檔　　號:
保存年限:

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路一號南區一樓
承辦人：楊雅仔
電話：02-27208889轉8516
電子信箱：bm1790@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年1月17日
發文字號：北市都授建字第1076070974號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（3101387_1076070974_1_ATTACH1.pdf、3101387_1076070974_1_ATTACH2.pdf、3101387_1076070974_1_ATTACH3.pdf）

主旨：函轉內政部營建署就「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第4條執行方式釋疑一案，請查照轉知貴會會員。

說明：

一、依內政部營建署107年12月21日營署更字第1070092583號辦理。

二、本案納入本局108年內政部建管法令函釋彙編第006號，目錄第一組編號第004號。

三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會
副本：電子公文交換章 2019/01/17 16:48:35

檔　　號：
保存年限：

內政部營建署　函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：劉皓寧
聯絡電話：02-87712579
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年12月21日
發文字號：營署更字第1070092583號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局函為「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」（以下簡稱危老獎勵辦法）第4條執行方式疑義一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復奉交下貴局107年11月30日北市都授建字第1076025244號函。

二、有關危老獎勵辦法第4條規定之適用範圍，前經本部107年10月12日召開會議研商，並以107年10月22日內授營更字第1071309194號函（諒達）送紀錄在案，按其結論二「為鼓勵危老建物提高重建意願，並降低重建財務負擔，申請危老獎勵辦法第4條之容積獎勵時，以重建計畫範圍各該建築基地之基準容積計算獎勵容積。」是以，符合本條例第3條第2項之建築基地，亦得適用本項獎勵。

三、上開獎勵容積之計算，依原建築基地符合危老獎勵辦法第4條第1項規定之獎勵額度，乘以重建計畫範圍各該建築基地之基準容積計算後加總；另倘有數筆原建築基地鄰接1筆土地時，起造人自應依危老條例第3條第2項規定，於重

都市發展局 1071221
BCAA1076070974

建計畫中載明原建築基地合併鄰接土地之情形，並依本部107年10月12日會議結論辦理；至來函檢附圖4-1~4-3，因涉個案事實認定，請貴局依上述原則本於權責核處。倘建築基地所涉複雜，請提供具體相關案例及意見至署憑辦。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：本署都市更新組 電子公文交換章 2018-12-21 11:10:56

檔　　號：
保存年限：

內政部　函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：劉皓寧
聯絡電話：02-87712579
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國107年10月22日
發文字號：內授營更字第1071309194號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1071314070_107D2036454-01.pdf、1071314070_107D2036455-01.pdf)

主旨：檢送本部107年10月12日召開「研商危老條例合併鄰地、容積獎勵及工業區適用相關疑義會議」紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部107年10月2日內授營更字第1071291705號開會通知單續辦。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、臺北市建築師公會、社團法人新北市建築師公會、財政部、經濟部、內政部法規委員會、本部營建署建築管理組

副本：本部營建署都市更新組 電子公文交換章 2018-10-22 10:10:42

臺北市政府 1071022
AAAA1072135701

研商危老條例合併鄰地、容積獎勵及工業區適用相關疑義會議紀錄

壹、 會議時間：107 年 10 月 12 日（星期五）下午 1 時 30 分

貳、 開會地點：本部營建署第 107 會議室

參、 主持人：本部營建署吳署長欣修　　記錄：劉皓寧

肆、 出席人員：如簽到表

伍、 會議結論

一、 有關討論議題一，考量合併鄰地大於原建築基地之案例態樣多元，為釐清本條例第 3 條第 2 項規定修法之必要性及符合本條例訂定之加速危老屋重建意旨，請各單位提供需以超出合併上限方式重建之案例態樣、理由及建議修法文字，供本部再行研析檢討。

