號：
附件：核准函

主旨：茲因擬定○○都市更新事業計畫，需派員進入台端土地或建築物進行調查或測量工作，請惠予協助辦理。

說明：

一、依都市更新條例第 23 條及○○縣(市)政府核准字第○○號函辦理。

二、預定進入調查測量時間：○○年○○月○○日○○：○○。

正本：所有權人○○○
副本：

實施者○○○○○○○

實施者印

附件 7-3 移除障礙物通知單

實施者○○○○○○○ 函

受文者：所有權人○○○
發文日期：中華民國○○年○○月○○日
發文字號：
附件：核准函

主旨：茲因擬定○○都市更新事業計畫，需遷移或除去台端土地之障礙物，請惠予協助辦理。

說明：

一、依都市更新條例第 23 條及該管縣(市)政府核准字第○○號函辦理。

二、預定進入遷移障礙物時間：○○年○○月○○日○○：○○。

正本：所有權人○○○
副本：

實施者○○○○○○○

實施者印

附件 7-4 補償金額核定申請函

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○直轄市、縣（市）政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：協議紀錄、計畫範圍圖

主旨：茲因擬定○○都市更新事業計畫，需遷移或除去○○地號上之障礙物○○，致所有權人(或管理人或使用人)○○○遭受損失，經協議補償不成，請 貴府惠予核定補償金額，請 查照。

說明：

一、依據都市更新條例第 23 條辦理，補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定之。

二、業已於○○期間進行協議，協議紀錄詳參附件。

正本：○○直轄市、縣（市）政府

副本：

實施者○○○○○○○

實施者印

附件 7-5 都市更新事業計畫申請函

都市更新事業計畫申請函

受文者：○○都市更新主管機關

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：都市更新事業計畫書、附件冊

主旨：檢送「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業案」計畫書及相關申請文件，請 惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

- 一、本案經 ○○府○○年○○月○○日函公告核准都市更新事業概要，擬依都市更新條例第 19 條規定申請實施都市更新事業。（無概要者則免）
- 二、檢具都市更新事業計畫書及相關證明文件（含公聽會紀錄、都市更新事業計畫同意書等）申請報核。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○○○○○○

實施者印

2. 事業計畫書內容

事業計畫內容參照更新條例第 21 條之規定，應包括辦理緣起與法令依據、計畫地區範圍…等 19 項內容及附錄，其順序及摘要內容如下：

封面

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

說明辦理都市更新事業計畫理由，載明都市更新事業概要核准日期及函文字號（無概要者則免）。

二、法令依據：依據都市更新條例第 19 條辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

說明更新單元位置，清楚表達更新單元與周邊地區關係，檢附更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

說明更新單元範圍、所涵蓋全部之土地地號及其總面積，並載明坐落之更新地區。若無事業概要階段者，應符合更新單元劃定基準。

檢附更新單元地籍套繪圖及更新單元地形套繪圖（載明地號、更新單元範圍及四鄰道路）。

參、實施者

應載明實施者名稱、代表人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號，並應檢附公司執照暨商業登記證（原營利事業登記證）、公司變更登記表、團體立案證明、代表人身分證正、反面影本於附錄。

肆、計畫目標

實施者依個案案情說明未來預期達到之計畫目標。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

說明更新單元範圍內土地產權分布狀況，包括：土地坐落位置、面積、所有權人人數等，應檢附更新單元土地權屬清冊表。

詳列土地產權資料，他項權利部（債務人、設定義務

人），若有限制登記事項，應於備註欄詳載。

（二）合法建築物權屬

說明合法建築物座落位置、樓地板面積及所有權人人數，應檢附更新單元合法建築物權屬清冊表（詳表 7-2）及合法建築物門牌座落位置圖（詳表 7-3）。

其中包括標示部、所有權部及他項權利部，並依建號編列所有權人資料，俾利核對。

表 7-2 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
合計					-			-	-	-	-	

表 7-3 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積 (m ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
合計									-	-	-	-	

（三）公、私有土地分佈狀況

說明公私有土地分布位置，若無公有土地免附，應檢附更新單元內土地權屬公私有狀況統計表（詳表 7-4）、更新單元公私有土地分布圖。

表 7-4 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m^2)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有 土地	國有地				
	縣(市)有地				
	鄉(鎮市區)有地				
私有土地					
合計					

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

說明同意參與事業計畫之人數、面積、比例，應檢附同意參與更新事業計畫統計表(詳表 7-5)，並將同意參與更新事業計畫私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊、同意書於附件冊。

表 7-5 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	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)				
計算總和 (B=b-c)				
同意數 (C)				
同意比例 (%) (C/B)	%	%	%	%

二、土地使用及建築物現況

包括土地使用現況、合法建築物現況、違章建築戶等。

(一) 土地使用現況

說明土地使用現況，應檢附更新單元周圍土地使用現況示意圖(含現況照片)。

（二）合法建築物現況

說明建築物使用現況，包括樓層分布、構造，檢附合法建築物分布位置示意圖。

（三）其他土地改良物

說明其他土地改良物之使用現況、面積、座落，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。

檢附其他土地改良物位置示意圖，各其他土地改良物應依門牌戶逐一編列序號並得合併於合法建築物分布位置示意圖說明之，若無免附。

（四）違章建築戶

說明占有他人土地之舊違章建築戶之使用現況、面積、座落，檢附占有他人土地之舊違章建築戶位置示意圖及占有他人土地之舊違章建築戶清冊，並應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，將測量成果報告正本檢附於附件冊。

