

公辦都更2.0及整建維護政策

講 師 | 臺北市都市更新處更新開發科及更新工程科
| 鄭楷婷正工程司及張文瀚股長

中華民國111年 7 月 9 日



111年整建維護政策淺談

舊屋點新妝

-漫談都市更新整建維護三重奏，教您如何延續
建築物的生命週期



臺北市都市更新處
更新工程科
張文瀚 股長

111.07.09

超高齡社會來臨、都市建築老化

北市房屋老化嚴重、61%住宅超過30年

- 北市主計處公告全市有88.5萬住宅，以五層樓以下最多，佔54.4%，且屋齡超過30年的住宅有54.2萬棟，約佔總體61%，整體屋齡平均超過30年以上。
- 本市除面臨2024年將到來的超高齡社會外，更面對都市建築的老化，居住環境愈趨窳陋，也無法有效因應各項天災所帶來的衝擊。
- 本府定調以「積極發揮政府職能」的決心，推行公辦都更，從民辦都更審議者的角色，轉為主動投入更新規劃及開發，藉由公辦都更帶動民辦都更
- 重建夢雖美 …但又能幾人得，都市更新重建並非唯一方式……。



都市更新基本觀念－何謂都市更新

目的：為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。【都市更新條例第1條】

定義：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。【都市更新條例第3條】

三大都更處理方式 = 重建 + 整建 + 維護【都市更新條例第4條】



跟拆除重建一樣，**整建或維護**都是都市更新的方式。



指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。



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。

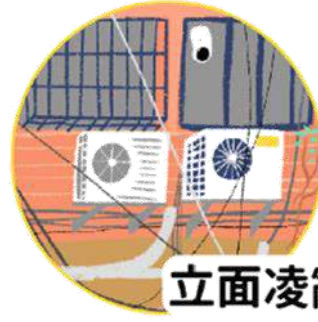
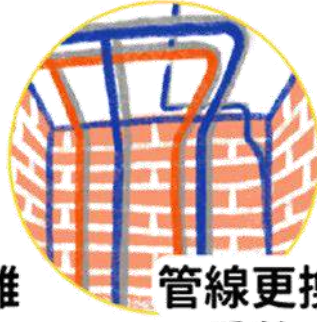
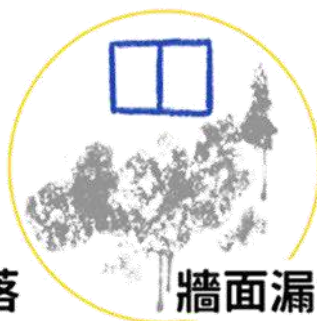


指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。



整建維護可以改善.....

- 依據建築物之生命週期而言，使用性能將隨著時間而下降。
- 相較都市更新**重建**之路遙無期，如實施**整建維護**，可使建築物在使用期間維持趨於**初期性能**的效果，相較於無整建維護者，生命週期會相對延長。



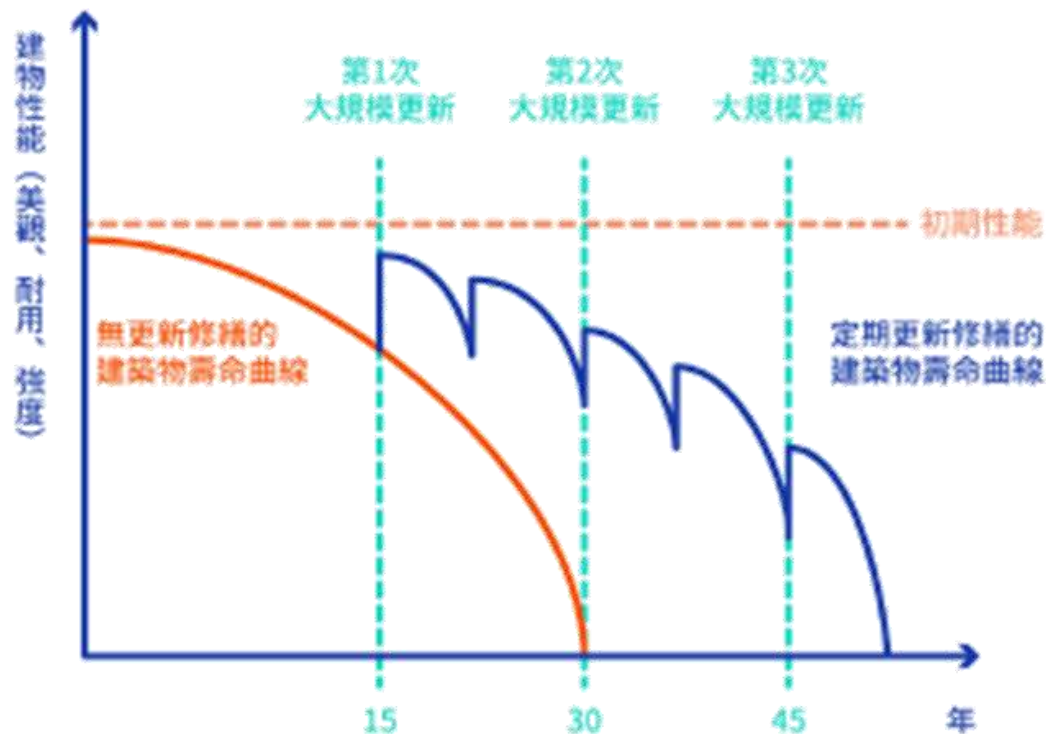


申請整建維護，還可以都更重建嗎？



可以喔! 但**須要5年後**才可以拆除重建!

(依臺北市都市更新整建維護實施辦法第11條、臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範第11條、臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範第11條規定)



建築物就跟人體一樣，是有生命週期的，所以整建維護只是延長建築年限的一種方式，在拆除重建前，有更好利用位置發展。



誰來進行整建維護？

臺北市政府為實施本市都市更新整建維護事業，得另訂定**臺北市都市更新整建維護實施辦法**。

(臺北市都市更新自治條例第8條)

都市更新事業以**整建或維護**方式辦理者，其**實施者**應符合都市更新條例第3條第6款**【機關、機構或團體】**及第26條規定。

(臺北市都市更新整建維護實施辦法第3條)



更新團體(都市更新會)



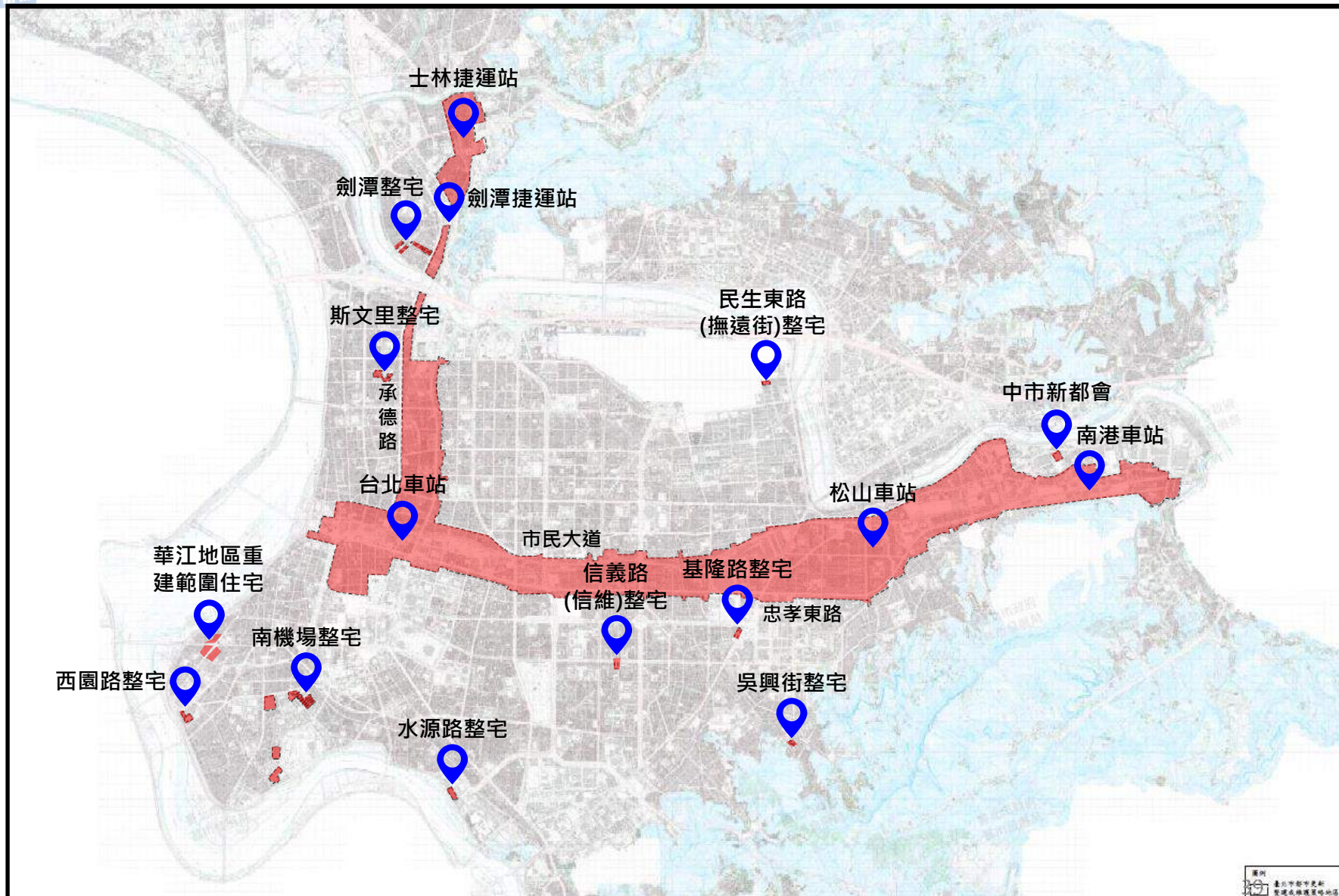
公寓大廈管理委員會



都市更新事業機構



臺北市都市更新整建或維護策略地區地圖





整建或維護策略地區怎麼查？

臺北市都市開發審議地圖

step1:
點開放大鏡

step2:
(1)以門牌地址查詢(舉例)
(2)點選自家地址後，按下搜尋

step3:
(1)點選「都市更新審議」項目
(2)點選圖層ON:

選擇「整建或維護策略地區」圖層

臺北市都市更新處

都市更新整建維護補助申請專區

熱門查詢

E1E2 廉政平臺
臺北捷運 TOD 專區
公辦都更 2.0
都市更新 168 專案
大板塊專區

諮詢櫃台：02-2781-5696 #3093

關注：台北都更解壓說

1. 🔍 搜尋--臺北市都市開發審議地圖：<https://www.bim.udd.gov.taipei/UDDPlanMap/?recode=1>
2. 🔍 搜尋--臺北市都市更新處：<https://uro.gov.taipei/>
3. ☎ 撥打--法令諮詢櫃台 02-2781-5696 (#3093) 由專人替你解決都更疑難雜症



現行整建維護補助機制

補助項目

A套餐



外牆
拉皮



結構
補強



增設
電梯

都更
程序

B套餐

簡易
程序



增設
電梯

僅限六樓以下

C套餐



外牆
拉皮

結構
補強

簡易
程序

僅限六樓以下

補助上限

總工程經費

一般地區50%

(上限1200萬)

策略地區75%

(上限1500萬)

市府公告90%

(無金額上限)

總工程經費

50%

(上限250萬)

總工程經費

50%

(上限300~400萬)

申請條件



非屬單一所有權人



住宅使用比例
超過 1/2 棟以上



非高級住宅

三項皆須符合



整維得來速套餐ABC補助

補助方案	適用程序	適合類型	補助金額	QR code
套餐 A	都更程序	1.高樓層建築物整體修繕、施工費用高者。 2.補助項目：增建電梯、外牆修繕結構補強。	1.一般地區：上限為總工程經費50%，且不得超過1200萬。 2.策略地區：上限為總工程經費75%，且不得超過1500萬。 3.公辦整維：上限為總工程經費90%，且無補助金額上限規定	 都市更新整建維護補助申請專區
套餐 B	簡易程序	6樓以下無電梯之集合住宅、公寓。	總工程經費之50%，且以250萬元為限。	 老舊公寓增設電梯補助申請專區
套餐 C	簡易程序	6樓以下建物外牆安全整新(拉皮)。	總工程經費之50%，且以300萬元為限。	 老舊建築物修繕補助申請專區
		結構補強。	總工程經費之50%，且以400萬元為限。	

6樓以下
老舊建物



如果是...



