

「臺北市都市更新整建維護實施辦法」部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第四條 <u>都市更新事業以整建或維護方式辦理者，其更新單元劃定基準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應符合下列規定之一。但經本府劃定或變更應實施更新之地區，不在此限：</u></p> <p><u>一、合法建築物為六層以下，且無昇降設備。</u></p> <p><u>二、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></p> <p><u>三、合法建築物經耐震能力詳細評估，應辦理耐震修復補強。</u></p>	<p>第四條 <u>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></p> <p><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></p> <p><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></p>	<p>一、本辦法前次修正經行政院以一百十年九月二十二日院臺建字第一一〇〇〇二九四八二號函同意備查，並提出修法建議略以：「臺北市政府下次修法時，……依本院一百零九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，以資周妥。」先予敘明。</p>

四、合法建築物經災害後緊急評估結果有危險之虞，並由本府張貼災害後危險建築物緊急評估危險標誌（黃色危險標誌）。

未經本府劃定或變更應實施更新之地區，依前項規定申請自行劃定更新單元者，應於本府審核通過後六個月內，依都市更新條例規定取得同意比率並擬訂都市更新事業計畫報核。逾期未報核者，應重新申請自行劃定更新單元。

二、依都市更新條例（以下簡稱本條例）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之一，至「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、修建建築物或加強建築管理等手段，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

		<p>旨，修正「都市更新事業以整建或維護方式辦理者，其更新單元劃定基準」之規定。</p> <p>三、第一項「有關都市更新事業以整建或維護方式辦理之更新單元劃定基準」之修正，說明如下：</p> <p>(一)依現行條文第二款規定，採整建、維護方式辦理之更新單元，其更新單元劃定基準係「至少應為一幢建築物」，在實務運作上，不利於一幢建築物中各別獨棟建築物之都市更新，爰於序文明定「更新單元劃定基準至少應為一棟建築物」，作為都市更新事業以整建或維護方式辦理之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應實施更新之</p>
--	--	---

		<p>地區，多未限制須以「重建」或「整建或維護」方式實施，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。</p> <p>(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設備，爰依本條例第六條第三款規定意旨，於第一款明定「合法建築物屬六層以</p>
--	--	--

		<p>下，且無昇降設備」為都市更新事業以整建或維護方式辦理之更新單元劃定基準。</p> <p>(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</p>
--	--	--

		<p>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「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」</p>
--	--	---

為都市更新事業以整建或維護方式辦理之更新單元劃定基準。

(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依災害後危險建築物緊急評估辦法列管

		<p>為黃單（即災害後危險建築物緊急評估危險標誌（黃色危險標誌））需注意之建築物，應儘速修繕補強，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「合法建築物經耐震能力詳細評估，應辦理耐震修復補強」、「合法建築物經災害後緊急評估結果有危險之虞，並由本府張貼災害後危險建築物緊急評估危險標誌（黃色危險標誌）」為都市更新事業以整建或維護方式辦理之更新單元劃定基準。</p> <p>（五）另上開更新單元劃定基準業經臺北市都市計畫委員會一</p>
--	--	---

		<p>百十一年三月十日第七九〇次會議審議通過，併予敘明。</p> <p>四、查未經本府劃定或變更應實施更新之地區，申請人依第一項規定申請自行劃定更新單元經本府核准後，為使都市更新程序持續推進，宜要求申請人於一定期限內辦理後續程序，考量都市更新事業以整建或維護方式辦理者，不涉及權利變換，較容易整合所有權人意願，尚無允許得申請延長報核期限之必要，爰參酌臺北市都市更新自治條例第十五條第一項與第二項及本辦法第七條第二項規定，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，其都市更新事業計畫報核期限為六個月，逾期未報核</p>
--	--	--

		<p>者，應重新申請自行劃定更新單元。</p> <p>五、至於經本府劃定或變更應實施更新之地區，係由實施者自行評估是否報核都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫報核期限無法自本府劃定或變更應實施更新地區後起算，爰其都市更新事業計畫報核期限，宜自申請本辦法經費補助經本府核准後起算，依體例另於第七條規範，併予敘明。</p>
<p>第七條 依前條規定申請經費補助，應由<u>臺北市都市更新及爭議處理審議會</u>視當年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。</p> <p>經本府劃定或變更應</p>	<p>第七條 依前條規定申請經費補助，應經<u>臺北市都市更新及爭議處理審議會</u>視當年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。</p> <p>實施者應於本府公告</p>	<p>一、本府為落實推動城市美學之政策目標，已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</p>

實施更新之地區，實施者申請前條經費補助經本府核准者，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訂都市更新事業計畫報核。

因故未能於前項期限內報核者，得敘明理由申請展期；展期以一次為限，最長不得逾三個月。

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，並以一次為限。

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、有關實施者依第六條申請經費補助經本府核准者，其都市更新事業計畫應依限報核之規定，旨在督促推動都市更新事業計畫，與現行條文第二項規定都市更新事業計畫申請核定期限自「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，又現行條文第十條第一項規定，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，本府得廢止原核准補助處分。現行條文第二項都市更新事業計畫報核期限之規定對實施者過苛，反影響其取得之補助資格。另經本府