表 7-6 占有他人土地之舊違章建築戶清冊

編號	門牌號碼	所有人	樓層	樓地板面積(m ²)

三、附近地區土地使用現況

說明更新單元附近地區土地使用現況。

四、公共設施現況

說明更新單元周邊半徑 500 公尺範圍內之公共設施現況，一併檢附更新單元公共設施分布示意圖。

五、附近地區交通現況

（一）道路系統現況

說明更新單元交通動線及系統。

（二）大眾運輸系統

說明更新單元大眾運輸系統（鐵路交通、捷運、公共汽車），檢附更新單元周邊交通系統示意圖，並表明主要、次要道路系統（需載明行車方向）、大眾運輸系統。

（三）停車空間現況

說明更新單元地區附近之停車空間供給現況。

六、房地產市場調查

說明更新單元周邊房地產市場行情，檢附更新單元周圍房地產市場行情一覽表及房地產市場案例分布圖，載明更新單元周邊房地產案名、坐落、產品型態、興建樓層/地下層、二樓以上平均單價、地面層單價、停車位單價等資料。

表 7-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/ 基地 坐落	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

資料來源：○○○○

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

說明與本更新單元最近一次相關之都市計畫，及其與本案有關之內容，檢附相關計畫修訂名稱及日期一覽表。

表 7-8 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	重點

說明：重點欄位應載明與本更新單元相關計畫內容摘要，若內容繁複請列於附錄。

二、土地使用說明

說明更新單元土地使用分區及相關管制規定，檢附土地使用分區面積表及土地使用分區圖。

若計畫內容涉及細部計畫變更者，應檢附變更之細部計畫構想圖、變更內容明細表等，另增一節說明之。

表 7-9 土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
總計					

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

說明更新單元未來更新事業處理方式，包括重建、整建、維護等方式。

二、區段劃分

說明更新單元重建、整建、維護之區段劃分，並檢附更新單元區段劃分圖。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

一、興修或改善計畫

說明區內及鄰近地區公共設施興修或改善之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明。檢附區內公共設施位置及範圍圖。

二、規劃設計

說明區內公共設施配置計畫、設計構想、使用材料等，檢附公共設施配置及設計圖說。

玖、整建或維護計畫

一、整建或維護計畫

說明整建或維護之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明等。

二、整建維護之規劃設計

說明設計構想、使用材料等，並檢附相關設計圖說。
檢附更新單元建築物整建或維護相關設計圖說。

拾、申請容積獎勵項目及額度

檢附容積獎勵試算表及相關圖說，說明下列申請容積獎勵項目及額度。

一、更新建築容積獎勵（更新條例第 44 條）

說明依更新條例第 44 條及建築容積獎勵辦法所申請之都市更新容積獎勵，載明各項申請項目、計算方式、獎勵面積等加以說明，並檢附容積獎勵試算表及相關圖說。

二、容積移轉等獎勵（更新條例第 45 條）

說明依更新條例第 45 條所申請之容積移轉等獎勵。

三、其他獎勵

說明依據其他法令申請之建築相關獎助措施（例如：開放空間設計容積獎勵、增設公用停車空間容積獎勵等），載明各項容積獎勵申請面積、計算方式，並檢附容積獎勵試算表及相關圖說。

表 7-10 申請容積獎勵項目及額度一覽表（僅供參考）

擬申請容積獎勵項目	申請獎勵額度 (m ²)	占基準容積百分比(%)
一、更新建築容積獎勵（更新條例第 44 條及容獎辦法）		
△F1 高於法定容積部份核計之獎勵		
△F2 捐贈予公有之公益設施獎勵		
△F3 更新時程獎勵		
△F4 協助開闢或管理維護公共設施予公或捐贈經費		
△F5 歷史、紀念、藝術性建築物保存		
△F6 規劃設計之獎勵		
縮減建蔽率		
沿街退縮人行步道、騎樓		
留設廣場等開放空間		
設置天橋、人工基盤		
規劃夜間照明設施或公共藝術、街道家具		
建築量體、色彩、造型、座落與環境調合		
提供綠美化		
規劃無障礙環境、消防、防災、都市生態、智慧型建築設計		
△F6 小計		
△F7 綠建築設計之獎勵		
取得綠建築候選證書及通過率建築分級評估銀級以上		
△F7 小計		
△F8 更新單元規模之獎勵		
完整街廓		
更新單元規模		
△F8 小計		
△F9 處理占有他人違建戶之獎勵		
更新容積獎勵合計		
二、容積移轉等獎勵（更新條例第 45 條）		
三、其他獎勵		
申請容積獎勵總計		

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

說明更新單元內是否有巷道廢止或改道計畫，檢附現有巷道廢止或改道位置圖，若無則應註明無。

二、都市計畫土地使用強度：表明重建區段土地使用強度。

三、建築興建計畫

說明興建計畫（如樓層、配置、結構、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，應增設乙節說明（如申請獎勵增設停車位者，應說明申請理由、停車獎勵空間配置、動線、使用者進出動線、與住戶動線區隔管制方式等規劃情形）。檢附建築面積檢討表（詳表 7-10），各層平面檢討圖（說明面積計算相關數據）、各向立面圖、剖面圖（標示建築物各層高度，同時標示高度比），以上圖面均應符合都市更新條例施行細則 13 條規定，以 1/500 以上比例尺表示。

