

ARCHI

新北市建築師



中華民國108年1月創刊

New Taipei City Architects Association

第 2 期



社團法人
NITC 新北市建築師公會
理事長：洪迪光
會 址：新北市板橋區中山路一段293-1號6樓
網 址：<http://www.ntcaa.org.tw>
電 話：(02)89534420(5線)
傳 真：(02)89534426
承 印：天晶印刷事業有限公司

國內郵資已付



從新聞事件看到 台灣建築的病態

最近有許多精采的新聞，值得大家咀嚼品味：

一、行政院某位首長說：如果特種行業門口發生鬥毆，就換掉地方警察局長。乍聽之下似乎是一個展現執法決心，準備雷厲風行的宣示。可是細想他的邏輯，就像如果小偷罪犯太多，只要把警察關起來，社會就會一片祥和一樣。感覺怪怪的。

二、警政署某前副署長說：警察無法獨自解決社會(安全)問題。論者認為，諸多犯罪問題皆是政治經濟與社會及教育問題導致的病態，治安不好是政府失策無能引發的負面綜合因素的病徵，警察只是法令的執行者，警察無法獨自承擔解決所有問題的責任。這個說法是蠻有道理的。

三、反觀監造建築師，不也只是一個執行者，不也是無法獨自解決建築(安全)問題嗎?因為建築的安全，自前期規畫-設計(由設計建築師統合:結構、機電、各項系統之專業設計)-施工(監造)-使用-維護。各階段都各有其主導者，理應各負其責，不是嗎?為什麼每一個建築開發案不論完工多久，只要一發生災難就要怪罪到設計建築師或監造建築師身上?

四、台北市建管處說：大巨蛋營造廠違反「臺北市建築管理自治條例」未按核准圖說施工，營造業審議委員會說營造業法規是【依圖說】施工，不是【依核准圖說】施工，而且【營造業法未規定營造業應負查證圖說是否正確之責任】，故無法可罰而免議，而兩位監造建築師則因未依建築師法善盡監造義務以及簽證不實，被判懲戒停業2年。是因為建築法與建築師法的罰則訂得太嚴格，還是營造業法與技師法的罰則訂得太寬鬆?

五、為什麼營造業的負責人非專業技師也可以擔任，然後出事時又可同樣以其為非專業技師的理由脫罪?而營造業的專任技術人員(主任技師)為什麼可以不用專任，只要到處借牌就可以?

人民有免於恐懼的自由，建築師有沒有免於(被連累而)恐懼的自由

近年來台灣面臨種種環境危機，地球暖化、氣候異常、土壤液化、活動斷層蠢蠢欲動...導致建物傾倒，地震災害頻傳。而房屋老化、龜裂漏水、磁磚掉落，砸傷路人事件時有所聞。執政當局應該很擔心，如果地震再次造成全國災難，政權恐將難保。

而社會上卻連續上演著各種執法上的謬劇。某名人因滑手機在大飯店樓梯跌倒致死，檢調單位竟然以可能會起訴的理由，逼迫30年前該飯店的知名設計建築師作認罪協商，捐錢保身。而且法院追究這些天災或人禍的責任時，又常以一知半解的理由，作出鋸箭式的判決。這些現象，更是引起全國建築師界一片譁然，也讓景氣低迷的房市更添寒意。

於是政府官員在一片推諉塞責聲中人人自危；全國人民則籠罩在一片無法安居樂業的擔憂中無所適從；而建築師何其無辜、又何其偉大，不但常常要為營建業的施工不實負起無限上綱的連帶責任，還要能夠讓台灣的建築物就算遭遇天災人禍，也必須千年不倒，否則難保不會惹禍上身。

全國上下各自擔憂，成了反省國內建築制度的動力

這些擔憂凝聚成一股共識，終於促使國內產、官、學界各建築相關領域的專家們一起坐下來，共同審視了我國既有的建築相關法規與管理機制：

一、建照管理階段，是否適合行政與技術分離？配套制度如何籌劃？

二、施工管理階段，是否允許營建商繼續維持『我作弊並不可恥，可恥的是監考的老師...沒有抓到我。所以被逐出考場的人，應該是監考老師，而我則可以繼續留在考場，繼續舞弊』的無恥心態。而政府一味盲目推動疊床架屋的第三方監造制度，卻放任營造廠本來應盡的一級品管責任不談，這到底

建築快訊：

(本刊訊) 新北市建築師公會預計108年6月22日，上午十點至下午二點，於新北市政府廣場舉行園遊會，為安排各項公益活動積極服務市民。

- 1、提供市民免費建築諮詢服務。
- 2、社區建築師現場親自服務市民。
- 3、進行建築師拍賣會，拍賣所得將全數捐贈本市弱勢團體。
- 4、開放庇護工場攤位設攤。

園遊會設立了20個台灣特色小吃美食攤位，並由本會福利文康社團攤位、14個委員會與8個專案工作小組提供整體服務(都更、整維、危老、執照、簡裝、違建、公安、無障礙、建物健檢、初評、海砂屋.....)。

歡迎全體市民共襄盛舉，踴躍參加。

是無知還是無心去落實施工管理及明確施工責任？還是有意為產業鏈中某些角色或政客推卸責任？

三、使用管理階段，是否允許管理人對使用類型或非結構牆面的任意增減變更?而使用人因未正常使用導致傷亡，應該處罰使用人?設計人?主管機關?管理人?還是所有權人?往後賣房子，是否應該比照賣電鍋，也附上一本使用說明書?註明:「保固期限5年，非正常使用而導致損壞或意外，不負賠償責任」?

