

108 年度臺北市都市及建築 法令說明會 - 建築管理課程資料

主辦單位 / 臺北市政府都市發展局

臺北市建築管理工程處

協辦單位 / 臺北市建築師公會

臺北市土木技師公會

臺北市不動產開發商業同業公會

中華民國 108 年 9 月

108 年度「臺北市都市及建築法令說明會」時程表

地點：市府大樓 2 樓親子劇場

日期：108 年 9 月 4 日

時 間	課 目	內 容	主持(講)人	地 點
09:00-09:30	報 到	簽 名：發 給 資 料		親子劇場
09:30-09:40	局 長 致 詞		局 長	親子劇場
09:40-10:30	法 令 宣 導	建 照 法 令 說 明	建 照 科 簡宏朝股長	親子劇場
10:30-11:20	法 令 宣 導	施 工 法 令 說 明	施 工 科 徐文強股長	親子劇場
11:20-13:30	休 息、午 餐 (場 地 中 午 清 場)			
13:50-14:40	法 令 宣 導	違 建 查 報 相 關 法 令 與 實 務 說 明	查 報 隊 林 正 泰 分 隊 長	親子劇場
14:40-15:30	法 令 宣 導	外 牆 定 檢 申 報 制 度 說 明	使 用 科 吳建興股長	親子劇場
15:30-15:45	休 息 時 間			
15:45-16:35	建管工程業務 綜 合 座 談	法 令 及 提 問 解 說	虞總工程司 積 學	親子劇場

「臺北市都市及建築法令說明會課程資料」目錄
(建築管理部分)

建照科

簡報資料3

施工科

簡報資料49

相關函釋57

查報隊

簡報資料86

使用科

簡報資料97

建照科

臺北市建築管理工程處

臺北市危老重建計畫法令說明

講師：簡宏朝 股長



CONTENTS

00

前言

01

危老法令
研析

02

重建計畫
製作要領

03

重建計畫
補助

04

函釋彙編

00

相關文件下載



重建計畫審查項目表
重建計畫案例範本
<https://ppt.cc/fuEVKx>

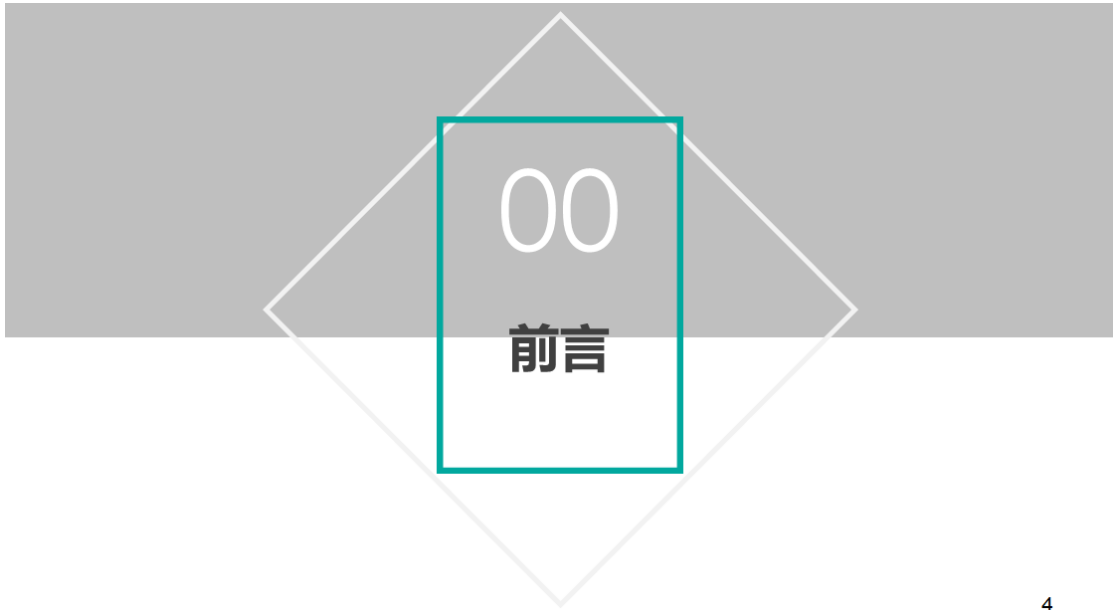


重建計畫相關文件
<https://ppt.cc/fJoEjx>



重建計畫補助
<https://ppt.cc/fseDgq>





00 前言

條次	條文要旨	條文內容概要
3	適用對象	<ul style="list-style-type: none"> 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。 三、屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。
	合併鄰地辦理重建	<ul style="list-style-type: none"> ●合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。
5	100%同意重建計畫	<ul style="list-style-type: none"> ●申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意。
6	容積獎勵	<ul style="list-style-type: none"> ●獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.3倍基準容積或各該建築基地1.15倍原建築容積。
		<ul style="list-style-type: none"> ●本條例施行後三年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積10%之獎勵
		<ul style="list-style-type: none"> ●合併之建築物基地或土地，其超過1000m²部分，不適用。

00 前言

條次	條文要旨	條文內容概要
7	建蔽率及高度放寬	<ul style="list-style-type: none"> ●其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。
		<ul style="list-style-type: none"> ●建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。
8	稅賦減免	<ul style="list-style-type: none"> ●適用對象：本條例施行後五年內申請之重建計畫
		<ul style="list-style-type: none"> ●重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。
		<ul style="list-style-type: none"> ●重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
		<ul style="list-style-type: none"> ●房屋稅減半徵收10年要件：重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後減半徵收二年期間建築物未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以10年為限。
11	簽證不實懲處	<ul style="list-style-type: none"> ●辦理結構安全性能評估機構及人員簽證不實或出具不實之評估報告書者，處100萬元以上500萬元以下罰鍰。

01

危老法令 研析

7

01 危老法令解析

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條

(第1項)危老適用條件

本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者
- 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 三、屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

(第2項)重建計畫範圍

前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。

(第3項) 放寬適用

本條例施行前已依建築法第81條、第82條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起3年內，依本條例規定申請重建。

8

01 危老法令解析

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

都市計畫範圍內

+

非經目的事業主管機關
指定具有歷史、文化、
藝術及紀念價值

+

合法建築物(建築法)

- (補)領有使用執照
- 領有合法房屋證明

下列其中之一：

- 依建築法或災害防救法判定之危險建築物。
- 經結構安全性能評估未達最低等級($R > 45$)。
- 屋齡30年以上耐震能力未達一定標準($30 < R \leq 45$)且改善不具效益或未設置昇降設備者。

(第三項)危險建物適用本條例施行前已依建築法第81條、第82條拆除，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起3年內，依本條例規定申請重建。

(第二項)得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。

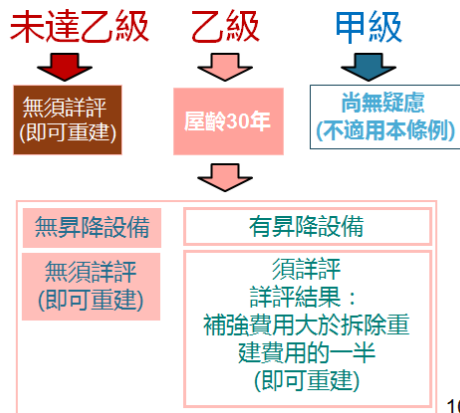
但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。

9

01 危老法令解析

適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

	鋼筋混凝土及加強磚造	鋼構造及輕鋼構	木構造	磚構造
評估基準甲級	危險度總評估分數 $R \leq 30$		評估分數 ≥ 70	
評估基準乙級	$30 < \text{危險度總評估分數} \leq 45$		$70 > \text{評估分數} \geq 55$	
未達最低等級	危險度總評估分數 $R > 45$		評估分數 < 55	
備註：	1. 鋼筋混凝土構造及加強磚造、鋼構造及輕鋼構造建築物分數採危險度總評估分數R之表現方式， 評估結果分數越高越危險 2. 木構造、磚構造建築物分數係採評估分數之表現方式， 評估結果分數越高越安全			



10

01 危老法令解析

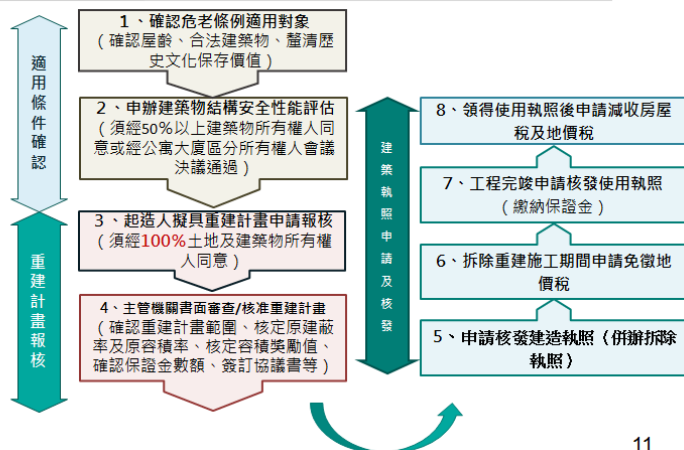
適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

都市危險及老舊建築物加速重建條例第五條

第五條

(第1項)申請程序
依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣(市)主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。

(第2項)申請期限
前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國116年5月31日止。



11

01 危老法令解析

適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

都市危險及老舊建築物加速重建條例第六條

(第1項)獎勵上限

重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地**一點三倍之基準容積**或各該建築基地**一點一五倍之原建築容積**，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

(第2項)加速重建獎勵

本條例施行**後三年內**申請之重建計畫，得再給予各該建築基地**基準容積百分之十**之獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

(第3項)獎勵適用規模

依第三條第二項**合併之建築物基地或土地**，其**超過一千平方公尺**部分，**不適用前二項**規定。

(第4項)不得適其他獎勵

依本條例申請建築容積獎勵者，**不得同時適用其他法令**規定之建築容積獎勵項目。

(第5項)建築容積獎勵辦法第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

12

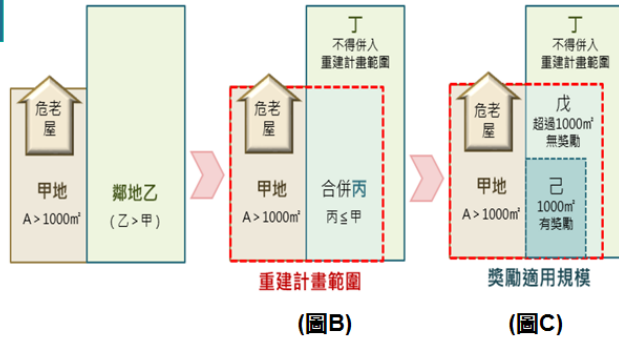
01 危老法令解析

適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

「危老條例」申請重建能否併鄰接建築基地申請

危老條例§3- II
前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。(圖B)

危老條例§6- III 適用規模
依第三條第二項合併之建築物基地或土地，其超過一千平方公尺部分，不適用前二項規定。(圖C)



13

01 危老法令解析

適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

條次	條文要旨	容積獎勵事項及額度	保證金	類別
3	原容高於基容獎勵	容積獎勵額度為原建築基地之基準容積10%，或依原建築容積建築。	10% 或原容	基礎獎勵
4	適用對象容積獎勵	通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。	10%	
		經結構安全性能評估未達最低等級者。	8%	
5	退縮建築	屋齡30年以上，耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。	6%	
		自計畫道路及現有巷道退縮≥4公尺建築，且與鄰地境界線保持淨空≥2公尺。	10%	
6	耐震設計	自計畫道路及現有巷道退縮≥2公尺建築，且與鄰地境界線保持淨空≥2公尺。	8%	
		取得耐震設計標章	10%	
		新建住宅性能評估之結構安全性能第一級	6%	
		新建住宅性能評估之結構安全性能第二級	4%	
		新建住宅性能評估之結構安全性能第三級	2%	

14

01 危老法令解析

適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

條次	條文要旨	容積獎勵事項及額度	保證金	類別	
7	綠建築證書	鑽石級	10%	●	增額獎勵
		黃金級	8%		
		銀級	6%		
		銅級 (基地面積500m²以上不適用)	4%		
		合格級 (基地面積500m²以上不適用)	2%		
8	智慧建築證書	鑽石級	10%	●	增額獎勵
		黃金級	8%		
		銀級	6%		
		銅級 (基地面積500m²以上不適用)	4%		
9	無障礙設計	取得無障礙住宅標章	5%	●	增額獎勵
		無障礙環境性能評估第一級	4%		
		無障礙環境性能評估第二級	3%		
10	協關公設	用地面積*(公告現值/基地現值)*基準容積	5%		
			合計	30%	
母法	時程獎勵	2020.05.09.前申請重建者	10%	合計	40%

●保證金 = 當期公告現值 × 0.45 × 申請獎勵容積樓地板面積。

臺北市危老加速辦法§12 獎勵辦法第6條至第9條規定之各項容積獎勵額度未超過基準容積百分之六者，各該項保證金額度得減半計算。

15

01 危老法令解析

適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

都市危險及老舊建築物加速重建條例第七條

依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、(市)主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。



說明：

- 實務上重建後因建蔽率之規定，致一樓使用面積減少不易整合，且建築容積獎勵受限建築物高度限制致無法充分利用。
- 放寬標準由直轄市、縣(市)主管機關定之。

16

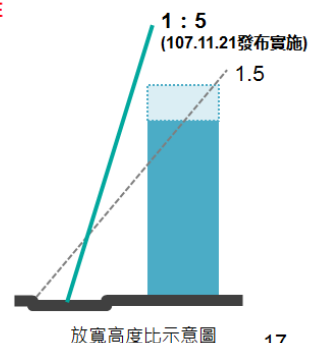
01 危老法令解析

適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

(一)高度比(107.11.21發布實施)

- ✓ 高度比限制建築物之高度、造型及配置，為促進危老加速重建，配合酌予放寬。
- ✓ 兼顧與周邊環境協調，**併同放寬後院深度比、住一住二高度、住宅區建蔽率**，避免產生突兀之街區景觀風貌。

現行規定		本市放寬原則
分區	高度比	
住宅區	不得超過1.5	● 建築物之高度比不得超過 > 道路中心1:5 (107.11.21發布實施)
商業區	不得超過2.0	
工業區、行政區、文教區	不得超過1.8	
風景區	不得超過1.0	



17

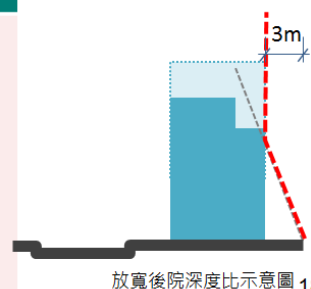
01 危老法令解析

適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

(二)後院深度比(107.11.21發布實施)

為促進危老加速重建，配合高度比一併放寬。

現行規定		本市放寬原則
分區	後院深度比	
住一	0.6	● 自建築基地後面基地線之深度三公尺內，不得超過法定後院深度比； 超過範圍不受限制 。
住二 住二加級地區	0.4	
	0.3	
住三及加級地區	0.25	
住四及加級地區	0.25	
商業區	--	
工業區、行政區、文教區、倉庫區	0.3	
風景區	0.6	



18

01 危老法令解析

適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

- (三)住一、住二高度(107.11.21發布實施)
 - ✓ 住一、住二多位山坡地周邊等環境敏感區域，不宜過度放寬建築物高度，以避免對環境造成衝擊。
 - ✓ 惟部分建築物原建築物高度已超過現行規定者，基於保障其原有權益，且不致對視覺景觀產生衝擊，同意以原建築高度為限。

現行規定			本市擬放寬原則
分區	高度(M)	樓層	
住一	10.5	三層樓	高度維持10.5公尺，樓層不限，但原建物高度超過10.5公尺者，依原建築高度
住二	17.5	五層樓	高度放寬至21公尺，樓層不限，但原建物高度超過21公尺者，依原建築高度

19

19

01 危老法令解析

適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

(四)住宅區建蔽率(107.11.21發布實施)

- 考量基地留設地面開放空間對環境品質之必要性，故放寬住三、住四依原建蔽率但不超過50%；惟針對1000㎡以下之小規模基地，因1樓留設必要梯廳、停車等現行建築規定，致規劃設計不易、影響所有權人參與意願，始放寬依原建蔽率但不超過60%。
- 考量住二鄰近環境敏感地區，為避免影響住宅品質，原則不放寬建蔽率，僅就住二且為集合式住宅型式之建築物，較其他獨立或雙拼建築物改建困難，始放寬建蔽率。

現行規定		本市放寬原則		
使用分區	建蔽率	放寬幅度		說明
		大基地	小基地	
住一	30%	-	-	不放寬
住二及加級地區	35%	40% (+5%)	50% (+15%)	原領有使用執照且登載為集合住宅者 ● 基地≤1000M ² ，得依原建蔽率重建，但最高不得超過50%。 ● 基地>1000M ² ，得依原建蔽率重建，但最高不得超過40%。
住三及加級地區	45%	50%(+5%)	60%(+15%)	● 基地≤1000M ² ，得依原建蔽率重建，但最高不得超過60%。 ● 基地>1000M ² ，得依原建蔽率重建，但最高不得超過50%。
住四及加級地區	50%	50%(+0%)	60%(+10%)	
都市計畫書內載明建蔽率比照住宅區之其他住宅區				● 比照各住宅區建蔽率放寬標準

02

重建計畫 製作要領


21

02.1

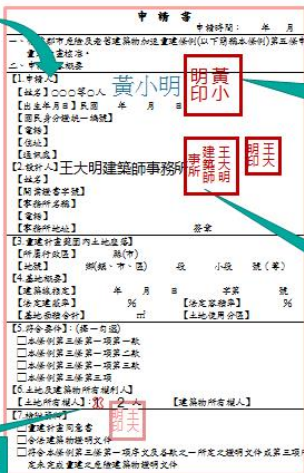
基本資料

申請書 適用範圍證明 切結書及委託書

報核版	補正版	核定版
-----	-----	-----




雲端
報核電子檔
a. 不拘型式
b. 電子檔仍要用印



所有文件簽章部分
1. 簽+章
2. 簽章不拘位置

設計人：
本市為
開業建築師



權利文件
1. 報核版+補正版為“正本”
2. 核定版為複印奉核版

※報核版(補正版)奉核後不可攜回
※手改部分處理方式：①拍照 ②影印


錯誤，除權利文件
得建築師用印修正

02.1


基本資料

申請書 適用範圍證明 切結書及委託書

報核版	補正版	核定版
-----	-----	-----



1. 述明補正內容
2. 載明修正後頁數
3. 補正部分免圈選



1. 述明變更後內容
2. 載明修正後頁數
3. 紅線圈選變更部分

※補正版原則同報核版

※補正增加文件
a. 前次退補文
b. 修正回覆表

※變更設計增加文件
a. 變更設計說明表
b. 變更後書圖、文件




※申請途中範圍增加範圍
a. 新歸新 舊歸舊
b. 掛說明書確認法令適用日

23

02.1

基本資料

申請書 適用範圍證明 切結書及委託書

報核版	補正版	核定版
 <p>雲端... 核定版電子檔 1. 僅限光碟</p> <p>錯誤，需清稿</p>	 <p>黃小明 建師 王大明</p>	 <p>權利文件 1. 可免正本 2. 得影印 3. 圖說要彩印 (報核版已有正本)</p>

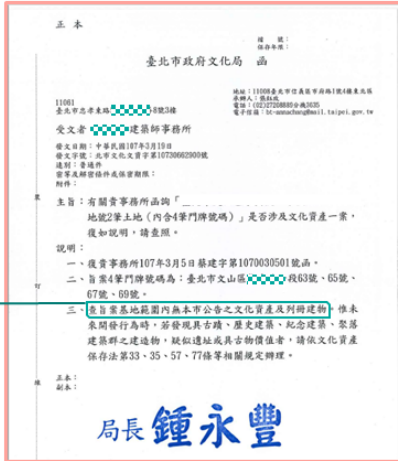
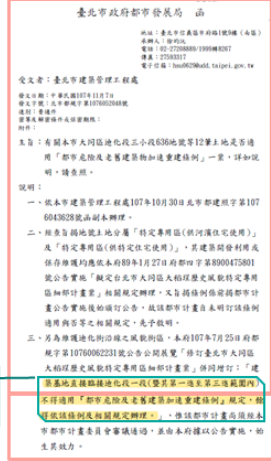
※核定版原則

1. 「簽報版」的正副本 (類執照正副本)
2. 「除協議書」外，所有文件均可複印
3. 協議書「需重新用印」

02.1

基本資料

申請書 適用範圍證明 切結書及委託書

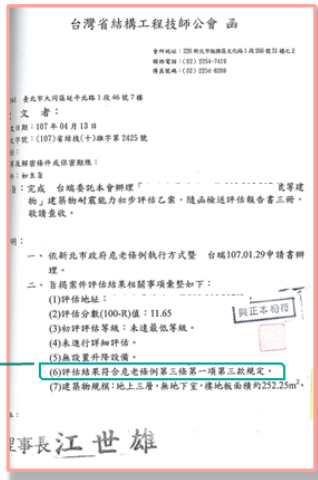
非文資證明	耐震評估
 <p>Step1 a. 文化局非列管公文</p> <p>局長 鍾永豐</p>	 <p>Step2 a. 迪化街1段第1-3進不適用 (都市計畫已發布)</p>

02.1

基本資料

申請書 適用範圍證明 切結書及委託書

非文資證明 耐震評估



時常出現，評估結果與申請適用獎勵不一致

附表
都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法之各項構造評估基準說明表

構造形式	鋼筋混凝土構造及加強磚造建築物	鋼構造及輕鋼構造建築物	木構造建築物	磚造建築物
評估基準甲級	危險度總評估分數R≤30			評估分數≥70
評估基準乙級	30<危險度總評估分數R≤45			70>評估分數≥55
未達最低等級	危險度總評估分數R>45			評估分數<55

備註：
1. 鋼筋混凝土構造及加強磚造、鋼構造及輕鋼構造建築物危險度總評估分數之表現方式，評估結果分數越高越危險。
2. 木構造、磚造建築物分數係採評估分數之表現方式，評估結果分數越高越安全。

※ 評分標準

1. 依構造分2類 ①危險度分數R ②評估分數

※ 評分結果

第3條第2款：未達最低達 8%

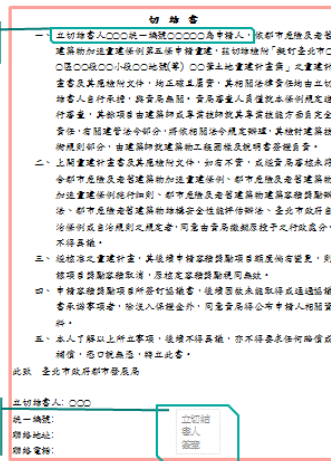
第3條第3款：乙級 + ①有電梯需詳評 or ②無電梯 6%

02.1

基本資料

申請書 適用範圍證明 切結書及委託書

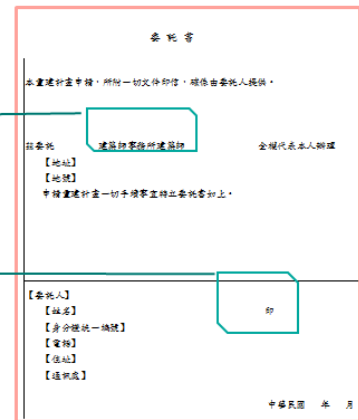
- Step1
a. 需為申請人
b. 不可以其中一人代表
c. 2人以上均要填寫



- Step2
a. 申請人簽名+用印
b. 2名以上申請人均用印
b. 建築師“免”聯名

- Step1
a. 填全部地址+地號
b. 地號為重建計畫範圍

- Step2
a. 申請人簽名+用印
b. 建築師“免”聯名



- ※ 申請人負責危老責任
※ 建築師負責建築檢討簽證部分

02.2

重建計畫範圍

基地面積檢核表

現況說明

畸零地、現有巷道、重複利用

危老條例§3-Ⅱ：

前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。**但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積**

危老條例§6-Ⅲ：

依第三條第二項合併之建築物基地或土地，**其超過一千平方公尺部分，不適用前二項(容積獎勵)規定。**

合法建築坐落基地面積表			
項次	地段	地號	面積(m ²)
	臺北市○○區○○段○○小段	○○地號	○○○○
			小計(a)
合併鄰地面積檢核			
項次	地段	地號	面積(m ²)
	臺北市○○區○○段○○小段	○○地號	○○○○
			小計(b)
			面積合計
申請基地面積檢核			
(1)小計(a)		面積	小計(b)
(2)小計(b)		面積	1000

