

都市更新及爭議處理審議會審議指引

一、訂定緣起及目的：精進審議效能，縮減審議期程

- (一) 按都市更新條例(下稱本條例)施行細則第 20 條規定，主管機關受理實施者依本條例第 32 條第 1 項或第 48 條第 1 項規定，申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫之案件，應自受理收件日起 6 個月內完成審核(不含補正時間)。但情形特殊者，得延長審核期限 1 次，最長不得逾 6 個月。
- (二) 為落實執行精進審議效能，縮減審議期程及協助主管機關執行本條例第 29 條規定組成都市更新及爭議處理審議會(下稱都更審議會)審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理實施者與相關權利人有關爭議，訂定本審議指引。
- (三) 本審議指引係於現行法令架構下，對於審議實務執行上，以強化「行政審查」、「專業簽證」及「訂定審議原則」等方式輔助都更審議會進行審議，進而達到審議效能提升之目的。另本審議指引為保留主管機關實務執行上之彈性，故都市更新主管機關得視執行需求，酌予調整本審議指引內容。

二、目標：落實本條例施行細則第 20 條規定於 1 年內完成審議

主管機關按更新整合狀況、急迫性、有無爭議及未涉及特殊議題等情形，依下列期限管控都市更新事業計畫及權利變換計畫審核時程：

- (一) 經全體土地及合法建築物所有權人同意者，於 6 個月內完成審核；其都市更新事業計畫及權利變換計畫採併送者，於 8 個月內完成審核。但都市更新事業計畫或權利變換計畫核定前仍有爭議者，不在此限。
- (二) 更新單元內之合法建築物屬高氯離子或耐震能力不足而有明顯危害公共安全，但未經全體土地及合法建築物所有權人同意者，於 10 個月內完成審核。
- (三) 其餘案件於 1 年內完成審核。

三、都更審議會議事運作指引：

- (一) 都更審議承辦機關（單位）得參考過去審議經驗先行訂定通案重要審議原則或費用提列標準，供審議前相關機關（構）及審議委員參考。
- (二) 都更案審議前，由承辦機關（單位）依所訂之審議原則或提列標準，據以審查並進行爭點整理、撰擬及彙整需提請都更審議會討論之議題及研擬初步研析意見，並於會前請審議委員先行審閱；都更審議會召開時，承辦機關（單位）先就案情背景資料進行說明，並由都更審議會針對需要討論和確認之議題逐項討論並作出結論。若審議委員未能親自出席時，亦可於會前提供書面意見，併同審議參酌。
- (三) 為審議案件或處理爭議需要，都更審議會得推派委員組成專案小組，或由有關業務機關（單位）或其派兼人員協助研擬意見，提供都更審議會參酌。
- (四) 為審議都市更新建築容積獎勵辦法所訂綠建築、智慧建築、耐震設計或新建築宅性能評估之結構安全性能、無障礙住宅建築或新建住宅性能評估之無障礙環境設計等項目，主管機關得邀請其他專家學者、委託專業機構協助提供技術性諮詢，提供都更審議會參酌。
- (五) 關於人民陳情意見，應先請實施者溝通協調，協調不成，必要時，由主管機關另案召開協調會或個案輔導會議處理，再將其協調情形或輔導結果併入都更審議會說明。但人民陳情意見屬於所有權人與實施者雙方私契約爭議，宜另循司法途徑解決。

四、都市更新事業計畫及權利變換計畫應表明事項聚焦審議

按本條例第 36 條及都市更新權利變換實施辦法第 3 條規定，都市更新事業計畫應表明事項計有 23 項，權利變換計畫應表明事項計有 20

項，建議主管機關落實「專業簽證」、強化「行政審查」及訂定「通案重要審議原則」等方式輔助都更審議會進行審議（詳見附表 1、2）。

(一) 擬訂計畫階段，落實專業簽證：

關於計畫內容涉及交通技術、建築設計、不動產估價部分，建議由實施者委託專業者進行專業簽證。

(二) 計畫報核階段，強化行政審查：

由承辦機關（單位），或有關業務機關（單位）或其派兼人員針對實施者所提之計畫內容，就業管部分（如：都市計畫、交通、建築設計、公有財產權益、不動產估價及文化資產等）進行審查；必要時主管機關得委託專業廠商（機構）協助查核校對。其計畫內容經審查不合規定得補正者，主管機關應列舉事由，通知申請人限期補正，屆期若為補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

(三) 計畫審議階段，訂定通案重要審議原則或提列標準：

主管機關訂定通案重要審議原則或提列標準並進行審查，例外部分列舉事由，於都更審議會時聚焦審議及討論，並作成決定。通案重要審議原則或提列標準應視審議情形滾動檢討修正。

