



整建維護規劃及整合解析

林佳慧 2017/10/16

林佳慧

簡歷 宇國國際規劃顧問設計有限公司 總經理
尹傳室內裝修設計有限公司 設計總監

國立臺北科技大學 設計研究所 博士

國立臺北科技大學 建築與都市設計研究所 碩士

國立臺北科技大學 兼任助理教授

逢甲大學 兼任助理教授

中華科技大學 兼任助理教授



簡報大綱

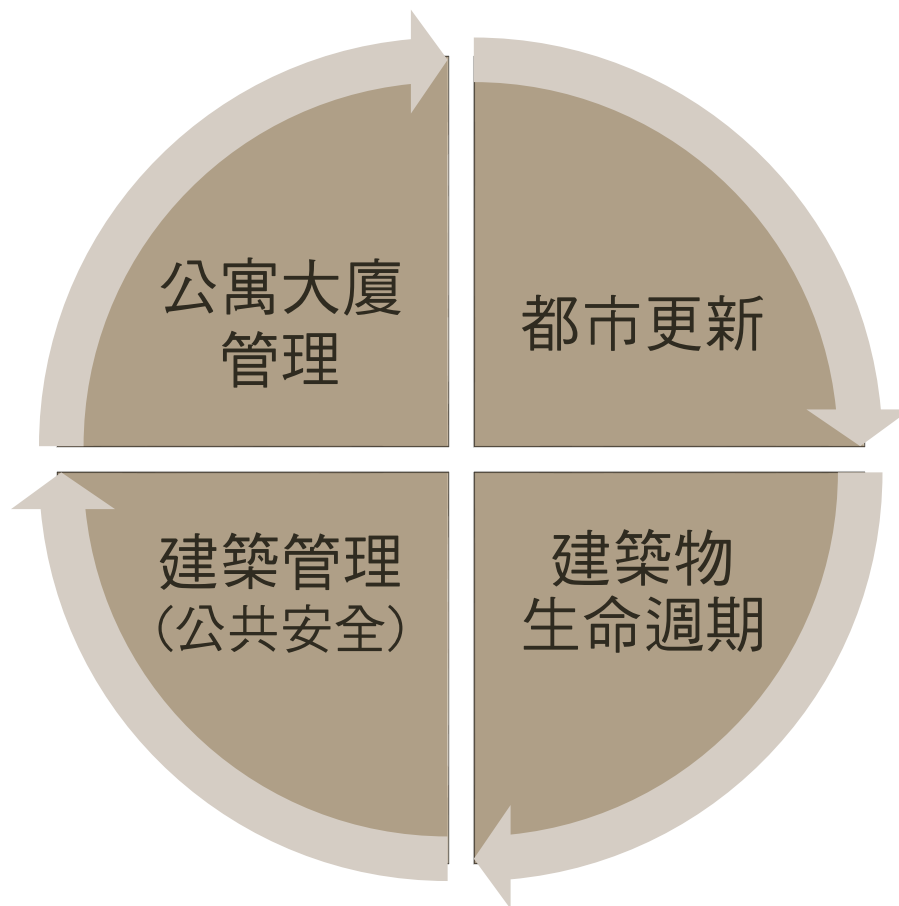
- 1.整建維護概念
- 2.整建維護補助政策概述
- 3.老舊建築常見情形



1.整建維護概念



整建維護政策思考流程



都市更新條例(§4)



- **重建**：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。
- **整建**：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。
- **維護**：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施、以保持其良好狀況。
- 整建及維護係具有整體性的更新工作，小至**清潔**、**美化**，大至**修繕**、**改建**等行為，只要符合預防繼續頹敗，提升劣化的機能，改善以滿足使用者的需求及延長使用年限等目的都屬於「整建」及「維護」之範疇。

建築物生命週期

- 建築物生命週期（簡稱LC），為建築物由產生到拆除的時間。亦即建築物的「搖籃到墳場」



建築物生命週期

- 建築物生命週期（簡稱LC），為建築物由產生到拆除的時間。亦即建築物的「搖籃到墳場」



建築實體營建階段 → 碳足跡

每個人、家庭或每家公司日常釋放的溫室氣體數量（以二氧化碳的影響為單位），用以衡量人類活動對環境的影響。

二氧化碳

1. 燃燒燃料
2. 毀林
3. 生物呼吸作用

溫室氣體的增加，加強了溫室效應，是造成全球暖化的主要原因，是一種全球性的污染。

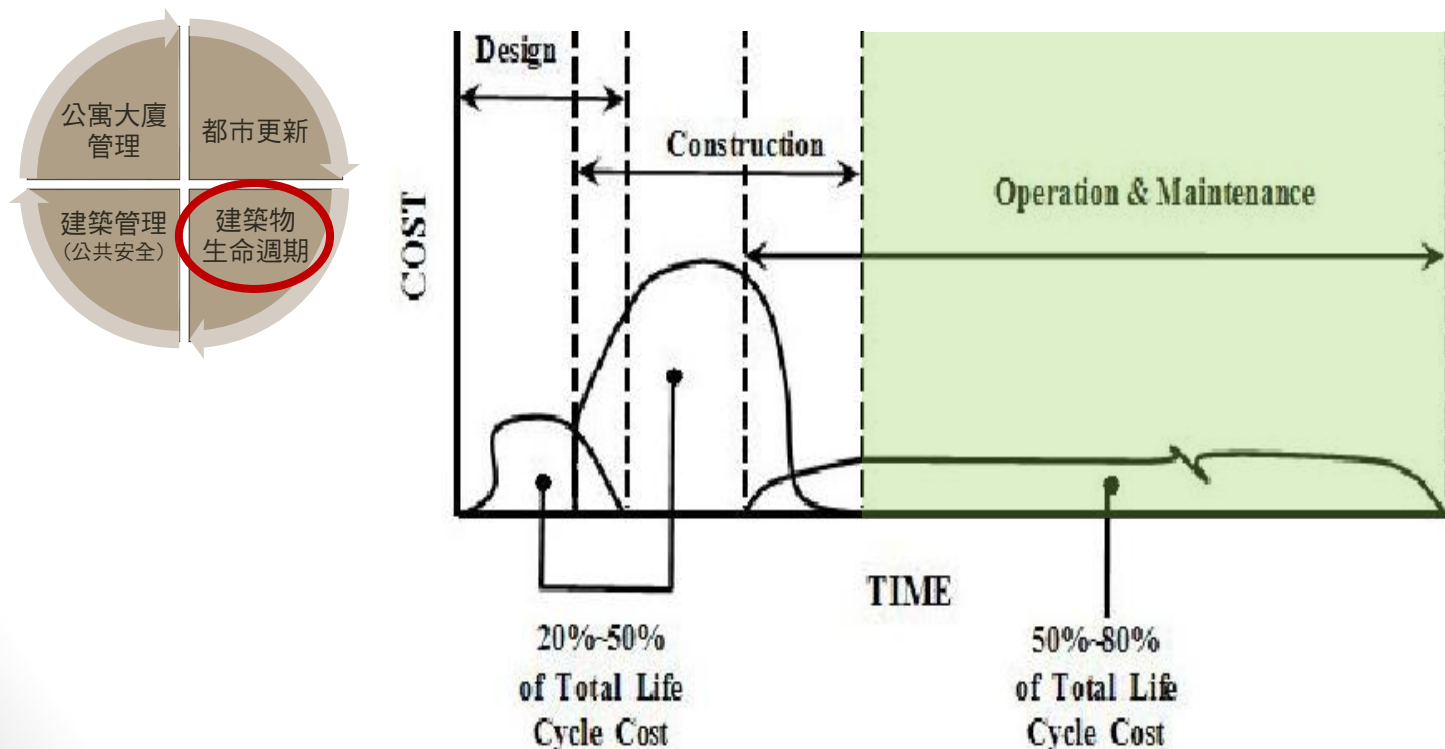
建築物生命週期

- 建築物生命週期（簡稱LC），為建築物由產生到拆除的時間。亦即建築物的「搖籃到墳場」



建築物生命週期

- 以整體建築生命週期來看，建築物設計與興建僅3至5年
- 其餘日常使用與維護管理佔整體生命週期90%以上



各階段在生命週期成本所佔比例示意圖

資料來源：Griffin,1993

- 建築物日常營運使用階段佔整體建築生命週期90%以上，應**持續管理**，**進行維護**、**補強更新**以維持正常運作及延長生命週期。
- 以生命週期觀點而言，營運使用階段持續的管理與整建維護之涵義相同；同時，建築物應配合生命週期擬訂**管理維護計畫**以持續執行整建維護。