四、所有建築物一旦發生災害，政府、法官與人民是否仍然只須閉著眼睛把建築師抓起來，要他負起萬年無限的連帶責任，就都可以自我感覺天下無賊，高枕無憂了?

環境惡化地震加劇，促使台灣的建築抗震法規一再進化

台灣建築法規對於結構耐震性能，自民國63年起才將地震力納入計算，並於71年、86年、88年、94年、100年數次進行地震力或耐震觀念的修改。如民國86年技術規則修正，增加柱箍筋密度；民國88年921震災後，技術規則修正震區係數與韌性配筋。行政院於105年4月29日核定的「安家固園計畫(105至110年)」，強制規定88年12月31日以前領得建造執照，私有供公眾使用建築物，樓地板面積累計達1,000平方公尺以上之建築物，應辦理耐震能力評估檢查，並納入建築物公共安全檢查簽證及申報項目。

當然從樂觀面來想，這些災害的發生與亂象，促使政府除了對低碳、智慧、綠建築的追求之外，也不得不正視台灣特有的活動斷層、土壤液化等災害風險問題，適時審視建築管理各階段的合理性。

從推不動的大街廓都更，到救急的危老條例，政府的智慧在哪裡?

當政府已經推不動的都市更新政策時，偏偏又遇到苗栗大埔強拆事件，張藥房控告政府違法區段徵收，經台中行政法院判決勝訴；文林苑、永春市場等都更案看以政府勝券在握，卻功敗垂成，政府又被監察院糾正違反程序正義、容積獎勵超出原訂容積50%上限.....一時之間，造成了民、公辦都更業務全面急凍；都更開發業者及實施者無利可圖全部退場，看來只剩自主都更一途。偏偏又遇到民眾因不熟都更程序，沒有融資管道、不懂施工管理、不懂如何銷售...以致不敢自辦都更。歸根究底還有一項原因，就是部分民眾普遍沒有成本概念、貪得無厭、又不想承擔風險，只想不勞而獲。

由於大街廓都更推動一再陷於停頓、地震災害又一再威脅人民生命財產安全，最後終於迫使危老條例應運而生，政府在策略上一方面以強制召開公聽會補強程序正義來強化大街廓都更，一方面以縮小基地範圍較易達成100%同意門檻來推動危老條例。但是推動危老條例的同時卻也衝擊了大街廓整體開發的理想(有關都市土地整體有效利用，改善公共安全、公共衛生、公共交通以及市容觀瞻)。

當然都市更新是一連串的發展行為，若能奏效，必能促進建築產業鏈的復甦，振興全國經濟，利國利民。但若想要爭取選民對政府之支持，就要做到向後管理既能保障新建建築人民生命財產的安全，避免災害，向前管理又能釐清老舊建築遭受地震災害時之責任，避免民怨。

與其疊床架屋的修法增加第三方監造，採用被動式的事後管理的制度，還不如建立完整的建造生產履歷，結合BIM與視訊科技，促使施工管理的一級品管落實為主動式的事前自主管理。

啟動危老條例不能光喊口號，必須有配置成套的融資政策、銷售、興建、履約保證等輔導措施。當然，新政策之執行，必有各種不足，如何協助政府能順利推動，尚有賴各業顯達共同投入，集思廣益，以臻完善。

室內裝修審查

教你如何看懂新北市「變更使用」、「室內裝修」及「簡易室內裝修」！

新北居住品質與室內裝修

位處臺灣最北端的直轄市、幅員廣達2052餘平方公里的新北市，在2019年即將迎來第400萬戶籍人口。其中，人口密度名列臺灣前十名內的永和、蘆洲、板橋及三重等各區，皆在新北市轄內。如此一座高度集居的城市，隨著社會進步、工商服務的進程發展與民眾對生活品質、財產私權等的高度重視與投入，建築物及其室內裝修品質的良窳，儼然成為文明社會發展優劣與生活環境是否向上提升的重要表徵。



建築物生命全週期與室內裝修

就「建築生命週期」的觀點而言，建築物自「建造」、「落成」之始，歷經「使用」、「更新維護」，直至「拆除」歸於素地的整個存滅過程，與人類生活息息相關，持佔最大的比重的時段，莫過於「使用」階段。

從建築物合法興建完成，取得使用執照及完成權利登記啟用後，即正式進入「使用」階段。此階段最大的兩個變動的特徵，一是「變更使用」，另一個就是「室內裝修」。

簡言之，對於建築物原始設計的用途或構造，諸如防火區劃、結構體、外牆開口、樓梯甚至內部附屬昇降設備等，只要有位置、數量或形式上的各種更動，皆屬於「變更使用」；這個部分由於涉及與原核准之「使用執照」有相關異動，因此涉及到必須「變更」原使用執照(或最近一次變更使用執照)之登載與核准內容，並須檢附相關申請文件向主管機關辦理。

同理，「室內裝修」係指針對建築物室內空間(一般係以棟、層或戶為基準單位)的裝修更動，在「不涉及」原核准之「使用執照」(或最近一次變更使用執照)異動前提下，如有室內裝修行為時，須檢附相關申請文件向主管機關辦理申請。此部分裝修行為認定，係依照「建築物室內裝修管理辦法」規定之下列行為：

