

# 新北市政府

都市更新 名人講堂 系列三



## 重修舊好 依舊美麗

林佳慧 2017/11/03

## 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 永續環境設計組 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. 老舊建築常見情形



# 1. 整建維護概念





## 整建維護概念

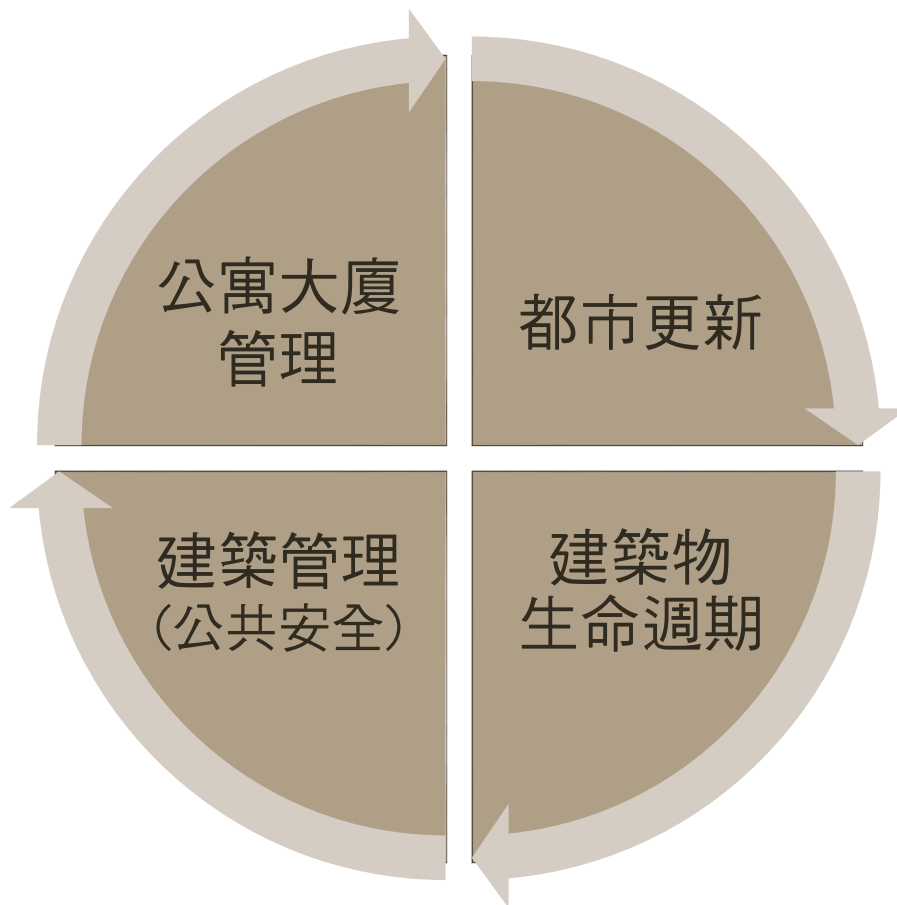
- 新北市約有**152萬戶**住宅
- 有**87.7萬戶**屋齡超過20年
- 老舊建築物佔新北市**55.7%**

# 整建維護概念

## 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(15~30年)	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(30年以上)	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(10~30年)	每6年診斷1次
<p>建築物外牆安全診斷之綜合判定分為五級：</p> <p><input type="checkbox"/> A級（良好）</p> <p><input type="checkbox"/> B級（尚可）</p> <p>備註 <input type="checkbox"/> C級（需注意，建議輔導修繕或改良）</p> <p><input type="checkbox"/> D級（有潛在危險，應提列改善計畫並限期改善）</p> <p><input type="checkbox"/> 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）</p>		