表 7-11 建築面積檢討表

項目		內容					
1	基地位置						
2	基地使用分區						
3	基地面積 (m ²)						
4	法定建蔽率 (%)						
5	法定建築面積 (m ²)						
6	法定容積率 (%)						
7	法定容積樓地板面積 (m ²)						
8	都市更新獎勵容積 (%)						
9	其他獎勵容積 (%) (開放空間、容積移轉、停車獎勵等)						
10	允建容積率及樓地板面積 (m ²)						
11	法定建蔽率 (%)	實設建築面積 (m ²)					
12	法定空地面積 (m ²)	實設空地面積 (m ²)					
13	法定容積率 (%)	實設總樓地板面積 (m ²)					
14	興建樓層數						
	各層面積計算		樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)
	2F						
	1F						
	屋突面積 (m ²)						
	地下層面積計算 (m ²)						
	總樓地板面積 總計 (m ²)						
15	工程造價 (元/坪)						
16	停車數量檢討 (位)						

拾貳、都市設計與景觀計畫

說明整體都市設計之目標與構想及景觀植栽初步規劃構想、鋪面計畫，並針對建築物之量體、色彩、造型、座落方位說明其設計原則及特色，以及更新單元人車動線設計原則，包括人行公共空間（人行道、開放空間）。

拾參、防災與逃生避難計畫

說明更新單元防災相關規劃，包括開放空間規劃、消防車救

災活動空間規劃及更新單元逃生避難計畫。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

說明更新單元內重建區段實施方式，如權利變換、協議合建方式或其他方式（如自行興建、委託興建、聯合開發等）。

二、有關費用分擔

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。

拾伍、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

說明地上物拆除及遷移計畫內容，包括拆遷安置計畫之法令依據、拆遷方式及面積、拆遷工程費用、預計拆遷時程等。

二、合法建築物之補償與安置

合法現住戶之拆遷安置計畫，具體說明建築物殘餘價值補償及現住戶拆遷安置補償費之補償標準（應說明法令依據、計算方式）、發放對象及預計發放時程、發放方式，檢附合法建築物拆遷補償費用明細表（詳表 7-11）、合法建築物拆遷安置費用明細表（詳表 7-12）。

表 7-12 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	編號	門牌	建號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	補償總價 (元)	所有權人 (管理單位)	權利範圍	應補償總價 (元)

表 7-13 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	編號	門牌	所有權人(管理單位)	拆遷安置費用(元)

三、其他土地改良物之補償

應敘明其他土地改良物（包括更新單元外公共設施用地上之違建戶、非占有他人土地之建築、增建等非合法建築物）之補償或處理方式。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

說明占有他人土地之舊違章建築戶處理之法令依據、認定方式、處理方式（以現地安置或異地安置或以現金補償基地內舊違章建築戶）、補償金預計發放時程等，並將舊違章建築戶證明文件檢附於附件冊。

拾陸、財務計畫

一、成本說明

列明更新單元內各區段之開發成本，包括：土地成本及更新事業實施經費用（含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用）。

（一）土地成本

（二）更新事業實施經費

1. 工程費用

逐項說明重建費用及公共設施費用提列內容，包括：拆除費用、新建工程、公共設施工程開闢、地上物拆遷補償及其他必要費用。

其中新建工程費用，包括建築規劃設計費用、營造費用、鑽探費用等；其他必要費用包括公寓大廈共同管理

基金、空氣污染防治費，外接水電瓦斯工程費用、鄰房鑑定費用符合權利變換實施辦法第 21 條所列項目。

應檢附營造工程費用估算表（詳表 7-14）及公寓大廈之公共基金費明細表。

2. 權利變換費用（都市更新費用）

逐項說明提列內容，包括：都市更新規劃費用（含調查費、不動產估價及簽證費）、測量費用、合法建築物拆遷補償金額、占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費用、地籍整理費用、其他費用（如容積獎勵辦法第 15 條規定策略性再開發地區之回饋費用）等。

3. 貸款利息：說明工程費用及權利變換費用貸款利息。

4. 稅捐：說明稅捐提列內容。

5. 管理費用

說明實施權利變換必要之人事、行政及其他管理費用（例如營建工程管理費用、銷售管理費用、信託費用、風險管理費用及其他費用等）。計算方式應於更新事業計畫中載明。

表 7-14 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	(一) 拆除工程 (建築物拆除費)				
		(二) 新建工程	1. 營建費用 (含公益設施樓地板面積)			
			2. 建築設計費用			
			3. 鑑界費			
			4. 鑽探費用			
			5. 建築相關規費			
		(三) 其他必要費用	1. 公共基金			
			2. 開放空間基金			
			3. (興建期間) 空氣污染防治費			
			4. 外接水、電、瓦斯管線工程費用			
	5. 其他					
	重建費用(A)合計：					
	二、公共設施費用(B)	(一) 工程開闢費用				
		(二) 地上物拆遷補償費用				
(三) 其他費用 (如範圍外公共設施用地捐贈土地成本)						
公共設施費用(B)合計：						
貳、權利變換費用 (C)	一、都市更新規劃費用 (含調查費用)					
	二、不動產估價費用 (含技師簽證費用)					
	三、更新前測量費用 (含技師簽證費用)					
	四、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一) 合法建築物	1. 建築物拆遷補償費			
			2. 其他土地改良物拆遷補償費用			
		3. 合法建築物拆遷安置費用				
	(二) 舊有違章建築	1. 建築物拆遷補償費用				
		2. 其他土地改良物拆遷補償費用				
	五、地籍整理費用					
	六、其他必要之費用					
權利變換費用 (C) 合計：						
參、貸款利息 (D)						
肆、稅捐 (E)	相關稅捐					
	稅捐 (E) 合計：					
伍、管理費用 (F)	一、人事、行政管理費用					
	二、其他管理費用					
	管理費用 (F) 合計：					
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：						

