

臺中市都市更新案件審議收費標準 座談會紀錄

壹、時間：111 年 04 月 14 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：文心第二市政大樓行政一館都發 2-1 會議室

參、主持人：賴副總工程司祐成

肆、出（列）席人員：如後附簽到簿

紀錄：倪淑真

伍、主席致詞：

謝謝各位與會單位參與，本案「臺中市都市更新案件審議收費標準」訂定過程均依循法制作業規定程序辦理，於 110 年 3 月 2 日辦理預告程序並函請相關公會提供意見在案，業於 111 年 1 月 20 日公告發布之。本案收費標準送臺中市議會備查時，依議會第 3 屆第 10 次臨時會 111 年 3 月 17 日法規委員會之審查意見建議「一、收費要合理。二、請再召開 1 次公聽會或座談會，並適度調整收費標準以符合民意。三、第 8 次定期會提出修正案。」，因此辦理本次臺中市都市更新案件審議收費標準座談會，各單位意見，本局將納入研議參考。

陸、業務單位簡報：（略）

柒、會議發言內容：

一、臺中市建築師公會-虞承宗建築師

（一）法規條文部分：本案訂定收費標準予以尊重，無意見。

（二）其他建議事項：有關都市更新程序面，如涉及都市更新報核時點與建築法規適用時點，如何認定？再麻煩市府協助說明。

業務單位回應：

都市更新案件於本案收費標準 111 年 1 月 20 日公告發布前已報核者，於公告後提出變更計畫，未有撤回或駁回情形時宜免再繳交審議規費。另依據都市更新條例規定，都市更新案申請建造執照之相關法規適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，法令適用包含建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通、環評等法令。

二、臺中市建築師公會-賴俊呈建築師

(一)法規條文部分：無意見。

(二)其他建議事項：有關實施者提送都市更新事業計畫，涉及都市更新單元之範圍面積調整或擴大等，是否需重新報核與收費？

業務單位回應：

有關實施者提送都市更新事業計畫，如涉及都市更新單元範圍面積擴大，是否重新報核與收費，可分為兩種情況判斷。第一種狀況為：如涉及實施者自行擴大更新範圍，相關程序需重新檢視，故認定為新案檢討應重新報核與收費。第二種狀況為：如涉及提送都市更新及爭議處理審議會審議時，委員建議擴大範圍之情形，屬審議認定確有擴大範圍必要，可歸類為免收審議費第6款配合臺中市政府指定之專案。

三、臺中市建築師公會-許榮江建築師

(一)法規條文部分：無意見。

(二)其他建議事項：本市辦理都市設計審查，如涉及變更設計時，不另外收取審查費、或訂定免審議機制；但本案都市更新審議收費標準，訂定不同程序收費標準，建議業務單位研議變更設計免送審議簡化原則，供機關納入參考。

業務單位回應：

本府刻正辦理「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處理原則」(草案)法制作業程序，訂定變更影響甚微者得免辦理變更之簡化原則。

四、臺中市不動產開發商業同業公會-順天建設林丙申總經理

(一)法規條文部分：本案考量成本分析、免收費用、以列表方式等訂定審議收費標準，予以尊重，無意見。

(二)其他建議事項：

1. 本公司於台北、台中皆有辦理都市更新案件，其中台北相關案例因受到外在因素(營建成本等)，導致都市更新推動緩慢；相較之

下，台中都市更新案件相對單純，應盡量支持都市更新推動。

2. 如屬單純隔間調整、非涉及民眾權益等項目，屬輕微變更情形者，建議不收取變更費用。

業務單位回應：

本府刻正辦理「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處理原則」(草案)法制作業程序，訂定變更影響甚微者得免辦理變更之簡化原則。

五、台中市不動產估價師公會-許志安副理事長

- (一)法規條文部分：本次訂定收費標準予以尊重，無意見。
- (二)其他建議事項：建議有關都市更新時程，是否另訂都市更新實施時程機制或限期補正之期程，避免衍生報核時已完成估價，但在都市更新無法順利推動或推動緩慢之情況下，導致多年後計畫核准，估價價格因時空背景不同造成差異等情形。