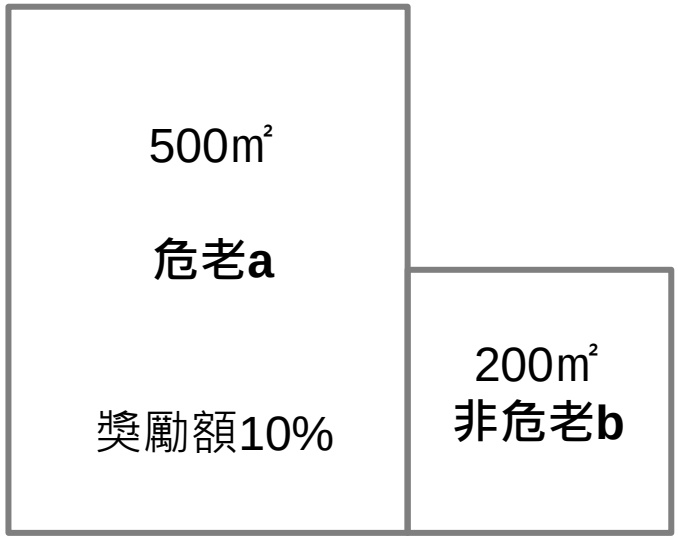
二、 有關討論議題二，經與會各機關及公會代表討論後獲致共識，為鼓勵危老建物提高重建意願，並降低重建財務負擔，申請都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 4 條之容積獎勵時，以重建計畫範圍各該建築基地之基準容積計算獎勵容積。

三、 有關討論議題三，考量都市危險及老舊建築物加速重建條例係以改善居住環境為主要目的，都市計畫工業區之更新應以回歸都市計畫方式訂定容積獎勵辦法為原則；另都市計畫工業區倘依危老條例申請重建時，其重建計畫應經工業主管機關同意，申請建照時由各建築主管機關嚴格審查把關，並於重建後由各直轄市、縣(市)政府及工業主管機關列管查案，避免產生工業住宅等弊端。

陸、 散會（下午 3 時 30 分）

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第4條獎勵值計算

附圖1-1_獎勵額度不含非危老



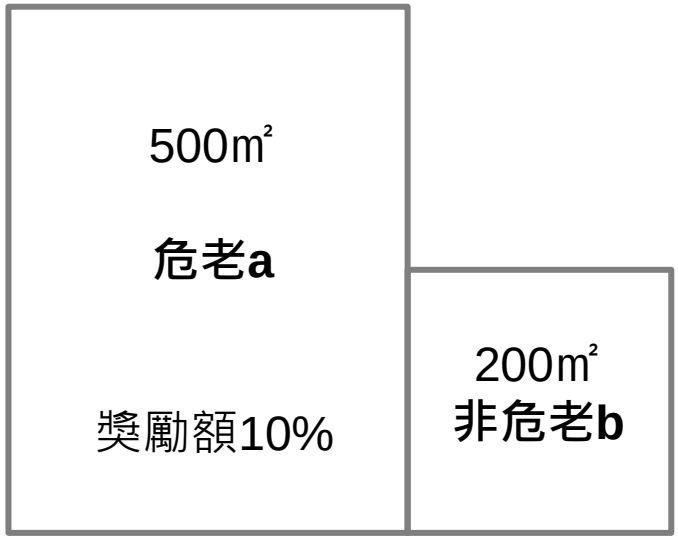
危老獎勵辦法§4適用對象獎勵額度僅得計算危老基地基準容積。

以本市住3為例(法定容積率為225%)
§4ΔFA=500×225%×10%=112.5㎡
(a)

附圖1-1　獎勵額度不含非危老基地

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第4條獎勵值計算

附圖1-2_獎勵額度含非危老



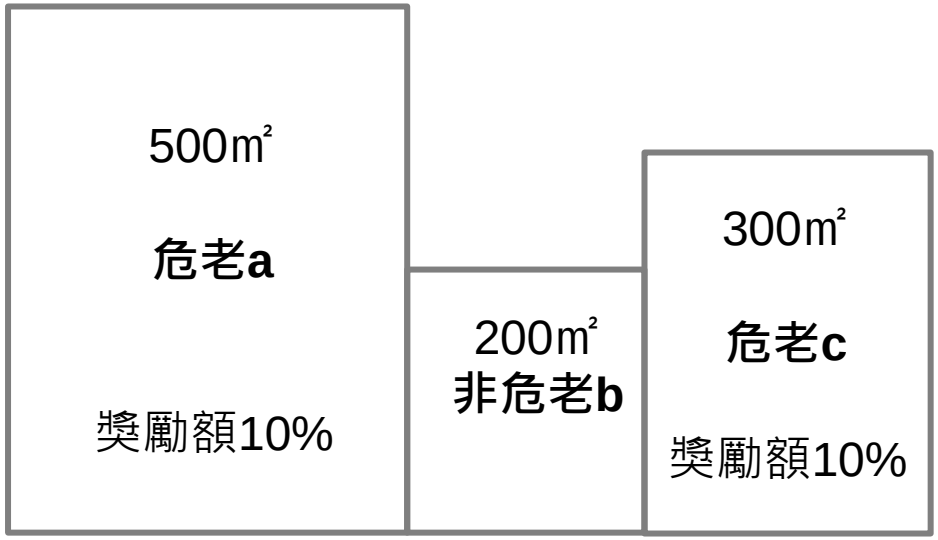
危老獎勵辦法§4適用對象獎勵額度得計算危老基地及非危老基地基準容積。

以本市住3為例(法定容積率為225%)
§4ΔFA=(500+200)×225%×10%=157.5㎡
(a) (b)

