

---

# 「澎湖縣都市更新相關計畫書圖範本及審查注意事項」

澎湖縣政府 106 年 7 月 27 日府建城字第 10608434082 號函訂頒

---

## 目錄

<b>壹、都市更新事業計畫、權利變換計畫書圖製作規範</b> .....	<b>1</b>
一、書圖製作規範 .....	1
二、注意事項 .....	2
<b>貳、都市更新事業計畫書審議流程及查核事項</b> .....	<b>3</b>
一、都市更新事業計畫書審查 .....	3
(一) 都市更新事業計畫行政作業流程 .....	3
(二) 都市更新事業計畫受理申請文件檢核表(初審) .....	4
(三) 都市更新事業計畫內容審查檢核表(複審) .....	7
二、都市更新權利變換計畫書審查 .....	15
(一) 都市更新權利變換計畫行政作業流程 .....	15
(二) 都市更新權利變換計畫受理申請文件檢核表(初審) .....	16
(三) 都市更新權利變換計畫內容審查檢核表(複審) .....	18

---

---

# 壹、都市更新事業計畫、權利變換計畫書圖製作規範

## 一、書圖製作規範

- (一) 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。
- (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）：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) 貼付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位外，面積、百分比欄位皆至少求商到小數第二位。

2. 數學單位：單位符號以簡寫標明為原則，如：平方公尺以 $m^2$ 、公尺以 m 等標明。

(十) 計畫書中各項統計書圖若有引用者，應註明「資料來源」，避免牽涉違反著作權相關事宜。

(十一) 封面：應載明案名、實施者、受託人及日期。

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：「擬訂(或變更)澎湖縣○○鄉(鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新(整建或維護)事業計畫案」。

2. 需註明為送件版、第○次審查補正版、公開展覽版、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. 於封面右緣邊界 15 公分內處留置 8\*8 空白，以利未來核准用印。

5. 封面日期載明至年月即可，以送補件時間為準。

## 二、注意事項

(一) 本書圖製作規範為原則性規定，相關附表、附圖格式應參考營建署最新頒布之『都市更新作業手冊』編寫與製作。

(二) 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。

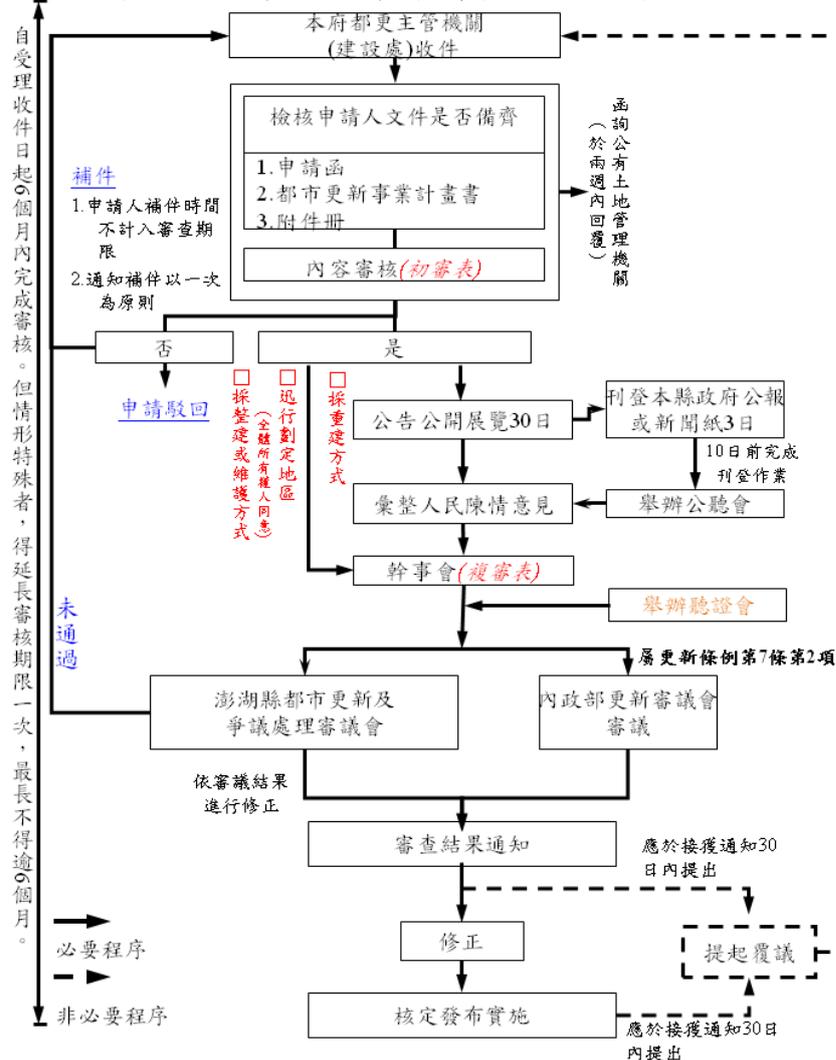
## 貳、都市更新事業計畫書審議流程及查核事項

### 一、都市更新事業計畫書審查

#### (一) 都市更新事業計畫行政作業流程

依都市更新條例第19條及第7條第2項規定，都市更新事業計畫審議屬各級政府審議會之職權，惟為加速審議時程，建議由各級主管機關先行協助審議會檢核書件是否完備、計畫內容是否有違法令規定之事項，並將檢核結果提送審議會以供審議之參考。

