

整建維護補助 進行式與未來展望

林純如

1120411

簡報大綱

一

前言

二

都更整維程序

三

都更整維補助

四

執行成果



一、前言

老舊房屋數量可觀

過去二十年

未來二十年

2016年 0206高雄美濃地震

2018年 0206花蓮地震

2019年 418花蓮地震

2022年 918花東地震

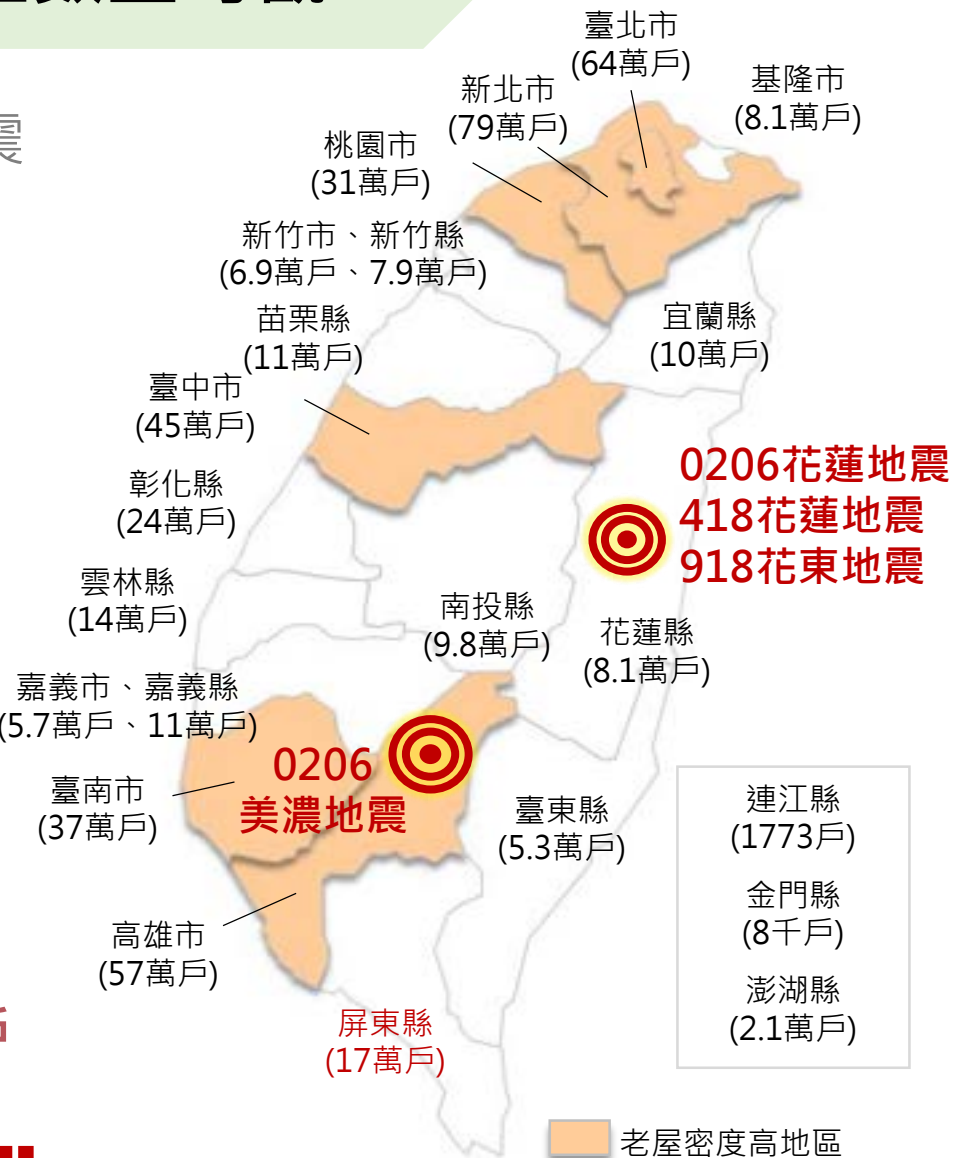
2022年 全國住宅906萬戶

第4季 30年老屋462萬戶

2025年 邁入超高齡社會

10年後 30年老屋691萬戶

未來將持續增加...



一、前言

老屋改善需求日益增加

- 每年平均都更危老重建800案 **重建需時!**



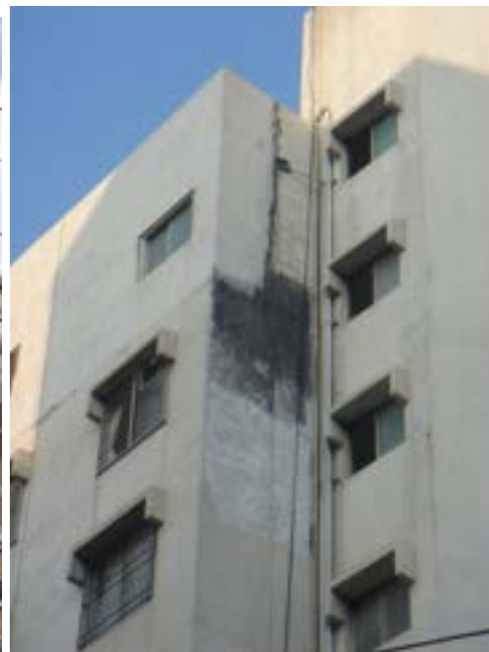
耐震不足、違建加蓋、鐵窗
外推、外掛冷氣及管線凌亂，
影響市容及救災



老屋改善需求日益增加



外牆磁磚剝落嚴重



滲漏水嚴重



缺乏升降機設備

二、都更整維程序

辦理方式及條件

□ 都更處理方式

重建

- 指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置。

整建

- 指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備。

維護

- 指加強更新單元內土地使用及建築管理。

□ 屏東縣都更整維條件

都市計畫範圍內

- 不得位於農業區、保護區等非都市發展用地

符合更新單元劃定基準

- 屋齡**20**年以上之一幢**合法建築物**，且符合下列規定之一者：
 - (一) **連棟透天式**或雙併式接續達**三棟以上**。
 - (二) **整幢五層樓以上**。
 - (三) 單棟建物，經本府同意得不受前二款規定限制。

二、都更整維程序

辦理主體

實施者

- 依都市更新條例規定實施都市更新事業之主體

◆ 專責法人或機構

- 各級主管機關得設專責法人或機構實施都市更新事業

◆ 都市更新事業機構

- 以整建或維護方式處理者，可以是管委會、依法申請開業之建築師、技師及公司法人

◆ 都市更新會

- 逾七人之土地及合法建築物所有權人自行實施更新事業時，應組織更新會，訂定章程，申請當地地方主管機關核准

二、都更整維程序

程序規定

- 都市更新事業須取得所有權人一定比率同意



二、都更整維程序

強制與獎助措施

□ 一般建管規定

建築法

- 按第77條規定，建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。
- 違反上開規定者，依第91條規定，處建築物所有權人、使用人新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善，逾期仍未改善者得連續處罰。

公寓大廈管理條例

- 公寓大廈得以區分所有權人會議決議方式，要求管理委員會執行外牆磁磚之修繕、管理、維護事項，管理委員會無正當理由未執行，顯然影響住戶權益者，地方政府得依第48條規定，處罰管理負責人、主任委員或管理委員

二、都更整維程序

強制與獎助措施

□ 都市更新條例規定

強制作為

- 實施者應依實施進度辦理，所需費用交予實施者
- 如經實施者催告仍不繳納者，報請地方政府命所有權人依限繳納；屆期未繳納者，移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行
- 整維建築物需申請建築執照者，得以實施者名義為之，並免檢附權利證明文件

獎助

- 賦稅減免
 1. 更新期間(實際施工期間)地價稅減半徵收
 2. 更新後地價稅及房屋稅減半徵收2年
- 都更基金經費補助

三、都更整維補助

112年補助須知訂定方向



整建維護

- 建築物條件
- 20年以上
(情況特殊不受上述年限限制)
 - 符合更新單元劃定基準

提案單位



都市更新會



公寓大廈管理委員會



都市更新事業機構

補助範圍



擬訂都市更新事業計畫
(得併同耐震補強設計)



實施工程有關費用
(工程施作)

申請時點

會員大會、
區權會有具
體決議，或
事業機構已
取得所有權
人全數同意
才能提出

事業計畫公
展後提出

三、都更整維補助

申請及審查程序

於地方政府公告
受理期限內提出



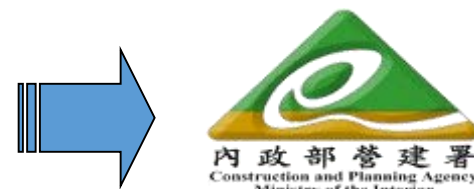
提案單位
(申請人)

1.受理申請
2.辦理初審



直轄市、縣(市)主管機關
(地方政府)

1.辦理複審
2.報部核定補助經費



執行機關
(內政部營建署)

申請文件

- 1.申請補助計畫書摘要
- 2.申請補助計畫書
- 3.其他相關證明文件
- 4.要件檢核表

考量因素

- 1.財務可行性
- 2.住宅使用比率
- 3.實施規模面積
- 4.權利複雜程度
- 5.優先補助對象

三、都更整維補助

補助經費評定基準

□擬訂都市更新事業計畫之補助經費額度如下表：

地面層以上總樓地板面積	補助金額上限
面積 $\leq 5,000\text{m}^2$	提高至80萬元
$5,000\text{m}^2 < \text{面積} \leq 10,000\text{m}^2$	每增加 100m^2 增加補助1萬元
面積 $> 10,000\text{m}^2$	每增加 100m^2 增加補助5,000元

