

都市更新政策、法令推廣系列訓練課

都市更新業務研討會

～民間辦理更新、都市更新事業概要、

都市更新事業計畫～

主 講 人：都市更新研究發展基金會
更新事業部 麥怡安主任

2010/06/17

簡報大綱

- 民間辦理更新
- 都市更新事業概要
- 公聽會
- 都市更新事業計畫

單元一：民間辦理更新

民間辦理更新

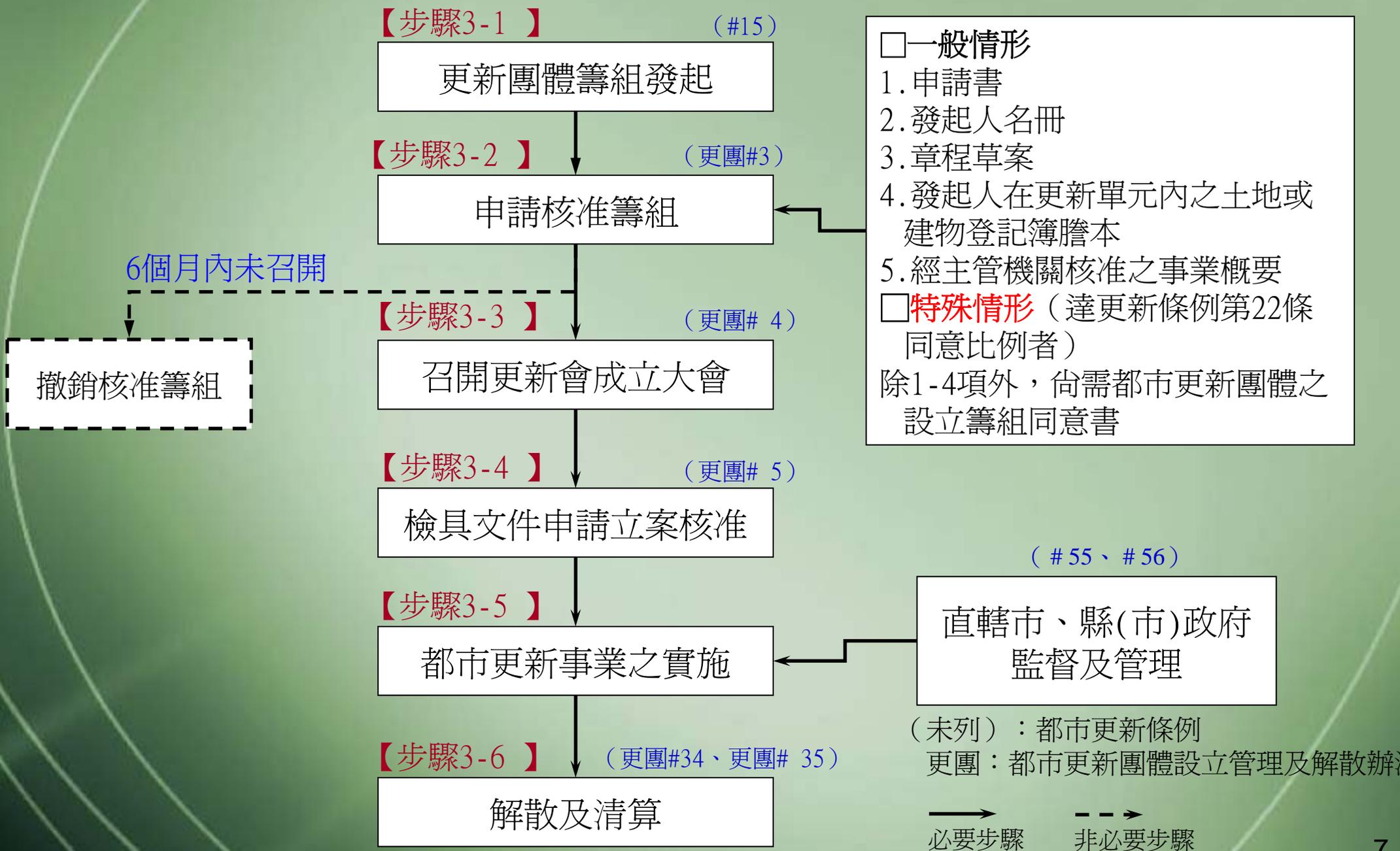
- 法源依據
- 土地及合法建築物所有權人
自組更新團體
- 都市更新事業機構辦理更新

依更新條例第10條規定

- 土地及合法建築物所有權人自組更新團體
- 都市更新事業機構為實施者

土地及合法建築物所有權人 自組更新團體

自組更新團體之流程



步驟3-1更新團體籌組發起

■更新團體發起籌組條件

- * 依更新條例第15條規定，土地及合法建築物所有權人需超過7人以上才可籌組更新團體。

■發起人訂定更新團體名稱。

- * 都市更新團體名稱應定為都市更新會，並冠以更新地區及更新單元之名稱；但未經劃定更新地區者，得僅冠以更新單元名稱。
- * 例如，在臺中縣東勢鎮劃定之更新單元之名稱為東安里本街都市更新單元，則其成立之更新團體的名稱應為東勢鎮東安里本街都市更新單元都市更新會。

步驟3-2申請核准籌組

- 發起人備齊申請核准籌組所需之文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌設都市更新會。
- 更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積，同意比例已達本條例第22條規定者，得免附事業概要。但仍應檢附已達本條例第22條同意比例之證明文件
 - *一般情形（都市更新事業概要業經主管機關核准者）
所需文件：申請書、發起人名冊、章程草案、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本、經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要。
 - *特殊情形（同意比例已達本條例第22條規定者，得免附事業概要者）
所需文件：申請書、發起人名冊、章程草案、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本、都市更新團體之設立籌組同意書。

步驟3-3召開更新會成立大會

■召開期限

- * 自主管機關核准籌組更新會後，發起人應於**6個月**內舉辦成立大會，如未在期限內成立者，主管機關得撤銷其核准籌組。

■召開目的

- * 主要為訂定及變更章程、會員之處分、議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案、理事及監事之選任改選或解職、團體之解散、清算之決議及清算人之選派。

■召開方式

- * 在召開大會前**20日**通知所有會員，並通知主管機關派員列席。宜以書面方式通知與會人員。

步驟3-4召開更新會成立大會

- 成立大會後**30日**內，發起人將申請核准立案之文件備齊後，報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案。
- 主管機關審核後，依法發給立案證書與發起人准予都市更新會立案。但每一更新單元內，核准立案成立之更新團體已**1個**為限。

步驟3-5都市更新事業之實施及監督管理

- 更新會應依法擬定都市更新事業計畫報核。
- 依核定之都市更新事業計畫實施都市更新事業，按季向當地直轄市、縣（市）主管機關申報執行情形。
- 依商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，並依法定之會計處理程序辦理相關事務；應於每一會計年度終了後**3**個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表，經監事查核通過，報請會員大會承認後送請主管機關備查。