7樓以上
老舊建物

套餐A – 整建維護補助

套餐C – 老宅簡易修繕

套餐D – 外牆飾面剝落
修繕補助

外牆
磁磚
剝落

套餐A – 整建維護補助

套餐D – 外牆飾面剝落
修繕補助

套餐A – 整建維護補助

套餐C – 老宅簡易修繕

結構
安全
不足

套餐A – 整建維護補助

套餐C – 老宅簡易修繕

套餐B – 電梯簡易補助

沒有
電梯



整建維護經費補助專區 - 套餐ABC

臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

- 常見問答
- 機關介紹
- 消息與新聞
- 便民服務
- 專案及成果
- 法規資訊
- 廉政平臺
- 申請案件
- 政府資訊公開
- 相關網站

網站導覽 English 單一陳情 常見問答 雙語詞彙 台北通

整建維護補助
(都更程序・套餐A)

增設電梯補助
(簡易程序・套餐B)

建物修繕補助
(簡易程序・套餐C)

整建維護2.0

E1E2
廉政平臺

臺北捷運
TOD專區

臺北市公辦都市
更新地區作業專區

公辦都更

公辦都更2.0

審議會

都市更新
168
專案

老舊公寓更新專案
審議辦理情形

都市更新
雲端查詢

都市更新協檢
服務專區

再生計畫
專區

大稻埕專區

老舊公寓及國產住宅辦理
公共建築補助申請專區

最新消息

新聞稿

便民服務

110-08-27 本處110年8月24日面試結果公告

110-08-23 本處事業科聘用副工程司職缺公開徵才

110-08-20 轉知國防部辦理「民國110年全民國防教育網際網路有獎...

110-08-16 本府教於局辦理「2021我與全民國防，私藏照大募集」啟...

110-08-09 臺北市稅捐稽徵處為宣導使用統一發票兌換APP、雲端發...

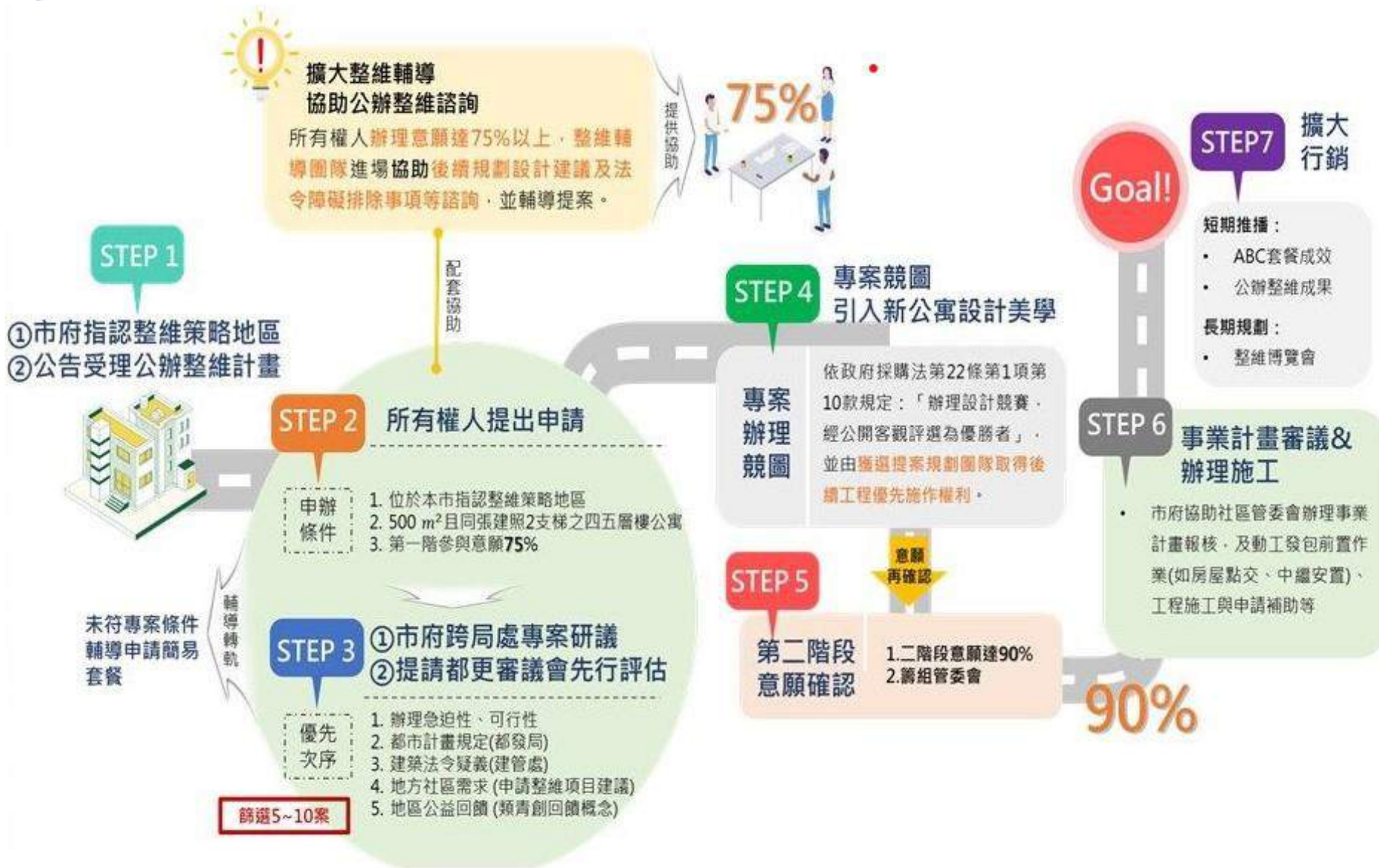
更多 最新消息

南機場整宅公辦都市更新

13



整維2.0專案計畫：公辦整維申辦流程





整維2.0專案計畫：公辦整維試辦計畫作業流程圖

整建維護輔導團

所有權人/管委會

臺北市政府

整合
評估
階段

所有權人具參與意願且
基地等條件符合者，得
視需求向整建維護輔導
團取得相關協助

1. 基地符合計畫適用對象
2. 範圍內 75%所有權人簽署意願書
3. 住戶同意並切結後續成立管委會
並負擔維護管理責任

提送第一階段徵選方案構想，
向市府提出申請

市府提供法宣諮詢協助

本府跨局處專案研議協助
個案先行評估

本府協助提送
都市更新及爭議處理審議會
研議

未通過

函告
退回

統圖
規劃
階段

獲選提案規劃團隊取得
後續工程優先施作權利

專案競圖

第二
階段
意願
整合
及
審議
階段

所有權人第二階段
意願再確認

意願達 90%

自行成立社區管委會

由管委會提送事業計畫報核

本府協助管委會依法定程序辦理
都市更新、都市設計相關審議；
並由管委會申辦補助事宜。

施工
執行
階段

整建維護事業計畫核定

動工前置作業
(房屋點交、中繼安置)

完工交屋(五年後不得
變更工程項目)

