

新竹市公辦都市更新 2.0 專案計畫

新竹市公辦都市更新 2.0 專案計畫

新竹市政府

114 年

新竹市公辦都市更新 2.0 專案計畫

壹、辦理緣起

新竹市老舊社區建物窳陋且缺乏公共設施，影響公共安全與環境品質，亟須更新，尤以位處更新地區內之社區更具急迫性，部分社區卻因重建條件不佳，即使有高度意願仍未有民間機構投入整合重建，使其都市更新推動困難。爰此，新竹市政府(下稱本府)推動《新竹市公辦都市更新 2.0 專案計畫》(下稱本計畫)受理民眾申請公辦都市更新。

為落實本府「只要 123—都更真簡單」-「都更好心安」、「居住好平安」、「拉皮好公安」之政策理念，本計畫鼓勵更新地區內自主整合意願達 75%之社區即可申請，本府將引入民間技術團隊辦理方案評估、財務試算及建築量體規劃，並同意新竹市政府擔任實施者及以公開評選方式委託都市更新事業機構為實施者實施都市更新事業。希冀透過擴大民間技術及資金投入，加速協助老舊社區更新重建，公私協力成就都市再生。

貳、主管機關

新竹市政府

參、執行機關

新竹市政府都市發展處(下稱都市發展處)

肆、辦理依據

依《都市更新條例》等規定辦理。

伍、實施方式

本府受理民間申請公辦都市更新，將進行方案評估與意願調查，協助所有權人了解都市更新對自身權利之影響，確認所有權人具有高度意願後，再由本府選定為公辦都市更新案，依《都市更新條例》第 12 條第 1 項第 1 款規定，同意本府擔任實施者，並以公開評選方式委託都市更新事業機構為實施者實施都市更新事業、捐贈公益設施及辦理後續事宜。相關作業流程如附件 1。

另依《都市更新建築容積獎勵辦法》及《新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準》規定，都更案於建築基地內設置社會福利設施或其他公益設施，該設施應以捐贈樓地板面積方式為之；無法捐贈者，則應以提供經費予都市更新基金替代(其捐贈之公益設施或經費得依《都市更新建築容積獎勵辦法》及《新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準》取得容積獎勵)。

新竹市公辦都市更新 2.0 專案計畫

陸、申請辦法

一、申請資格

本計畫申請基地須符合以下資格：

- (一) 已依《公寓大廈管理條例》成立公寓大廈管理委員會（以下簡稱管委會），有政府立案證書。
- (二) 屬本府依《都市更新條例》規定公告劃定之更新地區。非屬更新地區者，所有權人得依《都市更新條例》第 10 條規定提議劃定，申請本計畫時併同申請劃定。
- (三) 面積達 3,000 平方公尺以上者。
- (四) 範圍內私有土地及私有合法建物所有權人，同意本計畫作業及捐贈公益設施等規定，且表示參與公辦都更意願之私有土地及私有合法建物所有權人數，暨其所有土地總面積及合法建物總樓地板面積均達 75%以上(總人數依基地內土地及建物登記本為準)。
- (五) 為避免本府投入已有潛在實施者案件造成公共資源浪費，範圍內私有土地及私有合法建物所有權人，應皆未與辦理都市更新開發整合之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽訂同意書或協議書。

二、受理申請期程及案量

- (一) 本府各年度受理申請期程：
自 114 年度起，自每年之 1 月 1 日至 6 月 31 日止。
- (二) 考量本府現有行政資源及量能，本計畫每年度受理 2 案辦理第一階段受理申請，每年度受理 1 案辦理第二階段方案評估。以公文申請並查核符合條件後，依先後順序受理。

三、申請方式

由申請基地範圍內管委會自行整合意願，達前開申請資格後，由管委會檢具申請書表等文件(附件 2~5)並以函文方式，向本府(都市發展處)提出申請。

柒、作業流程

本計畫分為受理申請、方案評估、模擬選配、規劃審議等四階段。

一、第一階段:受理申請

社區自行整合意願，具意願之私有土地及私有合法建物所有權人數同意，且其所有土地總面積及合法建物總樓地板面積均達 75%後，由管委會向本府提出申請，本府委託民間技術團隊依基地各項申請資格進行審查，並函復管委會審查結果：符合資格者將進入第二階段作業。