步驟3-6解散及清算

■解散：都市更新團體因下列各款原因解散

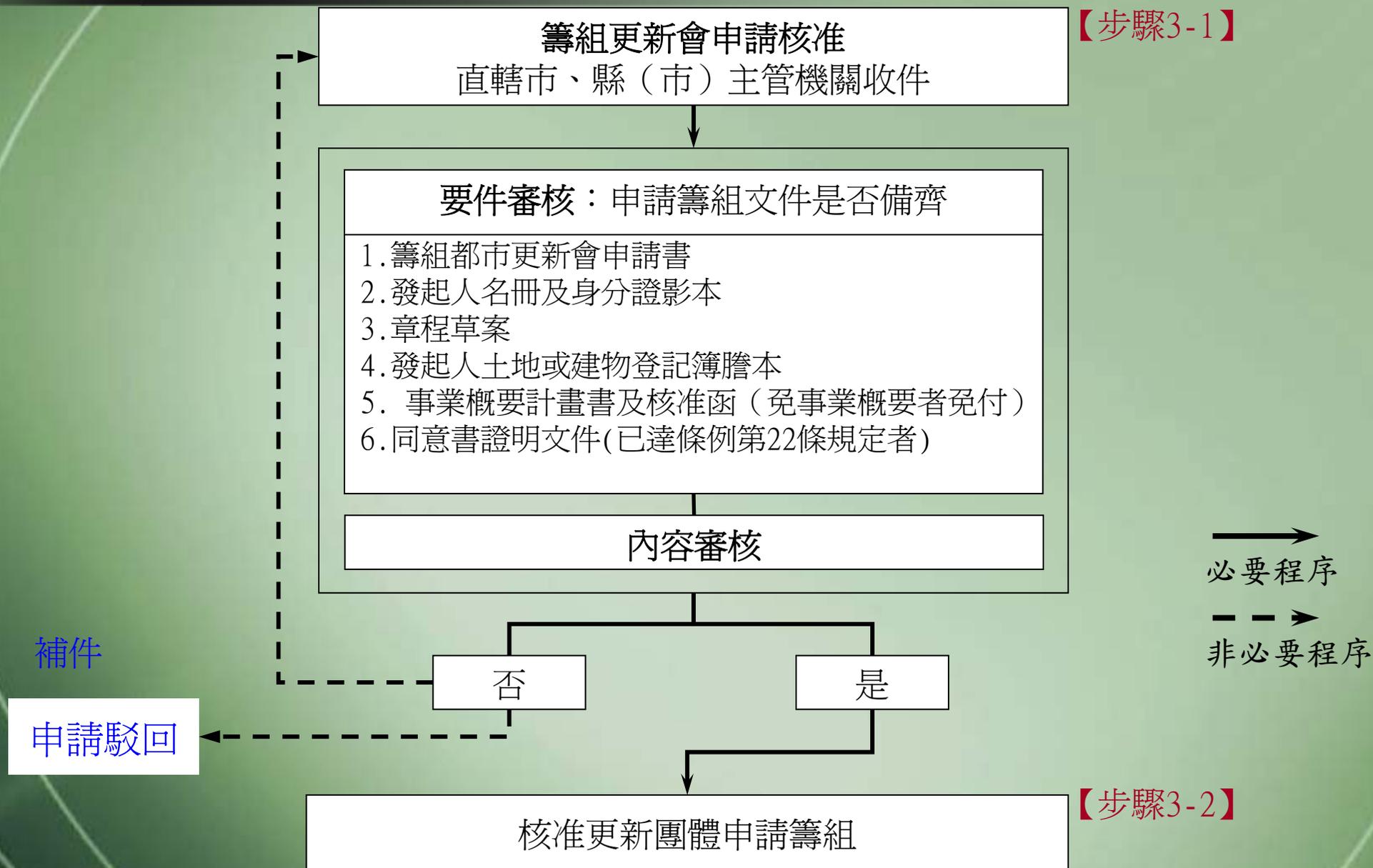
- * 經直轄市、縣（市）主管機關依更新條例第54條第1項及第56條第2項規定撤銷更新核准者。
- * 章程所定解散事由。
- * 都市更新事業計畫依更新條例第57條完成備查程序。

■清算

- * 解散之都市更新團體應行清算，並於清算完結後15日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報告報請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

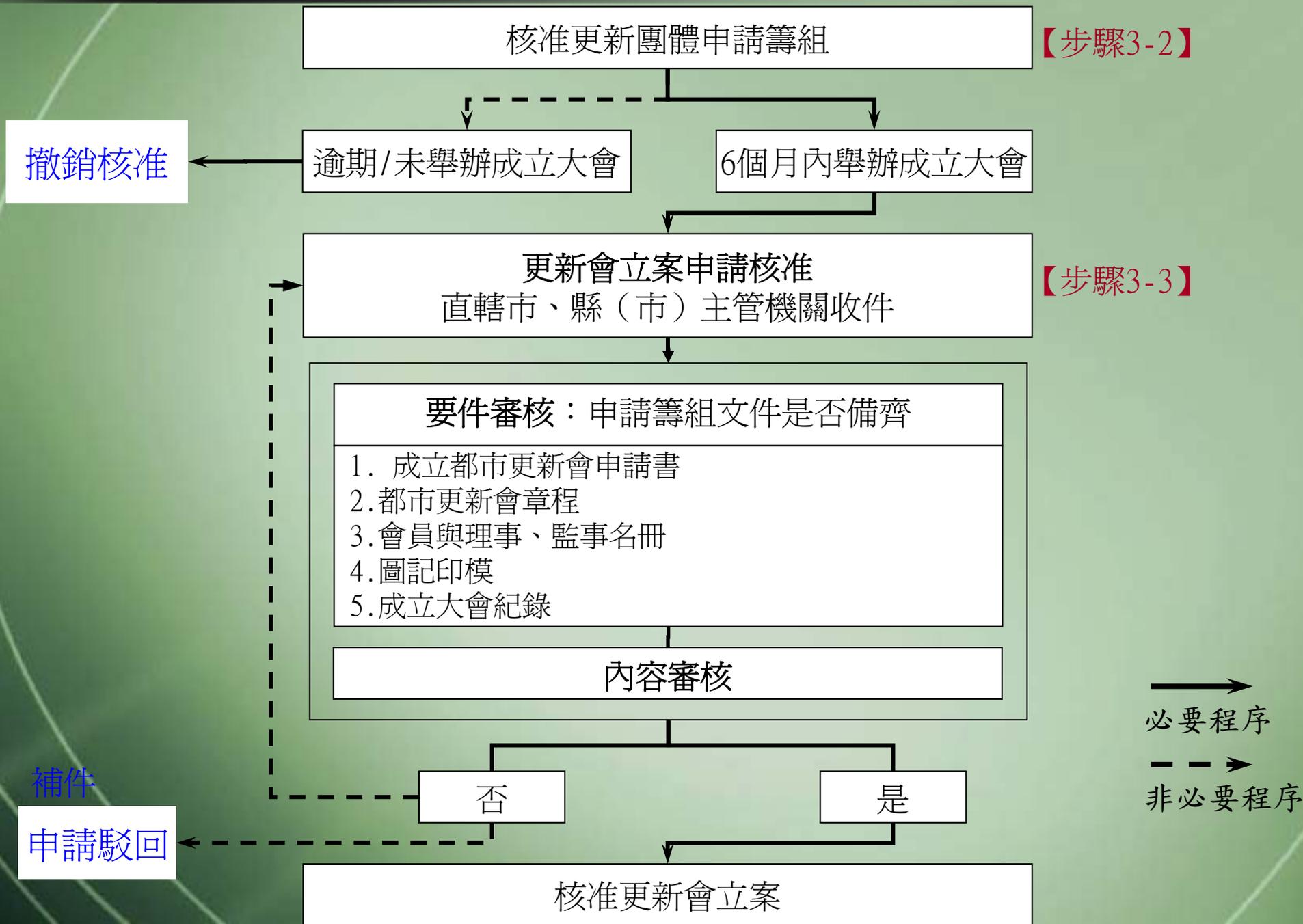
更新團體籌設行政審核標準化作業流程

【步驟3-1】



【步驟3-2】

更新團體籌設行政審核標準化作業流程(續)



行政審核結果

■ 申請核准

- * 都市更新團體因下列各款原因解散主管機關直接函覆發起人申請籌組更新會核准函或都市更新會立案證書。
- * 主管機關核准後發起人應於6個月內舉辦成立大會，如未在期限內成立者，主管機關得撤銷其核准籌組。

■ 申請駁回

- * 由主管機關敘明不予通過之理由通知發起人。

■ 修正補件後續審

- * 由主管機關將補件內容發函通知發起人，於限定期限內補充及修正資料再送主管機關審核，再依第二次審核結果辦理之，通知補正以一次為原則。

都市更新事業機構辦理更新

- 都市更新事業機構主動整合辦理
- 所有權人選擇都市更新事業機構辦理

※ 都市更新事業機構

- * 依更新條例第14條規定，需為依公司法設立之股份有限公司，但採整建或維護方式處理者，不在此限。
- * (→即一般俗稱的建設公司、開發公司等)

類型1：都市更新事業機構主動整合辦理

- (一) 進行基地基本調查
- (二) 提供事業機構公司簡介
- (三) 提供個案更新說明
- (四) 確認實施者辦理更新事業

類型2：所有權人選擇都市更新事業機構辦理

- (一) 提出初步構想
- (二) 選擇代表組織社區團體
- (三) 訂定選擇原則
- (四) 建立選擇機制
- (五) 確定更新事業機構
- (六) 共同推動都市更新事業

