

# 臺北市都市更新整建維護實施辦法

中華民國 94 年 8 月 24 日臺北市府(94)府法三字第 09420595200 號令訂定發布

中華民國 98 年 3 月 27 日臺北市府(98)府法三字第 09833816900 號令修正

中華民國 108 年 12 月 18 日臺北市府(108)府法綜字第 1086046925 號令修正發布

中華民國 110 年 8 月 25 日臺北市府(110)府法綜字第 1103035099 號令修正發布部分條文

- 第 一 條 本辦法依臺北市都市更新自治條例第八條規定訂定之。
- 第 二 條 本辦法之主管機關為臺北市府（以下簡稱本府）。
- 第 三 條 都市更新事業以整建或維護方式辦理者，其實施者應符合都市更新條例第三條第六款及第二十六條規定。  
前項之實施者，得由依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會或依有關法規規定設立之團體或專業機構擔任。
- 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：  
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。  
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。
- 第 五 條 本府為辦理補助整建或維護都市更新規劃設計及實施經費，於每年度開始時，應定期公告當年度計畫補助額度、受理申請期間、整建或維護策略地區及相關事項。
- 第 六 條 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。但具政策性或急迫性之案件，報經本府核准者，不在此限。  
前項每案補助金額，不得逾核准補助項目總經費百分之五十，並以新臺幣（以下同）一千二百萬元為上限。但位於本府公告整建住宅、整建或維護策略地區，依下列規定辦理：  
一、不得逾核准補助項目總經費百分之七十五，並以一千五百萬元為上限。  
二、經本府公告認定有提高補助金額需要者，得酌予提高，不受前款規定金額之限制。但提高上限以核准補助項目總經費百分之九十為限。  
補助金額如符合政府採購法第四條規定，應依政府採購法相關規定辦理。
- 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。

第 八 條

本府核准之經費補助，分二期撥款，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。
- 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 九 條

同一建築基地有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理整建或維護時，得以相同地號標明部分建築物名稱分別申請補助。

同一申請案，已申請獲准本辦法以外之補助者，其重複補助項目應予扣除。

第 十 條

依本辦法申請之補助案件，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。

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。

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。

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，其所有權人或管理人除因天然災害及其他不可抗力之因素經本府同意外，不得於本府第二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。

第 十 二 條

本辦法所需經費由臺北市都市更新基金支應。

依本辦法補助之總經費，以臺北市都市更新基金年度預算額度為限，不足部分得移至下年度辦理或不再受理申請，並由本府公告之。

第 十 三 條

本辦法所定書表格式，由本府定之。

第 十 四 條

本辦法自發布日施行。

附表 都市更新事業之整建或維護補助項目表

類別	評估指標	補助項目	備註
一、建築物外部	公共安全	1. 防火間隔或社區道路綠美化工程。 2. 騎樓整平或門廊修繕工程。	申請騎樓整平補助項目時，至少以一完整街廓（路段）為原則。
	環境景觀	1. 無遮簷人行道植栽綠美化工程。 2. 無遮簷人行道鋪面工程。 3. 無遮簷人行道街道家具設施。	
	其他	經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過並經本府核定者。	
二、建築物本體及內部	公共安全	1. 供公眾使用之防火避難設施或消防設備。 2. 供公眾使用之無障礙設施。 3. 耐震結構補強工程。	
	環境景觀	1. 公共走道或樓梯修繕工程。 2. 通往室外之通路或門廳修繕工程。 3. 陽臺或露臺綠美化工程。 4. 屋頂平臺綠美化工程。 5. 建築物立面修繕工程（含廣告招牌、外牆清洗、鐵窗拆除等工程）。 6. 建築物外部門窗修繕工程。 7. 舊有違章建築拆除工程。	建築物外部門窗修繕工程，至少以一幢建築物為原則。
	其他	經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過並經本府核定者。	

## 臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範

- 一、臺北市政府(以下簡稱本府)為加速推動臺北市老舊建築物更新,藉由補助方式鼓勵其增設電梯,以符高齡社會及行動不便者之生活需求,增進整體生活環境品質,特訂定本作業規範。
- 二、本作業規範所稱電梯,指符合建築技術規則建築設備編昇降設備規定及可取得使用許可之昇降機。
- 三、依本作業規範申請補助者,其申請人應為公寓大廈管理條例所定之公寓大廈管理委員會、管理負責人或依有關法規規定設立之團體或專業機構。
- 四、合法建築物符合下列各款規定者,得依本作業規範申請補助:

- (一)六層樓以下,且作為住宅使用比例達全棟二分之一以上之無電梯集合住宅。
- (二)非屬臺北市稅捐稽徵處認定之高級住宅。
- (三)領有增設電梯相關建築許可,且屋齡自核發使用執照或營造執照日期起算達二十年以上。