業務單位回應：

因權利變換計畫涉及全體土地、建物所有權人權益甚鉅，相關歧見需相關時間溝通整合，依據都市更新條例並無明定期實施或限期補正之期程，但實施者或更新會如有需要協助之處，本府皆予積極協助，以利本市都市更新推動。

六、臺中市台灣不動產估價師公會-廖家顯估價師

(一)法規條文部分：

1. 請問新北市及新竹市訂定收費標準名稱皆以「審查」收費標準，但是本市訂定以「審議」收費標準，兩者之間有何不同？
2. 有關收費標準，除了基本費用外，另訂加計項目專案小組審查費用，建議市府對外說明時，可以補充說明現行審議狀況及增加專案小組的收費情形。
3. 如屬 921 暫行條例之建築物，是否歸類為免收審議費用範圍，以鼓勵並推動都市更新案件。

(二)其他建議事項：無。

業務單位回應：

- (一)本市訂定審議收費標準而非審查收費標準，係因都市更新條例第 29 條規定及「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」規定，都市更新案件係以審議方式辦理，因此本市都更大會全名為臺中市都市更新及爭議處理審議會，故本收費標準以「審議」訂名。
- (二)考量都市更新案件案情複雜者，例如：以權利變換方式實施者，如直接提送都更大會恐造成意見無法收斂，故另外成立專案小組討論確認後再提大會審議。
- (三)本案訂定收費標準，除了依行政程序所需人事、設備等直接、間接成本收取費用外，亦訂定免收取費用之情況，包括：本市劃定迅行地區、以都市更新會為實施者、全部以整建維護方式實施、或危險之虞建築物、因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力事由致遭受損害，有重建必要或配合本府推動專案等，以鼓勵都市更新案件推動。早期適用 921 暫行條例案件，已歸類為免收審議費用範圍。

捌、會議決議：

- 一、有關本府訂定臺中市都市更新案件審議收費標準之條文內容部分，與相關單位說明後，均予以尊重無意見。
- 二、無涉本案條文內容之其他建議事項，請業務單位參處。
- 三、有關「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處理原則」(草案)，請依與會單位意見提供各公會參考。

玖、散會。(上午 10 時 50 分)

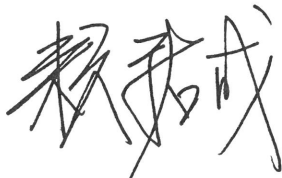
臺中市都市更新案件審議收費標準

【座談會簽到簿】

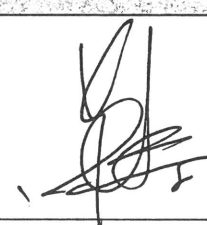
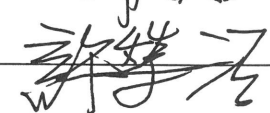
一、時間：111 年 4 月 14 日（星期四）上午 9 時 30 分

二、地點：文心第二市政大樓行政一館都發 2-1 會議室

三、主持人：賴副總工程司祐成



四、出（列）席單位簽到：

出列席單位	簽到
臺中市建築師公會	許瑞昌、  、賴俊呈、許振文、 
臺中市不動產開發商業同業公會	林西申、  、順天建設 鍾江江
臺中市大台中不動產開發商業同業公會	
臺中市台灣不動產估價師公會	估價師 廖新昌
台中市不動產估價師公會	許光文（副理事長）
臺灣省都市計畫技師公會	廖嘉蓮（秘書長）

出席單位	簽到
臺中市直轄市地政士公會	王美蓮 理事 江新立 監事
臺中市大臺中地政士公會	莊家福 理事
台中市地政士公會	劉芳玲 理事長 董中霖 副理事長
臺中市政府法制局	劉兆勛 科員
臺中市政府主計處	
臺中市政府財政局	
都市更新工程科	黃國子 洪永芝 魏楷堉 歐陽長凱

臺中市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後 申請變更處理原則草案總說明

臺中市政府為辦理都市更新條例第三十四條第三款前段及第四十九條第二款規定，使申請變更經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫之簡化作業程序有所依循，爰訂定「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處理原則」，本原則共計五點，其重點如下：

