

113年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

整建維護培訓班

整建維護政策

講 師 | 許敏宏

現 職 | 臺北市都市更新整合發展協會 副理事長

課程日期 | 113.06.15

講師簡歷

現 職 / 美孚建設股份有限公司 副總經理
彰化縣都市更新及爭議處理審議會 委員
臺北市都市更新整合發展協會 副理事長 / 整維專案辦公室 執行長

經 歷 / 遠騰聯合建築師事務所 總經理
方圓建築空間設計公司 負責人
新北市自主更新推動培訓計畫案
臺北市公辦整建維護試辦計畫 共同主持人
淨零排放下臺北市整建維護推動策略研究案 諮詢顧問
臺北市列管高氯離子混凝土建築物 建管處輔導更新團隊
臺北市都市更新整建維護輔導及協助政策推廣委辦案 計畫主持人

講師經驗 / 臺北市都更處 臺北市整建維護法令說明會 講師
臺北市15人連署都市更新法令說明會 講師
臺北市建管處 臺北市危老重建推動師專業人員培訓講習 講師
新北市都更處 新北市都市更新推動人員暨推動師培訓課程 講師
中國科技大學 建築職涯講座 講師
中山社區大學 老屋重建與自主都更課程 講師
臺北市、新北市、基隆市、桃園市、苗栗縣、彰化縣、台中市、嘉義市、高雄市政府都市更新課程 講師

CONTENTS



淺談都市更新整建維護

THE PART ONE

整建維護多元政策

THE PART TWO

臺北市整維補助政策

THE PART THREE



01

淺談都市更新 整建維護

THE PART ONE





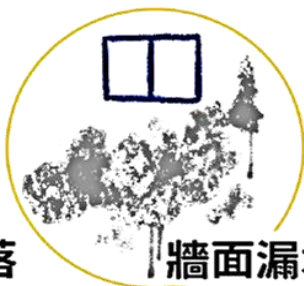
整建維護可以改善.....

- ✓ 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。

老舊建築物常見問題



磁磚掉落



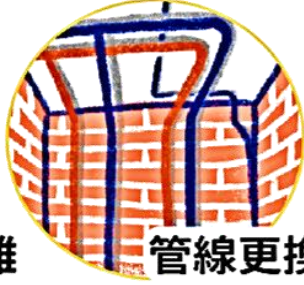
牆面漏水



結構補強



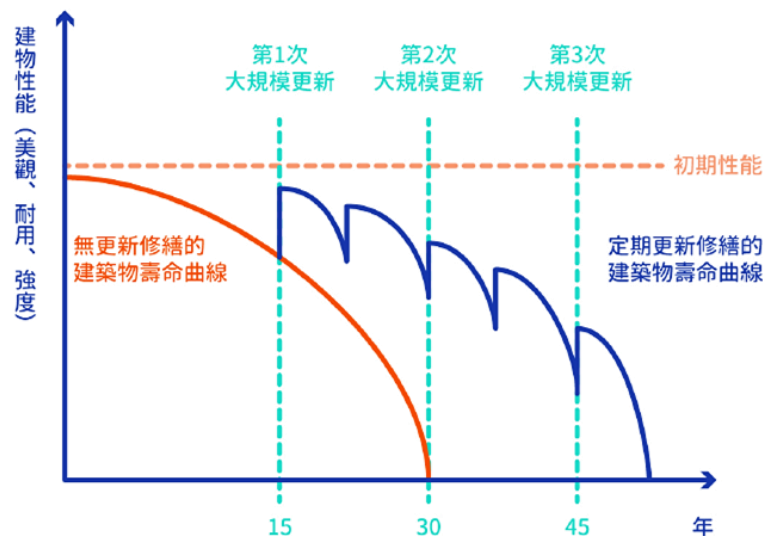
上樓困難



管線更換
重整



立面凌亂



建築物初期性能與整建維護的功能

公寓大廈的標的 - 區分所有建築物

公寓大廈
(區分所有建築物)

建築物 (專有部分 + 共用部分)

建築基地
(基地權利)

舉例：

專有部分：

供特定區分所有權人使用之居室(主建物)、陽台(附屬建物)等。

共用部分：

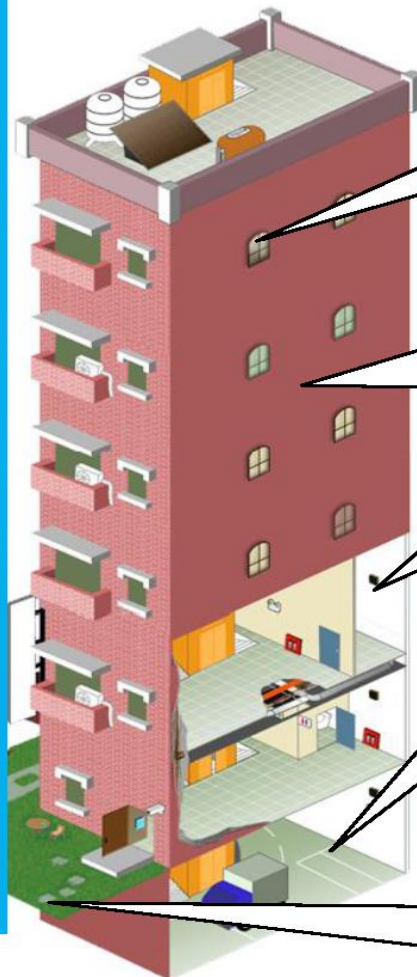
共同走道、法定空地、屋頂平台、法定停車位、供共同使用之陽台、露台等。

約定專用：

如法定空地、法定停車位、露台等共同部分經約定予特定區分所有權人使用。

約定共用：

如專有空間、騎樓、陽台等原專有部分，經區分所有權人同意供共同使用。



定義：

專有部分：

為私有使用空間，具使用獨立性。

共用部分：

專有部分以外的使用空間、設施設備及附屬建築物，供共同使用者。

約定共用部分：

指公寓大廈專有部分經約定供共同使用。

約定專用部分：

公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用。

基地：

建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。

大樓外牆拉皮 管委會提告獲分擔費用

2016/08/29 13:43:03

聯合報 記者賴佩璇／即時報導

台北市某社區有琥珀、水晶、翠玉三棟大樓，因外牆磁磚剝落，住戶開會決議要外牆拉皮和結構補強。其中一棟3年前完成整修，共花了2209萬5千元，卻有三名住戶未繳錢，遭社區管理委員提告請求給付應分擔費用。台北地方法院認為，社區管委會依公寓大廈管理條例規定，請求孫姓、鄒姓男子各給付24萬2141元，張姓女子給付28萬,725元有理，判管委會勝訴，可上訴。



