

新北市都市更新整建維護

立面修繕、公寓電梯增設、耐震補強

說明簡報

新北市政府都市更新處



簡報大綱

- 1.整建維護認識
- 2.適用範圍及對象
- 3.申請程序
- 4.電梯特快車補助申請程序
- 5.公寓電梯增設說明
- 6.耐震補強說明
- 7.Q&A
- 電梯產業優選團隊
- 整建維護諮詢服務



整建維護認識

1

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

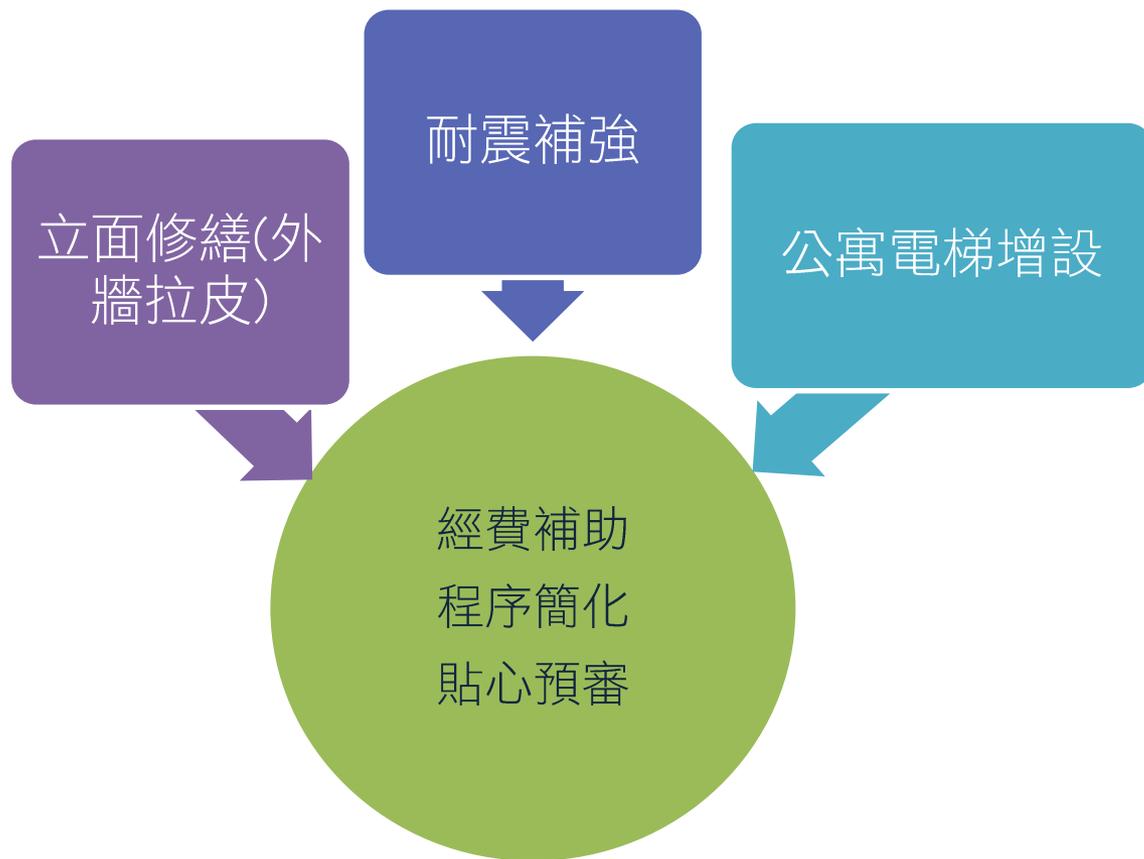
維護

加強更新範圍內之土地
使用及建築管理



整建維護認識

法令依據《新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點》
為改善市容、強化居住安全及提升高齡者與行動不便者生活便利性，推動項目如下：



2

適用範圍及對象

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。



位於下列地區者，得不受年期及補助範圍

1 ~ 4 限制，得以1棟申請：

- 1、整建維護策略地區
- 2、臨30M以上計畫道路
- 3、位於捷運站、火車站、歷史建築、古蹟等300M範圍內，且臨8M以上計畫道路
- 4、因風災、火災、地震及爆炸致遭受損害之合法建築物