Step1

a. 鄰地不能超過合法建物基地

Step2

a. 鄰地超過1000m²不給容積獎勵

28

02.2

重建計畫範圍

基地面積檢核表

現況說明

畸零地、現有巷道、重複利用

照片



現況實測圖



- 以現況圖繪製索引圖
- 紅線標示範圍
- 現有巷箱尺照片
- 範圍內外建築物情形(樓高、門牌)
- 認定合法建物確認現實存在

29

02.2

重建計畫範圍

基地面積檢核表

現況說明

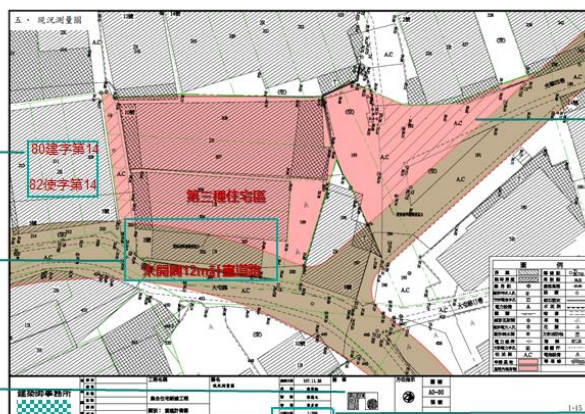
畸零地、現有巷道、重複利用

照片

Step2
範圍內及相鄰土地建築物情形
(樓高、門牌、構造、執照)

Step3
標示道路寬及拓築情形、
地界、建築線、現有巷寬
度、使用分區

Step4
紙本、電子檔均用印



Step1
標示範圍

Step5
比例大於 1/200

30

02.2

重建計畫範圍

基地面積檢核表 現況說明 畸零地、現有巷道、重複利用

畸零地	現有巷道	重複利用
<p>臺北市畸零地使用自治條例§4-I-6 建築基地有下列情形之一者，非屬畸零地： 六 符合下列情形，於原建築基地範圍內新建、改建或修建者：(二) 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。</p> <p>臺北市畸零地使用自治條例§10 第四條第一項第一款、第三款或第五款至第八款規定之建築基地，不適用第八條規定程序。(免通知讓售)</p> <p>臺北市畸零地使用自治條例§11-2 非屬畸零地之建築基地，為鄰接畸零地之唯一合併地且該畸零地為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購；申購不成者，都發局得准其建築。 ※公有畸零地走私有畸零地合併證明申請</p>		
	<p>危老A 危老B A+B同一使用執照</p>	<p>鄰地C 危老D (畸零地)</p>
	<p>情景一：危老D：可單建+免通知畸零地讓售</p> <p>情景二：危老A或危老B (同一使照 分開申請)任一地均可單建+免通知讓售 (但仍應檢討建築基地法定空地分割辦法、臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則)</p> <p>情景三：危老A B D 任一地+鄰地C 均要通知讓售(出具切結)</p>	

02.2

重建計畫範圍

基地面積檢核表 現況說明 畸零地、現有巷道、重複利用

畸零地	現有巷道	重複利用
<p>標示申請基地+ 毗鄰畸零地</p>	<p>檢討 危老基地及 鄰地 是否為畸零地</p>	<p>重建計畫畸零地檢討切結書</p> <p>茲有申請人：[公司名稱] 所擬之「臺北市萬華區萬華段一小段 [地號] 等5筆土地重建計畫案」，委託 [建築師事務所] 建築師檢討，申請危老範圍非屬畸零地，且毗鄰唯一合併畸零地地號，如涉及應調或通知毗鄰唯一合併畸零地讓售事宜，遠原危老重訂範圍或申請獎勵內容變更，是依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第7條規定，同意無條件放棄原核准重建計畫重新申請核准，特此切結書為憑。</p> <p>立切結書人：[公司名稱] 負責人 [姓名] (蓋章) 國民身分證統一編號：[號碼] 聯絡地址：臺北市[路名]路[門牌]號 [樓] 聯絡電話：02-2503-XXXX</p> <p>簽證建築師：[建築師姓名] (蓋章) 聯絡地址：臺北市[路名]路[門牌]號 [樓] 聯絡電話：02-2503-XXXX</p> <p>鄰地如有畸零地切結後續納入時「重新申請」重建計畫</p>
		<p>※ 目的：檢討是否有畸零地及未來如有合併時對重建計畫範圍、獎勵及相關人權益影響</p>

02.2

重建計畫範圍

基地面積檢核表

現況說明

畸零地、現有巷道、重複利用



畸零地	現有巷道	重複利用
-----	------	------

標示基地內(外)現有巷道

※是否有供人出入
※是否通行20年以上

依獎勵辦法§5檢討退縮

①標示現有巷道範圍 ② 檢討是否按規定退縮

○○○重建計畫基地內現有巷道使用檢討表

茲有申請人_____所屬之「臺北市○○○區○○○路○○○號○○○地號○○○宗地重建計畫」，經於_____年_____月_____日經核准，申請免免地籍分割與利用地籍，如地籍利用與原建築基地範圍不一致或與原核准使用地籍不一致，應由申請人向地籍主管機關申請地籍變更，並向地籍主管機關申請地籍變更，俾利重建計畫之實施。如有其他影響重建計畫之因素，應由申請人向地籍主管機關申請地籍變更，俾利重建計畫之實施。

申請人姓名：_____

申請人地址：_____

申請人電話：_____

申請日期：_____

申請地點：_____

※ 目的：檢討現有巷道保留、廢止、改道...等是否影響重建計畫範圍、獎勵及相關人權益 33

02.2

重建計畫範圍

基地面積檢核表

現況說明

畸零地、現有巷道、重複利用



畸零地	現有巷道	重複利用
-----	------	------

檢討重點

- (1) 申請範圍是否為其他建築基地範圍。
- (2) 地籍是否分割完成(依法空分割辦法或臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則第3條檢討。
- (3) 各自獨立使用。
- (4) 各幢棟與地籍分割線一致。
- (5) 各自符合建造時行為。(建蔽率、容積率、防空避難室、停車空間、構造安全等)

《 A、B、C同一使照範圍、但僅A、B申請危老》

檢討法令

一、建築基地法定空地分割辦法
二、臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

○○○重建計畫基地內重複利用檢討表

茲有申請人_____所屬之「臺北市○○○區○○○路○○○號○○○地號○○○宗地重建計畫」，經於_____年_____月_____日經核准，申請免免地籍分割與利用地籍，如地籍利用與原建築基地範圍不一致或與原核准使用地籍不一致，應由申請人向地籍主管機關申請地籍變更，並向地籍主管機關申請地籍變更，俾利重建計畫之實施。如有其他影響重建計畫之因素，應由申請人向地籍主管機關申請地籍變更，俾利重建計畫之實施。

申請人姓名：_____

申請人地址：_____

申請人電話：_____

申請日期：_____

申請地點：_____

※ 目的：檢討是否有重複利用(法空分割)情形及後續是否影響範圍、獎勵及相關人權益 34

02.3

土地及合法建物

土地資料

合法建築物

原容認定

同意書

謄本+地籍圖 套繪圖

Step2
a. 首次掛號3個月內

Step4
a. 注意地上建物

Step5
a. 信託案
b. 同意書之所有權人
c. 委託人非所有權人

Step6
a. 報核版正本
b. 不得以電子版檢附
c. 核定正副本 附影本

Step1
a. 一律地號全部

Step3
a. 核對保證金計算
公告現值一致

Step1
a. 範圍一致

Step2
a. 首次掛號3個月內

Step3
同土地謄本

02.3

土地及合法建物

土地資料

合法建築物

原容認定

同意書

謄本+地籍圖 套繪圖

Step1
a. 如領有建照無使照，應確認執照是否有效
b. 注意是否有現有巷、騎零地
c. 基地內如出現黃色驚嘆號，應將註記事項一併附卷
d. 1/500

Step2
參考用

02.3

土地及合法建物

土地資料

合法建築物

原容認定

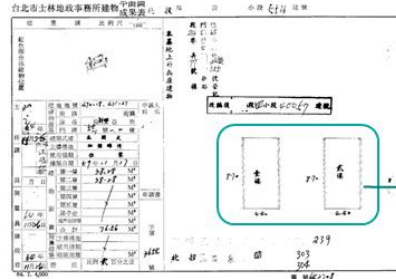
同意書

領有使照	領有合法建物證明	併認 § 32	併認 § 33	併認 § 35
------	----------	---------	---------	---------

Step1
a. 應為第1類謄本
b. 且為「**建號全部**」

Step2
a. 面積核對同意書面積
b. 核對合法建物範圍
c. 範圍有出入應釐清

Step3
a. 以所有權人出具同意書



Step4
a. 與合法建物圖說比對範圍
b. 如有出入，應填具無產權登記同意書

- ※ 須檢附合法建物無產權登記同意書 簡易判斷法
- ① 違建不用附
 - ② 查建物謄本是否無載全合法建物樓層數
 - ③ 複核建物測量成果圖，是否與使照圖(或合法建物圖)不一致。
 - ④ 如均有差異，則即有無產權登記部分
 - ⑤ 常見地下室、屋突、陽台...未登記

37

02.3

土地及合法建物

土地資料

合法建築物

原容認定

同意書

領有使照	領有合法建物證明	併認 § 32	併認 § 33	併認 § 35
------	----------	---------	---------	---------

Step1
a. 注意建物概要與照片相符
b. 建物地點與申請範圍一致

Step2
a. 採§3-1-3者
領使照日期應超過30年
76.5.10以前

Step3
a. 補領使照者依完工日期

108.2.27 臺署更字第 1081029288 號函
二、關於屋齡認定疑義1節，按都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第2條，業明定本條例第3條第1項第3款所定屋齡認定方式，得依領得使用執照之日或該條文第2款所定文件認定興建完工之日起算。是以貴局得視個案事實資料，依上開規定辦理。

38

02.3

土地及合法建物

土地資料

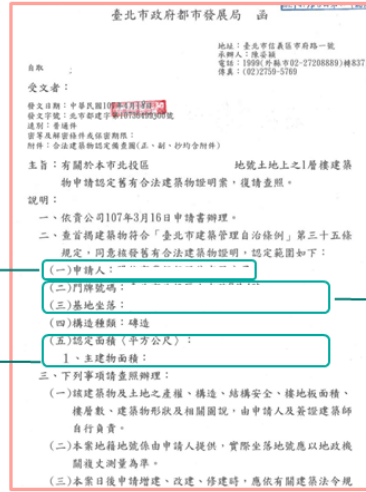
合法建築物

原容認定

同意書

領有使照	領有合法建物證明	併認 § 32	併認 § 33	併認 § 35
------	----------	---------	---------	---------

※ 已領有合法建物證明，無需要求申請人重新檢附合法建物證明文件，如水電單、稅單...



Step1
a. 無產登申請人即所有權人

Step3
同意書面積以謄本為主
a. 地政產權登記面積
①計至牆皮
②有共有部分計至牆心
b. 建築法計至牆心
c. 同意書以產登為主

Step2
a. 與重建範圍一致

02.3

土地及合法建物

土地資料

合法建築物

原容認定

同意書

領有使照	領有合法建物證明	併認 § 32	併認 § 33	併認 § 35
------	----------	---------	---------	---------



- ※ 應檢附圖說
- ① 原使照、合法建築物平、立、剖面圖、面積計算、地籍圖
- ② 僅附最初核准圖說，免變使...

- ※ 使照缺圖
- ① 資訊室無圖證明
- ② 建築師簽證負責
- ③ 查核建物測量成果圖與現況是否一致



Step1
a. 檢附平、立、剖面圖

Step2
a. 注意有無建物謄本未登記部分
b. 如無，附無產權同意書

02.3

土地及合法建物 土地資料 合法建築物 原容認定 同意書

領有使照	領有合法建物證明	併認 § 32	併認 § 33	併認 § 35
------	----------	---------	---------	---------

臺北市建築管理自治條例§32
 本法施行前(60.12.22)已建築完成而未領有建築執照之建築物，得檢附下列文件申請核發使用執照，免由營造業簽章。
 ❖ 本法第三十條及本自治條例規定之文件、圖說。
 ❖ 建築線指示 (定) 圖。
 ❖ 建築物權利證明文件。
 ❖ 建築師或結構專業技師安全鑑定書。
 五 建築物完成日期證明文件。
 六 其他有關證件。

臺北市建築管理自治條例第32條
 本法施行前(60.12.22)已建築完成而未領有建築執照之建築物，得檢附下列文件申請核發使用執照，免由營造業簽章。
 (註:另附申、免檢表及營造業簽章) (併認§32)

併認 § 32

申請日期: ()
 申請人: ()
 建築師: ()
 專業技師: ()

建築物名稱: ()

地址: ()

用途: ()

建築面積: ()

建築高度: ()

其他說明: ()

臺北市建築管理自治條例第33條
 本法施行前(60.12.22)已建築完成而未領有建築執照之建築物，得檢附下列文件申請核發使用執照，免由營造業簽章。
 (註:另附申、免檢表及營造業簽章) (併認§33)

併認 § 33

序號	項目	備註	備註
一	建築執照申請書	建築執照申請書	應附
二	建築師安全鑑定書	建築師安全鑑定書	應附
三	建築物權利證明文件	建築物權利證明文件	應附
四	建築線指示(定)圖	建築線指示(定)圖	應附
五	建築物完成日期證明文件	建築物完成日期證明文件	應附
六	其他有關證件	其他有關證件	應附

※ 107.07.27 北市都授建字第 1076096826 號簡化認證

02.3

土地及合法建物 土地資料 合法建築物 原容認定 同意書

領有使照	領有合法建物證明	併認 § 32	併認 § 33	併認 § 35
------	----------	---------	---------	---------

臺北市建築管理自治條例§33
 民國六十年十二月二十二日法律修正公布前建築完成並已領有建造執照之建築物，得檢附下列文件申請核發使用執照，免由建築師及營造業簽章：
 ❖ 使用執照申請書。
 二 原領建造執照及核准之設計圖說。
 三 施工中曾辦理動驗者，檢附動驗紀錄；未辦理動驗者，檢附建築師安全鑑定書。
 四 建築物完成日期證明文件。
 五 其他有關證件。

臺北市建築管理自治條例第33條
 民國六十年十二月二十二日法律修正公布前建築完成並已領有建造執照之建築物，得檢附下列文件申請核發使用執照，免由建築師及營造業簽章。
 (註:另附申、免檢表及營造業簽章) (併認§33)

併認 § 33

序號	項目	備註	備註
一	使用執照申請書	使用執照申請書	應附
二	原領建造執照及核准之設計圖說	原領建造執照及核准之設計圖說	應附
三	建築師安全鑑定書	建築師安全鑑定書	應附
四	建築物完成日期證明文件	建築物完成日期證明文件	應附
五	其他有關證件	其他有關證件	應附

※ 107.07.27 北市都授建字第 1076096826 號簡化認證

※ 北市都授建字第 1076096826 號簡化認證
 ※ 有建照 補領使照，會辦施工科
 ※ 文件免重複檢附+免消安結構鑑定

領有執照	領有合法建物證明	併認 § 32	併認 § 33	併認 § 35
------	----------	---------	---------	---------

臺北市建築管理自治條例§35
都市計畫發布實施前之舊有房屋，其所有權人申請認定合法建築物者，應檢具申請書及下列文件：

- 一切結算：註明如有不實申請，願負法律責任。
- 建築物所有權相關證件：如建築改良物登記簿謄本、買賣契約等。
- 土地所有權相關證件：如土地登記簿謄本、土地使用同意書等。
- 都市計畫發布實施前建造完成者，應檢附載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本、課稅始期證明、接水、接電日期證明、第一次水電費收據、載有該建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本、戶口遷入證明、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

臺北市建築管理自治條例§35
經建築師及申請人簽認之各層平面圖、立面圖(比例尺1/100)、地籍配置圖(1/500、或1/600或1/1200)、面積計算表及彩色相片(各向正立面、屋頂及周圍環境)。
前項合法建築物之樓地板面積、樓層數、建築物形狀及構造，以建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料認定；僅有水電證明而無建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料者，得依航測圖認定。房屋構造、結構安全及各項圖說由建築師負責。各區都市計畫發布實施日期如下：

- 一 舊市區：34.10.25。
- 二 景美、木柵區：58.4.28。
- 三 南港、內湖區：58.8.22。
- 四 士林、北投區：59.7.4。

D4

應附

應附清單：

- 建築改良物登記簿謄本(含所有權人姓名)
- 買賣契約書
- 土地登記簿謄本
- 土地使用同意書
- 建築改良物登記簿謄本
- 課稅證明
- 接水、接電日期證明
- 第一次水電費收據
- 載有該建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本
- 戶口遷入證明
- 地形圖
- 都市計畫現況圖
- 都市計畫禁建圖
- 航照圖
- 政府機關測繪地圖

領有執照	領有合法建物證明	併認 § 32	併認 § 33	併認 § 35
------	----------	---------	---------	---------

- ※ 簡易判斷原則
- 一、建造完成日期：依D4要求文件判斷
- 二、相關文件確認產權
- 三、確認持續存在：依歷史圖資判斷
- 四、釐清合法建物範圍：標示合法建物及違建範圍
- 五、繪製合法建物圖、計算面積
- ※ 可採用文件
- ① 建築改良物登記簿謄本、買賣契約
- ② 課稅始期證明、
- ③ 接水、接電日期證明、
- ④ 第一次水電費收據、
- ⑤ 載有該建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本、
- ⑥ 戶口遷入證明、
- ⑦ 地形圖、
- ⑧ 都市計畫現況圖、
- ⑨ 都市計畫禁建圖、
- ⑩ 航照圖、
- ⑪ 政府機關測繪地圖

建物登記第一聯謄本(簿籍全圖)

建物所有權人：林明輝

建物坐落：臺北市中正區○○○路○○○段○○○號

建物種類：住宅

樓層數：三層

建築面積：○○○.○○○平方公尺

地籍面積：○○○.○○○平方公尺

權利範圍：所有權

取得日期：民國○○年○○月○○日

備註：本建物係於民國○○年○○月○○日取得所有權，除向地政機關申請登記外，並無其他權利負擔。

臺北市房屋稅徵收房屋稅額通知書

房屋坐落	房屋種類	房屋面積(平方公尺)	房屋價值(新台幣)	房屋稅額(新台幣)
1. 100	住宅(普通)	100.00	100,000	10,000
1. 200	住宅(普通)	200.00	200,000	20,000
1. 300	住宅(普通)	300.00	300,000	30,000
1. 400	住宅(普通)	400.00	400,000	40,000
1. 500	住宅(普通)	500.00	500,000	50,000
1. 600	住宅(普通)	600.00	600,000	60,000
1. 700	住宅(普通)	700.00	700,000	70,000
1. 800	住宅(普通)	800.00	800,000	80,000
1. 900	住宅(普通)	900.00	900,000	90,000
合計		3,500.00	3,500,000	350,000

領有執照	領有合法建物證明	併認 § 32	併認 § 33	併認 § 35
------	----------	---------	---------	---------

- ※ 簡易判斷原則
- 一、建造完成日期：依D4, 項次一要求文件判斷
- 二、相關文件確認產權
- 三、確認持續存在：依歷史圖資判斷
- 四、釐清合法建物範圍：標示合法建物及違建範圍
- 五、繪製合法建物圖、計算面積
- ※ 可採用文件
- ① 建物：建築改良物登記簿謄本、買賣契約
- ② 土地：土地登記簿謄本、土地使用同意書

建物登記第一聯謄本(簿籍全圖)

建物所有權人：林明輝

建物坐落：臺北市中正區○○○路○○○段○○○號

建物種類：住宅

樓層數：三層

建築面積：○○○.○○○平方公尺

地籍面積：○○○.○○○平方公尺

權利範圍：所有權

取得日期：民國○○年○○月○○日

備註：本建物係於民國○○年○○月○○日取得所有權，除向地政機關申請登記外，並無其他權利負擔。

內政部107.6.12內授營更字第1070032897號函
實施建築管理前已建造完成之合法建築物認定，當事人可檢附上開函規定文件之一申請辦理，其用途係供建築管理使用；至於土地登記規則第79條規定，「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。……」，係供建物產權登記使用，與前者建築管理精神不同……

02.3

土地及合法建物

土地資料

合法建築物

原容認定

同意書

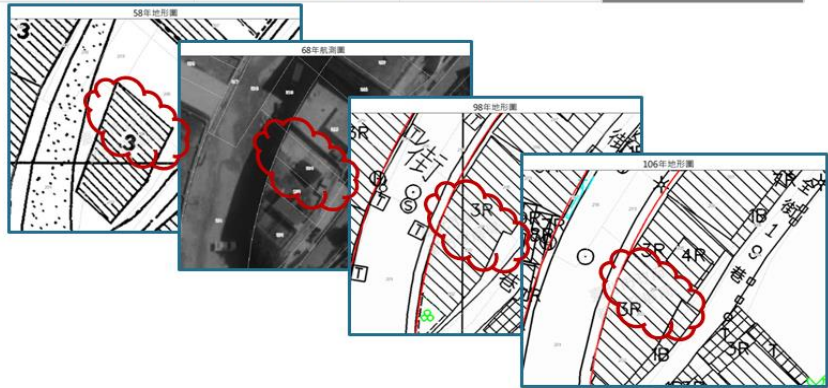
領有使照	領有合法建物證明	併認 § 32	併認 § 33	併認 § 35
------	----------	---------	---------	---------

※ 簡易判斷原則

- 一、建造完成日期：依D4，項次一要求文件判斷
- 二、相關文件確認產權
- 三、確認持續存在：依歷史圖資判斷
- 四、釐清合法建物範圍：標示合法建物及違建範圍
- 五、繪製合法建物圖、計算面積

※ 可採用文件

- ① 政府機關圖資
- ② 測量成果圖、稅籍面積...等



46

02.3

土地及合法建物

土地資料

合法建築物

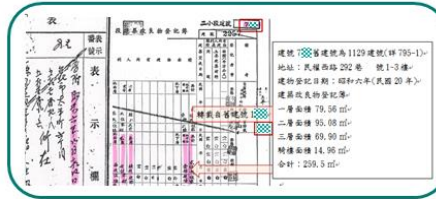
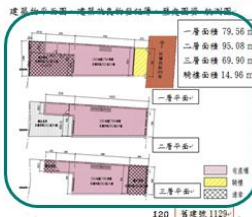
原容認定

同意書

領有使照	領有合法建物證明	併認 § 32	併認 § 33	併認 § 35
------	----------	---------	---------	---------



- 繪製合法建物平面圖
- ① 標示合法建物+違建範圍
 - ② 計算產權面積



舊建物謄本(手抄本)

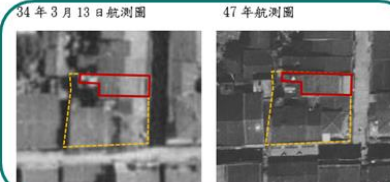
- ① 確認地點
- ② 興建日期
- ③ 登記面積與現況一致

※ 簡易判斷原則

- 一、建造完成日期：依D4，項次一要求文件判斷
- 二、相關文件確認產權
- 三、確認持續存在：依歷史圖資判斷
- 四、釐清合法建物範圍：標示合法建物及違建範圍
- 五、繪製合法建物圖、計算面積

歷年航測圖+照片

- ① 標示合法建物範圍
- ② 逐年檢討 (~108y)



47

02.3

土地及合法建物

土地資料

合法建築物

原容認定

同意書

領有原容認定函	併案認定原容
---------	--------

都市更新建築容積獎勵辦法第13條第2項

項所稱法定容積，指都市計畫或其法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數；**原建築容積**，指更新地區內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

※ 都更、海砂及危老，原容函不可通用

一、授權法條不同

二、處分函不同

三、認定方式尚待釋疑

Q1：危老地下容積，得否移至地上使用

Q2：原有法定防空避難室，變為免敷設得否納備原容

臺北市府辦理高氣離子混凝土建築物善後處理準則第四條

依本自治條例第7條第2項申請專案核准依原建築率、原容積率（或原總樓地板面積）重建時，應符合下列規定：

- 一、原容積率，指原有建築物地面以上及地下各層依掛號申請重建建造執照時之建築技術規則規定核算之容積樓地板面積與其基地面積之比。原總樓地板面積，指地面以上及地下各層樓地板面積之總和。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第2條第2款

本條例第六條用詞，定義如下：**原建築容積**：指實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

48

領有原容認定函 併案認定原容

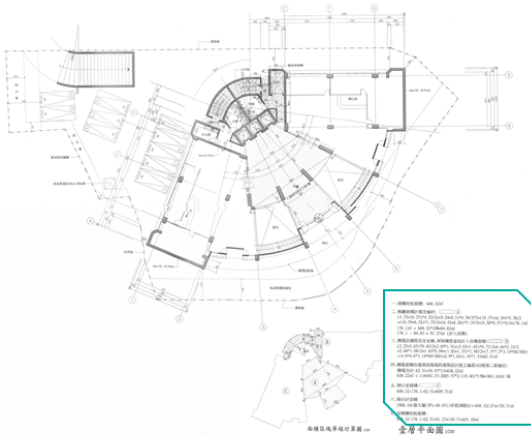
臺北市政府都市發展局 函
 地址：臺北市信義區市府路一段1號
 受文者：臺北市政府都市發展局
 發文日期：中華民國108年3月17日
 發文字號：臺府都發字第10800049000號
 主旨：有關實施容積管制前已採興建完成之合法建築物，其都市更新得依原建築容積認定之案件，涉及防空避難設備之地下室是否仍視為原建築容積處理原則案，請查照轉知貴會會員。
 說明：
 一、依本局96年10月12日北市都新字第09607390100號函說明二：有關「原建築容積」之認定，應包含「地面以下之建築量體」及「地面以下之樓地板面積」，其計算方式係以原建築之地面以上及地面以下之總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積之和，視為更新事業中之「原建築容積」。
 二、**原容積認定之合法建築物之總樓地板面積應依建築技術規則建築設計施工編第161條規定之容積計算，並扣除容積扣減項目視為原建築容積。**
 三、本案納入本局106年台北市建築法令函釋彙編第047號，目錄第一冊編號第029號。
 四、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw

臺北市政府都市發展局 函
 地址：臺北市信義區市府路一段1號
 受文者：臺北市政府都市發展局
 發文日期：中華民國108年3月21日
 發文字號：臺府都發字第108000072號
 主旨：為本市大區區「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理重建計畫涉及「建照執照」建物之原建築容積認定案，復請查照。
 說明：
 一、依貴公司等人委託 及該公會同業推廣聯合建築師事務所108年1月3日申請書辦理。
 二、本案經原建築師依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第2條容積檢討負責原建築容積檢核表如下：「現有 使用執照建築物地上容積樓地板面積為11224.17平方公尺，地下容積樓地板面積為1753.45平方公尺，合計容積樓地板面積為12977.62平方公尺」。
 三、本案原建築容積認定，僅適用於本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理重建計畫，若本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理重建計畫，該申請容積應依本市土地使用分區管制自治條例及細部計畫等相關規定辦理。
 四、本案依土地法第34條之1達同意比例申請重建容積，另後續申請重建計畫應依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第5條規定辦理。

- ※ 都更、海砂及危老，原容函不可通用
- 一、授權法條不同
 - 二、處分函不同
 - 三、認定方式
 - ① 地下不能移至地上
 - ② 防空避難室認定方式依現行建築技術規則規則

領有原容認定函 併案認定原容

- ※ 檢附文件
- 一、建築師按現行建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定檢討之簽證圖說
 - 二、原使用執照圖說、存根已於重建計畫合法建築物中檢附，免再重附
- ※ 認定方式
- 一、總樓地板面積扣除
 - ① \$55 停車空間
 - ② \$162 陽台、梯廳、防空避難室、安全梯間、緊急昇降機道、機電設備空間
 - ③ \$181 地下建物緩衝空間
 - ④ \$300 水回收再利用機電空間



02.3

土地及合法建物

土地資料 合法建築物 原容認定 同意書

領有原容認定函

併案認定原容

三、認定方式

Q1: 危老地下容積, 得否移至地上使用

比照都更、海砂屋容積管制前認定之地下原容不得移至地上使用

Q2: 早期法定防空避難室之建築物, 依現行技術規則檢討後為免敷設得否計算原容

討後為免敷設得否計算原容

比照都更執行方式, 防空避難室均依現行技術規則檢討是否為「法定防空避難室」

※108年6月17日北市都建字第1083208544號函

Table with columns for building details, area calculations, and approval status. Includes a title '原容併案檢核計算圖'.