新竹市公辦都市更新 2.0 專案計畫

二、第二階段:方案評估

本府委託民間技術團隊，協助符合第一階段資格者進行方案評估及辦理方案說明會，向所有權人說明建築量體、財務試算草案，並辦理第二階段意願調查。具意願之私有土地及私有合法建物所有權人數暨其所有土地總面積及合法建物總樓地板面積意願均達 90% 以上，即進入第三階段作業，前述意願調查時間不得少於 1 個月。

倘具意願之所有權人數或面積未達 90%，將函知管委會統計結果及不續行本計畫，並將相關資訊發布於本府都市發展處網站。

三、第三階段:模擬選配

由本府委託民間技術團隊協助符合第二階段資格者辦理模擬選配，所有權人得於了解其概估之權利價值後，參與模擬選配。參與模擬選配之私有土地及私有合法建物所有權人數，暨其所有土地總面積及合法建物總樓地板面積法定同意書均達 90% 以上者，則選定為公辦都市更新案並同意本府擔任實施者，進入第四階段作業。前述模擬選配辦理時間不得少於 1 個月。

倘參與模擬選配之所有權人數或面積未達 90%，將函知管委會統計結果及不續行本計畫，並將相關資訊發布於都市發展處網站。

四、第四階段:規劃審議

符合第三階段資格，經選定為公辦都市更新案及本府同意擔任實施者後，將由本府以公開評選方式，委託都市更新事業機構為實施者實施都市更新事業，辦理擬訂都市更新事業及權利變換計畫報核與重建等相關事宜。

