

高雄市都市更新及老舊建築重建之概況 -對高齡社會的啟發

 姜景龍 幫工程司

工務局建築管理處

Department of Building Affairs



簡報大綱

01

前言

03

本市危老重建
推動現況介紹

05

本市增設無障礙
設施補助介紹

02

本市都更
推動現況介紹

04

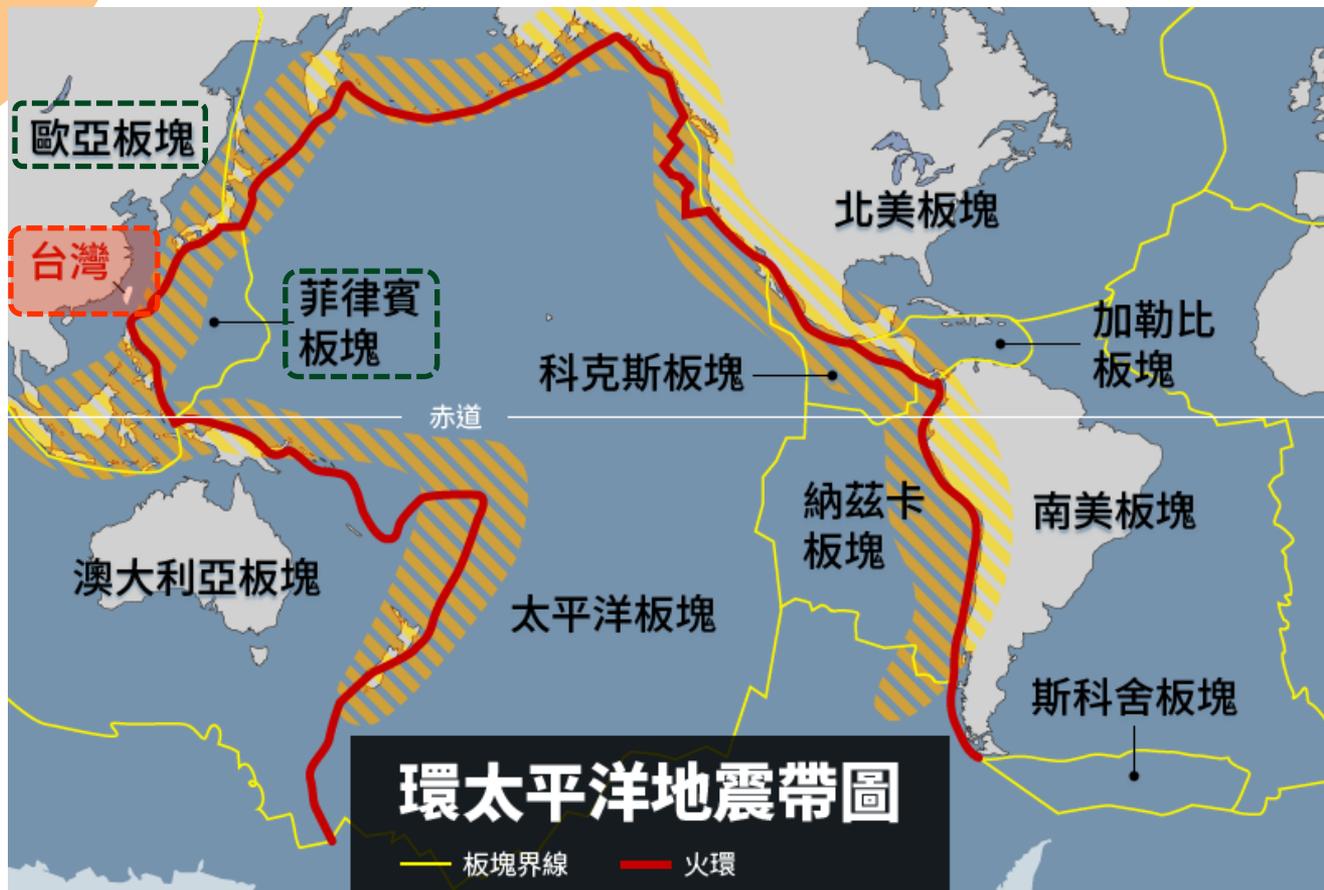
增設無障礙設施
相關規定簡介



01

前言-歷史重大震災回顧

01 環太平洋地震帶簡介



02

2023年0206土耳其-敘利亞規模7.8強震



02

2022年0918台東池上規模6.8強震



02 2018年0206花蓮規模6.2強震



02

2016年0206高雄美濃規模6.6強震



02 2015年0425尼泊爾規模7.8強震



02 2011年0311東日本規模9.0強震



02

2008年0512四川省汶川縣規模8.3強震



02 1999年0921南投集集規模7.3強震

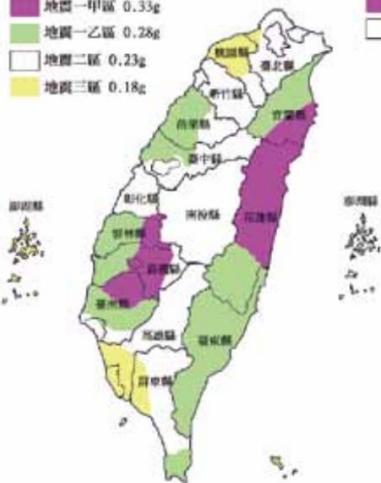


03 我國建築物耐震規範歷次修正概要

時間點	加速度	對應震度	備註
86年建築物耐震設計規範	0.18g~0.23g	5級	921地震前
89年建築物耐震設計規範	0.23g-0.33g	6級	921地震後
111年建築物耐震設計規範 (111年版10月1日實施)	0.30 g-0.40g	6級(近7級)	高雄市部分針對旗山斷層效應修正

921地震前震區劃分

- 地震一甲區 0.33g
- 地震一乙區 0.28g
- 地震二區 0.23g
- 地震三區 0.18g



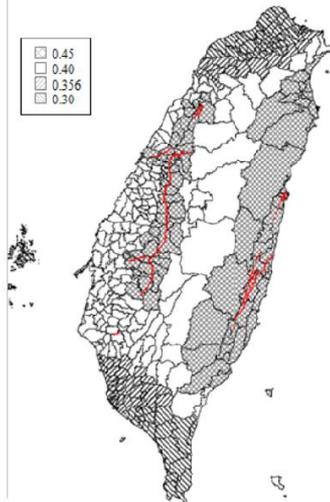
921地震後緊急修正震區

- 地震甲區 0.33g
- 地震乙區 0.23g



111年版

- 0.45
- 0.40
- 0.35/6
- 0.30



震度	地動加速度	
	單位：cm/s ² 或 gal	單位：g
0級	0.8以下	0.0008以下
1級	0.8 ~ 2.5	0.0008 ~ 0.0025
2級	2.5 ~ 8.0	0.0025 ~ 0.008
3級	8 ~ 25	0.008 ~ 0.025
4級	25 ~ 80	0.025 ~ 0.08
5級	80 ~ 250	0.08 ~ 0.25
6級	250 ~ 400	0.25 ~ 0.4
7級	400以上	0.4以上



02

本市都更推動現況介紹

01

什麼是都市更新？

3種都更方式



重建

拆除原有建物
進行重建



整建

改建、修建建物
或充實設備



維護

加強土地使用
與建築管理

02 都市更新的必要條件

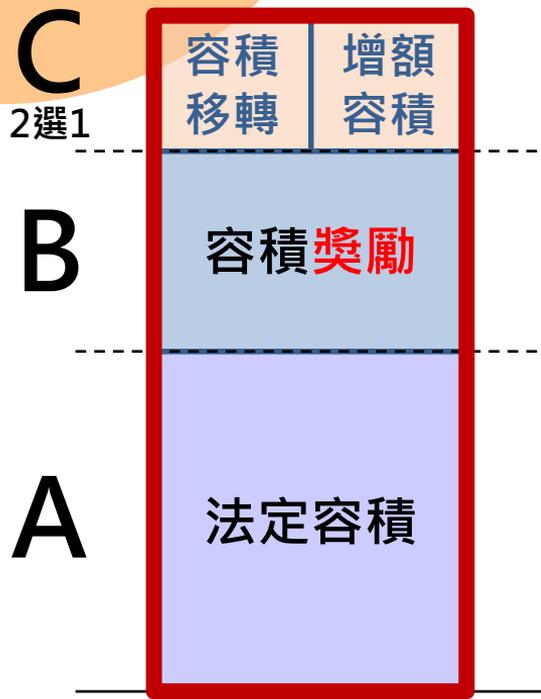
■ 必要條件

- ① 位於都市計畫區域內
- ② 符合地方政府更新單元劃定標準

■ 重建或整維的標準

- ① 30年以上合法建築物之重建
- ② 或20年以上合法建築物之整建、維護

03 都市更新的容積(含獎勵)架構



C.容積移轉、增額容積 2選1

B.申請「都市更新」的「容積獎勵」

第1種：法定容積×50%(上限)

第2種：原建築容積+法定容積×30%(上限)

A.原本可以蓋多少面積？(法定容積)

舉例：第四種住宅區土地 150坪 × 300% = 450坪

04 都市更新的容積獎勵上限

1 原建築容積 **高於** 法定容積

2 原建築容積 **未高於** 法定容積



獎勵不能併用，需要2擇1

04

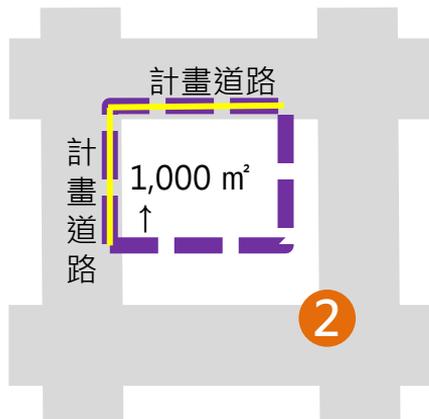
都市更新單元劃定基準

「更新單元」則是具體的都市更新事業施行範圍，也是申請實施都市更新的最小規模

鄰路條件及面積規定



- 完整計畫街廓



- 面積達1000m²
臨2條以上計畫道路
且臨接長度佔周長
1/4以上



- 臨接1條計畫道路
土地面積達
1500m²



- 面積達1000m²
周邊已無法合併



- 面積達500m²
符合都更條例第7條
經都更爭審會同意

05 稅賦優惠

都市更新條例#67

地價稅

- 更新期間土地無法使用 (免徵)
- 1.更新期間仍可以繼續使用 2.更新後兩年內 (減半徵收)
- 未依計畫進度完成者可歸責於土地所有權人 (依法課稅)

房屋稅

■ 更新後兩年內 (減半徵收)

土地增值稅

- 1.實施權利變換，以土地及建物抵付權利變換負擔者 2.實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者 (免徵)
- 1.依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時(減徵40%)
- 2.不願參加權利變換而領取現金補償者

契稅

- 實施權利變換，以土地及建物底赴權利變換負擔者 (免徵)
- 依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時 (減半徵收)

06 容積獎勵項目及額度

都市建築容積獎勵辦法

文化資產保存 \leq 樓地板面積*1.5

綠建築 \leq 10%

原容積大於基準容積 原容積/10%

提供公益設施 \leq 30%

協關公共設施 \leq 15%

處理舊違章建築戶 \leq 20%

一定規模以上 \leq 35%

一定時程以內 \leq 10%

既有項目

新增項目

協議合建 5%

無障礙環境設計 \leq 5%

結構堪慮建築物 \leq 10%

耐震設計 \leq 10%

智慧建築 \leq 10%

都更588 都更我幫幫!!

高雄市自主都更

五八八

法令資訊



提出申請

- 1 所有權人7人以上願意發起
- 2 覓得發起籌備工作室地點
- 3 檢具相關文件向都發局申請

專案輔導計畫

- 1 協商陪伴、量身訂作
- 2 提供輔導七大服務

1

5成!

社區籌組
都市更新會所有權人
五成同意可籌組

檢具申請書件

召開大會
過半出席同意市府核准
都市更新會

2

8成!

申請內政部
都更經費補助所有權人
八成同意可申請

擬具補助計畫

市府初審
內政部複審內政部核准
都更經費補助

3

8成!

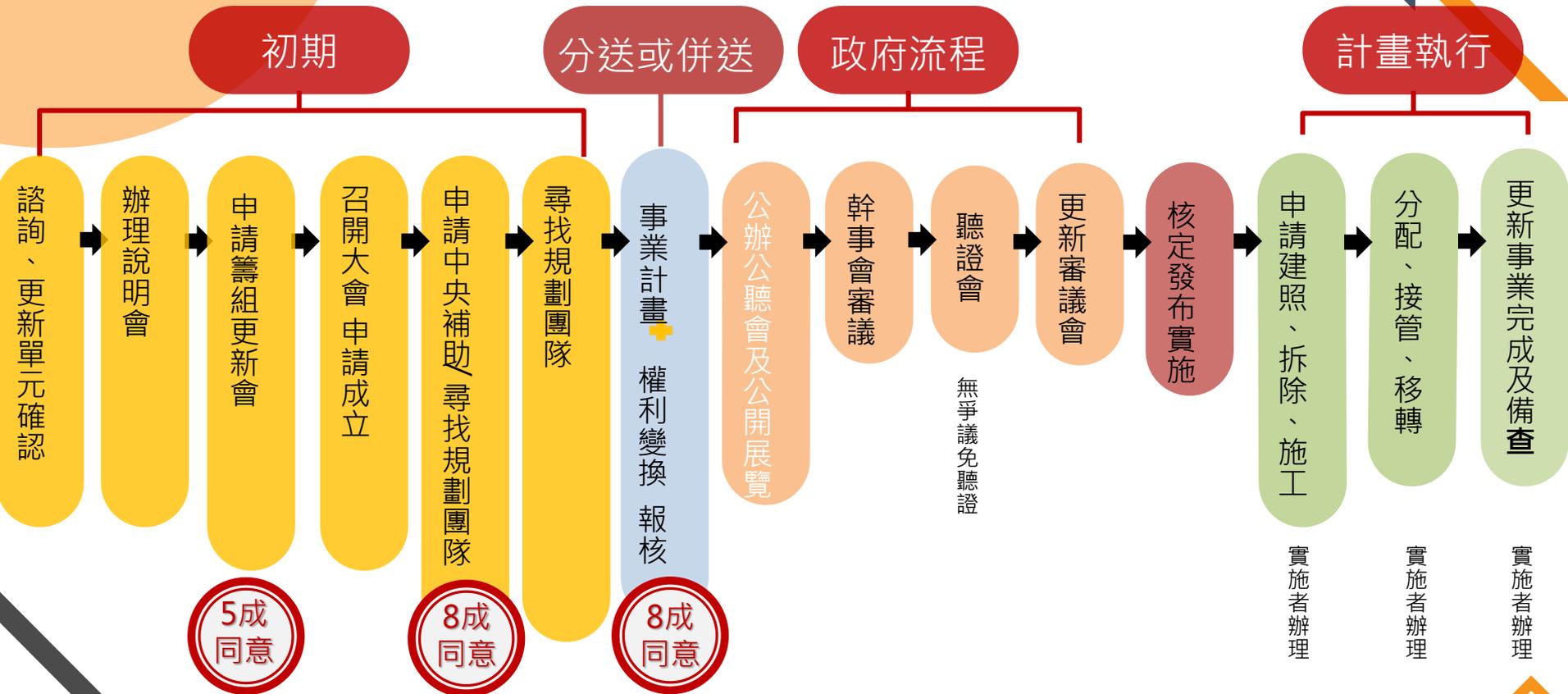
研擬
事業及權變計畫自行實施或
委任實施者辦理

擬定事業計畫

自辦公聽會

所有權人
八成同意更新向市府報核
事業及權變計畫

都市更新辦理流程





03

本市危老重建推動現況介紹

01 什麼是危老重建？



重建

拆除原有危老建物
原址或合併鄰地重建

單項評估	評估類別	等級	說明	危險度總評估分數(R)	評估分數(100-R)	判定結果	燈號
結構安全耐震評估	初步評估	甲級	尚無疑慮	$R \leq 30$	評估分數 ≥ 70	一定標準	●
		乙級	尚有疑慮	$30 < R \leq 45$	$70 >$ 評估分數 ≥ 55	未達一定標準	●
		未達乙級	確有疑慮	$R > 45$	評估分數 < 55	未達最低等級	●



