

## 新北市都市更新案件審查作業要點

中華民國 101 年 3 月 29 日新北市政府北府城更字第 1014231372 號令發布

中華民國 102 年 4 月 9 日新北市政府北府城更字第 1020002083 號令修正第 3 點、第 4 點

中華民國 102 年 6 月 27 日新北市政府北府城更字第 1020004538 號令修正發布第 4 點；並自即日生效

中華民國 103 年 3 月 17 日新北市政府北府城更字第 1033411873 號令修正第 4 點、第 7 點

中華民國 104 年 4 月 10 日新北市政府新北府城更字第 1043432735 號令修正第 3 點、第 4 點；並自即日生效

效

中華民國 105 年 6 月 23 日新北市政府新北府城更字第 10534156761 號令修正第 3~5 點；並自即日生效

中華民國 112 年 2 月 15 日新北市政府新北府城更字第 1124611282 號令修正發布；並自即日生效

一、新北市政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例施行細則(以下簡稱本細則)第十三條、第二十條規定及相關審查作業，訂定本要點。

二、本要點所稱都市更新案件，指依都市更新條例(以下簡稱本條例)提出之事業概要、都市更新事業計畫或權利變換計畫。

三、申請人或實施者應依新北市都市更新案件審查收費標準繳納基本項目審查費後，都市更新案件始得交由本府辦理審查。

四、所有權人依本條例簽署之同意書，有下列情形之一者，其同意書應逕予扣除，不計入報核時同意比率計算：

(一)同意書非檢具正本。

(二)事業概要或都市更新事業計畫報核前，所有權人以書面通知申請人或實施者撤銷其同意，並副知本府者。

(三)同意書載明申請人或實施者與報核之申請人或實施者不一致。

(四)同意書未填具申請人或實施者欄位。

(五)立同意書人缺漏簽名或蓋章。

(六)立同意書人非報核日之所有權人。但所有權人依信託關係將其土地、建築物移轉為受託人所有者，不在此限。

(七)依本條例中華民國一百零八年一月三十日修正公布後之規定，提送擬訂或變更都市更新事業計畫，所出具之同意書未載明並勾選更新後分配之權利價值比率或分配比率。

五、都市更新案件經本府受理審查有下列情形之一者，應敘明理由逕予駁回其申請：

(一)申請人或實施者身分不符本條例第三條第六款、第二十二條第一項及第二十六條規定。

- (二)更新同意比率未達本條例第二十二條、第三十七條規定。
  - (三)未依本細則第十二條檢具報核當日之地籍圖謄本、土地及建物登記謄本或其電子謄本、同意書。
  - (四)未依本條例第二十二條、第三十二條及第四十八條規定舉辦公聽會或公聽會之舉辦程序未依本細則第八條規定辦理。
  - (五)更新單元不符合新北市都市更新單元劃定基準規定者。
  - (六)都市更新事業計畫範圍有重疊，先報核案符合本條例第三十七條規定且無逕予駁回事由者，後案應予駁回。
  - (七)權利變換計畫有下列情形之一者：
    - 1、未檢附三家以上估價報告書。
    - 2、適用本條例中華民國一百零八年一月三十日修正公布後規定者，未依本條例第五十條第二項及都市更新權利變換實施辦法(以下簡稱權變辦法)第七條規定指定或選任專業估價者。
    - 3、三家估價報告書之評價基準日期未依權變辦法第十三條規定辦理者。
    - 4、意願調查申請分配期限未依權變辦法第十七條規定辦理者。
  - (八)實施者申請適用新北市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法，未於都市更新事業計畫報核時檢具本府獎勵投資核准函者。
  - (九)其他未符相關法令規定經本府審酌應予駁回其申請者。
- 六、不屬前點逕予駁回之都市更新案件，本府應依下列規定通知限期補正；屆期不補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請：
- (一)下列事項補正期限為七日，並以一次為限：
    - 1、未檢具法定空地是否重複利用或造成鄰地無法單獨建築檢討文件、新北市自行劃定都市更新單元檢核表(以下簡稱檢核表)、檢核表應檢附之證明文件、未依新北市都市更新案件審查收費標準規定檢附繳納審查費之證明或未線上申請者。
    - 2、都市更新案件未檢附建築線指示(定)圖者。但其更新單元屬完整街廓或經本府公告得免個案指定建築線地區者，不在此限。

