

# 雙北整建維護補助 與老宅延壽政策誘因解析

老宅延壽與整建維護實務講堂 (一)

主講人:張育馨 建築師

整合補助資源 · 精準掌握申請門檻 · 三大項目全解析

# 張育馨

## 主持建築師

張育馨建築師事務所

## 學歷

碩士 | 國立臺灣科技大學 建築研究所

學士 | 國立臺灣科技大學 建築系

## 經歷

- ▶ 台北市社區建築師 ( 105年 ~ 迄今 )
- ▶ 新北市社區建築師 ( 105年 ~ 迄今 )
- ▶ 114年 新北市政府都市更新整建維護輔導計畫 協同主持人
- ▶ 111年 新北市政府都市更新整建維護輔導/推動計畫 協同主持人

## 現任

- ▶ 張育馨建築師事務所 負責人
- ▶ 對場作室內裝修設計有限公司 顧問
- ▶ 台北市建築師公會 公共事務委員會 副主委
- ▶ 台北市建築師公會 建築物室內裝修覆核專案小組 委員
- ▶ 中華民國全國建築師公會 老宅延壽計畫中央輔導服務團 專案小組長
- ▶ 新北市建築師公會 都更整維輔導計畫專案小組 召集人
- ▶ 新北市建築師公會 資訊委員會 委員
- ▶ 新北市建築師公會 室內裝修委員會 委員

# 簡報目錄

一

## 雙北整維補助與老宅延壽要點之差異與申請門檻

1

整維補助VS老宅延壽

2

法令依據整理

3

補助差異與申請門檻

4

台北市/新北市整建維護/老宅延壽補助重點說明

5

申請流程與注意事項

二

## 三大整維項目重點說明

增設電梯 · 外牆修繕 · 耐震補強

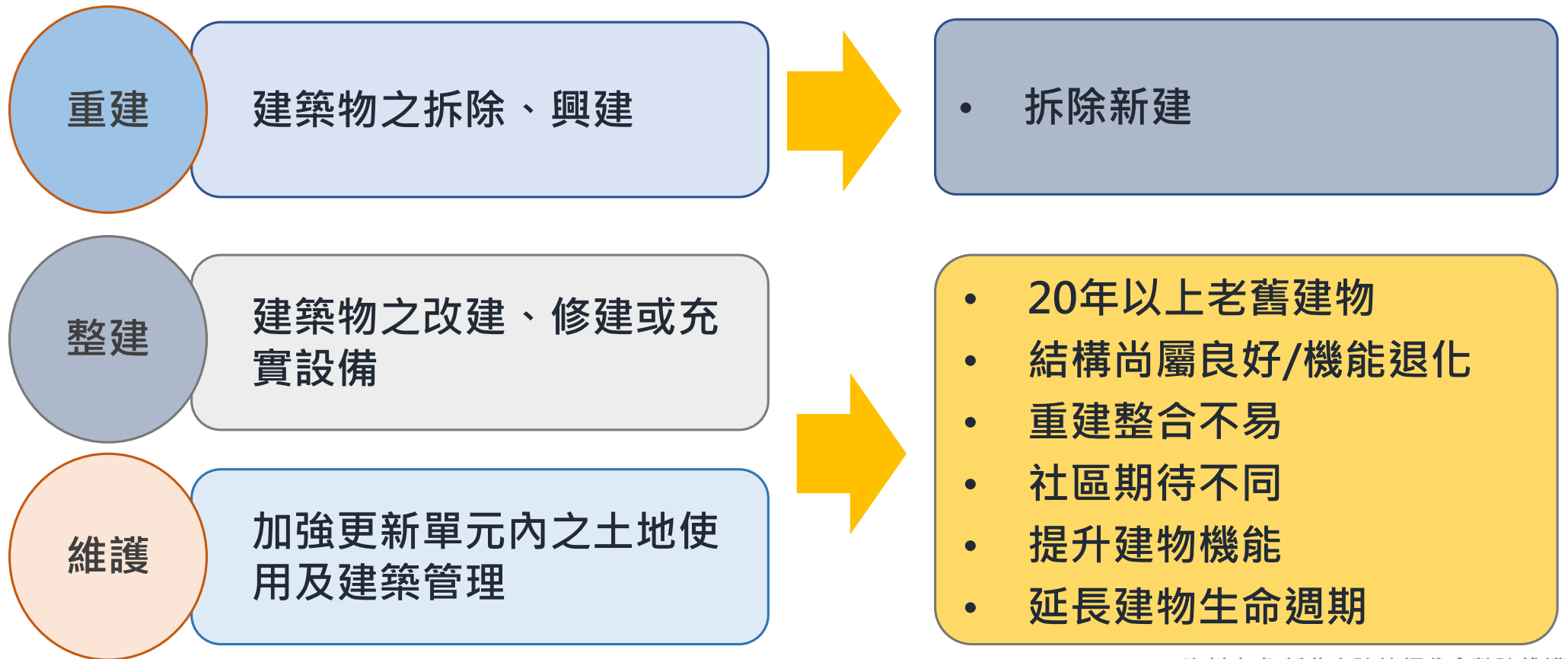
PART 1

# 整維補助VS老宅延壽

# 什麼是整建維護?

法令依據《都市更新條例》

依據都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內實施之都市改造方案。



# 整建維護項目有哪些？

**立面修繕**  
外牆拉皮  
屋頂防水



**輔導團隊  
經費補助  
程序簡化**



**增設電梯**  
既有老屋  
增設電梯

**耐震補強**  
增加結構安全  
及穩定性

## 整建維護可以改善.....

- 1 依據建築物之生命週期而言，使用性能將隨著時間而下降。
- 2 相較都市更新重建之路遙無期，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。
- 3 相較於無整建維護者，生命週期會相對延長。

磁磚掉落

外牆磁磚剝落

牆面漏水

外牆滲水問題

立面凌亂

外觀整合改善

上樓困難

增設電梯設備

管線更換重整

老舊管線更新

結構補強

耐震補強工程

# 為什麼要推動老宅延壽?

## 房屋

30年以上住宅達516萬戶

全國住宅925萬戶、老宅比率過半

## 人

超高齡社會-

65歲以上人口超過467萬人

長輩占全國20%、缺電梯、

居住空間需求改變

## 房屋+人

人·屋·雙老

磁磚剝落、漏水、管線老舊等問題

人：在地安養



屋：淨零減碳

## PART 2

# 法令政策背景及依據

中央母法 · 台北市地方規範 · 新北市地方規範 · 老宅延壽中央計畫

### 中央母法

都市更新條例 / 危老條例

### 台北市

都市更新整建維護實施辦法

### 新北市

老舊建築物環境機能整建維護補助要點

### 老宅延壽

內政部50億元中央計畫

# 法令依據 | 中央母法與台北市規範

## 【中央母法】

### 都市更新條例

- 整建：改建、修建建築物或充實設備，並改進公共設施
- 維護：加強土地使用及建築管理，改進公共設施以保持良好狀況
- 第 1 條明定都市更新三種方式：重建、整建、維護
- 第 46 條：整建維護免徵地價稅（更新期間）

### 都市危險及老舊建築物加速重建條例（危老條例）

- 整建維護之互補政策：不符危老重建條件者，可先走整維路線
- 提供與整維補助銜接之稅賦減免

### 建築法

- 第 77 條：建築物所有權人有維護結構安全之義務
- 第 81 條：傾頹危險建築之處理
- 第 91 條：違規罰則與處分

## 【台北市地方規範】

### 臺北市都市更新自治條例

#### 法源授權依據

- 第 8 條：授權市政府訂定「整建維護實施辦法」
- 市政府得為實施整建維護事業另訂相關辦法

### 臺北市都市更新整建維護實施辦法

#### 核心執行辦法（最新：111年12月修正）

- 訂定依據：臺北市都市更新自治條例第 8 條
- 歷次修正：94、98、108、110、111 年
- 規範補助對象、金額、程序及查核機制
- 整維 2.0 策略地區補助上限達 1,500 萬元

### 臺北市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助

### 臺北市協助老舊建築物外牆安全整新及結構安全補強補助作業規範 臺北市協助老舊建築物增設電梯補助作業規範

#### 年度申請作業準則（114年12月最新版）

- 每年度受理申請依本規範辦理
- 規定申請文件、審查流程、驗收撥款程序
- 主管機關：臺北市都市更新處

# 法令依據 | 新北市規範與老宅延壽中央計畫

## 【新北市地方規範】

### 新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點

#### 前身法規 (100年訂定)

- 100.3.10 新北府城更字第1000203131號令訂定
- 確立新北市整建維護補助制度之基礎架構
- 補助對象、程序、查核之原始規範依據

### 新北市政府辦理老舊建築物環境機能整建維護補助要點

#### 現行法規 (114.9.18 最新修正版)

- 現行整建維護補助之核心法令依據
- 補助項目：立面修繕、耐震補強、增設電梯
- 屋齡 25 年以上合法建築物 (位於都市計畫範圍內)
- 完成耐震初評且公安申報合格為申請前提
- 主管機關：新北市政府都市更新處

### 新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例

#### 強化安全加碼依據

- 提供耐震補強相關獎勵，與整維補助形成疊加效果
- 弱層補強案件可適用較高補助上限 (最高85%)

## 【老宅延壽機能復新計畫 (中央)】

### 計畫定位與預算

- 主管機關：內政部國土管理署
- 預算規模：三年 50 億元 (2025–2027)
- 適用對象：屋齡 30 年以上  
(4–6 樓集合住宅及 6 樓以下透天厝)

### 補助內容

- 一般補助：最高 65%；高齡弱勢戶加碼另增 50%
- 補助項目：立面修繕、增設電梯、管線更新、無障礙設施、室內安全優化
- 2026 年5月中起各縣市陸續受理申請

# 政策誘因 | 老宅延壽與雙北地方補助

## 老宅延壽與雙北地方補助之關係

- 中央計畫可與台北市、新北市地方補助整合申請
- 同一工程不得重複補助，但可申請不同項目疊加
- 結合危老重建容積獎勵，形成三層次政策誘因

## 第一層次： 跨級整合（中央 + 地方「不同項目」疊加）

外牆拉皮：臺北市的拉皮補助上限很高（最高千萬），社區可以選擇向臺北市政府申請外牆拉皮補助。

專有部分修繕 / 公共管線更新等：臺北市政府不補助室內，這時候社區就可以用「同一個社區老宅」名義，向中央（老宅延壽計畫）申請每戶公共及室內管線更新或無障礙設施改善、樓梯間修繕等補助。

