

114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

整建維護導論

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 | 114.07.19

講師簡歷

現 職 / 美孚建設股份有限公司 副總經理
臺北市都市更新整合發展協會 副理事長
彰化縣都市更新及爭議處理審議會 委員
新北市都市更新整建維護推動計畫 共同主持人
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

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

講師經驗 / 桃園市住發處 桃園市都市更新推動師培訓課程 講師
臺北市都更處 臺北市都市更新(重建、整維)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
開南大學 都市更新制度與實務系列課程 講師
中山社區大學 老屋重建與自主都更課程 講師
台北科技大學 老屋重建財務可行性分析 專題演講
臺北市、新北市、基隆市、桃園市、苗栗縣、台中市、彰化縣、嘉義市、
台南市、高雄市等10個縣市政府都市更新課程 講師

CONTENTS



整維基本概念與補助政策

THE PART ONE

整維第一哩路輔導作為

THE PART TWO

參訪標的案例要點說明

THE PART THREE



01

整維基本概念 與補助政策

THE PART ONE



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】

處理方式 **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。

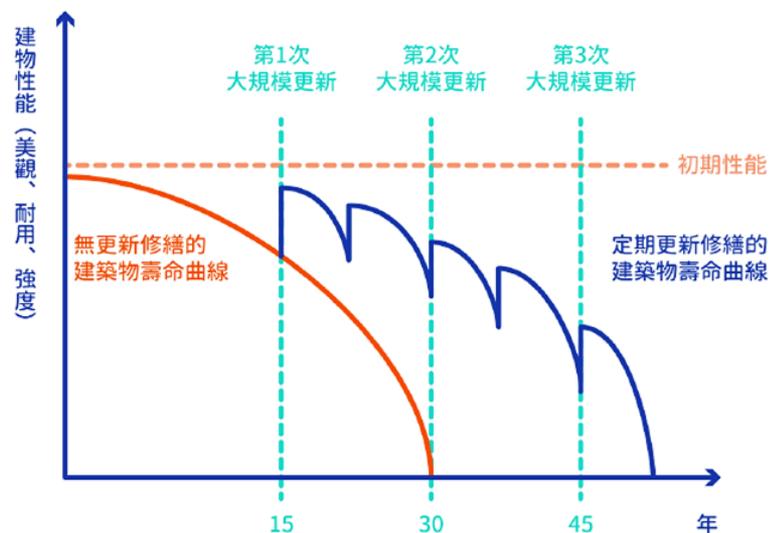
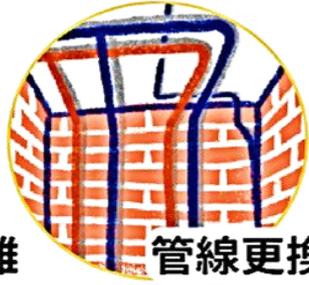
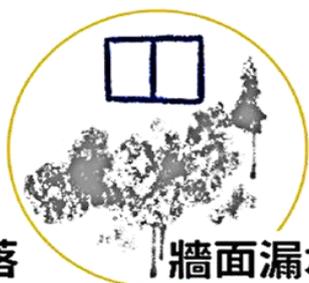
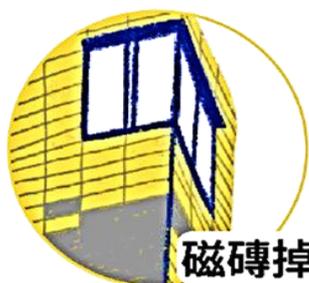
跟拆除重建一樣，**整建或維護**都是都市更新的方式。



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。

老舊建築物常見問題



建築物初期性能與整建維護的功能

中央都更基金補助



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。	

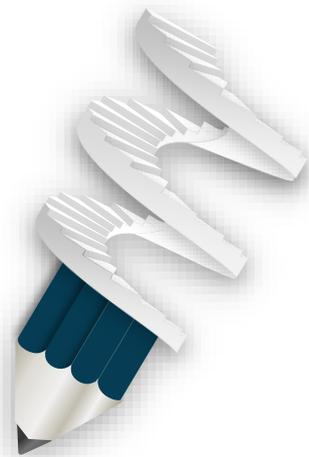
中央都更基金補助程序

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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 總樓地板面積之認定： <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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

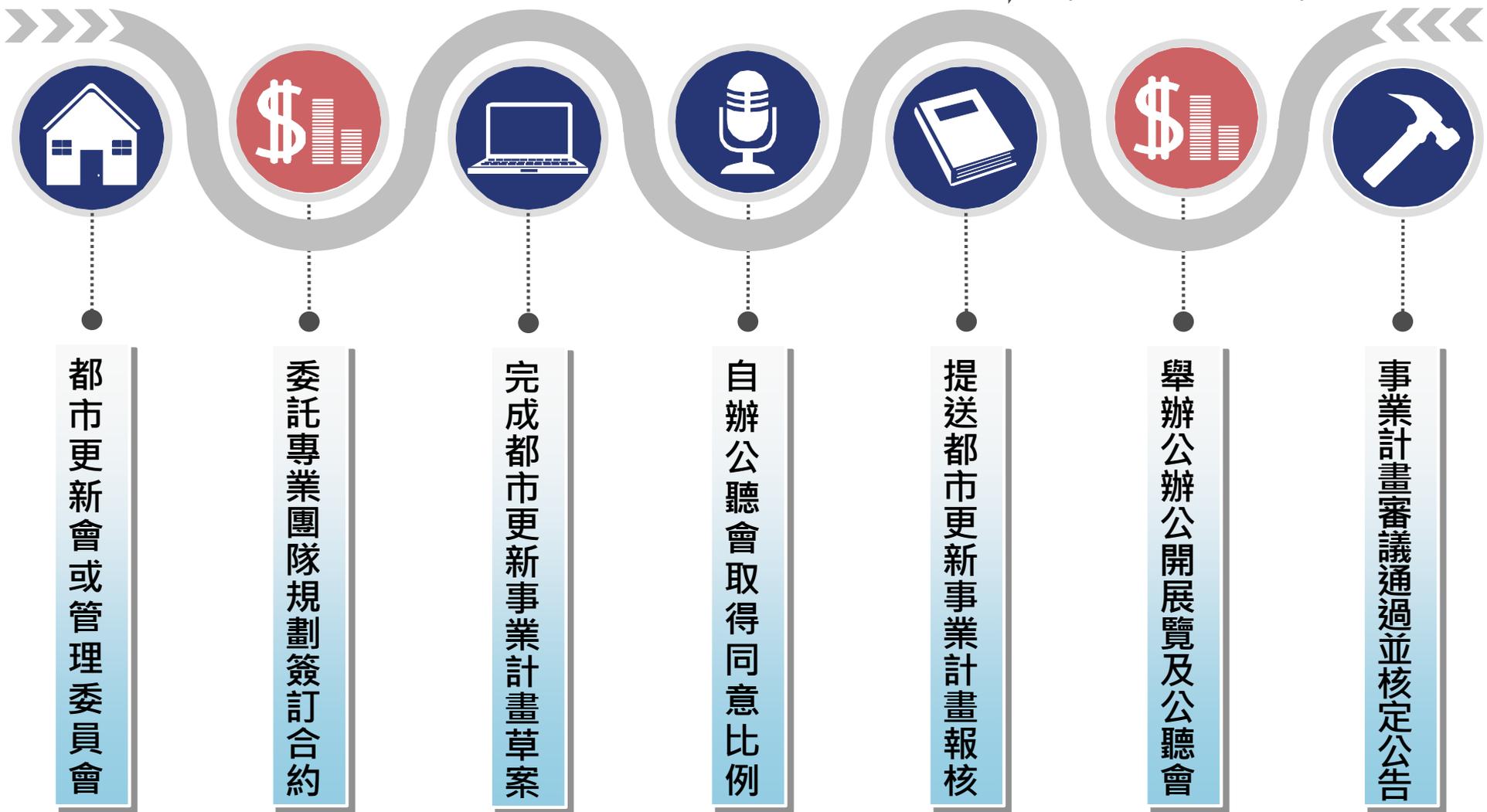
$$80 + [(5,000/100) \times 1] + [(2,800/100) \times 0.5] = \text{管委會最多可申請} \mathbf{144\text{萬元}}$$

