

臺北市都市更新處 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段
168號17樓
承辦人：黃映婷
電話：02-27815696轉3061
傳真：02-27810577

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國110年2月18日
發文字號：北市都新事字第1106000208號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份 (14228841_1106000208_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢送本處110年1月19日召開修訂「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」座談會會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本處110年1月12日北市都新事字第1106000233號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到10日內提出書面意見，送本處彙辦。

正本：內政部營建署、簡委員裕榮、簡委員伯殷、鄭委員凱文、唐委員惠群、謝委員慧鶯、簡委員文彥、黃委員志弘、何委員芳子、臺北市建築管理工程處 羅委員文明、廖建築師彩龍、蔣建築師瓊徽、臺北市建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市建築管理工程處 甘幹事子楠、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會

副本：臺北市都市更新處更新事業科



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」座談會會議紀錄

壹、時間：民國 110 年 1 月 19 日（星期二）下午 2 時 0 分

貳、地點：臺北市都市更新處 1703 會議室

參、主持人：陳處長信良

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：黃映婷

伍、業務單位簡報：（略）

陸、出席單位及人員發言意見：

一、台北市不動產開發商業同業公會

- （一）實務上常遇到未列於免會一覽表且未於事業計畫書中載明之狀況，衍生出建築管理工程處及都市更新處皆無法認定是否屬於免會項目。
- （二）建議協議合建的案件與權利變換案件切分。
- （三）項次一項目（二）新增樑「版」及非主要結構之柱變更，且無影響容積、樓地板面積及新增「經結構外審決議之主要結構變更，且無影響容積、樓地板面積」。
- （四）項次一項目（三）新增非承受外牆「及經結構外審決之」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。
- （五）項次一項目（四）新增「GL 認定錯誤或女兒牆計算錯誤，而建物立面未變更者」。
- （六）項次二項目（一）避雷針，修正為「避雷設備」及新增位置或高度變更「或漏繪者」。
- （七）項次二項目（二）新增「瓦斯」、「電信」等設備「或台電配線之」變更。
- （八）項次二項目（二）新增「專有部分管道間尺寸之調整，且無影響容積、樓地板面積」及「水溝、滲透側溝或雨水貯留滲透設備等之形式或位置變更」。
- （九）項次三項目（一）新增「保證金」，以往有案例是保證金計算錯誤。
- （十）項次三項目（二）新增「防火門開啟方向變更」及「申請範圍、材料變更者」。
- （十一）項次三項目（三）將第 2 點停車新增「位置及編號」整併至第 1 點；新增第 2 點「其他機電設備空間等」增減或位置變更，及刪除「且實施方式

非屬權利變換者」且無影響容積、樓地板面積者。

(十二)項次三新增項目(五)綠化面積、綠覆率：「非開放空間之植栽綠化面積、綠覆率調整，且總面積仍符合規定」。

(十三)項次三新增項目(六)計畫書未載事項：「未涉及原核定圖說應記載事項或表明事項之變更」

二、臺北市建築師公會

(一)目前執行問題在於申請建造執照期間與取得建照後辦理變更設計時，涉及办理流程中主管建築機關“認定“是否符合免會辦事項，除要求設計建築師自我檢核外，常因變更項目未載明而要求會辦更新處確認，衍生爭議並增加行政會辦時程，降低行政效率。

(二)建議「都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會辦都市更新處項目一覽表」可參考臺北市77年4月15日工建字第62749號臺北市簡化使用執照核發作業增修「核辦執照修改竣工圖」、「申請使用執照變更設計事項」、「核辦執照補列筆誤或漏列事項」三式表格（如附件一），以及新北市108年3月12日新北府工施字第1080404642號函修正「新北市政府核辦使用執照修改竣工圖、併案辦理變更設計及補列筆誤或漏列事項」（如附件二）增訂免會辦事項，以為周全。

(三)抑或正面列舉涉及變更事項應會辦，建議事項如附件三。

三、權變小組 廖建築師彩龍（書面意見）

(一)建議新增：配合結構外審審查，修正主要構造之尺寸。

(二)建議新增：植栽樹種或位置變更，且綠覆面積增加者。

(三)建議修改：停車位位置、編號變更，未影響停車數量及停車空間範圍內之水箱、受(配)電室、機械房增減或位置變更，且實施方式非屬權利變換者。

四、權變小組 蔣建築師瓊徽

(一)二次的結構外審也許僅為承重牆及基礎的變動，尤其是基礎很容易調整，惟基礎這部分應不會影響權利價值的更動，可以保留一個彈性去針對基礎做調整。

(二)有關項次二項目(二)「專有部分管道間調整，且無影響容積、樓地板面積」實務上遇到的狀況可能是水電排管送事業計畫階段管線沒有抓得很清楚，後續送建造執照的時候變大。

五、簡委員伯殷

(一)實際上在審議程序中，建管處幹事及委員無法看得很細，且都市更新事業計畫書圖相對與提送建造執照計畫書圖簡單，委員著重在審查應為獎勵面積、配置及立面等議題，同意公會意見項次一項目(二)新增樑、「版」，以簡化程序。

