一百十二年至一百十五年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

一、內政部（以下簡稱本部）為落實行政院核定都市更新發展計畫（一百十二年至一百十五年），補助直轄市、縣（市）政府以都市更新方式辦理危險老舊建築物重建、整建或維護，特訂定本須知。

二、本須知補助對象為直轄市、縣（市）政府；執行機關為本部營建署。

三、直轄市、縣（市）政府應公告期限受理提案，並應符合下列規定：

（一）提案單位：

1.依都市更新條例核准立案之都市更新會（以下簡稱更新會）。

2.依公寓大廈管理條例成立之公寓大廈管理委員會（以下簡稱管委會）：限以整建或維護方式實施。

3.依法成立之都市更新事業機構（以下簡稱事業機構）：限以整建或維護方式實施。

（二）受理提案之更新單元內合法建築物，應符合下列規定之一：

1.以重建方式實施者，屋齡達三十年以上。

2.以整建或維護方式實施者，屋齡達二十年以上。

3.個案因情況特殊，直轄市、縣（市）政府出具相關證明文件經本部同意者，不受前二目屋齡限制。

四、申請時間及方式：直轄市、縣（市）政府應依第七點第一款及第八點規定，於執行機關所定受理期限內提出申請。

五、補助項目：

（一）以重建方式實施者，得申請下列補助：

1.擬訂都市更新事業計畫經費。

2.擬訂權利變換計畫經費。

（二）以整建或維護方式實施者，得申請下列補助：

1.擬訂都市更新事業計畫經費，得併同申請結構補強設計經費。

2.實施工程經費如下，其中本目之1至本目之3為必要施作項目：

(1)老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。

(2)老舊招牌、違規物或違建及突出外牆面之鐵窗拆除。

(3)空調、外部管線整理美化。

(4)建築基地景觀綠美化。

(5)屋頂防水及綠美化。

(6)增設或改善無障礙設施。

(7)依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施。

(8)其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要或特殊工程項目。

(9)增設昇降設備。

(10)提高建築物耐震能力。

六、補助經費額度：

（一）以重建方式實施者，執行機關應依都市更新重建規劃費用補助基準表（如附表一）評定補助額度。但補助案因基地面積逾三千平方公尺、土地及合法建築物所有權人數達四百人以上，或符合第七點第三款第三目之 1 及第三目之 2 規定者，由直轄市、縣（市）政府敘明理由經本部同意者，得酌予提高補助額度，不受該補助基準表補助上限之限制。

（二）以整建或維護方式實施者：

1.申請擬訂都市更新事業計畫補助經費：執行機關應依都市更新整建或維護規劃費用補助基準表（如附表二）評定補助額度。

2.申請實施工程補助經費：

(1)執行機關應依都市更新整建或維護實施工程費用補助基準表(如附表三)及都市更新整建或維護實施工程費用補助調降項目表(如附表四)評定補助額度。但經執行機關考量合法建築物所有權人數為三人以下、實際施作外牆面積未達建築物外牆面積二分之一或住宅使用比率未達二分之一者，得於施作項目總補助經費百分之二十範圍內酌予調降補助額度。

(2)依第二目之 1 規定申請之補助案位處花蓮縣、臺東縣或

離島等交通條件特殊者，由縣（市）政府敘明理由經本部同意，得於施作項目總補助經費百分之二十範圍內酌予提高補助額度，不受該補助基準表補助額度及上限之限制。

（三）前二款所定補助經費，直轄市、縣（市）政府得視個案實際情形增列經費及比率。

（四）申請提高建築物耐震能力工程補助經費者，直轄市、縣（市）政府應依地方財力分級編列分擔款（如附表五）。

七、申請、審查、核定及變更程序：

（一）申請：

直轄市、縣（市）政府應檢附第八點規定之申請文件，向執行機關提出申請，並依下列事項辦理：

1.以重建方式實施者：

申請擬訂都市更新事業或權利變換計畫之補助經費，應於更新會會員大會有都市更新推動方式、申請補助意願、自籌款籌措方式及分攤原則等之具體決議後提出。

2.以整建維護方式實施者：

(1)申請擬訂都市更新事業計畫經費，以管委會或更新會提案者，應於區分所有權人會議、更新會會員大會有都市更新推動方式、申請補助意願、自籌款籌措方式及分攤原則等之具體決議後提出；以事業機構提案者，應於取得全體土地及合法建築物所有權人同意委託事業機構實施之同意書，並載明都市更新推動方式、申請補助意願、自籌款籌措方式及分攤原則等後提出。

