



## 都市再生課程 - 整建維護培訓

外牆拉皮可以申請補助嗎?臺北市整維補助方案大公開-  
『套餐C』補助要點



協會網站簡報下載

執行單位：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

法令如有修訂依政府主管機關發布為準。115年第1版

(版本日期:115年1月20日)



# 都市更新基本觀念－何謂都市更新

## 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。



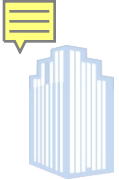
指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。



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。





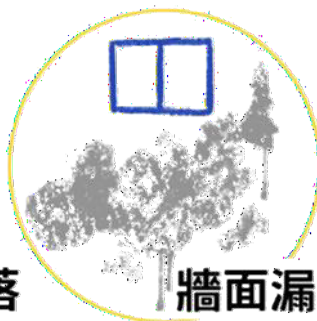
# 整建維護可以改善.....

- 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。

C套餐



磁磚掉落



牆面漏水

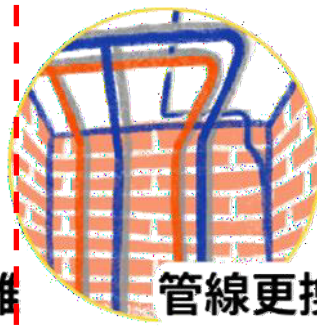


結構補強

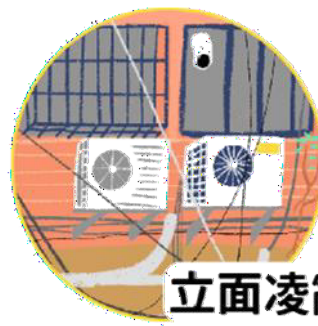
B套餐



上樓困難



管線更換  
重整



立面凌亂

# 現行整建維護補助機制

## 補助項目

## 補助上限

## 申請條件

### A套餐



都更  
程序

外牆  
拉皮

結構  
補強

增設  
電梯

總工程經費

一般地區**50%**

(上限1200萬)

整宅、整維策略地區**80%**

(上限2000萬)

### B套餐

簡易  
程序



增設  
電梯

一般地區

總工程經費

**50%**

一樓法空建物配合  
拆除修繕美化**60%**

(上限300萬)

整維策略地區

使用者身分

總工程經費

**80%**

(上限480萬)

僅限六樓以下

### C套餐



簡易  
程序

外牆  
拉皮

結構  
補強

一般地區

總工程經費

**50%**

(上限1200萬)

整維策略地區

整宅、山限區

**外牆列管建物**

總工程經費

**80%**

(上限2000萬)