依據都市更新條例第29條第1項，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，倘採一併辦理時其權利變換相關審查內容詳後。都市更新事業計畫審查作業流程如下：



## (二) 都市更新事業計畫受理申請文件檢核表(初審)

項目	細目	專責人員審查項目		書件格式		備註
		說明		符合	不符合	
一、申請函		1.是否載明申請範圍面積、地號及建號 2.案名是否與計畫書相同				如為變更案，案名務必含有「變更」二字。
二、都市更新事業計畫書						
三、 附件冊	(一) 實施者 身份證明文件	1.機關(構):本府公開徵選委託函、股份有限公司變更登記表、代表人身分證正反面影本 2.機構:股份有限公司變更登記表、代表人身分證正反面影本 3.團體:團體立案證明				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;公寓大廈組織報備等。 2.應檢附代表人身分證正、反面影本,並載明「僅供都市更新案使用」加蓋與正本相符合章。 3.事業概要申請人如與事業計畫實施者不同時,前項申請人應出具事業計畫同意書。
		(二) 土地權利證明文件	1.是否檢附地籍圖謄本(核發日期應與申請報核之日相同)			
	2.是否檢附第三類土地登記謄本(核發日期應與申請報核之日相同)				1.應檢附地政單位核發之第三類土地登記謄本或其電子謄本。 2.土地登記謄本核發日期應與地籍圖謄本核發日期相同,且謄本核發日期應與事業計畫申請報核之日相同。	
	3.是否檢附第三類建物登記謄本或合法建物證明(核發日期應與申請報核之日相同)				1.應檢附地政單位核發之第三類建物登記謄本或其電子謄本,且謄本核發日期應與事業計畫申請報核之日相同。 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。	
	4.是否檢附建築線指示圖(申請報核日前8個月內)				檢附申請報核日前8個月內申請之建築線指示圖。	
	5.是否檢附土地使用分區及公共設施用地證明書(申請報核日前3個月內)				檢附申請報核日前3個月內申請之土地使用分區證明書正本。	
	(三) 同意書	1.同意書內容是否與證明文件相符				1.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。 2.都市更新事業以信託方式實施時,應出具委託人及受託人之事業計畫同意書。 3.採整建或維護方式者,應檢附拆除舊有違章建築物同意書。
2.私有土地所有權人同意比例是否達法定門檻		依條例第7條劃定地區應超過1/2 依條例第6條劃定地區應超過3/5 依條例第11條劃定地區應超過2/3				
3.私有合法建築物所有權人同意比例是否達法定門檻		依條例第7條劃定地區應超過1/2 依條例第6條劃定地區應超過3/5 依條例第11條劃定地區應超過2/3				

項目	細目	專責人員審查項目		書件格式		備註
		說明		符合	不符合	
		4.私有土地總面積同意比例是否達法定門檻	依條例第7條劃定地區應超過 1/2 依條例第6條劃定地區應超過 3/5 依條例第11條劃定地區應超過 2/3 採協議合建方式實施應超過 8/10			
		5.私有合法建築物總樓地板面積同意比例是否達法定門檻	依條例第7條劃定地區應超過 1/2 依條例第6條劃定地區應超過 3/5 依條例第11條劃定地區應超過 2/3 採協議合建方式實施應超過 8/10			
		6.是否載明比例統計表				
		7.是否檢附同意書正本				
		8.同意書之簽章部份是否已由本人親自簽名及蓋章				
		9.同意書內容是否與謄本登載資料或證明文件相符,若有塗改是否已加蓋簽署人印章				
		10.是否每一所有權人為一張同意書,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,如超過二筆以上是否予以合計其持分面積。				
		11.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,另行加張之同意書是否已加蓋騎縫章				
		12.所有權人無法親簽者或不在國內,是否已檢附經地方法院或民間公證人公證或由外交部簽發之授權書,加蓋與正本相符章。				
		(四) 公聽會	1.是否載明邀請及通知與會名單			1.公聽會開會通知單需加蓋實施者印章。 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.以傳單周知更新單元內門牌戶。
			2.已踐行公聽會通知之證明文件(自行送達證明或郵政機關郵寄執據正本)			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.檢附公聽會通知回執情形檢核表,並檢附收件回執正本,或影本已加蓋與正本相符章,如無法取得回執者,應檢附查詢郵件證明文件,請依大宗掛號函件執據編號順序依次黏貼。採自行送達者應檢附證明文件。 3.傳單得以雙掛號寄發,檢付郵局大宗郵件證明單,或以現址門牌親送投遞,檢附投遞照片,作為投遞記錄。
			3.是否載明刊登公告文(應有日期及地點)			1.公聽會主辦人應為事業計畫實施者。
4.是否載明刊登地點:當地政府公報或新聞紙				2.公告資料需加蓋實施者印鑑,請將公告資料影本檢附於附件冊,並加蓋與正本相符章。		
5.是否載明刊登期間(公聽會前 10 日)						

