

# 臺北市都市再生學苑×112年整建維護推廣進階班

## 臺北市整建維護政策

課程講師| 郭啟琰

現 職| 臺北市都市更新處工程科 股長

# 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 (占總工程經費比例、金額上限)	QR code	
<b>套餐 A</b> 都市更新 整建維護	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。	一般地區	50%、1,200萬元	 都市更新整建維護補助申請專區	
			策略地區	75%、1,500萬元		
			公辦整維	90%、無金額限制		
<b>套餐 B</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、公寓。	一般地區	50%	 老舊公寓增設電梯補助申請專區	
			一般地區	60% 一樓法空建物配合拆除修繕美化		300萬元
<b>套餐 C</b> 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	 老舊建築物修繕補助申請專區
			結構補強	一般地區	50%、500萬元	
				整宅及山限區	80%、800萬元	
			整宅及山限區	80%、640萬元		



# 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】



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。

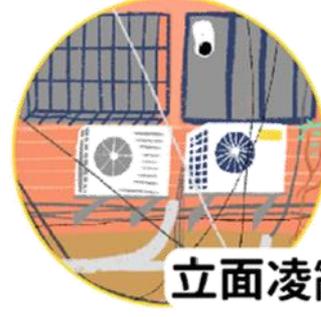
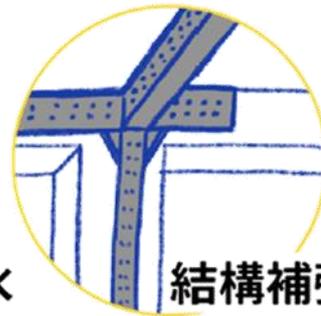
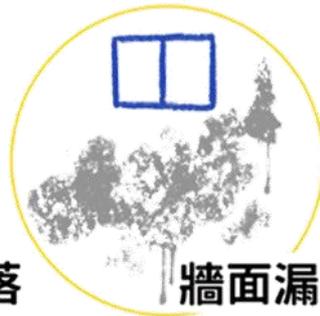
跟拆除重建一樣，**整建或維護**都是都市更新的方式。





## 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。



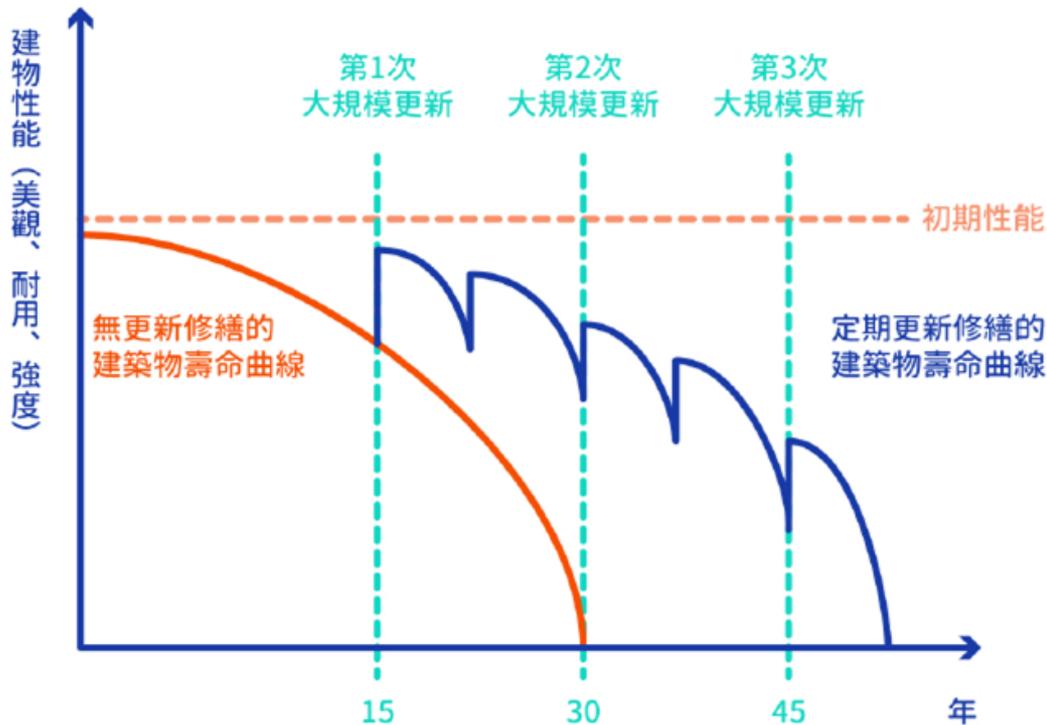


# 申請整建維護，還可以都更重建嗎？



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10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，有更好的居住品質。



