

七、新竹市都市更新相關計畫範本製作及審議原則

壹、計畫書圖基本製作規範	2-44
一、書圖基本規範	2-45
二、注意事項	2-50
貳、都市更新事業概要計畫書內容及其注意事項	2-46
一、計畫書內容及其注意事項	2-46
二、附件冊內容及其注意事項	2-59
參、都市更新事業計畫書內容及其注意事項	2-62
一、計畫書內容及其注意事項	2-62
二、附件冊內容及其注意事項	2-89
肆、都市更新權利變換計畫書內容及其注意事項	2-92
一、計畫書內容及其注意事項	2-92
二、附件冊內容及其注意事項	2-123
伍、範例說明	2-126
【範例 1】事業概要封面	2-126
【範例 2-1】事業概要申請書（自然人申請）	2-127
【範例 2-2】事業概要申請書（法人團體申請）	2-128
【範例 3-1】事業概要切結書（自然人申請）	2-129
【範例 3-2】事業概要切結書（法人團體申請）	2-130
【範例 4-1】事業概要委託書（自然人申請）	2-131
【範例 4-2】事業概要委託書（法人團體申請）	2-132
【範例 5】更新事業概要暨相關證明書件檢核表	2-133
【範例 6】公聽會紀錄回應綜理表	2-134
【範例 7】內文版面格式	2-135
【範例 8】更新單元位置示意圖	2-136
【範例 9】更新單元地籍套繪圖	2-137
【範例 10】更新單元地形套繪圖	2-138
【範例 11】更新單元公私有土地分佈圖	2-139
【範例 12】公共設施分佈示意圖	2-140
【範例 13】更新單元周圍交通示意圖	2-141
【範例 14】土地使用分區圖	2-142
【範例 15】防災計畫平面圖	2-143
【範例 16】附件冊封面	2-144
【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	2-145
【範例 18】事業概要同意書	2-146
【範例 19】公聽會開會通知單	2-147

【範例 20】公聽會公告	2-148
【範例 21】事業概要案登報格式	2-149
【範例 22】事業計畫封面	2-150
【範例 23】新竹市都市更新審議資料表	2-151
【範例 24】人行步道檢討圖	2-152
【範例 25】標準平面圖	2-153
【範例 26】各向立面圖	2-154
【範例 27】剖面圖	2-155
【範例 28】視覺模擬圖	2-156
【範例 29】公寓大廈住戶管理規約草約	2-157
【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	2-168
【範例 31】事業計畫同意書	2-169
【範例 32】事業計畫公聽會公告	2-170
【範例 33】事業計畫案登報格式	2-171
【範例 34】舊違章建築戶相關證明文件清冊	2-172
【範例 35】占有他人土地舊違章建築戶處理協議書(現地安置)	2-173
【範例 36】占有他人土地舊違章建築戶處理協議書(異地安置)	2-174
【範例 37】占有他人土地舊違章建築戶處理協議書(現金補償)	2-175
【範例 38】公共設施用地捐贈同意書	2-176
【範例 39】權利變換範圍圖	2-177
【範例 40】更新後建築物分配單元及位置對照圖	2-178
【範例 41】更新後停車位分配單元及位置對照圖	2-179
【範例 42】權利變換後更新單元地籍圖	2-180
【範例 43】權利變換參與意願及申請分配結果綜理表	2-181
【範例 44】權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函	2-182
【範例 45】權利變換意願調查表	2-183
【範例 46】更新後分配位置申請書	2-184
【範例 47】更新後合併分配協議書	2-185
【範例 48】公開抽籤紀錄表	2-186

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m²、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」（單元內為單一地段），「擬定新竹市○○區○○段（○○小段）○○地號等○○筆土地及△△段（△△小段）△△地號等△△筆土地都市更新事業概要案」（單元內含不同地段）。
 - 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。

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準則之規定。
 - 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 立體綠化		
△ F7-7 夜間照明		
△ F7-8 設置人行步道等		
△ F7-9 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 天然災害及高氯離子、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、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.申請人為法人時，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

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」（單元內為單一地段），「擬定新竹市○○區○○段（○○小段）○○地號等○○筆土地及△△段（△△小段）△△地號等△△筆土地都市更新事業計畫案」（單元內含不同地段）。
 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址、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址、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 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2分之1，其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過2分之1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3分之2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過4分之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5分之4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「新竹市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

一、都市更新容積獎勵計算

- 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 立體綠化		
△ F7-7 夜間照明		
△ F7-8 設置人行步道等		
△ F7-9 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、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等，應依「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」自行檢討說明，或於相關章節補充說明。

二、容積移轉

- 內容：說明法令依據、容積移轉額度、容積移轉上限、送出基地、接受基地、容積移轉分配方式等，並節錄相關都市設計審議之內容。
- 注意事項：容積移轉經都市設計審議委員會核定者，應節錄核定之都市設計審議內容；若於事業計畫及權利變換計畫送件前容積移轉內容尚未核定者，實施者應敘明預計爭取之容積獎勵額度

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、建築興建計畫

- 內容：說明興建計畫，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 (%)、容積移轉 (開放空間、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）

拾貳、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 $\Delta F7-1$ 、 $\Delta F8$ ，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 $\Delta F10$ 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新竹市辦理公共工程拆遷補償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 $\Delta F10$ 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、 重建費用 (A)	(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 必要費用	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			
		重建費用 (A) 合計：				
		二、 公共及 公益設施 費用 (B)	(一) 公益設施 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					
	公共及公益設施費用(B)合計：					
	工程費用(A)+(B)合計：					

項目		數量	單價	總價	
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				
六、其他					
權利變換費用 (C) 合計：					
參、貸款利息 (D)					
肆、稅捐 (E)	一、印花稅	(一) 承攬契據			
		(二) 讓受不動產契據			
	二、土地所有權人分回房屋之營業稅				
	稅捐 (E) 合計：				
伍、管理費用 (F)	一、行政作業費用 (F1)				
	二、人事行政管理費用 (F2)				
	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：				
陸、容積移轉費用 (G)	一、辦理費用				
	二、容積取得成本				
	容積移轉費用 (G) 合計：				
柒、都市計畫變更負擔費用 (H)					
費用負擔(A)+(B)+(C)+(E)+(F)+(G)+(H)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 ²)	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、空氣污染防制費				
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。

6.容積移轉費用：

- 內容：說明辦理容積移轉之費用及取得成本，載明費用之計算方式。

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」。

拾陸、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。

拾柒、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	計算及找補差額價金(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						

拾捌、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。

拾玖、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於公益、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、立體綠化、夜間照明等情事，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

- 內容：說明法令依據、容積移轉額度、容積移轉上限、送出基地、接受基地、容積移轉分配方式等，並節錄相關都市設計審議之內容。

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、立體綠化、夜間照明等情事，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。
- 6.設置立體綠化應載明相關管理維護事項(如提供必要之管理維護費用等)。
- 7.設置夜間照明應載明該設備不得再申請捐贈予本府、相關管理維護費用應於提撥公共基金時，另提撥一年以上之電費及維護經費，作為管理維護費用。

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—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。
- 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。

附件六、容積移轉核定函及都市設計審議報告書

- 內容：容積移轉經都市設計審議委員會核定者，應檢附核定函及公告實施之核定版報告書。

肆、都市更新權利變換計畫書內容及其注意事項

依據都市更新條例第29條規定，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19條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項、但必要時，權利變換計畫之擬定報核得與都市更新事業計畫一併辦理。權利變換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

權利變換計畫內容依都市更新權利變換實施辦法第3條規定及本府審查需求，應包括下列章節內容，其順序及應摘要內容如下：

封面

- 內容：封面應載明案名、實施者及日期等。
- 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○○筆土地都市更新權利變換計畫案」（單元內為單一地段），「擬定新竹市○○區○○段（○○小段）○○地號等○○筆土地及△△段（△△小段）△△地號等△△筆土地都市更新權利變換計畫案」（單元內含不同地段）。
 - 2.需註明為送件版、第○次審查補正版、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」。

權利變換計畫申請書

- 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，如申請範圍內無合法建築物者，應註明無合法建築物。
 - 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。

權利變換計畫切結書

- 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、聯絡電話、統一編號，並蓋登記之印鑑章。

權利變換計畫委託書

- 內容：實施者委託他人辦理都市更新權利變換計畫相關業務（如估價、召開公聽會等）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23】

- 內容：請依表據實填寫。

審議會會議紀錄回應綜理表【表格內容參酌範例6-1】

- 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6-1】

- 內容：依據都市更新委員會專案小組會議審查意見依實填寫。
- 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6-1】

- 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、權利變換地區範圍...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

- 內容：說明辦理都市更新權利變換之理由。

二、法令依據

- 內容：依據都市更新條例第19條及第29條辦理。

貳、實施者姓名及住所或居所

- 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。

參、權利變換地區範圍及面積

一、權利變換地區位置

- 內容：說明實施權利變換之重建區段坐落位置，及其與更新單元之區位關係。

- 應檢附圖表：

權利變換地區位置示意圖：以至少可涵蓋基地周邊半徑250公尺範圍之地形圖為底圖，標明權利變換地區位置，及其與更新單元之區位關係。

二、權利變換範圍總面積

- 內容：說明實施權利變換地區之範圍及總面積，應載明所包含之全部土地地號。

- 應檢附圖表：

- 1.權利變換地區地籍套繪圖：以1/500以上比例尺之地籍圖為底圖，清楚標明地號、權利變換地區範圍及更新單元範圍。【範例39】
- 2.權利變換地區地形套繪圖：以地形圖為底圖，清楚標明權利變換地區範圍，載明權利變換地區四鄰道路，其比例尺應與權利變換地區地籍套繪圖比例尺一致，以利辨識。

肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積

- 內容：說明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、河川等公有土地等，列表說明其面積、權屬，並檢附其各土地位置分布圖。

- 應檢附圖表：

原有公共設施用地等土地位置分布圖：以1/500以上比例尺之地籍圖為底圖，清楚標明權利變換地區範圍內各原有公共設施用地等土地範圍。

表4-1 原有公共設施用地等土地面積表

項目	面積 (m ²)	權屬	
		所有權人	管理人
1.原有公共設施用地			
(1)			
(2)			
2.未登記地			
3.公有道路			
4.公有溝渠			
5.公有河川			
合計			

■ 注意事項：

上表3至5項應為無償撥用取得者始得列入，有償撥用者不得列入抵充。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

- 內容：說明權利變換地區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、人數及他項權利等。

- 應檢附圖表：

更新前土地所有權人名冊：

表5-1 更新前土地所有權人名冊

編號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註 其他登記事項等
		地號	面積 (m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	
合計										

■ 注意事項：

- 1.填表時以所有權人為優先排序依據（歸戶），即同一土地所有權人擁有數筆土地時，應集中並依地號由小至大排列。表中產權資料以權利變換計畫申請報核三個月內之謄本及相關證明文件為準。
- 2.若基地均座落於相同地段、小段時，則可省略該欄，而改以文字說明。
- 3.他項權利部「權利種類」中登載他項權利種類，如抵押權、典權、地上權、永佃權、地役權。
- 4.備註欄應登載其他登載事項如法院查封、假扣押、假處分或破產登記等或其他事項。

二、更新前權利變換關係人名冊

(一) 更新前合法建築物所有權人名冊

■ 內容：說明權利變換地區範圍內合法建築物產權分布狀況，包括：建號、門牌、坐落地號、面積、所有權人、人數及他項權利等。

■ 應檢附圖表：

更新前合法建築物所有權人名冊：

表5-2 更新前合法建築物所有權人名冊

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註
		建號	門牌	座落地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	
合計									-	-	-	

■ 注意事項：

1. 填表時以所有權人為優先排序依據（歸戶），即同一建物所有權人擁有數筆建號時，應集中並依建號由小至大排列。表中產權資料以權利變換計畫申請報核三個月內之謄本及相關證明文件為準。
2. 若基地均座落於相同地段、小段時，則可省略該欄，而改以文字說明。
3. 他項權利部「權利種類」中登載他項權利種類，如抵押權、典權。
4. 備註欄應登載其他登載事項如法院查封、假扣押、假處分或破產登記等或其他事項。

(二) 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

■ 內容：說明權利變換地區範圍內地上權、永佃權、耕地三七五租約狀況，載明權利人、設定權利範圍、存續期間及其設定土地之地號、土地面積、土地所有權人、權利範圍等。

■ 應檢附圖表：

更新前地上權（永佃權、耕地三七五租約承租）人名冊：

表5-3 更新前地上權（永佃權、耕地三七五租約承租）人名冊

序號	地上權（永佃權、耕地三七五租約承租）人	設定之土地				權利範圍	存續期間	其他登記事項等
		標示部		所有權部				
		地號	面積(m ²)	土地所有權人	權利範圍			
合計								

■ 注意事項：

- 1.填表時以地上權（永佃權、耕地三七五租約承租）人為優先排序依據（歸戶），即同一地上權（永佃權、耕地三七五租約承租）人擁有數筆設定之土地時，應集中並依地號由小至大排列。表中產權資料以權利變換計畫申請報核三個月內之謄本及相關證明文件為準。
- 2.若基地均座落於相同地段、小段時，則可省略該欄，而改以文字說明。
- 3.若該權利變換地區範圍內之土地分別設有地上權、永佃權、耕地三七五租約承租之情事者，應個別列表說明之。
- 4.備註欄應登載其他登載事項如法院查封、假扣押、假處分或破產登記等或其他事項。

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

- 內容：說明占有他人土地之舊違章建築戶之位置、面積、所有權人人數。

■ 應檢附圖表：

占有他人土地之舊違章建築戶名冊

表5-4 占有他人土地之舊違章建築戶名冊

序號	門牌號碼	門牌初編時間	所有人	構造	拆除面積 (m ²)
合計					

■ 注意事項：

應依門牌戶逐一編號，並檢附占有他人土地之舊違章建築戶位置示意圖說明之，若事業計畫與權利變換計畫併送者，得免附。

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

(一) 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。

■ 注意事項：

重建區段內除一般使用分區所規定容積率外，個別土地因其個別條件需依本市土地使用分區管制規則相關規定可增減其容積率者，應附表或計算式說明之。

(二) 申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

- 內容：分別說明獎勵後總允建建築容積、獎勵後平均容積率，並說明更新單元允許使用組別及預計容納人口數。

二、建築興建計畫

- 內容：說明興建計畫，如棟數、樓層、配置、結構等。
- 應檢附圖表：

1. 建築面積檢討表

表 6-1 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 (%)、容積移轉 (開放空間、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。【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.各層平面圖中有關地下停車場之出入口、車道及迴車空間等，請標註尺寸及車行動線，以利檢視。
- 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. 事業計畫與權利變換計畫分送者，本章節應與事業計畫相關章節一致。