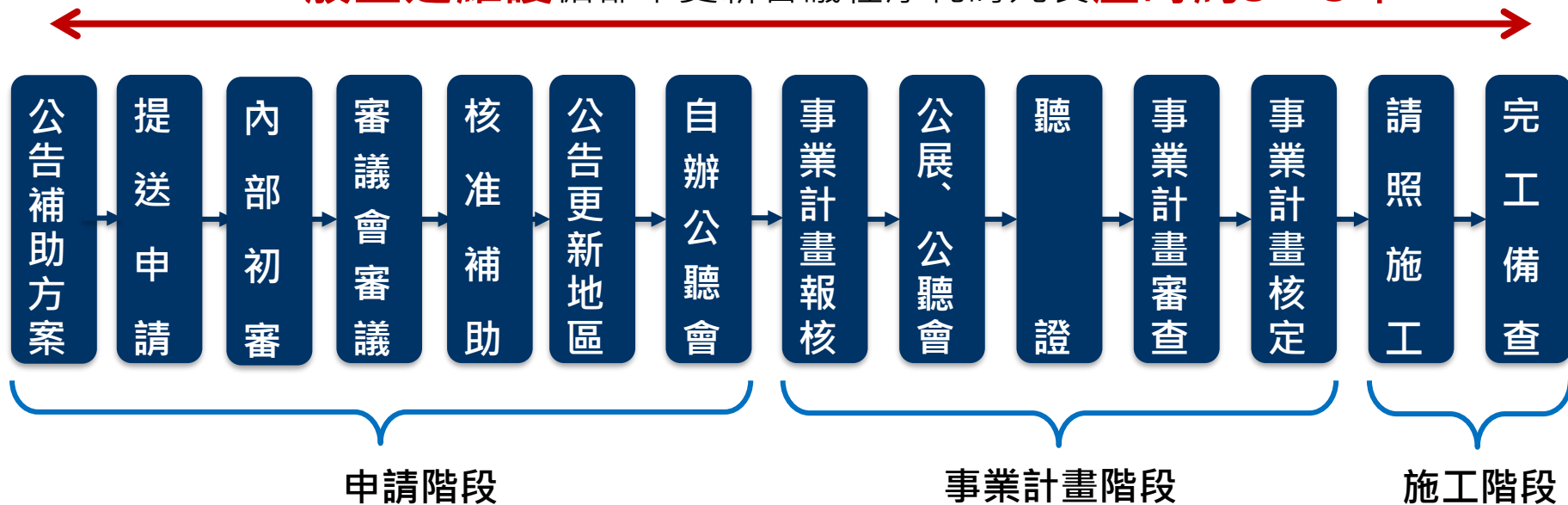
執行整建維護工程



套餐A：補助申請流程（都更程序）

依都市更新條例及臺北市都市更新整建維護實施辦法
相關規定辦理

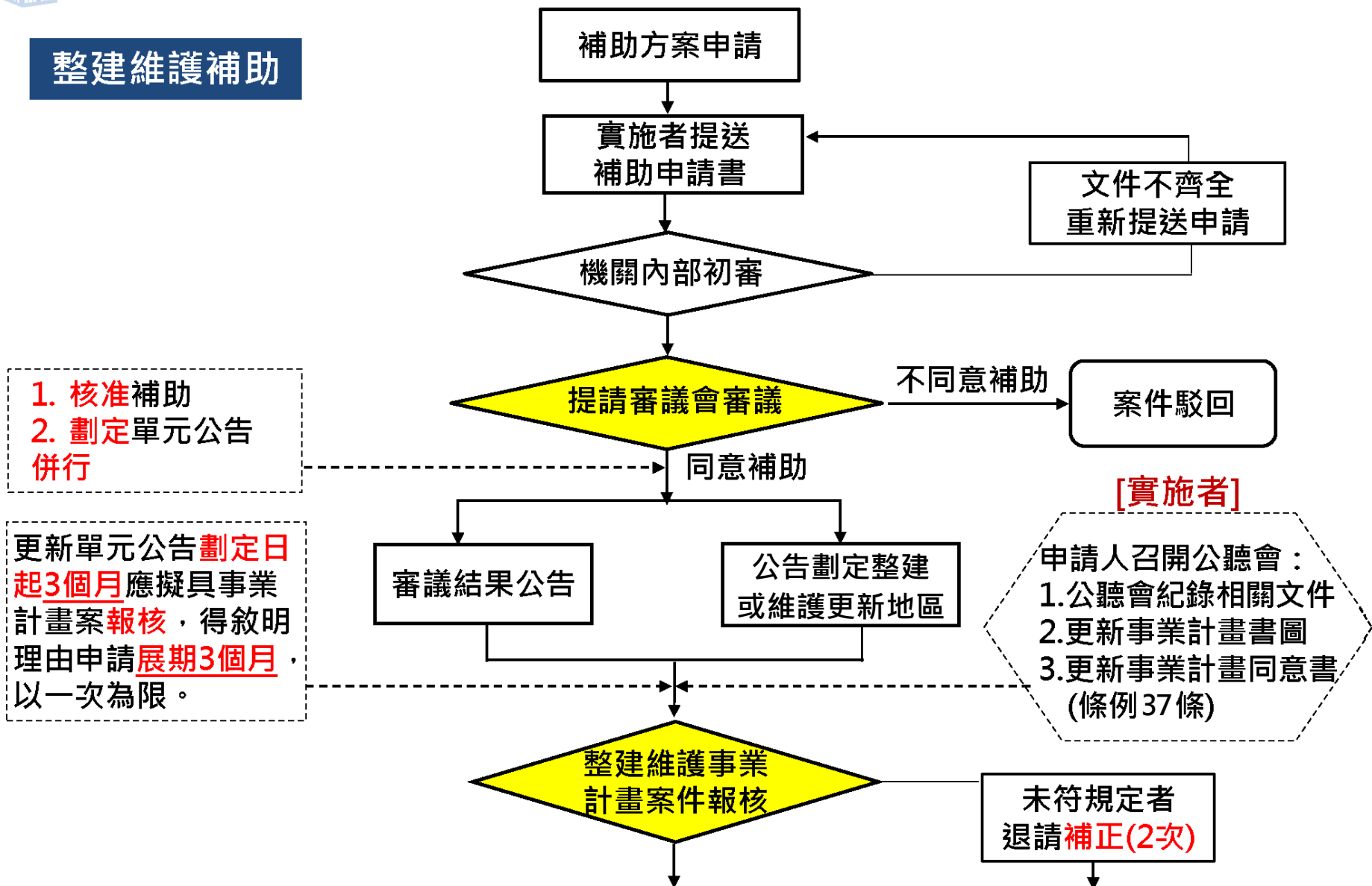
一般整建維護循都市更新審議程序耗時冗長歷時約3～5年





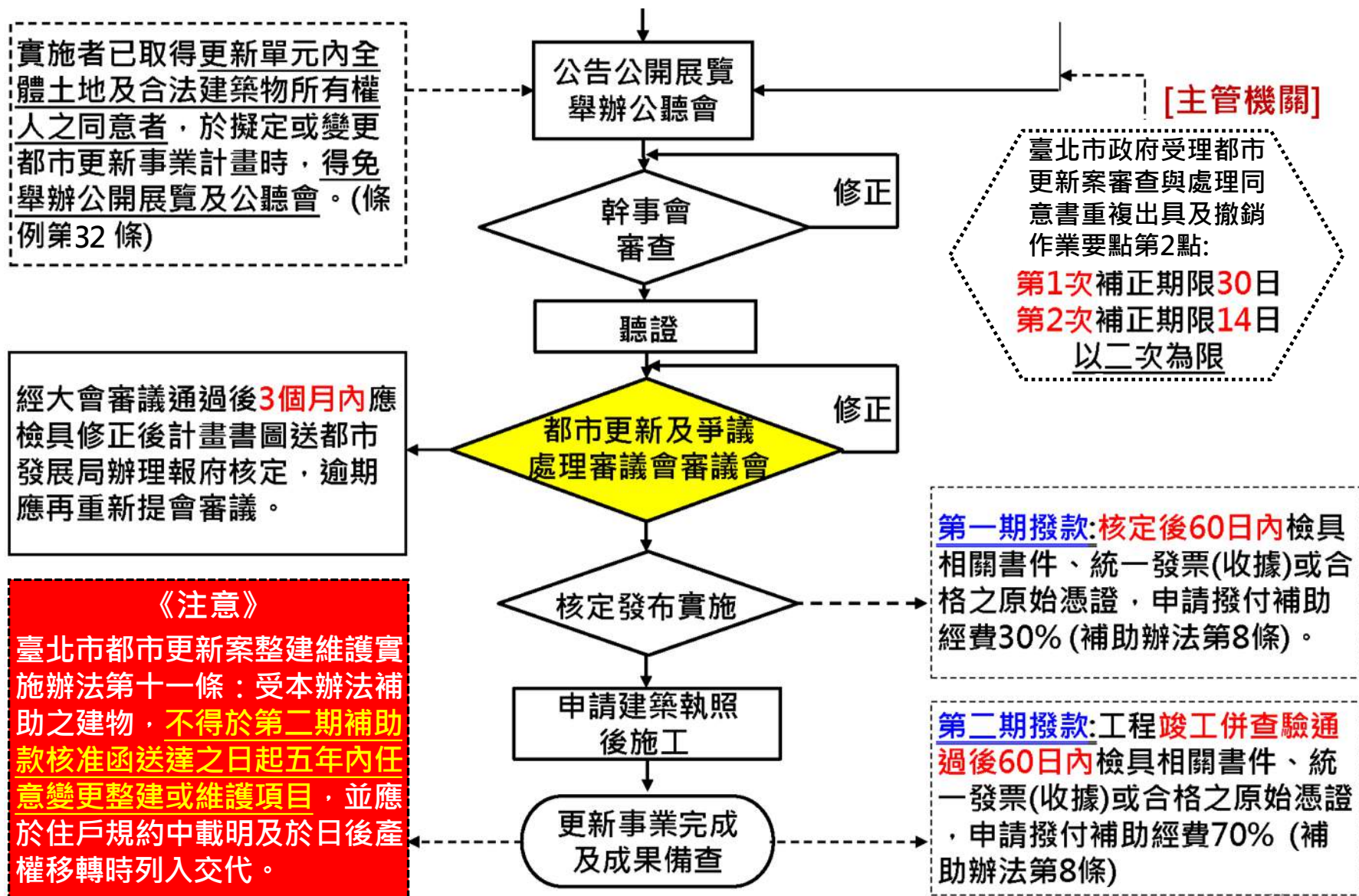
套餐A：都市更新整建維護經費補助流程圖 (1/2)

整建維護補助





套餐A：都市更新整建維護經費補助流程圖 (2/2)





套餐A：補助項目內容

類別	評估指標	補助項目	備註
建築物外部	公共安全	1.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。
		2.騎樓整平或門廊修繕工程。	
	環境景觀	1.無遮簷人行道植栽綠美化工程。	
		2.無遮簷人行道鋪面工程。	
		3.無遮簷人行道街道家具設施。	
	其他	經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過並經本府核定者。	
建築物本體及內部	公共安全	1.供公眾使用之防火避難設施或消防設備。	
		2.供公眾使用之無障礙設施。	
		3.耐震結構補強工程。	
	環境景觀	1.公共走道或樓梯修繕工程。	建築物外部門窗修繕工程，至少以一幢建築物為原則。
		2.通往室外之通路或門廳修繕工程。	
		3.陽臺或露臺綠美化工程。	
		4.屋頂平臺綠美化工程。	
		5.建築物立面修繕工程(含廣告招牌、外牆清洗、鐵窗拆除等工程)。	
		6.建築物外部門窗修繕工程。	
		7.舊有違章建築拆除工程。	
	其他	經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過並經本府核定者。	



套餐A：推動案例介紹

南京軸線

#1 南京首都廣場大樓

(101年核准補助約600萬元)

#2 南京大樓

(100年核准補助約580萬元)

#3 正豐大樓

(108年核准補助約530萬元)

#4 萬宜成大樓

(101年核准補助約578萬元)

#5 國泰南京商業大樓

(102年核准補助約998萬元)



▲更新前建築物立面全貌

▲更新後建築物立面全貌

忠孝軸線

#1 凌雲大廈

(101年核准補助約700萬元)

#2 天成商業大樓

(101年核准補助約700萬元)

#3 住安大樓

(104年核准補助約699萬元)

#4 忠孝大廈B案

(106年核准補助約700萬元)

#5 萬林大廈

(105年核准補助約613萬元)