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

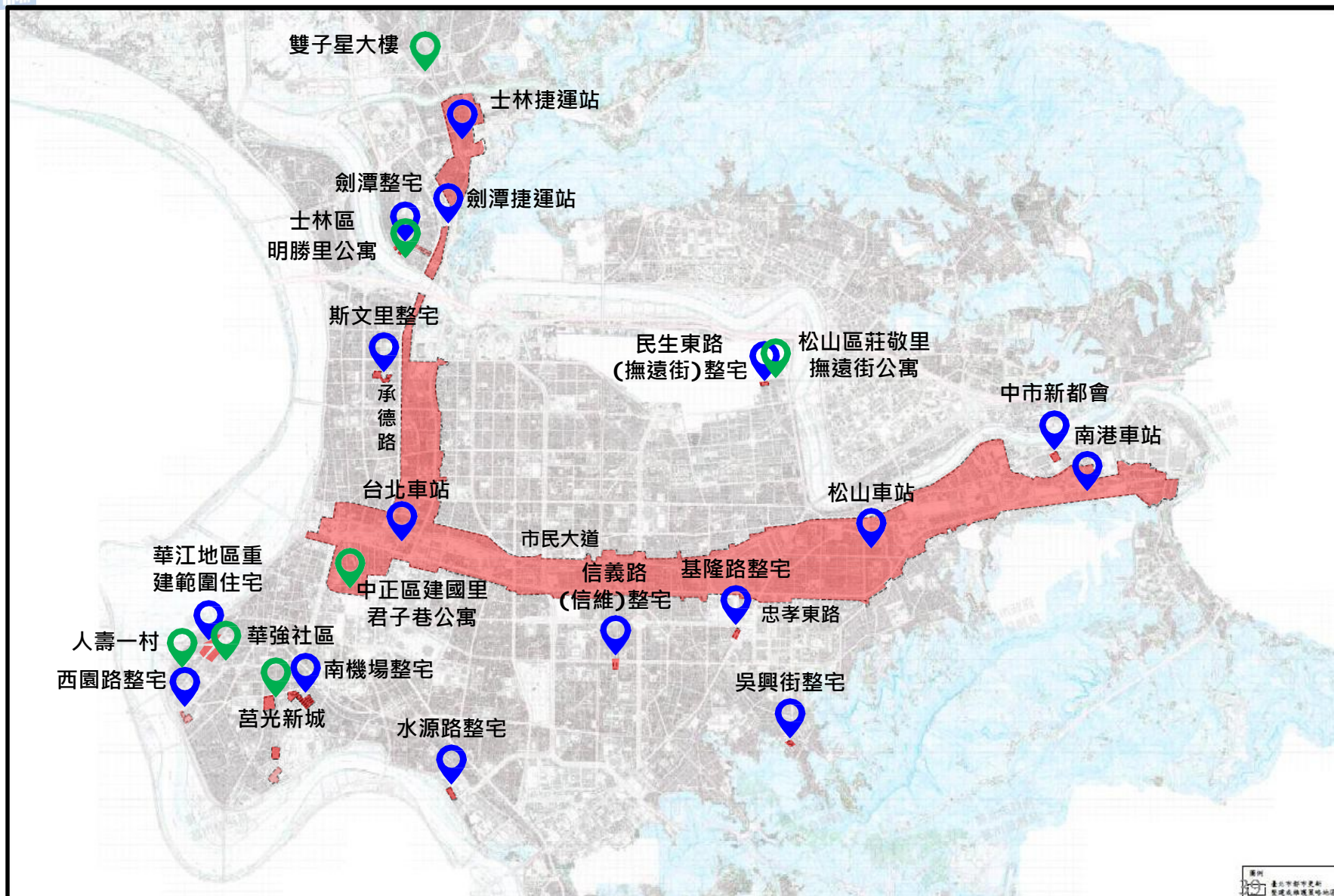
三項皆須符合



# 臺北市整建維護得來速 – 套餐ABC (115年版)

| 方案名稱                 | 補助項目                                   | 補助對象                     |                            | 補助金額及比例上限   | 撥款條件                                                                                                |
|----------------------|----------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 套餐 A<br>都更程序整維       | ✓ 建築物外牆安全整新及共用部分修繕<br>✓ 增設電梯<br>✓ 結構補強 | 管理委員會<br>都市更新會<br>都更事業機構 | 一般地區                       | 50%、1,200萬元 | 事業計畫核定：30%<br>取得建築許可：20%<br>竣工驗收通過：50%                                                              |
|                      |                                        |                          | 整宅<br>整維策略地區               | 80%、2,000萬元 |                                                                                                     |
| 套餐 B<br>簡易程序<br>增設電梯 | ✓ 增設電梯                                 | 管理委員會<br>管理負責人<br>選定代表人  | 一般地區                       | 50%、300萬元   | <撥款方式2擇1><br>(1) 一次性撥款：<br>完工取得使用許可：100%<br>(2) 分期撥款 (2期)：<br>• 核准補助：核准補助款最高50%<br>• 完工取得使用許可：剩餘補助款 |
|                      |                                        |                          | 使用者身分<br>整維策略地區            | 80%、480萬元   |                                                                                                     |
|                      |                                        |                          | 整宅、山限區                     | 80%、無金額限制   |                                                                                                     |
| 套餐 C<br>簡易程序修繕       | ✓ 建築物外牆安全整新及共用部分修繕<br>✓ 結構補強           | 管理委員會<br>管理負責人<br>選定代表人  | 一般地區                       | 50%、1200萬元  | <撥款方式2擇1><br>(1) 一次性撥款：<br>完工取得使用許可：100%<br>(2) 分期撥款 (2期)：<br>• 核准補助：核准補助款最高50%<br>• 完工取得使用許可：剩餘補助款 |
|                      |                                        |                          | 整宅、山限區<br>整維策略地區<br>外牆列管建物 | 80%、2000萬元  |                                                                                                     |