## 整建維護政策思考流程

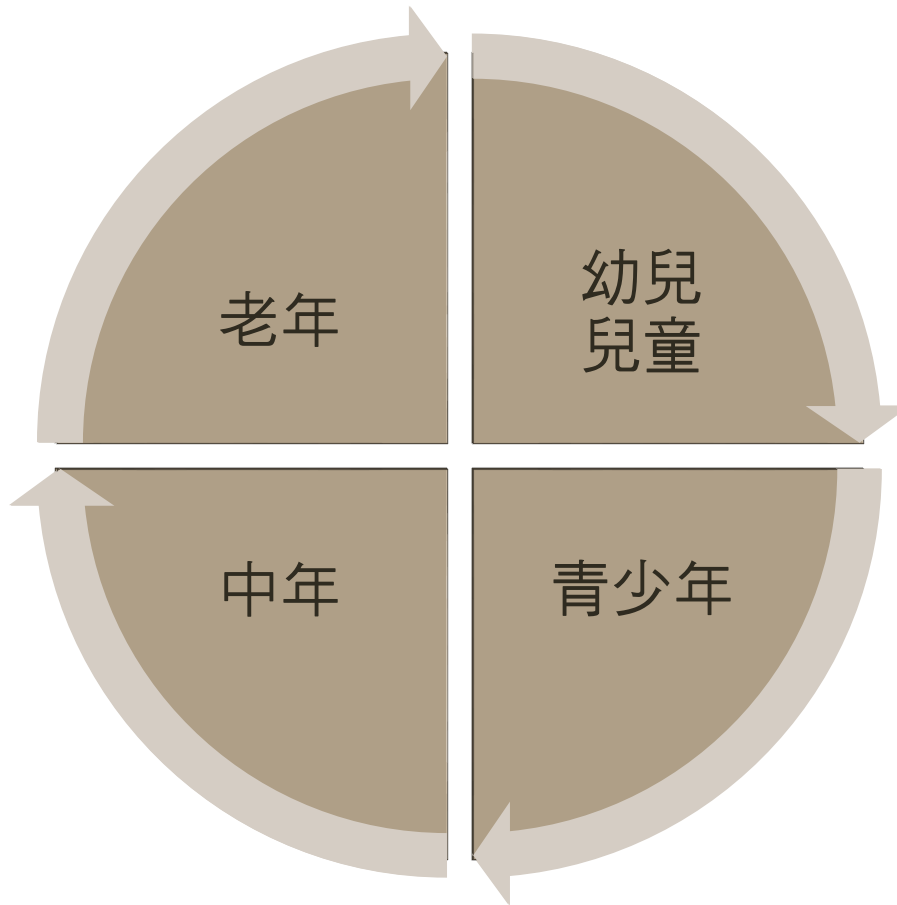


## 都市更新條例(§4)



- **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-以人類為例



# 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」



資料來源：  
<http://www.msgt.org.tw/>  
綠色魔法學校網站

## 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。

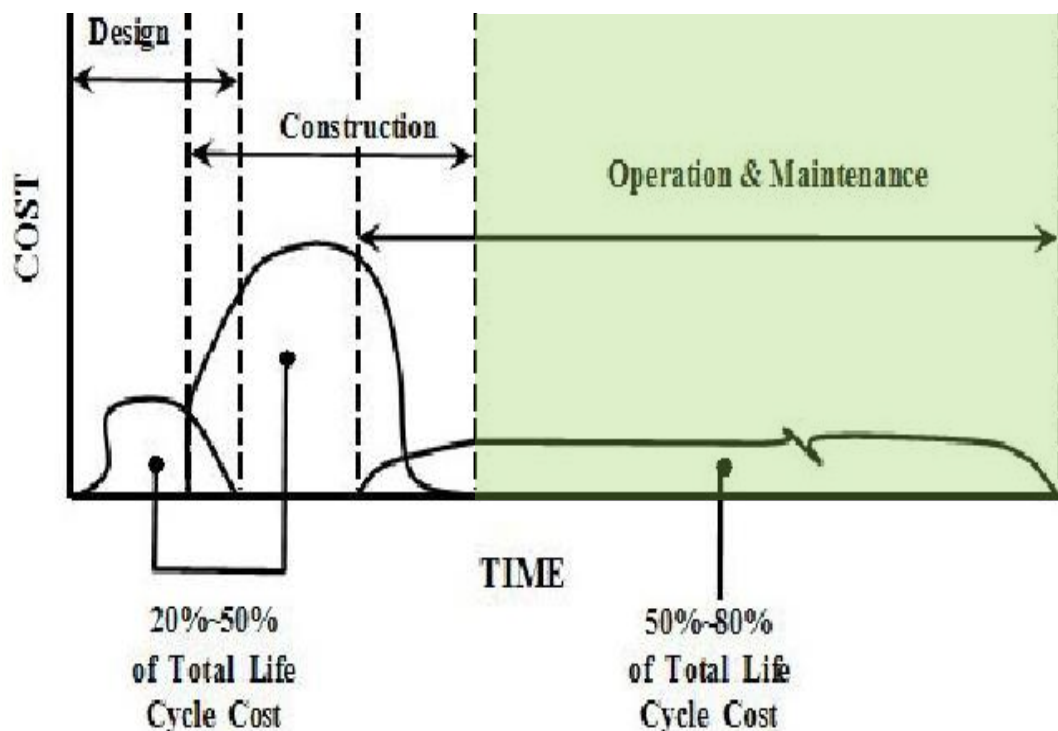
### 二氧化碳

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

- 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

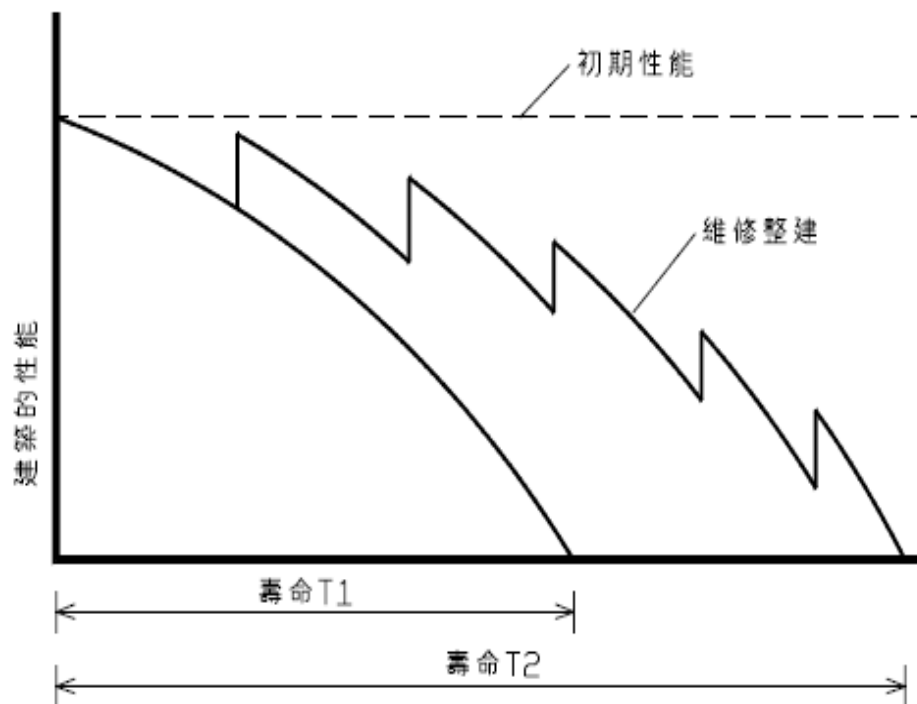


- 建築物日常營運使用階段佔整體建築生命週期90%以上，應**持續管理**，**進行維護**、**補強更新**以維持正常運作及延長生命週期。
- 以生命週期觀點而言，營運使用階段持續的管理與整建維護之涵義相同；同時，建築物應配合生命週期擬訂**管理維護計畫**以持續執行整建維護。

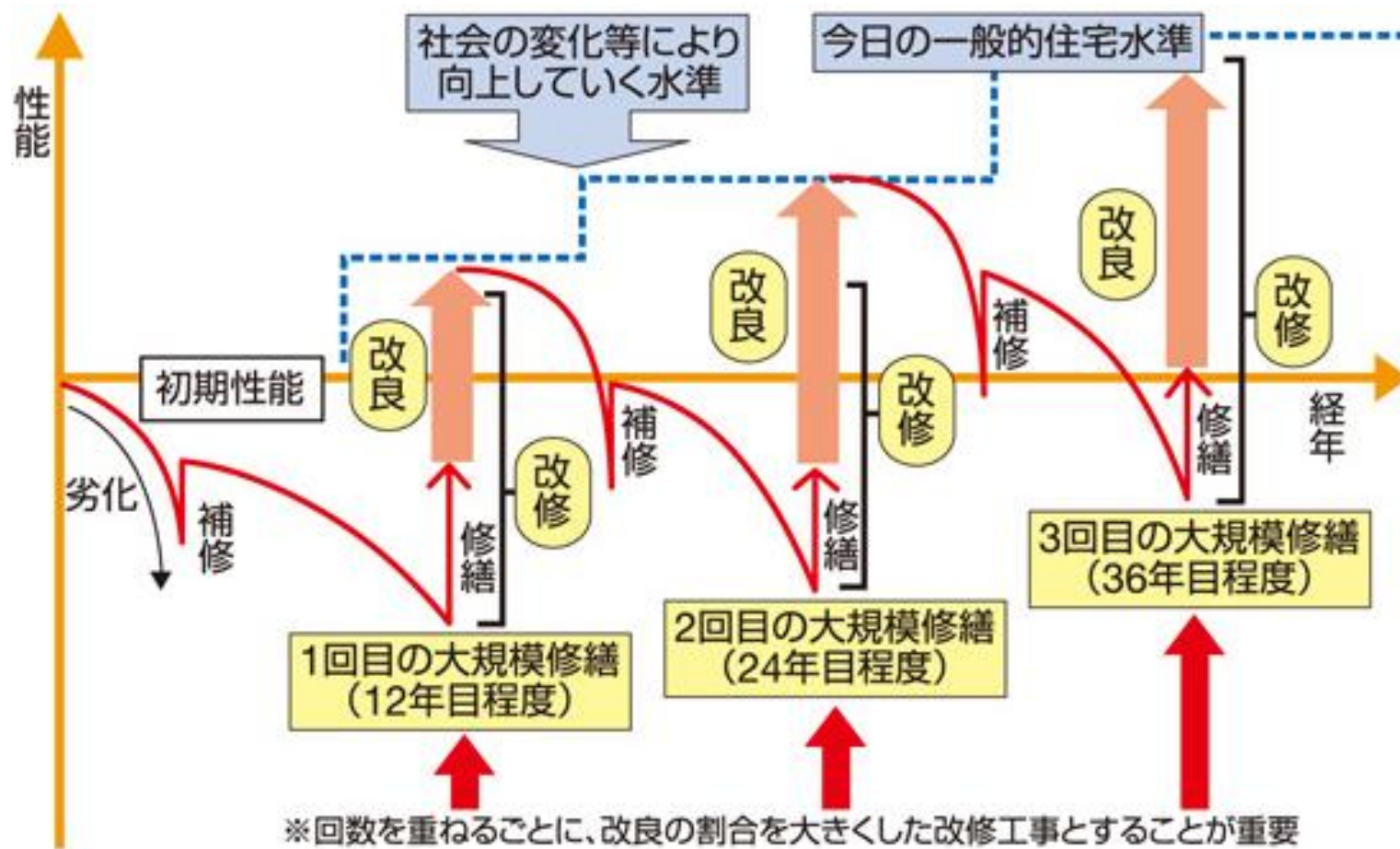


## 建築物生命週期

- 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



## 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。



圖片來源：臺灣建築醫院網站

# 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、 <b>外牆</b> 、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