檢附原容積面積計算圖

02.3

土地及合法建物

土地資料 合法建築物 原容認定 同意書

有產權登記同意書

無產權登記同意書

Form for '有產權登記同意書' with steps 1-5 and annotations. Includes fields for land/building type, area, and owner consent.

02.3

土地及合法建物

土地資料 合法建築物 原容認定 同意書

有產權登記同意書

無產權登記同意書

※目前僅適用附屬或共有未登記之合法建物
※主建物未登記者, 目前仍需完成登記

Form for '有產權登記同意書' with steps 1-4 and annotations. Includes fields for building type, area, and owner consent.

02.4 土地使用 使用分區 建築線 土管檢討

No. 125667
臺北市府都市發展局
都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書

Step1
a. 4個月有效
b. 以首次掛號日起算

Step2
a. 範圍應一致

Step3
a. 注意分區是否有
①跨分區
②部分公設用地

※ 不可用建築線替代使用分區證明書

重要計畫範圍變更切結書

由申請人所提之「臺北市○○區○○段○○小段○○地號等
○○○土地重要計畫案」因尚未完成□現有卷廢止或改選廢□基
地部分為道路用地尚未分割(擇一改自行調整),致使重要計畫
範圍有所變更,是依「臺北市危險及重要建築物加速重建辦法」第
7條規定,若有重要計畫之建築基地範圍變更者,同意無條件放棄
原核准重要計畫並重新申請核准,特立此切結書為憑。

立切結書人:
國民身分證統一編號:
聯絡地址:
聯絡電話:

中華民國○○年○○月○○日

※ 不可以建築線替代使用分區證明書
※ 如有部分公設地應出具切結書
※ 跨分住宅、商業區,認定原建築率時,計算方式依法規小組決議

54

02.4 土地使用 使用分區 建築線 土管檢討

建築線指示(定)申請書圖

Step1
a. 範圍一致

Step3
a. 注意建築線與地界線應重合
①道路截用
②道路寬度

Step2
a. 8個月有效

Step4
a. 使用分區參考用

※ 建築線指示(定)紀錄事項

Step5
a. 由建築師簽證負責

55

02.4 土地使用 使用分區 建築線 土管檢討

Step1
a. 填具坐落地點都市計畫案

Step3
a. 如有涉及應檢討事項需檢討
b. 如全比照土管,免要求建築師逐條檢討

Step4
a. 如有涉及應檢討事項需檢討
b. 土管原則均應檢討

Step2
a. 內容對照建築線
b. 如有2份以上都市計畫案均需載明檢討

Step5
a. 由建築師簽證負責

※ 新式免再附整本都市計畫書圖
※ 轉由建築師依本表簽證檢討都市計畫規定

※ 檢討項目:
①建築物使用組別
②建築物高度
③建築率、容積率
④其他相關規定

56

02.5 建築圖說 95-3檢討圖 退縮獎勵檢討圖 建築圖說

建蔽率放寬

高度放寬

※檢討原則：

- ①放寬「前(原建蔽)」 「後」建蔽率平面圖
- ②注意使用分區，僅住二~住四放寬
- ③不適用商通地區

※檢討內容一：無跨分區無合併鄰地

- ① 檢討危老重建前、後建蔽率。

※ 檢討內容二：合併鄰地是否一併放寬

- ①尚未比照放寬

※ 檢討案例三：跨分區 <<381法規小組>>

- ① 竣工圖住宅區投影面積檢討「原建蔽」
- ② 竣工圖所載住宅區「原設計建蔽」



興建當時v.s.現行基準值

57

02.5 建築圖說 95-3檢討圖 退縮獎勵檢討圖 建築圖說

建蔽率放寬

高度放寬

※檢討原則：

- ①放寬「前(原建蔽)」 「後」建蔽率平面圖
- ②注意使用分區，僅住二~住四放寬
- ③不適用商通地區

※檢討內容一：無跨分區無合併鄰地

- ① 檢討危老重建前、後建蔽率。

※ 檢討內容二：合併鄰地是否一併放寬

- ①尚未比照放寬

※ 檢討案例三：跨分區 <<381法規小組>>

- ① 竣工圖住宅區投影面積檢討「原建蔽」
- ② 竣工圖所載住宅區「原設計建蔽」



58

02.5 建築圖說 95-3檢討圖 退縮獎勵檢討圖 建築圖說

建蔽率放寬

高度放寬

※檢討原則：

- ①放寬「前(原建蔽)」 「後」建蔽率平面圖
- ②注意使用分區，僅住二~住四放寬
- ③不適用商通地區

※檢討內容一：無跨分區無合併鄰地

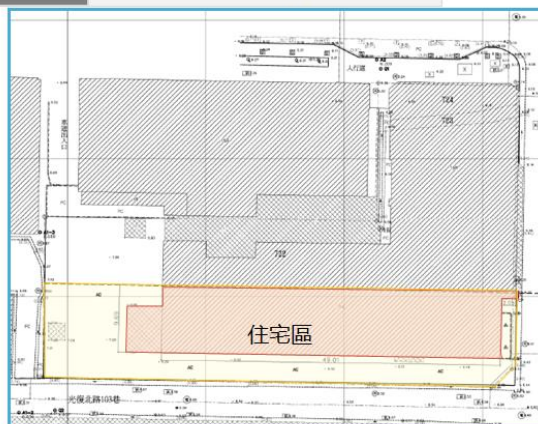
- ① 檢討危老重建前、後建蔽率。

※ 檢討案例二：合併鄰地是否一併放寬

- ①尚未比照放寬

※ 檢討案例三：跨分區 <<法規小組381>>

- ① 竣工圖住宅區投影面積檢討「原建蔽」
- ② 竣工圖所載住宅區「原設計建蔽率」



59

建蔽率放寬

高度放寬

※檢附圖說：

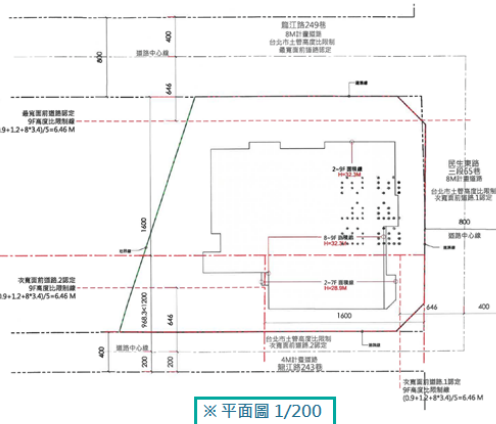
①放寬後平面圖及剖、立面圖

※檢討內容：

①注意圖說內容齊全

②紙本及電子檔均需建築師用印

③依都市規劃科意見為主（二科）

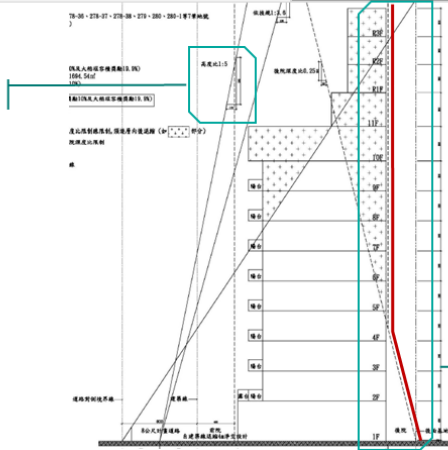


※平面圖 1/200

建蔽率放寬

高度放寬

Step1
a. 路中心線進深1:5水平距離



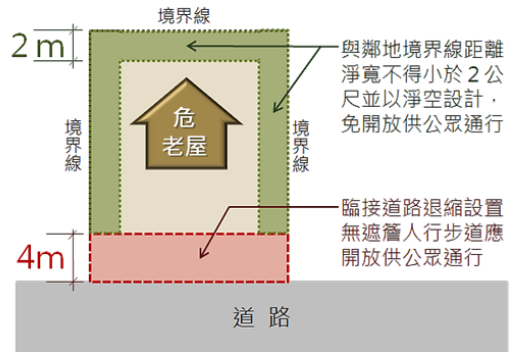
Step2
a. 後院線進深3m以外
免受限 後院深度比限制

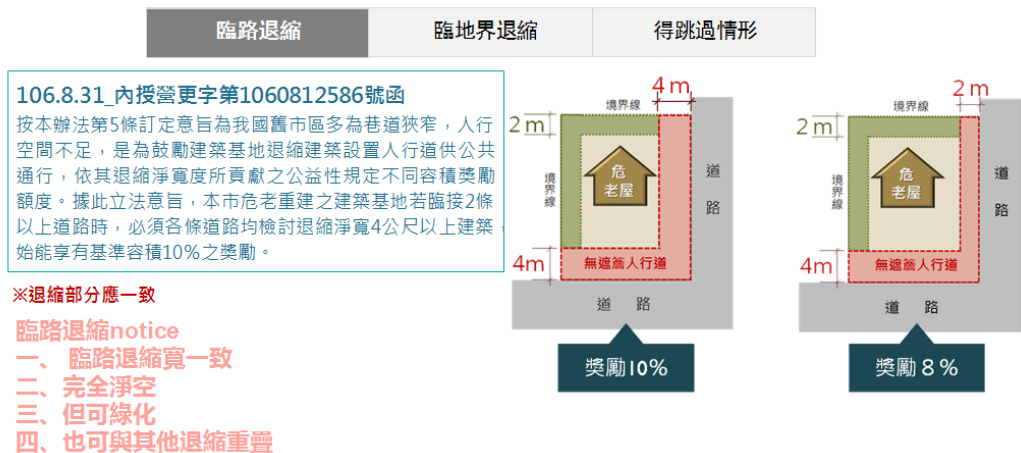
臨路退縮

臨地界退縮

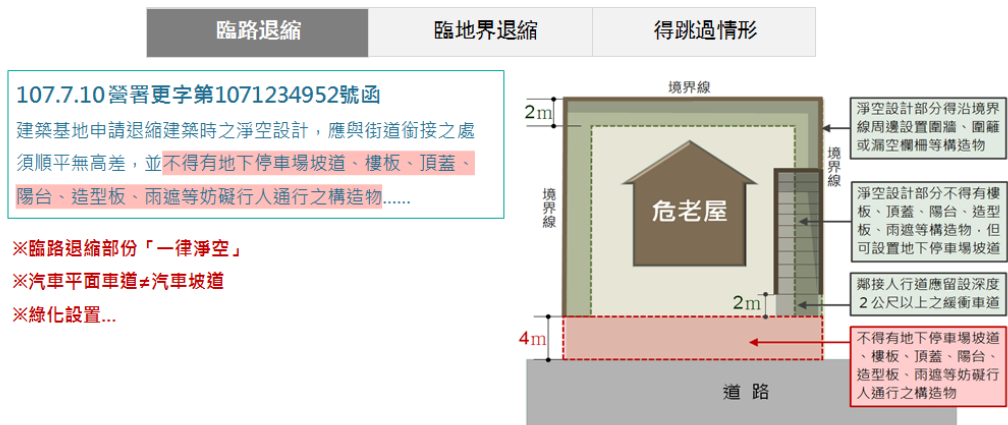
得跳過情形

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法\$5
 建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：
 一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：基準容積百分之十。
 二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：基準容積百分之八。





63



64



65

臨路退縮

臨地界退縮

得跳過情形

106.10.13內授營更字第1060814077號函

按本辦法第5條規定(略摘)「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度,規定如下:…建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築,退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道,且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計…」,故自計畫道路及現有巷道退縮設置無遮簷人行步道應開放供公眾通行至與鄰地境界線距離淨寬部分,則無規定;另關於退縮建築採淨空設計,依本辦法立法意旨,應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物。至其他本辦法未規定事項,悉依建築法等相關法令規定辦理。

※退縮部分得與其他法定退縮重疊

①臨道路、現有巷：無遮簷人行道、開放空間(非綜合獎勵)、前院…

②臨地界：防火間隔、院落退縮

※臨未指(認)定建築線現有巷仍應退縮。



66

臨路退縮

臨地界退縮

得跳過情形

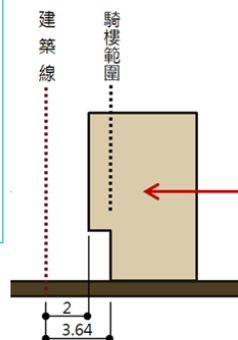
107.7.18_北市都授建字第1076025087號

結論:基地坐落於依法或依都市計畫規定應退縮留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道,申請人為取得第5條規定之退縮獎勵而退縮2公尺無遮簷人行道其餘部分上方仍興建建築物者,經與會之建築師公會代表表示過去已有類似案例且仍可達成維持公共通行之目的,惟該騎樓樣態有違既有都市紋理,爰請建築師公會協助提供類似案例,另請建築管理工程處再向中央函釋,作為後續執行之依據。

※選擇臨路退縮2M時,得留設1.64騎樓時

①未決議

②如都審地區,應依都審決議(獎勵值由都審作最後核定)



該等退縮設計之騎樓樣態,若基地位於都市設計審議地區者,當依審議委員會之決議辦理。

67

臨路退縮

臨地界退縮

得跳過情形

107.7.10 警署更字第1071234952號函

與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計,經今日會議討論共識,依下列原則辦理:考量與鄰地境界線距離淨寬部分(如側、後院),尚無供公眾通行之必要,故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能,其淨空設計部分除不得有樓板、頂蓋、陽臺、造型板及雨遮等構造物外,其餘依建築法等相關法令規定辦理

※臨地界退縮部分不得有(正面表列)

①樓板、②頂蓋、③陽臺、④造型板及雨遮

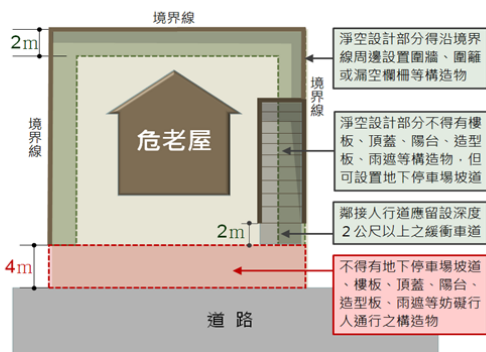
※臨地界退縮部分可作

①汽車坡道、②圍牆、③綠化

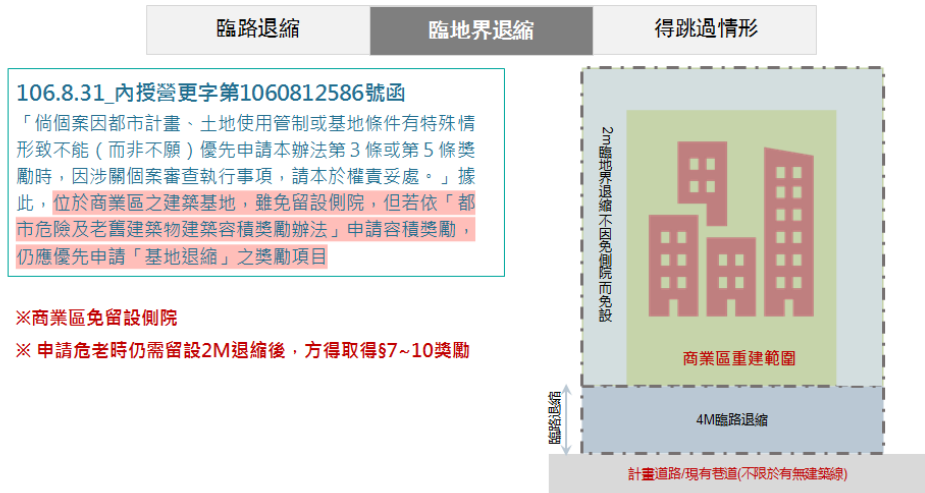
臨地界退縮notice

一、機能退縮

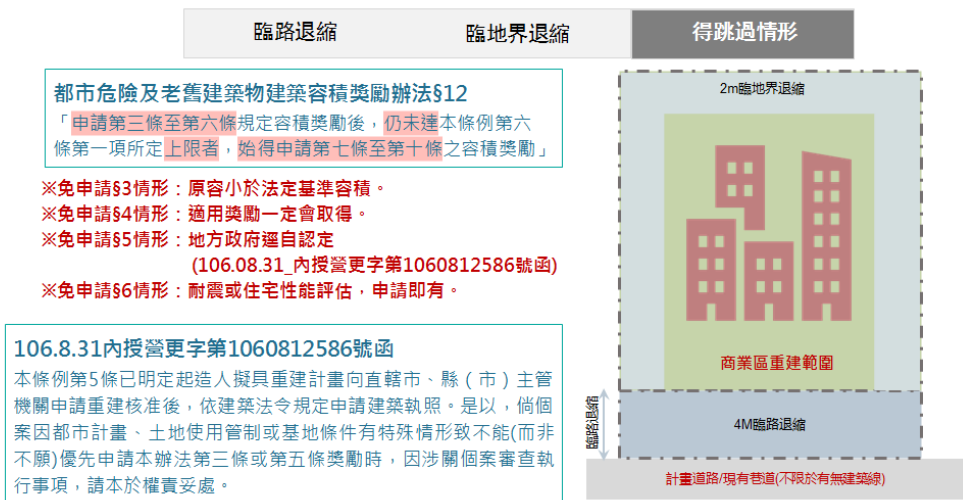
二、商業區沒院落 但仍比照



68



69



70



71

臨路退縮

臨地界退縮

得跳過情形

107.07.25_北市都建字第1076025129號

結論:基地坐落於依法或依都市計畫規定應退縮留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道而選擇留設騎樓者,視為依內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函規定,因都市計畫規定致不能(而非不願)優先適用第5條,得申請第7條至第10條獎勵。

※基地狹小-寬度不足

- ① 住宅區平均寬 $\leq 12M$
- ② 商業區區平均寬 $\leq 9M$

※基地狹小-深度不足

- ① 住宅區平均深 $\leq 20M$
- ② 商業區區平均深 $\leq 22M$

※不扣最小寬、深及自行扣除部分(方式 \neq 畸零地)

※但可扣除基地範圍內“邊緣”現有巷



72

臨路退縮

臨地界退縮

得跳過情形

107.07.25_北市都建字第1076025129號

結論:基地坐落於依法或依都市計畫規定應退縮留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道而選擇留設騎樓者,視為依內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函規定,因都市計畫規定致不能(而非不願)優先適用第5條,得申請第7條至第10條獎勵。

※基地過小:107.5.7核定

- ① 住宅區平均寬 $\leq 12M$
- ② 商業區區平均寬 $\leq 9M$

※基地過小-研議中(4/15已決議)

- ① 住宅區平均深 $\leq 20M$
- ② 商業區區平均深 $\leq 22M$

※不扣最小寬、深及自行扣除部分(方式 \neq 畸零地)

※但可扣除基地範圍內“邊緣”現有巷



73

公設開闢圖

應檢附圖說

※危老獎勵辦法§10:

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地,產權登記為公所有者,容積獎勵額度以基準容積百分之五為上限

※以「現況實測圖」標示開闢公設地號及範圍

※圖面註記

本案重建計畫範圍周邊臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地,依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第10條規定申請獎勵,該筆土地應於申請使用執照前完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理,並開闢完成且將土地產權移轉登記本府。

大安區瑞安段
三小段408地號

74

公設開闢圖		應檢附圖說	
圖號	圖名	圖號	圖名
A1-1	面積計算表、套繪圖、地籍圖	A2-0	建築面積圖
A1-2	建蔽率、高度比放寬檢討圖	A2-1	各層平面圖
A1-3	退縮獎勵申請檢討圖	A3-1	各向立面圖
A1-4	公共設施捐贈開闢檢討圖	A4-1	主要剖面圖

- ※ 申請獎勵圖說，如有涉及時才檢附(A1-2、A1-4)
- ※ **擬跳過退縮獎勵時，仍應檢附得免申請原因(法定騎樓、平均寬、深度不足...)**
- ※ 其餘建築圖說，僅附平、立、剖面即可(無需設備、結構、無障礙、綠建築...等報告書)
- ※ 現況實測圖附於第2章，免重新檢附
- ※ 均應加註「本建築圖說由○○○建築師簽證負責」，及加蓋「大小章」

75

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法\$3

重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築

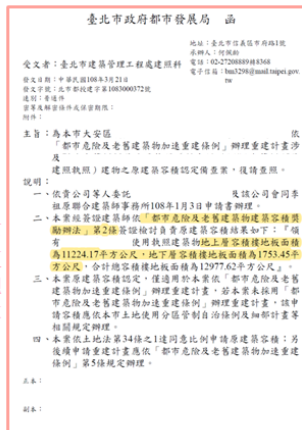
- ※ 需取得原容認定函或併案申請原容認定
- ※ 獎勵額度10% 或 原建築容積，得擇優檢討
- ※ 核准文獎勵值以面積核計，且分地上地下
- ※ 個別危老建築物坐落基地計算容積上限值
- ※ 危老範圍不同原容，得個別檢討合併加總
- ※ 合併相鄰非危老鄰地時，不得合併申請本條獎勵
- ※ 原容低於法容時，得免申請

方案 1

先申請原容認定

方案 2

併案申請原容認定



三、本案原建築容積為○○○m²，容積獎勵為○○○m²，合計允建容積樓地板面積為○○○m²，本案以上限1.15倍原建築容積加計時程獎勵申請，各容積獎勵項目及獎勵額度分述如下：
 (一)依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：
 1、依第3條：重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，本案原建築容積為○○○m²(地上層容積為○○○m²，地下層原容積為○○○m²)。

