



台北市都市危險及老舊建築物 加速重建相關法規說明



主講人:臺北市建築管理工程處使用科
工程員 程謨崧

簡報大綱

壹 危老條例概要

貳 北市危老宅獎勵說明

參 北市危老輔導推動策略

壹

危老條例概要

推動「危老條例」的背景因素



- 需要更有效率及準確的都市發展政策及彈性化的公共設施政策

2020年
臺北市邁入超高齡社會

老年人口比例**20%**

(聯合國**超高齡社會**標準)

19.91

老年人口比例**14%**

(聯合國**高齡社會**標準)

15.77

12.31

13.04

2008

2012

2016

2020

推動「危老條例」的背景因素

住屋老舊窳陋災害威脅日增

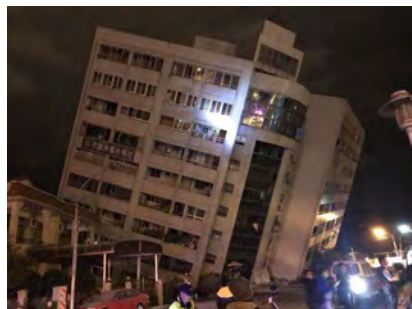
老舊整宅、海砂屋、屋齡超過五十年之住屋環境窳陋，面對氣候變遷與震災威脅脆弱度高，缺乏災害調節能力。



2002年331地震



2016年台南大地震



2018年花蓮大地震



2022年918花蓮玉里大地震

公共設施不足

部份地區因過去快速發展，導至今日公共設施不足、公設品質低落等問題。

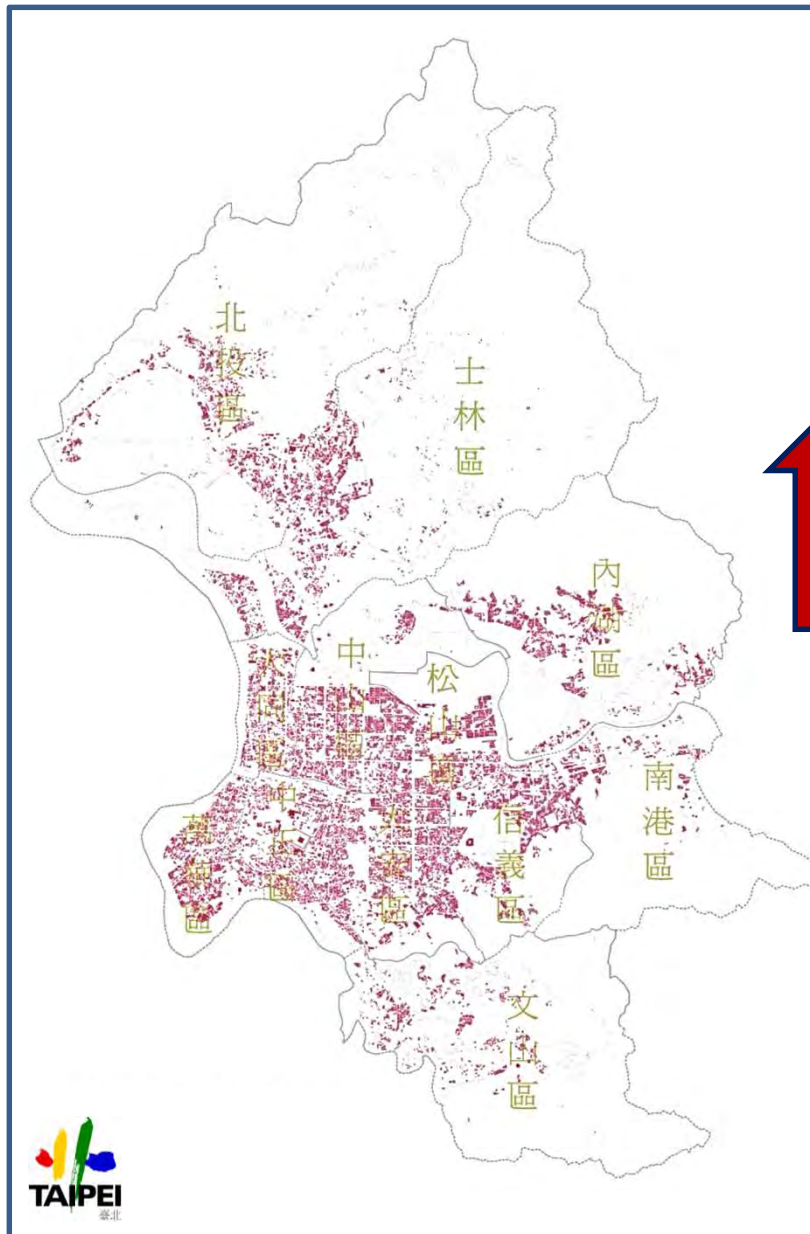


斯文里整宅

臺北市領有使用執照建築物數量統計

112.07.31

屋齡	棟數	比例
50年以上	49,981棟	43.07%
40年以上	86,019棟	74.12%
30年以上	100,666棟	86.74%
全市棟數	116,059棟	100.0%



中央推動「危老條例」之目的



■【加速 + 獎勵】老屋重建

危險及老舊建築物經 100% 土地及合法建築物所有權人同意後，免經冗長的都市更新審查程序，申請獎勵確定後即可重建。



■ 提供小面積老舊建築物重建管道

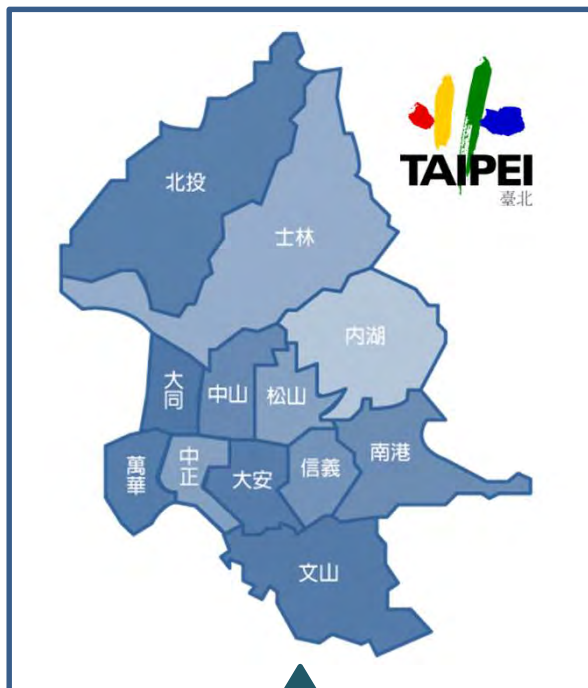
讓無法以都市更新程序辦理的小型基地也可進行重建（通常劃設都市更新單元需 1000m^2 ），解決危險及老舊建築物問題。



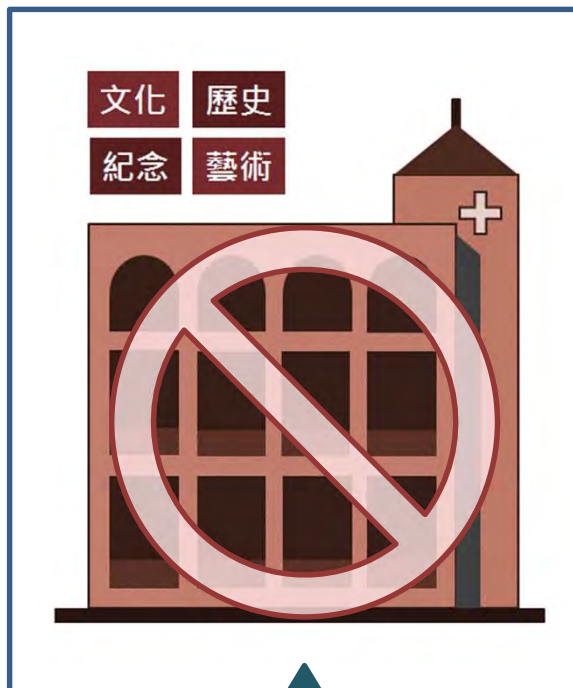
■ 打造無障礙樂齡住宅

以往低矮的老舊公寓通常無電梯設備，藉由危老屋重建，可以改善高齡長輩的生活品質，符合高齡者的居住需求。

「危老條例」的適用對象



位於都市計畫地區



非具歷史文化藝術
及紀念價值須保存



危險或老舊
之合法建築物

都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條

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。



- 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。

地震黃單或海砂屋適不適用危老條例？

但是！

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。」，是以海砂屋若依本條例申請重建，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」相關規定爭取依原容積、原建蔽率（或原總樓地板面積）重建，亦不允放寬原容積或原總樓地板面積之30%。

內政部 令



發文日期：中華民國107年3月14日
發文字號：台內營字第1070803405號

- 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。各直轄市、縣（市）政府依「九二一地震受災區建築物危險分級評估作業規定」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建築物均屬耐震不足，得依本條例第三條第一項第一款規定申請重建。另前揭列管之合法建築物於本條例施行前已拆除且未完成重建者，亦得依本條例第三條第三項規定申請重建。
- 二、本解釋令自即日生效。

部長 葉俊榮

危老條例重點摘要

條次	條文要旨	危老條例條文內容重點摘要
3	適用對象	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。(建管處使用科)
		二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。(建管處使用科)
		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。(建管處使用科)
	合併鄰地	●合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。(建管處建照科)
	結構安全性能評估	●結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。(建管處使用科)
5	100%同意重建計畫	●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。(建管處建照科)

危老條例重點摘要

條次	條文要旨	危老條例條文內容重點摘要
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。(建管處建照科) ● 本條例施行後一定期間內申請重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積之獎勵。施行後3年內10%、<u>施行後第4年8%、第5年6%、第6年4%、第7年2%、第8年1%，逐年遞減。</u> ● <u>危老建築物基地加計合併鄰地面積達200平方公尺者，給予基準容積2%獎勵，每增加100平方公尺，另給予基準容積0.5%獎勵。</u> ● <u>時程獎勵與規模容積獎勵，兩者合計不得超過基準容積10%的額度上限。</u> ● <u>合併之鄰接申請建築容積獎勵規定時，其面積不得超過危老建築物基地面積，且最高以1000m²為限。</u>(建管處建照科)

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%
達 1000 m ²		10%	10%	10%	8.0%	7.0%	6.0%	6.0%

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%

危老條例重點摘要

條次	條文要旨	危老條例條文內容重點摘要
7	建蔽率及高度放寬	●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。（建管處建照科）
		●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	稅賦優惠	●適用對象：本條例施行後五年內申請之重建計畫。 <u>但合併之鄰地面積，超過危老建築基地面積部分之土地，不予減免。</u>
		●重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。（建管處施工科）
		●重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。（請洽稅務機關諮詢）
		●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。（請洽稅務機關諮詢）
10	補助重建計畫工程融資信貸	●各級主管機關得就重建計畫給予補助，並就特定情形提供重建工程必要融資貸款信用保證。（建管處施工科）

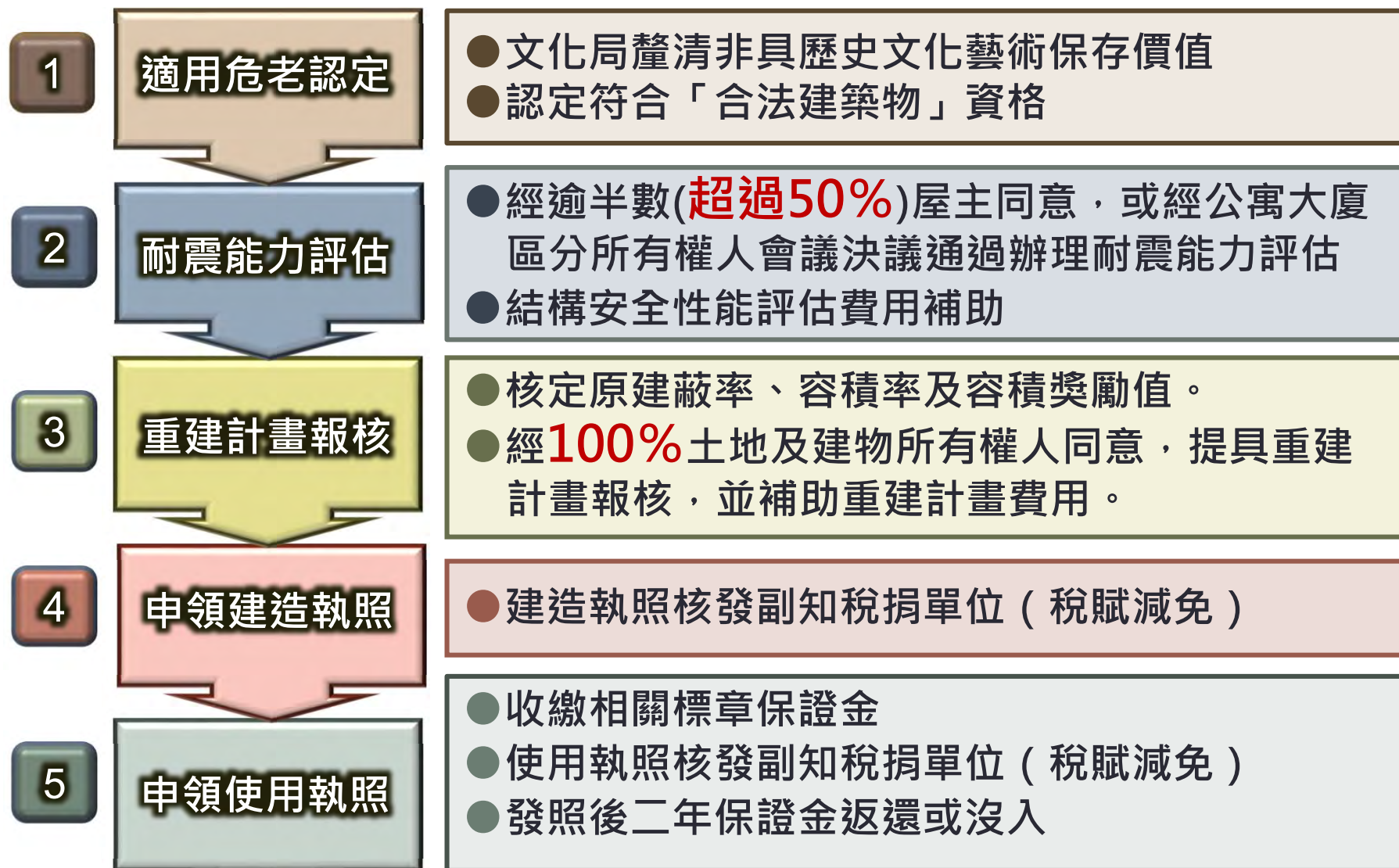
危老條例之相關子法及辦法

都市危險及老舊建築物加速重建條例

- 細則** ● 都市危險及老舊建築物重建條例施行細則
- 誘因** ● 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法
- 補助** ● 中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法
- 評定** ● 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法
- 救濟** ● 直轄市縣(市)合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設置辦法
- 擔保** ● 財團法人中小企業信用保證基金都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證要點
- 協助** ● 國家住宅及都市更新中心辦理都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法



依危老條例重建相關申辦程序



簡化合法建物認定程序

108/12ver

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(A7)

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107年7月4日北市都建字第1076095602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詭詐不實，願無條件廢止原結構安全性能評估報告書，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 (擇一勾選)	<input type="checkbox"/> 所有權狀	<input type="checkbox"/> 建物登記謄本
		<input type="checkbox"/> 臺北市未辦理保存登記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切結書(表A8)+	
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	須檢討符合簡化書件表三(D3)所列規定	
	<input type="checkbox"/> 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	

*檢具此文件者，必須俟重建計畫核准後，始得申請建築物結構安全性能評估、危老推動師之推動費等相關補助費用。

- 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。

簡化建物所有權認定程序

108/12ver

臺北市未辦理保存登記之合法建築物適用「都市危險及老舊建築物
加速重建條例」申請耐震能力評估切結書(A8)

申請人(切結書人)所提之「臺北市○○區○○路○段○巷○弄○號之結構安全性能評估申請案」，具下表所列各款條件之一，惟因故未辦理保存登記，茲參依內政部 108 年 8 月 13 日營署字第 1081157521 號函及「臺北市無產權登記合法建築物參與危老重建計畫同意文件出具及審查原則」規定，檢附建物完納稅捐證明、門牌編釘證明、戶政機關出具之印鑑證明及本切結書，先行申請結構安全性能評估。至於合法建築物之相關書圖文件，俟後續申請重建計畫時，再一併檢附報核。上述資料如有不實，願無條件廢止原結構安全性能評估報告書及後續相關權益，並自負一切法律責任與貴局無涉，特立此切結書為憑。

符合條件(擇一勾選)	備註
<input type="checkbox"/> 1、領有建築執照(字第 號)	得檢具營造執照、建造執照或使用執照
<input type="checkbox"/> 2、領有合法房屋證明(字第 號)	
<input type="checkbox"/> 3、檢具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(表 A7)	檢具此款文件者，必須俟重建計畫核定後，始得申請建築物結構安全性能評估、危老推動師之推動費等相關補助費用

立切結書人：

國民身分證統一編號：

聯絡電話：

聯絡地址：

簽署

(簽名並蓋章，蓋章應與印鑑證明相符)
(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)

中華民國 年 月 日



對於已領有建築執照但未辦理保存登記之老舊建築物，考量權利證明文件申請流程冗長繁複，基於簡政便民原則，允由申請人檢附**建築物完稅捐證明、門牌編釘證明及附有申請人印鑑證明之切結書**等三項文件替代，逕向評估機構申請建築物耐震能力評估。

貳

北市危老宅
獎勵說明

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

※臺北市政府為執行都市危險及老舊建築物加速重建之建築物**結構安全評估結果異議案件鑑定**及**重建計畫**核准，並依都市危險及老舊建築物加速重建條例第四條第一項及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第十一條第二項規定，訂定本辦法。

※重建條例第四條：

主管機關得補助結構安全性能評估費用，其申請要件、補助額度、申請方式及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。

※獎勵辦法第十一條第二項：

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。

(主要是耐震設計、綠建築、智慧建築及無障礙設計)

臺北市加速危老重建之策略及方法



三大
優惠獎勵

五項
經費補助

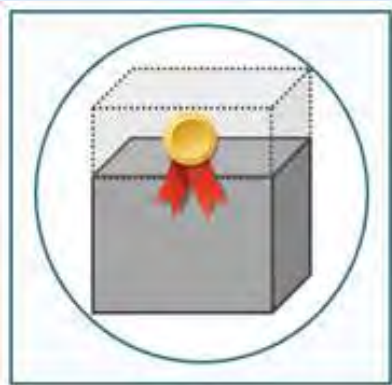
加速危老
建物重建

六大
配套措施

三項
便民程序

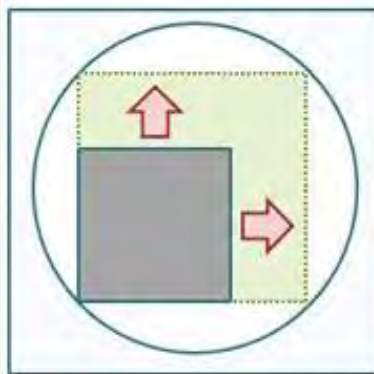
三大優惠獎勵

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。
- 時程獎勵與規模獎勵合計不超過基準容積 **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，並於107年11月21日發布實施。

稅捐減免



- 於**116年5月11日**以前申請重建者，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**至多延長**10年**。

五項經費補助

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 12000 元 ● 總樓地板面積 3000 m²以上者，每棟 15000 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"> ● 提具重建計畫並經報核者，每案補助5萬5000元。
五	結構補強費用補助	<ul style="list-style-type: none"> ● 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，補助總工程經費50%，500萬元為限。(都更處整維得來速-套餐ABC)



耐震評估補助案例說明

法源依據:

- 中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法第三條、第六條
- 臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法第八條至第十條

※補助辦法第六條：

直轄市、縣（市）主管機關不得以前條第一項之補助費用，補助下列各款申請案件：

- 一、符合本條例第三條第一項第一款所定情形。
- 二、已獲中央政府機關補助耐震能力評估項目。
- 三、建築物所有權人僅一人且非自然人。
- 四、建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。
- 五、已申請建造執照。
- 六、已申請報核都市更新事業計畫。
- 七、其他經中央主管機關規定不予補助情形。

※補助辦法第三條：

中央主管機關補助結構安全性能評估費用及直轄市、縣（市）主管機關之行政作業費，其額度規定如下：

一、耐震能力初步評估：

（一）依評估費用補助。但總樓地板面積未達三千平方公尺者，每棟補助額度不超過新臺幣一萬二千元；總樓地板面積三千平方公尺以上者，每棟補助額度不超過新臺幣一萬五千元。

（二）審查費：每棟新臺幣一千元。

（三）行政作業費：每棟新臺幣五百元。

二、耐震能力詳細評估：

（一）依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約（簡約）標價清單之評估費用。但每棟補助額度不超過評估費用之百分之三十或新臺幣四十萬元為限。

（二）審查費：每棟依前目評估費用之百分之十五估算。但補助額度以不超過新臺幣二十萬元為限。

（三）行政作業費：每棟新臺幣五千元。

前項總樓地板面積認定方式如下：

一、領得使用執照者：以使用執照登載為準。

二、未領得使用執照者：

（一）建物登記謄本所載之主建物面積。

（二）直轄市、縣（市）主管機關認定之合法建築物證明文件。

耐震評估補助案例說明

※臺北市危老辦法第八條：

申請補助結構安全性能評估費用者，建築物所有權人應檢具下列文件，向都發局提出申請：

- 一、申請書。
- 二、初步評估報告書或詳細評估報告書。
- 三、符合第四條第三項規定者，應檢附審查機構審查通過之證明文件。
- 四、評估機構及審查機構開立予申請人之統一發票或收據正本。

※臺北市危老辦法第九條：

結構安全性能評估費用之補助，包含初步評估費用、詳細評估費用及審查機構審查費用。

前項補助額度規定如下：

一、耐震能力初步評估：

(一) 總樓地板面積未達三千平方公尺者：依評估費用補助，每棟補助上限為新臺幣（以下同）一萬二千元。

(二) 總樓地板面積三千平方公尺以上者：依評估費用補助，每棟補助上限為一萬五千元。

(三) 評估機構審查費：每棟一千元。

二、耐震能力詳細評估：每棟不超過評估費用之百分之三十或四十萬元。

三、審查機構審查費用：

(一) ~~耐震能力初步評估報告書所載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，每棟六千元。~~

(二) 耐震能力詳細評估，以每棟評估費用百分之十五估算，但不得超過二十萬元。

※臺北市危老辦法第十條：

前條申請案件，經都發局審核符合規定者，應通知申請人並將補助款撥付申請人指定之金融機構帳戶。

前條申請案件應予補正者，都發局應將補正事項一次通知申請人限期三十日內補正。屆期末補正或補正不完全者，駁回其申請。

中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法第六條所列各款案件，及建造執照法規適用日為中華民國八十八年十二月二十九日後之建築物，均不予補助。

項次	文件內容（※符號者得視個案實際需要檢附）
1	結構安全性能評估申請書（ <input checked="" type="checkbox"/> 初評 <input type="checkbox"/> 詳評）
2	本案評估標的領有使用執照或合法房屋證明或經開業建築師檢討得適用危老條例申請耐震能力評估之簽證證明書
3	本案評估標的非屬具有歷史、文化藝術及紀念價值之建築物
4	本案申請評估範圍經逾半數之建築物所有權人同意，或經公寓大廈區分所有權人會議決議通過
5	結構安全性能評估報告書（ <input checked="" type="checkbox"/> 初評 <input type="checkbox"/> 詳評）
6	本案「耐震能力初步評估表」業依規定經評估機構及查核人員查核無誤（表B2）
7	※本案「耐震能力初步評估表」業依規定經審查機構及審查人員審核無誤（表C1）
8	※委託耐震能力詳細評估之契約書影本
9	※本案「耐震能力詳評報告書」業經審查機構審查同意文件（含審查機構之審查表）
10	※本案「耐震能力詳評報告書」業依規定經審查機構及審查人員審核無誤（表C2）

耐震評估補助案例說明

112/07ver.

臺北市補助建築物結構安全性能評估費用及審查費用申請書 (A4)

本人業依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」之規定，辦理建築物結構安全性能評估，經檢視符合申請補助評估費用與審查費用之條件，茲檢齊相關文件提出申請，如有訛詐不實，當依法負其責任。

此致 臺北市建築管理工程處 申請人_____ (簽名或蓋章)
日期：____年____月____日

案件編號：

一、申請人及申請項目			
申請人 (代表人或 管委會)		身分證字號 或管委會統一編號	連絡電話 (含手機)
通訊地址			
評估標的 建物地址	臺北市 區		
申請項目	<input type="checkbox"/> 補助建築物結構安全性能評估費用 <input type="checkbox"/> 初步評估 <input type="checkbox"/> 詳細評估 <input type="checkbox"/> 補助審查機構審查費用 <input type="checkbox"/> 初步評估結果未達最低等級之審查(審查機構於112年7月21日臺北市府(112)府法綜字第1123032734號令修正發布第四條條文前完成審查之案件) <input type="checkbox"/> 詳細評估報告書之審查		
二、申請條件限制			
項次	自主檢視重點	檢視結果	
1	建築物原核准用途供作住宅使用須占比例達三分之二以上。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
2	建築物非經建築主管機關依法通知限期拆除，或有危險之虞應限期補強或拆除者。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
3	耐震能力評估項目未獲內政部補助。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
4	建築物所有權人至少須含一名自然人。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
5	並未申請建造執照或報核都市更新事業計畫。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
6	建造執照法規適用日為中華民國88年12月29日前之建築物。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

112/07ver.

三、應附文件						
項次	文件內容(※符號者得視個案實際需要檢附)				檢視結果	
1	結構安全性能評估申請書(含區分所有權人同意暨委任書(表A3)或公寓大廈區分所有權人會議決議通過之會議紀錄及公寓大廈管理組織報備證明)				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
2	結構安全性能評估報告書1式2份、光碟1份				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
3	※審查機構審查同意文件(含審查機構之審查表)				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
4	※委託耐震能力詳細評估之契約書影本				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
5	評估機構開具之發票或收據正本				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
6	※審查機構開具之發票或收據正本				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
7	補助建築物結構安全性能評估費用領據正本				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
8	※補助審查機構審查費用領據正本				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
9	申請人(領款人)存摺影本				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
四、補助費用核算(新臺幣元)						
補助項目	補助類別	補助額度說明	申請補助費用核算			
			單價	棟數	複價	合計
結構安全性能評估費用	耐震能力初步評估	總樓地板面積未達3000㎡者，每棟12,000元	12,000			
		總樓地板面積3000㎡以上者，每棟15,000元	15,000			
	評估機構查核費1000元	1000				
審查機構審查費用	耐震能力詳細評估	每棟評估費用30%，但不超過40萬元				
	初步評估結果未達最低等級審查費(112年7月21日前)	每棟6000元	6000			
	詳細評估報告書審查費	以每棟評估費用15%估算，但不得超過20萬元				
注意事項	1.申請補助結構安全性能評估費用及審查機構審查費用之領據請分別填列。 2.申請案經主管機關審核符合規定者，補助款逕匯入申請人指定之帳戶，受補助之款項，須依據所得申報相關規定辦理。 3.耐震能力初步評估費用低於補助金額者，依實際費用補助。					
主管機關審核結果	<input type="checkbox"/> 符合(補助金額總計新臺幣_____元、棟數_____棟) <input type="checkbox"/> 不符合，通知申請人補正。					

六大配套措施

提供重建工程融資 貸款信用保證



- 依「都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點」，重建前建築物用途供住宅使用，以自然人為起造人者，每戶信用貸款額度300萬元，5年內攤還。

補助重建工程 貸款利息補貼



- 提供每戶最高優惠貸款額度350萬元之重建工程貸款利息補貼，年限最長20年，寬限期最長5年，針對家庭年所得低於20%分位點之原住戶，給予不同補貼期間

危險老屋 輔導善後



- 成立「危老輔導團」，針對列管須拆除重建海砂屋、震災受損屋、結構安全快篩結果須耐震評估之建物、劃設都更地區輔導重建或補強事宜

六大配套措施

培訓危老重建 推動師



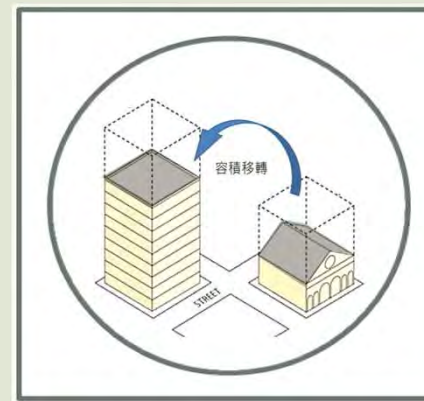
- 借重民間人力，為社區居民提供法令諮詢服務，進而整合居民意見、輔導申請耐震能力評估、提具重建計畫，提供專業的多元化服務。
(112年6月重新招募專業人員 (A B C 組))

廣設危老重建 工作站



- 持續招募危老推動師籌組跨領域的黃金團隊，籌設「危老重建工作站」，俾為市民提供在地化的諮詢服務。

放寬容積移轉上 限不含危老獎勵



- 修正《臺北市容積移轉審查許可自治條例》第9條，放寬危老基地移入之容積上限不含危老重建之容積獎勵。

三項便民程序

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。

免除畸零地調處程序



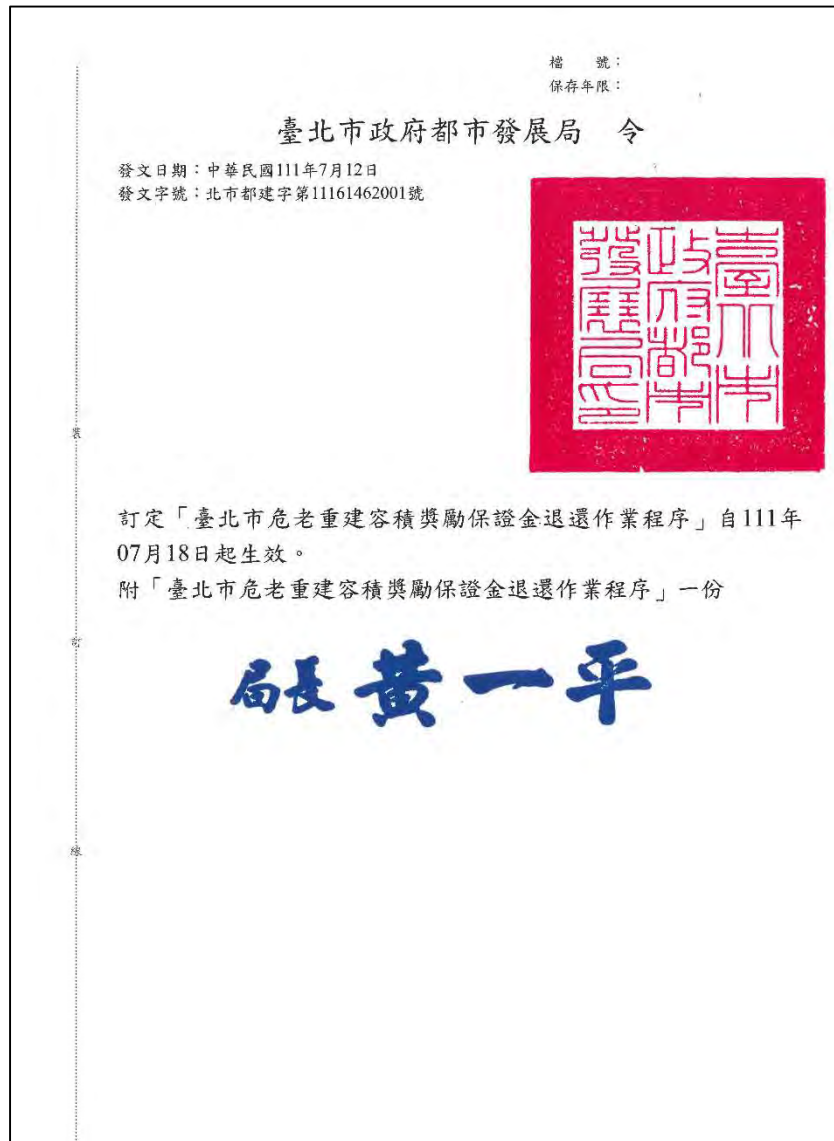
- 為鼓勵危險及老舊建築物加速重建，「臺北市畸零地使用自治條例」明定原建築基地「依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建」者，**非屬畸零地**。

