台北市都市危險及老舊建築加速重建相關策略說明會



BEFOR

AFTER



台北市建築管理工程處/臺北市建築師公會

(劉明滄建築師) 115年10月20日

台北市面臨的隱形危機：高齡、老屋與震災的三重夾擊

Demographic Shift

Structural Vulnerability

超高齡社會

24.67%

2026-7月底北市老年人口比例



無電梯公寓缺乏無障礙設施，長輩出入困難

老屋佔比極高

87.3%

30年以上老屋高達 101,496 棟



全市 116,210 棟建築中，老舊寡陋比例極高

Structural Vulnerability

頻繁的震災威脅

1,818次

403大地震後花蓮餘震累計

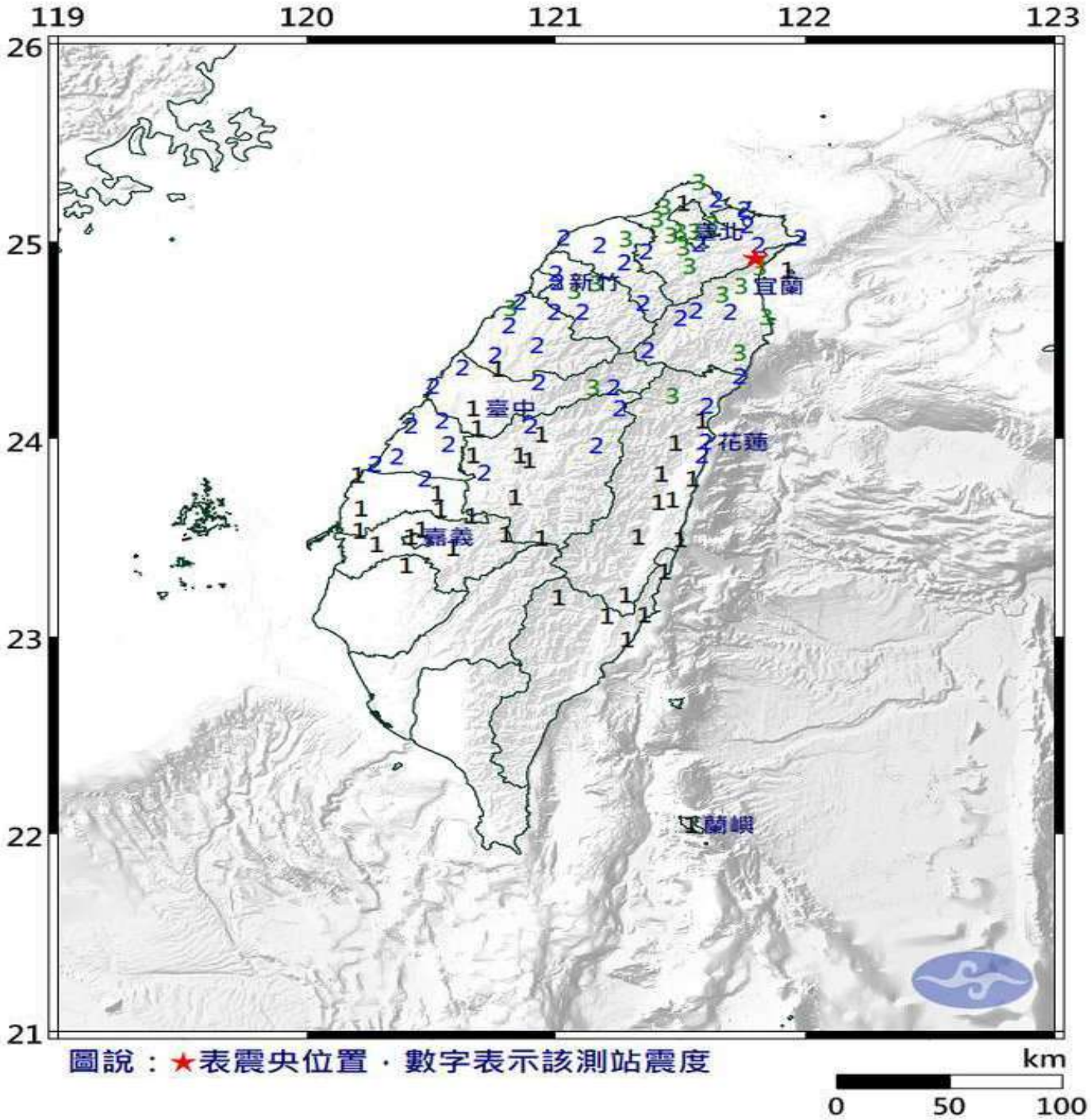


早期整宅與海砂屋面對極端氣候與震災，缺乏調節與抵抗能力

Demographic Shift

氣候變遷與震災威脅：老屋缺乏災害調節能力





中 央 氣 象 署 地 震 報 告

編號： 第115051號

日期： 115 年 7 月 26 日

時間： 20 時 36 分 17.6 秒

位置： 北緯 24.91 度，東經 121.8 度

即在 新北市政府東南東方 35.8 公里

位於 新北市雙溪區

地震深度： 95.7 公里

芮氏規模： 5.6

各地最大震度（採用109年新制10級震度分級）

宜蘭縣頭城	3級	苗栗縣苗栗市	2級
宜蘭縣宜蘭市	3級	彰化縣彰化市	2級
新北市汐止	3級	雲林縣西螺	2級
臺北市	3級	臺中市	1級
新北市	3級	南投縣南投市	1級
桃園市	3級	臺東縣長濱	1級
新竹縣關西	3級	雲林縣斗六市	1級
花蓮縣西寶	3級	嘉義縣阿里山	1級
臺中市德基	3級	嘉義市	1級
苗栗縣後龍	3級	嘉義縣太保市	1級
基隆市	2級	臺南市白河	1級
新竹縣竹北市	2級		
新竹市	2級		
南投縣合歡山	2級		
花蓮縣花蓮市	2級		

本報告係中央氣象署地震觀測網即時地震資料地震速報之結果。

2024年403大地震

花蓮規模7.2地震餘震累積1818次，其中有感地震455次，氣象署在「報地震 - 中央氣象署」臉書表示，921大地震後1年的地震分布（自1999年9月21日至2000年9月20日），規模大於3的地震共計5316次，而在921大地震之前（1992年1月1日至1999年9月20日）僅出現944個。

NEW	04/03 08:30	編號025。 規模4.6，深度2.4公里 花蓮縣政府東北方37.6公里(位於臺灣東部海域)
NEW	04/03 08:29	小區域。 規模4.0，深度31.5公里 花蓮縣政府東北方19.7公里(位於花蓮縣近海)
NEW	04/03 08:27	編號024。 規模4.9，深度20.1公里 花蓮縣政府南南西方19.0公里(位於花蓮縣壽豐鄉)
NEW	04/03 08:25	小區域。 規模4.6，深度40.3公里 花蓮縣政府南方21.7公里(位於花蓮縣近海)
NEW	04/03 08:23	編號023。 規模4.4，深度30.8公里 花蓮縣政府東南方4.3公里(位於花蓮縣近海)
NEW	04/03 08:19	小區域。 規模4.1，深度5.7公里 花蓮縣政府西北方1.2公里(位於花蓮縣花蓮市)
NEW	04/03 08:17	編號022。 規模5.4，深度32.2公里 花蓮縣政府東北東方11.4公里(位於花蓮縣近海)
NEW	04/03 08:11	編號021。 規模6.5，深度5.5公里 花蓮縣政府北北東方12.7公里(位於花蓮縣近海)
NEW	04/03 08:00	編號020。 規模5.3，深度25.4公里 花蓮縣政府南南東方14.2公里(位於花蓮縣近海)
NEW	04/03 07:58	編號019。 規模7.2，深度15.5公里 花蓮縣政府南南東方25.0公里(位於臺灣東部海域)



花蓮天王星大樓

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

老屋



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，導致今日公共設施不足、公設品質低落等問題。



斯文里整宅

他山之石-熊本地震



發生日期	2026年7月28日
規模	M7.1
最大震度	日本震度7
震央	熊本縣八代市（Yatsushiro）附近
深度	淺層地震
海嘯	一度發布海嘯警報，之後解除



截至7月30日最新災情

- 死亡人數已增至**30人**。
- 至少**62人受傷**，另有多人仍待確認是否屬災害相關死亡。
- 約**15,000人**在避難所安置。
- 約**75,000戶停水**、**23,000戶停電**。
- 救援工作受到**持續餘震**及攝氏35°C以上高溫影響。 衛報 +1

主要受災地區

- **八代市（Yatsushiro）**：災情最嚴重，住宅、工廠及基礎設施受損。
- **鹿島町（Kashima）**：一座購物中心在地震後疑因瓦斯外洩發生爆炸與坍塌，造成多人傷亡
- **熊本城**：石垣再次受損，部分修復成果受到影響。 wsj.com +2

他山之石-哥倫比亞地震



發生時間	2026.8.10 上午7時34分(當地時間)
地震規模	芮氏規模7.4
震央位置	哥倫比亞西部喬可省
震源深度	約110公里（中等深度地震）



災情與損傷狀況

- **人員傷亡**：已知造成至少 132 人死亡、近 500 至 570 人受傷，死傷數字隨搜救進展持續攀升。
- **建築損毀**：全國逾 1,600 棟房屋與建築受損，其中至少 61 至 64 棟建築物完全倒塌。
- **重災區域**：咖啡種植區城市佩雷拉（Pereira）、卡利（Cali）、馬尼薩萊斯（Manizales）及基布多（Quibdó）災情慘重。曼尼薩萊斯的百年古蹟「玫瑰聖母聖殿主教座堂」尖塔也發生斷裂倒塌。
- **基礎設施**：多達 7 座地區機場（包含佩雷拉、馬尼薩萊斯等地機場）受到不同程度損毀。

解決雙老創建安全無礙之居住環境:危老重建



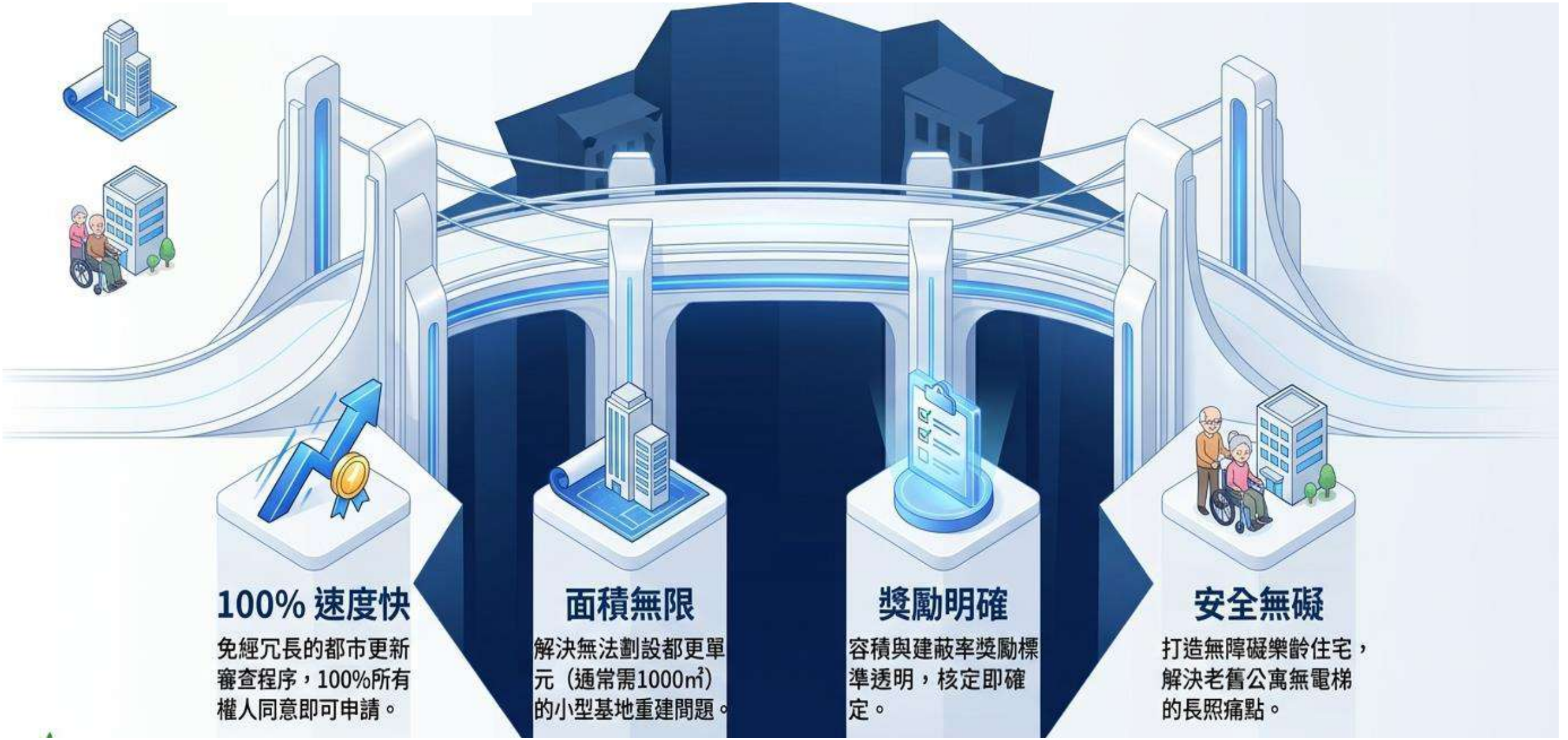
執行依據:

1.都市危險及老舊建築物加速重建條例

2.臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

目的:加速都市危險及老舊建築物重建，改善居住安全與都市景觀。

危老重建相對於都更之優勢



您家的建築物可適用危老重建嗎?

1. 第一步先檢核這三要項



您家的建築物可適用危老重建嗎?

2.第二步評估建築物是否符合「危」或「老」



再確認一下什麼是「危」?什麼是「老」?

⚠「危」類別

經主管機關通知限期
拆除/強制拆除之
海砂屋、震損屋



結構安全性能評估
未達最低等級
(未達乙級，R > 45分)



「老」類別 (必須屋齡30年以上)

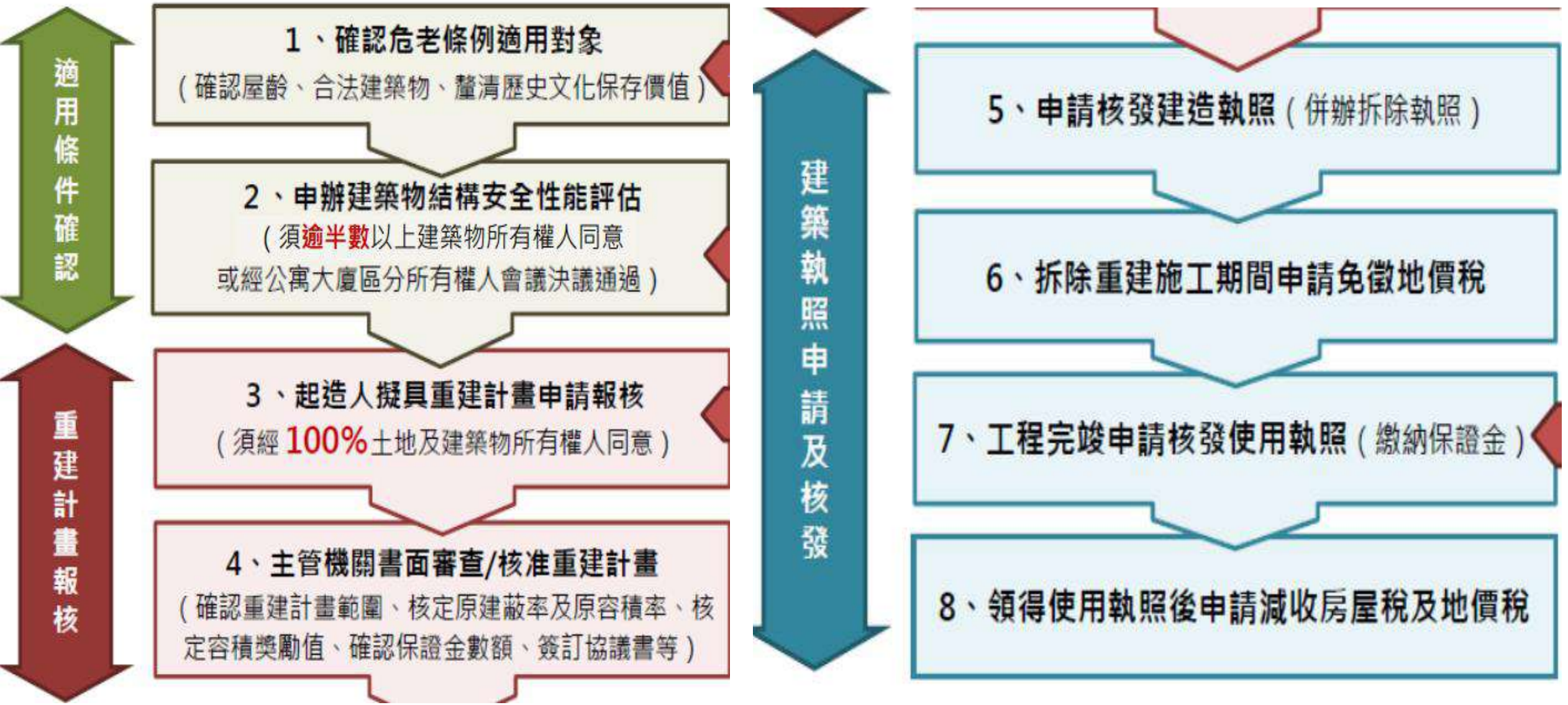
無電梯 +
耐震評估未達標準
(乙級，30分 < R ≦ 45分)



有電梯 +
耐震未達標準 +
詳細評估判定改善
不具效益



危老重建的程序怎麼辦理?



1150102公告評估機構

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估共同供應契約機構				
編號	機構名稱	代表人	地址	連絡電話
1	台北市結構工程工業技師公會	徐茂卿	臺北市信義區東興路37號7樓	02-8768-1118
2	台北市土木技師公會	賴建宏	臺北市松山區東興路28號9樓	02-2745-5168
3	社團法人臺灣省土木技師公會	莊均緯	新北市板橋區三民路二段37號12樓A3	02-8961-3968
4	社團法人新北市結構工程技師公會	陳伯炤	新北市板橋區四川路2段241號11樓	02-2362-1056
5	高雄市結構工程工業技師公會	侯政成	高雄市前鎮區二聖一路288號5樓之1	07-713-8518
6	臺中市結構工程技師公會	許庭偉	臺中市西屯區臺灣大道四段925號5樓之2	04-2358-8249
7	台灣省結構工程技師公會	王炤烈	新北市板橋區文化路1段266號21樓之2	02-2254-7419
8	社團法人中華民國建築技術學會	莊輝和	臺北市信義區基隆路二段189號8樓	02-2377-5899
9	社團法人桃園市土木技師公會	林世杰	桃園市桃園區三民路三段288號4樓之1	03-337-7377
10	社團法人新北市土木技師公會	丘達昌	新北市板橋區民生路一段33號21樓之3	02-2957-2300
11	社團法人臺中市土木技師公會	林育信	臺中市北區崇德路一段629號B棟5樓之1	04-2237-8968
12	高雄市土木技師公會	黃國忠	高雄市鼓山區中華一路203號3樓	07-552-0279
13	台南市結構工程技師公會	施忠賢	臺南市安平區永華路二段248號18樓之2	06-299-4493
14	臺北市建築師公會	林志崧	臺北市信義區基隆路2段51號13樓	02-2377-3011
15	社團法人新北市建築師公會	汪俊男	新北市板橋區中山路一段293-1號6樓	02-8953-4420
16	社團法人南投縣建築師公會	林宏任	南投縣南投市忠孝三街8號	049-222-3262
17	桃園市結構工程技師公會	陳敬賢	桃園市桃園區三民路3段180號4樓之2	03-332-0596
18	社團法人高雄市建築師公會	羅必達	高雄市三民區博愛一路366號23樓	07-323-7248
19	社團法人基隆市建築師公會	戴雄賜	基隆市中正區中正路18號2樓之1	02-2422-8980
20	社團法人臺灣建築發展學會	徐文志	臺中市西區臺灣大道二段536號6樓之2	04-2316-0928
21	社團法人苗栗縣建築師公會	林儒聰	苗栗市縣府路122號3樓	037-321-784
22	社團法人臺中市建築師公會	蘇懋彬	臺中市西區臺灣大道2段536號11樓	04-2314-9988
23	社團法人臺南市建築師公會	賓國昌	臺南市安平區永華路二段248號10樓之六	06-295-5770
24	社團法人新竹縣建築師公會	徐豪廷	新竹縣竹北市縣政五街32巷8號8樓之2	03-656-7878
25	社團法人彰化縣建築師公會	黃啓芳	彰化縣彰化市南郭路1段63-9號6樓	04-722-6014
26	桃園市建築師公會	詹健鴻	桃園市桃園區縣府路232號	03-337-7127
27	社團法人台南市土木技師公會	許引絃	臺南市永康區中華路12號10樓之5	06-311-5135
28	花蓮縣建築師公會	陳志豪	花蓮縣花蓮市府前路102之2號	03-822-6054
29	財團法人聯合營建發展基金會	蕭新祿	臺中市南屯區黎明路一段395巷15之1號3樓	04-2470-1218
30	社團法人新竹市建築師公會	陳文政	新竹市北區北大路307號15樓之4	03-522-8805
31	社團法人中華建築公共安全學會	李訓良	臺北市中正區羅斯福路2段50號9樓之2	02-2394-8138
32	宜蘭縣建築師公會	邱清榮	宜蘭縣宜蘭市縣政七街1號2樓	03-925-6311

啟動之前應先了解的事情?

臺北市土地使用分區管制規則有關建蔽率容積率庭院等規定一覽表

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

先了解土地建物屬性-建築物合法嗎?



先了解土地建物屬性-土地使用分區?



