

# 審查作業原則

附件一

## 一、申請補助案應備文件及計畫書製作注意事項

### (一) 通案性

1. 應確認符合直轄市、縣（市）主管機關更新單元劃定基準，續提執行機關審查。
2. 申請人為更新會者，應依都市更新會設立管理及解散辦法相關規定確認更新會名稱、更新單元範圍及組織章程等相關內容之一致性。
3. 位於直轄市、縣（市）主管機關公告劃定之都市更新地區者，應檢附相關證明文件。
4. 屋齡未達提案年限者，申請人應洽直轄市、縣（市）主管機關出具情況特殊之證明文件。
5. 涉及公有財產者，申請人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。
6. 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。
7. 應依中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知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) 重建規劃案

應視實際情況補充開發構想圖、建築平面圖、立面圖及剖面圖、更新單元周邊動線圖，並說明規劃內容與相關權利人進行意見溝通之處理情形。

### (三) 整建維護規劃及工程案

1. 涉及騎樓順平及無障礙設施者，均應納入整體規劃設計。
2. 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。
3. 申請人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，應規範尺寸、色彩、設置位置，並說明住戶應分攤費用及管理維護方式。
4. 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及違建之清查（含頂樓、法定空地及開放空間）、拆除整理與規劃設計，包括處理原則（如有突出外牆面之鐵窗，應一律配合拆除整理）、各樓層各住戶拆除處理方式、以編號分類，並將相關圖說納入都市更新事業計畫，於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。
5. 上述事項，均應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；住戶規約應參考執行機關訂定之公寓大廈規約最新範本予以修訂。
6. 考量後續維護管理及都市更新整建維護實工程之效益，申請人應請受託專業團隊評估地理環境，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。

## 二、補助經費申請額度

- (一)以整建或維護方式實施工程之申請補助案，涉及附表補助經費調降項目者，執行機關召開複審會議時，得視其對環境安全及都市景觀影響程度，於百分之十限度內，酌減補助額度。
- (二)附表所列各項違規物或違建者，所有權人皆配合拆除整理者，增加補助經費百分之五。

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	調降比率	備註
陽臺(露臺)外推或加窗	建築物有陽臺(露臺)外推或加窗情形，且所有權人無法配合拆除整理者	調降總補助經費百分之二點五	個案如有未符合建築執照及相關核准圖說者，依各項比率調降補助經費。
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	調降總補助經費百分之二點五	
頂樓加蓋	頂樓具有非屬使用執照圖說核准之使用空間	調降總補助經費百分之二點五	
法定空地(開放空間)與原始竣工圖未符	法定空地(開放空間)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	調降總補助經費百分之二點五	

備註：直轄市、縣(市)主管機關應先釐清與使用執照不一致之違規物或違建得否循建管程序辦理補照事宜；未配合拆除且不影響公共安全或通行者，應於都市更新事業計畫妥予敘明。

## 三、其他

申請補助案如以直轄市、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。