

新北市都市更新整建維護計畫

立面修繕、公寓電梯增設、耐震補強

說明簡報

委託單位：新北市政府城鄉發展局

輔導單位：社團法人新北市都市更新學會

1

整建維護認識

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。

重建

建築物之拆除與興建



- 拆除新建

整建

建築物之改建及修建
或充實設備



- 15年以上老舊建物
- 結構尚堪良好
- 重建整合不易
- 社區期待不同
- 提升建物機能

維護

加強更新範圍內之土地
使用及建築管理

整建維護認識

補助範圍

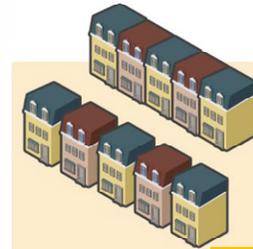
位於都市計畫範圍內之合法建築物，其屋齡達15年以上且符合下列規定之一：

- 1 連棟透天或獨棟透天式建築物連續達5棟以上。
- 2 非透天之3層樓以上建築物連續達2棟以上。
- 3 非透天之3層樓以上建築物與相連之透天建築物各1棟以上。
- 4 6層樓以上整幢建築物。
- 5 4、5層樓集合住宅僅增設昇降設備，得併同申請立面修繕及耐震補強工程之補助費用。
- 6 經新北市政府工務局初勘須辦理結構安全耐震能力初步、詳細評估或經耐震能力詳細評估結果需辦理耐震補強工程。

得以單棟提出補助申請：

- ※符合 2 情形，但周邊無相連建築物。
- ※符合第 5 6 情形。

1 連棟透天或獨棟透天式建築物連續達5棟以上。



透天 1

2 非透天之三層樓以上建築物連續達兩棟以上。



公寓 2

3 非透天之三層樓以上建築物與相連之透天建築物各一棟以上。



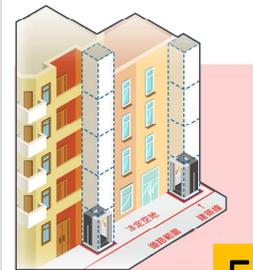
公寓+透天 3

4 六層樓以上整幢建築物。



大樓 4

5 四、五層樓集合住宅僅增設昇降設備，得併同申請立面修繕及耐震補強工程之補助費用。



電梯 5

整建維護策略地區、臨30公尺以上計畫道路、因風災、火災、地震及爆炸致遭受損害之合法建築物，得不受年期及補助範圍 1 ~ 4 限制，得以1棟申請。

整建維護認識

補助對象

申請人應符合下列規定：

- 1 申請範圍內土地及合法建築物所有權人
- 2 依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會
- 3 依有關法規規定設立之團體或專業機構
- 4 依都市更新條例規定之實施者

補助額度

補助費用含規劃設計及實施經費：

- 1 由委員會視年度計畫補助額度及個案對環境貢獻度酌予補助，每案以核准補助項目總經費50%為上限。
- 2 經委員會審議通過者，得酌予提高以75%為上限。詳提高補助地區。
- 3 立面修繕工程補助費用應達補助總經費50%以上，但4、5層樓集合住宅僅增設昇降設備者，不在此限。
- 4 存在違章建築者，委員會得酌減補助額度，以15%為上限。
- 5 住宅使用樓地板面積未達總樓地板面積1/2者，經委員會審議後，得不予補助或酌減補助額度。
- 6 耐震補強補助評估及設計施工費用。
- 7 每案補助總額不得逾新台幣1000萬元。

整建維護認識

一般地區

補助工程總經費50%

策略地區

30公尺以上道路或策略地區，補助工程總經費75%

違建處理

委員會得酌減補助額度，以15%為限。

類別	評估指標	補助項目
一、建築物外部	公共安全	防火間隔或社區道路綠美化工程。 騎樓整平或門廊修繕工程。
	環境景觀	無遮簷人行道植栽綠美化工程。 無遮簷人行道鋪面工程。 無遮簷人行道街道家具設施。
	其他	經委員會審議通過並經本府核定者。
二、建築物本體及內部	公共安全	供公眾使用之防火避難設施或消防設備。 供公眾使用之無障礙設施。 公共走道或樓梯修繕工程。
		建築物耐震評估、補強工程。
		環境景觀
	機能改善	四、五層樓之合法集合住宅建築物增設昇降設備。
	其他	經委員會審議通過並經本府核定者。

