

老舊公寓增設升降機之研究

內政部建築研究所委託研究報告

中華民國 103 年 12 月

(本報告內容及建議，純屬研究小組意見，不代表本機關意見)

PG10301-0451

老舊公寓增設升降機之研究

主 持 人：蔡佳明

共同主持人：鄒欣樺

研 究 員：林蕙鈺

研究助理：蘇信忠

內政部建築研究所委託研究報告

中華民國 103 年 12 月

(本報告內容及建議，純屬研究小組意見，不代表本機關意見)

目次

表次	III
圖次	V
摘要	VII
第一章 緒論	1
第一節 研究緣起與目的	1
第二節 研究內容與研究方法	2
第三節 研究進度及預期完成之工作項目	4
第二章 蒐集之資料、文獻分析	5
第一節 相關研究回顧	5
第二節 中央及地方對昇降機增設相關政策	8
第三節 昇降機增設相關法令探討	13
第四節 五樓以下公寓建築類型與增設昇降機情境分析 ...	37
第三章 國內外增設昇降機案例分析	43
第一節 國外增設昇降機案例分析	43
第二節 國內增設昇降機案例分析	58
第四章 老舊公寓增設昇降機之重要課題與建議對策分析	83
第一節 重要課題分析	83

第二節 執行對策與法規修正建議	95
第五章 結論與建議.....	111
第一節 結論.....	111
第二節 建議.....	114
附錄一 期初審查會議記錄及回應表.....	117
附錄二 期中審查會議記錄及回應表.....	119
附錄三 期末審查會議記錄及回應表.....	123
附錄四 第一次專家學者座談會會議紀錄.....	125
附錄五 第二次專家學者座談會會議紀錄.....	133
參考書目.....	137

表次

表 2-1	103 年度臺北市整建維護公告補助內容綜整表.....	10
表 2-2	公寓大廈共用部分改善無障礙設施補助項目及經費表....	11
表 2-3	住宅整建修繕同意比例門檻及相關函釋內容.....	15
表 2-4	昇降機空間之相關規定彙整表.....	20
表 2-5	防火區劃等空間留設檢討規定彙整表.....	21
表 2-6	避難層空間留設檢討	22
表 2-7	昇降機安全管理及維護規定彙整表.....	23
表 2-8	辦理變更使用執照規定	29
表 2-9	建造執照(變更設計)協審紀錄表.....	30
表 2-10	變更使用執照概要表	34
表 2-11	變更使用執照檢討項目簽證表.....	35
表 2-12	建造執照及雜項執照規定項目審查表.....	35
表 2-13	昇降系統特性比較表	37
表 2-14	昇降機設置方式	39
表 2-15	昇降機尺寸類型表	40
表 2-16	昇降機樣式及所需軟硬體需求.....	40
表 2-17	社區申請流程步驟說明彙整表.....	42

表 3-1	既有住宅常見戶型加裝升降機示意圖彙整表.....	46
表 3-2	升降機出口於樓層開口示意圖彙整表.....	48
表 3-3	升降機出口在樓梯半臺處示意圖彙整表.....	50
表 3-4	外掛升降機樓層停靠設置情形彙整表.....	52
表 3-5	升降機增設位置與方法	53
表 4-1	建築法定空地不足無法增設升降機.....	84
表 4-2	升降機增設後將阻擋公寓對外通路.....	85
表 4-3	建築物存在有地下室或地樑.....	85
表 4-4	主要課題與對應之法令	93
表 4-5	整建維護(含增設升降機)建造執照協審項目建議.....	101
表 4-6	所有權人同意與整合面向課題及執行對策與修正建議.	104
表 4-7	法令與行政程序面向課題及執行對策與法規修正建議.	108

圖次

圖 1-1 研究流程圖	3
圖 2-1 臺北市 103 年整建維護流程圖.....	27
圖 2-2 新北市整建維護流程	28
圖 2-3 本研究升降機討論範疇架構圖.....	38
圖 2-4 無機房式升降機	41
圖 2-5 有機房式升降機	41
圖 3-1 走廊型住宅升降機設置示意圖.....	54
圖 3-2 樓梯間升降機設置示意圖	55
圖 3-3 公寓北側的外側走廊增建升降機示意圖.....	56
圖 3-4 北側增建升降機平面及現況圖.....	57
圖 3-7 案例 1-1 升降機增設位置說明示意圖	61
圖 3-8 各層平面圖及建築物立面圖	62
圖 3-9 升降道剖面圖	63
圖 3-10 案例 1-2 升降機增設位置說明示意圖	64
圖 3-11 各層平面圖.....	66
圖 3-12 建物及升降機塔立面圖	66
圖 3-13 案例 2-1 升降機增設位置說明示意圖	67

圖 3-14 各層平面圖	68
圖 3-15 各層平面圖及剖面圖	69
圖 3-16 建築物出入口動線改善示意圖.....	70
圖 3-17 案例 2-2 昇降機增設位置說明示意圖	71
圖 3-18 建築正面圖及各層平面圖	72
圖 3-19 昇降機設備平面圖及建築物剖面圖.....	73
圖 3-20 入口通道平面圖	74
圖 3-21 昇降道剖面圖	75
圖 3-22 案例 3-1 昇降機增設位置說明示意圖	76
圖 3-23 建築基地圖	77
圖 3-24 各層平面圖	78
圖 3-25 建築物立面圖	79
圖 3-26 昇降路斷面圖、平面圖	80
圖 3-27 建築物平面圖	81
圖 3-28 建築物透視圖	81
圖 3-29 沿街式連棟公寓建築	87

摘要

關鍵詞：公寓、升降機、無障礙

一、研究緣起

老舊公寓為台灣早期常見之建築型態，至今仍為數眾多，而隨高齡化社會的來臨，增設升降機是目前急迫需求。

建築技術規則在民國 100 年修訂，特別針對既有老舊公寓增設升降機提出放寬規定，包括免計建築面積及各層樓地板面積，同時也不受前後院或鄰棟間隔等相關規定。臺北市更早於民國 99 年開始推動老舊公寓設置無障礙設施，新北市政府也於隔年開始推動相同政策。雖然已有相關法令配套措施，且已有許多申請案例進行中，但至今老舊公寓增設升降機政策仍未顯著成效。

二、研究方法及過程

本研究將從建築、升降機型態、法令架構與行政程序等面向，分析老舊公寓增設升降機所面臨問題。擬收集彙整目前國內五樓以下老舊公寓型態，參考國內外案例經驗，提出增設升降機之可能性。國內案例分析中擬評估不同建築型態之老舊公寓，以作為不同類型建築型態對應之參考。同時也針對目前相關法令(都市計畫法/建築法/公寓大廈管理條例等)之實質行政程序進行分析，並提出實務申請所面臨課題與政策調整之建議。

(一) 文獻回顧法

文獻回顧分析包含國內外政策、法令蒐集，兩者分析重點為：

1. 國內政策、法令：分析國內五樓以下老舊公寓之建築型態，評估增設升降機之可能性，同時分析老舊公寓增設升降機面臨之法令結構與課題，並提出未來法令或政策調整之建議，以為後續中央與地方主管機關推動之參考。
2. 國外政策、法令：相關升降機裝設法規規定及政策推動彙整。

(二) 案例分析法

蒐集國內外老舊公寓增設升降機之案例，作為政策分析及實務上操作評估參考。

老舊公寓增設昇降機之研究

(三) 訪談及座談會法

本研究將兩場專家學者座談會進行討論，預計安排邀情機關及對象有：

1. 政府部門：內政部建築及相關建管部門單位
2. 產業界：a.目前從事昇降機裝設等協會或廠商 b.協助社區申請整建維護補助實施者
3. 學界：曾經從事相關法令研究、昇降機裝設設計研究學者

三、重要發現

- (一) 老舊公寓增設昇降機需求大、但成功案例少的原因在於難以同時滿足三大面向要求：基本空間需求、所有權人同意、符合法令要求。
- (二) 老舊公寓適合裝設昇降機位置選擇不多，且不是每個老舊公寓均有腹地可裝設昇降機。
- (三) 增設昇降機需求以棟為單元，但既有法令建構之共同權利關係要求同一幢與同一宗土地之權利人同意，實際使用需求者與具同意權者不一致。
- (四) 增建違章因建管法令增加其合法性與配合昇降機自動拆除之困難度，實務上已有解決方式尚待宣傳推廣。
- (五) 法令與政策上未針對老舊公寓協助輔導成立公寓大廈管委會或協助增設昇降機之必要整合組織。
- (六) 增設昇降機之建管審查方式尚未統一與適合之審查方式。
- (七) 部分老舊公寓因建物結構特性，無法安裝一般昇降機，僅能安裝無機坑或無機房之昇降機，但該類昇降機仍缺乏國家標準認證。

四、主要建議事項

建議一

召開會議研商老舊公寓增設昇降機放寬規定可行性：立即可行建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

按內政部 100 年 8 月 5 日台內營字第 1000806691 號函明示「建築技術規則」建築

設計施工編第 55 條第 2 項增設昇降機之放寬規定，立法意旨係為因應高齡化社會及行動不便者之需求，故符合該條文第 55 條第 2 項規定之建築物，其增設昇降機者，得以分棟分別檢討符合該項規定，以促進舊有建築物無障礙設施之改善。然經本研究發現，現行老舊公寓增設昇降機遇到最大問題為取得建物範圍內土地所有權人同意不易問題，故實際個案執行上遭遇諸多困難，該條文修正至今全國改善完成案件並不多。然為因應未來高齡化社會來臨，對老舊公寓增設昇降機確有實際必要性，故本研究建議中央主管建築機關邀集各直轄市、縣（市）政府、專家學者及相關公會召開會議，了解各地方政府實際執行面臨之困難及放寬規定之可行性。

建議二

配合老舊公寓辦理整建維護需要，重新檢視建照執照之協審項目：立即可行建議

主辦機關：各直轄市、縣（市）政府

協辦機關：內政部建築研究所、內政部營建署

現行建造執照申請係由地方主管建築機關研訂掛號收件之文件標準統一執行，並委託各地方建築師公會代為檢視，確認符合後，方會正式受理建造執照掛號申請，各地方建築師公會所派駐之協審建築師各項審查標準係依現行法令規定辦理。然為配合老舊公寓辦理整建維護需要，建議各直轄市、縣（市）政府主管建築機關應配合建築物整建維護所需，重新檢視現行建造執照之協審項目內容。

建議三

成立建築物整建維護輔導團隊，對有意願增設昇降設備之老舊公寓進行行政作業與技術

協助：中長期建議

主辦機關：各直轄市、縣（市）政府

協辦機關：內政部建築研究所、內政部營建署

由於公寓大廈管理委員會組織的健全與意見凝聚是公寓大廈辦理整建維護成功最重要的因素之一，而五樓以下老舊公寓增設電梯是高齡化社會迫切要解決的建築管理問題。

老舊公寓增設昇降機之研究

如果在老舊公寓辦理增設昇降機時，各直轄市、縣（市）政府成立的整建維護評估輔導團能協助進行可行性評估，並提出需克服的課題及適當的決策程序，將有利後續的推動及避免不必要的時間與人力浪費。本研究建議各直轄市、縣（市）政府應編列預算成立建築物整建維護輔導團隊，對有意願增設昇降設備之老舊公寓進行行政作業與技術協助。建議輔導的方向如下：一、協助公寓大廈管理委員會成立建築物整建維護的推動小組，以進行日常溝通協調與行政業務。二、檢視約定專用部分增設昇降機之可行性。三、輔導公寓大廈管理委員會規劃部分公共基金作為增設昇降機運用之目標款項。

ABSTRACT

Keywords: apartment 、 vertical lift 、 barrier-free

1. Reserch origin

Apartment is typical housing type in Taiwan, especially in urban areas. Living in apartment without lift is serious problem for elder people. The demands of vertical lift installment become eager.

To fulfill the demand of installing lift in apartment, Building Code and Regulations amendment in 2011 loosened the Building Coverage Ratio and Floor Area Ratio of built buildings to newly installing lift in existing apartment.

2. Research methods and process

This research discusses the vertical lift installment from architecture, vertical lift type to related laws and administrative procedure. All kinds of solutions are derived from case studying and experience of urban renews policy. After all, we conclude the analysis of related problems and solutions to be the foundation of law amendment.

The research methods include the method of literature review, case study, and conference.

3. Important finding

- (1) Because of hard to meet three conditions in the same time, huge demand to install lift in existing apartment but few cases are really done.
- (2) Few places are appropriate to install lift of existing apartment, and not every apartment has space to install lift.
- (3) The need to install lift is based on stair, but the build code asked whole property owners' agreement in whole block building no matter different stairs they uses.
- (4) There are many ways to solve the problem of the substandard building, but need more propaganda.

- (5) We need more resources arranged by law and public police to help community initiate official organization.
- (6) There are no unite standards to check construction permit with lift installation in existing apartment
- (7) Lack of establish CNS for non-traditional lift.

4. Main Recommendations

This project suggests the immediate and long-term strategies.

For immediate strategies:

- (1) It is suggested that the vertical lift unicom device settings basic principle should be dealt with in the amendment of the Construction Law. And to edit case compilation for the buildings classified use of the vertical obstacles unicom device settings in the current status of the existing building.
- (2) To amendment the building permit documents review items.

For long-term strategies

- (1) To provide active guidance and instruct apartment mansion management committees to practice operational methods of community management.

第一章 緒論

第一節 研究緣起與目的

壹、研究緣起

老舊公寓為台灣早期常見之建築型態，至今仍為數眾多，而隨高齡化社會的來臨，增設昇降機是目前急迫需求。

建築技術規則在民國 100 年修訂，特別針對既有老舊公寓增設昇降機提出放寬規定，包括免計建築面積及各層樓地板面積，同時也不受前後院或鄰棟間隔等相關規定。臺北市更早於民國 99 年開始推動老舊公寓設置無障礙設施，新北市政府也於隔年開始推動相同政策。雖然已有相關法令配套措施，且已有許多申請案例進行中，但至今老舊公寓增設昇降機政策仍未顯著成效。

貳、研究目的

- 一、歸納國內五樓以下公寓建築、昇降機型態與裝設昇降機之可能性。
- 二、分析五樓以下公寓建築增設昇降機之法令與行政程序與面臨課題，提出不同型態老舊公寓增設昇降機之可能類型。
- 三、研提未來就都市更新條例、住宅法、建築法等有關推動增設昇降機條文修正建議。

第二節 研究內容與研究方法

壹、研究內容

本研究將從建築、昇降機型態、法令架構與行政程序等面向，分析老舊公寓增設昇降機所面臨問題。擬收集彙整目前國內五樓以下老舊公寓型態，參考國內外案例經驗，提出增設昇降機之可能性。國內案例分析中擬評估不同建築型態之老舊公寓，以作為不同類型建築型態對應之參考。同時也針對目前相關法令(都市計畫法/建築法/公寓大廈管理條例等)之實質行政程序進行分析，並提出實務申請所面臨課題與政策調整之建議。

- 一、蒐集國內外老舊公寓增設昇降機之案例，作為政策分析及實務上操作評估參考。
- 二、分析國內五樓以下老舊公寓之建築型態，評估增設昇降機之可能性，同時分析老舊公寓增設昇降機面臨之法令結構與課題。
- 三、針對國內五樓以下老舊公寓之建築特性、增設昇降機所面臨之法令課題，提出未來法令或政策調整之建議，以為後續中央與地方主管機關推動之參考。

貳、研究方法

一、文獻回顧法

文獻回顧分析包含國內外政策、法令蒐集，兩者分析重點為：

- (一) 國內政策、法令：分析國內五樓以下老舊公寓之建築型態，評估增設昇降機之可能性，同時分析老舊公寓增設昇降機面臨之法令結構與課題，並提出未來法令或政策調整之建議，以為後續中央與地方主管機關推動之參考。
- (二) 國外政策、法令：相關昇降機裝設法規規定及政策推動彙整。

二、案例分析法

蒐集國內外老舊公寓增設昇降機之案例，作為政策分析及實務上操作之評估參考。

三、訪談及座談會法

本研究將兩場專家學者座談會進行討論，預計安排邀情機關及對象有：

- (一) 政府部門：內政部建築及相關建管部門單位
- (二) 產業界：a.目前從事升降機裝設等協會或廠商 b.協助社區申請整建維護補助實施者
- (三) 學界：曾經從事相關法令研究、升降機裝設設計研究學者

參、研究流程

從建築形態及裝設案例出發，說明國內市場常見的裝設類型及處理方法，進一步說明老舊公寓裝設升降機時，需遵循及相關的主管法規。從現況的建築形態及政策法令流程，本團隊以推動臺北市及新北市整建維護經驗出發，歸納出一般老舊公寓在增設升降機時，面臨的實體面與非實體面限制。因為個案型態及立地條件不同，所以藉由課題的點明後，藉由兩次專家學者座談會，邀集相關執行單位、建築師等專家學者進行討論。並透過國內外案例的歸納與彙整。



圖1-1 研究流程圖

第三節 研究進度及預期完成之工作項目

工作項目	月次												備	註	
	第1個月	第2個月	第3個月	第4個月	第5個月	第6個月	第7個月	第8個月	第9個月	第10個月	第11個月				
老舊公寓常見型態及裝設案例分析															
各法管理面向及程序說明															
裝設限制說明															
第1次座談會															
函送期中報告書															
期中報告審查會議															
裝設昇降機對策及分類															
配套措施															
短中長期建議															
第2次座談會															
函送期末報告書															
期末報告審查會議															
函送成果報告書															
預定進度 (累積數)	5.9%	11.8%	23.5%	29.4%	35.3%	41.2%	52.9%	64.7%	82.4%	94.1%	100%				
<p>說明：1 工作項目請視計畫性質及需要自行訂定，預定研究進度以粗線表示其起訖日期。</p> <p>2 預定研究進度百分比一欄，係為配合追蹤考核作業所設計。請以每1小格粗組線為1分，統計求得本研究之總分，再將各月份工作項目之累積得分(與之前各月加總)除以總分，即為各月份之預定進度。</p> <p>3 科技計畫請註明查核點，作為每1季所預定完成工作項目之查核依據。</p>															

第二章 蒐集之資料、文獻分析

有鑑於高齡化社會的來臨，老舊公寓增設昇降機之需求已逐年增加，中央已修正建築技術規則第 55 條第 2 項規定，檢討並放寬五樓以下公寓增設昇降機設施不計入建築面積及容積規定。

地方政府則以都市更新整建維護方式，提供補助經費協助老舊公寓昇降機增設推動，其中又以臺北市及新北市最為積極。臺北市政府都市更新處於 2010 年配合《臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫》，將七層以下無昇降機中低樓層設置無障礙設施(含昇降機)改善，開始納入都市更新整建維護經費補助項目。新北市政府訂定《新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點》，將四、五層樓公寓增設昇降機納入補助範圍。因此昇降機設置規定除依建築法增設之外，亦可透過都市更新方式，得以取得多數住戶同意之方式，向都市更新主管機關提出經費補助申請，按都市更新程序完成昇降機增設。

故本章第一節將彙整相關研究回顧方式內容；第二節則針對中央及地方相關政策內容進行回顧；第三節對老舊公寓昇降機涉及之相關法令探討分析；第四節彙整昇降機類型、增設條件以及五樓以下公寓建築型態。

第一節 相關研究回顧

本節概要說明臺北市/新北市於推動都市更新整建維護之老舊公寓增設昇降機時，前期相關研究、案例檢討分析；國內相關研究以及內政部建築研究所於前期針對輪椅昇降機安全標準等研究進行回顧與分析。

壹、臺北市/新北市整建維護前期研究

一、臺北市政府

臺北市政府多年來致力推動老舊公寓都市更新整建維護，並從 2010 年開始將中低樓

老舊公寓增設升降機之研究

層老舊公寓增設升降機列為主要補助項目，惟老舊公寓增設升降機目前已有相關法令配套措施，亦有不少社區提出增設申請，但至今老舊公寓增設升降機政策卻仍未有顯著成效，因此，臺北市政府透過 2012 年「臺北市都市更新整建維護政策方向建議與實際執行機制檢討報告」及 2013 年「臺北市都市更新整建維護執行檢討委託專業服務」提出整建維護檢討建議，彙整其都市更新整建維護-增設升降機困境主要原因如下：

- (一) 都市更新整建維護程序與拆除重建相同，程序複雜且冗長。
- (二) 一樓住戶違建情形嚴重，多數反對升降機之增設。
- (三) 社區未成立公寓大廈管理委員會組織，無法有效整合社區意見。
- (四) 老舊公寓常見一宗基地上之一幢多棟、多幢多棟建築型態造成社區申請之同意門檻過高，建築法與都市更新整建維護規定競合，但礙於土地、建物分割困難，實務上仍以取得一宗基地上之全部所有權人為主，與實際使用現況大相逕庭。

二、新北市政府

新北市政府推動都市更新整建維護-老舊公寓增設升降機推動初期，於 2011 年「都市更新整建維護示範計劃書」，該專案重點在於舉辦整建維護設計競賽與示範社區設計及後續民眾整合，達到老舊房屋外觀及機能的改善，推廣及鼓勵民間、業界參與居住環境改善，並將成果做為推廣整建維護的示範案例。

並透過專案舉辦整建維護競賽活動「重修舊好·住宅換裝 Show」，鼓勵建築與室內設計等專業團隊與社區居民合作，針對建物外觀、無障礙（增設升降機）等問題，提出整建維護改善設計方案，達到老舊房屋外觀及機能的改善。經過公開徵選、宣傳與評選之後，今年共有 4 件設計獲獎，建物外觀設計部份佳作 1 件，無障礙設計佳作 2 件、第 3 名 1 件。

該案共執行五處示範社區，其中二處為無障礙設施改善，分別為永和區永貞路 437 巷 10~12 號、中和區圓通路 367 巷 61 弄 2 號~8 號。經新北市納入示範案例後，經過執行團體多次現地踏勘、需求瞭解、規劃設計、以及社區會議的討論之後，提出五處示範社區之整建維護設計草案。

貳、國內相關老舊公寓增設升降機之研究

有鑑於國內已邁入高齡化社會以及老舊公寓增設升降機之需求日趨增加，國內已有不少研究開始在探討老舊公寓增設升降於既有建築物增設可能之研究。鄭萬羽(2012)研究探討無障礙垂直升降設備設置於既有建築物現況調查，主要對國內現況調查結果，與使用者、設置實施者及專家學者之訪談結論，得知無障礙垂直升降設備設置整合於既有建築之問題點，並提出改善建議，並做為未來法規修正之參考。最後並提出四項建議改善優先層級項目，包含：1.經濟面：優先針對所有權人同意權力分配、成本分擔。2.法令面：針對建築技術規則、建築法、土地分區使用規則進行改善放寬。3.管理面：針對商品陳列架取物範圍不合使用處進行調整。4.技術面：若設置設備結構安全、安全避難性能及材料規格認證，設置進行調整。

另李嘉慶(2009)則以台北縣板橋市與台南縣西港鄉之舊社區實現進行「在地老化」住宅改造之現況需求調查研究，該研究對社區居住者進行居住空間現況問題調查與住宅改造需求調查，並分析現況問題、改造需求之傾向及不同年齡層、性別、健康程度、住宅類型、家庭組成之居民與城鄉之間之差異性，提出社區住宅現況問題與改造需求。

參、內政部建築研究所-輪椅升降台安全標準之研究

建築物無障礙設施設計規範已於97年7月1日實施，對於無法增設坡道之建築物，規定可採設置輪椅升降台之方式，提供輪椅使用者於順利通過通路之高差。然而國內目前並無針對輪椅升降台訂定任何規定，但鑑於此設備設置數量眾多，實有必要針對其相關安全標準進行研究，以確保無障礙設施設備之穩定可靠並維護使用者之安全。故內政部建築研究所於2011年「輪椅升降台安全標準之研究」擬定其CNS標準建議。

為訂定出適合國內的輪椅升降台安全標準，該研究回顧國內輪椅、國外JIS、AMSE、EN及ISO等標準內容後，綜合比較各國訂定標準不同。輔以國內目前輪椅升降台裝設環境、制度面問題的課題分析，希望在升降行程、平台裝設環境等面向的限制，可以在未來標準中得到反應、處理。

第二節 中央及地方對昇降機增設相關政策

在未有都市更新相關規定，提供老舊公寓昇降機經費補助之前，昇降機增設只有依循建築管理程序辦理，於取得全體土地所有權人同意後，向建築管理處提出申請，並檢附相關所需資料後，才可增設。但為因應高齡化社會及行動不便者的需求，中央透過放寬老舊建築物增設昇降機規定，而地方政府則透過都市更新方式，協助尚未達到使用年限或短期拆除重建有困難之老舊建築物，在不易辦理都市更新重建前，以提供經費補助方式，鼓勵推動都市更新整建或維護事業，以改善生活機能。

壹、中央政策增設昇降機政策與推動內容

一、修正放寬建築技術規則增設之昇降機規定

因應高齡化社會，內政部決定放寬《建築技術規則》規定，5層樓以下建築物增設昇降機將不計入建築面積等規定，將有助老舊建築物易於增設昇降設備，改善建築物機能，因此檢討修正此類建築物增設昇降設備時，得放寬鄰棟間隔、前院、後院、開口距離，以及不計入建築面積、各層樓地板面積等有關事項。

《建築技術規則建築設計施工編》第55條第2項：「本規則中華民國一百年二月二十七日修正生效前領得使用執照之五層以下建築物增設昇降機者，得依下列規定辦理：

- (一) 不計入建築面積及各層樓地板面積。其增設之昇降機間及昇降機道於各層面積不得超過十二平方公尺，且昇降機道面積不得超過六平方公尺。
- (二) 不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。
- (三) 增設昇降機所需增加之屋頂突出物，其高度應依第一條第九款第一目規定設置。但投影面積不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和。」

二、訂定《無障礙住宅設計基準及獎勵辦法》

營造無障礙環境，需從多方面進行改善，相互配合，考量身心障礙者及高齡者，

於生活中及行動上可能遭遇的障礙與不便，應從改善及提升無障礙設施之項目(包含室外通路、避難層坡道及扶手、出入口、室內通路走廊、昇降設備、樓梯、房間配置、供特定房間使用浴廁及廚房等項目)。針對原有住宅辦理無障礙設施改善，符合本辦法設計基準者，則可向當地直轄市、縣(市)政府申請無障礙設施改善補助經費。

其中，5 層樓以下原有住宅非公寓大廈，於無障礙通路內欲增設昇降設備者，應符合下列規定：「A.機廂尺寸：出入口淨寬不得小於八十公分，機廂深度不得小於一百公分。B.扶手高度七十五公分至八十五公分」。符合上述設計基準者，直轄市、縣(市)主管機關得依申請酌予補助經費。項補助經費額度，以不逾核准補助項目總經費 45% 為限。

貳、各地方政府增設昇降機政策與推動內容

目前國內推動老舊公寓增設昇降機地方政府以臺北市與新北市政府最為積極，並擬定《臺北市都市更新整建維護實施辦法》、《臺北市原有住戶無障礙設施改善費用補助執行計畫》以及《新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點》，透過都市更新，協助老舊公寓增設昇降機之增設，政策推動內容如下：

一、臺北市政府

(一) 臺北市都市更新處《臺北市都市更新整建維護實施辦法》

為能有效的解決城市中各種住宅問題，臺北市政府都市更新處從 95 年開始一連串誘導式補助進行整建維護，希望以最經濟快速的方式，解決因老舊大樓產權細分複雜、財務負擔較大或四五層樓舊公寓改建不易等情形之住宅，使其改善居住環境品質並進而提高建築物使用性能，期望能有效改善生活環境品質並延長建築物壽命。

從 2010 年開始配合《臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫》，針對七樓以下且無設置昇降機之私有合法建築物列為重點補助對象，補助項目則增加住宅公共使用空間修繕部分，除外牆拉皮外，亦增設無障礙設施(含昇降機)申請項目。以下以「103 年度臺北市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則」內容彙整說明：

表2-1 103 年度臺北市整建維護公告補助內容綜整表

項目	內容
補助資格	<ul style="list-style-type: none"> ■ 位於本市七樓以下且無昇降機之合法建築物 ■ 以同一建造執照或至少一幢之合法建築物為申請單位 ■ 合法建築物屋齡須達 20 年以上 ■ 合法建築物之現況住宅使用樓地板面積或戶數達總樓地板面積或總戶數 1/2 以上；申請之合法建築物 70% 上戶數，期面積未達 80 坪者
補助額度	核准補助範圍項目之總經費 45%，不超過新台幣一千萬元為補助上限
酌降補助額度情形	<p>審議會得視下列情形，酌降核准補助額度，以核准補助範圍項目之總經費 30%，不超過七百萬元為補助上限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 未處理違章建築之案件 2. 事業計畫未載明後續管理維護計畫者

資料來源：臺北市都市更新處；本研究整理

（二）臺北市建築管理工程處：臺北市原有住戶無障礙設施改善費用補助執行計畫

臺北市政府建管處依據中央《無障礙住宅設計基準及獎勵辦法》及《無障礙住宅設計基準及獎勵辦法示範性計畫》，制定《臺北市原有住宅無障礙設施改善費用補助執行計畫》，已於今年 103 年 3 月提供社區申請，其中值得注意的是，臺北市建管處雖於執行計畫內容補助昇降設備內容，僅補助「改善」昇降機之設備，若欲「新增」昇降設備者，仍將以回到都更處整建維護經費補助程序中處理，此計畫新增補助設備內容僅包含「輪椅升降台(含扶手附掛式)」設備。相關計畫補助對象、申請人及補助項目經費額度與內容整理如下：

1. 補助對象

於臺北市《無障礙住宅設計基準及獎勵辦法》施行前(101 年 11 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合法建築物，以同一建築基地內至少一棟建築物之公寓大廈共用部分為申請案，且檢討符合下列各款之一者：「(一)集合住宅。(二)住商混合且供住宅使用之比例達 2/3 以上。」

2. 申請人

由建築物之管理委員會或管理負責人代表申請。但未成立管理委員會亦未推選管理負責人者，得推派區分所有權人一人代表之。

3. 補助內容與額度

為營造住宅無障礙環境，考量行動不便者、高齡長者、嬰幼兒以及其照顧、看護者等，於生活中及行動上可能遭遇之障礙與不便，並考慮其自理能力，改善及提昇無障礙設施之項目，包括：原有住宅公寓大廈共用部分之室外通路、避難層坡道及扶手、出入口、室內通路走廊、昇降設備。

表2-2 公寓大廈共用部分改善無障礙設施補助項目及經費表

改善完成項目 組合 無障礙設施項目		A	B	C	D	E	F	G	H	預估該項 目補助費 用	說 明
		組	組	組	組	組	組	組	組		
無障 礙 通 路	1. 室外通路	●	●	●	●	●	●	●	●	6 萬	
	2. 避難層坡道及扶 手	●	●	●	●	●	●	●	●	5 萬	
	3. 出入口	●	●	●	●	●	●	●	●	2 萬	
	4. 室內通路走廊	※	●	※	●	※	●	※	●	3 萬	
	5. 昇降設備	※	※	●	●	※	※	●	●	10 萬	僅補助其改善昇降 機之設備。
	6. 輪椅昇降台 (含扶手附掛式)	※	※	※	※	●	●	●	●	15 萬	新增設備補助。
補助經費比例上限		45 %									
補助金額上限		13 萬	16 萬	23 萬	26 萬	28 萬	31 萬	38 萬	41 萬		
說明： 一、A-G 組為申請補助至少應改善完成項目。 二、H 組為全部項目皆改善完成。 三、●指該項目全部改善完成。 四、※指該項目未改善。 五、若欲新增昇降設備可洽本市都市更新處依「都市更新整建維護規劃設計及實施 經費補助申請暨審查原則」申請。 六、「昇降設備」之補助，僅補助改善昇降機之設備，該項補助金額不超過總工程 經費的 45% 及該表所訂列之補助金額上限。 七、無障礙設施項目為輪椅昇降台（含扶手附掛式）者，該部分應經「臺北市政府 公共建築物行動不便者使用設施改善諮詢及審查小組」審議通過。											

資料來源：臺北市原有住宅無障礙設施改善費用補助執行計畫

二、新北市政府《新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點》

新北市政府為推動整建維護政策，特別訂定《新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點》，凡只要位於新北市都市計畫區內，並符合屋齡達 15 年以上之合法四、五樓層集合住宅建築物，皆可依補助要點規定申請增設昇降機經費補助，補助額度上限

老舊公寓增設升降機之研究

為總經費 50%，另位於公告之整維策略地區可提高至 75%，補助金額上限為新台幣 1000 萬元。

- (一) 透天式建築物連續達 5 棟以上。(透天)
- (二) 非透天之三層樓以上建築物連續達 2 棟以上。(公寓+公寓)
- (三) 非透天之三層樓以上建築物與相連之透天建物各 1 棟以上。(公寓+透天)
- (四) 6 層樓以上整幢建築物。(大樓)
- (五) 五層樓公寓增設升降設備者，得以 1 棟為申請單位。

第三節 升降機增設相關法令探討

本節概要說明老舊公寓增設升降機所涉及之相關法令規定，及近年相關法令修正方向、相關函釋內容，包含《建築法》、《都市更新條例》、《住宅法》以及《公寓大廈管理條例》等法令規定如下：

壹、法令面

一、應取得社區之同意人數

(一) 建築法：增設升降機屬於建築物增設，應按建築法規定請領相關建築執照時，須檢附全體所有權人同意文件

按《建築法》第 30 條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書」。

(二) 都市更新條例：經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意，即可向都更處提出增設升降機之經費補助申請

按《都市更新條例》第 22 條：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。」依 102 年度本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則規定，至少須取得一樓住戶同意後才可申請。

另依《都市更新條例》第 26 條第 2 項規定：「前項由實施者辦理時，其需申請建

築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。」

(三) 住宅法：任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為自費從事必要之居住或公共空間無障礙修繕

按《住宅法第 46》條：「任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：

1. 自費從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。
2. 因協助視覺功能障礙者之需要飼養導盲犬。
3. 合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。」

(四) 公寓大廈管理條例：應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之

按《公寓大廈管理條例》第 11 條規定：「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。」

其中，區分所有權人會議決議出席人數與同意比例應依第 30 條規定辦理：「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之」

另按《公寓大廈規約範本》第 19 條重大修繕或改良標準：「係指其工程金額符合下列情形之一(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)：1.新臺幣十萬元以上。2.逾公共基金之百分之五。3.逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。4.其他標準」。

故增設升降機應可屬於重大修繕範圍，可由區分所有權人決議後施行之。

(五) 相關法令綜整(含營建署相關解釋函令及其他相關辦法規定)

1. 營建署相關解釋函令

由上述相關主要法令檢討內容可知，現行法規條文規定存有明顯之差異，且現行住宅法仍尚無任何施行細則或罰則可做為執行依據。為此，在推動都市

更新整建老舊公寓增設升降機過程中，因須向建管單位申請相關建築執照，但受限於取得全體所有權人同意之困難，已有不少法規適用可能被提出(如：是否得以《住宅法》規定，免檢附土地同意書?)，但從營建署相關函釋回應中可知，主要精神仍以回歸建築法規定為主，彙整如下：

表2-3 住宅整建修繕同意比例門檻及相關函釋內容

法令	條文	同意比例門檻	相關函釋內容
建築法	第 30 條	起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書	內政部 65 年 8 月 31 日台內營字第 696214 號函 ...按建築法第三十條所稱：『土地權利證明文件』，係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件，如建築使用自有土地之所有權狀、使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之
都市更新條例	第 22 條	應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均 <u>超過五分之三</u> ， <u>並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意</u>	內政部 98 年 2 月 2 日台內營字第 0980800771 號函 按旨揭條文之立法意旨，係為突破都市更新整建維護事業由實施者代為辦理時，申請建築執照之困難，爰明定由實施者名義申請建築執照，並免檢附土地權利證明文件。 至所稱「土地權利證明文件」，指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件，本部 95 年 8 月 8 日台內營字第 0950116152 號函業已釋明。本案依上開函釋意旨，更新案以整建或維護方式實施， <u>實施者依規定申請建築執照時，免檢附建築物權利證明文件</u>
	第 26 條第 2 項	前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者， <u>以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件</u>	
住宅法	第 46 條	<u>任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為自費從事必要之居住或公共空間無障礙修繕</u>	內政部營建署 103 年 1 月 21 日營署建管字第 1023040691 號函 本案所循建築法規之申請圖書要建土地權利文件，得否參考前開住宅法第 46 條規定內涵予以簡化或免除乙節，按上述條文內容及立法意旨，尚難適用之。」故 <u>目前尚無法依此住宅法第 46 條規定，做為住宅用途之合法建築物申請增設升降機辦理建造執照得否免檢附土地權利證明文件之依據</u>
公寓大廈管理條例	第 31 條	應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區	內政部 98 年 08 月 31 日台內營字第 0980808620 號函 有關內政部 86.05.20 台內營字第 8672833 號函公寓大廈管理條例第 29 條應不得與建築法第 30 條相互取代，而其是否不包括公寓大廈管理條例第 31 條之疑義，由於公寓大廈管理條例

法令	條文	同意比例門檻	相關函釋內容
		分所有權四分之三以上之同意行之	第 29 條規定係指區分所有權人會議之進程序及表決權之計算，所得文件為會議紀錄，而建築法第 30 條規定係指起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書之之土地權利證明文件，兩者用途及性質不同，應不得相互取代。 <u>又公寓大廈管理條例第 29 條、第 31 條一般決議及特別決議之規定於 92 年 12 月 31 日修正為公寓大廈管理條例第 31 條規定，其條文內容是以區分所有權人會議決議所得文件為會議紀錄，不得與建築法第 30 條所定之土地權利證明相互取代</u>

資料來源：本研究整理

2. 無障礙住宅設計基準及獎勵辦法

依《住宅法》第 38 條所訂定《無障礙住宅設計基準及獎勵辦法》，該條文第 10 條則另有訂定：「五層以下原有住宅公寓大廈共用部分，依第三條設計基準辦理無障礙設施改善應申請建造執照或雜項執照時，得以取得該建築基地共有所有權比例合計三分之二以上之共有人同意文件，視為土地權利證明文件。

原有住宅公寓大廈共用部分，依第三條設計基準辦理無障礙設施改善應申請變更使用執照或室內裝修審查許可時，得以取得該建築物區分所有權比例合計三分之二以上之區分所有權人同意文件或區分所有權人會議紀錄，視為建築物權利證明文件。

原有住宅公寓大廈共用部分，依第三條設計基準辦理無障礙設施改善，不須申請建造執照、雜項執照、變更使用執照或室內裝修審查許可時，得以區分所有權人會議紀錄，視為土地或建築物權利證明文件。」

二、同意人數比例範圍認定

(一) 建築法：以「一宗基地」為空間申請單元

依據《建築法》第十一條：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建

築管理規則中定之。」而「一宗土地」於《建築技術規則建築設計施工編》第一條名詞定義為指「一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地」

(二) 都市更新條例未有明確規定，臺北市整建維護辦法以「一幢」為空間申請單元；新北市以「一棟」為空間申請單位

依據《都市更新條例》第 5 條「直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區...」未對劃定更新單元未有明確之範圍規範。

而《臺北市都市更新整建維護實施辦法》第 4 條「...都市更新單元全部劃分為整建或維護區段者至少應為一幢建築物」。另，《新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點》第 2 點：「...(五)四、五層樓集合住宅僅增設昇降設備者，得以一棟為申請單位。」

三、 得不計入建築面積及各層樓地板面積之計算

依建築技術規則建築設計施工篇第 55 條規定，昇降機之設置依下列規定：

- (一) 六層以上之建築物，至少應設置一座以上之昇降機通達避難層。建築物高度超過十層樓，依本編第一百零六條規定，設置可供緊急用之昇降機。
- (二) 機廂之面積超過一平方公尺或其淨高超過一點二公尺之昇降機，均依本規則之規定。但臨時用昇降機經主管建築機關認為其構造與安全無礙時，不在此限。
- (三) 昇降機道之構造應依下列規定：
 - 1. 昇降機道之出入口，周圍牆壁或其圍護物應以不燃材料建造，並應使機道外之人、物無法與機廂或平衡錘相接觸。
 - 2. 機廂在每一樓層之出入口，不得超過二處。
 - 3. 出入口之樓地板面邊緣與機廂地板邊緣應齊平，其水平距離在四公分以內。
- (四) 其他設備及構造，應依建築設備編之規定。

