

調 查 報 告

壹、案由：據訴，法務部矯正署臺北看守所收回國有地為由，藉司法程序及請求鉅額不當得利，迫使渠母及其他華光社區之居民拆屋還地，且於強制拆屋時機，又發生不明原因火災，疑涉不法；另對於合法現住戶及宿舍占用人有年老、孤苦無依或其他弱勢情形者，應由管理機關透過當地政府輔導安置於適當福利機構，究法務部等相關主管機關處理本案有無違失，認有進一步查明之必要乙案。

貳、調查意見：

本案係委員自動調查：「據訴，法務部矯正署臺北看守所收回國有地為由，藉司法程序及請求鉅額不當得利，迫使渠母及其他華光社區之居民拆屋還地，且於強制拆屋時機，又發生不明原因火災，疑涉不法；另對於合法現住戶及宿舍占用人有年老、孤苦無依或其他弱勢情形者，應由管理機關透過當地政府輔導安置於適當福利機構，究法務部等相關主管機關處理本案有無違失，認有進一步查明之必要」等情乙案，經向財政部、內政部、台北市政府調閱相關卷證查復到院，並於 102 年 6 月 27 日約詢台北市政府社會局文化局、都發局、消防局等相關主管及承辦人員；復於 102 年 8 月 1 日約詢財政部政務次長張○○、財政部國有財產署副署長邊○○、內政部營建署主任秘書陳○○相關主管暨承辦人員，業調查竣事，提出調查意見如下：

- 一、陳訴人指摘：「華光社區 102 年 2 月 5 日火災，為華光計畫執行單位計畫性作為，設計縱火驅趕」等情，惟據台北市政府消防局鑑定起火原因包括為電氣因素

(室內配線因故)起火燃燒等可能肇因，尚與陳訴人指摘情節有間：

- (一)據陳訴人指稱略以：「華光社區 102 年 2 月 5 日火災，為華光計畫執行單位計畫性作為，設計縱火驅趕」等情。
- (二)本案經調閱台北市政府消防局 102 年 2 月 27 日火災原因調查鑑定書結論略以：「臺北市大安區杭州南路 2 段○○號火災案，綜合現場勘查結果及關係人所述研判，起火原因不排除電氣因素(室內配線因故)起火燃燒之可能性」，其相關鑑定過程、證據與起火原因之研判，舉其要者如下：

1、現場概況：

(1)火災現場位於臺北市大安區杭州南路 2 段○○號；現場係地上 2 層連棟式磚木造建築物(華光社區)，屋頂為共構式，屋頂上方有鐵皮搭蓋，部分住戶已搬遷，杭州南路 2 段○○等 4 戶建築物內仍有民眾居住在內，該連棟式建築物北面與杭州南路 2 段 25 巷○○號 1 樓及杭州南路 2 段○○號 1 樓鐵皮搭蓋建築物相鄰。

(2)現場格局：現場杭州南路 2 段○○號至○○號 1 樓各戶之間以磚牆隔間，2 樓皆以木板牆隔間。

2、燃燒後之狀況：一至二十(中略)

3、火災原因研判：

(1)火災概要：

<1>現場未造成人員傷亡。

<2>據消防搶救單位出動觀察紀錄所述：「...前往現場途中已看見屋頂冒出濃煙...到達時杭州南路 2 段 31 號後側木造建築物已

有火舌自屋頂、窗戶竄出，無明顯異音、爆炸..台電人員到場後斷電...」等情(詳見火災出動觀察紀錄)。

<3>據居住於杭州南路 2 段○○號關係人黃○○談話筆錄所述:「...當日下午 15 時許我在居住處 2 樓房間內用平板電腦看電影，先聞到有燒焦的味道，突然看到房間跟隔壁(之 8)隔間木板牆壁冒煙，我趕緊衝出門呼救，鄰居趕緊打電話報警並拿滅火器滅火，但是火越燒越大...我確認是 2 樓與隔壁(之 8)隔間木板牆的牆壁冒煙，附近有裝設室內電源配線...當時只有我 1 個人在家，火災發生前並無聽見吵架聲也未發現有可疑之人、事、物，當時僅我發現起火位置外，其他相鄰戶 2 樓及 1 樓的物品都無燃燒跡象...現場是我奶奶(陳○○)承租，我走去年 12 月來探親借住的...我會抽菸，但沒有在房間內抽菸...」等情。4. 現場採集之電源、配線已受燒熔斷，及燒燬物經採集後鑑析結果：未檢出常見可燃性液體成分。

