內政部國土管理署
National Land Management Agency
Ministry of the Interior

老宅延壽機能復新計畫說明

都市更新建設組

王武聰 組長

115.2.6

目錄

壹、推動緣由
貳、補助資格項目
參、申請流程
肆、輔導團機制
伍、民眾常問問題

壹.

推動緣由

壹、計畫推動緣由

房屋

30年以上住宅達516萬戶

全國住宅925萬戶、老宅比率過半

人

超高齡社會-
65歲以上人口超過467萬人

長輩占全國20%、缺電梯、
居住空間需求改變

房屋+人

人・屋・雙老

磁磚剝落、漏水、管線老舊等問題

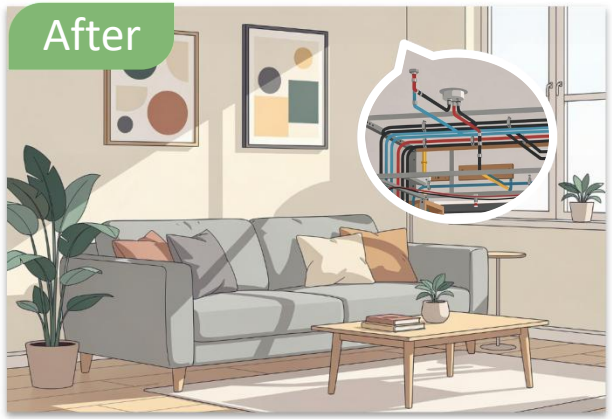
人：在地安養

屋：淨零減碳

壹、計畫推動效益

老宅延壽補助計畫旨在**提升居住安全與品質**並**強化相關產業經濟**，具高度公共利益與有其推動必要性。
預計可創造相關產值超過 **75 億餘元**，開啟營建產業新的發展方向。

解決
老舊管線致災風險



解決
外牆磁磚掉落影響公安

提升
高齡者行動便利性

減少碳排
與永續發展

壹、計畫依據、期程、經費來源

50億補助・內外兼修

公共空間+私人室内

(以棟為單位)　(以戶為單位)

依據

- 因應國際情勢強化經濟社會及民生國安韌性特別條例
- 老宅延壽機能復新計畫
- 因應國際情勢強化老舊建築物修繕補助辦法

期程

- 116年12月31日前

經費來源及需求

- 特別預算，50億元。

貳.