76

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法\$3

重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築

- ※ 需取得原容認定函或併案申請原容認定
- ※ 獎勵額度10% 或 原建築容積，得擇優檢討
- ※ 申請原容(非10%)，核准文以面積核計，且分地上地下
- ※ 個別危老建築物坐落基地計算容積上限值
- ※ 危老範圍不同原容，得個別檢討合併加總
- ※ 合併相鄰非危老鄰地時，不得合併申請本條獎勵
- ※ 原容低於法容時，得免申請

定型稿

危老A	危老B
基地面積：600 m ²	基地面積：200 m ²
原容積樓地面面積：3000 m ²	原容積樓地面面積：820 m ²
法定基準容積率：400%	法定基準容積率：400%
原容獎勵： 10%：240 m ²	原容獎勵： 10%：80 m ² << 擇優
原容獎勵：3000-2400=600 m ² << 擇優	原容獎勵：820-800=20 m ²

- 三、本案原建築容積為○○○m²，容積獎勵為○○○m²，合計允建容積樓地板面積為○○○m²，本案以上限1.15倍原建築容積加計時程獎勵申請，各容積獎勵項目及獎勵額度分述如下：
 (一)依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：
 1、依第3條：重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，本案原建築容積為○○○m²(地上層容積為○○○m²，地下層原容積為○○○m²)。

77

02.6

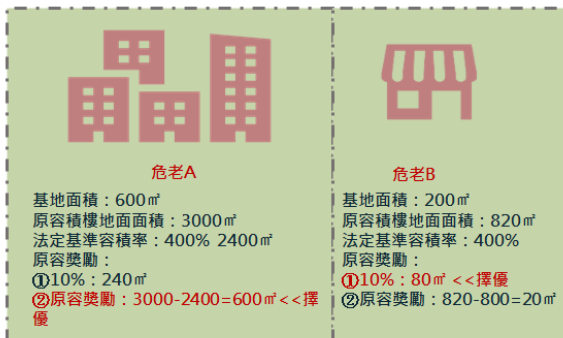
獎勵項目

§3原容獎勵 §4適用獎勵 §6~§10獎勵 容積獎勵檢討圖 保證金試算

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法§3

重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築

- ※需取得原容認定函或併案申請原容認定
- ※獎勵額度10% 或 原建築容積，得擇優檢討
- ※核准文獎勵值以面積核計，且分地上地下
- ※個別危老建築物坐落基地計算容積上限值
- ※危老範圍不同原容，得個別檢討合併加總
- ※合併相鄰非危老鄰地時，不得合併申請本條獎勵
- ※原容低於法容時，得免申請



本案原容獎勵值為
危老A：600m² + 危老B：80m² = 680m²

78

02.6

獎勵項目

§3原容獎勵 §4適用獎勵 §6~§10獎勵 容積獎勵檢討圖 保證金試算

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法§3

重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築

- ※需取得原容認定函或併案申請原容認定
- ※獎勵額度10% 或 原建築容積，得擇優檢討
- ※核准文獎勵值以面積核計，且分地上地下
- ※個別危老建築物坐落基地計算容積上限值
- ※危老範圍不同原容，得個別檢討合併加總
- ※合併相鄰非危老鄰地時，不得合併申請本條獎勵
- ※原容低於法容時，得免申請



本案原容獎勵值為
危老A：240m² + 危老C：0m² = 240m²

79

02.6

獎勵項目

§3原容獎勵 §4適用獎勵 §6~§10獎勵 容積獎勵檢討圖 保證金試算

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法§3

重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築

§12

申請第三條至第六條規定容積獎勵後，仍未達本條例第六條第一項所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵。

- ※需取得原容認定函或併案申請原容認定
- ※獎勵額度10% 或 原建築容積，得擇優檢討
- ※核准文獎勵值以面積核計，且分地上地下
- ※個別危老建築物坐落基地計算容積上限值
- ※危老範圍不同原容，得個別檢討合併加總
- ※合併相鄰非危老鄰地時，不得合併申請本條獎勵
- ※原容低於法容時，得免申請



本案

§3：原容獎勵=0%
§4：適用獎勵=6%
§5：退縮獎勵=8%
§6：性能獎勵=4%
合計 = 18% < 30%

此時得申請§7~§10獎勵

§7 綠建築標章
§8 智慧建築標章
§9 無障礙標章
§10 公設捐贈開闢

80

02.6 獎勵項目 §3原容獎勵 §4適用獎勵 §6~§10獎勵 容積獎勵檢討圖 保證金試算

都市危險及老舊建築物加速重建條例§3

本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：
 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞限期補強或拆除者。
 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
 三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。
 前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理，但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。
 本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建。

※本條獎勵得合併鄰地一同申請

※合併鄰地需小於危老建築基地及1000㎡

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法§4

重建計畫範圍內原建築基地符合本條例第三條第一項各款之容積獎勵額度，規定如下：
 一、第一款(及§3-3項)：基準容積百分之十。
 二、第二款：基準容積百分之八。
 三、第三款：基準容積百分之六。

容積獎勵類別	分項	容積獎勵額度						
		2%	3%	4%	5%	6%	8%	10%
容積獎勵類別	地方主管機關通知限期改善、補強或拆除者							●
	經結構安全性能評估結果未達最低等級者							●
容積獎勵類別	屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者							●

附表
都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法之各項構造評估基準說明表

構造形式	鋼筋混凝土構造及加強磚造建築物	鋼構造及輕鋼構造建築物	木構造建築物	磚構造建築物
評估基準	危險度應評估分數≤30	危險度應評估分數≤50	危險度應評估分數≤50	危險度應評估分數≤50
評估基準甲級	危險度應評估分數≤30	危險度應評估分數≤50	危險度應評估分數≤50	危險度應評估分數≤50
評估基準乙級	30<危險度應評估分數≤50	50>評估分數≤55	50>評估分數≤55	50>評估分數≤55
最低級甲等	危險度應評估分數>50	危險度應評估分數>55	危險度應評估分數>55	危險度應評估分數>55

註：1. 鋼筋混凝土構造及加強磚造、鋼構造及輕鋼構造建築物危險度應評估分數之表現方式，評估結果分數越高越危險。
 2. 木構造、磚構造建築物危險度應評估分數之表現方式，評估結果分數越高越安全。

※第1款，屬限拆、強拆建築物

※第2、3款評分標準

1. 評估方式分2類 ①危險度分數R ②評估分數(即100 - R)
2. 第2款：未達乙達-----8%
3. 第3款：乙級 + ①需詳評 or ②無電梯-----6%

81

02.6 獎勵項目 §3原容獎勵 §4適用獎勵 §6~§10獎勵 容積獎勵檢討圖 保證金試算

獎勵分類	分項	容積獎勵額度						備註
		2%	3%	4%	5%	6%	8%	
耐震設計	耐震設計標章							●
	新建住宅結構安全性能評估第一級							●
	新建住宅結構安全性能評估第二級							●
	新建住宅結構安全性能評估第三級	●						
智慧建築標章	鑽石級							●
	黃金級							●
	銀級							●
	銅級							●
	合格級	●						
綠建築標章	鑽石級							●
	黃金級							●
	銀級							●
	銅級							●
	合格級	●						
無障礙	無障礙住宅建築標章							●
	新建住宅無障礙環境評估第一級							●
	新建住宅無障礙環境評估第二級							●
公設開闢	協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地，產權登記為公有者							獎勵上限5% 公式詳備註2

※檢附切結書及同意書(但免保證金)
 ※需列管使照前完成捐贈開闢

※檢附協議書
 ※申請耐震、智慧、綠建築、無障礙“標章”
 需列管1樓版
 ※份數原則8份

82

02.6 獎勵項目 §3原容獎勵 §4適用獎勵 §6~§10獎勵 容積獎勵檢討圖 保證金試算

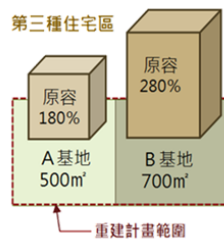
§3原容積大於法容獎勵

§4 適用獎勵

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法§3

重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築。

- ※同一基地多筆建物，不同原容，得「分開檢討、合併計算」
- ※獎勵值10%或原容積樓地板面積，擇優檢討
- ※不得合併鄰地申請獎勵



- 第三種住宅區基準容積為：225%
- A基地原容積樓地板面積為：900㎡
原容積率180%
- B基地原容積樓地板面積為：1960㎡
原容積率280%
- 重建計畫範圍分別檢討：
A基地原容積率180% < 225%
B基地原容積率280% > 225%
- 本案僅B基地可申請原容積高於基準容積之獎勵

83

02.6

獎勵項目 §3原容獎勵 §4適用獎勵 §6~§10獎勵 容積獎勵檢討圖 保證金試算

Step1

a. 原容採10%
b. 原容大於獎勵10%時，申請人得採原容面積申請，此時採面積計算

Step3

a. 核准文區分地上地下
b. 地下原容獎勵，不能移至地上

面積獎勵公式

$$\frac{\text{面積獎勵}}{\text{獎勵基準}} \times 100\%$$

臺北市政府都市發展局 函(稿)

受文者：[]
發文日期：[]
發文字號：[]
類別：普通件
密等及解密條件或解密期限：[]
附件：容積獎勵審核書1份

主旨：核准「擬訂臺北○○區○○段○○小段○○地號等○筆土地重建計畫案」，請查照。

說明：
一、依貴公司○年○月○日申請書、○月○日補充資料及都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第5條規定辦理。
二、依據本條例施行細則第7條規定，貴公司應自核准重建之次日起180日內申請建造執照，屆期未申請者，本核准之重建計畫失效效力。
三、本案原建築容積為○○○m²，容積獎勵為○○○m²，合計允建容積樓地板面積為○○○m²，本案以上限115倍原建築容積加計時程獎勵申請，各容積獎勵項目及獎勵顯後分述如下：
1. 依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：
1. 依第3條：重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，本案原建築容積為○○○m²(地上層容積為○○○m²，地下層原容積為○○○m²)。

02.6

獎勵項目 §3原容獎勵 §4適用獎勵 §6~§10獎勵 容積獎勵檢討圖 保證金試算

Step2

a. 表格右下計算上限值

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法§3

本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：
一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。
前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理，但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。

※本條獎勵得合併鄰地一同申請
※合併鄰地需小於危老建築基地及1000m²

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法§4

重建計畫範圍內原建築基地符合本條例第二條第一項各款之容積獎勵額度，規定如下：
一、第一款：基準容積百分之十。
二、第二款：基準容積百分之八。
三、第三款：基準容積百分之六。

容積獎勵檢討圖

● B基地應放棄，需未申請耐震評估補助

● 本案重建計畫範圍內，並無「危老條例」第3條第2項規定之「合併鄰接之建築物基地或土地」，故A、B基地之容積獎勵值應分別檢討。

● 本案C鄰地係「相鄰」於A基地，故其容積獎勵應適用A基地之6%。

85

02.6

獎勵項目 §3原容獎勵 §4適用獎勵 §6~§10獎勵 容積獎勵檢討圖 保證金試算

Step3

a. 核准文區分地上地下
b. 地下原容獎勵，不能移至地上

容積獎勵檢討圖

● C鄰地同時「相鄰」於A及B基地，C基地之容積獎勵值，可先擇擇按B基地面積8%檢討，剩餘部分依A基地獎勵。

● C鄰地分割出C1，使C-C1面積小於等於A且小於1000m²，惟分割時間點在本條例發布實施後，C鄰地是否仍得合併A、B辦理，並適用容積獎勵？

1. A基地是否得連續合併鄰地C+D+E？(C+D+E面積小於等於A且小於1000m²)

2. 若上題1不成立，C+D+E鄰地應先合併為一宗地號，其合併時間點是否有限制？

營建審開會協商

4/23結論：擇優檢討剩餘面積依次級
鄰地C1：可採與危老B基地同面積獎勵
鄰地C2：剩餘部分採危老A基地獎勵

5/13結論：可合併C+C1獎勵採毗鄰A基
可合併鄰地C+C1條件
1. C+C1面積小於等於A+B
2. 僅C部分可申請獎勵：C≤A
3. 獎勵面積需小於1000m²

4/23結論：可合併相鄰數筆地號，且不需合併
1. 可以免合併，與危老A基地獎勵
2. 合併分割無時間限制

86

02.6 獎勵項目 §3原容獎勵 §4適用獎勵 §6~§10獎勵 容積獎勵檢討圖 保證金試算

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法§11-II

前項第二款之保證金，直轄市、縣（市）主管機關得依實際需要訂定；未訂定者，依下列公式計算：應繳納之保證金額 = 重建計畫範圍內土地當期公告現值 × 0.45 × 申請第六條至第九條之獎勵容積樓地板面積。

※平均公告現值計算方式：總合計公告現值 ÷ 總面積

※合法建築物如坐落道路用地上，免計入該筆土地

重建範圍基地平均公告現值及保證金計算表			
重建範圍基地平均公告現值計算表			
項次	地號	面積(㎡)	公告現值(元/㎡)
1	開辦版三小段192地號	179	81,700
2	開辦版三小段193地號	79	81,000
3	開辦版三小段199地號	46	81,700
合計		(A) 304 (B)	(B) 81,518 (C)
平均公告現值		(D) 81,518 (E)	(E) ÷ (B) = (C) 24,781,500 (F) 81,518 (G) ÷ (E) = (G)
重建範圍基地保證金計算表			
獎勵項目	獎勵面積(㎡)	獎勵容積率	獎勵容積率小於0.45折半
§6	10%	100	81,518
§7	4%	40	81,518
§8	4%	40	81,518
§9	4%	40	81,518
		(H)	(G)
保證金金額(J) = (H) × (G) × 0.45 × (I)			

87



88

03 重建計畫補助

內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點

● 申請要件及申請人資格：

- (一) 申請要件：符合本條例第三條第一項或第三項規定，依本條例第五條規定擬具重建計畫，向直轄市、縣(市)政府提出申請補助費用，經直轄市、縣(市)政府審查符合相關規定。
- (二) 申請人資格：**新建建築物之起造人**。

● 補助項目及額度：

- (一) 重建計畫費用：依擬具重建計畫開立統一發票或收據之額度為準，每案以**新臺幣五萬五千元為上限**。
- (二) 行政作業費：每案新臺幣五千元。

● 公告受理期間檢具文件提出申請：

- (一) 申請書。
- (二) 申請人身分證明文件。
- (三) **經直轄市、縣(市)政府核准之重建計畫書及相關文件**。
- (四) 擬具重建計畫之統一發票或收據影本。
- (五) 補助重建計畫費用請撥領據。
- (六) 其他直轄市、縣(市)政府指定文件。

89

03 重建計畫補助

內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點

- 直轄市、縣(市)政府受理前點申請案件，經審查通過後，撥付補助經費予申請人。
- 不予補助：
 - (一) 土地所有權人僅一人且非自然人。(※但複數以上所有權人信託於一信託人得申請補助)
 - (二) 建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。
 - (三) 已領得使用執照。
 - (四) 同一重建計畫範圍重複申請者。
 - (五) 其他經本部規定不予補助情形。

90

03 重建計畫補助

內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點

臺北市政府補助重建計畫費用申請書(範本)



掃描後下載

申請案件編號：		申請時間	
一、基本資料			
申請人			
國民身分證			
統一編號			
出生年月日	年 月 日	連絡電話	
通訊地址			
二、基地概要			
地號	區市(鄉鎮)	段	小段 地號
面積	平方公尺		
三、新建建築物概要			
建築物用途			
樓地板面積	平方公尺		
住宅使用面積	平方公尺		
層數	地上 層	地下 層	共 層 戶
四、重建計畫核准資料			
核准日期	年 月 日		
核准文號	字第 號		
註：本建築物為符合都市危險及老舊建築物重建計畫之補助對象，且未有「內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點」第3點之情形。以上資料如有不實，願自負一切法律責任，此致 臺北市政府。			
申請人簽章：	(申請者請蓋章)		
中華民國 年 月 日			
審查結果：	<input type="checkbox"/> 符合，補助金額新臺幣 元整		
	<input type="checkbox"/> 不符合		

臺北市建築管理工程處領據		第 聯機關核辦
領受人	現職	
受領	臺北市政府補助重建計畫費用	
事由		
金額	新台幣	元整
領款人(簽章)：		
身分證字號：		
地址：		
聯絡電話：		
匯款戶名：	(請附存摺影本)	
銀行及分行別：		
帳號：		
中華民國 年 月 日		
備註：請詳填具領人資料，俾利匯款作業。		

免用統一發票收據					中華民國 年 月 日
買受人：					地址：
品名	數量	單價	總價	備	註
				收據專用章	
合計新臺幣 萬 千 百 拾 元整					銀貨兩訖

申請書

+

領據

+

發票或收據

91

04

函釋彙編

92

依「危老條例」申請重建，其建築執照之法令適用日期為何？

內政部營建署106年11月17日內授營更字第1060817014號函釋

按本條例第5條「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照」，已明定重建程序，且規定建築執照之法令適用日為重建計畫核准後申請建築執照時之建築法令規定。

93

起造人依「危老條例」申請重建計畫審查後，重建範圍內部份土地或建築物所有權人撤銷同意，該如何處理？

內政部營建署108年2月27日內授營更字第1081029288號函釋

按本條例第5條第1項規定，依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。故倘重建計畫審核中，原參與之建築物或土地所有權人，撤銷其同意書，即與上開規定要件不符，應請申請人補正後，始得核准；至重建計畫核准後，原同意參與重建之所有權人撤銷其同意書是否影響已核准計畫書之效力一事，查本條例未訂定得撤銷同意書時點之規定。是以，貴局已作成核准重建計畫之行政處分，按行政程序法第110條第3項規定，行政處分未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其效力繼續存在。另土地或建築物所有權人對於中央或地方機關之行政處分如有不服者，自得依訴願法等規定提請行政救濟。

94

都市計畫土地使用分區「工業區」基地可否是適用危老重建？

內政部108年5月13日台內營字第1080808886號令

一、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）訂定意旨，係為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，且行政院一百零八年四月二十六日已核定工業區更新立體化發展方案，都市計畫工業區得依該方案申請容積獎勵，強化產業用地使用效能並促進產業升級轉型。為避免本條例與工業區更新立體化發展方案產生政策排擠，並重申杜絕違規工業住宅政策方向，使本條例正確適用，**都市計畫工業區不得依本條例申請重建。**

二、直轄市、縣（市）主管機關已受理尚未准駁，或已核准之重建計畫，不適用本解釋令。

※都市計畫工業區不得申請危老

95

依「危老條例」重建，其建築物原容積率及原建蔽率如何認定？

- 原建築容積之認定，應依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第2條第1項第2款規定：「原建築容積：指**實施容積管制前**已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。」之定義核計。
- 原建蔽率依原使用執照所載之建蔽率檢討，若建造當時無建蔽率規定者，依現行建築技術規則建築設計施工編第1章第1條第3款「建築面積」及第2章第4節「建蔽率」等相關規定檢討。
- 有關原容積率及原建蔽率之核算，應由開業建築師依上述規定檢討並簽證負責，相關圖說文件於擬具重建計畫前或併重建計畫送都市發展局備案確認。

※容積管制 1972起實施、1993全面實施

96

依「危老條例」重建，有無限制同一筆土地不得重複申請重建？

內政部營建署106年10月18日內授營更字第1060815378號函釋

按本條例第5條（略以）「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。」之文義觀之，並未限制同一所有權人重複同意不同之重建計畫。

97

依「危老條例」申請重建，「時程獎勵容積10%」的起算日及截止日為何？能否從放寬高度及建蔽率之法令確定日起算？

內政部營建署106年10月31日營署更字第1060104800號函釋

按本條例第6條第2項規定「本條例施行後3年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積10%之獎勵」，其起算日及截止日以本條例106年5月10日公布施行日起至109年5月9日止。尚不得從「臺北市土地使用分區管制自治條例」第95條之3增訂放寬高度及建蔽率之法令確定日起算。

98

重建計畫經核准後，若鄰地想要併入，而此時已超過3年時程獎勵時間，原核准重建計畫範圍能否保留10%容積獎勵？

內政部營建署106年9月28日內授營更字第1060815373號函釋：

重建計畫核准後未領得建造執照且未逾本條例施行細則第7條規定期限者，倘其變更內容含括變更獎勵項目或重建計畫範圍等涉及建築師簽證及原建築物或土地所有權人之權益時，應依申請變更當時之建築相關法令予以重新檢討。另依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第7條規定：已核准之重建計畫，有下列任一項目變更者，應重新申請核准：一、重建計畫之建築基地範圍。二、容積獎勵項目或額度。據此，本案如已超過3年時程獎勵時間，原核准重建計畫範圍自不得保留10%容積獎勵。

99

原建築容積若低於基準容積時，能否逕依「危老容積獎勵辦法」第7條至第10條申請其他容積獎勵項目？

依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第12條規定，申請第3條至第6條規定容積獎勵後，仍未達本條例第6條第1項所定上限者，始得申請第7條至第10條之容積獎勵。故危老重建之基地，若其原建築容積低於基準容積時，依該辦法第3條申請容積獎勵值應為0%，而申請第3條至第6條規定之容積獎勵後，仍未達1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積時，自可再申請第7條至第10條之容積獎勵。

100

危老重建計畫範圍內有二筆土地、二棟建築物，其中僅一棟原建築容積高於法定容積，能否兩棟均申請原容大於法容之獎勵？

按「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第3條規定，重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築。故本案重建計畫範圍內有二筆土地、二棟建築物，自可分別就原建築基地之原建築容積，依「**分開計算，合併加總**」之原則檢討。以下圖為例：



101

基地已面臨建築線自計畫道路進出，其依危老容積獎勵辦法第5條申請建築退縮獎勵，是否得保持現有巷道通行而免自現有巷道退縮建築？

按都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條規定略以：「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度...一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計；基準容積10%。二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計；基準容積8%。」

故申請該項獎勵時，應自計畫道路及現有巷道退縮後留設無遮簷人行步道；至現有巷道之認定或改道、廢止等事宜，查本署96年7月20日營署建管字第0962911729號函已釋示，仍請依該函辦理。



102

依「危老容積獎勵辦法」及「臺北市綠建築自治條例」所規定的綠建築標章保證金，可否擇一從重繳納？

「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」與「臺北市綠建築自治條例」所規定的綠建築標章分屬不同法令體系，故新建建築物依上開自治條例規定必須申請綠建築標章者，倘同時依上開辦法申請綠建築標章容積獎勵，則必須分別繳納保證金，尚不允擇一從重繳納。

臺北市綠建築自治條例

第五條 非公有新建建築物，屬建築技術規則規定之高層建築物或申請增加之容積未達法定容積百分之二十或增加之樓地板面積未達一千平方公尺者，應取得綠建築分級評估合格級以上標章；其申請增加之容積達法定容積百分之二十以上未達百分之三十或增加之樓地板面積達一千平方公尺以上未達二千平方公尺者，應取得綠建築分級評估銅級以上標章；其增加之容積達法定容積百分之三十以上或增加之樓地板面積達二千平方公尺以上者，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。但新建建築物依下列規定所增加之容積或樓地板面積，不予計入：

- 一 依臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例規定重建者。
- 二 依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定重建者。
- 三 申請都市更新建築容積獎勵者。
- 四 其他因天然災害受損，經市政府認定須拆除後重建者。

103



依都市更新容積獎勵辦法第8條或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第7條申請建築容積獎勵者，其綠建築標章屆期是否應申請延續認可？

按行政院於90年3月8日核定「綠建築推動方案」，積極推動維護生態環境之綠建築，嗣後並逐步擴大推動，於97年1月11日核定「生態城市綠建築推動方案」，99年12月26日核定「智慧綠建築推動方案」，由本部及經濟部共同主政推動，104年10月20日核定「永續智慧城市—智慧綠建築與社區推動方案」。旨揭規定之立法目的，皆係為配合上開推動方案，明訂採綠建築設計且取得綠建築標章者，得給予建築容積獎勵，並明定獎勵之要件及簽訂協議書、繳交保證金等規定，並無強制規定綠建築標章於有效期限屆滿時應申請延續認可。另倘都市更新及都市危險老舊建築物加速重建之地方主管機關，認為相關綠建築容積獎勵於綠建築標章有效期限屆滿時有申請延續認可之必要，因屬地方自治之建築管理事項，建議可於相關自治法規中明訂，並納入旨揭規定內協議書內容後據以辦理。

104

依「危老條例」申請重建，如有涉及公有非公用之土地，可否免經該土地管理機關之同意？

查現行「危老條例」並無排除公有土地同意比例計算之特別規定，也未規定公有土地應一律參與危老重建，故基地範圍若有公有土地，仍須取得其管理機關之同意書件。惟公務機關同意書等於公產處分行為，因此取得同意書之機率甚低，如有必要，建議採申購方式辦理。另「建築法」第12條有關起造人之定義，並無限制僅能單一所有權人，故公有房地之所有權人與私有房地之所有權人亦可併列為重建計畫及建築執照之起造人。

