

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

整建維護法令與推動實務經驗分享

講 師|王瑞婷

現 職|王瑞婷建築師事務所 主持建築師
橙玨都市更新股份有限公司 總經理

課程日期| 113.6.15.

簡報大綱

- 壹、老舊公寓增設電梯建築法令要點
- 貳、建築物外牆修繕建築法令要點
- 參、推動實務經驗分享

講師簡歷

學歷：臺灣科技大學 建築系碩士 畢業

經歷：95年建築師高考及格

95年公務人員地方特考三級

96年-103年 臺北市建築管理工程處(建照科) 幫工程司

103年-105年臺北市都市更新處(企劃科) 股長

105年-107年臺北市都市更新處(事業科) 股長、正工程司

100年迄今中國科技大學(建築系、室內設計系) 兼任講師

新北市都市更新推動師培訓講師

臺北市危老推動師培訓講師

臺北市都市更新處_109年度整建維護委辦案_計畫主持人

110年-113年度臺北市政府容積移轉代金委員

107年迄今 王瑞婷建築師事務所 主持建築師

壹、老舊公寓增設電梯建築法令要點

建築技術規則第55條第2項

本規則中華民國102年1月1日修正生效前申請建造執照，並於興建完成後領得使用執照之五層以下建築物增設昇降機者，得依下列規定辦理：

一、**不計入建築面積及各層樓地板面積**。其增設之昇降機間及昇降機道於各層面積不得超過**十二平方公尺**，且昇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、增設昇降機所需增加之**屋頂突出物**，其高度應依本編第一條第九款第一目規定設置。但投影面積不計入同日屋頂突出物水平投影面積之和。

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。

本規則中華民國七十一年七月十五日修正生效前領得使用執照之**六層以上且其總樓地板面積未達一千平方公尺**之建築物增設昇降機者，得依前項規定辦理。

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

類 型	建築許可 申辦程序	同意比例		備 註
室 內 增設型	申請變更 使用執照	建築物所有 權人人數	逾 1/2	●所有權人數及產權 面積過半 ✓
		建築物樓地 板面積	逾 1/2	
				逾 2/3
外 牆 附掛型	申請雜項 執照	土地所有權 人人數	逾 1/2	●所有權人數及產權 面積過半 ✓
		土地面積	逾 1/2	
				逾 2/3

臺北市協助老舊建築物增設電梯補助作業規範

合法建築物符合下列各款規定者，得依本作業規範申請補助：

- (一)六層樓以下，且作為住宅使用比例達全棟二分之一以上之無電梯集合住宅。
- (二)非屬臺北市稅捐稽徵處認定之高級住宅。
- (三)領有增設電梯相關建築許可，且屋齡自核發使用執照或營造執照日期起算達二十年以上。



六層以下，住宅比例佔全棟過半數無電梯之集合住宅。



屋齡20年以上，領有使用執照或營造執照之合法房屋。



增設之電梯領有建築主管機關核發之許可相關文件。

https://uro.gov.taipei/News_Content.aspx?n=9CAC69257CFAC70E&s=E06839FCF0BC62E8&sms=1635F69C7777535B

合法建築物有下列各款情形之一者，不得依本作業規範申請補助：

- (一)經依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例公告列管須拆除重建。
- (二)同一棟建築物業依其他法令或本作業規範申請增設電梯補助並獲核准。
- (三)依本作業規範申請補助前已取得增設電梯使用許可。
- (四)整棟建築物之所有權屬單一所有權人持有。