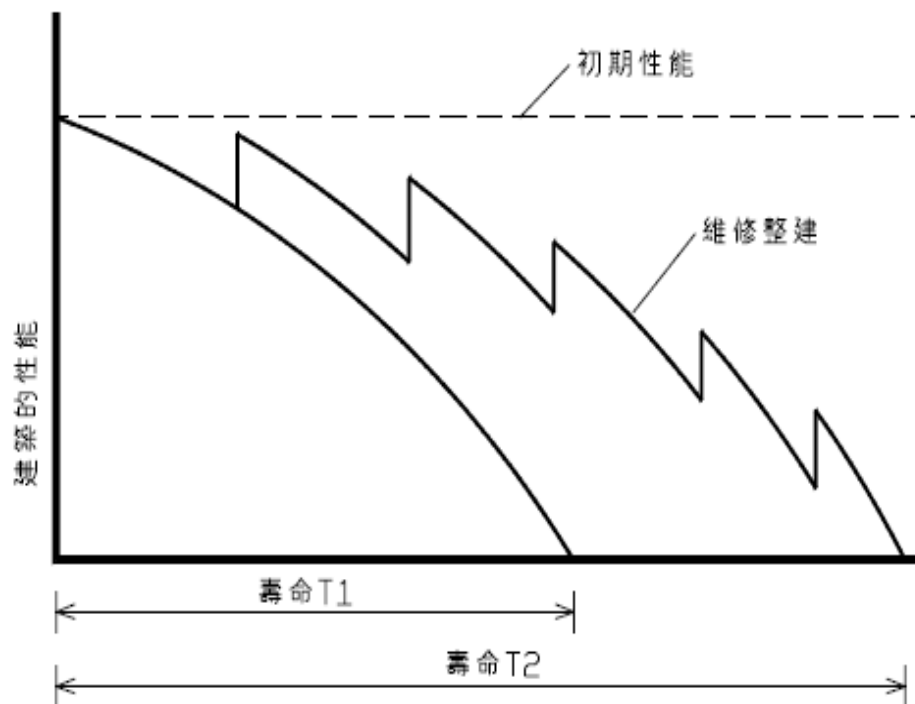


電梯保養

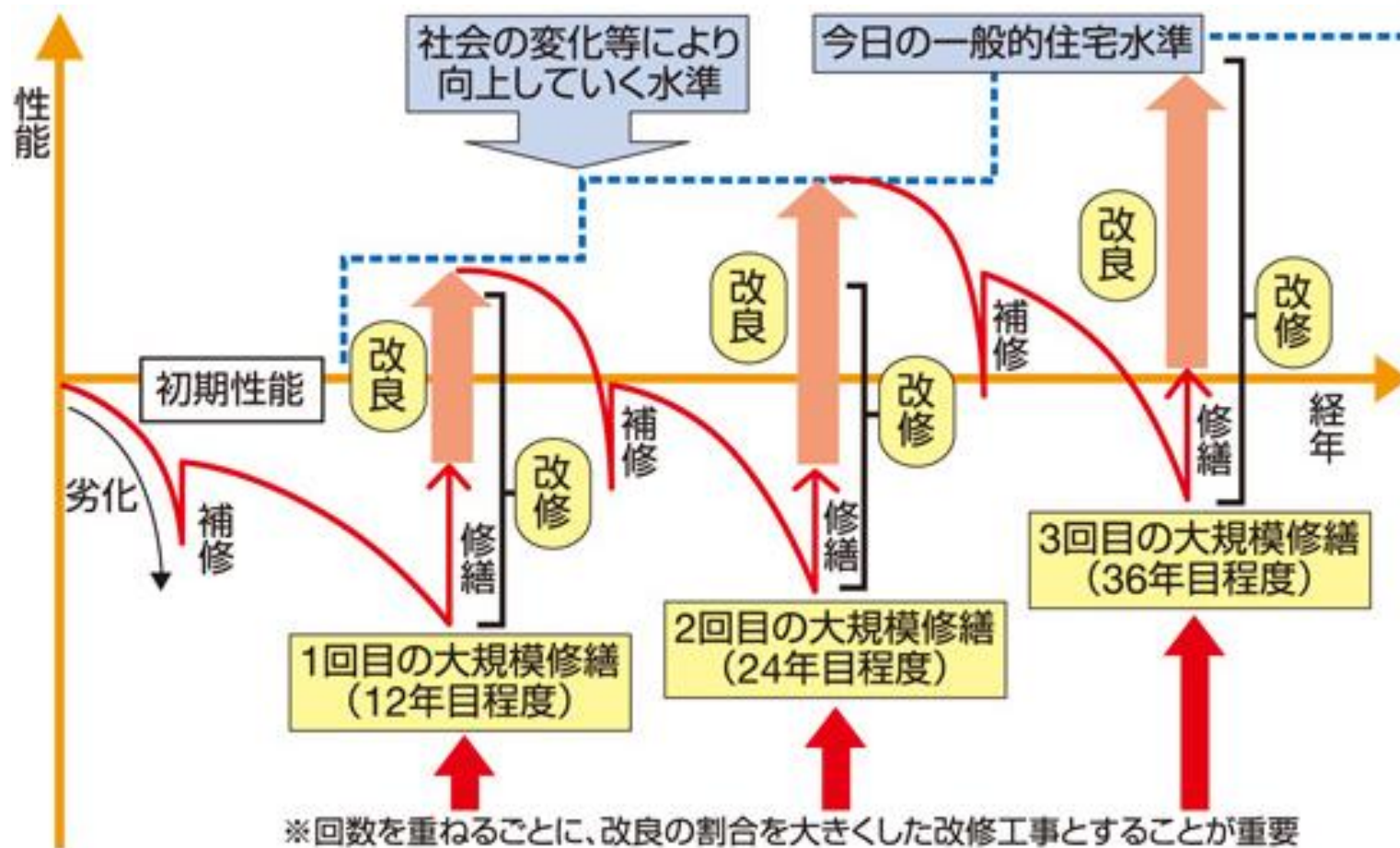
外牆清洗

建築物生命週期

- 建築物隨著生命週期，**性能**將隨著時間增加而下降。
- 實施維修整建可使建築物在使用期間維持趨近於初期的性能，相較於無維修整建者，**生命週期會相對延長**。



建築物生命週期



建築物維護管理週期圖

建築管理

- 建築管理不僅僅是設計、興建階段需要檢討法規；使用階段之管理更為重要。
- 目前建管處使用科之業務為違規使用取締、騎樓整平、公共安全檢查申報及各類型消費場所動態公共安全檢查、昇降設備使用管理、室內裝修許可、變更使用執照等。
- 但使用階段之管理重要的應是導入持續之管理維護，不論是協助、輔導或強制之思考。



公寓大廈管理

- 早期五層樓以下住戶不多權利義務單純。
- 經濟社會發展、都市化現象、土地使用區於立體化以及建築技術的進步，公寓大廈遂進一步成為現在都市建築主流；且趨向高層化與大型化發展。
- 公寓大廈具有私人專有與共用部分的混合情形，隨著居住人數的增加，許多供共同使用的公共設備設施，日趨複雜的關係使得公寓大廈有管理維護之必要。



公寓大廈管理

- **專有部分**：屬所有權人得自由使用收益處分，並排除他人干涉。
- **共用部分**：即為公寓大廈管理維護的核心。



公寓大廈管理-共用部分管理維護



管理維護項目

共用部分	類型及項目
提供專有部分服務的建築設備	給排水管路、受變電設備、消防設備...
公共空間運作所需的建築設備	排風設備、照明設備探討之公共空間， 如門廳、樓梯間、電梯廳...
最高法院93年度台上字第228號判決 建築結構	屋頂、 外牆 、承重牆...

