

新竹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標準廢止總說明

- 一、新竹市政府為辦理都市更新需要及執行民國一零八年一月三十日修正公布之都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十四條第三款及本條例第四十九條第二款規定所稱經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，其得免依本條例第三十二條及第三十七條規定舉辦公聽會、公開展覽及徵求同意之情形，特訂定本標準並發布在案。
- 二、惟查，內政部營建署一一零年五月五日營署更字第一一零一零八六七一號函說明(略以)：「...，仍須依本條例規定辦理變更，...，自『得適用』本標準規定(得免變更)」之意旨，似有未合。...」、「另依本標準第一條規定，本標準之訂定目的係為執行本條例...規定所稱『認定不影響原核定之都市更新事業計畫者之情形』，惟從本標準...規定觀之，似未就上開情形有相關規範，請貴府再行檢視訂定本意。」，爰就本標準法規意旨及程序問題，迄今未能依地方制度法予以備查。又實施者仍可依本條例第三十四條及四十九條規定，據以申請簡易變更作業，並無影響所有權人(含利害關係人)或實施者之權益等情事。爰此，廢止本標準規定。

新竹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標準

第一條 新竹市政府為執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十四條第三款及本條例第四十九條第二款規定所稱經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，其得免依本條例第三十二條及第三十七條規定舉辦公聽會、公開展覽及徵求同意之情形，特訂定本標準。

第二條 新竹市都市更新事業計畫及權利變換計畫發布實施後，實施者申請變更附表一所列變更內容者，得於申領使用執照前，完成都市更新變更程序。如屬協議合建實施方式，同意由都市更新及爭議處理審議會幹事會審議議決後，提報都市更新及爭議處理審議會備查追認。

申請變更附表二所列變更內容者，免辦理都市更新變更程序。

第三條 依本標準辦理變更之建築物工程圖樣及說明書內容，由建築師或專業工業技師簽證負責。

第四條 本標準自發布日施行。

附表一得於申領使用執照前，完成都市更新變更程序之變更內容

項次	項目	變更內容
一、構造	(一)屋頂突出物、女兒牆	原設計水箱取消或屋突外牆內移致樓地板面積減少者。
	(二)陽台、雨遮、花台、露台	1.雨遮修改者。 2.陽台、露台、花台之數量面積增加或位置變更。
	(三)水箱、消防水箱	1.水箱、消防水箱因變更位置或增加高度致增加樓地板面積或建築物高度者。 2.增設水箱、消防水箱致增加樓地板面積或建築物高度者。
二、設備	(一)昇降設備	昇降設備減設者。
	(二)空調設備	1.增設中央空調備之冷卻水塔。 2.非中央系統之空調設備，增設冷卻水塔未增加樓地板面積或建築物高度者。
三、其他	(一)綠化設施	1.遊憩設施變更者。 2.綠化位置、面積變更，且未涉及容積獎勵者。
	(二)圍牆	原有圍牆增加、減少修改或圍牆構造、型式變更者。
	(三)水保設施	擋土、植生、排水等水保設施變更者，且未涉及容積獎勵者。
	(四)建築物使用項目	1.同組之使用項目變更。 2.同類跨組變更（限於使用強度由高變低）。 3.跨類變更（均限於使用強度由高變低）。
	(五)停車空間	停車位置、型式或自設數量變更者。
	(六)招牌廣告及樹立廣告	原核定之增設招牌廣告及樹立廣告調整。
	(七)基地面積	因地籍重測或分割致基面積增加，但各項容積獎勵與容積移轉面積不變者。
	(八)誤繕	筆誤修正涉及建蔽率及容積率變更者。

附表二免辦理都市更新變更程序之變更內容

項次	項目	變更內容
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、級深、寬度及平台變更者。 3.非主要樓梯數量增減、位置或構造變更者。
	(二) 樑、柱及高度	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	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.立面開口尺寸、窗戶分割形式、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。 6.格柵增設者。
	(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.女兒牆高度變更且不影響建築物高度或造型變更者。 4.配合建築設備需求增設之矮牆。 5.增設隔戶女兒牆者。
	(五) 外牆門窗、帷幕牆	非承重之外牆構造變更惟牆中心線不變。
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	1.應設避雷設備位置或高度變更或漏繪者。 2.避雷設備型式變更。 3.增設避雷設備。
	(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、火警自動警報等設備變更，且未涉及水土保持計畫變更者。	
	(四) 防空避難設備	1.防空避難室增減採光窗或開設門。 2.防空避難設備範圍內之水箱、受(配)電室、機械房

		增減或位置變更。
三、其他	(一) 圍牆	圍牆減設修改，型式變更，且未涉及增加高度或影響透空率者。
	(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.防火門開啟方向變更。 4.申請範圍、材料、天花板高度變更者。 5.管道間減少。
	(三) 停車空間	1.停車位編號變更，未影響停車數量且實施方式非屬權利變換者。 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。
	(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、用途填寫誤植或漏列更正者。 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) 未涉及原核定計畫圖說應載事項之變更者。	

註：

申請附表二變更項目不得涉及下列情形：

- (一) 營建費用(若實施者自行吸收增加費用者，不在此限)。
- (二) 樓層數及戶數。
- (三) 容積獎勵及樓地板面積。
- (四) 影響都市更新審議委員會決議內容。
- (五) 設備性能規格降低。