項目	細目	專責人員審查項目	書件格式		備註
		說明	符合	不符合	
		6.是否載明張貼地村(里)辦公處公告牌之紀錄及照片			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)，檢附刊登報紙正本及張貼照片。
		7.公聽會紀錄(會議紀錄、出席簽到表、會議照片)			1.請檢附會議紀錄正本，會議紀錄主持人及紀錄需簽名。 2.公聽會主持人應為更新案申請人，非申請人者，應補充說明，並出具委託書。 3.請附公聽會會議照片。
	(五) 舊違章 建築戶	1.舊違章建築戶證明文件清冊			欄位包括：門牌、所有人、興建時間證明文件、權利證明文件。
		2.戶政單位門牌歷次整編日期(戶政單位編定證明)			檢附戶政單位協助提供之門牌編定證明正本
		3.舊違章建築戶相關證明文件 3-1.建物謄本(含暫編建號謄本) 3-2.戶口遷入證明 3-3.稅籍證明 3-4.自來水接水或電力接電證明 3-5.航照圖 3-6.門牌編定證明			
		4.占有他人土地舊違章建築戶處理協議書			
	(六) 都市更新單元建物測量成果報告				1.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，以一戶一張為原則，圖面以1/100之比例尺標示，同時請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。 2.另實施者應查核違章建築物所有人，作為拆遷之補償對象，載明於計畫書，並負查核責任。
	(七) 其他				若有捐贈公共設施用地情事，應檢附公共設施用地捐贈或使用同意書，及其土地登記簿謄本。

### (三) 都市更新事業計畫內容審查檢核表(複審)

審查項目			審查結果		應檢附表單	備註
項目	細目	說明	符合	不符合		
壹、辦理緣起與法令依據	一、辦理緣起	是否載明辦理都市更新事業計畫之理由。				
	二、法令依據	是否載明都市更新條例第 19 條辦理。				
貳、計畫地區範圍	一、基地位置	是否說明更新單元位置，載明更新單元四鄰道路。			更新單元位置示意圖：以至少可涵蓋基地周邊半徑 250 公尺範圍之航測地形圖為底圖，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。	
	二、更新單元範圍	1.是否說明更新單元範圍、所涵蓋之全部地號及總面積。 2.是否載明坐落之更新地區或自行劃定之更新單元。			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。 2.更新單元地形套繪圖：以最近一期航測地形圖為底圖，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。	更新單元之劃定，申請人應先檢討更新單元範圍是否符合「澎湖縣都市更新單元劃定基準」之規定，並將檢討結果納入計畫書載明。
參、實施者		1.是否載明實施者名稱、代表人、事務所或營業所所在地、聯絡電話、統一編號。 2.是否應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、團體立案證明或公寓大廈報備文件、代表人身分證正、反面影本於附錄。				若有信託情況，得增列受託機構乙節說明。
肆、計畫目標		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	1.是否說明更新單元範圍內土地產權狀況。 2.是否載明合法建築物座落位置、樓地板面積及所有權人人數。 3.是否載明公私有土地分佈位置。 4.是否載明同意參與之人數、面積、比例。			1.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）。 2.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）。 3.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。 4.更新單元土地權屬公私有狀況統計表 5.更新單元公私有土地分佈圖：附圖之比	1.「同意參與更新事業計畫統計表」所指「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，實施者擬訂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

分工幹事

審查項目		審查結果		應檢附表單	備註
項目	細目	說明	符合		
				例尺應與更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖一致。 6.同意參與更新事業計畫統計表。	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 $\frac{2}{3}$ 之同意。 (2)屬於迅行劃定更新地區者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 $\frac{1}{2}$ ，其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 $\frac{1}{2}$ 之同意。 (3)自行劃定更新單元者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 $\frac{2}{3}$ ，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 $\frac{3}{4}$ 以上之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 $\frac{4}{5}$ 同意者，其所有權人數不予計算。
	二、土地使用及建築物現況	是否載明土地使用現況、建築物使用現況及違章建築戶之使用現況及分佈概況。			1.更新單元周圍土地使用現況示意圖(含現況照片)。 2.合法建築物分布位置示意圖:各合法建築物應依門牌編列序號。(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)。 3.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)。 4.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)。 5.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	是否載明更新單元附近地區土地使用現況。			
	四、公共設施現況	是否載明更新單元周圍半徑500公尺範圍公共設施現況。			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。
	五、附近地區交通現況	是否載明交通動線及系統、大眾運輸系統(鐵路交通、捷運、公共汽車)、附近之停車空間供給			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 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。

