

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號
2樓

承辦人：林琬臻

電話：(02)29506206 分機302

傳真：(02)29506556

電子信箱：AF2451@ntpc.gov.tw



受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國112年8月30日

發文字號：新北府城更字第1124619344號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳說明一 (1122014800_112D2001407-01.pdf)

主旨：關於本市推行「新北市都市更新審議精進措施」（以下簡稱本精進措施），自112年9月1日施行，請貴公、學會協助轉知所屬會員，請查照。

說明：

一、為提高都市更新審議品質與效能，本精進措施依新北市都市更新及爭議處理審議會第52次會議辦理(詳附件)，重點臚陳如下：

(一)實施者應於擬訂計畫階段委託專業者進行專業簽證，都市更新事業計畫或權利變換計畫涉及建築設計、交通技術、不動產估價、權利變換更新後分配單元及停車位面積核算與地籍整理計畫等內容，應由相關技師簽證負責。

(二)為配合書圖紙本減量政策，本府自108年5月3日起推行都市更新與都市設計合冊作業，併同辦理都市更新核定與都市設計核備作業事宜，考量都市更新及都市設計之無紙化審查系統均已上線，故自本精進措施執行日起調整



為分冊方式辦理，惟個案已為合冊且審竣完成者，得依原處理方式續辦；若個案已為合冊後續辦理一般變更作業，得採分冊作業檢討。

(三)配合本精進措施修正事業及權利變換計畫書圖內容範

本，請至本府都市更新處網站下載(網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>；路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112年9月1日起適用計畫書範本】)，並依該範本製作計畫書圖。

二、倘因未確實檢討致涉變更都市更新事業計畫或權利變換計畫時，其衍生費用及時間成本應由實施者承擔其責，且計畫書內容如有偽匿、不實之情形足生損害於公眾或他人者，市府將依法告發之。

三、副本抄送相關單位：為推動本精進措施，後續辦理本市都市更新案件計畫書圖審查，以提供電子檔案為主；另原有幹事機制改由各目的事業主管機關協助審查，後續貴單位務必撥冗出席都市更新相關審查會議並提供具體意見，加速都更推動。

正本：社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會

副本：新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市政府財政局、新北市政府地政局、新北市政府養護工程處、新北市政府新建工程處、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都計測量科

2023/08/31
09:16:14
電子公文
交換

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號
2樓

承辦人：李芳瑋

電話：(02)29506206 分機206

傳真：(02)29506552

電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國112年7月26日

發文字號：新北府城更字第1124618096號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

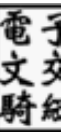
附件：

主旨：檢送112年7月13日新北市都市更新及爭議處理審議會第52
次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年7月7日新北府城更字第1124617417號開會通知單續辦。
- 二、為推動節能減碳政策，會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(網址：<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>)，點選「熱門服務」項下之「各項文件下載」查閱。
- 三、依都市更新條例施行細則第20條規定申請人或實施者對於審核結果有異議者，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。

正本：陳委員純敬、黃委員國峰、郭委員淑雯、陳委員德儒、李委員素蘭、李委員擇仁、黃委員志弘、黃委員宏順、簡委員淑媛、劉委員玉山、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、葉委員美麗、唐委員惠群、蕭委員麗敏、陳委員玉璟、林委員秋綿、張委員瑜晏、汪委員俊男、林委員家祺、陳委員錦麟、黃委員哲賢、張委員能政、沈幹事駿弘(工務局)、李幹事榮致(工務局)、廖幹事育珍(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事淑惠(交通局)、林幹事佳怡(財政局)、李幹事如晴(都設科)、劉幹事憲祥(開發科)、劉幹事柔妤(測量科)、新北市政府地政局、新



北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、東基開發建設股份有限公司(代表人：陳宜廷)、宏盛創新規畫股份有限公司、宏達建築師事務所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、連議員斐璠、李議員余典、蔡議員淑君、白議員珮茹、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、金議員瑞龍、宋雨蓁 Nikar·Falong 議員、王議員威元、彭議員佳芸、李議員宇翔、黃議員心華、陳議員乃瑜、劉議員哲彰、陳議員儀君、陳議員永福、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



