

老宅延壽與整建維護實務講堂

臺北市整建維護補助案例介紹

一、以信義富台社區為例

二、以萬華區華強社區為例

主講人：簡任欣建築師

2026 / 06 / 16

臺北市建築師公會 函

地 址：臺北市信義區基隆路 2 段 51 號 13 樓
連絡人：陳憶萍 02-23773011 轉 219
傳 真：02-27326906

受文者：全體會員

免 用 印 信
發文日期：中華民國 115 年 4 月 15 日
發文字號：115(十七)會字第 0914 號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：普通

主旨：本會公共事務委員會訂於 115 年 5 月 19 日、115 年 6 月 2 日、115 年 6 月 16 日晚上 6 時 50 分舉辦【老宅延壽與整建維護實務講堂】系列演講，歡迎會員踴躍報名參加，請 查照。

說明：

- 一、地點：本會第一會議室(臺北市基隆路 2 段 51 號 13 樓)
- 二、請至本會網站「報名專區」報名(名額限 80 名)，額滿為止；如報名人數超過時，將以上網報名之建築師優先參加。

三、(一)5 月 19 日(星期二)時程表如下 主持人：林煒郁主任委員

時間	講題	主講人
18:50-19:00	報 到	
19:00-19:10	致 詞	
19:10-20:50	雙北整建維護補助與老宅延壽政策誘因解析 一、雙北整維補助與老宅延壽要點之差異與申請門檻 二、三大整維項目重點說明	張育馨 建築師
20:50-21:00	意見交流(Q & A)	

(二)6 月 2 日(星期二)時程表如下 主持人：林煒郁主任委員

時間	講題	主講人
18:50-19:00	報 到	
19:00-19:10	致 詞	
19:10-20:50	一、增設電梯及立面修繕許可申請實務及案例說明 二、增建電梯要多少錢及申請程序需要多少時間? 三、增設電梯及立面修繕許可申請實務及案例說明	王瑞婷 建築師
20:50-21:00	意見交流(Q & A)	

(三)6 月 16 日(星期二)時程表如下 主持人：林煒郁主任委員

時間	講題	主講人
18:50-19:00	報 到	
19:00-19:10	致 詞	
19:10-20:50	臺北市整建維護補助案例介紹 一、以信義富台社區為例。 二、以萬華區華強社區為例。	簡任欣 建築師
20:50-21:00	意見交流(Q & A)	

四、本次演講已依內政部 96.06.21 台內營字第 0960803535 號函「建築師開業證書申請換發及研習證明文件認可辦法」申辦核備中；建築師參加本次演講之積分，尚需經內政部認可後方得累積換證積分。

正本：全體會員

臺北市建築師公會



簡任欣

建築師

學歷：國立成功大學建築設計學士

經歷：

璞園建築團隊 工程師
田中央聯合建築師事務所 設計師
郭旭原聯合建築師事務所 專案建築師 2019-2022

現任：

簡任欣建築師事務所 負責人 2022~迄今
源務工事室內裝修有限公司 負責人 2022~迄今

台北市建築師公會 公共事務委員會 委員
台北市建築師公會勘驗建築師
台北市整建維護建築師



111年度 臺北市公辦整建維護 試辦計畫徵件



111年度 臺北市公辦整建維護 試辦計畫徵件

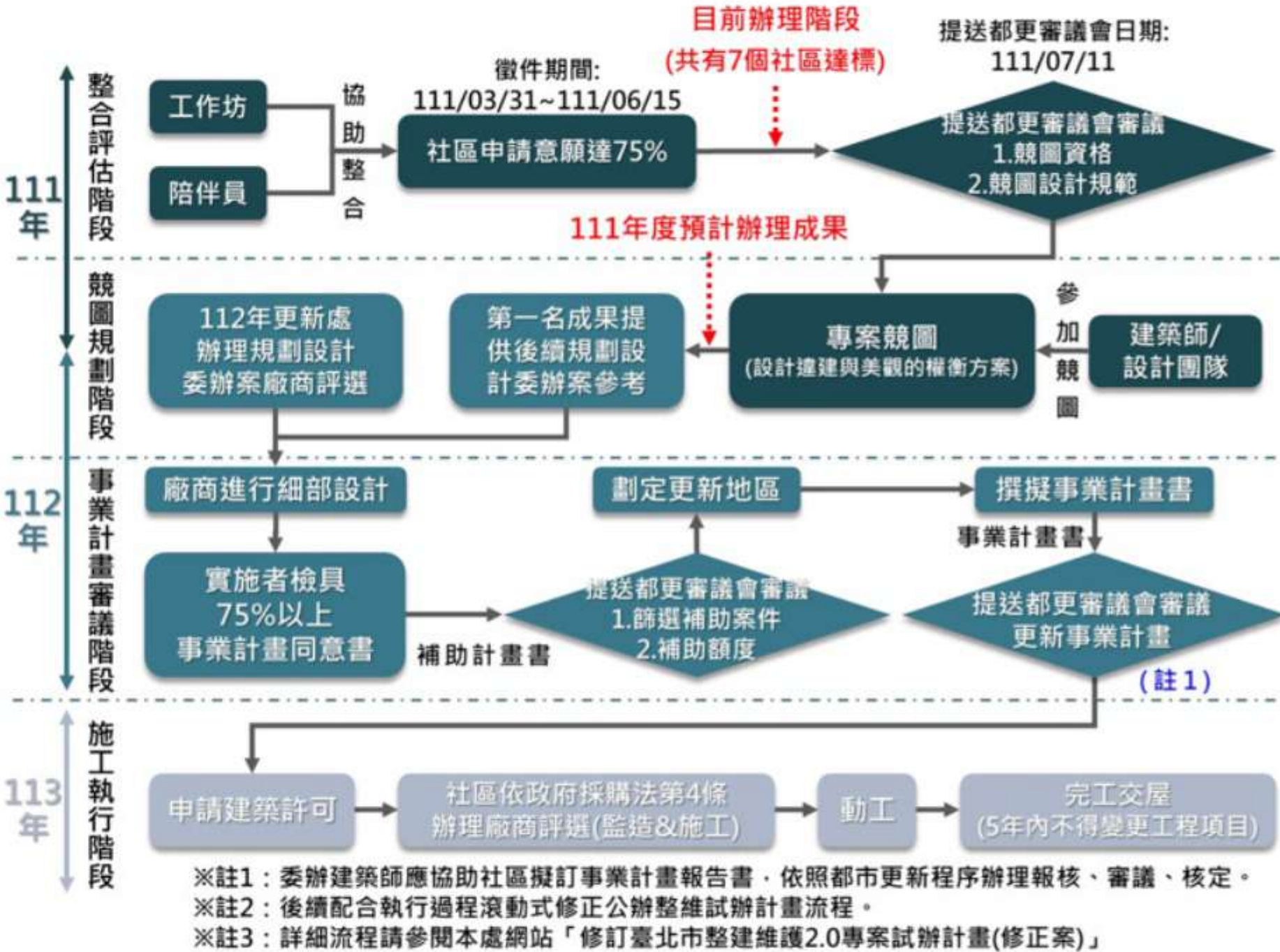
壹、計畫緣起

2020 年臺北市都市更新處訂為「整建維護年」，自 2021 年起積極推動「整建維護 2.0」重要政策，並以「指認整建或維護策略地區」、「全市性整建維護精進措施」及「公辦整建維護試辦計畫」等三大政策內涵，從法規、程序、誘因、示範及推廣等多面向，全方位強化本市整建維護推動策略，期能落實「整建維護、在地共老」的精神。並希望透過徵件、競圖及成果展等多樣化方式，來讓民眾認識了解進而接受「整建維護」政策及推動理念。

貳、競圖目的

將符合試辦計畫資格之社區，透過建築師競圖機制，協助社區居民找尋出最佳的解決方案，並經由「競圖初審、競圖投票」的遴選原則，協助每一個社區票選出優秀的建築師及設計方案。

參、公辦整建維護試辦計畫流程



公辦整維試辦計畫流程圖

111年度
臺北市公辦整建維護
試辦計畫徵件

補助方案	適用程序	適合類型		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	1.高樓層建築物整體修繕、施工費用高者。 2.補助項目：增建電梯、外牆修繕、結構補強。	一般地區	50%、1,200萬元	 都市更新整建維護補助申請專區
			策略地區	75%、1,500萬元	
			公辦整維	90%、無金額限制	
套餐 B 老舊建築物更新增設電梯補助	簡易程序	6 樓以下無電梯之集合住宅、公寓。	一般地區	50%、250萬元	 老舊公寓增設電梯補助申請專區
			整宅及山限區	80%、無金額限制	
套餐 C 老舊建築物修繕補助	簡易程序	6 樓以下建物	外牆修繕	一般地區 50%、400萬元	 老舊建築物修繕補助申請專區
			外牆修繕	整宅及山限區 80%、640萬元	
			結構補強	一般地區 50%、500萬元	
			結構補強	整宅及山限區 80%、800萬元	

111年度
臺北市公辦整建維護
試辦計畫徵件

編號	社區	建物類型	管委會	策略地區	使照屋齡	申請基地面積 >500m²	戶數	意願比率	申請項目	備註說明
1	萬華區青年段一小段 129地號1筆土地 (莒光新城)	1幢10棟 12樓華廈	有	否	69年2月 42年	8,261m²	483戶	79.92% (386戶)	■外牆整新	商一 1戶管委會 不計入
2	萬華區華江段三小段 595地號等3筆土地 (華強社區)	8幢23棟 五樓公寓	有	否	72年1月 39年 71年2月 40年 70年11月 41年	7,928m²	230戶 A街廓 100 B街廓 100 C街廓 30	76.90% (177戶) A街廓 81% (81戶) B街廓 73% (73戶) C街廓 77% (23戶)	■外牆整新 ■增設電梯 ■耐震補強	特定專用區(二) 住商混合
3	萬華區華江段二小段 269地號等44筆土地 (第一人壽一村)	7幢42棟 四樓公寓	有	否	53年11月 58年	7,768m²	169戶	76.92% (130戶)	■外牆整新 ■增設電梯 ■耐震補強	住三 住商混合
4	士林區百齡段六小段 265地號等3筆土地 (明勝里公寓)	1幢2棟 五樓公寓	無	否	66年4月 45年	675m²	20戶	95% (19戶)	■外牆整新 ■增設電梯 ■耐震補強	住三
5	士林區蘭雅段二小段 323地號1筆土地 (雙子星大樓)	1幢2棟 14樓華廈	有	否	68年5月 42年	3,972.99m²	220戶	94.09% (207戶)	■外牆整新 ■耐震補強	商一特(住3\住3-2) 1幢2棟 5樓公寓未申請
6	松山區民生段1地號 等36筆土地 (莊敬里撫遠街公寓)	2幢18棟 四樓公寓	無	否	64年4月 47年	11,159m²	288戶 第一幢 144 第二幢 144	79.86% (115戶) 76.39% (110戶)	■外牆整新 ■增設電梯 ■耐震補強	住宅區 地下室4戶未登記產 權不計入
7	中正區城中段二小段 554地號1筆土地 (建國里君子巷公寓)	2幢7棟 三四樓公寓	無	是	65年5月 46年	717m²	16戶	81.25% (13戶)	■外牆整新 ■增設電梯 ■耐震補強	商四 申請人：里長 房地不同人，仁濟院 表達不會出具土地同 意書



111年度 臺北市公辦整建維護 試辦計畫徵件

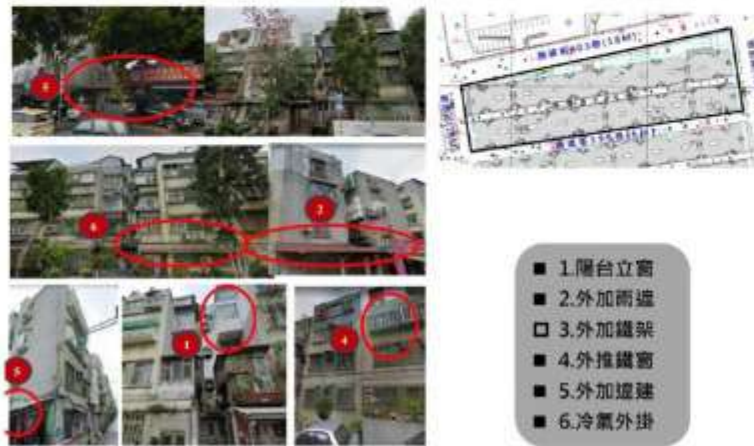
(三)第三案：松山區/莊敬里撫遠街四樓公寓

1. 基地位置：第一幢：松山區撫遠街 401 巷 1-35 號(單號)及 403 巷 2-36(雙號)
第二幢：松山區撫遠街 399 巷 1-35 號(單號)及 401 巷 2-36 號(雙號)
2. 基地地號：臺北市松山區民生段 1 地號等 36 筆土地。
3. 整建需求項目：外牆整新、增設電梯、耐震補強。
4. 都市景觀效益：本案基地位於撫遠街，建築物長期日晒雨淋缺乏維護整修，立面磁磚、外牆污損嚴重，空調設備外掛設置未作整體性規劃，造成都市景觀視覺混亂，整體性外牆整新可作為示範，期成為撫遠街社區指標案，帶動週邊其他建物之參與。
5. 社區基本資料：



臺北市松山區撫遠街369巷12號	
使用分區	住宅區
建 蔽 率	50%
容 積 率	200%
基地面積	約11,159㎡
使用執照	64使字0672號
建物屋齡	約47年
樓 層 數	4層
幢數戶數	二幢 / 共288戶
使用用途	多為住宅使用
意 識 比	第一幢：79.86% 第二幢：76.39%
是否有管理委員會	無
是否位於策略地區	否

6. 社區既存建現況：



- 1. 陽台立窗
- 2. 外加雨遮
- 3. 外加鐵架
- 4. 外推鐵窗
- 5. 外加加建
- 6. 冷氣外掛

111 年度臺北市公辦整建維護試辦計畫 競圖社區基本資料

(一)第一案：士林區/雙子星大樓

1. 基地位置：臺北市士林區福國路 98、100 號
2. 基地地號：臺北市士林區蘭雅段二小段 323 地號等 1 筆土地。
3. 整建需求項目：外牆整新、耐震補強。
4. 都市景觀效益：雙子星大樓位於台北歐洲學校、國立傳統藝術中心、及法官學校對面，且位居交通樞紐地標位置，遠近北投士林科學園區、芝山生花園、野柳常來往芝山站週邊的國際人士而言，此大樓的外觀，深刻影響他們到台北市市容景觀的感受！
5. 社區基本資料：

臺北市士林區福國路98號	
使用分區	第一種商業區(特)
建 蔽 率	55%
容 積 率	300%
基地面積	4,194.43㎡
使用執照	62使字0584號
建物屋齡	約45年
樓 層 數	5層
幢數戶數	一幢7樓 / 共230戶
使用用途	多為住宅使用
意 識 比	94.09%
是否有管理委員會	有(二樓層會議)
是否位於策略地區	否

6. 社區既存建現況：



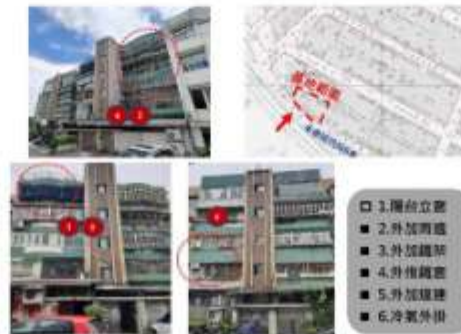
- 1. 陽台立窗
- 2. 外加雨遮
- 3. 外加鐵架
- 4. 外推鐵窗
- 5. 外加加建
- 6. 冷氣外掛

(二)第二案：士林區/明華里五樓公寓

1. 基地位置：臺北市士林區承德路四段 6 巷 85-91 號(單號)。
2. 基地地號：臺北市士林區百勤段六小段 285 地號等 3 筆土地。
3. 整建需求項目：外牆整新、增設電梯、耐震補強。
4. 都市景觀效益：本案基地面向基隆河第一排居住環境景觀湖，長年下來壁面有潮濕與滲漏與磁磚剝落之狀況，進行外牆整新，除了改善社區環境，亦能美化河岸景觀。
5. 社區基本資料：

臺北市士林區承德路四段6巷85號	
使用分區	第二種住宅區
建 蔽 率	45%
容 積 率	225%
基地面積	675㎡
使用執照	66使字0793號
建物屋齡	約45年
樓 層 數	5層
幢數戶數	一幢2樓 / 共20戶
使用用途	住宅使用
意 識 比	95%
是否有管理委員會	有
是否位於策略地區	否

6. 社區既存建現況：



- 1. 陽台立窗
- 2. 外加雨遮
- 3. 外加鐵架
- 4. 外推鐵窗
- 5. 外加加建
- 6. 冷氣外掛

(六)第六案：萬華區/第一人壽一村

1. 基地位置：萬華區順河南路二段 280 巷 5-23 號(單號)
長順街 99 巷 1-19 號(單號)、2 號、4 號
長順街 99 巷 16 弄 1-15 號(單號)、2-8 號(雙號)
長順街 105 巷 1-7 號(單號)、2-8 號(雙號)
2. 基地地號：臺北市萬華區華江段二小段 265 地號等 3 筆土地。
3. 整建需求項目：外牆整新、增設電梯、耐震補強。
4. 都市景觀效益：順南市場已於 109 年完成第一期工程，預計於 112 年 2 月完成整體改建工程，第一人壽一村鄰近順南市場，應配合重大公共建設，以公辦整建一條改善環境，創造和諧效益，同時可帶動周邊住宅之整建與更新。
5. 社區基本資料：

臺北市萬華區順河南路二段280巷5號	
使用分區	第二種住宅區
建 蔽 率	45%
容 積 率	225%
基地面積	7,748 ㎡
使用執照	54使字0577號
建物屋齡	約57年
樓 層 數	4層
幢數戶數	七幢 / 共165戶
使用用途	多數住宅使用
意 識 比	76.92%
是否有管理委員會	有
是否位於策略地區	否

6. 社區既存建現況：



- 1. 陽台立窗
- 2. 外加雨遮
- 3. 外加鐵架
- 4. 外推鐵窗
- 5. 外加加建
- 6. 冷氣外掛

(七)第七案：萬華區/星光新成

1. 基地位置：臺北市萬華區西藏路 127 號、西藏路 125 巷 1-17 號(單號)
2. 基地地號：臺北市萬華區青年段一小段 129 地號 1 筆土地。
3. 整建需求項目：外牆整新。
4. 都市景觀效益：本案位於西藏路主要幹道上，面向西藏路及雙和街之立面，冷氣主機步掛凌亂，嚴重影響地區觀瞻及市容景觀，社區三面臨計畫道路，外牆磁磚皆有剝落之情形，若能由外牆整新改善，除了改變市容景觀，亦可防止路路人行走之安全。
5. 社區基本資料：

臺北市萬華區西藏路127號	
使用分區	第一種商業區
建 蔽 率	55%
容 積 率	360%
基地面積	8,261.4
使用執照	59使字0235號
建物屋齡	約42年
樓 層 數	12層
幢數戶數	一幢10樓 / 共403戶
使用用途	一樓為商業使用 其餘樓層為住宅
意 識 比	79.92%
是否有管理委員會	有
是否位於策略地區	否

6. 社區既存建現況：



- 1. 陽台立窗
- 2. 外加雨遮
- 3. 外加鐵架
- 4. 外推鐵窗
- 5. 外加加建
- 6. 冷氣外掛

(四)第四案：中正區/建國里君子巷公寓

1. 基地位置：臺北市中正區興隆路 81 巷 1-8 號
2. 基地地號：臺北市中正區城中段二小段 354 地號等 1 筆土地。
3. 整建需求項目：外牆整新、增設電梯、耐震補強。
4. 都市景觀效益：本案基地位於台北車站舊站地內和石巷道(君子巷)，2 樓建築物曾已超過建築物使用年限，基地現況外牆剝落腐蝕，進行外牆整新，除了改善社區環境，亦能活化社區(君子巷)產業發達。
5. 社區基本資料：

臺北市中正區興隆路81巷1號	
使用分區	第四種住宅區
建 蔽 率	75%
容 積 率	800%
基地面積	717㎡
使用執照	63使字0737號 61使字0759號
建物屋齡	約44年
樓 層 數	3、4層
幢數戶數	二幢7樓 / 共16戶
使用用途	一樓為商業使用 其餘為住宅使用
意 識 比	81.25% 以下
是否有管理委員會	否
是否位於策略地區	否

