

「114年度臺北市危老重建法令說明會」



臺北市

都市危險及老舊建築物 加速重建相關法令

114.04.25

臺北市建築管理工程處
建照科 李御嘉正工程司

01

危老審查及 相關簡化程序

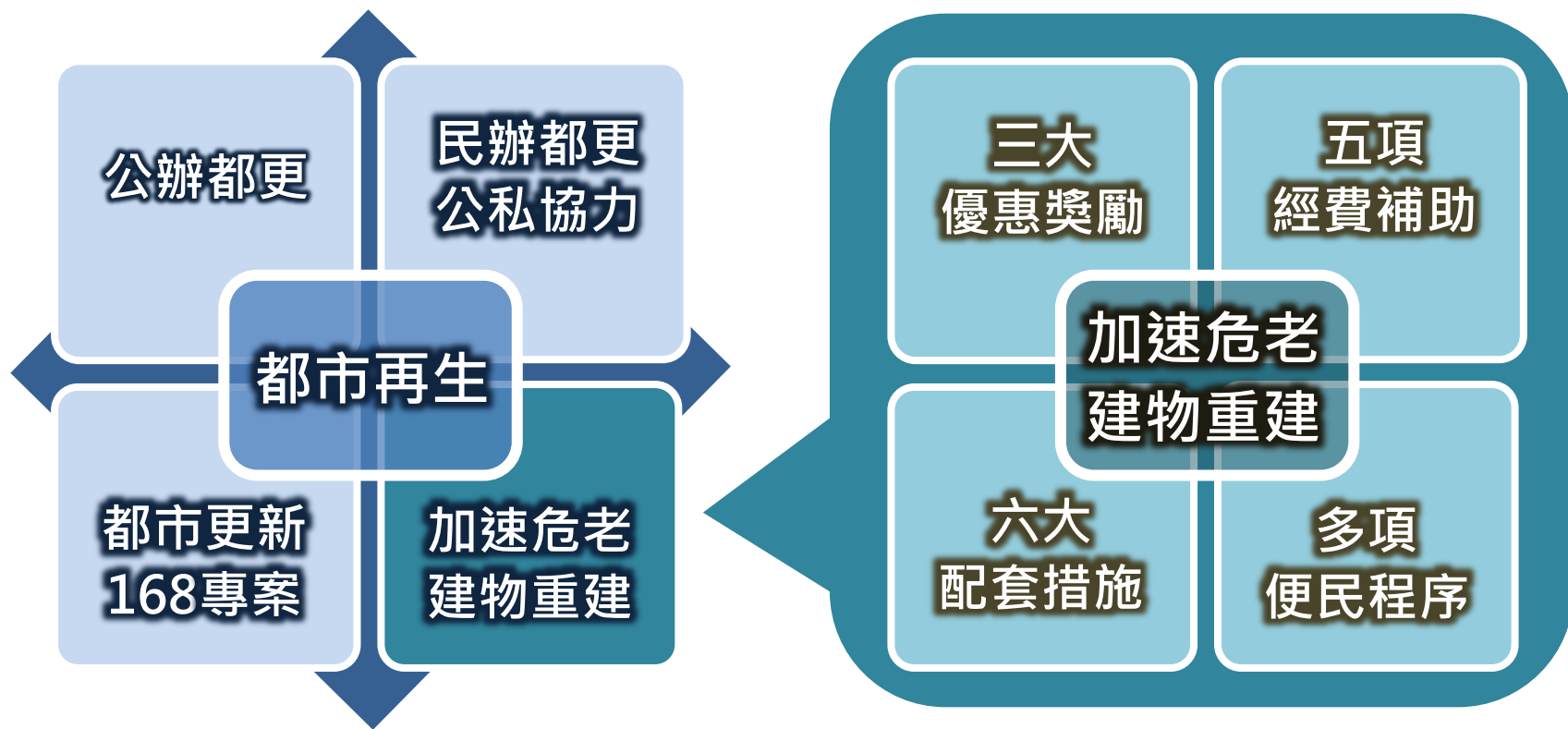
危老策略→都更特快車！

100%同意

程序簡便

獎勵**排他性**+明確性

獎勵/稅負優惠較都更微減



危老v.s都更

項次	比較項目	危老條例	都更條例
1	申請人	● 土地及建築物所有權人，1戶也可申請。	● 實施者：如建設公司、所有權人籌組設立之更新會、都更中心、公部門。
2	基地規模及條件	● 規模：無面積限制 ● 條件：海砂屋、震損屋或經建物耐震能力評估得適用危老條例申請重建。	● 規模：面積$\geq 1000\text{m}^2$。面積$\geq 500\text{m}^2$之更新單元需都更審議會同意。 ● 條件：公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標
3	容積獎勵	● 不得超過法定容積1.3倍或原容積1.15倍。 ● 時程 + 規模獎勵$\leq 10\%$。 ● 不得再申請其他獎勵。	● 不得超過法定容積1.5倍或原容積 + 0.3倍法定容積。 ● 可額外申請海砂屋、輻射屋、開放空間等容積獎勵。

危老v.s都更

項次	比較項目	危老條例	都更條例
4	實施期間	● 116年5月31日前受理	● 無申請時效限制。
5	同意比例	● 100% 全體土地及建物所有權人同意。	● 採多數決，須土地及建物所有權人 75% 及 80% 同意
6	申辦程序	● 經評定符合危險及老舊建築物後，提具 重建計畫 報核，主管機關於 60日 內審查完竣	● 須辦理 公開展覽 、 公聽會 、 聽證會 、 審議 、 核定公告 等程序，視意願整合及爭議處理而定。
7	分配機制	● 由參與地主 自行協商 決定	● 所有權人與實施者間透過 權利變換 或 協議合建 方式分配房地。
8	稅賦優惠	● 111年5月13日前 申請重建得減免地價稅及房屋稅	● 得減免地價稅、房屋稅、 土地增值稅 及 契稅 。

危老v.s都更

項次	比較項目	危老條例	都更條例
8.1	土地增值稅	●無減免。	●抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ●權利變換土地第一次移轉減徵40%。 ●權利變換現金補償者免徵或減徵40% ●協議合建原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵40%。
8.2	契稅	●無減免。	●抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ●權利變換土地第一次移轉減徵40%。 ●協議合建原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵40%。
8.3	地價稅	●重建期間免徵。 ●重建後減半徵收2年	●更新期間免徵。 ●更新後減半徵收2年。
8.4	房屋稅	●重建後減半徵收2年。 ●減半徵收2年內未移轉者，得延長至多10年	●更新後減半徵收2年。 ●減半徵收2年內未移轉者，得延長至多10年。

111.05.13
前申請
重建計畫

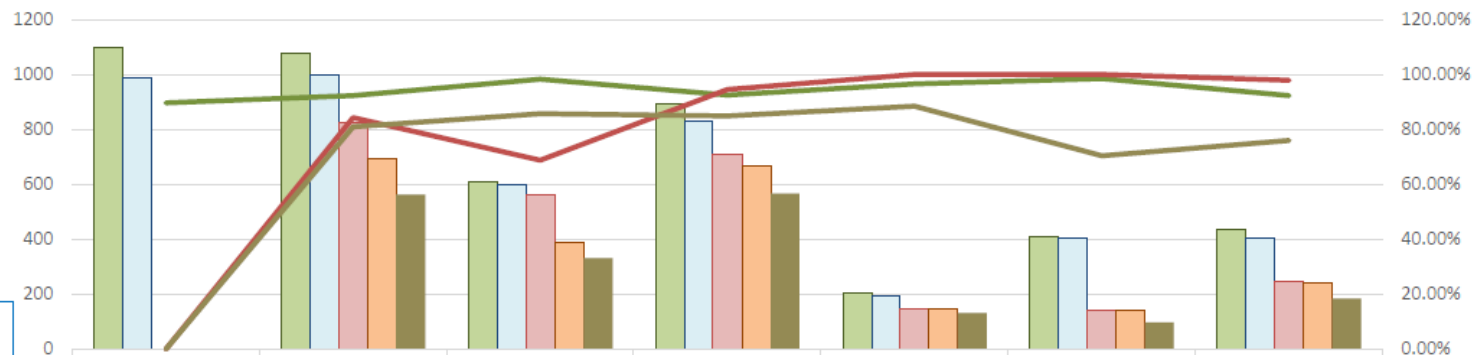
危老重建計畫審核



六都危老重建計畫統計114.03.31

申請1079件、核准997件

六都危老重建計畫統計表



本市危老申請件數為
1183件扣除駁回72件
及撤銷32件後之數量。

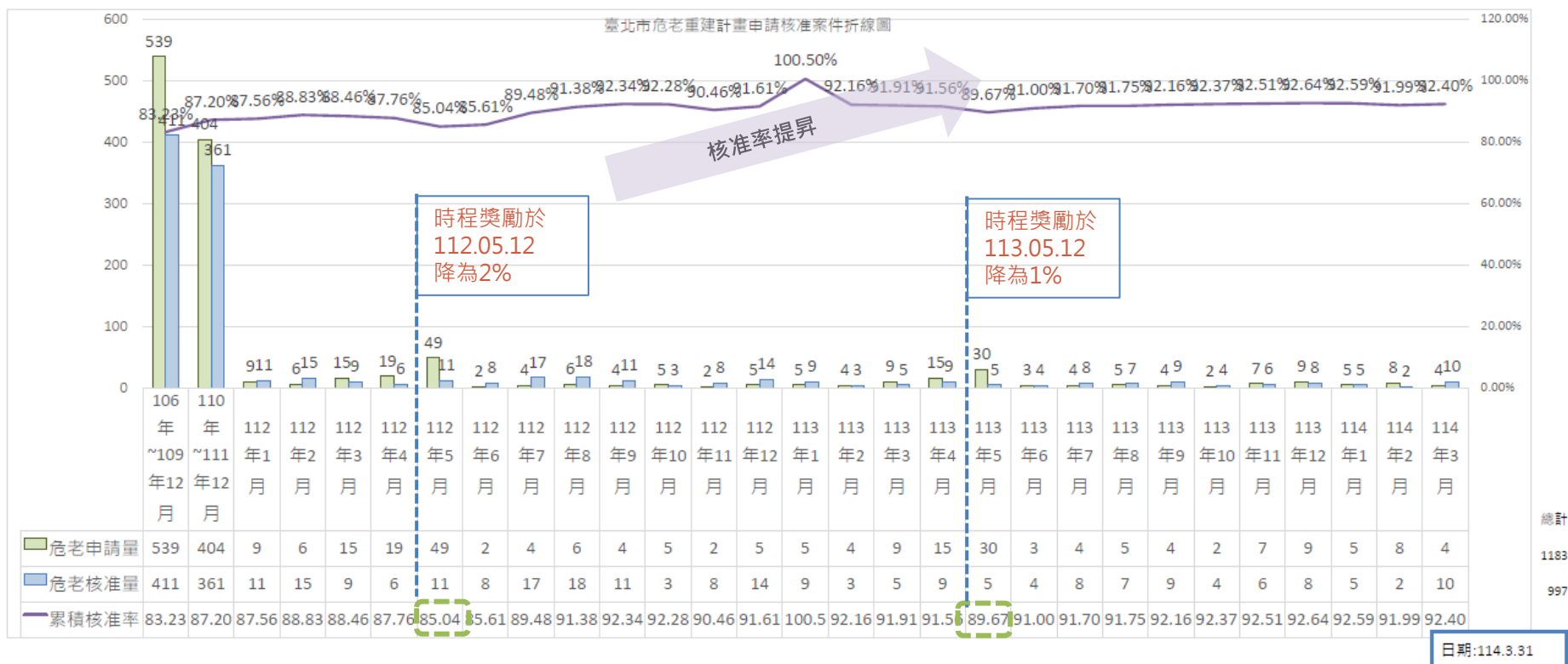
	國土署 (臺北市部分) 統計至 114.1.31	臺北市	新北市	臺中市	桃園市	臺南市	高雄市
危老申請件數	1100	1079	610	895	203	410	436
危老核准件數	987	997	600	829	196	404	403
危老建築執照申請件數	0	826	562	708	148	139	247
危老建築執照核准件數	0	696	387	669	148	139	242
申報開工件數	0	564	332	568	131	98	184
危老重建計畫核准率	89.73%	92.40%	98.36%	92.63%	96.55%	98.54%	92.43%
危老建築執照核准率	0.00%	84.26%	68.86%	94.49%	100.00%	100.00%	97.98%
危老建築執照開工率	0.00%	81.03%	85.79%	84.90%	88.51%	70.50%	76.03%

■ 危老申請件數 ■ 危老核准件數 ■ 危老建築執照申請件數
■ 危老建築執照核准件數 ■ 申報開工件數 — 危老重建計畫核准率
— 危老建築執照核准率 — 危老建築執照開工率

日期：114.3.31

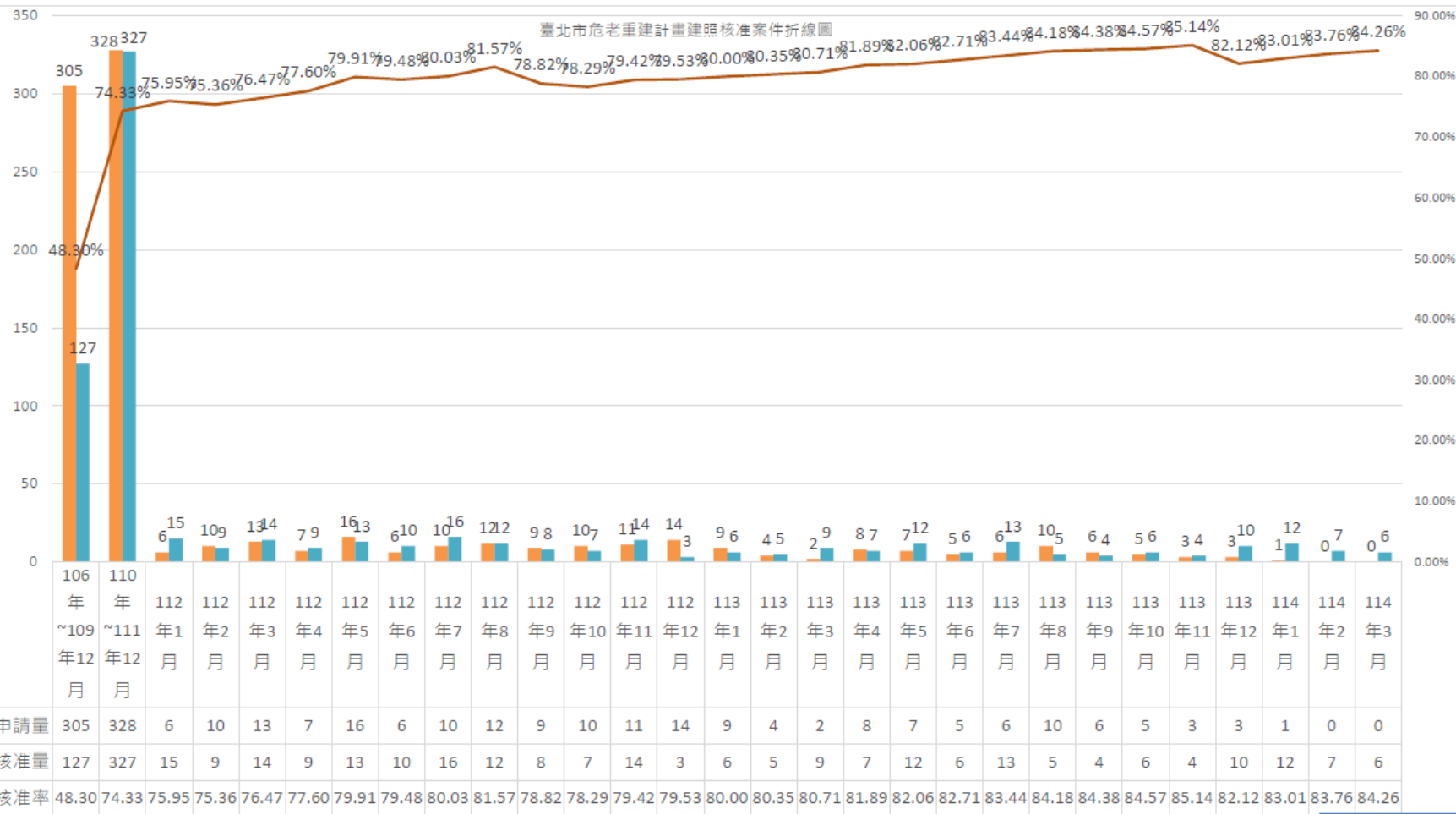
臺北市危老重建計畫申請案件折線圖114.03.31

申請1079件、核准997件



臺北市危老建築執照統計1140331

申請1079件、核准997件



日期：114.3.31

總計
826
696

01

危老審查及 相關簡化程序



關於建管處

公告資訊

科室業務

申辦案件

首頁 > 常見問答 > 危老建築重建

危老建築重建

危老重建問與答

相關檔案

危老問答集封面 pdf(679.78 KB)

局長序 pdf(183.28 KB)

處長序 pdf(179.87 KB)

危老問答集目錄 pdf(762.76 KB)

A概要基礎篇_112年12月版 pdf(2.27 MB)

B法令適用篇_112年12月版 pdf(2.25 MB)

C老屋認定篇(1130416修正) pdf(2.15 MB)

D耐震評估篇_112年12月版 pdf(2.42 MB)

E重建計畫篇_112年12月版 pdf(2.77 MB)

臺北市

危險及老舊建築物 加速重建問答集

【114年1月版 / 廣告】

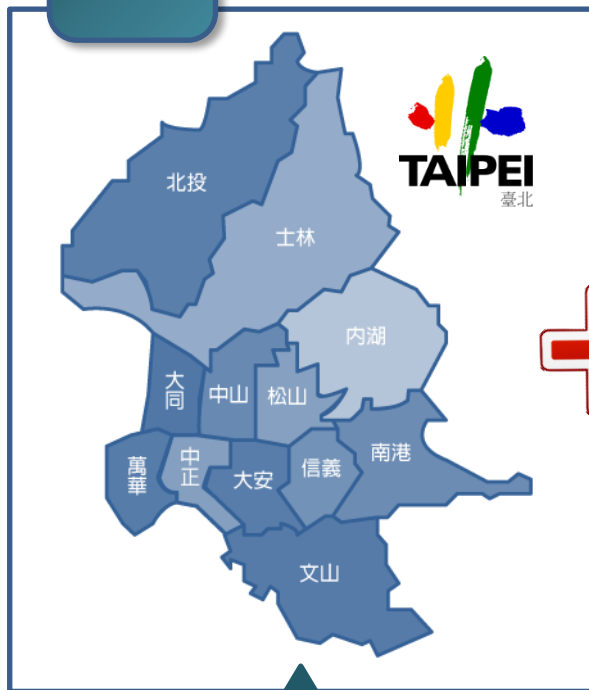


- A 概要基礎篇
- B 法令適用篇
- C 老屋認定篇
- D 耐震評估篇
- E 重建計畫篇
- F 容積獎勵篇
- G 輔導推動篇
- H 公寓組織篇
- I 附錄篇

臺北市府都市發展局
臺北市建築管理工程處

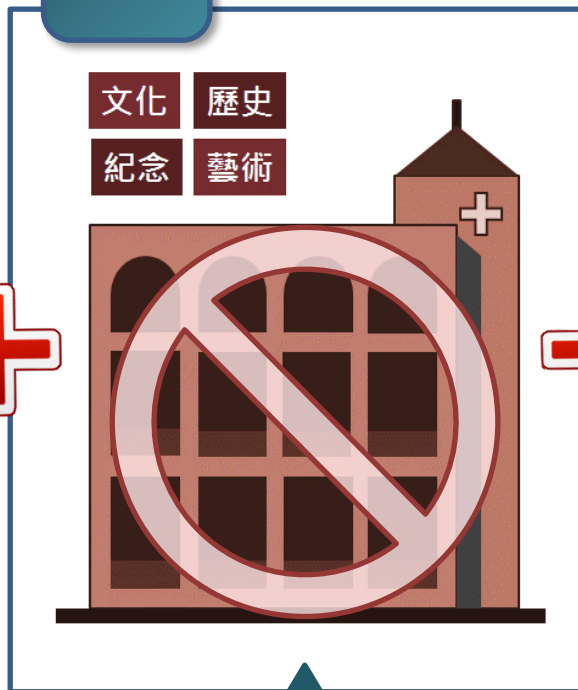
「危老條例」的適用對象

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

工業區不適用危老條例

- 內政部108年5月31日台內營字第1080808886號令規定，按「危老條例」之訂定意旨，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108年4月26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該條例申請重建。但主管機關已受理尚未准駁，或已核准之重建計畫，得不受該解釋令限制。

三大優惠獎勵

容積獎勵

- 最高可達建築基地1.3倍之基準容積或 1.15 倍之原建築容積。
- 危老條例施行後 3 年內申請重建者，獎勵基準容積 10%。

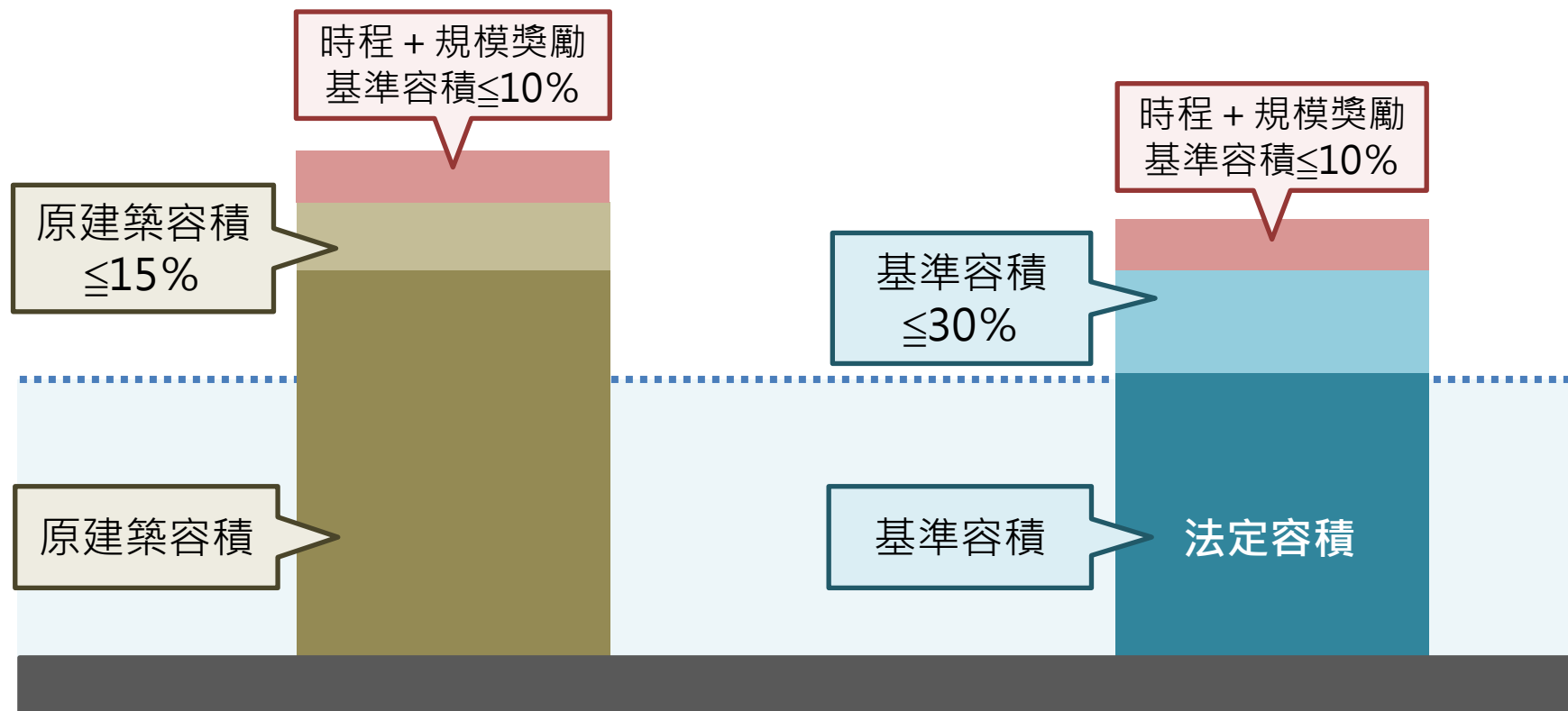
放寬高度及建蔽率

- 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，業於107年11月17日公布施行。

稅捐減免

- 本條例施行後 5 年內申請重建者，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

危老條例之建築容積獎勵上限



▲ 原建築容積 **高於** 基準容積者，容積獎勵上限為原建築容積 **1.15** 倍

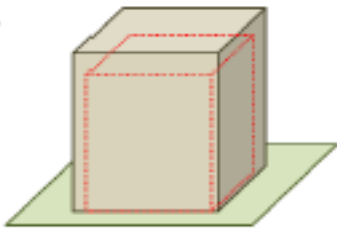
● 時程獎勵逐年遞減，結合基地規模獎勵，不得超過基準容積 **10%**

▲ 原建築容積 **未超過** 基準容積者，容積獎勵上限為基準容積 **1.3** 倍

危老重建容積獎勵項目

優先申請項目

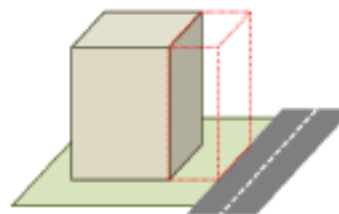
原容大於
法容10%



危險老屋
6% ~ 10%



退縮建築
8% ~ 10%



耐震設計
2% ~ 10%



其他申請項目

協闢公設
5%



綠建築
2% ~ 10%



智慧建築
2% ~ 10%



無障礙環境
3% ~ 5%



行政區	核准量	百分比	住宅區	商業區	其他分區	住宅區占比
士林區	★ ² 108	11.76%	90	18	0	★ ² 83.33%
大同區	97	10.57%	52	37	8	53.61%
大安區	★ ³ 107	11.66%	81	25	1	75.70%
中山區	★ ¹ 131	14.27%	55	76	0	41.98%
中正區	95	10.35%	59	35	1	62.11%
內湖區	55	5.99%	45	8	2	81.82%
文山區	56	6.10%	46	9	1	★ ³ 82.14%
北投區	96	10.46%	81	10	5	★ ¹ 84.38%
松山區	52	5.66%	30	19	3	57.69%
信義區	43	4.68%	35	7	1	81.40%
南港區	15	1.63%	11	3	1	73.33%
萬華區	63	6.86%	27	33	3	42.86%
總計	918	100.00%	612	280	26	66.67%

統計至1130216

應優先申請!

統計至113.2.16

行政區	核准數	§3原容 大於法容	§4結構	§4-1微 型基地	§5退縮	§6耐震	§7綠建築	§8智慧建 築	§9無障礙	§10開闢 公設
士林區	108	11	108	0	65	99	81	54	26	5
大同區	97	4	97	0	23	74	60	48	25	4
大安區	107	16	107	0	52	98	85	51	33	12
中山區	131	19	130	0	50	120	104	78	33	2
中正區	95	18	95	0	33	85	70	50	16	5
內湖區	55	0	55	0	32	48	42	29	11	1
文山區	56	0	56	0	25	50	43	27	18	1
北投區	96	2	96	0	72	85	78	44	37	5
松山區	52	13	52	0	20	47	38	26	16	4
信義區	43	4	43	0	22	40	37	22	9	1
南港區	15	0	15	0	11	14	11	7	4	0
萬華區	63	2	62	0	22	52	41	19	17	7
總計	918	89	916	0	427	812	690	455	245	47
比例		9.69%	99.78%	0.00%	46.51%	88.45%	75.16%	49.56%	26.69%	5.12%

1

3

2

1

2

3

危老建築容積獎勵申請項目



基地規模獎勵 + 時程獎勵 ≤ 基準容積10%

危老條例之時程與規模容積獎勵

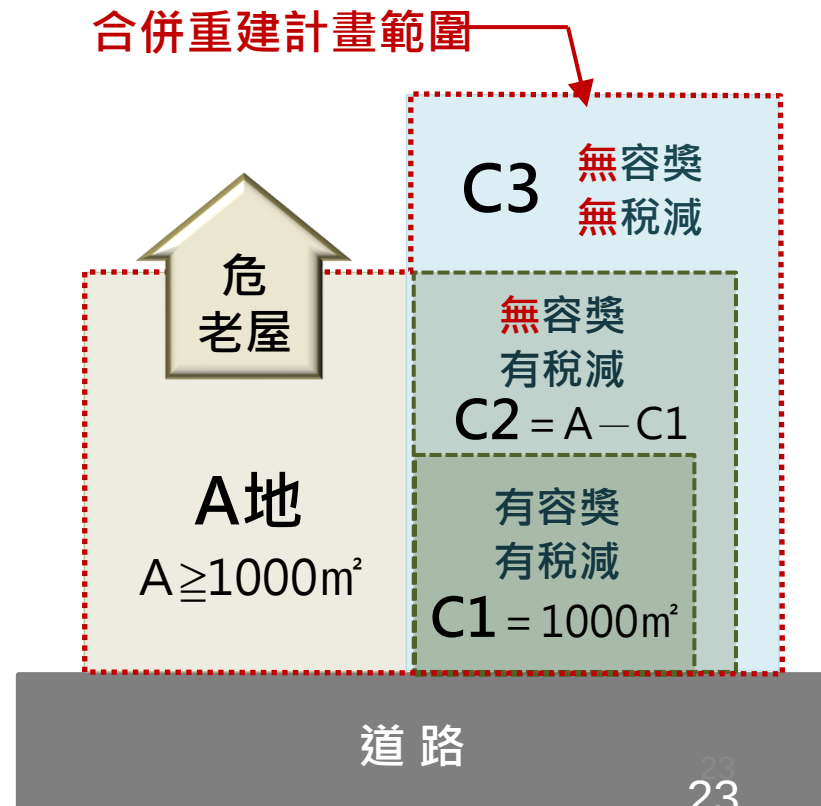
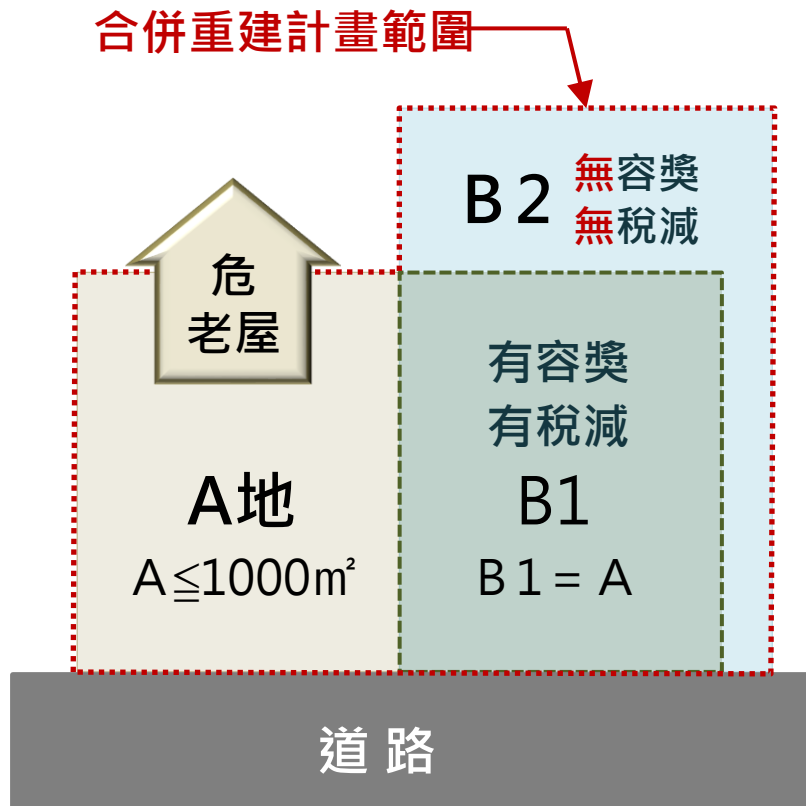
容積 獎勵 基地 面積	日期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
		109 年 05 月 12日	110 年 05 月 12日	111 年 05 月 12日	112 年 05 月 12日	113 年 05 月 12日	114 年 05 月 12日	115 年 05 月 12日
未達 200 m ²		8.0%	6.0%	4.0%	2.0%	1.0%	0%	0%
達 200 m ²		10%	8.0%	6.0%	4.0%	3.0%	2.0%	2.0%
達 300 m ²		10%	8.5%	6.5%	4.5%	3.5%	2.5%	2.5%
達 400 m ²		10%	9.0%	7.0%	5.0%	4.0%	3.0%	3.0%
達 500 m ²		10%	9.5%	7.5%	5.5%	4.5%	3.5%	3.5%
達 600 m ²		10%	10%	8.0%	6.0%	5.0%	4.0%	4.0%
達 700 m ²		10%	10%	8.5%	6.5%	5.5%	4.5%	4.5%
達 800 m ²		10%	10%	9.0%	7.0%	6.0%	5.0%	5.0%
達 900 m ²		10%	10%	9.5%	7.5%	6.5%	5.5%	5.5%

危老條例之時程與規模容積獎勵

容積 獎勵 基地 面積	日期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
		109 年 05 月 12 日	110 年 05 月 12 日	111 年 05 月 12 日	112 年 05 月 12 日	113 年 05 月 12 日	114 年 05 月 12 日	115 年 05 月 12 日
達 1000 m ²		10%	10%	10%	8.0%	7.0%	6.0%	6.0%
達 1100 m ²		10%	10%	10%	8.5%	7.5%	6.5%	6.5%
達 1200 m ²		10%	10%	10%	9.0%	8.0%	7.0%	7.0%
達 1300 m ²		10%	10%	10%	9.5%	8.5%	7.5%	7.5%
達 1400 m ²		10%	10%	10%	10%	9.0%	8.0%	8.0%
達 1500 m ²		10%	10%	10%	10%	9.5%	8.5%	8.5%
達 1600 m ²		10%	10%	10%	10%	10%	9.0%	9.0%
達 1700 m ²		10%	10%	10%	10%	10%	9.5%	9.5%
達 1800 m ²		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