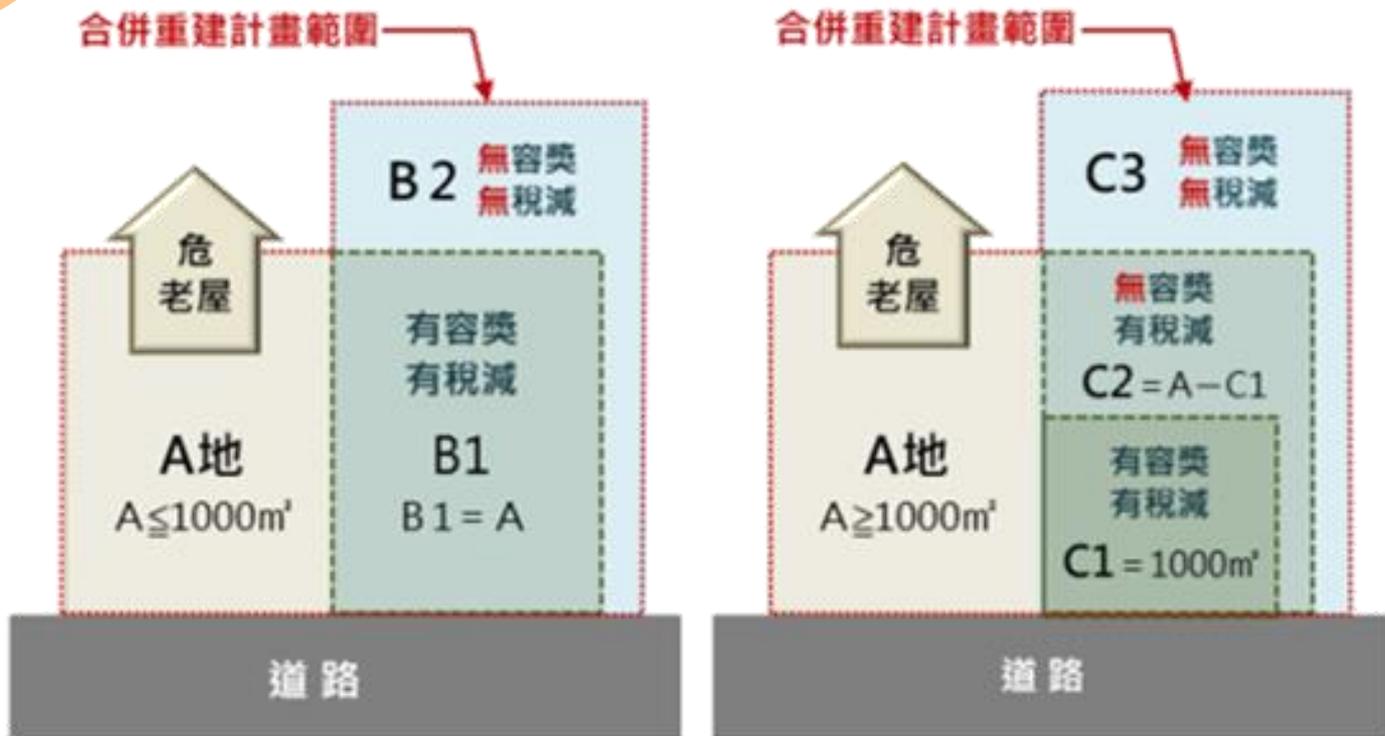
必要條件 (危老重建條例#3)

位於都市計畫地區，非屬文化資產或古蹟之下列合法建築物：

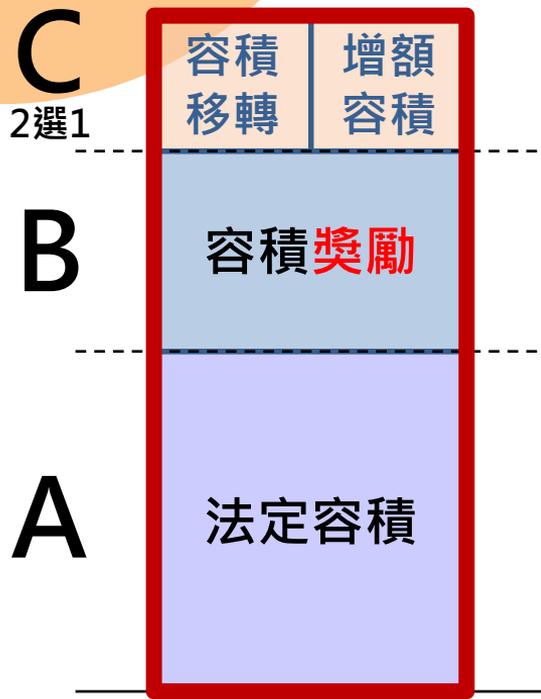
- 經主管機關評估具立即危險性，依法通知限期拆除、逕予強制拆除或限期補強。
- 屋齡30年以上，結構經安全性能評估未達一定標準，改善不具效益或未設有昇降機。
- 結構經安全性能評估未達最低等級。

02 危老重建基地申請方案

■ 原址自行或合併鄰地重建



03 危老重建的容積(含獎勵)架構



C.容積移轉、增額容積 2選1

B.申請「都市更新」的「容積獎勵」

第1種：法定容積 \times (30%+10%_(時程+規模))(上限)

第2種：原建築容積 \times 15%(上限)

A.原本可以蓋多少面積？(法定容積)

舉例：第四種住宅區土地 150坪 \times 300% = 450坪

04 危老重建的容積獎勵上限

1 原建築容積 **高於** 法定容積

2 原建築容積 **未高於** 法定容積



獎勵不能併用，需要2擇1

05 危老重建相關優惠

地價稅

- 重建期間土地無法使用 (免徵)
- 重建後兩年內 (減半徵收)
- 未依建築期限完成者可歸責於土地所有權人 (依法課稅)

房屋稅

- 重建後兩年內 (減半徵收)
- 重建前房屋所有權為自然人者，且持有重建後房屋，於重建後兩年內未移轉所有權者，得延長減半徵收期限 (至喪失所有權止，最長十年)

容積獎勵

- 最高法定容積**1.4倍**

融資上限

- 額度最高重建後建物價值**70%**

危老重建
條例#8

依各銀行
優惠方案

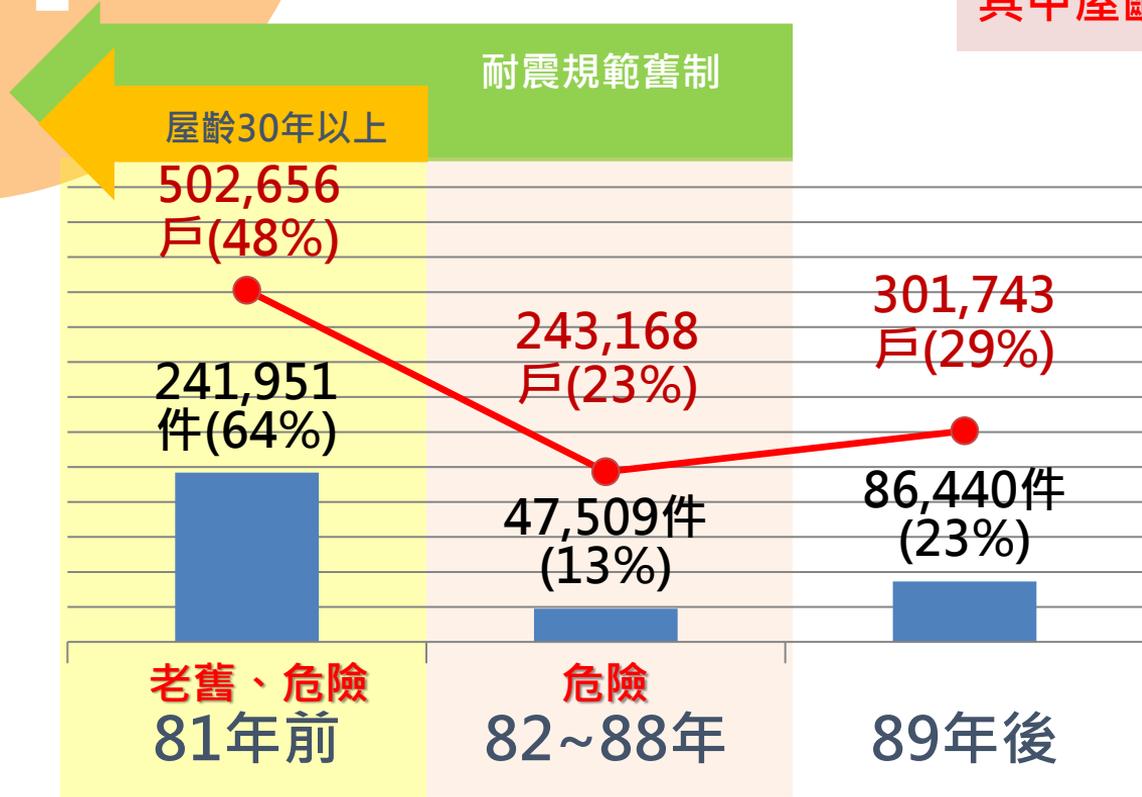
06 容積獎勵項目及額度

危老重建建築容積獎勵辦法

原容積高於法定容積		法定容積10% 或 依原容積		
結構有立即危險之虞經主管機關通知限期拆除或補強		10%		擇一獎勵
結構評估未達最低等級		8%		
屋齡30年以上結構評估未達標準		6%		
基地面積未達200平方公尺且鄰接屋齡均未達30年	2%	時程獎勵	現行4% 112.5.10後2%	合計獎勵 上限10%
協助取得及開闢周邊公設用地並登記為公有	≤5%	基地規模獎勵	面積達200m ² 獎勵2% 每增加100m ² 獎勵0.5%	
退縮建築獎勵2M/4M	8%/10%	綠建築設計	2%-10%	各等級獎勵 不得重複
耐震設計	2%-10%	無障礙設計	3%-5%	

01 高雄市使用執照核發統計

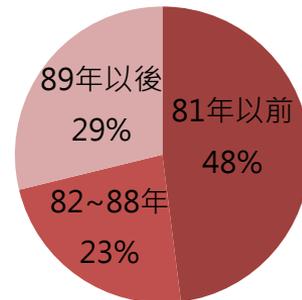
採耐震舊制之戶數佔71%(74.5萬戶)
其中屋齡30年以上者達50.2萬戶



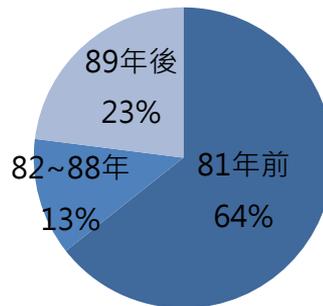
註:都市危險及老舊建築物
加速重建條例第三條第一
項第三款

註:都市危險及老舊建築物
加速重建條例第三條第一
項第二款

使照總戶數 1,047,567戶



使照總件數 275,900件



02 危老重建輔導團

110年起工務局主政危老重建業務
由建管處服務窗口+
110年高雄市建築學會+
111年高雄市建築師公會
已辦理**55場**危老重建說明會
成立**4+5處**服務據點

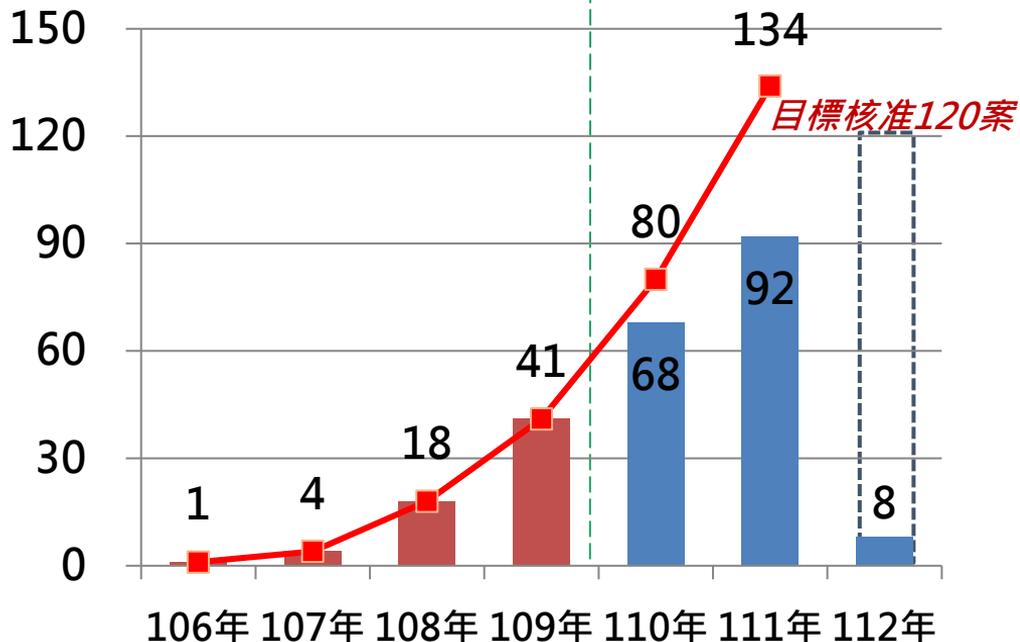
年度	危老重建服務據點	
110年	鳳山區4站	建築學會
111年	鳳山區1站	建築師公會
	鹽埕區1站	
	楠梓區1站	
	新興區1站	
三民區1站		



03 本市危老重建數量統計

危老重建案件彙整表(統計自1060510至1120301)

年度	【重建計畫書】		【建築執照】			
	申請案(件)	核准(件)	建照(件)	建照(戶)	使照(件)	使照(戶)
106年-109年	64	64	34	1,938	1	4
110年	80	68	38	3,677	1	1
111年	134	92	55	4,211	7	147
112年	12	8	3	168	2	7
合計	290	232	130	9,994	11	159



04 本市危老重建數量統計

行政區	核准件數
苓雅區	33
三民區	30
鳳山區	29
楠梓區	23
前鎮區	20
左營區	17
鼓山區	12
前金區	10
大寮區	9
新興區	8
鹽埕區	8
烏松區	8
其他行政區	8
合計	228

■ 重建前後戶數比較

重建前戶數	重建後戶數
649戶	1萬7334戶

26.7倍

■ 已整合土地面積

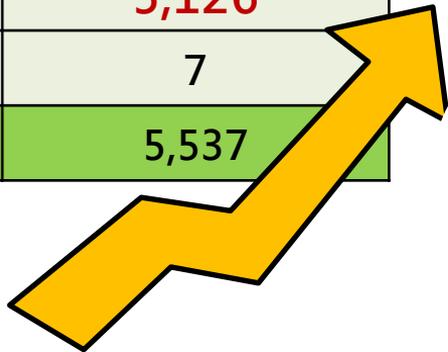
整合土地面積合計	25萬4,450 平方公尺 (7.7萬坪，約2座中央公園面積) <small>中央公園面積12.7公頃</small>
最小基地面積	42 平方公尺(前鎮區仁愛段)
最大基地面積	13,401 平方公尺(三民區灣內段)

