



臺北市危險及老舊建築物 加速重建之相關政策

臺北市建築管理工程處
洪德豪 副總工程司

簡報大綱

壹、危老條例概要

貳、臺北市加速危老重建之策略及方法

參、危老重建推動師&危老重建工作站



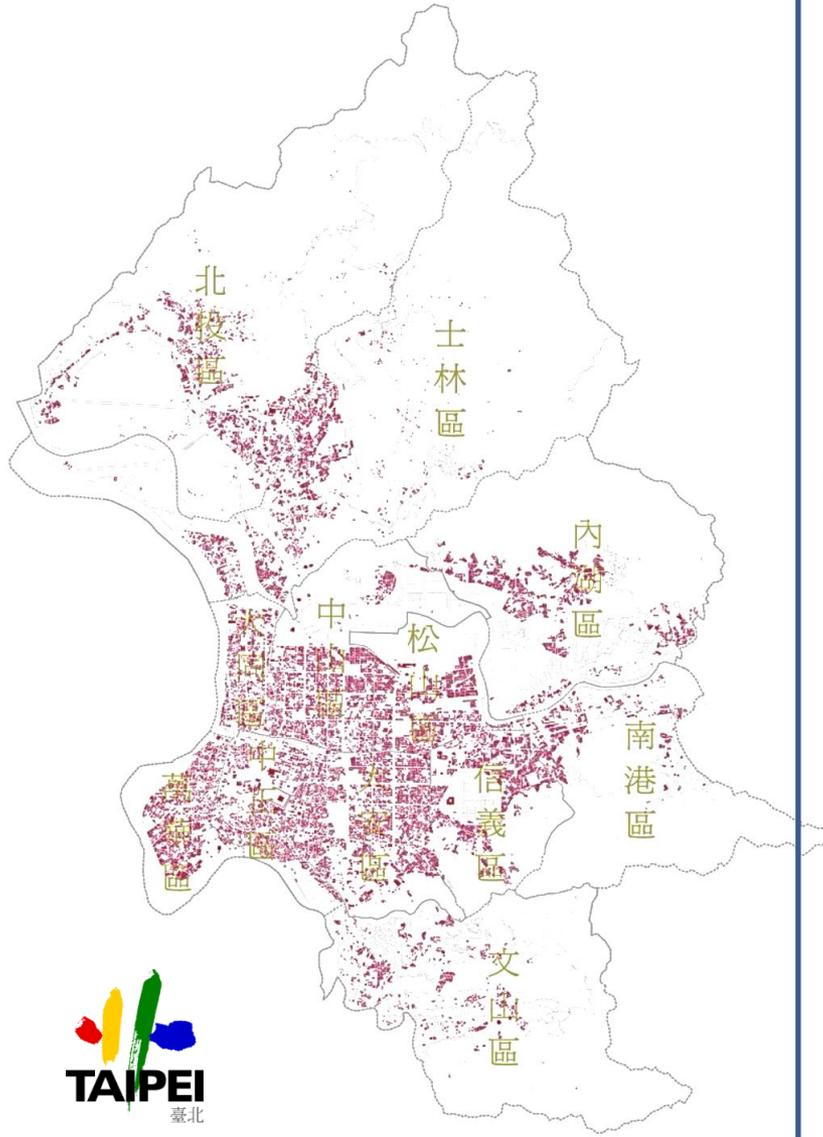
壹

危老條例概要

臺北市領有使用執照建築物數量統計

108.02.28

屋齡	棟數	比例
50年以上	24,862棟	21.6%
40年以上	69,661棟	60.6%
30年以上	96,269棟	83.7%
全市棟數	114,884棟	100.0%



