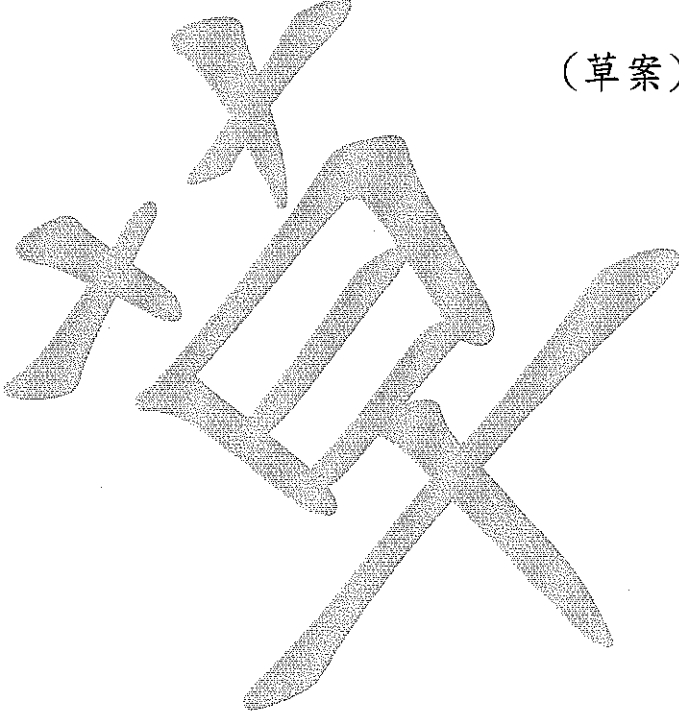


新竹市都市更新相關計畫範本製作及審查注意事項

(草案)



目錄

壹、計畫書圖基本製作規範	1-1
一、書圖基本規範	1-1
二、注意事項	1-2
貳、都市更新事業概要計畫書內容及其注意事項	2-1
一、計畫書內容及其注意事項	2-1
二、附件冊內容及其注意事項	2-16
參、都市更新事業計畫書內容及其注意事項	3-1
一、計畫書內容及其注意事項	3-1
二、附件冊內容及其注意事項	3-32
肆、都市更新權利變換計畫書內容及其注意事項	4-1
一、計畫書內容及其注意事項	4-1
二、附件冊內容及其注意事項	4-35
伍、範例說明	5-1
【範例 1】事業概要封面	5-1
【範例 2-1】事業概要申請書（自然人申請）	5-2
【範例 2-2】事業概要申請書（法人團體申請）	5-3
【範例 3-1】事業概要切結書（自然人申請）	5-4
【範例 3-2】事業概要切結書（法人團體申請）	5-5
【範例 4-1】事業概要委託書（自然人申請）	5-6
【範例 4-2】事業概要委託書（法人團體申請）	5-7
【範例 5】更新事業概要暨相關證明書件檢核表	5-8
【範例 6】公聽會紀錄回應綜理表	5-9
【範例 7】內文版面格式	5-10
【範例 8】更新單元位置示意圖	5-11
【範例 9】更新單元地籍套繪圖	5-12
【範例 10】更新單元地形套繪圖	5-13
【範例 11】更新單元公私有土地分佈圖	5-14
【範例 12】公共設施分佈示意圖	5-15
【範例 13】更新單元周圍交通示意圖	5-16
【範例 14】土地使用分區圖	5-17
【範例 15】防災計畫平面圖	5-18
【範例 16】附件冊封面	5-19
【範例 17】同意參與更新事業概要—土地所有權人清冊、建物所有權人清冊	5-20
【範例 18】事業概要同意書	5-21
【範例 19】公聽會開會通知單	5-22

【範例 20】公聽會公告	5-23
【範例 21】事業概要案登報格式	5-24
【範例 22】事業計畫封面	5-25
【範例 23】新竹市都市更新審議資料表	5-26
【範例 24】人行步道檢討圖	5-27
【範例 25】標準平面圖	5-28
【範例 26】各向立面圖	5-29
【範例 27】剖面圖	5-30
【範例 28】視覺模擬圖	5-31
【範例 29】公寓大廈住戶管理規約草約	5-32
【範例 30】同意參與更新事業計畫—私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊	5-42
【範例 31】事業計畫同意書	5-43
【範例 32】事業計畫公聽會公告	5-44
【範例 33】事業計畫案登報格式	5-45
【範例 34】舊違章建築戶相關證明文件清冊	5-46
【範例 35】占有他人土地舊違章建築戶處理協議書(現地安置)	5-47
【範例 36】占有他人土地舊違章建築戶處理協議書(異地安置)	5-48
【範例 37】占有他人土地舊違章建築戶處理協議書(現金補償)	5-49
【範例 38】公共設施用地捐贈同意書	5-50
【範例 39】權利變換範圍圖	5-51
【範例 40】更新後建築物分配單元及位置對照圖	5-52
【範例 41】更新後停車位分配單元及位置對照圖	5-53
【範例 42】權利變換後更新單元地籍圖	5-54
【範例 43】權利變換參與意願及申請分配結果綜理表	5-55
【範例 44】權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函	5-56
【範例 45】權利變換意願調查表	5-57
【範例 46】更新後分配位置申請書	5-58
【範例 47】更新後合併分配協議書	5-59
【範例 48】公開抽籤紀錄表	5-60

壹、計畫書圖基本製作規範

一、書圖基本規範

- (一) 更新概要、事業計畫、權利變換計畫計畫書內文以A3格式，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。(相關附表、附圖格式參考後續範例)。
- (二) 每頁上、下、右各留2.2公分，左留2.5公分。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 計畫書及附件冊內文每頁頁尾均需插入頁碼，置中對齊，表示方式分別：
 1. 計畫書目錄頁(目錄、表目錄、圖目錄)：以「目錄-○」表示(目錄-順序)。
 2. 相關證明書件(申請書、切結書、委託書、更新事業概要暨相關證明書件檢核表)：以羅馬數字(I、II、III...)表示。
 3. 相關證明書件(回應綜理表)：以「綜-○」表示(綜-順序)。
 4. 計畫書內文：以「○-○」表示(章-順序)。
 5. 說明附錄頁：以「附錄-○」表示(附錄-順序)。
 6. 附件冊：以「附件-○」表示(附件-順序)。
- (六) 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。
- (七) 計畫書以A3(30×42公分)版面、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。
- (八) 貼附之資料均應加蓋騎縫章，附件影本則應加蓋與正本相符章。
- (九) 數字表示方式：

1. 數字表示：

- (1) 除地段號之小段、道路為國字外，數字以阿拉伯數字標明。
- (2) 數值應標明分位點「，」，靠右對齊，以利判讀數字之大小。
- (3) 數字欄位如除不盡者，除金額以四捨五入求商到整數外，面積、百分比欄位皆至少求商到小數第二位。

2. 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。

- (十) 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。

二、注意事項

- (一) 本範本所載之書圖製作規範為原則性規定，若申請人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。
- (二) 本府所核發之都市更新事業概要核准函內，若載明特殊要求及相關處分內容，申請人應於事業計畫及權利變換計畫書相關章節說明之。

貳、都市更新事業概要計畫書內容及其注意事項

申請都市更新事業概要核准，應檢附事業概要計畫書，並將相關附件裝訂成冊。計畫書及附件冊內容及其注意事項說明如後。

一、計畫書內容及其注意事項

都市更新事業概要計畫書，內容依都市更新條例第21條、同條例施行細則第8條事業計畫內容規定項目摘要表明之，並依本府相關審議需求，應包括封面、目錄、相關證明書件及計畫書，其順序及其摘要內容如下：

封面【範例1】

- 內容：封面應載明案名、申請人、受託人及日期。
- 注意事項：
 - 1.案名除地段號之小段、道路為國字外，數字以阿拉伯數字標明，以空間位置相對居中之地號為代表地號，案名統一為：「擬定新竹市○○區○○段(○○小段)○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案」。
 - 2.需註明為送件版、第一次補正版、第二次補正版或核准版。
 - 3.核准版封面應加註核准發文字號，並設書背，標明案名及日期。
 - 4.封面日期載明至年月即可，以送補件時間為準。

目錄

- 內容：目錄順序包括總目錄（相關證明書件目錄、計畫書內文目錄、附錄頁）、表目錄、圖目錄。
- 注意事項：計畫書內文目錄應載至「節」。

事業概要申請書【範例2-1、2-2】

- 內容：說明申請之案名、申請更新單元範圍面積、使用分區、申請理由及依據、申請事項。
- 申請人：申請人應為土地所有權人或實施者。
 - 1.更新單元內所有權人得推舉代表申請事業概要，該代表應為更新範圍內之土地或合法建築物所有權人；推派代表應與同意書上申請人相同。
 - 2.土地或合法建築物所有權人得同意實施者申請事業概要。
 - 3.申請人應簽名蓋章，申請人如係未成年，需有法定代理人共同出具；若為法人團體者，應蓋登記之印鑑。
- 注意事項：