表 7-15 營造工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本 (複價)	平均造價 (元/m ²)	成本百分比 (%)
壹	建築工程				
1	假設工程				
2	基礎工程				
3	結構體工程				
4	外部裝修工程				
5	內部裝修工程				
6	門窗工程				
7	防水隔熱工程				
8	雜項工程				
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)				
10	設備工程(電梯、廚具)				
小計					
貳	機電工程				
1	電器工程				
2	弱電設備工程				
3	給排水工程				
4	生活廢水工程				
5	消防設備工程				
6	通風工程及空調設備				
小計					
合計(壹+貳)					
管理費(含保險、利潤)10%					
營業稅(5%)					
總計					

二、收入說明

說明整體更新事業開發收入，包括：更新後房地銷售總收入及其他收入，檢附整體更新事業開發收入表。

表 7-16 整體更新事業開發收入表

項目		數量	單價	複價（元）
1	住宅	坪	元/坪	
2	商場	坪	元/坪	
3	辦公	坪	元/坪	
4	停車位	個	元/個	
銷售總收入 小計				
其他 收入 小計				
整體更新事業開發收入 合計				

三、成本收入分析

（一）整體更新事業財務分析

說明整體更新事業報酬率、現金流量等財務分析，檢附現金流量表。

（二）實施者部分

說明實施者所支出之都市更新事業實施經費與土地所有權人折價抵付共同負擔費用所取得房地價值（內含風險管理費）之損益情形。

（三）土地所有權人部分

說明土地所有權人更新後可分配權利價值與更新前價值之損益情形。

拾柒、管理維護計畫

說明管理維護計畫，內容應摘要載明：管理委員會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定等事項。

拾捌、效益評估

表明都市更新事業計畫執行前後及對住戶、整體環境、政府或鄰近地區等效益。

拾玖、實施進度

載明事業計畫核定後各階段實施年期（月），應檢附都市更新事業實施進度表（詳表 7-16），事業計畫及權利變換計畫併送者，實施進度應從「事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施」開始載明。

表 7-17 都市更新事業實施進度表

序號	進度	年	年	年	年
		月	月	月	月
1	事業計畫核定公告				
2	申請權利變換計畫報核（協議合建者無此項）				
3	權利變換計畫核定公告（協議合建者無此項）				
4	申請拆除及建造執照				
5	改良物殘餘價值補償				
6	申請更新期間稅捐減免				
7	土地補償金發放作業（協議合建者無此項）				
8	地上物騰空拆除				
9	工程施工				
10	申請使用執照				
11	送水送電				
12	申請測量				
13	釐正圖冊（協議合建者無此項）				
14	接管（協議合建者無此項）				
15	計算及找補差額價金（協議合建者無此項）				
16	產權登記				
17	申請更新後稅捐減免				
18	更新成果備查				

貳拾、相關單位配合辦理事項

需要政府及公營事業單位協助配合事項，例如：協助興闢公共設施及公用事業設施、申請主管機關代為徵收或讓售以及需要相關單位協助負擔公共設施興修費用等事宜。

貳拾壹、其他應加表明之事項

視實際情形說明事業計畫應加表明事項，例如：如有都市更新事業機構申請適用投資減免者，應依「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」第 3 條敘明相關事項。

附錄：

附錄一、實施者證明文件

實施者係指依都市更新條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。機構以股份有限公司為限，應檢附公司執照暨商業登記證（原營利事業登記證）或團體立案證明。

附錄二、都市更新事業概要核准函

附錄三、住戶管理規約

附錄四、公有土地管理機關意見

檢附公有土地管理機關相關函覆意見，若更新單元內無公有土地者，免附。

附錄五、事業計畫圖

整張圖面尺寸 A1 以上，須含地籍套繪圖、位置圖及配置圖且其比例尺不得小於 1/500。

其他

（四）相關附件冊

申請都市更新事業計畫，除檢附事業計畫書外，應將相關附件依下列順序加封面裝訂成冊。

1. 附件冊製作規範

詳本手冊第六章都市更新事業概要之附件冊製作規範內容。

2. 附件冊內容

附件一、土地權利證明文件

（一）地籍圖謄本

應檢附地政單位核發之地籍圖謄本，有效期限以登記機關核發之日起3個月為限。

（二）土地登記謄本

應檢附地政單位核發之土地登記謄本，有效期限以登記機關核發之日起3個月為限。

（三）建物登記謄本（或合法建物證明）

1. 應檢附地政單位核發之建物登記謄本，有效期限以登記機關核發之日起3個月為限。
2. 檢附合法建物證明、建物保存登記證明或已領得使用執照證明。

附件二、都市更新事業計畫同意書

（一）同意參與更新事業計畫清冊

1. 私有土地所有權人清冊（詳附件 7-6）
2. 私有合法建築物所有權人清冊（詳附件 7-6）

（二）事業計畫同意書

同意書內容應敘明為同意辦理事業計畫為範圍，並載明簽署同意書之所有權人姓名、聯絡電話、聯絡地址、統一編號、其同意辦理事業計畫之土地、建物產權資料、簽署日期。

附件 7-6 私有土地所有權人清冊

擬定 (或變更) ○○市 (縣) ○○區 (鄉鎮市) ○○段○小段○○地
號等○○筆

土地都市更新事業計畫案

同意參與更新事業計畫-私有土地所有權人清冊

編號	土地所有權人 /管理機關	地號	土地持分面積 (m ²)	是否同意事 業計畫	同意事業計畫土地 面積 (m ²)
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同意比例				○○%	○○%