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

- 內容：配合事業計畫之公共設施興修或改善計畫，說明於權利變換範圍內之各項公共設施設計興修計畫內容及其土地權屬，施工基準必要時得附圖說明。
- 應檢附圖表：

公共設施用地更新後權屬一覽表

表 7-1 公共設施用地更新後權屬一覽表

公共設施種類	名稱	面積 (m ²)	位置	管理機關	備註

■ 注意事項：

公共設施用地更新後權屬一覽表「管理機關」乙欄所登載之機關名稱應依公共設施種類及相關規定登載。

捌、土地改良物拆遷補償費

一、法令依據

- 內容：說明土地改良物拆遷補償費之法令依據。

二、土地改良物之補償與安置

(一) 合法建築物之補償與安置

- 內容：配合都市更新事業計畫之拆遷安置計畫，針對權利變換範圍內合法建築物所需拆除或遷移之地上物補償原則、計算方式或採行之相關法規依據估價或新竹市辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例。實施者應說明發放方式、處理細節。

- 應檢附圖表：

1. 合法建築物拆遷補償費用明細表

表 8-1 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 8-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	編號	門牌	受安置人	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、新竹市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則規定辦理。
2. 實際發放補償金額是否尚須扣除代為拆除或遷移費用，應依個案狀況說明之。
3. 拆遷安置費用應依個案情形提列，得比照「新竹市辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」拆遷標準金額，但若高於此標準，應述明原因。
4. 本節拆遷安置內容應與權利變換計畫土地改良物拆遷補償費對應。

(二) 其他土地改良物之補償

- 內容：配合都市更新事業計畫之拆遷安置計畫，說明權利變換範圍內土地改良物（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）所需拆除或遷移之地上物補償原則、計算方式或採行之相關法規依據。

■ 應檢附圖表：

其他土地改良物補償費用明細表

表 8-3 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違法增建部分，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須扣除拆遷費用，應依個案狀況說明之。
- 3.本節拆遷安置內容應與權利變換計畫土地改良物拆遷補償費對應。

三、補償金發放時程

- 內容：分別說明合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用、拆遷安置費用發放時程。

玖、舊違章建築戶處理方案

一、法令依據

- 內容：配合都市更新事業計畫之拆遷安置計畫，說明處理占有他人土地之舊違章建築戶之法令依據。

二、舊違章建築戶之認定

- 內容：說明舊違章建築戶認定基準，並載明數量、位置、受補償人及面積。

三、處理方案

- 內容：說明占有他人土地之舊違章建築戶處理方式（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。

■ 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 9-1 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. 申請現地安置戶安置價值明細表

表 9-2 申請現地安置戶安置價值明細表

序號	編號	門牌	受安置人	現地安置面積 (m ²)	安置單價 (元/m ²)	申請安置價值 (元)
合計						

■ 注意事項：

1. 若採現金補償方式者，應檢附占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表。
2. 若採現地安置者，應檢附申請現地安置戶安置價值明細表。
3. 若採異地安置者，請檢附申請異地安置戶成本明細表。
4. 申請現地安置戶之安置單價以計算銷售淨利之銷售單價為準，安置價值是否尚需扣除其應負擔之更新成本，依個案情況說明之（例如：該成本計算方式、由實施者先行代墊或受安置戶自行以現金支付或其他方式繳納等）。
5. 本節拆遷安置內容應與事業計畫舊違章建築戶處理方案對應。

拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區範圍成本說明

- 內容：列明權利變換地區範圍內所需之更新事業實施經費項目及金額，包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用等。

■ 應檢附圖表：都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表

表 10-1 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、重建費用 (A)	(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) 其他必要費用	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			
		重建費用 (A) 合計：				
		二、公共及公益設施費用 (B)	(一) 公益設施費用 (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.公共設工程開關費用			
			4.提供管理維護費			
	(三) 捐贈本市更新基金					
	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						
六、其他						

項目		數量	單價	總價
權利變換費用 (C) 合計：				
參、貸款利息 (D)				
肆、 稅捐 (E)	一、印花稅	(一) 承攬契據		
		(二) 讓受不動產契據		
	二、土地所有權人分回房屋之營業稅			
	稅捐 (E) 合計：			
伍、 管理費用 (F)	一、行政作業費用 (F1)			
	二、人事行政管理費用 (F2)			
	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：			
陸、 費用、 容積 (G)	一、辦理費用			
	二、容積取得成本			
	容積移轉費用 (G) 合計：			
柒、都市計畫變更負擔費用 (H)				
費用負擔(A)+(B)+(C)+(E)+(F)+(G)+(H)合計：				

■ 注意事項：

- 1.各項認列標準應依「新竹市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」提列。
- 2.本章節所提列費用應與事業計畫財務計畫「更新事業實施經費」章節對應。

(一) 工程費用：

- 內容：逐項說明提列內容。

■ 注意事項：

- 1.本章節所提列費用應與事業計畫財務計畫「更新事業實施經費」章節對應。

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) 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。

(2) 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.營造工程費用明細表

2.公寓大廈之公共基金費明細表

表 10-2 營造工程費用明細表

工程項目	單位	單項成本 (複價)	平均造價 (元/m ²)	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、空氣污染防制費				
陸、營業稅(5%)(4)				
總計(1)+(2)+(3)+(4)				

表 10-3 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		

(二) 權利變換費用：

- 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：本章節所提列費用應與事業計畫財務計畫「更新事業實施經費」章節對應。

(三) 貸款利息：

- 內容：說明貸款利息提列內容。
- 注意事項：本章節所提列費用應與事業計畫財務計畫「更新事業實施經費」章節對應。

(四) 稅捐：

- 內容：說明稅捐提列內容。
- 注意事項：本章節所提列費用應與事業計畫財務計畫「更新事業實施經費」章節對應。

(五) 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：
 1. 本章節所提列費用除風險管理費外，應與事業計畫財務計畫「更新事業實施經費」章節對應。

2.「風險管理費」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。

(六) 容積移轉費用:

- 內容：說明辦理容積移轉之費用及取得成本，載明費用之計算方式。

二、費用負擔計算

- 內容：說明需由土地所有權人共同負擔之費用、實施更新事業平均單價。

- 注意事項：

依據前節都市更新權利變換地區範圍實施經費，扣除相關收入或政府補助費用（例如：申請現地安置戶所現金繳納之更新成本、公共設施管理機關提供之經費補助，或依法獲得政府單位更新事業相關費用補助），核計需由土地所有權人共同負擔之費用總數額，除以權利變換地區總產權面積計算實施更新事業平均單價。

拾壹、更新前後權利價值鑑價

一、評價基準日

- 內容：說明權利變換所依據之更新前後權利價值其評價基準日。

二、鑑價結果比較

- 內容：說明三家以上鑑價機構鑑價成果，列表摘錄更新前土地價值、更新後房地價值、土地所有權人應分配價值等，並將成果報告書摘要於本計畫書附錄中。
- 應檢附圖表：三家鑑價機構鑑價結果比較表

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		○○○不動產估價師聯合事務所	○○○不動產估價師聯合事務所	○○○不動產估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地單價(萬元/坪)			
	更新前土地總價(元)			
更新後 房地價值	一樓店鋪(元/坪)			
	住宅單元(元/坪)			
	停車位(元/部)			
	更新後房地總價值(元)			
土地所有權人應分配價值(元)				

- 注意事項：鑑價成果報告書應於申請報核時一併檢附。

三、鑑價結果選定

- 內容：說明選定作為權利變換計算依據之鑑價機構及其選定理由。

四、更新前後鑑價結果

(一) 更新前鑑價結果

- 應檢附圖表：

- 1.更新前各土地權利價值表
- 2.更新前各土地所有權人權利價值表

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值 (元)
				(元/m ²)	(元/坪)		
合計							

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地號	面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利價值 (元)	權利價值 比例 (%)	備註
合計								

- 注意事項：

- 1.填表時以所有權人為優先排序依據（歸戶），即同一所有權人擁有數筆土地時，應加列「權利價值合計」欄位。
- 2.備註欄應註明該土地之權利變換關係人，權利變換關係人與土地所有權同一人時則免註明。
- 3.若有權利變換關係人時，本表權利價值乙欄需扣除權利變換關係人之權利價值，並應增列表11-4更新前權利變換關係人權利價值表。
- 4.所有權人及權利變換關係人之權利價值比例合計應為100%。

表 11-4 更新前權利變換關係人權利價值表

序號	權利變換關係人	所座落或設定之土地				權利變換關係之權利		價值占所座落或設定土地價值之比例(%)	權利價值(元)	權利價值比例(%)
		標示部		所有權部		權利種類	權利範圍			
		地號	面積(m ²)	所有權人	權利範圍					
合計										

■ 注意事項：

- 1.填表時以人為優先排序依據(歸戶)，即同一人擁有數個權利來源時，應加列「權利價值合計」欄位。
- 2.權利變換關係之權利乙欄請填寫權利種類、權利範圍，權利種類包括：合法建築物所有權、地上權、永佃權、耕地三七五減租承租權等。
- 3.所有權人及權利變換關係人之權利價值比例合計應為100%。
- 4.價值占所座落或設定土地價值之比例乙欄除依都市更新條例第39條規定，以協議結果為依據者，應檢附相關證明文件於附件冊外，其餘應由鑑價機構評定之。

(二) 更新後鑑價結果

- 內容：說明更新後各分配單元價值、停車位價值及更新後總價值。

■ 應檢附圖表：

- 1.更新後各分配單元價值表
- 2.更新後停車位價值表

表 11-4 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	總產權面積合計		單價(元/坪)	價值(元)
		(m ²)	(坪)		
				總計	

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層	類型	數量 (部)	車位單價 (元/坪)	價值 (元)
			總計	

- 注意事項：「類型」欄位應載明停車位屬機械車位或平面車位及其車位尺寸，並於後續對應分列其車位數量、單價及總價。

拾貳、共同負擔

一、用地負擔

(一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

- 內容：就事業計畫中權利變換範圍內，依都市更新條例第30條所列7項共同負擔公共設施用地項目及面積。

(二) 抵充之公有土地用地面積

- 內容：說明之可供抵充之公有公共使用用地面積。

(三) 土地所有權人負擔公共設施用地面積

- 內容：本權利變換地區範圍內，依都市更新條例第30條所列7項共同負擔公共設施用地項目及面積，扣除前節抵充之公有土地用地面積，計算土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

(四) 平均公共設施用地負擔比例

- 內容：說明平均公共設施用地負擔比例【平均公共設施用地負擔比例＝土地所有權人負擔公共設施用地面積/(權利變換地區總面積－抵充之公有土地用地面積)】

二、費用負擔

(一) 費用負擔總額

- 內容：敘明前章所載之需由土地所有權人共同負擔之費用總額。

(二) 更新後總價值

- 內容：說明更新後可供土地所有權人及權利變換關係人分配之更新後土地及建築物總價值。
- 注意事項：應參照選定之估價報告書所載總價值之估算。

(三) 平均費用負擔比例

- 內容：費用負擔總額除更新後總價值之比例。

三、土地所有權人平均共同負擔比例

- 內容：平均公共設施用地負擔比例及平均費用負擔比例相加核計土地所有權人平均共同負擔比例。

四、土地所有權人共同負擔額度

- 內容：依各土地所有權人權利變換價值比例，核算費用共同負擔額度。
- 應檢附圖表：各土地所有權人費用共同負擔表

表 12-1 費用共同負擔表

序號	土地所有權人	權利價值 (元)	權利價值 比例 (%)	負擔方式		費用共同負擔 合計 (元)
				現金繳納 (元)	更新後房地折 價抵付(元)	
合計						

- 注意事項：若有權利變換關係人，應增加權利變換關係人費用共同負擔表，說明其費用負擔。

拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

- 內容：說明權利變換地區範圍扣除七項公共設施用地後之可供分配之土地及其面積。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份

- 內容：說明權利變換地區範圍建築物及其土地應有部分之總面積，包括：擬捐贈之公益設施、已優先指配之非七項公共設施者、可供土地所有權人、權利變換關係人、實施者及申請現地安置戶分配之分配單元規劃，並分別載明應載明各分配單元之建物面積、位置及其土地應有部分、可供分配之車位數量等。

■ 應檢附圖表：

1.更新後土地及建築物之分配面積表

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表

分配單元代號	土地應有部份		建物面積			
	總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共同使用 (m ²)	合計 (m ²)
總計						

2.更新後建築物分配單元及位置對照圖：圖面上應標示更新後可供分配土地及建築物代號。【範例40】

3.更新後停車位分配單元及位置對照圖：圖面上應標示更新後可供分配停車位代號。【範例41】

拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

■ 內容：說明更新後分配協調過程及結果（例如：權利變換意願調查發函時間、申請分配期間等）。

■ 注意事項：

- 1.應檢附權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函、權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、分配結果彙整表於附件冊。
- 2.若有合併分配之狀況，應檢附更新後合併分配協議書於附件冊。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

■ 內容：說明需辦理抽籤事由（如申請分配位置重複、達最小分配單位但位於規定期間內提出申請者）、抽籤方式、抽籤結果，通知狀況、選配方式及結果、拒絕及無法選配處理情形等。並檢附公開抽籤紀錄、照片等相關文件附件冊。

■ 應檢附圖表：

1. 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表

表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人已上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者			<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input type="checkbox"/> 其他
	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人已上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者			<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input type="checkbox"/> 其他
	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人已上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者			<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input type="checkbox"/> 其他

■ 注意事項：

1. 「抽籤結果」乙欄應載明分配單元及車位編號。
2. 「通知情形」乙欄應勾選通知情形，並加註無法送達原因，例如：查無此人、遷移不明、查無此址、招領逾期、拒收等。

拾伍、不參與分配名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

- 內容：說明最小分配面積之單元編號、單元價值、單元面積及設計依據或理由，載明更新後應分配權利價值未達前述單元價值，不能參與權利變換者之情形。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

- 內容：彙整權利變換意願調查表中勾選不願參與權利變換分配之名單，並說明辦理情形。

三、現金補償之計算與發放

(一) 現金補償金額計算

- 內容：列表載明上兩節不能及不願參與權利變換之土地所有權人名單及其現金補償額度。

■ 應檢附圖表：

1. 不參與分配之土地所有權人名冊

表 15-1 不參與分配之土地所有權人名冊

序號	姓名	不願	不能	現金補償額度 (元)	備註
合計					

(二) 實際發放金額

- 內容：說明補償金實際發放金額或應先扣除之項目（如土地增值稅及欠稅、代為清償費用等）。

(三) 補償費用發放時間

- 內容：依權利變換實施辦法規定由實施者於權利變換計畫發布實施之日起2個月內，通知受補償人於通知之日起30日內領取，逾期不領者，依法提存。

拾陸、土地及建築物分配清冊

一、申請分配結果

- 內容：說明土地所有權人及權利變換關係人之應分配權利價值及其分配結果。
- 應檢附圖表：

土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）：本清冊應以A3橫向全幅方式列表說明。

表 16-1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	更新前			更新後											備註			
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值(元) C=A+B		預計繳納差額價金		
						單元代號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)B			繳(元)	領(元)	
合計																		

■ 注意事項：

1. 單一土地所有權人若分配數個分配單元或停車位者應逐一分列載明，並將其價值加總合計於「小計」欄。
2. 參與權利變換分配者請優先排序，不參分配者集中置於其後。

二、實施者分配結果

■ 內容：說明實施者分配結果。

■ 應檢附圖表：

1. 土地及建築物分配清冊（實施者）：本清冊應以A3橫向全幅方式列表說明。

表 16-4 土地及建築物分配清冊（實施者）

更新後														
序號	實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元								實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳	領	
			單元代號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)B				
合計														