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。

危老使照退還保證金作業程序



法源依據：

※都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第十一條第三項及臺北市危險

及老舊建築物加速重建辦法第十四條

等規定，訂定容積獎勵保證金退還作業程序。

※獎勵辦法第十一條第三項：

起造人依第一項第三款取得標章或通過評估者，保證金無息退還。未取得或通過者，不予退還。

※重建辦法第十四條：

起造人於領得使用執照後二年內，取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估者，得檢具相關證明文件向都發局申請退還該項保證金。經都發局查核符合規定者，保證金無息退還。

前項相關標章或評估逾期末取得或未通過者，該項保證金不予退還，並繳入市庫。

都發局為辦理第一項查核，得邀集相關機關（構）辦理現場會勘查核使用狀況。

危老使照退還保證金作業程序

臺北市危險及老舊建築物重建獎勵保證金退還申請書

本案前經貴局於000年00月00日以北市都建字第000號函核准容積獎勵及保證金數額，經000繳納在案，並協議於核發使用執照後兩年內取得標章或證書等相關證明文件。現已於期限內取得前開證明文件，申請人000依『都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法』第11條第3項及『臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法』第14條規定，檢附相關證明文件，向貴局申請退還已繳納之保證金。檢附文件如有不實，申請人願負法律責任，並繳回已退還保證金。

此致 臺北市府都市發展局 申請人_____ (簽名或蓋章)

日期： 年 月 日

一、基本資料				
申請人	身分證字號 或統一編號		聯絡電話	
通訊地址				
二、基地概要				
建築基地(地號)				
建造執照	建字第 號	使用執照	使字第 號	
項目	請領項目 【請勾選】	保證金數額 【單位:元】	備註	
建築物耐震標章 【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第六條】	取得耐震標章 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			
取得候選等級綠建築證書 【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第七條】	取得綠建築標章			
取得候選等級智慧建築證書 【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第八條】	取得智慧建築標章			
建築物無障礙環境設計 【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第九條】	取得無障礙住宅建築標章 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			
合計金額: 【單位:元】				

2021/6 月版

三、重建計畫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(m ²)	公告現值(元/m ²)	總公告現值(元)		
1						
2						
3						
		(A)	(B)	(A)×(B)=(C)		
合計		(E)		(F)		
平均公告現值				81,518		
				(F)÷(E)=(G)		
重建範圍基地保證金計算表						
獎勵項目	獎勵額度	獎勵面積(m ²)	平均公告現值	常數 0.45	獎勵額度小於6% 折半	保證金金額
\$6						
\$7						
\$8						
\$9						
		(H)	(G)		(I)	(J)

保證金金額(J)=(H)×(G)×0.45×(I)

簽證建築師:

聯絡地址:

聯絡電話:



(簽名或用印擇一)

中華民國 〇 〇 〇 年 〇 〇 月 〇 〇 日

危老使照退還保證金作業程序

內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：劉皓寧
聯絡電話：02-87712093
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年6月7日
發文字號：營署更字第1110041918號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局函詢危老重建建築執照起造人依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）退還保證金之適法疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴局111年5月26日北市都授建字第1113041467號函。
- 二、查都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條及其施行細則第5條明訂，起造人應擬訂重建計畫並於重建計畫內載明依本辦法所定應取得之證明文件及協議書。又本辦法第11條規定，起造人申請第6條至第9條之容積獎勵，應與直轄市、縣（市）政府簽訂協議書、繳納保證金，並於取得標章或通過評估者，保證金無息退還。故依本條例申請之重建計畫倘符合保證金退還要件時，由起造人依上開規定及協議書申請退還事宜，尚無疑義。另貴局函詢退還保證金之申請人可否非為起造人等疑義，因涉協議書簽訂內容及相關個案事實認定，仍請本權責核處。



切 結 書

有關申請人(起造人)○○○茲切結本市○○段○○小段○○地號等○筆地號，(坐落本市○○區○○路(街)○○巷○○弄○○號)，領有○○使字第○○○號(○○○建字第○○○號建造執照)申請返還保證金。

本案保證金繳款人原為○○○，因(原因))，由申請人(起造人)○○○申請退還保證金，且將保證金退還至申請人(起造人)所指定之帳戶，茲檢附_____等相關證明文件佐證，爾後如有任何保證金數額或其他相關法律問題概由申請人(起造人)逕予負責。

此 致

臺北市政府都市發展局

立切結書人：

申請人(起造人):○○○

代表人:○○○

公司地址:

公司電話:

統一編號:

(蓋章)

立切結書人：

繳款人:○○○

代表人:○○○

公司地址:

公司電話:

統一編號:

(蓋章)

中華民國 年 月 日

關於建管處

公告資訊

建管業務綜合查詢

建物使用安全

公寓大廈廣告物

首頁 > 建管業務綜合查詢 > 宣導專區
> 危老重建專區

危老重建專區

編號	主題	上版日期
1	臺北市危險老屋重建懶人包	107-01-17
2	合法建築物認定簽證相關書表	107-07-05
3	依「內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點」申請本市107年重建計畫補助	107-07-09
4	臺北市危老屋重建問答集	107-05-16
5	危險老屋重建相關法令	107-01-14
6	臺北市危老重建作業程序說明	107-01-15
7	臺北市危老重建放寬高度及建蔽率規定	107-01-12
8	結構安全性能評估相關書表	107-01-13
9	臺北市危老重建計畫範本	107-01-11
10	臺北市危老重建稅賦減免相關書表	107-01-10
11	新聞稿	107-01-16
12	危老重建推動師	107-05-29
13	危老重建推動師培訓機構	107-07-02

危老文宣手冊

危老相關法規

耐震能力評估

危老重建計畫

危老稅捐減免

危老重建推動師

危老重建工作站

臺北市建築管理工程處
首頁 > 宣導專區 > 危老重建專區

臺北市

危險及老舊建築物 加速重建問答集

【111年12月版 / 廣告】



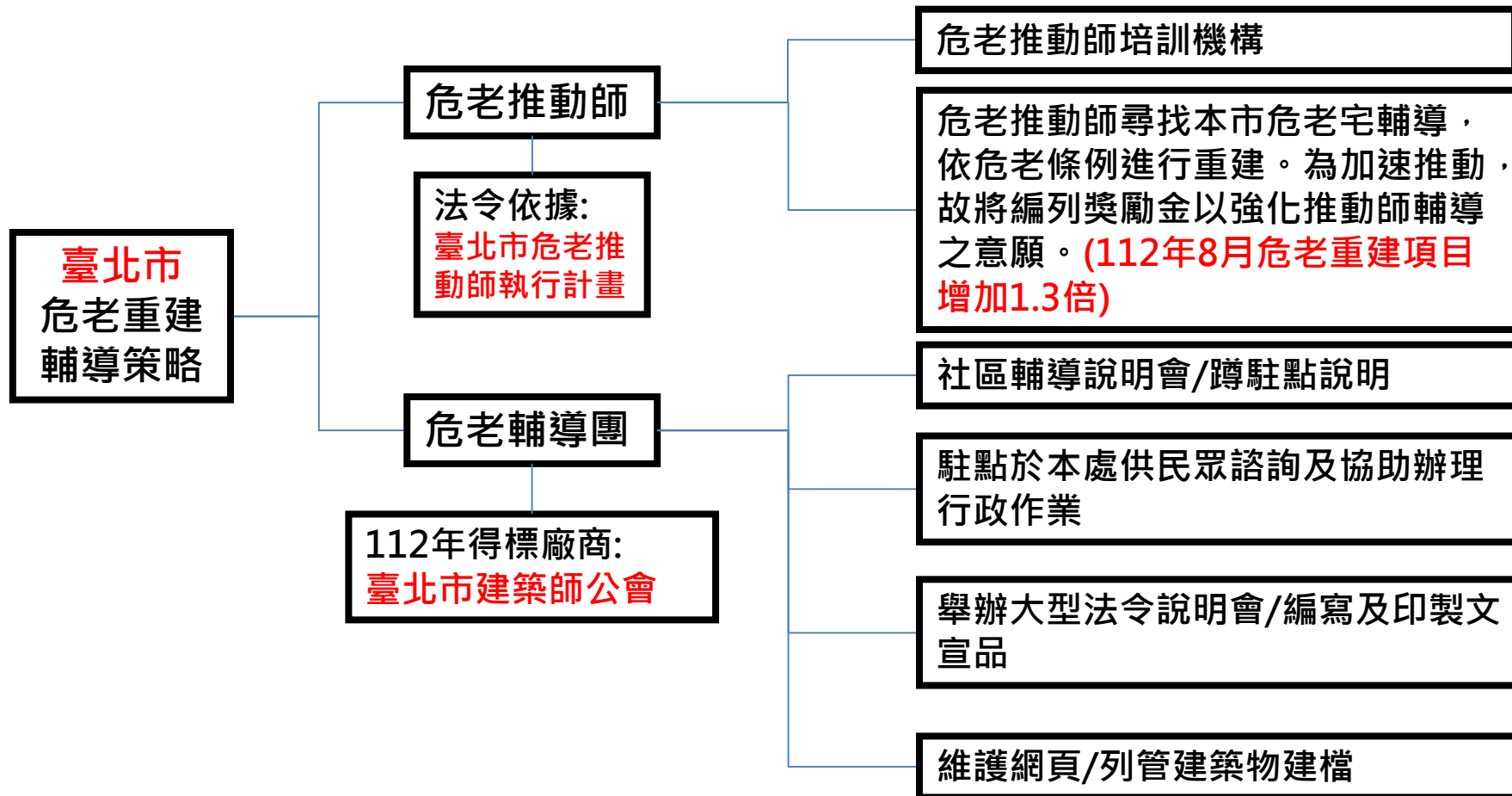
- A 概要基礎篇
- B 法令適用篇
- C 老屋認定篇
- D 耐震評估篇
- E 重建計畫篇
- F 容積獎勵篇
- G 輔導推動篇
- H 公寓組織篇
- I 附錄篇

臺北市府都市發展局
臺北市建築管理工程處

叁

北市危老宅 輔導推動策略

臺北市危老重建政策-輔導策略



臺北市危老重建輔導策略係以點、線、面方式進行輔導作業；危老輔導團是全面性的宣導，線性的小型說明，而後個案協助(單點)則由危老推動師協助整合重建意願及相關文書作業。

臺北市危老輔導團之輔導項目

臺北市危老輔導團辦理危老重建說明會/蹲駐點輔導申請表			
申請人		申請人聯絡電話	
所在行政區		申請人聯絡住址	
舉辦說明會地點			
申請意見及事由			

備註：1. 民眾申請舉辦蹲駐點人員說明需達 3 戶以上連署簽名，申請舉辦危老重建說明會需達 10 戶以上連署簽名，危老輔導團即擇期派員召開危老重建說明會。
 2. 危老重建相關資訊，本處已放至於本處網站宣導專區「危老重建專區」，歡迎民眾前往參閱下載。
 3. 申請人請填寫相關危老重建問題，以利輔導團派員說明之參考。
 4. 申請人為社區管理委員會，請檢附「公寓大廈管理組織報備證明」，無需檢附「連署人員同意書」。
 5. 本申請單填寫完畢後，請郵遞、傳真或親送至危老輔導團得標廠商
 名稱：臺北市建築師公會危老駐點小組
 傳真：27595772
 電話：1999 轉 8390 或 8410
 地址：臺北市信義區市府路 1 號南區 1 樓使用科收

危老重建輔導相關資訊諮詢請洽
 臺北市建築管理工程處 電話：1999 轉 8387

宣導專區網址：



1. 市民可向輔導團申請舉辦蹲駐點人員說明，需達**3戶以上連署簽名**即可，輔導團即**擇期派員**至民眾指定之地點派請專業技術人員進行說明。
2. 申請舉辦危老重建說明會，需達**10戶以上連署簽名**，輔導團即**擇期派員召開危老重建說明會**。



宣導專區網址



申請書下載網址

臺北市危老輔導團之輔導項目

危老法令說明會/輔導說明會



臺北市危老都更重建推動師執行計畫



危老重建推動師培訓執行計畫
自107年6月4日起生效
112年6月1日重啟培訓

16,266名

培訓危老重
建推動師

116處

籌設危老重
建工作站

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

宣導

諮詢

整合


輔導

危老都更重建推動師名冊上網公告

臺北市危老重建推動師清冊(A組)

製表日期：112/9/18

序號	推動師編號	姓名	性別	組別	服務單位	職稱
1	111台灣建師字第A00002號	柳慧燕	女	A		
2	111北市建師字第A00001號	黃秀莊	男	A	黃秀莊建築師事務所	建築師
3	111北市建師字第A00002號	陳肇勳	男	A	陳肇勳建築師事務所	建築師
4	111台灣建師字第A00003號	柳輝洲	男	A	柳輝洲建築師事務所	建築師
5	111北市建師字第A00025號	簡忠新	男	A	簡忠新建築師事務所	建築師
6	111北市建師字第A00026號	劉同誠	男	A	劉同誠建築師事務所	建築師
7	111北市建師字第A00027號	林仁德	男	A	林仁德建築師事務所	建築師
8	111北市建師字第A00031號	蔡光裕	男	A	蔡光裕建築師事務所	建築師
9	111北市建師字第A00037號	劉昌煥	男	A	劉昌煥建築師事務所	建築師
10	111北市建師字第A00039號	張世宏	男	A	張世宏建築師事務所	建築師
11	111北市建師字第A00003號	劉明滄	男	A	劉明滄建築師事務所	所長
12	111北市建師字第A00004號	藍明毅	男	A	藍明毅建築師事務所	建築師
13	111北市建師字第A00011號	許景東	男	A	許景東建築師事務所	建築師
14	111北市建師字第A00019號	蕭長城	男	A	蕭長城建築師事務所	建築師
15	111北市建師字第A00021號	蔡松志	男	A	蔡松志建築師事務所	建築師
16	111北市建師字第A00025號	簡忠新	男	A	簡忠新建築師事務所	建築師
17	111北市建師字第A00026號	劉同誠	男	A	劉同誠建築師事務所	建築師
18	111北市建師字第A00027號	林仁德	男	A	林仁德建築師事務所	建築師



臺北市危老重建推動師 認可證

推動師編號：1100000字第A00001號

○○○君(身分證統一編號：A000000000)

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「臺北市危老都更推動師培訓執行計畫」規定，特發此證。

有效期限：自民國 000 年 00 月 00 日起至 000 年 00 月 00 日止

臺北市政府都市發展局

請黏貼
1吋彩色相片

(1)不戴墨鏡
(2)脫帽大頭照
(3)一年內近照(照片或掃描檔)

中華民國 110 年 00 月 00 日

危老重建推動師輔導案件之報備

危老重建推動師申報輔導案件

更新日期：112/9/18

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	備註	內部流水號(此欄不公告)
1	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	已完成	士林00001
2	士林區	美德街8、10號 文林路404巷13、17號	62工使字第0022號 58工使字第0501號	4	107.12.03	耐震初評	王彥智	107北市教都字第C00136號	已完成	士林00002
3	士林區	福港街279、279-1、279-2、279-3號	無	4	108.01.02	耐震初評	趙良芬	107中華知交字第C00032號	已完成	士林00003
4	士林區	天玉街75巷1、3號	70使字第0671號	10	108.01.30	耐震初評	簡順章	107北市建師字第A00283號	已完成	士林00004
5	士林區	文林路472號	65使字第1742號	4	108.02.18	耐震初評	劉明滄	107北市建師字第A00022號	已完成	士林00005
6	士林區	美德街8、10號 文林路404巷13、17號	62工使字第0022號 58工使字第0501號	4	107.12.28	重建計畫	陳妍伶	107北市教都字第C00013號	已完成	士林00006
7	士林區	德行東路335、337、339、341、343號	無	5	108.02.27	重建計畫	蔡福源	107中地研師字第C06055號	已完成 (報備前掛件)	士林00007
8	士林區	社中街140巷1、3、5、7、9號 社中街152巷2、4、6、8、10號	無	30	108.03.04	耐震初評	曾慶文	107中房金師字第C00204號		士林00008
9	士林區	重慶北路四段262號	65使字第1543號	4	108.02.27	重建計畫	陳子弘	107北市建師字第A00271號	已完成	士林00009
10	士林區	通河東街一段167巷16弄9號	57工使字第0281號	2	108.02.25	耐震初評	劉人維	107北市建師字第C00177號		士林00010
11	士林區	福林路187、189號	68使字第1256號	8	108.04.15	耐震初評	李宥蕓	107中地研師字第B03041號	已完成	士林00011
12	士林區	福林路191、193號	68使字第1256號	8	108.04.15	耐震初評	李宥蕓	107中地研師字第B03041號	已完成	士林00012
13	士林區	福林路195、197號	68使字第1256號	8	108.04.15	耐震初評	李宥蕓	107中地研師字第B03041號	已完成	士林00013
14	士林區	雨農路2巷2、4號	68使字第1256號	8	108.04.15	耐震初評	李宥蕓	107中地研師字第B03041號	已完成	士林00014
15	士林區	雨農路2巷6、8號	68使字第1256號	8	108.04.15	耐震初評	李宥蕓	107中地研師字第B03041號	已完成	士林00015
16	士林區	雨農路2巷10、12號	68使字第1256號	8	108.04.15	耐震初評	李宥蕓	107中地研師字第B03041號	已完成	士林00016
17	士林區	雨農路2巷14、16號	68使字第1256號	8	108.04.15	耐震初評	李宥蕓	107中地研師字第B03041號	已完成	士林00017
18	士林區	中正路187巷30號	無	1	108.04.16	耐震初評	李宥蕓	107中地研師字第B03041號		士林00018
19	士林區	中正路187巷32號	無	2	108.04.16	耐震初評	李宥蕓	107中地研師字第B03041號		士林00019



危老重建推動師輔導案件之報備

全程輔導重建說明書

- 建管處網站已有登錄輔導案件
- 已參與危老重建工作站
- 任職於不動產開發、建築經理或工程顧問公司
- 結合至少五項跨領域專業人員組成服務團隊



臺北市危老重建推動師全程輔導重建說明書

本人領有臺北市政府都市發展局發給危老重建推動師聘書，為積極協助本市危老建築物加速重建，業已參與跨領域的服務團隊可供全程輔導重建，俾發揮專業效能提升服務品質。

危老重建推動師 _____ (簽章)

有關參與跨領域服務團隊之類型及證明文件，擇一說明如下：

樣式勾選	服務團隊類型	應附文件
<input type="checkbox"/> 1	建管處網站已登錄輔導案件	列印建管處網站「危老重建推動師輔導案件查詢」頁面(備註已失效者除外)。
<input type="checkbox"/> 2	已參與危老重建工作站	檢具最近 6 個月內經站長簽名之「危老重建工作站值勤統計表」，表列有本人姓名及服務積分。
<input type="checkbox"/> 3	任職於不動產開發、建築經理或工程顧問公司	檢具任職於該公司之在職證明。
<input type="checkbox"/> 4	結合跨領域之專業人員組成服務團隊	檢具下列至少五項服務團隊成員之證明文件，並請當事人於文件簽章： <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 建築師 (附開業證書，必附) <input type="checkbox"/> 土木或結構技師 (附執業證書) <input type="checkbox"/> 不動產估價師 (附開業證書) <input type="checkbox"/> 會計師 (附開業證書) <input type="checkbox"/> 地政士 (附開業執照) <input type="checkbox"/> 不動產開發從業者 (附在職證明) <input type="checkbox"/> 建築經理與資產管理業者 (附在職證明) <input type="checkbox"/> 金融或信託機構從業者 (附在職證明) <input type="checkbox"/> 不動產代銷與仲介業者 (附在職證明) <input type="checkbox"/> 營造與工程顧問業者 (附在職證明)

危老重建推動師之督導及考核

業務違失
書面警告



- 推動師如有告知民眾錯誤資訊或法令規定、提供錯誤資料等違失，致生民眾權益損害或重大爭執者，主管機關得處以書面警告。受書面警告累計達 3 次者，廢止其推動師聘書。

推動師資格
撤銷或廢止



- 推動師之參訓報名資料、輪值危老重建工作站、報備輔導社區、申請輔導推動費案件，嚴禁虛偽造假、任由他人冒名頂替等情事，經查有不實情形者，主管機關得撤銷或廢止其推動師資格，且不予核給輔導推動費；如已撥款，得要求全額繳回或核扣部分金額。

參、危老重建工作站之設置與運作



臺北市危老重建工作站一覽表																更新日期 112/9/18									
行政區	里別	工作站名稱	地址	服務時段 「早9時至12時」、「午14時至17時」、「晚18時至21時」												服務專線									
				一			二			三			四				五			六			日		
				早	午	晚	早	午	晚	早	午	晚	早	午	晚		早	午	晚	早	午	晚	早	午	晚
	新福里	中山民權 (沈健雄建築師事務所)	吉林路51巷18之1號		●		●	●		●	●		●	●		●	●								(02)2592-6860
	行仁里	中山濱江 (新居室內裝修工程有限公司)	龍江路412巷50號1樓	●						●	●						●	●							(02)2517-9911
	朱園里	中山長安 (好享家不動產)	長安東路二段131號1樓		●			●		●				●		●									(02)2518-5888
	圓山里	中山圓山 (吳亞蘋建築師事務所)	中山北路三段53之4號6樓之5					●		●	●			●	●										(02)2598-3286
	中原里	中山金聯 (台灣金聯資產管理股份有限公司)	南京東路二段85號12樓		●		●	●		●	●		●	●		●									(02)2568-3355
	江山里	中山龍江 (百分百不動產經紀公司)	龍江路253號1樓	●				●		●	●					●									(02)2518-1111
	聚盛里	中山元泰 (元泰國際地產有限公司)	民生東路一段51號1樓	●	●								●	●			●								(02)5263-7300
	永安里	中山明水 (森博不動產經紀股份有限公司)	北安路554巷47號		●			●		●				●		●				●					(02)8509-6666
	永安里	中山大江 (大江國際不動產開發有限公司)	敬業一路128巷28號2樓		●			●		●				●		●									(02)2532-0200
	朱馥里	中山長春	合江街17巷8之1號	●	●		●	●		●	●		●	●		●	●								(02)2501-0228
	中央里	中山中央	伊通街125巷11之1		●			●		●				●		●				●					(02)2504-1483
	正守里	中山約瑟 (約瑟建設開發有限公司)	松江路2號6樓之4	●			●	●					●	●											(02)8283-7366
	晴光里	中山齊靈 (齊靈開發資產管理顧問有限公司)	德惠街16號6樓		●		●	●		●	●														(02)2599-2281
	永安里	中山北安 (金傑利商行)	北安路520之3號	●	●		●	●		●	●		●	●		●			●	●	●	●			(02)2532-3613

●截至1120918止，危老重建工作站設置計**116**處

臺北市危老都更重建工作站



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管管線老舊時會引發火災危險嗎？30年以上老屋
通風不良、逢雨漏水、陰陰潮濕、四處壁癌、格局規劃欠佳的環境毫無舒適性可言。

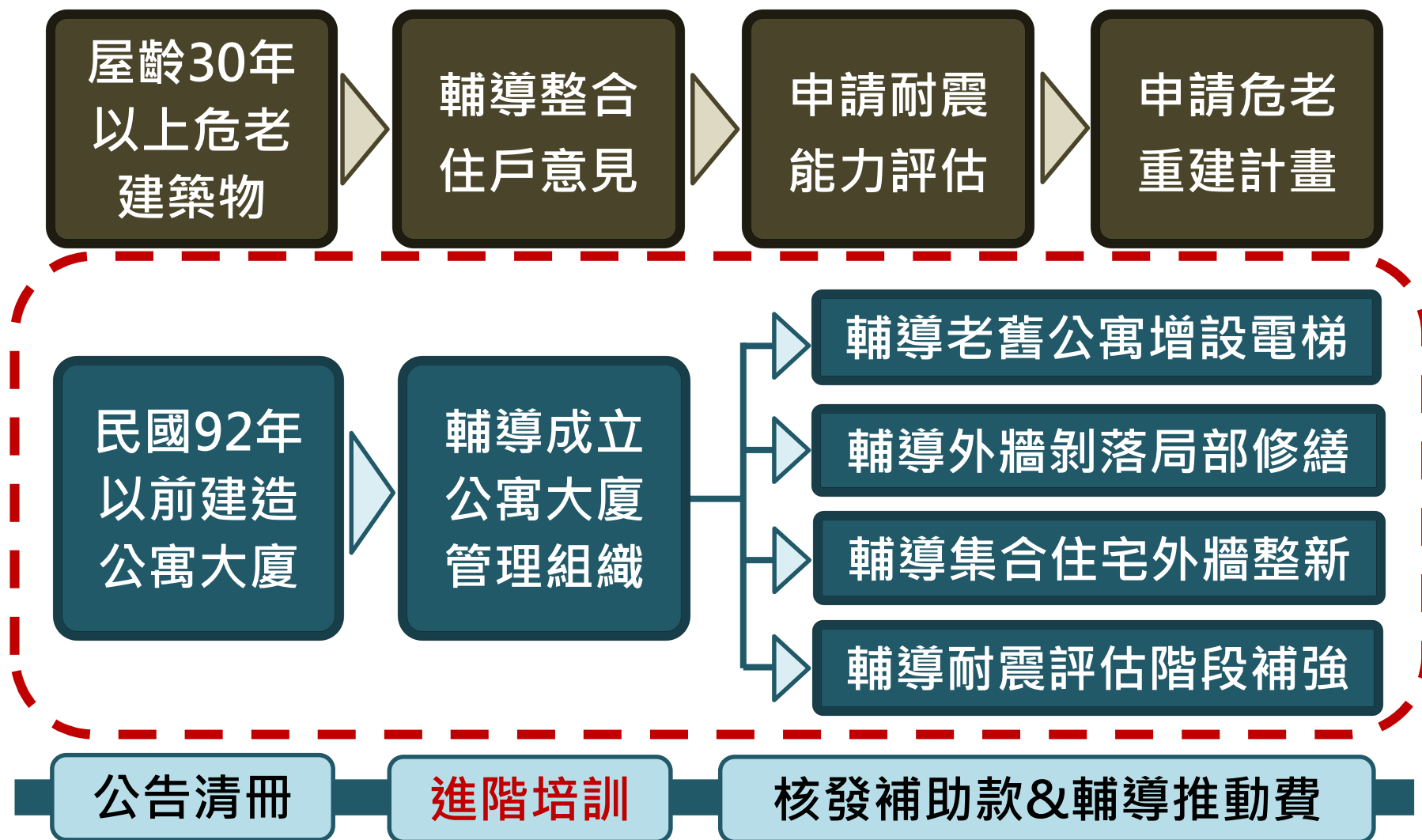
- 放寬容積獎勵：未含容積移轉可達法定容積30%，或原容積1.15倍
109年5月9日前提出申請再給予法定容積10%之獎勵。
- 建物耐震性能初評、詳評費用均有補助
- 公營銀行專案提供高成數低利融資
- 地價、房屋稅賦減半徵收2至10年，合計最長12年

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。




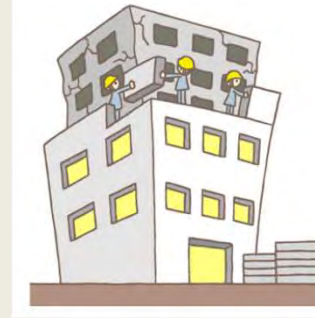

臺北市危老重建推動情形



擴展危老都更重建推動師的服務面向+拓展業務



危老都更重建推動師 五項擴展業務

一	二	三	四	五
輔導公寓大廈 成立管理組織	輔導老舊公寓 增設昇降設備	輔導外牆剝落 建物辦理修繕	輔導老舊公寓 外牆整新	輔導耐震評估 及階段性補強
				
<ul style="list-style-type: none"> ● 輔導民國92年以前興建完成，且七層以上未曾報備管理組織之公寓大廈約4253棟，成立管理委員會或推選管理負責人。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 輔導屋齡20年以上且六層樓以下的集合住宅增設昇降設備。 ● 每座電梯補助總工程費50%，補助上限250萬元。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 輔導經公告列管外牆飾面有潛在風險的建築物辦理局部修繕。 ● 補助工程款採實支實付原則，補助上限每棟10萬元。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 輔導集合住宅依「臺北市都市更新整建維護實施辦法」辦理外牆整新。 ● 補助總工程費50%，補助上限每棟1200萬元。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 經結構快篩判認有潛在危險疑慮者，輔導辦理耐震評估及階段性補強。 ● 耐震初評補助上限1萬5000元。階段性補強補助上限500萬元。

擴充危老重建推動師 五項公寓大廈輔導業務

項次	輔導項目	輔導對象	法令依據	補助上限	業管單位
一	結構安全階段性補強	經耐震能力初步評估結果危險度總分大於45分，或詳細評估結果為須補強或重建者	主動輔導辦理建築物耐震能力初步評估及弱層補強經費補助執行作業要點	不逾總補強經費85% 且450、1200萬元	建管處 使用科
二	成立公寓大廈管理組織	民國92年以前興建完成且樓高6層以上建築物	公寓大廈管理組織申請報備處理原則	無補助	建管處 公寓大廈科
三	老舊公寓增設電梯	屋齡達20年以上、供住宅使用比例過半數以上且無電梯之建築物	臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範	不逾總工程經費50% 一般電梯 300萬元	更新處 更新工程科
四	建物外牆局部修繕	屋齡達10年以上且面臨道路或人行道之外牆飾面修繕	臺北市建築物外牆飾面剝落申請修繕及補助費用作業要點	實支實付 不逾10萬元	建管處 使用科
五	老屋外牆安全整新	屋齡達20年以上、供住宅使用比例過半數以上且無電梯之建築物	臺北市都市更新整建維護實施辦法	不逾總工程經費50% 且1200萬元	更新處 更新工程科

危老重建推動師輔導推動費

類別	戶數 輔導項目	10戶以下	11~30戶	31~50戶	51戶以上	請款時機	
		1.0萬元	2.5萬元	4.0萬元	5.0萬元		領得評估機構公函
重建危老	完成耐震初步評估	1.0萬元	2.5萬元	4.0萬元	5.0萬元	領得評估機構公函	
	完成耐震詳細評估	2.5萬元	5.0萬元	7.5萬元	10.0萬元	領得評估機構公函	
	完成重建計畫報核	7.5萬元	15.0萬元	20.0萬元	30.0萬元	領得本局核准公函	
備註	一 推動	而應先向建管處完成輔導備查程序，並自備查函發文之日起6個月內協助				住戶	申辦耐震初步評估、詳細評估、重建計畫，俟領得評估機構或本局重建
	二 耐震	能力初步評估、詳細評估輔導推動費以棟計算；				基地	重建計畫以核定之一宗計算。
	三 單一	所有權人之建物不予補助輔導推動費					
	四 輔導	本市列管地震受災屋、海砂屋完成重建計畫報核者，其重建計畫輔導推				動費	依表列額度之倍數給。

**危老推動費
有關推動危老重建項目
整體提升1.3倍**

危老重建推動師輔導推動費

附表一、危老重建輔導推動費核發項目及額度

推動費提升(112.08.01起生效)!!