(2) 起火戶研判：

據現場燃燒後狀況：

<1>現場杭州南路 2 段○○、之○、之○、之○、之○號等戶，內部尚完好，僅後側外牆及陽台物品燒損，顯示該址係受火勢延燒波及。

<2>杭州南路 2 段 25 巷○號 1 樓屋內物品靠南側上方附近受燒損較嚴重，南面鐵皮牆及屋頂靠上方及中間附近受燒變色較嚴重，

該址 2 至 3 樓屋內物品尚完好，僅南面陽台附近物品受燒損，顯示該址係受火勢延燒波及。

<3>杭州南路 2 段○○號東側無門牌空屋南面外牆靠 2 樓西面受燒碳化較嚴重，1 樓物品尚完好，2 樓物品及木板牆靠西面上方受燒碳化較嚴重，顯示火勢係由杭州南路 2 段○○號往東倒無門牌空屋延燒。

<4>杭州南路 2 段○○至○○號連棟式 2 樓磚木造建築物鐵皮屋頂，靠○○號北倒附近受燒呈鐵鏽色較嚴重，2 南側及北側木板牆皆靠○○號 2 樓附近受燒碳化、燒失較嚴重，2 樓屋內木板隔間牆大部分皆已燒失，受燒木架往臨 31 之 7 號方向倒落、碳化、燒失較嚴重，鐵皮屋頂靠○○號北面附近已受燒彎曲變形呈鐵鏽色

<5>由以上所述研判：起火戶為杭州南路 2 段○○號。

(3) 起火處研判：

據現場燃燒後狀況(十七)至(二十)所述：現場杭州南路2段○○號1樓物品及樓頂板靠上半部及北側樓梯口受燒損、碳化較嚴重，往2樓木梯踏板皆有燒失情形，但未完全燒失，2樓木板牆隔間大部分已燒失，殘存木靠靠北倒受燒碳化較嚴重，鐵皮屋頂亦靠北側受燒呈鐵鏽色較嚴重，北側放置床鋪處附近地板靠東側受燒碳化、燒失較嚴重，另據居住於2樓關係人黃○○談話筆錄所述，當時僅發現2樓樓梯口附近與隔壁(臨31之8)隔間木板牆的牆壁冒煙，其他地方無燃燒情形；由以

上所述研判；起火處為2樓東北倒牆壁附近。

(4)起火原因研判：

- 〈1〉經現場勘查後研判起火處為 2 樓東北側牆壁附近，起火處附近經清理後，未發現有遭外來縱火之可疑跡證，且現場起火處附近採集之燒慨物經鑑析結果：未檢出常見可燃性液體成分，而發生火災時黃○○人在起火戶 2 樓，未發現有可疑之人、事、物；由以上所述研判，因遭外人侵入縱火致起火燃燒之可能性較小。
- 〈2〉起火處附近經清理後，未發現有放置菸蒂容器(菸灰缸、垃圾桶等)，亦未發現有小範圍碳化特別深之微小火源燃燒特性，另據黃○○談話筆錄所述，不會在 2 樓房間內吸菸；由以上所述研判，因遺留火種致起火燃燒之可能性較小。
- 〈3〉現場經勘查時，發現 2 樓東北倒樓梯口附近木板隔間牆已完全燒失，並於 2 樓東北側及樓梯附近發現有許多電源配線已受燒熔斷，雖未發現有明顯之短路熔痕，因該址 2 樓為老舊木造鐵皮屋頂建築物，搶救人員為確實撲滅火勢防止復燃所作之破壞及火場高溫皆有可能使跡證受破壞，且牆壁附近除電源配線發火源外，未發現有其位熱源，另於 1 樓屋內配電箱內，發現無熔絲開關皆呈跳脫狀態，顯示火災發生前該址屋內電源配線皆為通電中；並據黃○○談話筆錄所述，當時他在 2 樓僅發現樓梯口附近與隔壁(臨 31 之 8)隔間木板牆的牆壁冒煙，其他地方無燃燒情形；由以上所述