危老條例之時程與規模容積獎勵

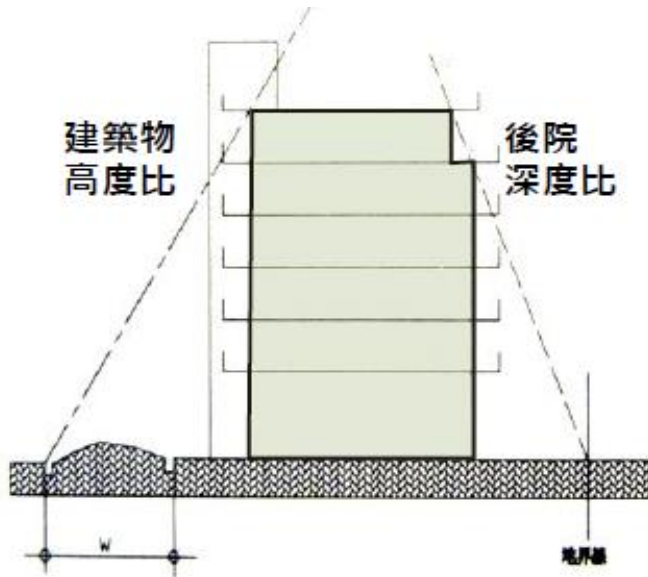
- 一、第三條：取消基地合併鄰地限制。
(EX：危老基地600m²，鄰地大於600m²仍得以合併。)
- 二、第六條：維持鄰地整併1比1最高1000 m²範圍，可取得容積獎勵。
- 三、第八條：地價稅房屋稅減免稅徵
(鄰接之基地1000 m²部分，同時享有容積獎勵及稅賦減免。
合併鄰地超過1000 m²部分，只享有稅賦減免之優惠。)



臺北市建築物之高度限制

● 建築物高度比

指建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮，得不受建築物高度比之限制。



臺北市建築物之高度限制

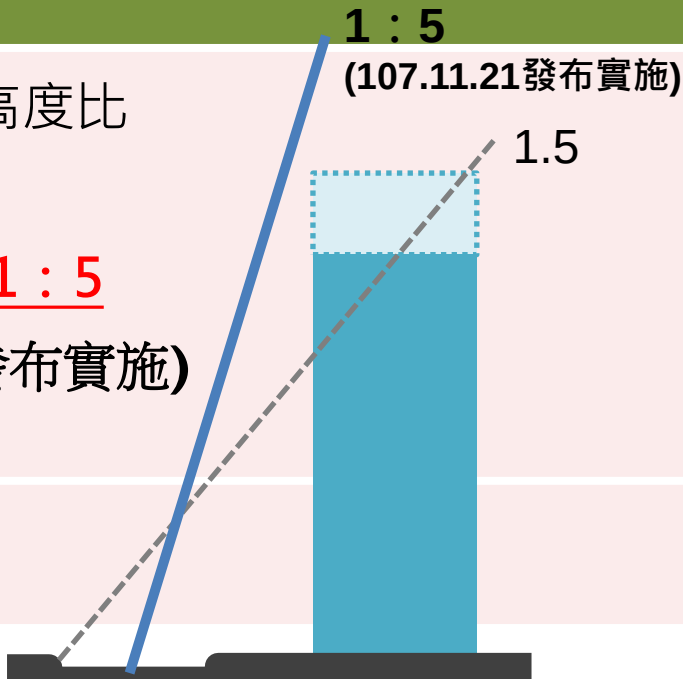
臺北市土地使用分區管制規則有關建蔽率容積率庭院等規定一覽表

分區 類別 項目	住宅區									商業區				工業區		行政區	文教區	倉庫區	風景區	農業區	保護區
	住一	住二	住二之一	住二之二	住三	住三之一	住三之二	住四	住四之一	商一	商二	商三	商四	工二	工三						
容積率(%)	60	120	160	225	225	300	400	300	400	360	630	560	800	200	300	400	240	300	60		
建蔽率(%)	30	35	35	35	45	45	45	50	50	55	65	65	75	45	55	35	35	55	15	10 40	10 15 30 40
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	2.0	2.0	2.0	2.0	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.0		
最小前院深度(M)	6	5	5	5	3	3	3	3	3					3	3	6	6		10		
最小後院深度(M)	3.0	3.0	3.0	3.0	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	3.0	3.0	3.0	2.5	3	3	3	3	3	3		
最小後院深度比	0.6	0.4	0.3	0.3	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25					0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.6		
最小側院寬度(M)	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0					3	3	3	3		3		

臺北市危老重建放寬高度

(一)高度比(107.11.21發布實施)

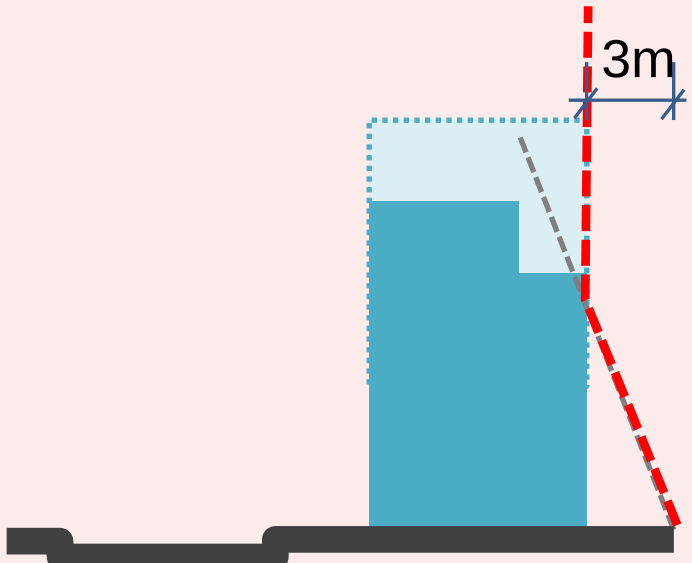
- ✓ 高度比限制建築物之高度、造型及配置，為促進危老加速重建，配合酌予放寬。
- ✓ 兼顧與周邊環境協調，**併同放寬後院深度比、住一住二高度、住宅區建蔽率**，避免產生突兀之街區景觀風貌。

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	

臺北市危老重建放寬高度

(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；<u>超過範圍不受限制</u>。 
住二	0.4	
住二加級地區	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	

放寬後院深度比示意圖

臺北市危老重建放寬高度

- (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

臺北市危老重建放寬建蔽率

(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1000m²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%。
住四及加級地區	50%	50% (+0%)	60% (+10%)	● 基地>1000M ² ，得依原建蔽率重建，但最高不得超過50%。
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

臺北市危老重建放寬原屬住宅區之商特區建蔽率

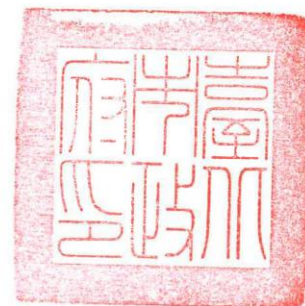
臺北市府108年10月25日府都規字第10830977741號核定公告

本市都市計畫「修訂『臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案』（第二次修訂）」計畫書，並自108年10月26日零時起生效。

本計畫區內原屬住宅區之商特區依都市危險及老舊建築重建條例規定實施重建者，**得依本市土地使用分區管制自治條例第95條之3申請放寬建蔽率，其放寬標準準用原屬土地使用分區之規定。**

臺北市府 公告

發文日期：中華民國108年10月25日
發文字號：府都規字第10830977741號
附件：計畫書1份



主旨：核定公告本市都市計畫「修訂『臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案』（第二次修訂）」計畫書，並自108年10月26日零時起生效。

依據：

一、臺北市都市計畫委員會108年10月16日北市畫會一字第1083004926號函。

二、都市計畫法第23條。

公告事項：

一、詳如都市計畫書。

二、公告地點：本府公告欄（無附件，計畫書置於本府市政大樓1樓東區都市計畫工作站）、臺北市士林區公所、臺北市大同區公所、臺北市大安區公所、臺北市中山區公所、臺北市松山區公所、臺北市中正區公所、臺北市內湖區公所、臺北市文山區公所、臺北市北投區公所、臺北市信義區公所、臺北市南港區公所、臺北市萬華區公所、刊登本府公報（無附件）

市長 柯文哲

臺北市住二及加級地區危老重建放寬建蔽率

●修正土管95-3本府112年8月4日府法綜字第1123034797號

放寬前

第95條之3第2項第1款規定：「住宅區內之前項建築基地，其原建蔽率高於第十條第一項規定建蔽率者，其建蔽率放寬如下：一、第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區~~原領有使用執照且登載為集合住宅者~~，得依原建蔽率重建。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之五十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之四十。」

放寬後

第95條之3第2項第1款規定：

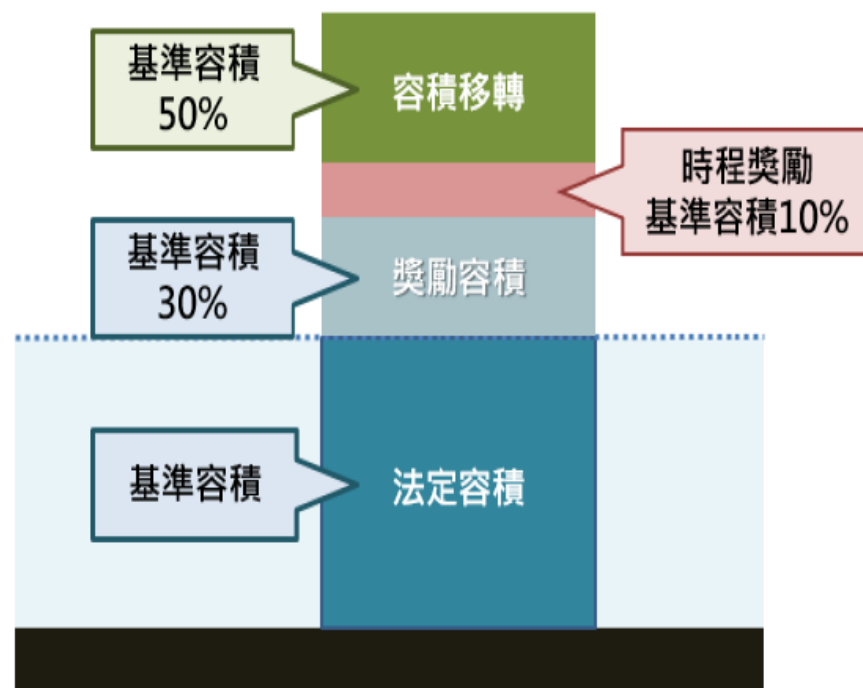
「住宅區內之前項建築基地，其原建蔽率高於第十條第一項規定建蔽率者，其建蔽率放寬如下：一、第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區，~~得依原建蔽率重建~~。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之五十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之四十。」

NEW!

注意! 山限區危老還是要領有使照!(山開規定)

放寬容積移轉上限不含危老重建獎勵容積

- 容積移轉並非容積獎勵，其立法精神類似補償概念，允將公共設施保留地、文化資產等限制開發之土地容積移置可開發地區使用，但仍須依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」有關規定辦理。
- 另「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50%。前項容積總和不含都市更新及危老重建之獎勵容積。

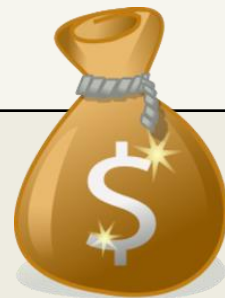


107年10月19日修正

◆ 容移20%以上 或 增加之樓地板面積大於1000m²，需都市設計審議

五項經費補助

項次	項目	補助內容
一	初步評估費用補助	●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	●每棟不超過評估費用30%或40萬元
三	審查機構審查費用	●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	●提具重建計畫並經報核者，每案補助5萬5000元。
五	結構補強費用補助	●經耐震初評未達一定等級，或有軟弱層潛在倒塌風險之建築物，在整合重建前進行階段性結構補強者，補助工程款 45%，每棟上限 1000 萬元。



多項便民程序

容積保證金免繳納現金



- 依「危老條例」申請重建涉及容積獎勵，須繳納容積保證金者，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，以降低起造人成本負荷。

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。

容積保證金減半 不限於現金繳納

應繳納保證金之項目：申請第六條至第九條之獎勵項目者
(耐震設計、綠建築、智慧建築、無障礙環境)

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

● 保證金 = 當期公告現值 $\times$ 0.45 $\times$ 申請獎勵容積樓地板面積

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

- 獎勵辦法第 六條至第九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。
- 起造人得選擇下列任一方式繳納保證金，但繳納後不得轉換：
 - 一 現金。
 - 二 金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票。
 - 三 設定質權之金融機構定期存款單。
 - 四 金融機構書面連帶保證。但以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。

簡化合法建物認定程序

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，當由本人依法負其責任。

立書人：_____（簽章）

壹、開業建築師基本資料			
姓 名		身分證字號	
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	☐ 所有權狀 ☐ 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	
☐ 實施都市計畫前已興建完成之建築物	☐ 舊市區 34.10.25 前 ☐ 景美、木柵 58.04.28 前 ☐ 南港、內湖 58.08.22 前 ☐ 士林、北投 59.07.04 前	須檢討符合簡化書件表四(D4)所列規定	
☐ 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	☐ 已領有營造執照或建造執照者	須檢討符合簡化書件表三(D3)所列規定	
	☐ 未領有營造執照者	須檢討符合簡化書件表一(D1)及表二(D2)所列規定	



- 申請認定「合法建築物」適用危老條例辦理重建者，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。
- 申請耐震能力評估，允由開業建築師簽署「合法建築物判定說明書」，具結案址建築物符合危老重建之簡化認定條件，得逕向評估機構申請耐震能力評估。至於相關書圖文件，待後續申請重建計畫時，一併檢附報核。

簡化合法建物認定程序

臺北市適用危老條例申請重建之「合法建築物」簡化認定條件

適用對象	類 別	備 註
☐ 實施都市計畫前已興建完成之建築物	☐ 舊市區 34.10.25前 ☐ 景美、木柵 58.04.28前 ☐ 南港、內湖 58.08.22前 ☐ 士林、北投 59.07.04前	建管條例§35(不能放建蔽) 須檢討符合簡化書件表四(D4)所列規定
☐ 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	☐ 已領有營造執照 ☐ 已領有建造執照	建管條例§33補使照 須檢討符合簡化書件表三(D3)所列規定
	☐ 未領有營造執照者	建管條例§32補使照 須檢討符合簡化書件表一(D1)及表二(D2)所列規定
備 註	●60.12.22以後興建之建築物，均須依建築法之規定申請使用執照，未領有使用執照之建築物礙難適用危老條例申請重建。	

簡化合法建物認定程序

表一(D1)-自治條例第32條規定申請使用執照檢討相關法令規定建築師簽證檢核表

表一(D1)

依臺北市建築管理自治條例第32條規定申請為合法建築物，應檢討相關法令規定建築師簽證檢核表
(適用都市危險及老舊建築物加速重建條例)

基本資料	掛號日期							
	起造人		○○股份有限公司 負責人：○○○					
	申請地點		○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地(地號請詳列)					
	門牌號碼							
	使用分區		○○○區					
建物概況	構造種類							
	層樓戶數							
	建築完成日期							
建築物類型		☐ 供公眾使用建築物 ☐ 非供公眾使用建築物						
使用類別		申請樓層： 地上○層、地下○層 申請用途： 例：第二十一組(七)餐廳(G3)						
法令依據/檢討項目		簽證內容		檢討依據 <table border="1"> <tr> <th>設計檢討</th> <th>符合</th> <th>免</th> <th>檢討</th> </tr> </table>	設計檢討	符合	免	檢討
設計檢討	符合	免	檢討					
都市計畫法	建築物高度							
	建蔽率							
	院落(防火巷)							
建築技術規則	建築基地應臨接建築線(現有巷)或出入通路							
	建築面積							
	建築物高度							
	違章建築	本案建築物無違章建築，本項免檢附。 應於圖示中明確標明其違建範圍。						
說明	一、都市計畫法部分： 1. ☐ 建物高度、建蔽率、騎樓得依當時法令規定檢討。 2. ☐ 院落(防火巷)得依當時法令規定檢討(60年以前無院落規定者，依防火巷及避難空地等規定留設)。 二、建築法(建築技術規則)部分： 1. ☐ 建築基地應臨接建築線、現有巷或出入通路，其規定得依當時法令規定檢討。 2. ☐ 建築面積、建築物高度得依當時法令規定檢討。							
	以上法規檢討內容：經本人確認符合並簽證負責，如有虛偽不實或筆誤，願負相關法律責任。隨卷附上土地登記謄本(地號全部)、地籍圖謄本、面積計算表、主要之平面、剖面及相關檢討圖說。 簽證人： (簽名並蓋章)							

表二(D2)-自治條例第32條規定申請使用執照檢附書件

表二(D2)

依臺北市建築管理自治條例第32條規定申請為合法建築物檢附書件表
(適用都市危險及老舊建築物加速重建條例)

序號	書件	有	無	說明	備註
一	建築法第30、32條及臺北市建築管理自治條例規定之書件、圖說				
1	申請書：起造人名冊、地號表、建築物概要表、地址門牌清冊			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	免重覆檢附
2	現況圖、核准圖：面積計算表、位置圖、平面圖、立面圖			須檢附 由建築師依都市計畫法、建築法、建築技術規則檢討後簽證	
3	現況照片：各向立面、屋突			須檢附	
4	土地權利證明文件			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	免重覆檢附
5	建築線指示圖			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	免重覆檢附
6	門牌編訂總表或證明			須檢附	
二	建築物權利證明文件			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	免重覆檢附
三	結構安全鑑定			未來即將拆除，免檢附	免檢附
四	防火避難及消防設備			未來即將拆除，免檢附	免檢附
五	建築物完成日期證明文件			須檢附	
六	其他相關證明文件				
七	行政指導項目：無障礙設施			未來即將拆除，免檢附	免檢附
八	建築法施行前已建築完成而未領有建築執照之建築物，應檢討相關法令規定之建築師簽證檢核表			須檢附	
以上法規檢討內容：經本人確認符合並簽證負責，如有虛偽不實或筆誤，願負相關法律責任。 簽證人： (簽名並蓋章)					

危老案其建築物原容積率及原建蔽率如何認定

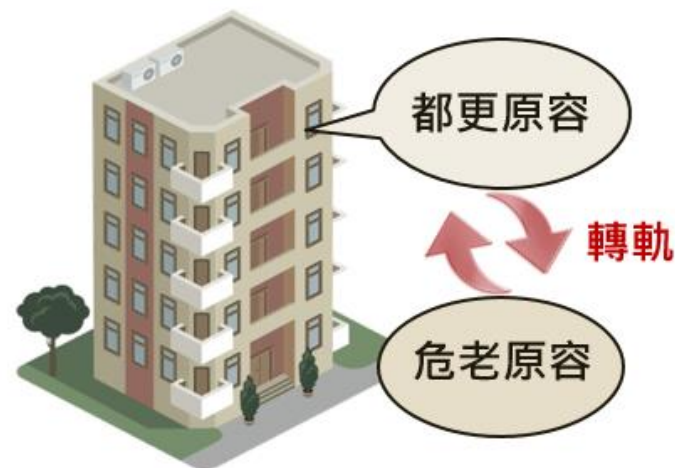
「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」

第2條第1項第2款規定，原建築容積係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161條第2項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。至於原建蔽率之認定，則依原使用執照圖說之實際建蔽率檢討。



都更已申請原容認定案件，危老申請時免再重新認定

辦「都市更新」已申請原容認定案件，擬適用「危老條例」申請重建者，基於簡政便民考量，採原容認定之建築物與更新單元一致者，得併重建計畫認定危老建築物之原容。

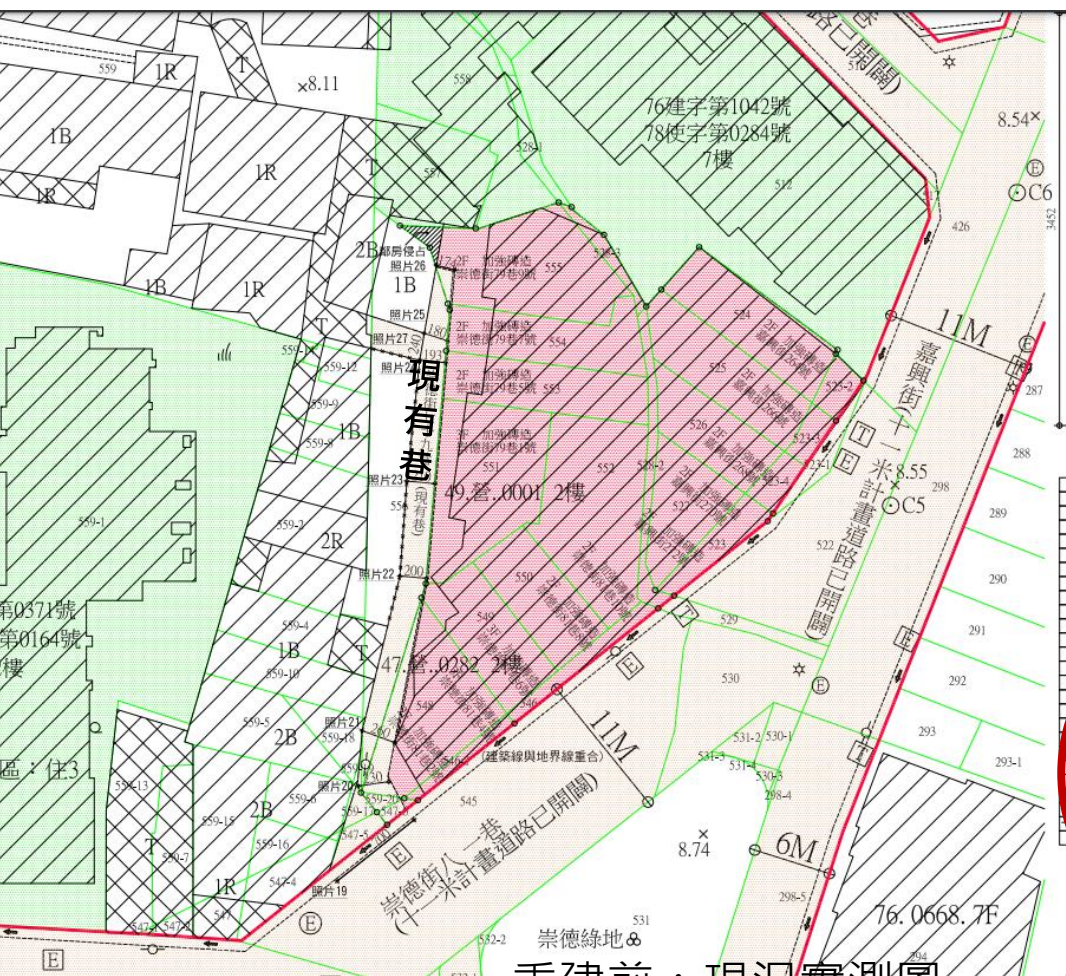


危老基地申請退縮獎勵時，若基地一側面臨計畫道路，另一側鄰接未指認（定）建築線的現有巷道，該側可否免留設無遮簷人行步道？

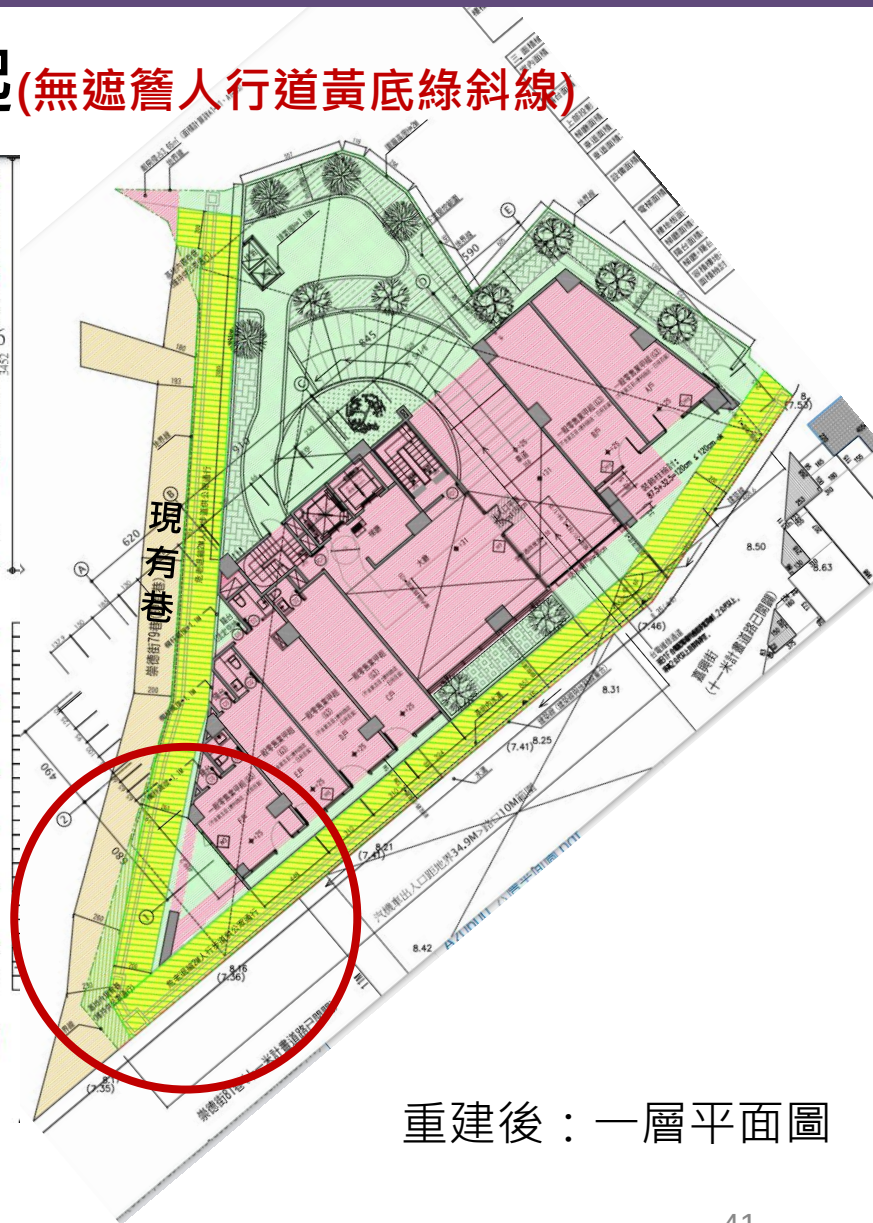
按「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條規定（略摘）
「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，.....建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計.....」，
故現有巷道無論是否已指認（定）建築線，退縮部分仍須留設無遮簷人行步道，方能申請該項容積獎勵。

危老案退縮標示案例

自道路境界線&現有巷道邊界起(無遮簷人行道黃底綠斜線)



重建前：現況實測圖

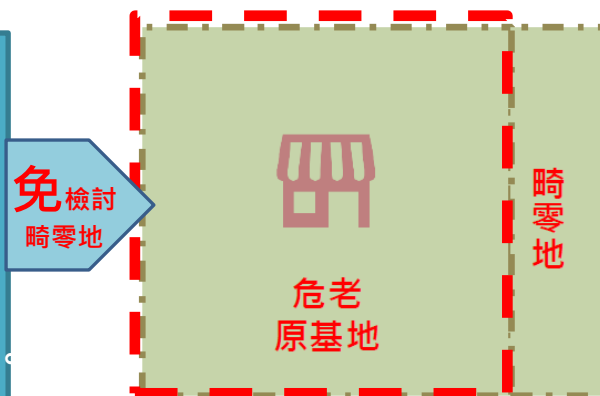


重建後：一層平面圖

免除畸零地調處程序

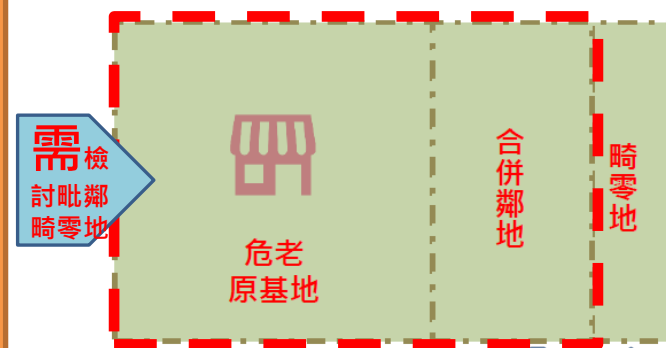
於107年12月28日修訂發布「臺北市畸零地使用自治條例」（以下簡稱畸零地自治條例），特別就依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建案件，訂定以下簡化措施：

- (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，亦免再依畸零地自治條例第8條(私地讓售)及第11條第2項(公有地合併證明及申售)規定程序。



免調處

- (1)以「原建築坐落基地範圍如合併鄰地土地」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如合併鄰地土地非屬已建築完成土地」申請者，仍適用第八條第十一條第二項規定程序辦理。



通知讓售

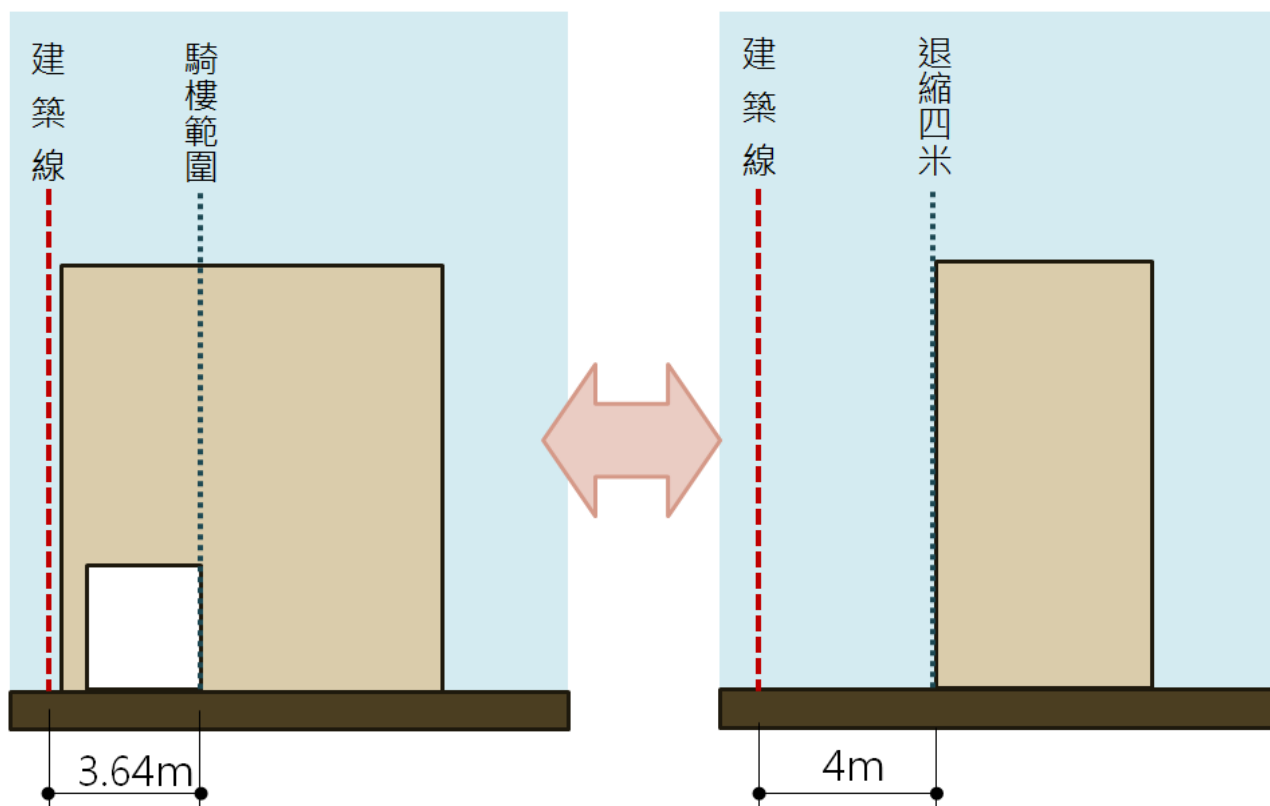
礙難依「危老容積獎勵辦法」第5條退縮之處理

●內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函釋：
本辦法第12條訂定意旨，為規定優先申請本辦法第3條至第6條之容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。故貴府所提，倘有申請人因考量經濟合理性而未依本辦法第12條規定優先申請第3條至第6條獎勵並逕為申請第7條至第10條獎勵時，自當不符合本辦法第12條之規定。.....倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能（而非不願）優先申請本辦法第3條或第5條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。

是不能也，非不為也！

礙難依「危老容積獎勵辦法」第5條退縮之處理

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。



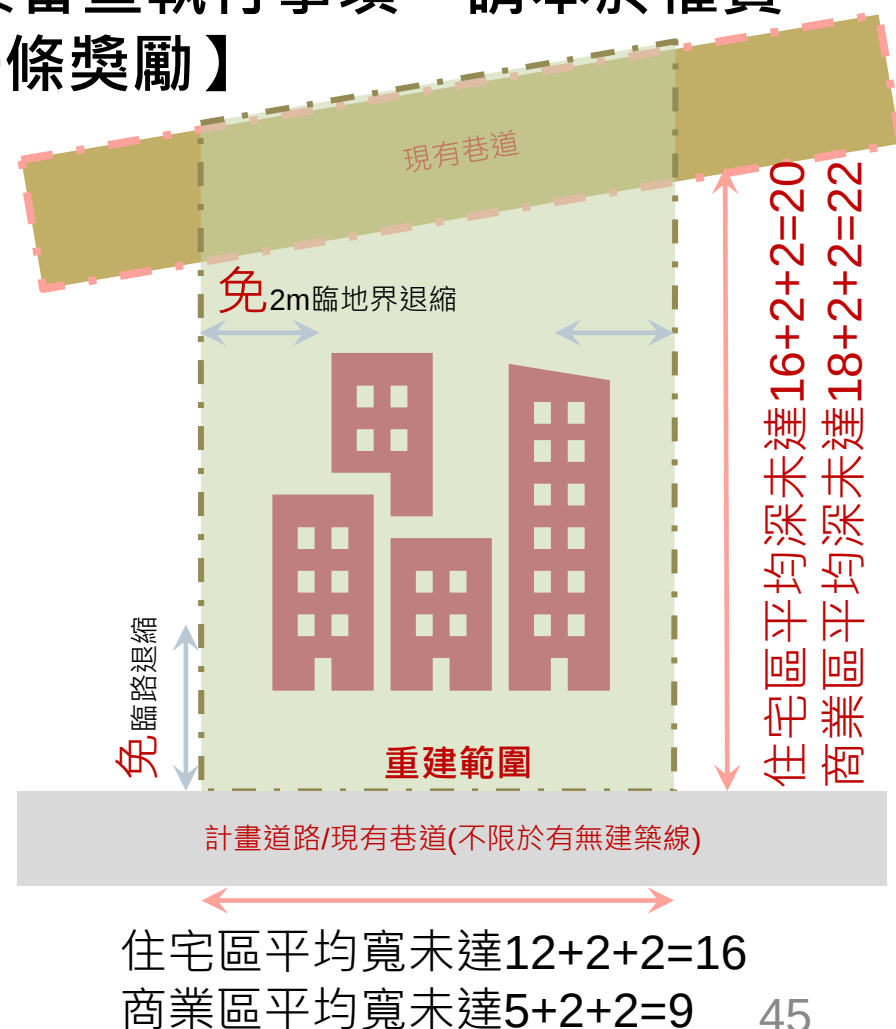
礙難依「危老容積獎勵辦法」第5條退縮之處理

●內政部106.8.31內授營更字第1060812586號函
倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能（而非不願）？因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。【逕為申請第7條至第10條獎勵】