■ 注意事項：

若更新個案擬捐贈公益設施或有優先指配非七項公共設施之情事者，須增列「捐贈本府土地及建築物分配清冊（公益設施）」或「優先指配之公共設施土地及建築物分配清冊表」。

三、現地安置戶

■ 內容：說明申請現地安置戶分配結果。

■ 應檢附圖表：

1. 土地及建築物分配清冊（現地安置戶）：本清冊應以A3橫向全幅方式列表說明。

表 16-5 土地及建築物分配清冊（現地安置戶）

序號	更新後													備註	
	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元								實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金			
			建築物				停車位					繳(元)	領(元)		
			單元代號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)B					
合計															

拾柒、地籍整理計畫

一、地界整理計畫

- 內容：說明更新後地界調整之情形，附圖說明預計產權登記之地界線、暫編地號，並列地籍整理計畫表載明暫編地號、面積。
- 應檢附圖表：
 - 1.權利變換後更新單元地籍圖：比例尺應為1/500以上。【範例42】
 - 2.地籍整理計畫表

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積(m ²)	分區	更新後合併暫編地號	面積(m ²)
合計					

二、土地、建物及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

- 內容：說明土地及建物更新前後變動情形，並列土地及建物登記清冊表說明之。
- 應檢附圖表：
 - 1.土地登記清冊表：本清冊應以A3橫向全幅方式列表說明。
 - 2.建物登記清冊表：本清冊應以A3橫向全幅方式列表說明。

表 17-2 土地登記清冊表

序 號	土地更新前原載情形							土地更新後變動情形					
	標示部					所有權部		標示部		所有權部		備註	
	鄉鎮 市區	段	小 段	地 號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權人 (管理者)	權利 範圍	地號	面積 (m ²)	所有權人 (管理者)	權利 範圍	他項權利部/ 其他登記事項 情形
合 計													

表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形													
項目		標示部							所有權部		備註		
序 號	分 配 單 元 編 號	建物坐落				層 次	主 建 物 面 積 (m ²)	附屬建物 面積(m ²)		共 用 部 份 面 積 (m ²)	所 有 權 人 (管 理 者)	權 利 範 圍	他項權利部/ 其他登記事項 情形
		權 利 種 類	地 號	主 建 物 分 擔 基 礎 利 權 範 圍	車 位 分 擔 基 礎 利 權 範 圍			雨 遮	陽 台				
合 計													

■ 注意事項：

1. 「權利種類」乙欄應載明所有權或其他權利種類。
2. 「共用部份」應載明面積，若有數種共用部分得自行增加欄位載明，並附註說明其種類，「權利範圍」乙欄應載明持分比例，但若為車公需載明車位編號。

(二) 他項權利登記清冊

- 內容：依更新前後土地分配清冊內註明他項權利中抵押權及典權未能協議消滅之土地，將更新前所載之土地轉載於更新後原載情形欄內。

■ 應檢附圖表：

- 1.土地他項權利登記清冊表：本清冊應以A3橫向全幅方式列表說明。
- 2.建物他項權利登記清冊表：本清冊應以A3橫向全幅方式列表說明。

表 17-4 土地他項權利登記清冊表

編號	更新前						更新後							
	標示部		登記 次序	設定權 利種類	權利人	設定權 利範圍	設定 義務 人	標示部		設定 權利 種類	權利人	設定 權利 範圍	設定 義務 人	原登記 收件字 號 (轉載抵 押權、典 權)
	地號	面積 m ²						地號	面積 (m ²)					
合 計														

表 17-5 建物他項權利登記清冊表

更新後						
編號	建號(戶別)	設定權利種類	權利範圍	權利人	設定義務人	原共同擔保土地登 記收件字號 (轉載抵押權、典權)
合 計						

(三) 限制登記清冊

- 內容：依更新前後土地分配清冊內註明設有法院查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他法律所為禁止處分之登記土地，按更新前所載之土地，逐筆由土地或建物登記簿轉載於更新後原載情形欄內。
- 應檢附圖表：
 - 1.土地限制登記清冊表
 - 2.建物限制登記清冊表

表 17-6 土地限制登記清冊表

編號	更新前原載情形							更新後變更情形					備註	
	標示部		登記次序	所有權人(管理者)	權利範圍	權利種類	限制登記事項	土地標示部		所有權人(管理者)	權利範圍	權利種類		限制登記事項
	地號	面積(m ²)						地號	面積(m ²)					
合計														

表 17-7 建物限制登記清冊表

編號	更新前原載情形								更新後變更情形						備註
	分配單元編號	門牌	建物坐落	登記次序	所有權人	權利範圍	權利種類	限制登記事項	分配單元編號	建物坐落	所有權人	權利範圍	權利種類	限制登記事項	
			地號							地號					
合計															

■ 注意事項：

1. 本章各登記清冊表應與「拾伍、土地及建築物分配清冊」所載內容對應無誤。
2. 限制登記事項應與謄本登載內容相同。

拾捌、實施進度

- 內容：載明事業計畫核定後各階段實施年期（月）。
- 應檢附圖表：都市更新事業實施進度表

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						
3	權利變換計畫核定公告						
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						
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						
14	接管						
15	計算及找補差額價金						
16	產權登記						
17	申請更新後稅捐減免						
18	更新成果備查						

■ 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。

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、立體綠化、夜間照明等情事，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

- 內容：說明法令依據、容積移轉額度、容積移轉上限、送出基地、接受基地容積移轉分配方式等並節錄相關都市設計審議之內容。

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，應檢附公司執照暨營利事業登記證或團體立案證明，核准為實施者之證明文件。

- 注意事項：

- 1.檢附公司執照暨營利事業登記證、公司變更登記表、團體立案證明、印鑑證明。
- 2.應檢附代表人身分證正、反面影本。
- 3.都市更新事業計畫與權利變換計畫併送者，免附。

附錄二：都市更新事業計畫核定函

- 內容：依據都市更新權利變換實施辦法第4條規定，應檢附本府核定之都市更新事業計畫之證明文件。

- 注意事項：都市更新事業計畫與權利變換計畫併送者，免附。

附錄三：三家估價報告書摘要

- 注意事項：
 - 1.內容請參考本府都市更新處所訂頒「新竹市○區○段○小段○地號等○筆土地更新單元更新前後不動產權利價值估價報告書摘要範本」。
 - 2.選定作為權利變換計算依據之鑑價機構之估價報告書摘要應置於三家估價報告書摘要之首。

二、附件冊內容及其注意事項

申請都市更新事業計畫，除檢附事業計畫說明書外，應將相關附件製作目錄依下列順序裝訂成冊，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），有效期限以地政單位核發日起三個月內為準。

(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），有效期限以地政單位核發日起三個月內為準。
 - 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。

(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），有效期限以地政單位核發日起三個月內為準。
 - 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：檢附送件日起8個月內申請之建築線指示圖。

(五) 土地使用分區及公共設施用地證明書

- 注意事項：檢附送件日起3個月內申請之土地使用分區證明。

附件二、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其他權利關係人（他項權利人、舊違章建築戶及其他權利關係人）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付郵寄執據正本，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計畫實施者。
- 2.公告資料【範例20】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章。
- 2.公聽會當天主席非實施者時，應補充說明。

附件三、都市更新權利變換意願調查及分配位置申請

(一) 權利變換參與意願及申請分配結果綜理表【範例 43】

(二) 權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函【範例 44】

■ 注意事項：

- 1.權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函【範例44】、權利變換意願調查表【範例45】：申請人需簽名及蓋章。
- 2.檢附郵寄執據，並有郵戳為憑。

(三) 更新後分配位置申請書【範例 46】

■ 注意事項：

- 1.更新後分配位置申請書得依個案情形與權利變換意願調查表製作於同一文件，一併調查。
- 2.若有合併分配之狀況，應檢附更新後合併分配協議書【範例47】。

(五) 公開抽籤紀錄

■ 注意事項：

- 1.應包含公開抽籤紀錄表【範例48】及照片、公開抽籤日期及抽籤結果之通知掛號函件收據。

附件四、占有他人土地舊違章建築戶處理協議書【範例 35、36、37】

- 協議書內容：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：得檢附協議書影本。

附件五、其他相關證明

伍、範例說明

【範例1】事業概要封面

《註 1》	擬定新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地 都市更新事業概要案	《註 2》	【送件版】
			《註 3》
《註 4》	申請人：○○○○○○○○○○○ 受託人：○○○○○○○○○○○		
		《註 5》	中華民國○○年○○月

- 《註 1》：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.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概要案」。
- 《註 2》：1.需註明為送件版、第一次補正版、第二次補正版或核准版。
2.核准版封面應加註核定發文字號，並設書背，標明案名及日期。
- 《註 3》：於封面右緣邊界 15 公分內留置 8*8 空白，以利未來核准用印。
- 《註 4》：需載明申請人、受託人（如規劃單位）。
- 《註 5》：封面日期載明至年月即可，以送補件時間為準。

【範例2-1】事業概要申請書（自然人申請）

都市更新事業概要申請書

■ 案名：

「擬定新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案」

■ 申請更新單元範圍面積：（需載明更新單元所有地號、建號、面積）

■ 使用分區：

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第○○條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業概要說明書併同公聽會紀錄、10分之1以上土地及合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請都市更新事業概要核准。

人 申
印 請

申 請 人：_____

身 分 證 字 號：_____

聯 絡 住 址：_____

聯 絡 電 話：_____

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

【範例2-2】事業概要申請書（法人團體申請）

都市更新事業概要申請書

■ 案名：

「擬定新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案」

■ 申請更新單元範圍面積：（需載明更新單元所有地號、建號、面積）

■ 使用分區：

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第○○條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業概要說明書併同公聽會紀錄、10分之1以上土地及合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請都市更新事業概要核准。



申請人：_____

統一編號：_____

負責人：_____

聯絡住址：_____

聯絡電話：_____

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

【範例3-1】事業概要切結書（自然人申請）

切 結 書

一、立切結書人_____，茲切結所檢附新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人_____自行承擔，與 貴府無關。

二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴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。

此致

新竹市政府

立切結書人：_____
身份證編號：_____
聯絡住址：_____
聯絡電話：_____

人 申
印 請

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

【範例3-2】事業概要切結書（法人團體申請）

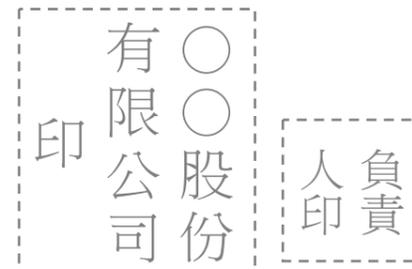
切 結 書

一、立切結書人 _____，茲切結所檢附新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 _____ 自行承擔，與 貴府無關。

二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴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。

此致

新竹市政府



立切結書人： _____

統一編號： _____

負責人： _____

聯絡住址： _____

聯絡電話： _____

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

【範例4-1】事業概要委託書（自然人申請）

委 託 書

茲委託_____全權代表本人辦理「擬定新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：

人 申
印 請

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

身 分 證 編 號：

受託單位：

有 限 公 司
股 份 有 限 公 司
印 人 負 責

負 責 人：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

統 一 編 號：

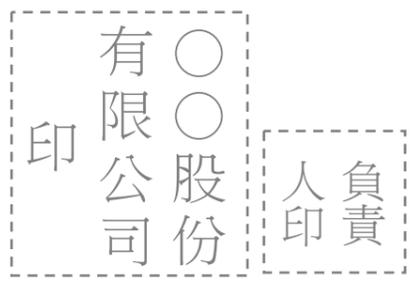
中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

【範例4-2】事業概要委託書（法人團體申請）

委 託 書

茲委託_____全權代表本公司辦理「擬定新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：_____
負 責 人：_____
聯 絡 地 址：_____
聯 絡 電 話：_____
統 一 編 號：_____



受託單位：_____
負 責 人：_____
聯 絡 地 址：_____
聯 絡 電 話：_____
統 一 編 號：_____



中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

【範例5】更新事業概要暨相關證明書件檢核表

擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案【更新事業概要暨相關證明書件檢核表】

壹、基本資料：

項目	說明
申請人	
位置及範圍	
都市計畫公告	
更新單元範圍公告	

貳、相關證明文件審查表：

審查項目	說明			
一、事業概要申請人	<input type="checkbox"/> (1)申請人為土地或建物所有權人。 <input type="checkbox"/> (2)已檢附申請人身分證正、反面影本。 <input type="checkbox"/> (3)已檢附公司(變更)證明或團體立案證明。			
二、事業概要附件冊	(一)公聽會紀錄	1、公告資料及張貼紀錄	<input type="checkbox"/> (1)已於附件冊檢附公告資料及張貼紀錄。 <input type="checkbox"/> (2)公聽會舉辦 10 日前刊登當地政府公報或新聞紙 3 日。 <input type="checkbox"/> (3)將開會通知張貼於當地村(里)辦公處之公告牌並拍照存證。	
		2、邀請名單暨通知方式說明	<input type="checkbox"/> (1)已於附件冊檢附郵寄執據，並有郵戳為憑。 <input type="checkbox"/> (2)已邀請有關機關、學者專家、區公所、里長及當地居民代表參加。 <input type="checkbox"/> (3)已通知更新單元內土地及合法建築物所有權人、他項權利人及其他權利關係人參加。	
			3、公聽會會議紀錄及簽到簿	<input type="checkbox"/> (1)已於附件冊檢附公聽會會議紀錄。 <input type="checkbox"/> (2)有主席及紀錄簽名。 <input type="checkbox"/> (3)已於附件冊檢附簽到簿(正本)。
	(二)土地權利證明文件			1、地籍圖謄本
		2、土地登記簿謄本		<input type="checkbox"/> 已於附件冊檢附 3 個月內之土地登記簿謄本(正本)。
		3、建物登記簿謄本或合法建物證明	<input type="checkbox"/> (1)已於附件冊檢附 3 個月內之建物登記簿謄本(正本)。 <input type="checkbox"/> (2)已於附件冊檢附合法建物證明、建物保存登記證明或已領得使用執照證明。	
			4、土地使用分區證明	<input type="checkbox"/> 已於附件冊檢附 3 個月內之土地使用分區證明。
	(三)事業概要同意書	<input type="checkbox"/> (1)已於附件冊檢附事業概要同意書。 <input type="checkbox"/> (2)事業概要同意書內容與謄本登載資料相符。 <input type="checkbox"/> (3)事業概要同意書內每 1 欄位是否均已填具。 <input type="checkbox"/> (4)事業概要同意書所有權人已簽名及蓋章		
		申請人/規劃單位自行檢核結果： <input type="checkbox"/> 符合規定/ <input type="checkbox"/> 不符合規定		
		申請人簽名蓋章：	受託單位蓋章：	