本規則中華民國一百年二月二十七日修正生效前領得使用執照之五層以下建築物增設昇降機者，得依下列規定辦理：

- 1. 不計入建築面積及各層樓地板面積。其增設之昇降機間及昇降機道於各層面積不得超過十二平方公尺，且昇降機道面積不得超過六平方公尺。
- 2. 不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。

3. 增設昇降機所需增加之屋頂突出物，其高度應依第一條第九款第一目規定設置。

但投影面積不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和。

因此，有關建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項規定，其適用之舊有領得使用執照之五層以下建築物增設昇降機者，不計入建築面積及各層樓地板面積之計算乙案，內政部 100.8.5 內授營建管字第 1000806691 號函提出解釋：

有關建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項規定，其適用之舊有領得使用執照之五層以下建築物增設昇降機者，不計入建築面積及各層樓地板面積之計算乙案

內政部 100 年 8 月 5 日台內營字第 1000806691 號函

按建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 項第 43 款規定：「棟：以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。」另查本部 100 年 2 月 25 日修正公布之同編第 55 條第 2 項規定：「本規則中華民國一百年二月二十七日修正生效前領得使用執照之五層以下建築物增設昇降機者，得依下列規定辦理：一、不計入建築面積及各層樓地板面積。其增設之昇降機間及昇降機道於各層面積不得超過十二平方公尺，且昇降機道面積不得超過六平方公尺。二、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。三、增設昇降機所需增加之屋頂突出物，其高度應依第一條第九款第一目規定設置。但投影面積不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和。」查上開第 55 條第 2 項有關增設昇降機之放寬規定，揆其立法意旨係為應高齡化社會及行動不便者之需求而增訂，鑑於每一棟建築物均有相同需求，是以，符合上開第 55 條第 2 項規定之建築物，其增設昇降機者，得以分棟分別檢討符合該項規定，以促進舊有建築物無障礙設施之改善。

資料來源：內政部營建署建築管理組

四、若為既有公共建築物之適用範圍者，須按《無障礙設施設計規範》，併同其他無障礙設施改善

按《建築技術規則建築設計施工編》第 167 條規定，為便利行動不便者進出及使用建築物，新增或增建建築物，應依規定設置無障礙設施。但屬於下列情形之一者，不在此限，但建築物地面層，仍應設置無障礙通路：

1. 獨棟或連棟建築物，該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且第二層以上僅供住宅使用者。
2. 供住宅使用之公寓大廈專有及約定專用部分。
3. 除公共建築物外，建築基地面積未達一百五十平方公尺或每層樓地板面積均未達一百平方公尺。」

又依《建築技術規則建築設計施工編》第 170 條規定，針對既有公共建築物行動不便者使用設施之適用範圍，H 類住宿類部分，包含「六樓以上之集合住宅」以及「五層以下達 50 戶以上之集合住宅」適用。若符合上開規定，老舊公寓於增設昇降機之同時，應另按無障礙設施設計規範針對室外通路、避難層坡道及扶手、避難層出入口為供行動不便者使用設施之列為必要設置項目。

為此，《建築技術規則建築設計施工編》第 55 條第 2 項規定申請增設之昇降設備，得否免依建築物無障礙設施設計規範檢討疑義，內政部 103.5.8 內授營建管字第 1030804545 號函提出解釋：

為依建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項規定申請增設之昇降設備，得否免依建築物無障礙設施設計規範檢討疑義乙案

內政部 103.5.8 內授營建管字第 1030804545 號函

- 一. 按建築法第 9 條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：...二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。...」、建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本規則）第 55 條第 2 項規定：「本規則中華民國 100 年 2 月 27 日修正生效前領得使用執照之 5 層以下建築物增設昇降機者，得依下列規定辦理：一、不計入建築面積及各層樓地板面積。其增設之昇降機間及昇降機道於各層面積不得超過 12 平方公尺，且昇降機道面積不得超過 6 平方公尺。二、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。三、增設昇降機所需增加之屋頂突出物，其高度應依第 1 條第 9 款第 1 目規定設置。但投影面積不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和。」第 167 條規定：「為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。...」，故依本規則第 55 條第 2 項規定申請增設昇降設備，不計入建築面積及各層樓地板面積者，非屬本規則第 167 條所稱增建建築物。
- 二. 本規則第 170 條業已明定既有公共建築物之適用範圍，另既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則（以下簡稱本原則）第 9 點亦明定既有公共建築物應改善無障礙設施之種類。又按本原則第 8 點規定：「公共建築物依本原則規定改善增設之坡道或昇降機者，得依下列規定辦理：（一）不計入建築面積各層樓地板面積。但單獨增設之昇降機間及乘場面積合計不得超過 20 平方公尺。（二）不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。（三）不受建築物高限制。但坡道設有頂蓋其高度不得超過原有建築物高度加 3 公尺，昇降機間高度不得超過原有建築物加 6 公尺。」故既有公共建築物的無障礙昇降設備如屬申請人視實際需要自由設置之項目，而申請人因實際需要增設無障礙昇降設備時，依本原則第 8 點規定設置者，仍應依「建築物無障礙設施設計規範」規定辦理；若申請人依本規則第 55 條第 2 項規定增設昇降機者，不在此限。至於非屬本規則第 170 條規定之既有公共建築物增設昇降設備者，則無涉建築物無障礙設施設計規範之適用。

資料來源：內政部營建署建築管理組

(一) 昇降機留設空間尺寸規定

按《建築技術規則建築設備篇》已對昇降機設置時所設計規定、樓梯留設、昇降機道空間、機廂頂部與機坑深度空間留設等等已有明確要求與規範，規定彙整如下：

表2-4 昇降機空間之相關規定彙整表

項目	條文	內容																														
樓梯設置	第 108 條	建築物內設置昇降機、昇降階梯或其他類似昇降設備者，仍應依本規則建築設計施工編有關樓梯之規定設置樓梯																														
昇降機道空間	第 110 條	<p>供昇降機廂上下運轉之昇降機道，應依下列規定：</p> <p>一. 昇降機道內除機廂及其附屬之器械裝置外，不得裝置或設置任何物件，並應留設適當空間，以保持機廂運轉之安全。</p> <p>二. 同一昇降機道內所裝機廂數，不得超過四部。</p> <p>三. 除出入口及通風孔外，昇降機道四周應為防火構造之密閉牆壁，且有足夠強度以支承機廂及平衡錘之導軌。</p> <p>四. 昇降機道內應有適當通風，且不得與昇降機無關之管道兼用。</p> <p>五. 昇降機出入口處之樓地板面，應與機廂地板面保持平整，其與機廂地板面邊緣之間隙，不得大於四公分。</p>																														
機廂頂部與機坑深度空間留設	第 111 條	<p>機廂頂部安全距離及機坑深度不得小於下表規定：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>昇降機之額定速度 (公尺/分鐘)</th> <th>頂部安全距離 (公尺)</th> <th>機坑深度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>45 以下</td> <td>1.2</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>45.1~60</td> <td>1.4</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>60.1~90</td> <td>1.6</td> <td>1.8</td> </tr> <tr> <td>90.1~120</td> <td>1.8</td> <td>2.1</td> </tr> <tr> <td>120.1~150</td> <td>2.0</td> <td>2.4</td> </tr> <tr> <td>150.1~180</td> <td>2.3</td> <td>2.7</td> </tr> <tr> <td>180.1~210</td> <td>2.7</td> <td>3.2</td> </tr> <tr> <td>210.1~240</td> <td>3.3</td> <td>3.8</td> </tr> <tr> <td>240.1 以上</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> </tr> </tbody> </table>	昇降機之額定速度 (公尺/分鐘)	頂部安全距離 (公尺)	機坑深度 (公尺)	45 以下	1.2	1.2	45.1~60	1.4	1.5	60.1~90	1.6	1.8	90.1~120	1.8	2.1	120.1~150	2.0	2.4	150.1~180	2.3	2.7	180.1~210	2.7	3.2	210.1~240	3.3	3.8	240.1 以上	4.0	4.0
昇降機之額定速度 (公尺/分鐘)	頂部安全距離 (公尺)	機坑深度 (公尺)																														
45 以下	1.2	1.2																														
45.1~60	1.4	1.5																														
60.1~90	1.6	1.8																														
90.1~120	1.8	2.1																														
120.1~150	2.0	2.4																														
150.1~180	2.3	2.7																														
180.1~210	2.7	3.2																														
210.1~240	3.3	3.8																														
240.1 以上	4.0	4.0																														
機坑構造設計	第 112 條	<p>機坑之構造應依下列規定：</p> <p>一. 機坑在地面以下者應為防水構造，並留有適當之空間，以保持操作之安全。機坑之直下方另有其他之使用者，機坑底部應有足夠之安全強度，以抵抗來自機廂之任何衝擊力。</p> <p>二. 應裝設符合中華民國國家標準 CNS2866 規定之照明設備</p> <p>三. 機坑深度在一點四公尺以上時，應裝設有固定之爬梯，使維護人員能進入機坑底。</p> <p>四. 相鄰昇降機機坑之間應隔開。</p>																														

項目	條文	內容										
機房設計	第 115 條	<p>昇降機房應依下列規定：</p> <p>一. 機房面積須大於昇降機道水平面積之二倍。但無礙機械配設及管理，並經主管建築機關核准者，不在此限。</p> <p>二. 機房內淨高度不得小於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>昇降機設計速度(公尺/分鐘)</th> <th>機房內淨高度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60 以下</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>超過 60 至 150 以下</td> <td>2.2</td> </tr> <tr> <td>超過 150 至 210 以下</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>超過 210</td> <td>2.8</td> </tr> </tbody> </table> <p>三. 須有有效通風口或通風設備，其通風量應參照昇降機製造廠商所規定之需要。</p> <p>四. 其有設置樓梯之必要者，樓梯寬度不得小於七十公分，與水平面之傾斜角度不得大於六十度，並應設置扶手。</p> <p>五. 機房門不得小於七十公分寬，一百八十公分高，並應為附鎖之鋼製門</p>	昇降機設計速度(公尺/分鐘)	機房內淨高度(公尺)	60 以下	2.0	超過 60 至 150 以下	2.2	超過 150 至 210 以下	2.5	超過 210	2.8
昇降機設計速度(公尺/分鐘)	機房內淨高度(公尺)											
60 以下	2.0											
超過 60 至 150 以下	2.2											
超過 150 至 210 以下	2.5											
超過 210	2.8											
開口設置	第 117 條	昇降機於同一樓層不得設置超過二處之出入口，且出入口不得同時開啟。										
乘載重量	第 118 條	<p>支撐昇降機之樑或版，應能承載該昇降機之總載量。</p> <p>前項所指之總載量，應為裝置於樑或版上各項機件重量與機廂及其設計載重在靜止時所產生最大重量和之二倍。</p>										

資料來源：本研究整理

(二) 防火區劃等空間留設檢討

按《建築技術規則建築設備篇》對防火區劃之牆壁、構造、外牆等要求整理如下：

表2-5 防火區劃等空間留設檢討規定彙整表

項目	條文	內容
防火區劃之牆壁	第 79 條	<p>防火構造建築物總樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以上者，應按每一、五〇〇平方公尺，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。</p> <p>前項應予區劃範圍內，如備有效自動滅火設備者，得免計算其有效範圍樓地板面積之二分之一。</p> <p>防火區劃之牆壁，應突出建築物外牆面五十公分以上。但與其交接處之外牆面長度有九十公分以上，且該外牆構造具有與防火區劃之牆壁同等以上防火時效者，得免突出。</p> <p>建築物外牆為帷幕牆者，其外牆面與防火區劃牆壁交接處之構造，</p>

項目	條文	內容
		仍應依前項之規定。
防火構造建築物之樓地板	第 79-3 條	防火構造建築物之樓地板應為連續完整面，並應突出建築物外牆五十公分以上。但與樓板交接處之外牆面高度有九十公分以上，且該外牆構造具有與樓地板同等以上防火時效者，得免突出。 外牆為帷幕牆者，其牆面與樓地板交接處之構造，應依前項之規定。建築物有連跨複數樓層，無法逐層區劃分隔之垂直空間者，應依前條規定。
防火構造建築物之外牆	第 79-4 條	防火構造建築物之外牆，除本編第七十九條及第七十九條之三及第一百十條規定外，其他部分外牆應具有半小時以上防火時效。
防火隔間留設	第 110 條 第 1 項 第 2 項	防火構造建築物，除基地鄰接寬度六公尺以上之道路或深度六公尺以上之永久性空地側外，依左列規定： 一、建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔未達一〇五公尺範圍內之外牆部分，應具有一小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門或固定式防火窗等防火設備。 二、建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔在一〇五公尺以上未達三公尺範圍內之外牆部分，應具有半小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門窗等防火設備。但同一居室開口面積在三平方公尺以下，且以具半小時防火時效之牆壁（不包括裝設於該牆壁上之門窗）與樓板區劃分隔者，其外牆之開口不在此限。

資料來源：本研究整理

(三) 避難層空間留設檢討

按《建築技術規則建築設備篇》對避難層空間留設，包含直通樓梯出入口、建築物避難層空間留設等要求整理如下：

表2-6 避難層空間留設檢討

項目	條文	內容
直通樓梯於避難層開向屋外之出入口	第 90 條	直通樓梯於避難層開向屋外之出入口，應依左列規定： 一、六層以上，或建築物使用類組為 A、B、D、E、F、G 類及 H-1 組用途使用之樓地板面積合計超過五〇〇平方公尺者，除其直通樓梯於避難層之出入口直接開向道路或避難用通路者外，應在避難層之適當位置，開設二處以上不同方向之出入口。其中至少一處應直接通向道路，其他各處可開向寬一·五公尺以上之避難通路，通路設有頂蓋者，其淨高不得小於三公尺，並應接通道路。

項目	條文	內容
		二. 直通樓梯於避難層開向屋外之出入口，寬度不得小於一·二公尺，高度不得小於一·八公尺。
建築物於避難層開向屋外之出入口	第 90-1 條	<p>建築物於避難層開向屋外之出入口，除依前條規定者外，應依左列規定：</p> <p>一. 建築物使用類組為 A-1 組者在避難層供公眾使用之出入口，應為外開門。出入口之總寬度，其為防火構造者，不得小於觀眾席樓地板面積每十平方公尺寬十七公分之計算值，非防火構造者，十七公分應增為二十公分。</p> <p>二. 建築物使用類組為 B-1、B-2、D-1、D-2 組者，應在避難層設出入口，其總寬度不得小於該用途樓層最大一層之樓地板面積每一〇〇平方公尺寬三十六公分之計算值；其總樓地板面積超過一、五〇〇平方公尺時，三十六公分應增加為六十公分。</p> <p>三. 前二款每處出入口之寬度不得小於二公尺，高度不得小於一·八公尺；其他建築物（住宅除外）出入口每處寬度不得小於一·二公尺，高度不得小於一·八公尺。</p>

資料來源：本研究整理

(四) 安全管理與維護規定

按《建築物昇降設備設置及檢查管理辦法》規定，昇降機增設後應先取得使用許可證後方得使用，並每年應進行定期檢查，相關檢查內容及專業廠商投保責任規定彙整如下：

表2-7 昇降機安全管理及維護規定彙整表

項目	條文	內容
須取得使用許可證	第 3 條	<p>昇降設備安裝完成後，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。</p> <p>前項竣工檢查，直轄市、縣（市）主管建築機關應於核發建築物或雜項工作物使用執照時併同辦理，或委託檢查機構為之。經檢查通過者，由直轄市、縣（市）主管建築機關或其委託之檢查機構核發使用許可證，並註明使用期限為一年。</p> <p>使用許可證應妥善張貼於出入口處前上方顯眼處所。</p>
定期檢查規定	第 5 條	<p>昇降設備安全檢查每年一次。</p> <p>管理人應於使用許可證使用期限屆滿前三十日內自行或委託維護保養之專業廠商向直轄市、縣（市）主管建築機關或其委託之檢查機構申請安全檢查。</p>

項目	條文	內容
安全檢查項目	第 7 條	<p>昇降設備之安全檢查項目如下：</p> <p>一、昇降設備由管理人負責管理。</p> <p>二、已委請專業廠商負責維護保養。</p> <p>三、已由專業技術人員從事維護保養。</p> <p>四、已依第四條之規定實施平時之維護保養並作成紀錄。</p> <p>五、已製作昇降設備安全檢查表。</p> <p>六、昇降設備運轉正常。</p>
專業廠商投保責任	第 16 條	<p>專業廠商依本法規定投保責任保險之最低保險金額如下：</p> <p>一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。</p> <p>二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。</p> <p>三、每一事故財產損失：新臺幣一百萬元。</p> <p>保險期間總保險金額最低為新臺幣二千四百萬元。</p>

資料來源：本研究整理

五、違建處理規定

(一) 加裝鐵窗、陽台外推、頂樓加蓋等違建處理方式

現行違建有情形有幾種，如：加裝鐵窗、陽台外推、頂樓加蓋、廣告招牌設置不合規定等等，以臺北市為例，若以申請整建維護過程之案件，對於既有違建的處理方式有三種 1.配合拆除整理；2.僅美化或修繕；3.不處理，針對不同的處理方式。最常被社區使用的方法是以美化或修繕方式處理，如：統一冷氣室外機放置位置，並設置格柵，使其外觀整齊等。

1. 願配合建築物立面整體規劃施作進行美化工程者：符合臺北市違章建築處理規則中之依原有材質、原規模之修繕行為，且無新建、增建、改建或加層、加高擴大建築面之情形，可免予查報或拍照列管

《臺北市政府受理都市更新整建維護案件處理原則》第 3 點：「申請案涉及既存違建及舊有違建，違建戶未予拆除但願配合建築物立面整體規劃施作進行美化工程，並符合下列情形時，臺北市建築管理處得依臺北市違章建築處理規則（以下簡稱處理規則）相關規定免予查報或拍照列管：

- (1) 非屬大型違建、列入本府專案處理或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建。

(2) 符合處理規則中之依原有材質、原規模之修繕行為，且無新建、增建、改建或加層、加高擴大建築面之情形。

2. 於建築物附置裝飾性構造設計者：符合公益性且無礙交通，其涉及建築物附設於外牆之都市景觀改善設施，得經主管建築機關許可突出建築線

目前建築物附置裝飾性構造設計，建管處審查之執行方式，均依建築技術規則及抽查附帶決議辦理，雖目前已於去年(102 年度)召開「臺北市建築物附置裝飾性構造設計準則（草案）」之討論會議¹，但目前仍未正式發布，故以下仍以現行規定討論。

依據《建築法》第 51 條：「建築物不得突出於建築線之外，但紀念性建築物，以及在公益上或短期內有需要且無礙交通之建築物，經直轄市、縣（市）（局）主管建築機關許可其突出者，不在此限。」而「公益上之必要」於《建築技術規則設計施工編》第九條規定：「依本法第五十一條但書規定可突出建築線之建築物，包括左列各項：...二、公益上有必要之建築物：候車亭、郵筒、電話亭、警察崗亭等。」為此，臺北市政府特擬定《臺北市政府受理都市更新整建維護案件處理原則》第 4 點規定：「為使申請案具公益性且無礙交通，其涉及建築物附設於外牆之都市景觀改善設施，需符合下列規定：(一)改善設施不得封閉、堵塞或妨礙法定避難器具之使用及依法留設之逃生避難設施及緊急進口。(二)含固定支撐物、構架及維修設施突出建築物外牆面計至改善設施最外緣深度應在六十五公分以下。(三)突出於無遮簷人行道或紅磚人行道部分，其下端應距離地面四公尺以上；設置於車道上方部分，其下端應距離地面四·六公尺以上。(四)透空率應在百分之三十以上，百分之五十以下。(五)應整體規劃設計，以提升都市景觀。(六)建築物附設於外牆之改善設施，應於建築物重建時一併拆除。」

另依《建造執照抽查附帶》決議：「立面陽台裝飾版應如下擇一檢討設置：一、垂直設置 1/4 陽台長度之固定裝飾版。二、垂直設置 1/2 陽台長度且透空過半之裝飾版，並應留設淨寬 75 公分以上、淨高 1.2 公尺以上之無遮蔽開口。」

¹草案討論會議記錄參考來源：http://web.arch.org.tw/view_article.php?id=3711

三、.水平設置透空過半裝飾版，應自欄杆上緣留設淨高 100 公分以上之無遮蔽開口。」

(二) 一樓違規占用法定空地處理方式

依據《違章建築處理辦法》第 11-1 條第 3 點：「既存違章建築影響公共安全者，當地主管建築機關應訂定拆除計畫限期拆除；不影響公共安全者，由當地主管建築機關分類分期予以列管拆除。前項影響公共安全之範圍如下：三、合法建築物水平增建違章建築，有下列情形之一者：1. 占用防火間隔。2. 占用防火巷。3. 占用騎樓。4. 占用法定空地供營業使用。營業使用之對象由當地主管建築機關於查報及拆除計畫中定之。5. 占用開放空間。」

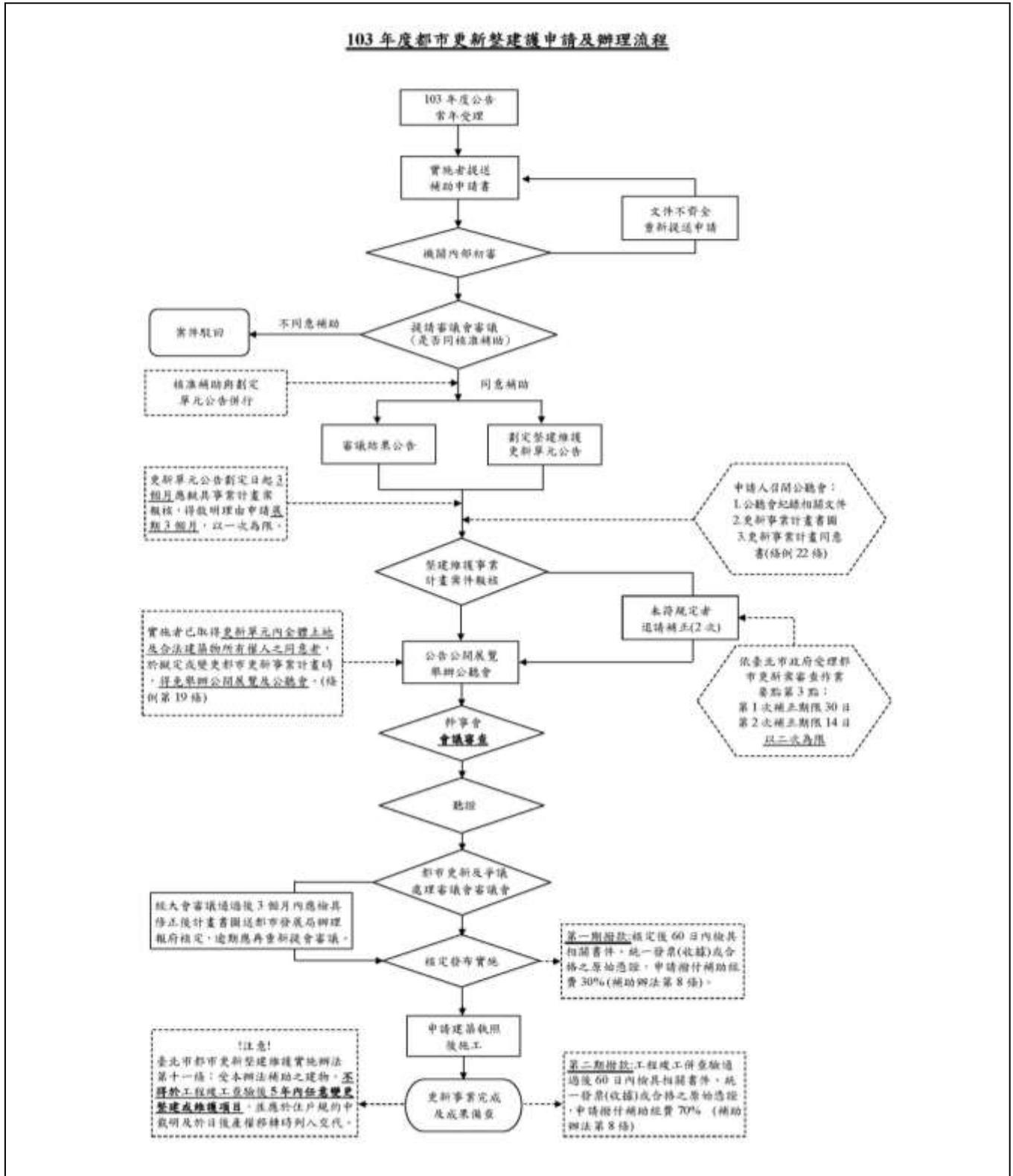
然而，實務操作上仍建議全體所有權人達成共識後，才向主管機關提出拆除申請。

貳、程序面

一、依都市更新整建維護辦法申請經費補助

(一) 臺北市

有關整建維護經費補助需求之申請案以臺北市為例，將依循《臺北市都市更新整建維護實施辦法》規定辦理，其申請程序可區分申請、事業計畫書階段，社區需於補助公告期間內提出申請後，經提臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過取得補助資格，實施者應於臺北市政府公告劃定整建或維護更新單元之日起三個月內，依都市更新條例規定取得法定同意比例門檻並擬具都市更新事業計畫書圖報府核定，後續則依都市更新審議作業程序審議。103 年臺北市政府將公告期間改為常年受理社區申請，其申請流程如下圖所示：



資料來源：臺北市都市更新處

(二) 新北市

新北市整建維護流程針對已達成 100% 同意之社區，提供一快速簡便流程，僅須提交補助計劃書後便可進入都市更新委員會，經過委員會審議後直接核定，免再經都更審議程序，將能有效縮短推動程序。

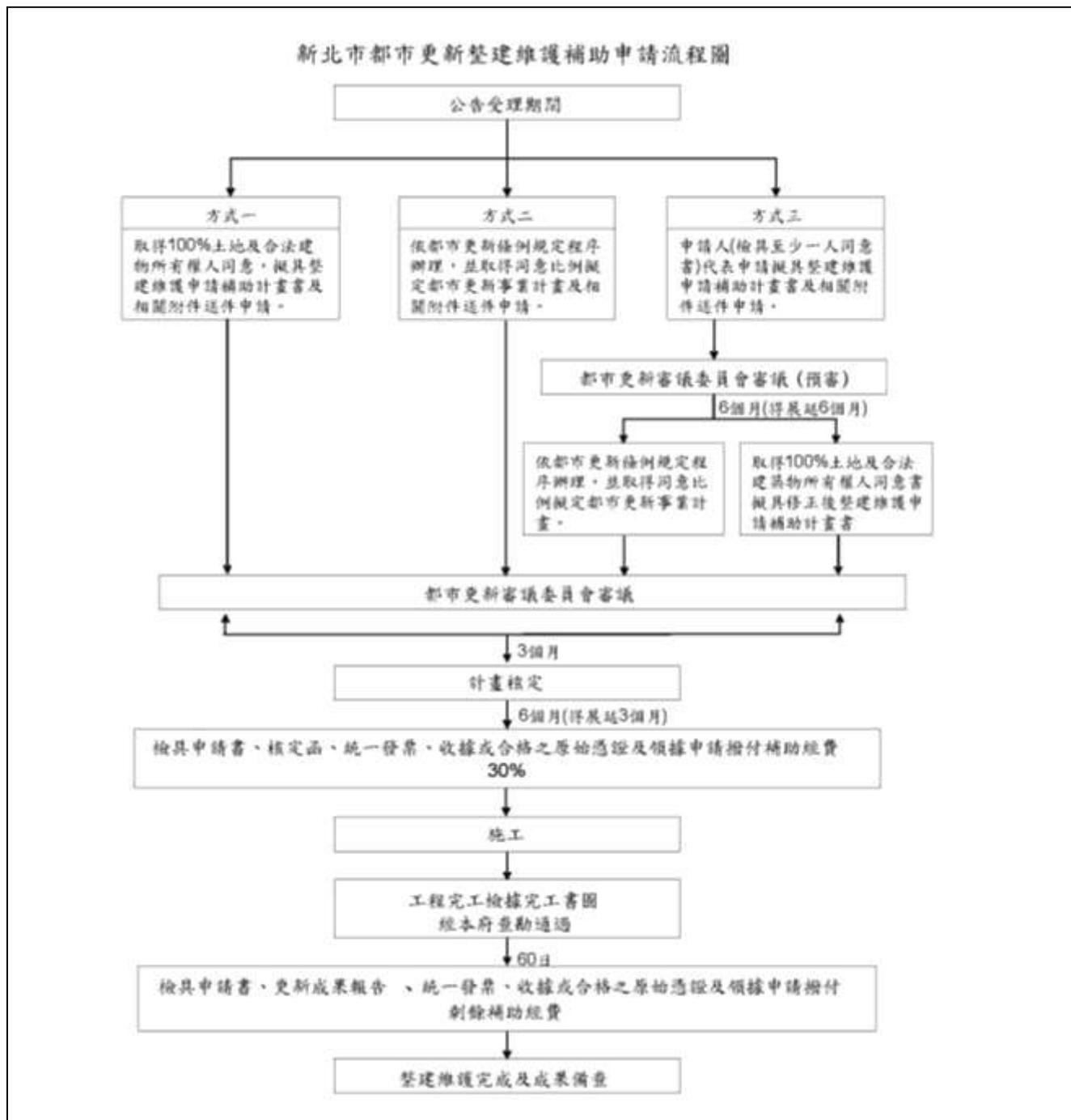


圖2-2 新北市整建維護流程

資料來源：新北市政府

二、建管相關執照審查申請

(一) 建造執照/雜項執照申請

依《建築法》第 25 條：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除」。

所稱建築物為定著於土地上或地面下具有頂蓋、梁柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物，而昇降機遂為《建築法》第 7 條所稱之雜項工作物：「本法所稱雜項工作物，為營業爐竈、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告...、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等」。

故將須依《建築法》第 28 條規定：「二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照」向建管單位請領申請雜項執照。

(二) 變更使用執照申請

中低樓層老舊建築加裝昇降機，都可能依據基地現況限制、規劃設計方式等原因，需辦理變更使用執照，依《建築法》第 73 條第 2 項及建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定，應辦理變更使用執照。

表 2-8 辦理變更使用執照規定

法令	條文	內容
建築法	第 73 條 第 2 項 第 3 項	建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣(市)主管建築機關定之。
建築物使用類組及變更使用辦法	第 8 條 第 7 項	本法第七十三條第二項所定有本法第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下： 七、建築物於原核定建築面積及各層樓地板範圍內設置或變更之昇降設備。

資料來源：本研究整理

三、 相關執照協審規定

由於建管已有建築師公會協審的制度，而針對此協審制度的建管亦有一份所需檢附的文件資料，供其協審的建築師參考。

以臺北市建管處建造執照(變更設計)協審紀錄表為例，其審查項目共包含了 16 個大項目，分別為基本資料、土地相關、簽證檢討、併拆建物、都計事項、管區、山坡地、他機關審查、特殊用途、停車空間、道路巷道、畸零地、結構外審、地質資料、特殊建物等內容。

表2-9 建造執照(變更設計)協審紀錄表

項次	協審項目	設計檢討			協審結果		不符原因說明
		符合	免檢討	同原核准	符合	不符合	
基本資料	1	申請書			*		*建照變更設計亦須檢附
	2	起造人名冊(2人以上)			*		
	3	設計人名冊(2人以上)			*		
	4	地號表			*		
	5	建築物概要表			*		
	6	雜項工作物概要表			*		
	7	注意事項附表			*		
	8	基地綠化設施明細表			*		
	9	審查表			*		
	10	起造人委託書			*		
	11	基地現況照片					
	12	公寓大廈規約(含共用專有圖說+切結書)			*		
	13	使用共同壁協議書					
	14	變更說明及理由			○		○變更設計方須檢附
	15	屬變更設計未經核准先行施工案件【罰鍰】+【註記未勘驗部分補勘驗或鑑定】			○		
	16	原核准執照正本+申請書影本			○		
	17	基地是否業經報備達開工標準【檢附開工核備函】/逾期未開工者會施工科認定執照效力			○		
	18	執照是否業逾竣工期限【檢附展期核備函】/逾期者會施工科認定執照效力			○		
土地相關	1	土地登記謄本(三個月內有效)或土地所有權狀影本(應對照建管處專責人員於地政資訊網際網路服務系統下載查詢資料核對)					
	2	地籍圖謄本(三個月內有效)或土地所有權狀影本(應對照建管處專責人員於地政資訊網際網路服務系統下載查詢資料核					

項次	協審項目	設計檢討			協審結果		不符原因說明
		符合	免檢討	同原核准	符合	不符合	
	對)						
3	土地複丈成果圖						
4	土地使用權同意書 屬土地或建物有他項權利(抵押權除外)登記案件【依相關權利 案例辦理】						
	屬適用土地法三十四條之一案件【切結書+報紙公告+存證信 函送達證明】						
	屬都更案件【檢附都市更新事業計畫、權利變換核准函及報 告書替代同意書】						
5	台北市建築物電腦地籍套繪圖						
簽證 檢討	1 建築師簽證表			*			
	2 行動不便者檢附表						
	3 結構資料檢附表						
	4 空氣調節設備資料檢附表						
	5 專業技師簽證報告及會員證影本						
簽證 檢討	6 建築圖說(地籍套繪圖、位置圖、面積計算表、平面圖、立 面圖、剖面圖、室內裝修圖說)【變設應檢附該次申請圖面 及原核准圖(或影本)】			*			
	7 結構圖說、結構計算書(含結構計算報表)						
	8 設備圖說(機械停車、空調、...)						
	9 綠建築專章檢討報告書：基地綠化、保水、外殼耗能...(公共 工程另檢附候選綠建築標章證書+【註記】)						
	10 基地無保護樹木切結書或檢附樹保核備函						
	11 其他報告書(防火避難性能評定書/綜合設計/停車獎勵/環評...)						
	12 樓層高度、夾層、挑空不違建【切結書+綜理表】						
	13 類似工業住宅平面【綜理表】						
14 裝飾物構造設計準則【綜理表】							
15 整地設計準則【綜理表】							
併拆 建物	1 拆除執照資料表						
	2 建物登記謄本(三個月內有效)或建物所有權狀影本(應對照建 管處專責人員於地政資訊網際網路服務系統下載查詢資料核 對)						
	3 建物測量成果圖謄本						
	4 拆照另案辦理切結書						
	5 拆除同意書(含設定抵押同意書、無產權登記切結)						
	6 建物部分拆除剩餘部分結構安全檢討【結構安全檢討(含安全 補強支撐計畫)、結構圖說、結構計算書(含結構系統分析)】						
	7 監拆報告書(已先拆除完竣者免附)						
	8 先行拆除完竣檢附書圖切結書(申請人或土地/建物所有權人)						
都計 事項	1 建築線指示(定)圖(八個月內有效)						
	2 台北市都市計畫說明書(或電子檔列印)						
	3 都審/都更核備案件【檢附核准函及報告書(都審案另應檢附色 彩計畫之建築圖)+與建照內容差異說明】						

老舊公寓增設昇降機之研究

項次	協審項目	設計檢討			協審結果		不符原因說明
		符合	免檢討	同原核准	符合	不符合	
	4	屬(住變商/內科/濱江/...)都市計畫應辦理回饋案件【綜理表】 【行政簽報】					
	5	適用不規則基地放寬規定案件【綜理表】					
	6	申請適用建蔽率放寬規定案件【會審紀錄/綜理表】					
	7	屬容積移轉案件(移出/移入)【註記】 【檢附核備函+報告】					
	8	屬應設騎樓/無遮簷人行道/退縮建築案件					
	9	容積率不予明定之案件【檢附會辦許可文件】					
	10	特定區域內申請建照之審查【檢附會辦許可文件】					
	11	申請適用綜合設計放寬規定【綜理表】 【行政簽報】					
管區	1	屬航高管制區【檢討式+註記】 航高水準點證明(設計高度與法定限高差 10 公尺以上免附)					
	2	屬軍事禁限建地區【註記】					
	3	管區列管事項(依建管處提供內容辦理)					
	4	屬違章建築補照案件【罰鍰】 【綜理表】					
	5	屬高壓電線經過或鄰近地區【註記】					
	6	屬本市共同管道(溝)鋪設路段【註記】					
山坡地	1	山坡地建築管理與技術規範檢核表					
	2	屬本市山坡地開發建築要點地區/山坡地建築管理辦法適用地區或鄰近地區【綜理表】 【行政簽報】					
	3	屬鄰接山坡地建築之排水審查案件【檢附會辦許可文件】					
	4	應提送山坡地會審(≥3000 m ²)審查案件【綜理表】 【會審許可文件】					
	5	應提送水土保持計畫審查案件【檢附核准函及報告】					
	6	應設置安全觀測系統案件【檢附簽証書圖】					
	7	屬農舍、保護區原有合法房屋整建案件【會勘】 【綜理表】 【行政簽報】					
	8	屬程序上先雜後建已取得雜使或雜併建核備案件【檢附會審紀錄/雜使影本】					
他機關審查	1 交通運輸	屬捷運/高鐵設施路線管制範圍內 【檢附會辦許可文件】					
		屬捷運聯合開發基地【檢附會辦許可文件】					
	2 文化古蹟	屬古蹟、歷史建築、保存區及其鄰近地區 【檢附會辦許可文件】					
		有應保存維護之樹木【檢附會辦許可文件】					
		歷史建築申請建築案之審查【檢附會辦許可文件】					
		屬應設置公共藝術案件【註記】 併拆疑似具有文化資產價值建築物 【檢附會辦許可文件】					
	3 環保	屬環保局劃定噪音防治區範圍【用途限制檢討】					
		屬應進行環境影響評估之建築物【核備函+報告書】					
	4 消防	屬「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討不符或有困難，需先會消防局審查之案件 【檢附會辦許可文件】					
	5 水處	設置游泳池者【自來水事業處供水無虞許可文件】					

項次	協審項目	設計檢討			協審結果		不符原因說明
		符合	免檢討	同原核准	符合	不符合	
6 衛工	衛生下水道工程審查【註記】/【檢附會辦許可文件】						
	屬「臺北市公共設施用地開發保水作業要點」第4點規定建照案件，送審時應檢附下列文件：(一)公共設施用地開發保水評估總表。(二)明確標示鋪面工法之用地配置平面圖。【前揭工程相關資料須檢送水利處列管。】						
	基地內水道改道【檢附會辦許可文件】/【註記】						
特殊用途	1 用途符合都市計畫/土地使用分區管制規則允許使用或附條件允許使用項目【綜理表】						
	2 屬技術規則總則編第三條之四(建物高度是否達二十五層或九十公尺以上/B-2組使用之建物總樓地板面積達30,000平方公尺以上/與地下公共運輸系統相連接之地下街或地下商場)應送防火避難綜合檢討報告書或防火避難性能設計計畫書案件，本次申請內容與其檢討報告相符。【檢附核准函及書圖】						
	3 特定用途應先經目的事業主管機關許可審查(加油站、宗教建築、醫院、國際觀光旅館、學校...)【檢附核准函及書圖】						
	4 屬公共設施用地多目標使用案件【檢附目的事業主管機關許可+綜理表】						
	5 應辦社區參與案件並已依決議辦理						
停車空間	1 適用停車空間繳納代金辦法【綜理表】【行政簽報】						
	2 申請適用增設停車獎勵要點【綜理表】【獎勵停車報告書及供公眾使用切結書】【行政簽報】						
	3 地面層以上(設置有汽、機車停車空間設計準則)【綜理表】						
	4 汽機車出入口面臨道路開口設計審查(涉及人行道/破口寬度及數目)【綜理表或會辦許可】						
	5 屬應提交交通影響評估案件(停獎案車位數超過150輛/配合本府政策)【檢附會辦許可文件】						
道路巷道	1 基地是否有計畫道路(路面/水溝/未足寬度)未開闢情形【註記】						
	2 申請建物屬六層樓以上且自行開闢道路者，開闢道路寬度是否在四公尺以上【註記】						
	3 基地是否有現有巷道、現有排水溝等【註記】【現況圖+尺寸量測照片】						
	4 基地是否申請現有巷道之保存、廢止、改道【註記】【會勘】【綜理表】						
	5 屬面臨現有巷道應指定建築線案件【會辦】【行政簽報】						
	6 車道/人行出口是否涉及需遷移行道樹/路燈【檢附會辦許可文件或註記】						
	7 自都市計畫綠地用地出入之審查【檢附會辦許可文件】						
畸零地	1 基地及鄰地是否有畸零地或保留地之情形疑義						
	2 基地是否有原領有之建築執照						
	3 畸零地免調單獨建築之原則核定【綜理表】【行政簽報】						
結構外審	1 是否屬應辦理特殊結構委託審查案件【註記】【檢附核准函及書圖(鑽探報告+計算書+結構圖)】						