合法建築物有下列各款情形之一者,不得依本作業規範申請補助:

- (一)經依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例公告列管須拆除重建。
- (二)同一棟建築物業依其他法令或本作業規範申請增設電梯補助並獲核准。
- (三)依本作業規範申請補助前已取得增設電梯使用許可。
- (四)整棟建築物之所有權屬單一所有權人持有。

### 五、補助額度:

- (一)每棟建築物補助一座電梯。但地上一層共用部分(門廳),地上二層以上完全區劃獨立之建築物,得依完全區劃獨立部分設置者,依其電梯座數補助。每座電梯補助金額以新臺幣二百五十萬元為上限。
- (二)每一申請案補助額度不得超過核准總工程經費百分之五十。但屬本府依法公告劃定之整建住宅(以下簡稱整宅)申請案者,得酌予提高至百分之八十,且不受前款補助金額之限制。
- (三)整宅都市更新地區之申請案,其地面層以上總樓地板面積超過五千平方公尺者,於一萬平方公尺以下部分,每增加一百平方公尺,補助金額再加計新臺幣一萬元;超過一萬平方公尺部分,每增加一百平方公尺,補助金額再加計新臺幣五千元。依本款加計後之總補助金額得不受前二款補助金額之限制。但不得超過核准總工程經費百分之九十。
- (四)補助金額如符合政府採購法第四條規定,應依政府採購法相關規定辦理。

## 六、補助項目：

(一)規劃設計費用：包括建築設計費(含結構設計、水電設計)、各類圖說簽證費(含各類報告書製作、專業技師簽證)、建築許可申請費、使用許可申請費、工程監造費等。

(二)基礎工程費用：

1、直接工程：包括假設工程、拆除工程(含施工障礙物整理)、昇降機道與昇降機間基礎及土方工程、各層入口外牆切割工程、昇降機道與昇降機間主體結構及樓層接板工程、昇降機道與昇降機間外牆工程、昇降機間裝修工程(含門窗、燈光)、機電工程、外部管線整理及其他因配合整體工程完整性之必要工程項目等。

2、間接工程：包括各項政府規費、管理費及利潤、勞工安全衛生費、營造綜合保險費及營業稅等。

(三)電梯設備與安裝費用：包括電梯設備費、昇降機道出入口具有遮煙性能之防火設備費及其他因法規要求而須裝設之設備費等。

## 七、申請人應檢附下列文件，向臺北市都市更新處(以下簡稱更新處)提出申請：

(一)申請書。

(二)臺北市政府都市發展局(以下簡稱都發局)核發之增設電梯相關建築許可(含圖書文件)影本。

(三)全棟建築物所有權人同意書。

(四)公寓大廈管理組織報備證明文件。

(五)施工範圍廠商報價單。

(六)建築物曾獲核准補助相關專案名稱及補助金額之文件。

(七)其他經更新處指定之文件。

前項第三款文件，申請人得出具區分所有權人會議決議紀錄及可自行排除違建及施工阻礙切結書代之。

## 八、審查程序：

(一)更新處就申請文件進行書面審查。

(二)申請案件經審查通過者，由都發局核發補助核准函。申請人續依第九點規定辦理補助款請領事宜。

(三)申請案件經審查不合規定者，如無法補正，都發局應敘明理由駁回申請；其得補正者，以書面通知限期補正，補正次數以二次為限，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十四日；第二次通知補正而屆期未補正或補正不全者，駁回其申請。

## 九、申請人應於補助核准函送達之日起一年內取得都發局核發之電梯使用許可，

並於取得該許可後三個月內檢送下列文件向更新處申請撥款：

- (一)請款申請書。
- (二)前點第二款之補助核准函。
- (三)承攬廠商原始憑證(含經費支出明細表)。
- (四)電連存帳入戶申請書。
- (五)申請人之國內金融機構帳戶存摺封面影本。
- (六)領款收據。
- (七)都發局核發之電梯使用許可影本。
- (八)更新成果報告(含電子檔及竣工書圖)。
- (九)委託建築師、施工廠商與購買電梯設備之契約書影本。
- (十)其他經更新處指定之文件。

因故未能於前項期限內取得電梯使用許可或申請撥款者，申請人得敘明理由申請展期；展期之期限不得逾三個月，並各以二次為限。

第一項之申請文件如有欠缺，都發局應以書面敘明補正事項通知申請人補正，補正次數以二次為限，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十四日。