步驟1：進行基地基本調查

- 主動分析市場狀況
- 利用訪談
- 根據政府主管機關所劃定之都市更新地區為範圍
- 瞭解與蒐集都市更新市場行情

步驟2：提供公司簡介

- 以公司法設立之股份有限公司為限（更新事業擬以整建或維護方式處理者不在此限）
- 提供公司簡介
- 說明公司資源、能力及相關經驗等，俾利居民瞭解該事業機構。

步驟3：提供個案更新說明

- 舉辦說明會
- 居民拜訪
- 讓所有權人充分瞭解參與更新事業之優劣、相關權利義務，以及辦理都市更新之相關程序

步驟4：確認實施者辦理更新事業

- 透過居民拜訪及說明會
- 擬訂都市更新事業計畫
- 舉辦公聽會
- 並取得更新條例第22條規定同意比例
- 向主管機關報核

步驟1：提出初步構想

- 土地或合法建築物所有權人開始對自己的社區或鄰里有初步的改善想法與願景，得評估自己是否有能力、能力的程度等，辦理更新相關事宜。

步驟2：選擇代表組織社區團體

- 建議土地或合法建築物所有權人得透過選擇代表組織社區團體（如管理委員會、更新推動小組、地主代表大會等），推動都市更新相關事宜。

步驟3：訂定選擇原則

- 透過社區團體或直接由土地或合法建築物所有權人初步依照社區居民經濟能力、需求、好惡等，建議訂定選擇實施者之原則，並訪尋各廠商之收費標準、業界評價、服務精神等基本資料，作為選擇之參考。

步驟4：建立選擇機制

- 所有權人可依實際需要，自行設計評選方式。

資格審查

資格審查主要內容係初步審查各都市更新機構是否符合先前所擬訂之選擇原則，包含：機構條件、管理條件、設備條件、人力條件或其他必要條件。

規格審查

規格審查主要內容為審查都市更新機構所提之「服務建議書」，並予以評分。其內容大致要求下列格式：

- (1) 計畫緣起及目標
- (2) 計畫時程
- (3) 計畫架構及說明
- (4) 實施策略及方法
- (5) 預期成果
- (6) 相關配合計畫及措施
- (7) 經費需求概算
- (8) 公司及人員經歷

步驟5：確定更新事業機構

- 土地或合法建築物所有權人分析都市更新事業機構所提供之資料，並參酌需要，決定合作之都市更新事業機構，預定作為依條例實施都市更新事業之實施者。

步驟6：選擇代表組織社區團體

- 所有權人依評選結果與都市更新事業機構共同辦理推動都市更新事業
 - *擬訂都市更新事業計畫
 - *舉辦公聽會
 - *取得更新條例第22條規定同意比例
 - *向主管機關報核。

單元二：都市更新事業概要

- 申請人
- 概要申請門檻
- 免辦概要之情形
- 流程與步驟

依更新條例第10條規定

- 經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

申請人

- 更新單元內土地及合法建築物所有權人推舉代表
- 委託都市更新事業機構

(限於依公司法設立之股份有限公司)

事業概要申請門檻

- 私有土地及合法建築物所有權人：1/10
- 土地總面積及合法建築物總樓地板面積：1/10

免辦事業概要之情形

- 依都更條例第9條由政府主辦之更新事業
- 同意比例已達都更條例第22條規定者

※都更條例第22條門檻

法源	土地及合法建物 所有權人	土地總面積及合法建築物 總樓地板面積
# 7(公辦、迅行劃定)	1/2	1/2
# 10(公劃更新區)	3/5	2/3
# 11自劃更新單元	2/3	3/4

【步驟6-1】 (#10、11)

擬具都市更新事業概要

【步驟6-2】

檢討劃定基準

- 都市更新計畫
- 地方政府訂定之劃定基準

【步驟6-3】 (#10、12)

取得同意書及相關文件

【步驟6-4】

舉辦公聽會

(#10、更細#6、7)

【步驟6-5】

製作事業概要申請核准

- 檢附
- 事業概要申請書
 - 事業概要計畫書
 - 相關附件冊
 - 1.公聽會紀錄
 - 2.事業概要同意書
 - 3.土地權利證明文件
 - 4.其他相關證明文件

【步驟6-6】

直轄市、縣(市)
主管機關收件審核

依都市更新審議會審議

(更細#9)

內政部協助處理

【步驟6-7】

【步驟6-8】

完成審查結果通知

(更#61之1)

補正續審

不予核准

同意核准

申請人提請覆議(更細#9)

—————>
必要步驟

- - - - ->
非必要步驟

(未列)：都市更新條例

更細：都市更新條例施行細則 27

步驟6-1 擬具都市更新事業概要

- 於擬定更新事業概要前，由土地及合法建築物所有權人或都市更新事業機構，針對欲擬定事業計畫之更新單元提出初步更新構想。
- 主要內容可包括
實施更新之計畫範圍及其現況、預定實施者、更新規劃流程、規劃工作內容與實施進度、規劃構想及實施方式與費用分擔等。

步驟6-2 檢討都市更新單元劃定基準

- 針對都市更新計畫中有關「劃定更新單元或其劃定基準」內容，或各級地方政府依地方自治條例所訂定之劃定基準進行檢討。

步驟6-3取得事業概要同意書【更#10、12】

■依更新條例第10條規定

- * 私有土地所有權人超過1/10。
- * 私有合法建築物所有權人超過1/10。
- * 私有土地總面積超過1/10。
- * 私有合法建築物總樓地板面積超過1/10

■同意書計算之比例不包括【更#12】

- * 文化資產保存法所指定之古蹟及聚落
- * 經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂
- * 未辦理繼承登記之土地或建築改良物。
- * 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者
- * 祭祀公業土地。但超過1/3派下員反對參加都市更新時，應予計算。

