

公辦整維 Q&A

Q	A
概念篇	
1. 整建維護是什麼?包含那些範圍? ※	<ol style="list-style-type: none"> 1. 整建或維護跟拆除重建一樣，都是都市更新的方式。 2. 整建係指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。 3. 維護係指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。
2. 整建維護的好處有哪些?為何不乾脆直接重建?	<ol style="list-style-type: none"> 1. 老舊房屋所有權人或受限於「產權分配整合、財務風險、工程時程長、居住面積縮減、管理維護費增加」等因素，而無法以「重建」辦理都市更新之社區。 2. 所有權人可優先評估推動「投入期程較短，所需經費亦較低，並能有效使建物生命週期延長」的「整建維護」更新處理方式，也能達到「環境永續、整合快速、在地共老」之目標，來改善都市建物安全及環境景觀。 3. 整建維護完成後，所有權人不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建或維護項目，惟亦可於此期間內，再持續評估與整合推動「重建方案」。
3. 公辦整建維護有什麼特色?	<ol style="list-style-type: none"> 1. 補助額高達 90%-無金額上限(減輕居民整維的負擔) 2. 辦理蒐集意願書培力工作坊(手把手教您如何推動整維，凝聚社區共識) 3. 輔導機制(解決整維的各種疑難雜症) <ol style="list-style-type: none"> 1) 電話諮詢 2) 會客室定點定時諮詢 3) 陪伴員社區輔導給予建議與協助梳理社區整維需求 4) 依實際需求指派整建維護輔導團現場會勘及說明會 5) 協助彙整審議資料 4. 建築師競圖(政府出錢讓建築師幫社區設計整維方案) <ol style="list-style-type: none"> 1) 辦理競圖邀建築師瞭解基地需求提出設計方案 2) 辦理社區票選建築師競圖方案 5. 輔導競圖後之後續办理流程 <ol style="list-style-type: none"> 1) 向參與社區說明公辦整維試辦計畫後續流程 2) 輔導成立管理委員會
內容篇	
4. 基地條件有甚麼限制?要全	1. 基地位於市府指認之整建或維護策略地區

Q	A
部都符合才能申請嗎?※	2.屋齡需達 40 年以上(以使用執造或營造執造發照日期為準) 3. 同一建造執照或至少一幢之合法建築物，基地面積達 500m ² 以上 4. 非單一所有權人 5. 四五層樓公寓及電梯大樓等其他類型建物
5. 如果基地沒有達到 500 平方公尺要怎麼辦? ※	優先整合毗鄰同一建造執照或至少一幢之合法建築物，基地面積達 500m ² 以上
6. 本案補助的項目有哪些? 電梯、管線…是否包含在內?※	1. 以都市更新審議程序辦理「居住環境及外牆整新改善方案」。 2. 視實際情形評估辦理其他必要工程項目（含 6 樓以下之合法集合住宅增設電梯、耐震結構補強）。
7. 審議會如何審議確認競圖資格? ※	綜合審酌「都市景觀之效益、建築物整合之複雜度、更新後違章建物是否有拆除或美化、整建維護之必要性」
8. 建築師競圖遴選方式為何? ※	依採購法第 22 條規定辦理，並經由「競圖初審、競圖投票」的遴選原則，由社區票選出前三名優秀的建築師及設計方案。
申請篇	
9. 要如何才能申請公辦整建維護呢?	1. 符合基地條件(參閱內容篇問題編號 4) 2. 第一階段意願期間土地及建築物所有權人或戶數之意願書達 75%以上，並由管理委員會或基地範圍內之土地及建築物所有權人一人提出申請，並經本市都市更新及爭議處理審議會將綜合審酌。 3. 第二階段意願期間由管理委員會委任競圖第一名之建築師及徵得都市更新事業計畫同意書逾 75%同意，依都市更新條例相關規定辦理都市更新事業計畫審議程序。
10. 要怎麼知道基地是否在整建維護策略地區?如果不在地區內，能申請本計畫嗎?※	1. 搜尋--臺北市都市開發審議地圖： https://www.bim.udd.gov.taipei/UDDPlanMap/?recode=12 . 2. 搜尋--臺北市都市更新處： https://uro.gov.taipei/ 3. 電話諮詢： 臺北市都市更新處 (02)2781-5696 分機 3124、3127 臺北市都市更新整合發展協會(整維專案辦公室) 周間上班時間 14:00-17:00 (02)7752-7908 分機 232、分機 228、分機 226 4. 未於策略性地區之社區，不可申請本計畫，惟本處有提供全市整建維護套餐 A、B、C。 電話諮詢臺北市都市更新處 (02)2781-5696 分機 3140

Q	A
11. 申請階段，身為社區的一份子，我有什麼需要做的嗎？	自助人助：參與工作坊、協助彙整社區需求、蒐集意願書、成立管委會。
12. 各階段的意願比率為何？ ※	1. 第一階段意願期間： 土地及建築物所有權人或戶數之意願書達 75%以上。 2. 第二階段意願期間： 都市更新事業計畫同意書逾 75%同意。
13. 如果已經申請都更重建，是否能再申請公辦整維案？ ※	已進行都市更新程序(業經核定都市更新事業概要或計畫)、或經公告之高氣離子混凝土建築物；或已申請拆除或建造執照者，均不予補助。
權利義務與生活影響篇	
14. 本案補助款項會怎麼撥？ ※	第一階段尚難確認本案費用及額度，故相關費用將於事業計畫核定後分期撥款，詳細時程會依本案進度滾動式調整。
15. 如何決定社區居民內誰要出多少錢？	可視工程項目及金額，提經由區分所有權人會議討論議決。
16. 工程施作過程中，是否需要暫時搬離？	1. 原則不需要暫時搬離。 2. 所有權人可視工程項目與施工影響程度，自行評估是否暫時搬離。
17. 我家既有的違建會被強制拆除嗎？	1. 違章建築物配合整建維護整體規劃設計，依「臺北市政府受理都市更新整建維護案件處理原則」辦理。 2. 實際處理情形仍由本市都市更新及爭議處理審議會審議及本市建築管理機關認定為主。
18. 管委會必須和競圖第一名的建築師事務所簽約委任嗎？ ※	建築師競圖係依採購法第 22 條規定辦理，管委會必須委任競圖第一名的建築師事務所並完成簽約。
19. 在這當中社區的權利義務包含哪些？	1. 成立管理委員會負責後續審議、施工及維護管理責任。 2. 同意於整建維護完工後，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臺北市政府同意外，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。