## 第二層次：同一工程不重複

如果社區的「增設電梯工程」已經拿了新北市政府的 300 萬補助，就不能再用同一個電梯工程去跟中央申請 400 萬。你只能二選一，通常會選擇補助額度高、或是審查比較快的那一邊。

## 第三層次： 整維與重建的互補（結合危老重建容積獎勵）

很多老社區卡在「想重建，但住戶意見不齊（需要100%同意）」或者「房子還能住，現在拆掉太可惜」。政府在這裡設計了互補機制：短期方案（整建維護）：產權如果一時半刻整合不來，或者屋況還可以，就先申請中央+地方的整維補助，花少少的錢裝電梯、拉皮，讓高齡長輩可以安全在地安養。長期方案（危老重建）：如果社區最後決定要拆掉重建，只要符合危老條件，政府就會給予「容積獎勵」。

## PART 3

# 補助之差異與申請門檻

01

補助對象

02

補助門檻

03

補助金額

# 雙北整維與老宅延壽 補助門檻 之差異

臺北市整建維護 (套餐ABC)	
法令依據	臺北市都市更新整建維護實施辦法
預算來源	臺北市都市更新基金
基本屋齡	≥ 20 年
地區條件	都市計畫範圍
建築限制	合法建物
截止日期	滾動式公告 (115年)

新北市整建維護 (要點)	
法令依據	新北市老舊建築物環境機能整建維護補助要點
預算來源	新北市城鄉發展基金
基本屋齡	≥ 25 年
地區條件	都市計畫範圍
建築限制	合法建物
截止日期	即日起生效

老宅延壽機能復新計畫 (中央)	
法令依據	因應國際情勢強化老舊建築物修繕補助辦法
預算來源	中央特別預算 (50億元)
基本屋齡	≥ 30 年
地區條件	都市計畫範圍、 <b>非都市土地</b>
建築限制	4-6層樓公寓或 6層樓以下透天
截止日期	116 年 12 月 31 日止

# 雙北整維與老宅延壽 補助對象 之差異

補助項目	臺北市 (套餐ABC)	新北市 (要點)	老宅延壽 (中央)
建物屋齡門檻	≥ 20 年	≥ 25 年	≥ 30 年
申請人資格	所有權人或管委會	所有權人或管委會	所有權人或管委會
住戶同意比例	經區分所有權人會議決議通過 區分所有權人 1/2 以上	經區分所有權人會議決議通過 區分所有權人 1/2 以上	經區分所有權人會議決議通過 區分所有權人 <b>100%</b>
建物類型	公寓、大廈、透天	公寓、大廈、透天	4~6 樓公寓、6 樓以下透天住宅
需有管委會	非必要	非必要	非必要
特殊限制	策略地區有額外加成	臨20M道路或策略地區提高補助	<b>資格限制、採用國產品牌建材</b>

# 雙北整維與老宅延壽 補助金額 之差異

補助項目	臺北市 (套餐ABC)	新北市 (要點)	老宅延壽 (中央)
補助核心範圍	公共部分 ( 電梯、外牆、結構 )	公共部分 ( 電梯、外牆、結構 )	內外兼修 ( 公共空間 + 私人室內 )
增設電梯補助	上限 300 ~ 480萬 / 案 ( 套餐B )	上限 340萬 / 案	上限 400 ~ 960萬 / 案
外牆整修補助	套餐A：上限約1200 ~ 1500萬 套餐C：上限約500 ~ 800萬	上限約1200 ~ 1500萬 / 案 ( 視地段 )	上限300 ~ 560萬 / 案 ( 限國產品牌 )
結構補強補助	上限約500 ~ 800萬 / 案 ( 套餐C )	上限500 ~ 1500萬 / 案 ( 視等級 )	無
室內修繕補助	無 ( 僅限共用部分 )	無 ( 僅限共用部分 )	<b>有 ( 管線、無障礙等 )</b>
特殊限制	特定熱點地區有額外加成	臨20M道路或策略地區優先	資格限制、採用國產品牌建材

PART 4

# 台北市整建維護補助重點說明

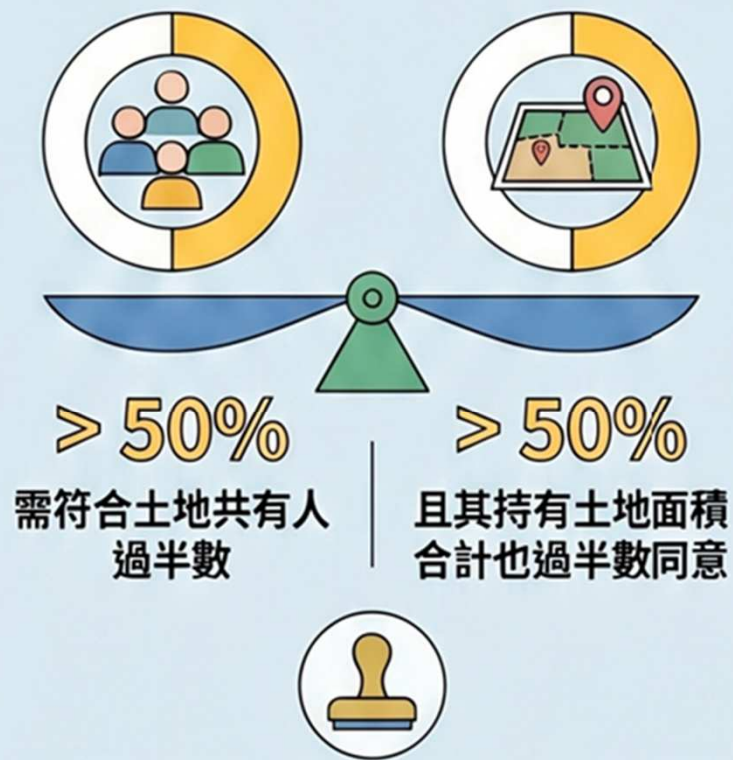
# 資格審查與許可取得

台北市 | 適用範圍及對象

## 五大基本申請資格

-  屋齡20年以上
-  6樓以下合法集合住宅
-  且非單一所有權人
-  及非高級住宅

## 取得建築許可門檻





# 現行整建維護補助機制

## 台北市 | 適用範圍及對象

### 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

僅限六樓以下



增設  
電梯

#### C套餐



簡易  
程序

外牆  
拉皮

結構  
補強

### 補助上限

總工程經費  
一般地區**50%**  
(上限1200萬)

整宅、整維策略地區**75%**  
(上限1500萬)

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  
總工程經費  
**80%**  
(上限480萬)

一般地區  
總工程經費  
**50%**  
(上限500萬)

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800萬)

### 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

第三部分

# 新北市整建維護補助重點說明

## 新北市 | 適用範圍及對象

位於都市計畫範圍內之合法建築物，其屋齡達**25年以上**且符合下列規定之一：

立面修繕	1	屬透天式建築物者，以 <b>連續達三棟以上</b> 為申請單位。但符合 <b>A</b> 情形，得以一棟為申請單位。
	2	以一棟建築物為申請單位
增設電梯	3	5層樓以下集合住宅
耐震補強工程	4	經鑑定後需辦理修復補強者，得以 <b>一棟建築物</b> 為申請單位

得以單棟提出補助申請：  
※符合**2 3 4**情形。



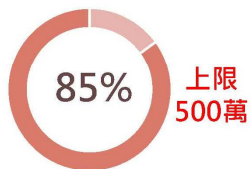
**A**

- 1) 位於**本府公告**指定整建維護策略地區
- 2) 臨**20M**以上指定在案道路
- 3) 位於捷運站、火車站、歷史建築、古蹟等**300M**範圍內，且臨**8M**以上指定在案道路
- 4) 因**災害防救法**第二條第一項第一款災害致遭受損害

# 新北市 | 補助金額

## 耐震補強工程

➢ 補助項目:弱層補強

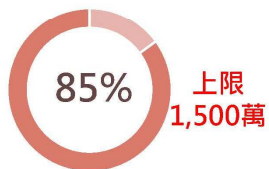


■ 弱層補強、整體補強(擇一)

■ 申請資格(擇一):

- ① 耐震初評R>30
- ② 海砂鑑定或耐震詳評建議補強

➢ 補助項目:整體補強



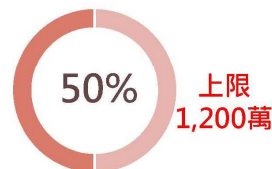
③ 紅黃單

➡ 設計經公會審查通過

■ 得以1棟為申請單位

## 立面修繕工程

➢ 一般地區



■ 1棟建築物為申請單位

■ 透天需3棟(符合提高補助資格者,紅黃單,可1棟申請)

◆ 補助費用酌減對象:(紅黃單免檢討)

- 1) 房屋坐落地段等級:建築物≥16F  
等級1~等級5 酌減75%  
總經費25%,不得逾300/375萬元/案  
等級6~等級10 酌減50%  
總經費50%,不得逾600/750萬元/案

➢ 位於策略地區或符合臨路條件

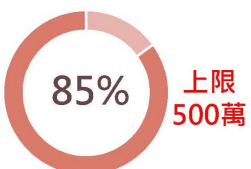


- 2) 住宅使用比率:  
使用比率<1/2 酌減10%  
使用比率=0 酌減20%

3) 違建比例:酌減15%為上限。

## 耐震補強工程

➢ 補助項目:弱層補強



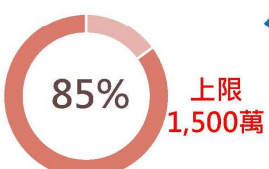
◆ 補強費用/(補強費用+修復費用)≥工程經費70%

◆ 補助費用酌減對象:(紅黃單免檢討)

建築物≥16F

➡ 新北市房屋坐落地段等級調整率評定表  
所載等級一至等級十街路者

➢ 補助項目:整體補強



◆ 酌減後補助費用比例及上限:

等級1~等級5

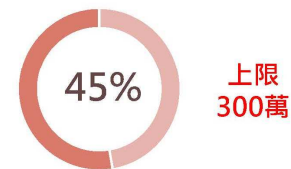
每案以總經費25%,不得逾125(弱補)/375(整體)萬元

等級6~等級10

每案以總經費50%,不得逾250(弱補)/750(整體)萬元

## 增設電梯工程

➢ 補助費用



■ 5層樓以下集合住宅

■ 1棟建築物為申請單位,住宅使用1/2以上,

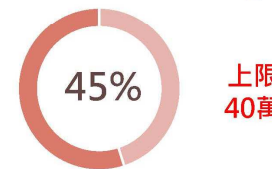
且先取得增設電梯建築施工許可文件

◆ 每案以補助一座電梯為原則+

◆ 法停獎助金以申請一次為限,且不計入補助額度。

◆ 獎助金與補助費用合計不得超過增設電梯總經費。

➢ 法停獎助金



➡ (上限340萬)

第二部分

# 老宅延壽補助重點說明

# 什麼樣的房屋可以申請?

30年以上合法建築物

- 領有使用執照者。
- 經地方主管機關認定屬合法建物者。

## 4-6層樓公寓



申請人資格

- 公寓大廈管理委員會或管理負責人 **需要100%同意!**
- 全體建築物區分所有權人同意共同推派代表人



違建部分  
不予補助!