審查項目		審查結果		應檢附表單	備註
項目	細目	說明	符合		
		現況。			更新單元周邊半徑 500 公尺範圍。2.更新單元鄰近地區之公車路線表。
	六、房地產市場調查	是否說明更新單元周邊房地產市場行情。			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。 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。
陸、細部計畫及其圖說	一、相關都市計畫	是否載明與本更新單元最近一次相關之都市計畫。			相關計畫修訂名稱及日期一覽表。
	二、土地使用說明	是否載明土地使用分區及相關管制規定。			1.土地使用分區面積表。 2.土地使用分區圖：依都市更新條例施行細則第 13 條規定，應以 1/500 以上比例尺表示，彩色列印。
柒、處理方式及其區段劃分	一、處理方式	是否載明未來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	是否載明重建、整建、維護之區段劃分。			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	是否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）。			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。
	二、規劃設計	是否說明區內公共設施配置計畫、設計構想、使用材料等。			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	是否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。			1.整建或維護總工程項目表。 2.舊有違建、附掛物現況及處理方式示意圖。 3.舊有違建現況表。 4.舊有附掛物現況表。
					1.設計理念：關於設計構想、興修改善目標等，並以文字條例詳細說明之。 2.整建維護項目：依據公告內容，詳細說明施工之項目、所用材質、數量以及本項目是否申請補助。

審查項目		說明	審查結果		應檢附表單	備註
項目	細目		符合	不符合		
					5. 整建或維護計畫位置圖。	3. 總工程項目表：若施工項目為申請增設升降機設備，請填寫於供公眾使用之無障礙設施其施工項目內說明。 4. 詳細說明更新單元內現有違章建築物處理方式，並檢附拆除舊有違章建築同意書正本於附件冊，違章建物不予列入補助項目，若無違章建物得須釐清。 5. 文字配合各向現況照片及平面示意圖說明違章處理方式，並對照舊有違章現況表及建築物附掛物統整表。
	二、整建維護之規劃設計	說明設計構想、使用材料等。			1. 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。 2. 各層現況及更新平面圖。 3. 各向現況及更新立面圖。	1. 設計與施工構想：例如採用節能材料與工...縮短工法的策略..(搭配設計示意圖供參。) 2. 設計內容： (1) 改善前後對照各層平面圖：各層現況平面圖請標明違建位置及範圍(以斜線表示並載明非本次審查範圍)，其編排方式可編於同一頁面或分為前後兩頁。 (2) 改善前後對照各向現況立面圖：各向現況立面圖請標明違建位置及範圍(以斜線表示並載明非本次審查範圍)，其編排方式可編於同一頁面或分為前後兩頁。 (3) 圖面比例規範：建築物之平面、立面、剖面圖，其比例尺不得小於 1/200；建築物各部尺寸構造及材料，其比例尺不得小於 1/30。 (請標註比例尺)
拾、重建區段之土地使用計畫	一、現有巷道廢止或改道計畫	是否說明更新單元內是否有巷道廢止或改道計畫。			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。	依「澎湖縣建築管理自治條例」符合現有巷道廢止或改道情形者，須依相關規定辦理，並應摘錄該辦法所規定之說明書部份內容於本節。
	二、都市計畫土地使用強度	重建區段土地使用強度。				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要點相關規定可增減其容積率者，應附表或計算式說明之。
	三、申請容積獎勵項目及額度	說明申請之建築相關獎助措施，例如：都市更新容積獎勵、開放空間設計容積獎勵、增設公用停車空間容積獎勵、容積移轉			容積獎勵試算表。	1. 建築獎勵容積若涉及需核算銷售淨利核算者(銷售淨利=更新後二樓以上平均銷售單價-營建成本單價-管理及銷售費用單價，宜委託至少 1 家以

項目	審查項目		審查結果		應檢附表單	備註
	細目	說明	符合	不符合		
		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。				上鑑價機構提供詳實佐證數據，並應載明產權面積據以核算。 2.若申請「捐贈公益設施」獎勵者，應另列專章「公益設施捐贈及使用計畫」，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「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。
	四、申請容積獎勵後土地強地使用及允許使用組別	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。				
	五、建築興建計畫	說明興建計畫（如棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等）。			1.建築面積檢討表。 2.各層平面檢討圖：依都市更新條例施行細則第 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。 3.各向立面圖：依都市更新條例施行細則第 13 條規定，以 1/500 以上比例尺表示。 4.剖面圖：依都市更新條例施行細則第 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。	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。
拾壹、都市設計與景觀計畫	一、設計目標及構想	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、座落方位	針對建築物之量體、色彩、造型、座落方位說明其設計原則及特色，並得檢附相關圖說加以說明。			視覺景觀模擬圖：需呈現與鄰近建築物、地區環境關係之視覺景觀模擬。	若擬申請「建築設計與鄰近地區建築物相互調和」獎勵者，應於本節詳細說明。
	三、人車動線設計原則	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	說明整體都市設計景觀植栽初步規劃構想、鋪面計畫。			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	