裝

訂

線



新北市都市更新及爭議處理審議會第 52 次會議紀錄

壹、時間:中華民國 112 年 7 月 13 日 (星期四) 下午 3 時整

貳、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主席: 陳委員純敬

紀錄彙整:李芳瑋

肆、作業單位工作報告:略。

伍、報告案:洽悉。

一、修正「新北市都市更新審議原則」草案

二、修訂「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」

三、新北市都市更新審議精進措施

陸、審議案:決議詳後附提案單

「擬訂新北市新店區順安段 605 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」更新單元

範圍審議案

柒、散會:下午 4 時 15 分

案由	新北市都市更新審議精進措施		
類別	報告案	案號	第 3 案
說明	<p>壹、緣起：</p> <p>新北市近年申請都市更新案量逐年遞增，市府為加速都市更新審議分別於 109 年推動「106 專案計畫(俗稱審議特快車)」、111 年推動「建照先行審查機制」，然在有限人力資源下，為落實執行精進審議效能，將透過「行政審查」、「專業簽證」及「訂定審議原則」等方式輔助新北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)進行審議，以加速都市更新審議品質與速度。</p> <p>貳、辦理情形：</p> <p>112 年 6 月 15 日邀集新北市建築師公會、新北市都市更新學會及新北市不動產開發商業同業公會共同討論，並獲得各公會支持(詳附件 1)。</p> <p>參、現行加速審議方案：</p> <p>現行審議加速方案，鼓勵實施者採協議合建方式實施，以行政專案方式提供行政作業的資源，加速核定都市更新的速度。</p> <p>一、106 專案計畫：(109 年 6 月 30 日)</p> <p>為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，爰提出都市更新 106 重建專案計畫，列管新北市政府都市更新處工作日數於都市更新事業計畫報核後 6 個月(180 日)內審議通過，以加速案件進程。</p> <p>二、都市更新案件建照先行審查機制：(111 年 6 月 1 日)</p> <p>審議期間(建議於專案小組審竣後)得視需求向新北市建築師公會申請建造執照先行審查，以提前確認建管相關檢討正確性，於修正計畫書圖完竣後續辦聽證或續提新北市都市更新及爭議處理審議會審議，並於申請建築執照時，銜接建造執照協審流程之複審階段，以加速都更及增加計畫穩定性，降低變更事業計畫之情事。</p>		

說

三、協審機制(與台灣建築中心續簽合作備忘錄)：(111年12月22日)

審議階段涉及綠建築、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。

四、縮減補正期限：(於112年2月15日)

舊制實施者補正期間將有長達450天(近1年2個月)，為加速都市更新審議時間，除提升行政效能外，實施者應秉持真誠磋商、加速推動都市更新角色，縮短補正期間，故於112年2月15日修訂新北市都市更新案件審查作業要點將補正期間縮短至150天(協議合建)、210天(權利變換)。

肆、審議精進作為：

一、建立審、檢制度：

過去受理都市更新案時，針對檢附之計畫書、圖及附件冊內容，皆以逐頁檢視、逐項檢核計算過程、數值、合計與產權清冊等記載資訊之正確性，耗時校對基礎文件資料與驗算各項數值，為提升審查與審議效率，爰建立審檢制度，明確權責分工如下：

- (一)「審」議都市更新案部分，作業單位將負責議題討論與提供具體之初核意見為主軸，專注審議提升會議收斂之效能。
- (二)「檢」核計畫書部分，將透過計畫書圖協檢團隊、估價協檢團隊之合作，加速行政審查之效能。

二、審議運作執行：

- (一)審議案件量能分流：
依更新整合狀況、急迫性、有無爭議及未涉及特殊議題等情形，分類排會審議。
- (二)落實專業簽證：
實施者應於擬訂計畫階段委託專業主進行專業簽證，包含計畫內容涉及建築設計、交通技術、不動產估價、地政士等，應由相關技師簽證負責。

明

說

(三) 審議重點明確化：

1. 依都市更新條例第 36 條及都市更新權利變換辦法第 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，製作撰寫提案單審議事項，讓實施者與審議會可以聚焦審議及討論。
2. 計畫內容符合相關法令規定及通案審議經驗(或原則)，則依規定審議；審議重點著力於法未規定或法授權例外部分(包含爭取放寬、突破法令、民眾陳情等)，以確保民眾權益。