圖片來源：臺灣建築醫院網站



六科一隊五室 多元管理政策

昇降設備管理



室內裝修許可



騎樓整平計畫



建物外牆安全



耐震能力評估



違章建築處理



建物公安申報



違規使用取締



綠能智慧建築

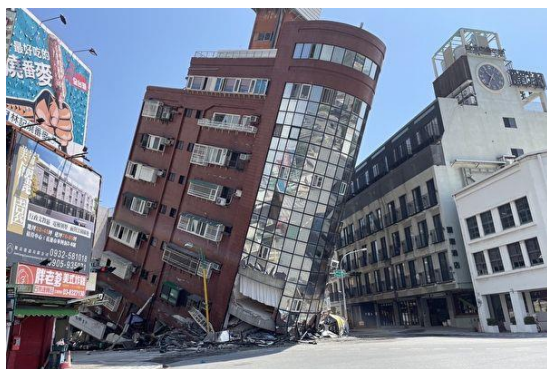
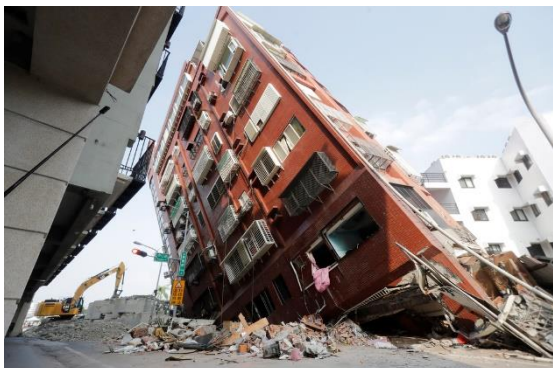


建築物無障礙



災害防救法

- ✓ 為健全災害防救體制，強化災害防救功能，提升全民防災意識及災害應變能力，以確保人民生命、身體、財產之安全及國土之保全，特制定本法。
- ✓ 減災事項：老舊建築物、重要公共建築物與災害防救設施、設備之檢查、補強、維護及都市災害防救機能之改善。【災防法 第22條第5款】



小震不壞



中震可修



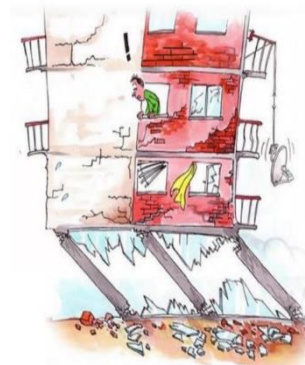
大震不倒

弱層補強機制

補強方案A

降低補強施作層發生軟弱層集中式破壞風險

- 1.補強位置：**具軟弱層現象之樓層**。
- 2.補完後，倒塌機率已大幅降低，但仍有可能造成其他破壞模式產生，若要達到耐震設計地震之合格標準，未來仍需進行整幢完整補強。(建築法第77-1條)



未補強

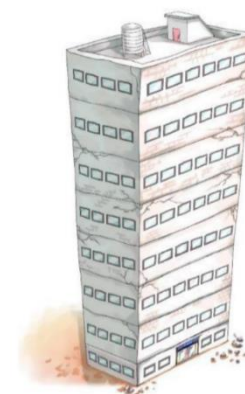


補強方案A

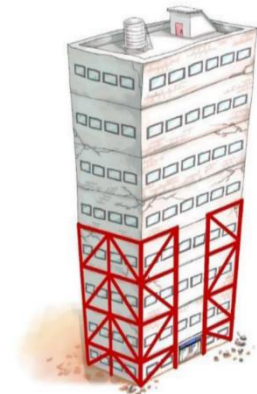
補強方案B

建築物補強後耐震能力達耐震規範標準之8成

- 1.補強位置：**整棟綜合考量**，可能會影響私人空間。
- 2.排除軟弱層現象，耐震能力提升達到防止倒塌的目的，若不存在軟層或弱層現象，則僅適用補強方案B。



未補強



補強方案B

災害後危險建築物緊急評估危險標誌 - 紅黃單

災害後危險建築物緊急評估危險標誌 (紅色危險標誌)

危險標誌編號：

本建築物依災害後危險建築物緊急評估表辦理緊急評估，緊急評估結果有危險之虞，應暫時停止使用，須經排除危險情節，並報本府同意後始得解除本標誌。

建物座落：_____縣(市) _____鄉(鎮市區) _____里(村)
_____鄰 _____路(街) _____段 _____巷 _____弄 _____號

評估日期：_____年 _____月 _____日

附 註：

1. 依據災害防救法第27條、第30條及災害後危險建築物緊急評估辦法。
2. 本危險標誌評估結果認定有危險之虞，係指因建築物結構構件及大地工程受災後有危險情節；危險之虞項目、範圍，詳災害後危險建築物緊急評估表。
3. 本危險標誌非經本府主管機關同意不可隨意撕毀或遮掩。
4. 解除本危險標誌程序詳本府通知函。

(直轄市長、縣(市)長用印)

災害後危險建築物緊急評估危險標誌 (黃色危險標誌)

危險標誌編號：

本建築物依災害後危險建築物緊急評估表辦理緊急評估，緊急評估結果有危險之虞，應暫時停止使用，須經排除危險情節，並報本府同意後始得解除本標誌。

建物座落：_____縣(市) _____鄉(鎮市區) _____里(村)
_____鄰 _____路(街) _____段 _____巷 _____弄 _____號

評估日期：_____年 _____月 _____日

附 註：

1. 依據災害防救法第27條、第30條及災害後危險建築物緊急評估辦法。
2. 本危險標誌評估結果認定有危險之虞，係指因鄰近建築物傾斜，或有墜落物、傾倒物之危險情節；危險之虞項目、範圍，詳災害後危險建築物緊急評估表。
3. 本危險標誌非經本府主管機關同意不可隨意撕毀或遮掩。
4. 解除本危險標誌程序詳本府通知函。

