

變更（第○次）新北市○○區○段（○小段）○地號（等）○筆土地都市更新權利變換計畫案
【送件版、第一次補正版、審議會版、核定版】

《註1》：本範本僅適用【簡易變更】之態樣。

《註2》：核定版封面應加註該函文發文字號，並設書背，標明案名及日期。

《註3》：封面日期載明至年月即可，以送補件時間為準。



實施者：○○○○○股份有限公司/都市更新會

規劃單位：○○○○○○○○○○

建築設計：○○○○○○○○○○

中華民國○○○年○○月

(本頁空白)

目 錄

■**注意事項：**應維持範本各章節標題及頁碼(不得因變更調整章節順序)。

都市更新事業計畫申請書	
切結書	
委託書	
資訊公開同意書	
新北市都市更新審議資料表	
回應綜理表	
壹、辦理緣起與法令依據	1-○
一、辦理緣起	1-○
二、法令依據	1-○
貳、實施者姓名及住所或居所	2-○
參、權利變換範圍	3-○
一、基地位置	3-○
二、基地總面積	3-○
三、實施權利變換範圍	3-○
肆、原有公共設施用地與其他土地面積	4-○
伍、更新前權利關係人名冊	5-○
一、更新前土地所有權人名冊	5-○
二、更新前權利變換關係人名冊	5-○
三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊	5-○
陸、更新後土地使用及建築計畫	6-○
一、土地使用計畫	6-○
二、設計圖說	6-○
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬	7-○
一、興修或改善計畫	7-○
捌、土地改良物拆遷補償費	8-○
一、土地改良物之補償與安置	8-○
二、補償金發放時程	8-○
玖、舊違章建築戶處理方案	9-○
一、舊違章建築戶名冊	9-○
二、處理方案	9-○
拾、權利變換所需費用	10-○
一、成本說明	10-○
二、費用負擔計算	10-○
拾壹、更新前後權利價值查估	11-○
一、評價基準日	11-○
二、專業估價者委任說明	11-○
三、估價條件	11-○
四、估價評定方式	11-○
五、更新前後權利價值估價結果	11-○
拾貳、共同負擔	12-○
一、用地負擔	12-○
二、費用負擔	12-○
三、土地所有權人平均共同負擔比率	12-○
四、土地所有權人共同負擔額度	12-○
五、出資人費用分攤說明	12-○
拾參、更新後分配面積及位置	13-○
一、更新後供分配之土地及建物	13-○
二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分	13-○
拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式	14-○
一、申請分配位置通知	14-○
二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	14-○
拾伍、不參與分配名冊	15-○
一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者	15-○
二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者	15-○
三、現金補償之計算與發放	15-○
拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊	16-○
一、申請分配結果	16-○
二、實施者分配結果	16-○
三、與實施者協議出資之人分配結果	16-○
四、現地安置戶	16-○
拾柒、地籍整理計畫	17-○
一、地籍測量及建物測量	17-○
二、土地、建物、權利金及他項權利登記	17-○
拾捌、實施進度	18-○
拾玖、其他應加表明之事項	19-○
一、專屬網頁及聯絡資訊	19-○
二、新北市都市更新審議原則(○○年○○月○○日修訂發布)	19-○

