

臺北市都市再生學苑×112年整建維護推廣初階班

臺北市整建維護補助方案與建管法令程序 (外牆拉皮・結構補強與增設電梯 - 套餐A都更程序)

課程講師| 陳柏元建築師

現 職| 陳柏元建築師事務所 主持建築師

簡報大綱

壹、淺談都市更新整建維護

貳、臺北市整維補助政策 - 套餐A

參、案例分享

講師簡歷

主要整建維護經歷

- 陳柏元建築師事務所 主持建築師 LINE ID 0928281804
- 新北市建築師公會整建維護專案小組召集人(108~110)
- 新北市建築師公會示範街道評估計畫專案小組召集人(108~110)
- 新北市都市更新學會整建維護專業講師(105~)
- 新北市整建維護增設電梯優選團隊建築師
- 國家地震工程研究中心專業講師(108~)

獲獎及專訪經歷

- 新北市首位採事業計畫辦理公寓增設電梯補助
- 台北市都市更新處老屋大賞入圍獎

講師簡歷

主要增設昇降設備實績案例

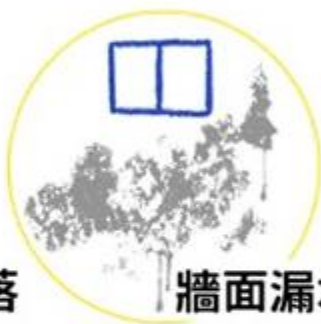
- 行政院辦公廳舍增設昇降機案(樓梯間內部天井增設案例)
- 安康平宅室外增設昇降機案(天橋連接案例，建造執照案例)
- 經濟部辦公廳舍增設昇降梯案(室內空間增設案例，室裝併變使案例)
- 三重區正義北路補習班增設昇降機整修案(商業用途案例)
- 新莊區中華路店鋪增設昇降機整修案(商業用途案例)
- 永和區仁愛路公寓增設昇降梯補助案(住宅用途案例，雜項執照案例)
- 三重區自由街公寓增設昇降機補助案(事業計畫案例)
- 萬華區康定路公寓增設昇降機補助案(室內合併室外增設案例)
- 萬華區莒光新城社區立面修繕補助案(公辦整維，共四八五戶)
- 文山區興德街公寓增設昇降機補助案(全部使用執照之區權會，分幢管理)
- 松山區光復北路社區大樓昇降設備汰修換新補助案(台北市補助案例)

淺談整建維護

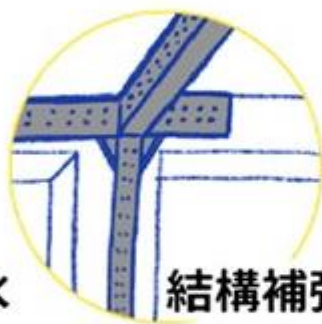
- 依據建築物之生命週期而言，使用性能將隨著時間而下降。
- 相較都市更新**重建**之路遙無期，如實施**整建維護**，可使建築物在使用期間維持趨於**初期性能**的效果，相較於無整建維護者，生命週期會相對延長。



磁磚掉落



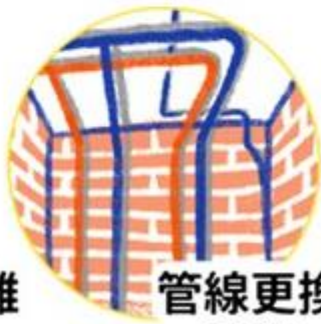
牆面漏水



結構補強



上樓困難



管線更換
重整



立面凌亂

現行整維機制

補助項目

A套餐



都更
程序

外牆
拉皮

結構
補強

增設
電梯

B套餐

簡易
程序



增設
電梯

僅限六樓以下

C套餐



簡易
程序

外牆
拉皮

結構
補強

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400~500萬)

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>

補助方案	適用程序	適合類型		補助金額 (占總工程經費比例、金額上限)	QR code
套餐A 都市更新 整建維護	都更程序	- 高樓層建築物整體修繕施工費用高者 - 補助項目:增建電梯、外牆修繕、結構補強		一般地區	50%、1,200萬元
				策略地區	75%、1,500萬元
				公辦整維	90%、無金額限制
套餐B 老舊建築物更新 增設電梯補助	簡易程序	6樓以下無電梯之集合住宅		一般地區	50% 300萬元
				整宅及山限區	60% 一樓法空建物配合拆除修繕美化 80%、無金額限制
套餐C 老舊建築物修繕 補助	簡易程序	6樓以下建物	外牆修繕	一般地區	50%、400萬元
			結構補強	整宅及山限區	80%、640萬元
				一般地區	50%、500萬元
				整宅及山限區	80%、800萬元

~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣初階班

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

執行單位  **社團法人臺北市都市更新整合發展協會**
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

