

臺北市都市再生學苑 x 111年度都市更新重建系列講座

變更事權計畫程序要點及注意事項

講師 | 臺北市都市更新處
| 宋旻駿股長

中華民國111年9月14日

簡報大綱

- 一、如何避免變更
- 二、程序中變動修正非屬變更
- 三、變更案程序
- 四、變更案法令適用日
- 五、變更案計畫書製作應注意事項

一、如何避免變更

一、如何避免變更

【臺北市政府都市發展局99年11月29日
北市都新字09932198600號函】

有關本市都市更新事業計畫申請案件涉及建管審查項目，申請都市更新事業計畫案時，確實依說明事項辦理

- 一、鑒於近年都市更新事業計畫申請案件增加，有關建築量體因涉及都市更新容積獎勵，時有設計建築師因都市計畫、都市更新及建築法令等相關法令解讀差異、建築量體設計及檢討容積有誤等情事，致實施者需辦理變更都市更新事業計畫，亦造成民眾對本府有所誤會。
- 二、為避免前開情事一再發生，針對爾後都市更新事業計畫，請實施者委託之建築師於申請都市更新事業計畫案時針對以下項目確實檢討，以圖說或製表方式逐一說明，詳載於報告書內：

- | |
|-----------------------------------|
| (一) 開放空間申請容積是否審議通過。 |
| (二) 是否併案辦理廢巷或改道。 |
| (三) 是否申請海砂屋、輻射屋之容積放寬認定審查。 |
| (四) 是否符合禁限建規定(含航高及軍事禁限建)。 |
| (五) 是否符合畸零地使用規則之規定。 |
| (六) 是否符合建築物高度檢討相關規定之檢討(3.6:1) |
| (七) 是否符合建築物院落檢討及高度比、深度比之檢討。 |
| (八) 是否符合冬至日一小時北向日照之檢討。 |
| (九) 是否符合建築技術規則建除設計施工編高層建築物專章之檢討。 |
| (十) 是否符合本市停車空間大小車位設置方式處理原則之檢討。 |
| (十一) 是否符合臺北市山坡地地形申請建築之整地原則之檢討。 |
| (十二) 是否符合臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之檢討。 |

【108年4月26日為「本市都市更新案件審議相關機制」召開研商會議】

結論(四)有關報告書中相關書圖尺寸及標註方式應比照建照圖說另有關建管處協助審查事項除都發局99年11月29日都市更新幹事會建管處應協助審查12事項外，餘應由建築師簽證負責，請業務科發函予各公會周知。

一、如何避免變更

實施者：_____

拾柒、建築設計圖說

項次		項目	建築設計相關圖面檢核	建築師檢核	備註
1	面積計算表		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	詳第
2	更新單元周邊畸零地檢附圖		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	詳第
3	本案更新單元範圍無違背建築法第44條、臺北市畸零地使用規則。		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
4	日照除影檢附圖		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	詳第
5	建築物高度檢附圖		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	詳第
6	區內公共設施配置及設計說明		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢附	<input type="checkbox"/> 符合	詳第6-
7	更新單元建築物整建及維護規劃設計構想		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢附	<input type="checkbox"/> 符合	詳第7-
8	各層平面檢附圖及面積計算相關數據		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	詳第
9	消防救災空間檢附圖		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	詳第
10	各層停車空間、標誌停車場坡度、出入口寬度及停車位相關尺寸		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	詳第
11	法定、獎勵停車位以文字或圖例分類及編號		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	詳第
12	各向立面圖，標示各層高度、高度比及深度比		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	詳第
13	剖面圖，標示各層高度、高度比及深度比		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	詳第
14	透視圖		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	詳第
15	景觀軸面設計		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	詳第
16	植栽計畫說明圖表，列明植栽種類、規格與覆土深度		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	詳第
17	光學用圖說		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	詳第
18	其他(如現有巷道)：		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢附	<input type="checkbox"/> 符合	

1.有關表列之建築圖說應依都市更新條例施行細則13條規定，表示。

2.建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註設計之尺寸。

備註

建築師簽章

姓名：_____ 專業證書字號：_____

事務所名稱：_____

(簽名及蓋章)

年 月 日 (簽章日期)

(本表需於送件版、核定版等皆需檢附乙份正本，其餘版本得以影本；如補正內容涉及建築圖說之相關內容，則需檢附乙份)

執行臺北市政府○○○段○○○段○○○地號第○○○號土地都市更新事業計畫書

實施者：京瑞開發實業股份有限公司

壹拾柒、建築設計圖說

項次		項目	建築設計相關圖面檢核	建築師檢核	備註
1	面積計算表		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第17-2頁
2	更新單元周邊畸零地檢附圖		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第17-11頁
3	本案更新單元範圍無違背建築法第44條、臺北市畸零地使用規則。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第17-12頁
4	日照除影檢附圖		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第17-12頁
5	建築物高度檢附圖		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	
6	區內公共設施配置及設計說明		<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢附	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢附	
7	更新單元建築物整建及維護規劃設計構想		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	詳第17-13頁-第17-16頁
8	各層平面檢附圖及面積計算相關數據		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第17-17頁-第17-19頁
9	各層停車空間、標誌停車場坡度、出入口寬度及停車位相關尺寸		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第17-17頁-第17-19頁
10	法定、獎勵停車位以文字或圖例分類及編號		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第17-20頁-第17-21頁
11	各向立面圖，標示各層高度、高度比及深度比		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第17-22頁-第17-24頁
12	剖面圖，標示各層高度、高度比及深度比		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第17-24頁
13	透視圖		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第17-27頁
14	景觀軸面設計		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第17-28頁
15	植栽計畫說明圖表，列明植栽種類、規格與覆土深度		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第17-30頁
16	光學用圖說		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	
17	其他(如現有巷道)：		<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢附	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢附	

1.有關表列之建築圖說應依都市更新條例施行細則13條規定，以1/500以上比例尺表示。

2.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。

備註

建築師簽章

姓名：黃潘宗 專業證書字號：_____ 建築師事務所字號：H001175號

事務所名稱：黃潘宗建築師事務所

(簽名及蓋章)

執行臺北市政府○○○段○○○段○○○地號第○○○號土地都市更新事業計畫書

落實專業分工、專業負責

提升案件穩定性

提升審議效能

一、如何避免變更

實施者：

○○、地籍整理計畫

一、地籍測量及建築物測量

依本案權利變換計畫核定發布府申請場址該管登記機關辦理實地登記。

權利變換工程實地完竣，申請向臺北市政府申請場址該管登記機關更新後更新範圍內土地分配圖及建築測量後之面積，如與土地及建築測量或建築物測量結果，整正相

本案更新前共有臺北町區面積_____平方公尺，屬_____區(土地使未來地政機關登記為準，詳表11-_____地籍圖所示。

表11-○

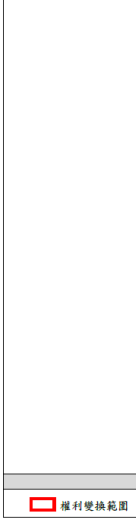
序號	更新前地號	面積 (m ²)
1		
2		
3		
合計		

表11-○辦理邊界範圍

序號	地號	面積 (m ²)
1		
2		
3		

執行臺北府○○區○○段○○小段○○地號第○○號土地

實施者：



執行臺北府○○區○○段○○小段○○地號第○○號土地

實施者：

表11-○土地登記清冊表

序號	土地標示部				更新前	
	行政區	段	小段	地號	面積 (m ²)	登記次序
1						
2						
3						

註：1.本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記表日期：_____年_____月_____日
注意事項：本表若因建物第一次測量結果

表11-○建物登記清冊表

序號	項目	建物坐落		
		分配單元編號/門牌	權利種類	地號
1				
2				
3				
合計				

註：1.本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記表日期：_____年_____月_____日
注意事項：1.本表若因建物第一次測量務於107年8月30日法律字第1070351272

執行臺北府○○區○○段○○小段○○地號第○○號土地

實施者：

表11-○土地他項權利登記清冊表

序號	土地標示部				土地	
	行政區	段	小段	地號	面積 (m ²)	登記次序
1						
2						
3						

註：1.本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記表日期：_____年_____月_____日
注意事項：本表若因建物第一次測量結果

表11-○建物他項權利登記清冊表

序號	行政區	段	小段	戶別	建物門牌	建物坐落		
						所有權人姓名或名稱	權利種類	限制權利範圍
1								
2								
3								

註：1.本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記表日期：_____年_____月_____日
注意事項：本表若因建物第一次測量結果

表11-○土地限制登記清冊表

序號	土地標示部				土地	
	行政區	段	小段	地號	面積 (m ²)	登記次序
1						
2						
3						

註：1.本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記表日期：_____年_____月_____日
注意事項：本表若因建物第一次測量結果

執行臺北府○○區○○段○○小段○○地號第○○號土地

實施者：

表11-○建物限制登記清冊表

序號	行政區	段	小段	戶別	建物門牌	建物坐落			更新後			內容	備註	
						所有權人姓名或名稱	權利種類	限制權利範圍	所有權人姓名或名稱	權利種類	限制權利範圍			
1														
2														
3														

註：1.本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載，2.本清冊內容欄倘不敷填寫時，請依登記簿轉載或說明並檢附附件。
製表日期：_____年_____月_____日
注意事項：本表若因建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。