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.增設昇降機設備			45%
10.提高建築物耐震能力	施作部分樓地板面積 ≤ 1,500 m ²	4,000元/m ²	55%
	施作部分樓地板面積 > 1,500 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



監察院糾正

補助影響公共安全之建築

老舊公寓更新專案

配合臺北好好看計畫

提升都市景觀之
建築物外牆整修

都更
程序

簡易
程序

簡易
程序

公辦
整維

94

95

98

99

100

101

103

104

105

107

110

111

113

公告實施(94.08.24)
臺北市都市更新整建維護實施辦法

首次受理申請補助

◆ 一般地區	補助費用	45%	1000	萬元
◆ 策略地區	補助費用	75%	1000	萬元

老公寓增設電梯

- ◆ 老舊建物引入文化創意產業
- ◆ 設置無障礙設施

停止商業大樓及策略地區補助
補助商業大樓立面修繕欠缺公益性

結合老屋健檢申請外牆整修補助

免循都更程序之增設電梯補助

結合老屋健檢申請外耐震結構補強

擬定增設協助老舊建築物修繕補助

臺北市公辦整建維護試辦計畫

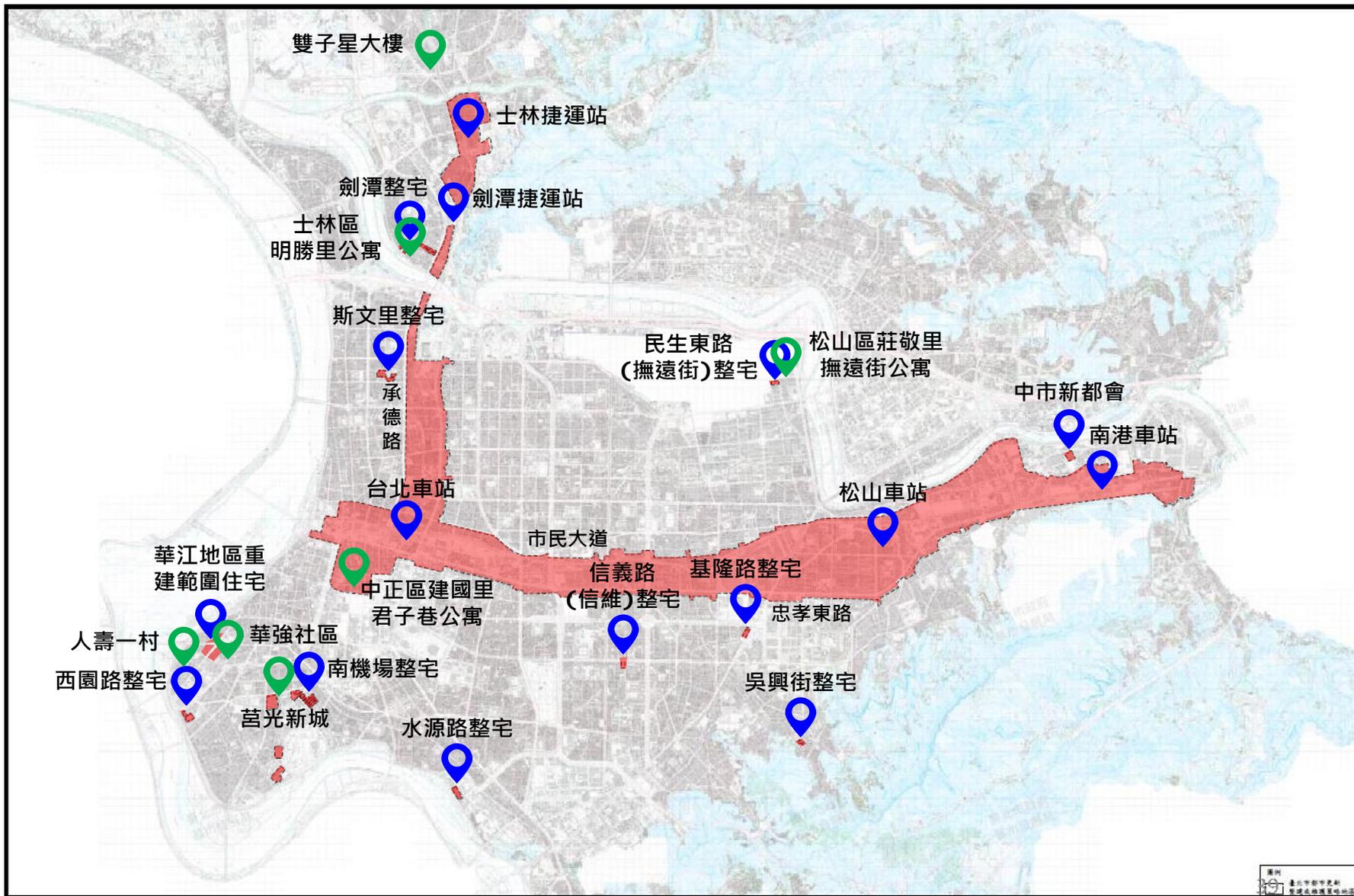
訂定臺北市整建維護更新單元劃定基準

放寬簡易程序補助申請人資格

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 審議會審查	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 老屋增設 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%	300萬元	 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%	480萬元	
				整宅及山限區	80%、無金額限制 另整宅可加計地上層總樓地面積額 外補助，最高90%且均無金額限制		
套餐 C 老屋整新 補強補助	簡易程序 書面審查	合法建築物 (無樓層限制) 同時或分別辦理 外牆修繕 結構補強	管理委員會 管理負責人 選定代表人	一般地區	50%、500萬元 (外牆及結構合併申請為1000萬)	 老舊建築物修繕 補助申請專區	
				整維策略地區 (包含商辦大樓) 整宅及山限區	80%、800萬元 (外牆及結構合併申請為1600萬)		