未依第二項規定申請展期、經展期後未於期限內提出申請，或經都發局依前項規定第二次通知限期補正；屆期未補正或補正不全者，都發局得駁回其申請。

十、依本作業規範申請增設電梯補助並獲核准者，該棟建築物之管理委員會或管理負責人應善盡電梯管理維護之責，更新處得視情況派員查核電梯之使用情形。

十一、獲准補助之申請案有下列情形之一者，都發局得視情節輕重，撤銷或廢止原核准補助之全部或一部，並請求返還已撥付之全部或一部補助款：

- (一)申請書及檢附之文件有隱匿、虛偽或造假等不實情事。
- (二)除因天然災害或其他因素經都發局同意外，擅自於補助款核撥後五年內任意拆除或變更第六點第二款及第三款所定工程項目或設備。
- (三)違反本作業規範或其他法令規定。

十二、本作業規範所需補助款由臺北市都市更新基金支應，並以臺北市都市更新基金當年度預算額度為限，補助款於當年度用罄者，都發局得公告停止受理或移至下年度辦理。

十三、本作業規範所定書表格式，由更新處定之。

十四、本作業規範未規定之事項，應依臺北市政府各機關（基金）對民間團體及個人補（捐）助預算執行應注意事項辦理。

## 臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範

- 一、臺北市政府(以下簡稱本府)為加速推動臺北市(以下簡稱本市)老舊建築物外牆安全整新及協助緊急結構安全補強，以提升公共安全，特訂定本作業規範。
- 二、本作業規範之主管機關為本府都市發展局(以下簡稱都發局)，執行機關為臺北市都市更新處(以下簡稱更新處)。
- 三、依本作業規範申請補助者，其申請人得由依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會、推選之管理負責人或依有關法規規定設立之團體或專業機構擔任。
- 四、合法建築物符合下列各款規定者，得申請外牆安全整新補助，但經本市建築管理工程處(以下簡稱建管處)通知建物外牆安全列管在案之建築物，不受第二款規定之限制：
  - (一)六層樓以下，至少一棟，且作為住宅使用比例達整棟二分之一以上之建築物。
  - (二)屋齡達二十年以上(以使用執照發照日期為準)。合法建築物符合下列各款規定者，得申請結構安全補強補助，但經都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法(以下簡稱評估辦法)耐震能力詳細評估建議補強者，不受第二款規定之限制。
  - (一)至少一幢，且作為住宅使用比例達全幢三分之一以上之建築物。
  - (二)經臺北市老屋健檢結構安全判定為D級或E級且提列建議改善事項者，或經評估辦法耐震能力初步評估危險度總評估分數大於六十分且提列建議改善事項者，或經本市建管處列管在案之「黃單」建築物。合法建築物有下列情事之一者，不得申請前二項補助：
  - (一)經本府依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例公告列管須拆除重建者。
  - (二)進行都市更新重建程序且已報核都市更新事業計畫者。
  - (三)已申請拆除執照者。
  - (四)屬本市稅捐稽徵處認定之高級住宅者。
  - (五)整幢或整棟建築物屬單一所有權人者。
- 五、外牆安全整新之補助額度如下：
  - (一)每棟補助金額以新臺幣三百萬元為上限。但位於本府依法公告劃定整建住宅(以下簡稱整宅)都市更新地區之申請案，每棟補助金額以新臺幣四百五十萬元為上限。
  - (二)每棟補助額度不得超過總工程經費百分之五十。但屬整宅申請案者，得酌予提高至百分之七十五。結構安全補強之補助額度如下：
  - (一)每幢補助金額以新臺幣四百萬元為上限。但位於本府依法公告劃定整宅都市更新地區之申請案，每幢補助金額以新臺幣六百萬元為上限。
  - (二)每幢補助額度不得超過總工程經費百分之五十。但屬整宅申請案者，得酌予提高至百分之七十五。

整幢或整棟建築物業依其他法令申請補助，並經核准補助者，申請本作業規範補助費用應扣除前開已核准之相關補助費用。

補助金額如符合政府採購法第四條規定，應依政府採購法相關規定辦理。

#### 六、外牆安全整新之補助項目如下：

(一) 規劃設計費用：包括設計費、圖說簽證費、建築許可申請費(含使用許可)、工程監造費、專業技師簽證費及其他經補助審查委員會(以下簡稱審查委員會)審查通過之費用。

(二) 實施工程費用：

- 1、建築物立面及屋頂突出物修繕工程。
- 2、老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除工程。
- 3、外掛式空調及外部管線整理美化工程。
- 4、樓梯間樓梯面層與結構修補及樓梯間外部窗戶修繕工程。
- 5、公共管線更新工程。
- 6、屋頂防水工程。
- 7、其他因配合整體工程完整性之必要工程項目等。

