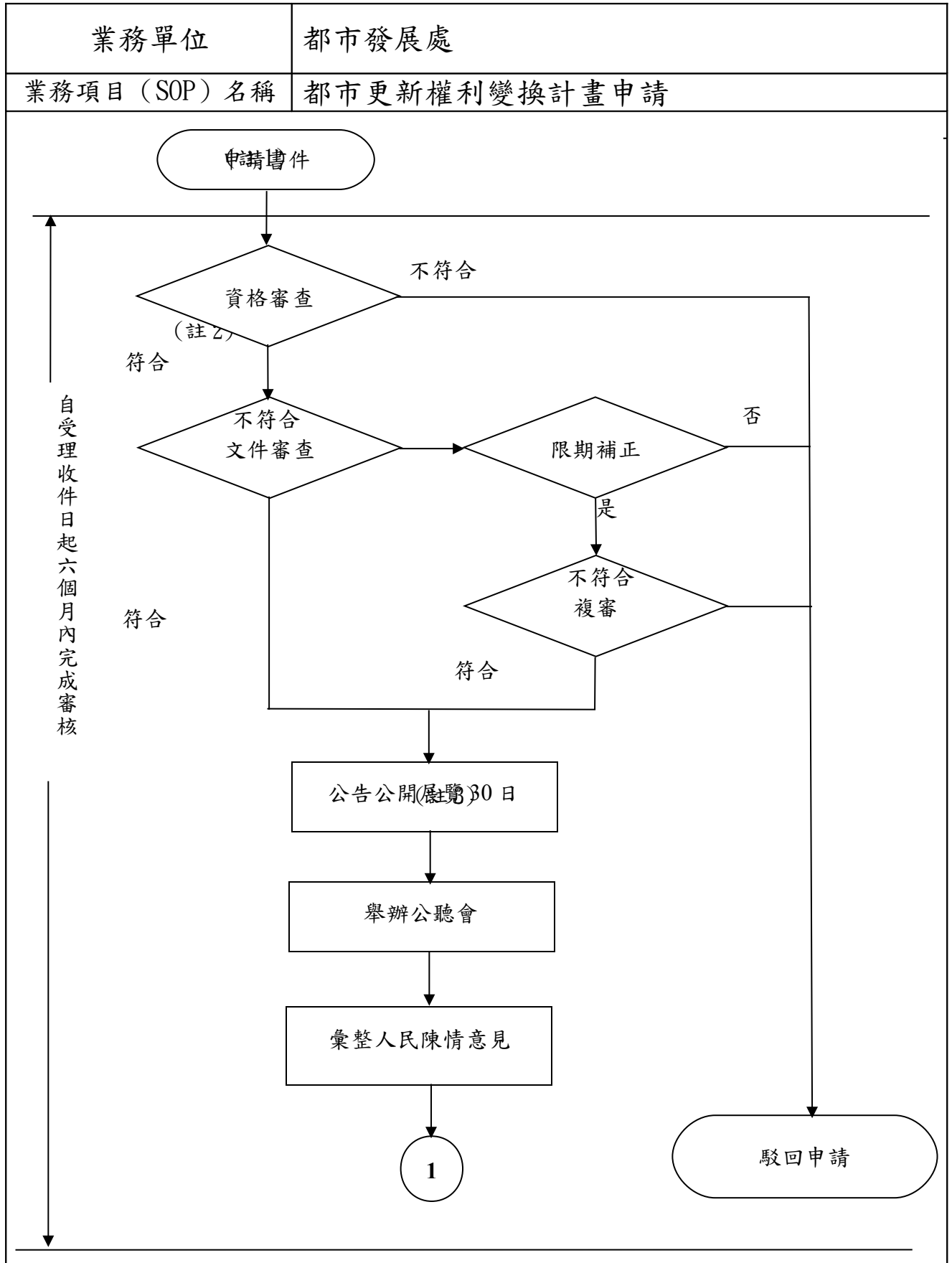


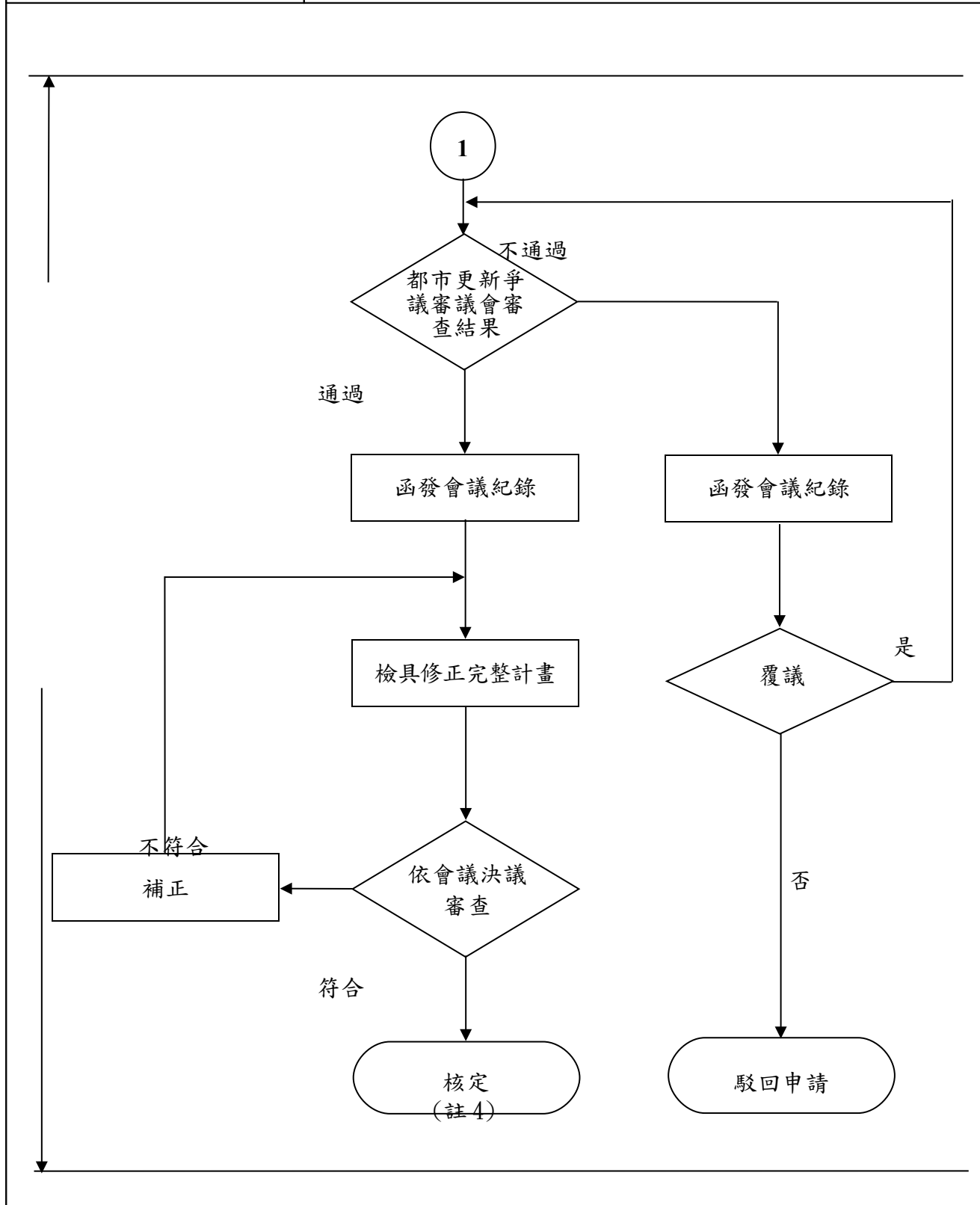
# 新竹市政府各項案件標準作業流程圖



## 新竹市政府各項案件標準作業流程圖

業務單位	都市發展處
業務項目 (SOP) 名稱	都市更新權利變換計畫申請

作業天數



都市更新權利變換計畫申請標準作業流程圖作業說明

註1：

## 1. 都市更新權利變換實施辦法

### (1) 第三條

權利變換計畫應表明之事項如下：

- 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。
  - 二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。
  - 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。
  - 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。
  - 五、土地、建築物及權利金分配清冊。
  - 六、第十三條第一項第三款至第五款所定費用。
  - 七、依本條例第三十條第一項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。
  - 八、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。
  - 九、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。
  - 十、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。
  - 十一、依本條例第三十六條第二項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。
  - 十二、公開抽籤作業方式。
  - 十三、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。
  - 十四、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。
  - 十五、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。
  - 十六、地籍整理計畫。
  - 十七、本條例第四十一條之舊違章建築戶處理方案。
  - 十八、其他經各級主管機關規定應表明之事項。
- 前項第五款之土地、建築物及權利金分配清冊應包括下列事項：
- 一、更新前各宗土地之標示。
  - 二、依第六條及第七條估定之權利變換前各宗土地及合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權及耕地三七五租約價值。
  - 三、依第六條估定之更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之價值。
  - 四、更新後得分配土地及建築物之土地所有權人及權利變換關係人名冊。
  - 五、土地所有權人或權利變換關係人應分配土地及建築物標示及無法分配者應補償之金額。

六、土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項。

(2) 第四條

實施者依本條例第二十九條第一項規定報請核定时，應檢附權利變換計畫及下列文件：

- 一、經各級主管機關委託、同意或核准為實施者之證明文件。
- 二、經各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件。但與都市更新事業計畫一併辦理者免附。
- 三、權利變換公聽會紀錄及處理情形。
- 四、其他經各級主管機關規定應檢附之相關文件。

2. 都市更新條例

(1) 第二十九條