先了解土地建物屬性



北投區

道路

承德路七段

行政區*

北投區

道路*

承德路七段

巷　弄

號*　之號

206

搜尋


先了解土地建物屬性
北投福

實踐街
北, 臺北市

先了解土地建物屬性

查看更多日期

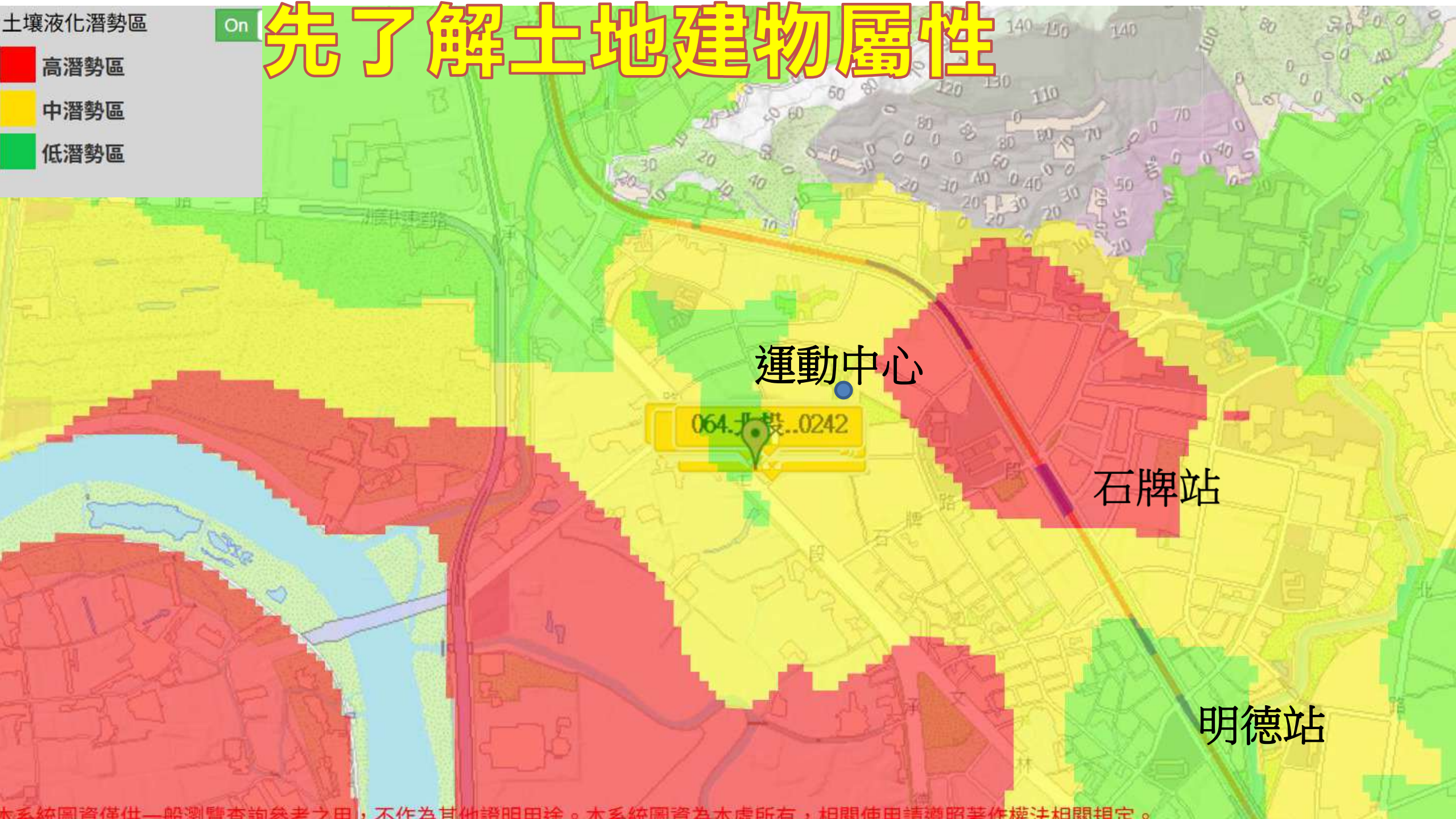



先了解土地建物屬性
石牌站
明德站
住3
住3-2
綠
商三特
商一特
社福機關(供本府及相關單位公務使用)
高氯離子混凝
100%
On

先了解土地建物屬性




先了解土地建物屬性
運動中心
064.北投..0242
石牌站
明德站
63年以前建築物
75%
On


土壤液化潛勢區
On
高潛勢區
中潛勢區
低潛勢區
先了解土地建物屬性
運動中心
石牌站
明德站


在建工程
使照掛號
新建工程(未開工)
先了解土地建物屬性
064.北投..0242
石牌站
明德站

危老重建獎勵補助有那些?三重優惠

空間解放
(容積與建蔽率)



最高可達
1.3倍基準容積
或
1.15倍原建築容積

稅賦大減免



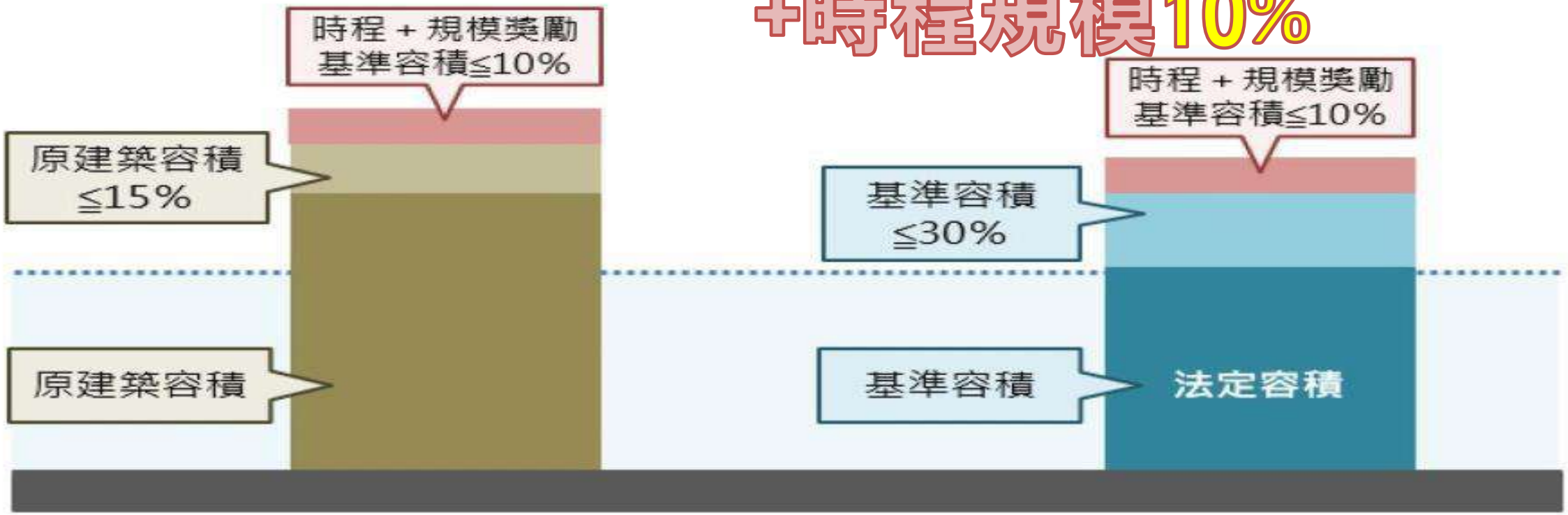
重建期間免地價稅，
重建後最長可享
12年房屋稅減半

政府現金補助



涵蓋初評、詳評、
計畫擬定至結構補強，
最高補助達**450萬**

第一重1. 容積獎勵:1. 15原容或1. 3法容+時程規模10%



▲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

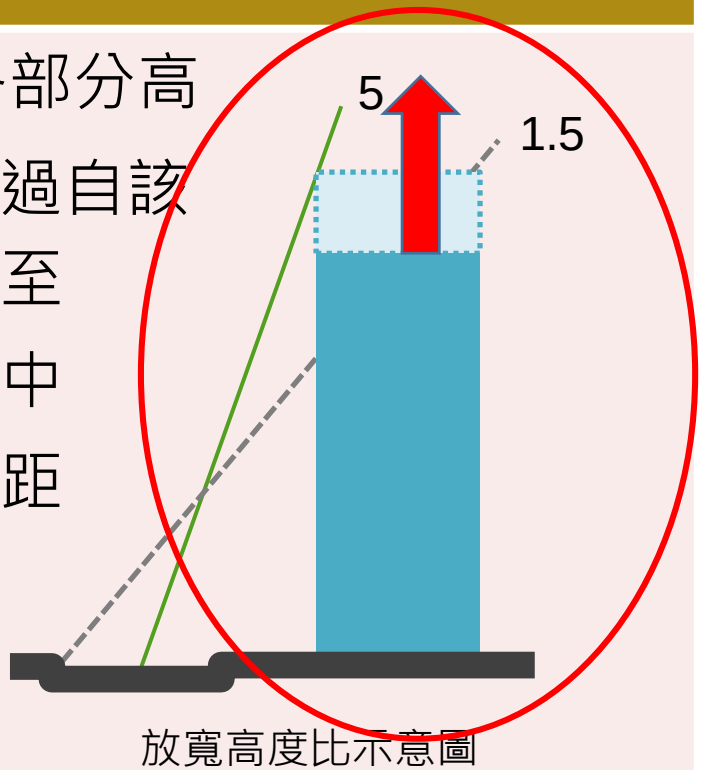
▲危老條例容積獎勵上限示意圖

第一重1-2. 放寬建蔽率：地面層可蓋多一點

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% 45%	40% (+5%)	50% (+15%) 60%	原領有使用執照且登載為集合住宅者者 ● 基地≦1000M²，得依原建蔽率重建，但最高不得超過50%。 ● 基地>1000M²，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≦1000M²，得依原建蔽率重建，但最高不得超過60%。 ● 基地>1000M²，得依原建蔽率重建，但最高不得超過50%。
住四及加級地區	50%	50% (+0%)	60% (+10%)	
都市計畫書內載明建蔽率比照住宅區之**其他住宅區**				● 比照各住宅區建蔽率放寬標準

第一重1-3. 放寬高度比：可蓋高一點

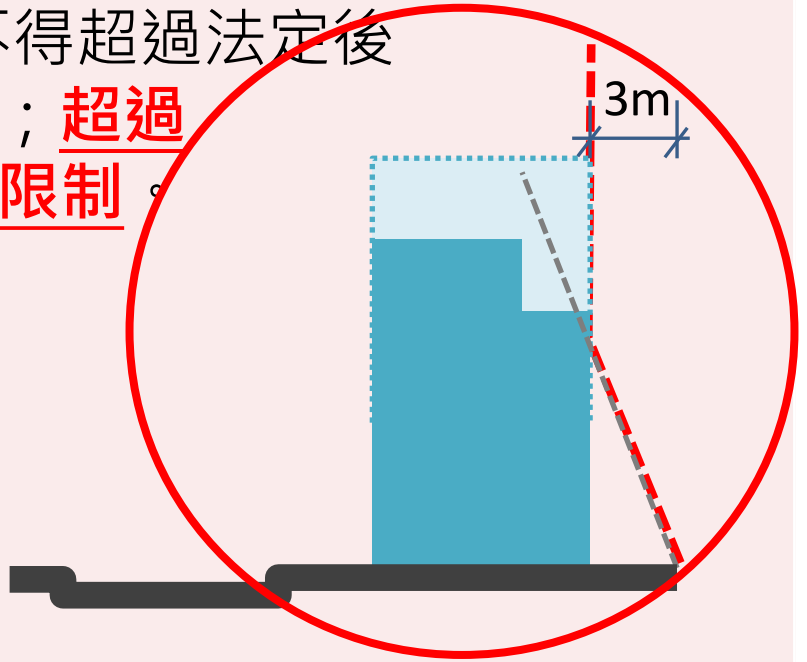
現行規定		北市放寬原則
分區	高度比	
住宅區	不得超過1.5	●建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍
商業區	不得超過2.0	
工業區 行政區 文教區	不得超過1.8	
風景區	不得超過1.0	



放寬高度比示意圖

第一重1-4. 放寬深度比：會轉彎減少受削到

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



放寬後院深度比示意圖

第二重2. 地價稅房屋稅優惠

重建期間



免徵地價稅

重建完成後
2年內



地價稅及房屋稅
減半徵收

重建完成後
第3至12年



房屋稅持續減半徵收

(條件：原所有權人為自然人且未移轉)

第二重2-1補貼與信保(第10 條)



- 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，針對不同家庭年所得之原住戶，給予不同補貼期間。

第三重:政府五項補助經費



1. 初步評估	總樓地板<3000㎡補助 1.2萬元； ≥3000㎡補助 1.5萬元。審查費 1000元/棟	
2. 詳細評估	補助不超過評估費用 30% (上限 40萬元)	40萬元
3. 審查機構費用	詳評補助 15% (上限 20萬元)	20萬元
4. 重建計畫費用	計畫經報核者，每案補助	5萬5000元
5. 階段性結構補強	具潛在倒塌風險者，最高補助總工程經費85% (上限 450萬元)	450萬元

四項便民行政措施

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



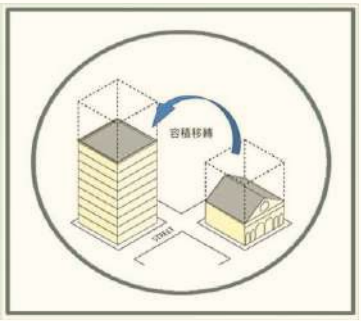
- 為鼓勵危險及老舊建築物加速重建，「臺北市畸零地使用自治條例」明定原建築基地「依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建」者，非屬畸零地。

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。

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。

三項輔導配套

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（ＡＢＣ組））
  115年4月增加D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。

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

進一步諮詢及協助之管道

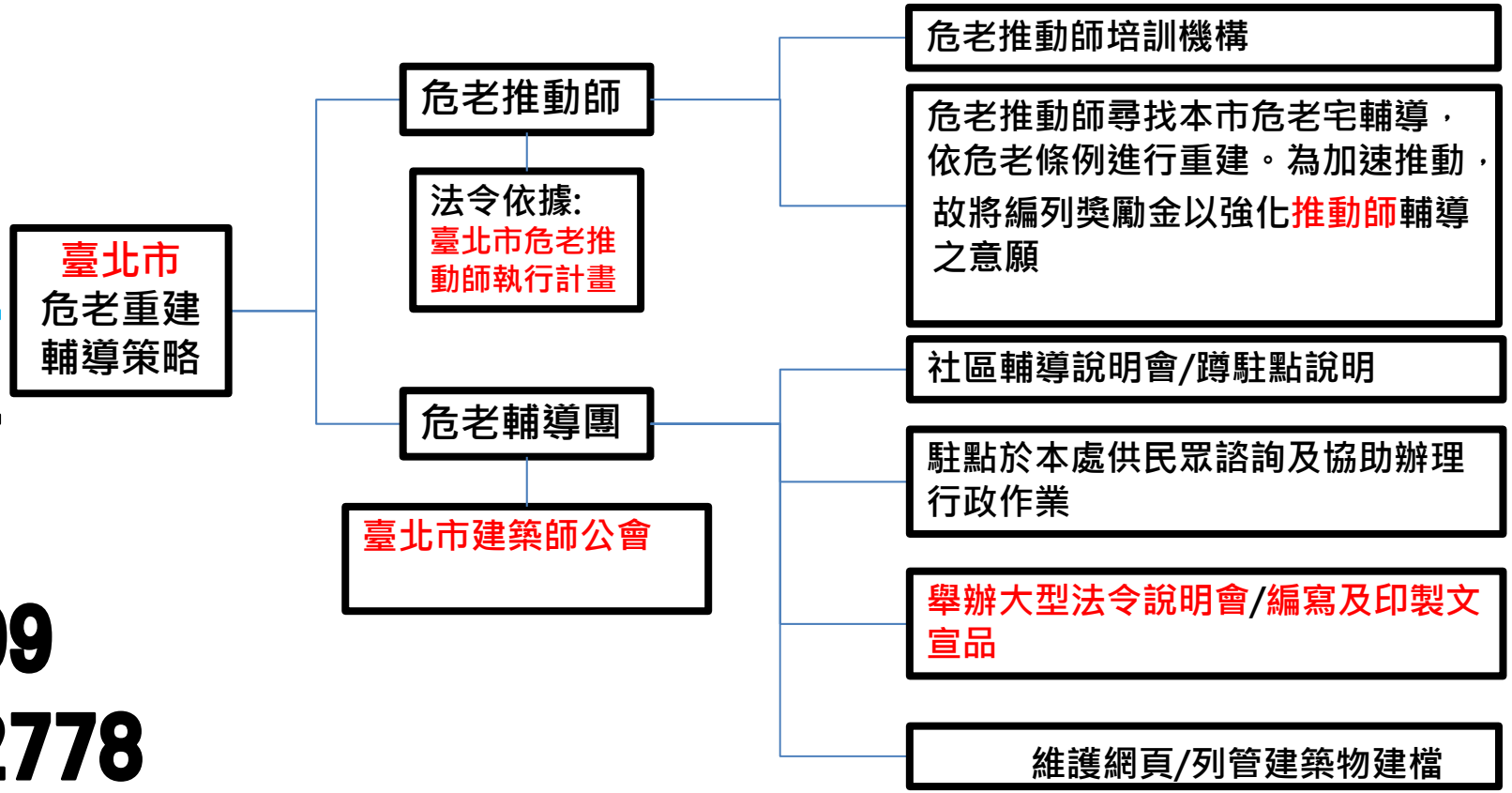
危老推動師

危老工作站

危老輔導團

建管處1999

轉2777、2778



建管處使用科28號櫃台

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2777或2778
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8062

宣導專區網址：

申請書下載網址

申請書下載

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**。

建管處網頁危老專區之應用



危老重建宣導專區網頁

危老重建推動師

附件下載

危老重建推動師名冊

臺北市危老重建推動師清冊(A組-開業建築師) pdf(195KB)

下載 臺北市危老重建推動師清冊(B組-具國家證照之專業人員) pdf(968KB)

臺北市危老重建推動師清冊(C組-相關從業人員) pdf(2.54KB)

臺北市危老重建推動師清冊(D組-里、鄰長、社區服務人士) pdf(50KB)

下載 臺北市危老重建績優推動師清冊 pdf(145KB)

1臺北市危老重建績優推動師清冊

2危老重建推動師名冊



公安一條龍輔導申辦



危老重建



違建處理



公寓大廈管理



建照工地



列管建築物



廣告物管理



營建管理

1052	472	內湖區	康寧段四小段313地號等土地	臺北市內湖區康寧路一段		114/12/2		8	8	2	8	4			4	34
1053	270	北投區	新民段三小段71地號等土地	臺北市北投區長壽路		114/12/3		8		2	2			5	2	19
1054	229	萬華區	萬華段二小段153地號等土地	臺北市廣州街		114/12/12		8		2	8	6			3	27
1055	310	萬華區	漢中段三小段388地號等土地	台北市萬華區昆明街		114/12/12		8		10	6	6			3.5	33.5
1056	641	士林區	三玉段一小段276地號等土地	臺北市士林區士東路		114/12/24		8	8	2	6	6			5	35
1057	315	內湖區	碧湖段三小段454-2地號等土地	臺北市內湖區麗山街		115/1/15		8		10	6	6			2.5	32.5
1058	1613	中山區	德惠段四小段365地號等土地	臺北市中山區新生北路三段		115/1/27		8		10	6	6			10	40
1059	707	萬華區	漢中段二小段76地號等土地	臺北市萬華區貴陽街二段、中華路一段		115/2/5		8		2	8				4.5	22.5
1060	120	大安區	金華段一小段619地號等土地	臺北市大安區永康街		115/2/10		8		10	6			5	0	29
1061	310	中山區	吉林段二小段735地號等土地	台北市中山區吉林路	47688	115/3/9		8	8	10	4				3.5	33.5
1062	585	內湖區	康寧段一小段23地號等土地	臺北市內湖區大湖山莊街	685-9f12-4e30-	115/3/17		8	10	4	6		3		3.5	33.5

1075	365	士林區	三玉段五小段512地號等土地	臺北市士林區中山北路六段		115/6/29		8	8	4				2.5	46.646% 原容1.15
947	86	士林區	蘭雅段一小段122地號等土地	臺北市士林區克強路		113/7/26		8						2	10

1. 基礎結構型式變更:原預壘樁變更為地質改良微型樁方式施作

31.停車空間繳納代金《2》部機車停車位，代金新台幣《657287》元



臺北市政府都市發展局建造執照存根　　114建字第0210號

起造人姓名	牛[redacted]	住址	
設計人姓名	黃士瑋	事務所名稱	黃士瑋建築師事務所
建造類別	新建	構造種類	RC造(非供公眾使用建築物)
使用分區	第三類住宅用地	幢層戶數	1幢1棟地上5層地下1層　共6層4戶
建築地點	地址	士林區蘭興里克強路10巷21弄6號	
	地號	士林區蘭雅段一小段0122-0000號	

各層面積總計	騎樓	0.0㎡	建築面積	46.67㎡	基地面積	騎樓	0.0㎡
	其他	305.9㎡				其他	86.0㎡

發照日期	114年12月18日	領照日期	
規定開工日期	自領照日起六個月內開工	規定竣工期限	自申報開工日起19個月內竣工
工程造價	$ 2,888,384　元	使用執照字號	

建築物概要

建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途	建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途
1棟地下001層	45.15	3.2	[redacted]				

26.停車空間繳納代金《2》部停車位，代金新台幣《4,276,026》元

危老重建特性:

1.適用對象 :**都計內**(工業區不適用)、**合法建築物**、**非古蹟**、**危或老**

1. 基地規模較小、住戶共識高，或屬**單一所有權**者最為適合。
2. 例如：大安區約 36 坪基地即可辦理。

2.大型單一所有權基地

1. **面積較大且為單一所有權**時，可採危老方式，以**避免都市更新較冗長的行政程序**。
2. 案例可參考：**信義區公所**、**南門市場**、**國賓飯店**、**上海銀行改建**等。