新竹市公辦都市更新 2.0 專案計畫

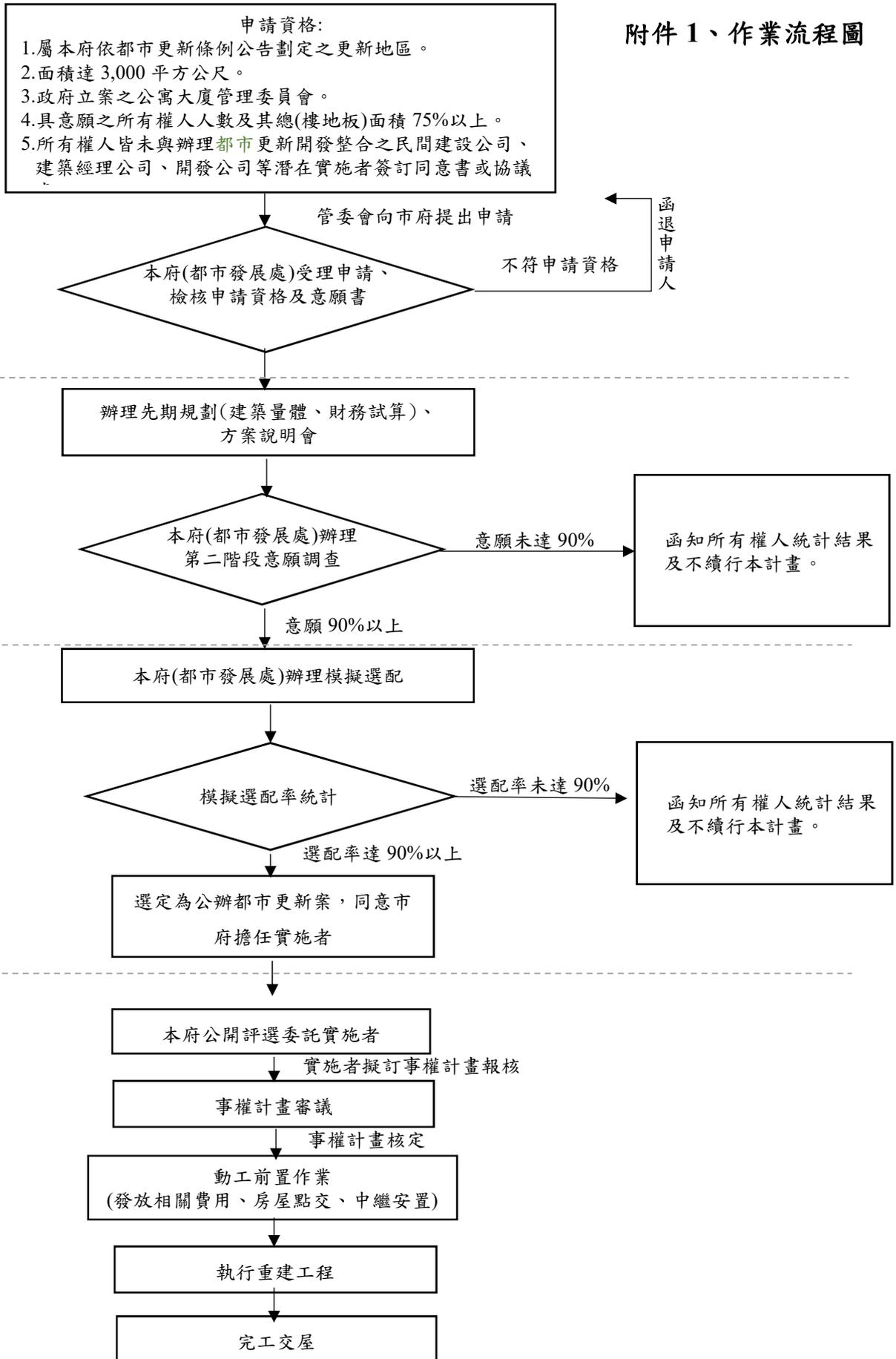
捌、注意事項

- 一、為妥善運用公共資源避免重複投入，第一階段受理申請後 3 年內第二階段意願調查未達 90%或第三階段參與模擬選配者未達 90%者，將函知管委會統計結果及不續行本計畫。
- 二、各階段規劃草案與說明會內容屬參考之用，後續仍須依都市更新事業及權利變換計畫審議結果為準。
- 三、所有權人應積極參與各階段說明會及意願調查，且管委會應善盡溝通義務，主動向申請基地內及周邊所有權人說明案件進度等事宜。
- 四、如有下列各情形之一者，本府得不再主導辦理都市更新事業：
 - (一) 公開評選委託之實施者，未能於本府所定期限內擬訂報核都市更新事業計畫。
 - (二) 由本府或經本府同意之其他機關（構）辦理公開評選程序達三次以上，仍無法委託都市更新事業機構為實施者。
- 五、如有未盡事宜，本府得另行補充之。

新竹市公辦都市更新 2.0 專案計畫

附件 1、作業流程圖

第一階段：受理申請
 第二階段：方案評估
 第三階段：模擬選配
 第四階段：規劃審議



新竹市公辦都市更新 2.0 專案計畫

附件 2、檢核表

新竹市公辦都市更新 2.0 專案計畫申請書暨初步檢核表

送件日期：中華民國○○○年○○月○○日

案 名：申請新竹市____區____段____小段____地號等____筆土地
為公辦都市更新案

公寓大廈管理委員會基本資料	
社區名稱	○○○ (蓋章)
聯絡電話	03-○○○○○○○○○○
聯絡地址	新竹市○區○路○段○號○樓之○
座落地號	○○○等
座落建號	○○○○○○等
座落門牌	新竹市○區○路○段○號○樓之○

公辦都市更新 2.0 專案計畫應備文件及條件檢核表			
檢核項目		自評結果	
項目	說明		
一、 應備 文件	(一)、公寓大廈管理委員會組織報備核准文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 已檢附	<input type="checkbox"/> 未檢附
	(二)、公辦都市更新2.0專案計畫申請書暨初步檢核表。	<input checked="" type="checkbox"/> 已檢附	<input type="checkbox"/> 未檢附
	(三)、申請基地範圍圖。	<input checked="" type="checkbox"/> 已檢附	<input type="checkbox"/> 未檢附
	(四)、範圍內私有土地、合法建築物及門牌清冊。	<input checked="" type="checkbox"/> 已檢附	<input type="checkbox"/> 未檢附
	(五)、公辦都市更新意願書(彙整成冊)。	<input checked="" type="checkbox"/> 已檢附	<input type="checkbox"/> 未檢附
二、 申請 資格	(一)、政府立案之公寓大廈管理委員會。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合
	(二)、基地位於更新地區範圍內(或併同申請劃定)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合
	(三)、基地面積：本基地面積為_____平方公尺，達3,000平方公尺。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合
	(四)、意願比例：基地內私有土地及私有合法建築物所有權人及面積各達75%以上。 本計畫私有土地所有權人有意願比例： <u>○</u> %。 私有土地所有權面積有意願比例： <u>○</u> %。 ；私有合法建築物所有權人有意願比例： <u>○</u> %。 私有合法建築物所有權利面積有意願比例： <u>○</u> %。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 不符合

