



禾樂

都更相關法令雙月刊

台北市：

- 修訂「都市更新事業概要同意書」及「都市更新事業計畫同意書」參考格式
- 修訂「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」

新北市：

- 修訂「新北市都市更新單元劃定基準」
- 修訂「新北市都市更新單元劃定檢討表」
- 修訂「都市更新常見錯誤樣態手冊」

115年3月 創刊號

台北市

修訂「都市更新事業概要同意書」及「都市更新事業計畫同意書」參考格式

擬訂臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要同意書
本人_____同意參與由_____為代表申請之「擬訂臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、同意參與土地及建物權利範圍：

(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				
建物門牌號				
坐落地號	地 段			
	小 段			
	地 號			
	建物層次/總樓層數			
樓地板面積 (m ²)	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共有部分	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				

以上雙框線內資訊由申請人填具

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印 (簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印 (簽名並蓋章)

中 華 民 國 ○○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

注意事項：

1. 本人已知悉本事業概要內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 本同意書經立同意人及申請人雙方協議，經簽署後____年內，倘實施者未向主管機關申請報核，本同意書即屬無效。

重點摘要：本次台北市事業概要同意書範本增加期限，若於簽署後○年內未報核，則同意書無效，**但非強制要求須加註。**

台北市

修訂「都市更新事業概要同意書」及「都市更新事業計畫同意書」參考格式

擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 禁建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：_____％。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

分配比率_____％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

(二)建物

建號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積(㎡)	共有部分	建物層次/總樓層數	
		主建物總面積(A)	
		附屬建物面積(B)	
	持分面積(㎡)	面積(C)	
		權利範圍(D)	
		持分面積E=C*D	
權利範圍(F)			
持分面積(㎡)(A+B+E)*F			

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：

(簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

簽署
人印

統一編號：

簽署
人印

聯絡地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

聯絡電話：

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。
- 本同意書經立同意書人及實施者雙方協議，經簽署後_____年內，倘實施者未向主管機關申請報核，本同意書即屬無效。
- 依據都市更新條例第37條規定，所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

重點摘要：本次台北市事業計畫同意書範本增加期限，若於簽署後○年內未報核，則同意書無效。另外增加若公開展覽之計畫之所有權人分配低於同意書，可於公開展覽期滿前撤銷同意書。以上二點均非強制要求須加註