3.開發模式

1. 全案可採**協議合建**方式辦理。
2. 全體所有權人**達成合意**即可，不必辦理都市更新的**估價、權利變換**程序。

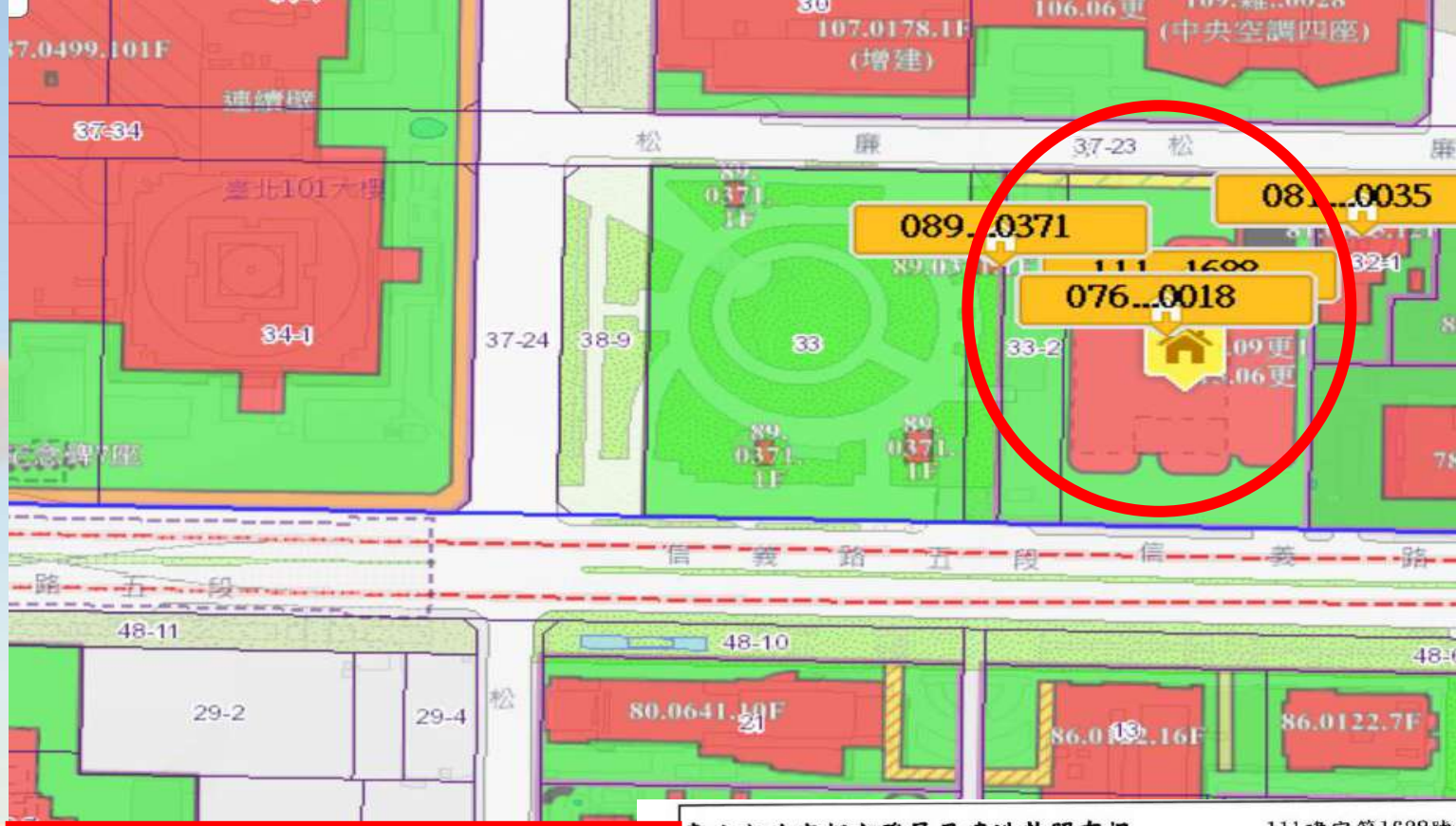
4.同意比例

危老重建須達**100%所有權人同意**，缺一不可。




上海商業儲蓄銀行





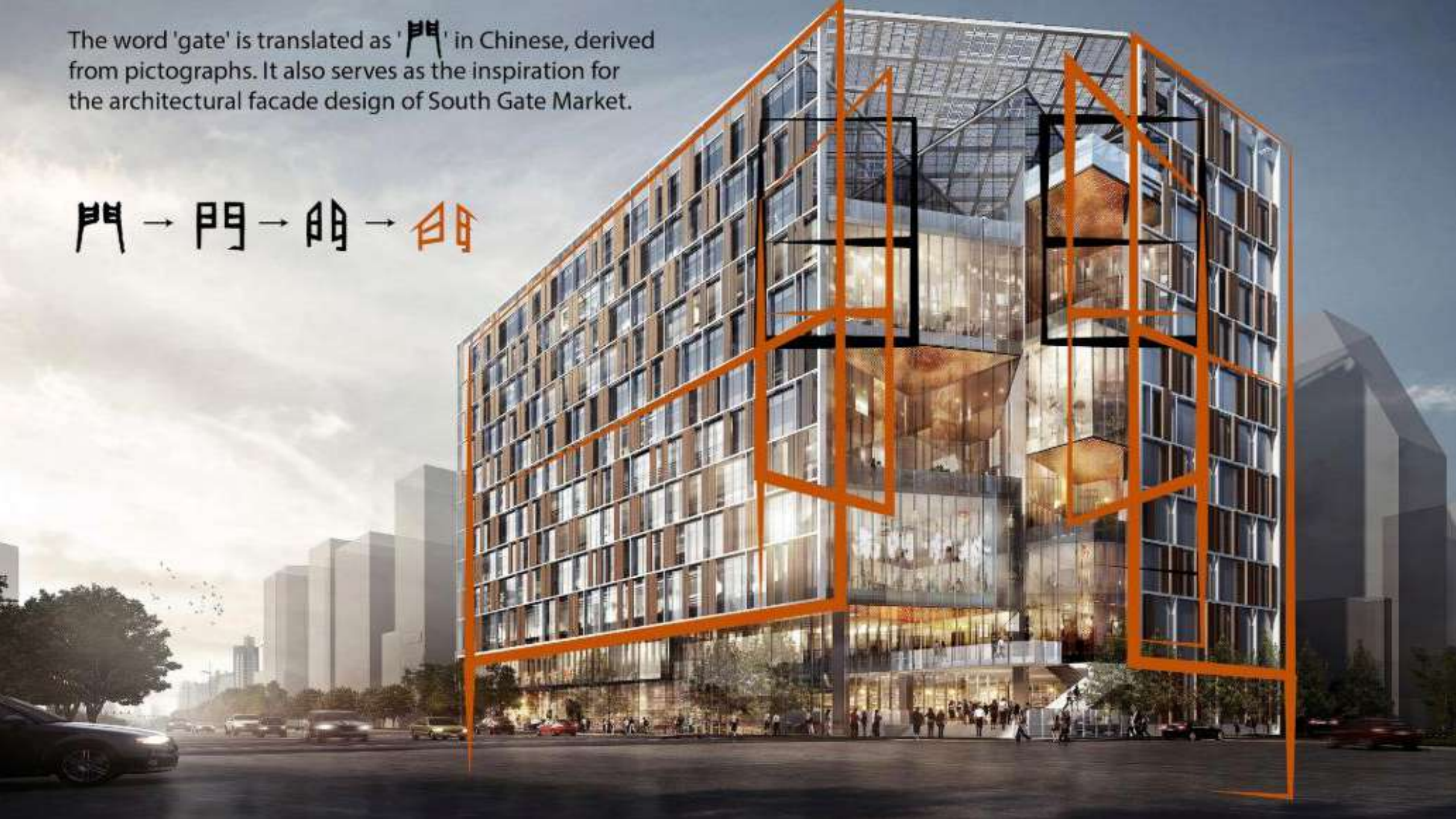


臺北市政府都市發展局建造執照存根　　111建字第1688號

起造人姓名	南山人壽保險股份有限公司 代表人:尹崇堯	住址	
設計人姓名	賀大行	事務所名稱	賀大行建築師事務所
建造類別	新建	構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)
使用分區	一般商業區(信義計畫特定專用區,不得作住宅使用)	幢層戶數	1幢1棟地上30層地下3層 33層145戶
建築地點	地址 信義區西村里信義路5段15號　共18筆　詳見附表		
	地號 信義區信義段四小段0032-0000號　共2筆		
各層面積總計	騎樓 0.0m　其他 83099.28m	建築面積	3225.21m
基地面積	騎樓 0.　其他 7099.		
發照日期	111年09月27日	領照日期	
規定開工日期	自領照日起六個月內開工	規定竣工期限	自申報開工日起102個月內竣工
工程造價	$ 1,956,988,044 元	使用執照字號	

建築物概要

The word 'gate' is translated as '門' in Chinese, derived from pictographs. It also serves as the inspiration for the architectural facade design of South Gate Market.





危老重建特性:

5.轉軌都市更新

若整合基地面積擴大，或整合困難，可考慮**轉軌都市更新**辦理。

6.容積獎勵

危老容積獎勵相對都市更新較少，常見約為**1.15 倍至 1.30 倍**（依個案條件而定）。

7.基地面積限制

目前危老條例**原則上沒有最低基地面積限制**，符合法定資格即可申請。

危老重建特性:

8.租稅優惠

目前並無土地增值稅優惠（仍須依相關稅法規定辦理）。

9.小基地開發課題

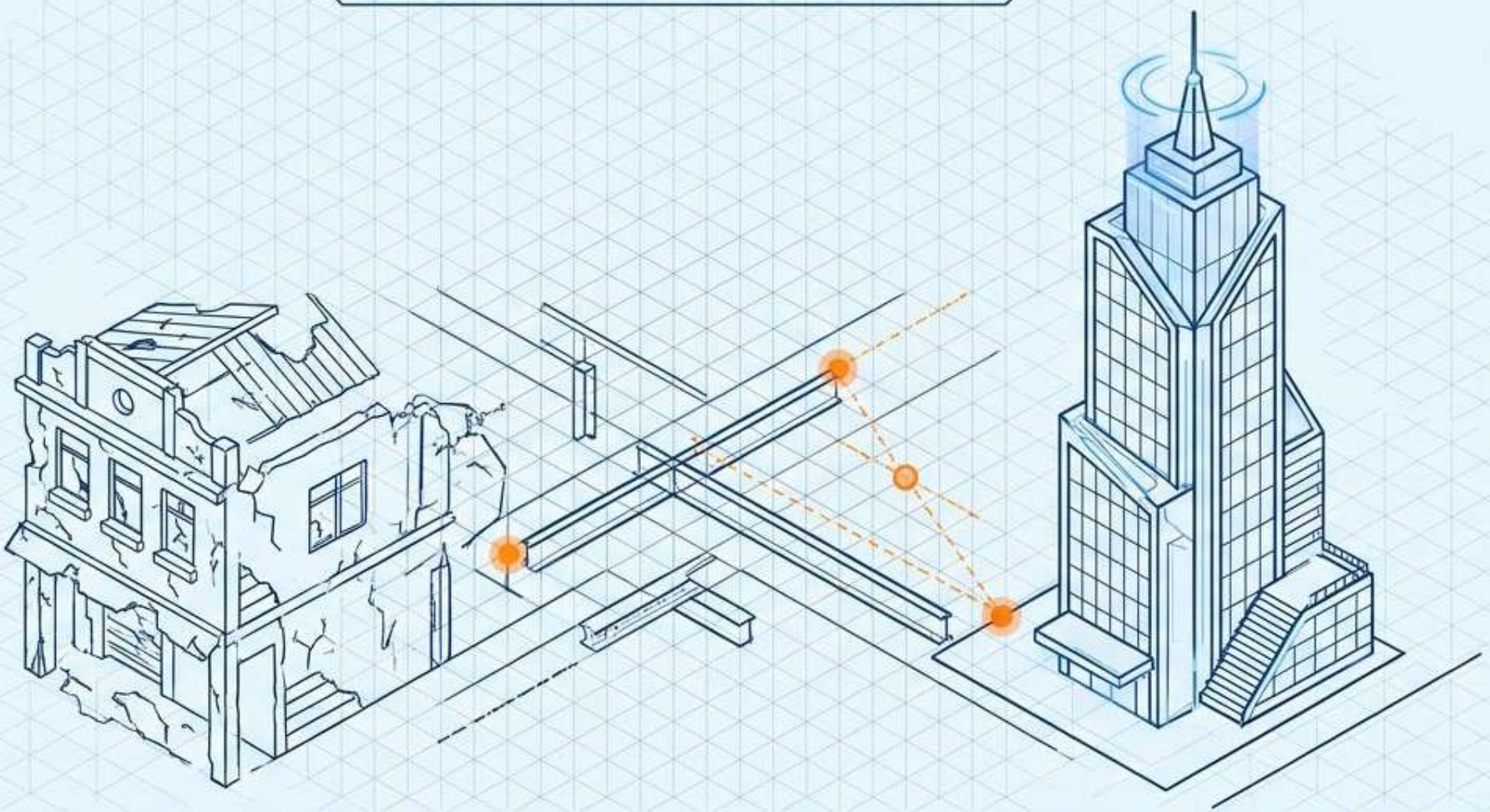
1. **公設比**通常較**高**。
2. 容易形成細長、高瘦的「**竹竿型**」建築。
3. 平面**格局**較受限制。
4. **停車配置**較困難，須透過設計合理解決。



10.危老重建仍有優勢

1. 可較快速改善建築物**結構安全**。
2. 解決**無電梯**的使用問題。
3. 提升整體**居住品質**及生活環境。

危老重建推動師執行計畫摘要1150408



臺北市危老都更推動師：核心重塑與實戰藍圖

從法規解密到實戰攻略的完整指引，打造城市更新的關鍵樞紐

城市痛點的解方：危老推動師的誕生與使命



【城市痛點】

- 老舊建築重建與耐震補強需求殷切
- 六層樓以上老舊公寓未成立管理委員會
- 住戶整合困難，缺乏專業法規引導



【推動師的解方】

- 核心角色：擔綱社區重建或修繕改良的「總顧問」
- 四大機能：免費提供宣導、諮詢、輔導、整合服務
- 終極目標：全程陪伴提具重建計畫，落實都市防災與市容改善

專業光譜：危老推動師的四大資格組別



A組 (頂尖專才)

開業建築師。



B組 (國家認證)

領有國家考試及格證書者（包含建築師、土木/構/都市計畫技師、不動產估價師、律師、不動產經紀人、地政士、會計師等)。



C組 (實務與學術)

都市更新、建築、營建、地政、金融信託等相關領域之從業人員；或大專院校相關科系所畢業者。



D組 (社區中堅)

現任或曾任公寓大廈管理組織成員、公寓大廈管理服務人員(須領有認可證)。專責輔導管委會成立、公安與外牆申報。

執業禁區：嚴格把關的消極資格紅線



重大組織與貪污犯罪

曾犯**組織犯罪**、毒品、槍砲、**貪污**、洗錢、人口販運等。

特定財產與暴力犯罪

曾犯**竊盜**、搶奪、**詐欺**、背信、侵占、妨害自由或擄人勒贖等，**受有期徒刑**宣告。

其他蓄意犯罪

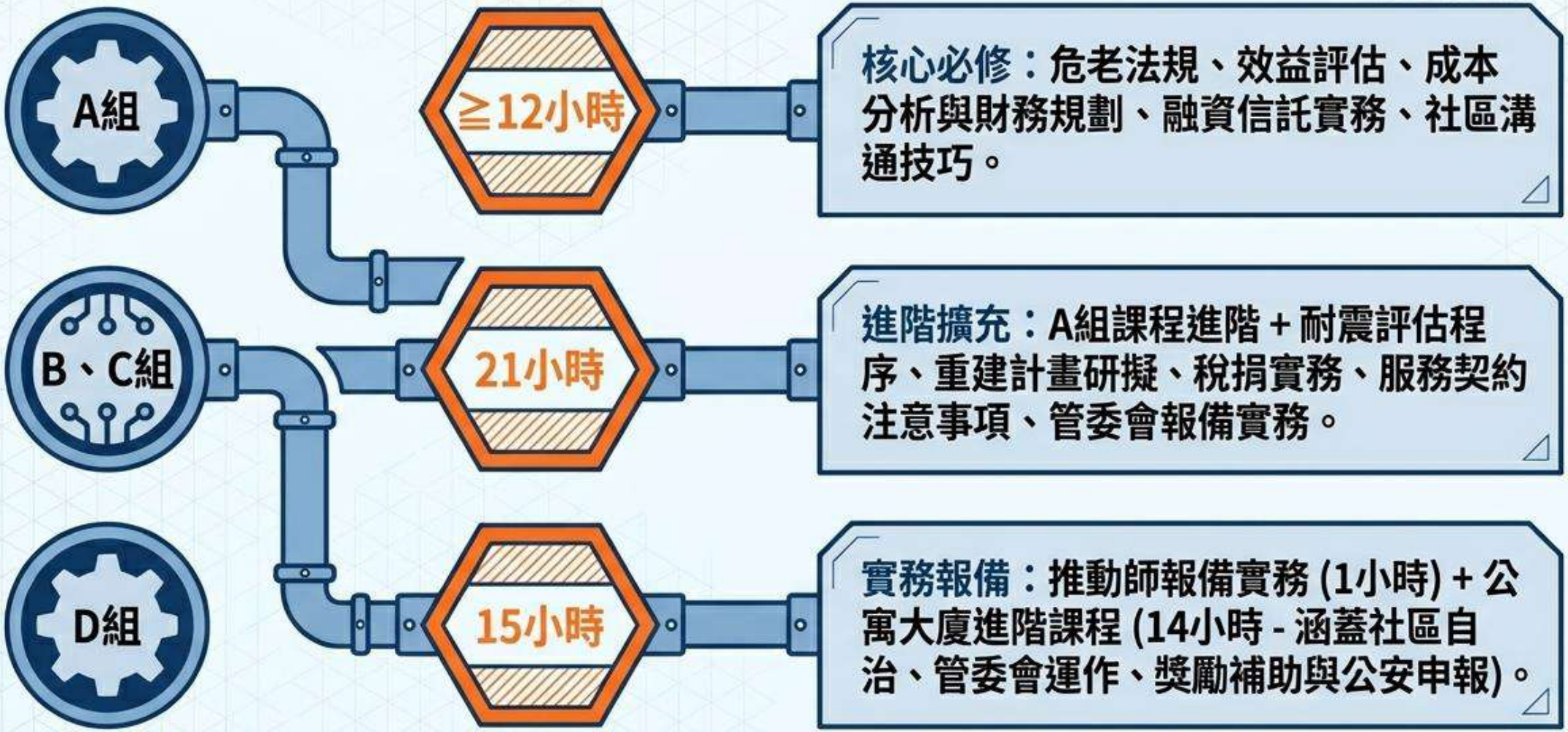
故意犯前述以外之罪，受有期徒刑**逾6個月**宣告，**未執行完畢**或完畢**未滿1年**。

信用破產

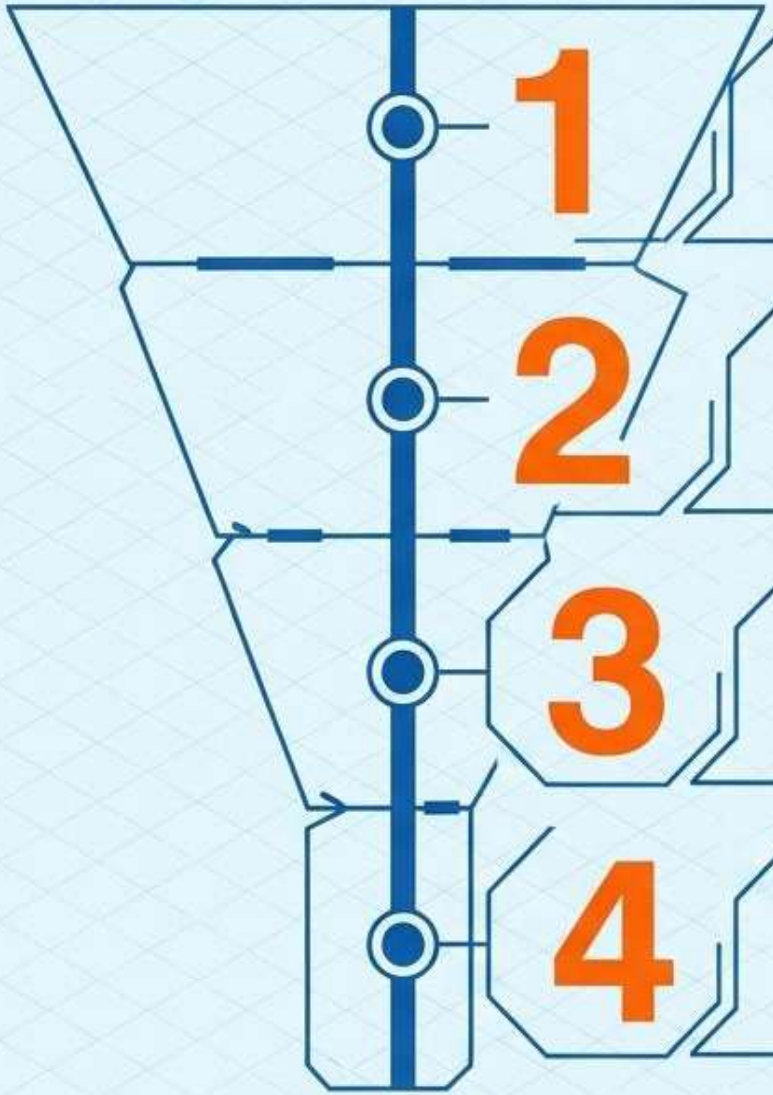
有**重大喪失債信**情事，**尚未了結**或了結後**未逾2年**。

註：已充任者若觸犯上述規定，即當然解任（受緩刑、易科罰金或無罪確定者不在此限）。

知識藍圖：各組專屬的培訓課程配方



闖關門檻：從培訓到獲取認可證的必經節點



1 嚴格考勤

全程參與不得請假。**遲到**或**早退 > 15分鐘** 視同曠課，取消測驗資格。（**嚴禁代簽到**，違者撤銷資格）。

2 結訓測驗

由培訓機構命題，測驗成績達 **80分** 以上為及格。未達標者**僅可補考 1 次**。

3 聲明與授證

簽署「臺北市危老重建推動師聲明書」。獲發講習合格證明。

4 正式執業

主管機關核發「**認可證**」及「**識別證**」，有效期限為 **2 年**。

機構規範：開班標準與收費上限儀表板

PANEL A

開班規模



150

人數上限：每梯次不得超過 150 名。



50

成班下限：報名達 50 名以上應即開課。

SCALE 1:1 | TECHNICAL DATA | REV. 2.6

PANEL B

收費階梯表

- 21 小時課程：最高 $3,500 元
- 15 小時課程：最高 $3,000 元
- 14 小時課程：最高 $2,900 元
- 12 小時課程：最高 $2,500 元
- 7 小時課程：最高 $2,000 元

SCALE 1:1 | TECHNICAL DATA | REV. 3.0

PANEL C



行政作業費

換/補證費用：最高 $200 元/件。

SCALE 1:1 | TECHNICAL DATA | REV. 3.0

實戰積分戰場：輔導任務與積分報酬矩陣

【危老與都市更新】

完成耐震能力初評：	10分
完成耐震能力詳評：	10分
危老重建計畫報核：	30分
都更事業計畫報核：	30分

【公寓大廈與公安】

輔導成立管理組織（92年前興建，6F+）：	10分
首次建築物公安檢查申報（6F+）：	10分
首次外牆安全診斷申報（滿30年，11F+）：	10分
增設昇降設備（20年以上，6F-）：	30分
外牆安全整新完成：	30分

【自我進修與駐點】

工作站輪值：	1分/每3H
參加進階/自主更新專班：	最高10分

推進引擎：輔導推動費的解鎖機制

PANEL A

必備鑰匙

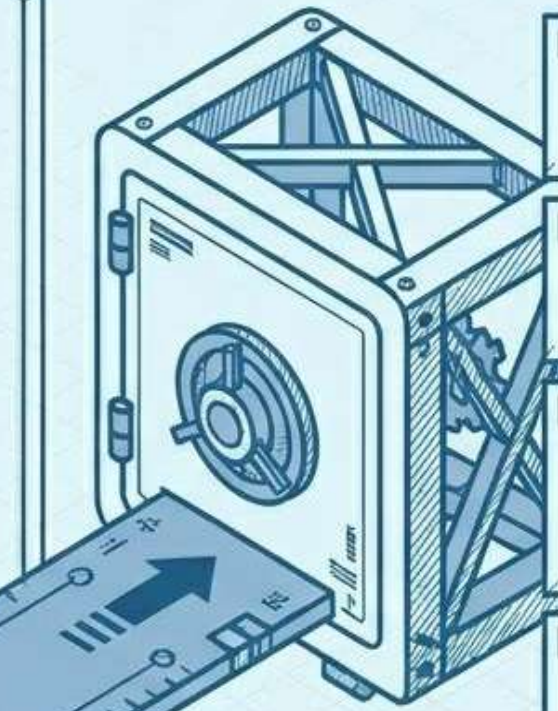
必須提具
「臺北市危老重建推動師
全程輔導重建說明書」
(註：D組推動師報備特定輔導項目得免附)



SCALE 1:1 | TECHNICAL DATA | REV. 2.6

PANEL B

解鎖成就 (得申請推動費之項目)



- 辦理耐震初評/詳評
  或重建計畫報核
- 成立公寓大廈管理委員會
  (92年前興建，6F+)
- 完成首次公安申報
  (6F+) 或 外牆安全診斷
  (滿30年，11F+)
- 集合住宅增設昇降設備
  或 辦理外牆整新/剝落修繕