推動「危老條例」的背景因素



都更條文
違憲待修

人口老化
環境窳劣

強烈震災
屋毀人亡



小型基地
礙難都更

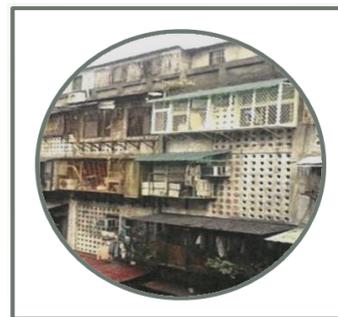
都更程序
複雜冗長

容積獎勵
難以預期

臺北市的都市再生策略

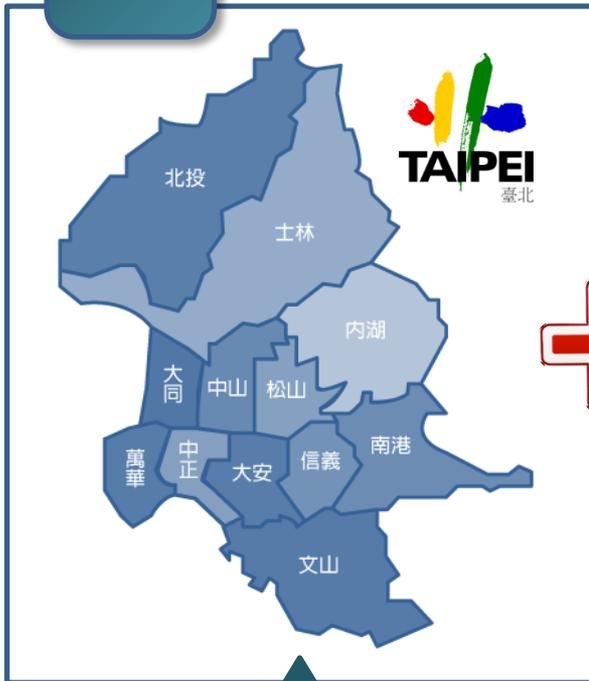


- 結構瀕危堪慮
- 建築基地狹小
- 出入行動障礙
- 居住環境窳陋
- 設施設備劣舊
- 公設機能匱乏



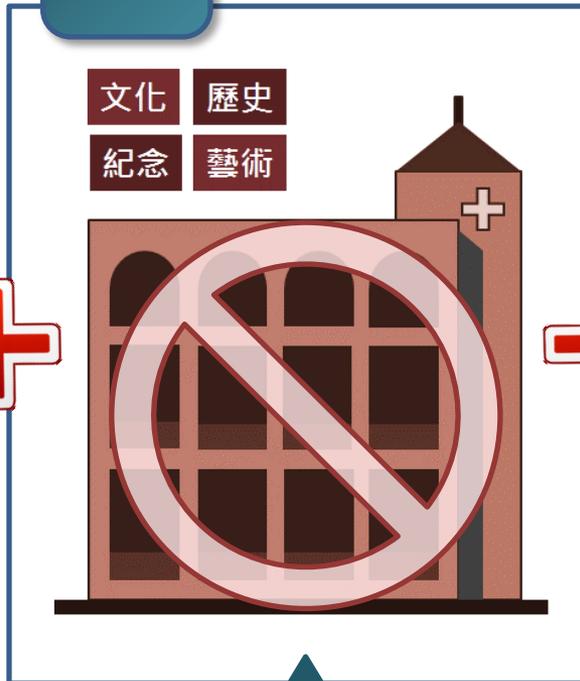
「危老條例」的適用對象

1



位於都市計畫地區

2



非具文化歷史紀念
藝術價值須保存

3



危險或老舊
之合法建築物

危老建築物之適用對象

類別	對象
危	● 經建築主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除之海砂屋、震損屋
	● 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。(未達乙級, $R > 45$ 分)
老	● 屋齡30年以上, 無電梯, 耐震能評估未達一定標準者。 (乙級, $30分 < R \leq 45$ 分)
	● 屋齡30年以上, 有電梯, 經耐震能力評估未達一定標準, 且 <u>詳細評估</u> 判定改善不具效益者。