2

適用範圍及對象

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 位於策略性地區，且經委員會審議通過者，得酌予提高至75%。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 每案補助總額不得逾新台幣1,000萬元。

2

適用範圍及對象

一般地區

補助工程總經費50%

策略地區

位於策略性地區，得提高補助工程總經費至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。	
		環境景觀	建築物耐震評估、補強工程。 通往室外之通路或門廳修繕工程。 陽臺或露臺綠美化工程。 屋頂平臺綠美化工程。 屋頂平臺防水工程。 建築物立面修繕工程（含廣告招牌）。 建築物外部門窗修繕工程。
			機能改善
	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

整建維護策略地區



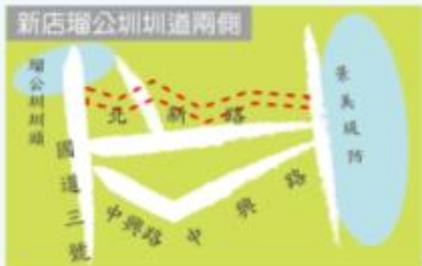
自中原路至中正路間第一排建物



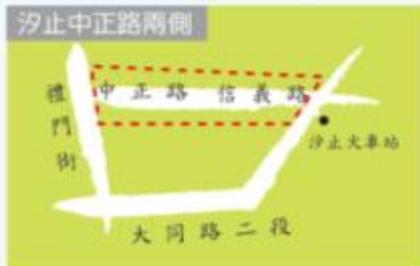
從思源路至特二號道路間，中正路沿線第一排建築物及建福路以西中正路沿線第一排建物



保元宮至瓊春路間新莊路及新莊路與中正路間新泰路沿線第一排建物



自瑠公圳圳頭至景美溪堤防間第一排建物



自大同路二段汐止火車站至禮門街間第一排建物



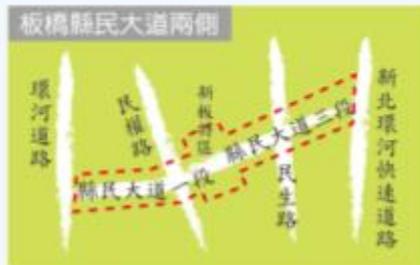
林口中正路及林口街兩側第一排建物



自南靖橋至中興宮廟間第一排建物



自三民街至中山路間第一排建物



自華翠橋至浮洲防汛道間第一排建物

提高補助地區：
得提高補助上限至75%

1. 整建維護策略地區
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

3

申請程序

1 . 經 費 補 助

- 包含規劃設計及工程實施經費。
- 以50%為上限，策略性地區75%。
- 每案補助總額不得逾新台幣1,000萬元。
- 耐震補強補助：
 1. 初評:6,000元或8,000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，僅需檢具整建維護補助計畫書及相關文件，即可進行審議。