0403震災後北市府公告首批紅黃單危險建物迅行劃定更新地區¹²

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國113年6月5日

發文字號：府都新字第11360125111號

附件：「劃定臺北市113年4月3日震災後紅單及黃單危險建築物為更新地區案」計畫書、圖各1份



主旨：核定公告「劃定臺北市113年4月3日震災後紅單及黃單危險建築物為更新地區案」計畫書、圖，並自民國113年6月6日零時生效。

依據：都市更新條例第7條、第9條及都市更新條例施行細則第3條。

公告事項：

一、自民國113年6月6日起，至民國113年7月6日止。

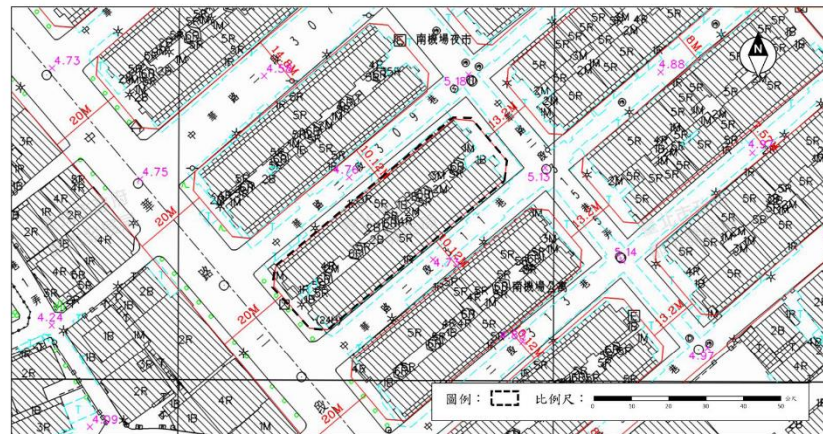
二、公告地點：

(一)臺北市府電子公告欄（網址：<https://www.gov.taipei/>，「市政公告」，計畫書、圖置於臺北市府大樓1樓東區都市計畫工作站）。

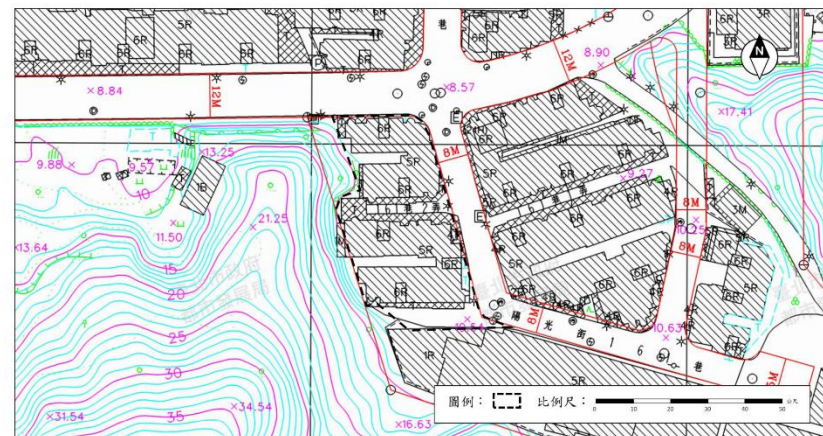
市長 蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市中正區永昌段四小段640地號1筆土地更新地區



臺北市內湖區文德段二小段166-2地號等4筆土地更新地區



國家災害防救科技中心 - 3D災害潛勢地圖



國家災害防救科技中心
National Science and Technology Center
for Disaster Reduction

3D災害潛勢地圖



地址查詢



3D建物



潛勢選擇



量測工具

全景

2D平面

3D立體

台灣電子地圖



潛勢圖層



已選擇圖層
(0)



潛勢分析



淹水潛勢

+



土石流、山崩

+



斷層與土壤液化

+



海嘯溢淹及海岸災害

+



核子事故災害緊急應變計畫區

+



火山潛勢圖

+



其他基本圖資

+



疊加外部圖層

+



都市更新處理方式

都更目的

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】

都更定義

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】

都市更新處理方式



重建

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。



整建

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。

整建



維護

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。

維護





02

整建維護 多元政策

THE PART TWO



台北老屋新生大獎

都市更新為都市再發展的重要政策，亦為都市空間改造、提升都市環境及景觀的手段，為進一步喚起市民對都市景觀及居家環境改善的認同，臺北市都市更新處自2001年起陸續舉辦都市空間改造、都市彩妝等運動，並於2012年起更名為「老屋新生大獎」，2018年亦正名為「台北老屋新生大獎」，期許都市更新策略「整建維護」能從政府部門政策再向外推展，落實並鼓勵市民對老舊建物的軟硬體進行改造，創造得以延續其歷史脈絡、與周邊環境共生出新的空間使用型態，使空間乃至都市得以由內而外地再生。



第一階段：2001-2009

彩妝角度的城市視野：「新與美」的首都想像



第二階段：2010-2011

建構臺北厝的論述價值：「從外至內」的思想質變



第三階段：2012-2017

計畫文化風格市場的深化呼應：「老屋新生」品牌的建立



第四階段：2018-2024

多元生活樣貌的場域精神：「以人為本」大獎精神



都市再生前進基地 (Urban Regeneration Studio 簡稱URS)

計畫簡介

都市再生前進基地計畫 (Urban Regeneration Station) 簡稱URS，是以都市閒置之舊建築再利用為原點，融入民間創意、注入文創新活力，並帶動城市活化，促進地域發展。為建立推動都市更新前活化使用機制，中央與地方政府跨機構合作，或與民間部門、公營事業機構、市民團體、學校等不同單位相互交流，不斷尋找基地的發展可能。

臺北市都市更新處於**2010年**開啟了URS推動計畫，**由政府單位提供地點，鼓勵民間單位進駐**，讓民間單位得以自由展現創新力量，將文化創意的種子埋進這些老舊街廓中。並將結合臺北市文化局之「臺北文創群聚推動計畫」，推動臺北文化創意產業的雙L軸帶，依據每個地區的特性規劃不同型的文創群聚區，打造傳統、人文、創意、次文化等創意街區，藉由群聚效應與產業的帶動，將臺北建構成一個創意城市。



都市再生前進基地 (Urban Regeneration Studio 簡稱URS)