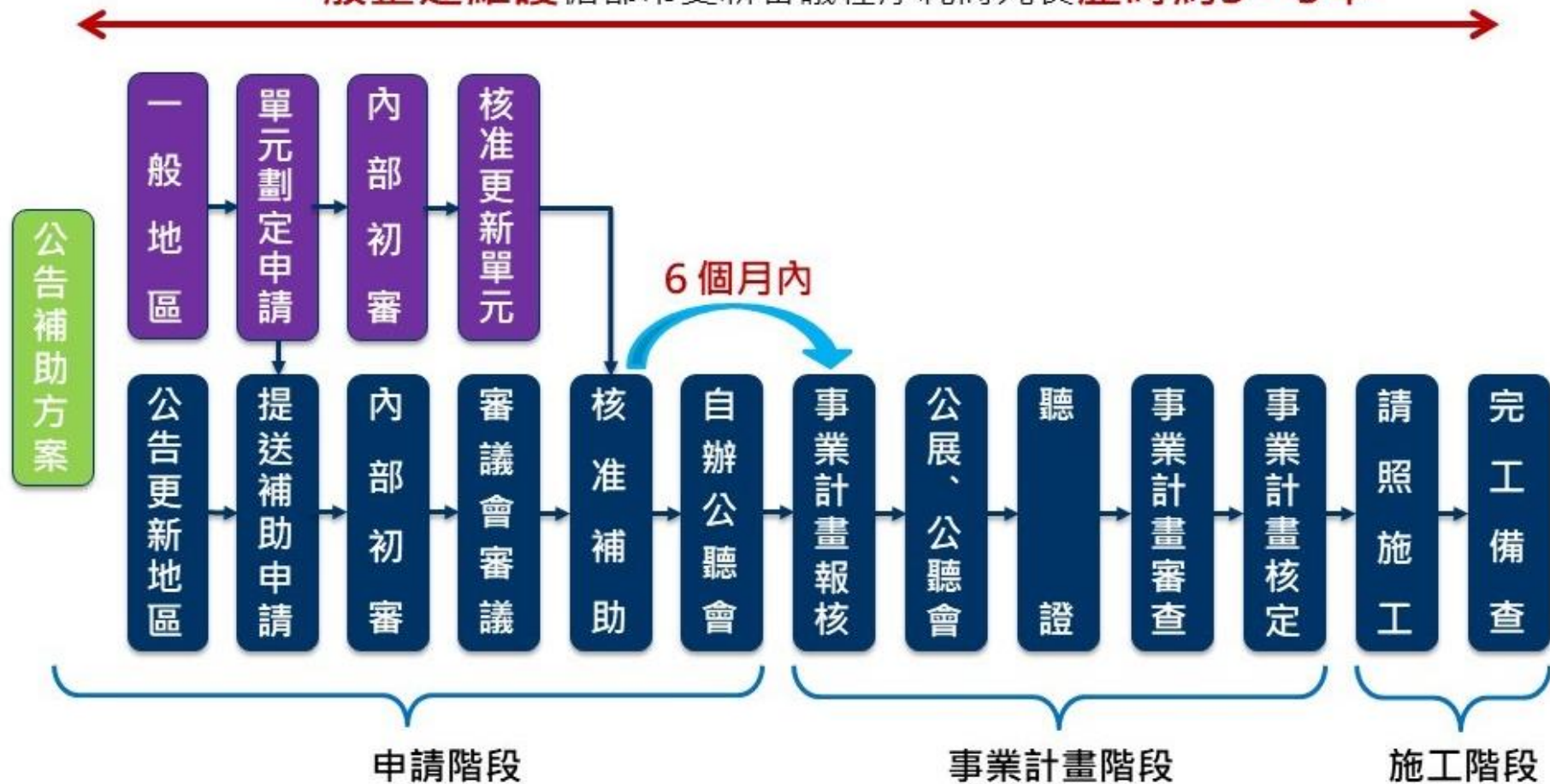
補助項目內容<套餐A>

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。	
建築物本體及內部	公共安全	3.無遮簷人行道街道家具設施。	
		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。	
	環境景觀	1.供公眾使用之防火避難設施或消防設備。	建築物外部門窗修繕工程，至少以一幢建築物為原則。
		2.供公眾使用之無障礙設施。	
		3.耐震結構補強工程。	
		1.公共走道或樓梯修繕工程。	
		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)。	
	其他	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。	

