

臺北市府 公告

發文日期：中華民國111年1月6日

發文字號：府都新字第11060279611號

主旨：預告修正「臺北市都市更新整建維護實施辦法」第4條及第7條草案。

依據：行政程序法第154條及臺北市法規標準自治條例第29條第2項準用第8條。

公告事項：

一、修正機關：臺北市府。

二、修正依據：臺北市都市更新自治條例第8條。

三、修正「臺北市都市更新整建維護實施辦法」第4條及第7條草案如附件。本案另載於臺北市都市更新處網站(<https://uro.gov.taipei>)。

四、依行政院秘書長105年9月5日院臺規字第1050175399號函規定，各機關研擬法規命令之草案應公告周知60日，惟本辦法係整建維護補助項目及金額之核給依據，涉及實施者、所有權人及利害關係人權益，為避免人民申請補助權益時間延宕，本草案內容另定公告周知期間為7日。

五、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之日起7日內陳述意見或洽詢：

(一)承辦單位：臺北市都市更新處。

(二)地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓。

(三)電話：02-27815696轉3142。

(四)傳真：02-27810626。

六、張貼處：臺北市府公告欄、臺北市內湖區公所公告欄、臺北市文山區公所公告欄、臺北市士林區公所公告欄、臺北市大同區公所公告欄、臺北市大安區公所公告欄、臺北市中山區公所公告欄、臺北市中正區公所公告欄、臺北市北投區公所公告欄、臺北市信義區公所公告欄、臺北市南港區公所公告欄、臺北市萬華區公

所公告欄、臺北市松山區公所公告欄、臺北市府都市發展局公告欄、臺北市都市更新處公告欄、刊登本府公報。

市長 柯文哲

本案依分層負責規定

授權人員決行

臺北市都市更新整建維護實施辦法第四條及第七條

修正草案總說明

- 一、 臺北市都市更新整建維護實施辦法（以下簡稱本辦法）於民國九十四年八月二十四日訂定發布後，歷經三次修正，分別於民國九十八年三月二十七日、一〇八年十二月十八日、一一〇年八月二十五日修正發布在案，為本市辦理都市更新整建維護案件之依據。
- 二、 考量本府前次修正發布本辦法部分條文，函送主管機關轉行政院備查，經行政院一一〇年九月二十二日院臺建字第一一〇〇〇二九四八二號函復本府下次修法時，有關本辦法第七條第二項「同意比例」之文字，應配合一〇八年都市更新條例修正為「同意比率」，及儘速依上開條例第二十三條第一項規定意旨，檢討修正本辦法第四條更新單元劃定基準之規定，續依同條第二項及第三項規定，明定建築物及地區環境狀況之具體認定方式，並經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施。爰修正本辦法第四條及第七條條文。
- 三、 本次修正重點說明如下：
 - （一） 修正申請自劃更新單元實施整建或維護事業應符合之更新單元劃定基準，並增訂三款應符合之建築物及地區環境狀況，以符合前開行政院函及本條例第二十三條規定意旨。（修正第四條）

- (二) 配合都市更新條例於一〇八年一月三十日將相關條文之文字「同意比例」修正為「同意比率」，文字酌予修正。(第七條第二項)

臺北市都市更新整建維護實施辦法第四條及第七條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	修正說明
第四條 臺北市整建或維護都市更新單元劃定基準，<u>至少應為一棟建築物，且更新單元範圍內建築物及地區環境狀況</u>應符合下列規定之一。但經本府劃定應實施整建或維護之更新地區者，不在此限： <u>一、更新單元內合法建築物屬六層樓以下，且無昇降設備。</u> <u>二、更新單元內合法建築物屋齡達二十年以上，有外牆飾面剝落或老舊等情形。</u> <u>三、更新單元內合法建築物之耐震能力不足，應進行結構修復補強。</u>	第四條 臺北市整建或維護都市更新單元劃定基準，應符合下列規定之一。但經本府劃定應實施整建或維護之更新地區者，不在此限： <u>一、都市更新單元部分劃分為重建區段，其餘劃分為整建或維護區段者，其都市更新單元為一次更新完成，且符合臺北市都市更新自治條例有關更新單元劃定基準之規定者。</u> <u>二、都市更新單元全部劃分為整建或維護區段者，至少應為一幢建築物。</u>	一、經查本府前於一一〇年八月二十五日修正發布本辦法部分條文，函送主管機關轉行政院備查，經行政院一一〇年九月二十二日院臺建字第一一〇〇〇二九四八二號函復略以：「主旨：所報修正『臺北市都市更新整建維護實施辦法』部分條文一案，業已備查。……說明二：……臺北市政府下次修法時，有關本辦法第 7 條第 2 項『同意比例』之文字，配合 108 年都市更新條例修正為『同意比率』，及依本院 109 年 3 月 2 日院臺建字第 1090004456 號函說明二，儘速依上開條例第 23 條第 1 項規定意旨，檢討修正本辦法第 4 條更新單元劃定基準之規定，續依同條第 2 項及第 3 項規定，