危



● 應拆除或限期補強之危險建物



● 經耐震能力評估未達最低等級

老



● 經耐震能力評估未達一定標準



● 經耐震能力評估改善不具效益

依危老條例重建相關申辦程序



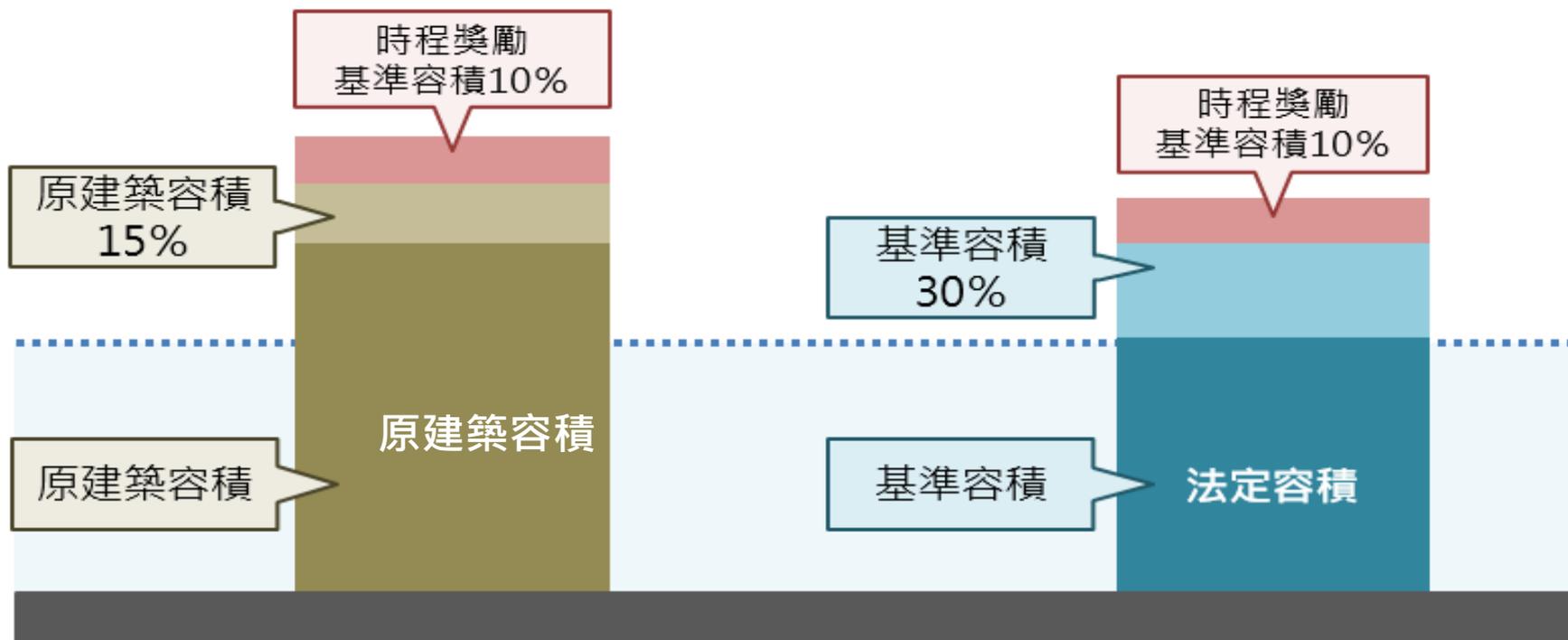
貳

臺北市加速危老重建 之策略及方法

臺北市加速危老重建之策略及方法

1、放寬建築容積獎勵

- 最高可達1.3倍之基準容積或 1.15倍之原建築容積。
- 109年5月9日前申請重建者，再加給獎勵基準容積 10%。



都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法



● 於2020年5月9日前提送重建計畫報核者，另獎勵基準容積10%

臺北市已核准重建計畫案件一覽表

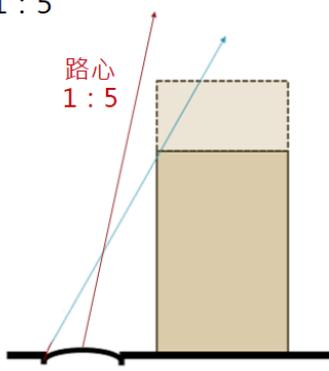
案件數	基地面積(m ²)	行政區位	核准日期	容積獎勵項目及額度(%)									
				原容大於法容	結構評估	基地退縮	耐震設計	綠建築	智慧建築	無障礙設計	捐贈公設地	時程	總獎勵額度
1	1283.11	北投區溫泉段	107.8.1		6	8	6	6		4		10	40
2	784	大同區大同段	107.9.7		8		10	6				10	34
3	361	中山區正義段	107.9.11		6	8	4	6	2	4		10	40
4	259	大安區龍泉段	107.11.8		6							10	16
5	526	大安區龍泉段	107.11.13		6							10	16
6	861	文山區木柵段	107.11.14		8	8						10	26
7	867	北投區開明段	107.12.22		6	8	2			3		10	29