05 鳳山區合法房屋再生



高松(仁美地區)

鳳山合法房屋證明核發件數統計	
106年	10
107年	20
108年	18
109年	11
110年	345
111年	5,126
112年	7
小計	5,537



STEP
1

110年2月8日主動發文通知**14,945戶**

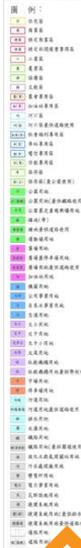
都市計畫以可實施建築管理為主，鳳山區以使用分區劃設時間**62年9月1日**來認定合法房屋。

STEP
2

111年主動清查並發文通知符合危老重建合法建築物資格之**5,126戶**

STEP
3

112年持續清查，並納入危老重建重點推動區域



危老重建 123 - 自111年起

1 條龍服務

工務局單一窗口受理
耐震評估、合法房屋、重建計畫併案申請

2 項補助

重建計畫書+耐震評估
重建計畫書每案5.5萬元+初評每案最高1.5萬元、詳評每案最高40萬元

3 大獎勵

容積獎勵+賦稅減免+融資優惠
最高1.4倍基準容積+房屋稅及地價稅減半徵收最高12年+融資最高重建後銷售金額70%

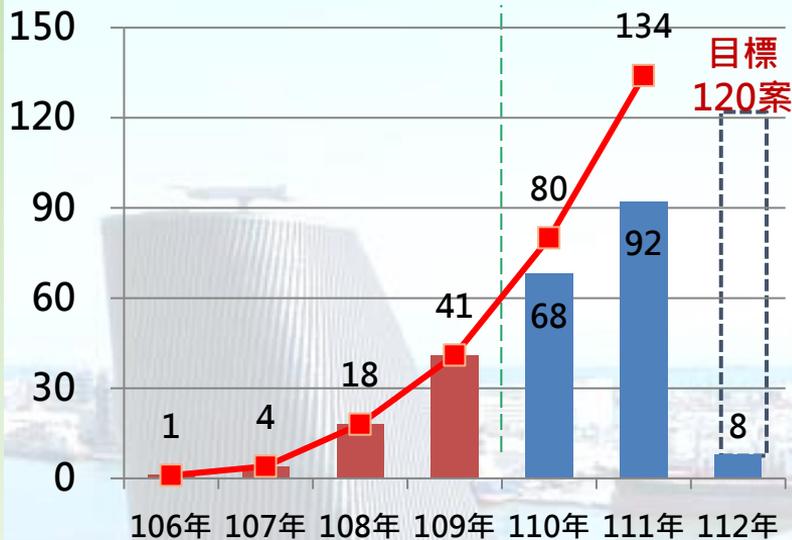


112年

危老精進 有3式



危老重建案件彙整(統計自1060510至1120301)



第 1 式

加碼補貼

覺得重建費用負擔大?

- ✓ 中央補貼重建計畫書每案**5.5萬元**，本市再加碼補貼每案最高**6萬元**。

第 2 式

法規鬆綁

100%同意有困難?

- ✓ 放寬一宗基地**部分土地申請重建**門檻。
- ✓ 危老重建合法房屋認定時間點放寬至**60.12.22**。(自治條例修法中，尚需中央同意)
- ✓ 危老輔導**轉介都更**。

第 3 式

擴充量能

應該沒有重建必要?

- ✓ 危老重建服務站由5處擴充至**30處**。
- ✓ 危老重建說明會由45場增加至**60場**。

第1式：加碼補貼

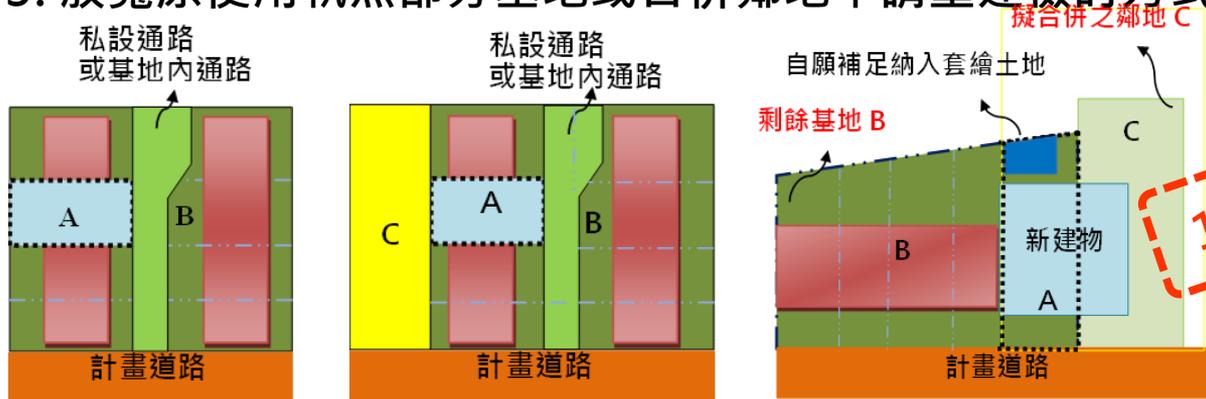
補助種類	中央經費
耐震評估補助	初評每案1.2~1.5萬元 詳評每案最高40萬元
重建計畫書補助	每案 5.5萬元
賦稅減免	重建期間免地價稅， 重建後房屋稅及地價 稅減半徵收最高12年

本市再另以專案加碼補貼每案最高**6萬元**，即每案最高共補助**11.5萬元**，提高申請重建誘因。

第2式：法規鬆綁-放寬部分土地申請重建原則

為因應高雄市老舊社區更新進度，避免老舊社區領有使用執照建築基地重建困難，及維護土地所有權人權益與都市土地開發效益，故修正「**高雄市政府工務局領有使用執照建築基地部分土地申請建築原則**」，本次修正重點：

1. 刪除本原則適用日期為法定空地分割辦法發布前限制。
2. 增訂原使用執照以私設通路或基地內通路連接建築線部分基地申請重建檢討方式。
3. 放寬原使用執照部分基地或合併鄰地申請重建檢討方式。



第2式：法規鬆綁-鬆綁建管自治條例認定基準

現行本市建築管理自治條例：

都市計畫發布實施前建物，可視為合法建物。
(舊市區為44年5月19日發布都市計畫)

修正本市建築管理自治條例：
60年12月22日建築法發布實施前可視為合法建物。(僅供危老重建使用)

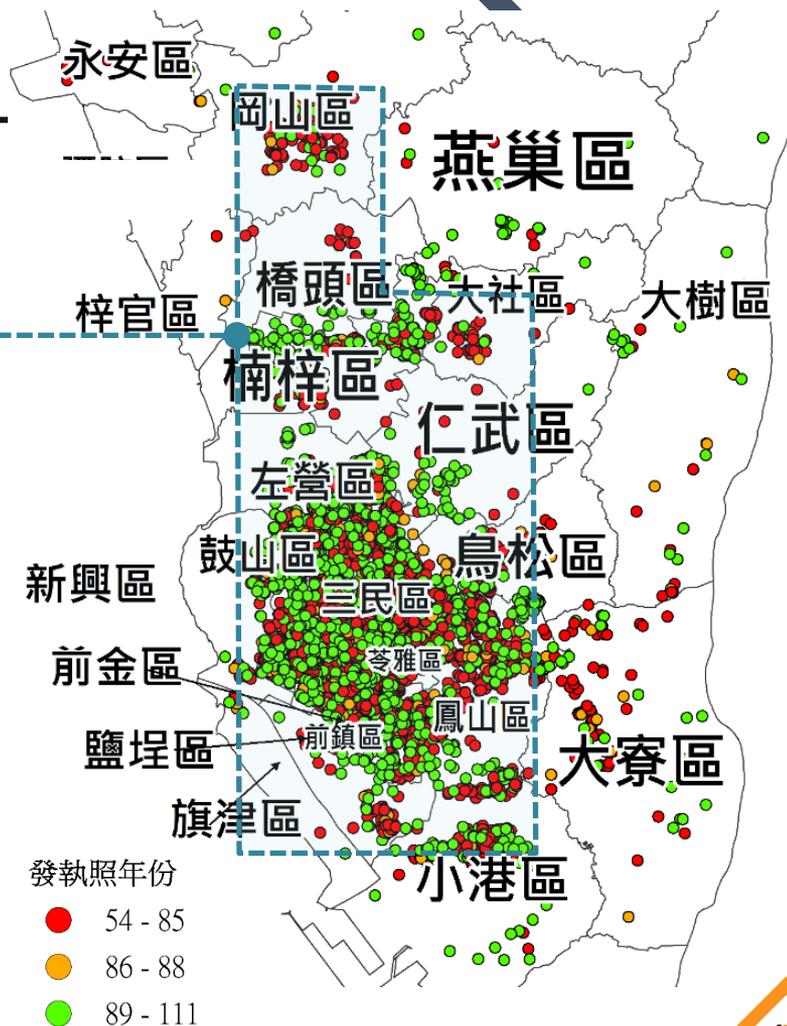
尚需中央同意

第3式：擴充量能

項目	111年	112年
危老重建服務站	5處	30處
危老重建說明會	45場	60場
市府駐府人員	1位	2位
經費來源	綠基金 820萬	綠基金 1042萬

附註：

- 1.危老重建潛力地區預計於今年4月佈建完成30處服務站。
- 2.113年視情況逐年滾動式檢討，聯手公會共同提供專業服務。



06 本市危老重建完工案例



項目	說明
位置	鳥松區松竹街
基地面積	612m ²
法定/設計建蔽率	50%/49.06%
法定/設計容積率	240%/233.95%
土地分區	住三
容積獎勵	18%
重建前規模	1層2戶
重建後規模	5層4戶
使用執照	(109)高市工建築使字第 01644號



06 本市危老重建完工案例



項目	說明
位置	苓雅區三多一路
基地面積	629m ²
法定/設計建蔽率	60%/59.64%
法定/設計容積率	630%/630%
土地分區	商四
容積獎勵	20%
重建前規模	2層4戶
重建後規模	15層71戶
使用執照	(111)高市工建築使字第00237號

1101201完工

06 本市危老重建完工案例



項目	說明
位置	三民區九如一路
基地面積	671.15m ²
法定/設計建蔽率	60%/59.76%
法定/設計容積率	469.68%/469.62%
土地分區	特商三、住五
容積獎勵	22%
重建前規模	7層1戶
重建後規模	15層71戶
使用執照	(111)高市工建築使字第01881號

1110926完工

A large orange circle is partially visible on the left side of the slide, overlapping a larger, semi-transparent orange shape that forms a background element. The number '04' is centered within the white area of the orange circle.

04

增設無障礙設施相關規定簡介

01

2021/02/22台灣版「哈利波特」傳送門？ 騎樓升降梯違規罰6萬



2021/02/22台灣版「哈利波特」傳送門？
騎樓升降梯違規罰6萬

01

2022/11/13民宅外牆竟掛貨梯!? 建管處：認定違建將拆除



f 民宅外牆竟掛貨梯! ? 建管處：認定違建將拆除



民視新聞台

民視影音
2022年11月13日

民視新聞 / 張可倫、鄭兆佐 高雄市報導

高雄有民眾發現，位在左營區的一戶民宅，外牆上竟然掛著一部貨梯，整座裸露在外，只簡單用鐵架支撐，民眾好奇，這貨梯真的能運作嗎，也有不少人認為實在危險，建管處認定這部貨梯是違建，將會擇日動查，進行拆除。

Facebook 讚 24 萬 [馬上按讚加入Yahoo奇摩時尚美妝粉絲團](#)



02 中央及地方政府相關規定

中央法規

建築技術規則建築設計施工編第55條，既有建築增設升降機：

5層以下

- 102.1.1前申請建造執照、領有使用執照

6層以上

- 71.7.15前領得使用執照之6層以上且總樓地板面積未達 $1,000\text{m}^2$ 之既有建築增設升降機

各層升降機道 6m^2 +升降機間 6m^2 => 12m^2 免計建築面積及樓地板面積

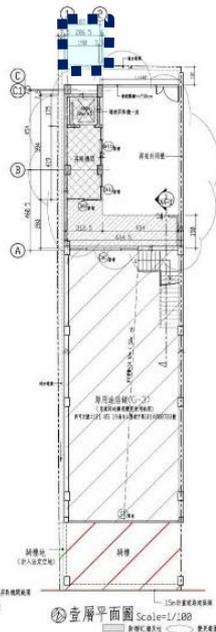
地方法規

都市計畫法高雄市施行細則第23條：

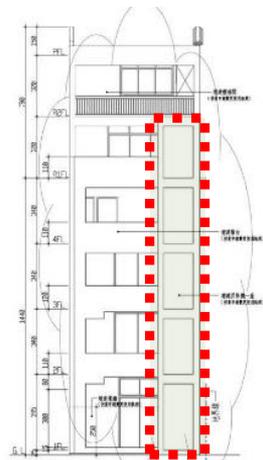
- 住宅區、商業區或其他得供住宅使用之分區之一宗基地
- 5層樓以下且建築面積 70m^2 以下非公眾使用建築物設有升降機

各層 10m^2 免計建築面積及容積

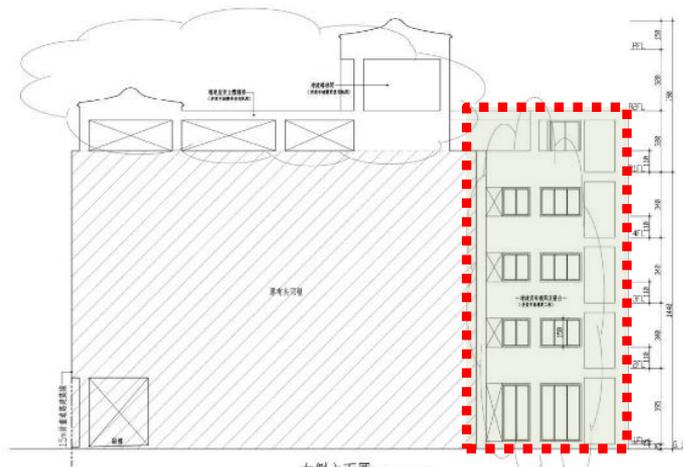
基地面積		211 m ²				211 m ²			
騎樓地面積		25.74 m ²				25.74 m ²			
其他面積		185.26 m ²				185.26 m ²			
使用分區		第三種住宅區 (50% 240%)				第三種住宅區 (50% 240%)			
樓 地 板 面 積	騎樓面積	4.2m	騎樓	23.76 m ²	騎樓	4.2m	騎樓	23.76 m ²	
	壹層樓地板面積		店舖 (G-3)	102.37 m ²	店舖 (G-3)		昇降機間		11.96 m ²
	貳層樓地板面積	3.4m	住宅 (H-2)	126.52 m ²	店舖 (G-3)	3.4m	昇降機間	11.96 m ²	138.48 m ²
	參層樓地板面積	3.4m	住宅 (H-2)	126.52 m ²	辦公室 (G-2)	3.4m	昇降機間	11.96 m ²	138.48 m ²
	肆層樓地板面積	3.4m	住宅 (H-2)	115.7 m ²	住宅 (H-2)	3.4m	昇降機間	11.96 m ²	127.66 m ²
	屋突壹層樓地板面積	2.4m	樓梯間	4.74 m ²	樓梯間	3.2m	昇降機間 樓梯間	20.25 m ²	24.99 m ²
	屋突貳層樓地板面積					3.2m	樓梯間	4.64 m ²	24.64 m ²
	總樓地板面積		499.61 m ² (同使用執照登載面積)				增建樓地板面積 11.96*4+20.25+4.64=92.73 m ²		
申請變更使用面積		126.52+126.52=253.04 m ²							
增建圍牆長度		4.4m							
增建工程造價		建物=92.73*5500=510015元 圍牆=4.4*1540=6776元				小計=516791元			
建築面積		102.37 m ² (同使用執照登載面積)							
法定空地		74.1 m ² (同使用執照登載面積)							
建蔽率		55.3% (同使用執照登載, 原申請建蔽率60%) (依建築技術規則第55條第二項第一款規定辦理)							
容積率		223% < 240% <OK> (依建築技術規則第55條第二項第一款規定辦理)							



