



# 整建維護規劃及整合解析

崔媽媽基金會 張偉瑜





登入

加入會員

聯絡我們

首頁

認識我們

租屋服務

搬家評鑑

居住扶助

法律諮詢

社區發展

居住政策

捐款義賣

徵信

媒體報導

友站連結



## 租屋/公寓大廈/搬家 法律諮詢服務

### 義務法律服務



#### 最新消息

看更多

- 2016-03-17 【活動轉載】台北市都更處105年度都市更新整建維護專業人員研習會基礎...
- 2016-03-14 (轉載)住宅租賃專法刻不容緩：就從正視台灣租屋市場的問題開始...more
- 2016-03-01 【誠徵】崔媽媽法律服務 誠徵義務律師！...more
- 2016-01-29 電費費率降了，租屋的我也能少付電費嗎？...more

#### 專案方案

facebook  
崔媽媽基金會粉絲專頁

電子報

姓名

# 都市更新基本觀念-何謂都市更新

## 3 大都更處理方式 = 重建 + 整建 + 維護 【都市更新條例第4條】



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。



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。



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。

# 桃園市首件都市更新整建維護補助完工案例

## 大溪區。蘭室



# 桃園市老屋再生活化案例

## 楊梅區。富岡肥料倉庫



計畫補助項目，包含老屋建築整建或修建（每案補助40萬元）、老屋室內修繕（每案補助90萬元）及老屋活化經營（每案每月補助1萬元）三項，申請案採隨到隨審方式受理。

# 私增違建影響公共安全



民眾私自增設違章建築、管線、冷氣、招牌、鐵窗等，除影響市容外，更影響公共安全。



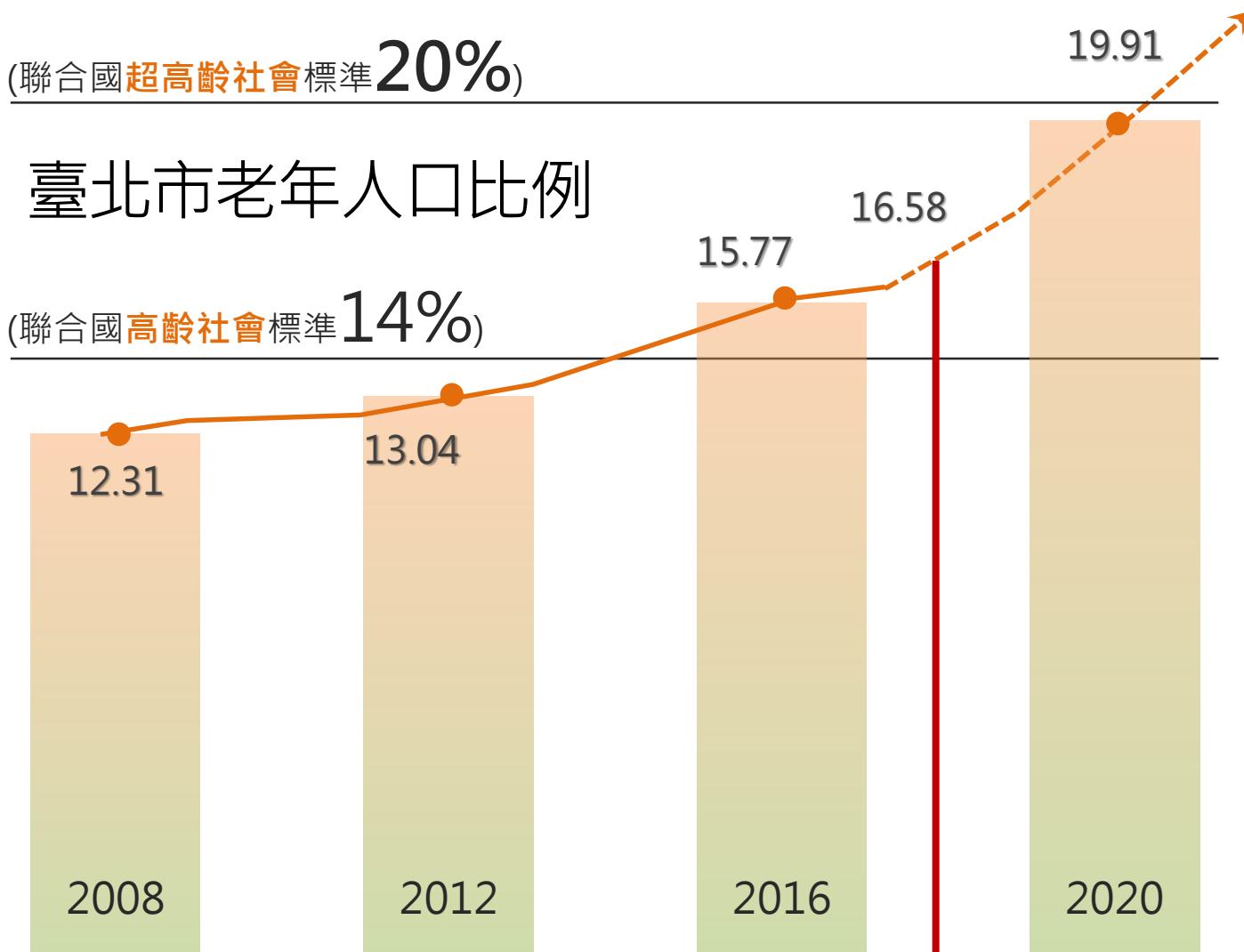
# 邁入高齡社會無電梯通行困難



(聯合國超高齡社會標準 20%)

臺北市老年人口比例

(聯合國高齡社會標準 14%)



**NOW**

內政部新聞發布 (107年4月10日)

65歲以上老年人口占總人口比率在今 (107) 年3月底達到 14.05%，即7人中就有1個是老人，邁入「高齡社會」，而六都中以臺北市老年人口所占比率最高為 16.58%。如居住建物沒有電梯，除增加老人通行困難，亦容易造成滾落傷害

# 桃園市都市更新整建維護補助辦法



## 整建維護補助項目

### ■ 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。
- 違章建築拆除。

