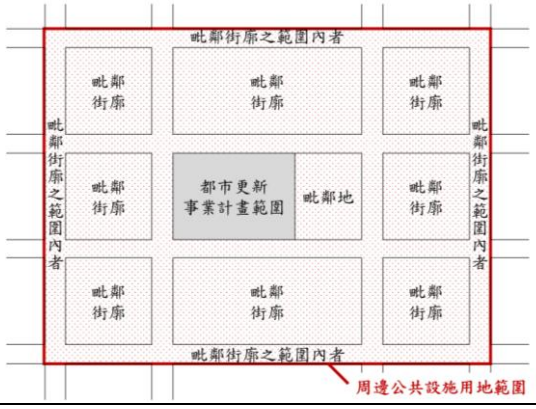
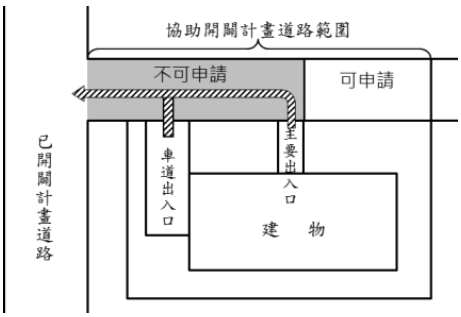
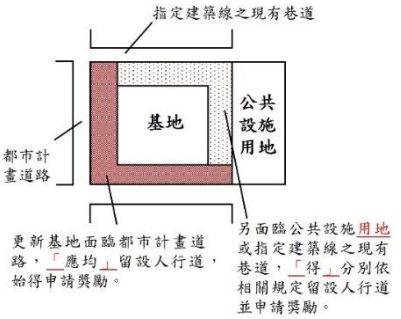
臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則

臺北市政府都市發展局 99 年 06 月 24 日北市都新字第 09931121400 號函頒
臺北市政府都市發展局 106 年 10 月 25 日北市都新字第 10632323700 號函修正
臺北市政府都市發展局 107 年 07 月 26 日北市都新字第 1076002232 號函修正
臺北市政府都市發展局 110 年 01 月 15 日北市都新字第 1106004244 號函修正
臺北市政府都市發展局 111 年 07 月 28 日北市都新字第 1116019597 號函修正
臺北市政府都市發展局 113 年 05 月 13 日北市都新字第 1136011650 號函修正
臺北市政府都市發展局 115 年 05 月 26 日北市都新字第 1156021835 號函修正

<table>
<tr><th colspan="2">類別</th><th>編號</th><th>修正規定</th></tr>
<tr><td rowspan="5">一、容積獎勵項目</td><td rowspan="2">(一)提供指定社福設施或公益設施</td><td>1</td><td>適用 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例之案件，以異地提供之公益設施核算價購金額時應扣除公設部分之樓地板面積成本，俾使捐贈及所獎勵之基礎一致。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>捐贈公益設施請依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」規定辦理。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">(二)協助取得及開闢公設用地且產權登記為公有</td><td>1</td><td>(1) 捐贈都市更新事業計畫範圍外周邊計畫道路用地申請之獎勵容積，實施者應確實與地主達成協議並於事業計畫核定前取得私有土地所有權人捐贈同意書，並切結於使用執照取得前，清除地上物(含遮雨棚架)、完成捐贈予本市及開闢完成之程序。
(2) 都市更新建築容積獎勵辦法第8條所指稱之「周邊公共設施用地」係指都市更新事業計畫範圍臨接者，或都市更新事業計畫範圍毗鄰街廓範圍內者（如圖）。
 
</td></tr>
<tr><td>2</td><td>適用 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例之案件，有關協助開闢道路涉及基地之出入口通路部分（基地主要出入口及車道出入口至已開闢計畫道路)應自行開闢者，其工程及拆遷安置經費不得核計容積獎勵，請以圖示方式補充說明其範圍及計算方式為何。(如圖)
 