3 . 貼 心 預 審

- 社區可以1人名義代表申請貼心預審方式辦理，即早確認規劃設計、工程經費並確認補助額度，有助於整合各住戶間意見。

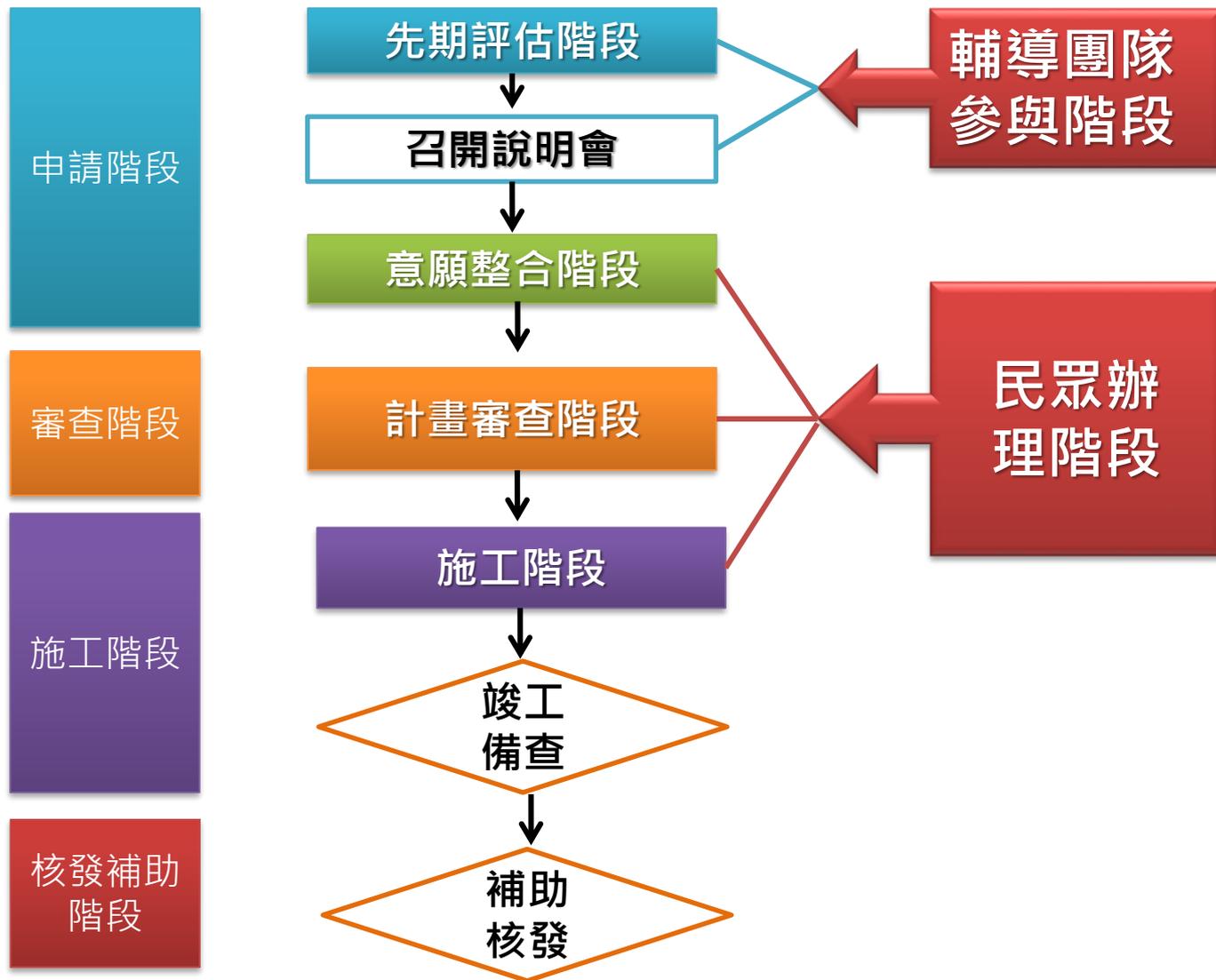
4 . 電 梯 特 快 車 方 案

- 先行辦理公寓昇降機之建築執照。
- 依據核准建築執照等相關文件，逕行辦理特快車方案，待工程完竣且查驗完成後，隨即辦理補助款項核撥事宜。
- 應配合電梯特快車服務公告時間辦理。