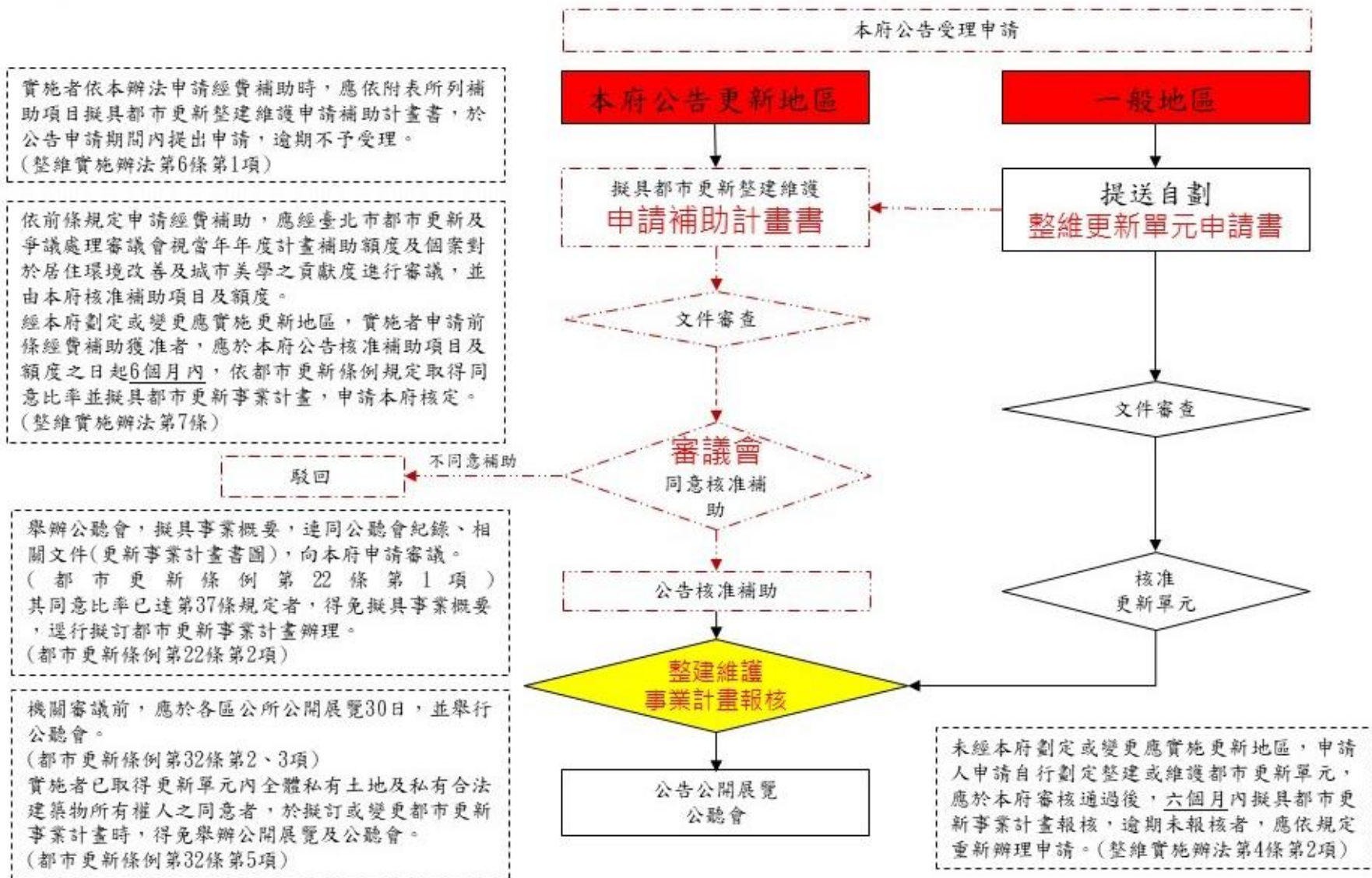
補助申請流程<套餐A>

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



補助審查流程<套餐A> (1/2)

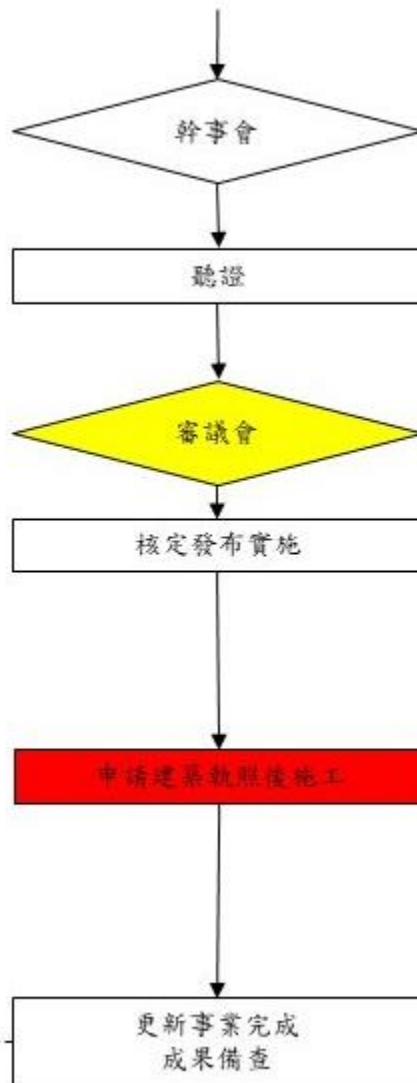


補助審查流程<套餐A> (2/2)

機關核定發布實施都市更新事業計畫前，除
以整建或維護方式處理，經更新單元內全體
土地及合法建築物所有權人同意外，應舉行
聽證。(都市更新條例第33條第1項第2款)

經大會審議通過後，3個月內應檢具修正後
計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期
應再重新提會審議。
(都市更新條例施行細則第13條第1項)

受本辦法補助之建物，不得於本府第三期補
助款核准函送達之日起5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。
(整維實施辦法第11條)



《注意》

臺北市都市更新案整建維護實施辦法第十一條：受本辦法補助之建物，不得於第三期補助款核准函送達之日起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。