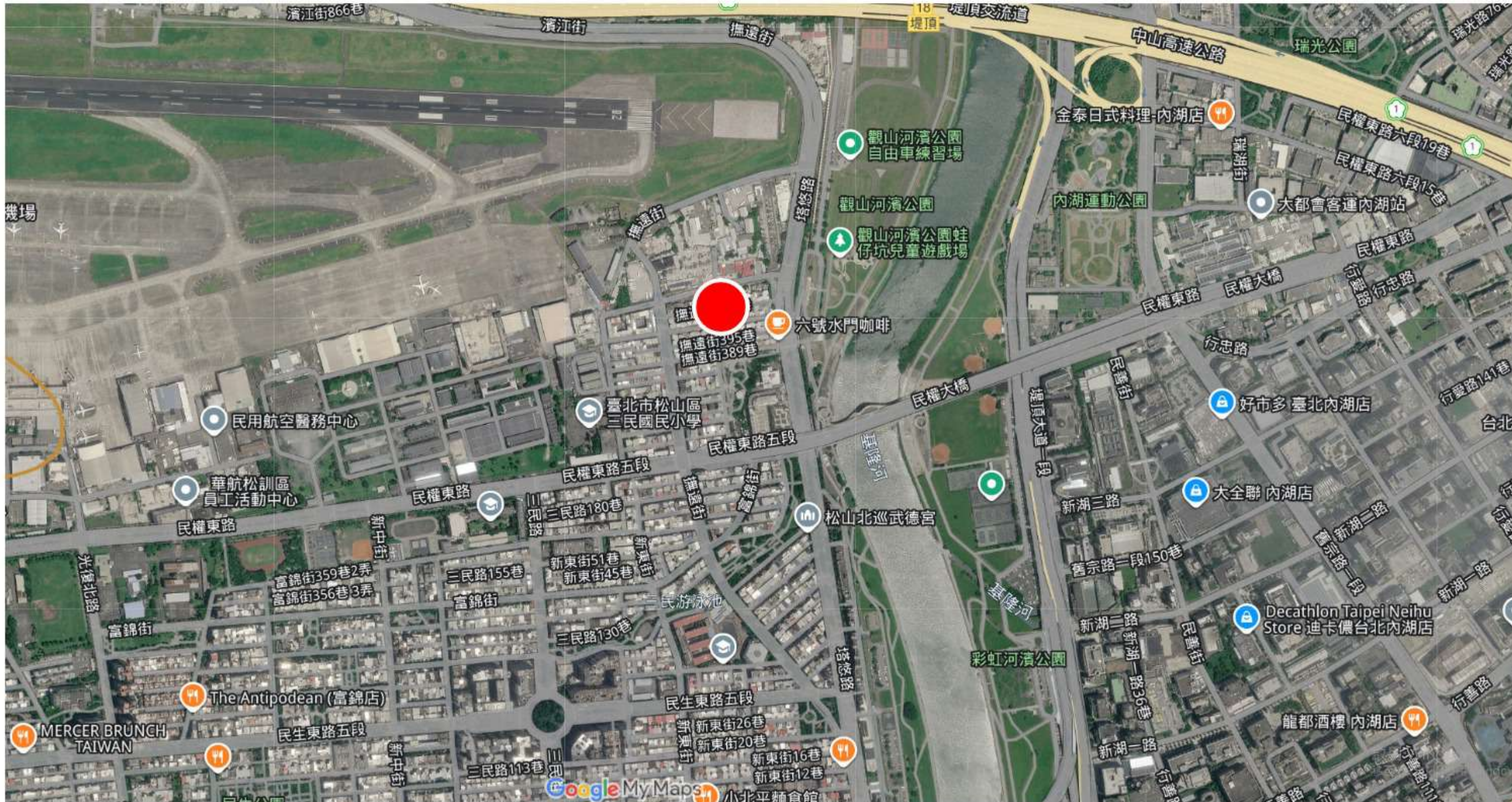
6. 社區既存建現況：



- 1. 陽台立窗
- 2. 外加雨遮
- 3. 外加鐵架
- 4. 外推鐵窗
- 5. 外加加建
- 6. 冷氣外掛

松山區 撫遠街社區 112年公辦整建維護競圖

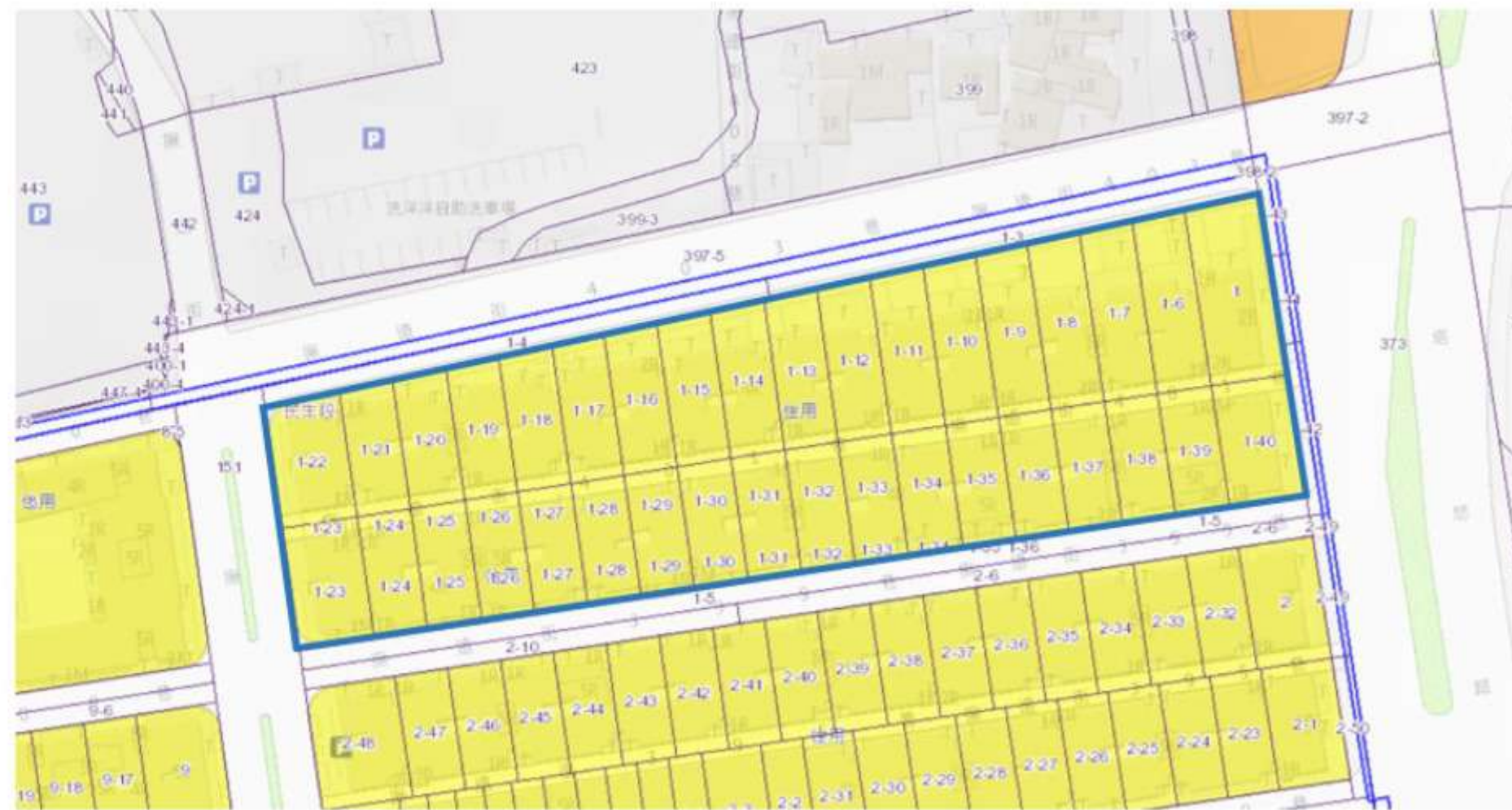
位置：臺北市松山區莊敬里撫遠街403巷22號等地



松山區 撫遠街社區 112年公辦整建維護競圖

單一執照、2幢18棟、多筆地號

- 基地地號：
松山區民生段1地號等36筆土地
- 使用分區：住宅區
- 使用執照：64使字0672號
- 構造種類：RC造
- 幢棟數：2幢18棟
- 層數戶數：地上4層、地下一層、288戶



松山區 撫遠街社區 112年公辦整建維護競圖

2幢18棟，288戶，屋齡51年

位置：臺北市松山區莊敬里撫遠街403巷22號等地



松山區 撫遠街社區 112年公辦整建維護競圖

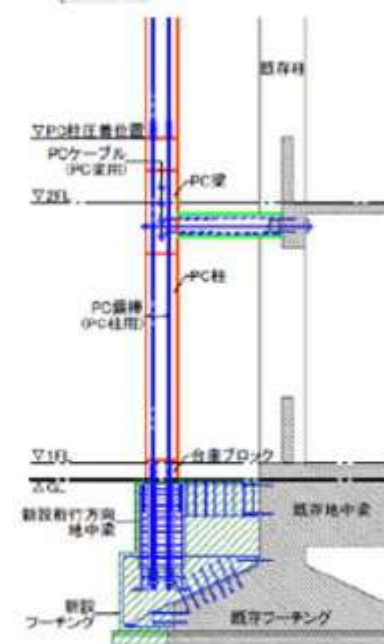
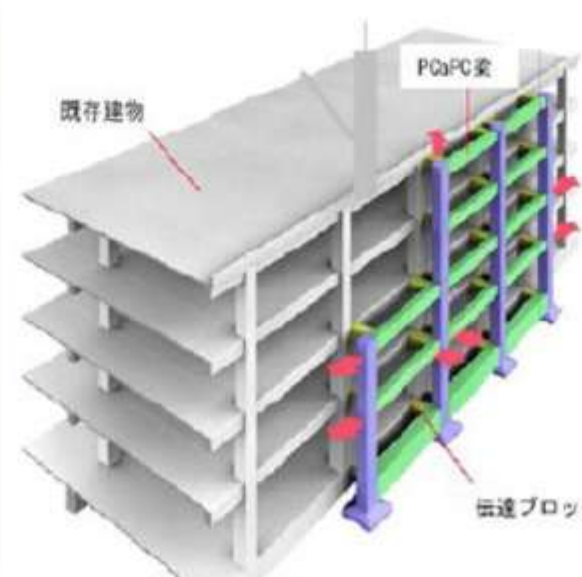
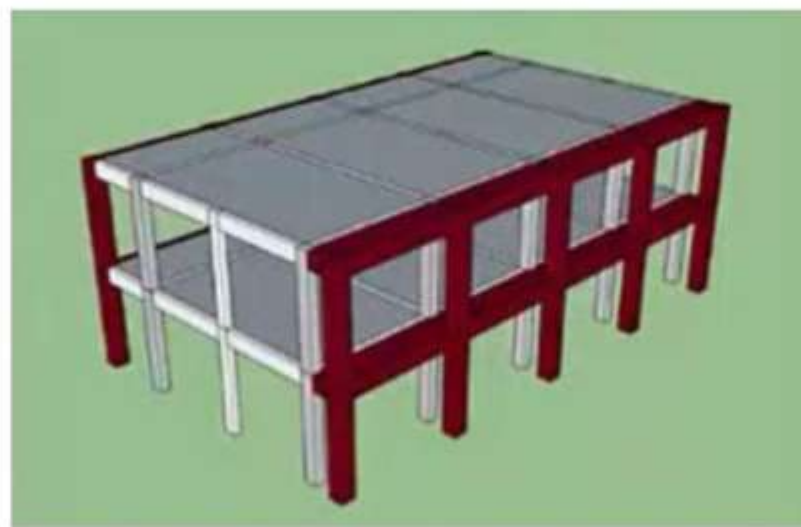
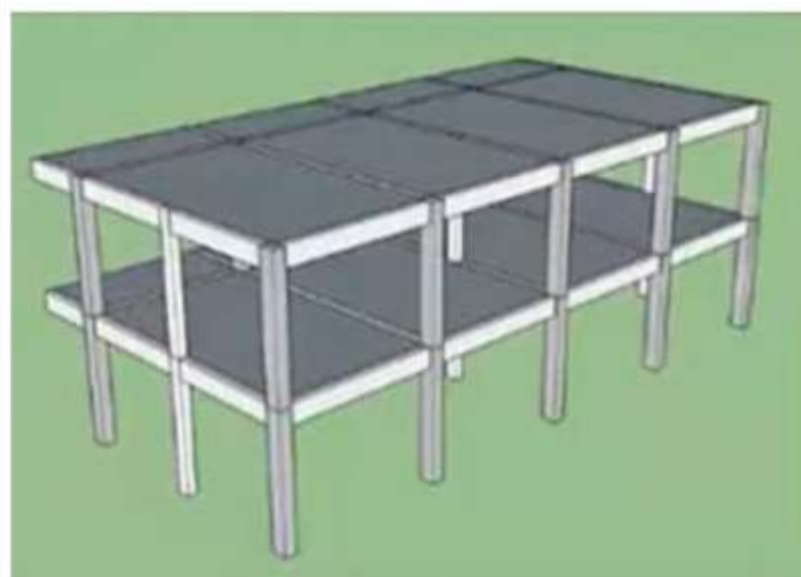
政府補助條件