三、其他19-○

附 錄

■注意事項：附錄內容除配合變更異動，其餘應與原核定一致

附錄一：實施者證明文件（應檢附董監事任期內）

附錄二：擬訂/變更都市更新事業計畫核定函

附錄三：擬訂/變更權利變換計畫核定函

其他附錄：視申請案件需要載明。

表目錄

■ 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：請配合計畫書內容調整表目錄名稱。

表4-○ 原有公共設施用地等土地面積表	4-○	表11-○ 更新前權利變換關係人權利價值表	11-○
表5-○ 更新前土地所有權人名冊	5-○	表11-○ 更新後各分配單元價值表	11-○
表5-○ 更新前合法建築物所有權人名冊	5-○	表11-○ 更新後停車位價值表	11-○
表5-○ 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊	5-○	表12-○ 總費用負擔說明表	12-○
表5-○ 占有他人土地之舊違章建築戶名冊	5-○	表12-○ 費用共同負擔表	12-○
表6-○ 土地使用強度表	6-○	表12-○ 出資比率估費用共同負擔價值分攤表	12-○
表6-○ 申請都市更新容積獎勵表	6-○	表13-○ 更新後土地及建物總面積表	13-○
表6-○ 建築興建計畫表	6-○	表13-○ 更新後單元與車位表	13-○
表6-○ 面積計算表	6-○	表13-○ 更新後土地及建築物分配面積表	13-○
表8-○ 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表	8-○	表13-○ 更新後車位分配面積表	13-○
表8-○ 其他地上物領回拆遷補償費用明細表	8-○	表15-○ 更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值名冊	15-○
表9-○ 占有他人土地之舊違章建築戶名冊	9-○	表15-○ 不參與分配之土地所有權人名冊	15-○
表9-○ 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置一覽表(應安置價值)	9-○	表16-○ 預計總銷售金額表	16-○
表9-○ 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置一覽表(應負擔費用)	9-○	表16-○ 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)	16-○
表9-○ 占有他人土地之舊違章建築戶之異地安置所需面積表	9-○	表16-○ 土地及建築物分配清冊(實施者)	16-○
表9-○ 占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償明細表	9-○	表16-○ 土地及建築物分配清冊(共同出資者)	16-○
表10-○ 都市更新事業實施總經費成本明細表	10-○	表16-○ 土地及建築物分配清冊(現地安置戶)	16-○
表10-○ 建築規劃設計費估算表	10-○	表17-○ 地籍整理計畫表	17-○
表10-○ 平均營建單價計算表	10-○	表17-○ 辦理範圍邊界鑑界、分割測量土地清冊表	17-○
表10-○ 營建工程計算表	10-○	表17-○ 土地登記清冊表	17-○
表10-○ 空氣汙染防制費計算表	10-○	表17-○ 土地登記清冊表(公共設施保留地)	17-○
表10-○ 公寓大廈之公共基金估算表	10-○	表17-○ 建物登記清冊表	17-○
表10-○ 管理維護經費及委辦費明細表	10-○	表17-○ 土地他項權利登記清冊表	17-○
表10-○ 都市更新規劃費用提列基準計算表	10-○	表17-○ 建物他項權利登記清冊表	17-○
表10-○ 不動產估價費用提列基準計算表	10-○	表17-○ 土地限制登記清冊表	17-○
表10-○ 承攬契據之印花稅計算表	10-○	表17-○ 建物限制登記清冊表	17-○
表10-○ 房屋評定標準價格計算表	10-○	表18-○ 都市更新事業實施進度表	18-○
表11-○ 專業估價者查估結果比較表	11-○		
表11-○ 更新前各土地權利價值表	11-○		
表11-○ 更新前各土地所有權人權利價值表	11-○		

圖目錄

■ 內容：目錄順序括總目錄(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：請配合計畫書內容調整圖目錄名稱。

圖3-○ 更新單元範圍位置示意圖	3-○
圖3-○ 更新單元地籍套繪圖	3-○
圖3-○ 權利變換地區地形套繪圖	3-○
圖4-○ 原有公共設施用地等土地位置分布圖	4-○
圖4-○ 原有公共設施用地位置及範圍圖	4-○
圖6-○ 土地使用分區圖	6-○
圖6-○ ○○層平面圖	6-○
圖6-○ 透視圖	6-○
圖6-○ 共專用圖說	6-○
圖7-○ 區內公共設施位置及範圍圖	7-○
圖13-○ 更新後建物分配更新單元及位置對照圖	13-○
圖13-○ 更新後車位分配單元及位置對照圖	13-○
圖 17-○ 都市更新權利變換後地籍套繪圖	17-○

變更都市更新權利變換計畫申請書

■ 案名：

「變更(第○次)新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：(需載明更新單元逐筆地號、建號及總面積)