URS44
大稻埕故事工坊



URS127
玩藝工場



URS27W
城市影像實驗室



URS155
創作分享圈



URS329
稻舍



URS27M
郊山友台



URS23
天母白屋



URS27
華山大草原



URS89-6
都市跨域交流中心



URS21
中山創意基地



URS13
南港瓶蓋工廠



URS 都市再生前進基地
(Urban Regeneration Station)

老屋新用計畫

計畫簡介

為推動老舊市區活化發展及提升公共環境品質，臺北市都市更新處於2016年起嘗試透過私有閒置空間的開放與再利用、老屋新用媒合機制，鏈結在地團體、意見領袖及社區規劃師等，以新型態的空間使用行為作為觸媒，吸引在地社群開始探討社區未來都市再生方向。未來除持續推廣閒置或私有產權空間活化，期望擴大老屋活化利害關係人對更新前空間活化及建築物整建維護的討論與參與，打開地區對於都市生活的想像，進一步推廣整建維護與都市再生可能性。



**OLD HOUSE
NEW LIFE**

2024

徵件開始 徵件截止

4.10-5.10 週五 17:00

老屋新用

活化地標
大安區古風里龍泉宿舍群
(任選1戶)臺北市龍泉街112號2樓、
112-1號1樓、2樓、112-2號1樓

招募對象
對老屋情有獨鍾、改造修繕
及經營有興趣的朋友

徵件說明會
4月19日 ⑤ 09:30—11:30
芒果香草園3號棟
臺北市大安區師大路117巷1號

諮詢聯絡

主辦單位 臺北市都市更新處 謝小姐 02-27815696#3135 livingnew2.0@gmail.com	執行單位 城鄉潮間帶有限公司 陳先生 0933-004-797 LineID: ctt123
--	---

徵件報名 徵件簡章 聯絡資訊 說明會報名



03

臺北市 整維補助政策

THE PART THREE





內政部國土管理署
自主更新補助專區

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

(內政部112年4月26日內授營更字第1120804691號函)

處理方式		重建	整建、維護
申請條件		屋齡達 30年 以上者之合法建築物	屋齡達 20年 以上者之合法建築物
補助對象 (申請人)		核准立案之都市更新會	1.核准立案之都市更新會 2.公寓大廈管理委員會 3.都市更新事業機構
補助項目	都更 規劃 費用	1.擬訂都市更新事業計畫經費 2.擬訂權利變換計畫經費	1.擬訂都市更新事業計畫經費 2.結構補強設計經費
	實施 工程 費用	(無補助)	1.建築物外牆修繕及周邊環境整理 2.增設電梯 3.結構補強
其他規定		1.個案因情況特殊報經內政部同意補助者不在此限。 2.同一更新單元依本辦法申請相同之補助項目，應以一次為限。 3.基地面積逾3,000m ² 或土地及合法建築物所有權人數>400人等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。 4.應確認符合直轄市、縣(市)主管機關更新單元劃定基準，續提執行機關審查。	

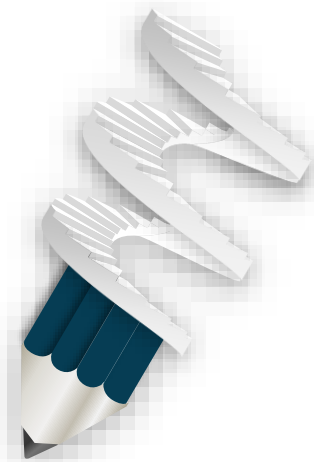
中央都更基金補助程序

申請人資格：

- 1.都市更新會。
- 2.公寓大廈管理委員會。
- 3.都市更新事業機構。

優先補助原則：

- 1.認定符合都市更新條例第六十五條第二項第二款規定之建築物。
- 2.直轄市、縣(市)政府列管老舊危險複合用途之建築物。
- 3.申請都市更新事業計畫實施工程補助經費，其補助項目採用綠建材、綠色能源或綠建築工法進行整建或維護工程。



申請人
(提出申請)



補助對象

地方政府
(受理申請)



初審(審認補助條件)

國土管理署
(補助審查)



複審(確認補助額度)

內政部
(核定補助)



報部核定



整建維護補助 - 都更規劃費用

補助項目	面積級距		補助額度上限	
擬訂 都市更新 事業計畫	依地面層以上 總樓地板面積	未達 5,000 m ²	80萬元以下	
		5,000 m ² ~ 10,000 m ²	每增加100 m ² ，增加補助 1萬元	
		超過 10,000 m ²	每增加100 m ² ，增加補助 5千元	
結構補強 設計	(無規定)		兩種計算補助額度方式 (擇一爭取)	
			1.內政部核定擬訂都市 更新事業計畫費用 50%	2.建築物耐震能力詳細 評估報告書所載補強 總工程費之 5%
其他規定	➤ 總樓地板面積之認定： ✓ 以使用執照登載為準。 ✓ 無法出具使用執照者：地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積或經縣(市)主管建築機關認定之合法建築物證明文件。			