執行臺北府○○區○○段○○小段○○地號第○○號土地更新權利變換計畫表

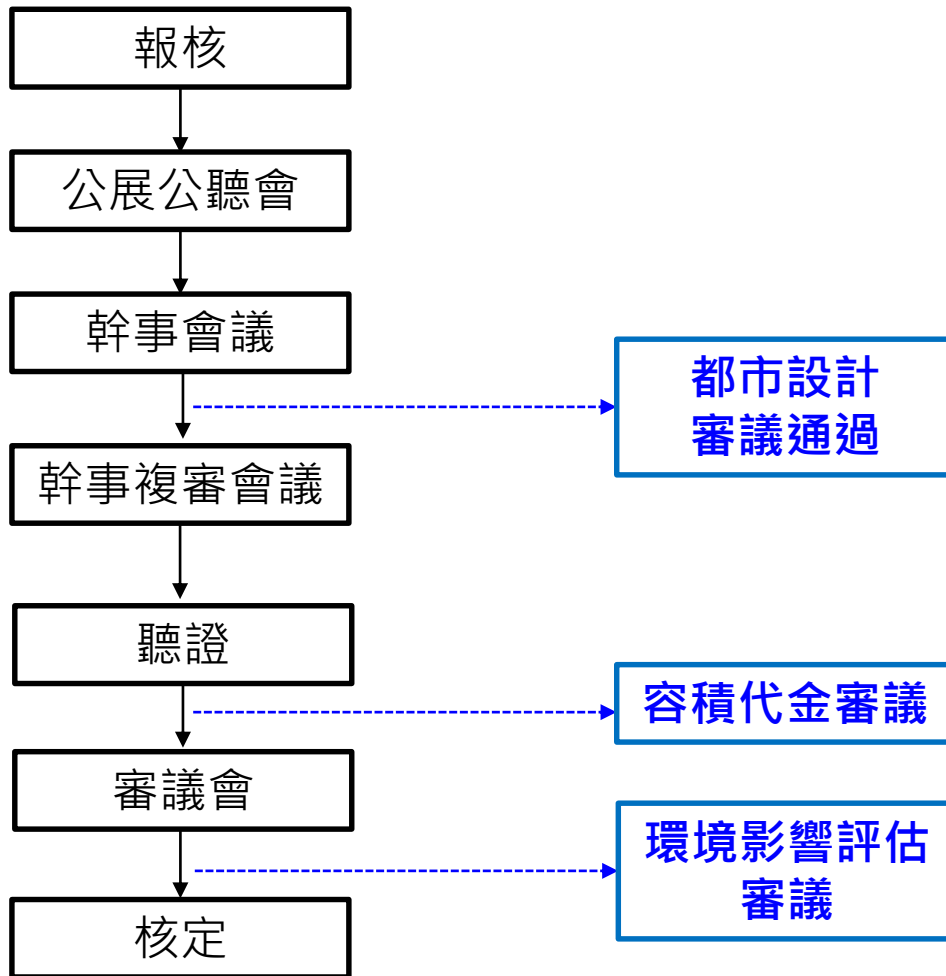
11-4

地政登記相關表格 格式定型化

查詢路徑

本市都市更新處/
便捷服務/下載專區

一、如何避免變更



為避免環境影響評估審查結果致都市更新案須依都市更新條例第19條之1或29條之1規定辦理變更程序，建議可於都市更新事業計畫案經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，再向目的事業主管機關提出環境影響說明書或環境影響評估報告書，經環境影響評估審查委員會審議通過後，再檢具修正後計畫書圖送本府辦理報府核定事宜。

【都更處97年9月2日府都新事字第09730867900號】

二、程序中變動修正非屬變更

二、程序中變動修正非屬變更

【內政部營建署97年6月24號營署更字第0970804762號】

所謂「變更」，係指「核定後」計畫內容之改變。

按都市更新事業計畫之變更，係指都市更新事業計畫經各級主管機關核定發布實施後，再依條例規定程序辦理計畫變更事宜，都市更新事業計畫審議期間修正計畫內容，因計畫尚未核定發布實施，自非屬都市更新事業之變更。

二、程序中變動修正非屬變更

經主管機關審議
要求之修正

經各級主管機關審議修正者，**免再公開展覽**。
實務上，如果**修正幅度較大或影響地主權益**，**審議會**
得決議重行公展程序。

因法令或都市計畫
變更之自行修正

依「臺北市政府處理都市更新事業程序終結前自行
修正都市更新事業計畫案件作業要點」之規定辦理
108.04.03廢止，108.05.01生效

實施者自提修正或
配合地主意見修正

依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」
之規定辦理

更新單元範圍調整

考量範圍內外地主參與更新意願，經審議修正者

二、程序中變動修正非屬變更

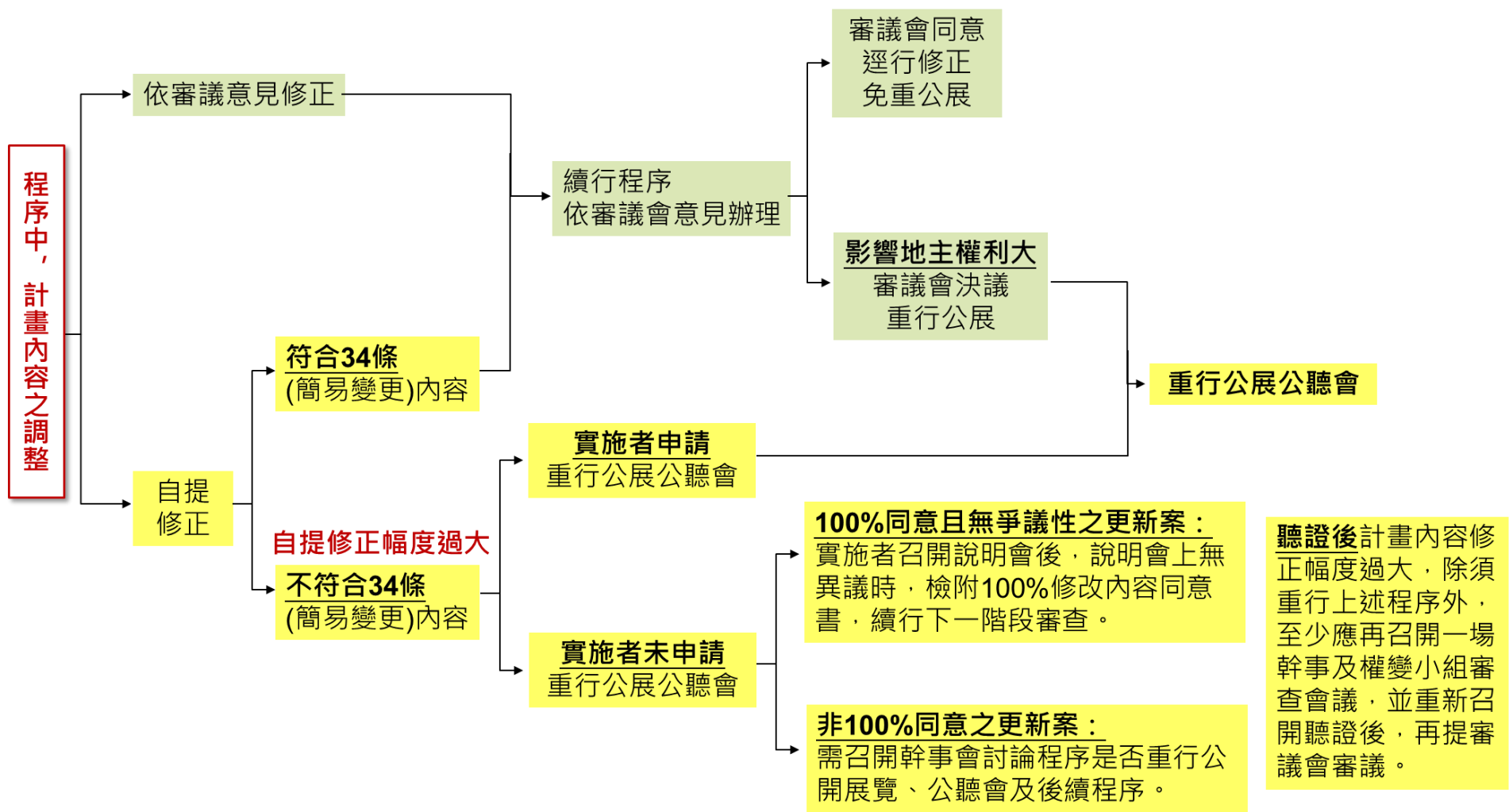
實施者自提修正或
配合地主意見修正

依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」
之規定辦理

於都市更新事業計畫及權利變換計畫公開展覽後，因自提修正計畫內容幅度過大，**不符合都市更新簡易變更程序者**，請依以下述程序辦理。

1. **實施者申請重行公展公聽會者**，免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業。
2. **實施者未申請重行公開展覽及公聽會**
 - (1) **100%同意且無爭議性之更新案**：因計畫內容修正幅度過大，實施者召開說明會後，說明會上無異議時，檢附100%修改內容同意書予本市都市更新處審核，續行下一階段審查。但所有權人於說明會表示異議時，則需辦理公開展覽及公聽會。
 - (2) **非100%同意之更新案**：因計畫內容修正幅度過大，需召開幹事會討論程序是否重行公開展覽、公聽會及後續程序。
3. **聽證後計畫內容修正幅度過大**，除須重行上述程序外，有影響所有權人選配或權益者，至少應再召開一場幹事及權變小組審查會議，並重新召開聽證後，再提審議會審議。

二、程序中變動修正非屬變更



聽證後計畫內容修正幅度過大，除須重行上述程序外，至少應再召開一場幹事及權變小組審查會議，並重新召開聽證後，再提審議會審議。

二、程序中變動修正非屬變更

❖ 程序中更新單元範圍調整

營建署106年11月20日研商「更新單元範圍經審議修正後，其同意比例核計執行疑義」

有關本部96年1月8日內授營更字第0950808014號函送會議紀錄結論(二)所稱「惟其同意比例門檻，須依修正後之範圍，重新核計。」係指都市更新事業計畫審議時，更新單元範圍**經審議指示修正者**，**無需再行徵求原報核時更新單元範圍內私有土地及私有合法建築所有權人之同意**，**惟修正後之更新單元範圍，其同意比例應達都市更新條例第22條第1項規定**，主管機關始得予以核定。

二、程序中變動修正非屬變更

❖ 程序中變更實施方式

由「權利變換」變更為「協議合建」者

1. 僅提列領銜之1家不動產估價費，其餘請實施者自行吸收
2. 已取得全數土地及合法建築物所有權人之同意書，同意修正實施方式為協議合建之更新案，授權都市更新處逕為確認實施方式之修正，免再提會討論
3. 向所有權人召開說明會及同意書簽署備註

