

審查作業原則

一、申請案應備文件及注意事項

- (一) 申請案應確認符合各直轄市、縣（市）主管機關更新單元劃定基準，續提執行機關審查。
- (二) 申請單位為更新團體者，應依都市更新團體設立管理及解散辦法相關規定確認更新團體名稱、更新單元範圍及組織章程等相關內容之一致性。
- (三) 申請案位於直轄市、縣（市）主管機關公告劃定之都市更新地區，應檢附相關證明文件。
- (四) 申請案屋齡未達提案年限者，申請單位應洽直轄市、縣（市）主管機關出具情況特殊之證明文件。
- (五) 申請案涉及公有財產者，申請單位應先洽請公有土地管理機關表達意見，以作為複審會議之參考。
- (六) 申請補助計畫書內容應包括地籍圖、土地使用分區圖、地形圖、土地及建物登記謄本等相關基礎資料，並檢具更新單元內房地使用現況照片及規劃構想示意圖。以重建方式辦理者，應視實際情況補充建築平面圖、立面圖及剖面圖；以整建或維護方式辦理者，應補充使用執照竣工圖說，至少包括原始一樓平面配置圖，以了解現況與原竣工圖說之差異性，相關圖說比例尺不限，應力求圖面清晰、完整可判讀，以利審查。
- (七) 直轄市、縣（市）主管機關優先輔導以整建或維護方式實施之社區完成建築物耐震能力初步評估、老屋健檢等相關評估作業，瞭解既有建物耐震性能後再予申辦。
- (八) 以整建或維護方式實施之申請案，涉及騎樓順平及無障礙設施者，均納入整體規劃設計。申請單位應依建管法規相關規定檢

討並清查建築物各面向之鐵窗（含外凸式及平面式）、雨遮、外掛招牌、違建等數量，並研提處理方式；另冷氣室外機裝設位置、外部管線、格柵、遮陽板、防墜設施、新增廣告招牌等建物外牆附掛物，應予以規範尺寸、色彩、設置位置等，住戶應分攤費用及管理維護方式等。上述事項，均於區分所有權人會議作成決議，檢附會議結論證明，納入住戶規約及都市更新事業計畫內容。至於住戶規約應參考執行機關頒布之公寓大廈規約最新範本予以修訂。

- (九) 考量後續維護管理及都市更新整建維護實施工程之效益，申請單位應請規劃單位評估地理環境，提出各種不同立面修繕工法進行工期、費用、耐候、耐久等利弊分析，提供住戶於區分所有權人會議中討論，作成決議並納入住戶規約，俾利後續執行。
- (十) 申請案應依中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法規定核實編列經費明細，且計畫書工作項目、作業時程與經費需求等前後資料應有其一致性。

二、補助經費申請額度

- (一) 申請基地規模過小、所有權人數單純、住宅使用比率偏低、整建維護施工法持久耐候性不佳、建築立面改善成效不顯著等，考量補助效益及公益性，經複審會議審查，得調降補助額度或不予補助。
- (二) 以整建或維護方式實施之申請案有附表所列項目者，應視其對都市更新整體效益影響程度，調降補助額度。

三、其他

- (一) 申請案如以直轄市、縣（市）主管機關委外成立輔導團協助提案者，住戶代表應於審查會議時列席說明。

(二) 以整建或維護方式實施工程之申請案，直轄市、縣（市）主管機關應於初審前確認建築物是否已全面進行違規物清查、拆除整理與規劃設計，包括處理原則、各樓層各住戶拆除處理方式、以編號分類及圖說納入都市更新事業計畫內容，並於都市更新事業計畫進入都市更新及爭議處理審議會審議期間提送執行機關進行複審。如有突出外牆面之鐵窗，應一律配合拆除整理；至於切齊外牆面之鐵窗，應依附表內容調降補助經費。

附表 申請擬訂都市更新事業計畫實施工程補助經費調降項目表

項目	說明	調降比例	備註
陽台外推或加窗	建築物有陽台外推或加窗情形，且所有權人無法配合拆除整理者	總補助經費 5%	申請案如有未符合建築執照及相關核准圖說者，依各項比例調降補助經費。
設置鐵窗	建築物裝設不突出外牆面之鐵窗，且所有權人無法配合拆除整理者	總補助經費 5%	
頂樓加蓋	頂樓具有非屬使用執照圖說核准之使用空間	總補助經費 5%	
法定空地與原始竣工圖未符	法定空地涉有搭建臨時建築物或增建違章建築，且未符原始竣工圖說	總補助經費 5%	

備註：1.申請案實際補助經費，由複審會議針對個案對都市更新整體效益影響程度確定審核結果及補助額度。

2.涉及經費調降項目之申請案，直轄市、縣（市）主管機關應先洽當地主管建築機關釐明不配合拆除，是否不影響公共安全或通行，並於都市更新事業計畫內容妥予敘明。