參、更新事業概要書內容審查表：

審查項目	說明	
一、基本資料	(一)案名	<input type="checkbox"/> 是否已載明案名為「擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案」。
	(二)事業概要檢核	<input type="checkbox"/> 已載明事業概要檢核表，並由申請人及受託單位簽名及蓋章。
	(三)切結書及委託書	<input type="checkbox"/> (1)已載明切結書。
		<input type="checkbox"/> (2)切結書內容符合範本規定。
		<input type="checkbox"/> (3)切結書已由土地所有權人簽名及蓋章。 <input type="checkbox"/> (4)委託書已由申請人及受託單位簽名及蓋章。
(四)公聽會紀錄回應表	<input type="checkbox"/> 已載明公聽會紀錄回應表，並已作回應。	
(五)目錄	<input type="checkbox"/> 是否已載明目錄及圖、表目錄。	
二、事業概要計畫內容	(一)更新單元範圍	<input type="checkbox"/> (1)已載明更新單元位置及面積。
		<input type="checkbox"/> (2)已載明公告更新單元範圍及時間。
		<input type="checkbox"/> (3)依更新條例第十一條申請自行劃定更新單元者，於附錄檢附新竹市自行劃定檢核表，並由申請人及受託單位簽名及蓋章。
	(二)實施者	<input type="checkbox"/> 未載明後續都市更新事業計畫之實施者。
	(三)現況分析	<input type="checkbox"/> (1)已徵詢範圍內公有土地管理機關之土地使用計畫及擔任實施者之意願。
		<input type="checkbox"/> (2)更新單元之劃定未造成畸零地之產生。
		<input type="checkbox"/> (3)土地及建物產權清冊與謄本登載資料相符。
		<input type="checkbox"/> (4)同意參與人數及面積比例超過 1/10。
		<input type="checkbox"/> (5)已載明基地土地、建物權屬，基地建築物、附近土地使用、鄰近公共設施、交通、房地產等現況調查資料。
	(四)計畫目標	<input type="checkbox"/> 已載明計畫目標。
	(五)細部計畫及其圖說	<input type="checkbox"/> 已載明相關都市計畫修訂表、更新單元位置及土地使用分區(依都市計畫規定辦理)。
	(六)處理方式及其區段劃分	<input type="checkbox"/> 已載明更新單元內處理方式。
	(七)區內公共設施興修或改善計畫	<input type="checkbox"/> 已載明公共設施興修或改善內容概述。
	(八)整建或維護計畫	<input type="checkbox"/> 已載明整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備內容概述。
	(九)重建區段之土地使用計畫(含建築物配置及設計圖說)	<input type="checkbox"/> (1)已載明預定申請建築容積獎勵額度及其他建築獎勵額度。
		<input type="checkbox"/> (2)已載明各層平面圖。
		<input type="checkbox"/> (3)已載明立面及剖面圖(至少各 1 向)。 <input type="checkbox"/> (4)已載明土地及建物使用計畫構想、初步建築規劃面積檢討、基地配置設計原則及人車動線設計原則。
	(十)都市設計或景觀計畫	<input type="checkbox"/> (1)更新單元範圍內未有需保護之樹木。
<input type="checkbox"/> (2)已載明開放空間、人車動線、景觀植栽等計畫初步構想。		
(十一)防災計畫	<input type="checkbox"/> 已載明消防救災空間及動線規劃及配置情形。	
(十二)實施方式及有關費用分攤	<input type="checkbox"/> 已載明實施方式。	
	<input type="checkbox"/> 已載明有關費用分攤方式。	
(十三)拆遷安置計畫	<input type="checkbox"/> 已載明拆遷安置內容概述。	
(十四)財務計畫	<input type="checkbox"/> 已載明更新財務計畫內容概述。	
(十五)實施進度	<input type="checkbox"/> 已載明實施進度。	
(十六)效益評估	<input type="checkbox"/> 已載明政府、社區、公眾、實施者效益。	
(十七)相關單位配合辦理事項	<input type="checkbox"/> 相關單位配合辦理事項未有窒礙難行之事項。	
(十八)其他應加表明之事項	<input type="checkbox"/> 已載明其他應加表明之事項。	

【範例6】公聽會紀錄回應綜理表

「擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：_____

開會地點：_____

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次

【範例7】內文版面格式

陸、細部計畫及其圖說

一、計畫地區名稱

本案基地所在位置之相關都市計畫、修訂名稱及日期，係依據台北市政府於民國 76 年 12 月 18 日公告之「修訂信義路、金山南路、和平北路、羅斯福路、中山南路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案暨配合修訂主要計畫案」及「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」規定，請參見表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期表說明。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期表

計畫名稱	日期文號	與本案有關之規定內容概要	備註
「修訂信義路、金山南路、和平北路、羅斯福路、中山南路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案暨配合修訂主要計畫案」	民國 76 年 12 月 18 日 76 府工二字第 203826 號	規範本基地為第二種商業區及第三種住宅區二種土地使用分區	—
「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」	民國 84 年 9 月 27 日 府都二字第 84064377 號	規範本基地原第二種商業區為第三種商業區(特)	

二、都市計畫使用分區

(一) 使用性質

本更新單元內具兩種使用土地分區，分別為第三種商業區(特)及第三種住宅區，其容許使用細則依「台北市土地使用分區管制規則」相關規定辦理。

其中第三種商業區(特)依「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」規定，土地使用分區管制內容除容積維持原計畫外，其餘得比照該計畫案及該地區特殊管制規定辦理，是故本案第三種商業區(特)地區容積比照第二種商業區規定，其餘土地使用管制事項係依照第三種商業區規定辦理。

(二) 使用強度

本基地共計 31 筆土地，面積 2,523 平方公尺，其中第三種商業區(特)面積 1,685.30 平方公尺，原屬於第二種商業區，其建築率及容積率分別為 65%、630%；第三種住宅區面積 837.70 平方公尺，建築率及容積率分別為 45%、225%。總計本基地可供建築面積為 1,472.41 m²，法定容積為 12,502.215 m³。

更新單元內各使用分區之面積、使用強度及位置詳參表 6-2 更新單元內土地使用分區面積表及圖 6-1 更新單元土地使用分區圖。

表 6-2 更新單元內土地使用分區面積表

使用分區	土地面積 (m ²)	建築率	容積率	建築面積 (m ²)	法定容積 (m ³)
第三種商業區(特) (原屬第二種商業區)	1,685.30	65%	630%	1,095.445	10,617.390
第三種住宅區	837.70	45%	225%	376.965	1,884.825
合計	2,523.0	--	--	1,472.410	12,502.215

(三) 騎樓地退縮

依照台北市土地使用分區管制規則第 87 條規定，商業區內騎樓寬度在 7 公尺以上道路之建築基地，其建築物應設置騎樓，如自願退縮騎樓地，而設置無遮蔭人行道而不妨礙市容觀瞻者，其退縮部分得做為空地計算。

本案基地部分地區屬商業區，且臨接 40 米羅斯福路，故本案建築計畫於羅斯福路沿街面須留設 3.64 米騎樓空間或退縮騎樓地，以符合土地使用分區管制規定。

6-1 《註 5》

《註 1》：內文以 A3 格式，橫式雙欄格式書寫。

《註 2》：每頁上、下、右各留 2.2 公分，左留 2.5 公分。

《註 3》：說明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。

《註 4》：各章標題應置於為頁首（若該章節無容得合併於同頁，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。各章應從首頁開始。

《註 5》：說明書內文每頁頁尾需插入頁碼，以○-○表示（章-頁），置中對齊。

《註 6》：數學單位：單位符號以簡寫標明為原則，如：平方公尺以 m²、公尺以 m 等標明。

【範例8】更新單元位置示意圖

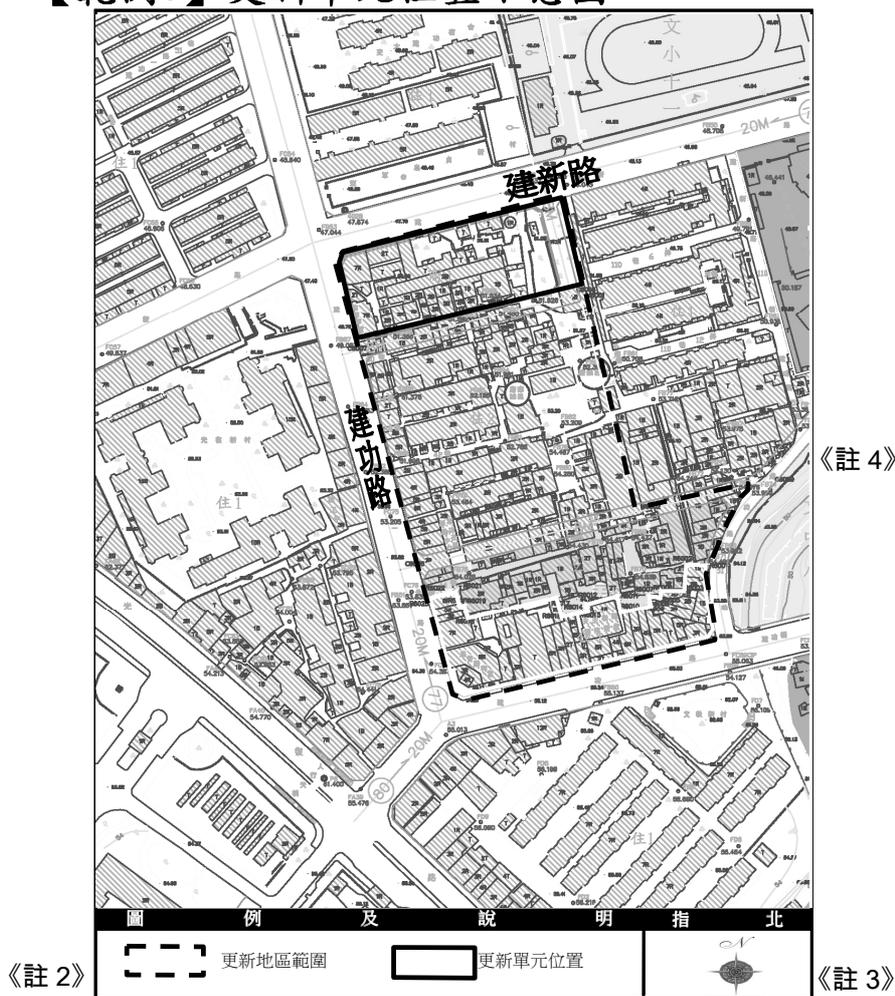
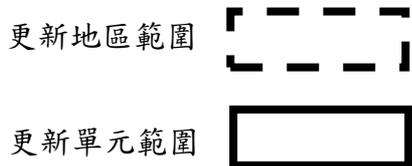


圖 2-1 更新單元位置示意圖 《註 1》

- 《註 1》：1.附圖應載明圖名
 2.圖名以○-○表示（章-順序）。
 3.示意圖不用標明比例尺。

《註 2》：1.附圖應載明圖例。



《註 3》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。

- 《註 4》：1.建議以地形圖為底圖
 2.需清楚標明基地位置、單元範圍及更新地區。

【範例9】更新單元地籍套繪圖

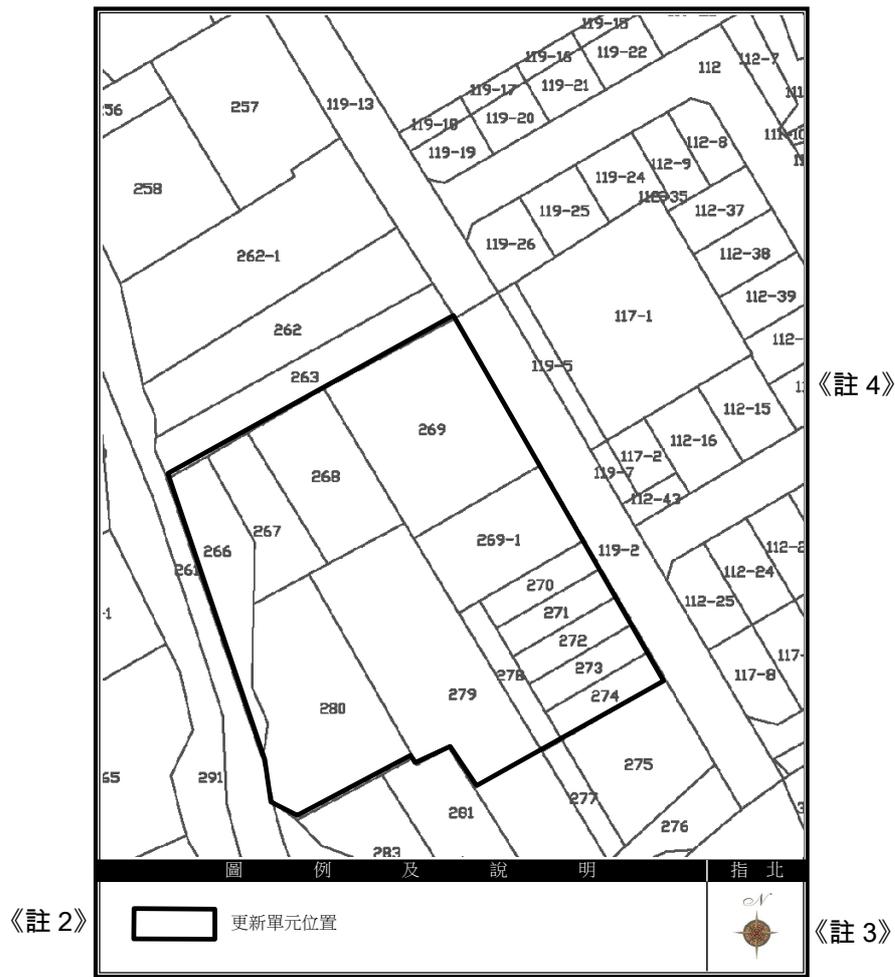
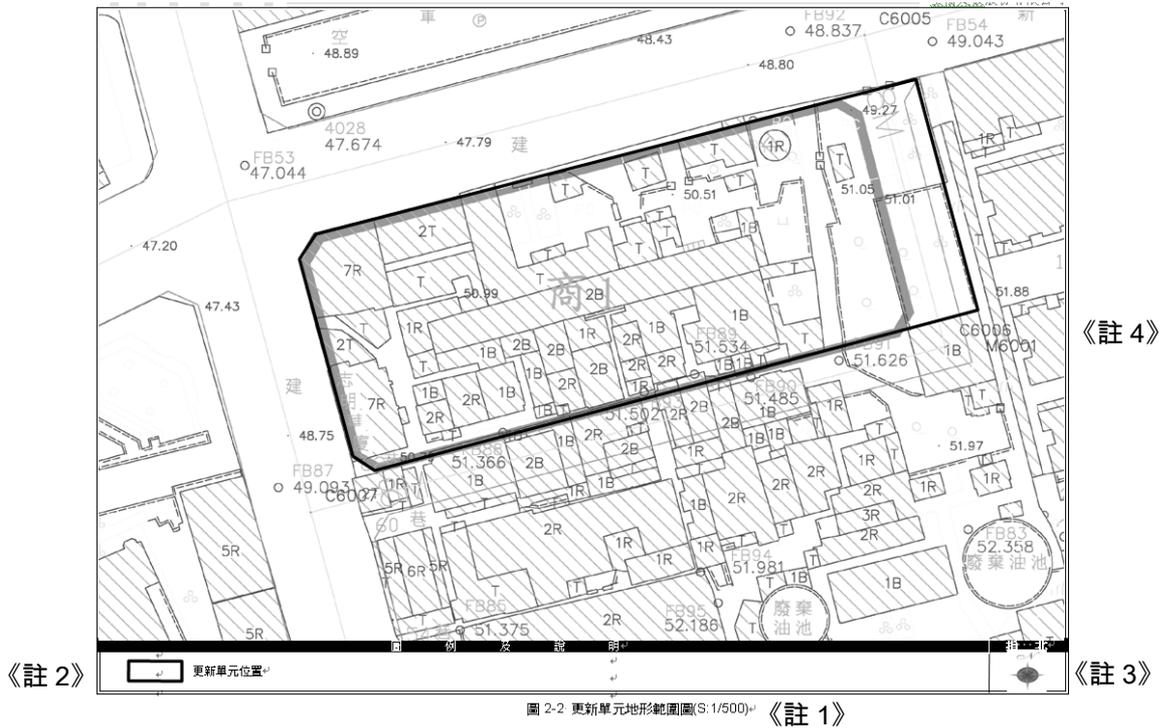