非屬臺北市稅捐稽徵處認定之高級住宅。



非市府公告列管須拆除重建之高氯子混凝土建築物。

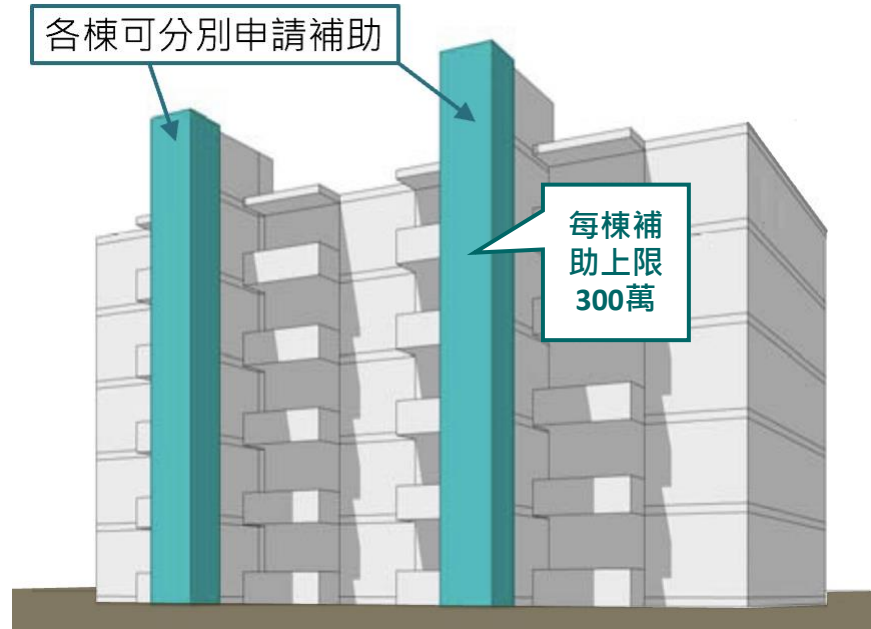


整棟建築物非屬單一所有權人。

老舊公寓增設電梯可申請補助額度是多少？

臺北市更新處推動的「整維得來速套餐」分為A、B、C三種，其中套餐B的補助對象，就是6樓以下無電梯且屋齡超過20年的老舊公寓增設電梯。依《修正公告112年度臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助受理申請事宜》規定，補助額度摘要如下：

- 一 每棟建築物補助一座電梯。但地上1層共用部分（門廳），地上2層以上完全區劃獨立之建築物，得依完全區劃獨立部分設置者，依其電梯座數補助。每座電梯補助金額以**新臺幣300萬元**為上限。每一申請案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%**。



增設電梯的經費補助，包含哪些項目？

- 依《臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範》第6點規定，補助項目如下：

一、規劃設計費用：包括建築設計費(含結構設計、水電設計)、各類圖說簽證費(含各類報告書製作、專業技師簽證)、建築許可申請費、使用許可申請費、工程監造費等。

二、基礎工程費用：

直接工程：包括假設工程、拆除工程(含施工障礙物整理)、昇降機道與昇降機間基礎及土方工程、各層入口外牆切割工程、昇降機道與昇降機間主體結構及樓層接板工程、昇降機道與昇降機間外牆工程、昇降機間裝修工程(含門窗、燈光)、機電工程、外部管線整理及其他因配合整體工程完整性之必要工程項目等。