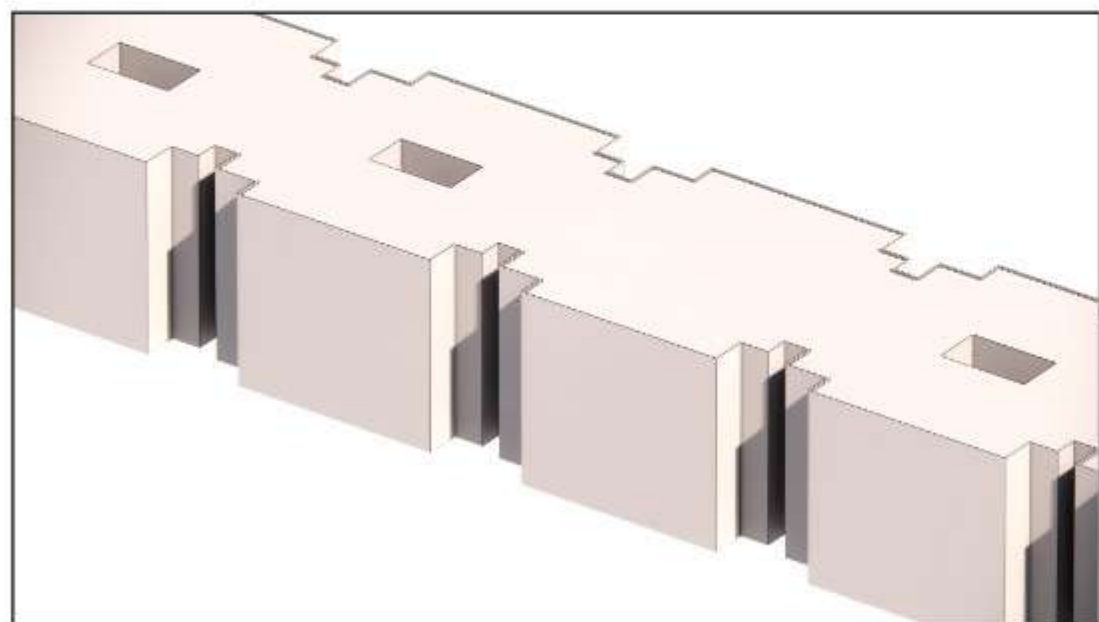
松山區 撫遠街社區 112年公辦整建維護競圖

結構補強

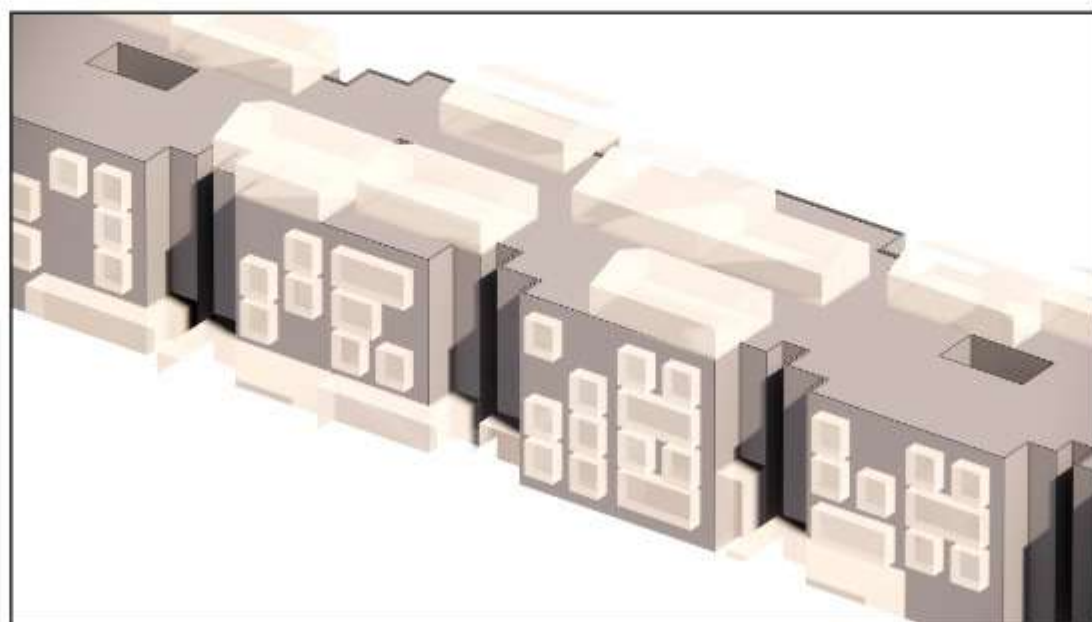
原結構柱及原結構樑原結構體粉刷及飾面層打除，結構體打毛並植筋後擴柱及擴樑



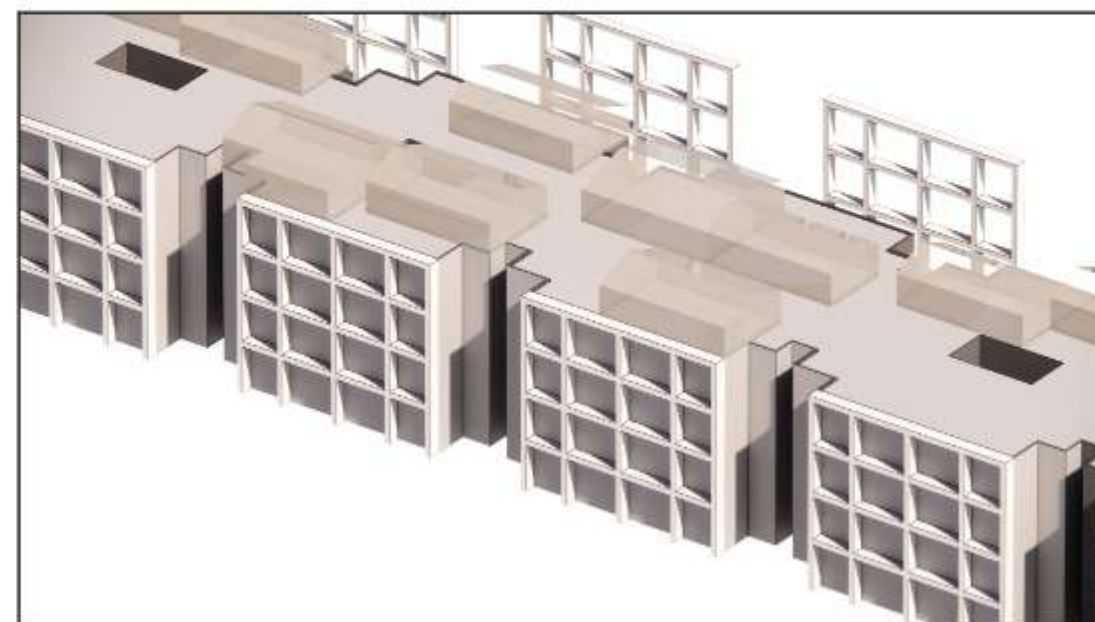
松山區 撫遠街社區 112年公辦整建維護競圖



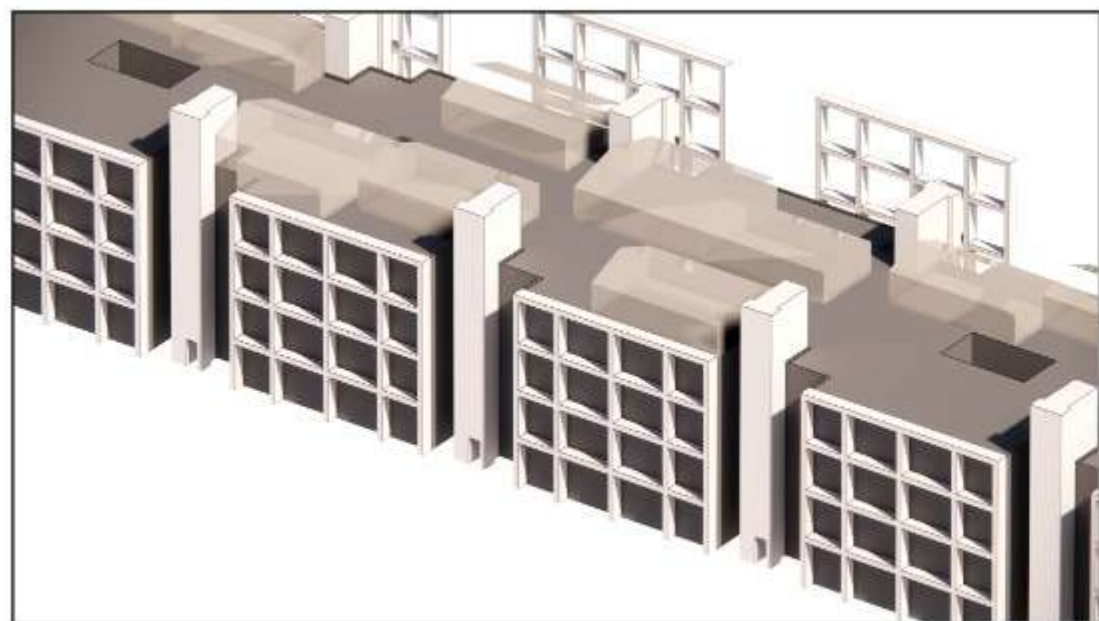
原公寓輪廓



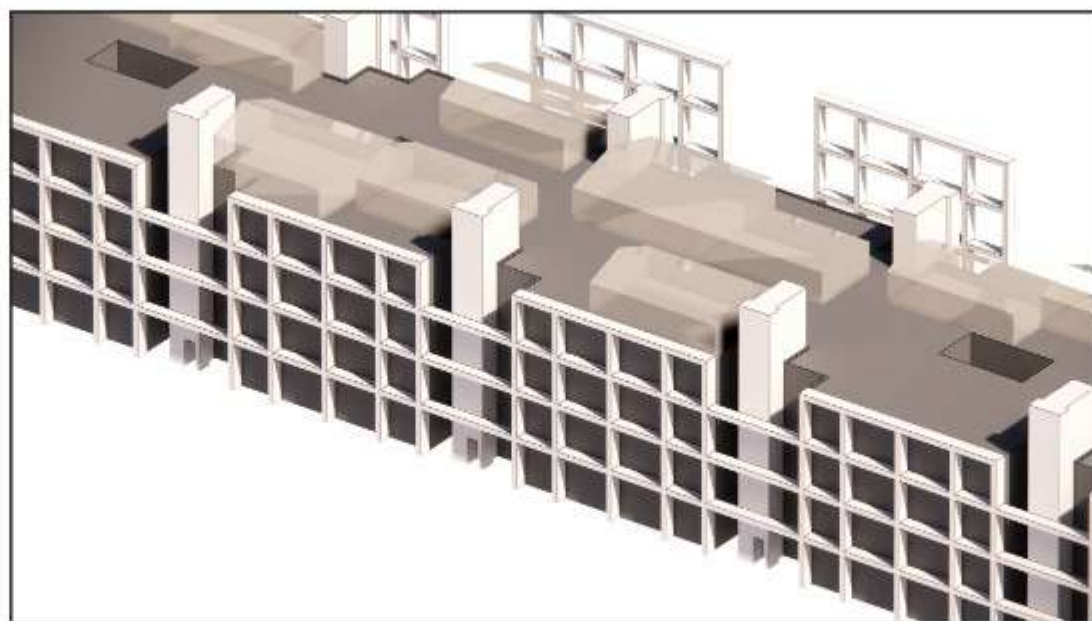
擴建鐵窗和佔用法定空地或屋頂
影響美觀,房子結構也漸漸不堪負荷



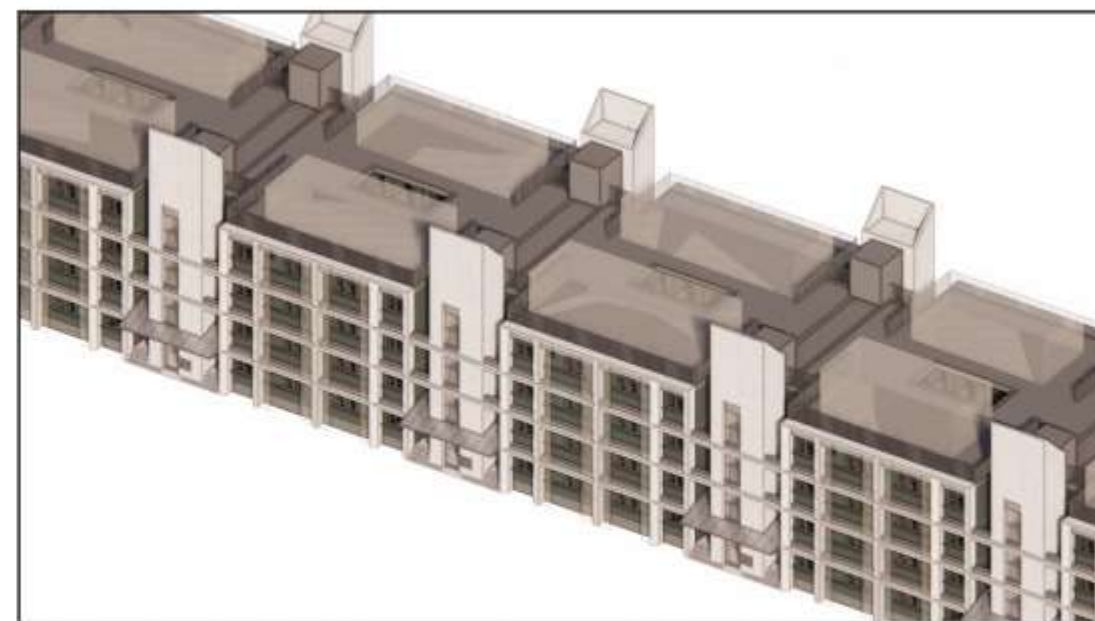
取代鐵窗的功能(曬衣/花台/室外機/防盜/雨遮)
並施作外牆及屋頂防水



增設電梯
每個樓梯間前後都增設一部



連結電梯塔,形成穩固的結構
輔助本來的房子抵抗地震力



安裝一樓出入口雨遮及屋頂平台欄杆

整建維護前



整建維護後



整建維護前



整建維護後



整建維護後



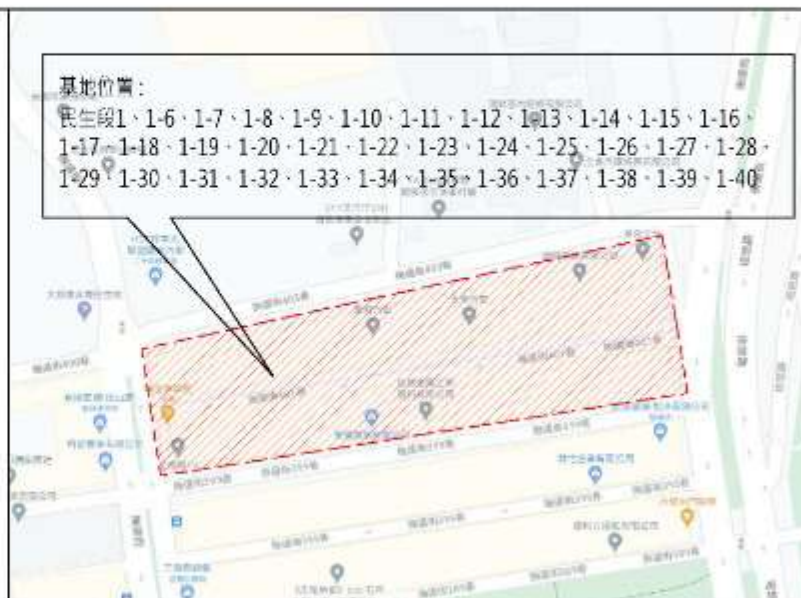
整建維護後



松山區 撫遠街社區 112年公辦整建維護競圖

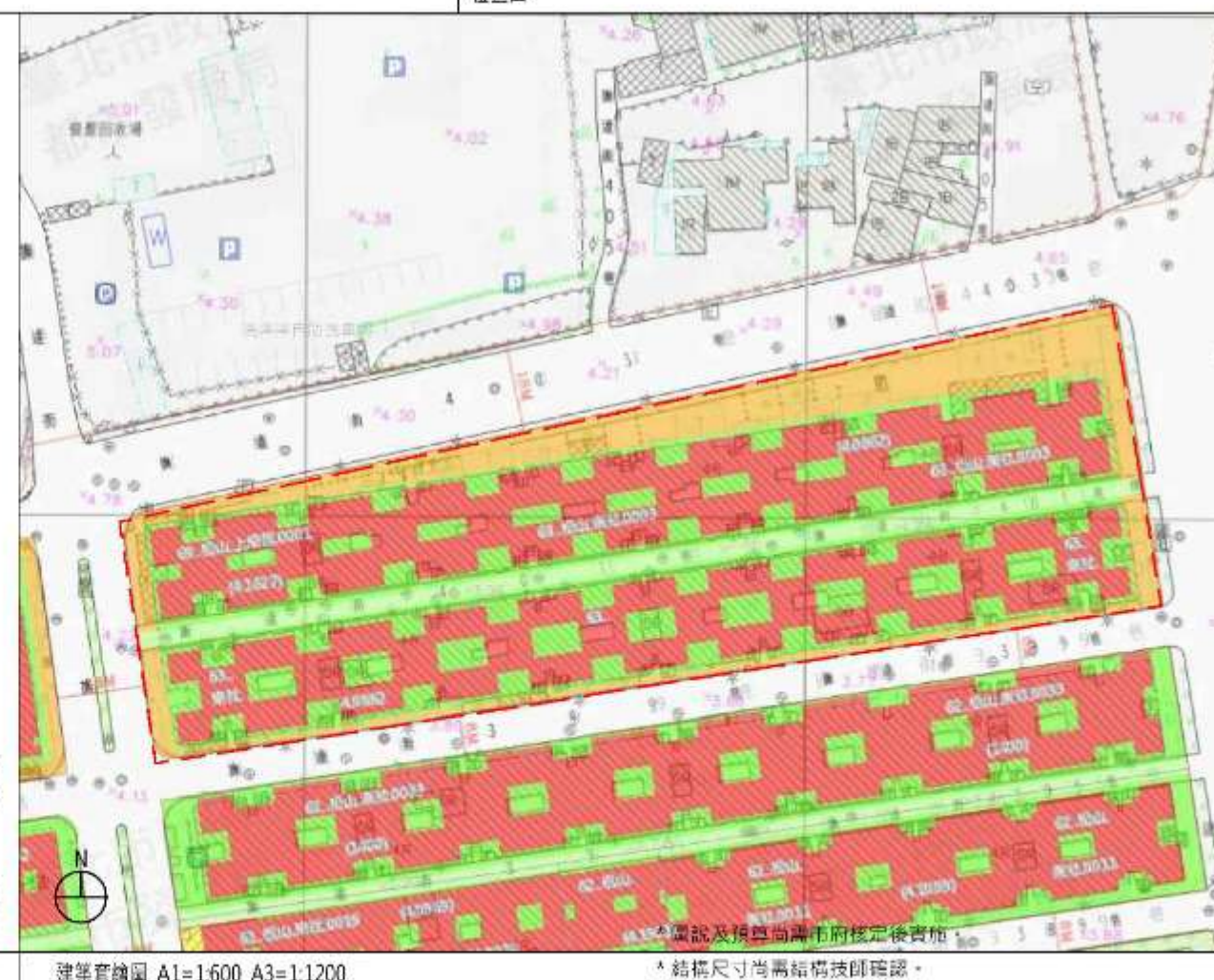
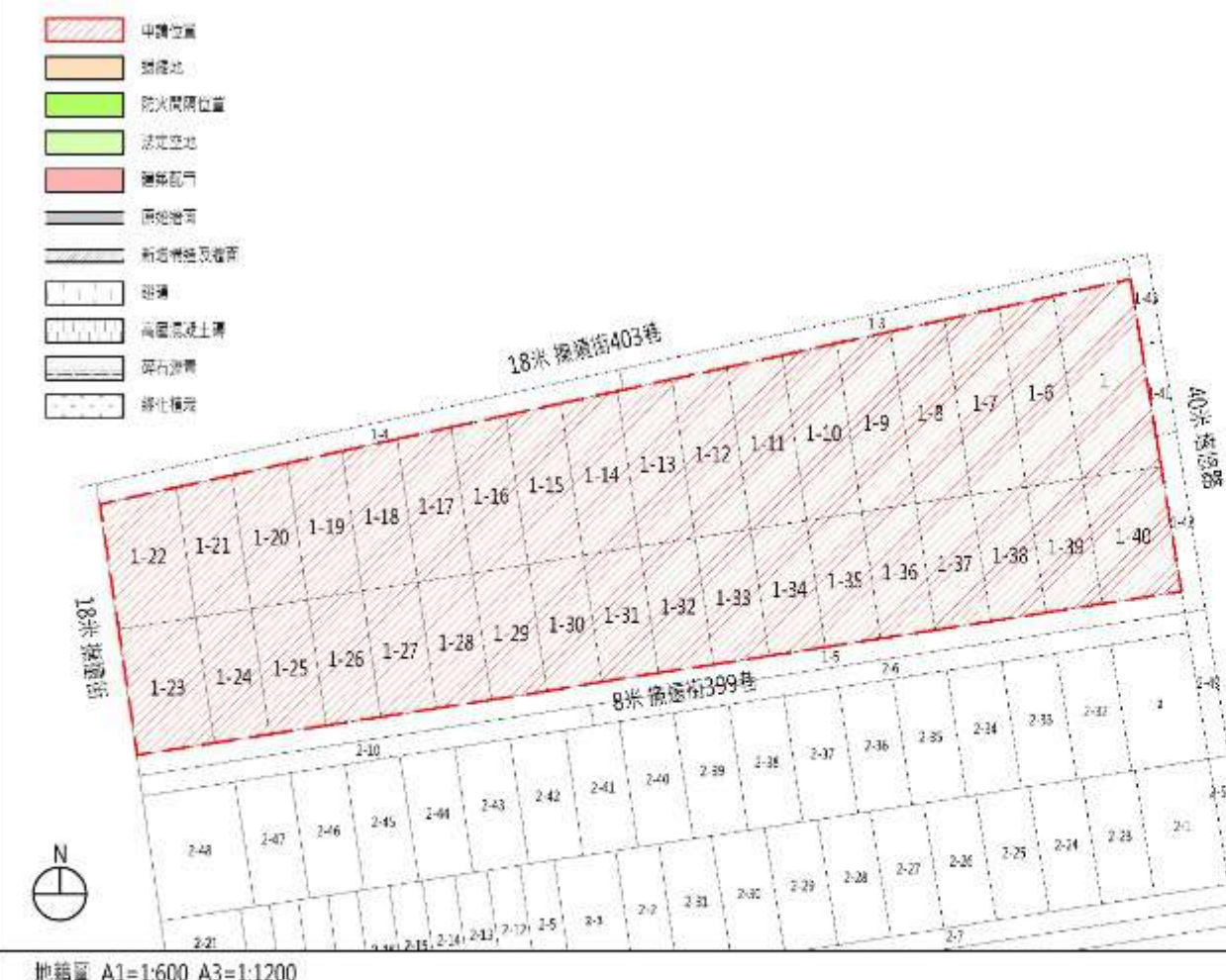
圖號	圖面內容	備註
A1 索引		
A1-1	索引區、位置圖、站場表總圖	
A1-2	透視圖	
A2 平面		
A2-1	原使用軌兩全區一樓平面圖	1:600
A2-2	原使用軌兩全區二、三樓平面圖	1:600
A2-3	原使用軌兩全區縱溝平面圖	1:600
A2-4	全區一樓平面圖	1:600
A2-5	全區二樓平面圖	1:600
A2-6	全區三樓平面圖	1:600
A2-7	全區四樓平面圖	1:600
A2-8	全區縱溝平面圖	1:600
A2-9	原使用軌兩一樓平面圖	1:100
A2-10	原使用軌兩二、四樓平面圖	1:100
A2-11	原使用軌兩三樓平面圖	1:100
A2-12	一樓平面圖	1:100
A2-13	二樓平面圖	1:100
A2-14	三樓平面圖	1:100
A2-15	四樓平面圖	1:100
A2-16	縱溝平面圖	1:100
A2-17	399站兩部一樓平面圖	1:50
A2-18	401站兩部一樓平面圖	1:50
A2-19	403站兩部一樓平面圖	1:50

圖號	圖面內容	機註
A2-20	港鐵街角部—樓平臺圖	1:50
A2-21	港鐵路角部—樓平臺圖	1:50
A3 立面		
A3-1	401巷南、北和立兩面、399巷—403巷立兩面	1:600
A3-2	海傍徑立兩面、海傍路立兩面	1:200
A3-3	399巷—403巷立兩面	1:100
A3-4	401巷立兩面	1:100
A4 剖面		
A4-1	外牆剖面圖	1:50
A4-2	電線牆剖面圖 typeB(403/399巷)	1:50
A4-3	電線牆剖面圖 typeB(403/399巷)	1:50
A4-4	入口平台剖面圖 typeA(403/399巷)	1:50
A4-5	電線牆剖面圖 typeA(401巷)	1:50
A4-6	電線牆剖面圖 typeA(401巷)	1:50
A4-7	入口平台剖面圖 typeA(401巷)	1:50
A4-8	海傍路剖面、海傍街剖面圖	1:50
A7 景觀		
A7-1	景觀剖面平面圖	1:600
A7-2	一條海傍徑說明平臺圖	1:600
A7-3	景觀堂水平面圖	1:600

[illegible]

索引表

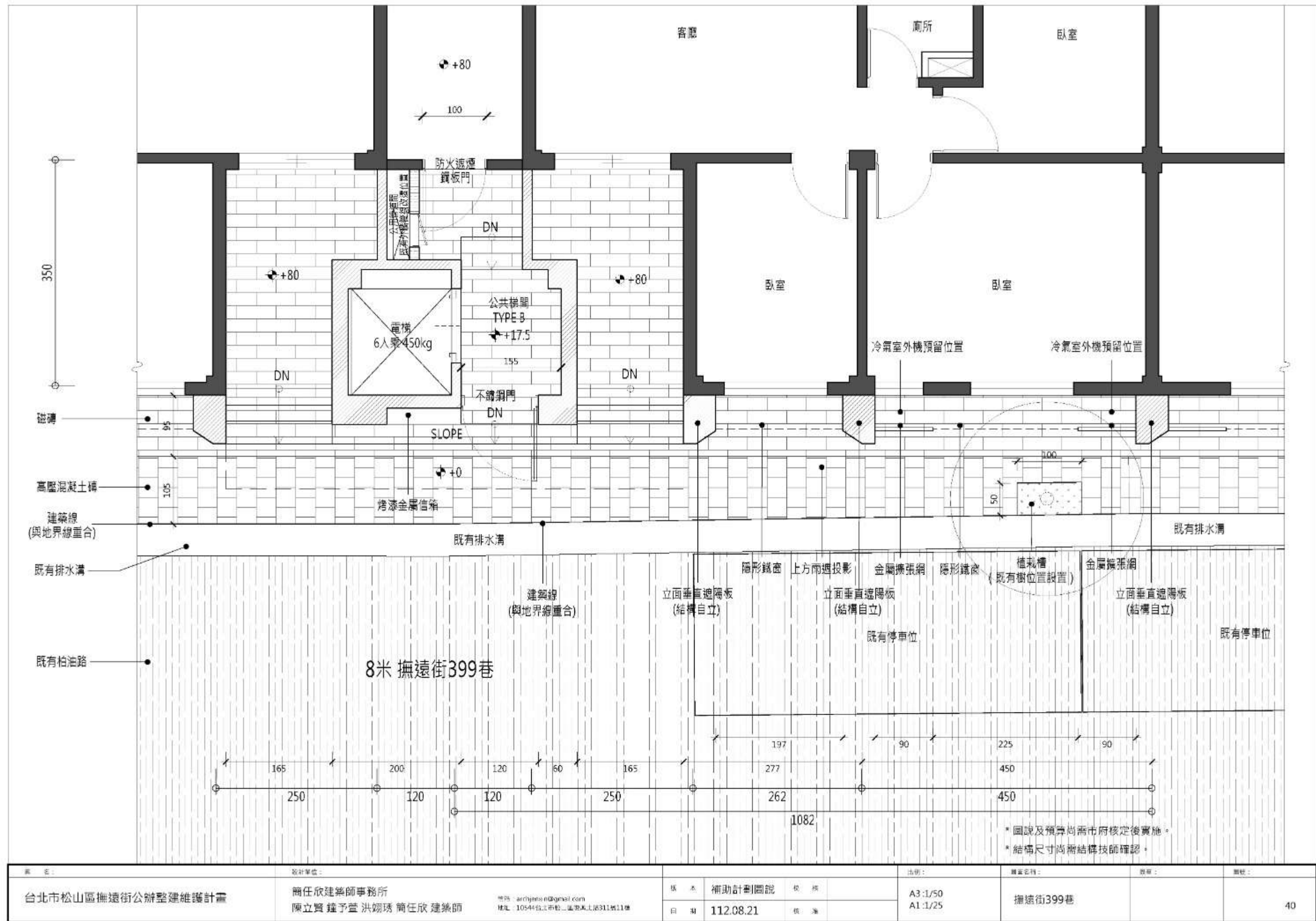
位置圖



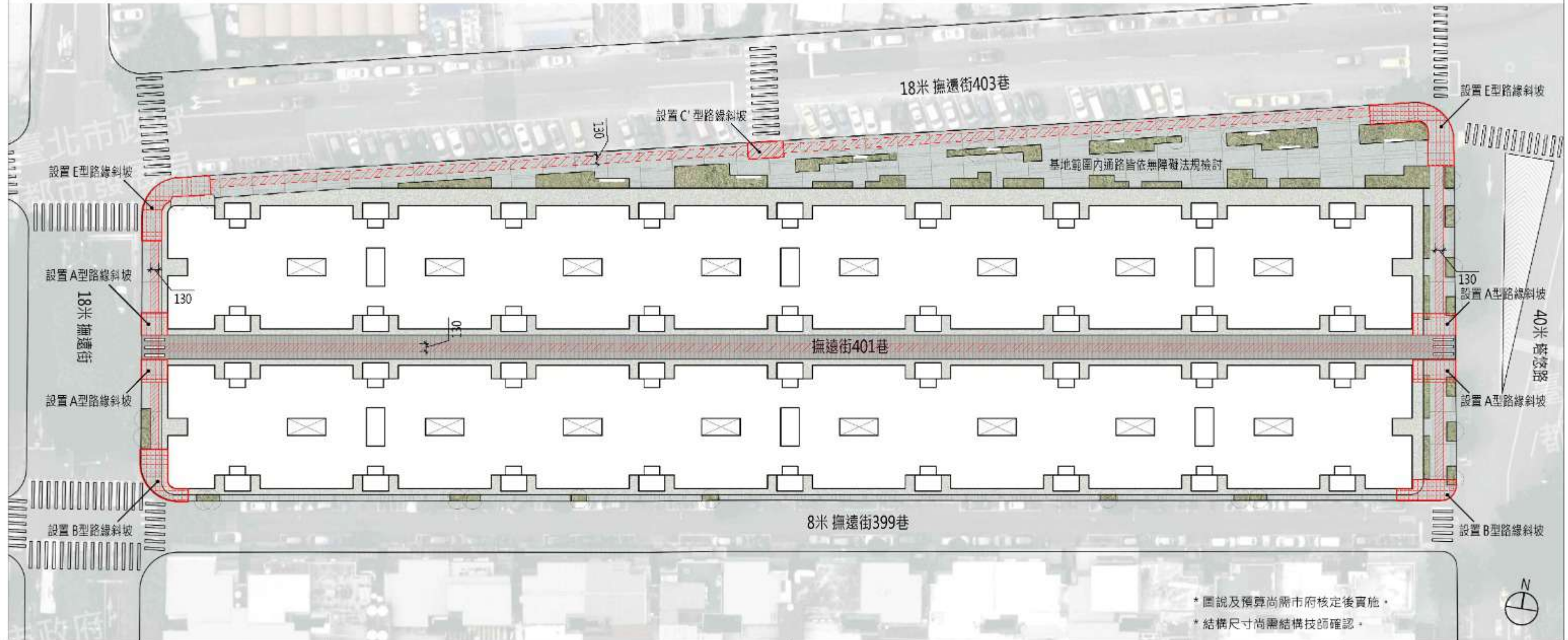
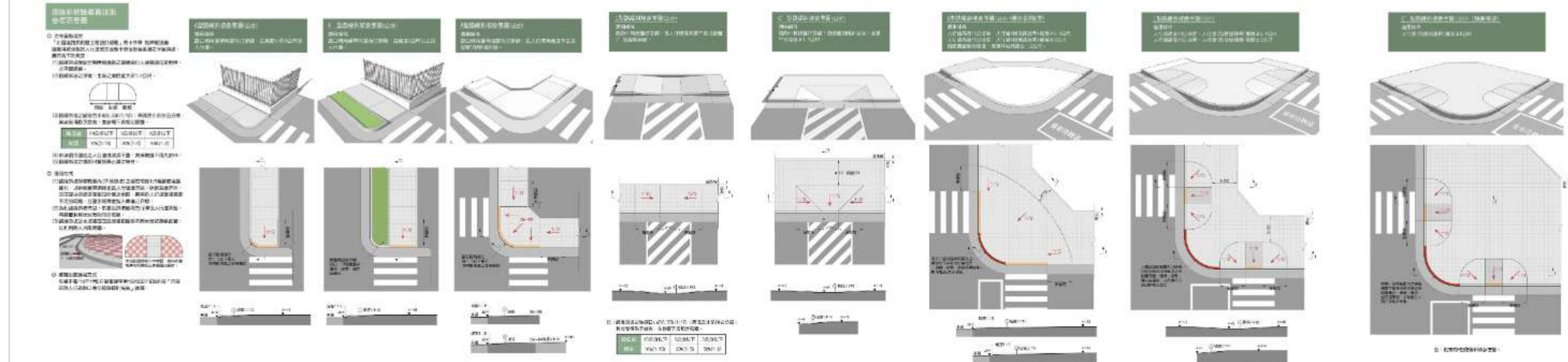
松山區 撫遠街社區 112年公辦整建維護競圖



