

整建維護輔導諮詢案件分析成果

壹、緒論

一、計畫說明

新北市近年來隨著捷運路網三環六線、機場捷運及主要、快速道路交通建設陸續到位，人流、車流、物流與資金進駐，儼然成為國門及國際城市之一；新北市發展歷史悠久，城鄉差距，存在屋齡老舊之問題，依據內政部不動產資訊平台 112 年調查資料顯示，新北市 30 年屋齡以上之建築物近 83 萬戶（達 50%），相對衍生多種公共安全問題，惟因老舊建物涉及私權、法令、費用等因素，問題未能有效解決。

為有效推動新北市都市更新之整建維護，達到強化防災、提升建築物使用機能及改善都市景觀之目標，本計畫彙整 105 年至 113 年民眾申請整建維護諮詢案件，進行統計、分析評估及法令檢討，並參考過去已完成個案經驗，在其中篩選出可行性高之案件，由政府主導，配合建築師及推動師等專業第三方機構，共同積極進入社區執行輔導整合，並協助製作計畫書、送件審議等事宜，希冀增加整建維護案件之成功案例，以利推廣宣導及建立標準流程。

二、計畫內容

本計畫預計執行之工作內容說明如下：

（一）諮詢案件資料建置及統計分析

將 105 年至 113 年民眾申請之整建維護輔導諮詢案件，依「申請項目」、「住戶意願」、「案件地區」、「法令檢討」等重點項目進行綜合整理，並依據初勘結果分類為「可行性高」、「尚須研議」及「窒礙難行」等三種類別，建立整建維護案件資料庫。

（二）已完成案件說明

納入過去已執行完成之整建維護案件，分析其成功關鍵及執行時程，以作為後續推動及執行案件之參考。

（三）歷年案件可行性篩選

過去整建維護輔導諮詢案件之彙整及重新檢討，依據分析資料篩選出可行性較高之案件，主動積極推動整合，並視案件發展採行滾動式調整執行案件。

三、計畫目標

（一）建立標準作業程序，有效評估可行性高案件，提升推動效率。

（二）篩選出可行性高之案件主動進行整合，以年底完成六案為預期目標。

貳、申請案件資料建置及統計分析

一、歷年申請案件總說明

本計畫就 105 年至 113 年民眾申請整建維護輔導諮詢案件進行統計，經彙整後之總案件量為 1,574 件，每年諮詢案件量平均約 170 件左右，其中 110 年因政府推動「電梯特快車方案」政策，在提高補助費用下民眾申請意願增加，該年度申請件數大幅提升至 266 件，惟後續 111 年度因疫情及營建業缺工缺料影響而停滯。

表 貳-1 105~113 年申請案件數量統計表

105~113 年申請案件數量統計表										
年度	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	合計
申請案件數量(案)	207	107	228	168	174	266	105	136	183	1574