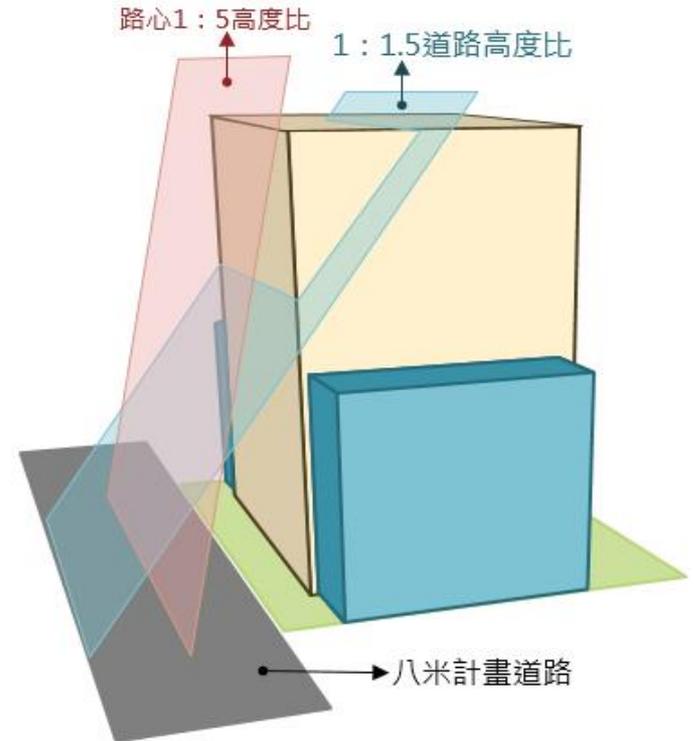
●截至1080430，重建計畫共計受理72件，其中已核准22件

臺北市加速危老重建之策略及方法

2、放寬建築物高度及住宅區建蔽率

- 增訂「臺北市土地使用分區管制自治條例」第95條之3，放寬建築物高度比、後院深度比、住宅區建蔽率等規定，並於107年11月21日發布實施。

建築物高度比		
使用分區	現行法令高度比	危險老屋重建放寬高度比
住宅區	不得超過1.5	●建築物之高度比不得超過路心1:5
商業區	不得超過2.0	
工業區	不得超過1.8	
行政區	不得超過1.8	
文教區	不得超過1.8	
風景區	不得超過1.5	



● 臺北市危老重建放寬住宅區建蔽率規定

原規定		危老重建放寬規定		
使用分區	建蔽率	大基地	小基地	說明
住一	30%	30%	30%	●維持原規定30%
住二及 加給地區	35%	40%	50%	<ul style="list-style-type: none"> ●基地$\leq 1000\text{m}^2$者，得依原建蔽率重建，但最大不得超過50%。 ●基地$> 1000\text{m}^2$者，得依原建蔽率重建，但最大不得超過40%。
住三及 加給地區	45%	50%	60%	<ul style="list-style-type: none"> ●基地$\leq 1000\text{m}^2$者，得依原建蔽率重建，但最大不得超過60%。
住四及 加給地區	50%	50%	60%	<ul style="list-style-type: none"> ●基地$> 1000\text{m}^2$者，得依原建蔽率重建，但最大不得超過50%。
●都市計畫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		

臺北市加速危老重建之策略及方法

3、耐震評估及重建計畫均有補助

項次	項目	補助內容
一	初步評估費用補助	<ul style="list-style-type: none">●總樓地板未達 3000 m²者，每棟 6000 元。●總樓地板面積 3000 m²以上者，每棟 8000 元●評估機構審查費，每棟 1000 元
二	詳細評估費用補助	<ul style="list-style-type: none">●每棟不超過評估費用30%或40萬元
三	審查機構審查費用	<ul style="list-style-type: none">●初步評估結果未達最低等級，經檢附審查機構審查通過之證明文件者，每棟 6000 元。●詳細評估補助每棟評估費用 15%，但每案補助上限不得超過 20 萬元。
四	重建計畫費用補助	<ul style="list-style-type: none">●提具重建計畫經報核者，每案補助5萬5000元。



4、信保基金提供重建工程融資貸款信用保證

信用保證 貸款對象

- 經主管機關認定符合下列各款情形之一，且重建前建築物用途供住宅使用者：
 - 一、由都市發展局依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除之合法建築物，並經輔導協助，評估其必要資金取得困難者。
 - 二、以自然人為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經都市發展局認定者。
 - 三、經都市發展局評估應優先推動重建之地區。

信用保證 貸款額度

- 每戶以新臺幣300萬元為限。

5、地價稅及房屋稅減半徵收 2 至10年

- 於111年5月9日前申請重建者，享有重建期間免徵地價稅。重建後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年。重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收得再延長 10 年。(合計最長12年)