類別	戶數		10 戶以下	11 ~ 30 戶	31 ~ 50 戶	51 戶以上	請款時機
	輔導項目						
危老重建	完成耐震初步評估		1.3 萬元	3.3 萬元	5.3 萬元	6.6 萬元	領得評估機構公函
	完成耐震詳細評估		3.3 萬元	6.6 萬元	10.0 萬元	13.0 萬元	領得評估機構公函
	完成重建計畫報核		10.0 萬元	20.0 萬元	26.0 萬元	40.0 萬元	領得本局核准公函
備註	<p>一、推動師應先向建管處完成輔導備查程序，並自備查函發文之日起 6 個月內協助住戶申辦耐震初步評估、詳細評估、重建計畫，俟領得評估機構或本局重建計畫核准函後，始得依本要點第五點規定申請核發輔導推動費。</p> <p>二、耐震能力初步評估、詳細評估輔導推動費以棟計算；重建計畫以核定之一宗基地計算。</p> <p>三、單一所有權人之建物不予補助輔導推動費。</p> <p>四、輔導本市列管地震受災屋、海砂屋完成重建計畫報核者，其重建計畫輔導推動費依表列額度 2 倍發給。</p>						

臺北市危老重建推動師輔導推動費核發要點

中華民國112年7月10日北市都建字第11261336451號令修正發布，自112年8月1日起生效

輔導推動費核發項目及額度一覽表

類別	輔導項目	請領上限	請款時機
階段性補強	階段性補強A施作層面積未滿500m ²	按本局核定之補助金額（含設計、監造及施工）10%核發，並以不超過7.5萬元為限。	補強完竣領得本局核備公函
	階段性補強A 施作層面積 500m ² 以上	按本局核定之補助金額（含設計、監造及施工）10%核發，並以不超過10.0萬元為限。	補強完竣領得本局核備公函
	階段性補強B	按本局核定之補助金額（含設計、監造及施工）10%核發，並以不超過15.0萬元為限。	補強完竣領得本局核備公函
備註	<p>一 輔導「階段性補強」，應取得公寓大廈進階課程講習結業證書。</p> <p>二 推動師應先向建管處完成輔導備查程序，始得自備查函發文之日起6個月內協助社區住戶向建管處申請第一階段變更項目審查，俟補強完竣領得本局核備函後，得依本要點第五點規定申請核發輔導推動費。</p> <p>三 本表所定核定補助金額係指依中央及本府之相關補助規定向本府各機關申請補助經核准者。</p>		

輔導推動費核發項目及額度一覽表

類別	戶數	80戶以下 (小型住宅)	81戶~150戶 (中型住宅)	151戶以上 (大型住宅)	請款時機
	輔導項目				
組織 報備	完成管理 委員會報備	3.0萬元	6.0萬元	9.0萬元	領得本局核發 之報備證明
	完成管理 負責人報備	2.0萬元	4.0萬元	6.0萬元	領得本局核發 之報備證明
備註	<p>一 輔導「公寓大廈組織報備」，應取得公寓大廈進階課程講習結業證書。</p> <p>二 推動師應先向建管處完成輔導備查程序，始得自備查函發文之日起6個月內協助社區住戶完成管理組織報備，俟組織報備事項完成後，始得依本要點第五點規定申請核發輔導推動費。</p>				

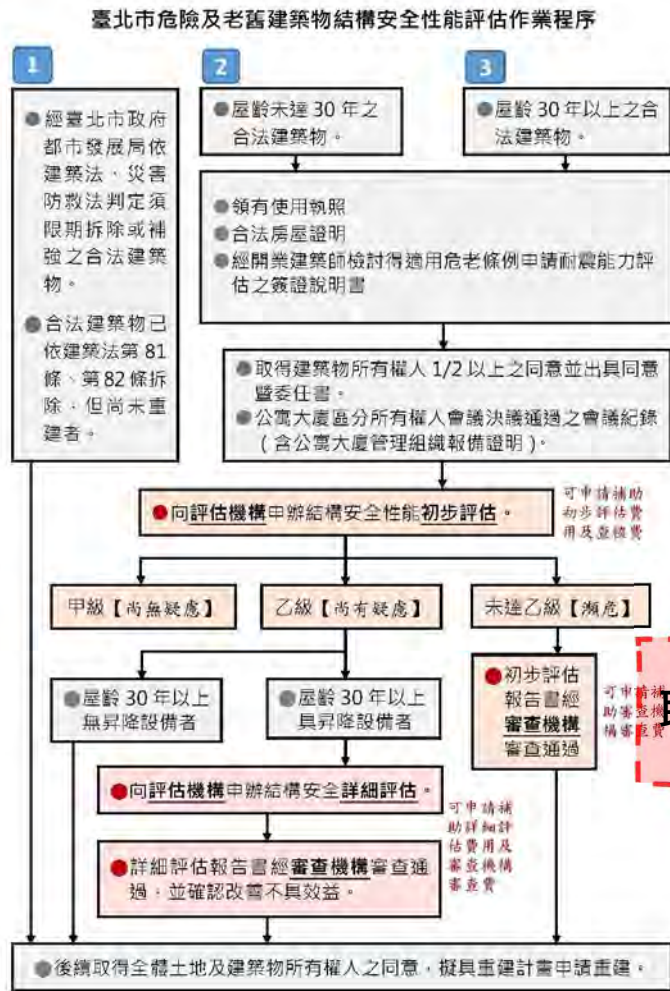
輔導推動費核發項目及額度一覽表

類別	輔導項目	請領上限	請款時機
修繕改良	申請增設 昇降設備	按本局核定之補助金額 (含設計、監造及施工) 10%核發，並以不超過10.0萬元為限。	領得使用執照或變更使用執照
	申請外牆 局部修繕	按本局核定之補助金額30%核發，並以不超過1.5萬元為限。	修繕完竣領得本局核備公函
	申請外牆 安全整新	按本局核定之補助金額 (含設計、監造及施工) 10%核發，並以不超過15.0萬元為限。	竣工報驗或領得變更使用執照
備註	<p>一 輔導「修繕改良」，應取得公寓大廈進階課程講習結業證書。</p> <p>二 推動師應先向建管處完成輔導備查程序，始得自備查函發文之日起6個月內協助社區住戶向建管處申請第一階段雜項執照或使用執照，俟領得使用執照、變更使用執照、本局核備函或竣工報驗完成後，始得依本要點第五點規定申請核發輔導推動費。</p> <p>三 本表所定核定補助金額係指依中央及本府之相關補助規定向本府各機關申請補助經核准者。</p>		

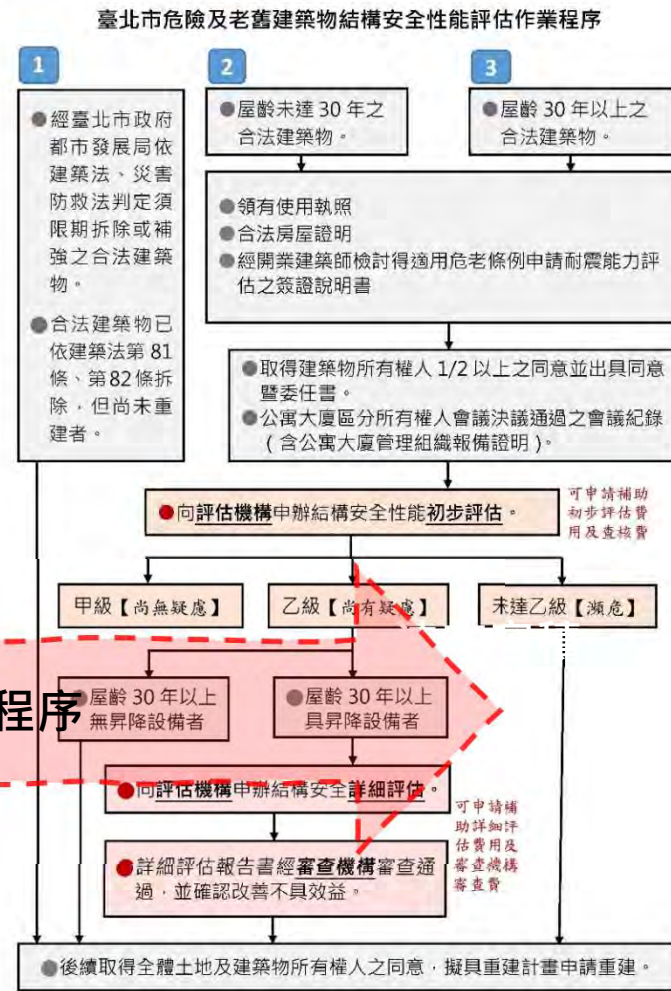
都市更新 & 危老重建



112年重大調整-取消審查機構程序



修正前作業程序

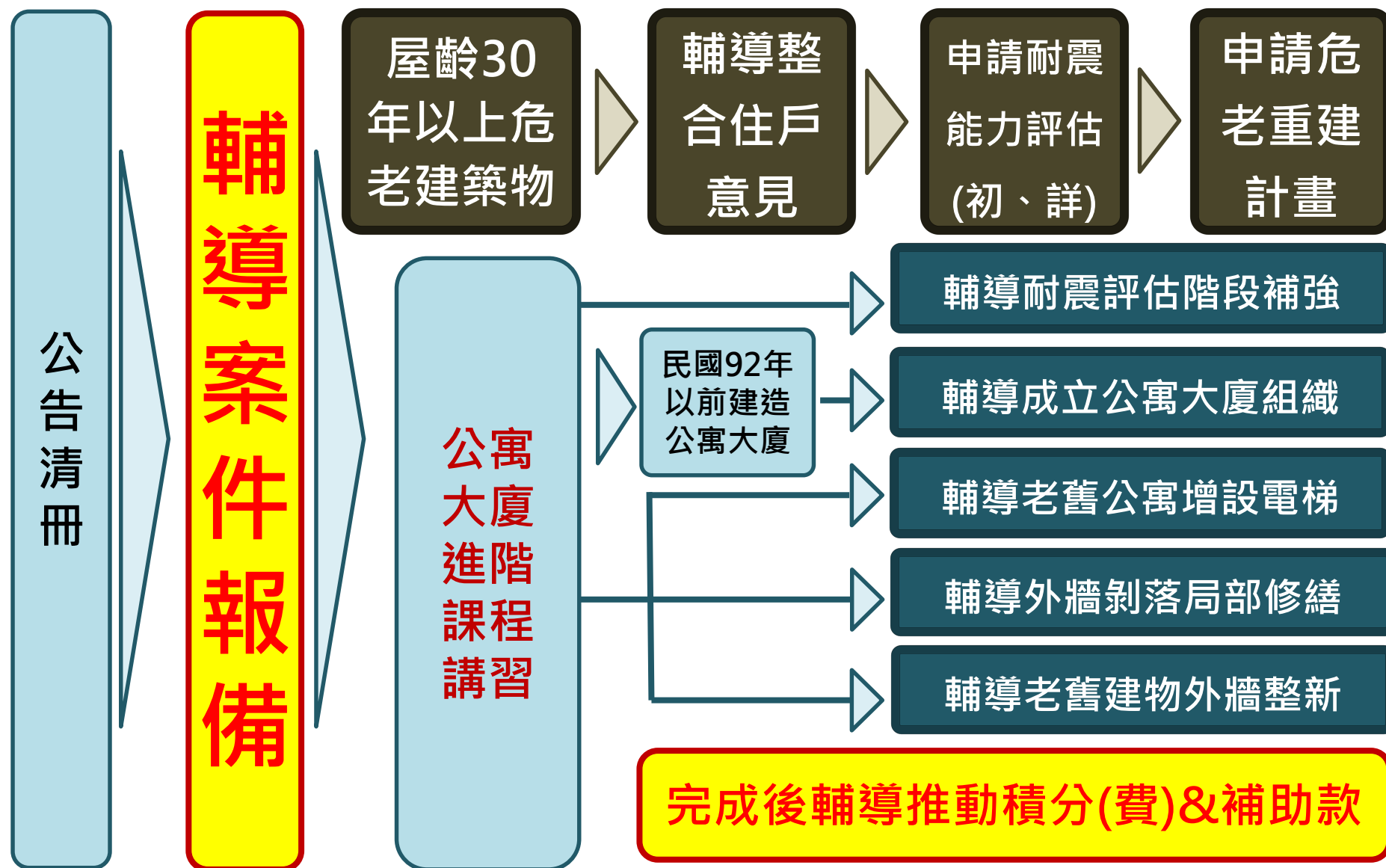


修正後作業程序

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

中華民國112年7月21日臺北市府(112)府法綜字第1123032734號令修正

112年重大調整-危老重建推動師的服務面向



112年重大調整-危老重建推動師注意事項

危老重建推動師申請「輔導推動費」的核發程序

一、輔導案件報備：推動師於開始協助社區申辦各類輔導項目時，應檢具「輔導案件報備單（電子檔可於建管處網站下載）」向建管處辦理輔導備查。但同一案址已有其他推動師向建管處完成備查有案者，將不予受理。

二、申請輔導推動費：推動師**完成輔導備查程序後**，應自備查函發文之日起6個月內，先完成輔導事項**掛件**，後續再檢具下表「請款時機」之**核准**公函、領款收據、本人名義之國內金融機構帳戶存摺封面影本等證明文件，向建管處申請輔導推動費。

三、核發輔導推動費：建管處受理申請核發輔導推動費案件後，將於20日內就檢附文件完成查核，經查核符合規定者，即核發輔導推動費。但經查核不符規定者，將書面通知申請人限期補正；屆期末補正或補正不全者，駁回其申請。

112年重大調整-危老重建推動師注意事項

危老重建推動師可否先向評估機構申請耐震能力評估，或向建管處申請重建計畫掛件後，再申請輔導案件報備？

- 按都市發展局110年2月9日北市都建授字第11061230721號函規定，**自110年3月1日起**，依「臺北市危老重建推動師輔導推動費核發要點」申請核輔導推動費者，**需先經機關備查後，始得申辦耐震能力初步、詳細評估作業或重建計畫**，**並俟前開作業核准後，方能申請核發輔導推動費用**。

112年重大調整-危老重建推動師注意事項

「危老重建推動師」的聘任有期限嗎？屆期如何換證？

- 參訓學員領得講習合格證明，並簽署「臺北市危老重建推動師聲明書」者，由都市發展局授予「臺北市危老重建推動師認可證」及識別證，**認可證及識別證有效期限為2年，逾期失其效力。**
- 推動師得於認可證**有效期限屆滿前、後各2個月內**，提具輔導社區累計達30分以上之輔導服務積分證明，報名參加培訓機構舉辦之回訓講習，經測驗合格後即可申請換證。
- 有關輔導積分的取得方式，得由推動師自行遴選輔導社區或接受執行機關媒合有輔導需求之社區，夥同土地開發、建築企劃、設計、施工、銷售等協力廠商進行輔導。執行機關將視個案輔導績效，核予輔導服務積分。
- 另推動師得籌組跨領域團隊，設置「危老重建工作站」，由A、B、C組推動師進駐輪值，輪值時間以每班3小時計算，核給輔導積分**1**分。凡2年內累計輔導積分達30分以上者，始可參加回訓講習，並經測驗合格後申請換證。



感謝
聆聽

臺北市建築管理工程處使用科
程謨崧 工程員
電話：市民熱線1999轉8399

臺北市建築師公會 - 112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

加速重建之相關法令說明



臺北市建築管理工程處建照科 李御嘉 股長

112.09.21



危老審查及 相關簡化程序

首頁 > 建管業務綜合查詢 > 宣導專區 > 危老重建專區
> 危老重建相關法令宣導

危老重建相關法令宣導

危老重建問與答



危老重建摺頁文宣 (懶人包)

臺北市危老重建相關程序說明

中央相關法令

臺北市相關法令

危老重建相關函釋輯要

新聞稿

臺北市

危險及老舊建築物 加速重建問答集

【111 年 12 月版 / 廣告】



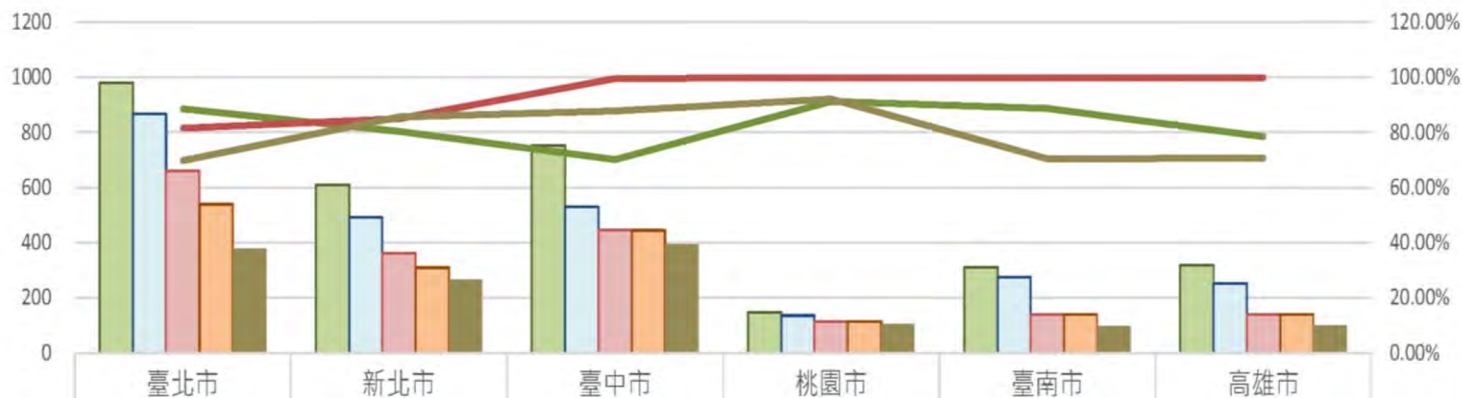
- A 概要基礎篇
- B 法令適用篇
- C 老屋認定篇
- D 耐震評估篇
- E 重建計畫篇
- F 容積獎勵篇
- G 輔導推動篇
- H 公寓組織篇
- I 附錄篇

臺北市政府都市發展局
臺北市建築管理工程處

臺北市建築管理工程處
首頁 > 宣導專區 > 危老重建專區

六都危老重建計畫統計112.08.31

六都危老重建計畫統計表



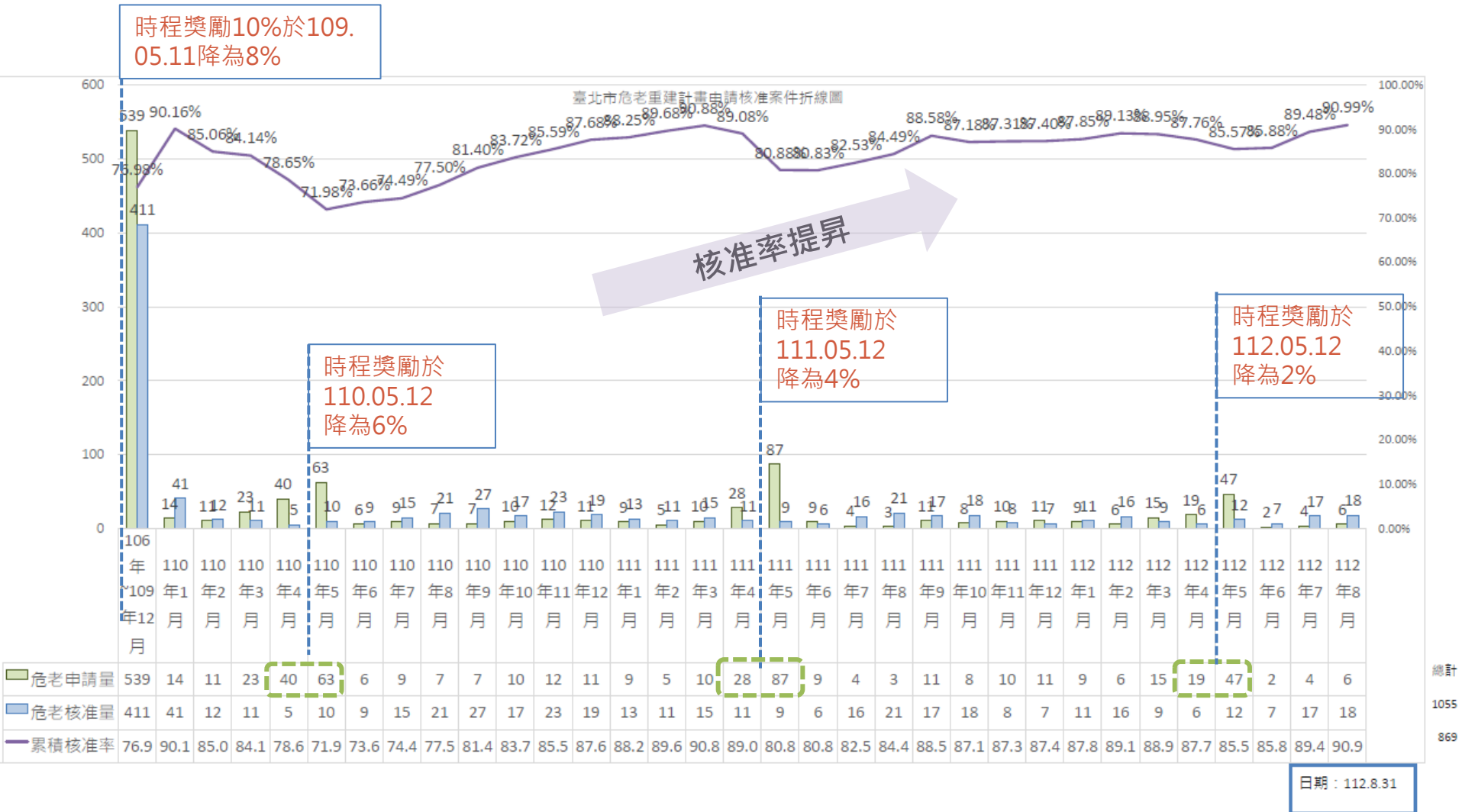
危老申請件數	981	612	755	149	311	321
危老核准件數	869	492	530	136	276	252
危老建築執照申請件數	662	363	448	115	139	140
危老建築執照核准件數	540	309	446	115	139	140
申報開工件數	377	265	392	106	98	99
危老重建計畫核准率	88.58%	80.39%	70.20%	91.28%	88.75%	78.50%
危老建築執照核准率	81.57%	85.12%	99.55%	100.00%	100.00%	100.00%
危老建築執照開工率	69.81%	85.76%	87.89%	92.17%	70.50%	70.71%

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

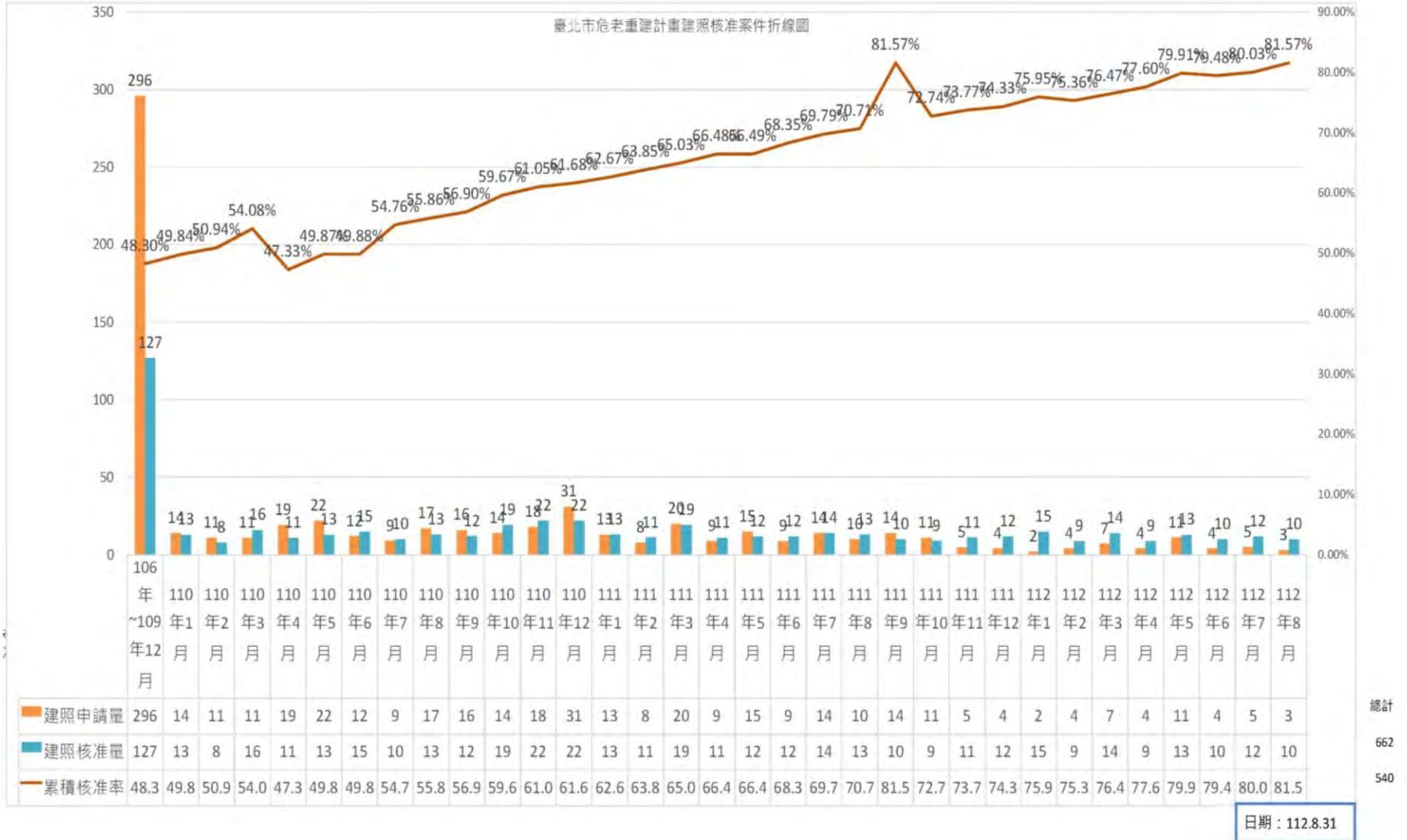
日期：112.8.31

臺北市危老重建計畫申請案件折線圖112.08.31

申請981件、核准869件



臺北市危老建築執照統計1120831



申請662件、核准540件

行政區	核准量	百分比	住宅區	商業區	其他分區	住宅區占比
中山區	 106	14.83%	44	57	5	41.51%
大安區	 86	12.03%	65	15	6	75.58%
士林區	 83	11.61%	70	11	2	 84.34%
大同區	77	10.77%	39	26	12	50.65%
北投區	75	10.49%	62	9	4	 82.67%
中正區	71	9.93%	44	23	4	61.97%
萬華區	50	6.99%	22	25	3	44.00%
文山區	42	5.87%	34	7	1	80.95%
內湖區	38	5.31%	30	7	1	78.95%
松山區	43	6.01%	26	14	3	60.47%
信義區	32	4.48%	26	5	1	 81.25%
南港區	12	1.68%	9	2	1	75.00%
總計	715	100.00%	471	201	43	65.87%

臺北市加速危老重建之策略及方法



三大
優惠獎勵

五項
經費補助

加速危老
建物重建

六大
配套措施

多項
便民程序

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

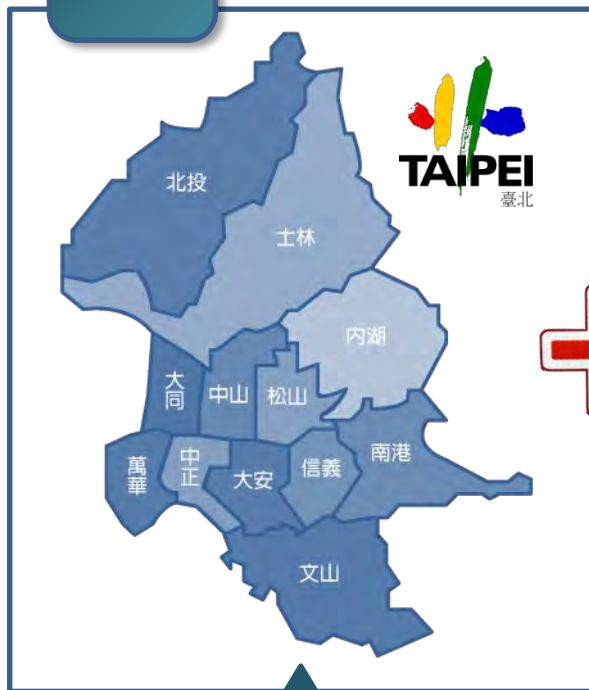
- 增訂「臺北市土地使用分區管制自治條例」第95條之3，放寬建築物高度比、後院深度比、住宅區建蔽率等規定，業於107年11月17日公布施行。

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

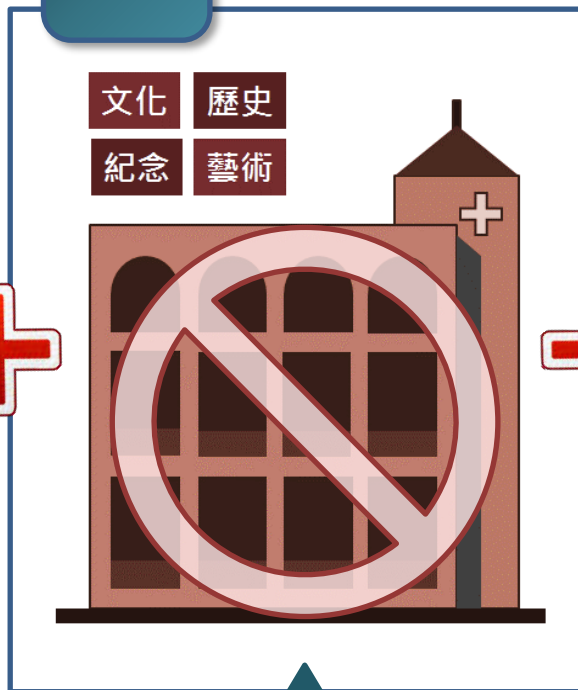
「危老條例」的適用對象

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

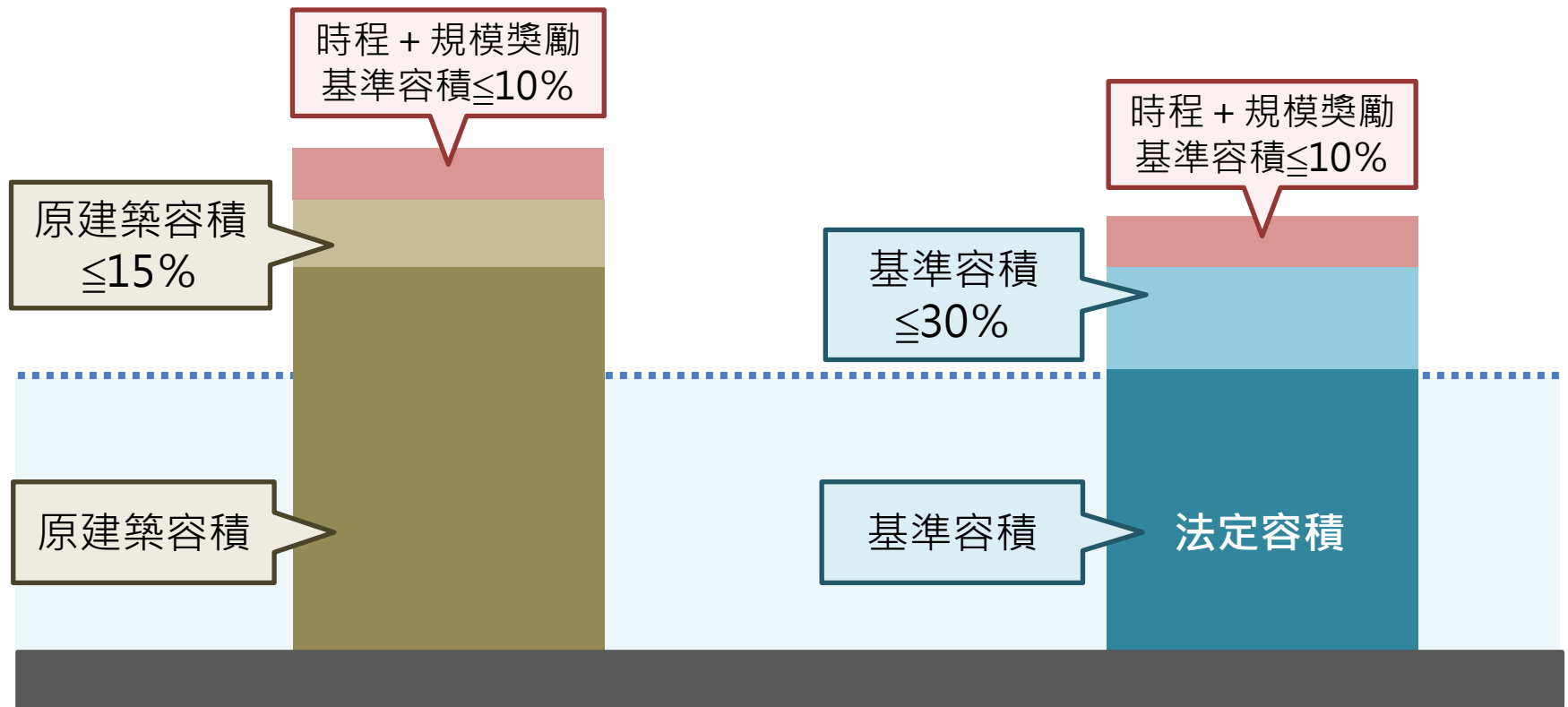


危險或老舊
之合法建築物

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。

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

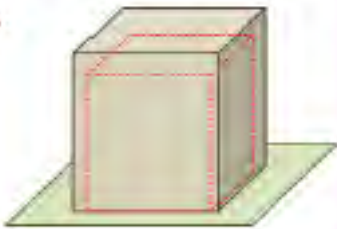
● 時程獎勵逐年遞減，結合基地規模獎勵，不得超過基準容積 **10%**

▲ 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

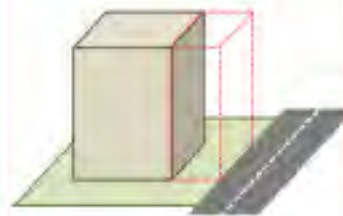
原容大於
法容10%



危險老屋
6% ~ 10%



退縮建築
8% ~ 10%



耐震設計
2% ~ 10%



其他申請項目

協關公設
5%



綠建築
2% ~ 10%



智慧建築
2% ~ 10%



無障礙環境
3% ~ 5%



應優先申請!

