

新北市都更法令宣導

更新事業科鄧涵瑛科長



新北市政府 NEW
TAIPEI CITY
URBAN REDEVELOPMENT 都市更新處

- 審議精進措施
- 計畫核定前注意事項
- 區內容積移轉/調配流程
- 審議原則重要修正內容

審議精進措施

壹、辦理緣起

審議(查)執行情形

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

審議(查)精進措施

行政審查之權責劃分

落實專業簽證

訂定審議原則

貳、現行加速審議方案

106專案計畫

建照
先行審查機制

協審機制

縮短補正期限

☆ 鼓勵協議合建、縮短審議時程 ☆

1

100%同意

採協議合建



0

零爭議

6

半年通過

109年6月30日推動

協助已取得全體土地及合法建築物所有權人同意且審議期間皆無人民陳情或爭議之都市更新案件，精簡現行作業流程，縮短都市更新審議進度

貳、現行加速審議方案

106專案計畫

建照
先行審查機制

協審機制

縮短補正期限

★ 建照提前審查、減少變更程序 ★

專案小組

聽證程序

大會

核定

申請建照

1 申請建照
先行審查

2 銜接前次
複審建照



111年6月1日推動

專案小組審竣後辦理建照先行審查，提前確認建管相關檢討正確性，據以續辦都市更新程序，未來申請建照時直接進入複審階段，降低變更事業計畫之情形

貳、現行加速審議方案

106專案計畫

建照
先行審查機制

協審機制

縮短補正期限

★ 技術諮商、降低申請不確定性 ★



台灣建築中心
審議期間
提供專業意見

✓ 綠建築

✓ 耐震設計

✓ 智慧建築

✓ 結構安全

✓ 無障礙住宅

✓ 加計費用



111年12月22日續簽合作備忘錄

綠建築、智慧建築、住宅性能評估之無障礙空間規劃、耐震標章、無障礙住宅、結構安全及相關設施(備)加計費用等項目，將由台灣建築中心協助提供專業意見

貳、現行加速審議方案

106專案計畫

建照
先行審查機制

協審機制

縮短補正期限

★ 縮短補正期間、加速審議時程 ★

舊制

新制

統一期間

協議合建

權利變換

會議紀錄

180天

90天

90天

第1次展延

180天

30天

90天

第2次展延

+ 90天

+

+

450天

120天

180天



112年2月15日修訂新北市都市更新案件審查作業要點
縮短補正期間，強化實施者加速推動都市更新角色

參、審議精進作為

建立審檢制度

審議運作執行

檢核計畫書圖

各機關監督責任

權利義務

 建立審檢制度、明確權責分工 

審 核計畫書

專注審議
把關權益



承辦同仁

檢 核計畫書

計畫書圖
協檢團隊

估價
協檢團隊



不再耗時校對基礎資料與驗算各項數值



研擬討論議題與提出初核意見
專注審議效能提升

參、審議精進作為

建立審檢制度

審議運作執行

檢核計畫書圖

各機關監督責任

權利義務

★ 分流、簽證、審議重點明確化 ★

分流排會

確保審議量能

- ☑ 急迫性
- ☑ 爭議情形
- ☑ 整合情形
- ☑ 特殊情形

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

審議重點明確化

事業計畫

都更條例§36
應表明事項共23項

權利變換

權變辦法§3
應表明事項共20項

- ☑ 提案單
- ☑ 審議重點
法未規定
法授權例外
 - ◆ 爭取放寬
 - ◆ 突破法令
 - ◆ 民眾陳情(等)

參、審議精進作為

建立審檢制度

審議運作執行

檢核計畫書圖

各機關監督責任

權利義務



書圖減量、檢核分流



簡化書圖及程序

簡化計畫書圖

- 定型化
- 表格化
- 刪除非必要內容

簡化變更程序

權變計畫涉及事業計畫內容，若事業屬免變，則免辦變更權變計畫。

委託專業廠商協助檢核

111.11.7-113.11.6

計畫書圖
協檢團隊

新北市都市更新學會

- 事業、權變計畫
- 更新會籌組、立案
- 成果備查

112.6.27-114.6.26

估價
協檢團隊

新北市估價師公會

- 3家估價書
 - ◆ 邏輯性
 - ◆ 調整修正之一致性
 - ◆ 案例選取適宜性(等)