間接工程：包括各項政府規費、管理費及利潤、勞工安全衛生費、營造綜合保險費及營業稅等。

三、電梯設備與安裝費用：包括電梯設備費、昇降機道出入口具有遮煙性能要求而須裝設之設備費等。



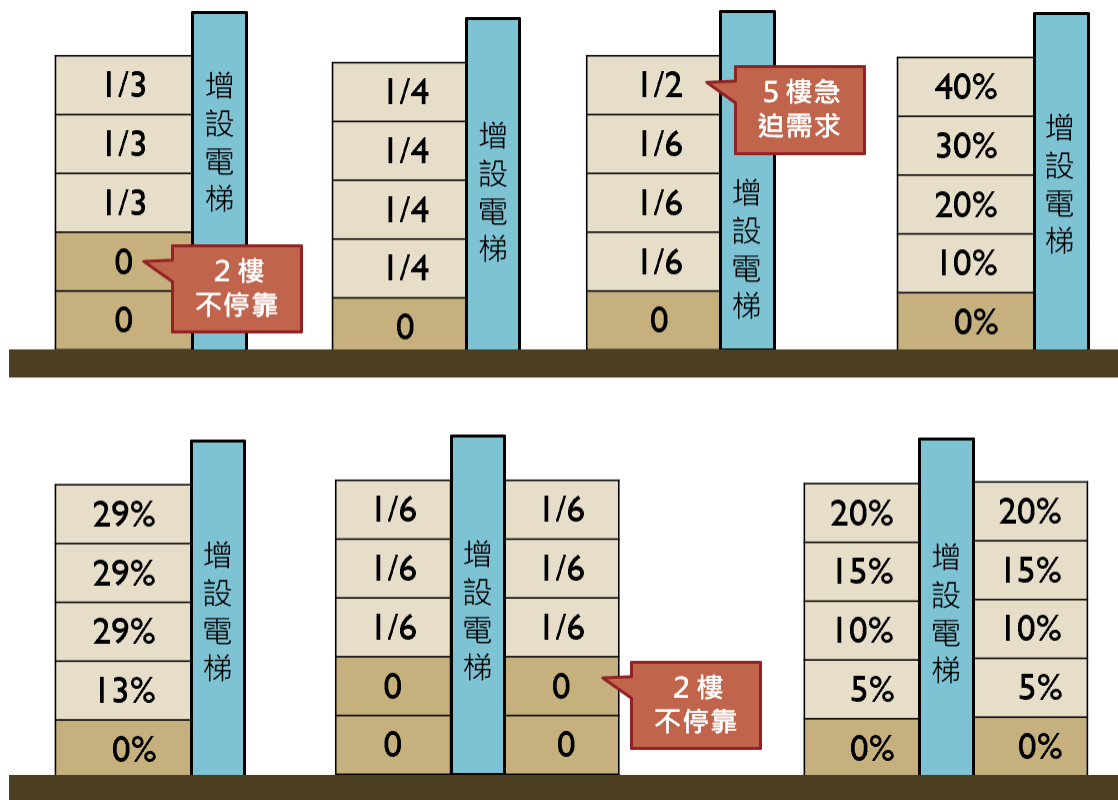
住宅室內設置「真空氣動梭式電梯」可否申請補助？

按《臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範》第2點規定：「本作業規範所稱電梯，指符合《建築技術規則》建築設備編昇降設備規定及可取得使用許可之昇降機。」

又內政部110年5月18日內授營建管字第1100808190號函釋（略以）：「氣壓式電梯」、「膠囊電梯」、「真空氣動梭」等類似以氣壓驅動之設備，非屬主管建築機關管轄之建築物昇降設備及雜項工作物。」因此，「真空氣動梭式電梯」並非上開作業規範所稱之「電梯」，不得申請補助。