2

適用範圍及對象

策略地區

新莊中港大排兩側



自中原路至中正路間第一排建物

新莊中正路兩側



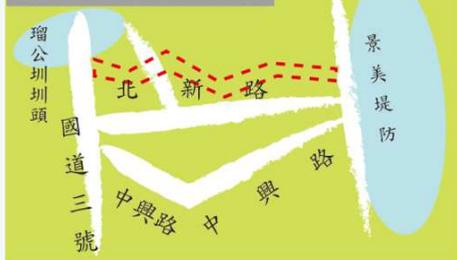
從思源路至特二號道路間，中正路沿線第一排建築物及建福路以西中正路沿線第一排建物

新莊老街(新莊路)兩側



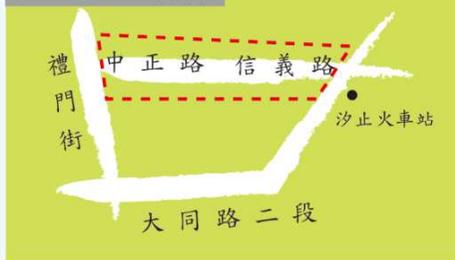
保元宮至瓊泰路間新莊路及新莊路與中正路間新泰路沿線第一排建物

新店瑠公圳圳道兩側



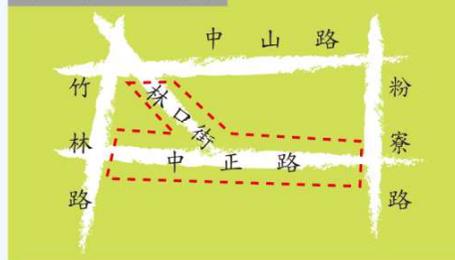
自瑠公圳圳頭至景美溪堤防間第一排建物

汐止中正路兩側



自大同路二段汐止火車站至禮門街間第一排建物

林口中正路兩側



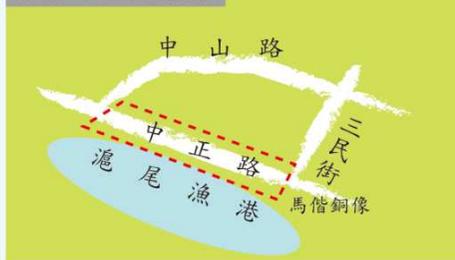
林口中正路及林口街兩側第一排建物

鶯歌文化路兩側



自南靖橋至中興窯場間第一排建物

淡水中正路兩側



自三民街至中山路間第一排建物

板橋縣民大道兩側



自華翠橋至浮洲防汛道間第一排建物

提高補助地區：

1. 策略地區
補助上限75%
2. 面臨30公尺以上計畫道路
3. 位於捷運、車站、古蹟與歷史建築300公尺範圍內
且臨8公尺以上計畫道路

適用範圍及對象

1 . 經 費 補 助

- 包含規劃設計及工程實施經費。
- 50%為上限，策略地區75%。
- 每案補助總額不得逾新台幣1000萬元。
- 耐震補強補助：
 1. 初評:6000元或8000元。
 2. 詳評：45%，上限30萬元。
 3. 補強工程:50%