土地： 新北市○○區○○段○○小段○○、○○、○○地號，共○○筆，○○平方公尺。

合法建築物： 範例一：有合法建物 新北市○○區○○段○○小段○○、○○、○○建號，共○○筆，○○平方公尺 / 範例二：無合法建物 本案無合法建築物。

其他土地改良物： 範例一：增建、新建 本案其他土地改良物屬合法建築物增建及新建非合法建築物，共○○平方公尺 / 範例二：無土地改良物 本案無其他土地改良物。

■ 使用分區：

「○○區」、「○○區」。

■ 申請依據：

依據「都市更新條例」第48、49條規定申請都市更新權利變換計畫核定發布實施。

會 都 ○
市 市 ○
更 更 ○
印 新 ○

長 理
印 事

申請人：

統一編號：

代表人：

聯絡住址：

聯絡電話：

印 有 有
限 限
公 公
司 司
股 股
份 份

人 負
印 責

(報核、核定需檢附正本申請書，其餘得為影本；日期應以申請報核日為準)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

切 結 書

一、立切結書人 (實施者)、(規劃公司)、(地政士事務所)，茲切結所檢附「變更(第○次)新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新權利變換計畫案」之變更項目內容及所附文件，均正確且屬實，並承諾變更項目不涉及「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」第2點第1項所列情形；若因本次變更項目致使法定工程造價及共同負擔費用增加，本公司/更新會承諾增加費用部分願自行吸收，並一併依變更後之法定工程造價提列公寓大廈公共基金。

二、有關本案書圖文件內容，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司/更新會不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

實施者：

立切結書人：
統一編號：
代表人：
聯絡住址：
聯絡電話：

印 有 限 公 司 股 份 有 限 公 司
人 負 責 印

會 都 市 更 新
印 長 理 事 印

規劃公司：

立切結書人：
統一編號：
代表人：
聯絡住址：
聯絡電話：

印 有 限 公 司 股 份 有 限 公 司
人 負 責 印

地政士事務所：

立切結書人：
統一編號：
代表人：
聯絡住址：
聯絡電話：

印 士 事 務 所 地 政 士 事 務 所
人 負 責 印

(報核、核定需檢附正本切結書，其餘得為影本；日期應以申請報核日為準)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

委 託 書

茲委託 (規劃公司)、(地政士事務所) 全權代表本公司 / 都市更新會 辦理「變更(第○次)新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委託人：

代表人：

聯絡地址：

聯絡電話：

統一編號：

聯繫窗口：

印 限 有 公 司 股 份 會 都 市 更 新 印 人 負 責 印 長 理 事 印

受託人：

代表人：

聯絡地址：

聯絡電話：

統一編號：

聯繫窗口：

印 限 有 公 司 股 份 人 負 責 印

受託人：

代表人：

聯絡地址：

聯絡電話：

統一編號：

聯繫窗口：

印 士 事 務 所 地 政 人 負 責 印

(報核、核定需檢附正本委託書，其餘得為影本；日期應以申請報核日為準)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

資訊公開同意書

本公司/都市更新會辦理「變更(第○次)新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新權利變換計畫案」,如貴府有公務需求要求提供相關資料時,為保護個人資料安全,除計畫書內涉及個人資料部分外,同意提供計畫書、圖資料供參:

此致
新北市政府

委託人:
代表人:
聯絡地址:
聯絡電話:
統一編號:
聯繫窗口:

印 有 限 公 司 股 份 會 都 市 更 新 印 負 責 人 印 長 理 事 印

受託人:
代表人:
聯絡地址:
聯絡電話:
統一編號:
聯繫窗口:

印 有 限 公 司 股 份 印 負 責 人 印

受託人:
代表人:
聯絡地址:
聯絡電話:
統一編號:
聯繫窗口:

印 士 事 務 所 地 政 印 負 責 人 印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

■注意事項：請依「變更後」內容填寫。

新北市都市更新審議資料表

案名	擬訂/變更	新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新權利變換計畫案	法令適用日	○○年○○月○○日
實施者	實施者	○○○股份有限公司/○○○都市更新會	評價基準日	○○年○○月○○日
及規劃	規劃團隊	○○○有限公司、○○○建築師事務所、○○○地政士事務所		
團隊	估價團隊	○○○、○○○、○○○不動產估價師(聯合)事務所		

本資料	基地位置	○○區○○路、○○路及○○路所圍街廓			
	基地面積	m ²			
	更新前戶數	合法○戶/違章○戶			
	土地使用分區 (有申請都更二箭增額容積者，應分別載明調整前後之基準容積率)	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率
		○○區	m ²	%	○○%/○○%
	道路用地	m ²	%		
	實施方式	權利變換/部分協議合建、部分權利變換			
	更新地區	位於○○年○○月○○日公告實施「○○○○更新地區」			
	公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署○○m ² (○○%)		
		私有土地	市有：新北市政府秘書處○○m ² (○○%)		
事業計畫報核時 同意比率 (若涉及範圍調整，則以調整後比率計算)	私有土地	私有合法建築物	面積(m ²)	人數	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和				
	排除總和				
	同意數				
同意比率					
劃建築設計	棟別數	○幢○棟	單元戶數	○戶	
	地上層	○層	實設停車位數	○部	
	地下層	○層	實設機車位數	○部	
	建築物構造	○造	實設自行車位數	○輛	
公益設施	項目	○○○○○	樓層位置	○層	
	面積/戶數	○○m ² /○○戶	捐贈車位數	汽車○部/機車○部	
辦理歷程	時間	事由	時間	事由	
	○年○月○日	擬訂事業計畫核定	○年○月○日		
	○年○月○日	擬訂權利變換計畫核定	○年○月○日		
	○年○月○日	新北市都市更新及爭議處理審議會第○次會議	○年○月○日		
	○年○月○日	發布實施	○年○月○日		
	○年○月○日		○年○月○日		
	○年○月○日		○年○月○日		
	○年○月○日		○年○月○日		

獎勵面積類型及	建築容積獎勵：○○年○○月○○日中央及○○年○○月○○日新北版本			
	獎勵項目	容積量體(m ³)	容積額度(%)	
	都市更新容積獎勵合計(中央○%+地方○%)			
	其他容積獎勵項目			
	容積移轉(區內○%+區外○%)			
權利分配之處	申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計			
	更新前土地及合法建築物所有權人	參與分配者	人	元
		不能分配者(權利變換關係人)	人	元
		不願分配者	人	元
合併選配 現金補償 與實施者協調後選配		人	元	
公有土地分配情形	序	管理機關	更新前價值	可分配價值
			元	元
估價結果	更新前	鑑價機構	○○○(選定)	
	更新後	土地均價(元/坪)		元
		更新前土地總價(元)		元
		店面均價(元/坪)		元
		辦公室均價(元/坪)		元
		住宅均價(元/坪)		元
車位均價(元/個)		元		
更新後總價(元)		元		
共同負擔比率	項目	核定	版	
	更新後總權利價值(元)		元	
	共同負擔金額(元)		元	
	地主應分配權利價值(元)		元	
	共同負擔比率(%)		%	

變更都市更新權利變換計畫內容對照表

■注意事項：

1、章節若未涉及變更，僅需呈現「維持原核定」文字，免檢附原核定內容。

2、頁碼應以變更後計畫書所載頁碼為準。

章節	變更項目	變更原因		變更原因	頁碼
		原核定版	變更後（第○次變更版）		
壹、辦理緣起與法令依據		—	—	—	—
貳、實施者姓名及住所或居所					
參、權利變換範圍					○—○
肆、原有公共設施用地與其他土地面積					
伍、更新前權利關係人名冊					
陸、更新後土地使用及建築計畫					○—○ ○—○
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬					
捌、土地改良物拆遷補償費					
玖、舊違章建築戶處理方案					
壹拾、權利變換所需費用					
壹拾壹、更新前後權利價值查估					
壹拾貳、共同負擔					
壹拾參、更新後分配面積及位置					
壹拾肆、申請分配及公開抽籤					

