

臺北市都市再生學苑×112年整建維護推廣進階班

整建維護之外牆拉皮實務

課程講師| 黃聖吉

現 職| 黃聖吉建築師事務所 主持人

簡報大綱

壹、建物外牆修繕建築相關法令

貳、外牆拉皮各式材料、工法介紹

參、整維補助政策 - 外牆修繕

肆、案例分享

講師簡歷



- 1988-1991 國立台北工專 建築設計科畢業
- 1994-1995 國立成功大學建築研究所規劃組 碩士畢業
- 2008-2010 台北市建築師公會 室內裝修委員會委員
- 2010-2012 中華民國全國建築師公會 法規研究委員會委員
- 2010-2014 中華民國全國建築師公會 公共關係委員會委員
- 2005- 現任台北市建築師公會 建築執照抽查小組委員
- 2010- 現任台北市建築師公會 綠建築抽查小組委員
- 2012-2014 台北科技大學建築系 兼任講師
- 2015- 現任台北市建築師公會 建管法規委員會委員
- 2016 採購專業人員基礎訓練 結業
- 2016 北京清華大學建築學院 建築學碩士
- 2017-迄今 淡江大學公共工程品管班 講師
- 2017-2018 內政部建築研究所BIM研究案 專家委員
- 1997-迄今 黃聖吉建築師事務所 主持建築師

~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣進階班

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

● 臺北市違章處理原則

既存違建類型		全部拆除	部分拆除	建議保留現況
法定空地加蓋	四五樓公寓有增設電梯需求	√	√	
	四五樓公寓無增設電梯需求			√
占用防火巷 (有妨礙消防救災、危害公共安全)		√		
陽台外推				√
陽台加窗		√		
陽台外凸窗		√		
頂樓增建			√	√
設置鐵窗		√		
廣告招牌		√		
外掛式冷氣			√	
雨遮、花台		√		

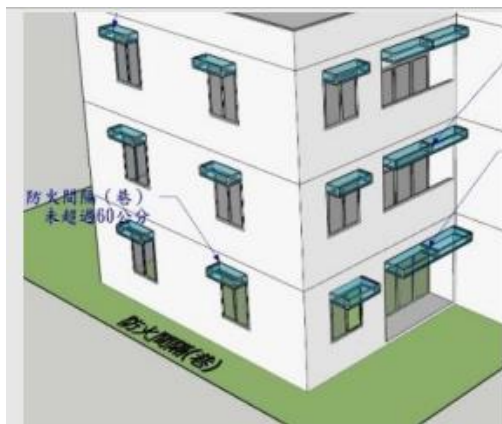
● 臺北市違章建築處理規則修法說明 112.01.10

- 一、臺北市違章建築處理規則於100年4月1日訂定發布，共歷經3次修正。
- 二、為有效運用機關人力執行違章建築拆除業務，現階段以優先處理施工中違建、影響公共安全及列入專案執行之違建為主。新違建不影響公共安全或影響輕微之設施或設備，依第6條至第22條規定予以拍照列管；另屋頂既存違建，有加強管制以因應公共安全需求，爰修正部分條文。
- 三、本規則前次修正重點如下：
 - (一) 修正第5條：修訂刪除但書，使新違建、既存違建查報標準一致，適用6-22條拍照列管規定。
 - (二) 修正第10條：為建築物外觀考量及美化都市景觀，建築物陽臺立面垂直設置未逾陽臺長度四分之一之固定裝飾版者，因無增加原有陽臺面積及建築面積，故在一定規模以下予以拍照列管。

● 臺北市違章建築處理規則第6至22條規定

第 6 條：合法建築物外牆或陽臺欄杆外緣以非永久性建材搭蓋之雨遮，其淨深一樓未超過九十公分、二樓 以上未超過六十公分或位於防火間隔（巷）未超過六十公分，且不超過各樓層之高度者，應拍照 列管。前項尺寸以建築物外牆或陽臺欄杆外緣突出之水平距離計算。