SCALE 1:1 | TECHNICAL DATA | REV. 3.0

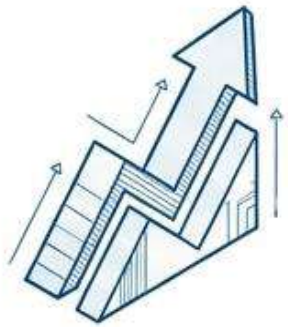
PANEL C

前線基地：危老重建工作站的運作與輪值

籌組跨界團隊

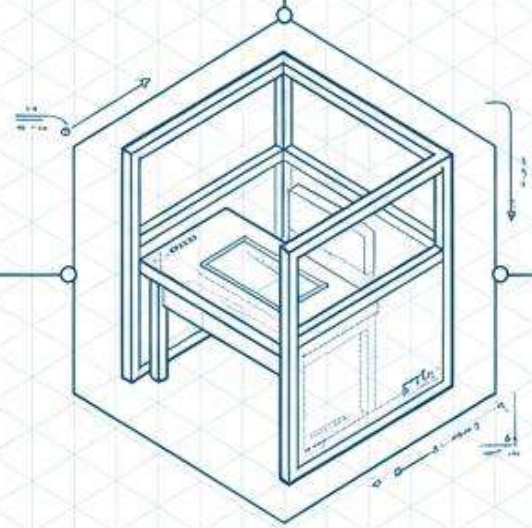
由 A、B、C 組推動師或民間單位籌組，免費提供社區就近諮詢。

進階進化：都更工作站



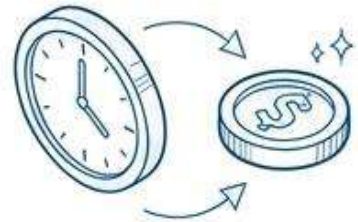
進階進化：都更工作站

若工作站成員達 10 名 以上具備「危老都更推動師」資格，可申請晉級為「危老都更工作站」。



危老重建工作站

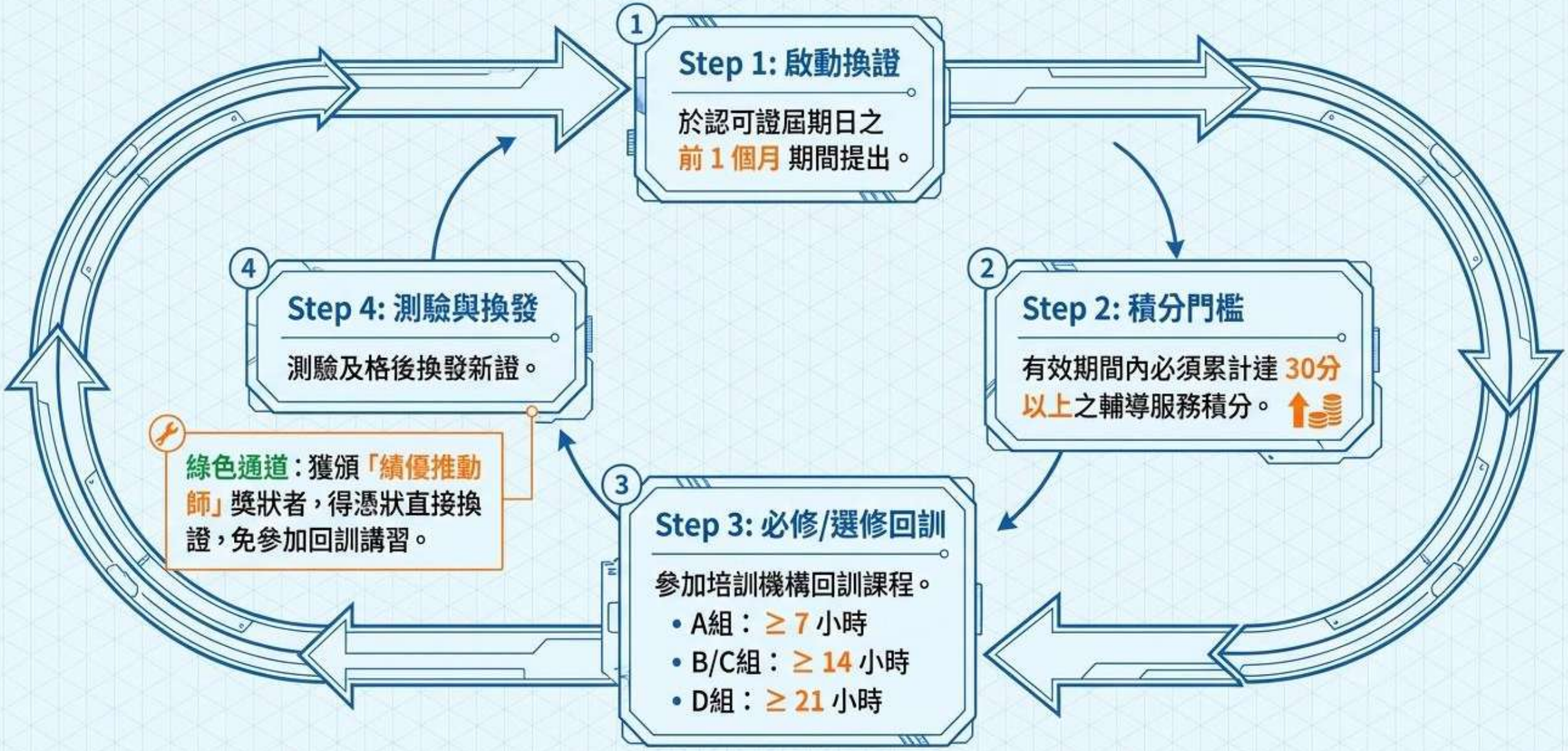
輪值積分機制



每進駐輪值一班（3 小時），核給輔導服務積分 1 分。

防呆與懲罰：未依排定時段進駐，或有遲到、早退，當次不給分並倒扣 2 分。

資格永續：兩年一期的換證與回訓迴路



進階之路：升級「危老都更推動師」的三大要件

實戰證明

依計畫完成輔導報備案件。

進階學歷

領有「公寓大廈進階課程」講習結業證書。

專業擴充

108年度後曾參加北市都更處培訓專班/自主更新課程，或領有新北市都更推動師證明。

升級：危老都更推動師

換發專屬認可證與識別證，並取得升級「危老都更工作站」的發起資格。

紀律矩陣：業務違失的懲戒與退場機制



Yellow Zone

書面警告 (累計3次廢止資格)

- 假借政府機關名義散發文宣或洽訪。
- 提供民眾錯誤資訊、法令或資料。
- 利用公開說明會宣導非主軸項目誤導民眾。



Red Zone

撤銷/廢止資格與追回款項

- 報名資料、輪值、輔導案件虛偽造假。
- 任由他人冒名頂替或冒用身分。
- 違反消極資格（犯罪、信用破產等）。

後果：終身不得經由回訓回復資格；不核給推動費，已撥款者依法移送強制執行要求全額繳回。

城市更新樞紐：推動師全生命週期總覽

起點：資格診斷



培訓鑄造



實踐與收穫 (2年效期)

任務積分：



工作站輪值



永續與晉升



透過專業賦能與嚴格管考，將市民的熱忱轉化為推動城市重生的精密齒輪。

危老重建推動費核發要點1150303



臺北市危老重建推動師：黃金藍圖與輔導獎勵指南

輔導推動費核發要點與實戰請款全攻略

發布單位：臺北市政府都市發展局

城市蛻變的雙軌引擎

推動師不僅是政策的傳遞者，更是啟動城市更新的催化劑。本要點將輔導獎勵分為兩大黃金軌道：

軌道一：危老重建

協助住戶跨越門檻，從耐震評估到重建計畫核准，徹底翻新城市基底。

- 耐震能力初評 / 詳評
- 提具重建計畫報核



軌道一：危老重建

協助住戶跨越門檻，從耐震評估到重建計畫核准，徹底翻新城市基底。

- 耐震能力初評 / 詳評
- 提具重建計畫報核

軌道二：機能整備

為老舊建築注入新生命，強化公共安全與居住品質。

- 公共安全檢查與外牆申報
- 公寓大廈管理組織報備
- 修繕改良與增設電梯



軌道二：機能整備

為老舊建築注入新生命，強化公共安全與居住品質。

- 公共安全檢查與外牆申報
- 公寓大廈管理組織報備
- 修繕改良與增設電梯

解鎖獎勵的資格鑰匙：基礎與進階雙認證

基礎資格：危老重建推動師

條件：取得推動師認可證，且於輔導期間證件有效。

排除對象：現任里長或具公職人員身分者。

解鎖項目：僅限「危老重建輔導」(耐震初評、詳評、重建計畫)。

進階資格：申報進階課程結業

條件：取得「公寓大廈、建築物公共安全及外牆申報進階課程」結業證書。

解鎖項目：

- 建築物公共安全檢查申報
- 公寓大廈管理組織報備
- 修繕改良輔導（電梯、外牆）
- 外牆安全診斷檢查申報

輔導與請款通用時間軸

嚴格遵守兩大黃金期限，確保輔導推動費順利入袋。



Step 1: 案件報備

檢具「輔導案件報備單」送建管處辦理備查。
同一案址不得重複掛件。

Step 2: 啟動輔導

自同意備查函發文之日起 **6 個月內**。逾期報備即失效。

Step 3: 任務達成

取得各階段核准公函、申報合格標章或報備證明。

Step 4: 申請請款

完成輔導事項後 **3 個月內**檢具文件申請核發（審核期約20-30日）。

附表一：危老重建輔導推動費矩陣

引導社區完成重建三大里程碑，獎勵隨戶數規模遞增。(單位：新臺幣)



階段三：核准重建計畫

階段二：耐震詳細評估

階段一：耐震初步評估

*注意：單一所有權人之建物不予補助輔導推動費。

高危建築加成：震損屋與海砂屋的雙倍獎勵

協助市府列管之高危險建物重建，給予最高額度支持。

適用對象：

臺北市列管之「地震受災屋」或「海砂屋」。

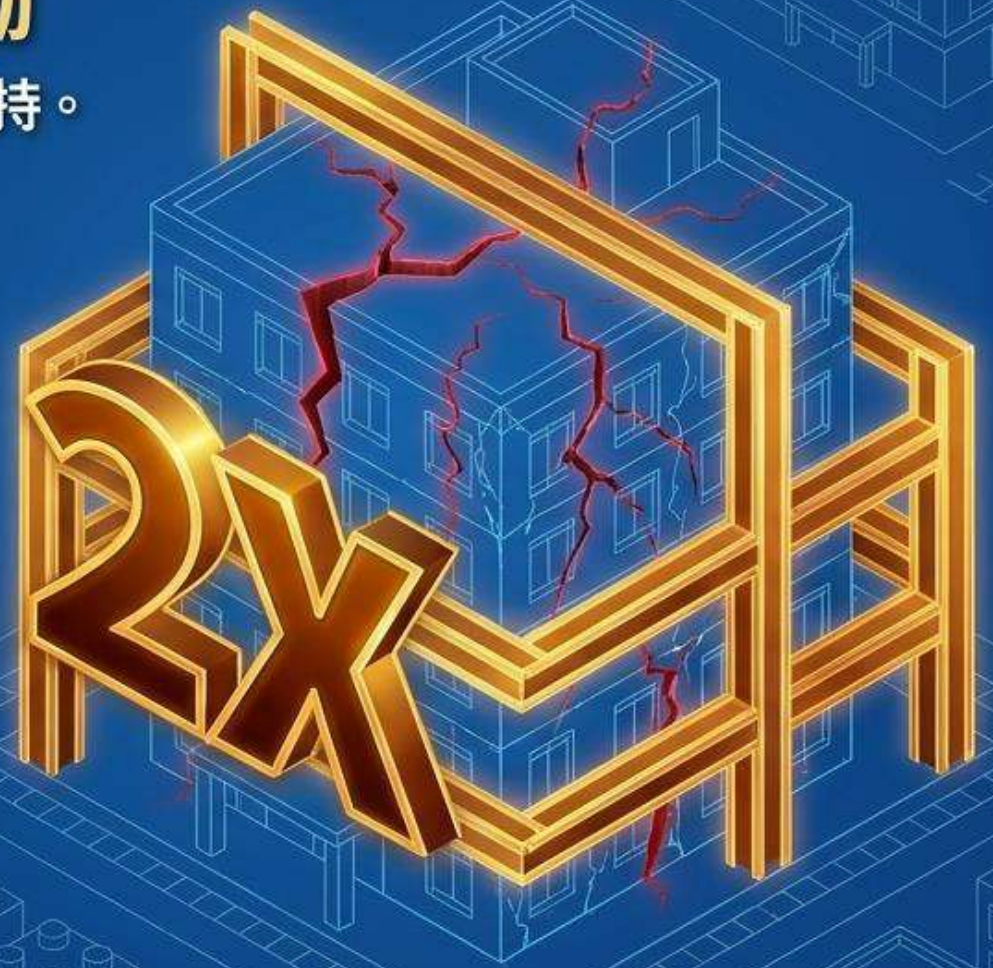
加成規則：

完成「重建計畫報核」者，其重建計畫輔導推動費依標準額度 2倍發給。

最高潛在獎勵 (51戶以上級距)：

原標準：40.0萬

加倍後：最高可達 80.0萬元



附表二 & 五：建築物安全申報高程圖

依據建築物樓層高度，解鎖公安與外牆申報輔導費。



附表二：公共安全檢查申報

- 16 層樓以上：6.0 萬
- 8-15 層樓：4.0 萬
- 6-7 層樓：2.0 萬

六層樓以上且任一層用途設有住宅者，完成首次

附表五：外牆安全診斷申報

- 16 層樓以上：5.0 萬
- 11-15 層樓：3.0 萬

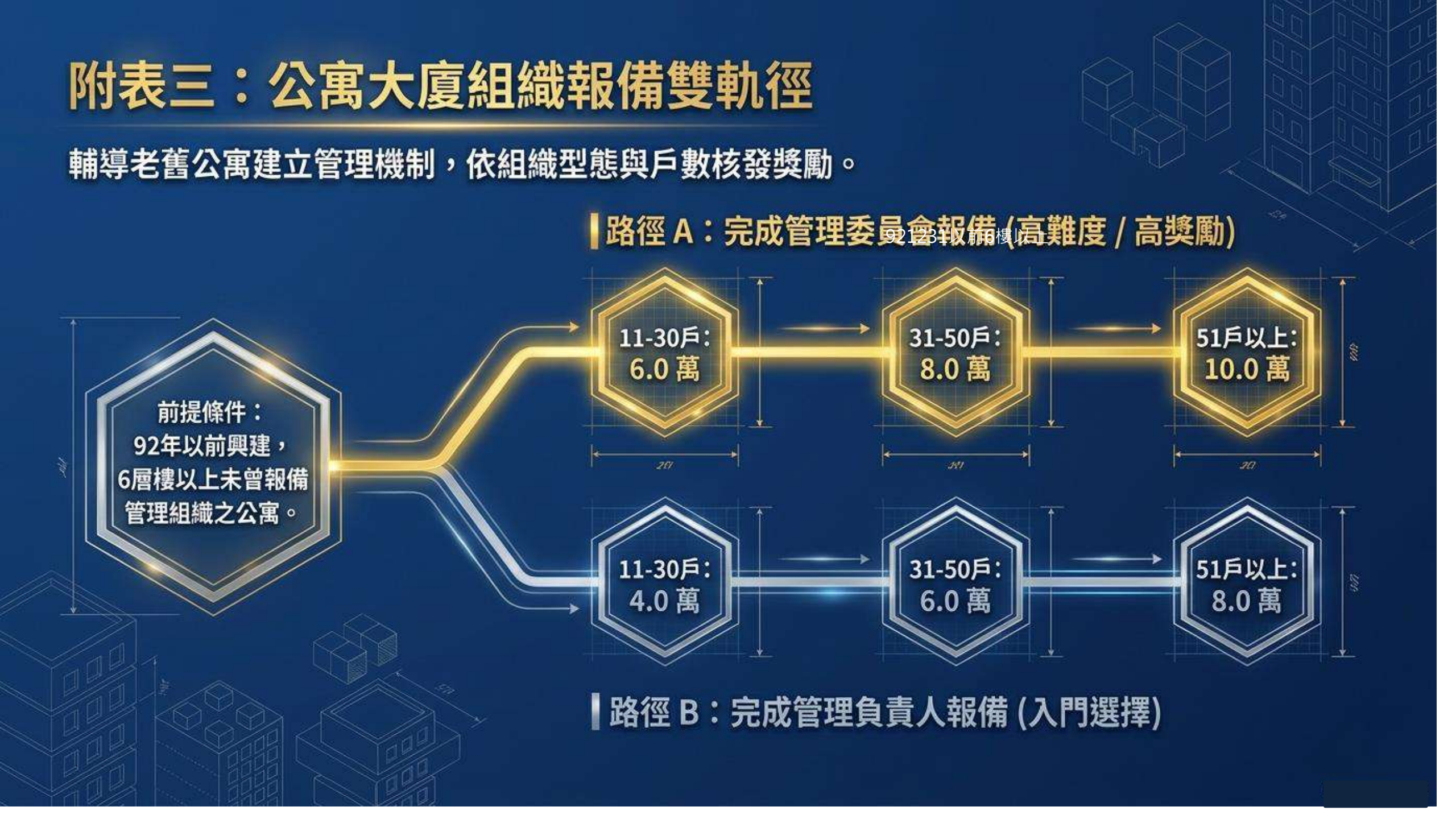
三十年以上且
規模十一層樓
以上之建築

⚠ 危險加給：

建築物外牆飾面具有潛在危險疑慮（評定 D/E 級），無視樓層核發 5.0 萬。

附表三：公寓大廈組織報備雙軌徑

輔導老舊公寓建立管理機制，依組織型態與戶數核發獎勵。



附表四：修繕改良補助儀表板

按市府核定之修繕補助金額比例核發，並設有絕對上限。

增設昇降設備（電梯）

上限: 20.0 萬元
(含設計、監造、施工)



屋齡二十年以上且六層樓以下之集合住宅

外牆安全整新（全面）

上限: 30.0 萬元
(含設計、監造、施工)



外牆局部修繕

上限: 3.0 萬元
(含設計、監造、施工)



請款時機點：關鍵核准文件對照清單

取得以下正式公文或標章，即為啟動 3 個月內請款的起跑點。



危老重建軌道

耐震初評 / 詳評	領得 評估機構公函
重建計畫核准	領得 都發局核准公函



公安與外牆軌道

公安申報	領得 申報結果通知書 及 申報合格標章
外牆安全申報	領得 外牆安全申報結果通知書



組織與修繕軌道

管理組織報備	領得都發局核發之 報備證明
增設電梯 / 外牆整新	領得 使用執照、變更使用執照 或 竣工報驗核准函
外牆局部修繕	領得 修繕完竣核備公函

避險指南：駁回與撤銷的紅線

避免觸碰以下雷區，確保推動費核發不受阻礙。



防雷守則 1：嚴格遵守先備查後輔導

未取得建管處「輔導案件報備單」同意備查即進行輔導，將不予核發。同一案址不得重複掛件。



防雷守則 2：誠實申報原則

檢附文件如有隱匿、虛偽或假造，直接駁回。若已核發將撤銷並限期繳回；逾期移送強制執行。



防雷守則 3：單一產權例外

單一所有權人之建物，不適用「附表一：危老重建輔導推動費」之補助。



防雷守則 4：預算總額限制

輔導推動費核發總金額以「當年度預算額度」為限，不足部分不再受理申請（採先送先審制）。

化藍圖為現實：啟動臺北的黃金十年

每一次輔導，都是為城市安全與居住品質築起的新基石。

1. 確認資格：檢視認可證與進階培訓效期。
2. 鎖定標的：尋找高潛力社區（高危樓與大規模）。
3. 啟動備查：搶先送出報備單，鎖定 6 個月衝刺期。



「您不僅是推動師，更是這座城市重生的首席建築師。」



危老重建政策

危老重建 不落日

危老重建　修正目的

115.7.14

內政部



施行期限將屆

重建計畫申請之期限將於

116年5月31日止。



老舊建築物眾多

全國屋齡30年以上住宅約有554萬戶，約佔總體住宅60%。

持續鼓勵危險建築物進行重建，改善居住品質!