整維補助案例試算

某大樓地面層以上樓地板面積總計約 12,800 m²

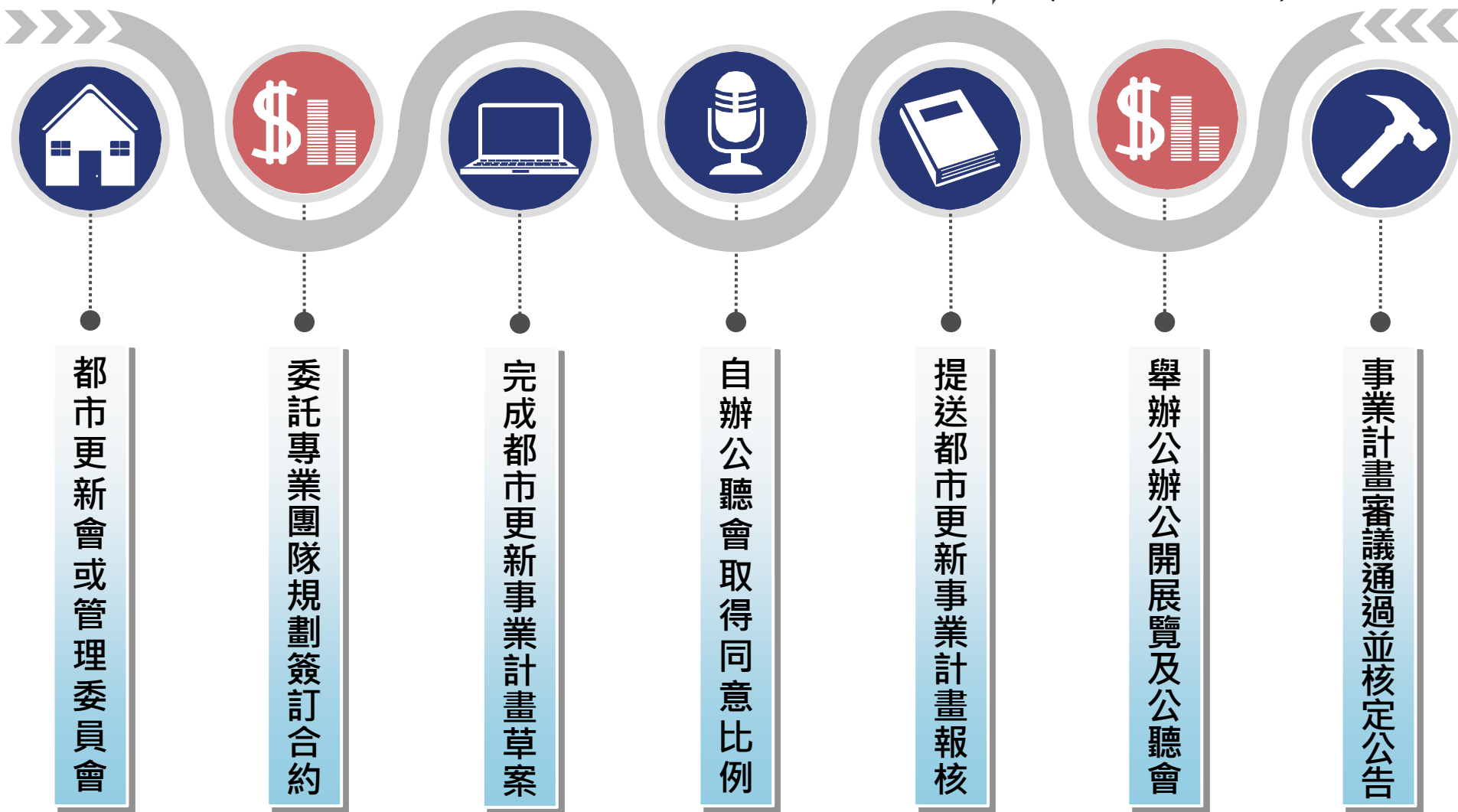
$$80 + [(5,000/100) \times 1] + [(2,800/100) \times 0.5] = \text{管委會最多可申請} 144 \text{萬元}$$

擬訂都市更新事業計畫補助經費流程

請領第一期款
(撥付補助金額 50%)

補助事業計畫規劃費用核撥方式

請領第二期款
(撥付補助金額 50%)



整建維護補助 - 實施工程費用

補助項目	面積	補助額度	上限比例
1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程	依地面層以上 總樓地板面積計算	1,500元/m ²	50%
2.老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除			
3.空調、外部管線整理美化			
4.建築基地景觀綠美化			
5.屋頂防水及綠美化			
6.增設或改善無障礙設施			
7.依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施			
8.其他因配合整體整建或維護工程之完整性 經審查同意之必要或特殊工程項目			
9.增設升降機設備			45%
10.提高建築物耐震能力	施作部分樓地板面積 $\leq 1,500 \text{ m}^2$	4,000元/m ²	55%
	施作部分樓地板面積 $> 1,500 \text{ m}^2$	3,000元/m ²	

備註：A.申請補助案必須施作第1項～第3項補助項目，且施作費用須占第1項～第9項補助項目工程經費總合之1/3以上。

B.合法建築物所有權人數為三人以下、實際施作外牆面積未達建築物外牆面積1/2或住宅使用比率未達1/2者，調降補助額度**20%**。

申請實施工程經費補助流程

補助經費核撥方式

請領第一期款

(撥付補助金額 20%)

請領第二期款

(撥付補助金額 50%)

請領第三期款

(撥付補助金額 30%)