第一期撥款：核定後六十日內檢具相關書件、統一發票(收據)或合格之原始憑證，申請撥付補助經費**30%**。
(整維實施辦法第8條第1項第1款)

第二期撥款：取得相關建築許可後一百八十日內，應出具領據，並檢附申請書、相關建築許可影本、統一發票(收據)或合格之原始憑證，申請核撥補助經費**20%**。
(整維實施辦法第8條第1項第2款)

第三期撥款：於工程竣工並查驗通過後六十日內，應出具領據，並檢附申請書、竣工書圖、更新成果報告、統一發票(收據)或合格憑證，申請核撥剩餘**(50%)**補助經費。
(整維實施辦法第8條第1項第3款)

土地座落區位的基本條件與劃定範圍檢討

使用執照存根

請在冊日內向稅務稽征處申報房屋現值及使用情形以免逾期受罰

台北市政府 工務局 使用執照存根 78 使字 0087 號									
起造人	台邦建設股份有限公司			住 址					
承造人	負責人：吳政廷			建築種類	住宅				
使用分區	住 三			層數	地上 6 層 地下 1 層				
建築地點	台北市士林區福安路21巷16號等(附圖)			地 號	國稅 段 一 小段 662 地號 669				
基地面積	時 積 M ² / 其 他 1952.92			建築年	4.68310				
建 築	建 築 項 目	各 層 面 積	各 層 用 途	建 築 項 目	各 層 面 積	各 層 用 途	建 築 項 目	各 層 面 積	各 層 用 途
	地下室	911.45	M ² 停車庫	地下室	578.80	M ² 停車庫	地下室	578.80	M ² 停車庫
	第一層	904.81	M ² 住宅	第一層	904.81	M ² 住宅	第一層	904.81	M ² 住宅
	第二層	804.33	M ² 住宅	第二層	804.33	M ² 住宅	第二層	804.33	M ² 住宅
	第三層	804.33	M ² 住宅	第三層	804.33	M ² 住宅	第三層	804.33	M ² 住宅
	第四層	804.33	M ² 住宅	第四層	804.33	M ² 住宅	第四層	804.33	M ² 住宅
	第五層	804.33	M ² 住宅	第五層	804.33	M ² 住宅	第五層	804.33	M ² 住宅
附 屬	防空地下室	332.65	M ² 防空地下室	防空地下室	332.65	M ² 防空地下室	防空地下室	332.65	M ² 防空地下室
備 註									
設計人	姓名	吳 政 廷	事務所名稱	吳 政 廷 建築師事務所					
監造人	姓名	吳 政 廷	事務所名稱	吳 政 廷 建築師事務所					
承造人	姓名	楊 鈞 龍	營造廠名稱	太陽營造有限公司					
工程總價	19,545,084.00 元			竣工日期	79 年 1 月 30 日				
發照日期	78 年 2 月 13 日			竣工日期	76 年 7 月 1 日				
建照執照字號	76 建(士 林)(國 稅)字第 0358 號								
附 註	(什項工程內容、注意事項和圖表)								

76. 12. 1,500份

1. 申請項目：增設昇降設備
2. 使用執照：78使字第0087號
3. 所有權人：
4. 是否為策略地區：否
5. 是否涉及建築執照或備查：是
6. 是否已成立管委會：否
7. 整建維護涉及之工作項目：
①增設昇降設備案

土地座落區位的基本條件

依個案資料

- 1.使用分區：第三種住宅區
- 2.法定空地設置電梯位置
- 3.主要出入通路淨寬85CM
- 4.一幢1棟
- 5.戶數10戶
- 6.違章情形說明:陽台鐵窗及雨遮
違建

查詢基地範圍現況基本資料網站

- *.地理資訊e點通→進階地理資訊
- *.都市發展局→便民服務系統→
土地使用分區線上核發系統→
使用分區查詢→輸入地段地號
→土地使用分區規定及說明



33年RC造
5層樓
(基地約1952m²)