3

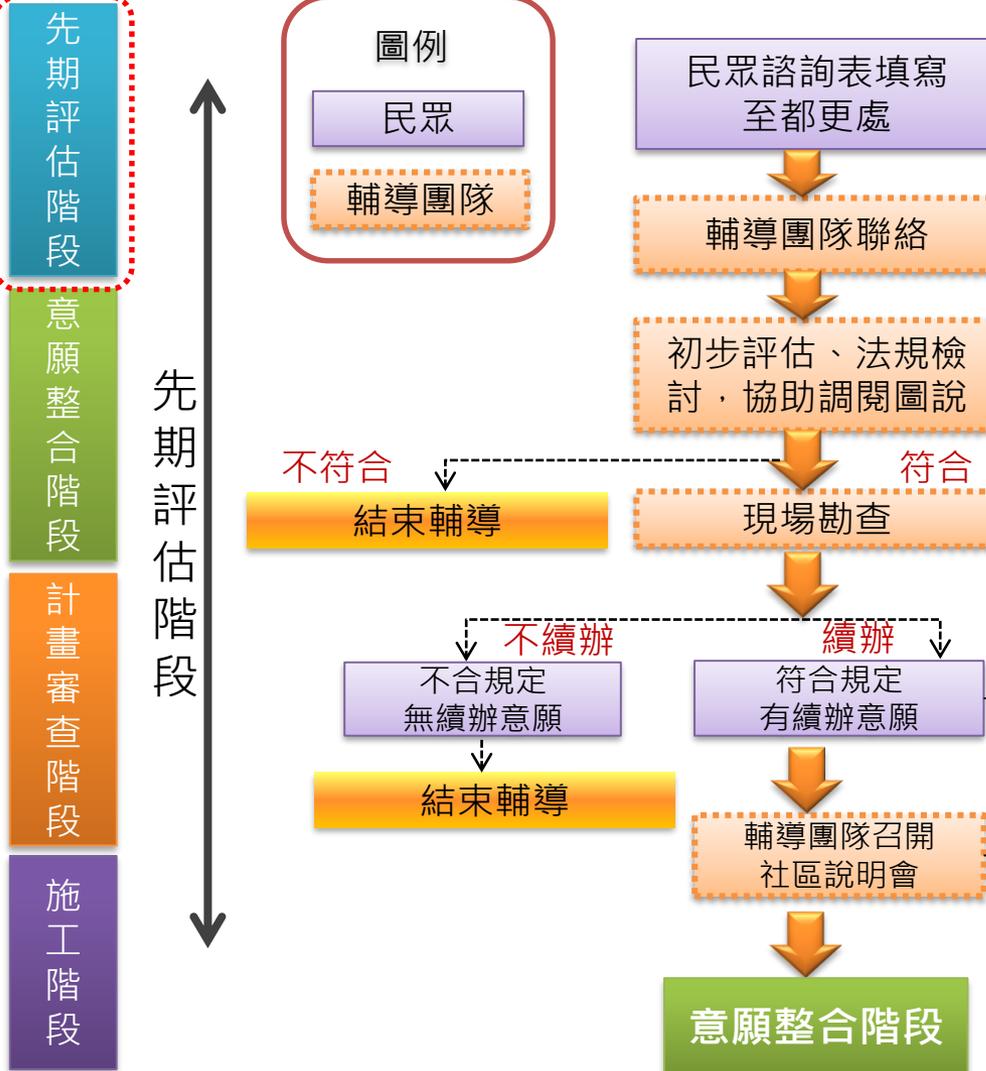
一般申請程序

民眾申請輔導團隊作業流程



3

一般申請程序



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
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"/> 屋齡已達十五年以上。 <input type="checkbox"/> 屋齡未達 15 年。(未符補助規定)			
自主檢核內容	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"/> 屋外冷氣設置 <input type="checkbox"/> 廣告招牌林立 <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"/> 81~95% <input type="checkbox"/> 已全數同意			
效	<input type="checkbox"/> 建築物立面修繕工程			
項目	填具說明會意願調查表, 並達一定人數 民眾諮詢表填寫 中請人: _____ (簽名) 中請日期: _____			

本諮詢表所填列資料均正確且屬實。

1. 以上總樓地板面積登錄為住宅用途之合法建築物。
 2. 解說、現地勘查及說明會等服務, 請於填妥本諮詢表。
 3. 本處將儘速派員與您說明, 歡迎民眾多加利用。
 會連署申請表, 敬請儘速領取戶數達一定比例以上