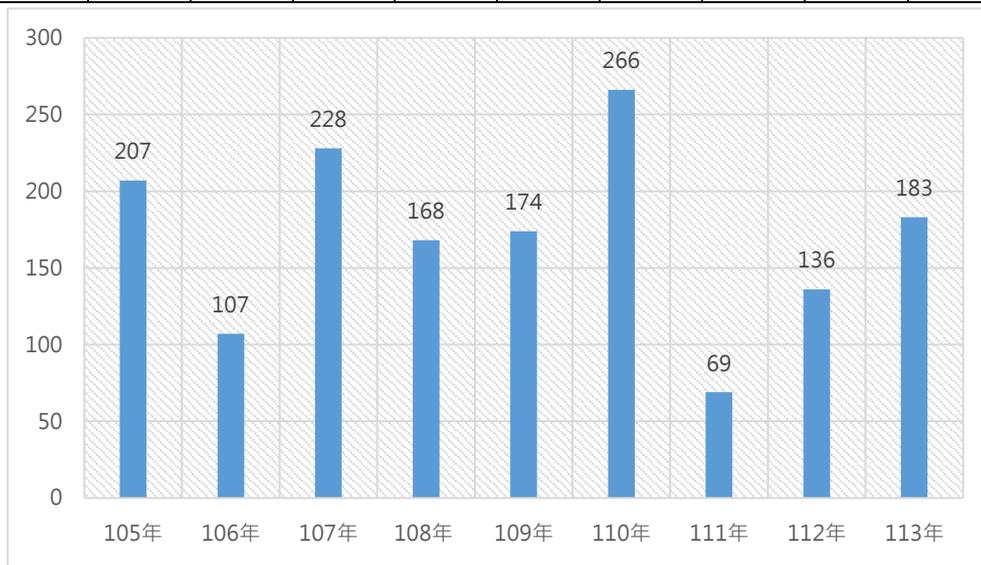


圖 貳-1 105~113 年申請案件數量統計圖

二、申請案件分項統計

為有效了解民眾主要諮詢案件之類型，本計畫就「申請項目」、「住戶意願」、「申請地區」及「法令檢討」等四大項目進行彙整統計：

(一)申請項目

參考現行規定之補助項目，本計畫將申請項目劃分為增設電梯、立面修繕、增設電梯(含立面修繕)及結構補強(含立面修繕)四大項目進行彙整，經統計後發現，增設電梯為過去民眾申請案件最主要之申請內容，總件數 906 件(57.56%)，其餘依序為立面修繕 426 件(27.06%)、增設電梯(含立面修繕)110 件(6.98%)及結構補強(含立面修繕)申請 132 件(8.38%)。

表 貳-2 105~113 案件申請項目統計表

編號	申請項目	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	合計
1	增設電梯	116	75	159	117	95	138	54	79	73	906
2	立面修繕	69	22	42	38	45	87	30	36	57	426
3	增設電梯 (含立面修繕)	22	6	7	5	19	16	5	12	18	110
4	結構補強 (含立面修繕)	0	4	20	8	15	25	16	9	35	132
小計		207	107	228	168	174	266	105	136	183	1574

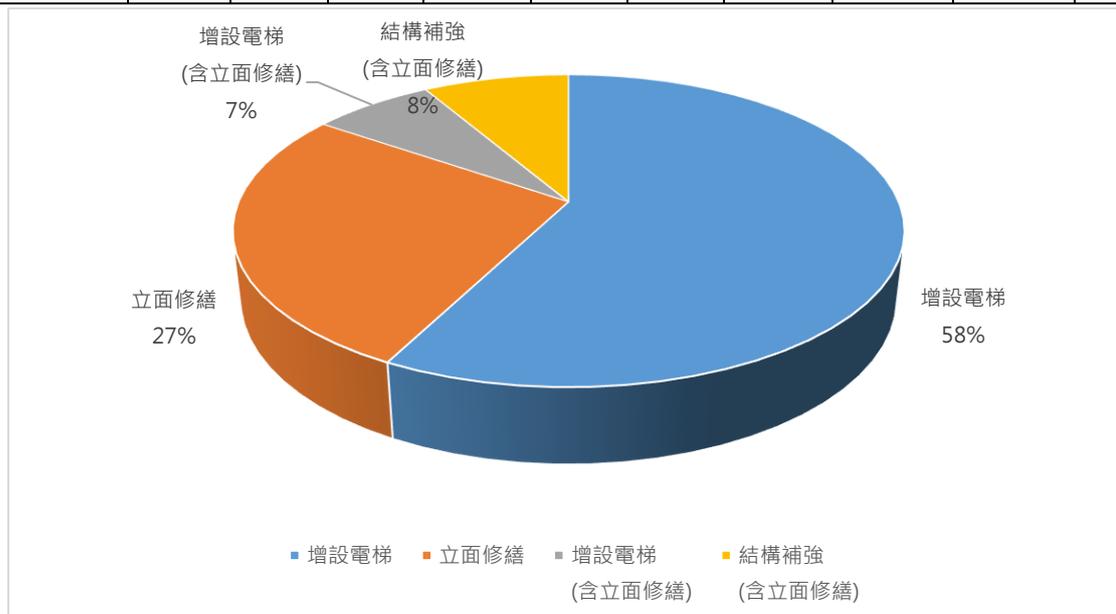


圖 貳-2 105~112 年案件申請項目統計圖

(二)住戶意願

現行整建維護諮詢案件之制度，係為所有權人一人即可進行申請，於進行初步勘查時未能完整瞭解全部所有權人之意願，初期整棟住戶之意願大多落在 60%以下，占總案件量 62.7%，意願低者通常為一~二樓住戶或有違建住戶居多。