三、變更案程序

三、變更案程序

免變免會

簡易變更

一般變更

【內政部100年3月10日台授營更字第1000801933號函】

都市更新事業計畫核定後倘修正內容輕微，實施者認為不影響參與更新者權益及公共利益者，得否是為非屬事業計畫內容變更，免受都市更新條例第19條或第19條之1規定拘束疑義？

都市更新事業計畫涉有都市更新條例第21條都市更新事業計畫應表明事項之變動者，應依同條例第19條或第19條之1規定辦理變更，非屬上開應表明事項之變動，則毋需辦理變更。

至於都市更新事業計畫依表明事項之範圍為何，法無明文規範，屬個案執行事項，由地方政府依權責界定審認。

三、變更案程序

免變免會

簡易變更

一般變更

都市更新事業計畫內容經核定後申請變更得免會都市更新處 項目一覽表

臺北市政府都市發展局110年4月6日北市都授新字第1106007390號函修訂

都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會都市更新處項目一覽表

(110.4.6 修訂版)

項次	項目	建議修訂內容
一、 構造	(一)樓梯	樓梯之變更，無影響容積及樓地板面積者，且未影響各戶面積者。
	(二)樑、柱、版	樑、版及非主要結構之柱變更或未載於事業計畫書者，且無影響容積、樓地板面積。
	(三)外牆、外牆門窗、帷幕牆、陽台、雨庇(遮)、立面外飾、花台、平台	1. 非承重外牆之結構變更，惟牆中心線不變且未涉及容積及樓地板面積變更者。 2. 陽台位置移動或尺寸變更，花台、窗戶分割形式之變更，且未涉及容積及樓地板面積變更者。 3. 雨庇(遮)修改，且未涉及產權登記面積變更者。 4. 立面外飾、陽台欄杆造型變更修改或格柵增設者。 5. 露臺之變更不影響各戶面積及權利價值者。 6. 立面開口尺寸、材質及色系調整在十分之一以下，或不影響原核定立面風貌者。
	(四)屋頂突出物、女兒牆	1. 突出物雨庇(遮)修改者。 2. 屋頂通氣口增減設者。 3. 增設隔戶女兒牆者。 4. 女兒牆高度變更且不影响建築物高度或造型變更者。 5. 增設相關設備及配合增加之矮牆，且不超過女兒牆高度者。
二、 設備	(一)避雷設備	1. 避雷設備數量、位置或高度變更或漏繪者。 2. 避雷設備型式變更(如避雷針改避雷網)。
	(二)設備管線變更	1. 排煙、通風、衛生、給排水、消防、自動灑水、火警自動警報、電信等設備或台電配線之變更。 2. 非專有部分管線間之增加或位移。 3. 專有部分管線間尺寸之調整，且無影響容積、樓地板面積。 4. 水溝、滲透側溝或雨水貯留滲透設備等之形式或位置變更，且未涉容積獎勵事項者。
	(三)防空避難	1. 防空避難室增減採光窗或開設門。 2. 防空避難室之水箱、受(配)電室、機械房增減或位置變更。
	(四)昇降設備	1. 增設昇降設備或昇降設備之變更，未涉及主要結構之變更者，且不得低於原核定之建築設備表之等級。 2. 停機數增減之變更者。

三、 其他	(一)基地面積、建築面積、樓地板面積、工程造價、地號、用途	1. 原核准圖之基地現況、面積、建築面積、樓地板面積、工程造價、地號、用途填寫誤植或漏列更正者。 2. 基地地號變更者(僅限於因土地合併或分割而地號減少或增加而基地面積未變更者)。 3. 建築基地尺寸調整而基地面積與建築物尺寸不變者。
	(二)室內隔間	1. 隔間變更但不變更戶數及各戶面積者。 2. 防火門開啟方向變更。
	(三)停車空間	1. 停車位方向變更，未涉及數量及停車空間變更。 2. 停車位位置、編號變更，未影響停車位數量及停車空間範圍內之水箱、受(配)電室、機械房或其他機電設備空間等增減或位置變更，且實施方式非屬權利變換者。
(四)圍牆	圍牆形式變更，且未涉及增加高度、影響透空率者。	
(五)綠化面積、綠覆率	地面層植栽配置配合地面下施工障礙微調植栽位置，且未影響核給之容積獎勵額度者。	

註：申請變更項目不得涉及下列情形之一：

- (一)營建費用(若經實施者同意增加費用由其自行吸收者，不在此限)
- (二)樓層數與戶數
- (三)容積及樓地板面積
- (四)審議會決議內容及承諾事項
- (五)實施方式為協議合建之條件，應於取得使用執照前辦理變更事業計畫核定完成。

三、變更案程序

免變免會

簡易變更

一般變更

都市更新事業計畫內容經核定後申請變更得免會都市更新處 項目一覽表

申請變更項目不得涉及下列情形之一：

(一)營建費用(若經實施者同意增加費用由其自行吸收者，不在此限)

(二)樓層數與戶數

(三)容積及樓地板面積

(四)審議會決議內容及承諾事項

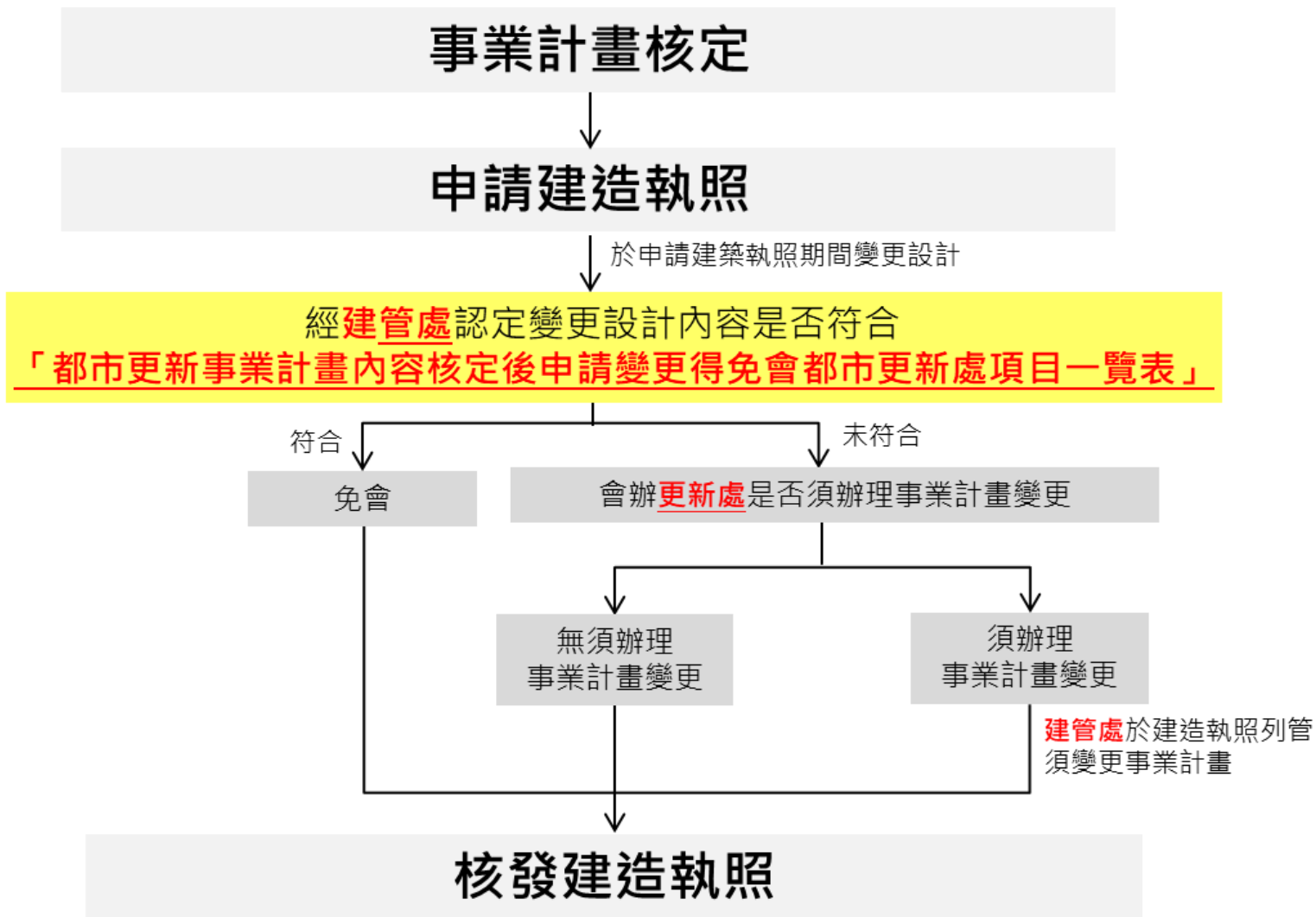
(五)實施方式為協議合建之案件，應於取得使用執照前辦理變更事業計畫
核定完竣。

三、變更案程序

免變免會

簡易變更

一般變更



三、變更案程序

免變免會

簡易變更

一般變更

事業計畫與權利變換計畫分送，事業計畫核定後，下列事項之變動，後續權利變換計畫擬定報核時，無須辦理事業計畫變更，在權變計畫清冊中說明即可：

1. 產權變動（信託或買賣）：後手必須繼受前手之權利義務。
2. 地號的分割合併（但不得影響總面積）。
3. 公有土地移轉與他人。

三、變更案程序

免變免會

簡易變更

一般變更

修法前

#19-1 【99.05】

都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦**公開展覽、公聽會及審議**：

- (一) 第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。
- (二) 第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。

二、第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦**公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意**。

108.1.30修法後

#34 【108.01.30】

都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條規定辦理**公聽會及公開展覽**：

- (一) 依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意。
- (二) 依第四十三條第一項本文以權利變換方式實施，無第六十條之情形，且經更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意。
- (三) 依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條規定舉辦**公聽會、公開展覽及審議**：