第1年：重大或爭議案

第2年：擴及全部案件

參、審議精進作為

建立審檢制度

審議運作執行

檢核計畫書圖

各機關監督責任

權利義務



回歸目的事業主管機關監督



公開展覽前

免會辦法空與畸零地

現行機制：皆須辦理會辦

- ☑ 確保更新單元範圍正確性
- ☑ 確認時間多需3-6個月
因報核後才能調閱鄰地建築執照資料

精進措施：免辦理會辦

- ☑ (工)開放線上調閱鄰地執照
- ☑ 落實建築師簽證檢討結果

回歸建築執照通案處理原則：
於申請建築執照階段審查法定空地有無重複使用

簡化公開展覽前行政程序

審查重點

- ☑ 有無涉及逕予駁回事項
新北市都市更新案件審查作業要點§5
實質審查意見納入新北市都市更新及爭議
處理審議會審議

會辦各單位

- ☑ 公有土地參與都更意願
其餘各單位意見於審議階段提供處理

參、審議精進作為

建立審檢制度

審議運作執行

檢核計畫書圖

各機關監督責任

權利義務



回歸目的事業主管機關監督



審議期間

取消幹事會機制

改由各機關審查功能

幹事會

各局處

局處推派代表
具體意見
比率偏低

業務承辦人
具體意見
比率較高

都市更新與都市設計分冊

書圖減量、權責分屬

合冊

分冊

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

新案分冊、舊案彈性

無紙化政策

☑ 線上審查系統

111.5.11上線

參、審議精進作為

建立審檢制度

審議運作執行

檢核計畫書圖

各機關監督責任

權利義務



實施者享受權利、當盡義務



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**

計畫核定前注意事項

法定空地檢討



計畫核定前注意事項

通案要求

事業計畫

(文件)

(內容)

權利變換計畫

(文件)

(內容)

結語



有無依歷次專案小組及大會會議紀錄修正

專案小組篇

大會篇

大會後聽證決定結果處理

專案小組意見 或各單位意見	實施者回應綜理表		結果
<p>假設：112/8/8小組</p> <p>請妥予陳情人溝通說明</p>	寫法1	已於110/5/2與陳情人溝通	溝 通 時 間 在 開 小 組 前
	寫法2	已於112/9/3晚上8點按門鈴無人 應答，故投遞資料	陳 情 人 主 張 並 無 按 門 鈴
	寫法3	已與王大(091234567090)溝通 說明，仍未同意都更	揭 露 個 人 資 料 訴 訟 程 序 中



注意：

個人資料之處理與利用、協調過程應有紙本紀錄

計畫核定前注意事項

通案要求

事業計畫

(文件) (內容)

權利變換計畫

(文件) (內容)

結語



有無依歷次專案小組及大會會議紀錄修正

專案小組篇

大會篇

大會後聽證決定結果處理

結論	實施者回應綜理表	結果
除以下各點外，其餘依專案小組意見、作業單位意見及提會簡報通過	敬悉/遵照辦理	檢討了什麼？



注意：應確實盤點過專案小組歷次審查意見、作業單位初核意見(應列入回應綜理表內)、提會簡報(有無自提修正部分)，納入回應綜理表載明

計畫核定前注意事項

通案要求

事業計畫

(文件)

(內容)

權利變換計畫

(文件)

(內容)

結語



有無依歷次專案小組及大會會議紀錄修正

專案小組篇

大會篇

大會後聽證決定結果處理

陳情人	實施者答辯	大會決議	結果
不同意建築規劃配置	建築規劃配置經歷次審查收斂委員及住戶需求已經進入定案階段	不予採納，建築規劃經歷次專案小組充分討論惟仍請實施者妥予陳情人溝通說明	送核定時不知道實施者處理什麼



注意：

應增加欄位「聽證後之處理情形」說明有無依大會決議辦理溝通說明

計畫核定前注意事項

通案要求

事業計畫

(文件)

(內容)

權利變換計畫

(文件)

(內容)

結語



產權異動之清查

報核時

公開展覽

聽證程序

核定程序

屬於行政處分行為，則應確認行政處分之對象

原則	例外
請領土地、建物謄本	以異動索引調閱



注意：
相關處分涉及民眾權益甚鉅、謹慎處理每一筆產權狀態

計畫核定前注意事項

通案要求

事業計畫

(文件)

(內容)

權利變換計畫

(文件)

(內容)

結語



相關費用繳納

審查加計費用

容積獎勵應捐基金

都更三箭折繳代金

新北市都市更新案件審查收費標準第2條

加計項目審查費，於事業計畫或權變計畫核定發布實施前或於都市更新案件終止時，由本府通知實施者繳納之。

加計項目	同一事業計畫案件經召開第三次以上之專案小組審查會	一萬元 (每次加計)		
	同一權變計畫案件經召開第二次以上之專案小組審查會。但採事業計畫與權變計畫一併報核者，為四次	一萬七千元 (每次加計)		
	其他經專案小組或協調諮詢小組召開之相關會議	三千元 (每次加計)		
	重新召開公聽會或聽證會	五千元 (每次加計)	八千元 (每次加計)	一萬一千元 (每次加計)

計畫核定前注意事項

通案要求

事業計畫

(文件)