#### 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。

補助項目

備註

申請騎樓整平補助項目時，至少以一完整街廓（路段）為原則。

無

無



騎樓整平或門廊修繕工程



騎樓整平或門廊修繕工程

# 桃園市都市更新整建維護補助辦法



## 整建維護補助項目

### ■ 建築物本體及內部

#### 公共安全

- 耐震評估或耐震補強工程
- 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
- 違章建築拆除

#### 環境景觀

- 公共走道或樓梯修繕工程
- 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
- 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)
- 建築物外部門窗修繕工程

補助項目

備註

無

建築物外部門窗修繕工程，至少以一棟建築物為原則



# 桃園市都市更新整建維護補助辦法



## 整建維護補助項目

### ■ 建築物本體及內部

	機能改善	其他
補助項目	四、五層樓之合法集合住宅建築物增設昇降設備	經委員會審議通過並經本府核定
備註	無	無



增設昇降設備

# 桃園市都市更新整建維護補助額度—規劃



## 整建維護補助經費額度

申請擬訂都市更新事業計畫之補助經費，依下列級距規定評定其補助額度，並不得超過實際採購金額： (§9)



### 中央政府補助 & 桃園市政府補助

規劃

地面層以上總樓地板面積 (M <sup>2</sup> :平方公尺)	 補助額度 (新臺幣)
5000M <sup>2</sup> 以下	50萬元以下
超過5000M <sup>2</sup> ，10000M <sup>2</sup> 以下部分	每增加100M <sup>2</sup> ，再加計1萬元
超過10000 M <sup>2</sup> 部分	每增加100M <sup>2</sup> ，再加計5千元

※補助額度不得超過實際採購金額。

#### Ex：補助額度計算範例

地面層以上總樓地板面積為7500M<sup>2</sup>，補助額度計算方式為：

$$50萬元 + \frac{(7500-5000)}{100}M^2 \times 1萬元 = 75萬元。$$

# 桃園市都市更新整建維護補助額度—工程



## 整建維護補助經費額度

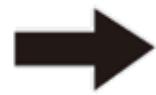
宅使用樓地板面積未達總樓地板面積1/2者，經審議會審議及本府核定後，**得不予補助或酌減補助額度**。(§10)

