

106年9月無障住宅政策宣導資料

無障礙住宅推動情形說明

簡報單位：內政部營建署（管理組）

簡報人：劉田財

中華民國106年9月22日

~簡報大綱~

壹、緣起

貳、推動辦理依據

參、推動初期遭遇課題

肆、因應對策與目前辦理情形

伍、未來持續推動重點

壹、緣起

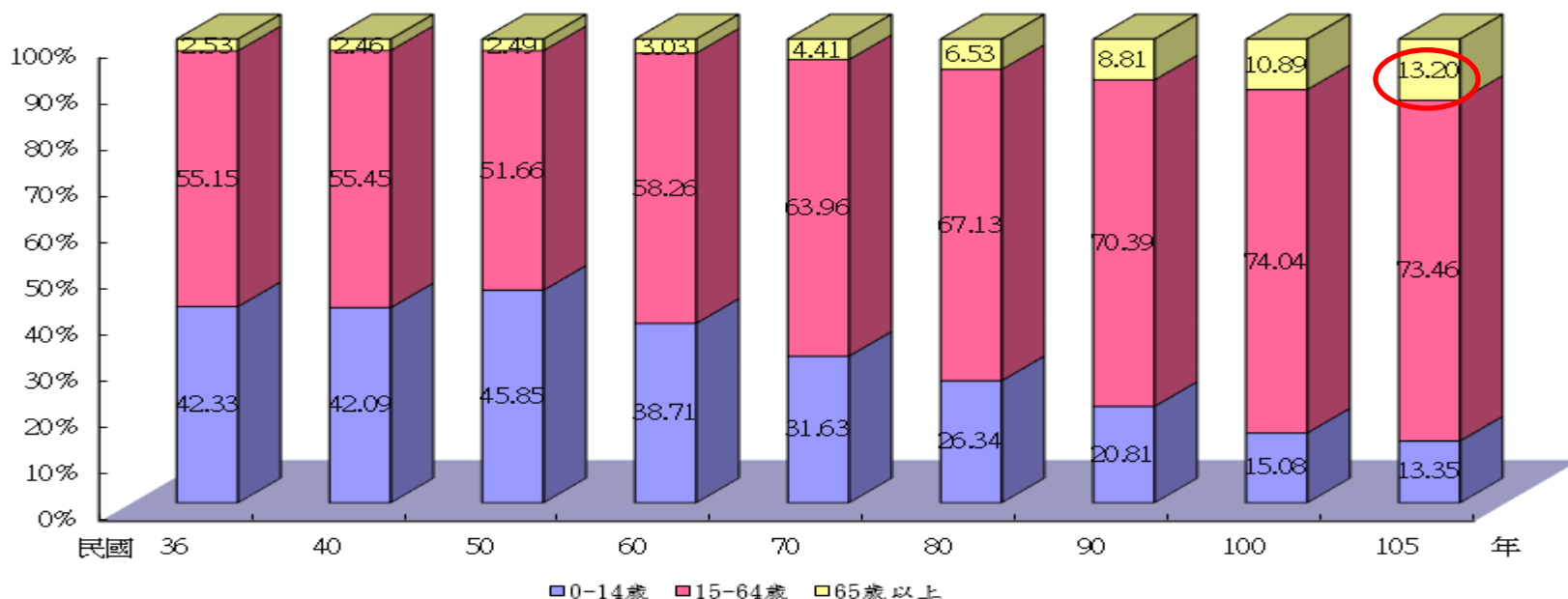
1. 台灣已邁入高齡化社會，當長者身體機能逐漸退化，對於無障礙空間需求日益受到重視。
2. 我國老舊住宅數量多，如無電梯之老舊公寓成為長者進出行動之障礙。
3. 如何誘導住宅環境全面無障礙化，為政府施政重要的課題。



1.國人平均壽命延長並邁入高齡化～

隨著日新月異的醫療科技，醫療愈來愈進步，國人平均壽命延長，內政部統計台灣自82年起65歲以上老人所占比率持續攀升，105年底已達13.20%。另依國發會推估台灣107年65歲老人將達14%(高齡社會)及115年將達20%(超高齡社會)，顯見台灣已邁入高齡化。