□補強設計為擬訂都市更新事業計畫補助經費50%或補強經費5%



樓地板面積
認定方式

1. 使用執照



2. 無法出具
使用執照者
✓建物謄本
主建物面積
✓地方建築
機關認定合
法房屋證明

□申請**工程施作**補助經費上限規定如下表：

類別	補助項目	補助經費上限計算	上限比率	備註
A	1.老舊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。 3.空調、外部管線整理美化。 4.建築基地景觀綠美化。 5.屋頂防水及綠美化。 6.增設或改善無障礙設施。 7.依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施。 8.其他經審查同意之必要或特殊工程項目。	全面提高至1500元/m ² (地面層以上總面積)	修正為50%	申請補助案必須施作1~3項，且施作費用須占工程經費總合之1/3以上。
B	9.增設昇降機設備。	—	45%	
C	10.提高建築物耐震能力。	1.施作部分樓地板面積 ≤ 1,500m ² ，4,000元/m ² 2.施作部分樓地板面積 > 1,500m ² ，3,000元/m ²	55%	

□ 補助項目採用綠建材、綠色能源或綠建築工法進行整建維護工程者，得優先列為補助。

□工程補助調降項目表

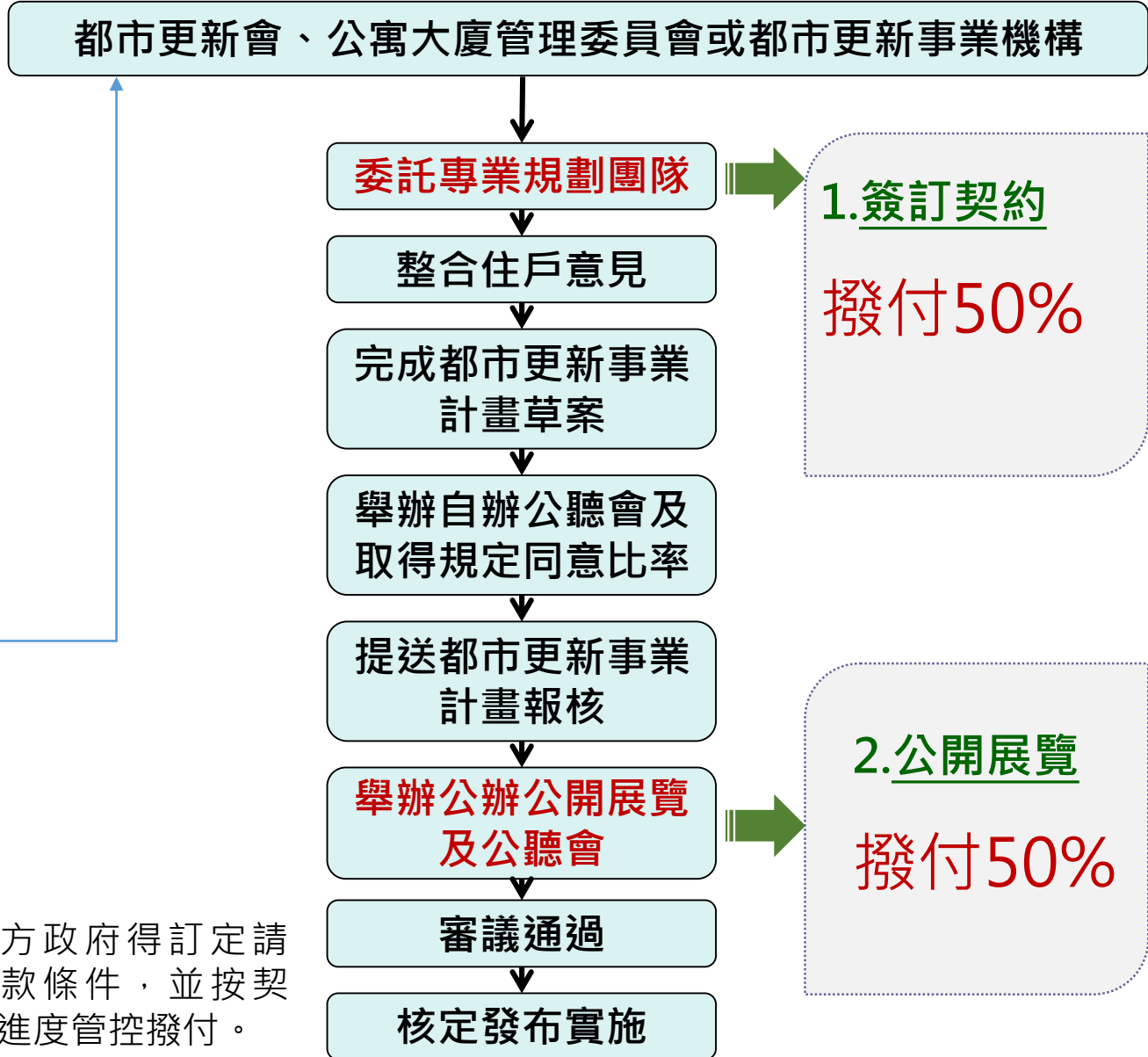
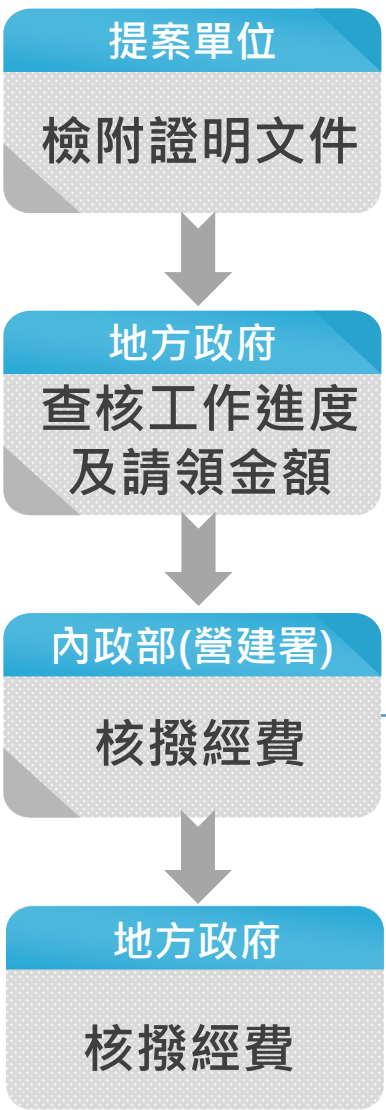
◆ 突出外牆鐵窗一定要拆

項目	說明	調降比例	備註
陽台（露臺） 外推或加窗	建築物有陽台（露台）外推或加窗情形，且所有權人無法配合拆除整理者	總補助經費 2.5%	在不影響公共安全原則下，得以調降補助經費方式辦理。
設置鐵窗	建築物裝設 不突出外牆面之鐵窗 ，且所有權人無法配合拆除整理者	總補助經費 2.5%	
頂樓加蓋	頂樓具有非屬使用執照圖說核准之使用空間	總補助經費 2.5%	
法定空地（開放空間）與原始竣工圖未符	法定空地（開放空間）涉有搭建臨時建築物或增建違章建築，且未符原始竣工圖說	總補助經費 2.5%	