(內容)

權利變換計畫

(文件)

(內容)

結語



相關費用繳納

審查加計費用

容積獎勵應捐基金

都更三箭折繳代金

	項目	繳納時點
1	舊 都更容獎 (捐贈都更基金)	建造執照核准前 全數一次繳納
2	新 都更容獎 (捐贈都更基金)	事業計畫核定前 全數一次繳納
3	都更容獎 (策略再開發地區 增加獎勵)	建造執照核准前 全數一次繳納
4	都市計畫變更後申 辦都更之回饋金	領取建造執照前繳納50% 領取使用執照前繳納50%

	項目	項目	時點
1	都更一箭土管 (TOD)	增額容積價金	權變聽證前應確 認金額 容移代金估價作業完成後 將通知 於60天內繳納
2		共享停車空間 (折繳代金)	
3		公益性設施 (折繳代金)	
4	都更二箭 (基準容積加給)	公益性設施 (折繳代金)	事業計畫核定前
5		管理維護費用	使用執照前繳納

計畫核定前注意事項

通案要求

事業計畫 (文件)

(內容)

權利變換計畫 (文件)

(內容)

結語

序	項目
1	與都設、交評等一致切結書
2	都市設計核准函
3	交通影響評估核備函
4	協議書
5	占有他人舊違章建築戶之協議書
6	土地及建物登記謄本
7	同意書

切 結 書

立切結書人_____，茲切結所檢附「擬訂新北市○○區○○段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容，涉及都市設計審議、交通影響評估或山坡地開發審查等事項，皆與相關目的事業主管機關同意備查書圖資料一致。倘有不一致之情形，其相關之法律責任均由立切結書人自行承擔，與 貴府無關。

此致
新北市政府

立切結書人：○○股份有限公司

代表人：○○○

聯絡地址：

聯絡電話：()

統一編號：

受託單位：○○顧問股份有限公司

代表人：○○○

聯絡地址：

聯絡電話：()

統一編號：

受託單位：○○建築師事務所

代表人：○○○

聯絡地址：

聯絡電話：()

統一編號：

中華民國○○年○○月○○日

「新北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地都市更新案」協議書 (範本)

- 綠建築設計容積獎勵 (_____級)
- 智慧建築設計容積獎勵 (_____級)
- 無障礙設計獎勵
- 住宅建築標章容積獎勵
- 住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境容積獎勵 (第_____級)
- 耐震設計容積獎勵
- 耐震設計標章容積獎勵
- 住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能容積獎勵 (第_____級)
- 協助興闢公共設施用地
- 區內容積移轉

甲方立協議書人：新北市政府

乙方立協議書人：

範本使用說明：
1. 本協議書範本中，凡列有「註」號或「斜外框」內之文字，係為附加說明，閱讀後應予刪除，不宜列入正式協議書內。
2. 協議書及附件每頁(含正面、反面，並包括封面及封底)均應加蓋騎縫章(甲、乙兩方均須用印)，倘乙方無騎縫章，應以乙方印鑑章替代(公司法人為公司印鑑大小章)。
3. 附件資料倘非正本者，均應加蓋與正本相符合章及乙方印鑑章(公司法人為公司印鑑大小章)。

註：本協議書範本僅供參考，主管機關仍保留具體個案之協議書內容修正及審核權。

協議合建者，
應於核定時重新清查產權，
並應取得100%同意

計畫核定前注意事項

通案要求	事業計畫	(文件)	(內容)	權利變換計畫	(文件)	(內容)	結語
------	------	------	------	--------	------	------	----

序	重點項目
1	更新個案網站
2	實施者證明文件
3	回應綜理表
4	容積獎勵
5	計畫圖說與消防核備圖說
6	財務計畫
7	效益評估
8	實施進度

頁第 1 頁

(公司印章) (代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表

變更預查編號
公司統一編號
公司聯絡電話
備外投資事實
地 址
附錄性股份有限公司股東人數 _____ 人
章程表決權特別股 有 無
對於特定事項具有決議權特別股 有 無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 有 無
或當選一定名額之權利
原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章,並勿起歪斜。

一、公司名稱	中文	股份有限公司
(變更後)	(章程所訂)	
	外文	
二、(鄉鎮區鎮)公司所在地	(含鄉鎮市區村里)	
三、代表公司負責人	四、每股金額(阿拉伯數字)	元
五、資本總額(阿拉伯數字)	元	
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	元	
七、股份總數	八、已發行股份	股
	1. 普通股	
	總數	2. 特別股
九、董事人數任期	3人自 108年7月5日至 111年7月4日 (含獨立董事 人)	
十、監察人人數任期	1人自 108年7月5日至 111年7月4日	
或	本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	
<input type="checkbox"/> 審計委員會		
十一、公司章程修正(訂定)日期	105年6月24日	