- 此外，「國家住宅及都市更新中心（簡稱住都中心）」為協助國有房地能參與危老重建，於107年12月14日經董監事聯席會訂定「國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」，凡經國有財產署評估有參與或標售、讓售處理困難者，經住都中心提經董事會通過，並報請內政部核定後，住都中心得以自有資金價購國有房地（限國有財產署管有之房地）參與危老重建，重建後分回之房地，則依政策作為住宅或出售。

住都中心價購國有房地條件

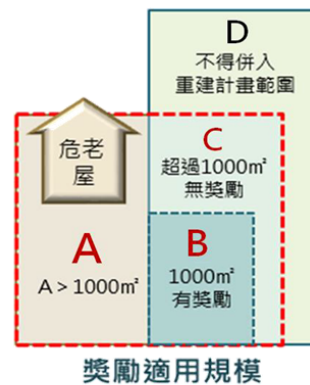
- 位於都市計畫地區範圍內，以六都直轄市為優先。
- 符合危老條例第3條規定。
- 依危老條例申請重建案件範圍內，起造人業取得全體私有土地及合法建築物所有權人之同意。
- 國有房地面積未達重建基地中房地面積二分之一，並經國有財產署評估，依法標售、讓售處理有困難，確有採讓售予住都中心辦理之需要。

105



未納入「重建計畫」範圍內的相鄰基地，可以不計獎勵，併入建造執照申請嗎？

合法建築物重建時，合併鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。又鄰地合併之建築物基地或土地，其超過1000m²部分，不適用「危老條例」有關建築容積之獎勵。以右圖為例，A、B、C等三筆土地可合併為同一重建計畫範圍，但D不得併入重建計畫部分，應不允併入同一建造執照，如有開發需要，必須另案申請建造執照。

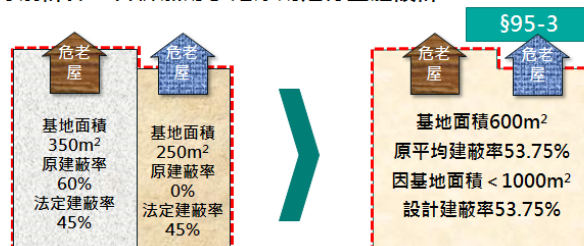


106



位於住三區申請危老重建的基地，若建蔽率放寬60%，其合併的鄰地若為空地，是否也能合併享有60%建蔽率？

按「危老條例」第7條規定：「依本條例實施重建者，.....但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。」惟合併於重建計畫範圍內之相鄰空地，其空地本身並無「原建蔽率」，故建蔽率仍應回歸現行都市計畫有關規定檢討。但重建計畫範圍內之各筆土地，可採「分別計算、合併加總」之原則進行整體設計。



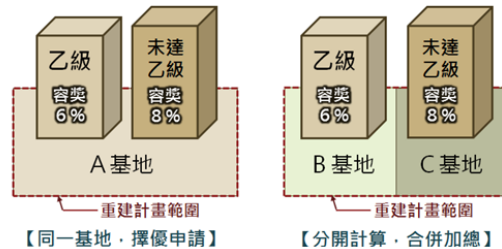
$$\text{原平均建蔽率} = (60\% \times 350 + 45\% \times 250) / 600 = 53.75\%$$

107

坐落同一筆地號之其他建築物得否併同適用獎勵及同一重建範圍內多筆建物結構安全評估結果不一時，如何界定該重建範圍及計算容積獎勵？

內政部營建署107年4月17日營署更字第1070022770號函釋

查「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第4條，已明定重建計畫範圍內原建築基地符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第3條第1項各款之容積獎勵額度及各款容積獎勵額度不得重複申請等規定。是以，合法建築物倘符合本條例第3條第1項適用條件，得以其原建築基地申請重建並計算容積獎勵額度。另同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅得擇一申請。



108

⊕

有關「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件能否適用本條例申請重建？

依內政部106.11.07內授營更字第1060817014號函釋：按本條例第5條「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。」，已明定重建程序，且規定建築執照之法令適用日為重建計畫核准後申請建築執照時之建築法令規定。故「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件，欲適用本條例重建者，**自當重新按本條例規定之重建程序辦理**（即辦理建築物耐震能力評估、提具重建計畫報核）。

109

市政府公告列管地震黃單及須拆除重建的海砂屋，能否適用「危老條例」申請重建？

按內政部107年3月14日台內營字第1070803405號令，依「九二一地震災區建築物危險分及評估作業規定」評估張貼紅色或黃色標誌之合法建築物，以及評估列管之高氯離子混凝土建築物均屬耐震不足，得依本條例第3條第1項第1款規定申請重建。

據此，目前本市列管「921及331地震黃單」及「須拆除重建」的海砂屋，均可逕行提具重建計畫申請重建，免再辦理耐震能力評估。惟「危老條例」第6條第4項規定「依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。」故海砂屋若依「危老條例」申請重建，自不得再依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」第7條第2項爭取依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建，亦不允放寬原容積率或原總樓地板面積之30%。

110

本市「保變住」地區之老屋能否依「危老條例」申請重建？

民國68年2月12日暨12月20日實施之「保變住」地區尚未擬定細部計畫範圍之合法建築物，礙難依「危老條例」申請重建。惟可依「臺北市保變住地區原有合法建築物整建及增建臨時建築暫行作業原則」申請臨時之整建及增建，續可依「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」整建。

民生社區現行法令限制原有連棟建築物申請拆除新建，應就結構體相連之連棟建築物同時申請，能否放寬限制？

臺北市政府106年12月19日函送市議會審議之「臺北市土地使用分區管制自治條例」第95條之3條文草案，係就危老基地涉及該自治條例之建築物高度、高度比、後院深度比及住宅區建蔽率等規定酌予放寬，至涉及都市計畫書規定者，仍應依都市計畫書規定辦理。

111

危老建築物之基地內有部分建築物擬拆除重建，致防空避難設備及停車位不足，能否免檢討？

內政部營建署107年3月6日營署更字第1070007182號函釋

同一基地改（新）建涉及防空避難設備及停車位不足等疑義部分，建築技術規則建築設計施工編第59條之1第1款及第142條第4款已明定「停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設」、「同時申請建照之建築物，其應附建之防空避難設備得集中附建。但建築物居室任一點至避難設備進出口之步行距離不得超過三百公尺」。至「同一基地申請改（新）建，其原依規定設置之停車空間於施工期間如需將該停車空間移置者，應依建築技術規則建築設計施工編第59條之1第1款規定辦理，**不得暫免設置**，且其移置區位不得位於同一街廓或相鄰街廓以外之地點設置以維公共交通」。

112

本市危老建築物申請重建，需提送都市設計審議嗎？

依「危老條例」實施重建者，依條例第6條及第7條規定僅得放寬重建計畫範圍內建築容積獎勵上限、建蔽率及建築物高度，非屬上開項目仍需符合都市計畫及土地使用分區管制相關規定。是本市都市計畫說明書中載明需經都市設計審議地區、大規模建築物，或依都市計畫規定指定為土地開發許可地區之開發許可，均應依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」有關規定辦理。

先危老重建
計畫核定？

先都市設計
審議？

113

依「危老條例」重建，可否申請容積移轉？

可以。

- 依內政部營建署107年5月17日營署更字第1070030847號函釋示：.....依相關法律授權訂定之容積移轉規定，非屬都市計畫容積獎勵範疇。.....自不受「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第6條容積獎勵相關規定之限制。
- 另依本府都市發展局107年6月4日北市都綜字第10712521100號函說明三釋示：依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第9條規定：「接受基地依本自治條例移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之百分之五十。」。是依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請建築容積獎勵之建築基地得同時申辦容積移轉，惟應符合前開自治條例第9條之規定，至依「古蹟土地容積移轉辦法」或其他都市計畫規定辦理容積移轉者，按各該容積移轉法令及都市計畫規定辦理。

第九條
接受基地依本自治條例移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之百分之五十。
前項容積總和不合都市更新獎勵。

107年10月
19日修正

第九條
接受基地依本自治條例移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之百分之五十。
前項容積總和不合都市更新獎勵及依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定獎勵之容積。

- 容積20%以上或增加之樓地板面積大於1000m²，需都市設計審議

114

依「危老條例」申請重建，是否需檢討建築基地寬度及深度（畸零地）？是否需檢討相鄰土地有無畸零地？有無放寬認定或簡化措施？

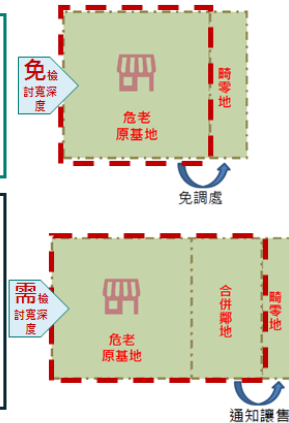
於107年12月28日修訂發布「臺北市畸零地使用自治條例」（以下簡稱畸零地自治條例），特別就依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建案件，訂定以下簡化措施：

(1)以「原建築坐落基地範圍」申請者，免檢討建築基地寬度及深度規定。

(2)以「原建築坐落基地範圍」申請者，如毗鄰畸零地時免再調處，亦免再依畸零地自治條例第8條規定通知該畸零地是否願意讓售。

(3)以「原建築坐落基地範圍且合併鄰地」申請者，需檢討建築基地寬度及深度規定。

(4)以「原建築坐落基地範圍且合併鄰地」申請者，如毗鄰畸零地時免再調處，惟需依畸零地自治條例第8條規定，於建照掛號後至放樣勘驗前，通知該畸零地是否願意讓售，如該畸零地不願意讓售，即可單獨建築。



115

如何查明危老建築物「非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物」？須檢具什麼證明文件？

- 為查明危老重建基地內的合法建築物是否經指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物，建築物所有權人可行文向市政府文化局查詢。相關規定辦理。

- 另本府107年12月18日府都規字第10760567391號公告發布實施「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」業明文載明：
「六、**建築基地直接臨接迪化街一段（暨其第一進至第三進範圍內）不得適用『都市危險及老舊建築加速重建條例』規定**，餘得依該條例及其相關規定辦理。



116

危老條例之獎勵容積可否適用建築技術規則建築設計施工編第162條第1項第2款規定所稱之「都市計畫法規」？

內政部營建署107年08月16日內授營建管字第070813106號函釋

依按建築技術規則建築設計施工編（下稱本編）第162條第1項第2款規定「前條容積總樓地板面積依本編第一條第五款、第七款及下列規定計算之：……二、二分之一以上透空之遮陽板，其深度在二公尺以下者，或露臺或法定騎樓或本編第一條第九款第一目屋頂突出物或依法設置之防空避難設備、裝卸、機電設備、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及依公寓大廈管理條例規定之管理委員會使用空間，得不計入容積總樓地板面積。但機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間面積之和，除依規定僅須設置一座直通樓梯之建築物，**不得超過都市計畫法規及非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十外，其餘不得超過該基地容積之百分之十五**。……」前揭規定所稱之「基地容積」，本部103年5月1日內授營建管字第1030803122號函已有明文。鑑於都市危老條例亦於都市計畫地區內適用，全方位推動都市計畫區內都市更新政策之重要策略，為整體都市更新之一環，故**危老條例及相關子法亦得適用本編第162條第1項第2款規定所稱之「都市計畫法規」**。

117

同一使用執照之連棟式公寓，能否就單棟範圍依「危老條例」申請重建？有無放寬認定或程序簡化措施？

內政部營建署107.3.6營署更字第1070007182號函釋

按本條例第5條第1項規定略以，依本條例規定申請重建時，應依建築法令規定申請建築執照。另按「……一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日（75年2月3日）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。」本部103年5月19日內授營建管字第1030805282號函業有明釋。此外，將連棟式建築物之部分拆除重建，或有可能涉及建築物基礎、樑柱等整體構造之安全問題，甚至影響整體（棟）建築物使用機能之完整性（如停車空間、防空避難室等），應委託開業建築師衡酌個案事實狀況研判。

118

實施容積管制前之建築物，部分基地及建築物因都市計畫變更為道路用地但尚未徵收，該部分建築物是否得認定為原建築容積併入都市計畫變更後之原基地建築容積。

內政部營建署107.7.10營署更字第1070033916號函釋

按都市危險及老舊建築物加速重建條例第6條已明訂「重建計畫範圍內之建築容積，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15倍之原建築容積。」另都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第3條亦規定「重建計畫範圍內原建築基地之原

原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十或依原建築容積建築」，是以，有關原建築容積之檢討仍應以重建計畫範圍內者為限。

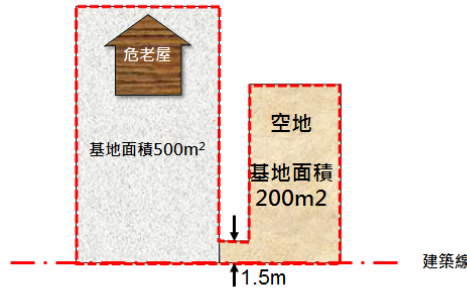


119

擬納入「重建計畫」範圍內之相鄰基地，有無最小相鄰寬度之限制？(鄰地為不規則型土地，面積將近200 m²，但與老屋基地相鄰交接面寬僅1.5公尺)

內政部營建署107.7.10營署更字第1070033916號函釋

依：查都市危險及老舊建築物加速重建條例僅規定合併鄰接之建築物基地或土地面積，未規定最小相鄰寬度。

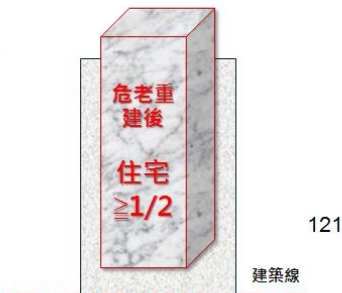


120

若設計「住商混合大樓」，可否依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」申請「新建住宅結構安全性能評估」之獎勵？若可，其容積獎勵是否按住宅的樓地板面積比例核算？

內政部營建署107.7.10營署更字第1070033916號函釋

考量新建建築物仍有許多住商混合式建築物，該建築物如作為住宅使用之比率達二分之一以上及總樓地板面積作為住宅使用之比率達二分之一以上者，得適用住宅性能評估實施辦法。



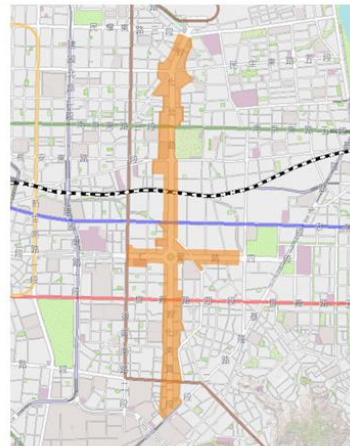
得依「住宅性能評估實施辦法」辦理
1、新建住宅結構安全性能評估
2、新建住宅無障礙環境性能評估

121

『台北市敦化南北路特定專用區』細部計畫土地使用管制要點規定之增設容積總量上限，是否包含『都市危險及老舊建築物加速重建條例』申請之獎勵容積？

臺北市政府都市發展局107年7月3日
北市都規字第1076000664號函

『臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點』條文案都市計畫書中規定，本計畫區之建築基地開發時得依容積移轉及其他相關規定提高容積，但其提高額度總量不得超過法定容積之百分之五十。..... 應不包含都市更新獎勵容積及危老獎勵容積，惟尚涉及容積移轉，須依容積移轉相關法令辦理。



122

臺北市府97年12月11日府都規字第09707725400號公告
「變更臺北市士林區陽明山山仔后地區第二種住宅區為特定住宅區細部計畫案」內之「特定住宅區(二)」建築物是否適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及「臺北市土地使用分區管制自治條例」第95條之3建蔽率、建築物高度、樓層、高度比及後院深度比放寬規定？

臺北市府都市發展局107年10月17日北市都規字第1076039326號函

- 該細部計畫案「特定住宅區(二)」其配合文化資產保存與再利用，於計畫書內限制高度及放寬建蔽率，故明訂建築物高度不得超過4層樓及15公尺。
- 次查「特定住宅區(二)」之蔽率、建築物高度及樓層，係都市計畫書內特殊規定，無旨揭自治條例第95條之3第一項第一款(建築物高度放寬)及第二項(建蔽率放寬)之適用；而高度比、後院深度比則得適用第95條之3第一項第二款、三款規定。其餘部分則請依前開都市計畫及旨揭自治條例檢討。

123

什麼是「合法建築物」？如何判定建築物的屋齡達30年以上？

依「危老條例」施行細則第2條規定，建築物之屋齡認定方式如下：

- 一、領得使用執照者：自領得使用執照之日起算，至向直轄市、縣(市)主管機關申請重建之日止。
- 二、直轄市、縣(市)主管機關依下列文件之一認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：
 - (一) 建物所有權第一次登記謄本。
 - (二) 合法建築物證明文件。
 - (三) 房屋稅籍資料、門牌編釘證明、水費收據或電費收據。
 - (四) 其他證明文件。

立法說明：二、合法建築物之認定方式區分為二，其一為依建築法領得使用執照之情形，依第一款規定以領得使用執照之日起算；其二為因各地方政府實施建築管理前建造之建築物而未能取得使用執照之情形，故以建築物興建完工之日起算。

內政部營建署108年2月27日營署更字第1081029288號函

關於屋齡認定疑義1節，按都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第2條，業明定本條例第3條第1項第3款所定屋齡認定方式，得依領得使用執照之日或該條文第2款所定文件認定興建完工之日起算。是以貴局得視個案事實資料，依上開規定辦理。

※補領使照依完工日計算屋齡

124

數人信託予銀行，得否申請重建計畫補助

內政部營建署108年3月13日營署更字第1080014954號

另原土地所有權人倘非前揭規定不予補助者，且為依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建而將其土地信託時，仍得由起造人申請補助。

125

施工科

施工管理法令說明

報告人：施工科股長 徐文強
108年度臺北市都市及建築法令說明會

簡報大綱

- 一. 近期施工管理相關重要法令及函釋
- 二. 108年度推動之新措施
- 三. 近期推動修正法案

一、近期施工管理相關重要法令及函釋

有關營造業法第33條規定承攬專業工項特定施工項目應設置技術士規定案

- 查「營造業法」第33條及「營造業專業工程特定施工項目應設置之技術士種類比率或人數標準表」訂有設置技術士之規範，敬請轉知所屬會員承攬上開規範之專業工程項目應依規定設置技術士，並於建築物施工日誌(內政部訂頒建築執照申請審核書表B14-4)辦理簽章並供稽核，以逐步推動落實營造業技術士之目的。

臺北市政府都市發展局108年1月31日北市都授建字第10830068952號函(詳施工-附件1)

外牆飾材施工管理措施

- 為加強本市建照工程施作外牆飾材施工管理業務，相關施工計畫及竣工報告自**105年7月1日起**於申報**二樓版勘驗**及**竣工勘驗**時須檢附相關書面資料，自**107年4月15日起製作PDF文件**燒錄於光碟片，**申請使用執照時一併檢附**。

臺北市政府都市發展局107年3月15日北市都授建字第10733253000號函(詳施工-附件2)

外牆飾材施工管理措施

內政部108.2.25台內營字 混凝土結構設計規範修正 規定第1080802216號令 修正混凝土結構設計規範 修正規定第1.3.8點規定， 自即日生效。	原規定	說明
1.3.8 本規範附篇 D「混凝土結構用錨栓」之規定， 應 於結構混凝土構材須用錨栓連結時設計應用之。	1.3.8 本規範附篇 D「混凝土結構用錨栓」之規定， 得 於結構混凝土構材須用錨栓連結時設計應用之。	因建築物外牆飾材之安裝，應以錨栓做連接固定，查混凝土結構設計規範已訂有附篇D混凝土結構用錨栓，惟第1.3.8點敘明，該篇之規定，得於結構混凝土構材須用錨栓連結時設計應用之，較無強制性，爰予以修正，以確保公共安全。

(詳施工-附件3)

增加施工勘驗抽查項目-屋頂版

- 為提升本市施工管理完備性及強化施工管理業務，自**108年7月1日增加屋頂版勘驗**列入抽查項目，以維護建築物施工品質、安全及環境衛生。
 - 108年7月1日起申報開工案件即適用。

臺北市政府都市發展局108年4月2日北
市都建字第1083188196號函(詳施工-附件4)

依本市建築管理自治條例第32條申領使用執照，基地範圍認定原則

- 保護區申請案依「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」第二點規定辦理。
- 保護區以外申請案，以興建時初始坐落地號土地為使照基地範圍，但有如下情形，得扣除該部分土地後作為申請基地範圍
 1. 因都市計畫發布或變更無法納入基地範圍者，例如經劃定為計畫道路使用者。
 2. 民國90年12月11日以前本市建築管理自治條例修正公布以前，土地已分割產權移轉，無法納入基地範圍者。

臺北市政府都市發展局108年6月5日北
市都建字第1083209174號函(詳施工-附件5)

為確保施工中建築物公共安全，本市地震震度達4級以上時之建築管理措施

- 鑑於劇烈地震產生之振動可能對混凝土構件產生龜裂、剝落或鋼筋握裹力不足等潛在質變，致使未能符合原設計需求強度，將嚴重影響構造物安全。故本市地震震度達四級以上地區之施工中建築物，於地震前7日內有澆置混凝土行為者，應針對該樓層結構安全委託鑑定單位進行鑑定，以確保建築物結構安全。
- 前項委託鑑定時間應於1個月內完成，並將鑑定報告送本市建築管理工程處備查，逾期未完成者，將視同有安全疑慮，而依建築法第58條規定，勒令工程停工。

臺北市政府都市發展局104年1月9日北
市都建字第10462717700號函(詳施工-附件6)

為避免颱風等天然災害發生，請本市各建築工地務必加強防颱準備

本市建管處會於中央氣象局發布海上颱風警報後，並預測颱風行徑方向對本市可能造成影響時，依業務權責加強各項防颱整備應變措施，並透過LINE群組督促起、承、監造人對於各施工中建築執照工程立即進行防颱自主檢查(包括工地施作之圍籬、護網、斜撐等安全設備與假設工程及高樓層堆置之建材等項，均應檢查併加固處理)，俟自主檢查完成後應立即填報「防颱作業工地自動檢查報告表」回傳建管處，避免颱風造成建築工程損壞影響公共安全。

1. 檢查報告表係依「建築法」及「臺北市建築物施工中妨礙交通及公共安全改善方案」之規定訂定。
2. 相關權責負責人應依上開規定及「高架作業勞工保護措施標準」及「營造安全衛生設施標準」自行實施檢查，符合規定者打「√」並將檢查之綜合結論與建議填註表內。
3. 如因檢查不實造成損害者，本處將依有關規定查處，並追究其責任。

➤ 防颱作業工地自動檢查報告表
(詳施工-附件3)

二、108年度推動之新措施

「道路維護施工證」、「建案工程道路周邊修復施工證」之施工前通知程序

為利區里及警察局轄區分局掌握各項道路施工資訊，訂於108年3月1日起，持「道路維護施工證」(簡稱：維護證)、「建案工程道路周邊修復施工證」(簡稱：建案證)施工者，請落實辦理施工前通知，其程序如下：

- 1) 由申請單位於施工前洽施工範圍所在行政區域之里長及警察局轄區分局說明，並取得其簽名(章)作為完成通知之證明；例如：於施工前會勘紀錄簽到、或於自行印製通知單簽章等；另倘施工範圍橫跨多個行政里或行政區警察分局時，應分別完成通知與文件簽認。
- 2) 如情況特殊或經與里辦公處及轄區警察分局洽辦通知事宜後，有非可歸責於申請單位之事由，致無法取得里長或轄區分局簽名(章)時，需由申請單位所屬人員於前項文件自行敘明通知與無法取得簽名過程(包含人、事、時、地)或特殊情形及簽署負責，得作為完成通知之書面證明。
- 3) 申請單位於完成通知後，應將該通知證明文件，上傳至臺北市政府工務局新建工程處道路挖掘管理系統(簡稱挖管系統)，始能申請預約施工。

臺北市政府工務局新建工程處108年1月28日
北市工新道字第1083010226號函(詳施工-附件8)

臺北市雨水下水道相關設施及用戶排水設備審查及查驗業務之注意事項

- 為協助建照申請人於竣工勘驗前依審查核可之排水計畫施作或完成變更設計，避免因補辦程序及辦理複查，影響申請人取得建照之時間，修訂「臺北市政府都市發展局建照執造附表」注意事項內容為「**適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件**，應於**基礎版勘驗前**經本府工務局水利工程處**審查核可**，並於**屋頂版勘驗前**提報「**排水計畫自主檢查紀錄表**」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。」。

臺北市政府工務局水利工程處107年3月12日北市工水下字第10730114100號會議紀錄(詳施工-附件9)

建築基地設置雨水抑制設施之竣工會勘

- 建築基地設置雨水抑制設施，完成後可逕向水利處申請竣工查驗。(依臺北市雨水下水道相關設施及用戶排水設備審查及查驗要點第11點第1項)
- 如同時有自費開闢道路案者，統一由建管處受理申請辦理會勘，會勘時間請建管處排定10至14日內邀集相關單位辦理竣工查驗。