補助資格及項目

貳、補助資格

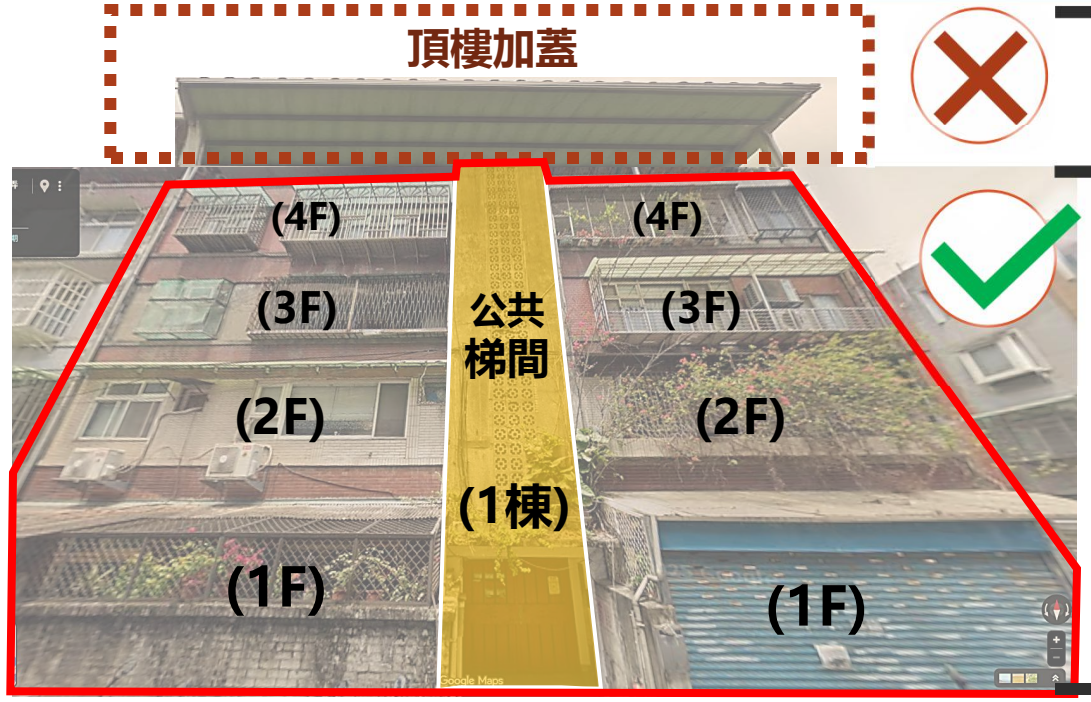
30年以上合法建築物

- 領有使用執照者。
- 經地方主管機關認定屬合法建物者。

4-6層樓公寓

- 公寓大廈管理委員會或管理負責人
- 全體建築物區分所有權人同意共同推派代表人

需要100%同意!



違建部分
不予補助!

1棟
4樓公寓

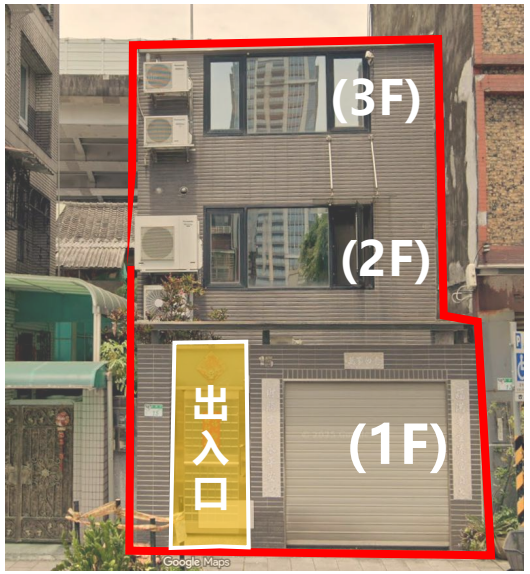
合法建築
有補助!

6樓以下透天住宅

- 全體建築物所有權人同意共同推派代表人

需要100%同意!

獨棟
3樓透天



貳、補助資格

公 寓

住宅使用的定義?
比率怎麼算?

使用執照登載住宅使用
戶數 or 樓地板面積
>1/2為住宅

■公共空間

❶超過1/2作住宅使用。

❷戶籍至少有1人為:

- 65歲以上長者。
- 低收入或中低收入戶。
- 長照需要等級第2級以上，且符合居家無障礙環境改善補助對象。

■私人室內

❶限住宅使用。

❷補助對象不得為法人。

透 天

❶全棟住宅使用。

❷補助對象不得為法人。

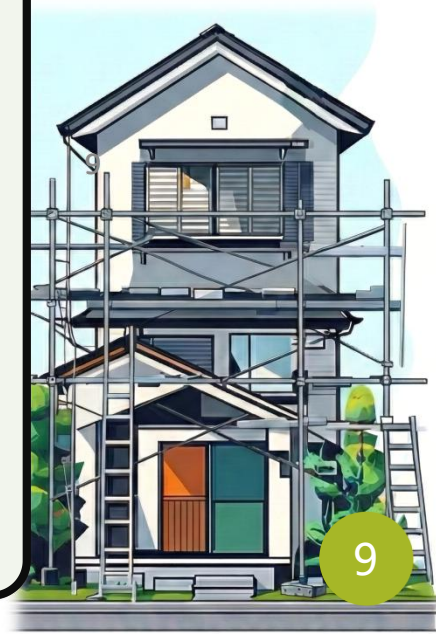
4種情形不得補助

❶公寓全棟為單一所有權人持有。

❷已請建照、拆照或地方政府認定須拆除。

❸已進入都更危老程序(已報核或已申請)。

❹申請其他相同補助項目。



貳、補助項目

1.結構安全性能評估（房屋健康檢查）

項次	項目		配分	評估內容	權重(1)	評分
1	結構系統	靜不定程度	5	□單跨(1.0) □雙跨(0.67) □三跨(0.33) □四跨以上(0)		
2		地下室面積比，r_b	2	$0\le(1.5-r_b)/1.5\le1.0$；r_b:地下室面積與建築面積之比		
3		平面對稱性	3	□不良(1.0) □尚可(0.5) □良(0)		
4		立面對稱性	3	□不良(1.0) □尚可(0.5) □良(0)		
5		梁之跨深比 b	3	當$b<3$，$w=1.0$；當$3\le b<8$，$w=(8-b)/5$；當$b\ge8$，$w=0$		
6		柱之高深比 c	3	當$c<2$，$w=1.0$；當$2\le c<6$，$w=(6-c)/4$；當$c\ge6$，$w=0$		
7		軟弱層顯著性	3	□高(1.0) □中(0.67) □低(0.33) □無(0)		
8	結構細部	塑鉸區箍筋細部(由設計年度評估)	5	□63 年 2 月以前(1.0) □63 年 2 月至 71 年 6 月(0.67) □71 年 6 月至 86 年 5 月(0.33) □86 年 5 月以後(0)		
9		窗台、氣窗造成短柱嚴重性	3	□高(1.0) □中(0.67) □低(0.33) □無(0)		
10		牆體造成短梁嚴重性	3	□高(1.0) □中(0.67) □低(0.33) □無(0)		
11	結構現況	柱之損害程度	2	□高(1.0) □中(0.67) □低(0.33) □無(0)		
12		牆之損害程度	2	□高(1.0) □中(0.67) □低(0.33) □無(0)		
13		裂縫鏽蝕滲水等程度	3	□高(1.0) □中(0.67) □低(0.33) □無(0)		
14	定量分析	475 年耐震能力初步評估	30	當$\frac{A_{c1}}{Lt_{475}}\le0.25$，$w=1$；當$0.25\le\frac{A_{c1}}{Lt_{475}}\le1$，$w=\frac{4}{3}\left(1-\frac{A_{c1}}{Lt_{475}}\right)$；當$\frac{A_{c1}}{Lt_{475}}>1$，$w=0$ $A_{c1}=\min[A_{c1,x},A_{c1,y}]$		
15		2500 年耐震能力初步評估	30	當$\frac{A_{c2}}{Lt_{2500}}\le0.25$，$w=1$；當$0.25\le\frac{A_{c2}}{Lt_{2500}}\le1$，$w=\frac{4}{3}\left(1-\frac{A_{c2}}{Lt_{2500}}\right)$；當$\frac{A_{c2}}{Lt_{2500}}>1$，$w=0$ $A_{c2}=\min[A_{c2,x},A_{c2,y}]$		
危險度分數總計			100	危險度評分總計(P)		
額外評估項目：	此部分為外加評分項目，評估人員應就表列「危險度額外增分」、「危險度額外減分」事項評分，各項最高配分為 2 分，總共最高配分為 8 分；減分最高配分為 2 分					
危險度額外增分	A	分期興建或工程品質有疑慮者				
	B	曾經受災害者，如土石流、火災、震災、人為破壞等				
	C	使用用途由低活載重改為高活載重使用者				
	D	傾斜程度明顯者				
危險度額外減分	a	使用用途由高活載重改為低活載重使用者				
危險度額外評分總計(S)						
危險度總評估分數 R=P+S						

■ 耐震評估補助 必選

選1	補助額度上限
初步評估	1.5萬元/棟
詳細評估	40萬元/棟

- ■ 先取得過半數所有權人同意
- ■ 直接洽詢32家共同供應契約機構名冊
- ■ 評估結果**不公開**，且**不會**作為**補助與否**的依據。

如先前已辦理過評估，能否直接使用?

原評估結果可以直接沿用，免再次評估，但不得重複補助!

