

第六章 都市更新事業概要

事業概要為事業計畫原則性及摘要性之說明。擬定更新事業概要時，應確定實施更新事業單元之範圍、未來發展方向及其是否符合都市更新之目的性，並於擬具事業概要之前召開公聽會廣徵民意，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 1/10 同意，並其私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 1/10 同意。

惟其同意比例已達更新條例第 22 條規定者，得免擬具都市更新事業概要並逕行擬具都市更新事業計畫辦理，以加速更新事業推動及簡化辦理程序。

第一節 申請人

一、都市更新事業機構

土地及合法建築物所有權人得直接同意實施者申請事業概要，該實施者應符合更新條例第 14 條規定，以依公司法設立之股份有限公司為限。(但都市更新事業以整建或維護方式辦理者，不在此限)

二、土地及合法建築物所有權人

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。

土地及合法建築物所有權人得推舉代表申請事業概要，該代表應為更新單元範圍內之土地或合法建築物所有權人，俟事業概要核准後，若非採自組更新團體實施更新事業者，申請人應於事業計畫報核前，備具都市更新事業機構資料向直轄市、縣(市)主管機關申請報備。

第二節 流程與步驟

事業概要流程如圖 6-1，其實施步驟如下：

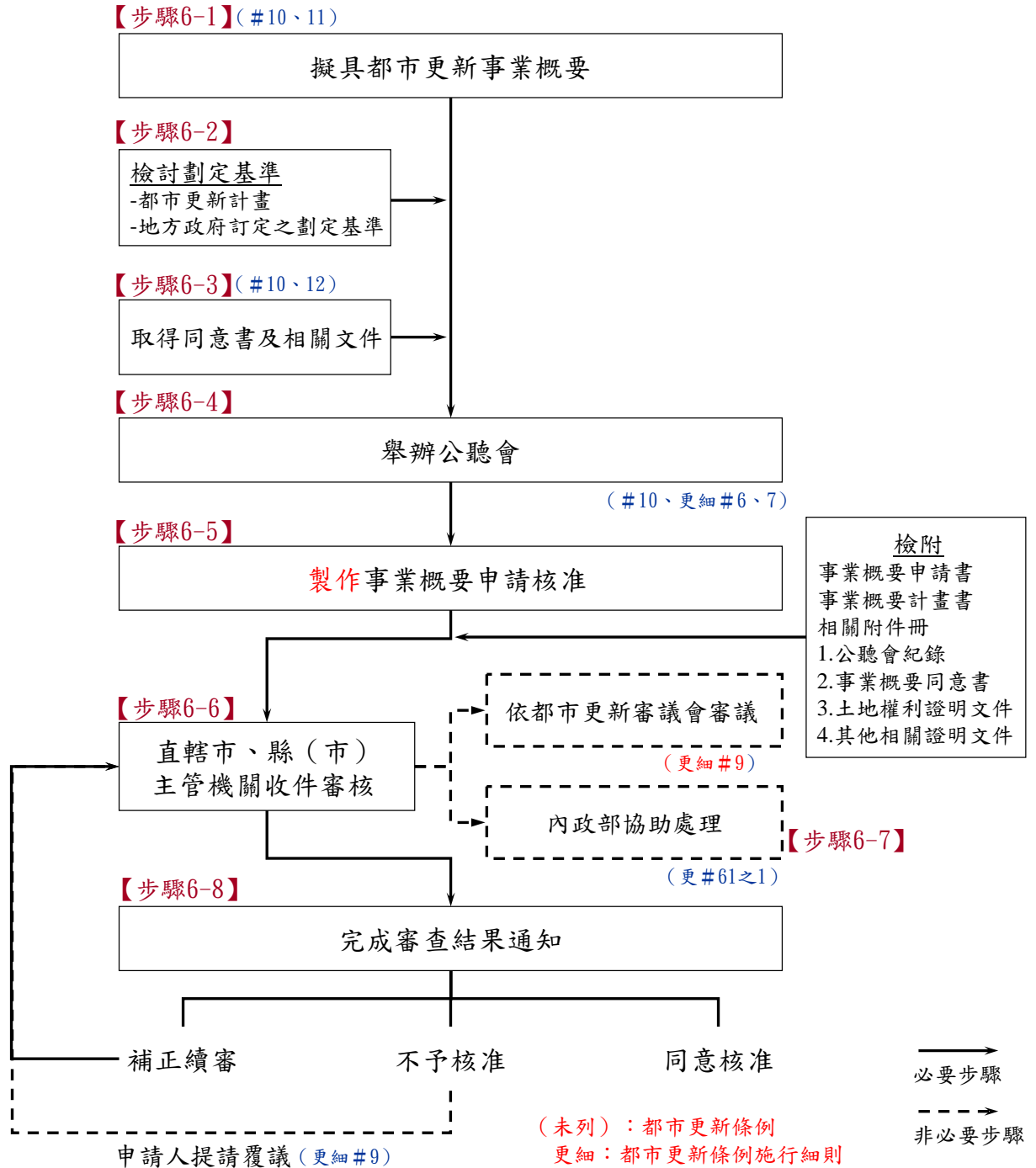


圖 6-1 都市更新事業概要申請流程圖

一、擬具都市更新事業概要【步驟 6-1】

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。

二、檢討都市更新單元劃定基準【步驟 6-2】

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。

三、取得事業概要同意書【步驟 6-3】

（一）依更新條例第 10 條規定，需取得更新單元範圍內以下比例之同意書：

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

（二）另依條例第 12 條規定，同意書計算之比例不包括下列所述：

1. 依法應予保存之古蹟及聚落：係指文化資產保存法所指定之古蹟及聚落。
2. 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：此一所指主管機關係指主管古蹟保存單位，多數為文化局、民政局等單位，申請人需檢附文件為該單位登記有案之宗祠、寺廟、教堂之函文或公告。
3. 經政府代管或依土地法第 73 條之 1 規定由地政機關列冊管理者：係指未辦理繼承登記之土地或建築改良物。
4. 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者：依法院公告

函文為準。

5. 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。

四、舉辦公聽會【步驟 6-4】