都市更新會或管理委員會



委託專業公司施工簽訂合約



辦理申報開工進行工程施作



現場施工進度達百分之五十



工程驗收及辦理成果備查

都市更新整建或維護實施工程費用補助調降項目

1 陽臺外推或加窗

建築物有陽臺(露臺)外推或加窗情形，且所有權人無法配合拆除整理者。



調降總補助經費

2.5%

2 設置鐵窗

建築物裝設未突出外牆面之鐵窗，且所有權人無法配合拆除整理者。



調降總補助經費

2.5%

3 頂樓加蓋

頂樓具有非屬使用執照圖說核准之使用空間。



調降總補助經費

2.5%

4 法定空地與原始竣工圖未符

法定空地(開放空間)涉有搭建臨時建築物或增建違章建築，且未符原始。



調降總補助經費

2.5%

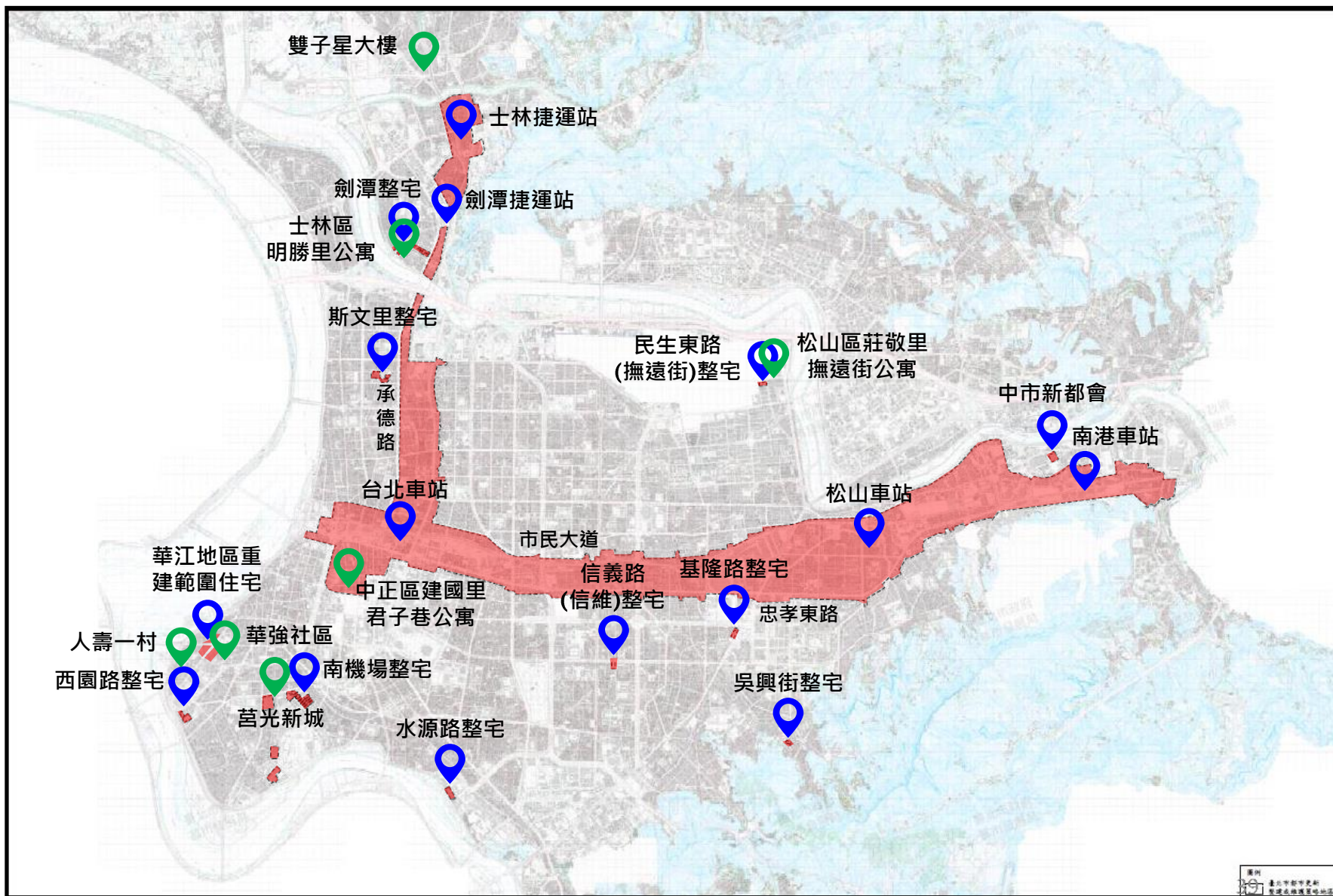
臺北市都市更新整建維護補助政策大事紀



臺北市整維得來速套餐ABC補助

補助方案	適用程序	適合類型	補助對象		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 (審議會)	1.建築物整體 修繕、施工 費用高者。 2.增建電梯、 外牆修繕、 結構補強。	都市更新會 管理委員會 都市更新事業機構	一般地區	50%、1,200萬元	 都市更新整建維 護補助申請專區
				整維策略地區 (包含商辦大樓)	75%、1,500萬元	
				公辦整維	90%、無金額限制	
套餐 B 老舊建物 更新增設 電梯補助	簡易程序 書面審查	6 樓以下無 電梯之集合 住宅及公寓	管理委員會 管理負責人 選定代表人	一般地區	50%	 老舊公寓增設電 梯補助申請專區
					60% 一樓法空建物配 合拆除修繕美化	
				整維策略地區 (包含商辦大樓)	80%	
套餐 C 老舊建物 修繕補助 外牆拉皮 結構補強	簡易程序	6 樓以下無 電梯之集合 住宅及公寓	都市更新會 管理委員會 管理負責人 都市更新事業機構	一般地區	50% 外牆拉皮：400萬元 結構補強：500萬元	 老舊建築物修繕 補助申請專區
				整宅及山限區	80% 外牆拉皮：640萬元 結構補強：800萬元	

臺北市都市更新整建或維護策略地區地圖



臺北市都市更新整建或維護策略地區怎麼查？

1



2



3

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－套餐A：臺北市都市更新整建或維護策略地區範圍
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



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

熱門查詢

都更8箭

公辦都更P.R.O.

防災都更整宅專案

臺北市高氣壓子混凝土建築物575專案計畫

都市更新150專案

15人以上連署法令說明會申請表

審議會

都市更新168專案

增設電梯
結構補強
磁磚剝落

增設電梯補助
(都更程序·套餐A)

建物修繕補助
(簡易程序·套餐B)

建物修繕補助
(簡易程序·套餐C)