貳、補助項目

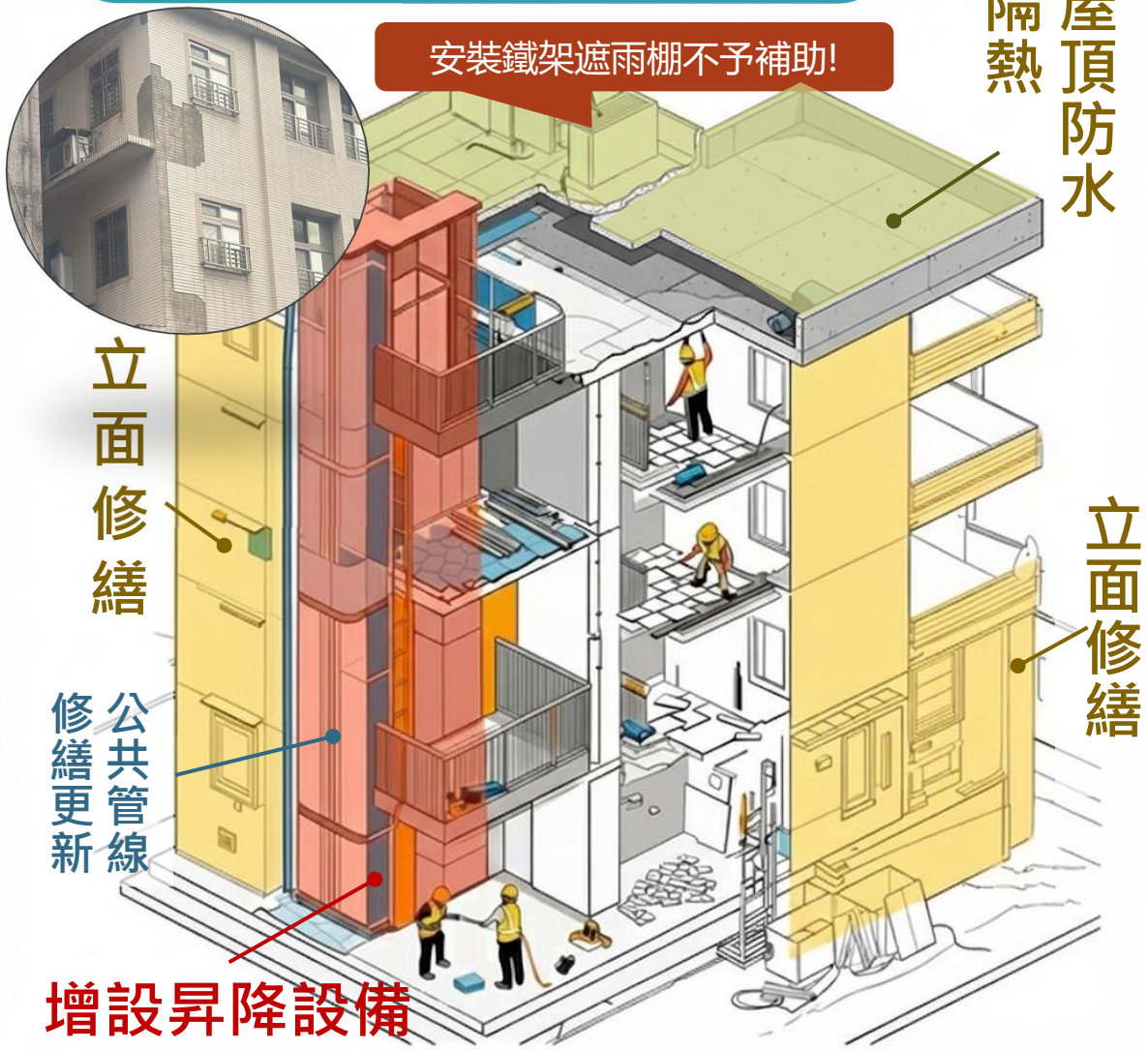
中央主管機關評定之結構安全性能評估機構

(民眾可參考清冊自行聯繫辦理評估)