備註：應先釐清與使用執照**不一致之違規物或違建**得否循建管程序辦理補照事宜；未配合拆除且不影響公共安全或通行者，應於都市更新事業計畫妥予敘明。

三、都更整維補助

規劃補助撥款方式

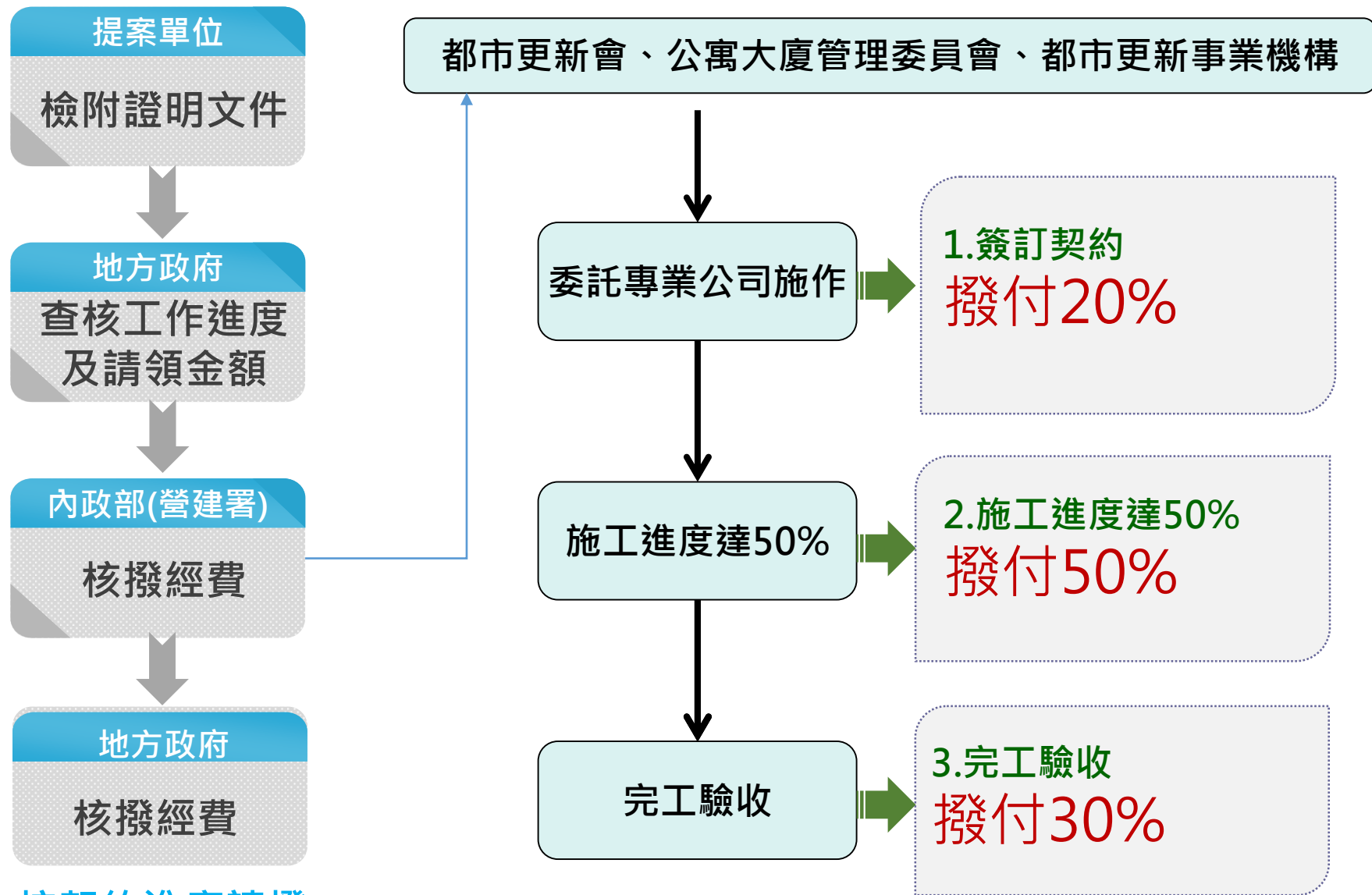


地方政府得訂定請撥款條件，並按契約進度管控撥付。

按契約進度請撥

三、都更整維補助

工程補助撥款方式



按契約進度請撥

- ◆ 整維實施工程範圍內存在違規物或違章建築者，經評估**不影響公共安全及公眾通行**且納入都市更新事業計畫載明，經審議無須拆除者，得不列為必須施作項目。
- ◆ 受補助實施工程之建築物，其所有權人或管理人除因天然災害及其他不可抗力之因素經直轄市、縣（市）主管機關同意外，**不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建、維護項目或拆除重建**，並應於住戶規約中載明及於所有權移轉時列入交代。
- ◆ **基地範圍內同一補助項目已獲本部補助者，以一次為原則**。但因故中止，經直轄市、縣（市）政府評估有再行補助之必要者，得在原核定補助範圍內扣除已執行之款項後，予以補助。
- ◆ 同一建築基地上有數幢或數棟建築物依法**得分別實施都市更新時，得分案申請補助**。

都市更新入口網



➡ 112年度預計4月下旬受理申請

二、詳細申請補助程序、原則、額度與提來應繳文件，請下載附件「補助作業須知及附件」。



◀ 懶人包動畫

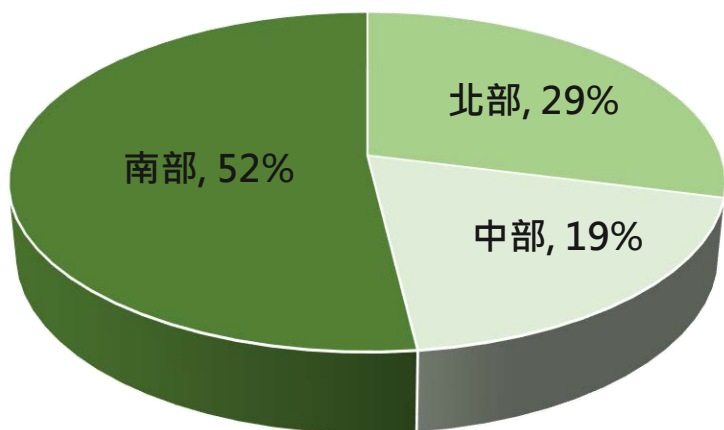
文件下載

類別	日期	文件名稱	下載
自主更新補助速解包	109.06.22	自主更新補助速解包	下載
	109.02.03	(109)中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(現行規定)	下載

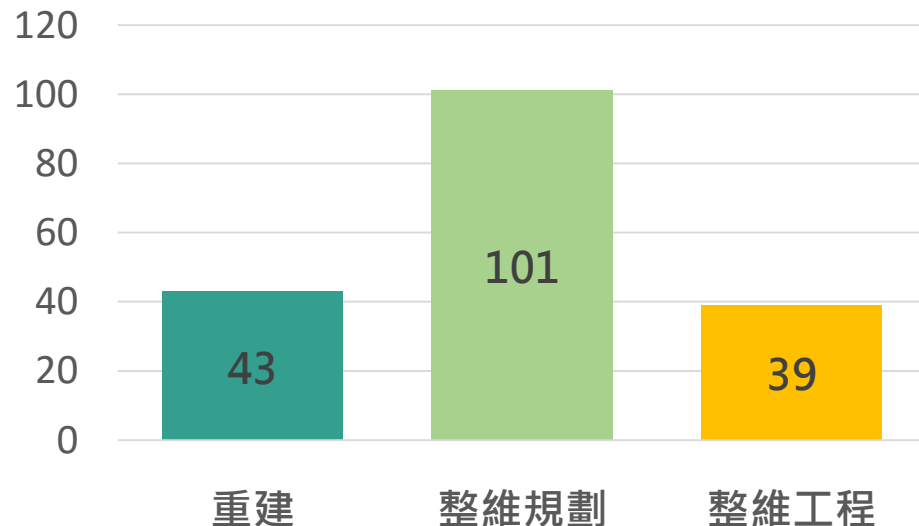
四、執行成果

補助成果

□ 截至目前，內政部共核定補助183案。其中，又以南部為大宗。



▲ 補助案區域分布圖



▲ 補助案類型分析圖

◆ 有人、有錢、有專業

- ✓ **急迫性與必要性**：外牆磁磚掉落影響公共安全及公眾通行、耐震能力不足有補強需求
- ✓ **好的執行單位**：管委會或更新會運作正常、社區有信任基礎、有熱心人士積極參與
- ✓ **經費籌措能力**：有定期收取公基金、預為規劃分期繳納、專款專用、積極尋求政府獎助
- ✓ **規劃及執行專業團隊**：提供專業協助與執行
- ✓ **地方政府或輔導團**：持續長期專案管理與輔導

高雄市三民區康詩丹庭大樓

- 現況：地下1層、地上7層之建物，共51戶，總樓地板面積6,546.84 m²。
- 規劃設計：101年10月補助60萬元；102年11月核定都市更新事業計畫。
- 實施工程：102年12月補助172萬9,339元、自籌227萬661元，總經費400萬元；104年竣工。

- 外牆立面整修
- 鐵窗及違規物拆除
- 管線整理



施工前



施工後

高雄市三民區公園人生大樓

- 屋齡22年，地下1層、地上8層之建物，共68戶，總樓地板面積8,219m²
- 土地所有權人67人、建物所有權人68人。
- 事計規劃：101年補助75萬元。
- 實施工程：105年補助約550萬元、住戶自籌約714萬元；106年竣工。

- 立面磁磚掉落整修
- 招牌鐵窗拆除
- 空調管線整理
- 屋頂防水



更新前



更新後



高雄市左營區美夢成真大樓

- 屋齡21年，地下2層、地上12層之建物，共58戶，總樓地板面積6,585 m²。
- 土地所有權人56人、建物所有權人56人。
- 事計規劃：103年補助55萬元。
- 實施工程：105年補助約424萬元、住戶自籌約1,031萬元；109年竣工。

- 立面整修
- 招牌鐵窗拆除
空調管線整理
- 屋頂防水



更新前



更新後



臺南市東區龍鳳大樓(臺南市第一件社區自主更新整維案)

- 現況：屋齡33年，地下1層、地上7層，共104戶，總樓地板面積8,907.01 m²
- 土地所有權人106人、建物所有權人104人
- 規劃設計：103年5月補助50萬元。
- 實施工程：104年10月補助98萬元、自籌120萬元，總經費218萬元，105年竣工。

- 外牆立面整修
- 廣告招牌、
- 鐵窗及違規物拆除
- 管線整理



更新前



更新後

四、執行成果

案例分享

臺南安平區平通街（連棟透天、自組更新會）

- 屋齡33年，地上4層之建物，共19戶，總樓地板面積4,515.01 m²
- 土地所有權人20人、建物所有權人20人
- 事計規劃：103年補助50萬元。
- 實施工程：106年補助約301萬元、住戶自籌約471萬元；108年竣工。

- 立面磁磚掉落整修
- 空調管線整理
- 招牌鐵窗拆除
- 屋頂防水



更新前



更新後

臺南市東區國家新境（鐵路地下化周邊地區）

- ❑ 屋齡29年，地下3層地上22層，共268戶，總樓地板面積：
28,151.87 m²
- ❑ 土地所有權人255人、建物所有權人257人
- ❑ 事計規劃：105年補助166萬元
- ❑ 實施工程：107年補助約1,578萬元；住戶自籌約2,457萬元；108年竣工。

- 立面整修
- 招牌、鐵窗及違規物拆除
- 空調管線整理



↑更新前



↑更新後

四、執行成果

案例分享

嘉義市金財神大樓

- 屋齡24年，地下2層地上10層，共592戶，總樓地板面積：49,231.93 m²
- 土地所有權人283人、建物所有權人283人
- 事計規劃（含耐震詳評）：103年補助335萬元（含耐震詳評91萬元）
- 實施工程：105年補助約1,601萬元、住戶自籌約3,825萬元；108年竣工。