</td></tr>
<tr><td>(三)△F5-1 建築設計與鄰近地區</td><td>1</td><td>依 107 年 3 月 26 日修正發布「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」前規定申請△F5-1 之更新案，須由實施者於審議會中妥予加強說明建築設計、無障礙環境、</td></tr>
</table>

類別		編號	修正規定
	建築物互相調合		都市防災、智慧型建築等措施之環境友善貢獻程度及公益性，並經審議會決議辦理。
		2	依 107 年 3 月 26 日修正發布「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」前規定申請△F5-1 之更新案，機房及雨遮配置之合宜性應予考量，其配置與設計不合理時，應酌予降低△F5-1 獎勵值。
	(四)依基地沿街面留設部分 2 公尺以上供人行走之人行道或騎樓	1	(1)更新基地面臨都市計畫道路，應均留設人行道或騎樓，始得申請獎勵。另面臨公共設施用地或指定建築線之現有巷道，分別依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設人行道，得申請獎勵。(如圖)  (2) 面臨同一條都市計畫道路留設之人行道各部分淨寬度應均在二公尺以上，始得申請獎勵。留設之人行道，淨寬度在六公尺(含)之內部分，給予百分之百的獎勵；六公尺以上部分，不予獎勵。 (3) 留設之人行道應符合審議要求之高程、順平、鋪面材質、色彩、與周邊環境協調、提供附屬設施、都市防災與公共安全等條件。
		2	人行道獎勵值，應就下列部分予以扣除後，依實際留設面積給予獎勵： (1) 有關停車彎及汽車出入口、高層建築物緩衝空間之出入通道(寬 3.5 公尺)應予扣除，其中緩衝空間之出入通道不得設置障礙物。 (2) 高層建築物緩衝空間之出入通道，其通行動線得與汽車出入口重疊使用，並以實際車道所需通行寬度扣除。 (3) 建築物之主要出入口淨寬度 2 公尺部分、基地內通路、車道及其出入口、迴車道與迎賓車道等穿越人行道、車道截角、僅提供車行使用部分及自行車停車空間應予以扣除。 (4) 人行道得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱，但應至少保留人行淨寬 2.5 公尺；如採分段設置，任一側人行淨寬不得小於 1.5 公尺。倘設置明顯阻礙通行之灌木等植栽不得供人通行者應予以扣除。 (5) 建築線至騎樓之法定退縮面積。 (6) 基地臨接道路側，自建築線退縮僅供車行使用部分，應予以扣除。 (7) 申請人行道獎勵之各區塊，其長寬任一未達 2 公尺或

類別		編號	修正規定
			因扣除上開部分後任一長寬未達 2 公尺之區域，不予獎勵；另長寬分別達 2 公尺(含)以上者，應說明該人行道與基地外土地供人行走之連續性，以及是否有圍牆等障礙物阻隔，並經審議會決議。
		3	(1) 留設人行道，應順平處理並於事業計畫之管理維護及保固事項與住戶管理規約中載明無償提供予不特定公眾使用。 (2) 另應設置標示牌明確標示面積、位置，且不得設置圍籬或其他障礙物及停放機車，以及說明維護管理方式。
		4	人行道如留設自行車道，地面應標示清楚其動線範圍並優先供人行走。
		5	申請留設騎樓之容積獎勵應符合下列擇一事項： (1) 基地沿街面已設置 2.5 公尺(含)以上公有人行道者，得設置騎樓。倘公有人行道未達 2.5 公尺(或未設置公有人行道者)，應退縮補足無遮簷人行道後再設置騎樓。 (2) 基地位於都市計畫指定騎樓路段應設置騎樓。 (3) 現況有騎樓紋理之開發基地優先留設騎樓。 以上退縮無遮簷人行道及騎樓，合計申請獎勵總寬度以 6 公尺為上限。 事業計畫於 113 年 8 月 1 日後報核者，或於 113 年 8 月 1 日後申請重行公展或變更都市更新事業計畫據以適用 112 年 9 月 18 日修正公布之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」之案件，皆應依前項原則辦理。
	(五)占有他人土地之舊違章建築戶	1	為整合土地進行更新，於陸續價購 77 年 8 月 1 日前之違章建築物，符合都市更新異地安置現住戶之精神者，得申請容積獎勵。
		2	實施者申請安置時，應就違章建築物構造、樓層、範圍及所有人確實查核，並參考比對地形圖，檢附各占有他人土地之舊違章建築戶現場照片、安置戶實測面積、1/100 詳細實測圖與相關測繪人員及技師簽名，以示負責，另於符合獎勵條件原則下核算獎勵容積，須於案件核定前檢齊占有他人土地之舊違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書。
		3	有關安置占有他人土地之舊違章建築戶部分，實施者應將相關轉讓文件提送法院或公證人公證，至舊違章建築物補償金額之正確性及是否完成補償事實，應由實施者檢具切結書等文件證明屬實，其後如有不實（如偽造文書、違反刑法規定等）應自行負責相關法律責任，本府並得撤銷有關獎勵容積。