表 名：	設計單位：	圖 本：	比 例：	圖 名：	圖 號：
台北市松山區撫遠街公辦整建維護計畫	簡任欣建築師事務所 陳立賢 鍾予萱 洪麗琇 簡任欣 建築師 電話：0937091181 地址：10544台北市松山區民生路211號11樓	補助計畫圖說 日期：112.08.21	透視圖	A1-2	23



圖名:	設計單位:	版本:	補助計劃圖說	校核:	出圖:	圖紙名稱:	圖號:	圖次:
台北市松山區撫遠街公辦整建維護計畫	簡任欣建築師事務所 陳立賢 鍾予萱 洪翊瑋 簡任欣 建築師 電話: archjane.n@gmail.com 地址: 10544台北市松山區敦化北路311號11樓	白圖	112.08.21	核准	A3:1/50 A1:1/25	撫遠街399巷		40



案 名：	設計單位：	原 本：	補助計劃圖說：	檢 核：	比例：	圖章名：	日期：	圖號：
台北市松山區撫遠街公辦整建維護計畫	簡任欣建築師事務所 陳立賢 鍾予萱 洪翊瑋 簡任欣 建築師	日期：	112.08.21	檢 核：	A3:1/600 A1:1/300	一樓無障礙說明平面圖		A7-2
	信箱：archjensin@gmail.com 地址：10544台北市松山區漢民北路311號11樓							58

松山區 撫遠街社區 112年公辦整建維護競圖



松山區 撫遠街社區 112年公辦整建維護競圖

112年補助

補助方案	適用程序	適合類型		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	1.高樓層建築物整體修繕、施工費用高者。 2.補助項目：增建電梯、外牆修繕、結構補強。		一般地區	50%、1,200萬元	 都市更新整建維護補助申請專區
				策略地區	75%、1,500萬元	
				公辦整維	90%、無金額限制	
套餐 B 老舊建築物更新增設電梯補助	簡易程序	6 樓以下無電梯之集合住宅、公寓。		一般地區	50%、250萬元	 老舊公寓增設電梯補助申請專區
				整宅及山限區	80%、無金額限制	
套餐 C 老舊建築物修繕補助	簡易程序	6 樓以下建物	外牆修繕	一般地區	50%、400萬元	 老舊建築物修繕補助申請專區
				整宅及山限區	80%、640萬元	
			結構補強	一般地區	50%、500萬元	
				整宅及山限區	80%、800萬元	

松山區 撫遠街社區 112年公辦整建維護競圖

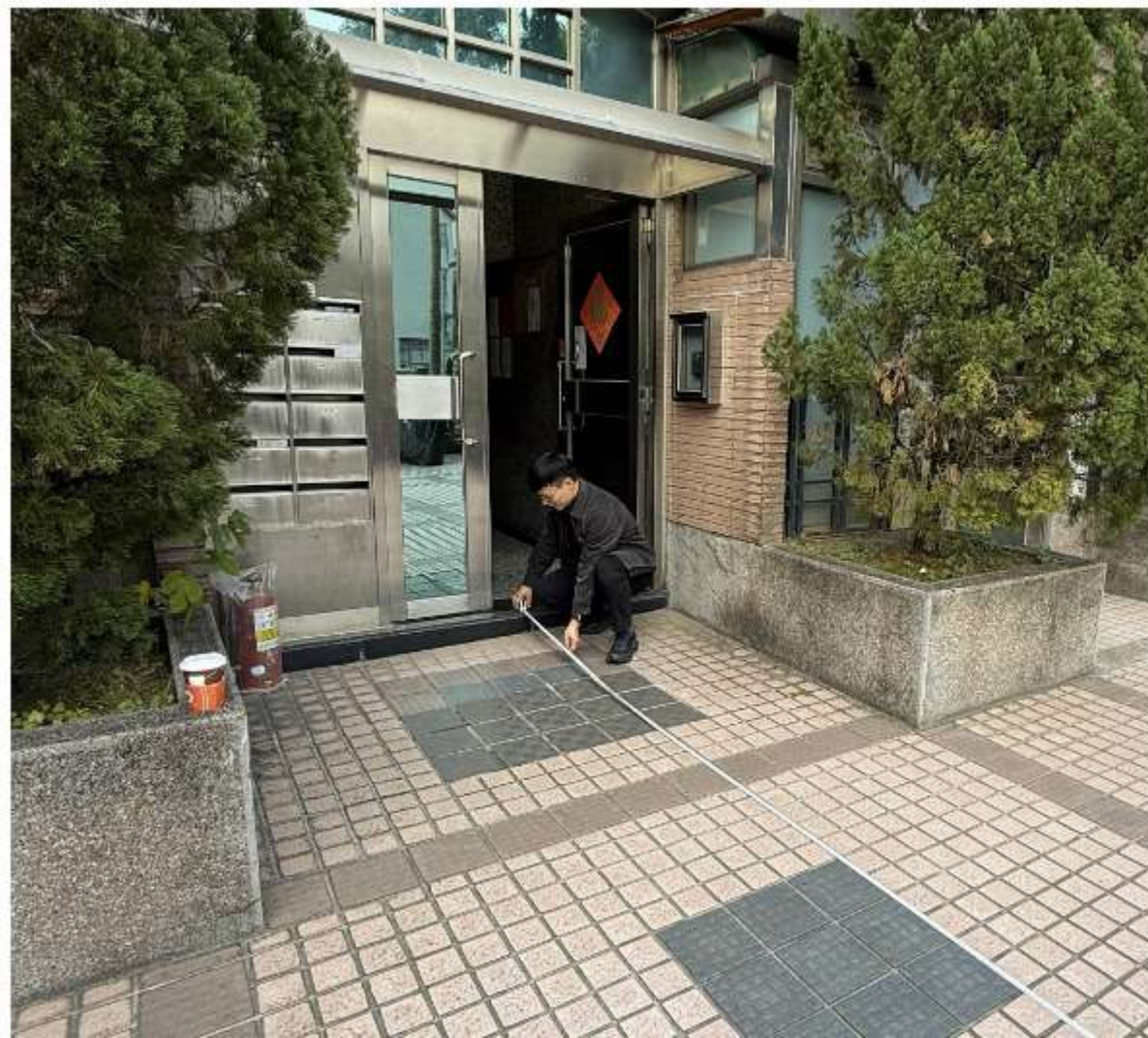
公辦整建維護補助90%，居民自備款10%，最後未達75%同意

A幢					
基本資料		土地		建物	
		面積(m²)	人數	面積(m²)	人數
全區		6,152.00	154	13,047.84	154
4數值須均逾75%同意		>4,614.00	116	>9,785.88	116
B幢					
基本資料		土地		建物	
		面積(m²)	人數	面積(m²)	人數
全區		5,007.00	150	12,938.40	150
4數值須均逾75%同意		>3,755.25	113	>9,703.80	113
主辦單位 臺北市都市更新處 Taippei City Urban Regeneration Office					
執行單位 社團法人臺北市都市更新聯合發展協會					
4					

項目		總金額(元)	試算:居民負擔一成金額(元)
假設工程 鷹架工程/臨時工程		27,915,660	2,791,566
A類必要項目	立面修繕 外牆/雨遮/防水	163,639,280	16,363,928
	增設升降機設備 電梯設備/結構/內裝	92,952,800	9,295,280
	無障礙設施 巷弄出入口坡道	5,744,400	574,440
	其他工程必要支出 勞安管理/品管試驗	45,629,243	4,562,924
	綠美化工程 樹/植栽槽	1,199,500	119,950
B類次要項目	公共環境整修 街道家具	120,000	12,000
	規劃設計費	13,227,923	1,322,792
總計		350,428,806	35,042,881

三、本計畫參與意願

第一階段意願期間「土地及建築物所有權人(依地政機關登記簿謄本登載為準)或戶數」參與意願達 75%以上。



松山區 撫遠街 增設電梯案例

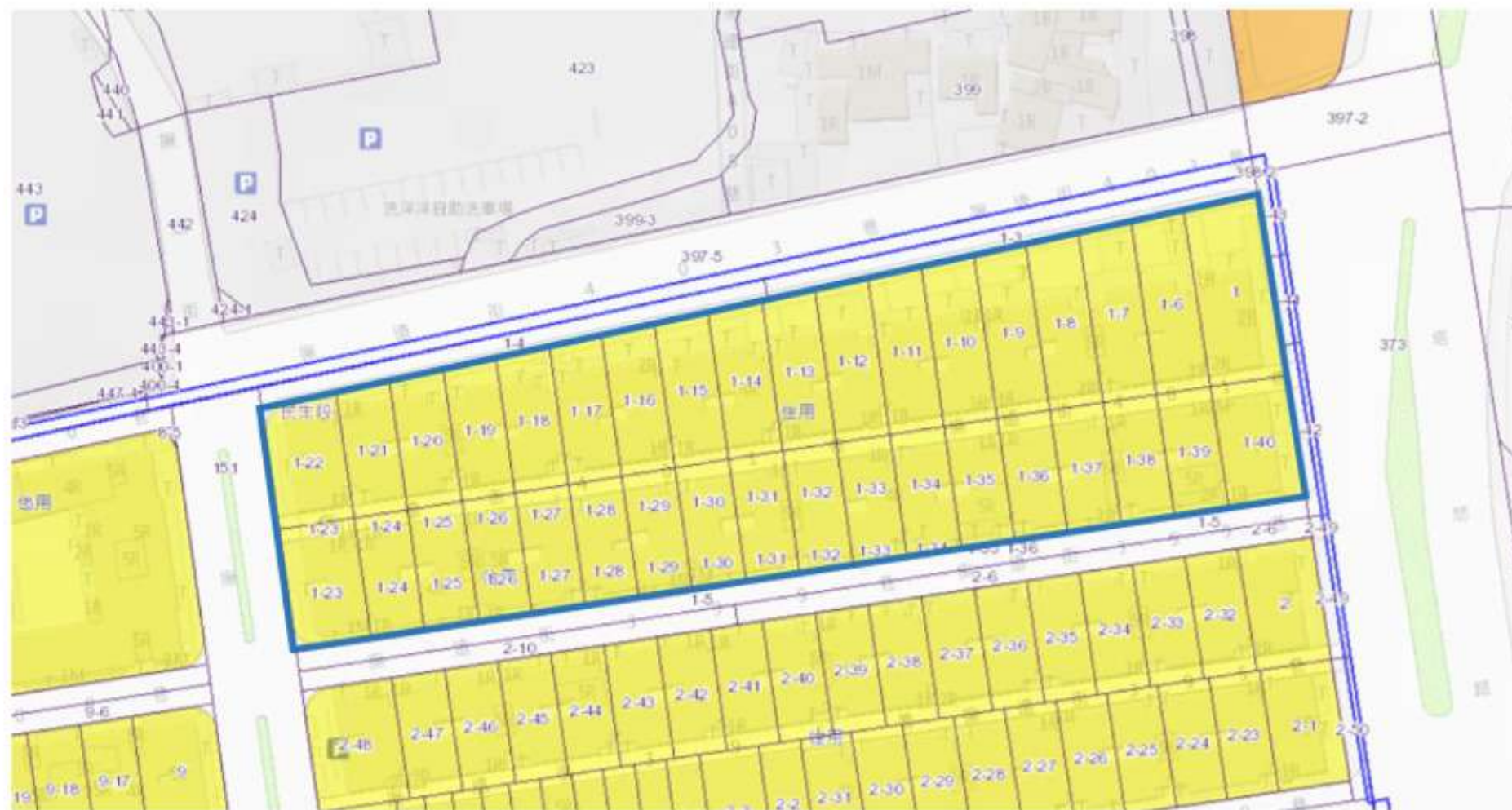
公辦整建維護之後



松山區 撫遠街 增設電梯案例

單一執照、2幢18棟、多筆地號

- 基地地號：
松山區民生段1地號等36筆土地
- 使用分區：住宅區
- 使用執照：64使字0672號
- 構造種類：RC造
- 幢棟數：2幢18棟
- 層數戶數：地上4層、地下一層、288戶



增設升降機申請執照之權利文件

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
《110年4月28日 內政部台內營字第1100805873號令》

- 一、同一使用執照之建築基地，且已完成地籍分割者，其各棟建築物各自獨立互不影響，得以**各棟建築物分別辦理**。
- 二、於五層以下之公寓大廈申請**建造執照**或**雜項執照**，其**土地**權利證明文件：
 1. 應以共有人過半數($> 1/2$)及其應有部分合計過半數($> 1/2$)之同意行之。
 2. 但其應有部分合計逾三分之二($> 2/3$)者，其人數不予計算。
- 三、於建築物**共有部分**增設升降機，涉及申請**變更使用執照**者，其**建築物**權利證明文件：
 1. 應以該共有部分之共有人過半數($> 1/2$)，及其應有部分合計過半數($> 1/2$)同意行之。
 2. 但其應有部分合計逾三分之二者($> 2/3$)，其人數不予計算。
- 四、於建築物**專有部分**增設升降機，涉及申請**變更使用執照**者，其**建築物**權利證明文件：
 1. 應以登記為專有部分之樓梯間全體所有權人過半數($> 1/2$)，及該樓梯間專有部分總面積過半數($> 1/2$)之同意行之。
 2. 但超過該樓梯間專有部分總面積三分之二者($> 2/3$)，其人數不予計算。

04 連棟式建物如已完成地籍分割，需全棟過半數共有人同意嗎？

依內政部訂頒《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》第9點規定：「同一使用執照之建築基地，於《建築基地法定空地分割辦法》發布生效日（即75年1月31日）前**已完成地籍分割**者，其上各棟建築物各自獨立互不影響，申請增設升降機時應檢附之土地權利證明文件，得以各棟建築物分別辦理。」因此，依《建築技術規則》建築設計施工編第55條第2項申請增設升降機，其檢附土地權利證明文件之處理方式，**得免經他棟所有權人同意**。

以下圖為例，某連棟式建築物領有66年核發之使用執照，其建築基地範圍內包括458~490等六筆地號，係早於75年1月3日前已地籍分割完成。今該建築物右棟擬於前院增設一座外牆附掛式電梯，僅需485、486兩筆土地之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意即可。