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

臺北市都市開發審議地圖

step1:
點開放大鏡

step2:
(1)以門牌地址查詢(舉例)
(2)點選自家地址後·按下搜尋

step3:
(1)點開「都市更新審議」項目
(2)點選圖層ON:
選擇「整建或維護策略地區」圖層

2

臺北市都市更新處

都更8箭
公辦都更PRO
防災都更
575
都市更新150專案
15人以上建築法令說明會申請表

審議會
都市更新168專案
整建維護補助(都更程序·套餐A)
增設電梯補助(開辦程序·套餐B)
建物修繕補助(開辦程序·套餐C)
都市更新信檢服務專區
都市更新雲端查詢
臺北市公辦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 都市更新地政資訊平台
大稻埕專區

諮詢櫃台：02-2781-5696 #3093

關注：台北都更解壓說

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

臺北市都市更新整建維護經費補助專區 - 套餐ABC



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

網站導覽 English 單一陳情 常見問答 雙語詞彙 台北通



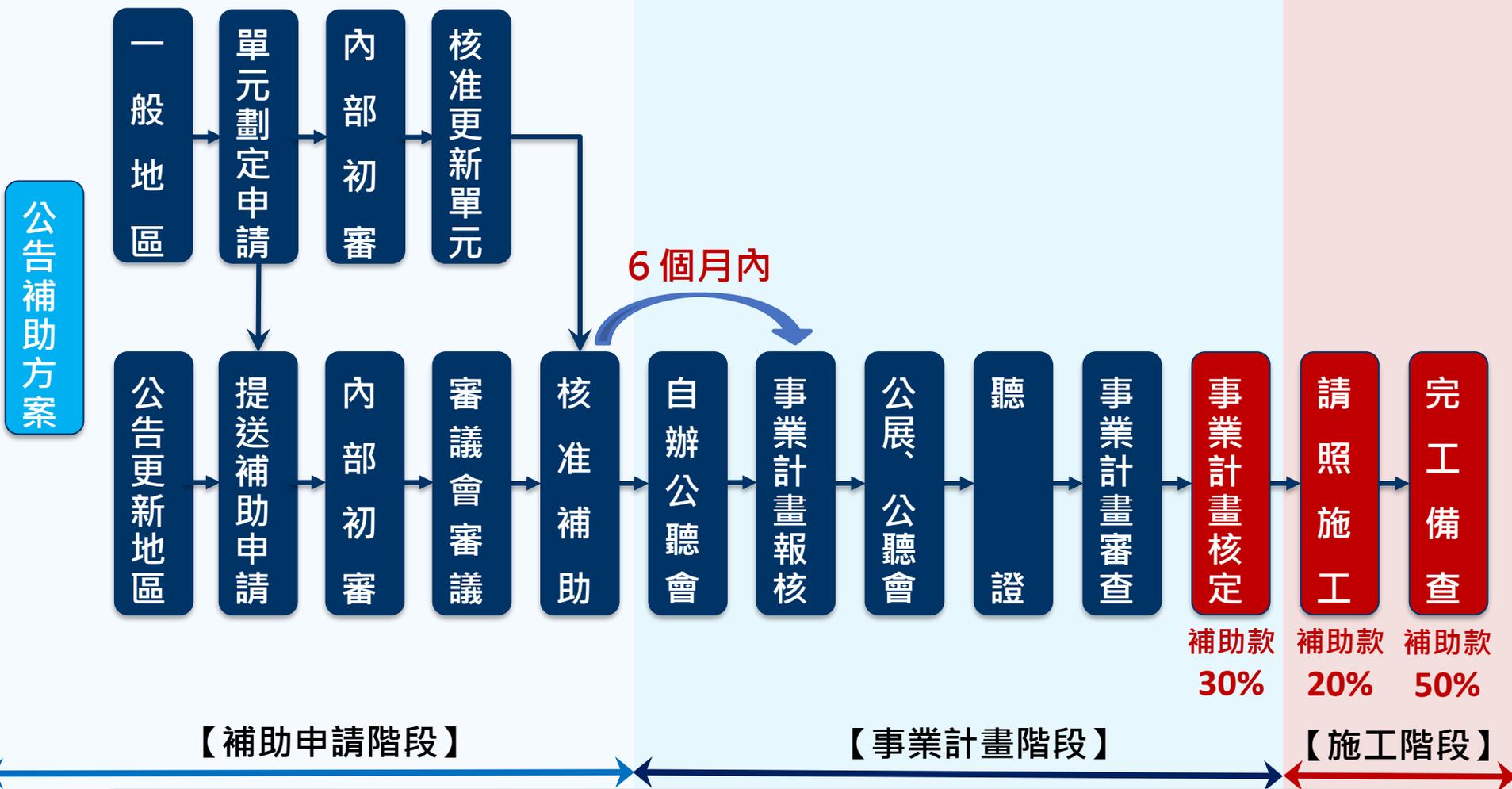
都更8箭
公辦都更 P.R.O.
防災都更 整宅專案
臺北市高層樓宇基礎工程補助
575
都市更新 150 專案
15人以上連署 法令說明會 申請表
審議會
都市更新 168 專案
外溢社區 台北道整修 成功案列
增設電梯 結構補強 臨時封閉
整建維護補助 (都更程序·套餐A)
老屋增設電梯 (簡易程序·套餐B)
老屋整新補強 (簡易程序·套餐C)
鑿宅及華江重建住宅辦理 公共檢修補助申請專區
都市更新協檢服務專區
都市更新雲端查詢
臺北市公劃都市更新地區作業專區
老舊公寓更新專案 審議辦理情形
UR Land 臺北市都市更新/地政資訊平台
大稻埕專區

最新消息 新聞稿 便捷服務

- 113-09-02 北市老屋安全整新申請補助資格放寬、金額再加碼、程序更簡化！
- 113-08-14 首件以選定代表人申請「增設電梯補助」核准通過！自助人助獲得興建電梯補助費
- 113-08-13 都更審議再加速，更新審議服務平台即將上線！
- 113-07-31 市府澄清五分埔都更案新聞報導
- 113-07-23 南港產專區公辦都更再一案！單元2-32實施者將協助招商