章節	變更項目	變更原因		變更原因	頁碼
		原核定版	變更後（第○次變更版）		
作業方式					
壹拾伍、不參與分配名冊					
壹拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊					
壹拾柒、地籍整理計畫					
壹拾捌、實施進度					
壹拾玖、其他應加表明之事項					

○○會議審查意見回應綜理表

開會時間：

開會地點：

依據：○○年○○月○○日○○○字第○○○○○號函

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次

注意事項：

1. 【擬訂權利變換計畫階段】之相關意見及回應綜理等免檢附於本次計畫書內。
2. 回應綜理表應包括：歷次相關會議紀錄、公有機關回函、都市更新處補正意見、陳情意見等之回應，並應從發生日期由新至舊依序排列，列點意見應逐點回應。
3. 回應綜理表請以 A3 雙面印製，如為單數頁，最後一頁請空白。

變更計畫書內容說明：

★變更內容應依下列規定辦理：

- (1) 章節若未涉及變更，僅需呈現「維持原核定」文字，免檢附原核定內容。
- (2) 檢附前次核定版本做變更前後對照，並於頁首左上角註明「原核定」(原核定版應以計畫書掃描檔呈現)及右上角註明「變更後」。
- (3) 文字、表格變更：以【紅字-第1次變更】及【藍字-第2次變更】呈現。
- (4) 建築設計圖說變更：應與【事業計畫書】一致。

壹、辦理緣起與法令依據(維持原核定)

陸、更新後土地使用及建築計畫(變更後)

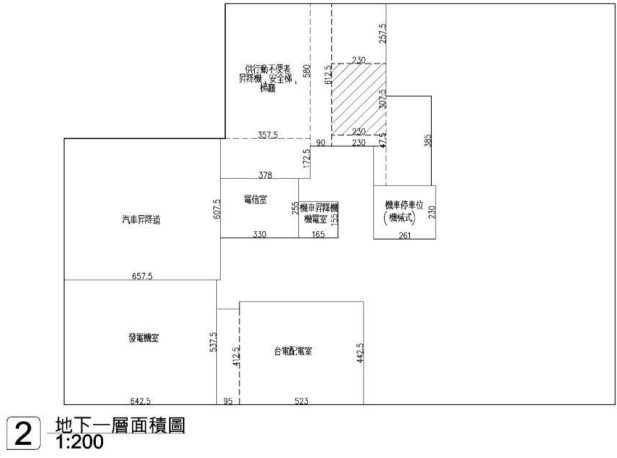
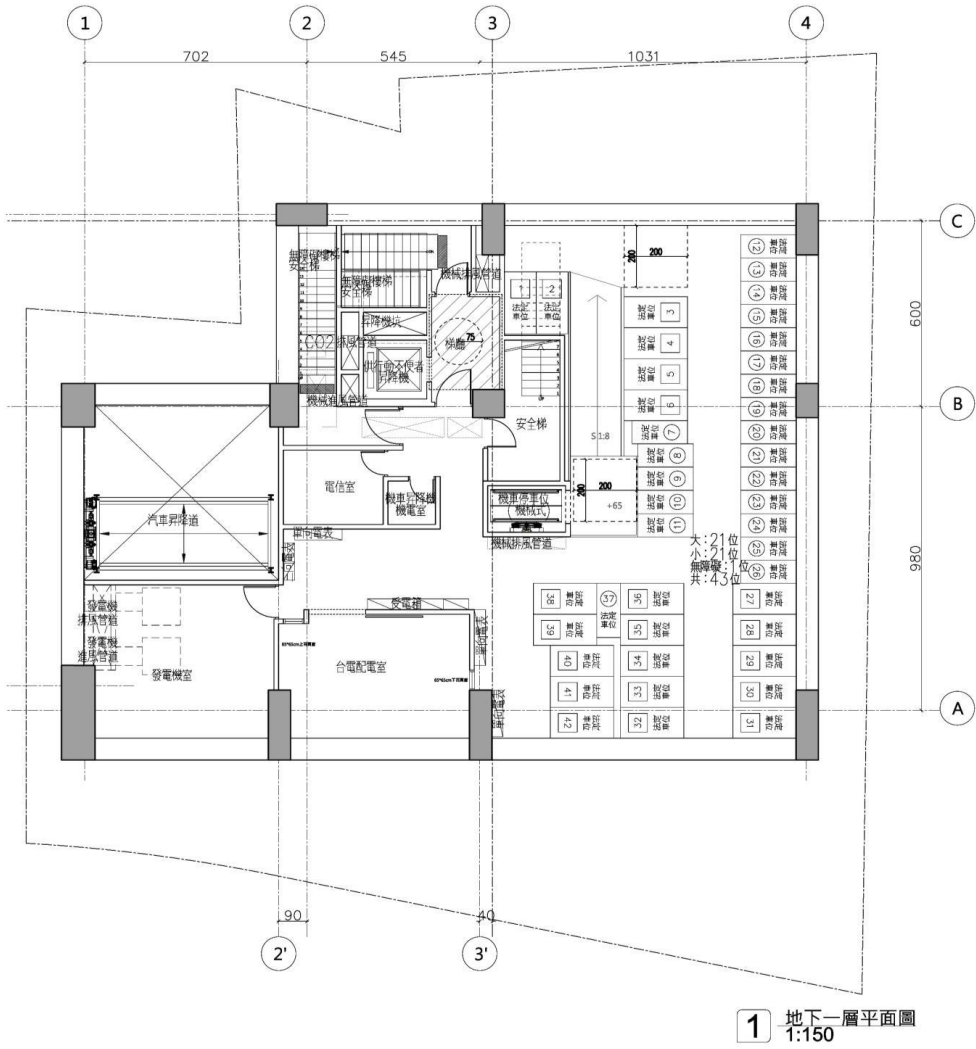
二、設計圖說