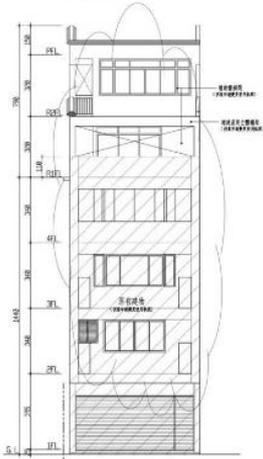
02



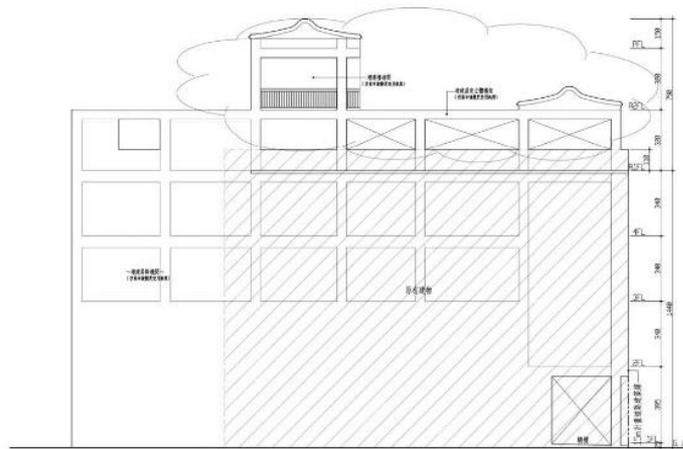
背向立面圖 Scale=1/100
(西北) 鄭文輝



右側立面圖 Scale=1/100
(東北) 鄭文輝



正向立面圖 Scale=1/100
(東南) 鄭文輝



左側立面圖 Scale=1/100
(西南) 鄭文輝

02 變使辦法 - 公共建築物新增昇降設備免計建築面積之規定

公共建築物外部
增設昇降設備

● 分案同時辦理 **建造執照** 及 **變更使用執照**

● 101年12月31日以前申請建造執照之建築物，昇降機間及乘場面積合計未超過20平方公尺部分，得不計入建築面積及各層樓地板面積

(同說明3增設直通樓梯免計建築面積及各樓層樓地板面積30平方公尺)

建築物內部增設
或變更昇降設備

● 僅須辦理變更使用執照，免再申請雜項執照

● 免備具土地權利證明文件

內政部函104.6.5日內授營
建管字第1040809006號

...為簡化建管程序，爰同意上開建築技術規則第55條第2項增設升降設備者，如不涉及其他同法第9條建造行為者，統一以**申請雜項執照**方式辦理，免以建造執照繩之。

有關同一使用執照之一棟一戶連棟式或獨棟建築物已完成地籍分割，依建築技術規則建築設計施工編第55條第2項申請增設昇降機，其檢附土地權利證明文件之處理方式

內政部105.4.28內授營建管字第1050806220號函

二、...本部85年12月5日台(85)內營字第8582176號函之公寓大廈管理條例執行疑義會議第一案決議內容：『同幢建物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，相關法規(如防空避難設備、停車空間、構造安全等)檢討均符規定，得依條例第3條第1款精神，認定各棟建物分別為獨立之公寓大廈，其**立面變更或拆除改建等**，免經他棟所有權人同意。』

...本部94年9月29日台內營字第0940086027號函釋「....，惟其決議意旨係考量同幢建築物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，經相關法規(如防空避難設備、停車空間、構造安全等)檢討均符規定，即建築基地(含法定空地)併同建築物(含地下室)已依法辦理分割，認定各棟建築物為分別獨立之公寓大廈，則有關各該建築物相關之建築行為，**包括立面變更、拆除改建或全部拆除而重行建築之『新建』.....等**，尚無須經他棟所有權人同意」

...是同一使用執照之一棟一戶連棟式或獨棟建築物已完成地籍分割，且各自獨立互不影響，如經貴府審認合於行為當時之建築法有關規定(如防空避難設備、停車空間、構造安全等)，**則依建築技術規則建築設計施工編第55條第2項申請增設昇降機，其檢附土地權利證明文件之處理方式，得依本部前揭函釋規定，免經他棟所有權人同意。**

內政部「有關既有公共建築物或變更使用為公共建築物於法定空地增設無障礙升降機得否僅申請雜項執照，無須申請建造執照疑義1案」

內政部營建署104年9月9日內授營建管字第1040813550號

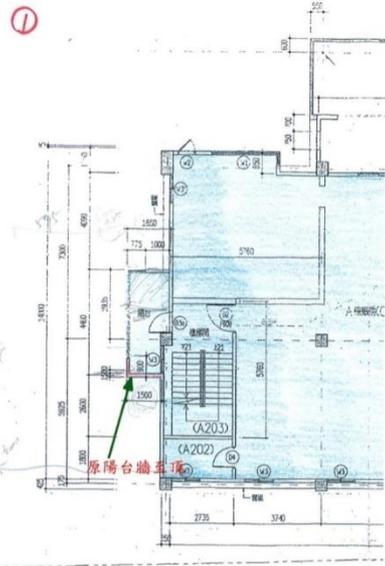
- 二、按「考量依上開建築技術規則規定增設之升降設備，主係為補充老舊建築物垂直運載設備之不足，作為因應高齡化社會生活需求之配套政策，並無實質增加建築物居室使用強度，為簡化建管程序，並達鼓勵民眾自行增設之效果，爰同意上開建築技術規則第55條第2項增設升降設備，如不涉及其他同法第9條建造行為者，統一以**申請雜項執照**方式辦理，免以建造執照繩之。」為本部104年6月5日內授營建管字第1040809006號函送五層以下建築物增設升降機相關執行疑義」會議紀錄案由一結論所明示，本案有關「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫及認定原則」第8點及「建築物使用類組及變更使用辦法」附表三說明二、(八)提及公共建築物增設升降機1節，與上開會議結論意旨相符，爰**5層以下公共建築物增設升降機者，得以申請雜項執照方式辦理，免以建造執照繩之。**

關於建築物外部設置升降機並以過廊連接,是否應受建築技術規則建築設計施工編第79條之2限制1案

內政部105年11月28日內授營建管字第1050080158號

- 二、按建築技術規則建築設計施工編第79條之2第1項規定「防火構造建築物內之挑空部分、昇降階梯間、安全梯之樓梯間、昇降機道...及其他類似部分,應以具有一小時以上防火时效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔。昇降機道裝設之防火設備應具有遮煙性能。」上開規定,旨在防止起火樓層之火及煙透過當層昇降機道漫延至非起火樓層之居室及避難路徑。昇降機如設置於建築物外以過廊與建築物其他部分相連,且該過廊各樓層立面之透空部分達立面周圍面積三分之一以上並達2平方公尺以上或過廊無頂蓋者,無火及煙漫至昇降機道之虞,得免依建築技術規則建築設計施工編第79條之2區劃分隔。

02



原二-三層平面

A棟廠房舊

廠房面積=19.60*12.95+0.31
陽台面積=1.50*4.46+0.35



二-三層平面電梯範圍

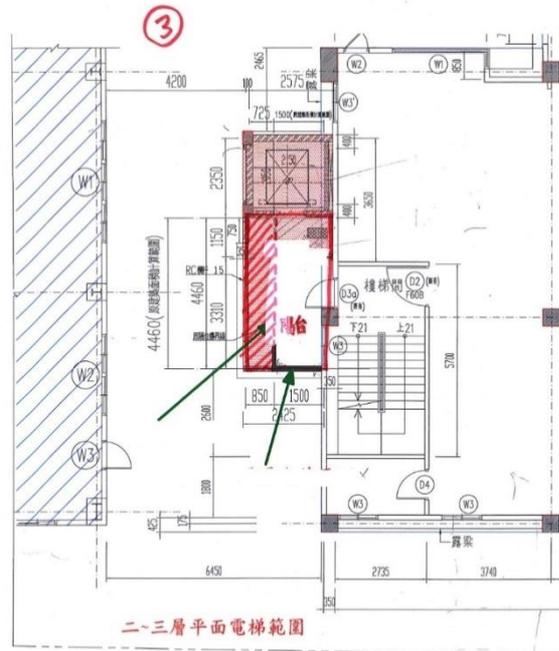
升降梯面積: $2.15 \times 2.05 = 4.41 < 6\text{m}^2$

電梯(雜項工程)面積:
 $2.575 \times 2.35 + 2.7 \times 1.15 = 9.16\text{m}^2$
 $3.31 \times 0.85 = 2.81\text{m}^2$
 $9.16 + 2.81 = 11.97\text{m}^2$

廠房面積=19.60*12.95+0.31

陽台面積=1.5*4.46+0.35*2
原有面積

A棟廠



二-三層平面電梯範圍

升降梯面積: $2.15 \times 2.05 = 4.41 < 6\text{m}^2$

電梯(雜項工程)面積:
 $2.575 \times 2.35 + 2.7 \times 1.15 = 9.16\text{m}^2$
 $3.31 \times 0.85 = 2.81\text{m}^2$
 $9.16 + 2.81 = 11.97\text{m}^2$

廠房面積=19.60*12.95+0.31

陽台面積=1.5*4.46+0.35*2
原有面積

A棟廠



05

本市增設無障礙設施補助介紹

01 辦理依據與申請資格

依據「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」及「住宅計畫及財務計畫（108年至111年）」辦理。

一、補助之對象：

無障礙住宅設計基準及獎勵辦法住宅法施行前（民國101年12月30日）領有建築物使用證明文件或實施建築管理前已建造完成之集合住宅。

二、優先補助原則：

- 1.現設籍本市之住戶之年齡65歲以上、6歲以下或領有身心障礙證明者，為優先補助對象。
- 2.公寓大廈管理組織經向本府各公所報備有案，並或書面通知需限期改善無障礙設施者，為優先補助對象。
- 3.其他非上述優先補助對象，依案件掛號順序

（受理期間：至112年6月30日截止）

02 注意事項與申請流程

獨棟透天 不可申請

注意事項

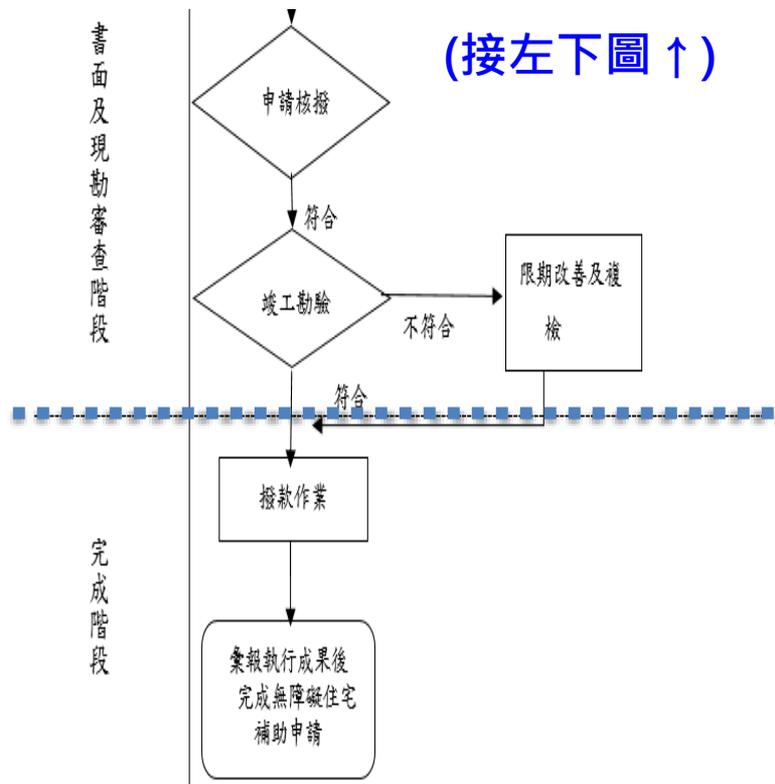
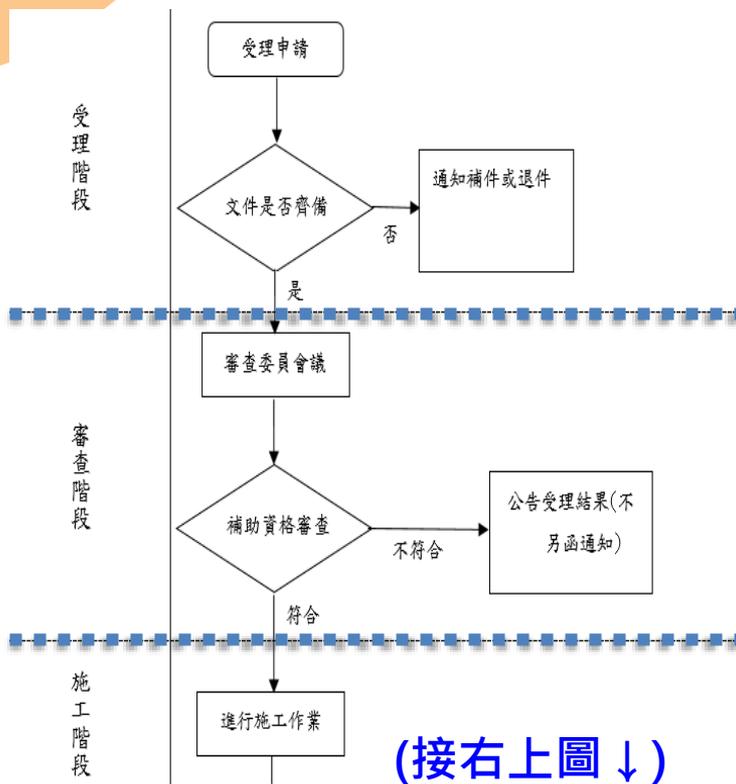
- 一、5層(含)以下住宅增設電梯前，須共有人及應有部分1/2以上同意。
- 二、有公寓大廈管委會者，由主委或管理負責人為代表申請。
- 三、未成立管委會者，可推派區分所有權人一人代表申請。

申請流程

- 一、電梯增設諮詢協助。
- 二、派遣專員到府評估。
- 三、委託專業提送申請。
- 四、設計方案與經費審查。
- 五、電梯增設與工程施工。
- 六、工程完竣取得補助。

02 注意事項與申請流程

各階段說明：受理→審查→施工→書面及現勘審查→完成



03 補助申請經費概估與建議

補助經費額度 < 45%總經費

(單位：新臺幣)