1棟  
4樓公寓  
合法建築  
有補助!



## 6樓以下透天住宅

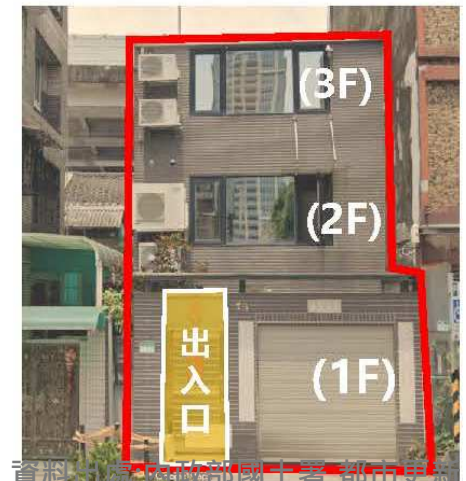


申請人資格

- 全體建築物所有權人同意共同推派代表人

需要100%同意!

獨棟  
3樓透天



# 有沒有其他條件?

## 公寓

① 超過1/2作住宅使用。

② 戶籍至少有1人為：

- 65歲以上長者。
- 低收入或中低收入戶。
- 長照需要等級第2級以上，且符合居家無障礙環境改善補助對象。

公共空間

「共有」部分

私人室內

「專有」部分

① 限住宅使用。

② 補助對象不得為法人。

住宅使用的定義？  
比率怎麼算？

使用執照登載住宅使用

戶數 or 樓地板面積



>1/2為住宅



## 透天

① 全棟住宅使用。

② 補助對象不得為法人。

### 4種情形不得補助

① 公寓全棟為單一所有權人持有。

② 已請建照、拆照或地方政府認定須拆除。

③ 已進入都更危老程序(已報核或已申請)。

④ 申請其他相同補助項目。



# 補助項目有哪些?

## 1. 結構安全性能評估 (房屋健康檢查)

項次	項目	配分	評估內容	權重 (1)	評分
1	結構系統	5	靜不定程度 <input type="checkbox"/> 單跨(1.0) <input type="checkbox"/> 雙跨(0.67) <input type="checkbox"/> 三跨(0.33) <input type="checkbox"/> 四跨以上(0)		
2		2	地下室面積比, $r_s$ $0 \leq (1.5 - r_s) / 1.5 \leq 1.0$ ; $r_s$ : 地下室面積與建築面積之比		
3		3	平面對稱性 <input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
4		3	立面對稱性 <input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
5		3	梁之跨深比 $b$ 當 $b < 3, w = 1.0$ ; 當 $3 \leq b < 8, w = (8 - b) / 5$ ; 當 $b \geq 8, w = 0$		
6		3	柱之高深比 $c$ 當 $c < 2, w = 1.0$ ; 當 $2 \leq c < 6, w = (6 - c) / 4$ ; 當 $c \geq 6, w = 0$		
7		3	軟弱層顯著性 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
8	結構細部	5	鑿紋區箍筋細部(由設計年度評估) <input type="checkbox"/> 63年2月以前(1.0) <input type="checkbox"/> 63年2月至71年6月(0.67) <input type="checkbox"/> 71年6月至86年5月(0.33) <input type="checkbox"/> 86年5月以後(0)		
9		3	窗台、氣窗造成短柱嚴重性 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
10		3	牆體造成短梁嚴重性 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
11	結構現況	2	柱之損害程度 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
12		2	牆之損害程度 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
13		3	裂縫鏽蝕淨水等程度 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
14	定量分析	30	475年耐震能力初步評估 $\frac{A_{1,1}}{A_{1,2}} < 0.25, w = 1$ ; $0.25 \leq \frac{A_{1,1}}{A_{1,2}} < 1, w = \frac{1}{3}(1 - \frac{A_{1,1}}{A_{1,2}})$ ; $\frac{A_{1,1}}{A_{1,2}} \geq 1, w = 0$ $A_{1,1} = \min[A_{1,1,1}, A_{1,1,2}]$		
15		30	2500年耐震能力初步評估 $\frac{A_{2,1}}{A_{2,2}} < 0.25, w = 1$ ; $0.25 \leq \frac{A_{2,1}}{A_{2,2}} < 1, w = \frac{1}{3}(1 - \frac{A_{2,1}}{A_{2,2}})$ ; $\frac{A_{2,1}}{A_{2,2}} \geq 1, w = 0$ $A_{2,2} = \min[A_{2,2,1}, A_{2,2,2}]$		
危險度分數總計			100	危險度評分總計(P)	
此部分為外加評分項目, 評估人員應就表列「危險度額外加分」、「危險度額外減分」事項評分, 各項最高配分為2分, 總共最高配分為8分; 減分最高配分為2分					
危險度額外加分	A	分期興建或工程品質有疑慮者			
	B	曾經受受害者, 如土石流、火災、震災、人為破壞等			
	C	使用用途由低活載重改為高活載重使用者			
	D	傾斜程度明顯者			
危險度額外減分	a	使用用途由高活載重改為低活載重使用者			
					危險度額外評分總計(S)
				危險度總評估分數 R=P+S	

### ■ 耐震評估補助 **必選**

選1	補助額度上限
初步評估	1.5萬元/棟
詳細評估	40萬元/棟

- 先取得過半數所有權人同意
- 直接洽詢32家共同供應契約機構名冊
- 評估結果**不公開**, 且**不會作為補助與否的依據**。



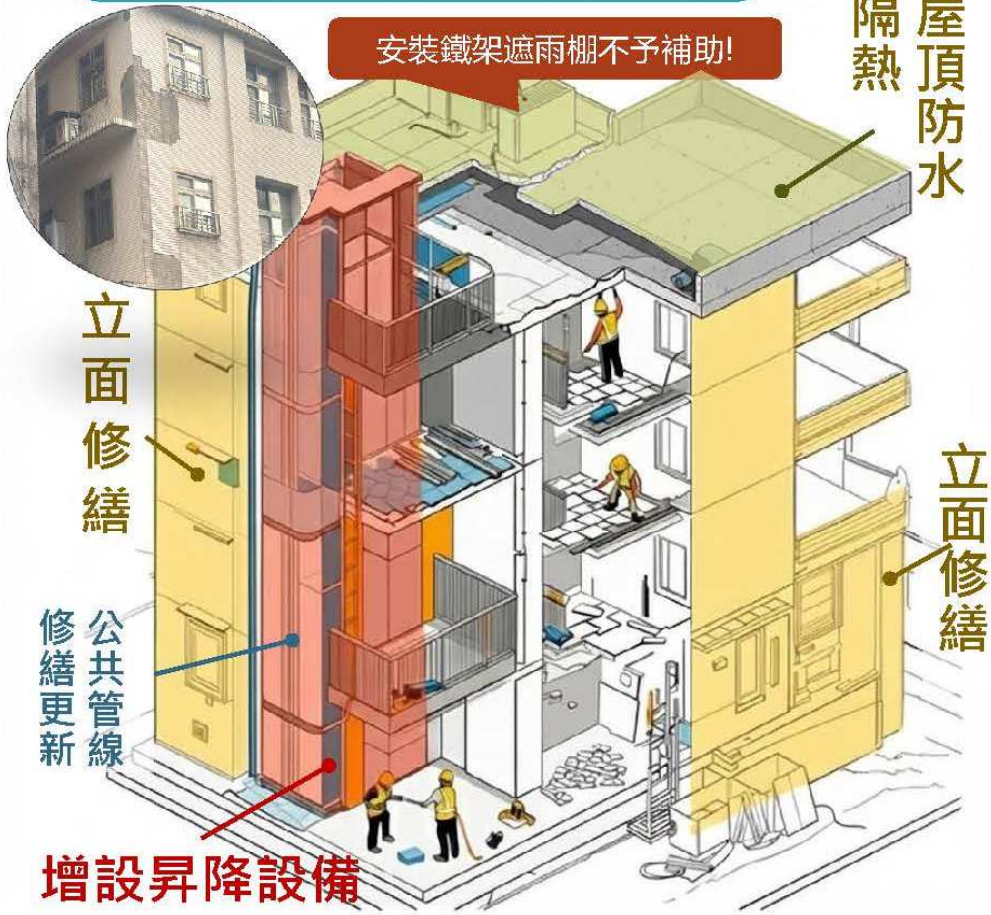
如先前已辦理過評估, 能否直接使用?

原評估結果可以直接沿用, 免再次評估, 但不得重複補助!