臺北市建築管理工程處108年1月29日北市都建施字第1083168837號之台北市不動產開發商業同業公會於「臺北市建築管理相關業務政策交流會」建議案會議紀錄(詳施工-附件10)

自即日起本市或毗鄰地區之土木包工業應依規定承攬範圍向本處辦理開工申報

- 營造業承攬工程造價限額工程規模範圍申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法之第二條及第三條
- 土木包工業承攬臺北市轄內小型綜合營繕工程規模範圍
 - 一. 工程造價限額為新台幣七百二十萬元以下，建築物高度10.5公尺以下之3層樓，無附建地下室之非供公眾使用建築物及雜項工作物。
 - 二. 建築物地下開挖深度:2.5公尺以下。
 - 三. 建築法第7條規定之建築所需駁坎:鋼筋混凝土牆高度3公尺以下。
 - 營造業承攬工程造價限額工程規模範圍申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法
 - 臺北市土木包工業承攬工程規模範圍(詳施工-附件11)

建築設計施工編第46條之6_(衝擊音)施行後的竣工檢查規定(本案經內政部宣布延後1年實施)

- 依本市建築工程施工中必須勘驗部分作業要點第3點規定：「建築工程進行至必須勘驗部分後，應先由承造人及其技師確實依照核准圖說施工，並請監造人查驗無訛後，由承造人會同監造人簽章.....申報勘驗.....」，本已訂有涉及主要構造應與核准圖說相符並經起、承、監造人簽章之規定。
- 本市建築管理自治條例第19條第1項第5款(竣工勘驗)及本府都市發展局使用執照竣工勘驗審查項目表亦訂有需請承、監造人確認竣工建築物與核准圖樣是否相符之簽證內容。
- 故建築設計施工編第46條之6_(衝擊音)施行後，本市將不另訂勘驗規定。

➤ 內政部108年6月27日新聞稿(詳施工-附件12)

線上申辦系統推動上線

- 使用執照收圖系統
- 線上開工申報系統
- 臺北市營建剩餘資源管理系統(名稱暫定)

三、近期推動修正法案

臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則修正(草案)
臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法修正(草案)

臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則 修正(草案)的修法重點

- 一. 修訂損鄰事件**鑑定費用負擔方式**。(第4條)
- 二. 明確訂定**應出具鑑定報告時間**，以確認行政程序完成時間。(第7條)
- 三. 修訂**鑑定機構及鑑定人資格**：(第12條)
 1. 依行政院公共工程委員會90年函釋明定鑑定人鑑定工作應符合其法定執業範圍。
 2. 依91年及105年行政院公共工程委員會函釋，技師公會接受委託辦理之「研究」或「鑑定」業務，應交由該公會會員以技師名義充任鑑定人，故鑑定技師得出具之鑑定意見，仍應以其所具有之技師科別執業範圍所列者為限。為符合函釋精神，爰訂定「鑑定人鑑定工作範圍應符合技師法所訂該科技師執業範圍」之規定，並為建立具專業性、公正性及客觀性之鑑定制度，同時提升鑑定報告品質與公信力，爰針對鑑定機構員鑑定資格人數予以規範，並要求鑑定機構應落實複審機制。

臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理 辦法修正(草案)的修法重點

- 一. 因應廣告物態樣的發展，取消僅能設置帆布廣告之規定，同時**針對臨時廣告物之內容、材質、設置位置、應配合事項及型式做明確規範**，以加強建築工地的臨時廣告物管理。(修正第10條)
- 二. 增訂**同一樣品屋得銷售兩處以上新建案**之規定。(修正第5條)
- 三. 增列樣品屋領得使用許可後，**可依需求做內部隔間變更**之規定。同時考量實務，**取消使用期限屆滿前3個月內始得申請延期**之規定。(修正第7條)

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：110臺北市信義區市府路1號南區1樓
承辦人：許孝源
電話：02-27208889轉8377
傳真：27203922
電子信箱：bm1814@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31日
發文字號：北市都投建字第10830068952號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明(3454946_10830068952_1_ATTACH1.pdf)

主旨：為有關營造業法第33條規定承攬專業工項特定施工項目應
設置技術士規定1案，請轉知所屬會員查照。

說明：

- 一、依內政部營建署108年1月17日營授辦建字第1080000901號
函辦理(如附件)。
- 二、查「營造業法」第33條及「營造業專業工程特定施工項目
應設置之技術士種類比率或人數標準表」訂有設置技術士
之規範，敬請轉知所屬會員承攬上開規範之專業工程項目
應依規定設置技術士，並於建築物施工日誌(內政部訂頒建
築執照申請審核書表B14-4)辦理簽章並供稽核，以逐步推
動落實營造業技術士之目的。

正本：臺灣區綜合營造業同業公會、台灣專業營造業暨技術士發展協會、臺灣區營建鑽探工
程專業營造業同業公會、臺灣區擋土支撐及土方工程專業營造業同業公會、臺灣區帷
幕牆工程專業營造業同業公會、中華民國營造業工地主任協會、中華民國營造業專任
工程人員公會、臺灣區預拌混凝土工程專業營造業同業公會、臺灣防水工程專業營造
業同業公會、台灣中小型營造業協會、臺灣區施工塔架及模版工程專業營造業同業公
會、臺灣區環境保護工程專業營造業同業公會、臺灣區鋼構工程專業營造業同業公
會、臺灣區地下管線工程專業營造業同業公會、臺灣庭園景觀工程專業營造業同業公
會、中華民國營造業安全衛生協會、臺灣區基礎工程專業營造業同業公會

副本：台北市不動產開發商業同業公會(含附件)、臺北市建築師公會(含附件)、台北市
土木技師公會(含附件)、臺北市結構工程工業技師公會(含附件)

電 2019/02/20
交 換 章

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：54045 南投市省府路38號select
聯絡人：廖伶雅
聯絡電話：(049)2352911#317
電子郵件：aitas0121@cpami.gov.tw
傳真：(049)2352701

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年1月17日
發文字號：營授辦建字第1080000901號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局函為本部107年11月7日委託直轄市、縣(市)政府辦理
營造業管理業務督導行程(場次：臺北市政府)之主席決議
事項第3點之建議1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局108年1月2日北市都授建字第1076157422號函。
- 二、有關旨揭決議係就營造業法(下稱本法)第33條營造業專業
工程特定施工項目應置技術士規定，就公共工程部分請貴
府落實查核營造業應設置技術士之規定，後續建請貴局協
助轉知或督促所屬工程主辦機關應依公共工程施工日誌相
關表格，確實查核施工廠商有無依本法第33條規定設置相
關專業工程項目之技術士。至有關民間工程部分，仍請貴
府建築主管機關於辦理勘驗、查驗或驗收工程時(建築執
照申請審核書表，如B14-4建築物施工日誌)，確實查核承
造人(營造業)有無依本法第33條規定設置相關專業工程項
目之技術士，以逐步落實相關營造業技術士之查核制度。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：

第1頁，共1頁

都市發展局 1080117



BCAA1083006895

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓
承辦人：林維翰
電話：02-27208889/1999轉8378
傳真：02-27203922
電子信箱：bml744@mail.tapei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國107年3月15日
發文字號：北市都授建字第10733253000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為加強本市建照工程施作外牆飾材施工管理業務，相關施工計畫及竣工報告自105年7月1日起於申報二樓版勘驗及竣工勘驗時須檢附相關書面資料，自107年4月15日起製作pdf文件檔燒錄於光碟片，申請使用執照時一併檢附，敬請轉知貴會所屬會員配合辦理，請查照。

說明：

- 一、依本局105年5月30日北市都建字第10563375700號函續辦。
- 二、為因應氣候劇烈變遷及近來發生地震頻率漸增，為避免建築物外牆飾材掉落造成人員傷亡或物品損壞等重大公共安全事件，建照工程外牆飾材施工管理業務為外界非常重要之議題，為使建築物外牆飾材施作符合安全規範，本市已自105年7月1日起申報二樓版勘驗應檢附外牆飾材之施工計畫書；申報竣工勘驗應檢附外牆飾材完成之竣工報告書(含材料證明文件及施工紀錄照片)。
- 三、為利建置上開申報外牆飾材施工計畫書及完成竣工報告書(含材料證明文件及施工紀錄照片)等文件資料調閱及永久

保存，自107年4月15日起相關施工計畫及竣工報告等書面
資料製作pdf文件檔案燒錄於光碟片，申請使用執照時一
併檢附，敬請轉知貴會所屬會員配合辦理。

正本：台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會、臺北市建築師公
會、台灣省建築師公會台北市聯絡處

副本：



裝

訂



線

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1號
承辦人：陳明徽
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8378
傳真：27203922
電子信箱：1723@dba2.tcg.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國105年5月30日
發文字號：北市都建字第10563375700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為加強本市新建建築物外牆飾材施工管理，有關新建建築物外牆飾材施工管理制度將於105年7月1日執行一案，請轉知貴會所屬會員依說明事項配合辦理，請查照。

說明：

- 一、依本市建築管理工程處105年5月4日第3次研商訂定新建築物外牆飾材施工管理制度會議辦理。
- 二、本案前經3次研商訂定新建築物外牆飾材施工管理制度，本市新建建築物自105年7月1日起於申報2樓版勘驗時須檢附外牆飾材施工計畫書；申報竣工勘驗時須檢附建築物外牆飾材竣工報告書（含材料證明文件及施工紀錄照片），相關書表請至本市建築管理工程處網站，網址：<http://www.dba.taipei.gov.tw/> 下載。

正本：台北市不動產開發商業同業公會、台灣區綜合營造工程工業同業公會、臺北市建築師公會、台灣省建築師公會台北市聯絡處

副本：

混凝土結構設計規範第一.三.八點修正草案總說明

混凝土結構設計規範(以下簡稱本規範)係內政部依建築技術規則建築構造編第三百三十二條授權,於九十一年六月二十七日以台內營字第○九一○○八四六三三號令訂定發布結構混凝土設計規範,復以一百零六年六月九日台內營字第一○○○八〇一九一四號令修正名稱為混凝土結構設計規範並修正全文,嗣於一百零六年五月三十一日台內營字第一〇六〇八〇五八二九號令修正部分規定。茲因建築物外牆飾材之安裝,應以錨栓做連接固定,查本規範已訂有附篇 D 混凝土結構用錨栓,惟第一.三.八點敘明,該篇之規定,得於結構混凝土構材須用錨栓連結時設計應用之較無強制性,爰予以修正,以確保公共安全。

混凝土結構設計規範第一.三.八點修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
1.3.8 本規範附篇 D「混凝土結構用錨栓」之規定,應於結構混凝土構材須用錨栓連結時設計應用之。	1.3.8 本規範附篇 D「混凝土結構用錨栓」之規定,得於結構混凝土構材須用錨栓連結時設計應用之。	建築物外牆飾材之安裝,應以錨栓做連接固定,惟現行規定並未強制應依附篇 D 設計,為確保工程品質,爰予修正。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：110台北市信義區市府路1號南區2樓
承辦人：張邦嵩
電話：02-27208889/1999轉8377
傳真：02-27203922
電子信箱：bml763@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4月9日
發文字號：北市都投建字第1083188196號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本局自108年7月1日起申報建築物屋頂版勘驗列入抽查項目，請查照並轉知貴會會員。

說明：

- 一、依內政部「108年度建築物施工管理業務考核計畫」辦理。
- 二、為提升本市施工管理完備性及強化施工管理業務，自108年7月1日增加屋頂版勘驗列入抽查項目，以維護建築物施工品質、安全及環境衛生。
- 三、本案納入本局108年臺北市建管法令函釋彙編第016號，目錄二組，編號第002號。
- 四、本市建築管理工程處網站網址：www.dba.taipei.gov.tw。

正本：臺灣區綜合營造工程工業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會

副本：

抄 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：1108臺北市信義區市府路1號
承辦人：張益松
電話：02-27208889/1999轉8379
電子信箱：bm1577@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處施工科

發文日期：中華民國108年6月5日
發文字號：北市都授建字第1083209174號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市依「臺北市建築管理自治條例第32條」規定，申請核發使用執照案件之基地範圍認定原則，請轉知所屬會員，請查照。

說明：

- 一、依本局建築管理工程處營建法規研究小組第330次會議紀錄簽核辦理。
- 二、依本市建築管理自治條例第32條申請核發使用執照之案件，基地範圍認定方式如下：
 - (一)保護區申請案依「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」第二點規定辦理。
 - (二)保護區以外申請案，以興建時初始坐落地號土地為使照基地範圍，但有如下情形，得扣除該部分土地後作為申請基地範圍：
 - 1、因都市計畫發布或變更無法納入基地範圍者，例如經劃定為計畫道路使用等。
 - 2、民國90年12月11日以前本市建築管理自治條例修正公布以前，土地已分割產權移轉，無法納入基地範圍者。
- 三、本案納入本局108年度臺北市建築管理單行法規彙編第033號，目錄第二組，編號第004號。
- 四、本市建築管理工程處網站網址：www.dba.taipei.gov.tw。



正本：臺灣區綜合營造工程工業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會、台北市建築師公會

副本：臺北市都市更新處



臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點

中華民國 102 年 11 月 15 日臺北市府(102)府都建字第 10263687701 號令修正發布全文七點，自 102 年 11 月 27 日起生效

- 一、臺北市府(以下簡稱本府)依據臺北市土地使用分區管制自治條例(以下簡稱管制自治條例)之規定，針對臺北市(以下簡稱本市)保護區內原有合法建築物申請整建，特訂定本要點。
- 二、原有合法建築物之整建，包括拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原有合法建築物坐落土地內，並以一門牌一幢為原則，但得為獨立住宅或雙併住宅。申請雙併住宅應以編有門牌之二幢或二戶以上合法建築物共同提出申請。
前項原有合法建築物坐落土地之認定如下：
 - (一)如已取得使用執照者，應以使用執照及其圖說所載建物坐落土地範圍為基準。
 - (二)如未取得使用執照，但有建物登記者，應以登記範圍為基準。
 - (三)未取得使用執照，亦未有建物登記者，應比對五十八年九月七日都市計畫發布實施前之地形圖與地籍圖作為坐落土地檢討範圍。法建築物初始坐落地號土地為一宗土地，並以改建一幢為限。
第一項之門牌，限為本要點七十五年五月十二日頒發實施前已編訂在案者。
原有合法建築物初始坐落地號土地縱經分割或合併，不論地籍異動及申請案件時間，均應納入檢討原有合法建築物初始坐落地號土地範圍，並由本市建築管理工程處予以套繪列管，不得申請興建農舍。
- 三、保護區原有合法建築物之認定，在實施都市計畫地區為都市計畫發布實施前已建築完成之建築物，本市舊市區為民國三十四年十月二十五日，文山區(原景美、木柵區)為民國五十八年四月二十八日，南港、內湖區為民國五十八年八月二十二日，士林、北投區為民國五十九年七月四日前已建造完成之建築物，起造人應檢具下列文件之一以憑認定。
 - (一)建築改良物登記簿謄本。
 - (二)繳納房屋稅之收據。
 - (三)繳納自來水費或電費收據。
 - (四)戶籍證明。
 - (五)門牌證明。
 - (六)其他經本府認定足以證明之件(包括航測圖等)。已領有使用執照之建築物申請整建，得免檢具前項文件。
- 四、申請地必須為一宗土地，其建蔽率、建築面積、建築物高度及樓層數，均依管制自治條例之規定辦理；地下層得建築一層，作為停車空間及機電空間使用，其面積不得超過建築面積。
- 五、起造人限為原有合法建築物之所有權人或經其同意之配偶或直系血親。
- 六、申請整建之建築基地，應有都市計畫道路或編有門牌之現有道路或產業道路通達，道路寬度至少為二·五公尺；其因坐落位置、地形特殊者，得不受前述道路寬度或相關法定停車位附設之限制。
- 七、申請整建時，除已領有使用執照之建築物免辦理會勘認定外，應由本府都市發展局會同產業發展局、工務局大地工程處及轄區區公所、戶政事務所派員實地會勘認定原有合法建築物現實存在，並符合本要點之規定，於報請本府核准後，始得核發建造執照。

抄 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓
承辦人：邵星堯
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8378
傳真：27203922
電子信箱：1692@dba2.tcg.gov.tw

受文者：建管處施工科

發文日期：中華民國104年1月9日
發文字號：北市都建字第10462717700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為確保本市地震震度達四級以上施工中建築物公共安全，於地震前7日內有澆置混凝土之樓層應委託鑑定單位進行結構安全鑑定乙案，請轉知所屬會員，請 查照。

說明：

- 一、依內政部「104年度建築物施工管理業務考核計畫」辦理。
- 二、鑑於劇烈地震產生之振動可能對混凝土構件產生龜裂、剝落或鋼筋握裹力不足等潛在質變，致使未能符合原設計需求強度，將嚴重影響構造物安全。故本市地震震度達四級以上地區之施工中建築物，於地震前7日內有澆置混凝土行為者，應針對該樓層結構安全委託鑑定單位進行鑑定，以確保建築物結構安全。
- 三、前項委託鑑定時間應於1個月內完成，並將鑑定報告送本市建築管理工程處備查，逾期未完成者，將視同有安全疑慮，而依建築法第58條規定，勒令工程停工。

正本：臺灣區綜合營造工程工業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會

副本：

臺北市建築工程「 <input type="text"/> 」颱風防颱作業工地自主檢查表						
(請填颱風名稱)						
基本資料	建照號碼	字第 <input type="text"/> 號		建址 座落		
	<input type="checkbox"/> 申報鷹架開工					
	監造人			承造人		
				檢查日期		
檢查事項	檢 查 項 目		固 定 方 式 或 作 業 要 求		檢 查 結 果	備 註
	1	安全圍籬	設置穩固、支撐錨錠、繫接妥善			
	2	行人安全走廊	設置穩固、支撐錨錠、繫接妥善			
	3	揚昇設備	吊車、塔吊等設置繫接錨錠、束制穩固			
	4	鷹架設置	固定繫結於結構體上、鷹架設置穩固、支撐錨錠、繫接妥善			
	5	鷹架之護網、帆布、斜籬	設置穩固、支撐錨錠、繫接妥善			帆布及護網無法抗風時，請暫時卸除或捲收，颱風過後應迅速恢復
	6	工務所、倉庫	錨錠、繫接妥善			
	7	工地廣告鷹架、帆布	錨錠、繫接、支撐妥善			帆布無法抗風時，請暫時卸除或捲收
	9	材料堆置	置放穩固平坦處，覆蓋及固定			
	10	行道樹維護	支撐、錨錠妥善			
	11	排水溝	清理、保持暢通			護網移除，颱風過後應迅速恢復
	12	山坡地水土保持設施	截水溝、沈砂、消能設施設置妥善、定期清理、邊坡穩定妥善處理			
	13	防颱編組、防災設施	工地有無防颱編組及派駐專人指揮聯絡、防災器材妥善準備			
	14	其他公共設施維護	定期維護與清理			
	15	其他防颱事項				
結論與建議				工地負責人(簽名)		
				專任工程人員(簽名)		
				工 地 連 絡 電 話		(請留手機及工務所電話)
填表須知	<p>一. 本檢查報告表係依「建築法」及「臺北市建築物施工中妨礙交通及公共安全改善方案」之規定訂定。</p> <p>二. 相關權責負責人應依上開規定及「高架作業勞工保護措施標準」及「營造安全衛生設施標準」自行實施檢查，符合規定者打「✓」並將檢查之綜合結論與建議填註表內。</p> <p>三. 如因檢查不實造成損害者，本處將依有關規定查處，並追究其責任。</p>					

檔 號:
保存年限:

臺北市政府工務局新建工程處 函

地址：臺北市信義區市府路1號4樓南區
承辦人：林暉峰
電話：02-89788900#8205
電子信箱：cz_sctcsc@mail.tapei.gov.tw

受文者：臺北市政府工務局新建工程處道管中心

發文日期：中華民國108年1月28日
發文字號：北市工新道字第1083010226號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：附件1-通知範本、附件2-示意畫面[請至本處網站(<https://nco.gov.tapei/>)/
道路挖掘資訊/下載專區項下下載]

主旨：有關辦理「道路維護施工證」（簡稱維護證）、「建築工
程道路周邊修復施工證」（簡稱建築證）之施工前通知程
序，訂於108年3月1日起實施，請查照並轉知所屬。

說明：

一、為利區里及警察局轄區分局掌握各項道路施工資訊，訂於
旨揭期程起，持維護證、建築證施工者，請落實辦理施工
前通知，其程序如下：

(一)由申請單位於施工前洽施工範圍所在行政區域之里長及
警察局轄區分局說明，並取得其簽名（章）作為完成通
知之證明；例如：於施工前會勘紀錄簽到、或於自行印
製通知單簽章（如附件1-範本）等；另倘施工範圍橫跨
多個行政里或行政區警察分局時，應分別完成通知與文
件簽認。

(二)如情況特殊或經與里辦公處及轄區警察分局洽辦通知事
宜後，有非可歸責於申請單位之事由，致無法取得里長
或轄區分局簽名（章）時，需由申請單位所屬人員於前
項文件自行敘明通知與無法取得簽名過程（包含人、

道管中心,1080129



CZAT1083000614

事、時、地) 或特殊情形及簽署負責, 得作為完成通知之書面證明。

(三)申請單位於完成通知後, 應將該通知證明文件, 上傳至本處道路挖掘管理系統(簡稱挖管系統), 始能申請預約施工(如附件2-示意畫面)。

二、配合挖管系統功能增修期程, 維護證及建案證施工前通知程序, 預定於108年2月11日起提供上線試行; 屆時請各單位配合先行熟悉相關通知程序及系統操作功能, 試行至108年3月1日起, 將正式納入施工排程預約管理作業, 未完成通知程序, 或未將通知證明上傳系統者, 將無法預約施工。

三、同函請本市建築管理處、建築師公會、各商業同業公會、營造公會, 惠予協助轉達列管建案工程起造人及所屬會員, 按上述施工前通知程序辦理。

正本: 中華電信股份有限公司臺灣北區電信分公司臺北營運處、台灣電力股份有限公司台北市區營業處、台灣電力股份有限公司台北北區營業處、台灣電力股份有限公司台北南區營業處、台灣電力股份有限公司台北供電區營運處、台灣電力股份有限公司輸變電工程處北區施工處、大台北區瓦斯股份有限公司、陽明山瓦斯股份有限公司、欣湖天然氣股份有限公司、欣欣天然氣股份有限公司、台灣大哥大股份有限公司、遠傳電信股份有限公司、亞太電信股份有限公司、台灣固網股份有限公司、新世紀資通股份有限公司、台灣智慧光網股份有限公司、是方電訊股份有限公司、新台北有線電視股份有限公司、金頻道有線電視股份有限公司、陽明山有線電視股份有限公司、大文山有線電視股份有限公司、長德有線電視股份有限公司、麗冠有線電視股份有限公司、萬象有線電視股份有限公司、聯維有線電視股份有限公司、寶福有線電視股份有限公司、北都數位有線電視股份有限公司、全國數位有線電視股份有限公司、微笑單車股份有限公司、台灣中油股份有限公司天然氣事業部、台灣中油股份有限公司煉製事業部桃園煉油廠、國防部參謀本部資通電軍指揮部資訊通信聯隊資通支援第一大隊、臺北自來水事業處、臺北市政府捷運工程局、臺北市政府警察局、臺北交通管制工程處、臺北市停車管理工程處、臺北市公共運輸處、臺北市商業處、臺北市政府民政局、臺北市各區公所、臺北市政府環境保護局、臺北市政府社會局、臺北大眾捷運股份有限公司、臺北市政府工務局所屬各工程處(臺北市政府工務局新建工程處除外)、三樺工程有限公司、阜川實業有限公司、佳河環境工程有限公司、中瑞環境科技有限公司、城啟工程有限公司、群佑環境科技有限公司、鋁運環保工程有限公司、輝達環境科技有限公司、致正工程有限公司、臺北市建築管理工程處、臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會、中華民國建築經理商

附件-通知範本

里辦公處：

道路維護施工（建案周邊修復施工）通知

1. 施工類別：道路維護
2. 施工單位：臺北市政工務局新建工程處
3. 核備號碼：108XXXXX
4. 施工地點：農 X 街及德 X 街兩側
5. 施工日期：108/XX/XX - 108/XX/XX
6. 施工時間：日間施工9時30分至16時
7. 施工廠商：○○工程行
8. 監工人員：詹○○(0979XXXXXX)
9. 廠商現場人員：邱○○(0937XXXXXX)
10. 其他說明事項：(無則免)

備註：

- ◎ 如施工範圍涉及跨行政里時，請施工單位逐一通知。
- ◎ 本案相關施工機具（如挖土機、推土機、壓路機、吊車等），且非屬汽車範圍之動力機械者，應於駕駛座旁或顯明處，標明所有者及聯絡電話，以供識別。
- ◎ 本案施工造成周遭路面標線污染或毀損應一併予以復舊。