步驟6-4舉辦公聽會

步驟6-5製作事業概要計畫書圖

■事業概要計畫書內容。

- * 應參照更新條例第21條都市更新事業計畫內容，以摘要方式表明之。

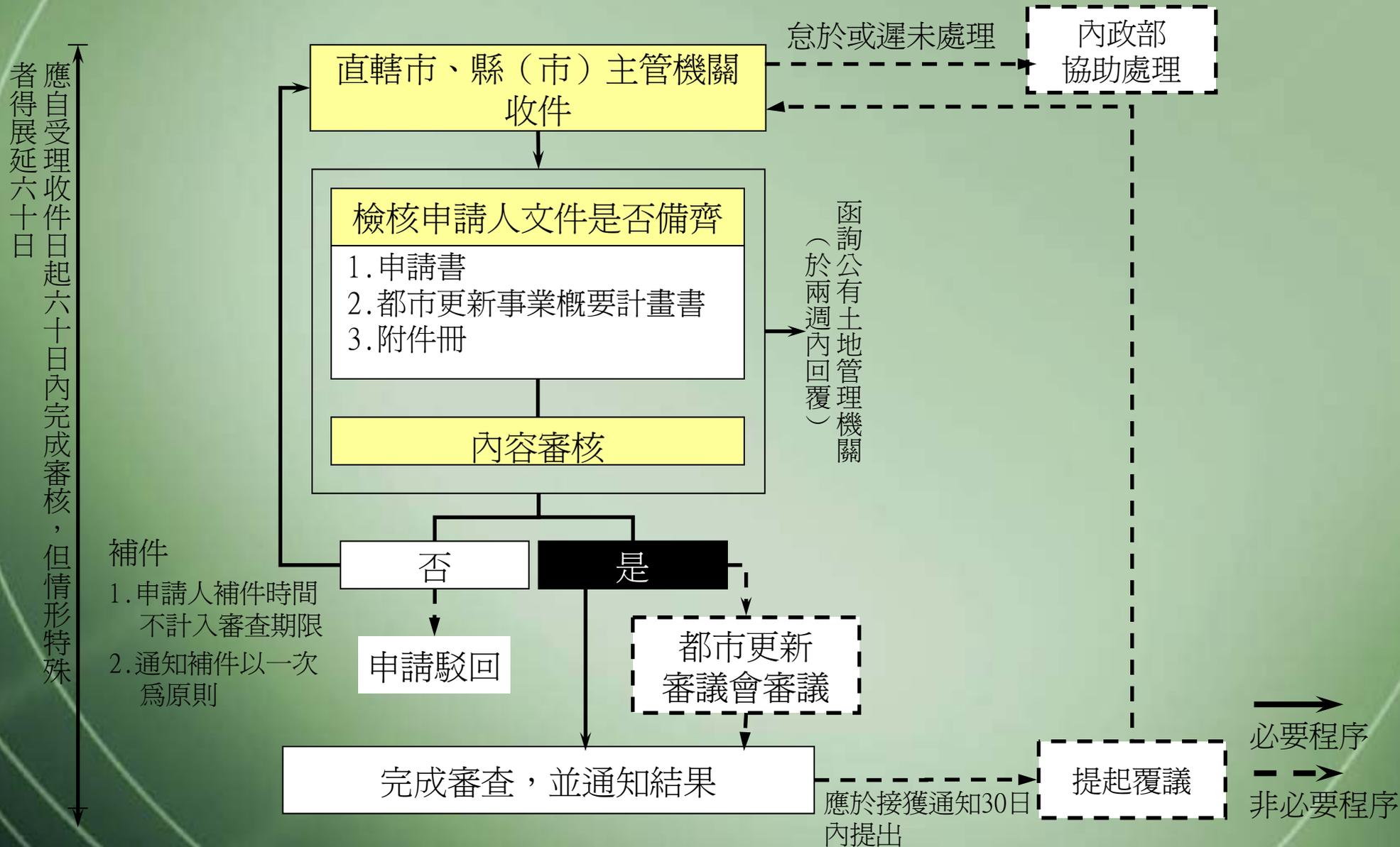
■檢具下列申請文件，向更新單元所在之主管機關申請，辦理都市更新事業概要核准。

- * 申請書、公聽會紀錄、事業概要計畫書
- * 概要同意書
- * 相關權利證明文件（地籍圖、土地、建物登記謄本）
- * 申請人身分證明文件。

都更條例#21摘要說明

- 壹、辦理緣起與法令依據
- 貳、計畫地區範圍
- 參、實施者
- 肆、計畫目標
- 伍、現況分析
- 陸、細部計畫及其圖說
- 柒、處理方式及其區段劃分
- 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫
- 玖、整建或維護計畫
- 拾、申請容積獎勵項目及額度
- 拾壹、重建區段之土地使用計畫
- 拾貳、都市設計與景觀計畫
- 拾參、防災與逃生避難計畫
- 拾肆、實施方式及有關費用分擔
- 拾伍、拆遷安置計畫
- 拾陸、財務計畫....

步驟6-6直轄市、縣（市）主管機關收件審核



步驟6-7都市更新審議會審議

- 為加強都市更新事業概要之功能性與延續性，申請人如擬於事業概要階段確認相關重要議題（如：涉及細部計畫變更、容積獎勵額度與項目、更新單元範圍彈性調整方案...等）得提請直轄市、縣（市）主管機關送請都市更新審議會（以下簡稱審議會）進行審議，並於核准內容中載明。
- 有關更新單元範圍彈性調整方案，如與更新計畫相悖時，應辦理更新計畫變更。

步驟6-8完成審查結果通知

- 主管機關審查後應將結果通知申請人，申請人如對審查結果有異議者，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。

單元三：公聽會

- 辦理單位與時機
- 流程與步驟
- 公聽會相關文件項目

一、實施者

- 法源：都市更新條例第10、19及29條
- 時機：
 - * 事業概要申請前
 - * 擬定或變更都市更新事業計畫期間
 - * 擬定或變更權利變換計畫期間
- 如事業與權利變換計畫併送時，擬定期間之公聽會得一併辦理

二、一般申請人

- 法源：都市更新條例第10條
- 時機：事業概要申請前

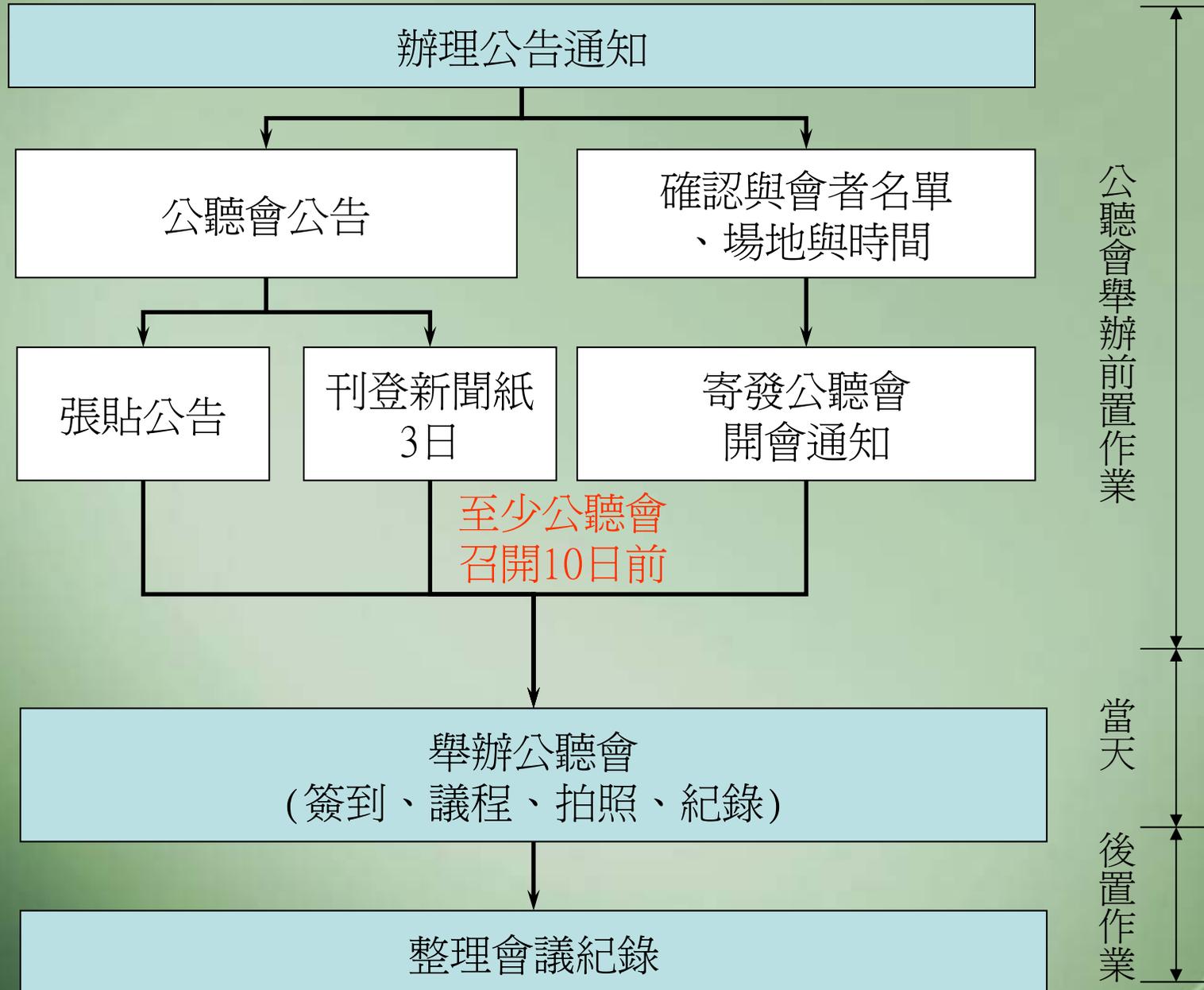
三、各級主管機關

- 法源：更新條例第19、29條
- 時機：事業及權利變換計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前，應公開展覽30日，並舉辦公聽會

目的

- 都市更新關係眾多人之公共利益
- 廣徵民意，聽取民眾建議

公聽會辦理流程



前置作業-公告通知

■ 確認與會者名單

- * 更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人
- * 有關機關、學者專家、當地居民代表

■ 確認場所及時間

■ 公告、刊登新聞紙

- * 10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日
- * 張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

刊登公報或新聞紙 【3日】											公聽會 舉辦日
5/3	5/4	5/5	5/6	5/7	5/8	5/9	5/10	5/11	5/12	5/13	5/14
【至少10日】											當天不計
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	◎	