# 新北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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 防火間隔或社區道路綠美化工程。</li> <li>2. 騎樓整平或門廊修繕工程。</li> </ol>	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 無遮簷人行道植栽綠美化工程。</li> <li>2. 無遮簷人行道鋪面工程。</li> <li>3. 無遮簷人行道街道家具設施。</li> </ol>	
	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 供公眾使用之防火避難設施或消防設備。</li> <li>2. 供公眾使用之無障礙設施。</li> <li>3. 公共走道或樓梯修繕工程</li> <li>4. 建築物耐震評估、補強工程。</li> </ol>	經本府工務局初勘有辦理需要者。
	環境景觀	<ol style="list-style-type: none"> <li><del>1. 公共走道或樓梯修繕工程。</del></li> <li>2. 通往室外之通路或門廳修繕工程。</li> <li>3. 陽臺或露臺綠美化工程。</li> <li>4. 屋頂平臺綠美化工程。</li> <li>5. 建築物立面修繕工程 (含廣告招牌物)。</li> <li>6. 建築物外部門窗修繕工程。</li> <li><del>7. 拆除舊有違章建築。</del></li> </ol>	建築物外部門窗修繕工程，至少以一幢建築物為原則。
	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 防火間隔或社區道路綠美化工程。</li> <li>2. 騎樓整平或門廊修繕工程。</li> </ol>
	環境景觀	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 無遮簷人行道植栽綠美化工程。</li> <li>2. 無遮簷人行道鋪面工程。</li> <li>3. 無遮簷人行道街道家具設施。</li> </ol>
	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 供公眾使用之防火避難設施或消防設備。</li> <li>2. 供公眾使用之無障礙設施。</li> </ol>
	環境景觀	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共走道或樓梯修繕工程。</li> <li>2. 通往室外之通路或門廳修繕工程。</li> <li>3. 陽臺或露臺綠美化工程。</li> <li>4. 屋頂平臺綠美化工程。</li> <li>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）。</li> <li>6. 建築物外部門窗修繕工程。</li> <li>7. 拆除舊有違章建築。</li> </ol>
	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。

# 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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 防火間隔或社區道路綠美化工程。</li> <li>2. 騎樓整平或門廊修繕工程。</li> <li>3. <b>違章建築拆除。</b></li> </ol>	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 無遮簷人行道植栽綠美化工程。</li> <li>2. 無遮簷人行道鋪面工程。</li> <li>3. 無遮簷人行道街道家具設施。</li> </ol>	
	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>耐震評估或耐震補強工程。</b></li> <li>2. 供公眾使用之防火避難設施或消防設備。</li> <li>3. 供公眾使用之無障礙設施。</li> <li>4. <b>違章建築拆除。</b></li> </ol>	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共走道或樓梯修繕工程。</li> <li>2. 通往室外之通路或門廳修繕工程。</li> <li>3. 陽臺或露臺綠美化工程。</li> <li>4. 屋頂平臺綠美化工程。</li> <li>5. 建築物立面修繕工程（含廣告招牌整理、外牆清洗、<b>鐵窗拆除、空調、外部管線整理美化等工程</b>）。</li> <li>6. 建築物外部門窗修繕工程。</li> <li>7. <del>拆除舊有違章建築。</del></li> </ol>	
	機能改善	<b>四或五層樓之合法集合住宅建築物增設昇降設備</b>	
	其他	經審議會審議通過並經本府核定者。	

## 2.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?





# 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

資料來源：「一窗一冷氣」住宅節能政策需要正視。作者：施寶駒。圖片提供：台電





## 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°C，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**振動、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...