三階段人口年齡百分比



資料來源：內政部戶政司。

2.五樓以下老舊住宅缺少無障礙設施～

依據本部不動產資訊平臺106年第2季房屋稅籍住宅類數量依總樓層區分，全臺住宅數量總計約853萬戶，其中2-5層之約**428萬戶**（約占總住宅數量**50%**以上），針對上述舊式住宅應積極協助改善無障礙設施。

內政部不動產資訊平台住宅類數量依總樓層區分表

地區	全台總住宅數量	2~5層住宅							
		台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	其他縣市	合計
戶數	8,539,849	457,711	641,993	398,786	482,306	352,965	551,376	1,396,386	4,281,523
佔總住宅數量百分比		5.3%	7.5%	4.6%	5.6%	4.1%	6.4%	46.3%	50%

貳、推動辦理依據

為提升住宅無障礙性能，透過獎勵符合設計或改善基準，誘導住宅環境全面通用化，依住宅法第46條授權訂定「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」共計21條文，106年3月23日修正發布，內含無障礙住宅之類別、範圍、無障礙設施項目、設計基準及獎勵範圍等事項：

- 按新建及原有住宅以公寓大廈及非公寓大廈為範圍，對於出入口、室內外通路、房間配置及特定房間等規範設施項目及設計基準。
- 新建住宅符合無障礙住宅設計基準者發給標章，原有住宅無障礙設施改善經費提供補助並以45%為限。

※新建住宅：指住宅法101年12月30日發布實施後取得建照之住宅建築（其餘則歸屬原有住宅）。

無障礙住宅與友善環境之內涵

• 基地內實體空間工程 ~ 如下表

	新建住宅-基準項目	原有住宅-基準項目
建築外部環境	室外通路、坡道、戶外停車空間、騎樓與人行道、中庭及開放空間	室外通路、坡道、戶外停車空間、騎樓與人行道、中庭及開放空間
建築內部環境	大樓出入口、避難層出入口、避難層坡道及扶手、共用樓梯、共用通路走廊、昇降設備、扶手裝置	大樓出入口、避難層出入口、避難層坡道及扶手、共用樓梯、共用通路走廊、昇降設備、扶手裝置、
室內專有空間	出入口(玄關)、室內通路、客廳/飯廳/起居間、臥室、儲物間、樓梯(間)、陽台/露台、衛浴空間、廚房	出入口(玄關)、室內通路、客廳/飯廳/起居間、臥室、儲物間、樓梯(間)、陽台/露台、衛浴空間、廚房
基準訂定原則	參照建築技術規則建築設計施工篇第十章及建築物無障礙設施設計規範之規定	參考建築技術規則建築設計施工篇第十章及建築物無障礙設施設計規範之規定後並酌降標準

- 基地外實體空間工程 ~ 包括騎樓、人行道、廣場、面前道路...等，另依內政部主管活動場所無障礙設施設備設計標準、市區道路路平專案及都市人本交通改善方案所規定內容辦理。

叁、推動初期遭遇課題

- 一、**無障標章待推廣**～新建住宅無障礙標章申請條件嚴格且誘因不足，民眾又缺少無障礙之觀念，致建商在缺乏足夠獎勵誘因下，申請意願不高。
- 二、**法令限制待突破**～建築法規未強制五樓以下建築物需設置升降設備，其設計幾乎都無保留多餘之空間供增設升降設備，且以無障礙住宅設計基準而言，電梯機廂深度應要有足夠進出停放輪椅之空間，故原有住宅若要增設無障礙升降設備，實屬不易。
- 三、**補助資源待整合**～本部於102年度研擬四年期之「無障礙住宅示範計畫」草案時，經國家發展委員會彙整行政院主計總處及財政部等單位意見，均建議由地方政府本於權責以自有財源支應補助辦理原有住宅無障礙設施改善，並建請本部整合各部會現有資源，避免補助資源重複配置問題。
- 四、**法令名稱待釐清**～無障礙設計基準甫訂頒後即被拿來與通用化設計之理念進行檢視與比較孰優孰劣，惟其在學理與實務上的差異卻一直未被明確釐清。