附圖1-2 獎勵額度含非危老

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第4條獎勵值計算

附圖2_數宗危老基地獎勵額度之相同計算方式



有數宗危老基地者，且獎勵額度相同，則非危老基地獎勵額度亦採相同獎勵額度。

以本市住3為例(法定容積率為225%)

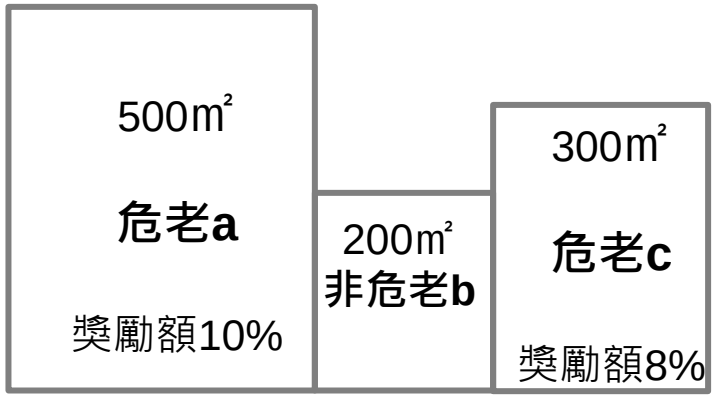
§4ΔFA=(500+200+300)× 225% ×10%=225㎡

(a) (b) (c)

附圖2 數宗危老基地同獎勵額度計算方式

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第4條獎勵值計算

附圖3-1_採從優計算



「非危老基地」獎勵額度以該重建範圍內「危老基地」最高獎勵額度計算，其餘「危老基地」各依其法定獎勵額度計算。

以本市住3為例(法定容積率為225%)

§4ΔFA1=(500+200)× 225% ×10%=157.5㎡

(a) (b)

§4ΔFA2=300× 225% ×8%=54㎡

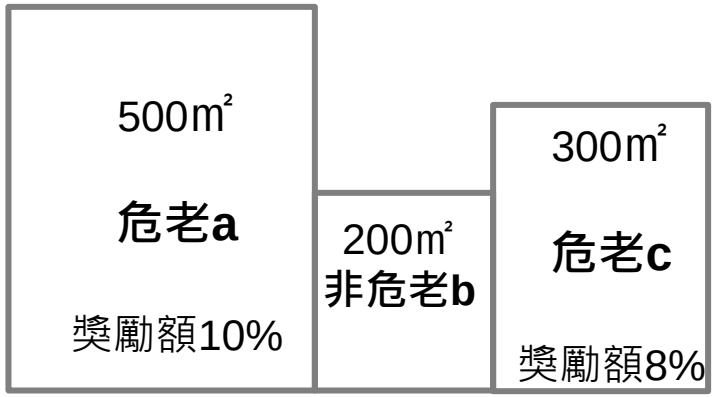
(c)

Σ§4ΔFA=211.5㎡

附圖3-1 採從優計算

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第4條獎勵值計算

附圖3-2_採全部從優計算



「非危老基地」及「危老基地」獎勵額度以該重建範圍內最高獎勵額度計算 。

以本市住3為例(法定容積率為225%)