■ 通知方式

- * 郵務寄送：掛號附回執（雙掛號）
- * 自行寄送：應檢附證明文件

公聽會當天

■ 簽到

- * 公聽會當天由主辦單位備齊相關資料供到場與會人士取閱，並準備簽到簿簽到用。

■ 議程

- * 公聽會程序之進行，依更新條例施行細則第7條規定應公開以言詞爲之。

議程

- 公聽會開始
- 主席致詞
- 計畫內容簡報
- 意見表示與回應
- 主席結論
- 散會

後置作業：相關文件項目

■ 公聽會邀請名單暨通知方式說明

- * 公聽會開會通知單需加蓋申請人印章。

■ 通知掛號函件執據

- * 交由郵政機關寄送者應檢附郵寄執據正本，並有郵戳爲憑。
- * 採自行寄送者應檢附證明文件。

■ 公告資料及張貼紀錄（正本）

■ 公聽會簽到簿（正本）

■ 公聽會會議紀錄及照片

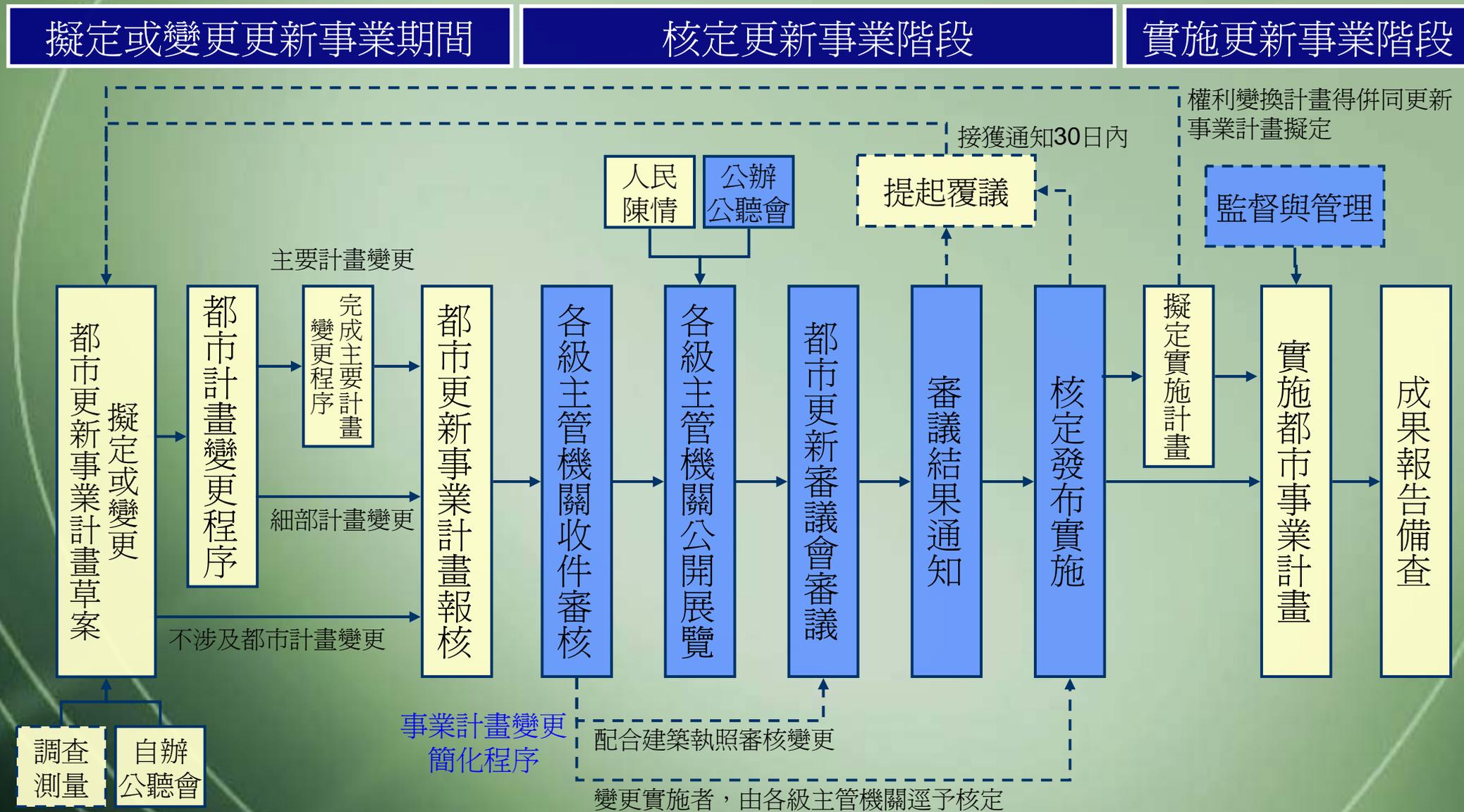
單元四：都市更新事業計畫

- 流程與步驟
- 相關文件
- 公聽會

流程與步驟

都市更新事業計畫申請流程

- 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



步驟7-1擬具或變更都市更新事業計畫【更#21】

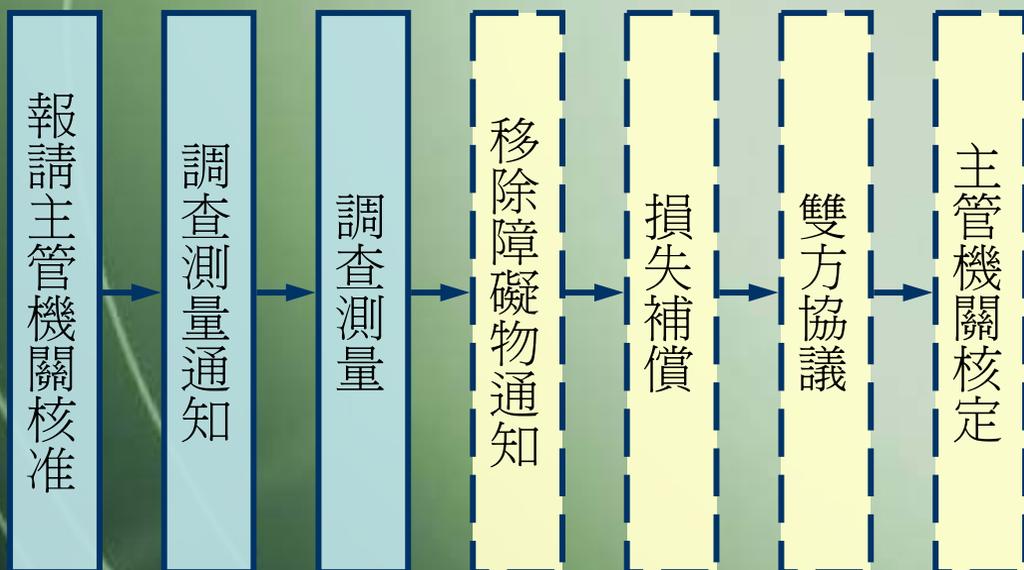
- 依更新條例第21條規定及事業概要所規範之原則與構想，製作事業計畫書。
- 無辦理都市更新事業概要者，事業計畫內容應補充說明該更新單元劃定基準之檢討。