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

更新地區 & 更新單元

更新地區

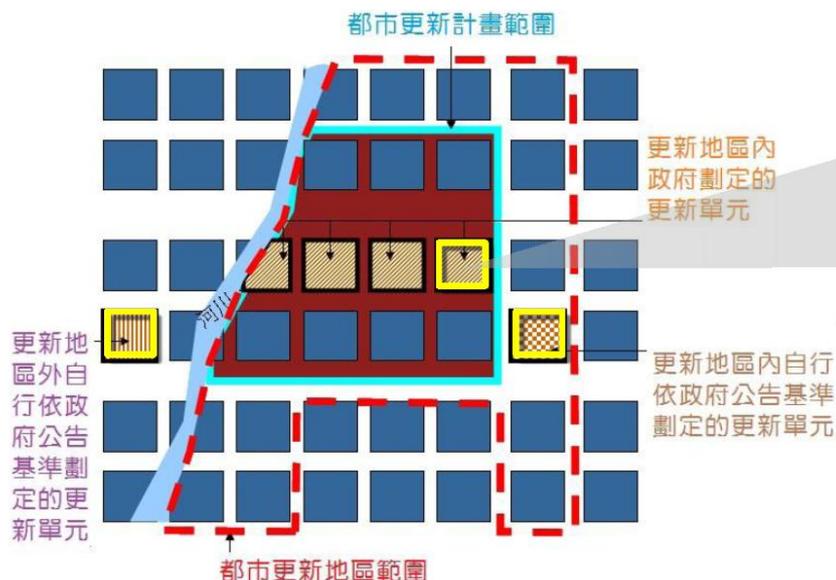
係政府經調查建築物、實質環境之公共安全、公共交通、公共衛生、都市機能、社會治安及保存維護需求等劃設，其範圍可能包括數個街廓。

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	
其他	3. 無遮簷人行道街道家具設施		
	其他	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	
建築物本體及內部	公共安全	1. 供公眾使用之防火避難設施或消防設備	建築物外部門窗修繕工程，至少以一幢建築物為原則。
		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	
		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)	
		6. 建築物外部門窗修繕工程	
		7. 舊有違章建築拆除工程	
其他	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37案，完工結案32案，總核准補助金額1.62億元

資料統計至113.12.31

案例 27

天母蘭雅公寓大廈 (增設電梯)

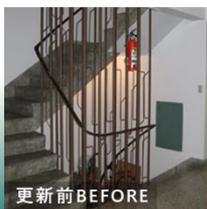


- 申請年度 100年 ● 完工年度 106年
- 建物地址 臺北市士林區中山北路六段290巷29弄8號~10號
- 補助經費 2,153,750元
- 建築執照 105變使字第0141號

更新後AFTER

案例 28

榮華園大廈 (增設電梯)



- 申請年度 100年 ● 完工年度 106年
- 建物地址 臺北市北投區振華里懷德街78巷13、15、17、19、21號
- 補助經費 1,961,250元
- 建築執照 106變使字第0022號

更新後AFTER

案例 29

親愛公寓大廈 (增設電梯)



- 申請年度 100年 ● 完工年度 111年
- 建物地址 臺北市北投區文林里明德路17巷1號
- 補助經費 1,920,000元
- 建築執照 111使字第0021號

更新後AFTER

案例 30

國際商業大廈 (外牆整新)



- 申請年度 100年 ● 完工年度 111年
- 建物地址 臺北市中山區朱園里松江路101號
- 補助經費 4,953,451元
- 建築執照 111變使字第0122號

更新後AFTER

案例 31

民權水晶大廈 (外牆整新)



- 申請年度 100年 ● 完工年度 112年
- 建物地址 臺北市大同區民權西路228號、230號
- 補助經費 5,370,602元
- 建築執照 112變使字第0009號

更新後AFTER

案例 32

中山庭園大廈 (外牆整新)



- 申請年度 103年 ● 完工年度 108年
- 建物地址 臺北市大安區仁愛路四段435號
- 補助經費 3,557,869元
- 建築執照 108變使字第0105號

更新後AFTER

套餐B、C：補助申請流程（簡易程序）

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

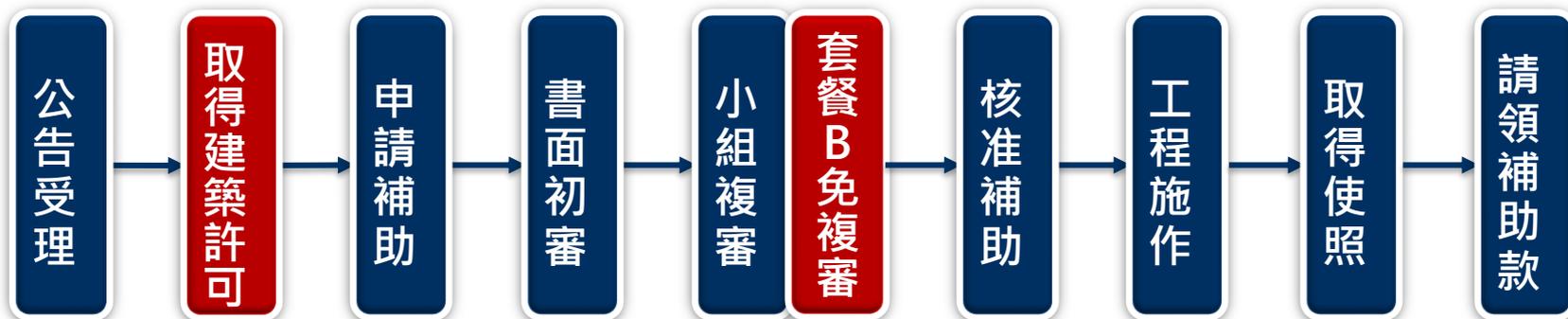


老宅簡易修繕補助

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：核准補助申請 88 案，完工結案 49 案，總核准補助金額 1.09 億元

資料統計至113.12.31

案例 39 北小公寓



- 申請年度 110年 ● 完工年度 113年
- 建物地址 臺北市大安區和平東路二段96巷13號、15弄1號2樓
- 補助經費 2,200,000元
- 建築執照 112使字第0175號

案例 40 培英公寓大廈



- 申請年度 111年 ● 完工年度 112年
- 建物地址 臺北市中山區大直里大直街20巷20號、22號
- 補助經費 2,050,000元
- 建築執照 112使字第0062號

案例 41 金河書香B棟社區



- 申請年度 111年 ● 完工年度 112年
- 建物地址 臺北市中正區金門街17巷6號
- 補助經費 2,500,000元
- 建築執照 112使字第0088號

案例 42 宏泰御林園社區



- 申請年度 111年 ● 完工年度 112年
- 建物地址 臺北市松山區健康路325巷6弄22及24號
- 補助經費 2,500,000元
- 建築執照 112使字第0090號

案例 43 天母王子家園社區



- 申請年度 111年 ● 完工年度 113年
- 建物地址 臺北市士林區天母西路50巷19、21號
- 補助經費 2,500,000元
- 建築執照 113使字第0048號