- 外牆立面整修
- 金屬隔柵施作
- 廣告招牌整理
- 牆體補強
- 更換帷幕玻璃



↑更新前



↑更新後

四、執行成果

案例分享

臺中市西區四維大樓（所有權人100%同意）

- 屋齡38年，地下2層地上12層，共25戶，總樓地板面積：8,640m²
- 土地所有權人15人、建物所有權人15人
- 事計規劃：104年補助72萬元
- 實施工程：108年補助約597萬元；住戶自籌632萬元；109年竣工。



更新前



更新後

- 立面整修
- 招牌、鐵窗及違規物拆除
- 空調管線整理



四、執行成果

臺中市西屯區非凡比大樓

- ❑ 屋齡38年，地下3層地上19層，共87戶，總樓地板面積：16,976m²
- ❑ 土地所有權人97人、建物所有權人69人
- ❑ 事計規劃：104年補助99萬元
- ❑ 實施工程：104年補助約918萬元；住戶自籌約2,987萬元；108年竣工

- 立面整修
- 招牌、鐵窗及違規物拆除
- 空調管線整理
- 無障礙坡道整修
- 屋頂防漏水



更新前

更新後

四、執行成果

桃園市中壢區宏國新城社區大樓

- ❑ 屋齡30年，地下3層地上22層，共301戶，總樓地板面積：60,074m²
 - ❑ 土地所有權人318人、建物所有權人323人
 - ❑ 事計規劃：101年補助200萬元
 - ❑ 實施工程：103年補助約3,398萬元；住戶自籌約5,171萬元；107年竣工。
- 立面整修
 - 老舊招牌、鐵窗及違規物拆除
 - 空調管線整理
 - 屋頂防漏水



更新前


更新後

簡報結束



讓我們的都市更美好





整建維護 執行概要與實務

富築天相建築師事務所
陳富強 建築師
20230411

簡報大綱

- 1.整建維護重點說明
- 2.整建維護補助流程重點說明
- 3.申請補助計畫書 vs 申請實施工程經費補助計畫書
- 4.案例整體流程說明
- 5.問題討論Q&A

富築天相 建築師事務所 陳富強建築師

個人簡歷

- ■高雄市新興區新興段四小段1346地號等一筆土地都市更新整建維護事業計畫案(雙橡園大廈高雄市新興區自立二路142~146號) --2014
- ■「高雄市三民區大港段五小段824-1地號等1筆土地」申請擬訂都市更新事業計畫補助案(伊勢丹花園企業中心) --2016
- ■「高雄市岡山區大仁段3058地號等1筆土地」申請設計都市更新事業計畫補助案(富麗大廈) --2016
- ■台中市台灣大道「世界通商大樓」申請設計都市更新事業計畫補助案—2016
- ■「高雄市苓雅區林德官段二小段3412地號等1筆土地」申請擬訂都市更新事業計畫補助案(百立帝國宮庭大廈) --2016
- ■「高雄市前金區前金段0084-0017地號等1筆土地」申請擬訂都市更新事業計畫補助案(達亨大樓) --2016
- ■台中市世紀虹大樓立面更新評估案—2017
- ■合作金庫銀行-草屯分行外牆整修工程設計、監造案—2019
- ■合作金庫銀行-南投分行屋頂整修工程設計、監造案—2019
- ■合作金庫銀行-「彰中分行」屋頂更新委託設計監造案—2019
- ■合作金庫銀行-新中分行外牆整修工程設計、監造案—2021
- ■合作金庫銀行-中興分行外牆整修工程設計、監造案—2022

1. 整建維護重點說明

自主更新

政府補助 報恁哉



中央都市更新基金補助辦理 自行實施更新作業須知

補助民眾以都市更新方式辦理建築物重建、整建或維護，
加速推動老舊社區更新並改善居住環境

自主更新補助條件

- 區域**
 - 位於都市計畫區內
 - 符合地方政府更新單元劃定基準
- 屋齡**
 - 重建：30年以上合法建築物
 - 整建或維護：20年以上合法建築物
- 對象**
 - 重建：都市更新會
 - 整建或維護：公寓大廈管理委員會、都市更新事業機構、都市更新會

補助項目

重建	整建或維護	
規畫費	規畫費	工程費
<ul style="list-style-type: none">擬訂都市更新事業計畫擬訂權利變換計畫	<ul style="list-style-type: none">擬訂都市更新事業計畫建築物耐震詳評結構補強設計	<ul style="list-style-type: none">建築物外牆修繕及周邊環境整理增設電梯結構補強

優先補助

- 海砂屋 *※*
- 耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物 *※*
- 老舊危險複合用途之建築物 *※*
- 採綠建材等進行施作之整建工程

整建或維護工程補助項目

- 建築物外牆修繕及周邊環境整理
 - 建築物立面修繕 必要條件
 - 老舊招牌、突出外牆面之欄杆及樓建拆除
 - 空調、外部管線整理美化
 - 建築基地景觀綠美化
 - 屋頂防水及綠美化
 - 無障礙設施
 - 防災設施
 - 其他必要工程
- 增設電梯
- 結構補強

整維後

整維前



都市更新 自己來作主



如需更多自主更新補助資訊，
請撥打1999或1996，
或上網搜尋 **自主更新補助**。



補助額度

1 重建規劃

(以都市更新會會員人數計算)

△**原址原地重建專案計畫** 150萬元~500萬元
會 人數50人，補助額度為150萬元

△**原址易地重建專案計畫** 100萬元~300萬元
會 人數50人，補助額度為100萬元

2 整建或增建規劃

△**原址原地更新專案計畫**

(以地面層以上總樓地板面積分級計算)
舊 地面層以上總樓地板面積1萬m²，補助額度為100萬元

△**原址易地更新計畫**

(以總樓地板面積分級計算)
舊 總樓地板面積1萬m²，補助額度為66萬3千元

◎**新增增建設計**

補助設計都市更新事業計畫費用50%
或前期傳統增建工程費用5%，擇一計算

3 整建或增建工程

△**原址增外牆修繕及屋頂防水工程** (1-4項施作項目)

以地面層以上總樓地板面積計算，1,000元/m²或1,500元/m²
上限為總工程經費45%或75%

△**增設電梯**

上限為本項工程經費45%

◎**結構補強**

以施作部分樓地板面積計算，4,000元/m²，上限為本項工程
經費55%

申請流程

申請人/補助對象

都市更新會

公寓大廈
管理委員會

都市更新
事業機構

地方政府

初審

審認補助條件

營建署

複審

確認補助額度

內政部

核定

整建或維護應配合事項

- ☑ 突出外牆面之違規物一律配合拆除
- ☑ 實施工程完工後5年內不得任意變更



危樓快拆加獎勵

提高危險建築
容積獎勵130%

自主更新有補助

提高整建維護工程
補助單價最高至1,500元/m²

簡化危險建築物代為拆遷程序

權利變換計畫實施核定

所有權人未依限自行拆遷或實施者代為拆遷不成

一般建築物

所有權人自行拆遷
或實施者代拆

實施者
申請代拆拆遷

主管機關協助
調停、勸導、調解、調處

主管機關協助不成
訂定限期拆遷

主管機關
執行代為拆遷

危險建築物

經地方主管機關認定屬

危險建築物

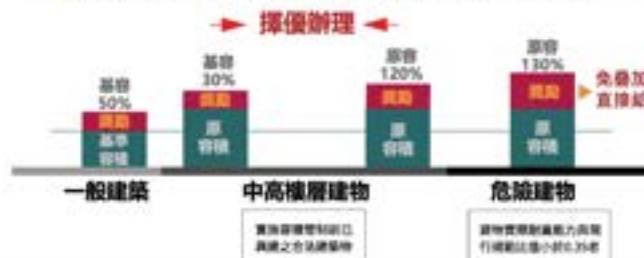
-海砂屋 (高氯離子鋼筋混凝土構件)
-耐震能力不足而有明顯危害公安者

於多數所有權人
同意重建計畫及完整配置下

免履行代為拆遷前之協議程序

主管機關得依建築法第81條規定
限期或強制拆除

提高中高樓層建築及危險建築物容積獎勵誘因



補助條件

區域

- 位於都市計畫區內
- 符合地方政府更新單元劃定基準

屋齡

- 重建：30年以上合法建築物
- 整建或維護：20年以上合法建築物

對象

- 重建：都市更新會
- 整建或維護：公寓大廈管理委員會、都市更新事業機構、都市更新會

優先補助

危險建築物

-海砂屋 (高氯離子鋼筋混凝土構件)
-耐震能力不足而有明顯危害公安者

老舊危險複合用途之建築物

採綠建材等進行施作之整維工程

補助項目及申請流程

重建	規劃費	擬訂都市更新事業計畫 擬訂權利變換計畫	申請人/補助對象	
			都市更新會	公寓大廈管理委員會 都市更新事業機構
整維	規劃費	擬訂都市更新事業計畫 建築物耐震詳評 結構補強設計	地方政府 訂章 審計補助條件	
	工程費	建築物立面修繕等 增設電梯 建築物結構補強	實施者 核章 補助補助款定	
			內政部 核文	



屏東市既有聚落 優先整建或維護更 新地區

工程補助經費 45%→75%

整建維護：**屋齡20年以上**之1幢
合法建築物，並符合下列規定之
一者：



1
連棟透天
連續達三棟以上



2
整幢
五層樓以上



3
單棟建物
經縣府同意
得不受前二款限制

擬定屏東縣屏東市既有聚落優先整建或維護更新地區圖



圖例

- 屏東市既有聚落優先整建或維護更新地區-住宅區
- 屏東市既有聚落優先整建或維護更新地區-商業區

2.整建維護補助流程重點說明

整建維護補助提案說明

申請文件

- 基地範圍
- 現況分析
- 違建及違規物處理情形
- 課題與對策
- 整建或維護計畫及其設計圖說
- 預定作業時程
- 申請補助經費及項目明細
- 後續管理維護構想