# 補助項目有哪些?

## 2. 公寓型修繕



### 公共空間 先有室外

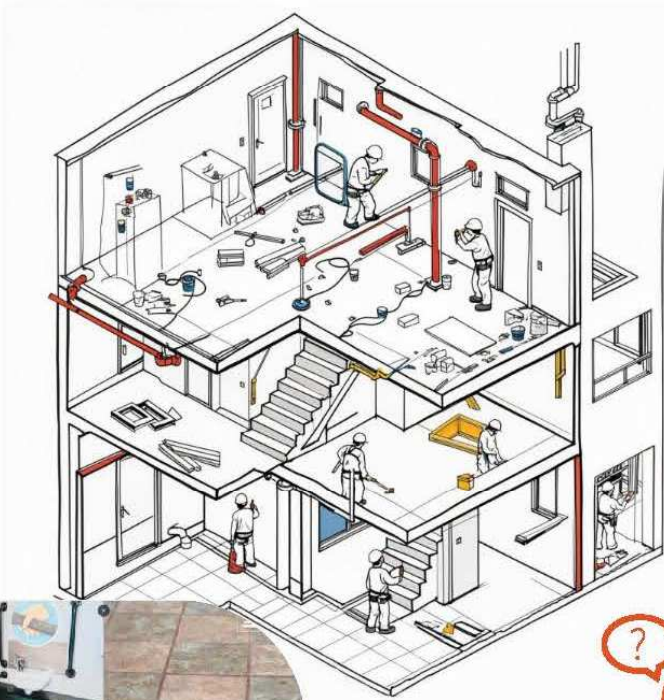
至少選3	補助額度上限
增設昇降設備	400萬元/棟
建築物立面修繕	300萬元/棟 (依施作面積計算，單價3,500元/m <sup>2</sup> )
樓梯間修繕	40萬元/棟
公共管線修繕更新	50萬元/棟
老舊招牌、違規物或 違建拆除	40萬元/棟
屋頂防水及隔熱	不包含安裝太陽能板! 50萬元/棟
外掛式空調及其管線 之安全改善	不包含冷氣機! 40萬元/棟
增設或改善無障礙設施	40萬元/棟

註：每個項目最多補助65%

資料出處：內政部國土署 都市更新入口網

# 補助項目有哪些?

## 2. 公寓型修繕



### ■ 私人室內 才有室內

類型	補助額度上限
居家安全及無障礙設施設備修繕	<b>一般戶：20萬元/戶</b> <b>高齡弱勢戶：30萬元/戶</b>
管線修繕更新 (給排水、電氣、燃氣管線)	
配合上述項目所需之必要室內裝修	



是否一定要找建築師評估?

建議委由建築師辦理，確保安全與權益！未來將於「都市更新入口網」公布老宅延壽專業建築師諮詢名冊，供大家洽詢！



# 補助項目有哪些?

## 2. 公寓型作業費





類型	補助額度	請款時間
<b>公寓共用部分作業費用</b> (委託專業者辦理整合協調、專業評估、協助提案等)	1萬元/棟	地方政府審查核准後
<b>額外補助作業費用</b>	<b>增設昇降設備</b> 5萬元/棟 (得累計)	施工成果經 地方政府備查後
	<b>建築物立面修繕</b> 5萬元/棟 (得累計)	

# 補助項目有哪些?

## 3. 透天型修繕

### ■ 室外 先有室外

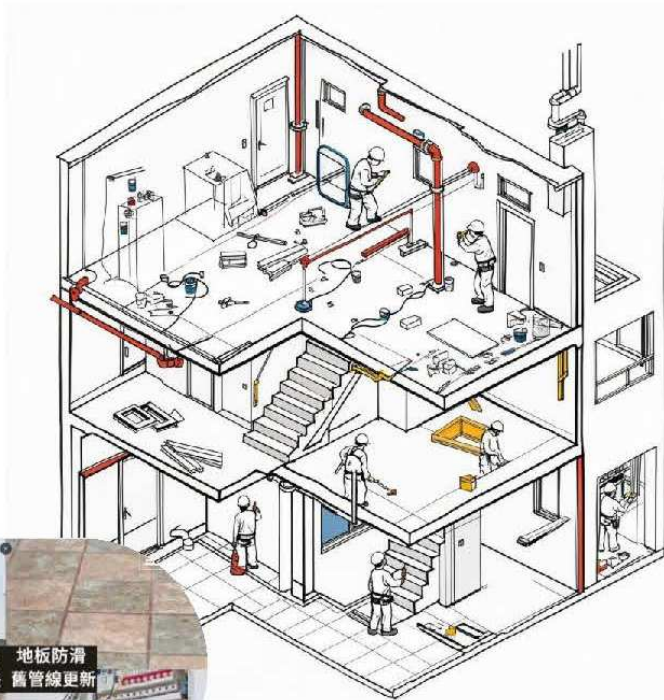


至少選1	補助額度上限
立面修繕	5或6層透天住宅  300萬元/棟
	3或4層樓透天住宅  200萬元/棟
	1或2層樓透天住宅  100萬元/棟 (依施作面積計算，單價3,500元/m <sup>2</sup> )
屋頂防水及隔熱	20萬元/棟
外掛式空調及其管線之安全改善	5萬元/棟
增設或改善 室外無障礙設施	5萬元/棟

# 補助項目有哪些?

## 3. 透天型修繕

### ■ 室內修繕 才有室內



類型	補助額度上限
居家安全及無障礙設施設備修繕	一般戶：20萬元/戶 <b>高齡弱勢戶：30萬元/戶</b>
管線修繕更新 (給排水、電氣、燃氣管線)	
配合上述項目所需之必要室內裝修	