### ✓ 桃園市政府補助

工程



一般案件



補助上限  
總經費之 **45%**  
且不得超過**1000萬元**

位於整建維  
護策略地區



補助上限  
總經費之 **75%**  
且不得超過**1000萬元**

Ex：補助額度計算範例（位於整建維護策略地區）

地面層以上總樓地板面積為15000M<sup>2</sup>，總經費經核算為1500萬元，其補助額度上限為：

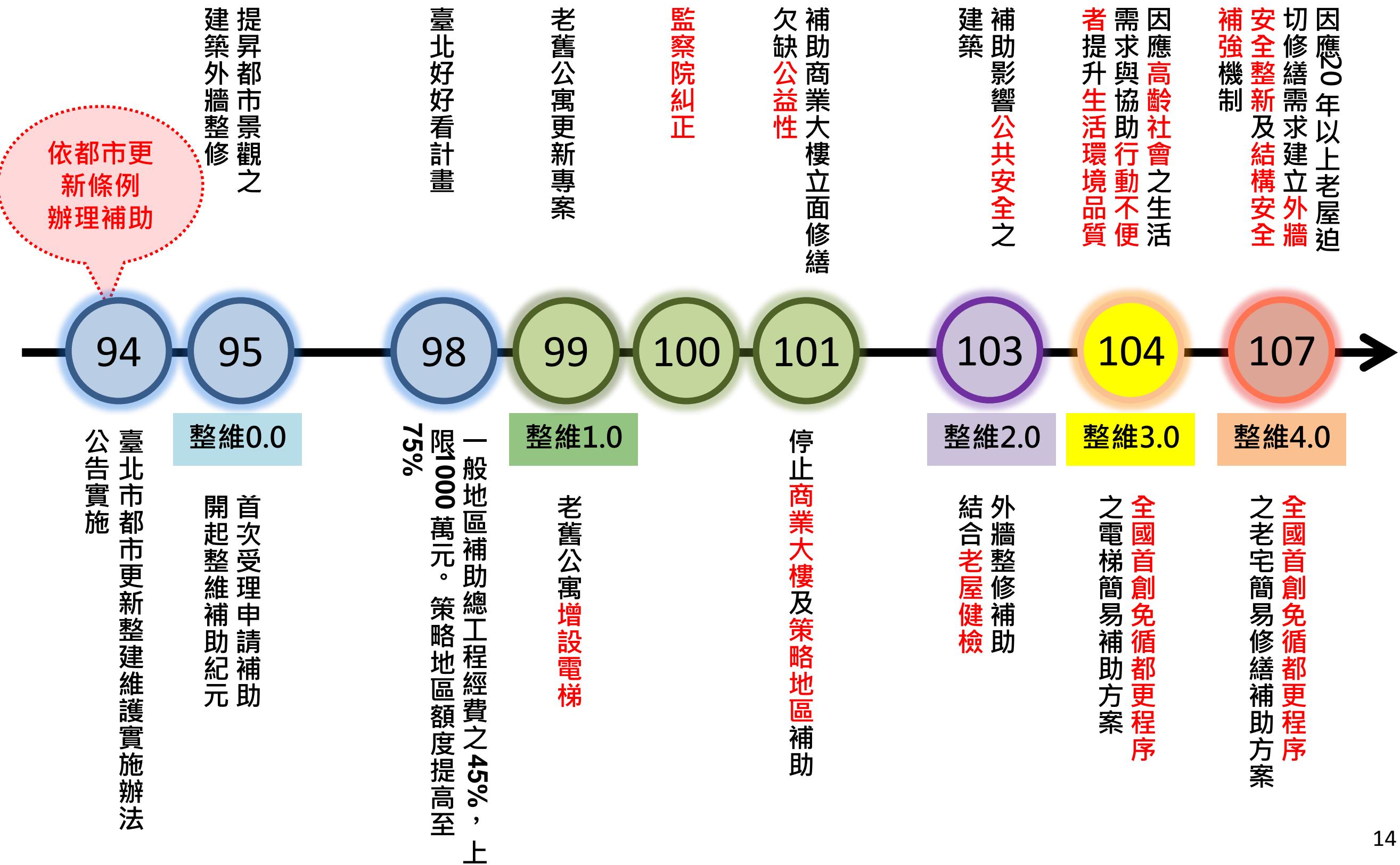
上限一：1500萬元\*75%=1125萬元 上限二：1000萬元

取最小補助額度上限，故本範例補助額度上限為1000萬元。



# 整維補助政策

## 整建維護發展歷程

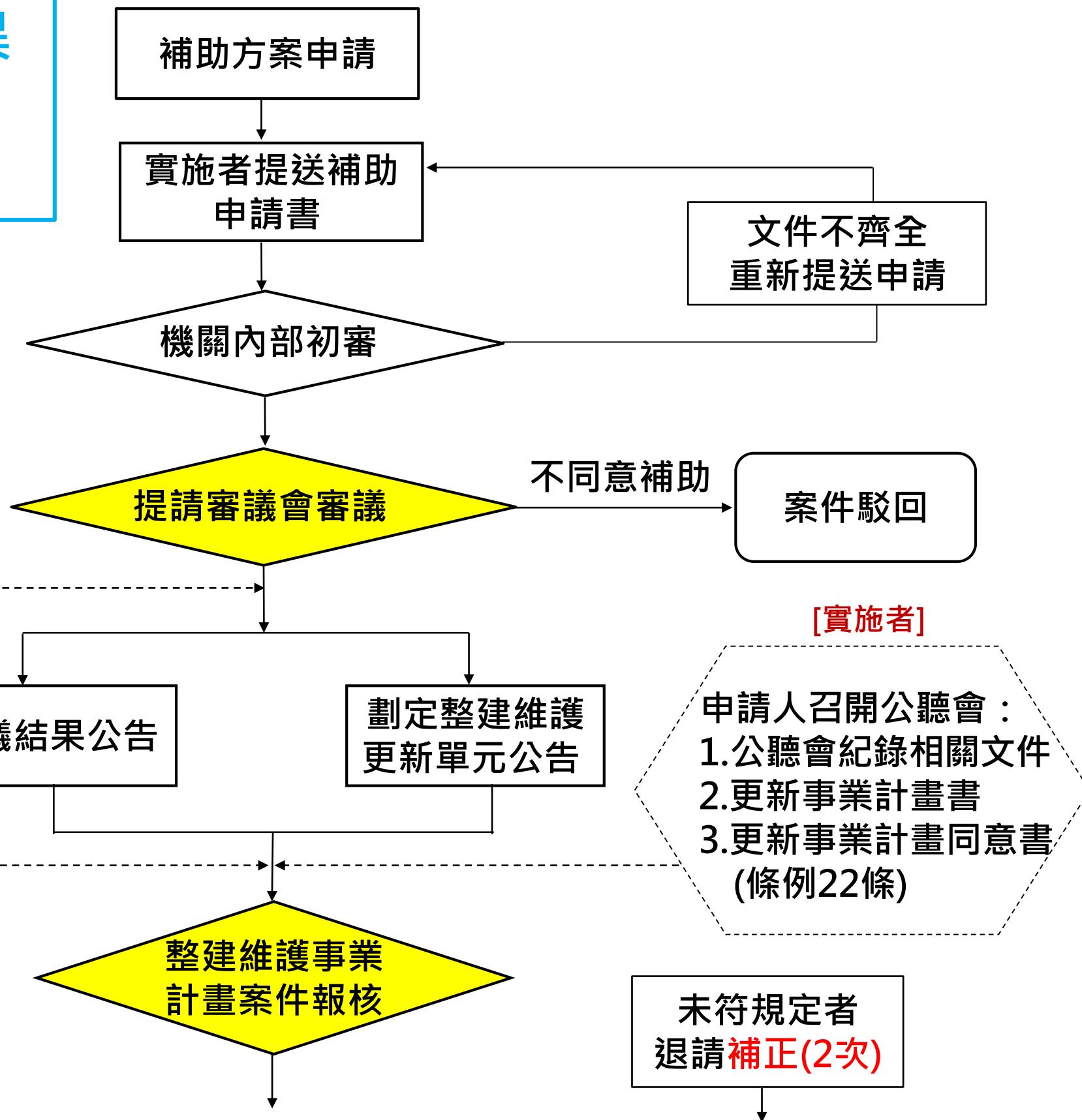


# 整維補助政策

## 整建維護實施流程

### 與都更重建程序差異

1. 免事業概要
2. 免權利變換