項次	協審項目	設計檢討			協審結果		不符原因說明
		符合	免檢討	同原核准	符合	不符合	
2	結構外審案件：經外審單位審查「結構系統」、「施工方法」尚屬可行						
地質資料	1 屬地質敏感地區						
	2 屬採用鄰地可靠鑽探資料進行設計案件						
	3 屬蘭雅河流域低窪地區 【註記開工前辦理施工說明】						
	4 基地是否有採取非連續壁之其他適當擋土工法						
特殊建物	1 屬高氣離子混凝土建築物拆除重建案件【註記】						
	2 屬輻射屋拆除重建案件【註記】						
	3 屬震災拆除重建案件【註記】						
註	1.標示【註記】者應於執照注意事項附表註記列管。 2.建造執照變更設計申請案：除基本資料第 14 至 18 項屬變更設計方須檢附，其餘標註*者變更設計仍須檢附，其餘變更設計檢核事項請設計人自行檢討是否同原核准。 3.倘屬臺北市建築管理自治條例第 10 條「得免由建築師設計及簽章之建築執照」案件，簽證建築師用印部分由起造人用印取代。						
審查結果： <input type="checkbox"/> 擬准，且 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 應後續開立罰鍰單					審查人員		
<input type="checkbox"/> 擬通知改正							
<input type="checkbox"/> 其他							

資料來源：臺北市政府網站

(一) 需併同檢附檢討項目之簽證表

建築師在申請變更執照時，需針對變更內容所需檢討的項目類別進行填寫，建管單位提供了一份需填寫變更使用執照概要表及變更使用執照檢討項目的簽證表。

表2-10 變更使用執照概要表

<p>【.變更使用說明】 <input type="checkbox"/>1.【非公眾變更為非供公眾】<input type="checkbox"/>3.【供公眾變更為他種供公眾】 <input type="checkbox"/>2.【非供公眾變更為供公眾】<input type="checkbox"/>4.【供公眾變更為非供公眾】</p>
<p>【.變更使用原則】 <input type="checkbox"/>1.變理變更使用執照依建築法第七十三條執行要點第七點規定檢討二十項 <input type="checkbox"/>2.變理變更使用執照依建築法第七十三條執行要點第六點規定檢討十六項 <input type="checkbox"/>3.變理變更使用執照依建築法第七十三條執行要點第五點規定檢討五項 <input type="checkbox"/>4.變理變更使用執照所有項目免檢討 <input type="checkbox"/>5.變理變更使用執照依建築技術規則全部檢討 <input type="checkbox"/>6.除 1 至 5 項擇一適用外，同時依建築法第七十三條執行要點第十一點有關項目免檢討 <input type="checkbox"/>7.建築物涉室內裝修行為另依建築物室內裝修管理辦法之規定辦理</p>

資料來源：臺北市政府網站

表2-11 變更使用執照檢討項目簽證表

項次	規定項目	項次	規定項目
1	防火區劃	11	直通樓梯之總寬度
2	內間牆	12	走廊淨寬度
3	內部裝修材料	13	直通樓梯改為安全梯之限制
4	直通樓梯步行距離	14	特定建築物之限制
5	緊急進口設置	15	最低活載重
6	樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸	16	停車空間
7	防火建築物及防火構造限制	17	通風
8	避難層出入口數量及寬度	18	屋頂避難平臺
9	避難層以外樓層出入口寬度	19	防空避難設備
10	設置兩座直通樓梯之限制	20	公共建築物行動不便者使用設施

資料來源：臺北市政府網站

(二) 建造執照及雜項執照規定項目審查表

依建築法第 26 條之規定，建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。並於第 34 條之規定，主管建築機關審查建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責。申請雜項執照時，建築師需針對各個項目進行查核。

表2-12 建造執照及雜項執照規定項目審查表

項目	內容	
查核項目	書件	1.建造執照或雜項執照申請書
		2.規定項目審查表 份
		3.現地彩色照片（變更設計免附）
		4.起造人委託建築師之委託書
		5.應檢附候選綠建築證書（適用對象以內政部建築研究所會同相關部會查證確認後所提供之名單為限）
	土地權利證明文件	6.土地使用權同意書
		7.使用共同壁協定書
		8.土地登記(簿)謄本份

項目		內容
		9.地籍圖謄本
		10.地上物拆除同意書份
		11.建築改良物登記簿謄本份
	圖說	12.地基調查報告
		13.建築法第三十二條規定之建築物工程圖樣及說明書
		14.建築線指定年月日字第號
	審查項目	土地使用管制
16.非都市土地申請建築時其申請人身分、土地編定及地目符合規定		
17.套繪圖查核結果基地無違反規定重複建築使用		
18.基地符合畸零地使用規則之規定		
19.基地符合禁限建規定		
20.區域計畫及都市計畫之指導或特別規定		
21.建築物用途		

資料來源：臺北市政府網站

參、組織面

依據《公寓大廈管理條例》第 55 條規定，本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第六十條規約範本視為規約。但得不受第七條各款不得為約定專用部分之限制。

對第一項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣(市)主管機關得分期、分區、分類(按樓高或使用之不同等分類)擬定計畫，輔導召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。

第四節 五樓以下公寓建築類型與增設升降機各種情境分析

以下將針對現行升降設備類型、軟硬體等空間需求以及五樓以下公寓建築型態、常見裝設限制進行彙整討論。

壹、升降設備類型

升降設備依使用型態不同，可分為升降機與升降台兩種，其主要差異在於結構、速度、乘重與機坑不同。升降機速度快、乘重高、需要挖約 1.2m 深的機坑，需要完整機廂，大面積場地才可裝設，對應的結構、零件較為複雜，也使造價較為高昂。

升降台速度緩慢、乘重低，多以立體式煞車如斷鏈式煞車，所以不需機坑，不需機廂而是平台作為載體，裝置時所需要挖的深度僅需容納機器底板，不需要挖太深，裝設場地需要的面積也較小。而多層穿越型的升降台目前常見於幼稚園、安養院、學校等場地。兩者差異整理說明如下表：

表2-13 升降系統特性比較表

NO	規格說明	升降台（多層穿越型）	升降機(平衡牽引)
1	速度 M/min	6-9 M/min	25-60M/min
2	適用高度	4F 以下	4F 以上
3	電力消耗	220V/5A	220V/35-50A
4	載重 kg	200 - 250	500 - 720
5	機房需求	無	有
6	機坑需求	無(0-10cm)	有(90-150cm)
7	使用電源 VAC	220V 單相 1.5KW	220V 三相 5-15KW
8	下墜防護機制	DDSF 緩降定速安全系統	調速煞車
9	安全防護機制	緩降(無傷任何機件)	卡死(軌道損壞)
10	傳動介質	齒軌	鋼索
11	傳動介質分析	每個點都提供支撐力 (無傳動介質損壞疑慮)	定期更換
12	保養維修情形	模組化設計維修 簡易故障率低	一般升降機標準

NO	規格說明	昇降台 (多層穿越型)	昇降機(平衡牽引)
13	定義：承載面積若為(120x100cm)昇降道佔用面積(不含外部結構)	125x135cm 空間使用率：71%	195x160cm 空間使用率：38%
14	昇降道結構	採光玻璃屋 裝潢木作通道 特殊設計鋼構	鋼骨結構 RC 混凝土
15	配合居家裝潢	完全配合	無
16	乘重下陷	無	有
17	停止點調整	不需	不需
18	透視性	極佳	不佳

資料來源：李正庸(2011)

另依目前昇降機類型，又可分為一般昇降機(含無障礙昇降機)、簡易昇降機(多為僅可容納兩人以下尺寸，為特殊量身訂做類型)以及緊急昇降機(六層以上之建築物，至少應設置一座以上之昇降機通達避難層)三種。本研究主要探討對象為一般昇降機(含無障礙昇降機)、簡易昇降機兩種。

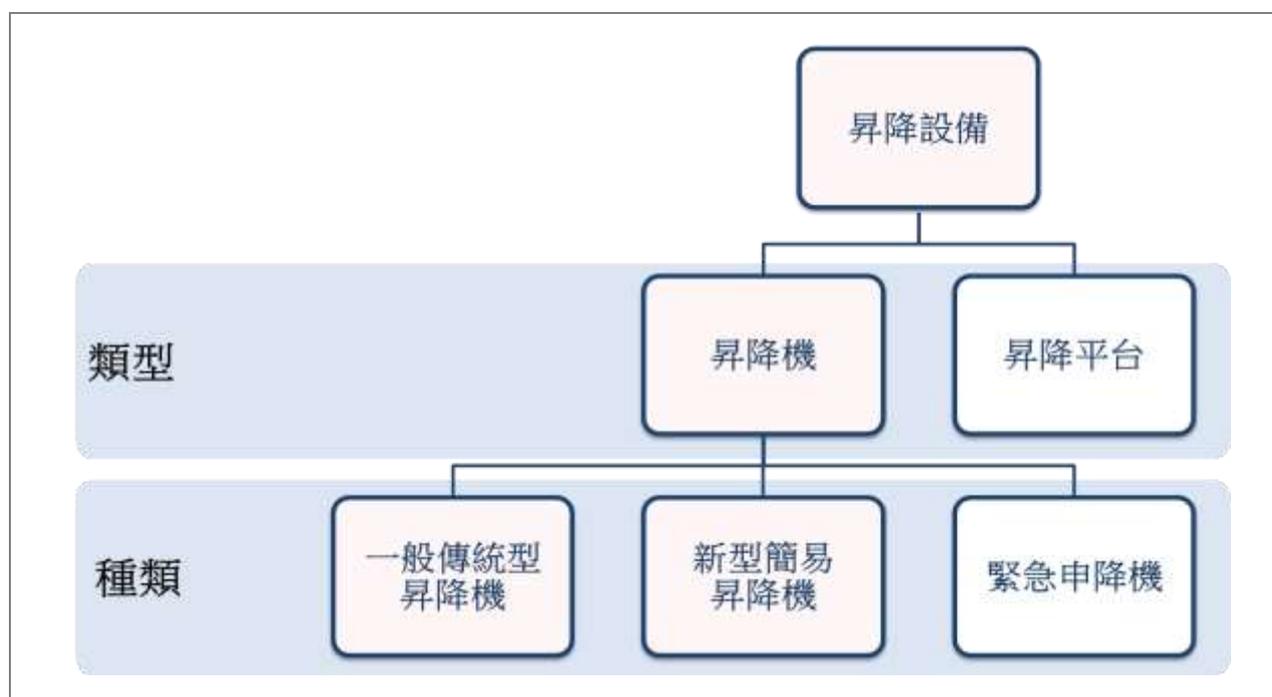


圖2-3 本研究昇降機討論範疇架構圖

資料來源：本研究繪製

貳、昇降機設置方式、尺寸樣式與增設軟硬體需求

(一) 昇降機設置方式

昇降機增設最主要仍為考量建築物本身基地條件，以現況來說，當基地仍有足夠的法定空地時，多以設置外掛式的昇降機為主，昇降機開口多設立於陽台處。若基地已無足夠的法定空間或緊鄰建築線，則可考量設置嵌入式的昇降機，增設於建築物室內。另可因增設情形，再細分為須樓層穿越式及梯廳式兩類，樓層穿越式因須打掉既有樓板，增設於既有的室內空間處，有穿越私人空間之隱私性考量，故多增設於透天厝內或整棟皆為親戚家人之公寓住宅；梯廳式則增設於樓梯迴轉空間處為主。

表2-14 昇降機設置方式

	外掛式	內嵌式	
		樓層穿越式	梯廳式
昇降設備型式			
設置條件	建築線至建物範圍可容納設備	樓地板的面積尺度充足	梯廳處的空間尺度可容納設備尺度
增設情形	昇降機開口位置位於陽台處	須穿樓板，通常為透天厝增設考量，將昇降機增設於室內空間	昇降機開口位置位於梯廳處
優缺點	一樓沿街立面寬度縮減，二樓以上住戶面積減損幅度最小	有穿越私人空間之隱私性考量	現況容易有柱子阻礙昇降機上下與進出動線等問題

資料來源：鄭萬羽(2012)，p.16；本研究整理

(二) 昇降機尺寸樣式及所需軟硬體需求

在建築技術規則無障礙設計施工篇，對於無障礙昇降設備的設置已有明確之規定(如：輪椅迴轉空間、機箱尺寸、昇降機出入口留設等)，但實際上老舊公寓的現況基地條件往往無法符合無障礙昇降機規定。故為滿足使用者對於昇降機增設之需求，昇降機業者研發出了各種不同尺寸大小之昇降機，以因應實際社會需求。

在基地條件許可的情況下，最常被設置的昇降機類型以 3 人、6 人以及 8 人的昇降機為主(昇降機尺寸類型、垂直應留設空間大小如下表)，其中 8 人昇降機的大小，已達無障礙昇降機之規格。

表2-15 昇降機尺寸類型表

規格大小	所需留設車廂空間	最小應留設昇降路尺寸	預估總工程費
3 人	90*120cm	約 150*150cm	315-375 萬
6 人	100*120cm	約 160*170cm	345-420 萬
8 人	150*150cm	約 210*220cm	360-440 萬

註：預估總工程費含昇降機安裝、施工及設計監造等費用

資料來源：新北市都市更新整建維護老舊公寓增設昇降機說明簡報

但由於老舊公寓現地基地條件存在各種問題，實務上已開發出多種新型簡易昇降機類型，以因應多種建築基地限制，從本研究蒐集目前實務上所增設之昇降機類型可知，昇降機已由傳統的須架設機房、挖設機坑的有機房式，改良為無機房式，頂樓不需架設機房，甚至連機坑也無須留設，實務上已有多種為解決現況條件不足，而開發改良各種昇降機。

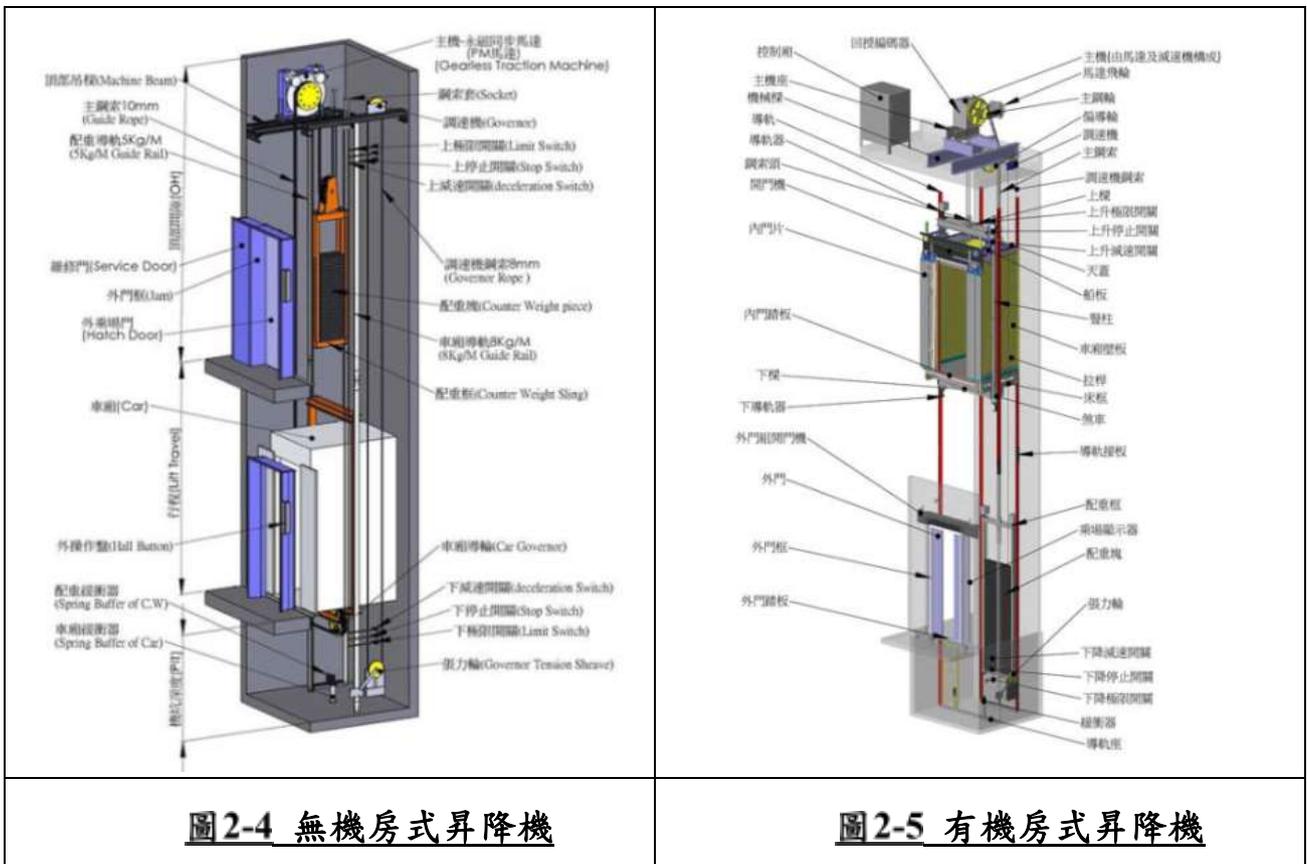
鄭惠芬(2009)依昇降機構造不同，將其區分為「有機房式昇降機」及「無機房式昇降機」二大類型，其中「有機房式昇降機」又可分為「牽引式(吊索式、鋼索式)」、「油壓式」等二種。有關牽引式、油壓式及無機房式昇降機之特性比較如下：

表2-16 昇降機樣式及所需軟硬體需求

分類	有機房式昇降機		無機房式昇降機
	牽引式	油壓式	
系統性能	良好	良好	良好

分類	有機房式升降機		無機房式升降機
	牽引式	油壓式	
機房位置	一般位於升降道頂端，一般須 12m ² 以上空間	可在任何位置，一般須為 9m ² 以上空間	無（僅需升降道空間，故稱「無機房式」，為結合傳統牽引式升降機及油壓式升降機優點於一身之現代化升降機）
可行高度	不限(較不受高程限制)	25 公尺以下	60 公尺
頂部及升降道受力	較大，設計時需考慮車廂重量、載重、配重及機器重	較小，因車廂重量及載重主要施力於柱塞	適中，主要重量集中於升降道內之導軌或機坑底部
所需建物配合頂部距離高度	較高，需加上機房高度	較低，只需考慮車廂高+60公分+餘隙衝程	較低，只需考慮車廂高+120公分
挖井	不需要	間接式油壓升降機不需要	不需要
動力	適中	較大	較小
噪音及散熱	較大(65-70dBA)	較大 (65-70dBA)	較小 (50-55dBA)

資料來源：臺北捷運工程局；鄭惠芬(2009)，p.13



資料來源：盛大升降機公司網站；鄭惠芬(2009)，p.13

參、社區申請增設昇降機流程說明

社區申請增設昇降機之流程步驟、參與者以及相關執行項目彙整說明如下：

表2-17 社區申請流程步驟說明彙整表

步驟說明	參與者/執行者	執行項目	備註
步驟一： 確認社區住戶意願	社區住戶(公寓大廈管理委員會、社區負責人)	1. 調查社區住戶增設需求度 2. 爭取社區住戶多數認同或同意	以至少取得 2 人以上或達半數社區住戶同意者為佳
步驟二： 評估基地條件可行性	可推動整建維護之實施者	1. 社區尋找建築師等相關專業人員或廠商協助評估基地是否有足夠條件可供增設 2. 提出增設位置建議及須申請相關建築執照內容(以確認需取得社區住戶同意比例門檻範圍) 3. 提供工程報價單	1. 外掛式昇降機： 以同一建造執照之全部所有權人同意 2. 內嵌式昇降機： 取得同一棟合法建築物所有權人同意
步驟三： 取得社區住戶同意	社區住戶(公寓大廈管理委員會、社區負責人)	1. 確定經費分攤方式 2. 取得社區住戶同意書及相關權利證明文件 3. 遴選實施者 4. 確定是否要提出都市更新整建維護經費補助申請	-
步驟四： 申請都更整維經費補助或相關建築執照	可推動整建維護之實施者	1. 依都市更新整建維護公告要求，檢附相關書圖文件，提出經費補助申請，並配合出席相關會議 2. 依建管處規定，提出相關建築執照申請	-
步驟五： 完成請照，申請開工	可推動整建維護之實施者	1. 施工期間須住戶配合事項宣達、公告 2. 申請都市更新整建維護者，檢附相關文件，請領第一期款	-
步驟六： 竣工查驗	可推動整建維護之實施者	1. 依相關建管規定辦理 2. 申請都市更新整建維護者，檢附相關文件，請領第二期款	-
步驟七： 管理維護	社區住戶(公寓大廈管理委員會、社區負責人)	請領都市更新整建維護社區，須依規定，遵守至少五年內不得變更之規定	-

資料來源：本研究整理

第三章 國內外增設升降機案例分析

本章節將彙整國內外老舊公寓增設升降機之相關案例，第一節以上海、日本於既存建築增設升降機之推動、政策以及案例進行分析與討論，包含中國推動緣起、法律依據、指導原則、升降機配置等內容分析；以及日本公共住宅增設升降機配置方式作為本案參考。第二節則彙整國內臺北市、新北市內依循都市更新及建管程序成功增設之案例內容及相關建築圖說供後續設計參考。

第一節 國外增設升降機案例分析

壹、中國

一、推動緣起

中國各大城市均有為數不少六層以上樓房沒有升降機，隨著邁入高齡化社會，無升降機的住宅，將對高齡者出入帶來極度不便，如何給這些舊樓加裝升降機的問題，成為各地城市爭相探索的對象。因此，上海市率先於 2009 開辦老舊公寓增設升降機試辦計畫，頒布《上海市既有多層住宅加裝升降機設計原則》，其他各大城市包含廈門、北京、廣東等城市皆紛紛響應效仿。然各地在政策執行之初，均要求該幢樓的所有業主一致同意方可申請加裝升降機。正是這一條要求，卡住了不少業主希望加裝升降機的願望。

因此從這兩年開始，此項政策慢慢進行了微調，廈門、上海、南京、廣州等地對加裝升降機的要求，已經微調至“經本幢房屋專有部分占建築總面積三分之二以上、且占總人數三分之二以上的業主同意”，即可辦理舊樓加裝升降機之申請。但截至 2013 年為止，中國目前仍只有廈門、福州頒布老舊樓房曾設升降機之規定，北京市、廣州市、上海市仍為試行階段。

二、法律依據

增設升降機《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國城鄉規劃法》，以及在上述三部法律基礎上，相關增設規定說明如下：

(一) 升降機為建築物附屬建物之一，增設時必須經專有部分占建築物總面積三分之二以上的業主且占總人數三分之二以上的業主同意

按《中華人民共和國物權法》第 76 條規定，下列事項由業主共同決定：(六) 改建、重建建築物及其附屬設施；決定前款第 6 項規定的事項，應當經專有部分占建築物總面積三分之二以上的業主且占總人數三分之二以上的業主同意。

而《中華人民共和國建築法》第 2 條，本法所稱建築活動，是指各類房屋建築及其附屬設施的建造和與其配套的線路、管道、設備的安裝活動。

(二) 增設升降機須辦理規劃許可證，並依法公布設計總平面圖

《中華人民共和國城鄉規劃法》第 40 條，在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線和其他工程建設的建設單位或者個人，應當向城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門或者省、自治區、直轄市人民政府確定的鎮人民政府申請辦理建設工程規劃許可證。

城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門或者省、自治區、直轄市人民政府確定的鎮人民政府應當依法將經審定的修建性詳細規劃、建設工程設計方總平面圖予以公佈。

三、指導原則參考：福州市²

福州市城鄉規劃局《關於福州市既有住宅增設升降機的若干意見(暫行)》經市政府研究通過，自發佈之日起實施，2012 年 11 月 16 日《福州市人民政府批轉市城鄉規劃局關於福州市既有住宅增設升降機的若干意見(暫行)的通知》同時廢止。

(一) 頂層樓面高度超過五層或 16 米可申請

根據意見，未設置升降機的既有住宅，頂層住戶入口樓面高度距室外設計地面高度超過 16 米或層數高於 5 層(含 5 層)，且增設升降機用地在現住宅用地紅線範圍內，均可申請增設。

²資料參考來源：<http://news.fznews.com.cn/fuzhou/2013-7-19/2013719vqcBpevHnm22168.shtml>

(二) 全體業主書面同意無需公示

凡同梯號業主一致同意加裝升降機且滿足規劃要求，憑業主書面簽名(應包括房產證及身份證影本)，將增設升降機的申請材料報送相關主管部門審查報備，不需進行公示。

(三) 取得同意門檻之申請案件，於聽證會或修改規劃後仍無法取得少數業主同意者，英予以通過審查，有異議業主可循法律途徑主張權利

如果未能取得全體業主書面簽名，但已取得同梯號三分之二以上(含三分之二)戶數業主書面同意或加建升降機後不能滿足規劃要求的，業主可將增設升降機的申請材料報送規劃主管部門。若加建升降機方案滿足規劃要求而召開聽證會後本梯位少數業主(不到三分之一)或社區內部分業主仍有異議無法達成一致意見的，應予通過審查。有異議的業主可依法通過法律途徑主張權利。雙方最終均應服從司法裁定並承擔相關的經濟責任。

(四) 升降機載重量須在 800 公斤以內，並須達成周邊景觀協調一致

升降機井尺寸(除有特殊要求外)原則上應滿足不大於 2.5 米×2.5 米，載重量控制在 800 公斤以內，升降機外觀應與原建築物及周邊環境協調、統一，增設升降機後對城市規劃無重大影響。申請沿城市主次幹道加裝升降機的，加建升降機後退規劃道路紅線距離須滿足規劃要求，同時增設升降機應符合道路景觀規劃要求。

(五) 消防安全及出行通道要求

1. 增設升降機退用地紅線距離應保證消防安全及出行通道(淨寬不小於 3 米)要求。
2. 南北向平行佈置的低、多、中高層住宅建築與多、中高、高層住宅建築間距不得小於 9 米。
3. 加裝升降機通過連廊與原住宅樓相連的，連廊伸出長度不得大於 2 米。
4. 加裝升降機位置在建築紅線外的，應滿足建築間距、退距等規劃條件。加建升降機方案涉及佔用原有停車位、綠地的，應在該項目用地範圍內予以相應補償，並參照住宅類建築加建升降機辦法進行公示。

(六) 業主可委託物業維護管理，須定期提出檢驗申請

1. 市城鄉規劃局負責加裝升降機方案審查備案並進行技術指導以及相關政策制定。
2. 業主可以共同決定委託物業服務企業對升降機進行運行管理，並由物業服務企業與有資質的升降機安裝、改造、維修單位簽訂升降機日常維護保養合同，對升降機進行日常維護保養。
3. 業主也可以共同決定直接委託有資質的升降機安裝、改造、維修單位對升降機進行運行管理和日常維護保養。
4. 升降機使用單位應按相關規定定期向特種設備檢驗檢測機構提出檢驗申請。

四、升降機配置示意圖

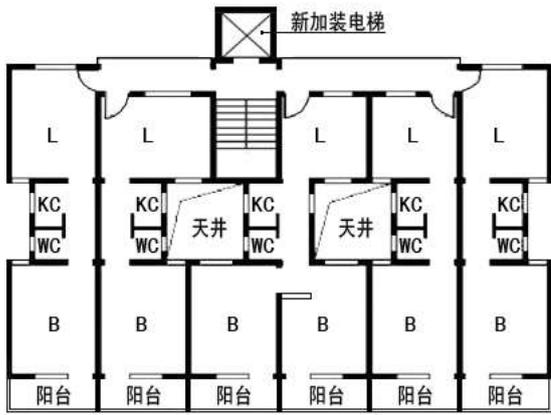
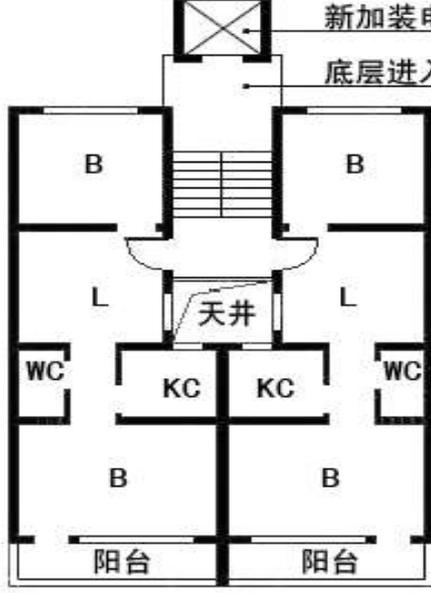
依據上海市既有多層住宅加裝升降機設計導則(試行)內，已有針對既有住宅常見戶型加裝升降機提供示意圖供參，彙整供本案參考。

(一) 既有住宅常見戶型加裝升降機

既有住宅常見戶型加裝升降機情形，其升降機與樓層關係、增設說明示意圖如下：

表3-1 既有住宅常見戶型加裝升降機示意圖彙整表

編號	升降機與樓層關係	說明	示意圖
1	升降機出口位於樓層標高	易於實現無障礙設計，可考慮加裝升降機	

編號	升降機與樓層關係	說明	示意圖
2	升降機出口位於樓層標高	易於實現無障礙設計，可考慮加裝升降機。	
3	升降機出口位於樓梯半平臺	到達半平臺後，還要走一個樓梯梯段才能進戶，不能完成無障礙通行；為確保底層疏散寬度，升降機井需與主體建築脫開約1.4m，對建築間距影響較大。一定程度上可考慮加裝升降機。	

資料來源：上海市既有多層住宅加裝升降機設計導則(試行)

(二) 既有住宅其它户型加裝升降機示意

既有住宅其他户型加裝升降機情形，其升降機與樓層關係、增設說明示意圖如下：

1. 升降機出口在樓層出口處：

升降機出入口於樓層出口處，得實行通行無障礙。

表3-2 昇降機出口於樓層開口示意圖彙整表

戶型分類	說明	示意圖
1、一梯兩戶型式	<p>加裝昇降機後對建築間距有影響，一定程度可考慮加裝昇降機。另需注意昇降機廳外窗與北面房間外窗的距離滿足防火規範。</p>	
2、一梯三戶型式	<p>加昇降機後不影響建築間距，加裝昇降機條件較好。</p>	
3、一梯四戶型式	<p>加昇降機後對建築間距影響較小，加裝昇降機條件較好。另需注意昇降機廳外窗與北面房間外窗的距離滿足防火規範。</p>	

戶型分類	說明	示意圖
4、一梯五戶型式	同上	
5、一梯六戶型式	加升降機後對建築間距影響較小，並因一梯多戶分攤費較低，加裝升降機條件較好。	

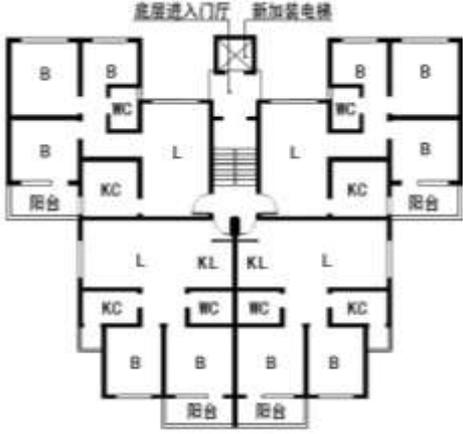
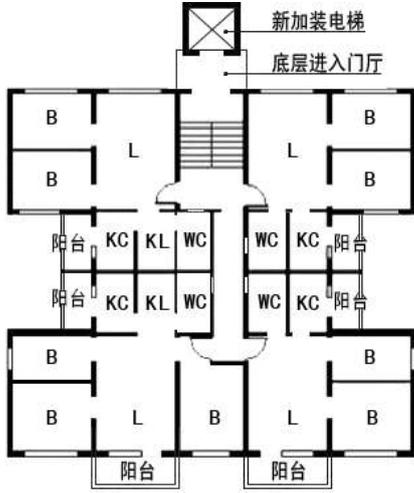
資料來源：上海市既有多層住宅加裝升降機設計導則(試行)

2. 昇降機出口在樓梯半平臺(不能實現無障礙通行)：

昇降機出口處位於樓梯的半平臺處，無法實現無障礙通行。

表3-3 昇降機出口在樓梯半平臺處示意圖彙整表

戶型分類	說明	示意圖
<p>1、一梯兩戶</p>	<p>戶型一加昇降機後對建築間距影響較大,另需注意昇降機廳外窗與北面房間外窗的距離滿足防火規範。 戶型一也可在昇降機兩邊設平臺,從平臺進入北面臥室,這樣雖能完成無障礙通行,但北面臥室的自然採光和私密性會受影響。</p>	 <p>新加裝電梯 底层进入门厅</p> <p>户型一</p> <p>户型二</p>
<p>2、一梯三戶式</p>	<p>加昇降機後對建築間距有影響較大,另需注意昇降機廳外窗與北面房間外窗的距離滿足規範。</p>	 <p>新加裝電梯 底层进入门厅</p>

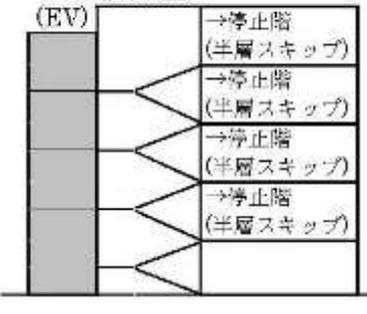
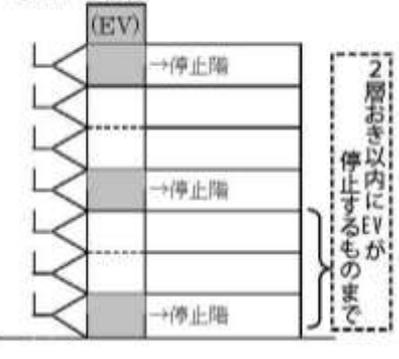
戶型分類	說明	示意圖
3、一梯四戶型式	<p>加升降機後不影響建築間距，加裝升降機條件較好。</p>	
	<p>加升降機後對建築間距有影響較大，另需注意升降機廳外窗與北面房間外窗的距離滿足防火規範。</p>	

資料來源：上海市既有多層住宅加裝升降機設計導則(試行)

貳、日本

1955 至 1973 年間日本大量興建公共住宅，經過 30~40 年後，隨住宿者年齡漸長，產生垂直移動障礙，一般處理方式為加掛昇降機。加掛昇降機最常見的手法是另興闢一昇降機塔，同時連通於樓梯間外，此方法最容易興建、最既有建築物的變動性最小，但在某些案例中會遇到昇降機車廂出口距離各個家戶出入口仍有半層的高差存在或設計曾兩層停靠的狀況，外掛型昇降機設置可能情形如下所示：

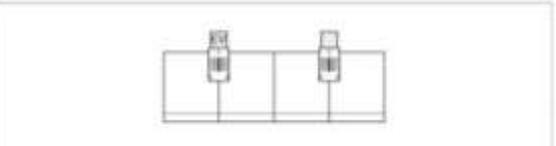
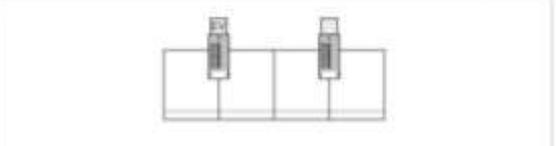
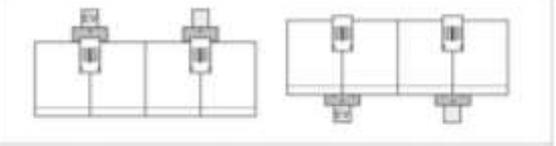
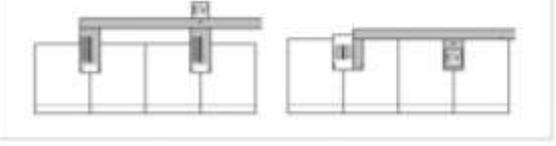
表3-4 外掛昇降機樓層停靠設置情形彙整表

一般情形	例外情形	
各層樓皆停靠	有半層高差	每兩層停靠
<p>①各階停止のEV設置の住棟</p> 	<p>①EVを設置した階段室型住棟</p> <p>(階段室)</p> 	<p>②EV停止階が2層以内毎にスキップしている住棟</p> 

資料來源：マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル

Miki(2004)的文獻中，將常見的既有住宅加掛昇降機方式作了四種歸類，分別為：將昇降機塔設立於樓梯間外；移除原有樓梯間，於該空間裝設昇降機；在主要出入口門廊處加裝昇降機以及:加裝昇降機塔後，再以無障礙通道相連等方法，其示意圖如下：

表3-5 升降機增設位置與方法

示意圖	說明
<p>Method 1 Adding EV Towers to the staircases</p> 	<p>1. 第一種方法： 將升降機塔設立於樓梯間外</p>
<p>Method 2 Adding EV Towers with Stairs Removing</p> 	<p>2. 第二種方法 移除原有樓梯間，於該空間裝設升降機</p>
<p>Method 3 Adding EV Towers with Entrance Porch</p> 	<p>3. 第三種方法 在主要出入口門廊處加裝升降機</p>
<p>Method 4 Adding EV Towers with Access Corridors</p> 	<p>4. 第四種方法 加裝升降機塔後，再以無障礙通道相連</p>

資料來源：ACTUAL CONDITIONS OF ELEVATORS ADDITION TO THE AGED PUBLIC HOUSING IN JAPAN AND A PROPOSAL OF AN ALTERNATIVE METHOD

另國土交通省-國土技術政策綜合研究所為能有效解決公營住宅老舊所帶來的各種問題，遂發布《住宅・社会資本の管理運営技術の開発》研究報告，供後續管理維修時參考。依《「B-II-3 公営住宅ストックのマネジメント技術の開発」關係資料》關係資料中，亦對3~5層樓升降機增設的方法提出增設以下建議：

(一) 走廊型住宅的設置

走廊型公寓的情況下，在現存的共用走廊旁配置升降機是相對容易設置的形態。在這個位置設置升降機，對於對面住宅之採光、通風、隱私、開放性、基地一樓的玄關通道動線、鄰地與鄰接建物的影響等，都是必須考慮的決定因素。