## 第四部分

# 整建維護及老宅延壽補助 申請流程

01

台北市

02

新北市

03

老宅延壽

# 台北市 | 套餐A申請程序(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



# 台北市 | 套餐B.C申請程序(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

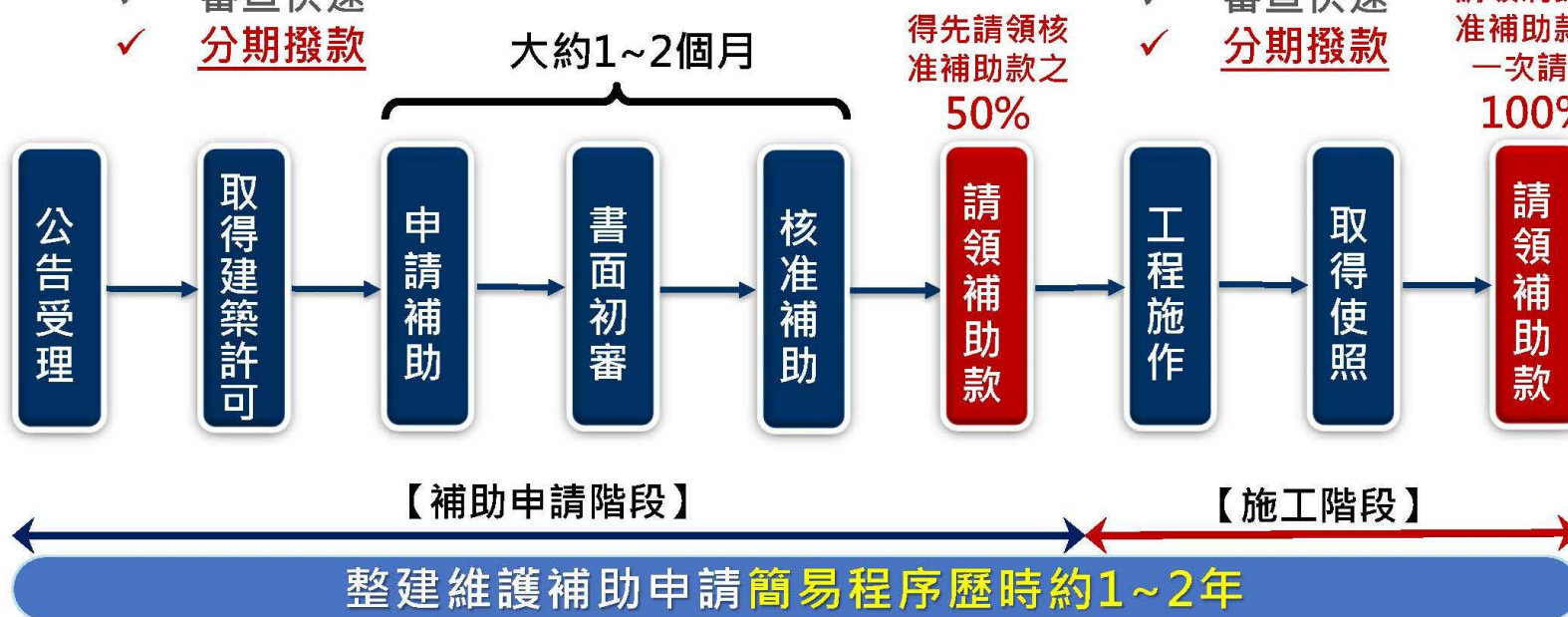


## 老宅整新簡易補助

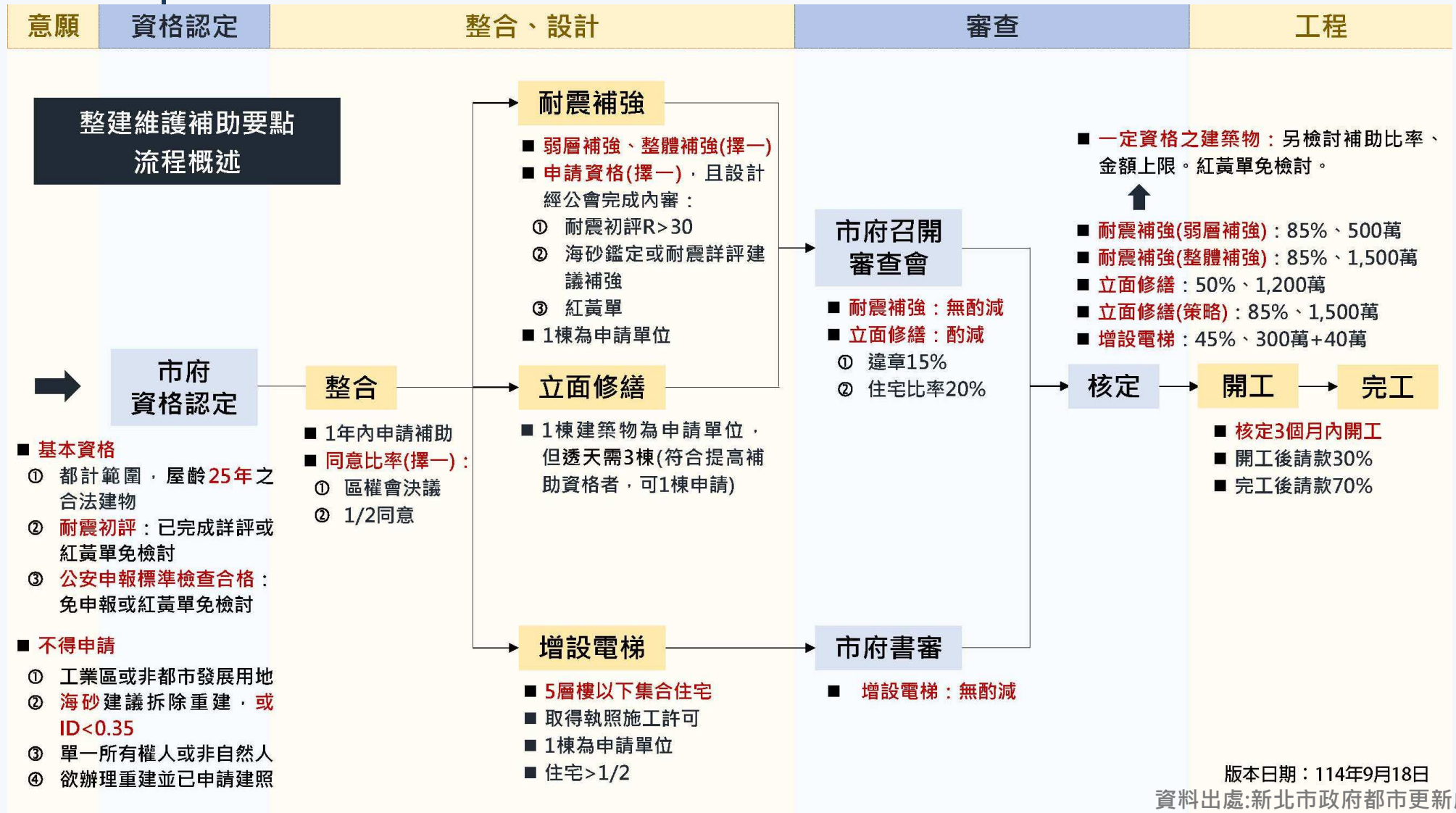
107年 全國首創

- ✓ 免都更程序
- ✓ 簡化流程
- ✓ 審查快速
- ✓ 分期撥款

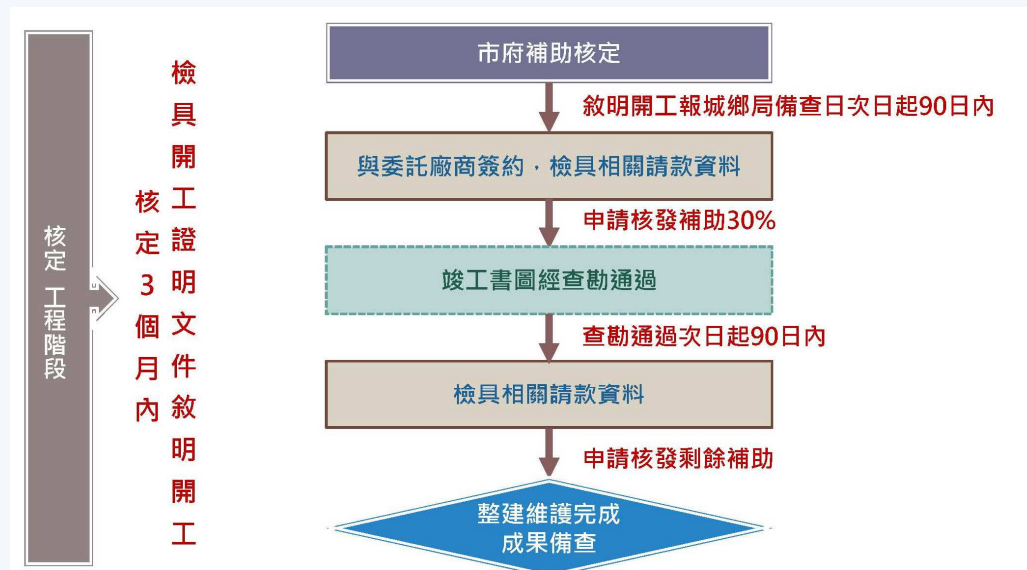
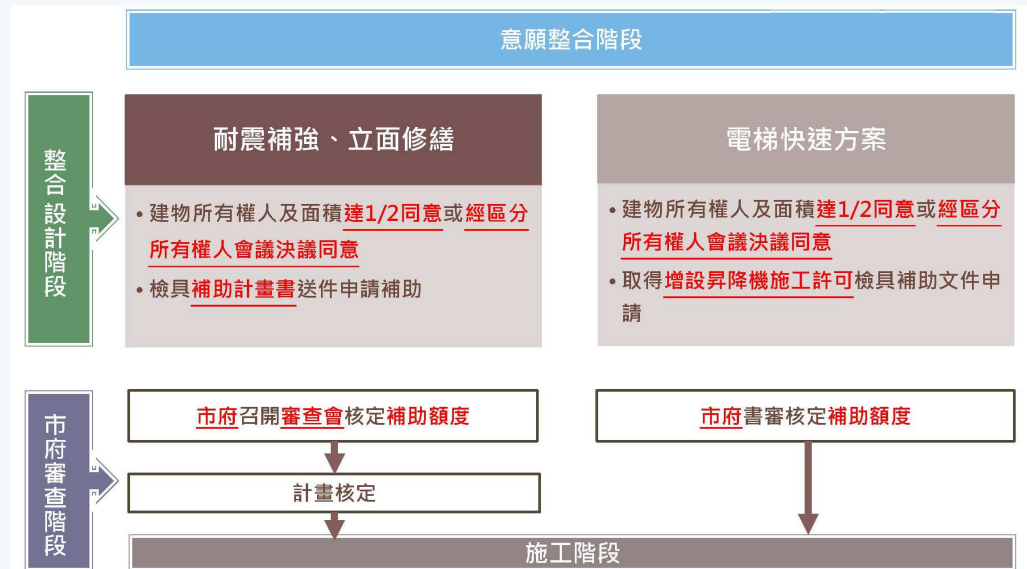
請領剩餘核准補助款或一次請領 100%



# 新北市 | 申請程序



# 新北市 | 一般申請程序

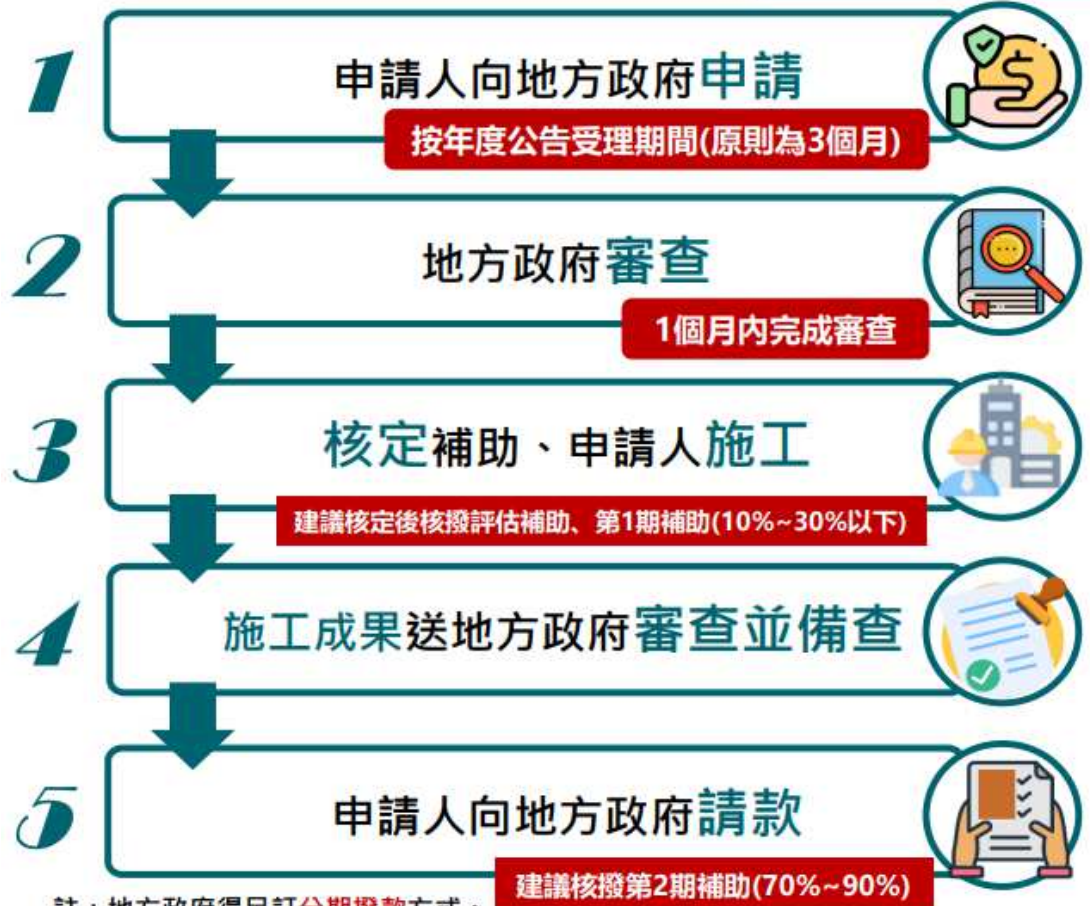


資料出處:新北市建築師公會整建維護小組

# 要如何申請?

 成立專業服務團  
協助

## (一) 民眾申請流程



註：地方政府得另訂分期撥款方式。

## (二) 地方政府審查程序

### 1. 受理期間資格初審



### 2. 受理結束 實質審查及核定



資料出處：內政部國土署 都市更新入口網

## 要如何申請?

### (三) 核定原則：分年度公告受理期間，訂定優先核定原則

- 建立明確核定原則，以各項評定項目達成多寡，排序受理優先順序：
  - 戶籍內包含高齡弱勢身分者。
  - 原建築物外牆磁磚剝落，並申請立面修繕。
  - 申請加裝太陽能光電板(立面型)。
  - 提供作為包租代管社會住宅 (所有權人應與包租代管業者簽約)。
  - 透天住宅屬連棟式(3棟以上)共同申請，可達街廓整體改善效益。
  - 公寓共用申請補助項目超過4項，透天住宅室外申請補助項目超過2項。

## 其他注意事項?

### 限用國產品牌建材 促進國內傳產動能

- 建築物修繕**限用國產品牌建材(包含建築立面、磁磚、混凝土等)**之規定，以帶動國內相關產業成長，擴大內需動能。



建築立面/磁磚(國產品牌)



混凝土(國產品牌)