▲更新前建築物立面全貌

▲更新後建築物立面全貌

四五層樓公寓



▲更新前建築物立面全貌

▲更新後建築物立面全貌

#中正區三元街230巷10號
立面修繕



南京軸線

南京首都廣場大樓 更新前及完工比較照片 / 南京軸線

▼更新前建築物立面全貌



▼更新後建築物立面全貌



南京大樓 更新前及完工比較照片/ 南京軸線

▼更新前建築物立面全貌



▼更新後建築物立面全貌



正豐大樓 更新前及完工比較照片/南京軸線

▼更新前建築物立面全貌



▼更新後建築物立面全貌



萬宜成大樓 更新前及完工比較照片 / 南京軸線

▼更新前建築物立面全貌



▼更新後建築物立面全貌



國泰南京商業大樓 更新前及完工比較照片 / 南京軸線

▼更新前建築物立面全貌



▼更新後建築物立面全貌





忠孝軸線

凌雲大廈 更新前及完工比較照片/忠孝軸線

▼更新前建築物立面全貌



▼更新後建築物立面全貌



天成商業大樓 更新前及完工比較照片/忠孝軸線

▼更新前建築物立面全貌



▼更新後建築物立面全貌



住安大樓 更新前及完工比較照片/忠孝軸線

▼更新前建築物立面全貌



▼更新後建築物立面全貌



忠孝大廈B座 更新前及完工比較照片/忠孝軸線

▼更新前建築物立



▼更新後建築物立面



萬林大廈 更新前及完工比較照片/忠孝軸線

▼更新前建築物立面全貌



▼更新後建築物立面全貌





套餐B、C：補助申請流程（簡易程序）

套餐B
電梯簡易
補助

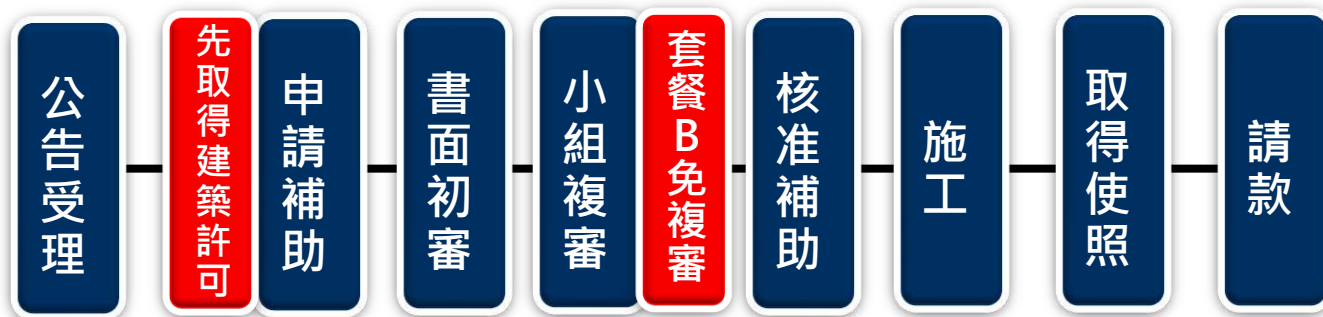
104年全國首創

套餐C
老宅簡易
修繕補助

107年全國首創

- ✓ 流程簡化
- ✓ 免都更程序
- ✓ 快速審查

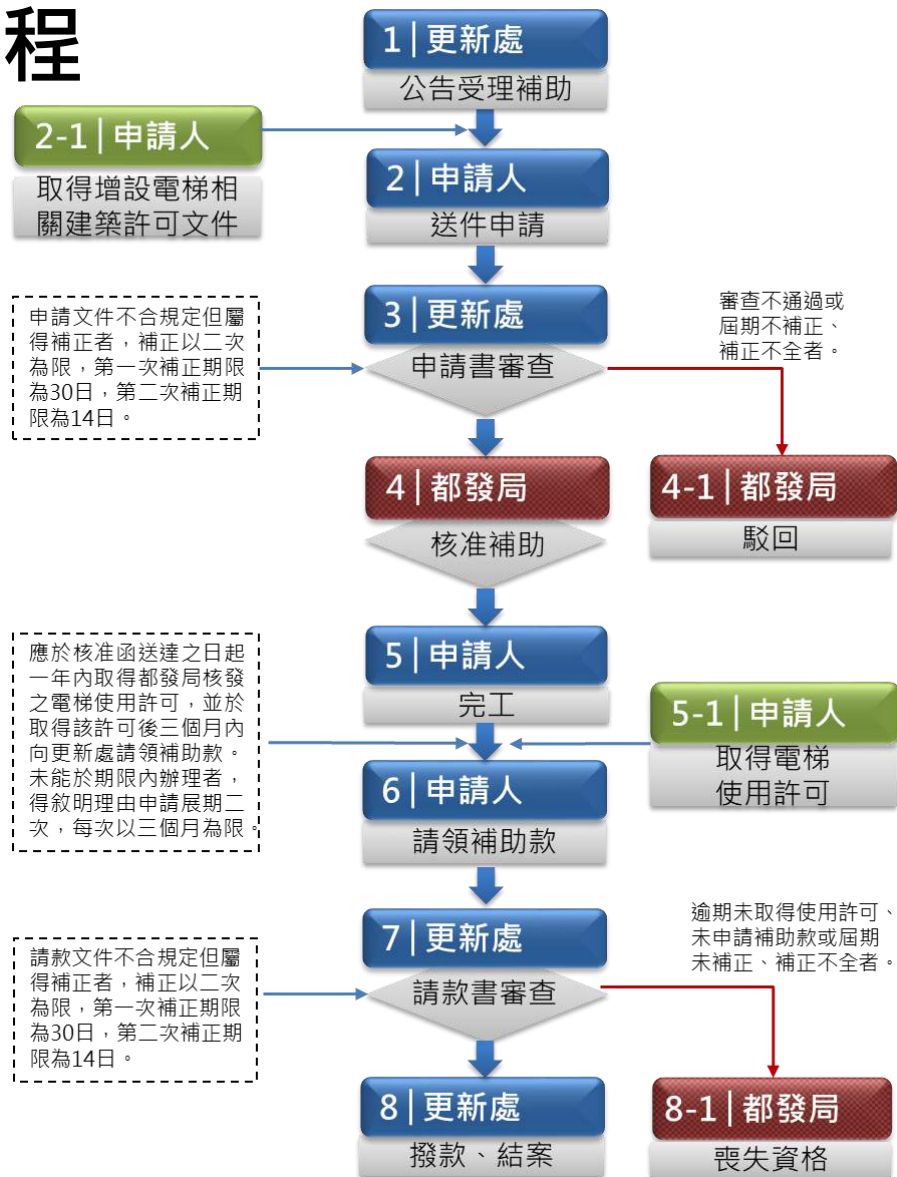
歷時約1.5年



約3個月（套餐B約2個月）

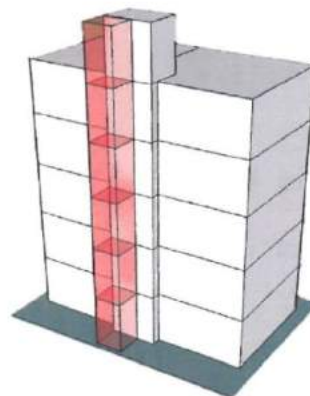
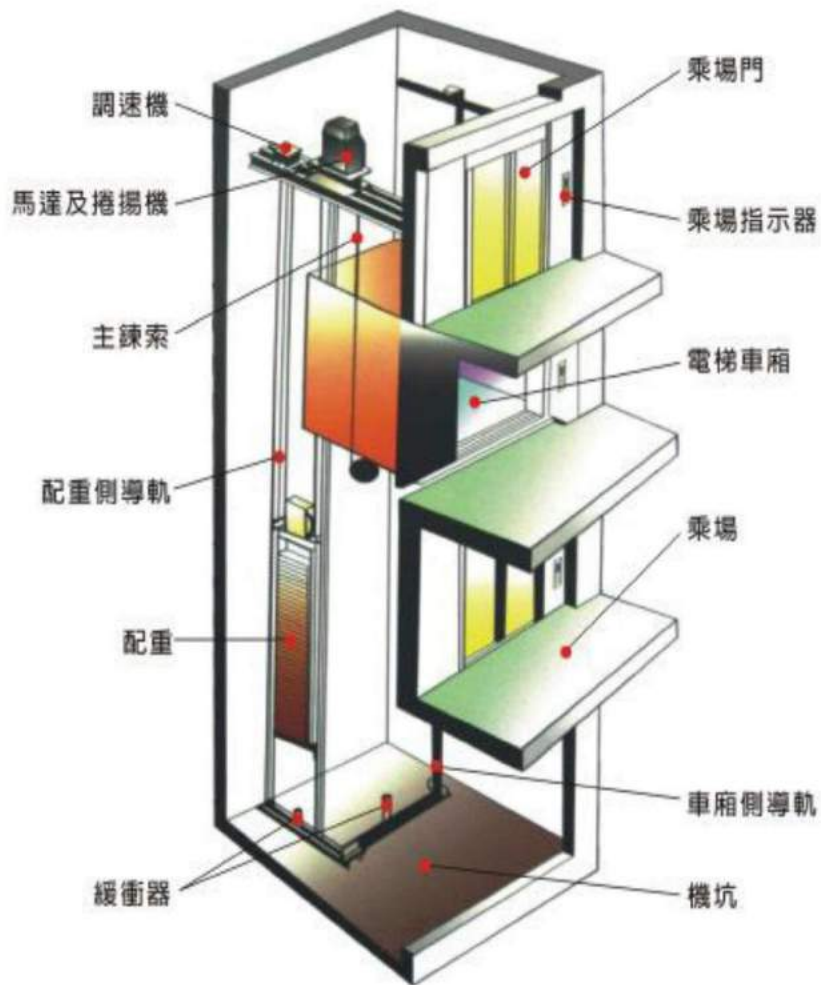


套餐B：臺北市協助老舊建築物增設電梯 申請補助流程



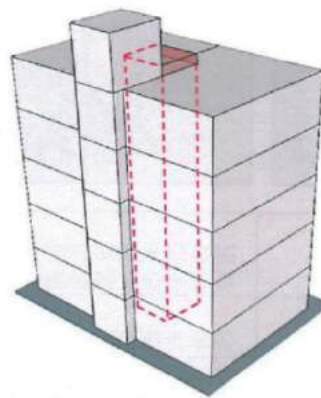


老舊建築物增設昇降設備之類型



外掛型

申請**雜項執照**，
適用法定空地足
夠，增設電梯不
影響一樓出入者



屋內型

申請**變更使用執照**，適用室內空
間足夠，可將電
梯增設於建築物
內部者



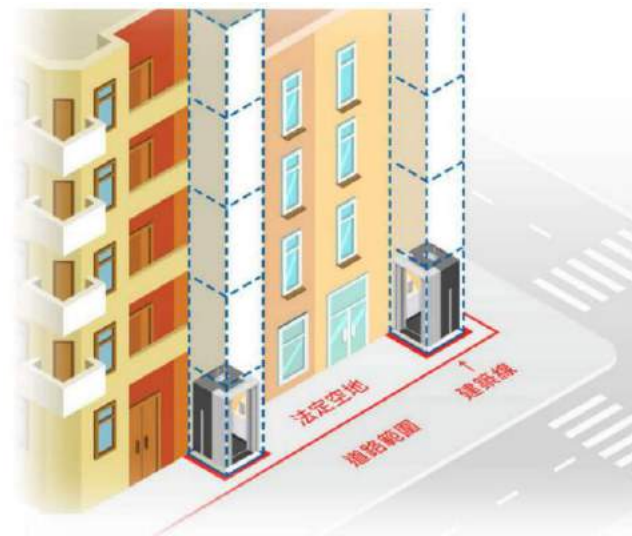
五層樓以下建築物增設升降機法令規範

修正「建築技術規則」建築設計施工編第55條

《110年7月19日 內政部台內營字第1000800800號令》

為因應高齡化社會及行動不便者對於**102年1月1日前申請建造執照，並於興建完成後領得使用執照之五層以下建築物**，有增設升降機之需求，得依下列規定辦理：

- 一、不計入建築面積及各層樓地板面積。
 - 1. 升降機間及升降機道於各層面積**不得超過十二平方公尺**。
 - 2. 升降機道面積**不得超過六平方公尺**。
- 二、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。
- 三、增設升降機所需增加之屋頂突出物，其高度應依第一條第九款第一目規定設置。
但投影面積不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和。



小提醒：1. 增建升降設備 < 12 平方公尺.....申請“雜項執照”。

2. 增建升降設備 ≥ 12 平方公尺.....申請“建照執照”。



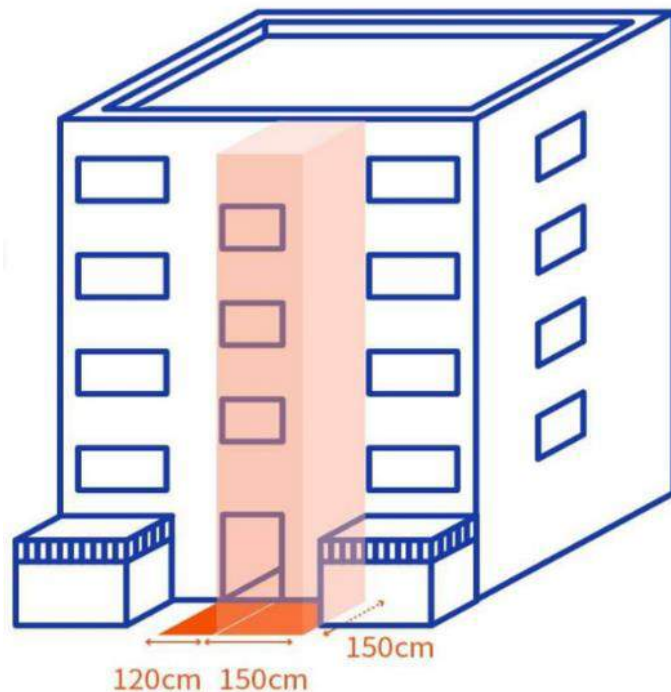
五層樓以下建築物增設昇降機法令規範

四、住宅用途建築物各樓層樓梯間均設有緊急照明設備，且地上二層以上各樓層均依各類場所消防安全設備設置標準設置火警自動警報設備或依住宅用火災警報器設置辦法設置住宅用火災警報器，並符合下列各目情形之一者，**其直通樓梯於避難層開向屋外之出入口寬度得減為七十五公分以上**，不受本編第九十條第二款規定寬度之限制：

- (一) 地面層以上每樓層居室樓地板面積小於二百平方公尺。
- (二) 依本編第九十六條規定設置安全梯。
- (三) 樓梯牆面具有一小時以上防火時效，且各戶面向樓梯之開口裝設具有一小時以上防火時效及半小時以上阻熱性且具有遮煙性能之防火門窗。

建築技術規則第90條規定：

直通樓梯於避難層開向屋外之出入口，寬度不得小於**一.二公尺**，高度不得小於**一.八公尺**。





公寓增設電梯車廂尺寸需求

1

3人座

●車廂空間90x120cm

●最小升降路尺寸

約150x150cm。



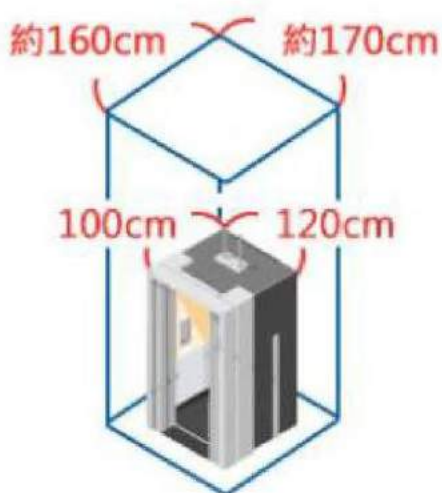
2

6人座

●車廂空間100x120cm

●最小升降路尺寸

約160x170cm



3

8人座



(無障礙需求)

●車廂空間150x150cm

●最小升降路尺寸

約210x220cm



※電梯車廂尺寸依現場可施作面積調整，本數據僅作參考。

增設升降機申請執照之權利文件

建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定
《110年4月28日 內政部台內營字第1100805873號令》

- 一、同一使用執照之建築基地，且已完成地籍分割者，其各棟建築物各自獨立互不影響，得以**各棟建築物分別辦理**。
- 二、於五層以下之公寓大廈申請**建造執照**或**雜項執照**，其**土地**權利證明文件：
 1. 應以共有人過半數($> 1/2$)及其應有部分合計過半數($> 1/2$)之同意行之。
 2. 但其應有部分合計逾三分之二($> 2/3$)者，其人數不予計算。
- 三、於建築物**共有部分**增設升降機，涉及申請**變更使用執照**者，其**建築物**權利證明文件：
 1. 應以該共有部分之共有人過半數($> 1/2$)，及其應有部分合計過半數($> 1/2$)同意行之。
 2. 但其應有部分合計逾三分之二者($> 2/3$)，其人數不予計算。
- 四、於建築物**專有部分**增設升降機，涉及申請**變更使用執照**者，其**建築物**權利證明文件：
 1. 應以登記為專有部分之樓梯間全體所有權人過半數($> 1/2$)，及該樓梯間專有部分總面積過半數($> 1/2$)之同意行之。
 2. 但超過該樓梯間專有部分總面積三分之二者($> 2/3$)，其人數不予計算。