危老條例 修正重點 (刪除施行期限、新增稅捐減免)



刪除施行期限落日規定

■ 刪除第5條第2項重建計畫申請之施行期限落日規定，以持續推動本條例。



延長及新增稅捐減免規定

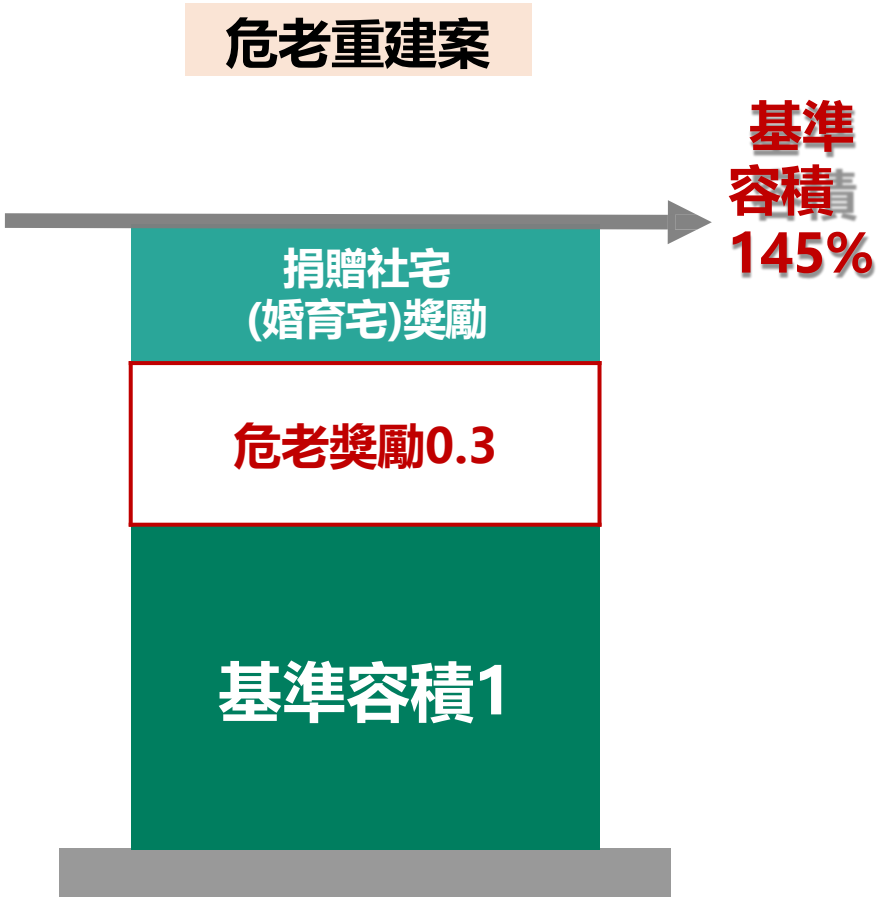
■ 延長房屋稅及地價減免規定。

■ 新增原所有權人與起造人因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅40%。

危老條例　修正重點 (新增容積獎勵項目)

■ 新增捐贈社會住宅或社會福利設施獎勵為額外獎勵項目

- 面積達500平方公尺，且重建範圍內無償捐贈新婚二年內或育有未成年子女婚育家庭使用之社會住宅或其他社會福利設施者，另給予最高基準容積15%。
- 不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。



1150608【條文對照表】-危老條例再修正草案v12(配合省施細文字修正婚育宅獎勵).pdf

委員提案 [6]　政府提案 [1]

序號	首次排入院會日期	提案名稱	提案人	進度	關係文書
1	1151002	都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案	羅智強等	1151002 一讀(委員會待審) 審議進度	PDF WORD
2	1150821	都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案	葉元之等	1150821 一讀(委員會待審) 審議進度	PDF WORD
3	1150821	都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案	王鴻薇	1150821 一讀(委員會待審) 審議進度	PDF WORD
4	1150814	都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案	廖偉翔等	1150814 一讀(委員會待審) 審議進度	PDF WORD
5	1150814	都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案	邱鎮軍等	1150814 一讀(委員會待審) 審議進度	PDF WORD
6	1150731	都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案	李坤城	1150731 一讀(委員會待審) 審議進度	PDF WORD



『一定要這樣嗎？』





謝謝聆聽。接續 Q A

臺北市建築師公會

「115年度臺北市危老重建法令說明會」



臺北市
都市危險及老舊建築物加速重建相關法令

115.10.20

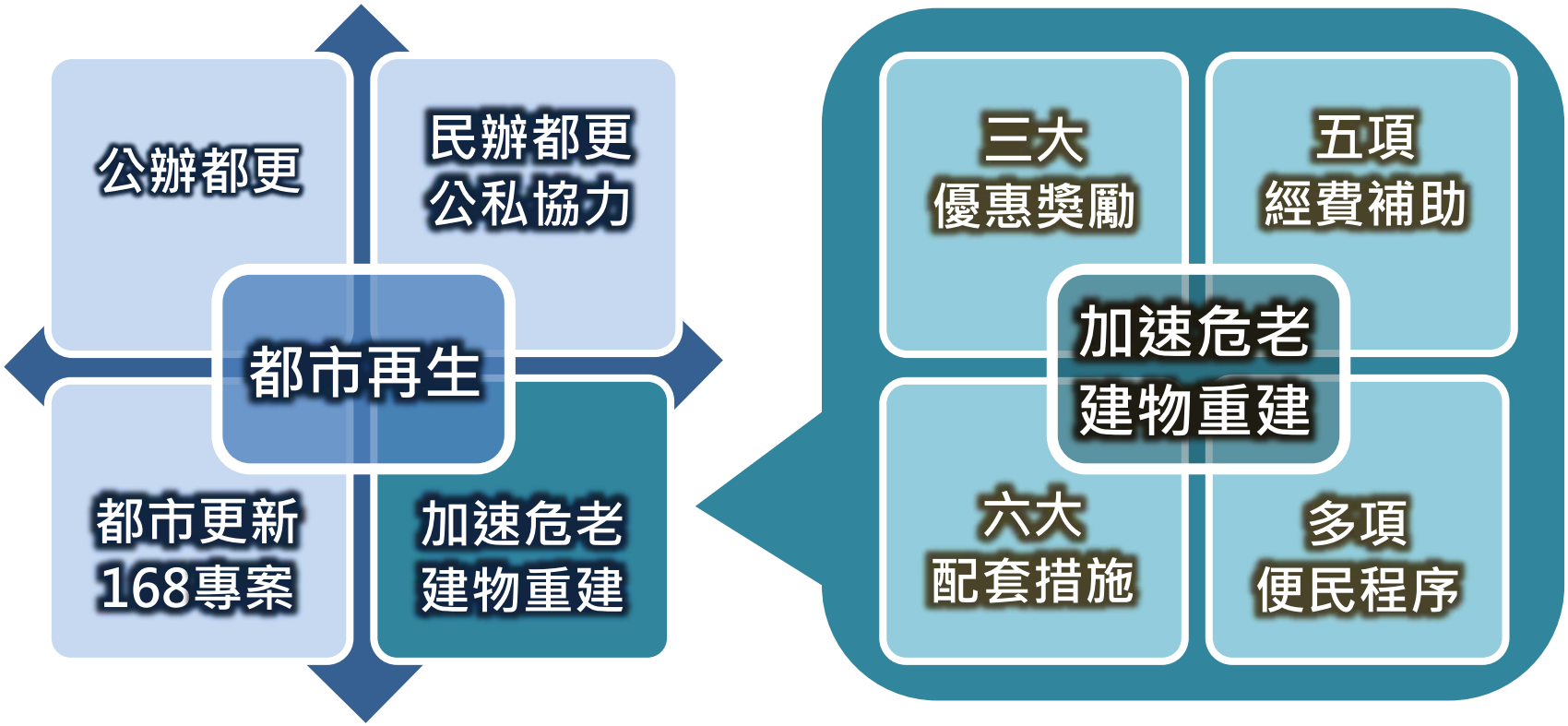
臺北市建築管理工程處
建照科 李御嘉正工程司

01

危老審查及相關簡化程序

危老策略→都更特快車!

100%同意
程序簡便
獎勵**排他性**+明確性
獎勵/稅負優惠較都更微減



危老v.s都更

項次	比較項目	危老條例	都更條例
1	申請人	●**土地及建築物所有權人**，1戶也可申請。	●**實施者**：如建設公司、所有權人籌組設立之更新會、都更中心、公部門。
2	基地規模及條件	●**規模**：**無面積限制** ●**條件**：海砂屋、震損屋或經建物耐震能力評估得適用危老條例申請重建。	●**規模**：面積≧1000㎡。面積≧500㎡之更新單元需都更審議會同意。 ●**條件**：公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標
3	容積獎勵	●不得超過法定容積**1.3**倍或原容積**1.15**倍。 ●**時程＋規模獎勵≦10%**。 ●不得再申請其他獎勵。	●不得超過法定容積**1.5**倍或原容積**+0.3**倍法定容積。 ●可**額外申請**海砂屋、輻射屋、開放空間等容積獎勵。

NEW 草案

危老v.s都更

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

危老v.s都更

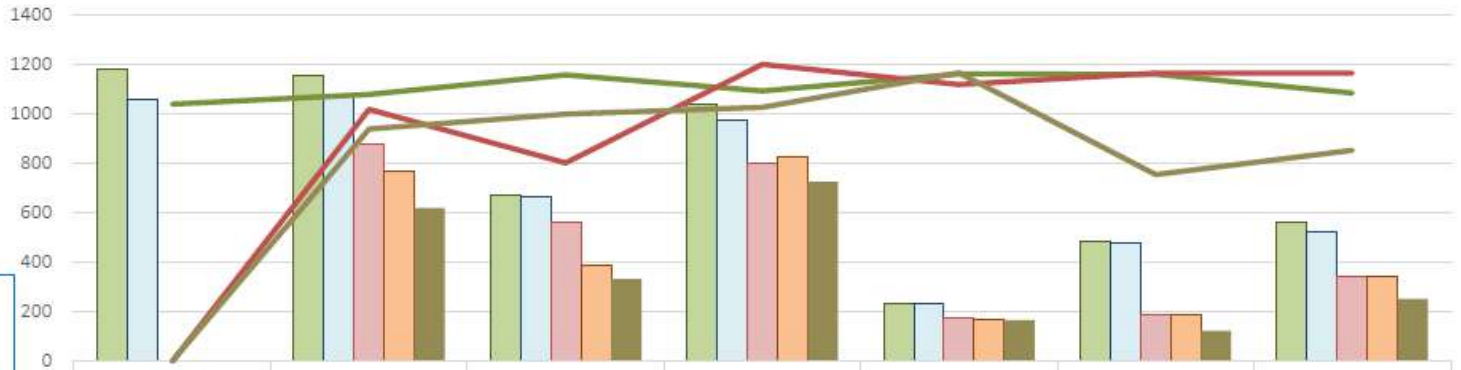
項次	比較項目	危老條例	都更條例
8.1	土地增值稅	●無減免。 NEW 草案	●抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ●權利變換土地第一次移轉減徵40%。 ●權利變換現金補償者免徵或減徵40% ●協議合建原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵40%。
8.2	契稅	●無減免。 NEW 草案	●抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ●權利變換土地第一次移轉減徵40%。 ●協議合建原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵40%。
8.3	地價稅	●重建期間免徵。 ●重建後減半徵收2年	●更新期間免徵。 ●更新後減半徵收2年。
8.4	房屋稅	●重建後減半徵收2年。 ●減半徵收2年內未移轉者，得延長至多10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

危老重建計畫審核


都市更新法系
建築法
(普通法)
都市危險及老舊建築物加速重建條例
(特別法)
都市更新條例
(特別法)
106
臺北市
桃園市
高雄市
新北市
新竹市
臺中市
臺南市
公辦都更
民辦都更
公私協力
都市再生
都市更新
168專案
危老建物
加速重建
建築管理工程處
都市更新處

六都危老重建計畫統計115.06.11

申請1159件、核准1073件



本市危老申請件數為1159件(原申請為1287件扣除駁回89件及撤銷39件)

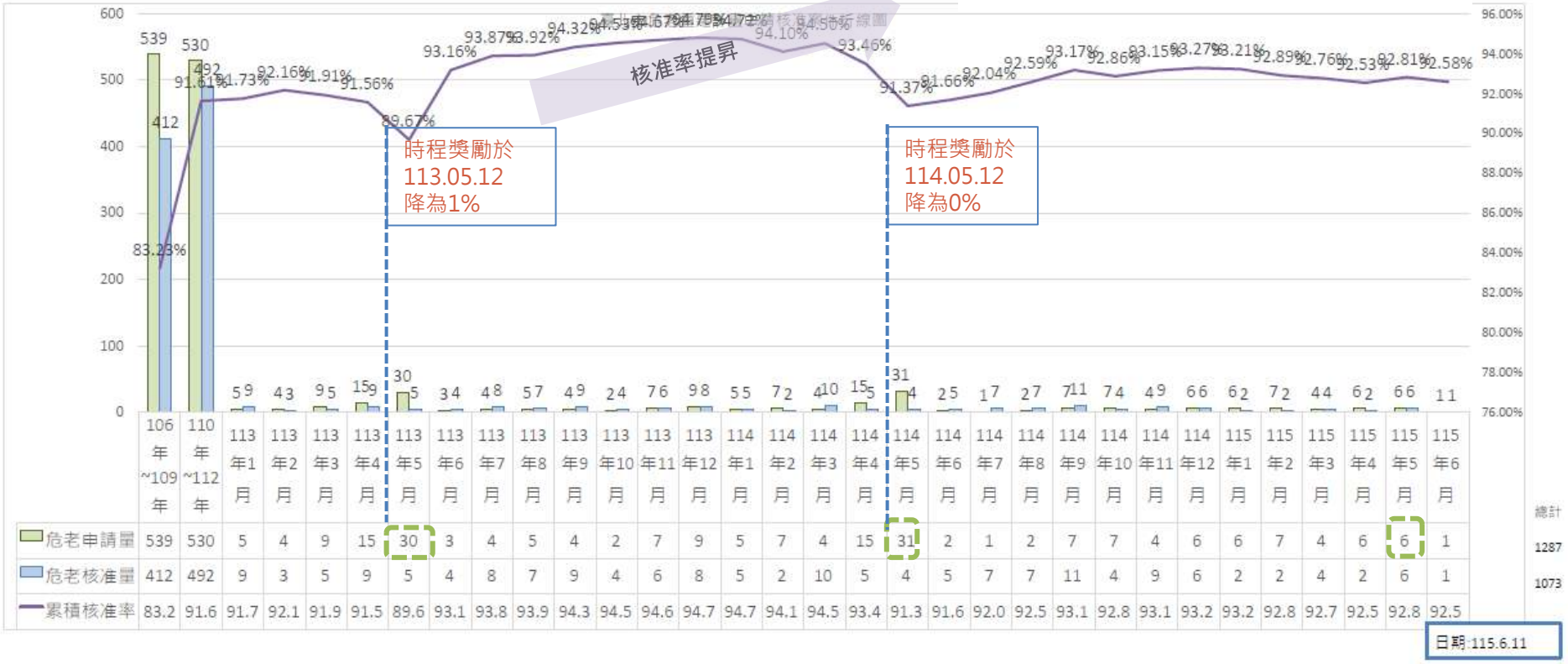
	國土署(臺北市部分)統計至115.1.31	臺北市	新北市	臺中市	桃園市	臺南市	高雄市
危老申請件數	1185	1159	672	1040	236	483	561
危老核准件數	1057	1073	667	975	235	481	522
危老建築執照申請件數	0	879	562	800	173	190	343
危老建築執照核准件數	0	768	387	824	166	190	343
申報開工件數	0	619	332	726	166	123	251
危老重建計畫核准率	89.20%	92.58%	99.26%	93.75%	99.58%	99.59%	93.05%
危老建築執照核准率	0.00%	87.37%	68.86%	103.00%	95.95%	100.00%	100.00%
危老建築執照開工率	0.00%	80.60%	85.79%	88.11%	100.00%	64.74%	73.18%

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：115.6.11

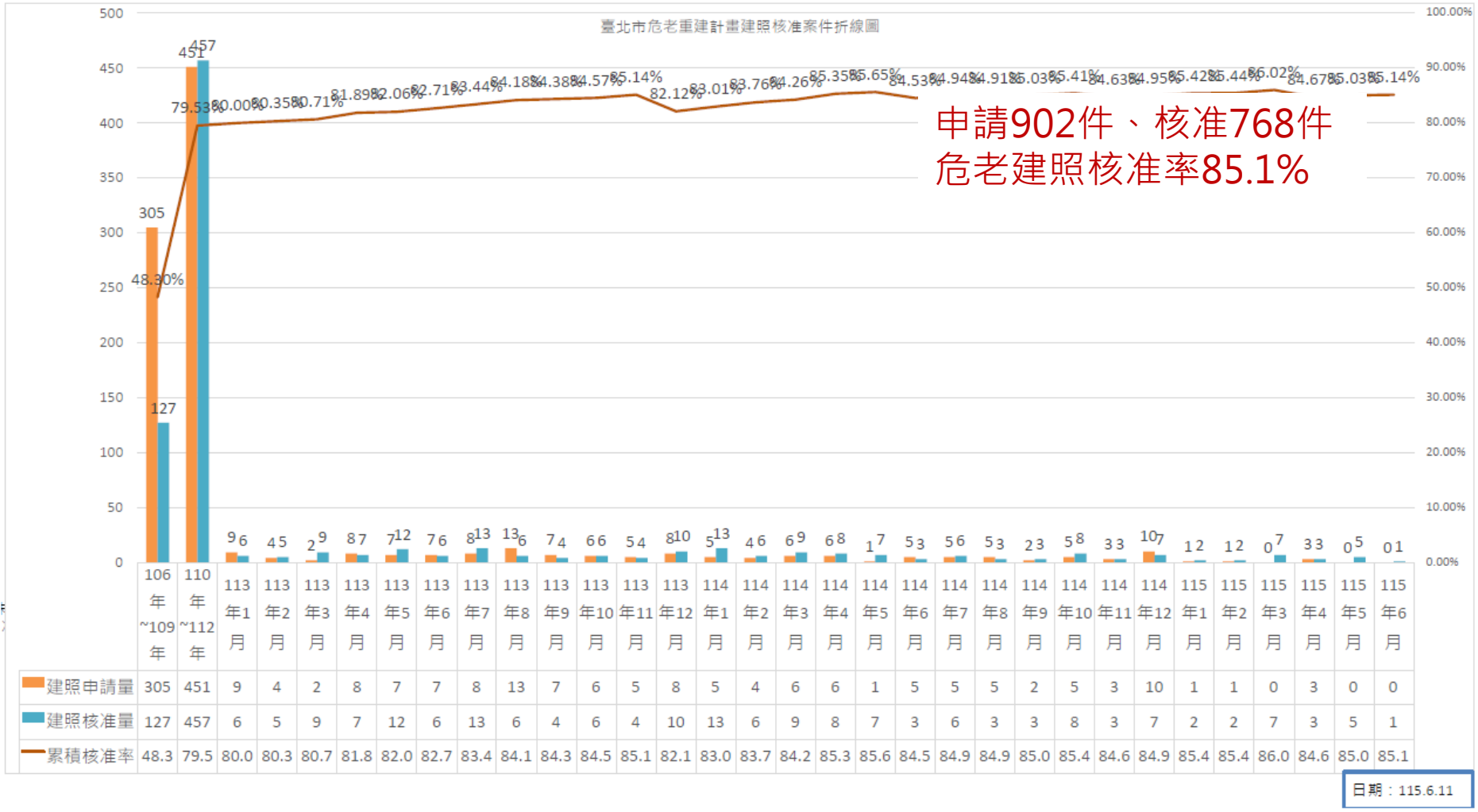
臺北市危老重建計畫申請案件折線圖115.06.11

申請1159件、核准1073件
重建計畫核准率已達92.5%



	106年~109年	110年~112年	113年1月	113年2月	113年3月	113年4月	113年5月	113年6月	113年7月	113年8月	113年9月	113年10月	113年11月	113年12月	114年1月	114年2月	114年3月	114年4月	114年5月	114年6月	114年7月	114年8月	114年9月	114年10月	114年11月	114年12月	115年1月	115年2月	115年3月	115年4月	115年5月	115年6月	總計
危老申請量	539	530	5	4	9	15	30	3	4	5	4	2	7	9	5	7	4	15	31	2	1	2	7	7	4	6	6	7	4	6	6	1	1287
危老核准量	412	492	9	3	5	9	5	4	8	7	9	4	6	8	5	2	10	5	4	5	7	7	11	4	9	6	2	2	4	2	6	1	1073
累積核准率	83.2	91.6	91.7	92.1	91.9	91.5	89.6	93.1	93.8	93.9	94.3	94.5	94.6	94.7	94.7	94.1	94.5	93.4	91.3	91.6	92.0	92.5	93.1	92.8	93.1	93.2	93.2	92.8	92.7	92.5	92.8	92.5	

臺北市危老建造執照統計115.06.11



	106年~109年	110年~112年	113年1月	113年2月	113年3月	113年4月	113年5月	113年6月	113年7月	113年8月	113年9月	113年10月	113年11月	113年12月	114年1月	114年2月	114年3月	114年4月	114年5月	114年6月	114年7月	114年8月	114年9月	114年10月	114年11月	114年12月	115年1月	115年2月	115年3月	115年4月	115年5月	115年6月	總計
建照申請量	305	451	9	4	2	8	7	7	8	13	7	6	5	8	5	4	6	6	1	5	5	5	2	5	3	10	1	1	0	3	0	0	902
建照核准量	127	457	6	5	9	7	12	6	13	6	4	6	4	10	13	6	9	8	7	3	6	3	3	8	3	7	2	2	7	3	5	1	768
累積核准率	48.3	79.5	80.0	80.3	80.7	81.8	82.0	82.7	83.4	84.1	84.3	84.5	85.1	82.1	83.0	83.7	84.2	85.3	85.6	84.5	84.9	84.9	85.0	85.4	84.6	84.9	85.4	85.4	86.0	84.6	85.0	85.1	

日期：115.6.11

01

危老審查及相關簡化程序

臺北市建築管理工程處

首頁 > 常見問題 > 危老建築重建

臺北市建築管理工程處

網站導覽 | English

氣溫：23 ~ 29 ℃

關於建管處 | 公告資訊 | 科室業務 | 申辦案件

首頁 > 常見問答 > 危老建築重建

危老建築重建

危老重建問與答

相關檔案

危老問答集封面	pdf(679.78 KB)
局長序	pdf(183.28 KB)
處長序	pdf(179.87 KB)
危老問答集目錄	pdf(762.76 KB)
A概要基礎篇_112年12月版	pdf(2.27 MB)
B法令適用篇_112年12月版	pdf(2.25 MB)
C老屋認定篇(1130416修正)	pdf(2.15 MB)
D耐震評估篇_112年12月版	pdf(2.42 MB)
E重建計畫篇_112年12月版	pdf(2.77 MB)

臺北市

危險及老舊建築物加速重建問答集

【115年1月版 / 廣告】

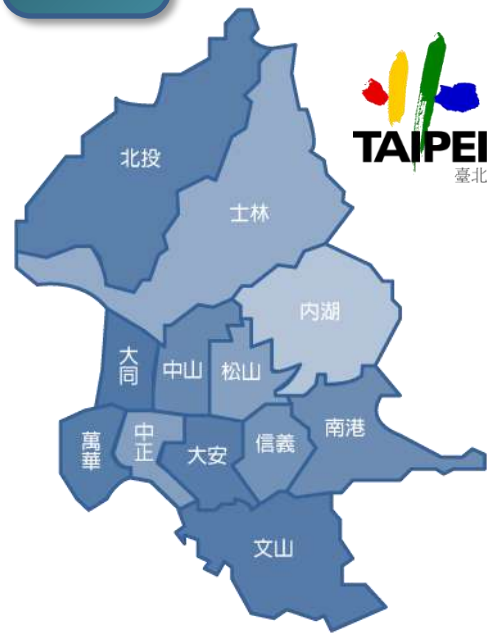
TAIPEI

- 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

「危老條例」的適用對象

1



位於都市計畫地區

2



非具文化歷史紀念
藝術價值須保存

3



危險或老舊
之合法建築物

工業區不適用危老條例

- 內政部108年5月31日台內營字第1080808886號令規定，按「危老條例」之訂定意旨，係為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，且行政院108年4月26日已核定「**工業區更新立體化發展方案**」，都市計畫工業區得依該方案申請容積獎勵，強化產業用地使用效能並促進產業升級轉型。為避免本條例與工業區更新立體化發展方案產生政策排擠，並重申杜絕違規工業住宅政策方向，使本條例正確適用，都市計畫工業區不得依該條例申請重建。**但主管機關已受理尚未准駁，或已核准之重建計畫，得不受該解釋令限制**。