更新單元範圍需逐筆填寫地號及建號，如申請範圍內無合法建築物者，應註明無合法建築物，載明現況地上物之建築物性質。

事業概要切結書【範例3-1、3-2】

- 內容：切結計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實，如有不實，同意由本府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。
- 注意事項：

申請人應簽名蓋章，申請人如係未成年，需有法定代理人共同出具；若為法人團體者，應蓋登記之印鑑章。

事業概要委託書【範例4-1、4-2】

- 內容：申請人如委託他人辦理時，應檢附委託關係之委託書。
- 注意事項：
 - 1.委託書需載明委託人聯絡地址、聯絡電話、統一編號及受託人之名稱、代表人、聯絡地址、聯絡電話、統一編號。
 - 2.申請人應簽名蓋章，申請人如係未成年，需有法定代理人共同出具；若為法人團體者，應蓋登記之印鑑章。

更新事業概要暨相關證明書件檢核表【範例5】

- 內容：請依表據實填寫，申請人、受託單位均應簽名及蓋章。

公聽會紀錄回應綜理表【範例6】

- 內容：依據發表人、發表意見，詳實紀錄，並回應處理情形。

計畫書內容及附錄，其順序及摘要內容如下：

壹、辦理緣起與法令依據【範例7內文格式說明】

一、辦理緣起

- 內容：說明辦理都市更新事業概要之理由。

3-3

二、法令依據

- 內容：依據都市更新條例第10條（第11條）辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

- 內容：說明更新單元位置，載明更新單元四鄰道路，並說明是否位於更新地區內。

- 應檢附圖表：

更新單元位置示意圖：以可涵蓋基地周邊半徑500公尺範圍之地形圖為底圖，標明基地位置及更新地區位置，並能表達更新單元與周邊地區關係。【範例8】

二、更新單元範圍

- 內容：說明更新單元範圍、所涵蓋之全部地號及總面積，並應載明坐落之更新地區或自行劃定之更新單元。

- 應檢附圖表：

- 1.更新單元地籍套繪圖：以地籍圖為底圖，清楚標明地號及更新單元範圍【範例9】。
- 2.更新單元地形套繪圖：以地形圖為底圖，清楚標明更新單元範圍，載明更新單元四鄰道路，其比例尺應與更新單元地籍套繪圖比例尺一致，以利辨識【範例10】。

- 注意事項：

- 1.自行劃定更新單元之案件，申請人應先檢視更新單元範圍是否符合新竹市更新單元劃定基準之規定。
- 2.範圍應特別著重完整性、未開闢計畫道路併同更新開闢。非屬完整街廓者，應載明其屬街廓過大或特殊因素，並檢討細則第5條規定事項。
- 3.更新單元內公有土地依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」檢核。

參、實施者

- 內容：應載明實施者名稱及地址，其為法人或其他機關（構）者，應表明其名稱及事務所或營業所所在地。
- 注意事項：
 - 1.受委託實施都市更新事業之實施者以依公司法設立之股份有限公司為限。
 - 2.如為自行實施都市更新者應載明將於事業計畫前自行組織更新團體。

肆、計畫目標

- 內容：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

- 內容：說明更新單元範圍內土地產權分布狀況，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。
- 應檢附圖表：

更新單元土地權屬清冊表：應詳列土地產權資料，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。

 - (1) 填表時以土地標示為主，依土地登記謄本及相關證明文件為準。
 - (2) 標示部：載明權利關係人權利標示座落位置（例如地段、小段及地號或門牌號碼、建號等），如基地均坐落於相同地段、小段時，則可省略該欄，而改以文字說明。
 - (3) 所有權部：載明該標示之土地所有權人姓名及權利範圍，並增列所有權人登記次序，以釐清多人持分狀況，如有管理者，於姓名欄上以括號方式加註管理人姓名。
 - (4) 他項權利部：「權利種類」中登載他項權利種類，其項目可為抵押權、典權、地上權、永佃權、地役權。
 - (5) 耕地三七五租約承租人及舊違章建築戶，應備載於所座落位置及相關土地所有權人資料。
 - (6) 備註：其他登載事項，例如，囑託限制登記、預告登記事項、法院查封、假扣押、假處分或破產登記等。

表5-1 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											

■ 注意事項：

- 1.請依地號編列所有權人資料，俾利核對。
- 2.所有權人2人以上時，請依土地登記謄本登記次序附編號。

(二) 合法建築物權屬

- 內容：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、合法建築物門牌座落位置圖。

■ 應檢附圖表：

- 1.更新單元合法建築物權屬清冊表：應詳列合法建築物產權資料，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。
 - (1) 填表時以建物標示為主，依建物登記謄本及相關證明文件為準，建物部分如出具合法建物證明文件則需加以註記。
 - (2) 標示部：載明權利關係人權利標示座落位置(例如地段、小段及地號或門牌號碼、建號等)，如基地均坐落於相同地段、小段時，則可省略該欄，而改以文字說明。
 - (3) 所有權部：載明該標示之建物所有權人姓名及權利範圍，並增列所有權人登記次序，以釐清多人持分狀況，如有管理者，於姓名欄上以括號方式加註管理人姓名。
 - (4) 他項權利部：「權利種類」中登載他項權利種類，其項目可為抵押權、典權等。
 - (5) 若合法建築物無產權登記者，其面積以建築執照上登載之面積為準；所有權人依相關證明文件予以登載。
 - (6) 備註：其他登載事項，例如：囑託限制登記、預告登記事項法院查封、假扣押、假處分或破產登記等。

表5-2 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	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													

- 2.合法建築物門牌座落位置圖。

■ 注意事項：

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

3.所有權人2人以上時，請依建物登記謄本登記次序附編號。

(三) 公、私有土地分布狀況

■ 內容：說明公私有土地分布位置，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、更新單元公私有土地分布圖。

■ 應檢附圖表：

1.更新單元土地權屬公私有狀況統計表：

表 5-3 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					

2.更新單元公私有土地分布圖：附圖之比例尺應與更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖一致【範例11】。

(四) 同意參與都市更新事業概要比例計算

■ 內容：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，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。

■ 應檢附圖表：同意參與更新事業概要統計表

表 5-4 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)
公有 (a)				
其他私有 (b)				
全區總和 (A=a+b)				
排除總和 (c)				
計算總和 (B=A-c)				
同意數 (C)				
同意比例 (%) (C/B)	%	%	%	%

■ 注意事項：

1.上表「排除總和」係指符合都市更新條例第12 條規定者，若人數眾多者，請另列清

冊說明。

2.同意比例應符合都市更新條例第10條規定，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10分之1，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過10分之1之同意。

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

- 內容：說明土地使用現況，應檢附更新單元地形圖（航測圖或實測地形圖）、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

- 內容：說明建築物使用現況，包括樓層分布、構造、年限，檢附建築物樓層及結構分布圖，並以適當色塊區別之。
- 注意事項：建築物樓層、結構需與建物謄本、建築套繪圖所載內容相符。

(三) 違章建築戶

- 內容：概略說明違章建築戶之使用現況及分布概況，並檢附位置示意圖（若無免附）。
- 應檢附圖表：違章建築戶位置示意圖。
- 注意事項：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予以詳加查證載明。

三、附近地區土地使用現況

- 內容：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

- 內容：概略說明更新單元周圍半徑500公尺範圍公共設施現況，並檢附更新單元公共設施分布示意圖【範例12】。

五、附近地區交通現況概述

(一) 道路系統現況

- 內容：檢附更新單元周圍交通系統示意圖，概略說明更新單元交通動線及系統，並需標明主要、次要道路及進出動線【範例13】。

(二) 大眾運輸系統

- 內容：
 - 1.概略說明更新單元大眾運輸與行人交通系統。
 - 2.如基地與捷運站距離500公尺內，應標示捷運人行動線圖。

(三) 停車空間現況

- 內容：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、相關都市計畫及土地使用說明

- 內容：說明與本更新單元最近一次相關之都市計畫，並說明更新單元土地使用分區及相關管制規定。

■ 注意事項：

- 1.應檢附法定都市計畫圖，並載明與本更新單元相關之計畫內容摘要，若內容繁複請列於附錄。
- 2.土地使用分區管制要點節錄。
- 3.若計畫內容涉及細部計畫變更者，應檢附「變更計畫構想圖」，另增一節說明之。

■ 應檢附圖表：

- 1.土地使用分區面積表

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	重點

- 2.土地使用分區（示意）圖，依都市更新條例施行細則13條規定，應以1/500以上比例尺表示【範例14】。

表 6-2 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					

二、更新計畫摘要

- 內容：摘要說明本更新單元所在之更新計畫，並說明本案配合規劃事項，若無則免敘述。

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

- 內容：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

- 內容：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。
- 應檢附圖表：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構想