- 基地平均寬度，住宅區小於12公尺，商業區小於9公尺者(107.5.28)
- 基地平均深度，住宅區小於20公尺，商業區小於22公尺者(108.4.15)

得免優先適用第5條，而逕申請第7條至第10條獎勵。

建築基地內有現有巷道位於基地四周邊緣且未依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」辦理廢巷改道者，檢討上述免適用危老獎勵辦法第5條之基地平均寬、深度時，得予以扣除該坐落於建築基地內之現有巷道面積。(108.4.15)



基地未鄰接道路而以私設通路連接建築線不適用退縮獎勵

● 內政部營建署110年8月23日營署更字第1101162341號號函

函詢個案係**以私設通路連接建築線**，私設通路係屬**特定人通行使用**，與計畫道路及現有巷道使用性質不同，故應**無本辦法第5條之適用**



臨綠地指定建築線涉危老辦法第5條退縮之處理

● 內政部營建署111年10月5日營署更字第1111207168號函

一.依本辦法第5條建築基地退縮建築之獎勵，限以面臨都市計畫道路或現有巷道始得適用；再依建築法第48條規定略以，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築線……前項以外之現有巷道，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，認有必要時得另定建築線，其辦法於建築管理規則中定之；又依建築技術規則建築設計施工編第1條第36款規定略以，道路係指依都市計畫法或其他法律公布之道路（得包括人行道及沿道路邊綠帶）或經指定建築線之現有巷道。

臨綠地指定建築線涉危老辦法第5條退縮之處理(續)

二. 貴所函詢臺北市士林區天母段建築基地以綠地指定建築線作為主要出入口，現況屬供公眾通行使用，得否依本辦法第5條申請獎勵，因涉該綠地使用性質是否與計畫道路或現有巷道相同及指定建築線緣由，宜由臺北市政府依臺北市都市計畫施行自治條例及該地區都市計畫書土地使用規定，本於權責酌處。」

三.另倘無本辦法第5條適用，得否申請本辦法第7條至第10條獎勵1節，查本部106年8月31日內授營 更字第1060812586號函業已釋示，倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能（而非不願）優先申請本辦法第3條或第5條獎勵時，因涉個案審查執行事項，爰旨案相關疑義，均請檢具個案資料洽該府釐明。

- 1.依臺北市道路鄰側市有帶狀公共設施用地提供私有土地通行處理原則
- 2.是不能也，非不為也！得申請#6 ~ #10獎勵項目

面臨已捐贈市府完成且供公眾通行之私設通路 涉危老辦法第5條退縮之處理

● 內政部營建署111年9月28日營署更字第1111193280號函

「...所稱『現有巷道』之範圍宜包括左列情形，...（二）私設通路經土地所有權人出具土地使用權同意書或捐獻土地，供公眾通行並依法完成土地登記手續者。...本案現有巷道認定事宜，依卷查該府來函說明三『現有土地屬性為私設道路，已於民國70年捐贈予臺北市政府，且現況供公眾通行...』，似已屬本部上開函釋所稱現有巷道範圍，惟個案申請事實認定係屬當地主管建築機關權責，...」。

危老建築基地採退縮建築者，是否得與法定退縮 (包含前院、騎樓、無遮簷人行道) 之退縮距離重疊計算？

依內政部106年10月13日內授營更字第1060814077號函釋，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.....」，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。據此，上開無遮簷人行步道與退縮之淨空設計，得與法定退縮之前院、後院、側院、防火間隔、無遮簷人行道等空間重疊計算。

危老建築基地採退縮建築者，是否得與法定退縮距離重疊計算？

● 本局111年12月16日北市都規字第1113056050號函

- 一. 查本府111年10月7日府都規字第11130730551號公告實施「臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」內「開放空間系統及人行步道系統」規定(略以)：「本計畫區建築基地除本市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書規定及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘臨接道路側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道為原則。」另查「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)：「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。」
- 二. 經檢視前開都市計畫書並無限制指定之退縮空間不得與其他法令規定之退縮空間併計，建築基地倘依該都市計畫規定檢討退縮1.5公尺人行道，即符合都市計畫規定。

危老基地鄰房占用涉危老辦法第5條退縮之處理

● 內政部營建署112年5月12日營署更字第1120031646號函

- 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）第5條規定，起造人擬具重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，續依建築法令申請建築執照；次按本條例第6條第1項規定，重建計畫範圍內之建築基地，得視實際需要，給予適度之建築容積獎勵；又查都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條規定，建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬2公尺以上之淨空設計建築，依所貢獻之之公益性給予不同容積獎勵額度，本部107年5月25日並召會討論確認淨寬認定原則。
- 二.有關所詢危老建築基地經地政單位鑑界遇有鄰房越地界占用，而無法達致淨空設計，是否得給予容積獎勵1節，上開辦法已明定，請貴府依個案事實及上開規定本於職權卓處。

無退縮者不得申請#5退縮獎勵項目

簡化審查流程「分軌審准，併同核發」

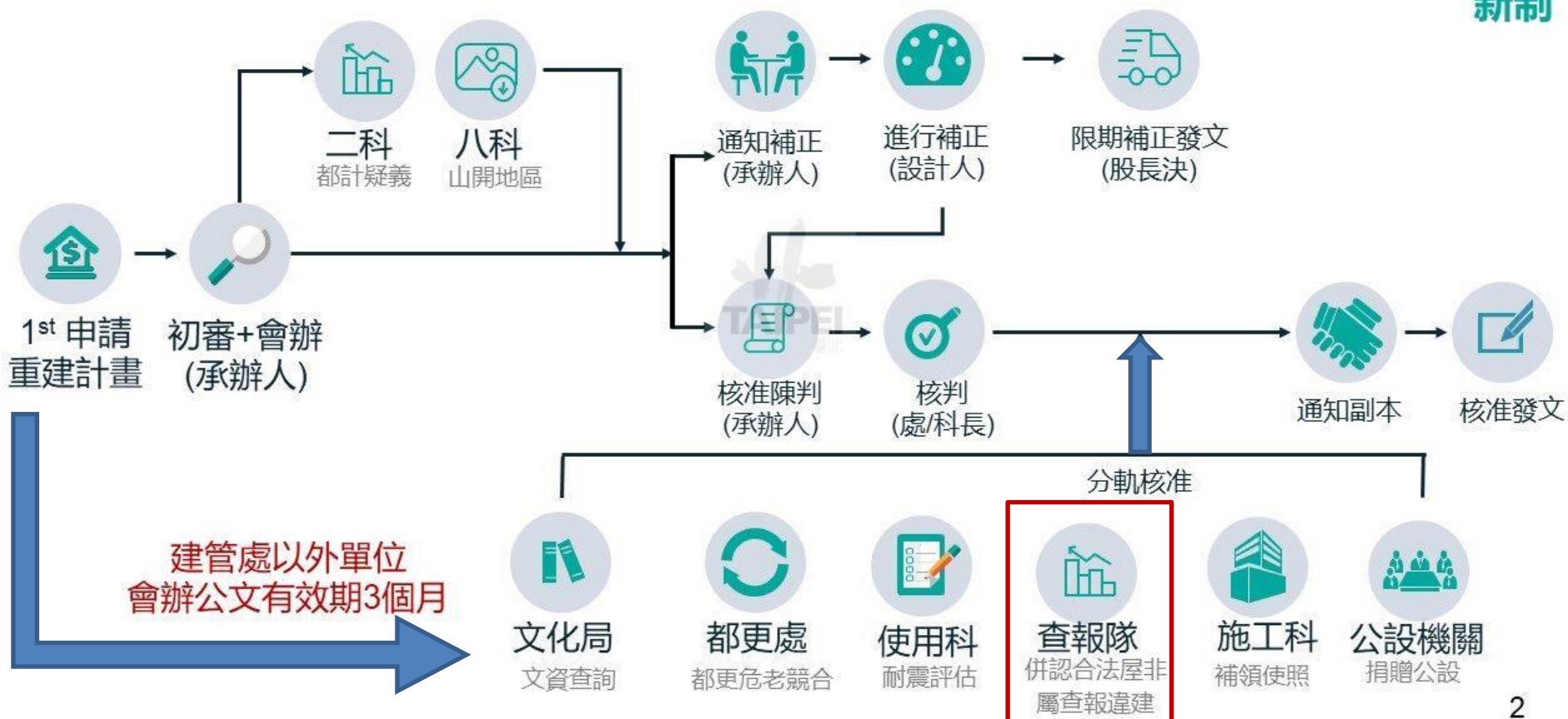
01

審查流程

合併會辦

分軌審查

新制



NEW!

建管自治條例§32、§35
一定要會辦!

危老重建計畫通案展期原則112.05.05

一.尚未核准之重建計畫：

新增重建計畫展期申請書（附件），納入重建計畫範本文件並公布於本處官網；申請人於**申請重建計畫時一併申請展期**，檢具**展延申請暨說明書及預定辦理時程表**，於重建計畫核准函一併同意延長期限。

二.已核准之重建計畫：

於核准次日起180天內提出延長期限申請案件：申請人應檢具展延申請暨說明書，予以同意延長期限。

○○○重建計畫展期申請書

茲有申請人_____所提之「臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地重建計畫案」，依臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法第六條：「起造人應自都發局核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經都發局同意者，得延長一次，延長期間以一百八十日為限。」本案擬申請延長重建計畫之申請建造執照期限 180 日。

此至臺北市政府都市發展局

無須理由，
直接展期
180天(共
360天)

編號：

聯絡電話：

簽證建築師：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署人印 簽署人印

（如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。）

簽署人印 簽署人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

多頁請加蓋騎縫章

危老重建計畫通案展期原則112.05.05

三.已核准之重建計畫於核准次日起180天後且未逾360天內提出延長期限申請案件：

1. 除申請人檢具展延申請暨說明書外，並應檢具辦理建築許可之相關行政前置作業等確實積極辦理重建之理由及佐證文件，再予同意延長期限。
2. 惟如無法提供相關佐證文件資料者，仍應依本細則第7條及相關規定辦理。

要積極辦理理由，才能展期180天(共360天)

四.已核准重建計畫未提出延長期限申請，且於核准次日起360天內申請建造執照案件：

1. 由起造人及設計人於建造執照卷內檢具辦理建築許可之相關行政前置作業等確實積極辦理重建之理由及佐證文件，無須再取得延長期限核定函。
2. 注意事項附表加註：「依都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第7條規定及臺北市政府都市發展局112年5月5日北市都建字第1126114928號函規定，併建造執照申請並同意本案危老重建計畫延長期限。」
3. 惟如無法提供相關佐證文件資料者，仍應依本細則第7條及相關規定辦理。

重建計畫核准後+鄰地→時程規模獎勵怎麼算

原核准危老重建計畫範圍為A基地，經核准後於111年6月再整併相鄰B基地，一併申請變更重建計畫範圍。類此情形，全案A+B範圍必須全部適用重新申請時的最新法令檢討：

- 1.時程獎勵**：A依原重建計畫之法令適用日，B則依變更重建計畫申請時之法令適用日。A+B採分開計算、合併加總為原則。
- 2.規模獎勵**：依A+B合計之面積申請獎勵。
- 3.時程+規模獎勵**：上述「時程獎勵」與「規模獎勵」合計之獎勵上限值，A與B分別檢討，且不得超過法定容積10%。



道路

重建計畫核准後+鄰地→時程規模獎勵怎麼算

合併畸零地→

時程：新照新、舊照舊

規模：可合併計算

規模獎勵原為2.5%，惟依「危老條例」規定，時程獎勵+規模獎勵不得超過10%，爰以2%計算。

A面積 × (時程8% + 規模2%)



危老屋

A (面積295㎡)

(原核准重建計畫範圍)

法令適用日：109年5月12日

B

B面積 × (時程4% + 規模2.5%)

(面積65㎡)

(畸零地)

法令適用日：111年5月12日

道路

因合併畸零地而擴大重建計畫範圍，得維持原法令適用日期

【因合併畸零地須擴大重建計畫範圍】

自行合併擴大→

時程：全部依新

規模：可合併計算

自行擴大重建計畫範圍，法令適用日全部依變更申請日檢討



危老屋

A (面積295㎡)

(原核准重建計畫範圍)

B

(面積140㎡)

(合併鄰地)

A面積 × (時程4% + 規模3%)

B面積 × (時程4% + 規模3%)

道路

法令適用日：111年5月12日

【因自行合併鄰地致擴大危老重建計畫範圍】

危老起造人得併辦重建計畫申請人變更111.04.29

一.查「都市危險及老舊建築物加速重建條例」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。」，係說明**重建計畫應先行核准後再請領建築執照之順序**，先予敘明。

二.再查內政部營建署109年5月22日營署更字第

1091101126號函說明二（略以）：「建築執照掛號或領得建築執照後，擬僅變更起造人時，其重建計畫是否應先變更或併變更建築執照時申請，查上開法令未有規定，惟為簡政便民，建議二者得併同申請辦理。」，為加速辦理重建計畫，增進行政效率，案件於領得建造執照後，倘須辦理建造執照起造建築管理工程處（施工科）併同辦理危老重建計畫申請人變更，人變更時⁵⁸，得由本局所屬以達簡政便民之效。

重建計畫
僅需
檢附變更
文件

已准重建計畫+原合法建築物已拆→ 後續變更申請人其同意書檢附執行方式

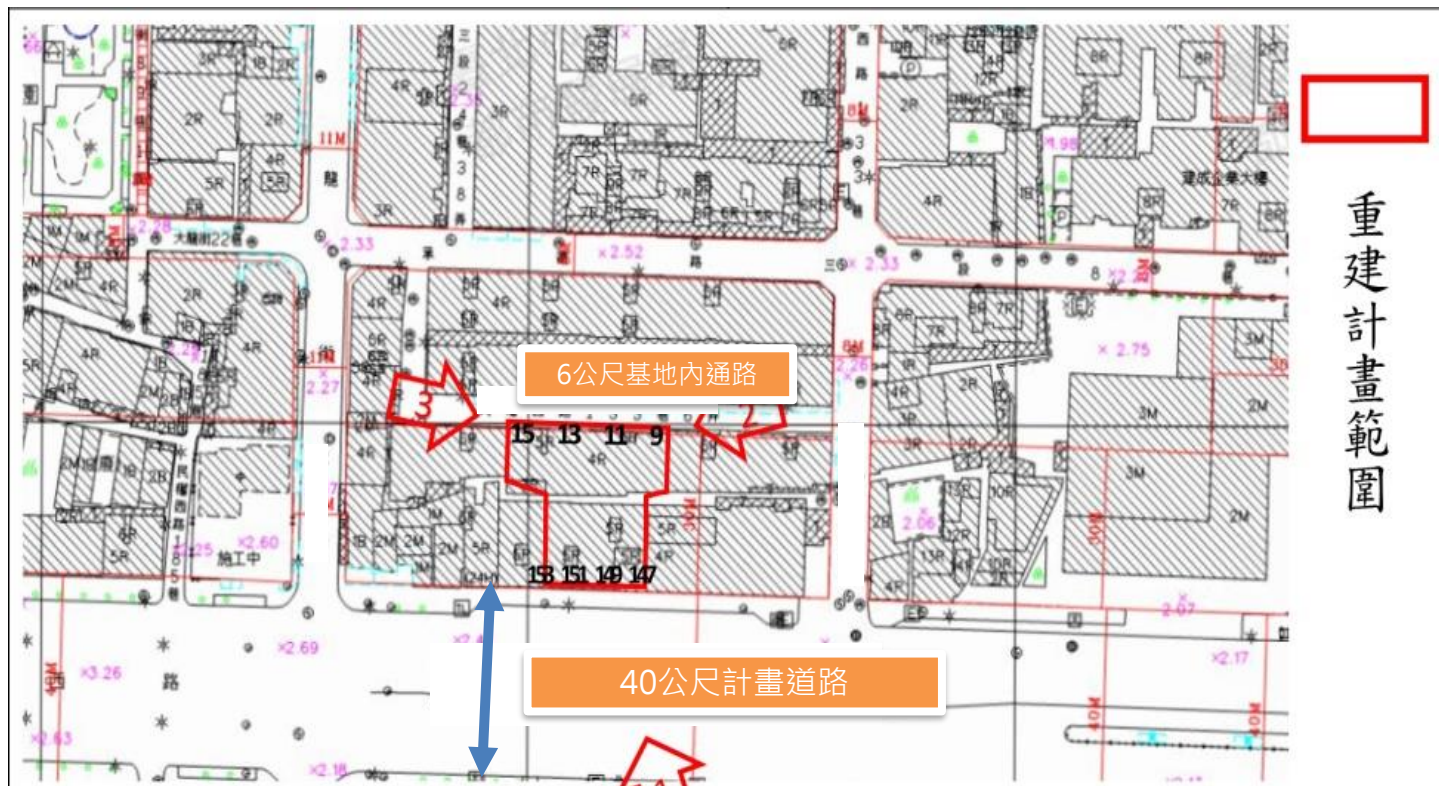
- 一. 依內政部營建署109年11月20日營署更字第1090085991號函(如附件)及本府法務局109年12月1日北市法二字第1093048492號函廢續辦理。
- 二. 按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）第5條第1項規定：「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。」，另依危老條例施行細則第4條規定（略以）：「五、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定之文件」，爰有關旨揭情形涉及同意書應檢附文件如下：
 1. 檢附拆除執照或建造執照併案辦拆除執照影本及完成建築物拆除都發局之備查公文影本。
 2. 建築物已滅失文件。
 3. 土地所有權人之同意書。

02

危老案例分享

基地面積:784 m²
土地使用分區:商三775 m²
+ 住四9 m²

位置圖及現況照片



備註：

前棟臨****路之建物無使照(**、
、、**、**、**、**、**地號)

後棟臨****路**巷之建物有使
照(**、**、**、**、**、**、**、**地號)

案例2-台北市大同區***段 **小段**地號等16筆土地



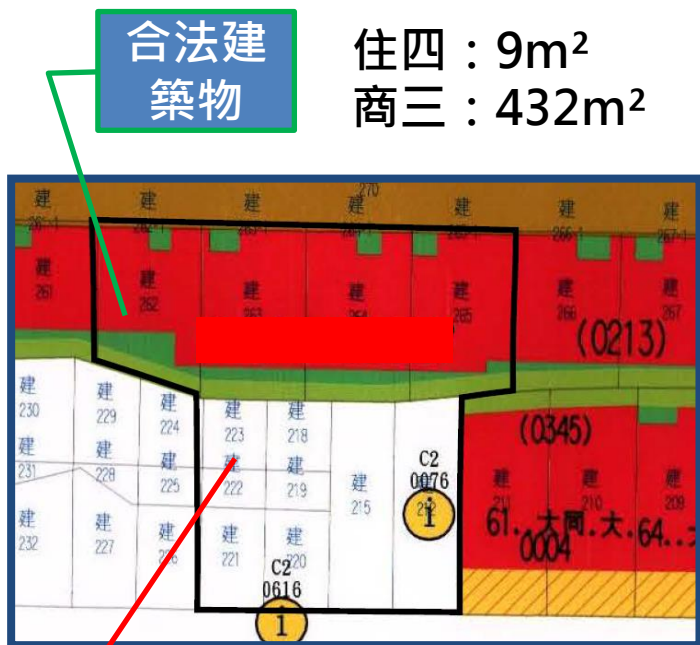
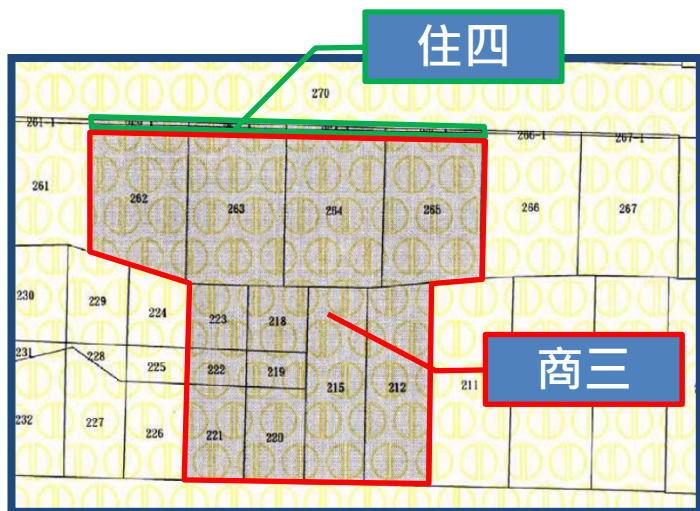
照片 1



照片 2



照片 3



住四：9m²
商三：432m²

非法建築物

商三：343m²

區分\面積	商三	住四	基地面積 (m ²)	法定建築面 積(m ²)	法定容積面 積(m ²)
212	90.00 m ²		90.00 m ²	775×65%+9× 50%=508.25 m ²	775×560%+9 ×300%=4,367 m ²
215	85.00 m ²		85.00 m ²		
218	27.00 m ²		27.00 m ²		
219	16.00 m ²		16.00 m ²		
220	41.00 m ²		41.00 m ²		
221	42.00 m ²		42.00 m ²		
222	14.00 m ²		14.00 m ²		
223	28.00 m ²		28.00 m ²		
262	99.00 m ²		99.00 m ²		
262-1		3.00 m ²	3.00 m ²		
263	114.00 m ²		114.00 m ²	508.25 m ²	4,367 m ²
263-1		3.00 m ²	3.00 m ²		
264	112.00 m ²		112.00 m ²		
264-1		2.00 m ²	2.00 m ²		
265	107.00 m ²		107.00 m ²		
265-1		1.00 m ²	1.00 m ²		
小計	775.00 m ²	9.00 m ²	784.00 m ²		
建蔽率	65%	50%	508.25/784=64.83%		
容積率	560%	300%	4367/784=557%		

非法建築物

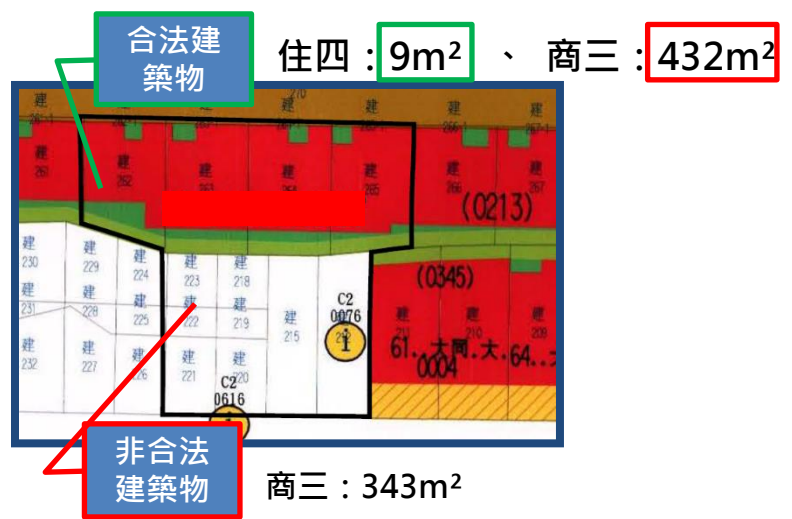
合法建築物

案名：擬訂	
起造人：	使用分區：第三種商業區及第四種住宅區
基地地號：	基地面積：343+441 m ²
	合併後開發基地面積：784 m ²

基本資料	
法定建蔽率(%)：65%、50%	法定容積率(%)：560%、300%
實設建蔽率(%)：62.66%	實設建築面積(m ²)：457.76 m ²

申請項目		容積獎勵	申請容積	
			無使照	有使照
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築【第三條】		原容積：	%	
符合本條例第一項至三款【第四條】	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	10%	%	%
	經結構性能評估結果未達最低等級者	8%	0%	8%
	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	6%	%	%
建築基地退縮建築者【第五條】	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，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	10%	%	%
	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，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	8%	%	%
建築物耐震設計【第六條】	取得耐震設計標章	10%	10%	10%
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者	第一級 6%	%	%
		第二級 4%		
		第三級 2%		
小計			10%	18%
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(1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積)所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵				
取得候選等級綠建築證書【第七條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%	6%	6%	6%
	取得候選等級智慧建築證書【第八條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%	%	%

建築物無障礙環境設計【第九條】	取得無障礙住宅建築標章	5%	%	% %
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者	第一級 4% 第二級 3%		
協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者【第十條】		5%	%	%
申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)		10%	10%	10%
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定(109.5.9以前時程獎勵10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制)			10%	10%
☐ 1.3倍基準容積 ☐ 1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10% ☐ 1.15倍原建築容積 ☐ 1.15倍原建築容積，另申請時程獎勵10%		合計 26%	合計 34%	
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，本表所列實際容積獎勵額度以臺北市政府都市發展局核准為準				



基本獎勵

$$(9\text{m}^2 \times 300\% + 432\text{m}^2 \times 560\%) \times 8\% = 195.696\text{m}^2$$

耐震標章

$$(9\text{m}^2 \times 300\% + 432\text{m}^2 \times 560\% + 343\text{m}^2 \times 560\%) \times 10\% = 436.7\text{m}^2$$

綠建築銀級

$$(9\text{m}^2 \times 300\% + 432\text{m}^2 \times 560\% + 343\text{m}^2 \times 560\%) \times 6\% = 262.02\text{m}^2$$

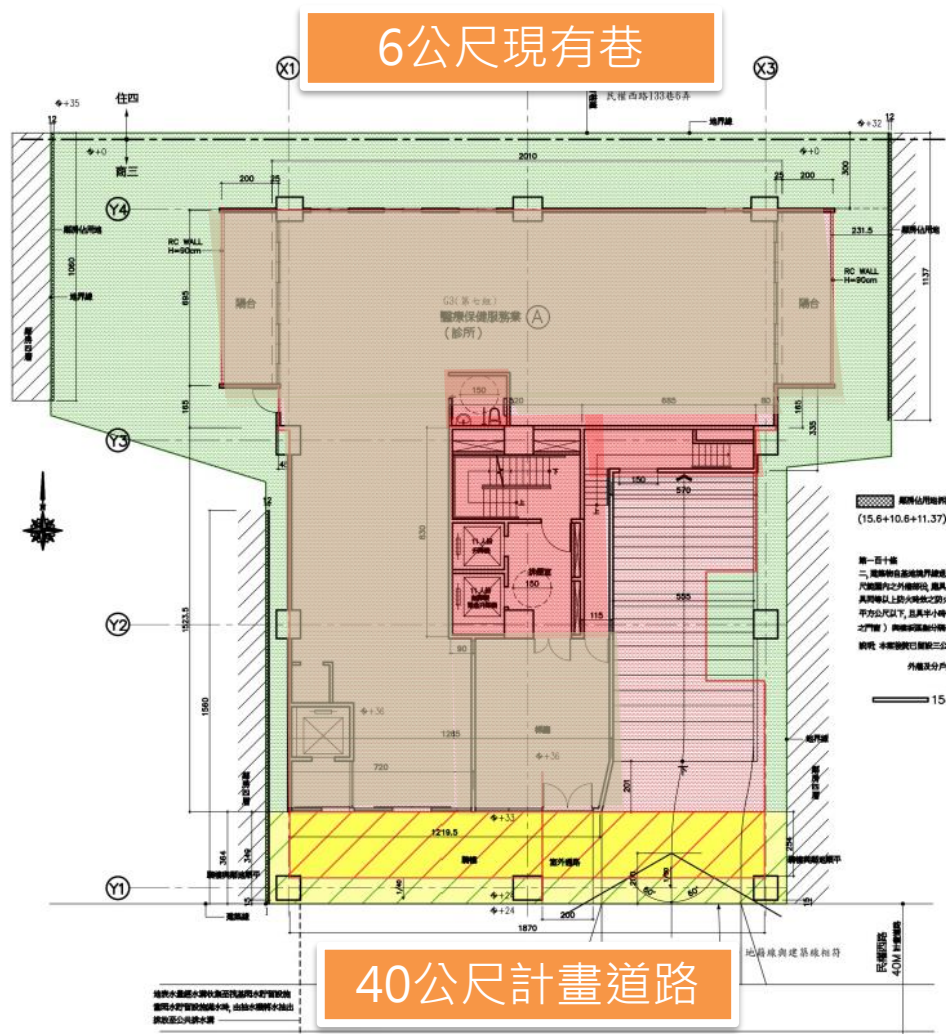
時程獎勵

$$(9\text{m}^2 \times 300\% + 432\text{m}^2 \times 560\% + 343\text{m}^2 \times 560\%) \times 10\% = 436.7\text{m}^2$$

獎勵合計

1331.116m²

6公尺現有巷

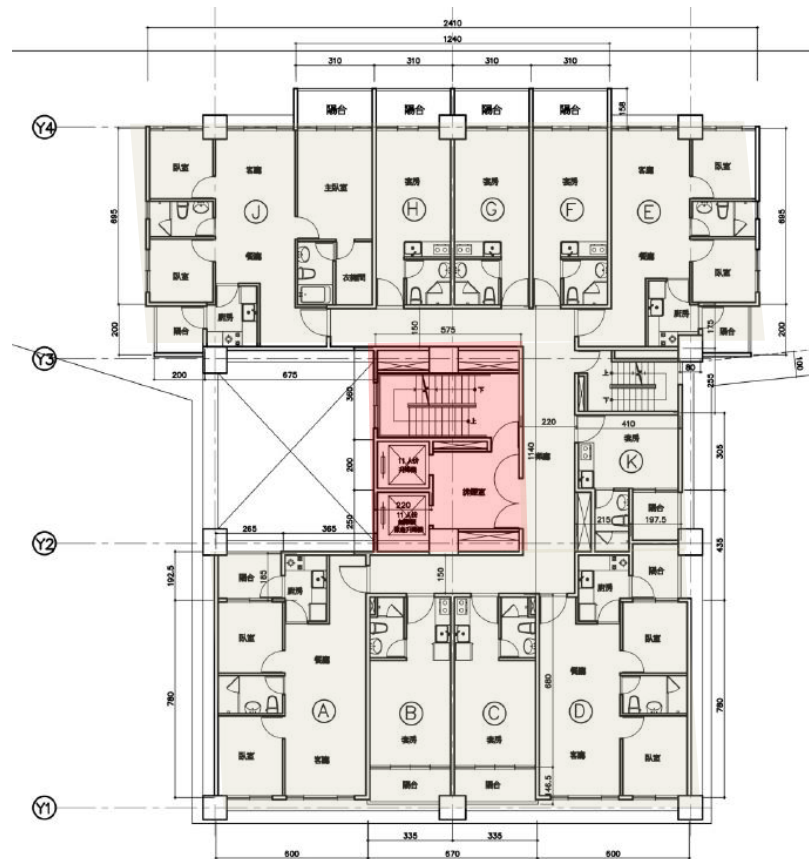


1樓平面圖

使用空間:公共設施

5 : 1

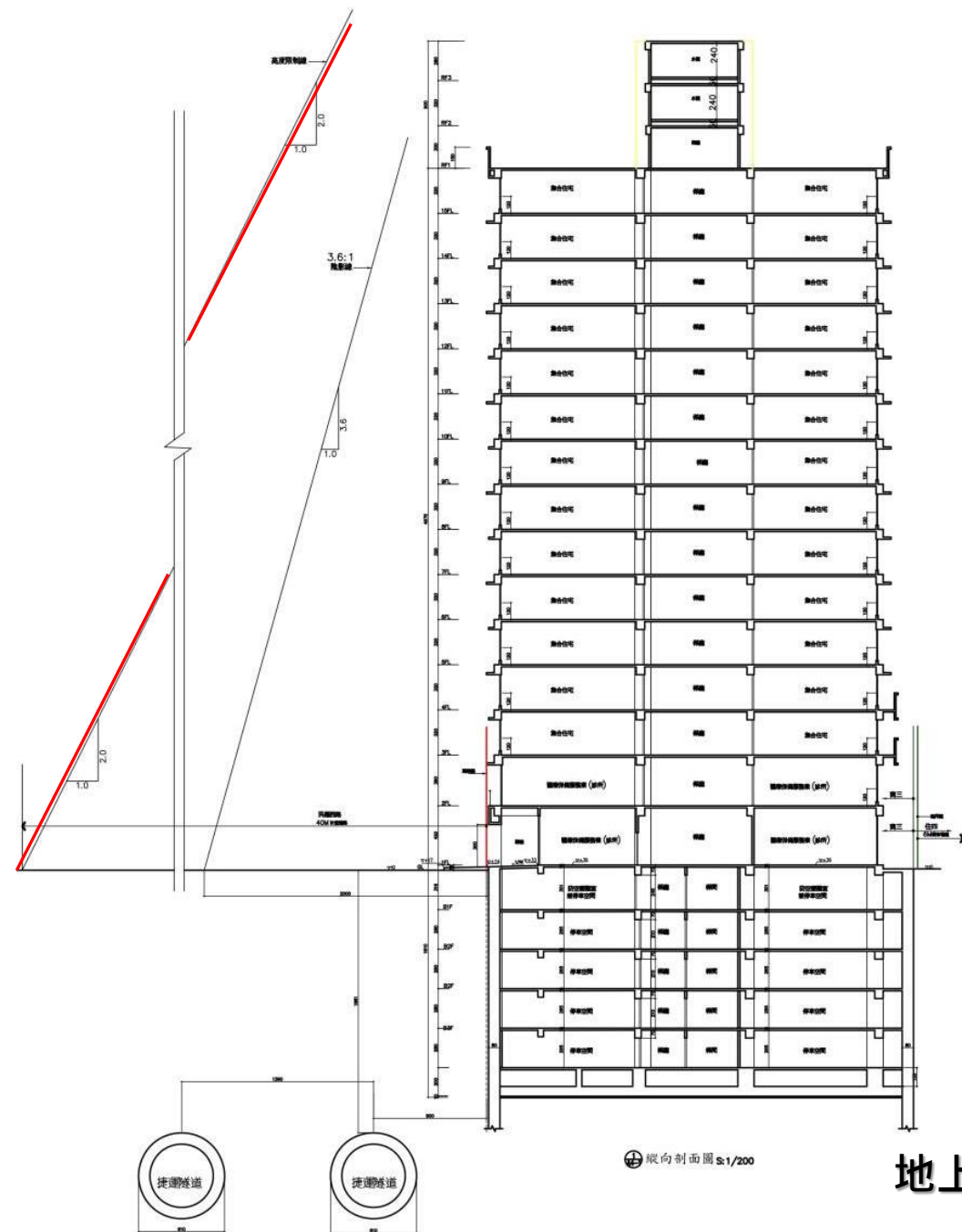
標準平面圖



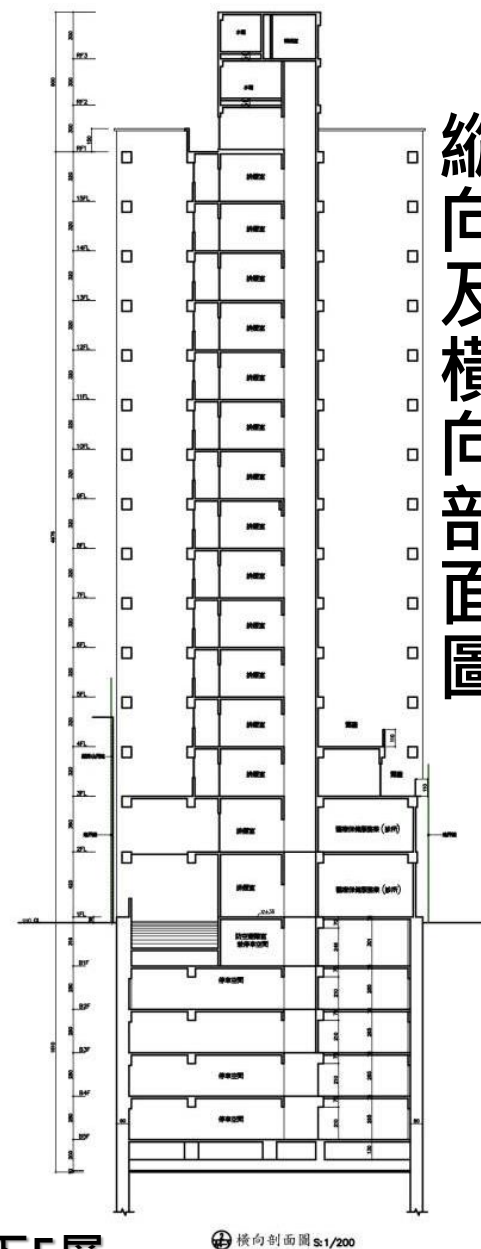
使用空間:公共設施

7 : 1

縱向及橫向剖面圖



地上15層、地下5層



「擬訂臺北市大同區
案」申請建築物採耐震設計標章及耐震標章容積獎勵協議書

立協議書人 臺北市都市發展局 (以下簡稱甲方)
(以下簡稱乙方)