- (一) 第三十六條第一項第二款實施者之變更，於依第三十七條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。
- (二) 第三十六條第一項第十款至第十款、第十八款、第二十款及第二十一款所定事項之變更，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。但第十款之變更以不減損其他受拆遷安置戶之權益為限。

三、第三十六條第一項第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，或第三十六條第二項應敘明事項之變更，免依第三十二條規定舉辦**公聽會、公開展覽及依第三十七條規定徵求同意**。

本次修法擴大簡化程序之適用範圍，按不同處理方式、取得同意之情形、變更事項對於所有權人影響程度，採取不同簡化作業程序辦理。

三、變更案程序

免變免會

簡易變更

一般變更

修法前

108.1.30修法後

#19-1 【99.05】

	同意比	公展公聽會	幹事會	聽證	審議會
實施者變更	V +公證	-	-	-	-
實施方式變更	100%	-	-	-	-
建築規劃設計變更 (不影響原核定)	-	-	V	-	V

#34 【108.01.30】

	同意比	公展公聽會	幹事會	聽證	審議會	
一、 依實施方式分類	整建維護	100%	-	V	V	V
	權變無#60	100%	-	V	V	V
	協議或其他	100%	-	V	V	V
二、 原#19-1 項目調整	實施者變更	V +公證	-	-	-	-
	實施方式、拆遷安置計畫、財務計畫、實施進度、權變分配、風險管控方案、維護管理及保固事項	100% (不減損拆遷安置戶權益)	-	-	-	-
	建築規劃設計變更(不影響原核定)、 實施者資本總額或實收資本額、 負責人、營業項目及實績等	-	-	V	-	V

三、變更案程序

免變免會

簡易變更

一般變更

❖ 實施者變更-應檢附文件

【臺北市都市更新自治條例 #24】

經市政府核准之實施者申請變更時，應由新實施者檢附下列文件，經市政府核准後始得申請建造執照：

依都市更新條例第三十七條規定**取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意書**

舊違章建築戶由原實施者安置時，應**檢附原實施者與舊違章建築戶簽署之安置協議書**；由新實施者安置時，除原安置協議書已有約定應由新實施者安置者外，**應檢附新實施者與舊違章建築戶簽署之安置協議書**

同意經**公證承受**原實施者對市政府及相關權利關係人之**承諾與應盡義務之公證書**

三、變更案程序

免變免會

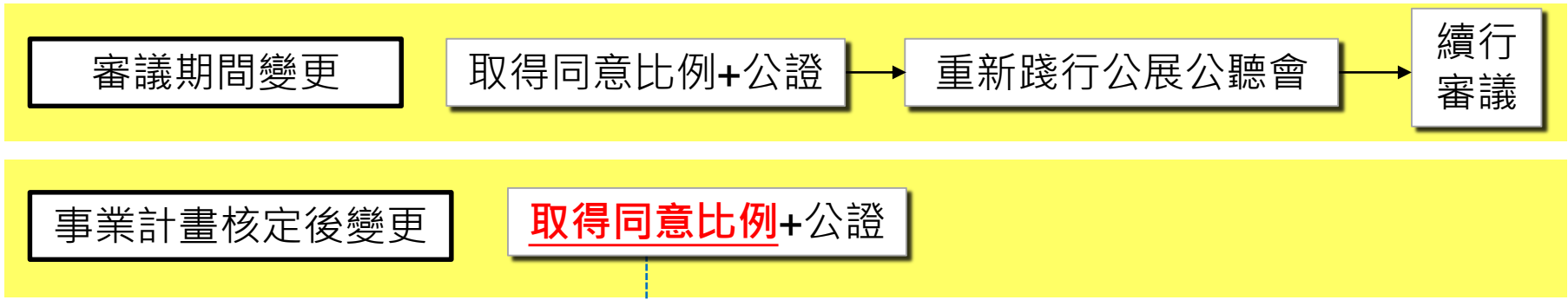
簡易變更

一般變更

❖ 實施者變更

【內政部108.5.22內授營更字第108119328號函】

取得100%同意得縮短公展15日



【內政部97.4.14台內營字第0970051321號函】

實施者變更所需徵求之同意，**尚無限制其徵求同意之對象限於擬定計畫報核時簽訂同意書之所有權人**。故僅須取得重新報核審議當時，符合22條門檻之同意，**無須檢視該等同意書之出具，是否為原案之同意人所為**。

三、變更案程序

免變免會

簡易變更

一般變更

修法前

#29-1 【99.05】

權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

- 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦**公開展覽、公聽會及審議**：
 - (一) 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。
 - (二) 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。
 - (三) 依第十三條辦理時之信託登記。
 - (四) 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。
 - (五) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。
 - (六) 第二十一條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。
- 二、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦**公開展覽及公聽會**：
 - (一) 原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益。
 - (二) 第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

108.1.30修法後

#49 【108.01.30】

權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

- 一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條及第三十三條規定辦理**公聽會、公開展覽、聽證及審議**：
 - (一) 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。
 - (二) 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。
 - (三) 依第二十五條規定辦理時之信託登記。
 - (四) 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。
 - (五) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。
 - (六) 第三十六條第一項第二款所定實施者之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。
- 二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條及第三十三條規定辦理**公聽會、公開展覽及聽證**：
 - (一) 原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。
 - (二) 第三十六條第一項第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。
 - (三) 有第一款各目情形所定事項之變更而涉及其他計畫內容變動，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

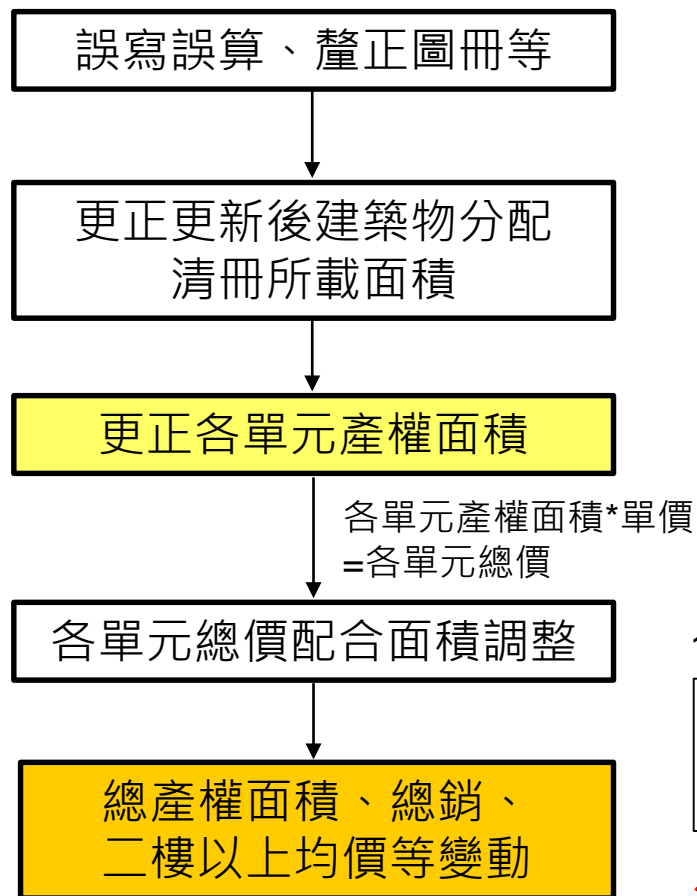
(三) 有第一款各目情形所定事項之變更而涉及其他計畫內容變動，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

三、變更案程序

免變免會

簡易變更

一般變更



前次核定版

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元 土地權利平均單價 (元/坪) (含道路)	整體更新單元土地 權利總價(元) (含道路)
	580,000	79,654,300	656,148	726,478,024
更新後	1樓店鋪平均建坪 單價(元/坪)	2樓以上住宅平均 建坪單價(元/坪)	車位平均價格 (元/部)	更新後總權利價值 (元)
	550,388	360,198	1,455,769	2,549,525,395

本次變更版

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元 土地權利平均單價 (元/坪) (含道路)	整體更新單元土地 權利總價(元) (含道路)
	580,000	79,654,300	656,148	726,478,024
更新後	1樓店鋪平均建坪 單價(元/坪)	2樓以上住宅平均建 坪單價(元/坪)	車位平均價格 (元/部)	更新後總權利價值 (元)
	550,388	360,190	1,455,769	2,557,749,575

106.9.22 審議會第295次會議決議

請更新處釐清誤寫、誤算及釐正圖冊所造成產權面積異動，進而配合調整二樓以上均價、共負比及影響土地所有權人價金找補時是否屬都市更新條例第29條之1簡易變更程序。

涉及財務計畫變動，是否仍屬簡易變更程序？

三、變更案程序

免變免會

簡易變更

一般變更

內政部營建署

106年11月22日營署更字第1060111518號函

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
 聯絡人：林純如
 聯絡電話：0287712735
 電子郵件：chunju@cpami.gov.tw
 傳真：0287719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國106年11月22日
 發文字號：營署更字第1060111518號
 速別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：

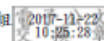
主旨：關於都市更新條例第29條之1簡易變更執行疑義，復請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴府106年11月14日府授都新字第10632328400號函。
- 二、按旨揭規定之立法意旨在於權利變換計畫，如無論變更幅度或範圍，均需依第19、29條規定重新辦理，將影響更新案之推動時程，故增訂權利變換計畫變更之簡化作業程序，以符實際作業所需。至於簡化作業程序之適用範圍，旨揭規定已有明定，請就個案情形本依權責辦理。