公寓大廈管理-共用部分管理維護方式



管理維護方式	執行單位	經費來源	性質
管理	管理委員會	管理費 公共基金	日常 經常
維護			
修繕			
重大修繕	區分所有權人 會議決議	公共基金	年度計畫 意外臨時重大
拆除			
改良			

公寓大廈管理

- 公寓大廈共用部分進行管理維護，就日常管理、維護及修繕來說並不困難。但**重大修繕、改良或拆除之進行**，因關乎住戶重大權利，故規定**決議之區分所有權人數及比例甚高**。
- 通常除非已經遇到損壞影響住戶日常生活或造成權利損害，很難就重大修繕、改良或拆除進行預防係維護作業進行討論，而**容易被忽略**。

一般決議	開議	決議
區分所有權人數	2/3以上	3/4以上
區分所有權比例	2/3以上	3/4以上



公寓大廈管理

- 依我國現行公寓大廈管理條例或規約，並沒有拆除、重大修繕或改良的時程建議或是規定，未形塑共用部分應訂定管理維護計畫之觀念，管理維護難以執行。

未訂定共用部分管理維護計畫

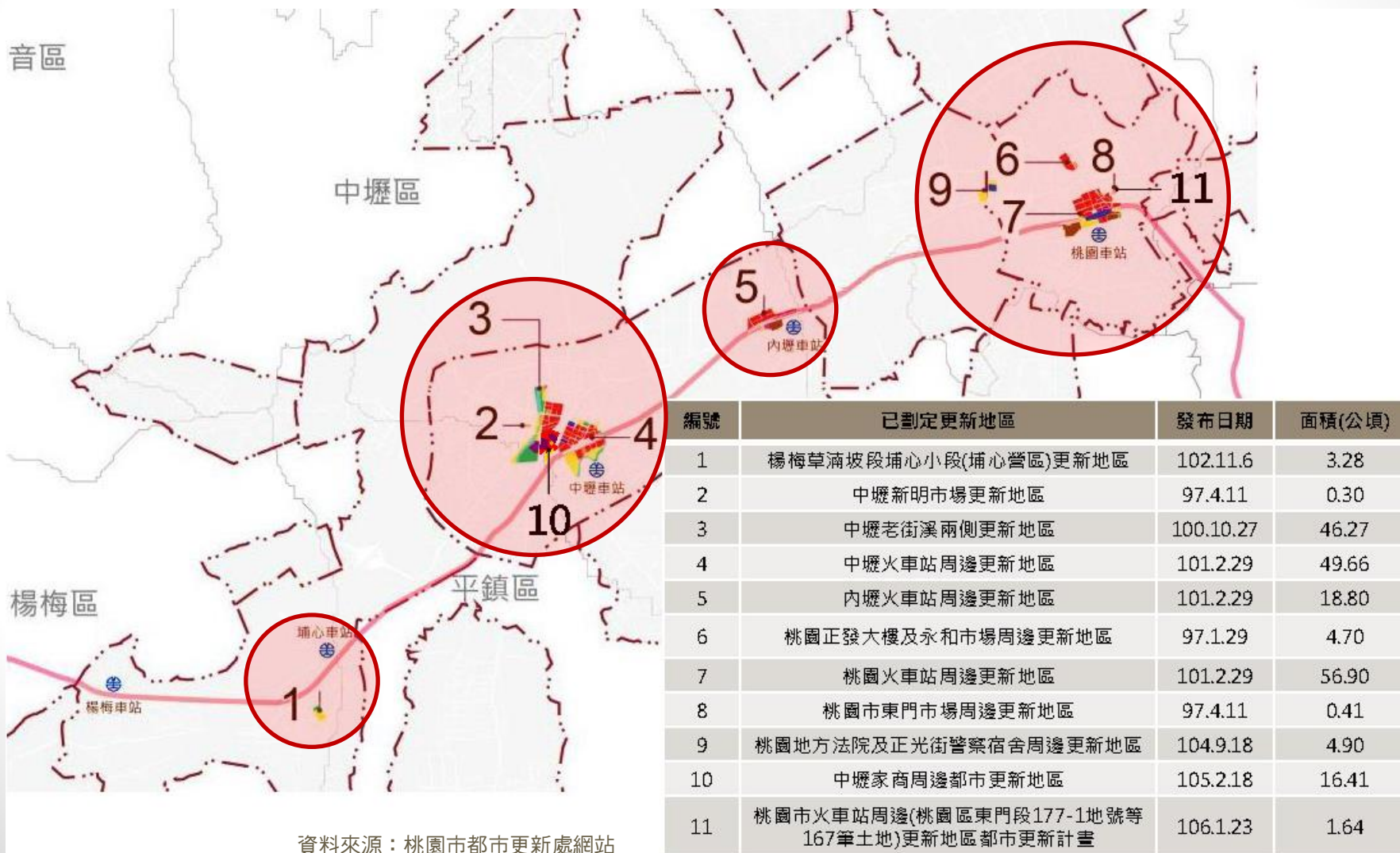
1. 不成熟管理組織會缺乏共識基礎
2. 無儲蓄觀念致經費管理流於形式
3. 無生命週期致管理維護內容空洞
4. 無專業整合物業管理侷限清潔保全
5. 未成為規約不具拘束力



2.整建維護補助政策概述



桃園市更新地區



資料來源：桃園市都市更新處網站

桃園市整建維護補助項目

類別	評估指標	補助項目	備註
一、建築物外部	公共安全	1. 防火間隔或社區道路綠美化工程。 2. 騎樓整平或門廊修繕工程。 3. 違章建築拆除。	申請騎樓整平補助項目時，至少以一完整街廓(路段)為原則。
	環境景觀	1. 無遮簷人行道植栽綠美化工程。 2. 無遮簷人行道鋪面工程。 3. 無遮簷人行道街道家具設施。	
	其他	經審議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	1. 耐震評估或耐震補強工程。 2. 供公眾使用之防火避難設施或消防設備。 3. 供公眾使用之無障礙設施。 4. 違章建築拆除。	建築物外部門窗修繕工程，至少以一幢建築物為原則。
	環境景觀	1. 公共走道或樓梯修繕工程。 2. 通往室外之通路或門廳修繕工程。 3. 陽臺或露臺綠美化工程。 4. 屋頂平臺綠美化工程。 5. 建築物立面修繕工程（含廣告招牌整理、外牆清洗、鐵窗拆除、空調、外部管線整理美化等工程）。 6. 建築物外部門窗修繕工程。 7. 拆除舊有違章建築。	
	機能改善	四或五層樓之合法集合住宅建築物增設昇降設備	
	其他	經審議會審議通過並經本府核定者。	

臺北市整建維護補助項目

類別	評估指標	補助項目
一、建築物外部	公共安全	1. 防火間隔或社區道路綠美化工程。 2. 騎樓整平或門廊修繕工程。
	環境景觀	1. 無遮簷人行道植栽綠美化工程。 2. 無遮簷人行道鋪面工程。 3. 無遮簷人行道街道家具設施。
	其他	經臺北市都市更新及爭議處理審議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	1. 供公眾使用之防火避難設施或消防設備。 2. 供公眾使用之無障礙設施。
	環境景觀	1. 公共走道或樓梯修繕工程。 2. 通往室外之通路或門廳修繕工程。 3. 陽臺或露臺綠美化工程。 4. 屋頂平臺綠美化工程。 5. 建築物立面修繕工程（含廣告招牌、外牆清洗、拆除鐵窗等工程）。 6. 建築物外部門窗修繕工程。 7. 拆除舊有違章建築。
	其他	經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過並經本府核定者。