3人自 108年7月5日至 111年7月4日
(含獨立董事 人)

1人自 108年7月5日至 111年7月4日
本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人

(註)組成公司法定代表董事等職人員者,公司負責人應於五年內,不得兼任。

(註)監察人之人數併類
出資總額用附錄性股份有限公司

確認是否為有效期限

計畫核定前注意事項

通案要求

事業計畫 (文件) (內容)

權利變換計畫 (文件) (內容)

結語

序	項目
1	土地及建物登記謄本
2	3家估價報告書
3	選配意願單(涉及協議換戶)

序	重點項目
1	更新個案網站
2	實施者證明文件
3	回應綜理表
4	共同負擔比率
5	更新後分配面積及位置
6	不參與分配名冊
7	實施進度
8	附錄一相關報價單或契約

變更注意事項

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

 變更時都更都設併同辦理

變更注意事項

事業計畫

- 申請獎勵義務不減少
- 開放空間品質不降低
- 環境衝擊不提高
- 所有權人權益不減損
- 不影響原核定之決議或要求

權利變換計畫計畫

- 與建物第一次測量預審結果一致
- 公設拆分面積計算正確
- 價值加總
- 差額價金調整
- 登記內容無誤

變更說明對照表

章節	項目	變更內容		變更原因	法令依據	參考頁次
		原核定	變更後			
拾、申請容積獎勵項目及額度	二	圖面： 建築面積套繪一層平面圖 建築面積套繪二層平面圖 建築面積套繪三層～十二層平面圖 線覆率檢討圖 土管綠化檢討圖 一層平面套繪人行步道獎勵檢討圖 二層平面套繪人行步道獎勵檢討圖 標準層平面套繪人行步道獎勵檢討圖	圖面修正： 建築面積套繪一層平面圖 建築面積套繪二層平面圖 建築面積套繪三層～十二層平面圖 線覆率檢討圖 土管綠化檢討圖 一層平面套繪人行步道獎勵檢討圖 二層平面套繪人行步道獎勵檢討圖 標準層平面套繪人行步道獎勵檢討圖	1. 建築平面一層、二層及三層～十二層室內隔間調整，一層景觀植栽、街道家具及鋪面調整，建築面積套繪圖配合其調整變更	新北市都市更新事業計畫核定後申請變更處理原則附表一，一、(二)樑、柱 3. 管道間之增加、尺寸變更或位移、(三)陽台、立面外飾 5. 格柵增設 9. 陽台透空率變更(五)外牆門窗 2. 門窗編號、位置尺寸變更；二、(三)排煙、給水、排水溝；三、(二)室內隔間及裝修、管道間 1. 隔間變更	P. 10-2~10-12
				2. 線覆率檢討圖及土管綠化檢討圖綠化面積檢討修正，總綠化面積不變。 3. 一層、二層及標準層平面人行步道獎勵檢討圖配合調整變更，尚無涉及容積獎勵值。	三、(五)外部空間、景觀植栽 三、(二)室內隔間及裝修、管道間 9. 未涉及容積獎勵之公益空間	
拾壹、重建區段之土地使用計畫	四	表格： 表 11-1 建築面積計算表 圖面： 地下層一至五層 地上層一至十四層 屋突一層 北側冬至日檢討圖 建築物院落深度及防火間隔檢討圖 裝飾柱檢討圖 立面圖 剖面圖 消防救災活動空間	表格修正： 表 11-1 建築面積計算表 圖面修正： 地下層一至五層 地上層一至十四層 屋突一層 北側冬至日檢討圖 建築物院落深度及防火間隔檢討圖 裝飾柱檢討圖 立面圖 剖面圖 消防救災活動空間	1. 地下各層： 地下室一至二層調整空間名稱及停車位位置，並增設車道排水溝，另總車位數維持不變，三至五層調整隔間及生活蓄水槽。另異動停車位獲配人為皇勝建設股份有限公司，故不影響其他所有權人之權益。 2. 地上各層： 排煙室等內部隔間調整，三層至十二層 A9 戶新增管道間，三層至十四層陽臺增設水墩，屋突一層調整門位置。 3. 立面： 材質、窗戶及家徽圖案調整，並增設透空格柵。 4. 剖面： 增設排水溝。 5. 面積計算表、消防救災活動空間及各檢討圖配合平面修正調整。	新北市都市更新事業計畫核定後申請變更處理原則附表一，；二、(三)排煙、給水、排水溝；三、(二)室內隔間及裝修、管道間 1. 隔間變更 三、(三)停車空間 1. 汽車停車位位置變更 一、(二)樑、柱 3. 管道間之增加、尺寸變更或位移、(五)外牆門窗 2. 門窗編號、位置尺寸變更；二、(三)排煙、給水、排水溝；三、(二)室內隔間及裝修、管道間 1. 隔間變更 一、(三)陽台、立面外飾 1. 立面外飾修改 5. 格柵增設 二、(三)排煙、給水、排水溝 三、(四)基地面積、建築面積 1. 基地面積、建築面積文字誤植或漏列更正	P. 11-5~11-30、 P. 11-37~11-40、 P. 11-43~11-58、 P. 11-57