附件 7-7 私有合法建築物所有權人清冊

擬定 (或變更) ○○市 (縣) ○○區 (鄉鎮市) ○○段○小段○○地號
等○○筆

土地都市更新事業計畫案

同意參與更新事業計畫-私有合法建築物所有權人清冊

編號	建物所有權人/ 管理機關	建號	建物權利 面積(m ²)	是否同意 事業計畫	同意事業計畫 建物面積
合計	○○人				
排除	○人				
總計	○○人				
同意比例				○○%	○○%

附件 7-8 事業計畫同意書

擬定 (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 _____ 為實施者所提之「○○ (縣市) ○
○ (鄉鎮市區) ○○ 段 ○ 小段 ○○ 地號等 ○○ 筆土地都市更新事業計畫案」，
同意之土地及建物權利範圍如後所列：

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				
基 地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓 地 板 面 積 (m ²)	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共 同 使 用 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：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有法定代理人共同出
具；如係法人應有其統一編號等資料。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

■ 本人已知悉本更新計畫內容，且本同意書僅限於「○○ (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。

附件三、公聽會紀錄（詳本手冊第5章 公聽會文件及格式）

- （一）公聽會邀請名單暨通知方式說明
- （二）通知證明文件
- （三）公告資料及張貼紀錄
- （四）公聽會簽到簿：檢附簽到簿（正本）。
- （五）公聽會會議紀錄及照片

附件四、舊違章建築戶證明文件

- （一）舊違章建築戶證明文件清冊
 - 包括門牌、所有人、興建時間證明及權利證明文件。
- （二）戶政單位門牌歷次整編日期對照表函
- （三）舊違章建築戶相關證明文件
- （四）占有他人土地舊違章建築戶處理協議書
 - 測量面積及補償面積外，若為現金補償處理方式需載明補償金計算原則及數額、補償金給付原則及時機等；若為現地安置處理方式需載明分配價值、選配原則及差額價金找補原則等。

附件五、都市更新單元建物測量成果報告

附件六、其他相關證明文件

若有捐贈公益設施或協助開闢公共設施者，應檢附公益設施捐贈或使用同意書及其土地登記謄本。

附件 7-9 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書 (現地安置)

擬定 (或變更) ○○ (縣市) ○○ (鄉鎮市區) ○○ 段 ○ 小
段 ○○ 地號等 ○○ 筆都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 _____ 持有之建物門牌為 _____，建物
實測面積為 _____ m²，同意配合 ○○ (或變更) 實施者之都市更新事業，
相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

_____ (依個案協調內容為準)

二、應負擔費用計算原則

_____ (依個案協調內容為準)

三、選配原則

_____ (依個案協調內容為準)

四、差額價金找補原則

_____ (依個案協調內容為準)

立書人：

人立
印書

(簽名及蓋章)

乙方：○○○實施者

實施
者印

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

附件 7-10 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（異地安置）

擬定（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小
段○○地號等○○筆都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶異地安置處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物
實測面積為_____m²，同意配合○○實施者之都市更新事業，相關處理原
則如下所示：

說明：異地安置處理原則（依個案協調內容為準）

立書人： 立書
人印 (簽名及蓋章) 乙方：○○○實施者

統一編號： _____ 統一編號： _____

聯絡地址： _____ 聯絡地址： _____

聯絡電話： _____ 聯絡電話： _____

實施
者印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 7-11 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（現金補償）

擬定（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小
段○○地號等○○筆都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現金補償處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物
實測面積為_____m²，同意配合○○為實施者之都市更新事業，相關處理
原則如下所示：

說明：現金補償處理原則

一、補償金計算原則及數額

_____（依個案協調內容為準）

二、補償金給付原則及時機

_____（依個案協調內容為準）

三、其他約定事項

_____（依個案協調內容為準）

立書人：

立書
人印

（簽名及蓋章）

乙方：○○○實施者

實施
者印

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

第三節 行政審查標準化作業流程

一、審查作業流程

依更新條例第 19 條及第 7 條第 2 項規定，都市更新事業計畫審議屬各級政府都市更新審議會之職權，惟為加速審議時程，建議由各級主管機關先行協助審議會檢核書件是否完備、計畫內容是否有違法令規定之事項，並將檢核結果提送審議會供准駁之參考。