- 免徵地價稅
- 地價稅及房屋稅減半
- 自然人可延長房屋稅減半10年

6、適當酌減容積保證金且免繳納現金

- 應繳納保證金之項目：耐震設計、綠建築、智慧建築、無障礙環境。
- 應繳納之保證金額度 = 重建計畫範圍內土地當期公告現值 $\times 0.45 \times$ 獎勵容積樓地板面積。
- 臺北市放寬繳納保證金額度：各項容積獎勵額度未超過基準容積 6 % 者，各該項保證金額度得減半計算。
- 各項保證金應於申請使用執照時繳交，但允以金融機構書面連帶保證或金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票等方式替代現金，以降低起造人成本負荷。



無障礙住宅建築標章



7、免除畸零地調處程序

- 為鼓勵危險及老舊建築物加速重建，「臺北市畸零地使用自治條例」明定原建築基地依「都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建」者，非屬畸零地。



8、簡化合法建物認定程序

- 對於已登記產權，但未領得使用執照或「合法房屋證明」之老舊建築物，簡化適用「危老條例」申請重建之認定程序，責由開業建築師檢討符合規定後簽證負責，免檢附結構安全鑑定報告、免檢討防火避難設施及消防設備、免改善無障礙設施，得逕向評估機構申請耐震能力評估。

臺北市未領有使用執照之「合法建築物」適用
「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請耐震能力評估
開業建築師簽證說明書

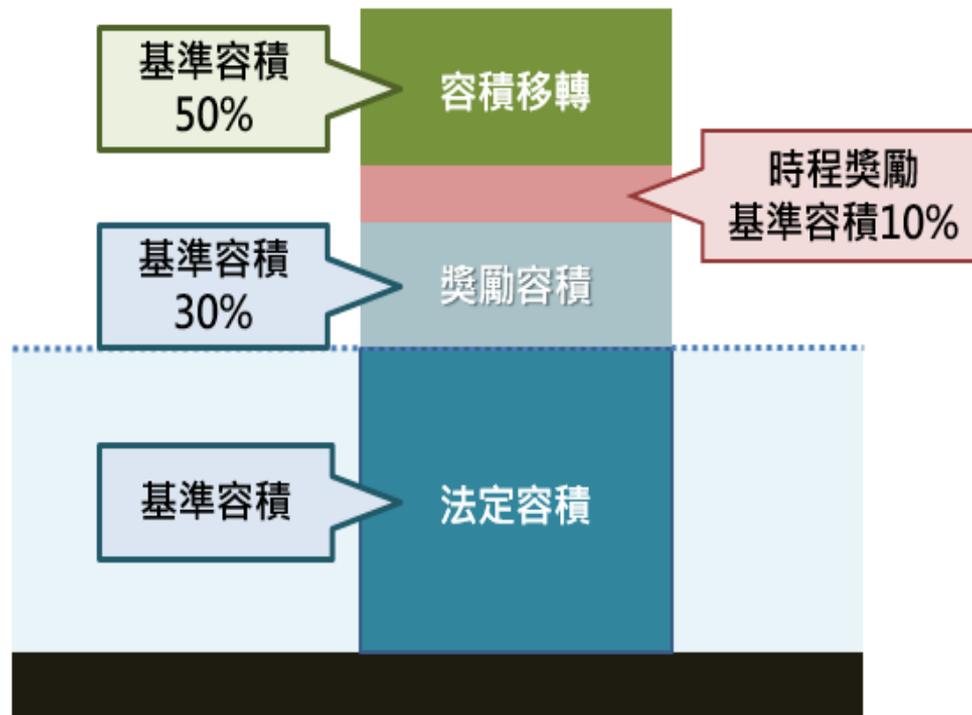
本人審視下表所列案址建築物相關事證，經檢討符合臺北市政府都市發展局○年○月○日北市都建字第○○○○號函規定本市危險及老舊建築物申請重建「合法建築物」之簡化認定條件，得逕向評估機構申請耐震能力評估。至「合法建築物」相關書圖文件，待後續申請重建計畫時，一併檢附報核。本案如有研判錯誤或訛詐不實，致申請人之權益蒙受損害，當由本人依法負責任。

立書人：_____（簽章）

壹、開業建築師基本資料		
姓名	身分證字號	蓋章
開業證書字號	連絡電話 (含手機)	
通訊地址		
貳、申請耐震能力評估標的物基本資料		
申請人姓名	建物權利證明文件	<input type="checkbox"/> 所有權狀 <input type="checkbox"/> 建物登記謄本
申請標的建物地址	區 里	號等
申請標的地段地號	區 段 小段	號等
參、符合「合法建築物」簡化認定條件		
適用對象	類別	備註
<input type="checkbox"/> 實施都市計畫前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 舊市區 34.10.25 前 <input type="checkbox"/> 景美、木柵 58.04.28 前 <input type="checkbox"/> 南港、內湖 58.08.22 前 <input type="checkbox"/> 士林、北投 59.07.04 前	須檢討符合簡化書件表四(D4)所列規定
<input type="checkbox"/> 都市計畫發布後至 60.12.22.建築法修正前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 已領有營造執照或建造執照者 <input type="checkbox"/> 未領有營造執照者	須檢討符合簡化書件表三(D3)所列規定 須檢討符合簡化書件表一(D1)及表二(D2)所列規定