土地及合法建物所有權人或實施者舉辦公聽會，程序步驟詳本手冊第五章公聽會。

公聽會應說明實施者或申請人、計畫地區範圍、現況分析、土地使用計畫構想…等內容。

五、製作事業概要計畫書圖申請核准【步驟 6-5】

事業概要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，以摘要方式表明之。

檢具所需之申請文件，包括申請書、公聽會紀錄、事業概要計畫書、同意書及相關證明文件，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。

六、直轄市、縣（市）主管機關收件審核【步驟 6-6】

直轄市、縣（市）主管機關收件後，依更新條例施行細則第 9 條之規定進行審查，其行政審查流程詳本章第三節內容。

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，實施者得向中央主管機關請求處理。

七、都市更新審議會審議【步驟 6-7】

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。

八、完成審查結果通知【步驟 6-8】

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。

第三節 申請文件及格式

一、申請文件項目

（一）事業概要申請函

（二）事業概要計畫書

（三）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. 都市更新事業概要同意書

（1）同意參與更新事業概要—私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊

（2）事業概要同意書

3. 公聽會紀錄（詳本手冊第5章 公聽會文件及格式）

（1）公聽會邀請名單暨通知方式說明

（2）通知掛號函件執據

（3）公告資料及張貼紀錄

（4）公聽會簽到簿

（5）公聽會會議紀錄及照片

4. 申請人身分證明文件

（1）申請人為自然人申請：申請人**身分**證明文件

（2）申請人為法人團體申請：公司執照暨商業登記證或團體立案證明

5. 其他相關證明文件

二、相關文件內容及格式

(一) 事業概要申請函

申請書格式如附件 6-1。

附件 6-1 都市更新事業概要申請函

都市更新事業概要申請函

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：都市更新事業概要計畫書、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概要計畫書」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、為利辦理都市更新事業，擬依都市更新條例第 10(或 11)條規定，自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業。
- 二、檢具都市更新事業概要計畫書併同公聽會紀錄、十分之一以上私有土地及私有合法建築物所有權人同意書與其他相關證明文件申請核准。