正本：臺北市政府

副本：本署都市更新組



簡化作業程序之適用範圍，
 都更條例第29條之1已有明定，
 請就個案情形本依權責辦理

三、變更案程序

免變免會

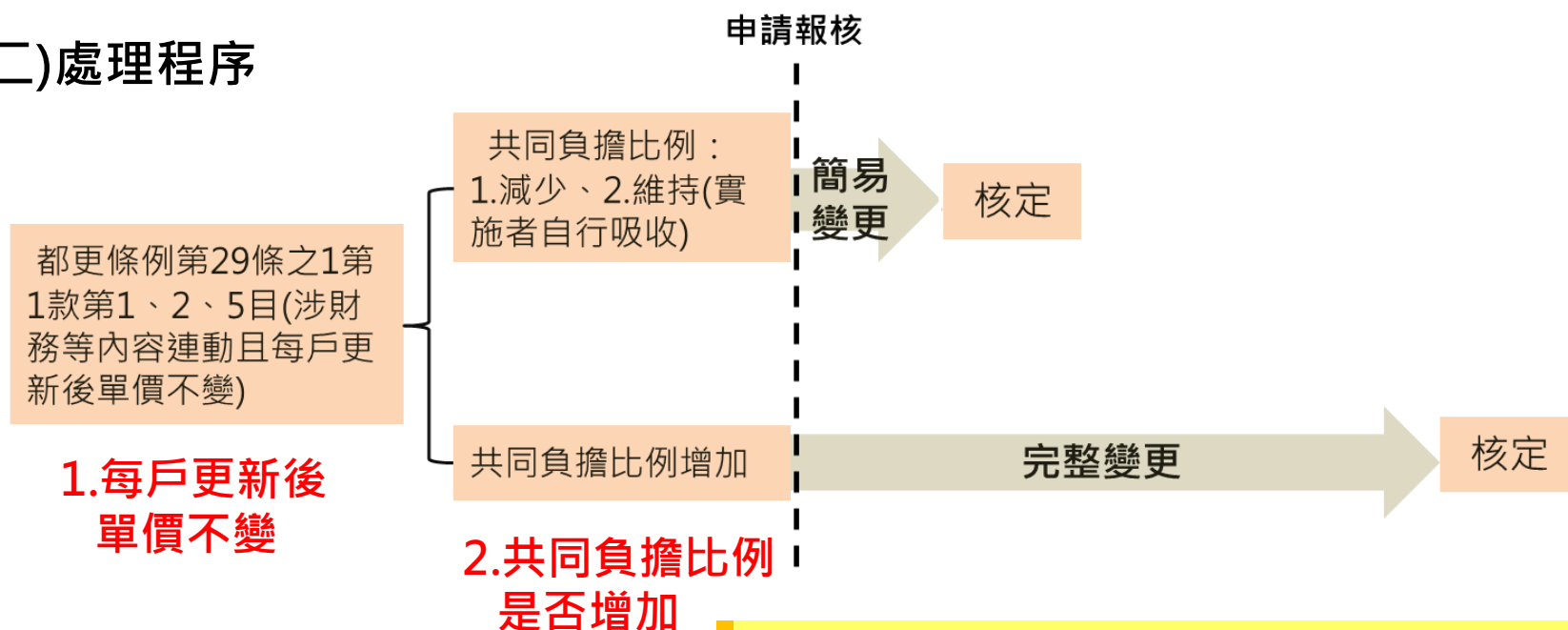
簡易變更

一般變更

(一) 認定依據

都市更新條例第29條之1第1款(略以)：「...(一)計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。(二)參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意者。...(五)依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。...」**涉財務計畫連動，究以簡易變更或完整變更程序辦理，係以共同負擔比例認定。**

(二) 處理程序



(三) 有第一款各目情形所定事項之變更而涉及其他計畫內容變動，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

三、變更案程序

免變免會

簡易變更

一般變更

【內政部98年1月19日內授營更字第0980800485號】

依都市更新條例第19條之1第1款及第29條之1第1款 簡易變更程序辦理作業執行疑義

貴府來函認為依旨揭程序核定發布實施變更計畫後，**免依第19條規定辦理公告、刊登政府公報及新聞紙等程序**，本部同意貴府見解。惟考量個案之變更，如涉及相關權利之變動時，仍建請貴府或實施者**通知更新單元範圍內權利變動之土地所有權人、權利變換關係人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人等**，以避免日後爭議。

三、變更案程序

免變免會

簡易變更

一般變更

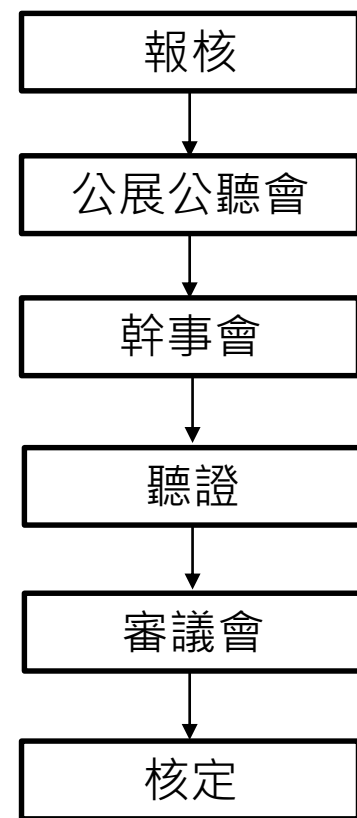
#32 一般變更案程序

都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告二十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。



都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。

三、變更案程序

免變免會

簡易變更

一般變更

【內政部101年9月28日台內營字第1010314308號】

已核定之都市更新事業計畫擬變更實施進度執行疑義？

按都市更新事業計畫之變更，有都市更新條例(以下稱本條例)第19條之1各項規定情形者，得採簡化作業程序辦理；本條例第21條第14款所定事項之變更，非屬本條例第19條之1明定得採簡化作業程序辦理事項，自無本條例第19條之1規定之適用。

另按本條例第21條所定都市更新事業計畫應表明事項，應依本條例第16條規定以合議制及公開方式辦理審議，其內容自應於審議時確認確屬合理可行，主管機關始予核定發布實施；至都市更新事業計畫經主管機關核定發布實施後，本條例第55條及第56條並明定監督及管理機制，有關所詢事項，係屬個案實務執行認定事項，請參依上開規定秉權責自行卓處。

四、變更案法令適用日

四、變更案法令適用日

修法前

#61-1

都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。

.....

108.1.30修法後

#83

都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建築執照日為準。

.....

權變#8

第六條及第七條之評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。但本辦法中華民國九十六年十二月十八日修正施行前已核定發佈實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發佈日為準。

四、變更案法令適用日

108.1.30修法後

#86

本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已申請尚未經直轄市、縣（市）主管機關核准之**事業概要**，其**同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定**。

事業概要應適用
修正後之規定

本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。

前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行日起五年內報核。

未依前項規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。

四、變更案法令適用日

108.1.30修法後

#86

本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已申請尚未經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定。

本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。

前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行日起五年內報核。

未依前項規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。

1. 核定後程序應適用修正後規定
2. 原則適用修正後規定，但一定期限內得選擇適用修正前規定

四、變更案法令適用日

108.1.30修法後

#86

本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已申請尚未經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定。

本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。

前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行日起五年內報核。

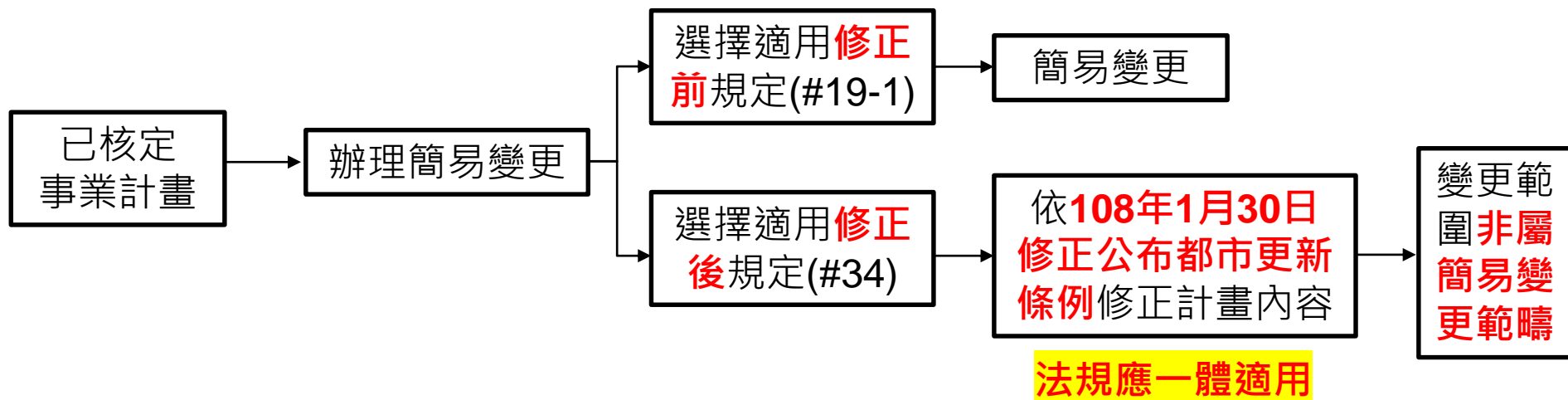
未依前項規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。

權變計畫應於5年內報核，否則適用修正後規定

四、變更案法令適用日

【內政部營建署108年5月27日研商都更條例修正公布施行已核定之都市更新事業計畫得否依都更條例第34條採簡化程序辦理疑義會議紀錄】

基於法的立法設計有整套邏輯與架構，本於法律適用之整體性，已報核尚未核定或已核定之都市更新事業計畫，**由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定**，並納入計畫載明，**後續有關計畫之擬訂、審核或變更即應一體適用**，以維持計畫與法規適用之安定性。