改善項目及金額	規劃設計及工程 施作費補助金額 上限 (一棟或一 幢)	說明
無障礙設施項目		
1. 室外通路	十六萬元	1. 室外通路補助金額上限為六萬元。 2. 避難層坡道及扶手補助金額上限為五萬元。 3. 避難層出入口補助金額上限為二萬元。 4. 室內通路走廊補助金額上限為三萬元。
2. 避難層坡道及扶手		
3. 避難層出入口		
4. 室內通路走廊		
5. 原有住宅公寓大廈共用部分改善昇降設備	二十萬元	
6. 原有住宅公寓大廈五層以下建築物共用部分設置昇降設備	二百萬元	
原有住宅公寓大廈共用部分改善無障礙設施	三十六萬元	項目一至項目五加總之補助金額上限。
原有住宅公寓大廈五層以下建築物共用部分改善無障礙設施及設置昇降設備	二百十六萬元	項目一至項目四及項目六加總之補助金額上限。

1. 必須改善完成該5項無障礙設施設備，均須符合設計規範標準做現況改善，不能以提具替代改善計畫替代之。
2. 須注意是否為相關政府預定或使用用途之用地，如市場預定用地，亦須符合其相關規範。
3. 申請前，申請端務必注意所有權人同意比率之問題(建物.土地)，再提出申請與做後續委託作業。
4. 各項補助上限金額如圖所示。

最高
補助 **216萬**

04 無障礙通路各設施項目實例



室外通路



避難層坡道及扶手

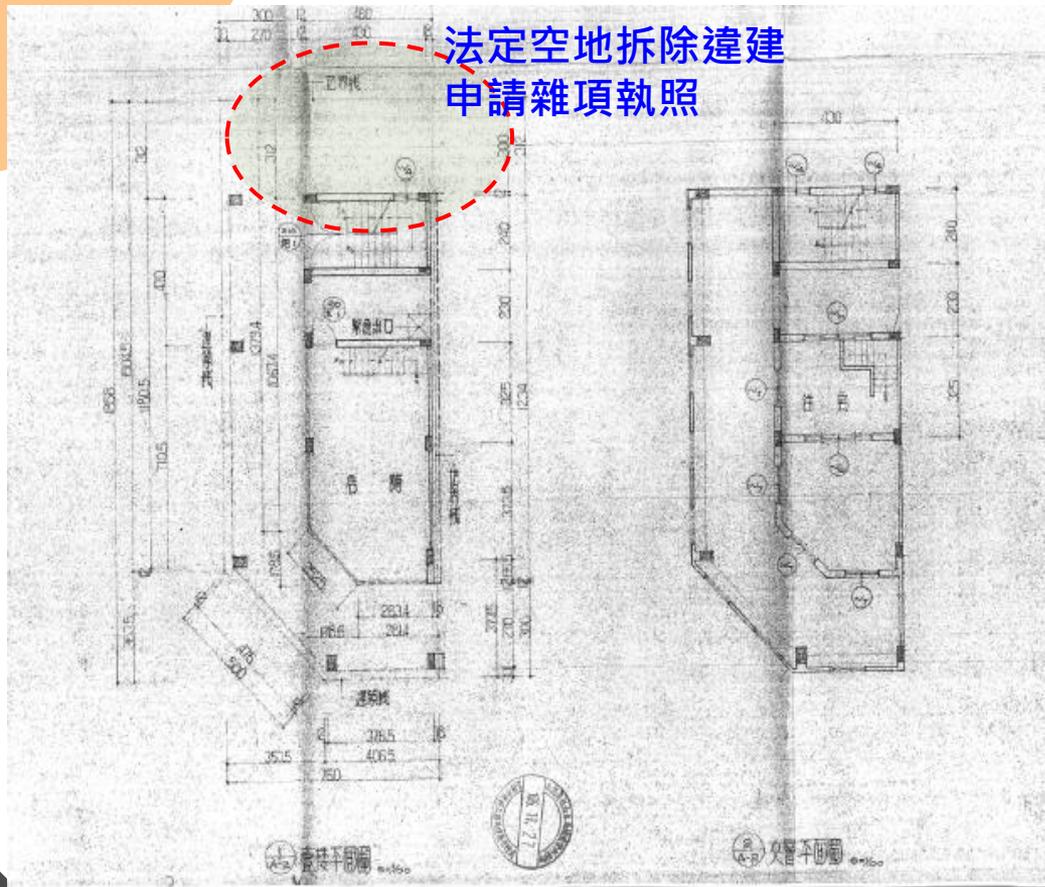


避難層出入口



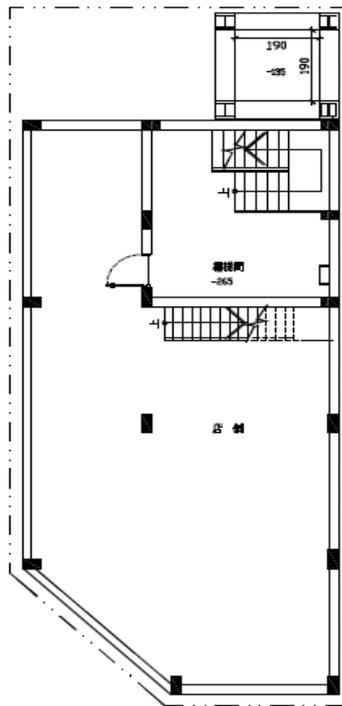
室內通入走廊

05 108年新興區開封街增設升降機案例

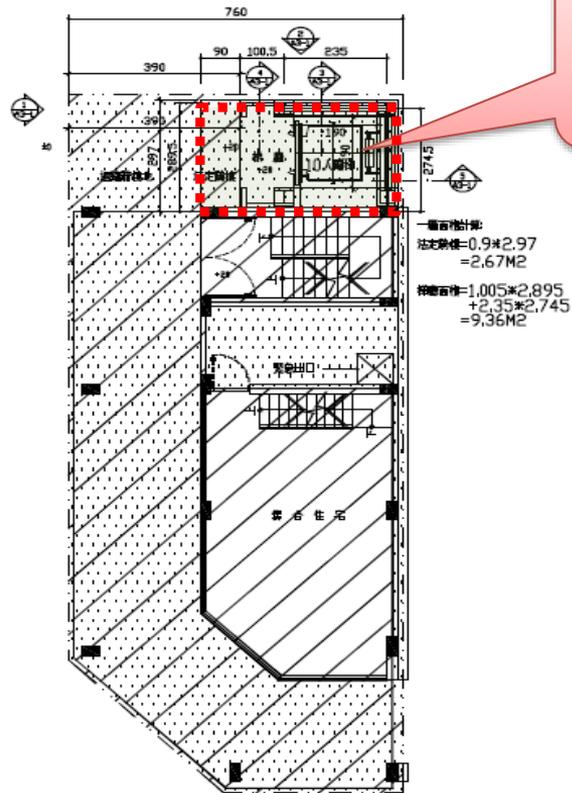


05 108年新興區開封街增設升降機案例

升降設備
設置位置



1 地下室平面圖 S : 1/150



2 一層平面圖 S : 1/150



05 108年新興區開封街增設升降機案例

原有住宅執照：坐落本市新興區開封路與中東街路口、建築物領有(70)高市工建築使字第00423號使用執照。地上5層、1照6戶、用途為1樓及夾層店鋪、2~5樓集合住宅。

申請人數比例：本照共6戶、其中4戶提出申請，已逾1/2比例。

申請補助項目：計有室外通路、出入口、升降設備等3項目。無避難層坡道及扶手、室內通路走廊2項。

改善工程經費：總工程經費**5,490,622元整**。得補助額度不超過**45%**。

各項核准補助經費： $(4694588+760000) \times 0.45 = 5454588 \times 0.45 = 2454564.6$ ，核定**208萬**。

本案電梯申請雜項執照

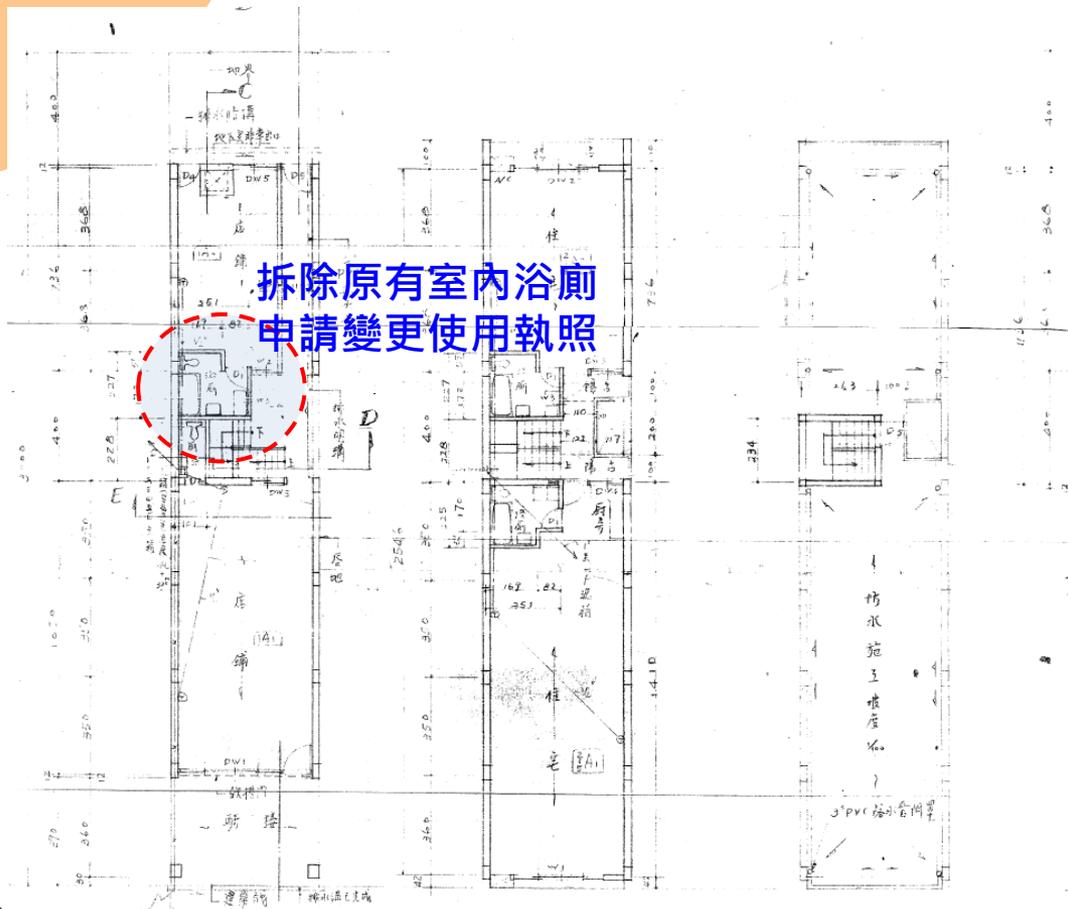
實際所需	申請項目	估算造價(元)	小計(元)	各項補助上限(元)
工程經費	室外通路	76,451	4,694,588	60,000
	出入口	50,000		20,000
	升降設備	4,568,137		2,000,000
簽證費用	建築師設計監造費	350,000	760,000	
	結構技師設計簽證費	180,000		
	鄰房鑑定費	120,000		
	機電技師設計費	50,000		
	地質鑽探報告	60,000		
總計		5,454,588		2,080,000