正本：○○直轄市、縣(市)政府

副本：

申請人 ○○○○

申請
人印

（二）事業概要計畫書

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。

表 6-1 書圖製作規範

項目	規範內容
版面設定	A3 格式 (29.5×42 公分)，橫式雙欄格式書寫。 部分附表及附圖以單欄方式表示，依循表名在上，圖名在下的原則。 每頁上、下、右各留 2.2 公分，左留 2.5 公分。
字體	計畫書內文請以單行間距，內文請以 14 號字撰擬 中文建議請用標楷體字型，英文建議使用 Times New Roman Font，表格內容以清晰表達為原則。
標題	各章標題應置於頁首（若該章節無內容得合併於同頁，依個案書寫之需求做頁碼調整） 標題於左緣開始，標題順序為：壹、一、(一)、1.、(1)、a、(a) 標題字體：「壹」為 18 號字、粗體。「一」16 號字、粗體。「(一)」14 號字、粗體。
頁碼	計畫書及附件冊內文頁尾均需插入頁碼，置中對齊，表示方式分別： —計畫書目錄頁（目錄、表目錄、圖目錄）：以「目錄-○」表示（目錄-順序） —計畫書內文：以「○-○」表示（章-順序）。 —說明附錄頁：以「附錄-○」表示（附錄-順序）。 —附件冊：以「附件-○」表示（附件-順序）。
附圖內容	書中附圖應包含圖名、圖例、指北方向及比例尺（示意圖性質者僅需包含圖名、圖例及指北方向）。 其中更新條例施行細則第 13 條有規定相關圖說之比例者，應依其規定內容。 圖名以「○-○」表示（章-順序），指北方向以正北為上方為原則。
數字表示方式	數字表示： —除地段號之小段、道路為國字外，數字以阿拉伯數字標明。 —數值應標明分位點「,」，並靠右對齊以利判讀數字之大小。 —數字如除不盡者，除金額以四捨五入求商到整數位外，面積、百分比欄位皆至少求商到小數第二位。 數學單位：單位符號以簡寫標明為原則，如：平方公尺以 m ² 、公尺以 m 等標明。
引用來源	計畫書中各項統計書圖若有引用者，應註明「資料來源」，避免牽涉違反著作權相關事宜。
裝訂	雙頁印刷製作後加封面裝訂成冊，封面請勿以塑膠封膜或以銅板紙類裝訂，封面紙張磅數應至 150 磅以上。
其他	貼付之資料均應加蓋騎縫章，附件影本則應加蓋與正本相符章。

2. 事業概要計畫書內容

計畫書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：

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概要之理由。

二、法令依據：依據更新條例第 10 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、所涵蓋之全部地號及總面積，應載明坐落之更新地區，並檢討更新單元劃定基準。

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

參、實施者

應明確載明都市更新事業計畫階段之實施者及其基本資料。

申請概要時若無法確定實施者，應敘明申請人基本資料，並於事業概要核准後，事業計畫報核前，備具都市更新事業機構資料向直轄市、縣（市）主管機關申請報備。

肆、計畫目標

申請人依個案之案情說明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

（一）土地權屬

說明更新單元範圍內土地產權分佈狀況，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。

表 6-2 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	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 6-3）及合法建築物門牌座落位置圖。

其中建物總面積應包括主建物、附屬建物及共同使用部分。並依建號編列所有權人資料，俾利核對。

表 6-3 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

說明公私有土地分佈位置，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 6-4）、更新單元公私有土地分佈圖。

表 6-4 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概要比例計算

說明同意參與事業概要之人數、面積、比例，應檢附同意參與更新事業概要統計表(詳表 6-5)，並將同意參與更新事業概要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 6-5 同意參與更新事業概要統計表

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，包括樓層分佈、構造，檢附建築物樓層及結構分佈圖。

（三）違章建築戶

概略說明違章建築戶之使用現況及分佈概況，並檢附違章建築戶位置示意圖（若無免附）。

是否屬於新、舊或占有他人土地之舊違章建築戶得俟都市更新事業計畫時再予詳加查證載明。

三、附近地區土地使用現況

概略說明更新單元附近地區土地使用現況。

四、公共設施現況

概略說明更新單元周圍半徑 500 公尺範圍公共設施現況，一併檢附更新單元公共設施分佈示意圖。

五、附近地區交通現況

（一）道路系統現況

概略說明更新單元交通動線及系統，應檢附更新單元周圍交通系統示意圖，需標明主要、次要道路。

（二）大眾運輸系統

概略說明更新單元大眾運輸與行人交通系統。

（三）停車空間現況

概略說明更新單元地區附近之停車空間現況。

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。應一併檢附相關計畫修訂名稱及日期一覽表。

表 6-6 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，若有建築物面臨 30 公尺以上之道路，或臨接或面前道路對側有河川者，容積率得酌予提高之狀況者，應檢附計算式說明之。一併檢附土地使用分區面積表（詳表 3-7）、土地使用分區圖。