案例 44 天母小雅公寓



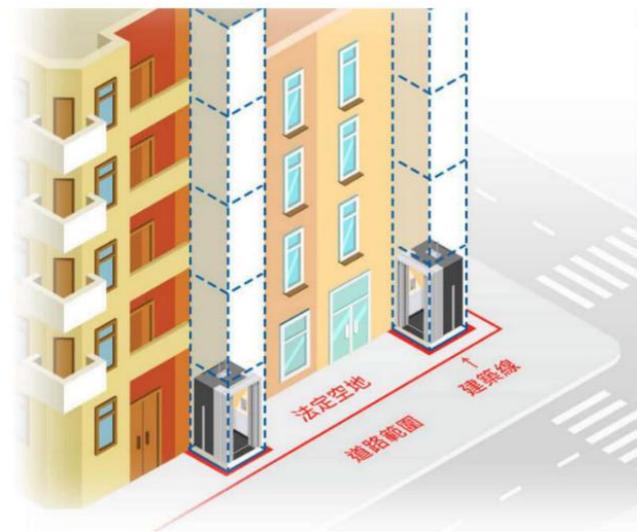
- 申請年度 112年 ● 完工年度 113年
- 建物地址 臺北市士林區天母西路83巷12、14號
- 補助經費 2,970,000元
- 建築執照 113使字第0047號

五層樓以下建築物增設昇降機法令規範

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**，有增設昇降機之需求，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. 昇降機間及昇降機道於各層面積不得超過十二平方公尺。
 2. 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。

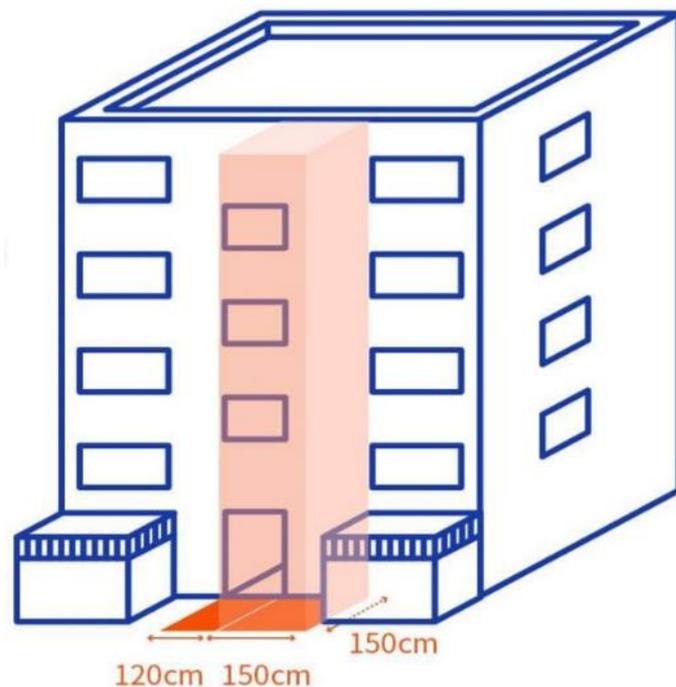


- 小提醒：1. 增建昇降設備 < 12平方公尺.....申請“雜項執照”。
2. 增建昇降設備 ≥ 12平方公尺.....申請“建照執照”。

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**。

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%
500萬

策略地區

80%
800萬

整宅及山限區

80%
800萬

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

80%
800萬

整宅及山限區

80%
800萬

套餐 C 實際推動案例

107年迄今：核准補助申請5案，完工5案，總核准補助金額1,281萬元

資料統計至113.12.31

更新後AFTER

案例 1
麗山公寓社區
(外牆整新)



- 申請年度 107年 ● 完工年度 110年
- 建物地址 臺北市內湖區港墘路3~9號
- 補助經費 2,489,000元
- 建築執照 73使字第0430號

更新前BEFORE

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

更新後AFTER

案例 2
恩寓公寓大樓
(外牆整新)



- 申請年度 108年 ● 完工年度 110年
- 建物地址 臺北市大安區四維路52巷10號
- 補助經費 1,599,000元
- 建築執照 108變使字第0112號

更新前BEFORE

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

更新後AFTER

案例 3
吉林社區
(外牆整新)



- 申請年度 108年 ● 完工年度 110年
- 建物地址 臺北市中山區吉林路200巷17、19號
- 補助經費 1,757,000元
- 建築執照 74使字第1180號

更新前BEFORE

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

更新後AFTER

案例 4
南京18號
(外牆整新 + 結構補強)



- 申請年度 109年 ● 完工年度 110年
- 建物地址 臺北市大同區南京西路25巷18-6號
- 補助經費 4,572,500元
- 建築執照 110變使字第0095號

更新前BEFORE

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

更新後AFTER

案例 5
北小公寓
(外牆整新)



- 申請年度 111年 ● 完工年度 113年
- 建物地址 臺北市大安區和平東路二段96巷13號；15弄1號
- 補助經費 2,400,000元
- 建築執照 112使字第0175號

更新前BEFORE

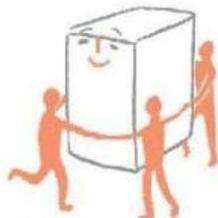
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

套餐 C 老宅簡易修繕 - 外牆安全整新

外牆安全整新補助的申請資格



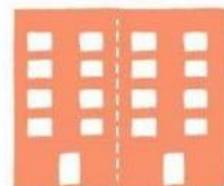
1 6樓以下
屋齡20年以上



2 非單一所有權人



3 住宅使用比例
超過1/2棟以上

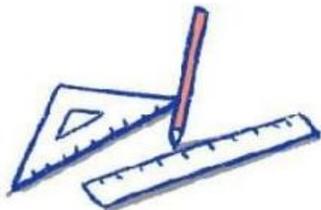


A棟 B棟

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400萬 (≤總工程經費50%)