- 內容：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，並檢附公共設施規劃構想圖。

- 應檢附圖表：

公共設施規劃構想圖：依都市更新條例施行細則13 條規定，應以1/500以上比例尺表

示。

玖、整建或維護計畫構想

- 內容：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。
- 應檢附圖表：
更新單元建築物整建或維護相關設計構想圖說：依都市更新條例施行細則13條規定，應以1/500以上比例尺表示。

拾、申請獎勵項目及額度

- 內容：概略說明未來事業計畫預計申請之相關獎勵措施項目及面積，包括容積獎勵、容積移轉之構想。

表 10-1 容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	基準容積比率 (%)
△ F1 以原容積高於法定容積		
△ F2 更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵		
△ F3 更新時程獎勵		
△ F4 提供經政府指定額外之公益設施		
△ F5 開闢公共設施及捐贈都市更新基金		
△ F5-1 開闢公共設施		
△ F5-2 捐贈都市更新基金		
△ F5 小計		
△ F6 維護歷史建物之獎勵		
△ F7 整體規劃設計獎勵		
△ F7-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災		
△ F7-2 設計建蔽率		
△ F7-3 境界線與棟距		
△ F7-4 開挖率		
△ F7-5 基地內通道		
△ F7-6 設置人行步道等		
△ F7-7 留設開放空間		
△ F7 小計		
△ F8 綠建築設計獎勵		
△ F9 規模獎勵		
△ F10 處理占有他人土地之舊違章建築戶獎勵		
△ F11 其他促進更新事業辦理之獎勵		

△ F11-1 天然災害及高氣離子、輻射建物		
△ F11-2 合法四層樓以上建物		
△ F11 小計		
更新容積獎勵合計		
其他獎勵容積（開放空間、容積移轉、停車獎勵等）		
申請容積獎勵總計		

拾壹、重建區段之土地使用計畫構想

一、現有巷道廢止或改道構想

- 內容：說明更新單元內是否有巷道廢止或改道計畫（應檢附建築線指示圖），若無巷道廢止計畫，應註明無。

二、土地及建物使用計畫構想

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

三、初步建築規劃面積檢討

- 內容：概略說明未來事業計畫預計之建築規劃面積及規劃構想。

四、配置設計原則

- 內容：概略說明重建區段規劃構想，應檢附標準層平面圖、立面示意圖及剖面示意圖。

■ 應檢附圖表：

1. 建築規劃面積檢討表
2. 一樓平面配置圖
3. 標準層平面圖（含地下層）
4. 各向立面示意圖（至少一向）
5. 剖面示意圖（至少一向）

五、防災與逃生避難構想

- 內容：說明更新單元防災相關規劃構想，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【範例15】。

拾貳、都市設計與景觀計畫構想

一、設計目標及構想

- 內容：概略說明整體都市設計目標及構想。

二、建築物之量體、造型、色彩、環境調和

- 內容：針對建築物之量體、造型、色彩、環境調和概略說明其設計原則及特色。

三、人車動線設計原則

- 內容：概略說明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），得檢附人車動線規劃示意圖。

四、景觀植栽初步構想

- 內容：概略說明整體都市設計景觀植栽初步規劃構想、鋪面計畫，得檢附景觀配置圖。

拾參、實施方式及有關費用分擔構想

一、實施方式

- 內容：說明預計採何種方式實施，包括：權利變換或協議合建方式或其他方式實施。

二、有關費用分擔

- 內容：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。

拾肆、拆遷安置計畫構想

一、合法建築物之補償與安置

- 內容：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

- 內容：概述其他土地改良物（例如：自有違建、占有他人土地之違章建築戶、其他土地改良物等）之拆遷安置構想、處理方式，或擬依據之相關法令規定。

拾伍、財務分析

一、成本說明

- 內容：概估更新事業開發成本，包括：土地成本、更新事業實施經費，應檢附更新總成本估算表。
- 應檢附圖表：都市更新事業實施總經費成本估算表
- 注意事項：
 - 1.土地成本得由申請人參考市場行情概估。
 - 2.採權利變換者，更新事業之實施經費認列標準應依「新竹市都市更新權利變計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」初步估算。

二、收入說明

- 內容：概估更新後更新事業整體開發收入，應檢附更新整體開發收益表。
- 應檢附圖表：更新整體開發收益表

表 15-1 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

- 內容：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。

拾陸、實施進度概估

- 內容：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。

拾柒、效益分析

- 內容：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。

拾捌、相關單位配合辦理事項建議

- 內容：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。
- 注意事項：如係相關法令載明本府依職權需辦理事項，可無須再列。

拾玖、其他應加表明之事項

- 內容：視實際情形說明都市更新應加表明事項，例如：容積移轉，公益設施捐贈、提供及管理維護及依本府審查結果要求表明之相關事項等。

附錄一：申請人證明文件

- 注意事項：
 - 1.應檢附申請之人身分證正、反面影本。
 - 2.申請人爲法人時，應檢附公司(變更)登記表、團體立案證明、印鑑證明。

附錄一：新竹市自行劃定都市更新單元檢核表

- 內容：檢附自行劃定更新單元時，新竹市自行劃定都市更新單元檢核表及相關證明文件。（請自行上網下載）

其他附錄：

- 內容：視申請案件需要載明。

二、附件冊內容及其注意事項

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，附件冊有黏貼處均應加蓋騎縫章。附件冊內容順序及其注意事項說明如下。

封面【範例16】

附件一、土地權利證明文件

(一) 地籍圖謄本

■ 注意事項：

應檢附地政單位核發之地籍圖謄本正本（不接受電子謄本），核發日期應為事業概要申請報核日前3個月內。

(二) 土地登記簿謄本

■ 注意事項：

1. 應檢附地政單位核發之土地登記簿謄本正本（不接受電子謄本）。
2. 土地登記簿謄本核發日期應與地籍圖謄本核發日期相同，且謄本核發日期應為事業概要申請報核日前3個月內。

(三) 建物登記簿謄本（或合法建物證明）

■ 注意事項：

1. 應檢附地政單位核發之建物登記簿謄本正本（不接受電子謄本），且謄本核發日期應為事業概要申請報核日前3個月內。
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。

(四) 土地使用分區及公共設施用地證明書

■ 注意事項：檢附申請報核日前3個月內申請之土地使用分區證明。

(五) 建築線指示圖

■ 注意事項：

1. 檢附申請報核日前8個月內申請之建築線指示圖。
2. 屬完整街廓者免附。

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—私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊【範例17】

(二) 事業概要同意書【範例18】

- 內容：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、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。

■ 注意事項：

- 1.申請人所選定之代表需為土地及合法建築物所有權人。
- 2.應檢附同意書正本。
- 3.同意書之簽章部份，應由本人親自簽名及蓋章。
- 4.同意書內容與謄本登載資料或證明文件相符，或有塗改，應加蓋簽署人印章。
- 5.同意書之格式以每一所有權人為一張為原則，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，如超過二筆以上予以合計其持分面積。
- 6.記載欄位之多寡得視實際需求而作調整。
- 7.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，則可另行加張，並加蓋騎縫章。
- 8.所有權人無法親簽者或不在國內者，應檢附經地方法院或民間公證人公證或外交部簽發之授權書，並加蓋與正本相符章。

附件三、公聽會紀錄

(一) 公聽會邀請名單暨通知方式說明

■ 注意事項：

- 1.公聽會開會通知單需加蓋申請人印章【範例19】。
- 2.需邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加。
- 3.需通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。
- 4.「通知」方式可採自行送達或交由郵政機關以掛號附回執（雙掛號）方式送達。

(二) 通知掛號函件執據

■ 注意事項：

- 1.交由郵政機關送達者應檢附郵寄執據正本，並有郵戳為憑。
- 2.採自行送達者應檢附證明文件。

(三) 公告資料及張貼紀錄

■ 注意事項：

- 1.公聽會主辦人應為事業概要申請人。
- 2.公告資料【範例20】需加蓋申請人印章。
- 3.公聽會之日期及地點應於10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌並拍照存證，公聽會當日不計入該10日之計算，刊登日期至少1日位於10日前即可（例如：5月14日將召開公聽會，至少應在5月3日開始登刊於新聞紙三日、張貼公告），檢附刊登報紙正本【範例21】及張貼照片。