至111.8.25

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	83	7	75	0	45	68	56	34	18	5
大同區	77	4	72	0	20	56	47	36	21	3
大安區	86	12	77	0	38	68	55	33	24	11
中山區	106	11	91	0	36	82	71	51	24	2
中正區	71	11	60	0	22	55	47	30	9	3
內湖區	38	0	33	0	18	29	26	15	8	1
文山區	42	0	34	0	20	30	28	15	16	0
北投區	75	1	67	0	50	56	50	27	28	0
松山區	43	11	39	0	18	34	27	17	11	3
信義區	32	3	28	0	15	27	24	15	8	1
南港區	12	0	12	0	9	11	8	6	2	0
萬華區	50	0	45	0	17	37	30	13	13	5
總計	715	60	633	0	308	553	469	292	182	34
比例		8.39%	88.53%	0.00%	43.08%	77.34%	65.59%	40.84%	25.45%	4.76%

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109.5.6修正重點

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	110 年	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年
		05 月 12 日	05 月 12 日	05 月 12 日	05 月 12 日	05 月 12 日	05 月 12 日	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109.5.6修正重點

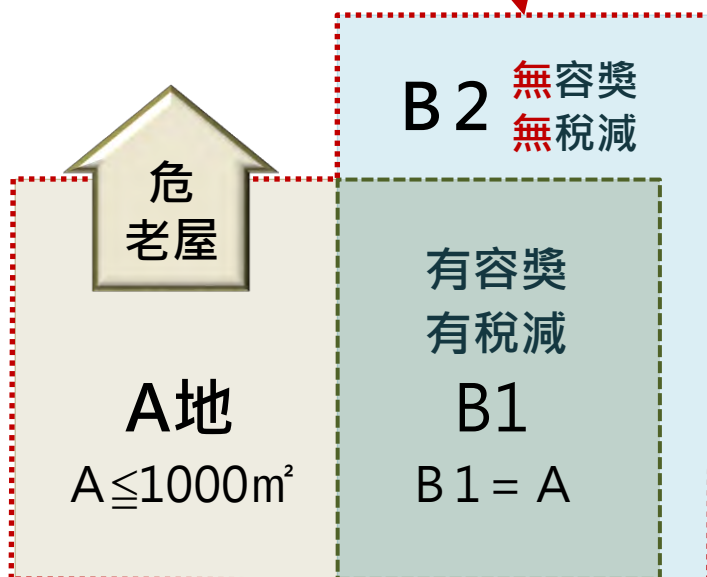
危老條例之時程與規模容積獎勵

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%

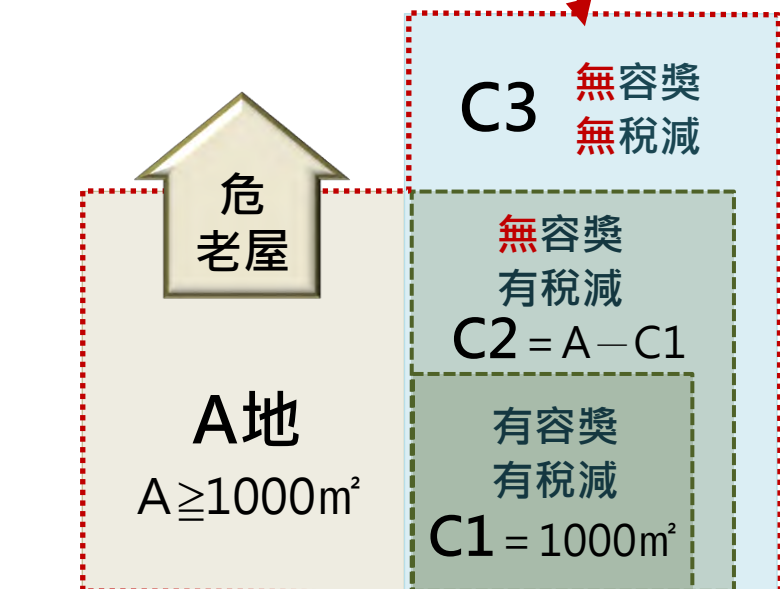
危老條例109.5.6修正重點

- 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。)

合併重建計畫範圍



合併重建計畫範圍



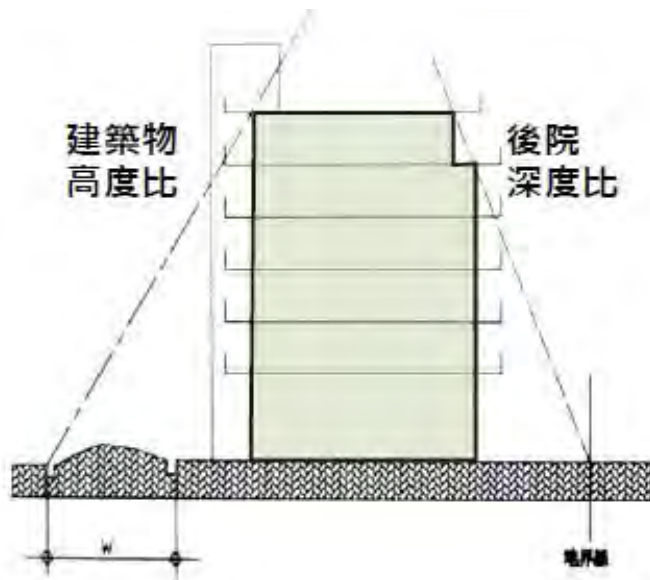
道路

道路

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	10
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		
最小側院深度比	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)

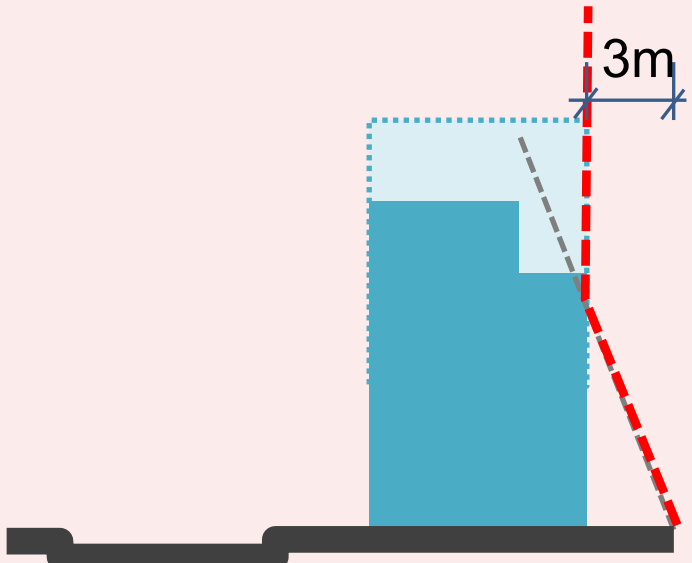
- ✓ 高度比限制建築物之高度、造型及配置，為促進危老加速重建，配合酌予放寬。
- ✓ 兼顧與周邊環境協調，**併同放寬後院深度比、住一住二高度、住宅區建蔽率**，避免產生突兀之街區景觀風貌。

現行規定		本市放寬原則
分區	高度比	
住宅區	不得超過1.5	<p>● 建築物之高度比不得超過</p> <p>➤ 道路中心1 : 5 (107.11.21發布實施)</p>
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	<p>● 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>。</p>  <p>放寬後院深度比示意圖</p>
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	

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

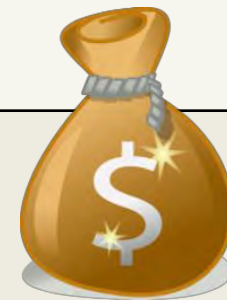
第95條之3第2項第1款規定：「住宅區內之前項建築基地，其原建蔽率高於第十條第一項規定建蔽率者，其建蔽率放寬如下：一、第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區，**得依原建蔽率重建**。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之五十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之四十。」

NEW!

注意! 山限區危老還是要領有使照!(山開規定)

五項經費補助

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"> ●提具重建計畫並經報核者，每案補助5萬5000元。
五	結構補強費用補助	<ul style="list-style-type: none"> ●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 × 0.45 × 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	<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



- 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
<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	<p>建管條例§35(不能放建蔽)</p> <p>須檢討符合簡化書件表四(D4)所列規定</p>
<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 <input type="checkbox"/> 已領有建造執照	<p>建管條例§33補使照</p> <p>須檢討符合簡化書件表三(D3)所列規定</p>
	<input type="checkbox"/> 未領有營造執照者	<p>建管條例§32補使照</p> <p>須檢討符合簡化書件表一(D1)及表二(D2)所列規定</p>
備註	<p>● 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。</p>	

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			
	層棟戶數			
	建築完成日期			
建築物類型	<input type="checkbox"/> 供公眾使用建築物 <input type="checkbox"/> 非供公眾使用建築物			
使用類別	申請樓層：	申請用途：		
	地上○層、地下○層	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，本項次免檢討。 應於圖示中明確標明其違章範圍。		
說明	一、都市計畫法部分： 1. <input type="checkbox"/> 建物高度、建蔽率、騎樓得依當時法令規定檢討。 2. <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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： <div style="text-align: right;">(簽名並蓋章)</div>				

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，免檢討	免檢附
四	防火避難及消防設備			未來即將拆除，免檢討	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，免檢討	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： <div style="text-align: right;">(簽名並蓋章)</div>					

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。



危老辦法第2條第2款所定「實施容積管制」之時點

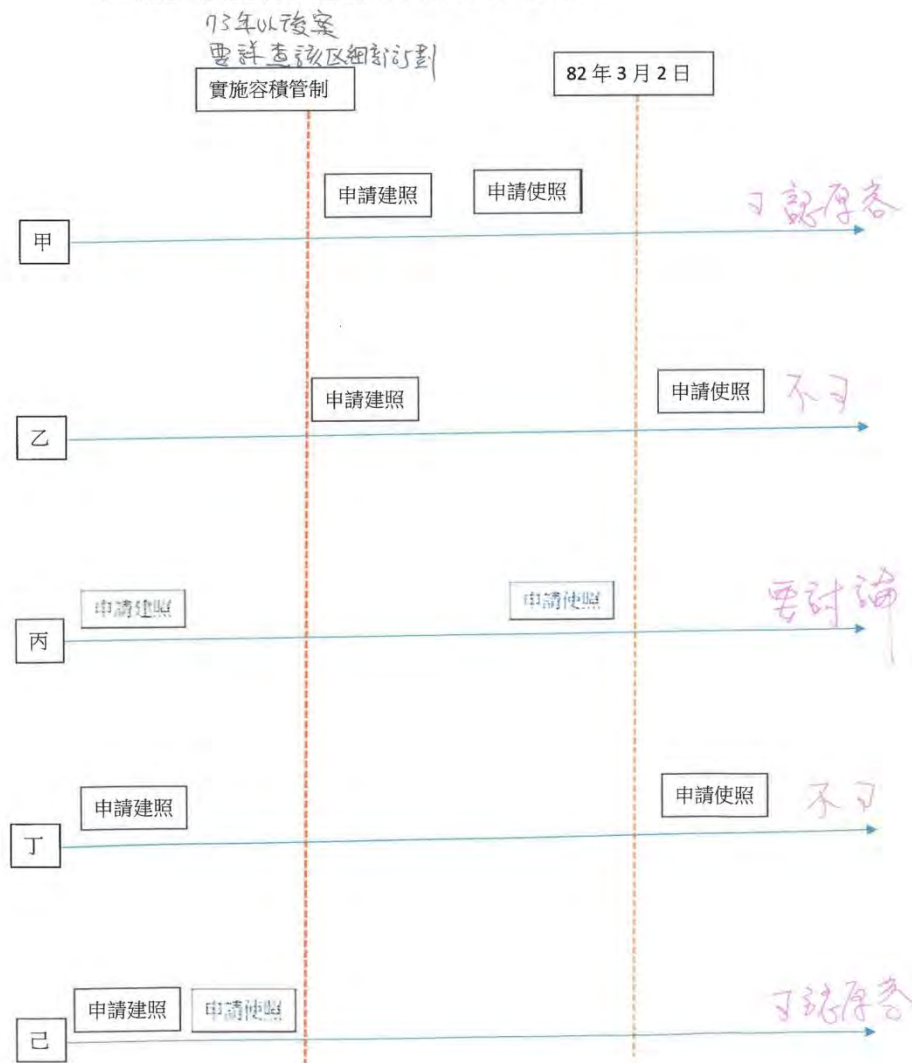
● 內政部111年7月5日營署更字第1110811966號令

關於都市更新建築容積獎勵辦法第3條第2款、第5條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第2條第2款所定「實施容積管制」之時點，於建造執照法令適用日為都市計畫實施容積管制後至中華民國82年3月2日以前，並於82年3月2日以前已興建完成之合法建築物。

NEW!

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

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不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。



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？

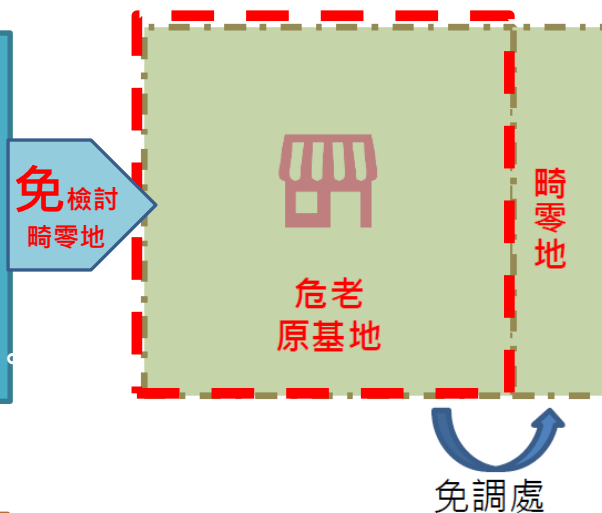
按「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條規定（略摘）
「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，……建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計……」，故現有巷道無論是否已指認（定）建築線，退縮部分仍須留設無遮簷人行步道，方能申請該項容積獎勵。

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：

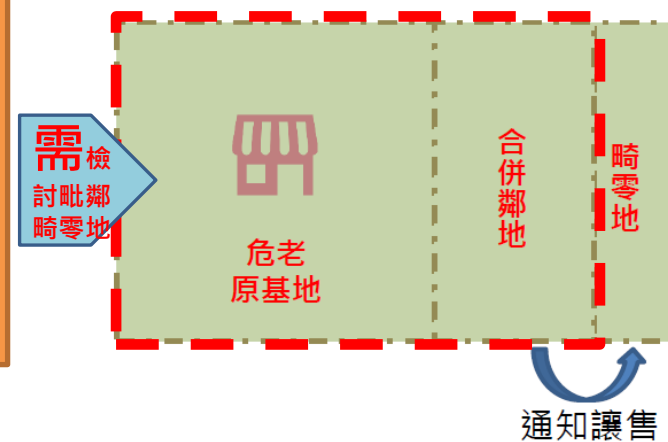
(1)以「原建築坐落基地範圍」申請者，免檢討建築基地寬度及深度規定。

(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。



(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。



涉及國有畸零地程序

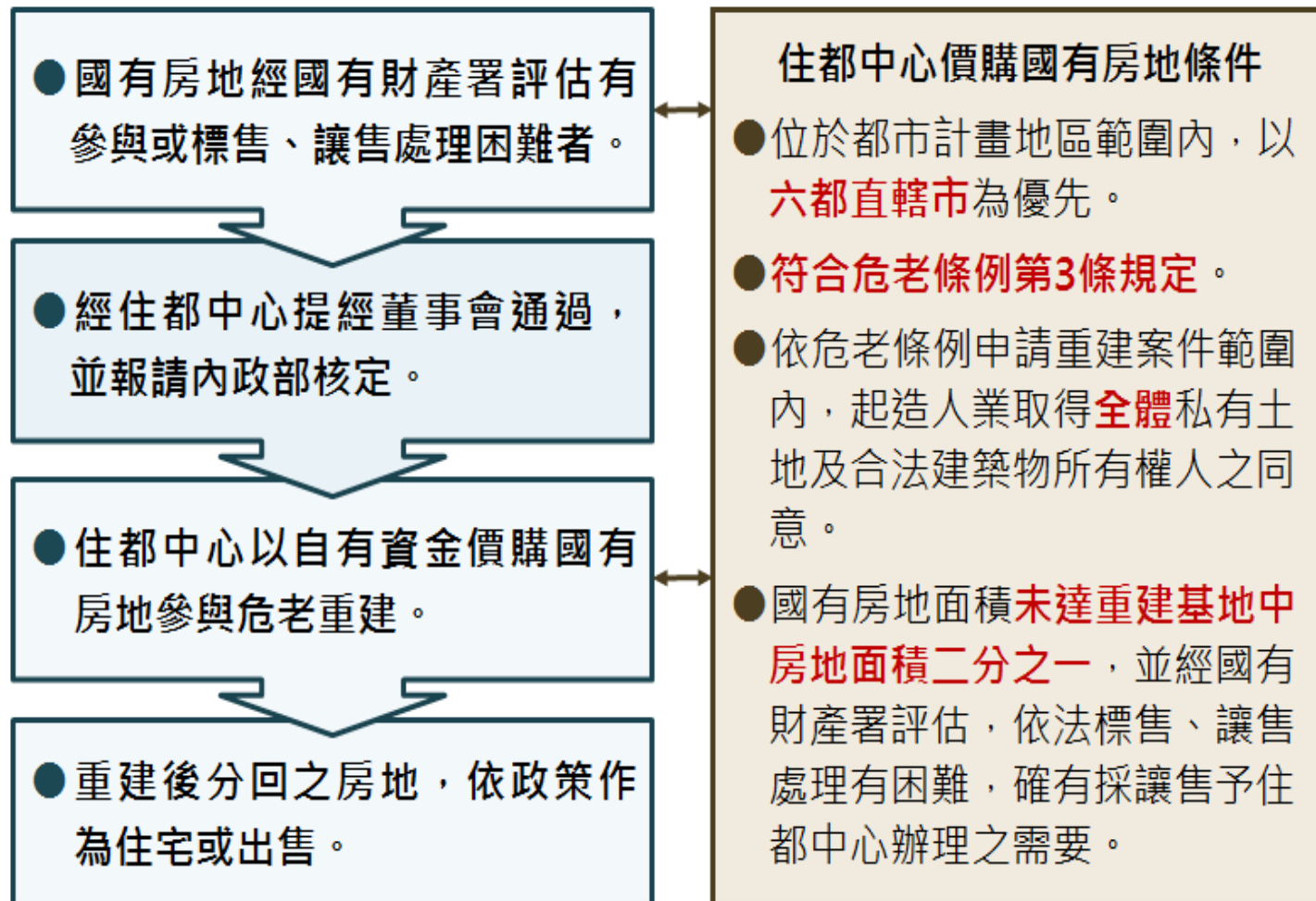
查現行「危老條例」並無排除公有土地同意比例計算之特別規定，也未規定公有土地應一律參與危老重建，故基地範圍若有公有土地，仍須取得其管理機關之同意書件。惟「國家住宅及都市更新中心（簡稱住都中心）」為協助**國有**房地能參與危老重建，依

「國家住宅及都市更新中心設置條例」第3條、第5條第1項及第27條第1項規定，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。



涉及國有畸零地程序(續)

住都中心之辦理程序及其價購國有房地條件如下，並訂有「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」據以辦理。

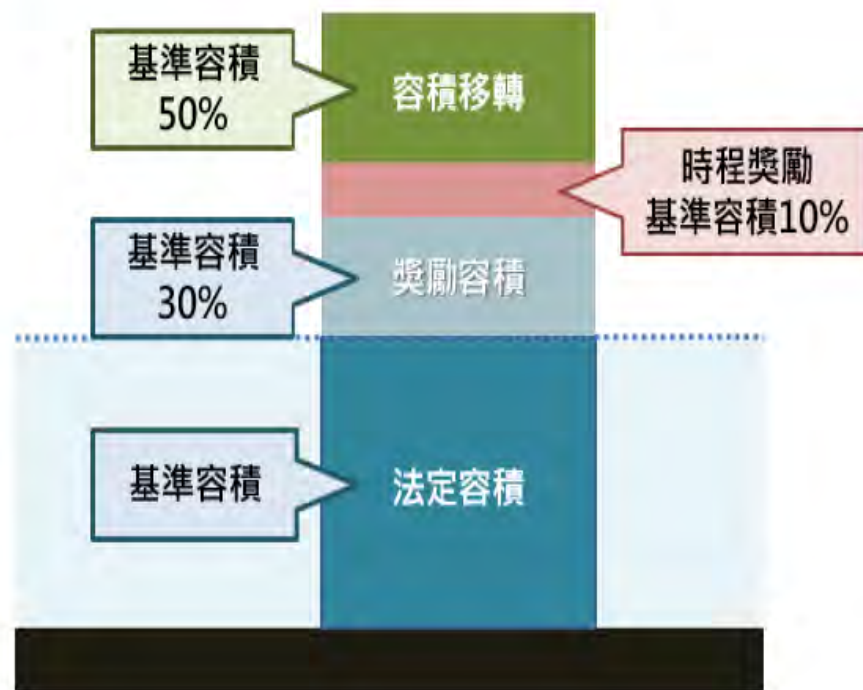


涉及市有公有畸零地程序(續)

- 一. 臺北市政府於108年8月12日訂定「臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則」，使危老基地內之市有不動產，除優先依「臺北市市有財產管理自治條例」規定辦理標售、讓售外，其餘不符合出售條件或出售不成之不動產，得在市府不編列預算前提下參與危老重建。惟市有土地面積占擬辦理危老重建基地總面積比例 50%以上時，市府將另行評估主導辦理都市更新。如有相關問題，可洽詢財政局非公用財產管理科。
- 二. 本市危老重建基地在住戶意見整合過程，如有涉及市有房地，可就近洽請「危老重建工作站」協助填報「臺北市危老重建涉及市有房地案件意向調查表」，該表填妥後，逕送建管處使用科，俾核轉財政局優先評估並進行相關作業。

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

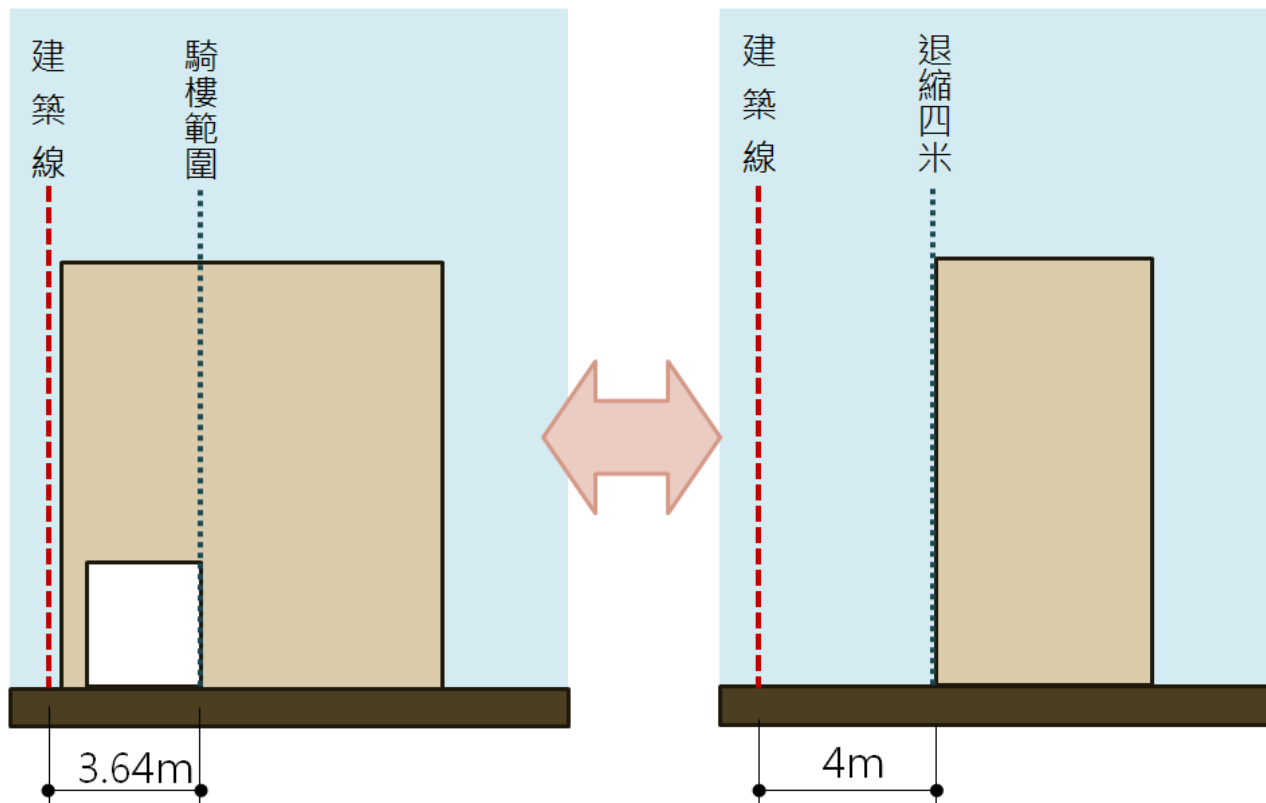
礙難依「危老容積獎勵辦法」第5條退縮之處理

●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。



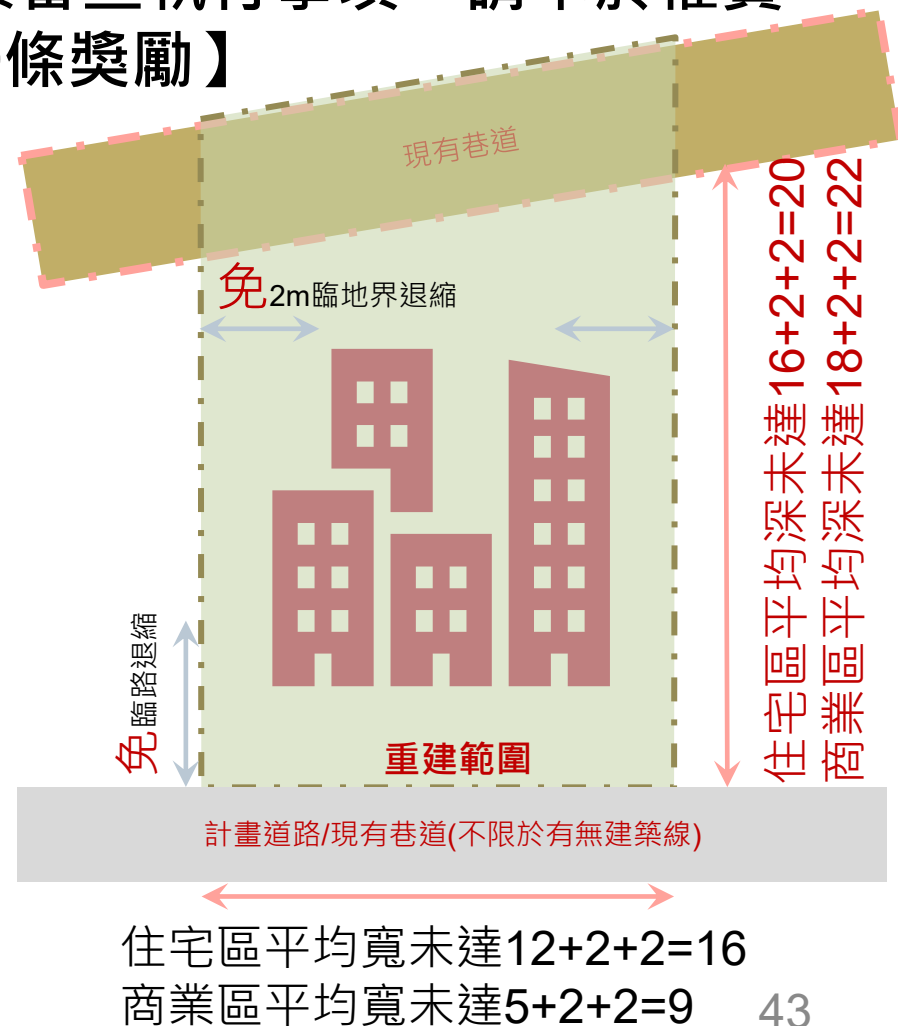
礙難依「危老容積獎勵辦法」第5條退縮之處理

●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

NEW!

● 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

NEW!

● 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？

NEW!