1 規劃設計費用

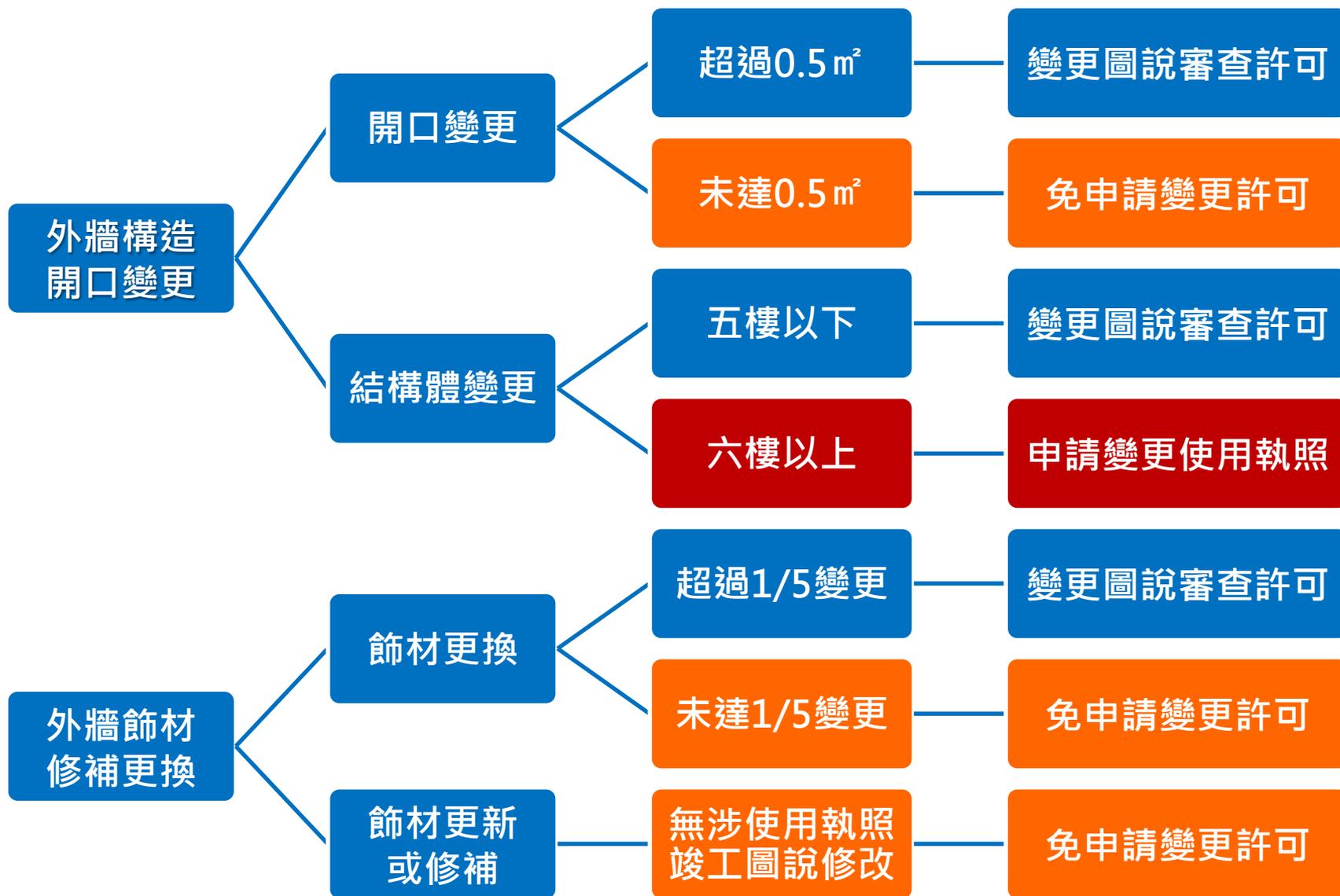


2 實施工程費用



3 間接工程費用

套餐 C 老宅簡易修繕 - 建築物外牆變更許可申辦方式



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

編號	所有權人	建號	門牌	標示部		所有權部		同意人部分	
				面積 (m ²) (A)	權利範圍 (B)	持分面積 (m ²) (C=A*B)	持分面積 (m ²) (D)	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 _____ m², 同意人之持分面積合計(D)共 _____ m², 應有部分同意比例(D/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