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估共同供應契約機構				
編號	機構名稱	代表人	地址	連絡電話
1	台北市結構工程工業技師公會	徐茂卿	臺北市信義區東興路37號7樓	02-8768-1118
2	台北市土木技師公會	賴建宏	臺北市松山區東興路28號9樓	02-2745-5168
3	社團法人臺灣省土木技師公會	莊均緯	新北市板橋區三民路二段37號12樓A3	02-8961-3968
4	社團法人新北市結構工程技師公會	陳伯炤	新北市板橋區四川路2段241號11樓	02-2362-1056
5	高雄市結構工程工業技師公會	侯政成	高雄市前鎮區二聖一路288號5樓之1	07-713-8518
6	臺中市結構工程技師公會	許庭偉	臺中市西屯區臺灣大道四段925號5樓之2	04-2358-8249
7	台灣省結構工程技師公會	王炤烈	新北市板橋區文化路1段266號21樓之2	02-2254-7419
8	社團法人中華民國建築技術學會	莊輝和	臺北市信義區基隆路二段189號8樓	02-2377-5899
9	社團法人桃園市土木技師公會	林世杰	桃園市桃園區三民路三段288號4樓之1	03-337-7377
10	社團法人新北市土木技師公會	丘達昌	新北市板橋區民生路一段33號21樓之3	02-2957-2300
11	社團法人臺中市土木技師公會	林育信	臺中市北區崇德路一段629號B棟5樓之1	04-2237-8968
12	高雄市土木技師公會	黃國忠	高雄市鼓山區中華一路203號3樓	07-552-0279
13	台南市結構工程技師公會	施忠賢	臺南市安平區永華路二段248號18樓之2	06-299-4493
14	臺北市建築師公會	林志崧	臺北市信義區基隆路2段51號13樓	02-2377-3011
15	社團法人新北市建築師公會	汪俊男	新北市板橋區中山路一段293-1號6樓	02-8953-4420
16	社團法人南投縣建築師公會	林宏任	南投縣南投市忠孝三街8號	049-222-3262
17	桃園市結構工程技師公會	陳敬賢	桃園市桃園區三民路3段180號4樓之2	03-332-0596
18	社團法人高雄市建築師公會	羅必達	高雄市三民區博愛一路366號23樓	07-323-7248
19	社團法人基隆市建築師公會	戴雄賜	基隆市中正區中正路18號2樓之1	02-2422-8980
20	社團法人臺灣建築發展學會	徐文志	臺中市西區臺灣大道二段536號6樓之2	04-2316-0928
21	社團法人苗栗縣建築師公會	林儒聰	苗栗市縣府路122號3樓	037-321-784
22	社團法人臺中市建築師公會	蘇懋彬	臺中市西區臺灣大道2段536號11樓	04-2314-9988
23	社團法人臺南市建築師公會	賓國昌	臺南市安平區永華路二段248號10樓之六	06-295-5770
24	社團法人新竹縣建築師公會	徐豪廷	新竹縣竹北市縣政五街32巷8號8樓之2	03-656-7878
25	社團法人彰化縣建築師公會	黃啓芳	彰化縣彰化市南郭路1段63-9號6樓	04-722-6014
26	桃園市建築師公會	詹健鴻	桃園市桃園區縣府路232號	03-337-7127
27	社團法人台南市土木技師公會	許引絃	臺南市永康區中華路12號10樓之5	06-311-5135
28	花蓮縣建築師公會	陳志豪	花蓮縣花蓮市府前路102之2號	03-822-6054
29	財團法人聯合營建發展基金會	蕭新祿	臺中市南屯區黎明路一段395巷15之1號3樓	04-2470-1218
30	社團法人新竹市建築師公會	陳文政	新竹市北區北大路307號15樓之4	03-522-8805
31	社團法人中華建築公共安全學會	李訓良	臺北市中正區羅斯福路2段50號9樓之2	02-2394-8138
32	宜蘭縣建築師公會	邱清榮	宜蘭縣宜蘭市縣政七街1號2樓	03-925-6311