臺北市歷年辦理整建維護案件統計

年度	95	96	97	98	99			100					101			102					103					104				105				106				總計
受理類別	一般	一般	一般	一般	一般	7樓以下		一般	7樓以下		無障礙	文創		7樓以下		7樓以下		文創		7樓以下		老屋健檢	文創		7樓以下		老屋健檢	7樓以下		老屋健檢		7樓以下		老屋健檢				
						立+梯	立		立+梯	立		梯	立	立+梯	立	梯	立+梯	立	梯	立+梯	立		立	立+梯	立	梯		立+梯	立	立	立+梯	立	立	梯	立+梯		立	立
申請數量	15	7	5	57	35	2	7	24	6	3	28	4	2	0	6	0	3	1	0	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	212	
初步通過補助資格	7	7	4	22	18	2	6	20	3	2	16	0	2	0	5	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117	
事業計畫報核	2	4	3	11	12	2	2	16	1	2	13	0	2	0	5	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78	
事業計畫核定	1	4	3	8	5	1	1	6	0	0	3	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34	
撥款	1	4	3	8	0	1	5	5	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29		
竣工	0	4	3	7	2	0	1	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19		
完工	0	4	3	7	2	0	1	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18		

臺北市整建維護補助政策執行成效不彰

項目	民國95~106/2月 數量(件)	相較於申請比例
受理申請	212	
通過補助資格	117	55.19%
事業計畫報核	78	
事業計畫核定	34	16.04%
完工	18	8.49%

臺北市整建維護補助政策執行成效不彰

1. 政策定位與法令適用不明
2. 執执行程序冗長
3. 住戶意見整合困難
4. 補助經費不足
5. 輔導與協助不全面
6. 其他問題

政策定位與法令適用不明

1. 整建維護政策過於消極

現階段偏重於建築物之單「點」，應就長期城市發展及建築公共安全要性、整體美觀性，適度及適當擴展至街廓之「線」到整個城市之「面」。

2. 整建維護不應侷限於局部修繕

3. 整建維護應獨立於重建之規定

執执行程序冗長

1. 申請都市更新整建維護牽涉相關法令複雜。
2. 補助與事業計畫分開審議消耗成本與精力。

引入計畫書範本化、安排協檢、協審與建立標準作業流程外，性質相同之審議程序應該適當考量合併為之，以減少審議程序自可減少成本與精力。而現行將補助申請之審議置於最前端，故可減緩一時間要取得同意比例之困難，但卻把整合時間放入整建維護之程序中，無疑是消耗成本與精力。

住戶意見整合困難

1. 涉及**義務負擔及金錢**，整合不易。

整建維護即為建築物整修，住戶都需要負擔經費，不論是要收錢或是撥用公寓大廈管理基金，都是義務的負擔，沒有充分的規劃與溝通，整合本來就不如易。

2. **住戶缺乏專業知識**，不易凝聚整建維護共識。

補助經費不足

1. 財務補助額度比例不高，造成部分住戶配合意願不高，無法形成共識。
2. 弱勢團體缺乏經濟輔導及社會救助。
3. 整建維護容積獎勵誘因不足。

整建維護並無容積獎勵，也仍需繁複之民眾整合工作，因此一般建商因誘因不足無意願進入整合協調，大部分均由公寓大廈管理委員會自行辦理。

輔導與協助不全面

1. 整建維護欠缺專業諮詢管道。
2. 缺乏整建維護專業整合。

整建維護牽涉專業眾多，生命週期相關之規劃設計、水電空調、電梯消防、結構安全、外牆窗戶等專業人員。包括整合民眾及物業管理人員，牽涉專業眾多，專業人員素質不一應加以整合。

其他問題

1. 違建與違章情形嚴重。

目前老舊建物多有冷氣、鐵窗及陽台頂樓加蓋之違建，不符現行法令規定，參與補助政策會要求拆除違規狀態。

2. 增設電梯之可行性有待檢討。

增設電梯關鍵在於既有違建與一樓住戶之意願，如何在未成立公寓大廈管理組織之公寓中協調增設電梯的空間、產權分配與後續管理維護，將影響可行性。

都市更新整建維護之建築管理相關法令

都市計畫法系

臺北市土地使用分區管制自治條例

都市更新法系

- 1.都市更新條例
- 2.臺北市都市更新自治條例
- 3.臺北市都市更新整建維護實施辦法
- 4.臺北市政府受理都市更新整建維護案件處理原則

建築法系

- 1.建築技術規則
- 2.建築物使用類組及變更使用辦法
- 3.室內裝修管理辦法
- 4.建築物無障礙設施設計規範
- 5.臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法
- 6.臺北市廣告物暫行管理規則
- 7.臺北市違章建築處理規則

3.老舊建築常見情形



老舊建築常見情形

1. 鐵窗林立
2. 外掛式冷氣主機
3. 招牌雜亂
4. 屋頂龜裂造成漏水
5. 管線外露雜亂
6. 外牆骯髒、破損
7. 缺乏無障礙設施(電梯)
8. 違規使用、違章占用

1. 鐵窗林立

裝設鐵窗的目的？



1. 鐵窗林立

裝設鐵窗的目的？



2. 外掛式冷氣主機

老舊建築無規劃

冷氣主機位置



2. 外掛式冷氣主機

老舊建築無規劃

冷氣主機位置



2. 外掛式冷氣主機



2.外掛式冷氣主機

2016年07月23日

【林靜盛、鄧惠珍、生活中心／綜合報導】

鄰居冷氣主機噴熱風，書店變烤爐！知名獨立書店雲林縣「XXXXX」，上月對面新開一家服飾店，在後牆裝設兩部冷氣室外機，出風口正對書店窗戶，每天下午隔著僅2公尺窄巷狂排熱風，書店即使開冷氣，閱讀區還高達37℃，慕名而來的愛書人抱怨：「完全無法靜心看書，像洗三溫暖，必須常常擦汗。」環保局無奈表示目前無法可罰冷氣排熱風…。

雲林縣府建管科長XXX說，民眾外掛分離式冷氣不屬建築硬體，不受《建築法》規範。環保局副局長XXX說，目前只管得到冷氣滴水、低頻噪音，無法源可管排氣；虎尾清潔隊長XXX則說，本案冷氣機排放熱氣已影響公共環境，將與警消和建管單位到場會勘，研商解決之道。

2. 外掛式冷氣主機

冷氣掛外牆 法官認定違法判拆



2.外掛式冷氣主機

2016年11月28日

台北市北投區一棟公寓5樓林姓住戶指控6樓王姓鄰居在外牆上加裝鐵架，放置2台冷氣設備，冷氣運轉產生的振動、噪音，吵得他們一家不得安寧，幾次協調皆未果，憤而提告請求拆除。王男辯稱他家外牆應屬他專有，且很多住戶都這麼做，應屬「地方習慣」。但士林地院認定大樓外牆屬全體住戶共有，今判王男敗訴須拆除鐵架與空調設備。林男提告指出，樓上王男擅自在住家外牆設置1.57平方公尺鐵架，在上面放置2台冷氣設備，但王男明明無權占有該面外牆，且冷氣機運轉發出的低頻噪音已超過夜間時段噪音控制標準，再加上冷氣主機產生的震動、熱氣，長期侵害他們一家人的身心健康，多次反映卻沒下文，只好提告。王男辯稱，房屋所有權登記面積包含四周牆壁，他架設的鐵架與冷氣的牆面，是連結客廳、房間周邊的牆面，因此應屬他的「專有部分」，並非共有，且大樓住戶對於外牆如何管理並無訂定規約，何況很多鄰居也都在外牆懸掛冷氣。

2.外掛式冷氣主機

2016年11月28日

王男還指出，先前林男提告自稱，他的冷氣機吵到兒子睡眠失調、有憂鬱情緒復發情況，他雖然自認不是冷氣設備造成，但為了敦親睦鄰，仍將其中1台冷氣改為最靜音的廠牌，改裝在陽台，另一台雖仍放在鐵架上，但也特意將鐵架往上挪，並在底下加裝隔音墊，林男卻拿過去的照片提告，「我的用心改善情何以堪？」