顯示，木板隔間牆上除電源配線外，未發現有其他發火源。現場經排除遺留火種及人為縱火等因素後，起火原因不排除電氣因素(室內配線因故)起火燃燒之可能性。

(三)又本院調閱 97 年至 102 年華光社區火災案件發現該社區並非從無發生火災，自 97 年以來華光社區即發生四次火災，其中二次為電器設備因素，一次為遺留火種取暖，一次為人為縱火(嫌犯已逮捕)，另就前揭鑑定過程、證據與起火原因研判，亦係基於消防單位專業，依據相關證據本於經驗法則與論理法則，尚無違誤之處；復查台北市 97 年至 102 年火災案件統計表發見有關電器設備所致火災占 41.71%，華光社區為老舊社區發生因電氣因素(室內配線因故)起火燃燒，並非有違常情。

(四)綜上，陳訴人指摘：「華光社區 102 年 2 月 5 日火災，為華光計畫執行單位計畫性作為，設計縱火驅趕」等情，惟據台北市政府消防局鑑定起火原因包括為電氣因素(室內配線因故)起火燃燒等可能肇因，尚與陳訴人指摘情節有間。

二、台北市政府應協調法務部就華光社區居民之「合宜居住自由」，按現行法令確實保障其基本人權，積極協助其納入社會福利保障範疇，並持續辦理，始為正辦。

(一)按憲法第 10 條規定，人民有居住及遷徙之自由。復按聯合國經濟社會文化權利國際公約第十一條第一項規定，締約各國「確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。」；復按社會救助法第一條規定：「為照顧低收入戶、中低收入戶及

救助遭受急難或災害者，並協助其自立」同法第 16 條之 1 規定：「為照顧低收入戶及中低收入戶得到適宜之居所及居住環境，各級住宅主管機關得提供下列住宅補貼措施：一、優先入住由政府興辦或獎勵民間興辦，用以出租予經濟或社會弱勢者居住之住宅。二、承租住宅租金費用。三、簡易修繕住宅費用。四、自購住宅貸款利息。五、自建住宅貸款利息。六、其他必要之住宅補貼」從而，華光社區之住民，雖業經三審確定，應依法執行拆屋還地事宜，然主管機關仍依就我國相關法令適宜保障渠等居住自由之基本人權，合先敘明。

(二)為此本院詢問有關華光社區安置事宜，台北市政府社會局就查復略以，據訪查瞭解，居住於華光社區之低收入戶計 7 戶，社會局依法依據其福利身分提供社會福利措施予以協助，已協助有意願之 5 戶之低收入戶以專案方式安排合住平價住宅，另 2 戶低收入戶 1 戶申請承租國宅候缺中；另 1 戶則協助社區租屋；至於其餘拆遷戶，都市發展局依據，台北市政府運用出租國宅作為中繼國宅處理原則規定，簽報市府核定，提供 57 戶中繼國宅資源協助法務部短期安置，並以 102 年 3 月 15 日府都企字第 10230955600 號、102 年 4 月 1 日府都企字第 10210934200 號函請法務部提供符合入住資格且有意願租住之住戶名冊在案，俾由都市發展局據以辦理後續受理申請、資格審查及簽約入住事宜等語，尚與前揭憲法及國際人權規範並無嚴重背離。