五、其他精進措施

(一) 相關審查（議）程序併進：都市更新事業計畫案若涉及環境影響評估審查、交通影響評估審查、山坡地開發審查、水土保持計畫、文化資產、結構審議或簽證者，主管機關得視個案情形併同都市更新事業計畫審議階段併行審查，都更審議會應依各權管機關（或單位）審查結果辦理。

(二) 審議案件量能分流：主管機關按更新整合狀況、急迫性、有無爭議及未涉及特殊議題等情形，分類排會審議，並由專人列管辦理進程。

(三) 建立定型稿範本：主管機關得建立各行政流程之公文定型稿或範

本及陳核注意事項，以減少公文撰擬、陳核及會辦時程，縮減行政作業辦理時效。

- (四) **建立補正通案性處理原則：**主管機關審查（議）後，依本條例施行細則第 20 條第 2 項規定，經審查不合規定者，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。上開限期補正期限，主管機關得依執行經驗訂定通案處理原則。
- (五) **依審議修正者，免再公開展覽：**按本條例第 32 條第 4 項後段規定，經主管機關審議修正者，免再公開展覽。

附表 1、都市更新事業計畫審議指引

都市更新事業計畫應表明事項		備註
一、計畫地區範圍	更新單元劃定基準	<p>■強化行政審查： 由實施者依更新單元劃定基準自主查核，再由主管機關複核。</p> <p>■依個案狀況實質審議： 更新單元範圍經主管機關審查符合所定更新單元劃定基準者，原則不再審議。若有民眾陳情納入或剔除範圍，建議先行就更新單元範圍之合理性、可行性及必要性進行審議。必要時，可考量建立更新單元預審機制。</p>
二、實施者	實施者之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績	<p>■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
三、現況分析	土地及合法建築物權屬、土地使用及建築物使用現況、附近地區公共設施現況、房地產市場調查	<p>■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
四、計畫目標	個案案情說明未來達到之計畫目標	<p>■強化行政審查： 屬預計目標之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
五、與都市計畫之關係	相關都市計畫、都市更新計畫及土地使用分區管制規定	<p>■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
六、處理方式及其區段劃分	重建、整建、維護之區段劃分	<p>■強化行政審查： 屬計畫構想之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
七、公共設施興修或改善計畫，含配置設計圖說		<p>■落實專業簽證： 由建築師或相關專業技師簽證負責。</p> <p>■強化行政審查： 屬計畫構想之呈現，由實施者自主查核，再由公共設施管理機關審查。</p>

都市更新事業計畫應表明事項		備註
八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說		<p>■落實專業簽證： 由建築師或相關專業技師簽證負責。</p> <p>■強化行政審查： 屬計畫構想之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說	土地使用強度及允許使用項目、廢巷改道計畫及重建區段之建築規劃設計	<p>■落實專業簽證： 由建築師或相關專業技師簽證負責。</p> <p>■強化行政審查： 屬計畫構想之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p> <p>■訂定通案重要審議原則： 主管機關依原則審查，例外部分於都更審議會時聚焦審議及討論，並作成決定。</p>
十、都市設計或景觀計畫		<p>■落實專業簽證： 由建築師簽證負責。</p> <p>■分流審議及訂定通案重要審議原則： 若位於都市設計審議地區，都市設計或景觀計畫應由地方都市設計審議委員會會審議處理；若非位於都市設計審議地區，由主管機關訂定都市設計或景觀審議原則，並界定審議範疇僅於公共環境部分(如車道破口、人行步道規劃、植栽規劃、鄰地介面之關連)，主管機關依原則審查，例外部分於都更審議會時聚焦審議及討論，並作成決定。</p>
十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫		<p>■文化資產應由文化資產審議會審議處理。</p>
十二、實施方式及有關費用分擔	本條例第43條方式之一及相關費用分擔	<p>■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
十三、拆遷安置計畫	地上物拆遷計畫、合法建築物之補償與安置事項、其他土地改良物之補償與安置	<p>■訂定通案重要審議原則： 若係屬於權利變換方式實施，主管機關訂定審議原則，並視個案情形予以審議；若係以其他實施方式，其係屬實施者與權利人雙方合議內容，則依其協議辦理。</p>