# 現行整建維護補助機制

## 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%  
60%  
一樓法空建物配合拆除修繕美化  
(上限300萬)

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



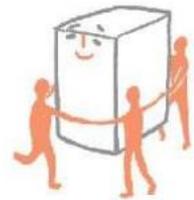
非高級住宅

三項皆須符合



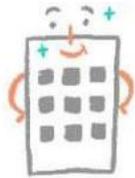
# 電梯簡易補助的申請資格與補助條件

## 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

《注意》  
增設電梯補助額度，以不超過核准總工程經費50%為原則，但配合增設電梯興建拆除法定空地建物進行修繕及整體美化者，得提高至60%，但為符合政府採購法第四條規定，應依政府採購法相關規定辦理。

## 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**300萬**為上限 (≤總工程經費**50%或60%**)



1 規劃設計費用



2 基礎工程費用



3 電梯設備及安裝費用



# 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」。





# 是不是一定要100%同意才能增設電梯？

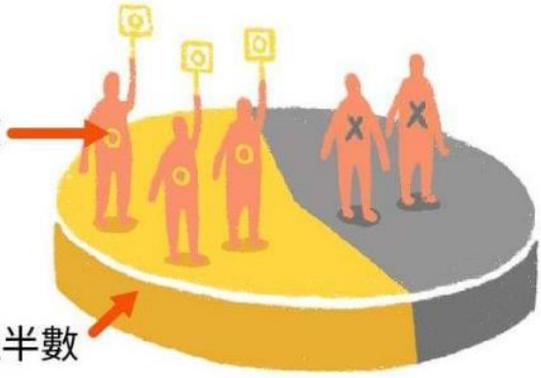


加設電梯過程中，針對不同事項  
各有不同的同意比例要求

## 取得增設電梯 相關建築許可

1 土地共有人過半數

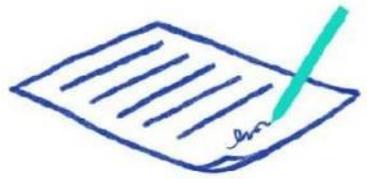
2 土地共有人  
持有的土地部分過半數



## 申請都更處電梯簡易補助



或



1 需要全棟建築物全部所有權人同意

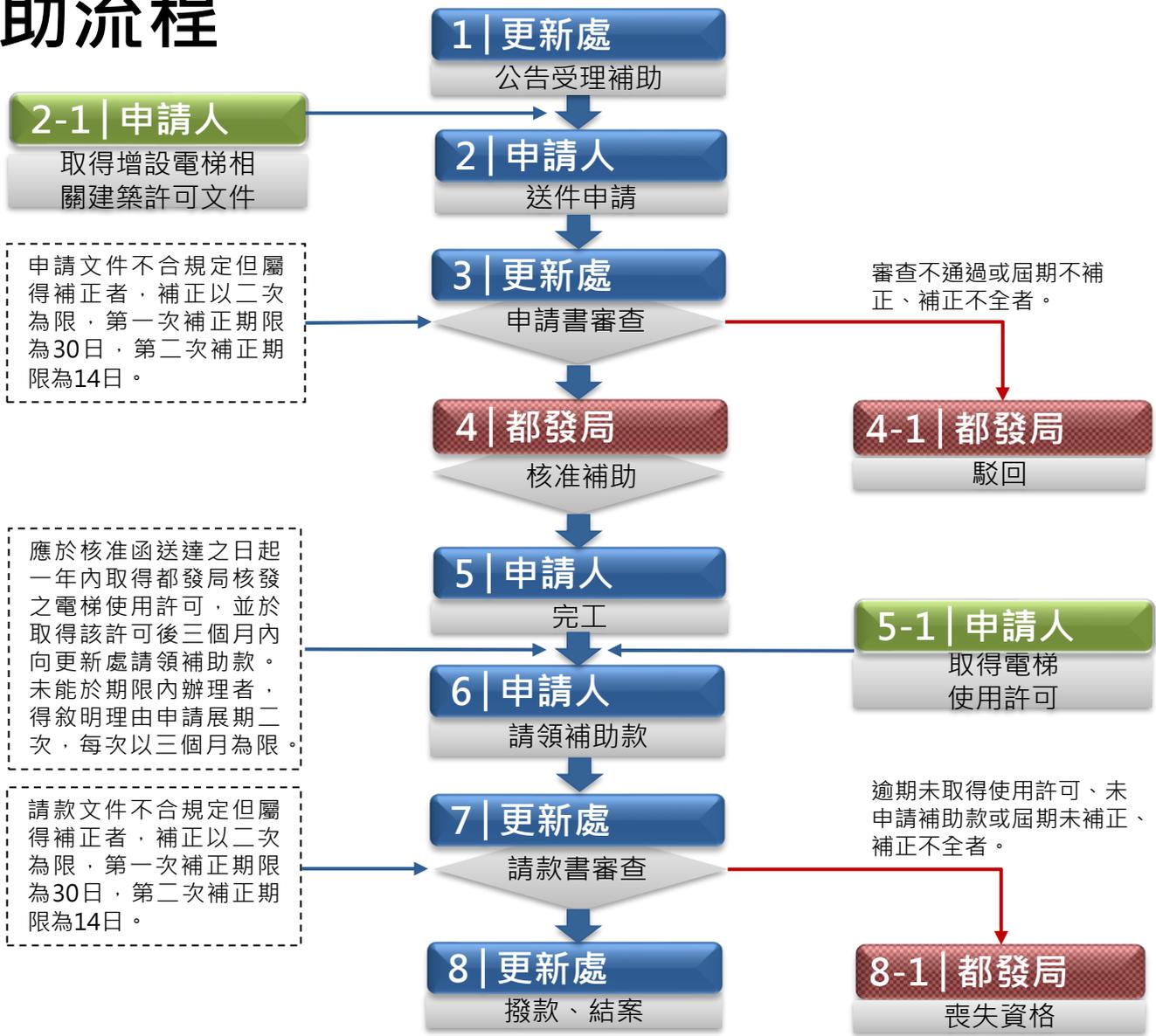
2 如果有人不同意，可以用區權會決議  
和自行排除違建及施工阻礙切結書替代

# 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	



# 套餐B：臺北市協助老舊建築物增設電梯 申請補助流程





# 套餐B、C：補助申請流程（簡易程序）

套餐B  