1. 核准補助
2. 劃定單元公告  
併行

更新單元公告劃定日起3個月應擬具事業計畫案報核，得敘明理由申請展期3個月，以一次為限

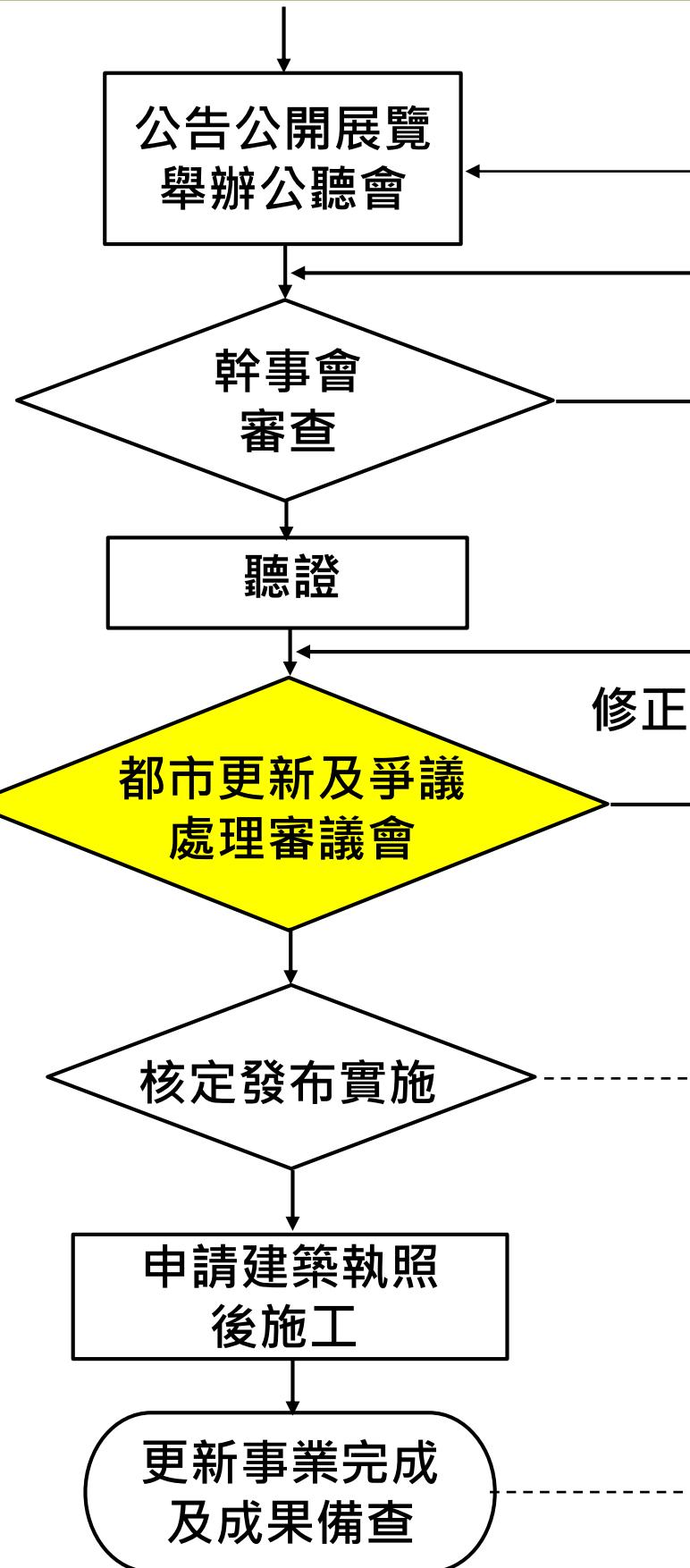
[實施者]

申請人召開公聽會：  
1. 公聽會紀錄相關文件  
2. 更新事業計畫書  
3. 更新事業計畫同意書  
(條例22條)

未符規定者  
退請補正(2次)

實施者已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人之同意者，於擬定或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會(條例19條)

經大會審議通過後**3個月內**應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議



[主管機關]

依臺北市政府受理都市更新案審查作業要點第3點：  
**第1次補正期限30日**  
**第2次補正期限14日**  
以二次為限

**第一期撥款**：核定後**60日內**檢具相關書件、統一發票(收據)或合格之原始憑證，申請撥付補助經費30%  
(補助辦法第8條)

**第二期撥款**：工程**竣工並查驗通過後60日內**檢具相關書件、統一發票(收據)或合格之原始憑證，申請撥付補助經費70%  
(補助辦法第8條)

# 臺北市整建維護**12**年

( 民95年 ~ 民106年 )

總申請量：212件

核准補助：117件

計畫報核：78件

計畫核定：33件

結案：**19** 件

# 成功案例-立面修繕

## 旭光大樓 ( 和平東路二段 )

申請年度	96年
結案年度	97年
所有權人數	22人
同意比例	100%
總工程經費	8,730,000
核准補助經費	1,959,500 ( 22.45% )



# 成功案例-立面修繕

## 華園別墅

( 仁愛路四段345巷 )