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: _____

3

一般申請程序

新北市政府辦理都市更新整建維護
申請補助作業流程

先期評估階段

意願整合階段

計畫審查階段

施工階段

意願整合階段

先期評估階段

不續辦

無續辦意願

結束輔導

續辦

土地及合法建築物所有
權人簽署計畫同意書

撰寫補助計畫書

計畫審查階段

圖例

民眾

自費委託

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

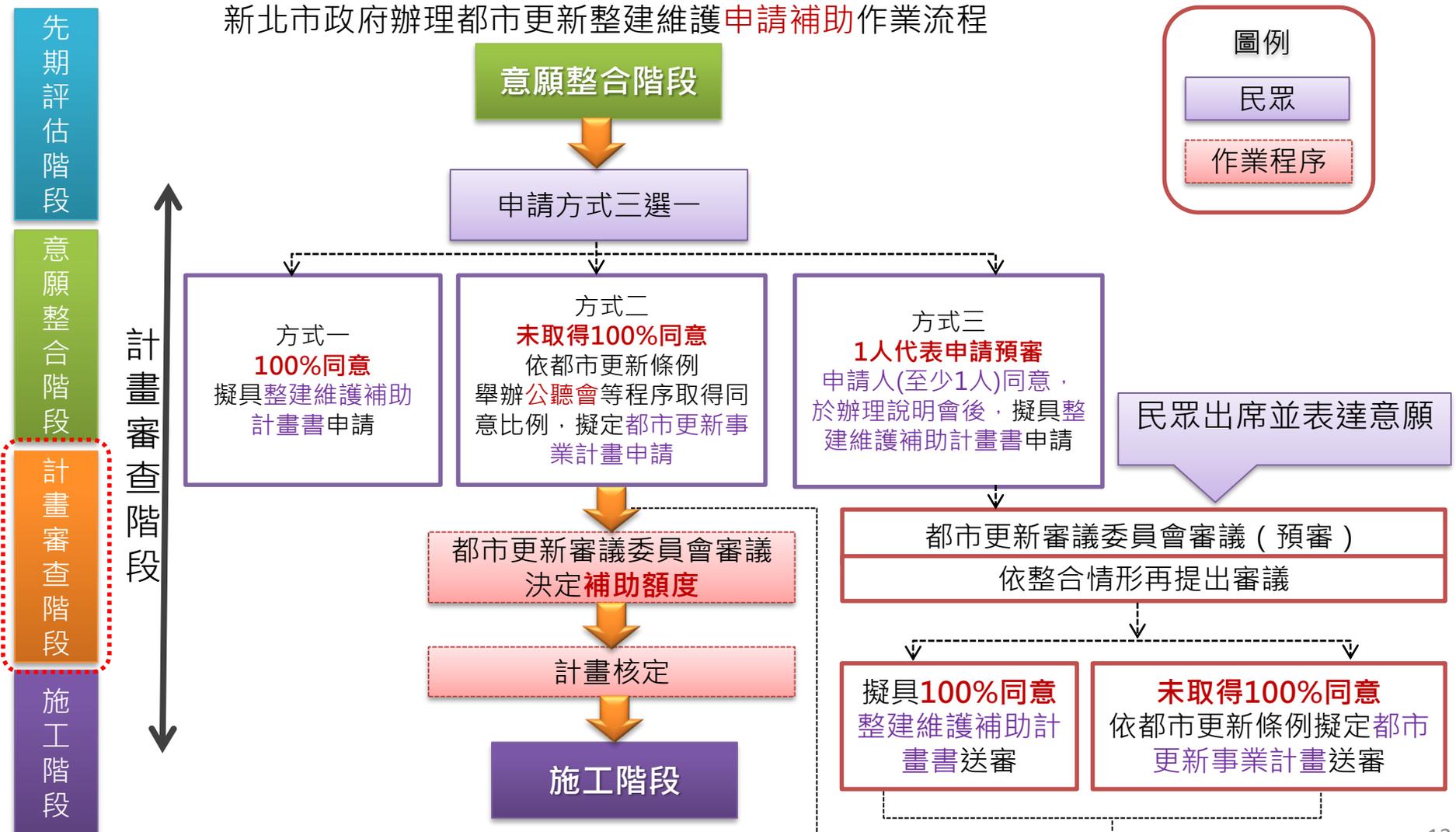
中華民國 年 月 日

■ 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。

3

一般申請程序

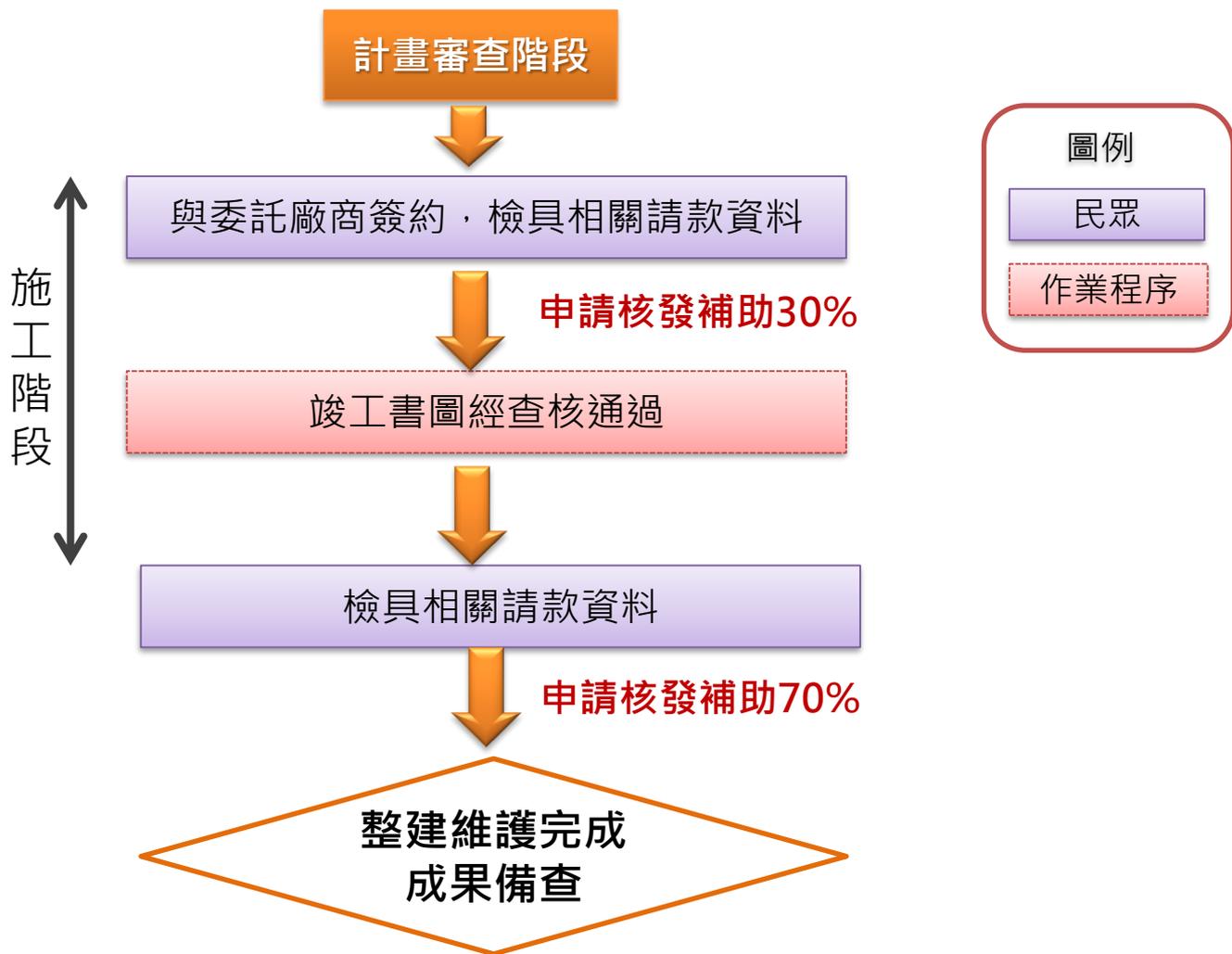
新北市政府辦理都市更新整建維護申請補助作業流程



3

一般申請程序

新北市政府辦理都市更新整建維護申請補助作業流程



先期評估階段

意願整合階段