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



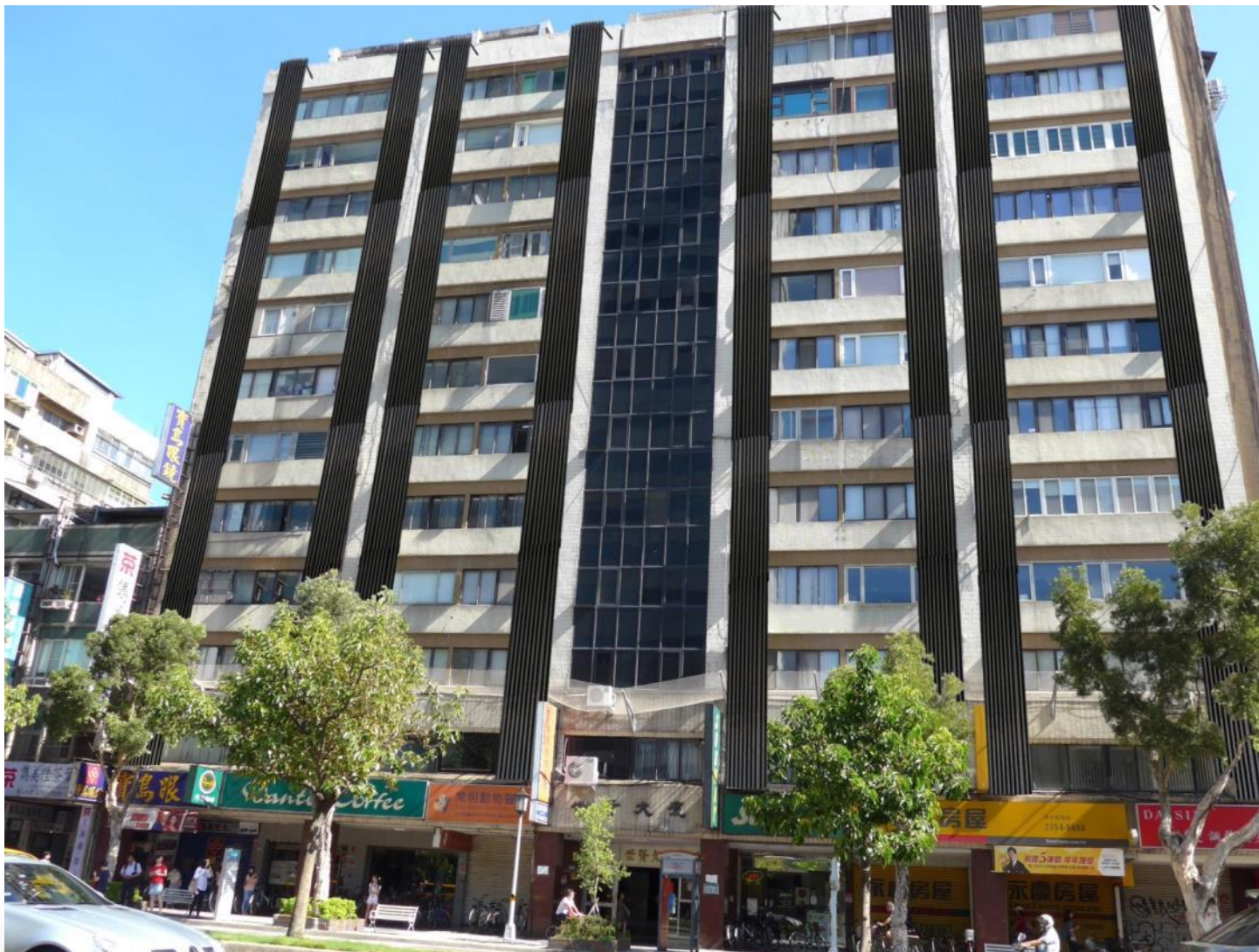


## 2.外掛式冷氣主機





## 2.外掛式冷氣主機



## 2.外掛式冷氣主機

改善建物的隔熱可以減少耗能

### 1.屋頂隔熱節能改善

高分子材料的發泡版、PU版、貼隔熱磚

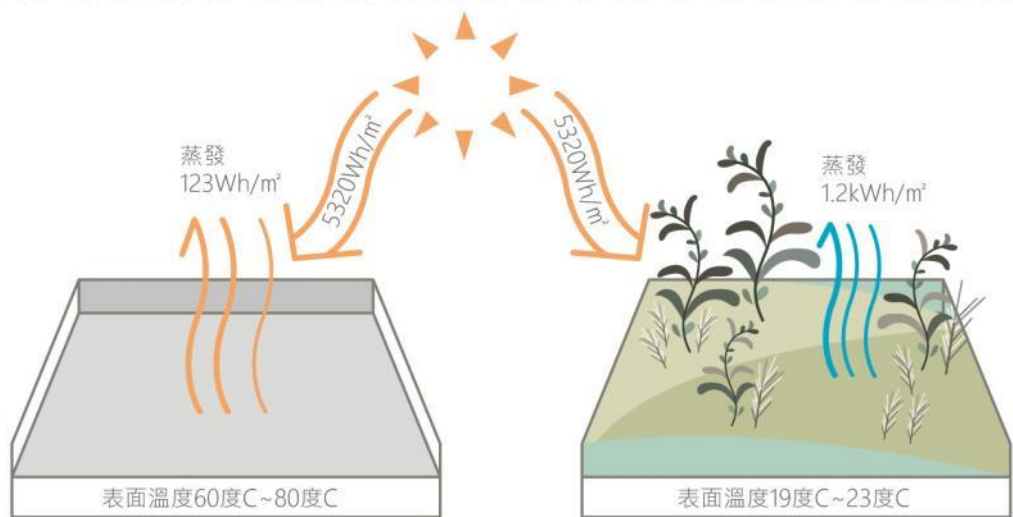
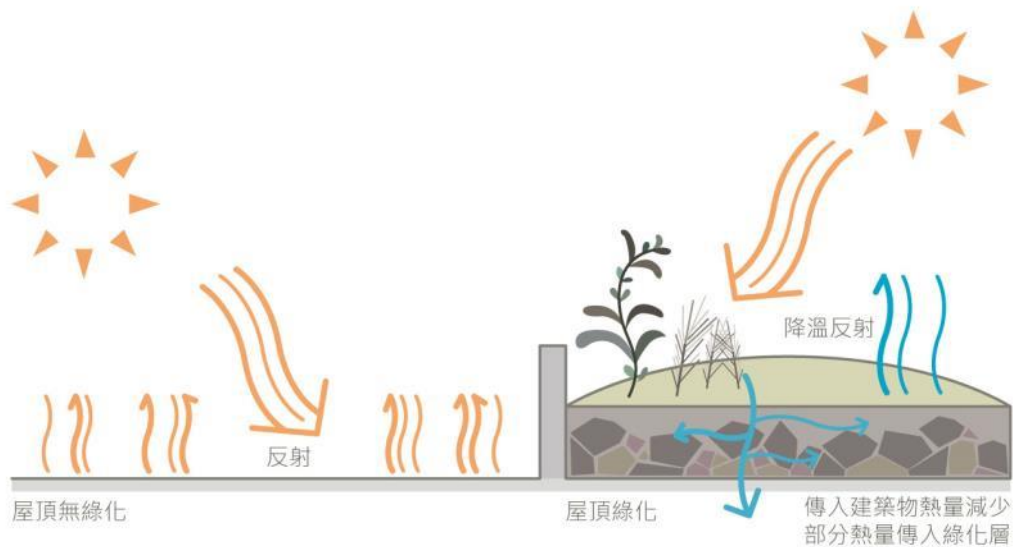
### 2.屋頂綠化

### 3.屋頂遮陽網、灑水、太陽能板

## 2.外掛式冷氣主機

改善建物的隔熱

可以減少耗能





## 2.外掛式冷氣主機

改善建物的隔熱可以減少耗能



### 3.招牌雜亂





### 3.招牌雜亂



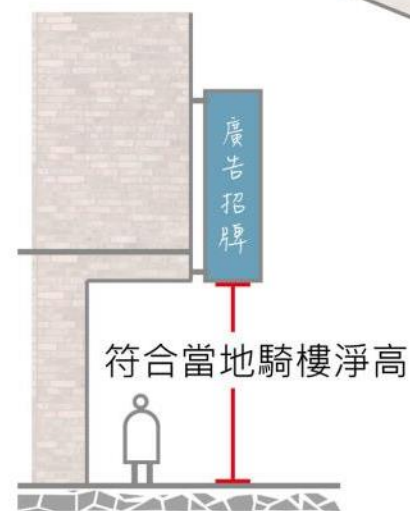
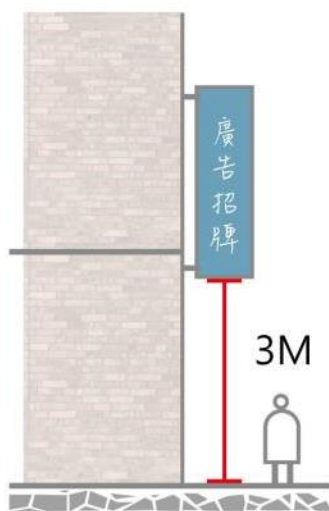
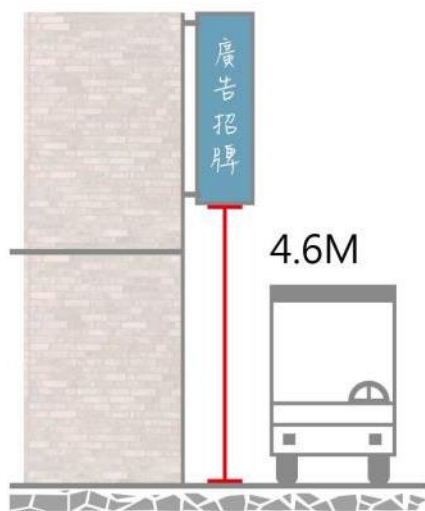
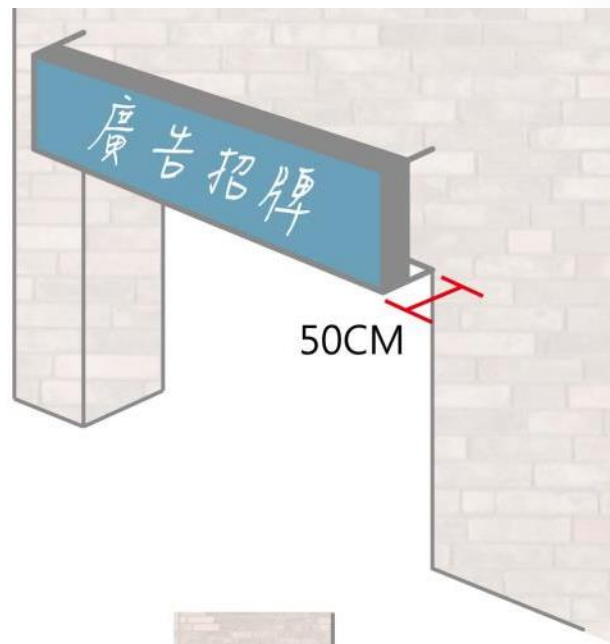
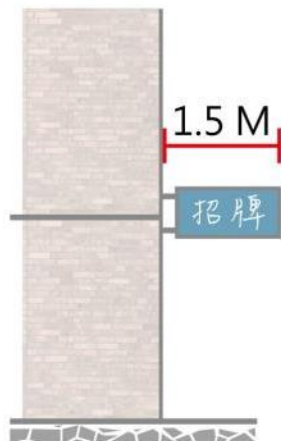
### 3.招牌雜亂