常見審議要求

審議過程中各種會議，
簡報應有變更前後對照說明。

(二)動線及出入口對照說明

原核准



第一次變更設計



第一章、變更事項說明與建築概要

(一) 變更事項說明

1. 申請總獎勵值同原核准(124.71%)。
2. 建築規模由原核准地下五層，地上29層，變更為地下六層，地上31層，總開挖深度未增加。
3. 容積樓地板面積維持不變，總樓地板面積增加2650.54m²。
4. 依市場調整住宅產品，戶數由原核准220戶，變更為410戶，增加190戶。
5. 總車位數由原核准 284輛，變更為 378輛，增加 94輛。
6. 建築高度由原核准98公尺，變更為115.1公尺，增加17.1公尺。
7. 建築立面造型變更。屋頂造型變更(原核准斜屋頂造型變更為平屋頂造型)。
8. 其餘配合法令檢討之要求變更。

原核准

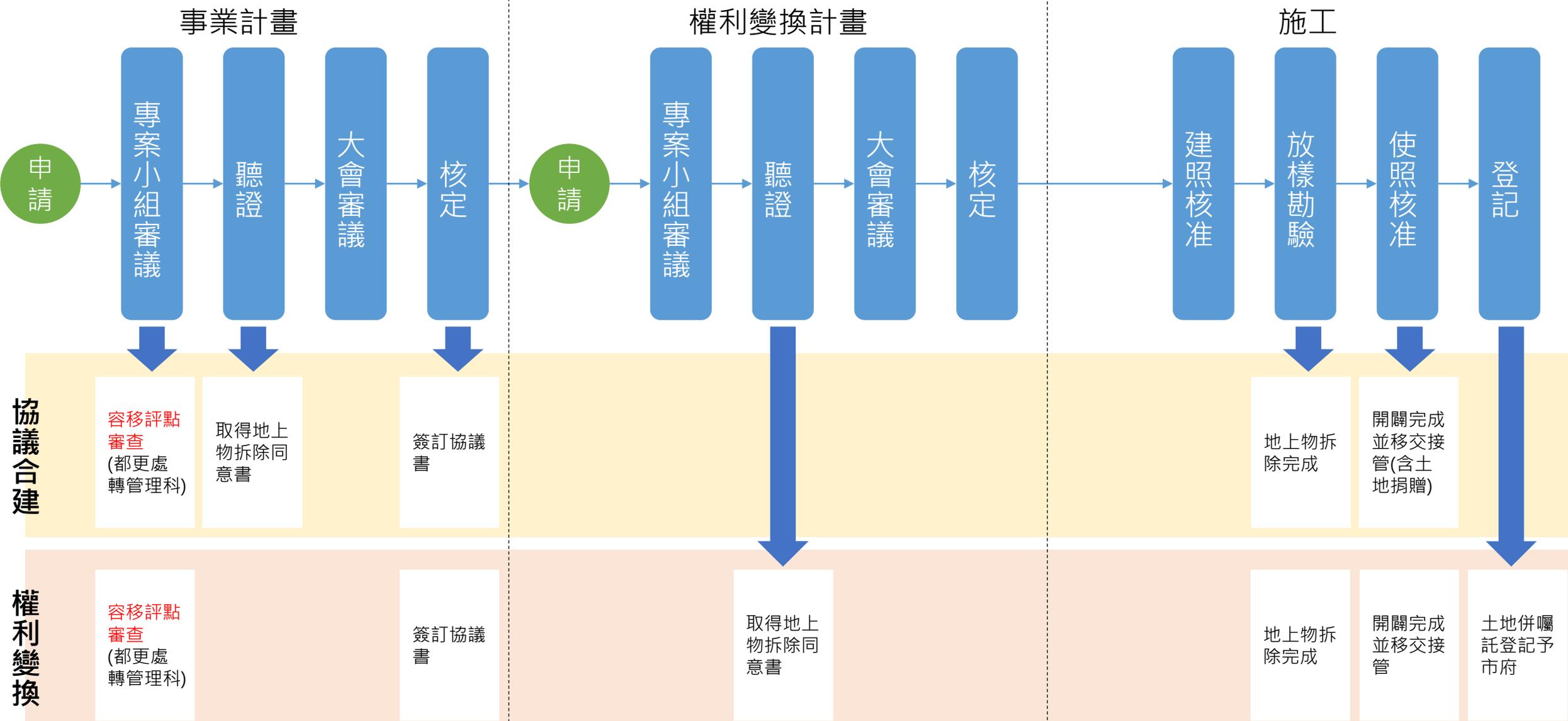


本次變更

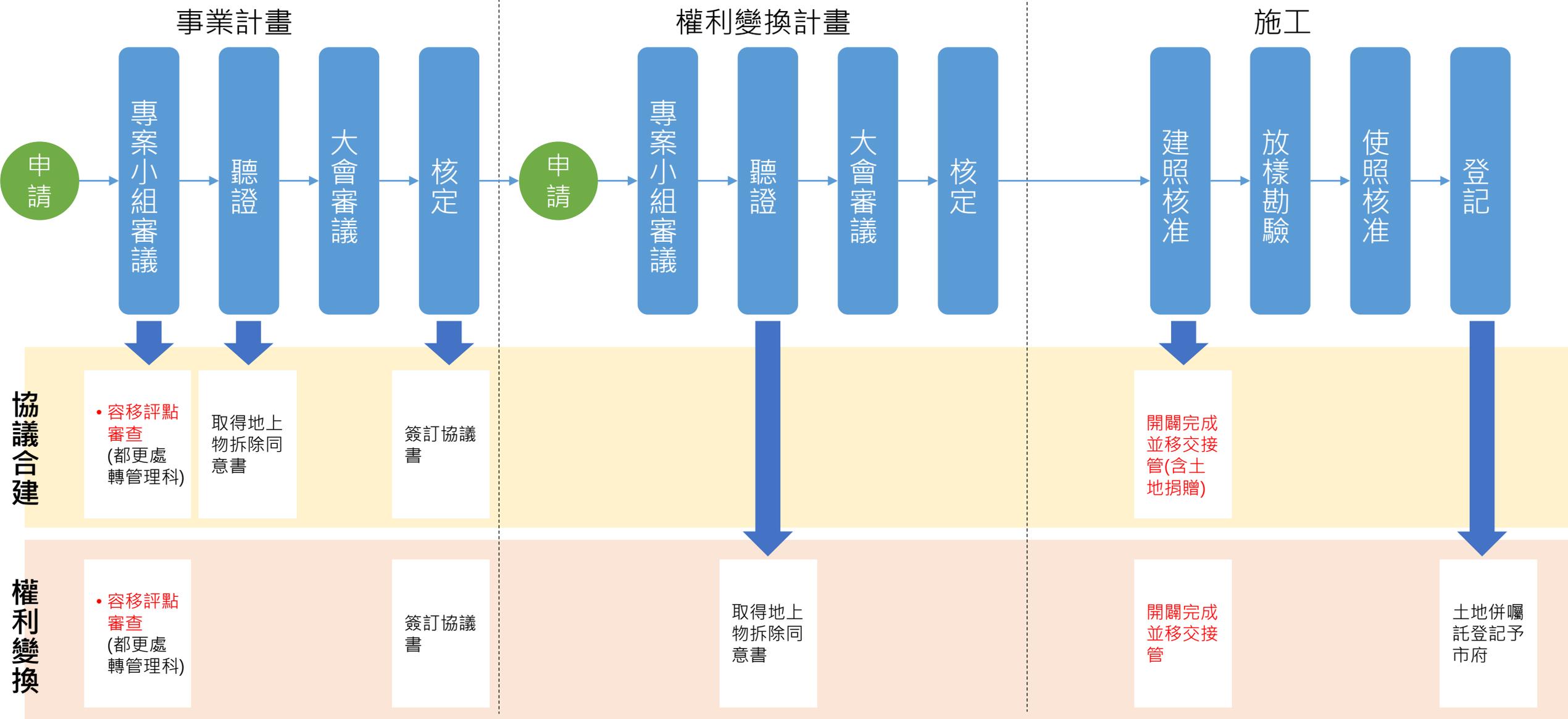


區內容積移轉/調配流程

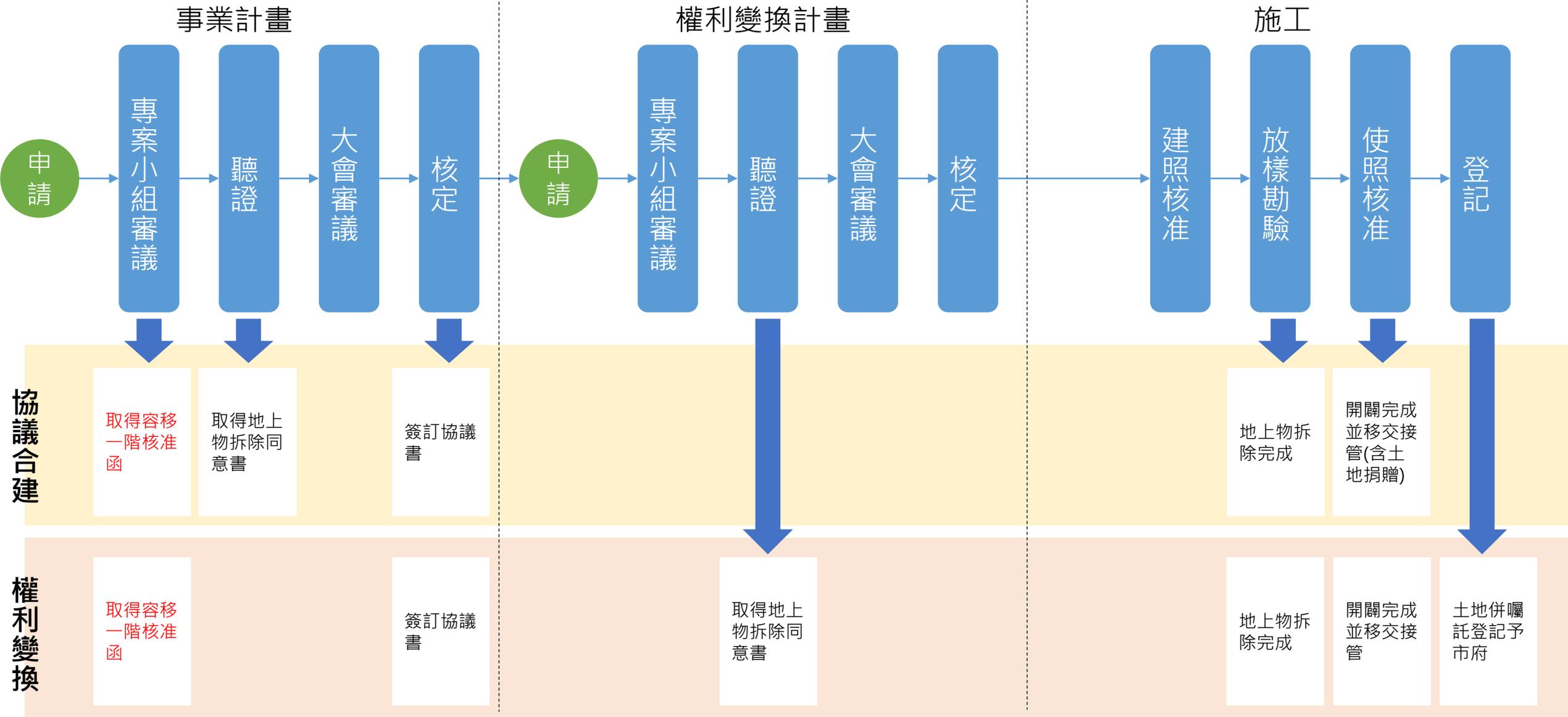
區內容積移轉/調配(無區外)



區內容積移轉(無區外且開闢完成方能符合臨路條件)



區內及區外容積移轉併同申請



審議原則重要修正內容

依基地規模 要求義務

**都更
案件**

應取得
合格級綠建築標章

面積
2000m²以上

應取得**銅級綠建築**
及**銅級低碳建築標章**

申請
銀級綠建築標章

應一併取得
建築能效標示第一級

節能減碳
綠美化

植栽
固碳量

植栽綠覆率
100% 以上

建築節能
規劃

外殼節能及屋頂綠化
50%以上

產業空間強化 環境品質提升

友善方案

各項建築容積獎勵額度超過
基準容積30%者，實施者應
提出環境友善方案

(捐贈公益設施或代金)