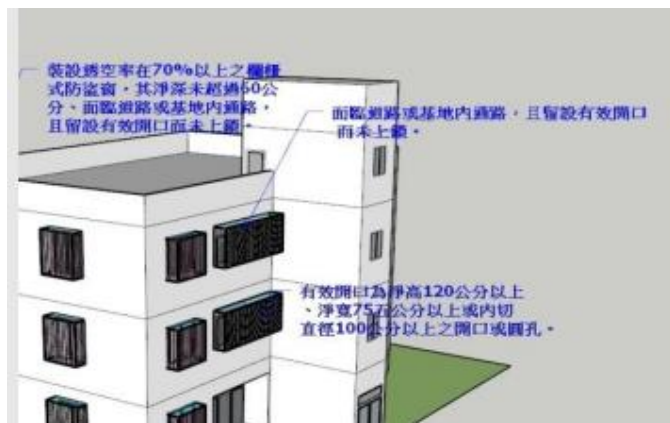
雨遮



● 臺北市違章建築處理規則第6至22條規定

第9條：建築物依法留設之窗口、陽臺，裝設透空率在百分之七十以上之欄柵式防盜窗，其突出外牆或陽臺欄杆之外緣未超過十公分、面臨道路或基地內通路，且留設至少一處有效開口者，應拍照列管。本規則民國一百年四月三日施行前已領有建造執照之建築物，裝設透空率在百分之七十以上之欄柵式防盜窗，其淨深未超過六十公分、面臨道路或基地內通路，且留設至少一處有效開口者，應拍照列管。前二項有效開口為淨高一百二十公分以上、淨寬七十五公分以上或內切直徑一百公分以上之開口或圓孔。