計畫審查階段

施工階段



4

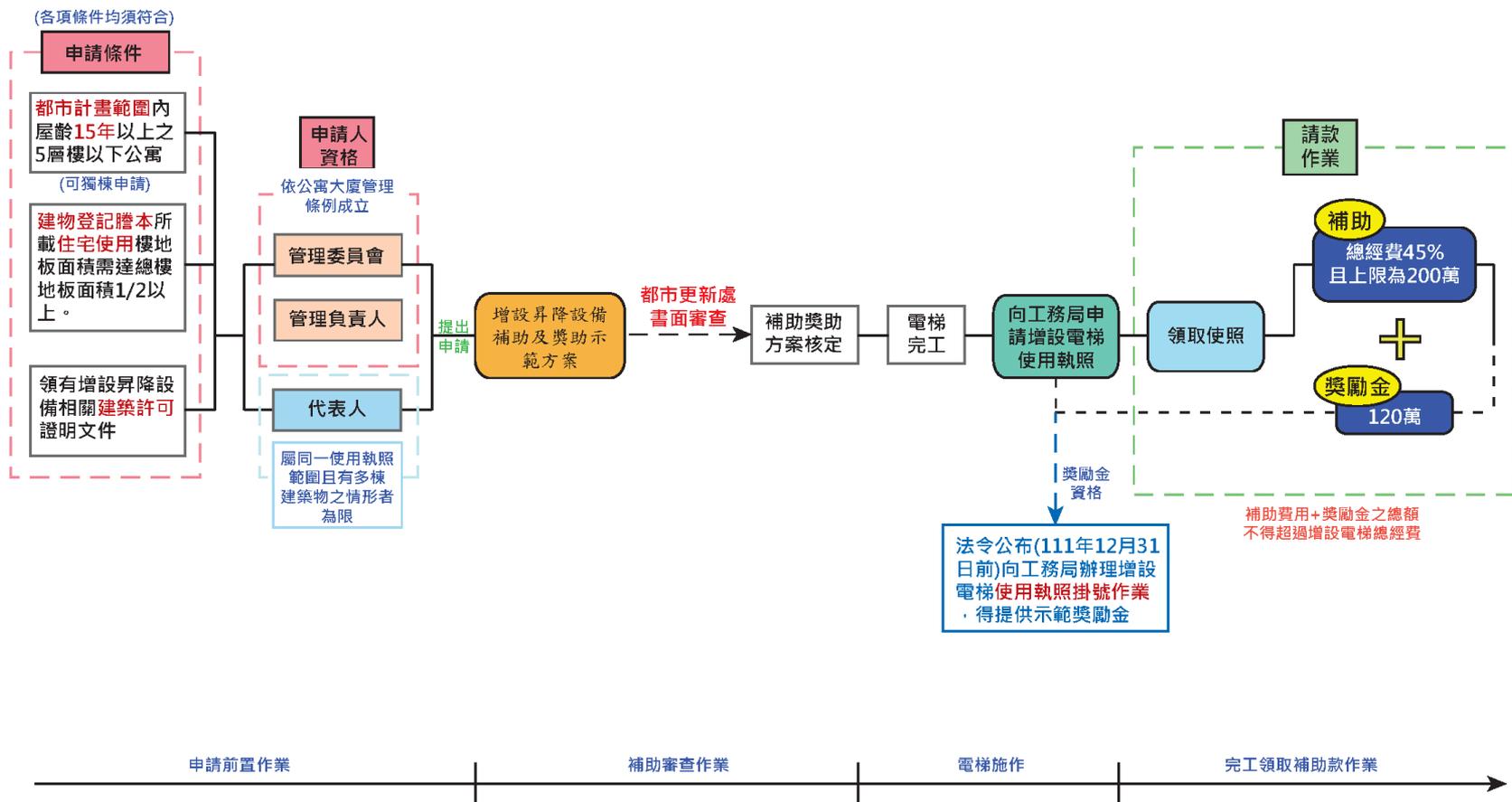
電梯特快車補助申請程序

1. 電梯特快車自**108年6月4日**發布實施
2. 特色 – 簡便、快速、先申請建築執照、後申請補助
3. 每案補助費用之總額 – **200萬元**
增設昇降設備總經費**45%**為上限
4. 每案獎勵金– **120萬元**
需於方案生效起至**111年12月31日前**辦理使用執照掛號申請，本獎勵金不計入補助總額但補助費用合計不得超過增設昇降設備總經費。
5. 截止時間：至**114年12月31日**

4

電梯特快車補助申請程序

「新北市政府辦理五層樓以下集合住宅增設昇降設備補助及獎助示範方案」申請流程



5

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。

5

公寓增設電梯說明

電梯規格	設置尺寸	預估總工程費 (電梯安裝、施工及設計監造費用)
3人座電梯	<ul style="list-style-type: none"> 車廂尺寸:90*120 CM 最小升降路尺寸:約150*150 CM 	預估約549萬
6人座電梯	<ul style="list-style-type: none"> 車廂尺寸:100*120 CM 最小升降路尺寸:約160*170 CM 	預估約579萬
8人座無障礙電 梯	<ul style="list-style-type: none"> 車廂尺寸:150*150 CM 最小升降路尺寸:約210*220 CM 	預估約609萬

※工程費用組成:規劃設計、假設工程、基礎工程、泥作工程、鋼構及外牆工程、水電工程、電梯主體工程等。

※本費用僅供參考，依實際施作建材及廠商報價為準。

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)

評估3類

免初評

詳評

結構設計

補強施工

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能力初步評估、詳細評估，或經建築物結構安全耐震能力詳細評估後需辦理耐震補強工程者，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%，如策略性地區者，可提高至75%，每案最高上限1,000萬元。