- 一、固著於建築物構造體之天花板裝修。
- 二、內部牆面裝修。
- 三、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
- 四、分間牆變更。



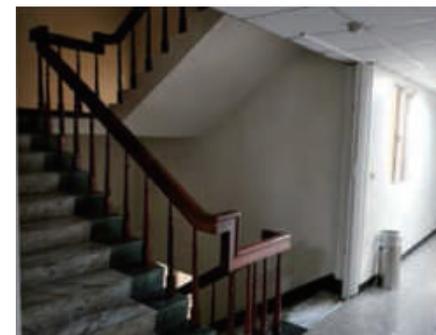
室內裝潢與室內裝修的區別

一般民眾對於室內「裝潢」與「裝修」時有混淆，主要是因為，「裝潢」是一個概括用詞，針對硬質長期固定的天花、地板、牆面(俗稱天地牆)以及軟質可拆卸移動的壁紙壁布、窗簾地毯、家具與活動隔屏等，均屬「裝潢」所指。由此，裝潢一詞囊括「裝修」與「裝飾」兩者涵義，得以觀之。



室內裝修的法令依據

「建築物室內裝修管理辦法」對於「室內裝修」行為的認定基準，主要目的在於有條件規範裝修行為對於建築物內部使用安全之影響。當涉及裝修行為時，應向主管機關辦理室內裝修申請；同理，如涉及變更使用及室內裝修雙項行為時，可併同申辦。辦法之原意，在於申辦的過程，對於建築物涉及使用的空間範圍與異動項目，透過申辦與審查歷程，檢核有關材料的品級(耐燃建材、綠建材等)與防火避難設施(防火區劃、走廊寬度、避難樓梯等)及防災逃生安全(步行距離、重覆步行距離等)之三大要件，確保此次異動所增加的調整或負載，不影響居住使用之安全性能。



室內裝修的簡易程序-簡易室內裝修

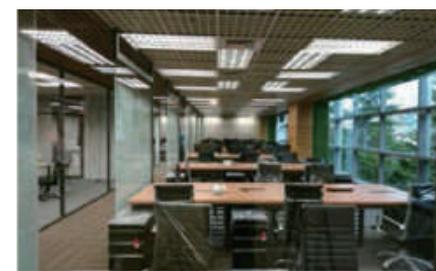
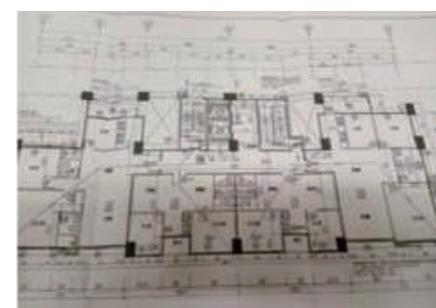
此外，由於建築物使用類型迥異，裝修用途與規模亦各有差別，為免所有室內裝修申辦案件皆須歷經繁瑣過程，辦法中亦明訂了「簡易程序」，其基準條件如下：

申請範圍用途為住宅或申請樓層之樓地板面積符合下列規定之一。

- 一、十層以下樓層及地下室各層，室內裝修之樓地板面積在三百平方公尺以下者。
- 二、十一層以上樓層，室內裝修之樓地板面積在一百平方公尺以下者。

前項裝修範圍貫通二層以上者，應累加合計，且合計值不得超過任一樓層之最小允許值。

此即所謂「簡易室內裝修」，一方面明定區分簡化建築物規模與用途



· 鼓勵社會大眾申辦，同時也益於政府機關對於建築管理層面深化與制度強化。

由此得知，「變更使用」及「室內裝修」與建築物的緊密關係及影響。民眾在日常生活中對於建築及其內部空間的用途與構造異動與裝修調整，除追求視覺美觀與環境舒適外，建築物所有權人或使用人應慎思並依循相關建築法令規範，主動申辦相關報核程序。法令規範常是一個在保障建築物與其使用安全之低限基礎，旨在確保社會大眾之生命財產安全，於此基礎之上進一步追求優質之使用空間及其環境品質，方有其意義及價值。



新北市唯一室內裝修專業審查機構

新北市建築師公會

新北市建築師公會(以下簡稱本會)自台北縣時代起，由縣政府指定為轄內唯一「室內裝修專業審查機構」，經民國100年升格為新北市後，迄今已步入第二十個年頭，專責技術審查有關「變更使用執照併案室內裝修」、「二階段室內裝修」等案件。復於民國108年1月1日起，經新北市政府指定為「簡易室內裝修」(以下簡稱簡裝)專業審查機構，並由本會執行簡裝相關專業技術審查。

自此，本會全面成為新北市唯一指定之室內裝修專業審查機構。

據統計，新北市106年度簡裝申辦件數即已突破2500件，兼之市府近年來陸續推行各項簡政便民等相關政策，並輔以「社區建築師」制度，由本會各專業建築師深入新北市各轄區，提供民眾有關變更使用及室內裝修等專業諮詢及服務，強化民眾法治意識，同時協助民眾積極申辦變使、室裝案件。

雲端系統審查與即時透明化資訊

未來，本會期許以「全面線上預約申辦」、「無紙化查核簽審」、「雲端法令資訊共享」及「APP案件進度控管」等四大方向，結合室內裝修管理方法，強化落實法令政策及優化工程品質，並提升審查質量與效能，進而維護居住、使用之安全與權益，使轄內民眾享有更美觀舒適、永續健康的建築室內環境。