台北市事業概要同意書範本增加期限：

若於簽署後○年內未報核,則同意書無效,
但非強制要求須加註。



台北市事業計畫同意書範本增加期限

若於簽署後○年內未報核,則同意書無效。
另外增加若公開展覽之計畫之所有權人分配比率低於同意書,
可於公開展覽期滿前撤銷同意書。以上二點均非強制要求須加註。



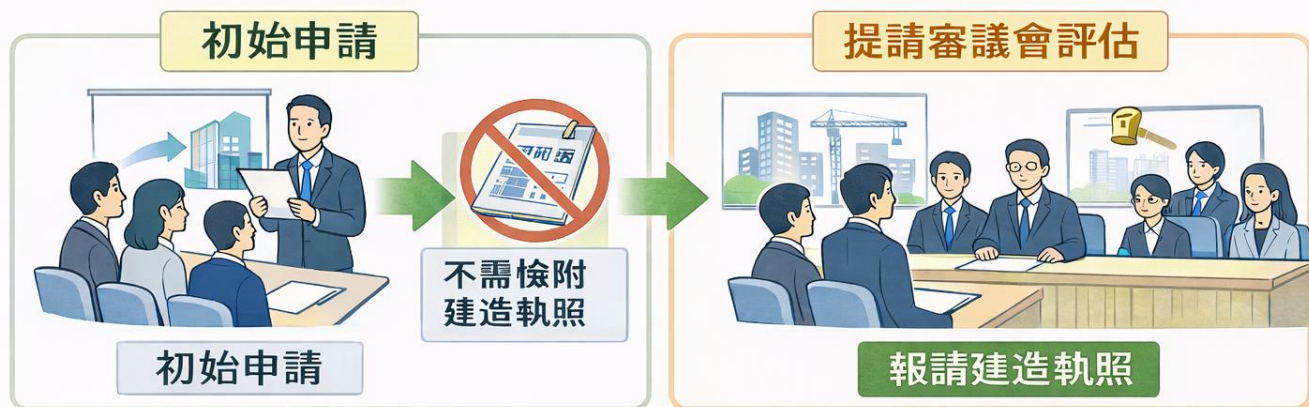
台北市

修訂「臺北市府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」

比較項目	110 年版 (舊版)	115 年版 (最新修正版)
發布日期與文號	民國 110 年10月22日	民國 115 年 2 月 11 日
申請必備文件： 建造執照	列為申請時必須檢具的文件（第五條第二款）	從申請文件清單中移除， 改至申請審議會階段才需提供
費用負擔切結書	承諾全額負擔本府處理案件所生之費用	明確列出須負擔「拆除、遷移及相關衍生費用」
物品或設備移置計畫	應載明移置處所位於臺北市、適於保管且無危險之虞	新增規範： 應載明「保管期間至少六個月」
代拆戶安置計畫	僅稱為「代拆戶安置計畫」	改稱為「代拆戶暫時安置計畫」，且應載明處所位於臺北市， 且「暫時安置日數至少七日」
提請審議會程序	由本府直接提請都更爭審會進行評估	明確規範： 實施者應「檢附建造執照影本」 報請本府提請都更爭審會
補償金證明文件	代為拆除或遷移補償費已領取或提存之證明	實施者已依條例規定發放或提存補償金及補償費之證明