茲就乙方擔任起造人擬具之「擬訂臺北市大同區
地號等16筆土地重建計畫案」(以下簡稱本案)，依「都市危險及
老舊建築物建築容積獎勵辦法」第六條規定，申請耐震設計標章
及耐震標章獎勵容積，並經臺北市都市發展局審核通過，乙
方保證取得耐震設計標章及耐震標章，經雙方同意訂立協議書(以
下簡稱本協議書)條款如后，以茲遵守：

第一條 本案重建計畫範圍

包括臺北市大同區 等16筆土地，面
積784.00平方公尺(詳附件)。

第二條 甲方核准之獎勵容積額度合計為建築物樓地板面積436.7
平方公尺(佔基準容積之10%)。

第三條 乙方應於本案申報開工前，取得耐震設計標章及乙方應於
本案使用執照核發後二年內，取得耐震標章。

第四條 乙方應自願繳交保證金之數額、繳納時間及方式、退還時
間及方式，說明如下：

一、保證金數額：本案申請耐震設計標章及耐震標章之獎勵
容積，應繳納保證金新臺幣捌仟玖佰貳拾肆萬捌仟柒佰
陸拾元整(以獎勵容積436.7平方公尺×公告現值
454,157元×0.45計算。但容積獎勵額度未超過基準容積
百分之六者，其保證金得減半繳納)(計算式如附表)。

二、保證金繳納時間及方式：乙方應繳之保證金於本重建計
畫案請領使用執照前繳納新臺幣捌仟玖佰貳拾肆萬捌仟
柒佰陸拾元整，並以現金或等值之無記名政府公債、定

臺北市大同區

等16筆土地重建計畫
耐震獎勵保證金計算表

類別	編號	地號	土地面積 (m ²)	土地容積面 積(m ²)	107年公告現值		耐震獎勵10%	
					元/m ²	總價	面積(m ²)	保證金金額(元)
無使 照部 分	1	212	90.00	504.00	729,000	367,416,000	50.40	16,533,720
	2	215	85.00	476.00	729,000	347,004,000	47.60	15,615,180
	3	218	27.00	151.20	729,000	110,224,800	15.12	4,960,116
	4	219	16.00	89.60	729,000	65,318,400	8.96	2,939,328
	5	220	41.00	229.60	729,000	167,378,400	22.96	7,532,028
	6	221	42.00	235.20	729,000	171,460,800	23.52	7,715,736
	7	222	14.00	78.40	729,000	57,153,600	7.84	2,571,912
	8	223	28.00	156.80	729,000	114,307,200	15.68	5,143,824
	小計		343.00	1,920.80	729,000	1,400,263,200	192.08	63,011,844
有使 照部 分	9	262	99.00	554.40	228,527	126,695,369	55.44	5,701,292
	10	262-1	3.00	9.00	184,000	1,656,000	0.90	74,520
	11	263	114.00	638.40	244,674	156,199,882	63.84	7,028,995
	12	263-1	3.00	9.00	184,000	1,656,000	0.90	74,520
	13	264	112.00	627.20	243,155	152,506,816	62.72	6,862,807
	14	264-1	2.00	6.00	184,000	1,104,000	0.60	49,680
	15	265	107.00	599.20	238,105	142,672,516	59.92	6,420,263
	16	265-1	1.00	3.00	184,000	552,000	0.30	24,840
	小計		441.00	2,446.20	238,346	583,042,582	244.62	26,236,916
	總計		784.00	4,367.00	454,157	1,983,305,782	436.70	89,248,760

107年公告現值總價 = 土地容積面積(m²) * 107年公告現值每m²單價
107年公告現值每m²平均單價 = 1,983,305,782 ÷ 4367.00 = 454,157元

●保證金 = 當期公告現值 × 0.45 × 申請獎勵容積樓地板面積。

= 454,157(元/平方公尺) × 0.45 × 436.7(平方公尺)

= **89,248,760元**

當期公告現值 =

$\Sigma(\text{各筆土地面積} \times \text{該筆土地當期公告現值})$
÷ 基地總土地面積

於臺北市者，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。

「擬訂臺北市大同區
案」申請建築基地及建築物採銀級綠建築容積獎勵協議書

立協議書人 臺北市政府都市發展局 (以下簡稱甲方)
(以下簡稱乙方)

茲就乙方擔任起造人擬具之「擬訂臺北市大同區
地號等16筆土地重建計畫案」(以下簡稱本案)，依「都市危險及
老舊建築物建築容積獎勵辦法」第七條規定，申請銀級綠建築獎
勵容積，並經審核通過，乙方保證取得候選銀級綠建築證書及銀
級綠建築標章，經雙方同意訂立協議書(以下簡稱本協議書)條
款如后，以茲遵守：

第一條 本案重建計畫範圍
包括臺北市大同區 等16筆土地，面
積784.00平方公尺(詳附件)。

第二條 甲方核准之銀級綠建築獎勵容積額度合計為建築物樓地
板面積262.02平方公尺(佔基準容積之6%)。

第三條 乙方應於本案申報開工前，取得候選銀級綠建築證書及乙
方應於本案使用執照核發後二年內，取得銀級綠建築標
章。

第四條 乙方應自願繳交保證金之數額、繳納時間及方式、退還時
間及方式，說明如下：

- 一、保證金數額：以本案申請銀級綠建築之獎勵容積，應繳
納保證金新臺幣貳仟陸佰柒拾柒萬肆仟陸佰貳拾捌元整
(以獎勵容積262.02平方公尺×公告現值454,157元
×0.45計算。但容積獎勵額度未超過基準容積百分之六
者，其保證金得減半繳納)(計算式如附表)。
- 二、保證金繳納時間及方式：乙方應繳之保證金於本重建計
畫案請領使用執照前繳納新臺幣貳仟陸佰柒拾柒萬肆仟

臺北市大同區 等16筆土地重建計畫
綠建築獎勵保證金計算表

類別	編號	地號	土地面積 (m ²)	土地容積面 積(m ³)	107年公告現值		綠建築獎勵6%	
					元/m ²	總價	面積(m ²)	保證金金額(元)
無使 照部 分	1	212	90.00	504.00	729,000	367,416,000	30.24	4,960,116
	2	215	85.00	476.00	729,000	347,004,000	28.56	4,684,554
	3	218	27.00	151.20	729,000	110,224,800	9.07	1,488,035
	4	219	16.00	89.60	729,000	65,318,400	5.38	881,798
	5	220	41.00	229.60	729,000	167,378,400	13.78	2,259,608
	6	221	42.00	235.20	729,000	171,460,800	14.11	2,314,721
	7	222	14.00	78.40	729,000	57,153,600	4.70	771,574
	8	223	28.00	156.80	729,000	114,307,200	9.41	1,543,147
	小計		343.00	1,920.80	729,000	1,400,263,200	115.25	18,903,553
有使 照部 分	9	262	99.00	554.40	228,527	126,695,369	33.26	1,710,387
	10	262-1	3.00	9.00	184,000	1,656,000	0.54	22,356
	11	263	114.00	638.40	244,674	156,199,882	38.30	2,108,698
	12	263-1	3.00	9.00	184,000	1,656,000	0.54	22,356
	13	264	112.00	627.20	243,155	152,506,816	37.63	2,058,842
	14	264-1	2.00	6.00	184,000	1,104,000	0.36	14,904
	15	265	107.00	599.20	238,105	142,672,516	35.95	1,926,079
	16	265-1	1.00	3.00	184,000	552,000	0.18	7,452
	小計		441.00	2,446.20	238,346	583,042,582	146.77	7,871,075
	總計		784.00	4,367.00	454,157	1,983,305,782	262.02	26,774,628

107 年公告現值總價 = 土地容積面積(m²) * 107 年公告現值每m²單價
107 年公告現值每m²平均單價 = 1,983,305,782 ÷ 4367.00 = 454,157 元

●保證金 = 當期公告現值 × 0.45 × 申請獎勵容積樓地板面積。

$$= 454,157(\text{元/平方公尺}) \times 0.45 \times 262.06(\text{平方公尺}) \div 2$$

$$= 26,774,628 \text{ 元}$$

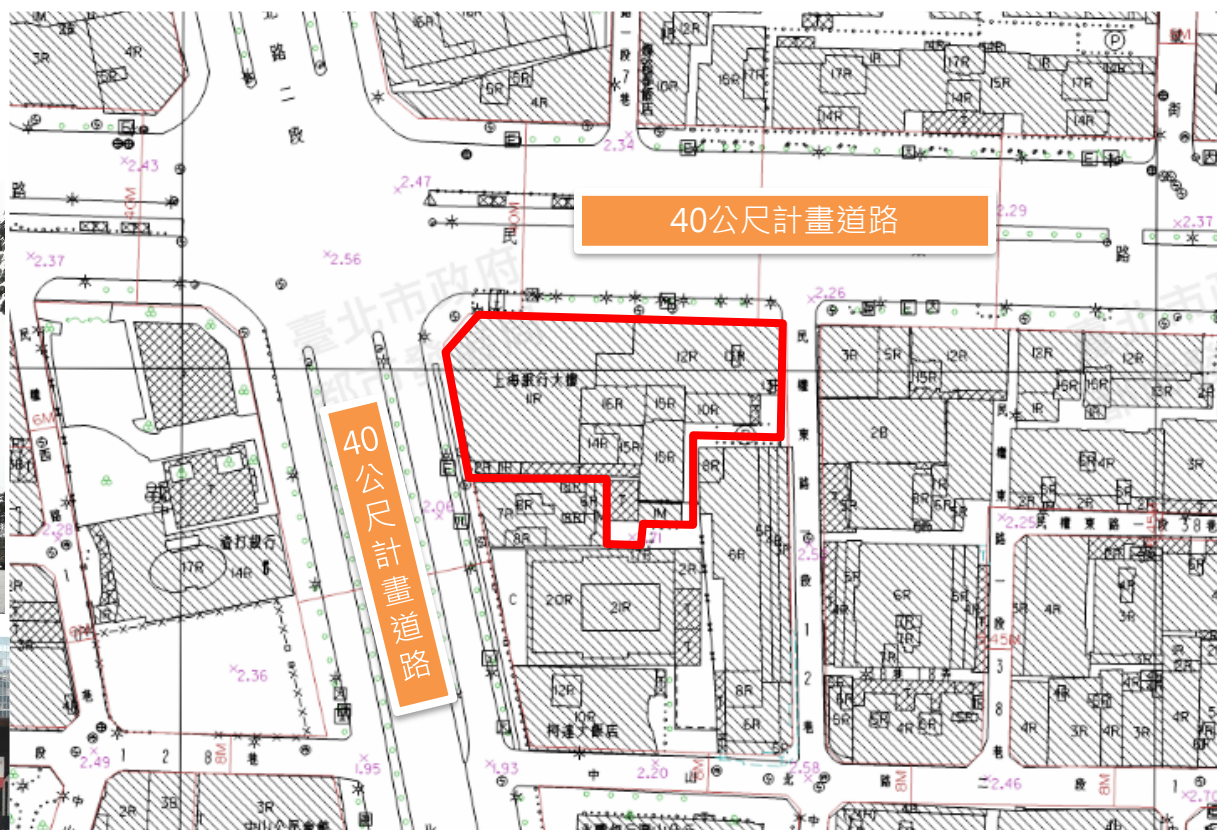
當期公告現值 =

$$\Sigma(\text{各筆土地面積} \times \text{該筆土地當期公告現值})$$

$$\div \text{基地總土地面積}$$

於臺北市者，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。

基地面積:233.05 m²
土地使用分區:商四-原屬商三



案例11-台北市中山區***段
小段地號等6筆土地

案名：上海商業儲蓄銀行股份有限公司總行大樓新建工程				
起造人：榮鴻慶		使用分區：商四特(商三)		
基地地號：823-1、823-2、823-3、823-4、823-5、824等地號		基地面積/：2333.05㎡		
		合併後開發基地面積：		
基本資料				
法定建蔽率(%)：65%		法定容積率(%)：560%		
實設建蔽率(%)：64.41%		實設建築面積(㎡)：1300.00㎡		
申請項目			容積獎勵	申請容積
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築【第三條】			原容積：560%	
			10%	%
符合本條例第一項一至三款【第四條】	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		10%	0%
	經結構性能評估結果未達最低等級者		8%	8%
	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		6%	0%
建築基地退縮建築者【第五條】	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，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計		10%	0%
	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，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計		8%	0%
建築物耐震設計【第六條】	取得耐震設計標章		10%	10%
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者	第一級	6%	0%
		第二級	4%	
		第三級	2%	
取得候選等級綠建築證書【第七條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%			6%
取得候選等級智慧建築證書【第八條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%			0%
建築物無障礙環境設計【第九條】	取得無障礙住宅建築標章		5%	0%
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者	第一級	4%	
		第二級	3%	
協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者【第十條】			5%	0%
申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)			10%	10%

基本獎勵

$$2333.05\text{m}^2 \times 560\% \times 8\% = 1045.206\text{m}^2$$

耐震標章

$$2333.05\text{m}^2 \times 560\% \times 10\% = 1306.598\text{m}^2$$

保證金386,949,475元

8%

依土管規定
設置騎樓

綠建築銀級

$$2333.05\text{m}^2 \times 560\% \times 6\% = 783.905\text{m}^2$$

保證金116,079,443元

10%

減半計算

時程獎勵

$$2333.05\text{m}^2 \times 560\% \times 10\% = 1306.598\text{m}^2$$

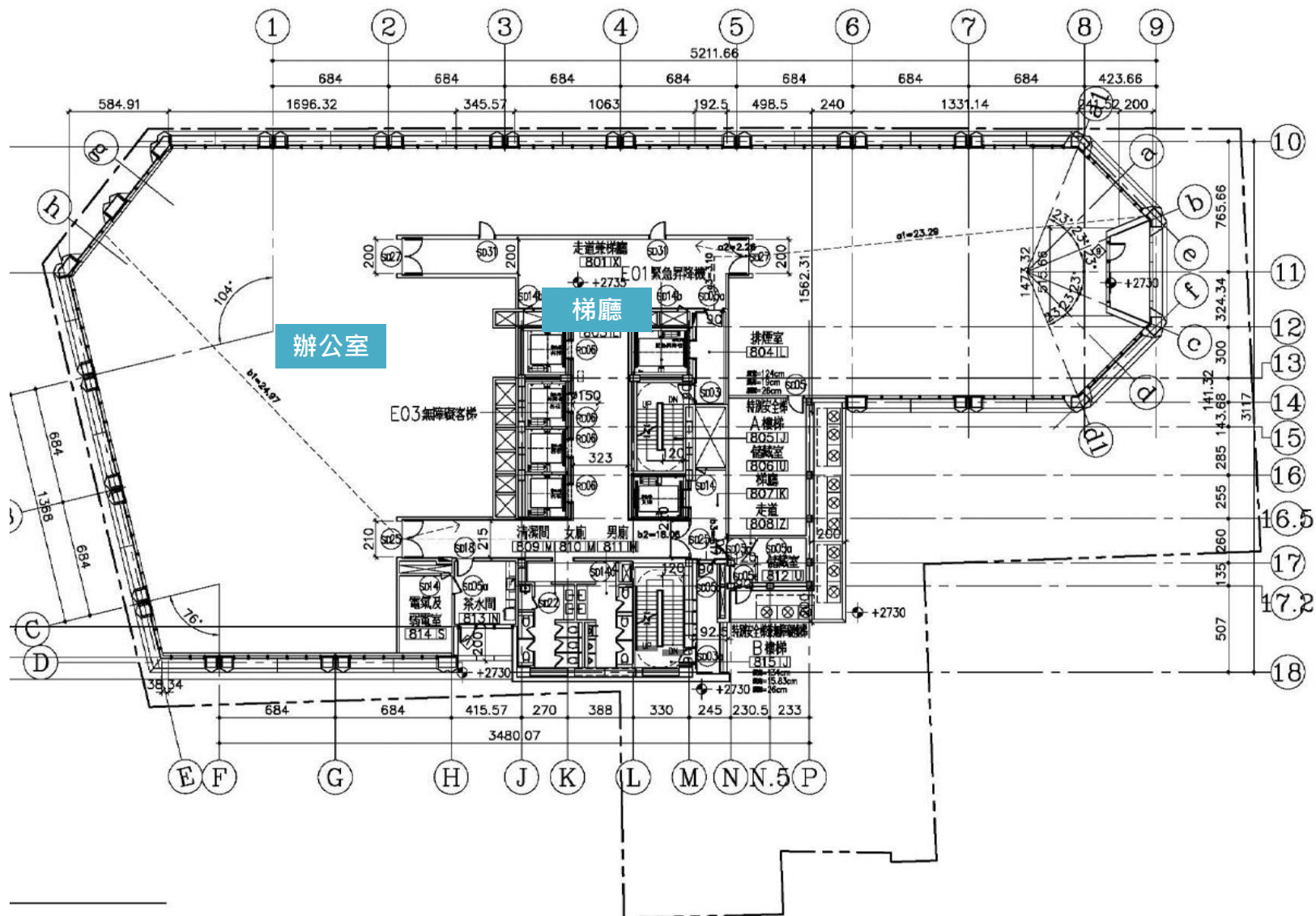
6%

獎勵合計

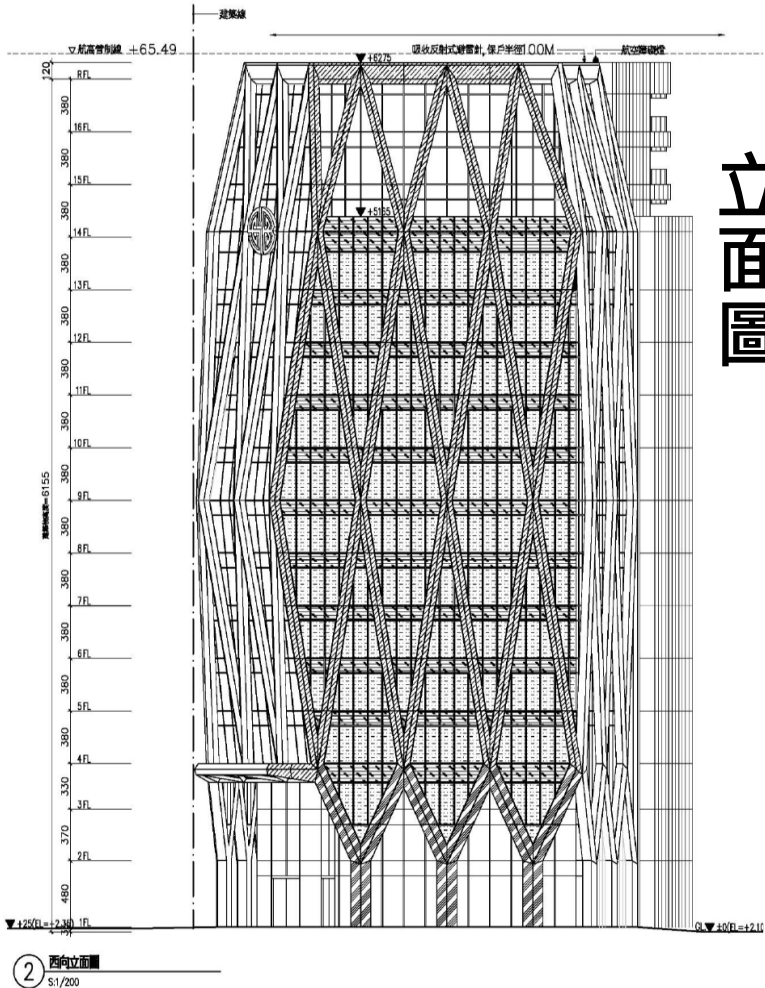
4442.1272m²

10%

合計34%

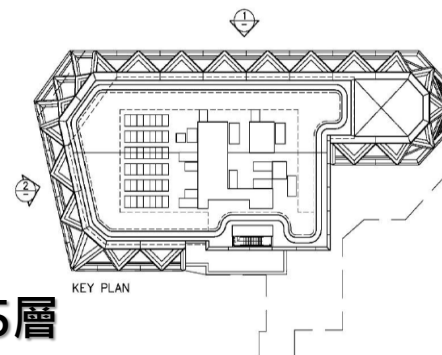
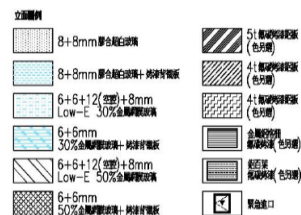


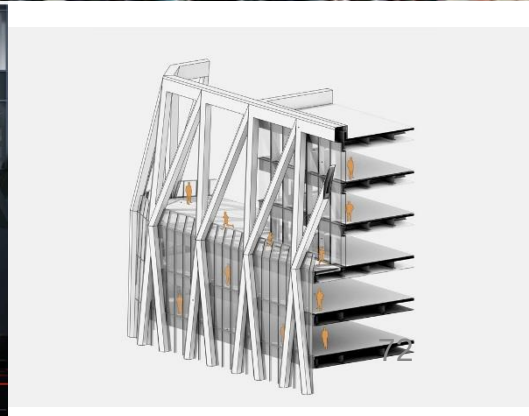
標準層平面圖



立面圖

地上15層、地下5層

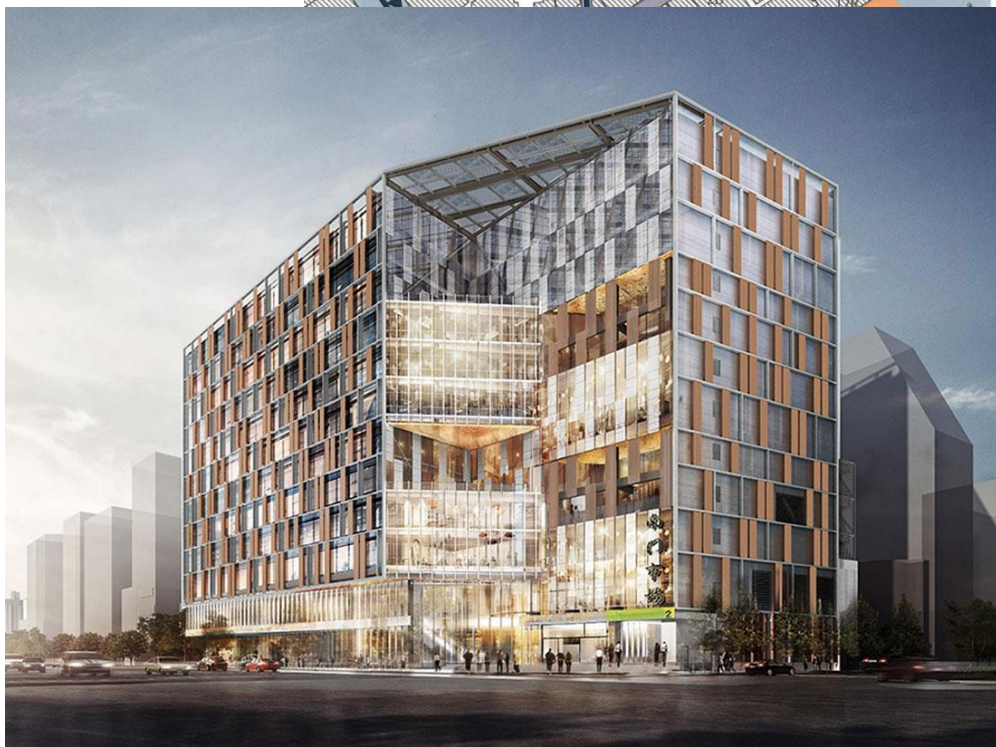
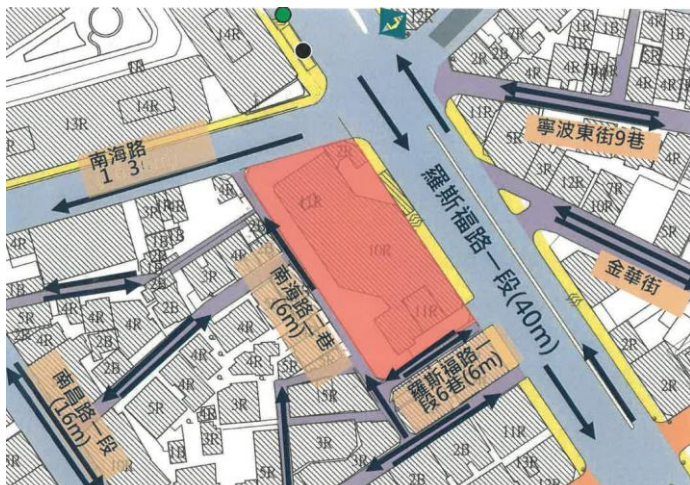




案例12-中正區南海段四小段86、87地號土地

基地面積:3937m²

土地使用分區:市場用地



建物門牌	管理者
羅斯福路一段8號地下室一、二、三樓	臺北市市場處
羅斯福路一段8號四樓之1	臺北市中正區戶政事務所
羅斯福路一段8號四樓之2	臺北市政府工務局新建工程處
羅斯福路一段8號四樓之3	臺北市中正區戶政事務所
羅斯福路一段8號四樓之4	臺北市中正區戶政事務所
羅斯福路一段8號五樓之1、之2	臺北市稅捐稽徵處
羅斯福路一段8號六樓	臺北市中正區公所
羅斯福路一段8號七樓之1	臺北市中正區公所
羅斯福路一段8號七樓之2	臺北市政府環境保護局
羅斯福路一段8號七樓之3	臺北市市場處
羅斯福路一段8號七樓之4	臺北市中正區公所
羅斯福路一段8號八樓之1	臺北市稅捐稽徵處
羅斯福路一段8號八樓之2	臺北市政府主計處
羅斯福路一段8號八樓之3	臺北市政府警察局
羅斯福路一段8號八樓之4	臺北市政府工務局水利工程處
羅斯福路一段8號八樓之6	臺北市稅捐稽徵處
羅斯福路一段8號九樓、十樓之2	臺北市政府都市發展局
羅斯福路一段8號十樓之1	臺北市政府都市發展局



案名：南門大樓暨市場改建工程				
起造人：許玄謀		使用分區：市場用地		
基地地號：臺北市中正區南海段四小段86、87等2筆地號		基地面積：3937㎡		
		合併後開發基地面積：3937㎡		
基本資料				
法定建蔽率(%)：80%		法定容積率(%)：560%		
實設建蔽率(%)：73.6%		實設建築面積(㎡)：2989.7㎡		
申請項目		容積獎勵	申請容積	
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築【第三條】		原容積：602%		
		10%	10%	
符合本條例第一項一至三款【第四條】	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	10%	10%	
	經結構性能評估結果未達最低等級者	8%	-	
	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	6%	-	
建築基地退縮建築者【第五條】	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，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	10%	-	
	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，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	8%	-	
建築物耐震設計【第六條】	取得耐震設計標章	10%	-	
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者	第一級	6%	
		第二級	4%	
		第三級	2%	
取得候選等級綠建築證書【第七條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%		-	
取得候選等級智慧建築證書【第八條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%		-	
建築物無障礙環境設計【第九條】	取得無障礙住宅建築標章	5%	-	
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者	第一級		4%
		第二級		3%
協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者【第十條】		5%	-	
申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)		10%	10%	
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定(109.5.9以前時程獎勵10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制)				
☐ 1.3倍基準容積 ☒ 1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10%				
☐ 1.15倍原建築容積 ☐ 1.15倍原建築容積，另申請時程獎勵10%				
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，本表所列實際容積獎勵額度以臺北市政府都市發展局核准為準				
		合計30%		

興建地下5層、地上12層 RC造建築物1幢1棟

10%

10%

原容大於法容獎勵

基本獎勵

時程獎勵

10%

30%

獎勵合計

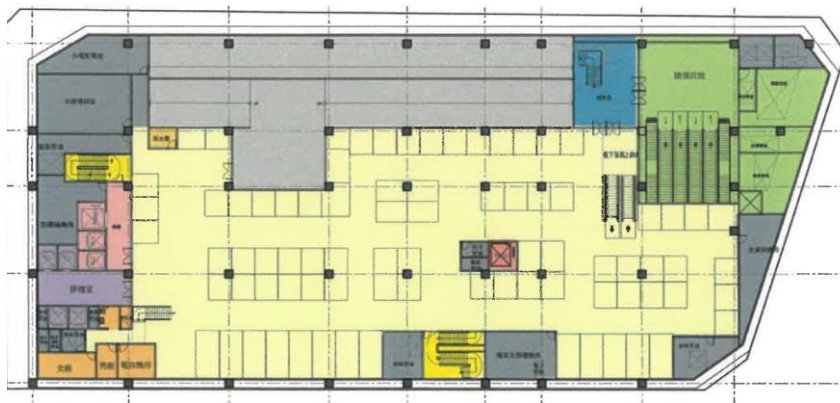
6614.16m²

基地位置	臺北市中正區南海段四小段86、87地號等2筆		
使用分區	市場用地(公共設施用地)	基地面積	3937m ²
法定建蔽率	80%	法定建築面積	3149.6m ²
法定容積率	560%	法定總容積面積	22047.2m ²
獎勵容積	依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請容積獎勵30%		
允建容積率	728%	允建總容積面積	28661.36m ²
實設建蔽率	73.65%	實設建築面積	2898.7m ²
實設空地比	26%	實設空地面積	1038.3m ²
興建樓層數	地下5層至地上12層	建築高度	48m

各層面積計算

樓層	樓地板面積	容積樓地板面積	用途	樓高
地上一層	2431.91m ²	2431.91m ²	市場/捷運出入口	5m
地上二層	2809.7m ²	2564.51m ²	市場	5m
地上三層	2631.21m ²	2358.02m ²	公務機關進駐使用	3.8m
地上四層	2225.5m ²	2011.28m ²	公務機關進駐使用	3.8m
地上五層	2225.5m ²	2011.28m ²	公務機關進駐使用	3.8m
地上六層	2225.5m ²	2011.28m ²	公務機關進駐使用	3.8m
地上七層	2225.5m ²	2011.28m ²	公務機關進駐使用	3.8m
地上八層	2225.5m ²	2011.28m ²	公務機關進駐使用	3.8m
地上九層	2225.5m ²	2011.28m ²	公務機關進駐使用	3.8m
地上十層	2225.5m ²	2011.28m ²	公務機關進駐使用	3.8m
地上十一層	2225.5m ²	2011.28m ²	公務機關進駐使用	3.8m
地上十二層	2225.5m ²	2011.28m ²	公務機關進駐使用	3.8m
地下一層	3113.93m ²	2057.21m ²	市場/捷運連通層	4.5m
地下二層	3200.6m ²	1211.06m ²	市場/機車停車區	4.5m
地下三層	3514m ²	-	汽車停車空間	4m
地下四層	3514m ²	-	汽車停車空間	3.2m
地下五層	3514m ²	-	汽車停車空間	3.2m
合計	45454.54m ²	28479.04m ²	-	48m