通知人：

(日期/時間/簽章)

里辦公處：

(日期/時間/簽章)

警察分局：

道路維護施工（建案周邊修復施工）通知

1. 施工類別：道路維護
2. 施工單位：臺北市政工務局新建工程處
3. 核備號碼：108XXXXX
4. 施工地點：農X街及德X街兩側
5. 施工日期：108/XX/XX - 108/XX/XX
6. 施工時間：日間施工9時30分至16時
7. 施工廠商：○○工程行
8. 監工人員：詹○○(0979XXXXXX)
9. 廠商現場人員：邱○○(0937XXXXXX)
10. 其他說明事項：(無則免)

備註：

- ◎ 如施工範圍涉及跨行政區時，請施工單位逐一通知。
- ◎ 本案相關施工機具（如挖土機、推土機、壓路機、吊車等），且非屬汽車範圍之動力機械者，應於駕駛座旁或顯明處，標明所有者及聯絡電話，以供識別。
- ◎ 本案施工造成周遭路面標線污染或毀損應一併予以復舊。

通知人：

(日期/時間/簽章)

警察分局：

(日期/時間/簽章)

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號7樓西
南區
承辦人：陳孟春
電話：02-27208889/1999轉8212
傳真：02-27203351
電子信箱：da_spr@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國107年3月12日
發文字號：北市工水下字第10730114100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份(30114100A00_ATTCH1.odt)

主旨：檢送本處107年3月5日召開「臺北市雨水下水道相關設施
及用戶排水設備審查及查驗業務」新增施工中自主檢查機
制事宜會議紀錄1份，請查照。

說明：依本處107年2月6日北市工水下字第10730096700號開會通
知單辦理。

正本：臺北市建築管理工程處
副本：臺北市政府工務局水利工程處雨水下水道工程處(含附件)

電子信箱: da_spr@mail.taipei.gov.tw
文號: 107-03-12
章



臺北市政府工務局水利工程處

研商「臺北市雨水下水道相關設施及用戶排水設備審查及查驗業務」新增施工中自主檢查機制事宜會議紀錄

一、時間：107年3月5日(星期一)上午9時30分

二、地點：本處處長研究室

三、主持人：張總工程司凱堯

記錄：陳孟春

四、出席單位及人員：

本市建築管理工程處 趙國鑫、徐文強、林孟潔

本處陳秘書明雪 陳明雪

本處雨水下水道工程科 鐘政信、陳元鎮、王曉雯、陳宇綸
許韶珍、劉勝維

五、主辦單位說明：

(一)本處辦理建照工程流出抑制設施完工查驗，時有排水設施與原核准圖說不符情事，依規定須辦理改善，或補辦變更設計程序再辦理複查，以致影響申請人取得使用執照之時間。為避免前開情形一再發生，將新增施工中自主檢查機制，提請討論。

(二)研商議題如下：

1. 訂定施工中自主檢查程序:略

2. 執行方式:略

六、討論發言紀要：

(一)建築管理工程處：

1. 依「臺北市建築管理自治條例」規定，本處勘驗時機為放樣勘驗、1樓板勘驗、10樓板勘驗、20樓板勘驗等，屋頂版勘驗並非管制點，尚無法源可強制起造人於屋頂版勘驗時提送「排水計畫自主檢查紀錄表」。另因排水計畫設施，非建築物主要構造，本處於竣工勘驗前並未對排水相關設

施辦理勘驗。

2. 因於屋頂版勘驗時提送「排水計畫自主檢查紀錄表」並無強制力，為避免排水設施施工不符等情形，本處將配合對工地主任教育訓練及宣導。

3. 本處同意修訂建造執造附表注意事項。

(二) 水利工程處陳秘書明雪：有關本處自行控管，擬定於竣工勘驗前未提送自主檢查表，無法辦理勘驗。該部分涉及人民權利義務，目前亦無法源依據，應再評估適當性。

七、會議結論：

(一) 為協助建照申請人於竣工勘驗前依審查核可之排水計畫施作或完成變更設計，避免因補辦程序及辦理複查，影響申請人取得建照之時間，請建築管理工程處(以下簡稱建管處)修訂「臺北市政府都市發展局建照執造附表」注意事項。修訂內容為「適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。」，期於自107年5月1日後核發之建照納入規定。請建管處修訂建造執造附表注意事項後，函知水利工程處。

(二) 本處函復建管處審查建照排水計畫核定函，將增加說明項次「本案惠請貴處轉知申請人，於施工階段屋頂版勘驗前，須提報『排水計畫自主檢查紀錄表』至水利工程處」。

(三) 請建管處協助於每月工地主任教育訓練，宣導施工中排水計畫自主檢查事項。

(四) 排水計畫施工中自主檢查機制，目前尚無法源規範其強制性，請承辦科室循法源依據等途徑，評估後作適當之調整。
(以下空白)

抄 本

檔 號：
保存年限：

施工-附件10

臺北市建築管理工程處 函

地址：110台北市信義區市府路1號
南區2樓

受文者：臺北市建築管理工程處施工科

承辦人：張邦嵩

發文日期：中華民國108年1月29日

電話：02-27208889/1999轉8377

發文字號：北市都建施字第1083168837號

傳真：02-27203922

速別：普通件

電子信箱：bm1763@mail.taipei.gov.
tw

密等及解密條件或保密期限：

附件：108年1月24日會議紀錄(定稿)、簽到表

主旨：檢送研商台北市不動產開發商業同業公會於「臺北市建築管理相關業務政策交流會」建議案會議紀錄1份，請查照。

說明：依本處108年1月15日北市都建施字第1083164141號開會通知單續辦。

正本：臺北市政府鄧副市長家基辦公室、臺北市政府工務局水利工程處、臺北市政府環境保護局、臺北市政府地政局

副本：

「研商台北市不動產開發商業同業公會於
臺北市建築管理相關業務政策交流會建議案會議」會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 1 月 24 日（星期四）上午 11 時 0 分

二、地點：市府大樓南區 S306 會議室

三、主持人：陳總工程司建華

記錄：張邦嵩

四、出席單位及人員：如簽到表

五、研商建議案議題：

1. 「使照列管水利處雨水抑制會勘，希望由水利處單位自行承辦竣工業務，無須由建管單位代為發文竣工會勘，核准檢附水利處公文即可。」（水利處）
2. 「環保局末期空污費繳交，可以跟環保局營建廢棄物解列同時辦理，避免環保局空污費繳交核算時間相互衝突。」（環保局）
3. 「使用執照共用專有平面圖說，應由產權登記時由代書及地政相關行政人員進行區分，避免使照領得後戶政或地政要求建管處須配合修正，造成民眾不便。」（地政局）

六、會議結論：

1. 建築基地設置雨水抑制設施，完成後可逕向水利處申請竣工查驗；如同時有自費開闢道路案者，統一由建管處受理申請辦理會勘，會勘時間請建管處排定 10 至 14 日內邀集相關單位辦理竣工查驗。
2. 建築工程於取得申請使用執照掛號證明後，即可向環保局辦理末期空污費繳交；至於營建廢棄物解列證明，依行政院環保署公告「應以網路傳輸方式申報廢棄物之產出、貯存、清除、處理、再利用、輸出及輸入情形之事業」列管之事業，即應以網路傳輸方式上網申報事業廢棄物清理流向，故營建業主須完成網路申報廢棄物流向與現場稽查確無營建廢棄物產出，始得完成解列。
3. 依內政部 103 年 3 月 12 日台內營字第 1030801699 號函及 105 年 1 月 22 日台內地字第 1051300822 號令等規定，登記機關辦理建物第一次測量及所有權第一次登記時，均應參照使用執照專共有圖說所載區分範圍辦理，尚不得由代書及地政人員自行區

分，倘該圖說標示或區分範圍有疑義或調整時，仍應經建管機關核備修正圖說後，嗣由登記機關據以辦理。

七、散會 11:45

臺北市雨水下水道相關設施及用戶排水設備審查及查驗要點

中華民國 105 年 6 月 1 日臺北市府(105)府工水字第 10560238100 號令修正發布全文十一點，並自 105 年 7 月 1 日起生效

- 一、臺北市府(以下簡稱本府)為使本府工務局水利工程處(以下簡稱水利處)辦理雨水下水道相關設施及用戶排水設備之設計審查及完工查驗有所依循，以確保設計及施工品質符合規範要求，特訂定本要點。
- 二、審查及查驗案件類型，依工程性質分為下列四類：
 - (一) 自費開闢計畫道路排水系統案件。
 - (二) 排水設施新設、改道或廢止案件。
 - (三) 流出抑制設施案件。
 - (四) 鄰接山坡地之排水設計案件。
- 三、審查單位(為受託專業單位或水利處)得依臺北市下水道管理自治條例辦理雨水下水道排水設計審查或查驗，受託專業單位應聘請具有相關專業技術之技師(以下簡稱專業技師)辦理審查或查驗工作，且專業技師應遵守利益迴避原則。符合下列各款情形之一者，得由水利處自行辦理設計審查及查驗工作：
 - (一) 委託專業單位辦理審查或查驗行政程序尚未完成。
 - (二) 委託專業單位辦理審查或查驗之經費用罄。
 - (三) 受託專業單位因故無法於期限內完成委託工作。
 - (四) 水利處與受託專業單位發生履約爭議。
 - (五) 其他水利處決定自行辦理。
- 四、申請審查應檢附審查文件(如附件一)，並依下列規定辦理：
 - (一) 建築執照案件，由申請人向臺北市建築管理工程處(以下簡稱建管處)提出申請，再由其轉送水利處審查。
 - (二) 其他案件由申請人逕向水利處提出申請。
- 五、申請人應於申請審查時繳納審查費用，水利處於受理後，應進行形式審查。但有下列情形之一者，應駁回申請：
 - (一) 屬建築執照案件未向建管處申請由其轉送。
 - (二) 應檢附文件不齊全，經通知補正後七日(不含例假日及其他休息日)內仍未齊備。
 - (三) 技師未簽署、應由技師簽證而未簽證或簽署(簽證)技師科別不符。
 - (四) 未依規定期限繳交審查費。
 - (五) 其他可歸責於申請人之事由。
- 六、形式審查合格後，審查單位應對申請案件進行實質審查，如有不符合下列各款之相關技術規範規定或經現場調查、測量與現況不符者，經限期修正而未修正或修正後仍不符合規定者，水利處應不予核准，並由水利處通知申請人，屬建築執照申請案件者應通知建管處：
 - (一) 下水道工程設施標準。
 - (二) 下水道用戶排水設備標準。
 - (三) 市區道路及附屬工程設計標準。
 - (四) 市區道路及附屬工程設計規範。
 - (五) 水土保持技術規範。
 - (六) 臺北市雨水下水道及其附屬設施維護通道設置標準。
 - (七) 臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準。

(八) 臺北市雨水下水道設施規劃設計規範。

前項修正期間不得逾三十日。

七、經審查核准之案件因故辦理變更或經審查未予核准而重新送審者，應依第四點及第五點規定程序，重新申請審查。

八、審查案件之審查期間，自水利處受理審查案件之次日起，應於十二日(不含例假日及其他休息日)內完成。但申請人補正及依審查單位意見修正之修正期間應予扣除。

九、審查單位為辦理申請案件之審查及查驗，得邀請申請人及簽署(簽證)技師到場說明。

申請人未能到場者，得以書面委任代理人到場說明。

十、審查單位認為申請案件須修正者，應將修正事項及期限通知申請人。

如屬水利處委託審查之案件，受託專業單位除依前項規定通知外，並應函報水利處；其審查結果亦應函報水利處。

十一、申請審查案件完工後，申請人應檢附查驗文件(如附件二)向水利處申請完工查驗，並繳納查驗費用。

水利處自受理查驗案件次日起至准駁函發文之日止，應於三十日內完成。

受託專業單位辦理完工查驗，應自水利處受理查驗案件次日起七日內完成。但經水利處同意後得予延長，並以一次為限。

前項查驗期限應扣除經查驗後通知限期改善之期間。

依第三項查驗有不合格者，應通知申請人限期改善，屆期未改正者，由水利處駁回申請。申請人並應依駁回理由改善，重新申請查驗及繳納查驗費用。

水利處自行辦理查驗案件流程與受託專業單位同。

第一項完工查驗之案件係經由建管處轉送者，應配合建管處並會同接管單位辦理。

營造業承攬工程造价限額工程規模範圍申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法

內政部 95.12.1 台內營字第 0950806977 號令訂定

內政部 107.8.22 台內營字第 1070812769 號令修正第二條、第四條、第四條之一條文

第一條 本辦法依營造業法(以下簡稱本法)第二十三條第二項規定訂定之。

第二條 土木包工業承攬小型綜合營繕工程造价限額為新臺幣七百二十萬元，其承攬工程之橋樑柱跨距為五公尺以下，建築物高度、建築物地下開挖深度及鋼筋混凝土擋土牆高度之規模範圍，由直轄市、縣(市)主管機關擬訂，報請中央主管機關核定。

第三條 土木包工業承攬前條造價限額內之小型綜合營繕工程，含有本法第八條所定專業工程項目，其專業工程項目金額符合下列各款規定者，得由土木包工業自行施作：

一、含有鋼構工程、擋土支撐及土方工程、基礎工程、施工塔架吊裝及模版工程或地下管線工程單一工程項目金額在新臺幣三百萬元以下。

二、含有預拌混凝土工程、營建鑽探工程、帷幕牆工程或環境保護工程單一工程項目金額在新臺幣二十萬元以下。

三、含有庭園、景觀工程項目金額在新臺幣二百萬元以下。

四、含有防水工程項目之金額在新臺幣五十萬元以下。

土木包工業承攬前項各款專業工程項目一項以上，且各項工程金額及造價限額符合前項各款及前條規定者，土木包工業得自行施作。

第四條 丙等綜合營造業承攬造價限額為新臺幣二千七百萬元，其工程規模範圍應符合下列各款規定：

一、建築物高度二十一公尺以下。

二、建築物地下室開挖六公尺以下。

三、橋樑柱跨距十五公尺以下。

乙等綜合營造業承攬造價限額為新臺幣九千萬元，其工程規模應符合下列各款規定：

一、建築物高度三十六公尺以下。

二、建築物地下室開挖九公尺以下。

三、橋樑柱跨距二十五公尺以下。

甲等綜合營造業承攬造價限額為其資本額之十倍，其工程規模不受限制。

第四條之一 本辦法修正施行後，第二條及前條所定營造業未依規定辦理資本額增資者，其承攬工程造價限額適用修正施行前之規定。

第五條 專業營造業承攬造價限額為其資本額之十倍，其工程規模不受限制。

第六條 本法第二十三條第一項所定一定期間為一年。

第七條 營造業應於每年六月一日至七月三十一日間檢附承攬工程手冊及前一年或最近一年營利事業所得申報書或經會計師簽證資產負債表，向登記所在地直轄市、縣（市）主管機關申報淨值及承攬總額。

營造業之淨值，以其檢附之前一年或最近一年營利事業所得申報書或經會計師簽證資產負債表所載金額認定之。

於前一期淨值申報期間前設立且尚未申報營利事業所得，或於當期淨值申報期間後始設立之營造業，以其登記資本額為淨值。

第八條 營造業未於前條第一項所定期間內申報淨值者，其當期淨值認定方式如下：

一、其前期淨值高於登記資本額者，以其登記資本額為當期淨值。

二、其前期淨值低於登記資本額者，以其前期淨值為認定。

三、本辦法發布施行前已設立之營造業，於本辦法發布施行後已申報營利事業所得而未依前條規定辦理者，直轄市、縣（市）主管機關得報經財政部核定後，洽請稅捐稽徵機關提供該營造業當期營利事業所得稅申報書資產負債表所載之淨值，認定之。

第九條 營造業承攬總額，以承攬工程手冊中工程記載表登記之已簽約而未完工工程之承攬造價扣除已完成估驗計價部分金額（含保留款）後之總和計算之。營造業應檢附該工程完成估驗計價部分之統一發票提供核對。

承攬工程估驗結算表及承攬總額結算表如附表一及附表二。

第十條 營造業聯合承攬工程時，其承攬金額按契約之各營造業聯合承攬協議書所載出資比例分別計算；承攬總額按前條規定計算之。

第十一條 營造業承攬工程契約約定之工作項目非屬營造業營業範圍者，由定作人出具金額證明，得不計入承攬總額。

第十二條 綜合營造業轉交專業營造業承攬之工程，經專業營造業申請記載於承攬工程手冊者，該工程金額得不計入該綜合營造業承攬總額。

第十三條 本辦法自發布日施行。

抄 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：李御嘉
電話：02-27208889轉8367
電子信箱：bm1812@mail.taipei.gov.
tw

受文者：臺北市建築管理工程處建照科

發文日期：中華民國108年4月26日
發文字號：府都建字第1083191168號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附件：1.修法說明(1080409)、2.臺北市土木包工業承攬工程規模範圍(1080409)

主旨：檢送本府擬訂之「土木包工業承攬臺北市轄內小型綜合營繕工程規模範圍」一份（如附件）報請核定，請查照。

說明：依「營造業承攬工程造價限額工程規模範圍申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法」第二條規定辦理。

正本：內政部
副本：

條文	說明
<p>一、工程造價限額為新臺幣七百二十萬元以下，建築物高度 10.5 公尺以下之 3 層樓，無附建地下室之非供公眾使用建築物及雜項工作物。</p>	<p>1.工程造價係依 107 年 8 月 22 日內政部台內營字第 1070812769 號令修正發布「營造業承攬工程造價限額工程規模範圍申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法」第 2 條內已規定：「土木包工業承攬小型綜合營繕工程造價限額為新臺幣七百二十萬元...」，並限定範圍為非供公眾使用之建築物及雜項工作物。</p> <p>2.本草案建築物高度前經 105 年 5 月 23 日台內營字第 1050807070 號函核定版本為 18.6 公尺；惟經本府刊登公報程序後，各方對本草案擬定之「建築物高度」反映意見甚鉅，又於 105 年 10 月 23 日、107 年 6 月 15 日及 107 年 12 月 13 日與業界召開 3 次修正「土木包工業承攬臺北市轄內小型綜合營繕工程規模範圍草案」研商會議，惟仍未取得共識；本府遂於 108 年 3 月 4 日召開都市發展局技術會報，其會議結論（略以）：「...除雙方公會意見外，其餘台北市土木技師公會、臺北市結構工程工業技師公會及臺北市建築師公會均以考量台北市地質情況及公眾安全為由，一致認為本市土木包工業可承攬規模為高度 10.5 公尺、3 層樓以下為合理範圍，且與鄰近新北市之建築物高度規模相同。」</p> <p>3.據此，本草案建築物高度擬以 10.5 公尺以下之 3 層樓為標準訂定。</p>
<p>二、建築物地下開挖深度：2.5 公尺以下。</p>	<p>同 105 年 5 月 23 日台內營字第 1050807070 號函核定版本，擬准予承攬建築物地下開挖深度 2.5 公尺以下之小型綜合營繕工程。</p>
<p>三、建築法第 7 條規定之建築所需駁崁：鋼筋混凝土擋土牆高度 3 公尺以下。</p>	<p>同 105 年 5 月 23 日台內營字第 1050807070 號函核定版本，明定土木包工業承攬本市轄內建築法第 7 條規定之建築所需駁崁：鋼筋混凝土擋土牆高度限制為 3 公尺以下。</p>

土木包工業承攬臺北市轄內小型綜合營繕工程規模範圍

108.04

其工程規模範圍應符合下列規定：

- 一、工程造價限額為新臺幣七百二十萬元以下，建集物高度 10.5 公尺以下之 3 層樓，無附建地下室之非供公眾使用建集物及雜項工作物。
- 二、建築物地下開挖深度：2.5 公尺以下。
- 三、建築法第 7 條規定之建築所需駁崁：鋼筋濕凝土檔土牆高度 3 公尺以下。

進入內容區塊



施工-附件12

首頁 (/index.aspx) > 最新消息 (/chi/chi_news/news.aspx) > 新聞發布

A A A

新聞發布

108-06-27 16:00 營建署

分戶樓板衝擊音規定 內政部決定延後一年實施

內政部今(27)日宣布，原訂於今(108)年7月1日上路的建築分戶樓板衝擊音隔音構造法令規定，確定延後一年實施，將在109年7月1日正式上路。內政部強調，延後實施是考量施工人員對於施工技術未能全面熟悉，業界反映尚難確保新工法能否達到一致的施工品質要求，因此不得不做出延後一年實施，並要求建築業界加速磨合的決定。

傾聽各方意見 確認施工方法熟悉度與品質仍有疑慮

內政部表示，樓板衝擊音為集合住宅困擾度最高之噪音源，100年內政部建築研究所完成隔音法制化研究後，內政部營建署召開10次專案小組及2次建築技術審議委員會審議，最後於105年6月7日修正分間(戶)牆、昇降機房及機械設備隔音規定，空氣音隔音已於105年7月1日施行，分戶樓板衝擊音則給予3年緩衝期，自108年7月1日施行。

內政部指出，分戶樓板衝擊音工法，臺灣非率先獨創之國家，世界各國人多透過建築法規，強制要求建築構造基本隔音性能，經過三年緩衝期間，近日國內樓層隔音整業者表示緩衝材之施工方法已然成熟，亦經相關試驗佐證橡膠之耐久性，緩衝材所增加成本也在合理範圍，目前國內相關材料供應無虞，惟有施工業者反映目前施行困難點，是因為工法密合性仍有改善空間，施工者對於工法操作細節尚未全盤了解，不確定性高不利廣泛推廣，另外，第一線施工人員對於施工步驟不熟悉，施工人員、工地主任及監造人員準備仍有不足，因熟悉度不佳，仍有各種施工作業疑問；對於施工後如有樓裂或因地震受損，事後責任難以釐清等問題，都是在建築業界仍存在之疑慮。

推動寧靜住宅決心不變 強力要求業界加速學習適應

內政部強調，綜合各方提出的訴求，考量建築是結合各項材料與技術而綜合呈現，部分業者未能在緩衝期間內調適得當，鑑於日後衍生消費糾紛，反而造成政策阻礙，不得已作出延後一年實施之決定。當然做出延後的決定，會同時強烈要求相關建築從業者與施工人員因應緩衝材規定，全面改良施工方法並提升施工品質，確保民眾購買的「寧靜宅」都能達到一定的隔音品質，如此政策才能推行運作的更加順暢。

內政部將主動出擊 宣導寧靜宅理念與正確施工方法

內政部同時強調，未來一年緩衝期間內，內政部會與各業界共同宣導推動「寧靜宅」的理念，並由公部門率先以合約方式提早實施隔音要求，用實際案例成效與做法，供各界了解，爭取民眾支持，並促使國內隔音工程技術更為精進，工法研發持續完備，另外，內政部也會協助材料業者推廣其材料及隔音技術，協助相關公會辦理教育講習會，推廣及交流樓板衝擊音隔音構造工法。

聯絡人：高文婷組長 聯絡電話：02-87712682 發稿單位：營建署

回列表頁 (news.aspx?pages=0&type_code=02)

(/index.aspx)

網站安全政策 (/web_safety.aspx) | 隱私權保護政策 (/private_policy.aspx) | 政府網站資料開放宣告 (/copyright.aspx) | 保有及管理個人資料 (/pdp.pdf)

地址：10055 臺北市中正區徐州路5號

(位置圖 (http://www.moi.gov.tw/chi/chi_about/tgqs_map2.aspx?X=302417.759&Y=2770530.722&AddressString=10055台北市中正區徐州路5號&UnitName=內政部+&fsi;

| 請撥：1996 內政服務熱線；(02)8195-8151

| 請升級至9.0以上最佳螢幕解析度 1024x768

無障礙網頁 (https://www.handicap-free.nat.gov.tw/Applications/Detail?category=20181031152122)

flickr (http://www.flickr.com/photos/wwwmoigovtw/sets/)

YouTube (https://www.youtube.com/user/wwwmoigovtw?gl=TW&hl=zh-TW)



GOV (http://www.gov.tw/)

查報隊

違建查報相關法令與實務

講師：林正泰 分隊長

1

大綱

- 違章建築的定義
- 違章建築處理規則說明
- 重要業務宣導

2

違章建築的定義

- 違章建築處理辦法第2條：本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。
- 違章建築處理辦法第4條：違章建築查報人員遇有違反建築法規之新建、增建、改建、修建情事時，應立即報告主管建築機關處理，並執行主管建築機關指定辦理之事項。……
- 建築法第4、7、9、25、86條
- 臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則

3

雨遮



- 1f→ $d \leq 90$ 公分
- 2f以上→ $d \leq 60$ 公分
- 設置於**合法建築物外牆**或**陽台欄杆最外緣**
- 非永久性建材、不超過各樓層高

4

花架



- 法定空地或露臺→ $h \leq 2.5$ 公尺或該樓層高
- 屋頂平台→ $h \leq 2.5$ 公尺
- 頂蓋透空率 $\geq \frac{2}{3}$
- 不得占用巷道、法定停車空間、防火間隔(巷)、避難平台