新北市建築師公會建築物室內裝修委員會



建管即時通APP



咱哋社區 咱哋建築師

建築法令多如毛牛，一般民眾對於法令的不理解，往往在裝潢整修時，破壞房屋結構與違規使用等問題，遭受到鄰居投訴挨罰，或是透過民意代表等居中協調，造成市府在推動相關建築法令時窒礙難行，更使得公共安全等問題成為居住上的隱憂。

走入群眾式便民服務

從106年度開始，為了改善與便民「新北市政府工務局」與「新北市建築師公會」共同合作推出「社區建築師」計畫案，提供一般民眾遇到建築或室內相關問題時，可洽詢公會推薦之建築師做相關法令諮詢與協助代辦業務；然而新北市腹地較廣，為減少建築師集中於市區服務問題，首創社區建築師分組分區計畫，108年度共計推薦119位社區建築師，每位建築師服務範圍需跨6個行政區作業，並結合工務局行動下鄉及志工團隊服務，讓專業諮詢可深入各區域，使社區建築師成為每位市民個別的建築家庭醫生，並且協助公部門推動市政及建管法令宣導。



危老重建的重要推手

協助市民解決建築法令的問題外，「社區建築師」透過走入社區式的服務，可直接協助市民完成危老及都更的重建計畫，藉由建築師的專業整合能力，協助市民從規劃設計、容積估算、執照審查、現場施工管理及協助驗屋點交等建築全案管理模式，減少常見的分回面積比例不透明、施工管理不當或偷工減料等問題，且更能有效規劃出更符合原居民的建築與室內配置。

建築法令上的好靠山

社區建築師提供諮詢項目分為「危老建築評估與規劃」、「建築物使用管理」、「違章建築處理」、「公寓大廈管理維護」、「室內裝修審查」、「無障礙設施設備改善」、「結構安全鑑定」、「公共安全簽證及申報」等作業進行相關諮詢，若民眾有任何建築與室內上的相關問題，可上工務局與新北市建築師公會網站查詢社區建築師名單，協助民眾建築法令諮詢，規劃、設計、檢查、簽證或是其他相關代辦執照等服務。

新北市社區建築師專案

新北市建築師公會網址
<http://www.ntcaa.org.tw/>



新北都更向前行

從法令方面來說，現在已進入全民都市更新的年代，且新北市政府對都市更新法令宣導也相當用心，多數的朋友都已有了一定的知識；但如果在專業規劃方面，又會進入專業者的知識障，離不開專業術，對一般朋友也較難認知，所以以下的內容，就從新北市建築師公會參與都市更新的歷程，所遇到的問題及與新北市政府，在這幾年共同努力下，如何面對及參與都市更新方面來跟各位朋友聊一聊。

新北市建築師公會自開始接觸都市更新以來(那時都市更新許多法令尚未完備)，許多問題根本無從問起，有時候去向承辦同仁請益，也沒什麼答案，只能慢慢摸索，遇到問題慢慢衝撞，為什麼用慢慢衝撞形容呢?因為用很多當下一般都市設計審議的觀念來看待都市更新這個程序，同樣是審查，為何都市設計審議可以，而都市更新審議卻不行，舉一個例子來說，一般建築師送審案件，內部格局在審議中的調整，只要不影響面積及都市環境，是可以被允許的，但在進行都市更新審議的時候，連一個小小的管道間的調整，都不被允許，為什麼?法令又沒說不行，憑什麼承辦科可以自行擴充解釋法令，那時吵了很久，後來才了解，政府針對都市更新因為涉及民眾權益，與一般建商興建住宅的觀念完全不一樣，建商一人同意就可以了(通常要求格局的修改都是建商)，單都市更新涉及多人參與，且相關圖說一經公展，即代表參與都市更新的民眾都已初步了解，建商是不能隨意自行更改的，但連室內格局及管道間完全都不能修改，又不符合市場實際操作方式，所以新北市建築師公會與新北市政府共同努力下，在民國100年發布了新北市都市更新事業計畫核定後申請變更處理程序，以便處理因為核定後因不同需求而須進行變更的SOP程序。

看到這裡各位朋友有沒有發現，都市更新有許多的觀念都與我們一般自己蓋房屋或是與建商合建的邏輯是不一樣的，我們需要建築師幫我們進行建築規劃設計，來完成換一個安全及全新的家的夢想；我們也需要政府幫我們把關符合自身利益，及順利執行的計畫。

蓋新家是許多人一輩子的大事，所以新北市建築師公會會員在說明會現場，碰的許多朋友針對同樣的問題一問再問，我都會耐心的跟大家說明，為什麼呢?因為多數建築師，對於幫民眾設計新家與面對建商設計大樓的觀念是不同的，面對民眾如果要自立更新，自己蓋自己的新家，通常都會激發建築師心中的夢想(多數建築師心中的夢想就是為自己蓋一棟自己喜歡的家)，想把好的設計、好的想法在這些案子中展現出來，讓大家不只是換新房，更是換一個好的生活環境，而各位朋友對建築師的信任與認同，就是建築師最大的動力，在現今多數不尊重專業的社會氛圍下，尊重建築師讓建築師與鄰居站在一起，其實會有許多意想不到的效果，許多建築師會在這種氣氛下，不計成本的投入設計規劃，為的就是心中的那份感動。