確定有加裝電梯的空間條件後，接下來要怎麼進行？

一 召集住戶共同討論

針對「電梯加設位置」、「補助申請方式」、「費用分攤」等事項，進行多次討論，達成共識。



二 成立管理組織

成立管理委員會或推選管理負責人，擔任事務的主要聯繫對象及補助的申請單位。



三 收取分攤費用&委任專業者

根據議定的分配比例，收取分攤費用的同時，與建築師或顧問公司等專業者議約。



四 委任專業者申請執照

簽約後，專業者將協助進行細部設計規劃、同意書收取、相關建築許可申請等程序。



五 申請「電梯簡易補助」

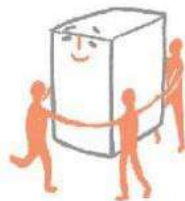
取得增設電梯相關建築許可後，即可向臺北市都市更新處申請「電梯簡易補助」。





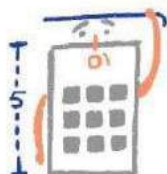
電梯簡易補助的申請資格與補助條件

申請資格



1 屋齡達20年以上

2 非單一所有權人



3 取得增設電梯
相關建築許可

4 6樓以下

5 至少一棟，無電梯的
合法集合住宅

6 非高級住宅

補助項目

每棟建築物最高補助一座電梯，
每座電梯補助金額以**250萬**為上限（≤總工程經費**50%**）



1 規劃設計費用



2 基礎工程費用



3 電梯設備及安裝費用



是不是一定要100%同意才能增設電梯？



加設電梯過程中，針對不同事項
各有不同的同意比例要求

取得增設電梯 相關建築許可

1 土地共有人過半數

2 土地共有人
持有的土地部分過半數



申請都更處電梯簡易補助



1 需要全棟建築物全部所有權人同意

或



2 如果有人不同意，可以用區權會決議
和自行排除違建及施工阻礙切結書替代



公寓增設電梯價格預估

規格大小	所需留設車廂空間	最小應留設昇降路尺寸	昇降電梯示意圖	預估工程費
3人座	90cm × 120cm	150cm × 150cm	 	460萬 至 640萬
6人座	100cm × 120cm	160cm × 170cm	 	
8人座 (無障礙需求)	150cm × 150cm	210cm × 220cm	 	

※工程費用組成：規劃設計、假設工程、基礎工程、泥作工程、鋼構及外牆工程、水電工程、電梯主體工程等。

※本預估費用僅供參考，依實際施作建材及廠商報價為準。

※住戶應分攤增設電梯費用，依住戶協議辦理之。



套餐B：公寓增設電梯補助項目內容

	補助項目	項目內容
補助項目	規劃設計費用	1.建築設計費(含結構設計、水電設計)
		2.各類圖說簽證費(含各類報告書製作、專業技師簽證)
		3.建築許可申請費(含使用許可)
		4.工程監造費
	基礎工程費用 (直接工程)	1.假設工程
		2.拆除工程(含施工障礙物整理)
		3.昇降機道與昇降機間基礎及土方工程
		4.各層入口外牆切割工程
		5.昇降機道與昇降機間主體結構及樓層接板工程
		6.昇降機道與昇降機間外牆工程
		7.昇降機間裝修工程(含門窗、燈光)
		8.機電工程
		9.外部管線整理
		10.其他因配合整體工程完整性之必要工程項目
	基礎工程費用 (間接工程)	1.各項政府規費
		2.管理費及利潤
		3.勞工安全衛生費
		4.營造綜合保險費。
		5.營業稅
	電梯設備與安裝費用	1.電梯設備費
		2.昇降機道出入口具有遮煙性能之防火設備費
		3.其他因法規要求而須裝設之設備費



公寓增設電梯申請流程



現場勘查

意願調查

委託辦理

申請執照

執照核准



核撥補助款

請領補助款

取得使用許可

核准補助

申請補助
申報開工

應於補助核准函送達之日起**一年內**取得都發局核發之電梯使用許可，並於取得該許可後**三個月內**向都更處請領補助款。(未能於期限內辦理者得敘明理由申請**展期二次**，每次以**三個月**為限。)



套餐B：推動案例介紹

影片

士東公寓(107年完工)



天母闔家公寓(109年完工)



三康公寓(108年完工)



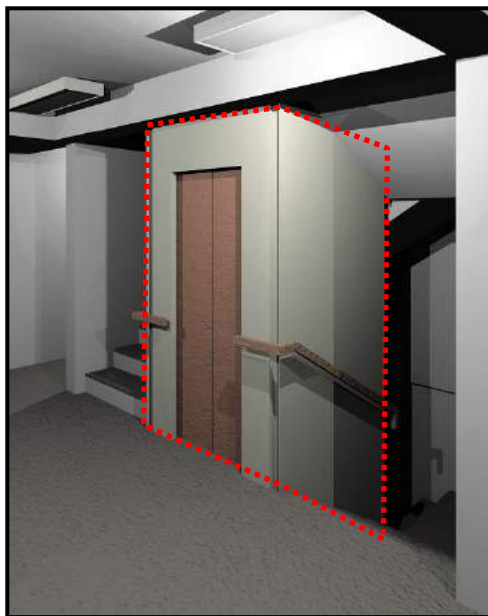
青田宅第(110年完工)



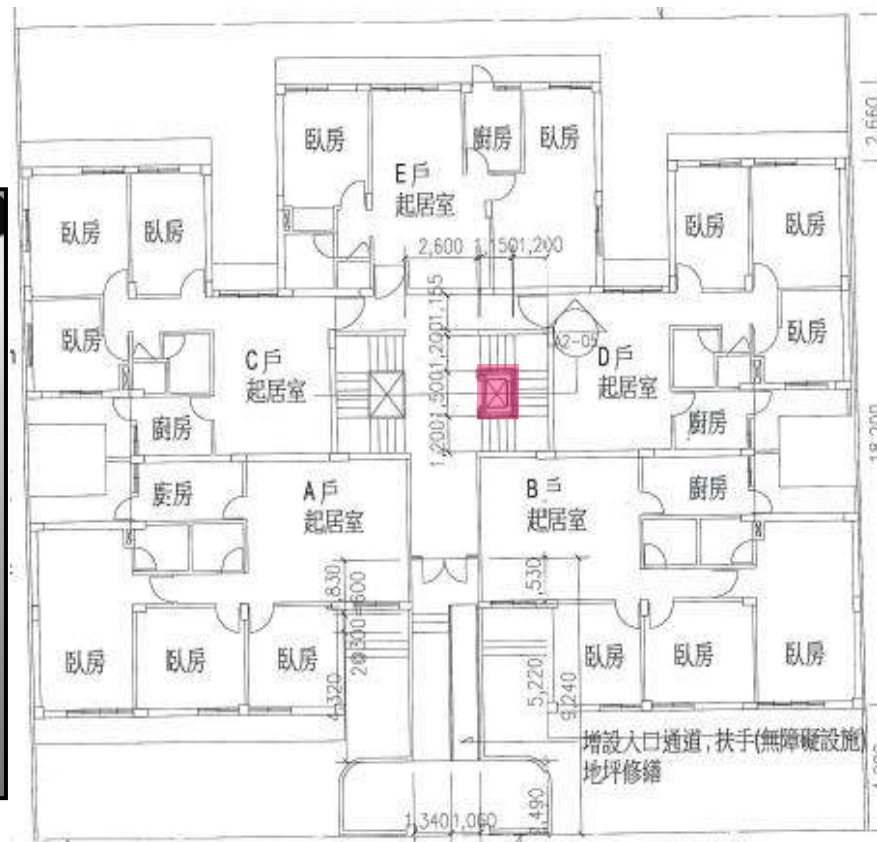


A photograph of a staircase with a metal railing. A red fire extinguisher is mounted on the wall next to the stairs. The stairs are made of concrete and lead upwards. The railing is made of vertical metal bars and a curved handrail. The wall is white, and there is a dark rectangular object on the wall to the right of the stairs.

現況圖



竣工後照片





老舊公寓增設電梯案例 - 外掛型

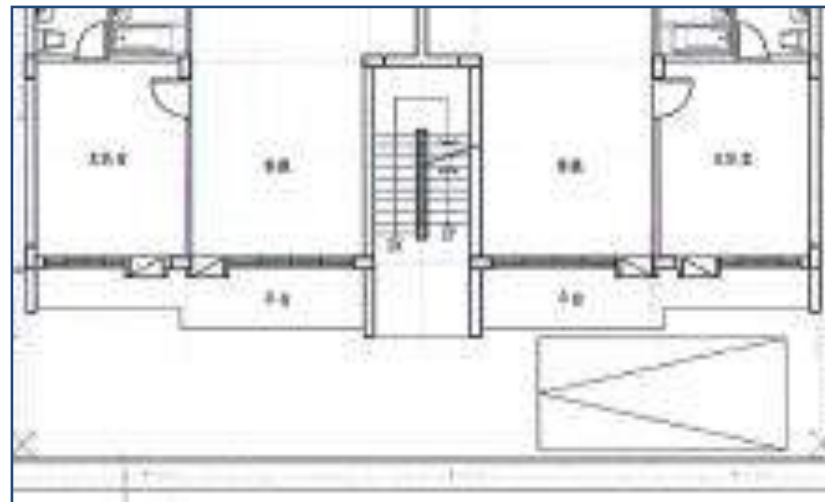
- 足夠法定空地
- 五層以下建築物增設昇降機者，不計入建築面積及各層樓地板面積，且各層面積小於 12m^2 (建築技術規則第55條)