(二)涉及更新單元範圍變更者，補正期限為九十日。若都市更新事業計畫一併辦理權利變換計畫者，得申請展延三十日，並以一次為限。

(三)涉及法定空地是否重複利用或造成鄰地無法單獨建築檢討文件尚須修正者，補正期限為十五日，並以三次為限。

(四)涉及報核後部分所有權人於公開展覽期間撤銷同意書，致同意比率未達本條例規定者，補正期限為九十日，一次為限。

(五)第一款至第四款以外情形補正者，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十五日。

除前項第一款外，同時涉及二款以上之情形者，依補正時間較長之規定。

七、都市更新案件如涉及其他目的事業主管機關審查，應依下列規定辦理：

(一)涉及都市設計審查者，應於公開展覽前檢附相關文件，由本府轉送相關目的事業主管機關審查。

(二)涉及申請公共設施多目標使用者，應於公開展覽前取得公共設施多目標使用核備函。

(三)依本條例第三十五條後段辦理者，應於新北市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審竣後，提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議。

(四)涉及申請容積移轉者，應於事業計畫書內敘明申請容積移轉額度，並於專案小組會議討論確定前取得容積移轉一階許可或預審核准函。

八、都市更新案件經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)組成之專案小組會議後，申請人或實施者應於會議紀錄送達翌日起九十日內，依會議紀錄修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。

前項期間屆滿前，申請人或實施者得依下列規定申請展延，並以一次

為限：

- (一)事業概要之擬訂或變更申請展延者，展延期限為三十日。
- (二)以協議合建或其他方式實施之都市更新事業計畫擬訂或變更申請展延者，展延期限為三十日。
- (三)以權利變換方式實施之都市更新事業計畫或權利變換計畫擬訂或變更申請展延者，展延期限為九十日。

第一項案件涉及其他目的事業主管機關審查者，實施者或申請人應於第一項及第二項期限內依該其他目的事業主管機關審查內容修正都市更新事業計畫書並提請續審。必要時，專案小組得要求實施者於一定期限內完成其他目的事業主管機關審查。

第一項都市更新案件，經本府審查後應補正者，補正期限為三十日，以一次為限；屆期不補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請。

九、都市更新案件經審議會決議後，申請人或實施者應於會議紀錄送達翌日起六十日內，依決議修正並報請本府核准或核定；逾期未報核或經本府審查後應補正者，屆期不補正或補正後仍不符規定者，申請人或實施者應重提審議會審議。

前項情形因屬審議會另有決議者，申請人或實施者無須重提審議會審議。

第一項所稱經本府審查後應補正者，其補正期限為三十日，以一次為限。

涉及本要點第七點及第八點第三項或審議會另有決議者，實施者應檢附下列文件：

- (一)相關目的事業主管機關同意備查或發布實施函。
- (二)建築師或相關技師簽證之本府核定都市更新事業計畫書中所載書圖資料與相關目的事業主管機關同意備查書圖資料一致之切結書。

前項所應檢附之文件，經查核與都市更新案件所載書圖資料不一致者，本府不予核准或核定。

十、中華民國一百十二年二月十五日修正之條文施行前已報核之都市更新案件，應適用修正後之規定。但有下列情形之一者，得適用修正前之規定：

- (一)於本要點修正施行前，已依修正前第四點規定限期補正之案件，該項目之補正次數及其期限。
- (二)已經專案小組會議討論後，該次討論結果之修正期限、展延次數及其期限。
- (三)已經審議會審議後，該次審議結果之修正期限、展延次數及其期限。