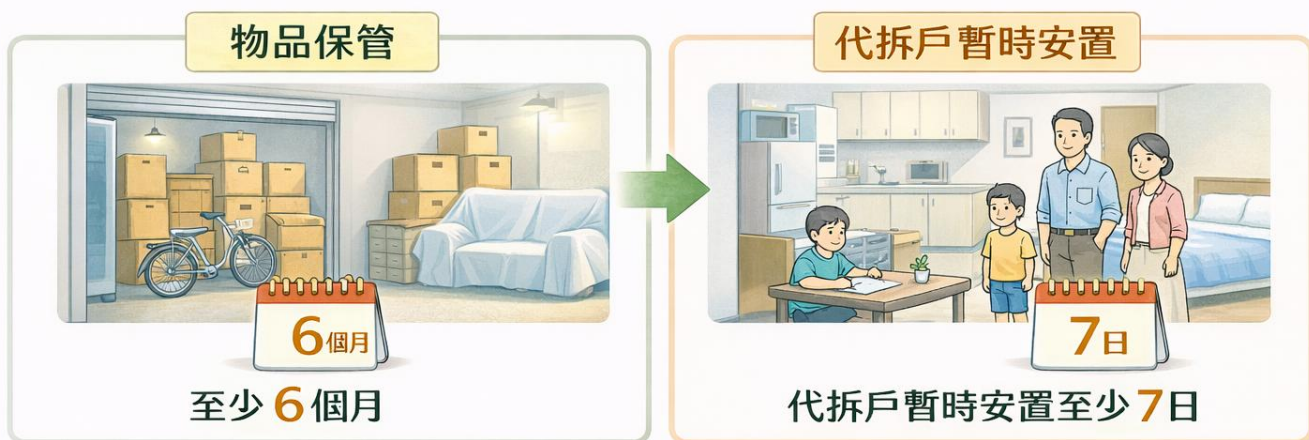
申請程序調整：

在115年版中，實施者在「初始申請」時不再需要擔附建造執照，而是將其擱至政府協調不成、準備提請審議會評估的階段時才需報請。



安置與保管標準具體化：

新版對於安置計畫提出了更明確的時間門檻，包含物品保管至少6個月，以及代拆戶暫時安置至少7日，強化了對被拆遷戶物責與生活的保障。



費用範圍更明確：

在切結書部分，115年版具體指明包含拆除、遷移及其衍生的所有相關費用，責任歸屬更清晰。



名詞與條款對應：

在切結書的部分，115年版具體指明了更精確的「發放或提存補償金及補償費」之文字描述。



新北市

修訂「新北市都市更新單元劃定基準」

比較項目	111 年版 (舊版)	115 年版 (新版)
總條文數	全文共 12 點	全文修正為 15 點
審議會名稱	新北市都市更新審議委員會	新北市都市更新及爭議處理審議會 (簡稱都更爭審會)
毗鄰土地不願參與之證明	僅提到由土地或合法建築物所有權人出具文件	明確要求須由該 土地或合法建築物「全體」所有權人 出具文件
建築線連接規定	未有詳細規範	新增第七點： 規定建築線臨接處不連續時，每處連接部分應達 10 公尺以上 (特定情形除外)
指標寬減範圍：大眾運輸車站	車站本體及出入口 300 公尺範圍內	擴大至車站本體及出入口 500 公尺 範圍內
指標寬減範圍：計畫道路寬度	面臨寬 30 公尺以上之計畫道路	放寬至面臨寬 20 公尺 以上之計畫道路
鄰地協調機制	未有詳細規範	新增第十三點：要求申請人於 計畫報核前自行召開鄰地協調會，且統計意願期間不得少於 14 日
範圍諮詢會議	未有相關規定	新增第十四點： 本府認定有必要時得召開範圍諮詢會議，以二次為原則