但士林地院認為，依照內政部營建署《公寓大廈規約範本》及《民法》規定，大樓外牆除非另經所有人決議，否則依法不得變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗等物，且勘驗該棟大樓外牆照片，並無其他住戶將冷氣懸掛外牆的情形，因此判王男應拆除外牆上的鐵架及冷氣設備，將外牆還給其他住戶。可上訴。(顏凡裴／台北報導)

2.外掛式冷氣主機



2.外掛式冷氣主機



2.外掛式冷氣主機



3.招牌雜亂

【新唐人2016年02月21日訊】臺北市長柯文哲「受不了中華民國美學」，打算從忠孝西路、迪化商圈先下手，統一管理街頭招牌，進而擴及整個臺北市，改善市容。

...臺北市長柯文哲：「那個中華民國美學現在是讓我受不了的地方，所以這個要管理，臺北市的廣告實在是太多了，所以我們到時候會用古蹟級那個歷史街區先處理，所以像迪化街跟忠孝西路在第一波會處理。」

3.招牌雜亂



3.招牌雜亂



3.招牌雜亂



3.招牌雜亂

招牌廣告及樹立廣告管理辦法(\$4)

側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，並應符合下列規定：

- 1.位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上。
- 2.前款以外者，自下端計量至地面淨距離應在三公尺以上；位於退縮騎樓上方者，並應符合當地騎樓淨高之規定。

正面式招牌廣告突出建築物牆面不得超過五十公分。

4.屋頂龜裂造成漏水



4.屋頂龜裂造成漏水



5.管線外露雜亂



5.管線外露雜亂

2014年06月06日 04:10 江慧珺／台北報導

位於北市信義路4段與大安路口的信維市場大樓，2樓以上居民多是弱勢階層，無法負擔大樓管理費也無力清理，導致大樓外觀老舊纜線雜亂，內部居住環境陰暗潮濕，垃圾雜物堆積，與周遭豪宅形成強烈對比，里長與居民盼市府協助解決環境問題。

5.管線外露雜亂

瓦斯管線也可以變美觀。

圖／翻攝自爆廢公社



6.外牆骯髒、破損

2012.7



6.外牆骯髒、破損

2012.7

桃園市一棟大樓外牆瓷磚，年久失修又禁不起天氣熱脹冷縮，大片瓷磚掉落，砸破底下車輛車窗，還差點擊中路人，因大樓沒有管委會，出事沒人負責。

6.外牆骯髒、破損

2013.5



資料來源：http://www.youtube.com/watch?v=Wi_17OXht9w/
<http://land.law119.com.tw/taxnewscontent.asp?idno=37788&ktop=%A6%D1%C2%C2%A4j%BC%D3%BA%CF%BFj&keywords=&kname=>

6.外牆骯髒、破損

2013.5

- 臺北市民權東路30年老舊公寓大樓外牆磁磚突然從天而降，砸中女童頭部，頭蓋骨碎裂緊急送醫。至今動過三次手術，留下跛行後遺症。
- 行政責任：原6樓屋主遭開罰6萬，表示才搬來1年；經訴願，訴願機關認定應裁罰管委會，撤銷原處分。
- 刑事責任：由於事發時該大樓尚未成立管理委員會，臺灣臺北地檢署認為外牆屬住戶共有，依《刑法》過失致重傷害罪，將12戶共13名建築物所有權人起訴。

6.外牆骯髒、破損

2013.7



102年7月，基隆市「麗榮皇冠大樓」掛滿廣告燈箱，發現廣告燈箱僅固定在大理石飾面上，未固定在大樓RC牆上，導致大理石無力支撐剝落釀禍。管委會得知大樓外牆有破裂之狀況，卻只在大樓人行道上擺放簡易三角錐，管理明顯疏失。

檢方依業務過失致死罪嫌，起訴「麗榮皇冠」管委會黃姓主委、洪姓委員及吳姓總幹事。

6.外牆骯髒、破損

2014.8



資料來源：<https://tw.news.yahoo.com/%E5%9F%BA%E9%9A%86%E6%B0%B8%E9%9A%86%E5%A4%A7%E6%A8%93%E7%A3%81%E7%A3%9A%E5%89%9D%E8%90BD%E7%A0%B8%E6%90%8D%E5%B0%8F%E5%AE%A2%E8%BB%8A-004248184.html>

6.外牆骯髒、破損

2014.8

- 基隆中正路永隆大樓日前又發生類似公安事件，3樓住戶外牆磁磚剝落約30公分長、20公分寬，磁磚和水泥砸中停在大樓前路邊停車格的小客車，車體受損，當時車主不在車內，**協調由住戶賠償**。
- 基隆市府已要求大樓管委會做好臨時安全措施，並限期三個月修繕，否則將開罰，停車格也暫時塗銷，管委會也拉起警戒線、張貼公告，避免人車靠近。

6.外牆骯髒、破損

2015.3



資料來源：https://www.youtube.com/watch?v=TiT_aYrwzWs
<http://www.appledaily.com.tw/appledaily/article/headline/20150314/36436505/http://news.tvbs.com.tw/entry/570992>

6.外牆骯髒、破損

2015.3

- 臺北市東區人潮密集的忠孝東路4段559巷，一棟屋齡25年的大樓發生外牆剝落意外。該大樓4樓外牆一片厚3公分、長110公分、寬70公分、約重60公斤的花崗岩石板突然掉落，兩人閃避不及遭砸中，釀1死1重傷。
- 發生意外的聯合報大樓社長出面解釋，都有定期檢修，北市建管處也立刻開罰30萬元，並要求15天內完成安全防護措施。

6.外牆骯髒、破損

公寓大廈外牆維護責任歸屬

- 刑事責任：依被害人死傷之結果可能構成過失傷害、過失致重傷及過失致死。
- 已有外牆磁磚剝落現象，未積極改善，主管機關得依建築法第91條第1項第2款之規定，處以罰鍰並命其改善。

6.外牆骯髒、破損

公寓大廈外牆維護責任歸屬

外牆磁磚剝落砸傷或砸死人	共用部分 外牆為全體區分所有權人共用	約定專有部分 外牆經規約約定或區分所有權人會議決議由各區分所有權人使用
成立 管理委員會	1.管理委員會負擔民事賠償 2.管理委員可能被追訴刑事責任	約定專有人承擔民刑事法律責任
未成立 管理委員會	全體所有權人均須負民刑事責任	

6.外牆骯髒、破損

磁磚掉落的原因

- 地心引力
- 材料劣化
- 施工 → 施工方式/技術/介面關
- 氣候、天候係 → 熱漲冷縮
- 天災 → 裂/漏水(水源/水路/水壓)
- 環境

6.外牆骯髒、破損

寒害導致磁磚掉落 北市4天發生35起—民視新聞 30'

發佈日期：2016年1月26日

<https://youtu.be/aiR1fxp3ma8>

6.外牆骯髒、破損 臺北市的外牆景觀



6.外牆骯髒、破損

臺北市的外牆景觀



6.外牆骯髒、破損 臺北市的外牆景觀



6.外牆骯髒、破損 臺北市的外牆景觀



6.外牆骯髒、破損 臺北市的外牆景觀

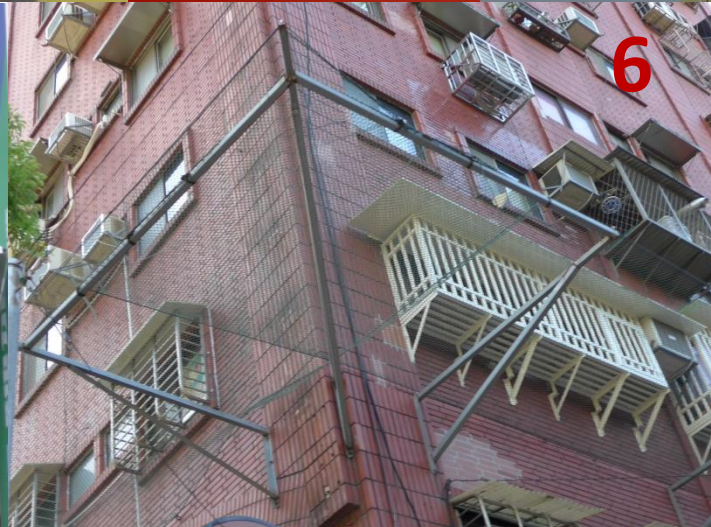


6.外牆骯髒、破損 臺北市的外牆景觀



6.外牆骯髒、破損

臺北市的外牆景觀



6.外牆骯髒、破損

外牆磁磚剝落通報機制

- 建管處102年8月7日提出「臺北市建築物外牆剝落通報單」表單供市民通報。
- 為避免外牆磁磚掉落傷人憾事發生，北市府已在102年8月20日建立各「里長、里幹事」主動通報的機制。
- 只要是里長、里幹事發現建物外牆磁磚有掉落之虞者，經通報建管處派員勘查，認定有即時危險者，當即圍設警戒帶並僱工敲除鬆脫但未掉落地面之磁磚，並要求住戶或管委會應該加強維護改善。