整宅及華江重建住宅辦理公共檢修補助申請專區

都市更新協檢服務專區

都市更新雲端查詢

臺北市公劃都市更新地區作業專區

老舊公寓更新專案審議辦理情形

UR Land 臺北市政府 都更/地政資訊平台

大稻埕專區

最新消息

新聞稿

便捷服務

113-05-27 本處事業科及經營科共 4 個職缺公開徵才

113-05-23 公告標租本處斯文首善社區內3戶商辦服務設施及停車位，詳如公告事項。

113-05-23 本市113年軍民聯合防空（萬安47號）演習實施計畫訂於113年7月23日(星期二)13:30- 14:00 辦理

113-05-22 2024總統盃黑客松

113-05-22 113年參與式預算提案票選活動將於5月31日開跑！

113年都市再生課程-整建維護培訓班

主辦單位



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

臺北市都市再生學苑

執行單位

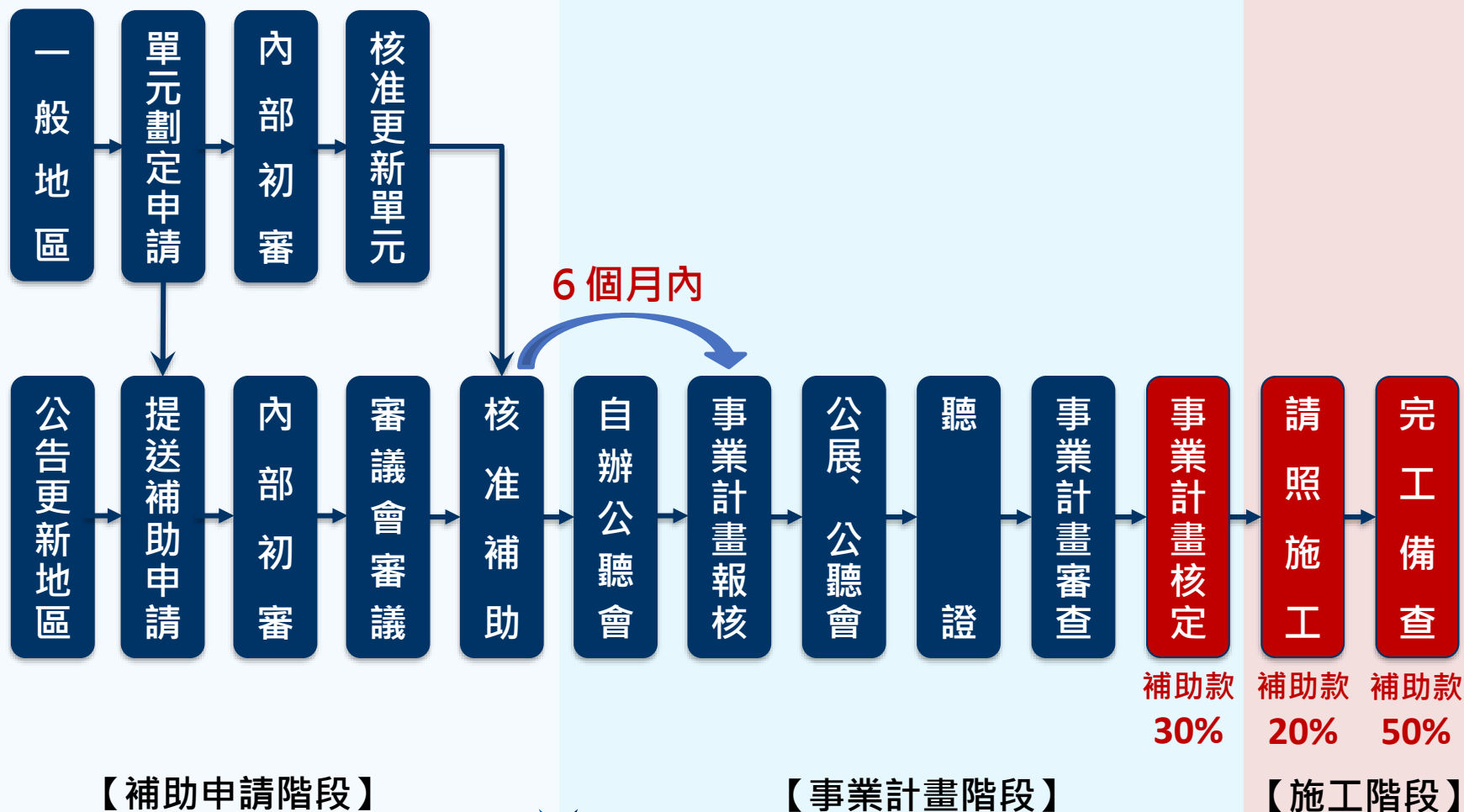


社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

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

公告補助方案



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

更新地區 & 更新單元

更新地區

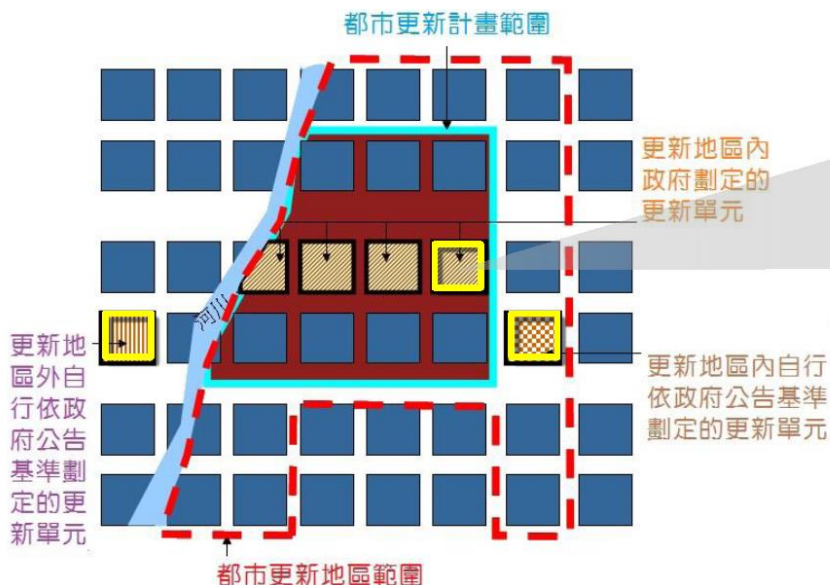
係政府經調查建築物、實質環境之公共安全、公共交通、公共衛生、都市機能、社會治安及保存維護需求等劃設，其範圍可能包括數個街廓。

更新單元

實施都市更新事業計畫之最小基地規模，由實施者及申請人依據市政府所訂更新基地規模及自行劃定更新單元評定基準等規定劃定。指可單獨實施都市更新事業之範圍。【都市更新條例第3條】



一個更新地區 範圍應至少包括 一個以上更新單元



更新單元=更新事業計畫範圍

區段劃分

維護區段

整建區段

重建區段
(權利變換計畫範圍)

【都市更新條例第3條】

公劃更新地區 & 自劃更新單元之區分

劃定

公劃地區

都市更新條例第 5 條

直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

優先劃定

都市更新條例第 6 條

迅行劃定

都市更新條例第 7 條

策略劃定

都市更新條例第 8 條

都市更新條例第 8 條、臺北市都市更新整建維護實施辦法第 4 條

自劃單元

1

合法建築物為六層以下，且無昇降設備。

2

合法建築物屋齡達二十年以上，且外牆飾面剝落或老舊，有危害公共安全。

3

合法建築物經耐震能力詳細評估，應辦理耐震修復補強。

4

合法建築物經災害後緊急評估結果有危險之虞，並由本府張貼災害後危險建築物緊急評估危險標誌（黃色危險標誌）。

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	
建築物本體及內部	其他	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	
	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)	
	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	
		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	