這些年新北市建築師公會在許多建築師先後投入及努力之下，協助新北市政府訂定了讓各位朋友更容易啟動重建換新家的夢想，我在這邊幫大家整理一下：

- 一、具有新北市特色的都市更新獎勵及權利變換提列基準。
- 二、新北市政府執行都市計畫新北市施行細則第四十七條第二項處理原則(俗稱簡易都更)
- 三、新北市防災型都市更新重建自治條例(俗稱防災都更)
- 四、都市危險及老舊建築物加速重建條例(俗稱危老條例)

以上這些內容我們一般把它稱為新北市都更四法，這就是希望居住新北市的朋友們，透過不同的方法，讓我們趕快換一個安全的新家。

看到這裡，各位不難發現，因應社會的需求與民眾的需要，新北市建築師公會本著建築師的專業，不斷的與新北市政府攜手努力，制訂更多、更好、更符合民眾需求及更容易執行的相關法令，讓大家實現重建換新家的夢想，讓高齡者努力了一輩子，可以得到一個安全舒適的生活環境，但是，都市更新是一場人性的考驗，當政府與專業團體都在努力協助各位朋友都更重建，那麼我們是否需要退一步思考，鄰居間共同努力才時成就都市更新成功的不二法門。

本會建築師在演講、或是開說明會、或是教課的時候常會說一句話，在都更重建的路程裡，專業及政府程序，都不是問題，重點在鄰居的心態，都更不是一夜致富的法門，是為了創造安全舒適的生活環境而存在，所以成就都市更新的是鄰居自己，最後，感謝大家看完這篇文章，希望大家一同努，為創造自己更美好的生活一同加油。

新北市建築師公會城鄉都市計畫委員會



重建前照片(1)



重建前照片(2)



重建後模擬示意圖(1)



重建後模擬示意圖(2)

老房子重修舊好

新北市為臺灣人口數最多的城市，也是臺灣工商發展重鎮。早期扮演著臺灣經濟發展的重要角色，隨著時代的改變與人口的增加，目前新北市雖然充滿許多新穎都市建設，然而舊有都市發展的痕跡仍遍佈在城市之中。根據內政部統計，新北市屋齡達十五年以上的建築物就有數百萬棟，顯見老舊建築物整建維護，已然成為新北市刻不容緩的重要議題。

尤其是，老舊建築物的外牆龜裂剝落、電梯老舊、增設鐵窗、空間與機能不足、結構安全堪慮等相關課題，且管理者與使用者之不當使用行為，造成違章使用、招牌設立雜亂等課題紛紛出現，嚴重影響都市環境美觀、居住與公共安全。而這些老舊建築物的修繕問題就是「整建維護」，其實也就是你家我家的事，需要大家一起來面對，一起來「重修舊好」。

甚麼是整建維護呢？依據「都市更新條例」第四條規定，整建係指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施；而維護係指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。又依據「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」第六條規定，申請補助案件，其補助費用包含整建維護之規劃設計及實施經費；以年度計畫補助額度及個案對環境貢獻度，每案以核准補助項目總經費百分之五十或新台幣一千萬元為上限。

老舊建築物相關問題的嚴重性？

老舊建築物的整建維護是刻不容緩。我們會看到，住在公寓的老人，因為無法順利上下樓梯，所以要加裝電梯來增進方便性。大樓剝落的磁磚掉落，砸傷行人，影響到城市環境的安全性。地震損壞後的建築，更是直接危害到民眾的生命財產。

民眾可以從哪些管道，尋求協助老舊建築物的整修？

新北市建築師公會，一直扮演著老舊建築物整建維護的輔導團隊。我們共有一千多位建築師，為民眾提供建築整建維護的服務。我們也配合新北市都市更新處，成立專案小組，深入社區進行現場勘查、社區說明會、協助補助申請、乃至於設計監造與統籌工程施工，以一條龍的方式，提供優質的服務。



都市更新不一定只能採用拆除重建的方式，採取整建與維護的方式，提升公共安全、改善外觀、符合機能性需要，也不失為經濟有效的方法囉。

<p>新舊自有建築物並列建築。</p> <p>更新前</p> <p>更新後</p>	<p>建築物之改建、修建或充實其設備。</p> <p>◎舊有住宅建築增設鐵窗、防範「違章使用」！</p> <p>拉皮前</p> <p>拉皮後</p> <p>◎四、五層樓合法集合住宅建築增設升降設備，新北市政府也有補助！</p>
---	---

未來，新北市整建維護工作的展望如何？

近年來，新北市建築師公會，已完成一千多件的勘查，成功幫許多民眾爭取到補助經費。同時，我們也進行橫向的多元化服務，整合室內裝修、無障礙改善、結構鑑定等等民眾經常所需的服務。相信在政府、民眾、建築師的合作下，我們可以及早讓老舊建築煥然一新，塑造美好的居住環境。

有些民眾認為，整建維護與拆除重建是互斥的？

整建維護屬於修繕性質，確實與拆除重建的新建行為確實不同。但是，一般來說拆除重建需要較長的整合期間來凝聚所有權人之間高度的共識，整體耗費的時間因個案條件不同而不易掌握。但對於當下外牆滲漏水嚴重、苦無電梯上下樓的需求者來說，不妨讓我們在整合期間，透過整建維護來維持老舊建築物一定的居住機能。即使立面修繕或增設電梯完成後，民眾仍可以循都市更新條例或是危老條例的相關條件，在整建維護達一定效益與住戶具有一定的共識下，仍然可以朝向拆除重建來辦理更新。總之，在適合的條件下，您都可以選擇最有利的都市更新手法。