2 . 簡 化 程 序

- 申請範圍內全部土地及合法建築物所有權人100%同意者，免循都市更新條例規定執行，僅檢具整建維護申請補助計畫書及相關文件進行審議。

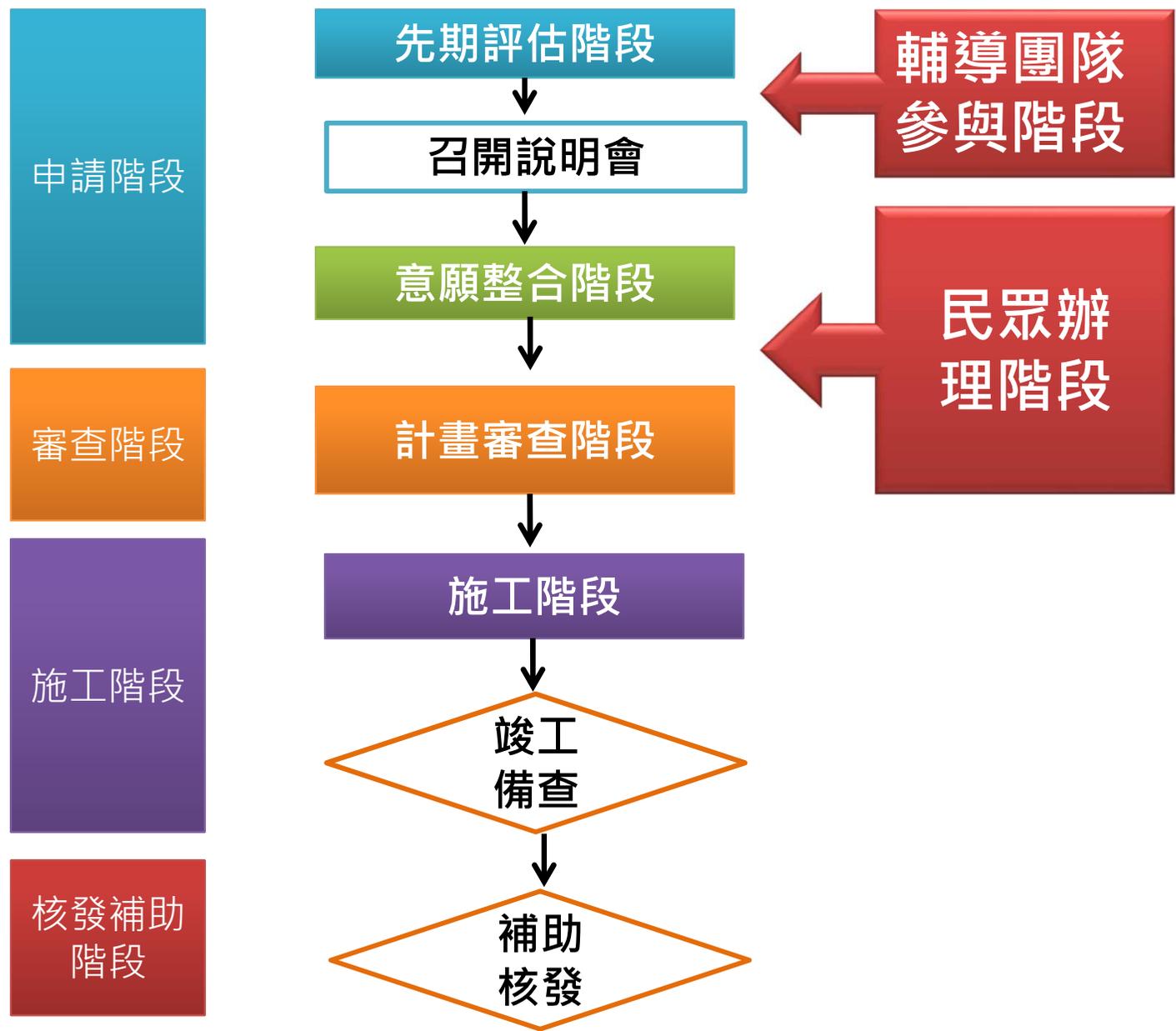
3 . 貼 心 預 審

- 社區可以1人名義申請貼心預審方式辦理，即早確認是否符合補助規定並確認補助額度，有助於整合各住戶間意見。

3

申請程序

民眾申請輔導團隊作業流程



申請程序

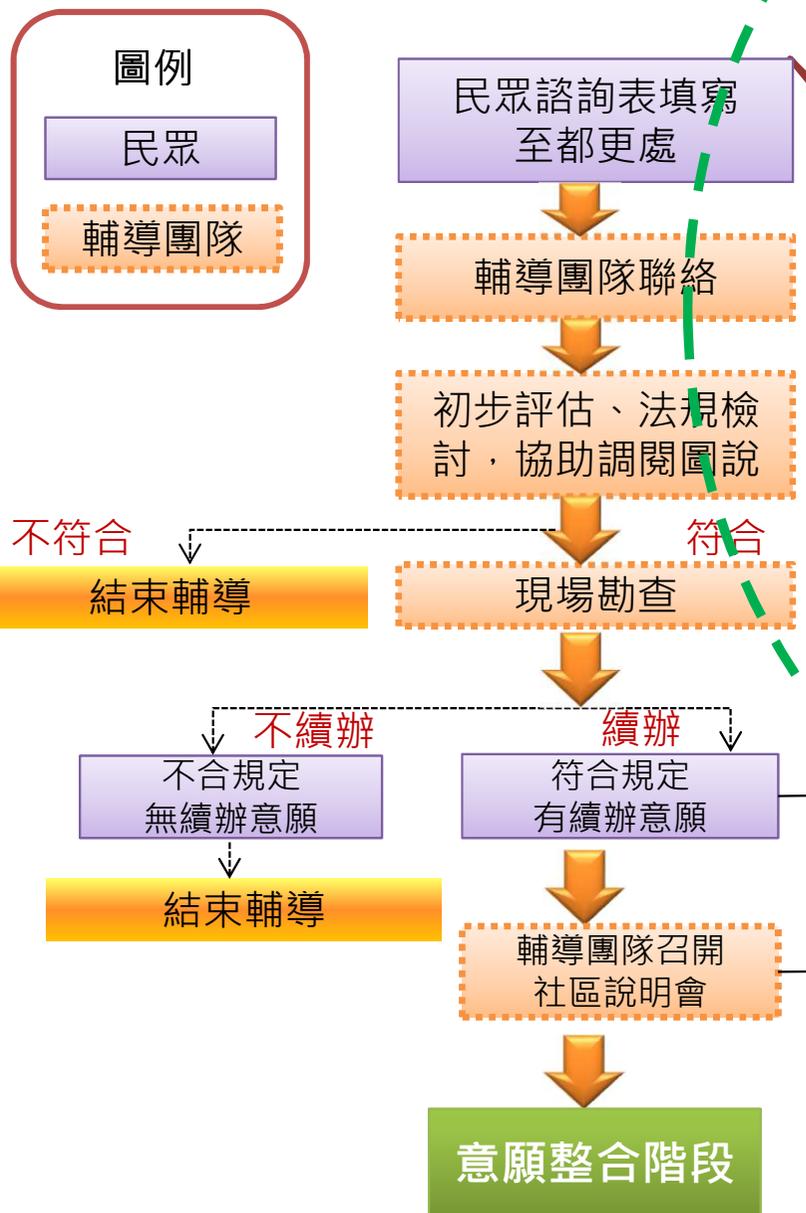
先期評估階段

意願整合階段

計畫審查階段

施工階段

先期評估階段



編號：

新北市都市更新整建維護諮詢表

基本資料	姓名	聯絡電話		
	聯絡地址	填表日期	____年__月__日	
自主檢核內容	輔導範圍	新北市____區____路(街)____段____巷____弄____號~____號, 共____棟, ____戶		
	建物年限	<input type="checkbox"/> 是, 屋齡已達十五年以上。 <input type="checkbox"/> 否, 屋齡為____年。(未符補助規定)		
	建物補助類型	透天	公寓	公寓+透天
		<input type="checkbox"/> 連棟透天或獨棟透天式建築物連續達五棟以上	<input type="checkbox"/> 非透天之三層樓以上建築物連續達二棟以上	<input type="checkbox"/> 非透天之三層樓以上建築物與相連之透天建築物各一棟以上
		大樓	電梯	
		<input type="checkbox"/> 六層樓以上整幢建築物	<input type="checkbox"/> 四、五樓集合式住宅(公寓)增設電梯	