審查項目			審查結果		應檢附表單	備註
項目	細目	說明	符合	不符合		
					覆土深度等，並需與植栽計畫說明圖內容一致。	
拾貳、防災與逃生避難計畫		是否說明更新單元防災相關規劃，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。			防災計畫圖：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）。	
拾參、實施方式及有關費用分擔	一、實施方式	是否載明預計採何種方式實施。				(各)重建區段應確實載明其實施方式，不得以不確定文字描述(例：本區段擬以權利變換或協議合建方式實施)。
	二、有關費用分擔	是否載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。				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	是否載明合法現住戶之拆遷安置構想，或擬依據之相關法令規定				
	二、合法建築物之補償與安置	是否載明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(法令依據、計算方式)、發放對象及預計發放時程、發放方式。			1.合法建築物拆遷補償費用明細表。 2.合法建築物拆遷安置費用明細表。	
	三、其他土地改良物之補償	是否載明其他土地改良物(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。			其他土地改良物補償明細表	
	四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置	是否載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(現地安置或異地安置或現金補償)、補償金預計發放時程。			1.占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表 2.占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表	
拾伍、財務計畫	一、成本說明	是否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)。			1.都市更新事業實施總經費成本明細表 2.營造工程費用估算表 3.公寓大廈之公共基金費明細表	土地成本得由實施者委託鑑價機構評估之。
	二、收入說明	說明整體更新事業開發收入，包			整體更新事業開發收入表。	

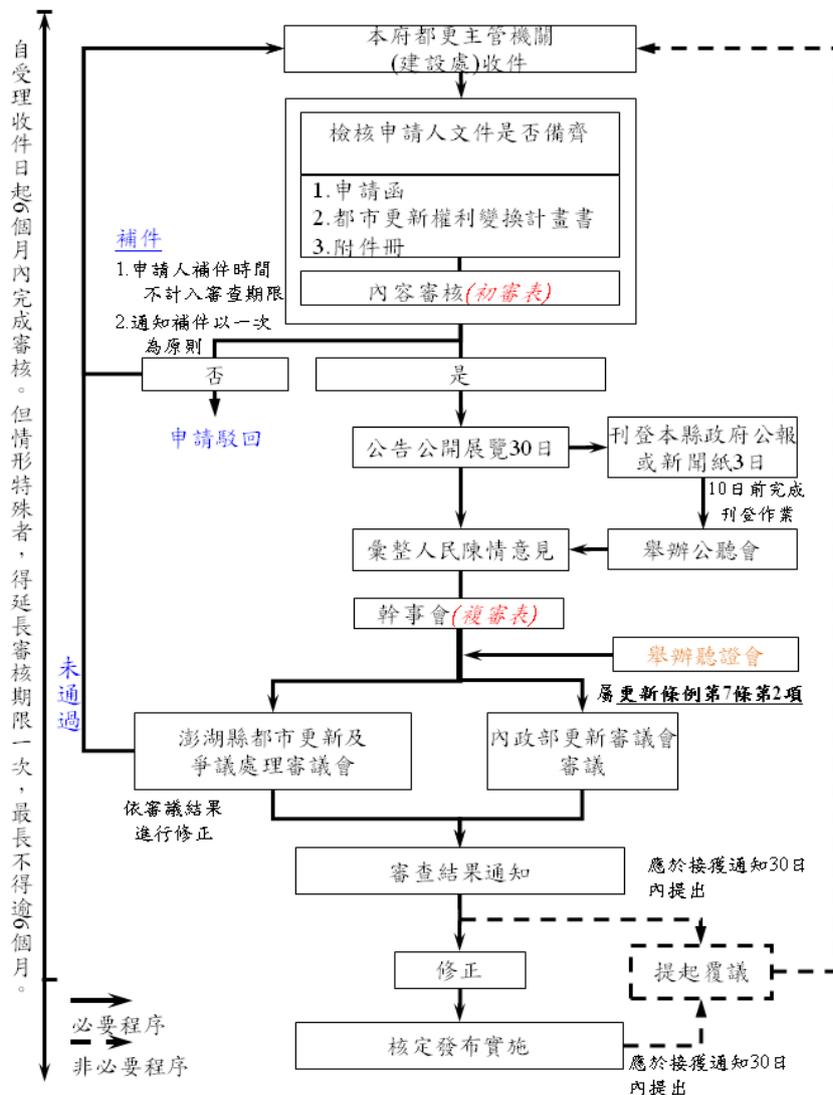
審查項目		說明	審查結果		應檢附表單	備註
項目	細目		符合	不符合		
	明	括更新後房地銷售總收入及其他收入				
	三、成本收入分析	是否說明整體更新事業財務分析，包括實施者與土地所有權人部分損益情形。			現金流量表。	<ol style="list-style-type: none"> <li>採協議合建方式實施者，僅需提出「整體更新事業財務分析」，免附以下「實施者部分」及「土地所有權人部分」分析。</li> <li>風險管理費依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」核計，並於本節加以說明。</li> <li>都市更新事業計畫與權利變換計畫分送報核者，更新後銷售總收入之預估請加註：「實際更新後總價值以權利變換計畫書為準」。</li> <li>都市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」。</li> </ol>
拾陸、管理維護計畫		是否摘要載明管理委員會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定等事項。				<ol style="list-style-type: none"> <li>個案若有留設人行步道、開放式空間廣場、停車獎勵、設置公益設施等情事，應設「特別約定事項」一節，說明相關約定內容，並載明非經主管機關同意不得變更。</li> <li>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。</li> </ol>
拾柒、效益評估	一、更新前後效益評估比較	是否載明都市更新事業計畫執行前後效益。			計畫效益評估說明表。	
	二、實施後實質效益評估	是否載明都市更新事業計畫執行後對住戶、整體環境、政府或鄰近地區等效益。				
拾捌、實施進度		是否載明核定後各階段實施進度。			都市更新事業實施進度表。	<ol style="list-style-type: none"> <li>需載明確實年度，應載至年月。</li> <li>事業計畫及權利變換計畫併送者，實施進度應從「事業計畫及權利變換計畫核定公告」開始載明。</li> <li>採整建或維護方式者，開工時間依市府核定時間為主；完工申報時間依市府核定時間為主。其建築執照包含：建照執照、雜項執照、使用執照、拆除執照。</li> </ol>
拾玖、相關單位配合辦理事項		是否載明需要政府及公營事業單位協助配合事項，例如：協助				