依據更新條例第 29 條第 1 項，必要時，權利變換計畫之擬定報核得與都市更新事業計畫一併辦理，倘採一併辦理時其權利變換相關審查內容詳參第八章。

都市更新事業計畫審查作業流程如下：

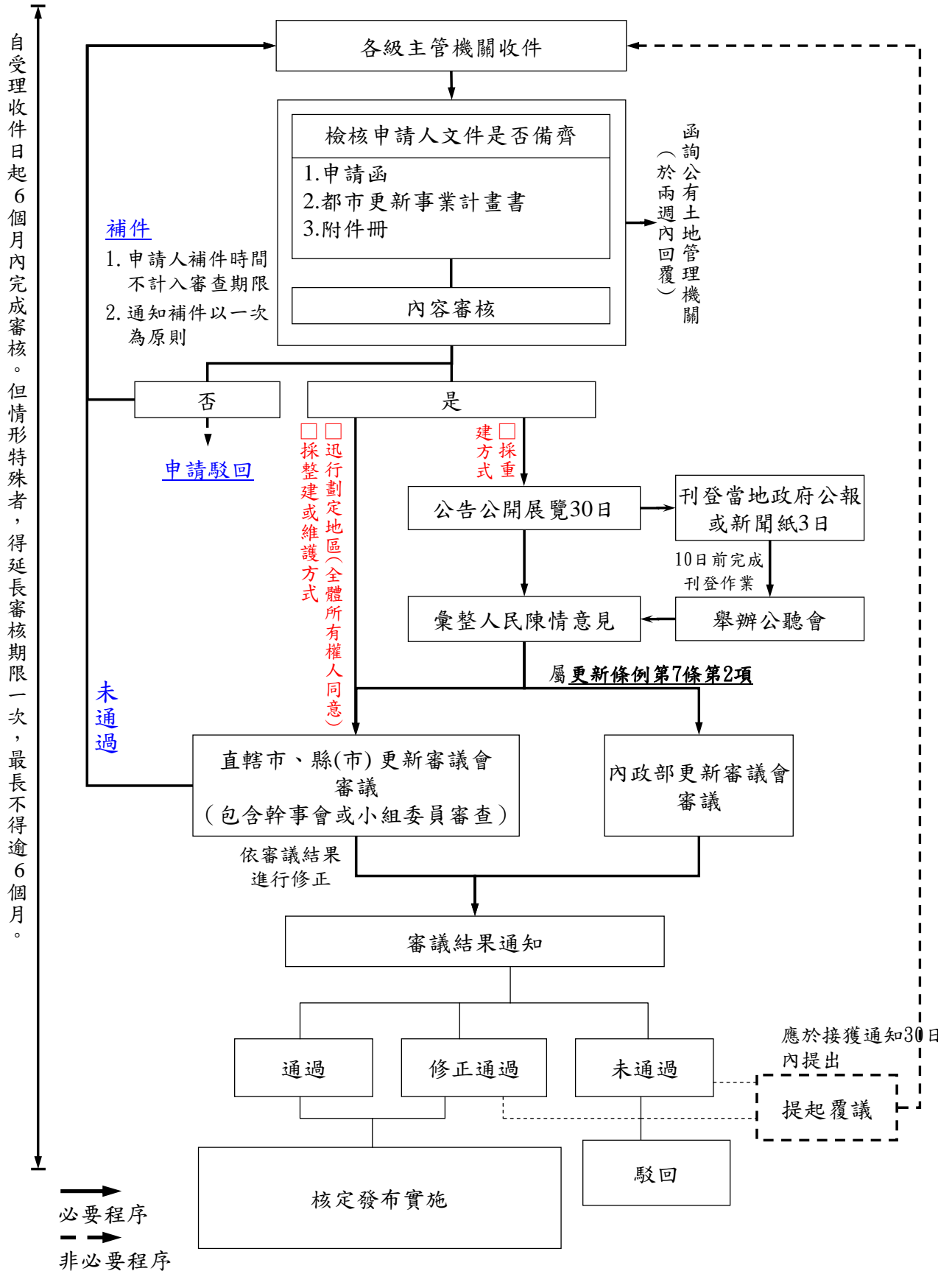


圖 7-4 事業計畫審查作業流程

二、相關審查作業內容

（一）各級主管機關收件審核

1. 收件及文件審查

主管機關收到申請資料後，進行文件檢核，審查項目包含：申請函、都市更新事業計畫書及附件冊（詳表 7-17）。

未符合規定者應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

2. 內容審查

各級主管機關於文件檢核通過後，參照都市更新事業計畫內容檢核表加以確認內容（詳表 7-18），確認是否依更新條例第 21 條規定都市更新事業計畫應表明之事項。

主管機關除檢核說明書內容應列項目外，得就審查內容撰寫初擬意見供審議會參考。

3. 簡化作業程序

若為實施者名義變更者，於更新條例第 22 條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證後，由各級主管機關逕予核定。

（二）各級主管機關公開展覽及舉辦公聽會

1. 公開展覽

（1）通知

依施行細則第 6 條規定，各級主管機關應將公開展覽日期及地點，於公聽會 10 日前刊登當地政府公報或新聞紙 3 日（刊登日期至少 1 日位於 10 日前），並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

（2）公展期間：依更新條例第 19 條規定需公開展覽 30 日。

（3）公開展覽內容

包括都市更新事業計畫說明書、圖，其中都市更新事業計

畫圖應包括都市更新事業計畫位置圖、都市更新事業計畫配置圖與都市更新事業計畫地籍套繪圖。

2. 舉辦公聽會

- (1) 舉辦主體：各級主管機關（內政部、直轄市、縣(市)政府）。
- (2) 公聽會公告：舉辦前 10 日需將公聽會之日期及地點刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌。
- (3) 參與對象：應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

3. 人民陳情

依更新條例第 19 條及施行細則第 11 條規定，任何人民或團體得於公開展覽期內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，以意見書送達或郵戳日期為準。

各級主管機關受理彙整後，於審議會審議時，提供予審議會參考審議。

(四) 都市更新審議會審議

1. 提送審議內容

包括都市更新事業計畫說明書、圖、公聽會紀錄及人民陳情意見。

2. 建議審議期間

- (1) 應自公開展覽完畢之日起 60 天內，完成審議工作並將結果通知實施者。
- (2) 但情形特殊者，得延長其審查期限，以 60 日為限。
- (3) 如涉及主要計畫局部性修正但不違背原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，主管機關得視實際狀況，再延長一次。

3. 技術諮詢

依據都市更新施行細則第 10 條，針對都市更新事業計畫等個案，主管機關認為有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要時，得徵求實施者同意後委託，其技術性諮商之相關費用由實施者負擔。