05 108年新興區開封街增設升降機案例

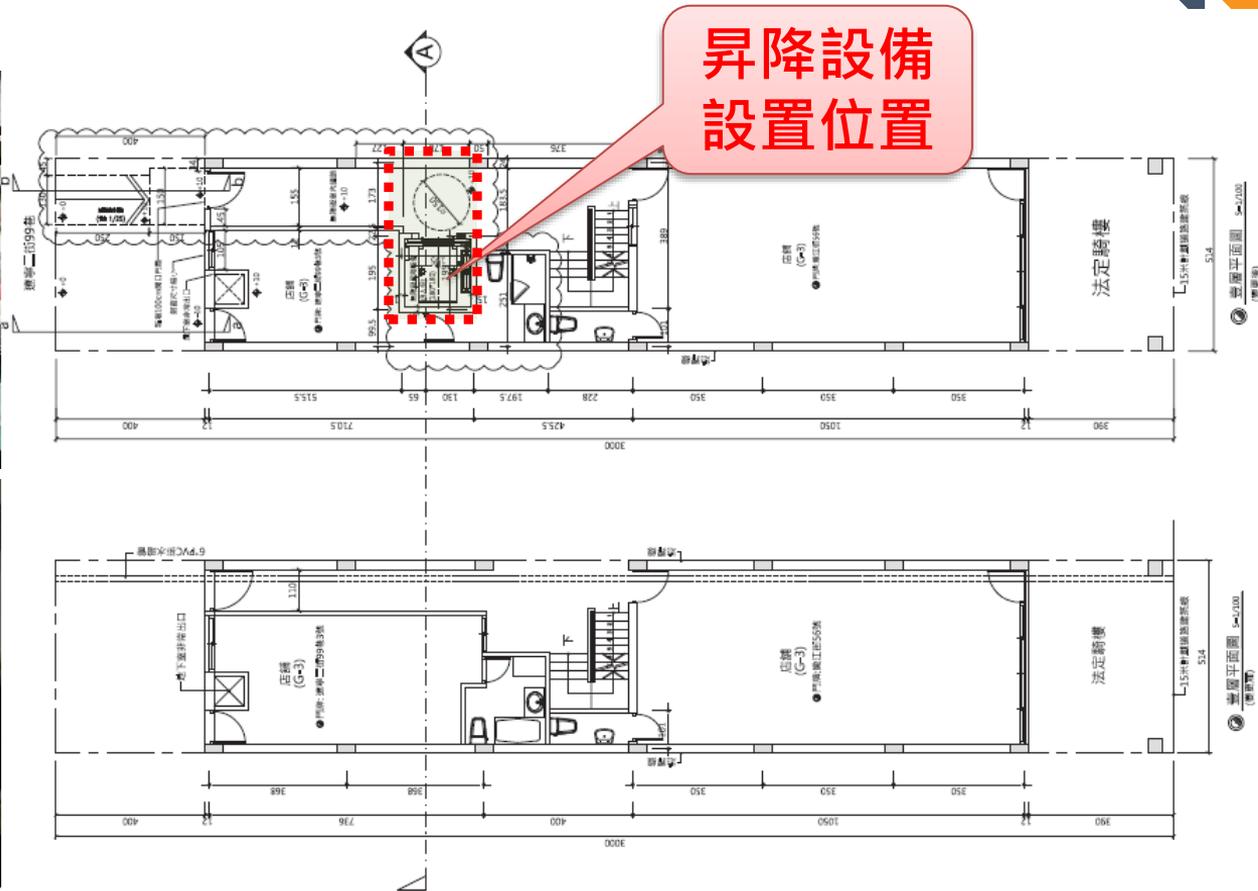
新興區開封街補助首例完工



06 109年三民區嫩江街增設升降機案例

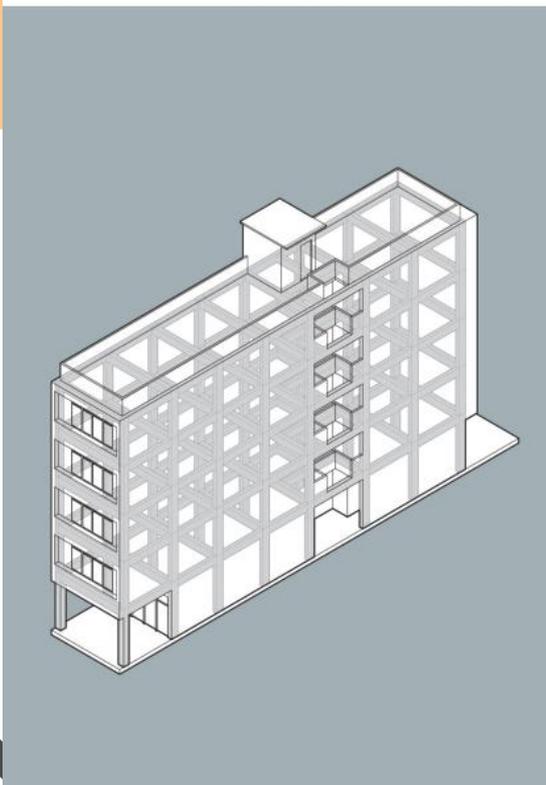


06 109年三民區嫩江街增設升降機案例

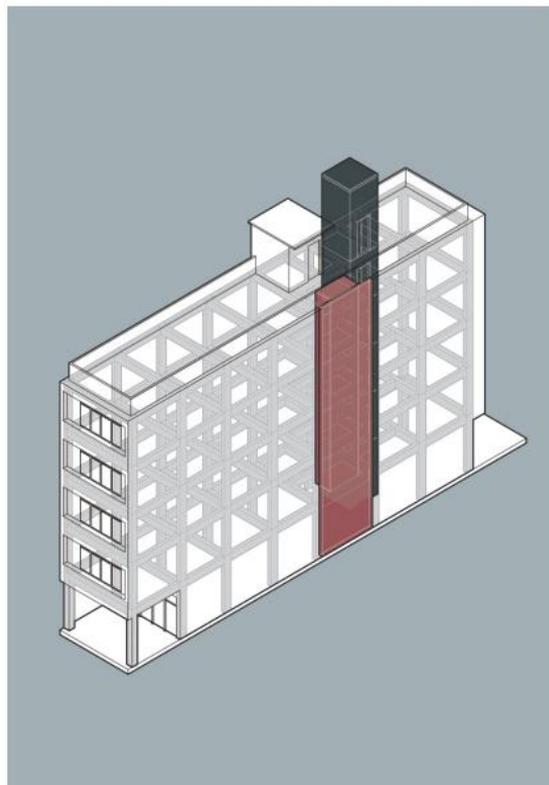


06 109年三民區嫩江街增設升降機案例

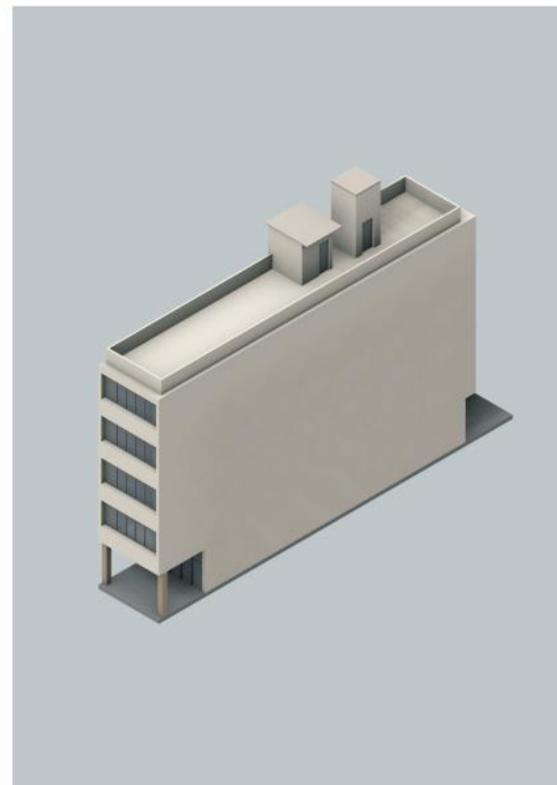
變更前



變更後



變更後3D模擬圖



06 109年三民區嫩江街增設升降機案例

原有住宅執照：坐落本市三民區嫩江街(面前)、遼寧二街99巷(屋後)，建築物領有(71)高市工建築使字第01793號使用執照。地上5層、1照10戶、用途為1樓店舖、2~5樓集合住宅。

申請人數比例：共10戶、分為2人所有，故全體住戶提出申請，已逾1/2比例。

申請補助項目：計有室外通路、出入口、室內通路走廊、昇降設備等4項目。無需設置避難層坡道及扶手。

改善工程經費：總工程經費**4,191,066元整**。得補助額度不超過**45%**。

各項核准補助經費： $(4,131,066+60,000) \times 0.45 = 1,885,980$ ，核定**1,800,000元**。

本案電梯申請變更使用執照、雜項執照

實際所需	申請項目	估算造價(元)	小計(元)	各項補助上限(元)
工程經費	室外通路	66,410	4,131,066	60,000(自取29,884)
	出入口	93,800		20,000
	室內通路走廊	148,376		30,000
	昇降設備	3,822,480		2,000,000(自取1,720,116)
簽證費用	建築師設計監造費	30,000	60,000	
	結構技師簽證費	10,000		
	機電技師設計費	20,000		
總計		4,191,066		1,800,000

07 111年鳳山區中和街增設升降機案例

高雄市 111 年度原有住宅無障礙設施改善補助計畫書



工程名稱：高雄市鳳山區中和街 205 號 電梯增建工程
地址：高雄市鳳山區中和街 205 號
地段 / 地號：高雄市鳳山區新庄子段 235-45 地號 等 4 筆
設計人：慧宇建築師事務所 廖慧萍 建築師
申請人：
使用分區：第三之一種住宅區
建築物用途：1+2 樓店舖住宅、3~5 樓為公寓住宅
建築物高度：17.72m

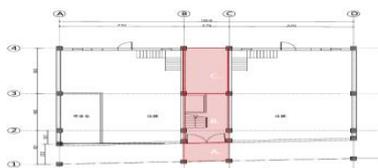


+Design Architecture + Environmental Integration + Interior
 慧宇建築師事務所

緣起

本案係早年舊式之五樓店舖公寓，於民國 77 年核發建照；78 年核發使用執照後一直使用至今，歷時 33 年，因舊式公寓無設置電梯，長久以來造成住戶使用上之不便。因此本案配合政府推動之「原有住宅無障礙設施改善補助計畫」申請電梯之安裝，補助於原有建築內的設置電梯。然而考慮電梯機坑位置、建築物結構及配線之複雜，經多次與管理業及電梯廠商確認可行性後，始提出申請。雖本案因建築物業主上的限制改善受阻，但如承辦業單位審查核准後，接續即可進行變更使用執照等程序，希望在合法且安全的前提下進行本案之老屋建築活化及無障礙設施提升，進而改善舊住宅環境，讓所有住戶回家的路更加通暢無阻。

基地現況



現場 A



現場 B



現場 C

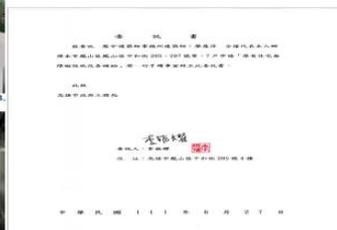
說明

- 一、本案基地座落前方為 8M 中和街 205 號，為單向單線道路之公寓原有使用執照號碼：(78)高縣建局建管字第 03251 號。
- 二、本案原申請即為五層共 10 戶之店舖住宅，原使用執照均未變更，其中 7 戶同意設置電梯。
- 三、原申請門牌及戶數說明如下(共 7 戶)：

1. 高雄市鳳山區中和街 205 號 1 樓
2. 高雄市鳳山區中和街 205 號 3 樓
3. 高雄市鳳山區中和街 205 號 4 樓
4. 高雄市鳳山區中和街 205 號 5 樓
5. 高雄市鳳山區中和街 207 號 3 樓
6. 高雄市鳳山區中和街 207 號 4 樓
7. 高雄市鳳山區中和街 207 號 5 樓

設計委託書與設計建築師開業證明

申請書說明資料



+Design Architecture + Environmental Integration + Interior
 慧宇建築師事務所

07 111年鳳山區中和街增設升降機案例

二、土地所有權人清冊及同意比率表(四)

編號	地號	土地所有權人	土地持分比率	簽署同意
1	鳳山區新庄子段235-299號		壹拾分之壹	
2	鳳山區新庄子段235-299號		壹拾分之壹	
3	鳳山區新庄子段235-299號		壹拾分之壹	
4	鳳山區新庄子段235-299號		壹拾分之壹	
5	鳳山區新庄子段235-299號		壹拾分之壹	
6	鳳山區新庄子段235-299號		壹拾分之壹	
7	鳳山區新庄子段235-299號		壹拾分之壹	
8	鳳山區新庄子段235-299號		壹拾分之壹	
9	鳳山區新庄子段235-299號		壹拾分之壹	
10	鳳山區新庄子段235-299號		壹拾分之壹	
所有權人	10人	持分比率總計	100%	7人
總計				
同意比率			70%	70%

※缺列若不敷使用，請自行增加。

土地同意書

三、合法建築物區分所有權人清冊及同意比率表

編號	建號	所有權人	持分比率	簽署同意
1	鳳山區新庄子段5581號		全部	
2	鳳山區新庄子段5583號		全部	
3	鳳山區新庄子段5584號		全部	
4	鳳山區新庄子段5585號		全部	
5	鳳山區新庄子段5588號		全部	
6	鳳山區新庄子段5589號		全部	
7	鳳山區新庄子段5590號		全部	
8				
9				
10				
所有權人總計	10人	持分比率總計	957.26㎡	7人
同意比率			70%	70%

※缺列若不敷使用，請自行增加。

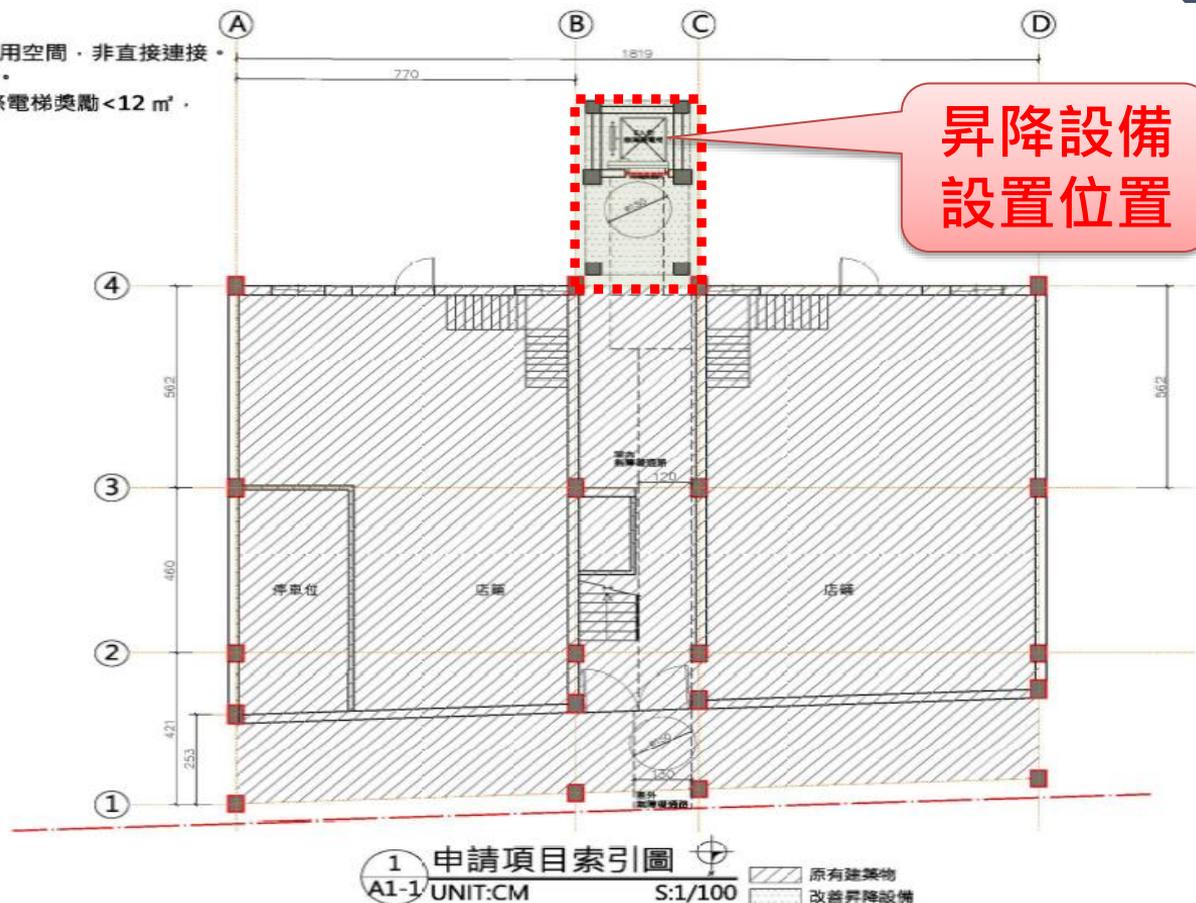
建物同意書

07 111年鳳山區中和街增設升降機案例

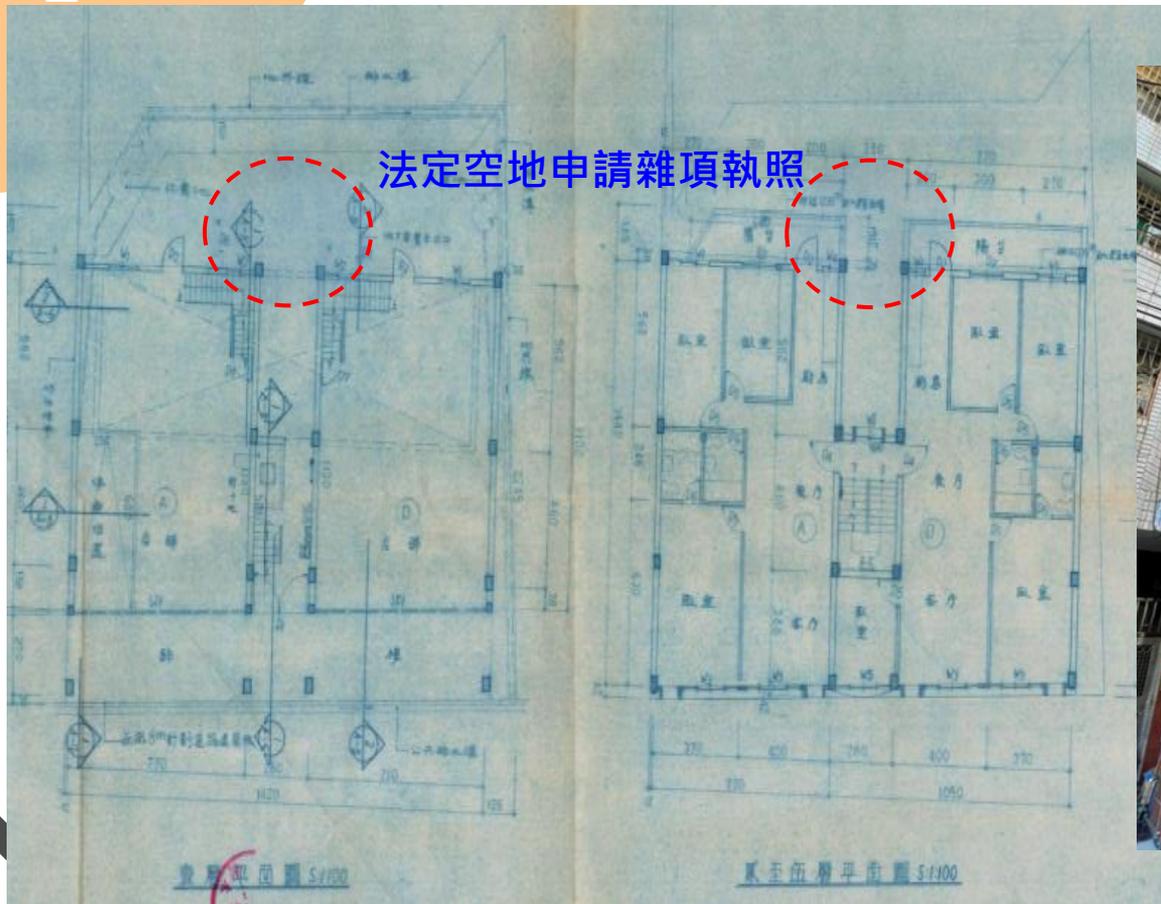
規劃重點:

1. 設置公共梯廳，區分共有跟專用空間，非直接連接，且於各戶陽台設置60A防火門。
2. 面積8.32m²符合技術規則55條電梯獎勵 < 12 m²，需申請雜項執照，免鑽探。

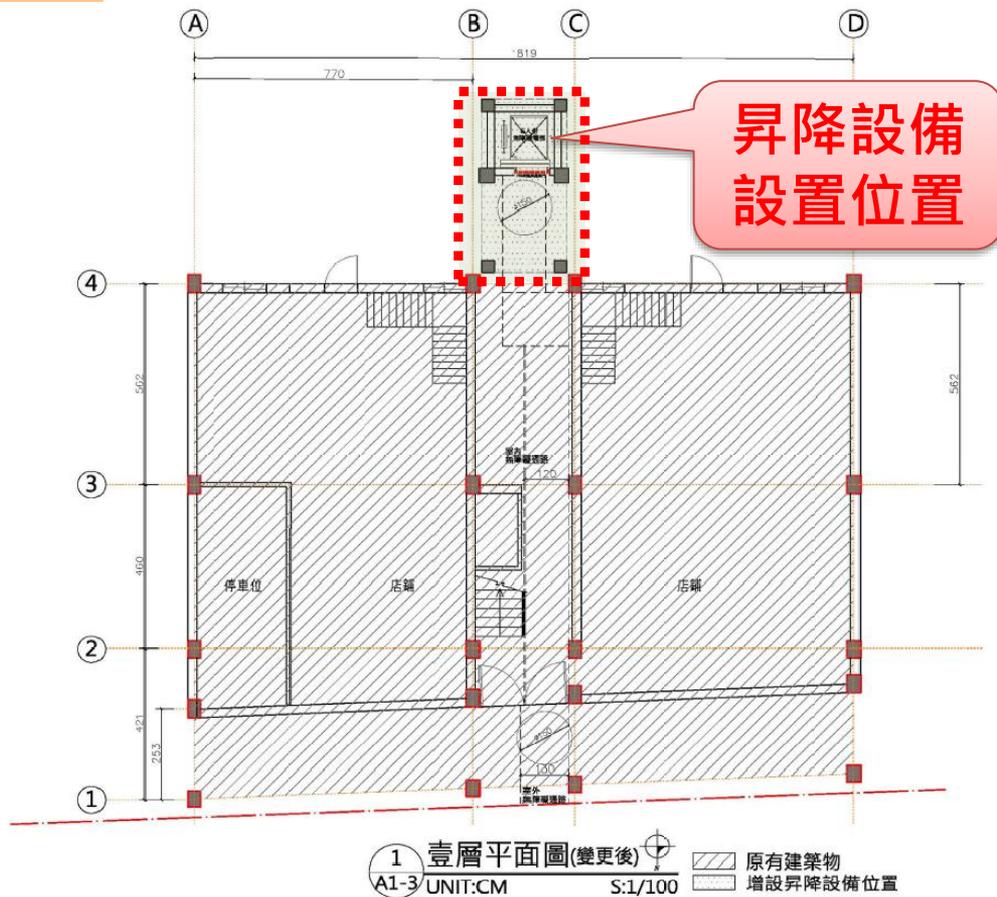
規劃說明
法規檢討
與
圖例說明



07 111年鳳山區中和街增設升降機案例



07 111年鳳山區中和街增設升降機案例



07 111年鳳山區中和街增設升降機案例

原有住宅執照：坐落本市鳳山區中和街上，建築物領有(78)高縣建局建管字第03251號使用執照。地上5層、1照10戶、用途為1樓及夾層店鋪、2~5樓集合住宅。

申請人數比例：共10戶、其中7戶提出申請，已逾1/2比例。

申請補助項目：計有昇降設備等1項目。

改善工程經費：總工程經費**5,628,840元整**。得補助額度不超過**45%**。

各項核准補助經費： $(5,493,840+135,000)\times 0.45=2,532,978$ ，核定**2,000,000元**

本案電梯申請雜項執照

實際所需	申請項目	估算造價(元)	小計(元)	各項補助上限(元)
工程經費	昇降設備	5,493,840	5,493,840	2,000,000
簽證費用	建築師設計監造費	100,000	135,000	
	結構技師簽證費	15,000		
	機電技師設計費	20,000		
總計		5,628,840		2,000,000

08 困難處分析

一、申請人數比例：

公寓住戶有需求但難整合全體住戶意見提出申請無法取得逾1/2住戶同意書。

二、經費：

為解決老舊建物結構與新建電梯建物結構接合問題，增加工程費用。

三、空間：

1.地面層法定空地已蓋滿違章建築，無空間配置昇降機。需拆除後方能設置，一樓住戶無法同意拆除。

2.不補助一般電梯，僅補助設置無障礙電梯，因無障礙電梯機廂內迴轉空間需符合規定1.2公尺，至少為6人份電梯，故倘公共空間不足需拆除部分私人專有部分，則住戶配合意願低。

09 未能成功媒合案例

評估建築師會勘紀錄表

申請委任人：

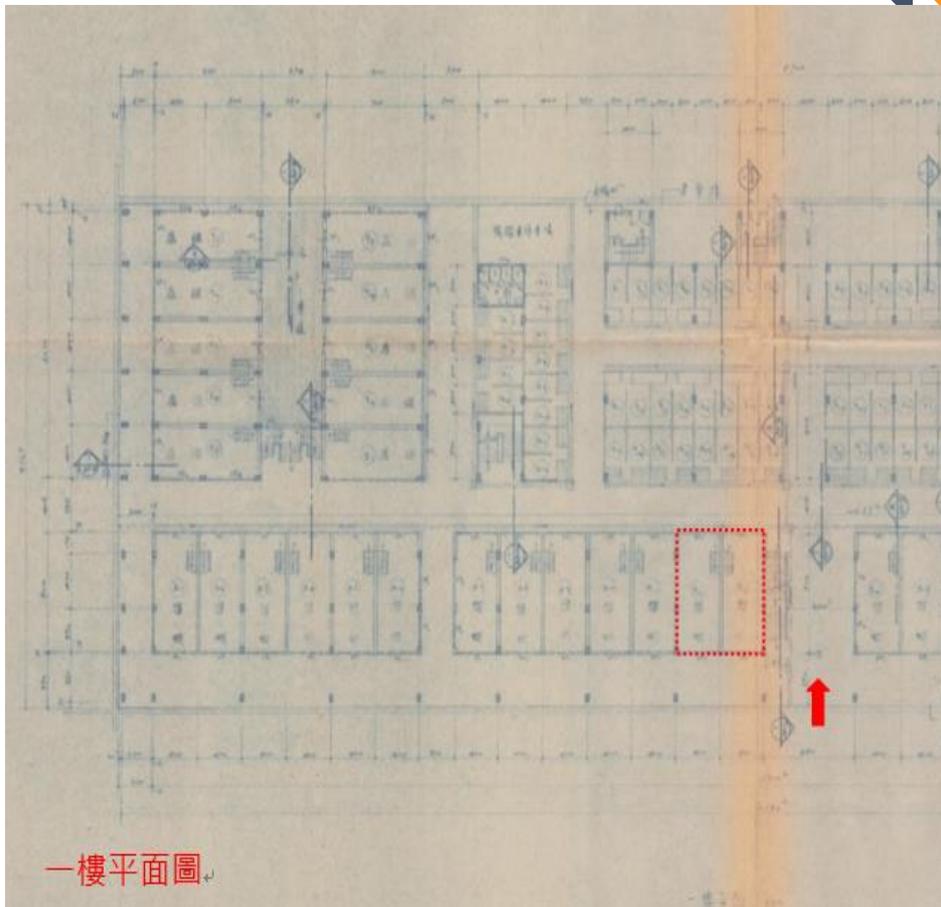
案號：1100714 號

申請建築物：高雄市苓雅區明德街 102 號

評估建築師：蔡智充

評
估
建
築
師
意
見
欄

1. 本案預定設置無障礙電梯的位置位於建築群的基地內通路上。
2. 基地內通路屬於整體建築群(本建築群為共照)的共用部份，必須取得該建築基地共有所有權比例合計 2/3 以上之共有人同意文件，視為土地權利證明文件，且於申請變更使用執照時，須取得該建築物區分所有權比例合計 2/3 以上之區分所有權人同意文件或區分所有權人會議記錄，視為建物權利證明文件。
3. 目前申請人取得的土地及建物之權利證明文件仍不足。
4. 該建築物基地內通路下方有地下室，地板無法降板做機坑。



09 未能成功媒合案例



案例外觀

09 未能成功媒合案例



法源

該法源對於申請人欲於建築物共有土地增設昇降機應檢附之土地及建築物權利證明文件如第三點規定：「於第二點所定公寓大廈增設昇降機者，申請建造執照或雜項執照，其土地權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾 $2/3$ 者，其人數不予計算。」



建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定

建築管理組

發布日期：2021-04-28

- 內政部104.2.12台內營字第1040800046號令訂定發布內政部
- 內政部110.4.28台內營字第1100805873號令修正「五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」，名稱並修正為「建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」，自即日生效

- 一、為因應高齡者及行動不便者之居住需求，維護共有土地所有人之共同利益，執行公寓大廈於共有土地依建築技術規則（以下簡稱本規則）建築設計施工編第五十五條規定，增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件相關事宜，特訂定本作業規定。
- 二、符合本規則建築設計施工編第五十五條規定之公寓大廈，其申請增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件，得依本作業規定辦理。
- 三、於第二點所定公寓大廈增設昇降機者，申請建造執照或雜項執照，其土地權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
- 四、第三點所定共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。
- 五、於共有土地上增設昇降機，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。
前項通知方式及內容如下：

10 推廣宣導作業

- 一、初勘——協助住戶初步勘查有無空間設置電梯。
- 二、請有意願住戶邀集其他住戶、辦理社區宣導說明會。

11

社區宣導說明會

苓雅區/林園里說明會議 住戶發起瞭解補助狀況



11

社區宣導說明會

苓雅區/武聖路說明會議 專業連結住宅設計說明



11

最新消息

本年度補助老舊公寓無障礙電梯已開跑 市民把握機會踴躍提出申請

2023-02-10

為提高高市老舊公寓友善無障礙環境，高市府持續辦理原有住宅無障礙設施改善補助，針對5層樓以下的老舊公寓補助增建電梯，解決公寓上下樓梯不便及安全問題，最高補助可達216萬元。截至目前同意補助申請已有5件，首例新興區老舊公寓已完工並取得使用執照。

工務局局長楊欽富表示，自106年開辦至今，同意補助申請已有5件，其中位在新興區開封路上，屋齡四十年以上的5樓老舊公寓，申請補助之初，因面臨到新舊建物結構銜接設計及難以取得全體住戶同意文件等情事，透過該局協助提供專業諮詢服務及中央規範修法放寬(僅須過半數住戶同意)等方式，順利於111年興建完工並取得使用執照，後續尚有嫩江街、永年街等二處興建中，預計112年年底完成。

工務局表示，為了讓民眾申請計畫更易執行，協助高市老舊公寓加速改善無障礙設施，該局除了積極爭取中央補助外，並委託專業團隊進行先期調查作業及免費諮詢服務，解決民眾對於該項補助的疑惑，期能藉此加速申請流程，年年均有申請案件通過審查獲得補助許可。



高雄市 112
年度原有住宅
無障礙設施改善
計畫申請書



內政部資訊平台



建築學會網站

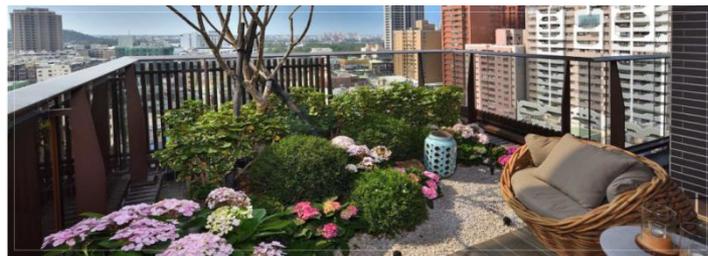


報名系統

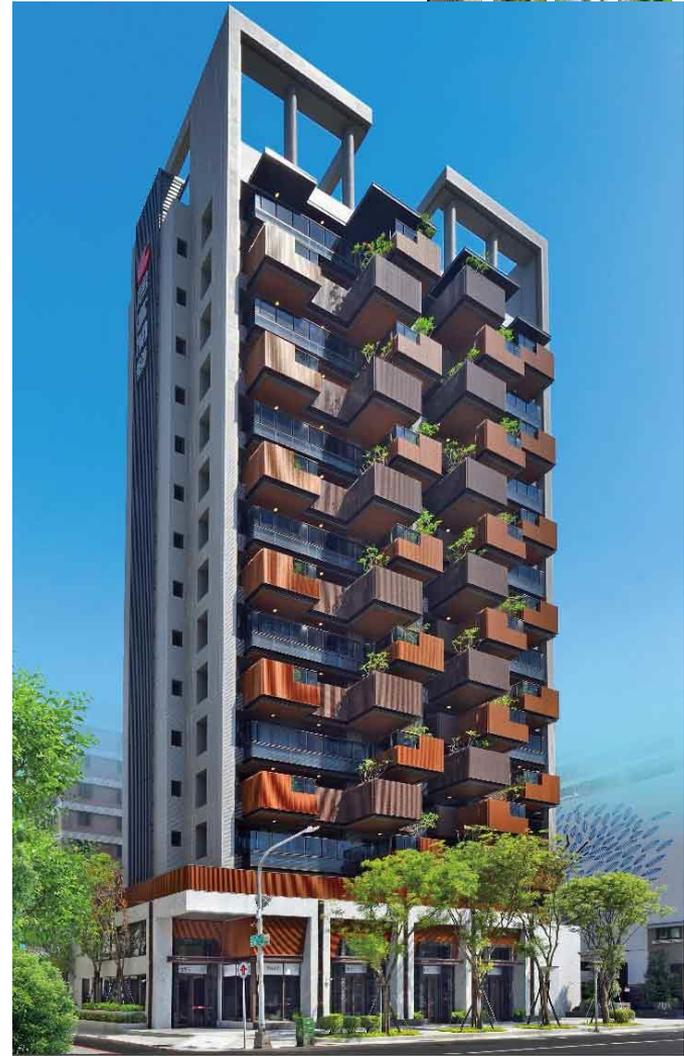
營建署相關
網站
本市輔導團
隊相關連結

6

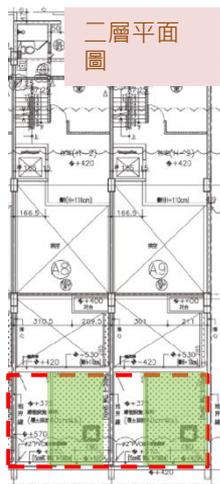
友善住宅-高雄厝設計



高雄厝改造..



