

## 「新北市府辦理都市更新整建維護補助要點」

中華民國 100 年 3 月 10 日新北市政府北府城更字第 1000203131 號令訂定發布

中華民國 101 年 12 月 12 日新北市政府北府城更字第 1015233180 號令修正發布名稱及全文 11 點(原名稱：新北市都市更新整建維護補助要點)

中華民國 102 年 11 月 12 日新北市政府北府城更字第 1020009004 號令修正發布第 2 點、第 6 點

中華民國 104 年 6 月 11 日新北市政府新北府城更字第 1043435430 號令修正發布第 2 點、第 4 點、第 6 點、第 7 點條文

中華民國 105 年 6 月 6 日新北市政府新北府城更字第 1053414938 號令修正發布全文 11 點

中華民國 111 年 8 月 24 日新北市政府新北府城更字第 11146796392 號令修正發布全文 13 點

中華民國 112 年 11 月 7 日新北市政府新北府城更字第 1124622335 號令修正發布全文 16 點;並自 113 年 1 月 1 日生效

一、新北市政府(以下簡稱本府)為執行新北市城鄉發展基金收支保管及運用辦法第五條第一項第二款及第四款規定,使新北市城鄉發展基金(以下簡稱本基金)之支出有所遵循,訂定本要點。

二、本要點執行機關為本府城鄉發展局(以下簡稱本局)。

三、新北市都市計畫範圍內實施整建維護之合法建築物,屋齡達十五年以上,其整建維護項目符合下列規定之一者,得予補助:

(一)立面修繕:

1、連棟透天或獨棟透天式建築物連續達五棟以上。

2、屬整棟(幢)集合住宅。

(二)增設升降機:五層樓以下集合住宅,得以一棟為整建維護申請單位。

(三)耐震補強工程:經專業機關(構)耐震能力詳細評估或高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定之結果為需辦理修復或補強工程,得以一棟為整建維護申請單位。

前項第一款併同廣告招牌修繕,且同一街廓之相同鄰路側達五棟以上並位於本府公告指定之整建維護策略地區者,得以各棟至少一戶為整建維護單位。其受理申請期間,由本局公告之。

符合下列規定之一者,不受第一項屋齡限制,並得以一棟為整建維護單位:

(一)位於本府公告指定之整建維護策略地區。

(二)臨二十公尺以上計畫道路。

(三)位於捷運站、火車站、歷史建築、古蹟等三百公尺範圍內且臨八公尺以上計畫道路。

(四)因風災、火災、地震及爆炸致遭受損害之合法建築物。

第一項各款整建維護項目之補助，得併同申請。

四、申請整建維護補助者（以下簡稱申請人），應具下列資格之一，並向本局提出補助之申請，其補助項目如附表一：

- (一)申請範圍內合法建築物所有權人。
- (二)依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會或其管理負責人。
- (三)依都市更新條例（以下簡稱本條例）規定之實施者。

五、有下列情形之一者，本局應敘明理由逕予駁回其申請：

- (一)逾公告受理申請期間。
- (二)建築物經專業機關（構）耐震能力詳細評估或高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定結果為建議應辦理拆除重建。
- (三)屬本要點第三點第一項第二款者，建築物經專業機關（構）耐震能力詳細評估或高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定結果為建議應辦理拆除重建或結構修復補強。
- (四)建築物位於工業區、非都市發展用地。
- (五)整棟(幢)建築物為單一所有權人或非自然人所有。
- (六)建築物使用執照所載住宅使用樓地板面積未達總樓地板面積二分之一以上。  
無建築物使用執照者，得依建物登記謄本所載住宅使用面積檢討計算。

前項第四款之情形，其建築物登記謄本或使用執照載明住宅使用達總樓地板二分之一以上者，仍得受理補助。

六、申請人申請附表一列補助項目時，其方式應符合下列規定之一：

- (一)取得申請範圍內全部合法建築物所有權人同意者：由申請人依第八點檢具整建維護補助計畫書（以下簡稱補助計畫書）及相關申請文件，並由新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱爭審會）審議其補助額度。有關同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以整建維護補助計畫提送爭審會審議前為準。申請範圍內所有權人，於整建維護補助計畫提送爭審會審議前，得撤銷其同意。
- (二)未取得申請範圍內全部合法建築物所有權人同意者：由申請人依本條例及其相關規定檢具都市更新事業計畫及相關文件，並由爭審會審議其補助額度。有關同意比率之審核，依本條例及新北市都市更新案件審查作業要點等相關規定辦理。