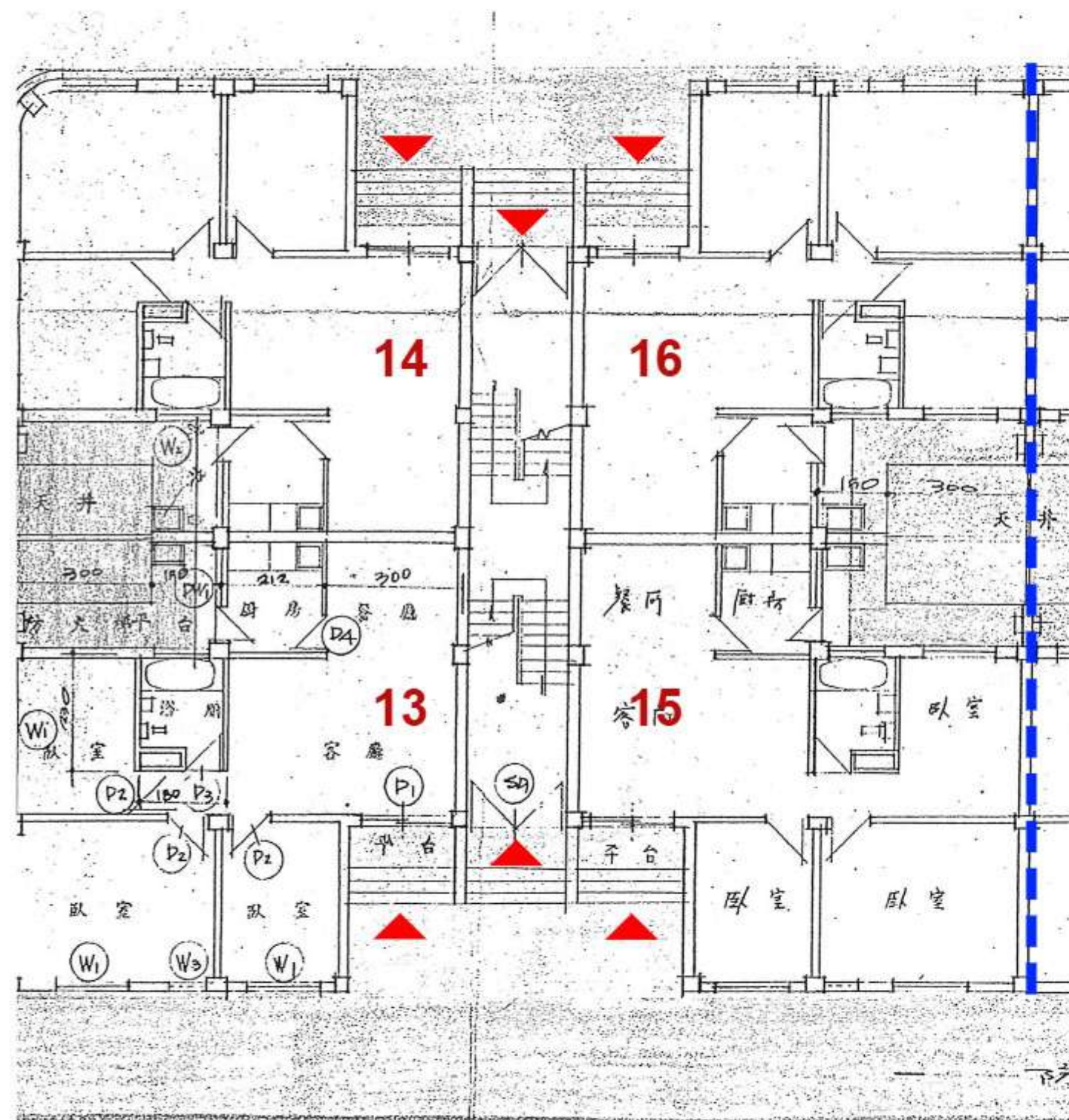
松山區 撫遠街 增設電梯案例

單一執照、2幢18棟、多筆地號

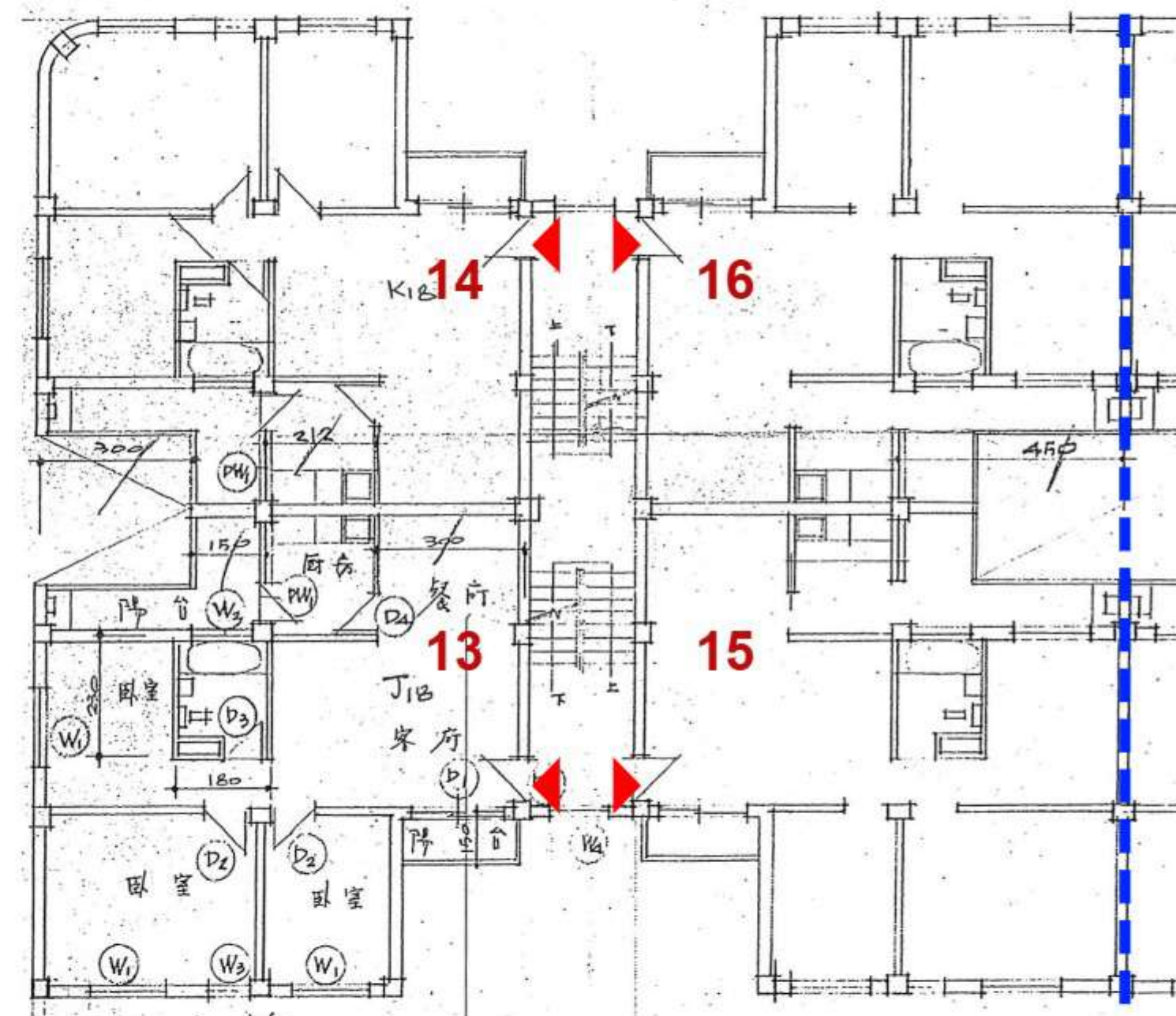


松山區 撫遠街 增設電梯案例

單一執照、2幢18棟、多筆地號



一樓平面圖

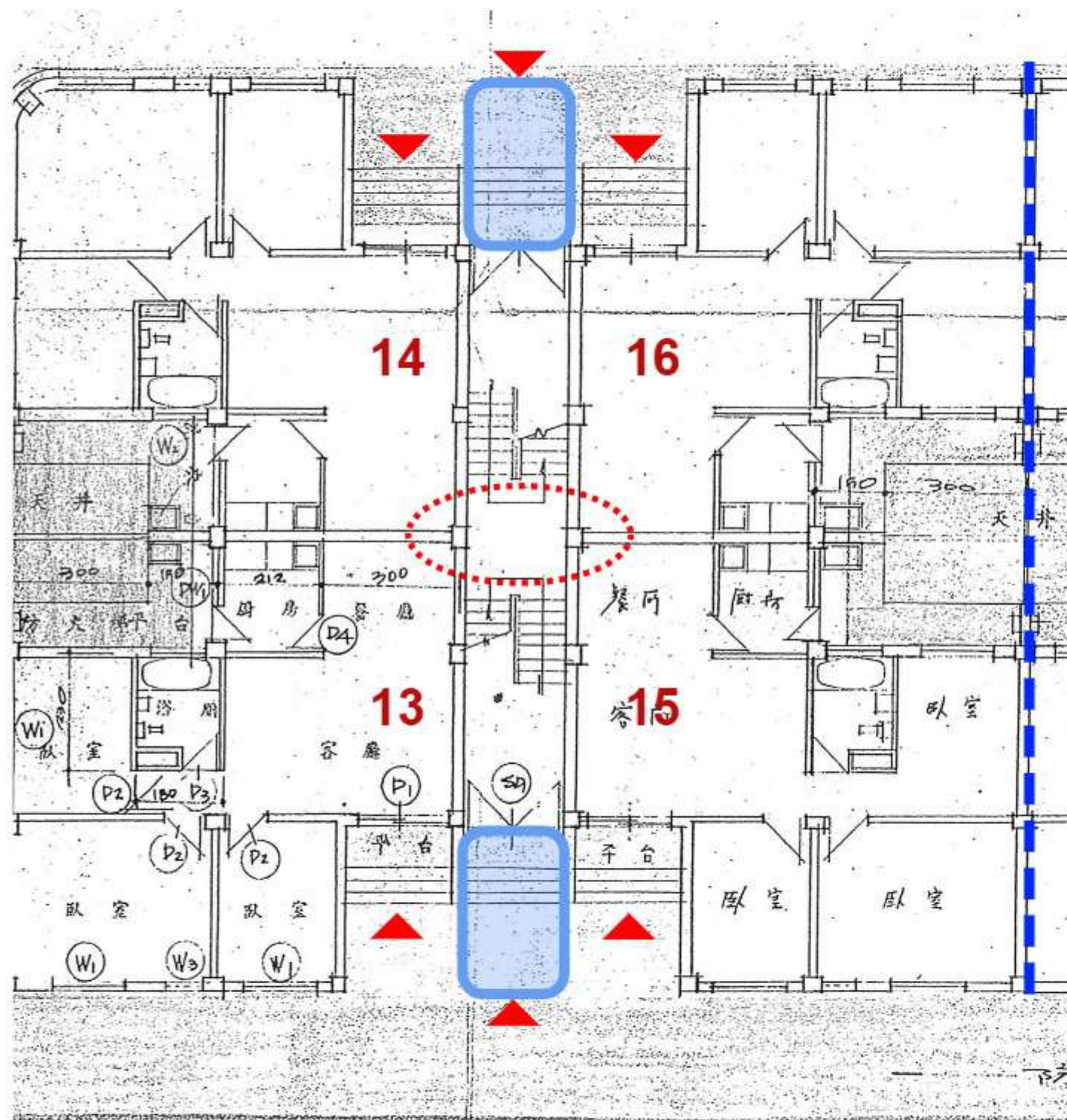


二~四樓平面圖

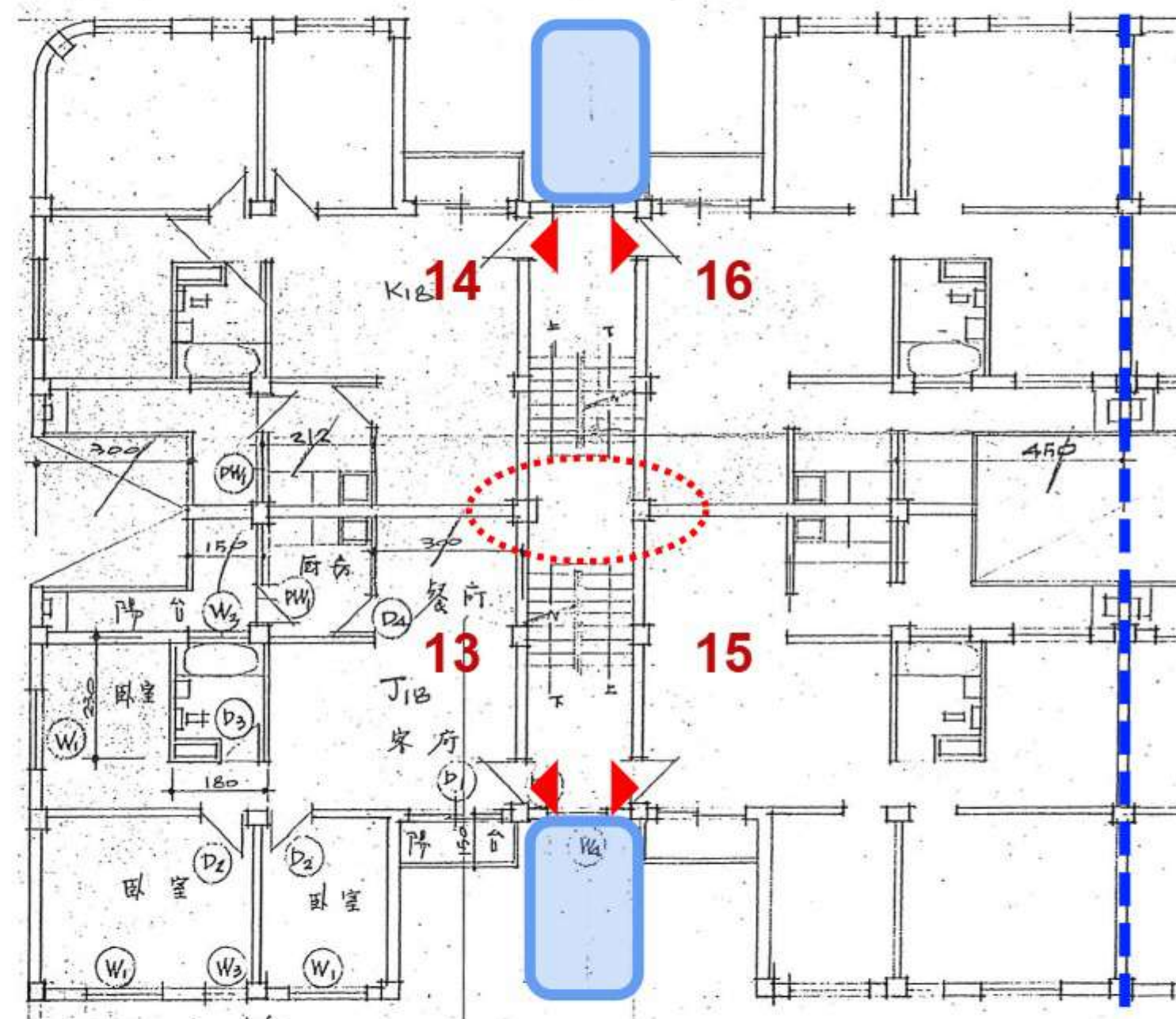
松山區 撫遠街 增設電梯案例

單一執照、2幢18棟、多筆地號

13、14、15、16號視為同一棟建築，只能申請一次補助



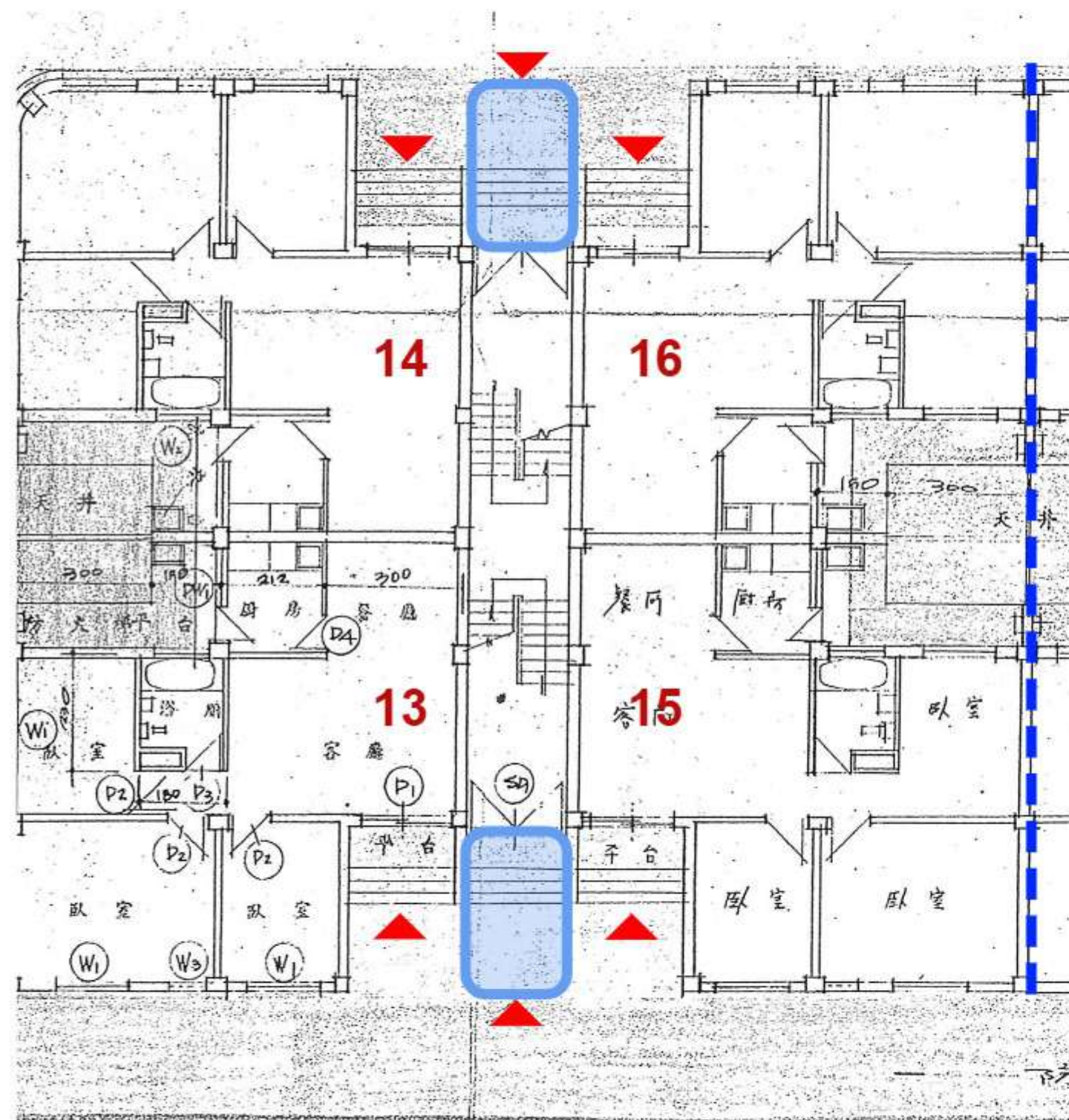
一樓平面圖



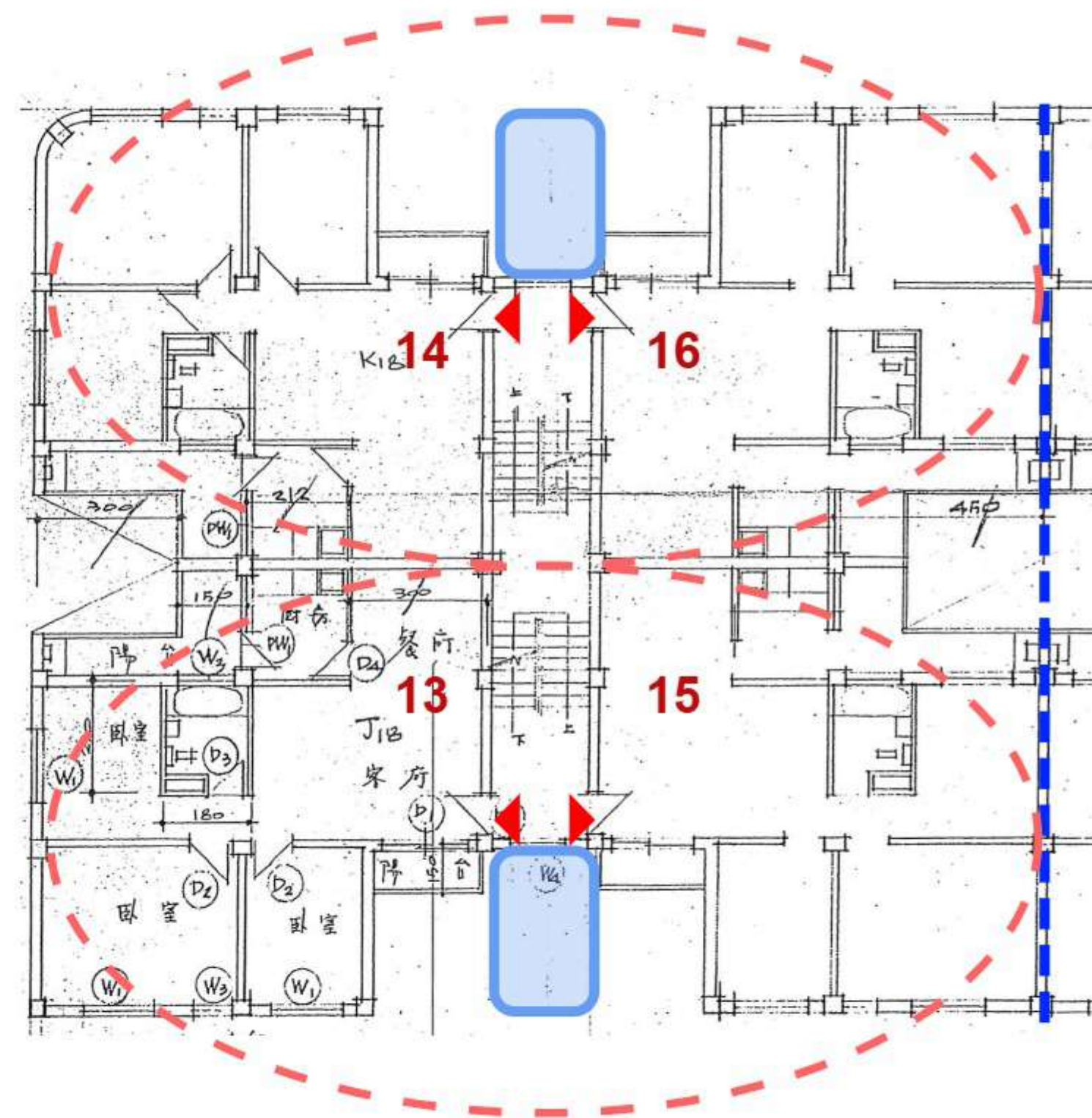
二~四樓平面圖

松山區 撫遠街 增設電梯案例

單一執照、2幢18棟、多筆地號



一樓平面圖



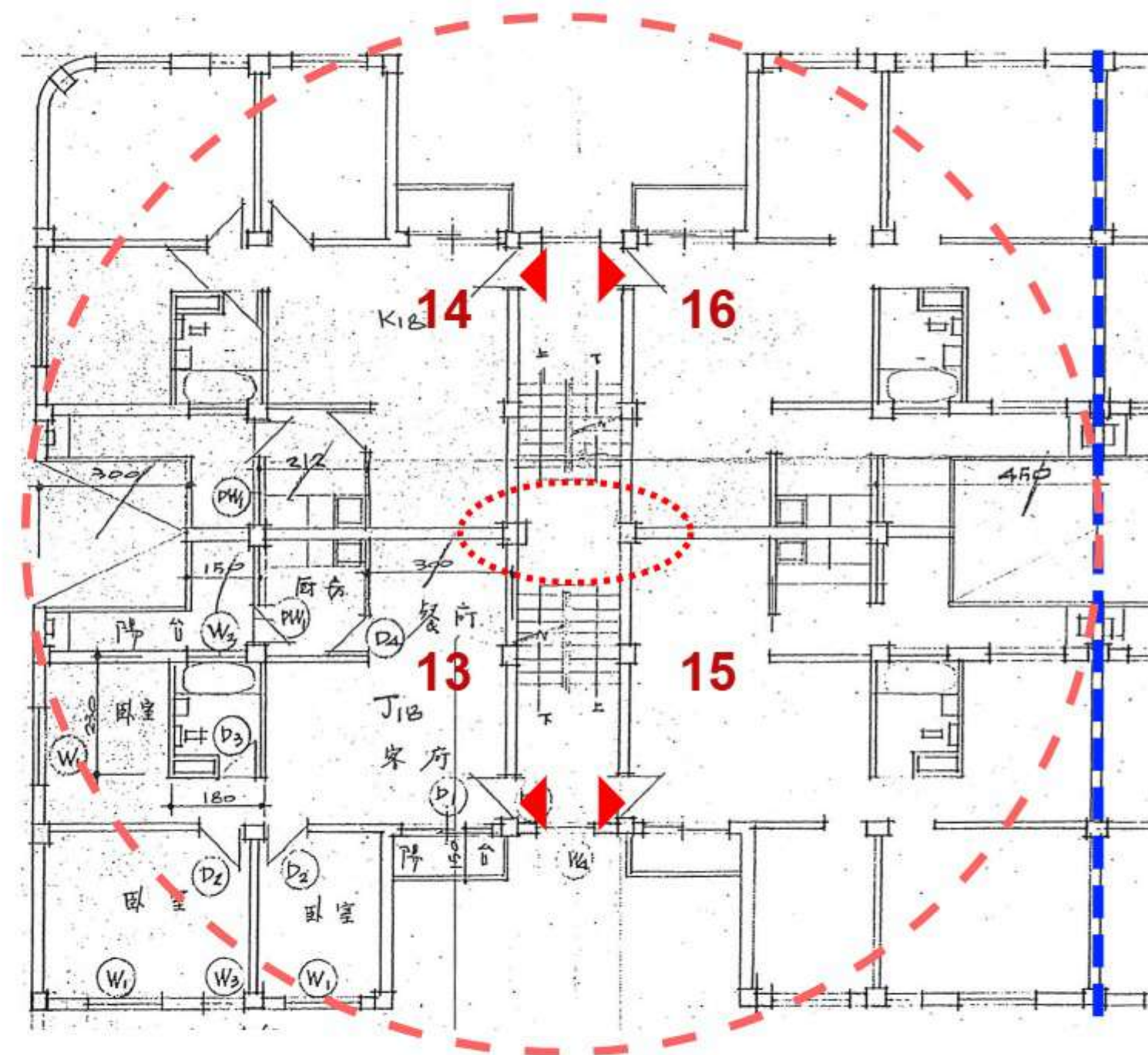
二~四樓平面圖

松山區 撫遠街 增設電梯案例



單一執照、2幢18棟、多筆地號

13、14、15、16號視為同一棟建築，只能申請一次補助



二~四樓平面圖

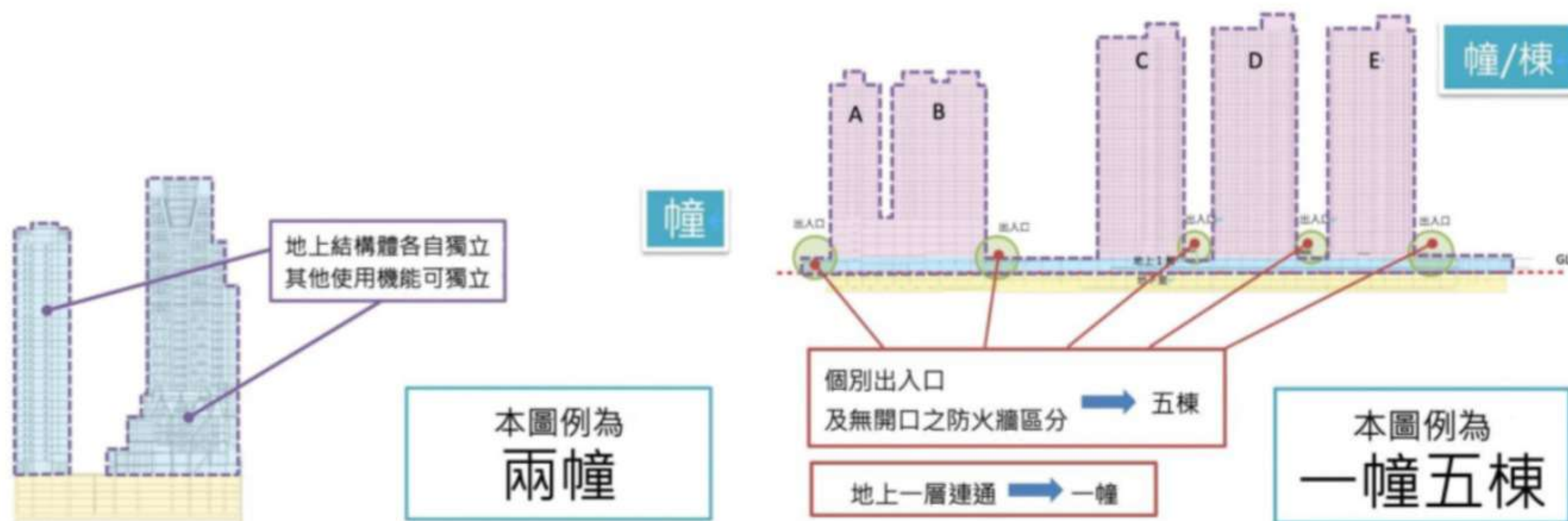
有關建築技術規則對於「棟」的定義

法規補充

「建築技術規則」建築設計施工編 第1條

四十二、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。

四十三、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。





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】



跟拆除重建一樣，**整建或維護**都是都市更新的方式。



重建

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。



整建

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。



維護

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。



現行整建維護補助機制

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)