無障礙住宅推動前之法規限制情形

共用部分未施作無障礙之原有住宅

<身權法>第57條

公共建築物及活動場所之無障礙設備及設施不符合建築物無障礙設施設計規範規定者，各級目的事業主管機關應令其所有權人或管理機關負責人改善。

<建築技術規則建築設計施工編>第170條

明定公共建築物其種類及適用範圍涵括六層以上之集合住宅，及五層以下且五十戶以上之集合住宅。

應強制改善 | 無障礙空間

六層以上之集合住宅，及五層以下且五十戶以上之集合住宅

有管委會
依<公寓大廈管理條例>
第10、11、31條開區分
所有權人會議

五層以下且五十戶
以下之住宅

無管委會
須取得所有區分所有權人
同意

不通過

違反身權法第57條第三項，各級目的事業主管機關得依身權法第88條規定處罰並限期改善。

認定為<建築物升降設備設置及檢查管理辦法>第2條第1項所定義之建築物升降設備。依<建築法>第7條、第28條應請領雜項執照。應依<建築法>第73條第4項及<建築物使用類組及變更使用辦法>第8條申請變更使用執照。

裝設建築物升降設備

依<建築法>第77-4條建築物升降設備，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。並需依規定定期進行安全檢查維護保養。

通過

裝設簡易型垂直升降設備

<身權法>第57條

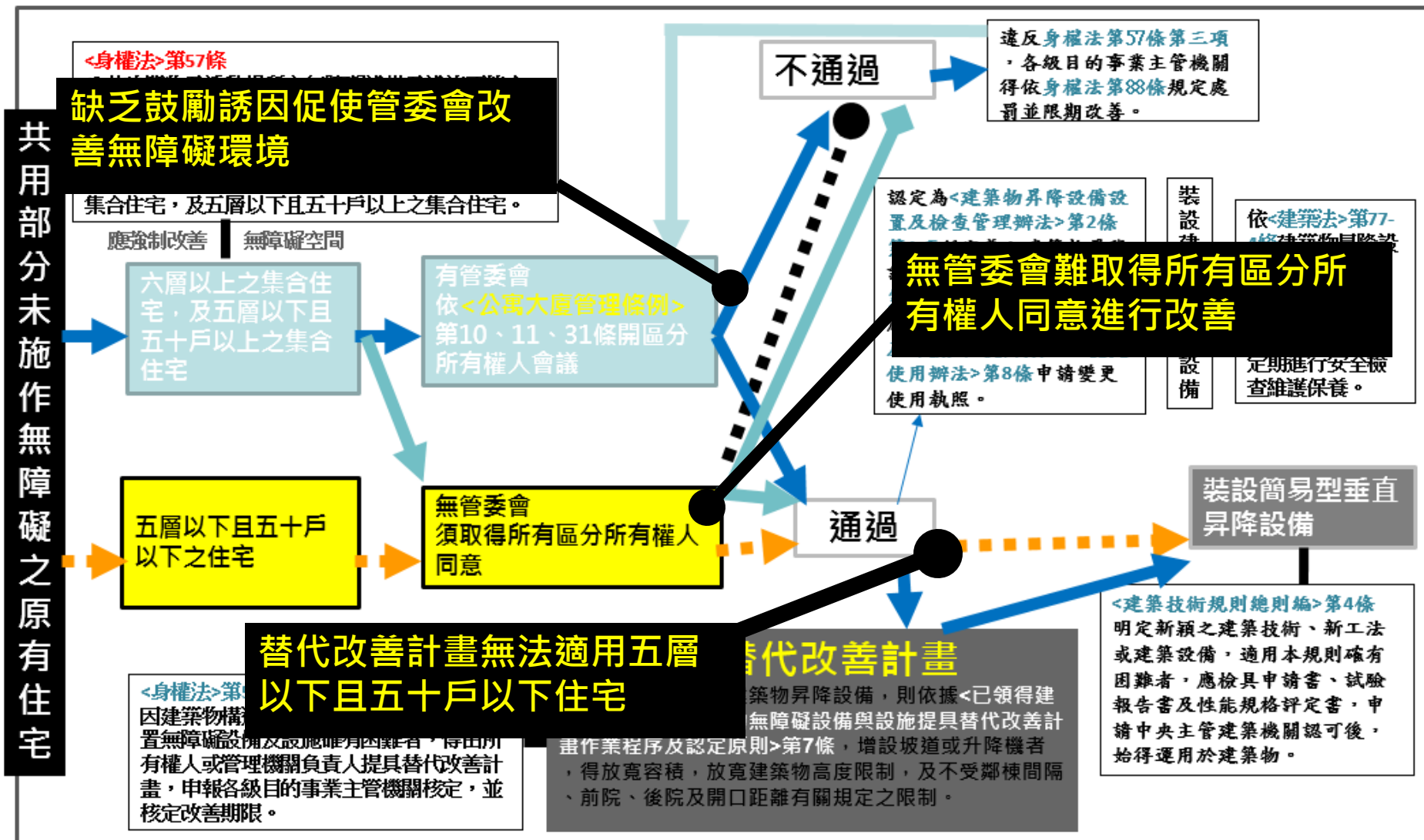
因建築物構造或設備限制等特殊情形，設置無障礙設備及設施確有困難者，得由所有權人或管理機關負責人提具替代改善計畫，申報各級目的事業主管機關核定，並核定改善期限。