(三)第三點第一項第二款已取得建築主管機關核發之增設昇降機施工許可相關證明文件者：應取得該棟建築物全部合法建築物所有權人同意，或經區分所有權人會議決議同意，由申請人依第九點檢具相關申請文件，不受前二款限制，並由本局審查核准補助或獎助。

涉及申請後有部分所有權人撤銷同意書，致同意比率未達第一項第一款規定者，本局應通知限期補正，補正期限為九十日，以一次為限；屆期不補正或補正後仍不符規定者，本局得駁回其申請。如為申請後部分所有權人撤銷同意書，致同意比率未達第一項第二款規定者，則依本條例及相關規定辦理。

七、依第六點辦理整建維護補助者，本局應依下列規定通知限期補正；屆期不補正、補正後仍不符規定，或未依規定提報本局者，駁回其申請：

(一)依第六點第一項第一款及第三款申請者：

1、涉及補助計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植、程序瑕疵、檢附資料未齊全或有誤等事項須補正者，第一次補正期限為九十日，第二次補正期限為四十五日。

2、本要點第六點第一項第一款者經審議後：

(1)經爭審會審議後，應於會議紀錄發文日次日起九十日內，依審議結果修正完成並提請續審；期間屆滿前，得敘明理由申請展延，第一次展延期限為九十日，第二次展延期限為三十日，並以二次展延為限。

(2)經爭審會審竣後，應於會議紀錄發文日次日起九十日內，依決議修正並報請本局核定。

(二)依第六點第一項第二款申請者，應依本條例及新北市都市更新案件審查作業要點相關規定辦理。

八、依第六點第一項第一款申請者，補助計畫書應載明下列事項，並檢具相關書表：

(一)申請補助資料表。

(二)計畫實施範圍。

(三)申請人。

(四)現況分析（包括合法建築物所有權人清冊、使用情形、現況照片）。

(五)計畫目標。

(六)建築物結構安全耐震能力詳細評估建議施作方案及經費。

(七)高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定結果。

- (八)申請範圍內建築物整建維護或充實設備之標準、設計圖說(包括位置圖、平面圖、立面圖並說明與周邊環境之協調性)。
- (九)違章建築處理方式。
- (十)經費需求。
- (十一)財務計畫及費用分擔(包含各所有權人費用分擔說明)。
- (十二)實施進度。
- (十三)效益評估。
- (十四)同意比率(含同意書)。
- (十五)補助計畫申請日起前六個月內二家以上承造廠商報價單。
- (十六)公職人員之關係人身分關係揭露表。
- (十七)其他文件。

前項第六款及第七款事項，於申請耐震補強工程者，得擇一載明；如非屬申請耐震補強工程者，則無須載明。

九、依第六點第一項第三款申請者，應檢具下列文件：

- (一)申請資料審查表。
- (二)申請書。
- (三)建築主管機關核發之增設昇降機施工許可相關(含書圖文件)副本影本。
- (四)公寓大廈管理委員會或管理負責人報備之相關證明文件。如合法建築物屬同一使用執照內有多棟建築物者，得由申請整建維護補助之該棟建築物所有權人推派代表人，並應檢附申請增設昇降機之該棟建築物各所有權人委託書。
- (五)申請增設昇降機補助或獎助之該棟建築物全體合法建築物所有權人同意書，或區分所有權人會議決議紀錄並附可自行排除施工阻礙切結書。
- (六)實施進度。
- (七)補助申請日起前六個月內二家以上增設昇降機承造廠商報價單。
- (八)公職人員之關係人身分關係揭露表。
- (九)其他文件。