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(S:1/500) 《註 1》

- 《註 1》：1.附圖應載明圖名
 2.圖名以○-○表示（章-順序）。
 3.更新單元範圍圖、更新單元地形範圍圖、更新單元公有土地分佈圖，附圖之比例尺應一致。
- 《註 2》：1.附圖應載明圖例。
- 《註 3》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 《註 4》：1.以地籍圖為底圖。
 2.需清楚標明地號及單元範圍。

【範例10】更新單元地形套繪圖



《註 1》：1.附圖應載明圖名

2.圖名以○-○表示（章-順序）。

3.更新單元範圍圖、更新單元地形範圍圖、更新單元公有土地分佈圖，附圖之比例尺應一致。

《註 2》：附圖應載明圖例。

《註 3》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。

《註 4》：1.以地形圖為底圖。

2.需清楚標明地號及單元範圍。

【範例11】更新單元公私有土地分佈圖

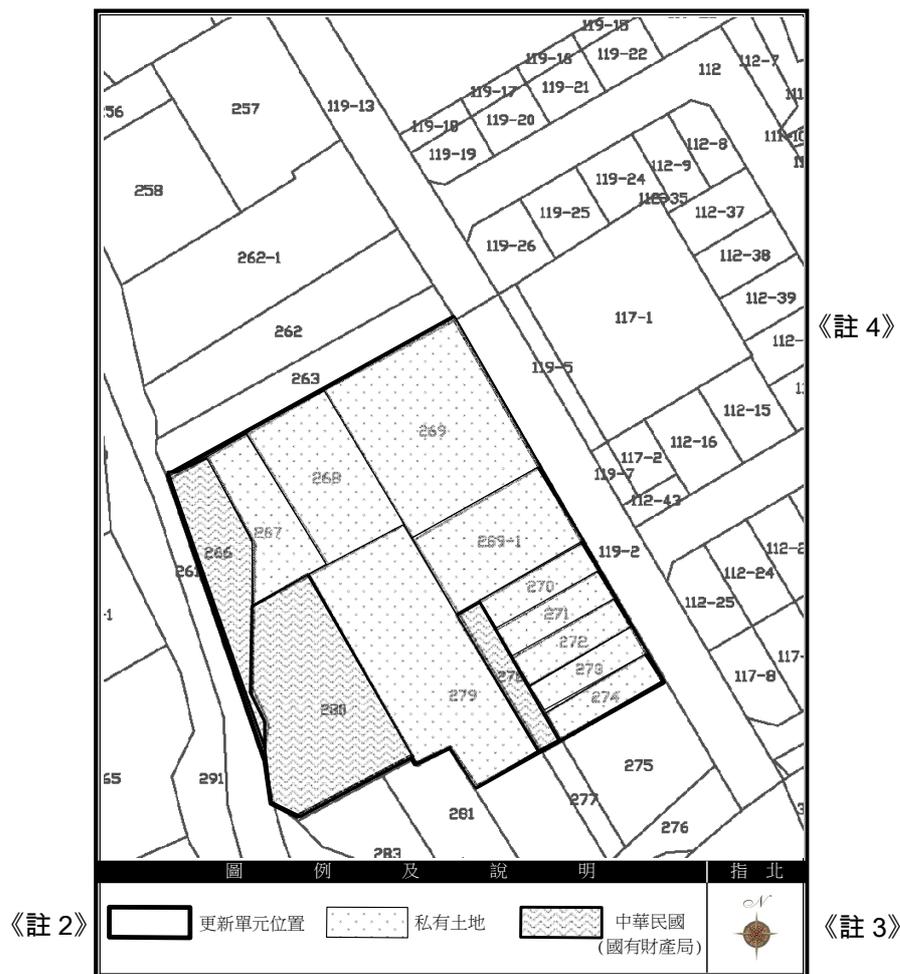


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(S:1/500) 《註 1》

- 《註 1》：1.附圖應載明圖名
2.圖名以○-○表示（章-順序）。
3.更新單元範圍圖、更新單元地形範圍圖、更新單元公有土地分佈圖，附圖之比例尺應一致。
- 《註 2》：附圖應載明圖例，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。
- 《註 3》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 《註 4》：以地籍圖為底圖。