替代改善計畫

非建築法所認定之建築物升降設備，則依據<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作業程序及認定原則>第7條，增設坡道或升降機者，得放寬容積，放寬建築物高度限制，及不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。

<建築技術規則總則編>第4條明定新穎之建築技術、新工法或建築設備，適用本規則確有困難者，應檢具申請書、試驗報告書及性能規格評定書，申請中央主管建築機關認可後，始得運用於建築物。

無障礙住宅推動前既有法規限制課題



肆、因應對策與目前辦理情形

一、針對新建標章待推廣的因應對策～

(一)修正放寬無障礙住宅標章核發標準

考量難有整棟建築物皆符合無障設計基準，爰修訂辦法放寬將無障礙住宅標章分為：

1. 無障礙住宅**單位標章**；即公寓大廈專有部分有1戶以上住宅單位符合無障設計基準者。
2. 無障礙住宅**建築標章**；即公寓大廈專有部分有3戶且5%以上住宅單位符合無障設計基準者。

※以上公寓大廈全棟建築物共用部分並均應符合無障設計基準。

(二)採『先公後私』的推動策略

1. 初期推動先促請各直轄市、縣（市）政府針對公共住宅、青年住宅及社會住宅等**公有住宅**建築物踴躍申請無障礙住宅標章，以期產生帶頭作用。
2. 長期推動都市無電梯之**私有危老建築物**鼓勵其加速重建，重建時另再提供申請無障礙標章之容積獎勵。

無障礙住宅單位標章



無障礙住宅建築標章



肆、因應對策與目前辦理情形(1)

二、針對法令限制待突破的因應對策～

(一) 放寬建築法相關規定，包括

1. 放寬增設之升降機可不計入其建築及各層樓板面積，並放寬梯間高度、鄰棟間隔及前、後院與開口距離等限制規定。
2. 放寬五層下建物增設升降機僅需共有人及其應有部分1/2同意。
3. 授權縣市府得訂定一定規模以下者可免申辦建、雜照或變更使照。

(二) 修訂住宅法相關規定，包括

1. 住宅法54條～任何人不得拒絕妨礙居住使用人必要之無障礙修繕。
2. 放寬本辦法之設計基準～增列『個人住宅用升降機』亦可適用。

	使用人數	機廂尺寸	機坑深度	速度
CNS10595 一般用升降機	6人	單向開閉 寬115cm*深90cm 雙向開閉 寬140cm*深85cm	>120cm	>30m/min
CNS14328 個人住宅用升降機	2~3人	面積<1.1m ² (櫻花個人住宅電梯2 人座90cm*90cm)	<55cm	<20m/min

肆、因應對策與目前辦理情形(2)

三、針對補助資源待整合的因應對策～

(一) 初期推動擬建立示範案例，106年之先期計畫包括

1. 補助原有住宅公寓大廈五層以下建築物共用部分改善無障礙設施預計辦理7件（含增設電梯每件補助總經費45%及上限116萬元）。
2. 補助原有住宅公寓大廈共有部分改善無障礙設施預計辦理18件（每件補助總經費45%及上限26萬元）。
3. 以上預計補助新北市、台中市、台南市、高雄市、彰化縣、嘉義縣、屏東縣、澎湖縣等8縣市共計1,079萬元

(二) 中長期納入都更整建及人本交通改善補助，包括

1. 自主更新～補助增設電梯為該工程費45%及以執行機關審查結果為準。
2. 人本交通改善～補助各縣市騎樓整平及人行道環境改善均含配合款。

(三) 屬於特定對象的照護仍由衛福單位主政，包括

1. 身障者輔具費用補助(身權法)。
2. 中低收入老人之住宅修繕補助(老福法)。
3. 高齡失能者之長照2.0住宅無障礙改善補助(老福法)。

無障礙住宅-相關適用法規(資源)