審查項目		審查結果		應檢附表單	備註
項目	細目	說明	符合		
		興闢公共設施及公用事業設施，及需要相關單位協助負擔公共設施興修費用等。			
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。			如：依本府審查結果要求表明之相關事項、都市更新及爭議處理審議會決議事項、個案網站架設及更新服務站設立情形等。
附錄	附錄一、都市更新事業概要核准函(如有)				
	附錄二、住戶管理規約	住戶管理規約：住戶管理規約草案應納入計畫書，其內容除依個案情形及公寓大廈管理條例規定外，個案若有留設人行步道、開放式空間廣場、停車獎勵、設置公益設施、機電設備空間等情事，應設「特別約定事項」一節，說明相關約定內容，並載明非經主管機關同意不得變更。			
	附錄三、公有土地管理機關意見	是否檢附公有土地管理機關相關函覆意見，若無則免附。			
	附錄四、事業計畫圖	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：				

## 二、都市更新權利變換計畫書審查

### (一) 都市更新權利變換計畫行政作業流程

都市更新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，依更新條例第 19 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。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。權利變換計畫之審查作業流程如下：



## (二) 都市更新權利變換計畫受理申請文件檢核表(初審)

		專責人員審查項目	書件格式		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
一、權利變換計畫申請函		1.是否載明申請範圍面積、地號及建號 2.案名是否與計畫書相同			如為變更案，案名務必含有「變更」二字。
二、都市更新權利變換計畫書					
三、都市更新權利變換計畫圖		1.更新後土地配圖 2.更新後建築物配置圖 3.更新後建築物平面圖 4.更新後建築物立面圖 5.更新後建築物剖面圖 6.更新後建築物透視圖			
四、附件冊	(一) 實施者身份證明文件	1.機關(構):本府公開徵選委託函、股份有限公司變更登記表、代表人身分證正反面影本 2.機構:股份有限公司變更登記表、代表人身分證正反面影本 3.團體:團體立案證明			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;公寓大廈組織報備等。 2.應檢附代表人身分證正、反面影本,並載明「僅供都市更新案使用」加蓋與正本相符章。
	(二) 土地權利證明文件	1.是否檢附地籍圖謄本(核發日期應與申請報核之日相同)			應檢附地政單位核發之地籍圖謄本或其電子謄本,核發日期應與事業計畫申請報核之日相同,並應明確標示更新單元範圍線。
		2.是否檢附第三類土地登記謄本(核發日期應與申請報核之日相同)			1.應檢附地政單位核發之第三類土地登記謄本或其電子謄本。 2.土地登記謄本核發日期應與地籍圖謄本核發日期相同,且謄本核發日期應與事業計畫申請報核之日相同。
		3.是否檢附第三類建物登記謄本或合法建物證明(核發日期應與申請報核之日相同)			1.應檢附地政單位核發之第三類建物登記謄本或其電子謄本,且謄本核發日期應與事業計畫申請報核之日相同。 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。
		4.是否檢附建築線指示圖(申請報核日前8個月內)			檢附申請報核日前8個月內申請之建築線指示圖。
		5.是否檢附土地使用分區及公共設施用地證明書(申請報核日前3個月內)			檢附申請報核日前3個月內申請之土地使用分區證明書正本。
	(三) 公聽會紀錄	1.是否載明邀請及通知與會名單			1.公聽會開會通知單需加蓋實施者印章。 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.以傳單周知更新單元內門牌戶。
		2.已踐行公聽會通知之證明文件(自行送達證明或郵政機關郵寄執據正本)			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.檢附公聽會通知回執情形檢核表,並檢附收件回執正本,或影本已加蓋與正本相符章,如無法取得回執者,應檢附查詢郵件證明文件,請依大宗掛號函件執據編號順序依次黏貼。採自行送達者應檢附證明文件。 3.傳單得以平信寄發,檢付郵局大宗郵件證明單,或以現址門牌親送投遞,檢附投遞照片,作為投遞記錄。

