



113年度 桃園市自主更新教育訓練

整維法令與技術篇 老屋_重修舊好

課程講師| 黃聖吉

現 職| 黃聖吉建築師事務所 主持建築師

課程日期| 113.10.21(一)

ZHIAA

課程綱要

01. 整建維護政策、方案與法令要點

02. 整建維護規劃與作業程序

03. - 1.增設昇降設備 規格/法規/案例
- 2.外牆整建維護 工法/法規/案例

建築

都市更新

室內設計

規劃設計

ZHIAA

智慧科技應用

社區營造

整建維護

Architecture / Intelligent / Technology / Interior Design

建築 · 智能 · 科技 · 室內

綠建築

工程監造

專案管理

講師介紹



黃聖吉建築師事務所

主持人

黃聖吉

- 黃聖吉建築師事務所---主持建築師
- 臺北市建築師公會---建管法規委員會委員(現任)
- 臺北市建築師公會---建築執照抽查小組委員(現任)
- 臺北市建築師公會---綠建築抽查小組委員(現任)
- 淡江大學公共工程品管班---講師

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

2023

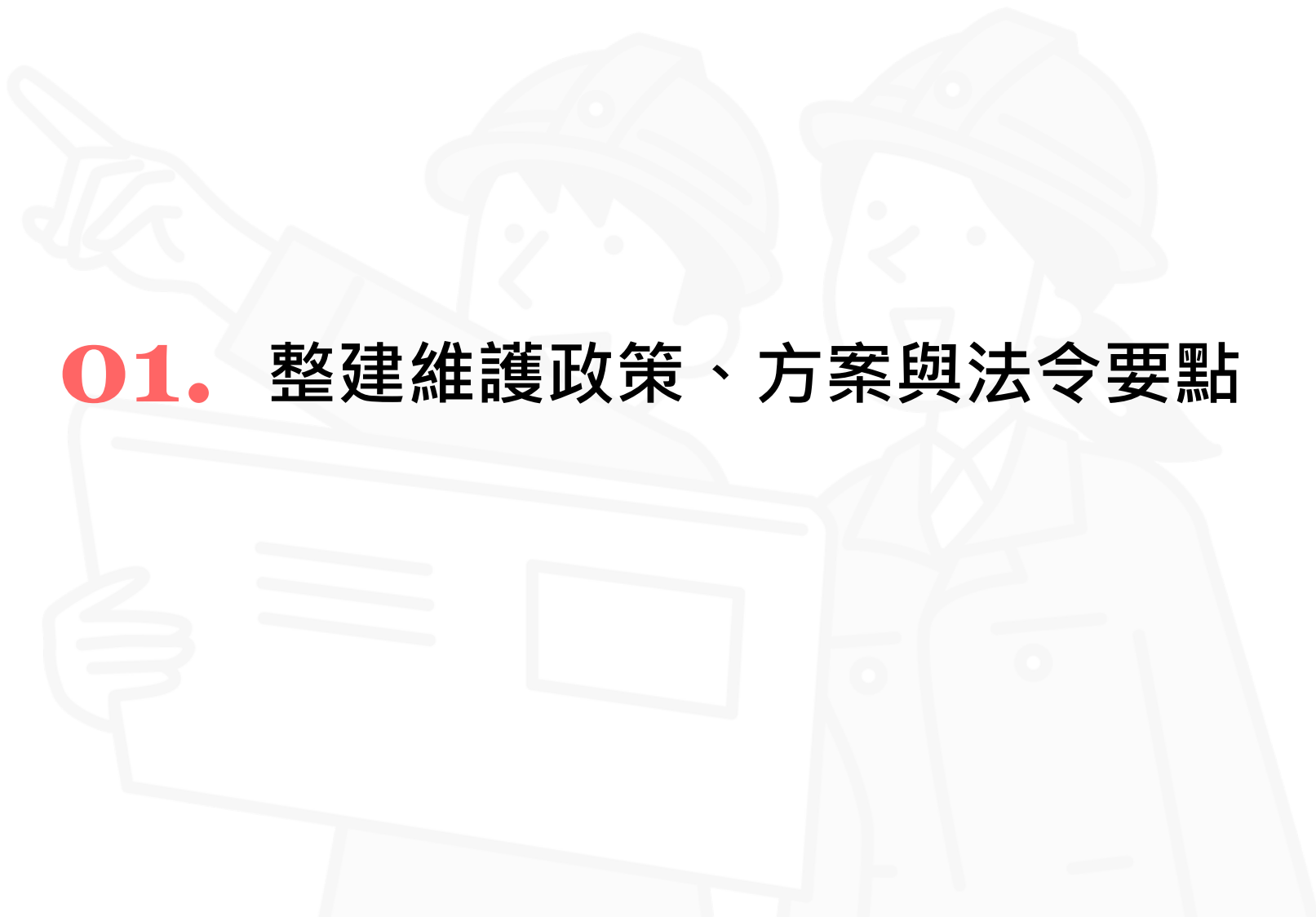
- 112年度臺北市公辦整建維護試辦計畫-雙子星案建築師

2021

- 新北市受理民間申請示範街道環境改善計畫委託規劃設計監造案-計畫主持人
- 臺北市都市更新處大直北安段公辦都更公益設施空間委託規劃設計暨監造技術服務案-計畫主持人

2020

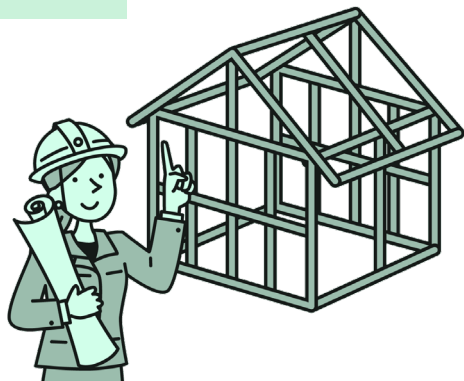
- 新北市示範街道環境改善計畫委託設計監造案



01. 整建維護政策、方案與法令要點

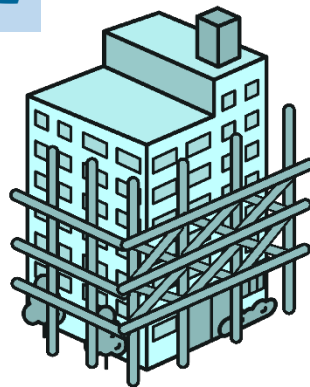
● 都市更新有三種方式：

重建



拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。

整建



改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。

維護



加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。

更新單元

可單獨實施都市更新事業之分區，其劃定應符合「桃園市都市更新單元劃定基準」規定(下頁說明)。



● 自主更新分為：

公 辦

都更條例
第9條

經劃定應實施更新之地區,直轄市、(市)主管機關下列3種方式之1實施都市更新事業：

1. 自行實施。
2. 經公開評選程序委都市更新事業機構實施。
3. 同意其他機關(構)實施。

民 辦

都更條例
第10條
/
第11條

係以下列2種方式之1實施都市更新事業

1. 事業機構

由**都市更新事業機構**擔任實施者,依「桃園市都市更新單元劃定基準」自行劃定更新單元實施都市更新事業。
※都市更新事業機構以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,不再此限。

2. 自主更新

- 1) 由**管委會**擔任實施者實施都市更新整建維護事業。
- 2) 由**土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體**擔任實施者,實施都市更新事業。

● 桃園市都市更新單元劃定基準

第 22.23 條

二、都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：

- (一) 為**完整之計畫街廓者**。
- (二) 街廓內**臨接一條計畫道路或本府已指定建築線且寬度達八公尺之現有巷道**，且土地面積達**一千五百平方公尺以上者**。
- (三) 街廓內**臨接二條以上計畫道路**，且土地面積達**一千平方公尺以上者**。
- (四) 同一街廓內**相鄰土地業已建築完成而無法合併更新**，且**無礙建築設計及市容觀瞻**並為一次更新完成者，其土地面積達**一千平方公尺以上**，經敘明理由，提**經本市都市更新及爭議處理審議會審議**通過者。
- (五) 跨街廓更新單元之劃設，其中**應至少有一街廓符合前四款規定之一**，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。前項所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地；如基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川、非都市發展用地或公共設施用地等，其鄰接部分得視為街廓邊界。



● 桃園市都市更新單元劃定基準

第 22.23 條

五、未經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，應符合下列規定：

(一) 申請實施都市更新事業者，除應符合第二點規定外，更新單元內之建築物及地區環境應**符合附表所列指標達二項以上**，並於都市更新事業概要或事業計畫內載明。但位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等，所指附表所列指標一項。

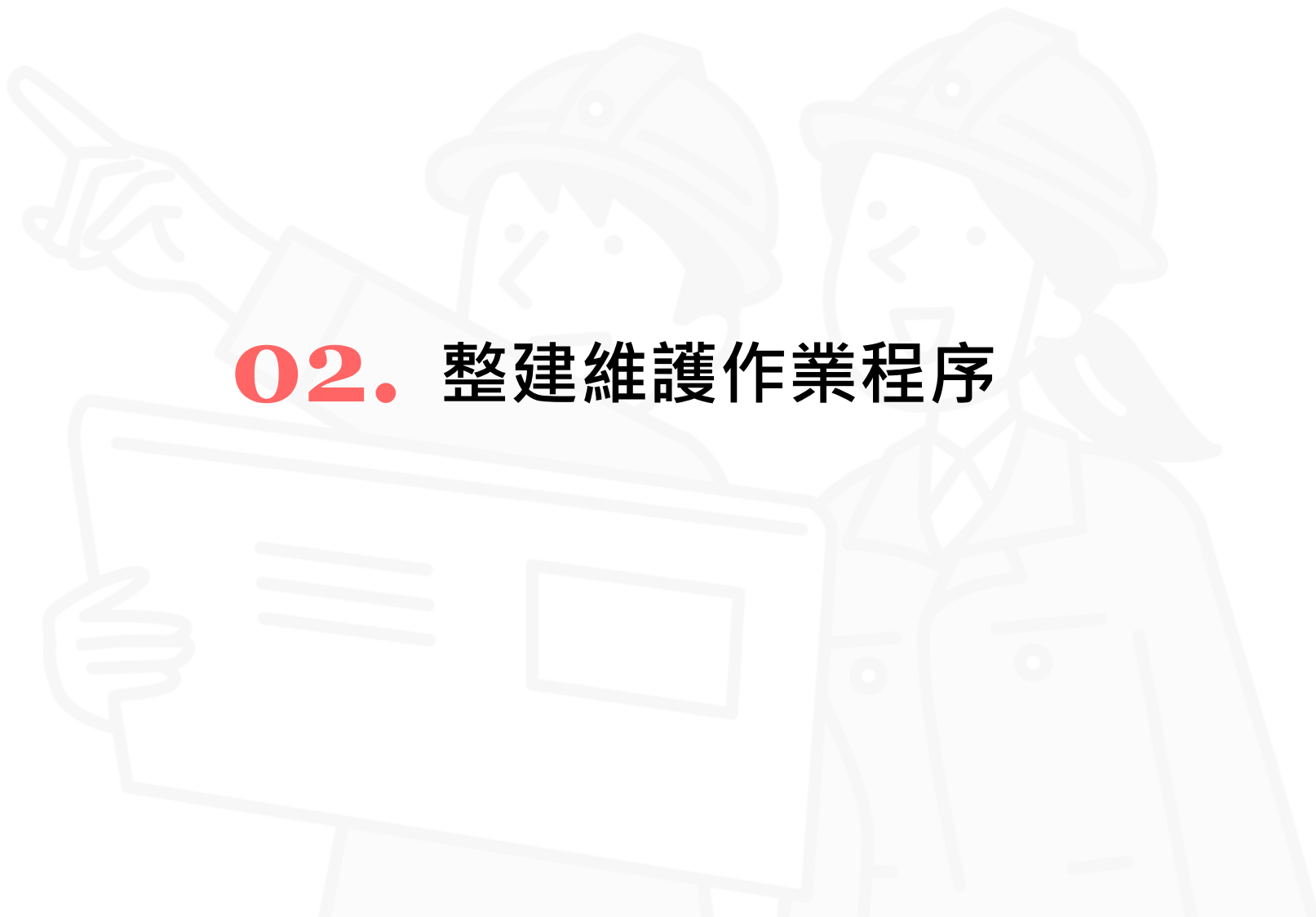
(二) 更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式，並**符合第二點及前點規定： $A0/A1 \geq 1/2$** 。

- **A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。**
- **A0：屋齡達三十年之合法建築物坐落之基地面積或投影面積及中華民國八十五年八月十五日前建造完成之違章建築總投影面積。**

(三) 更新單元位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地，**不受理**其申請。

附表 自行劃定更新單元建築物及地區環境評估表

項次	指標
一	更新單元內屋齡達三十年以上，竊陋且屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上（檢附建築師或專業技師簽證，或經專業機構辦理鑑定）。
二	更新單元內屋齡達三十年以上，竊陋且建築物鄰棟防火間隔不符建築技術規則建築設計施工編之規定者，其棟數比例達二分之一以上（檢附建築師或專業技師簽證，或經專業機構辦理鑑定）。
三	更新單元內建築物依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估，其結果為乙級或未達最低等級之棟數比例達二分之一以上（經專業機構辦理鑑定）。
四	更新單元內現有巷道寬度小於六公尺者之長度或面積占現有巷道總長度或面積比例達二分之一以上。
五	更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。
六	更新單元內計畫道路未徵收開闢之面積比例達二分之一以上。
七	更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。
八	更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。
九	更新單元內四層以上之合法建築物棟數占更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。
十	更新單元內建築物無單獨衛生設備戶數或經本府水務局確認未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。



02. 整建維護作業程序

● 整建維護 補助對象

第4條



都市更新事業機構

*限以整建或維護方式實施。



土地及合法建築物
所有權人

*僅適用於桃園市政府補助，且需取得更新單元範圍內全部土地及合法建築物所有權人同意。



公寓大廈
管理委員會

*限以整建或維護方式實施。

● 整建維護 申請條件

第5條

A 屋齡

+

1

20年以上

合法建物

/ 中央政府補助

2

15年以上

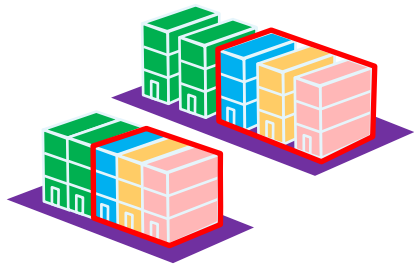
合法建物

/ 桃園市政府補助

位於桃園市都市計畫範圍內，屋齡達15年以上且符合相關規定的合法建築物。

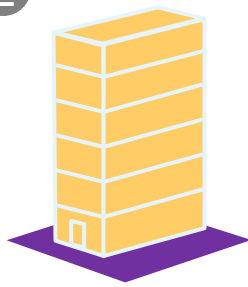
B 建築樣態

1



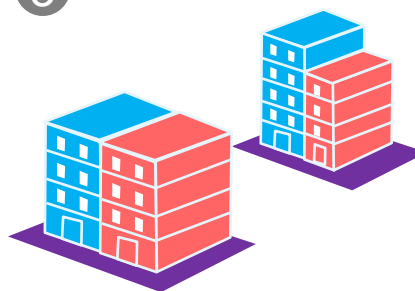
獨棟或連棟式建築物
連續三棟以上

2



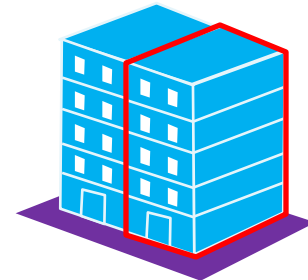
六層樓以上整幢建築物

3



三層樓以上集合住宅與
緊鄰建築物各一棟以上

4



四或五層樓集合住宅僅
增設昇降設備者，得以
一棟為申請單位

有下列情況之一者，得以一棟為申請單位，**不受**上述屋齡及建築樣態限制：

1. 位於本府公告之整建維護策略地區。
2. 因風災、火災、地震或爆炸，致受損害。



● 整建維護 桃園策略地區 (實際依每年度公告內容為準)

- 老街溪兩側更新地區及中壢區新明路、民權路、中央
- 西路、義民路圍成之街廓。
- 桃園火車站周邊更新地區。
- 大溪老街保存區。
- 內壢火車站周邊更新地區。
- 中壢火車站周邊更新地區。
- 楊梅區富岡火車站周邊都市更新整建維護策略地區。
- 大溪區仁義里都市更新整建維護策略地區。
- 位於都市計畫區且屋齡15年以上之本市國宅座落土地。
- 本府建築管理處老屋健檢耐震能力初步評估結果為
- 「D、E級(經判定屬於結構安全有疑慮，建議再委託鑑定機構辦理耐震能力詳細評估)」之建築物坐落土地。



● 中央政府---規劃設計補助

A擬訂都市更新事業計畫

B結構補強設計

112年至115年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

[附表2]