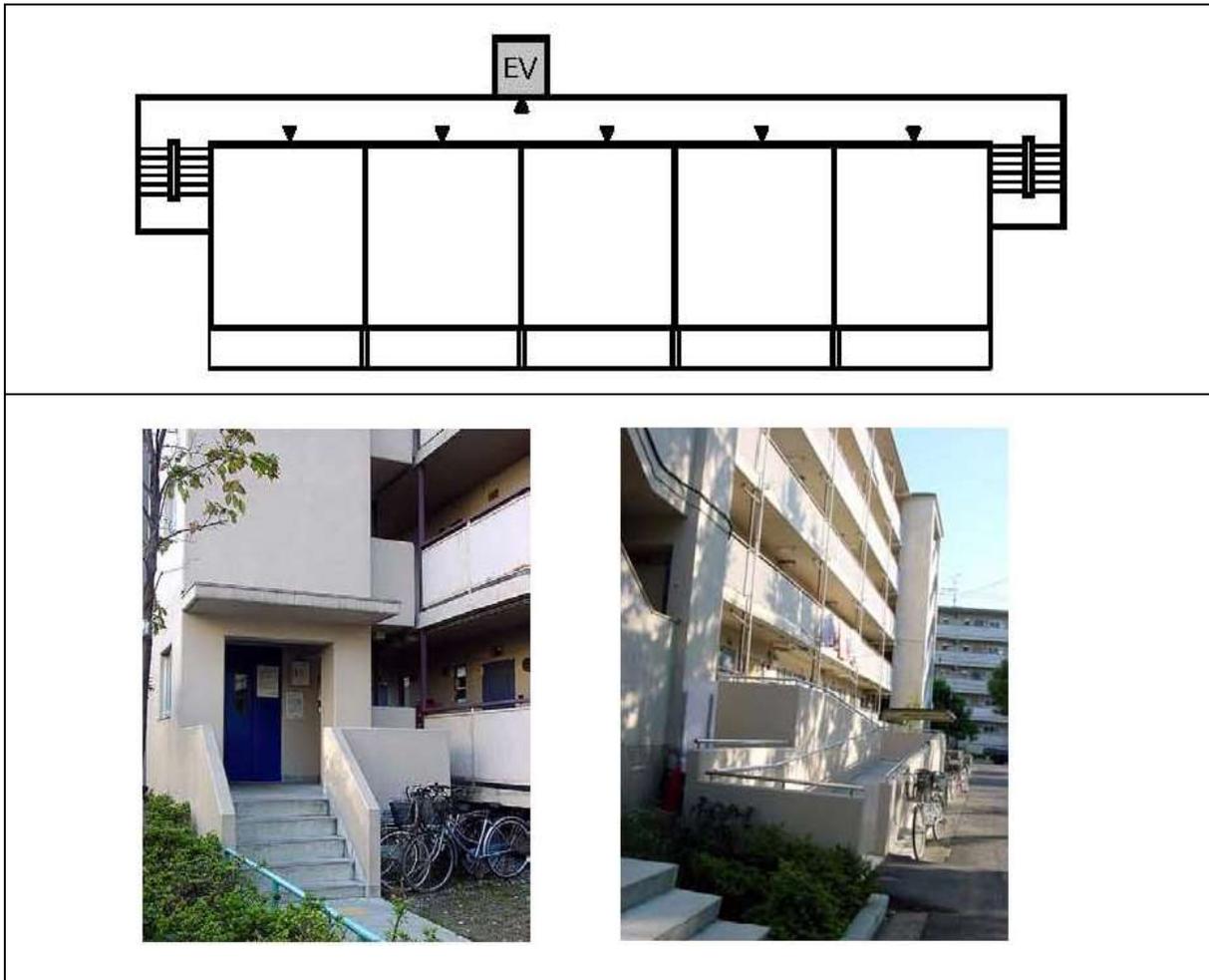


圖3-1 走廊型住宅升降機設置示意圖

資料來源：「B-II-3 公營住宅ストックのマネジメント技術の開発」關係資料

(二) 樓梯間型公寓的設置

1. 在樓梯間設置升降機

在樓梯間型公寓設置升降機最常見的方法即是將升降機出入口置於樓梯間的平台。工程進行時即使有人居住，也是相關容易設置的方式。但是，每一個樓梯間都必須設置，而且，升降機是位於樓梯間的平台，所以住戶從玄關開始還是必須爬樓梯，並非完全的無障礙空間。

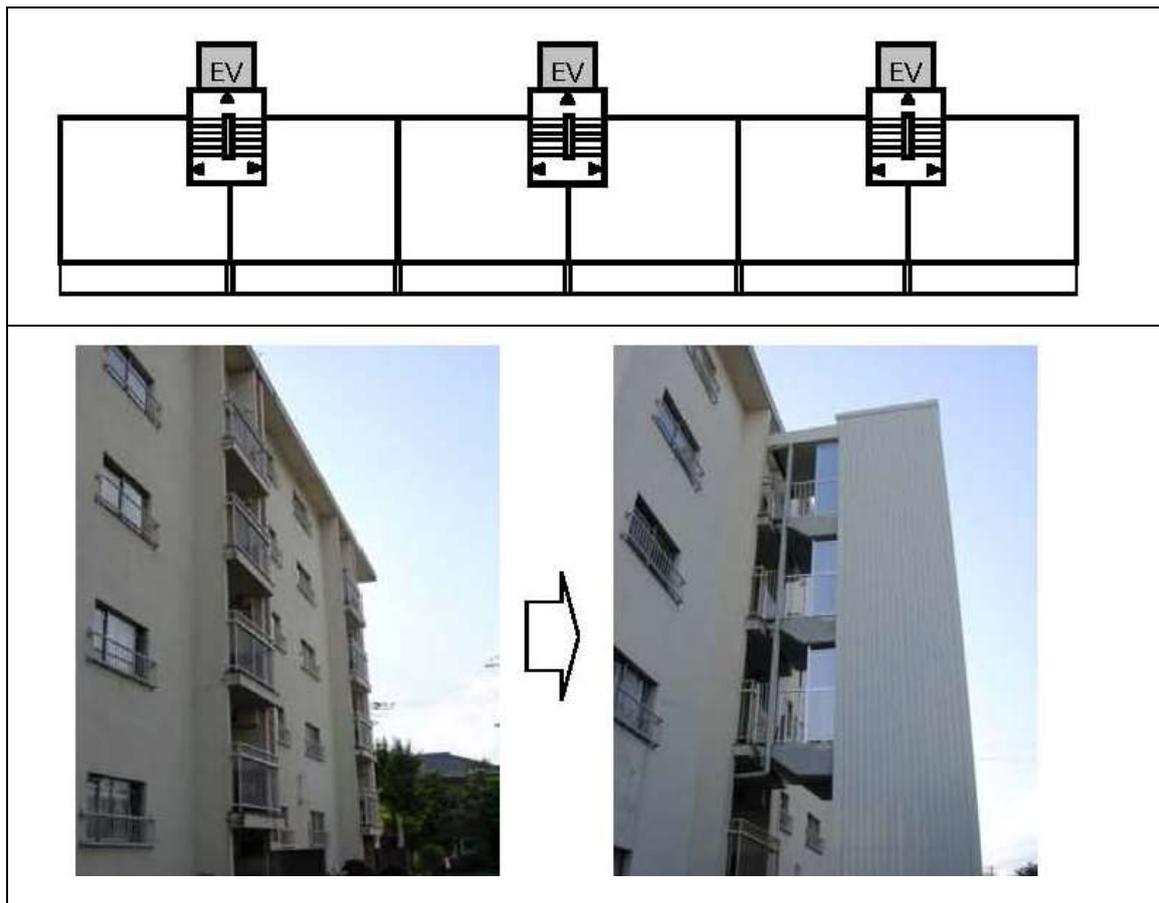


圖3-2 樓梯間升降機設置示意圖

資料來源：「B-II-3 公營住宅ストックのマネジメント技術の開発」關係資料

2. 在公寓北側的外側走廊增建升降機

無障礙空間在公寓北側的走廊下進行增建，這是一種透過電機連接至一樓的方法。升降機的利用乃是利用走廊下空間的新設玄關，既有玄關變成後門(廚房的出入口)，既有樓梯間也變成避難時所用。

如此可以實現無障礙空間，升降機也僅需設置一座，成本也較低。但是，為了增建公寓北側的走廊空間(防火構造)，也增加了建築成本。這是北側土地有剩餘空間、容積率、建蔽率、投影等其他法規可行的情況下的方法之一。

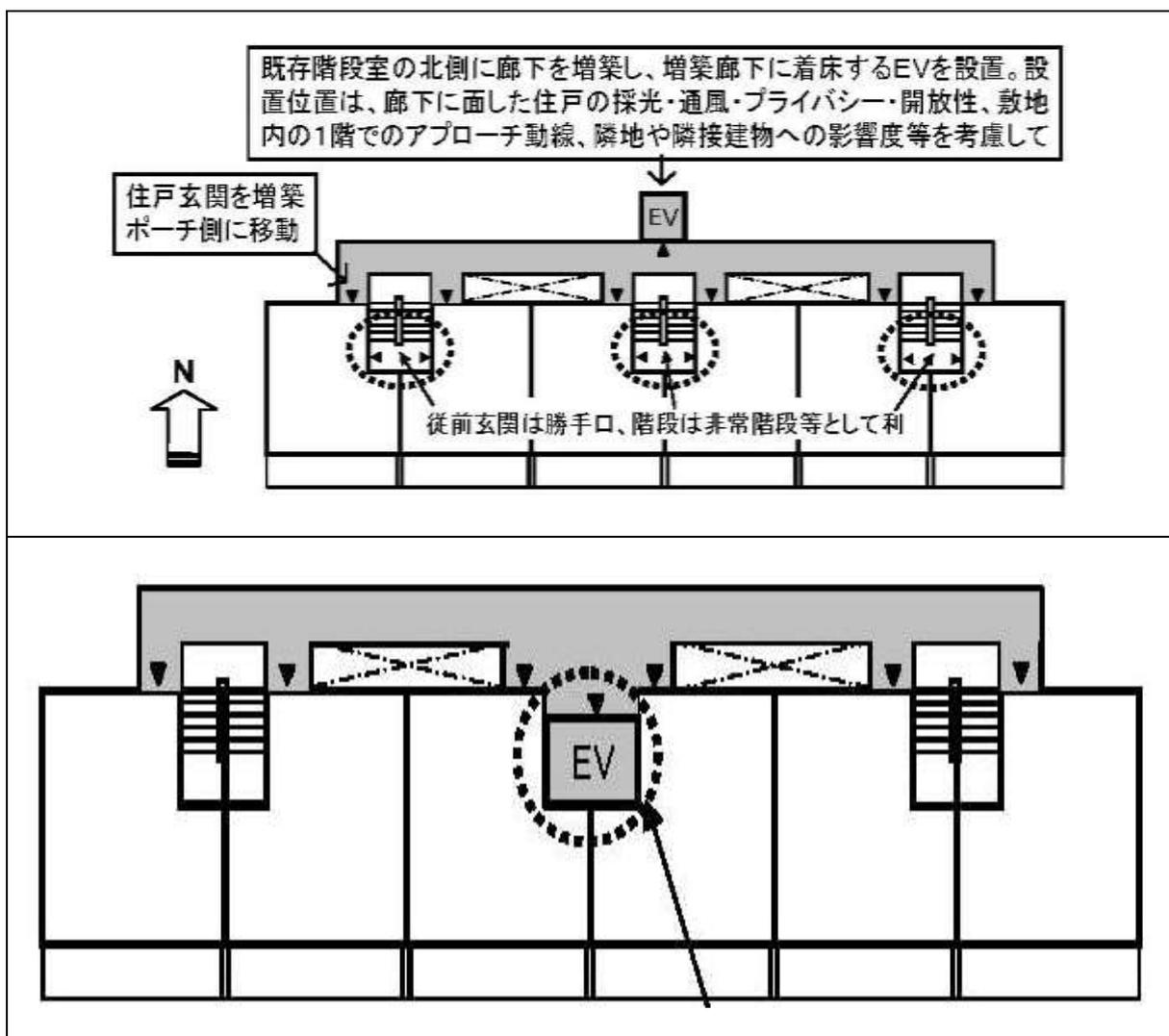


圖3-3 公寓北側的外側走廊增建升降機示意圖

資料來源：「B-II-3 公營住宅ストックのマネジメント技術の開発」關係資料

北側廊下空間的增建讓升降機設置，平面圖變更如下，玄關位置因增建而移動至北側，以前的玄關變成廚房後門，原有的樓梯變成避難用樓梯。



圖3-4 北側增建升降機平面及現況圖

資料來源：「B-II-3 公營住宅ストックのマネジメント技術の開発」關係資料

第二節 國內增設升降機案例分析

升降機所需的空間大致可分為四個部分，分別為頂樓機房空間、垂直車廂通道空間、一樓出入口進出通道空間以及地下室機坑空間，如下圖所示。增設時可配合現況空間大小，再做升降機增設尺寸、規格的挑選，但足夠的空間條件，將是升降機增設成功與否的重要關鍵因素。

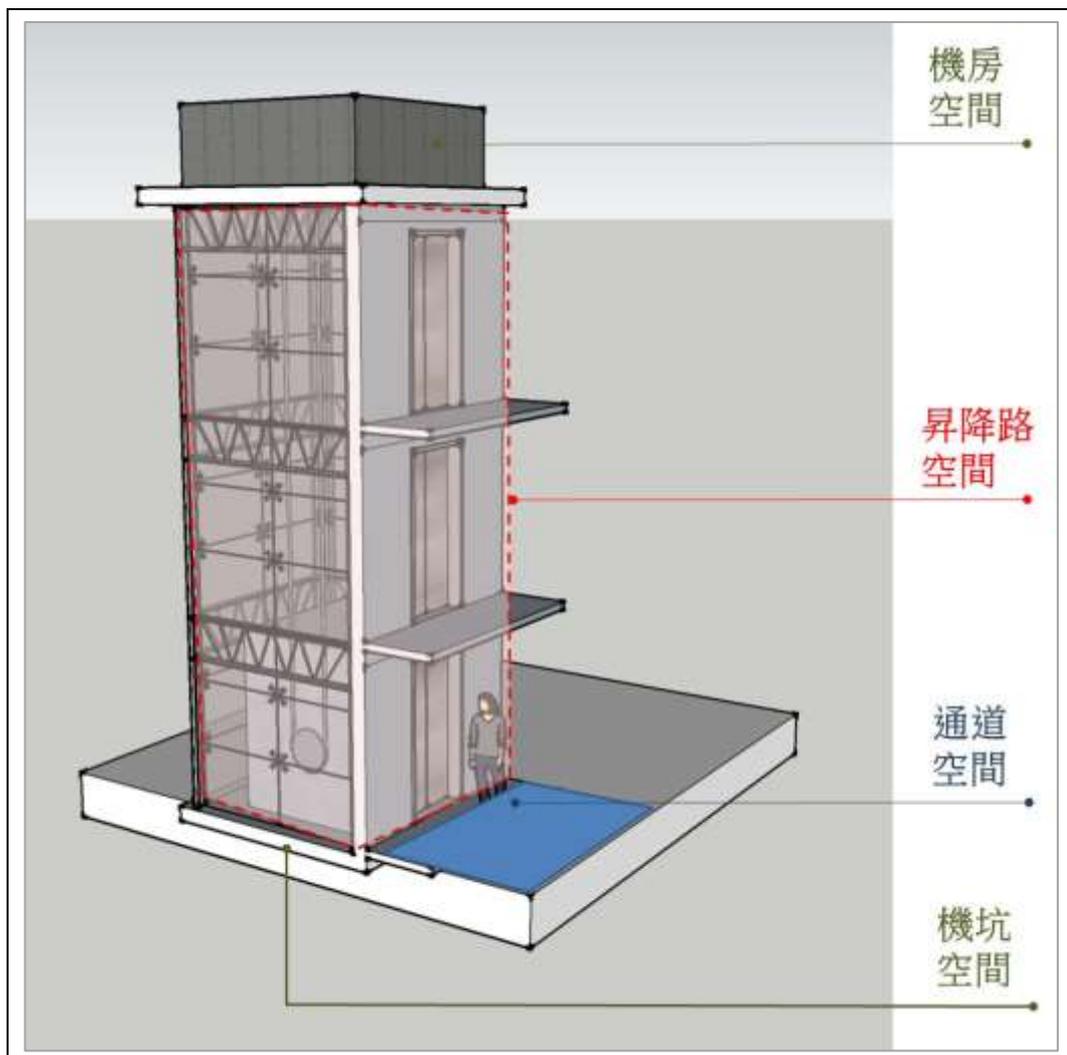


圖3-5 升降機所需空間示意圖

資料來源：本研究繪製

現況五層樓以下公寓需增設升降機時，多面臨空地不足、鄰近建築線等問題，以下將五樓以下公寓建築型態、以及常見的增設限制等問題進行彙整分析如下：

壹、五樓以下公寓建築形態與增設升降機位置

國內住宅種類繁多，依據建築物配置類型常見長走廊式、沿街式、簇群式、中庭式、獨棟式、雙併式以及四併式等類型，其建物基地配置與樓梯相關位置示意如下：

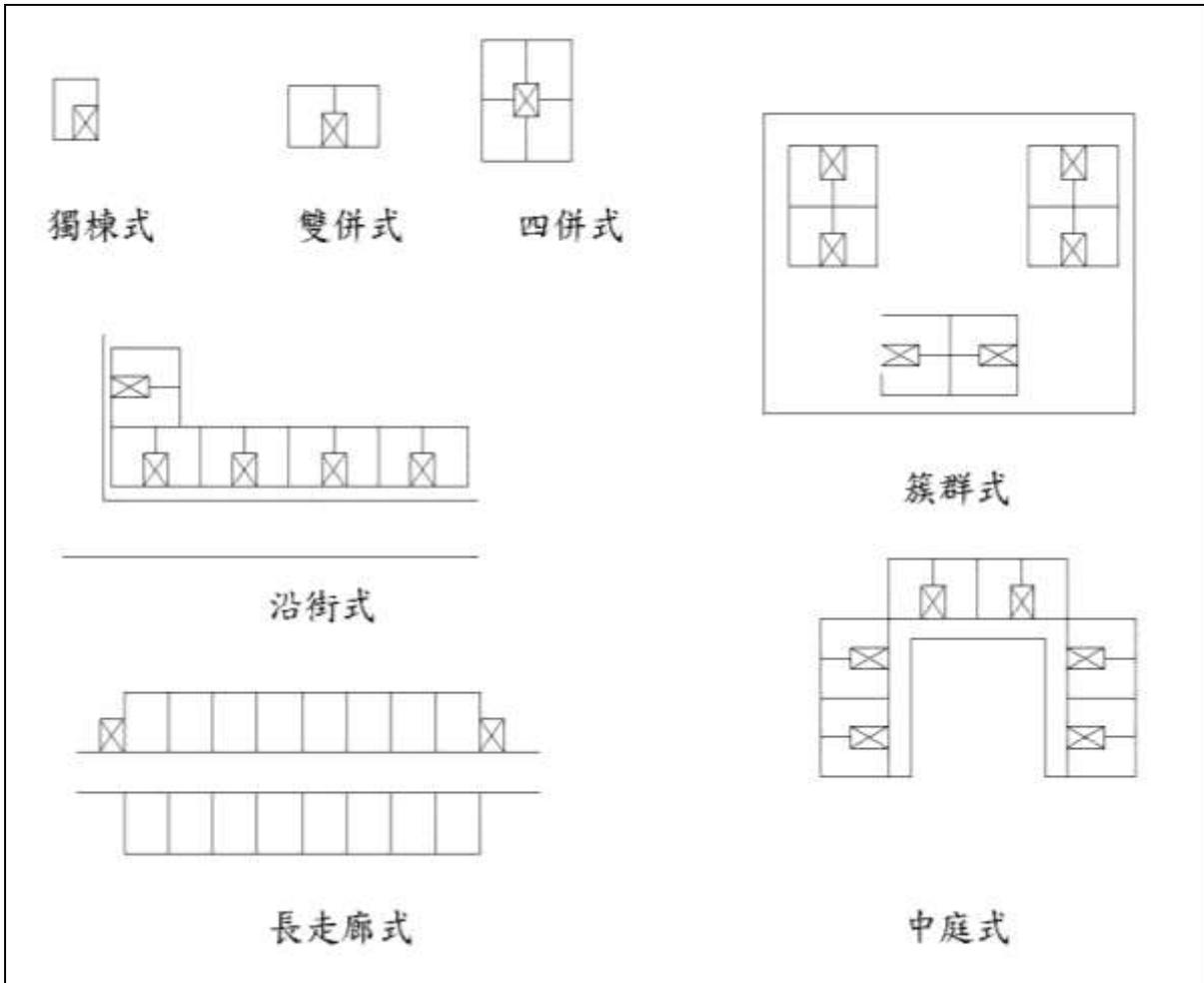


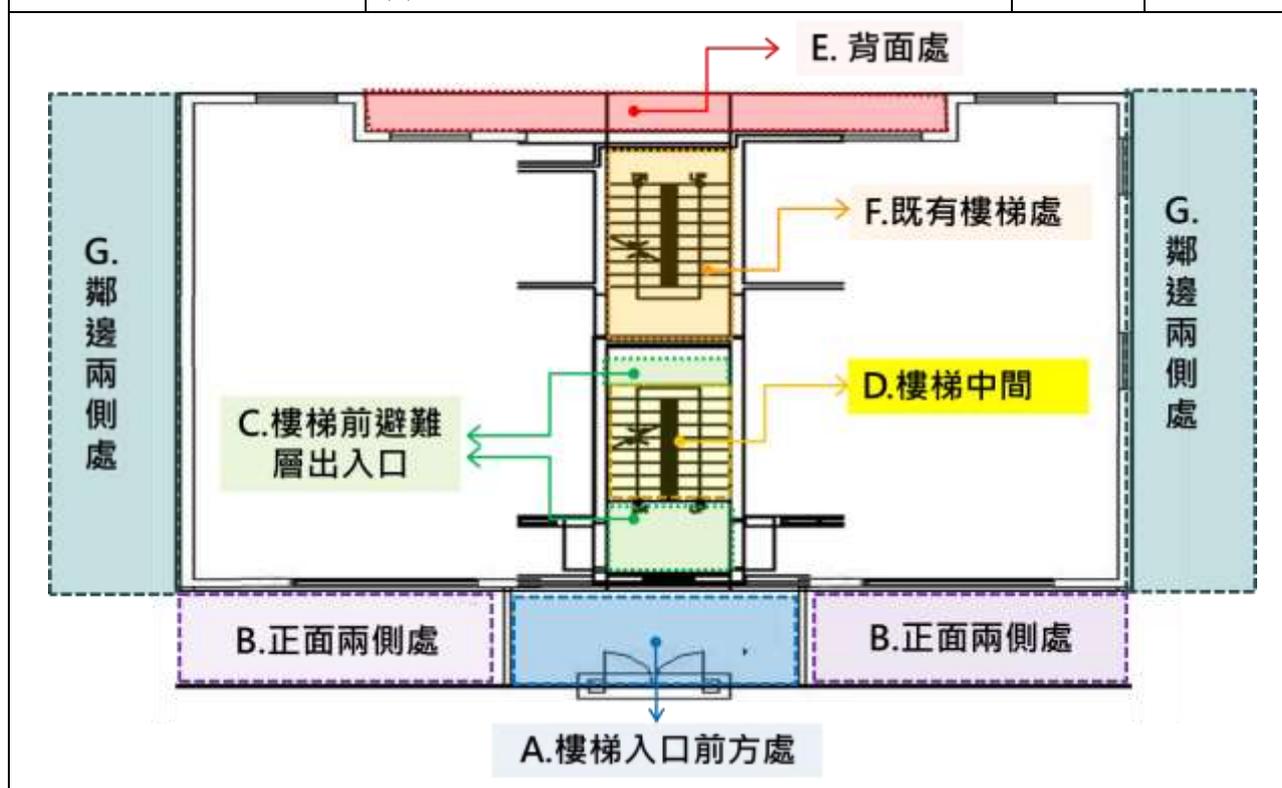
圖3-6 住宅類型圖

資料來源：何明錦(2007)，p.14

從實際增設案例、評估規劃以及王順治(2013)研究結果彙整分析，老舊公寓約有六處位置可供增設升降機，分別為樓梯入口前方、樓梯平台後方、正面兩側、鄰邊兩側、原有樓梯位置以及背面等六處，然升降機增設與否，仍須視基地條件是否足夠及住戶之間意見協調及現況違建拆除問題排除等。下表為增設升降機位置可行性分析及示意圖：

表3-6 增設昇降機位置可行性之分析(以常見雙併式公寓為例)

位置	面臨課題	可行性	實際案例蒐集
A 處 (樓梯入口前方處)	(1)須協調一樓同意 (2)須排除一樓前院之部分違建現象	高	案例 1-1
B 處 (正面兩側處)	(1)須協調所有住戶同意及可能影響客廳視野 (2)須排除一樓前院之違建現象	低	案例 1-2
C 處 (樓梯前避難層出入口)	(1)須協調全體住戶同意犧牲部分室內面積 (2)一樓至樓梯平台處須有活動斜坡裝置	中	案例 2-1
D 處 (樓梯中間)	(1)須協調全體住戶同意 (2)樓梯須有足夠之迴轉空間供設置	中	案例 2-1
E 處 (背面處)	(1)須協調所有住戶同意及影響後陽台使用。 (2)須排除一樓後院防火巷之違建現象。	低	案例 3-1
F 處 (原有樓梯位置)	(1)須協調全體住戶同意 (2)須打掉原有一處樓梯	極低	案例 3-2
G 處 (鄰邊兩側處)	(1)須協調部分住戶同意及僅有半邊住戶受惠 (2)須排除一樓側院之違建現象	極低	無



資料來源：王順治(2013)；p.8；本研究重新整理、繪製

貳、獨棟式公寓

一、案例 1-1

(一) 增設位置：建築物出入口前法定空地 (A-樓梯入口前方處)

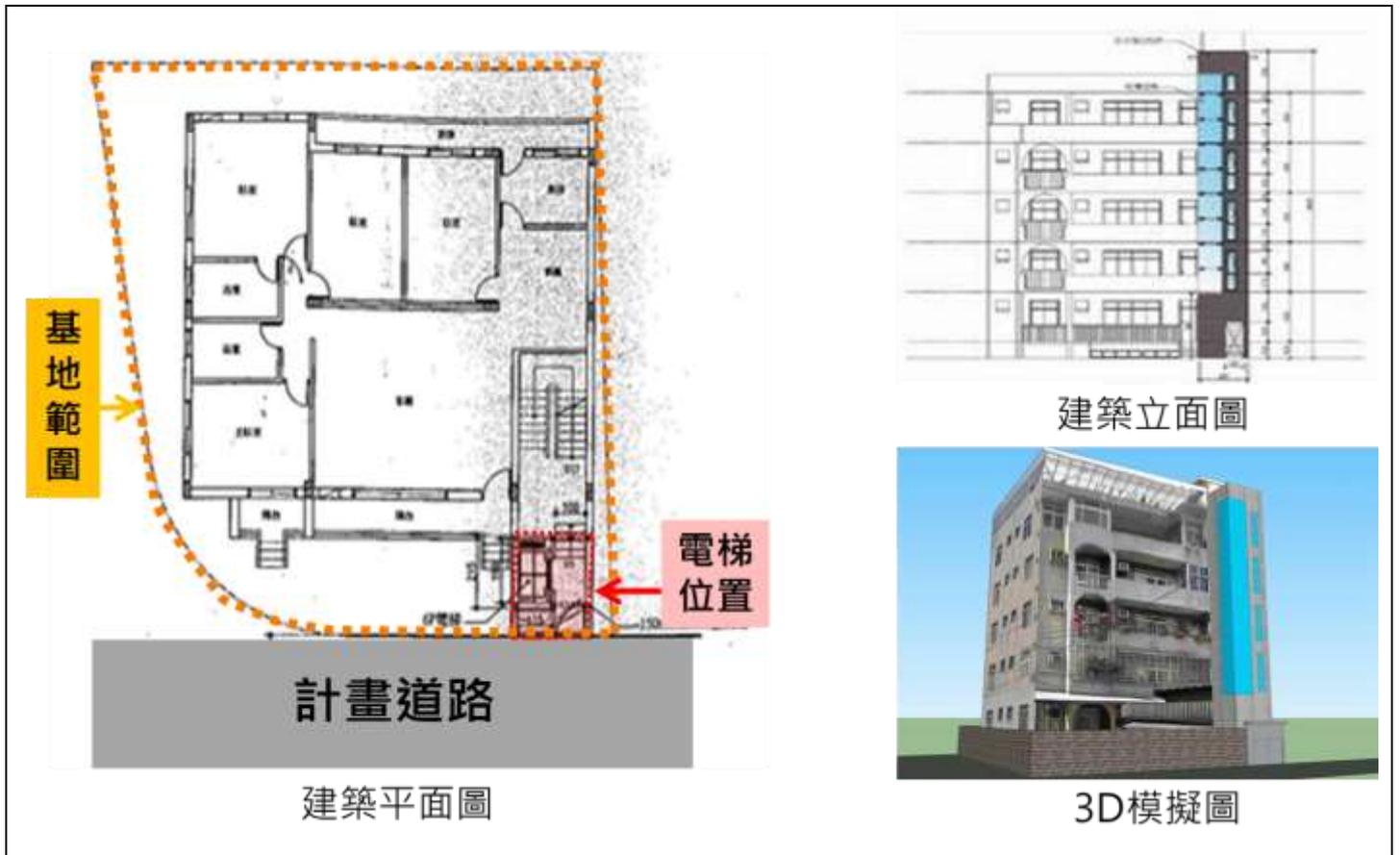


圖3-7 案例 1-1 昇降機增設位置說明示意圖

資料來源：新北市城鄉發展局；新北市政府施政成果網；本研究整理

(二) 相關建築圖說：

1. 建物平面圖及立面圖

2. 昇降道剖面圖

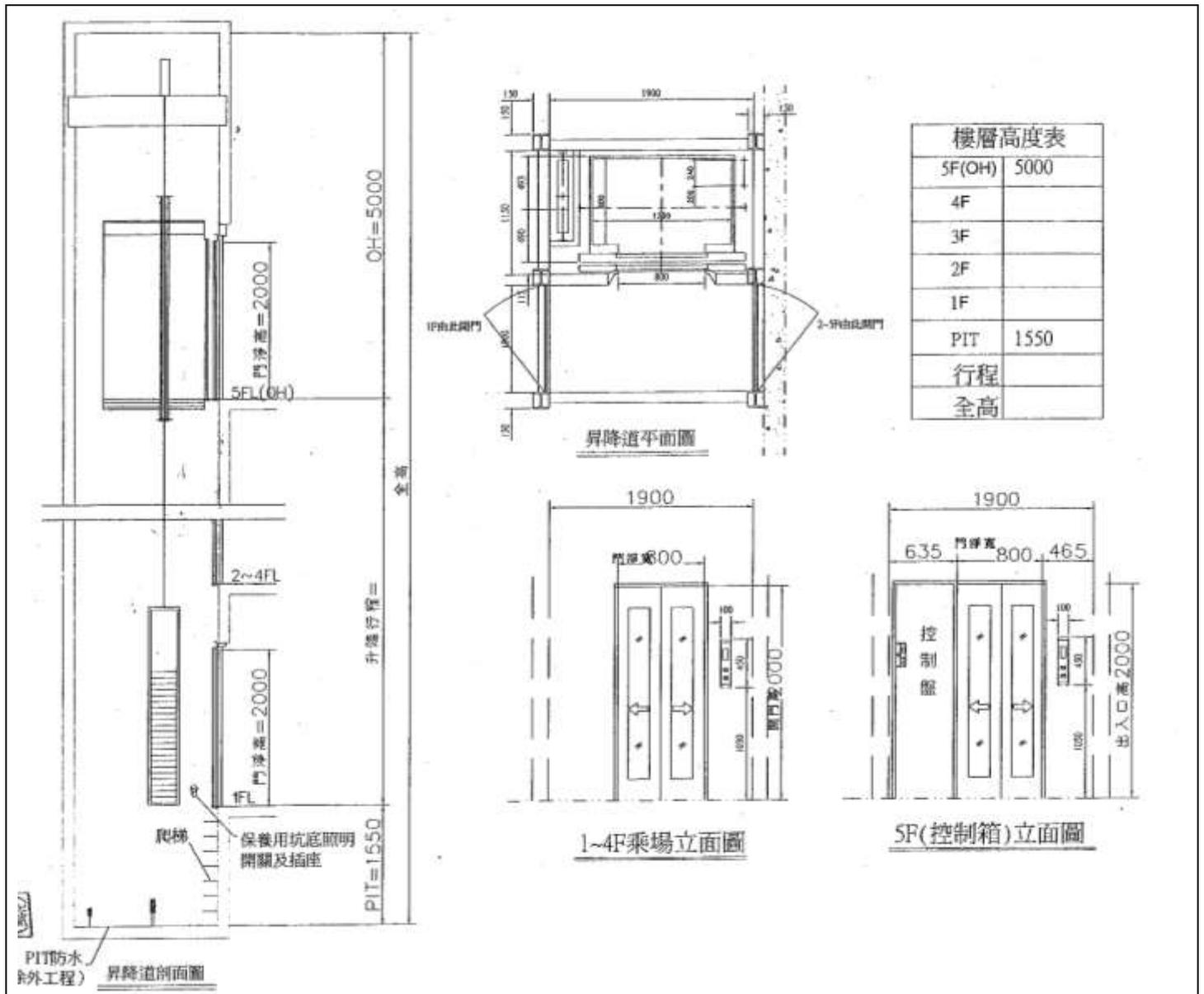


圖3-9 昇降道剖面圖

資料來源：新北市政府城鄉發展局

二、 案例 1-2

(一) 增設位置：陽台前空地 (B-正面兩側處)

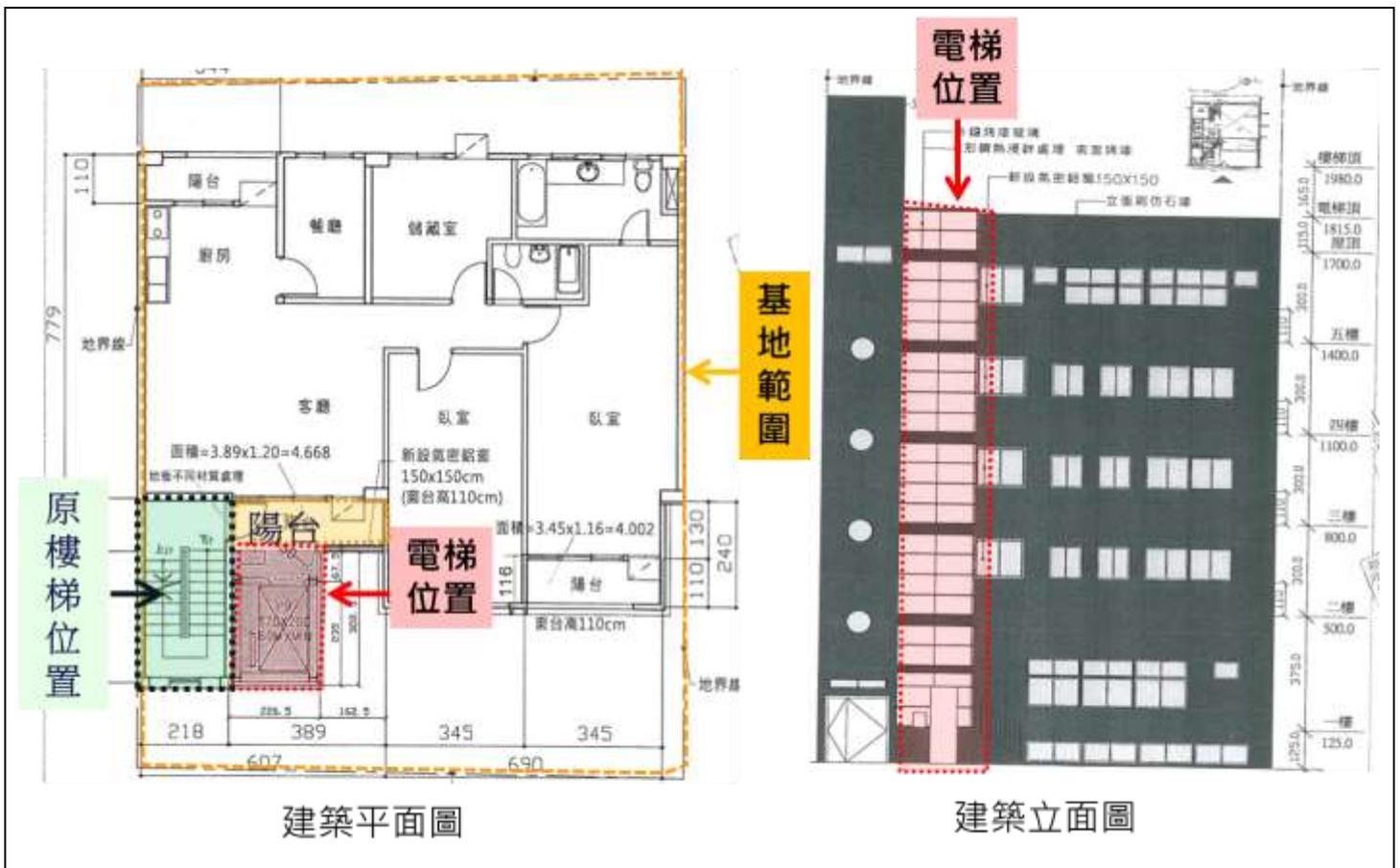
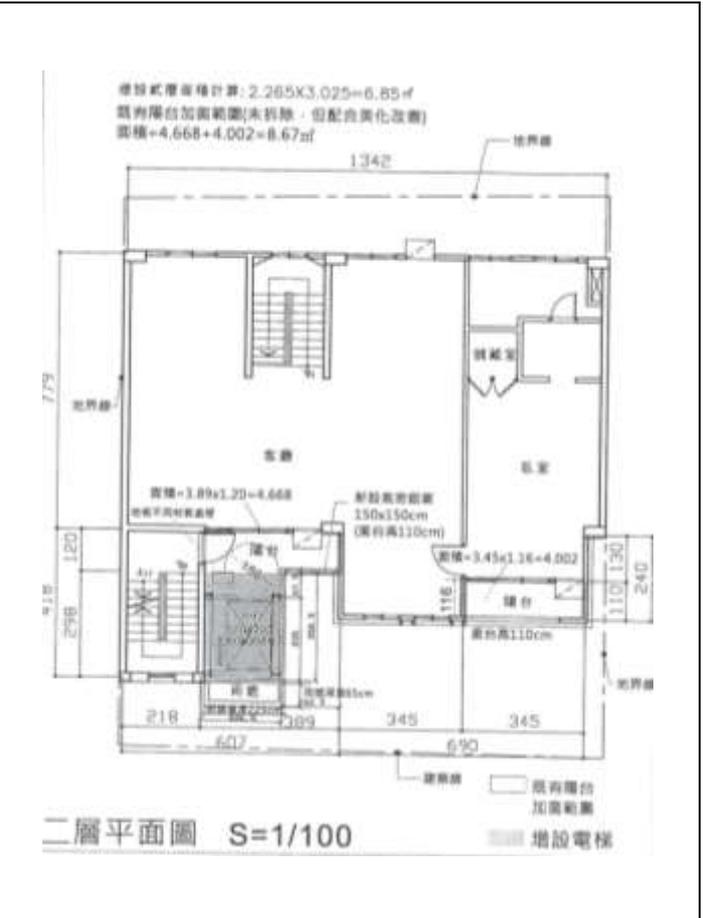
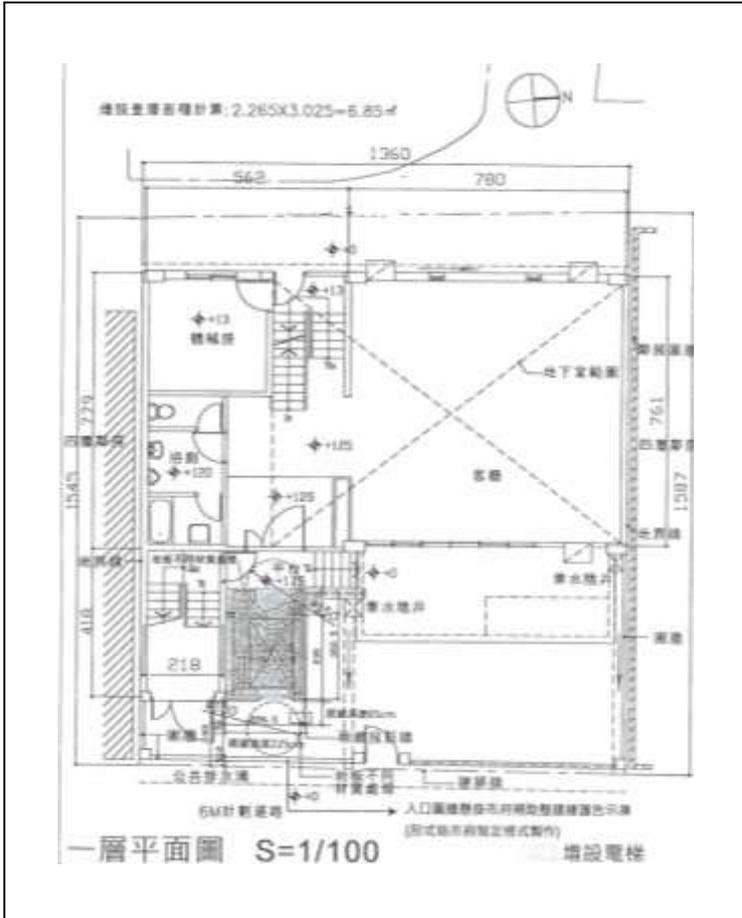