五、變更案計畫書製作應注意事項

五、變更案計畫書製作應注意事項

文字說明 變更標示

以底線或灰底標示

壹、標題標題標題標題



一、標題標題標題標題

(一)標題標題標題標題

1. 文字文字文字文字文字文字文字文字文字文字文字文字文字文字文字文字。

(1)文字。

文字文字文字文字文字文字文字文字文字文字文字文字文字文字文字文字。

圖例		
說明	建照執照修正 不涉及都更變更	變更設計 涉及都更變更

備註：圖例線寬3點，以紅色標示

圖面變更

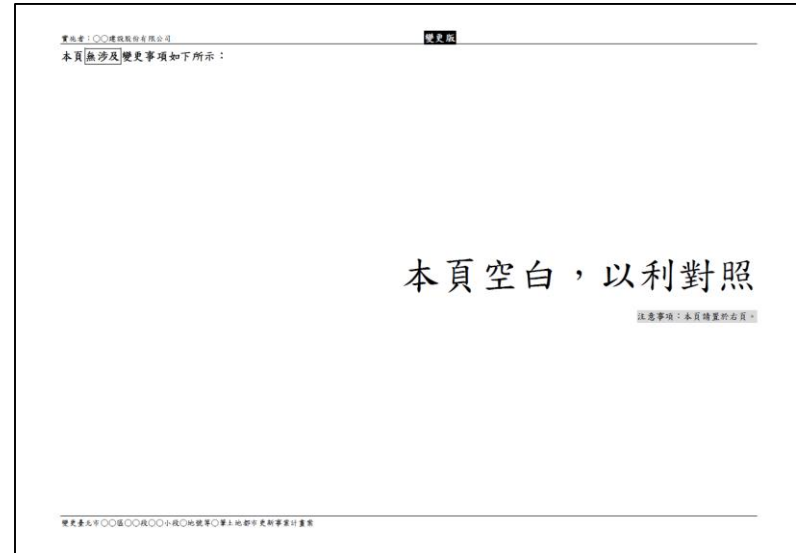
- (1)建照執照修正，不涉及都更變更，以【虛線】標示
- (2)變更設計，涉及都更變更，以【雲型線】標示

計畫書呈現方式

左頁

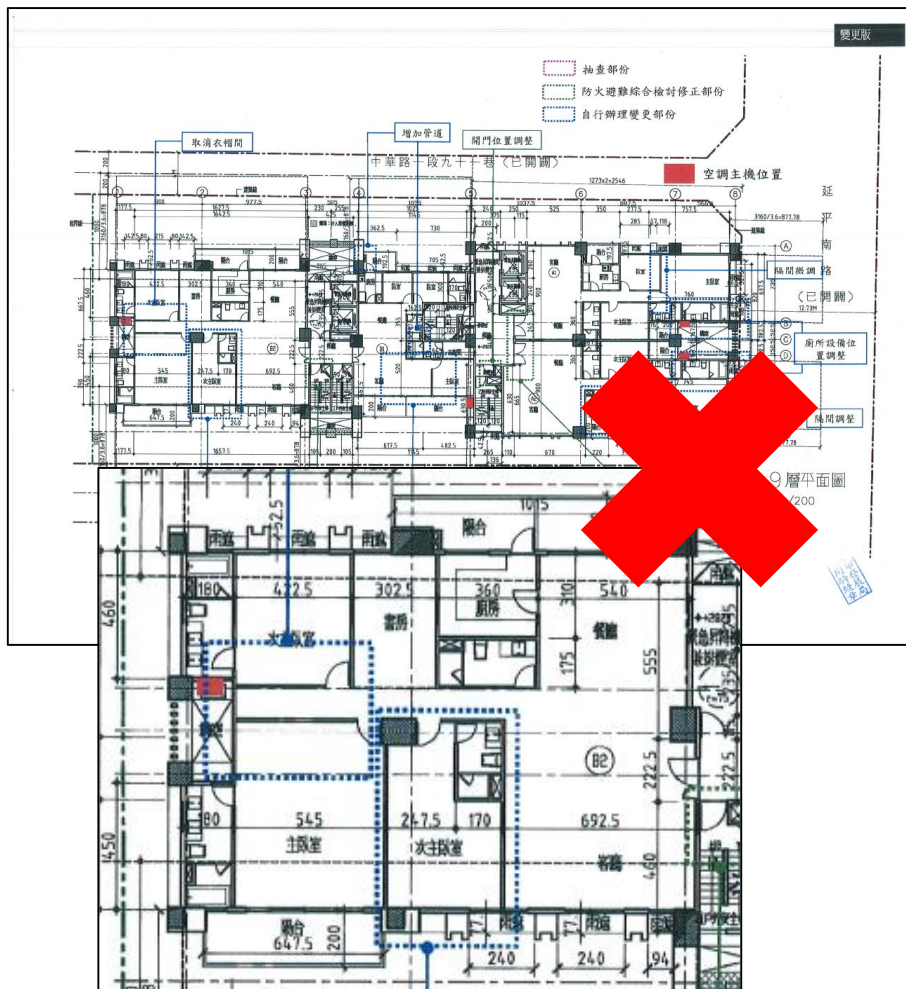


右頁

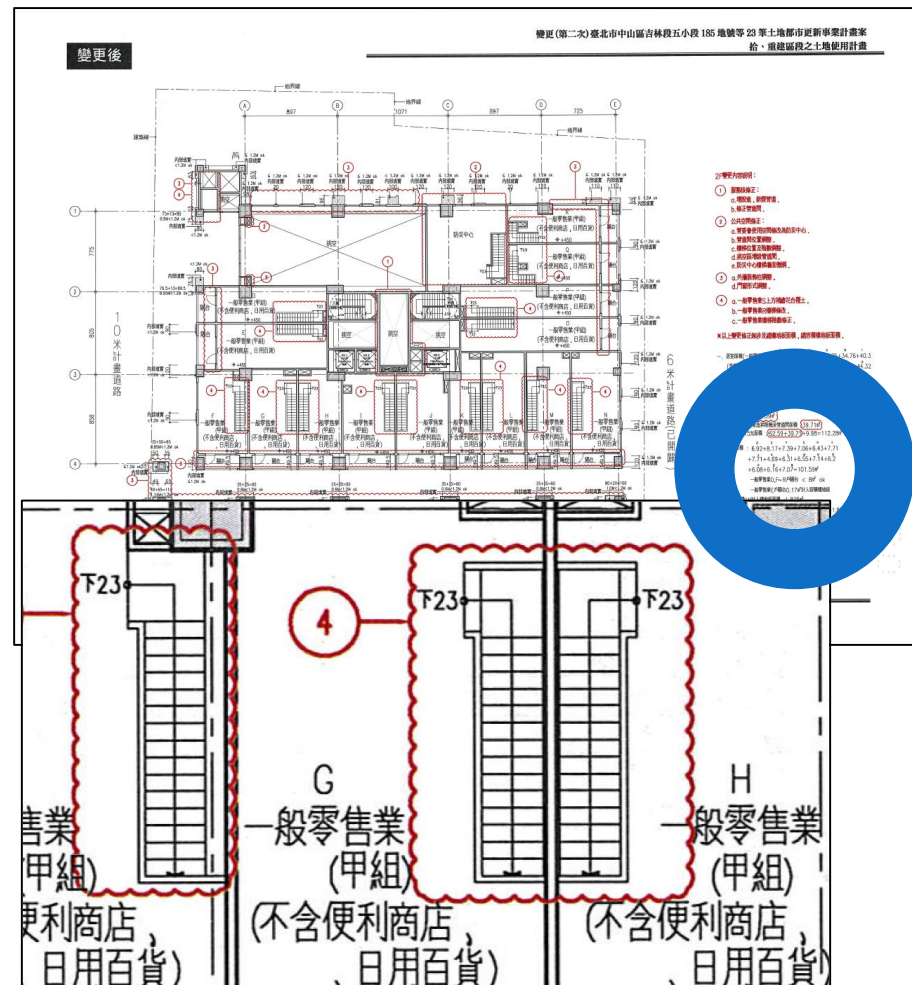


五、變更案計畫書製作應注意事項

錯誤



正確



五、變更案計畫書製作應注意事項

簡易變更提會時清楚說明變更內容【案例1】

■變更內容：

- 核定後產權異動：二位所有權人他項權利塗銷。
- 更正更新後建築物分配清冊所載面積：依106.5.26臺北市建成地政事務所核發建物測量成果圖更正各戶產權面積，各戶單價維持原核定計畫，各單元之總價僅配合面積調整。
- 依地籍整理結果釐正地號、實施者地址遷移 等配合修正
- 其餘計畫內容均無變更。

■估價更新前、後價值變動說明：

1. 本變更案更新前各地號土地價值與權值比例均未變動，與前次核定版一致。
2. 更新後車位總數量與各戶單價亦未變動，與核定版一致。
3. 更新後僅配合各戶產權微調，但各戶單價均未變動，更新後水平、垂直效用比修正原則亦與核定版一致。
4. 更新後總價值因銷售總面積略有增加，所以更新後總價值微幅增加及2樓以上住宅均價微幅變動。

五、變更案計畫書製作應注意事項

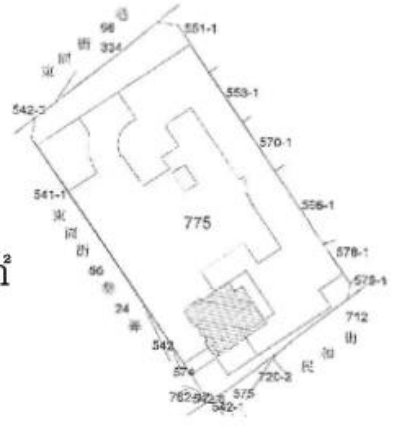
簡易變更提會時清楚說明變更內容【案例1】

測量成果圖 B-3F為例

B-3F	主建物面積(m ²)	雨遮(m ²)	陽台(m ²)
原計畫	102.87	13.55	9.89
本次變更	102.48	13.44	10.19
差額	-0.39	-0.11	0.30

臺北市建成地政事務所建物測量成果圖

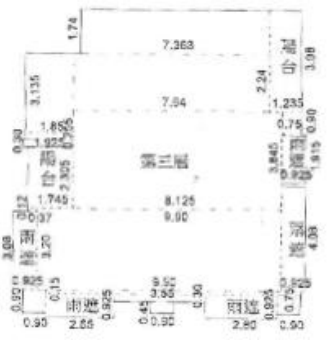
申請日期	106年5月15日	測量日期	106年5月24日
申請地點	106年現址測量	測量地點	106年現址測量
建物坐落	高市區建國路二段775號	建物門牌	高市區建國路二段775號三樓
工程名稱	附設的泥土台	建築用途	集合住宅
測量範圍	105號字第 0079 號	測量範圍	105號字第 0079 號
樓層	第三層	面積	102.48
陽台	附設的泥土台	面積	10.19
雨遮	附設的泥土台	面積	13.44
合計		面積	23.63