# 臺北市都市更新整建或維護策略地區地圖





# 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
- ✓ 分期撥款



## 老宅整新簡易補助

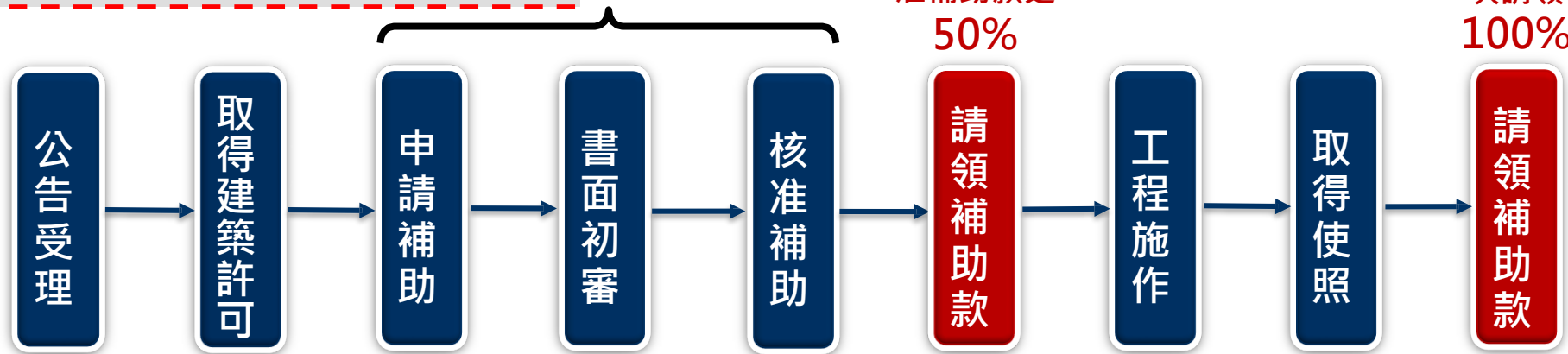
107年 全國首創

- ✓ 免都更程序
- ✓ 簡化流程
- ✓ 審查快速
- ✓ 分期撥款

請領剩餘核准補助款或一次請領 100%

大約1~2個月

得先請領核准補助款之 50%



【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1~2年

# 套餐C：臺北市協助老舊建築物修繕申請補助流程



# 放寬簡易程序補助申請人資格



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

|                                                                                             |      | 標示部 |        | 所有權部                           |          |                                      |    |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|--------|--------------------------------|----------|--------------------------------------|----|----|
| 編號                                                                                          | 所有權人 | 建號  | 門牌     | 面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>(A) | 權利<br>範圍 | 持分<br>面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>(B) | 簽名 | 蓋章 |
| 1                                                                                           |      |     |        |                                |          |                                      |    |    |
| 2                                                                                           |      |     |        |                                |          |                                      |    |    |
| 3                                                                                           |      |     |        |                                |          |                                      |    |    |
| 4                                                                                           |      |     |        |                                |          |                                      |    |    |
| 5                                                                                           |      |     |        |                                |          |                                      |    |    |
| 6                                                                                           |      |     |        |                                |          |                                      |    |    |
|                                                                                             |      |     | (自行延伸) |                                |          |                                      |    |    |
| 合計                                                                                          |      |     |        |                                |          | (同意人請於名冊<br>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 <sup>2</sup> ，同意人之持分面積合計(B)共_____m <sup>2</sup> ，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