（五）完成審查結果通知

審查結果包括審議通過、修正後通過、不予核准或修正後續審。

1. 審議通過：審查通過者，主管機關應發審議結果通知予實施者，請實施者檢具必要份數之計畫書圖送請主管機關辦理核定公告事宜。
2. 修正後通過：實施者依審查意見修正後，檢具必要份數之計畫書圖送請主管機關辦理核定公告事宜。
3. 不予核准：由主管機關敘明不予核准之理由通知實施者，一併退還審查未通過之文件。
4. 修正後續審：審查結果為修正後續審者，實施者依審查意見修正後送請審議會續審，再依審查結果辦理之。

（六）核定發布實施

審議通過及修正通過者由各級主管機關核定發布實施（詳附件 7-12），經修改者免再公開展覽。

（七）受理實施者提請覆議

審核後應將結果通知實施者，實施者如對於審核結果（含「審議會審議結果」及「核定結果」）有異議者，皆得於接獲通知之翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾期不予受理（更新細則第 9 條之 1）。

（八）審核期限

依都市更新施行細則第 9 條之 1 規定，各級主管機關應自受理收件日起 6 個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾 6 個月。

審核期限，應扣除實施者依前項補正通知辦理補正及依各級主

管機關審議結果修正計畫之時間。

依更新條例第 61 之 1 條規定，直轄市、縣（市）政府怠於或遲未處理都市更新事業計畫時，經實施者向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。

附件 7-12 核准函範例

○○都市更新主管機關函

受文者：實施者○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

速別：

密等及解密條件：

附件：都市更新事業計畫 1 份

主旨：貴公司擔任實施者擬具「擬定(變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地更新事業計畫案」，准予核定實施，請查照。

說明：

一、依據 貴公司○○年○○月○○日函及都市更新條例第 19 條規定辦理。

二、實施者：_____ 統一編號：_____

地 址：_____

代 表 人：_____ 統一編號：_____

戶籍地址：_____

三、更新審議會審議注意事項：

四、實施者申請建築執照時，應確實按都市更新事業計畫辦理。後續如有都市更新事業計畫之變更應依都市更新條例第 19 條及第 19 條之 1 規定辦理。

五、受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分書到達之次日起 30 日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由○○縣市政府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

正本：實施者○○○

副本：○○都市更新審議會、○○縣市政府、○○縣市建築管理單位、○○縣市稅捐稽徵處、○○鄉鎮市區公所、○○主管地政事務所

機關首長 ○○○

表 7-18 都市更新事業計畫文件檢核表

專責人員或專責機構審查項目			書件格式		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
一、申請函		1.是否載明申請範圍面積、地號及建號			
		2.案名是否與計畫書相同			
二、都市更新事業計畫書					
三、附件冊	(一) 土地權利證明文件	1.是否檢附地籍圖謄本(3個月之有效期限內)			
		2.是否檢附土地登記謄本(3個月之有效期限內)			
		3.是否檢附建物登記謄本或合法建物證明(3個月之有效期限內)			
	(二) 同意書	1.同意書內容是否與證明文件相符			
		2.私有土地所有權人同意比例是否達法定門檻	依條例第7條劃定地區應超過1/2 依條例第6條劃定地區應超過3/5 依條例第11條劃定地區應超過2/3		
		3.私有合法建築物所有權人同意比例是否達法定門檻	依條例第7條劃定地區應超過1/2 依條例第6條劃定地區應超過3/5 依條例第11條劃定地區應超過2/3		
		4.私有土地總面積同意比例是否達法定門檻	依條例第7條劃定地區應超過1/2 依條例第6條劃定地區應超過3/5 依條例第11條劃定地區應超過2/3 採協議合建方式實施應超過8/10		
		5.私有合法建築物總樓地板面積同意比例是否達法定門檻	依條例第7條劃定地區應超過1/2 依條例第6條劃定地區應超過3/5 依條例第11條劃定地區應超過2/3 採協議合建方式實施應超過8/10		
		6.是否載明比例統計表			
		7.是否檢附同意書正本			
		8.同意書之簽章部份是否已由本人親自簽名及蓋章			
		9.同意書內容是否與謄本登載資料或證明文件相符,若有塗改是否已加蓋簽署人印章			
		10.是否每一所有權人為一張同意書,記載該所有權人所持有或持分之土地及(或)建物部分之面積,如超過二筆以上是否予以合計其持分面積。			
		11.如一張同意書不足以記載單一所有權人所持有之土地建物資料,另行加張之同意書是否已加蓋騎縫章			
		12.所有權人無法親簽者或不在國內,是否已檢附經地方法院或民間公證人公證或由外交部簽發之授權書,加蓋與正本相符章。			
	(三) 公聽會	1.是否載明邀請及通知與會名單			
		2.是否載明刊登公告文(應有日期及地點)			
		3.是否載明刊登地點:當地政府公報或新聞紙			
		4.是否載明刊登期間(公聽會前10日)			
		5.是否載明張貼地村(里)辦公處公告牌之紀錄及照片			
6.公聽會紀錄(會議紀錄、出席簽到表、會議照片)					
(四) 申請人身份證明文件	1.身份證影本(法人登記證明文件)				
	2.(代表人指派書)				
	3.預定實施者證明文件				