主建物**102.48m²**
(**-0.39m²**)

陽台**10.19m²** (**+0.30m²**)
雨遮**13.44m²** (**-0.11m²**)

第三層 $(8.125 \times 3.845) + (3.135 \times 1.85) + (0.90 \times 0.75) + (3.20 \times 9.50) + (1.74 \times 7.363) + (0.75 \times 0.90) + (0.90 \times 0.90) + (0.90 \times 0.45) + (0.15 \times 9.90) + (3.55 \times 0.30) + (7.64 \times 2.24) = 102.48$
 陽台 $(1.235 \times 3.98) + (1.745 \times 2.395) + (1.85 \times 0.255) + (0.37 \times 0.12) + (0.30 \times 1.925) = 10.19$
 雨遮 $(2.80 \times 0.925) + (0.925 \times 2.65) + (3.08 \times 0.925) + (0.925 \times 1.915) + (4.08 \times 0.925) = 13.44$



主任曾錫君
本案依分層負責規
定權責業務主管決
中華民國106年5月26日

- 一、本建物平面圖係依105號字第 0079 號現址測量及竣工平面圖轉繪計算。
- 二、本建物係十三層建物本件測量範圍三、四部分。
- 三、本建物建築基地地號、原為雙聖路二段541地號等40筆、前經北市政府106年3月27日府都新字第10630396800號函送地籍測量及圖說二小段775地號。
- 四、本圖以建物登記為準。

五、變更案計畫書製作應注意事項

簡易變更提會時清楚說明變更內容【案例2】

- ◆ 本次變更係依地政機關權利變換產權登記審查補正意見辦理。
- ◆ 內容為登記清冊文字誤植，第十七章登記清冊之其他登記事項欄配合地政審查修正。
- ◆ 以上變更皆無涉財務計畫及權利價值變動情形，不影響所有權人權益。

【表 7-2】公共設施用地更新後權屬一覽表

公共設施種類	名稱	面積 (m ²)	地號	管理機關	備註
計畫道路	道路	4.00	208-1	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	45.00	209	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	20.00	210-1	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	38.00	211-1	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	2.00	212-1	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	44.00	215-3	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	33.00	216-1	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	7.00	219-53	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	18.00	219-54	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	46.00	219-55	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	1.00	219-57	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	16.00	219-58	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	30.00	219-59	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	52.00	219-60	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	16.00	219-62	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	42.00	219-64	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	34.00	219-66	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	1.00	219-67	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	26.00	219-68	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	6.00	219-69	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	3.00	219-70	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	49.00	219-71	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	6.00	219-89	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	1.00	219-90	臺北市政府工務局新建工程處	-
計畫道路	道路	29.00	219-91	臺北市政府工務局新建工程處	-

◆ 文字、名稱 誤植，與地籍資料不符。

【表 17-2】土地登記清冊表 (續)

土地所有權人				土地所有權人				土地所有權人				土地所有權人			
序號	姓名	身分證統一編號	持分	序號	姓名	身分證統一編號	持分	序號	姓名	身分證統一編號	持分	序號	姓名	身分證統一編號	持分
1	林文郎	100000000	1/4	2	林文郎	100000000	1/4	3	林文郎	100000000	1/4	4	林文郎	100000000	1/4
...

◆ 配合地政機關審查意見修正：**1.增列**被繼承人名稱及統一編號。**2.將所有權人原有與繼承取得之土地持分分別載記**，加總後之土地總持分，維持原核定內容不變，不影響土地所有權人權益。

◆ 收件文號、所有權人身分證統編誤植。

五、變更案計畫書製作應注意事項

簡易變更提會時清楚說明變更內容【案例3】

本次變更原因：

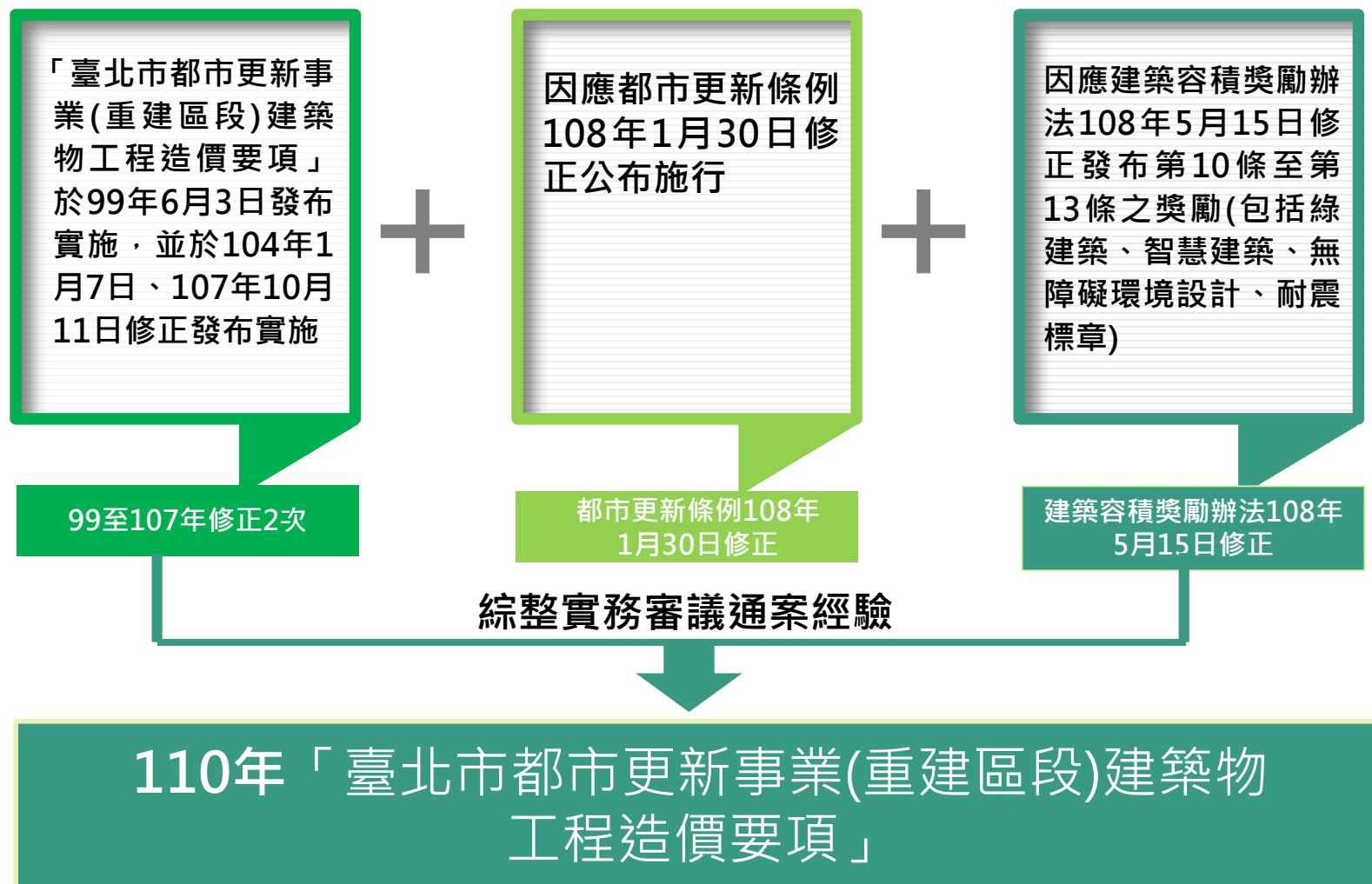
- 一. 權利變換計畫核定後，部分地主協議變動部分分配單元及停車位。
- 二. 本案104年10月6日申請變更事業計畫，業經 貴府106年2月9日府都新字第10531452600號函核定實施。本次增加建築圖面對照。
- 三. 配合部分地主產權異動，修正相關清冊、更新前土地權值及比例。
 - (一) 私有土地已全數信託(受託人：合作金庫商業銀行股份有限公司)。
 - (二) 中華民國(財政部國有財產署)所有之328地號土地已讓售實施者、土地所有權人高○車所有之325、326地號屬不能參與權利變換分配，已辦畢法院提存，故前述土地已變更登記為實施者所有。
 - (三) 陳○鑄、吳○德兩位地主已移轉產權予其他地主，並登記完畢(陳○鑄移轉予陳○仁、陳○明、陳○元、陳○佳、陳○吉、陳○卉、陳○安、陳○汝、陳○宏；吳○德移轉予吳○毅)。
 - (四) 部分所有權人(實施者及億銀開發)將其土地設定最高限額抵押權。
- 四. 依士林地政事務所檢送之「都市更新權利變換之建物第一次測量預先審查標準作業程序」建物面積清冊配合修正更新後相關清冊。

備註：變更選配增加之共同負擔費用由實施者吸收。

申請法令依據：

依據「都市更新條例」第29條之1第1款及第2款。

補充、臺北市都市更新事業(重建區段) 建築物工程造价要項修正



(一)建築物工程造价標準單價

依物價及市場趨勢調漲、刪除第一級建材設備等級

(二)特殊因素費用委外審查

部分制震設備及升降設備給予單價標準化

逆打工法僅限高層建築始得提列

增列1~5層鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造得提列外審

(三)因應現行容積獎勵智慧建築採調整率方式調整

(四)建材設備等級表

配合刪除第一級建材設備等級、文字調整

(五)需將重建費用反映於更新後售價

新增需將營建費用及特殊因素費用之增加納入更新後價格反映之文字

- 取消第一級建材設備等級
- 標準單價依據物價指數及市場物價波動進行調整
- 新增單價表調整項目說明
(內含項目包含綠建築標章合格級、分戶樓板隔音構造)