類別		編號	修正規定
		4	(1)安置占有他人土地之舊違章建築戶獎勵各現地安置戶之應繳(或應領)之價金。規定如下： a. 計算各現地安置戶之應負擔費用＝應安置面積(註：按實測面積為準,但最高以行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積為限)x都市更新實施成本平均單價(不含銷售管理費及風險管理費)。 b. 計算各現地安置戶之應安置面積之價值＝應安置面積(註：按實測面積為準，但最高以行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積為限)x住宅單元更新後平均單價。如無住宅單元時，應採二樓以上平均單價計算。 c. 計算各現地安置戶之實際安置面積之價值＝實際安置面積x其更新後平均單價。 d. 各現地安置戶應繳(或應領)之價金＝(各現地安置戶之應負擔費用)+【(各現地安置戶之實際安置面積之價值)－(各現地安置戶之應安置面積之價值)】 (2)全部現地安置戶之應繳價金總和，性質上屬實施都市更新事業之收入，非屬實施都市更新事業之成本或費用，將實施都市更新重建區段權利變換總成本減去前述實施都市更新事業收入後之餘額,始為「土地所有權人(含權利變換關係人)應共同負擔之都市更新成本」,此亦為土地所有權人(含權利變換關係人)以更新後房地抵付予實施者之權利價值，亦即為實施者在更新後應分配之房地權利價值。 (3)都市更新後之房地總價值應減去全部現地安置戶實際安置面積之價值後之餘額，始為供實施者及土地所有權人（含權利變換關係人）配回之房地價值總值。 (4)將(2)除以(3)所得之商,即為土地所有權人(含權利變換關係人）之「共同負擔比率」。
	(六)容積移轉	1	依規定申請容積移轉移入之容積，未來市政府核發容積移轉許可時移入容積如有變更，應依市政府核發容積移轉許可證明為準。
		2	更新案如於審查程序中因故無法申請容積移轉者，應重行辦理公開展覽程序。
		3	更新案申請容積移轉其所需費用列入共同負擔者，應將有否容移的共同負擔比率及對權利人分配權益的差異分析納入事業計畫內容，並告知所有權人知悉。
	(七)申請停獎事宜	1	有關申請停車獎勵部分,應就地區實際停車供需層面檢討,並先提供與戶數足量之停車空間，餘額再依相關規定申請