9、放寬容積移轉上限不含危老重建獎勵容積

- 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50%。前項容積總和不含都市更新及危老重建之獎勵容積。



臺北市建築物容積移轉上限彙整表

項次	法令依據	容積移入上限或高度限制
1	都市計畫容積移轉實施辦法	●一般為接受基地法定容積之 <u>30%</u>
		●整體開發、都市更新、面臨永久性空地可達 <u>40%</u>
2	古蹟土地容積移轉辦法	●一般為接受基地法定容積之 <u>40%</u>
		●整體開發、都市更新、面臨永久性空地可達 <u>50%</u>

臺北市危老基地容積移入上限

1

- 古蹟

2

- 大稻埕歷史風貌專用區

3

- 公共設施保留地

法定容積
40%

- 移入20%以下免都審

法定容積
30%

- 應都市設計審議通過

臺北市容積移轉審查許可自治條例

第六條 接受基地以位於下列地區為限：

- 歷史建築所定著之私有土地，其容積得移轉至本市行政轄區內之可建築土地。
- 私有未徵收之公共設施保留地，其容積僅得移轉至下列地區：
 - (一) 基地位在大眾捷運場站車站出入口半徑800公尺範圍內，且須面臨8公尺以上已開闢之都市計畫道路。
 - (二) 基地所在位置半徑500公尺範圍內，有已開闢且其面積在0.5公頃以上之公園綠地或廣場，且須臨接15公尺以上已開闢之計畫道路，或面臨二條已開闢之計畫道路，而其中一條寬度須達12公尺者。