圖3-10 案例 1-2 升降機增設位置說明示意圖

(二) 相關建築圖說：

1. 各層平面圖



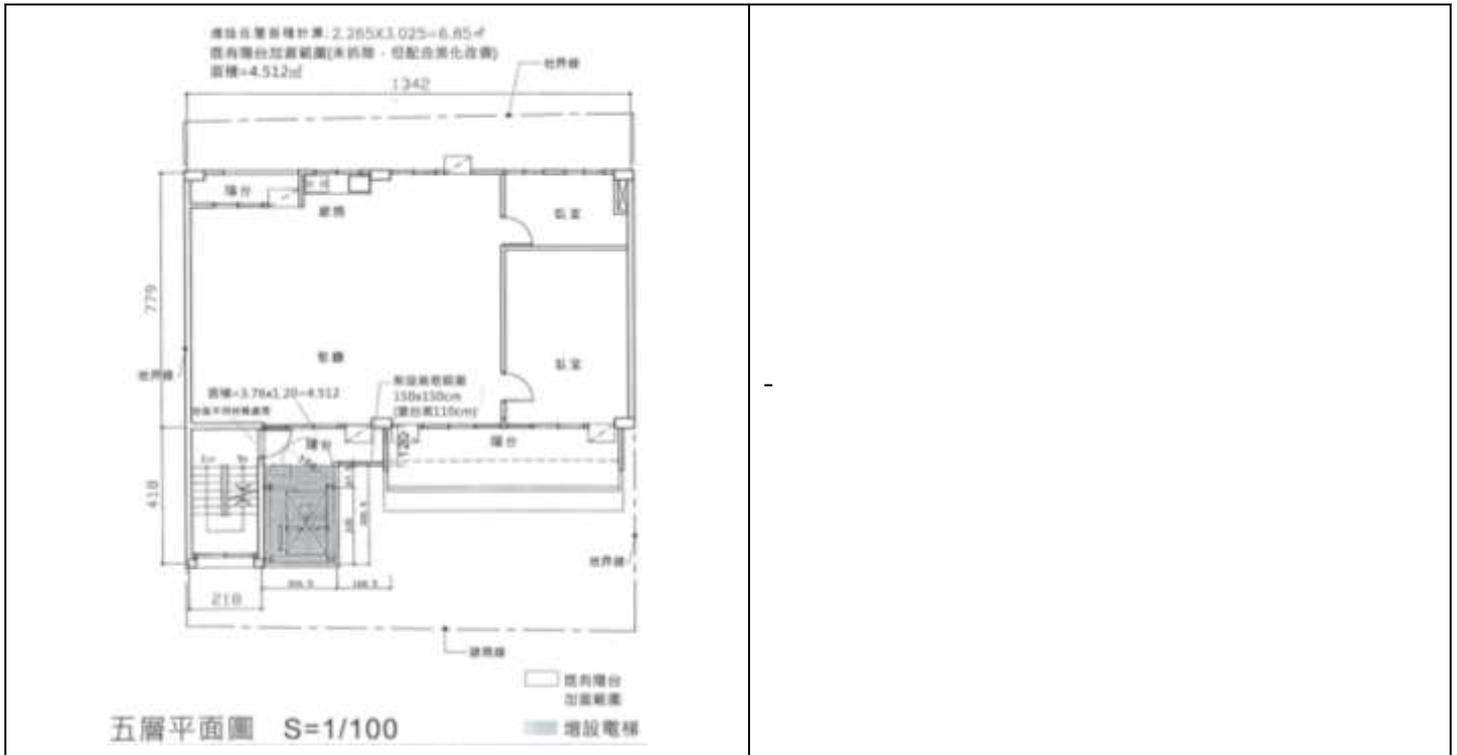


圖3-11各層平面圖

資料來源：臺北市都市更新處

2. 建築物及昇降機塔立面圖

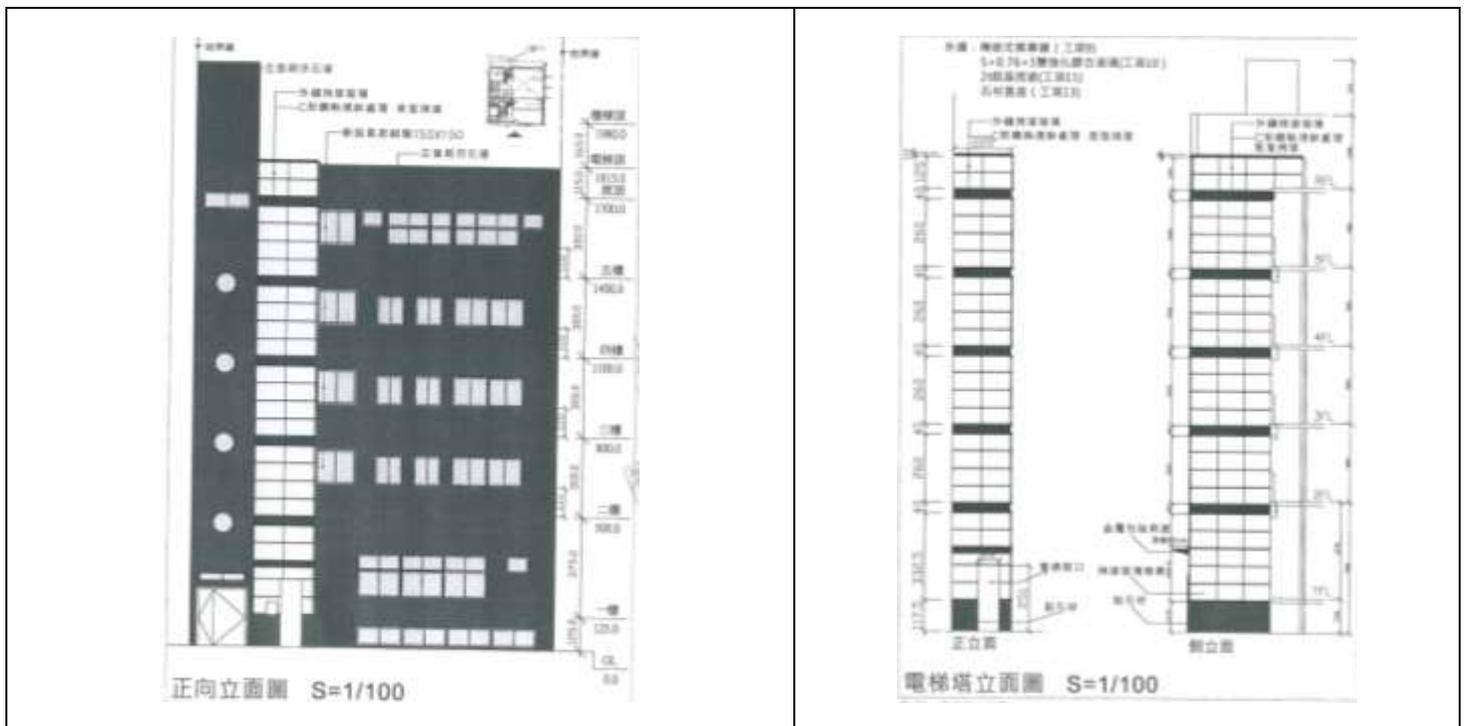


圖3-12 建物及昇降機塔立面圖

資料來源：臺北市都市更新處

參、雙併式公寓

一、案例 2-1

(一) 增設位置：建築物內部，樓梯前空間 (C-樓梯前避難層出入口)

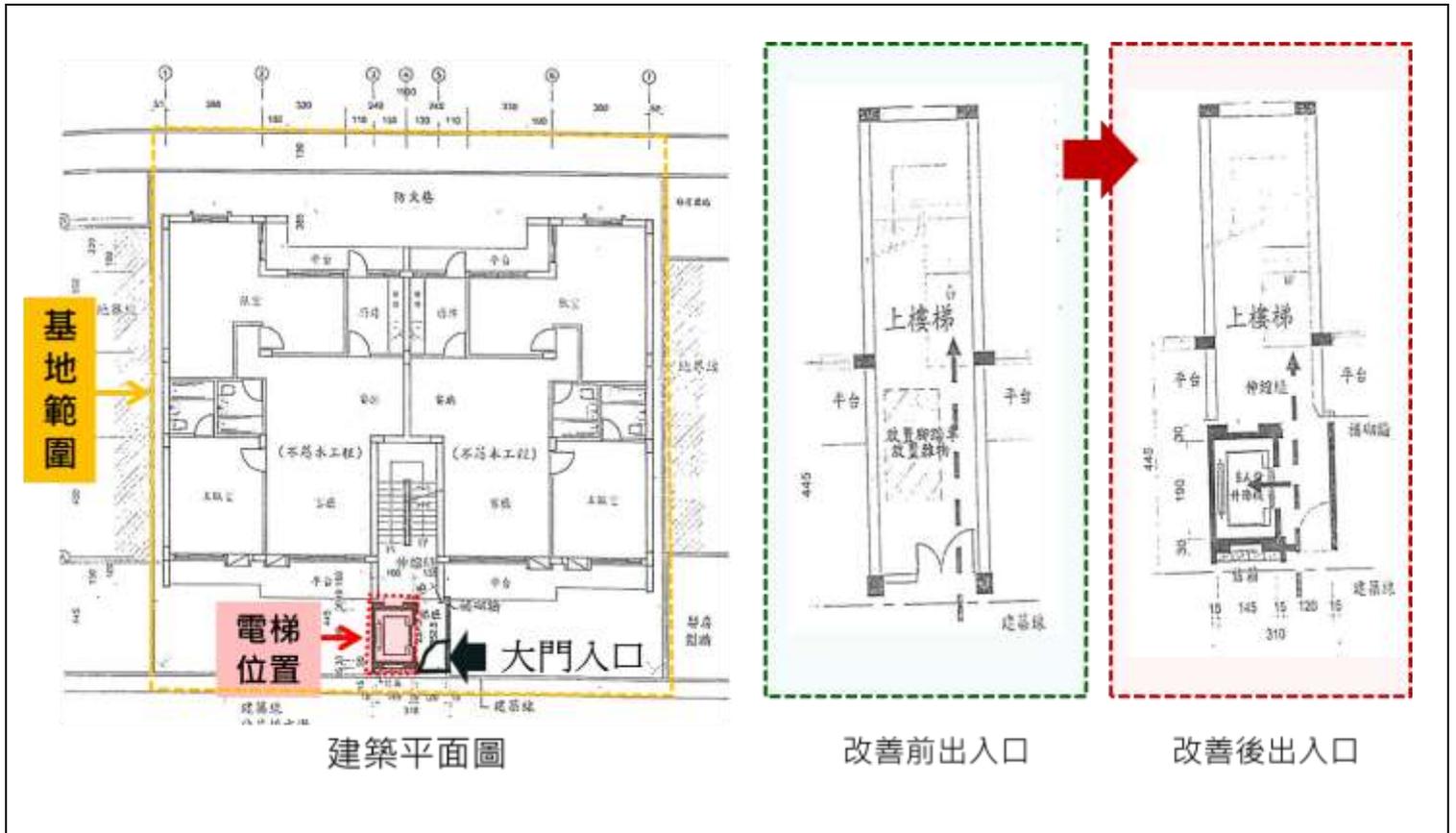


圖3-13 案例 2-1 昇降機增設位置說明示意圖

資料來源：臺北市都市更新處

(二) 相關建築圖說：

1. 各層平面圖

2. 各層立面圖及剖面圖

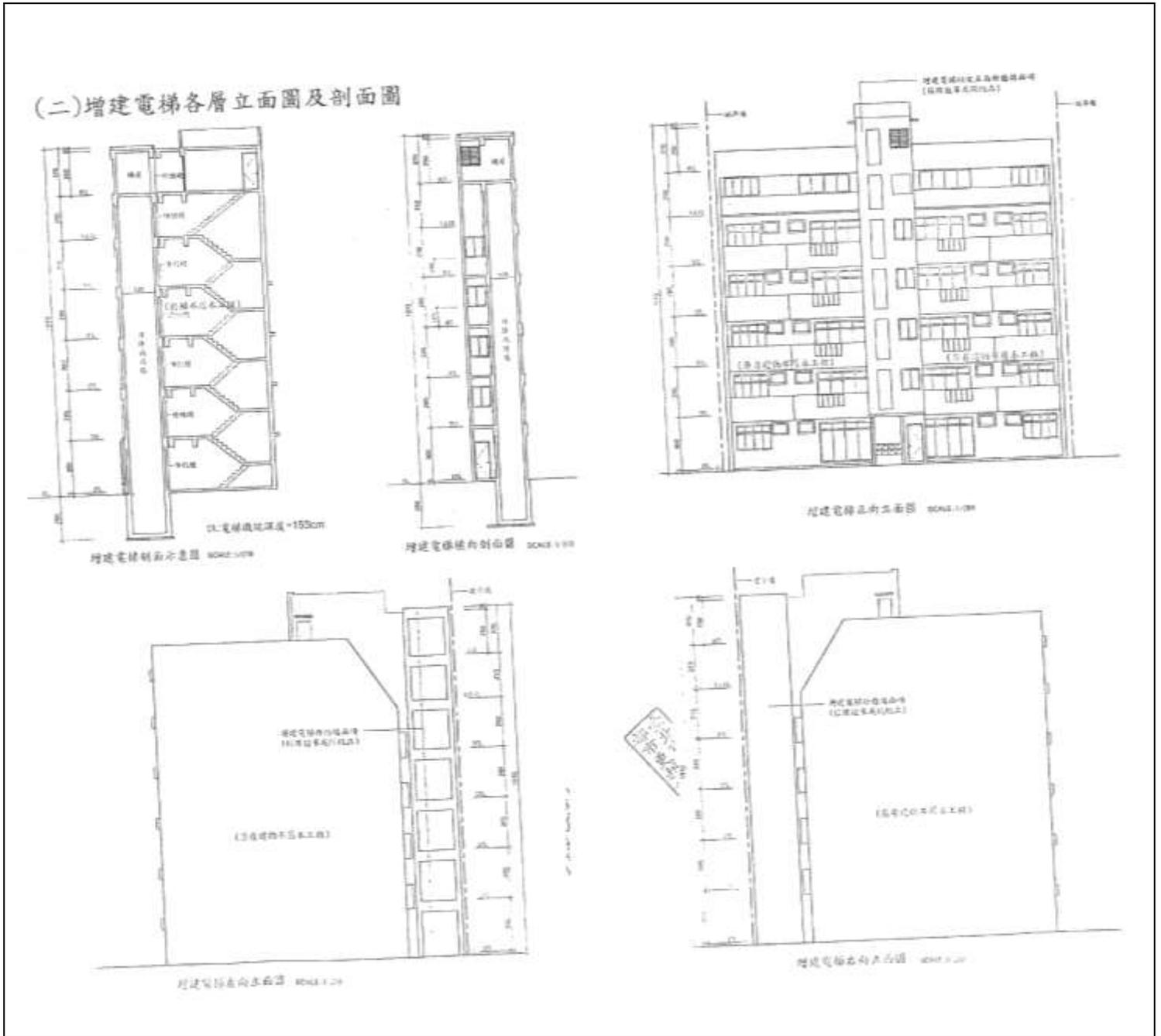


圖3-15 各層平面圖及剖面圖

資料來源：臺北市都市更新處

3. 建築物出入口動線改善示意圖

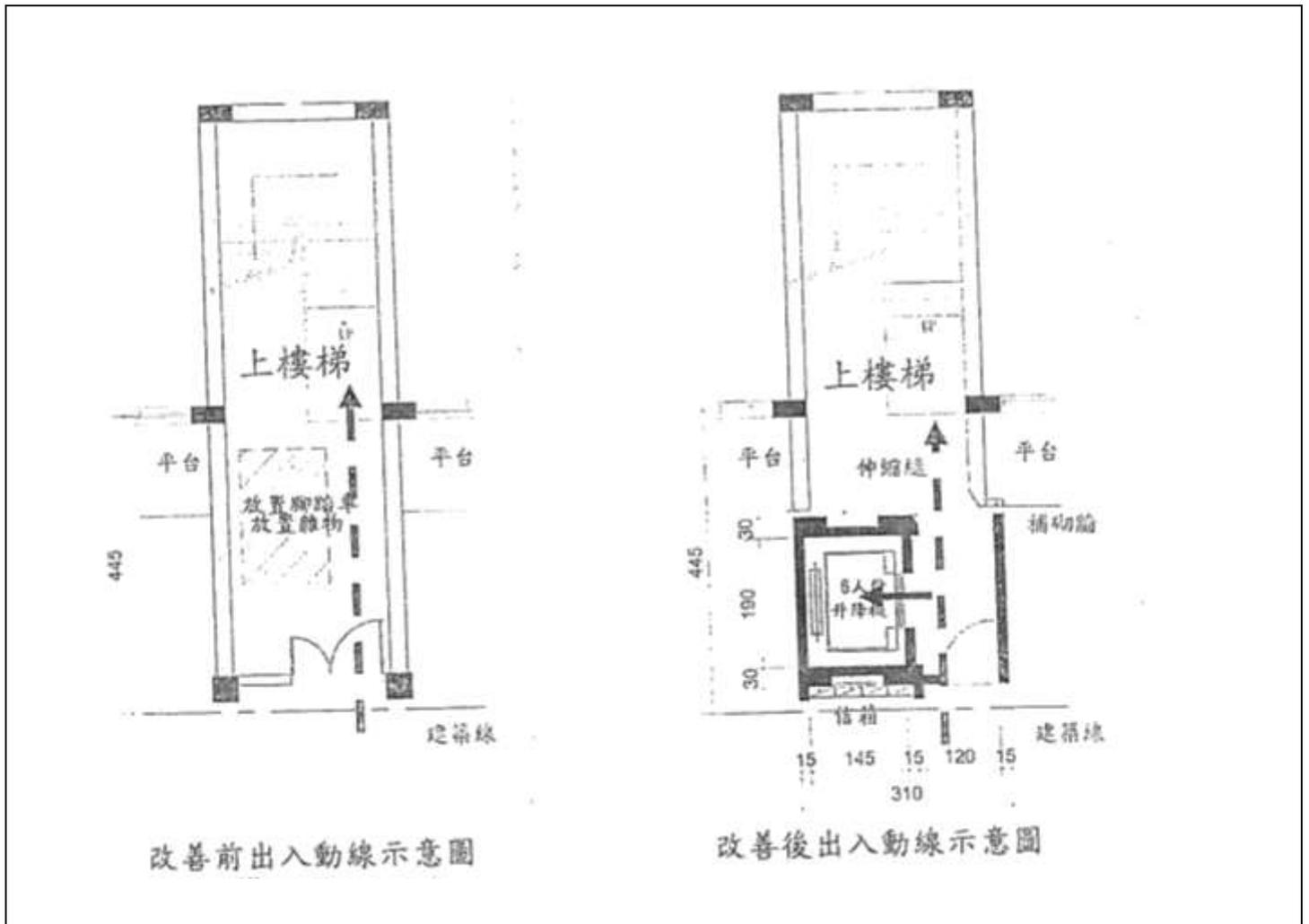


圖3-16 建築物出入口動線改善示意圖

資料來源：臺北市都市更新處

二、 案例 2-2

(一) 增設位置：樓梯迴轉空間，且併同改善設置無障礙坡道及扶手(D-樓梯中間)

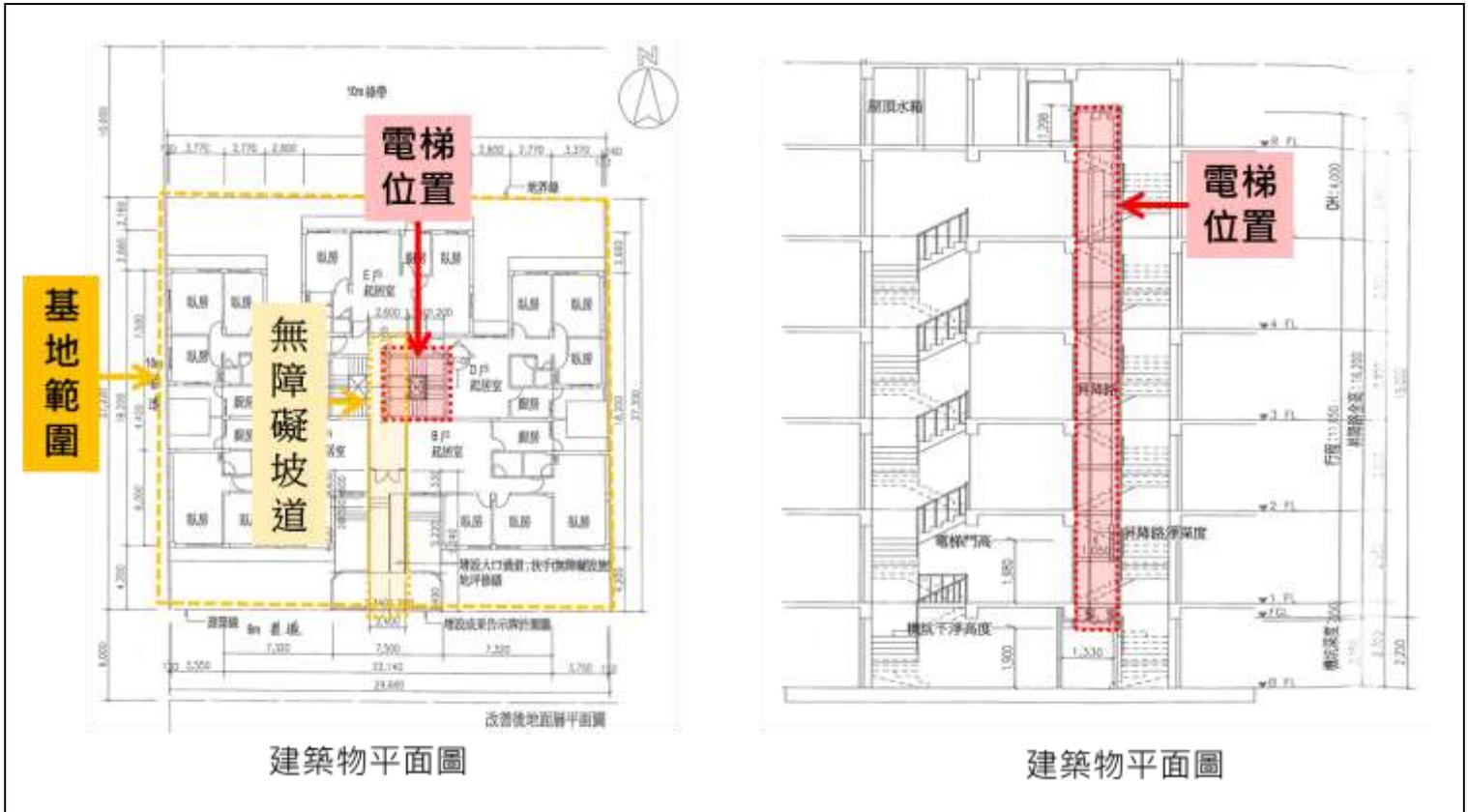


圖3-17 案例 2-2 升降機增設位置說明示意圖

資料來源：臺北市都市更新處

(二) 相關建築圖說：

1. 建築物正面圖及平面圖



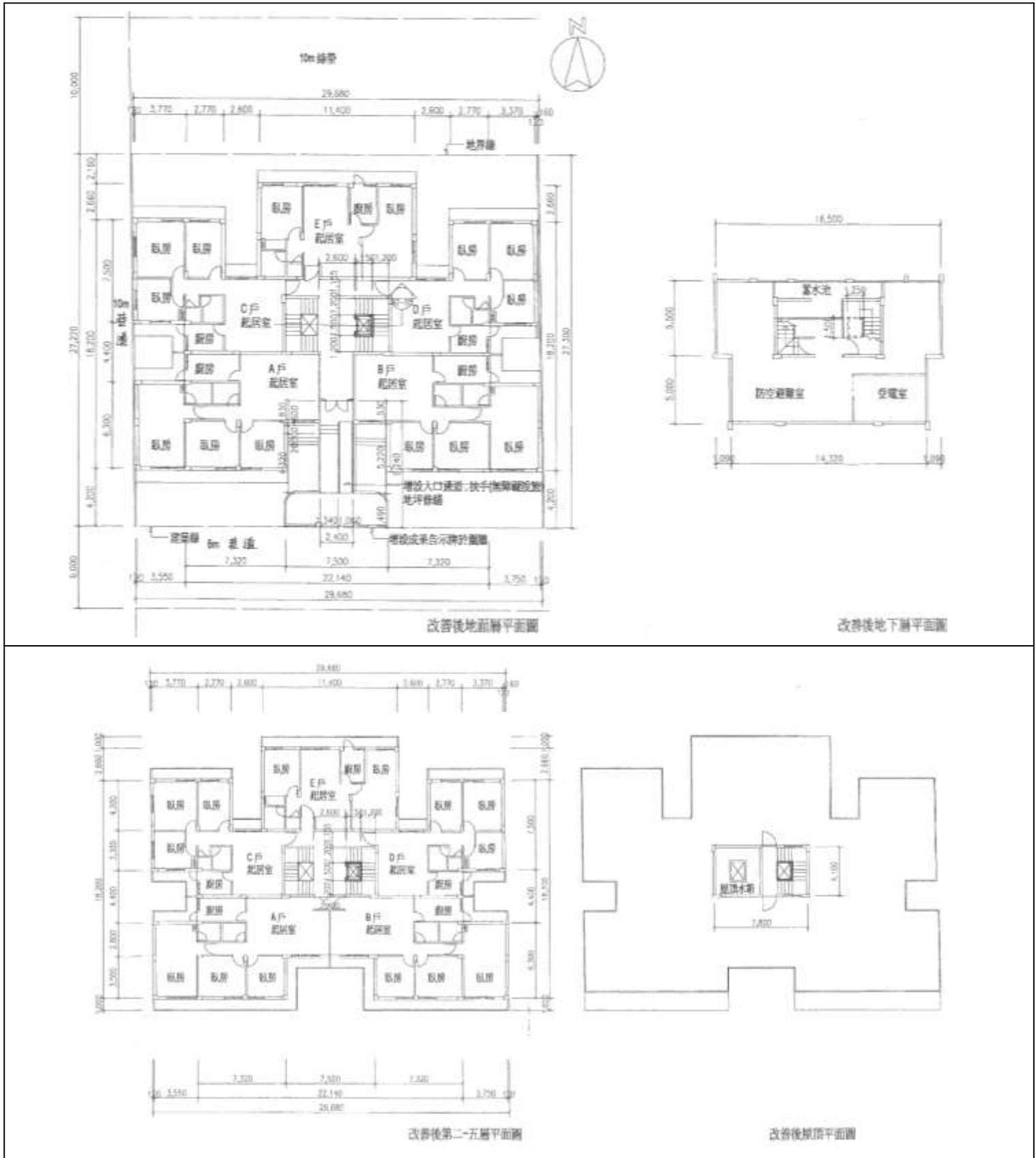


圖3-18 建築正面圖及各層平面圖

資料來源：臺北市都市更新處

2. 昇降機設備平面圖及建築物剖面圖

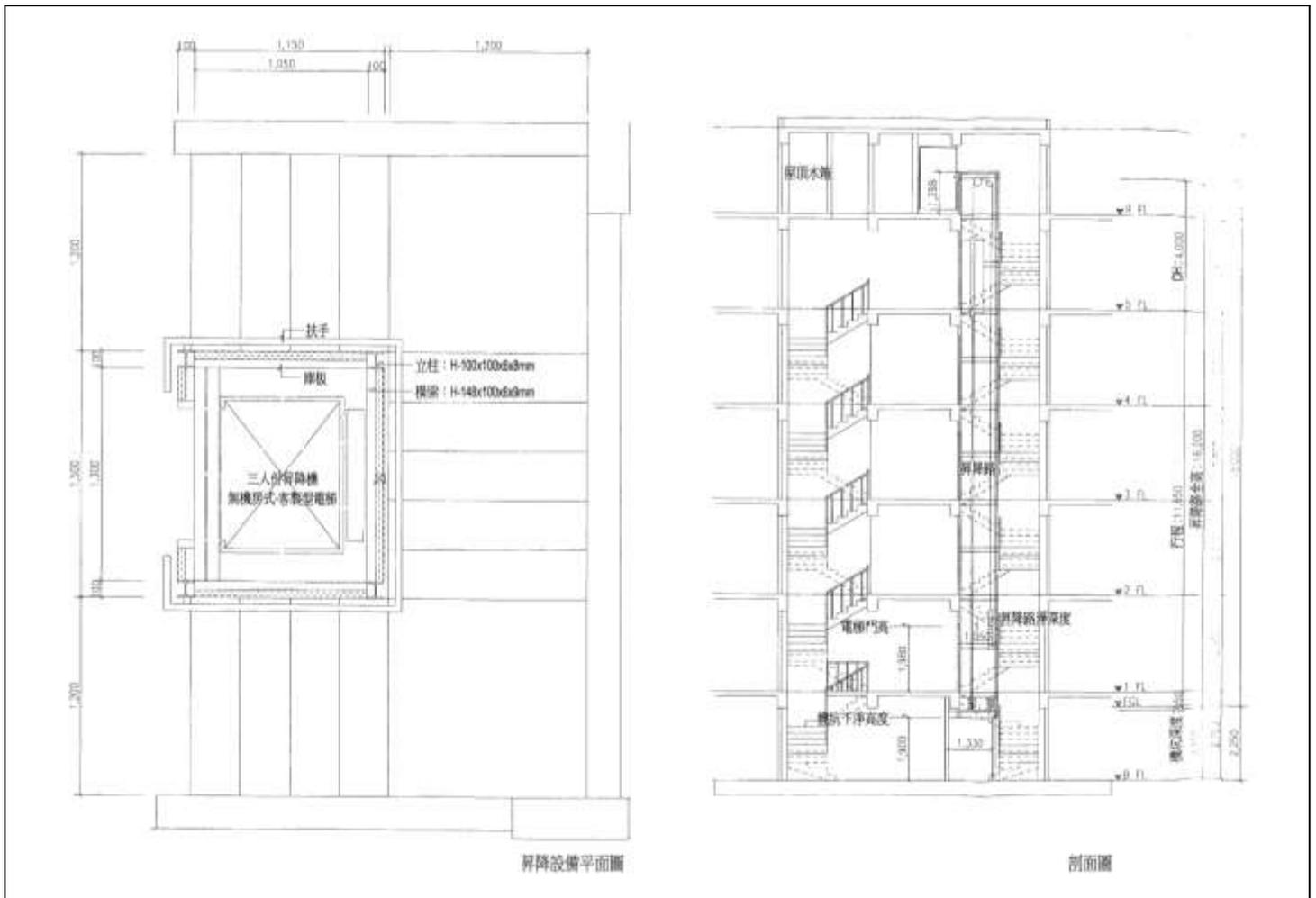


圖3-19 昇降機設備平面圖及建築物剖面圖

資料來源：臺北市都市更新處

3. 入口通道平面圖

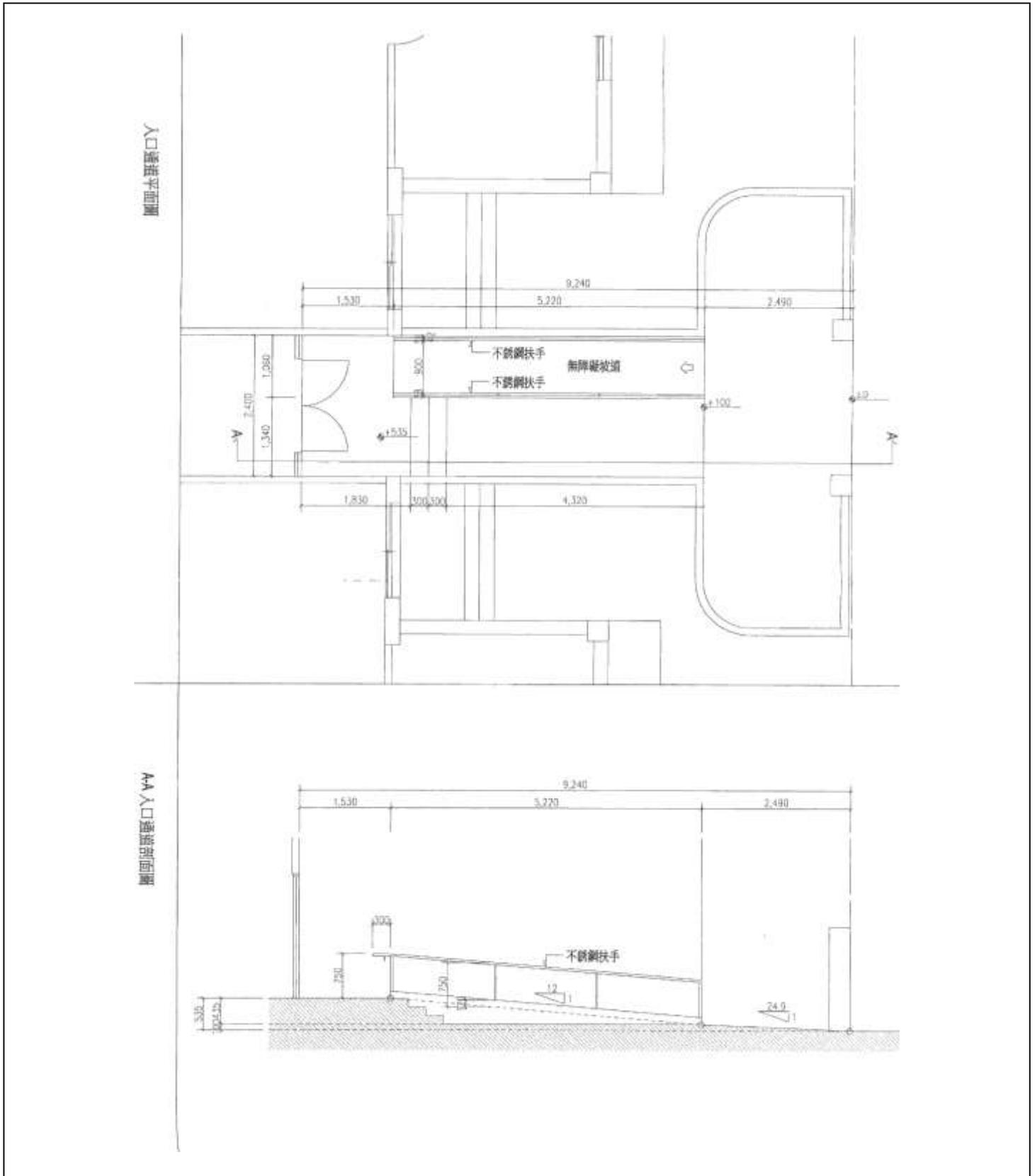


圖3-20 入口通道平面圖

資料來源：臺北市都市更新處

4. 升降道剖面圖

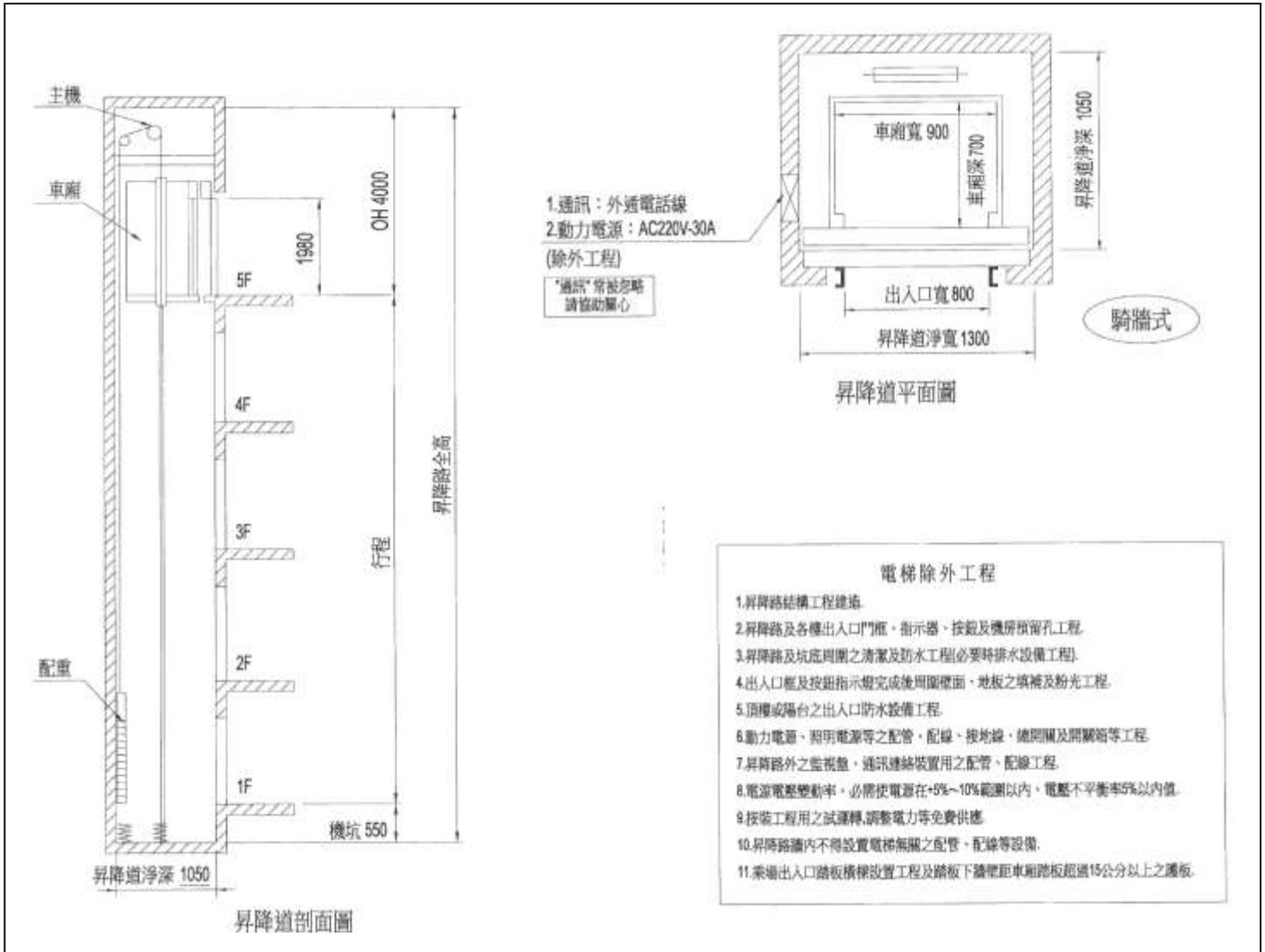


圖3-21 升降道剖面圖

資料來源：臺北市都市更新處

肆、連棟沿街式公寓

一、案例 3-1

(一) 增設位置：後陽台位置處，拆除部分陽台面積供增設昇降機(E-背面處)