類別	編號	修正規定
		停車獎勵，至於停車獎勵容積之計算依法為建築主管機關之權責，惟仍以審議通過之額度為上限。
	2	獎勵汽車停車位設置地點，以接近地面層並位於地下二層以上。但特殊情形者，經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。
	3	停車位銷售管理、營運管理及使用管理內容須詳載於管理維護計畫及規約中，並約定供公眾使用，且於後續房屋買賣契約書中亦須清楚載明。
	4	選配停車獎勵車位之所有權人,應切結供不特定公眾使用。
二、建築設計	1	基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附規約，納入更新事業計畫書: (1)機車停車位達 400 輛以上時，應設置機車專用車道，其坡道寬度及出入口寬度採3.5公尺以上雙車道設計，若機車進出坡道分別設置者，其單向坡道寬度與出入口寬度採 2 公尺以上設計，並分流管理汽機車動線；機車停車位未達 400 輛時，得免設置機車專用坡道。前開機車專用及汽、機車共道之坡道斜率不得超過1/8。 (2)機車停車動線淨寬應達 1.5 公尺以上。機車停車位設置於地下停車空間者，應自停車空間接近地面層之第一層集中設置;設置地面層者,應於住戶管理規約內註記不可擅自變更作其他用途。 (3)汽機車出入口，應於指定退縮人行道後留設 4.5 公尺之緩衝空間,且應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間,並應與人行道順平處理,出入口車道鋪面避免使用車道磚,且延續與人行道鋪面形式,並以不同顏色區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。 (4)汽機車出入口自建築線後退二公尺之中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各60度以上範圍無礙視線之空間。
	2	應針對建物各向立面整體規劃空調家電設置形式、位置、操作、管維空間及其他外牆附掛物納入整體規劃配置，且適度遮蔽美化，並於規約中明訂不得自行變動。
	3	基地周邊人行道及騎樓配置請依國土管理署頒布「市區道路人行道設計手冊」及「市區道路及附屬工程設計規範」設計原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度。
	4	救災活動空間動線寬度未達 4 公尺者應退縮補足 4 公尺。另基地臨道路側皆應退縮 2 公尺以上人行道，且除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則採設置實體

類別	編號	修正規定
		阻隔（如植栽、緣石、高低差等）方式，以達人本交通。
	5	建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。
	6	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木。
	7	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。
	8	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於 2 公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過 45 公分、透空率不得小於 70%。
	9	開放空間不得使用投樹燈,以免產生眩光影響人行舒適性。
	10	適用 110 年 1 月 19 日修正發布之建築技術規則建築設計施工編施行生效前規定者，高層建築物緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。
	11	(1) 商業區應自地面層起往上逐層作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70％乘以2倍，且管委會空間配置不得占用商業使用連續樓層之面積。 (2) 另倘屬商業區(特)(原屬住宅區)者，得由實施者於審議會中妥予說明未能留設前開商業使用比例原因及周邊商業使用效益與需求，並經審議會決議辦理。 (3) 都市更新單元內建築物若採多棟設計，商業使用樓地板面積設置得考量與周邊商業使用情形合理集中設置於一棟或數棟。
三、交通規劃	1	停車位之設置均優先規劃為平面式停車位。
	2	各宗基地車道出入口應優先設置於次要道路側，並集中設置於一處(適用 110 年 1 月 19 日修正發布之建築技術規則建築設計施工編施行生效前規定者，高層建築物緩衝空間之進出動線另依相關規定辦理)。
	3	交通影響評估報告應註明相關參數及引用模式之資料來源,且應為都市更新或都市設計核定日 2 年內之調查資料。
	4	有裝卸貨需求者，應於基地內自行滿足。
	5	無障礙停車位設置及選配： (1) 應設置至少1部無障礙停車位供大公使用且不得約定專用。 (2) 為維持更新案件穩定性，事業計畫於111年5月1日後報核者皆應依前項原則辦理，但事業計畫於111年5月1日前已報核者，得經審議會討論後依前項原則辦理。