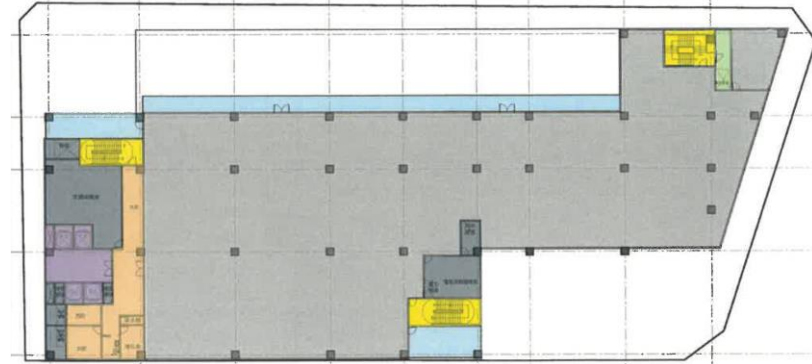
地下一層平面圖



地上一層平面圖



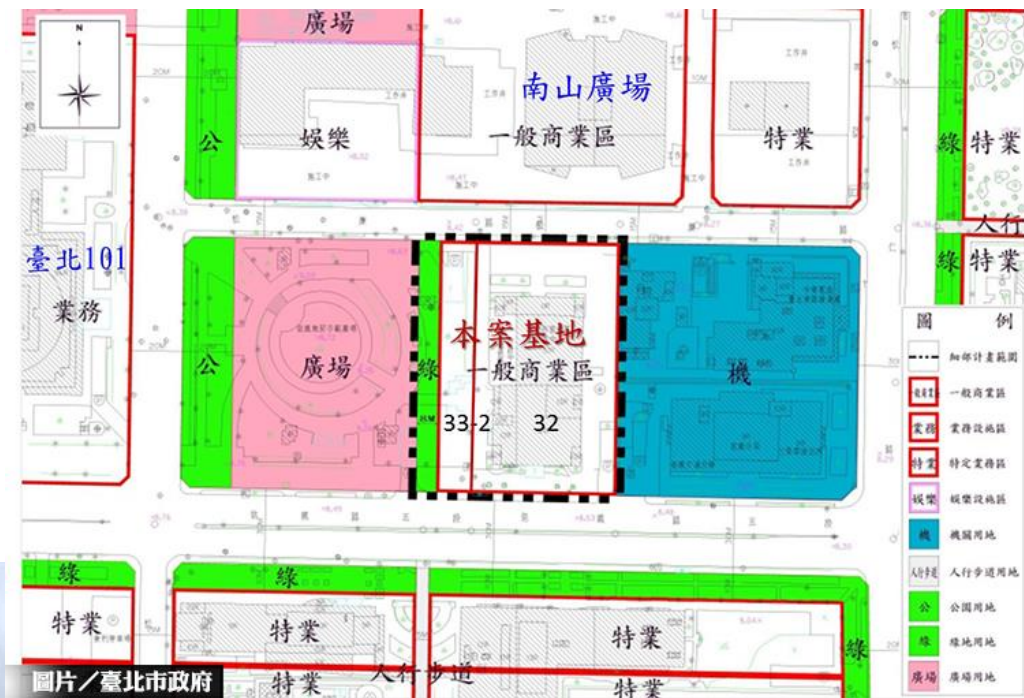
地上四層~十二層平面圖



案例13-信義區信義四小段32、33-2地號土地



臺北市信義區公所
Xin-Yi District Office, Taipei City





信義行政中心地上權案

位置 北市信義計畫區、信義路五段上，鄰近台北101大樓、南山廣場

基地面積 7099平方公尺

基準容積率 560%

開發優勢 因原建物為海砂屋，適用危老條例，若趕在時程獎勵落日掛牌申請，推估最高可獲40%容積獎勵，另建商評估加計容積移轉與買進增額容積各20%，容積率最高上看1008%

臺北市府都市發展局受理都市危險及老舊建築物加速重建

申請容積獎勵項目表

重建計畫申請日期：109 年 04 月 30 日

案名：臺北市信義區信義段四小段 32、33-2 等 2 筆地號

申請人：南山人壽保險股份有限公司

使用分區：一般商業區(信義計劃特定專用區)

基地地號：信義段四小段 32、33-2

基地面積(ΣLA)：7099

合併後一併檢討容積獎勵開發基地面積(△LA)：6685

合併但不檢討容積獎勵開發基地面積(LA)：414

基本資料

法定建蔽率(%)：不予規定

法定容積率(%)：560%

實設建蔽率(%)：51.75%

實設建築面積(mi)：3673.85 m²

申請項目

容積獎勵

申請容積

原建築容積高於基準容積者獎勵 10%或採原建築容積○○m²

☐10%

☐原建築容積○○m²

(%)

符合本條例第一項至三款【第四條】

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

10%

10%

經結構性能評估結果未達最低等級者

8%

%

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

6%

%

建築基地退縮建築者【第五條】

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，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計

10%

%

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，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計

8%

%

建築物耐震設計【第六條】

取得耐震設計標章

10%

10%

依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者

第一級

6%

第二級

4%

%

第三級

2%

小計

20

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(1.3 倍基準容積或 1.15 倍原建築容積)所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵

取得候選等級綠建築證書【第七條】

鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%

6%

取得候選等級智慧建築證書【第八條】

鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%

6%

取得無障礙住宅建築標章

5%

建築物無障礙環境設計【第九條】

依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者

第一級

4%

%

第二級

3%

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者【第十條】公式詳備註 2

5%

%

申請重建計畫時程獎勵(109.5.9 以前受理)

10%

10%

本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定(109.5.9 以前時程獎勵 10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制)

☐1.3 倍基準容積

☒1.3 倍基準容積，另申請時程獎勵 10%

☐1.15 倍原建築容積

☒1.15 倍原建築容積，另申請時程獎勵 10%

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，本表所列實際容積獎勵額度以臺北市府都市發展局核准為準

合計

—40—%

興建地下3層、地上27層
鋼骨造建築物1幢1棟

基本獎勵

3743.6m²

耐震標章

3743.6m²

綠建築銀級

2246.16m²

智慧建築銀級

2246.16m²

時程獎勵

3743.6m²

獎勵合計

14974.4m²

10%

10%

6%

6%

10%

40%



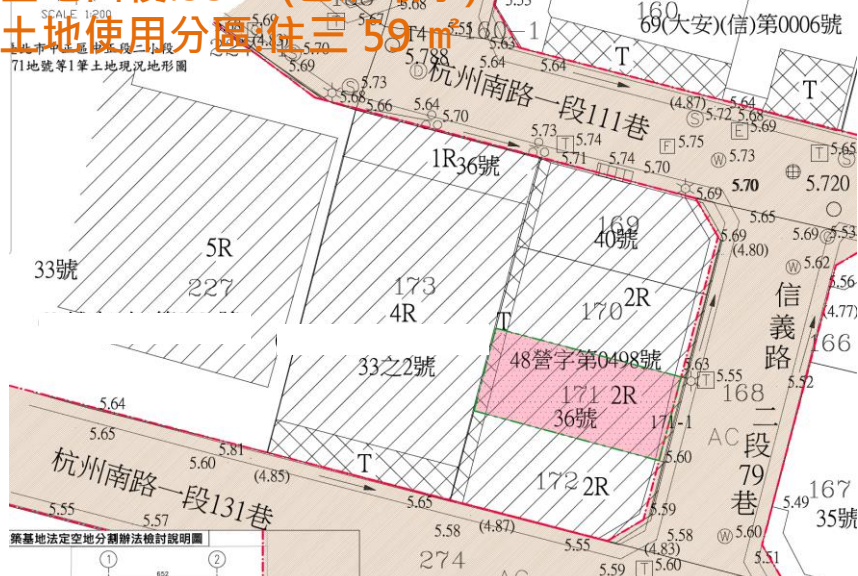








基地面積:59m²(已准最小)
土地用途分區:住宅三 59m²



照片(5)_信義路二段 由南往北(近照)_有排水溝及劃設紅線之已開闢巷道



案例15-中正區中正段**小段***地號土地

二、容積獎勵值檢討圖(表)

法定容積		225%			
法定容積面積		132.75 m ²			
獎勵 條次	申請容積獎勵項目			申請容積 獎勵	獎勵容積
§3	原建築容積高於基準容積者獎勵			0%	<u>0.00m²</u>
§4	結構性能評估結果未達最低等級者			8%	<u>10.62m²</u>
§4-1	重建計畫範圍內建築基地未達二百平方公尺，且鄰接屋齡均未達三十年之合法建築物基地者			0%	<u>0.00m²</u>
§5	建築基地退縮建築者			0%	<u>0.00m²</u>
§6	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能			2%	<u>2.655m²</u>
§7	取得候選等級綠建築證書			0%	<u>0.00m²</u>
§8	取得候選等級智慧建築證書			2%	<u>2.655m²</u>
§9	建築物無障礙環境設計			0%	<u>0.00m²</u>
§10	協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者			3.39%	<u>4.5m²</u>
A	時程獎勵	4%	<u>5.31 m²</u>	4%	<u>5.31m²</u>
	規模獎勵	0%	<u>0.00 m²</u>		
合計				19.39%	<u>25.74m²</u>

獎勵上限值檢討說明

■本案採1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10%，合計獎勵值如上。

□1.15倍原建築容積，另申請時程獎勵10%，合計獎勵值檢討說明如下：

1. 【原容積樓地板面積1.15倍】=原容積 $\text{m}^2 \times 1.15 =$ (a) m^2

2. 【獎勵辦法第3條】容積樓地板面積大於法定基準容積獎勵值：

(原容積樓地板面積-法定基準容積樓地板面積= (b)m²)

3.【獎勵辦法第4條至第10條】各項法定基準容積獎勵值

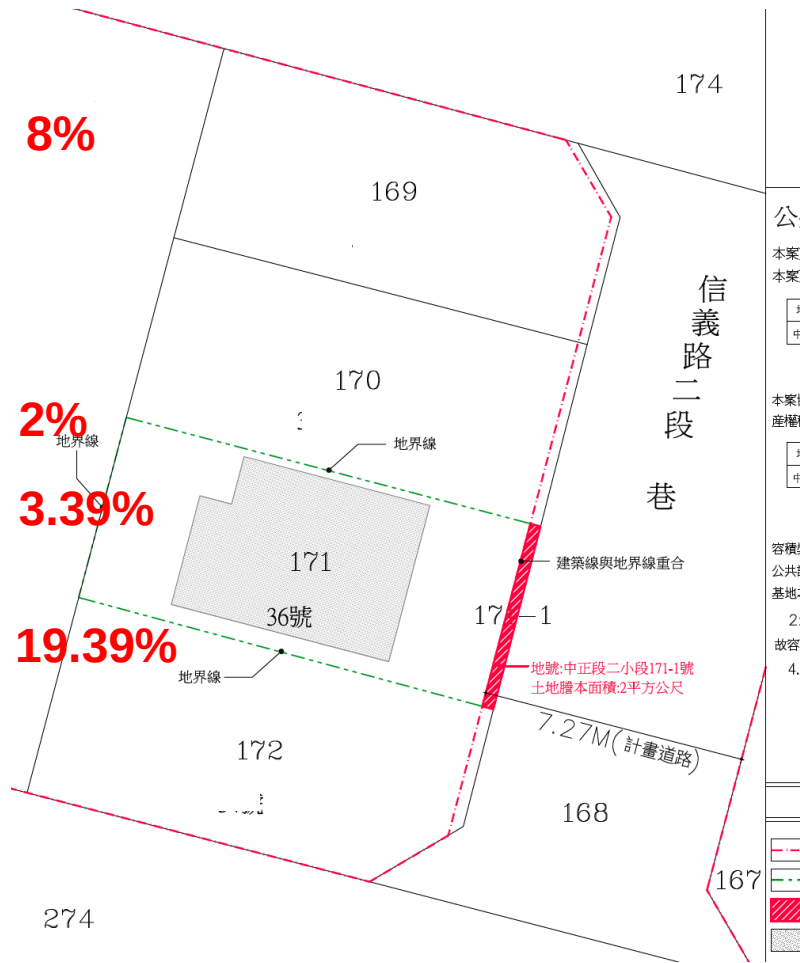
$$(\$4+\$4-1+\$5+\$6+\$7+\$8+\$9+\$10= \quad \quad \quad (c)m^2)$$

4. 獎勵上限值檢討：

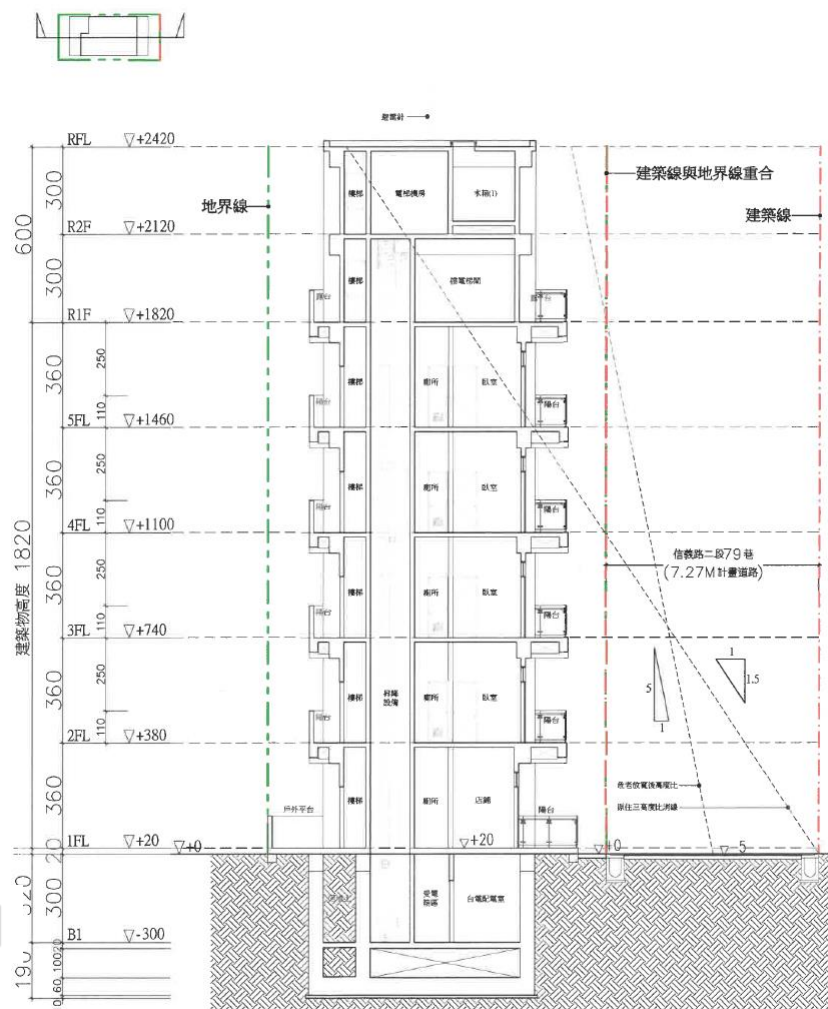
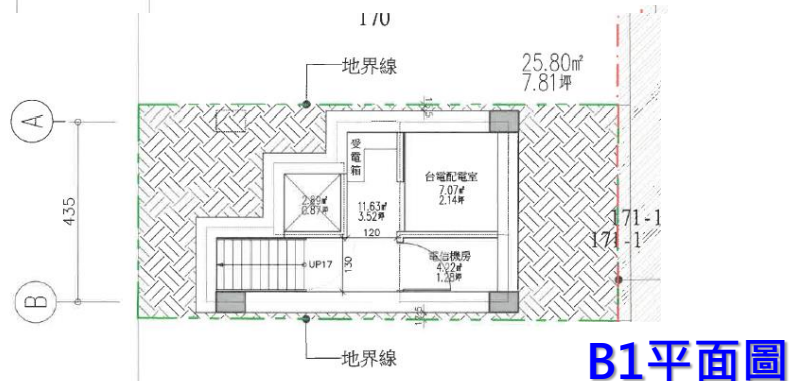
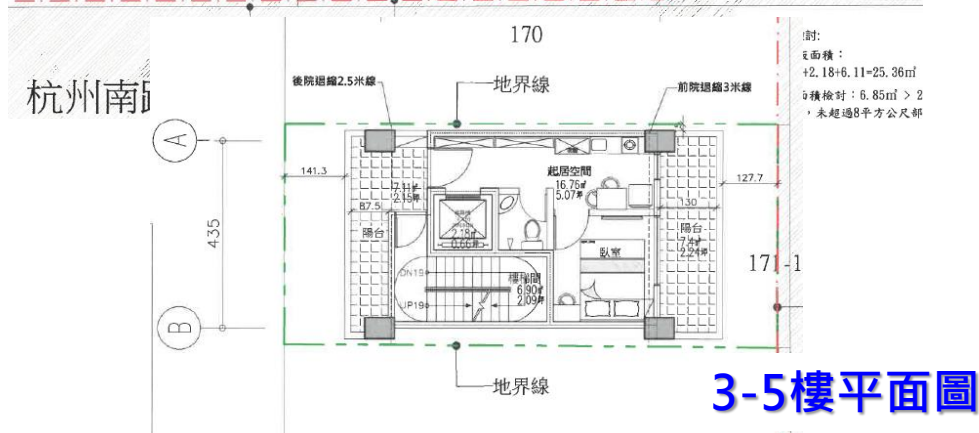
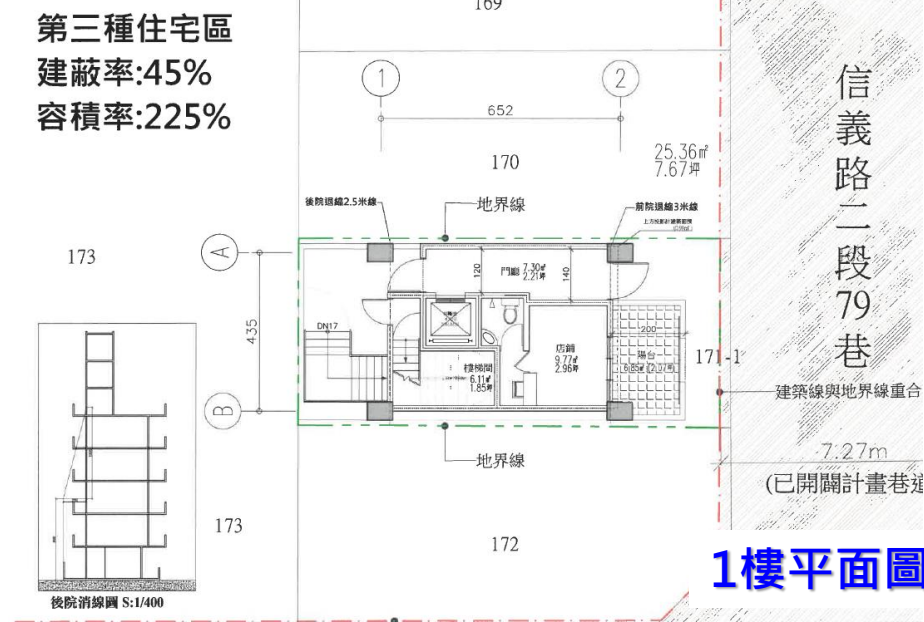
(b) $m^2 +$ (c) $m^2 =$ (d) m^2 , 取 m^2 (取(a)或 (d) 小值)

5.另外加計時程及規模獎勵 (e) m²

(取a或d小值) $m^2 +$ (e) $m^2 =$



第三種住宅區
建蔽率:45%
容積率:225%



橫向剖面圖 S:1/150

地上5層、地下1層
車位全繳代金

03

危老常用法規

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

二、本原則用語定義如下：

- (一) **建築基地**：為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。
- (二) **申請基地**：指原領有使用執照建築基地範圍內，單獨或合併鄰地申請建築之部分地號土地。
- (三) **剩餘建築基地**：指原領有使用執照建築基地範圍內，扣除申請基地後剩餘之土地。

三、建築基地內之建築物及留設之法定空地應依建築基地法定空地分割辦法，申請取得法定空地分割證明，完成地籍分割後，始可部分土地單獨或合併鄰地申請建築。

原則：
要辦法
空分割

四、建築基地法定空地有下列情形之一者得不受第三點規定之限制：

- (一) 因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者。
- (二) 因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割。
- (三) 公有土地興辦都市計畫事業，因土地使用分區變更辦理逕為分割

例外：
判決/和解/調解/調處分割
都計逕為分割

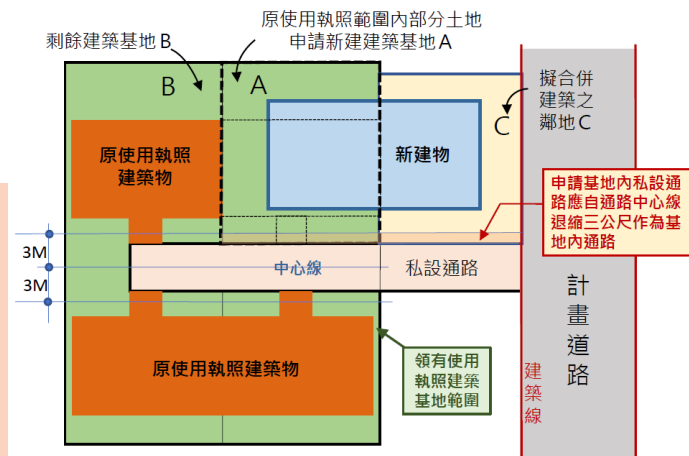
臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

五、 建築基地於75年2月2日前已完成地籍分割，且符合下列各款規定者，免辦理法定空地分割證明，申請基地得單獨或合併鄰地申請建築：

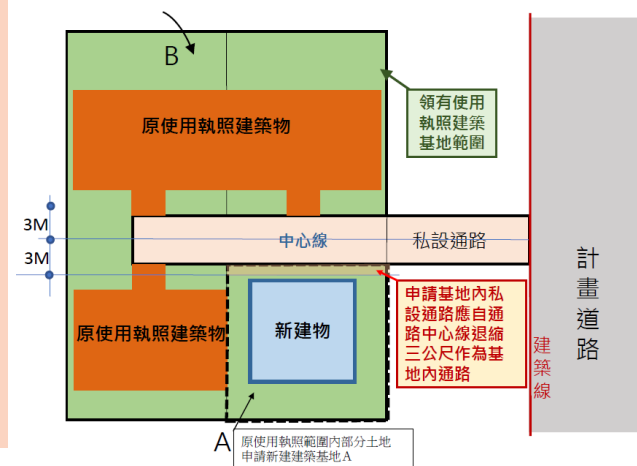
(一) 剩餘建築基地應連接建築線或以私設通路連接建築線並得以單獨申請建築；其以私設通路連接建築線者，申請基地內私設通路應自通路中心線退縮三公尺作為基地內通路（如附圖一、二）。

(二) 申請基地與剩餘建築基地間如有共用樓電梯間者，應保留該共用樓電梯間供剩餘建築基地之建築物出入（如附圖三）。

(三) 剩餘建築基地如為空地，應符合現行法令規定最小建築基地規模，未符上開規模者，應與鄰地協議合併建築使用，如協議不成或無鄰地可供合併者，應比照臺北市畸零地使用自治條例第八條規定辦理（如附圖四）。



附圖一



附圖二

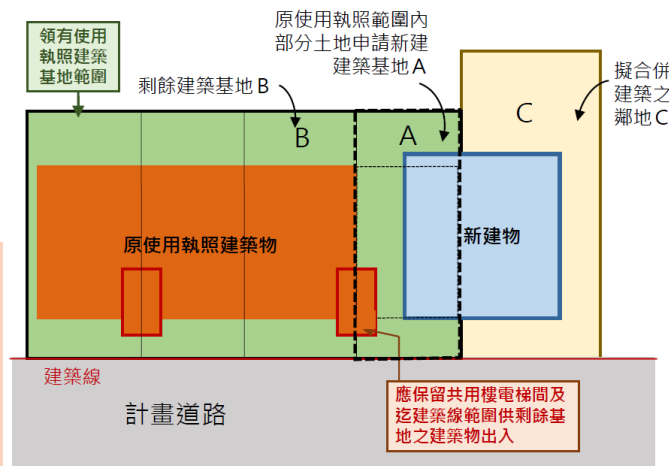
臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

五、 建築基地於75年2月2日前已完成地籍分割，且符合下列各款規定者，免辦理法定空地分割證明，申請基地得單獨或合併鄰地申請建築：

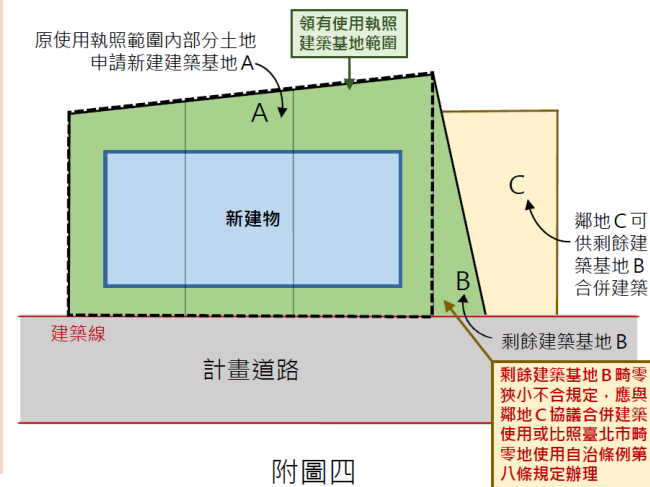
(一) 剩餘建築基地應連接建築線或以私設通路連接建築線並得以單獨申請建築；其以私設通路連接建築線者，申請基地內私設通路應自通路中心線退縮三公尺作為基地內通路（如附圖一、二）。

(二) 申請基地與剩餘建築基地間如有共用樓電梯間者，應保留該共用樓電梯間供剩餘建築基地之建築物出入（如附圖三）。

(三) 剩餘建築基地如為空地，應符合現行法令規定最小建築基地規模，未符上開規模者，應與鄰地協議合併建築使用，如協議不成或無鄰地可供合併者，應比照臺北市畸零地使用自治條例第八條規定辦理（如附圖四）。



附圖三



附圖四

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

NEW!

六、原則

規定申請建築時，建築基地範圍內建築物，其地上層應各自獨立互不影響；地下室（含未辦理產權登記）現況有隔牆分隔；且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致。但依前點第二款規定保留之共用樓電梯間，不在各自獨立互不影響之檢討範圍。

前項申請建築，應依下列規定辦理：

- (一) 申請基地其建築物拆除新建、增建、改建、修建時，免經剩餘建築基地地號土地及建築物所有權人同意。
- (二) 剩餘建築基地範圍內建築物，經檢討均符合該建築物建造行為時建築法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）者，免取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。
- (三) 剩餘建築基地範圍內建築物，經檢討防空避難設備或停車空間不符建造行為時建築法規者，應依下列規定辦理，始得准予申請建築：
 1. 剩餘建築基地防空避難設備符合現行建築法規且停車空間符合建造行為時建築法規者，無須另行附建補足，且免取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。
 2. 剩餘建築基地防空避難設備不符現行建築法規或停車空間不符建造行為時建築法規部分，須由申請基地另行附建補足，並取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。申請基地建築物拆除後至領得使用執照前，並應提具剩餘建築基地防空避難設備或停車空間不足部分之替代方案，以維持防空避難設備或停車使用。

原則：
各自獨立+剩餘符合當時=免區權會同意

防空避難or停車不符當時：
•防空避難符合現行+停車符合當時：無須補足+免區權會。
•防空避難不符現行+停車不符當時：要補足+區權會+施工替代方案。

新增危老條例5-1公有地應參與危老

(112.12.6華總一義字第11200105761號)

第五條之一

前條第一項之**土地及合法建築物為公有財產者**，**除下列情形外，應參與重建**，不受土地法第25條、國有財產法第28條、第53條、第66條、預算法第25條、第26條、第86條及地方公產管理法令相關規定之限制：

- 一、另有合理之利用計畫無法參與重建。
- 二、公有土地面積比率達重建計畫範圍50%以上。
- 三、公有土地面積比率達重建計畫範圍30%以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準。

前項公有財產參與重建得採協議合建、標售、專案讓售或其他法令規定方式處理；其採協議合建時，涉及重建前後土地及合法建築物價值與重建成本，經公有財產管理機關委託不動產估價師查估，循各該公有財產價格評估審議機制評定市價後，由各該公有財產管理機關依評定市價逕行協議其重建分配價值比率；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，起造人得以同樣條件優先承購。

前二項公有財產有合理之利用計畫無法參與重建之情形、公有財產參與重建方式之適用條件、辦理程序及其他應遵行事項，由財政部及直轄市、縣（市）主管機關分別定之。

通案建照延審規定

(111.11.21北市都授建字第1116190425號)

1. 新案：3個月內要會辦，6個月內要提出展延申請。
2. 舊案：每6個月要申請一次，每次只展6個月。

一、個案如因必要之行政審查或會辦程序（如消防救災空間審查、特殊結構審查、都市設計審議、環境影響評估、水土保持計畫審查等類似程序），...得依下列規定申請延長復審期限：

(一)建築執照起造人（或申請人）及設計人於接獲第一次通知改正之日起3個月內，應提出必要行政審查或會辦程序之申請；並於**6個月復審期限內**，由建築執照起造人（或申請人）及設計人**檢送前開於3個月內提送個案必要行政審查或會辦程序之佐證資料**向本局提出延長復審期限申請。

(二)符合前款規定提出延長復審期限之建築執照申請案，復審期限得由**原復審6個月期限再展延6個月**；如延長復審期限內仍因故未能送請復審者，應於復審期限內再次提出申請，**每次申請延長復審期限以6個月為限**。

(三)另本局對於申請建築執照案件認為不合建築法規，或有違建築法所發布之命令或妨礙當地都市計畫或區域計畫有關規定，而須修正建築執照申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書者，不得依本原則申請延長復審期限。

(四)建築執照申請延長復審期限後，**應於期限內送請復審，逾期未申請復審，或復審仍不符規定者**，本局依法得予駁回。

危老建照延審放寬

(112.11.20北市都建字第1126178323號)

NEW!