(三)復按「社會福利」乃現代國家之重要任務，其實質上是從「社會給付的方式」以及「憲法保障基

本權」的觀點出發，其核心內涵包括 1. 保障合於人性尊嚴的生存條件 2. 實現個人自由發展之均等機會 3. 保護及促進家庭 4. 實現個人就業自由以達其生活保障 5. 降低或均衡特別生活負擔¹，本案華光社區居民依法被迫拆遷，是否有部分住戶因而造成未達憲法保障生存權利之基本條件，允宜納入社會福利保障體系，並持續追蹤辦理。

(四)綜上，台北市政府應協調法務部就華光社區居民之「合宜居住自由」，按現行法令確實保障其基本人權，積極協助其納入社會福利保障範疇，並持續辦理，始為正辦。

三、財政部對於華光社區之都市規劃與設計，應平衡空間居住正義、經濟發展與文化保存，創造具有個性與活力的台北都市新景觀，宜參照歐盟各國都市更新之經驗（如德國柏林），對都市景觀與社區整體再造訂定細部發展計畫，並廣泛徵詢專家意見和民眾建議，俾營造都市景觀新意象。

(一)按「都市景觀」(Urban Landscape)，是指整體都市生活經驗裡面的一種場所感覺品質。正如 Kevin Lynch²所著《The Image of the City》一書所詮釋都市意象理論是以都市的知覺型態為中心，並將「都市的可能性」稱為「意象力 (imageability)」，重視它的組合是美麗喜悅環境所必須的條件；意象是由認同 (Identity)、結構 (

¹ 參見鍾秉正，社會福利之憲法保障—兼論相關憲法解釋《憲法解釋之理論與實務》第四輯，中央研究院法律學研究所籌備處專書 (1)，頁 9-67

² Kevin Lynch, 1987 出版《城市意象》(The Image of the City) 乙書中提出構成城市印象的五個要素：通道 (Path)、邊緣 (Edge)、區域 (District)、節點 (Node) 和地標 (Landmark)，Lynch 認為用此五個要素構成對都市的印象，對於該城市而言，這五個要素清晰度越高，就越有特點，越容易使人留有記憶與印象深刻。

Structure)、意義(Meaning)而成，前二者由型態(型態本身強烈地印在人們的心裡)而生，而後者則由社會、歷史、個人以及其他各種成份所組成。是則，都市景觀之定義係城市三維空間加上時間和人的視覺及記憶等的綜環境效應。它對構成環境的人的活動、自然、建築和環境設施等四項基本要素予以組織，並以戲劇性地串演出來。³

(二)復按文化資產保存法(下稱文資法)第 1 條開宗明義稱：「為保存及活用文化資產，充實國民精神生活，發揚多元文化，特制定本法。」第 3 條規定：「本法所稱文化資產，指具有歷史、文化、藝術、科學等價值，並經指定或登錄之下列資產：一、古蹟、歷史建築、聚落：指人類為生活需要所營建之具有歷史、文化價值之建造物及附屬設施群。二、遺址……。三、文化景觀：指神話、傳說、事蹟、歷史事件、社群生活或儀式行為所定著之空間及相關連之環境。……」前揭所謂「保存及活用」就是保全的概念，參採前揭公約精神，其主要概念則不僅在於保存，更重於「人與自然的共生與調和」「人與社會的共生與調和」「人與歷史的共生與調和」「人與文化的共生與調和」之精神。然如何共生與調和，並與國家建設與城鄉發展兼容並蓄，宜參酌 John Rawls 正義論所提出二個「正義的原則」，亦即：(一)每

³ Edward Relph(1987)則強調「place/地域感」認為都市景觀是舉目所見都市中人造環境的構造物、街道、空間等實質空間形式，其並以建築、都市規劃、技術創新、社會發展等四面向，分析現代都市景觀的形塑過程，其中強調地域感為日常存在之視覺脈絡，且重視都市實質形式的整體性。根據 Kevin Lynch、Grgy Kepes、David Crane 等人的理論而指出都市景觀的組成包括了實質景觀、知覺景觀以及意象景觀等三個涵蓋物理向度到心理向度