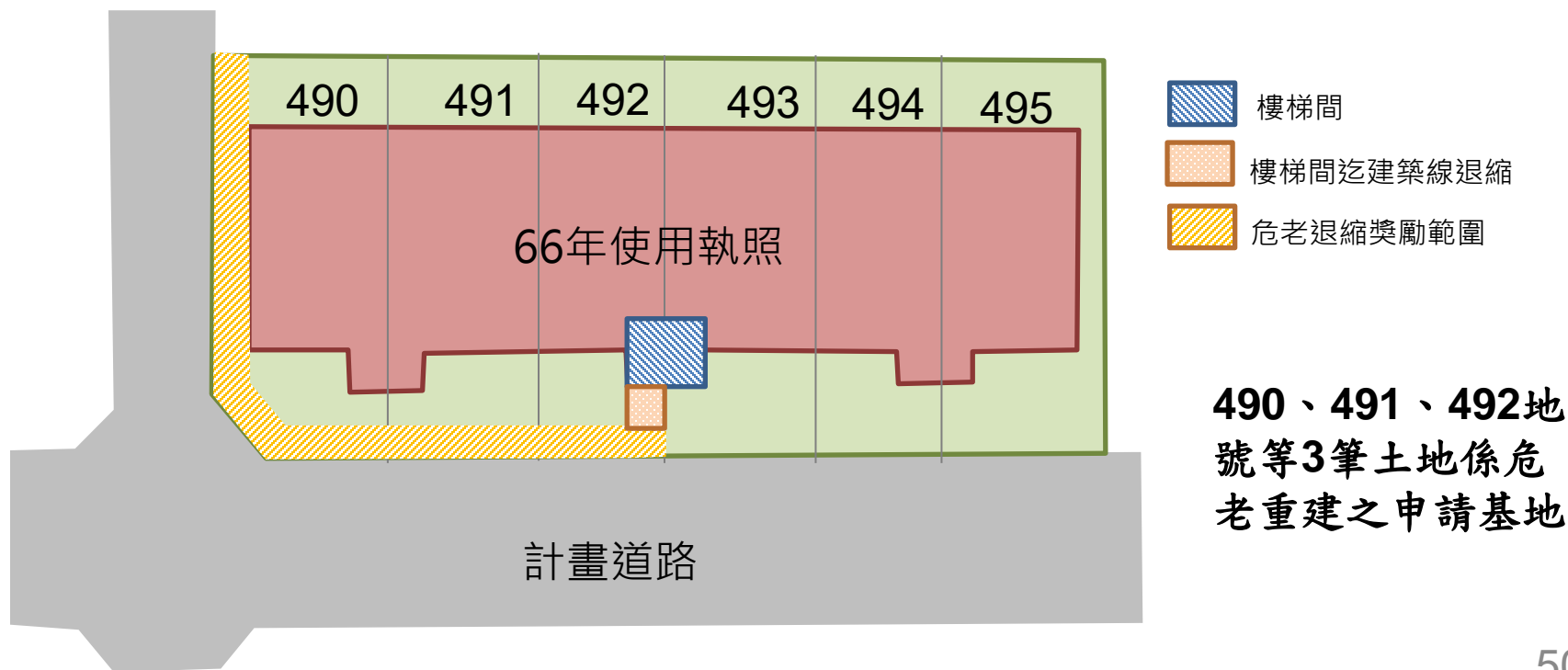
● 本局111年12月16日北市都規字第1113056050號函

- 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。

危老建築基地涉及應保留之共同樓梯間、共同壁、圍牆 且其迄建築線退縮距離未足之案件處理原則

法規研究小組109.09.04.第374次會議紀錄

- (1) 檢討建蔽率及容積率時，基地面積先扣除共同樓梯間及共同樓梯間迄建築線退縮距離未足之範圍後，再就剩餘部分核算建蔽率、容積率及都市危險及老舊建築重建計畫各項獎勵面積之計算，以符合退縮淨空設計精神及供剩餘建築物獨立出入口要件。



危老建築基地涉及應保留之共同樓梯間、共同壁、圍牆 且其迄建築線退縮距離未足之案件處理原則(續)

- 2) 共同樓梯間及共同樓梯間迄建築線間範圍，應無條件供剩餘建築物使用者通行使用，待鄰房改建時無條件一併拆除並回收作為空地使用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 3) 退縮方式: 涉及共同樓梯間者，應自其牆面境界線退縮淨空建築；涉及共同壁者，應自牆面境界線退縮淨空建築，至於圍牆者，應自鄰地境界線退縮淨空建築。
- 4) 至於涉及共同壁檢討建蔽率及容積率者，仍依「未建造執照申請案之建築基地為鄰房占用審查原則」(本局86年1月10日營建法規小組第180次會議紀錄)辦理。

● 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

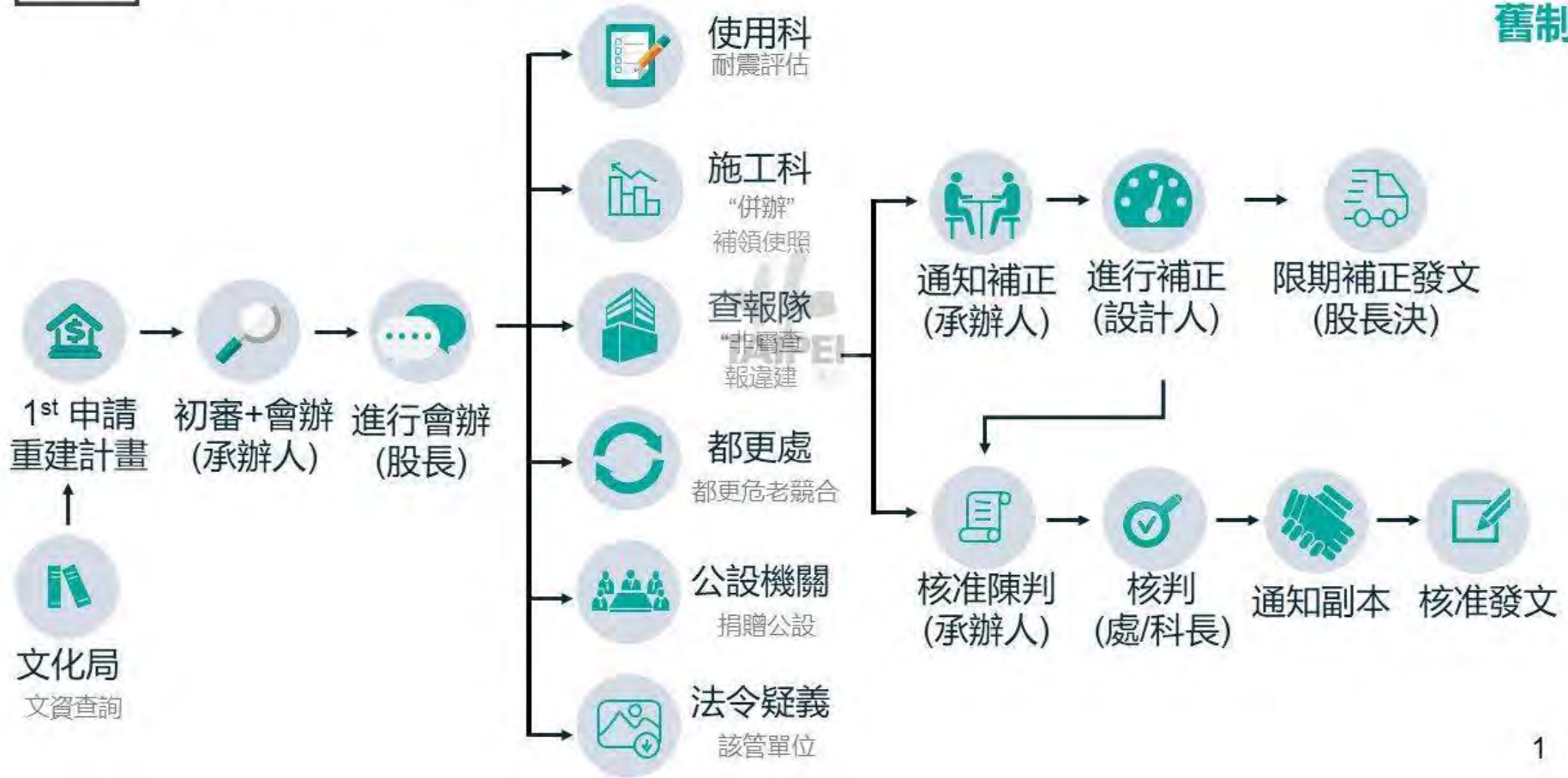
簡化審查流程「分軌審准，併同核發」

01

審查流程

合併會辦

分軌審查



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



「建造執照申請案涉及危老重建計畫核准案展期之通案處理原則」

● 本局112年05月05日北市都授建字第1126114928號函

有關申請建造執照涉及危老重建計畫展期事宜，為配合本府簡政便民目標並兼顧法令適當性，故擬訂定通案辦理程序及應檢附文件說明如下：

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。

○○○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，屆期末申請者，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

申請人：
國民身分證統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

簽證建築師：
聯絡地址：
聯絡電話：

中華民國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

多頁請加蓋騎縫章

NEW!

「建造執照申請案涉及危老重建計畫核准案展期之通案處理原則」

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。

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。

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。

重建計畫經核准後，再將鄰地納入重建計畫範圍而申請變更， 則原核准的重建計畫範圍，是否仍適用原申請當時的法令？

下圖為例，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。

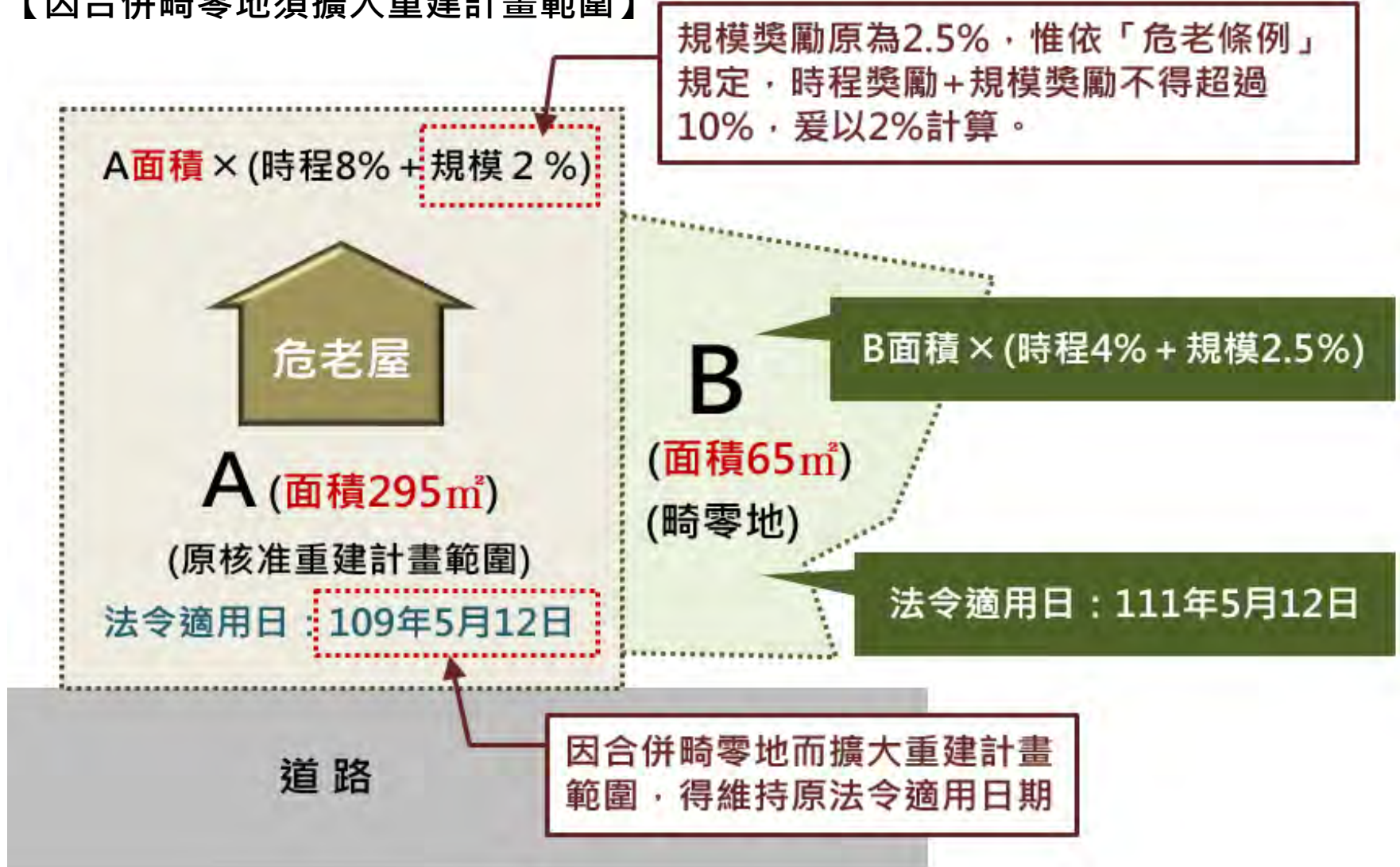
另有關時程及規模獎勵適用假設如下：

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%。



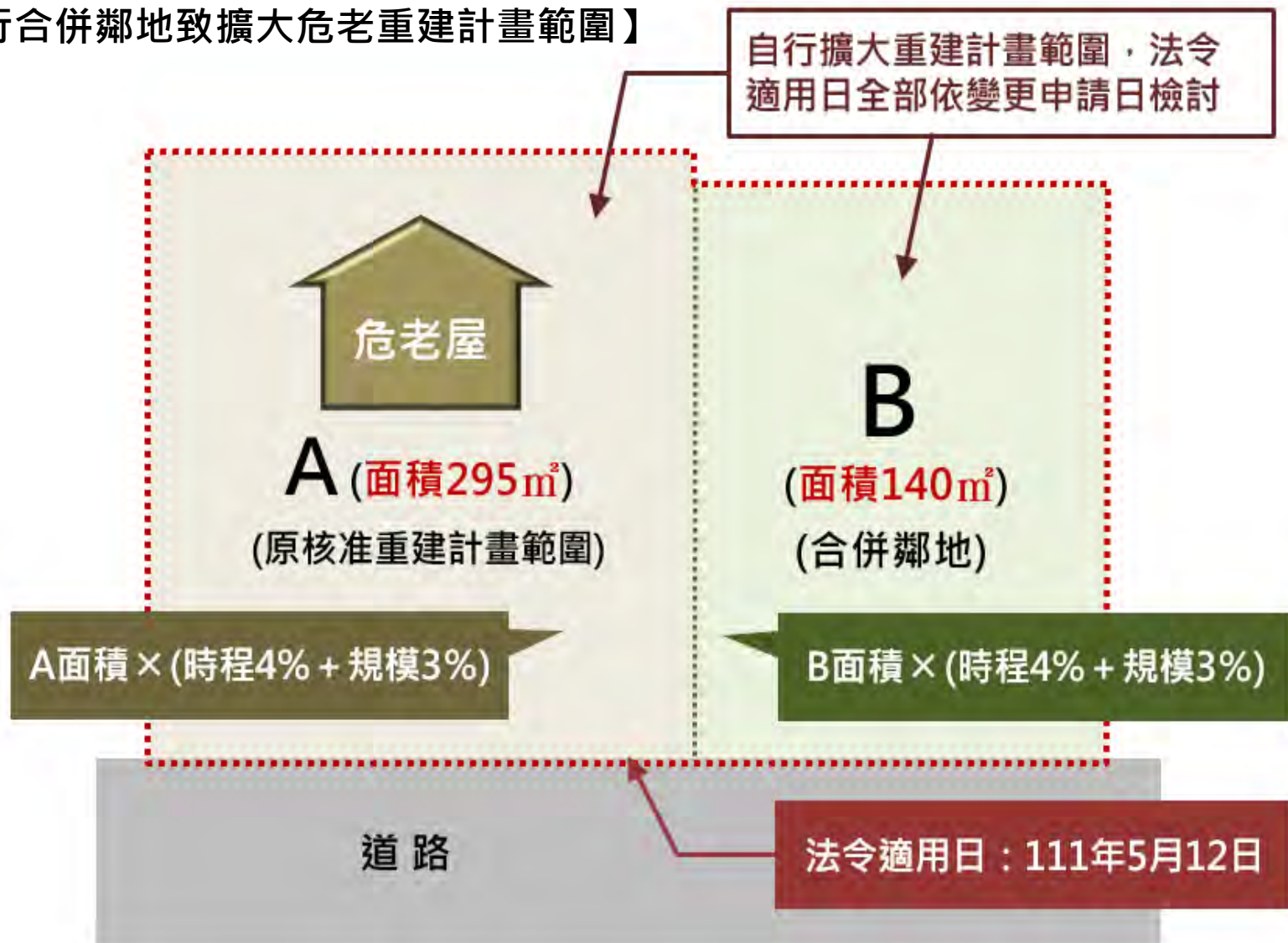
重建計畫經核准後，再將鄰地納入重建計畫範圍而申請變更，
則原核准的重建計畫範圍，是否仍適用原申請當時的法令？

【因合併畸零地須擴大重建計畫範圍】



重建計畫經核准後，再將鄰地納入重建計畫範圍而申請變更，
則原核准的重建計畫範圍，是否仍適用原申請當時的法令？

【因自行合併鄰地致擴大危老重建計畫範圍】



已核准之重建計畫之原合法建築物已拆除完竣， 後續涉及變更申請人其同意書檢附執行方式

NEW!

- 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。

申請變更建造執照起造人得併辦危老重建計畫申請人變更

NEW!

● 本局111年04月29日北市都授建字第1116130027號函

- 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。」，故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，得由本局所屬以達簡政便民之效。

有關學校用地得依重建建物所占比例做為計算容積獎勵之標準

NEW!

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：黃珣媛
聯絡電話：02-8771-2907
電子郵件：ina@cpami.gov.tw
傳真：02-8771-9420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國112年2月6日
發文字號：營署更字第1121017082號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：說明二 (1121025280_1121017082_112D2004788-01.pdf)

主旨：貴府函詢學校用地是否得依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建及容積獎勵、申請重建計畫範圍內合法建築物得否分批拆除重建等疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴府112年1月17日府授都建字第1116207097號函。
- 二、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3條第1項已明定本條例適用範圍，並無排除學校用地之適用，且按本署107年2月21日營署更字第1070004697號函釋，本條例未規定領有同一張使用執照之部分合法建築物不得單獨重建，惟其單獨重建之建築基地，仍應依建築基地法定空地分割辦法及當地直轄市、縣（市）建築自治法令規定檢討辦理；至來函建議以擬重建建築物所占全

基地面積比例做為計算容積獎勵之標準1節，原則尚符合本條例第6條重建計畫範圍內建築基地規定，惟個案涉及事實認定部分，請貴府本於權責核處。

正本：臺北市政府
副本：本署都市更新組



臺北市政府 1120206





危老重建案例分享

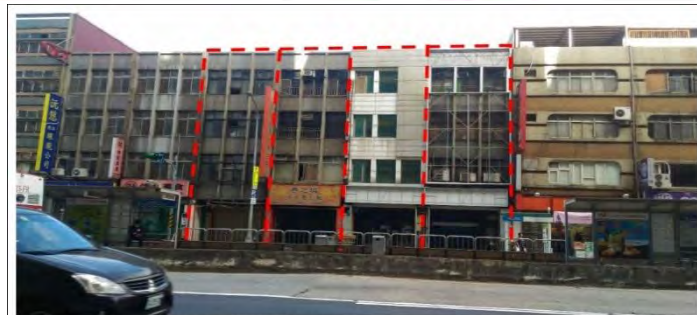
基地面積:784 m²
土地使用分區:商三775 m²
+ 住四9 m²

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



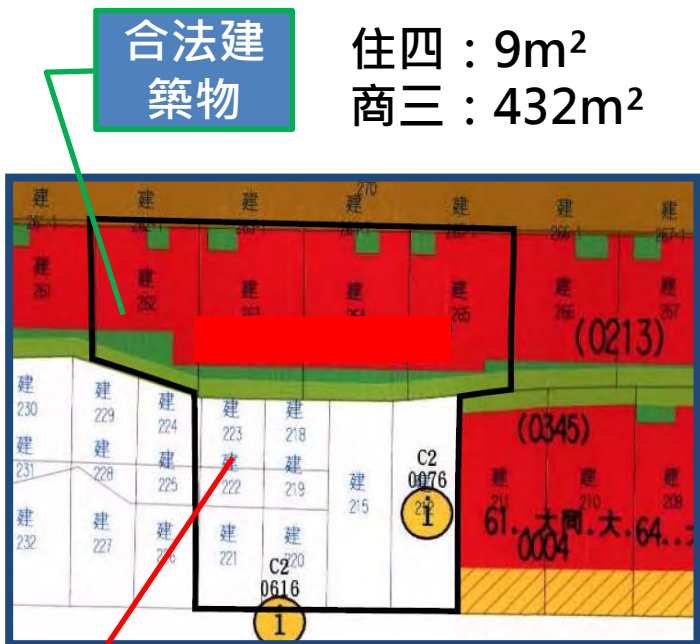
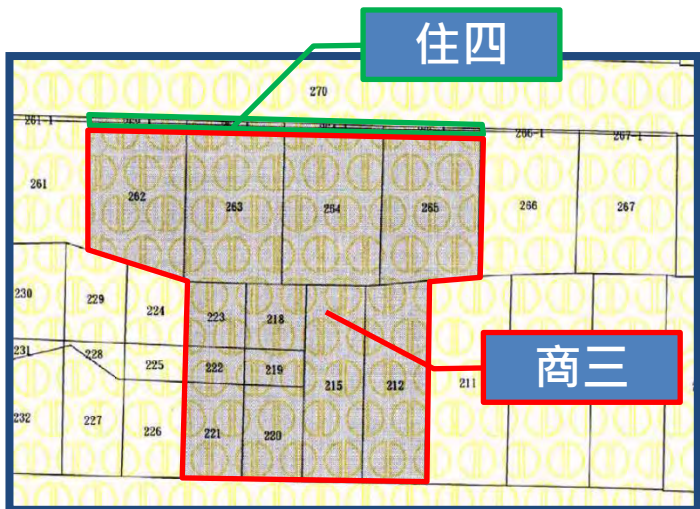
照片 1



照片 2



照片 3



住四 : 9m²
商三 : 432m²

非合法建築物

商三 : 343m²

區分\面積	高三	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		
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		
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	775×65%+9×50%=508.25 m ²	775×560%+9×300%=4,367 m ²
建蔽率	65%	50%		508.25/784=64.83%	
容積率	560%	300%		4367/784=557%	

非合法建築物

合法建築物

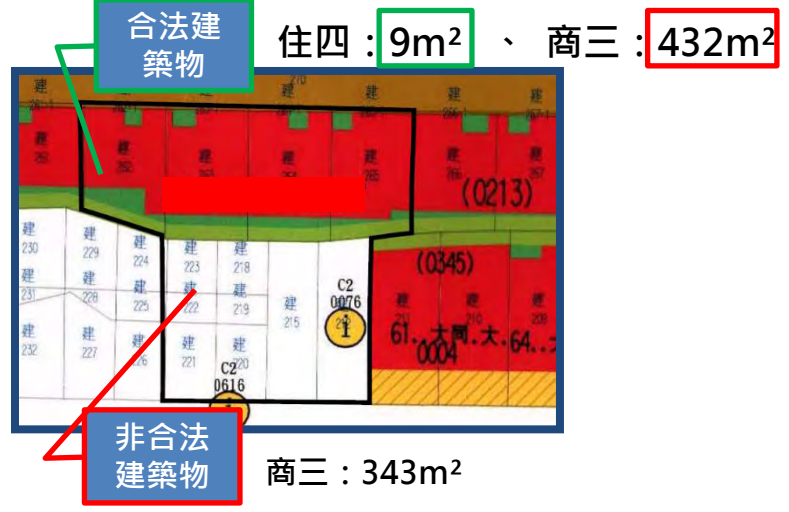
案名：擬訂	
起造人：	使用分區：第三種商業區及第四種住宅區
基地地號：	基地面積：343+441 m ²
	合併後開發基地面積：784 m ²

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%	%
	經結構性能評估結果未達最低等級者	8%	0%
	屋齡30年以上，經結構安全性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%
	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%
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)		合計	合計
<input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積	<input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10%	26%	34%
<input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積	<input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積，另申請時程獎勵10%	26%	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

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

耐震標章

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

綠建築銀級

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

時程獎勵

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

獎勵合計 1331.116m²

8% 依土管規定設置騎樓

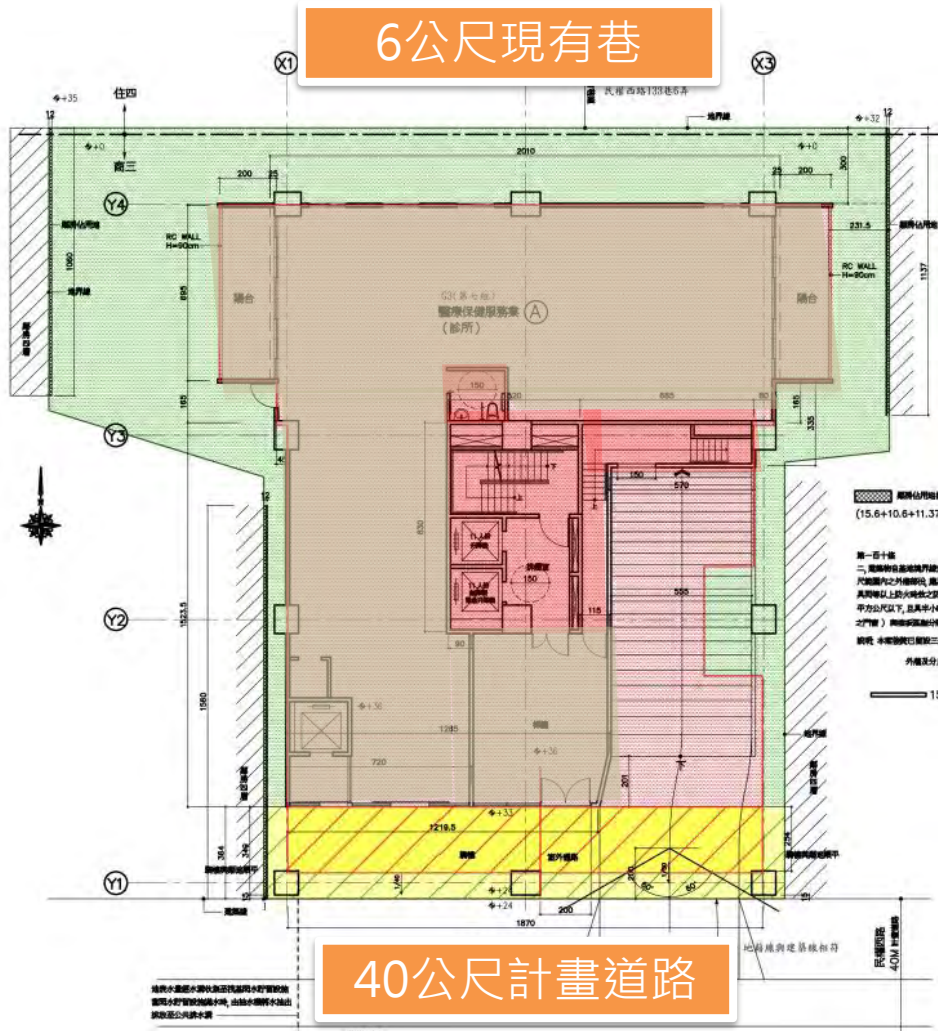
10%

6%

10%

26%

6公尺現有巷

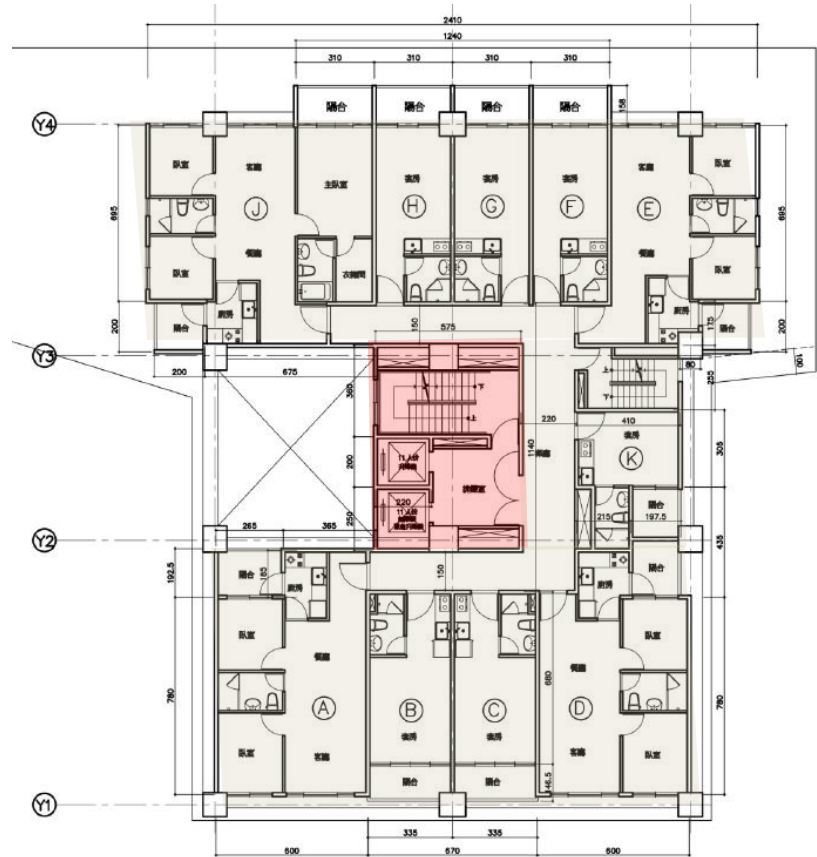


1樓平面圖

使用空間:公共設施

5 : 1

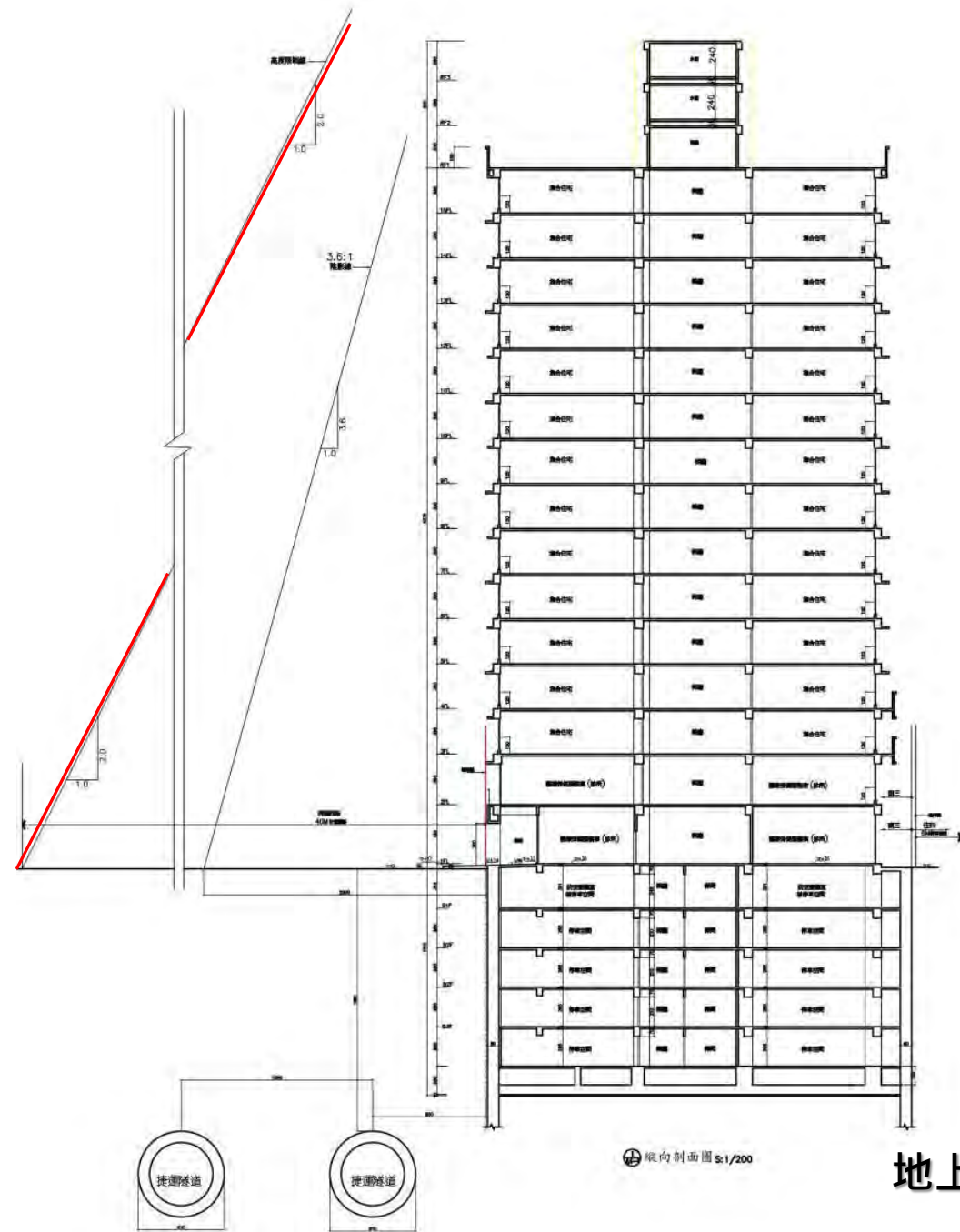
標準平面圖



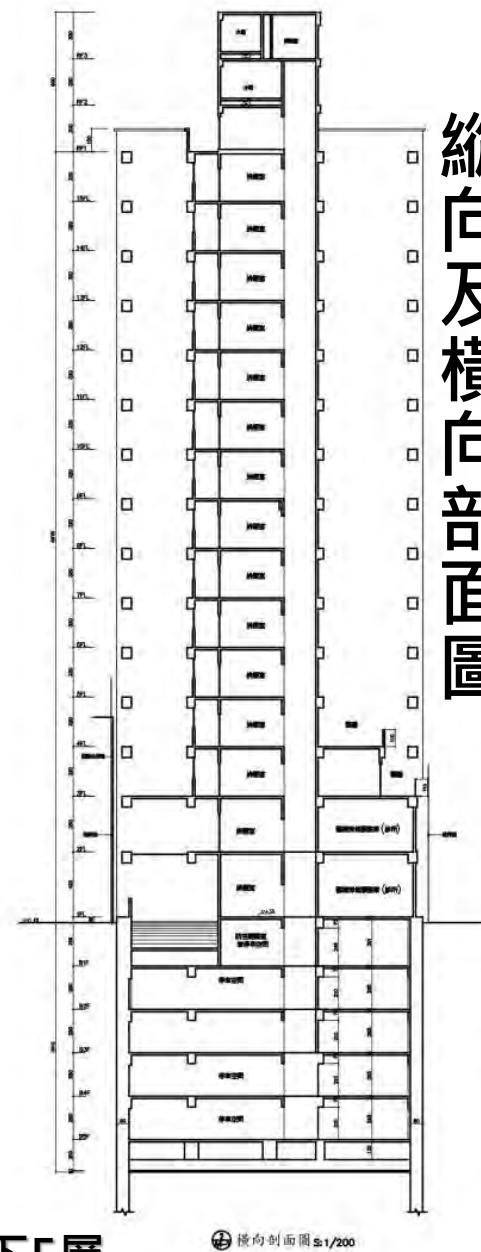
使用空間:公共設施

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 ³)	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(m³) * 107年公告現值每m³單價
107年公告現值每m³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 =
$$\frac{\sum(\text{各筆土地面積} \times \text{該筆土地當期公告現值})}{\text{基地總土地面積}}$$