表 貳-3 105~113 年案件申請意願統計表

申請意願	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	合計
60%以下	144	64	138	107	106	175	53	90	110	987
60~80%	22	14	31	23	18	34	17	18	24	201
80%以上	41	29	59	38	50	57	35	28	49	386
小計	207	107	228	168	174	266	105	136	183	1574

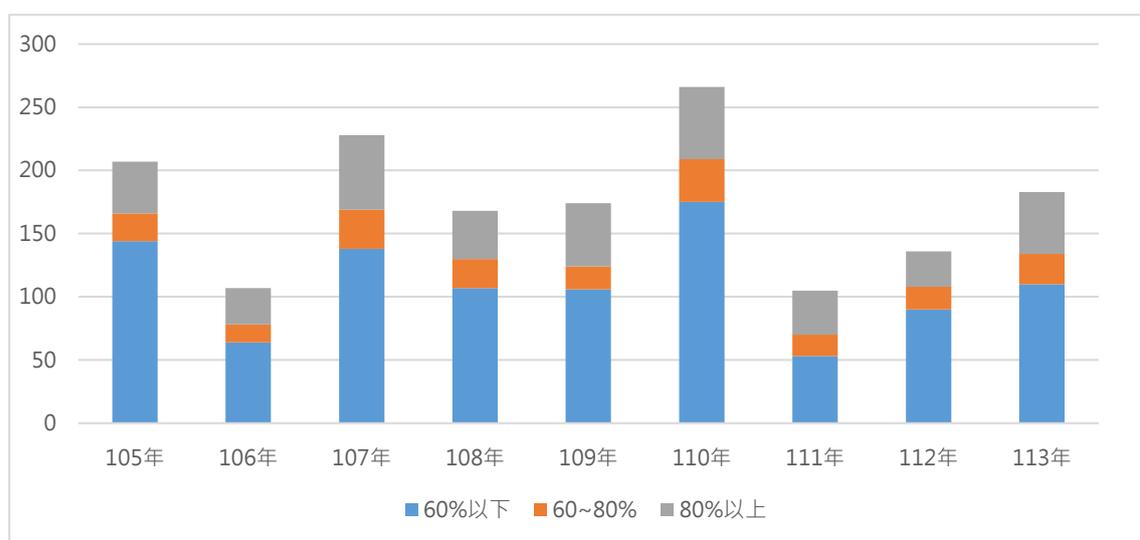


圖 貳-3 105~113 案件申請意願統計圖

(三)申請地區

新北市所轄幅員廣大共計有 29 區，區域型態包含城市到鄉村，各區發展開發狀態差距甚遠，申請案件主要集中在人口密集、都市土地及已開發區域居多，其中案件量最高為市政府所在之板橋區與永和區、中和區及新店區等房價較高之地區，次為三重區、新莊區及蘆洲區等延伸地區，另石碇區、平溪區、雙溪區、貢寮區、坪林區、烏來區及石門區等七個區域，申請案件均為零。

表 貳-4 105~113 年案件申請地區統計表

編號	申請地區	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	合計
1	萬里區	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
2	金山區	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
3	板橋區	34	17	41	23	24	48	17	27	26	257
4	汐止區	5	3	8	5	4	4	1	11	8	49
5	深坑區	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2
6	瑞芳區	0	0	3	1	1	3	0	1	0	9
7	新店區	29	9	36	14	24	28	9	10	25	184
8	永和區	38	16	18	18	24	38	18	21	14	205
9	中和區	24	11	22	26	25	34	16	17	29	204
10	土城區	8	7	12	14	11	10	0	10	12	84
11	三峽區	2	4	2	2	1	1	2	1	1	16
12	樹林區	3	3	10	5	3	9	4	3	9	49
13	鶯歌區	2	2	1	0	3	3	3	1	4	19

14	三重區	16	14	20	18	12	26	11	8	13	138
15	新莊區	11	7	19	15	19	19	12	7	17	126
16	泰山區	3	1	6	0	1	4	0	4	2	21
17	林口區	5	1	3	1	2	6	1	1	2	22
18	蘆洲區	18	9	11	10	12	19	5	8	6	98
19	五股區	1	2	5	7	4	3	2	2	3	29
20	八里區	1	0	0	2	0	2	1	0	3	9
21	淡水區	6	1	9	6	4	7	3	4	8	48
22	三芝區	0	0	1	0	0	1	0	0	1	3
	小計	207	107	228	168	174	266	69	136	183	1574
備註：石碇區、平溪區、雙溪區、貢寮區、坪林區、烏來區及石門區等七區無申請案件											