5

假山水、魚池



- 不得占用巷道、無遮簷人行道、騎樓地、法定停車空間、開放空間、防火間隔(巷)、避難平台
- 露臺→直下層同意、專業技師簽證
- 屋頂平台→直下方各層同意、專業技師簽證

6

屋頂綠化設施、溫室



- 設備層高 $\leq 50\text{cm}$
- 直下方各層同意、專業技師簽證
- 不得占用避難平台
- 距女兒牆內緣 1m 以上 or 緊鄰女兒牆致其高度不足 1.5m 設置透空安全欄杆

- 面積 $\leq 10\text{m}^2$, 高 $\leq 2.5\text{m}$, 綠化設施面積 $\geq 12.5\%$ 建築面積方得設置
- 直下方各層同意、專業技師簽證
- 不得占用避難平台

7

防盜鐵窗



- 100年4月2日以前建照 $\rightarrow d \leq 60$ 公分
- 100年4月3日以後建照 $\rightarrow d \leq 10$ 公分
- 透空率 $\geq 70\%$, 面臨道路或基地內通路至少留設一處有效開口
- 有效開口 $w \geq 75$ 公分, $h \geq 120$ 公分 or 開口圓孔內切直徑 ≥ 100 公分

8

陽台加窗



- 外牆未拆 \rightarrow 1樓陽台可加門、窗 \rightarrow 2樓陽台窗
- 95年以後建照, 陽台未計入建蔽率、容積率者, 不得加設門、窗

9

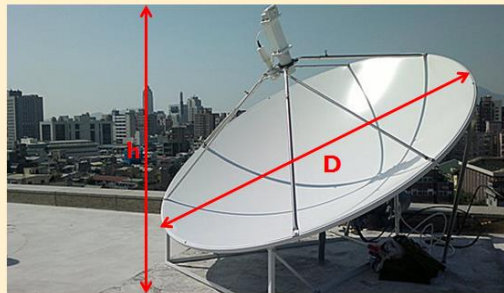
家禽、家畜棚舍、鴿舍或寵物籠舍



- 面積 ≤ 6 平方公尺， $h \leq 1.5$ 公尺
- 不得占用法定停車空間、開放空間、基地內通路、防火間隔（巷）、屋頂避難平台

10

碟型天線



- $D \leq 3$ 公尺， $h \leq 9$ 公尺
- 面積 $\leq 12.5\%$ 建築面積
- 不得占用避難平臺

11

欄桿扶手、女兒牆



- 設置於合法建築物之露臺、陽臺、**室外走廊、室外樓梯**、平屋頂及**室內天井**
- $h \leq 1.5$ 公尺

12

欄柵式圍籬



- $h \leq 2$ 公尺, $f \leq 60$ 公分
- 透空率 $\geq 70\%$
- 不得占用法定停車空間

13

開放空間欄柵式圍籬



- 住宅區適用
- 社區管委會報備有案, 區權人決議設置
- AM7:00~PM10:00開放供不特定人使用
- $w \geq 4$ 公尺、無障礙, 開放時間完全開啟
- 不得設置於沿計畫道路留設之人行步道、無遮簷人行道、現有巷道或有必要長時間留供公眾通行使用之土地

14

共同梯廳採光罩



- $h \leq 3$ 公尺 or 1樓高
- $w \leq 2$ 公尺
- 不得占用騎樓、防火間隔(巷)

15

採光罩



- 得設置於露臺或1樓法定空地
- $h \leq 3$ 公尺 or 該樓層高
- 面積合併雨遮及既存違建 ≤ 30 平方公尺
- 不得占用巷道、開放空間、防火間隔(巷)
- 位於法定停車空間無礙停車

16

守望相助崗亭



- 設置於法定空地(一座為限):
 - $h \leq 2.5$ 公尺 or 面積 ≤ 6.6 平方公尺
 - 不得占用無遮簷人行道、騎樓、法定停車空間或防火間隔(巷)
- 設置於臨接路口十公尺以下之路面、人行道、一般巷道、騎樓:
 - 取得警察局核准、面積 ≤ 6.6 平方公尺

17

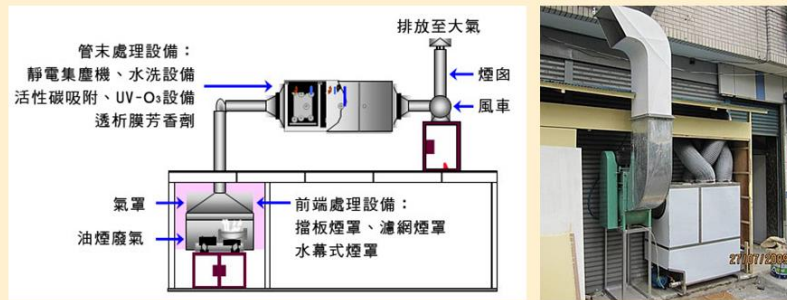
露天空調設備



- 設置於法定空地
- $h \leq 1.2$ 公尺，體積 ≤ 1.5 立方公尺
- 不得占用騎樓地、開放空間、法定停車空間、巷道或防火間隔(巷)

18

餐飲業油煙廢氣處理設備



- 設置於法定空地
- 設備 $h \leq 1.5$ 公尺，體積 ≤ 6 立方公尺，排煙管突出建築物外牆面在六十公分以內，斷面積 ≤ 0.5 (~~0.36~~) 平方公尺

19

屋頂空調設備



- 符合建築技術規則建築設計施工編規定
- 頂樓建築物區分所有權人同意、專業技師簽證
- 有管委會→區權人會議決議同意
- 無管委會→區權人及區權人比例過半同意

20

儲水器



- 容量 ≤ 2200 公升， h (含支撐架) ≤ 2 公尺
- 容量高度超過者，准用屋頂空調設備之規定辦理
- 不得設置於巷道、騎樓、無遮簷人行道、法定停車空間、防火間隔(巷)及開放空間、違建上方
- 距女兒牆內緣2公尺以上
- 與屋頂突出物之高度合計 ≤ 9 公尺，距建築線及地界線2公尺以上，加強支撐腳架之固定

21

夾層



- 夾層屋違建於民國九十年九月一日前曾報本府工務局列管者，應拍照列管。

22

既存違建修繕

- 原規模無增加高度或面積。
- 建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架等其中任何一種修繕項目未有過半者。
- 非永久性建材：除鋼筋混凝土（RC）、鋼骨（SC，不包含小尺寸之H型鋼）、鋼骨鋼筋混凝土（SRC）、加強磚造等以外之材料。
- 小尺寸之H型鋼：鋼材高度 $\leq 150\text{mm}$ 、寬度 $\leq 125\text{mm}$ 、中間版 $\leq 9\text{mm}$ 。
- 既存圍牆修繕為鐵捲門型式，一處為限，高度 $\leq 2.8\text{m}$

23

既存違建修繕



24

既存違建修繕



既存違建修繕



26

重要業務宣導

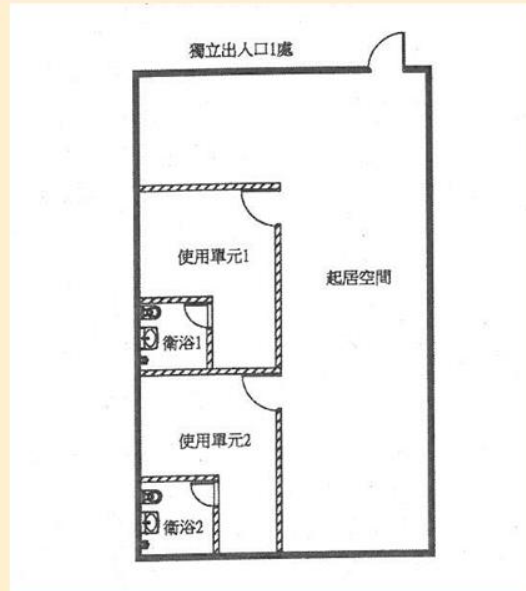
- 防新專案：使用執照所載發照日為民國一百零四年九月一日以後之建築物，除了符合臺北市違章建築處理規則第9條規定之防盜鐵窗得拍照列管，餘6-22條均不適用。
- 屋頂違建裝設住警器專案：消防局與建管處共同訂定執行「臺北市政府推動頂樓加蓋處所安裝住宅用火災警報器執行計畫」，即日起頂加違建(有頂蓋及四周均有壁體封閉)須安裝住宅用火災警報器。



27

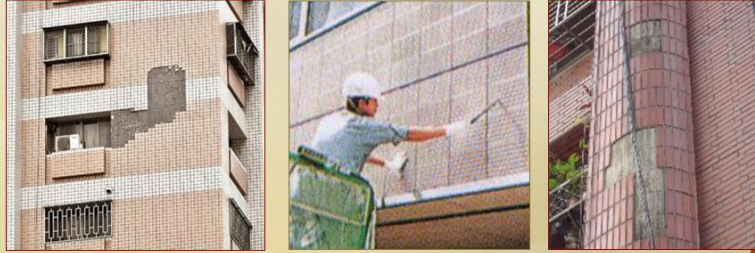
重要業務宣導

- 屋頂違建兩個以上獨立出入口或三個以上使用單元→危害公共安全



使用科

從公寓大廈外牆磁磚脫落看 建築物所有權人居住之義務



1

講師 吳建興 簡歷

現職：臺北市建管處使用科 股長

中國科技大學建築工程系、室內設計系兼任講師、內政部公寓大廈事務管理人員培訓師資

經歷：優良公寓大廈評選委員

2

1

外牆飾面剝落案件勘檢

3



- 102年7月，基隆市「麗榮皇冠大樓」掛滿廣告燈箱，發現廣告燈箱僅固定在大理石飾面上，未固定在大樓RC牆上，導致大理石無力支撐剝落釀禍。檢方發現，去年七月間，管委會得知大樓外牆有破裂之狀況，卻只在大樓人行道上擺放簡易三角錐，管理明顯疏失。日前全案偵辦終結，檢方依業務過失致死罪嫌，起訴「麗榮皇冠」管委會黃姓主委、洪姓委員及吳姓總幹事。

4



- 102年5月，臺北市民權東路2段京華大廈外牆磁磚剝落，砸傷女童。臺北地檢署公布起訴書，指案發當時大樓沒有管理委員會，住戶有責任要修繕外牆，如今磁磚掉下來砸到人，每戶都有責任，將全體12戶屋主（計13人）依過失致重傷害罪嫌起訴。

5

居住之義務

- 建築物所有權人係居住於建築物之中，而其居住之義務可從「**建築管理**」及「**公寓大廈管理**」兩個面向加以討論。
- 「**建築管理**」乃主管建築機關在一定地區以各種行政行為，對建築行為及其關係人以公權力管制。
- 又建築物之公共安全非僅依賴建築主管機關，相關行為人，如起造人、設計人、監造人、承造人及各專業工程技師在建築法的規範下，亦有其相當的責任。

6

居住之義務

- 其二「**公寓大廈管理**」係針對區分所有權建築物之使用、管理、處分等法律關係訂定規則，儘管區分所有與共用關係係屬私法範疇，但區分所有權的特別法設有行政管理及監督主管機關，期能以兼具行政法的權能，給予公寓大廈有效率的管理規範。

7

外牆飾面剝落勘檢及修繕補助

◆外牆剝落案件勘檢暨輔導修繕：

為減免發生大樓外牆飾面剝落、附掛物鬆脫等公安事件，建管處自103年4月起執行「**臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫**」。除受理1999市民熱線、市政信箱陳情外，並責請區公所里幹事定期巡檢，建管處接獲通報後，即委由專業技術團體勘檢，並進行建築物所有權人（管理委員會）輔導修繕工作，累計至107年4月底已執行勘檢 件。

8

臺北市外牆飾面剝落案件通報及勘檢機制

受理案件通報

受理「1999」或市政信箱個案陳情，責請區公所里幹事就其轄管範圍，巡視外牆飾面已發生剝落跡象之建築物，通報予建管處彙辦

委託專業人員勘檢

建管處委託專業技術團體以目視方式研判危險程度（區分為A至E五個等級），有立即危險者旋即圍繞警示區域及張貼警告標示。另基於行政指導立場提出建議修繕方案，或施作緊急安全防護措施。

限期修繕補助費用

都發局發函社區管理委員、建築物所有權人限期改善，並發送文宣品供參（指導修繕方式、專業團體推薦優良廠商、申請修繕費用補助等）。

9

臺北市外牆剝落案件勘檢查處情形

評定 A B 級	評定 C 級	評定 D E 級		其他	罰鍰處分	強制執行
		410				
523	1116	已改善	列管中	28	20	29
		325	85			
合計勘檢2077件					裁處49件	

10

建築物外牆剝落案件通報勘檢機制

- 受理案件通報
- 專業人員勘檢
- 圍繞警示區域
- 張貼警告標示
- 發函限期改善
- 發送文宣手冊
- 補助修繕費用
- 推薦優良廠商
- 拒不改善罰鍰
- 強制防護措施



11

飛來橫禍太恐怖



北市

北市信義區磁磚剝落砸人 釀一死一傷

孟子曰：知命者不立乎巖牆之下.....

12

晶華酒店磁磚水泥掉落 女子遭砸頭送醫



13

外牆安全管理措施

事前預防

施工計畫書
納入外牆施
工品管計畫
· 承監造人
檢具品質檢
驗證明及施
工過程紀錄
· 始得請領
使用執照。

事後補救

達一定屋齡
或具風險之
建築物，所
有權人或管
理委員會應
定期委託專
業機構或人
員進行外牆
安全診斷。



14

2

外牆安全診斷申報制度

15

修正臺北市建築管理自治條例 (增訂第31條之1, 草案)

(一) 明定應辦理外牆安全診斷申報之對象

領得使用執照達一定年限或外牆飾面具風險之建築物，其所有權人、公寓大廈管理委員會或管理負責人應定期委託專業診斷機構或人員辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報。但建築物外牆飾面全面更新者，其年限得重新起算。

16

(二) 明定未辦理申報者之處置

未依規定辦理外牆安全診斷申報者，處公寓大廈管理委員會、管理負責人、建築物所有權人新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得按次處罰。



17

(三) 明定外牆有公安疑慮拒不改善之處置

經診斷檢查認定建築物外牆有危害公共安全之慮者，主管建築機關應通知公寓大廈管理委員會、管理負責人、建築物所有權人或使用人限期改善或進行安全防護措施。屆期未辦理者，主管建築機關得對公寓大廈管理委員會、管理負責人、建築物所有權人或使用人處新臺幣六萬元以上十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得按次處罰。

18

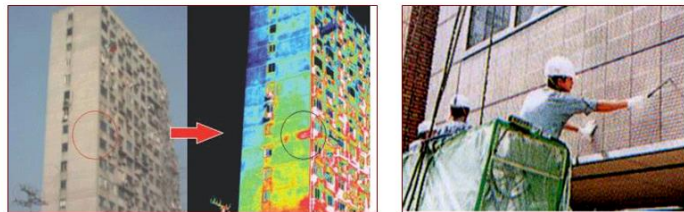
(四)明定多數共有人之罰鍰方式

違反前二項義務（定期辦理外牆安全診斷申報、外牆有危害公共安全疑慮之改善）之建築物所有權人為多數共有人者，應併同處罰，罰鍰得按戶分配繳納。

19

(五)授權主管建築機關另定管理辦法

應診斷檢查之建築物、診斷檢查及申報之期限、程序、方法、專業診斷檢查機構及人員之資格等事項，由主管建築機關定之。



20

臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法（草案）

（一）研議須辦理外牆安全診斷之建築物

項次	建築物類別	棟數	備註
1	地面11層以上且屋齡達15年以上之建築物	3517	11層以上不易目視察覺且掉落危害性甚大
2	地面3層以上之外牆飾面為石材、帷幕牆之建築物	300	石材或帷幕牆因重量大，脫落危害性甚高
3	經主管機關選定或公告外牆具有潛在危險疑慮或需注意之建築物	400	經區里通報或民眾陳情外牆有安全疑慮者
	合計	4217	

21

(二) 外牆安全診斷及申報頻率

項次	建築物類別	診斷及申報頻率
1	屋齡在15年以上未達30年者	每6年診斷1次
2	屋齡超過30年，或經主管機關判定D級或E級，但僅進行局部修繕者	每3年診斷1次
3	建築物外牆飾面於地面三層以上採用石材、帷幕牆者，其屋齡10年以上未達30年者	每6年診斷1次
備註	建築物外牆安全診斷之綜合判定分為五級： <input type="checkbox"/> A (良好) <input type="checkbox"/> B 級 (尚可) <input type="checkbox"/> C 級 (需注意，建議輔導修繕或改良) <input type="checkbox"/> D 級 (有潛在危險，應提列改善計畫並限期改善) <input type="checkbox"/> E 級 (已有明顯剝落且有可能持續掉落，應圍繞警示區域、提列改善計畫並限期改善)	

22

(三) 專業診斷及檢查人員資格及培訓

人員類別	資格條件	講習時數
專業診斷人員	領有建築師或土木、結構技師證書者。	7小時
檢查人員	1 領有內政部核發建築物公共安全專業檢查人認可證者	14小時
	2 領有丙級以上營造業管理、泥水、營建防水、建築塗裝、帷幕牆施工或外牆作業相關之技術士證，並曾任職於營造業或建築師、土木、結構執業技師事務所，並有四年以上土木或建築工程經驗者。	40小時
	3 高中(職)以上學校畢業，曾從事泥水、營建防水、建築塗裝、石材吊裝、外牆清潔業、營造業、帷幕牆工程業、公寓大廈管理維護業或其他經主管機關認可之相關行業，並於畢業後有五年以上土木或建築工程經驗者。	40小時
註	預計專業診斷人員及檢查人員達100人以上始辦理檢查。	

23

3

推動申報制度課題與對策

24

1 選定優先推動外牆診斷申報之標的物

- 經建管處委託勘檢判屬 D、E級且列管中之建築物。
- 經區里通報外牆飾面有明顯剝落徵兆，具有潛在風險之建築物。
- 屋齡達30年以上且樓高11層以上之建築物。



25

2 避免外牆安全診斷檢查費用漫天要價

● 外牆安全診斷及檢查參考收費表

種類 樓層數	濕式貼著飾面材 (含瓷磚、仿石材、洗石子、水泥砂漿等)	石材 (含乾掛式與濕式)、結晶化 玻璃、大型瓷磚等	帷幕牆系統 (含金屬帷幕、混凝土帷幕與 玻璃帷幕等)
5層以下	<ul style="list-style-type: none"> ● 目視診斷：2萬元 ● 紅外線：4萬元 ● 打診： 檢查費 80元/m² 參考費用 4萬元 	<ul style="list-style-type: none"> ● 目視診斷：2萬元 ● 近距離檢查： 檢查費 80元/m² 參考費用 4萬元 	<ul style="list-style-type: none"> ● 目視診斷：2萬元 ● 近距離檢查： 檢查費 80元/m² 參考費用 4萬元
6~10層	<ul style="list-style-type: none"> ● 目視診斷：2萬元 ● 紅外線：6萬元 ● 打診： 檢查費 100元/m² 參考費用 6萬元 	<ul style="list-style-type: none"> ● 目視診斷：2萬元 ● 近距離檢查： 檢查費 120元/m² 參考費用 6萬元 	<ul style="list-style-type: none"> ● 目視診斷：2萬元 ● 近距離檢查： 檢查費 150元/m² 參考費用 8萬元
11~30層	<ul style="list-style-type: none"> ● 目視診斷：2萬元 ● 紅外線：8萬元 ● 打診： 檢查費 120元/m² 參考費用 8萬元 	<ul style="list-style-type: none"> ● 目視診斷：2萬元 ● 近距離檢查： 檢查費 150元/m² 參考費用 10萬元 	<ul style="list-style-type: none"> ● 目視診斷：2萬元 ● 近距離檢查： 檢查費 200元/m² 參考費用 12萬元

26

3 提昇社區自主辦理外牆診斷申報意願

● 補助建築物外牆診斷申報費用

樓層數	面寬		
	20m 以下	20m~50m	51m 以上
5層以下	30,000	40,000	50,000
6~10層	40,000	50,000	60,000
11~30層	50,000	60,000	70,000
31層以上	60,000	70,000	80,000

說明：

- 一、外牆安全診斷檢查(測)補助費依建築物申請之樓層數及面臨道路水平投影寬度，分別按表列之金額為補助上限。
- 二、單一樓層或單戶辦理安全檢查(測)者，每案補助上限10,000元，且各層合計以不逾30,000元為原則。

※本表係研議中之草案，實際仍應以正式公告內容為主

27

4

輔導社區改善外牆診斷缺失

- 招募多組具服務熱誠及實績經驗之專業團隊（由開業建築師、診斷檢查人員、營造業組成），俾供民眾諮詢及選擇參考，鏈結外牆安全診斷、緊急修繕、臨時安全防護、老舊公寓拉皮整維等政策，強化全程服務效能。



28

● 補助建築物外牆修繕費用

樓層數	面寬		
	20m 以下	20m~50m	51m 以上
5 層以下	40,000	60,000	80,000
6~10 層	50,000	70,000	90,000
11~30 層	60,000	80,000	100,000
31 層以上	70,000	90,000	110,000

說明：

外牆飾面施作內容應包含外牆剝落飾面之剔除、水泥砂漿粉刷及防水塗料處理，不含外牆飾面磁磚材料及其施工，補助單價以新臺幣 2,000 元/平方公尺計算，並補助吊車作業費（5 層以下以補助 10,000 元為上限；6~10 層以補助 15,000 元為上限；11~30 層以補助吊車費 25,000 元為上限；31 層以上者補助 30,000 元為上限。如無法以吊車施作，得以其他工法為之，所需費用核實計價，若超過該案之吊車補助費用上限，仍以吊車補助費用之上限計算）。

※本表係研議中之草案，實際仍應以正式公告內容為主

29

● 補助對象&不予補助對象

類別	內容
補助對象	<ul style="list-style-type: none"> ● 依「臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法」辦理申報之申報人。 ● 依「臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法」辦理申報，並就診斷檢查結果進行修繕之私有建築物。 ● 補助以面臨道路或依法留設供公眾通行之無遮簷人行道之外牆為限。
不予補助	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請案整棟建築物為單一所有權人者。 ● 未經領得使用執照(營造執照)且無產權登記之建築物。 ● 經本市都市更新審議委員會核定發布實施都市更新事業計畫者。 ● 經本市稅捐稽徵處列為最高級住宅加價課徵房屋稅者。 ● 其他經建管處公告者。

30

5 拒不辦理外牆診斷申報或遲不改善之處置

- 律定統一裁罰基準公平處理
另經外牆安全診斷判認有修繕必要而怠於履行修繕義務者，依「**裁罰基準**」規定裁處。另若發生外牆飾面剝落肇致損及人員傷亡事件，審酌修繕義務人違反行政法上義務行為應受責難程度及所生影響均甚為重大，將依違反建築法第77條第1項規定，按同法第91條重罰30萬元罰鍰。



31

分類	裁處對象	第一次	第二次	第三次(含)以後	
未辦理申報	管理委員會 或管理負責人	處新臺幣 1 萬元 罰鍰，並限期 3 個月內補辦手續	處新臺幣 2 萬元 罰鍰，並限期 3 個月內補辦手續	處新臺幣 5 萬元 罰鍰，並限期 2 個月內補辦手續	
	建築物所有權人				
逾期未改善	管理委員會 或管理負責人	處新臺幣 6 萬元 罰鍰，並限期 2 個月內補辦手續	處新臺幣 8 萬元 罰鍰，並限期 2 個月內補辦手續	處新臺幣 10 萬 元罰鍰，並限期 1 個月內補辦手續	
	建築物所有權人 或使用人 (修繕義務人)	單戶	處新臺幣 6 萬元 罰鍰，並限期 2 個月內補辦手續	處新臺幣 6 萬元 罰鍰，並限期 2 個月內補辦手續	處新臺幣 6 萬元 罰鍰，並限期 1 個月內補辦手續
		多戶	處新臺幣 6 萬元 罰鍰，並限期 2 個月內補辦手續	處新臺幣 8 萬元 罰鍰，並限期 2 個月內補辦手續	處新臺幣 10 萬 元罰鍰，並限期 1 個月內補辦手續

32

6 專業診斷及檢查人員簽署不實之處置

- 外牆安全診斷申報案件品質抽查
外牆安全診斷紀錄、改善完成確認報告書、檢查人員所做之檢查結果書面報告，主管機關將視實際需要辦理抽查，經抽查確認簽證內容不實者，廢止講習證書。經廢止講習證書者，五年內不得參加講習。
- 診斷申報合格卻發生剝落事件之處置
經診斷申報合格案件發生外牆飾面剝落情事造成人員傷亡或財物損失案件，專業診斷及檢查人員除應視個案情形依法負民刑事責任外，並列為必抽案件究處。

33