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。

「擬訂臺北市大同區
等16筆土地重建計畫
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 (㎡)	土地容積面 積(㎡)	107年公告現值		綠建築獎勵6%	
					元/㎡	總價	面積(㎡)	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
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(㎡) * 107年公告現值每㎡單價
107年公告現值每㎡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 × 262.06(平方公尺) ÷ 2
= 26,774,628元

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

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:361m²
土地使用分區:商三特(住三)



案例3-中山區****段**小段***地號土地

申請容積獎勵項目表

重建計畫申請日期：107年5月25日

案名：			
起造人		使用分區：第三種商業區(原屬住三)	
基地地號：		地號	基地面積/：361
		合併後開發基地面積：361	
基本資料			
法定建蔽率(%)：45%		法定容積率(%)：225%	
實設建蔽率(%)：45%		實設建築面積(m ²)：156.93	
申請項目			
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】		容積獎勵	申請容積
		原容積：225%	
		10%	0%
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	10%	0%
	經結構性能評估結果未達最低等級者	8%	0%
建築基地退縮建築者【第五條】	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%	6%
	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蔭人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	10%	0%
建築物耐震設計【第六條】	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蔭人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	8%	8%
	取得耐震設計標章	10%	0%
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%	4%
	第二級	4%	
	第三級	2%	
小計			
			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%		0%
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%		8%
	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%	4%
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%
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)			合計 40%
<input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積 <input checked="" type="checkbox"/> 1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10% <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積 <input type="checkbox"/> 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			
建築師簽證：			

6%
8%
4%
8%
4%
10%
40%

第四章 申請獎勵容積及項目

一、申請獎勵容積及項目

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：107年5月25日

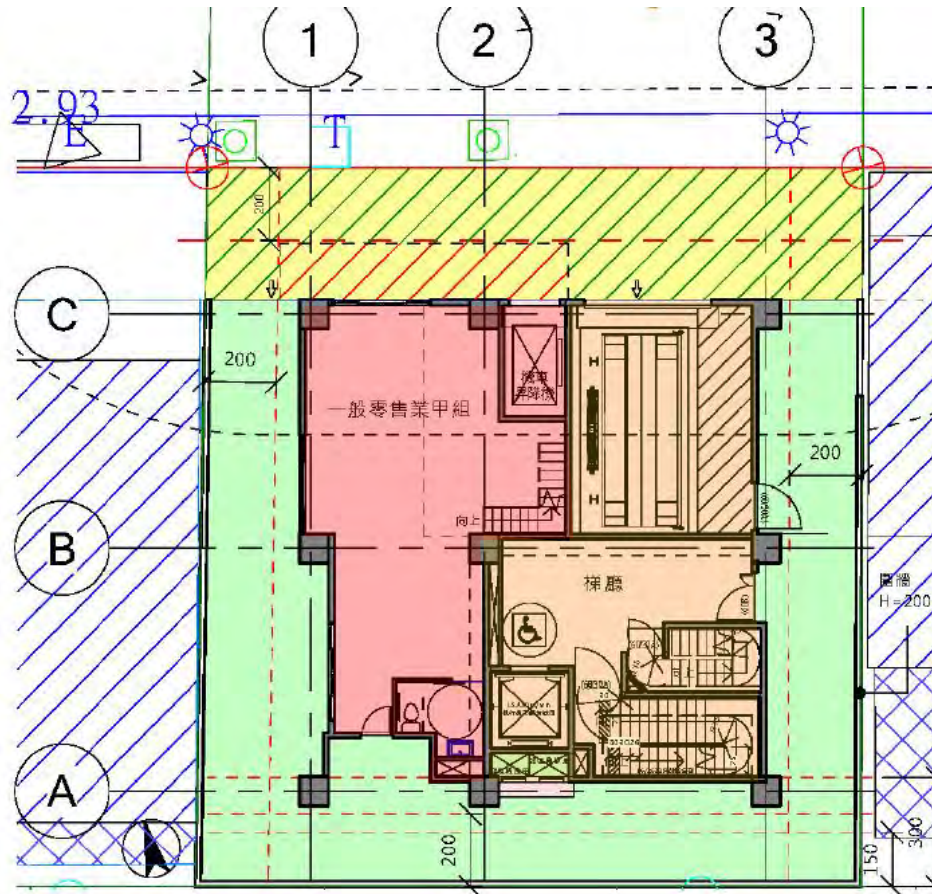
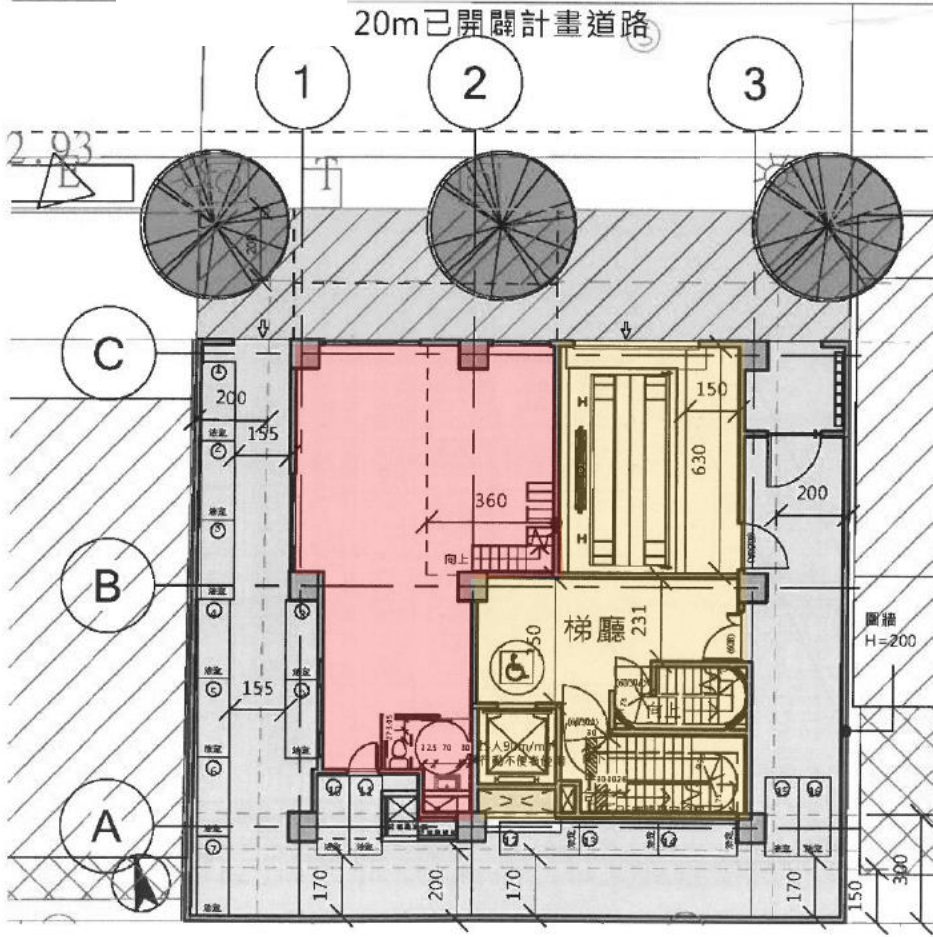
案名：長			
起造人：		使用分區：第三種商業區(原屬住三)	
基地地號		地號	基地面積/：361
		合併後開發基地面積：361	
基本資料			
法定建蔽率(%)：45%		法定容積率(%)：225%	
實設建蔽率(%)：45%		實設建築面積(m ²)：156.93	
申請項目			
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築【第三條】		容積獎勵	申請容積
		原容積：225%	
		10%	0%
符合本條例第一項至三款【第四條】	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除	10%	0%
	經結構性能評估結果未達最低等級者	8%	0%
建築基地退縮建築者【第五條】	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%	6%
	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蔭人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	10%	0%
建築物耐震設計【第六條】	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蔭人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	8%	8%
	取得耐震設計標章	10%	0%
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%	4%
	第二級	4%	
	第三級	2%	
小計			
			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%
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%		2%
建築物無障礙環境設計	取得無障礙住宅建築標章	5%	4%
	依住宅性能評估實施辦法辦理	第一級 4%	
【第九條】	理新建住宅性能評估之無障礙環境者	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%
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)			合計 40%
<input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積 <input checked="" type="checkbox"/> 1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10% <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積 <input type="checkbox"/> 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			
建築師簽證：			

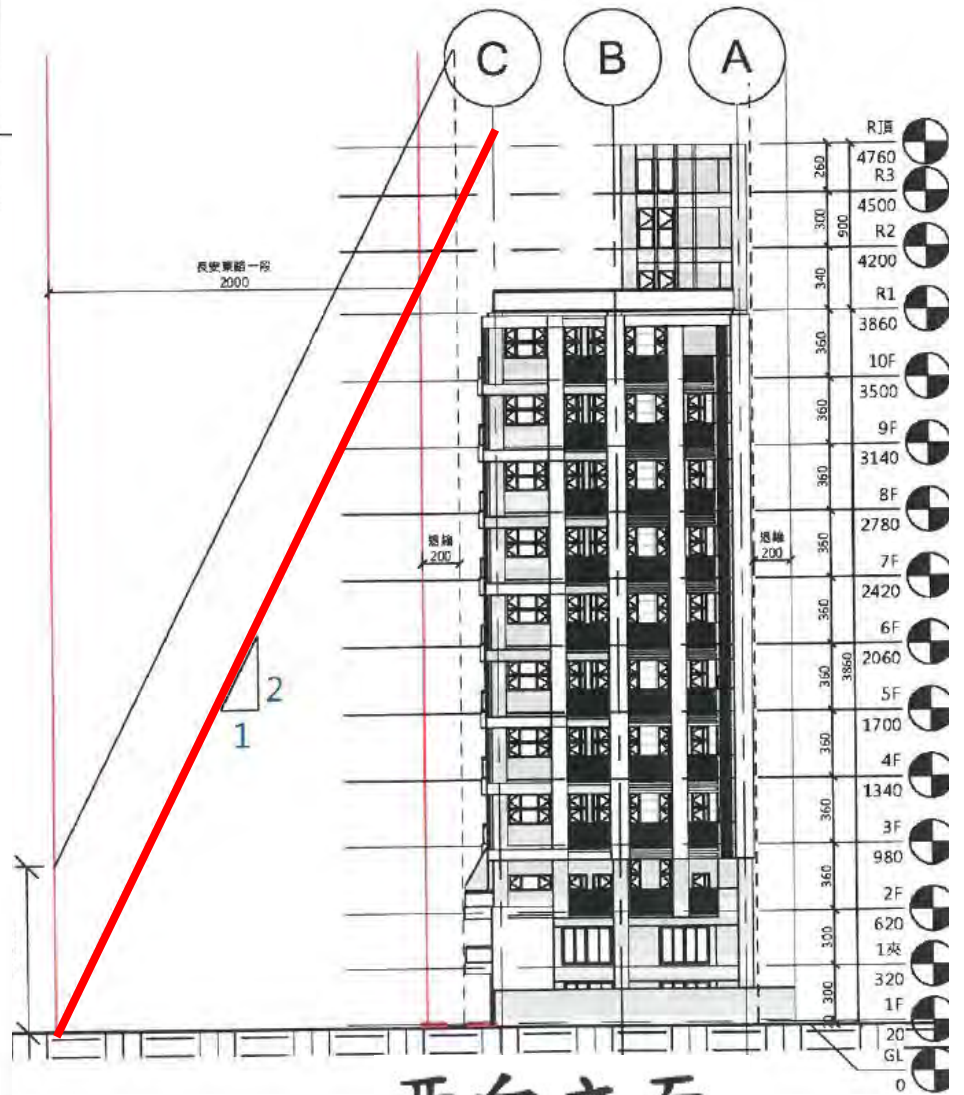
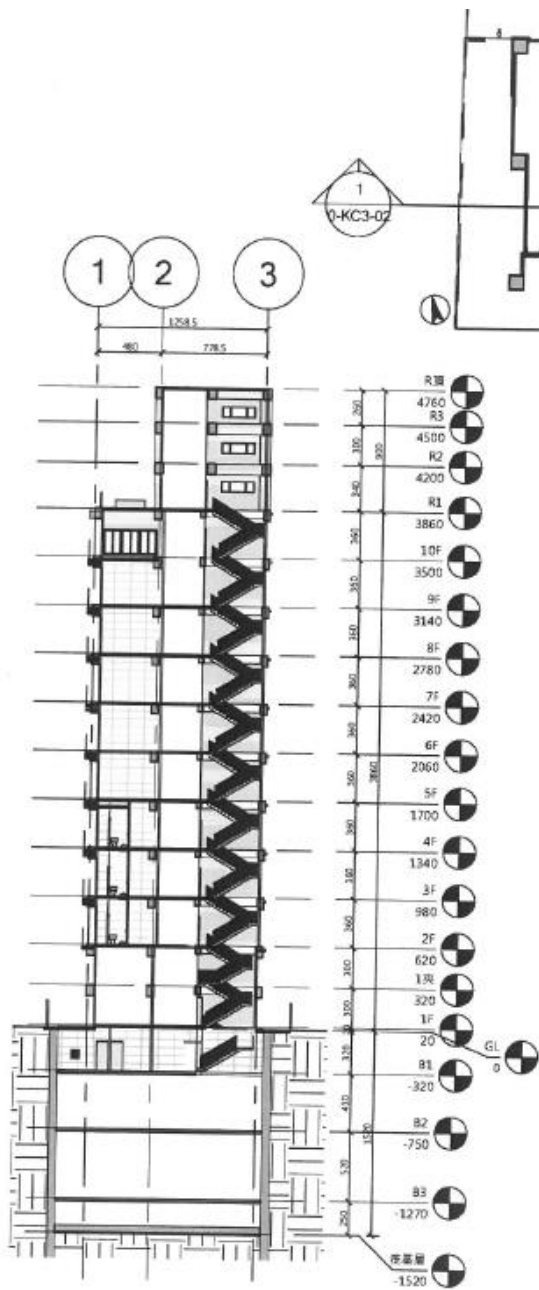
6%
8%
4%
6%
2%
4%
10%
40%

住宅使用空間:公共設施

1 : 1

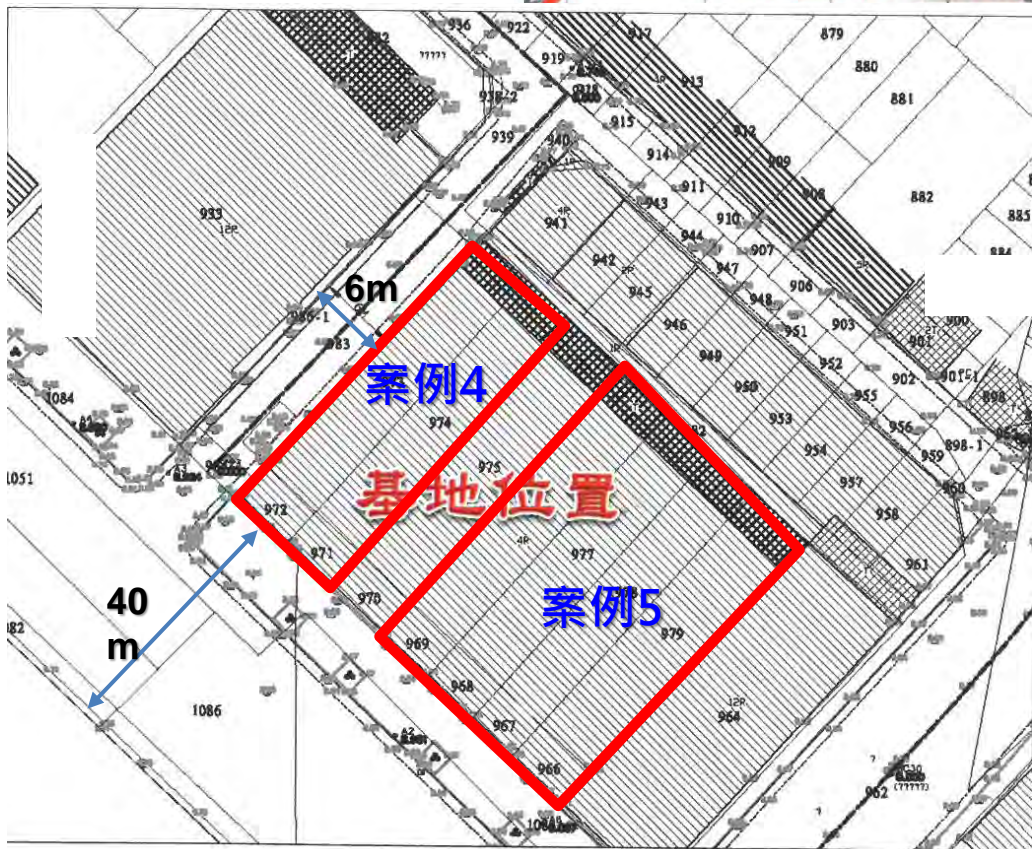
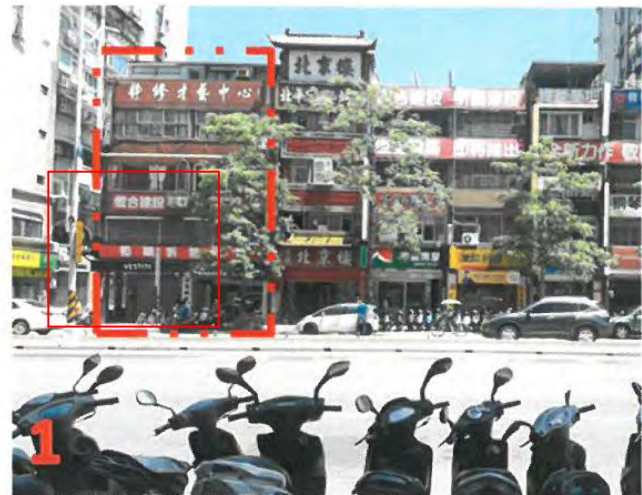
20m已開闢計畫道路



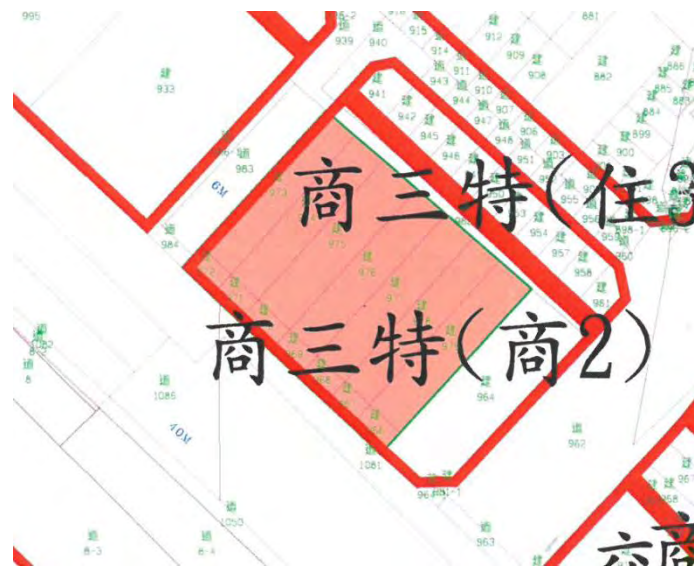


地上10層、地下3層

西向立面



基地面積:
 案例4 : 259m²
 案例5 : 526m²
 土地使用分區:商三特(商二)



案例4、5 大安區****段**小段***地號土地

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：
107年07月25日

案名：擬訂臺北市大安區		地號(等)4筆土地重建計畫案	
起造人：	使用分區：第參種商業區(原第貳種商業區)		
基地地號：	基地面積：259 m ²	合併後開發基地面積：259 m ²	
基本資料			
法定建蔽率(%)：65%	法定容積率(%)：630%		
實設建蔽率(%)：	實設建築面積(m ²)：		
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： 10%	%
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%	%
	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%	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蔭人行步道，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蔭人行步道，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%	
小計			6%
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%		%
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)		合計 16%	
<input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積 <input checked="" type="checkbox"/> 1.3倍原建築容積，另申請時程獎勵10% <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積 <input type="checkbox"/> 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			
建築師簽證：			

案例 4

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：
107年07月25日

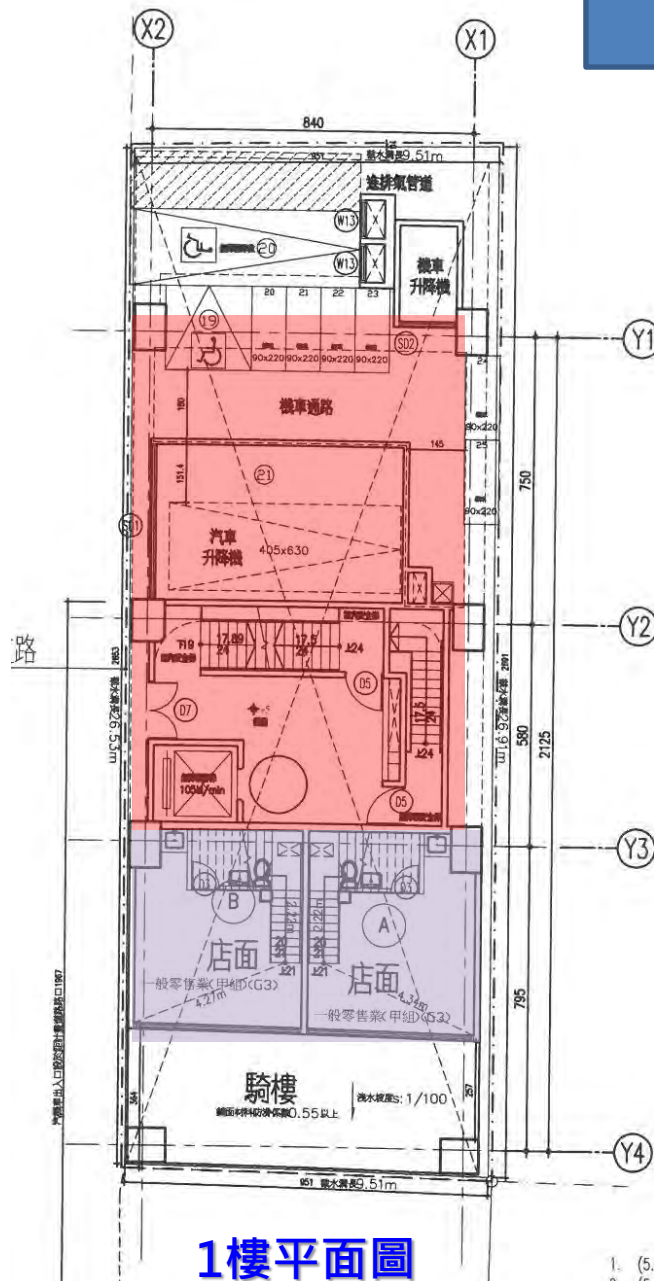
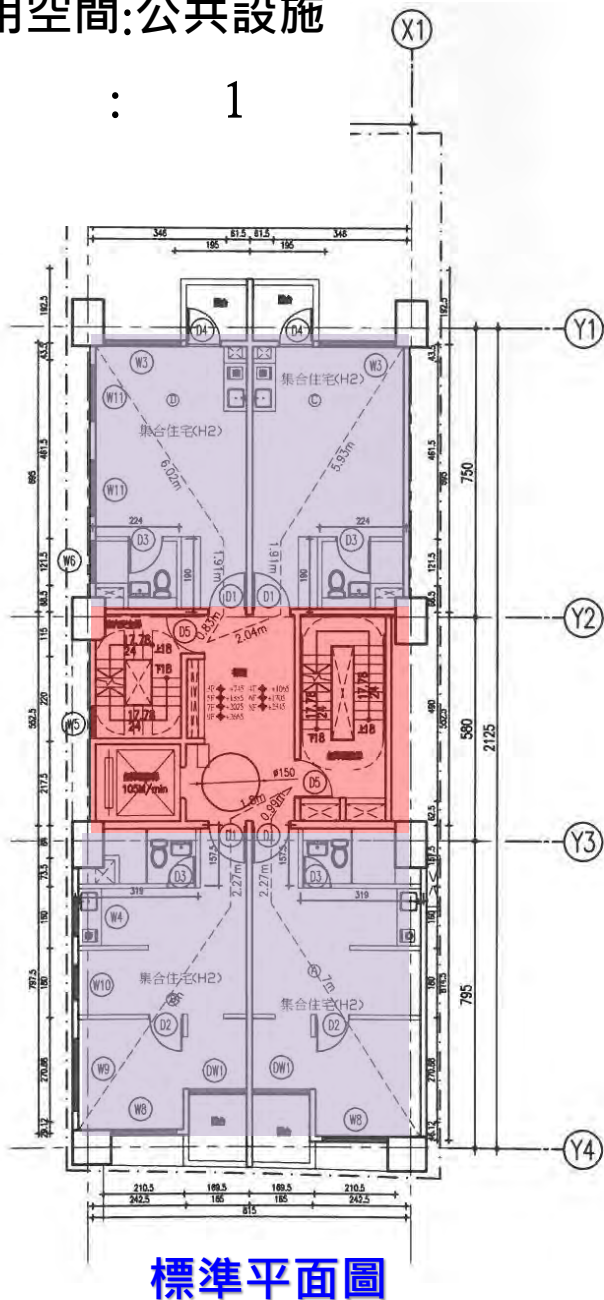
案名：擬訂臺北市大安區		地號等8筆土地重建計畫案	
起造人：	使用分區：第參種商業區(原第貳種商業區)		
基地地號：	基地面積：526 m ²	合併後開發基地面積：526 m ²	
基本資料			
法定建蔽率(%)：65%	法定容積率(%)：630%		
實設建蔽率(%)：	實設建築面積(m ²)：		
申請項目		容積獎勵	申請容積
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築【第三條】		原容積： 10%	%
符合本條例第一項至三款【第四條】	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者	10%	%
	經結構性能評估結果未達最低等級者	8%	%
	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%	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蔭人行步道，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蔭人行步道，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%	
小計			10%
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%		%
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)		合計 16%	
<input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積 <input checked="" type="checkbox"/> 1.3倍原建築容積，另申請時程獎勵10% <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積 <input type="checkbox"/> 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			
建築師簽證：			