本建築興建計畫說明如下，各層平面圖、各向立面圖、剖面圖等各項相關建築圖面由建築師簽證。

表6-○建築興建計畫表(變更後) ■注意事項：應與事業計畫內容一致

項目		數值
棟別數		○幢○棟
構造別		鋼筋混凝土/鋼骨鋼筋混凝土/鋼骨造
地上/地下層數		地上○層/地下○層
規劃單元 (若設計2棟以上 建物，請分別敘 明各棟使用用 途)	總單元	○戶
	住宅單元	住宅○戶
	商業單元	店鋪○戶、辦公室○戶
	工業單元	作業廠房○戶
	其他	社會住宅○戶、公共化幼兒園○戶、管委會 空間○戶
汽車位	法定汽車位	○部
	自設汽車位	○部
	小計	○部
機車位	法定機車位	○部
	自設機車位	○部
	小計	○部
裝卸車位	法定裝卸車位	○部
	自設裝卸位	○部
	小計	○部
自行車位	法定自行車位	○部
	自設自行車位	○部
	小計	○部
公益設施 (無則免)	項目	
	位於樓層	地上○層
	面積	○m ²

地下一層面積檢討			
樓地板面積計算			
名稱	計算式	面積	檢討
地下室樓地板	$= 23.19 \times 11.45 + 16.41 \times 5.8$ (共地下三層)	360.70 m^2	
容積免計面積計算檢討			
機械停車, 機械停車機房	$= 6.575 \times 6.075$	-39.94 m^2	舍餘停車空間免計容積另行檢討
樓梯	$= 2.3 \times 3.075$	-7.07 m^2	$29.82 \text{m}^2 < 360.7 \times 10\% = 36.07 \text{m}^2$
機車位	$= 42 (\text{機車車位數}) \times 4$	-168 m^2	機車位可免計4 m^2 /位
一層機車升降機	$= 2.61 \times 1.65$	+4.31 m^2	一層機車升降機應計入地下一層容積檢討
容積樓地板面積計算			
容積樓地板面積計算	$= 360.70 + 4.31 - 39.94 - 7.07 - 168$	150.00 m^2	