6.外牆骯髒、破損

外牆磁磚剝落通報機制及勘檢機制

受理案件 通報

受理「1999」或市政信箱個案陳情，責請區公所里幹事就其轄管範圍，巡視外牆飾面已發生剝落跡象之建築物，通報予建管處彙辦

委託專業 人員勘檢

建管處委託專業技術團體以目視方式研判危險程度（區分為A至E五個等級），有立即危險者旋即圍繞警示區域及張貼警告標示。另基於行政指導立場提出建議修繕方案，或施作緊急安全防護措施。

限期修繕 補助費用

都發局發函社區管理委員、建築物所有權人限期改善，並發送文宣品供參（指導修繕方式、專業團體推薦優良廠商、申請修繕費用補助等）。

6.外牆骯髒、破損

外牆磁磚剝落通報機制及勘檢機制

臺北市外牆剝落案件勘檢查處情形						
評定 A B 級	評定 C 級	評定 D E 級		其 他	罰 鍰 處 分	強 制 執 行
523	1116	410		28	20	29
		已改善	列管中			
		325	85			
合計勘檢2077件					裁處49件	

臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法 (草案)

一、研議須辦理外牆安全診斷之建築物

項次	建築物類別	棟數	備 註
1	地面11層以上且屋齡達15年以上之建築物	3517	11層以上不易目視察覺且掉落危害性甚大
2	地面3層以上之外牆飾面為石材帷幕牆之建築物	300	石材或帷幕牆因重量大，脫落危害性甚高
3	經主管機關選定或公告外牆具有潛在危險疑慮或需注意之建築物	400	經區里通報或民眾陳情外牆有安全疑慮者
	合計	4217	

臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法 (草案)

二、外牆安全診斷及申報頻率

項次	建築物類別	診斷及申報頻率
1	屋齡在15年以上未達30年者	每6年診斷1次
2	屋齡超過30年，或經主管機關判定D級或E級，但僅進行局部修繕者	每3年診斷1次
3	建築物外牆飾面於地面三層以上採用石材、帷幕牆者，其屋齡10年以上未達30年者	每6年診斷1次
備註	建築物外牆安全診斷之綜合判定分為五級： ☐ A（良好） ☐ B級（尚可） ☐ C級（需注意，建議輔導修繕或改良） ☐ D級（有潛在危險，應提列改善計畫並限期改善） ☐ E級（已有明顯剝落且有可能持續掉落，應圍繞警示區域、提列改善計畫並限期改善）	

臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法 (草案)

三、專業診斷及檢查人員資格及培訓

人員類別		資格條件	講習時數
專業診斷人員		領有建築師或土木、結構技師證書者。	7小時
檢查人員	1	領有內政部核發建築物公共安全專業檢查人認可證者	14小時
	2	領有丙級以上營造業管理、泥水、營建防水、建築塗裝、帷幕牆施工或外牆作業相關之技術士證，並曾任職於營造業或建築師、土木、結構執業技師事務所，並有四年以上土木或建築工程經驗者。	40小時
	3	高中（職）以上學校畢業，曾從事泥水、營建防水、建築塗裝、石材吊裝、外牆清潔業、營造業、帷幕牆工程業、公寓大廈管理維護業或其他經主管機關認可之相關行業，並於畢業後有五年以上土木或建築工程經驗者。	40小時
註	預計專業診斷人員及檢查人員達100人以上始辦理檢查。		

外牆磁磚健診技術

診斷方法

適用限度

外觀目視法

可發現外觀上異常，但無法發現外觀上無異常浮起
可發現外觀上異常，但有可能因光線或遮蔽物漏掉

打診法

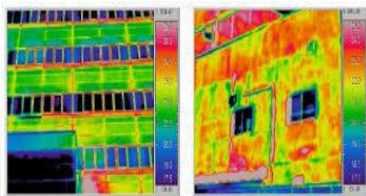
無法以客觀數字表示測定結果
有時無法測出厚度約在40mm以上浮起

接著強度試驗

試驗用磁磚需要進行修補
不適用於表面有較大凹凸的磁磚
僅能測定部份的磁磚。（測定數目受限制）

紅外線裝置法

照相機受季節、天候、時刻、氣溫、壁面方位、裝修材色調、建築物冷暖機具發熱等影響
風或雨較強時難以測定
壁面與照相機之間有樹木等障礙物時無法測定
不同機器、畫面處理方法造成結果有很大差異
若有陽台或雨庇等突起物難以測定



外牆劣化種類

調查項目	調查之重點
剝落、浮起、凸起	當磁磚剝落而產生缺損時，周邊的磁磚也剝落的危險性很高。另外產生大面積浮起時會有凸起的現象。發現這些現象時便需要進行更進一步的調查與診斷。目視調查最重要的是掌握這些狀況。
髒污	需判斷是附著於表面的髒污，或是因磁磚或水泥後面有水滲入而造成的。
潮濕	若是水滲入磁磚或水泥後面而造成磁磚接縫位置產生潮濕的顏色，則有可能已經發生浮起。
生鏽	鋼筋保護層不足所造成之生鏽、開口部鋼製建具的生鏽、廣告塔或招牌固定用鐵件生鏽，這些狀況發生處的周邊磁磚或水泥容易產生浮起的現象，特別要注意磁磚或水泥表面附著了鐵鏽的部份。
白華現象	磁磚表面或接縫處、水泥粉刷表面產生白色析出物時，表示磁磚或水泥後方可能已經產生空隙且有水滲入，也就是說有可能已經發生浮起的現象。
裂縫	當建築軀體發生變動、或磁磚後方水泥層等處發生變動時，磁磚與其接縫處、水泥粉刷表面有可能產生裂縫。這些裂縫周邊的磁磚容易產生剝落或浮起的狀況。

6.外牆骯髒、破損 外牆調查方式之一

- <https://youtu.be/jYEABaSKrxE>
- 外壁調查（打檢調查、打診調查）

拉皮外觀案例-臺北市忠孝東路四段凌雲大廈

整維申請案

拉皮外觀案例-臺北市忠孝東路四段凌雲大廈

整維申請案/更新前



拉皮外觀案例-臺北市忠孝東路四段凌雲大廈

整維申請
更新前



拉皮外觀案例-臺北市忠孝東路四段凌雲大廈

整維申請
更新後



拉皮外觀案例-臺北市忠孝東路四段凌雲大廈

整維申請
更新後



申請流程

項次	項 目	時 間
1	提出送件申請	98.07.10
2	同意核准補助上限700萬	98.08.14
3	公告劃定為更新單元	98.10.08
4	申請展延	98.12.08
5	擬定更新事業計畫送件申請	99.03.04
6	公告公開展覽	99.06.21~99.07.2
7	舉辦公聽會	99.07.16
8	幹事會審查	99.08.25
9	都市更新及爭議處理審議會審議	99.10.11
10	核定發布實施	99.12.23
11	第一期補助款核發	100.03.14
12	變使核准-100變使(准)第0067號	100.04.13
13	建築申請開工申報書	100.04.15
14	正式動工	100.04.22
15	變更使照竣工勘驗申請	100.11.21
16	變更使用執照核發-101變使字第0009號	101.01.11
17	第二期補助款核發	101.02.16