三大優惠獎勵

容積獎勵

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

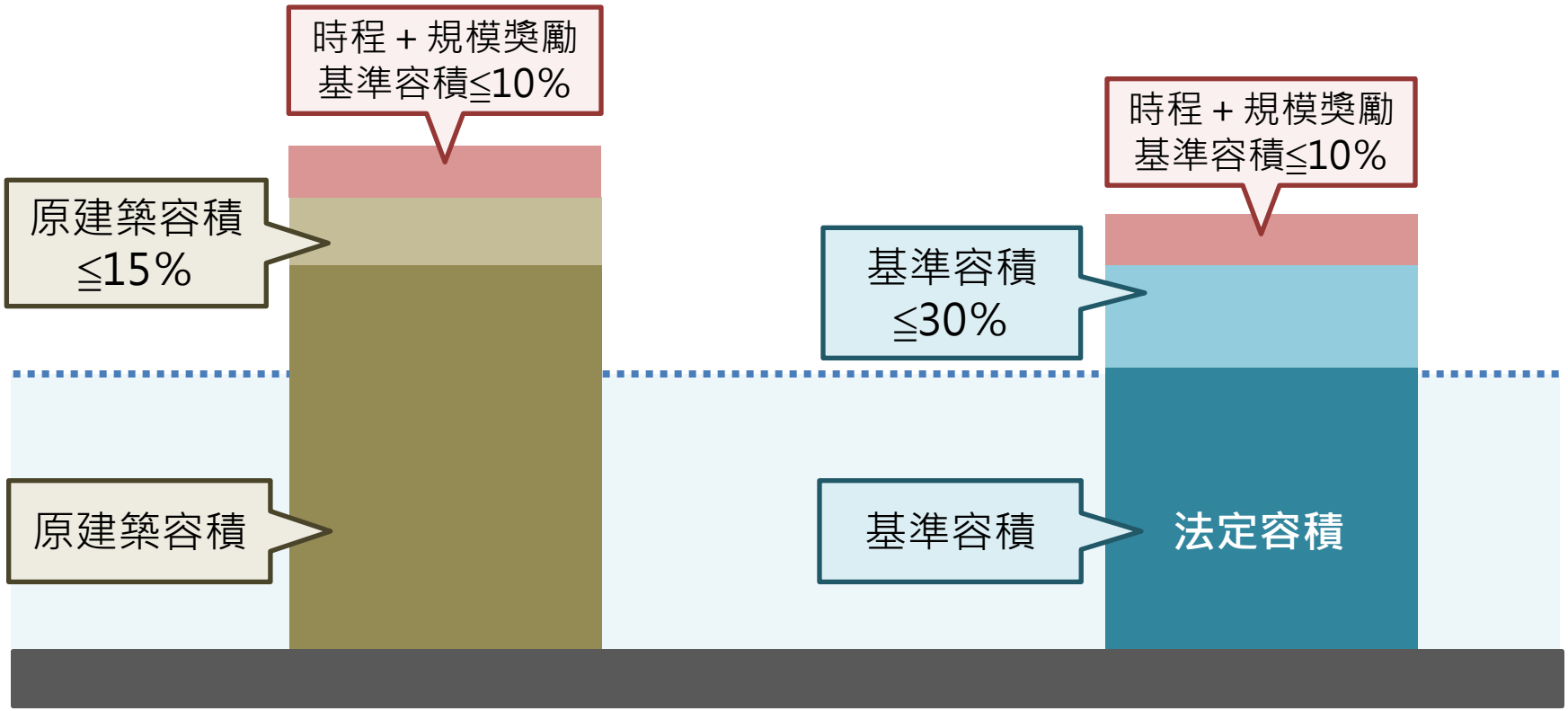
放寬高度及建蔽率

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

稅捐減免

- 本條例施行後 5 年內申請重建者，享有重建期間免徵地價稅、重建後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年、重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收得再延長 10 年

危老條例之建築容積獎勵上限



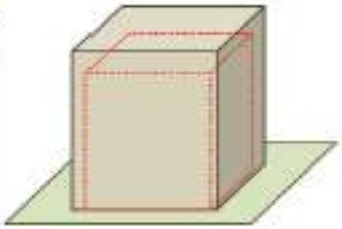
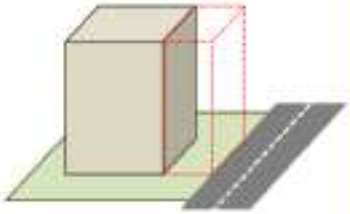
▲原建築容積**高於**基準容積者，容積獎勵上限為原建築容積**1.15**倍

●時程獎勵逐年遞減，結合基地規模獎勵不得超過基準容積**10%**

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

危老重建容積獎勵項目

優先申請項目

原容大於法容10%	危險老屋 6％~10%	退縮建築 8％~10%	耐震設計 2%~10%
			

其他申請項目

協闢公設 5％	綠建築 2%~10%	智慧建築 2%~10%	無障礙環境 3％~5％
			

行政區	核准量	百分比	住宅區	商業區	其他分區	住宅區占比
中山區	143	9.06%	60	84	0	41.96%
大安區	114 3	12.84%	85	27	1	74.56%
士林區	116 1	14.05%	93	19	0	80.17%
大同區	102	8.16%	54	43	8	52.94%
北投區	109 1	14.05%	93	12	5	1 85.32%
中正區	98	8.91%	59	40	2	60.20%
萬華區	68	4.38%	29	36	3	42.65%
文山區	64	8.01%	53	10	1	82.81%
內湖區	63	8.01%	53	8	2	2 84.13%
松山區	58	4.98%	33	27	3	56.90%
信義區	47	5.89%	39	8	1	3 82.98%
南港區	15	1.66%	11	3	1	73.33%
總計	997	100.00%	662	317	27	66.40%

統計至1140331

應優先申請!

統計至114.3.31

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
中山區	143	22	142	0	54	131	115	84	36	2
大安區	114	16	114	0	55	105	91	54	35	12
士林區	116	12	116	0	65	105	86	56	27	5
大同區	102	4	102	0	24	79	65	52	26	4
北投區	109	2	109	0	79	96	87	50	41	6
中正區	98	18	98	0	32	87	72	52	17	5
萬華區	68	1	68	0	24	57	45	21	18	6
文山區	64	0	64	0	27	57	49	29	21	1
內湖區	63	0	63	0	37	56	48	34	13	1
松山區	58	13	58	0	21	53	43	29	17	4
信義區	47	4	47	0	24	44	41	25	10	1
南港區	15	0	15	0	12	14	11	7	4	0
總計	997	92	996	0	454	884	753	493	265	47
比例		9.2%	99.9%	0.0%	45.5%	88.7%	75.5%	49.4%	26.6%	4.7%

危老建築容積獎勵申請項目



危老條例之時程與規模容積獎勵

NEW 草案取消

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 ㎡	8.0%	6.0%	4.0%	2.0%	1.0%	0%	0%
達 200 ㎡	10%	8.0%	6.0%	4.0%	3.0%	2.0%	2.0%
達 300 ㎡	10%	8.5%	6.5%	4.5%	3.5%	2.5%	2.5%
達 400 ㎡	10%	9.0%	7.0%	5.0%	4.0%	3.0%	3.0%
達 500 ㎡	10%	9.5%	7.5%	5.5%	4.5%	3.5%	3.5%
達 600 ㎡	10%	10%	8.0%	6.0%	5.0%	4.0%	4.0%
達 700 ㎡	10%	10%	8.5%	6.5%	5.5%	4.5%	4.5%
達 800 ㎡	10%	10%	9.0%	7.0%	6.0%	5.0%	5.0%
達 900 ㎡	10%	10%	9.5%	7.5%	6.5%	5.5%	5.5%

危老條例之時程與規模容積獎勵

NEW 草案取消

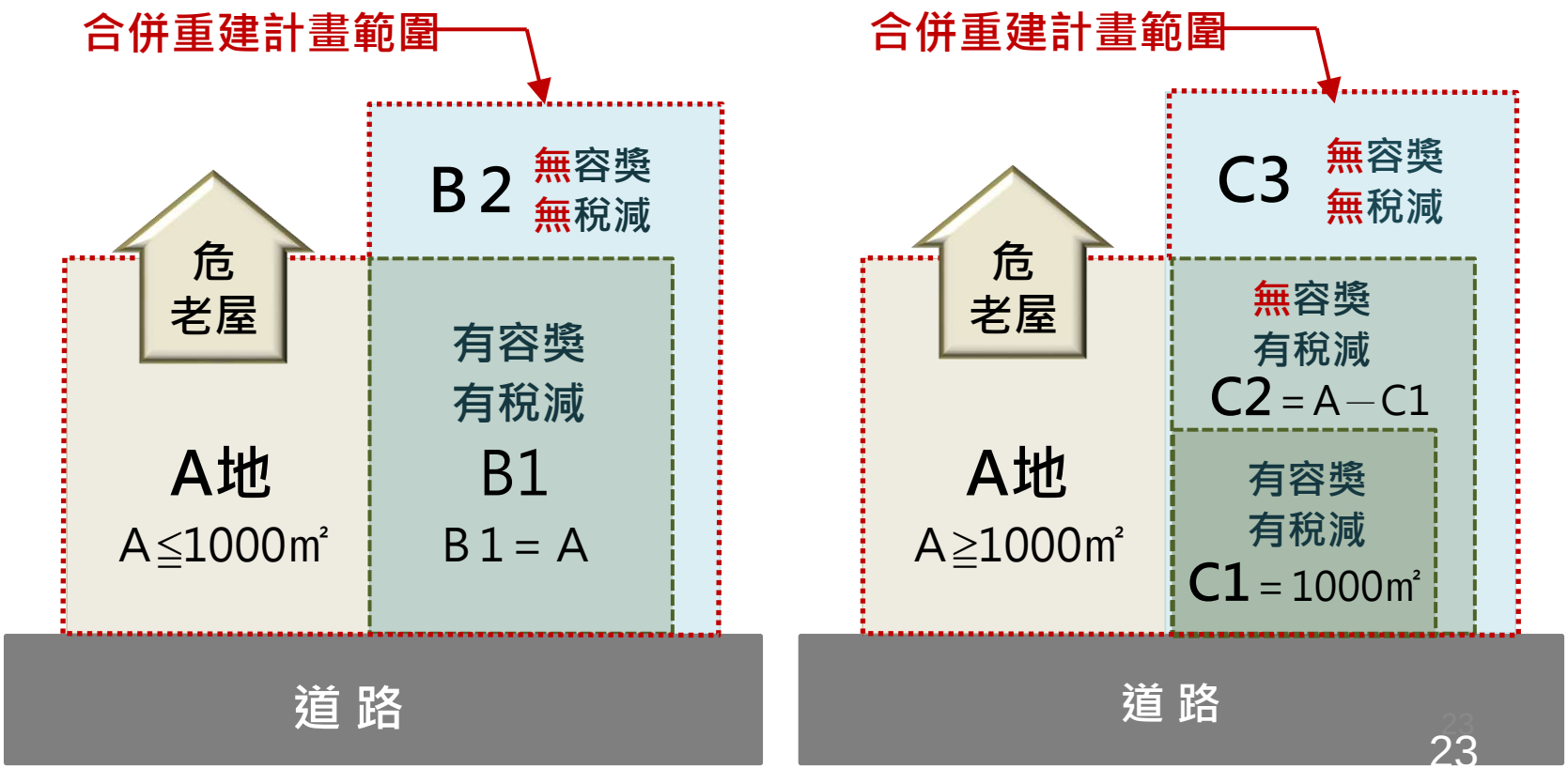
日期 / 容積獎勵 / 基地面積	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	109 年 05 月 12日	110 年 05 月 12日	111 年 05 月 12日	112 年 05 月 12日	113 年 05 月 12日	114 年 05 月 12日	115 年 05 月 12日
達 1000 ㎡	10%	10%	10%	8.0%	7.0%	6.0%	6.0%
達 1100 ㎡	10%	10%	10%	8.5%	7.5%	6.5%	6.5%
達 1200 ㎡	10%	10%	10%	9.0%	8.0%	7.0%	7.0%
達 1300 ㎡	10%	10%	10%	9.5%	8.5%	7.5%	7.5%
達 1400 ㎡	10%	10%	10%	10%	9.0%	8.0%	8.0%
達 1500 ㎡	10%	10%	10%	10%	9.5%	8.5%	8.5%
達 1600 ㎡	10%	10%	10%	10%	10%	9.0%	9.0%
達 1700 ㎡	10%	10%	10%	10%	10%	9.5%	9.5%
達 1800 ㎡	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

危老條例之時程與規模容積獎勵

一、第三條：取消基地合併鄰地限制。
(EX：危老基地600㎡，鄰地大於600㎡仍得以合併。)

二、第六條：維持鄰地整併1比1最高1000㎡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㎡部分，同時享有容積獎勵及稅賦減免。
合併鄰地超過1000㎡部分，只享有稅賦減免之優惠。)



危老條例修正(草案)115.05.26行政院會通過

NEW 草案

修正條文	現行條文
第三條　本條例適用範圍，為都市計畫範圍[illegible]經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物： 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。 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。 屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。 前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。 第一項第二款、第三款結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之機構辦理。 辦理結構安全性能評估機構及其人員[illegible]不實之簽證或出具不實之評估報告書。 第一項第二款、第三款結構安全性[illegible]容、申請方式、評估項目、權重、等級[illegible]評估方式、評估報告書、經中央主管機[illegible]構與其人員之資格、管理、審查及其他相[illegible]辦法，由中央主管機關定之。 直轄市、縣（市）主管機關為促進第一項合法建築物重建，得以自治法規另定合法建築物認定方式及其他應遵循事項。	第三條　本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物： 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。 三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。 前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。 本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建 第一項第二款、第三款結構安全性能評估，由[illegible]有權人委託經中央主管機關評定之共同供[illegible]辦理。 [illegible]安全性能評估機構及其人員不得為不[illegible]出具不實之評估報告書。 [illegible]第二款、第三款結構安全性能評估之內[illegible]方式、評估項目、權重、等級、評估基準評估方式、評估報告書、經中央主管機關評定之共同供應契約機構與其人員之資格、管理、審查及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

危老的合法建築物：授權地方認定!

危老條例修正(草案)115.05.26行政院會通過

NEW 草案

修正條文	現行條文
第五條　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；其有變更者，亦同。 前項重建計畫範圍與已報核之都市更新事業計畫範圍重疊者，起造人應與實施者協調並將協調結果作成書面紀錄併同重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關提出申請。 直轄市、縣（市）主管機關審查前項重建計畫，得參酌協調紀錄作成決定並得以自治法規另定審查原則、協調程序及其他應遵循事項。	第五條　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。 前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日止。

危老VS都更：
要附協調結果!
機關得參酌准駁!

取消落日!

危老條例修正(草案)115.05.26行政院會通過

NEW 草案

修正條文	現行條文
第七條　重建計畫範圍內之建築基地，得視其實[illegible]給予適度之建築容積獎勵，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制；獎勵後之建築容積，不得超過下列各款規定： 一、住宅使用面積占總樓地板面積比率未逾二分之一，或重建計畫面積未達五百平方公尺者，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點二倍之基準容積或各該建築基地一點一倍之原建築容積。 二、住宅使用面積占總樓地板面積比率逾二分之一，且重建計畫面積達五百平方公尺者，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積。 重建計畫面積五百平方公尺以上，且重建範圍內無償捐贈新婚二年內或育有未成年子女婚育家庭使用之社會住宅或其他社會福利設施者，另給予最高基準容積百分之十五之獎勵，不受前項各款規定之限制。 依第三條第二項合併鄰接之建築物基地[illegible]適用第一項至第三項建[illegible]第一項之建築[illegible] 依本條例[illegible]規定之建築容[illegible] 第一項及[illegible]申請條件及其[illegible]	第六條　重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。 本條例施行後一定期間內申請之重建計畫，得依下列規定再給予獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制： 一、施行後三年內：各該建築基地基準容積百分之十。 二、施行後第四年：各該建築基地基準容積百分之八。 三、施行後第五年：各該建築基地基準容積百分之六。 四、施行後第六年：各該建築基地基準容積百分之四。 五、施行後第七年：各該建築基地基準容積百分之二。 六、施行後第八年：各該建築基地基準容積百分之一。 重建計畫範圍內符合第三條第一項之建築物基地或加計同條第二項合併鄰接之建築物基地或土地達二百平方公尺者，再給予各該建築基地基準容積百分之二之獎勵，每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點五之獎勵，不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。 前二項獎勵合計不得超過各該建築基地基準容積之百分之十。 依第三條第二項合併鄰[illegible]，適用第一項至第三項建築容積獎勵[illegible]過第三條第一項之建築物基地面積，[illegible]為限。 依本條例申請建築容積[illegible]適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。 第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

重建後容獎：

- **1.2法容或1.1原容：住宅<1/2或A<500m²**
- **1.3法容或1.2原容：住宅>1/2且A<500m²**
- **最高1.45法容(新增15%)：捐贈婚育宅或社福設施**

取消時程+規模獎勵!

危老條例修正(草案)115.05.26行政院會通過

NEW 草案

修正條文	現行條文
第九條　本條例中華民國○年○月○日修正[illegible]年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免： 一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、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，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。 四、原所有權人與起造人因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。 第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況[illegible]長之，並以一次為限。	第八條　本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免： 一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、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，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。 依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。 第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延[illegible]限。

新增危老減稅：
減土增稅40%
減契稅40%

危老條例修正(草案)115.05.26行政院會通過

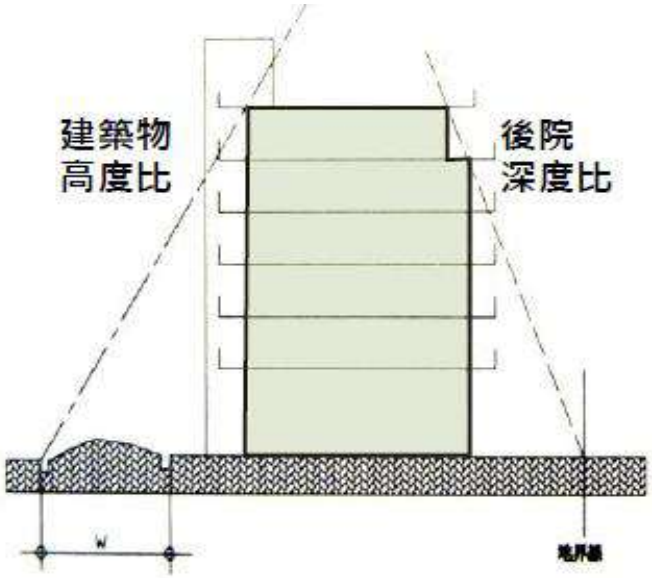
NEW 草案

修正條文	現行條文
第十三條　辦理結構安全性能評估機構及其人員違反第三條第四項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。 條次修正	第十一條　辦理結構安全性能評估機構及其人員違反第三條第五項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。
第十四條　重建計畫於中華民國一百十六年五月三十一日以前提出申請者，其適用範圍、建築容積獎勵及稅捐減免，得適用修正施行前之規定。	舊案保障： 116.05.31前 送件用舊危老
第十五條　本條例施行細則，由中央主管機關定之。 條次修正	第十二條　本條例施行細則，由中央主管機關定之。
第十六條　本條例自公布日施行。 條次修正	第十三條　本條例自公布日施行。

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<u>對側道路境界線</u>之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮，得不受建築物高度比之限制。





臺北市建築物之高度限制

臺北市土地使用分區管制規則有關建蔽率容積率庭院等規定一覽表

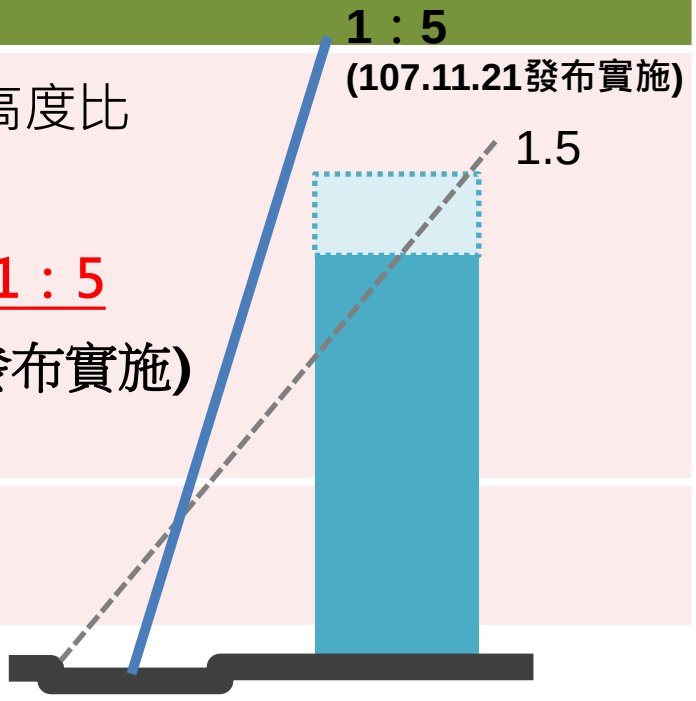
分區類別 / 項目	住宅區									商業區				工業區		行政區	文教區	倉庫區	風景區	農業區	保護區
	住一	住二	住二之一	住二之二	住三	住三之一	住三之二	住四	住四之一	商一	商二	商三	商四	工二	工三						
容積率(%)	60	120	160	225	225	300	400	300	400	360	630	560	800	200	300	400	240	300	60		
建蔽率(%)	30	35	35	35	45	45	45	50	50	55	65	65	75	45	55	35	35	55	15	10 40	10 15 30 40
高度比	1.5	1.5	1.5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

臺北市危老重建放寬高度

(一)高度比(107.11.21發布實施)

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

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



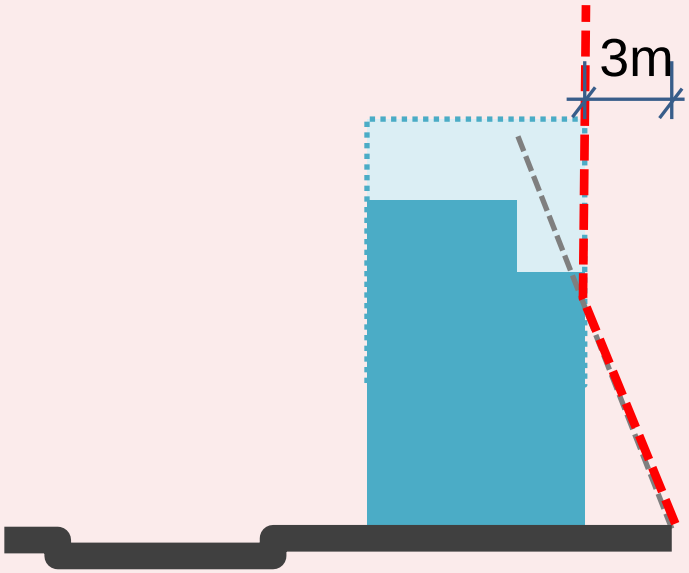
放寬高度比示意圖

臺北市危老重建放寬高度

(二)後院深度比(107.11.21發布實施)

為促進危老加速重建，配合高度比一併放寬。

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



放寬後院深度比示意圖

臺北市危老重建放寬高度

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

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

臺北市危老重建放寬建蔽率

(四)住宅區建蔽率(107.11.21發布實施)

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

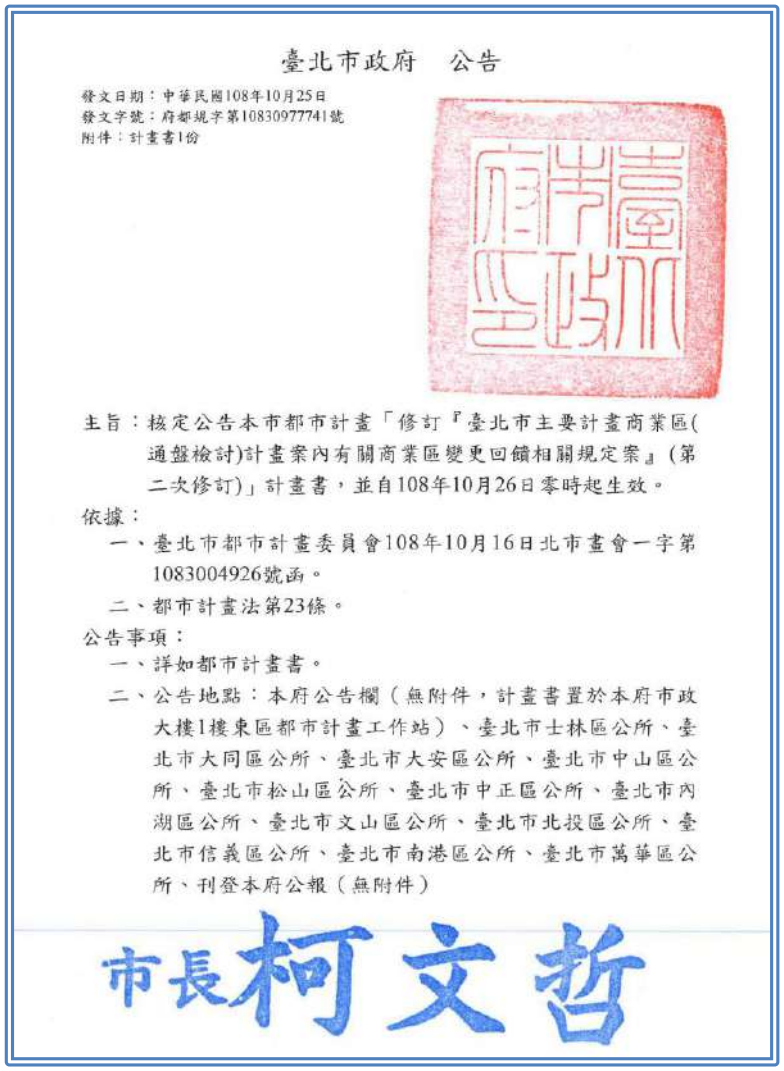
現行規定		本市放寬原則		
使用分區	建蔽率	放寬幅度		說明
		大基地	小基地	
住一	30%	-	-	不放寬
住二及加級地區	35%	40% (+5%)	50% (+15%)	原領有使用執照且登載為集合住宅者 ● 基地≦1000M²，得依原建蔽率重建，但最高不得超過50%。 ● 基地>1000M²，得依原建蔽率重建，但最高不得超過40%。
住三及加級地區	45%	50% (+5%)	60% (+15%)	● 基地≦1000M²，得依原建蔽率重建，但最高不得超過60%。 ● 基地>1000M²，得依原建蔽率重建，但最高不得超過50%。
住四及加級地區	50%	50% (+0%)	60% (+10%)	
都市計畫書內載明建蔽率比照住宅區之其他住宅區				● 比照各住宅區建蔽率放寬標準

34

臺北市危老重建放寬原屬住宅區之商特區建蔽率

臺北市政府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 日零時超生效。

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**。



臺北市政府　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

NEW!