危老准+基地 $A < 450m^2$ +任一邊長 $< 18m$ ：

1. 新案：復審期限=1年；1年內展延，可依延審規定再展延or復審。
2. 新案：超過1年未展延，不得再展延。
3. 舊案：已展過又逾期未展，可再展6個月，但後續不得再展延。

一、...針對本市**依危老條例申請之狹小建築基地**案件，

符合項下適用條件者，得按實際辦理階段，適度放寬復審期限：

- (一)適用之建築執照申請案：危老重建計畫已核准之建造執照，建築基地面積在450平方公尺以下，且其寬度或深度任一邊未達18公尺者(但依法留設騎樓或無遮簷人行道者，其寬度、深度及面積以扣除騎樓或無遮簷人行道後之寬度、深度及面積計算之)且建築物用途為住宿類(H類)，主要供住宅(H-2)使用。
- (二)建造執照申請案尚於起造人**接獲第一次通知改正之日6個月內且未提出延長復審期限申請者，復審期限得延為1年**，如屆期前提出延長復審，得續依「臺北市建築執照延長復審期限及退補作業方式」檢送相關佐證資料提請復審，且不受3個月辦理必要行政審查或會辦程序之限制。
- (三)建造執照申請案已逾建照起造人接獲第一次通知改正之日6個月，期限內未提出延審或不符延審作業規定但未逾1年者，仍得於第一次通知補正日起1年內送請復審。**惟逾1年末提送復審或復審仍不合規定者，除不得另依延審作業延長復審期限，亦將依法予以駁回。**
- (四)建造執照申請案前已依相關規定延長復審期限，後因故逾該延長復審期限者，復審期限比照上開規定自原復審期限再延長6個月，並應於延長6個月期限內送請復審。**惟逾延長後復審期限或復審仍不合規定者，除不得另依延審作業延長復審期限，亦將依法予以駁回。**

修正危老容獎辦法第2、12-1條 「原建築容積」

時點定義+回溯適用

(114.03.04台內國字第1140802146號 令)

條號	修正後	修正前
 2	第二條 本條例第六條用詞，定義如下： 一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。 二、原建築容積：指實施容積管制前已興建完成<u>或已申請建造執照</u>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<u>依申請重建計畫時</u>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。	第二條 本條例第六條用詞，定義如下： 一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。 二、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計入樓地板面積部分後之樓地板面積。
12-1	實施容積管制前已申請建造執照之合法建築物，於本辦法中華民國一百十四年三月四日修正施行前已提出重建計畫申請者，得適用修正後規定。	

建造執照涉及消防車輛救災活動空間及消防救災動線審查作業流程(112年8月21日北市都授建字第1126153266號函)

主旨：訂定本市「建造執照涉及消防車輛救災活動空間及消防救災動線審查作業流程」，並自即日起生效，詳如說明，請查照。

說明：

一、依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則及本局112年8月9日簽奉本府核可事項辦理。

二、為確立本市建造執照涉及消防車輛救災活動空間及消防救災動線審查作業流程及提升建物自救能力，訂定「臺北市建造執照檢討劃設消防車輛救災活動空間縮減一覽表（以下簡稱縮減表）」及「臺北市建造執照免設劃設消防車輛救災活動空間或消防救災動線不符規定替代方案一覽表（以下簡稱替代表）」，其流程說明如下：

(一)有關消防車輛救災活動空間及消防救災動線，經消防局審查結果救災活動空間不符指導原則或救災動線無法通達，再經設計建築師檢討釐清後，如屬免後續列管者，如圖說補正、補充文件資料等，經會辦消防局審查同意後，即予核發執照；惟如檢討圖說認後續可自行改善（如自行拆除違建、執照核發後另為申請遷移路燈、停車格等），可符合救災活動空間指導原則或救災動線可通達者，經會審消防局同意後核發執照，並於執照注意事項列管改善期程及應辦理事項。

(二)又上開消防局審查結果救災活動空間不符指導原則或救災動線無法通達，經設計建築師自行檢討仍無法符合消防車輛救災活動空間及消防救災動線者，經簽證檢討符合替代表或縮減表，免再會辦消防局審查即予核發執照，後續併消防設備一併審查。

(三)另執照申請案尚未會辦消防局，設計建築師已自行簽證檢討確無法符合救災活動空間指導原則及救災動線無法通達情形者，由設計建築師依替代表或縮減表規定辦理，得先核發建造執照，後續併消防設備一併審查。

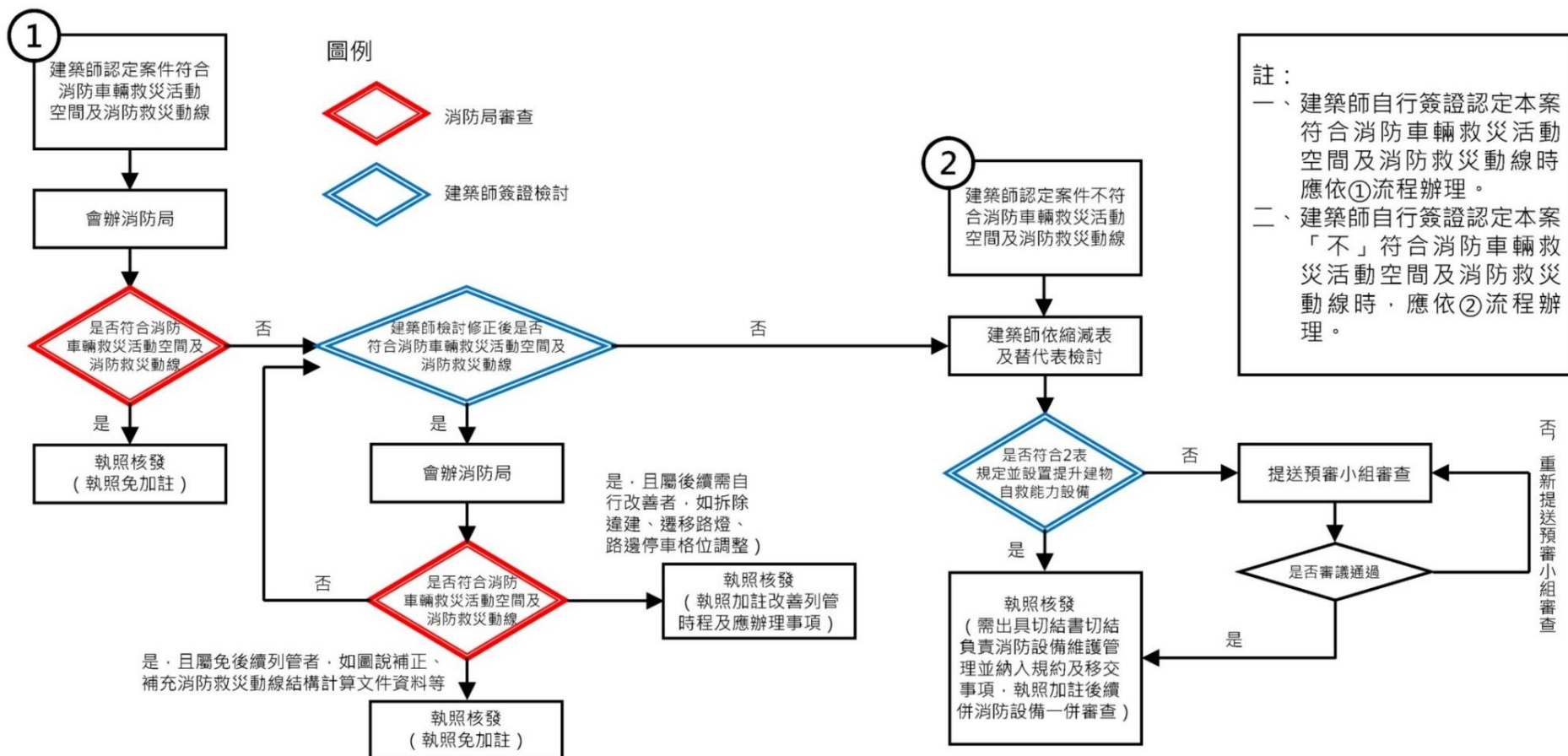
(四)非屬以上情形建築基地，仍無法符合替代表或縮減表者，則提送預審小組審議，審議通過者始據以核發執照。

(五)上開流程屬設計建築師簽證依縮減表、替代表或提請預審小組審議通過，以提升建物自救能力據以核發執照者，須出具切結書切結負責消防設備維護管理、定期辦理消防設備檢修申報等事項並納入規約及移交事項，執照加註後續併消防設備一併審查。

三、檢送「建造執照涉及消防車輛救災活動空間及消防救災動線審查作業流程」、「臺北市建造執照檢討劃設消防車輛救災活動空間縮減一覽表」及「臺北市建造執照免設劃設消防車輛救災活動空間或消防救災動線不符規定替代方案一覽表」1份。

四、本流程自發文日起生效，另本局111年10月11日北市都授建字第1116181253號函自本函發布之日起停止適用。

建造執照涉及消防車輛救災活動空間及消防救災動線審查作業流程(112年8月21日北市都授建字第1126153266號函)



建造執照涉及消防車輛救災活動空間及消防救災動線審查作業流程(112年8月21日北市都授建字第1126153266號函)

縮減表

臺北市建造執照檢討劃設消防車輛救災活動空間縮減一覽表

消防車輛救災活動空間條件	建築物樓層數		6~9 層	10 層以上
	消防車輛救災活動空間尺度 (縮減)		6m × 12m	8m × 15m
	消防車輛救災活動空間坡度		5%以下	5%以下
類別	項次	改善項目 / 內容	表列「●」符號表示應檢討設置	
防火避難設施	1	至少1座為特別安全梯或戶外安全梯，且符合技規第 97 條設置規定（如依技規檢討僅需設置1座直通樓梯之建築物，為提升自救能力，得選擇設置1座特別安全梯或1座戶外安全梯或設置2座直通樓梯）	●	●
	2	昇降機需連接緊急電源，且梯廳應設置排煙設備（機械排煙或自然排煙）	●	●
裝修材料	3	全棟裝修材料為耐燃二級材料，分戶牆以具一小時以上防火時效之防火門窗區劃分隔	●	●
消防安全設備	4	火警自動警報設備	●	●
	5	緊急廣播設備	●	●
	6	地面層以上設置自動撒水設備及地面層以下設置自動滅火設備	●	●
備 註		一、依上開替代改善項目檢討設置後，消防車輛通行之道路或通路規定如下： （一）五層以下建築物應規劃 4.1 公尺以上淨寬之救災活動空間者，消防車輛通行之道路或通路至少應保持 2.5 公尺以上之淨寬、4.5 公尺以上之淨高。 （二）六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬、4.5 公尺以上之淨高。 二、新建建築物除須檢討符合現行建管及消防法令規定外，劃設消防車輛救災活動空間確有困難者，依表列替代改善項目檢討設置後，得縮減消防車輛救災空間。 三、依表列規定增設之消防安全設備，其設計及竣工查驗責由消防設備師簽證負責。興建完成領得使用執照後，起造人應列入公寓大廈公共設施移交事項，交由管理委員會維護管理，並定期辦理消防安全設備檢修申報。		

替代方案一覽表

消防車輛救災活動空間條件		建築物樓層數		6~9 層	10 層以上
		消防車輛救災活動空間尺度 (免設)		-	-
		消防車輛救災活動空間坡度		-	-
類別	項次	改善項目 / 內容		表列「●」符號表示應檢討設置	
防火避難設施	1	至少1座為特別安全梯或戶外安全梯，且符合技規第97條設置規定（如依技規檢討僅需設置1座直通樓梯之建築物，為提升自救能力，得選擇設置1座特別安全梯或1座戶外安全梯或設置2座直通樓梯）		●	●
	2	設置提升建物自救能力升降機（比照技規第106、107條規定設置，另如基地面積小於450平方公尺者，升降機間面積可縮減至6平方公尺）		●	●
	3	樓梯構造符合「住宅性能評估實施辦法」附表一之二「直通樓梯與避難路徑」評估內容	A 級		●
	4		B 級	●	
	5	避難層出入口符合「住宅性能評估實施辦法」附表一之二「避難層出入口」評估內容（另如基地面積小於450平方公尺者，僅需達B級）	A 級		●
	6		B 級	●	
裝修材料及開口距離	7	全棟裝修材料為耐燃二級材料，分戶牆以具一小時以上防火時效之防火門窗區劃分隔		●	●
	8	上下層外牆開口處上下緣防止延燒之距離（「參考住宅性能評估實施辦法」附表一之二「上下樓層延燒」評估內容）	≥180 公分		●
	9		≥150 公分	●	
	10	同層分戶牆突出外牆面或相鄰兩戶外牆開口間距	前項≥90 公分或後項≥180 公分		●
	11		前項≥75 公分或後項≥150 公分	●	

建造執照涉及消防車輛救災活動空間及消防救災動線審查作業流程(112年8月21日 北市都授建字第1126153266號函)

替代表

消防安全設備	12	火警自動警報設備	●	●
	13	緊急廣播設備	●	●
	14	地面層以上設置自動撒水設備及地面層以下設置自動滅火設備	●	●
	15	依法應設置室內消防栓者，應設置第二種消防栓	●	●
備註		一、新建建築物除須檢討符合現行建管及消防法令規定外，劃設消防車輛救災活動空間確有困難者，依表列替代改善項目檢討設置後，得免設置消防車輛救災空間；若檢討設置仍有困難者，應提具替代改善報告書送本市建造執照預審小組審議通過後，始得免設置消防車輛救災空間。 二、依表列規定增設之消防安全設備，其設計及竣工查驗責由消防設備師簽證負責。興建完成領得使用執照後，起造人應列入公寓大廈公共設施移交事項，交由管理委員會維護管理，並定期辦理消防安全設備檢修申報。		

指定留設騎樓or人行步道淨寬不含綠化及街道傢俱，大於最小寬度可適度調整位置不限緊臨道路境界線

(111.12.12北市都規字第1113080006號)

傳真：02-27593317
電子信箱：va5558@gov.taipei

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國111年12月12日
發文字號：北市都規字第1113080006號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定人行步道留設淨寬及是否需緊臨道路境界線留設之執行方式一案，詳如說明，請查照。

說明：

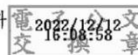
- 一、查本府自108年起公告之各行政區通盤檢討細部計畫案(後稱細計通檢)，其都市設計管制規定訂有人行步道系統之相關內容(略以)：「...建築基地鄰接道路側應退縮留設(淨寬)1.5公尺無遮簷人行道，以供人行。」。其計畫原意為建構友善且連貫之人行空間系統，將原來未受退縮規範之建築基地，透過通檢全面管制，以銜接本市土管騎樓及無遮簷人行道退縮留設之空間。
- 二、是否為人行道淨寬一節，查來文所指91年12月31日北市都二字第09133176000號函及105年12月12日北市都規字第10540246600號函，係解釋依本市土地使用分區管制自治條例第87條至91條規定應退縮建築或留設3.64公尺無遮簷人行道部分，應至少留設淨寬2.5公尺以上供人通行，其剩餘

人行道空間得植栽行道樹或設置花臺等綠化設施、公共自行車租賃站，先予敘明。次查細計通檢規範退縮留設1.5公尺無遮簷人行道係以下限方式訂定基本人行空間，故無論是否載明「淨寬」，基於計畫原意及全市執行一致性，係以訂定1.5公尺供行人通行之淨空間，未含社區綠化及街道傢俱等設施物。

- 三、至有關留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道範圍是否須緊臨道路境界線一節，考量計畫原意及整體設計彈性，當建築基地臨接道路側退縮空間大於1.5公尺時，其開放空間得考量人行及植栽整體規劃配置，並以維持人行空間順暢為原則，調整上開淨寬1.5公尺無遮簷人行道留設位置，尚無違反都市計畫。
- 四、另查內湖區細計通檢都市設計管制規定臨道路側退縮留設2公尺無遮簷人行道部分，亦屬淨寬，當退縮空間大於該細計通檢指定寬度時，得比照說明三執行。

正本：臺北市建築管理工程處

副本：臺北市都市更新處、臺北市都市發展局都市設計科



各通檢規定留設的無遮簷人行道能以騎樓設置嗎？

(111.10.02府授都規字第1113079666號)

地址：臺北市信義區市府路1號9樓南區
承辦人：林冠穎
電話：(02)27208889/1999轉8289
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-43344@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國111年10月21日
發文字號：府授都規字第1113079666號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一、三 (23035704_1113079666_1_ATTACHMENT1.pdf、
23035704_1113079666_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：有關本市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規
定人行步道系統留設處理原則一案，請
照。

說明：

一、本府自108年起公告之
各通檢案），其都市設
相關內容（略以）：其
留設騎樓之路段、臺北
市計畫書及臺北市住宅區
簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設1.5
公尺（或2公尺）無遮簷人行道（為原則）以供人行（各通
檢案規定詳附件一）。其計畫原意為建構友善且連貫之人
行空間系統，故基地臨接道路側均應就其臨接之道路分別

1.角地+基地 $A < 300m^2$
2.危老or海砂容獎用
不完
3.其他經都發局審認

檢討並依都市計畫相關法令留設騎樓或無遮簷人行道，或
依前開規定留設各通檢案指定寬度之無遮簷人行道，以串
聯人行步道系統。

二、惟考量部分狹小基地受限於基地條件，故援引本市建築管
理自治條例第7條第2項：「基地條件特殊者，主管建築機
關得依申請建築基地及鄰地實際情況核准之」規定，如建
築基地符合下列各款情形之一者，得以法定騎樓檢討設
置，並依說明三檢討：

- (一)基地屬角地且基地規模未達300平方公尺者。
- (二)基地因都市計畫或相關禁（限）建法規之建築物高度限
制，致基準容積或依都市危險及老舊建築物加速重建條
例、高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例規定申請
之獎勵容積無法用罄者。
- (三)其他特殊情況之基地，經本府都市發展局個案審認者。

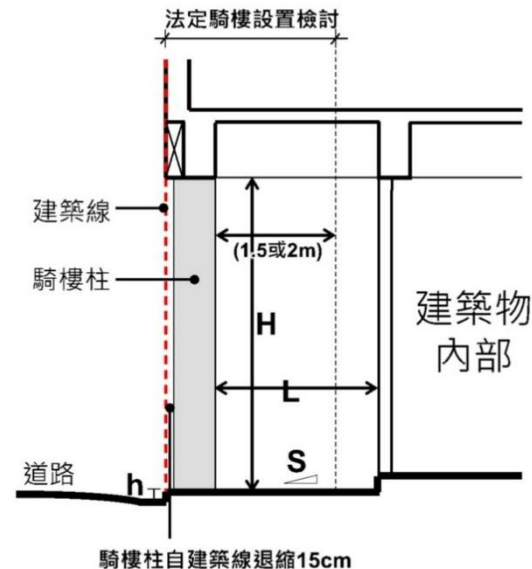
三、符合前項條件基地，其設置之騎樓應依下列規定檢討（如
附件二圖例）：

- (一)騎樓留設之人行空間淨寬不得小於各通檢案指定寬度，
且構造應符合本市建築管理自治條例第7條及建築技術規
則之規定。
- (二)騎樓應規劃與鄰地留設騎樓或無遮簷人行道順接，避免
妨礙通行。

四、為利後續審核是否符合本案處理原則設置騎樓，申請人須
提供設置騎樓前、後建築物配置相關圖說及綜理表，敘明
「無法退縮留設各通檢案指定寬度無遮簷人行道」之緣
由，並由建築師簽證負責，以供後續查核。

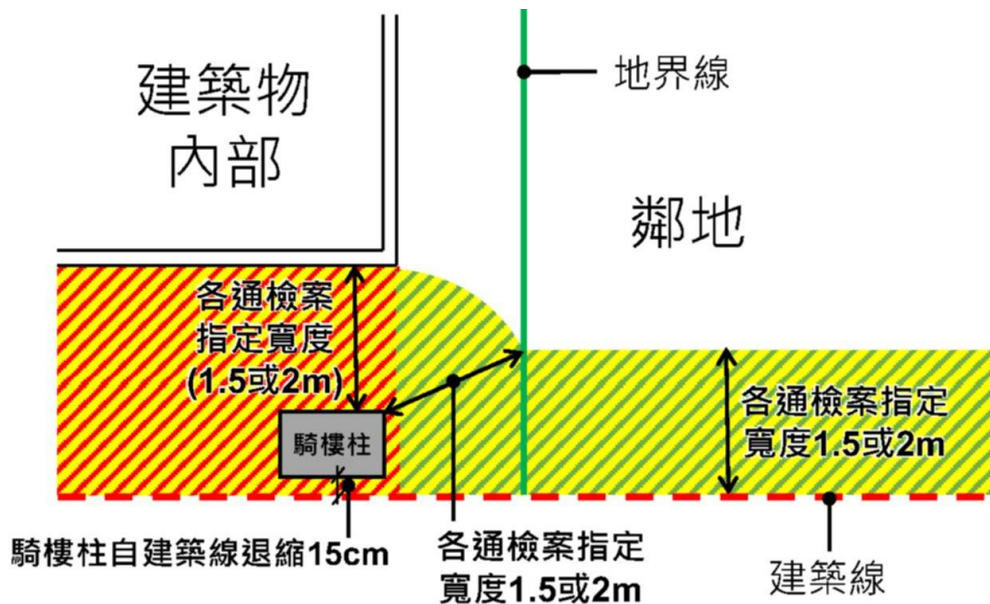
各通檢規定留設的 無遮簷人行道能以 騎樓設置嗎？

(111.10.02府授都規字第1113079666號)



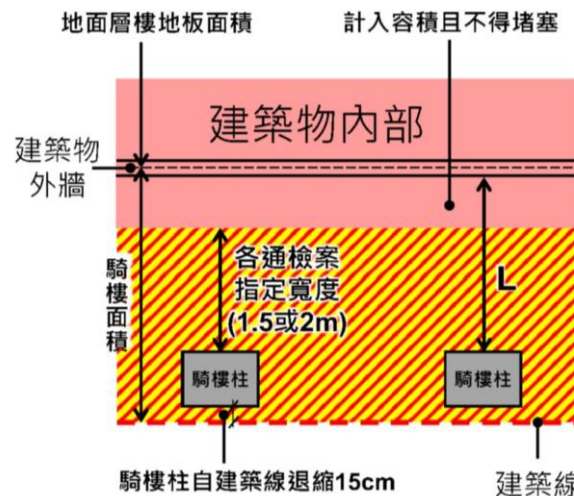
剖面圖

<騎樓構造補充圖例>



平面圖

<與鄰地順平連結方式補充圖例>



平面圖

<騎樓容積計算補充圖例>

臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

第四條修正條文	原條文	說明
(一)現況為二層樓以上建築物。 (二)領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營(建)造執照一層樓以上建築物。	(一)現況為加強磚造或鋼筋混凝土造三層樓以上建築物。 (二)領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營(建)造執照或合法房屋證明之一層樓以上之建築物。	放寬已建築完成建築物認定，藉以減少協調整合等行政作業流程，加速都更及危老整建時程。考量合法房屋證明多為申請產權登記用且未領有建、使照之建築物，倘視為已建築完成之較高度利用似不合理，實務上認定亦有爭議，爰修正刪除領有合法房屋證明之建築物為已建築完成土地。

放寬已建築完成之認定



建築完成

- ✓二層樓以上
- ✓60.12.24前領有營造執照一樓以上建築



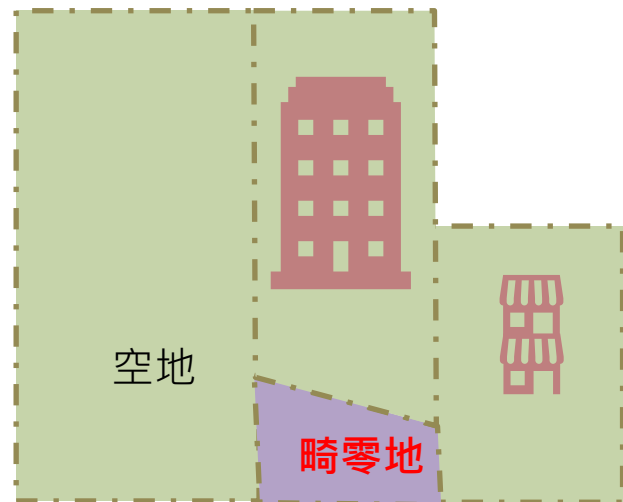
建築完成

- 加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物
- 60.12.24前領有營造執照或合法房屋之一樓以上建築

臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

§7：畸零地調處會
全體委員權責及申
辦徵收及標售程序



公調
不成立

畸零地所有權人或
鄰地所有權人得依
第六條第三項提出
徵收標售

畸零地調處會
全體委員會議

預繳承買價預
及相關費用

申請辦理徵收
及標售

- 提徵收標售申請
- 檢具必要書件
- 預定徵收範圍書件
(徵收計畫書)

- 認定徵收範圍
- 徵收補償價款
- 徵收合理性
- 徵收必要性

- 徵收補償價額
- 徵收補償及標售相
關必要費用

- 囑託逕為分割
- 核計相關費用
- 公聽會及協議價購
- 徵收查估及調查

臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

第七條修正條文	原條文	說明
(一) 前條 <u>第三項</u> 畸零地 <u>所有權人或鄰地所有權人提出徵收標售後</u> ，畸零地調處會全體委員會議應依土管自治條例或都市計畫書圖規定之寬度及深度範圍內，就其所有與相鄰土地認定應合併使用之範圍並按徵收補償金額確認預繳承買價款。	(一)前條畸零地經畸零地調處會公辦調處不成立， <u>畸零地調處會全體委員會議應依土管自治條例或都市計畫書圖規定之寬度及深度範圍內，就其所有與相鄰土地認定應合併使用之範圍，畸零地所有權人或鄰地所有權人，得於畸零地調處會全體委員會議決議函送達日起三十日內，依應合併使用範圍按徵收補償金額向都發局預繳承買價款，申請辦理徵收及標售。</u>	明定畸零地所有權人或鄰地所有權人於公辦調處不成立時後續辦理事項，故將條文分列二項， 第一項文字納入申請徵收標售及預繳承買價款主體，畸零地經調處不成，由畸零地所有權人或鄰地所有權人提起徵收標售後由畸零地調處會全體委員會議決議應合併使用之範圍後，申請辦理徵收及標售之規定。

臺北市畸零地使用自治條例

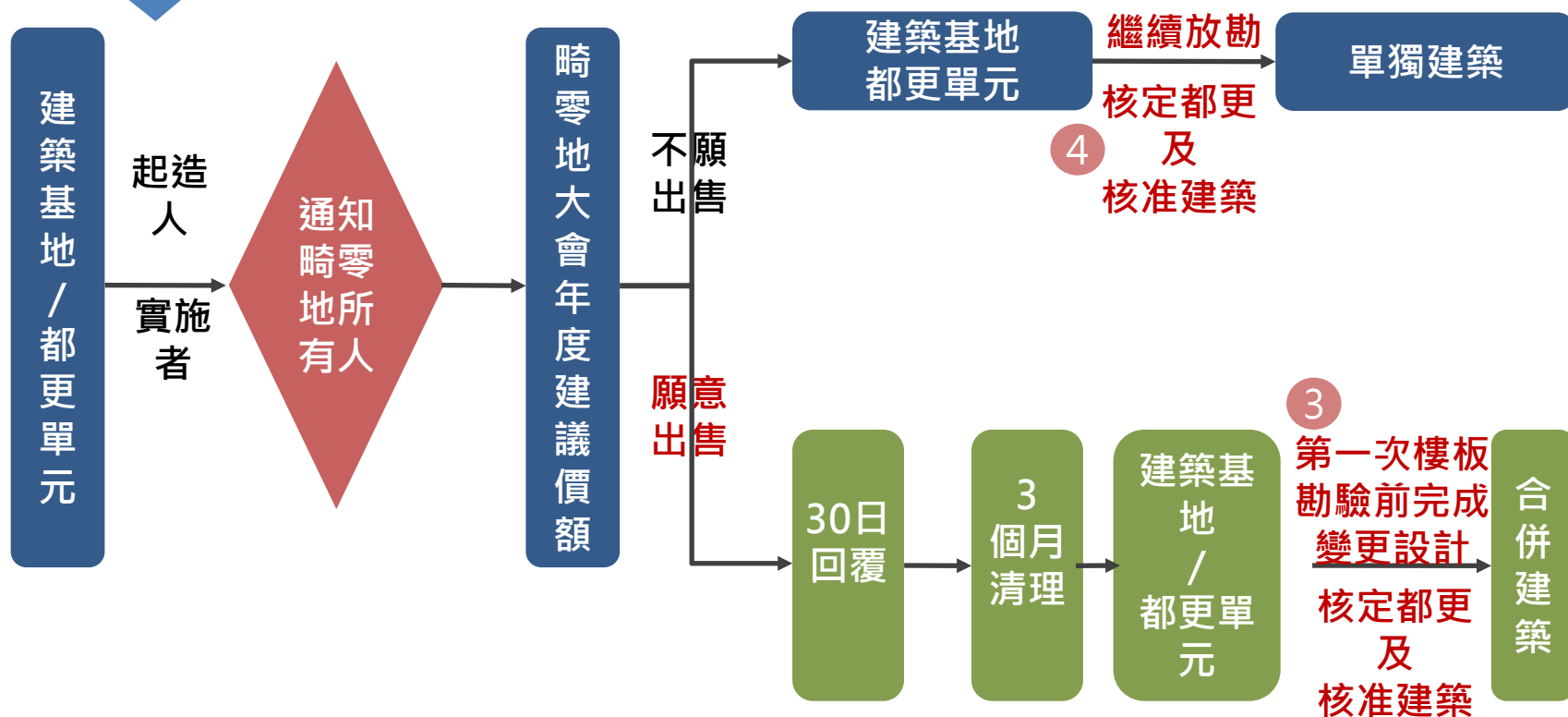
113年4月1日臺北市政府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

第七條修正條文	原條文	說明
(二)<u>前項提出人，得於畸零地調處會全體委員會議決議函送達日起三十日內，依應合併使用範圍向都發局預繳承買價款，申請辦理徵收及標售。</u>	(一)前條畸零地經畸零地調處會公辦調處不成立，<u>畸零地調處會全體委員會議應依土管自治條例或都市計畫書圖規定之寬度及深度範圍內，就其所有與相鄰土地認定應合併使用之範圍，畸零地所有權人或鄰地所有權人，得於畸零地調處會全體委員會議決議函送達日起三十日內，依應合併使用範圍按徵收補償金額向都發局預繳承買價款，申請辦理徵收及標售。</u>	第二項係由現行條文第一項後段移列，<u>畸零地調處會全體委員會議認定合併範圍後，由畸零地所有權人或鄰地所有權人，向都發局預繳承買價款。</u>

臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

§8：毗鄰私有畸零地之程序



臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

第八條修正條文	原條文	說明
(三) 第一項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售時，起造人應負責承買合併使用， <u>並於第一次樓版勘驗前完成變更設計</u> ；未於期限內表明視為無意願，都發局得核准放樣勘驗。	(三) 第一項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售時，起造人應負責承買合併使用；未於期限內表明視為無意願，都發局得核准放樣勘驗。	原條文未訂定畸零地所有權人有意願讓售畸零地時起造人何時承買，因實務上有管理之需要，又考量工法上有順打及逆打等方式，故以第一次樓版勘驗為列管時點， <u>列管起造人應於第一次樓版勘驗前辦理承買合併使用及建造執照變更設計。</u>

臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

第八條修正條文	原條文	說明
(四)第二項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售或願意納入都市更新單元內時實施者應負責承買或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元；未於期限內達成合意者，視為無意願，都發局得續行都市更新及 <u>建造執照核發</u> 程序	(四)第二項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售或願意納入都市更新單元內時，實施者應負責承買或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元；未於期限內達成合意者，視為無意願，都發局得續行都市更新程序。	增訂都市更新單元毗鄰私有畸零地，經通知讓售後如兩造不合意得續行都市更新程序及核准建築。

臺北市畸零地使用自治條例

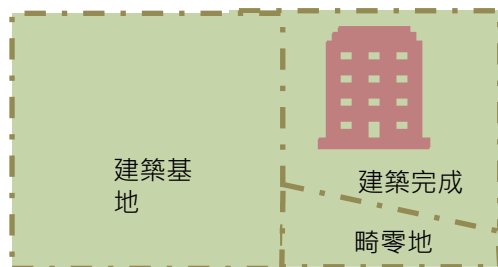
113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

§8(六)

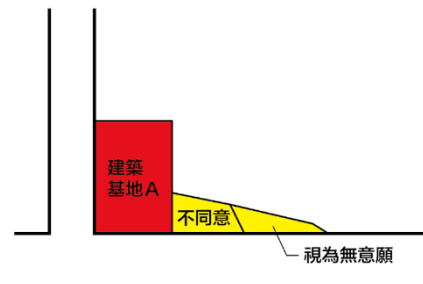
公私共有土地



■ 國有持分 ■ 私人持分



§8(七)

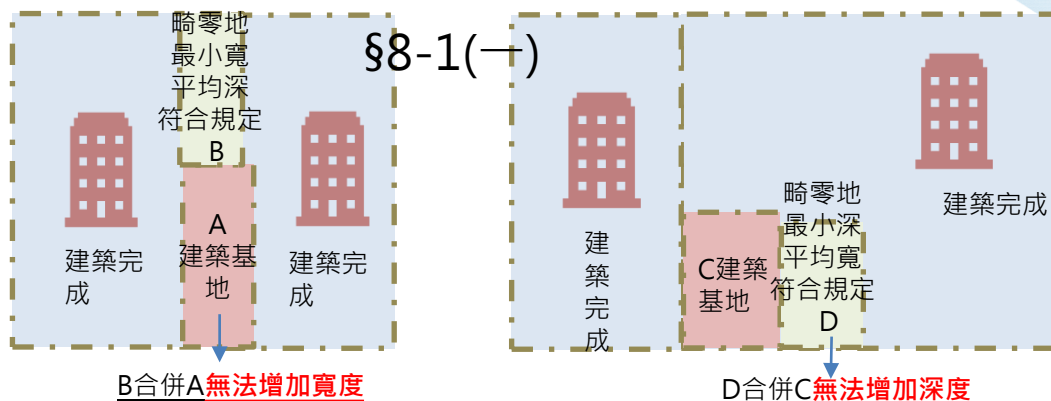


第八條修正條文	原條文	說明
<u>(六) 第三項或第四項之情形，受通知之畸零地屬共同持分，部分共有人不同意者，視為無意願。</u>	無	私有地或公私夾雜之土地持分比例，部分同意，部分不同意，雖土地法第34-1條定有共有物處分方式，實務執行上易有糾紛，且依建築法精神， 建築基地非屬畸零地無須納入鄰地畸零地 ，因無法取得全部產權，已無納入理由。
<u>(七) 第三項或第四項之情形，受通知之畸零地有數筆者，其中若部分畸零地所有權人無意願讓售或合併，致其餘畸零地未能與建築基地相連合併使用，起造人或實施者無須承買其餘畸零地或將其納入都市更新單元。</u>	無	合併之鄰地夾雜數筆基地，部分基地不同意，因不同意部分導致 其基地已無法與建築基地銜接合併 ，無法達完整建築基地，故無需再納入。

臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

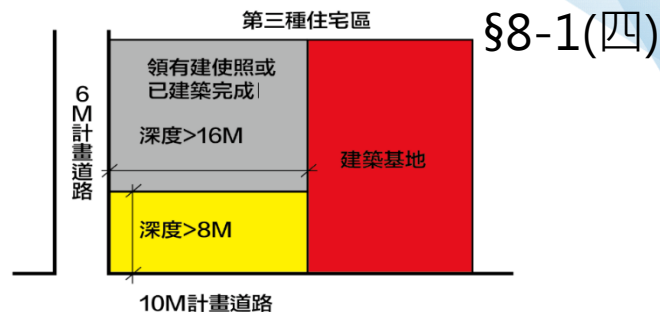
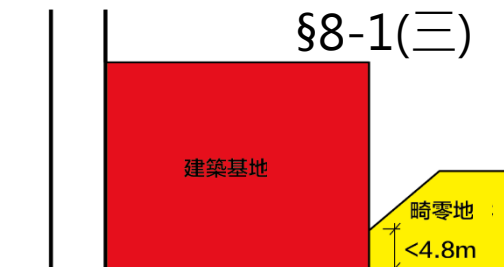
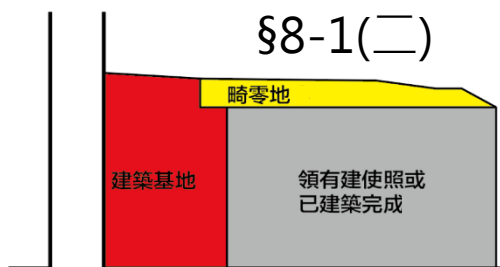
§8-1：鄰地畸零地
符合特殊地形條件
提畸零地調處會審
議，免再通知讓售
或辦公私有合併證
明



第八條之一新增條文	原條文	說明
有下列各款情形之一者，起造人或實施者經提請畸零地調處會全體委員會議審議通過，就其鄰接之畸零地全部或部分免適用第八條第一項、第二項或第十一條第二項規定程序： (一)畸零地最小寬度與平均深度符合土管自治條例規定，且與建築基地合併後，仍無法增加寬度；或最小深度與平均寬度符合土管自治條例規定，且與建築基地合併後，仍無法增加深度。且前二者畸零地已臨接建築線將來無礙建築。	無	1.新增第八條之一 2.明訂鄰地畸零地符合特殊地形條件者，經畸零地調處會審議通過後，免再依第八條或第十一條第二項辦理通知讓售及公私有合併證明。 3.新增第一款對於符合平均寬度或深度之畸零地，如與建築基地合併檢討仍無法增加其深度或寬度之案件，因具可單獨建築之條件，是如經審議會通過得免予建築基地合併。

臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布



第八條之一新增條文

原條文

說明

(二) 畸零地狹長不整，且供鄰地建築物拆除重建時合併使用較為合理。

無

第二款為畸零地形狀屬狹長不規則型及第三款畸零地與建築基地或都市更新單元銜接寬度小於法定寬度，因第二款及第三款情形皆屬於合併後無法達到土地合理利用情形，且造成基地形狀更為畸形，是如經審議會通過得免予建築基地合併。