電梯簡易  
補助

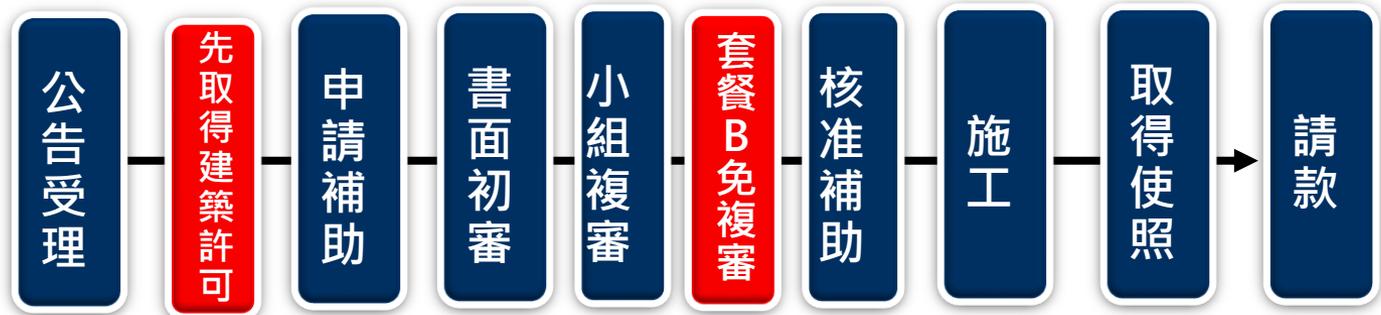
套餐C  
老宅簡易  
修繕補助

104年全國首創

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：推動案例介紹

104年迄今：申請71案，核准58案，總核准補助金額1.3億元  
(完工結案32案、施工中26案)

資料統計至112.01.12



# 整建維護專業建築師諮詢名冊

網站導覽 回首頁 English 單一陳情 常見問答 雙語詞彙 台北通 < A

🏠 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，供市民參考，也可自行委託建築師洽詢，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 (112(十七)會字第0168號)	<b>臺北市建築師 諮詢名冊</b>
社團法人新北市建築師公會 (新北市建師字第00051號)	<b>新北市建築師 諮詢名冊</b>
社團法人基隆市建築師公會 (基建師會字第11201008號)	<b>基隆市建築師 諮詢名冊</b>
桃園市建築師公會 (桃市建師字第0052-2號)	<b>桃園市建築師 諮詢名冊</b>

- 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
  - 更新地區範圍
  - 事業計畫核定一覽表
  - 都市更新事業作業流程
  - 自行劃定更新單元查詢(外部網站連結)



# 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 3156、3157、  
3158、3159、3194、3204、3143



臉書：台北都更解壓說



台北都更解壓說

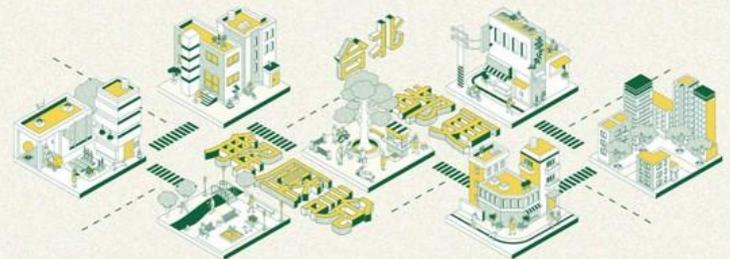
「台北都更解壓說」是都更處的官方FB粉專，致力以談諧有趣的概念解說都更，達到解壓效果。並且「解壓縮」台北都市更新的各種細節，帶你破除都更流言蜚語，第一手認識都更新知！



解壓說粉專QRcode



台北都更解壓說





~~簡報結束×敬請指教~~