※補助額度不得超過實際採購金額。

以 地面層以上樓地板面積 (即申請補助面積)分級距計算

地面層以上總樓地板面積	補助額度 (新臺幣)
5 0 0 0 M ² 以下	80萬元以下 (原為50萬)
超過5 0 0 0 M ² ，1 0 0 0 0 M ² 以下部分	每增加100M ² ，再加計1萬元
超過1 0 0 0 0 M ² 部分	每增加100M ² ，再加計5千元

112年調整

Ex：補助額度計算範例

地面層以上總樓地板面積為7,500M²，補助額度計算方式為：

$$80\text{萬元} + \frac{(7,500-5,000)}{100} \text{M}^2 \times 1\text{萬元} = 105\text{萬元}$$

樓地板面積認定方式

- 1.使用執照登載面積
- 2.無法出具使用執照者
 - a.建物謄本主建物面積
 - b.地方建築機關認定合法房屋證明



● 中央政府---規劃設計補助

A擬訂都市更新事業計畫

B結構補強設計

112年至115年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

[附表2]

建築物耐震能力詳細評估經費

可
申
請

結構補強設計經費

可
申
請

經建築物耐震能力詳細評估有安全疑慮，需辦理補強工程者，得以核定補助

擬訂都市更新事業計畫費用
50%

or

建築物耐震能力詳細評估報告書所載
補強總工程費之 **5%**

擬訂都市更新事業計畫經費，得併同申請結構補強設計經費。

五、補助範圍及項目：(二)以整建或維護方式實施者，得申請下列補助：

(1) 擬訂都市更新事業計畫經費。(2) 建築物耐震能力詳細評估經費。(3) 結構補強設計經費。



● 中央政府---規劃設計補助 案例試算

某大樓擬申請規劃設計費、補強設計補助，

其地面層以上樓地板面積 $18,800\text{ M}^2$ ，總樓地板面積 $28,000\text{ M}^2$ ，

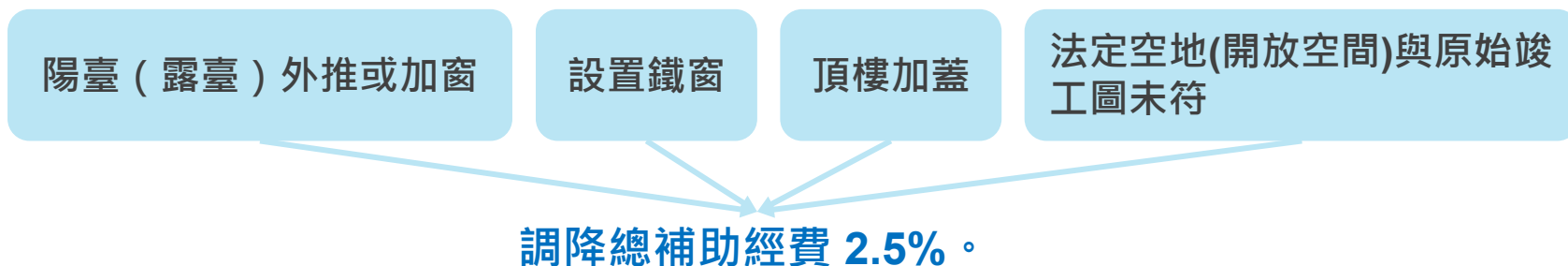
申請補助面積	<u>規劃設計</u> 補助額度		<u>補強設計</u> 補助額度	
	計算級距	額度計算	計算依據	額度計算
面積≤5,000m ²	80萬元	80萬元	•規劃設計費用 50% •建築物耐震能力 詳細評估報告書 所載補強總工程 費之5% 擇優	174 x 50% =87萬元
5,001-10,000m ²	+1萬元 /100m ²	5,000m ² /100 X 1萬 元 =50萬元		
>10,000m ²	+0.5萬元 /100m ² 8	8,800m ² /100 x 0.5萬 元 =44萬元		
合計		174萬元	87萬元	

則最多得申請： $174+87=261\text{萬元}$

● 中央政府---工程費用補助 額度增/減

112年至115年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知
[第6項、附表4]

- 申請補助整建或維護實施工程範圍內除突出外牆面鐵窗應一律拆除外，涉及附表四之違規物或違建項目，原則應予拆除，如經直轄市、縣（市）政府評估不影響公共安全及公眾通行等情形且納入都市更新事業計畫載明，經審議通過無須拆除者，得不列為必須施作項目。
- 以整建或維護方式實施工程之申請補助案，涉及附表補助經費調降項目者，執行機關召開複審會議時，得視其對環境安全及都市景觀影響程度，於百分之十限度內，酌減補助額度。



附表所列各項違規物或違建者，
所有權人皆配合拆除整理者，增加補助經費百分之五。

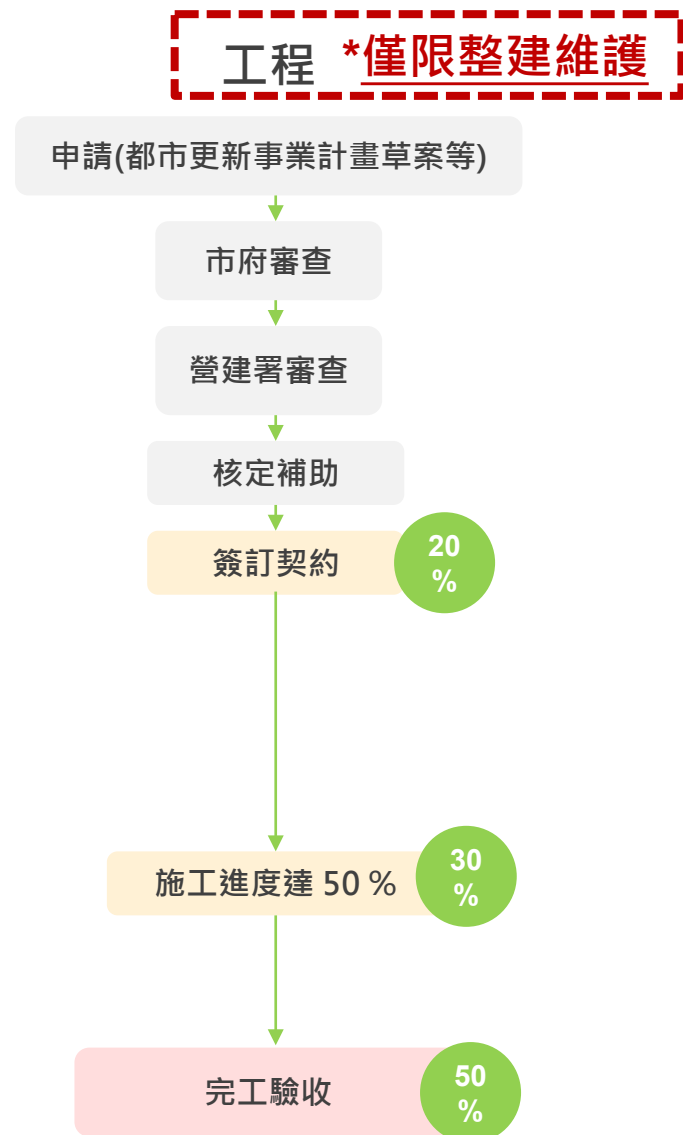


● 中央政府---工程費用補助 項目

必要

項目	補助上限
1.老舊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。 3.空調、外部管線整理美化。	必須施作1~3項，且施作費用須占1~9項實施工程經費三分之一以上。
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。	1~8項 每平方公尺補助上限為新臺幣1,500元，且總補助經費不得超過補助項目1~8工程經費總合之50%。
9.增設昇降機設備。	補助上限為總工程費45%
10.提高建物耐震能力。	施作部分樓地板面積1,500M ² 以下，補助上限為\$4,000/M ² 。 1,500M ² 以上，超出部分補助上限為\$3,000/M ² 。

● 中央政府---補助流程



補助
撥付
比例

● 桃園市府---擬訂都市更新事業計畫 補助經費

以 地面層以上樓地板面積 (即申請補助面積)分級距計算

※補助額度
不得超過實
際採購金額。

地面層以上總樓地板面積	補助額度 (新臺幣)
5 0 0 0 M ² 以下	50萬元以下
超過5 0 0 0 M ² ，1 0 0 0 0 M ² 以下部分	每增加100M ² ，再加計1萬元
超過1 0 0 0 0 M ² 部分	每增加100M ² ，再加計5千元

Ex：補助額度計算範例

地面層以上總樓地板面積為7,500M²，補助額度計算方式為：

$$50\text{萬元} + \frac{(7,500-5,000)}{100} \text{M}^2 \times 1\text{萬元} = 75\text{萬元}$$

樓地板面積認定方式

- 1.使用執照登載面積
- 2.無法出具使用執照者
 - a.建物謄本主建物面積
 - b.地方建築機關認定合法房屋證明



● 桃園市府---都市更新事業計畫實施工程 補助上限

桃園市都市更新
整建維護補助辦法
第9條



補助上限

總經費之 45%

一般案件

且不得超過1000萬元



補助上限

總經費之 75%

位於整建維護
策略地區

且不得超過1000萬元

Ex：補助額度計算範例 (位於整建維護策略地區)

地面層以上總樓地板面積為15,000M²，總經費經核算為1500萬元，其補助額度上限為：

上限一：1500萬元*75%=1125萬元

上限二：1000萬元

取最小補助額度上限，故本範例補助額度上限為1000萬元。



- 民眾可依建築管理處老屋健檢結果，向住宅發展處申請建築物耐震評估、補強工程等補助費用，每案補助最高可達總經費75%，以1千萬元為上限。
- 整建維護補助辦法，將建築物耐震補強所需相關經費納入補助範圍，包含耐震評估、耐震補強工程費用。
- 若建築物經本府建築管理處老屋健檢(建築物耐震能力初評)評估結果為「建築物耐震能力確有疑慮」者，其坐落之土地將視為整建維護策略地區，補助經費最高可達總經費之75%。

● 桃園市府---工程費用 補助項目

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。 2. 騎樓整平或門廊修繕工程。 3. 違章建築拆除。	申請騎樓整平補助項目時，至少以一完整街廓(路段)為原則。
	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。 3. 無遮簷人行道街道家具設施。	
	其他	經審議會審議通過並經本府核定者。	
建築物本體及內部	公共安全	1. 耐震評估或耐震補強工程。 2. 供公眾使用之防火避難設施或消防設備。 3. 供公眾使用之無障礙設施。 4. 違章建築拆除。	
	環境景觀	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（含廣告招牌整理、外牆清洗、鐵窗拆除、空調、外部管線整理美化等工程）。 6. 建築物外部門窗修繕工程。	建築物外部門窗修繕工程，至少以一幢建築物為原則。
	機能改善	四或五層樓之合法集合住宅建築物增設昇降設備。	
	其他	經審議會審議通過並經本府核定者。	