表 6-7 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預計之處理方式，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，並檢附更新區段劃分構想圖。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

概略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規劃構想，檢附公共設施規劃構

想圖。

玖、整建或維護計畫

基地內若有建築物需整建或維護時，宜說明其建築物改建、修建、維護或充實設備之規劃構想及內容，並檢附相關設計構想圖說，若無則免附。

拾、申請容積獎勵項目及額度

說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，分別說明各項容積獎勵申請面積、計算方式，並檢附相關圖說說明之。

拾壹、重建區段之土地使用計畫

內容包括：現有巷道廢止或改道構想、土地及建物使用計畫構想、初步建築規劃面積檢討及配置設計原則。

一、土地及建物使用計畫構想

說明土地使用強度及性質、計畫容納戶數及人口數、建築配置構想（例如：建築量體、人行步道留設、人車動線系統）、建築規劃原則。

二、初步建築規劃面積檢討

概略說明未來事業計畫預計申請建築規劃面積。

三、配置設計原則

概略說明重建區段規劃構想，應檢附建築規劃面積檢討表、一樓平面配置圖、標準層平面圖、立面示意圖（至少一向）及剖面示意圖（至少一向）。

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，檢附防災計畫平面圖。（詳參內政部訂頒消防救災動線及救災空間規劃原則）

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

說明預計採何種方式實施，包括：權利變換、協議合建或其他方式實施。

二、有關費用分擔

更新事業實施之所需費用分擔構想，包括可能支出費用項目及可能經費來源。

拾伍、拆遷安置計畫

一、合法建築物之補償與安置

概述合法現住戶之拆遷安置構想，或擬依據之相關法令規定。

二、其他土地改良物之補償與安置

概述其他土地改良物（例如：占有自己之新舊違建、新違建、違法增建、占有他人土地之舊違章建築戶等）之拆遷安置構想、處理方式，或擬依據之相關法令規定。

拾陸、財務計畫

一、成本說明

概估更新事業開發成本，包括：土地成本、更新事業實施經費，應檢附都市更新事業實施總經費成本估算表。

二、收入說明

概估更新前更新事業整體開發收入，應檢附更新整體開發收益表。

表 6-8 更新整體開發收益表

項目		數量	單價	複價
1	住宅	坪	元/坪	元
2	商場	坪	元/坪	元
3	辦公	坪	元/坪	元
4	停車位	個	元/個	元
更新後銷售總收入合計				元

三、成本收入分析

說明更新事業之預估開發成本及收入等之初步財務評估加以說明。

拾柒、實施進度

概述更新事業概要核准後，預估事業計畫申請報核、事業計畫審查及核定、興建完工等時程，載明至年月。

拾捌、效益評估

概述都市更新事業計畫執行後對更新單元、公眾、政府或鄰近地區等之效益。

拾玖、相關單位配合辦理事項

概述需要政府及公營事業單位配合之事項，包括公共設施及公用事業設施之興闢、土地及改良物之取得租用，及相關單位配合負擔公共設施興修費用等事宜。

貳拾、其他應加表明之事項

視實際情形說明都市更新應加表明事項，例如：依本府審查結果要求表明之相關事項等。

附錄一、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。

其他附錄

（三）相關附件冊

申請都市更新事業概要，除檢附事業概要計畫書外，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

表 6-9 附件冊製作規範

項目	規範內容
版面設定	A4 格式。
頁碼	每頁頁尾均需插入頁碼，以「附件-○」表示（附件-順序），置中對齊，表示方式分別：
附圖內容	書中附圖應包含圖名、圖例、指北方向及比例尺（示意圖性質者僅需包含圖名、圖例及指北方向）。 圖名以「○-○」表示（章-順序），指北方向以正北為上方為原則。
裝訂	單頁印刷製作後加封面裝訂成冊，封面請勿以塑膠封膜或以銅板紙類裝訂 封面紙張磅數應至 150 磅以上。
其他	貼付之資料均應加蓋騎縫章，附件影本則應加蓋與正本相符章。

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簿謄本，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簿謄本，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、都市更新事業概要同意書

(一) 同意參與更新事業概要清冊

1. 私有土地所有權人清冊

附件 6-2 私有土地所有權人清冊

擬定○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業概要案

同意參與更新事業概要-私有土地所有權人清冊

編號	土地所有權人	地號	土地持分面積 (m ²)	是否同意事 業概要	同意事業概要土地 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				○○%	○○%
法 定 比 例				10%	10%