【範例12】公共設施分佈示意圖

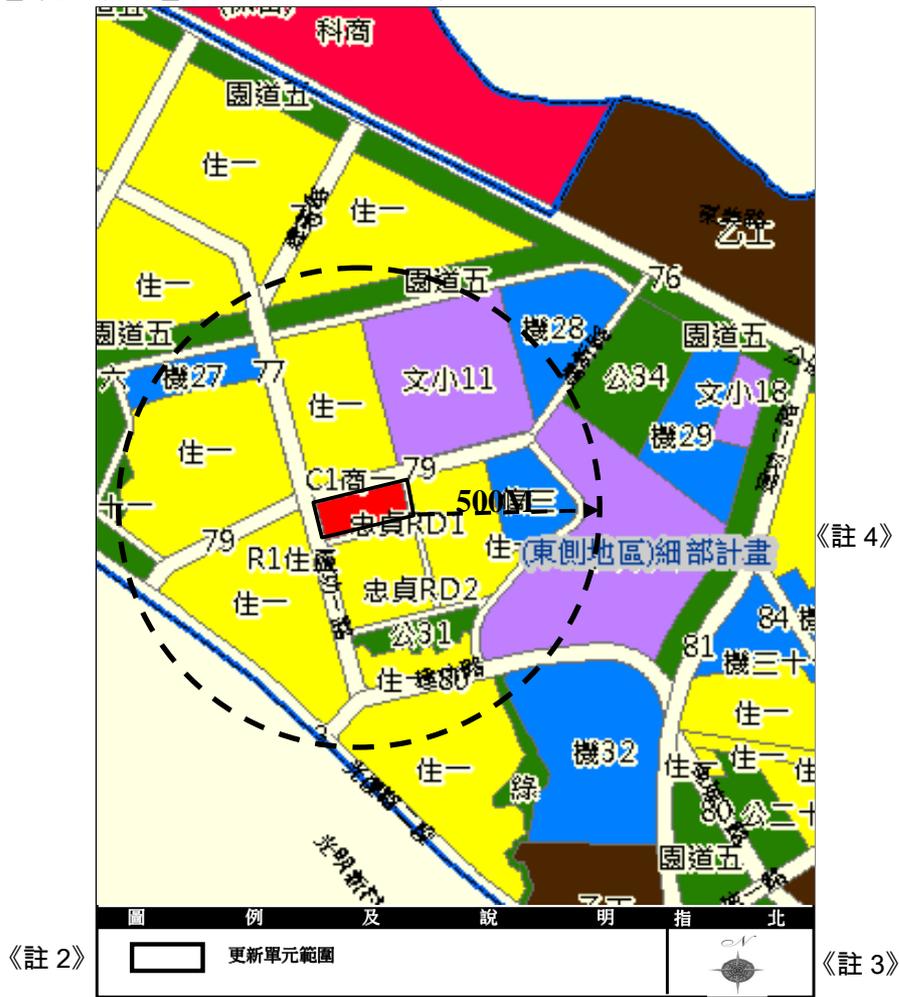


圖 5-4 更新單元周圍公共設施示意圖 《註 1》

《註 1》：1.附圖應載明圖名
 2.圖名以○-○表示（章-順序）。
 3.示意圖不必標明比例尺。

《註 2》：1.附圖應載明圖例。
 2.圖例顏色應與都市計畫圖所載顏色相符。

《註 3》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。

《註 4》：1.需標明更新單元 500 公尺範圍。
 2.需以彩色列印。
 3.應註明是否已經開闢完成。

【範例13】更新單元周圍交通示意圖

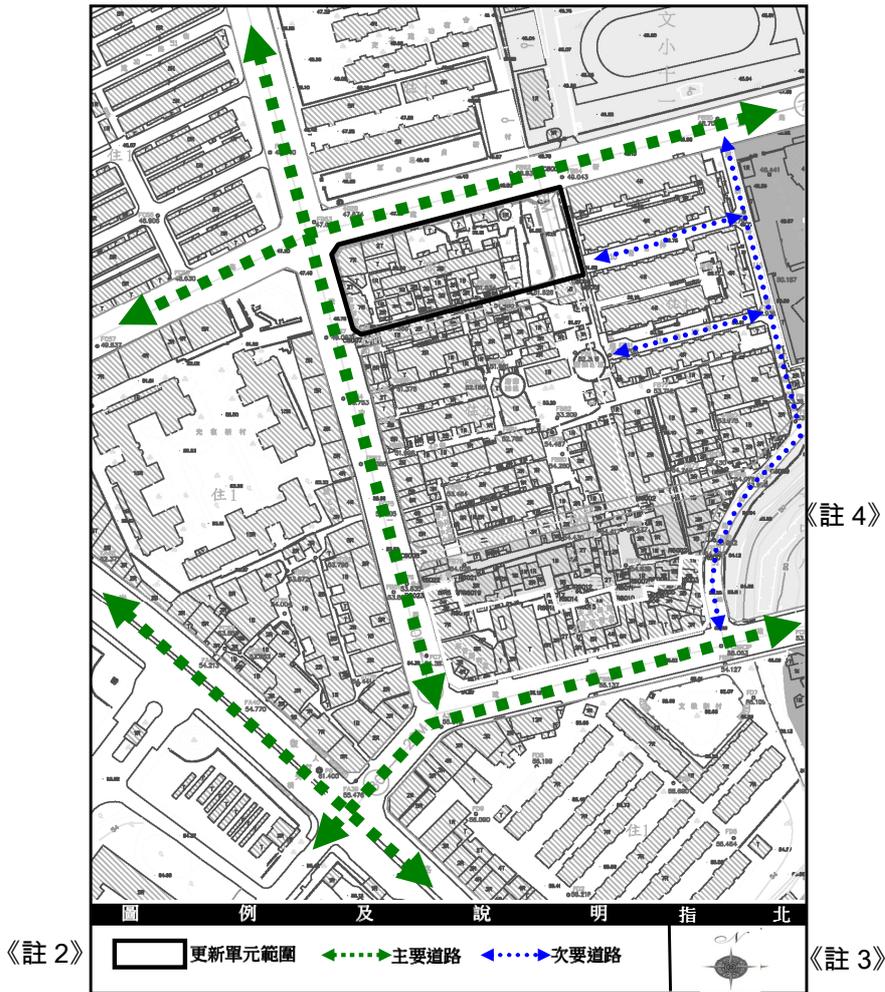


圖 5-5 捷運人行動線圖(S:1/2000)《註 1》

《註 1》：1.附圖應載明圖名

2.圖名以○-○表示（章-順序）。

3.示意圖不用標明比例尺。

《註 2》：1.附圖應載明圖例。

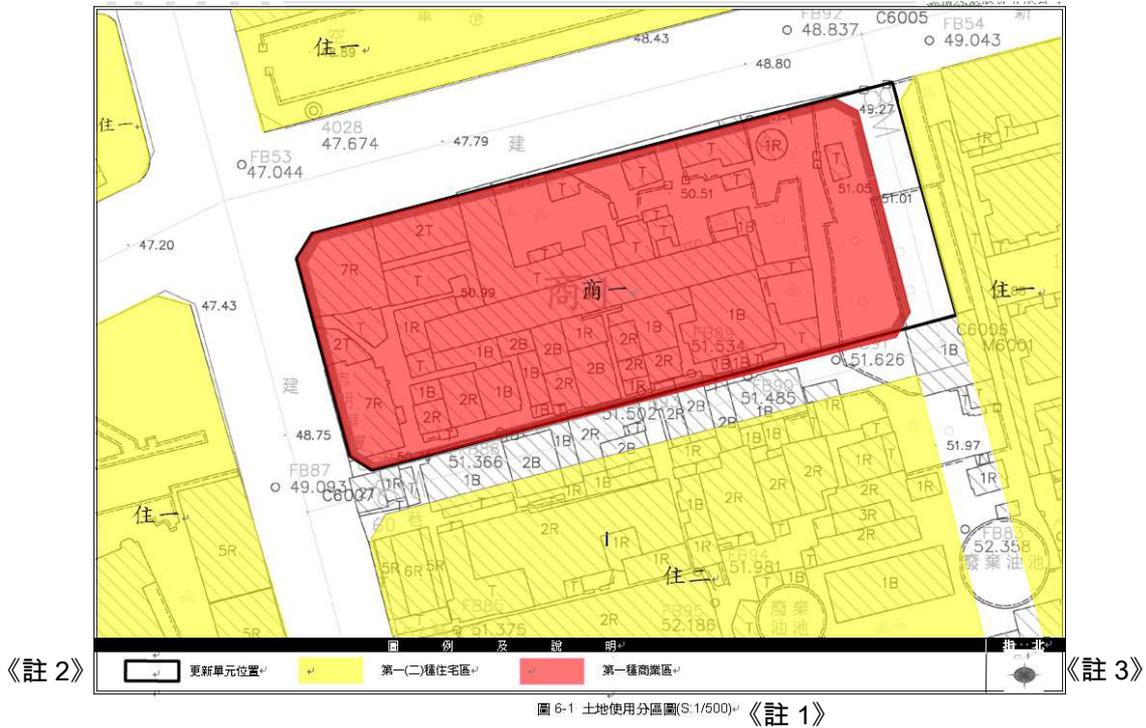
2.需標明主要幹道、次要幹道、捷運路線等重要交通系統軸線。

《註 3》：1.需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。

2.圖例箭頭部分應表示車行方向，該道路為雙向通行者，應以雙箭頭表示。

《註 4》：建議以地形圖為底圖

【範例14】土地使用分區圖



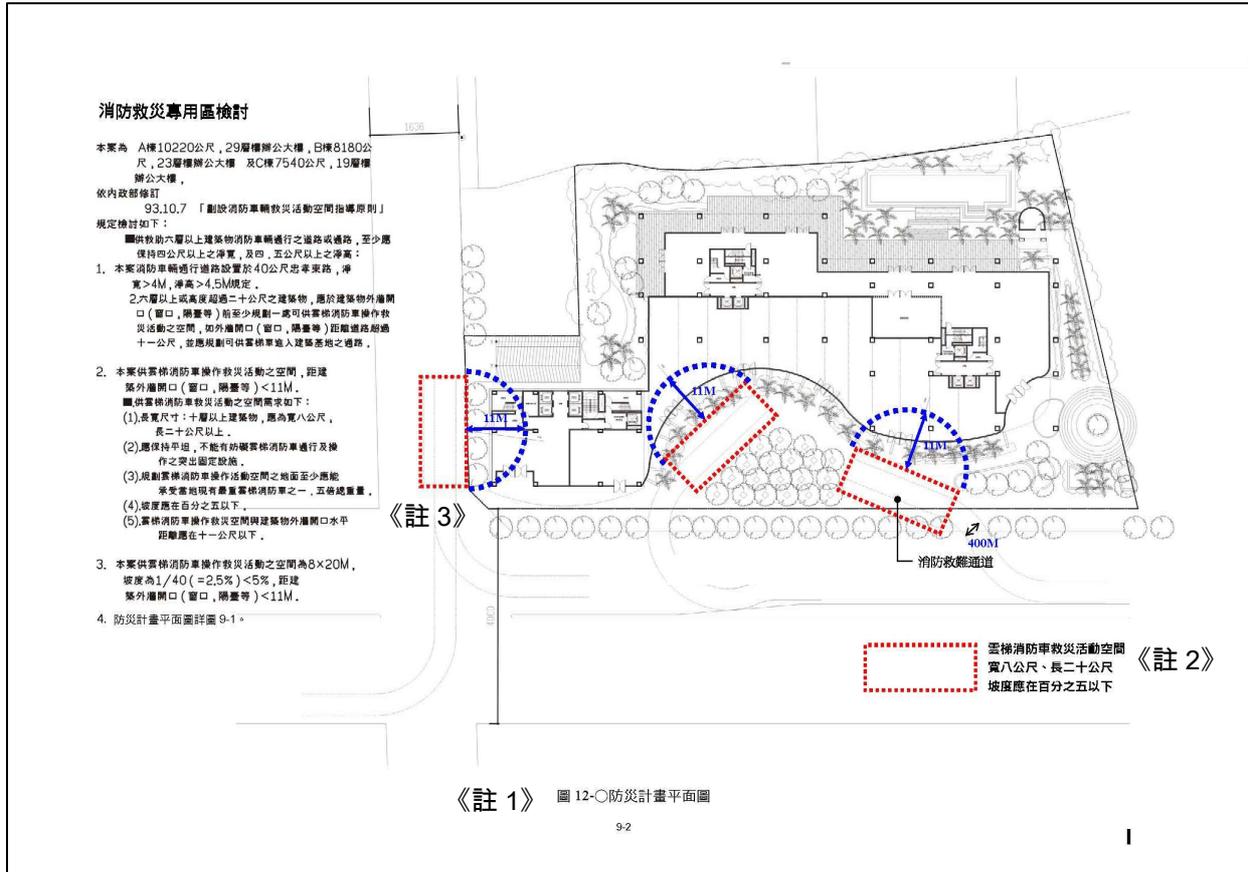
- 《註 1》：1.附圖應載明圖名
 2.圖名以○-○表示（章-順序）。
 3.應以 1/500 以上比例尺表示，但以列於同一頁為原則。

- 《註 2》：1.附圖應載明圖例。
 2.圖例顏色應與都市計畫圖所載顏色相符。

《註 3》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。

《註 4》：需以彩色列印。

【範例15】防災計畫平面圖



- 《註 1》: 1.附圖應載明圖名
2.圖名以○-○表示(章-順序)。
3.不必標明比例尺。

《註 2》: .附圖應載明圖例。

《註 3》: 1.需載明雲梯消防車救災活動空間。

【範例16】附件冊封面

擬定新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案

附件冊

附件一、土地權利證明文件

- (一) 地籍圖謄本
- (二) 土地登記簿謄本
- (三) 建物登記簿謄本 (或合法建物證明)
- (四) 土地使用分區及公共設施用地證明書
- (五) 建築線指示圖

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—土地所有權人清冊、建物所有權人清冊
- (二) 事業概要同意書

附件三、公聽會紀錄

- (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
- (五) 公聽會會議紀錄及照片

若為土地所有權人申請，僅需檢附申請人身分證正、反面影本

附件四、申請人身分證明文件

- (一) 公司(變更)登記證或團體立案證明
- (二) 代表人身分證正、反面影本

需與說明書封面日期一致

附件五、其他相關證明文件

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月

【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

擬定新竹市○○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-土地所有權人清冊

編號	土地所有權人 /管理機關	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%

擬定新竹市○○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-建物所有權人清冊

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%

【範例18】事業概要同意書

**新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
都市更新事業概要同意書**

本人○○○擬申請『新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案』，並選定□□□為代表，向新竹市政府申請核准，同意參與本案產權如下：

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：

身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

人 簽
印 署

(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有父母共同代理出具；
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□□□代表申請之『新竹市○○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。

【範例19】公聽會開會通知單

擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地 都市更新事業概要案公聽會開會通知單

聯絡人：
聯絡電話：
聯絡地址：

受文者：

速別：

發文日期：

發文字號：

開會事由：「擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地」都市更新事業概要案公聽會

開會時間：

開會地點：

出席單位(人員)：新竹市都市發展處、新竹市○○區○○里里長、○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人及其他權利關係人、學者專家。

說明：

- 一、本更新單元位於新竹市政府於民國○○年○○月○○日劃定之○○區○○更新地區，依「都市更新條例第十條(及第十一條)」規定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核准實施更新。
- 二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則第六條」規定，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人及其他權利關係人參加。

正本：新竹市都市發展處、新竹市○○區○○里里長、○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人及其他權利關係人、學者專家。

備註：本會議通知謹以雙掛號寄出

申請人 ○○○

人 申
印 請

【範例20】公聽會公告

擬定新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地 都市更新事業概要案公聽會公告

主旨：公告擬定新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案公聽會召開時間、地點。

說明：一、依「都市更新條例」第10條（及第11條）及「都市更新條例施行細則」第6條規定辦理。

二、開會時間：_____

三、開會地址：_____

申請人：○○○

申請
人印

中華民國○○年○○月○○日

【範例21】事業概要案登報格式

<p>擬定新竹市○○區○○段○小段○○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案公聽會公告</p> <p>主旨：公告擬定新竹市○○區○○段○○小段○○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案公聽會召開時間、地點。</p> <p>說明：一、依據「都市更新條例」第十條（及第十一條）、「都市更新條例施行細則」第六條規定辦理。</p> <p>二、開會時間：</p> <p>三、開會地點：</p>	<p>申請人 ○○○</p>
---	----------------

【範例22】事業計畫封面

《註 1》	擬定新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地 都市更新事業計畫案	《註 2》	【核定版】 ○○字第○○○○○○○○號
			《註 3》
			政府 新竹市 印
《註 4》	實施者：○○股份有限公司 受託人：○○○○○○○○○○ ○○○○○建築師事務所		
		《註 5》	中華民國○○年○○月

- 《註 1》：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.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」。
- 《註 2》：1.需註明為送件版、第一次補正版、公展版或核定版。
2.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。
- 《註 3》：於封面右緣邊界 15 公分內留置 8*8 空白，以利未來核准用印。
- 《註 4》：需載明實施者、受託人（如規劃單位、建築師）。
- 《註 5》：封面日期載明至年月即可，以送補件時間為準。

【範例23】新竹市都市更新審議資料表

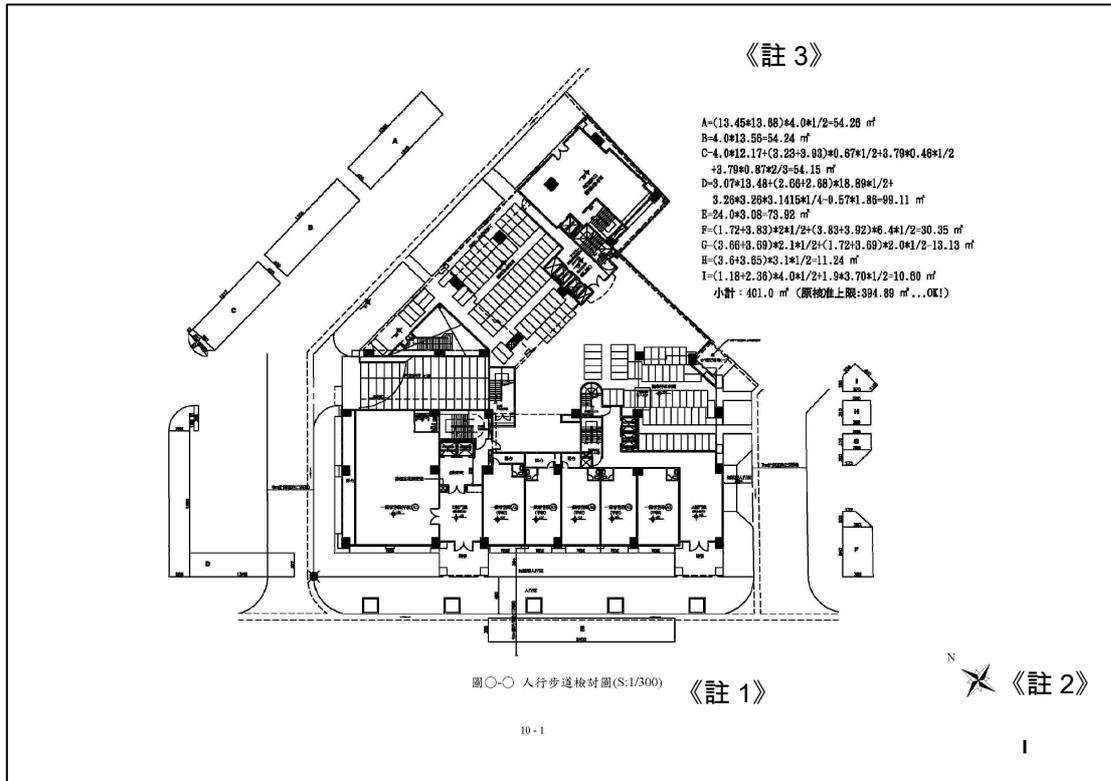
新竹市都市更新審議資料表												
檔名	(本欄由承辦科填寫) 請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:審議會審 <input type="checkbox"/> C:核定											
案名	基地使用分區				法定建蔽率		法定汽車停車位		更新前後戶數(前/後)			
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地面積				實設建蔽率		實設汽車停車位		更新前 戶 / 更新後 戶			
	總樓地板面積				法定容積率		法定機車停車位		安置戶數(合法/違章)			
	工業使用容積				實設容積率		實設機車停車位		提供公益設施種類、樓層			
	住宅使用容積				住戶數		法定裝卸停車位		面 積			
	商業使用容積				商業單元		實設裝卸停車位		開闢計畫道路情形			
	其它使用容積				一般事務所		其他單元		面 積			
	各樓層使用概況				地下層		地下層樓板面積		留設人行步道情形			
					地面層與低層部		地下開挖規模		面 積			
					標準層		最大樓層數		其 他			
	頂層部				例：集合住宅		屋頂突出物高度		M			
適 用 獎 勵 類 型 及 獎 勵 積 額 面 積 度	新 竹 市 都 市 容 積 算				ΔF0		適用獎勵及獎勵積額		開放空間有效面積			
	更 新 建 築 核 算				ΔF1		ΔF1 + ΔF2 + ΔF3 + ΔF4		獎勵樓地板面積			
	獎 勵 獎 勵 核 算				ΔF2		+ ΔF5 + ΔF6 + ΔF7 +		獎勵增加停車數量			
	積 勵 核 算				ΔF3		ΔF8 + ΔF9 + ΔF10 +					
	標 準				ΔF4		F11 = m ²		獎勵樓地板面積			
					ΔF5		F=F0 + ΔF1 + ΔF2 +		移 轉 面 積			
					ΔF6		ΔF3 + ΔF4 + ΔF5 + ΔF6		獎勵樓地板面積			
					ΔF7		+ ΔF7 + ΔF8 + ΔF9 +		-			
					ΔF8		ΔF10 + F11 =		-			
					ΔF9		m ²		-			
					ΔF10		m ²		-			
				ΔF11		m ²		-				
申 資 請 料	實 施 者				電 話		容積移轉		獎勵樓地板面積			
	地 址				傳 真		-		獎勵樓地板面積			
	建 築 設 計				電 話		-		-			
	地 址				傳 真		-		-			
辦 理 程 序	過 程			日期	發文文號	備註	過 程			日期	發文文號	備註
	更 新 地 區 公 告						召 開 專 案 小 組 審 議 委 員 會					
	事 業 概 要 公 聽 會						召 開 審 議 會					
	申 請 事 業 概 要 報 核						本 府 核 定 日 期					
	事 業 概 要 核 准											
	同 意 事 業 計 畫 展 延											
	自 辦 事 業 (暨 權 變) 公 聽 會											
	申 請 事 業 (暨 權 變) 報 核											
	公 開 展 覽 期 間											
公 辦 事 業 (暨 權 變) 公 聽 會												