貳、補助項目

2．公寓型修繕



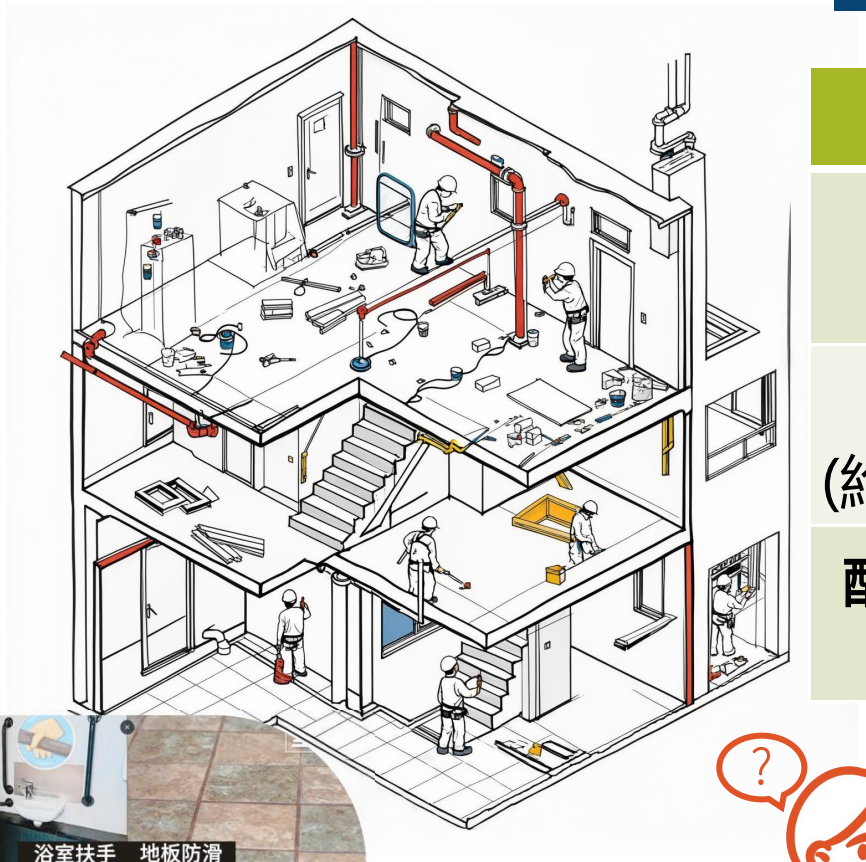
■ 公共空間 先有室外

至少選3	補助額度上限
增設昇降設備	400萬元/棟
建築物立面修繕	300萬元/棟 (依施作面積計算，單價3,500元/m²)
樓梯間修繕	40萬元/棟
公共管線修繕更新	50萬元/棟
老舊招牌、違規物或違建拆除	40萬元/棟
屋頂防水及隔熱 不包含安裝太陽能板!	50萬元/棟
外掛式空調及其管線之安全改善 不包含冷氣機!	40萬元/棟
增設或改善無障礙設施	40萬元/棟

註：每個項目最多補助65%

貳、補助項目

2．公寓型修繕



■ 私人室内 才有室内

類型	補助額度上限
居家安全及無障礙設施設備修繕	一般戶：20萬元/戶 高齡弱勢戶：30萬元/戶
管線修繕更新 (給排水、電氣、燃氣管線)	
配合上述項目所需之必要室內裝修	

是否一定要找建築師評估?

建議委由建築師辦理，確保安全與權益! 未來將於「都市更新入口網」公布老宅延壽專業建築師諮詢名冊，供大家洽詢!

貳、補助項目

3．透天型修繕

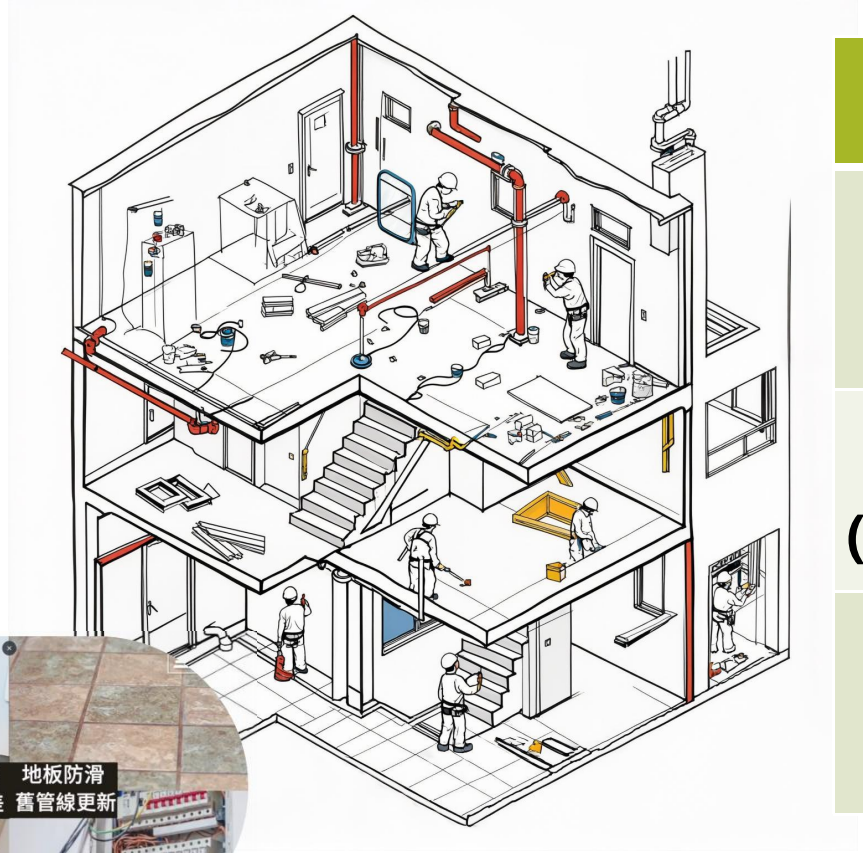
■ 室外 先有室外

至少選1	補助額度上限
立面修繕	5或6層透天住宅 300萬元/棟
	3或4層樓透天住宅 200萬元/棟
	1或2層樓透天住宅 100萬元/棟 (依施作面積計算，單價3,500元/m²)
屋頂防水及隔熱	20萬元/棟
外掛式空調及其管線之安全改善	5萬元/棟
增設或改善室外無障礙設施	5萬元/棟