蛋黃區單坪賣百萬 薄片屋依舊搶手

SETN
三立新聞網

24小時直播不間斷 快下載三立新聞網APP



臺北市加速危老重建之策略及方法

10、危老重建推動師 & 危老重建工作站

權 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 令

發文日期：中華民國107年5月25日
發文字號：北市都建字第10734272110號



訂定「臺北市危老重建推動師培訓執行計畫」自107年6月4日起生效。
附「臺北市危老重建推動師培訓執行計畫」1份。

危老重建推動師培訓執行計畫
自107年6月4日起生效

建築師

• 計算坪效

營造

• 營建成本

融資信託

• 金融機構

營建管理

• 建經公司

銷售管理

• 代銷、房仲

產權管理

• 地政士、會計師



推動師

溝通整合

培訓危老重建推動師

廣設危老重建工作站

宣導

諮詢

整合

輔導

叁

危老重建推動師
危老重建工作站

危老重建推動師之招募對象

A組

開業
建築師



開業建築師

B組

相關證照
專業人員



建築師
土木技師
結構技師
不動產估價師
都市計畫技師
不動產經紀人
地政士
會計師
律師

C組

不動產界
從業人員



建築規劃
都市計畫
營建土木
土地開發
地政景觀
建築經理
不動產經紀
不動產法務
金融信託

相關科系
畢業人士



建築、土木
營建、城鄉
市政、地政
都市計畫
室內設計
景觀設計
土地資源
土地管理
不動產估價

D組

社區服務
熱心人士



現任或曾任
里長、鄰長
、公寓大廈
管理委員會
主任委員、
總幹事。

危老重建推動師之培訓與聘任



臺北市危老重建推動師



陳筱玲

任 期：107年8月1日至109年7月31日
發證單位：臺北市政府都市發展局



危老重建推動師名冊上網公告

製表日期：107/10/31

序號	推動師編號	姓名	性別	組別	服務單位	職稱	連絡電話	Line ID	聘期 起始日	聘期 中止日	累積 服務積分
1141	107北市建師字第A00292號	黃文政	男	A	黃文政建築師事務所	建築師	02-2914-9355		1071011	1091010	
1142	107北市建師字第A00293號	黃吉畑	男	A	黃吉畑建築師事務所	建築師	0955-111-559 02-2922-9308		1071011	1091010	
1143	107北市建師字第A00294號	吳日昭	男	A	群盛建築師事務所	建築師	0961-192-12				
1144	107北市建師字第A00295號	沈建雄	男	A	沈建雄建築師事務所	建築師	02-2592-686				
1145	107北市建師字第A00296號	翁仁發	男	A	翁仁發建築師事務所	建築師	0911-320-28				
1146	107北市建師字第A00297號	黃添盛	男	A		建築師	02-2885-053				
1147	107北市建師字第A00298號	郭秦榕	男	A	郭秦榕建築師事務所	建築師	0921-186-18				
1148	107北市建師字第A00299號	郭芳暉	男	A	郭芳暉建築師事務所	建築師	02-2733-596				
1149	107北市建師字第A00300號	歐陽昇	男	A	歐陽昇建築師事務所	建築師	03-857-0001				
1150	107台灣建師字第B00001號	李朝順	男	B	天下不動產估價師聯合事務所	不動產估價師	0937-256023				
1151	107台灣建師字第B00002號	劉得儼	男	B	泰貿豐營造	工程師					
1152	107台灣建師字第B00003號	蘇桂蘭	女	B	邱地政士事務所	地政士					
1153	107台灣建師字第B00004號	吳金霖	男	B	安和雅全球地產	不動產經紀人	0928-205014				
1154	107台灣建師字第B00005號	林瑞祥	男	B	詠鑫不動產仲介	不動產經紀人	0937-862550				
1155	107台灣建師字第B00006號	廖淑惠	女	B	泰隆地政士事務所	地政士					
1156	107台灣建師字第B00007號	梁吟翠	女	B	迦南地政士事務所	地政士	0933-112371 02-35019611#				
1157	107台灣建師字第B00008號	字學美	女	B	全業房屋仲介經紀有限公司	店東					
1158	107台灣建師字第B00009號	黃湘穎	女	B	創意家行銷股份有限公司	不動產經紀人	0986-750854				
1159	107台灣建師字第B00010號	賴見忠	男	B	壹零壹地政士事務所	地政士	0921-991631 02-29788631				
1160	107台灣建師字第B00011號	謝志良	男	B	大世界地政士事務所	負責人					



臺北市危老重建推動師 聘書

推動師編號：107北市自都字第B00068號

陳筱玲君 (身分證統一編號：N22 2)

參加本局舉辦之「臺北市危老重建推動師專業人員培訓課程」，通過課程結訓測驗，並簽署「臺北市危老重建推動師聲明書」，依「臺北市危老重建推動師培訓執行計畫」規定，授予聘書。

聘期自民國107年11月7日起至109年11月6日止

臺北市政府都市發展局

局長 楊洲民



中華民國 107 年 10 月 5 日

危老重建推動師輔導案件之報備

更新日期：107.11.15

序號	行政區	輔導標的(地址)	使用執照	戶數	申報日期	報備屬性	推動師姓名	推動師證號
1	松山區	民生東路四段56巷1弄13~21號	56使字第1136號	16	107.10.01	耐震初評	胡孝萱	107北市建師字第C00093號
2	松山區	民生東路四段72~78號	56使字第1136號 58使字第1500號	16	107.10.01	耐震初評	胡孝萱	107北市建師字第C00093號
3	中正區	重慶南路三段134、136、138號	73使字第0441號	7	107.10.02	耐震初評	劉佩玲	107北市建師字第C00073號
4	中正區	重慶南路三段74巷11號及15號	60使字第0005號	8	107.10.02	耐震初評	劉佩玲	107北市建師字第C00073號
5	中正區	重慶南路三段132巷1號	62使字第0635號	4	107.10.16	耐震初評	劉佩玲	107北市建師字第C00073號
6	內湖區	內湖路二段108號	無	1	107.10.18	耐震初評	詹佩菁	107北市教都字第C00034號
7	內湖區	內湖路二段112號	無	1	107.10.18	耐震初評	詹佩菁	107北市教都字第C00034號
8	大安區	瑞安街149巷2號、155巷5、7、9號	66使字第2145號	16	107.10.18	耐震初評	王學文	107建築中心字第C00046號
9	大同區	大龍街153、155號	49使字第0002號	8	107.10.24	耐震初評	石維遠	107中華都更字第C00089號
10	大同區	大龍街157號	63使字第1570號	4	107.10.24	耐震初評	蔡馥羽	107中華都更字第B00007號
11	士林區	劍潭路55巷11弄1、3號	71使字第0009號	10	107.11.06	耐震初評	陳志禎	107建築中心字第C00078號
12	大同區	蘭州街118號	無	1	107.11.07	耐震初評	鍾舜元	107中華都更字第C00015號
13	信義區	嘉興街175之4號	56使字第0156號	1	107.11.09	耐震初評	胡孝萱	107北市建師字第C00093號
14	信義區	嘉興街175之5、175之6號	55使字第0247號	2	107.11.09	耐震初評	胡孝萱	107北市建師字第C00093號
15	北投區	公館路145巷3號	57工使字第0224號	1	107.11.02	耐震初評	許千容	107北市建師字第C00060號
16	南港區	南港路三段67巷3之2號	69使字第0844號 74使字第0656號	1	107.11.02	耐震初評	黃鄧錦	107北市建師字第C00100號