填表人(申請單位)：_____

蓋章處：_____

填表日期：_____年____月____日

【範例24】人行步道檢討圖

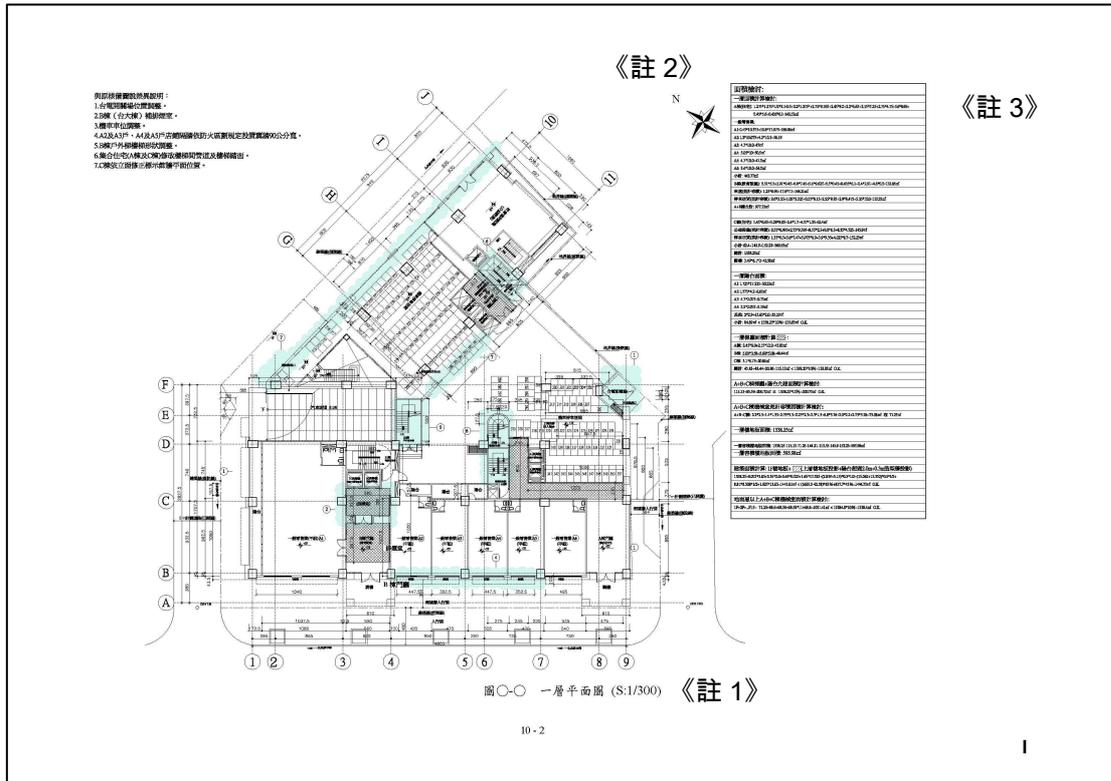


- 《註 1》：1.附圖應載明圖名
 2.圖名以○-○表示（章-順序）。
 3.示意圖性質，不必標明比例尺。

《註 2》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。

- 《註 3》：1.人行步道需加註長、寬。
 2.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。

【範例25】標準平面圖

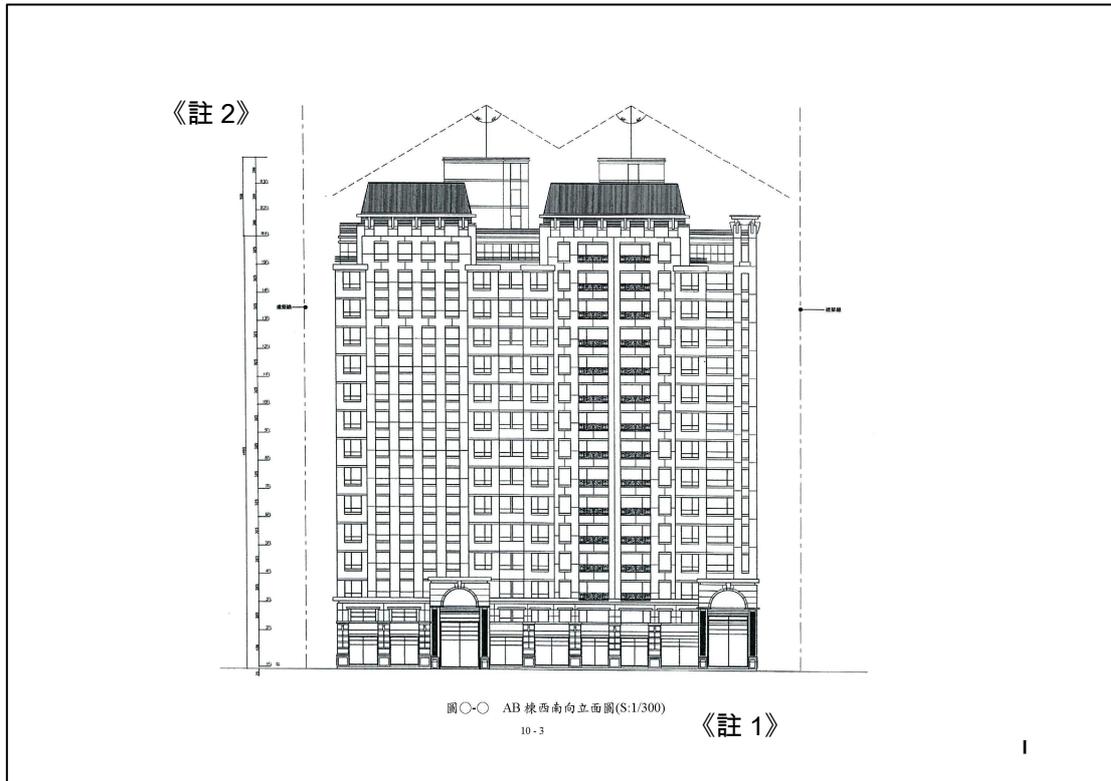


- 《註1》：1.附圖應載明圖名
2.圖名以○-○表示（章-順序）。
3.應載明比例尺。

《註2》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。

《註3》：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。

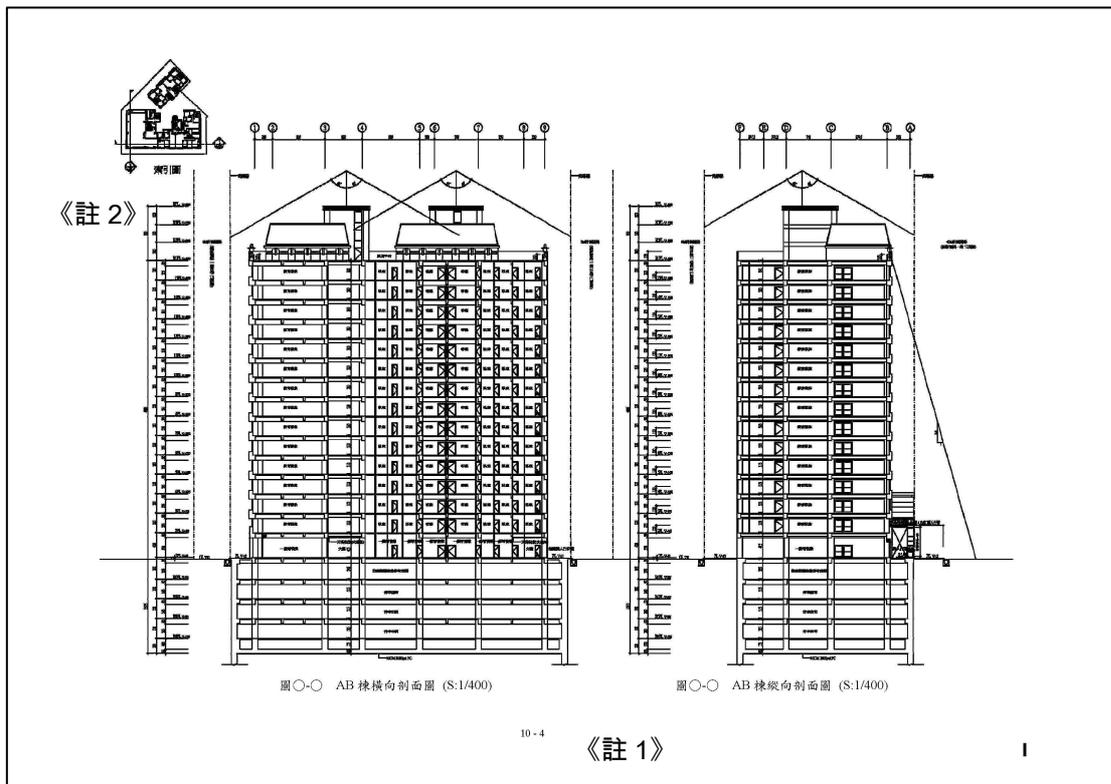
【範例26】各向立面圖



- 《註 1》：1.附圖應載明圖名
2.圖名以○-○表示（章-順序）。
3.應載明比例尺。

《註 2》：各向立面圖應標明坡度。

【範例27】剖面圖



- 《註1》：1.附圖應載明圖名
2.圖名以〇-〇表示（章-順序）。
3.比例尺不得小於 1/500。

《註2》：各向剖面圖應標明坡度。

【範例28】視覺模擬圖



圖〇-〇 視覺景觀模擬示意圖

〇-〇

《註 1》

- 《註 1》：1.附圖應載明圖名
2.圖名以〇-〇表示（章-順序）。
3.需以彩色列印

【範例29】公寓大廈住戶管理規約草約

○○○○住戶管理公約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一條 本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人及住戶。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如后。

(一) 專有部分：係指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。

(二) 共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三) 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈之○○部分(如：開放空間、人行步道等，請依實際規劃列舉之)(詳附圖)，依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

三、本公寓大廈規劃為垃圾儲存及處理空間或管委會空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

四、除前二款規定外，本公寓大廈法定空地、樓頂桁臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。

五、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調(分離式)或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。

六、停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。無買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停車空間經區分所有權人會議決議者，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。

七、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

- (一) 受託管理業務或承包工作者。
- (二) 電力公司。
- (三) 瓦斯公司。
- (四) 電信機構。
- (五) 自來水機構。

八、區分所有權人及住戶對於陽台不得違建；如需裝置鐵窗時，不得妨礙消防逃生及救災機能，應先經管理委員會同意，方得裝設。

九、本大樓所劃設之法定機車停車位，以供用戶及訪客之機車停放為原則，不得變更或轉換為汽車停車使用，增設之停車位之所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。

第三條 區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由區分所有權人互推一人產生。召集人無法互推產生時，依區分所有權人名冊順序輪流擔任，或申請地方主管機關指定臨時召集人。輪值召集人違反召集義務時，區分所有權人得申請主管機關指定次順位區分所有權人任之。

二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十五日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事預召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (三) 公寓大廈之重大修繕或改良。
- (四) 公寓大廈有本條例第十三條第二款或第三款情形之一項重建者。
- (五) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (六) 約定專用或約定共用事項。
- (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

- 五、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。
- 六、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- 七、區分所有權人得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 八、開會通知之發送，以開會前十五日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。
- 九、區分所有權人會議討論事項，除本條例第三十條及第三十一條規定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十、前款區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- 十一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
- 十二、會議紀錄應包括下列內容：
 - (一) 開會時間、地點。
 - (二) 出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
 - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、會議紀錄、簽到簿、出席委託書、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

第五條 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、財務委員一名。

四、委員○○名。

前項委員名額，合計最多為二十一名，並得置候補委員○○名。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前十五日由召集人公告分區範圍及分配名額。主任委員、副主任委員及財務委員，由區分所有權人任之。主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第六條 管理委員會會議之召開

一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。

二、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。

四、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一) 開會時間、地點。

(二) 出席人員及列席人員名單。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

第七條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員由管理委員互選之。

二、副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。

三、委員應以下列方式之一選任。

(一) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(二) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

四、委員之任期，自○年○月○日起至○年○月○日止，為期一年，連選得連任。

五、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

(一) 主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二) 管理委員喪失住戶資格者。

六、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

第八條 主任委員、副主任委員及財務委員之消極資格 有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十四條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

八、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

第十條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項。
 - (一) 公共基金。
 - (二) 管理費。
- 二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息一〇%計算。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。
- 二、管理費用途如下：
 - (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
 - (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 - (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
 - (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
 - (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
 - (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
 - (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

第十三條 共用部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十四條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金。

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者，或訂有免費使用該一共用部分或專有部分者。
- 二、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

第十五條 專有部分及約定專用之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 二、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

第十六條 停車位之管理

- 一、本建物總共規劃○○部汽車停車位、○○部機車停車位、○○部機械停車位。
 - (一)地下一層：設置機車停車位○部、法定汽車停車位○部、增設獎勵停車位○部。【以此類推】
- 二、增設停車位之所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更用途。
- 三、本建物共有機械停車位○部，其設備之管理及維護，由管委會聘專業廠商負責，其費用應由機械停車位之所有權人（使用人）負擔。

第十七條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自○年○月○日起至○年○月○日止。
- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

第十八條 糾紛之協調程序

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第十九條 違反義務之處置規定

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反本條例第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約第六條定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

- (二) 住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物等行為時，應予制止，並報請主管機關依本條例第三十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三) 住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四) 住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，並報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五) 住戶違反本條例第十六條第一項至第三項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，必要時得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

- (一) 積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二) 違反本條例相關規定經依本條例第三十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第二十條 特別約定等事項

- 一、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

二、本建物留設之人行步道(開放空間)○○平方公尺，由本會公共管理基金維護，依法須無償提供不特定公眾使用，並設立告示牌，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並設置人行道標示告知牌，明確標示留設面積、位置。(詳參附圖)

三、停車位

(一) 考量鄰近社區住戶之停車需求，於地下○層設置○○部獎勵停車位，獎勵停車位產權獨立，社區住戶不持分面積；依新竹市建築物增設停車空間鼓勵要點相關規定，該停車位供公眾使用，且不可擅自變更作其他用途。

(二) 獎勵停車位之管理維護、營運方式，由管委會聘專業廠商負責。

(三) 地下○層設置○○部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

四、公益設施

(一) 本建築基地於○樓○○位置留設○○平方公尺之公益設施，供作○○使用，由管理機關○○○○負責管理維護。(詳參附圖)

(二) 公益設施管理機關○○○○應派員或委託管理及維護，其因執行所屬業務所生各項費用由該單位以實施者捐贈之管理維護經費支付或自行支付。

(三) 公益設施管理規章如有未盡事宜，管理機關○○○○應予增訂、修改並公佈實施之。

五、機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。

六、本公寓大廈大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間(參附圖)，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

七、本公寓大廈所設立體綠化、夜間照明設施享有容積獎勵，非經主管機關核准不得變更。

第二十一條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第二十二條 管理負責人準用規定之事項 本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

第二十三條 本規約訂立於民國○年○月○日。

【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

擬定新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案
同意參與更新事業計畫-私有土地所有權人清冊

編號	土地所有權人/管理機關	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				○○%	○○%
已劃定更新地區法定比例				60%	67%
自劃定更新地區法定比例				67%	75%

擬定新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案
同意參與更新事業計畫-私有合法建物所有權人清冊

編號	建物所有權人/管理機關	建號	建物權利面積(m ²)	是否同意事業計畫	同意事業計畫建物面積
合計	○○人				
排除	○人				
總計	○○人				
同意比例				○○%	○○%
已劃定更新地區法定比例				60%	67%
自劃定更新地區法定比例				67%	75%

【範例31】事業計畫同意書

**擬定新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
都市更新事業計畫案同意書**

本人○○○同意下列持有之土地及合法建築物參與□□□擬具之『新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新單元都市更新事業計畫案』。

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)	共同 使用 部分	主建物總面積 (A)		
		附屬建物面積 (B)		
		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：

身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

人 簽
印 署

(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有父母共同代理出具；
如係法人應有其統一編號等資料。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日
本同意書僅限於□□□擬具之『新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新單元都市更新事業案』使用，禁止移作他用。

【範例32】事業計畫公聽會公告

擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新 事業計畫案公聽會公告

主旨：公告「新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地」都市更新事業計畫案公聽會召開時間、地點。

說明：一、依據「都市更新條例」第十九條、第二十九條及「都市更新條例施行細則」第六條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人及其他權利關係人參加。

二、開會時間：_____

三、開會地址：_____

實施者：○○股份有限公司



中華民國○○年○○月○○日

【範例33】事業計畫案登報格式

<p>擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案公聽會公告</p> <p>主旨：公告擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案公聽會召開時間、地點。</p> <p>說明：一、依據「都市更新條例」第十九條、第二十九條及「都市更新條例施行細則」第六條規定辦理</p> <p>二、開會時間：○○年○○月○○日(上)(下)午○○時。</p> <p>三、開會地點：新竹市○○區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓。</p> <p>實施者 ○○○股份有限公司</p>