類別		編號	修正規定
			(3)倘更新案所設停車空間非屬公共停車場，事業計畫皆應於「選配原則」說明，有無障礙停車位使用需求者(具身心障礙者、老人、兒童、孕婦等身分)得優先選配，且應於住戶管理規約規範該車位係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及臨時受傷者等人員使用，以符「建築技術規則建築設計施工編第 167 條之 6」立法意旨。
		6	有關充換電站（設備、樁）設置之位置，應優先考慮安裝在戶外區域。倘經審議會決議得設置於地下停車空間者，應優先設置在地下一層，不宜設置在地下三層以下。
四、廢巷改道		1	有關本市都市更新自治條例第 10 條規定，就鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行之認定，應檢附基地四周街廓相關圖說於計畫書內以利審認，並依下列原則認定： (1)實施者就廢巷所鄰接之未開闢計畫道路應協助開闢至已開闢完成。 (2)倘無法依前開原則協助開闢，則廢巷所鄰接之計畫道路及其鄰接更新單元範圍垂直面寬之計畫道路，協助開闢並可供通行。
		2	實施者協助開闢更新單元周邊之計畫道路，應儘量考量以完整街廓興闢。
		3	實施者應檢附圖面比例大於 1/200 之現況實測圖並標示現況路寬。另補充測量當時以箱尺測量之照片據以佐證。
五、財務計畫與權利變換費用	(一)有關費用提列	1	建築物拆除費部分： (1)更新範圍內無主屋、廢棄屋等建物及土地改良物皆可提列拆除費用。 (2)實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費得依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔。
		2	營建費用工程造價部分： (1)建築物工程造價係按建築物主體的主要構造類別核計標準單價，有關建築物主體以地面層以上之建築物結構作為認定基準。 (2)有關建築物工程造價以上限提列，實施者應將計列材料等級及明細納入權利變換計畫內予以載明。 (3)有關於地下室加成或樓上建物樓高加成的計算，應依據原計算模式計算加成原則，而加成後若涉及物價指數調整之情形，應以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整。 (4)建築物工程造價標準以舊版(99 年 6 月 3 日)提列鋼骨造(SC)應檢附產生費用之相關證明文件，否則一律下修提列單價，不得高於新版(104 年 1 月 7 日)單價之

類別		編號	修正規定
			標準，並提審議會審決。實施方式為 100%協議合建不在此限。
		3	適用 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例之案件，提列合法建築物、其他土地改良物拆遷補償費者，依下列原則計算： (1) 其補償金額得比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例相關標準予以補償。 (2) 合法建築物面積以建物登記面積為準。 (3) 舊有違章建築戶面積計算，按公共工程相關標準規定，52 年以前之舊有違章建築面積未達 66 平方公尺者，一律以 66 平方公尺核計。
		4	貸款利息部分： (1) 土地成本及其貸款利息應不計入各項費用提列標準。 (2) 自有資金貸款利息之計算，依郵政儲金一年期定儲利率以大額存款利率計算。
		5	適用於 100 年 1 月 20 日前已報核事業計畫且適用 95 年提列總表，於權利變換計畫增列營業稅之案件： (1) 權利變換計畫尚未報核者： 實施者應於召開自辦及公辦公聽會時，向所有權人妥予說明增列營業稅之緣由，以確保所有權人「知」及表達意見的權利。 (2) 權利變換計畫已辦理公開展覽及公聽會後實施者始提列該項費用者： a. 實施者應重行辦理公開展覽、公聽會及後續審議程序，並於召開公辦公聽會時，向所有權人妥予說明增列營業稅之緣由，以確保所有權人「知」及審議期間表達意見的權利。 b. 倘屬 100%同意且無爭議之更新案，實施者得召開說明會妥予說明，倘無所有權人於說明會上表達異議，並檢附 100%同意增列營業稅之同意書予本市都市更新處審核，續行下一階段審議。但有所有權人於說明會表示異議時，則須重行公開展覽及公聽會程序。 (3) 權利變換計畫已核定者： 增列營業稅係非屬 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 29 條之 1 得採簡化程序辦理之案件，須辦理完整變更。
		6	因應財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令後營業稅提列通案審議原則： (1) 擬訂都市更新事業計畫報核日於 107 年 7 月 23 日以前且適用 100 年提列總表之更新案件，原以房屋現值為基