(2)申請結構補強設計經費，應於建築物經耐震能力詳細評估結果有安全疑慮後提出。

(3)申請實施工程經費，應於都市更新事業計畫舉辦公開展覽後提出。但符合都市更新條例第三十二條第五項規定免舉辦公開展覽者，應於都市更新事業計畫報核後提出。

3.直轄市、縣（市）政府向執行機關提出申請前，應依申請補

助計畫書要件檢核表（如附件一）檢視補助計畫書內容完整性並召開會議辦理初審，依初審結果擬具初審綜理表（如附件二），排定補助優先順序及建議補助金額，併同審查意見回應表，納入申請補助計畫書。

（二）審查：

1.執行機關審查申請文件不符合規定者，應通知直轄市、縣（市）政府限期補正，補正期限為一個月，屆期未補正或補正不完全者，應予退件，並請其重新提出申請。

2.執行機關審查申請文件符合規定者，應辦理複審，並得邀請學者及專家實地現勘，作為複審作業之參考，直轄市、縣（市）政府應協助配合現勘作業。

3.執行機關複審結果需再複審者，應通知直轄市、縣（市）政府於複審會議紀錄發文日起三個月內補正完竣後再予複審，屆期仍未補正完竣者，應予退件，並請其重新提出申請。

（三）核定：

1.經執行機關複審通過者，直轄市、縣（市）政府應於複審會議紀錄發文日起一個月內，檢送修正完竣之申請補助計畫書，報本部核定。

2.個案因情形特殊致補助計畫書未能依前目所定期限修正完竣者，直轄市、縣（市）政府得於期限屆滿前，敘明理由向執行機關申請展延，最長不得逾三個月，屆期未申請展延或展延後仍未依複審意見修正完竣者，執行機關應予退件，並請其重新提出申請。

3.符合下列情形之一，得予優先補助：

(1) 直轄市、縣（市）政府認定符合都市更新條例第六十五條第二項第二款規定之建築物。

(2) 直轄市、縣（市）政府列管老舊危險複合用途之建築物。

(3) 申請都市更新事業計畫實施工程補助經費，其補助項目採用綠建材、綠色能源或綠建築工法進行整建或維護工程。

（四）變更：

計畫結案前，計畫內容有涉及基地範圍、補助項目及補助經費之變動者，應由直轄市、縣（市）政府敘明變更理由，檢附變更補助計畫書及對照表報本部核定。

八、申請文件：

（一）以重建方式實施者：

1.申請補助計畫書摘要表（如附件三）。

2.申請補助計畫書（如附件四）。

3.其他必要文件：

(1)土地及建物登記簿謄本影本或其他證明文件。

(2)住戶重建意願調查。

(3)第七點第一款第一目之更新會會員大會決議紀錄。

(4)提案單位身分證明文件。

（二）以整建或維護方式實施者：

1.申請擬訂都市更新事業計畫經費：

(1)申請補助計畫書摘要表（如附件五）。

(2)申請補助計畫書（如附件六）。

(3)其他必要文件：

a.土地及建物登記簿謄本影本或其他證明文件。

b.住戶整建維護意願證明。

c.以管委會或更新會提案者，檢附第七點第一款第二目之1 前段之區分所有權人會議或更新會會員大會決議紀錄；以事業機構提案者，檢附第七點第一款第二目之1後段之所有權人同意書。

d.提案單位身分證明文件。

2.申請結構補強設計費用：檢附建築物耐震能力詳細評估結果報告書影本。

3.申請實施工程經費：

(1)申請實施工程經費補助計畫書摘要表（如附件七）。

(2)申請實施工程經費補助計畫書（如附件八）。

(3)其他必要文件：

a.都市更新事業計畫公開展覽函及其計畫書草案(得以光碟片儲存)。但符合都市更新條例第三十二條第五項規定免舉辦公開展覽者,檢附都市更新事業計畫報核函及其計畫書草案（得以光碟片儲存)。

b.建物登記簿謄本影本或其他證明文件。

c.以管委會或更新會提案者,檢附第七點第一款第二目之1 前段之區分所有權人會議或更新會會員大會決議紀錄；以事業機構提案者,檢附第七點第一款第二目之1後段之所有權人同意書。

d.提案單位身分證明文件。

九、撥款方式：

直轄市、縣（市）政府應依下列規定向執行機關申請補助經費撥款；提案單位之補助經費分期撥款方式,由直轄市、縣(市)政府另定之。

（一）以重建方式實施者：

1.第一期款：於提案單位與受託專業團隊簽訂擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫委託契約後，檢附補助案核准函、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表（如附件九）及收據，申請撥付補助金額百分之五十。