案例 5

住宅使用空間:公共設施

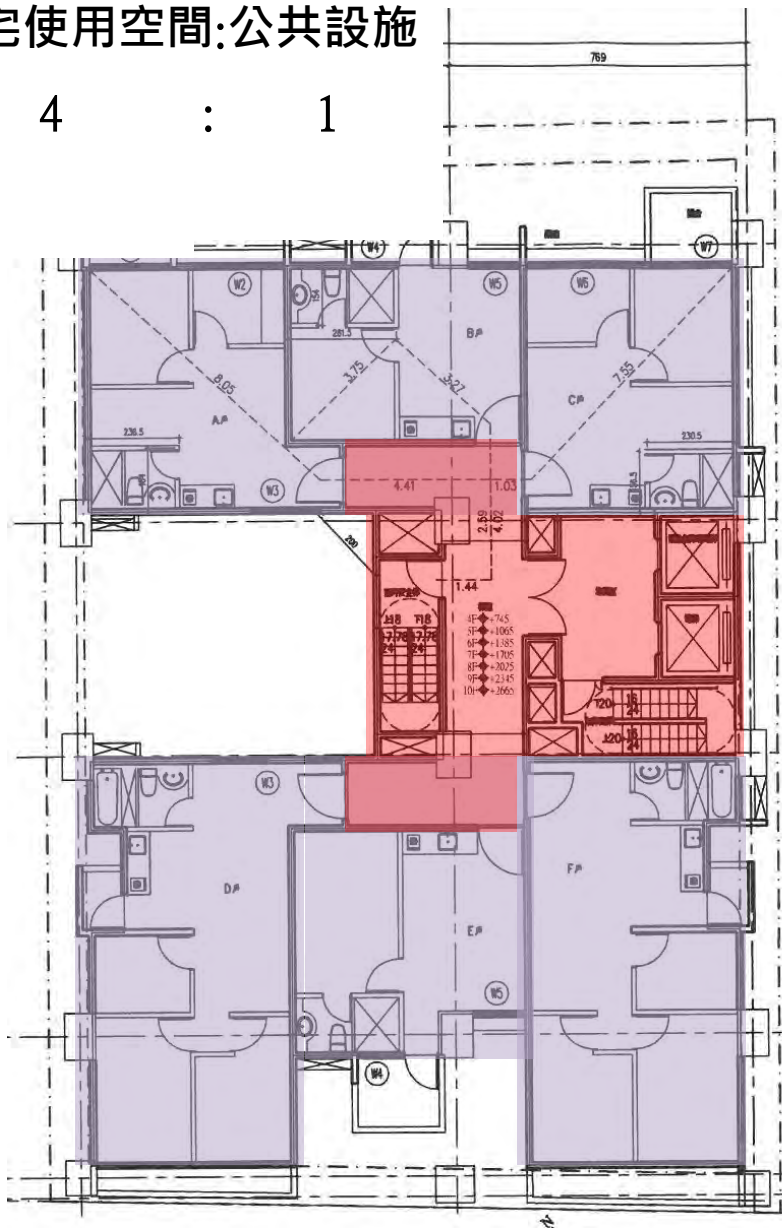
3 : 1

案例 4

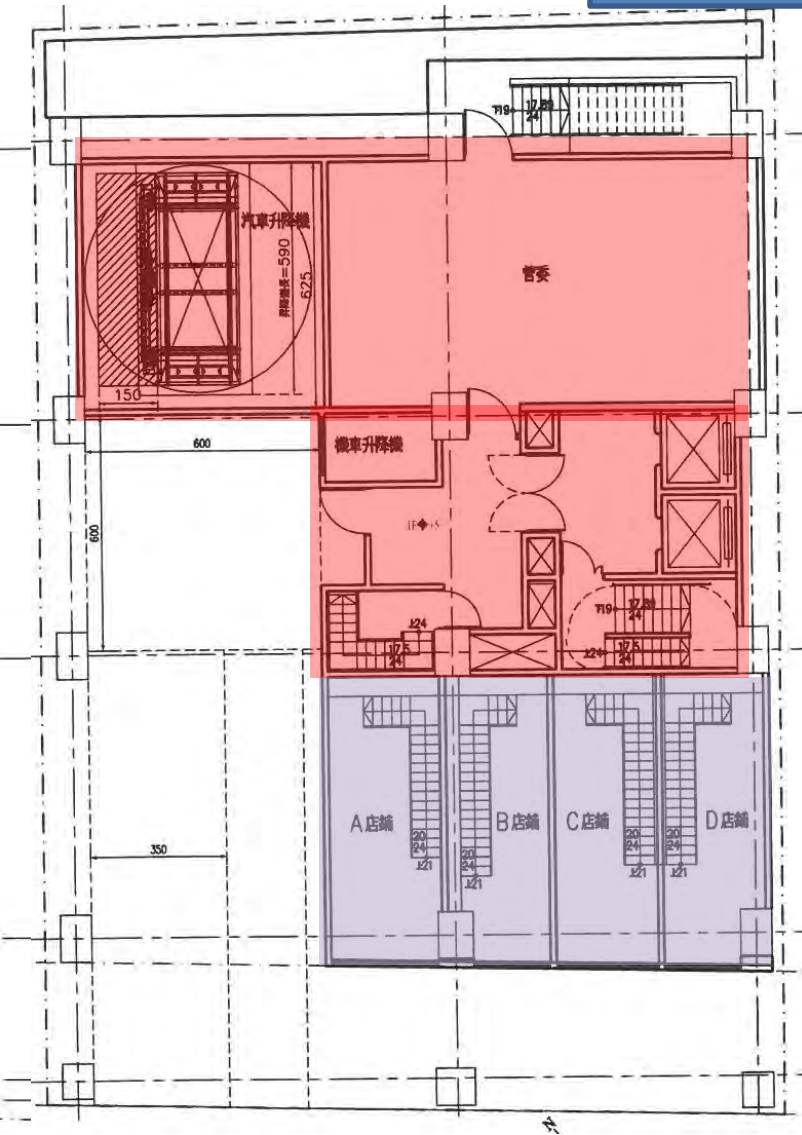


1. (5.43+5.
2. (5.33+5.
3. 4.01x4.2
4. 1.82x6.1
5. 1.56x1.8

4 : 1



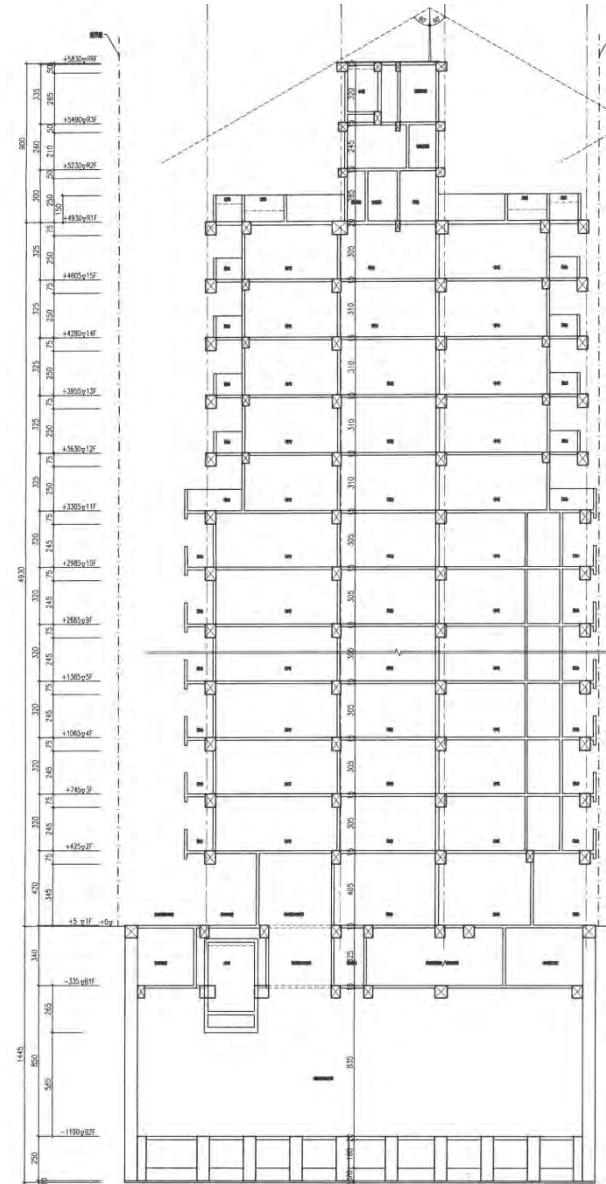
標準平面圖



1樓平面圖

土地座落	台北市大安區		附錄 4 基地					
使用分區	第三種商業區(依都市計畫說明書規定辦理,始得作第三種商業區使用)(原屬第二種商業區)							
	法定建蔽率	65%	法定容積率	630%				
基地面積	17m(971)+18m(972)+114m(973)+110m(974)=259m (即中區)							
	基地面積	36.07m ²	其他面積	222.93m ² 使用面積 259m ² (即中區)				
法定建蔽面積	(259-36.07)*65%+36.07=180.97m ²							
法定允建容積面積	259*630%=1631.7m ² ,1631.7*16%=261.07m ² ,1631.7m ² +261.07m ² =1892.77m ²							
法定允建容積率	1892.77/259=730.8%							
單位面積表	層別	樓地板面積(m ²)	容積樓地板面積(m ²)	間合	用途	樓層高度	用途	
	地下二層	220.48m ²				8.5M	停車空間,機房	
	地下二層	220.48m ²				3.4M	停車空間,機房,防空避難室	
	小計	440.96m ²				11.9M		
	一層	153.58m ²	89.65m ²		2	4.20M	店舖	
	二層	168.34m ²	133.18m ²	12.62m ²	2	3.20M	店舖,聯合住宅	
	三~十層	168.34m ²	133.18m ²	12.62m ²	4	3.20M	聯合住宅	
	十一~十五層	142.03m ²	110.4m ²	12.2m ²	4	3.25M	聯合住宅	
	小計	2378.79m ²	1840.27m ²	174.58m ²	52	47.4M		
	屋頂一層	24.99m ²				3.0M	屋頂平台,樓梯間	
	屋頂二層	24.99m ²				2.6M	機房,水箱,樓梯間	
	屋頂三層	24.99m ²				3.35M	機房,樓梯間	
	小計	74.97m ²				9.00M		
	合計	2785.78m ²	1857.13m ²	261.56m ²	131.17m ²	52		
	總容積樓地板面積 1857.13+29.82(10%免計超過計入容積) =1886.95m ²							
	高度限制檢討	171.9m ² < (259-36.07)*65%+36.07=180.97m ² 詳A1-3計算式						
	法定建蔽率檢討	(180.97/259)*100%=69.77%						
設計建蔽率檢討	(171.9/259)*100%=67.15%<69.77% o.k.							
設計容積率檢討	1857.13+29.82(10%免計超過計入容積) =1886.95m ² < 法定基準容積 =1892.77m ² --OK!							
容積率檢討	實際容積率=1886.95/259*100%=728.55% < 730.8%--OK!							
法定空地檢討	259-171.9=84.1 > 259-180.97=78.03 o.k.							
停車空間檢討	法定小客車數量---19輛							
	住宅(第二期)=2157.39/120=17.98~18輛 一般零售業(第三期)=111.86/100=1.12~2輛 本案法定機車數量---21輛 住宅(第二期)=2157.39/100=21.57~22輛 一般零售業(第三期)=111.86m ² <200m ² ->1輛							
雜項工作檢核	 950x350 汽車停車位19輛 o.k.  350x600 腳踏車停車位21輛  225x220 腳踏車停車位22輛 o.k.							
	挖方:3550.45x150=532,568(長:26.42m寬:9.3m)14.45m) 水溝:72.08x3,310=238,585(寬10cm) 合計:532,568+238,585=771,153							
工程估價	合計:挖除(2785.78+261.56)*14,660=44,674,005元 44,674,005+771,153=45,445,158元							

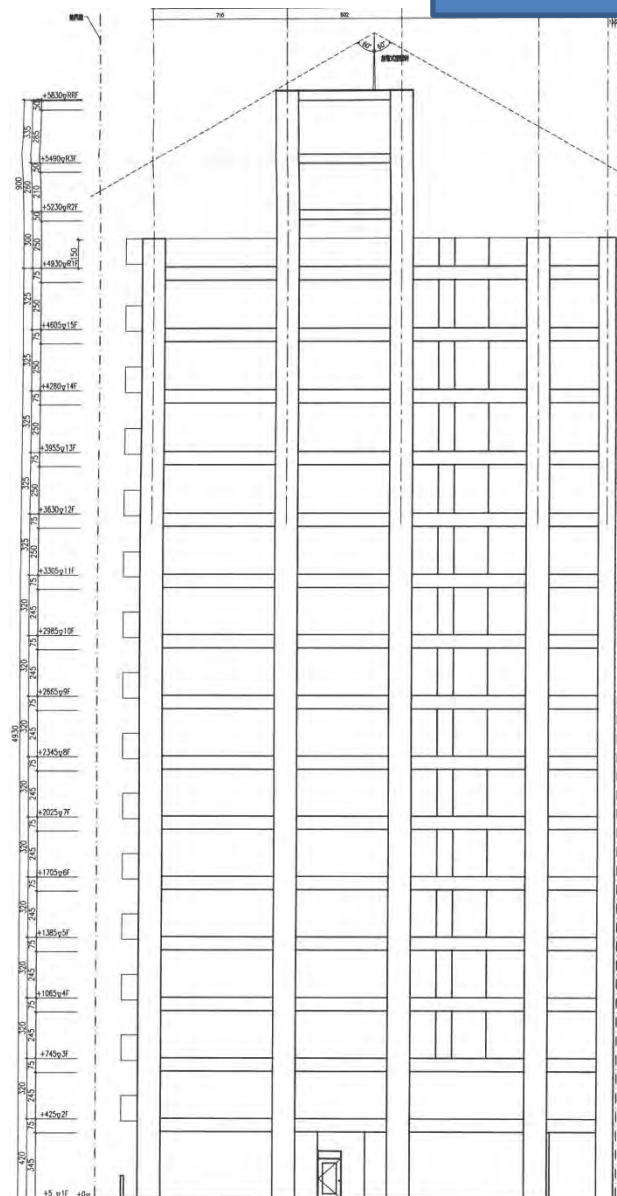
面積計算表 Scale:A3:1/1000 A1:1/500單位:CM



立面圖 地上15層、地下2層

土地座落	台北市大安區			段號 8 筆土地				
使用分區	第三種商業區(依都市計畫說明書規定辦理,始得作第三種商業區使用)(原屬第二種商業區)							
	法定建蔽率	65%	法定容積率	630%				
基地面積	19㎡(966)+15㎡(967)+17㎡(968)+17㎡(969)+114㎡(976)+113㎡(977)+102㎡(978)+129㎡(979)=526㎡(原申請)							
	騎樓面積	68.77㎡	其他面積	457.23㎡	使用面積 526㎡ (總本面積)			
法定建築面積	(526-41.96)*65%+41.93=356.58㎡							
法定允許容積面積	526*630%=3313.8㎡, 3313.8*16%=530.21㎡, 3313.8㎡+530.21㎡=3844.01㎡							
法定允許容積率	3844.01/526=730.8%							
各層單位面積表	層別	樓地板面積(㎡)	容積樓地板面積(㎡)	陽台	用途	戶數	樓層高度	用途
	地下一層	444.61㎡					6.9M	停車空間, 機房
	地下一層	444.61㎡					3.4M	停車空間, 機房, 防空避難室
	小計	889.22㎡					11.9M	
	一層	264.34㎡	90.68㎡			4	4.20M	店舖
	二層	291.89㎡	225.72㎡	14.4㎡		7	3.20M	店舖, 集合住宅
	三層	316.51㎡	266.79㎡	33.79㎡		7	3.20M	集合住宅
	四~十層	316.51㎡	274.51㎡	33.79㎡		6	3.20M	集合住宅
	十一~十五層	316.51㎡	266.79㎡	33.79㎡		6	3.25M	集合住宅
	小計	4670.86㎡	3837.81㎡	453.67㎡		89	47.4M	
	屋突一層	44.18㎡					3.0M	屋頂平台, 樓梯間
	屋突二層	44.18㎡					2.6M	機房, 水箱, 樓梯間
	屋突三層	44.18㎡					3.35M	機房, 樓梯間
	小計	132.54㎡					9.00M	
	合計	4803.4㎡	3838.71㎡	453.67㎡		89		
總容積樓地板面積 = 3838.71+1.45(10%免計超過計入容積) = 3840.16㎡								
建築面積檢討	355.56㎡ < (526-41.93)*65%+41.93=356.58㎡ 詳A1-3計算式							
法定建蔽率檢討	(356.58/526)*100%=67.79%							
設計建蔽率檢討	(355.56/526)*100%=67.6% < 67.79% o.k							
設計容積率檢討	= 3839.26㎡ < 法定基準容積 = 3844.01㎡ -- OK!							
容積率檢討	實設容積率 = 3839.26/526*100% = 729.9% < 730.8% -- OK!							
法定空地檢討	526-355.56=170.44 > 526-356.58=169.42 o.k							
停車空間檢討	法定小客車數量 --- 40輛							
	住宅(第二期) = 4473.25/120 = 37.28 ~ 38輛							
	一般零售業(第三期) = 197.61/100 = 1.98 ~ 2輛							
	本案法定機車數量 --- 47輛							
	住宅(第二期) = 4473.25/100 = 44.73 ~ 45輛 一般零售業(第三期) = 197.61㎡ < 200㎡ → 1輛							
建築工作物估價	土方: 6,103.85*150 = 915,578 (面積: 471.34㎡ 高 12.95m) 水溝: 93.41*3,310 = 309,187 (寬 10cm) 合計: 915,578 + 309,187 = 1,224,765							
工程估價	合計: 建築(4803.4+453.67)*14,660 = 77,068,646元 77,068,646 + 1,224,765 = 78,293,411元							

面積計算表 Scale: A3: 1/1000 A1: 1/500 單位: CM



立面圖 地上15層、地下2層

案例7、8

基地位置：北投區OO段O小段

基地面積：384 m²、232m²

使用分區：商3

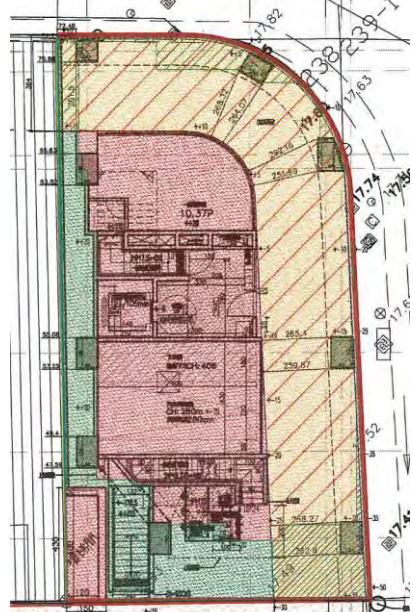
法定建蔽率：65 %

法定容積率：560 %

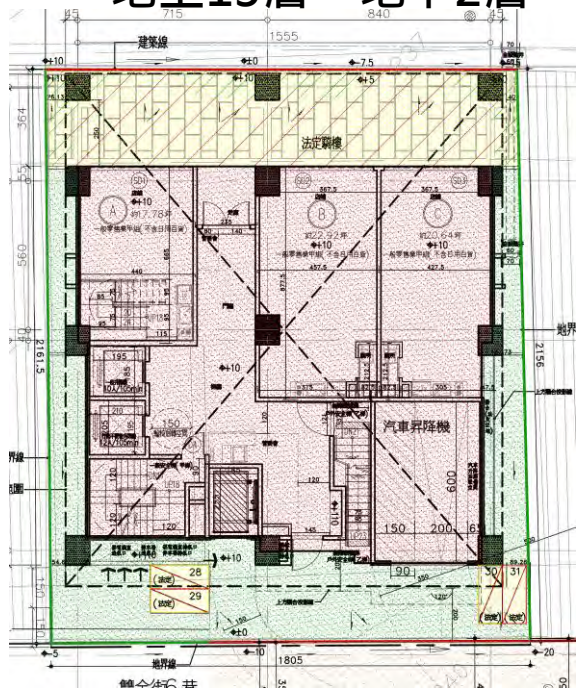
核准容積獎勵值：+18 %

容積獎勵面積：+ 388.1 m²、233.8m²





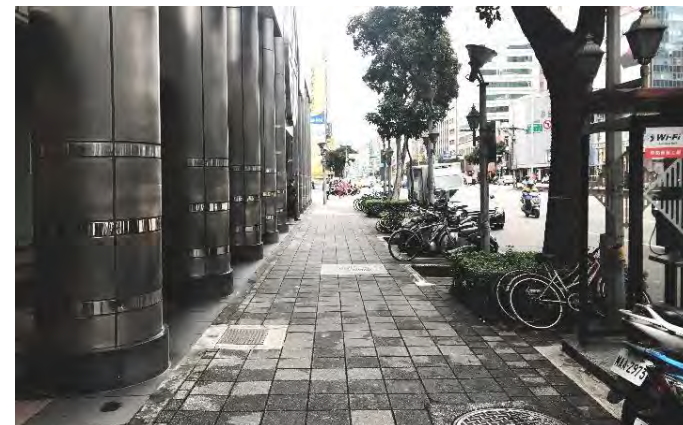
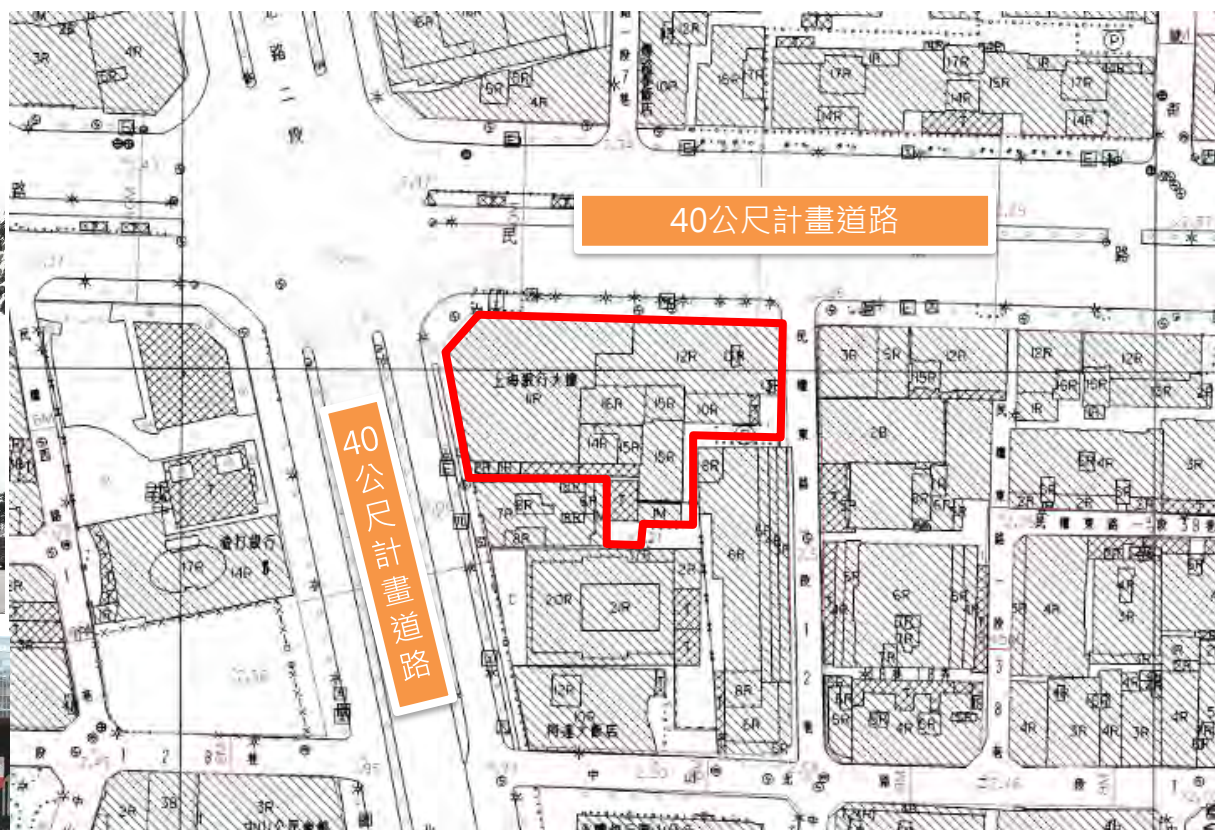
地上13層、地下2層



地上14層、地下2層



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：蔡鴻慶		使用分區：商四特(高三)	
基地地號：823-1、823-2、823-3、823-4、823-5、824等地號		基地面積/：2333.05m ²	
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(m ²)：1300.00m ²	
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%
	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%		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%
	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%

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

減半計算

10%

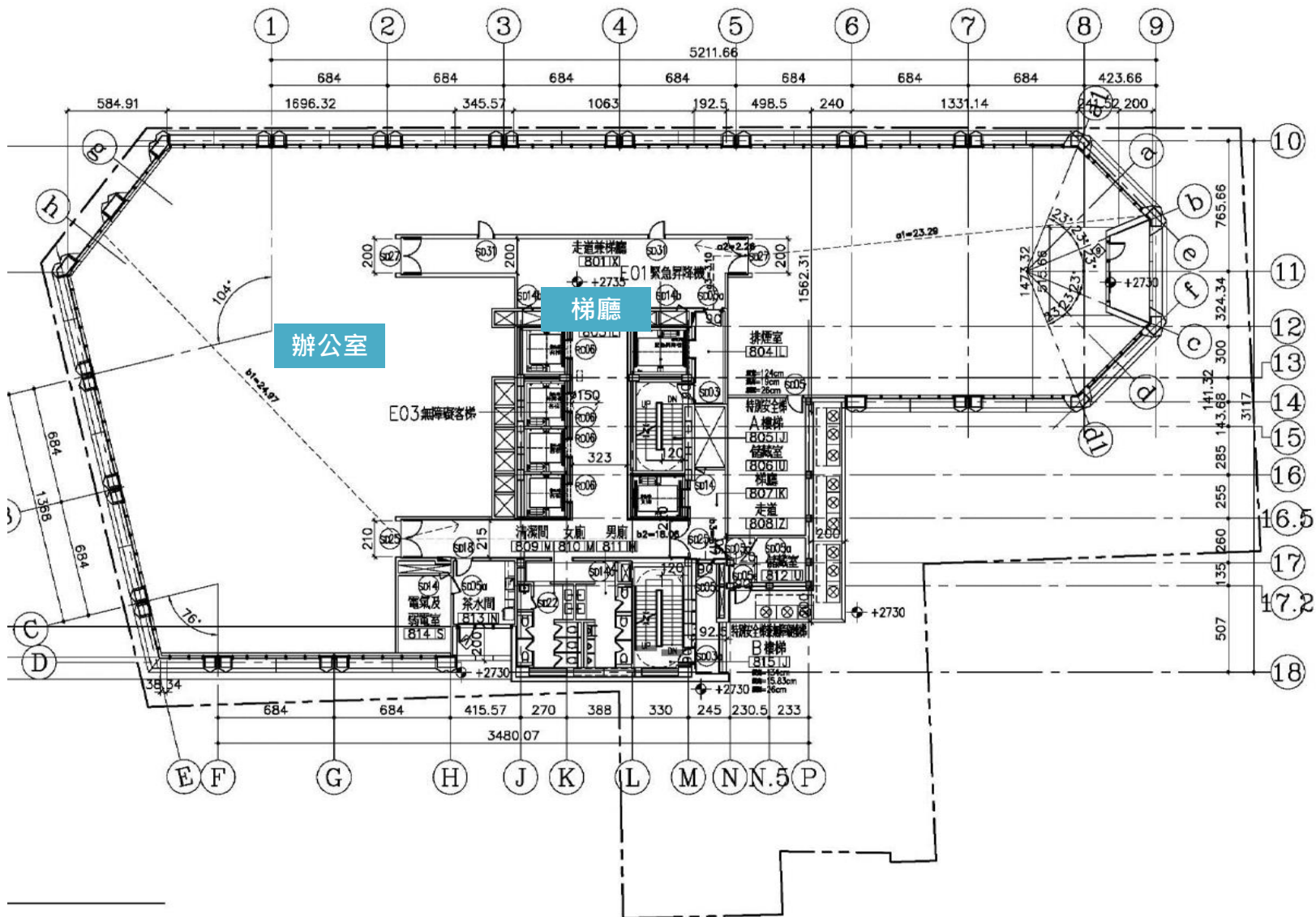
時程獎勵

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

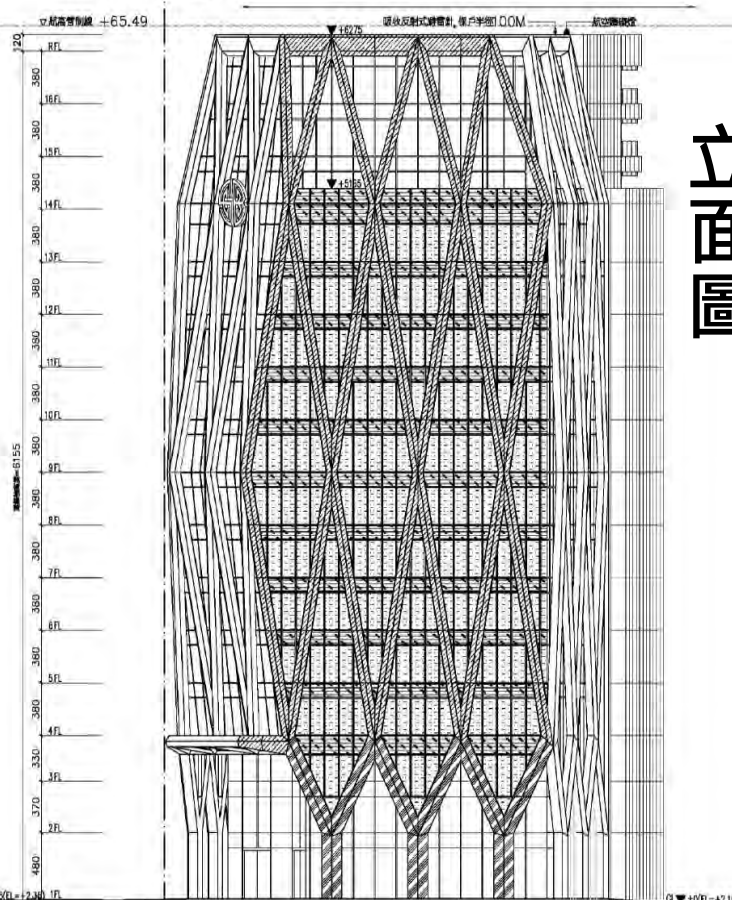
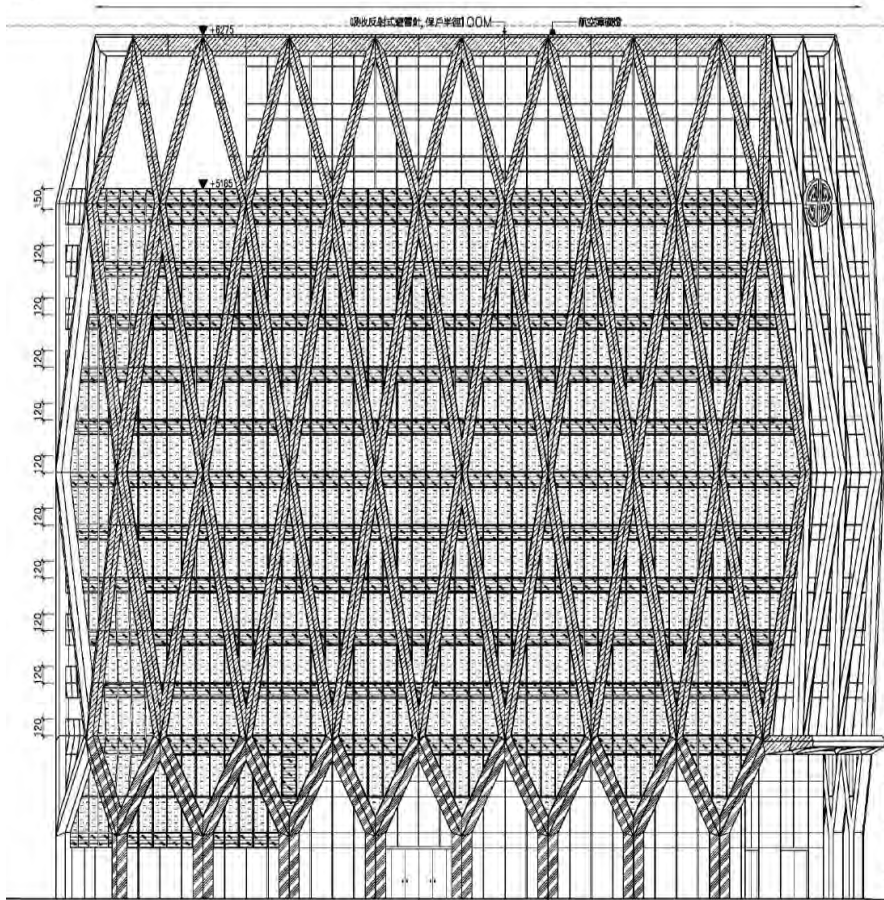
獎勵合計