第二部分

# 三大整維項目重點說明

01

增設電梯

02

外牆修繕

03

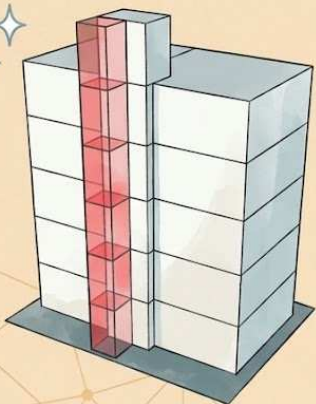
耐震補強

## 增設電梯 差異總整理對照表

補助項目		臺北市 (套餐B)	新北市 (要點)	老宅延壽 (中央)
申請資格與門檻	同意比例	經區權會議決議通過 取得1/2所有權人同意	經區權會議決議通過 取得1/2所有權人同意	經區權會議決議通過 取得 <b>100%</b> 所有權人同意
	身分限制	無特定身分限制	無特定身分限制	必須包含(以下 <b>3擇1</b> ) 1.年滿 65 歲以上 2.具備 低/中低收入戶 資格 3.長照等級第二級以上
	屋齡要求	≥ <b>20</b> 年	≥ <b>25</b> 年	≥ <b>30</b> 年
	建物層數	<b>6</b> 樓以下集合住宅	<b>5</b> 樓以下集合住宅	<b>4~6</b> 樓公寓
	可申請區位	都市計畫範圍	都市計畫範圍	都市計畫範圍 <b>非都市土地</b>
共有部分 (一般補助)	補助金額	上限 300~480萬 / 案 (套餐B)	上限 340萬 / 案	上限 400~960萬 / 案
專有部分 (加碼補助)	總工程費 補助比例	50%~60%	45%	<b>65%</b>
	其他補助			<b>耐震初評上限1.5萬</b> <b>耐震詳評 上限40萬</b> <b>作業費 6萬</b>

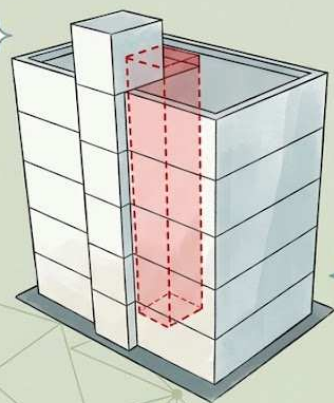
# 增設電梯樣態

## 外掛型



- 目標：增設電梯，不影響原有建築結構，並改善無障礙空間
- 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



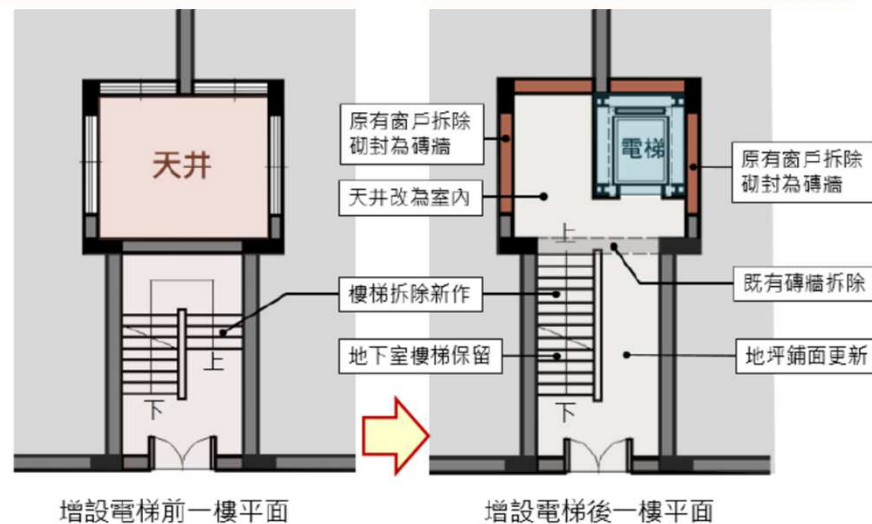
- 目標：利用內部空間，使舊建築符合無障礙規範
- 申請**變更使用執照**，適用室內空間足夠，可將電梯增設於建築物內部者



原況照



成果照



增設電梯前一樓平面

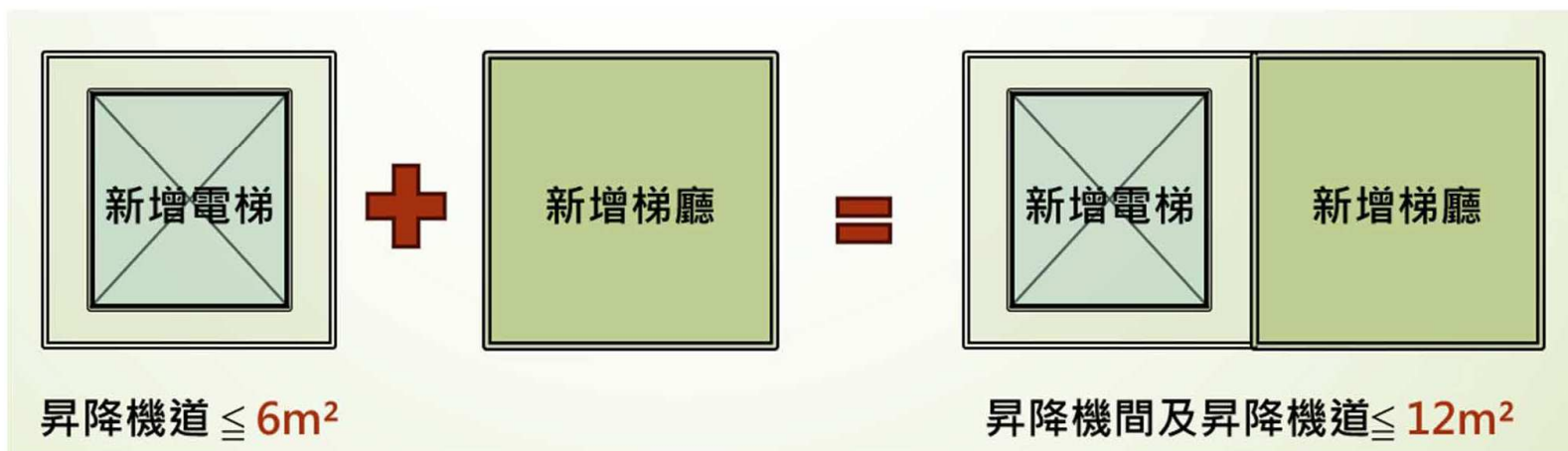
增設電梯後一樓平面

資料出處：台北市增設電梯問答集

## 增設電梯說明

本規則102.01.01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：

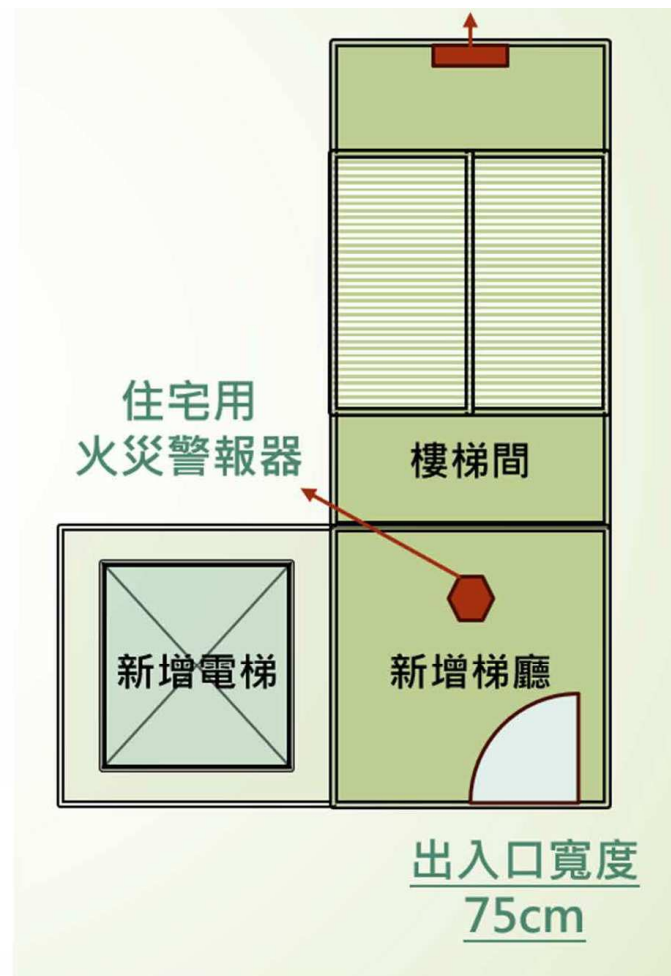
- 一、不計入建築面積及各層樓地板面積。其增設之昇降機間及昇降機道於各層面積不得超過12m<sup>2</sup>，且昇降機道面積不得超過6m<sup>2</sup>。
- 二、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。
- 三、增設昇降機所需增加之屋頂突出物，其高度應依本編第一條第九款第一目規定設置。但投影面積不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和。



## 增設電梯說明

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**75cm**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**200m<sup>2</sup>**。
- (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**F60/30A**且具有**遮煙性能**之**防火門窗**。