2. 私有合法建築物所有權人清冊

附件 6-3 私有合法建築物所有權人清冊

擬定○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號
等○○筆土地都市更新事業概要案

同意參與更新事業概要-私有合法建築物所有權人清冊

編號	建物所有權人	建號	建物權利面積(m ²)	是否同意 事業概要	同意事業概要建 物面積(m ²)
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同意比例				○○%	○○%
法定比例				10%	10%

（二）事業概要同意書

事業概要同意書可區分為已選定及未選定實施者等兩種情形（詳附件 6-4 及 6-5）。

同意書內容應敘明為同意辦理事業概要為範圍，並載明簽署同意書之所有權人姓名、聯絡電話、聯絡地址、身分證字號（或統一編號）、其同意辦理事業概要之土地、建物產權資料、簽署日期。

附件 6-4 事業概要同意書 (已確定實施者)

○○ (縣市) ○○ (鄉鎮市區) ○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業概要同意書

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概要案」，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

■本人已知悉本更新概要內容，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概要案」使用，禁止移作他用。

附件 6-5 事業概要同意書 (未確定實施者)

○○ (縣市) ○○ (鄉鎮市區) ○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業概要同意書

本人_____同意_____為代表申請之「○○ (縣市) ○○ (鄉鎮市區) ○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案」，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

■本人已知悉本更新概要內容，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概要案」使用，禁止移作他用。

附件三、公聽會紀錄（詳本手冊第五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）通知掛號函件執據
- （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、申請人身分證明文件

- （一）申請人為自然人申請：申請人證明文件
檢附申請人身分證正、反面影本。
- （二）申請人為法人團體申請：公司執照暨商業登記證或團體立案證明
 1. 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。
 2. 應檢附代表人身分證正、反面影本。

附件五、其他相關證明文件

第四節 行政審查標準化作業流程

一、審查作業流程

依更新條例施行細則第 9 條規定，各直轄市、縣(市)主管機關應自受理收件日起 60 日內完成審核（審核期限，應扣除申請人依前項補正通知辦理補正之時間），但情形特殊者得延長審核期限 1 次，最長不得逾 60 日。