除申請「四或五層樓之合法集合住宅建築物增設昇降設備」或「建築物立面修繕工程」補助項目之外，**申請其他補助項目皆需同時申請「建築物立面修繕工程」補助項目。**

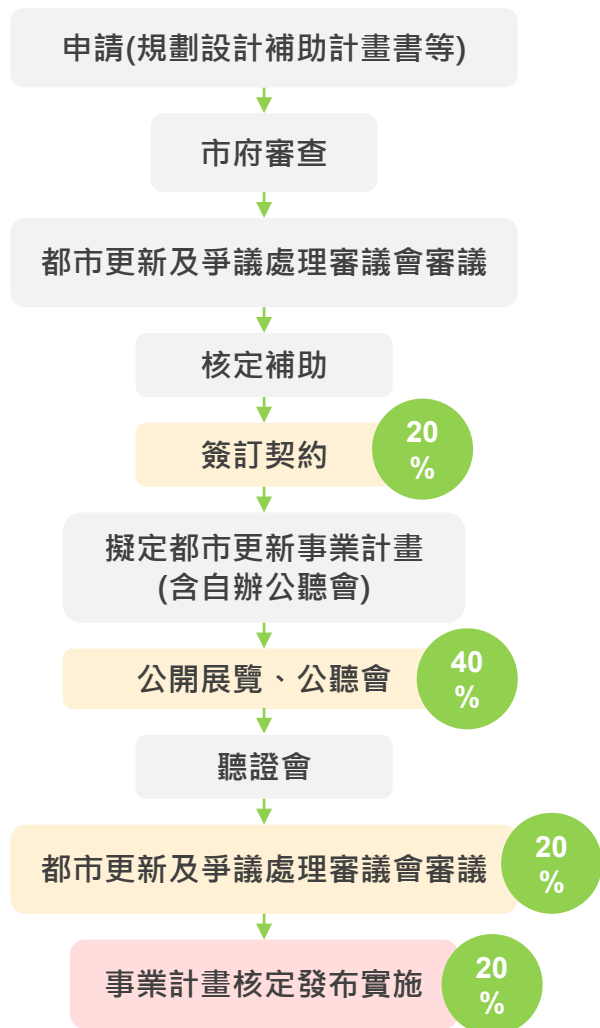


● 桃園市府---補助流程

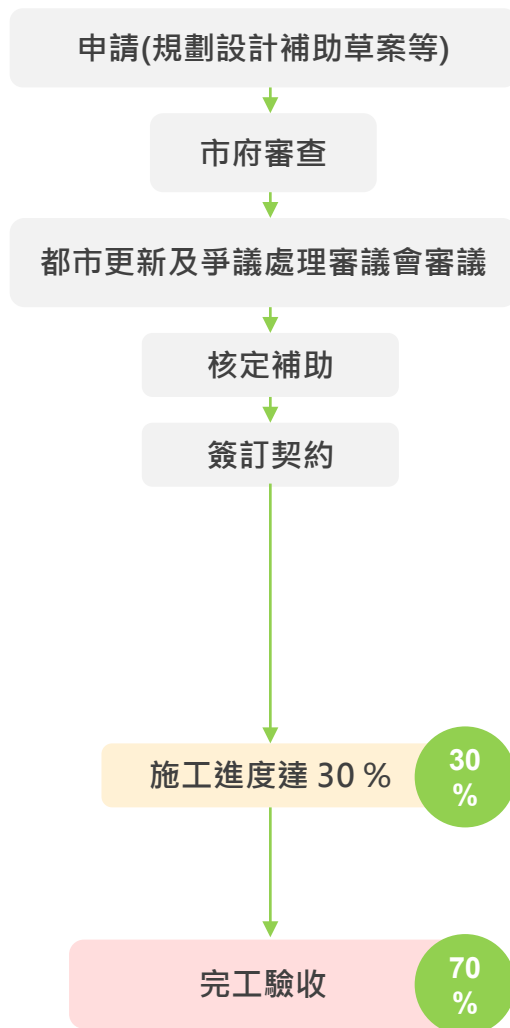
***僅限整建維護**

補助
撥付
比例

規劃

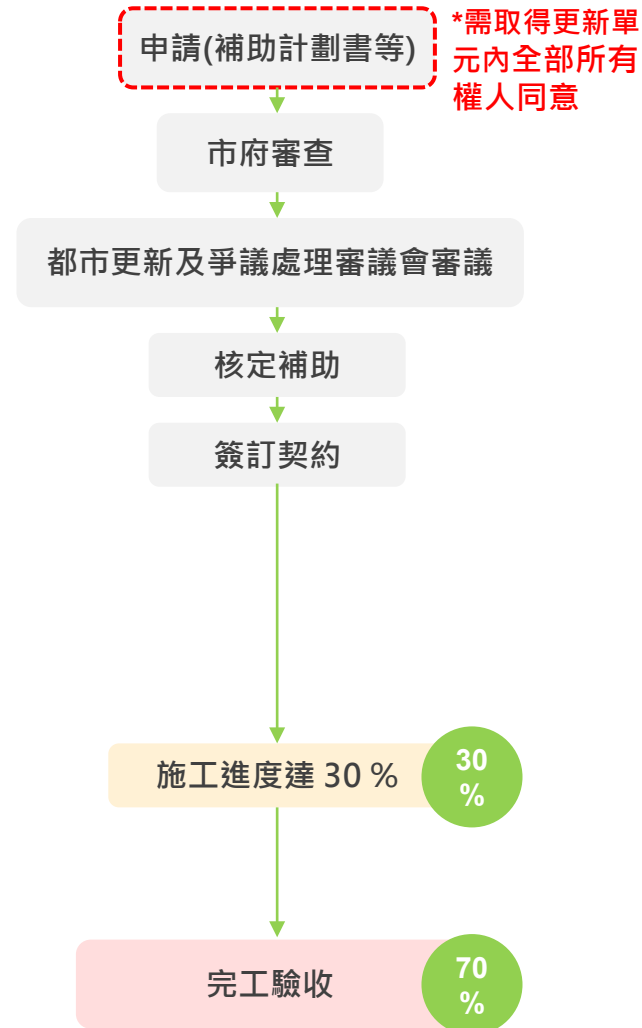


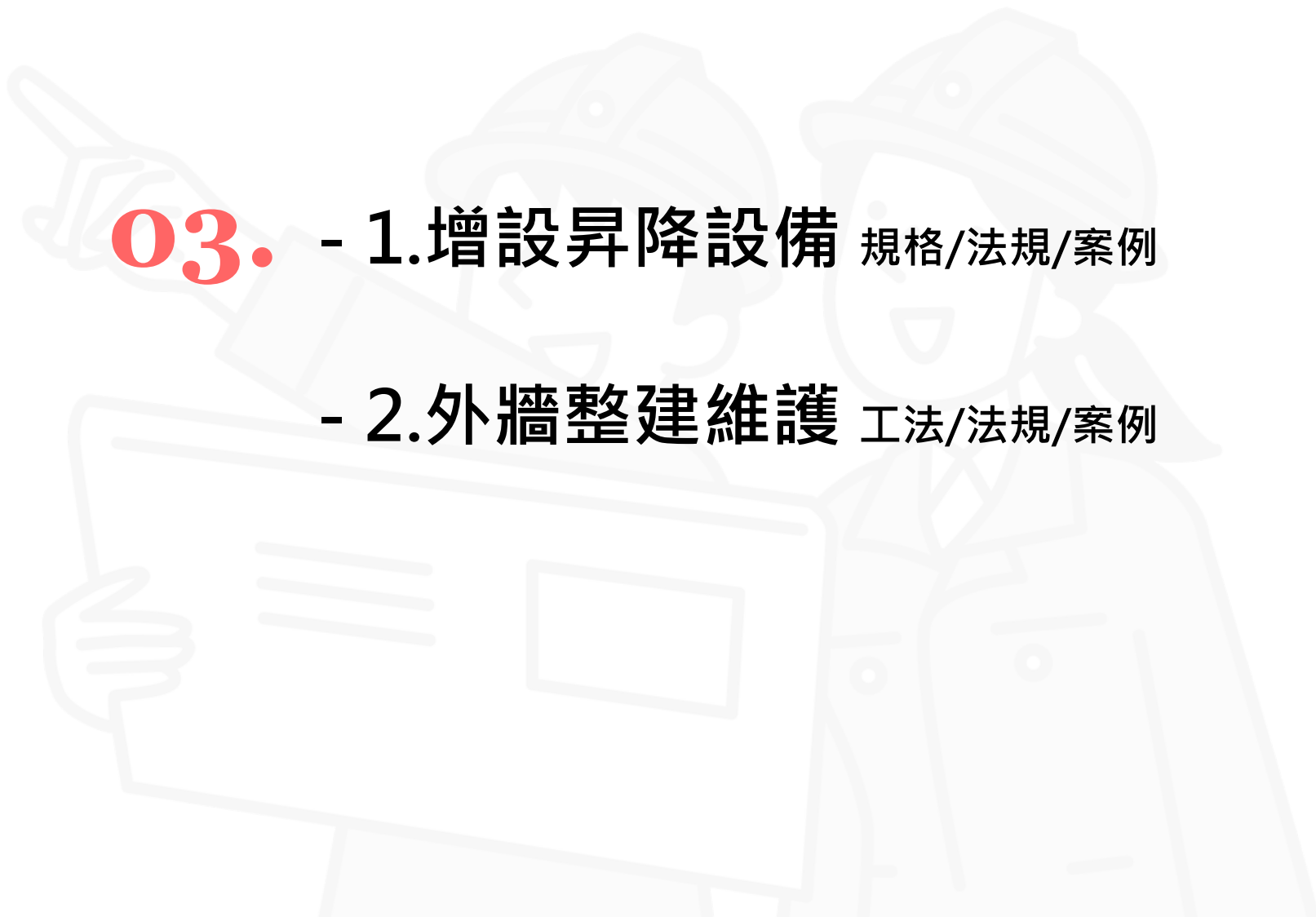
工程



規劃+工程

同時
申請

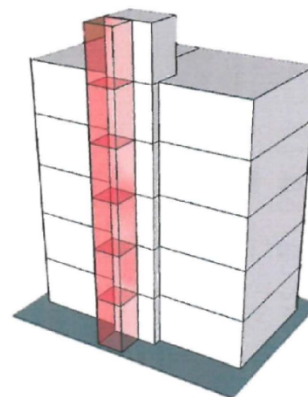
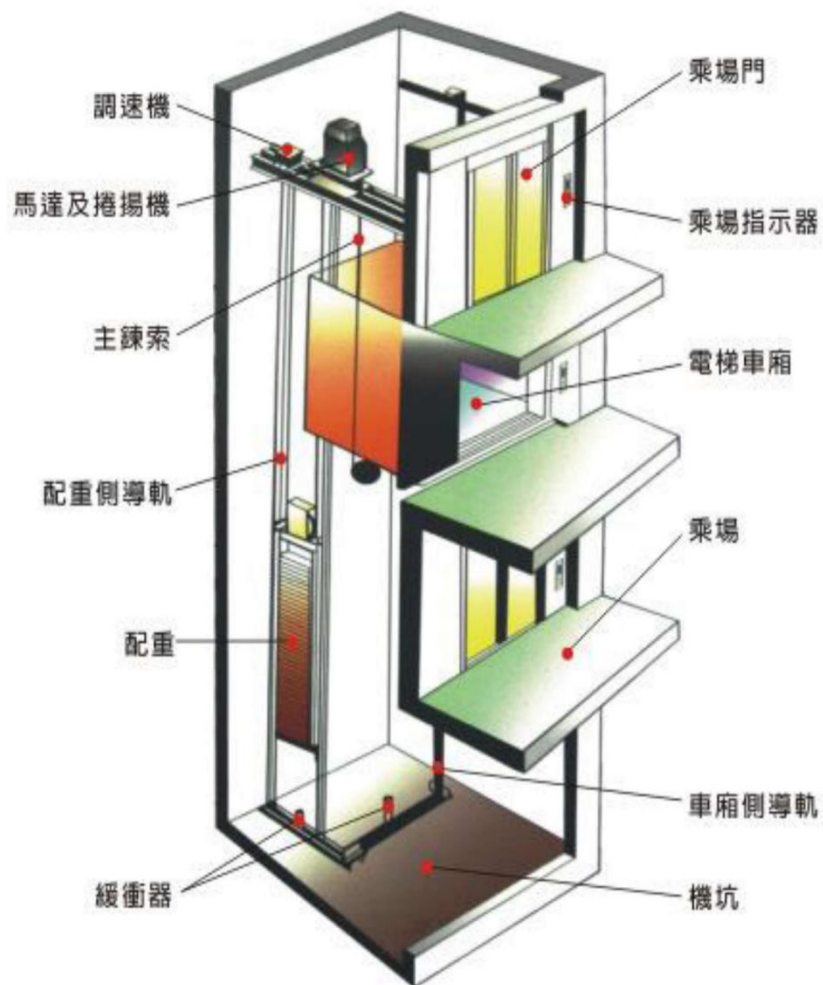




03. - 1.增設昇降設備 規格/法規/案例

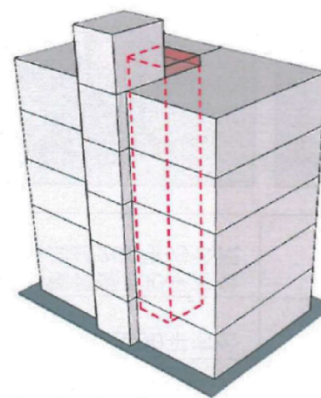
- 2.外牆整建維護 工法/法規/案例

● 老舊建築物增設昇降設備之類型



外掛型

申請**雜項執照**，
適用法定空地足
夠，增設電梯不
影響一樓出入者



屋內型

申請**變更使用執照**，適用室內空
間足夠，可將電
梯增設於建築物
內部者

● 公寓增設電梯車廂尺寸需求

3人座

車廂空間
90X120cm

最小升降路尺寸
150X150cm



6人座

車廂空間
100X120cm

最小升降路尺寸
160X170cm



8人座



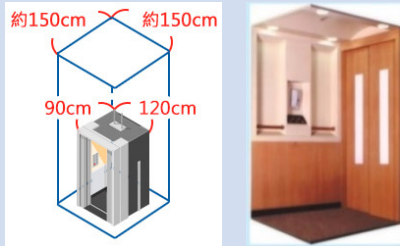
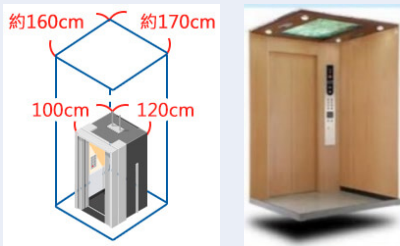
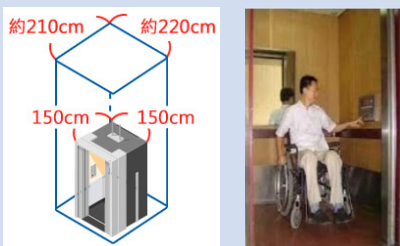
車廂空間
150X150cm

最小升降路尺寸
210X220cm



※ 車廂尺寸依現場可施作面積調整，本數據僅作參考。

● 公寓增設電梯價格預估

規格大小	所需留設 車廂空間	最小應留設 昇降路尺寸	昇降電梯示意圖	預估工程費
3人座	90cm × 120cm	150cm × 150cm		500萬 至 850萬
6人座	100cm × 120cm	160cm × 170cm		
8人座 (無障礙需求)	150cm × 150cm	210cm × 220cm		

※工程費用組成：規劃設計、假設工程、基礎工程、泥作工程、鋼構及外牆工程、水電工程、電梯主體工程等。

※本預估費用僅供參考，依實際施作建材及廠商報價為準。

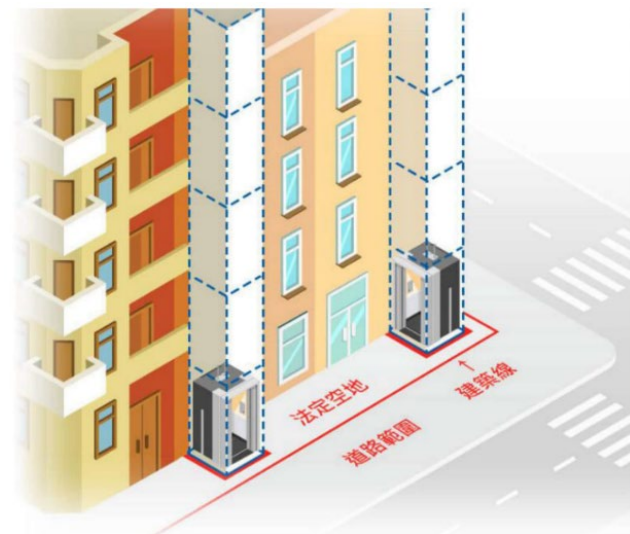
※住戶應分攤增設電梯費用，依住戶協議辦理之。

● 建築技術規則---五層樓以下建築物增設升降機法令規範

修正「建築技術規則」建築設計施工編第55條
《110年7月19日 內政部台內營字第1000800800號令》

為因應高齡化社會及行動不便者對於**102年1月1日前申請建造執照，並於興建完成後領得使用執照之五層以下建築物**，有增設升降機之需求，得依下列規定辦理：

- 一、不計入建築面積及各層樓地板面積。
 1. 升降機間及升降機道於各層面積**不得超過十二平方公尺**。
 2. 升降機道面積**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、增設升降機所需增加之屋頂突出物，其高度應依第一條第九款第一目規定設置。
但投影面積不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和。



小提醒：1. 增建升降設備 < 12平方公尺.....申請“雜項執照”。
2. 增建升降設備 ≥ 12平方公尺.....申請“建照執照”。

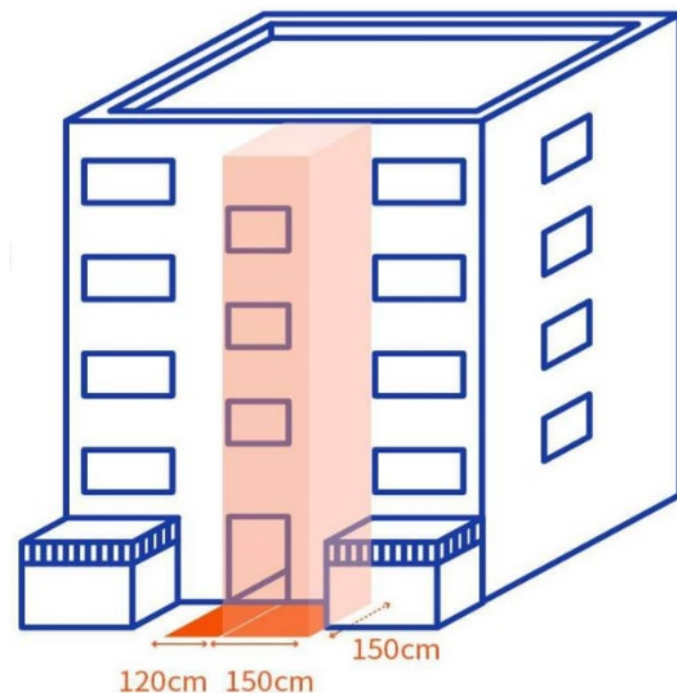
● 建築技術規則---五層樓以下建築物增設昇降機法令規範

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。

建築技術規則第90條規定：

直通樓梯於避難層開向屋外之出入口，寬度不得小於**一.二公尺**，高度不得小於**一.八公尺**。



● 台北市整維套餐B案例---外掛型電梯(由樓梯間進出)



更新前



更新後

● 台北市整維套餐B案例---外掛型電梯(由樓梯平台進出)



更新前



更新後

● 台北市整維套餐B案例---外掛型電梯(由陽台進出)



更新前



更新後

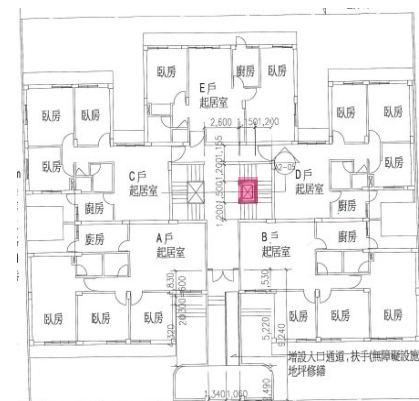
● 台北市整維套餐B案例---室內型電梯



現況圖



竣工後照片

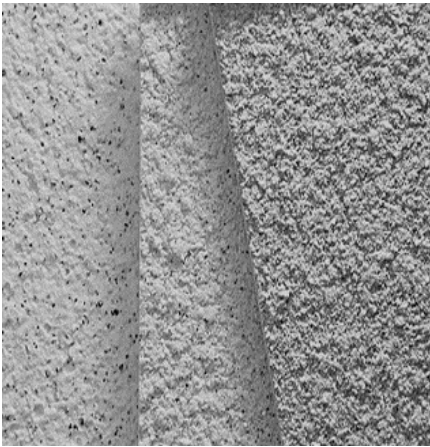
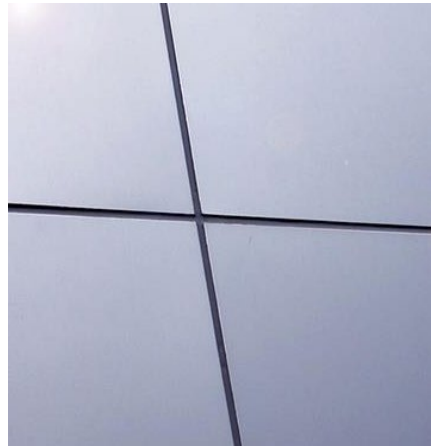


● 老舊公寓加裝電梯常見問題

1. 一樓不同意。
2. 基地無空間增建電梯。
3. 一樓違章占用(如車庫、陽台外推及頂樓違建等)，無空間增設外掛型電梯。
4. 增建電梯雜照取得困難(如土地及建物所有權人同意比例難達成)。
5. 增建電梯經費分攤比例無法達成共識。
6. 室內型電梯須打掉樓板影響室內空間，降低增建意願。
7. 無管委會組織，電梯後續難維護管理(含收取管理費用)。



● 外牆拉皮方案 [塗料/包板/磁磚] 比較

	防水塗料	金屬包板	磁磚鋪貼
費用	較低	中	較高
工時	短	中	長
防水	優	差	普
耐用度	3~15年	平均10年	平均15年
樣式			

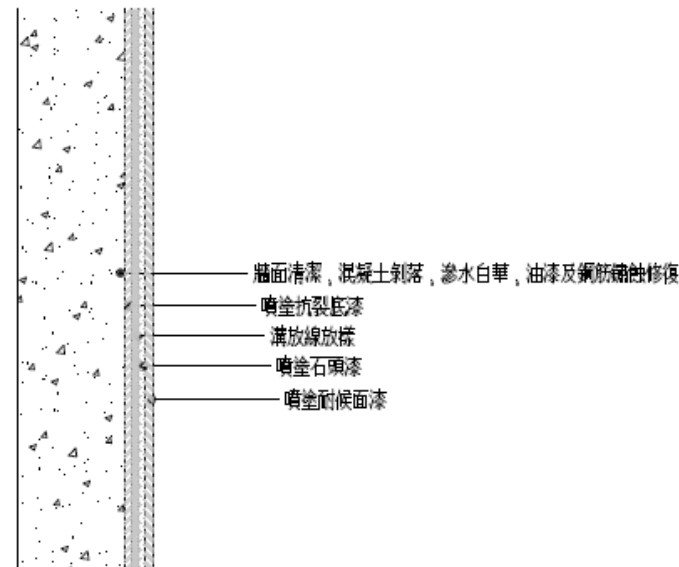
● 牆面---耐候仿石漆

耐候佳

耐酸鹼

水性環保

1. 安全無污染。
2. 耐候、耐酸鹼、耐鹽霧、高密著、防沾汙和防火阻燃等特性。
3. 仿石漆施工時效比瓷磚的施工要短50%，只需要做封閉滲透底漆、防水中塗、仿石漆主材和面漆，施工快速安全。
4. 外牆的使用壽命可達15年。