(三) 畸零地與建築基地或都市更新單元銜接寬度小於法定最小寬度無法達到合理使用，要求合併使用顯不合理。

無

(四) 鄰地為角地且符合土管自治條例第二條第三款轉向認定前面基地線，其轉向後建築基地寬度深度符合土管自治條例或都市計畫書圖規定。

無

畸零地如經建築師檢討符合土管角地之規定得以轉向認定前後院且轉向後平均寬深度符合土管規定之案件，因具可單獨建築之條件，是如經審議會議通過得免予建築基地合併。

(五) 其他情況特殊經都發局查明無法合併。

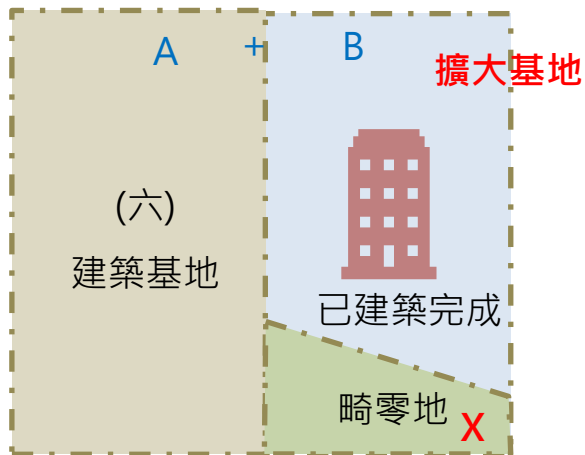
無

第一項第五款規定其他特殊情形由委員會討論不予納入，以保留彈性。

臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

§10：無須檢討畸零地之建築基地類型



(一)鄰地為已建築完成、現有巷道、水道，或古蹟無法調整地形合併

(三)因都市計畫街廓限制或市地重劃，致寬度或深度不符合土管規定

(五)目的事業主管機關認定無法遷移公共設施所坐落土地致無法合併使用

(六)依土管95-2條因天災或其他不可抗力而遭受損害，經認定有安全之虞者、依危老條例重建、依高氯離子建物自治條例規定重建、依輻射污染建築自治條例重建建築物

(七)領有使用執照建築物，於原建築基地範圍內增建、改建、修建或建築雜項工作物。

(八)建築圍牆。

臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

第十條(二)修正條文	原條文	說明
(一) 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，不適用第八條及第十一條第二項規定程序。 <u>(二) 第四條第一項第六款規定之建築基地，與相鄰之已建築完成土地合併作為建築基地，經提請畸零地調處會全體委員會議審議通過，就其鄰接之畸零地全部或部分不適用第八條及第十一條第二項規定程序。</u>	(一)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，不適用第八條及第十一條第二項規定程序。	為加速推動本市危險及老舊瀕危、高氯離子及遭輻射汙染建築物之整合重建，俾改善居住環境與市民生活品質，若屬第四條第六款情況之建築物重建，其如已與相鄰已建築完成土地合併作為建築基地使用，並經畸零地調處會全體委員會議審議通過者，就其鄰接之畸零地全部或部分無須踐行第八條及第十一條第二項通知讓售及申購公有畸零地之程序，以鼓勵相鄰已建築完成土地參與建築，達到維護公共安全並改善老舊市容之目的。

臺北市畸零地使用自治條例

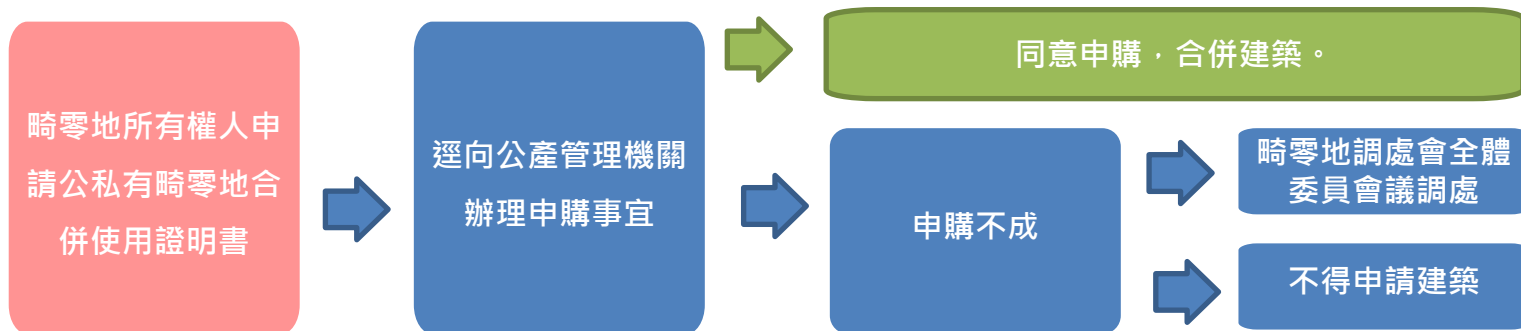
113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

第十一條 毗鄰公有土地之處理方式

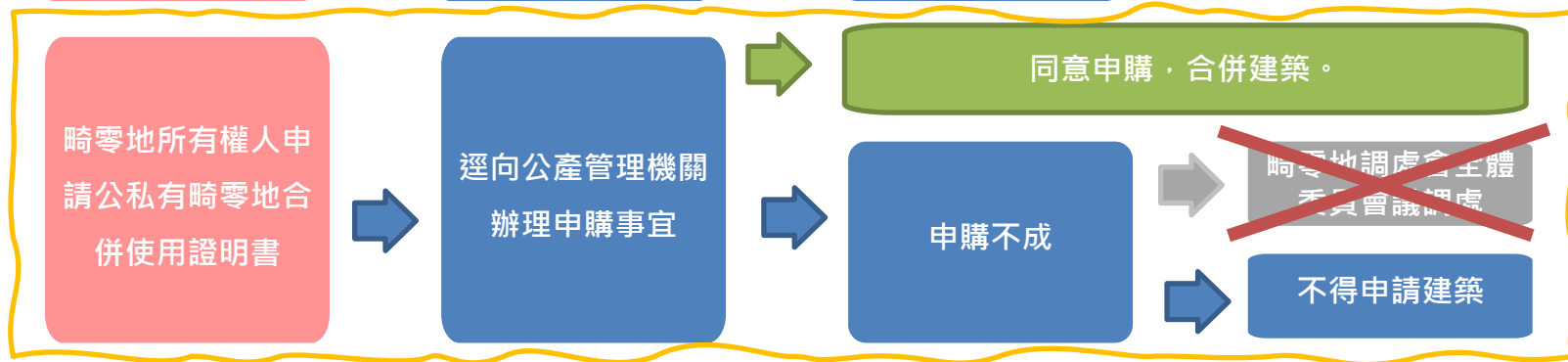
- 一.畸零地其相鄰土地為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購；申購不成時，應逕向畸零地調處會全體委員會議申請審議。

#11(一)

原流程



修正後流程



臺北市畸零地使用自治條例

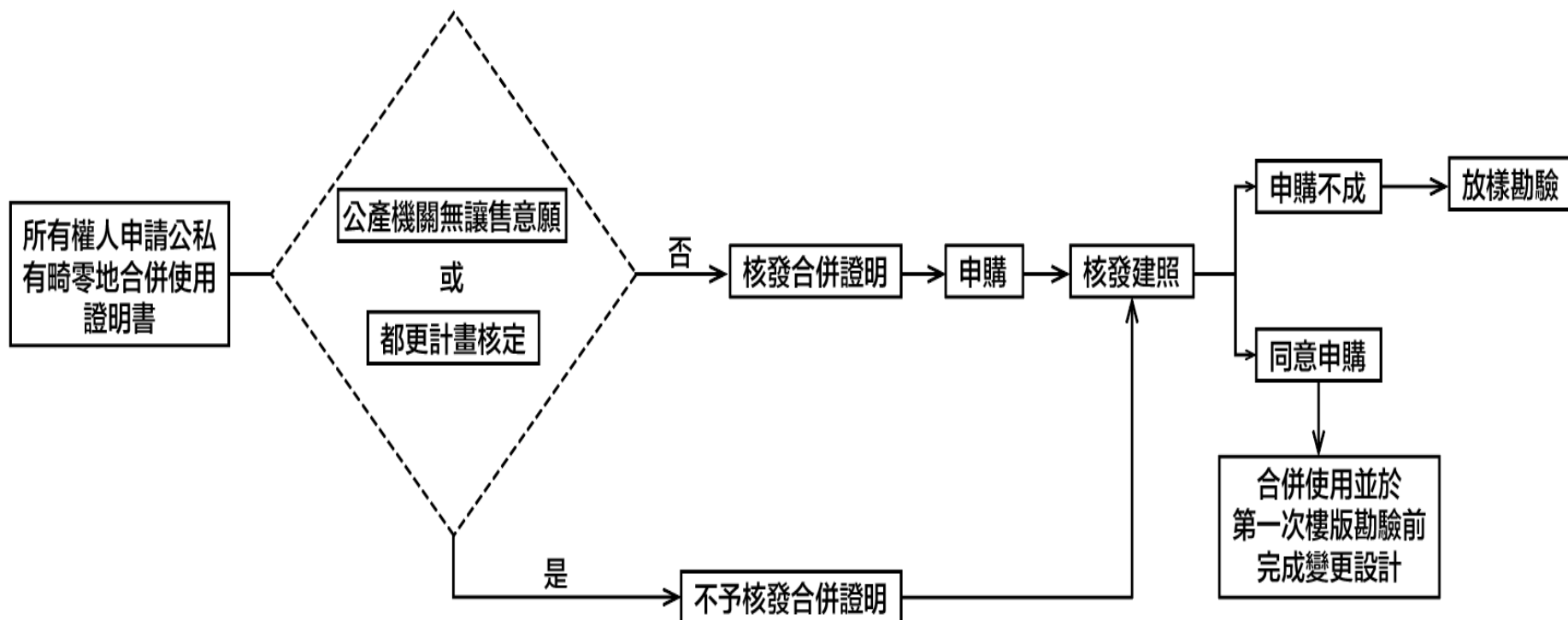
113年4月1日臺北市政府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

第十一條(一)修正條文	原條文	說明
(一) 畸零地其相鄰土地為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購；申購不成時， <u>不得申請建築</u> 。	(一) 畸零地其相鄰土地為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購；申購不成時， <u>應逕向畸零地調處會全體委員會議申請審議</u> 。	有關現行條文第一項規定，畸零地毗鄰公有地時，其申請建築前於取得公私有畸零地合併證明後，公產管理機關仍不願讓售時，為使程序簡便，逕向畸零地調處委員會全體委員會申請審議，免再依第六條規定辦理調處。 <u>惟依現行實務運作，畸零地如無法合併鄰地之公有畸零地，縱向畸零地調處會全體委員會議申請審議通過，亦無法核准建築，爰修正第一項規定。</u>

臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

二.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公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

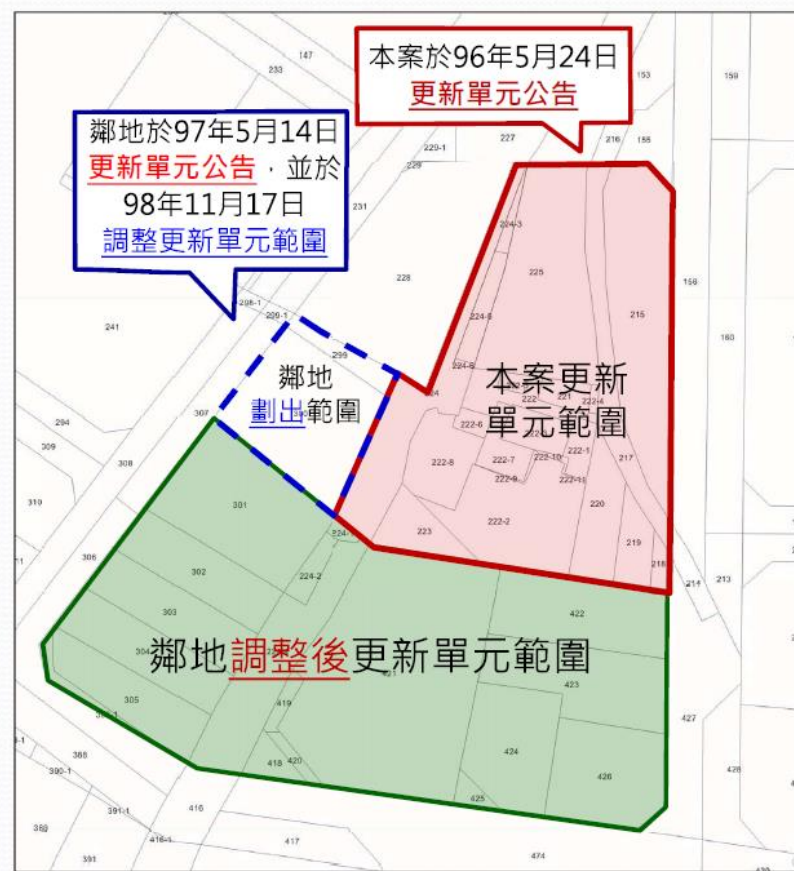


臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

第十一條(二)修正條文	原條文	說明
(二) 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， <u>除經公產管理機關書面表明無法讓售或都市更新事業計畫已核定者外</u> ，土地所有權人應 <u>於都發局核發建造執照前</u> 取得公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購 <u>完成後合併使用，並於第一次樓版勘驗前完成變更設計</u> ；申購不成者，都發局得 <u>核准放樣勘驗</u> 。	(二) 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公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 <u>准其建築</u> 。	1.為配合現行實務運作所需，針對公有畸零地之公產管理機關業以書面表明無法讓售者，按此時已無要求土地所有權人依本條規定辦理之實益；又都市更新案件，倘鄰接公有畸零地，其於劃定都市更新單元時，悉依都市更新條例第四十六條及臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則規定辦理，已無再依本條項規定辦理之必要，爰於現行條文第二項增訂除書規定，俾符實需。 2.另為配合修正條文第八條第三項規定，就土地所有權人取得公私有畸零地合併使用證明書，且申購完成後，明定起造人應將兩筆土地合併使用，並於第一次樓版勘驗前完成建造執照變更設計，爰修正第二項。

鄰地更新單元調整範圍圖





**THANK YOU FOR
LISTENING**

臺北市建築管理工程處

臺北市建築管理自治條例 第32及33條合法房屋認定法令說明

報告人：施工科股長 施美蘭

臺北市都市危險及老舊建築物加速重建之
節稅申請程序及危老合法房屋簡化認定

合法建築物類型分析

合法建築物

都市計畫發布實施前存在建物

(經申請合法房屋證明)

1. 舊市區：民國34年10月25日建物
2. 文山區(原景美、木柵區)：民國58年4月28日
3. 南港區、內湖區：民國58年8月22日
4. 士林區、北投區：民國59年7月4日

民國60年12月22日建築法修正前已完成所有權登記之建物

(經申請補領使用執照)

領有使用執照之建物

非

危老
適用
範圍

領有使用許可

臺北市免辦建築執照建築物或
雜項工作物處理原則

歷史建物或古蹟

臺北市政府 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」併同增訂：
「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
建築物加速重建條例，餘得依
該條例及相關規定辦理。」

法令依據

一、建築法第96條

本法施行前，供公眾使用之建築物而未領有使用執照者，其**所有權人**應申請核發使用執照。但都市計畫範圍內非供公眾使用者，其**所有權人**得申請核發使用執照。

前項建築物使用執照之核發及安全處理，由直轄市、縣(市)政府於建築管理規則中定之。

二、臺北市建築管理自治條例

第六章 舊有合法建築物處理

(一)申(補)領使用執照

(二)合法房屋證明

(三)檢討規定

第32條 (未領有建造執照) 第33條(領有建造執照)

第35條 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

第34條 供公眾使用之建築物，依第32及33條規定申請核發使用執照者

建築完成日期

內政部73年7月31日台內營字第245003號函

主旨：有關建築法第96條「本法施行前，供公眾使用之建築物」建造時間如何認定一案，請查照。

說明：一、依據高雄市建築師公會73年4月25日（73）高建師技字第174號函辦理。

- 二、按「本法施行前，供公眾使用建築物而未領有使用執照者，其所有權人應申請核發使用執照，但都市計畫範圍內非供公眾使用者，其所有權人得申請核發使用執照」係建築法60年12月22日修正公佈時之第96條規定，其適用地區依同法第3條第2項規定。

三、建築法第96條規定之建築物，係指同法60年12月22日修正公布前之建築物而言，其認定由主管建築機關依職權為之、所有權人應負舉證之責。

申請人資格

內政部73年7月14日台內營字第241488號函

主旨：有關建築法第96條所稱之建築物所有權人，是否包括取得土地及建築物所有權人同意文件之承租人，而准予以承租人名義申請補領使用執照疑義乙案，復如說明二，請查照。

說明：一、復 貴廳73.06.20.(73)建四字第149616號函。

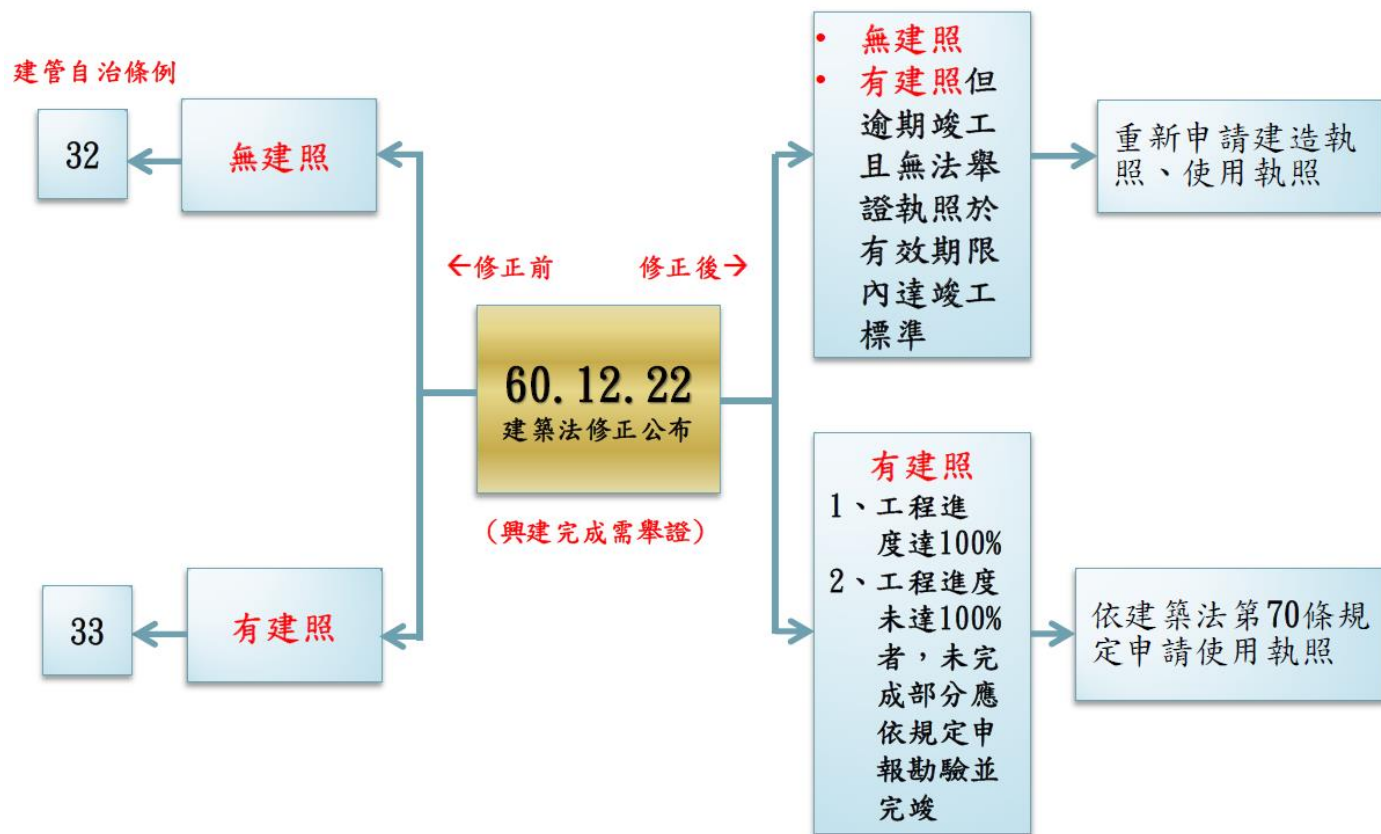
二、按依建築法第96條申請核發使用執照者，其**申請人法律既明定為建築物之所有權人，自應從其規定，以資適法。**

民法第758條：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」。

最高法院41年台上字第1039號判例：「自己建築之房屋，與依法律行為取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第758所謂非經登記不生效力之列。」

- ★ **建築物之所有權人**
1. 起造人(雖未辦理所有權登記然該建築物之所有權仍屬起造人所有) #33
 2. 所有權登記之建物之建築物所有權人 #32、#33
 3. 契約(例如與起造人買賣契約) 經法院判決確定 #33

臺北市建築管理自治條例-補領使用執照認定原則



民國 60 年 12 月 22 日建築法修正發布後興建之建築物，均須依建築法之規定申請使用執照，故未領有使用執照之建築物，礙難適用危老條例申請重建。

臺北建築管理自治條例-補領使用執照認定條文

第32條 本法施行前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。

- 一 本法第三十條及本自治條例規定之書件、圖說。
- 二 建築線指示(定)圖。
- 三 建築物權利證明文件。
- 四 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。

圖說應確實依照實際構造及隔間繪製
(注意!!非示意圖)

例如
照片(航照)、權狀、接水電證明
稅單、驗收證明、官方文件…等

無建照
建蔽率、院落、高度……等
得依當時法令辦理

建築法第30條
起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、
土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。

臺北建築管理自治條例第8條

要求
公會出鑑定報告、
依用途檢討結構計算書
……等

臺北建築管理自治條例-補領使用執照認定條文

第33條 民國六十年十二月二十二日本法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：

有建照
依核准圖說竣工

- 一 使用執照申請書。
- 二 原領建造執照及核准之設計圖說。
- 三 施工中曾辦理勘驗者，檢附勘驗紀錄；**未辦理勘驗者，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。

要求未辦理勘驗者
公會出鑑定報告

例如
照片(航照)、權狀、接水電證明
稅單、驗收證明、官方文件…等

第34條 供公眾使用之建築物，依前二條規定申請核發使用執照者，其出入口、走廊、樓梯及防火避難設施、消防設備，得比照舊有建築物防火避難設施及消防設備改善辦法之規定辦理；建蔽率、院落深度、高度等得依建築當時之法令辦理。

臺北建築管理自治條例-申領使用執照原則

本市建築管理自治條例第32、33條申領使用執照原則

違建處理

無障礙設施

消防設備

防火避難
設施檢討

結構安全鑑定
及耐震補強

第32條
基地範圍認定

第32條基地連
接建築線檢討

建築完成日期
之認定原則

建築物持續
存在事實

土地使用管
制事項檢討

山坡地水土
保持設施

臺北市政府都市發展局103年5月27日北市都建字第10362817400號函
 (修正發佈) 臺北市政府都市發展局106年2月21日北市都建字第10633245100號函
 (修正發佈) 臺北市政府都市發展局111年9月29日北市都建字第1116168067號函

臺北建築管理自治條例-第32～34條申領使用執照原則

違建處理

- 1.不計建蔽、容積率檢討
- 2.檢附相關存在年代證明文件
- 3.與合法建物有實體區隔
- 4.與違建銜接處線設一處出入口
- 5.逃生避難動線不得行經違建
- 6.新違建應拆除後始得核發使用執照

無障礙設施 (公共建築物)

- 檢討符合「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」不克及時改善者核發使照後注意事項加註列管限期改善 (核准後使用科列管)
- 1.提具改善計畫 (載明改善項目、經費與期程)
 - 2.檢附「臺北市公共建築物行動不便者使用設施改善諮詢審查小組」審查通過之替代改善方案 **未依限改善者，依違反「身心障礙者權益保障法」論處**

消防設備

- 1.消防設備師或消防安全設備設計監造暫行人員檢討簽證，符合「原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法」
- 2.會辦消防局-審查核可並改善完竣

防火避難 設施檢討

- 1.防火避難設置檢討不得經過違建部分
- 2.「原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法」

結構安鑑定 及耐震補強

- 1.相關技師出具結構安全鑑定報告書技師檢討整體結構計算符合建造當時法令
- 2.依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」製作初步評估報告書
 - R值>45 不予核發使用執照 **建築法第77條第1項及99條裁處**
 - R值30~45 列管使用執照領得6個月進行耐震補強 屆期未辦理
- 3.已依規定完成補強者-免再辦理耐震補強

**執照
廢止**

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

臺北市政府都市發展局111年9月29日北市都建字第1116168067號函

保護區

- 
- 1.有產權登記者-登記坐落地號，但97年1月14日以後辦理地籍分割者應以初始坐落地號土地
 - 2.無產權登記者-比對坐落地都市計畫發布實施前之地形圖與地籍圖

非保護區



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辦理

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。

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。

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

臺北市政府都市發展局109年11月2日北市都建字第1093220820號函-修正

非
保
護
區

一
般
案
件

臺北市政府
都市發展局
109年11月2日
北市都建字第
1093220820號函
-修正增列

危
老
案
件

申請案倘初始坐落地號土地未臨接建築線時，得合併相鄰土地（需取得土地使用權同意書）以鄰接建築線後，將前述土地範圍視為該建築物之使用執照基地範圍，惟前項土地合併行為**不得造成鄰地畸零地**，且使用執照內關於建蔽率檢討僅得以初始坐落地號土地為範圍。

1.得以申請使用執照之基地範圍提出申請

2.計算危老獎勵值時，僅得以合法房屋之初始坐落地號土地為計算基準，其合併納為使用執照範圍之土地不得視為危老建築之相關土地。

臺北市政府都市發展局111年9月29日北市都建字第1116168067號函-修正

臺北建築管理自治條例-第32～34條申領使用執照原則

第32條 連接建築線



- 1.應面臨都市計畫道路或指定建築線有案之現有巷(連接部分應符合最小寬度)
- 2.面臨私設通路者(應檢附土地使用權同意書、連接部分應符合最小寬度)
- 3.基地位於農業區或保護區者，現況需具有2.5公尺以上之出入通路

建築 完成日期



民國60年12月22日建築完成

- 1.建築物登記謄本
- 2.繳納房屋稅之收據
- 3.繳納自來水費或電費之收據
- 4.戶籍證明
- 5.門牌證明
- 6.其他足資證明之文件

建築完成 持續存在



- 1.建築物現況主要構造之材質呈現老舊，且主體構造或主要建材與建物登記謄本或建物測量成果圖所載相符
- 2.歷年地形圖及航測圖可辨識建築物自建築完成迄今，相對位置均持續存在
- 3.建築物之主要樑柱、承重牆壁、屋架等主要構造任一項累計未逾過半之修理或變更

土地使用 管制事項



建築物高度、建蔽率、騎樓、院落(防火巷)、用途組別等，應檢討符合建造當時法令規定

A級：不予核發使用執照(立即鑑定改善)
B級：持續委託專業技師或機構加強監測
C級：起造人注意維護,自行檢視設施狀況

山坡地水土 保持設施



基地位於山坡地或「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」
須檢附水土保持法第6條之相關專業技師或機構簽證負責之「山坡地建築基地安全檢查評估紀錄表」，確認水土保持設施現況
本局並將紀表送請工務局大地工程處依「水土保持法」有關規定處理。

臺北建築管理自治條例-第32條申領使用執照原則

申請書

本市____區____路____號建築物，業於____年____月____日建造完成：

☐ 依臺北市建築管理自治條例第 32 條申請使用執照，並已依規定檢附相關書表文件。

建築物屬：☐ 供公眾使用 ☐ 非供公眾使用

無障礙設施：☐ 無需檢討 ☐ 已符合規定 ☐ 改善尚有困難，理由_____。

結構安全鑑定：☐ 已符合規定 ☐ 未符合規定

☐ 依臺北市建築管理自治條例第 33 條申請建築物使用執照，並已依規定檢附相關書表文件。

建築物屬：☐ 供公眾使用 ☐ 非供公眾使用

無障礙設施：☐ 無需檢討 ☐ 已符合規定 ☐ 改善尚有困難，理由_____。

結構安全鑑定：☐ 已符合規定 ☐ 未符合規定

此致

臺北市政府都市發展局

申請人：

簽證建築師：

聯絡人：

依臺北市建築管理自治條例第 32 條規定申領使用執照檢附書件排序表

32 條

序號	書件	有	無	說明	備註
一	建築法第 30、32 條及臺北市建築管理自治條例規定之書件、圖說				
1	申請書：起造人名冊、地號表、建築物概要表、地址門牌清冊				
2	竣工圖：由建築師依都市計畫法、建築法、建築技術規則檢討防火避難設施及消防設備後，簽證之圖說(面積計算表、位置圖、配置圖、各層平面圖、立面圖、制立面圖、總剖面圖、必要設備圖說、屋頂平面圖及各向立面圖)			1. 由建築師依都市計畫法、建築法、建築技術規則檢討後，簽證。 2. 供公眾使用之建築物依本條例第 32 條規定申領使用執照，需依同法 34 條規定條例檢討：出入口、走廊、樓梯及防火避難設施、消防設備，得比照舊有建築物防火避難設施及消防設備改善辦法之規定辦理；建築年、院落深度、高度等得依建築當時之法令辦理。	
3	竣工照片：各向立面、屋突、騎樓、天井、停車空間、雨污水分流、四周環境、防火間隔、昇降設備、防空避難設備、避雷設備。				
4	土地權利證明文件				
5	建築線指示圖				
6	門牌編訂總表或證明				
二	建築物權利證明文件				
三	建築師或結構專業技師安全鑑定書			1. 結構計算得依當時法令規定檢討，惟現況安全鑑定報告應依建物現況構材強度評估安全鑑定。 2. 建物位於山坡地基地者，考量本法施行前尚未水土保持相關安全規定規範，為加強維護山坡地安全，應檢附水土保持法第 3 條之相關專業技師或機構簽證負責之「山坡地建築基地安全檢查評估紀錄表」，確認水土保持設施現況。	
四	防火避難及消防設備			須檢討符合「建築技術規則」有關規定，或符合「原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法」之規定，改善後發給使用執照。	
五	建築物完成日期證明文件				
六	其他有關證件				
七	行政指導項目				
12	無障礙設施			無障礙設施不克及時改善者，起造人(申請人)須提具「改善計畫書(載明改善項目、經費與期程)」，或檢附「臺北市公共建築物行動不便者使用設施改善諮詢審查小組」審查	

臺北市政府都市發展局111年9月29日北市都建字第1116168067號函

臺北建築管理自治條例-第32條申領使用執照原則

臺北市建築管理自治條例第32條申請使用執照建築師簽證綜理表

基本資料		檢討簽證內容		檢討簽證內容 (經核符合劃「■」; 不符合劃「×」無關劃「/」)		個案情形說明	
基本資料	掛號日期			防火避難設施	☐ 本案經檢討符合「建築技術規則」有關規定,或依市政府101年6月26日府都建字第10164102900號公告「臺北市原有合法建築物防火避難設施改善項目檢討原則一覽表」檢討,符合「原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法」之規定。	☐ 防火區劃 ☐ 分間牆 ☐ 內部裝修材料 ☐ 避難層出入口 ☐ 走廊 ☐ 直達樓梯 ☐ 安全梯 ☐ 緊急進口	
	起造人						
	建築地點						
	使用分區	基地面積					
	建築面積	總樓地板面積					
建築率	建築完成日期						
建物概況	構造種類			違章建築	☐ 本案建築基地範圍內未涉及違章建築。 ☐ 本案涉及84年以後之新建部分,業已自行拆除完竣。(會辦建管處違章建築確認後,始得核發使用執照) ☐ 本案涉及83年以前之既存違建部分,業於平面圖及立面圖以斜線標繪範圍,並檢附違建部分之現況照片。(會辦建管處違章建築報廢錄案處理) ☐ 合法建築物與既存違建部分(含法定空地、天井、陽台、露臺部分),應以固定式實體區隔(採不燃材料或具1小時以上防火時效之牆體),且既存違建與合法建築物銜接處之出入口設限1處,寬度未逾1.2公尺。 ☐ 本案維持建築物用途機能之必要空間,未設置於既存違建範圍內,且逃生避難動線,未行經違建之樓地板構造。		
	層棟戶數						
建物用途		主管使用組別: 建物使用類組:		消防設備	☐ 本案經消防設備師或消防安全設備設計監造暫行人員檢討簽證,非屬「各類場所消防安全設備設置標準」第12條所規範之場所,得免設置消防安全設備。 ☐ 本案已依法設置消防安全設備,並經消防設備師或消防安全設備設計監造暫行人員檢討簽證,符合「原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法」之規定。(須會辦消防局查驗核可後,始得核發使用執照)。		
檢討項目		檢討簽證內容 (經核符合劃「■」; 無關事項劃「/」)					個案情形說明
基地範圍認定	保護區	☐ 建築物有產權登記者,以登記坐落地號之土地為申請基地範圍。但坐落土地係民國97年1月14日以後辦理地籍分割者,應以建築物初始坐落地號土地為申請基地範圍。 ☐ 建築物未有產權登記者,應以民國58年9月7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。		建築完成日期證明文件	☐ 本案建築基地面臨計畫道路或已指定建築線之現有巷道,且連接部分並符合最小寬度之規定。 ☐ 本案建築基地面臨私設通路(已檢附該私設通路土地使用權同意書),且連接部分並符合最小寬度之規定。 ☐ 基地位於農業區或保護區,現況具有寬度2.5公尺以上之通路可供出入。		
	非保護區	☐ 以建築物興建時初始坐落地號之土地為申請基地範圍。但有下列情形之一者,得扣除該部分土地作為申請基地範圍: ☐ 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) ☐ 民國90年12月11日「臺北市建築管理自治條例」修正公布前,土地已分割產權移轉,無法納入基地範圍者。 ☐ 本案初始坐落地號土地因未臨接建築線,爰合併相鄰土地(已檢附土地使用權同意書)以臨接建築線。該相鄰土地雖納入本案使用執照之建築基地範圍,但未造成鄰地成為畸零地,且使用執照之建築率,仍以初始坐落地號之土地範圍檢討。					
基地範圍認定	非保護區	☐ 建築物興建時初始坐落地號之土地為申請基地範圍。但有下列情形之一者,得扣除該部分土地作為申請基地範圍: ☐ 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) ☐ 民國90年12月11日「臺北市建築管理自治條例」修正公布前,土地已分割產權移轉,無法納入基地範圍者。 ☐ 本案初始坐落地號土地因未臨接建築線,爰合併相鄰土地(已檢附土地使用權同意書)以臨接建築線。該相鄰土地雖納入本案使用執照之建築基地範圍,但未造成鄰地成為畸零地,且使用執照之建築率,仍以初始坐落地號之土地範圍檢討。		建築物自建完成持續存在事實	☐ 建築物現況主要構造之材質老舊(詳附現況照片),且主體構造或主要建材與建物登記謄本或建物測量成果圖所載相符。 ☐ 歷年地形圖及航測圖可辨識建築物自建完成迄今,相對位置均持續存在。 ☐ 建築物之主要樑柱、承重牆壁、屋架等主要構造任一項累計未逾過半之修理或變更。		
		建築物高度	☐ 經檢討符合建造當時法令規定				
		建築率	☐ 經檢討符合建造當時法令規定				
		騎樓	☐ 經檢討符合建造當時法令規定				
		院落(防火巷)	☐ 經檢討符合建造當時法令規定				
土地使用管制事項	用途組別	☐ 經檢討符合建造當時法令規定					