	預計施作戶數	<input type="checkbox"/> 20戶以下 <input type="checkbox"/> 21戶至50戶 <input type="checkbox"/> 51戶至100戶 <input type="checkbox"/> 101戶以上		
	是否有成立社區管委會	<input type="checkbox"/> 有, 管委會連絡電話: _____ 聯絡人: _____ <input type="checkbox"/> 無		
	建物外觀現況	<input type="checkbox"/> 建物外觀老舊 <input type="checkbox"/> 屋外管線雜亂 <input type="checkbox"/> 漏水 <input type="checkbox"/> 磁磚剝落 <input type="checkbox"/> 屋外冷氣錯置 <input type="checkbox"/> 廣告招牌雜亂 <input type="checkbox"/> 其他 _____		
	現階段欲辦理整建維護總戶數同意比例	<input type="checkbox"/> 20%以下 <input type="checkbox"/> 21~40% <input type="checkbox"/> 41~60% <input type="checkbox"/> 61~80% <input type="checkbox"/> 81~99% <input type="checkbox"/> 已全數同意		
助項目	<input type="checkbox"/> 說明整建維護規定 <input type="checkbox"/> 補助申請流程			

填具整維意願調查表, 取得60%同意書

本諮詢表所填列資料均正確且屬實。

申請人簽名: _____ 填寫 (簽名)