仿石面漆濕度查驗



仿石漆施工防護



仿石面漆施作



仿石面漆施作



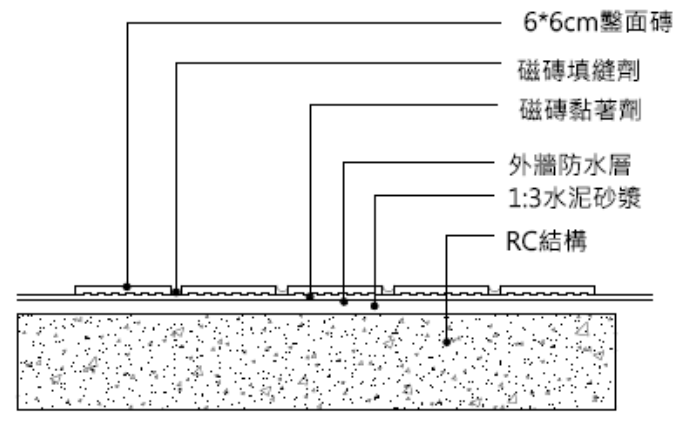
● 牆面---磁磚

耐火

色澤多樣

耐磨

1. 磁磚為台灣目前最常見的外牆建材，屬於陶瓷器，具有耐火、防水、耐磨等多項優點。
2. 施工快速又能夠保護建築結構體免於直接暴露空氣中。
3. 但仍有因天候熱脹冷縮，或因未嚴格施工，導致發生外牆磚剝落的意外，需多加留意磁磚建材以及施工工程的品質。

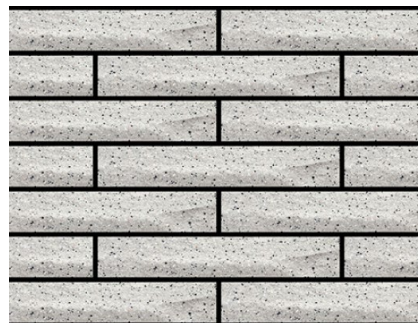


6*6cm窯燒崗石鑿面磚施工剖面說明

石英磚



窯燒崗石磚



綠建材外牆磚



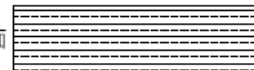
斜紋面



鑿面



橫紋面



岩面



外牆磚表面花紋示意圖

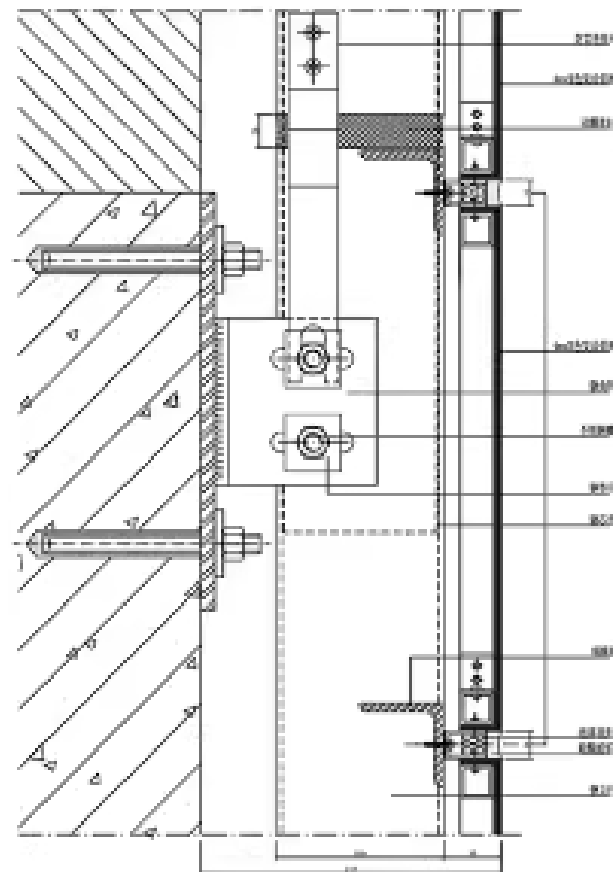
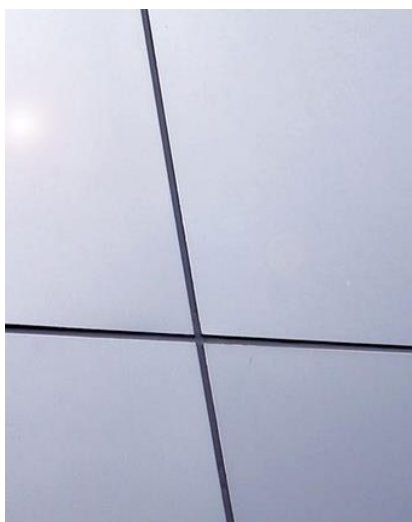
● 牆面---金屬包板

耐候性強

輕質且堅固

可塑性高

1. 抵抗日曬、雨淋和溫差，適合各種氣候條件。
2. 材質輕巧，便於運輸安裝，對建築物結構負重較小。
3. 具良好堅固和耐用性，有效抵擋強風侵蝕建築結構。
4. 提供豐富顏色和紋理選擇且質地較軟，能滿足不同的設計需求。
5. 維護成本低：鋁包板維護簡單，耐腐蝕，不易生鏽，長期使用下維護成本較低。

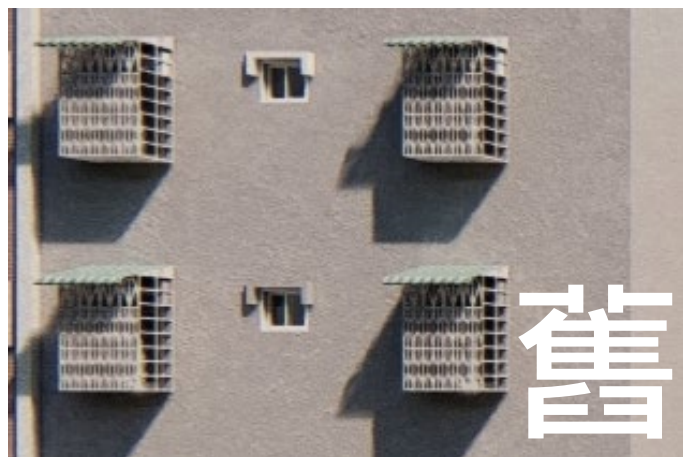


● 窗戶---扣件式造型鋁框

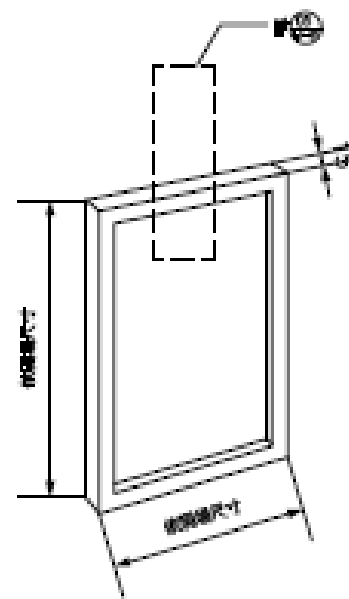
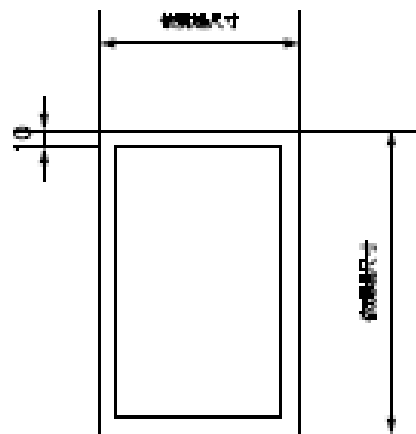
美觀

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

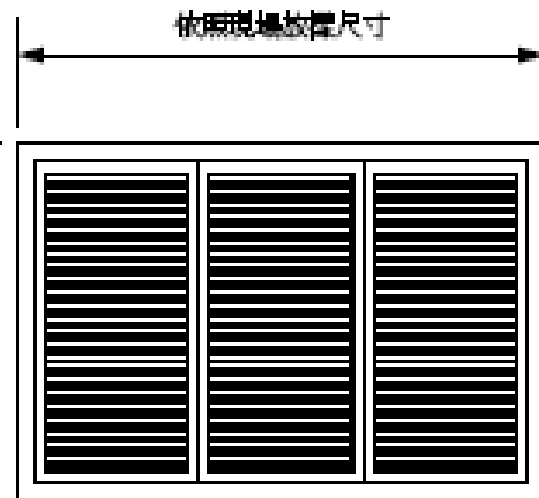
堅固耐用

簡潔美觀

溫度調節



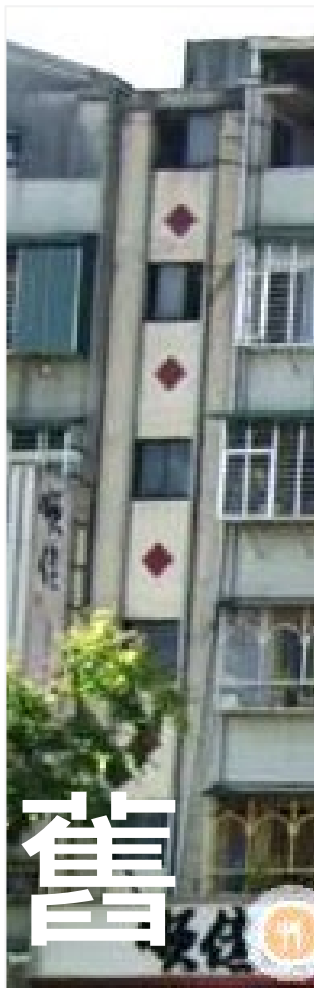
1. 拆除既有外推鐵窗
2. 依據現況丈量百葉窗尺寸
3. 施作前放樣水平垂直
4. 安裝百葉窗框
5. 安裝百葉窗
6. 窗框填縫收邊



● 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

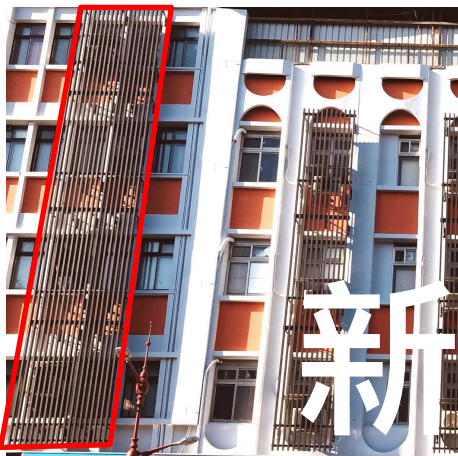
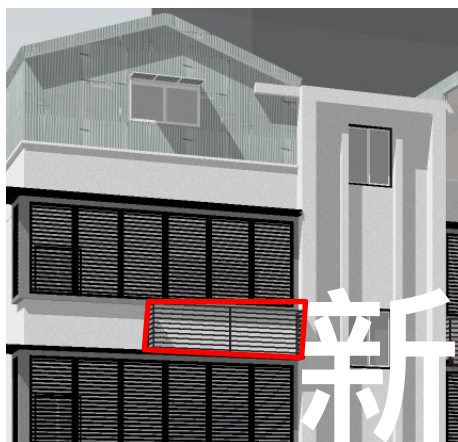
美觀

透氣通風

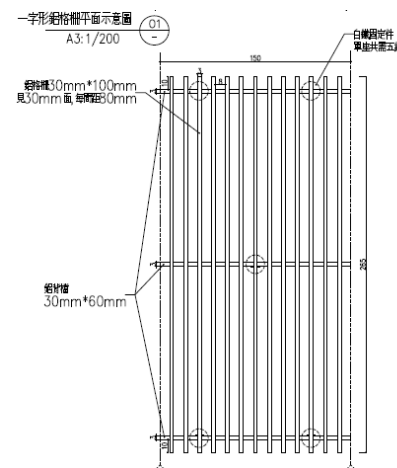
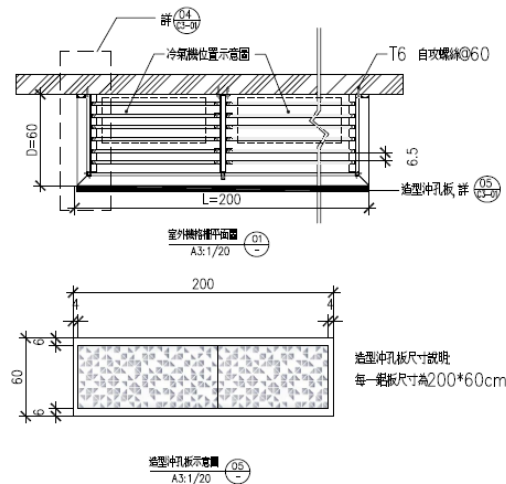
視覺遮蔽

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



● 桃園市違章建築處理要點

五、為解決合法老舊建築物屋頂層漏水及因應綠建築政策方案之推廣，對於增設一定規模以下之構造物，其不影響公共安全、公共交通、公共衛生或市容觀瞻者，得免予查報認定。

前項一定規模以下之構造物如附表二(下頁)。

本要點規定得免予查報認定之項目，如經本府消防局、交通局認定有妨礙消防安全、公共通行或因應政策及違反其他法令規定者，仍應查報拆除。

● 合法建築物增設一定規模以下之構造物得免予查報認定表

項目	位 置	材 料	標 準	備 註
雨 遮	建築物通達道路或地面層之出入口	以非鋼筋混凝土材料為限	1、建築物出入口雨遮不得突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線二公尺。 2、雨遮寬度以出入口左右各五十公分為限。	雨遮水平投影不得突出建築線及境界線
	除建築物出入口以外之開口	以非鋼筋混凝土材料為限	1、雨遮不得突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線一公尺。 2、雨遮寬度以開口左右各五十公分為限。	
無壁體之花架	屋頂平臺	除基座以外，花架主體以竹、木或輕鋼架材料為限	1、格柵透空率在百分之七十以上。 2、每棟最大水平投影面積不得大於三十平方公尺。 3、最高高度在二點五公尺以下。 4、基座高度不得大於四十五公分。 5、花架外圍與女兒牆內緣淨寬不得小於一點五公尺。	1、依建築技術規則第九十九條之規定排除建築物使用類組 A-1（集會表演）、B-1（娛樂場所）及 B-2（商場百貨）類之適用。 2、不得占用法定停車空間、避難平臺、巷道或防火間隔（巷）等。
	露 臺	以竹、木或輕鋼架材料為限	1、格柵透空率在百分之七十以上。 2、每處最大水平投影面積不得大於三十平方公尺。 3、最高高度在二點五公尺以下。 4、基座高度不得大於四十五公分。 5、花架外圍與女兒牆內緣淨寬不得小於一點五公尺。 6、依法成立公寓大廈管理組織之公寓大廈，應依公寓大廈管理條例規定。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。	
	法定空地	以竹、木或輕鋼架材料為限	1、格柵透空率在百分之七十以上。 2、最高高度在二點五公尺以下。 3、基座高度不得大於四十五公分。 4、一宗基地最大水平投影面積不得大於三十平方公尺。 5、未占用停車空間、騎樓、防火巷道、防火間隔（巷）。	

圍 籬	法定空地 一般性空地	以竹、木、不鏽鋼或鐵絲網材料為限	1、總高度在一點五公尺以下（含基座）。 2、透空率在百分之七十以上（係指排除基座以外之透空部份須達百分之七十以上）。 3、基座不得超過四十五公分。	1、圍籬水平投影不得突出建築線及境界線。 2、不得占用法定停車空間等。
	法定空地 屋頂平臺		1、設備高度在一點二公尺以下。 2、體積在一點五立方公尺以下。 1、符合建築技術規則建築設計施工編第九十九條規定。 2、經建築師或相關技師簽證結構安全無虞。 3、取得頂樓建築物區分所有權人同意。 4、依法成立公寓大廈管理組織之公寓大廈，應依公寓大廈管理條例規定。但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。 5、未依法成立公寓大廈管理組織之公寓大廈，須經該棟公寓大廈區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之同意。	
露 天 空 調 設 備	屋頂平臺	以非鋼筋混凝土或輕鋼架材料等不燃材料為限	1、屋脊高度≤ 三百二十公分。 2、天溝寬度≤ 三十公分。 3、除既有女兒牆及必要之結構柱，不得有壁體或門窗。 4、雨棚構造物之柱體及支撐不得搭設於女兒牆頂部。 5、天溝不得突出建築物屋頂原女兒牆外緣。但屋頂排水溝及落水管在基地範圍內，且淨深在三十公分以下者，不在此限。	一、合法建築物建造達 10 年以上。 二、涉及私人產權糾紛之違建，利害關係人得循民、刑事訴訟等程序辦理。
	屋頂層防漏、防曬無壁式棚架			