一般地區
總工程經費
50%
(上限500萬)

整維策略地區
總工程經費
80%
(上限480萬)

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



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 都更程序整維	✓ 建築物外牆安全整新及共用部分修繕 ✓ 增設電梯 ✓ 結構補強	管理委員會 都市更新會 都更事業機構	一般地區	50%、1,200萬元	事業計畫核定：30% 取得建築許可：20% 竣工驗收通過：50%
			整宅 整維策略地區	75%、1,500萬元	
套餐 B 簡易程序 增設電梯	✓ 增設電梯	管理委員會 管理負責人 選定代表人	一般地區	50%、300萬元	<撥款方式2擇1> (1) 一次性撥款： 完工取得使用許可：100% (2) 分期撥款 (2期)： • 核准補助：核准補助款最高50% • 完工取得使用許可：剩餘補助款
			整維策略地區	80%、480萬元	
			整宅、山限區	80%、無金額限制	
套餐 C 簡易程序修繕	✓ 建築物外牆安全整新及共用部分修繕 ✓ 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 + 結構共1,000萬)	<撥款方式2擇1> (1) 一次性撥款： 完工取得使用許可：100% (2) 分期撥款 (2期)： • 核准補助：核准補助款最高50% • 完工取得使用許可：剩餘補助款
			整宅、山限區 整維策略地區 外牆列管建物	80%、800萬元 (外牆 + 結構共1,600萬)	



臺北市都市更新整建或維護策略地區地圖



松山區 撫遠街 增設電梯案例



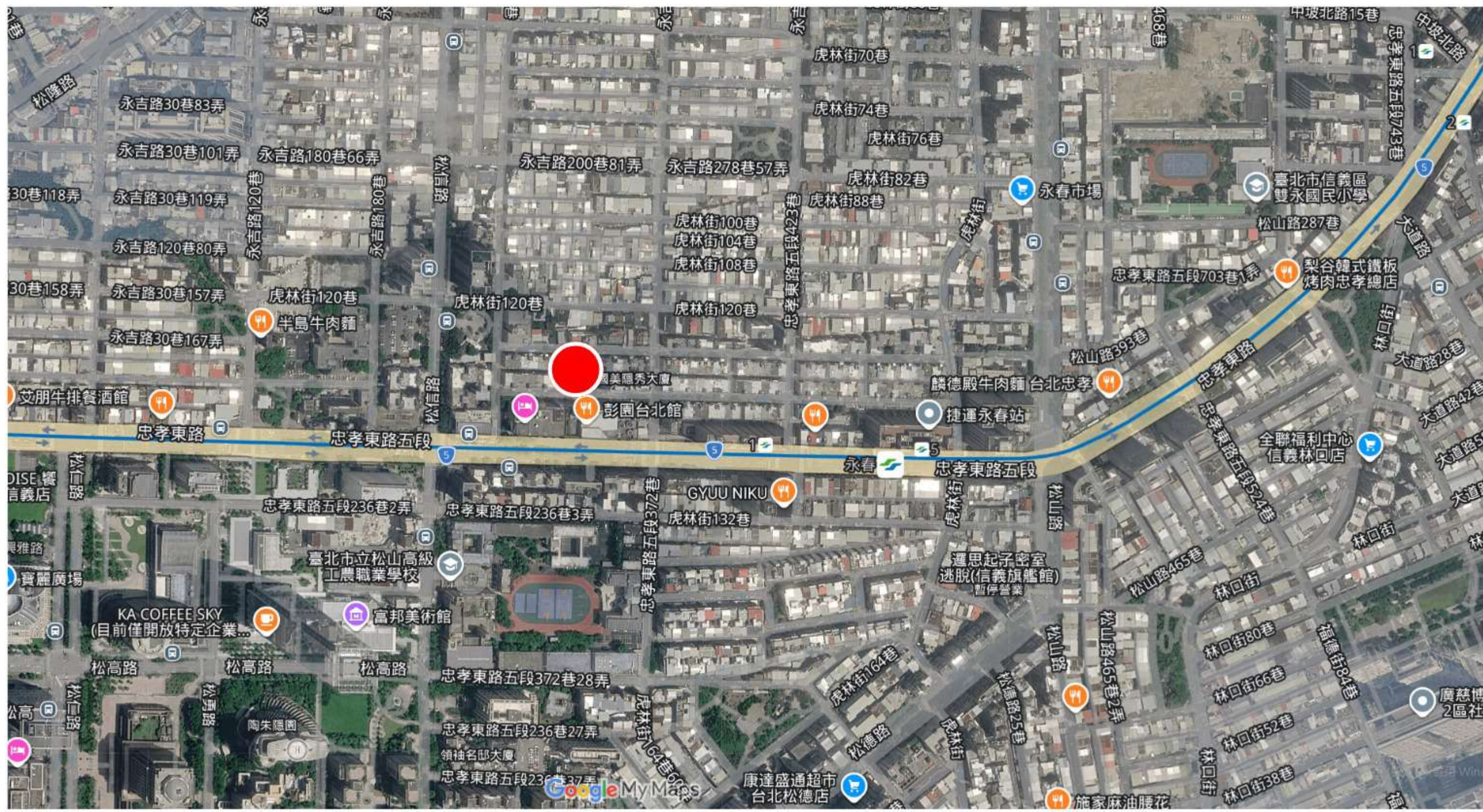
萬華區 華強社區



信義區 富台社區

信義區 富台社區 增設電梯案例

位置：臺北市信義區富台里忠孝東路五段295巷6弄2號等等



信義區 富台社區 增設電梯案例

單一執照、3幢14棟、**單一地號**

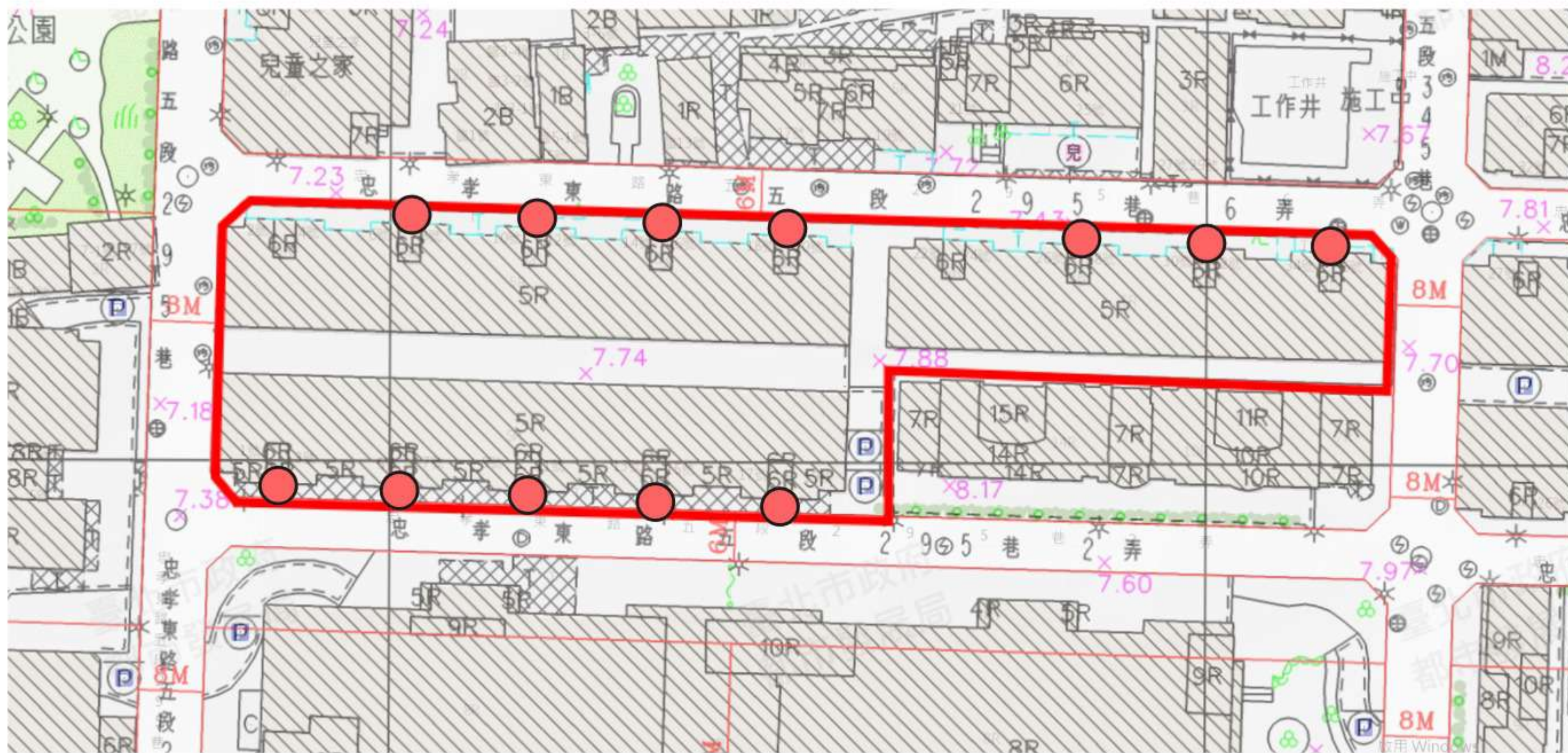
- 基地地號：
信義區永吉段四小段181地號1筆土地
- 使用分區：第三種住宅區
- 使用執照：78使字0620號
- 構造種類：RC造
- 幢棟數：3幢14棟
- 層數戶數：地上五層、地下一層、139戶



信義區 富台社區 增設電梯案例

單一執照、3幢14棟、**單一地號**

- 位於忠孝東路五段的大型社區、屋齡37年，五層樓雙併步登式公寓，共139戶
- 社區總共增設12座電梯，目前已向更新處申請12座電梯補助，其中有3件已完工並順利拿到補助款
- 社區約在民國109年舉辦說明會、110年簽約，但隨後遇上疫情爆發



信義區 富台社區 增設電梯案例

入口、大門、信箱、雨遮、對講機



信義區 富台社區 增設電梯案例

一樓違建與住戶、柱心線、電梯設置範圍



原始社區大門



信義區 富台社區 增設電梯案例

一樓照片

柱心線、上寬下窄



萬華區 華強社區 增設電梯案例

一樓照片

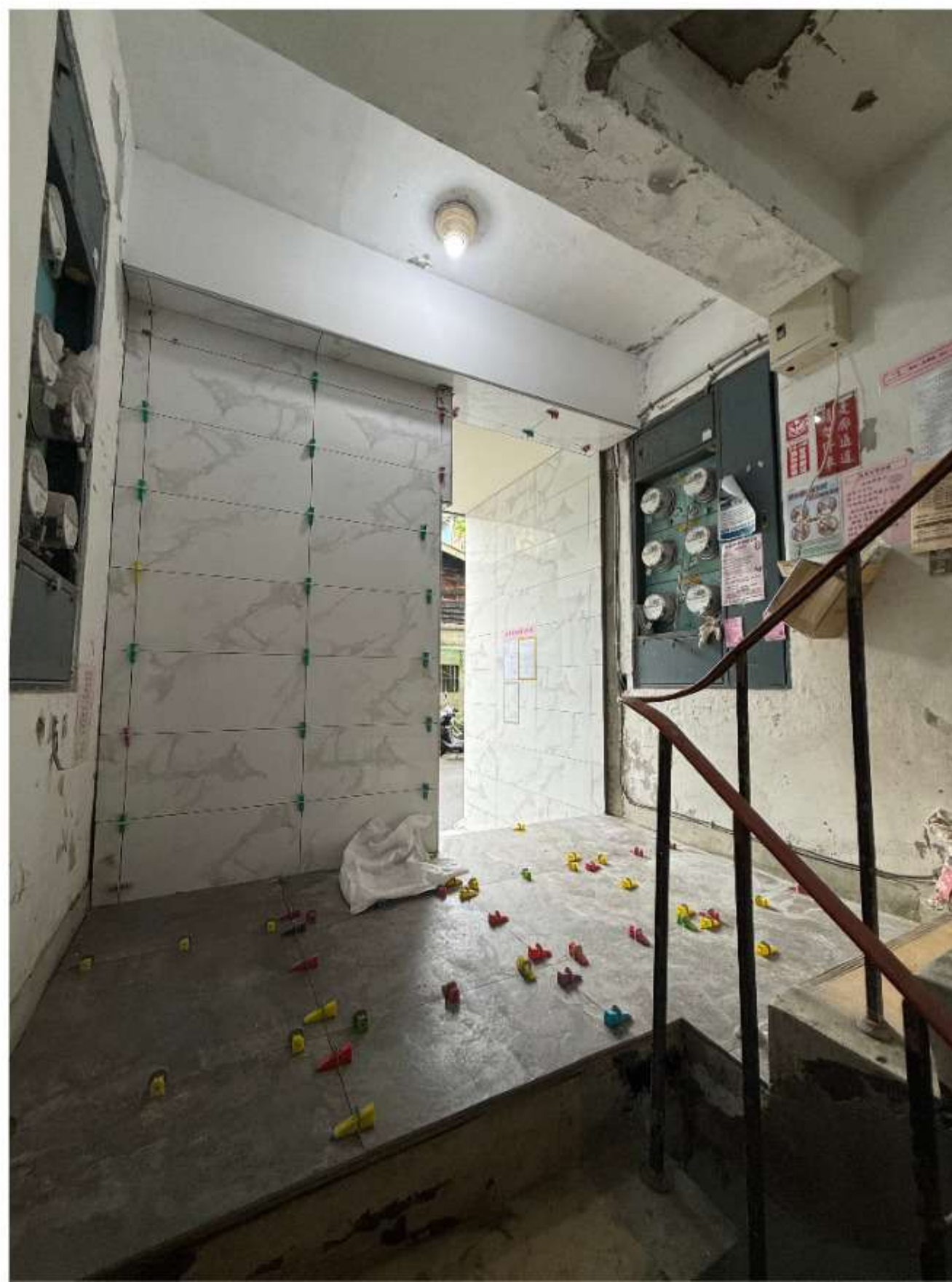
樓梯、電梯位置



信義區 富台社區 增設電梯案例

一樓照片

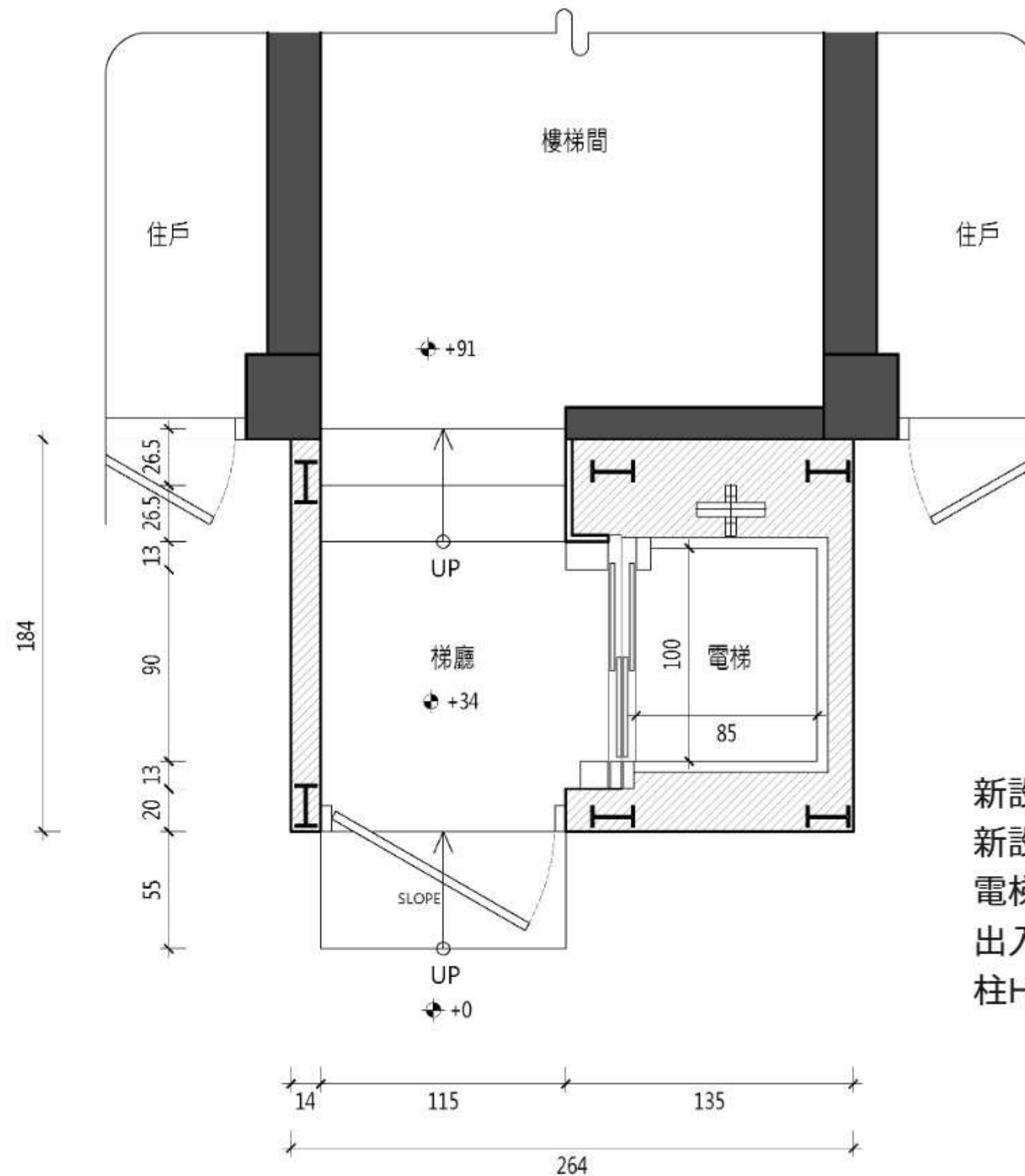
梯廳



信義區 富台社區 增設電梯案例

一樓平面圖

註：本圖為現況測量圖，實際尺寸以現場為準。



新設量體面寬：264
新設量體深度：184
電梯廂尺寸：100*85
出入口寬度：115
柱H型鋼：20*10

單位公分

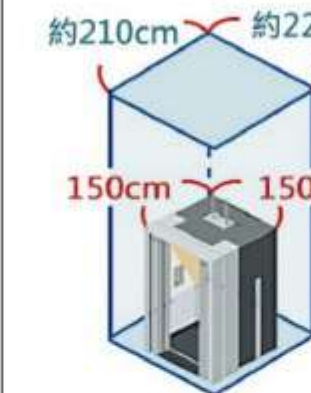
電梯規模跟尺寸、出入口寬度

07 老舊公寓增設電梯需要的佔地面積是多少？需多少經費？

通常老舊公寓增設電梯，大致可區分為 3 人座、6 人座、8 人座。以最小 3 人座的電梯而言，昇降機道（供昇降機廂運行之垂直空間）淨尺寸需要 150cm×150cm，且需要挖設深度約 1.2~1.5m 的機坑，故必須衡酌個案建築基地的實際條件而斷。

由於近期受新冠疫情影响，營建物價波動非常大，營建市場上缺工缺料，興建電梯均須確實按圖估價，價格才會精準。建議建築物所有權人在有增建電梯需求時，先委託開業建築師做建築規劃設計，再依據確定的建築設計圖說、結構設計圖說及昇降設備圖說，委請有口碑、有實績的優良營建廠商按圖估價。