類別		編號	修正規定
			準(即 100 年版)計算營業稅,於程序中改採用經主管機關核定後權利價值為基準(即 107 年版)提列者,請依下述程序辦理: a. 尚未辦理聽證程序者: 實施者應於聽證程序時,向所有權人妥予說明財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令及計畫書提列營業稅方式,並決定是否改採 100 年版以房屋現值為基準計算營業稅,以確保所有權人「知」及審議期間表達意見的權利。 b. 已辦理聽證程序或免舉行聽證者: 實施者應自行通知相關權利人或重行聽證說明前開事項,並決定是否改採 100 年版以房屋現值為基準計算營業稅後,續行審議程序,以確保所有權人「知」及審議期間表達意見的權利。 c. 權利變換計畫已審議通過或已核定者: 變更營業稅係非屬得採簡化程序辦理之項目,須依法辦理相關程序。 (2) 擬訂都市更新事業計畫報核日於 107 年 7 月 23 日以前,且訂有投資契約之公辦都更案,考量契約已訂有共同負擔比率,營業稅計算方式不宜變更。 (3) 擬訂都市更新事業計畫報核日於 109 年 12 月 31 日以前且適用 107 年提列總表之程序中更新案件,實施者得依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令公告公式提列營業稅,續行審議程序。
		7	計算營業稅中土地所有權人應分配權利價值數額及計算銷售管理費中實施者實際獲配之房屋單元及車位總價值,應扣除占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置戶。
		8	管理費用部分: (1) 計算銷售管理費時,應從實施者實際獲配之總價值中扣除現地安置戶部分。 (2) 實施方式為部分協議合建、部分權利變換之案件,風險管理費之計算,考量權利變換實施仍有不確定性,協議合建部分亦得提列風險管理費;其銷售管理費之計算,於權利變換計畫中,仍應以(實施者實際獲配之單元及車位總價值)*費率計算,由實施者於權變計畫中載明實際獲配之價值計算。
		9	有關建物內部修繕費用不予納入共同負擔。
		10	建築設計費用之提列: (1) 按臺北市建築師公會建築師酬金標準之上下限比率除 2 提列,不得加計法定工程造價 2%。

類別		編號	修正規定
			(2)依實際合約額度提列並檢具合約影本佐證（不得超過前項酬金標準之上下限比率除 2 再加計法定工程造價 2%）。
	(二)財務計畫	1	實施方式為協議合建、自地自建、設定地上權等經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得簡化審議如下： (1)涉及容積獎勵、財務計畫中「營建費用」、「管理費用之費率」及適用 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例案件之銷售淨利部分，應由幹事會及審議會充分審議決議為準；其餘提列項目授權更新處專業審查及幹事會意見修正為準，並於審議會報告備查。 (2)倘有投資抵減之需要，提列項目亦應提列，以利後續檢核作業。
		2	財務計畫內現金流量表，請將銷售管理費列入現金流出項目。
		3	更新案提列特殊費用，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見書內載明清楚，並檢附審查意見書之摘要於計畫書附錄。
	(三)估價	1	比較標的之成交日期應距價格日期一年內，但若無距價格日期一年內之比較案例，得放寬超過一年，並應敘明理由。
		2	勘估標的應選取與更新案類似之案例，並符合不動產估價技術規則第 12 條之規定: (1)實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。 (2)與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。 (3)與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者。 (4)實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。
		3	建築設計中涉及轉管、過樑、招牌、公共設施之空調主機及中繼水箱等相關設施之位置，請於圖面用符號或標誌載明清楚並反映於更新後估價中，另請實施者善盡告知義務，使選配建築設計中涉及上述相關設施所有權人清楚知悉。
		4	雨遮登記及計價方式： (1)107 年 1 月 1 日後報核之案件，不予登記、計價。 (2)107 年 1 月 1 日前報核之案件處理方式： a. 通案及涉及公有地案件，應予登記及計價。 b. 倘個案主張雨遮登記、不計價，則應出具全體所有權人同意書，同意書應載明雨遮登記、不計價，致影響共同負擔等內容(如總價值降低、共負比提升、分配價值減少等)。