### 3.招牌雜亂

資料來源：尹傳室內裝修設計有限公司提供





## 4.屋頂龜裂造成漏水



## 4.屋頂龜裂造成漏水





## 4.屋頂龜裂造成漏水



PU+防水面漆(隔熱霜)

## 4.屋頂龜裂造成漏水





## 4.屋頂龜裂造成漏水





## 4.屋頂龜裂造成漏水



- 1.地面整平，凹洞填補
- 2.塗底漆
- 3.塗PU防水塗料，一般有3或5mm厚，通常刷塗2~3次
- 4.表面塗面漆，就是一般我們看到的顏色，也是保護PU層的作用，也可以刷塗白色隔熱霜，讓太陽光反射，增加隔熱效果

## 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





## 5. 管線外露雜亂





## 5.管線外露雜亂



## 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

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，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://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.外牆骯髒損

2015.3

臺北市忠孝東路4段559巷，一棟屋齡25年大樓4樓外牆一片厚3公分、長110公分、寬70公分、約重60公斤的花崗岩石板掉落，釀1死1重傷。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。

資料來源：[https://www.youtube.com/watch?v=TiT\\_aYrwzWs](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

### 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

### 磁磚掉落的原因

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

## 6.外牆骯髒、破損 新北市的外牆景觀





## 6.外牆骯髒、破損 新北市的外牆景觀



## 6.外牆骯髒、破損

### 新北市的外牆景觀





## 6.外牆骯髒、破損 新北市的外牆景觀



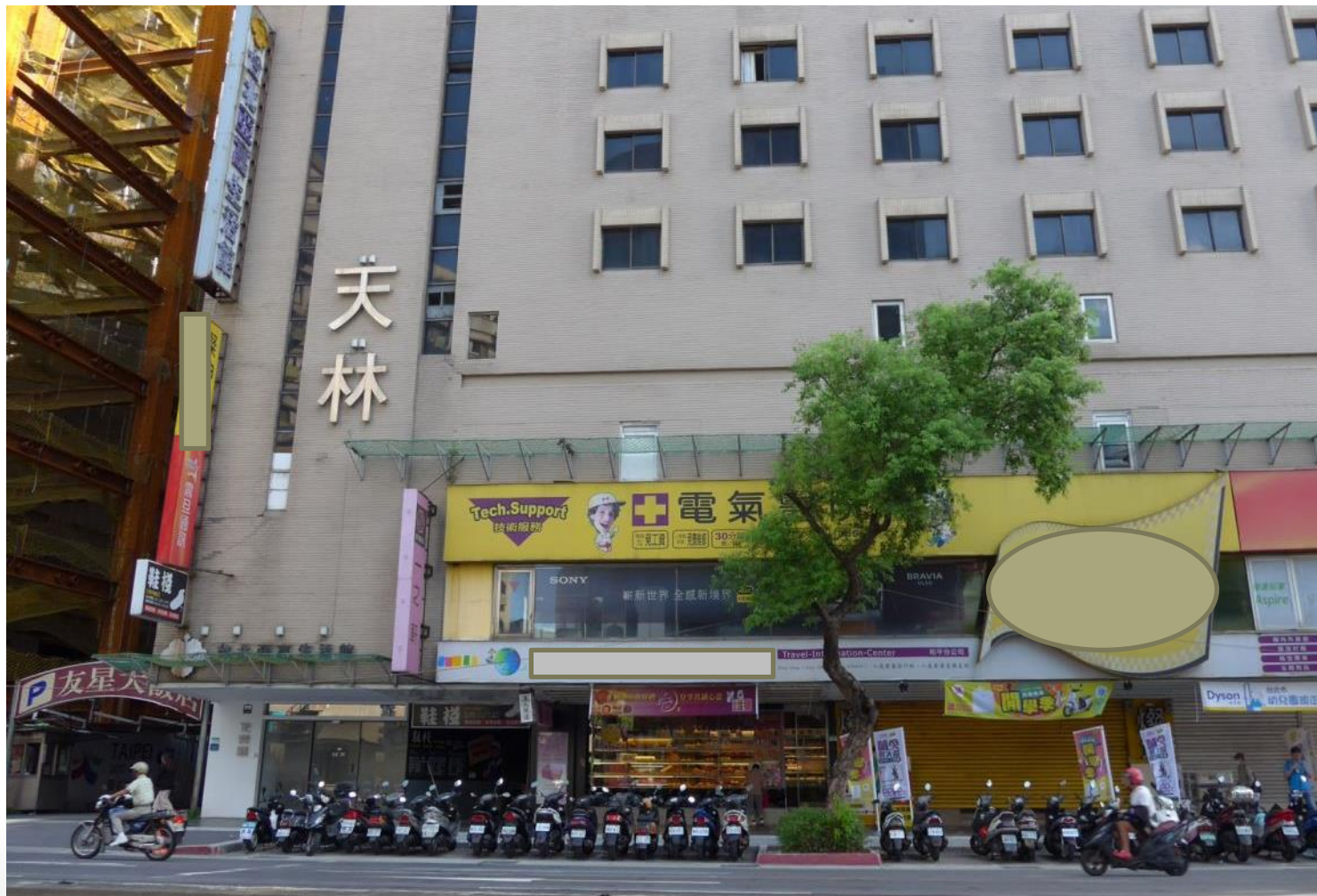


## 6.外牆骯髒、破損 臺北市的外牆景觀



## 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



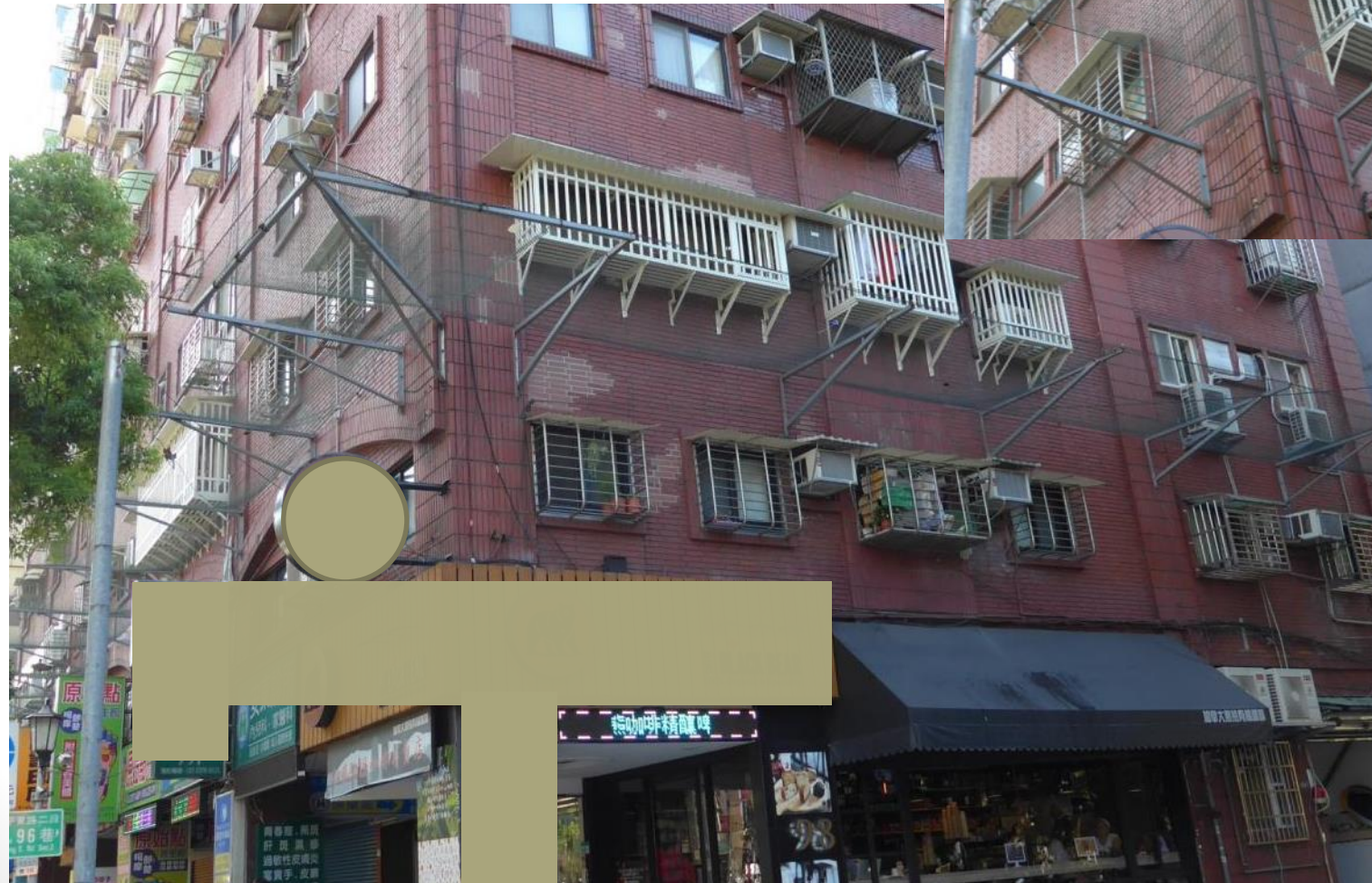


## 6.外牆骯髒、破損 臺北市的外牆景觀





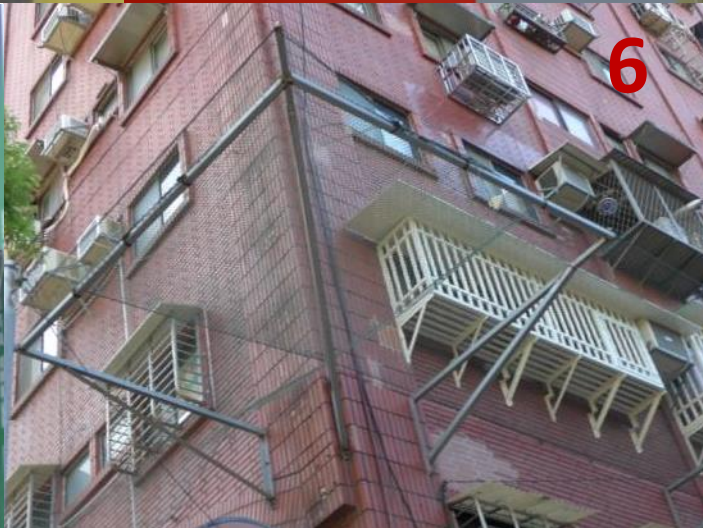
## 6.外牆骯髒、破損 臺北市的外牆景觀





## 6.外牆骯髒、破損

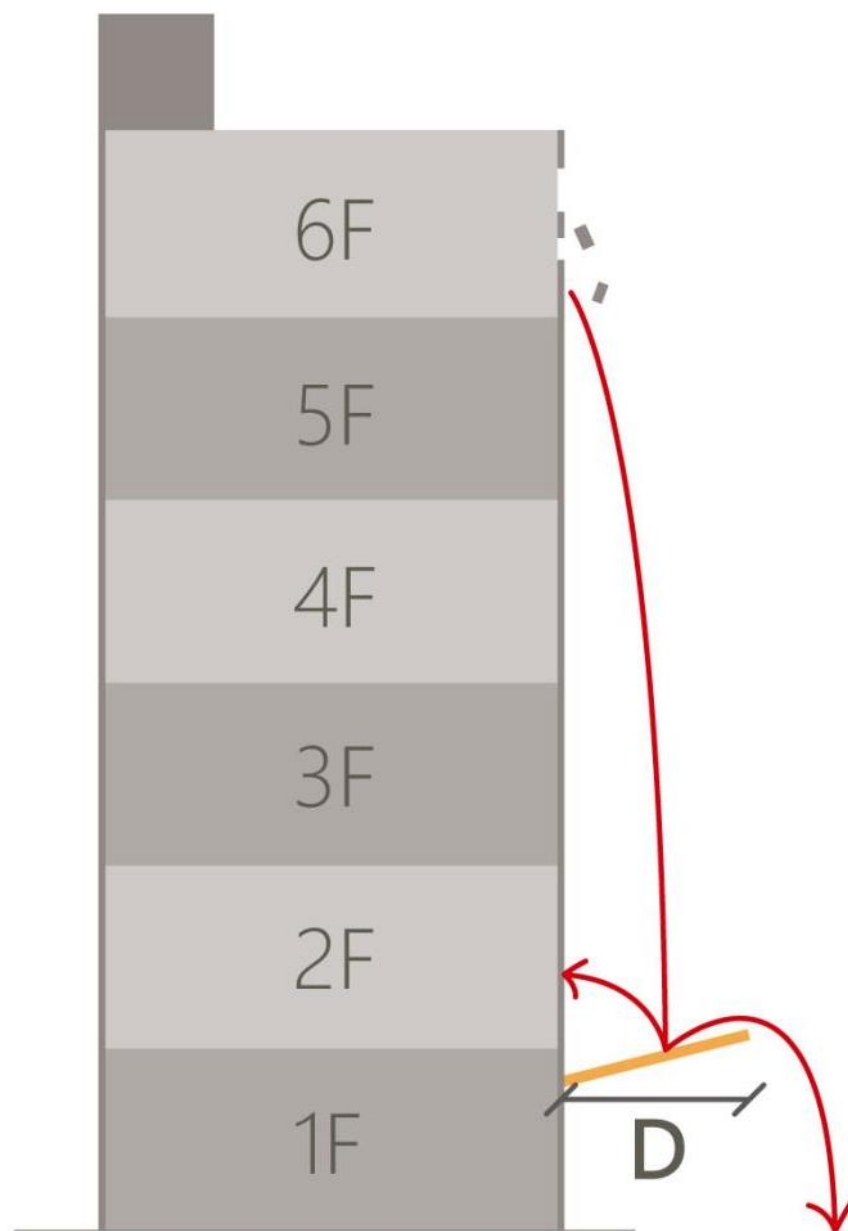
### 臺北市的外牆景觀



## 6.外牆骯髒、破損

多少距離?多少深度?