申請年度

96年

結案年度

105年

所有權人數

60人

同意比例

67%

總工程經費

19,045,313

核准補助經費

4,435,984  
( 33.33% )



# 成功案例-立面修繕

## 南京首都翠玉棟 (南京東路五段)

申請年度	97年
結案年度	101年
所有權人數	74人
同意比例	67%
總工程經費	20,172,710
核准補助經費	6,000,000 ( 29.74% )



# 成功案例-立面修繕

## 凌雲大樓 (忠孝東路四段)

申請年度	98年
結案年度	101年
所有權人數	82人
同意比例	80%
總工程經費	15,600,000
核准補助經費	7,000,000 ( 44.87% )

更新前



更新後



# 成功案例-立面修繕 + 增設電梯

## 永昌段二小段 (三元街230巷)

申請年度	99年
結案年度	104年
所有權人數	3人
同意比例	100%
總工程經費	7,065,000
核准補助經費	2,345,000 ( 33.19% )



更新前

更新後

# 成功案例-增設電梯

## 天母蘭雅 (中山北路六段290巷)

申請年度	100年
執照取得	105年
結案年度	結案請款中
所有權人數	10人
同意比例	100%
總工程經費	2,965,000
核准補助經費	2,153,750 ( 72.64% )



# 成功案例-增設電梯

## 榮華園 ( 懷德街78巷 )

申請年度	100年
執照取得	105年
結案年度	結案請款中
所有權人數	25人
同意比例	92%
總工程經費	2,700,000
核准補助經費	2,025,000 ( 75% )



更新前



更新後

**推動的關鍵？**

# 公共電視 獨立特派員

<https://www.ptsplus.tv/video/15093345821987168>

最貼近的陌生人臉譜

	同意戶	不同意戶
鐵粉	1. 4F. 5F 2. 老弱傷病	1. 1F. 2F 2. 出租(不出錢) 3. 違建
面具 (偽裝)	2F(老鄰居壓力) 	1. 經濟壓力 2. 年輕 3. 違建
搖擺	婆婆媽媽 	
不理解戶	認知電梯的必要	1. 拒絕溝通 2. 與鄰居不睦

1. 2F大團結, 全員到齊

本棟1人  
2戶未到

未加入  
line群組,  
資訊不明,  
都是聽說

5戶跑票

~~1. 拒絕溝通  
2. 與鄰居不睦~~

	頂加	頂加		頂加	頂加
5F	腳步很重, 爬樓梯經常要歇息	背年邁母親上五樓	5F	同意; 鐵粉	同意; 搖擺
4F	媽媽2次兒子1次腳傷拄拐杖	出租	4F	同意; 鐵粉	不同意; 鐵粉(出租)
3F	媽媽腰傷倒退走	兒子曾經車禍拄拐杖	3F	同意; 鐵粉	未出席
2F			2F	同意; 鐵粉	
1F	住家	幼稚園後院	1F	同意; 面具	不同意; 鐵粉(幼稚園後院)

不同意

左1告左2, 抱怨右5  
左2抱怨左1騷擾

右2檢舉左1門口盆栽, 曾在右1工作  
右4抱怨右5及左2. 左4

# 望聞問切……

- 望：透過觀察 眼神. 肢體語言 來協助判斷歸類
- 聞：傾聽 對方的訴求關卡，尤其長者很需要被傾聽和尊重
- 問：開放式起頭，自然有人會提供你其他人訊息
- 切…忌：
  1. 情緒起落大. 高調. 緊迫盯人.
  2. 跟著大媽八卦, 被二手傳播.
  3. 抗拒邀請1F入Line群組
  4. 抗拒面對面溝通.

互勉...

聚焦

同理心

不卑不亢

鋼鐵般意志



整建維護 社區營造

# 為什麼需要社區營造？

居住在同一地理範圍內的居民，持續以集體的行動來處理其共同面對社區的生活議題，解決問題同時也創造共同的生活福祉，逐漸地，居民彼此之間以及居民與社區環境之間建立起緊密的社會連繫，此一過程即稱為「社區營造」。



臺北市府都市更新整建維護補助

@urotaipei

首頁

關於

相片

評論

貼文

社群

建立粉絲專頁



這就是你的粉絲專頁對一般訪客所顯示的模樣。切換回你的檢視畫面，以管理粉絲專頁。



已說讚



追蹤中



分享



傳送訊息

崔媽媽基金會社會發展處

張偉瑜

( 02 ) 2365-8140\*231

weiyu187@gmail.com