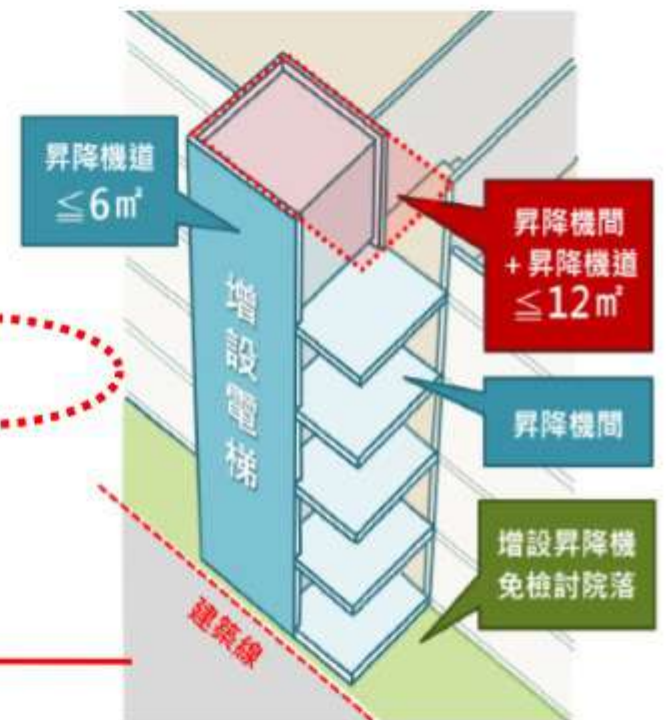
增設電梯費用隨個案基地條件、電梯規格、電梯廠牌、相關材料及施工方式等有所不同，需請專業廠商現勘評估。以目前市場上增建 3 人座 5 層樓電梯為例，總工程款約新臺幣 500 萬至 700 萬元之間。

3 人座	6 人座	8 人座
		
機廂空間 90×120 cm 昇降機道 150×150 cm	機廂空間 100×120 cm 昇降機道 160×170 cm	機廂空間 150×150 cm 昇降機道 210×220 cm
預估總工程經費 約 500 萬至 700 萬元	預估總工程經費 約 600 萬至 800 萬元	預估總工程經費 約 700 萬至 850 萬元

11 老舊公寓增設電梯，須檢討防火間隔、院落深度、建蔽率嗎？

依建築法令規定，6 層以上建築須設置昇降設備，但因應高齡化社會需求，5 層以下已領得使用執照之建築物亦有設置需要，內政部營建署爰修正《建築技術規則》建築設計施工編第 55 條第 2 項，增訂 100 年 2 月 27 日前取得使用執照之 5 層以下建築物增設昇降設備者，得從寬檢討建蔽率、鄰棟間隔、院落深度、避難層出入口寬度等限制。重點如下：

- 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 12 平方公尺，且昇降機道面積不得超過 6 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 1 條第 9 款第 1 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。
- 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 2 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 75 公分以上，不受本編第 90 條第 2 款規定寬度之限制：



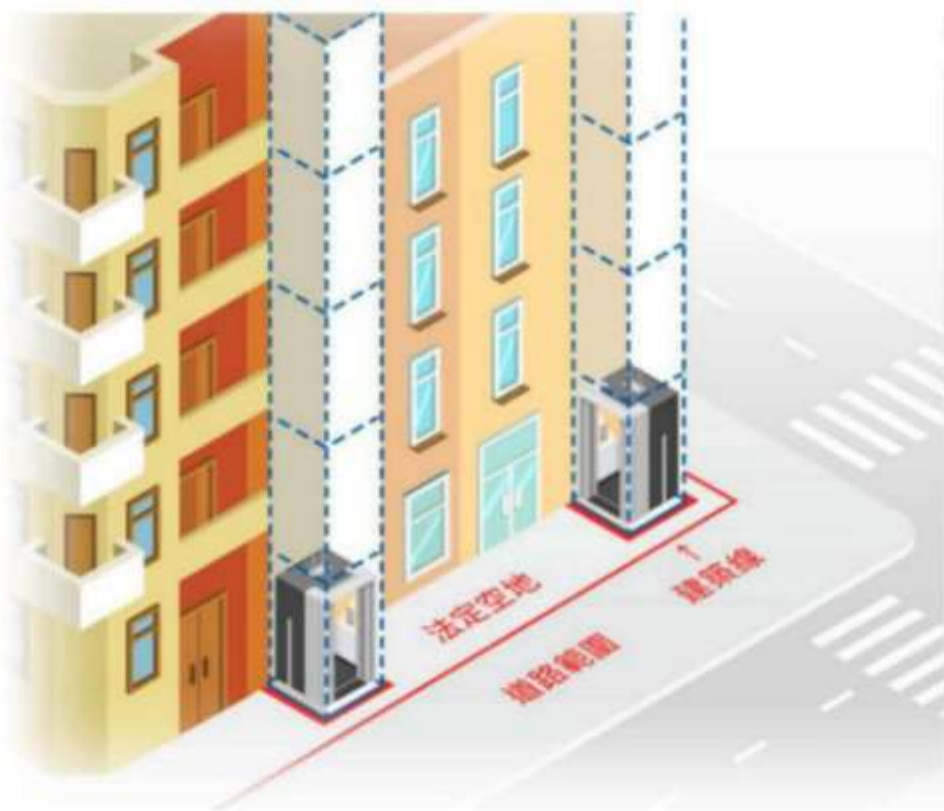
信義區 富台社區 增設電梯案例

法規補充

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。



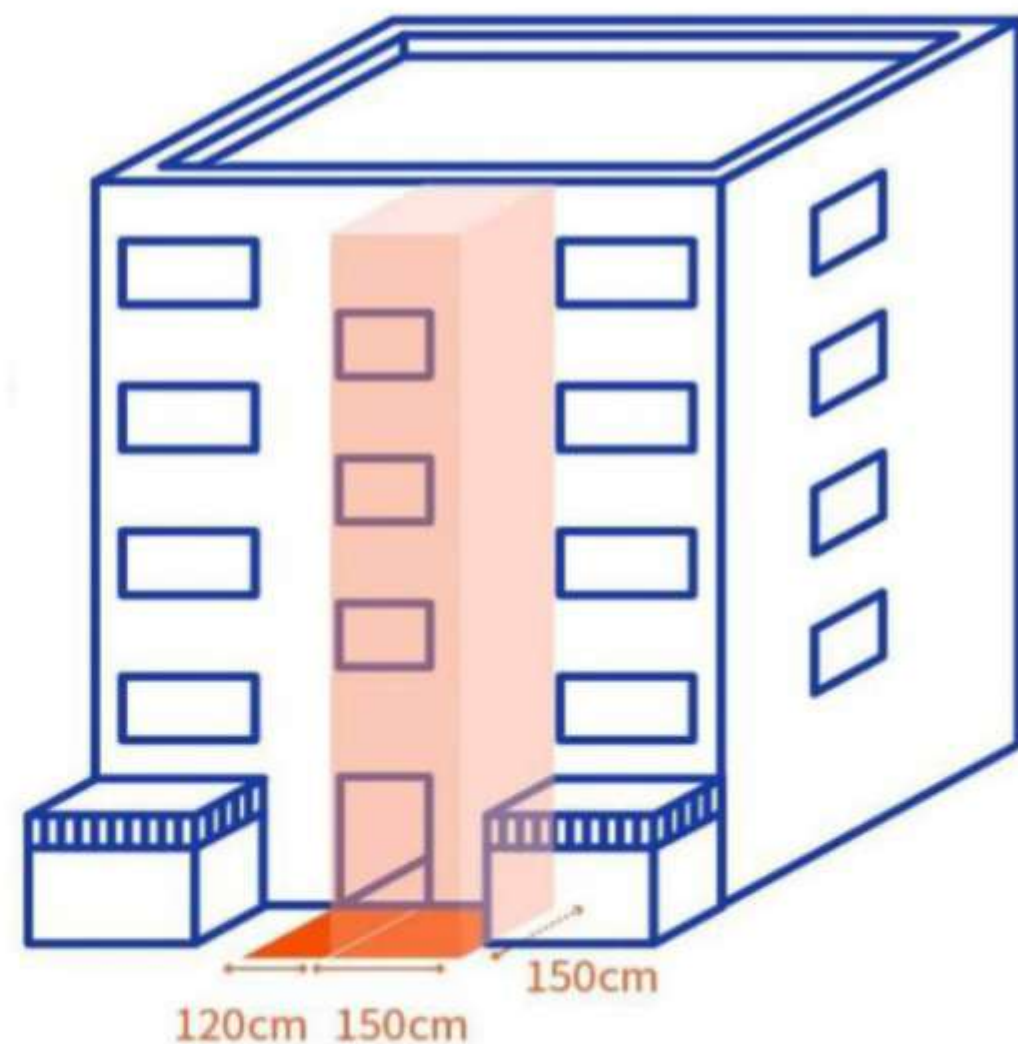
小提醒：1.增建升降設備 < 12平方公尺.....申請“雜項執照”。
2.增建升降設備 ≥ 12平方公尺.....申請“建照執照”。

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**。



信義區 富台社區 增設電梯案例

一樓違建雨遮、電梯機坑



一樓介面處理

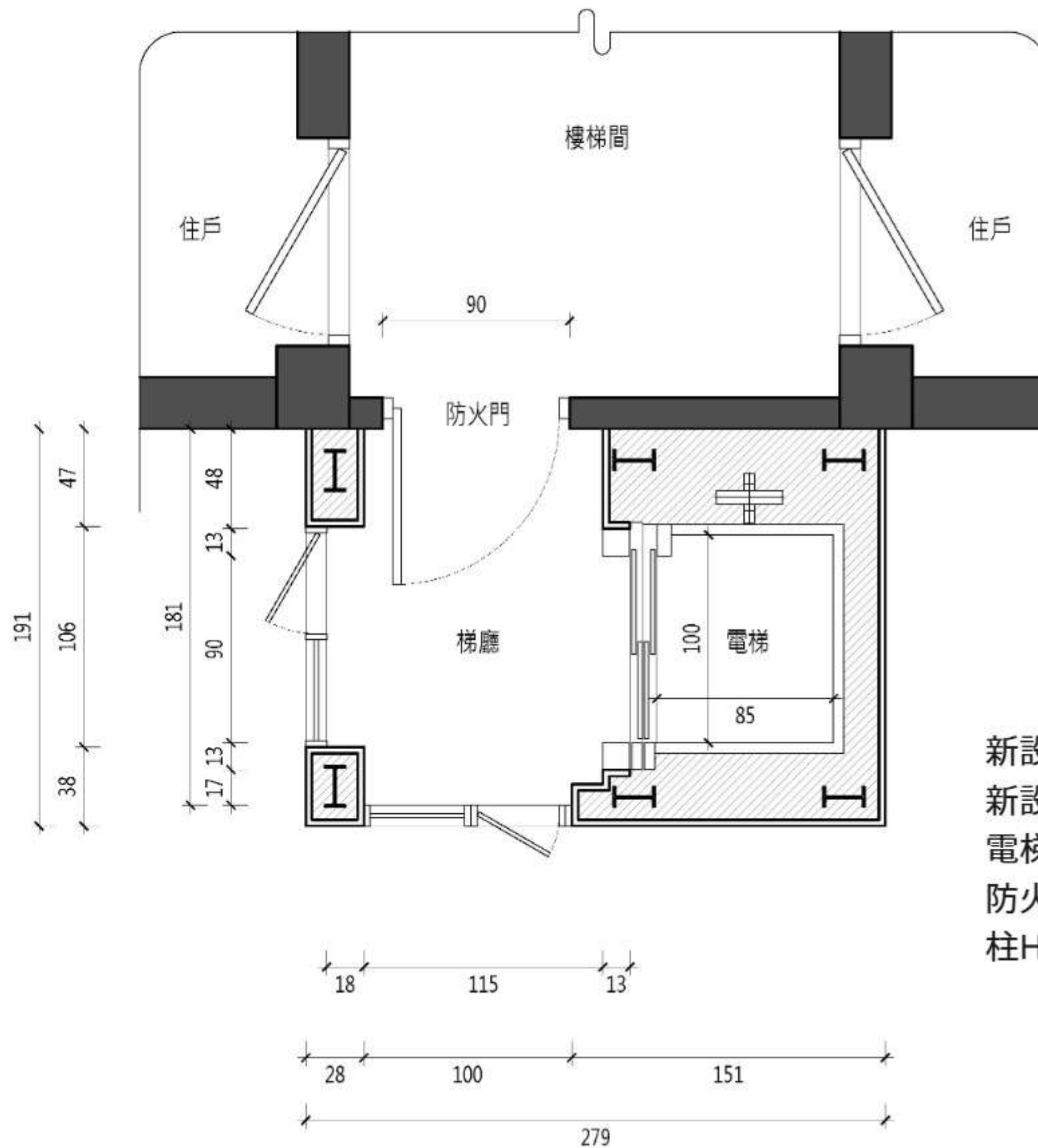


信義區 富台社區 增設電梯案例

二~五平面圖

鋁包版、開窗、不同意戶不停

註：本圖為現況測量圖，實際尺寸以現場為準。



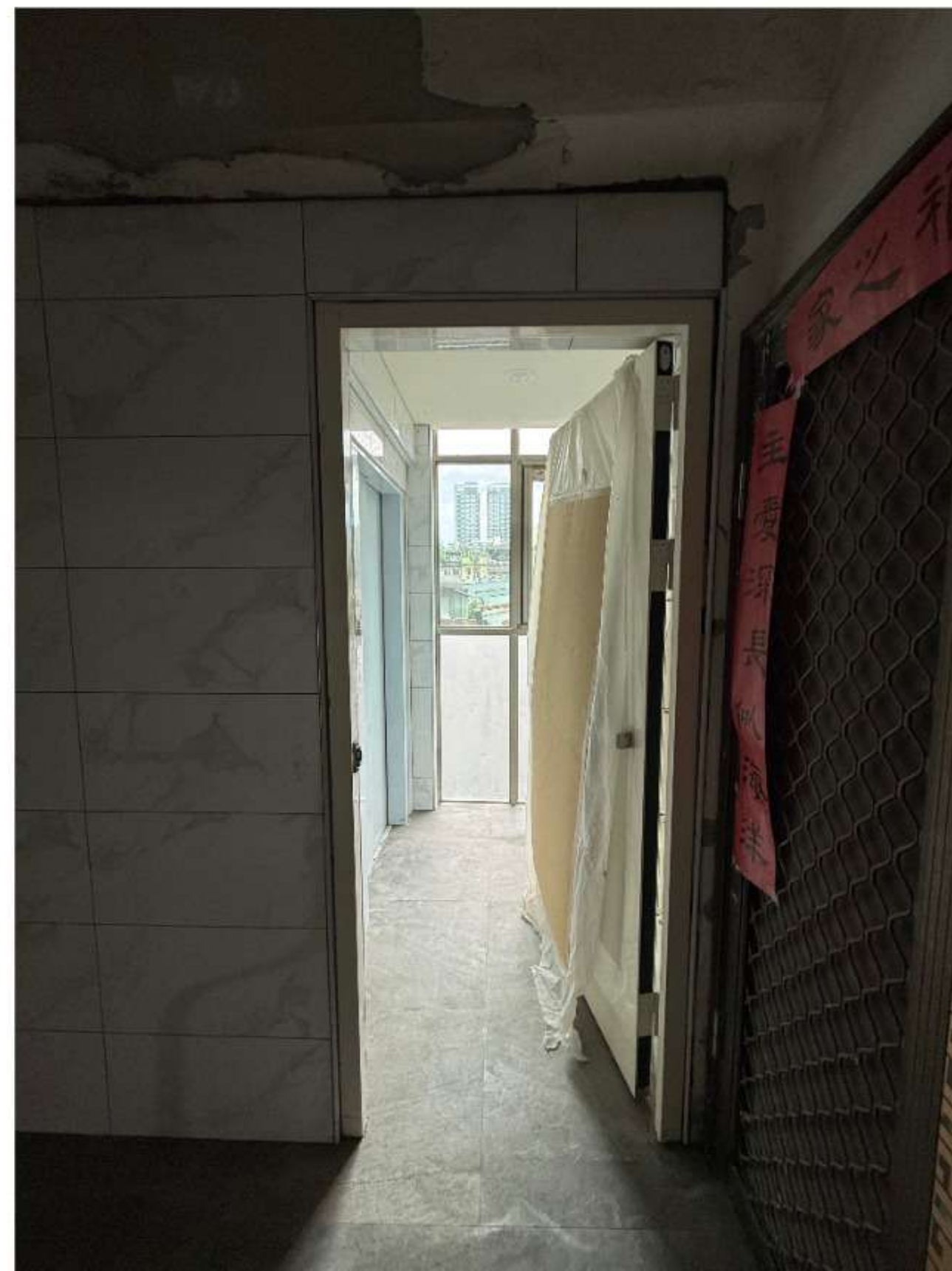
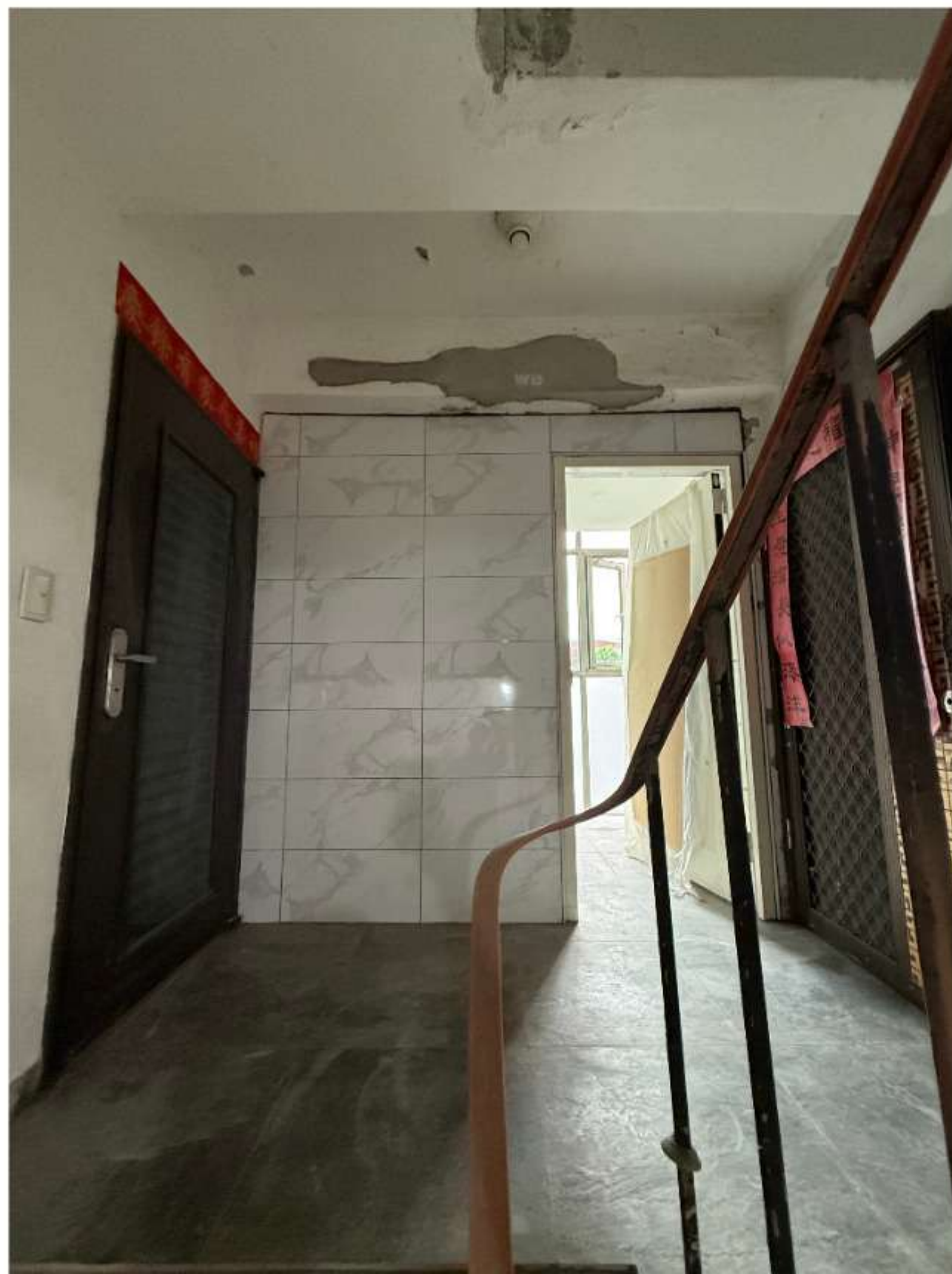
新設量體面寬：279
新設量體深度：191
電梯廂尺寸：100*85
防火門：90
柱H型鋼：20*10

單位公分

信義區 富台社區 增設電梯案例

梯廳整修

二~五樓層



信義區 富台社區 增設電梯案例

開窗與電梯內部

二~五樓層



信義區 富台社區 增設電梯案例

訪談文字記錄

• 推動歷程與挑戰

- 初期整合最困難：增建電梯的過程中，「第一階段取得住戶同意」是最難的關卡，實際開始蓋之後反而相對簡單快速。
- 時程受疫情延宕：該社區約在民國109年舉辦說明會、110年簽約，但隨後遇上疫情爆發，導致公家機關分流上班、流程進度大幅延宕。
- 年輕世代整合較快：近期由年輕人主導的增建案，通常一兩次說明會就能達成共識，因為年輕人的顧慮較長輩少，推動速度極快。

• 經費造價與補助政策

- 造價大幅攀升：社區早期簽約時造價約220萬，疫情後因物價波動漲至250萬甚至300萬，而目前市場上的造價已高達600萬至750萬以上。
- 補助款放寬提前撥付：過去規定必須完工後才能撥付補助款，現在的新政策放寬為申請核准或蓋到一半時，就可以先領到一半的補助金。
- 管委會設立的必要性：雖然現行規定已開放不需成立管委會即可申請，但為了避免政府補助款直接匯入個人戶頭造成帳務混亂，擁有管委會來統籌處理還是比較好的做法。