步驟7-2自辦公聽會【更#19、細則#6】

- 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。

步驟7-3 調查測量【更#23】

- 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。
- 辦理程序



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

【更#20、細則#12】

步驟7-4都市計畫變更程序

■ 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。

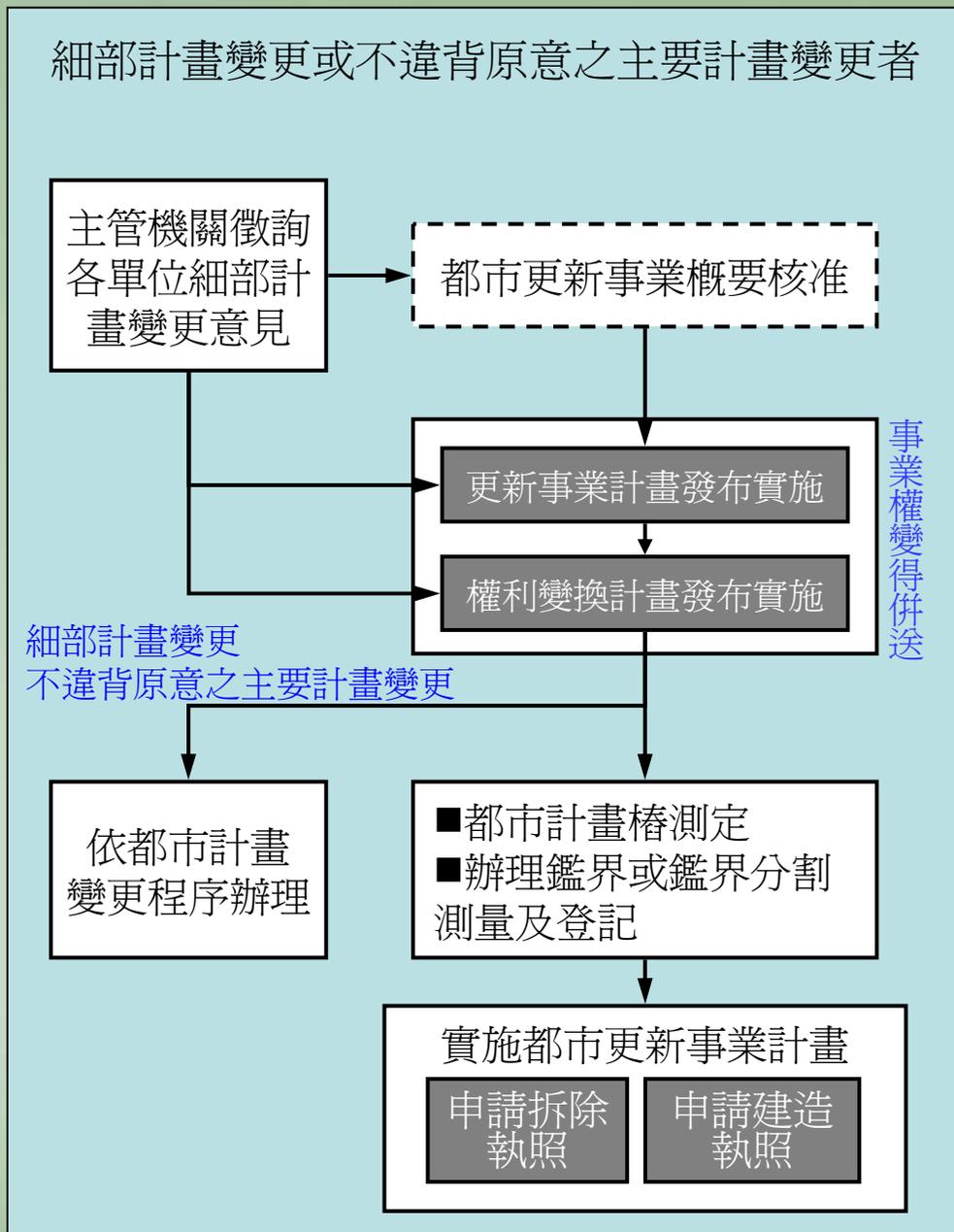
■ 涉及都市計畫變更者

一 主要計畫變更者

依法變更主要計畫後，再辦理都市更新事業計畫之擬定（變更）及審核作業。

一 細部計畫變更或不違背原意之主要計畫變更者

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。



步驟7-5取得事業計畫同意書【更#22】

- 政府公辦免具都市更新事業計畫同意書
- 民間自辦都市更新事業則需依更新條例第22條比例

更新地區類型	權利變換		協議合建或其他	
	私有土地及合法建築物所有權人	私有土地及合法建築物樓地板面積	私有土地及合法建築物所有權人	私有土地及合法建築物樓地板面積
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：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。

- 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。

步驟7-6製作事業計畫書圖申請核准【更#21】

- 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。

步驟7-7各級主管機關收件審核【細#9之1】

- 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。

步驟7-8各級主管機關公開展覽及舉辦公聽會【更#19、細則#6】

■ 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。

■ 舉辦公聽會

- 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。

■ 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。

步驟7-9都市更新審議會審議

- 送各級都市更新審議會審議。

步驟7-10審議結果通知

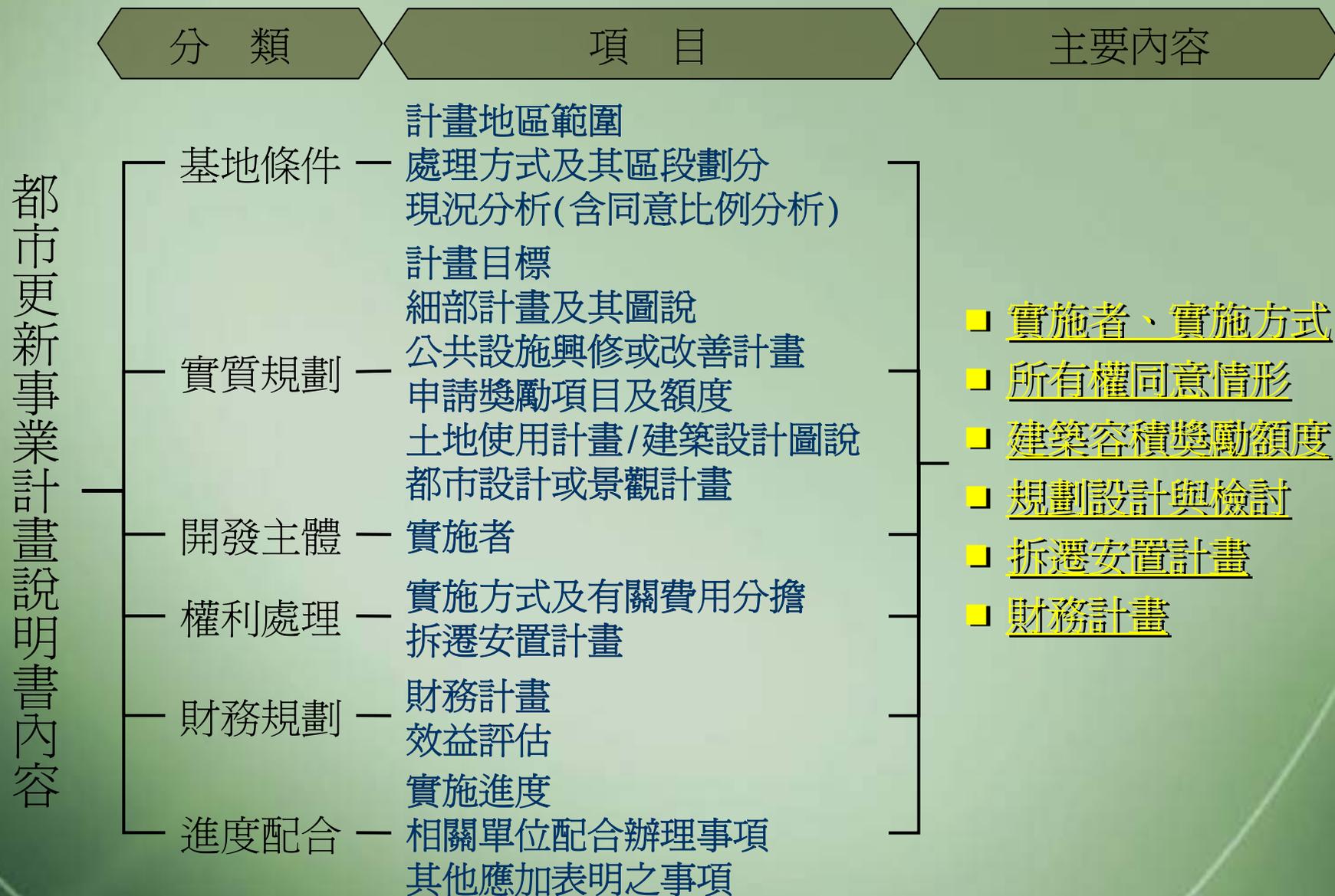
- 審核後應將結果通知實施者，審核結果包括審議通過、修正後通過、不予核准或修正後續審等
- 實施者如對審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起**30**日內提請覆議，以1次為限，逾期不予受理。

步驟7-11發布實施

- 經審議會審議通過後，由各級主管機關核定發布實施。

相關文件內容及格式

■ 都市更新事業計畫應表明事項【都市更新條例第21條】



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。

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、反面影本於附件。

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)

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												

(二) 合法建築物權屬 (說明座落位置、樓地板面積及所有權人人數)

序號	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													

事業計畫書內容

(三) 公、私有土地分佈狀況

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 (說明同意參與人數、面積、比例)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	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

- (一) 土地使用現況：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：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使用現況、面積、座落，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。
- (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、清冊。

編號	門牌號碼	所有人	樓層	樓地板面積(m ²)
小計				

三、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。
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