事業概要審查作業流程如下：

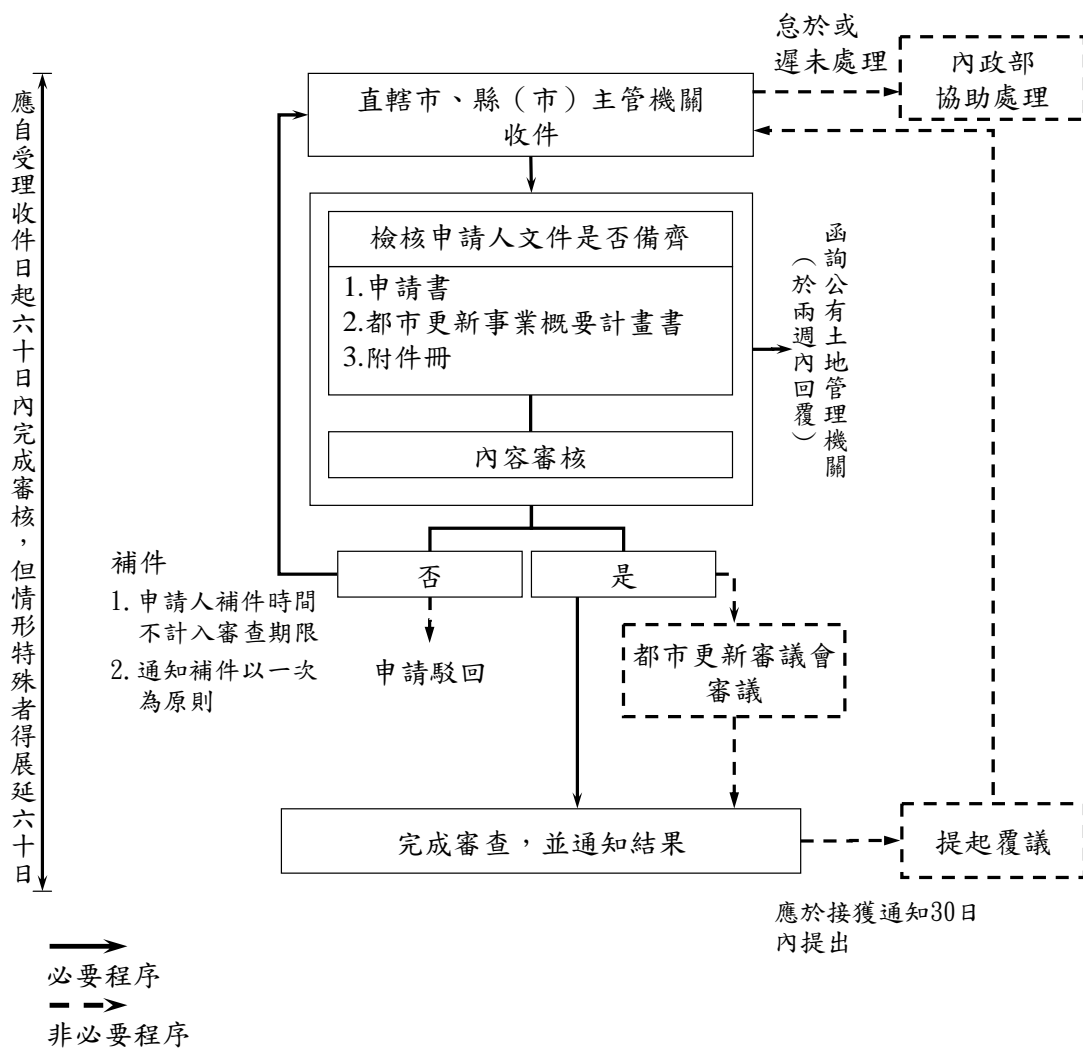


圖 6-2 事業概要審查作業流程

二、相關審查作業內容

（一）直轄市、縣（市）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、都市更新事業概要計畫書及附件冊（詳表 6-10）。

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

事業概要內容審查部分，宜由各級政府主管業務單位參考申請人所提之公聽會紀錄，依行政裁量權自行決處。

必要時邀集府內相關業務單位針對所管業務表達意見或召開會議協商必要時得通知申請人出（列）席說明其更新事業計畫開發規劃設計構想。

（二）內政部協助處理

直轄市、縣（市）主管機關怠於或遲未處理都市更新事業概要時，經實施者請求，內政部應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得逕行審核處理。

（三）都市更新審議會審議

申請人如就相關議題於申請函中載明提請直轄市、縣（市）主管機關送交都市更新審議會審議者，主管機關應將初步審核意見一併報請都市更新審議會審議。

（四）完成審查結果通知

審查結果包括同意核准、修正補件後續審或不予核准。

1. 同意核准

審查同意核准者，主管機關應發核准函文（參考附件 3-3）予申請人表明事業概要之核准，並退還一份正式核准之事業概要計畫書及附件冊予申請人，一份留存（或為副本）主管機關，一份

呈判。

2. 修正補件後續審

審查結果為修正補件後續審者，則應發文予申請人，將補件及修正內容一次列明通知申請人，於限定期限內補充及修正資料再送主管機關審查。再依審查結果辦理之。

3. 不予核准

由主管機關敘明不予核准之理由通知申請人。審查結果為不予核准者，則應發文予申請人，並於函文中說明不予核准退還理由，一併退還審查未通過之文件。

（五）提請覆議

更新條例施行細則第 9 條規定，申請人對於審核結果有異議者，得於接獲通知翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾期不予受理。

附件 6-6 核准函範例

○○縣（市）政府函

受文者：實施者○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：更新事業概要暨相關證明書件要件審查表

主旨：核准 貴公司（或○○為代表）擬具「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地更新單元都市更新事業概要」申請實施都市更新事業乙案，請查照。

說明：

- 一、依據 貴公司（或○○為代表）○○年○○月○○日函及都市更新條例第 10 條規定辦理。
- 二、依都市更新條例第 54 條規定，自獲准之日起 1 年內，由實施者擬具本更新單元都市更新事業計畫報核，並依所檢附之「都市更新概要審查表」修正計畫內容。
- 三、請確實將本函轉知同意參與都市更新事業概要之土地及合法建築物所有權人（公有土地所有權人除外），並於擬具都市更新事業計畫報核時提出證明文件。