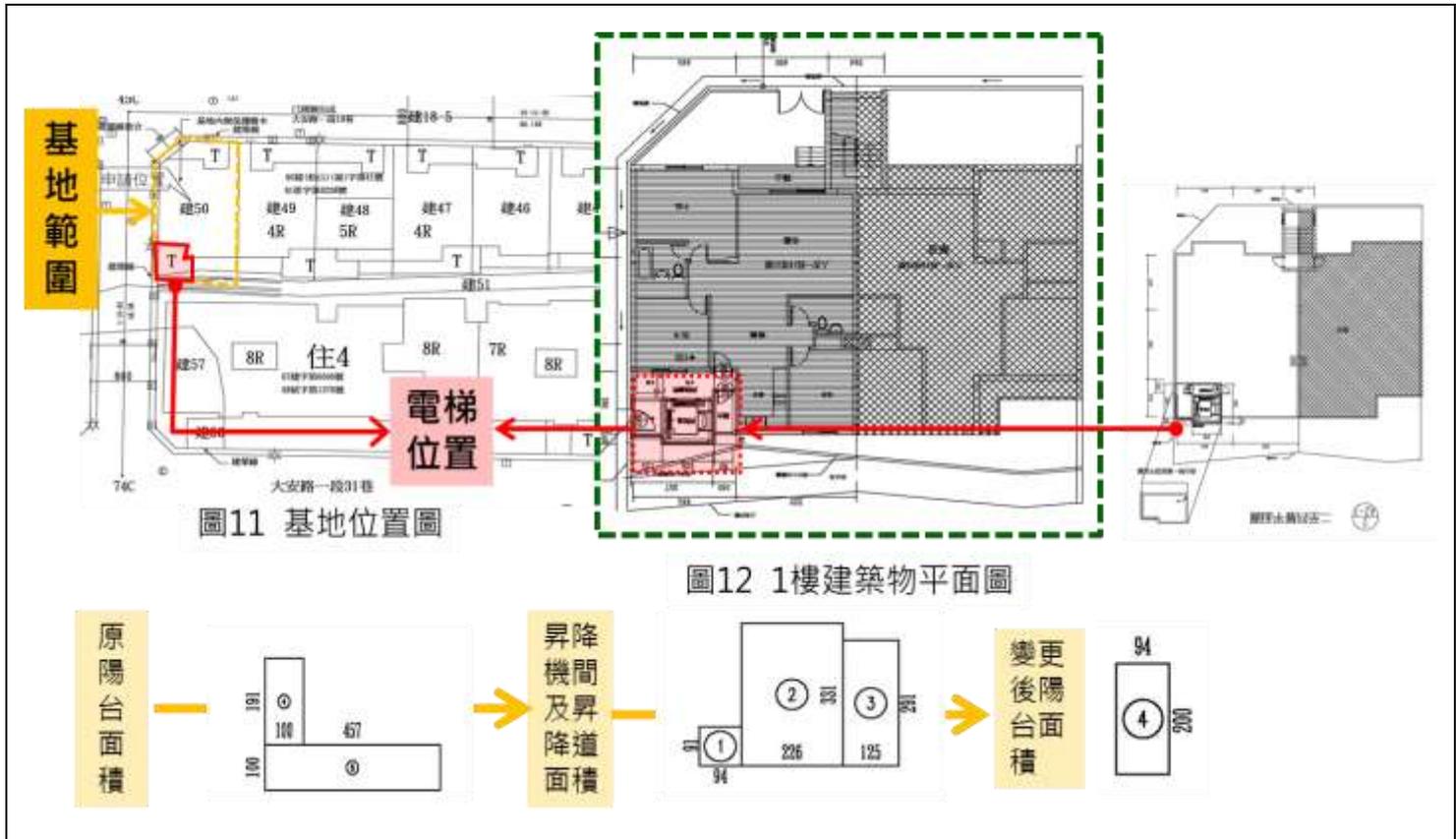


圖3-22 案例 3-1 昇降機增設位置說明示意圖

資料來源：臺北市建築管理工程處

(二) 相關建築圖說：

1. 建築基地圖

老舊公寓增設昇降機之研究

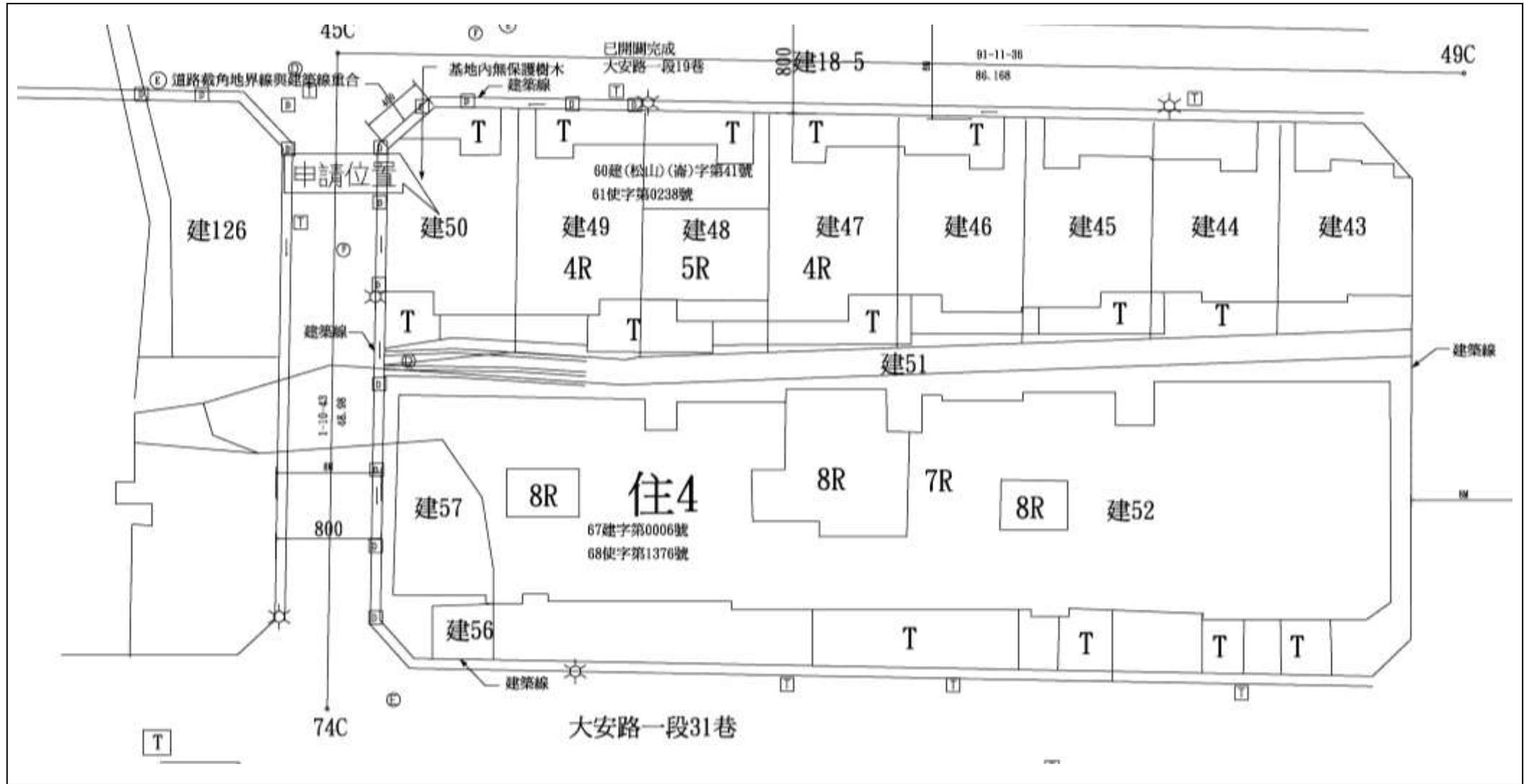


圖3-23 建築基地圖

資料來源：臺北市建築管理工程處

2. 各層平面圖

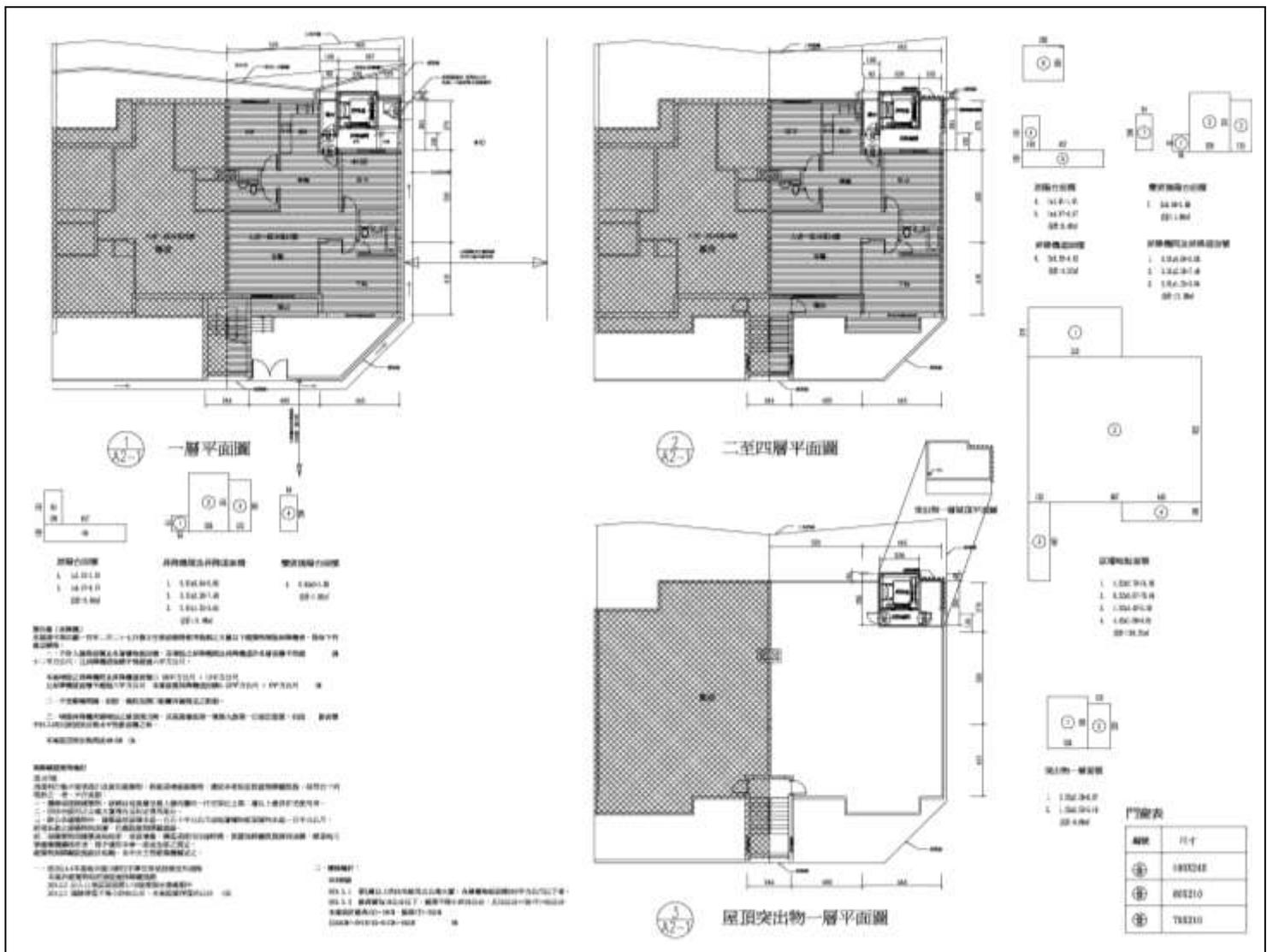


圖3-24 各層平面圖

資料來源：臺北市建築管理工程處

3. 建築物立面圖及昇降路相關圖說

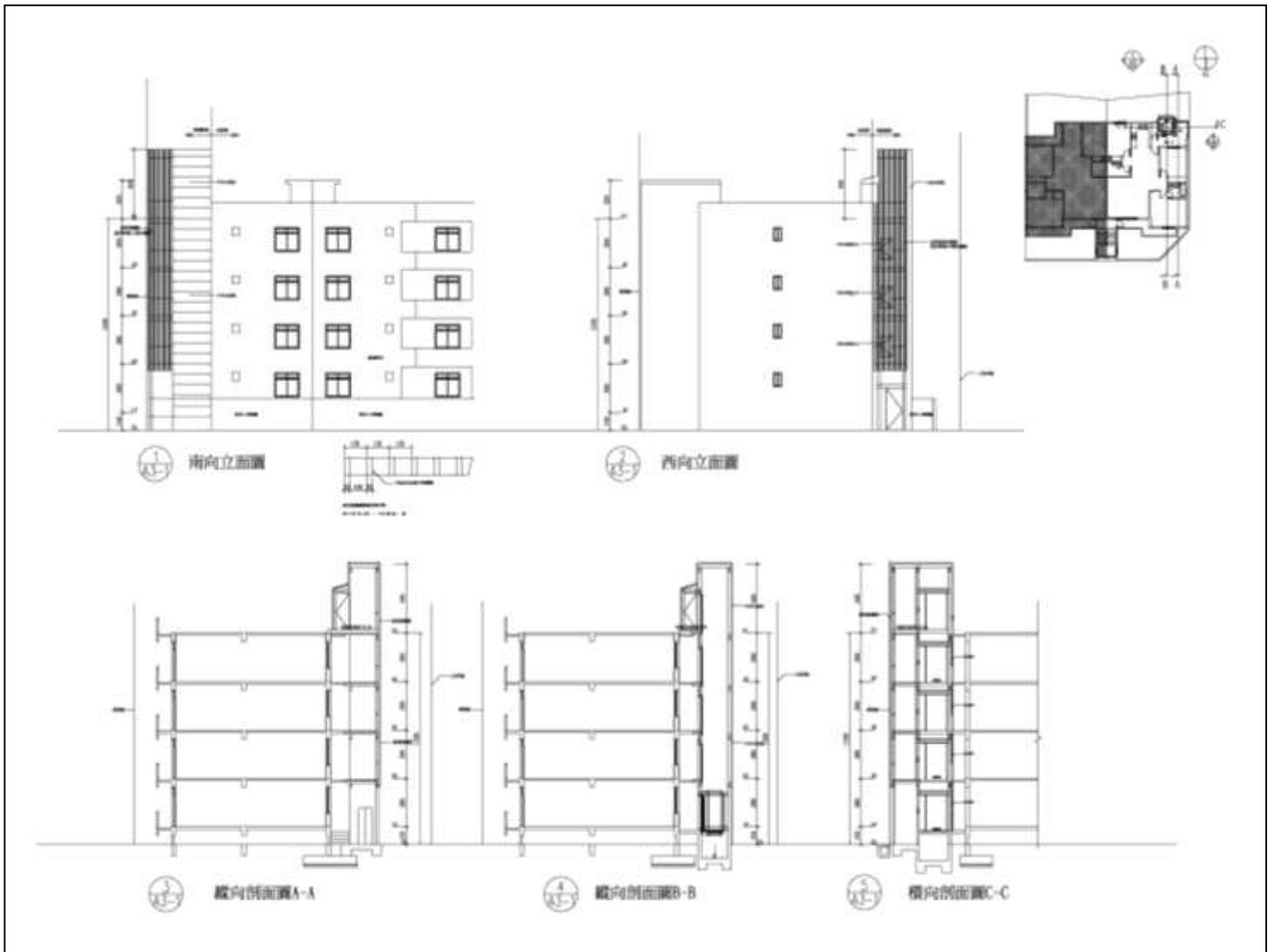


圖3-25 建築物立面圖

資料來源：臺北市建築管理工程處

二、案例 3-2

(一) 增設位置：建築物原樓梯間位置，拆除既有樓梯增設升降機(F-原樓梯處)

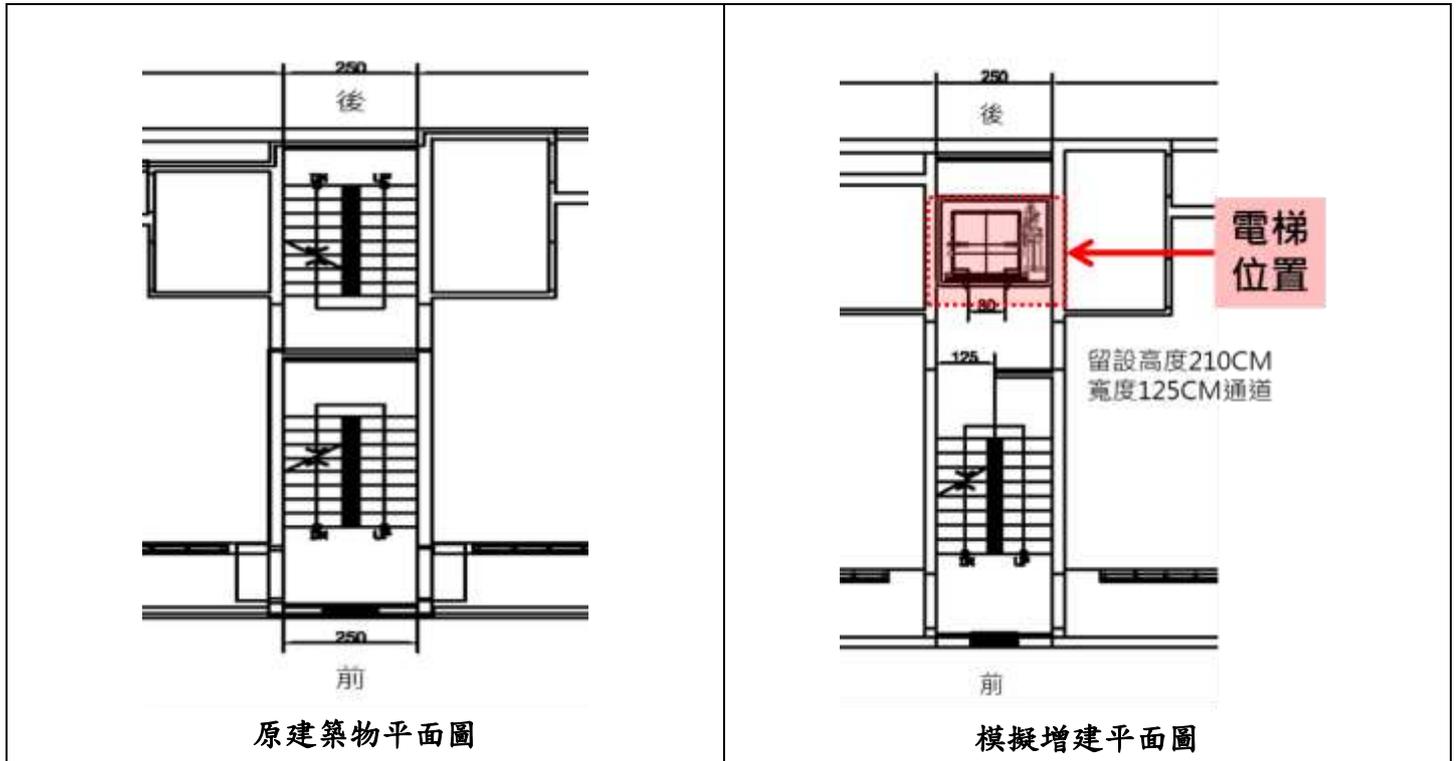


圖3-27 建築物平面圖

資料來源：新北市板橋區信義路建築物都市更新整建維護申請補助案

(二) 相關建築圖說：

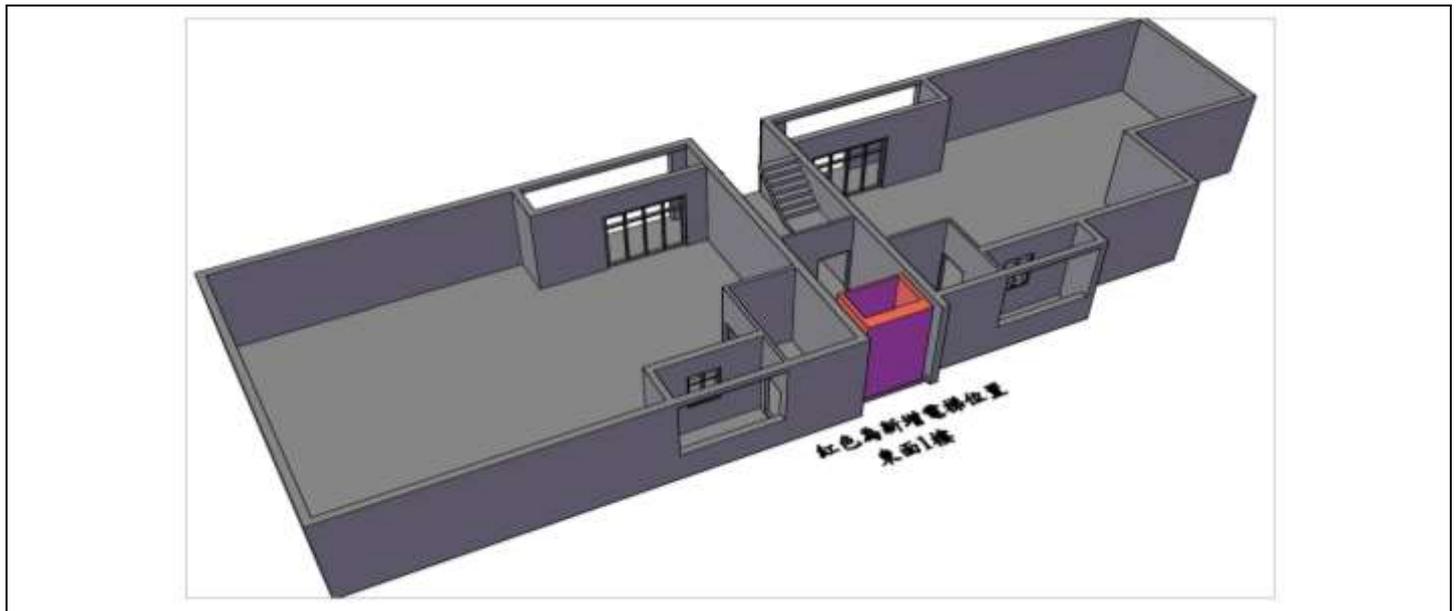


圖3-28 建築物透視圖

資料來源：建築物透視圖

第四章 老舊公寓增設昇降機之重要課題與建議對策分析

綜合臺北市、新北市近年來推動老舊公寓增設昇降機之案例，以及歷年政策檢討回顧，本案將其所面臨之課題歸納為三個不同面項，包括：基本空間需求、所有權人同意與整合、法令與行政程序要求等，以下分別說明各面項所包含之課題與可能對策。

第一節 重要課題分析

壹、基本空間需求課題

一、課題一：部分老舊公寓無腹地可增設昇降機，但社區無法自行判斷

從前述章節中可見老舊公寓可增設昇降機位置理論上包含樓梯前方、樓梯後方、樓梯內側、一樓前院、建物兩側、建物後側等幾個可能位置，但因考量適當腹地大小、可使用人數、動線合理性、施工成本等因素，主要是以樓梯前方位位置最為常見。但實務上常見有不少公寓大廈其樓梯前方空間與大門距離過短，大門又緊鄰建築線，即便以個人住宅用昇降機的尺寸衡量，也無腹地可裝設。

國內老舊公寓無腹地可增設昇降機問題，部分與國內建築法規早期缺乏建蔽率規範，同時對於冬季日照線之規範較為寬鬆有關。以臺北市為例，其冬至日取得 1-4 小時日照鄰棟間隔為建築高度的 1.137-1.263 倍；惟因《建築技術規則》建築設計施工編第 40-42 條(日照、採光面積、有效採光面積)對「日照取得」，並不採此方式檢討；第 23 條(建築物高度限制之冬至日日照陰影)對冬至日(日影阻害)，亦缺少日照時段及日影時間圖的要求，故當時集合住宅社區多已忽略方位及日照間隔，間接使我國都市集合住宅建築密度較日、韓為高(王順治，1999)，造成現況五樓以下公寓基地空地不足、鄰近建築線，導致昇降機增設困難，或根本已無條件可供增設。

另因受建築密度高之影響，社區住戶往往無法自行判斷，需透過建築師、專業規劃團隊協助評估，但無公寓大廈管理委員會之社區，因無公共基金可供支應，委請專業團隊評估意願低。此外，因對現況條件掌握度不足，對於昇降機增設有錯誤之期待。

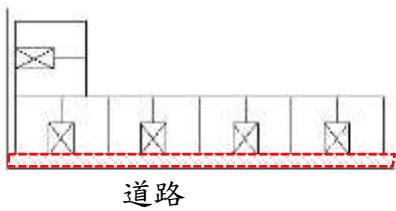
老舊公寓增設昇降機之研究

老舊公寓常見的空間增設限制說明如下：

(一) 法定空地不足，建築物緊鄰建築線興建

實務上常遭遇法定空地不足、建築已緊鄰建築線，若加裝昇降設備會超出建築線外，以新北市新莊區五守新村社區為例，其建物緊鄰建築線，因法定空地不足造成無法設置昇降機。

表4-1 建築法定空地不足無法增設昇降機

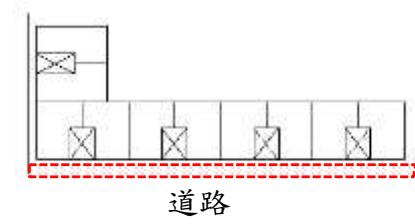
建築示意圖	增設困境	現況實例
 <p>道路</p>	<p>樓梯前法定空地留設不足，無足夠空間可增設昇降機</p>	

資料來源：何明錦(2007)；本研究整理

(二) 昇降機增設後將阻擋公寓對外主要通路，造成通路淨寬不足

以一般住家出入口大門淨寬至少 80 公分以上，常見公寓梯間淨寬設置在 200 公分至 250 公分，以 6 人座昇降機設置寬度在 180 公分~200 公分，在昇降機裝設後將阻擋公寓對外主要通路，造成淨寬不足。

表4-2 升降機增設後將阻擋公寓對外通路

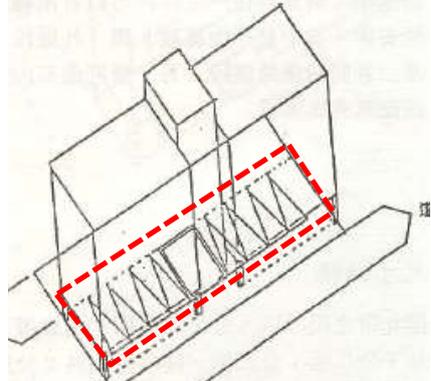
建築示意圖	增設困境	現況實例
 <p>道路</p>	<p>升降機裝設位置阻擋公寓對外主要通路</p>	

資料來源：何明錦(2007)；本研究整理

(三) 建築物存在地下室或地樑無法開挖機坑

以中和圓通路公寓為例，設置有地下室，範圍至梯間處，且梯間入口處設置有地樑，會使規劃位置與地樑及地下室衝突，造成無法開挖設置機坑緩衝槽。

表4-3 建築物存在有地下室或地樑

建築示意圖	增設困境	現況實例
	<p>建築物設有地下室或地樑</p>	 <p>地樑位置</p>

資料來源：王明蘅(1996)；本研究整理

二、課題二：可考量將既有樓梯拆除改裝昇降機與簡易樓梯，但法令與實務上均不容易推行

從日本案例與國內曾有之擬申請案例，可知部分老舊公寓可評估將既有樓梯拆除後，改裝昇降機並同簡易樓梯，但一方面需面臨建築法規對於改建後樓梯寬度要求，另一方面則需考量改建期間上下樓梯或在外居住之輔助，同時也需考量拆除樓梯、改裝昇降機與簡易樓梯之成本可能相對較高，因此雖然可能具有技術可行性，但在法規與實務上不易執行。

貳、所有權人同意與整合課題

老舊公寓增設昇降機需要同一幢老舊公寓所有權人的同意，所有權人同意的課題包括了具有同意權的所有權人範圍與同意門檻、一樓住戶與違章處理方式、穩定推動組織、合理的經費分擔、適當的管理維護等課題，以下逐一說明。

一、課題一：合理的同意比例範圍計算方式

老舊公寓建築型態多樣，在同一使照的一宗基地上可能是一幢一棟、一幢多棟、多幢多棟等多種形式。就現行建管與都市更新法令所要求之同意人範圍與比例，最可能優先推動增設昇降機的老舊公寓，是以一幢一棟整合成本最低最可行，一幢多棟與多幢多棟均有顯著之困難。本研究隨機挑選臺北市文山區街廓調查發現，常見老舊公寓建築型態以沿街式的多幢多棟、一幢多棟之連棟公寓為最多，如下圖所示。

惟老舊公寓增設昇降機之需求、使用者、願意出資者是以同一棟建物之二樓以上住戶為主，且增設昇降機通常對於同棟一樓、同幢他棟所有權人之權益影響甚微，因此一樓所有權人與他棟所有權人通常對非該棟建築增設昇降機常抱事不關己心態，也不一定會協助簽署同意書。



圖3-29沿街式連棟公寓建築

資料來源：地理資訊 e 點通、google map；本研究整理

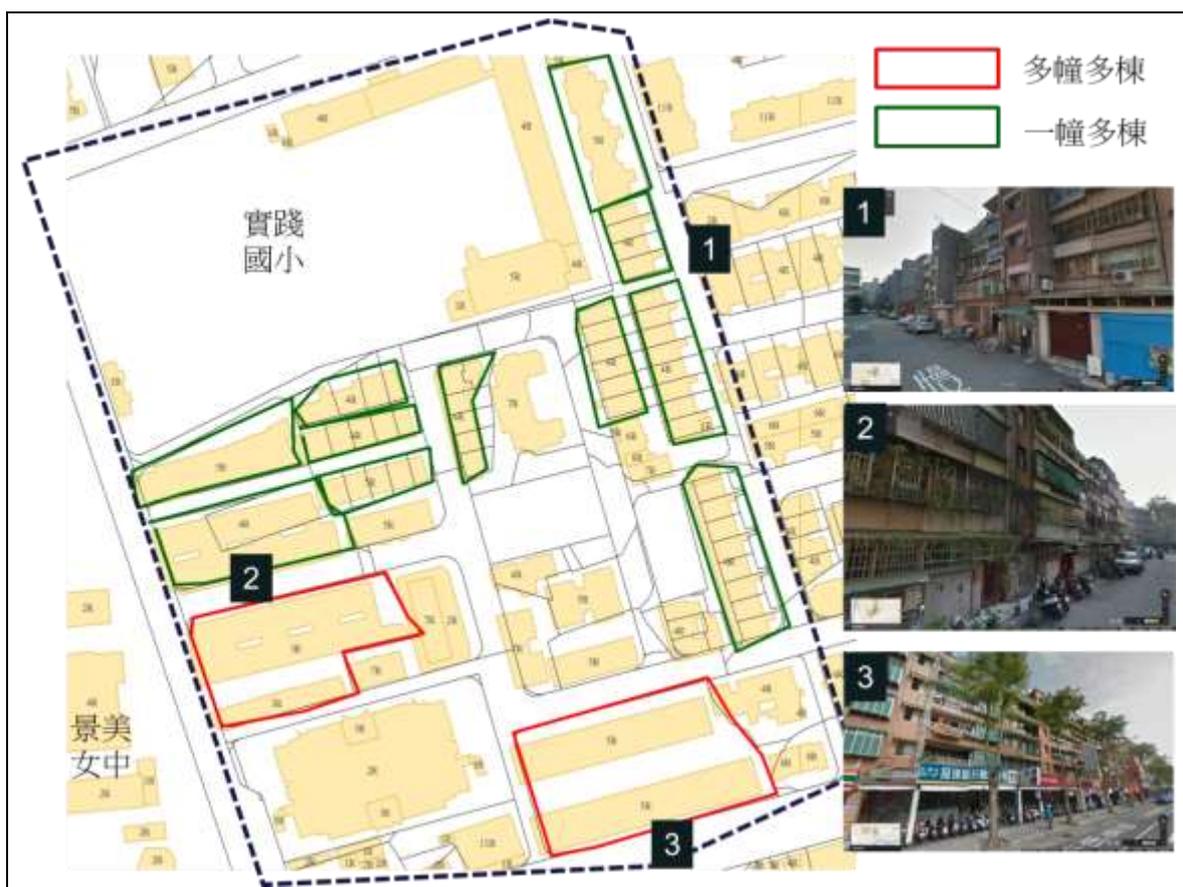


圖3-30 街廓內五層樓建築形態分布情形

資料來源：臺北市地理資訊 e 點通、google map；本研究整理

按建築法規，增設昇降機需取得同一使照上同一宗基地之全部土地所有權人之土地同意書。為降低整建維護相關權利人之意見整合成本，都市更新條例除以多數決方式，同時得以較小的範圍作為申請整建維護之都市更新單元。依據《都市更新條例》申請整建維護於該棟建築物增設昇降機時，須取得經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。且以實施者名義申請整建維護者，得免付土地同意書。

雖然新北市將得以「一棟」申請單位或臺北市以「一幢」為最小都市更新單元之申請單位，但從臺北市與新北市一般街廓中可觀察到，一幢多棟的建物之比例並不低於一幢一棟之建物數量，因此仍會面臨同幢他棟建築所有權人不願協助同意其中一棟建築增設昇降機之問題。

臺北市與新北市過去專案探討此一問題時，為避免與建築法一宗基地空間單元競合問題，曾提出先進行土地分割，再申請增設昇降機之作法，然而受限於基地條件不足(如：建築基地法定空地不夠，無法分割)以及仍需取得全體土地所有權人同意的情形下，許多臺北市中低樓層老建築物仍無法順利完成分割。

二、課題二：一樓既有違建影響實際執行可行性

(一) 既有違建戶因擔心現況違建曝光，遭建管納入列管名單，不願或阻止推動整建維護

老舊公寓常見一樓與頂樓住戶增建違章，或將一樓法定空地佔用。依據違章建築處理相關辦法，常見將違建依據存在日期區分為既有違建與新違建，而既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理。此一法令雖不表示既有違建可就地合法，但因執行人力，一般住戶心態上則自認為相對安全與受到認可，進而影響到增設昇降機之可行性。

以臺北市執行案例情形說明，雖「臺北市政府受理都市更新整建維護案件處理原則」中已規範申請案涉及既存違建及舊有違建，違建戶未予拆除但願配合建築物立面上整體規劃施作進行美化工程，並符合特定情形時，臺北市建築管理處得依「臺北市違章建築處理規則」相關規定免予查報或拍照列管。但既有違建戶因違規在先，因此常有恐懼遭檢舉拆除之心理，因此多數常有不願配合，或阻止社區成員推動都市更新之現象。

(二) 一樓住戶因既有違建長期使用前後院空間或法定空地已有約定專用，不願意或反對增設升降機

一樓住戶因進出動線與樓上住戶不同，因此裝設升降機，通常也不會用到升降機，再加上若升降機架設位置需利用一樓增設違章或已使用之法定空地位置，會使得現況既有使用面積縮小，因此通常也不願意或反對裝設升降機。

三、課題三：多數社區缺乏穩定組織可整合住戶意見並持續推動

(一) 社區意見整合缺乏可推動主體，多數老舊建築社區無公寓大廈組織

社區增設升降機、申請整建維護補助程序，原本就需要長時間進行意見溝通、整合，但許多社區缺乏公寓大廈管理委員會，無法經常性討論社區應優先辦理之整建維護事項、推動與決策方式，也更少有專為整建維護準備的公共基金。當社區部分人有意願、提出申請推動整建維護時，才開始進行意見整合，整建維護時程通常大多數是花費在社區組織成立、意見溝通與整合的時間。

(二) 目前公寓大廈管理條例並無強制要求所有社區均需成立公寓大廈管理委員會

依據公寓大廈管理條例第55條規範，本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第六十條規約範本視為規約。但得不受第七條各款不得為約定專用部分之限制。

對第一項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣(市)主管機關得分期、分區、分類(按樓高或使用之不同等分類)擬定計畫，輔導召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。

即便連推動整建維護政策最為積極之臺北市、新北市政府也未依上述公寓大廈管理條例對未成立管理組織之公寓大廈，擬定分期、分區、分類之輔導推動計畫。

(三) 已成立公寓大廈組織者，亦常應社區組織能力不強、主委更換造成整合困難

即便社區有公寓大廈組織，但管委會與主委能否有效整合、推動也是推動時程長短的關鍵因素。因此也常見因公寓大廈管委會一年一任，前後任主委對整維意見不同，推動時程受到影響。

四、課題四：升降機增設費用之負擔與分配合理性

(一) 未成立管委會之公寓，多數也無設立公共基金可供支應

未成立公寓大廈管理委員會之老舊公寓，多數也無設立公共基金，將無法支應升降機之增設費用，須由住戶自行共同分擔。未長期有計畫準備累積公共基金，每個所有權人所能負擔的額度，則因個別經濟條件不同、差異甚大，特別是經濟弱勢或以退休而無其他收入者相對較為困難。

(二) 一、二樓住戶使用頻率少，多數不願意負擔升降機增設費用，或要求應依使用需求強度，合理分配所需負擔之費用

高樓層住戶對於升降機之使用需求強度明顯大於一、二樓住戶，因此於費用分擔上，實務上高樓層住戶負擔較高比例之費用，而一樓住戶則不須負擔任何增設費用。常見二樓以上所有權人以 2:3:4:5 等權重方式作為分攤比重，另外也有二樓以上所有權人以均分方式作為分攤模式。

(三) 公寓大廈管理條例未對「重大修繕」提出明確定義，公共基金亦未要求針對重大修繕費用準備

按《公寓大廈管理條例》第 10 條第 2 項、第 11 條分別規定「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。」。

共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。又其費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。惟何謂「修繕」、「重大修繕」，現行《公寓大廈管理條例》並未定義，須視各公寓大廈規約內容而定。

(四) 應擬定升降機後續管理維護計畫並納入社區管理規約與建立安全檢查制度

老舊公寓增設升降機後，應訂定定期保養、維修計畫，並將其納入社區管理規約之中，以其能對產權交易後之新所有權人仍具有約束力。同時也透過管理維護計畫之

擬定，協助住戶建立長期管理維護之必要財源。

老舊公寓增設升降機可裝設一般升降機，也可設置個人住宅用升降機，均應依照建築物升降設備設置及檢查管理辦法進行竣工檢查合格取得使用許可，並逐年進行年度檢查以確保設備之安全。

參、法令與行政程序課題

一、課題一：非傳統型升降機適用疑義

部分老舊公寓因有地下室、地樑問題、或有頂樓違建，無法安裝一般升降機或個人住宅用升降機，僅能安裝無機坑或無機房之升降機，但該類升降機雖已運用於部分公共建築物無障礙設施設備之替代改善方案，仍缺乏國家標準認證，尚難直接適用於非公共建築物之一般老舊公寓增設升降機。

內政部建築研究所曾於民 100 年進行「輪椅升降臺安全標準之研究」，該研究曾建議應考量國內五樓以下老舊公寓增設升降機可能面臨之建築結構問題，可考量以輪椅升降臺方式作為一種選項。經濟部標檢局延續建研所成果後，經多次邀集相關單位提供意見後，在 104 年提出 CNS (草-制 1030168)「行動障礙人員用動力操作升降平台—安全、尺度及功能性操作之規定—第 1 部：垂直升降平台」，並將在 104 年 10 月後持續召開會議討論、歸納各單位意見，據以擬定國家標準。

在此標準尚未確定，或可適用於現有非傳統升降機之前，此類非傳統升降機僅能透過公共建築物之無障礙設施的替代改善方案方式，完成必要審查後進行裝設。

二、課題二：建管建造執照審查協審標準不一

由於建管已有建築師公會協審的制度，而針對此協審制度的建管亦有一份所需檢附的文件資料，供其協審的建築師參考。就本案詢問曾協助社區辦理加裝升降機的建築師表示，協審紀錄表中有許多要求的項目，而不同的協審建築師對於其要求的應檢附的資料，也會有所不同。