(三) 間接工程費用：包括管理費及利潤、勞工安全衛生費、營造綜合保險費、空氣汙染防制費及營業稅。

申請前項第二款實施工程費用補助，必須包含該款第一目及第二目工程項目，且施作費用須占實施工程費用總額三分之一以上。其綠建材使用率並應符合建築技術規則規定。

結構安全補強之補助項目如下：

(一) 規劃設計費用：包括設計費、圖說簽證費、建築許可申請費(含使用許可)、工程監造費、專業技師簽證費、耐震能力詳細評估費及其他經審查委員會審查通過之費用。

(二) 建築物之主要構造(基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂)補強工程與其他因配合整體工程完整性之必要工程項目費用及其他經審查委員會審查通過之費用。

(三) 間接工程費用：包括管理費、利潤、勞工安全衛生費、營造綜合保險費、空氣汙染防制費及營業稅。

結構安全補強補助與外牆安全整新補助得併同申請，其申請資格與補助額度分別檢討。

#### 七、申請人應檢附下列申請文件，向更新處提出申請：

(一) 申請書。

(二) 建管處核發之相關建築許可(含圖書文件)或同意報備影本。

(三) 全幢或整棟建築物所有權人同意書。

(四) 申請結構安全補強補助者，需檢附第四點第二項第二款相關報告、證明或評估辦法耐震能力詳細評估報告，及載有結構修繕相關討論決議之區分所有權人會議紀錄。

(五) 公寓大廈管理組織報備證明文件。

(六) 施工範圍之二家以上廠商報價單。



(七)曾受補助之相關專案名稱及受補助金額。

(八)其他經更新處指定之文件。

申請人得以區分所有權人會議決議及出具可自行排除違建及施工阻礙切結書替代前項第三款之文件。

八、申請本作業規範之補助，其審查程序如下：

(一)審查分為初審及複審兩階段執行，初審就申請人所提之文件進行書面審查，經審查通過者，始得進行複審。

(二)複審階段由更新處召開審查委員會，針對補助款額度進行審查。審查委員會得視申請案內容所需，要求申請人配合出席審查會議，並對審查委員會提出之疑問項目進行說明。

(三)有未處理既存違章建築者，審查委員會得視其對環境安全及都市景觀影響程度，就第五點所稱之總工程經費百分比酌減調整補助額度，酌減幅度以不逾百分之二十五為原則。

(四)申請案件經審查通過者，都發局發給補助核准函，申請人續依第九點規定辦理補助款請領事宜。

(五)申請案件經審查不合規定者，都發局應敘明理由駁回申請；其得補正者，以書面通知限期補正，補正次數以一次為限，補正期間以三十日為限。屆期未補正或補正不全者，駁回其申請。

九、申請人於補助核准函發文次日起一年內未取得使用許可，或於取得使用許可後三個月內未檢送下列資料向更新處請領補助款，喪失補助款請領資格。應備文件不全，經依前點第五款規定通知補正而屆期不補正或補正不全者，亦同：

(一)請款申請書。

(二)前點第四款之補助核准函。

(三)承攬廠商原始憑證(含經費支出明細表)。

(四)電連存帳入戶申請書。

(五)申請人之國內金融機構帳戶存摺封面影本。

(六)領款收據。

(七)使用許可影本。

(八)更新成果報告(含竣工書圖及電子檔)。

(九)委託建築師及施工廠商之契約書影本。

(十)其他經更新處指定之文件。

因故未能於前項期限內取得使用許可或提出請領補助款者，得敘明理由申請展期，展期之期間不得逾三個月，並以一次為限。

十、依本作業規範獲准補助者，該棟建築物管理委員會或管理負責人應善盡後續管理維護之責，更新處得視情況派員查核接受補助項目之使用情形，並得每半年稽考一次。

同一幢或同一棟合法建築物依本作業規範申請相同之補助項目內容，應以一次為限。惟因天然災害造成災損者，不在此限。

十一、經核准補助之申請案有下列情形之一者，都發局得撤銷或廢止原核准補助之全部或一部，並追回已撥付之全部或一部補助款：

(一)申請書及檢附之文件有隱匿、虛偽或造假等不實情事。

(二)除因天然災害或其他因素經都發局同意外，擅自於補助款核撥後五年內任意拆除或變更第六點第一項第二款或第三項第二款所定工程項目。

(三)違反本作業規範或其他法令規定者。

依前項規定應追回已撥付之全部或一部補助款者，都發局應依行政程序法第一百二十七條第三項及第四項規定辦理。

十二、本作業規範所需補助款由臺北市都市更新基金支應，並以臺北市都市更新基金當年度預算額度為限，補助款於當年度用罄者，都發局得停止受理或移至下年度辦理。

十三、本作業規範所定書表格式，由更新處定之。

十四、本作業規範未規定之事項，應依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辦理。