拉皮外觀案例-臺北市忠孝東路四段華新大樓

自費更新案

拉皮外觀案例-臺北市忠孝東路四段華新大樓

自費更新
更新前



拉皮外觀案例-臺北市忠孝東路四段華新大樓

自費更新
更新後



拉皮外觀案例-臺中市第四信用合作社 1969 藍天飯店 民間更新案

拉皮外觀案例-臺中市第四信用合作社

原建築物有多扇斜面造型, 一樓二樓原為銀行使用



資料來源：張杏設計工作室提供

拉皮外觀案例-臺中市第四信用合作社

將正面實牆敲除, 柱與樑表面材質敲除

裸露出原結構體表面

在柱面上洗溝, 增加細節天花板部分噴塗水泥

讓建物外觀呈現一體水泥表面



拉皮外觀案例-臺中市第四信用合作社

原二樓地坪打除, 使一樓騎樓挑高表現出大器

在巷子側邊將二樓地坪敲除犧牲退讓

讓原本騎樓的概念繼續得以延伸至室內端

也將側面斜面窗戶拆除, 新增更輕盈的鐵件框, 玻璃的穿透



拉皮外觀案例-臺中市第四信用合作社

一樓外觀使用原斜面窗拆除下來的日字窗戶
利用舊物再生的理念, 規矩的排放在騎樓
既可保留歷史, 也符合減就是加概念



資料來源：張杏設計工作室提供

拉皮外觀案例-臺中市第四信用合作社

斜面窗部分, 與專業燈光設計人員搭配

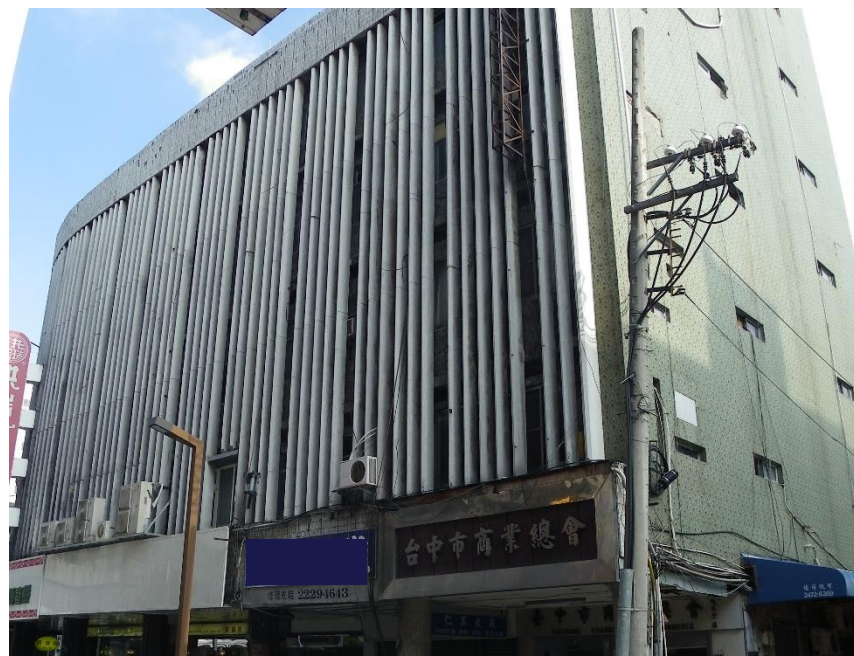
用光的色變, 在晚上帶入多種情緒

以及配合節慶, 隨時更改外觀的樣貌, 減分得以穿上不同面貌



拉皮外觀案例-1969 藍天飯店

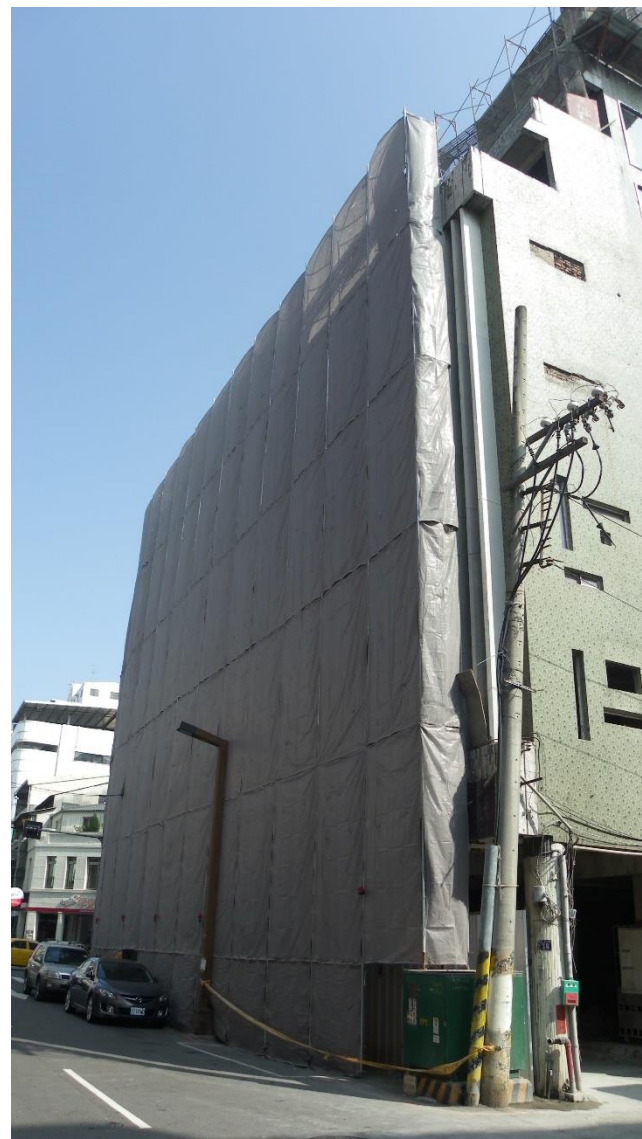
建物為台中市商業總會與舊藍天飯店舊址
外觀多為格柵，與其他店面共生與一樓



資料來源：張杏設計工作室提供

拉皮外觀案例-1969 藍天飯店

在圓弧部分, 三樓窗戶窗台全部敲除, 新立窗戶打開視野, 不論是早上或晚上原外觀格柵上與三樓人影所交織的情緒, 都有不同的感受, 隔柵簡單刷白色



拉皮外觀案例-1969 藍天飯店

門廳部分也將二樓樓地板敲除表現出挑高的大方感，
原柱子磁磚不打除，只剔除部分幾條直線性磚面，保有歷史軌跡



拉皮外觀案例-1969 藍天飯店

使用鍍鈦金屬在騎樓展現1920年代裝置藝術的權力與奢糜



資料來源：張杏設計工作室提供

拉皮外觀案例-模擬

資料來源：尹傳室內裝修設計有限公司提供



7.缺乏無障礙設施(電梯)

老公寓X新電梯

- https://youtu.be/Q5_9QHNSzmU
- 公共電視 獨立特派員 第514集 2017/9/27發佈

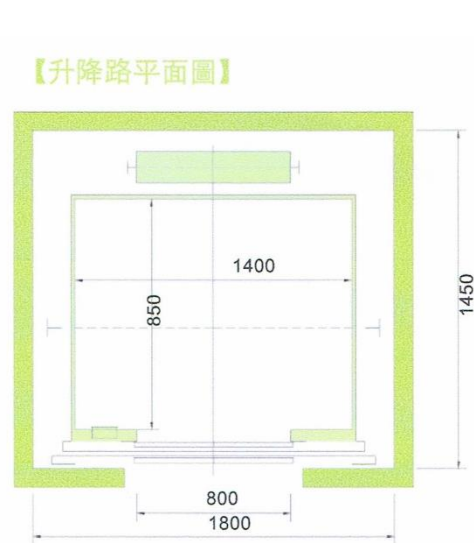
7.缺乏無障礙設施(電梯)