以建造執照變更設計協審文件為例，其協審紀錄表包含了 16 個大項目，為基本資料、土地相關、簽證檢討、併拆建物、都計事項、管制區、山坡地、他機關審查、特

老舊公寓增設昇降機之研究

殊用途、停車空間、道路巷道、畸零地、結構外審、地質資料、特殊建物等內容。但其中都計事項、道路巷道、畸零地等項目應無檢討之需要。

三、 課題三：昇降機建造執照申請，各地方政府各有其考量因素，無統一標準

各地方政府對於老舊公寓增設昇降機應申請之建築執照類型認定不同，雖建築法明訂昇降機設備應申請雜項執照，但因外掛式昇降機，涉及須挖設機坑、設置機房等基礎設施，以及牽涉樓地板面積增加等因素考量，多要求應以申請建造執照為主，併同辦理雜項執照，目前尚無統一之標準。

四、 課題四：老舊公寓增設無障礙設施、外牆修繕等相關補助資源尚未整併，無單一申請窗口，不利民眾申請

目前老舊公寓修繕增設無障礙設施、外牆、公共空間設備等經費補助，除可循都市更新申請之外，臺北市建管處亦提供老舊公寓健檢、臺北市原有住宅無障礙設施改善費用等補助申請，資源散落於各個不同機關，位有單一申請窗口，不利民眾申請。

五、 課題五：現行整建維護(含增設昇降機)與拆除重建程序適用相同法規與程序，使得整維程序過於冗長

按現行都市更新條例相關規定，重建及整建維護均使用同一套流程。整建維護需經公聽會、公展、事業計畫及權變計畫等全套流程，造成計畫核定時間冗長（補助核定至事業計畫核定，平均需耗時一年以上），不僅影響社區申請補助的意願，更可能因為延宕的程序衍生社區居民對計畫的不信任，其中建築規模較小的中低樓層公寓因不耐行政程序而改採全額自費的情形，更為顯著常見。

以上住戶申請面向與行政審查面向課題所對應之《建築法》、《都市更新條例》、《住宅法》以及《公寓大廈管理條例》法令，彙整如下：

表4-4 主要課題與對應之法令

面向	課題	都市更新	建築管理	公寓大廈	住宅
基本空間需求課題	缺乏腹地	-	冬季日照線規定較寬鬆，導致部分建物無腹地可增設升降機	-	-
	樓梯寬度	-	拆除樓梯，改設升降機與簡易樓梯，仍需符合樓梯寬度與消防法規	-	-
所有權人同意與整合課題	同意門檻	需以一幢(一棟)為都市更新單元，與實務使用現況不符	1.建照、雜照需同一宗基地土地全部所有權人同意 2.變更使用執照:公寓大廈委員會或所有權人同意 3.個別住戶之外牆所有權屬個別住戶，若涉及外牆變更則需個別住戶同意	一樓前院是否屬約定專用	任何人不得反對
	違建處理	文林苑之後強拆規定難以執行	違建處理原則反而成為舊違建緩拆之依據	-	-
	社區整合	兩階段補助會促使部分社區先申請再整合	-	1.老舊社區無強制或鼓勵成立公寓大廈組織機制 2.重大修繕尚未明確定義，且公共基金未要求針對重大修繕費用準備	-
法令與行政程序課題	升降機CNS標準	-	1.無障礙升降機標準尺寸過大不符實際現地需求 2.非傳統升降機尚未訂定適當CNS標準 3.公共建築物已採用垂直動線無障礙替代改善方案無法成為可引用之標準	-	-
	協審標準		與新建建築物適用相同協審文件標準，未能符合老舊公寓整建維護(含增設升降機)所需		
	各縣市審查標準		增設升降機在各縣市並無統一申請項目標準		

老舊公寓增設升降機之研究

面向	課題	都市更新	建築管理	公寓大廈	住宅
	程序與檢 附文件	1.增設升降機僅能 提供該棟建築使 用，恐有失公益性 2.未能與建管充分 整合，反而拉長時 程	增設升降機之建照、雜照應 檢附文件與新建建築相 同，不符實際情形	-	-

資料來源：本研究整理

第二節 執行對策與法規修正建議

壹、所有權人同意與整合面向

一、對策一：地方政府提撥經費協助社區成立公寓大廈管理委員會(或組成專案委員會)

暨整建維護先期評估輔導團

(一) 執行對象：各地方政府 / 內政部營建署

1. 協助老舊公寓社區成立管委會

(1) 年度專案輔導計畫併同成立先期評估輔導團

參考「高雄市政府工務局辦理 103 年度「高雄市公寓大廈管理組織輔導計畫」，將委託專業團體對本市尚未報備之公寓大廈進行輔導，協助住戶成立管理組織（管理委員會或管理負責人）並完成報備，茲提供免費輔導協助。

另建議併同委由專業團隊協助社區升降機增設前期可行性之評估，包含：申請流程、需檢附文件內容、初步基地條件判斷等。

(2) 擬定成立管委會之補助辦法

參考臺中市政府擬定「臺中市公寓大廈成立管理委員會補助辦法」，提供一補助經費，鼓勵老舊公寓住宅成立公寓大廈管理委員會。

2. 《公寓大廈管理條例》明定共用部分及其相關設施「修繕」與「重大修繕」認定標準

建議應於《公寓大廈管理條例》明定「修繕」與「重大修繕」認定標準，以利符合第 11 條規定，得由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。

3. 應建立住戶定期繳納公共基金觀念，以利建築物定期保養及長期修繕計畫推動

老舊公寓社區因多未成立管委會，多數無定期繳納公共基金之觀念，此部分仍有待地方政府於協助成立管委會之際，併同協助住戶觀念建立，以有利後

續建築物定期保養及長期修繕計畫之推動。

4. 融資體制建立-擴大擬定都市更新整建維護優惠貸款要點

目前「都市更新事業優惠貸款要點」僅提供拆除重建申請，建議未來應擴大擬定「都市更新整建維護優惠貸款要點」，以利加速推動老舊公寓都市更新整建維護之政策推動。

(二) 執行對象：住戶

1. 保持社區管委會有效運作，確保公共基金有效利用，並擬定建築物定期及長期修繕計畫，納入住戶規約內

透過地方政府輔導所成立之社區管委會，後續仍有賴社區住戶積極保持管委會之有效運作，透過區權會擬定建築物定期及長期修繕計畫，納入住戶規約內，以保障住戶之權益

2. 依循都市更新整建維護方式，申請昇降機增設補助

內政部營建署、臺北市、新北市政府皆已提供都市更新整建維護經費補助，協助老舊增設昇降機，因此社區可透過都市更新整建維護之窗口，提出昇降機增設之經費補助申請

3. 各層住戶增設昇降機費用分攤方式建議

現況實務上多以使用昇降機之頻率、必要性，作為分攤昇降機費用之依據，如：由高樓層住戶負擔大部分費用(使用頻率高)，負擔金額隨樓層數越低而遞減，以爭取低層住戶同意配合增設昇降機。

二、對策二：透過訴訟、法院調解方式，強制一樓住戶協商溝通，並研擬一樓違建放寬處理原則

(一) 執行主體：地方政府

1. 確實執行既有法規之違建拆除規定

目前既有法規已有明定違章建築處理方式，但目前違建拆除主管機關建管處對於強制執行仍持保留態度，將不利後續都市更新整建維護之推動。

2. 研擬老舊公寓整建維護違章處理原則

新北市政府為因應高齡者和行動不便者對升降機的需求，參考新北市放寬同意僅拆除部分違建，放寬一般老舊公寓加裝升降機的違建限制，只要屬不危害公共安全或山坡地水土保持D類違建，且加裝升降機符合都市景觀改善條件，將可維持原狀加裝升降機；相關處理原則，新北市建築主管機關也已研議相關處理原則中。

(二) 執行主體：住戶

1. 以將提起訴訟之由，強制一樓住戶協商溝通，並申請地方調解委員會協助調解

一樓違法占用法定空地、違建加蓋陋習已存在許久，一樓住戶拒絕協商案件屢見不鮮，建議得以透過訴諸公權力之方式，強制一樓住戶協商討論，並善用地方調解委員會資源，促成雙方有效溝通。

2. 於成立管委會後，透過區權會重新認定一樓約定專用使用

一樓法定空地約定專用部分，建議社區於成立管委會後，於區權會中重新討論約定專用內容、使用方式等，並納入後續住戶規約。

3. 老舊公寓增設升降機有助於建築物增值，可作為說服不同意住戶有利條件

依大臺北地區房價相關研究指出，增設升降機會使建物增值，提高平均住宅價格，將有利於各住戶資產增值，可作為說服不同意住戶有利條件。相較於高樓層住戶增值潛力，一樓增值幅度較小，高樓層住戶可透過不同回饋機制之建立(例如：減免或降低負擔費用、管理維護費用支出等等)，以增加一樓住戶參與意願。

三、對策三：放寬得以實際使用管理需求，以符合各自獨立使用之社區，制定適合之合適同意比例範圍，研擬納入免辦納入免辦理建築執照或雜項工作物處理原則、變更使用執照之建築物之項目

(一) 短期建議

1. 執行主體：地方政府

引用-續商『建築基地法定空地分割辦法』發布生效前已完成地籍分割之建

築基地辦理部分建築物拆除執照後，合併其他鄰地申請建造執照之處理方式案」之會議決議內容：

「...老舊公寓建築可各自單獨使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經執照基地內之其他地號所有權人同意」

(二) 長期建議：

1. 執行主體：地方政府

(1) 建請營建署台內營字第 1000806691 號函釋，增設昇降機之規定得以分棟分別檢討內容，擴大解釋至增設昇降機所需取得相關土地所有權人同意之範圍

內政部於 100 年 8 月 5 日以台內營字第 1000806691 號函釋，第 55 條第 2 項有關增設昇降機之放寬規定，揆其立法旨意係為應高齡化社會及行動不便者之需求而增訂，鑒於每一棟建築物均有相同需求，是以，符合上開第 55 條第 2 項規定之建築物，其增設昇降機者，得以分棟分別檢討符合該項規定，以促進舊有建築物無障礙設施之改善。

(2) 符合各自獨立使用規定者，得單獨申請公寓大廈管理委員會，以區權會決議會議紀錄，視為土地或建築物權利證明文件

參酌《臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則》平屋頂上建造斜屋頂之規定，「已成立公寓大廈管理委員會並向本府完成報備有案者，其同意書應依規約或區分所有權人會議之決議為之」。

另依《公寓大廈管理組織申請報備處理原則》符合第 2 條，同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈者，得分別成立管理委員會或選任管理負責人。同上述一幢有數棟各自獨立使用之公寓大廈者，亦可依循該條規定，符合各自獨立使用規定者，得單獨申請公寓大廈管理委員會，以區權會決議會議紀錄，作為土地或建築物權利證明文件。

(3) 納入免辦理建築執照或雜項工作物處理原則、變更使用執照之建築物之項目

以臺北市相關法令為例，於《臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則》第 2 點第 18 項合法建築物為防漏目的，於平屋頂上建造斜屋頂之作法

與精神，其中第五款規定：「申請人應檢附工程圖說、不燃材料證明、結構安全鑑定證明書（由建築師或相關專業技師簽證負責）、直下方全部樓層區分所有權人之同意書及相關文件向建管處違建查報隊申請，且應於核准後3個月內施工完竣，並檢附完工照片備查。但已成立公寓大廈管理委員會並向本府完成報備有案者，其同意書應依規約或區分所有權人會議之決議為之」。

另依《臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法》第12條規定：「依本辦法規定簽證之書圖，都發局除進行行政審查外，專業技術部分應由建築師或專業工業技師簽證負責；都發局得隨時進行抽查考核。前項抽查考核作業程序，由都發局定之」

建議後續應在不影響進出動線、不影響結構安全、不影響消防救災、不影響採光通風等等面向，相關納入免申請建築執照之項目或免申請變更執照。

若因增設升降機而涉及防火區劃、避難層空間之調整，而有不符現行建築法令之規定，應討論是否可經由無障礙替代改善方案審查小組審議程序，提出具體可行方案。

四、對策四：落實升降設備每年定期安全檢查機制，並由社區委託維護保養之專業廠商協助申請安全檢查

（一）執行主體：地方政府

1. 落實升降機每年定期安全設備檢查管理機制

各地方政府應確實落實《建築物升降設備設置及檢查管理辦法》每年派員定期檢查之規定。如：第5條前項規定：「升降設備安全檢查每年一次」；第6條：「升降設備之安全檢查，由檢查機構受理者，檢查機構應指派檢查員依第七條規定檢查，並製作安全檢查表。」

2. 持續舉辦升降機保養及檢修人員訓練與認證課程

升降機保養與維修多有賴專業人員定期檢測，然有鑑於老舊升降機事故頻傳，而國內升降機增設數量與現有檢修人員數明顯失衡，專業人員不足，內政部營建署於103年起舉辦「建築物升降設備檢查員訓練」

(二) 執行主體：住戶

1. 將長期修繕計畫包括修繕基金運作機制及定期檢修項目之提列(約五年一期)，放入住戶規約規定

建築物與昇降機設備維護都是一需要後續長期及維護管理計畫，建議於成立管委會後，透過召開區權會的方式，由住戶對於建築物(含昇降機)定期保養及長期修繕計畫、公共基金運用支出等納入開會議題討論，做出決議納入住戶規約

2. 社區應委託維護保養之專業廠商協助申請安全檢查

昇降機設備廠商皆能協助後續設備維護及保養，社區應確實請廠商辦理相關例行性檢查事項，並建立社區昇降機設備維修計畫表供查檢紀錄用

貳、法令與行政程序面向

一、對策一：簡化老舊公寓整建維護(含昇降機)都市更新申請程序

(一) 短期建議

都市更新條例相關規定係以重建為主，然整建維護觀念重點與重建大為不同，應簡化整建維護程序。建議臺北市將現行兩階段申請方式，改為一階段申請，將都市更新單元劃定、經費核准及事業計畫審議階段合一，以達簡化之目的。後續應規範社區應先自行召開區權人大會，於提出整建維護經費補助申請前，應就設計圖說內容、各住戶財務分配計畫及取得門檻同意比例後，再提出整建維護補助申請，以加速整建維護推動，並增加整建維護案件成功率。

(二) 長期建議

都市更新處理方式包括重建、整建及維護，惟現行條文內容以重建方式為主，致執行整建維護面臨許多疑義，故建議應於都市更新條例內另訂整建維護專章予以規範。

二、對策二：擬定新型態無障礙昇降機之安全規格與認證標準

(一) 短期建議

放寬「已領得建築執照之公共建築物無障礙設備與設施提具替代改善計畫」之公

第四章老舊公寓增設升降機之重要課題與執行對策分析

共建築規定，將五樓以下不足 50 戶之集合住宅增設升降機納入檢討範疇，以提具垂直動線之替代改善計畫，由「公共建築物無障礙環境諮詢及審查小組」內審查。

(二) 長期建議

建請國家標檢局盡速擬定新型態無障礙升降機之安全規格與認證標準，並邀集專家學者、廠商等共同會商。

三、對策二：配合既有建築物整建維護所需，擬定整建維護建管相關建築執照協審項目

研擬老舊公寓整建維護(含增設升降機)之協審項目，建議邀集建管單位、專家學者及廠商，會商老舊建築物整建維護，所應檢討之重點協審內容，訂定老舊公寓整建維護(含增設升降機)之協審項目表。以臺北市現行建造執照(變更設計)協審表為例，建議調整如下：

表4-5 整建維護(含增設升降機)建造執照協審項目建議

項次	協審項目	設計檢討			協審結果		不符原因說明
		符合	免檢討	同原核准	符合	不符合	
基本資料	1	申請書			*		*建照變更設計亦須檢附
	2	起造人名冊(2人以上)			*		
	3	設計人名冊(2人以上)			*		
	4	地號表			*		
	5	建築物概要表			*		
	6	雜項工作物概要表			*		
	7	注意事項附表			*		
	8	基地綠化設施明細表			*		
	9	審查表			*		
	10	起造人委託書			*		
	11	基地現況照片					
	12	公寓大廈規約(含共用專有圖說+切結書)			*		
	13	使用共同壁協議書					
	14	變更說明及理由			○		○變更設計方須檢附
	15	屬變更設計未經核准先行施工案件【罰鍰】+【註記未勘驗部分補勘驗或鑑定】			○		
	土地相關	16	原核准執照正本+申請書影本			○	
1		土地登記謄本(三個月內有效)或土地所有權狀影本(應對照建管處專責人員於地政資訊網際網路服務系統下載查詢資料核對)					

老舊公寓增設昇降機之研究

項次	協審項目	設計檢討			協審結果		不符原因說明
		符合	免檢討	同原核准	符合	不符合	
	2	地籍圖謄本(三個月內有效)或土地所有權狀影本(應對照建管處專責人員於地政資訊網際網路服務系統下載查詢資料核對)					
	3	土地複丈成果圖					
	4	土地使用權同意書 屬都更案件【檢附都市更新事業計畫、權利變換核准函及報告書替代同意書】					
	5	台北市建築物電腦地籍套繪圖					
簽證檢討	1	建築師簽證表					
	2	行動不便者檢附表					
	3	結構資料檢附表					
	4	空氣調節設備資料檢附表					
	5	專業技師簽證報告及會員證影本					
簽證檢討	6	建築圖說(地籍套繪圖、位置圖、面積計算表、平面圖、立面圖、剖面圖、室內裝修圖說)【變設應檢附該次申請圖面及原核准圖(或影本)】					
	7	結構圖說、結構計算書(含結構計算報表)					
	8	設備圖說(機械停車、空調、...)					
	9	綠建築專章檢討報告書：基地綠化、保水、外殼耗能...(公共工程另檢附候選綠建築標章證書+【註記】)					
	10	基地無保護樹木切結書或檢附樹保核備函					
	11	其他報告書(防火避難性能評定書/綜合設計/停車獎勵/環評...)					
	12	樓層高度、夾層、挑空不違建【切結書+綜理表】					
	13	類似工業住宅平面【綜理表】					
	14	裝飾物構造設計準則【綜理表】					
	15	整地設計準則【綜理表】					
併拆建物	1	拆除執照資料表					
	2	建物登記謄本(三個月內有效)或建物所有權狀影本(應對照建管處專責人員於地政資訊網際網路服務系統下載查詢資料核對)					
	3	建物測量成果圖謄本					
	4	拆照另案辦理切結書					
	5	拆除同意書(含設定抵押同意書、無產權登記切結)					
	6	建物部分拆除剩餘部分結構安全檢討【結構安全檢討(含安全補強支撐計畫)、結構圖說、結構計算書(含結構系統分析)】					
	7	監拆報告書(已先拆除完竣者免附)					
	8	先行拆除完竣檢附書圖切結書(申請人或土地/建物所有權人)					
都計事項	1	建築線指示(定)圖(八個月內有效)					
	2	都審/都更核備案件【檢附核准函及報告書(都審案另應檢附色彩計畫之建築圖)+與建照內容差異說明】					
	3	適用不規則基地放寬規定案件【綜理表】					
	4	申請適用建蔽率放寬規定案件【會審紀錄/綜理表】					
	5	屬應設騎樓/無遮簷人行道/退縮建築案件					

第四章老舊公寓增設升降機之重要課題與執行對策分析

項次	協審項目	設計檢討			協審結果		不符原因說明
		符合	免檢討	同原核准	符合	不符合	
	6	容積率不予明定之案件【檢附會辦許可文件】					
	7	特定區域內申請建照之審查【檢附會辦許可文件】					
	8	申請適用綜合設計放寬規定【綜理表】【行政簽報】					
特殊用途	1	應辦社區參與案件並已依決議辦理					
結構外審	1	是否屬應辦理特殊結構委託審查案件【註記】【檢附核准函及書圖(鑽探報告+計算書+結構圖)】					
	2	結構外審案件：經外審單位審查「結構系統」、「施工方法」尚屬可行					
地質資料	1	屬地質敏感地區					
	2	屬採用鄰地可靠鑽探資料進行設計案件					
	3	屬蘭雅溪流域低窪地區【註記開工前辦理施工說明】					
	4	基地是否有採取非連續壁之其他適當擋土工法					
特殊建物	1	屬高氣離子混凝土建築物拆除重建案件【註記】					
	2	屬輻射屋拆除重建案件【註記】					
	3	屬震災拆除重建案件【註記】					
註	1.標示【註記】者應於執照注意事項附表註記列管。 2.建造執照變更設計申請案：除基本資料第 14 至 18 項屬變更設計方須檢附，其餘標註*者變更設計仍須檢附，其餘變更設計檢核事項請設計人自行檢討是否同原核准。 3.倘屬臺北市建築管理自治條例第 10 條「得免由建築師設計及簽章之建築執照」案件，簽證建築師用印部分由起造人用印取代。						
審查結果： <input type="checkbox"/> 擬准，且 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 應後續開立罰鍰單						審查人員	
<input type="checkbox"/> 擬通知改正							
<input type="checkbox"/> 其他							

資料來源：本研究整理

四、對策三：成立跨部門合作機制，成立單一便民窗口與行政作業系統

建立都市更新整建維護跨部門整合機制，以臺北市為例，臺北市都更處推動外牆更新翻修補助、建管處推動老屋健檢、都發局推動補助社區既有建築物之綠建築改善試辦等補助)。各個局處間已有不同的推動計畫，然為達都市更新整建維護之整體性與完整性，建立跨部門機制將為整建維護後續重要工作項目之一。

表4-6 所有權人同意與整合面向課題及執行對策與法規修正建議

增設條件	現況課題	對策	執行方式/法令增(修)訂建議
1. 基地需有增設條件	現況基地無條件增設，但社區無法自行判斷	地方政府提撥經費協助社區成立公寓大廈管理委員會(或組成專案委員會)暨整建維護先期評估輔導團	<p>執行主體：地方政府/內政部營建署</p> <p>A. 協助老舊公寓社區成立管委會</p> <p>(A) <u>年度專案輔導計畫併同成立先期評估輔導團</u></p> <p>參考「高雄市政府工務局辦理 103 年度「高雄市公寓大廈管理組織輔導計畫」，將委託專業團體對本市尚未報備之公寓大廈進行輔導，協助住戶成立管理組織（管理委員會或管理負責人）並完成報備，茲提供免費輔導協助</p> <p>另建議併同委由專業團隊協助社區升降機增設前期可行性之評估，包含：申請流程、需檢附文件內容、初步基地條件判斷等</p> <p>(B) <u>擬定成立管委會之補助辦法</u></p> <p>參考臺中市政府擬定「臺中市公寓大廈成立管理委員會補助辦法」，提供一補助經費，鼓勵老舊公寓住宅成立公寓大廈管理委員會</p> <p>B. 明訂《公寓大廈管理條例》重大修繕定義</p> <p>建議《公寓大廈管理條例》第十一條明確訂定「修繕」、「重大修繕」之認定標準，其修繕費用將得由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。</p> <p>C. 應建立住戶定期繳納公共基金觀念，以利建築物定期保養及長期修繕計畫之推動</p> <p>老舊公寓社區因多未成立管委會，多數無定期繳納公共基金之觀念，此部分仍有待地方政府於協助成立管委會之際，併同協助住戶觀念建立，以有利後續建築物定期保養及長期修繕計畫之推動</p> <p>D. 融資體制建立-擴大擬定都市更新整建維護優惠貸款要點</p> <p>目前「都市更新事業優惠貸款要點」僅提供拆除重建申請，建議未來應擴大擬定「都市更新整建維護優惠貸款要點」，以利加速推動老舊公寓都市更新整建維護之</p>
2. 住戶意見整合	<p>(1) 社區意見整合缺乏可推動主體，多數老舊建築社區無公寓大廈組織</p> <p>(2) 即使已成立公寓大廈組織者，亦常應社區組織能力不強、主委更換造成整合困難</p> <p>(3) 重大修繕尚未明確定義，且公共基金未要求針對重大修繕費用準備</p>		
3. 住戶經費負擔與分配	<p>(1) 未成立管委會之公寓，多數也無設立公共基金可供支應(新增)</p> <p>(2) 多數一、二樓住戶使用頻率少，不願意負擔升降機增設費用</p>		

增設條件	現況課題	對策	執行方式/法令增(修)訂建議
			<p>政策推動</p> <p>執行主體：住戶</p> <p>A. 保持社區管委會有效運作，確保公共基金有效利用，並擬定建築物定期及長期修繕計畫，納入住戶規約內</p> <p>透過地方政府輔導所成立之社區管委會，後續仍有賴社區住戶積極保持管委會之有效運作，透過區權會擬定建築物定期及長期修繕計畫，納入住戶規約內，以保障住戶之權益</p> <p>B. 依循都市更新整建維護方式，申請升降機增設補助</p> <p>內政部營建署、臺北市、新北市政府皆已提供都市更新整建維護經費補助，協助老舊增設升降機，因此社區可透過都市更新整建維護之窗口，提出升降機增設之經費補助申請</p> <p>C. 各層住戶增設升降機費用分攤方式建議</p> <p>現況實務上多以使用升降機之頻率、必要性，作為分攤升降機費用之依據，如：由高樓層住戶負擔大部分費用(使用頻率高)，負擔金額隨樓層數越低而遞減，以爭取低層住戶同意配合增設升降機。</p>
<p>4. 取得住戶同意比例</p> <p>■ 建管管道 基地全體所有權人</p> <p>■ 尋都更管道 多數所有權人</p>	<p>一樓既有違建影響實際執行可行性</p> <p>(1) 既有違建戶因擔心現況違建曝光，遭建管納入列管名單，不願或阻止推動整建維護</p> <p>(2) 一樓住戶因既有違建或長期使用前後院空間，而不願意或反對增設升降機</p>	<p>透過訴訟、法院調解方式，強制一樓住戶協商溝通；研擬一樓違建放寬處理原則</p>	<p>執行主體：地方政府</p> <p>A. 確實執行既有法規之違建拆除規定</p> <p>目前既有法規已有明定違章建築處理方式，但目前違建拆除主管機關建管處對於強制執行仍持保留態度，將不利後續都市更新整建維護之推動</p> <p>B. 研擬老舊公寓整建維護違章處理原則</p> <p>新北市政府為因應高齡者和行動不便者對升降機的需求，參考新北市放寬同意僅拆除部分違建，放寬一般老舊公寓加裝升降機的違建限制，只要屬不危害公共安全或山坡地水土保持 D 類違建，且加裝升降機符合都市景觀改善條件，將可維持原狀加裝升降機；相關處理原則，新北市建築主管機關也已研議相關處理原則中</p> <p>執行主體：住戶</p>

增設條件	現況課題	對策	執行方式/法令增(修)訂建議
	(3) 一樓法定空地已有約定專用		<p>A. 以將提起訴訟之由，強制一樓住戶協商溝通，並申請地方調解委員會協助調解</p> <p>一樓違法占用法定空地、違建加蓋陋習已存在許久，一樓住戶拒絕協商案件屢見不鮮，建議得以透過訴諸公權力之方式，強制一樓住戶協商討論，並善用地方調解委員會資源，促成雙方有效溝通</p> <p>B. 於成立管委會後，透過區權會重新認定一樓約定專用使用</p> <p>一樓法定空地約定專用部分，建議社區於成立管委會後，於區權會中重新討論約定專用內容、使用方式等，並納入後續住戶規約</p> <p>C. 老舊公寓增設升降機有助於建築物增值，可作為說服不同意住戶有利條件</p> <p>依大臺北地區房價相關研究指出，增設升降機會使建物增值，提高平均住宅價格，將有利於各住戶資產增值，可作為說服不同意住戶有利條件。相較於高樓層住戶增值潛力，一樓增值幅度較小，高樓層住戶可透過不同回饋機制之建立(例如：減免或降低負擔費用、管理維護費用支出等等)，以增加一樓住戶參與意願</p>
<p>5. 同意比例範圍計算</p> <p>■ 內嵌式 該棟所有權人同意</p> <p>■ 外掛式 使照上所有權人同意</p>	<p>(1) 各地方政府都更取得所有權人同意範圍與建築法「一宗基地」競合(如：臺北市以「一幢」為單位、新北市以「一棟」為單位)</p> <p>(2) 一宗基地多幢建築或一幢多棟之建築形態者，實務上仍以委請社區先辦理土地、建物分割，然受限基地條件不足、取得全體基地所有權</p>	<p>【短期建議】</p> <p>老舊公寓建築型態已是產權獨立且有獨立地號、建號者，可單獨申請增設升降機，不受限於一幢、一宗基地限制</p> <p>【長期建議】</p> <p>放寬台內營字第1000806691號函釋解釋，老舊公寓增設升降機應</p>	<p>執行主體：地方政府</p> <p>引用-續商『建築基地法定空地分割辦法』發布生效前已完成地籍分割之建築基地辦理部分建築物拆除執照後，合併其他鄰地申請建造執照之處理方式案」之會議決議內容： <u>「...老舊公寓建築可各自單獨使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經執照基地內之其他地號所有權人同意」</u></p> <p>執行主體：內政部營建署</p> <p>A. 建請營建署台內營字第1000806691號函釋，增設升降機之規定得以分棟分別檢討內容，擴大解釋至增設升降機所需取得相關土地所有權人同意之範圍</p> <p>內政部於100年8月5日以台內營字第1000806691號函釋，<u>第55條第2項有關增設升降機之放寬規定，揆其立法旨意係為應高齡化社會及行動不便者之需求而</u></p>

第四章老舊公寓增設升降機之重要課題與執行對策分析

增設條件	現況課題	對策	執行方式/法令增(修)訂建議
	<p>人同意困難，造成老舊公寓土地、建物分割不易</p>	<p>取得所有權人同意範圍以「棟」為單位</p>	<p><u>增訂，鑒於每一棟建築物均有相同需求，是以，符合上開第 55 條第 2 項規定之建築物，其增設升降機者，得以分棟分別檢討符合該項規定，以促進舊有建築物無障礙設施之改善。</u></p> <p>B. 符合各自獨立使用規定者，得單獨申請公寓大廈管理委員會，以區權會決議會議紀錄，視為土地或建築物權利證明文件</p> <p>參酌《臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則》平屋頂上建造斜屋頂之規定，「<u>已成立公寓大廈管理委員會並向本府完成報備有案者，其同意書應依規約或區分所有權人會議之決議為之</u>」。</p> <p>另依《公寓大廈管理組織申請報備處理原則》符合第 2 條，同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈者，得分別成立管理委員會或選任管理負責人。同上述一幢有數棟各自獨立使用之公寓大廈者，亦可依循該條規定，符合各自獨立使用規定者，得單獨申請公寓大廈管理委員會，以區權會決議會議紀錄，作為土地或建築物權利證明文件。</p>
<p>6. 升降機後續維護管理(新增)</p>	<p>升降機需定期保養與維修，後續管理維護機制仍有待推動</p>	<p>落實升降設備每年定期安全檢查機制，並由社區委託維護保養之專業廠商協助申請安全檢查</p>	<p>執行主體：內政部營建署</p> <p>A. 落實升降機每年定期安全設備檢查管理機制</p> <p>各地方政府應確實落實《建築物升降設備設置及檢查管理辦法》每年派員定期檢查之規定。如：第 5 條前項規定：「升降設備安全檢查每年一次」；第 6 條：「升降設備之安全檢查，由檢查機構受理者，檢查機構應指派檢查員依第七條規定檢查，並製作安全檢查表。」</p> <p>B. 持續舉辦升降機保養及檢修人員訓練與認證課程</p> <p>升降機保養與維修多有賴專業人員定期檢測，然有鑑於老舊升降機事故頻傳，而國內升降機增設數量與現有檢修人員數明顯失衡，專業人員不足，內政部營建署於 103 年起舉辦「建築物升降設備檢查員訓練」</p> <p>執行主體：住戶</p> <p>A. 將長期修繕計畫包括修繕基金運作機制及定期檢修項目之提列(約五年一期)，放入住戶規約規定</p>

老舊公寓增設升降機之研究

增設條件	現況課題	對策	執行方式/法令增(修)訂建議
			<p>建築物與升降機設備維護都是一需要後續長期及維護管理計畫，建議於成立管委會後，透過召開區權會的方式，由住戶對於建築物(含升降機)定期保養及長期修繕計畫、公共基金運用支出等納入開會議題討論，做出決議納入住戶規約</p> <p>B. 社區應委託維護保養之專業廠商協助申請安全檢查</p> <p>升降機設備廠商皆能協助後續設備維護及保養，社區應確實請廠商辦理相關例行性檢查事項，並建立社區升降機設備維修計畫表供查檢紀錄用</p>

資料來源：本研究整理

表4-7 法令與行政程序面向課題及執行對策與法規修正建議

行政審查課題	說明	對策	執行方式/法令增(修)訂建議
1. 依循都市更新整建維護申請流程過於複雜與冗長	現行整建維護(含增設升降機)與拆除重建程序適用相同法規與程序，使得整維程序過於冗長	簡化行政審查流程，推動都市新條例	<p>一、短期建議</p> <p>都市更新條例相關規定係以重建為主，然整建維護觀念重點與重建大為不同，應簡化整建維護程序。建議臺北市將現行兩階段申請方式，改為一階段申請，將都市更新單元劃定、經費核准及事業計畫審議階段合一，以達簡化之目的。後續應規範社區應先自行召開區權人大會，於提出整建維護經費補助申請前，應就設計圖說內容、各住戶財務分配計畫及取得門檻同意比例後，再提出整建維護補助申請，以加速整建維護推動，並增加整建維護案件成功率</p> <p>二、長期建議</p> <p>應於都市更新條例中增訂「整建維護專章」以有別於重建程序與規範，都市更新處理方式包括重建、整建及維護，惟現行條文內容以重建方式為主，致執行整建維護面臨許多疑義，故建議應於都市更新條例內另訂整建維護專章予以規範</p>
2. 非傳統型升降機適用疑義	「建築法」與「建築物升降設備設置及檢查管理辦法」尚無新型態的無障礙升降機設備之安	擬定新型態無障礙升降機之安全規格與認證標準	<p>一、短期建議</p> <p>放寬「已領得建築執照之公共建築物無障礙設備與設施提具替代改善計畫」之公共建築規定，將五樓以下不足 50 戶之集合住宅增設升降機納入檢討範疇，以提具垂直動線之替代改善計畫，由「公共建築物無障礙環境諮詢及審查小組」內審查</p>

第四章老舊公寓增設升降機之重要課題與執行對策分析

行政審查課題	說明	對策	執行方式/法令增(修)訂建議
	全規格與認證標準規定		<p>二、長期建議</p> <p>建請國家標檢局盡速擬定新型態無障礙升降機之安全規格與認證標準，並邀集專家學者、廠商等共同會商</p>
3. 建管建造執照審查協審標準不一	建管協審應備文件比照新建建照審查，非必要文件反增成本與困擾	配合既有建築物整建維護所需，擬定整建維護建管相關建築執照之協審項目	<p>研擬老舊公寓整建維護(含增設升降機)之協審項目</p> <p>建議邀集建管單位、專家學者及廠商，會商老舊建築物整建維護，所應檢討之重點協審內容，訂定老舊公寓整建維護(含增設升降機)之協審項目表</p>
4. 老舊公寓增設無障礙設施、外牆修繕等相關補助資源整併，成立單一窗口，便利民眾申請	目前老舊公寓修繕增設無障礙設施、外牆、公共空間設備等經費補助，除可循都市更新申請之外，臺北市建管處亦提供老舊公寓健檢、臺北市原有住宅無障礙設施改善費用等補助申請，資源散落於各個不同機關	成立跨部門合作機制，成立單一便民窗口與行政作業系統	<p>建立都市更新整建維護跨部門整合機制</p> <p>以臺北市為例，臺北市都更處推動外牆更新翻修補助、建管處推動老屋健檢、都發局推動補助社區既有建築物之綠建築改善試辦等補助)。各個局處間已有不同的推動計畫，然為達都市更新整建維護之整體性與完整性，建立跨部門機制將為整建維護後續重要工作項目之一</p>

資料來源：本研究整理

第五章 結論與建議

第一節 結論

壹、老舊公寓增設升降機需求大、但成功案例少的原因在於難以同時滿足三大面向要求:基本空間需求、所有權人同意、符合法令要求

- 一、都市更新、建管、住宅等政策均已開始重視老舊公寓之無障礙空間，臺北市、新北市政府近年來積極透過都市更新制度補助老舊公寓增設升降機，但短期成效有限。成功案例少的原因可從增設升降機之充分要件了解，必需同時具有可裝設升降機之空間、相關所有權人同意且共同負擔、同時必須符合都市更新與建管相關法令與書件要求。
- 二、目前已有法令鬆綁僅能視為是部分個案之必要條件而非充分條件，例如建築技術規則 55 條第 2 項，放寬增設升降機免計建築面積之規定，僅能解決部分已達建蔽率上限規範基地的問題，但仍有其他問題有待克服。
- 三、老舊公寓增設升降機，是因應居住人口老化之新增需求。老舊公寓空間與剩餘腹地是基於興建當時的建管法令及長期使用結果、相關所有權人結構與組織也受限於建物特性。這些特性與現行最新建管審理建造執照之取向顯有不同的時空背景，目前仍有待更多個案凸顯既有法令之不足與適當修法之方向。

貳、老舊公寓適合裝設升降機位置選擇不多，且不是每個老舊公寓均有腹地可裝設升降機

- 一、裝設位置需考量升降機必要空間、進出動線、同時不能阻擋既有動線、消防救災安全。雖然可考慮在多種位置裝設，但考量最多使用者、成本最低的前提下，最常見會以樓梯前方或前院為主。

老舊公寓增設昇降機之研究

二、老舊公寓常見缺少腹地增設昇降機，除因一樓有違章建築外，同時也因臺灣冬季日照線檢討較為寬鬆有關，使得許多建築物在樓梯前方並無足夠空間可裝設昇降機。

三、部分老舊公寓社區考量拆除既有樓梯，改裝設昇降機。若有兩支樓梯者相對可能符合現行建管消防法規。目前尚無僅有一支樓梯者社區進行詳細評估拆除樓梯裝設昇降機之法規可行性。

參、增設昇降機需求以棟為單元，但既有法令建構之共同權利關係要求同一幢與同一宗土地之權利人同意，實際使用需求者與具同意權者不一致

一、老舊公寓增設昇降機之需求、使用者、願意出資者是以一棟建物之二樓以上住戶為主。且增設昇降機通常對於同棟一樓、同幢他棟所有權人之權益影響甚微。現行建管法令則要求增設昇降機時需出具同一使照之全部土地所有權人同意書。

二、老舊公寓的建築型態多樣，同一使照之一宗基地上存在一幢一棟、一幢多棟、多幢多棟等多種類型，若依建管規定，則會面臨同一宗基地中多幢多棟所有權人需全部同意某一棟增設昇降機之問題。雖以都更方式推動時，得以一幢建物為最小都更單元，併得以實施者及符合都更條例同意比例之同意書代替。但一幢多棟亦為台北都會區常見建築型態，實務上常見他棟所有權人因不會使用增設昇降機，不願意協助同意增設之情境。

肆、增建違章因建管法令增加其合法性與配合昇降機自動拆除之困難度，實務上已有解決方式尚待宣傳推廣

一、老舊公寓一樓與頂樓常見違規增建，增設昇降機不一定需要拆除違章，但違章戶通常因恐懼面對建管單位、容易反對。現行建管法規中對違章依據興建年期採取分級處理方式，反而強化違章戶誤認其合法性之心態，因而強化不願意配合增設昇降機、自動拆除或調整違章。

二、從既有補助案例中已見社區與違章戶協商成功得以增設升降機經驗，且無需公權力實質介入，值得納入各地方政府推動時，供相似案例借鏡。

伍、法令與政策上未針對老舊公寓有輔導成立公寓大廈管委會或協助增設升降機之必要整合組織

老舊公寓增設升降機需要針對相關所有權人進行大量溝通協調，因此最好有健全且穩定之公寓大廈管理組織，可以持續推動。多數老舊公寓並無公寓大廈管理組織，現行法令也無強制或鼓勵老舊公寓成立管理組織之制度。

陸、增設升降機之建管審查方式尚未統一與適合之審查方式

一、各縣市增設降機申請項目未統一

增設升降機需申請之審查方式，視裝設位置有所不同，如果是以外掛式方式，則以申請建造執照、雜造執照方式進行，若裝設在建物內部，則以使用執照變更方式進行。但目前各縣市增設升降機所需申請建照申查方式並不一致。