一般地區

50%
1200萬

策略地區

75%
1500萬

公辦整維

90%
無上限

套餐 A 實際推動案例

95年迄今：事業計畫核定32案，完工結案32案，總核准補助金額1.62億元

資料統計至113.03.15



都市更新處理方式

增設電梯簡易補助

104年 全國首創

- ✓ 免都更程序
- ✓ 簡化流程
- ✓ 審查快速

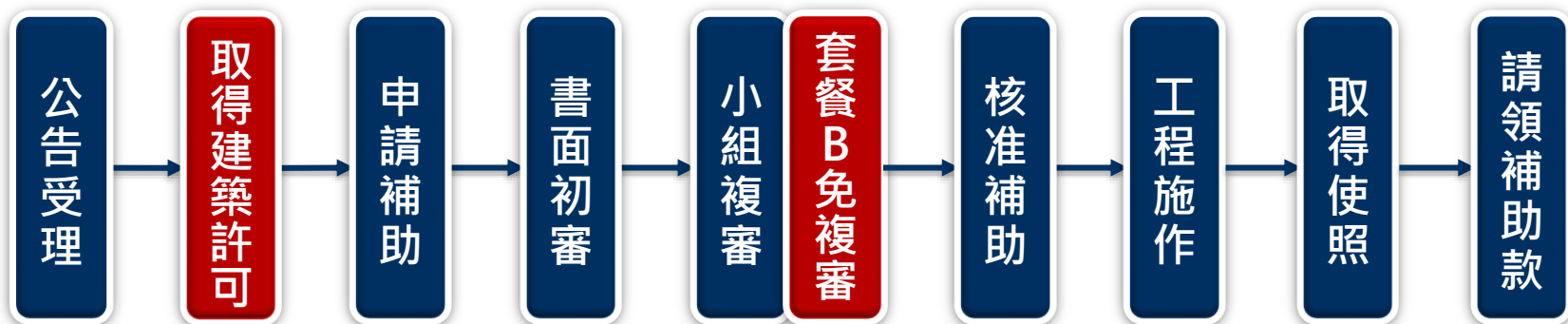


老宅簡易修繕補助

107年 全國首創

- ✓ 免都更程序
- ✓ 簡化流程
- ✓ 審查快速

大約3個月 (套餐B約2個月)



【補助申請階段】

【施工階段】

整建維護補助申請簡易程序歷時約1.5年

套餐 B 補助項目內容

類別	補助項目	項目內容
設計監造	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
工程施工	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

一般地區

50%
60%
300萬

策略地區

80%
480萬

整宅及山限區

80%
無上限

套餐 B 實際推動案例

104年迄今：申請85案，完工結案42案、撤案13案、審查中1案、施工中29案，總核准補助金額1.3億元

資料統計至113.03.15



套餐 C 補助項目內容 (外牆拉皮)

類別	補助項目	項目內容
設計監造	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. 其他經審查委員會審查通過之費用
工程施工	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及城市美學之必要工程項目
	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

一般地區



50%
400萬

策略地區



修法中

整宅及山限區



80%
640萬

套餐 C 補助項目內容 (結構補強)

類別	補助項目	項目內容
設計監造	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
工程施工	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

一般地區

50%
500萬

策略地區

修法中

整宅及山限區

80%
800萬

套餐 C 實際推動案例

107年迄今：申請7案，撤案2案，完工5案，總核准補助金額1,042萬元

資料統計至113.03.15



誰可以來擔任整建維護補助申請人？

1 都市更新會

▶ 都市更新會設立管理及解散辦法 §3

都市更新會之設立，應由土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組。



2 公寓大廈管理委員會

 限以整建或維護方式實施

▶ 公寓大廈管理條例 §3

為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。



3 都市更新事業機構

▶ 都市更新條例 §26

依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。



都市更新會籌組立案的程序

步驟1

申請更新會籌組

- ✓ 籌組申請書
- ✓ 土地及建物清冊
- ✓ 發起人名冊及身分證明文件影本
- ✓ 章程草案
- ✓ 更新單元範圍內土地及建物登記簿謄本(影本)
- ✓ 事業概要計畫書及核准函或逾1/2籌組同意書

※確認更新單元範圍七人以上發起籌組



步驟2

召開成立大會

- ✓ 會員名冊
- ✓ 20日前書面通知會員
- ✓ 開會通知單應函請主管機關列席
- ✓ 議決更新會章程
- ✓ 理事、監事選任
- ✓ 出席比例
- ✓ 重大事項議決同意比例
- ✓ 議決方式應以投票表決為原則

※籌組核准後6個月內須召開成立大會



步驟3

申請更新會立案

- ✓ 立案申請書
- ✓ 土地及建物清冊
- ✓ 都市更新會章程
- ✓ 會員及理事、監事名冊
- ✓ 圖記印模
- ✓ 成立大會會議紀錄
- ✓ 產權異動者應檢附異動索引

※成立大會後30日內報市政府核准立案



放寬增設電梯補助申請人資格



公寓大廈管理委員會或管理負責人



施工範圍內建築物區分所有權人選定代表人

A

區分所有權人

50%

施工範圍內建築物之
區分所有權人過半數

選定代表人委託書

茲委託 _____ (選定代表人) 全權代表「臺北市 _____ 區 _____ 路(街) _____ 段 _____ 巷 _____ 弄 _____ 號(_____ 社區, 無免填) 申請增設電梯補助案」, 辦理臺北市協助老舊建築物增設電梯補助之相關事宜。特立委託書如上。

施工範圍內全棟建築物之所有權人名冊

地籍範圍內全棟建築物之所有權人姓名								
標示部				所有權部				
編號	所有權人	建號	門牌	面積 (m ²) (A)	權利 範圍	持分 面積 (m ²) (B)	簽名	蓋章
1								
2								
3								
4								
5								
6								
			(自行延伸)					
合計							(同意人請於名冊 上簽名及蓋章)	
全棟建物所有權人共_____人，簽名蓋章同意共_____人，同意比例_____%								
全棟建物所有權人面積合計(A)共_____m ² ，同意人之持分面積合計(B)共_____m ² ，應有部分同意比例(B/A)_____%								

※請依「建物登記第一或第三類謄本」對施工範圍內全棟建築物所有權人造冊。

※代表人應具有建築物所有權人身分。

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

B

建物應有部分

50%

施工範圍內建築物之
應有部分合計過半數

臺北市都市更新整建維護相關資訊

整維資訊



臺北市都市更新處



都更程序 - 套餐A



簡易程序 - 套餐B



簡易程序 - 套餐C

諮詢電話

臺北市都市更新處 (02)2781-5696
分機 3146、3147、3194、3156~3159

蒞處洽詢

臺北市中山區南京東路三段168號17樓
(新店松山捷運線「南京復興站」2號出口)



~~簡報結束×敬請指教~~