107年版本

單位:元/平方公尺

構造別	鋼骨造			鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
1~5層							21,700	24,600	31,200
6~10層	36,300	39,800	48,600	34,800	38,100	46,500	28,000	31,800	40,100
11~15層	39,300	43,100	52,600	37,700	41,300	50,400	31,400	35,600	45,100
16~20層	46,400	50,600	61,700	42,000	45,800	55,900	34,500	39,100	49,500
21~25層	50,700	55,600	67,800	45,900	50,300	61,300	37,800	42,900	54,100
26~30層	54,000	59,200	72,200	48,900	53,600	65,300			
31~35層	56,800	62,100	75,700	51,400	56,300	68,600			
36~40層	59,100	64,600	78,500	54,000	58,900	71,700			

備註:

- 1.本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為中華民國107年4月。
- 2.有關本標準單價表之複合式結構運用原則，請參閱建築物工程造價核計原則(以下稱核計原則)(四)之說明。
- 3.有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則(五)之說明。
- 4.有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則(六)之說明。
- 5.有關本標準單價表之物價指數處理措施，請參閱核計原則(七)之說明。
- 6.本標準單價表之建材設備等級：
 - (1)第一級：為一般等級
 - (2)第二級：為中高級等級
 - (3)第三級：為高級等級

物價指數
由107年4月調整至110年4月

平均上漲19.51%

110年版本

單位:元/平方公尺

構造別	鋼骨造			鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
1~5層							21,700	30,500	38,200
6~10層	36,300	48,500	58,800	34,800	46,700	56,400	28,000	39,100	49,000
11~15層	39,300	52,600	63,700	37,700	50,200	61,100	31,400	43,700	54,700
16~20層	46,400	61,300	74,300	42,000	55,500	67,800	34,500	47,600	60,100
21~25層	50,700	67,500	81,600	45,900	61,100	74,000	37,800	52,300	65,200
26~30層	54,000	71,600	86,800	48,900	65,000	78,600			
31~35層	56,800	74,900	90,900	51,400	68,000	82,700			
36~40層	59,100	77,800	94,600	54,000	71,300	86,000			

備註:

- 1.本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為中華民國110年4月。
- 2.有關本標準單價表之複合式結構運用原則，請參閱建築物工程造價核計原則(以下稱核計原則)(四)之說明。
- 3.有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則(五)之說明。
- 4.有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則(六)之說明。
- 5.有關本標準單價表之物價指數處理措施，請參閱核計原則(七)之說明。
- 6.有關本標準單價表之單價已包含綠建築標章合格級及建築技術規則建築設計施工編第46-6條中有關分戶樓板隔音構造。
- 7.本標準單價表之建材設備等級：
 - (1)第一級：為一般等級
 - (2)(1)第二級：為中高級等級
 - (3)(2)第三級：為高級等級

~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

主辦單位
TAIPEI
臺北

臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

- 已訂定固定單價之項目，原則皆需以固定單價提列為原則，採固定單價提列者→免外審
- 採更高級或不在固定單價範圍內者→維持現行外審制度

依本工程造價要項提列特殊費用時，**原則採固定單價提列，有其他特殊情形者仍應將所提特殊因素項目之施作必要性及提列費用合理性委託機關、團體審查**，供臺北市都市更新及爭議處理審議會審議參考：

- 1.特殊大地或基礎工程(含地質改良，不含一般基樁)。
- 2.特殊設備及工法或行政單位要求。

特殊設備之速度型制震器及動力驅動停車設備

項次	特殊設備名稱	噸數級距	參考單價
1	速度型制震器	50噸至75噸	259,000元/部
		75噸至100噸	346,000元/部
2	動力驅動停車設備二段橫移式	100,000元/部	
	動力驅動停車設備倉儲式	350,000元/部	

特殊工法之逆打工法，以建築技術規則中訂定之高層建築(高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物)為提列標準

3.因應法令變動之項目。

- 4.其他經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組、專案小組或專案會議認為有必要者。如大樹保護及遷移費用、環境監測費、鋼骨造、及鋼骨鋼筋混凝土造41層樓以上之樓層、鋼筋混凝土造26層樓以上之樓層、**鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造1~5層之營建費用**。

建築物之智慧建築增量調整率計算，應依據建築物工程造價標準單價計算，以智慧建築標章各等級之調整率進行編列：

智慧建築等級	銅級以下	銀級	黃金級以上
調整率(%)	0.70%	1.70%	3.85%

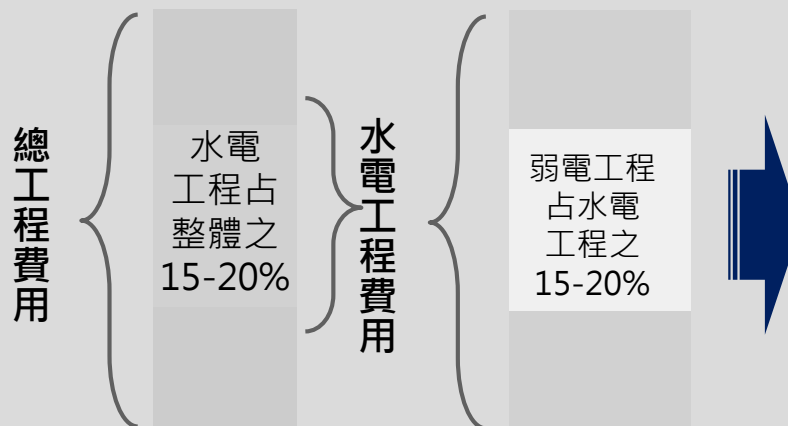
推估方式

案例：假設有1建物採銀級智慧建築興建，銀級智慧建築所致使興建總成本上漲率為3.95%，又查一般建案弱電工程占總工程費用之2.25%，智慧建築成本上漲之大宗原因係包含於弱電工程中，故3.95%扣除2.25%=1.70%為該建物因興建合格級智慧建築所上漲之淨值。

不同等級之智慧建築於建案中所致始之成本上漲率(包含為達智慧建築所需之成本及原工程費用中之弱電工程)

級距	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
調整率	2.6%	2.95%	3.95%	6.1%	7.5%

臺電公司智慧建築執行策略之研究·溫琇玲·林元興(102·3月)



容積獎勵各項標章調整

- **綠建築標章**--業於104年版工程造價納入，故本次不予調整
- **智慧建築**--以不同的標章級距給予調整率
- **無障礙環境設計**--不予調整(不影響整棟建築物造價)
- **耐震設計**--不予調整(無法源依據)

~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

主辦單位  **臺北市都市更新處**
臺北 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

新增需將營建費用及特殊因素費用之增加納入更新後價格反映之文字提醒。

用之參考，若實施者無法完全依建材設備表標準辦理，應檢附相關說明或同等級之證明文件，向所有權人妥予說明。

1. 為中高級品等級建材。
2. 為高級品等級建材。

(十三) 以上營建費用及特殊因素費用，均應納入估價考量，適度反映於更新後售價。

(十四) 各級工程造价提列時，實施者應依據個案狀況填寫「建材設備調查表」，其表中所列 14 項中「一、外觀牆面」、「二、牆面（含踢踏板）」、「三、地坪（含門框）」、「五、門窗設備」、「九、停車設備」、「十、電氣設備」及「十一、通風工程及空調設備」等 7 項為各該級建材設備必要項，至於其餘項目（十四、消防設備除外）應有 4 項以上達該級建材設備，以作為是否符合該級建材設備自評原則，且實施者於填寫「建材設備調查表」可配合規劃設計時彈性調整「建材設備等級表」細項內容，並應提出說明，由後續審議定之。

■ 要項注意事項：

- (一) 本要項於 110 年 6 月 25 日提經本市都市更新及爭議處理審議會第 478 次會議通過，作為都市更新事業計畫及權利變換計畫之權利變換共同負擔重建費用審議參酌。
- (二) 本造價要項適用於 110 年 10 月 1 日以後申請報核之更新事業案。
- (三) 有關自 110 年 3 月 1 日(都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表生效日)至本要項 110 年 10 月 1 日生效日期間(緩衝期)，若擬採用本要項內容，處理方式說明如下：
 1. 已申請報核尚未辦理公開展覽：

實施者可於本府辦理公開展覽程序前逕行修正計畫書。惟為考量所有權人知悉修正情形，實施者應召開說明會，向所有權人妥予說明修正前後差異說明，以確保所有權人知的權利，始得向本府申請辦理續行公開展覽程序。
 2. 已申請報核並辦理公開展覽：

依臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式辦理。
- (四) 有關本要項 110 年 10 月 1 日生效日前，權利變換計畫已核定公告：

以上營建費用及特殊因素費用，均應納入估價考量，適度反映於更新後售價。

已報核之案件，倘欲以新版工程造價提列，提列總表亦需修正為110年版本，並依自提修正幅度過大處理原則及110年提列總表注意事項辦理。

110年3月1日(都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表適用生效日)

緩衝期間所送之案件，可視個案情形選擇是否改以110年版本工程造價提列，並將視個案進度於工程造價110年10月1日正式生效日後，依下列方式：

個案進度	事權分送	事權併送
公展前	實施者可於本府辦理公開展覽程序前逕行修正計畫書。 惟為考量所有權人知悉修正情形， 實施者應召開說明會 ，向所有權人妥予說明 修正前後差異說明 ，以確保所有權人知的權利，始得向本府申請辦理續行公開展覽程序。	同分送案，惟依110年提列總表注意事項採事業計畫及權利變換計畫併送報核者， 應改以分送方式辦理 ，事業計畫依自提修正方式辦理重公展等程序，或由實施者撤案重新申請報核。
公展後	依自提修正幅度過大處理原則辦理。	

有關本要項110年10月1日生效日前，權利變換計畫已核定公告：

應依都市更新條例辦理完整變更，惟須併同變更權利變換計畫之評價基準日，且提列總表版本亦須併同採用110年版本。

110年7月20日發布

110年10月1日正式生效

自生效日後所送之案件，皆需以110年版本工程造價及提列總表計算共同負擔。

110年3月1日~10月1日過渡期



~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



~~簡報結束×敬請指教~~

~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association