類別	編號	修正規定
		(3) 第一項雨遮不計價部分，因考量雨遮對建築物貢獻之功能效益，其估價方式得依臺北市不動產估價師公會公告「台北市都市更新未登記雨遮估價作業方式」辦理。
	5	以協議合建方式實施之都市更新案件及都市更新事業計畫與權利變換計畫分送之事業計畫階段之案件，涉及估價日期之擇定，以事業計畫報核日前六個月內為之。
六、都市更新案自提修正幅度過大，更新程序處理方式	1	於都市更新事業計畫及權利變換計畫審公開展覽後，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 a. 100%同意且無爭議性之更新案：計畫內容修正幅度過大，得經實施者召開說明會後，倘說明會上無異議且檢附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。 b. 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。
七、變更案	1	變更案圖說部分應以雲型線框說明變更前、後差異。
	2	變更案僅就實施者申請的項目審議，並基於信賴保護原則，應充分尊重該案件前次審議會審議決議。
	3	都市更新條例第 34 條第 1 項第 3 款(108 年 1 月 30 日都市更新條例修正公布前第 19 條之 1 第 1 項第 2 款)之不影響原核定都市更新事業計畫認定： (1) 變更項目不得包含土地使用組別、構造別、戶數及其他經審議會認定影響原核定都市更新事業計畫者。 (2) 涉及財務計畫連動，以共同負擔認定： a. 共同負擔及共同負擔比率減少或維持(實施者自行吸收)：因建築設計圖說變更，致樓地板面積變動，連動財務計畫調整(無自提修正財務計畫內容)，致共同負擔減少或維持(實施者自行吸收)，因不損及所有權人權益，事業計畫得以簡易變更程序辦理。

類別	編號	修正規定
		b. 共同負擔及共同負擔比率增加：因財務計畫載明於事業計畫中且經核定，影響所有權人權益，事業計畫需辦理完整變更程序。
	4	都市更新條例第49條(108年1月30日都市更新條例修正公布前第29條之1)第1款第1目、第2目、第5目及第2款第2目涉財務計畫連動，究以簡易變更或完整變更程序辦理，係以共同負擔比率認定，請依以下述程序辦理： (1)共同負擔比率減少或維持(實施者自行吸收)且每戶更新後單價不變：因不影響所有權人權益，得以簡易變更程序辦理。 (2)共同負擔比率增加：因財務計畫載明於事業計畫中且經核定，將影響所有權人選配權值，則以事業計畫及權利變換計畫一併完整變更程序辦理。
八、其他	1	公劃地區之更新單元若召開鄰地協調，應將鄰地之意願與出席狀況資料納入計畫書中敘明。
	2	實施者針對當地居民及範圍內所有權人相關意見，應充分回復說明並將溝通結果於計畫書內說明。
	3	都市計畫及其他規定不得作住宅區域、工業區、策略性產業或一般事務所使用之二樓以上平面，各樓層廁所、排煙室、管道間、機電設備空間及茶水間等應集中設置，且應由公共領域進出不得約定專用，且於後續房屋買賣契約書中亦須清楚載明。
	4	管理維護計畫應載明留設人行道、開放空間廣場、停車獎勵、社會福利設施或公益設施、綠建築、智慧建築、無障礙設施等維護管理及約定事項，並納入規約載明。
	5	審議過程落實專業分工，以利解決疑義及提升審議效能。
	6	審議時如遇爭議案件，必要時得請專業律師與會給予建議。
	7	建築圖面及尺寸應標示清楚以利大會審議。
	8	實施者應就核准自行劃定更新單元之注意事項，於事業計畫中載明並逐項檢討，以供審議參考。

備註：

1. **有關115年5月26日修正後建築設計類別審議原則，於115年9月1日（含當日）後擬訂（變更）事業計畫報核或重行公展且新申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」建築規劃設計（四）容積獎勵之案件，皆依修正後規定檢討適用。**

2. **有關115年5月26日修正後變更案類別審議原則，於115年5月26日（含當日）前已報核之簡易變更案件或提出自提修正案件，得適用修正前規定。**