住宅-定義為公共建築物
50%

五層以下住宅
50%

原有住宅

身障者-輔具費用補助(身權法)

中低收入老人-住宅修繕補助(老福法)

高齡失能者-長照2.0住宅無障礙改善補助(老福法)

都市危險老舊建築物加速重建條例～相關補助及容積獎勵措施

都市更新條例～自主都市更新整建維護補助方案

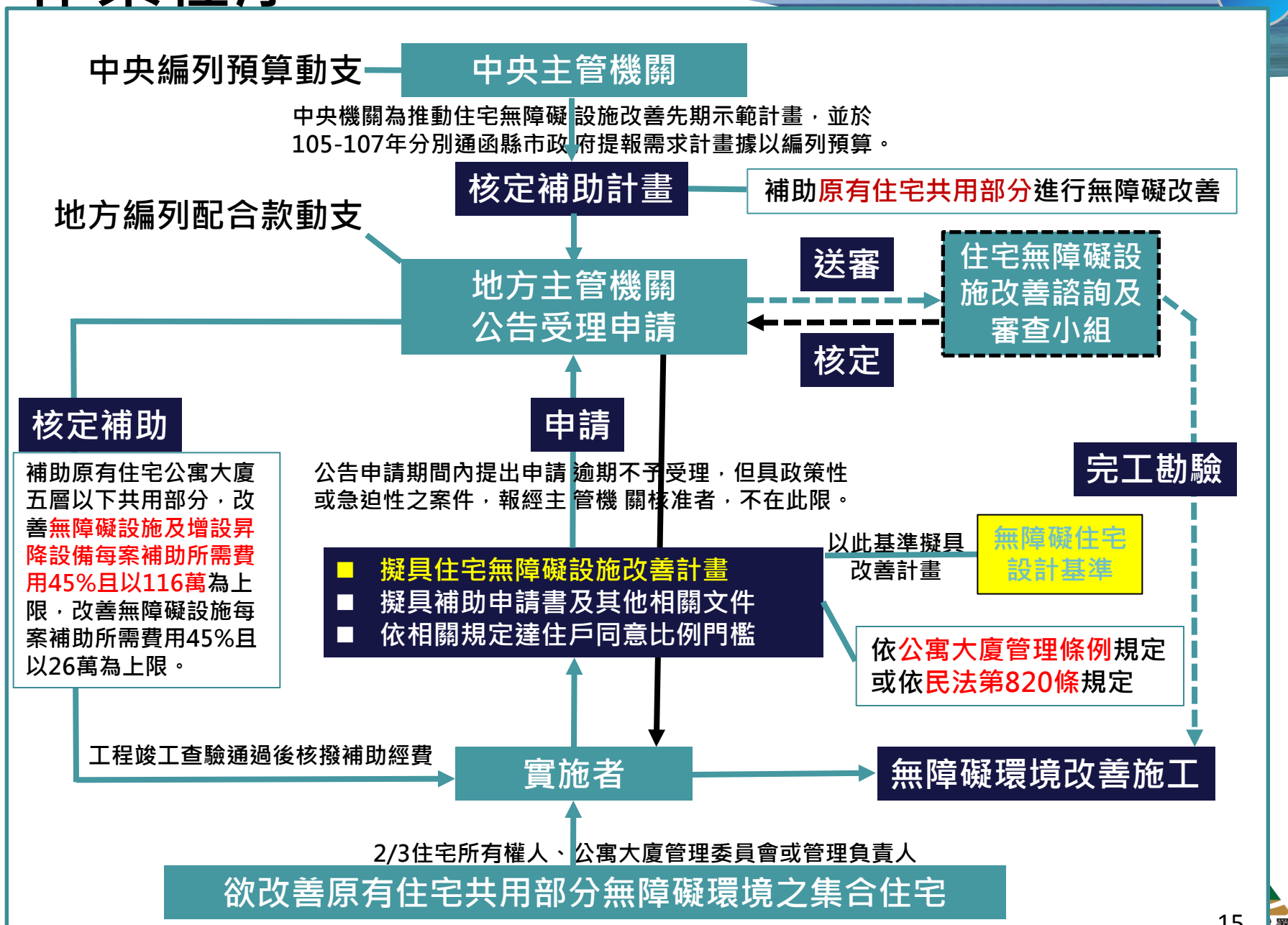
住宅法第9-17條
針對弱勢家戶補貼承租住宅租金/
修繕住宅貸款利息/簡易修繕住宅費用