## 套餐C：老宅簡易修繕 - 變更使用執照

建築法 第73條 《109 年1 月15 日 華總一義字第10900003881 號》

第二項：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。

第三項：前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。

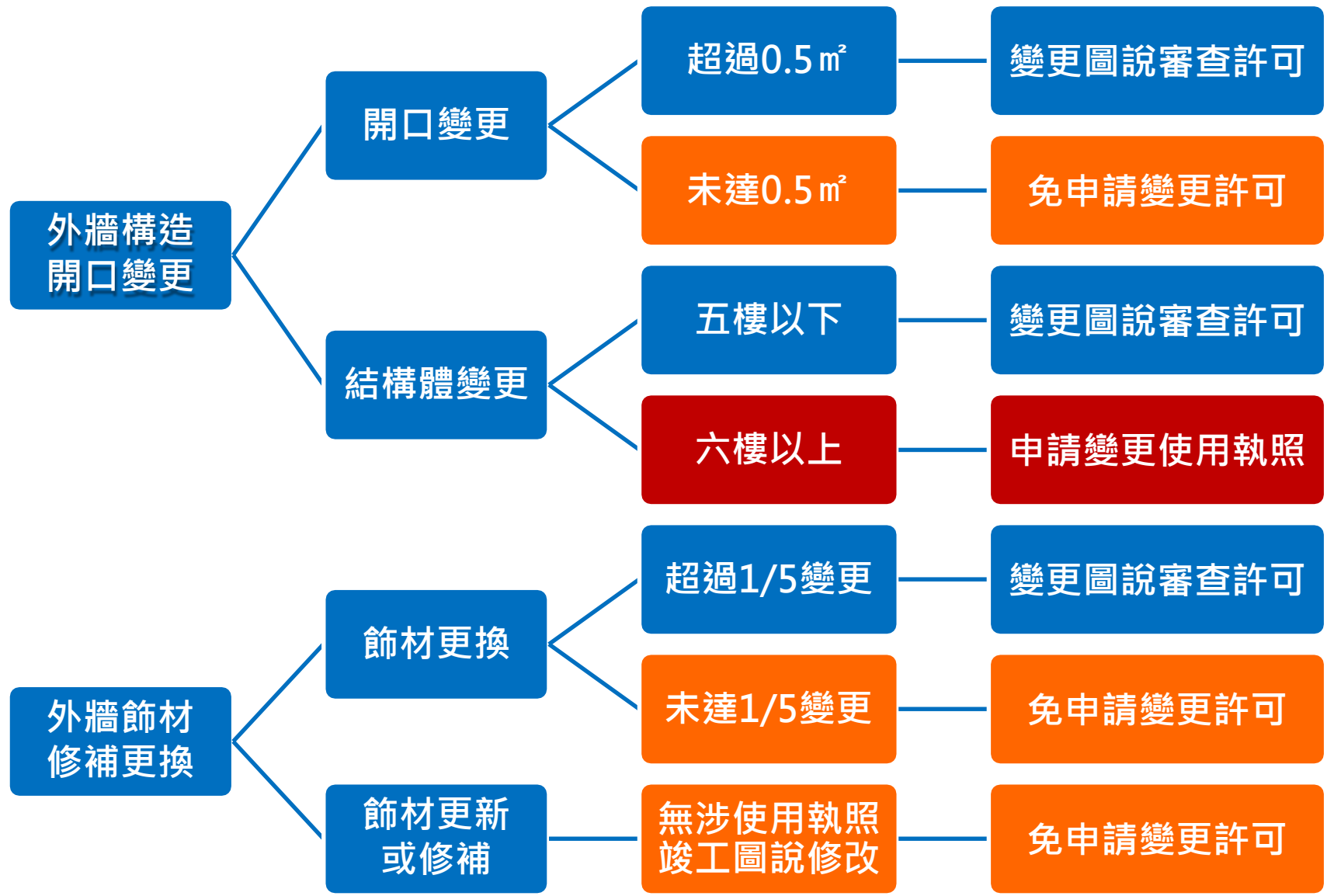
[《臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法》](#)

第四項：第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。

[《建築物使用類組及變更使用辦法》](#)



# 套餐C：老宅簡易修繕 - 建築物外牆變更許可申辦方式



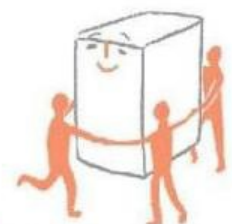


# 套餐C：老宅簡易修繕 - 外牆安全整新

## 外牆安全整新補助的申請資格



1 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 **1200萬** (≤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：立面修繕推動案例介紹

107年迄今：核准補助5件，完工5件，總核准補助金額1,281萬元

資料統計至114.12.31

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 臺北市內湖區港城路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

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

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

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

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



# 套餐C：外牆拉皮補助項目內容

|      | 補助項目   | 項目內容                        |
|------|--------|-----------------------------|
| 補助項目 | 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                  |
|      | 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                      |



# 外牆拉皮申請流程



- (一) 於補助核准函送達之日起三個月內，得向更新處申請撥付上限百分之五十之核准補助款。
- (二) 於補助核准函送達之日起一年內向都發局申請使用許可，取得使照三個月內向更新處申請撥付剩餘之核准補助款，或一次撥付全部之核准補助款。