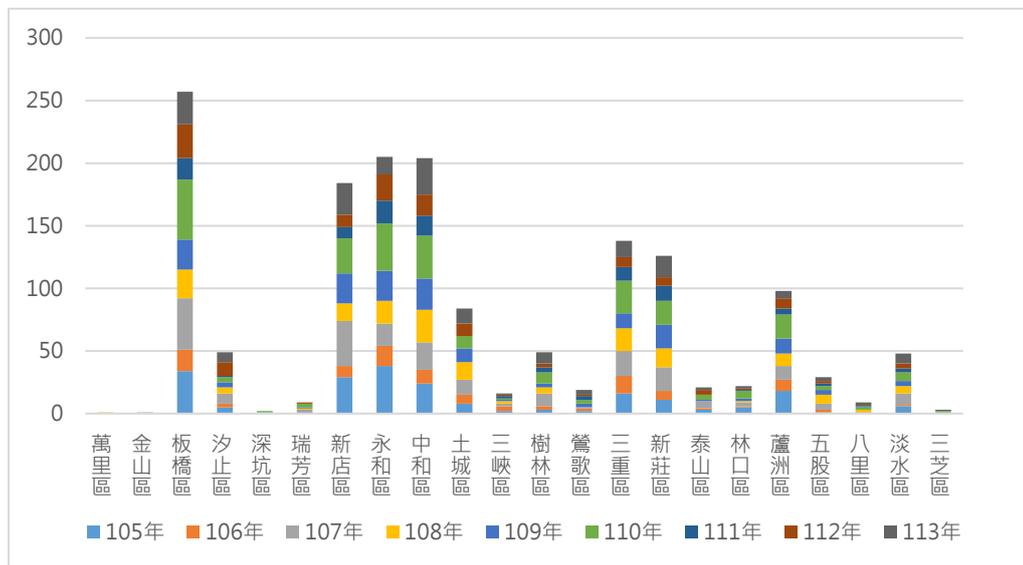


圖 貳-4 105~113 年案件申請地區統計圖

(四)法令檢討(初勘結果)

申請案件經成案後，第一步驟即為建築師初步勘查現況，經調閱相關資料及現勘後，評估結果為窒礙難行案件計 810 件(51.46%)、輔導團隊需再調閱資料評估計 89 件(5.65%)及社區須再整合意願計 675 件(42.88%)，故約僅有 47%尚能接續執行下階段說明會及簽署同意書程序。

表 貳-5 105~113 年案件初勘結果統計表

編號	初勘結果項目	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	合計
1	窒礙難行	133	71	123	86	90	142	45	51	69	810
2	輔導團隊需再調閱資料評估	28	9	4	5	6	13	8	8	8	89
3	社區需再整合意願	46	27	101	77	78	111	52	77	106	675
	小計	207	107	228	168	174	266	105	136	183	1574

