

臺北市府 公告

發文日期：中華民國111年8月10日

發文字號：府都新字第11160200251號

主旨：預告「臺北市都市更新整建維護實施辦法」部分條文修正草案。

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。

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」草案如附件。

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：02-2781-5696轉3138。

(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

部分條文修正草案總說明

- 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、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，並經都市計畫委員會審議通過後發布實施，爰修正相關劃定基準規定及文字。
- 三、本辦法第七條第二項規定實施者應於「本府公告劃定整建或維護更新地區」之日起三個月內，申請本府核定都市更新事業計畫，第十條第一項並明定「實施者未依第七條第二項規定之期限辦理者，本府得廢止其補助核准。」現行規定之都市更新事業計畫報核期限與本府核准補助之邏輯不一致，不利「整建或維護」都市更新事業計畫之實施。爰增訂並修正相關條文，分別律定「未經本府劃定或變更應實施更新地區」，申請人申請自行劃定「整建或維護」都市更新單元核准後，以及「本府劃定或變更應實施更新地區」，實施者申請本辦法補助獲准後，其都市更新事業計畫報核期限。

四、臺北市政府為落實推動城市美學之政策目標，已在通案上要求各局處檢討現行法規與施政計畫，將城市美學概念融入其中，本辦法係透過「整建或維護」協助建築物更新，與城市美學概念有相互融合之處，爰修正相關條文，明定臺北市都市更新及爭議處理審議會亦得就申請補助案對於城市美學之貢獻度進行審議。

五、考量實務上「整建或維護」都市更新事業計畫核定後，施工階段所需之資金挹注，現行第八條規定分二期撥款，容易造成實施者資金缺口，爰修正為分三期撥款，以減輕實施者財務負擔，使「整建或維護」都市更新事業計畫推行順遂。

六、本次修正重點說明如下：

（一）修正第一項申請自劃更新單元實施「整建或維護」都市更新事業應符合之更新單元劃定基準，增訂四款應符合之建築物及地區環境狀況；增訂第二項，明定申請自行劃定「整建或維護」都市更新單元核准後擬具都市更新事業計畫之報核期限。（修正第四條）

（二）明定臺北市都市更新及爭議處理審議會亦得就申請補助案對於城市美學之貢獻度進行審議，以及「本府劃定或變更應實施更新地區」，實施者申請本辦法補助獲准後，其都市更新事業計畫報核期限，並配合一〇八年一月三十日修正後都市更新條例「同意比率」用語修正文字。（修正第七條）

（三）修正本辦法補助費之撥款期數為三期，以減輕實施者財務壓力。（修正第八條）

（四）配合修正後第八條第一項規定，修正期數文字。（修正第十一條）

臺北市都市更新整建維護實施辦法

部分條文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<u>或變更</u>應實施更新地區者，不在此限： 一、<u>更新單元內合法建築物為六層以下，且無昇降設備。</u> 二、<u>更新單元內合法建築物屋齡達二十年以上，且外牆飾面剝落或老舊，有危害公共安全之虞。</u> 三、<u>更新單元內合法建築物經耐震能力詳細評估，應辦理耐震修復補強。</u> 四、<u>更新單元內合法建築物經災害後緊急評估結果有危險之虞，並由本府於建築物主要出入口及損害區域適當位置，張貼災害後危險建築物緊急評估危險標誌。</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<u>整建或維護之</u>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、依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略以：「臺北市府下次修法時，有關本辦法第七條第二項『同意比例』之文字，配合一〇八年都市更新條例修正為『同意比率』，及依本院一〇九年三月二日院臺建字第一〇九〇〇〇四四五六號函說明二，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」，先予敘明。 二、依都市更新條例（下稱本條例）第四條規定，「重建」係以拆除更新單元內原有建築物並重新建築為都市更新處理方式，「整建或維護」則係在不拆除更新單元內原有建築物之前提下，藉由改建、修建或加強建築管理

未經本府劃定或變更應實施更新地區，申請人申請自行劃定整建或維護都市更新單元，應於本府審核通過後，六個月內擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依規定重新辦理申請。

等手段，保持建築物之良好狀況，是「重建」與「整建或維護」之都市更新處理方式，有其本質上之差異。準此，「重建」與「整建或維護」應適用之更新單元劃定基準應有所區別，惟現行條文所定整建或維護都市更新單元劃定基準未能突顯「重建」與「整建或維護」更新單元劃定基準之差異，爰依前開行政院函及本條例第二十三條第一項規定意旨，修正「整建或維護」都市更新單元劃定基準之規定。