三、檢核計畫圖(書圖減量、檢核分流)：

(一) 簡化計畫書圖內容及簡化變更程序：

1. 計畫書圖依都市更新條例應表明事項載放，並以表格化、文字敘述定型化方式修正，同時刪減其他目的事業主管單位業管內容(例如：建築單線圖說、公寓大廈管理規約草約、建材等級表等)。
2. 權利變換計畫書所載內容涉及變更事業計畫部分，若實施者依「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」認定變更事業計畫內容屬免辦理變更項目，則權利變換計畫無須依都市更新條例第 49 條第 2 款規定辦理變更作業，以達簡政便民。

明

(二) 委託專業廠商協助查核校對：

1. 計畫書圖協檢機制：

執行都市更新案件審查協檢內容，包含報核(或變更)之事業計畫與權利變換計畫、更新會籌組、更新會立案(或變更)、更新成果報告等事項，透過定型化之檢核表單據以執行審查計畫書圖作業，提升都更審查作業效能。

2. 權利變換估價報告書協檢機制：

說

(1) 權利變換計畫涉及估價報告書亟需估價專業知識及估價經驗之審查者，考量估價專業性高，故依都市更新條例第 29 條，委託專業團體提供權利變換案估價報告書檢核（檢視 3 家估價邏輯、調整修正之一致性與案例選取適宜性等），將其爭議性、特殊性之議題歸類提出，以加速審議會估價報告書之聚焦，把關民眾最在意之權益。

(2) 計畫執行第 1 年採重大(或爭議)案件為示範對象，第 2 年全面擴及全部案件適用。

四、回歸目的事業主管機關監督責任：

為避免都市更新審查(議)疊床架屋，讓都市更新案涉及開發項目回歸目的事業主管機關審查(議)，逐步強化各主管機關監督權責：

(一) 免會辦工務局法定空地有無重複使用與不得造成鄰地無法單獨建築之文件，由建築師簽證負責：

市府工務局於今年(112 年)7 月 1 日提供線上調閱建築執照功能，考量建築師已可在資訊充分檢討法定空地有無重複使用與不得造成鄰地無法單獨建築之情形，自當簽證負責，免再會辦市府工務局再行查核，後續於建築執照審查作業時再行辦理。

(二) 簡化公開展覽前行政審查及會辦程序：

1. 為加速都市更新效率，實施者所附報核之計畫書圖文件及其附件冊僅檢視有無涉及「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點應逕予駁回之事項，全案實質內容審議納入新北市都市更新及爭議處理審議會審議辦理。

2. 有關各單位意見處理，公開展覽前除確認公有地管理機關參與都更意願外，其他相關單位意見將於審議階段併同處理。

(三) 幹事機制改由各目的事業主管機關審查：

明

<p>說</p> <p>明</p>	<p>目前每年由城鄉發展局、工務局、地政局、財政局、交通局等相關局處推舉幹事參與審議，然實務審議時各局處多仍由各轄區承辦人員協助檢視計畫內容，導致幹事組成似有疊床架屋之虞，經檢討後續將由各局處視個案狀況協助提供意見，取消幹事機制。</p> <p>(四) 都市更新及都市設計審議改為分冊：</p> <p>為配合書圖紙本減量政策，自 108 年 5 月 3 日起推行都市更新與都市設計合冊作業，併同辦理都市更新核定與都市設計核備作業事宜，考量都更及都設之無紙化審查系統均已上線，經相關公學會建議，調整為分冊方式辦理；另個案已為合冊且審竣完成者，得依原處理方式續辦。</p> <p>五、享受權利、當盡義務：</p> <p>實施者應承擔計畫書圖內容之正確性及評估計畫風險，避免過度樂觀擬訂計畫及落實簽證負責，倘為突破法令、未依法確實檢討、計畫內容缺漏，致涉變更都市更新計畫程序，其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。</p> <p>以上報告。</p>
<p>決</p> <p>議</p>	<p>洽悉。</p>