● ZHIAA 案例經驗分享

建築

都市更新

室內設計

規劃設計

智慧科技應用

社區營造

“
**都市改造軸帶，改變城市風貌
與紋理的第一步。**
”

整建維護

綠建築

專案管理

工程監造

ZHIAA
Architecture / Intelligent / Technology / Interior Design
建築 · 智能 · 科技 · 室內

基地分析：

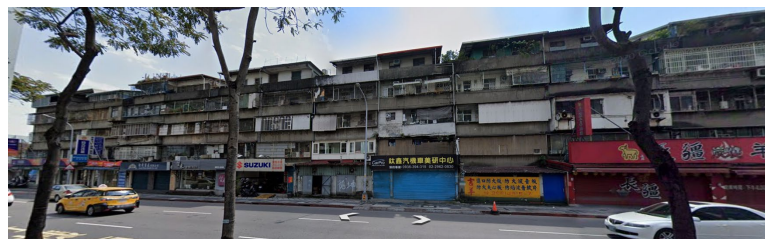
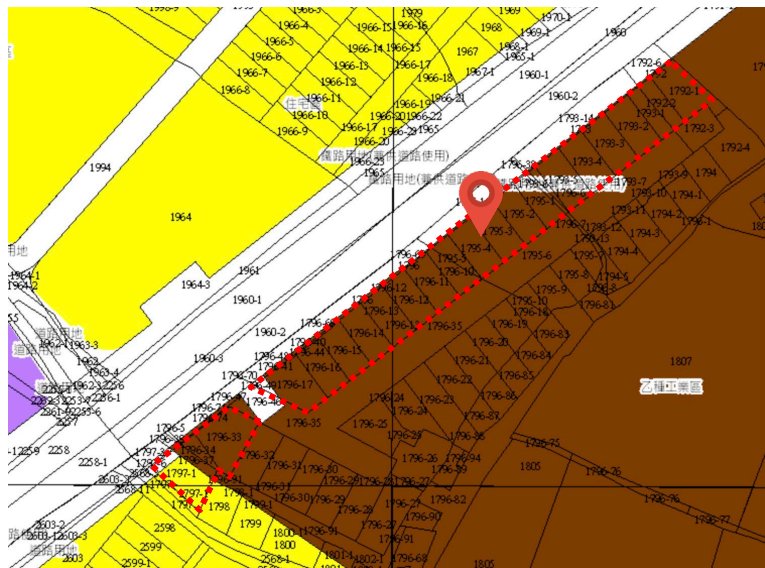
1. 土地權屬：私有地
2. 使用分區：乙種工業區

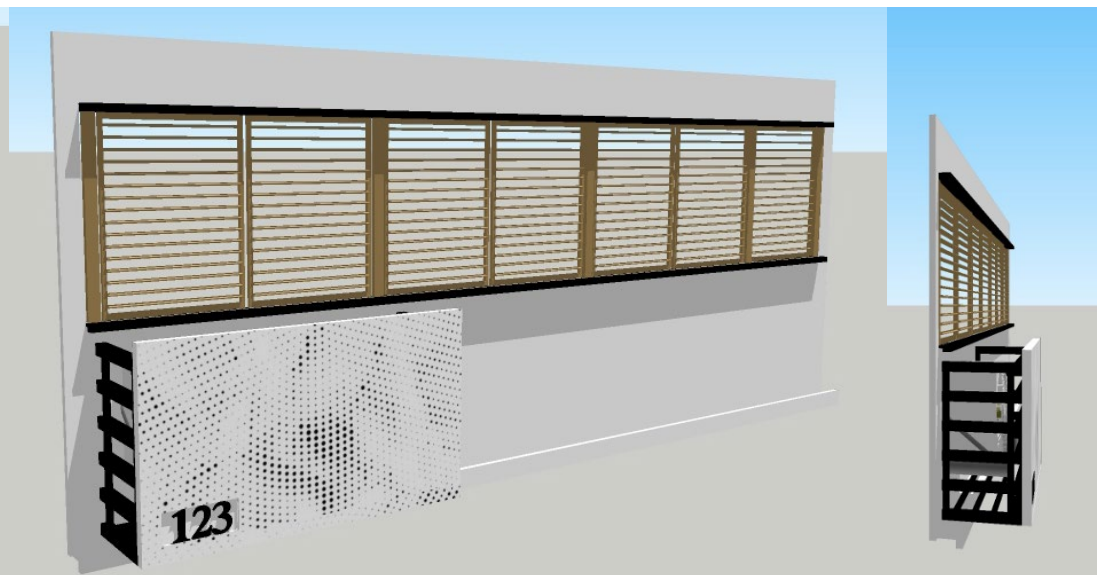
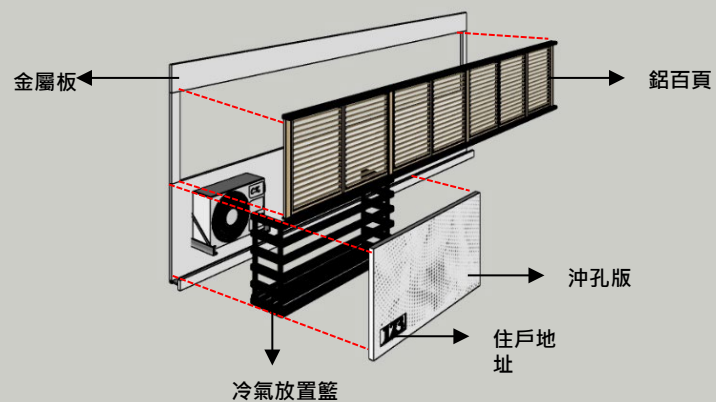
周邊環境說明：

基地鄰接縣民大道，位於中山國中附近，周圍車流量大。本區建築面積大、戶數多、面向由背變正、立面老舊斑駁色彩灰暗，外觀沒有一致性；縣民大道為鐵路地下化後所鋪成之道路，住戶自行加蓋鐵窗情形眾多。

整建問題：

1. 街道立面外牆顏色繁多。
2. 住戶使用需求增設冷氣機。
3. 招牌樣式玲瓏滿目。
4. 鐵窗、管線雜亂無章。





金屬格柵
(空調遮蔽)



仿石漆(耐候)



仿石漆(耐候)



110.12.20完工

共20棟80戶

縣民大道2段196、198號及200巷1至35號（單號）









110.06.24完工

共6棟30戶

板橋區縣民大道2段112至122號（雙號）



基地分析：

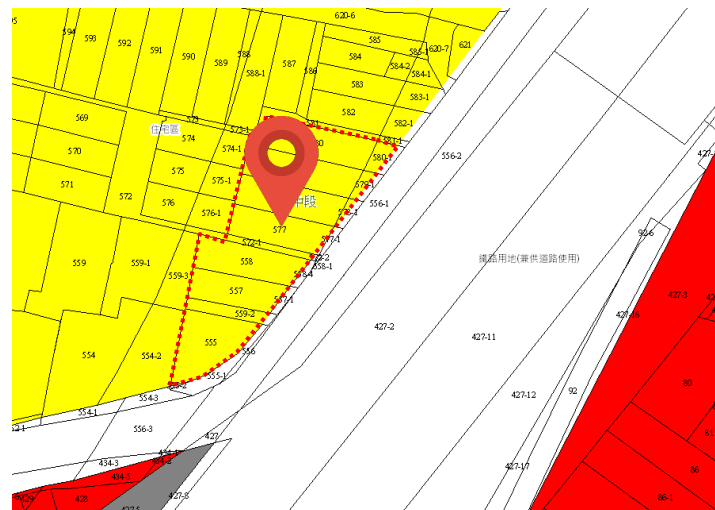
1. 土地權屬：私有地
2. 使用分區：住宅區

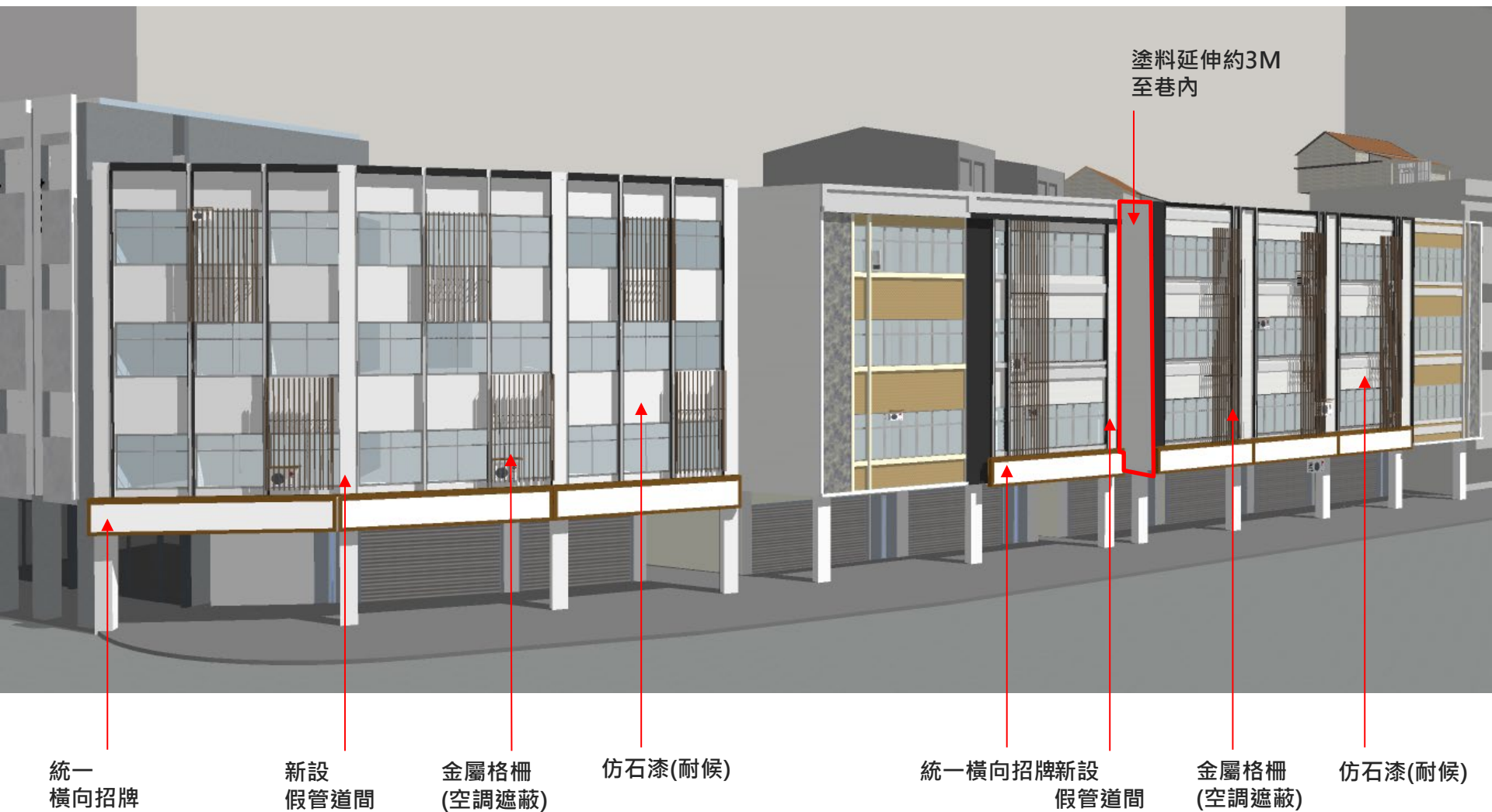
周邊環境說明：

基地鄰接板橋主要交通要道，車流量大。基地周圍多商辦大樓、百貨廣場，在對向有萬坪都會公園，供民眾休閒。

整建問題：

1. 街道立面外牆顏色繁多。
2. 住戶使用需求增設冷氣機。
3. 招牌樣式玲瓏滿目。
4. 鐵窗、管線雜亂無章。







110.02.08完工

共5棟20戶

板橋區縣民大道一段269號、273號至279號



基地分析：

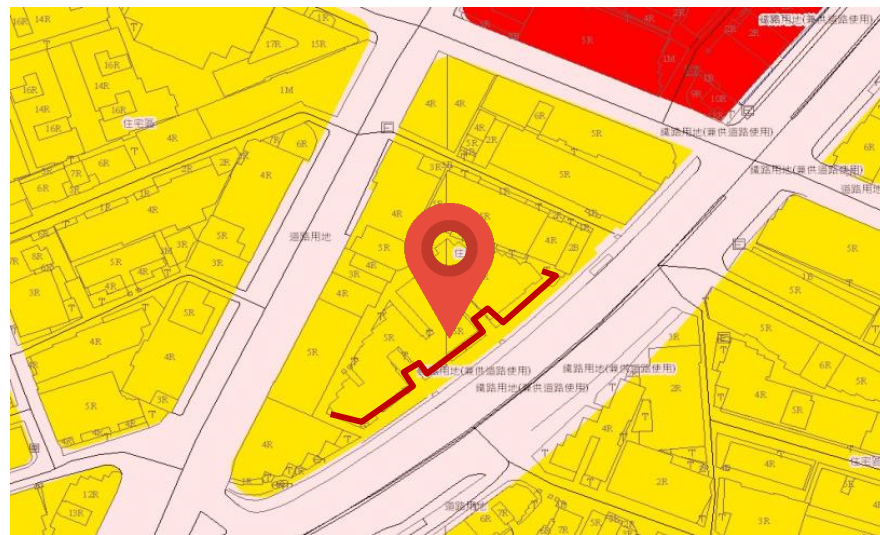
1. 土地權屬：私有地
2. 使用分區：住宅區

周邊環境說明：

基地鄰接縣民大道，位於南雅活動中心附近，周圍車流量大。本社區為左右對稱的三棟公寓，面積大，材質多以洗石子為主，附近住戶自行加蓋鐵窗情形眾多。

整建問題：

1. 街道立面外牆顏色繁多。
2. 住戶使用需求增設冷氣機。
3. 鐵窗、管線雜亂無章。





金屬格柵(位置預留)
(空調遮蔽)

新設
假管道間

扣件式造型鋁框

仿石漆(耐候)