三、有關「整建或維護都市更新單元劃定基準」之修正，說明如下：

（一）參酌實務上本府劃定「整建或維護」都市更新地區，係以「至少一棟建築物」為原則，然依現行條文第二款規定，申請人申請自行劃定「整建或維護」都市更新單元，係「至少應為一幢建築物」，不利各別獨棟建築物加速都市更新。爰於序文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」，作為本市「整建或維護」都市更新單元劃定基準之共同性指標。另考量本府實務上公告劃定或變更更新地區，多未限制須以「重建」或「整建或維護」實施，爰參酌本條例第二十二條第一項規定用語，一併修正但書文字。 (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。」為因應超高齡化社會，改善行動不便者生活需求，鼓勵六層樓以下，且無昇降設備之合法建築物，以「整建或維護」都市更新處理方式增設昇降機，爰依本條例第六條第三款規定意旨，於第一款明定「更新單元內合法建築物屬六層樓以下，且無昇降設備」為整建或維護都市更新
--	--	---

		單元劃定基準。 (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、建築物排列不良或道路彎曲狹小，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，外牆及飾面剝落或老舊之風險較高，如經依「臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫」勘檢建築物外牆飾面剝落情形，評定為 C 級(需注意，建議輔導修復或改善)、D 級(有潛在危險，建議限期施作臨時安全防護設施)或 E 級(有明顯剝落情形，應拉警示帶並限期施作臨時安全防護設施)，或依「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，診斷檢查結果屬有危害公共安全之虞而無法立即改善完成者，為提昇公共安全，避免因建築物外牆老舊、飾面剝落傷及行人等危害公共安全情形，爰依本條例第六條第二款規定意旨，於第二款明定「更新單元內合法建築物屋齡達二十年以上，因外牆飾面剝落或老舊，有危害公共安全之虞」為「整建或維護」都市更新單元劃定基準。 (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、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。」如更新單元內合法建築物依「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，應提具耐震修復補強方案，或經臺北市建築管理工程處列管為黃單需注意之建築物，應盡速修繕補強，實有以「整建或維護」都市更新處理方式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，分別於第三款、第四款明定「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」、「更新單元內合法建築物經災害後緊急評估結果有危險之虞，並由本府於建築物主要出入口及損害區域適當位置，張貼災害後危險建築物緊急評估危險標誌」為「整建或維護」都市更新單元劃定基準。 四、增訂第二項。查未經本府劃定或變更更新地區，申請人申請自行劃定「整建或維護」都市更新單元核准後，為使都市更新程序持續推進，核准處分宜賦予一定效期限限制，爰參酌
--	--	---

		臺北市都市更新自治條例第十五條第二項前段規定：「前項自行劃定更新單元，申請人應於市政府審核通過後，六個月內擬具事業概要或一年內擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依前項規定重新辦理申請。」明定申請自行劃定「整建或維護」都市更新單元核准後，應於六個月內擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依規定重新辦理申請。
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及<u>城市美學</u>之貢獻度進行審議，並由本府核准補助項目及額度。 <u>經本府劃定或變更應實施更新地區，實施者申請前條經費補助獲准者，</u>應於本府公告核准補助項目及額度之日起六個月內，依都市更新條例規定取得同意比率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	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<u>劃定整建或維護更新地區之日起三個月內</u>，依都市更新條例規定取得同意比例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	一、臺北市政府為落實推動城市美學之政策目標，已在通案上要求各局處檢討現行法規與施政計畫，將城市美學概念融入其中。查本辦法係透過「整建或維護」協助建築物更新，與城市美學概念有相互融合之處，爰修正第一項文字，明定臺北市都市更新及爭議處理審議會亦得就申請補助案對於城市美學之貢獻度進行審議。 二、查本條第二項規定實施者依第六條申請經費補助獲准者，其都市更新事業計畫應依限報核，旨在督促推動都市更新事業

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。	次為限。	計畫，與本條第二項規定都市更新事業計畫報核期限自本府公告劃定「整建或維護」更新地區之日起算，在邏輯上有不一致之處；次查，本辦法第十條第一項規定：「依本辦法申請之補助案件，實施者未依第七條第二項規定之期限辦理者，本府得廢止其補助核准。」本條第二項規定對實施者過苛，反影響其取得之補助資格。又經本府劃定或變更應實施更新地區，實施者如申請第六條經費補助獲准，始有限制其報核期限必要，反之，實施者如未申請補助，應不受報核期限限制。爰配合修正後第四條第二項規定用語，修正本條第二項，明定經本府劃定或變更應實施更新地區，實施者申請前條經費補助獲准者，其都市更新事業計畫報核期限自本府公告核准補助項目及額度之日起算，期限並調整為六個月，以減輕實施者報核都市更新事業計畫之壓力。至於未經本府劃定或變更應實施更新地區，申請自行劃定更新單元獲准
--	-------------	---