# 增設電梯 窒礙難行案例

## 騎樓



## 臨建築線



# 增設電梯 窒礙難行案例

## 一幢多棟



## 違章建築



# 增設電梯 窒礙難行案例

## 天井違建



## 施工路徑不足

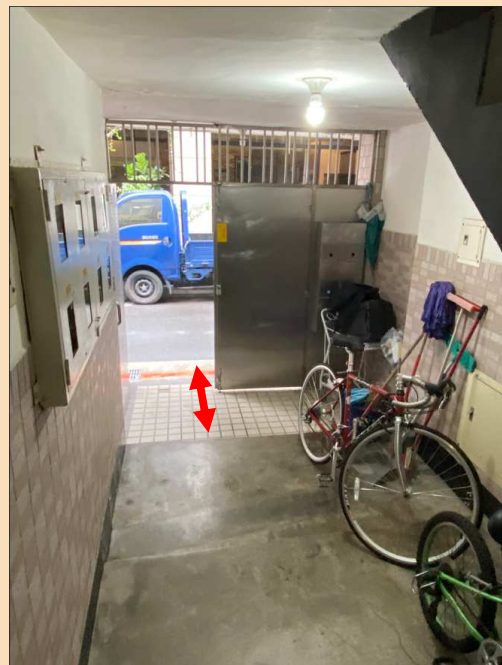


# 增設電梯 空地尺寸

空地不足

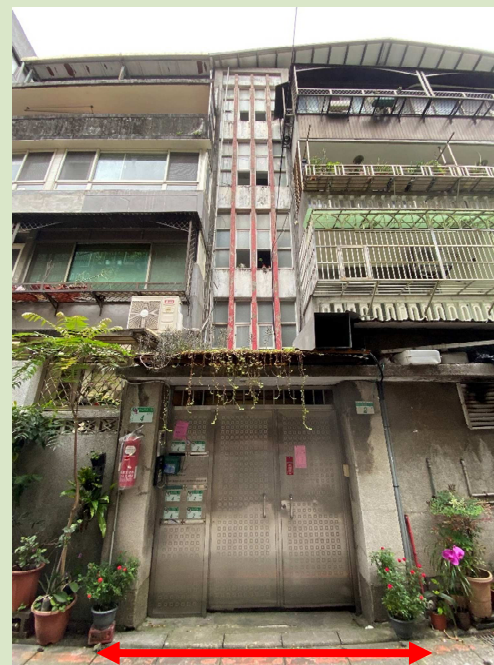


深度 < 100cm



深度 < 100cm

可行性高  
空地尺寸



寬度 ≥ 240cm



深度 ≥ 190cm

## 外牆修繕 差異總整理對照表

補助項目		臺北市 (套餐AC)	新北市 (要點)	老宅延壽 (中央)
申請資格與門檻	同意比例	經區權會議決議通過 取得1/2所有權人同意	經區權會議決議通過 取得1/2所有權人同意	經區權會議決議通過 取得 <b>100%</b> 所有權人同意
	身分限制	無特定身分限制	無特定身分限制	必須包含(以下 <b>3擇1</b> ) 1.年滿 65 歲以上 2.具備 低/中低收入戶 資格 3.長照等級第二級以上
	屋齡要求	≥ <b>20</b> 年	≥ <b>25</b> 年	≥ <b>30</b> 年
	建物層數	<b>6</b> 樓以下集合住宅	<b>透天須連續3棟以上</b> 其他以 <b>一棟</b> 為單位	<b>6層樓以下透天住宅</b> <b>4~6</b> 樓公寓
	可申請區位	都市計畫範圍	都市計畫範圍	都市計畫範圍 <b>非都市土地</b>
共有部分 (一般補助)	補助金額	A：上限約1200~1500萬 C：上限約500~800萬	上限約1200~1500萬 / 案 (視地段)	上限300~560萬 / 案 (限國產品牌)
專有部分 (加碼補助)	總工程費 補助比例	50%~80%	50%~85%	<b>65%</b>
	修繕範圍	<b>整棟</b>	<b>臨路面或法定空地</b> <b>(115.9月放寬)</b>	<b>實際施作範圍</b>

# 外牆修繕常見樣態

## ● 牆面 磁磚



1. 清洗底層準備
2. 鋪貼施工
3. 填縫工程

註：將現有的防水層、粉刷層與劣化混凝土剷除後，填平結構孔除與裂縫，確認牆面平整、乾燥後，再行施作。

石英磚



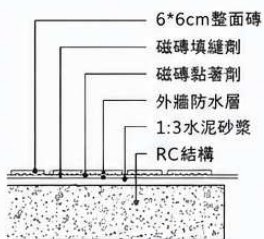
窯燒崗石鑿面磚



綠建材外牆磚



外牆磚表面花紋示意圖

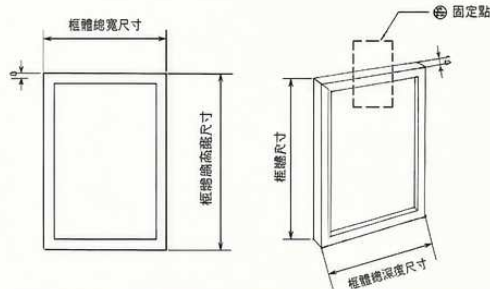


6\*6cm窯燒崗石鑿面磚  
施工剖面說明

## ● 窗戶 扣件式造型鋁框



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。



美觀

造型鋁框可供多樣化設計，提升建築立面美觀。

可作為雨遮

造型鋁框可適度阻擋雨水，直接打入窗戶。

耐候

鋁材耐候性佳，抗腐蝕，抗紫外線，使用壽命長。

## ● 牆面 耐候仿石漆



1. 上漆前牆面處理 - 清理、整平牆面、防水處理
2. 遮蔽及保護：遮蓋不施作的部份，避免噴漆污染
3. 底漆施作，滲入、包附基面
4. 有色塗層施做，針蓋底色、襯托主材紋理，並遮蓋細微裂縫
5. 仿石漆紋理主材塗層噴塗施工
6. 面漆施做，覆蓋透明保護面漆，耐髒易清潔、延展仿石漆壽命



牆面清潔、混凝土打底、滲水自華、油漬及鬆脫補強封底  
噴塗抗裂底漆  
滿批線放樣  
噴塗石頭漆  
噴塗耐候面漆



仿石面漆溫度查驗



仿石面漆施作



仿石漆施工防護



仿石面漆施作

耐候佳

耐候性佳，抗紫外線，不易褪色。

耐酸鹼

抵抗酸鹼侵蝕，適用多種環境。

水性環保

水性材料，低氣味，環保安全。

※ 以上工法需依實際現況與專業評估調整，施工時請由專業人員執行並確保安全。

# 違建常見樣態

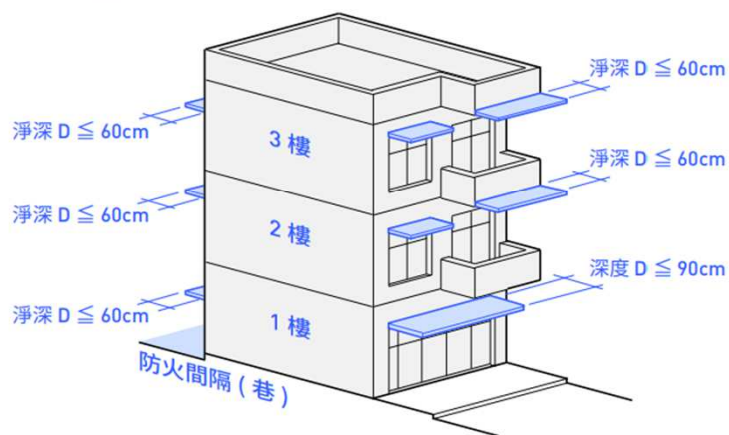
## 第 6 條 雨遮

- 1 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 1 樓未超過 90 公分、2 樓以上未超過 60 公分或位於防火間隔（巷）未超過 60 公分，且不超過各樓層之高度者，應拍照列管。

→ 詳圖解 6-1

圖解 6-1

拍照列管



## 第 9 條 柵欄式防盜窗

- 1 建築物依法留設之窗口、陽臺，裝設透空率在百分之 70 以上之柵欄式防盜窗，其突出外牆或陽臺欄杆之外緣未超過 10 公分、面臨道路或基地內通路，且留設至少 1 處有效開口者，應拍照列管。

→ 詳圖解 9-1

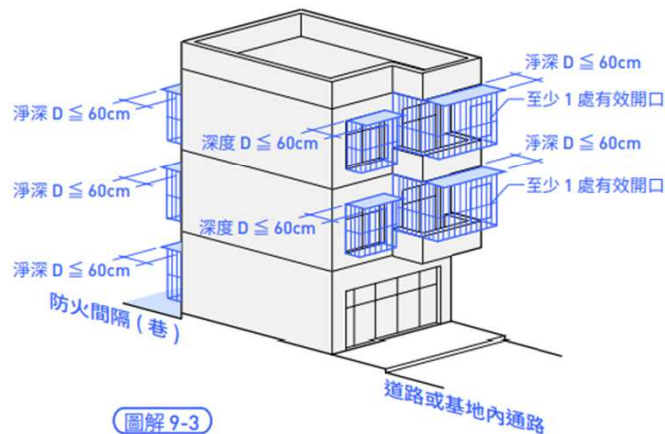
- 2 本規則中華民國 100 年 4 月 3 日施行前已領有建造執照之建築物，裝設透空率在百分之 70 以上之柵欄式防盜窗，其淨深未超過 60 公分、面臨道路或基地內通路，且留設至少 1 處有效開口者，應拍照列管。

→ 詳圖解 9-2

圖解 9-2

拍照列管

100 年 4 月 2 日以前領得建造執照之建築物：

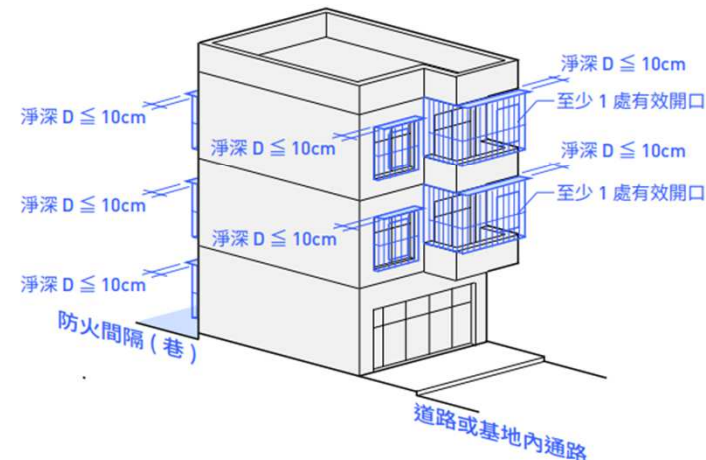


圖解 9-3

圖解 9-1

拍照列管

100 年 4 月 3 日以後領得建造執照之建築物：



# 違建常見樣態

## 第 10 條 陽臺加窗

領有使用執照之建築物，陽臺有下列各款情形之一者，應拍照列管：

- 一、2 樓以上之陽臺加窗或 1 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。但建造執照所載發照日為中華民國 95 年 1 月 1 日以後，其陽臺不計入建蔽率、容積率者，應查報拆除。

→ 詳圖解 10-1

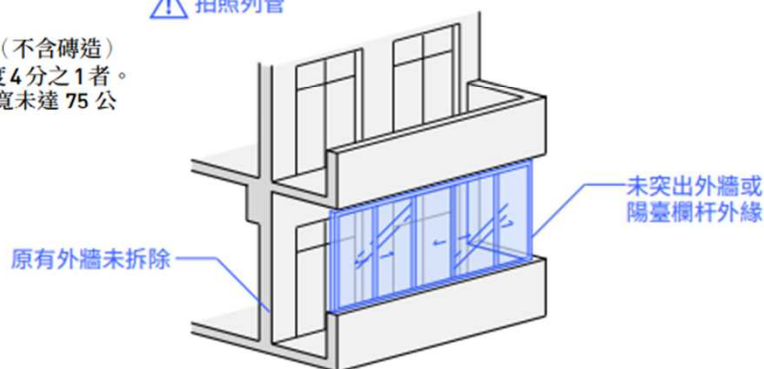
- 二、陽臺欄杆上方開口，以非永久性建材（不含磚造）設置之垂直固定裝飾版，未逾陽臺寬度 4 分之 1 者。但其開口淨高未達 120 公分以上或淨寬未達 75 公分以上者，應查報拆除。