節能 規劃

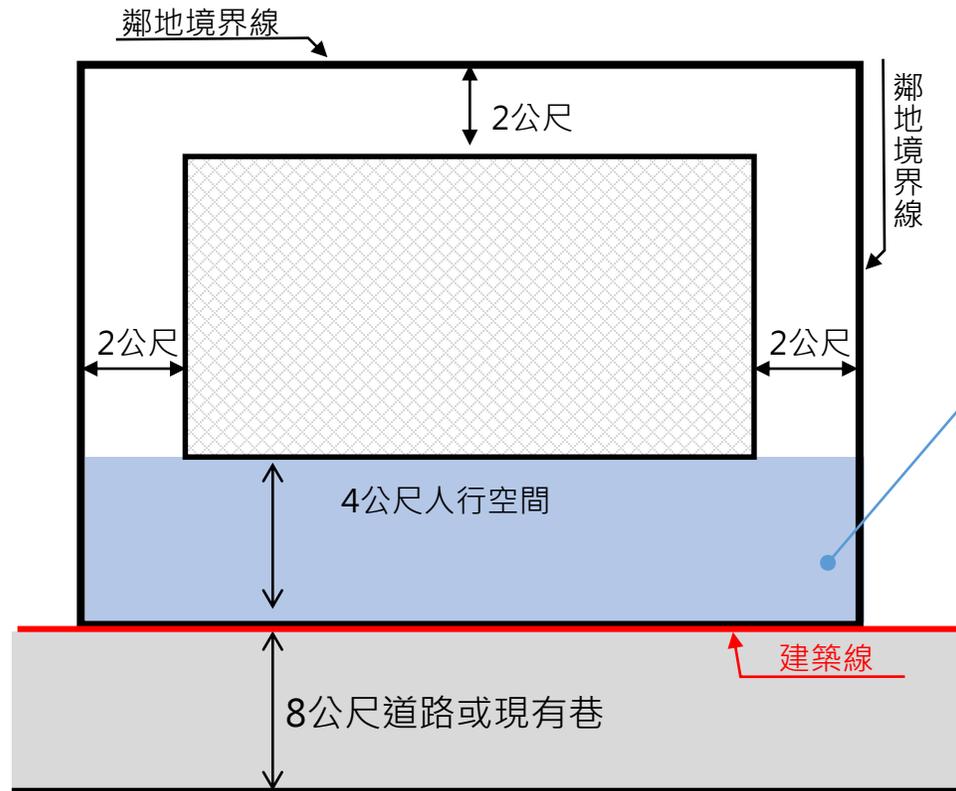
充電停車位
應達 **30%** 以上

綠色 交通

開放空間配合留設
綠色運具

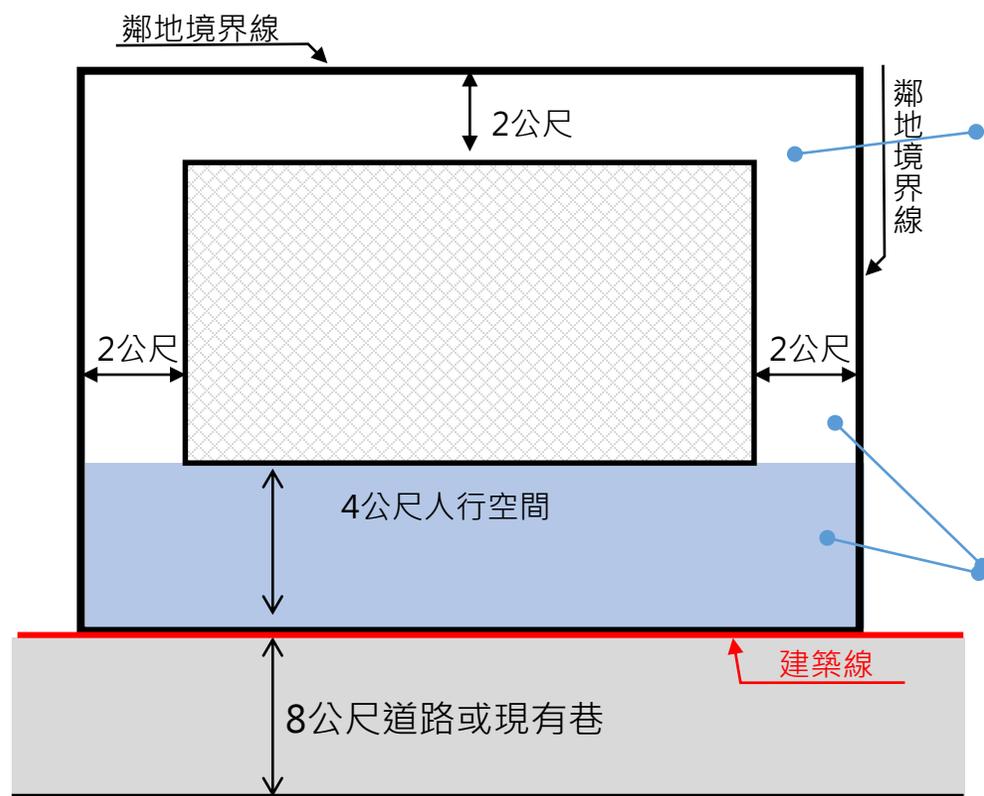
公共 服務設施

依就業人口 **內化必要**
公共服務及公用事業設施
(如 托幼 等)



地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。

- 退縮淨寬達4公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於2.5公尺。
- 應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則。
- 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。
- 毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物等）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。
- 設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。
- 供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。
- 地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。



自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第7條迅行劃定之更新地區者，淨寬部分得設置停車場坡道。

- **地上構造物**及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。
- 退縮範圍內種植之**喬木**應選用米高徑5公分以上且樹冠直徑1.5公尺以上。

地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。

簡報結束