主體流程說明

摘要表

申請補助計畫書

(申請補助經費及項目明細)

其他相關證明文件

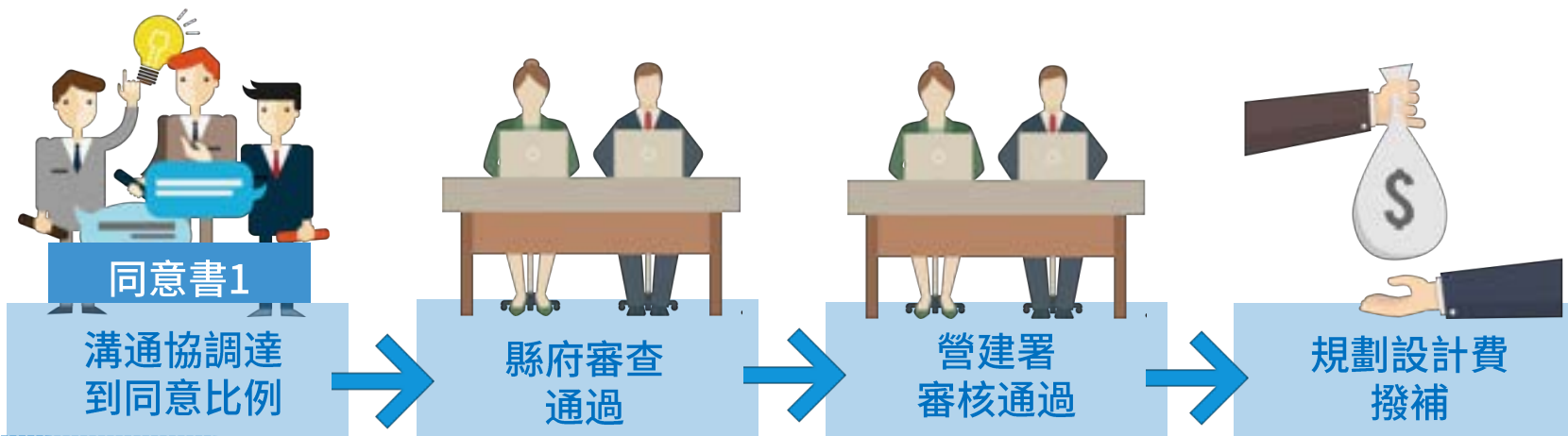
要件檢核表

- 都市更新事業計畫草案
- 建物登記簿謄本影本或其他證明文件
- 住戶整建維護意願證明文件(如區分所有權人會議紀錄、都市更新會會員大會紀錄、居民共識協調紀錄、同意書)



申請都市更新整建維護實工程補助，應於都市更新事業計畫報審議通過前提出申請。

規劃設計費



工程施作費



整建維護補助提案說明

規劃設計費申請流程



規劃設計費申請

區分所有權人會議

會議中需取得住戶共識，並於會議紀錄中清楚載明：

1. 「本社區經區分所有權人會議決議，申請中央都市更新整建維護補助。」

申請補助同意書簽署

1. 調閱所有權人相關土地、建物謄本與執照。 **(管委會支付費用)**
2. 謄本交由輔導單位進行同意書製作。
3. 同意書交由管委會，進行住戶同意書簽署及拆除意願調查。

申請擬定都市更新事業計畫經費補助

1. 同意書簽定比例達所有權人70%以上為宜。
2. 輔導單位開始進行擬定「**申請整建維護補助計畫書**」。
3. 將申請書送至城鄉發展處進行初審。

管委會只需負擔相關謄本、使用執照申請費用

整建維護補助提案說明



規劃設計費申請流程

縣府初審

↓ 縣府專案初審，確認同意書簽訂比例及相關資料

內政部營建署複審

優先通過補助的條件：

1. 違章鐵窗配合拆除者
2. 自籌比例較高者
3. 住宅使用比例較高者
4. 實施規模較大者
5. 建築物使用年限較久者

例如：

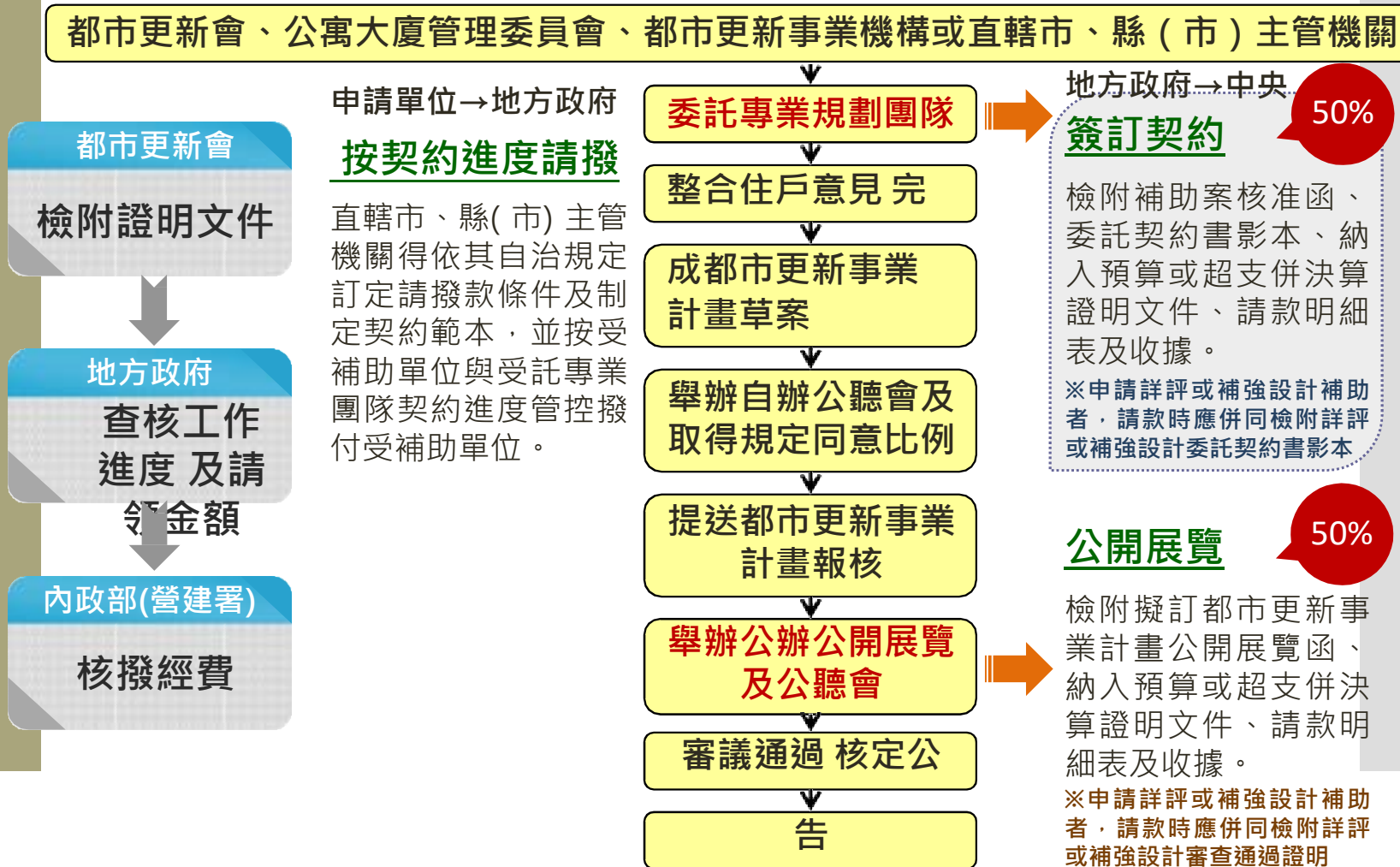
以商業出租為主的商辦大樓就不易通過申請

補助計畫核定

1. 縣府初審通過後，提送內政部營建署複審。
2. 複審通過後核定補助。

整建維護補助提案說明 規劃設計費請領

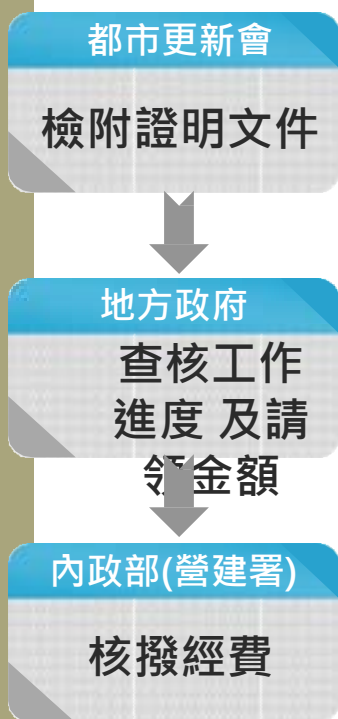
規劃設計流程



整建維護補助提案說明

都市更新會、公寓大廈管理委員會、都市更新事業機構或直轄市、縣(市)主管機關

工程進度流程



申請單位→地方政府

按契約進度請撥

直轄市、縣(市)主管機關得依其自治規定訂定請撥款條件及制定契約範本，並接受補助單位與受託專業團隊契約進度管控撥付受補助單位。

地方政府→中央

簽訂契約

檢附補助案核准函、都市更新事業計畫核定函及其計畫書、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據。