新北市建築師公會都更整建維護輔導專案小組



建築師深入社區與家戶，提供免費專業諮詢



新北市政府建築師公會輔導「整建維護」已破千案



蘆洲永平路增建電梯



永和仁愛路增設電梯



林口中正路立面修繕



永和永亨路立面修繕

整建維護補助哪些修繕項目呢？

類別	評估指標	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。
	環境景觀	無遮蔭人行道植栽綠美化工程、無遮蔭人行道鋪面工程、無遮蔭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者。
建築物本體及內部	公共安全	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、公共走道或樓梯修繕工程、建築物耐震評估、補強工程。
	環境景觀	通往室外之通路或門廊修繕工程、陽臺或露臺綠美化工程、屋頂平臺綠美化工程、屋頂平臺防水工程。
		建築物立面修繕工程(含廣告招牌)、建築物外部門窗修繕工程。
		機能改善
	其他	經委員會審議通過並經本府核定者。

右列建築物只要屋齡達十五年即符合補助申請條件

	1		2
	3		4
	5		

整建維護策略地區，臨30公尺以上計畫道路，因風災、火災、地震及爆炸致遭受損害之合法建築物，得不受年期及補助範圍 1 ~ 4 限制，得以一種申請。

危老加速重建

救救400萬戶30年老屋

921、0206、花蓮震災慘痛經驗還可以等嗎？

有鑑於潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，106/05/10中央發布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(以下簡稱：危老)迄今已近兩年，根據內政部統計，從危老條例施行到今(108)年2月底止，已有176件申請案，90件完成核定，更有13件已申報開工，目前每月約有20件申請及10件完成核定，民間投入的積極程度與信心持續增溫中。

今天「危老」有此成績，筆者要特別感謝默默在推動的羅致政立法委員&內政部營建署都更組科長黃哲賢先生及新北市政府都更處所有同仁的全力以赴!!

為加速防範潛在災害風險，提升建築安全與居

住環境，本文將以新北市政府目前已申請並通過之筆者案例，並彙整危老條例現況執行疑義就法制面、執行面及報告書內容提出相關剖析、論述與建議供參。

政府補助

為加速推動危老屋重建，加強民眾對重建的信賴及申請意願，並協助解決各縣市政府執行人力不足問題，內政部自去(107)年投入3,000萬元，108年至110年又編列1.2億元，補助各縣市政府成立重建輔導團，目前已有臺北市、宜蘭縣、新竹市、彰化縣、南投縣、雲林縣、臺南市及澎湖縣等8縣市成立。

輔導團隊除協助危老屋所有權人申請重建，提供免費的法令諮詢服務外，更會主動至不同社區舉辦整合說明會，協助整合重建，輔導申請耐震評估、提案申請擬具重建計畫。

地震！地震！地震 危老！危老！危老！

重建輔導團另一重要功能，是可以增進地方政府推動重建行政量能，一年內需辦理30小時以上的危老重建教育訓練等講習活動，以及地區重建資料庫等建置作業，協助地方政府掌握轄區危險及老舊建築物區域。

政令宣導

有重建輔導需要的民眾，可撥打1999洽各地方政府尋求協助，或上瀏覽查詢輔導團資料。



內政部營建署
「危老重建專區」都市更新入口
網址 <https://goo.gl/PWTJ3b>

效率政績!! 叫我第一名!!

「新北市政府」秉持「快速、效率、簡政便民」，核准案已達30件達全國1/3的量!!

107年起新北市配合中央針對已核准的危老重建計畫案進行補助，只要是經市府核准危老重建計畫案、符合資格的申請人，即可向都市更新處申請每案上限5萬5千元的重建計畫書補助費用。

危老重建計畫申請及核定數量統計表

縣市別	宜蘭縣	基隆市	台北市	新北市	桃園市	新竹市	新竹縣	苗栗縣	臺中市	彰化縣	南投縣	雲林縣	嘉義市	嘉義縣	臺南市	高雄市	屏東縣	花蓮縣	臺東縣	澎湖縣	連江縣	金門縣	合計
申請	2	3	47	41	6	6	0	0	47	0	1	1	1	0	10	8	0	0	1	0	0	2	176
核定	2	1	9	30	4	4	0	0	20	0	0	1	1	0	9	6	0	0	1	0	0	2	90

資料來源：內政部營建署都更組

實例

全國第一件危老重建計畫核准後拆屋重建案；係由新北市政府都更處輔導並核准首件案例，申辦時間僅7天即完成申請程序，見證政府推動「危老」的決心與魄力!!

