

## 新北市都市更新案件審查成效分析

都市更新處更新事業科

113.5

## 目錄

壹、 緒論 .....	2
貳、 本市現有機制及措施.....	3
一、 都市更新協助檢核機制.....	3
二、 審議精進措施.....	8
參、 協檢及審議精進上路前後審查效率比較.....	10
肆、 結論及建議.....	11

## 壹、緒論

隨著都市高度發展，人及建築物同樣都會變老，為解決都市發展面臨雙老的問題，近年來政府開始重視都市更新，各地方政府也配合中央 108 年度修法制定地方法令及政策，做為民間實施都市更新之依據。在簡化行政程序及擴大獎助措施的實施下，本市近年申請都市更新案量也逐年遞增，而都市更新的執行，除了需要有「實施者」的投入實施，免不了的需要政府部門審查把關，本市都市更新案件截至 113 年 5 月 16 日已申請 621 案，尚有 205 案仍在都更審議階段，考量本處人力資源有限，且都更案件需檢核之相關文件量龐大且耗時性高，為利本市都市更新審議進程，本處自 109 年度起辦理「都市更新協助檢核機制」以提升都更審查作業效能外，112 年 9 月 1 日更推行「新北市都市更新審議精進措施」，以「審、檢制度分立」、「簡化行政作業」及「落實簽證負責」三大方向檢討以加速都市更新審議品質與速度。