使用執照資訊
78使字0087號

申請建築物位置 使照範圍

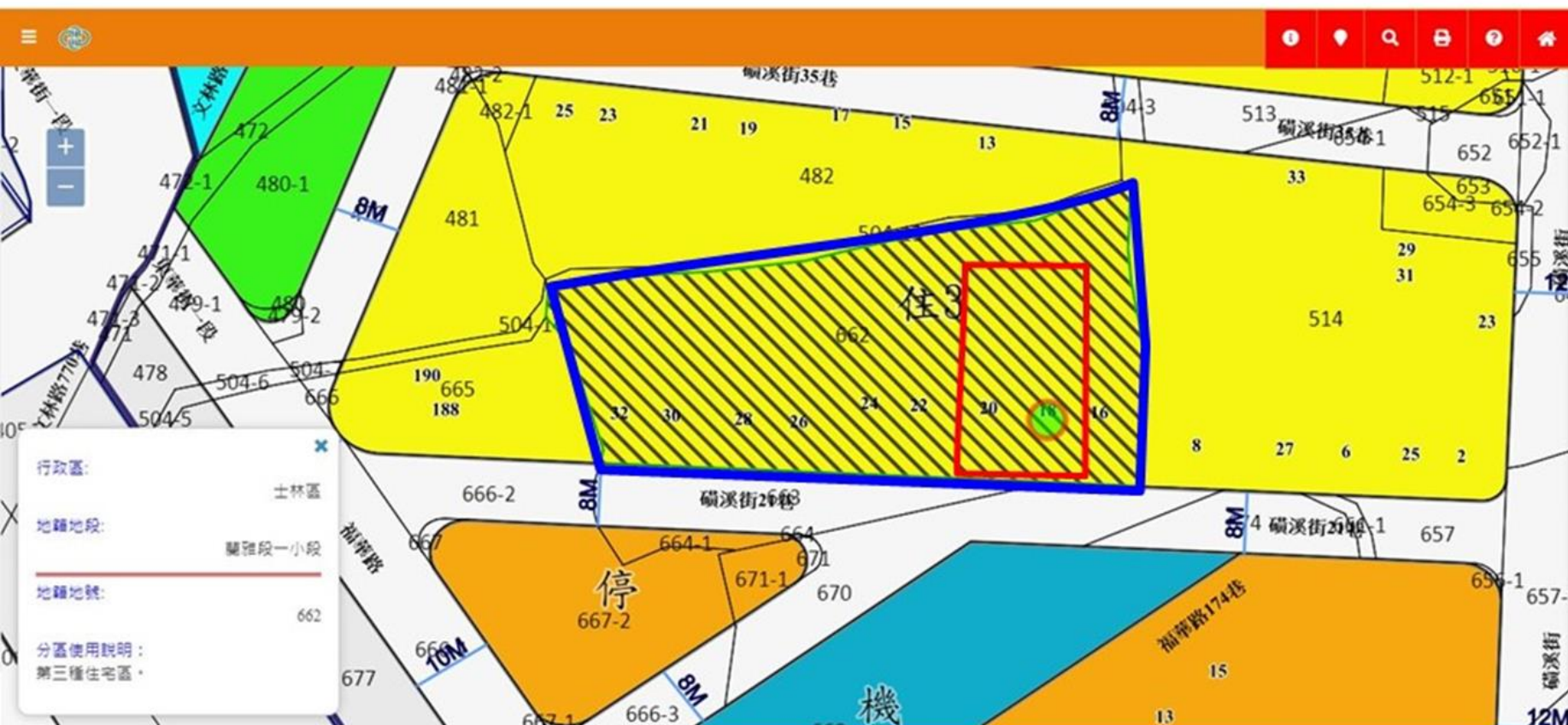
~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣初階班

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

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taiepi Urban Renewal Coordinate Development Association

土地座落區位的基本條件與劃定範圍檢討

土地使用分區圖



辦理方式與同意比例

■ 公寓電梯：辦理建造及雜項執照(依據現行營建署解釋函令)：

A 其土地權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。

B 但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

■ 公寓電梯：辦理變更使用執照(依據現行營建署解釋函令)：

A 其建築物權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。

B 但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

■ 立面修繕、耐震補強或整建維護補助計畫：

100% 土地及建築物所有權人同意：立面修繕、耐震補強

80% 土地及合法建築物所有權人同意：整建維護事業計畫

公寓大廈區分所有權人同意：公寓電梯補助計畫

違章處理檢討



■ 優先拆除之違章建物：

- 甲、施工中或新建造或拆除重建者之違章建築。
- 乙、實質違規廣告物(樹立廣告物及招牌廣告物)

■ 一般拆除之違章建物：

- 甲、非供公眾使用建築物之防火間隔違章建築
- 乙、占用道路或騎樓及、無遮簷人行道之違章建築
- 丙、開放空間違章建築
- 丁、法定空地及一般空地違章建築
- 戊、露台、屋頂平台、天井違章、夾層違章建築
- 己、陽台違章、屋頂平臺平改斜違章建築

推動案例<套餐A>

95年迄今：事業計畫核定37案，總核准補助金額1.65億元
(完工結案30案、施工中1案、自行撤案6案)

資料統計至112.01.12



~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣初階班

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

執行單位  **社團法人臺北市都市更新整合發展協會**
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

推動案例<套餐A>

南京軸線

95年迄今：事業計畫核定37案，總核准補助金額2.69億元
(完工結案29案、施工中3案、自行撤案6案)

資料統計至111.02.25

#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

勘查主要重點

■ 現場勘查主要重點

1. 違章建築
2. 外牆剝落狀況
3. 外掛冷氣整理
4. 外牆材料類型
5. 廣告物招牌
6. 安全措施
7. 同意比例及意願
8. 社區經費

■ 本案建築物構造為鋼筋混凝土(RC造)，自民國74年完工領取使用執照至今已有30年屋齡，因建築年代較為久遠，立面磁磚剝落，且有外牆裂縫等現象。

■ 另本案因磁磚剝落之問題，業經工務局發函指示予以改善在案。



■ 本案因建築外牆部分磁磚已有剝落、牆面龜裂等損壞且經由工務局發函改善。另本案社區住戶全數同意且積極配合拆除鐵窗違章及立面整修計畫，期望工程進度於冬季時段施工，夏季完工。