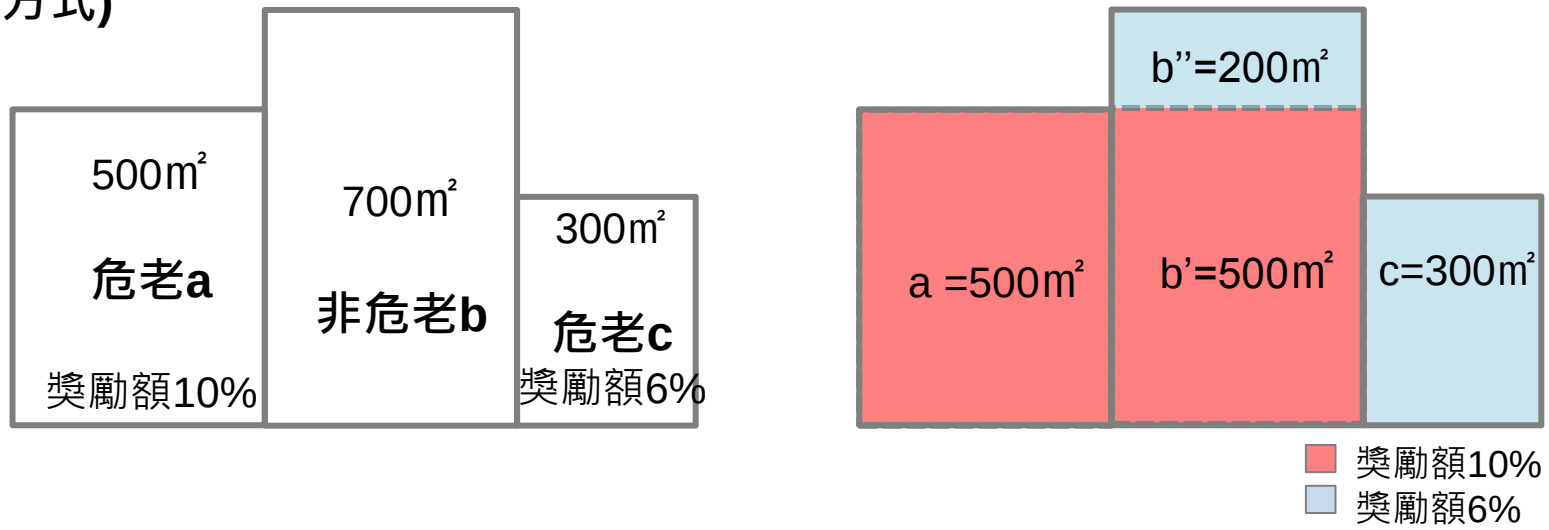
§4ΔFA=(500+200+300)× 225% ×10%=225㎡

(a) (b) (c)

附圖3-2 _採全部從優計算

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第4條獎勵值計算

附圖4-1_優先取最高獎勵額度之相等面積配置計算 (參酌危老條例第3條第2項之方式)



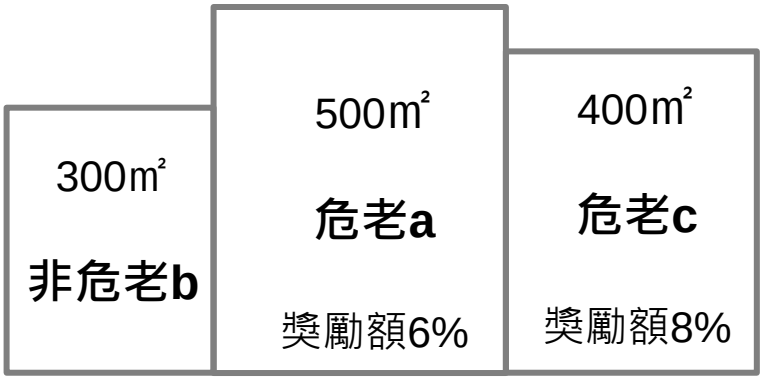
「非危老基地」適用對象容積獎勵額度，優先取最高獎勵額度「危老基地」相等面積之部分計算相同獎勵額度，若有剩餘面積，則以次高獎勵額度「危老基地」面積範圍內計算計算相同額度，並依此類推，其餘危老基地依其法定獎勵額度計算。

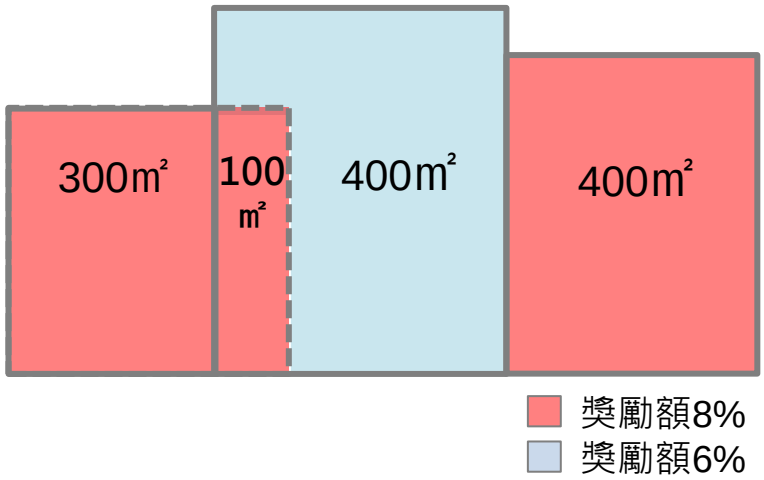
以本市住3為例(法定容積率為225%)
非危老面積700=500+200
(b) (b') (b'') ；且b'=a
則§4ΔFA1=(500+500)× 225% ×10%=225㎡
(a) (b')
§4ΔFA2=(300+200)× 225% ×6%=67.5㎡
(c) (b'')
Σ §4ΔFA=292.5㎡