在都更申請量持續倍增的狀況下，希望透過都市更新事業及權利變換計畫案件審查情形分析，提出本市目前問題及後續政策研擬參考。

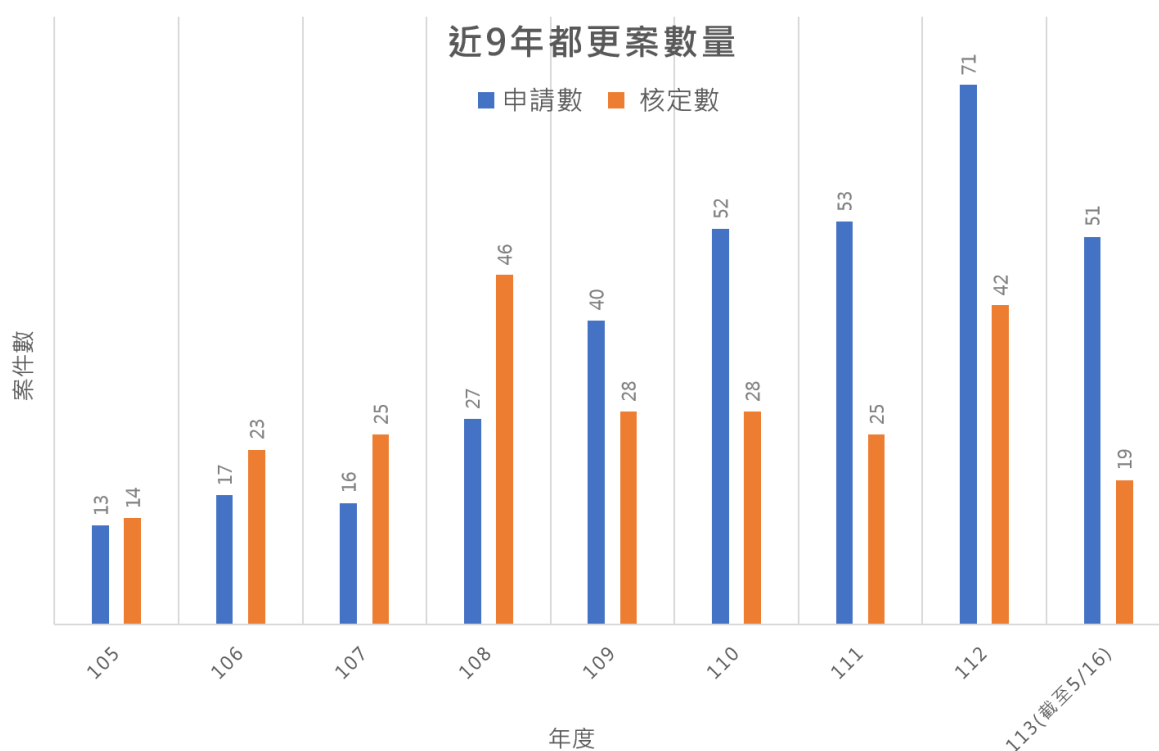


圖 1-近 9 年都更案數量統計直條圖

## 貳、本市現有機制及措施

### 一、都市更新協助檢核機制

#### (一) 協檢工作內容

透過委託及培訓專業駐點人員方式進行協助檢核，包含報核（或變更）之事業計畫與權利變換計畫、更新會籌組、更新會立案（或變更）、更新成果報告等事項，透過定型化之檢核表單據以執行審查計畫書圖作業，以縮短申請報核後退補件時間，提升都更審查作業效能。

#### (二) 協檢執行成果

##### 1、受理審查檢核共計 275 案

自 109 年 11 月至 113 年 3 月申請報核案件計有事業概要 7 案、事業計畫或權利變換計畫案 195 案、更新會籌組及立案 72 案，總計 275 案。

表 1 執行協檢作業件數彙整表

年份	月份	事業概要	事業及權變計畫	更新會籌組及立案	合計
109 年	11 月	-	4	1	5
	12 月	-	12	1	13
110 年	1 月	-	2	2	4
	2 月	1	5	-	6
	3 月	-	2	4	6
	4 月	-	5	2	7
	5 月	-	5	-	5
	6 月	-	6	2	8
	7 月	-	4	-	4
	8 月	-	3	3	6
	9 月	2	5	1	8
	10 月	-	6	3	9
	11 月	-	2	3	5
	12 月	-	6	4	10
111 年	1 月	-	3	3	6
	2 月	-	3	1	4
	3 月	-	4	2	6
	4 月	-	3	3	6
	5 月	1	3	1	5
	6 月	-	2	2	4

年份	月份	事業概要	事業及權變計畫	更新會籌組及立案	合計
	7月	-	8	2	10
	8月	-	1	2	3
	9月	-	5	1	6
	10月	-	3	-	3
	11月	-	5	1	6
	12月	1	9	4	14
112年	1月	-	3	-	3
	2月	1	1	1	3
	3月	-	4	4	8
	4月	1	3	3	7
	5月	-	12	2	14
	6月	-	5	1	6
	7月	-	4	2	6
	8月	1	3	1	4
	9月	-	3	1	4
	10月	-	4	1	5
	11月	-	10	2	12
	12月	-	14	1	15
113年	1月	-	6	-	6
	2月	-	5	4	9
	3月	-	2	1	3
總計		8	195	72	275

## 2、案件平均檢核天數

### (1) 事業概要

自 109 年 11 月至 113 年 3 月止，事業概要申請報核者共計 8 案，檢核完成共花費 6.13 天。

表 2 事業概要協檢收件及檢核天數(僅工作日)統計

年份	月份	送件數	平均檢核天數	每案平均檢核天數
109年	11月	-		6.13
	12月	-		
110年	1月	-		
	2月	1	5	
	3月	-	-	
	4月	-	-	
	5月	-	-	
	6月	-	-	
	7月	-	-	
	8月	-	-	

年份	月份	送件數	平均檢核天數	每案平均檢核天數
	9月	2	2.5	
	10月	-	-	
	11月	-	-	
	12月	-	-	
111年	1月	-	-	
	2月	-	-	
	3月	-	-	
	4月	-	-	
	5月	1	10	
	6月	-	-	
	7月	-	-	
	8月	-	-	
	9月	-	-	
	10月	-	-	
	11月	-	-	
	12月	1	8	
112年	1月	-	-	
	2月	1	3	
	3月	-	-	
	4月	1	12	
	5月	-	-	
	6月	-	-	
	7月	-	-	
	8月	1	6	
	9月	-	-	
	10月	-	-	
	11月	-	-	
	12月	-	-	
113年	1月	-	-	
	2月	-	-	
	3月	-	-	
總計		8		

(2) 事業及權變計畫

自 109 年 11 月至 113 年 3 月止，事業計畫及權利變換計畫申請報核者合計有 195 案，協檢人員針對計畫書圖要件查核，平均 1 案檢核完成需花費 7.37 天。