外牆修復工法

■ 外牆修復工法

1. 磁磚全面或局部換貼工法

2. 外牆改修複合工法

3. 磁磚乾式改修法

4. 外牆隔熱改修法

5. 板材披覆工法

6. 塗料塗刷工法



設計構想理念

二、整建維護構想及設計圖說

(一) 設計構想理念：

1. 本建築物位於住宅區，以建築物立面修繕整修工程為主。
2. 外牆飾面採用立面塗料方式，營造建築物素雅外觀。
3. 整頓牆面上的外掛管線，於外牆修繕時一併規劃處理。

(二) 立面整修方案設計：

1. 整修位置：東側立面、西側立面、南側立面、北側立面。
2. 整修材質：以無機複層塗料為主要材料，無機複層塗料如下圖所示。一樓施作仿花崗石之無機複層塗料、二樓以上(含二樓)施作仿磚石之無機複層塗料。
3. 配合本案立面整修之前後對照如圖六所示。

有機塗料：

優點：價格普通、色彩豐富、施工方便

缺點：深色材質容易褪色、鹼性環境容易污損

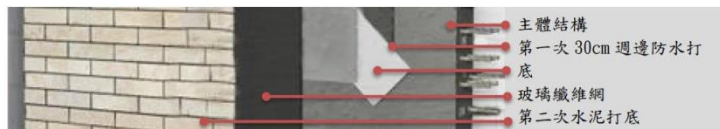
無機複層塗料：

優點：耐久性佳

缺點：深色材質不易褪色、價錢昂貴、顏色選擇較少

(三)

外牆窗戶週邊防水處理及玻璃纖維網防水處理：



(四) 外牆材質裝修之比較：

施工方法	磁磚		塗料		備註
更新範圍	全部更新	局部更新	全部更新	局部更新	
廢棄物量	高	普通	高	低	
施工噪音	高	普通	普通	低	
管理維護	高	普通	低	低	
施工費用	高	普通	低	低	
施工工期	較長	普通	普通	較短	
施工方式	1. 須搭設鷹架及防護網等安全措施 2. 工程施作前須拆除鐵窗，待修繕完成後復原 3. 拆除磁磚及鐵窗復原相關費用為分開計價		1. 可使用吊籠或其他方式施作 2. 工程施作前須拆除鐵窗，待修繕完成後復原 3. 拆除磁磚及鐵窗復原相關費用為分開計價		
說明	施工工期較長間接影響整體施工成本及噪音	施工及維護成本均為普通，整體外觀新舊範圍明顯	整體維護及成本較低，因全部更新廢棄物量較高	此方案完成面較不平整，影響整體美觀	
住戶決議辦理方式			V		



耐震補強

■ 補強工法：實務照片



~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣初階班

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

執行單位  **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

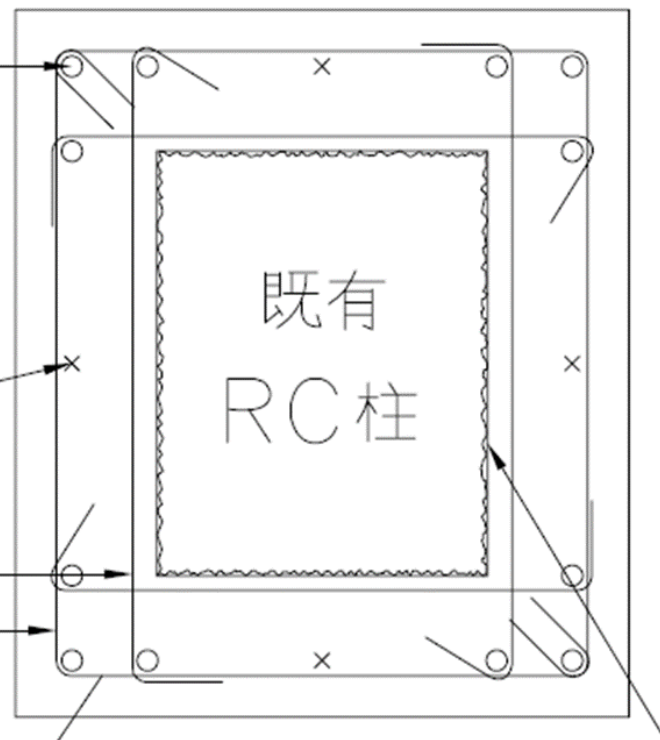
補強工法

■ 補強工法：擴柱

擴柱主筋(12-#8)