新設
鋁百葉窗

新設
假管道間





110.07.26完工

共4棟20戶

板橋區南雅南路1段7巷22弄2、7、8及11號



基地分析：

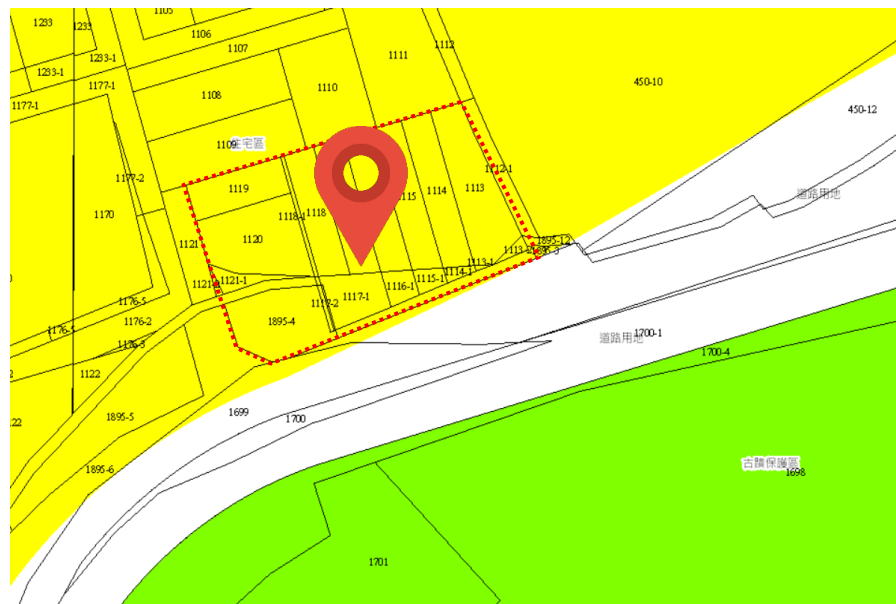
1. 土地權屬：私有地
2. 使用分區：住宅區

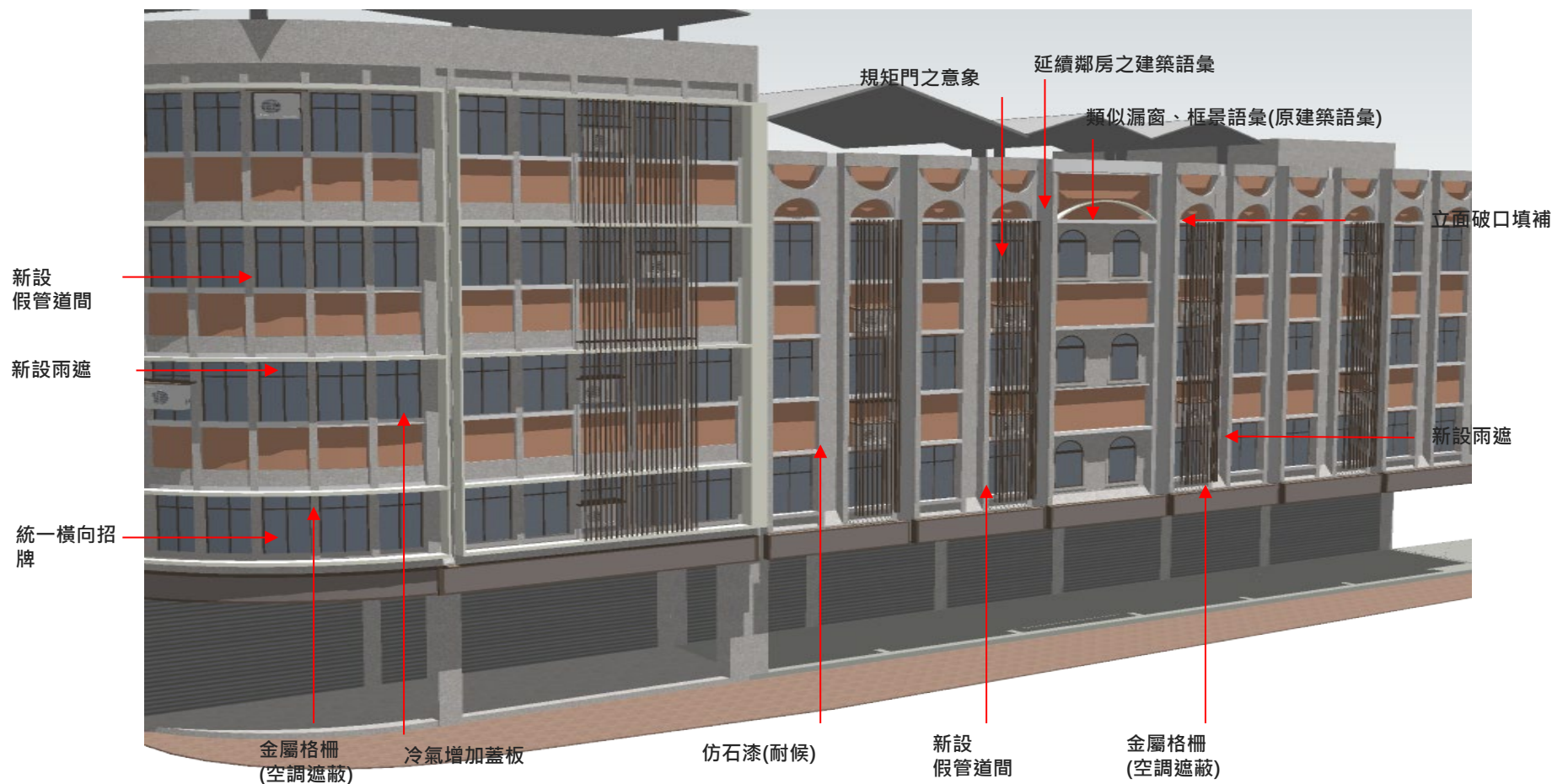
周邊環境說明：

基地位於街角位置，主要面臨西門街及林家花園，側面鄰接光華街，周遭商業活動頻繁，充滿人文歷史氣息。

整建問題：

1. 街道立面外牆顏色繁多。
2. 住戶使用需求增設冷氣機。
3. 招牌樣式玲瓏滿目。
4. 鐵窗、管線雜亂無章。









110.01.18完工

共6棟25戶

板橋區西門街18號、18-1號至18-5號



新增隱形鐵窗

具有通風、隱私、防盜、安全、美觀等特性，緊急救援時簡易工具即可拆卸。



二樓以上新增鋁格柵

遮擋冷氣室外機
鋁格柵凸出建築面30公分以內，並以立面三分之一為限



招牌更新

統一招牌樣式及高度，保持外觀的整體性

立面構想：

色彩規劃配合府中雙城色系，透過簡潔色系凸顯建築特色，建築外牆搭配鋁格柵及隱形鐵窗，兼具建築外觀一致性與保留住戶安全性，另有防颱、防盜、遮陽、節能、通風、隱私等功能。

C 0 M 0 Y 0 K 30	C 0 M 0 Y 0 K 40
C 75 M 45 Y 60 K 15	C 60 M 50 Y 50 K 0
C 80 M 70 Y 65 K 30	C 70 M 60 Y 60 K 10
C 30 M 35 Y 30 K 0	C 0 M 0 Y 0 K 70
C 70 M 60 Y 65 K 15	C 75 M 70 Y 75 K 45
C 0 M 0 Y 0 K 80	

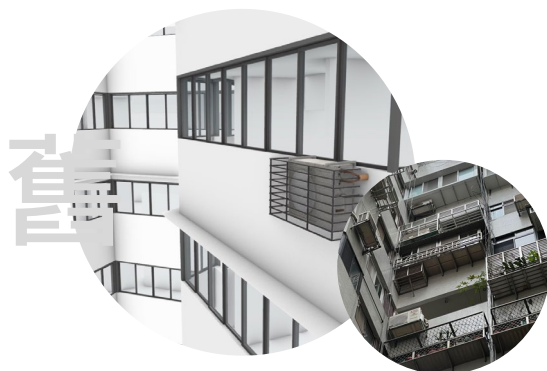
仿石外牆塗料

配合府中雙城外色系，使建築整體外觀簡潔明亮





外立面去除違建，室外機統一設置



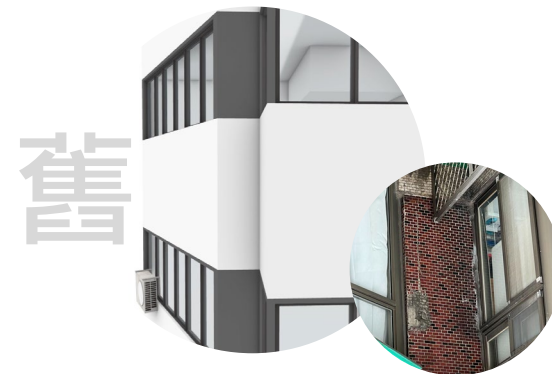
以金屬擴張網做為冷氣擋板主材質，立面更美觀、室外機使用壽命增長。

增設管道間



將管線隱藏，減少立面凌亂元素。

外牆去除磁磚重新貼磚



立面重新貼磚（含防水處理），使立面乾淨色彩飽滿且安全無虞。

台北市都市更新處_112年度臺北市公辦整建維護試辦計畫



台北市都市更新處_112年度臺北市公辦整建維護試辦計畫

重新貼磚

增設管道間

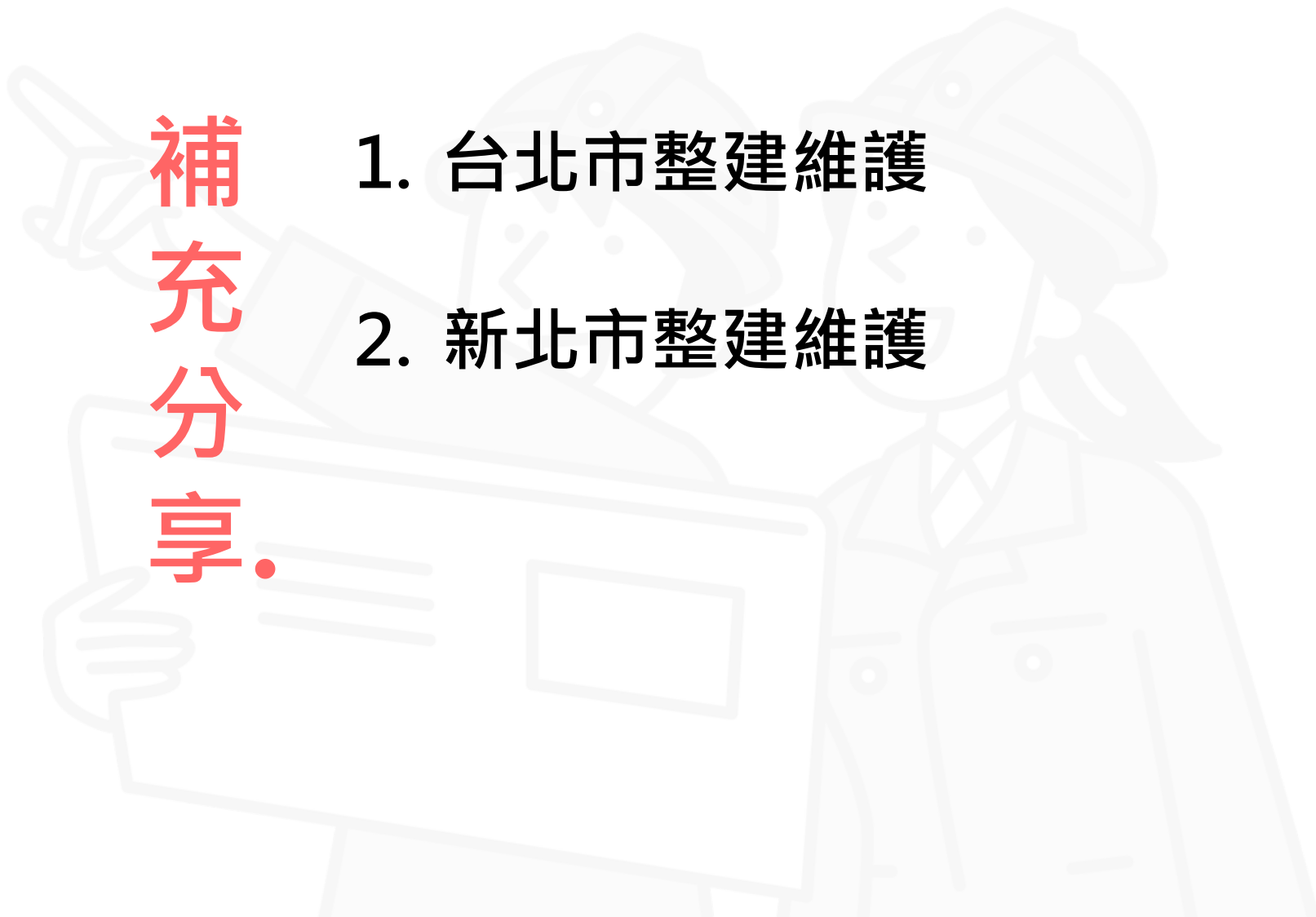
地坪修繕綠化

無障礙坡道更新

進行中

規劃階段
模擬圖





補充分享.

1. 台北市整建維護

2. 新北市整建維護

● 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		√		

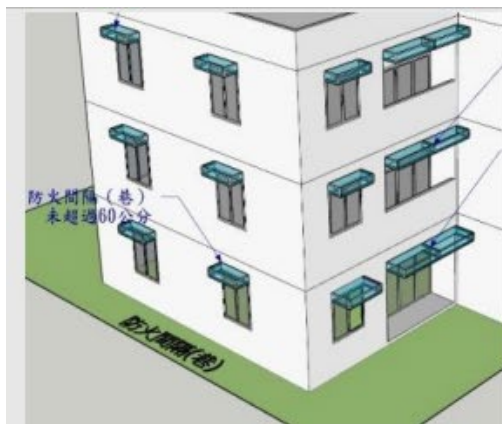
● 臺北市違章建築處理規則修法說明 112.01.10

- 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7條：以竹、木或輕鋼架搭建之無壁體 花架其頂蓋透空率在三分之二以上、面積在三十平方公尺以下、高度符合下列各款情形之一 且未占用巷道、法定停車空間、防火間隔 巷 或避難平臺者應拍照列管：

- 一、設置於屋頂平臺其高度在二點五公尺以下。
- 二、設置於露臺或法定空地其高度在二點五公尺以下或低於該層樓高度。

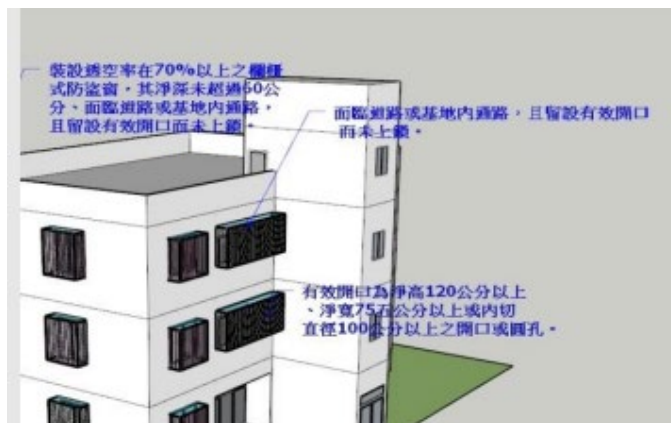
花架



● 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。本規則民國一十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。

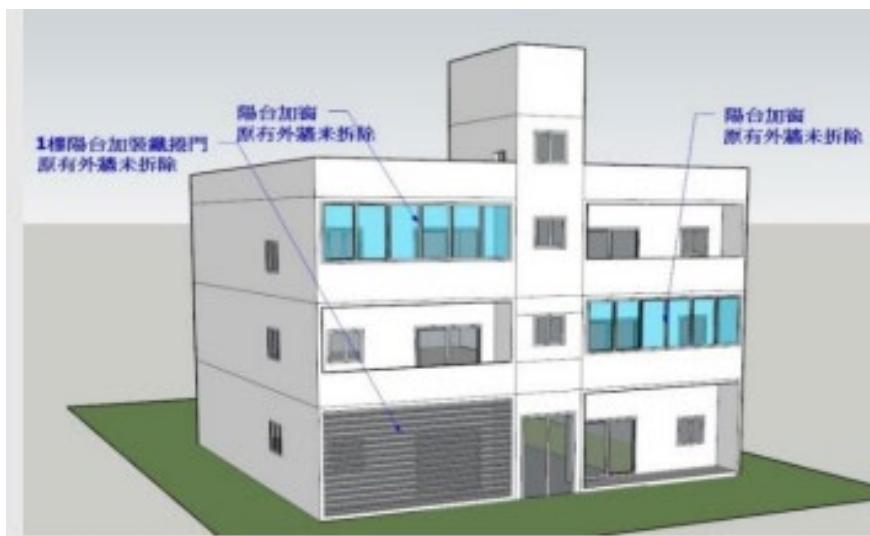
防盜窗



● 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。

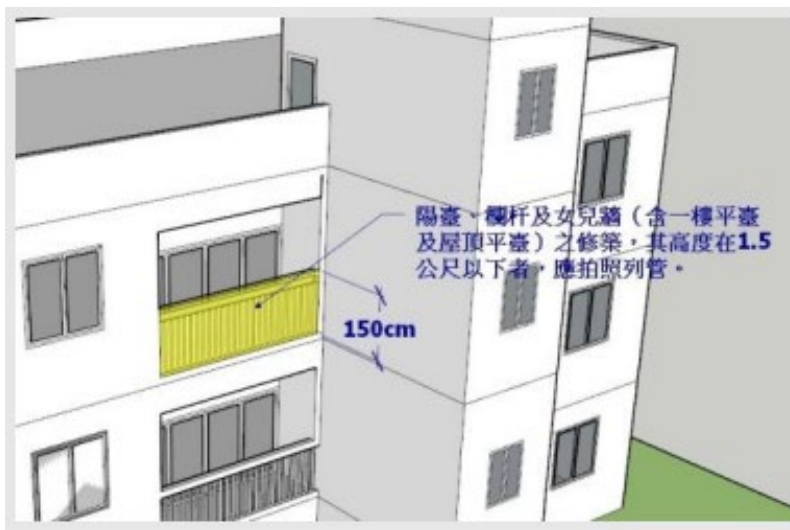
陽台加窗



● 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。

欄杆及女兒牆扶手



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)

一般地區
總工程經費
50%或60%
一樓法空建物配
合拆除修繕美化
(上限300萬)

策略地區
總工程經費
80%
(上限480萬)