(四) 公聽會簽到簿

- 注意事項：檢附簽到簿（正本）。

(五) 公聽會會議紀錄及照片

■ 注意事項：

- 1.會議紀錄主席及紀錄需簽名。

2.公聽會當天主席非申請人時，應補充說明，並出具委託書。

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

- 注意事項：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(變更)登記表或團體立案證明

- 注意事項：
 - 1.檢附公司(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

草案

草案

參、都市更新事業計畫書內容及其注意事項

申請都市更新事業計畫，需檢附事業計畫書，並將相關附件裝訂成冊。計畫書及附件冊內容及其注意事項說明如后。

一、計畫書內容及其注意事項

都市計畫事業計畫書，內容參照都市更新條例第二十一條規定及本府審議需求，應包括封面、目錄、相關證明書件及計畫書，其順序及其摘要內容如下：

封面【範例23】

- 內容：封面應載明案名、實施者、受託人及日期。
- 注意事項：
 1. 案名除地段號之小段、道路為國字外，數字以阿拉伯數字標明，以相對位置居中之地號為代表地號，案名統一為：「擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。
 2. 需註明為送件版、第○次補正版、公開展覽版、第○次專案小組版、審議會版或核定版。
 3. 核定版封面應加註核定發文字號，並設書背，標明案名及日期。
 4. 封面日期載明至年月即可，以送補件時間為準。

目錄

- 內容：目錄順序包括總目錄（相關證明書件目錄、計畫書內文目錄、附錄頁）、表目錄、圖目錄。
- 注意事項：計畫書內文目錄應載至「節」。

事業計畫申請書

- 內容：說明申請之案名、申請更新單元範圍面積、使用分區、申請理由及依據、申請事項。
- 注意事項：
 1. 更新單元範圍需逐筆填寫地號及建號，如申請範圍內無合法建築物者，應註明無合法建築物，載明現況地上物之建築物性質。
 2. 應由實施者提出申請，應載明其名稱、代表人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號，並蓋登記之印鑑章。

事業計畫切結書

- 內容：切結計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實，如有不實，同意由本府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。
- 注意事項：應由實施者提出切結，應載明其名稱、代表人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號，並蓋登記之印鑑章。

事業計畫委託書

- 內容：實施者委託他人辦理都市更新事業計畫相關業務（如更新事業計畫規劃擬定、

建築設計等)時,應檢附委託關係之委託書。

■ 注意事項:

- 1.委託書需載明委託人(實施者)名稱、代表人、事務所或營業所所在地、聯絡電話、統一編號及受託人(如更新規劃單位、建築師等)之名稱、代表人、事務所或營業所所在地、聯絡電話、統一編號。
- 2.受託人若為法人團體者,應蓋登記之印鑑章。

新竹市都市更新審議資料表【範例 24】

- 內容:請依表據實填寫,填表人(申請單位)應蓋印鑑章。

審議會會議紀錄回應綜理表【表格內容參酌範例 6】

- 內容:依據新竹市都市更新及爭議處理審議會會議紀錄意見依實填寫。
- 注意事項:應加註「備註:本計畫書除依審議會決議事項修正外,其餘內容無異。」

專案小組會議審查意見回應綜理表【表格內容參酌範例 6】

- 內容:依據都市更新專案小組複審意見依實填寫。
- 注意事項:應加註「備註:本計畫書除依專案小組會議中審查意見修正外,其餘內容無異。」

公聽會紀錄回應綜理表【表格內容同範例 7】

- 內容:依據發表人、發表意見,詳實紀錄,並回應處理情形。

計畫書內容應包括辦理緣起與法令依據、計畫地區範圍...等 20 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

- 內容:說明辦理都市更新事業計畫理由,載明都市更新事業概要核准日期及函文字號。

二、法令依據

- 內容:依據都市更新條例第19條及第22條辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

- 內容:說明更新單元位置及其四周所臨道路,並說明是否位於更新地區內。
- 應檢附圖表:

更新單元位置示意圖:以至少可涵蓋基地周邊半徑250公尺範圍之地形圖為底圖,標明基地位置及更新地區位置,並能表達更新單元與周邊地區關係【範例8】。

二、更新單元範圍

- 內容:說明更新單元範圍、所涵蓋全部之土地地號及其總面積,並應載明坐落之更新

地區或自行劃定之更新單元名稱。

■ 應檢附圖表：

- 1.更新單元地籍套繪圖：以1/500以上比例尺之地籍圖為底圖，清楚標明地號及更新單元範圍【範例9】。
- 2.更新單元地形套繪圖：以最近一期地形圖為底圖，清楚標明更新單元範圍，載明更新單元四鄰道路，其比例尺應與更新單元地籍套繪圖比例尺一致，以利辨識【範例10】。

■ 注意事項：屬逕送事業計畫者，仍應依相關規定檢核更新單元之劃定。

參、實施者

■ 內容：應載明實施者名稱、代表人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號，並應檢附公司(變更)登記表、團體立案證明、代表人身分證正、反面影本於附錄。

■ 注意事項：若有信託情況，得增列受託機構乙節說明。

肆、計畫目標

■ 內容：實施者依個案之案情說明未來預期達到之計畫目標。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

■ 內容：說明更新單元範圍內土地產權分布狀況，包括：土地坐落位置、面積、所有權人人數等。

■ 應檢附圖表：

更新單元土地權屬清冊表：應詳列土地產權資料，他項權利部(債務人、設定義務人)。

表 5-1 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	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					-			-	-	-	-	

■ 注意事項：

- 1.請依地號編列所有權人資料，依土地登記謄本及相關證明文件登載，俾利核對。
- 2.標示部應載明權利關係人權利標示座落位置(例如地段、小段及地號或門牌號碼、建號等)，如基地均坐落於相同地段、小段時，得省略該欄，改以文字說明。
- 3.所有權部應載明該標示之土地所有權人姓名及權利範圍，並增列所有權人登記次序，以釐清多人持分狀況，如有管理者，於姓名欄上以括號方式加註管理人姓名。

- 4.他項權利部中「權利種類」項目可為抵押權、典權、地上權、永佃權、地役權等。
- 5.謄本中若有「其他登記事項」應登載於備註欄中，例如：查封、假扣押、假處分、預告登記、囑託限制登記或破產登記等。

(二) 合法建築物權屬

- 內容：說明合法建築物座落位置、面積及所有權人人數。
- 應檢附圖表：
 - 1.更新單元合法建築物權屬清冊表：應詳列合法建築物產權資料，他項權利部（債務人、設定義務人）。

表 5-2 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)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
合計													

2.合法建築物門牌座落位置示意圖：各合法建築物應依門牌戶逐一編號。

- 注意事項：
 - 1.請依建號編列所有權人資料，依建物登記謄本及相關證明文件登載，俾利核對。
 - 2.標示部應載明權利關係人權利標示座落位置(例如地段、小段及地號或門牌號碼、建號等)，如基地均坐落於相同地段、小段時，則可省略該欄，而改以文字說明。建物總面積應包括主建物、附屬建物及共同使用部分。
 - 3.所有權部應載明該標示之建物所有權人姓名及權利範圍，並增列所有權人登記次序，以釐清多人持分狀況，如有管理者，於姓名欄上以括號方式加註管理人姓名。
 - 4.他項權利部中「權利種類」項目可為抵押權、典權等。
 - 5.謄本中若有「其他登記事項」應登載於備註欄中，例如：查封、假扣押、假處分或破產登記等。

(三) 公、私有土地分布狀況

- 內容：說明公私有土地分布位置，若無公有土地免附。
- 應檢附圖表：
 - 1.更新單元土地權屬公私有狀況統計表：

表 5-3 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					

2.更新單元公私有土地分布圖：附圖之比例尺應與更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖一致【範例11】。

- 注意事項：圖例應包括公有土地（不同管理機關應分別標示）、私有土地、公私共有土地。

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

- 內容：說明同意參與事業計畫之人數、面積、比例，應檢附同意參與更新事業計畫統計表，並將同意參與更新事業計畫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。

- 應檢附圖表：

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表

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)
公有 (a)				
其他私有 (b)				
全區總和 (A=a+b)				
排除總和 (c)				
計算總和 (B=A-c)				
同意數 (C)				
同意比例 (%) (C/B)	%	%	%	%

- 注意事項：

1.上表「排除總和」係指符合都市更新條例第12條規定者，若人數眾多者，請於本節另列清冊說明。

2.同意比例應符合都市更新條例第22條規定：

(1) 經劃定應實施更新之地區，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，應經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5分之3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3分之2之同意。

(2) 屬於迅行劃定更新地區者，應經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 $\frac{1}{2}$ ，其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 $\frac{1}{2}$ 之同意。

- (3) 自行劃定更新單元者，應經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 $\frac{2}{3}$ ，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 $\frac{4}{3}$ 以上之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 $\frac{4}{5}$ 同意者，其所有權人數不予計算。

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

- 內容：說明土地使用現況，應檢附更新單元地形圖（航測圖或實測地形圖）、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