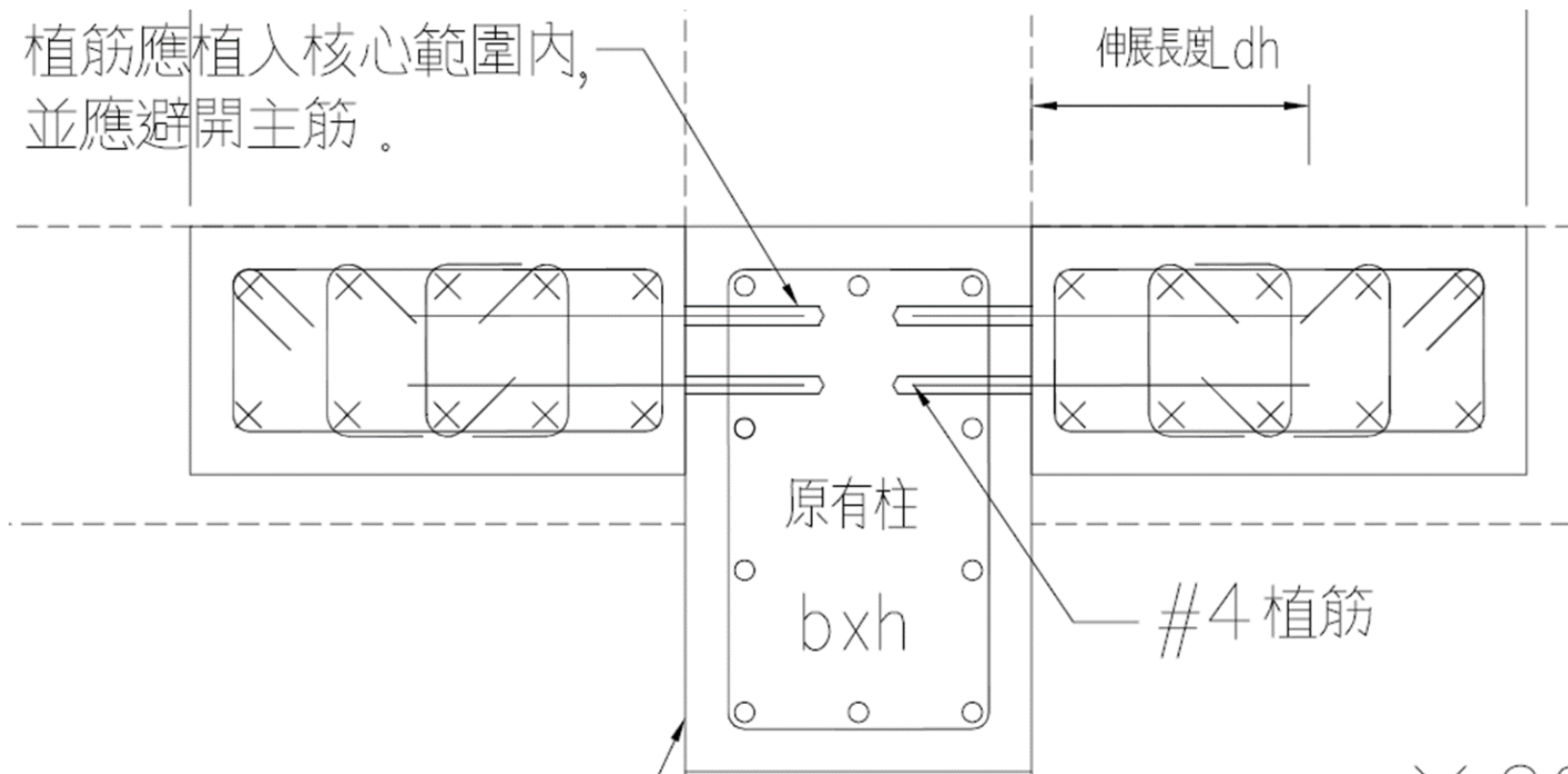
溫度筋(4-#4)

擴柱箍筋(#4@10)