十、本要點補助費用含整建維護之規劃設計費及實施工程費；其金額由爭審會及本局視年度計畫補助額度及個案對環境貢獻度，酌予補助。

本要點第三點第一項第一款或第二款或第二項每案以核准補助其總經費百分之五十為上限，不得逾新臺幣一千二百萬元，但符合下列情形之一，且經爭審會

審議通過者，得酌予提高補助額度，並以其總經費百分之七十五為上限，不得逾新臺幣一千五百萬元：

(一)位於本府公告指定之整建維護策略地區。

(二)本要點第三點第一項第三款。

(三)臨二十公尺以上計畫道路。

(四)位於捷運站、火車站、歷史建築、古蹟等三百公尺範圍內，且臨八公尺以上計畫道路。

依第二項申請補助之建築物有附表二所列項目者，爭審會應視其對環境安全及都市景觀影響程度，得於百分之十五限度內，酌減補助額度。

每案之建築物立面修繕工程補助額度，應達補助總經費百分之五十以上。但五層樓以下集合住宅增設升降機、建築物耐震補強工程者，不在此限。

經本府公告認定有提高補助額度及金額上限者，不受第二項之限制。

十一、依第六點第一項第三款申請者，每案以補助一座升降機為原則，補助費用以總工程經費百分之四十五為上限，不得逾新臺幣三百萬元。另因增設升降機，須將應附設之停車空間依新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定，申請繳納代金方式辦理並依第六點第一項第三款申請者，每案本局得另行核給所繳代金之百分之四十五之獎助金，並以新臺幣四十萬元為上限，每案以申請一次為限，且不計入補助額度，獎助金與補助費用合計不得超過增設升降機總經費。

十二、經本局核准補助者，申請人應依下列規定檢具相關文件，向本局提出撥款申請：

(一)依第六點第一項第一款及第二款辦理並申請補助費用：

1、都市更新事業計畫或補助計畫經本局核定次日起九十日內，檢具申請書、核定(准)函、統一發票、收據或合法之原始憑證、施工契約書，並出具領據，申請核撥補助經費百分之三十。

2、於工程完工後提送完工書圖並經本局查勘通過次日起九十日內，檢具變更使用執照、申請書、成果報告、統一發票、收據或合法之原始憑證，並出具領據，申請核撥剩餘補助經費。如無變更使用執照等工程完工證明者，應以依法登記開業建築師或工程承造人出具之竣工切結證明文件，作為工程完工依據。

(二)依第六點第一項第三款辦理並申請獎補助費用：

1、獎補助申請文件經本局核定次日起九十日內，檢具請款資料審查表、請款申請表、核定（准）函、統一發票、收據或合法之原始憑證、委託建築師或施工廠商與購買升降機（等）契約書影本，並出具領據，申請核撥獎補助經費百分之三十。

2、於領得建築主管機關核發之增設升降機使用執照九十日內，檢具請款申請表、核定（准）函、升降設備使用許可證影本、建築主管機關核發之增設升降機使用執照影本、成果報告書（含電子檔及竣工書圖）、統一發票、收據或合法之原始憑證，並出具領據，申請核撥剩餘獎補助經費。

前項應檢附之文件，除統一發票、收據或合法之原始憑證外，得以影本代之。未能於期限內提出申請者，得敘明理由申請展延；展延之期間不得超過四十五日，並以一次為限。

前二項之申請文件如有欠缺，本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，第一次補正期限為四十五日，第二次補正期限為四十五日，經通知限期補正，逾期未補正、逾期未申請展延，或展延到期、申請展延不符規定者，本局得不予撥款或中止補助。

十三、同一申請案之同一申請項目，業已接受其他機關（構）補助在案或曾依本府專案計畫完成整建維護者，本局得不予補助或酌減補助金額。

十四、經核准之補助案件，本局得隨時查察，並令申請人說明辦理進度及實施情形。於施工階段，倘工程施作項目或費用有調整之情事，申請人應向本局提出辦理變更補助計畫。

未依核准補助之計畫進度實施時，本局得要求限期改善；逾期未改善、未依核准處分辦理完成者，本局得中止補助，並以書面行政處分，命申請人於一定期限內繳還補助費用。

前項補助費用，經通知限期繳還，屆期不繳還者，依行政執行法相關規定強制執行，並於五年內不得依本要點申請補助。

十五、依本要點接受補助實施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，不得於工程完工查勘通過後五年內任意變更整建或維護項目，且應於住戶規約中載明及於日後產權移轉時列入交代。