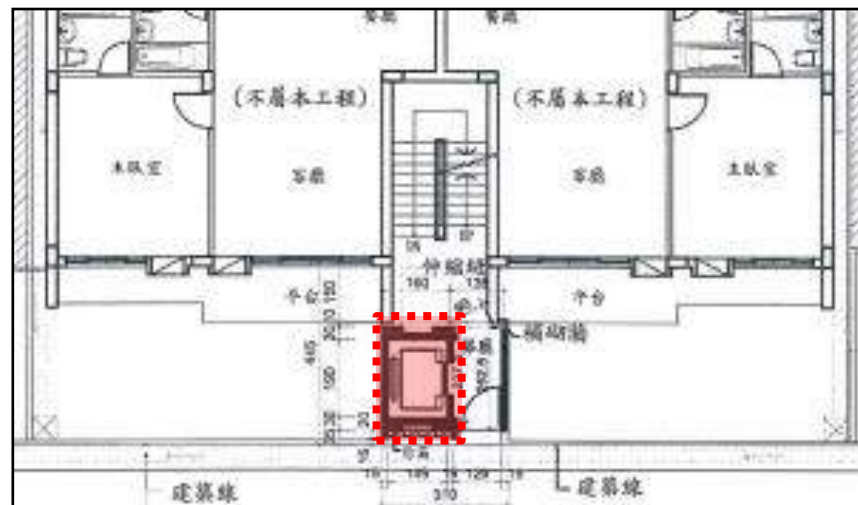
現況圖



竣工後照片



更新前



更新後

老舊公寓加裝電梯常見問題

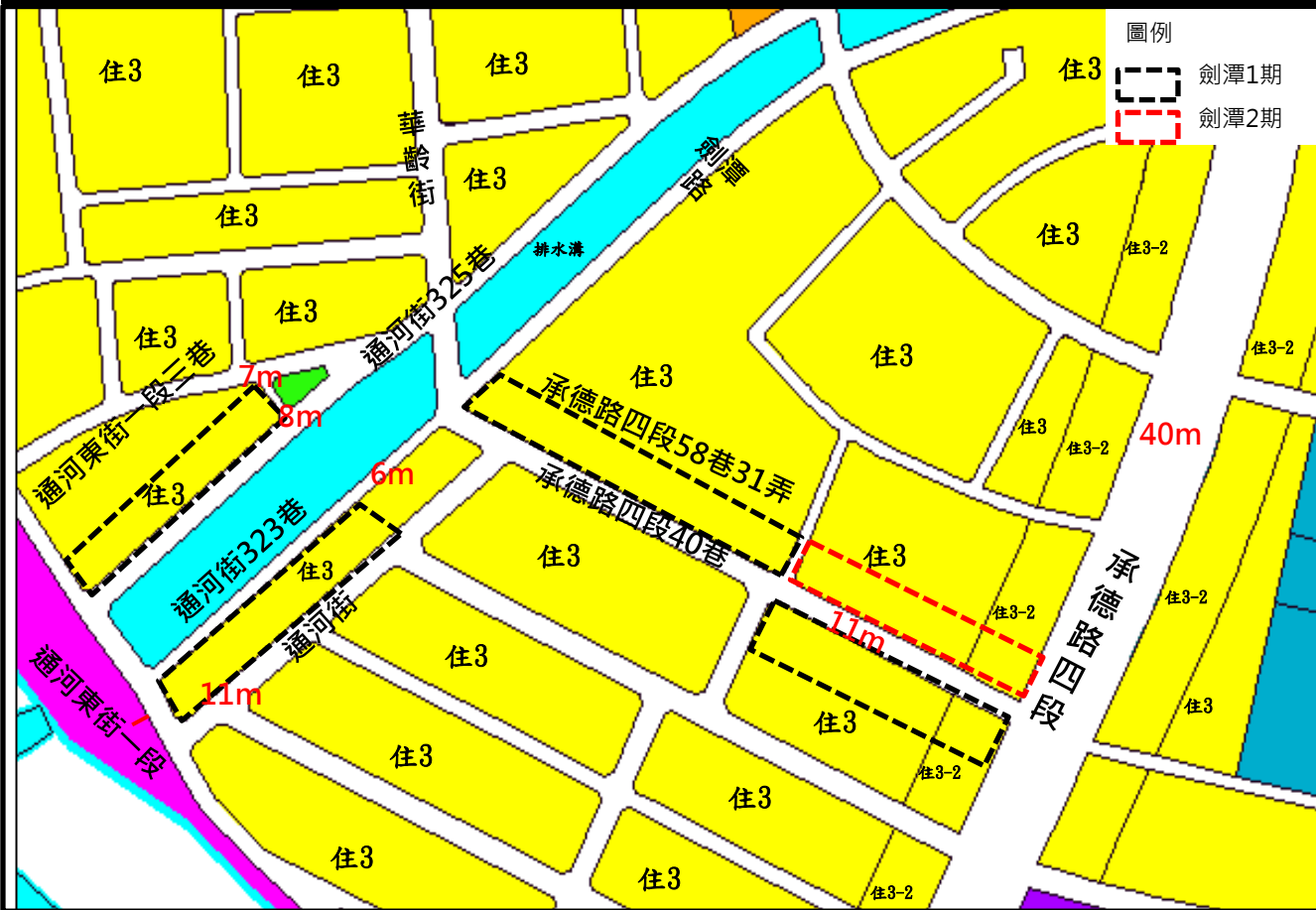
※增設電梯之困境如下：

1. 一樓不同意。
2. 基地無空間增建電梯。
3. 一樓違章占用(如車庫、陽台外推及頂樓違建等)，無空間增設外掛型電梯。
4. 增建電梯雜照取得困難(如土地及建物所有權人同意比例難達成)。
5. 增建電梯經費分攤比例無法達成共識。
6. 室內型電梯須打掉樓板影響室內空間，降低增建意願。
7. 無管委會組織，電梯後續難維護管理(含收取管理費用)。



劍潭整宅二期基本資料

劍潭整宅一二期



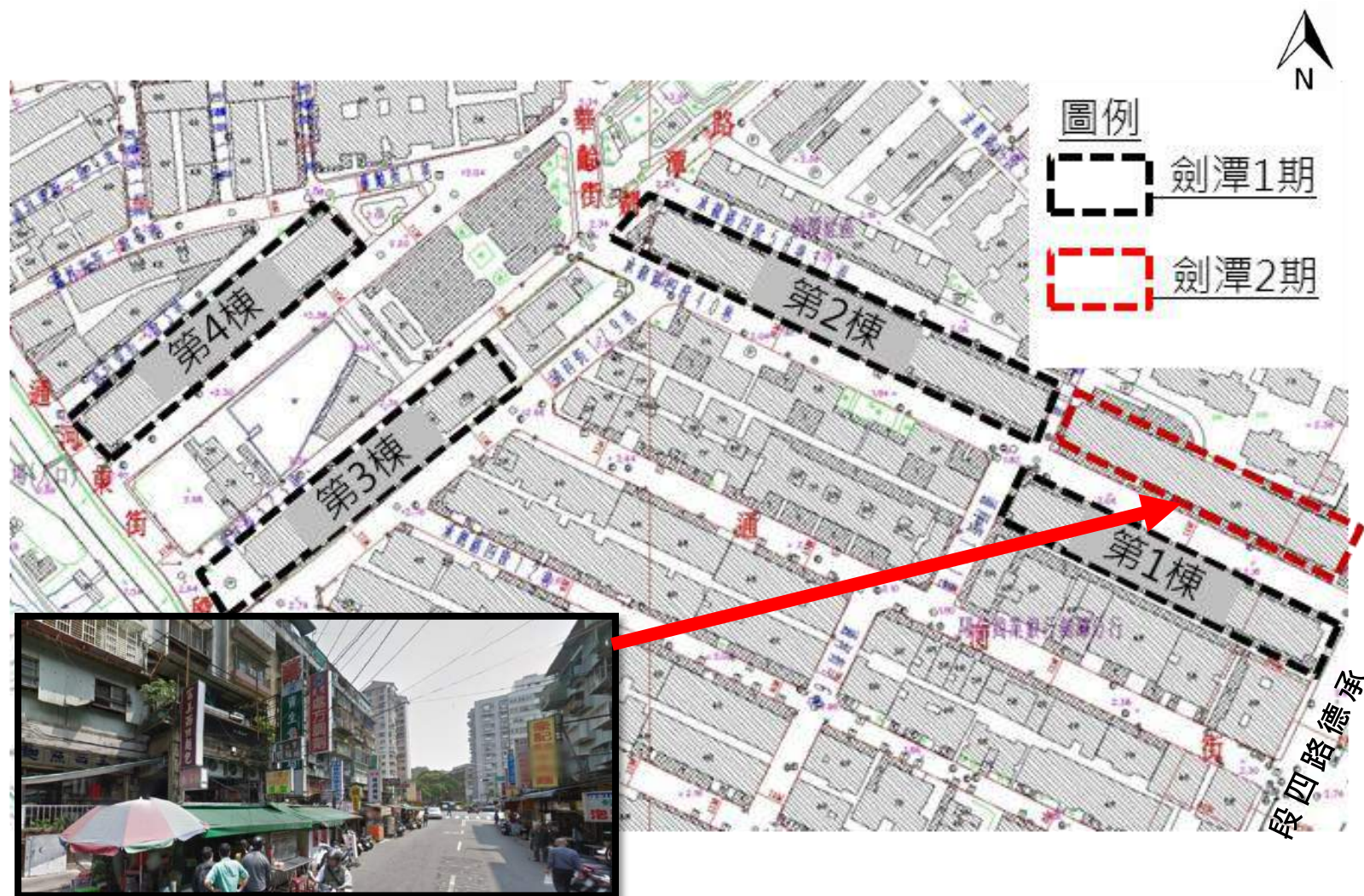
使照號碼	61使字第1093號
開工日	60/4/8
竣工日	61/6/29
面積(m ²)	2,881
土地權屬	(公有)臺北市府財政局 17.46%
	(公有)臺北市府都市發展局 2.14%
	(私有)地上物產權80.4%
使照用途	地上5層(住宅)
	地下1層(防空避難室)
	共1棟登載面積10881.81m ²
戶數	196
建築形式	(1)中間走廊型式 (2)2種坪數設計，分 甲型(12-14坪) 乙型(10-11坪)

劍潭整宅二期現狀



協助劍潭整宅二期增設電梯

位置圖







等 電梯的人



臺北市老舊公寓增設電梯補助

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

承辦單位



廣告

臺北市老舊公寓增設電梯補助

主辦單位
TAIPEI
臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

承辦單位
崔媽媽基金會
Taiwan Housing Foundation
Helping Home Owners Stay in Their Homes

等電梯的人



廣告



磁磚掉落危及通行安全



建築物在都市中逐漸衰頹，漏水、外牆斑駁、磁磚掉落等情形不斷產生，除加速建築物損壞及影響市容，更危及行人通行安全。

台北市文山區興隆路三段的再興社區屋齡35年，3月19日下午將近兩時，發生一起嚴重的外牆坍塌意外，現場砸毀了三輛車子，還好當時沒有人員經過，並沒有造成傷亡。

■ 原貌



■ 事故現場



5樓
社團法人臺灣
關愛之家協會會址

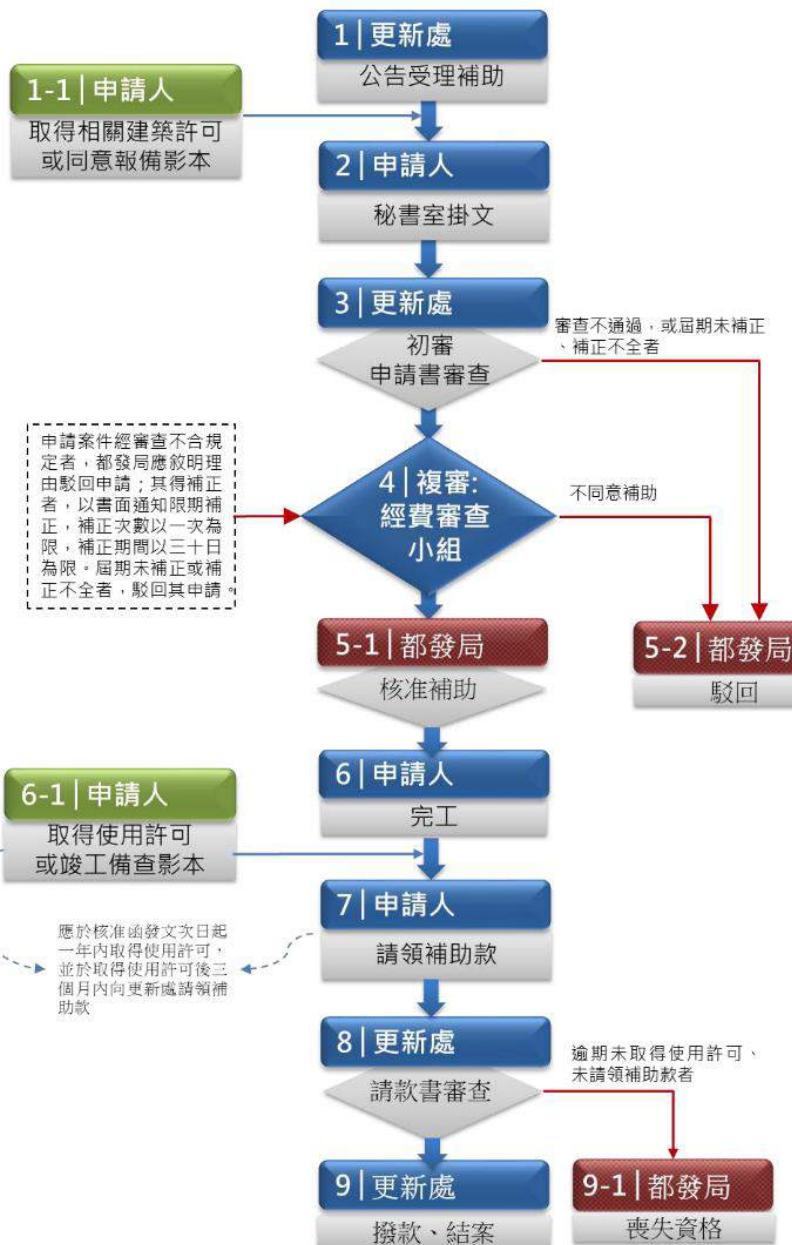
2~4樓
住宅(10大2)

1樓·B1
公司(無住戶)



1-1 同意報備函

副 本	檔案 存本卷：
臺北市府都市發展局 函	
地址：11008 臺北市信義區市民路1號	
受文者：陸世五建築師事務所（自願謝 先生 02-2579-2707）	手辦人：洪德雄 電話：02-27708880（909轉5363） 電子信箱：bms3143@mail.napoli.gov.tw
發文日期：中華民國109年3月24日	
發文字號：北市都建字第109348105號	
題別：普通件	
密等及密階條件或保護期限：	
附件：如說明二	
主旨：有關臺端等來函說明本市中山區古林路200巷17號、19號 址建物（領有74使字1180號使用執照）外牆變更一案，本 局政處，復請查照。	
說明：	
一、復109年3月9日臺端等會同陸世五建築師申稱書。	
二、本案經臺端等委託由陸世五建築師檢討尚符「臺北市一定 規模以下建築物辦理變更使用執照管理辦法」第5、7 條附錄2之1相關規定，另依前開辦法規定類此案件得竟 向本局申請變更容容許許可，除來文至本外檢送申請書所 列之價查圖說5份。	
正本：王維樹（自願謝先生 02-2579-2707）、黃德雄（自願謝先生 02-2579-2707）、唐 文康（自願謝先生 02-2579-2707）、李慶松（自願謝先生 02-2579-2707）、陳永 正（自願謝先生 02-2579-2707）、謝國英（自願謝先生 02-2579-2707）、謝宏明 （自願謝先生 02-2579-2707）、羅之君（自願謝先生 02-2579-2707）、鄭慶芳（ 自願謝先生 02-2579-2707）、陳法海（自願謝先生 02-2579-2707）	
副本：陸世五建築師事務所（自願謝先生 02-3579-3707）	
局長黃景茂	
本案收存層層負責規定授權業務主任簽決	