• 住戶意願與費用分攤機制

- 彈性分攤費用：若遇到二樓等低樓層住戶不願出資，社區可協調採取彈性比例（例如讓二樓少出一點），剩餘費用再由其他同意的住戶平均分攤。
- 不參與的住戶易後悔：部分最初拒絕參與的住戶事後會感到後悔，因為有參與電梯增建對房屋未來的買賣難易度與價值有非常大的幫助。
- 可增加產權坪數：增建電梯能回饋產權面積，該社區每戶大約增加了近1坪（約0.918坪），即使部分樓層（如二樓）不停靠開門，其產權面積也能分配計入其他樓層中。

• 施工障礙與一樓違建處理

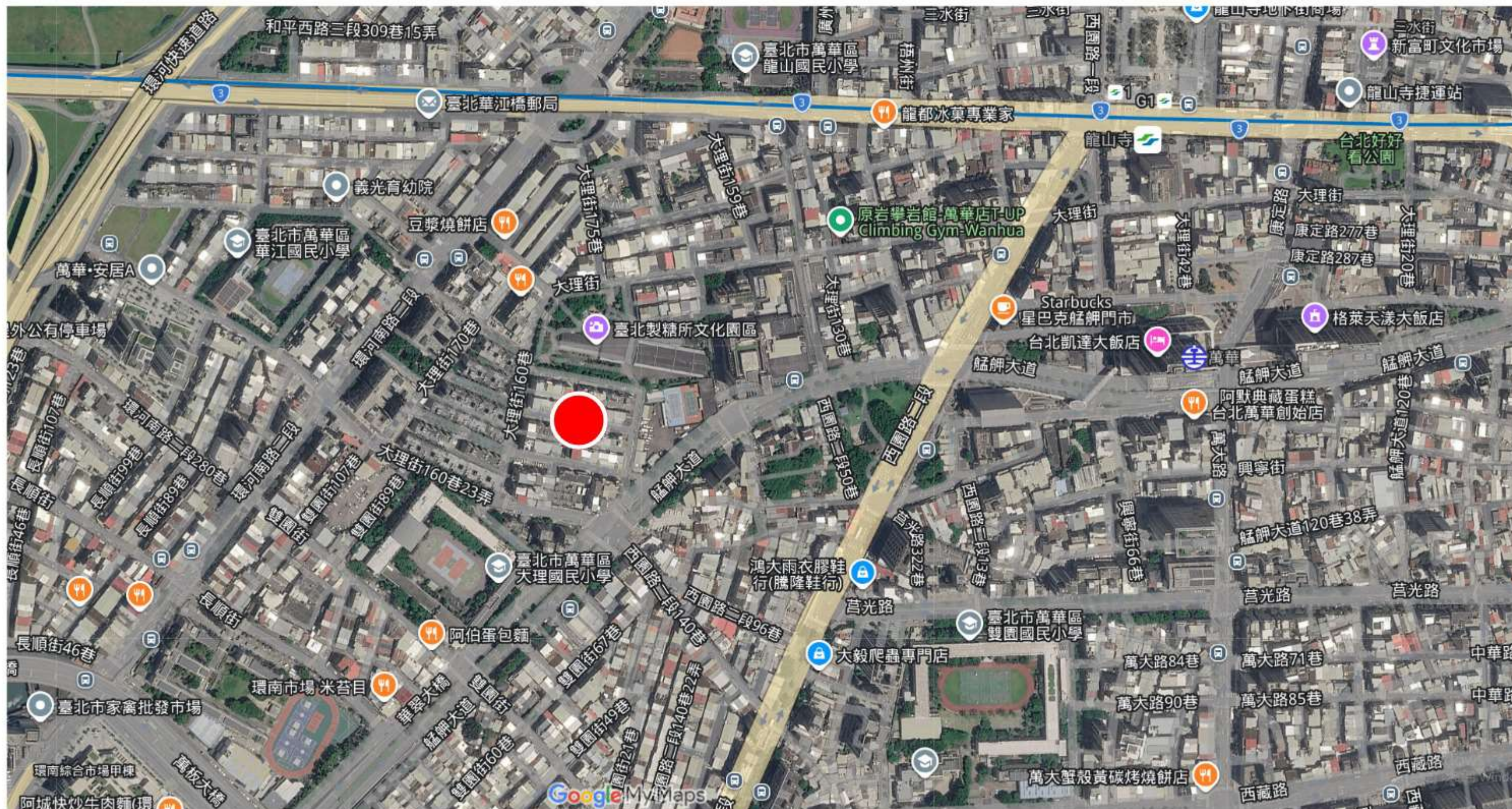
- 一樓違建是主要卡關點：很多增建案都卡在需要一樓住戶配合退縮或拆除違建。
- 違建建議由住戶自行處理：若遇到住戶有超建的違建，強烈建議由住戶自行切除處理，不要讓營造廠代勞，以免後續衍生修補不善或責任歸屬的爭議。

• 電梯美觀與後續維護成本

- 注重外觀設計：社區的電梯有做層次設計，整體美觀度大勝許多僅用鐵皮包覆的增建電梯，也方便日後清洗維護。
- 日常維護成本極低：增建的電梯非常省電，兩個月的電費僅約70多元（一個月不到40元）。社區也成功將保養費談妥至每月2000元，以涵蓋較多零件維修的風險。

萬華區 華強社區 增設電梯案例

位置：臺北市萬華區大理街160巷20弄1號等等



萬華區 華強社區 增設電梯案例

單一執照、多幢多棟、**單一地號**

- 基地地號：
萬華區華江段三小段595
萬華區華江段三小段595-2
- 使用分區：特定專用區(二)
- 使用執照：
72使字0071號(8號基地)
72使字0092號(9號基地)

- 構造種類：RC造
- 幢棟數：
4幢10棟(8號基地)
4幢10棟(9號基地)
- 層數戶數：
地上五層、地下一層；
100戶(8號基地)、100戶(9號基地)



萬華區 華強社區 增設電梯案例

單一執照、多幢多棟、**單一地號**

- 萬華區糖廊里華強社區共分為8號基地（10棟建築物約100戶）、9號基地（10棟建築物約100戶）及11號基地（3棟建築物約30戶）等三個社區，社區屋齡均為40年以上、5層樓公寓型建築物。
- 8號基地已向更新處申請1座電梯補助，9號基地有2案日前已先辦理開工，且陸續申請中，預計共20座電梯。



萬華區 華強社區 增設電梯案例

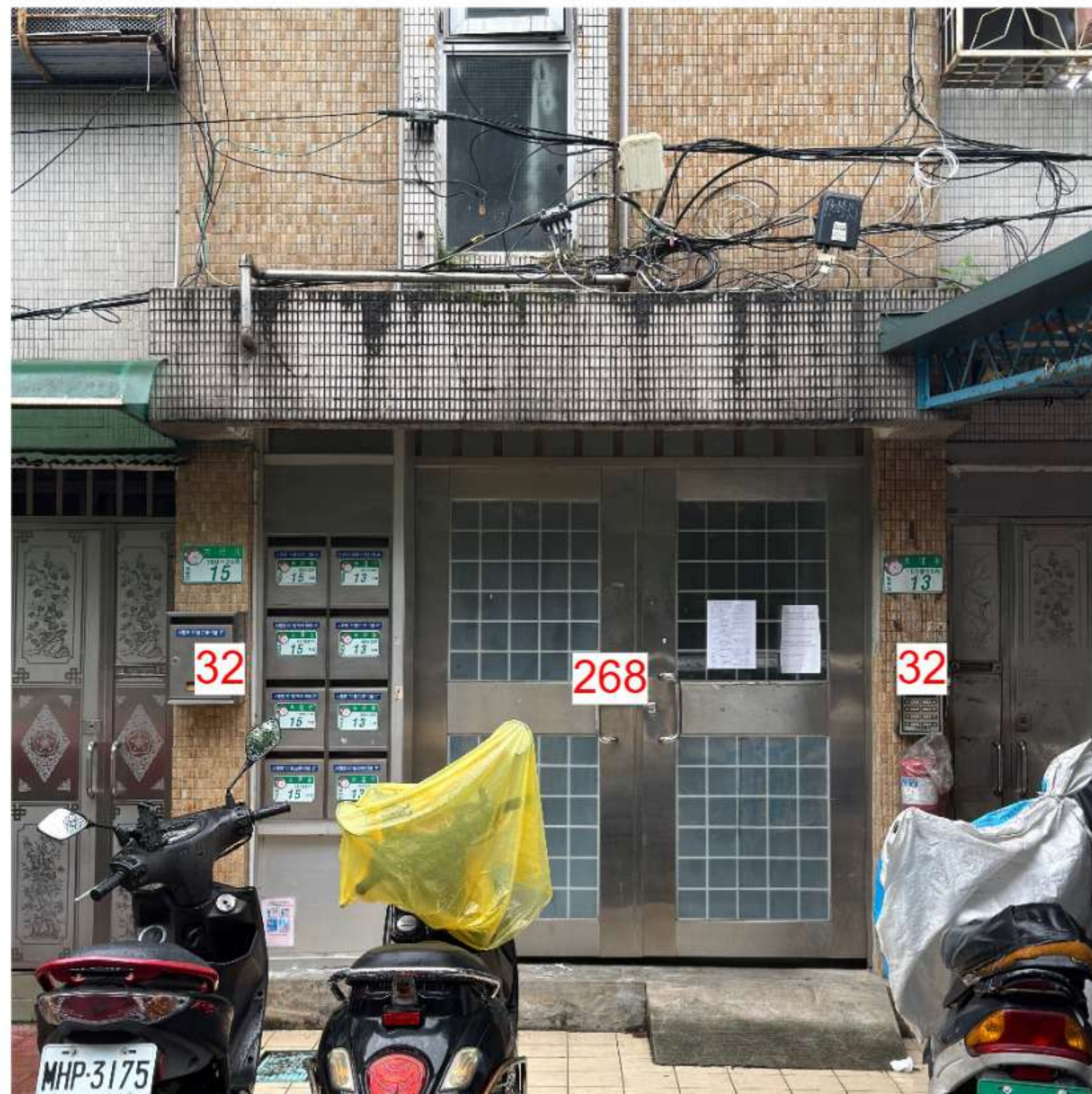
入口、大門、信箱、雨遮、對講機



萬華區 華強社區 增設電梯案例

原始社區大門

一樓違建與住戶、柱心線、電梯設置範圍、建築物立面拆除、雜並變



萬華區 華強社區 增設電梯案例

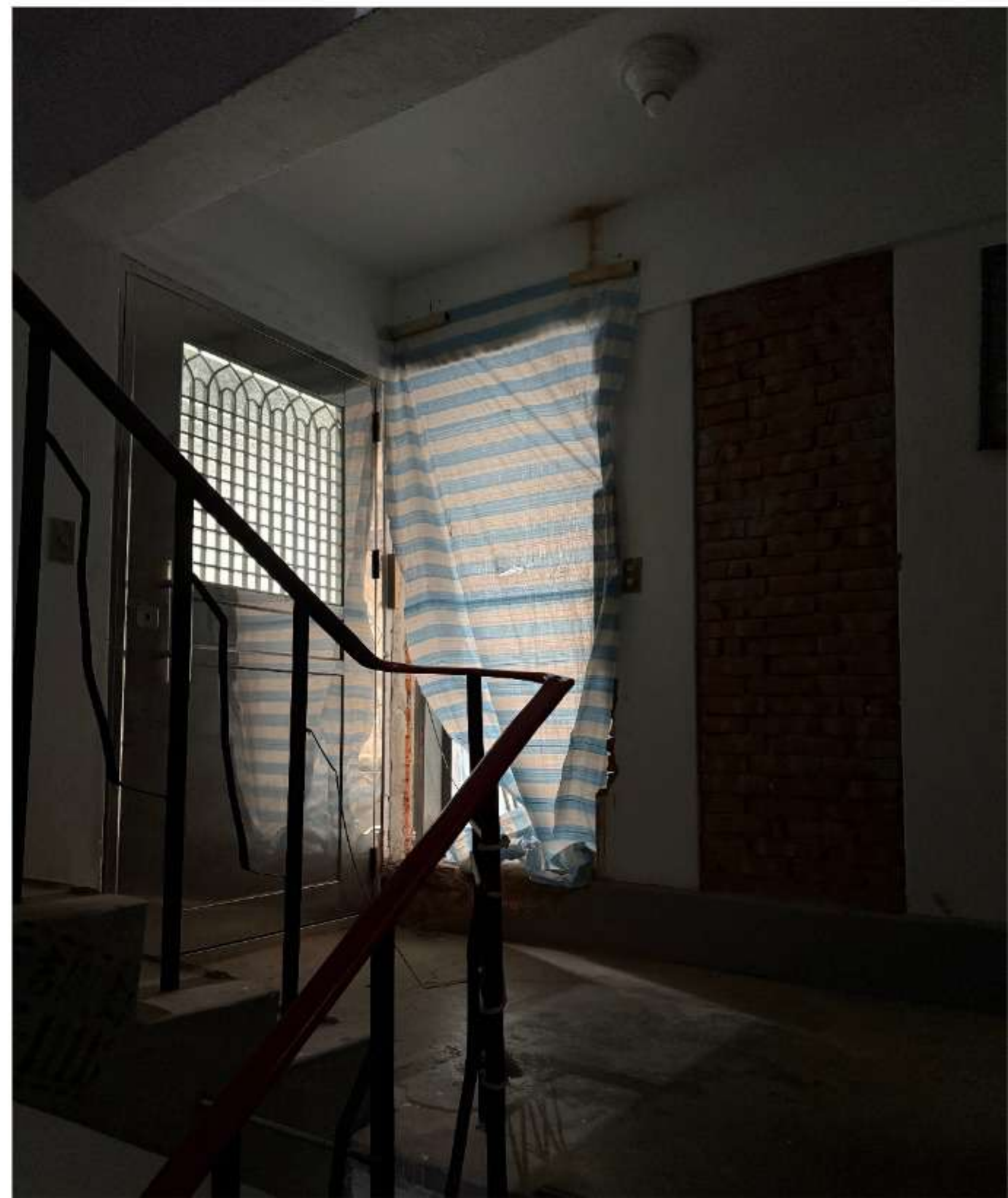
結構、機坑



柱H型鋼：20*10CM

萬華區 華強社區 增設電梯案例

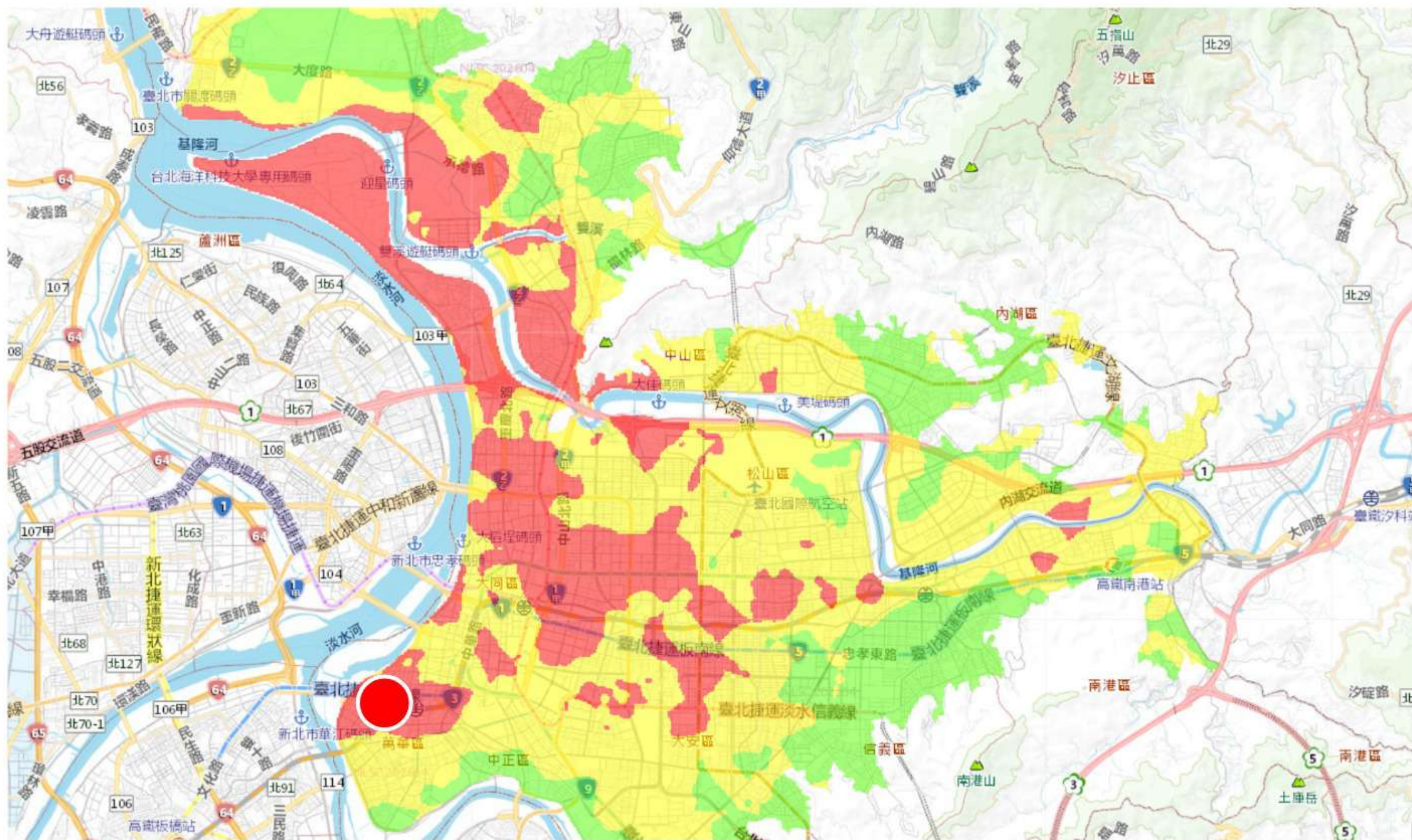
建築物立面拆除修補、雜並變



萬華區 華強社區 增設電梯案例

紅色液化區

該基地位於「紅色液化區」嚴格要求必須打入四層樓高的「微型樁」。每部電梯追加約 20 萬預算



萬華區 華強社區 增設電梯案例

策略地區



萬華區 華強社區 增設電梯案例

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 都更程序整維	✓ 建築物外牆安全整新及共用部分修繕 ✓ 增設電梯 ✓ 結構補強	管理委員會 都市更新會 都更事業機構	一般地區	50%、1,200萬元	事業計畫核定：30% 取得建築許可：20% 竣工驗收通過：50%
			整宅 整維策略地區	75%、1,500萬元	
套餐 B 簡易程序 增設電梯	✓ 增設電梯	管理委員會 管理負責人 選定代表人	一般地區	50%、300萬元	<撥款方式2擇1> (1) 一次性撥款： 完工取得使用許可：100% (2) 分期撥款 (2期)： • 核准補助：核准補助款最高50% • 完工取得使用許可：剩餘補助款
			整維策略地區	80%、480萬元	
			整宅、山限區	80%、無金額限制	
套餐 C 簡易程序修繕	✓ 建築物外牆安全整新及共用部分修繕 ✓ 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 + 結構共1,000萬)	<撥款方式2擇1> (1) 一次性撥款： 完工取得使用許可：100% (2) 分期撥款 (2期)： • 核准補助：核准補助款最高50% • 完工取得使用許可：剩餘補助款
			整宅、山限區 整維策略地區 外牆列管建物	80%、800萬元 (外牆 + 結構共1,600萬)	

萬華區 華強社區 增設電梯案例

訪談文字記錄

一、緣起與政策資金挹注

- 捨棄都更，優先建電梯：社區約於民國 113 年開始推動，考量五層樓公寓的建商都更意願低（建蔽率不高），且社區長者上下樓困難，因此決定先建電梯照顧長輩，並協議完工後四年內不動都更。
- 爭取為「策略地區」提高補助：透過在地人士的極力幫忙，成功將基地變更為「策略地區」，使政府的電梯補助款提高至 480 萬。一部電梯總價約 600 多萬，扣除補助後，住戶僅需共同分攤約 125 萬。

二、降低門檻與說服策略

- 放寬同意門檻：從原本需要整個大社區同意，改為只要「單棟（十戶）有六戶同意」即可獨立申請興建，大幅加快了推動速度。但初期申請雜項執照時，因土地聯名，仍面臨取得全區 100 多戶中超過一半區分所有權人同意的巨大困難。
- 吸引一樓住戶出資的誘因：一樓雖不需要搭電梯，但推動者以「出資即可取得電梯坪數（約 1 點多坪）」為誘因，強調對未來房屋增值或都更有極大幫助，成功說服部分一樓住戶共同出資。
- 未出資戶的使用機制：未出資的住戶目前無法使用電梯（以磁扣管理）；若未來想使用，需補繳電梯工程費用並加上利息或補償金給原出資戶。但取得使用權後，土地持分不能拿回去，以避免衍生繁瑣的買賣稅務手續。

三、工程挑戰與營造廠相挺

- 克服液化地質打微型樁：該基地位於「紅色液化區」（早年為糖廠舊址），建築師基於安全，嚴格要求必須打入四層樓高的「微型樁」。這使得每部電梯追加約 20 萬預算，但住戶們十分合群且信任團隊，迅速將追加款匯齊。
- 一樓遮雨棚修繕：挖機坑會切斷部分一樓住戶的遮雨棚，營造團隊謹慎與住戶確認施工界線，並承諾完工後會協助妥善復原，避免了糾紛。

四、社區管理與未來展望

- 管委會財務透明化：為推動電梯，社區重新活化了停擺的管委會，並建立良好制度。目前將社區空地劃設為停車場，以停車費收入來挹注社區維修費用（如洗水塔、抽水馬達），不另向住戶收取一般管理費，且帳務直接匯入銀行，贏得住戶高度信賴。
- 期許成為都更標竿：社區住戶期盼在完工後舉辦典禮，邀請蔣萬安市長見證，希望此專案能成為台北市老舊公寓更新與重視高齡照護的成功標竿。

老宅延壽與整建維護實務講堂

感謝聆聽