防盜窗



● 臺北市違章建築處理規則第6至22條規定

第10條：領有使用執照之建築物，二樓以上陽臺加窗或 一樓陽臺加設之門、窗未突出外牆或陽臺欄杆 外緣，且原有外牆未拆除者，應拍照列管。

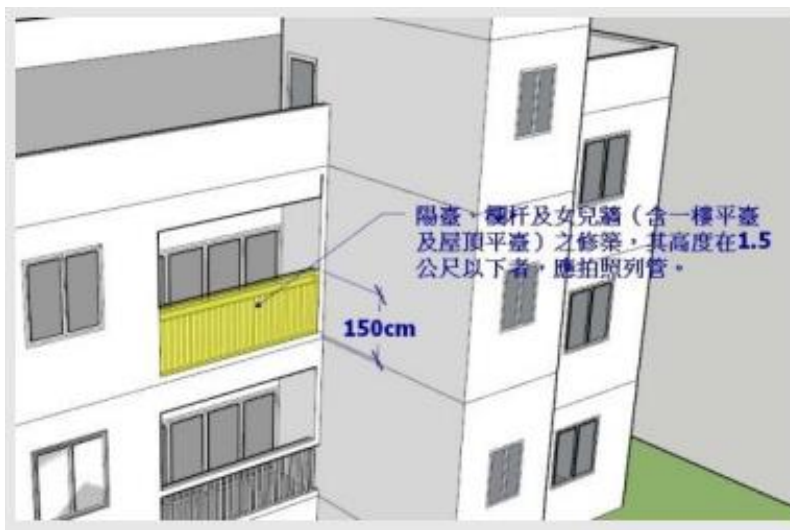
陽台加窗



● 臺北市違章建築處理規則第6至22條規定

第13條：設置於合法建築物之露臺、陽臺、室外走廊、室外樓梯、平屋頂及室內天井部分等欄桿扶手或 女兒牆高度之修築，其高度一點五公尺以下者，應拍照列管。

欄桿及女兒牆扶手



● 牆面

耐候仿石漆

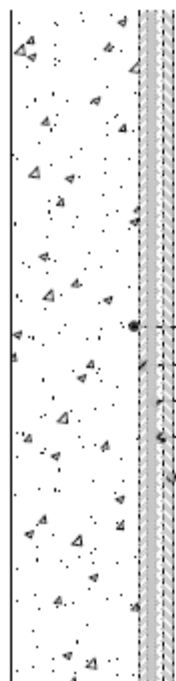
耐候佳

耐酸鹼

水性環保



1. 上漆前牆面處理 - 清理、整平牆面、防水處理
2. 遮蔽及保護：遮蓋不施做的部份，避免噴漆污染
3. 底漆施作，滲入、包附基面
4. 有色塗層施做，覆蓋底色、襯托主材紋理，並遮蓋細微裂縫
5. 仿石漆紋理主材塗層噴塗施工
6. 面漆施做，覆蓋透明保護面漆，耐髒易清潔、延展仿石漆壽命