耐震補強說明

耐震補強評估費用額度如下：

- 1.初評：**6,000元**(樓地板面積未滿3,000平方公尺)或**8,000元**(樓地板面積超過3,000平方公尺)。
- 2.詳評：依住戶與公會合約費用**補助45%，上限30萬**。
 - 詳評受理單位：由住戶找**營建署共同供應契約**指定之公會辦理。
 - 詳評費用計算：依共同供應契約規定計算方式，視**樓地板面積**而定。
例：以5層雙拼每戶30坪為例，詳評約34萬元/棟。
 - 詳評結果：依評估報告書提供之補強方案及工程經費，向市府申請耐震補強工程費用**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)。

6

耐震補強說明

「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」

為配合都市防災，避免重大災害發生及增進公共利益，針對位於都市計畫範圍內之合法建築物需辦理耐震補強者，提供經費補助，最高額度75%，上限至1,200萬元。**(申請時間自本要點發布日至112年3月22日止)**

對象

- A. 民國88年12月31日前領得建造執照，經耐震詳評結果屬應立即辦理耐震補強之合法建築物
- B. 高氯離子建築物（俗稱海砂屋）或屬同一使照範圍內之合法建築物
- C. 震損建築物

資格

- A. 申請範圍內合法建築物所有權人
- B. 依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會。
- C. 依有關法規規定設立之團體或專業機構。
- D. 依都市更新條例規定之實施者。

流程

於防災自治條例受理期間（民國112年3月22日前），取得100%合法建築物所有權人同意後，即可依補助要點第4點第1項第1款規定提出申請，以縮短辦理及審查程序時程。

補助

補助工程費用額度75%，上限1,200萬元。

1.立面修繕是否可以部分修繕(僅磁磚剝落部分)

為提升整體都市景觀，並為避免未修繕部分之磁磚仍有不定期掉落之疑慮，故向市府申請補助之建築物均須修繕至少整棟建物(視個案補助類型)，無法僅部分修繕。

2.如果無法申請立面修繕補助怎麼辦

可自費委託專業修繕廠商進行局部修繕。

3.磁磚剝落砸傷路人有刑事上的責任嗎

是的，相關費用及權利義務由區分所有權人共同負擔。

4.建物外牆裝設鐵窗(鋁窗)、頂樓加蓋、陽台外推或一樓之增建等及建物的既有違建如何處理？

建築物有違章情形者，若不配合拆除即依規定適度酌減補助額度(最多15%)。倘若既有建物有違建者不會因申請補助而馬上面臨拆除，但補助審查期間將會依照「新北市違章建築拆除優先次序表」相關規定辦理(針對違建位置、增建時間及影響程度作拆除時程分類)，並提醒施工期間不要將既有違建增高或擴大以避免被通報拆除。



Q&A

5.老舊公寓增設電梯，現有空地需要符合甚麼條件？

增設室外型電梯，需設置於法定空地，其空地深度至少需1.5M以上；增設室內型電梯，可設置於室內樓梯空間，並考量樓梯出入口與基地內通路寬度等規定。

6.請問申請核准補助案是否還是要申請建照？增設電梯是申請變更使用執照或雜項執照？

室外型電梯應依規定，向新北市政府工務局申辦建造執照或雜項執照；室內型電梯應辦理變更使用執照，涉及室內裝修構造時，需併辦室內裝修審查。

7.不予補助之情況

考量公益與安全性，下列情形不予補助；未符補助者，民眾仍負有建物維護責任

- 1、整幢為單一所有權人(申請建築物耐震補強工程者外)
- 2、經市府核准屬高氯離子鋼筋混凝土建築物建議應辦理拆除重建者
- 3、經耐震能力詳細評估結果建議應辦理拆除重建者

8.同意書格式可自行設計還是有既定格式？

都市更新整建維護的同意書為法定要件，有既定格式，需明列個別所有權人的土地及建物面積，並請所有權人簽名及蓋章（兩者缺一不可）。

電梯產業優選團隊

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	台北市信義區松平路135-2號1樓	(02)87896918 分機122	洪經理	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

整建維護諮詢服務

新北都更小百科Online

加入新北都更小百科Line好友，掌握新北市都市更新最新消息。

新北市政府都市更新處

地址／新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
電話／(02)2950-6206 傳真／(02)2950-6556
網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>

社團法人新北市建築師公會

地址／新北市板橋區中山路一段293之1號6樓
電話／(02)8953-4420 傳真／(02)8953-4426
網址：<http://www.ntcaa.org.tw/>



新北都更小百科Qrcode
LINE: @urradio1999