都市更新事業計畫應表明事項		備註
十四、財務計畫	成本(實施費用)說明、收入說明(經費來源)及財務分析	<p>■強化行政審查： 由實施者依主管機關所訂通案性提列標準自主查核，再由地方主管機關複核。</p> <p>■訂定重要審議原則或提列標準： 若係屬於權利變換方式實施，主管機關依原則或提列標準審查，例外部分於都更審議會時聚焦審議及討論，並作成決定；若係以其他實施方式，僅就個案整體財務計畫之可行性及合理性進行審核。</p>
十五、實施進度		<p>■強化行政審查： 屬個案構想之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
十六、效益評估		<p>■強化行政審查： 屬個案構想之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
十七、申請獎勵項目及額度		<p>■強化行政審查： 已明確化獎勵核予條件，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率		<p>■強化行政審查： 屬事實構想之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p> <p>■訂定通案重要審議原則： 若係屬於權利變換方式實施，主管機關依原則審查，例外部分於都更審議會時聚焦審議及討論，並作成決定。</p>
十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則		<p>■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由公產管理機關複核。</p>
二十、實施風險控管方案	實施風險控管方案依下列方式之一辦理：1. 不動產開發信託。2. 資金信託。3. 續建機制。4. 同業連帶擔保。5. 商業團	<p>■強化行政審查： 由實施者評估個案實施風險及採取之控管方案，再由主管機關複核。</p> <p>■依個案狀況實質審議： 由都更審議會就可行性及必要性進行審議。</p>

都市更新事業計畫應表明事項		備註
	體辦理連帶保證協定。 6. 其他	
二十一、維護管理及保固事項	管理委員會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定、保固事項等事項。	■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。
二十二、相關單位配合辦理事項	政府及公用事業單位協助配合事項	■強化行政審查： 請涉管機關（或單位）進行審核。
二十三、其他應加表明之事項		視個案需求情形或審議結果辦理。
爭議處理		
<p>人民陳情意見若就都市更新事業計畫涉有爭議事項，按都市更新條例第 29 條及各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 2 條規定，應納入審議處理。必要時，得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。至陳情內容若係屬於所有權人與實施者雙方約定或私契約爭議，宜另循司法途徑解決。</p>		

附表 2、權利變換計畫審議指引

權利變換計畫應表明事項	備註
一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關(構)者，其名稱及事務所或營業所所在地。	<p>■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。	<p>■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。	<p>■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。	<p>■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
<p>五、土地、建築物及權利金分配清冊。</p>	<p>■強化行政審查： 涉及更新前各宗土地之標示、更新後分配土地及建築物之名冊等事實資料呈現部分，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p> <p>■落實專業簽證： 涉及權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換關係人之權利價值查估，由實施者委託三家以上專業估價者簽證負責。</p> <p>■訂定通案重要審議原則： 權利價值之評定，併第八項審議處理。</p>

權利變換計畫應表明事項	備註
六、第十九條第一項第四款至第十款所定費用。	<p>■強化行政審查： 由實施者依地方政府所訂提列標準並依核定之都市更新事業計畫所定費用之計算基準自主查核，再由主管機關複核。</p> <p>■訂定通案重要審議原則或提列標準： 主管機關依原則或提列標準進行審查，例外部分於都更審議會時聚焦審議及討論，並作成決定。</p>
七、專業估價者之共同指定或選任作業方式及其結果。	<p>■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
八、估價條件及權利價值之評定方式。	<p>■強化行政審查： 由實施者提供並由其自主查核，再由主管機關複核。</p> <p>■依個案狀況實質審議： 由都更審議會就實施者所提估價條件及權利價值評定方式之合理性及公平性進行審議。</p>
九、依本條例第五十一條第一項規定各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。	<p>■強化行政審查： 屬個案事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
十、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。	<p>■強化行政審查： 由公共設施管理機關審查。</p>
十一、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。	<p>■強化行政審查： 屬計畫構想之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
十二、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。	<p>■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>

權利變換計畫應表明事項	備註
十三、依本條例第五十七條第四項規定土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。	<p>■落實專業簽證： 由專業估價者簽證負責。</p> <p>■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
十四、申請分配及公開抽籤作業方式。	<p>■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
十五、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。	<p>■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
十六、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。	<p>■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者依都市更新事業計畫內容自主查核，再由主管機關複核。</p>
十七、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。	<p>■強化行政審查： 屬事實資料之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
十八、地籍整理計畫。	<p>■強化行政審查： 屬計畫構想之呈現，由實施者自主查核，再由主管機關複核。</p>
十九、依本條例第六十二條規定舊違章建築戶處理方案。	<p>■訂定通案重要審議原則： 由主管機關訂定審議原則，並據以審查，例外部分於都更審議會時視個案情形予以審議及討論，並作成決定。</p>
二十、其他經各級主管機關規定應表明之事項。	視個案需求情形或審議結果辦理。
爭議處理	
人民陳情意見若就都市更新權利變換計畫及更新前後權利價值估價結果涉有爭議事項，按都市更新條例第 29 條及各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 2 條規定，應納入審議處理。必要時，	

權利變換計畫應表明事項	備註
<p>得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。至陳情內容若係屬於所有權人與實施者雙方約定或私契約爭議，宜另循司法途徑解決。</p>	