- 牆面清潔，混凝土剝落，滲水白華，油漆及鋼筋鏽蝕修復
- 噴塗抗裂底漆
- 溝放線放樣
- 噴塗石頭漆
- 噴塗耐候面漆



仿石面漆濕度查驗



仿石面漆施作



仿石漆施工防護



仿石面漆施作

● 牆面

磁磚

耐火

色澤多樣

耐磨



石英磚

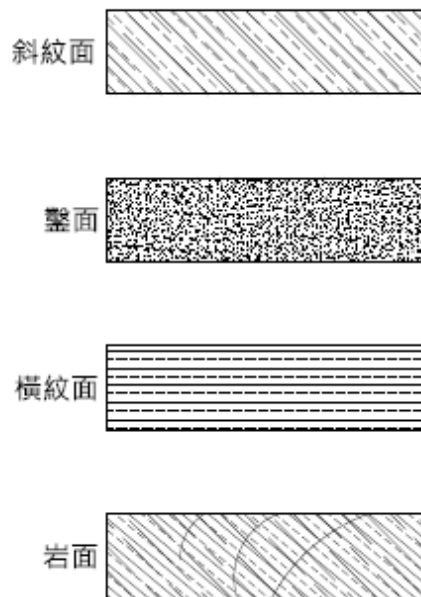
窯燒崗石鑿面磚

綠建材外牆磚

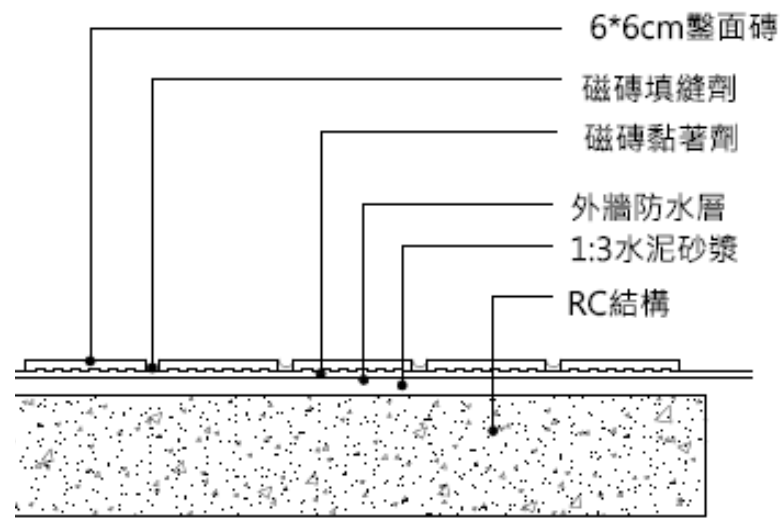


1.清洗底層準備 2.鋪貼施工 3.填縫工程

註：將現有的防水層、粉刷層與劣化混凝土剷除後，填平結構孔隙與裂縫，確認牆面平整、乾燥後，再行施作。



外牆磚表面花紋示意圖



6*6cm窯燒崗石鑿面磚施工剖面說明

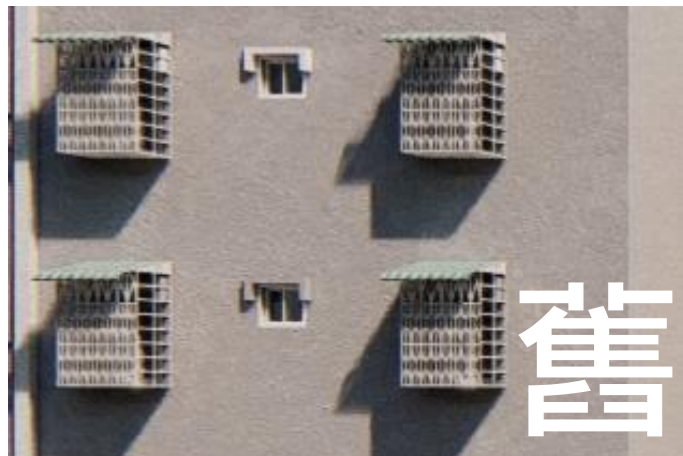
● 窗戶

扣件式造型鋁框

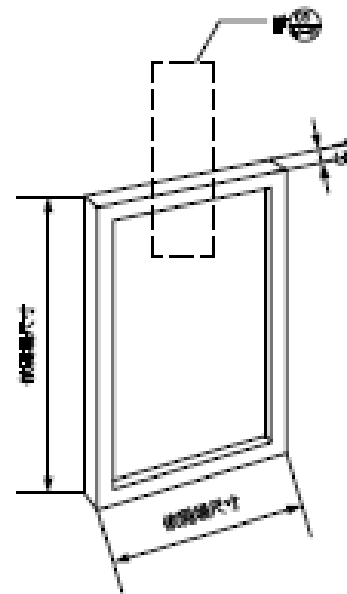
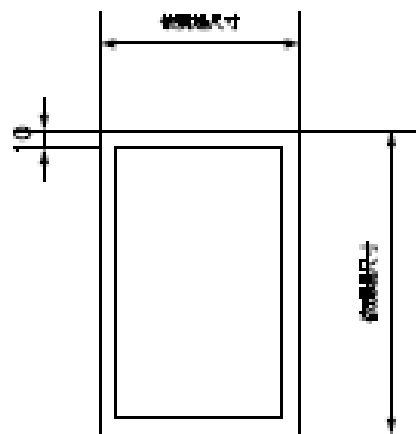
美觀

