

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

臺中市不動產開發公會	
收	113.11.18 (日期)
文	第 389 號

地址：403臺中市西屯區文心路二段588號(文心第二市政大樓)

承辦人：倪淑真

電話：04-22289111-65587

電子信箱：wonder@taichung.gov.tw

臺中市西屯區市政北七路186號20樓-

1

受文者：臺中市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國113年11月14日

發文字號：府授都更字第1130333459號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：為使都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更之審議程序簡化，檢附修正「臺中市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更審議簡化處理方式」及其相關附件，請查照並轉知貴會會員。

說明：

- 一、依據本府113年7月8日府授都更字第11301825411號函及都市更新條例第32條、第34條、第48條及第49條相關規定辦理。
- 二、都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更之審議，為讓委員充分了解，應由實施者及建築師進行說明其變更原意及相關項目變更內容之範圍及比例，以符專業技術及行政分立。修正「臺中市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更審議簡化處理方式」之圖一簡化流程之報告案，由實施者簡報，再提請討論。

正本：社團法人臺中市建築師公會、臺中市不動產開發商業同業公會、臺中市大台中不動產開發商業同業公會

副本：本府都市發展局（李局長正偉（含附件）、都市更新工程科）

市長 盧秀燕

臺中市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後 申請變更之審議層級簡化處理方式

113 年 11 月 14 日版本

一、計畫說明

為加速都市更新推動，使都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更之審議層級簡化，以達簡政便民之效。

二、適用範圍

本案適用範圍依據都市更新條例第 34 條第 3 款載明第 36 條第 1 項第 7 款至第 10 款所定事項之變更及第 49 條第 2 款第 2 目載明第 36 條第 1 項第 7 款至第 10 款所定事項之變更，須提請審議案件，研擬訂定變更項目及比例，授權各審議層級確認後，再提請都市更新及爭議處理審議會報告。

(一)都市更新條例第 36 條第 1 項第 7 款至第 10 款所定事項如下：

1. 第 7 款：區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
2. 第 8 款：整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
3. 第 9 款：重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
4. 第 10 款：都市設計或景觀計畫。