- 內容：說明建築物使用現況，包括樓層分布、構造、年限。
- 應檢附圖表：
合法建築物分布位置示意圖。（若有占有他人土地之舊違章建築戶、其他土地改良物得合併於本圖說明之）

(三) 其他土地改良物

- 內容：說明其他土地改良物之使用現況、面積、座落，並應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，並將測量成果報告正本檢附於附件冊。
- 應檢附圖表：
其他土地改良物位置示意圖：各其他土地改良物應依門牌戶逐一編列序號（得合併於合法建築物分布位置示意圖說明之，若無免附）。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

- 內容：說明占有他人土地之舊違章建築戶之使用現況、面積、座落，檢附占有他人土地之舊違章建築戶位置示意圖及占有他人土地之舊違章建築戶清冊，並應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，並將測量成果報告正本檢附於附件冊。
- 應檢附圖表：
 1. 占有他人土地之舊違章建築戶位置示意圖：各占有他人土地之舊違章建築戶應依門牌戶逐一編號（得合併於合法建築物分布位置示意圖說明之，若無免附）。
 2. 占有他人土地之舊違章建築戶清冊。

三、附近地區土地使用現況

- 內容：說明更新單元附近地區土地使用現況。

四、公共設施現況

- 內容：說明更新單元周邊半徑500公尺範圍內之公共設施現況。
- 應檢附圖表：
更新單元公共設施分布示意圖：需標明更新單元周邊半徑500公尺範圍，以彩色列印，未開闢者應加註未開闢【範例12】。

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

- 內容：說明更新單元交通動線及系統。

(二) 大眾運輸系統

- 內容：說明更新單元大眾運輸系統（鐵路交通、捷運、公共汽車）。
- 應檢附圖表：
 - 1.更新單元周邊交通系統示意圖：需標明主要、次要道路系統（需載明行車方向）、大眾運輸系統，圖幅至少應涵蓋更新單元周邊半徑500公尺範圍。【範例13】
 - 2.更新單元鄰近地區之公車路線表

表 5-5 更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	停靠路線

(三) 停車空間現況

- 內容：說明更新單元地區附近之停車空間供給現況，並應載明路邊停車格及公私有停車場、立體停車場等狀況。
- 注意事項：
 - 1.若本案擬依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」申請獎勵容積者，應特別說明更新單元周邊停車供需情況。
 - 2.依法需辦理交通影響評估者，應摘錄相關內容於本節說明之。

六、房地產市場調查

- 內容：說明更新單元周邊房地產市場行情。
- 應檢附圖表：
 - 1.更新單元周圍房地產市場行情一覽表：載明更新單元周邊房地產案名、坐落、產品型態、興建樓層/地下層、二樓以上平均單價、地面層單價、停車位單價等資料。

表 5-6 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/基地坐落	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價(萬元/坪)	一樓單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/個)	價格日期

- 2.房地產市場案例分布圖：應將上表所列案例位置及更新單元位置標示於圖上。

- 注意事項：
 - 1.房地產市場行情公開日期不宜超過半年為原則。

- 2.產品型態應載明如：電梯住宅、電梯住宅店面、辦公大樓、套房等。
- 3.停車位應分別載明型態（如坡道車位或機械車位）及單價。
- 4.價格型態應載明為表價或成交價格。
- 5.如非一手資料，請加註資料來源（名稱、期別、年份、頁碼）。
- 6.若本案為事業計畫暨權利變換計畫並送者，本節內容應摘自鑑價報告書。

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

- 內容：說明與本更新單元最近一次相關之都市計畫，並說明更新單元土地使用分區及相關管制規定。
- 注意事項：
應檢附法定都市計畫圖，並載明與本更新單元相關之計畫內容摘要，若內容繁複請列於附錄。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	與本案有關之內容概要

二、土地使用說明

- 內容：說明更新單元土地使用分區及相關管制規定。
- 應檢附圖表：
 1. 土地使用分區面積表

表 6-2 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					

- 注意事項：
 - 1.土地使用分區圖圖例應依都市計畫書圖製作規則所訂之統一圖例表示，更新單元以列於同一頁為原則。
 - 2.若計畫內容涉及細部計畫變更者，應檢附變更之細部計畫構想圖、變更內容明細表

等，另增一節說明之。

三、更新計畫摘要

- 內容：摘要說明本更新單元所在之更新計畫，並說明本案配合規劃事項，若無則免敘述。

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

- 內容：說明更新單元未來更新事業處理方式，包括重建、整建、維護等方式。

二、區段劃分

- 內容：說明更新單元重建、整建、維護之區段劃分，並檢附更新單元區段劃分圖。

- 應檢附圖表：

更新單元區段劃分圖：以1/500以上比例尺之地籍圖為底圖，清楚標明更新單元區段劃分，其比例尺應與地籍範圍圖比例尺一致，以利辨識。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

一、興修或改善計畫

- 內容：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項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明（包括：工程、拆遷安置、道路用地成本等）等。
- 應檢附圖表：區內公共設施位置及範圍圖：依都市更新條例施行細則13條規定，應以1/500以上比例尺表示。
- 注意事項：應檢附公共設施用地捐贈或使用同意書，若該公共設施用地位於權利變換範圍內者免附。

二、規劃設計

- 內容：說明區內公共設施配置計畫、設計構想、使用材料等。

- 應檢附圖表：

公共設施配置及設計圖說：依都市更新條例施行細則13條規定，應以1/500以上比例尺表示，本圖得併於重建區段乙節應檢附圖表中一併檢附。

玖、整建或維護計畫

一、整建或維護計畫

- 內容：說明整建或維護之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明等。
- 應檢附圖表：整建或維護計畫位置圖。

二、整建維護之規劃設計

- 內容：說明設計構想、使用材料等，並檢附相關設計圖說。
- 應檢附圖表：

更新單元建築物整建或維護相關設計圖說：依都市更新條例施行細則13條規定，應以1/500以上比例尺表示。

拾、申請容積獎勵項目及額度

- 內容：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。

- 應檢附圖表：

1.容積獎勵試算表

表 10-1 容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	基準容積比率 (%)
△ F1 以原容積高於法定容積		
△ F2 更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵		
△ F3 更新時程獎勵		
△ F4 提供經政府指定額外之公益設施		
△ F5 開闢公共設施及捐贈都市更新基金		
△ F5-1 開闢公共設施		
△ F5-2 捐贈都市更新基金		
△ F5 小計		
△ F6 維護歷史建物之獎勵		
△ F7 整體規劃設計獎勵		
△ F7-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災		
△ F7-2 設計建蔽率		
△ F7-3 境界線與棟距		
△ F7-4 開挖率		
△ F7-5 基地內通道		
△ F7-6 設置人行步道等		
△ F7-7 留設開放空間		
△ F7 小計		
△ F8 綠建築設計獎勵		
△ F9 規模獎勵		
△ F10 處理占有他人土地之舊違章建築戶獎勵		
△ F11 其他促進更新事業辦理之獎勵		
△ F11-1 天然災害及高氣離子、輻射建物		
△ F11-2 合法四層樓以上建物		
△ F11 小計		
更新容積獎勵合計		

其他獎勵容積（開放空間、容積移轉、停車獎勵等）		
申請容積獎勵總計		

■ 注意事項：

- 1.建築獎勵容積若涉及需核算更新後單價或成本時（如二樓以上更新後之平均單價、興建成本之平均單價、管銷費用之平均單價等），所提列之相關單價或費用應提供詳實佐證數據，並應載明產權面積據以核算。
- 2.若申請△F4提供公益設施獎勵者，應研擬公益設施捐贈及使用計畫並載明於第貳拾章「其他應加表明事項」中，說明捐贈標的之空間使用規劃、位置、產權面積及經營管理等，並檢附相關圖說。
- 3.若申請△F7-2~△F7-7應於本章說明；△F7-6「人行步道」獎勵者，另需附比例尺1/500以上之人行步道檢討圖【範例24】。
- 4.申請△F10：實施者為處理基地內佔有他人土地之舊違章建築戶所需樓地板面積(每戶不得超過當地樓地板面積平均水準)，得適當增加建築容積獎勵之，並以法定容積之百分之二十五為限獎勵者，其現地安置、現金安補償獎勵容積計算方式：
 - (1)現地安置：

每戶獎勵樓地板面積以測量技師簽證之樓地板面積為準，但每戶獎勵之樓地板面積不得超過當地樓地板面積平均水準。
 - (2)現金補償：

$$A=B / (C1 - C2 - C3)$$

A：基地內舊違章建築戶之獎勵面積
 B：安置基地內舊違章建築戶所需經費
 C1：二樓以上更新後之平均單價
 C2：興建成本之平均單價
 C3：管銷費用之平均單價
- 5.申請都市更新容積獎勵、增設公用停車空間容積獎勵、容積移轉等，應依「新竹市都市更新建築容積獎勵核算基準」自行檢討說明，或於相關章節補充說明。