臺北建築管理自治條例-第32條申領使用執照原則

建築物無障礙設施	☐ 本案非屬「建築技術規則」建築設計施工編第170條規定之公眾建築物，免檢討設置無障礙設施。 ☐ 本案經檢討改善符合「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」之規定。 ☐ 本案無障礙設施不克及時改善，已提具「改善計畫書(載明改善項目、經費與期程)」或檢附「臺北市公共建築物行動不便者使用設施改善諮詢審查小組」審查通過之替代改善方案，另案限期改善。未依限改善者，依違反「身心障礙者權益保障法」論處。	
結構安全耐震補強	☐ 檢附建物現況結構安全鑑定報告，由開業建築師或專業技師依建築物現況構材鑑定其強度，並經檢討簽證整體結構計算符合建造當時法令有關結構安全之要求。 ☐ 本案已依「建築物實地耐震能力評估及補強方案」完成耐震能力評估及必要之補強(詳附件)。 ☐ 本案已完成耐震補強，檢附依法登記開業建築師、執業土木工程技師、結構工程技師簽證之補強成果報告書(詳附件)。 ☐ 本案依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」之規定，經共同供應契約機構辦理耐震能力初步評估後，製作評估報告書(詳附件)，並符合下列規定： ☐ 本案危險度總評估分數(R)值小於30。 ☐ 本案危險度總評估分數(R)值介於30~45，起造人已具結將於領得使用執照後6個月內進行耐震補強設計工作(詳細評估併入補強設計中辦理)。屆期未辦理者，視同違反建築法第77條第1項規定，依同法第91條處理。 ☐ 本案危險度總評估分數(R)值大於45，主管建築機關應不予核發使用執照。	
山坡地水土保持設施	☐ 本案建築基地非位於山坡地或「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」之範圍。 ☐ 建築物坐落山坡地，檢附水土保持法第6條之相關專業技師或機構簽證負責之「山坡地建築基地安全檢查評估紀錄表(如附件)」，確認水土保持設施現況符合下列情形： ☐ 本案經評估及建議屬A級，申請人應立即委託專業技師或機構進行深入鑑定工作，提出改善	

措施並進行改善。本案主管建築機關不予核發使用執照，並應將紀錄表送請工務局大地工程處依「水土保持法」有關規定處理。 ☐ 本案經評估及建議屬B級，起造人已具結於領得使用執照後持續委託專業技師或機構加強監測。主管建築機關並將紀錄表送請工務局大地工程處依「水土保持法」有關規定處理。 ☐ 本案經評估及建議屬C級，已責請起造人注意維護，並自行檢視設施狀況。	
檢附文件 視個案實際情形，依序排列 ☐ 01、土地使用分區證明 ☐ 02、土地及建築物權利證明文件 ☐ 03、門牌編釘總表或證明 ☐ 04、現況圖、地籍圖謄本 ☐ 05、建築物完成日期證明文件 ☐ 06、歷年航測圖、地形圖 ☐ 07、建築物現況照片(含拍攝索引) ☐ 08、違章建築相關圖說及照片(含拍攝索引) ☐ 09、消防安全設備檢討簽證書圖文件 ☐ 10、建物現況結構安全鑑定報告 ☐ 11、建築物耐震補強成果報告書 ☐ 12、建築物耐震能力初步評估報告書 ☐ 13、起造人具結書(允諾領得使用執照後6個月內進行耐震補強設計工作) ☐ 14、山坡地建築基地安全檢查評估紀錄表 ☐ 15、起造人具結書(允諾持續加強水保設施監測) ☐ 16、建築物無障礙設施檢討簽證書表 ☐ 17、無障礙設施改善計畫書 ☐ 18、無障礙設施替代改善方案經審查通過文件 ☐ 19、建築師委託書、開業證書、公會會員證 ☐ 20、相關專業技師執業證書、公會會員證 ☐ 21、建築線指示(定)申請書圖 ☐ 22、建築相關圖說(含面積計算表) ☐ 23、其他經都發局指定之文件	
以上表列檢討項目及說明內容，均經本人查證確認無誤並簽證負責。如有虛偽造假或詭詐不實，當負相關法律責任。	
簽證建築師(簽章)：	
中華民國 年 月 日	

臺北建築管理自治條例-第33條申領使用執照原則

申請書

本市____區____路____號建築

物，業於____年____月____日建造完成：

☐ 依臺北市建築管理自治條例第32條申請使用執照，並

已依規定檢附相關書表文件。

建築物屬：☐ 供公眾使用 ☐ 非供公眾使用

無障礙設施：☐ 無需檢討 ☐ 已符合規定 ☐ 改善尚有困難，理由_____。

結構安全鑑定：☐ 已符合規定 ☐ 未符合規定

☐ 依臺北市建築管理自治條例第33條申請建築物使用執照，並已依規定檢附相關書表文件。

建築物屬：☐ 供公眾使用 ☐ 非供公眾使用

無障礙設施：☐ 無需檢討 ☐ 已符合規定 ☐ 改善尚有困難，理由_____。

結構安全鑑定：☐ 已符合規定 ☐ 未符合規定

此致

臺北市政府都市發展局

申請人：

簽證建築師：

聯絡人：

依臺北市建築管理自治條例第33條規定申領使用執照檢附書件排序表

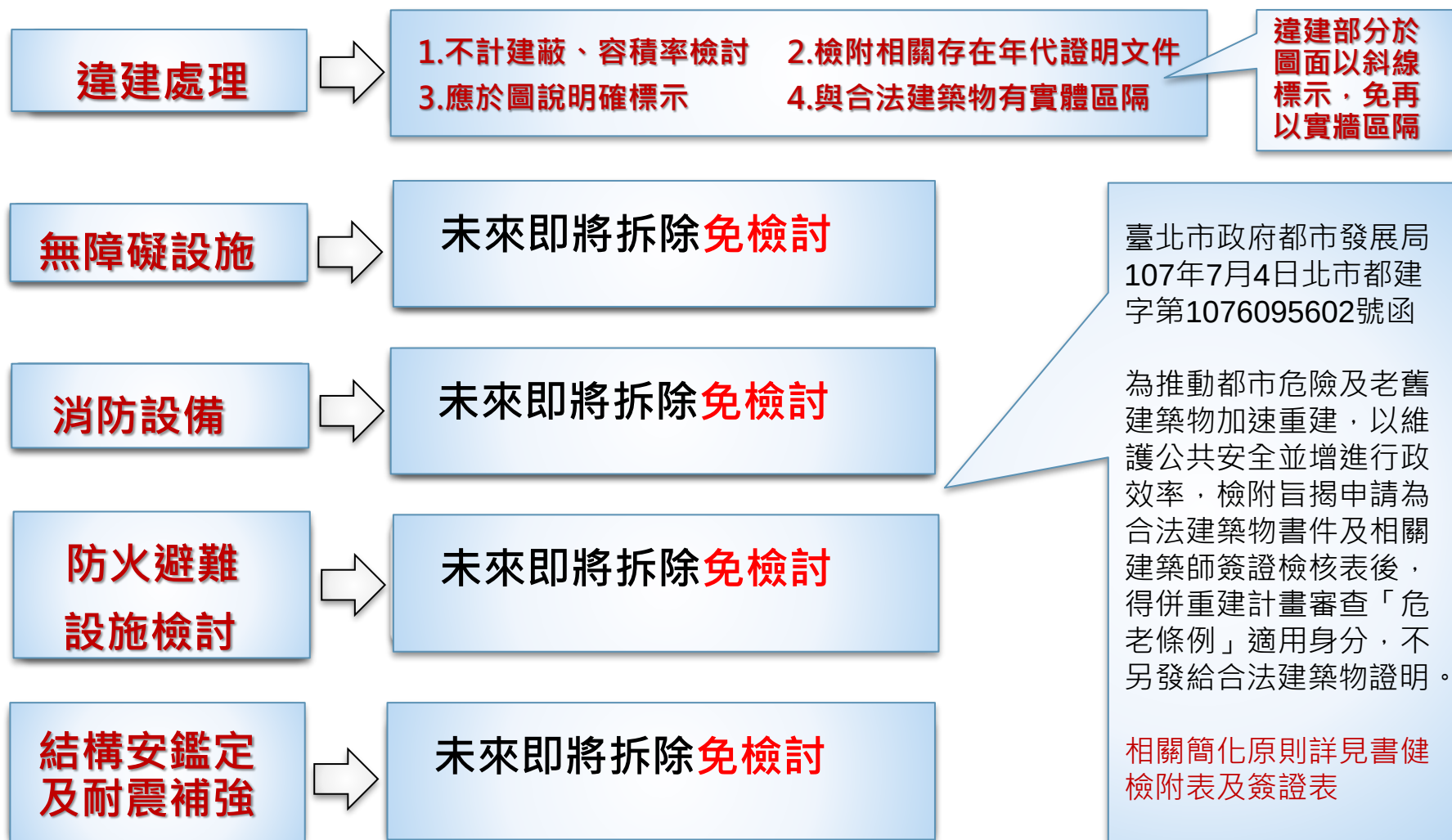
33條

序號	書件	有	無	說明	備註
一	使用執照申請書				
1	申請書				
2	起造人名冊				
3	地號表				
4	建築物概要表				
5	地址門牌清冊				
6	竣工圖：面積計算表、位置圖、平面圖、立面圖			於申領建築執照範圍外，擅自建造之建築物，應於竣工圖說內標示	
7	竣工照片：各向立面、屋突、騎樓、天井、停車空間、雨污水分流、四周環境、防火間隔、昇降設備、防空避難設備、避雷設備。			供公眾使用之建築物依本條例33條規定申領使用執照，需依同法34條規定條例檢討：出入口、走廊、樓梯及防火避難設施、消防設備，得比照原有建築物防火避難設施及消防設備改善辦法之規定辦理；建築平面、院落深度、高度等得依建築當時之法令辦理。	
8	門牌編訂總表或證明				
二	原領建造執照及核准設計圖說				
9					
三	結構安全鑑定			結構計算得依當時法令規定檢討，惟現況安全鑑定報告應依建物現況結構強度評估安全鑑定。	
10					
四	防火避難及消防設備			須檢討符合「建築技術規則」有關規定，或符合「原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法」之規定，改善後檢發使用執照。	
11					
五	建築物完成日期證明文件				
12					
六	其他相關證明文件				
13					
七	行政指導項目				
14	無障礙設施			無障礙設施不克及時改善者，起造人（申請人）須提具「改善計畫書（載明改善項目、經費與期限）」或檢附「臺北市公共建築物行動不便者使用設施改善諮詢審查小組」審查通過之替代改善方案，另案限期改善。未依照改善者，於核發使用執照後，於使用執照注意事項加註列管違反「身心障礙者權益保障法」條款。	

臺北市政府都市發展局111年9月29日北市都建字第1116168067號函

臺北建築管理自治條例-併危老重建計畫-第32~34條

審查合法建築簡化適用原則



臺北建築管理自治條例-併危老重建計畫-第32~34條

審查合法建築簡化適用原則

第32條-檢附書表

可分軌

第32條-建築師簽證檢核表

表二(D2)

依臺北市建築管理自治條例第32條規定申請為合法建築物檢附書件表
(適用都市危險及老舊建築物加速重建條例)

序號	書件	有	無	說明	備註
一	建築法第30、32條及臺北市建築管理自治條例規定之書件、圖說				
1	申請書：起造人名冊、地號表、建築物概要表、地址門牌清冊			免檢附	
2	現況圖、核准圖：面積計算表、位置圖、平面圖、立面圖			須檢附 由建築師依都市計畫法、建築法、建築技術規則檢討後簽證	遠建部分於圖面以斜線標示，免再以實牆區隔
3	現況照片：各向立面、屋突			須檢附	
4	土地權利證明文件			須檢附	
5	建築線指示圖			須檢附	
6	門牌編訂總表或證明			須檢附	
二	建築物權利證明文件			須檢附	
三	結構安全鑑定			未來即將拆除，免檢討	
四	防火避難及消防設備			未來即將拆除，免檢討	
五	建築物完成日期證明文件			須檢附	
六	其他相關證明文件				
七	行政指導項目：無障礙設施			未來即將拆除，免檢討	
八	建築法施行前已建築完成而未領有建築執照之建築物，應檢討相關法令規定之建築師簽證檢核表			須檢附	
以上法規檢討內容：經本人確認符合並簽證負責，如有虛偽不實或筆誤，願負相關法律責任。 簽證人：					
(蓋章)					
年 月 日					

表一(D1)

依臺北市建築管理自治條例第32條規定申請為合法建築物，應檢討相關法令規定建築師簽證檢核表
(適用都市危險及老舊建築物加速重建條例)

基本資料	掛號日期			
	起造人	○○股份有限公司 負責人：○○○		
	申請地點	○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地(地號請詳列)		
	門牌號碼			
	使用分區	○○○區		
建物概況	構造種類			
	層樓戶數			
建築物類型		☐ 供公眾使用建築物 ☐ 非供公眾使用建築物		
使用類別		申請樓層：地上○○層、地下○○層 申請用途：例：第二十一組(七)餐廳(G3)		
法令依據/檢討項目		簽證內容	檢討依據	設計檢討 符合 免檢討
都市計畫法	建築物高度			
	建築率			
建築技術規則	院落(防火巷)			
	建築基地應臨接建築線(現有巷)或出入通路			
	建築面積			
	建築物高度			
說明	違章建築	本案建築物無違章建築，本項免檢討。 應於圖示中明確標明其違建範圍。(免實體區劃)		
	都市計畫法部分：	一、建築物高度、建築率、騎樓得依當時法令規定檢討。 2、院落(防火巷)得依當時法令規定檢討(60年以前無院落規定者，依防火巷及避難空地等規定留設)。		
說明	建築法(建築技術規則)部分：	1、建築基地應臨接建築線、現有巷或出入通路，其規定得依當時法令規定檢討。 2、建築面積、建築物高度得依當時法令規定檢討。		
	以上法規檢討內容：經本人確認符合並簽證負責，如有虛偽不實或筆誤，願負相關法律責任。隨卷附上土地登記謄本(地號全部)、地籍圖謄本、面積計算表、主要之平面、剖面及相關檢討圖說。 簽證人：			
(蓋章)				
年 月 日				

臺北市府都市發展局107年7月4日北市都建字第1076095602號函

臺北建築管理自治條例-併危老重建計畫-第32~34條

審查合法建築簡化適用原則

第33條-檢附書表

可分軌

第35條-檢附書表

表三(D3)

依臺北市建築管理自治條例第33條規定申請為合法建築物檢附書件表
(適用都市危險及老舊建築物加速重建條例)

序號	書件	有	無	說明	備註
一、	使用執照申請書				
1	申請書			免檢附	
2	起造人名冊			免檢附	
3	地號表			免檢附	
4	建築物概要表			免檢附	
5	地址門牌清冊			免檢附	
6	現況圖、核准圖：面積計算表、位置圖、平面圖、立面圖			須檢附 於申請建築執照範圍外，擅自建造之建築物，應於竣工圖說內標示	違建部分於圖面以斜線標示，免再以實牆區隔
7	現況照片：各向立面、屋突			須檢附	
8	門牌編號表或證明			須檢附	
二、	原領建造執照及核准設計圖說			須檢附	
三、	結構安全鑑定			未來即將拆除，免檢附	
四、	防火避難及消防設備			未來即將拆除，免檢附	
五、	建築物完成日期證明文件			須檢附	
六、	其他相關證明文件				
七、	行政指導項目 無障礙設施			未來即將拆除，免檢附	
以上法規檢討內容：經本人確認符合並簽證負責，如有虛偽不實或筆誤，願負相關法律責任。 簽證人：					
					(蓋章)
年 月 日					

表四(D4)

依臺北市建築管理自治條例第35條規定申請認定為合法房屋建築師簽證檢核表
(適用都市危險及老舊建築物加速重建條例)

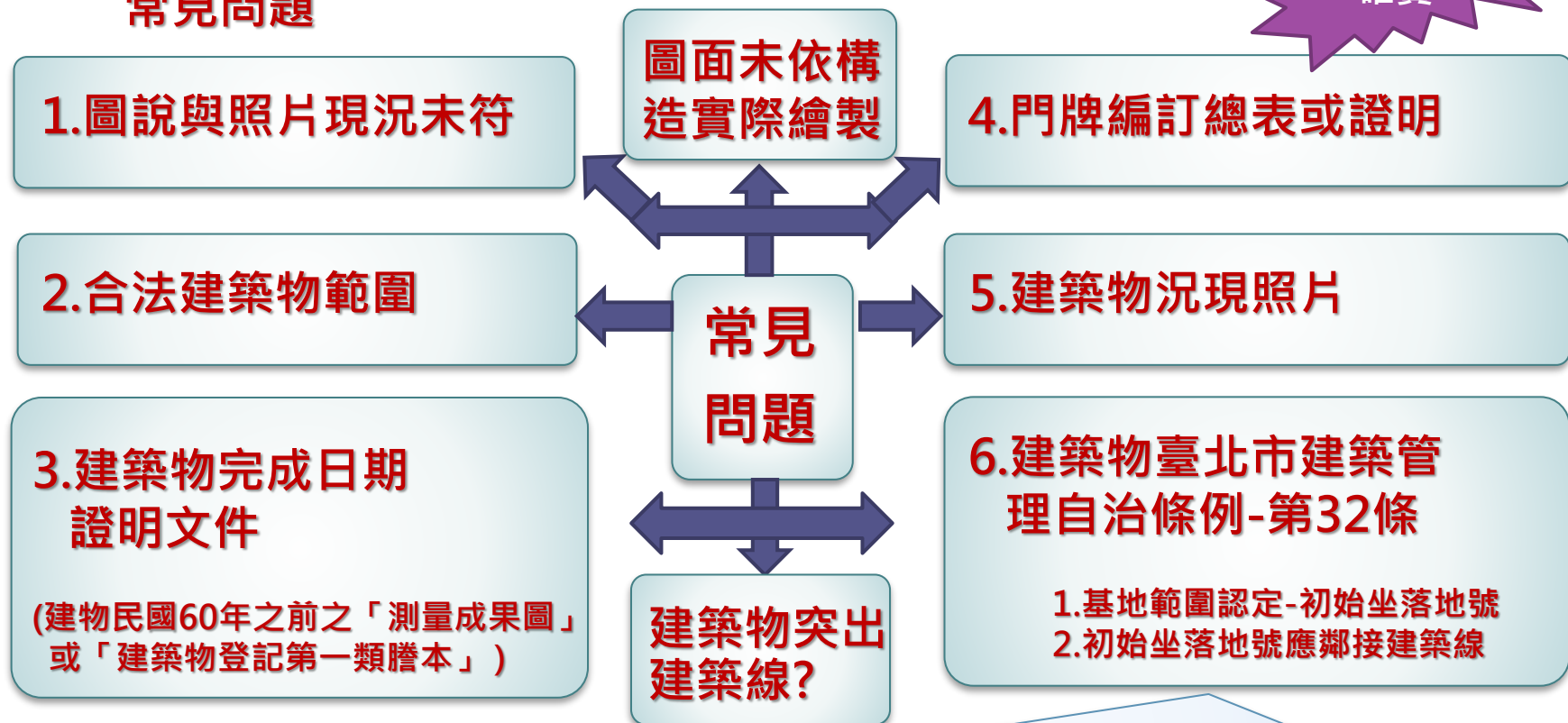
建築物基本資料	申請人(起造人)	〇〇股份有限公司 負責人：〇〇〇	
	申請地點	〇〇區〇〇段〇〇小段〇〇地號等〇〇筆土地(地號請詳列)	
	門牌號碼	臺北市〇〇區〇〇里	
	使用分區	〇〇區	建築完成日期
	建物概況	構造種類	建物主體用途
合法建築物類型	幢棟戶數	計〇幢、〇棟；地上〇層、地下〇層；共〇戶	
	都市計畫發布實施前已建築完成之建築物。 ☐ 舊市區：民國34年10月25日。 ☐ 景美區、木柵區：民國58年04月28日。 ☐ 南港區、內湖區：民國58年08月22日。 ☐ 士林區、北投區：民國59年07月04日。		
應附書圖文件	項次	項目(已檢附劃註■)	說明
	1	☐ 建築物建造完成之證明文件(視個案實際狀況檢附)： ☐ 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、接電日期證明或第一次水電費收據 ☐ 載有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 ☐ 載有建築物資料之地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航測圖或政府機關測繪地圖	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。僅有水电證明而無建築改良物登記簿謄本及課稅證明資料者，得依航測圖認定。
	2	☐ 建築師及申請人簽證之建築物各層平面圖(比例尺1/100)、各向立面圖(比例尺1/100)、剖面圖(比例尺1/100)、地籍配置圖(比例尺1/500)、面積計算表	
	3	☐ 門牌編訂總表或證明	
	4	☐ 彩色照片(各向立面、屋頂突出物及周圍環境)	
	5	☐ 其他經主管建築機關指定之文件	
※以上法規檢討內容，經本人確認符合並簽證負責，如有虛偽不實或筆誤，願負相關法律責任。隨卷附上相關文件及檢討圖說。 簽證人：			
(簽名並蓋章) 年 月 日			

臺北市政府都市發展局107年7月4日北市都建字第1076095602號函

併危老重建計畫依本市建築管理自治條例 第32、33條審查適用合法建築物

簽證應
確實

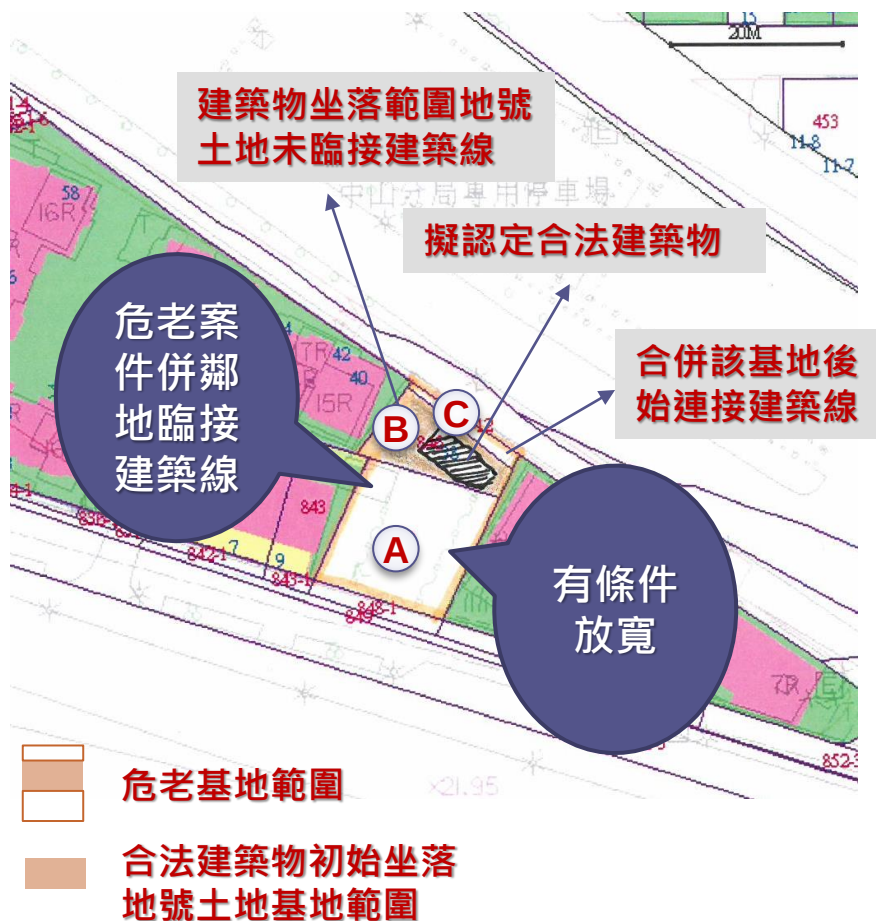
常見問題



臺北市政府都市發展局109年11月2日北市都建字第1093220820號函-修正

1.得合併相鄰土地鄰接建築線 2.土地合併行為不得造成鄰地畸零地 3.獎勵值檢討依初始坐落地號土地

併危老重建計畫依本市建築管理自治條例 第32條審查適用合法建築物(案例說明)



1. 基地範圍認定-初始坐落地號
2. **B** 初始坐落地號未臨接建築線
108年函規定不符臺北市建築管理自治條例第32條規定不得補領使照
3. 109年函 ~ 有條件放寬：

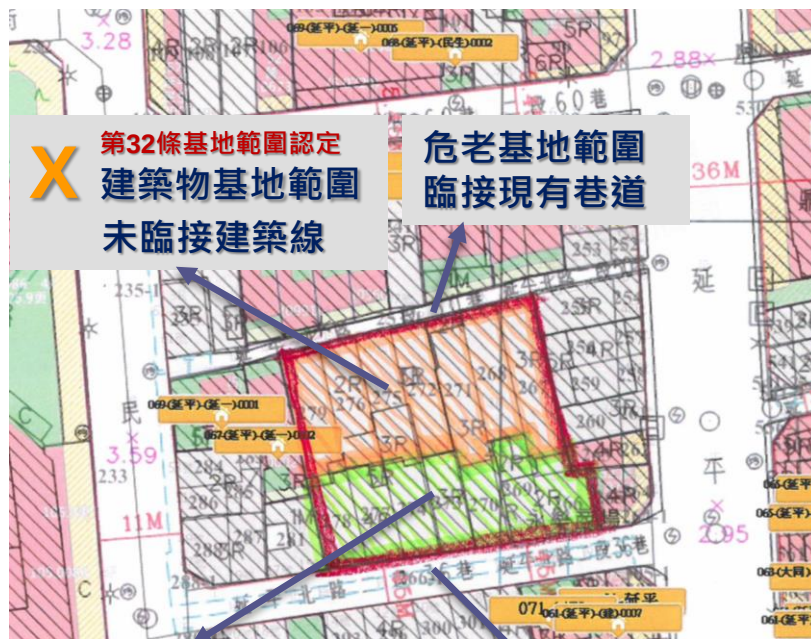
一般案件

- (1) 得合併上方相鄰 **C** 土地臨接建築線(需取得同意書)
- (2) 合併無造成畸零地
- (3) 建蔽率以 **B** 初始坐落地號範圍檢討

危老案件 - 本處營建法規研究小組第372次會議結論

- (1) 得以申請使用執照之基地範圍提出申請
A + **B** + **C** = 危老基地範圍
- (2) 僅得以合法房屋之初始坐落地號土地為計算基準計算危老獎勵值
- (3) 合併納為使用執照範圍之土地不得視為危老建築之相關土地

併危老重建計畫依本市建築管理自治條例 第32條審查適用合法建築物(案例說明)



整宗基地條件

1. 危老基地範圍臨接計劃道路(建築線)
後側臨接現有巷道

第32條申領使用執照，基地範圍認定

2. 前側建築物基地臨計劃道路(建築線)符合建築法建築物基地與建築線應相連接及臺北市建築管理自治條例第32條規定。
3. 後側建築物基地未臨接建築線，不符臺北市建築管理自治條例第32條規定不得補領使照。

4. 未臨接建築線認定可能性之檢討

- (1) 檢討是否符合臺北市建築管理自治條例第35條規定認定原有合法房屋。
- (2) 檢討是否符合面臨現有巷建築原則。



危老基地範圍



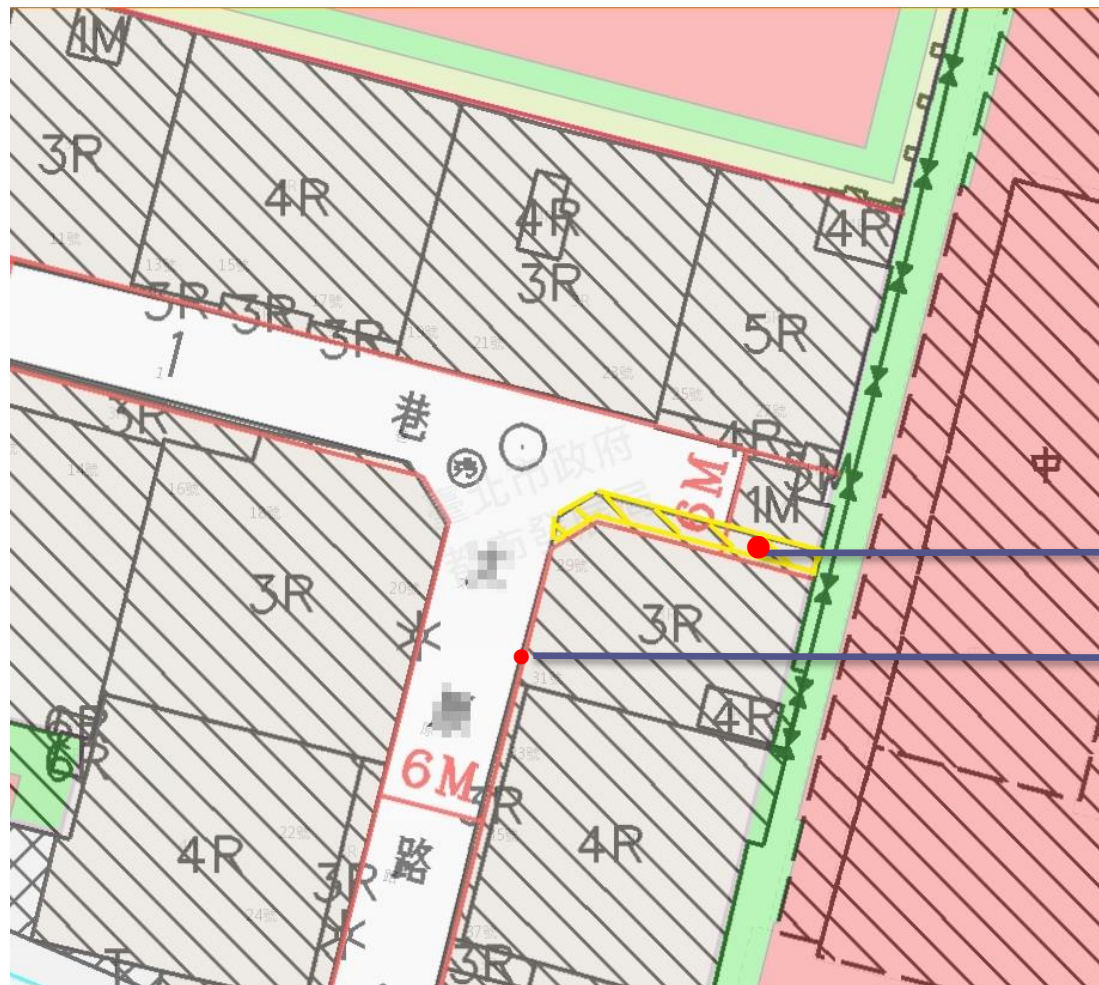
合法建築物初始坐落
地號土地基地範圍



第32條基地範圍認定
建築物基地範圍
臨接建築線

危老基地範圍地號土
臨接建築線(計劃道路)

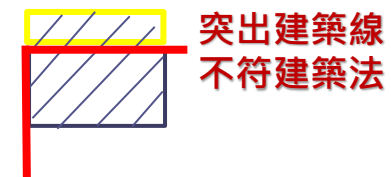
併危老重建計畫依本市建築管理自治條例 第32條審查適用合法建築物(案例說明)



建築法第51條
建築物不得突出於建築線之外

主要構造突出建築線

建築線



突出建築線
不符建築法

本市建築管理自治條例第32、33條審查 適用合法建築物(問題整理)



併危老重建計畫依本市建築管理自治條例 第32、33條審查適用合法建築物(特殊屬性)

住二「山限區」

限制

法規限制：「臺北市
都市計畫劃定山坡地
開發建築管制規則」

第1點：山坡地應整
體開發，其面積須在
2 萬平方公尺以上

但書

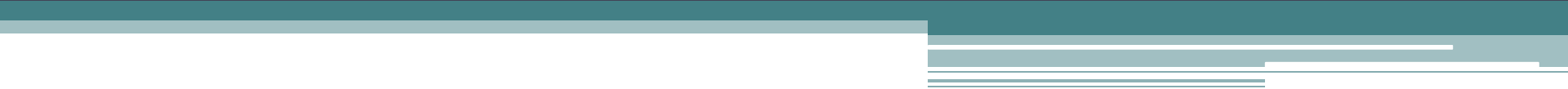
第1點第6款

領有使用執照或民國
60 年 12 月 22 日領
有建照或營造執照並
興建完成之現存建物
臺北市政府工務局依
法核發之完工證明

不適用
併危老
簡化認
定合法
建築物

應依
第32~34條
規定檢具文
件資料認定
領取使用執
照方得適用
原基地開發
規模申請危
老獎勵重建

簡報結束

A series of horizontal lines in teal and light blue colors, with varying lengths and thicknesses, extending across the bottom of the slide.