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



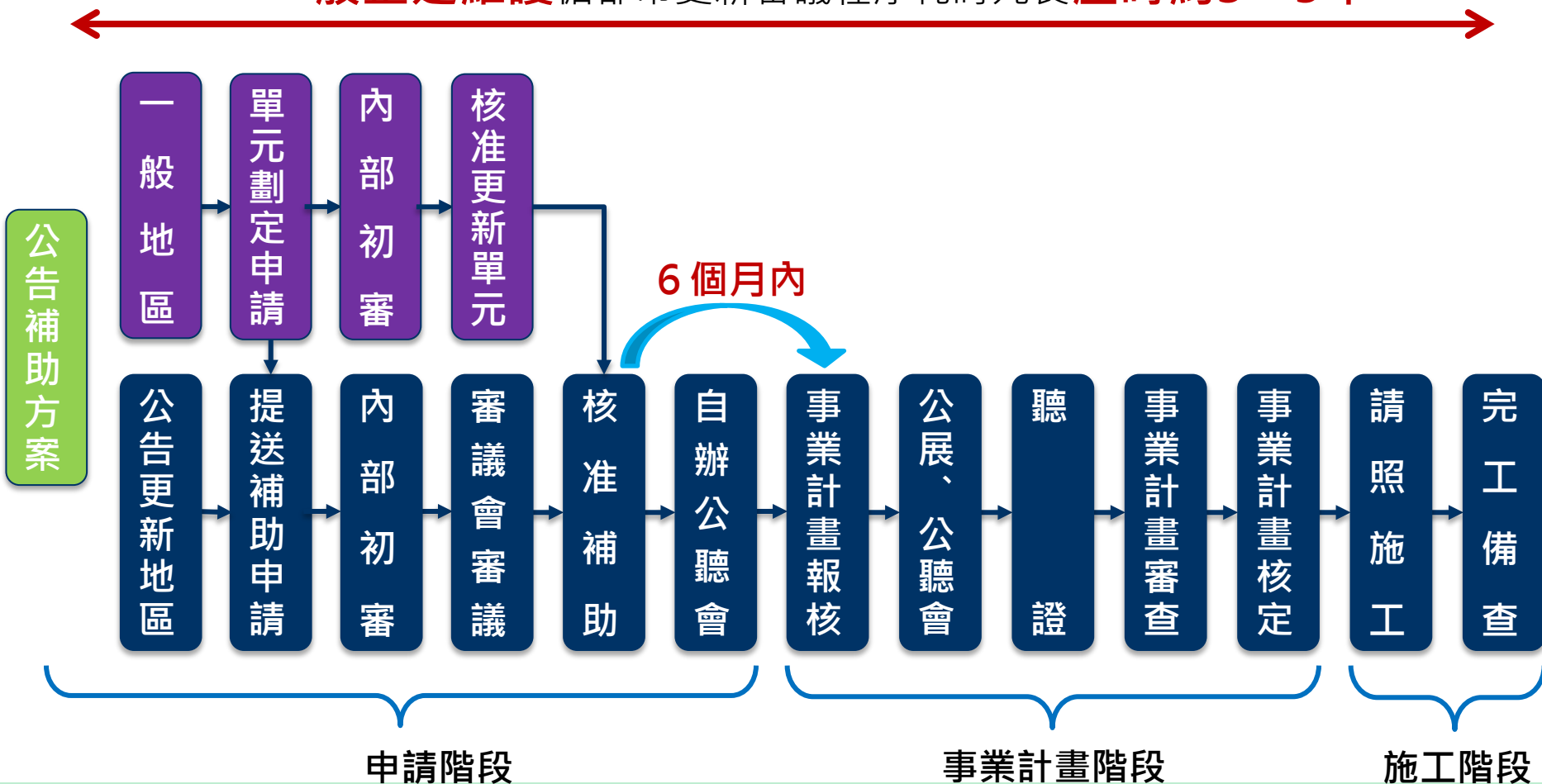
非高級住宅

三項皆須符合

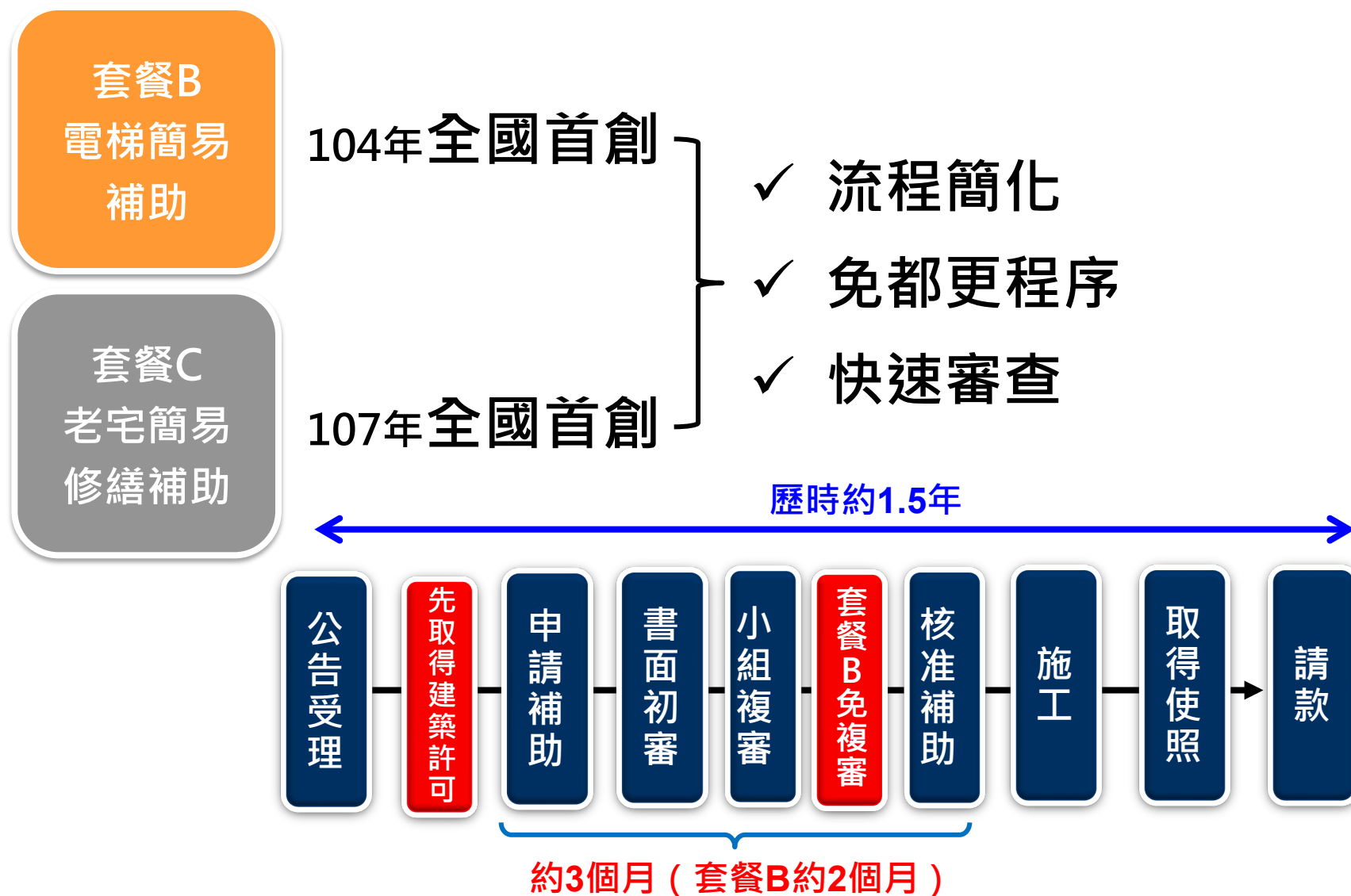
● 套餐A：補助申請流程（都更程序）

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

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



● 套餐B、C：補助申請流程（簡易程序）



● 新北市違章處理原則

新北市合法建築物增設一定規模以下構造物處理要點

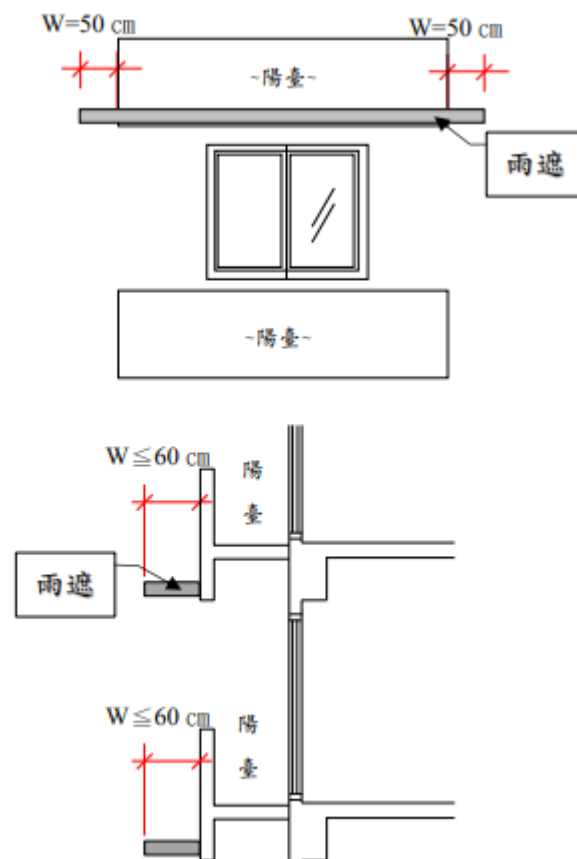
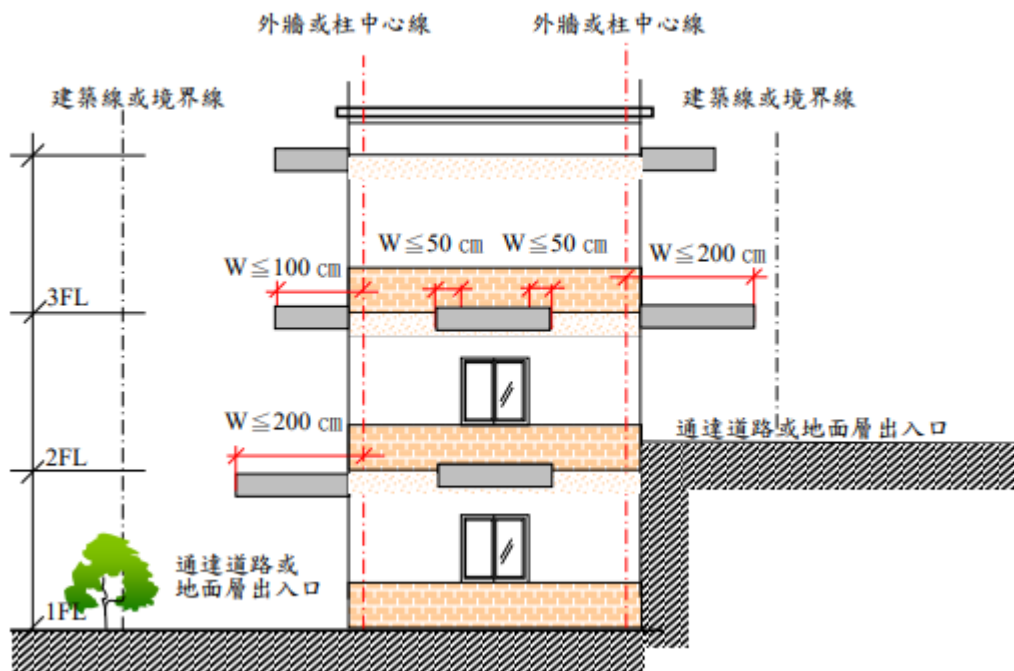
中華民國 112 年 12 月 13 日新北府工拆字第 1123264500 號令修正發布

- 一、 新北市政府（以下簡稱本府）為解決合法老舊建築物屋頂層漏水，因應綠建築政策方案之推廣，對於增設一定規模以下之構造物，其不影響公共安全、公共交通、公共衛生或市容觀瞻者，得免予查報認定，特訂定本要點。
- 二、 增設下列構造物，且符合附表規定之規模者，得免予查報：
 - （一）雨遮。
 - （二）無壁體之花架。
 - （三）圍籬。
 - （四）露天空調設備。
 - （五）合法建築物七層樓（含）以下，且建造達二十年之屋頂層防漏水無壁式雨棚。
 - （六）露臺無壁式防漏雨棚。
 - （七）露臺無壁式防墜物棚架。
 - （八）室外設備防護設施。
 - （九）社區資源回收空間。
 - （十）警衛亭。
 - （十一）其他經目的事業主管機關同意認定之項目。
- 三、 依本要點規定得免予查報認定之項目，如有下列情形之一者，仍予以查報拆除：
 - （一）經本府消防局、交通局認定有妨礙消防安全、公共通行。
 - （二）因應本府政策。
 - （三）屬依法成立公寓大廈管理組織之公寓大廈之部分者，不符公寓大廈管理條例規定或其規約規定。
 - （四）其他違反法令規定。

● 新北市違章處理原則

雨遮圖解說明

1. 建築物出入口雨遮不得突出外牆或柱中心線二公尺。其餘開口或樓層之雨遮不得突出外牆或柱中心線一公尺。
2. 雨遮寬度以開口左右各五十公分為限。
3. 雨遮不得突出陽臺女兒牆面六十公分。



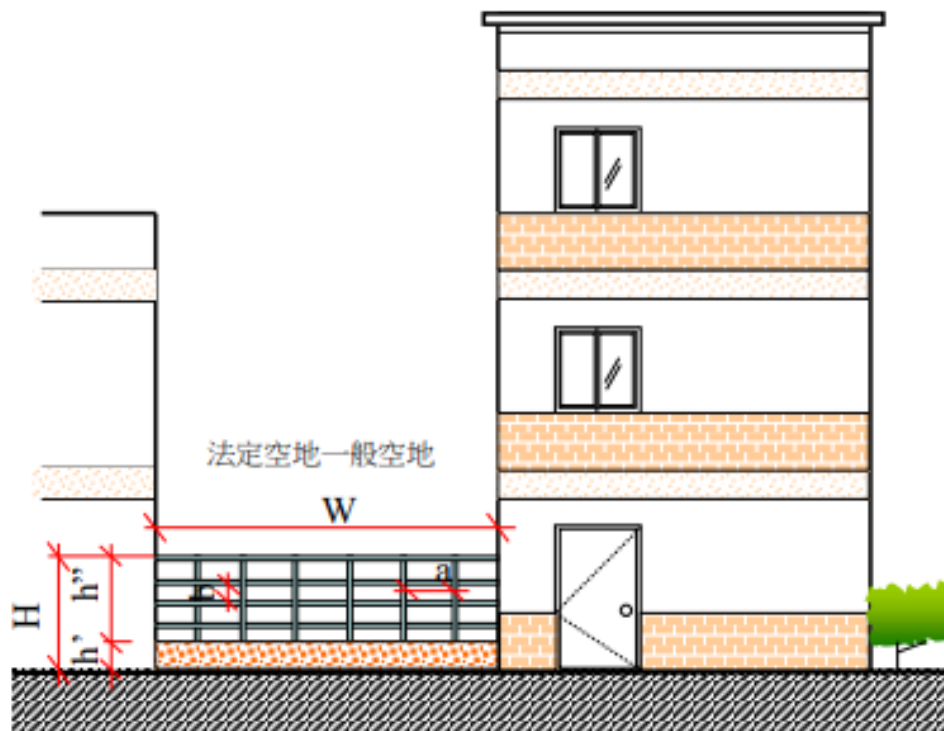
● 新北市違章處理原則

增設花架示意



● 新北市違章處理原則

增設圍籬示意



圍籬圖解說明

1. H 小於或等於二百公分
2. 透空率大於或等於百分之七十
3. 圍籬牆基高度小於或等於六十公分

4. 透空率計算式

$(a*b*n)/(W*h'')$ 大於或等於百分之七十

W：圍籬總寬度

H：圍籬總高度

h'：圍籬牆基高度

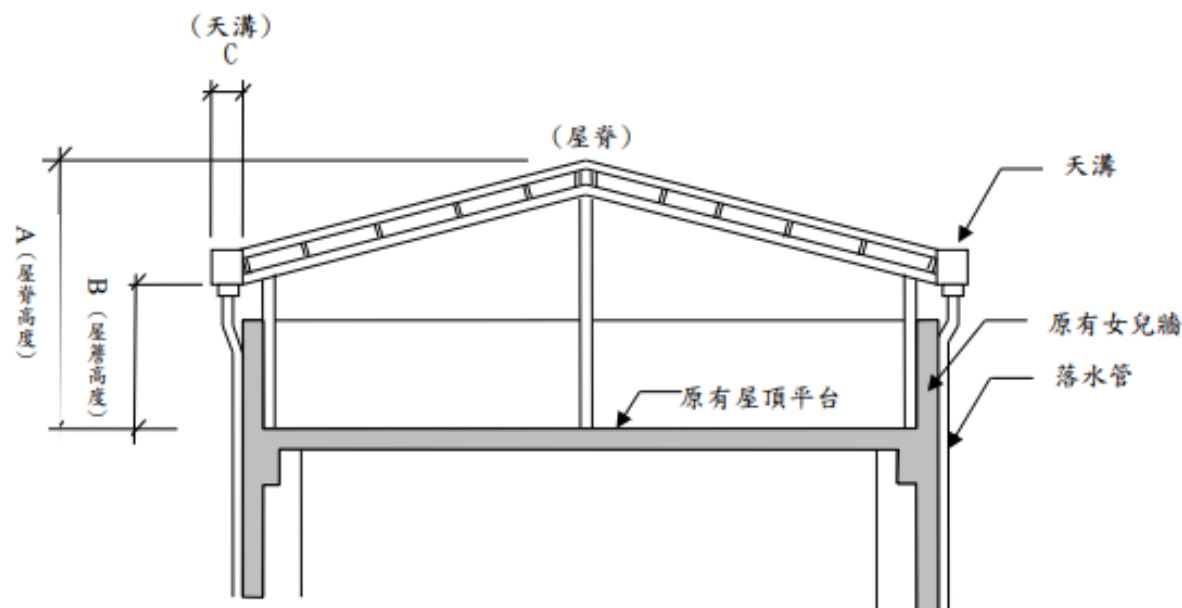
h''：圍籬透空高度

a：垂直欄柵與欄柵淨寬

b：水平欄柵與欄柵淨高

● 新北市違章處理原則

增設無壁式雨棚示意



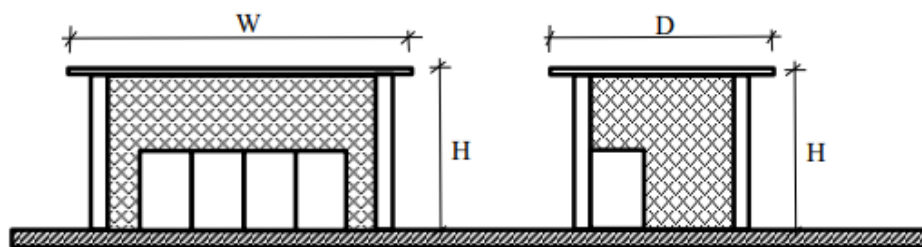
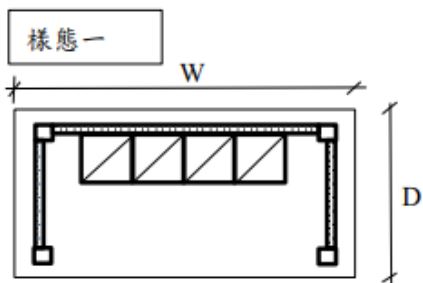
註：