4442.1272m²

10%
合計34%



標準層平面圖

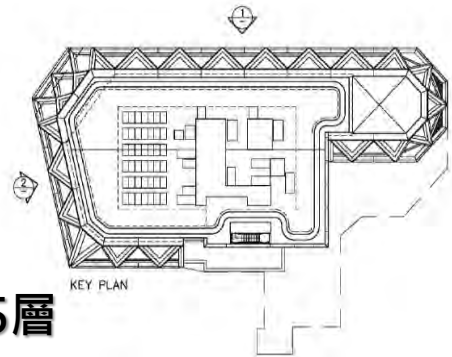


立面圖

② 西向立面
1:200

興建地下4層、地上16層
鋼骨造建築物1幢1棟

- 之圖例
- 8+8mm 鋼骨柱及鋼梁
 - 8+8mm 鋼骨柱及鋼梁+斜撐鋼梁
 - 6+6+12(雙)+8mm Low-E 30%金屬膜玻璃
 - 6+6mm 30%金屬膜玻璃+斜撐鋼梁
 - 6+6+12(雙)+8mm Low-E 50%金屬膜玻璃
 - 6+6mm 50%金屬膜玻璃+斜撐鋼梁
 - 51 鋼骨樑及柱 (色別)
 - 41 鋼骨樑及柱 (色別)
 - 41 鋼骨樑及柱 (色別)
 - 金屬樑及柱 (色別)
 - 鋼骨樑及柱 (色別)
 - 鋼骨樑及柱 (色別)
 - 鋼骨樑及柱 (色別)



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：3937m ²	
		合併後開發基地面積：3937m ²	
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(m ²)：2989.7m ²	
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蔭人行步道，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蔭人行步道，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	
		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)		合計30%	
<input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積 <input checked="" type="checkbox"/> 1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10% <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積 <input type="checkbox"/> 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			

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

獎勵合計

6614.16m²

10%

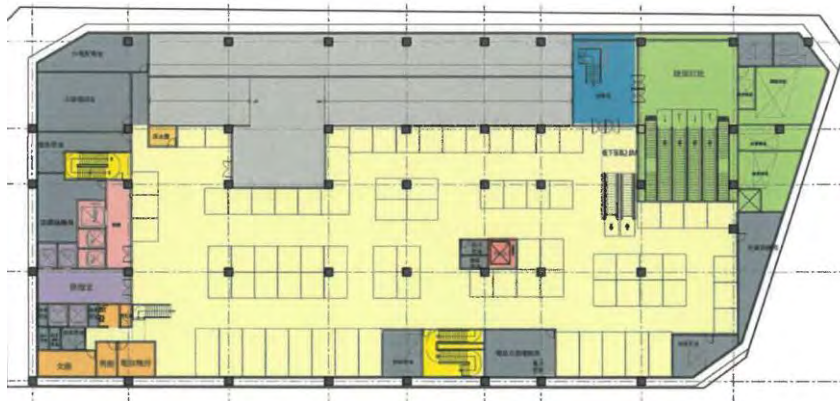
30%

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

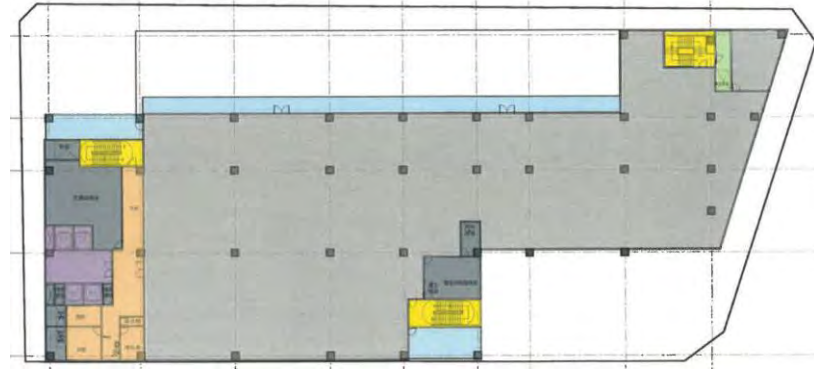
地下一層平面圖



地上一層平面圖



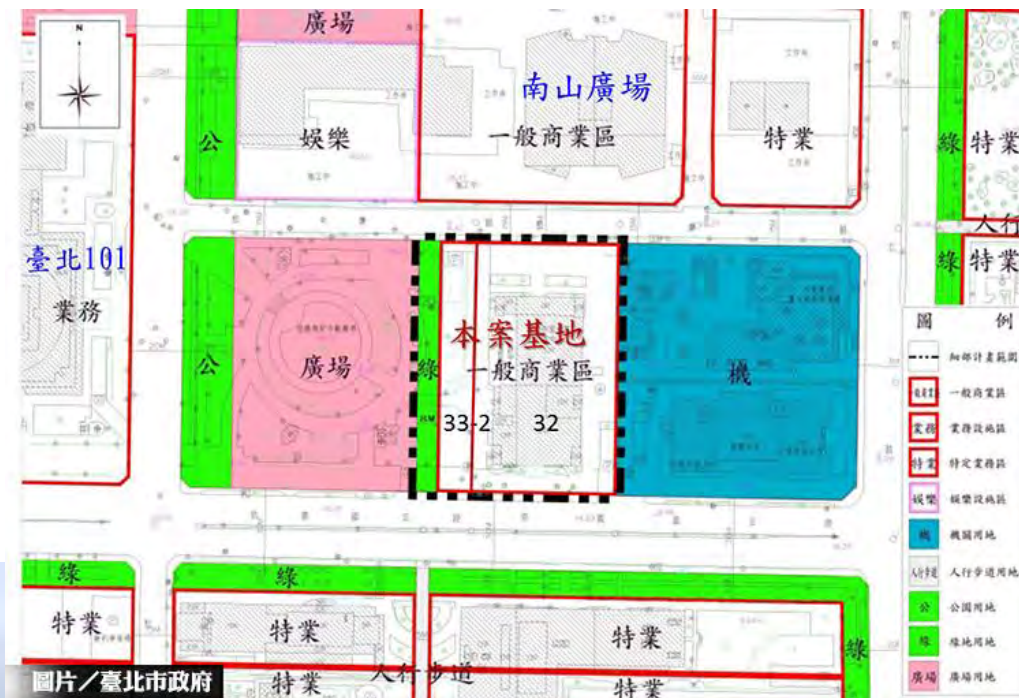
地上四層~十二層平面圖



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(ΔLA)：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(m ²)：3673.85 m ²	
申請項目			
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或採原建築容積○○m ²		容積獎勵	申請容積
		<input type="checkbox"/> 10%	
		<input type="checkbox"/> 原建築容積○○m ²	
		(%)	
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，或評估有危險之處應限期補強或拆	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)			合計 40%
<input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積 <input checked="" type="checkbox"/> 1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10%			
<input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積 <input type="checkbox"/> 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			

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%





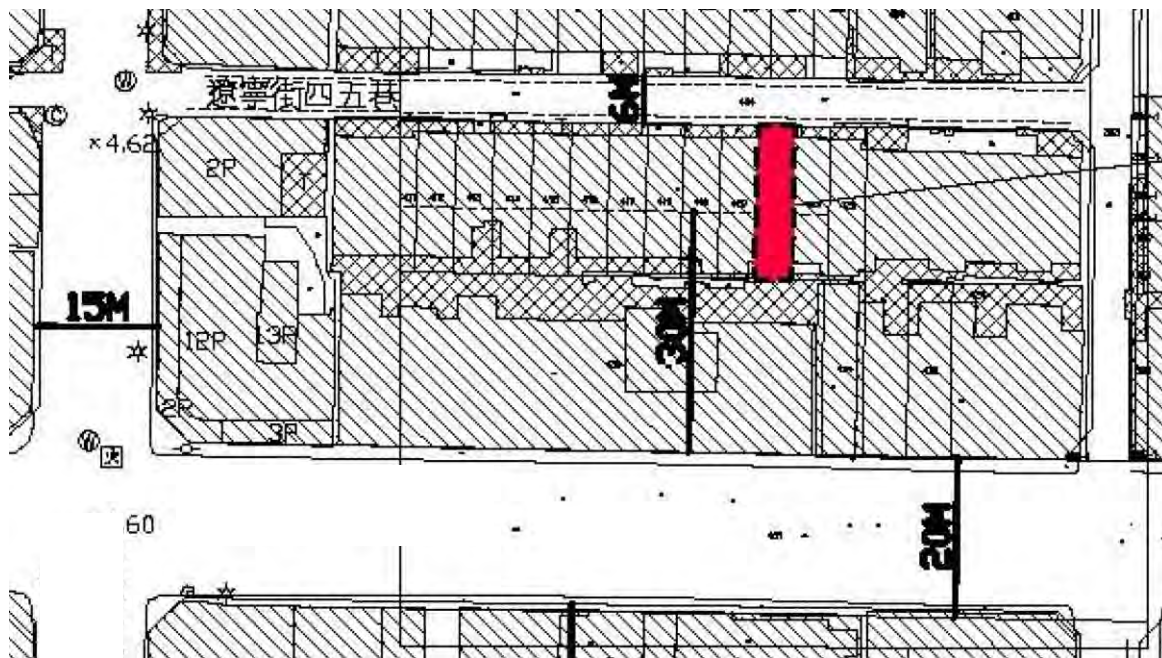






基地面積:88m²(曾經最小, 現在第14小)

土地使用分區:商三特(住三) 50.19 m²; 商三特(商二) 37.81 m²



案例14-中山區長安段**小段**地號土地

興建地下1層、地上5層 RC造建築物1幢1棟

案名：北市中山區長安段陳先生住宅新建工程				
起造人：陳勤政，陳思穎，陳佩穎等3人		使用分區：高三特(住三)，高三特(商二)		
基地地號：中山區長安段一小段 421 號等1筆		基地面積：88 m ² (住三 50.19 m ² ，商二 37.81 m ²) 合併後開發基地面積：88 m ²		
基本資料				
法定建蔽率(%)：高三特(住三)45%，高三特(商二) 65% (50.19*45%+37.81*65%)/88*100%=53.59%		法定容積率(%)：高三特(住三)225%；高三特(商二)300%，危老重建獎勵16% ((50.19*225%+37.81*300%)*16%)/88*100%=298%		
實設建蔽率(%)：53.59%		實設建築面積(m ²)：47.16 m ²		
申請項目				
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】		容積獎勵	申請容積	
		原容積：0%		
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	10%	0%	
	經結構性能評估結果未達最低等級者	8%	0%	
	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%	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蔭人行步道，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蔭人行步道，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%	0%	
	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%		0%	
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%	
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) <input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積 <input checked="" type="checkbox"/> 1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10% <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積 <input type="checkbox"/> 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	16%	
建築師簽證：				

6%

基本獎勵

$$(50.19 \times 225\% + 37.81 \times 300\%) \times 6\% = 13.58 \text{ m}^2$$

10%

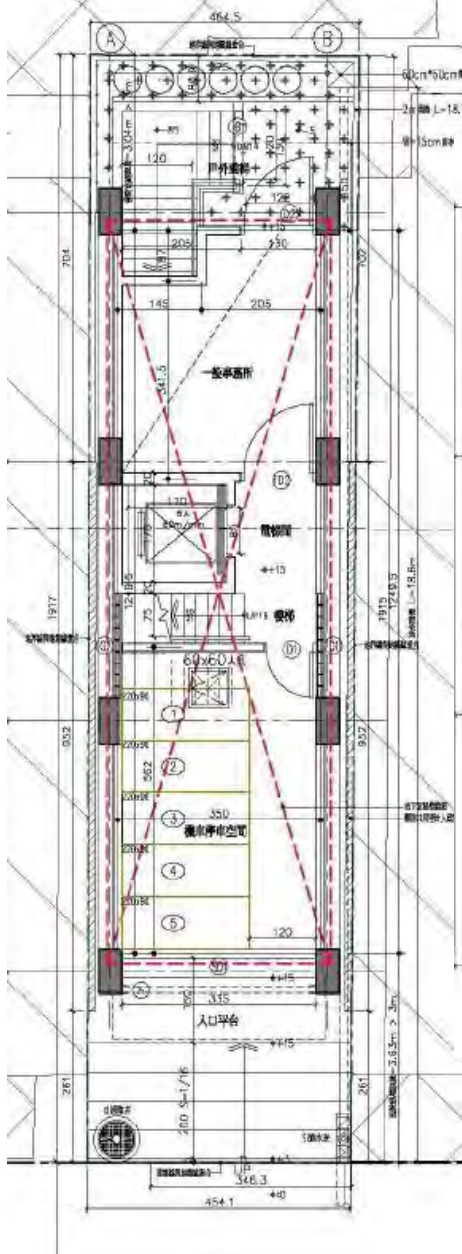
16%

時程獎勵

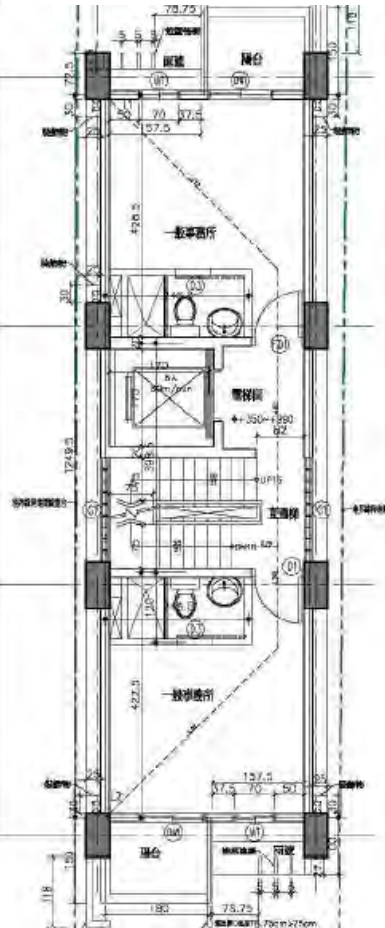
$$(50.19 \times 225\% + 37.81 \times 300\%) \times 10\% = 22.64 \text{ m}^2$$

獎勵合計

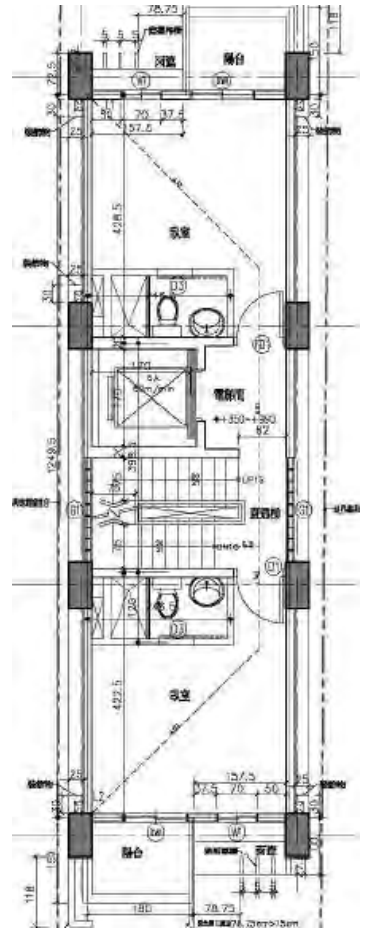
36.22m²



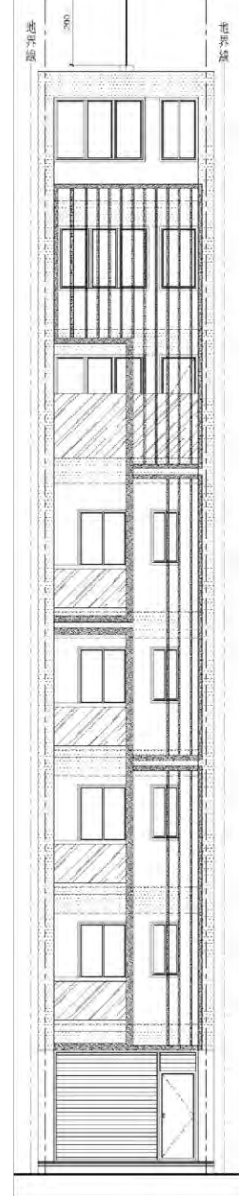
1樓平面圖



2、3樓平面圖



4樓平面圖



地上5層、地下1層



最新法規修正

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」

112年8月21日北市都授建字第1126153266號函

臺北市政府都市發展局 函

地址：110051臺北市信義區市府路
1號南區二樓

承辦人：顏子雅

電話：02-2720-8889*8517

電子信箱：ae5100@gov.taipei

受文者：臺北市建築管理工程處建照科

發文日期：中華民國112年8月21日

發文字號：北市都建字第1126153266號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

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。

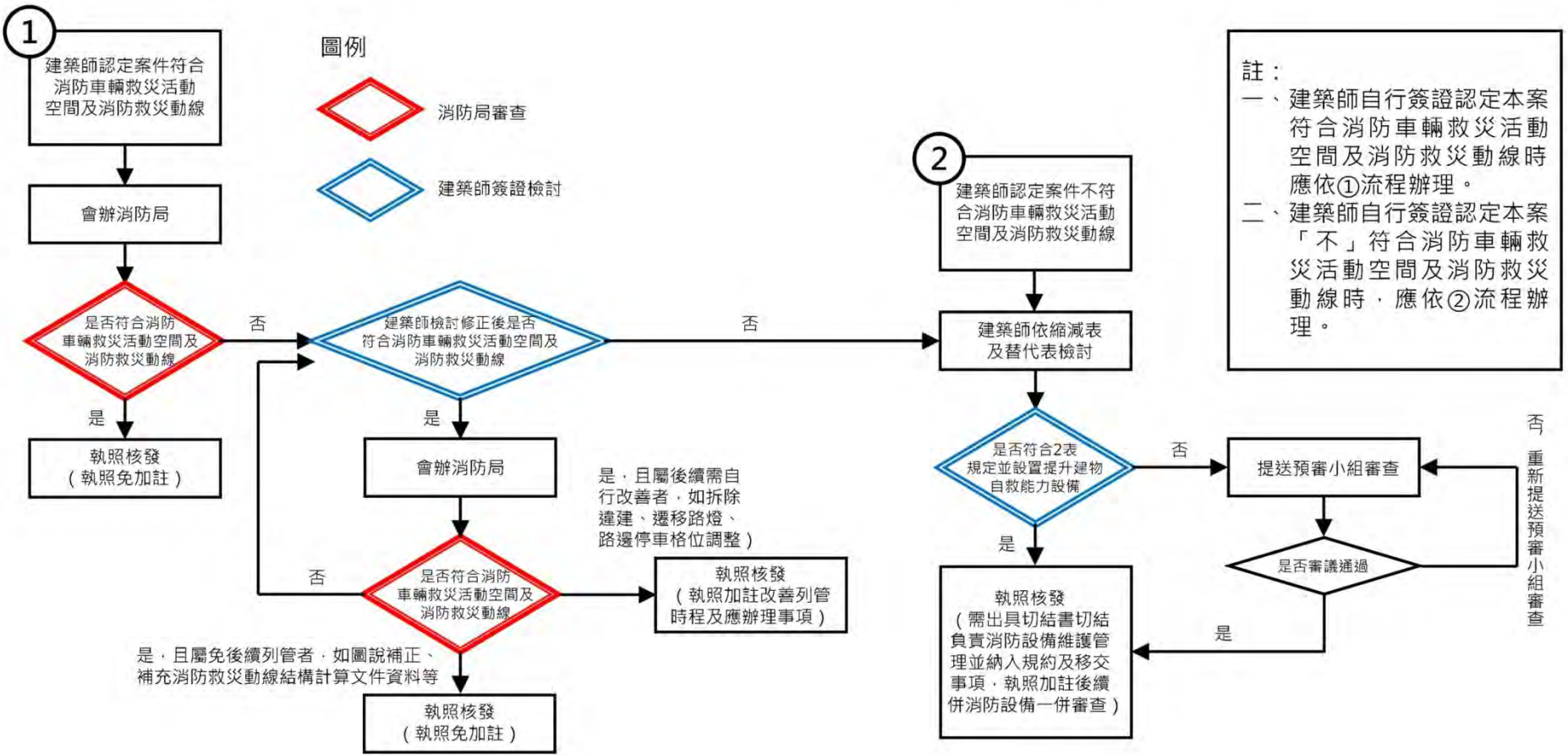
四、本流程自發文日起生效，另本局111年10月11日北市都授建字第1116181253號函自本函發布之日起停止適用。

五、本案納入本局112年臺北市建築法令函釋彙編第048號，目錄第一組編號第024號。

六、網路網址：<http://www.dba.tcg.gov.tw>

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

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



建造執照檢討劃設消防車輛救災活動空間縮減一覽表

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	<p>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：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>			

建造執照免設劃設消防車輛救災活動空間替代方案

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

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昇降機（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，昇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	●

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。		

容積快速請照方案，並修訂[台北市容積代金預先繳納作業說明]

臺北市府都市發展局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：林詩穎
電話：(02)2720-8889或1999轉8292
電子信箱：udd-10956@gov.taipei

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國112年4月28日
發文字號：北市都綜字第1123021568號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：容移快速請照方案、修訂「臺北市容積代金預先繳納作業說明」
(25456576_1123021568_1_ATTACHMENT1.pdf、25456576_1123021568_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：自即日起實施「容移快速請照方案」，並配合修訂「臺北市容積代金預先繳納作業說明」，請轉所屬會員知照。

說明：

一、為加速本市容積移轉案件推動及增進申請建照程序彈性，考量容積移轉案件在都市設計審議核定且已委託3家估價，開發量體已確認且已續行容積代金估價程序，故接受基地申請人得申請建照，以加速案件之推動。另申請人於領得容積移轉許可證明（一般案件）或預先繳納容積代金（預繳案件），本市建築管理工程處始得核准建造執照，方案內容請參考附件。

二、相關資料亦可至「本府都市發展局網站-重要工作-都市規劃-容積移轉專區」或「臺北市府容積移轉民眾服務網(https://www.tdr.udd.gov.taipei/CP/web_page/CPA000100.jsp)」下載。

正本：台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人台北市不動產估價師公會
副本：臺北市建築管理工程處（含附件）、臺北市都市更新處（含附件）

容移快速請照方案

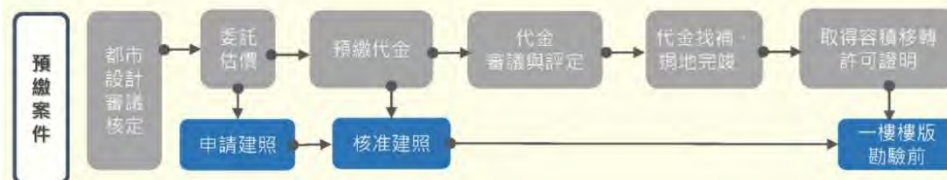
方案緣起、目的

現行容積移轉案件，接受基地申請人應取得容積移轉許可證明或預繳容積代金後，始得申請建照，為增加容積移轉案件申請建照彈性，考量案件在都市設計審議核定且委託3家估價後，開發量體已確認且已續行容積代金估價程序，故實施「容移快速請照方案」，讓申請人得提前申請建照，以加速案件之推動。

方案內容說明



1. 容積移轉申請人於取得本局容積代金委託估價函後，得向本市建築管理工程處**申請建造執照**。
2. 申請人應提供容積移轉許可證明，本市建築管理工程處始得**核准建造執照**。



1. 容積移轉申請人於取得本局容積代金委託估價函後，得向本市建築管理工程處**申請建造執照**。
2. 申請人應提供預先繳納容積代金證明，本市建築管理工程處始得**核准建造執照**。
3. 申請人應完竣容積代金找補作業，**取得市府核發之容積移轉許可證明**，始得向本市建築管理工程處申報接受基地新建大樓一樓樓版勘驗事宜。

本市細部通盤檢討之無遮簷人行道寬度係供行人通行之淨寬， 未含社區綠化及街道家具等設施物

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：嚴厚焄
電話：02-27208889/1999轉8271
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

2022/12/12
16:06:58
電子公文
交

因基地條件限制案，無遮簷人行道得以法定騎樓檢討設置

臺北市政府 函

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，詳如說明，請查照。

說明：

一、本府自108年起公告之各行政區通盤檢討細部計畫案（下稱各通檢案），其都市設計管制規定均訂有人行步道系統之相關內容（略以）；其他本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書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

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。

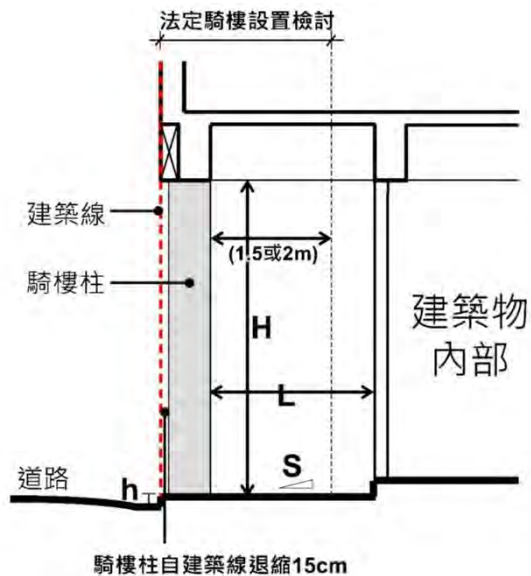
(三) 其他特殊情況之基地，經本府都市發展局個案審認者。

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。

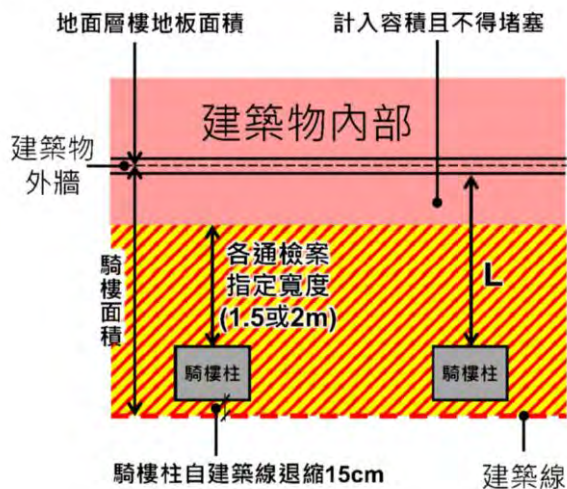
四、為利後續審核是否符合本案處理原則設置騎樓，申請人須提供設置騎樓前、後建築物配置相關圖說及綜理表，敘明「無法退縮留設各通檢案指定寬度無遮簷人行道」之緣由，並由建築師簽證負責，以供後續查核。

108年起公告各行政區通檢案內人行步道系統依規定留設無遮簷人行道得以騎樓設置者，該騎樓得依建築技術規則建築設計施工編第28條視為法定騎樓檢討補充圖例



剖面圖

<騎樓構造補充圖例>



平面圖

<騎樓容積計算補充圖例>


圖例


L：淨寬不得小於各通檢案指定寬度1.5或2m


H：樑下淨高不得小於3.33m

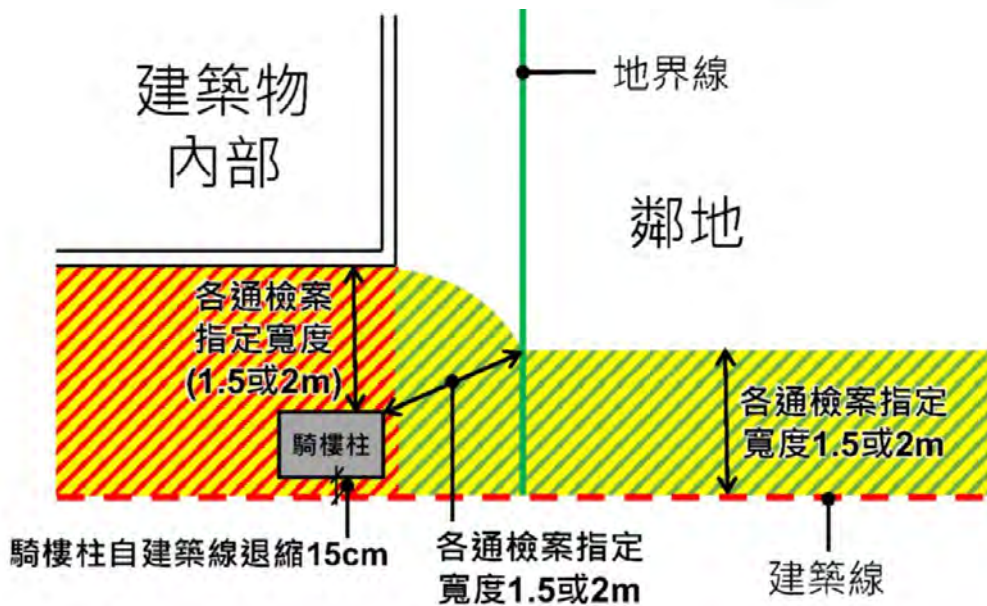
h：騎樓外緣高出道路邊界10-20cm

S：洩水坡度1/40

 依法定騎樓設置檢討

 無遮簷人行道

 計入建築面積及容積



平面圖

<與鄰地順平連結方式補充圖例>

附件一：臺北市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制無遮簷人行道留設規定一覽表

行政區	無遮簷人行道留設規定
南港區 (細部計畫於108年1月18日公告實施)	捌、都市設計管制 二、退縮留設人行道及帶狀式開放空間 (一)依據本府90年9月28日公告「修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」開放空間系統規定,本計畫主要道路兩側均已建成,為考量地區道路服務需求,指定路段兩側建築物新建、重建或改建時均須退縮建築,以增加道路寬度。其退縮部分以設置人行道或自行車道為主,並得計入法定空地面積。其退縮位置及寬度詳圖36所示。 (二)本計畫暫予保留地區(一)範圍內另案擬定細部計畫為產業生活特定專用區(一)、產業生活特定專用區(二)及策略型工業區土地,沿都市計畫道路、預留細部計畫道路及忠孝東路七段北側綠地用地側,皆應退縮留設4公尺寬帶狀式開放空間,詳圖37至圖39所示。
松山區 (細部計畫於108年4月25日公告實施)	陸、都市設計管制規定修訂內容 五、人行步道系統 (二)其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書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,其餘建築基地臨接道路側應退縮留設1.5公尺無遮簷人行道以供人行。
內湖區 (細部計畫於108年7月17日公告實施)	玖、都市設計管制 一、整體性都市設計原則 (三)基於人本交通理念,型塑綠色都市,並考量人行安全,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就帶狀開放空間、人行步道另有規定外,建築基地臨接未指定部分之道路側應退縮留設2公尺無遮簷人行道以供人行。
萬華區 (細部計畫於110年1月12日公告實施)	附件二、萬華區都市設計管制規定 五、人行步道系統 (一)騎樓或無遮簷人行道 2、其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書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,其餘建築基地臨接道路側應退縮留設1.5公尺無遮簷人行道以供人行。

行政區	無遮簷人行道留設規定
大同區 (細部計畫於110年1月13日公告實施)	柒、都市設計管制規定 五、人行步道系統 (一)騎樓或無遮簷人行道 2、其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書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,其餘建築基地臨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。
士林區 (細部計畫第一階段於110年3月23日公告實施)	柒、都市設計管制規定 四、其他都市設計規定 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,其餘建築基地鄰接道路側應退縮留設1.5公尺無遮簷人行道為原則。
大安區 (細部計畫於110年7月9日公告實施)	柒、都市設計管制規定修訂及新訂內容 五、人行步道系統 (二)其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書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,其餘建築基地臨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。
中山區 (細部計畫第一階段於110年11月18日公告實施)	柒、都市設計管制規定 六、人行步道系統 (二)其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書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,其餘建築基地臨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。
中正區 (細部計畫於111年6月20日公告實施)	柒、都市設計管制規定 五、人行步道系統 (一)騎樓或無遮簷人行道 2、其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書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(圖24)外,其餘建築基地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,以供人行。
文山區 (細部計畫於111年9	玖、都市設計管制規定修訂內容 四、開放空間系統與人行步道系統規定 (二)人行步道系統

THANK YOU FOR LISTENING



臺北市建築管理工程處