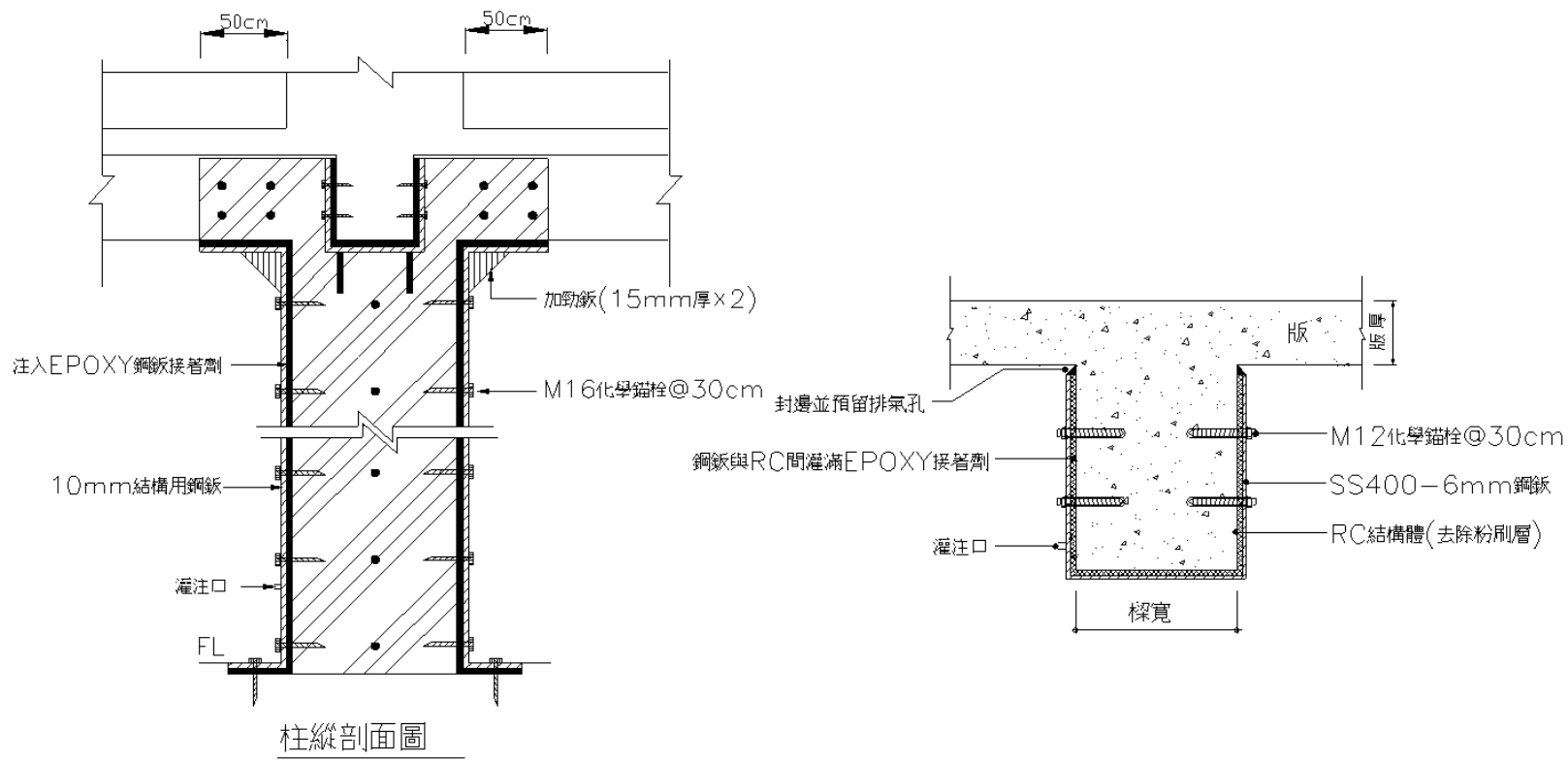
補強工法

■ 補強工法：翼牆



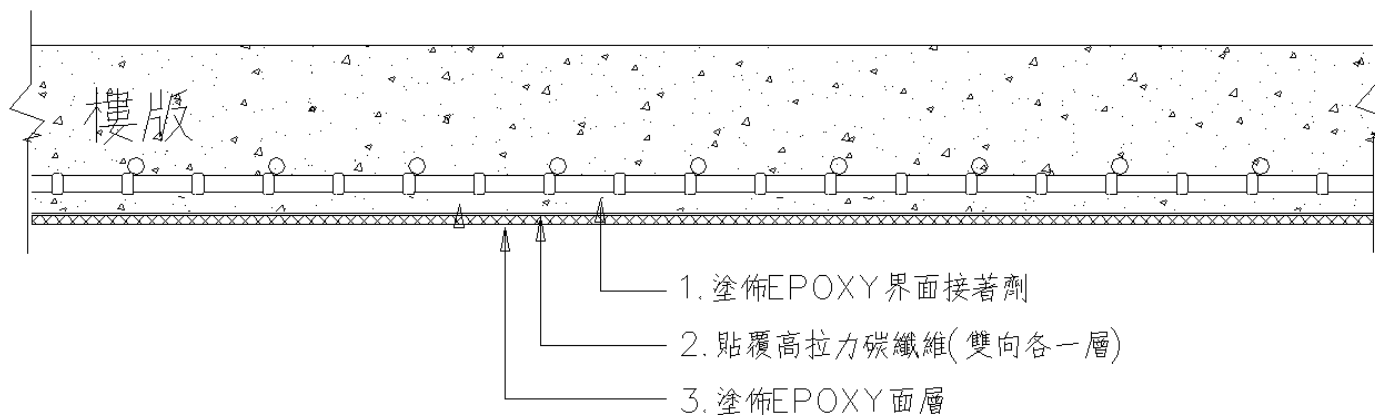
補強工法

■ 補強工法：鋼板補強工法

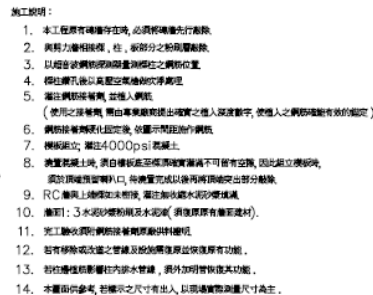


補強工法

■ 補強工法：碳纖維補強工法



補強工法：剪力牆



鋼筋:fy	
#5 以下	≥ 2800 kgf/cm
#6 以上	≥ 4200 kgf/cm
混凝土:fc'	≥ 280 kgf/cm

註：1. 施工廠商須依量而確實施工，若現場地探、基礎或其他結構與圖面有過大差異時，應會同監造工程師會勘，並繪製有關施工圖說，相關費用不予追加。

2. 雖然及管架須立至交電桿位置。

社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



~~簡報結束×敬請指教~~

~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣初階班

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

執行單位  **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association