		<p>劃定或變更應實施更新之地區，實施者如申請第六條經費補助獲准，始有限制其都市更新事業計畫報核期限必要，反之，實施者如未申請補助，應不受都市更新事業計畫報核期限限制。爰配合修正條文第四條第二項規定之用語，修正第二項，明定經本府劃定或變更應實施更新之地區，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。</p> <p>三、依行政院一百十年九月二十二日院臺建字第一一〇〇〇二九四八二號函，將現行條文第二項所定「同意比例」修正為</p>
--	--	--

		<p>「同意比率」。</p> <p>四、其餘內容依法制體例修正。</p>
<p>第八條 本府核准之經費補助，分<u>三期</u>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：</p> <p>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<u>支用單據</u>，申請核撥補助經費百分之三十。</p> <p>二、<u>第二期撥款</u>：取得相關<u>建築許可</u>後一百八十日內，應出具領據，並檢附申請書、相關建築許可、統一發票（收據）</p>	<p>第八條 本府核准之經費補助，分<u>二期</u>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：</p> <p>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<u>合格之原始憑證</u>，申請核撥補助經費百分之三十。</p> <p>二、<u>第二期撥款</u>：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</p>	<p>一、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，現行條文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，將現行分二期撥款修正為分三期撥款，並明定第二期撥款係取得相關建築許可後一百八十日內，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</p>

或支用單據，申請核撥補助經費百分之二十。

三、第三期撥款：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）或支用單據，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）及支用單據外，得以影本代之。

因故未能於第一項規定期限內提出申請者，得敘明理由申請展期；展期以一次為限，最長不得逾三十日。

第一項之申請文件如有欠缺，本府應以書面敘明

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；展期之期限不得逾三十日，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

款，文字並配合修正為「第三期撥款」。

二、依本府一百十年十一月十六日府授主公預字第一一〇三〇一〇七二三號函修正之「臺北市政府各機關對民間團體及個人補（捐）助預算執行應注意事項」，其中第三點之修正理由略以「……依會計法第五十二條及行政院一〇九年三月二十四日院授主會財字第一〇九一五〇〇〇八一號函修正之『政府支出憑證處理要點』規定略以：證明支付事實所取得之收據、統一發票、表單或其他可資證明書據，係屬會計法第五十二條規定之原始憑證；至於機關基於行政管理及內部控制程序所定作業規範或法令規定，要求檢附之

<p>補正事項通知實施者補正，<u>補正次數以二次為限</u>，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十四日。</p> <p>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，<u>屆期未補正或補正不全</u>者，本府得駁回其申請。</p>	<p>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，<u>逾期未補正</u>者，本府得駁回其申請。</p>	<p>各項證明單據或文件，則非屬原始憑證。……補（捐）助經費結報作業要求受補（捐）助對象提供其執行經費之支用單據，係供機關管控補（捐）助經費執行情形，非屬會計法第五十二條所定之原始憑證。」爰參照前開注意事項規定，將現行條文第一項各款及第二項「合格之原始憑證」修正為「支用單據」。</p> <p>三、其餘內容依法制體例修正。</p>
<p>第十條 <u>經核准補助之案件</u>，實施者未依<u>第四條第二項</u>、第七條第二項或第三項規定辦理者，本府得廢止原核准補助處分。</p> <p><u>經核准補助之案件</u>，實施者未依核定都市更新事業計畫實施時，本府得要求</p>	<p>第十條 <u>依本辦法申請之補助案件</u>，實施者未依第七條第二項或第三項規定辦理者，本府得廢止原核准補助處分。</p> <p>實施者未依核定都市更新事業計畫實施時，本府得要求限期改善；屆期未改善者，得廢止原核准補助處</p>	<p>一、配合修正條文第四條增訂第二項規定，於第一項增列所援引之本辦法條文。其中第四條第二項情形，係指依第四條第一項規定申請自行劃定更新單元核准後，實施者復申請本辦法經費補助獲准，惟未於自行劃定更新單元核准後六個月</p>

<p>限期改善；屆期未改善者，得廢止原核准補助處分之全部或一部，並命其返還已撥付之全部或一部補助費用。</p> <p>有前項情事者，本府得於廢止原核准補助處分之日起五年內，不受理實施者依本辦法提出之申請。</p>	<p>分之全部或一部，並請求返還已撥付之全部或一部補助費用。</p> <p>有前項情事者，本府得於廢止原核准補助處分之日起五年內，不受理實施者依本辦法提出之申請。</p>	<p>內報核都市更新事業計畫，因其自行劃定更新單元核准處分失效，應依規定重新申請自行劃定更新單元，故原核准補助處分自得予以廢止。</p> <p>二、第二項依法制體例修正。</p>
<p>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，其所有權人、<u>管理委員會</u>或<u>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<u>管理維護事項</u>及於日後產權移轉</p>	<p>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，其所有權人或<u>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</p>	<p>一、現行條文所定「管理人」有不明確之處，爰參考公寓大廈管理條例之用語，修正明定為「<u>管理委員會</u>或<u>管理負責人</u>」，以資明確。</p> <p>二、配合修正條文第八條第一項規定，修正期數文字。</p>

時列入交代。	代。	
--------	----	--