

正本

檔 號：

保存年限：

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號1.2樓

承辦人：鄭雅文

電話：(02)29603456 分機7025

傳真：(02)29506556

電子信箱：ai7294@ms.ntpc.gov.tw

220

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國110年7月6日

發文字號：新北府城更字第11046576001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：檢送修正「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」1份，請協助周知會員，請查照。

正本：中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產估價師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市土木技師公會
副本：新北市政府法制局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處(均含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

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

中華民國 100 年 5 月 2 日新北市政府北府城更字第 1000408558 號令訂定發布

中華民國 104 年 10 月 12 日新北市政府新北府城更字第 10434392631 號令修正發布第 2 點條文；並自即日生效

中華民國 106 年 5 月 1 日新北市政府新北府城更字第 106353291911 號令修正發布名稱及全文 4 點；並自即日生效
(原名稱：新北市都市更新事業計畫核定後申請變更處理原則)

中華民國 110 年 7 月 6 日新北市政府新北府城更字第 1104657600 號令修正全文及附表；並自即日生效

一、新北市政府（以下稱本府）為執行都市更新條例第（以下簡稱本條例）第三十四條第三款前段及第四十九條規定，使申請變更經核定之新北市（以下簡稱本市）都市更新事業計畫（以下簡稱事業計畫）及權利變換計畫（以下簡稱權變計畫）之簡化作業程序有所依循，訂定本原則。

二、本市事業計畫及權變計畫發布實施後，實施者依本條例第三十四條第三款前段及第四十九條第二款規定辦理變更且未涉及下列情形之一者，應於使用執照核准前，完成都市更新變更程序：

(一)容積獎勵申請項目、額度或面積。

(二)樓層數。

(三)營建費用增加。

(四)戶數增加十戶以上。

(五)影響新北市都市更新及爭議處理審議會決議內容。

(六)結構或設備性能規格降低。

事業計畫或權變計畫之修正內容，非屬前項情形且符合附表規定者，免辦理都市更新變更程序。

三、依前點規定申請變更，致共同負擔費用比率變更者，其實施者應於申請事業計畫、權變計畫變更或依都市更新權利變換實施辦法第二十八條第三項規定辦理釐正相關圖冊時，承諾共同負擔費用增加部分由實施者自行吸收。

四、實施者依新北市各地政事務所辦理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規定取得第一次測量預審面積，在不影響所有權人權益且符合下列規定者，得依本條例第四十九條第一款規定，採簡化作業程序辦理權變計畫變更：

(一)更新後每戶分配單元單價維持與原核定一致。

(二)共同負擔金額減少或維持不變，或增加之共同負擔費用由實施者承諾自行

吸收。

(三)更新後總銷售金額減少致所有權人權益受損，實施者承諾所有權人更新後

應分配價值維持與原核定一致或取得全體所有權人同意。

五、申請變更事項，涉及簽證不實或可歸責於建築師及專業技師之情事，依規定提送各權管建築師懲戒委員會及技師懲戒委員會。

六、依本條例中華民國一百零八年一月三十日修正前第十九條之一第二款或第二十九條之一規定變更事業計畫或權變計畫者，得依本原則規定辦理。

附表、免辦更新變更項目一覽表

項次	項目	修正內容
一、構造	(一) 樓梯	1. 直通樓梯通行方向變更，未影響各戶面積者。 2. 樓梯級高、級數、踏數級深、寬度或平台變更者。 3. 非主要樓梯數量增減、位置或構造變更者。 4. 梯間開門位置變更者。 5. 室外梯開口變更者。
	(二) 樑、柱	1. 小樑增減或位置變更者。 2. 屋頂層之樑改為反樑者。 3. 管道間之增加、尺寸變更或位移，且非住宅使用者。
	(三) 陽台、雨遮、立面外飾、花台、露台、格柵、廣告招牌	1. 立面外飾修改者。 2. 配合法令調整之雨遮修改者，未涉及產權登記面積且實施方式非屬權利變換者。 3. 陽台、露台、花台之數量、面積增加或位置變更，且實施方式非屬權利變換者。 4. 陽台、露台、花台之形狀、欄杆、造型、窗戶分割型式變更者。 5. 欄杆、格柵增設或尺寸調整者。 6. 裝飾柱尺寸或形式調整，且未涉及容積檢討及產權登記者。 7. 遮陽板型式調整者。 8. 廣告招牌尺寸或型式調整者。 9. 陽台透空率變更，且符合建築相關法令檢討規定者。
	(四) 屋頂突出物、女兒牆	1. 屋頂突出物雨遮修改者。 2. 屋頂通氣口增、減設者。 3. 屋脊裝飾物縮小面積或降低高度者。 4. 女兒牆高度變更，且不影響建築物高度或造型變更者。 5. 女兒牆材質變更者。 6. 增設相關設備者。 7. 取消屋簷及屋突裝飾材者。 8. 屋突高度調整，且總高度不變者。
	(五) 外牆門窗、帷幕牆	1. 非承重之外牆構造變更，且牆中心線不變者。 2. 門窗編號、位置、尺寸、型式等變更或取消者。
二、設備	(一) 昇降設備	1. 已留有機坑管道而增設昇降設備或停樓數增減等修改者。 2. 昇降設備機種之設計載重、速度之變更者。
	(二) 避雷設備、航空障礙燈	1. 應設避雷設備位置或高度保護半徑變更或漏繪者。 2. 避雷設備或航空障礙燈型式變更者。 3. 增設避雷設備、航空障礙燈。

項次	項目	修正內容
	(三) 排煙、通風、衛生、給水、基地內部排水溝設施型式、消防、自動灑水、火警自動警報、截水溝位置、排煙窗型式、防火百葉、進排氣墩尺寸及位置(設置位置不得違反相關法令及審查規定)、雨水、透保水、燃氣、污水、空調、太陽能再生等變更調整或新增。	
	(四) 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者。 3. 水箱尺寸、容量或材質調整者。 4. 防災中心範圍變更者。
三、其他	(一) 圍牆	圍牆減設修改或型式變更，且未涉及增加高度或且符合透空率者。
	(二) 各戶室內隔間及裝修、管道間	1. 隔間變更，且未涉及防火區劃或容積計算者。 2. 防空避難室隔間變更者。 3. 防火門開啟方向或位置變更者。 4. 增加防火區劃鐵捲門。 5. 申請範圍、材料、天花板高度變更者。 6. 管道間減少。 7. 管道開口位置變更者。 8. 高層建築電氣廚房隔間變更者。 9. 未涉及容積獎勵之公益空間、管委會空間等隔間變更者。
	(三) 停車空間	1. 汽車停車位編號、位置、方向或面積變更，未影響停車數量，且實施方式屬權利變換方式時，應檢附前述異動停車位獲配人之同意文件。 2. 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。 3. 機車停車位編號或位置變更。 4. 汽機車升降機出入口尺寸或柵欄設置變更。 5. 自行車位增設或位置、方向變更。
	(四) 基地面積、建築面積，樓地板面積、工程造價、地號、用途	1. 基地面積、建築面積、樓地板面積、工程造價、地號、用途填寫之數值計算、文字誤植或漏列更正，不影響計畫內容者。 2. 基地地號變更者(僅限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)。
	(五) 外部空間、景觀植栽	景觀植栽數量增加或位置調整，且符合綠覆率檢討相關規定。