02

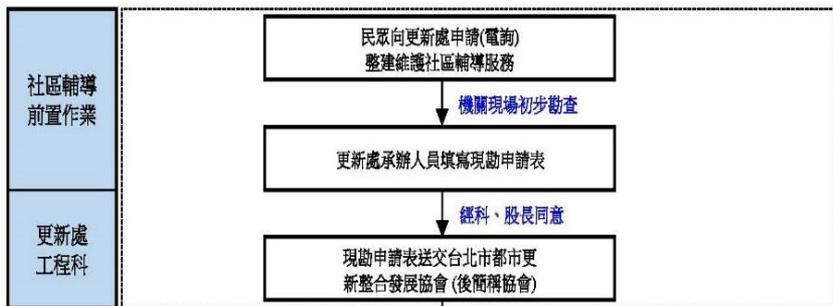
整維第一哩路 輔導作為

THE PART TWO

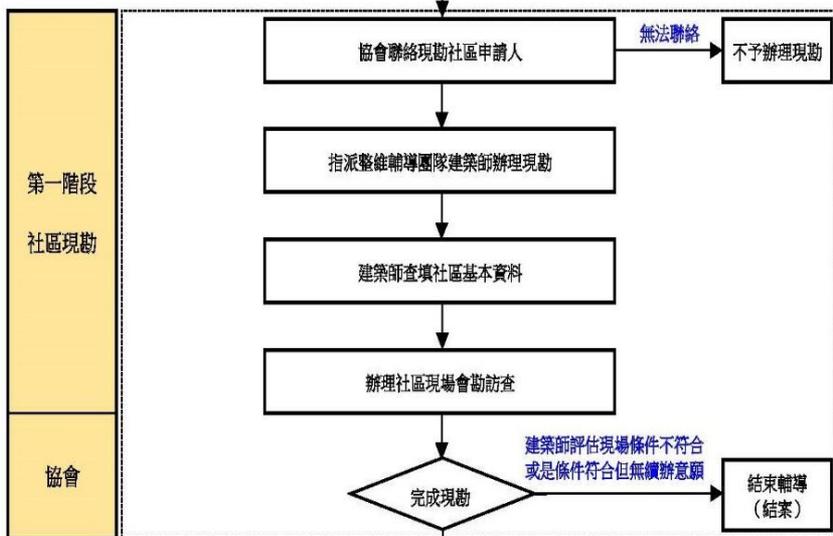


臺北市整建維護社區輔導案執行方式

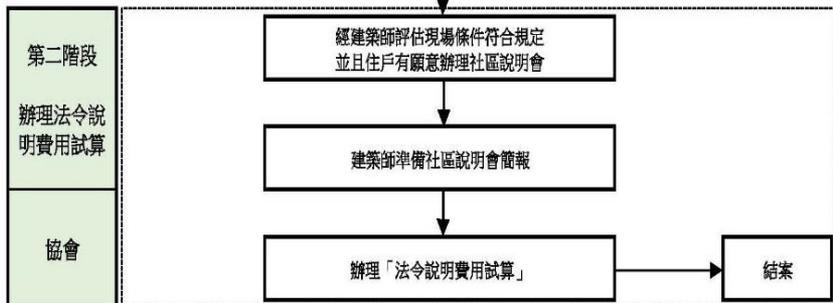
初勘



現勘



說明會



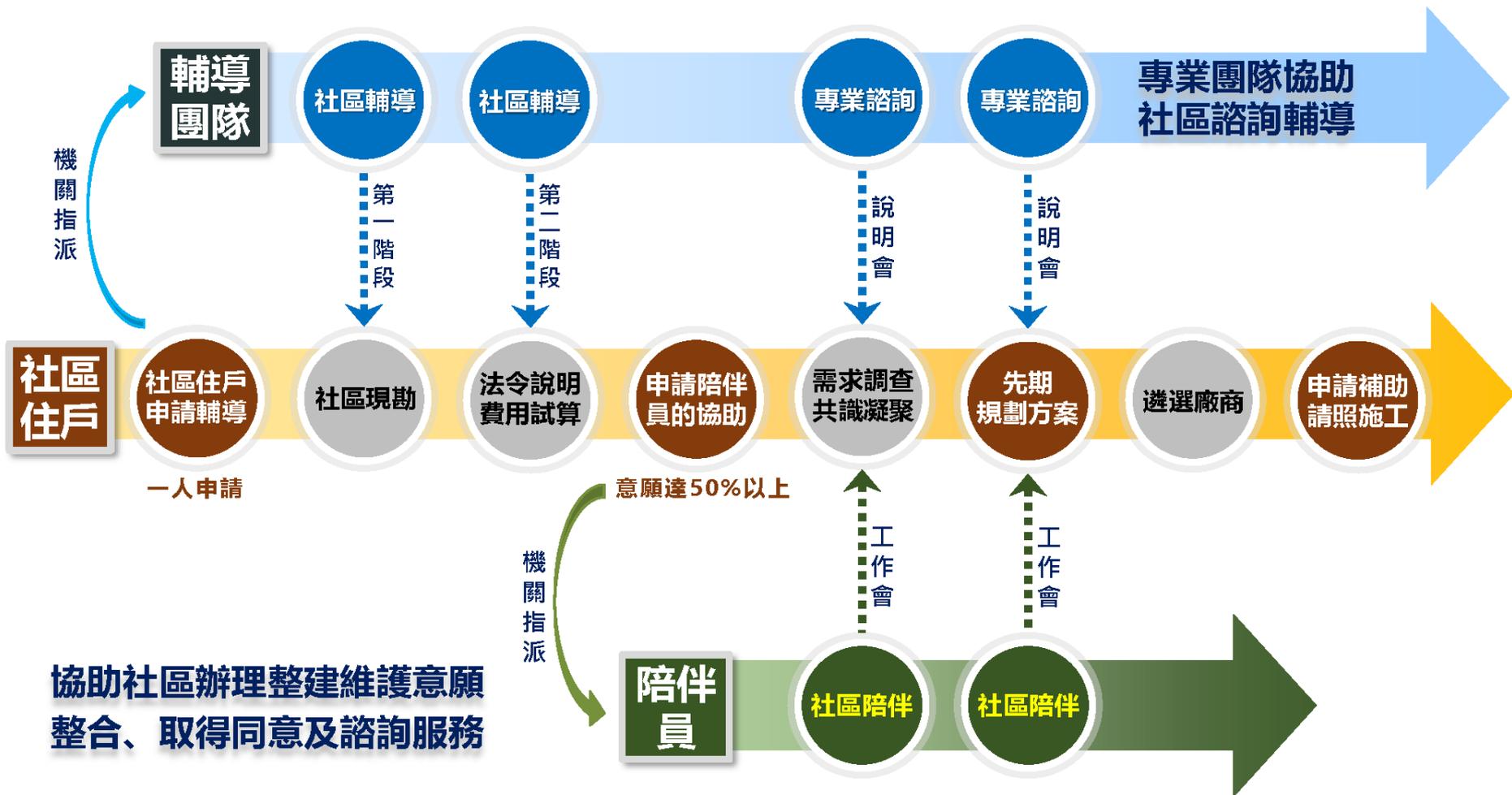
民眾申請臺北市都市更新處辦理都市更新整建維護社區輔導申請表

申請人		聯絡電話	手機： 市話：
電子郵件地址			
通訊地址	臺北市	區	路(街) 巷 弄 號 樓
建築物地址	臺北市 區		
管理組織	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(名稱：_____)		
辦理初次現場勘查日期	民國 114 年 月 日(星期)		
擬申請整建維護補助項目 (請勾選)	<input type="checkbox"/> 套餐 A (6 樓以上集合住宅，可複選) <input type="checkbox"/> 1.新增電梯 <input type="checkbox"/> 2.外牆整新 <input type="checkbox"/> 3.結構補強 <input type="checkbox"/> 套餐 B (6 樓以下無電梯集合住宅、公寓新增電梯) <input type="checkbox"/> 套餐 C (無樓層限制，可複選) <input type="checkbox"/> 1.外牆拉皮 <input type="checkbox"/> 2.結構安全補強		
民眾申請整建維護社區輔導 3 人以上連署簽名 (詳備註)	申請社區輔導須 3 人以上連署簽名及申請建築物竣工圖		

備註：

- 民眾申請整建維護社區輔導需達擬申請整建維護建築物所有權人 3 人以上連署簽名。請確實填寫及簽署，若涉及偽造文書或使公務人員登載不實者，本處將依法辦理。
- 申請人應自行向本市建築管理工程處申請建築物竣工圖(基地配置圖、一樓平面圖、立面圖)複印，將提供輔導團隊現場勘查評估使用。(臺北市建築管理工程處：臺北市信義區市府路 1 號南區 2 樓、電話：02-27208889 轉 8461)
- 填妥後請傳真至 2781-0626，或回寄「臺北市都市更新處更新工程科、104105 臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 17 樓」，電話：2781-5696 分機 3146、3149

114年臺北市整建維護社區輔導機制





03

參訪標的 案例要點說明

THE PART THREE



更新後AFTER

案例 39

北小公寓 (增設電梯)



更新前BEFORE

- 申請年度 110年
- 完工年度 113年
- 建物地址 臺北市大安區和平東路二段96巷13號、15弄1號2樓
- 補助經費 2,200,000元
- 建築執照 112使字第0175號

更新後AFTER

案例 5

北小公寓 (外牆整新)



更新前BEFORE

- 申請年度 111年 ● 完工年度 113年
- 建物地址 臺北市大安區和平東路二段96巷13號；15弄1號
- 補助經費 2,400,000元
- 建築執照 112使字第0175號