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

- 內容：說明更新單元內是否有巷道廢止或改道計畫，若無則應註明無。
- 應檢附圖表：

現有巷道廢止或改道位置圖：以1/500以上比例尺之圖說，加以說明巷道廢止或改道之位置及範圍。
- 注意事項：現有巷道廢止或改道情形應符合【新竹市建築管理自治條例】規定。

二、都市計畫土地使用強度

- 內容：說明重建區段土地使用計畫之使用強度。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

- 內容：分別說明獎勵後總允建建築容積、獎勵後平均容積率，並說明更新單元預計戶

數及容納人口數。

四、建築興設計畫

- 內容：說明興設計畫，如棟數、樓層、配置、結構等。若有申請獎勵增設停車位者，應增設「申請獎勵增設停車位」乙節，載明申請獎勵增設停車位之理由、停車獎勵空間配置、動線、使用者進出動線、與住戶動線區隔管制方式等規劃設置情形。
- 應檢附圖表：

1. 建築面積檢討表

表 10-2 建築面積檢討表

1	基地位置						
2	基地使用分區						
3	基地面積 (m ²)						
4	法定建蔽率 (%)						
5	法定建築面積 (m ²)						
6	法定容積率 (%)						
7	法定容積樓地板面積 (m ²)						
8	都市更新獎勵容積 (%)						
9	其他獎勵容積 (%) (開放空間、容積移轉、停車獎勵等)						
10	允建容積率及樓地板面積 (m ²)						
11	法定建蔽率 (%)	實設建築面積 (m ²)					
12	法定空地面積 (m ²)	實設空地面積 (m ²)					
13	法定容積率 (%)	實設總樓地板面積 (m ²)					
14	興建樓層數						
	各層面積計算		樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)
	2F						
	1F						
	屋突面積 (m ²)						
	地下層面積計算 (m ²)						
總樓地板面積 總計 (m ²)							
15	工程造價 (元/坪)						

16 停車數量檢討 (位)

- 2.各層平面檢討圖：依都市更新條例施行細則13條規定，以1/500以上比例尺表示，並說明面積計算相關數據【範例25】。
 - 3.各向立面圖：依都市更新條例施行細則13條規定，以1/500以上比例尺表示【範例26】。
 - 4.剖面圖：依都市更新條例施行細則13條規定，以1/500以上比例尺表示，並標示建築物各層高度，同時標示高度比【範例27】。
- 注意事項：
- 1.建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸。
 - 2.地下停車場各圖應標註停車場坡道坡度、出入口寬度及停車格位編號，以及停車格位（包含機車）之車道寬度、車行坡度等尺寸規格，以利審視。
 - 3.法定停車位與獎勵停車位應以文字或圖例分類及編號，並清楚標示各部設計及車道寬度。
 - 4.各向立面圖及剖面圖應標明坡度。

五、防災與逃生避難構想

- 內容：說明更新單元防災相關規劃，例如開放空間規劃、消防車救災活動空間規劃及更新單元逃生避難計畫。
- 應檢附圖表：
- 防災計畫圖【範例15】：圖幅至少需涵蓋更新單元四周毗鄰街廓之一部（詳參內政部訂頒消防救災動線及救災空間規劃原則）

拾壹、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

- 內容：說明整體都市設計之目標及構想。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

- 內容：針對建築物之量體、色彩、造型與環境調和說明其設計原則及特色，並得檢附相關圖說加以說明。
- 注意事項：若擬申請△F7-1、△F8，應於本節詳細說明。
- 應檢附圖表：
- 視覺景觀模擬圖【範例28】：需呈現與鄰近建築物、地區環境關係之視覺景觀模擬。

三、人車動線設計原則

- 內容：說明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），得檢附人車動線規劃示意圖。

四、景觀植栽設計構想

- 內容：說明整體都市設計景觀植栽初步規劃構想、鋪面計畫。
- 應檢附圖表：
- 1.景觀計畫說明圖：比例尺需與前章平面圖一致。

2. 植栽計畫說明圖：比例尺需與前章平面圖一致；本圖得與景觀計畫合併呈現。
3. 植栽計畫表：應列明植栽種類、規格與覆土深度等，並需與植栽計畫說明圖內容一致。

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

- 內容：說明更新單元內重建區段實施方式，如權利變換、協議合建方式或其他方式（如自行興建、委託興建、聯合開發等）。

二、有關費用分擔

- 內容：說明更新事業實施所需費用、項目（如工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用等）、經費來源、分擔方式與原則。
- 注意事項：
除實施者提供之資金外，若有公共設施管理機關提供補助經費、依法獲得政府單位更新事業相關費用補助者等，應於本節載明。

拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

- 內容：說明地上物拆除及遷移計畫內容，包括拆遷安置計畫之法令依據、拆遷方式及面積、拆遷工程費用、預計拆遷時程等。

二、合法建築物之補償與安置

- 內容：合法現住戶之拆遷安置計畫，具體說明建築物殘餘價值補償及現住戶拆遷安置補償費之補償標準（應說明法令依據、計算方式）、發放對象及預計發放時程、發放方式。
- 應檢附圖表：

1. 合法建築物拆遷補償費用明細表

表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	編號	門牌	建號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	補償總價 (元)	所有權人 (管理單位)	權利範圍	應補償總價 (元)

2. 合法建築物拆遷安置費用明細表

表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	編號	門牌	所有權人(管理單位)	拆遷安置費用 (元)

■ 注意事項：

1. 拆遷補償費核計標準請依照更新條例第36條、比照新竹市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準規定辦理。
2. 實際發放補償金額是否尚預扣除代為拆除或遷移費用，應依個案狀況說明之。

三、其他土地改良物之補償

- 內容：應敘明其他土地改良物（包括：更新單元外公共設施用地上之違建戶、非占有他人土地之建築、增建等非合法建築物）之補償或處理方式。
- 應檢附圖表：
其他土地改良物補償明細表

表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表

序號	編號	門牌/地號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	應補償總價 (元)	受補償人

■ 注意事項：

1. 若為附著於合法建築物之增建部分，應將附著之主建物門牌載於明細表中門牌乙欄。若無門牌者，且無法認定是否附著之主建物者，應表明其座落地號。
2. 實際發放補償金額是否尚預扣除拆遷費用，應依個案狀況說明之。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

- 內容：說明占有他人土地之舊違章建築戶處理之法令依據、認定方式、處理方式（即決定安置方式：以現地安置或異地安置或以現金補償基地內舊違章建築戶）、補償金預計發放時程等，並將舊違章建築戶證明文件檢附於附件冊。
- 應檢附圖表：
1. 占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表

表 14-4 占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表

序號	編號	門牌	占有土地地號	拆除面積(m ²)	補償面積(m ²)	補償單價(元/m ²)	應補償總價(元)	受補償人

2.占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表

表 14-5 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表

序號	編號	門牌	占有土地地號	拆除面積(m ²)	補償面積(m ²)	可現地安置面積(m ²)	受安置人

■ 注意事項：

- 1.舊違章建築面積以實測面積為主（須檢附測量報告書）
- 2.簽署安置協議書並辦理（法院）公證，有簽署協議書之違章戶始可計入申請△F6之獎勵容積。
- 3.拆遷補償費核計標準請依實際狀況認列或比照臺北縣興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額辦理。
- 4.實際發放補償金額是否尚須扣除拆遷費用，應依個案狀況說明之。
- 5.本節內容需與「拾、申請容積獎勵項目及額度」中申請△F6獎勵容積的說明內容相呼應。

拾伍、財務計畫

一、成本說明

- 內容：列明更新單元內各區段之開發成本，包括：土地成本及更新事業實施經費（含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用）。

（一）土地成本

- 注意事項：土地成本得由實施者委託鑑價機構評估之。

（二）更新事業實施經費

- 內容：更新事業之實施經費認列標準應依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」估算。
- 應檢附圖表：都市更新事業實施總經費成本明細表

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

項目	數量	單價	總價
壹、工程費用 (一) 拆除工程 (建築物拆除費) (二) 新建工程 1. 營建費用 2. 建築設計費用 3. 鑑界費 4. 鑽探費用 5. 建築相關規費 (三) 其他 1. 公寓大廈管理基金 2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用 3. 鄰房鑑定費 4. 其他 一、重建費用 (A)			
重建費用 (A) 合計：			
貳、權利變換費用 (C) (一) 公共設施費用 (B1) 1. 基本設施、設備或裝修費用 2. 提供管理維護費 (二) 公共設施費用 (B2) 1. 公共設施用地捐贈本市土地成本 2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用 3. 公共設施工程開闢費用 4. 提供管理維護費 (三) 捐贈本市更新基金 二、公共及公益設施費用 (B)			
公共及公益設施費用 (B) 合計：			
工程費用 (A) + (B) 合計：			
貳、權利變換費用 (C) 一、都市更新規劃費用 二、不動產估價費用 (含技師簽證費用) 三、更新前測量費用 (含技師簽證費用) 四、土地改良物拆遷補償及安置費用 (一) 合法建築物拆遷補償費 (二) 合法建築物拆遷安置費用 (租金補貼) (三) 佔有他人舊違章建築戶拆遷補償費用 (四) 其他土地改良物拆遷補償費用 五、地籍整理費用			