老公寓X新電梯

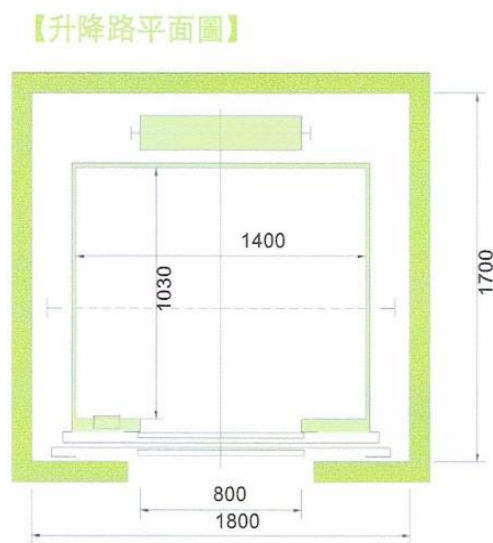


7.缺乏無障礙設施(電梯)

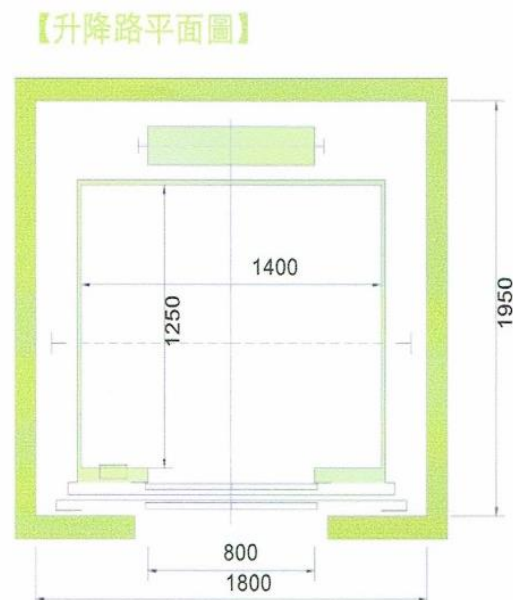
老公寓X新電梯 電梯規格參考



6人電梯規格



8人電梯規格



無障礙電梯規格(10人)

7.缺乏無障礙設施(電梯)

老公寓X新電梯 電梯規格參考

費用項目	6人座	8人座
1.電梯及工程費	預估420萬	預估440萬
2.補助費用	最高200萬	最高200萬
3.分攤費用	1.95萬／戶	2.1萬／戶
4.維管費	10000/月	10000/月
5.電費	1.9萬／月	1.9萬／月
6.分攤電管費	149元／戶	149元／戶

- 總戶數200戶－1樓35戶＝165戶 註：3=(1-2)/165戶； 6 =(4+5)/165戶
- 本試算值為初估之保守值，僅供參考。

7.缺乏無障礙設施(電梯) 老公寓X新電梯

■ 整建住宅第一期 A 棟管委會
(■ 路四段 40 巷 2~70 號)

◆主旨：「申請電梯與經費補助說明會」，辦理都市更新整建維護專業人員培訓

◆出席人員：

■ 路四段 40 巷 2~70 號住戶
(請攜帶身分證領取紀念品)



◆時間：106/10/1/(日)下午 2:00~5:00

◆地點：■ 居民活動中心
(台北市 ■ 街 151 號 10 樓)

敬邀 ■ 路四段 40 巷 2~70 號住戶

8.違規使用、違章占用

一、定義：未經主管建築機關審查許可並發給建築、及使用執照，而擅自建造即使用之建物。

(一)實質違建：

1、當建築物已達到基地容許興建的建蔽率、容積率與高度時，任何加蓋的建築均屬違建

2、違反土地使用分區容許的使用用途

3、在不得興建建築物的土地上興建

8.違規使用、違章占用

(二)程序違建：建築物的位置、高度、結構與建蔽率，皆不違反當地都市計劃的建築法令規定，且獲得土地使用權，只是因為程序疏失，**未請領建照即擅自興工**，這類程序違建可依法**補辦執照並繳交相關稅款，成為合法的建物**。

8.違規使用、違章占用

(三)台灣常見違建類型

1、「**頂樓加蓋**」：屋頂平台之屋頂突出物如樓梯間公共設施使用部份，凡在頂樓建築面積1 / 8之法定範圍內均屬合法建物，只要超過此範圍即違法。到地政事務所申請一份建物或附屬建物測量成果圖，按圖查對，凡圖上所無之建物，即屬違建。

2、「**陽台外推**」：陽台為直上方有遮蓋物的平臺，若拆除陽台空間的外牆使室外空間變成室內空間使用，可能為陽台外推。

8.違規使用、違章占用

3、「露台外推」：露台為直上方無任何頂遮蓋物之平臺，若加蓋遮雨棚或牆壁，可能為露台外推

4、「騎樓外推」：騎樓為建築物地面層外牆面至道路境界線間之空間，在上方有樓層覆蓋者稱為騎樓，在騎樓搭建鐵捲門(也包括水泥磚牆加蓋)即屬違建。

5、「夾層屋」（樓中樓）：在天花板與地板之間搭建樓地板，若未申請，在取得執照後又二次施工加蓋樓中樓，即違建。

8.違規使用、違章占用

二、違建的性質

(一)既屬違建就是違法，不論是新違建，或是被列管緩拆的舊違建與既存違建，都有隨時被舉報拆除的風險，其中，被認定有危害公共安全之虞的違建，更是即報即拆的高危險群。

(二)大樓、公寓頂樓平台屬於全體住戶所有，頂樓違建不論新舊，只要是其他住戶不同意讓原使用者繼續使用，即可依民法第767條規定訴請排除侵害，要求拆違建。

8.違規使用、違章占用

二、違建的性質

(三)若頂樓遭使用於出租等營利用途，全體住戶還可以依民法第818條等規定，要求平分共有利益。

(四)因部分縣市政府 將老舊違建列為暫緩拆除之列，以台北市為例，目前的頂樓違建，幾乎是「即報即拆」，但如果是84年以前即存在的老舊違建，則是列入緩拆或免拆，這些建築因而被稱為合法違建或萬年違建。

8.違規使用、違章占用

三、違建人姓名不詳或拆除時違建人故意鎖上大門走避時，可否執行拆除？

(一)違章建築執行拆除的標的物為違法的建築物或雜項工作物（違章建築），而不是違建人，即使違建人姓名不詳，如拆除通知完成送達程序，該違章建築仍然可以執行拆除。

(二)拆除人員執行違章建築拆除，遇有違建人故意鎖上大門走避時，可以視情形要求警察機關派員維持秩序，並會同自治人員執行拆除工作。

8.違規使用、違章占用

四、依規定應拆除之違章建築，雖已編定門牌或已繳納房屋稅或經法院查封或拍賣，行政機關仍得予執行拆除。
若阻撓拆除工作可依妨礙公務之罪嫌移送法辦。

五、違章建築拆除時，室內的設備（如電氣設備、給排水設備）或物品及拆除後的遺留物，如何處理？

（一）室內敷設各項建築物設備：違建人未遷移則併同拆除。

8.違規使用、違章占用

(二)違章建築室內存放之物品：

1、由所有人、使用人或管理人自行負責遷移，拆除時還未遷移者，**視同廢棄物處理**。又該存放物品。

2、如具相當價值，**可估價拍賣**，以其所得納入公庫或贈與慈善機關。

(三)違章建築拆除後之遺留物：

1、由違章建築所有人、使用人或管理人依限自行清除，逾期不清除者，**視同廢棄物處理**。

2、如不依規定清除，**由地方環保主管機關代為清除**，並向其所有人、使用人或管理人收取必要費用。

8.違規使用、違章占用



8. 違規使用、違章占用



8.違規使用、違章占用



8.違規使用、違章占用



簡報結束

《 感謝聆聽·敬請指教 》