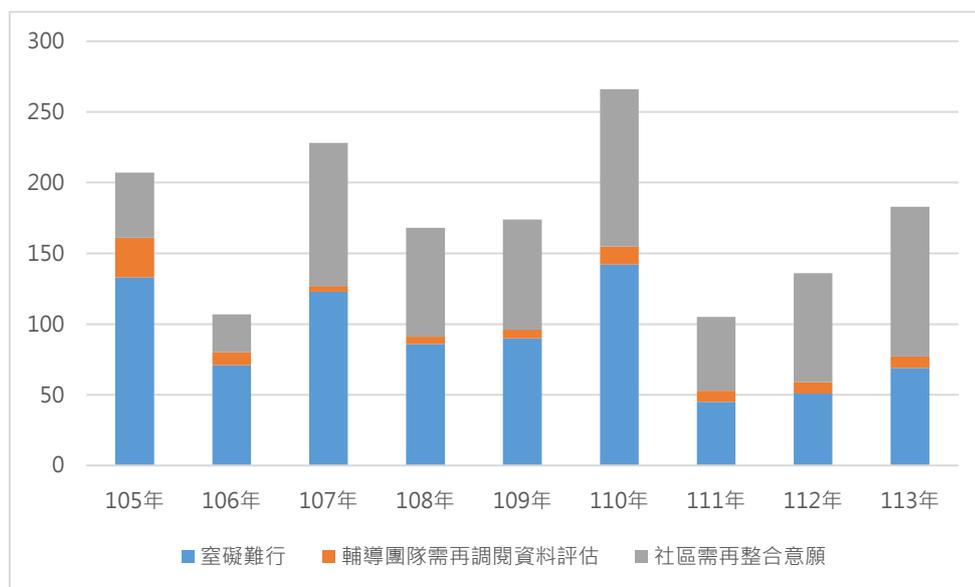


圖 貳-5 105~113 年案件初勘結果統計圖

整建維護案件之成敗與否，歸納為兩重點，一為法令檢討，二為申請人意願，其中「立面修繕」及「耐震補強」兩項申請項目，因主要涉及建築物本體，故法令檢討較為單純，僅需考量後續建築相關執照及經費等事宜，故主要以申請人意願為主；惟「增設電梯」案件，涉及土地與建築物之關係及權利義務，在法令限制下，窒礙難行案件居多，以下針對增設電梯案件進行詳細分析：

105 年~113 年增設電梯(含立面修繕)案件共計 1016 件，其中可行案件 482 件(47.44%)，窒礙難行案件 534 件(52%)，窒礙難行因素以空地不足為最主要原因，比例佔 64.98%，經統計初勘結果窒礙難行因素如下表貳-6：

表 貳-6 105~113 年增設電梯窒礙難行因素統計表

	項目	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	總計
一	105~113 年案件數量	207	107	228	168	174	266	105	136	183	1574
二	增設電梯(含立面)案件	138	81	166	122	114	154	59	91	91	1016
1	增設電梯	116	75	159	117	95	138	54	79	71	904
2	增設電梯(含立面)	22	6	7	5	19	16	5	12	20	102
三	增設電梯(含立面)可行案件	56	35	94	45	50	73	26	54	49	482
四	增設電梯(含立面)不可行案件	82	46	72	77	64	81	33	37	42	534
1	法定空地不足	45	35	55	49	30	52	20	27	34	347
2	不符補助條件	3	1	2	1	2	4	2	0	3	18
3	一幢數棟/所有權人多	17	5	9	1	9	10	5	0	0	56
4	所有權人意願整合困難	3	3	6	4	6	0	0	0	1	23
5	撤案/重複申請	14	2	0	22	17	15	6	10	4	89

三、申請資料分析結果及窒礙難行因素

經統計彙整過去都市更新整建維護諮詢案件得知，已開發、房價相對高之地區申請案件較多，申請項目以可直接改善居民生活機能之增設電梯為主，初始意願排除一、二樓等較無電梯使用需求之所有權人後，申請意願大多低於 60%。相關申請案件經現勘後，尚符法令規定之可行性案件僅 47%，後續尚有簽署連署書召開說明會、補助計畫、規劃設計費用、請領執照、工程發包及經費之分配支應等等，期程冗長且經費耗費不貲，每一程序皆有執行之增加變數及風險，這也是整建維護案件完成數量低且推動困難之主要因素。

整建維護案件首先及需要評估法令可行性，為實際了解申請案件窒礙難行因素，本計畫就相關因素彙整如下：

1. 土地因素：

- (1) 一筆土地上有數棟建築物，土地尚未分割完竣，所有權屬複雜。
- (2) 法定空地不足無法增設電梯或涉及法定停車位位置。
- (3) 裡地無法臨建築線
- (4) 緊臨騎樓地

2. 建築物因素

- (1) 違建違章過多，影響電梯增設空間及違建所有權人意願
- (2) 建築物不符合補助條件

3. 所有權人因素

(1) 部分所有權人無意願

(2) 資金問題

參、完工案件經驗

自整建維護補助計畫推動整建維護整體推動執行過程中從案件作業、建築師初勘評估、召開說明會、取得同意書、補助計畫核定、規劃設計(含請領執照)、施工到最後完工驗收，執行期較長能完成整體作業，最主要需仰賴所有權人之共識及資金充足，輔以主管機關(都市更新處及工務局)、相關專業團隊(如建築師及技師)及施工廠商共同協助，方能達成。