可作為雨遮

耐候



1. 外牆面層施作完畢後，依現況窗戶尺寸進行放樣
2. 安裝造型窗框之骨料。
3. 安裝造型窗框之面層。
4. 安裝固定後，針對接合面進行填縫處理。



● 窗戶

鋁百葉窗

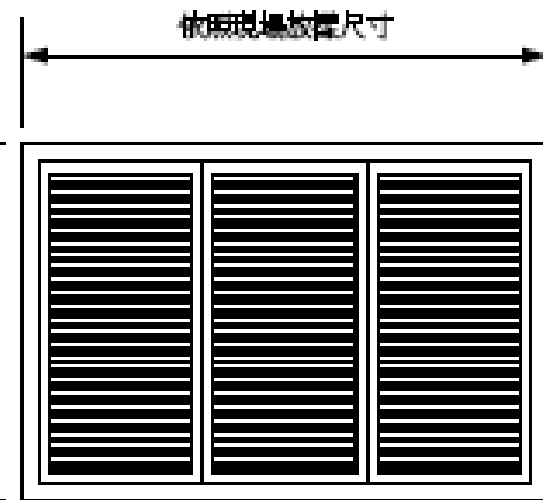
堅固耐用

簡潔美觀

溫度調節



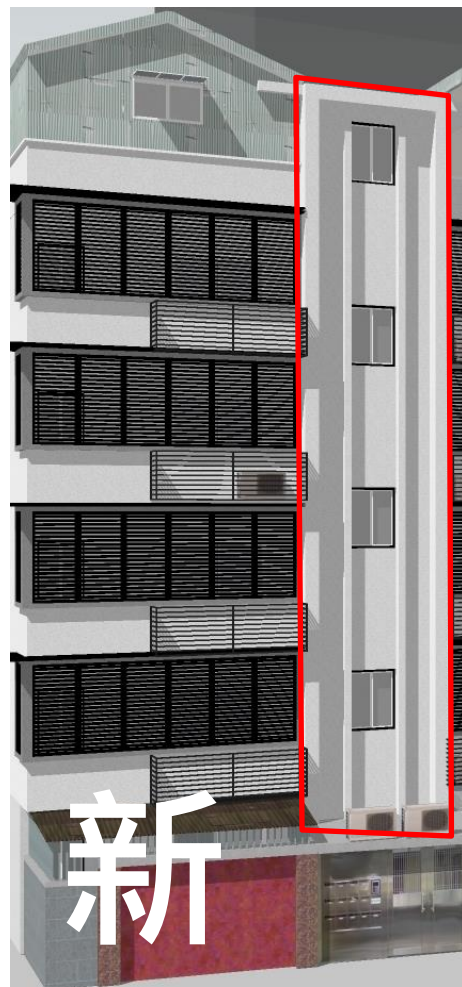
1. 拆除既有外推鐵窗
2. 依據現況丈量百葉窗尺寸
3. 施作前放樣水平垂直
4. 安裝百葉窗框
5. 安裝百葉窗
6. 窗框填縫收邊



● 共同管道間 (新設假管道間)

美觀整齊

維修便利



1. 外牆管線遷移
2. 架設管道間骨架
3. 管道間封板
4. 管道間填縫
5. 管道間開設維修孔蓋
6. 施作表層塗料



管道間施作

冷氣室外機格柵

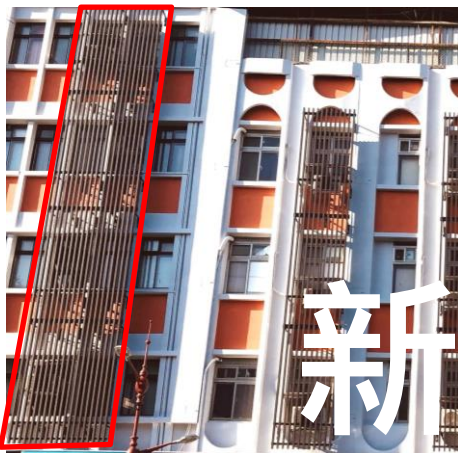
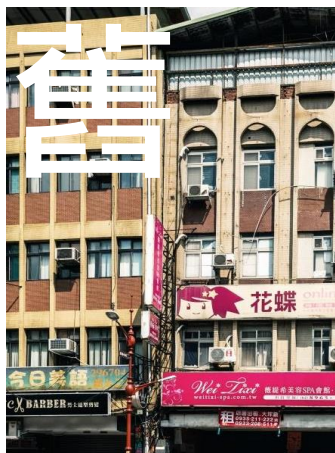
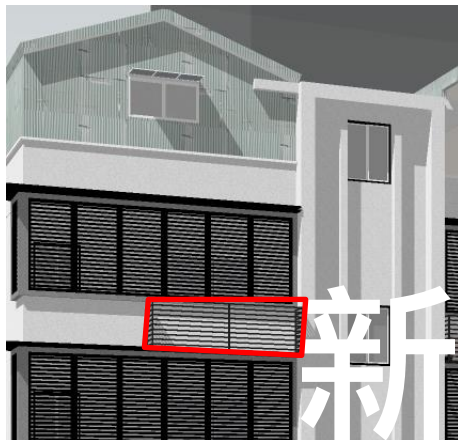
美觀美化