說明占有他人土地之舊違章建築戶之使用現況、面積、座落。

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

(三) 停車空間現況

六、房地產市場調查

說明更新單元周邊房地產市場行情，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。

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。

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
合計											

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。

編號	計畫名稱	函號	重點
小計			

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。

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，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、處理方式

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、區段劃分

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

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條及都市更新建築容積獎勵辦法所申請之容積獎勵。

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）

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，檢附容積獎勵試算表及相關圖說。

【說明】都市更新建築容積獎勵相關規定

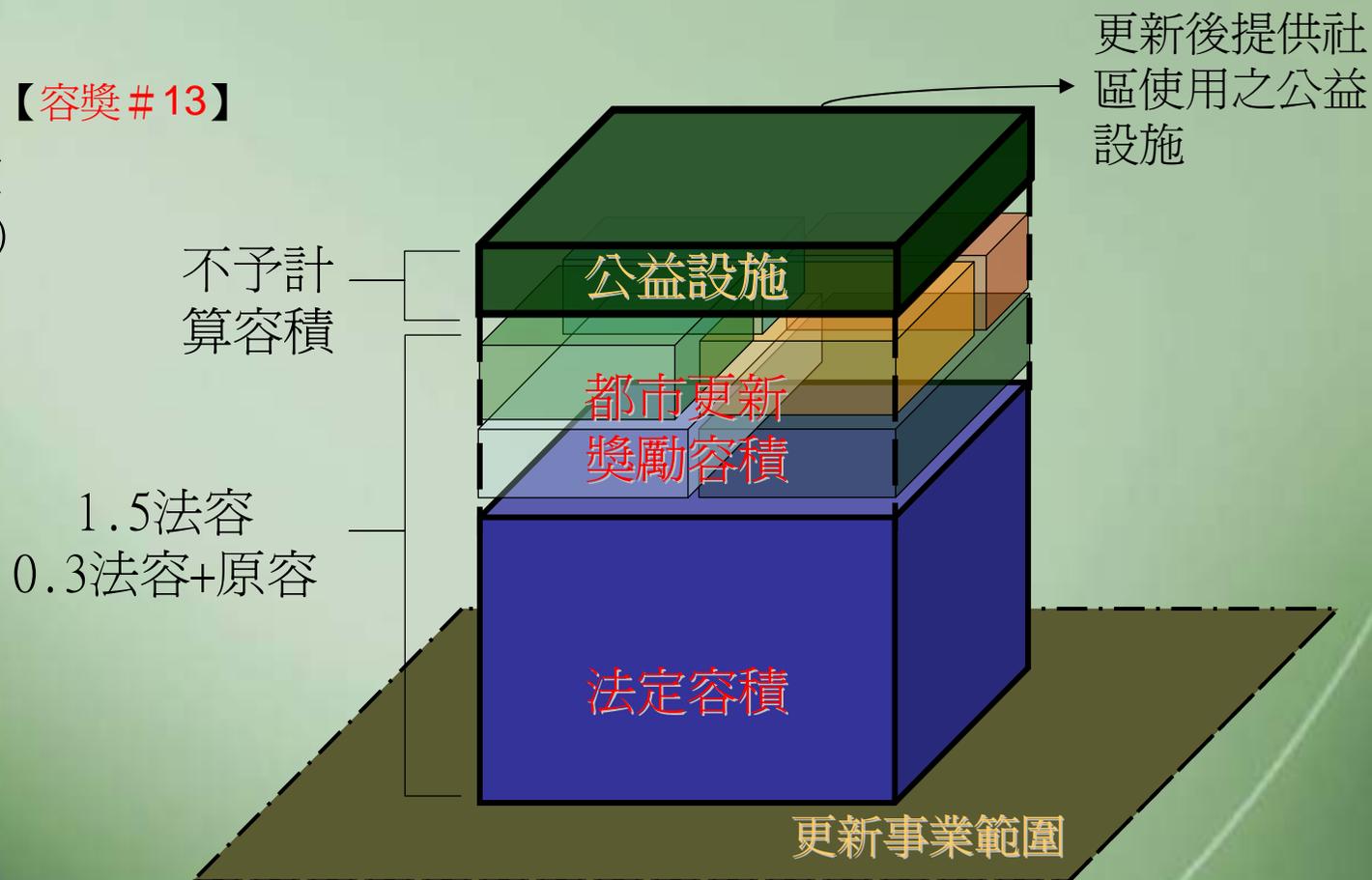
■法令依據：都市更新條例第44條

- * 都市更新事業計畫範圍內建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵。
- * 獎勵原則
 - * 原建築容積高於法定容積者
 - * 公益設施面積免計容積
 - * 一定時程內申請者
 - * 其它（經主管機關報中央主管機關核准）
 - * 前四項獎勵後，更新後「多數權利人」分配之樓地板面積低於平均水準者
- * 建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之→「都市更新建築容積獎勵辦法」
另（臺北市/臺中市/高雄市/臺北縣/新竹市/基隆市）等六縣市均訂有「建築容積獎勵核算標準」相關規定

【說明】都市更新建築容積獎勵相關規定

■ 「都市更新建築容積獎勵辦法」主要內容1/3

- * 未實施容積率管制之建築基地，不能適用【容獎#2】
- * 其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請【容獎#3】
(例如：臺北市規劃中之老舊閒置建物主動辦理拆除美化獎勵)
- * 建築容積獎勵上限規定，不得超過各該建築基地(1.5倍法容)或(0.3法容+原容)【容獎#13】
- * 策略性再開發地區【容獎#13】
，不得超過各該建築基地(2倍法容)或(0.5法容+原容)



【說明】都市更新建築容積獎勵相關規定

■ 「都市更新建築容積獎勵辦法」主要內容^{2/3}

* 供社區使用之公益設施，以主管機關認定為限【容獎#4】

* 不計入容積外，上限額度：法定容積15%

* 獎勵容積 = (捐贈公益設施土地成本 + 興建成本 + 提供管理維護基金) × 1.2 / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用，以下簡稱銷售淨利)

* 更新時程獎勵：一定時程內申請【容獎#9】

* 指更新地區公告日起6年內，主管機關考量更新單元規模、產權複雜程度，認有延長前項一定時程之必要者，得延長3年，並以1次為限。

* 上限額度：法定容積10%

* 協助開闢或管理維護公共設施予公有或捐贈經費【容獎#5】

* 協助開闢或管理維護公共設施之容積 = (協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費 + 土地取得費用 + 拆遷安置經費 + 管理維護經費) × 1.2 / 銷售淨利

* 捐贈經費之獎勵容積 = 捐贈金額 × 1.2 / 銷售淨利。

* 上限額度：法定容積15%

* 歷史、紀念、藝術性建築物保存【容獎#6】

* 不計入容積外，上限額度：法定容積15%

* 獎勵容積 = 保存維護所需經費 × 1.2 / 銷售淨利。

【說明】都市更新建築容積獎勵相關規定

■ 「都市更新建築容積獎勵辦法」主要內容3/3

* 規劃設計之獎勵 【容獎#7】

- * 都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計。
- * 上限額度：法定容積20%
- * 配合都市發展特殊需要而留設之大面積開放空間、人行步道及騎樓，其容積獎勵額度不在此限

* 綠建築設計之獎勵 【容獎#8】

- * 取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者。
- * 上限額度：法定容積10%

* 更新單元規模之獎勵 【容獎#10】

- * 完整計畫街廓或面積達三千平方公尺以上者。
- * 上限額度：法定容積15%。

* 處理占有他人土地之舊違章建築戶 【容獎#11】

- * 舊違章建築戶之認定，由直轄市、縣（市）主管機關定之。
- * 上限額度：法定容積20%

事業計畫書內容

申請容積獎勵項目及額度一覽表

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條及容積辦法)	△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有或捐贈經費			
	△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		
	△F6規劃設計之獎勵	規劃無障礙環境、消防、防災、都市生態、智慧型建築設計		
	△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)			
△F8更新單元規模之獎勵	完整街廓			
	更新單元規模			
△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