鼓勵成效_高雄厝透天案例_傳寶建設



綠能設施
綠化面積

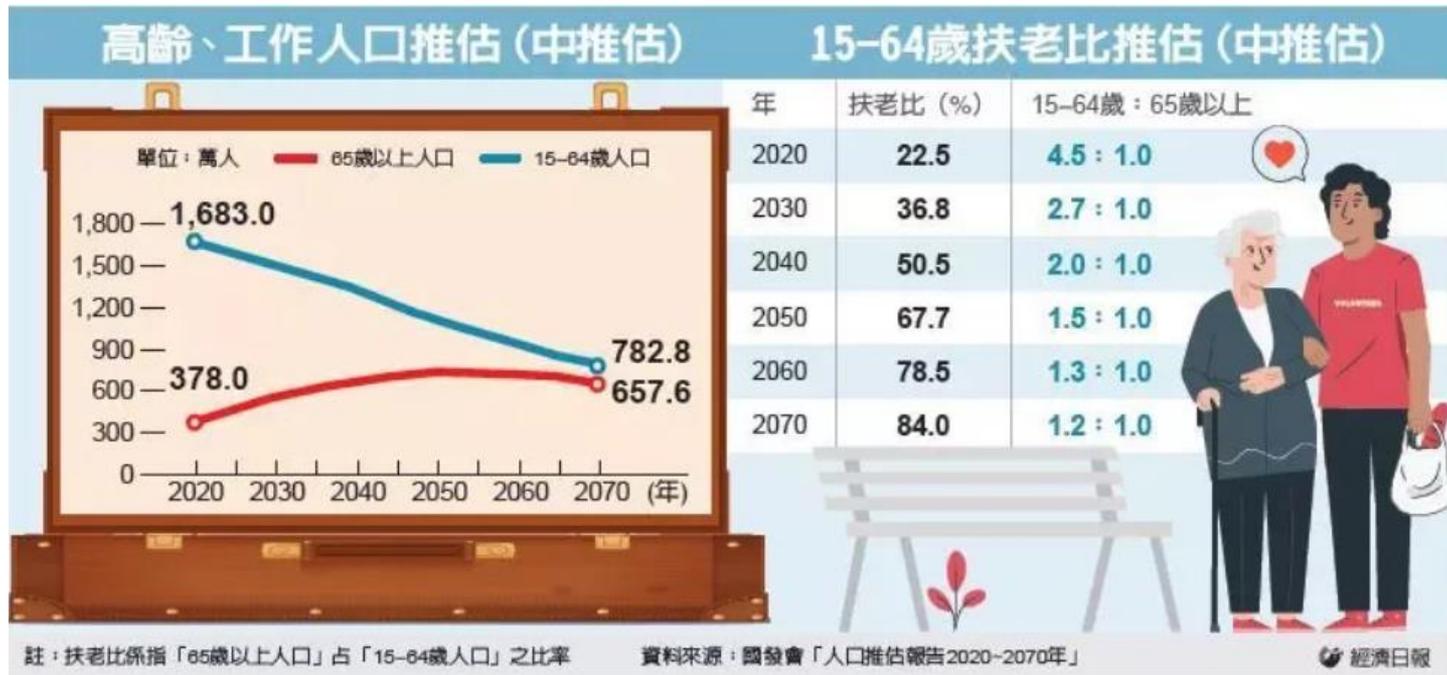


傳寶建設
案名：鼎馥

高雄厝設計手法：
屋前綠能設施

超高齡社會

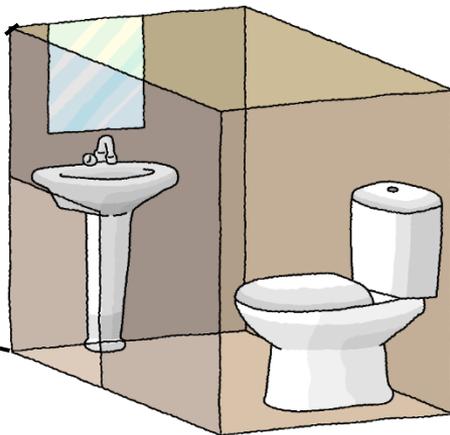
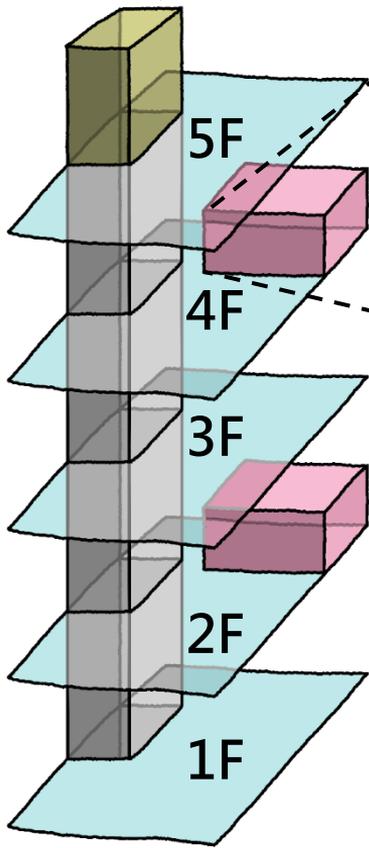
2020年65歲以上人口378萬人，到2070年會變成657.6萬人。現在每4.5個青壯年要扶養1位老人，2070年每1.2位青壯年即扶養1位老人。





高雄厝通用化設計

▼昇降設備



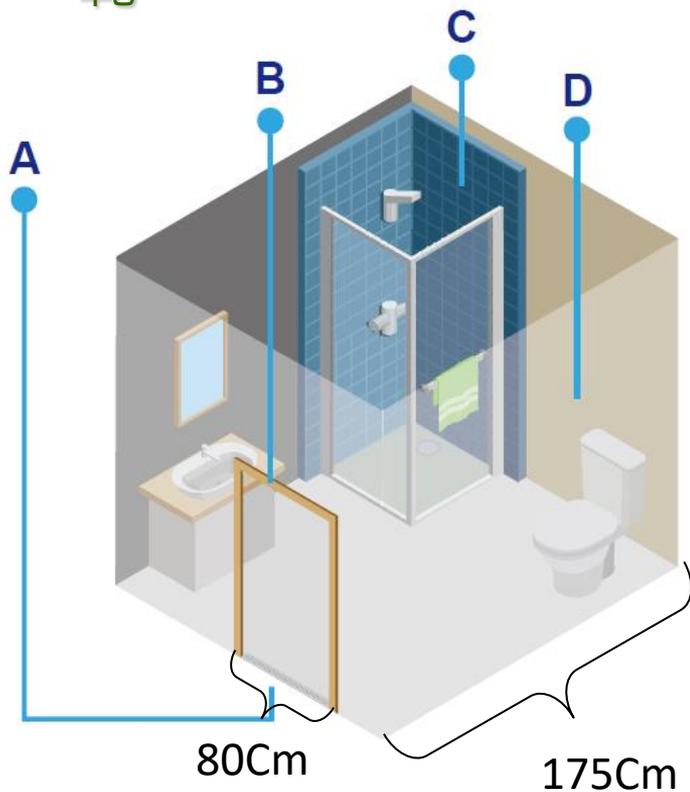
通用化設計浴廁



搭載人員及自行車之



通用化浴廁設計規範



A 設置限制：每邊寬度應達 175cm 以上，且不含管道間之樓地板面積，應達 4.8 m²以上。

B 其他限制：

1. 採乾溼分離。
2. 浴廁門框之距離不得小於 80cm。
3. 出入口不得設置門檻，且需設置截水溝並維持出入動線順平。

C 設置面積限制：

1. 每一通用化設計浴廁計入通用化設計空間，不得逾 2 m²。
2. 每戶各通用化設計浴廁加總面積逾 4 m²之面積，不計入通用化設計空間。



A、出入口順平無門檻



B、門口淨寬 80 公分以上

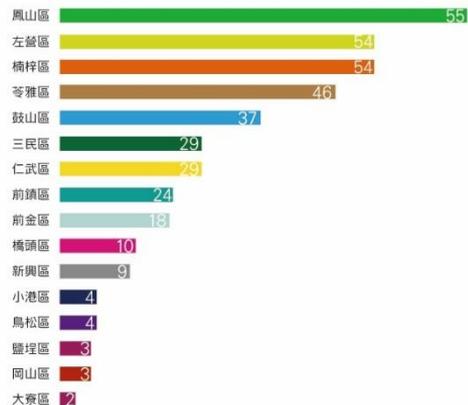


C、乾溼分離



D、面積應達 4.8 平方公尺

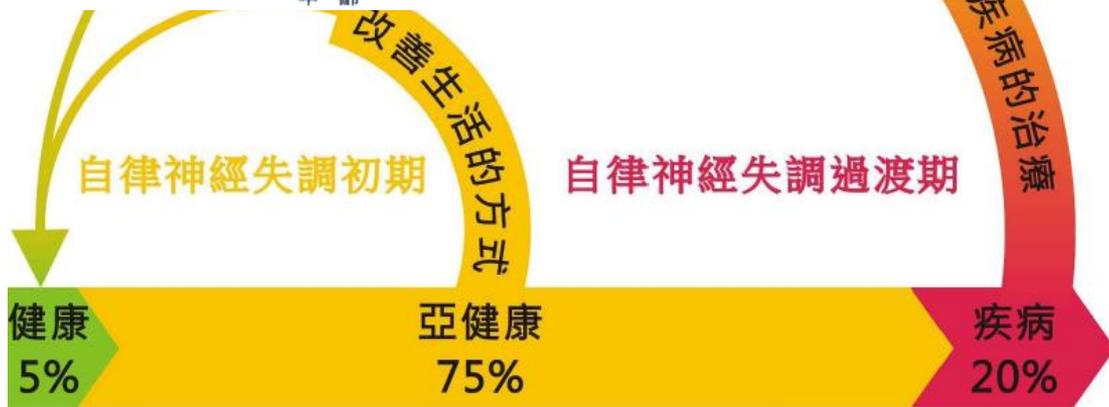
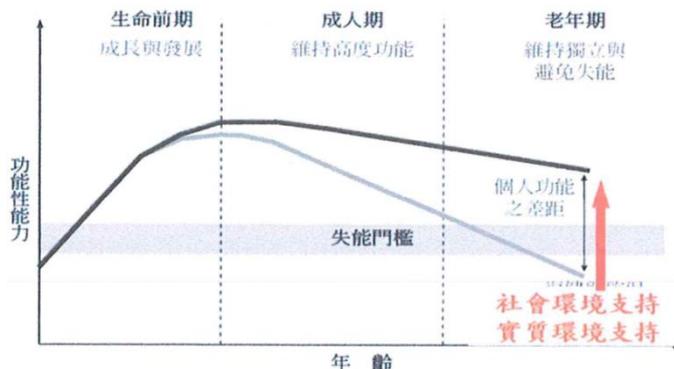
高雄厝推動成效



	建照件數 (戶)	使照 件數	景觀陽臺	通用化 廁所	通用化交誼 室及升降機	屋前 綠能設施	屋後 綠能設施	導風板
16層 以上	253 (59,353戶)	61	249,310	37,945	4,150	0	0	1,313
6至 15層	571 (74,978戶)	183	186,263	42,762	1,395	0	0	141
5層 以下	3,245 (4,822戶)	1,810	3,270	5,987	7,070	54,176	3,682	147
小計	4,069 (139,153戶)	2,054	439,113	86,694	12,615	54,176	3,682	1,601



統計至2022年08月24日



健康期	障礙期	臥床期
高齡化的身心與空間狀況		

展望未來

- 1.以發展多元的長期照護重要性，針對「**長照輔具及居家無障礙給付項目檢討與分析**」，探討高雄厝衛浴如何因應健康期高齡者、長照服務導入期之高齡者及照顧者之使用效率。
- 2.以日本「積水建設」為例，衛浴產品設計考量照顧者協助高齡者於衛浴中操作之便利性，以研究「**高雄厝衛浴**」除了通用化之外，應考量**超高齡化來臨之便利性及安全性使用**，考量材料、構法...等特性，納入復健醫學、人因工程、長照...等，促進高齡者之生活品質。
- 3.提出不同階段時期之**高齡化者與空間需求的設計規範**。



WELLS高齡體弱者可安心、安全、便利、舒適沐浴的整體浴室。(圖片來源：積水建設)



結論

01 都更或危老該如何選擇？

小型基地

大型基地

	危老	都更
時限	2027年5月31日	不限
實施對象	<ol style="list-style-type: none">30年以上老屋未達安全標準及有危險沒有電梯，或無法改善者	<ol style="list-style-type: none">都市更新地區或都市更新單位巷弄狹窄、捷運周邊、生活機能不便等。
面積	<ol style="list-style-type: none">不限大小可合併接鄰土地，小併大無法享獎勵。	1,000平方公尺以上
同意戶	100%	<ol style="list-style-type: none">需所有權1/2以上同意。事業計畫：迅行劃定需1/2、一般更新地區需3/4、非屬更新地區內自劃更新單元需4/5。同意達9/10以上免具事業計畫。

01 或是也可以選擇...

本年度補助老舊公寓無障礙電梯已開跑 市民把握機會踴躍提出申請

2023-02-10

每案補助最高
216萬元

為提昇高市老舊公寓友善無障礙環境，高市府持續辦理原有住宅無障礙設施改善補助，針對5層樓以下的老舊公寓補助增建電梯，解決公寓上下樓梯不便及安全問題，最高補助可達216萬元。截至目前同意補助申請已有5件，首例新興區老舊公寓已完工並取得使用執照。

工務局局長楊欽富表示，自106年開辦至今，同意補助申請已有5件。其中位在新興區開封路上，屋齡四十年以上的5樓老舊公寓，申請補助之初，因面臨到新舊建物結構銜接設計及難以取得全體住戶同意文件等情事，透過該局協助提供專業諮詢服務及中央規範修法放寬(僅須過半數住戶同意)等方式，順利於111年興建完工並取得使用執照，後續尚有嫩江街、永年街等二處興建中，預計112年年底完成。

工務局表示，為了讓民眾申請計畫更易執行，協助高市老舊公寓加速改善無障礙設施，該局除了積極爭取中央補助外，並委託專業團隊進行先期調查作業及免費諮詢服務，解決民眾對於該項補助的疑惑，期能藉此加速申請流程，年年均有申請案件通過審查獲得補助許可。

本年度補助已於1月17日公告受理，有意願提出申請的民眾可洽該局建築管理處楊小姐，洽詢電話3368333轉3995，或至該局建築管理處網頁(https://build.kcg.gov.tw/index.aspx?au_id=12&sub_id=80&id=180922)下載申請計畫書。

另外各位市民鄉親所居住的老舊公寓住戶們若進一步對於危老重建，或是都市更新有任何疑問或諮詢需求，歡迎您親洽市府四維行政中心1樓建築管理處「危老重建受理窗口」，或撥打(07)336-8333分機2281、2284，或是高雄市建築師公會服務專線：(07)323-7248，均有專人為您服務。

[<回上一層>](#)



簡報結束 敬請指教