20%

委託專業公司施作

施工進度達50%

檢附監造報表、施工日誌、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據。

30%

施工進度達50%

完工驗收

檢附驗收通過證明、成果報告書、工程決算書、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據。

剩餘

完工驗收

3.申請補助計畫書

VS

申請**實施工程經費**補助計畫書

項目		整建或維護規劃	整建或維護實施工程
申請計畫書	格式、份數	1.申請補助計畫書12份	1.申請補助計畫書12份
		2.光碟1份	2.光碟1份
	內容	壹、基地範圍	壹、基地範圍
		貳、現況分析	貳、現況分析
		參、課題與對策	參、違建及違規物處理情形
		肆、預定工作項目及內容	肆、課題與對策
		伍、財務計畫概述	伍、整建維護工程項目
		陸、預定作業時程	陸、整建或維護計畫及其設計圖說
		柒、經費需求與項目明細	柒、財務計畫概述
		捌、後續管理維護構想	捌、預定作業時程
		都市更新會核准立案證明/公寓大廈管理組織證明文件/都市更新事業機構設立證明文件	玖、經費需求與項目明細
		建築物使用執照影本	拾、後續管理維護計畫
		土地及合法建物所有權人清冊	都市更新會核准立案證明/公寓大廈管理組織證明文件/都市更新事業機構設立證明文件
		地面層以上總樓地板面積及補助經費計算表	建築物使用執照影本
		各樓層平面配置圖	地面層以上總樓地板面積及補助經費計算表
		建築物地籍套繪圖	各樓層平面配置圖
		直轄市、縣(市)主管機關初審會議紀錄	建築物地籍套繪圖
都市更新會會員大會或區分所有權人會議紀錄	直轄市、縣(市)主管機關初審會議紀錄		
附件冊	具備文件	屋齡及樓地板面積認定文件(使用執照影本、建物登記簿謄本影本或合法建築物證明文件)	屋齡及樓地板面積認定文件(使用執照影本、建物登記簿謄本影本或合法建築物證明文件)
		住戶整建維護意願證明文件	建物整建或維護實施工程同意證明文件
		原始竣工圖說	原始竣工圖說
		符合直轄市、縣(市)主管機關都市更新單元劃定基準規定	都市更新事業計畫草案
備註			

審查作業原則_申請補助案應備文件及計畫書製作注意事項

通案性

- 1.應確認符合直轄市、縣（市）主管機關更新單元劃定基準。
- 2.確認更新會名稱、更新單元範圍及組織章程等相關內容之一致性。
- 3.位於直轄市、縣（市）主管機關公告劃定之都市更新地區者，應檢附相關證明文件。
- 4.屋齡未達提案年限者，申請人應洽直轄市、縣（市）主管機關出具情況特殊之證明文件。
- 5.涉及公有財產者，申請人應先洽請公有土地管理機關表達意見，以作為複審會議之參考。
- 6.計畫書內容應包括地籍圖、土地使用分區圖、地形圖、土地及建物登記謄本等相關基礎資料，並檢具更新單元內房地使用現況照片及規劃構想示意圖。
- 7.應依中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知規定核實編列經費明細，且計畫書工作項目、作業時程與經費需求等前後資料應有其一致性。

整建維護規劃 及工程案

- 1.涉及騎樓順平及無障礙設施者，均應納入整體規劃設計。
- 2.使用執照竣工圖說，至少包括原始一樓平面配置圖，以了解現況與原竣工圖說之差異性。
- 3.申請人應依建管法規相關規定檢討並清查建築物各面向之鐵窗（含外凸式及平面式）、雨遮、外掛招牌、違建等數量，並研提處理方式；另冷氣室外機裝設位置、外部管線、格柵、遮陽板、防墜設施、新增廣告招牌等建物外牆附掛物，應規範尺寸、色彩、設置位置，並說明住戶應分攤費用及管理維護方式。
- 4.初審前確認建築物是否已全面進行違規物及違建之清查（含頂樓、法定空地及開放空間）、拆除整理與規劃設計，包括處理原則（如有突出外牆面之鐵窗，應一律配合拆除整理）、各樓層各住戶拆除處理方式、以編號分類，並將相關圖說納入都市更新事業計畫。
- 5.上述事項，均應於區分所有權人會議作成決議，檢附會議結論證明，納入住戶規約及都市更新事業計畫內容；住戶規約應參考執行機關訂定之公寓大廈規約最新範本予以修訂。
- 6.申請人應請受託專業團隊評估地理環境，提出各種不同立面修繕工法進行工期、費用、耐候、耐久等利弊分析，提供住戶於區分所有權人會議中討論，作成決議並納入住戶規約。

整建維護補助提案說明

1



老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程

(老屋拉皮外牆修繕)
可解決建築物外牆結構及滲水等問題。

2



老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除

3



空調、外部管線整理美化

4. 建築基地景觀綠美化。
5. 屋頂防水及綠美化。
6. 增設或改善無障礙設施。
7. 提高建物耐震能力。
8. 增設昇降機設備。
9. 依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施。
10. 其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要或特殊工程項目。

1 2 3

必要
項目

且占經費
1/3
以上

- ✓ 採用綠建材、綠色能源進行整建或維護工程者，得優先列為補助。
- ✓ 申請補助必須施作1~3補助項目，且施作費用須占工程經費1/3以上。

整建維護補助提案說明

補助經費調降項目



-2.5%

陽台外推
或加窗

建築物有陽台外推或加窗情形，且所有權人無法配合拆除整理者。



-2.5%

設置鐵窗

建築物裝設不突出外牆面之鐵窗，且所有權人無法配合拆除整理者。



-2.5%

頂樓加蓋

頂樓具有非屬使用執照圖說核准之使用空間。



-2.5%

法定空地與原始
竣工圖未符

法定空地涉有搭建臨時建築物或增建違章建築，且未符原始竣工圖說。

單項累加，最多

-10%

補助
加碼

全數拆除違規物，再增加補助經費5%

突出外牆面之鐵窗，一定要拆



4. 案例整體流程說明

區分所有權人會議說明

(以高雄市岡山區富麗大廈)

現況分析：建築物現況違建/違規物

本案於單元內違建物有違規設置之鐵窗、鐵門欄之鐵門、不遵建築原有建物設計上的鬆體柱，更有阻礙通行的柱道。

類別	照片	位置	數量	違規內容
鐵窗		頂層公寓 10A	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵窗
		頂層公寓 10B	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵窗
		頂層公寓 10C	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵窗
鐵門		頂層公寓 10A	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵門
		頂層公寓 10B	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵門
		頂層公寓 10C	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵門
鐵欄		頂層公寓 10A	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵欄
		頂層公寓 10B	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵欄
		頂層公寓 10C	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵欄

◎ 資料來源: 內政部建築研究所建築管理資訊系統

現況分析：建築物現況違建/違規物

本案於單元內違建物之鐵窗、鐵門欄、鐵欄、老舊玻璃窗等，均已陸續於前年修繕工程內予以拆除改善。

類別	照片	位置	數量	違規內容
鐵窗		頂層公寓 10A	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵窗
		頂層公寓 10B	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵窗
		頂層公寓 10C	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵窗
鐵門		頂層公寓 10A	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵門
		頂層公寓 10B	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵門
		頂層公寓 10C	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵門
鐵欄		頂層公寓 10A	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵欄
		頂層公寓 10B	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵欄
		頂層公寓 10C	1	■ 於非建築設計之位置設置鐵欄

◎ 資料來源: 內政部建築研究所建築管理資訊系統

現況分析：所有權人更新意願調查分析

本案於前年於民國103年12月15日召開本案範圍內土地、合法建築物所有權人及相關權利人會議，討論更新意願調查事宜，並由更新會委託專業估價師進行更新意願調查，共計發放問卷127份，回收問卷104份，有效問卷104份，其中同意更新意願者佔有87%。

項目	同意更新		不同意更新	
	同意更新人數(%)	不同意更新人數(%)	同意更新人數(%)	不同意更新人數(%)
同意更新 (A+B)	2378	162	21775.81	162
不同意更新 (C)	0	0	0	0
合計 (A+B+C)	2378	162	21775.81	162
同意更新 (%)	87%	5%	21775.81	5%
不同意更新 (%)	0%	0%	0	0%

◎ 資料來源: 內政部建築研究所建築管理資訊系統

工程補助款核准

內政部已於108年12月19日核准本案申請工程補助經費：**11,666,760元**，佔總經費比例：31%



◎ 資料來源: 內政部建築研究所建築管理資訊系統

施工項目及經費

項目	單位	數量	單價	總價
1. 拆除工程				
1-1. 拆除原有鐵窗	個	3	35,000	105,000
1-2. 拆除原有鐵門	個	3	35,000	105,000
1-3. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-4. 拆除原有玻璃窗	個	3	35,000	105,000
1-5. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-6. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-7. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-8. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-9. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-10. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-11. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-12. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-13. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-14. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-15. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-16. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-17. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-18. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-19. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-20. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-21. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-22. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-23. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-24. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-25. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-26. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-27. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-28. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-29. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-30. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-31. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-32. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-33. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-34. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-35. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-36. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-37. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-38. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-39. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-40. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-41. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-42. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-43. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-44. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-45. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-46. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-47. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-48. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-49. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-50. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-51. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-52. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-53. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-54. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-55. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-56. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-57. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-58. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-59. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-60. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-61. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-62. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-63. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-64. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-65. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-66. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-67. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-68. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-69. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-70. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-71. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-72. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-73. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-74. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-75. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-76. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-77. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-78. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-79. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-80. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-81. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-82. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-83. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-84. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-85. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-86. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-87. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-88. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-89. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-90. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-91. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-92. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-93. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-94. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-95. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-96. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-97. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-98. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000
1-99. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000
1-100. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000