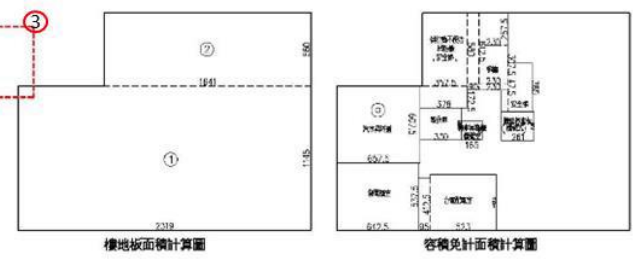
圖例及說明	比例尺	指北
	1/○○○	

圖6-○○層平面圖(原核定)

一、樓地板面積計算
 ①+②
 $23.19 \times 11.45 + 16.41 \times 5.8 = 360.70$
 樓地板面積 = 360.70

二、機械停車設備(含各式停車設備)檢核
 汽車昇降道面積:
 ③ $6.575 \times 6.075 = 39.94$

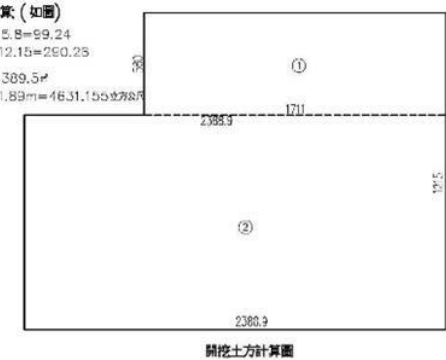
三、容積免計面積檢核
 機車位
 ④ $42 \times 4 = 168$
 累計停車位: 207.94



四、計容積面積檢核
 一層機車昇降機
 $4.31 \times 3 = 12.93$

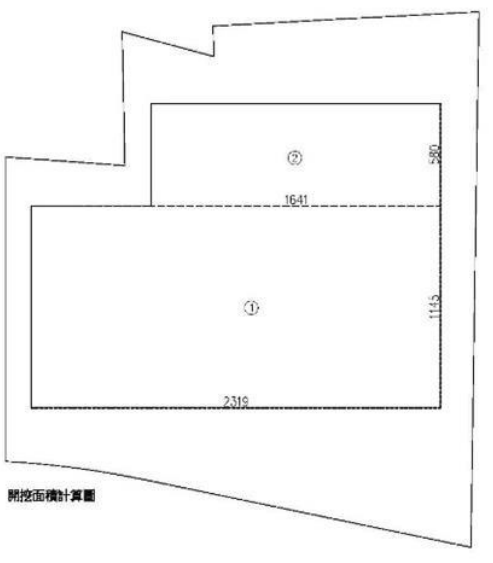
五、容積樓地板面積
 $360.70 - 39.94 + 12.93 = 333.69$
 $665 \times 4.31 = 2868.15$
 容積樓地板面積 = 157.07

九、開挖土方計算(如圖)
 ① $17.11 \times 5.8 = 99.24$
 ② $23.8 \times 2.15 = 51.17$
 ③ $389.5 \times 1.89 = 736.16$
 總土方量 = 886.57