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

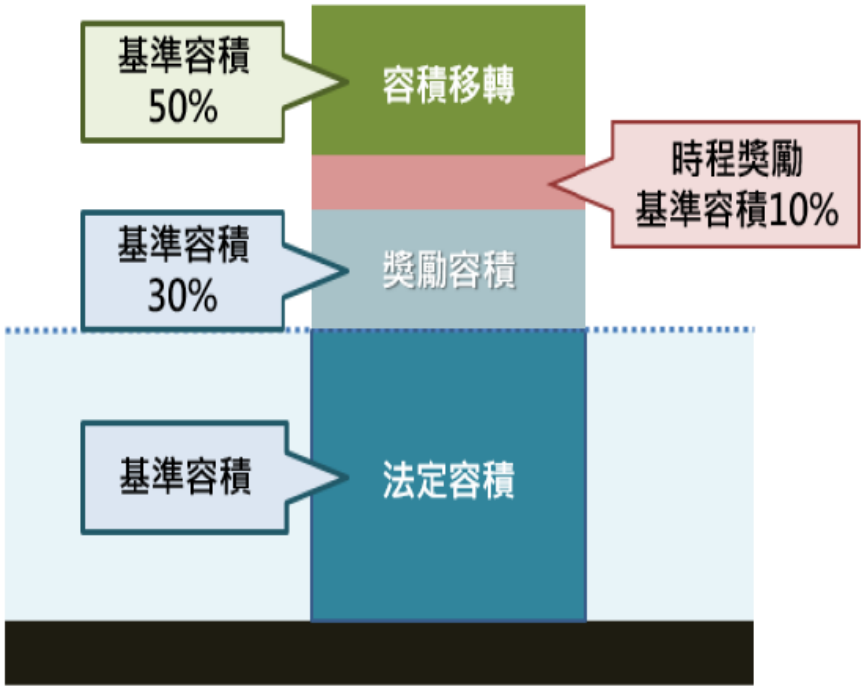
第95條之3第2項第1款規定：「住宅區內之前項建築基地，其原建蔽率高於第十條第一項規定建蔽率者，其建蔽率放寬如下：一、第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區，得依原建蔽率重建。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之五十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之四十。」

注意! 山限區危老還是要領有使照!(山開規定)

放寬容積移轉上限不含危老重建獎勵容積

- 容積移轉並非容積獎勵，其立法精神類似補償概念，允將公共設施保留地、文化資產等限制開發之土地容積移置可開發地區使用，但仍須依「**臺北市容積移轉審查許可自治條例**」有關規定辦理。

- 另「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第 9 條規定，接受基地依本自治條例移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之**50%**。前項容積總和不含**都市更新**及**危老重建**之獎勵容積。



107年10月19日修正

◆ 容移20%以上 或 增加之樓地板面積大於1000m2，需都市設計審議

五項經費補助

項次	項目	補助內容
一	初步評估費用補助	●總樓地板未達 3000 ㎡者，每棟 6000 元。 ●總樓地板面積 3000 ㎡以上者，每棟 8000 元 ●評估機構審查費，每棟 1000 元
二	詳細評估費用補助	●每棟不超過評估費用30%或40萬元
三	審查機構審查費用	●初步評估結果未達最低等級，經檢附審查機構審查通過之證明文件者，每棟 6000 元。 ●詳細評估補助每棟評估費用 15%，但每案補助上限不得超過 20 萬元。
四	重建計畫費用補助	●提具重建計畫並經報核者，每案補助5萬5000元。
五	結構補強費用補助	●經耐震初評未達一定等級，或有軟弱層潛在倒塌風險之建築物，在整合重建前進行階段性結構補強者，補助工程款 45%，每棟上限 1000 萬元。



多項便民程序

容積保證金免繳納現金



- 依「危老條例」申請重建涉及容積獎勵，須繳納容積保證金者，允以金融機構書面連帶保證或金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票等方式替代，以降低起造人成本負荷。

簡化合法建物認定程序



- 對於已登記產權，但未領得使用執照或合法房屋證明之老舊建築物，簡化適用「危老條例」申請重建之認定程序，責由開業建築師檢討符合規定後簽證負責。

免除畸零地調處程序



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

容積保證金減半 不限於現金繳納

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

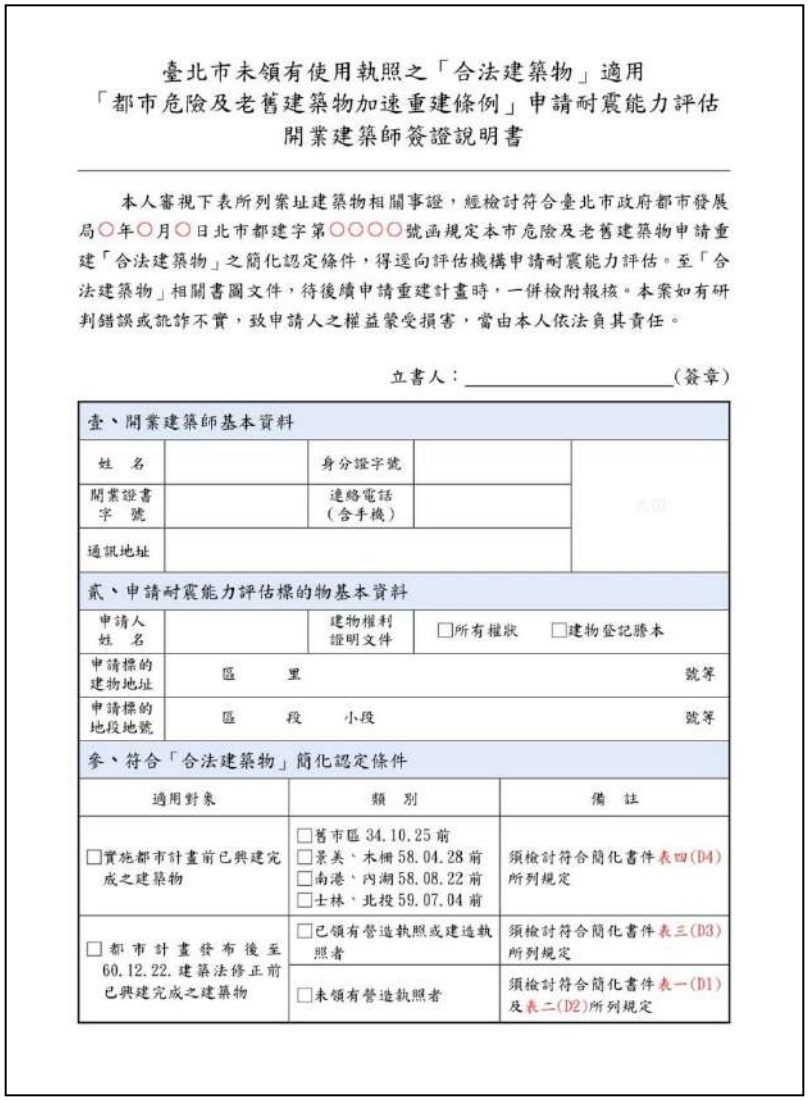
都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

- 保證金＝當期公告現值×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	□所有權狀　□建物登記謄本	
申請標的建物地址	區　　里　　號等			
申請標的地段地號	區　　段　　小段　　號等			
參、符合「合法建築物」簡化認定條件				
適用對象		類　別	備　註	
□實施都市計畫前已興建完成之建築物		□舊市區34.10.25前 □景美、木柵58.04.28前 □南港、內湖58.08.22前 □士林、北投59.07.04前	須檢討符合簡化書件表四(D4)所列規定	
□都市計畫發布後至60.12.22.建築法修正前已興建完成之建築物		□已領有營造執照或建造執照者	須檢討符合簡化書件表三(D3)所列規定	
		□未領有營造執照者	須檢討符合簡化書件表一(D1)及表二(D2)所列規定	



- 申請認定「合法建築物」適用危老條例辦理重建者，免檢附結構安全鑑定報告、免檢討防火避難設施及消防設備、免改善無障礙設施。
- 申請耐震能力評估，允由開業建築師簽署「合法建築物判定說明書」，具結案址建築物符合危老重建之簡化認定條件，得逕向評估機構申請耐震能力評估。至於相關書圖文件，待後續申請重建計畫時，一併檢附報核。

簡化合法建物認定程序

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

簡化合法建物認定程序

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

表一(D1)

依臺北市建築管理自治條例第32條規定申請為合法建築物，應檢討相關法令規定建築師簽證檢核表

（適用都市危險及老舊建築物加速重建條例）

基本資料	掛號日期						
	起造人	○○股份有限公司 負責人：○○○					
	申請地點	○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地(地號請詳列)					
	門牌號碼						
	使用分區	○○○區					
	建物概況	構造種類					
		層棟戶數					
		建築完成日期					
建築物類型		□供公眾使用建築物	□非供公眾使用建築物				
使用類別		申請樓層： 地上○層、地下○層	申請用途： 例：第二十一組(七)餐廳(G3)				
法令依據/檢討項目			簽證內容		檢討依據	設計檢討 符合	設計檢討 免檢討
都市計畫法	建築物高度						
	建蔽率						
	院落（防火巷）						
建築法	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建範圍。					

說明

一、都市計畫法部分：

1. □建物高度、建蔽率、騎樓得依當時法令規定檢討。
2. □院落(防火巷)得依當時法令規定檢討(60年以前無院落規定者，依防火巷及避難空地等規定留設)。

二、建築法(建築技術規則)部分：

1. □建築基地應臨接建築線、現有巷或出入通路，其規定得依當時法令規定檢討。
2. □建築面積、建築物高度得依當時法令規定檢討。

以上法規檢討內容：經本人確認符合並簽證負責，如有虛偽不實或筆誤，願負相關法律責任。隨卷附上土地登記謄本(地號全部)、地籍圖謄本、面積計算表、主要之平面、剖面及相關檢討圖說。

簽證人：

（簽名並蓋章）

年　　月　　日

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、建築技術規則檢討簽署	
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	建築法施前已建築完成而未領有建築執照之建築物，應檢討相關法令規定之建築師簽證檢核表			須檢附	

以上法規檢討內容：經本人確認符合並簽證負責，如有虛偽不實或筆誤，願負相關法律責任。

簽證人：

（簽名並蓋章）

年　　月　　日

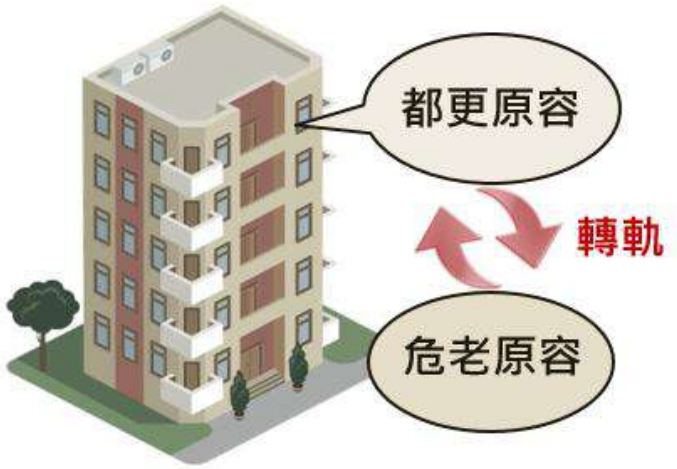
危老案其建築物原容積率及原建蔽率如何認定

「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第2條第1項第2款規定，原建築容積係指**實施容積管制前已興建完成之合法建築物**，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。至於原建蔽率之認定，則依原使用執照圖說之實際建蔽率檢討。



都更已申請原容認定案件，危老申請時免再重新認定

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

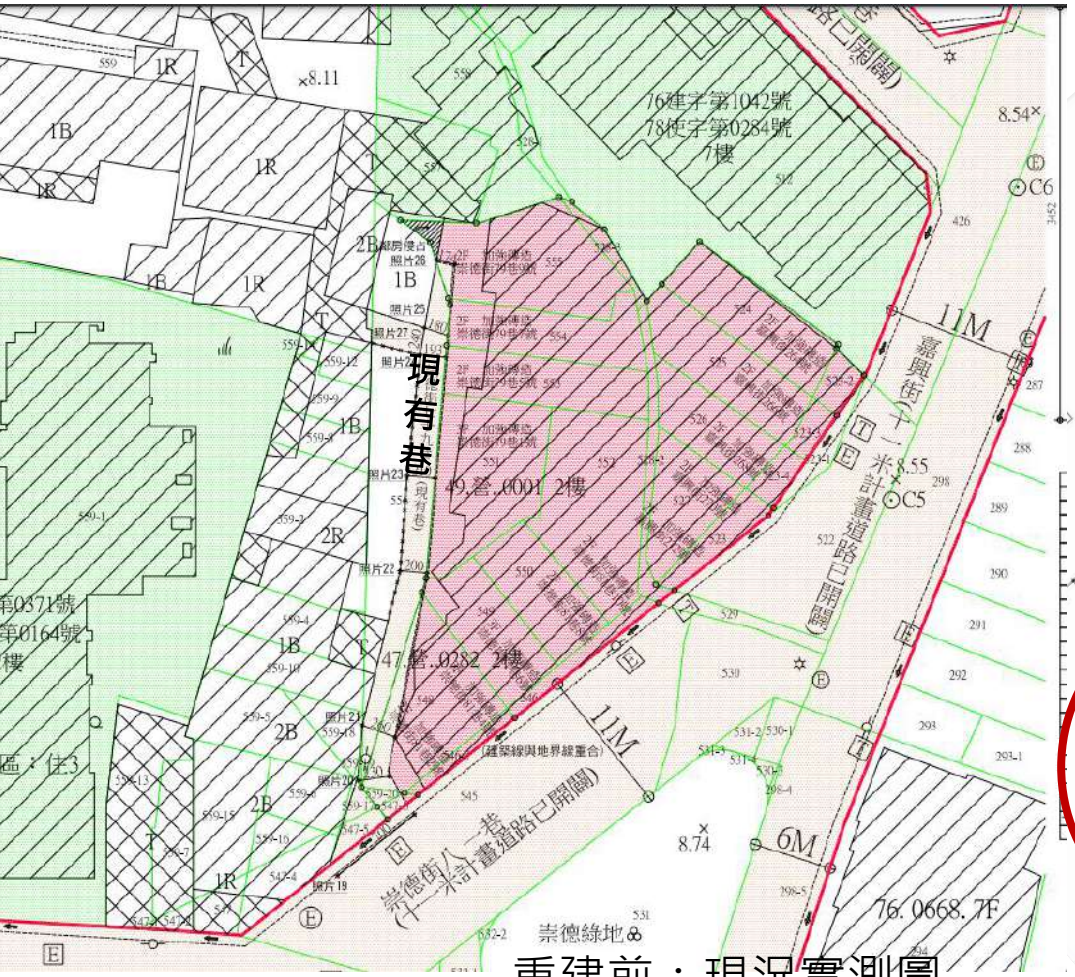


危老基地申請退縮獎勵時，若基地一側面臨計畫道路，另一側鄰接未指認（定）建築線的現有巷道，該側可否免留設無遮簷人行步道？

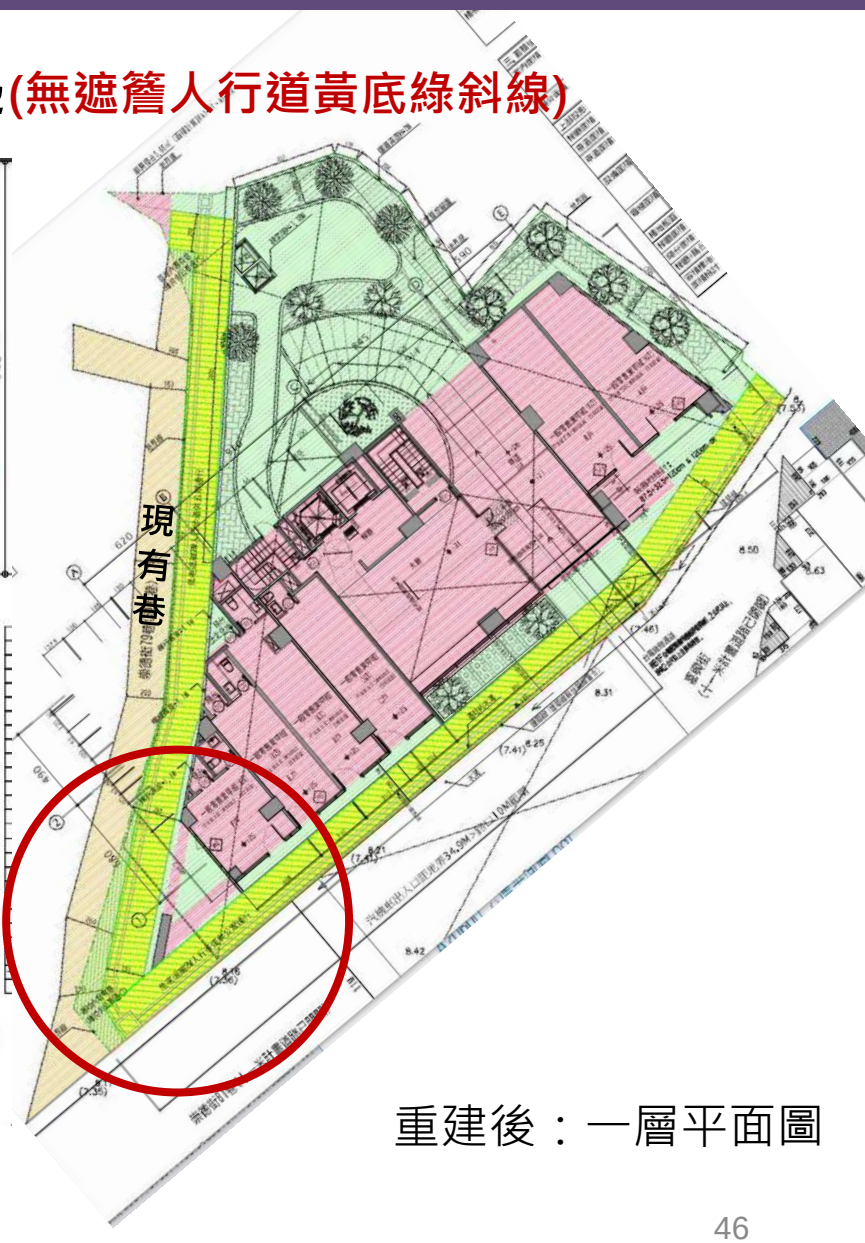
按「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條規定（略摘）「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，.....建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計.....」，故現有巷道**無論是否已指認（定）建築線，退縮部分仍須留設無遮簷人行步道，方能申請該項容積獎勵**。

危老案退縮標示案例

自道路境界線&現有巷道邊界起(無遮簷人行道黃底綠斜線)