資料來源：
新北市政府都更處

危老重建計畫-新北核准案例分享

樹林區大同段 新北第四案 案例分享 全台危老重建計畫核准後拆屋首案

- 住宅區 基地面積336m²
- 重建前現況共2棟，3及5層樓RC建築物
- 重建後為1棟地下2層、地上14層電梯集合住宅
- 容積獎勵20%：納入建築物耐震設計(4%)



重建前環境及範圍

107年5月9日啟動拆除工程



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)

政府都市更新處

城市之光新北亮點

八里區—觀音。觀因

一、計畫緣起

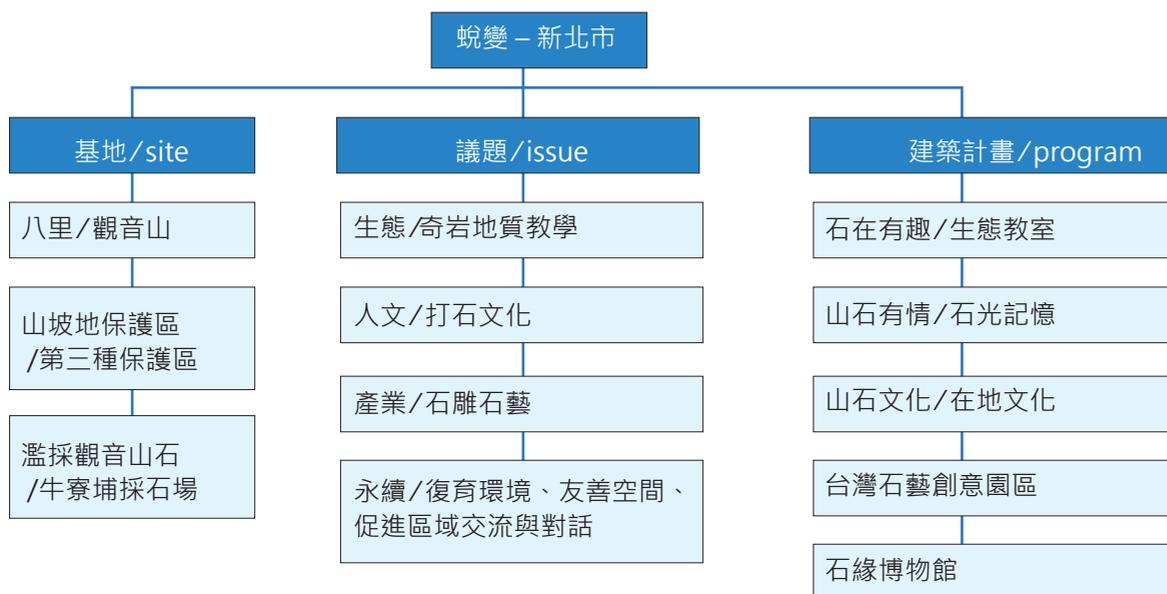
近年來社區營造運動以及公民意識覺醒，尤其新北市各行政區，更是積極發展地方特色，同時結合各領域專業工作者共同努力，蛻變-新北市之緣起，擬定八里區觀音山-牛寮埔採石場基地，經濫採後相關於社會、經濟、歷史、文化、環境等面向之探討，試圖提供一可行性空間改造策略。

八里觀音山石是全國唯一，且在傳統建築中占有重要地位的文化資產，深究石材產業發展演進與整合區域資源，八里因地利及運輸之便成為新型態「石材新故鄉」，然而真正的觀音山打石文化與石雕藝術應如何保存？抑或就像採石場濫採後殘餘的岩壁，任其風化後，讓風光的產業隨著塵土走入歷史？幾經訪談與研究分析後，提出石緣博物館作為改造構想，將藝文空間與區域空間

串聯，讓在地田野山林教育與雕塑工藝交融，對於濫採後採石場基地，重新改善環境，創造在地新意象與活化觀光需求，以此凝聚文化創造新能量，將打石文化傳承，以維護研究、生態展示及鄉土教育之永續發展。

本次設計操作預期成果為近程：以親近自然奇岩及歷史文化為基底，呈現在地打石文化，塑造人文生態遊廊。中程：落實城鄉特色，成為結合商港、產業、觀光、教育、文化、管理等多元發展中的區域中心。長程：連結觀音山、淡水河之河廊發展，將八里區營造為新興觀光休閒基地。

二、設計構想



坪林區—重機休閒園區計畫

近年政府推動國民休閒生活，除已實施多年的周休二日措施外，亦鼓勵多樣性的休閒活動，其中大型重型機車人口逐年增加，更有同好成立各種車隊以增加交流，但因尚未開放可行駛高速公路，台北至宜蘭的台9線(北宜公路)因汽車流量已移轉至5號國道，便成為台灣北部大眾重機騎士假日騎車休閒的重要路線，尤以坪林為台北至宜蘭中途休息站，騎士多會在此聚會休息，沿途更聚集大量愛好追焦攝影之攝影者拍攝途經車輛，唯政府至今尚未正視此休閒活動配套之服務，冀此計畫構想得提供公部門施政之參考，以提昇國內重機休閒產業質量。

計畫構想

1. 坪林市區周邊匡選適當基地建置機能齊備之空間，需求為：

	(1) 停車場： 需足停放100輛以上大型重型機車		(4) 車輛支援服務區： 可供機車打氣、測量胎壓
	(2) 室外休閒座椅區以供聚會		(5) 重機展示、宣導、教育機制空間、世界時事、教練講習、賽事播放
	(3) 室內休息空間： 含座椅、廁所		(6) 簡易備餐區及廚房、儲藏室
			(7) 坪林人文、社會、茶葉文化能適度結合