申請範圍內合法建築物所有權人於簽署同意書時，應切結前項相關事項。

十六、本要點所需經費由本基金支應。

依本要點補助之總經費，以本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。補助金額符合政府採購法第四條規定者，應依其相關規定辦理。

附表一 新北市都市更新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	防火間隔或社區道路綠美化工程。	申請騎樓整平補助項目時，至少以一完整街廓(路段)為原則。
		騎樓整平或門廊修繕工程。	
	環境景觀	無遮簷人行道植栽綠美化工程。	-
		無遮簷人行道鋪面工程。	
無遮簷人行道街道家具設施。			
其他	經爭審會審議通過並經本局核定者。	-	
二、建築物本體及內部	公共安全	供公眾使用之防火避難設施或消防設備。	-
		供公眾使用之無障礙設施。	
		公共走道或樓梯修繕工程。	
		建築物耐震補強工程。	經專業機關(構)耐震能力詳細評估或高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定，其評估或鑑定結果為需辦理者。
	環境景觀	通往室外之通路或門廳修繕工程。	-
		陽臺或露臺綠美化工程。	
		屋頂平臺綠美化工程。	
		屋頂平臺防水工程。	1、含鐵窗及違建拆除費用。 2、廣告招牌應符合招牌廣告及樹立廣告管理辦法規定。
		建築物立面修繕工程(含廣告招牌)。	
		冷氣室外機設置格柵、冷氣籃並收納立面管線予以美化，且留設足夠之安裝與維護空間。	
	建築物外部門窗修繕工程。	審議時冷氣室外機以設置於陽台內側為優先。	
	建築物外部門窗修繕工程。	建築物外部門窗修繕工程，至少以一棟建築物為原則。	
	機能改善	五層樓以下之合法集合住宅建築物增設升降機。	-
其他	經爭審會審議通過並經本局核定者。	-	



附表二 新北市都市更新整建維護酌減補助額度項目表

項目	說明	記點	備註
頂樓加蓋	頂樓加蓋面積佔頂樓總樓地板面積未滿百分之二十五者	一	計算公式： $\frac{\text{頂樓加蓋面積}}{\text{原始竣工圖之頂樓總樓地板面積}}$
	頂樓加蓋面積佔頂樓總樓地板面積為百分之二十五以上，未滿百分之五十者	二	
	頂樓加蓋面積佔頂樓總樓地板面積為百分之五十以上，未滿百分之七十五者	三	
	頂樓加蓋面積佔頂樓總樓地板面積達百分之七十五以上者	四	
陽臺加窗	陽台加窗數量佔欲施作立面之陽台數未滿百分之二十五者	一	計算公式： $\frac{\text{陽台加窗現況數}}{\text{施作立面原始竣工圖之陽台數}}$
	陽台加窗數量佔欲施作立面之陽台數為百分之二十五以上，未滿百分之五十者	二	
	陽台加窗數量佔欲施作立面之陽台數為百分之五十以上，未滿百分之七十五者	三	
	陽台加窗數量佔欲施作立面之陽台數達百分之七十五以上者	四	
設置鐵窗	鐵窗數量佔欲施作立面之開窗數未達百分之二十五者	一	計算公式： $\frac{\text{鐵窗現況數}}{\text{施作立面原始竣工圖之開窗數}}$
	鐵窗數量佔欲施作立面之開窗數為百分之二十五以上，未滿百分之五十者	二	
	鐵窗數量佔欲施作立面之開窗數為百分之五十以上，未滿百分之七十五者	三	
	鐵窗數量佔欲施作立面之開窗數為百分之七十五以上者	四	
防火間隔(防火巷)增建	於防火間隔(防火巷)搭建構造物者	三	-
附註： 一、記點點數為五點以下者，補助款以扣百分之三為限。 二、記點點數為六點以上未滿十二點者，補助款以扣百分之六為限。 三、記點點數達十二點以上者，補助款以扣百分之十二開始核計，且每增加一點扣百分之一，至滿上限百分之十五為止。			