※是否位於更新地區範圍內可至新竹市都市發展資訊整合圖台查詢

(<https://urbangis.hccg.gov.tw/HcUrbanMap/#>)

新竹市公辦都市更新 2.0 專案計畫

附件 3、公辦都市更新意願書

「新竹市公辦都市更新 2.0 專案計畫」

新竹市○○區○○段○○小段參與公辦都市更新意願書(第一階段)

本人 ○○ 表達有意願參與公辦都市更新案，並切結以下事項：

1. 立意願書人未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽定同意書或協議書。
2. 立意願書人知悉申請計畫後係由新竹市政府擔任都市更新實施者，並以權利變換方式實施都市更新事業。
3. 本案依《都市更新建築容積獎勵辦法》及《新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準》規定，視本府需求及地區發展特性，於建築基地內，以捐贈樓地板方式設置社會福利設施或其他公益設施；無法捐贈者，則應以提供經費予都市更新基金替代(其捐贈之公益設施或經費得依都市更新建築容積獎勵辦法》及《新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準》取得容積獎勵)。

參與土地及建物權利範圍：

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)			

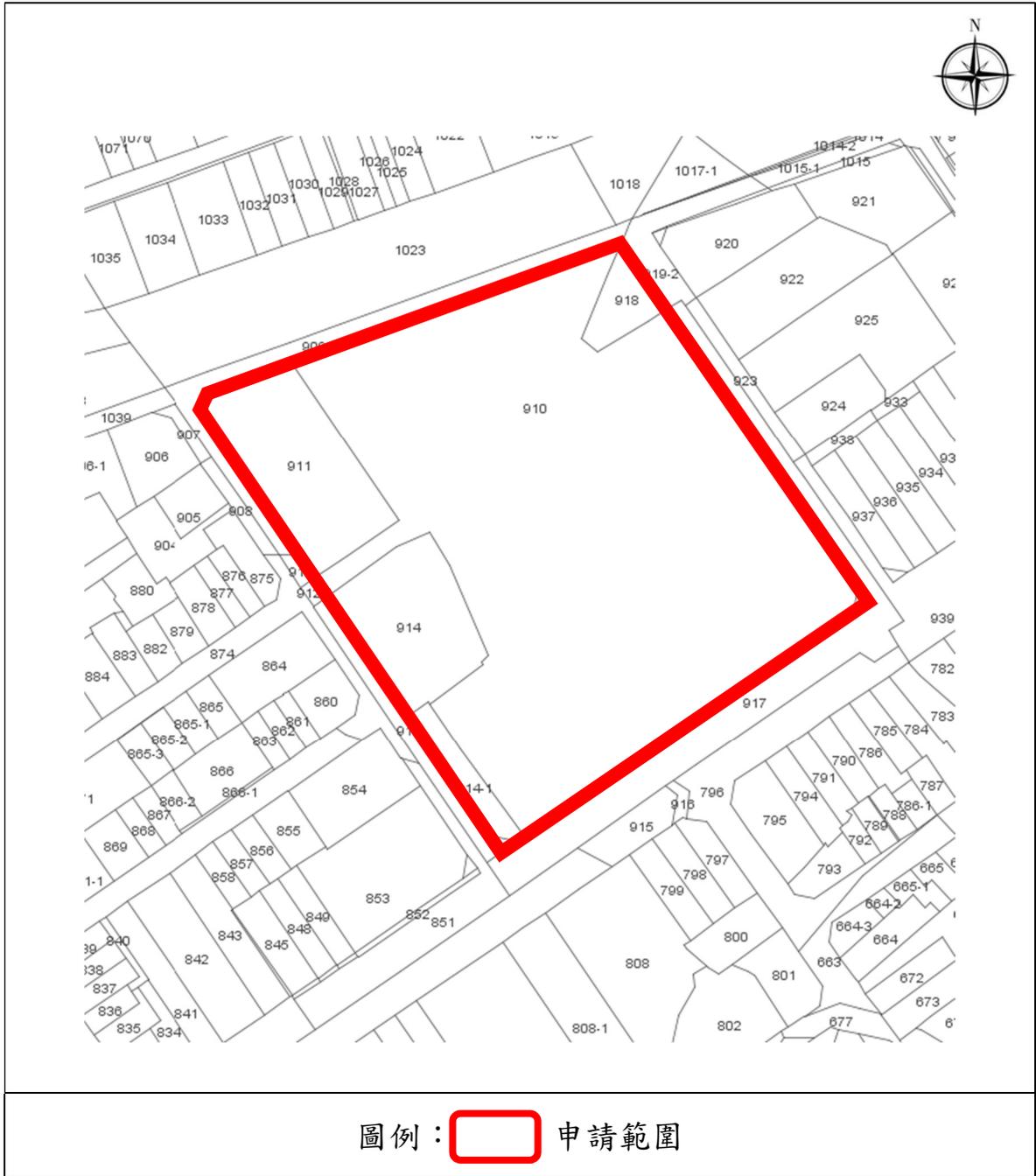
建 號					
建物門牌					
基 地	地 段				
	小 段				
	地 號				
樓 地 板 面 積 (m ²)	主建物總面積 (A)				
	附屬建物面積 (B)				
	共 同 使 用 部 分	面積 (C)			
		權利範圍 (D)			
		持分面積 E = C * D			
權利範圍 (F)					