組織名稱變更：

審議委員會正式更名為

「**新北市都市更新及爭議處理審議會**」



強化鄰地權益與協調：

115 年版新增了強制性的鄰地協調會制度 (第十三點)，並在排除此鄰土地時要求必須取得「**全體**」所有權人的不願參與文件，比以往更為嚴格



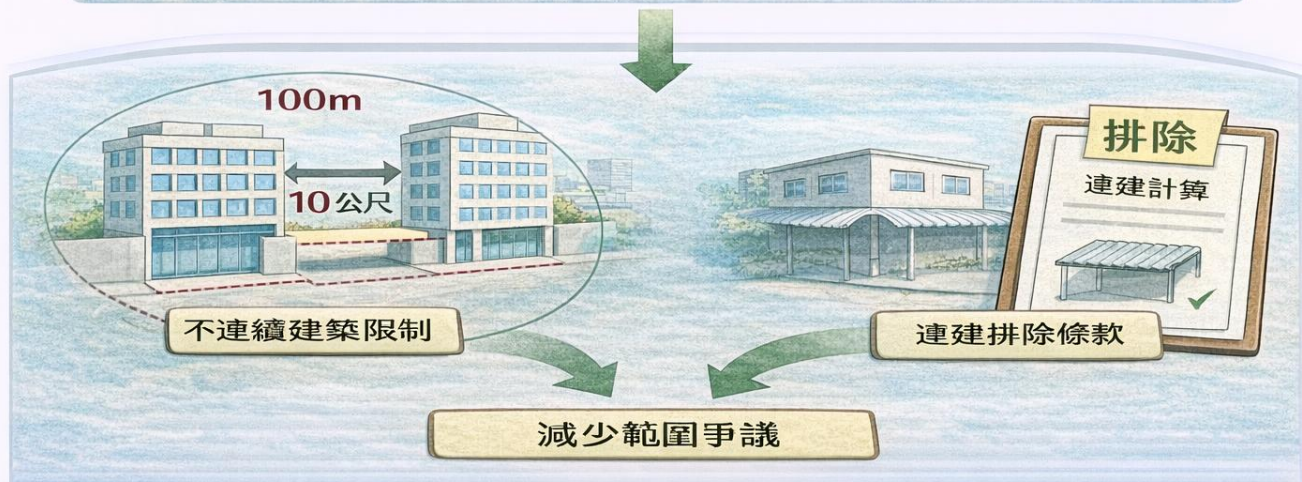
放寬環境指標適用標準：

針對車站周邊 (從 300m 擴大到 500m) 及大馬路旁 (從 30m 降至 20m) 的案件，僅需符合一項評估指標即可劃定，標準顯著放寬



精進技術細節：

新增了建築線不連續的長度限制 (10公尺) 與連建計算的排除條款 (如鐵皮棚架)，減少迴往劃定範圍時的爭議



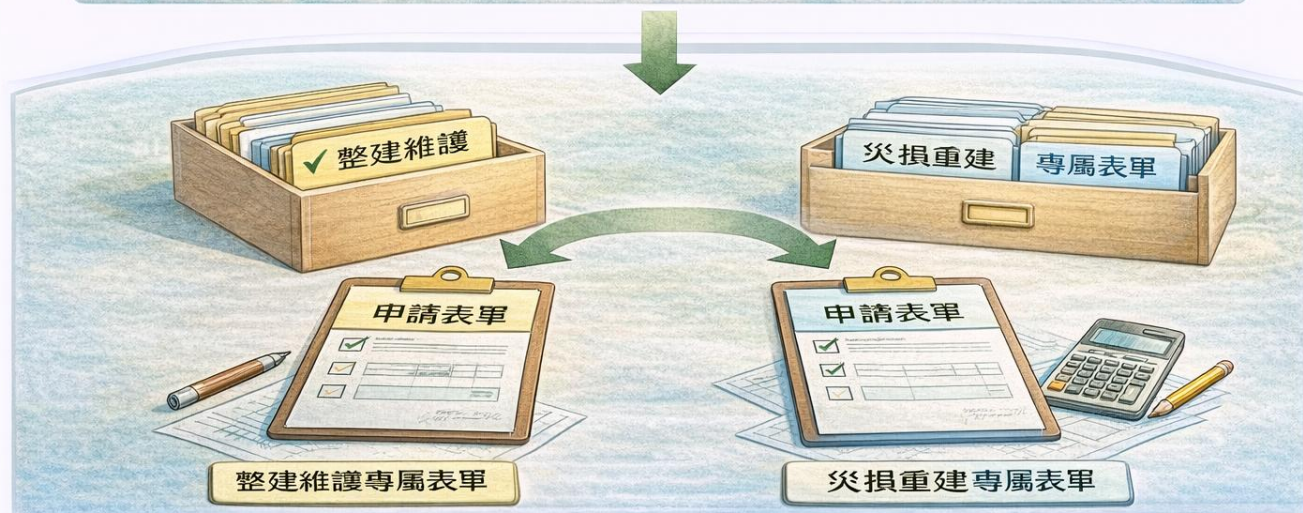
新北市

修訂「新北市都市更新單元劃定檢討表」

比較項目	110 年版 (舊版)	115 年版 (新修正版)
表單組織形式	單一綜合檢討表：所有類型（重建、整維、災損）共用同一份大型檢討表。	分類專屬檢討表： 拆分為「全區整維」、「災損/耐震不足重建」、「一般重建(區內/區外)」等三類獨立表單。
審議會名稱	新北市都市更新審議委員會。	新北市都市更新及爭議處理審議會。
毗鄰土地不願參與證明	僅提到需附毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。	明確要求需由該 土地或合法建築物「全體所有權人出具文件。
建築線連接規範	未在檢討表中特別標註建築線不連續之處理。	新增技術檢討： 要求建築線臨接處若不連續，每處原則應達 10 公尺以上，並新增坡道設置等兩類但書情形。
指標寬減範圍：車站	車站本體及出入口 300 公尺範圍內。	擴大至車站本體及出入口 500 公尺 範圍內。
指標寬減範圍：路寬	面臨寬 30 公尺以上之計畫道路。	放寬至面臨寬 20 公尺 以上之計畫道路。
鄰地協調機制	僅有基本的範圍劃定檢核，未列出詳細協調流程。	新增詳細協調檢核： 列出鄰地協調會通知、簡報、簽到簿、會議紀錄及意願調查統計表等強制性文件清單。
違章建築認定	僅提到 98 年 6 月 25 日前既有之違章建築面積。	更嚴格定義：明確指出 鐵皮骨架、T 棚等非供實際居住之面積不得計入投影面積計算。
危險建築物條次	依據劃定基準第 11 點辦理。	依據劃定基準第 12 點辦理。