6-1 竣工備査函

臺北市府都市發展局 函

105407
臺北市松山區南京東路4段56號7樓之4
受文者：粘世孟建築師事務所
發文日期：中華民國110年2月24日
發文字號：北市都建字第1106027047號
連別：普通件
附寄：臺南市松山區保潔期限：3
附件：1
地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：曾文瑾
電話：1999轉2731
傳真：02-27595772
電子信箱：bnn4053@mail.taipei.gov.tw

主旨：臺端等依「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」規定，辦理本市中山區吉南路200巷17、19號（代表號）建築物立面變更一案，復請查照。

說明：
一、依臺端等會同粘世孟建築師事務所簽證之110年1月22日申請書表辦理（機關收文日110年1月27日）。
二、旨揭建築物領有74使字1180號使用執照，現況既經粘世孟建築師簽證符合「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」規定，本局同意備查（如附件）。

正本：王紹剛、黃淑慧、唐文清、李盛堂、陳承正、簡鳳英、謝玉璽、潘之君、楊俊偉、
、羅法海
副本：粘世孟建築師事務所（含附件）

局長黃一平

本案依層層負責規定授權業務主管決行



套餐C：老宅簡易修繕 - 變更使用執照

建築法 第73條 《109年1月15日 華總一義字第10900003881號》

第二項：建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。

第三項：前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。

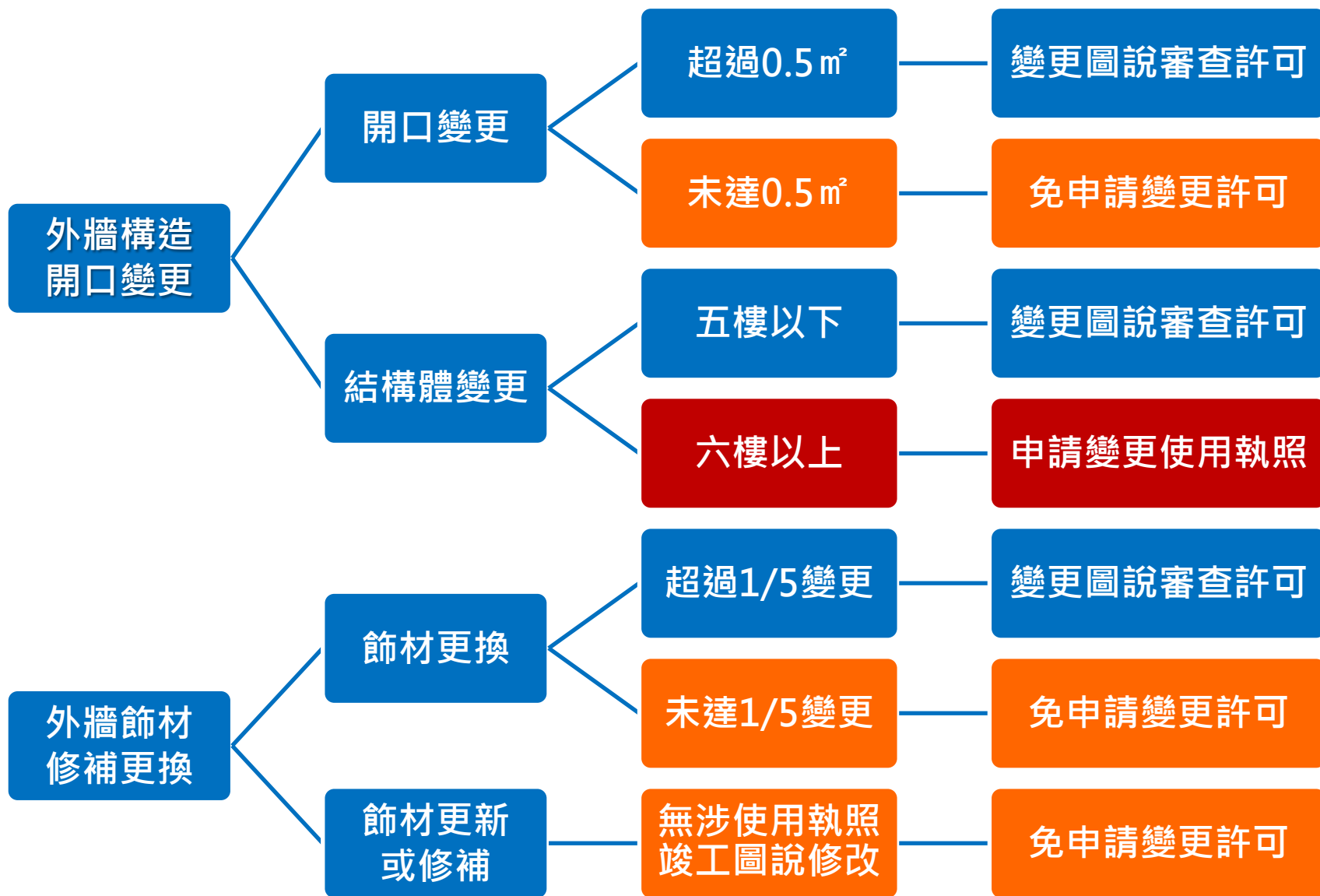
[《臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法》](#)

第四項：第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。

[《建築物使用類組及變更使用辦法》](#)



套餐C：老宅簡易修繕 - 建築物外牆變更許可申辦方式



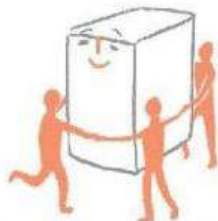


套餐C：老宅簡易修繕－外牆安全整新

外牆安全整新補助的申請資格



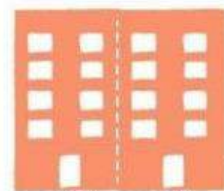
1 6樓以下
屋齡20年以上



2 非單一所有權人



3 住宅使用比例
超過1/2棟以上

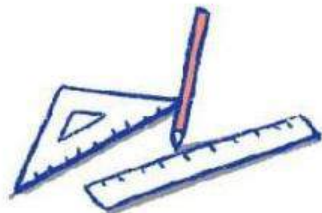


A棟 B棟

什麼是「棟」？
以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。

補助項目

每棟最高補助上限**300萬**(≤總工程經費**50%**)



1 規劃設計費用



2 實施工程費用



3 間接工程費用



套餐C：立面修繕推動案例介紹 (麗山公寓社區)

更新前



更新後





套餐C：立面修繕推動案例介紹 (麗山公寓社區)

更新前



更新後





套餐C：立面修繕推動案例介紹 (恩寓公寓大廈)

更新前



更新後





🏠 首頁 > 公告資訊 > 新聞稿

新聞稿



...
北市首創外牆申報制度，依「由公而私，公安優先」原則，自111年起正式上路

發布機關：臺北市建築管理工程處使用科

為避免建築物外牆飾面剝落情事，維護市民公共安全，針對規模達地面11層以上，自核發使用執照之日起算滿15年或評定外牆具有潛在危險疑慮之建築物，北市府全國首創建築物外牆安全診斷檢查及申報制度，依「由公而私、公安優先」原則推動申報，並採分期分類方式實施。本府都市發展局於111年1月1日起已逐步通知應辦理外牆申報之公有建築物管理單位，**必需在111年12月31日前完成申報作業**，以達示範作用，期能有助於私有建築物申報之推廣；今(111)年下半年起(7月1日)續以商業區且核發使用執照起算滿30年以上建築物為申報對象進行申報。



套餐C：外牆拉皮補助項目內容

	補助項目	項目內容
補助項目	規劃設計費用	1. 設計費
		2. 圖說簽證費 (含各類報告書製作)
		3. 建築許可申請費 (含使用許可)
		4. 工程監造費
		5. 專業技師簽證費
		6. 申請「結構安全補強」者，可填寫耐震能力詳細評估費
		7. 其他經審查委員會審查通過之費用
	實施工程費用	1. 建築物立面及屋頂突出物修繕工程
		2. 老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除工程
		3. 外掛式空調及外部管線整理美化工程
		4. 樓梯間樓梯面層與結構修補及樓梯間外部窗戶修繕工程
		5. 公共管線更新工程
		6. 屋頂防水工程
		7. 其他因配合整體工程完整性之必要工程項目
		8. 申請「結構安全補強」者，請填寫建築物之主要構造 (基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂) 補強工程與其他因配合整體工程完整性之必要工程項目費用及其他經審查委員會審查通過之費用。
	間接工程費用	1. 管理費及利潤
		2. 勞工安全衛生費
		3. 營造綜合保險費
		4. 空氣汙染防制費
		5. 營業稅



外牆拉皮申請流程



現場勘查

意願調查

委託辦理

申請變使
或建築許可

變使圖審核准
或許可備查



核撥補助款

請領補助款

取得使用許可
或竣工備查函

核准補助

申請補助

應於補助核准函發文次日起一年內取得使用許可，或於取得該許可後三個月內向都更處請領補助款。(未能於期限內辦理者得敘明理由申請展期一次，以三個月為限。)



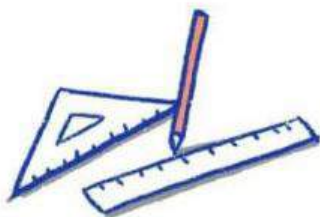
套餐C：老宅簡易修繕－結構安全補強



老宅簡易修繕補助針對結構安全補強也有提供經費補助！不過申請前要先完成耐震能力評估或老屋健檢哦！

補助項目

每幢最高補助上限**400萬**（ $\leq$ 總工程經費**50%**）



1 規劃設計費用



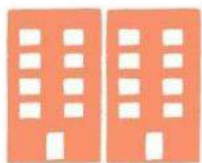
2 建築物之主要構造補強工程、其他因配合整體工程完整性的必要工程項目費用



3 間接工程費用



套餐C：老宅簡易修繕－結構安全補強



1 至少一幢



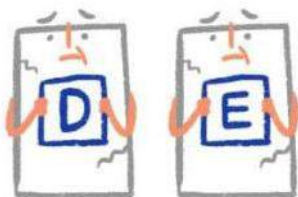
2 住宅使用比例
超過1/3幢以上

什麼是「幢」？

建築物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者



一幢



3 經臺北市老屋健檢結構
安全判定D級或E級且
提列建議改善事項



4 經評估辦法，
耐震能力初步評估危險度
分數大於六十分且提列建
議改善事項



5 經臺北市建管處
列管在案的黃單建築物

結構檢測 & 耐震評估

3 4 5 符合其中一項即可



結構補強申請流程



現場勘查
意願調查

委託辦理

耐震評估

申請變使

變使圖審核准



核撥補助款

請領補助款

取得使用許可

核准補助

申請補助

應於補助核准函發文次日起**一年內**取得使用許可，或於取得該許可後**三個月內**向都更處請領補助款。(未能於期限內辦理者得敘明理由**申請展期**一次，以三個月為限。)



都市更新處網站提供整建維護專業團隊名冊





臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

下載專區

暫建維護專業建築師諮詢名冊

為鼓勵市民辦理老舊建築物增設電梯及外牆拉皮等整建維護事務，本處特委請臺北市、新北市、基隆市及桃園市建築師公會提供可協助辦理之專業建築師諮詢名冊，市民可與建築師諮詢並依本府相關規定申請補助。

建築師公會	建築師諮詢名冊
臺北市建築師公會 (110年17(臺字第1090號)	臺北市建築師諮詢名冊
桃園市建築師公會 (新北字第10333號)	新北市建築師諮詢名冊
桃園市建築師公會 (臺建師會字第11001035號)	臺南市建築師諮詢名冊
桃園市建築師公會 (桃市建師字第478-1號)	桃園市建築師諮詢名冊