才能接得住掉落磁磚



## 外牆磁磚健診技術

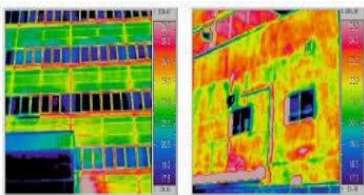
### 診斷方法

外觀目視法

打診法

接著強度試驗

紅外線裝置法



### 適用限度

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

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

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)

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-新北市新莊/永和

## 整維申請案



## 拉皮外觀案例-新北市新莊

整維申請案/更新前後

新莊恆安段立面修繕案

總費用：約203萬

補助費用：約143萬

補助額度：70%

104年11月完工



更新前



更新後

## 拉皮外觀案例-新北市永和

整維申請案/更新前後

永和永利段立面修繕案

總費用：約584萬

補助費用：約271萬

補助額度：47%

105年12月完工



更新前



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



# 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





## 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

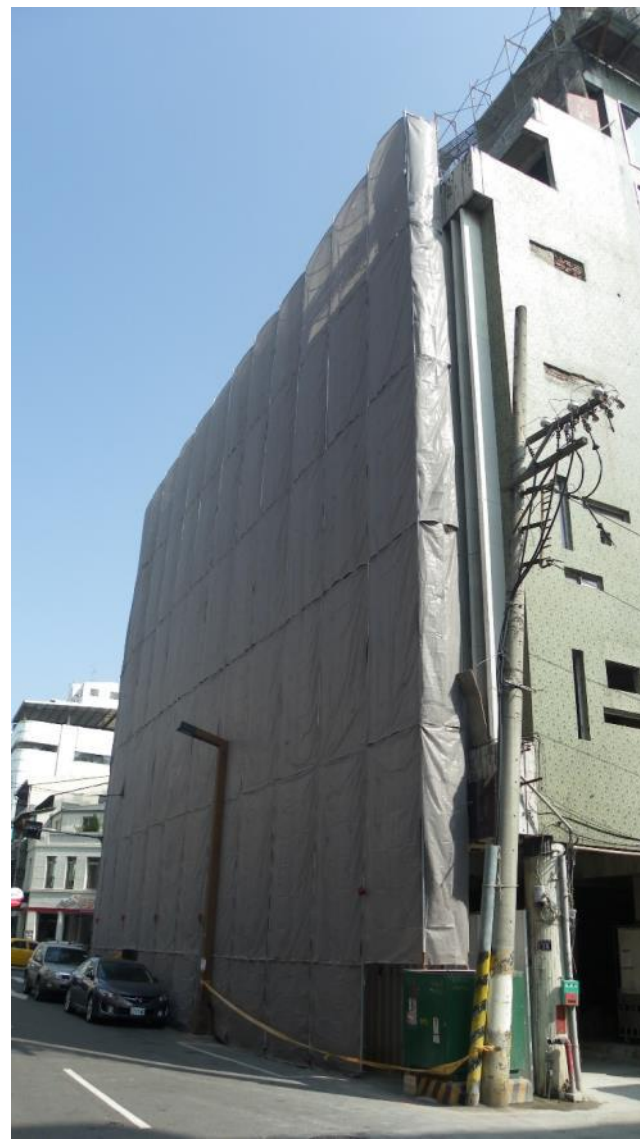
建物為台中市商業總會與舊藍天飯店舊址  
外觀多為格柵，與其他店面共生與一樓



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





## 建築外觀材質-磁磚

資料來源：尹傳室內裝修設計有限公司提供

外牆建議使用有凹凸面背溝之磁磚。

以硬底施工方式：

界面接著劑→粗胚打底砂漿→細胚整平砂漿→

底層打診→磁磚分割放樣→磁磚鋪貼→以木槌或震動

槌調整位置使其整齊→晾置時間→磁磚鋪貼檢驗→

磁磚填縫→磁磚清潔→磁磚打診→磁磚拉拔試驗。

## 建築外觀材質-石材

外牆建議乾式工法，使用以3公分以上的石材。以繫件固定石材，隔絕石材與水泥接觸產生病變的可能性。背面無水泥砂漿且透氣通風，無白華水漬等問題，配合背擴孔螺栓與接扣繫件，成本較高，但強度佳、較安全。



資料來源：經濟部石材裝修指南

# 電梯增建案例-新北市新店/蘆洲

## 整維申請案



## 7.缺乏無障礙設施(電梯)

### 老公寓X新電梯

- [https://youtu.be/Q5\\_9QHNSzmU](https://youtu.be/Q5_9QHNSzmU)
- 公共電視 獨立特派員 第514集 2017/9/27發佈