項目	細目	專責人員審查項目		書件格式		備註	
		說明		符合	不符合		
		3.是否載明刊登公告文(應有日期及地點)				1.公聽會主辦人應為事業計畫實施者。 2.公告資料需加蓋實施者印鑑，請將公告資料影本檢附於附件冊，並加蓋與正本相符章。 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)，檢附刊登報紙正本及張貼照片。	
		4.是否載明刊登地點：當地政府公報或新聞紙					
		5.是否載明刊登期間(公聽會前10日)					
		6.是否載明張貼地村(里)辦公處公告牌之紀錄及照片					
		7.公聽會紀錄(會議紀錄、出席簽到表、會議照片)				1.請檢附會議紀錄正本，會議紀錄主持人及紀錄需簽名。 2.公聽會主持人應為更新案申請人，非申請人者，應補充說明，並出具委託書。 3.請附公聽會會議照片。	
		(四)都市更新權利變換意願調查及分配位置	1.權利變換意願調查通知函及調查表 2.更新後申請分配位置調查通知函				1.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需加蓋實施者印章，請將意願調查表影本檢附於附件冊，並加蓋與正本相符章。 2.檢附郵寄執據，並有郵戳為憑。 3.需調查函回執情形檢核表(收件回執正本，或影本已加註與正本相符章，或查詢郵件證明文件)。
			3.更新後分配位置申請書及更新後合併分配協議書				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。
	4.公開抽籤紀錄					應包含公開抽籤紀錄表及照片、公開抽籤日期及抽籤結果之通知掛號函件收據(大宗掛號函件執據正本)、通知函回執情形檢核表(收件回執正本，或影本已加註與正本相符章，或查詢郵件證明文件)等。	
	(五) 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書					得檢附協議書影本。	
	(六) 其他						

### (三) 都市更新權利變換計畫內容審查檢核表(複審)

審查項目		審查結果		應檢附表單	備註
項目	細目	說明	符合		
壹、辦理緣起與法令依據	一、辦理緣起	是否載明辦理都市更新權利變換之理由。			
	二、法令依據	是否載明都市更新條例第 19 條及第 29 條辦理。			
貳、權利變換範圍	一、權利變換地區位置	是否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。			權利變換地區位置示意圖：以至少可涵蓋基地周邊半徑 250 公尺範圍之航測地形圖為底圖，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	是否說明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。			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。 2.權利變換地區地形套繪圖：以最近一期航測地形圖為底圖，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。
參、實施者		1.是否載明實施者名稱、代表人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號。 2.是否應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、代表人身分證正、反面影本於附錄。			
肆、原有公共設施用地等土地面積		是否說明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。			1.原有公共設施用地等土地面積表 2.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。
伍、更新前權利關係人名冊	一、更新前土地所有權人名冊	1.是否載明權利變換範圍內土地產權分布狀況。 2.是否詳列土地產權資料，他項權利部(債			更新前土地所有權人名冊。