個人都有權利擁有最高度的自由，且大家擁有的自由在程度上是相等的。一個人所擁有的自由要與他人擁有同樣的自由能夠相容。此原則被稱為「最大的均等自由原則」(the greatest equal liberty principle)。(二)社會與經濟上的不平等將以下列的原則來安排：(a)它們對每個人都是有利的；並且(b)它們是隨附著職位與工作的，而這些工作與職位在公平的機會平等下，對所有人都是開放的，此原則可簡稱為「公平的機會平等原則」。(Rawls 後來將「對每個人都是有利的」改為「對處最不利地位的人 (the least advantaged members) 是最有利的」，此原則被稱為「差異性原則」(the difference principle)⁴)，上開原則對於我國都市規劃與設計，在平衡空間居住正義、經濟發展與文化保全上，得以提供一個思考基石，作為主管機關考量『共生與調和』時之方向，合先敘明。

(三)本案「華光社區」長年以來為台北市弱勢居民居住，依上述「對處最不利地位的人是最有利的」原則，應優先照顧其居住權益與社會福利，而不宜變質為「替富人打造黃金社區」，在都市更新的規則上，允宜兼顧歷史傳承、社區需要及整體都市區位配置，廣泛參酌專家意見及民眾建議，審慎訂定具體執行方案。

(四)本院曾於「各級政府對都市計畫、都市設計之審議，其審議權限、是否符合依法行政原則及適法性等檢討」之專案調查研究指出，我國都市規劃

⁴ Rawls, J. (1971). A Theory of Justice. Cambridge: Harvard University Press. ; 林火旺 (民 87)，羅爾斯正義論，初版，台北：台灣書店。余桂霖 (民 84)，論羅爾斯的正義論，載於復興崗學報，55 期，頁 1-23。

，所面臨如下問題：

(1) 普遍性現象：

- <1>缺乏獨特風格的都市風貌。
- <2>公共景觀、視覺環境品質低俗化。
- <3>公共人行空間品質極度不受保護。
- <4>都市開發行為重視財團，輕忽市民權益。

(2) 大都市地區地域性現象

- <1>區域間不均衡發展以及都市開發管制失控。
- <2>容積率不斷擴張。
- <3>都市天空線缺乏清晰性，軸線混亂。
- <4>都市綠化不足。
- <5>都市無法提供都市人足夠之戶外生活所需之休憩、遊憩場所。(下略)

(五) 華光社區規劃具有台北市保存都市意象之象徵性指標意義。本院為此，詢問主管機關財政部與內政部就華光社區占用收回後，規劃情形為何？其查復略以，1. 財政部負責現住戶處理方案及土地整體開發。2. 內政部負責都市計畫審議 3. 臺北市政府負責都市計畫變更（含主要計畫及細部計畫）及協助安置弱勢戶。4. 法務部負責現住戶騰空清理。其具體規劃方向如下：

1、華光社區國有土地開發，行政院於 101 年 10 月 6 日及 102 年 1 月 8 日會議結論略以：

- (1) 採設定地上權方式辦理，引進民間資金參與。
- (2) 編號 7 中華電信股份有限公司、編號 8 中華郵政股份有限公司、編號 6 檢察官職務宿舍及編號 9 臺灣電力股份有限公司變電所用地不納入財政部規劃開發範圍，但編號 7、8、9