諮詢解說 現地勘查、辦理說明會等服務, 歡迎民眾多
說明會連署申請表, 依社區規模取得戶數達一定比例以上意願後, 輔導團隊即依社區時間安排說明會。

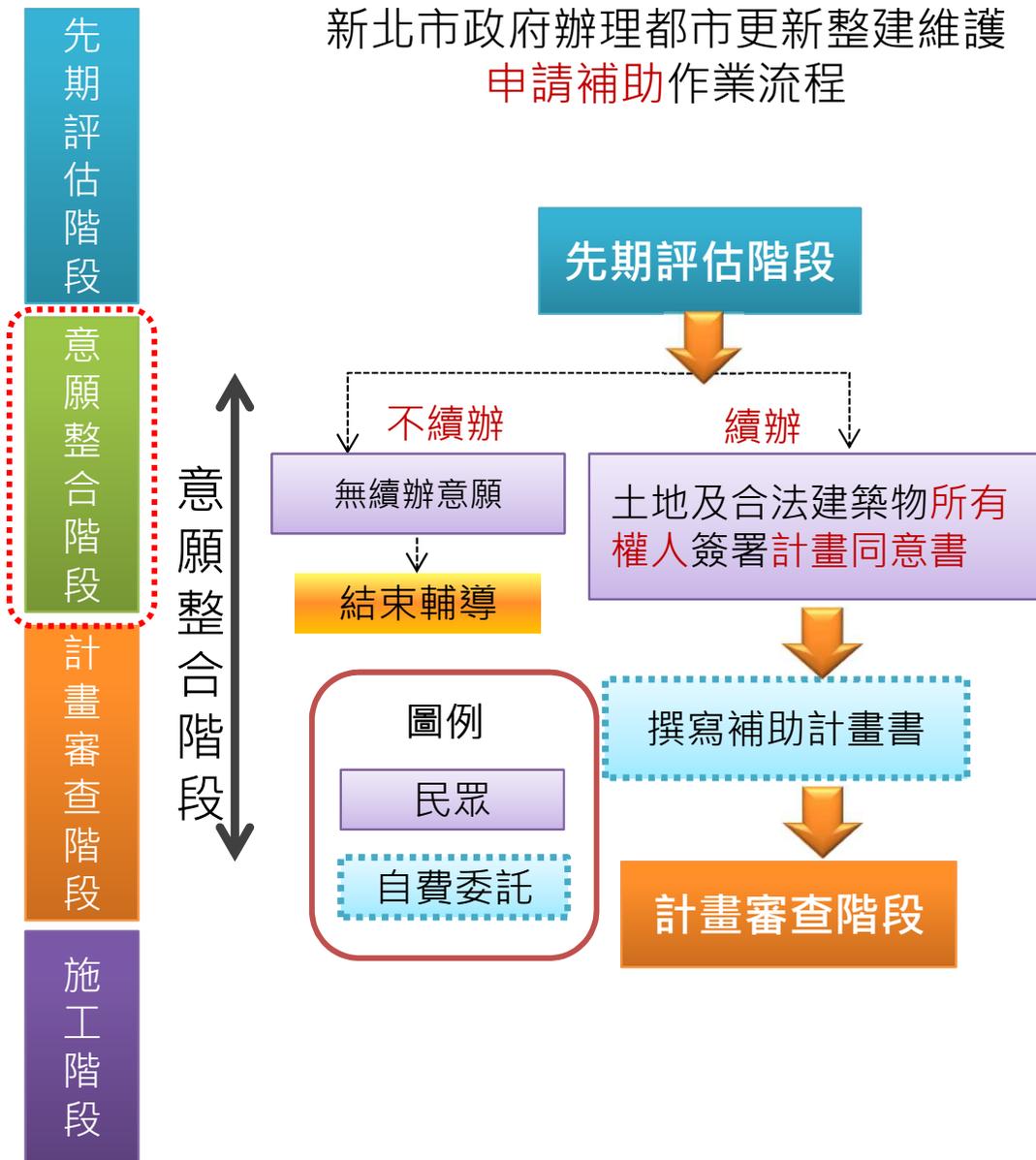
3. 填妥輔導諮詢表後, 請回傳至都市更新處, 本處將儘速派員與您說明。(傳真後煩請來電確認)

電話: (02)2950-6206 分機 515、511 傳真: (02)2950-6556

以下由都市更新處填寫: 傳真收件日期: _____, 輔導團隊洽詢社區日期: _____

申請程序

新北市政府辦理都市更新整建維護 申請補助作業流程



新北市 區 段 小段 地號土地 都市更新整建維護計畫同意書

1. 本人_____同意下列持有之土地及合法建築物參與_____擬具之『新北市 區 段 小段 地號土地都市更新整建維護計畫案』。
2. 有關上述實施整建或維護之建築物，茲切結除因天然災害及其他不可抗力之因素經新北市政府同意外，不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建或維護項目，並於日後產權移轉時列入交代。

一、土地

鄉鎮市區	
地段	
小段	
地號	
土地面積 (m ²)	
權利範圍	
持分面積 (m ²)	

二、建物

建號				
建物門牌				
基地	地段			
	小段			
	地號			
樓地板面積 (m ²)	主建物總面積(A)			
		附屬建物面積(B)		
	共同使用部分	建號		
		面積(C)		
		權利範圍 D		
	持分面積 E=CxD			
權利範圍 F				
持分面積 (m ²) (A+B+E) xF				