課題分析

<p>用地取得</p> <ul style="list-style-type: none"> 選地：公部門用地、都計公設地或非都市有國有地 地勢：較平坦 賞景：結合山水景 		<p>如何與坪林文化結合</p> <ul style="list-style-type: none"> 茶文化 人文 自然 
---	---	---

計畫構想

2. 選址計畫：
- 基地應近主要道路，坡度不宜過陡
 - 有較佳視野，能欣賞坪林之自然山水景觀
 - 以公部門權屬基地優先(可長久經營)



3. 經營管理：
- 由公部門提供場地，私部門興建、經營、移轉(B.O.T)或由公部門興建，私部門經營、移轉(O.T)方式，將民間經營管理機制導入本案

文康社團簡介

重機隊

新北市建築師公會重機隊成立於104年，由崔懋森副理事長、趙峙孝及黃森田建築師在會所聊到彼此均有騎乘大型重型機車的興趣，於是提議成立重機隊文康社團，並商請已騎乘重機多年的林福群建



築師為顧問，經討論後正式成立新北市建築師公會重機隊，隊長採輪流擔任，第一任隊長由趙峙孝建築師擔任，第二至第四任隊長分別為張開誠、張世文及黃森田建築師，現任隊長則為俞聖衡建築師。

重機活動有別於其它文康活動，因有危險性且路況不確定等因素較多，故隊長帶隊及其他車友擔任牧羊及押車等各種任務並分工合作很重要，可讓車隊穩定且安全享受騎行及兜風的樂趣。亦培養了團隊的默契，促進了參與的建築師間的友情，發揮公會文康活動增進會員間交流的功能。

重機隊主要的活動內容為騎乘250CC以上大型重型機車，依計畫安排好的路線，至觀光景點及重機咖啡廳聚會，主要以車會友，與喜歡重機兜風的同好互相交流，只要是新北市建築師公會的會員均可報名參加。活動的時間



為每月至少一次視天候安排週六或週日台北近郊小跑，每年或每兩年安排一次國外長程騎行。

歡迎所有喜好重機活動的會員、眷屬及同好踴躍參加新北市建築師公會重機隊！

會員才藝區

柴燒窯陶藝

作者：張明隆建築師

因為張明隆建築師喜好因素(柴燒陶軟水的特性及傳家養生的想法)，且從事參與實作研究柴燒窯的陶藝作品，藉本報試著用文字簡述及自拍作品圖片，介紹分享此柴燒陶藝的喜樂，並期盼有此同好先進，能相互交流指教後學，共進雅藝，增進養生美學。

陶藝作品在現代燒製的過程中一般分為：1電窯2瓦斯窯3柴燒窯三種。

柴燒窯，顧名思義就是利用木材當作增溫火源；由於木材在燃燒時會產生大量灰炭，每一次的投柴就像是小型的爆炸，隨著能量風洞氣旋火焰飄散，將木材灰燼附著在柴燒窯不同位置的坯體上，灰炭在不同溫度狀態下與土坯體中的礦物成份結合，而形成結晶狀物質，這種就是柴燒窯的天然灰釉。當然也有將土坯先上釉，或將陶瓷作品再次入柴燒窯，高溫附著灰炭，窯變後的驚奇可貴與自然幻化，也正是其他窯所無法相提並論的。

柴燒出窯的作品，沒有一件重複與相同，如同

人的指紋，故有所謂「入窯一式，出窯萬千」的期待與驚喜。

柴燒窯，窯變陶藝的灰釉表現，在樸實中帶有豐富的色彩與風火的流動痕跡，沉穩而內斂，類

似東方書法國畫的墨韻，奔放炫麗，有時又像西方油畫印象派的鮮艷多重層次，越是細細品味把玩，越是能夠體會柴燒陶藝的美學與人及天地之間的對話。

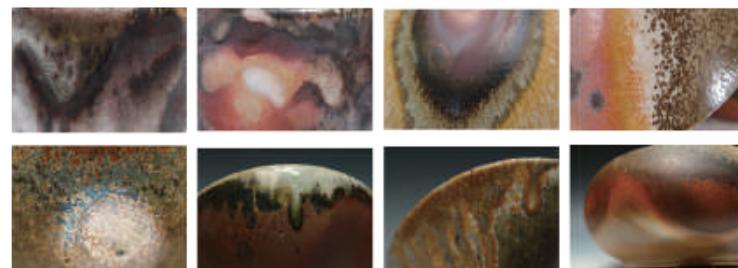
柴燒陶藝的三昧真火淬鍊考驗，值得你玩一把泥土，換得獨一無二的作品傳家與養生。

以下照片以柴燒陶藝作品分為：微觀結晶、火痕紋理、器形體現；供大家欣賞！

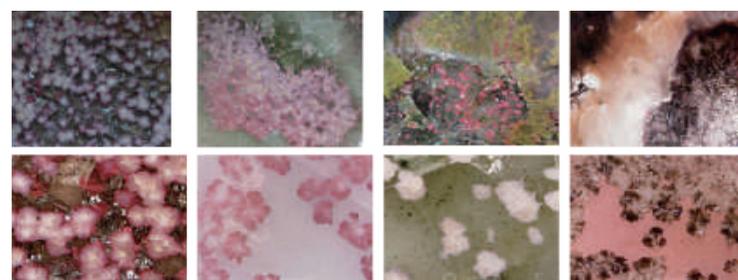
投柴燒窯



紋理之美



微晶之美



器形之美



坯體入窯



降溫出窯