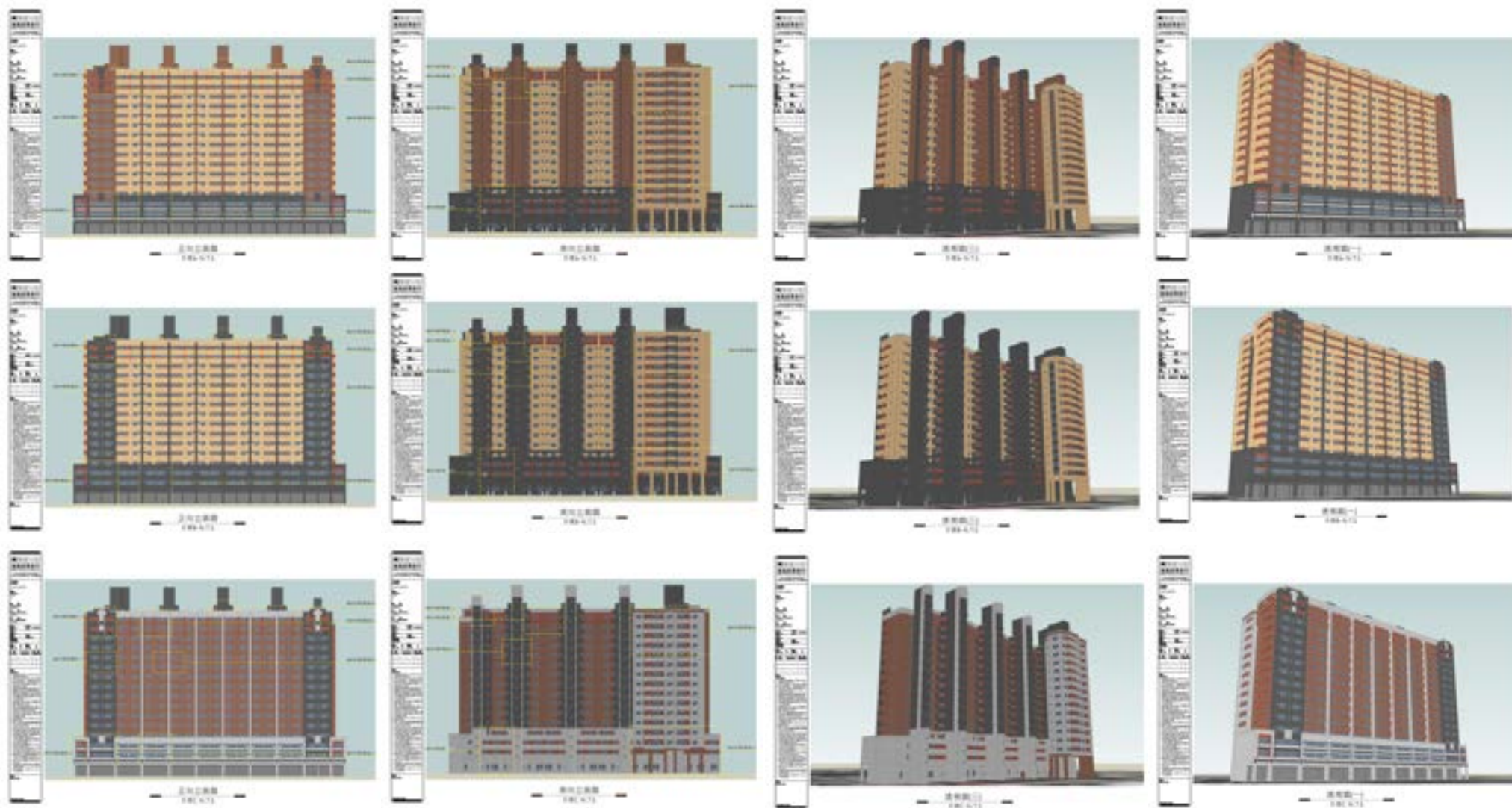
◎ 資料來源: 內政部建築研究所建築管理資訊系統

相關經費比例說明

本案建築更新工程費總額為37,124,275元，內含政府補助經費：**11,666,760元**，申請補助經費：**11,666,760元**，佔總經費比例：31%

項目	單位	數量	單價	總價	比例
1. 拆除工程					
1-1. 拆除原有鐵窗	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-2. 拆除原有鐵門	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-3. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-4. 拆除原有玻璃窗	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-5. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-6. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-7. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-8. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-9. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-10. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-11. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-12. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-13. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-14. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-15. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-16. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-17. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-18. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-19. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-20. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-21. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-22. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-23. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-24. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-25. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-26. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-27. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-28. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-29. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-30. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-31. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-32. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-33. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-34. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-35. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-36. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-37. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-38. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-39. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-40. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-41. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-42. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-43. 拆除原有鐵門欄	個	3	35,000	105,000	0.28%
1-44. 拆除原有鐵欄	個	3	35,000	105,000	0.28%

■外觀配色方案比較說明



■ 方案比較說明

	方案A_ 外牆日系塗料塗裝處理	方案B_ 外牆仿石塗料塗裝處理	方案C_ 外牆貼磁磚處理	方案D_ 花崗石外牆施工(乾式施工)處理	方案E_ 花崗石外牆施工(乾式施工)處理
評估預算	5,417,775元整	6,248,367元整	6,718,820元整	9,137,356元整	10,325,622元整
原外牆處理	未剝除/空心剔除修補	全部剔除	全部剔除	未剝除/空心剔除修補	全部剔除
優點	<ol style="list-style-type: none"> 1. 整體施作費用相對較低。 2. 因採滾塗方式, 施工速度較快。 3. 施工廢棄物少, 污染性較低。 4. 外牆日後方便維護更新。 5. 採吊籠及施工平台, 免設鷹架, 減少整體施工費用及對居民生活之影響。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 整體施作費用相對較低。 2. 因採噴塗方式, 施工速度較貼磁磚快。 3. 原有外牆剔除可做全面性檢修。 4. 塗料樣式選擇性較多。 5. 施工廢棄物少, 污染性較低。 6. 外牆日後方便維護更新。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原有外牆剔除可做全面性檢修。 2. 磁磚樣式選擇性較多。 3. 工法傳統穩定性高。 4. 完工後整棟建築物質感提升度較使用塗料者高。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 施工速度較快。 2. 施工廢棄物少, 污染性較低。 3. 石材紋理天然特殊, 完工後整棟建築物質感提升度較高。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 採傳統乾式石材施工, 施工方式穩定性高。 2. 原有外牆剔除可做全面性檢修。 3. 完工後整棟建築物質感提升度較使用塗料與磁磚者高。
缺點	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因原有外牆未全面剔除, 原牆面底材之穩定性較有變質疑慮。 2. 塗料樣式選擇性較少。 3. 塗料厚度有限, 不耐碰撞。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因外牆全面剔除, 施工廢棄物量大, 工區污染嚴重, 影響住戶生活。 2. 因採噴塗方式, 有逸散污染之問題。 3. 塗料厚度有限, 不耐碰撞。 4. 須搭設鷹架及防塵網施工。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因外牆全面剔除, 施工廢棄物量大, 工區污染嚴重, 影響住戶生活。 2. 日後仍有與原牆面同樣狀況之疑慮。 3. 施工費用及價格相對較高。 4. 須搭設鷹架及防塵網施工。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因原有外牆未全面剔除, 原牆面底材之穩定性較有變質疑慮。 2. 施工費用及價格相對較高。 3. 須搭設鷹架及防塵網施工。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因外牆全面剔除, 施工廢棄物量大, 工區污染嚴重, 影響住戶生活。 2. 施工費用及價格相對較高。 3. 須搭設鷹架及防塵網施工。

■ 方案分攤比較說明

	方案A_ 外牆日系塗料塗裝 處理	方案B_ 外牆仿石塗料塗裝 處理	方案C_ 外牆貼磁磚處理	方案D_ 花崗石外牆施工(乾式施工)處理	方案E_ 花崗石外牆施工(乾 式施工)處理
評估預算	5,417,775元整	6,248,367元整	6,718,820元整	9,137,356元整	10,325,622元整
施工工期	3個月	3個月	6個月	5個月	6個月
外牆施作面積	2,365m ²	2,365m ²	2,365m ²	2,365m ²	2,365m ²
外牆施作 平均單價(元/m ²)	約2,291元/m ²	約2,643元/m ²	約2,841元/m ²	約3,864元/m ²	約4,367元/m ²
住家用總樓地板 面積(主建+副屬 +公設)	2,696.86m ² (約816 坪)	2,696.86m ² (約816 坪)	2,696.86m ² (約816 坪)	2,696.86m ² (約816 坪)	2,696.86m ² (約816 坪)
住家用總樓地板 面積(主建+副屬 +公設) 分攤費用 (元/m ²)	約2,009元/m ² (約6,640元/坪)	約2,317元/m ² (約7,658元/坪)	約2,492元/m ² (約8,234元/坪)	約3,389元/m ² (約11,198元/坪)	約3,829元/m ² (約12,654元/坪)

施工流程說明

以高雄市新興區雙橡園為例
(外牆剔除+塗料施作)