共用部分

住宅法第46條
無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法

專有部分

新建住宅



肆、因應對策與目前辦理情形(3)

四、針對法令名稱待釐清的因應對策～

(一) 通用化屬於設計概念需透過教育推廣，包括

1. 建築使用機能通用化的設計思考如無障+耐震+綠能+智慧…。
2. 建築適用對象通用化的設計思維如性別+孕婦+身障+智障…。
3. 建築滿足年齡通用化的設計思維高齡+壯齡+幼齡…。

(二) 無障礙設計基準屬於制式規範須透過政策落實，包括

1. 輔導既有公共建築物之無障礙設施改善或替代計畫…。
2. 補助原有住宅之無障礙設施改善…。
3. 獎勵新建住宅之無障礙標章申請與核發…。

無障礙住宅法規之性質

-設計規範/基準/指南

住宅-定義為公共建築物
50%

五層以下住宅
50%

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(強制性)

原有住宅

公寓大廈管理條例第6條(自主性)

住宅法第46條暨

無障礙住宅設計基準及獎勵辦法

共用部分

專有部分

建築技術規則建築設計施工編～第十章無障礙建築物、建築物無障礙設施設計規範(強制性)

建築技術規則建築設計施工編～第十章 無障礙建築物、建築物無障礙設施設計規範(參考性)

○○市居住空間通用設計指南(通識及教育性)

新建住宅

伍、未來持續推動重點

■ 持續現行法令檢討與改進，包括

1. 建築法及其相關法規。
2. 住宅法及其相關法規。
3. 身權法、老福法及其相關法規

■ 持續建立示範案例，包括

1. 105-107年先期計畫～補助增設電梯為該工程費45%及以116萬元為上限。
2. 補助自行辦理更新整建維護～補助更新事業計畫規劃費，並補助增設電梯為該工程費45%及以各縣市執行機關審查結果為準。

■ 持續居住無障礙之推廣及宣導，包括

1. 教育面～透過學界與產、官界合作，以舉辦競圖或座談方式，來深化設計專業人員的通用化設計理念與素養。
2. 政策面～透過公部門持續提供之補助、獎勵與輔導措施，來逐步改善國內之無障礙居住環境。

無障礙住宅持續推動方向

第一期-研修放寬既有法令限制

第二期-推動初期建立示範案例

第三期-宣導推廣

原有住宅

修訂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

修訂無障礙住宅設計基準及獎勵辦法

1. 修訂技術規則設計施工篇55條～符增設昇降機者，可不計入建築及各層樓板面積，並放寬梯間高度、鄰棟間隔及前、後院與開口距離等限制規定。
2. 104.2.12部頒五層下建物增設昇降機申照時僅需共有人及其應有部分1/2以上同意。
3. 簡化程序授權縣市政府得依建築法73條第3項訂定一定規模者免辦建、雜照或使照變更。
4. 修訂本辦法之設計基準～放寬增列『個人規格住宅用昇降機』亦可適用基準。
5. 修訂住宅法54條～任何人不得拒絕妨礙居住使用人必要之無障礙修繕。

住宅法第46條

無障礙住宅設計基準及獎勵辦法

依據本辦法函頒『**106年度原有住宅無障礙設施改善先期計畫**』，補助既有住宅共用部分參考無障礙住宅設計基準，進行改善並建立示範案例據以推廣。

共有部分

專有部分

修訂建築技術規則設計施工篇第十章暨建築物無障礙設施設計規範
修訂無障礙住宅設計基準及獎勵辦法～放寬無礙住宅標章核發標準

先公後私～先透過公部門社會住宅帶頭示範作用再進而推廣鼓勵私人興建者申辦無障礙標章。

透過教育(通用化理念)/透過宣導(無障礙基準)，鼓勵興建者主動全面設置無障礙設施，營造無障礙之住宅/空間/環境。

新建住宅

簡報完畢 敬請指教