電話：(02) 2511-2222 分機：111-112 傳真：(02) 2511-2222 地址：臺北市都市更新處

整建維護專業建築師諮詢名冊





臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

111年度委託整建維護輔導團隊及服務項目

本府為推動整建維護政策，使民眾了解整建維護相關法令及補助申請程序，111年度委託專業團隊「社團法人臺北市都市更新整合發展協會」提供相關社區輔導服務項目。

欲申請整建維護輔導服務項目的市民朋友可致電於本處 (02) 2781-5696分機3157、3158、3159、3161、3142、3140洽詢。

整建維護輔導團隊服務項目
社區現場會勘
委託專業團隊，協助辦理整建維護輔導之可行性。
召開整建維護法令說明會
提供整建維護政策及補助程序說明，使市民了解整建維護政策。
整建維護費用試算
協助社區開發費用試算，以利民眾於整建維護執行前討論。

111 年度委託整建維護輔導團隊及服務項目



整建維護專業建築師諮詢名冊



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

網站導覽 回首頁 English 單一陳情 常見問答 雙語詞彙 台北通



請輸入關鍵字



進階搜尋

常見問答

機關介紹

消息與新聞

便民服務

下載專區

更新審議辦理情形

自行劃定更新單元核准

自辦公聽會

公辦公聽會發言要點

公開展覽及公辦公聽會

聽證紀錄

聽證公告

審議會議程及紀錄

核定案

臺北市都市更新公開評選申訴審議會

事業計畫核定一覽表

首頁 > 便民服務 > 下載專區

下載專區



整建維護專業建築師諮詢名冊

為鼓勵市民辦理老舊建築物增設電梯及外牆拉皮等整建維護事務，本處特委請臺北市、新北市、基隆市及桃園市建築師公會提供可協助辦理之專業建築師諮詢名冊，市民可與建築師洽詢並依本府相關規定申請補助。

建築師公會	建築師諮詢名冊
臺北市建築師公會 (110(十七)會字第1090號)	臺北市建築師諮詢名冊
社團法人新北市建築師公會 (新北市建師字第0383號)	新北市建築師諮詢名冊
社團法人基隆市建築師公會 (基隆師會字第11001035號)	基隆市建築師諮詢名冊
桃園市建築師公會 桃市建師字第479-1號	桃園市建築師諮詢名冊



111年度整建維護輔導團隊服務項目



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

常見問答

機關介紹

消息與新聞

便民服務

下載專區

更新審議辦理情形

自行劃定更新單元核准

自辦公聽會

公辦公聽會發言要點

公開展覽及公辦公聽會

聽證紀錄

聽證公告

審議會議程及紀錄

核定案

臺北市都市更新公開評選申訴審議會

事業計畫核定一覽表

更新地區範圍

都市更新事業作業流程

都市更新委員名冊

自行劃定更新單元查詢(外部網站連結)

活動訊息

網站導覽 回首頁 English 單一陳情 常見問答 雙語詞彙 台北通

請輸入關鍵字



進階搜尋

首頁 > 便民服務 > 下載專區

下載專區

111年度委託整建維護輔導團隊及服務項目

本府為推動整建維護政策，使民眾了解整建維護相關法令及補助申請程序，111年度委託專業團隊「社團法人臺北市都市更新整合發展協會」提供相關社區輔導服務項目。

欲申請整建維護輔導團隊服務項目的市民朋友可致電於本處 (02) 2781-5696分機3157、3158、3159、3161、3142、3140洽詢。

整建維護輔導團隊服務項目

社 區 現 場 會 勘

至社區勘查、評估，並說明建築物辦理整建維護之可行性。

召 開 整 建 維 護 法 令 說 明 會

提供整建維護政策及補助程序說明，促進民眾參與都市更新整建維護意願。

整 建 維 護 費 用 試 算

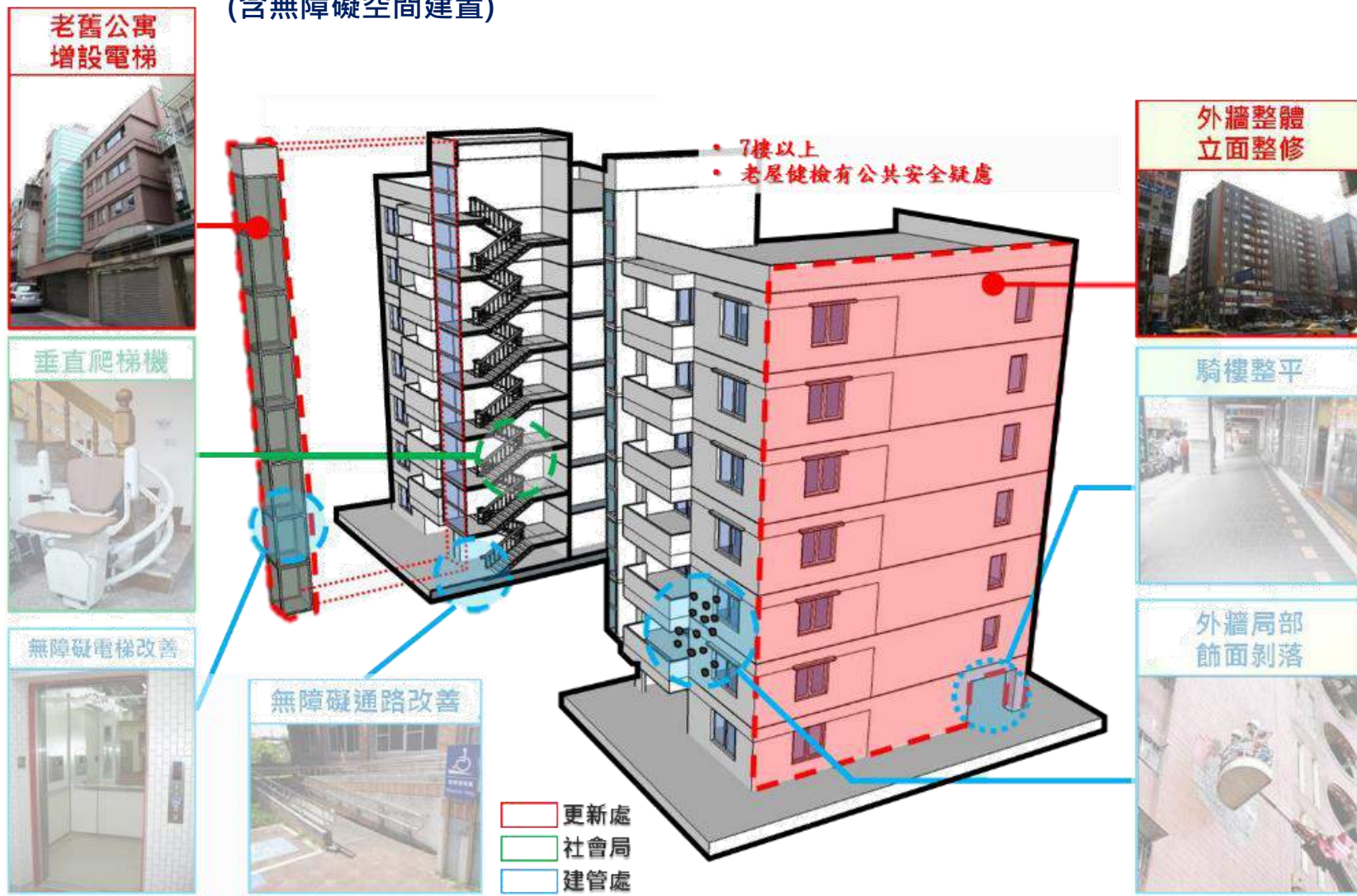
協助社區個案費用試算，以利民眾於整合階段時進行有效討論。

點閱數：318 | 資料更新：111-03-04 09:40 | 資料檢視：111-03-04 09:40 | 資料維護：臺北市都市更新處

回上一頁

建構多元整建維護補助

建物機能改善× 建築立面美化 × 耐震結構補強 (含無障礙空間建置)



常見問題 Q&A

Q1:我家可以增設電梯嗎？

A1:民眾可來電申請現場勘查，經本處初步判斷後會委託專業輔導團隊，指派建築師與民眾聯繫辦理現場勘查及說明。

Q2:哪裡可以找到協助辦理增設電梯、外牆拉皮或結構補強及申請補助的設計或施工廠商？

A2:本處請臺北市、新北市、基隆市及桃園市建築師公會提供可協助辦理之開業建築師名冊，放在本處官網提供下載，民眾可自行洽詢建築師並依本府相關規定申請補助。

Q3:1樓或部分住戶不想增設電梯，也可以申請電梯補助嗎？

A3:民眾取得增設電梯雜項執照後，申請補助若無法取得全棟住戶100%同意，可透過召開區分所有權人會議，依會議決議向本處申請補助。
(相關會議程序可依據公寓大廈管理條例第31條規定辦理。)

Q4:我家有既存違建，申請外牆拉皮補助可以免拆除嗎？

A4:為公共安全優先及提升都市景觀，與兼顧民眾的意願，並無規定拆除所有既存違建，但雨遮、鐵窗、陽台加窗等有礙市容觀瞻，要配合建築物整體規劃予以美化，且若未拆除將酌降補助額度。

Q5:申請補助一定要成立社區管委會或推選管理負責人嗎？

A5:需要，因為增設電梯及外牆拉皮完工後，將由管委會或管理負責人定期維護，以維持正常使用及安全性，所以本處藉由提供社區整建維護補助，來推動民眾成立管委會或管理負責人辦理後續管理事宜。

都市更新 目標

「都市更新」
往往被認為只有
建物『拆除重建』

其實我們也可透過「整建或維護」的方式提升建築物機能、延長使用年限、改善居住環境品質及公共安全。



外牆拉皮

結構補強



增設電梯

政府為推行「整建維護」提供給市民朋友

提供專業諮詢

補助更新款項

服務內容包含實地勘查、法令說明及費用試算等免費諮詢服務，推廣整建維護概念，讓臺北市成為宜居城市。

f 台北都更解壓說

臺北市都市更新處

TEL: (02) 2781-5696

FB

官方網站



臺北市
整建維護
補助



整維套餐
得來速 ABC

廣告

SET **A** 整建維護補助

#都市更新條例 #臺北市都市更新整建維護實施辦法
#臺北市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助
申請暨審查原則

適用對象



屋齡20年以上
合法建築



高樓層建物



須整體修繕
施工費用較高者



補助項目▼

外牆整新

耐震結構補強

增建電梯

最高補助上限 **1200萬**

SET **B** 增設電梯補助

#臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範

適用對象



屋齡20年以上
合法建築



6層樓以下且
無電梯集合住宅



補助項目▼

增建電梯

最高補助上限 **250萬**

SET **C** 建物修繕補助

#臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範

適用對象



屋齡20年以上
6層樓以下
合法建築



耐震初評危險
度>60分且提
列建議改善者



建管處列管
「黃標」建築物



經臺北市老屋
健檢結構安全
判定D、E級

補助項目▼



外牆
整新

最高補助上限 **300萬**



耐震
結構
補強

最高補助上限 **400萬**

達成共識



與該棟所有權人達
成共識，包括：意願、
費用分攤、工法等。

成立管理委員會



成立管委會或管理負
責人，方可申請整建
維護相關補助。

委託專業單位



委託專業單位協助規劃及
設計，包括都市更新公司、
開業建築師事務所等。

向政府申請補助



根據申請套餐不同，依
規定向負責單位申請。

請領補助款



通過機關核可後，分
階段或一次性請領
款項。



有整建維護疑問可以問誰？

上面的介紹還是有
不了解的,要找誰問呢?



臺北市都市更新處：

(02) 2781 - 5696 分機 3140、3142、
3157、3159、3161



臉書：台北都更解壓說



台北都更解壓說

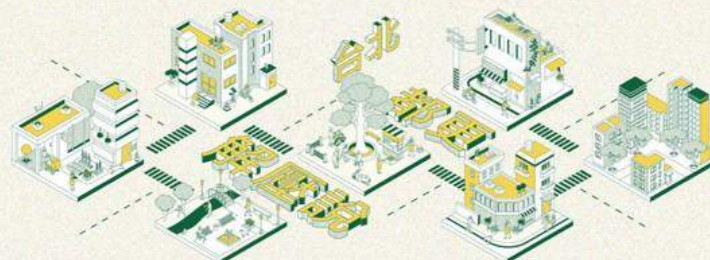
「台北都更解壓說」是都更處的官方
FB粉專，致力以詼諧有趣的概念解說
都更，達到解壓效果。並且「解壓縮」
台北都市更新的各種細節，帶你破除
都更流言蜚語，第一手認識都更新知！



解壓說粉專QRcode



台北都更解壓說





~~簡報結束×敬請指教~~