2.第二期款：於都市更新事業計畫或權利變換計畫經直轄市、縣（市）政府舉辦公開展覽後，檢附公開展覽函、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表（如附件九）及收據，申請撥付剩餘補助金額。但符合都市更新條例第三十二條第五項規定免舉辦公開展覽者,應檢附都市更新事業計畫報核函及於申請函說明符合免舉辦公開展覽之規定。

（二）以整建或維護方式實施者：

1.擬訂都市更新事業計畫有關經費：

(1)擬訂都市更新事業計畫經費：

a.第一期款：於提案單位與受託專業團隊簽訂擬訂都市更新事業計畫委託契約後，檢附補助案核准函、委託契約

書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表（如附件九）及收據，申請撥付補助金額百分之五十。但提案單位為事業機構，且自行提供勞務或財物者，免檢附委託契約書影本。

b.第二期款：於都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）政府舉辦公開展覽後，檢附公開展覽函、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表（如附件九）及收據，申請撥付剩餘補助金額。但符合都市更新條例第三十二條第五項規定免舉辦公開展覽者，應檢附都市更新事業計畫報核函及於申請函說明符合免舉辦公開展覽之規定。

(2)結構補強設計費用：

a.第一期款：於提案單位與受託專業團隊簽訂建築物補強設計委託契約後，檢附補助案核准函、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表（如附件九）及收據，申請撥付補助金額百分之五十。但提案單位為事業機構，且自行提供勞務或財物者，免檢附委託契約書影本。

b.第二期款：於都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）政府舉辦公開展覽後，檢附公開展覽函、補強設計審查通過證明、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表（如附件九）及收據，申請撥付剩餘補助金額。但符合都市更新條例第三十二條第五項規定免舉辦公開展覽者，應檢附都市更新事業計畫報核函及於申請函說明符合免舉辦公開展覽之規定。

2.實施工程經費：

(1)第一期款：於提案單位與受託專業團隊簽訂實施工程委託契約後，檢附補助案核准函、都市更新事業計畫核定函、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表（如附件九）及收據，申請撥付補助金額百分之二十。但提案單位為事業機構，且自行提供勞務或財

物者，免檢附委託契約書影本。

(2)第二期款：於施工進度達百分之五十後，檢附施工進度達百分之五十證明文件、工程輔導查核會議紀錄、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表(如附件九)及收據，申請撥付補助金額百分之五十。

(3)第三期款：於完工驗收後，檢附工程結算驗收證明書、完工成果報告書、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表（如附件九）及收據，申請撥付剩餘補助金額。

十、結案或中止：

（一）直轄市、縣（市）政府應於計畫完成結算（決算）後一個月內，檢附下列文件函送執行機關辦理結案：

1.擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫補助案：都市更新事業計畫或權利變換計畫核定函及其計畫書（得以光碟片儲存)、執行成果經費明細表（如附件十）及勞務驗收證明書（如附件十一)。申請建築物結構補強設計費用者，除具備前述資料外，並應檢附補強設計圖說。

2.實施整建或維護工程補助案：都市更新事業計畫核定函、執行成果經費明細表（如附件十)、工程輔導查核會議紀錄及意見回應表、直轄市、縣（市）政府確認符合核定補助計畫基地範圍及補助項目相關函文及完工成果報告書（包括更新單元基本資料、建築物整建維護施作前後差異分析、同一方向拍攝清晰之施工前、中、後照片、施工過程及缺失改善相關資料、後續管理維護具體措施計畫及工程結算驗收證明書)。

（二）直轄市、縣(市)政府經依第十二點第一款第三目規定輔導、協助後，仍無法推動，經評估難以執行者，得視實際情況敘明原因，檢附下列文件向執行機關申請中止補助，並繳回未執行補助款：