	項目	數量	單價	總價
	六、其他			
	權利變換費用 (C) 合計：			
	參、貸款利息 (D)			
	(一) 承攬契據			
	一、印花稅 (二) 讓受不動產契據			
(肆) 稅捐	二、土地所有權人分回房屋之營業稅			
	稅捐 (E) 合計：			
	一、行政作業費用 (F1)			
	二、人事行政管理費用 (F2)			
(伍) 管理費用 (F)	三、營建工程管理費 (F3)			
	四、銷售管理費 (F4)			
	五、信託管理費 (F5)			
	六、風險管理費 (F6)			
	管理費用 (F) 合計：			
	費用負擔(A)+(B)+(C)+(E)+(F)合計：			

1. 工程費用：

■ 內容：逐項說明提列內容

■ 注意事項：

1. 建物工程造價請實施者比照「**新竹市都市更新權利變換營建單價提列基準**」規定辦理，並於附件冊檢附「**建材設備等級表**」等相關文件，建築物工程造價超出標準單價時，需針對建材設備等級及特殊因素詳細敘明理由及各項細目核算費用。

2. 事業計畫核計工程費用之物價調整基準日應視下列情況分別訂定：

(1) 採協議合建，僅送事業計畫者，其物價調整基準日以事業計畫申請報核日為準。

(2) 事業計畫與權利變換計畫併送者，其物價調整基準日以評價基準日為準。

(3) 事業計畫與權利變換計畫分送者，事業計畫工程費用之物價調整基準日以評價基準日為準。

■ 應檢附圖表：

1. 營造工程費用估算表

表 15-2 營造工程費用估算表

工程項目	單位	單項成本 (複價)	平均造價 (元/m)	成本百分比 (%)
壹、建築工程				
假設工程				
基礎工程				
結構體工程				
外部裝修工程				
內部裝修工程				
門窗工程				
防水隔熱工程				
雜項工程				
景觀工程(含庭園及綠化工程)				
設備工程(電梯、廚具)				
小計(1)				
貳、機電工程				
電器工程				
弱電設備工程				
給排水工程				
生活廢水工程				
消防設備工程				
通風工程及空調設備				
小計(2)				
合計(1+2)				
參、管理費(含保險、利潤)10%(3)				
肆、勞工安全衛生費				
伍、空氣污染防治費				
陸、營業稅(5%)(4)				
總計(1)+(2)+(3)+(4)				

2.公寓大廈之公共基金費明細表

表 15-3 公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造價(元):		
費率級距	費率(%)	金額計算(元)
0萬元~1000萬元	2.0	
1000萬元~10000萬元	1.5	
10000萬元~100000萬元	0.5	
合計		

2. 權利變換費用(都市更新費用)：

- 內容：逐項說明提列內容，包括：都市更新規劃費(含調查費、不動產估價及簽證費)、測量費、合法建築物拆遷補償金額、占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費、地籍整理費等。
- 注意事項：以協議合建方式實施之區段者，其更新事業實施經費中「權利變換費用」應更名為「都市更新費用」。

3. 貸款利息：

- 內容：說明貸款利息提列內容。

4. 稅捐：

- 內容：說明稅捐提列內容。

5. 管理費用：

- 內容：逐項說明提列內容，包括：行政作業費用、人事行政管理費用、營建工程管理費、銷售管理費、信託管理費、風險管理費

- 注意事項：

都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準中「風險管理費」乙項，係指權利變換計畫核算土地所有權人共同負擔費用中提列予實施者之合理利潤科目，因非實際經費支出，故於事業計畫中不列入成本項目，若該案採權利變換方式實施者，「風險管理費」應於權利變換計畫書再予提列。

二、收入說明

- 內容：說明整體更新事業開發收入，包括：更新後房地銷售總收入及其他收入。

- 應檢附圖表：

整體更新事業開發收入表

表 15-4 整體更新事業開發收入表

項目	數量	單價	複價(元)
1 住宅	坪	元/坪	
2 商場	坪	元/坪	
3 辦公	坪	元/坪	
4 停車位	個	元/個	
銷售總收入 小計			
其他 收入 小計			
整體更新事業開發收入 合計			

■ 注意事項：

「其他收入」例如：更新條例第30條第3項有關公共設施管理機關提供之經費補助、依法獲得政府單位更新事業相關費用補助、違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本者，應於本節加以說明。

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

- 內容：說明整體更新事業報酬率、現金流量等財務分析。
- 應檢附圖表：現金流量表
- 注意事項：採協議合建方式實施者，僅需提出「整體更新事業財務分析」，免附以下「實施者部分」及「土地所有權人部分」分析。

(二) 實施者部分

- 內容：說明實施者所支出之都市更新事業實施經費與土地所有權人折價抵付共同負擔費用所取得房地價值（內含風險管理費）之損益情形。
- 注意事項：
 1. 風險管理費依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」核計，並於本節加以說明。
 2. 都市更新事業計畫與權利變換計畫分送報核者，更新後銷售總收入之預估請加註：「實際更新後總價值以權利變換計畫書為準」。

(三) 土地所有權人部分

- 內容：說明土地所有權人更新後可分配權利價值與更新前價值之損益情形。
- 注意事項：更新事業計畫與權利變換計畫分送報核者，請於本節預估共同負擔比例，並請加註：「實際更新後總價值以權利變換計畫書為準」。

拾柒、效益評估

一、更新前後效益評估比較

- 內容：表明都市更新事業計畫執行前後效益。
- 應檢附圖表：計畫效益評估說明表

表 17-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後

二、實施後實質效益評估

- 內容：說明都市更新事業計畫執行後對住戶、整體環境、政府或鄰近地區等效益。

拾捌、實施進度

- 內容：載明事業計畫核定後各階段實施進度，應檢附都市更新事業實施進度表說明之。
- 應檢附圖表：都市更新事業實施進度表
- 注意事項：
 1. 需載明確實年度，應載至年月。
 2. 事業計畫及權利變換計畫併送者，實施進度應從「事業計畫暨權利變換計畫核定公告」開始載明。
 3. 採協議合建方式實施者，則免列2、3、7、13、14、15 進度。

表 18-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	年	年	年	年	年	年
		月	月	月	月	月	月
1	事業計畫核定公告						
2	申請權利變換計畫報核(協議合建者無此項)						
3	權利變換計畫核定公告(協議合建者無此項)						
4	申請拆除及建造執照						
5	改良物殘餘價值補償						
6	申請更新期間稅捐減免						
7	土地補償金發放作業(協議合建者無此項)						
8	地上物騰空拆除						
9	工程施工						
10	申請使用執照						
11	送水送電						
12	申請測量						
13	釐正圖冊(協議合建者無此項)						
14	接管(協議合建者無此項)						
15	計算及找補差額償金(協議合建者無此項)						
16	產權登記						
17	申請更新後稅捐減免						
18	更新成果備查						

拾玖、相關單位配合辦理事項

- 內容：需要政府及公營事業單位協助配合事項，例如：協助興闢公共設施及公用事業設施，以及需要相關單位協助負擔公共設施興修費用等事宜。
- 注意事項：如係相關法令載明本府依職權需辦理事項，可無須再列。

貳拾、其他應加表明之事項

視實際情形說明事業計畫應加表明事項，例如：管理維護事項、容積移轉等。

一、管理維護計畫

- 內容：事業計畫內容中而留設有關公益、提供公眾使用之空間或設施等享有容積獎勵

部分，應載明其後續管理維護事項或特別約定事項。

■ 注意事項：

- 1.個案若有留設人行步道、開放式空間廣場、停車獎勵、設置公益設施等情事，應設「特別約定事項」一節，說明相關約定內容，並載明非經主管機關同意不得變更。
- 2.其他內容得依個案情形及公寓大廈管理條例等規定摘要載明。

二、容積移轉

請依實際操作之容積移轉撰述，惟其於更新案中操作應符合下列原則：

■ 權利變換架構下之容積移轉原則

- 1.容積移轉之法律關係為送出基地與接受基地兩者間之關係，實施者純屬代辦性質；故辦理容積移轉，應由實施者與接受基地所有權人另行協議或以公開徵求意見之方式為之。
- 2.因權利變換計畫具有強制性質之行政計畫，而容積移轉屬任意性質；為權衡整體利益，實施者與土地所有權人為前款之協議或徵求同意之比例，應達都市更新條例第22條之規定，始得辦理容積移轉。
- 3.辦理容積移轉所預取得公共設施保留地之成本，性質上非屬權利變換之「資金」，亦非權利變換之法定共同負擔；宜由實施者與土地所有權人協議後納入都市更新事業計畫及權利變換計畫中載明之。