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

(一) 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）

(二) 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）。

(三) 檢附建築面積檢討表，
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

建築面積檢討表

項目		內容				
1	基地位置					
	基地使用分區					
	基地面積 (m ²)					
2	法定建蔽率 (%)					
	法定建築面積 (m ²)					
	法定容積率 (%)					
	法定容積樓地板面積 (m ²)					
3	都市更新獎勵容積 (%)					
	其他獎勵容積 (%) (開放空間、容積移轉、停車獎勵等)					
	允建容積率及樓地板面積 (m ²)					
4	法定建蔽率 (%)	實設建築面積 (m ²)				
	法定空地面積 (m ²)	實設空地面積 (m ²)				
	法定容積率 (%)	實設總樓地板面積 (m ²)				
5	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)					
6	工程造價 (元/坪)					
	停車數量檢討 (位)					

拾貳、都市設計與景觀計畫

- (一) 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
- (二) 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
- (三) 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

- (一) 說明更新單元防災相關規劃
- (二) 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

- (一) 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)
- (二) 發放對象及預計發放時程、發放方式
- (三) 檢附合法建築物拆遷補償費用明細表、合法建築物拆遷安置費用明細表

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)

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)
小計				

三、其他土地改良物之補償

說明其他土地改良物（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

- （一）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。
- （二）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：土地成本、更新事業實施經費

(一) 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。

(二) 權利變換費用（都市更新費用）

- 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

(三) 貸款利息：說明工程費用及權利變換費用貸款利息

(四) 稅捐：說明稅捐提列內容

(五) 管理費用

工程費用

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：						

權利變換費用（都市更新費用）、貸款利息、稅捐、管理費用

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
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：						

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
- 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。

序號	進度	年/月	年/月	年/月	年/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

- (一) 需要政府及公營事業單位協助配合事項
- (二) 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

- (一) 視實際情形說明事業計畫應加表明事項，
- (二) 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。

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
比例尺不得小於1/500。

其他

附件一、土地權利證明文件

- (一) 地籍圖謄本、土地登記謄本
地政單位核發為準，有效期限以登記機關核發之日起3個月為限。
- (二) 建物登記謄本（或合法建物證明）
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
- (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。

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				
(iii) 樓地板面積 部分 共同使用	主建物總面積 (A)				
	附屬建物面積 (B)				
	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

- (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。

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：

人立書
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

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○○（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、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：

人立書
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

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○○（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：異地安置處理原則（依個案協調內容為準）

立書人：

人
立
書
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：

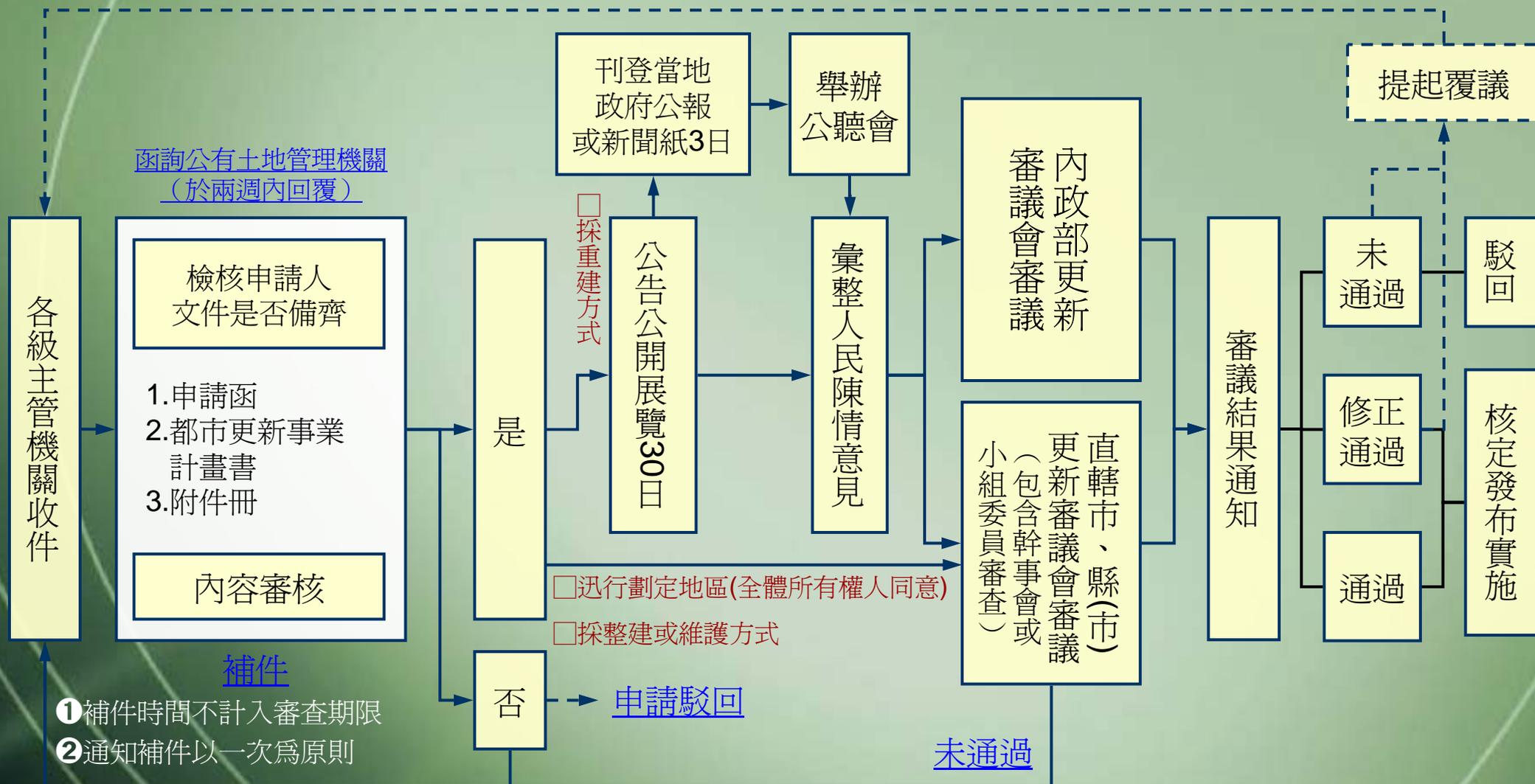
實
施
者
印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

行政審核標準化作業流程

審核作業流程

一 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



■ 都市更新事業計畫文件檢核表

— 審核項目包含3大項目，為申請函、都市更新事業計畫書及附件冊，如下表：

專責人員或專責機構審核項目		審核結果		備註
項目	說明	符合	不符合	
一、申請函	是否載明申請範圍面積、地號及建號			
	案名是否與計畫書相同			
二、都市更新事業計畫書	是否檢附都市更新事業計畫書			
三、附件冊	(一) 土地權利證明文件	是否檢附地籍圖謄本（3個月之有效期限內）		
		是否檢附土地登記謄本（3個月之有效期限內）		
		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	同意書內容是否與證明文件相符		
		是否達法定門檻；是否載明比例統計表；是否檢附同意書正本		
		同意書之簽章部份是否已由本人親自簽名及蓋章		
		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		
		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		

專責人員或專責機構審核項目		審核結果		備註	
項目	說明	符合	不符合		
三、附件冊	(二) 同意書	是否每一所有權人爲一張同意書，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。			
		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，加蓋與正本相符合章。			
	(三) 公聽會	是否載明邀請及通知與會名單			
		是否載明刊登公告文(應有日期及地點)			
		是否載明刊登地點：當地政府公報或新聞紙			
		是否載明刊登期間(公聽會前10日)			
		是否載明張貼地村(里)辦公處公告牌之紀錄及照片			
		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	身份證影本(法人登記證明文件)			
		(代表人指派書)			
		預定實施者證明文件			

■ 都市更新事業計畫內容檢核表

審查項目			審核結果		備註
項目	細項	說明	符合	不符合	
壹、辦理緣起與	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、公司變更登記表、團體立案證明、代表人身分證明文件正、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			

審查項目			審核結果		備註
項目	細項	說明	符合	不符合	
伍、現況分析	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、處理方式及其區段劃分	一、處理方式	是否載明未來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	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			

審查項目			審核結果		備註
項目	細項	說明	符合	不符合	
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）			

審查項目			審核結果		備註
項目	細項	說明	符合	不符合	
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、實施方式及有關費用分擔	一、實施方式	是否載明預計採何種方式實施			
	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）、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	是否載明合法現住戶拆遷安置構想，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			

		審查項目		審核結果		備註
項目	細項	說明		符合	不符合	
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事項				

審查項目			審核結果		備註
項目	細項	說明	符合	不符合	
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				

簡報結束 敬請指正