透氣通風

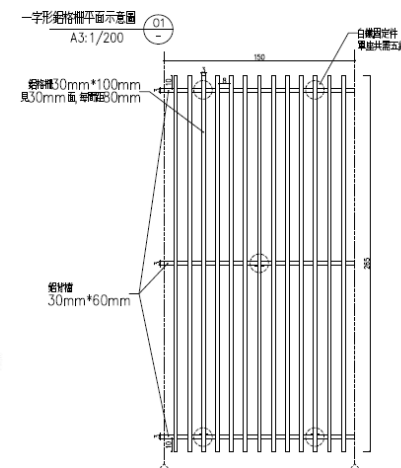
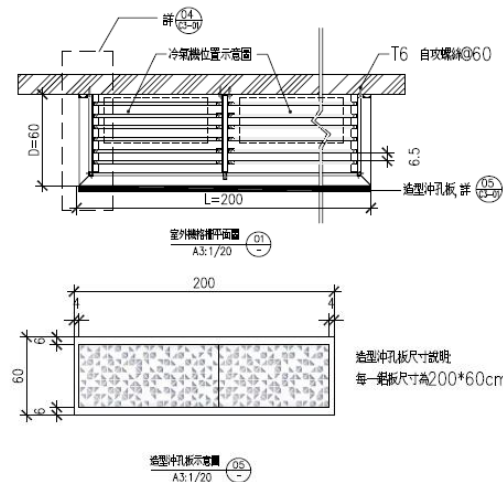
視覺遮蔽

金屬格柵

造型冷氣架



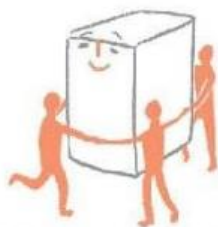
1. 既有管線遷移至指定位置
2. 既有冷氣室外機設置冷氣架固定及蓋板安裝
3. 既有冷氣室外機遷移至指定位置
4. 安裝室外機格柵