分工幹事

審查項目		審查結果		應檢附表單	備註
項目	細目	說明	符合		
		務人、設定義務人) 或限制登記事項。			
	二、更新前權利變換關係人名冊	1.是否載明權利變換範圍內合法建築物產權分布狀況。 2.權利變換範圍內地上權、農育權、耕地三七五租約狀況，是否載明權利人、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。			1.更新前合法建築物所有權人名冊 2.更新前地上權(農育權、耕地三七五租約承租)人名冊
	三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊	是否載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。			占有他人土地之舊違章建築戶名冊
陸、更新後土地使用及建築計畫	一、土地使用計畫	是否說明重建區段土地使用計畫之使用強度			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、建築興建計畫	是否載明說明興建計畫，如棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等。			1.建築面積檢討表 2.各層平面檢討圖：依都市更新條例施行細則第 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。 3.各向立面圖：依都市更新條例施行細則第 13 條規定，以 1/500 以上比例尺表示。 4.剖面圖：依都市更新條例施行細則第 13 條規定，以 1/500 以上比例尺表示，並標示建築物各層高度。
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬		是否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。			公共設施用地更新後權屬一覽表 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	是否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	1.是否載明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。 2.是否載明權利變換範圍內土地改良物所需拆除或遷移之地上物補償原則、計算方			1.合法建築物拆遷補償費用明細表。 2.合法建築物拆遷安置費用明細表。 3.其他土地改良物補償費用

分工幹事

審查項目			審查結果		應檢附表單	備註
項目	細目	說明	符合	不符合		
		式。			明細表。	
	三、補償金發放時程	是否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	是否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	是否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	是否載明占有他人土地之舊違章建築戶處理方式、補償金預計發放時程等。			1.占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表。 2.申請現地安置戶安置價值明細表。	
拾、權利變換所需費用	一、權利變換範圍成本說明	是否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）。			1.都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表。 2.營造工程費用明細表。 3.公寓大廈之公共基金費明細表。	1.各項認列標準應依「澎湖縣都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列。 2.本章程所提列費用應與「更新事業實施經費」章節對應。
	二、費用負擔計算	是否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。				
拾壹、更新前後權利價值估價	一、評價基準日	是否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、估價結果比較	是否說明三家以上專業估價者查估評定成果，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。			三家鑑價機構鑑價結果比較表。	
	三、估價結果選定	是否說明選定作為權利變換計算依據之專業估價者及其選定理由。				
	四、更新前後估價結果	1.是否載明更新前權利價值。 2.是否載明更新後各分配單元價值、停車位價值及更新後總價值。			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。 3.更新後各分配單元價值表。 4.更新後停車位價值表。	
拾貳、共同負擔	一、用地負擔	是否載明列入共同負擔之公共設施用地項目及面積、抵充之公有土地用地面積、土地所有權人負擔公共設施用地面積、平均公共設施用地負擔比例。				

分工幹事

審查項目			審查結果		應檢附表單	備註
項目	細目	說明	符合	不符合		
	二、費用負擔	是否載明費用負擔總額、更新後總價值及平均費用負擔比例。				應參照選定之估價報告書所載總價值之估算。
	三、土地所有權人平均共同負擔比例	是否依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	是否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。			各土地所有權人費用共同負擔表。	
拾參、更新後分配面積及位置	一、更新後供分配之土地	是否載明權利變換範圍扣除7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	1.是否載明權利變換範圍建築物及其土地應有部分之總面積。 2.是否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。			1.更新後土地及建築物之分配面積表。 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。 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。	
拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式	一、申請分配位置通知	是否說明更新後分配協調過程及結果。				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	是否說明需辦理抽籤事由、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。			公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表。	
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	1.是否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。 2.是否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	是否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。				

分工幹事

審查項目		審查結果		應檢附表單	備註	
項目	細目	說明	符合			不符合
	三、現金補償之計算與發放	1.是否載明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。 2.是否載明補償金實際發放金額或應先扣除之項目。			不參與分配之土地所有權人名冊	
拾陸、土地及建築物分配清冊	一、申請分配結果	是否載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。			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。	
	二、實施者分配結果	是否載明實施者分配結果。			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。	
	三、現地安置戶	是否載明申請現地安置戶分配結果。			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。	
拾柒、地籍整理計畫	一、地籍整理計畫	是否載明更新後地界調整之情形,載明預計產權登記之地界線、暫編地號。			1.權利變換後更新單元地籍套繪圖:比例尺應為 1/500 以上。 2.地籍整理計畫表	
	二、土地、建物及他項權利登記	1.是否載明土地及建物更新前後變動情形。 2.是否載明他項權利中抵押權及典權未能協議消滅之土地。 3.是否載明設有法院查封、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。			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。 3.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。 4.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。 5.土地限制登記清冊表。 6.建物限制登記清冊表。	
拾捌、實施進度		是否載明載明事業計畫核定後各階段實施年期。			都市更新事業實施進度表。	
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。				如:依本府審查結果要求表明之相關事項、都市更新及爭議處理審議會決議事項、個案網站架設及更新服務站設立情形等。

分工幹事

項目	審查項目		審查結果		應檢附表單	備註
	細目	說明	符合	不符合		
附錄	附錄一 都市更新事業計畫核准函	都市更新事業計畫與權利變換計畫併送者，免附。				
	附錄二、三家估價報告書摘要					
	其他：					

分工幹事