- 一、訂定依據。(草案第一點)
- 二、認定影響原核定都市更新事業計畫情形及得免辦理都市更新變更程序之項目。(草案第二點)
- 三、共同負擔費用比率變更規定。(草案第三點)
- 四、相關簽證不實或可歸責建築師及專業技師之情事。(草案第四點)
- 五、明定適用本原則可溯及既往。(草案第五點)

臺中市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後 申請變更處理原則草案

名稱	說明
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處理原則	行政規則名稱。
規定	說明
一、臺中市政府（以下簡稱本府）為執行都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十四條第三款前段及第四十九條第二款規定，使申請變更經核定之都市更新事業計畫（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，特訂定本原則。	本原則訂定之依據。
二、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，實施者應檢具附表一及變更後計畫書圖並標示變更內容，送請本府審議，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、額度或面積變動。 （二）樓層數變動或戶數增加十戶以上。 （三）營建費用增加。 （四）影響臺中市都市更新及爭議處理審議會原決議內容。 （五）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二規定者，免辦理都市更新變更程序。但都市更新實施方式採自行興建或協議合建者，其事業計畫之修正得免檢討前項第三款及附表二。 附表一、附表二應經實施者簽認及建築師、相關專業技師簽證。	一、明定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不影響原核定之都市更新事業計畫者，辦理簡化之變更程序。 二、訂定事業計畫或權變計畫之修正內容，得免辦理都市更新變更程序之項目。
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	明定申請變更致共同負擔費用比率變更者，共同負擔費用增加部分由實施者自行吸收。

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、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。	明定相關簽證不實或可歸責於建築師及專業技師之情事之規定。
五、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。	明定適用本原則可溯及既往。

附表一 都市更新條例第三十四條第三款前段及第四十九條第二款規定檢核表

案名	地段 地號	本市事業計畫及權變計畫核定後，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者且未涉及下列情形之一，應於使用執照前，完成都市更新變更程序。		
檢討項目內容	變更前內容檢討情形 (請標示參照頁碼)	變更後內容檢討情形 (請標示參照頁碼)	查核結果	
			符合	不符合
(一) 容積獎勵申請項目、額度或面積變動。				
(二) 樓層數或戶數變動。				
(三) 營建費用增加。				
(四) 影響臺中市都市更新及爭議處理審議會 原決議。				
(五) 結構或設備性能規格降低。				

註：本表由實施者、建築師、相關專業技師填寫。

實施者、建築師、相關專業技師自行檢核結果：☐符合規定
☐不符合規定

實施者簽認(簽章)：

建築師、相關專業技師簽章：

附表二 免辦理都市更新變更項目一覽表

項次	項目	內容	免辦變更說明	查核結果	
				符合	不符合
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。			

項次	項目	內容	免辦變更說明	查核結果	
				符合	不符合
二、設備		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，且不超过女兒牆高度者。			
	(一) 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.停樓數增減之變更者。			
	(二) 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）。			
	(三) 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.非專有部分管道間之增加或位移。 3.專有部分管道間尺寸之調整，且無影響容積、樓地板面積。			

項次	項目	內容	免辦變更說明	查核結果	
				符合	不符合
		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。			
	(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。			
	(一) 圍牆	圍牆形式變更，未涉及增加高度、影響透空率者。			
	(二) 室內隔間	隔間變更但不變更戶數或各戶面積者。			
三、其他	(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。			
	(四) 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			

項次	項目	內容	免辦變更說明	查核結果	
				符合	不符合
		者)。 3.建築基地尺寸調整而基地面積與建築物尺寸不變者。			
	(五)綠化面積、綠覆率	地面層植栽配置配合地下施工障礙植栽位置，且未影響核給之容積獎勵額度者。			

註：本表由實施者、建築師、相關專業技師填寫。

實施者、建築師、相關專業技師自行檢核結果：☐符合規定
☐不符合規定

實施者簽認(簽章)：

建築師、相關專業技師簽章：