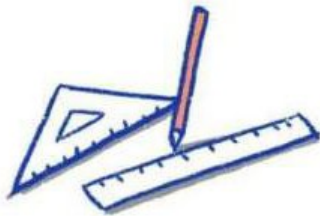
# 套餐C：老宅簡易修繕 - 結構安全補強



老宅簡易修繕補助針對結構安全補強也有提供經費補助！  
不過申請前要先完成耐震能力評估喔！

## 補助項目

每幢最高補助上限 **1200萬** ( $\leq$ 總工程經費**50%**)



**1** 規劃設計費用



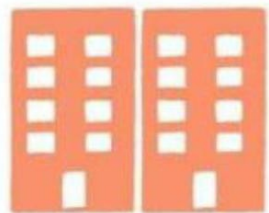
**2** 建築物之主要構造補強工程、其他因配合整體工程完整性的必要工程項目費用



**3** 間接工程費用



# 套餐C：老宅簡易修繕 - 結構安全補強



1 至少一幢

2 住宅使用比例  
超過1/3幢以上

3 經都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法評估結果，耐震能力未達一定標準，但具改善效益之建築物。

## 什麼是「幢」？

建築物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者



## 例外情形



經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）者，不受前項各款規定有關住宅使用比例及結構安全性能評估結果之限制。



# 套餐C：結構補強補助項目內容

|      | 補助項目   | 項目內容                                     |
|------|--------|------------------------------------------|
| 補助項目 | 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. 結構安全性能評估費                             |
|      | 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                                   |



# 結構補強申請流程

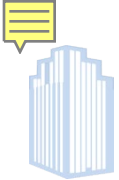


- (一) 於補助核准函送達之日起三個月內，得向更新處申請撥付上限百分之五十之核准補助款。
- (二) 於補助核准函送達之日起一年內向都發局申請使用許可，取得使照三個月內向更新處申請撥付剩餘之核准補助款，或一次撥付全部之核准補助款。



# 【整建維護補助與「老宅延壽」補助重點差異】

| 比較大項      | 比較細節               | 內政部「老宅延壽計畫」                                                                                                                                                                                     | 台北市「整建維護補助」                            |
|-----------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 一、申請資格與門檻 | 1. 同意比例            | 經區分所有權人會議決議通過<br>已取得 <b>全體</b> 所有權人同意                                                                                                                                                           | 經區分所有權人會議決議通過<br>已取得 <b>1/2</b> 所有權人同意 |
|           | 2. 申請條件            | A.已辦理結構安全性能評估初步評估<br>或詳細評估。<br>B.公寓住宅使用比率應達 <b>1/2</b> 以上，<br>透天全棟須為住宅。<br>C.除6樓以下透天住宅外，公寓建築物內設<br>籍之戶籍成員應包括下列其中1項：<br>年滿 <b>65</b> 歲以上之長者。<br>具(中)低收入戶資格。<br>屬長照需要等級第2級以上且符合居家無障<br>礙環境改善補助對象。 | 無特定條件及限制                               |
|           | 3. 屋齡要求            | 需達 <b>30</b> 年 以上。                                                                                                                                                                              | 屋齡 <b>20</b> 年 以上                      |
|           | 4. 建物層數            | 4至6樓公寓住宅<br>6樓以下透天住宅建築物                                                                                                                                                                         | 不限樓層                                   |
|           | 5. 可申請區位           | 都市計畫範圍、 <b>非都市土地</b>                                                                                                                                                                            | 都市計畫範圍                                 |
| 二、經費與工程項目 | 6. 補助比例            | 各項工程最高 <b>65%</b> ( 實支實付 )                                                                                                                                                                      | 以 <b>50 ~ 90 %</b> 為原則                 |
|           | 7. 建築物修繕<br>(不含電梯) | 約300~600萬元                                                                                                                                                                                      | 1200~2000萬元                            |
|           | 8. 項目組合            | 可 <b>單獨</b> 申請                                                                                                                                                                                  | 可 <b>單獨</b> 申請                         |
|           | 9. 室內專有部分          | <b>有</b> ( 每戶室內修繕 <b>20</b> 萬 )<br>若要申請專有部分修繕補助<br><b>共有部分修繕需 8 選 3</b>                                                                                                                         | <b>無</b>                               |



~~簡報結束×敬請指教~~