外牆安全整新補助的申請資格



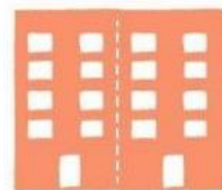
1 6樓以下
屋齡20年以上



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

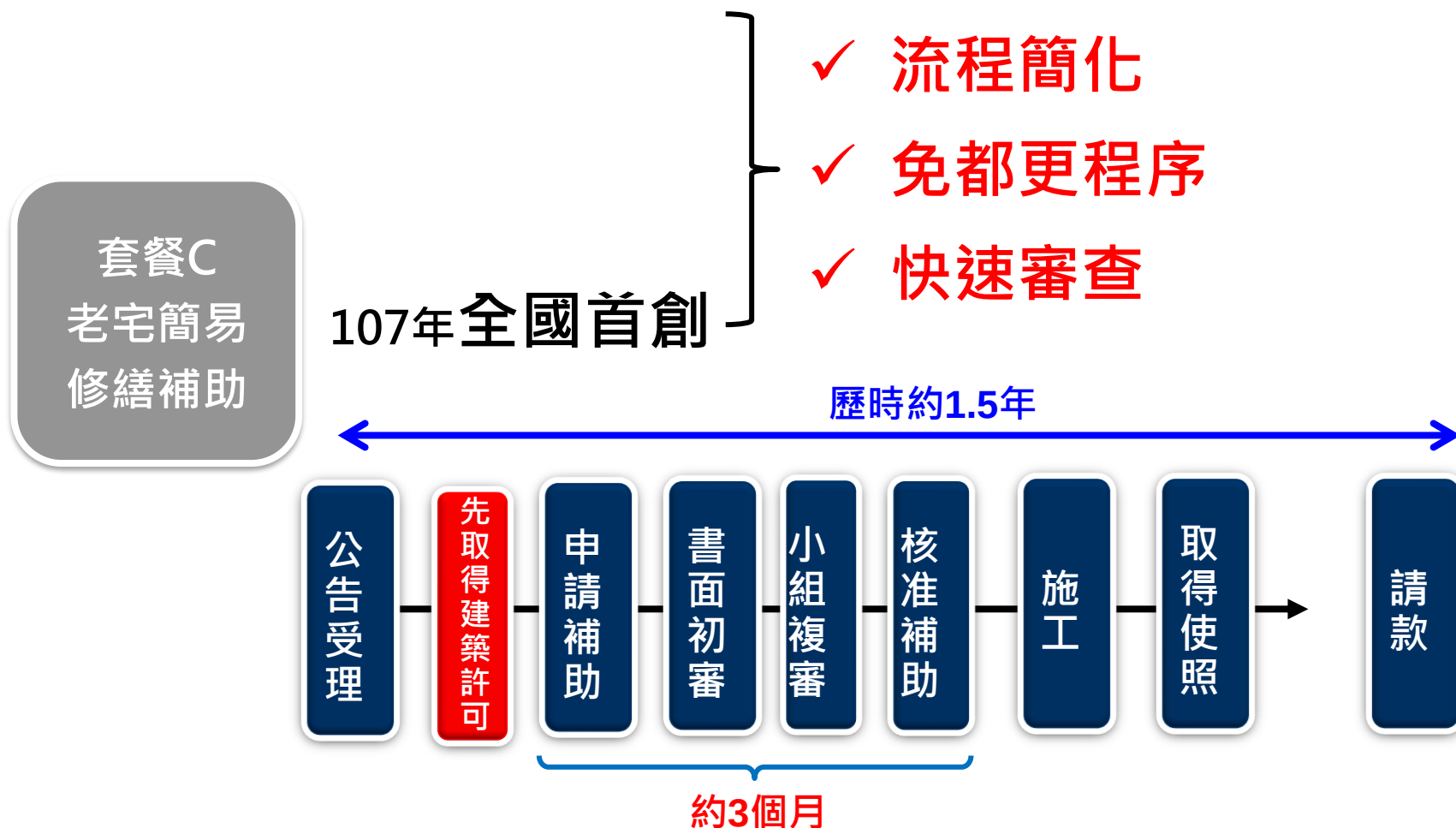


2 實施工程費用

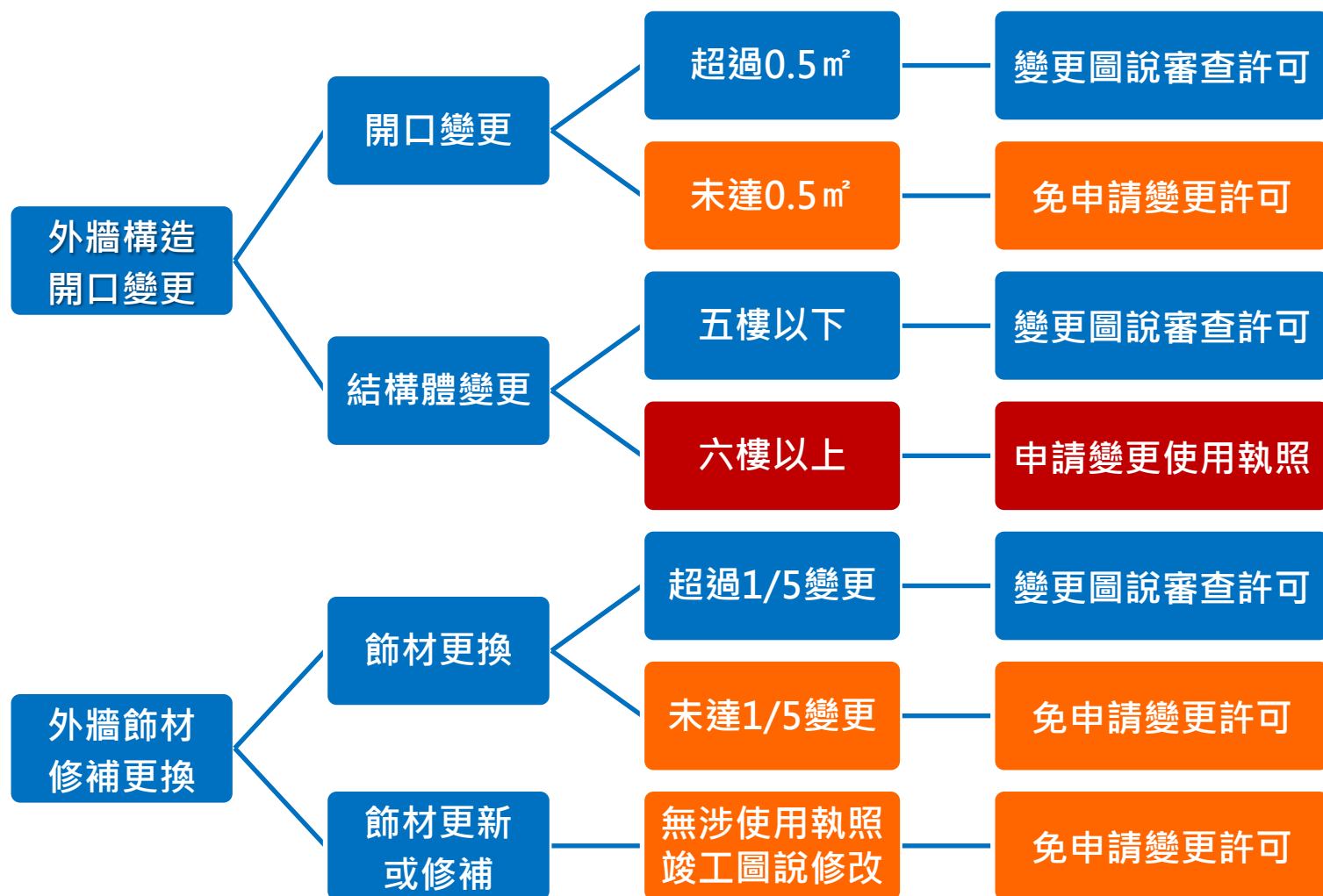


3 間接工程費用

● 套餐C補助流程



● 建築物外牆變更許可申辦方式



● 補助項目經費說明

工程明細		面積數量	單位	單價	備註
1	土建工程	1.0	m ²	3,000	塗料
2	設施工程	1.0	m ²	500	以建築物立面面積計算
3	規劃費	1.0	m ²	500	下限300元/m ² 基本收費：15萬
合計				4,000	
分攤比例		數量	單位	申請補助款前 預估出資比例	申請補助款後 預估出資比例
1	分攤戶數	10	戶	100%	50%
2	平均分攤	1	戶	10%	5%
3	協議分攤 (檢附協議書)		戶	※本分配比例僅供參考，依實際住戶協議為準。	

補助項目	項目內容
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. 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
	2. 其他因配合整體工程完整性及城市美學之必要工程項目
間接工程費用	1. 管理費利潤
	2. 利潤
	3. 勞工安全衛生費
	4. 營造綜合保險費
	5. 空氣汙染防制費
	6. 營業稅

工業區 Before



~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣進階班

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

工業區 After



~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣進階班

主辦單位
TAIPEI
臺北

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

執行單位



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

漢生東路街口 Before



漢生東路街口 After



~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣進階班

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

府中郵局周邊 Before



~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣進階班

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

府中郵局周邊 After



~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣進階班

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

南雅公園周邊 Before



~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣進階班

主辦單位  **臺北市都市更新處**
臺北 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

南雅公園周邊 After



~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣進階班

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

林家花園周邊 Before



~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣進階班

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

林家花園周邊 After



~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣進階班

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

板橋區北門街 Before



~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣進階班

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



~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣進階班

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

進行中

Before



~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣進階班

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

進行中

磁磚修護

重新貼磚

管道間增設

屋頂綠化

地坪修繕綠化

無障礙坡道更新



NOTE

~臺北市都市再生學苑~
112年整建維護推廣進階班

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



~~簡報結束×敬請指教~~