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。

(2) 第十九條

都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及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；變更時，亦同。

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並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；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。

經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。

### (3) 第二十三條

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；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。

依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。

依第一項辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定之。

註2：

#### 1. 都市更新條例施行細則

##### (1) 第九條之一

各級主管機關受理實施者依本條例第十九條或第二十九條規定，申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫之案件，應自受理收件日起六個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾六個月。

前項申請案件經審查不合規定者，各該主管機關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。

第一項審核期限，應扣除實施者依前項補正通知辦理補正及依各級主管機關審議結果修正計畫之時間。

實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。

註3：

#### 1. 都市更新條例施行細則

##### (1) 第十一條

依本條例第十九條第三項辦理三十日公開展覽時，各級主管機關應將公開展覽日期及地點，刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

人民或團體於前項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。

註4：

## 1. 都市更新條例

### (1) 第三十二條

權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。

當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。

前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。

前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。

## 2. 都市更新權利變換實施辦法

### (1) 第十七條

各級主管機關應於權利變換計畫核定發布後公告三十日，將公告地點及日期刊登政府公報及新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

前項公告，應表明下列事項：

- 一、權利變換計畫。
- 二、公告起迄日期。
- 三、土地所有權人提出異議之期限、方式及受理機關。
- 四、權利變換範圍內應行拆除遷移土地改良物預定公告拆遷日。