		後，不論是否申請補助獲准，其事業計畫報核期限均依修正後第四條第二項規定辦理。 三、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函意旨，配合本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」，第二項文字配合修正。
第八條 本府核准之經費補助，分<u>三</u>期撥款，由實施者檢具下列文件，向臺北市都市更新處提出申請： 一、第一期撥款：都市更新事業計畫經本府核定後六十日內，應出具領據，並檢附申請書、都市更新事業計畫核定函、核定事業計畫書圖、統一發票(收據)或合格之原始憑證，申請核撥補助經費百分之三十。 <u>二、第二期撥款：取得相關建築許可後一百八十日內，應出具領據，並檢附申請書、相關建築許可影本、統一發票(收據)或合格之原始憑證，申請核撥補助經費百分之二</u>	第八條 本府核准之經費補助，分<u>二</u>期撥款，由實施者檢具下列文件，向臺北市都市更新處提出申請： 一、第一期撥款：都市更新事業計畫經本府核定後六十日內，應出具領據，並檢附申請書、都市更新事業計畫核定函、核定事業計畫書圖、統一發票(收據)或合格之原始憑證，申請核撥補助經費百分之三十。 <u>二、第二期撥款：於工程竣工並查驗通過後六十日內，應出具領據，並檢附申請書、竣工書圖、更新成果報告、統一發票(收據)或合格之原始憑證，申請核撥剩餘補助經</u>	實務上在「整建或維護」都市更新事業計畫核定後，至工程竣工並查驗通過前，需經歷一年至二年不等時間，現行第一項規定分二期撥款，第一期僅得申請核撥補助經費百分之三十，恐造成實施者在施工階段因籌措資金不利而形成財務缺口，為減輕實施者財務負擔，使「整建或維護」都市更新事業計畫推行順遂，爰增訂第一項第二款，於取得相關建築許可後一百八十日內，可檢附相關文件申請補助經費百分之二十；現行第一項第二款配合遞移為同項第三款，相關期數文字並配合修正。

<u>十。</u> <u>三</u>、第<u>三</u>期撥款：於工程竣工並查驗通過後六十日內，應出具領據，並檢附申請書、竣工書圖、更新成果報告、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請核撥剩餘補助經費。 前項應檢附之文件除統一發票（收據）及合格之原始憑證外，得以影本代之。 因故未能於第一項期限內提出申請者，得敘明理由申請展期；展期不得逾三十日，並以一次為限。 第一項之申請文件如有欠缺，本府應以書面敘明補正事項通知實施者補正：第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十四日，補正次數以二次為限。 未依第三項規定申請展期、經展期後未於期限內提出申請，或經本府依前項規定第二次通知限期補正，逾期未補正者，本府得駁回其申請。	費。 前項應檢附之文件除統一發票（收據）及合格之原始憑證外，得以影本代之。 因故未能於第一項期限內提出申請者，得敘明理由申請展期；展期不得逾三十日，並以一次為限。 第一項之申請文件如有欠缺，本府應以書面敘明補正事項通知實施者補正：第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十四日，補正次數以二次為限。 未依第三項規定申請展期、經展期後未於期限內提出申請，或經本府依前項規定第二次通知限期補正，逾期未補正者，本府得駁回其申請。	
第十一條 依本辦法接受補助實施都市更新整建或維護之建築物，其	第十一條 依本辦法接受補助實施都市更新整建或維護之建築物，其	一、現行規定「管理人」有不明確之處，爰修正明定為「管理委員會」或「管理

所有權人、<u>管理委員會或管理負責人</u>除因天然災害及其他不可抗力之因素經本府同意外，不得於本府第<u>三</u>期補助款核准函送達之日起五年內任意變更整建或維護項目，並應於住戶規約中載明管理維護事項及於日後產權移轉時列入交代。	所有權人<u>或管理人</u>除因天然災害及其他不可抗力之因素經本府同意外，不得於本府第<u>二</u>期補助款核准函送達之日起五年內任意變更整建或維護項目，並應於住戶規約中載明及於日後產權移轉時列入交代。	負責人」，以資明確。 二、配合修正後第八條第一項規定，修正期數文字。
--	--	---

都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請及办理流程

實施者依本辦法申請經費補助時，應依附表所列補助項目擬具都市更新整建維護申請補助計畫書，於公告申請期間內提出申請，逾期不予受理。
(整維實施辦法第6條第1項)

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及城市美學之貢獻度進行審議，並由本府核准補助項目及額度。
經本府劃定或變更應實施更新地區，實施者申請前條經費補助獲准者，應於本府公告核准補助項目及額度之日起6個月內，依都市更新條例規定取得同意比率並擬具都市更新事業計畫，申請本府核定。
(整維實施辦法第7條)

舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄、相關文件(更新事業計畫書圖)，向本府申請審議。
(都市更新條例第22條第1項)
其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。
(都市更新條例第22條第2項)

機關審議前，應於各區公所公開展覽30日，並舉行公聽會。
(都市更新條例第32條第2、3項)
實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會。
(都市更新條例第32條第5項)

機關核定發布實施都市更新事業計畫前，除以整建或維護方式處理，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意外，應舉行聽證。(都市更新條例第33條第1項第2款)

經大會審議通過後，3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。
(都市更新條例施行細則第13條第1項)

受本辦法補助之建物，不得於本府第二期補助款核准函送達之日起5年內任意變更整建或維護項目，並應於住戶規約中載明及於日後產權移轉時列入交代。
(整維實施辦法第11條)