→ 詳圖解 10-2

圖解 10-1

94 年 12 月 31 日以前領得建造執照之建築物：

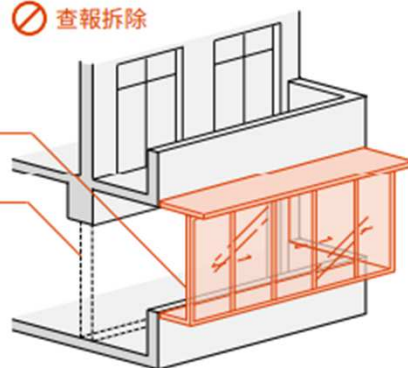
⚠ 拍照列管



⊘ 查報拆除

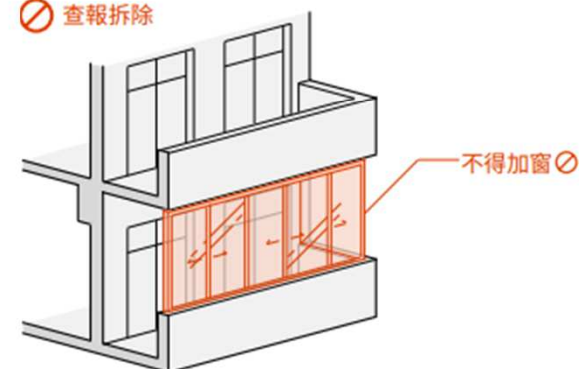
⊘ 突出外牆或陽臺欄杆外緣

⊘ 原有外牆拆除



95 年 1 月 1 日以後領得建造執照之建築物，其陽臺不計入建蔽率、容積率者：

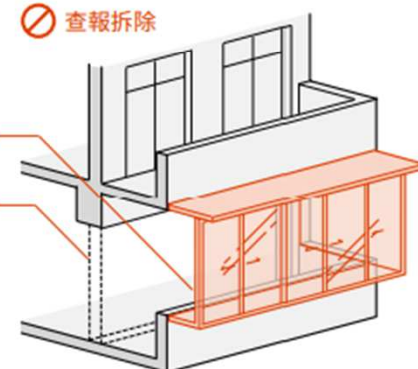
⊘ 查報拆除



⊘ 查報拆除

⊘ 突出外牆或陽臺欄杆外緣

⊘ 原有外牆拆除



## 違建案例說明



# 違建案例說明



## 違建案例說明



## 耐震補強 差異總整理對照表

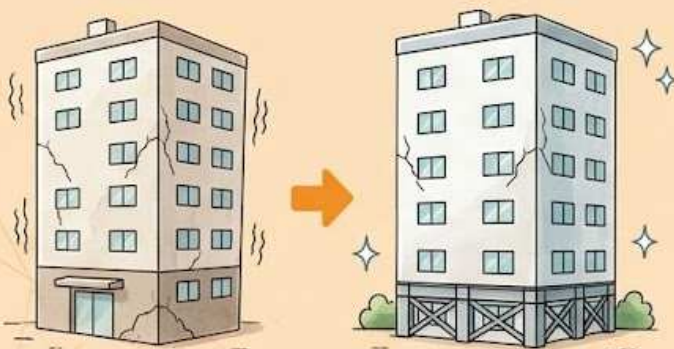
補助項目		臺北市 (套餐ABC)	新北市 (要點)	老宅延壽 (中央)
申請資格與門檻	同意比例	經區權會議決議通過 取得1/2所有權人同意	經區權會議決議通過 取得1/2所有權人同意	N/A
	身分限制	無特定身分限制	無特定身分限制	N/A
	屋齡要求	≥ 20 年	≥ 25 年	N/A
	建物層數	合法建築物	合法建築物	N/A
	可申請區位	都市計畫範圍	都市計畫範圍	N/A
共有部分 (一般補助)	補助金額	套餐A：上限約1200~1500萬 套餐C：上限約500~800萬 / 案	上限500~1500萬 / 案 (視等級)	無補助
專有部分 (加碼補助)	總工程費 補助比例	50%~60%	45%~85%	N/A

# 耐震補強樣態

## 弱層補強

🎯 目標：降低補強施作層發生軟弱層集中式破壞風險

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



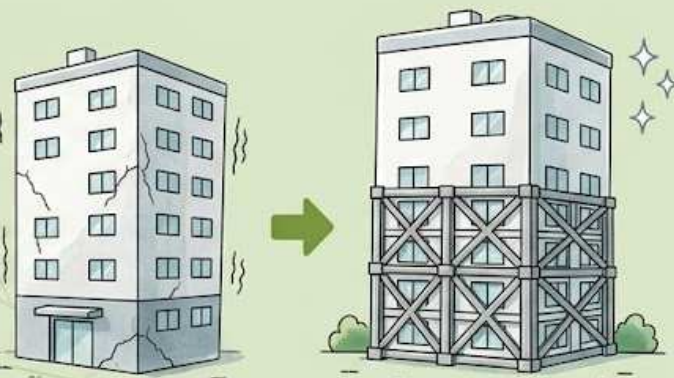
補強前

補強後

## 整體補強

🎯 目標：補強後耐震能力至少達耐震規範標準之8成

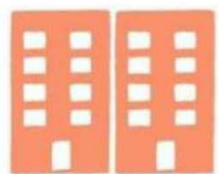
- 排除軟弱層現象，耐震能力提升達到防止倒塌的目的
- 補強位置：整棟綜合考量，可能會影響私人空間
- 若不存在軟弱或弱層現象，則僅適用整體補強方案



補強前

補強後

# 耐震補強 台北市規定



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



一幢

## 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。

# 耐震補強 新北市規定




## 什麼是「棟」？

具備獨立或共同出入口，且以具備防火時效的無開口防火牆及防火樓板，與相鄰區域或建築物明確區隔的構造實體。



A 棟 B 棟

- A  耐震初評 R>30
- B  海砂鑑定或耐震詳評建議補強
- C  紅黃單
- D  設計經公會審查通過

 如屬同一使用執照內數棟之建築物，應檢具經建築、結構或土木相關專業人員簽證之最少施作補強棟數。

# 中央主管機關評定之結構安全性能評估機構

機構名稱	代表人	地址	連絡電話
台北市結構工程業技師公會	徐茂卿	臺北市信義區東興路37號7樓	02-8768-1118
台北市土木技師公會	賴建宏	臺北市松山區東興路28號9樓	02-2745-5168
社團法人臺灣省土木技師公會	莊均輝	新北市板橋區三民路二段37號12樓A3	02-8961-3968
社團法人新北市結構工程技師公會	陳伯昭	新北市板橋區四川路2段241號11樓	02-2362-1056
高雄市結構工程業技師公會	侯政成	高雄市前鎮區二聖一路288號5樓之1	07-713-8518
臺中市結構工程技師公會	許國偉	臺中市西屯區臺灣大道四段925號5樓之2	04-2358-8249
台灣省結構工程技師公會	王紹烈	新北市板橋區文化路1段266號21樓之2	02-2254-7419
社團法人中華民國建築技術學會	莊輝和	臺北市信義區基隆路二段189號8樓	02-2377-5899
社團法人桃園市土木技師公會	林世杰	桃園市桃園區三民路三段288號4樓之1	03-337-7377
社團法人新北市土木技師公會	丘偉昌	新北市板橋區民生路一段33號21樓之3	02-2957-2300
社團法人臺中市土木技師公會	林育信	臺中市北區崇德路一段629號8樓5樓之1	04-2237-8968
高縣市土木技師公會	黃國忠	高縣市鼓山區中華一路203號3樓	07-552-0279
台南市結構工程技師公會	邱忠賢	臺南市安平區永華路二段248號18樓之2	06-299-4493
臺北市建築師公會	林志霖	臺北市信義區基隆路2段51號13樓	02-2377-3011
社團法人新北市建築師公會	汪偉男	新北市板橋區中山路一段293-1號6樓	02-8953-4420
社團法人南投縣建築師公會	林宏任	南投縣南投市忠孝三街8號	049-222-3262
桃園市結構工程技師公會	陳敬賢	桃園市桃園區三民路3段180號4樓之2	03-332-0596
社團法人高縣市建築師公會	羅必理	高縣市三民區博愛一路366號23樓	07-323-7248
社團法人基隆市建築師公會	戴建鴻	基隆市中正區中正路18號2樓之1	02-2422-8980
社團法人臺灣建築發展學會	徐文志	臺中市西區臺灣大道二段536號6樓之2	04-2316-0928
社團法人苗栗縣建築師公會	林偉聰	苗栗市縣府路122號3樓	037-321-784
社團法人臺中市建築師公會	蘇俊彬	臺中市西區臺灣大道2段536號11樓	04-2314-9988
社團法人臺南市建築師公會	黃國昌	臺南市安平區永華路二段248號10樓之六	06-295-5770
社團法人新竹縣建築師公會	徐嘉廷	新竹縣竹北市縣政五街32巷8號8樓之2	03-656-7878
社團法人彰化縣建築師公會	黃鈞芳	彰化縣彰化市南郭路1段63-9號6樓	04-722-6014
桃園市建築師公會	詹偉鴻	桃園市桃園區縣府路232號	03-337-7127
社團法人台南市土木技師公會	許引旺	臺南市永康區中興路12號10樓之5	06-311-5135
花蓮縣建築師公會	陳志豪	花蓮縣花蓮市府前路102之2號	03-822-6054
財團法人聯合發展發展基金會	蕭新祿	臺中市南屯區黎明路一段395巷15之1號3樓	04-2470-1218
社團法人新竹市建築師公會	陳文政	新竹市北區北大路307號15樓之4	03-522-8805
社團法人中華建築師公會	李樹良	臺北市中正區羅斯福路2段50號9樓之2	02-2394-8138
宜蘭縣建築師公會	邱清榮	宜蘭縣宜蘭市縣政七街1號2樓	03-925-6311



初步評估  
費用補助

總樓地板面積未達3千平方公尺者，每棟補助額度不超過新臺幣1.2萬元；  
總樓地板面積3千平方公尺以上者，每棟補助額度不超過新臺幣1.5萬元。

都市更新入口網

# 簡報結束

Q & A | 歡迎提問，一同守護老宅、延續居住品質