■ 操作機制：

- 1.載明接受基地各土地所有權人應負擔送出容積之比例及額度。
- 2.送出基地取得方式：得選擇下列方式之一（不同所有權人得分別選擇之）：
 - (1) 由接受基地所有權人自行提供。
 - (2) 實施者代為購買。如採屬實施者代為購買方式者，應載明代購費用之決定及償還方式。
- 3.移入容積分配方式：應載明各接受基地所有權人，因容積移轉應分配之樓板計算方式。

■ 部分土地所有權人未同意辦理容積移轉之處理：

- 1.容積移轉資訊應公開充分揭露，實施者應於公聽會時向所有權人分析說明。
- 2.實施者應計算不參與容積移轉者權益是否受損（有無對價補貼）。
- 3.估價時應就權利變換與容積移轉分開估列。
- 4.對於未同意辦理容積移轉者（包括未達成協議及已為合法送達但未置可否者），實施者應提供協議過程、送達文件及充分揭露資訊對等相關資料；至於，不能參與（如：公有土地、尚未辦繼承之土地或更新條例第12條各款所列之土地…等）者，應於權利變換計畫中敘明其理由。

■ 其他注意事項：

- 1.實施者代為購買所代墊之款及費用，屬於實施者與土地所有權人之間之債權債務關係，宜由民事程序解決；不得列入共同負擔，且不得認列為「未繳清之差額價金」。
- 2.容積移轉後建築量體相對提高，將造成增加外部性負擔（如交通、停車、景觀、防災…等）應予內部化，都市更新事業計畫審議時，應針對此部分加以檢視。
- 3.容積移轉之送出基地，如屬都市更新範圍內，為都市更新條例第30條、第45條所列公共設施用地或其他得為容積移轉之標的者，得依更新條例之規定辦理，不適用本原則之規定。

附錄：

附錄一：實施者證明文件

- 內容：實施者係指依都市更新條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。機構以股份有限公司為限，應檢附公司執照暨商業登記證（原營利事業登記證）或團體立案證明。
- 注意事項：
 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。

附錄二：都市更新事業概要核准函

附錄三：公寓大廈住戶管理規約草約【範例 29】

- 內容：
 1. 除依個案情形及公寓大廈管理條例規定（包括機械室之使用規範）外，個案若有留設人行步道、開放式空間廣場、停車獎勵、設置公益設施、機電設備空間等情事，應設「特別約定事項」一節，說明相關約定內容，並予住戶知悉及載明非經主管機關同意不得變更。
 2. 留設人行步道、開放式空間廣場並爭取容積獎勵者，應載明人行步道、開放式空間廣場提供社區公共使用，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並設置人行道開放式空間廣場標示告知牌，明確標示留設面積、位置。
 3. 申請獎勵增設停車位者，應載明獎勵增設停車位之位置、營運方式，載明該停車位供公眾使用，不得移作其他使用。
 4. 捐贈公益設施者，應載明公益設施項目、相關管理維護事項（如依主管機關核定之都市更新事業計畫載明協助受贈單位對公益設施之管理維護、提供必要之管理維護費用等）。
 5. 若需設置機電設備空間者，應載明不得變更使用。

附錄四：公有土地管理機關意見

- 內容：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。

附錄五：事業計畫圖

- 注意事項：整張圖面尺寸A1 以上，須含地籍套繪圖、位置圖及配置圖且其比例尺不得小於1/500。

其他附錄：

- 內容：視申請案件需要載明。

二、附件冊內容及其注意事項

申請都市更新事業計畫，除檢附事業計畫書外，應將相關附件依下列順序加封面裝訂成冊，附件冊有黏貼處均應加蓋騎縫章。

若採事業計畫與權利變換計畫一併申請報核者，附件冊得合併製作，加附「附件六都市更新權利變換意願調查及分配位置申請」即可。

附件冊內容順序及其注意事項說明如下。

封面【格式內容參酌範例 16】

附件一、土地權利證明文件

(一) 地籍圖謄本

- 注意事項：應檢附地政單位核發之地籍圖謄本正本（不接受電子謄本），核發日期應為事業計畫申請報核日前3個月內。

(二) 土地登記簿謄本

- 注意事項：
 1. 應檢附地政單位核發之土地登記簿謄本正本（不接受電子謄本）。
 2. 土地登記簿謄本核發日期應與地籍圖謄本核發日期相同，且核發日期應為事業計畫申請報核日前3個月內。

(三) 建物登記簿謄本（或合法建物證明）

- 注意事項：
 1. 應檢附地政單位核發之建物登記簿謄本正本（不接受電子謄本），核發日期應為事業計畫申請報核日前3個月內。
 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。

(四) 建築線指示圖

- 注意事項：檢附建築線指示圖。

(五) 土地使用分區及公共設施用地證明書

- 注意事項：檢附申請報核日前3個月內申請之土地使用分區證明。

附件二、都市更新事業計畫同意書

(一) 同意參與更新事業計畫一私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊【範例 30】

(二) 事業計畫同意書【範例 31】

- 內容：同意書內容應敘明為同意辦理事業計畫為範圍，並載明簽署同意書之所有權人姓名、聯絡電話、聯絡地址、統一編號、其同意辦理事業計畫之土地、建物產權資料、簽署日期。

- 注意事項：
 - 1.應檢附同意書正本。
 - 2.同意書之簽章部份，應由本人親自簽名及蓋章。
 - 3.同意書內容與謄本登載資料或證明文件相符，或有塗改，應加蓋簽署人印章。
 - 4.同意書之格式以每一所有權人爲一張爲原則，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，如超過二筆以上予以合計其持分面積。
 - 5.記載欄位之多寡得視實際需求而作調整。
 - 6.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，則可另行加張，並加蓋騎縫章。
 - 7.所有權人無法親簽者或不在國內者，應檢附經地方法院或民間公證人公證或外交部簽發之授權書，並加蓋與正本相符的章。

附件三、公聽會紀錄

（一）公聽會邀請邀請名單暨通知方式說明

- 注意事項：
 - 1.公聽會開會通知單需加蓋實施者印章【內容格式參酌範例19】。
 - 2.需邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加。
 - 3.需通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。
 - 4.「通知」方式可採自行送達或交由郵政機關以掛號附回執（雙掛號）方式送達。

（二）通知掛號函件執據

- 注意事項：
 - 1.交由郵政機關送達者應檢附郵寄執據正本，並有郵戳爲憑。
 - 2.採自行送達者應檢附證明文件。

（三）公告資料及張貼紀錄

- 注意事項：
 - 1.公聽會主辦人應爲事業計畫實施者。
 - 2.公告資料【範例32】需加蓋實施者印鑑。
 - 3.公聽會之日期及地點應於10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌並拍照存證，公聽會當日不計入該10日之計算，刊登日期至少1日位於10日前即可（例如：5月14日將召開公聽會，至少應在5月3日開始登刊於新聞紙三日，張貼公告），檢附刊登報紙正本【範例33】及張貼照片。

（四）公聽會簽到簿

- 注意事項：檢附簽到簿（正本）。

（五）公聽會會議紀錄及照片

- 注意事項：
 - 1.會議紀錄主席及紀錄需簽名。

2.公聽會當天主席非實施者時，應補充說明，並出具委託書。

附件四、佔有他人舊違章建築戶證明文件

(一) 舊違章建築戶證明文件清冊

- 注意事項：欄位包括：門牌、所有人、興建時間證明文件、權利證明文件【範例34】。

(二) 戶政單位門牌歷次整編日期對照表函

- 注意事項：應檢附戶政單位協助提供之門牌編定證明。

(三) 舊違章建築戶相關證明文件

- 內容：應檢附房屋稅籍資料、門牌編定、繳納自來水費、電費收據或證明等文件。

(四) 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書【範例 35、36、37】

- 內容：測量面積及補償面積外，若為現金補償處理方式需載明補償金計算原則及數額、補償金給付原則及時機等；若為現地安置處理方式需載明分配價值、選配原則及差額價金找補原則等。
- 注意事項：應檢附協議書正本。

附件五、都市更新單元建物測量成果報告

- 注意事項：
舊違章建築戶面積雖以實測為準，報告書內應檢附都市更新單元建物測量成果圖，圖面以1/100之比例尺標示，同時由相關測繪人員及測量技師（或建築師）簽名負責，並檢附測量技師證書、開業證書影本。