貳、補助項目

3．透天型修繕

■ 室內修繕 才有室內



類型	補助額度上限
居家安全及無障礙設施設備修繕	一般戶：20萬元/戶 高齡弱勢戶：30萬元/戶
管線修繕更新(給排水、電氣、燃氣管線)	
配合上述項目所需之必要室內裝修	

參.

申請流程

參、申請程序

1. 申請人向地方政府**申請**

2. 地方政府**審查核准**

- 原則書面審查。
- 「增設昇降設備」、「建築物立面修繕」及「屋頂防水及隔熱工程」需現地勘查。

3. 申請人**施工**

4. **施工成果**送地方政府**審查並備查**

- 原則**1年內完工**並送施工成果（申請昇降設備者需送件申請昇降設備使用許可）
- 得**展期6個月，2次**為限；未申請展期者廢止補助核准。

5. 申請人向地方政府**請款**

- 申請人於施工成果備查（申請昇降設備者為取得使用許可）後3個月內申請撥款。
- 地方政府得另訂分期撥款方式。

參、申請程序

申請應附文件

應檢附文件	公寓共有	公寓專有、透天住宅
1. 申請補助計畫書	• 依申請書範本填寫	• 依申請書範本填寫
2. 申請人身分證明、	• 管委會 / 管理負責人或共同代表人名冊	• 所有權人名冊
3. 修繕意願證明	• 區權人會議決議 / 全體區權人同意書	• 全體所有權人同意書
4. 建物資料	• 近3個月建物登記謄本(1類或3類) • 使照影本 / 合法房屋證明	• 近3個月建物登記謄本(1類或3類) • 使照影本 / 合法房屋證明
5. 結構安全性能評估報告	• 初評 / 詳評報告書	• 初評 / 詳評報告書
6. 施工廠商簽約證明	• 契約影本 / 報價單	• 契約影本 / 報價單
7. 高齡弱勢證明	• 依適用情形檢附	• 依適用情形檢附
8. 切結書	• 未曾受補助切結書	• 未曾受補助 / 例外情形切結書

註：相關申請文件可由輔導服務團協助輔導民眾，提供簡易諮詢及初步評估。

肆.

輔導團機制

肆、輔導團機制-中央輔導服務團工作項目

專業法令諮詢與輔導服務

- ☑ 法令與實務操作諮詢
- ☑ 支援中央專線諮詢，定期更新 Q&A

研訂作業參考書件

- ☑ 研訂審查原則、作業手冊與契約範本等
- ☑ 提供節能減碳、高齡友善及施工安全指引

專業整合與教育訓練

- ☑ 建立跨領域專業人力與機構清冊
- ☑ 辦理全國政策說明會、從業人員訓練

執行追蹤與政策支援

- ☑ 實際執行彙整分析、亮點案例產出
- ☑ 支援會議、地方查核及輔導作業

肆、輔導團機制-地方輔導服務團協助事項

補助項目

類型	補助額度上限
基本委辦費	原則600萬元/案

辦理事項

■ 第一線協助民眾與宣導

- ◆ 協助個案現地先期評估及申請諮詢。
- ◆ 提供駐點專案人員之法令諮詢服務。
- ◆ 輔導社區成立公寓大廈管理組織。
- ◆ 辦理政策宣導說明會

■ 協助地方政府計畫執行

- ◆ 協助擬具補助作業原則或宣導手冊。
- ◆ 協助申請書件檢核及初步審查。
- ◆ 規劃施工查核，並提供技術建議。

■ 案件盤點與計畫專案管理

- ◆ 主動盤點潛在案件。
- ◆ 建置與維護補助資訊網站。
- ◆ 案件專案管理與資料庫建置。

肆、輔導團機制-地方政府與輔導服務團分工

內政部

地方政府

委託輔導服務團協助

- ☑ 資格、同意書等書件合規
- ☑ 補助金額、廠商簽約金額合規

受理及審查修繕補助

核撥修繕補助

補充地方政府服務執行量能，增加民眾參與意願

輔導服務團

- ☑ 提供修繕建議
- ☑ 輔導成立管委會
- ☑ 個案申請輔導

協助宣導及專業諮詢
個案先期評估

- ☑ 協助現勘
- ☑ 協助初步審查
- ☑ 施工查核作業

審查行政助手

- ✓ 施工廠商
- ✓ 包租代管
- ✓ 仲介業
- ✓ 光電業者等

媒合相關產業服務

伍.