立同意書人：

(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

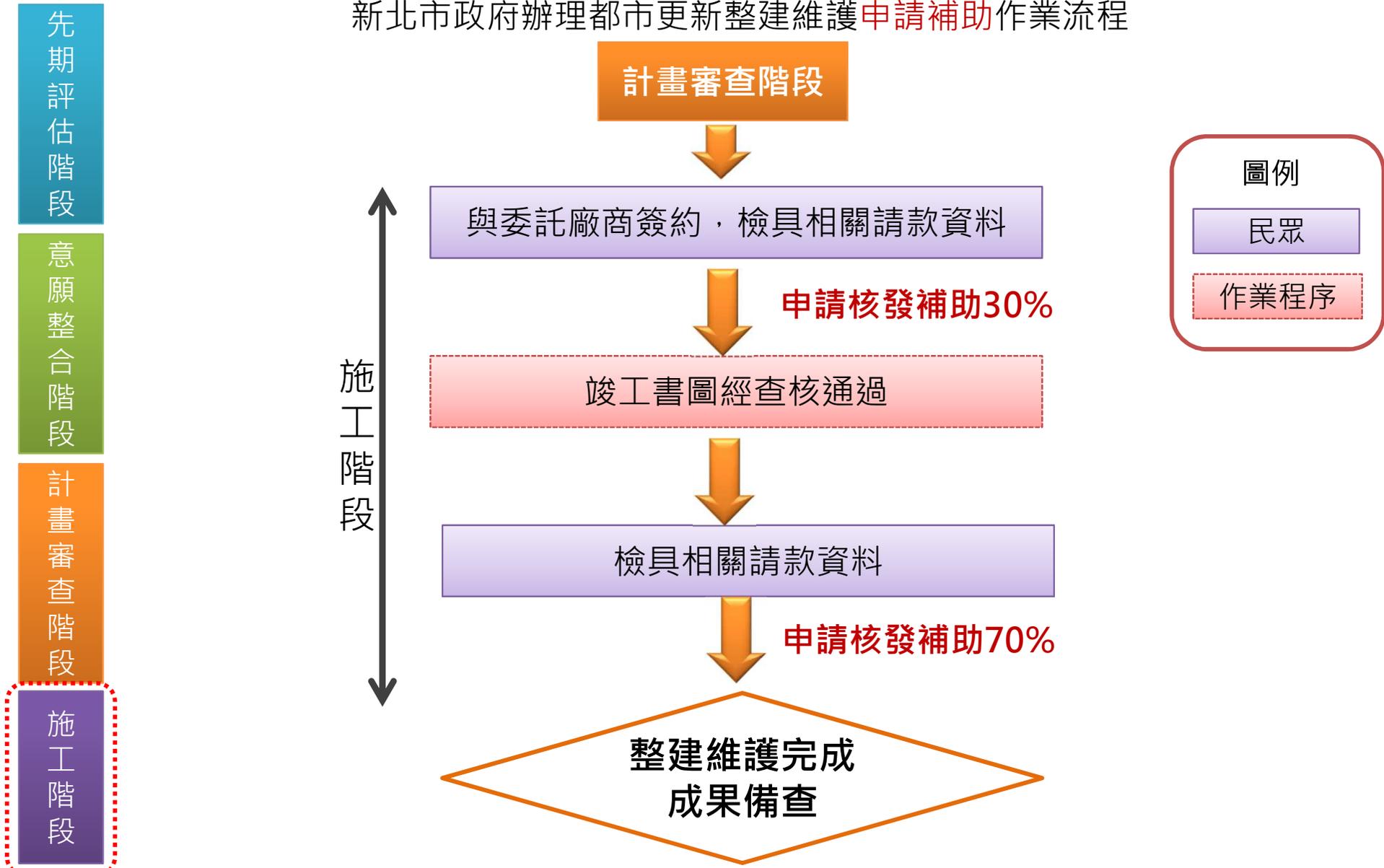
土地及合法建築物所有權人
簽署計畫同意書

中華民國 年 月 日

■本人已知悉本計畫內容，且同意書僅限於_____擬具之『新北市 區 段 小段 地號土地都市更新整建維護計畫案』使用，禁止移作他用。

申請程序

新北市政府辦理都市更新整建維護申請補助作業流程



4

立面修繕(外牆拉皮)說明

資料來源：新北市林口區中正路66.68.70號立面修繕案

項目	內容	項目	內容
地址	新北市林口區中正路66.68.70號	同意比例	100%(所有權人3人·同意人數3人)
總工程經費	1,623,075元 /屋齡35年	申請補助經費	1,168,614元(佔總工程費72%)
申請規模	位於策略地區內以1棟提出申請	核定時間	104年核定/施工中



立面修繕(外牆拉皮)說明

資料來源：新北市林口區中正路66.68.70號立面修繕案



水泥牆表面汙損破損嚴重



磁磚剝落影響路人安全



立面冷氣格柵



管線及外掛物凌亂



立面龜裂產生漏水



樓頂平台加蓋物

立面修繕(外牆拉皮)說明

資料來源：新北市林口區中正路66.68.70號立面修繕案



建築物立面更新工程

A.外掛物拆除(鐵窗、招牌)

B.立面面磚更新工程

C.立面塗裝工程



立面修繕竣工圖(僅供參考)

5

公寓增設電梯說明

資料來源：新北市永和區保福路一段23巷7號公寓電梯增設

項目	內容	項目	內容
地 址	新北市永和區保福路一段23巷7號	核 定 時 間	106 核定/施工中
總工程經費	4,871,576元 / 屋齡39年	申請補助經費	2,116,000元(總工程費 43.43%)
申請規模	4、5層樓集合住宅僅增設昇降設備者，以1棟為申請單位。	同 意 比 例	100%(所有權人5人，同意人數5人)