表 3 事業計畫及權利變換計畫協檢完成檢核案件平均天數表

年份	月份	送件數	每月平均檢核天數	每年平均檢核天數	總平均檢核天數
109 年	11 月	4	2.25	6.63	7.37
	12 月	12	3.17		
110 年	1 月	2	3.50	5.72	
	2 月	5	5.40		
	3 月	2	1.50		
	4 月	5	4.00		
	5 月	5	8.60		
	6 月	6	10.33		
	7 月	4	6.25		
	8 月	3	5.67		
	9 月	5	4.60		
	10 月	6	5.50		
	11 月	2	7.00		
	12 月	6	6.33		
111 年	1 月	3	12.50	9.32	
	2 月	3	7.67		
	3 月	4	8.67		
	4 月	3	5.00		
	5 月	3	6.08		
	6 月	2	4.50		
	7 月	8	8.88		
	8 月	1	9.00		
	9 月	5	12.20		
	10 月	3	9.00		
	11 月	5	10.4		
	12 月	9	12.4		
112 年	1 月	3	10.3	5.6	
	2 月	1	5		
	3 月	4	10.5		
	4 月	3	7		
	5 月	12	7.4		
	6 月	5	8.2		
	7 月	4	6.3		
	8 月	3	5.3		
	9 月	3	6.7		
	10 月	4	4.0		
	11 月	10	5.0		
	12 月	14	1.3		
113 年	1 月	6	13.3	11.77	

年份	月份	送件數	每月平均檢核天數	每年平均檢核天數	總平均檢核天數
	2月	5	11.2		
	3月	2	8.5		
總計		195			

### (3) 更新會籌組及立案

自 109 年 11 月至 113 年 3 月止，都市更新會籌組及立案申請者合計有 72 案，協檢人員針對計畫書圖要件查核，平均 1 案檢核完成需花費 5.87 天。

表 4 都市更新會申請及籌組案件協檢完成檢核案件平均天數表

年份	月份	送件數	每月平均檢核天數	每年平均檢核天數	總平均檢核天數
109 年	11 月	1	5.00	4	5.87
	12 月	1	3.00		
110 年	1 月	2	2.00	4.75	
	2 月	-	-		
	3 月	4	4.00		
	4 月	2	5.00		
	5 月	-	-		
	6 月	2	6.50		
	7 月	-	-		
	8 月	3	5.67		
	9 月	1	3.00		
	10 月	3	3.33		
	11 月	3	7.00		
	12 月	4	6.25		
111 年	1 月	3	6.00	5.98	
	2 月	1	7.00		
	3 月	2	6.50		
	4 月	3	4.33		
	5 月	1	6.00		
	6 月	2	2.50		
	7 月	2	8.00		
	8 月	2	7.50		
	9 月	1	3.00		
	10 月	-	-		
	11 月	1	6.00		
	12 月	4	8.00		
112 年	1 月	-	-	4.2	
	2 月	1	7.00		



年份	月份	送件數	每月平均檢核天數	每年平均檢核天數	總平均檢核天數
	3月	4	3.00		
	4月	3	3.33		
	5月	2	5.5		
	6月	1	4.00		
	7月	2	5.00		
	8月	1	4.00		
	9月	1	6.00		
	10月	1	6.00		
	11月	2	5.5		
	12月	1	5.00		
113年	1月	-	-	17	
	2月	4	17		
	3月	1	-		
總計		72			

## 二、審議精進措施

本市近年申請都市更新案量逐年遞增，市府為加速都市更新審議分別於 109 年推動「106 專案計畫」、111 年推動「建照先行審查機制」、112 年修正審查作要點縮點補正期限，然在有限人力資源下，為落實執行精進審議效能，透過「行政審查」、「專業簽證」及「訂定審議原則」等方式輔助新北市都市更新及爭議處理審議會進行審議，以加速都市更新審議品質與速度。