## 電梯增建案例-新店

新店明德段增設電梯案  
總費用：約472萬  
補助費用：約218萬  
補助額度：46%  
104年9月完工啟用



更新前



更新後

## 電梯增建案例-蘆洲

蘆洲光華段增設電梯案  
總費用：約386萬  
補助費用：約192萬  
補助額度：49.68%  
105年12月完工



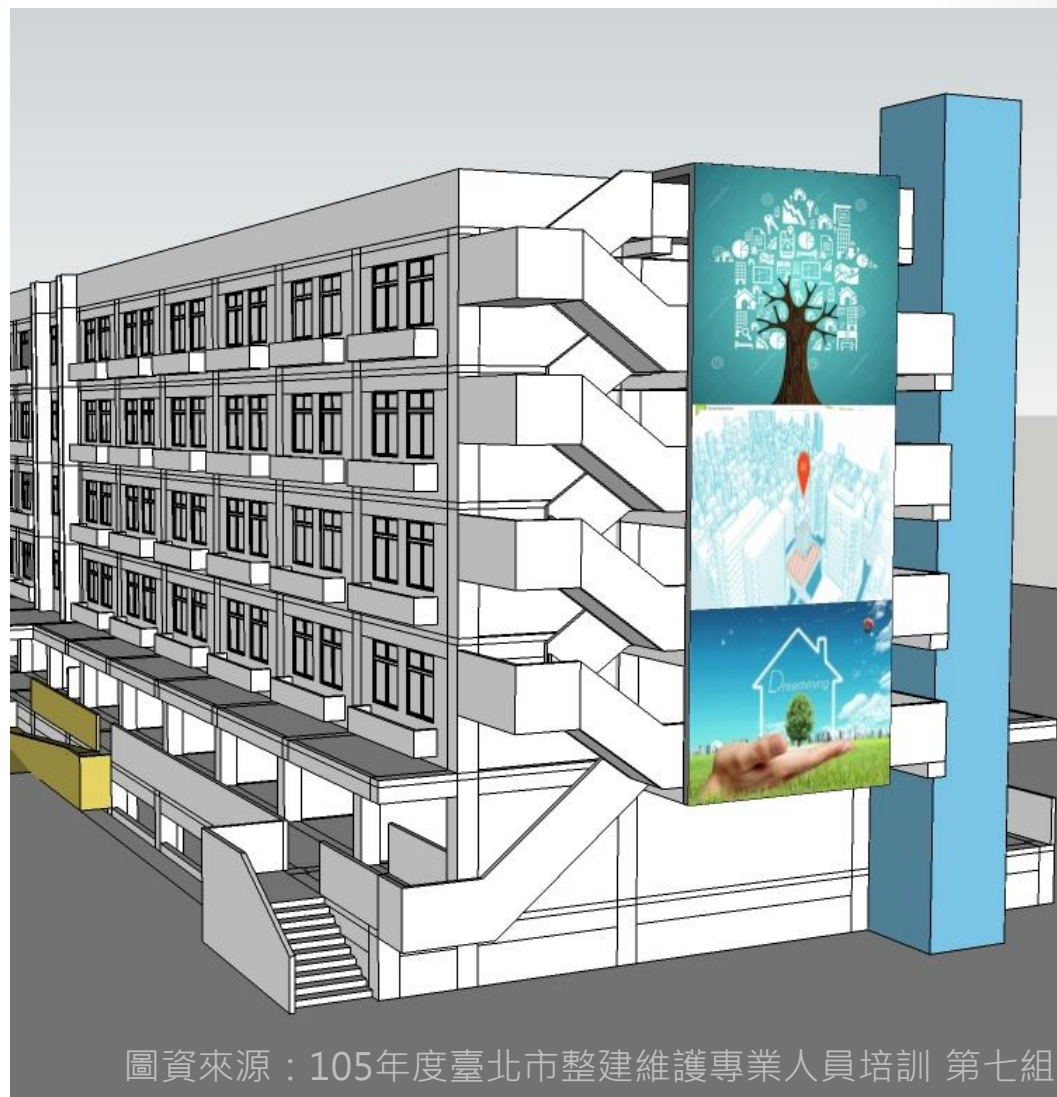
更新前



更新後

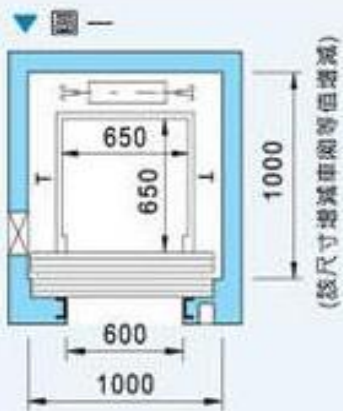


## 7.缺乏無障礙設施(電梯)

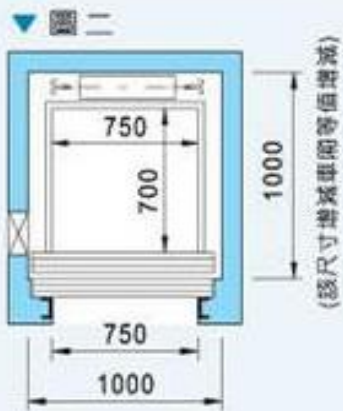


## 7.缺乏無障礙設施(電梯)

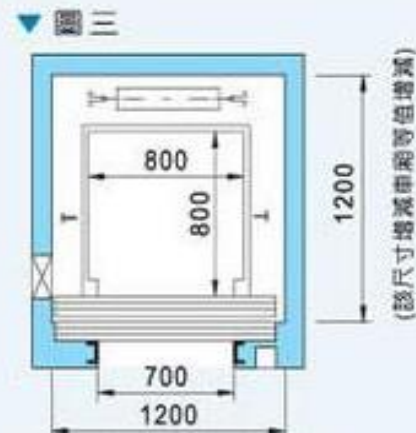
電梯規格圖資來源：<http://www.lilu.com.tw>



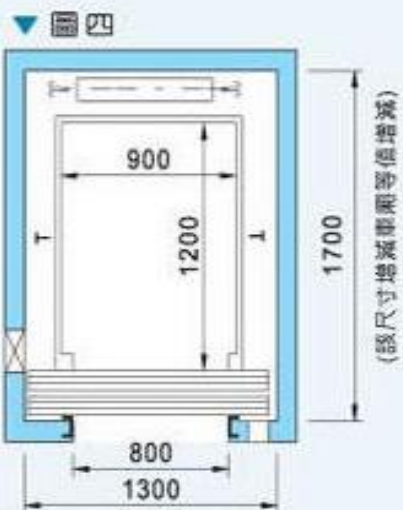
2人座(小型輪椅適用)



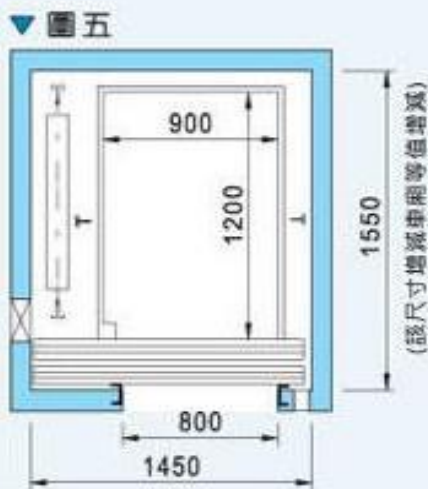
2人座(小型輪椅適用)



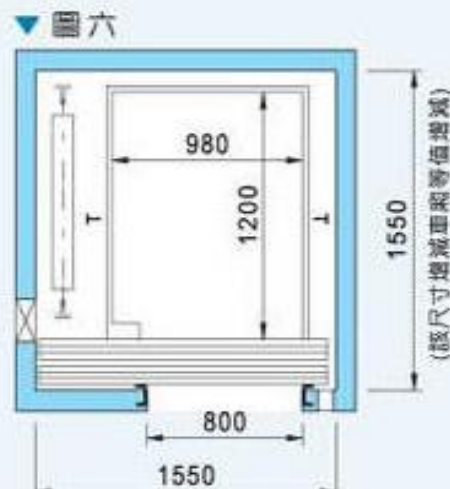
2-3人座(小型輪椅適用)



3-5人座(方便輪椅出入)



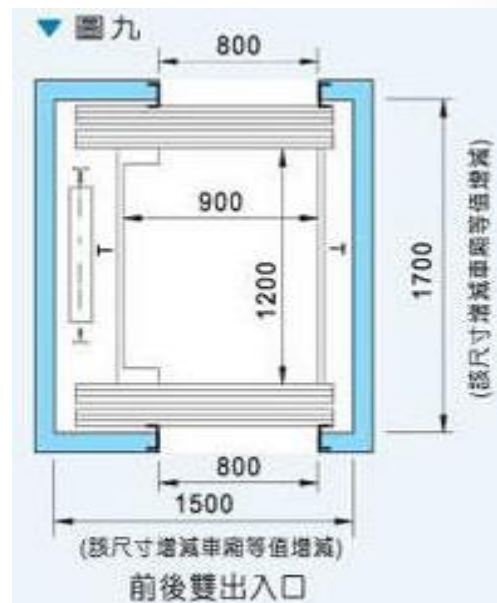
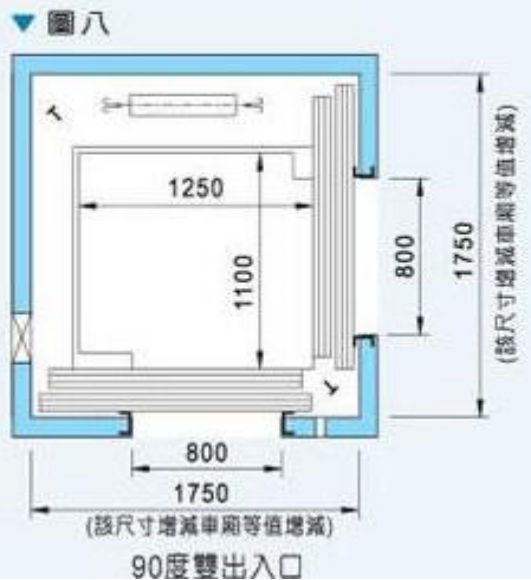
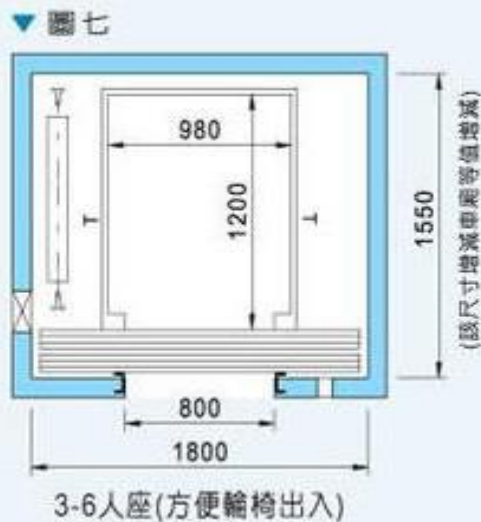
3-5人座(方便輪椅出入)



3-5人座(方便輪椅出入)

## 7.缺乏無障礙設施(電梯)

電梯規格圖資來源：<http://www.lilu.com.tw>





## 7.缺乏無障礙設施(電梯)

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。

## 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





## 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



整建維護宣導網頁



整建維護補助要點



都更小百科 LINE  
ID:@urradio1999



電梯產業優選團隊



重修舊好 依舊美麗

簡報結束

《 感謝聆聽·敬請指教 》