計畫位置



地籍圖

公寓增設電梯說明

資料來源：新北市永和區保福路一段23巷7號公寓電梯增設

本案為4層樓集合住宅增設電梯，鋼筋混凝土構造(RC造)，39年屋齡。



正向立面



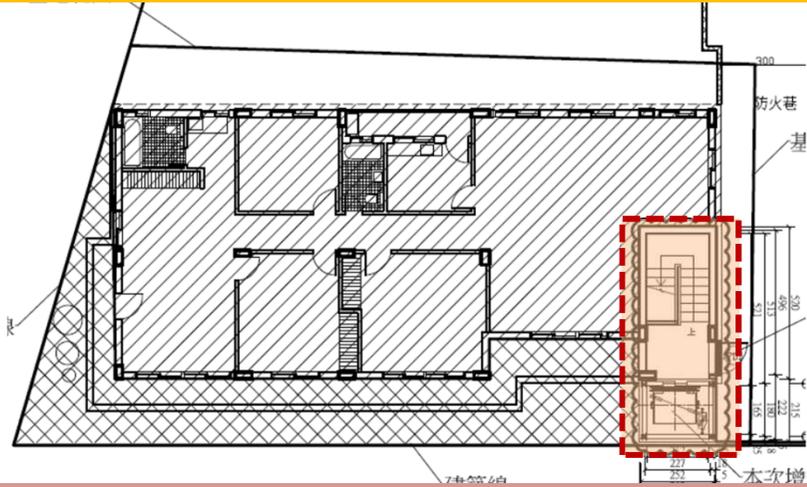
右側立面



左側立面

公寓增設電梯說明

資料來源：新北市永和區保福路一段23巷7號公寓電梯增設

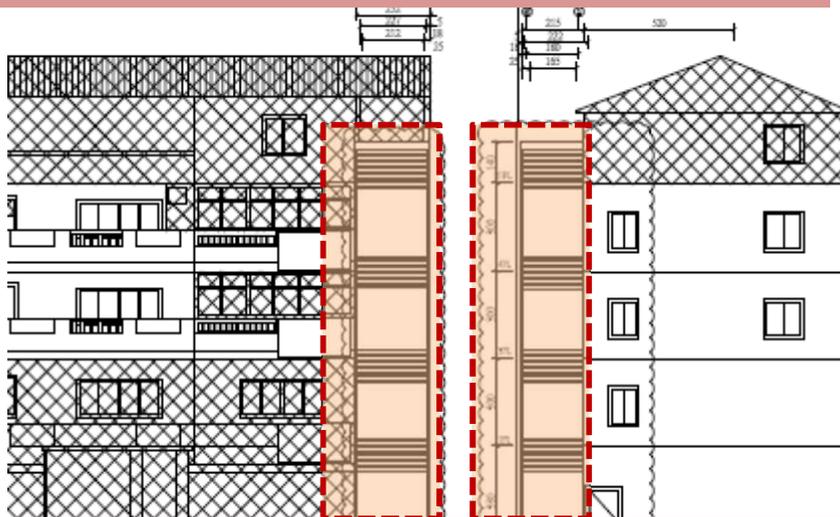


電梯平面圖



電梯設置位置

電梯設置



電梯立面圖



電梯設置模擬圖(僅供參考)

公寓增設電梯說明

1 3人座

車廂空間90x120cm。
最小升降路尺寸，約150x150cm。



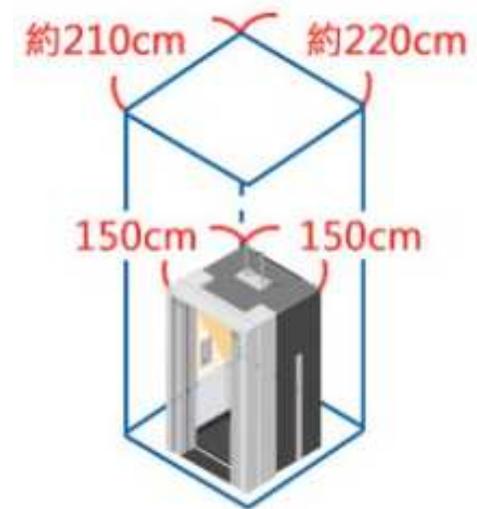
2 6人座

車廂空間100x120cm。
最小升降路尺寸，約160x170cm。



3 8人座

車廂空間150x150cm。
最小升降路尺寸，約210x220cm。



※電梯車廂尺寸依現場可施作面積調整，本數據僅作參考。

公寓增設電梯說明

增設3人無機房電梯之預估總工程費用

項次	項目	單位	費用參考	說明
壹	直接工程費		5,220,000	
一	周邊整建工程	1式	470,000	
二	昇降機工程	1式	3,700,000	
三	建築師 設計監造費用	1式	1,050,000	
貳	間接工程費	1式	100,000	
參	稅什費 (含包商管理及利潤、保險 費、稅捐等)(*5%)	1式	171,500	
		總計	5,491,500	