- (一) 建立審、檢制度：過去受理都市更新案時，針對檢附之計畫書、圖及附件冊內容，皆以逐頁檢視、逐項檢核計算過程、數值、合計與產權清冊等記載資訊之正確性，耗時校對基礎文件資料與驗算各項數值，為提升審查與審議效率，爰建立審檢制度，明確權責分工。
- (二) 落實專業簽證：實施者應於擬訂計畫階段委託專業主進行專業簽證，包含計畫內容涉及建築設計、交通技術、不動產估價、地政士等，應由相關技師簽證負責。
- (三) 簡化計畫書圖內容：計畫書圖依都市更新條例應表明事項載放，並以表格化、文字敘述定型化方式修正，同時刪減其他目的事業主管單位業管內容(例如：建築單線圖說、公寓大廈管理規約草約、建材等級表等)。

(四) 簡化公展前行政審查及會辦程序：

- 1、實施者所附報核之計畫書圖文件及其附件冊僅檢視有無涉及「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點應逕予駁回之事項，全案實質內容審議納入新北市都市更新及爭議處理審議會審議辦理。
- 2、免會辦工務局法定空地有無重複使用與不得造成鄰地無法單獨建築之文件，由建築師簽證負責。
- 3、有關各單位意見處理，公開展覽前除確認公有地管理機關參與都更意願外，其他相關單位意見將於審議階段併同處理。

### 參、協檢及審議精進上路前後審查效率比較

- 一、108年1月30日都市更新條例發布至109年11月6日協檢上路前，一共有28案送件，其中26案從報核至第一次補正花費73天，25案從報核至公展花費237天。

108年1月30日都市更新條例發布至109年11月6日協檢上路前		
	報核-第一次補正	報核-公展
案件數(案)	26	25
平均天數(天)(含例假日)	73	237

- 二、109年11月6日協檢上路後至110年10月底，一共協助審查48案，其中26案從報核至第一次補正花費60天，7案從報核至公展花費160天。

109年11月6日協檢上路後~至110年10月底		
	報核-第一次補正	報核-公展
案件數(案)	26	7
平均天數(天)(含例假日)	60	160

- 三、112年9月1日審議精進措施開始執行至113年4月30日前，一共有45案送件，其中41案從報核至第一次補正花費53天，20案從報核至公展花費127天。

112年9月1日審議精進~至113年4月30日		
	報核-第一次補正	報核-公展
案件數(案)	41	19
平均天數(天)(含例假日)	53	127

## 四、結論及建議

透過都市更新協檢機制及都市更新審議精進措施制分析案件審查時間，提出目前本市在執行都更審查所遇問題及相對應策略：

### 一、培養人力資源

在面臨都更案件逐年攀升且又因法條修正或容積獎勵截止造成都更案件搶掛的情勢下，本處人力自 103 年度起卻無顯著增加，雖表 3 事業計畫及權利變換計畫協檢完成檢核案件平均天數約 7.37 日，惟承辦人報核至退補正的平均天數約 53 日，係因每位承辦人背負案件已逾十來件，仍需依時序消化案件，故建議本處應再增加員額編列，並落實新人教育訓練，避免專業人才不足的問題形成都更推動的阻力。

### 二、增加送審案件品質穩定度

自協檢機制及審議精進措施上路，本處制定計畫書範本、彙整常見錯誤樣態及審查應注意事項供實施者及規劃單位參考，並進行課程宣導，報核至公展天數大幅度縮短，惟部分案件仍需要再第二次退補正，造成計畫書來回補正時間相對耗時，未來建議仍需滾動式檢討錯誤樣態內容，並增加課程教育次數，以提升業界計畫書製作品質。

### 三、協檢及協審機制併行

目前協檢人員僅針對計畫書及附件冊文件(例如權屬清冊、同意書、同意比率、自辦公聽會程序等)進行要件檢核後交由承辦人進行退補正，再配合審議精進措施縮短公展前行政流程後，從比較表來看報核至補正平均天數約縮短 20 天，報核至公展約縮短 110 天，初步顯見其成效。

惟計畫書實質內容審查事項仍須透過承辦人再梳理案件重點後於審議階段時提出，參考目前臺北市做法，除協檢機制外，另透過協審機制就計畫書各章節提供承辦人審查意見，建議本處後續可比照其做法，以減輕承辦人員後續在審議上的行政作業負擔。