- (1) A(屋脊高度) 小於或等於二百一十公分。
- (2) B(屋簷高度) 小於或等於一百八十公分。
- (3) C(天溝寬度) 小於或等於三十公分。
- (4) 雨棚構造物之柱體及支撐不得搭設於女兒牆頂部。
- (5) 天溝不得突出建築物屋頂女兒牆外緣。但屋頂天溝及落水管在基地範圍內，且淨深在三十公分以下者，不在此限。
- (6) 建造人應請專業技師或施工廠商評估建築物之結構安全，搭設後建築物結構安全由建造人負責。

● 新北市違章處理原則

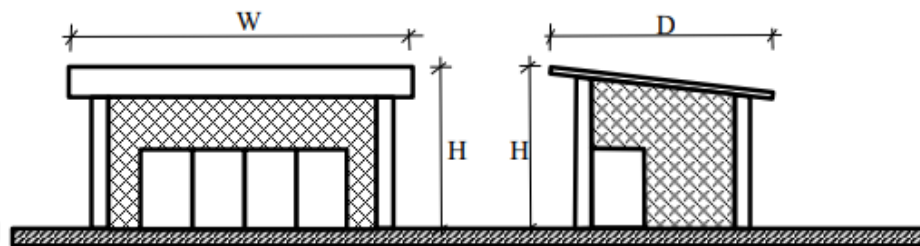
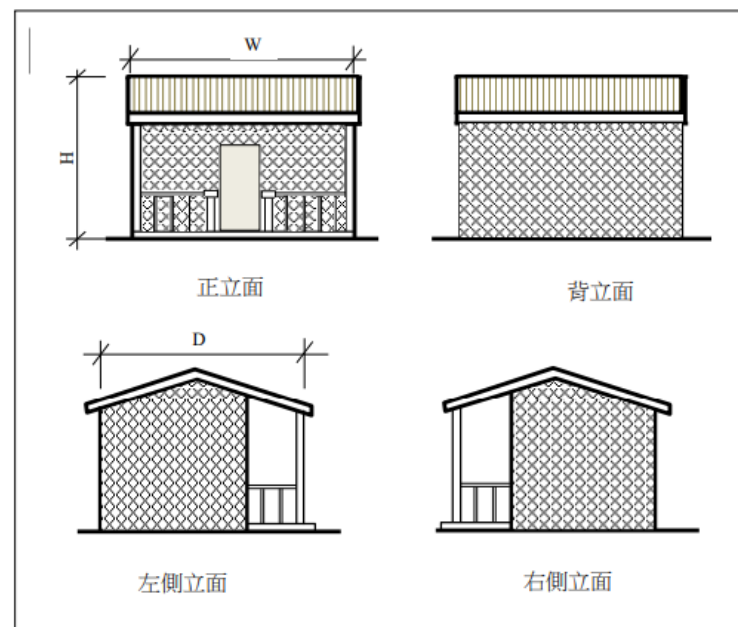
社區資源回收空間

1. $W \times D$ 小於或等於五平方公尺
2. H 小於或等於三公尺
3. 四周設置壁體之透空率在百分之五十以上



平屋頂

樣態二

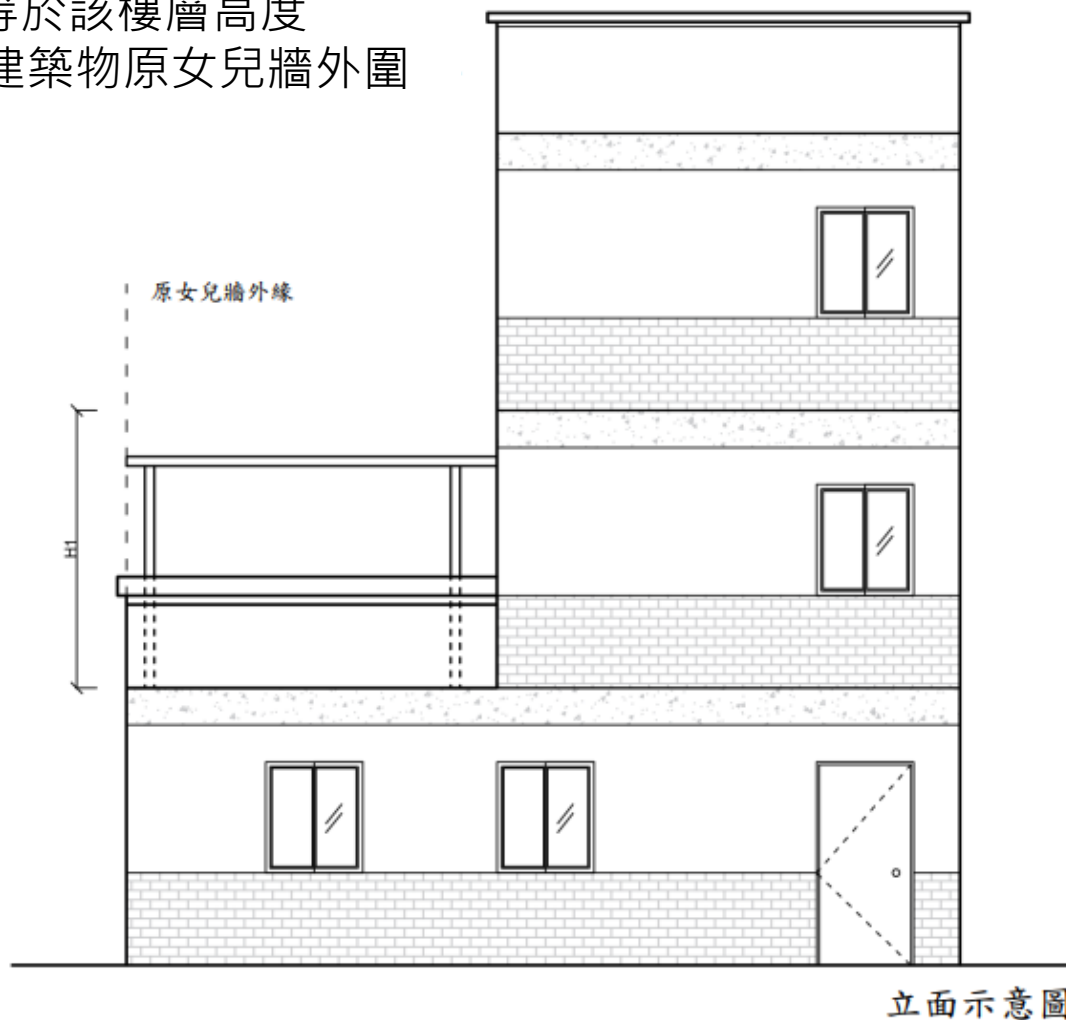


斜屋頂

● 新北市違章處理原則

露臺無壁式防漏雨棚

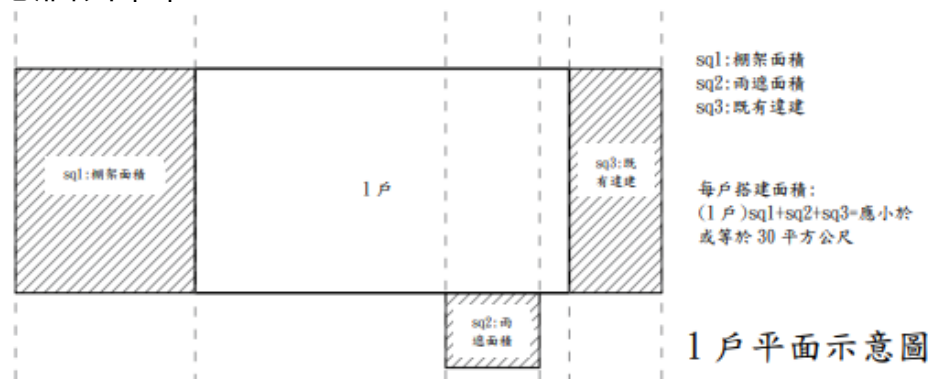
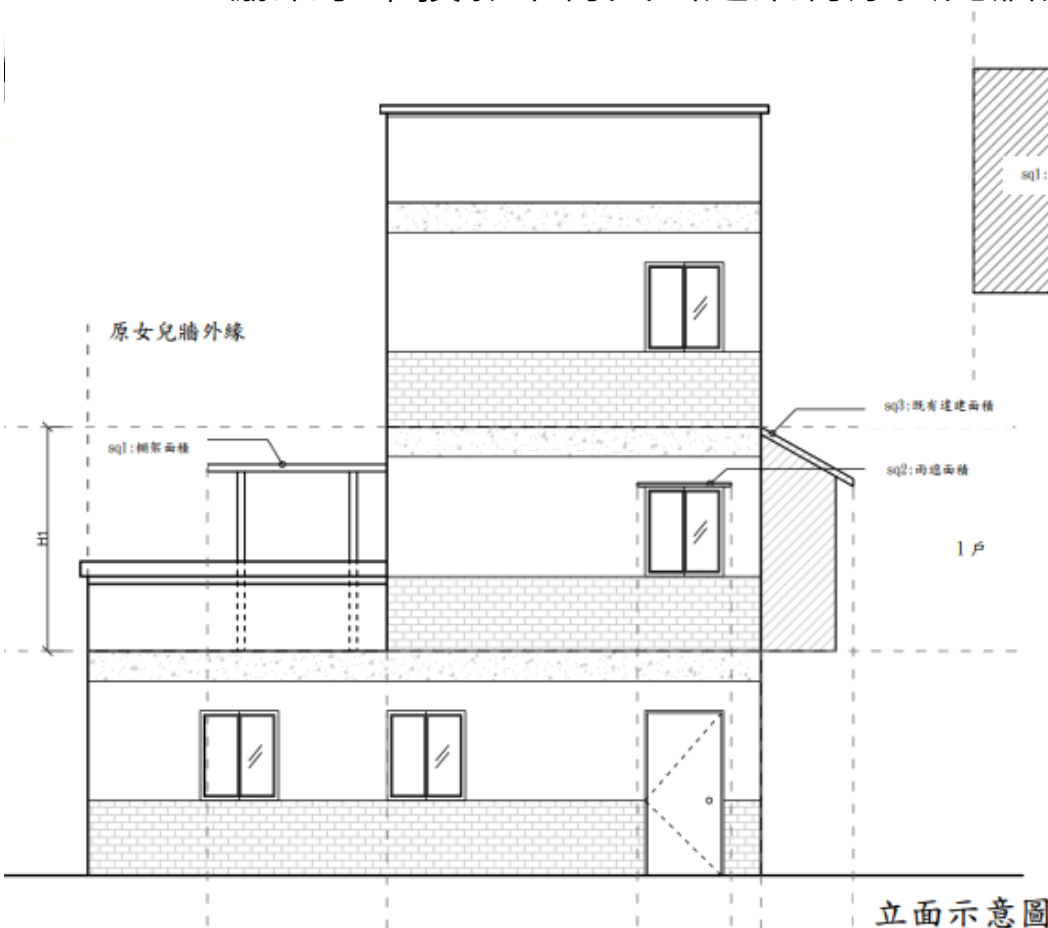
1. $H1$ =雨棚高度應小於或等於該樓層高度
2. 雨棚水平投影不得突出建築物原女兒牆外圍



● 新北市違章處理原則

露臺無壁式防墜物雨棚

1. $H1$ =棚架高度應小於或等於該樓層高度
2. 棚架水平投影不得突出建築物原女兒牆外圍

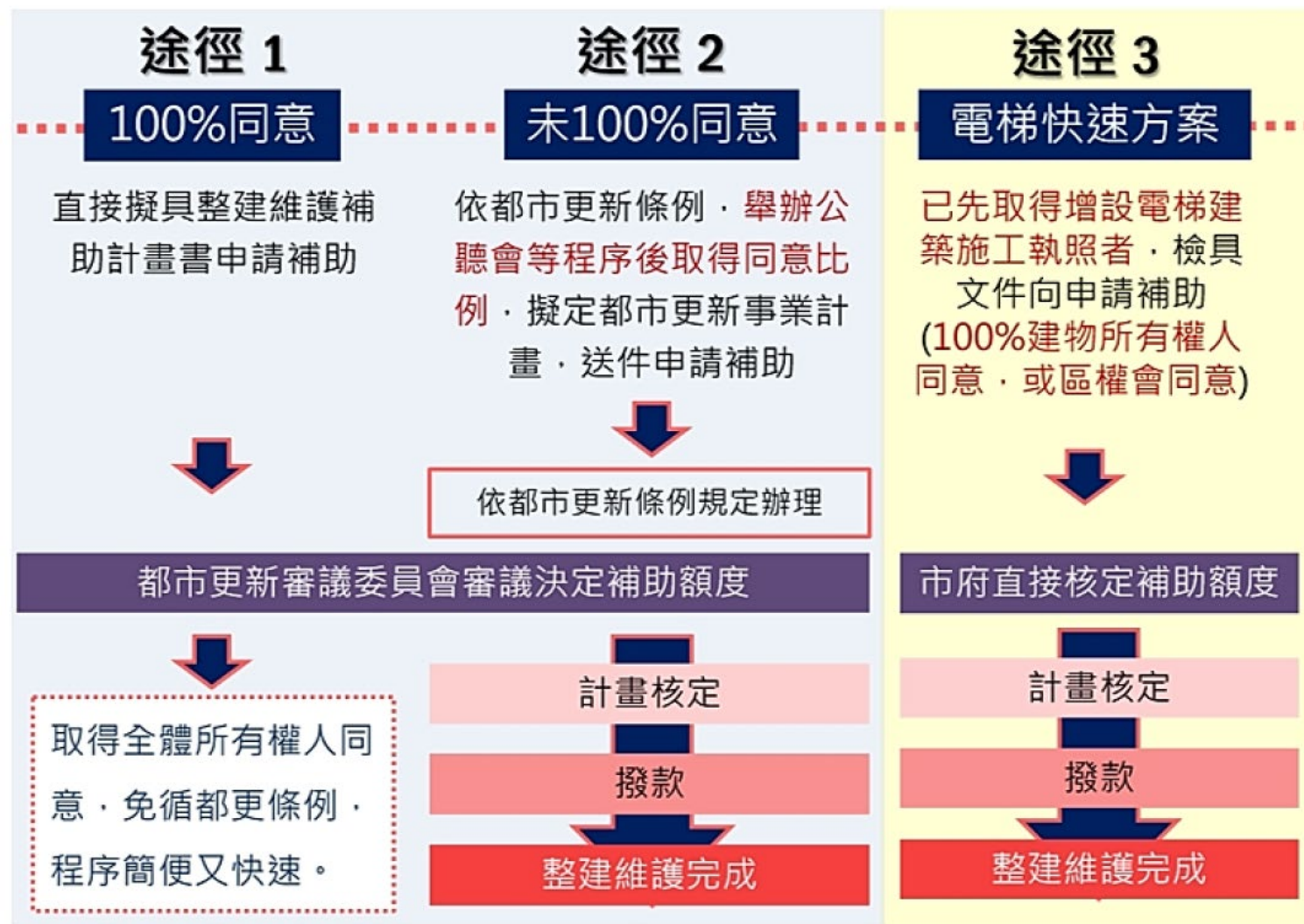


sq1: 棚架面積
sq2: 雨棚面積
sq3: 既有建築

每戶搭建面積:
(1 戶) $sq1 + sq2 + sq3$ 應小於
或等於 30 平方公尺

● 新北市整建維護申請流程

整維補助要點分為3種申請途徑，並視社區需求擇1辦理：



NOTE



課程結束×歡迎提問