備註：表列申報案件有限6個月，逾期失其效力。

●截至1080423止，輔導報備172件



臺北市危老重建工作站



臺北市危老重建工作站

鄰里型

● 結合里辦公處、社區發展協會等

專設型

● 集聚多位推動師共同設立服務處所

商店型

● 結合不動產相關產業之商業據點

社區型

● 進駐特定公寓大廈社區蹲點服務

辦公型

● 結合地政士或建築師等一般事務所

臺北市危老重建工作站



北投光明



中山松江



大安ERA



大同星明



危老建物重建 獎勵

修又修不好，老人家樓梯爬不動，廁所不夠用，停車找不到位置，地震一來～整夜提心吊膽
誰來幫幫我～解決這個《老問題》

30年以上的老房子，您想重建嗎？

送您容積獎勵，房子可以蓋更高。(109年5月9日以前+10%)

老房子的耐震性能的各项評估，都有政府補助。

蓋房子的資金免煩惱，政府官股銀行有專案融資

地價稅、房屋稅、增值稅～通通有
很多的優惠

輕輕鬆鬆；就能把老家變新家 一切問題～一次搞定
創造全新的價值

我是～危老推動師
專業團隊 免費諮詢

危老建物重建獎勵

都市危老建物加速重建 “輔導專案全面展開”

前期規劃服務內容

- 我家可以做危老重建嗎？
協助社區確認危老重建資格
- 不知從何開始？
協助住戶整合
- 誰來幫我們重建？
協助招商管理
- 重建資金在哪裡？
協助財務規劃

30年以上的老房子，您想要重建嗎？

您的住家老舊不堪、地震一發有倒塌之虞或水電管線老舊隨時會引發火災危險嗎？30年以上老屋通風不良、連雨漏水、陰暗潮濕、四處壁癌、格局規劃欠佳的環境毫無舒適性可言。

- 放寬容積獎勵：未含容積移轉可達法定容積30%，或原容積1.15倍
109年5月9日前提出申請再給予法定容積10%之獎勵。
- 建物耐震性能初評、詳評費用均有補助
- 公營銀行專案提供高成數低利融資
- 地價、房屋稅賦減半徵收2至10年，合計最長12年

讓您房屋重建後面積變大，住得安全、舒適、便利，
也為您的房產創造最高的價值。

臺北市中正區、萬華區危老重建工作站

區	里別	名稱	地址	電話
中正區	幸市里	中正新生 (僑茂房屋仲介)	新生南路一段112號	2394-5633
	龍福里	中正南昌	南昌路一段74巷21號	3343-3959
	黎明里	居安思維重建服務團	許昌街17號7樓	2370-1115
	三愛里	中正欣元	新生南路1段148號3樓之1	2356-4188
	幸市里	中正僑茂 (僑茂房屋仲介)	新生南路1段60號6樓	2351-3998
	光復里	都市更新研究發展基金會	延平南路85號2樓	2381-8702
	永功里	中正三鈦(三鈦建設公司)	三元街209號	2332-2662
	黎明里	誠忠不動產仲介經紀公司	懷寧街88號6樓	2314-9532
萬華區	新起里	萬華長沙 (徐氏不動產)	長沙街2段132號	2311-5990
	新忠里	萬華青年 (駿晶國際地產)	中華路2段364巷24弄18號	2333-1118
	仁德里	萬華51 (九華不動產)	廣州街51號	2302-3111
	富民里	萬華桂林 (登東茂國際貿易)	桂林路131號	2381-3133
	雙園里	萬華雙園 (仁暉建設公司)	莒光路333號6樓	2306-6299



感謝 聆聽

臺北市建築管理工程處

洪德豪 副總工程司

電話：1999轉8353

Line帳號：[green7355](#)