仍須配合本開發案周邊整體環境規劃。優先朝國際觀光旅遊、購物休憩、文化流行及商務服務等功能方向進行規劃，不規劃其他行政機關廳舍進駐。

- (3) 請財政部考量規劃案預定時程盡可能縮短及重新思考開發期別之順序，儘速研擬細部規劃辦理。
- 2、財政部依行政院前述會議結論，於 102 年 4 月 11 日檢陳「臺北市華光社區編號 1 至 5 區國有土地開發規劃構想」陳報行政院。惟地上部分建物涉有文化資產保存議題，台北市政府文化局於 102 年 6 月 10 日召開臺北市文化資產審議委員會（以下簡稱文資審議會）第 50 次審議會中修正市定古蹟「臺北監獄圍牆遺跡」範圍，有關實體保存部分之結論，倘經下次文資審議會確認，本社區原規劃以招標設定地上權辦理開發範圍將有變動，爰於 102 年 7 月 16 日擬具處理意見報行政院，並俟前述會議結論確認後，修正「臺北市華光社區編號 1 至 5 區國有土地開發規劃構想」報請行政院核定。
- 3、內政部都市計畫委員於 100 年 8 月 23 日第 762 次委員會審議通過市府 100 年 7 月 27 日所提本社區主要計畫變更案，本社區範圍內國有住宅區土地變更為特定專用區，應依都市計畫法第 27 條之 1 規定辦理回饋，提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予市府。
- 4、財政部將俟行政院核定本社區開發規劃構想後，與市府洽商都市計畫變更回饋事宜，並請市府儘速辦理都市計畫細部計畫變更作業等

語。

(六)按華光社區目前係台北市中心少有之完整素地，其規劃作為，攸關未來台北市其他區域都市設計或更新理念之成敗，至關重大。然據前揭主管機關查復及受詢表示雖目前地上物尚未騰空完竣，然計畫採地上權方式辦理，引進民間資金參與。優先朝國際觀光旅遊、購物休憩、文化流行及商務服務等功能方向進行規劃等語，惟其規劃理念為何，尚有疑問。故本院於約詢財政部與內政部相關主管時，考據歐盟各國如柏林、魯爾工業區與巴塞隆納等都市之設計理念與文化意象保存之相關紀錄，以期待主管機關未來對華光社區區域之都市設計，能具有國際化之標準，俾達 1987 年華盛頓憲章（附件）之基本要求，用以實現形成優美風格之國土及創造豐潤的生活環境，以達成具有個性活力的台北新都市景觀，主管機關允宜參照歐盟各先進都市規劃理念，始為正辦。

(七)綜上，財政部對於華光社區之都市規劃與設計，應平衡空間居住正義、經濟發展與文化保存，創造具有個性與活力的台北都市新景觀，宜參照歐盟各國都市更新之經驗（如德國柏林），對都市景觀與社區整體再造訂定細部發展計畫，並廣泛徵詢專家意見和民眾建議，俾營造都市景觀新意象。

四、在本案訴訟確定後，就實施拆屋還地與不當得利執行部分，似對於社區弱勢居民的基本人權、財產權與社會福利權益缺乏充分的尊重與同情之理解，也缺乏對社區民眾生活經驗與歷史記憶的感悟與體驗，最後導致部分拆遷戶流離失所、怨懟不滿，反映出在國家整體邁向民主化的進程中，多數統治原則與法制規範對

少數弱勢族群基本生存權與財產權照拂不足的缺憾。政府相關機關應就相關法制與政策措施進行全盤檢討，提高社會救助門檻，積極促進社會和諧，落實居住正義與扶助社會弱勢之本旨。

調查委員：周陽山、李復甸

中 華 民 國 1 0 2 年 1 1 月 6 日

(附件) 華盛頓憲章(1987年)

導言與定義

1. 所有都市社區，不管它們是歷經時間逐漸發展而成或是刻意創造的，都是歷史上社會多樣性的表現。
2. 此憲章關注大小歷史都市地區，包括城市、城鎮及歷史中心或地區與它們之自然與人造環境。除了作為歷史紀錄角色外，這些地區具體化了傳統都市文化。今日，伴隨著各地社會工業化而來之都市發展之衝擊，許多這種地區正受到威脅，實質上惡化、損壞或者甚至破壞。
3. 面對著這個戲劇般的情狀，其經常導致文化、社會甚至經濟無法挽回的損失，國際文化紀念物與歷史場所委員會認為必須要草擬一份國際性的歷史城鎮與都市地區憲章以補充經常被稱為威尼斯憲章之國際文化紀念物與歷史場所維護憲章。此一新的文字定義了歷史城鎮與都市地區維護之原則、目標與必要的方法。也尋求在這些地區促進私人與社區和諧，同時鼓勵保存作為人類記憶構成份子之文化資產，不管其規模是多麼簡樸。
4. 如聯合國教科文組織「關於歷史地區監護與當代角色建議文」(華沙-奈羅比, 1976)與其他不同的國際法定文件所訂,「歷史城鎮與都市地區之維護」應被了解為意指那些城鎮與地區保護、維護與修復必要步驟與它們之發展和當代生活之和諧調適。