(二)正面列舉恐漏掉細項，及會衍生出建築管理工程處及都市更新處無法認定的狀況。

(三)建議項次(一)樑柱版新增「小樑」，惟怕建築管理工程處無法辨別小樑及主要結構樑。

(四)建議項次二項目(二)調整為「專有部分管道間之尺寸調整，且無影響容積、樓地板面積」。

六、簡委員裕榮

(一)同意公會建議協議合建與權利變換案件切分之意見，協議案件在審議過程中僅針對容積獎勵及開放空間相關規定，且非屬市府協助囑託登記，建議協議合建案件依建築管理工程處相關規定辦理。

(二)有關項次一項目(二)「經結構外審決議之主要結構變更，且無影響容積、樓地板面積」，以往有案例，結構外審後加了柱子，影響採光及權利變換估價的調整，建議非屬免會項目。

(三)有關項次二項目(二)，瓦斯設備應該未標註於建築圖面上。

(四)有關項次二項目(二)「專有部分管道間調整，且無影響容積、樓地板面積」管道間位置部分恐涉及轉管，影響估價，建議調整為「專有部分管道間之尺寸調整，且無影響容積、樓地板面積」。

(五)項次三項目(二)申請範圍、材料變更者，為免後續爭議，建造執照材料與提列總表之建材設備表不符，建議刪除。

(六)項次三項目(三)恐涉及大小車位影響權利變換估價權值，建議刪除「位置」

變更。

七、何委員芳子

建築師公會建議免會一覽表以正面列舉，有無可能以正面列舉方式或是更直接的方式，避免未列到許多小細項。

八、簡委員文彥

同意 100%協議合建簡化程序，若牽涉到地主或是地主與實施者，係屬私權的部分可以免會，惟若涉及公益性，例如「GL 認定錯誤」、「綠覆率變更」，恐涉及樓高以及都市更新風貌的調整，影響到公益性部分應非屬免會事項。

九、鄭委員凱文

項次一項目(一)樓梯，有種情況是一二樓皆為店面使用增加一個室內梯，惟樓梯數量之增減未於免會一覽表，需要再向都市更新處辦理變更事業計畫，建議是否能夠新增「非主要樓梯數量之增減」。

十、建築管理工程處 王幹事光宇

- (一)一般若為無文字記錄的狀況下會看結構圖，結構技師通常會將大樑標 B、主要結構樑標 C，小樑就是小寫，本處施工科係依併使用執照辦理變更設計得免會建照科的規定辦理。
- (二)項次一項目(四)GL 認定錯誤及女兒牆高度計算錯誤，恐涉及建築物高度的變更。
- (三)項次三項目(一)通常保證金是併同容積獎勵或樓地板面積計算。
- (四)本局 107 年 10 月 2 日修訂之「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」版本項次三項目(三)第 2 點業已標註實施方式非屬權利變換者。

十一、業務科意見

- (一)建議協議合建案件可放寬 6 個月送都市更新處辦理變更，餘仍應依照都市

更新條例及免會一覽表的規定辦理。

(二)建議項次二項目(二)「水溝、滲透側溝或雨水貯留滲透設備等之形式或位置變更」，後面加註「未涉容積獎勵事項者」。

(三)保證金涉及事業計畫書及協議書內容更正，應非屬免會項目。

柒、會議結論：

(一)協議合建更新案可放寬免於6個月內送都市更新處辦理變更事業計畫，餘仍依都市更新條例及免會一覽表項目內容及相關規定辦理。

(二)項次一項目(二)修正為「樑、版及非主要結構之柱變更，且無影響容積、樓地板面積。」

(三)項次一項目(二)考量如新增1點「經結構外審決議之主要結構變更，且無影響容積、樓地板面積」，恐影響採光設計及涉及權利變換估價調整，不予新增。

(四)項次一項目(三)考量第1點如新增「及經結構外審決議」等文字，恐影響採光設計及涉及權利變換估價調整，不予新增。

(五)項次一項目(四)考量如新增第6點「GL認定錯誤或女兒牆計算錯誤，而建物立面未變更者」，恐涉及建築物高度變更，不予新增。

(六)項次二項目(一)第1點修正為「避雷設備數量、位置或高度變更或漏繪者」。

(七)項次二項目(二)第1點修正為「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。」。

(八)項次二項目(二)新增第3點「專有部分管道間之尺寸調整，且無影響容積、樓地板面積。」。

(九)項次二項目(二)新增第4點「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。」。

(十)項次三項目(一)考量新增「保證金」，涉及事業計畫及協議書調整，不予新增。

(十一)項次三項目(二)新增第2點「防火門開啟方向之變更」。

(十二)項次三項目(三)第2點修正為「停車位位置、編號變更，未影響停車數量及停車空間範圍內之水箱、受(配)電室、機械房增減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。」。

(十三)項次三考量如新增項目(五)「綠化面積、綠覆率」，本項僅同意因地面下施工障礙微調植栽位置，文字部分請不動產開發商業同業公會提供相關案例及文字予臺北市都市更新處，俾利辦理後續簽報事宜。

(十四)項次三新增項目(六)「計畫書未載事項」文字內容，請都市更新處再撰擬，惟仍應不影響權利價值為準。

捌、散會（下午 3 時 0 分）。