		明定建築物及地區環境狀況之具體認定方式，並經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施，以資周妥。」 先予敘明。 二、次查實務上本府受理自行劃定都市更新單元申請案，有關其區段劃分，目前尚無部分劃分為重建區段、其餘劃分為整建或維護區段之實例，現行二款規定依都市更新單元是否全部劃分為整建或維護區段，異其劃定基準，與實務劃定情形不符，且現行二款規定未能反映範圍內建築物及地區環境狀況。又本市都市更新單元劃分為重建區段，其劃定基準依臺北市都市更新自治條例第十五條規定，為同自治條例第十二條及「臺北市自行劃定更新單元內重建區
--	--	--

		段之建築物及地區環境狀況評估標準」，與整建或維護區段應適用本辦法所定劃定基準有別，兩區段應分別適用不同劃定基準，乃屬當然之理，有關整建或維護區段應適用之劃定基準，無區分其為全部整建或維護區段，或部分劃分為重建區段，其餘劃分為整建或維護區段之必要。爰刪除現行二款規定，修正本條申請自劃更新單元實施整建或維護事業應符合之更新單元劃定基準，並增訂應符合之建築物及地區環境狀況，以符合前開行政院函及本條例第二十三條規定意旨。 三、承上述說明，修正序文並增訂三款，明定臺北市整建或維護都市更新單元劃定基準，至少應
--	--	---

		為「一棟」建築物，並應符合三款單元範圍內建築物及地區環境狀況之一。 茲臚敘如下： (一) 參酌本府實務上執行整建或維護更新地區之劃定作業，係以「一棟」建築物為原則，如申請人申請自行劃定更新單元實施整建或維護事業，反受到至少須有「一幢」建築物之限制，似有違平等原則，且不利各別獨棟建築物加速都市更新。爰修正明定整建或維護更新單元之劃定基準，至少應為「一棟」建築物，使其為本市整建或維護都市更新單元劃定基準之共同性指標。 (二) 依本條例第六條第三款規定：「有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關
--	--	--

		得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：…… 三、建築物未符合都市應有之機能。」為因應高齡化社會，改善行動不便者生活需求，鼓勵六層樓以下，且無升降設備之合法建築物，實施整建或維護都市更新增設升降機，爰依本條例第六條第三款規定意旨，增訂第一款建築物及地區環境狀況作為整建或維護都市更新單元劃定指標。 (三) 依本條例第六條第二款規定：「有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：…… 二、建築物因年代久遠有傾頹或
--	--	---

		朽壞之虞……足以妨害公共交通或公共安全。」考量本市合法建築物之屋齡達一旦達二十年以上，外牆老舊斑駁及飾面剝落之風險較高，經本市建築管理工程處（下稱建管處）委託專業團體辦理外牆勘檢評定為D級（有潛在危險，應限期改善並施作臨時安全防护措施）、E級（有明顯剝落情形，應限期改善並施作臨時安全防护措施），或依據「臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法」委託專業診斷檢查機構或人員辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報，經診斷檢查結果有危害公共安全之虞而無法立即改善完
--	--	---

		成，為提昇公共安全，避免發生因建築物外牆老舊、飾面剝落傷及行人等情事，並基於美化都市景觀，爰依本條例第六條第二款規定意旨，增訂第二款建築物及地區環境狀況作為整建或維護都市更新單元劃定指標。 (四) 依本條例第六條第二款規定：「有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：…… 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞……足以妨害公共交通或公共安全。」更新單元範圍內合法建築物依「都市危險及老舊建築物結構安全性
--	--	--

		能評估辦法」辦理耐震能力詳細評估結果，應提具修復補強方案，或經建管處列管為黃單需注意之建築物，應進行結構修復補強，厥有實施整建或維護都市更新，以延長建築物使用年限並維護公共安全之必要。爰依本條例第六條第二款規定增訂第三款建築物及地區環境狀況作為整建或維護都市更新單元劃定指標。
第七條 依前條規定申請經費補助，應經臺北市都市更新及爭議處理審議會視當年年度計畫補助額度及個案對於居住環境改善之貢獻度進行審議，並由本府核准補助項目及額度。 實施者應於本府公告劃定整建或維護更新地區之日起三個月內，依都市更新條例	第七條 依前條規定申請經費補助，應經臺北市都市更新及爭議處理審議會視當年年度計畫補助額度及個案對於居住環境改善之貢獻度進行審議，並由本府核准補助項目及額度。 實施者應於本府公告劃定整建或	依上開行政院一一〇年九月二十二日院臺建字第一一〇〇〇二九四八二號備查函意旨，配合都市更新條例於一〇八年一月三十日將相關條文之文字「同意比例」修正為「同意比率」，爰第二項文字酌予修正。

規定取得同意比<u>率</u>並擬具都市更新事業計畫，申請本府核定。 因故未能於前項期限內向本府申請核定者，得敘明理由申請展期；展期之期限不得逾三個月，並以一次為限。	維護更新地區之日起三個月內，依都市更新條例規定取得同意比<u>例</u>並擬具都市更新事業計畫，申請本府核定。 因故未能於前項期限內向本府申請核定者，得敘明理由申請展期；展期之期限不得逾三個月，並以一次為限。	
---	--	--

都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請及辦理流程