外牆招牌拆除



外牆招牌拆除



突出外牆鐵窗拆除



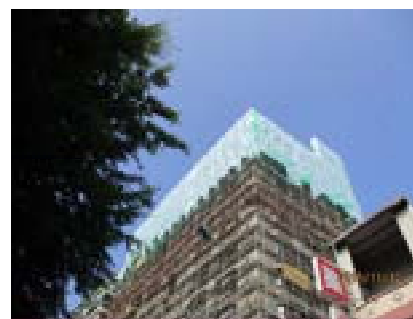
違建拆除



搭設鷹架



搭設鷹架



鋪設防塵網



鷹架與防塵網完成



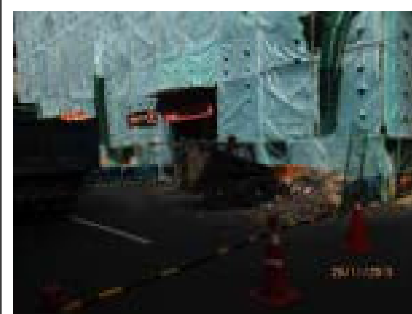
外牆表面剔除



外牆表面修補



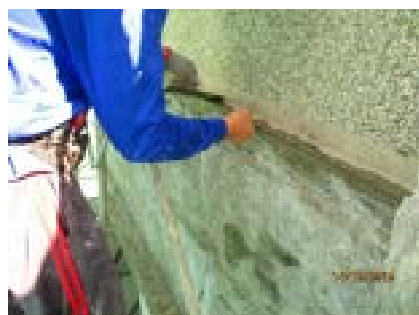
廢棄物集中處理



廢棄物即時清運



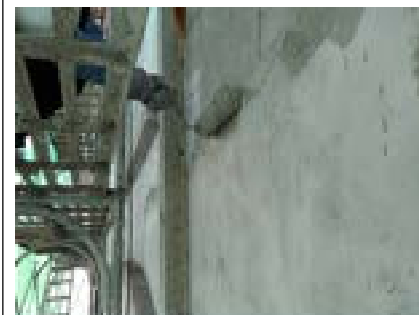
結構體防水施作



外牆打底前放樣



外牆打底施作



外牆打底後施作防水彈泥



基礎防水層測試



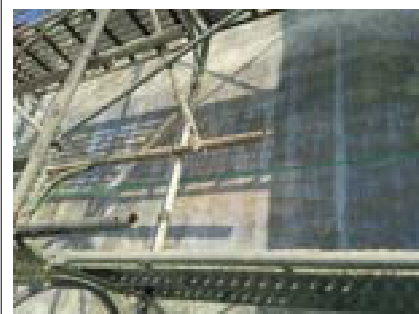
外牆粉光施作



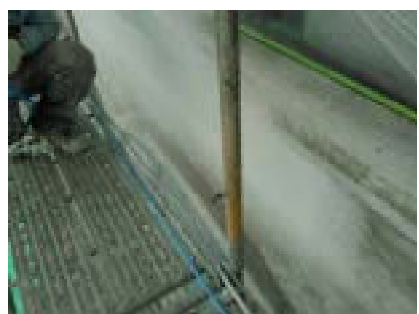
塗料噴塗前防護作業



滲透型底漆作業噴塗



滲透型底漆作業噴塗完成



塗料中層材料噴塗



塗料中層材料噴塗



塗料中層材料噴塗



塗料中層材料噴塗



塗料耐候面漆噴塗



外牆滴水壓條施作



外牆滴水壓條施作



外牆塗料施工完成



外牆塗料施工完成



建築物側面防水漆刷塗



屋頂女兒牆防水更新處理



門窗矽利康填縫更新



外牆空調格柵安裝



拆除鷹架



完工

5.問題討論Q&A

討論重點

- 1. 整建維護的工作如何能有效率地進行？
- 2. 後續進行工作阻力在哪？
- 3. 工程進行前的注意事項？

感謝您的聆聽

富築天相建築師事務所

 富築天相建築師事務所
Fuchiantian Architects & Associates

主任建築師

陳富強

fuchiantiandesign@gmail.com

T.04-2475-0488 / F.04-2475-0466

40546台中市西區維川東路二段60號

0919-523949

統編:59703008

Johnny Chen

資料來源：都市更新入口網、屏東縣政府城鄉發展處都計科

老屋換新皮 再續20年

整建維護研討會

東方帝國社區案例分享

主講人:東方帝國管委會

整建維護研討會

老屋換新皮 再續20年



單位	東方帝國管理委員會
地號	屏東縣屏東市豐田段402地號
地址	屏東市瑞光路二段236號
面積	基地面積1,167平方公尺
層數	地下一層、地上十二層
戶數	75戶
總樓地板面積	8381.74平方公尺
屋齡	30年(82年11月竣工)
土地使用分區	第一種住宅區(60% · 180%)

發生了什麼狀況？

整建維護研討會

老屋換新皮 再續20年



磁磚脫落

整建維護研討會

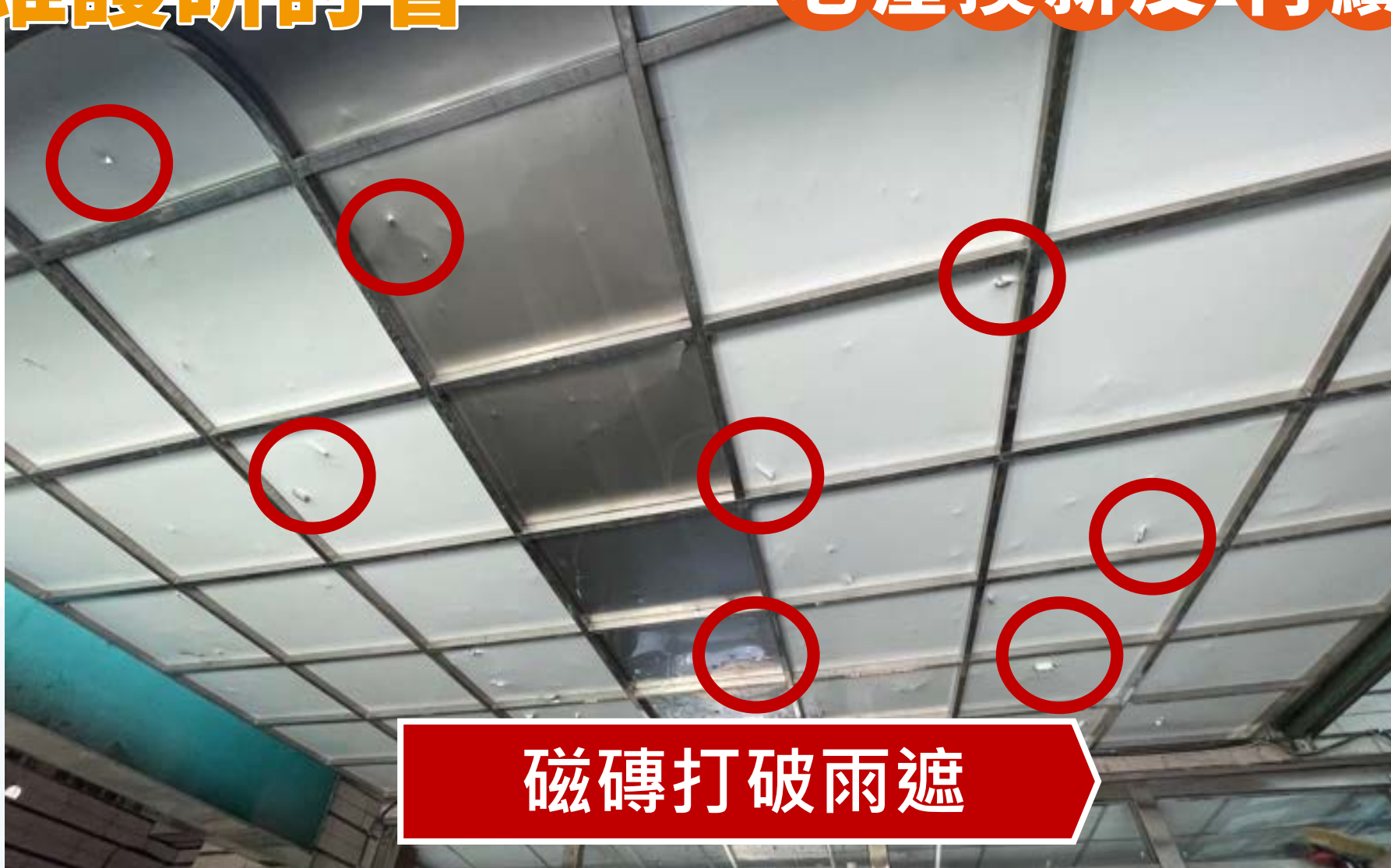
老屋換新皮 再續20年



頂樓漏水

整建維護研討會

老屋換新皮 再續20年



磁磚打破雨遮

整建維護研討會

老屋換新皮 再續20年



設置防護網

整建維護研討會

老屋換新皮 再續20年

整建維護執行過程？



正式啟動

106年的所有權人會議上，我們邀請了長榮大學土地與環境發展研究中心的專案經理周依晴小姐來進行說明。在會議中，與會住戶一致通過了，要進行都更拉皮整建計劃的決議。

整建維護研討會

老屋換新皮 再續20年

補助金額621萬8,895元
含設計監造費119萬元)

決議進行
整建計劃

建物耐震
詳細評估

國震中心
審查通過



106年

107年

108年

109年

111年

112年

申請規劃
補助計畫

規劃設計費71萬
詳評補助63萬8715元

申請階段性
補強補助
(公使科)

補助389萬9,824元

耐震補強
工程發包

工程補助2178萬5,382元
社區自籌1230萬8,382元

補助款有多少？



整建維護研討會

老屋換新皮 再續20年

補助項目	撥付日期	金額
擬定都市更新事業計畫補助案第一期契約價金	108年6月11日	14萬2,000元
擬定都市更新事業計畫補助案第二期契約價金	110年3月3日	21萬3,000元
建築物耐震能力詳細評估款項	109年4月9日	63萬8,715元

問題與處理方法？





為什麼不自己找人來進行維修？
自己找人來維修不是比較便宜嗎？



政府有提供拉皮補助，但是我們不知道應該向哪個單位提出申請。



每個住戶個性不同，住戶之間的
溝通問題。



我們要還要自付大約1200萬，
後續要怎麼處理？