表 7-19 都市更新事業計畫內容檢核表

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
壹、辦理緣起與法令依據	一、辦理緣起	是否載明辦理都市更新事業計畫之理由			
	二、法令依據	是否載明都市更新條例第 19 條辦理			
貳、計畫地區範圍	一、基地位置	是否說明更新單元位置			
	二、更新單元範圍	1.是否說明更新單元範圍、所涵蓋之全部地號及總面積 2.是否載明坐落之更新地區或自行劃定之更新單元			
參、實施者		1.是否載明實施者名稱、代表人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號 2.是否應檢附公司執照暨商業登記證（原營利事業登記證）、公司變更登記表、團體立案證明、代表人身份證明文件正、反面影本於附錄。			
肆、計畫目標		未來預期之計畫目標			
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	1.是否說明更新單元範圍內土地產權狀況 2.是否載明合法建築物座落位置、樓地板面積及所有權人人數 3.是否載明公私有土地分佈位置 4.是否載明同意參與之人數、面積、比例			
	二、土地使用及建築物現況	是否載明土地使用現況、建築物使用現況及違章建築戶之使用現況及分佈概況			
	三、附近地區土地使用現況	是否載明更新單元附近地區土地使用現況			
	四、公共設施現況	是否載明更新單元周圍半徑 500 公尺範圍公共設施現況			
	五、附近地區交通現況	是否載明交通動線及系統、大眾運輸系統（鐵路交通、捷運、公共汽車）、附近之停車空間供給現況			
	六、房地產市場調查	是否說明更新單元周邊房地產市場行情			
陸、細部計畫及其圖說	一、相關都市計畫	是否載明與本更新單元最近一次相關之都市計畫			
	二、土地使用說明	是否載明土地使用分區及相關管制規定			
柒、處理	一、處理方式	是否載明未來未來更新事業處理方			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
方式及其區段劃分		式，包括重建、整建、維護等方式			
	二、區段劃分	是否載明重建、整建、維護之區段劃分			
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	一、興修或改善計畫	是否說明更新單元範圍內（亦包含毗鄰基地並擬協助開闢者）公共設施興修或改善之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明（包括：工程、拆遷安置、道路用地成本等）			
	二、規劃設計	是否說明區內公共設施配置計畫、設計構想、使用材料等			
玖、整建或維護計畫	一、整建或維護計畫	是否說明整建或維護之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明等			
	二、整建維護之規劃設計	說明設計構想、使用材料等			
拾、申請容積獎勵項目及額度	一、申請容積獎勵項目及額度	是否表明申請之建築相關獎助措施（例如：都市更新容積獎勵、開放空間設計容積獎勵、增設公用停車空間容積獎勵、容積移轉等），針對各項容積獎勵申請面積、計算方式			
	二、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別	是否表明獎勵後總允建建築容積、獎勵後平均容積率，並說明更新單元允許使用組別及預計容納人口數			
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	是否說明更新單元內是否有巷道廢止或改道計畫			
	二、都市計畫土地使用強度	重建區段土地使用強度			
	三、建築興建計畫	說明興建計畫（如棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等）			
拾貳、都市設計與景觀計畫		是否載明整體都市設計之目標與構想及景觀植栽初步規劃構想、鋪面計畫，並針對建築物之量體、色彩、造型、座落方位說明其設計原則及特色，以及更新單元人車動線設計原則，包括人行公共空間（人行道、開放空間）			
拾參、防災與逃生避難計畫		是否說明更新單元防災相關規劃，包括開放空間規劃、消防車救災活動空間規劃及更新單元逃生避難計畫			
拾肆、實	一、實施方式	是否載明預計採何種方式實施			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
施方式及有關費用分擔	二、有關費用分擔	是否載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			
拾伍、拆遷安置計畫	一、地上物拆遷計畫	是否載明合法現住戶之拆遷安置構想，或擬依據之相關法令規定			
	二、合法建築物之補償與安置	是否載明合法現住戶之拆遷安置計畫，具體說明建築物殘餘價值補償及現住戶拆遷安置補償費之補償標準（法令依據、計算方式）、發放對象及預計發放時程、發放方式			
	三、其他土地改良物之補償	是否載明其他土地改良物（包括更新單元外公共設施用地上之違建戶、非占有他人土地之建築、增建等非合法建築物）之補償或處理方式			
	四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置	是否載明占有他人土地之舊違章建築戶處理之法令依據、認定方式、處理方式（現地安置或異地安置或現金補償）、補償金預計發放時程			
拾陸、財務計畫	一、成本說明	是否列明更新單元內各區段之開發成本，包括：土地成本及更新事業實施經費（含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用）			
	二、收入說明	說明整體更新事業開發收入，包括更新後房地銷售總收入及其他收入			
	三、成本收入分析	是否說明整體更新事業財務分析，包括實施者與土地所有權人部分損益情形			
拾柒、管理維護計畫		是否摘要載明管理委員會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定等事項			
拾捌、效益評估	一、更新前後效益評估比較	是否載明都市更新事業計畫執行前後效益			
	二、實施後實質效益評估	是否載明都市更新事業計畫執行後對住戶、整體環境、政府或鄰近地區等效益			
拾玖、實施進度		是否載明核定後各階段實施進度			
貳拾、相關單位配合辦理事項		是否載明需要政府及公營事業單位協助配合事項，例如：協助興闢公共設施及公用事業設施，及需要相關單位協助負擔公共設施興修費用等			
貳拾壹、其他應加表明之事項		視實際情形說明事業計畫應加表明			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
		事項			
附錄	附錄一、實施者證明文件	實施者係指依都市更新條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體			
	附錄二、都市更新事業概要核准函				
	附錄三、住戶管理規約				
	附錄四、公有土地管理機關意見	是否檢附公有土地管理機關相關函覆意見，若無則免附			
	附錄五、事業計畫圖	整張圖面尺寸 A1 以上，須含地籍套繪圖、位置圖及配置圖且其比例尺不得小於 1/500			
	其他				