民眾常問問題

伍、民眾常問問題

內政部

老宅延壽計畫什麼時候可以開始申請?有受理期限嗎?

- ☑ 有關老宅延壽計畫(草案),行政院去年12月30日已完成審查,預計於計畫及補助辦法核 定發布後1個月內開始受理民眾申請
- ☑ 老宅延壽計畫是短期示範補助計畫，依據行政院核定計畫內容據以辦理，由中央補助地方政府公告受理民眾申請，計畫年期預計至116年12月31日止

伍、民眾常問問題

如果已經辦理過結構安全性能評估，是不是就不用再評估?

☑ 是的，民眾已辦理過結構安全性能評估，可不用再重新辦理評估

伍、民眾常問問題

內政部

建築物結構安全性能（耐震能力）評估結果，會否影響「老宅延壽」申請?

☑ 不影響，建築物結構安全性能（耐震能力）評估結果，是讓建築物所有權人瞭解持有建築物結構安全狀況。

伍、民眾常問問題

何種建築物可適用「老宅延壽」申請修繕?

- ☑ 老宅延壽計畫優先針對全國屋齡30年以上4至6樓公寓住宅及6樓以下透天住宅之合法建築物，提供公寓共有與專有部分以及透天室內外之修繕補助
- ☑ 修繕是以「一棟」為申請單位；有關合法建築物之認定，要依據使用執照或經地方政府認定之合法建築物證明文件為準

伍、民眾常問問題

頂樓加蓋、前後陽台外推或搭建部分也可以申請補助嗎?

☑ 不可以，老宅延壽補助計畫係針對全臺屋齡30年以上4至6樓以住宅為主之公寓以及6樓以下透天住宅之「合法建築物」為補助標的；有關合法建築物之認定，應依據使用執照或經地方政府認定之合法建築物證明文件為準。故進行修繕之內容，應在合法建築物之範疇，才符合申請補助之要件。

伍、民眾常問問題

申請「老宅延壽」補助是否須配合拆除違章建築或違規物（突出外牆面之鐵窗、雨遮、頂樓加蓋等）

☑ 不用，合法建築物常見之附屬違章建築或違規物不會因申請本計畫而強制拆除，但申請人也可以考量申請老舊招牌、違規物及違建拆除工程相關費用補助

伍、民眾常問問題

我家在工業區(商業區、農業區、保護區...)，可以申請補助嗎?

- ☑ 老宅延壽計畫的目的是為了改善並優化老舊建築物機能與無障礙空間品質，增進高齡者行動的便利性及居住舒適性，故補助辦法係規範以合法住宅為主，並以直轄市、縣(市)主管機關核發「使用執照」登載為準。如果無法出具使用執照者，就以地政機關核發之「建物登記謄本」所載資料為準
- ☑ 工業區無法申請補助，但商業區、農業區及保護區則需認定屬於住宅使用的合法建築物就可以申請。如果還有疑問可進一步洽詢所在地之主管機關協助認定

伍、民眾常問問題

建築物近期已施工或剛完工還可以申請老宅延壽計畫嗎?

☑ 不行，依老宅延壽計畫草案規定,申請人申請老宅修繕補助,仍應檢具相關文件向直轄市、縣(市)政府申請、經審查及核准後始能施工及核發補助,不得溯及既往

伍、民眾常問問題

請問增設電梯補助項目有包含無機坑式電梯嗎?

☑ 沒有，無機坑式電梯（包含氣壓式電梯、膠囊電梯、真空氣動梭）等類似以氣壓驅動之設備，非屬建築法所管轄之昇降設備，故非老宅延壽補助項目

伍、民眾常問問題

公寓社區倘不申請專有部分修繕，公共空間修繕項目可否免申請三項?

☑ 不用，按老宅延壽計畫草案規定，僅規範公寓社區要申請室內修繕，需共用空間修繕至少三項。因此，如果公寓社區不申請專有部分修繕，並未限制公共空間修繕項目需達到3項

簡　報　結　束