【範例34】舊違章建築戶相關證明文件清冊

舊違章建築戶相關證明文件清冊

編號	門牌	所有人	興建時間 證明文件	門牌編定 時間	權利證明 文件

【範例35】占有他人土地舊違章建築戶處理協議書(現地安置)

擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新事業計畫案
占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物實測面積為_____m²，申請安置面積_____m²，同意配合○○股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

- 一、可申請分配價值
(依個案協調內容為準)
- 二、應負擔費用計算原則
(依個案協調內容為準)
- 三、選配原則
(依個案協調內容為準)
- 四、差額價金找補原則
(依個案協調內容為準)

立書人：

人簽署
印

(簽名及蓋章)乙

方：○○股份有限公司

身分證字號：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

聯絡電話：

中華民國○○年○○月○○日

印
有限公司
股份

【範例36】占有他人土地舊違章建築戶處理協議書(異地安置)

擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新事業計畫案
占有他人土地舊違章建築戶異地安置處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物實測面積為_____m²，同意配合○○股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：異地安置處理原則

(依個案協調內容為準)

立書人：

人簽署
印

(簽名及蓋章)乙

方：○○股份有限公司

身分證字號：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

聯絡電話：

中華民國○○年○○月○○日

印
有限公司
股份有限公司

【範例37】 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書(現金補償)

擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新事業計畫案
占有他人土地舊違章建築戶現金補償處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物實測面積為_____m²，同意配合○○股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現金補償處理原則

- 一、補償金計算原則及數額
(依個案協調內容為準)
- 二、補償金給付原則及時機
(依個案協調內容為準)
- 三、其他約定事項
(依個案協調內容為準)

立書人：

人簽署
印

(簽名及蓋章)乙

方：○○股份有限公司

身分證字號：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

聯絡電話：

中華民國○○年○○月○○日

印
有限公司
股份

【範例38】公共設施用地捐贈同意書

本人_____所有座落新竹市○○區○○段○○小段○○地號（持分：○○/○○）等○○筆土地，同意配合實施者○○股份有限公司所申請之「擬定○○區○○段○○小段○○地號等○○土地都市更新案」捐贈與 貴府，特具結保證捐贈土地產權卻無糾紛、訴訟、亦無出租或供其他使用收益等情事，如有不實，本人願負全部法律責任。

此致

新竹市政府

立切結書人：



(簽名及蓋章)

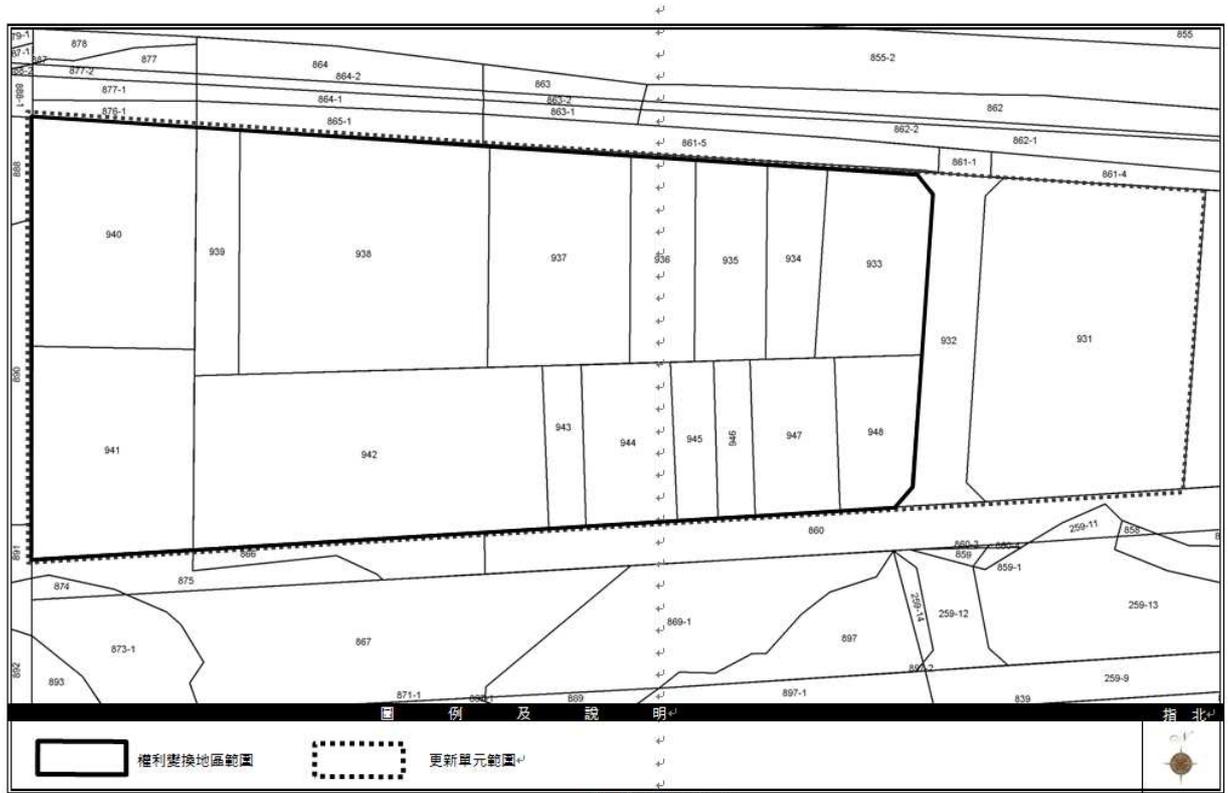
身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

【範例39】權利變換範圍圖



《註 2》

圖 ○-○ 權利變換地區範圍圖 (1/500)

《註 1》

《註 3》

- 《註 1》：1.附圖應載明圖名
- 2.圖名以○-○表示（章-順序）。
- 3.需標明比例尺。

《註 2》：附圖應載明圖例。

《註 3》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。

【範例40】更新後建築物分配單元及位置對照圖

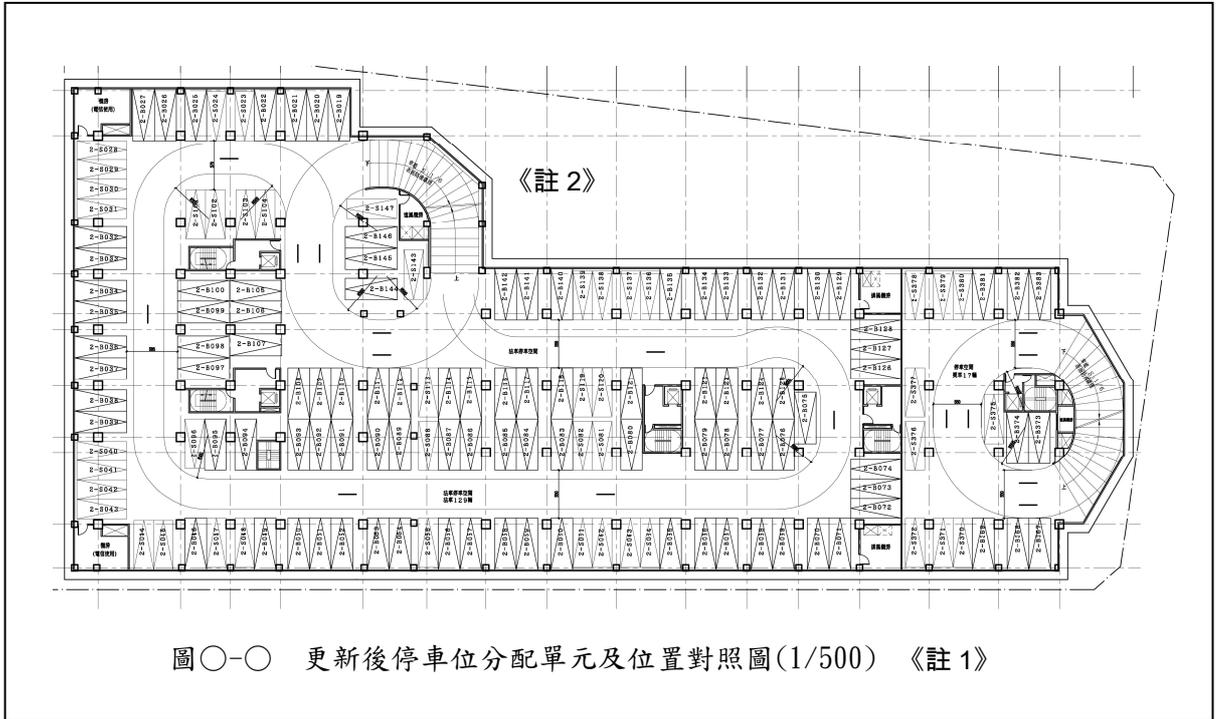
10F	單元編號	10G	10H	10I	10J	10K	10L
	產權面積	45.76	42.07	25.45	32.13	36.00	34.52
	每坪單價	314,000	311,000	317,000	317,000	317,000	317,000
	該戶總價	14,368,640	13,083,770	8,067,650	10,185,210	11,412,000	10,942,840
9F	單元編號	9G	9H	9I	9J	9K	9L
	產權面積	45.76	42.07	25.45	32.13	36.00	34.52
	每坪單價	314,000	311,000	317,000	317,000	317,000	317,000
	該戶總價	14,368,640	13,083,770	8,067,650	10,185,210	11,412,000	10,942,840
8F	單元編號	8G	8H	8I	8J	8K	8L
	產權面積	45.76	42.07	25.45	32.13	36.00	34.52
	每坪單價	314,000	311,000	317,000	317,000	317,000	317,000
	該戶總價	14,368,640	13,083,770	8,067,650	10,185,210	11,412,000	10,942,840
7F	單元編號	7G	7H	7I	7J	7K	7L
	產權面積	45.76	42.07	25.45	32.13	36.00	34.52
	每坪單價	314,000	311,000	317,000	317,000	317,000	317,000
	該戶總價	14,368,640	13,083,770	8,067,650	10,185,210	11,412,000	10,942,840
6F	單元編號	6G	6H	6I	6J	6K	6L
	產權面積	45.76	42.07	25.45	32.13	36.00	34.52
	每坪單價	305,000	305,000	311,000	311,000	308,000	308,000
	該戶總價	13,956,800	12,831,350	7,914,950	9,992,430	11,088,000	10,632,160
5F	單元編號	5G	5H	5I	5J	5K	5L
	產權面積	45.76	42.07	25.45	32.13	36.00	34.52
	每坪單價	305,000	305,000	311,000	311,000	308,000	308,000
	該戶總價	13,956,800	12,831,350	7,914,950	9,992,430	11,088,000	10,632,160
4F	單元編號	4G	4H	4I	4J	4K	4L
	產權面積	45.76	42.07	25.45	32.13	36.00	34.52
	每坪單價	302,000	302,000	308,000	308,000	305,000	305,000
	該戶總價	13,819,520	12,705,140	7,838,600	9,896,040	10,980,000	10,528,600
3F	單元編號	3G	3H	3I	3J	3K	3L
	產權面積	45.76	42.07	25.45	32.13	36.00	34.52
	每坪單價	305,000	305,000	311,000	311,000	308,000	308,000
《註2》	該戶總價	13,956,800	12,831,350	7,914,950	9,992,430	11,088,000	10,632,160
		G	H	I	J	K	L

圖○-○ 更新後建築物分配單元及位置對照圖 《註1》

《註1》：1.附圖應載明圖名
2.圖名以○-○表示（章-順序）。

《註2》：依序載明單元編號、產權面積、每坪單價及該戶總價。樓層別依實際情況序列。

【範例41】更新後停車位分配單元及位置對照圖



《註1》：1.附圖應載明圖名
2.圖名以○-○表示（章-順序）。

《註2》：依序載明車位編號。

【範例42】權利變換後更新單元地籍圖

《註 2》



圖〇-〇 權利變換後更新單元地籍圖 (S:1/500) 《註 1》

- 《註 1》：1.附圖應載明圖名
2.圖名以〇-〇表示（章-順序）。
3.需標明比例尺。

《註 2》：原地籍圖為底圖，權利變換後整併後之範圍以灰色加層視為同一筆地號。

【範例43】權利變換參與意願及申請分配結果綜理表

權利變換參與意願及申請分配結果彙整表

序號	權利人 (管理人)	參與權利變換意願		申請分配位置		
		繳回與否	同意與否	繳回與否	單元	停車位
總計	權利人共 人	份繳回	人願意	份繳回	人提出申請	

分配 單元 代碼	所有權人姓名		權利範圍	車位編號
	1			
	2			
	3			
	1			
	2			
	3			

註：合併分配協議共計_____戶

【範例44】權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函

○○股份有限公司 函

聯絡人：
聯絡電話：
聯絡地址：

受文者：

速 別：

發文日期：

發文字號：

附 件：

主 旨：為辦理「擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」，務請 台端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

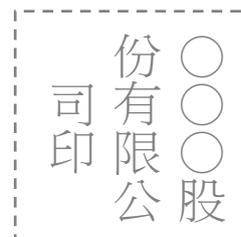
說 明：

- 一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第五條、第十一條等相關規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換申請分配期間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止。
- 三、本更新事業可供申請分配之建物及停車位，詳參附件。
- 四、請 台端於○○年○○月○○日上(下)午○時前將「權利變換調查與更新後分配位置申請書」擲還。
- 五、若 台端未於第四項之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為○○年○○月○○日上(下)午○時，地點為○○○○。

正 本：擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市土地所有權人及權利變換關係人

副 本：新竹市政府

實施者：○○股份有限公司



【範例45】權利變換意願調查表

擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新(事業計畫)暨權利變換計畫案
權利變換意願調查表

本人_____為新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業範圍內之
所有權人，產權如下：

一、土地

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					
總面積(m ²)					
權利範圍					
持分面積(m ²)					

對於新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業之權利變換意願表
達如下(請勾選一項)：

願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

所有權人：

人 簽
印 署 (簽名並蓋章)

身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

【範例46】更新後分配位置申請書

擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新（事業計畫）暨權利變換計畫案
更新後分配位置申請書

填寫人：_____

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」

為____、____、____、____、____等共____個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位，其「車位編號」為等____、____共____部。

此致 ○○股份有限公司

填寫人（負責人）簽名：



（簽名及蓋章）

身分證字號：

戶籍地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

【範例47】更新後合併分配協議書

擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
 都市更新（事業計畫）暨權利變換計畫案
 更新後合併分配協議書

立協議書人○○○、○○○、○○○等土地所有權人，共○○位，協議合併分配更新後建築單元，協議內容如下：

- 一、合併申請分配位置：
 申請分配之「單元代碼」為○○

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	車位編號
1			
2			
3			

- 二、產權持分協議內容：
 此致 ○○股份有限公司

立協議書人基本資料

立協議書人 (簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				人 簽 印 署
3				

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

【範例48】公開抽籤紀錄表

擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新（事業暨）權利變換計畫案

公開抽籤紀錄表

抽籤時間		抽籤地點	
土地所有權人/ 權利變換關係人			
辦理依據			
抽籤原因			
抽籤程序			
抽籤結果	姓名	住宅單元編號	

主席簽章：



見證人簽章：



中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日