管理透明化：

115 年版將不同類型的更新案件拆分為專屬表單，使申請人能更直覺地根據案件屬性（如整建維護或災損重建）填寫相對應的指標



放寬環境標準：

大幅放寬了大眾運輸車站周邊（500公尺）及主要道路旁（20公尺）案件的門檻，僅需符合一項環境指標即可劃定



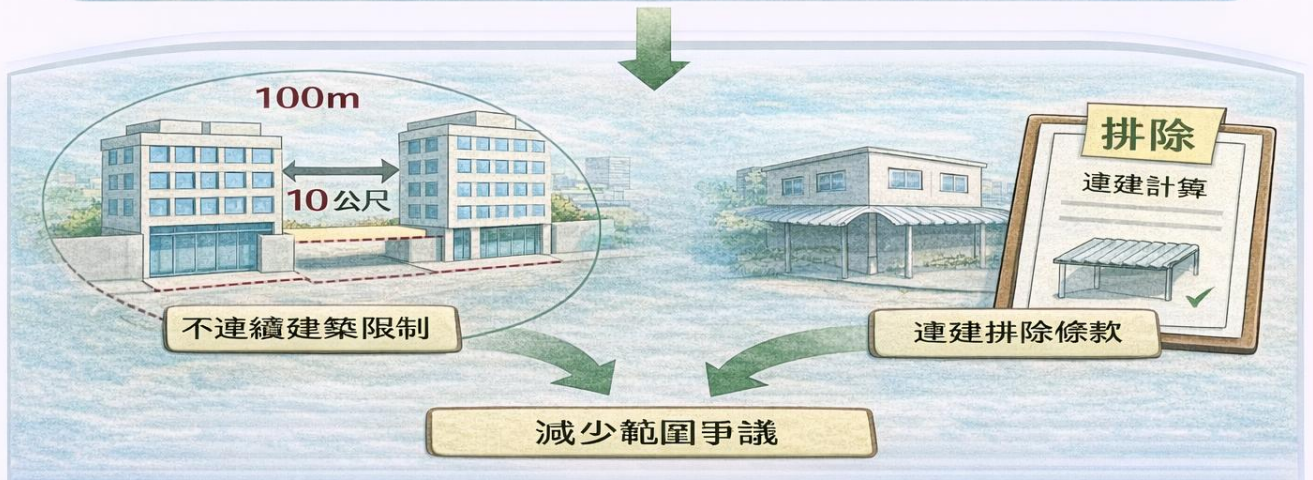
強化程序正義：

115 年版將「鄰地協調會」提升為關鍵檢核項目，
要求檢附詳細的會議照片與意願統計表，
確保鄰地所有權人的知情權與參與意願審積被確實記錄



精進技術細節：

新增了建築線不連續的長度限制 (10 公尺) 與
連建計算的排除條款 (如鐵皮棚架)，
減少迴往劃定範圍時的爭議



新北市

修訂「都市更新常見錯誤樣態手冊」



都市更新
urban renewal

常見錯誤
樣態手冊

115年02月版



禾苗勤耘
樂築未來

禾樂都市更新有限公司

禾樂都市計畫技師事務所

地址：台北市南港區玉成街66-10號

電話：(02)7730-0711

Email：holokurban@gmail.com