原則與目標

1. 為了達成最高效率，歷史城鎮與其它歷史都市地區之維護應該成為經濟與社會發展整體政策以及每一個都市與區域計畫的一部份。
2. 需要保存的品質包括城鎮與都市地區之歷史特徵與表現此特徵之所有物質與精神性元素，特別是：(1)由土地與街道所定義的都市模式；(2)建築物與綠地及開放空間之關係；(3)建築物由此例、規模、式樣、構造、材料、顏色與裝飾所定義之室內外形式外貌；(4)城鎮或都市地區與其周遭自然及人造環境之關係；(5)歷經時光，城鎮所獲致的各種機能。任何對這些品質的威脅將會危及歷史城鎮與都市地區之真實性。
3. 居民之參與與涉入是維護計畫成功之必要條件，應該被加以鼓勵。歷史城鎮與都市地區之維護必須首先關心它們之居民。
4. 歷史城鎮或都市地區之維護需要謹慎、系統化步驟與控制。應避免僵硬化，因為個別案例可能呈現特殊問題。

方法與工具

5. 在規劃歷史城鎮與都市地區之維護前，應有跨領域多種學科之研究。
 - 維護計畫須闡述所有相關因素，包括考古學、歷史、建築、技術、社會學與經濟學。
 - 維護計畫之主要目標，以及達成目標必要之法律、行政與財務措施，應該清楚的被說明。
 - 維護計畫應以確保歷史都市地區與城鎮作為一個整體之和諧關係。

- 維護計畫應決定那些建築物必須保存，那些應該在某些情況下加以保存，以及那些在非常特殊的情況下，可以被放棄。
 - 在任何干預之前，地區的現存狀況應該被全面加以紀錄。維護計畫應獲得歷史地區居民的支持。
6. 到一個維護計畫被採行之前，任何必要的維護活動應該依據本憲章與威尼斯憲章的原則及目的來執行。
 7. 持續的保養對於一個歷史城鎮或都市地區有效的維護是極為的關鍵。
 8. 新機能與活動應與歷史城鎮或都市地區之特色相容。這些地區對於當代生活的調適必須要裝設或改善公共服務設施。
 9. 住宅之改善應是維護的一項基本目標。
 10. 當興建新建築物或調適既有建築物是必要時，現存的空間形態應被尊重，特別是在比例與基地規模上。與環境和諧的當代元素不應該被抑止，因為這些相貌可以對一個地區的豐富度有所貢獻。
 11. 一個歷史城鎮或都市地區之歷史知識應該藉由考古調查與適當的保存考古發現物而加以擴充。
 12. 歷史城鎮與都市地區的交通必須管制，停車區也必須規劃，以使它們不會傷害歷史組構或環境。
 13. 當都市或區域計畫提供主要高速公路時，它們不得穿越歷史城鎮與地區，但是卻該改善其可及性。
 14. 歷史城鎮應加以保護免於自然災害與如污染及震動之不悅之物以監護遺產及居民之安全與福祉。不管是任何影響歷史城鎮與都市地區災害之本質為何，預防與修繕措施必須依所關注資產之特色而調整。
 15. 為了鼓勵參加與參與，一般性資訊計畫應該為從學童開始的所有的居民而建立。
 16. 應該對所有與維護相關專業人員提供特別的訓練。