1.直轄市、縣（市）政府輔導歷程（如進度管考或輔導會議紀錄)。

2. 直轄市、縣（市）政府中止補助評估結果。

3.中止補助具體原因文件(如更新會會員大會或區分所有權人會議紀錄、事業機構取得所有權人同意中止文件及提案單位函文)。

4.提案單位推動過程大事紀及階段性工作成果(如契約、經費支出情形及其實支證明文件、都市更新事業計畫草案、相關簡報及圖說、會議紀錄及簽到表等)。

5.執行成果經費明細表（如附件十)。

（三）補助賸餘款及因執行經核定之補助案所產生之收入，由直轄市、縣（市）政府依補助比率繳回執行機關。

十一、經費來源：

（一）本須知所需經費由中央都市更新基金支應，直轄市、縣(市）政府應配合納入地方政府年度預算及專款專用。

（二）依本須知補助之經費，以中央都市更新基金年度預算額度為限，不足部分得移至次一年度辦理或不再受理申請。

十二、監督考核作業：

（一）直轄市、縣(市)政府自補助案核定後應配合執行管考事宜如下：

1.按季填報執行進度管考表（如附件十二)，應於每季終了五日內函送執行機關備查。

2.按季召開個案計畫執行管考檢討會議，以了解個案辦理進度，並視實際需要檢查提案單位執行情形，提案單位應配合辦理。

3.經查核提案單位有執行落後、難以執行或未依核定計畫執行者，應先召開進度落後或輔導會議，瞭解提案單位可能遭遇之困難，提供諮詢或協助提出改善措施，若仍持續無法推動，經直轄市、縣（市）政府評估難以執行者，得向本部申請中止補助；以重建方式實施，變更實施者為都市更新事業機構時，經本部核定中止補助者，不得要求撥付未執行階段補助經費。

4.直轄市、縣（市）政府應於實施整建或維護工程補助案施工進度達百分之五十後，辦理工程輔導查核會議，並邀請執行機關出席。

（二）執行機關自補助案核定後辦理執行管考事宜如下：

1.為掌握計畫執行進度及品質，執行機關於執行期間得視實際需要進行訪視，以瞭解實際執行情形，直轄市、縣（市）政府及其提案單位應配合辦理及提供所需資料，不得規避、妨礙或拒絕。

2.經檢視直轄市、縣（市）政府按季填報之執行進度管考表，執行機關將視實際情形召開進度管考會議或提供書面審查意見；有執行進度落後者，執行機關得召開進度落後會議，瞭解個案遭遇之困難及直轄市、縣（市）政府後續協助方式，直轄市、縣（市）政府應出席會議。

3.執行機關得依年度辦理情形，建議直轄市、縣（市）政府對計畫執行相關人員辦理獎懲。

4.經執行機關檢視執行成效不佳或違反本須知規定者，將列入往後年度審核補助之參考。

十三、其他注意事項：

（一）申請計畫書格式：

1.申請計畫書以 A4 紙張直式橫書（由左至右），雙面印刷，左邊裝訂；相關證明文件以附件冊裝訂成冊並編總目錄。

2.複審階段提交書面資料一式十二份，光碟一份（所有申請計畫書含附件應燒錄於同一張光碟內【一張光碟無法容納時，可以分為上、下集】，申請補助計畫書及摘要之檔案應為 word 格式，附件資料檔案可為 PDF 格式）。

3.直轄市、縣（市）政府應確實依複審會議結論修正申請補助計畫書，函送執行機關報本部核定，隨文應檢附修正意見檢核表（如附件十三）及書面資料二份，光碟二份。

（二）特殊情形說明：

1.申請補助整建或維護實施工程範圍內除突出外牆面鐵窗應

一律拆除外，涉及附表四之違規物或違建項目，原則應予拆除，如經直轄市、縣（市）政府評估不影響公共安全及公眾通行等情形且納入都市更新事業計畫載明，經審議通過無須拆除者，得不列為必須施作項目。

2.依本須知接受補助都市更新事業計畫實施工程之建築物，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直轄市、縣（市）政府同意外，不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建、維護項目或拆除重建，並應於住戶規約中載明及於所有權移轉時列入交代。

3.基地範圍內同一補助項目已獲本部補助者，以一次為原則。但因故中止，經直轄市、縣（市）政府評估有再行補助之必要者，得在原核定補助範圍內扣除已執行之款項後，予以補助。