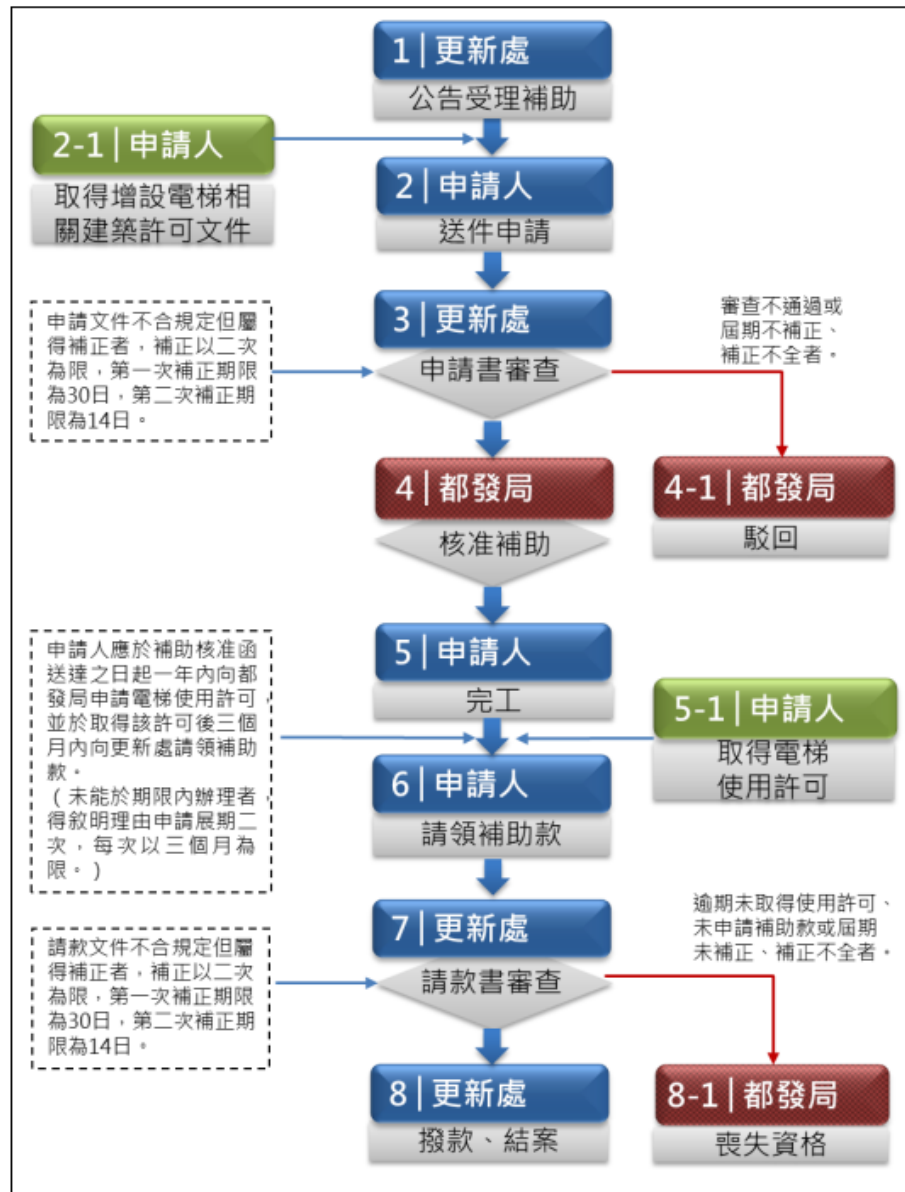


老舊公寓增設電梯所需經費，住戶間應該如何分擔？



臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範

申請補助流程圖



貳、建築物外牆修繕建築法令要點

建築法第73條第2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。

辦理變更使用執照需檢附: 100%建物使用權同意書

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

主項目	變更項目		申請程序	備註	應備書圖文件	
	變更細項目					
外牆	無須修改使用執照竣工圖說之外牆修繕		○	定、原都市設計及土地使用開發許可審議委員會決議		
	修改使用執照竣工圖說之外牆修繕（不涉及原開口大小、位置及構造變更。）	原核准屬都市設計審議者	各向立面變更（含增減）面積合計 \leq 1/10原核准各向立面面積			○
			各向立面變更（含增減）面積合計 $>$ 1/10原核准各向立面面積	☆	應符合都市計畫法、原都市設計及土地使用開發許可審議委員會決議及本辦法相關規定	F2
		原核准屬非都市設計審議者	各向立面變更（含增減）面積合計 \leq 1/5原核准各向立面面積，且增加牆厚合計 \leq 2倍原核准牆厚，且未突出建築線及地界線	○		
開口、穿孔或剔槽者	1. 自結構體表面剔槽深度 $<$ 2公分 2. 開口、穿孔面積 $<$ 0.5平方公尺		○			
	開口、穿孔或剔槽面積合計 $<$ 1/10原核准各向立面面積者		△	應符合本辦法相關規定	F1	
	開口、穿孔或剔槽面積合計 \geq 1/10原核准各向立面面積者		☆	應符合本辦法相關規定	F2	
	結構變更	總樓層高度五樓以下之建築物		☆	應符合本辦法相關規定	F2
		總樓層高度六樓以上之建築物		×		

符號說明：

「×」：指依建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更使用執照。

「○」：指無涉及結構安全，免申請變更審查許可（若涉及公寓大廈規約或區分所有權人會議認定屬共用部分之重大修繕或改良者，仍應依公寓大廈管理條例第11條第1項規定辦理）。