整建維護參訪案例 – 北小公寓

1 基本資料

- ▶ 房屋地點：臺北市大安區和平東路二段96巷13號
- ▶ 建物屋齡：約48年
- ▶ 基地面積：255 m²
- ▶ 合法建物所有權人數：8位

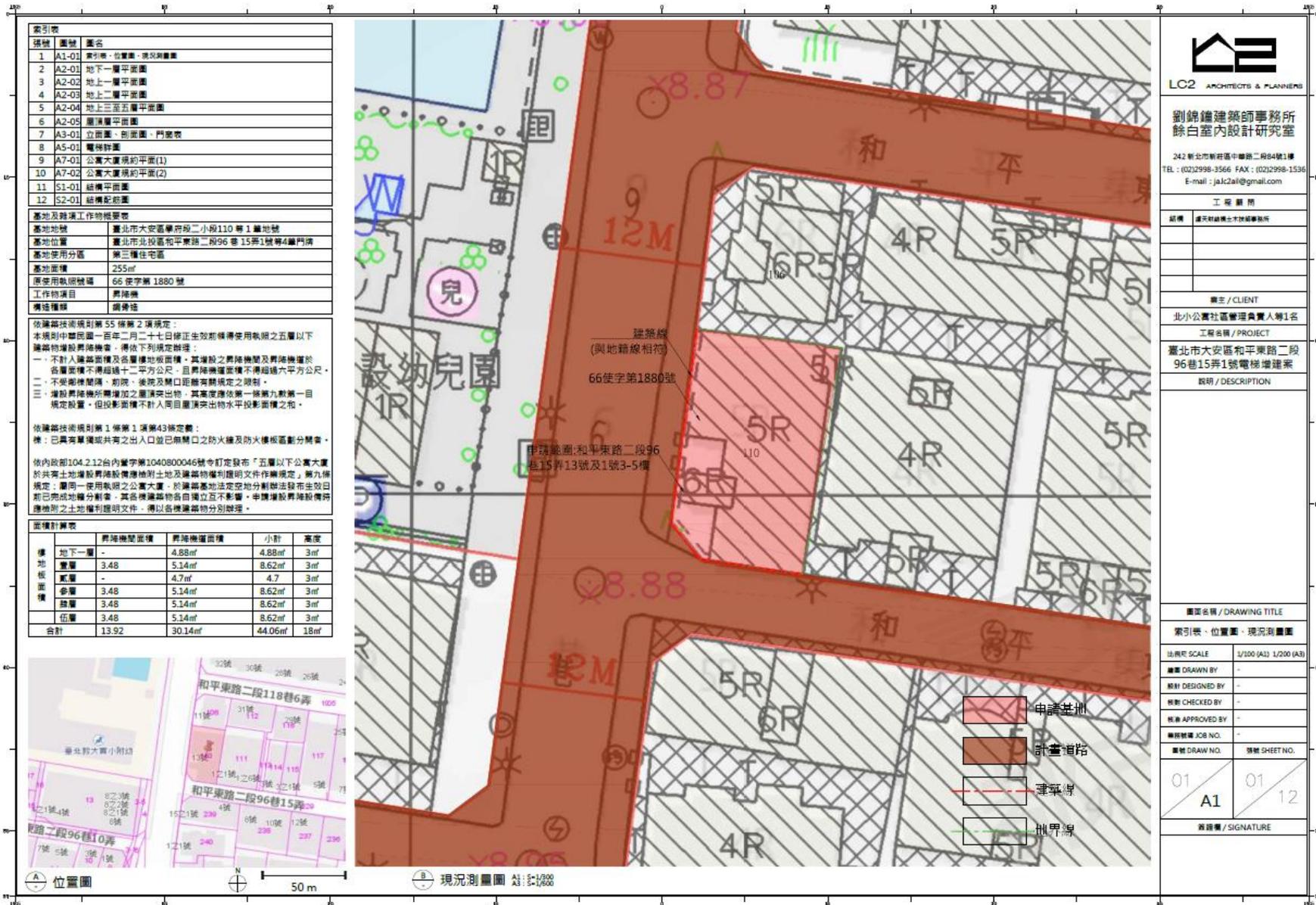
2 申請經費

- ▶ 總工程經費：937萬3,051元 (增建電梯450萬、外牆拉皮487萬3,051元)
- ▶ 申請補助額度：增建電梯220萬 (補助比例48.89%)
外牆拉皮240萬 (補助比例49.25%)

3 其他項目

- ▶ 施工面積：外牆668.14m²、屋頂274.70m²
- ▶ 同意比例：外牆拉皮100%、增設電梯87.5%
- ▶ 使用執照：66使字第1880號、112使字第0175號

整建維護參訪案例 – 北小公寓



LC2 ARCHITECTS & PLANNERS

劉錦鏞建築師事務所
徐白室內設計研究室

242 新北市新莊區中橋路二段64號1樓
TEL: (02)2998-3566 FAX: (02)2998-1536
E-mail: jalc2ai@gmail.com

業主 / CLIENT
北小公寓社區管理負責人等1名

工程名稱 / PROJECT
臺北市大安區和平東路二段96巷15弄1號電梯增建案

說明 / DESCRIPTION

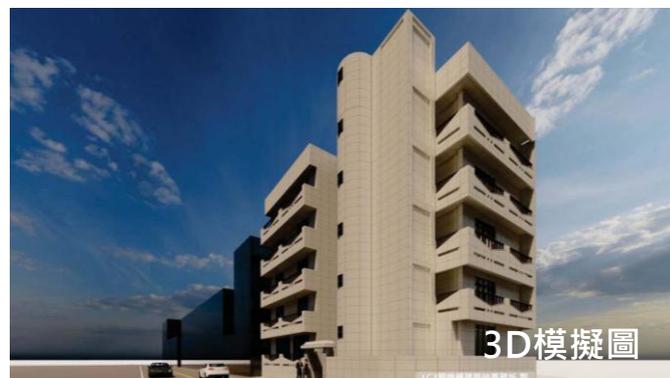
圖名/ DRAWING TITLE
索引圖、位置圖、現況測量圖

比例尺 SCALE 1/100 (A1) 1/200 (A3)

繪圖 DRAWN BY -
設計 DESIGNED BY -
核對 CHECKED BY -
核准 APPROVED BY -
圖號 JOB NO. -
圖號 DRAW NO. 01 **頁號 SHEET NO.** 01/12

圖例
申請基地 (紅色斜線)
計畫道路 (棕色)
建築線 (紅色虛線)
地界線 (綠色)

整建維護參訪案例 – 北小公寓



更新後AFTER

案例 18

恩寓公寓大廈 (增設電梯)



- 申請年度 108年 ● 完工年度 110年
- 建物地址 臺北市大安區四維路52巷10號
- 補助經費 2,200,000元
- 建築執照 110使字第0054號

更新後AFTER

案例 2

恩寓公寓大樓 (外牆整新)



更新前BEFORE

- 申請年度 108年
- 完工年度 110年
- 建物地址 臺北市大安區四維路52巷10號
- 補助經費 1,599,000元
- 建築執照 108變使字第0112號

整建維護參訪案例 – 恩寓公寓大廈

1 基本資料

- ▶ 建物地點：臺北市大安區四維路52巷10號
- ▶ 建物屋齡：約48年
- ▶ 基地面積：119.38 m²
- ▶ 合法建物所有權人數：4位

2 申請經費

- ▶ 總工程經費：1410萬9,630元 (增建電梯 694萬2,797元、外牆拉皮426萬5,303元)
- ▶ 申請補助額度：增建電梯 220萬 (補助比例 31.69%)
外牆拉皮 159萬9,000元 (補助比例 37.49%)

3 其他項目

- ▶ 施工面積：外牆 412.341 m²
- ▶ 同意比例：100%
- ▶ 使用執照：66使字第0692號、108變使字第0112號、110使字第0054號

整建維護參訪案例 – 恩寓公寓大廈

工程規模：地上4層+頂加1層（6人座電梯）



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

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~~