二、審查項目過多，且許多非增設升降機所需

老舊公寓增設升降機並非完全新建獨立建築物，而是以增建模式連接既有老舊公寓。但目前建照審查時，並無針對老舊公寓增設升降機發展出適合的審查項目與內容，而是以既有的建照審查標準要求老舊公寓增設升降機，相對有許多不需要的審查項目有待調整。

三、過程繁雜的都市更新程序

按現行都市更新條例相關規定，重建及整建維護均使用同一套流程。整建維護需經公聽會、公展、事業計畫及權變計畫等全套流程，造成計畫核定時間冗長（補助核定至事業計畫核定，平均需耗時一年以上），不僅影響社區申請補助的意願，更可能因為延宕的程序衍生社區居民對計畫的不信任，其中建築規模較小的中低樓層公寓因不耐行政程序而改採全額自費的情形，更為顯著常見。

第二節 建議

以下分別從立即可行建議及中長期建議加以列舉。

建議一

召開會議研商老舊公寓增設昇降機放寬規定可行性：立即可行建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

按內政部 100 年 8 月 5 日台內營字第 1000806691 號函明示「建築技術規則」建築設計施工編第 55 條第 2 項增設昇降機之放寬規定，立法意旨係為因應高齡化社會及行動不便者之需求，故符合該條文第 55 條第 2 項規定之建築物，其增設昇降機者，得以分棟分別檢討符合該項規定，以促進舊有建築物無障礙設施之改善。然經本研究發現，現行老舊公寓增設昇降機遇到最大問題為取得建物範圍內土地所有權人同意不易問題，故實際個案執行上遭遇諸多困難，該條文修正至今全國改善完成案件並不多。然為因應未來高齡化社會來臨，對老舊公寓增設昇降機確有實際必要性，故本研究建議中央主管建築機關邀集各直轄市、縣（市）政府、專家學者及相關公會召開會議，了解各地方政府實際執行面臨之困難及放寬規定之可行性。

建議二

配合老舊公寓辦理整建維護需要，重新檢視建照執照之協審項目：立即可行建議

主辦機關：各直轄市、縣（市）政府

協辦機關：內政部建築研究所、內政部營建署

現行建造執照申請係由地方主管建築機關研訂掛號收件之文件標準統一執行，並委託各地方建築師公會代為檢視，確認符合後，方會正式受理建造執照掛號申請，各地方建築師公會所派駐之協審建築師各項審查標準係依現行法令規定辦理。然為配合老舊公寓辦理整建維護需要，建議各直轄市、縣（市）政府主管建築機關應配合建築物整建維

護所需，重新檢視現行建造執照之協審項目內容。

建議三

成立建築物整建維護輔導團隊，對有意願增設昇降設備之老舊公寓進行行政作業與技術協助：中長期建議

主辦機關：各直轄市、縣（市）政府

協辦機關：內政部建築研究所、內政部營建署

由於公寓大廈管理委員會組織的健全與意見凝聚是公寓大廈辦理整建維護成功最重要的因素之一，而五樓以下老舊公寓增設電梯是高齡化社會迫切要解決的建築管理問題。如果在老舊公寓辦理增設昇降機時，各直轄市、縣（市）政府成立的整建維護評估輔導團能協助進行可行性評估，並提出需克服的課題及適當的決策程序，將有利後續的推動及避免不必要的時間與人力浪費。本研究建議各直轄市、縣（市）政府應編列預算成立建築物整建維護輔導團隊，對有意願增設昇降設備之老舊公寓進行行政作業與技術協助。建議輔導的方向如下：一、協助公寓大廈管理委員會成立建築物整建維護的推動小組，以進行日常溝通協調與行政業務。二、檢視約定專用部分增設昇降機之可行性。三、輔導公寓大廈管理委員會規劃部分公共基金作為增設昇降機運用之目標款項。

附錄一 期初審查會議紀錄及回應表

日期：103 年 1 月 20 日(星期一) 下午 3 時整 地點：內政部建築研究所討論室(一)

出席人員	審查意見	執行單位回應
周委員 智中	<ol style="list-style-type: none"> 1. 老舊公寓增設升降機在法規上需詳加評估分析，並針對可行性、影響較大者加以探討為宜。 2. 本案所有人員（不論主持人或研究員、兼任或專任）均補助 1 萬元，合理性不足，需加以檢討編列。 3. 本案使用對象主要為高齡者或行動不便者，其使用規格並不相同，於法規面探討時，需加入評估分析，以便更為周詳。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 會以社區面、法規面及財務可行性等方面探討，但以實務推動經驗，社區居民同意較法規層面影響更大。 2. 考量各項經費配置，會將人員預算重新編列。 3. 感謝委員提出此一實務課題，受限於實際場地，實務推動未必以符合無障礙升降機機型為優先，而視場地與裝設者需求符合為主。
曾委員 偉文	<p>本案應屬實務應用，藉由研究課題來促進政府機關有效推動是項計畫、引發產業思考利基所在、達成傳統高齡者在宅生活便利的目標，針對所提服務建議書提出以下意見供參。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案主體(老舊 v.s.原有、5 層 v.s.7 層)、對象(高齡 v.s.身障)、及範圍(透天、公寓、工業住宅等)應先釐清，便於過程中對研究調查、規劃及建議事項較有一致的共識。 2. 依計畫目標，應由發現問題、解決問題方法、評估解決方法優先順序、然後提出各單位推動之分期分階段做法；建議團隊能多藉第一線的回應，了解民眾對本案政策的認知及遭遇困難之處(例如邀集里鄰長做焦點團體討論)，分就法規突破、建築構造、升降機性能、住民協調等問題，分類研提對應處理方式，並考慮研製"簡易檢核表"來評估可執行之對象物，作為未來優先推動之重點對象。 3. 案例是最佳的政策說帖，對於各類 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 贊同委員思考角度。 2. 未來將就研究範圍進行進一步定義。 3. 感謝委員建議，未來將以實際案例歸納出可能解決問題層次，提具修法建議、以及較為可行的建築形式與公寓大廈類型。

出席人員	審查意見	執行單位回應
	<p>型建築物、不同解決方案、相關經費負擔等都是未來政府機構推動的最佳宣傳，建議研究團隊，能多就本土案例之研析多作著墨。</p> <p>4. 承上，本案如能選定各類型建築物樣本，進行現況建築調查及使用訪談，藉由類別質化分析，整理高齡者需求及問題產生原因，除能在未來推廣時提供較多的情境，亦能對上述"簡易檢核表"提供較佳，另請增加結構、法令、機電等相關顧問。</p>	
<p>黃委員 建昌</p>	<p>請增加結構、法令、機電等相關顧問。</p>	<p>感謝委員建議，團隊工作人員皆已具備法令及裝設推動實務經驗，未來會透過訪談及顧問模式，增加結構、法令、機電等相關專業。</p>
<p>王委員 維周</p>	<p>建議以下列的工作層次依序討論未來研究內容，(1)建築現況實體部分、入口、樓梯、landing 位置、增設施作動線規劃及整體配置可行性。(2)不同方案的經費概估。(3)法規層面變動的可行性。(4)居民意願。</p>	<p>感謝委員建議，實務上推動亦如同委員所建議內容，會由現場能否實際配置、到實際經費概估、居民意願調查等方面檢討，同時配合檢視是否符合現有法令規定。</p>
<p>靳委員 燕玲</p>	<p>1. 建議增加不同平面類型增設昇降機的成本計算，應包括結構補強費用 2. 建議附錄蒐集成功案例說明。</p>	<p>1. 感謝副召集人意見提供，未來將視實際案例分類，進行有關財務分析。 2. 將於附錄納入各縣市相關案例。</p>
<p>王召集人 順治</p>	<p>1. 本案建議得蒐集其他有關案例或提出其他可行方案，並分析之。 2. 建築技術規則建築設計施工編有關「幢」與「棟」之定義不相同，建議研究時應予釐清。</p>	<p>1. 除納入各縣市相關案例，尚可將具可行性之實際案例納入討論。 2. 感謝召集人意見提供，未來法律定義及引用時將具體釐清，同時說明各法規適用排除情況。</p>

附錄二 期中審查會議記錄及回應表

日期：103 年 7 月 10 日(星期四)下午 2 時 30 分

地點：大坪林聯合開發大樓
15 樓第 4 會議室

出席人員	審查意見	執行單位回應
楊教授 詩弘	<ol style="list-style-type: none"> 目前我國面臨升降機增設之課題多因區分所有權人無法達成共識、建築管理層面較為複雜等行政因素，而非技術層面之原因。因此建議本研究的對策制定方面，應依優先順位從法令、行政等層面突破著手。 “升降機增建”之輔導團確實為具體可行的組織，可減低住戶對於增設之疑慮且可提供專業諮詢。建議研究單位可進一步對輔導團人選所需背景、主要工作項目等內容作更具體之敘述。 	<ol style="list-style-type: none"> 敬悉。 已納入報告書第四章第二節建議。
賴教授 光邦	<ol style="list-style-type: none"> 老舊公寓增設升降機實務上，因原有建築物於規劃設計時，常達到建築法令建蔽率、容積率等上限，以致現況增設升降機時，無法滿足現有法令，造成推動老舊公寓增設升降機遭遇困難。 透過本研究之相關法令分析，依都市更新條例相關程序推動老舊公寓增設升降機，似仍有困難。 從建築物生命週期概念，建築物有其生命期限，如為解決實際需求而違反建築管理與產權管理立旨或精神，是否符合社會正義原則？ 	<ol style="list-style-type: none"> 敬悉。 敬悉。 有鑑於臺灣已邁入高齡化社會，老舊公寓增設升降機之需求漸增，並配合中央在宅老化之政策推動，本研究建議仍應在既有建築及產權管理之規定下，尋求最大放寬之可能，並訂定放寬之原則，以解決國內之居住困境。

出席人員	審查意見	執行單位回應
<p>陳建築師 柏宗</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 研究課題相當具實務性，值得肯定。 2. 升降機尺寸規範是否有最低限度之考量？特別是因應高齡化之需求，如輪椅進出、急救床進出等。 3. 升降機後續管理的權責為何？應予釐清，特別是尚未成立管理委員會之老舊公寓如何處理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敬悉。 2. 由於多數老舊公寓已無足夠空間可供增設升降機，設定尺寸規範將使更多老舊公寓符合，故本研究建議將以先滿足高齡者之垂直移動需求為主。 3. 已納入報告書第四章第二節建議。
<p>王建築師 文楷</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 老舊公寓增設升降機是日趨迫切的。 2. 建築技術規則第 55 條第 2 項雖然對已增設升降機有不計入建築面積之規定，但實務上最大的問題是升降機屬建築法之雜項工作物，應請領雜項執照，但建管單位要求基地內各建築物於請領建造執照、雜項執照，不可有違章建築。 3. 期待本研究報告能正視此問題探討，並於期末作業階段，提出有效建議。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敬悉。 2. 新北市都市更新整建維護案例已有個案對違章建築進行放寬之作法，建議建管單位或各縣市政府都市更新整建維護推動，可將納入參考。 3. 已納入報告書第四章第二節建議。
<p>臺灣建築學會 謝博士秉銓</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本研究對於無升降機之公寓有相當的幫助，立意相當好，建議於期末時提出有效具體之增設方法。 2. 建議本案可分別依硬體(建築物)、軟體(居民、法規等)等層面討論。另社區居民的意願亦屬重要，惟須考量一樓居民如無增設意願時之後續因應作法。 3. 相關增設升降機已完成論文文獻並無討論，建議再尋找補充至本研究內容。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敬悉 2. 本研究將分為住戶申請面向及行政審查面向兩個層次討論，以了解目前住戶申請及行政單位執行困境。相關課題及對策已納入報告書第四章討論 3. 已補充至報告書第二章第一節。

出席人員	審查意見	執行單位回應
<p>中華民國室內設計裝修商業同業公會全聯會 涂理事明哲</p>	<p>建議建築法應將新建建築物與老舊建築物適用之法規規定分開，以建築物設備安全檢查表來說，計有71項檢查標準，惟根據現況老舊公寓的條件，略難以完全符合該標準。</p>	<p>針對既有建築物增設升降機之建築法放寬，已納入第四章第二節建議</p>
<p>中華民國升降機協會 簡組長政健</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議本案可將個人住宅用升降機，納入老舊公寓增設升降機類型討論。 2. 以現行無障礙升降機之尺寸，大多公寓將無足夠空間可供增設，建議應放寬尺寸限制等相關規定。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已將升降機類型種類納入報告書第二章第一節討論。 2. 現行並無強行規定老舊公寓應設置無障礙升降機，故現行增設問題仍回歸無足夠空間之困境。
<p>王組長 順治</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 老舊公寓增設升降機，建議應從公寓大廈管理的角度出發，社區住戶應先有共識後，再提出相關申請與施工。由於現行都市更新整建維護可透過實施者提出申請，雖放寬免附土地權利證明文件之便利，惟常因1樓住戶抗爭而無法裝設。 2. 請研究單位將各地方政府對簡易升降設備之定位及作法納入本案討論；另免辦建築執照之建議或比照現行室內裝修由建築師協審之作法，建請納入研究考量。 3. 有關升降機尺寸類型及後續管理維護之課題，建議得納入本案後續研究討論。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已納入報告書第四章第二節，主管機關行政審查之建議。 2. 簡易升降設備之討論已納入報告書第二章第一節討論；免辦及協審作法建議已納入第四章第一節建議。 3. 升降機尺寸類型已納入報告書第二章第一節；後續管理維護之課題納入第四章第一節討論。

附錄三 期末審查會議紀錄及回應表

日期：103 年 10 月 23 日(星期四) 上午 9 時 30 分 地點：內政部建築研究所簡報室

出席人員	審查意見	執行單位回應
王委員 武烈	對於老舊公寓及老化人口增加以後，增設電梯需求現今大量增加，政府適時提供相關獎助立法。但經本次研究目的切入主題，急需法令、行政程序配合方能達成，非常值得重視。	敬悉
李委員 東明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議應增加操作建議，如：空地取得→法令鬆綁→經費來源→技術設計(內容已呈現於報告中，惟仍另提流程更佳) 2. 增設昇降機會使建物增值，依大臺北地區房價相關研究指出，一般公寓建築物有無昇降梯價差可達5萬/坪，可列為有利條件 3. 案例收集或未來建議部分應以臺灣普遍可見之公寓形式平面為探討對象，目前整理內容值得肯定。如：一樓住戶意願說服之課題，仍不易克服。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已補充至總結報告書建議內。 2. 已補充至總結報告書建議內。 3. 敬悉
王委員 文楷	<ol style="list-style-type: none"> 1. 肯定此研究計畫的成果，與建議後續的辦理意見。 2. 立法務須突破無障礙，相較於建築法、公寓大廈管理條例則相對為特別法，實務上常見問題。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 集合住宅-以區分所有權人會議形式決定，如在「非公寓大廈本身所佔地面」共同處，檢討「約定專用」處。 (2) 一般住宅-突破「防火構造」、「非防火構造」之距離，可解決相當的數量。 3. 突破執照的申請，突破雜項執照、使用執照的請領，將這些增設的昇降機可取得安全檢查合格使用證明；亦可解決相當的數量。 4. 欲以一部法令，而解決所有面向的案例，實為不容易，建議從公寓大廈「社區自治」、「住戶自覺」的方式。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敬悉 2. 本案已建議得以擴大營建署函釋解釋及現有法令體系下，解決主要之同意比例問題。 3. 本案已提出適合增設昇降機之建照審核項目 4. 本案已有提出地方政府應協助公寓大廈組織及籌設資金之建議。

出席人員	審查意見	執行單位回應
中華民國室內設計裝修同業公會全聯會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 摘要建議三於「成立公寓大廈管理委員會」之後增加「或組成專案委員會」，實務上較易執行與動員。 2. 是否可另訂「臨時建築物」辦法，涉有影響安全、消防逃生之下，可分棟施行 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已修正至總結報告書建議內。 2. 本案已考量不影響安全與消防逃生之情況下，提出免辦建照或變更使用執照之建議。
中華民國電梯協會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 老舊公寓增設昇降機：即為增設就應申請雜項執照，而取得昇降設備使用許可證。建議要立法取得簡易昇降機之標準。 2. 有無建議如何取得該設備之國家標準？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已補充至總結報告書建議內。 2. 待上述國家標準建立之後，即可依標準申請。
內政部營建署	營建署100年8月5日台內營字第1000806691號函函釋，建議全文收錄，並分析其內容。	將補充說明至總結報告書第二章第三節。
王組長 順治	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提醒研究團隊總結報告書內相關引用之文字、圖片，請留意載明出處及來源；相關文獻、數據引用。 2. 建議研究團隊可就申請者的角度，繪製老舊公寓增設昇降機申請流程、各個階段所遭遇之課題以及須配合之條件，製成圖表方式說明，將能增加本研究案之貢獻。 3. 建議將老舊公寓增設昇降機能提高房價之說明納入總結報告書內，可作為提高社區住戶意願之誘因。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敬悉。 2. 已補充至總結報告書建議內。 3. 已補充至總結報告書建議內。

附錄四 第一次專家學者座談會會議紀錄

一、會議時間：民國 103 年 6 月 6 日星期五，下午 2 時

二、會議地點：內政部建築研究所 13 樓簡報室

三、會議主持人：蔡總經理佳明

記錄：林蕙鈺

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、出席單位及人員發言要點：

(一) 議題一：空間面-老舊公寓常見升降機增設空間限制課題

1. 王建築師武烈

- (1) 建議老舊公寓增設升降機規格大小，應與無障礙設施設計規範脫鉤，應先以滿足高齡者可垂直升降需求為主。垂直升降內部空間不足，若無法供輪椅順利進出者，在升降機擺設椅子也是一種替代的方式。
- (2) 獨棟透天增設升降機後使用人僅有該棟住戶，高雄就曾發生升降機故障，民眾受困事件，其使用率少安全性不足等問題，應納入考量。

2. 建築師公會劉理事明滄

- (1) 建議可以輔導方式協助社區申請，有意願申請透過相關公會、機構或團體來進行升降機增設先期可行性評估，具有可行性時，再向市政府提出申請
- (2) 建議可向升降機廠商再做進一步了解，目前已有看到國外有類似子彈型的升降機類型，所需增設空間小，適合國內基地空間條件不足之老舊公寓參考。
- (3) 建議可向已有申請經驗之建築師、輔導團體(如崔媽媽基金會)進行了了解，有助於本案對現況老舊公寓增設升降機實務困境能更明確掌握。

3. 臺北市都市更新處史文成

- (1) 就簡報第三頁所提臺北市迄今尚未有成功增設升降機之案例，於此作出澄清，目前臺北市已有三件成功案例，一案已於施工階段，兩案正在核定中。
- (2) 拆除一樓違建，本處內部目前一直有針對後續強制拆除議題進行討論，

對於是否要建立一個標準讓市府去實行，此部分仍有待討論。且雖違建於現行法令上已有明確賦予主管機關經認定有公共安全之虞者，可強制拆除，但為避免貿然強制拆除所帶來的影響，行政執行上仍需有更謹慎的作為，且亦須各界的支持與協助。

- (3) 建議於本案研究後，可朝訂定老舊公寓增設昇降機範本，提供社區選擇與參考，將能有效縮短整建維護審查流程，例如提出幾種常見公寓建築形態，對應可增設昇降機方式、種類、規格、預估經費等內容。

4. 臺北市建築管理工程處使用科李正工程司豪偉

- (1) 在實務執行上，社區需要專業的諮詢與輔導，成立輔導團或其他配套機制建立都可以在納入討論。
- (2) 老舊公寓的社區除有增設昇降機之需求外，更需要的是增設一個安全的昇降機。站在使用管理立場，昇降機後續應定期進行安全維護，依建築法規定，於取得使用昇降機許可證後，每年都須定期進行安檢、許可執照換發，且於法令部分給予放寬或免辦相關建築執照時，相關機制配套、安全規範建立、昇降機設置規範基準等規定，都應併同一起討論。

5. 內政部建築研究所王組長順治

- (1) 目前已有部分無障礙設施改善不需要向建管單位請照之作法（如：無障礙坡道），但其安全性考量是否須配合建築師公會審酌，都是一個可探討的方向。
- (2) 現行昇降機種類繁多，包含有無機坑、無機房的設備等類型，但是否皆符合昇降機的定義？如果法令放寬對昇降機定義之解釋，營建署須在建築技術規則 55 條再做進一步解釋，但前題仍是以安全為主要考量。另，將無機坑、有齒輪等昇降機定位為設備的話，後續取得國家許可標準困難度高；但若將其定位為產品，於產品附有保險保障，或許是一個比較可探討的方向。
- (3) 昇降機增設是否都須以設置無障礙昇降機，建議可保留彈性，目前營建署交給各縣市政府之替代改善審查小組進行認定，但各縣市認定標準不一。
- (4) 建議本案可將建築物類型、昇降機可能增設位置、優缺點等圖面再畫得更精確，將有助於本案作更清楚的釐清。

6. 學聯不動產資訊顧問有限公司蔡總經理佳明

- (1) 5 樓以下 50 戶以上之集合住宅，才需依照無障礙設施設計規範增設無

障礙設施，升降機增設規格不在限制範圍內。過去臺北市整建維護審查，也曾要求須增設無障礙升降機，但因實際推動困難，部分基地連一般升降機增設都有困難，故已放寬升降機規格限制，採彈性因地制宜方式調整。

- (2) 透過增設升降機的需求，強制社區成立管理委員會，並重新檢討約定專用是否合理性的討論，將有助於突破現況既存違建之困難。

(二) 議題二：法令面-老舊公寓增設升降機法令課題

1. 黃建築師偉倫

- (1) 本事務所目前正承做新北市一處老舊公寓增設升降機申請案，本案目前進度已到都審階段。執行過程因一樓住戶既存違建問題，而無法順利取得同意書。一樓住戶因擔心增設升降機後現況既存違建須併同拆除，今年新北市政府已同意既有違建部分，得僅拆除增設升降機所需使用之部分違建，其餘部分暫不予強制拆除。
- (2) 一樓住戶因現況違法違建或占用等問題，可透過協商或訴訟方式處理，本案住戶內部是以將提起訴訟方式，與一樓住戶協調。由於本案一樓住戶除違法占用法定空地之外，也將共同持有之地下室納入個人使用，若未來透過訴訟方式除要求一樓拆除既有違建之外，亦須歸還佔用之地下室，遂讓一樓住戶願意簽署同意書。
- (3) 由於本案以住戶內部既有利益方式交換取得一樓住戶同意，屬於個案特殊情形，難以訂到法令面去處理，建議仍以個案實際溝通協商為主。
- (4) 另，本案都審時遇到委員要求說明補助私人增設升降機之公益性，因本案為配合政策計畫提出申請，卻於個案內被要求各案提出公益性說明，建議政策上應對增設升降機之公益性再做更明確的指導。

2. 頂尖無障礙科技股份有限公司黃總經理啟修

現況老舊公寓增設升降機除一樓住戶反對阻力之外，其他因特殊地形、基地條件不足等原因，升降機業者都已可透過不同「設備」予以克服，但目前法令認定的多為傳統升降機，相關「設備」於現行法令上尚無明確的認定，建議後續法令上可討論如何放寬及認定之標準。

3. 財團法人台灣建築中心簡執行秘書永和

- (1) 「老舊公寓」規範為 20 年以上或 30 年以上，建議應有明確的界定。
- (2) 增設外掛式升降機後，在不斷的日曬雨淋後造成升降機損壞及安全係

數隨著使用年限增加而降低時，建議昇降機保養維護及安全性都應納入考量。

- (3) 建議本案可將火災、消防安全、避難空間留設一併納入本案討論，並多做著墨。
- (4) 在建築技術規則不斷地修正與調整之下，老舊公寓難以符合現行建築技術規則要求，但於興建當初亦都是吻合當初規範與使用習慣所訂，例如：約定專有部分，一樓前院法定空地歸屬於一樓使用、頂樓平台為頂樓住戶使用，雖可用法規面強制執行，但因與民眾間權益有關，執行上阻力較大。

4. 臺北市建築師公會劉理事明滄

- (1) 老舊公寓增設昇降機雖都更可取得多數決同意後施行，但實際面卻仍需取得一樓住戶同意，面對於一樓住戶既有違建問題仍無法強制執行，建議各地方主管機關應訂定相關強制執行處理方式。
- (2) 昇降機增設若擠壓樓梯空間、防火避難設施放寬，在檢討建管法令過程中，是否能放寬。
- (3) 現況老舊公寓增設昇降機須檢附都市計畫分區使用證明、都市計畫細部內容以及現況調查等資料，但老舊公寓增設昇降機與新建案內容不同，檢附這些文件的意義不大，建議應省略刪除。
- (4) 近期因應法定空地分割困難，臺北市建管處已有初步結論，若申請案在 75/2/3 以前之建築基地法定分割規定以前之老舊建築物，若已是產權獨立且有獨立地號、建號者，可單獨申請，不用受限於一幢、一宗基地限制，建議本案未來可朝這方向來思考。

5. 臺北市都市更新處更新工程科陳光潔

- (1) 臺北市整建維護已有不少的補助項目，非僅只有增設昇降機一項，但因整建維護經費補助是來自於更新基金支付，必須符合相關動支規定，才會須與拆除重建執行相同的流程，造成執行程序冗長。因此市府才會向中央政府建議，於都市更新條例內增設置整建維護專章。
- (2) 都市更新第 26 條已有強制拆除的規定，凡核定的事業計劃，催告後得由市府依法代為強拆，但在處內協助社區整建維護的立場上，並不希望因一個小型整建維護補助案件上，貿然採用強制拆除的規定，這並非一個好的方式，也將會讓都更處角色變得為難。因此，實務上處內仍希望能透過勸說、鼓勵方式，於獲得全體住戶同意後，再進行增設昇降機之補助申請。

- (3) 整建維護在都市更新的尺度下，處內不希望整建維護單元越縮越小，都更處希望補助案能在整體環境內去發展，因此在補助升降機的同時，希望能達成整體無障礙的環境改善，且在併同拆除違建、清空防火巷，達到公共安全目的。因此，當申請案能達成此要求的前題下，才有補助私有所有權人增設升降機之意義與正當性。

6. 臺北市建築管理工程處使用科李正工程司豪偉

- (1) 為因應高齡社會的來臨，提供一個新的想法供本案參考，有鑑於老舊公寓增設升降機各種困境有待解決，升降機屬於小型增建，應可思考其放寬為免辦建築執照的可能性，台北市目前已有免辦建築執照與雜項工作物的辦法，建議可供本案參酌。
- (2) 「臺北市原有住宅無障礙設施改善費用補助執行計畫」是依據「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」所訂定，在獲得中央的支持之下，透過獎勵鼓勵社區進行無障礙改善。

7. 內政部建築研究所王組長順治

- (1) 老舊公寓增設升降機主要牽涉四個部分的法律，分別為都市更新條例、建築法、公寓大廈管理條例及住宅法，在中央則又分屬於不同的三個主管單位，分別為內政部都更組、建管組、管理組，介面上協調恐有不夠周全。
- (2) 現況增設升降機是在都更條例整建維護下辦理，但都市更新之整建、維護定義卻未有清楚的定義；在建管介面上，升降機增設是屬於雜項執照、若增設於室內，則申請變更使用及室內裝修許可；在公寓大廈則屬重大修繕，惟重大修繕於公寓大廈管理條例中，又未見明確定義；至住宅法談的是無障礙住宅，與建築物無障礙設施設計規則的標準，也不盡相同，四個不同法系錯綜混合在一起，造成升降機增設困境越趨複雜。
- (3) 升降機增設現行以都更角度以發動整建維護，惟大法官 709 號解釋，多數決同意比例門檻有違憲法所保障人民的財產，其正當性與合理性不足，故建管單位多以回歸建築法，申請建築執照仍須檢附同意書。但參考國外所有權範圍扣掉主要構造，多為純室內面積；臺灣專用面積包含主建物與附屬建物，附屬建物面積又包含陽台雨遮，若要干涉所有權人對專有部分處理，須回歸法律位階來處理。
- (4) 各地方政府對於違建查報方式、處理標準每個縣市都不一樣，建議違建部分若有安全疑慮者，應將強制拆除。

8. 學聯不動產資訊顧問有限公司蔡總經理佳明

- (1) 國內已有許多公共建築物加裝非一般的升降機來處理垂直無障礙的問題，主要是透過各縣市無障礙審查小組，用替代改善方式增設。然未來一般老舊公寓於增設升降機時，也將面臨此種問題，若須採用特殊類型的產品時，國內 CNS 暫無可標準可供參考，未來 CNS 相關標準之擬定仍須再被更清楚地討論。
- (2) 整建維護預審制度與應拆除重建有所區隔，且建管針對申請建造執照所須檢附之資料內容，應配合整建維護之特殊性而有所調整。

(三) 議題三：組織面-公寓大廈管理條例並無強制要求所有社區均須成立公寓大廈管理委員會

1. 崔媽媽基金會張研究員偉瑜

從崔媽媽基金會配合臺北市都更處推動整建維護執行經驗上發現，將近兩百件的申請案，以管委會作為實施者申請的仍為多數，但以管委會為申請實施者案件，推動成效卻未成正比。因此推動成立管理組織雖有其必要性，但卻無法確保管委會有組織能力與有推動能力，在政策執行上可做順序上之調整建議如下：

- (1) 以有申請整建維護經費補助需求之社區為主要對象，強制要求先成立管理委員會。
- (2) 一樓違規占用法定空地之問題，將可透過重新成立公寓大廈管理委員會後，重新檢視共用部分之專用約定，如：一樓已習慣並將占用法定空地視為理所當然，甚而要求其他住戶支付應其所受之損害賠償之現況，可透過重組管委會後，重新進行檢視與討論，確保其他住戶權益。
- (3) 本案建議推動「管理維護計畫」相關方法，實務上較容易新訂於新建大樓，列為公共安全項目、評選項目之一，及其對應可支應之財務。老公寓目前經費財源相對缺乏很多，推動上將不容易被執行。

2. 財團法人台灣建築中心簡執行秘書永和

- (1) 相較於大型社區，住戶人口多，社區經費財源穩定，老舊公寓多為 5 樓建築型態，且住戶人數不多，管理維護費用來源有限，且是否須依據樓層不同的住戶收費標準的訂定，如：一、二樓住戶對升降機使用需求低，是否需繳納管理維護費用？一、二樓住戶亦將應無使用需求，而拒絕支付升降機管理維護費用，這些問題都須納入考量。

- (2) 另，建議公共意外保險是否要強制於昇降機增設時應在公寓管理經費中提列

3. 臺北市建築管理工程處使用科李正工程司豪偉

- (1) 對於沒有管理組織的社區，若要透過法令方式強制社區成立管理委員會，在實務推動效果有限，且民眾也因承擔管理修繕之責。因此，建議應以提供誘因方式，積極介入社區協助輔導管理委員會。
- (2) 國外有許多透過提供誘因的方式，協助社區成立公寓大廈管理委員會，建議於可再另案進行研究與討論。

4. 內政部建築研究所王組長順治

參考國外做法，建議老舊公寓增設昇降機應回到公寓大廈管理條例討論，社區內部住戶取得共識後，提出需要改善之項目，與都更以整體都市尺度為考量的目標與面向不盡相同，亦可避開現況一幢、一宗基地所有權人同意之矛盾。

5. 學聯不動產資訊顧問有限公司蔡總經理佳明

- (1) 老舊公寓屋齡，建議將從社區需求面做出發，屋齡 20 年或 30 年都應為合理範圍。
- (2) 昇降機、非昇降機無障礙升降平台目前都已有配合的安檢、消防檢查、產品保險等規定，且已有明確的流程與制度中，應無安全疑慮。
- (3) 獨棟建築物增設昇降機之使用層面安全考量，的確是實際使用上應須注意的問題，但公寓大廈昇降機應使用率較高，民眾受困於昇降機內無人發現的問題，應較獨棟建築物來得低。

六、結論：

本案後續會把專家學者意見納入本案執行後續參考建議，今天座談會到此結束，謝謝大家。

七、散會。以下空白。

附錄五 第二次專家學者座談會會議紀錄

一、會議時間：民國 103 年 9 月 17 日星期三，下午 2：30 時

二、會議地點：內政部建築研究所 13 樓簡報室

三、會議主持人：蔡總經理佳明

記錄：林蕙鈺

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、出席單位及人員發言要點：

（一）內政部建築研究所王組長順治

1. 目前各地方政府對老舊公寓增設升降機應請領之建築執照要求或有不盡相同，建議本研究可將該課題納入探討。
2. 本案建議升降機申請範圍得考量將建築法為「一宗」或都市更新為「一幢」建築物之條件放寬，並得以「棟」為增設範圍，但建築法-「棟」的區別是依據防火區劃來做區分(詳建築技術規則建築設計施工篇第 89 條)，與本案「棟」-以獨立垂直梯間認定的解釋不同，建議應註記清楚。
3. 公寓大廈管理條例中有分管之精神，不同棟或不同獨立運作之建築物得就實際使用情形，分別成立公寓大廈管理委員會，該精神若都市更新能比照運用，則就可依事實使用狀況來做為老舊公寓增設升降機之條件，解決現況須取得「一宗基地」或「一幢」建築物之全部所有權人同意之困境。
4. 老舊公寓外掛增設升降機做法很多，建議亦得思考將原樓梯空間改為升降機，以及附掛樓梯之可能性進行評估，另有關牽涉之消防與防火之考量，建議得依消防相關規定研議是否得由廠商擬定防火計畫供消防單位審查之方式處理。
5. 據瞭解臺北市政府於簡易升降設備為有條件開放處理；但目前國內最大問題可能在於無使用標準，致多有限制，或許造成簡易升降機產品遲遲無法有定位之主因。

（二）黃建築師偉倫

1. 依目前建築形態，多數一支樓梯就是一棟，但例外情形數量多寡，以及後

續若要進行明確區分的話，就需蒐集各種不同的建築形態類型。

2. 現行各地方政府對於老舊公寓增設昇降機應申請之建築執照類型認定不同，雖建築法明訂昇降機設備應申請雜項執照，但因外掛式昇降機，涉及須挖設機坑、設置機房等基礎設施，以及牽涉樓地板面積增加等因素考量，多要求應以申請建造執照為主，建議此部分應予以統一，以利實務程序操作。
3. 同意目前本案議題二所建議刪除可審查的項目。

(三) 王建築師武烈

1. 現況昇降機因不同於其他無障礙設施增設，需考量因素面向很多，基於公共安全的考量，相關防火、消防、結構以及安全檢查等，都須被謹慎檢討與審查。雖相關檢討都可由專業技師簽證，然免辦證的方式，將對主管機關後續安全查驗、資料建立造成影響。
2. 建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項規定，五層以下建築物增設昇降機得不計入建築面積及各層樓地板面積之計算，僅放寬建蔽與容積規定，但各地方政府執行上仍視為一新建的建築物，應申請請建造執照。
3. 實務上判斷「棟」的方式是以樓梯作為簡易的判斷方式，但應注意地下室有連通的情形，其「幢」與「棟」計算方式應再詳細確認建築法之規定。
4. 曾有學校於增設昇降機後發生昇降機結構主體傾斜等問題，原因在於學校位處於敏感地質區，故議題二所建議刪減之項目，建議應予以保留地質敏感及鑽探資料之項目內容。
5. 無機坑無機房的昇降機尚未納入中華民國昇降機協會管理範疇，不屬於昇降機類型，故以稱之為簡易昇降機，目前尚未有明確的協助管理、檢查之單位。

(四) 臺北市都市更新處陳股長柏延

1. 目前整建維護補助仍以鼓勵的方式推動，審議委員多採保守的態度，希望不要造成住戶之間的爭執為主，並盡可能取得住戶百分之百同意，或即使有反對戶但也無異議的情形。雖都更條例有強拆之規定，但執行上仍有一定困難。

2. 整建維護精神為符合都市景觀及公共利益，設計以「一幢」為原則，對其他人的權益影響較小，但卻造成實務上執行推廣升降機增設困難，都更處目前也多次與建管處討論、發函向內政部營建署詢問，內部也將持續再進行更細緻的操作討論，但在中央母法框架未修正之前，尚不適合大幅度開放。

(五) 頂尖無障礙科技股份有限公司黃總經理啟修

1. 一樓住戶違法占用法定空地作為個人使用，並進而認為有權利阻擋升降機之增設，是長期以來居住使用的陋習以及錯誤的觀念，透過本案持續之研究與討論，將有助於正視其他住戶之居住權利。
2. 實務上增設外掛式升降機以輕鋼構為主，結構則以依附主建物，已增加升降機之強度，將得以有效克服升降機過高傾斜之問題。
3. 國外對簡易升降機已有完整的機制，但礙於國內法令上尚無無明確之定義，且因不屬於升降機，故不在中華民國升降機協會管理範疇，實務上僅能以申請機械停車安檢，無法取得使用許可證。
4. 機坑之設計是為了避免鋼索斷掉造成升降機車廂掉落，但現行已有升降機設備改為齒輪式設計，已無鋼索斷掉之安全疑慮，故不需要機坑設計。

(六) 財團法人崔媽媽基金會張研究員偉瑜

1. 議題一：

- (1) 依據公寓大廈管理條例 26 條規定，仍須經過同一幢建物或同一宗基地整體社區的區權會同意後，方可成立各棟管委會，實務操作上不太容易。
- (2) 本案建議得分別成立公寓大廈管理委員會後，透過區權會決議文件來代替所需取得之土地權利證明文件，然依現行相關規定，區權會決議內容主要是建築物增建修繕、公共空間管理等面向，是否得以擴大決議至土地增建之問題，仍有待更多之討論，建議後續是否可朝另訂不同辦法之方式或以土地法 34-1 條去克服。

2. 議題二：

老舊整建維護尚牽涉廣告物重新架設、格柵設立規範以及增設升降機之消

防通道留設、出入動線之規劃等都應在審查時一併納入考量。

(七) 學聯不動產資訊顧問有限公司蔡總經理佳明

1. 拆除建築物內部原有樓梯增設昇降機的方式，因涉及防火、逃生等問題，需再做更進一步評估討論，釐清現行相關法規可行性。
2. 新北市政府整建維護推動已有明確之百分之百快速通關機制，得以免辦公聽會之程序，將能有效簡化整建維護推動時程。
3. 公寓大廈是否能處理土地問題，增設部分算不算處分行為，這是一個尚需要被討論及確認的事項。

六、結論：

請受託單位將專家學者意見納入本案執行後續參考建議，今天座談會到此結束，謝謝大家。

七、散會。以下空白。

參考書目

王明蘅(1996)，類型設定：一種住宅設計方法，住宅學報，第四期，第 31~49 頁，中華民國住宅學會，臺北。

王順治(2013)，既有老舊公寓垂直無障礙改善之研究，內政部建築研究所自行研究報告。

王順治(1999)，集合住宅建築計畫之日照日影研究檢討，內政部建築研究所專題研究計畫成果報告。

內政部(1995)，公寓大廈管理條例。臺北市：內政部營建署

內政部(2011)，住宅法。臺北市：內政部營建署

內政部(1911)，建築法。臺北市：內政部營建署

內政部(1998)，都市更新條例。臺北市：內政部營建署

全國人大常委會法制工作委員會民法室編(2007)，中華人民共和國物權法。

何明錦、蔡淑瑩、畢恆達(2006)，集合住宅共用空間安全維護設施評估，內政部建築研究所自行研究報告。

新北市政府都市更新處(2013)，新北市都更整建維護老舊公寓增設昇降設備機簡報檔。

臺北市政府(2012)，臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理法。

臺北市政府(1993)，臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則。

臺北市政府(2014)，臺北市原有住宅無障礙設施改善費用補助執行計畫。

國務院法制辦公室編(1997)，中華人民共和國建築法。

國務院法制辦公室編(2007)，中華人民共和國城鄉規劃法。

國土交通省(2010)，マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル。

老舊公寓增設昇降機之研究

福州市市城鄉規劃局(2013)，關於福州市既有住宅增設昇降機的若干意見(暫行)。

鄭惠芬(2007)，昇降機電力分析與乘客搭乘行為之研究，國立中央大學環境工程研究所碩士論文。