附圖4-1_優先取最高獎勵額度之相等面積配置計算

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第4條獎勵值計算

附圖4-2_採優待相等面積配置計算(參酌危老條例第3條第2項之方式)





「非危老基地」及「危老基地」適用對象獎勵額度，以該重建範圍內最高獎勵額度「危老基地」2倍面積所圍範圍計算同獎勵額度，剩餘部分則以次高獎勵額度計算，並依此類推，其所圍範圍由申請人擇優劃定。

以本市住3為例(法定容積率為225%)

§4ΔFA1=(400*2)× 225% ×8%=144㎡
(c)

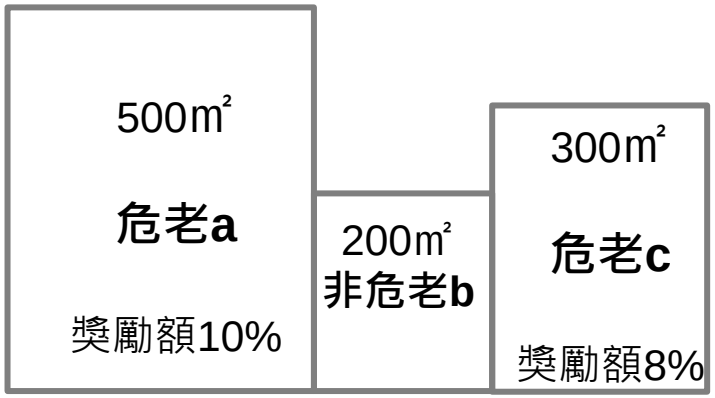
§4ΔFA2=[500+300+400-(400*2)]× 225% ×6%=54㎡
(a) (b) (c) (c)

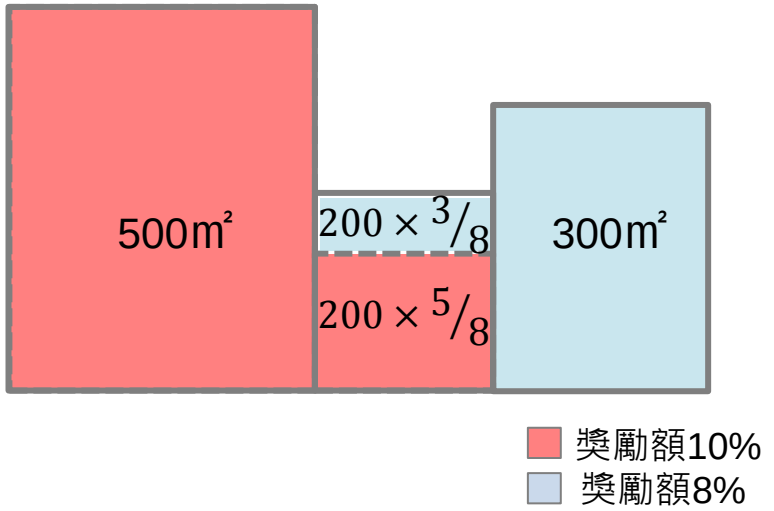
ΣΔFA=198㎡

附圖4-2_採優待相等面積配置計算

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第4條獎勵值計算

附圖4-3_採等比例面積配置計算





採等比例面積配置計算，「非危老基地」適用容積獎勵額度，以重建範圍內「各別不同獎勵額度危老基地面積」所占「全部危老基地合計面積」之比例，採相等比例值計算「非危老基地」面積，給予相對應獎勵額度。

以本市住3為例(法定容積率為225%)

§4ΔFA1=500× 225% ×10%=112.5㎡
(a)

§4ΔFA2= 300 × 225% ×8%=54 ㎡
(c)

§4ΔFA3= 200 × 225% × [5/8 ×10%+3/8 ×8%]=41.625㎡
(b)

Σ§4ΔFA=208.125㎡

附圖4-3_採等比例面積配置計算