「※」：依消防法規定辦理，若涉主要構造、防火區劃、防火避難設施及停車空間變更，應依本辦法相關規定辦理。

「△」：指免申請變更使用執照，需權利證明文件，由開業建築師簽證負責後，准予進行施工。工程完竣後，檢附圖說文件報請都發局審核。

「☆」：指免申請變更使用執照，需權利證明文件，施工前由開業建築師檢附圖說文件向都發局申請審核圖說，工程完竣後，檢附圖說文件報請都發局審核。

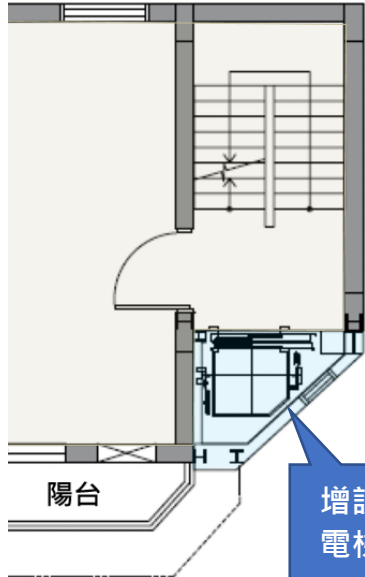
參、推動實務經驗分享

建築法第73條第2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。

辦理變更使用執照需檢附: 100%建物使用權同意書

四維路「恩寓公寓」外牆拉皮及電梯增建案



方案一



方案二



方案三



四維路「恩寓公寓」外牆拉皮及電梯增建案



設計、監造：王瑞婷建築師事務所
承造：麗高營造股份有限公司

木新路「水岸精華公寓大廈」電梯增建案



設計、監造：王瑞婷建築師事務所
承造：橙豐營造股份有限公司

木新路「水岸精華公寓大廈」電梯增建案

機坑開挖



機坑配筋



機坑灌漿



鋼構組立



鷹架搭設

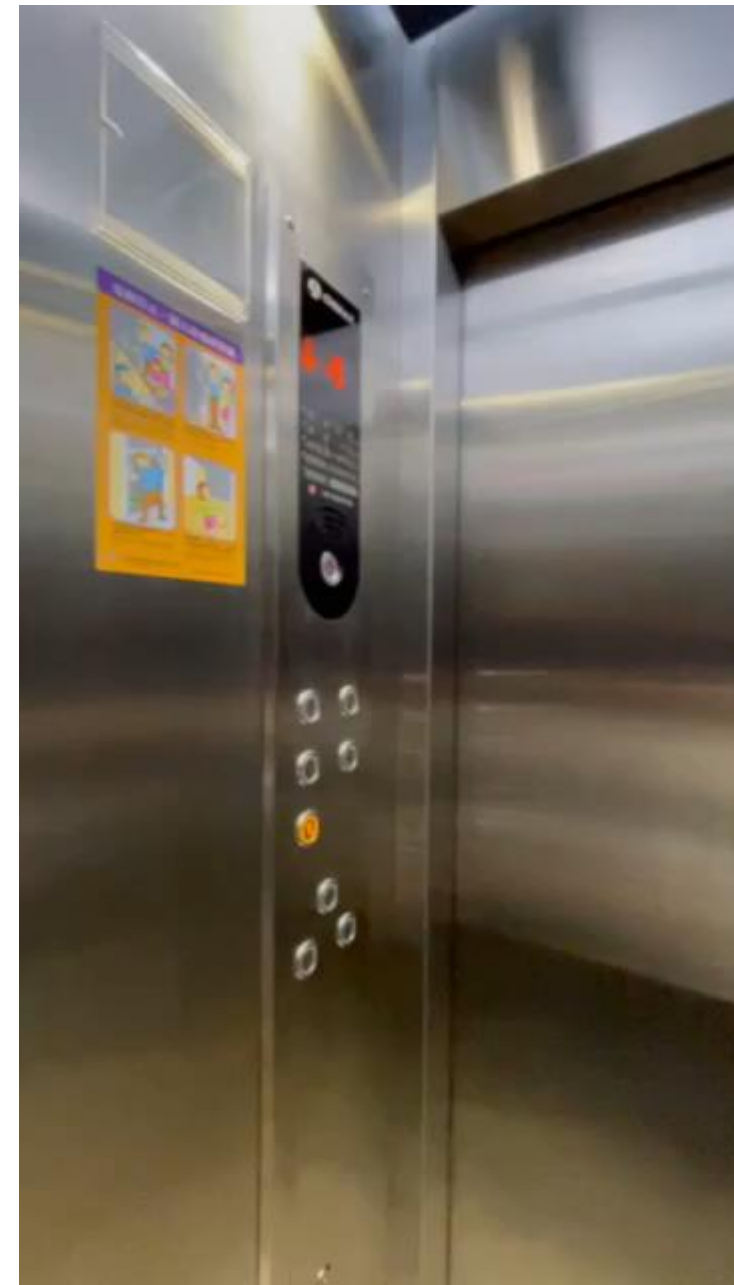


外牆施作



基隆路「樂基公寓」電梯增建案







~~簡報結束×敬請指教~~