公寓增設電梯說明

建築技術規則第55條

三、昇降機道之構造應依下列規定：

- (一)昇降機道之出入口，周圍牆壁或其圍護物應以**不燃材料建造**，並應使機道外之人、物無法與機廂或平衡錘相接觸。
- (二)機廂在每一樓層之**出入口**，不得超過二處。
- (三)出入口之樓地板面邊緣與機廂**地板邊緣應齊平**，其水平距離在四公分以內。

本規則**100.02.27**修正生效前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12m²**，且昇降**機道面積不得超過6m²**。
- 二、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。

6

耐震補強說明

案件來源

結構評估

設計施工

房屋健檢(工務局)
(建議結構修復)

免初評

詳評

結構設計

補強施工

評估3級

整建維護諮詢申請
(都更處)

房屋健檢
(工務局)

初評

詳評

結構設計

補強施工

- 申請條件：申請建築物安全耐震評估初步、詳細評估，或經建築物結構安全耐震能力詳細評估後申請耐震補強工程者，得以一幢(棟)為申請單位。
- 補助項目：耐震補強評估費用、補強工程費用，可分項申請。
- 補助額度：每案總工程費用原則補助總經費50%，如策略地區經費可達75%，每案最高上限1000萬元。

耐震補強說明

耐震補強評估費用額度如下：

1.初評：6000元~8000元。

2.詳評：依住戶與公會合約費用補助45%、上限30萬。

- **受評受理單位**：由住戶找營建署共同供應契約指定之公會報價
- **詳評費用計算**：依共同供應契約有規定計算方式，視樓地板面積而定，不足600平方公尺費用15萬元，以5層雙拼每戶30坪為例，詳評約34萬元/棟
- **詳評補助費用**：依照住戶與公會的合約補助，補助45%，上限30萬元。
- **詳評結果**：依提供之補強方案及費用概估，由住戶選擇補強方式，耐震補強工程費用依詳評結果補助50%，每案上限1000萬元(需扣除詳評補助費用，如詳評已補助30萬元，則工程費上限為970萬元)

耐震補強說明

新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例

為配合都市防災，避免重大災害發生及增進公共利益，針對危險建築採取容積獎勵、放寬法令限制、費用補助、稅捐及租金補貼等方式，避免發生二度災害及協助民眾提升居住環境安全。

• 對象	• 作法	• 獎勵	• 補助
<ul style="list-style-type: none"> A. 房屋健檢3級 (88.12.31前完成興建之合法建築物) B. 高氯離子建築物 (俗稱海砂屋) C. 震損建築物 	<ul style="list-style-type: none"> A. 需拆除重建經限期拆除者，以定額容積獎勵50% (免審議)、鬆綁相關法令限制。 B. 需結構修復於限期改善者，以提高整建維護補助工程費75%，上限1000萬元。 	<ul style="list-style-type: none"> A. 需拆除重建經限期拆除者，以定額容積獎勵50% (免審議)、鬆綁相關法令限制。 B. 需結構修復於限期改善者，以提高整建維護補助工程費75%，上限1000萬元。 	<ul style="list-style-type: none"> A. 臨門方案，全額協助鑑定費用 B. 2年內完成拆除者 <ul style="list-style-type: none"> a) 1年租金補貼 b) 相關稅捐補貼: <ul style="list-style-type: none"> ●重建期間全額補貼地價稅。 ●重建後補貼50%地價稅及房屋稅4年。 C. 2年內提出整維申請者 D. 補助整維工程費用額度75%，上限1000萬元。

都更處評選電梯產業優良團隊

優選團隊	地址	電話	連絡人	配合營造廠
宸胤建築師事務所	新北市板橋區中山路1段293-2號6樓之1	(02)89512719	曾先生	盛田營造有限公司
陳肇勳建築師事務所	台北市信義區基隆路二段189號20樓	(02)27388898 分機315	黃小姐	三麒營造有限公司
三能建築師事務所	新北市新店區安民街77號5樓之1	(02)25288123	陳先生	前山營造股份有限公司
陳永富建築師事務所	台北市松山區復興北路333號2樓	(02)87706633	翁小姐	道德顧問有限公司
潘正華建築師事務所	台北市大安區新生南路一段93號3樓	(02)27210505	黃先生	邦興營造有限公司
陳柏元建築師事務所	台北市中正區南昌路一段161號2樓	(02)23568530	柏小姐	瑞晨營造有限公司
蔡崇和建築師事務所	新北市三重區中正北路17號6樓	(02)89851021	蔡先生	輝騰營造有限公司

簡報結束

謝謝指教