(二)相關審議層級簡化流程及檢討條件：

1. 簡化流程

依變更項目及比例，分為授權業務單位確認、幹事會及專案小組確認後，提請大會報告。餘未涉上開變更或超過一定比例，則提請審議。相關簡化流程詳圖一。

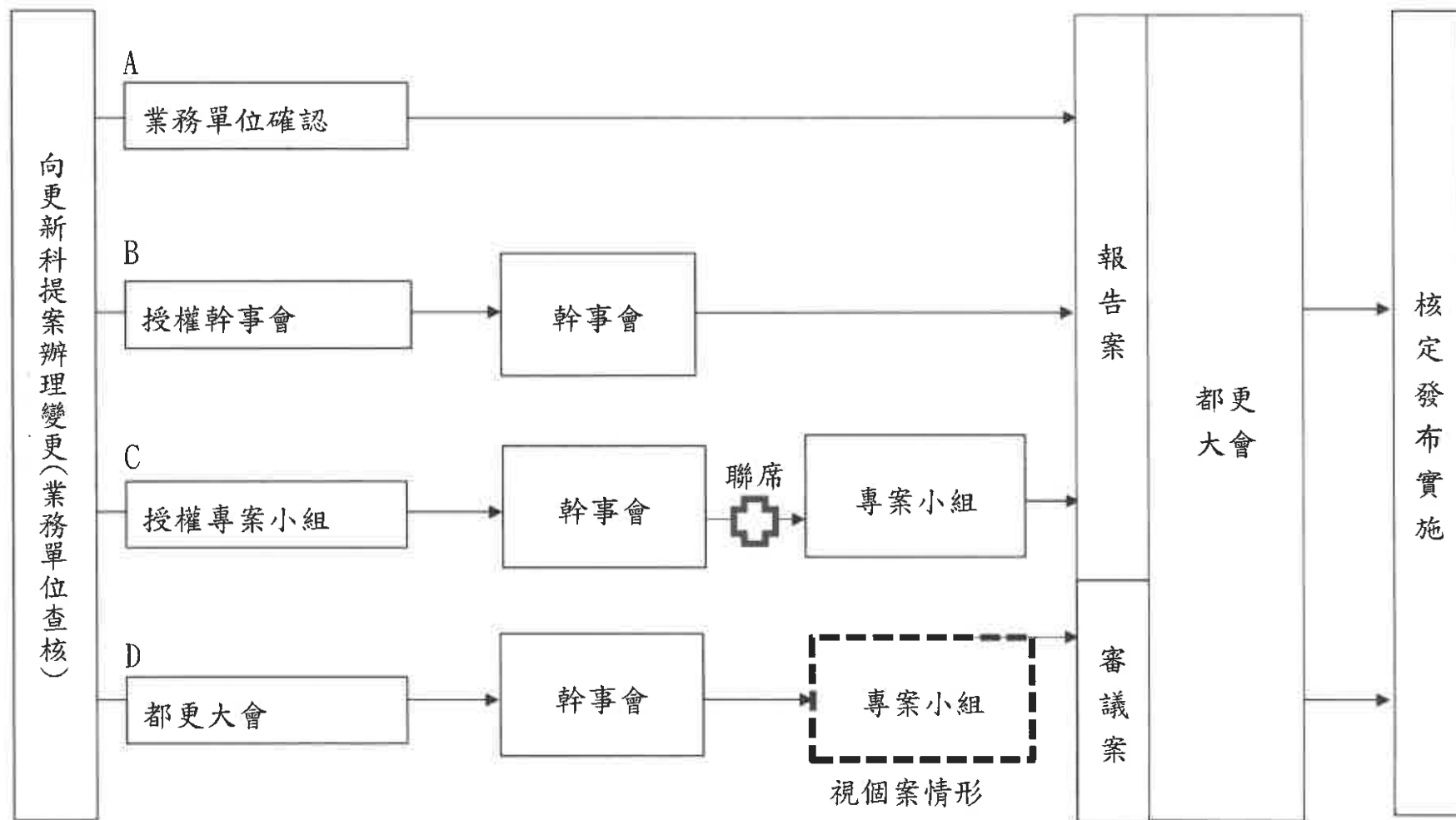
2. 檢討條件

訂定八項變更項目及比例，授權各審議層級確認，檢討條件一覽表詳表一。

3. 實施者及建築師自主檢討表

針對變更項目訂定檢討變更前、後情形及檢討算式，並由實施者及建築師檢討後簽章，自主檢討表詳表二。

圖一 簡化流程



報告案：依審議層級簡化檢討條件一覽表，變更幅度如屬(A)業務單位確認、(B)授權幹事會、(C)授權專案小組，由實施者報告，再提請討論。

審議案：依審議層級簡化檢討條件一覽表(一)、(三)、(四)變更部分超過原核准之 50%，由實施者報告，提請審議。

表一 檢討條件一覽表

檢討條件	審議層級			
	(A) 業務單位確認	(B) 授權幹事會	(C) 授權專案小組	(D) 都更大會
(一)地面層以上總樓地板面積變更與原核准比例。	<5%	5%≤比例<10%	10%≤比例<50%	≥50%
(二)建築物高度變更與原核准比例。	<5%	5%≤比例<10%	比例≥10%	
(三)公共開放空間、景觀設計、建築配置及面積變更與原核准比例。	<10%	10%≤比例<20%	20%≤比例<50%	
(四)建築立面色彩、造型或材質變更與原核准比例，以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討之。	<10%	10%≤比例<20%	20%≤比例<50%	
(五)基地綠化 1.綠覆率變更與原核准比例。 2.地面層、屋頂層及建物立面綠化植栽(樹種選種及配置)變更與原核准設計數量比例。	<5%	5%≤比例<10%	比例≥10%	
	<10%	10%≤比例<20%	比例≥20%	
(六)公共藝術品變更在不變更形式、位置、材質、數量之前提下，尺寸變更與原核准比例。		<10%	≥10%	
(七)車道出入口位置不變更原核定方向原則下，變更與原核准車道口淨寬範圍比例。		<50%	≥50%	
(八)汽機車停車位數量變更，且符合相關法令規定者。	<10	10≤數量<20	≥20	

備註：檢討條件內容(一)、(三)、(四)變更部分超過原核准之 50%，提請都市更新及爭議處理審議會審議。

表二 實施者及建築師自主檢討表

113 年 11 月 14 日版本

案件名稱				
檢討條件	變更設計前內容檢討情形 (請標示參照頁碼)	變更設計後內容檢討情形 (請標示參照頁碼)	檢討算式	查核結果 (業務單位填寫)
(一)地面層以上總樓地板面積變更與原核准比例。				☐ (A) 業務單位確認 ☐ (B) 授權幹事會 ☐ (C) 授權專案小組 ☐ (D) 都更大會
(二)建築物高度變更與原核准比例。				
(三)公共開放空間、景觀設計、建築配置及面積變更與原核准比例。				
(四)建築立面色彩、造型或材質變更與原核准比例，以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討之。				
(五)基地綠化 1.綠覆率變更與原核准比例。 2.地面層、屋頂層及建物立面綠化植栽(樹種選種及配置)變更與原核准設計數量比例。				
(六)公共藝術品變更在不變更形式、位置、材質、數量之前提下，尺寸變更與原核准比例。				
(七)車道出入口位置不變更原核定方向原則下，變更與原核准車道口淨寬範圍比例。				
(八)汽機車停車位數量變更，且符合相關法令規定者。				

註 1：依審議層級簡化檢討條件一覽表，變更幅度不同，授權各審議層級確認(包括：(A)業務單位確認、(B)授權幹事會、(C)授權專案小組)

註 2：依審議層級簡化檢討條件一覽表(一)、(三)、(四)變更部分超過原核准之 50%，提請都市更新及爭議處理審議會審議。

註 3：本表由實施者、建築師填寫，檢討內容不實，應自負法律責任。

實施者簽認(簽章)：

建築師簽章：