正本：實施者○○○（請轉告其他同意都市更新概要之土地及合法建築物所有權人）、公有地主管機關（倘若有公有土地時）

副本：

縣（市）長 ○○○

表 6-10 都市更新事業概要文件檢核表

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			
		2.案名是否與計畫書相同			
二、都市更新事業概要計畫書					
三、 附件冊	(一) 土地權利證明文件	1.是否檢附地籍圖謄本			
		2.是否檢附土地登記謄本			
		3.是否檢附建物登記謄本或合法建物證明			
	(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超過 1/10			
		3.私有合法建築物所有權人同意比例超過 1/10			
		4.私有土地總面積同意比例超過 1/10			
		5.私有合法建築物總樓地板面積同意比例超過 1/10			
		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，並加蓋與正本相符的章。			
	(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(公聽會前十日)			
		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				

三、申請內容審查

依據更新條例施行細則第 8 條之規定，事業概要應參照更新條例第 21 條所列事項摘要表明之，直轄市、縣（市）主管機關審查項目（詳表 6-11）。

事業概要計畫書之內容審查重點包含如後所列：

（一）更新單元範圍

需載明明確更新地點、範圍與面積。經劃定應實施更新之地區或未經劃定應實施更新之地區，申請人應依主管機關所訂更新單元劃定基準，於計畫書中自行劃定更新單元。

（二）實施者

以載明都市更新事業計畫階段之實施者及其基本資料為原則，倘無法確定實施者，應載明申請人之基本資料，並於俟事業概要核准後，事業計畫報核前，備具實施者資料向直轄市、縣（市）主管機關申請報備。

（三）其他

1. 容積獎勵審查重點

審查重點應明確寫出排除性獎勵，即不予獎勵部份應予以明確化，以提供申請人衡量投入更新事業之可行性。

若有其他獎勵性法規適用之疑義（如申請各地方政府發布之輻射鋼筋建築物改建之獎勵、高氣離子建築物改建獎勵併用都市更新獎勵等），考量民間實施者推動都市更新之時程，得先行核發都市更新事業概要核准函，並於核准函上加註附帶條件。

2. 細部計畫審查重點

應確實審查所載之細部計畫內容是否屬實或漏列。若有涉及計畫變更情事，需注意變更內容是否涉及主要計畫調整，是否符合更新條例施行細則第12條規定。

表 6-11 都市更新事業概要內容檢核表

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概要之理由			
	二、法令依據	是否載明更新條例第 10 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，載明更新單元四鄰道路			
	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.都市更新事業機構是否表明其名稱及事務所或營業所所在地 2.如尚無確定實施者，是否表明申請人其名稱及聯絡地址			
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、大眾運輸與行人交通系統、附近之停車空間現況			
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	是否載明未來更新事業預計之處理方式，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		是否載明公共設施興修或改善之規			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
興修或改善計畫			劃構想		
玖、整建或維護計畫			是否載明建築物改建、修建、維護或充實設備之規劃構想及內容		
拾、申請容積獎勵項目及額度			是否載明都市更新容積獎勵、開放空間設計容積獎勵、增設公用停車空間容積獎勵、容積移轉等各項容積獎勵申請面積、計算方式		
拾壹、重建區段之土地使用計畫	一、土地及建物使用計畫構想	是否載明土地使用強度及性質、計畫容納戶數及人口數、建築配置構想、建築規劃原則			
	二、初步建築規劃面積檢討	是否載明未來事業計畫預計申請之相關獎勵措施項目及面積			
	三、配置設計原則	是否載明重建區段規劃構想			
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	1.是否載明所需費用分擔構想 2.是否載明可能支出費用項目及可能經費來源			
拾伍、拆遷安置計畫	一、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構想，或擬依據之相關法令規定			
	二、其他土地改良物之補償與安置	其他土地改良物之拆遷安置構想、處理方式，或擬依據之相關法令規定			
拾陸、財務計畫	一、成本說明	是否概估更新事業開發成本，包括：土地成本、更新事業實施經費			
	二、收入說明	是否概估更新前更新事業整體開發收入			
	三、成本收入分析	是否預估開發成本及收入等之初步財務評估			
拾柒、實施進度			是否預估事業計畫申請報核、事業計畫審查及核定、興建完工等時程		
拾捌、效益評估			是否載明執行後對更新單元、公眾、政府或鄰近地區等之效益		
拾玖、相關單位配合辦理事項			是否概述需要政府及公營事業單位		

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
		配合之事項，包括公共設施及公用事業設施之興闢、土地及改良物之取得租用，及相關單位配合負擔公共設施興修費用等事宜			
貳拾、其他應加表明之事項		是否視實際情形說明都市更新應加表明事項			
附錄	附錄一：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			
	其他附錄				