新竹市公辦都市更新 2.0 專案計畫

持分面積 (m ²) (A+B+E)*F			
立意願書人(本人)：○○○ 統一編號：○○○○○○○○○○ 聯絡地址：新竹市○區○路○段○ 號○樓之○ 聯絡電話：○○-○○○○○○○	(簽名或蓋章) <div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; display: inline-block;">簽署 人印</div>	立意願書人(法定代理人)： (簽名或蓋章) 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：	(簽名或蓋章) <div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; display: inline-block;">簽署 人印</div>
中華民國○○年○○月○○日			
注意事項：			
1.本意願書僅限於申請公辦都市更新 2.0 專案計畫使用，禁止移作他用。 2.如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。			

新竹市公辦都市更新 2.0 專案計畫

附件 4、申請基地範圍圖



※地籍圖可至內政部地籍圖資網路便民服務系統查詢列印
(<https://easymap.land.moi.gov.tw/Index>)

新竹市公辦都市更新 2.0 專案計畫

附件 5、範圍內私有土地、合法建築物及門牌清冊統計表

表：範圍內私有土地、合法建築物及門牌清冊統計表

編號	土地		建物		門牌	所有權人	是否出具意願書 (√)			備註
	地號	持分面積	建號	權利面積			是	否	未表達	
1	○○○	○○○	○○○	○○○	新竹市○區○路○段 ○號○樓之○	○○○	✓			
2	○○○	○○○	○○○	○○○	新竹市○區○路○段 ○號○樓之○	○○○		✓		
3	○○○	○○○	○○○	○○○	新竹市○區○路○段 ○號○樓之○	○○○	✓			
...			✓	
100	○○○	○○○	○○○	○○○	新竹市○區○路○段 ○號○樓之○	○○○				
合計	○○筆/ ○○人	○○筆/○ ○	○○筆/ ○○	○○筆/○ ○	75 戶					
意願比例	75% (75/100 人)	75% (75/100m ²)	80% (80/100 人)	75% (75/100m ²)	85% (85/100 人)					

統計日期：○○年○○月○○日止

備註：

1. 清冊編號以地號大小方式排序，號碼較小的優先。
2. 倘本表不敷使用時請自行增加欄位。