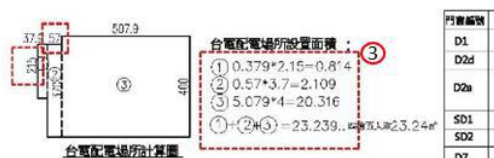
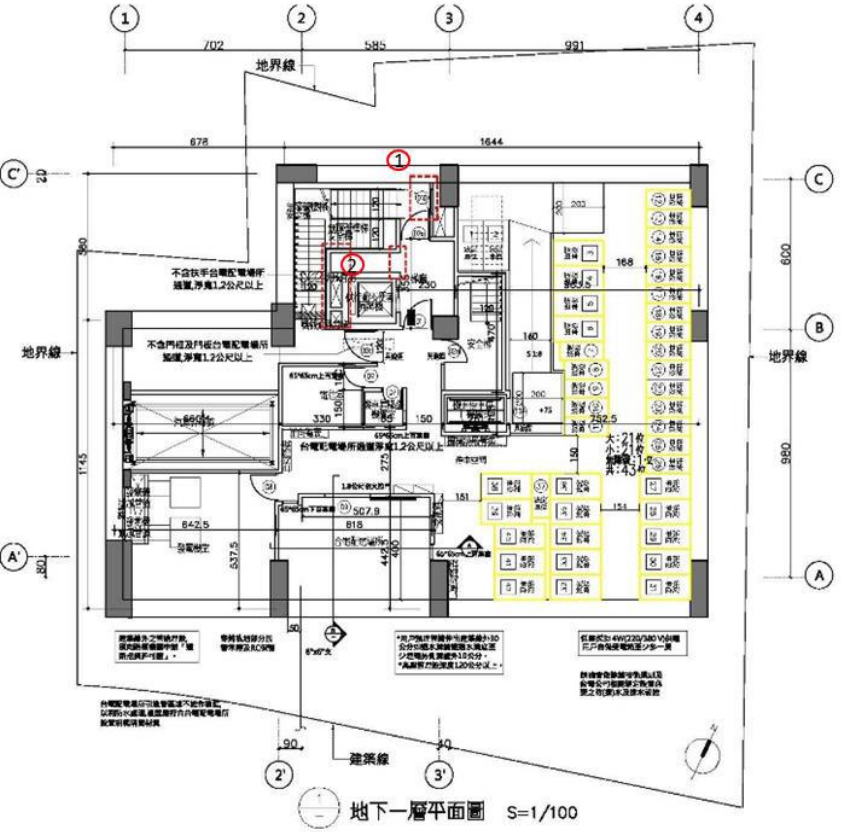


六、樓層數量檢核
 1. 依建築法第41條...
 2. 依建築法第42條...
 本案設計樓下二至三層用為停車空間，免規用車道樓層.....OK

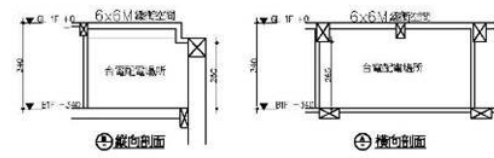
七、防火區劃檢核
 1. 防火區劃...
 2. 防火區劃...
 3. 防火區劃...
 本案樓下面積 $360.70 \times 3 = 1082.1$ 平方公尺
 $< 1500 \times 2 = 3000$ 平方公尺，備有自動滅火設備，其有效範圍
 樓地板面積之百分之二。
 本案以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門等防火設備與防火構造
 之樓地板區劃一區劃，不受7分樓層一區之限制.....OK



八、開挖率檢核(如圖)
 ① $23.19 \times 11.45 = 265.52$
 ② $15.41 \times 5.8 = 89.38$
 ③+④ = 360.70
 $360.70 \text{ m}^2 / 665.36$
 $= 54.21\% < 60\%$ (法定開挖率) OK



門窗編號	尺寸	位置	備註
D1	120 x 220	修繕	F60A
D2d	130 x 220	修繕安全梯	F60A
D2b	110 x 220	A1安全梯	F60A (備用維修門可調整)
SD1	380 x 280	汽車昇降機	
SD2	106 x 280	機車昇降機	
D7	85 x 210	機車昇降機	
D8	110 x 210	緊急發電室	F60A
D9	180 x 210	台電配電室	



- 變更差異說明:
1. 地下一至三層管道間增加維修門 D10 及隔間調整。
 2. 管道間隔間調整。
 3. 各層面積計算式調整，面積不變。

圖例及說明

比例尺

指北

1/000



圖6-○○層平面圖(變更後)