4.同一建築基地上有數幢或數棟建築物依法得分別實施都市更新時，得分案申請補助。

5. 同一申請案向二個以上機關提出申請補助，應明列全部經費內容，與向各機關申請補助之項目及金額。

6. 住宅使用比率計算方式以使用執照登載為準，無法出具使用執照者，得以地政機關核發之建物登記謄本計算。

（三）計畫實施原則：

1.直轄市、縣（市）政府應確實依照行政院訂頒「各機關單位預算執行要點」相關規定，協調相關主計單位及民意機關，辦理納入預算作業或同意先行墊付執行。

2.經本部核定之補助案，其受補助經費依政府採購法規定應辦理招標事宜者，從其規定。

（四）計畫執行及管理：

1.直轄市、縣（市）政府應確保提案單位依補助計畫內容確實執行，且應依各提案單位與受託專業團隊之契約內容，掌控撥款進度，並落實個案管考作業。

2.經核定之都市更新事業計畫實施整建或維護工程補助案，

其施工期間請於更新單元範圍內明顯適當位置標示「由內政部補助」相關資訊。

附表一　都市更新重建規劃費用補助基準表

（單位：新臺幣元）

補助項目	人數級距	補助額度	補助上限
擬訂都市更新事業計畫	所有權人人數五十人以下	一百五十萬元以下	補助上限為五百萬元。
	所有權人人數超過五十人，一百人以下	人數超過五十人，每增加一人，再加計一萬五千元	
	所有權人人數超過一百人	人數超過一百人，每增加一人，再加計一萬元	
擬訂權利變換計畫	所有權人人數五十人以下	一百萬元以下	補助上限為三百萬元
	所有權人人數超過五十人，一百人以下	人數超過五十人，每增加一人，再加計一萬元	
	所有權人人數超過一百人	人數超過一百人，每增加一人，再加計五千元	

備註：所有權人係指土地及合法建築物所有權人。

附表二　都市更新整建或維護規劃費用補助基準表

（單位：新臺幣元）

補助項目	面積級距	補助額度及上限
擬訂都市更新事業計畫	地面層以上總樓地板面積五千平方公尺以下	八十萬元以下
	地面層以上總樓地板面積超過五千平方公尺，一萬平方公尺以下	面積超過五千平方公尺，每增加一百平方公尺，再加計一萬元
	地面層以上總樓地板面積超過一萬平方公尺	面積超過一萬平方公尺，每增加一百平方公尺，再加計五千元。
結構補強設計		以本部核定擬訂都市更新事業計畫費用百分之五十或建築物耐震能力詳細評估報告書所載補強總工程費之百分之五為限。

備註：總樓地板面積認定方式以使用執照登載為準，無法出具使用執照者，得以地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積或經直轄市、縣（市）主管建築機關認定之合法建築物證明文件認定。

附表三　都市更新整建或維護實施工程費用補助基準表

施作項目	面積	補助額度及上限	備註
一、老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。	依地面層以上總樓地板面積計算	每平方公尺補助上限為新臺幣一千五百元且總補助經費不得超過補助項目一至八工程經費總合之百分之五十。	一、一至三為必要施作項目，且施作費用須占補助項目一至九工程經費總合之三分之一以上。 二、申請施作項目十，其補助經費不得超過該項目工程經費百分之五十五，直轄市、縣（市）政府應依地
二、老舊招牌、違規物或違建及突出外牆面之鐵窗拆除。			
三、空調、外部管線整理美化。			
四、建築基地景觀綠美化。			
五、屋頂防水及綠美化。			
六、增設或改善無障礙設施。			
七、依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施。			

八、其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要或特殊工程項目。			方財力分級編列分擔款（如附表五）。
九、增設昇降設備。		不得超過本項目工程經費百分之四十五	
十、提高建築物耐震能力	施作部分樓地板面積在一千五百平方公尺以下	每平方公尺補助上限為新臺幣四千元	
	施作部分樓地板面積超過一千五百平方公尺	面積超過一千五百平方公尺部分，每平方公尺補助上限為新臺幣三千元	

備註：總樓地板面積認定方式以使用執照登載為準，無法出具使用執照者，得以地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積或經直轄市、縣（市）主管建築機關認定之合法建築物證明文件認定。

附表四　都市更新整建或維護實施工程費用補助調降項目表

序號	違規物或違建項目	說明	調降比率
一	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
二	設置鐵窗	建築物裝設未突出外牆面之鐵窗，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
三	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
四	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：

一、申請補助整建或維護實施工程涉及調降項目者，如經直轄市、縣（市）主管機關評估不影響公共安全及公眾通行等情形且納入都市更新事業計畫載明，經審議通過無須拆除者，得調降比率，酌減補助額度。

二、經直轄市、縣（市）政府檢視提案單位若於完工前未依承諾拆者，執行機關依申請時年度規定重新核算後，於剩餘應撥之補助款項逕予扣除。

附表五　申請提高建築物耐震能力工程補助經費直轄市及縣（市）政府分擔款比率表

財力分級	分擔款比率
第一級	百分之二十五
第二級	百分之二十
第三級	百分之十五
第四級	百分之十
第五級	百分之十

備註：各直轄市、縣（市）政府財力分級，以行政院主計總處之最近一期公布為準。