經檢視過去完成案件資料，所有權單純、小面積、經費低之案件成案機率較高，自補助計畫核定施工期大致 2~3 年可以完成，案件推動之停滯點大多落在前置作業之連署書與同意書簽署及資金問題，故後續要推動案件之效率首重增加申請人意願及減少資金負擔。已完成案件如下表：

編號	區域	地段	申請項目	完工日期	備註
1	永和	永利段	立面修繕	105.12	
2		及人段	立面修繕	109.09	
3		信義段	增設電梯	107.05	
4		大新段	立面修繕	110.09	
5		永利段	增設電梯	112.05	特快車
6	板橋	民權段	立面修繕	110.11	
7		江子翠	增設電梯	111.06	特快車
8		忠孝段	增設電梯	110.05	特快車
9		中山段	增設電梯	113.5	特快車
10	新莊	恆安段	立面修繕	104.11	策略地區
11		和平段	增設電梯	109.10	
12		豐年段 3	增設電梯	113.5.	特快車
13	林口	林口段	立面修繕	106.06	策略地區
14	樹林	大同段	增設電梯	111.09	特快車
15		復興段	增設電梯	112.12	特快車
16	中和	盛昌段	增設電梯	112.11	特快車
17		盛昌段	增設電梯	112.11	特快車
18	新店	明德段	增設電梯	104.9	特快車
19		明德段	增設電梯	113.12	

肆、結論與建議

一、結論

新北市開發較早，30年屋齡以上之建築物較其他一級城市為多，屋齡老舊之問題，相對影響都市整體景觀、建物機能及公共安全甚鉅，為促使老舊建物之更新，新北市政府推動相關整建維護方案，包含立面修繕、電梯增建及結構補強等等，希望能解決既有問題，惟因法令、私權及資金問題造成執行成效不彰。

本計畫彙整105年至113年民眾申請諮詢案件共1,574件，經探討除都市更新條例規定執行程序繁複外，實際建築物情況不符補助條件、無空地可增設電梯、既有建築物違章、土地或建物權屬複雜等等因素，實際初勘後可執行案件已低於5成，後續受限於建管法令、資金、所有權人意願，案件往往停滯不前無法推動，如何增加土地及建築物所有權人意願、加速建管行政程序及協助所有權人減輕資金壓力，將直接影響案件後續之推動成效。

二、建議

整建維護困難點在於私權協調、法令及資金問題，為能增加後續執行推動之助力，本計畫就後續就各層面提供建議如下：

(一)執行面

1. 加強主管機關政策宣導及協調

以往案件主要由申請人自行溝通其他所有權人意願，在涉及利益及義務分配時，所有權人間往往因缺乏信任感而停滯無法推動，建議於說明會時主管機關能陪同出席說明政策推動決心，將能有效凝聚社區共識。

2. 由第三方公正單位推動整合

建築師及推動師共同參與說明會，主動進入社區並提前進行整合作業，藉由公正之第三方專業機構提高所有權人間之信任度，提高案件成功率。

3. 推薦優良營造廠

近年疫情下國內缺工缺料嚴重，相對物價上漲致使發包困難，建議比照建築師建議優良專業施工廠商名單，交由有經驗且政府認可之廠商施作將可有效減少發包時間及施工時間。

(二)法令面

1. 違建有條件暫緩拆除

現今建管制度有關基地內之違建係以拆除為原則，可協調建管單位放寬違建拆除規定，在不

違反公共安全、衛生及交通之狀況下，採行列管方式辦理。

2. 不同意戶違建處理

針對僅一戶不同意且涉及違建狀況，考量公共政策推動下，建議由政府主動進行拆除。

(三) 資金面

1. 由政府補助相關經費至補助計畫核定

在不確定因素過多下，所有權人望之卻步，建議由政府支應相關費用至補助計畫完成，在補助經費核定且民眾負擔確定狀況下，將能大幅增加案件推動之效率。

2. 協調銀行配合貸款

建議主管機關與各銀行溝通協調，針對相關整建維護案件於補助計畫核定後，可依據補助計畫核定經費進行貸款，減少所有權人資金負擔。

3. 補助費用按工程進度付款

現行制度工程開始支付 30% 及完成 70%，所有權人需先自行負擔相關工程費用，若能比照工程勘驗進度分期撥付，可有效降低資金壓力。