重建前：現況實測圖



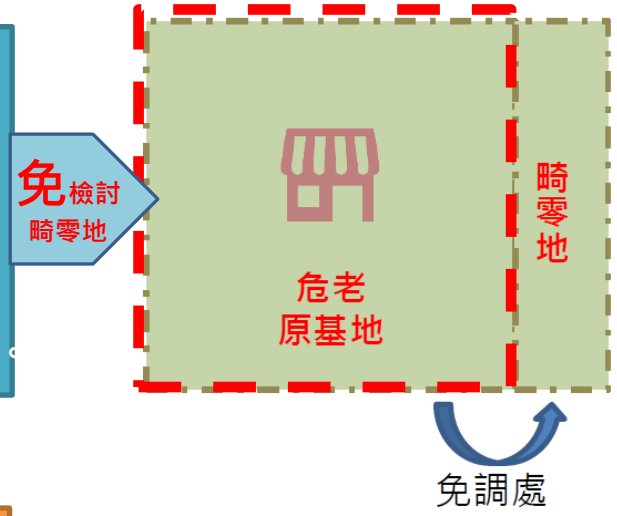
重建後：一層平面圖

免除畸零地調處程序

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

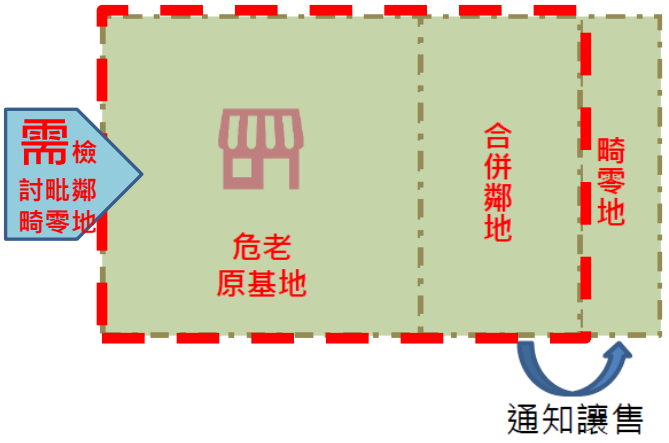
(1)以「原建築坐落基地範圍」申請者，免檢討建築基地寬度及深度規定。

(2)以「原建築坐落基地範圍」申請者，如毗鄰畸零地時，亦免再依畸零地自治條例第8條(私地讓售)及第11條第2項(公有地合併證明及申售)規定程序。



(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。



礙難依「危老容積獎勵辦法」第5條退縮之處理

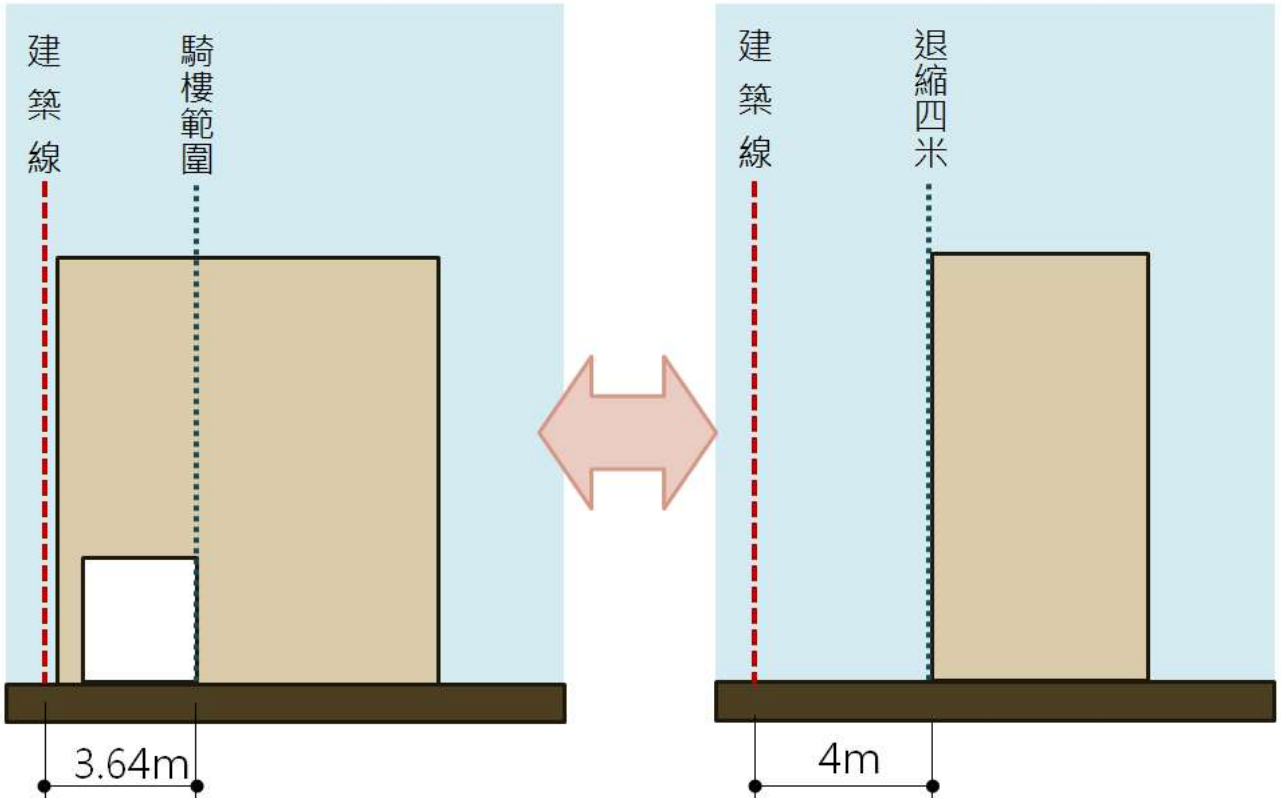
●內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函釋：

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

是不能也，非不為也！

礙難依「危老容積獎勵辦法」第5條退縮之處理

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



礙難依「危老容積獎勵辦法」第5條退縮之處理

●內政部106.8.31內授營更字第1060812586號函

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

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

得免優先適用第5條，而逕申請第7條至第10條獎勵。

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



基地未鄰接道路而以私設通路連接建築線不適用退縮獎勵

- **內政部營建署110年8月23日營署更字第1101162341號號函**

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



臨綠地指定建築線涉危老辦法第5條退縮之處理

- **內政部營建署111年10月5日營署更字第1111207168號函**

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

臨綠地指定建築線涉危老辦法第5條退縮之處理(續)

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

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

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

面臨已捐贈市府完成且供公眾通行之私設通路涉危老辦法第5條退縮之處理

- **內政部營建署111年9月28日營署更字第1111193280號函**

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

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

依內政部106年10月13日內授營更字第1060814077號函釋，按「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第5條規定（略摘）「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：.....建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計.....」，關於**退縮建築採淨空設計**，依本辦法立法意旨，應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物。據此，上開無遮簷人行步道與退縮之淨空設計，得與法定退縮之前院、後院、側院、防火間隔、無遮簷人行道等空間重疊計算。

危老建築基地採退縮建築者，是否得與法定退縮距離重疊計算？

● 本局111年12月16日北市都規字第1113056050號函

一. 查本府111年10月7日府都規字第11130730551號公告實施「臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第 一階段)」內「開放空間系統及人行步道系統」規定(略 以)：「本計畫區建築基地除本市土地使用分區管制自治條 例、都市計畫書規定及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設 騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘臨接道路側應退縮留設 淨寬1.5公尺無遮簷人行道為原則。」另查「都市危險及老 舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條規定(略以)：「一、建 築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築， 退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境 界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：基準容積百分之十。二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步 道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設 計：基準容積百分之八。」

二. 經檢視前開都市計畫書**並無限制指定之退縮空間不得與其他法令規定之退縮空間併計**，建築基地倘依該都市計畫規定檢討退縮1.5公尺人行道，即符合都市計畫規定。

危老基地鄰房占用涉危老辦法第5條退縮之處理

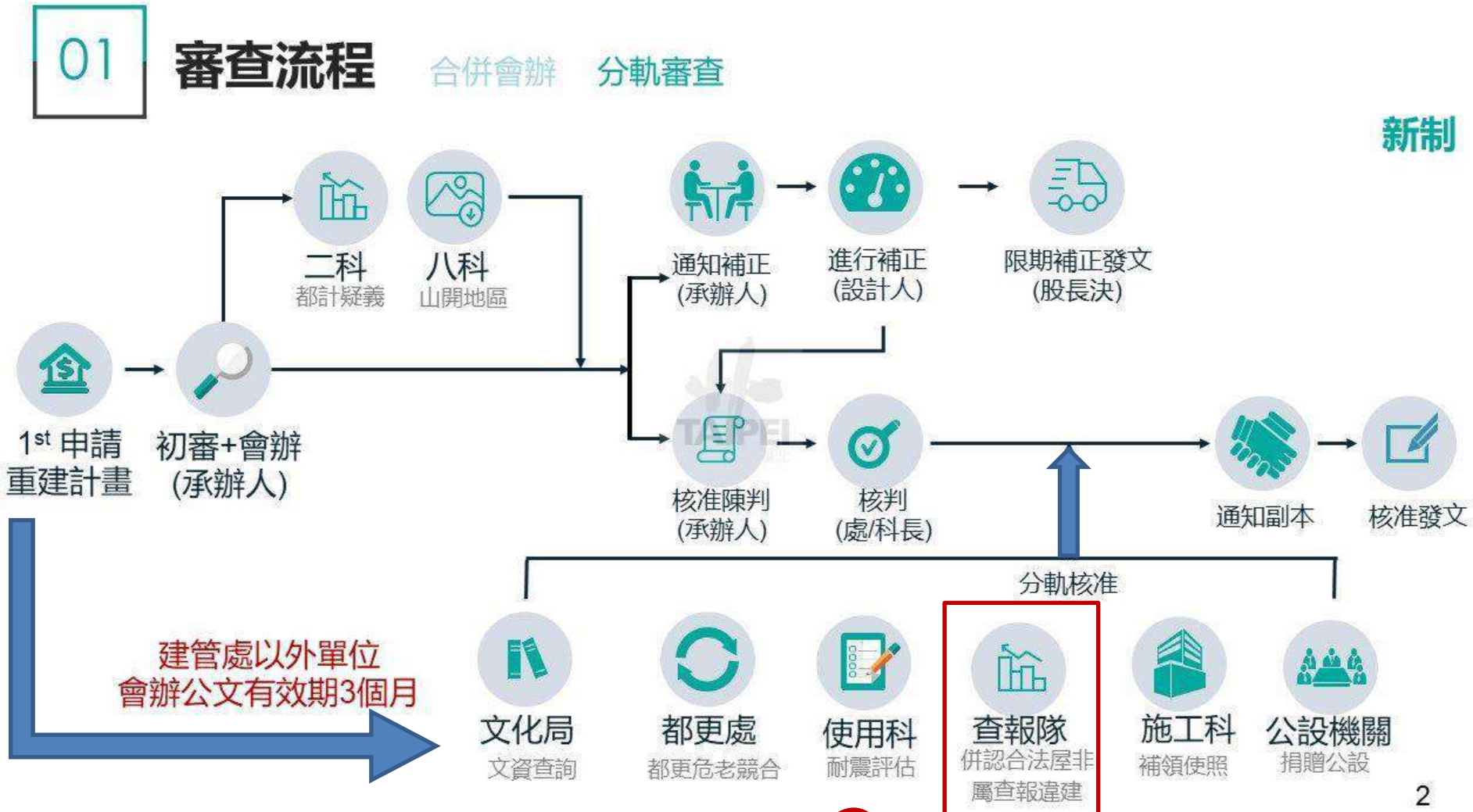
- **內政部營建署112年5月12日營署更字第1120031646號函**

一.按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條 例）第5條規定，起造人擬具重建計畫向直轄市、縣（市） 主管機關申請核准後，續依建築法令申請建築執照；次按 本條例第6條第1項規定，重建計畫範圍內之建築基地，得視實際需要，給予適度之建築容積獎勵；又查都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條規定，建築基地自計畫道路及現有巷道退縮**淨寬2公尺以上之淨空設計建築**，**依所貢獻之之公益性給予不同容積獎勵額度**，本部107年5月25 日並召會討論確認淨寬認定原則。

二.有關所詢危老建築基地經地政單位鑑界遇有鄰房越地界占用，而無法達致淨空設計，是否得給予容積獎勵1節，**上開辦法已明定**，請貴府依個案事實及上開規定本於職權卓處。

無退縮者不得申請#5退縮獎勵項目

簡化審查流程「分軌審准，併同核發」



NEW!

建管自治條例§32、§35
一定要會辦!

危老重建計畫通案展期原則112.05.05

一.尚未核准之重建計畫：

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

二.已核准之重建計畫:

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

無須理由，直接展期180天(共360天)



○○○重建計畫展期申請書

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

此至臺北市政府都市發展局

簽署人印　簽署人印

編號：

（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。）

聯絡電話：

簽證建築師：　簽署人印　簽署人印

聯絡地址：

聯絡電話：

中　華　民　國　○　○　年　○　○　月　○　○　日

多頁請加蓋騎縫章

危老重建計畫通案展期原則112.05.05

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

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

要積極辦理理由，才能展期180天(共360天)

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

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

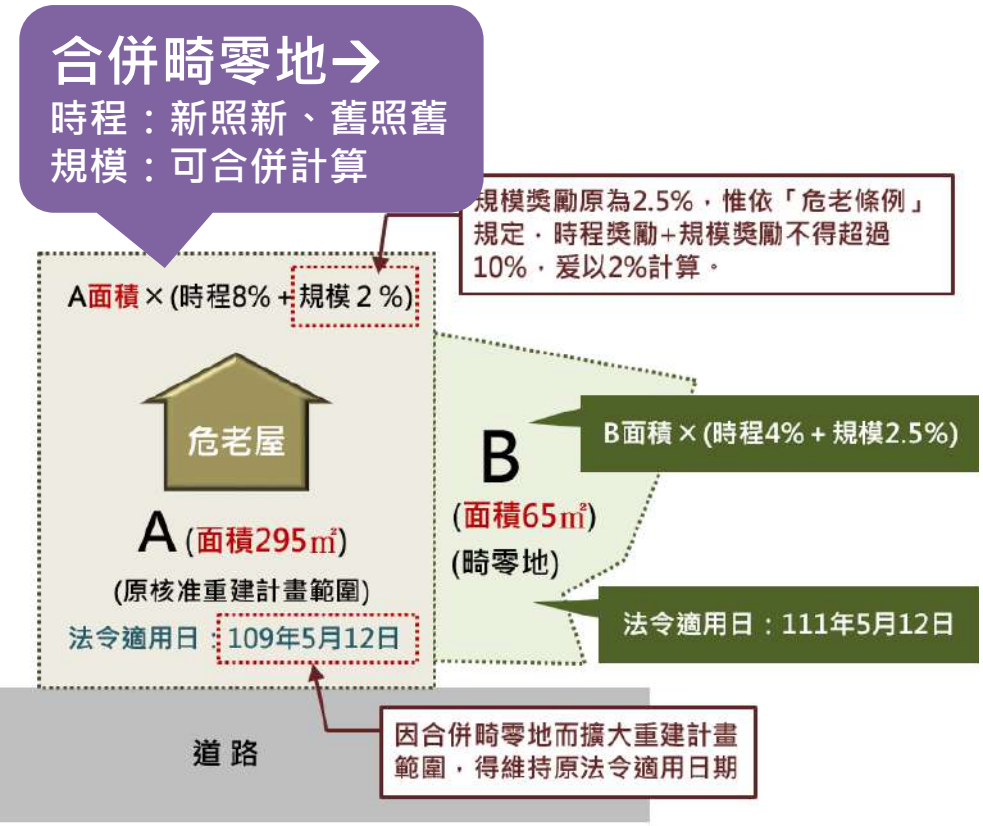
重建計畫核准後+鄰地→時程規模獎勵怎麼算

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

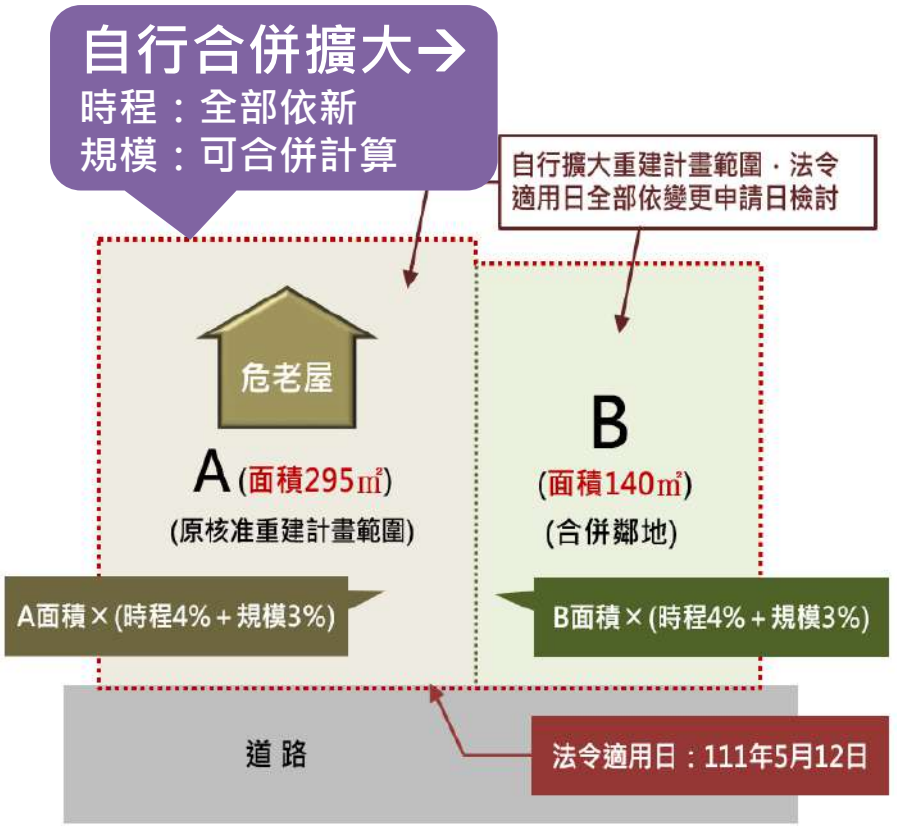
1. **時程獎勵：**A依原重建計畫之法令適用日，B則依變更重建計畫申請時之法令適用日。A+B採分開計算、合併加總為原則。
2. **規模獎勵：**依A+B合計之面積申請獎勵。
3. **時程+規模獎勵：**上述「時程獎勵」與「規模獎勵」合計之獎勵上限值，A與B分別檢討，且不得超過法定容積10%。



重建計畫核准後+鄰地→時程規模獎勵怎麼算



【因合併畸零地須擴大重建計畫範圍】



【因自行合併鄰地致擴大危老重建計畫範圍】

危老起造人得併辦重建計畫申請人變更111.04.29

一.查「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第5條：「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。」，係說明**重建計畫應先行核准後再請領建築執照之順序**，先予敘明。

二.再查內政部營建署109年5月22日營署更字第1091101126號函說明二（略以）：「建築執照掛號或領得建築執照後，擬僅變更起造人時，其重建計畫是否應先變更或併變更建築執照時申請，查上開法令未有規定，惟為簡政便民，建議二者得併同申請辦理。」，為加速辦理重建計畫，增進行政效率，案件於領得建造執照後，倘須辦理建造執照起造建築管理工程處（施工科）併同辦理危老重建計畫申請人變更，人變更時，得由本局所屬以達簡政便民之效。

重建計畫僅需檢附變更文件

已准重建計畫+原合法建築物已拆→
後續變更申請人其同意書檢附執行方式

一. 依內政部營建署109年11月20日營署更字第1090085991號函(如附件)及本府法務局109年12月1日北市法二字第1093048492號函賡續辦理。

二. 按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）第 5 條第1項規定：「依本條例規定申請重建時，新建 建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市 ）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。」， 另依危老條例施行細則第4條規定（略以）：「五、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定之文件」，爰有關旨揭情形涉及同意書應檢附文件如下：

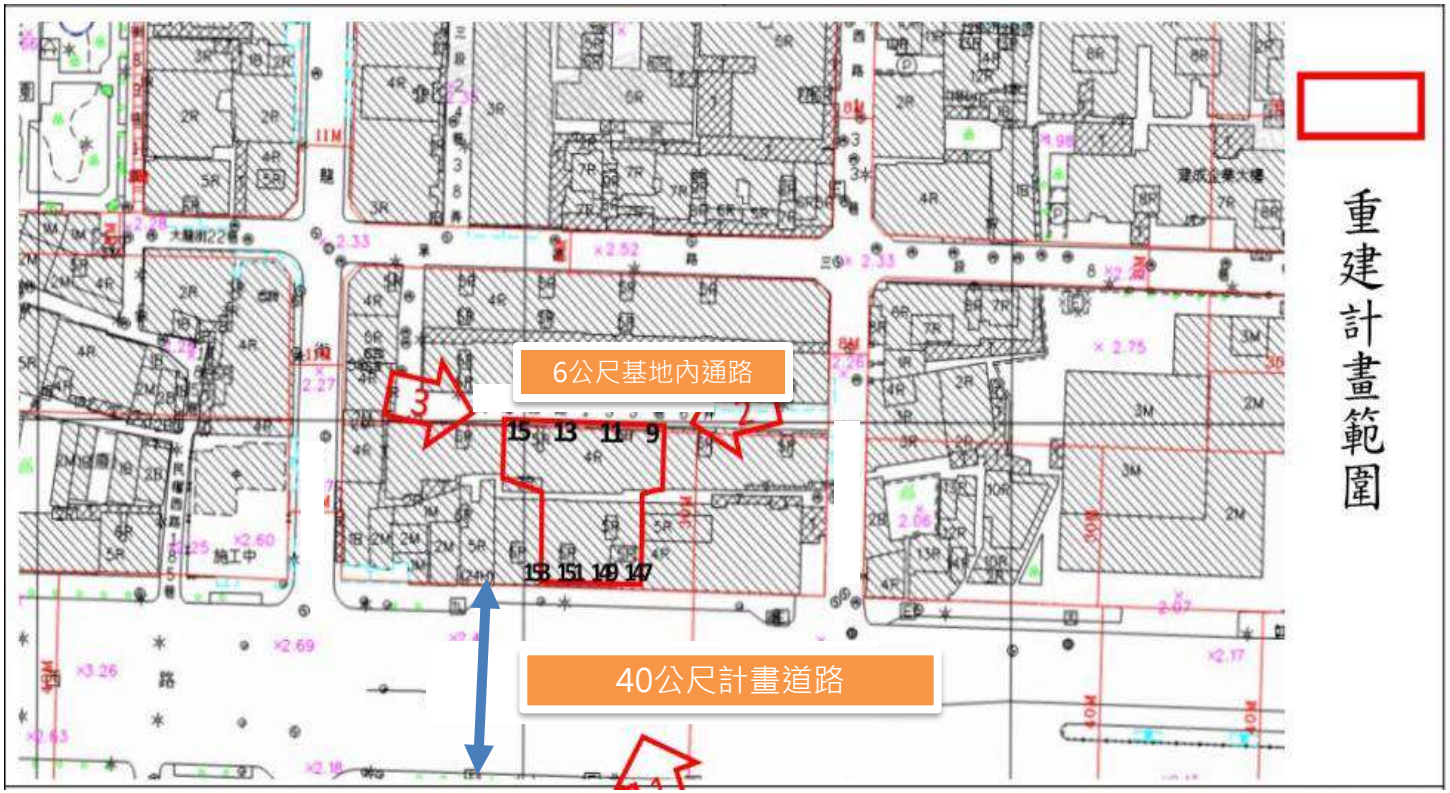
1. 檢附拆除執照或建造執照併案辦拆除**執照影本**及**完成建築物拆除都發局之備查公文影本**。
2. **建築物已滅失文件**。
3. **土地所有權人之同意書**。

02

危老案例分享

基地面積:784 m²
土地使用分區:商三775 m²
+住四9 m²

位置圖及現況照片



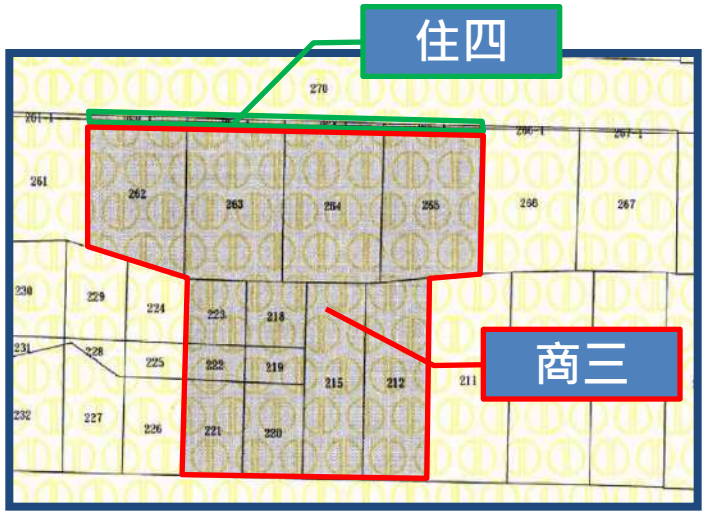
備註：
前棟臨****路之建物無使照(**、**、**、**、**、**、**、**地號)
後棟臨****路**巷之建物有使照(**、**、**、**、**、**、**、**、**地號)


照片 1


照片 2

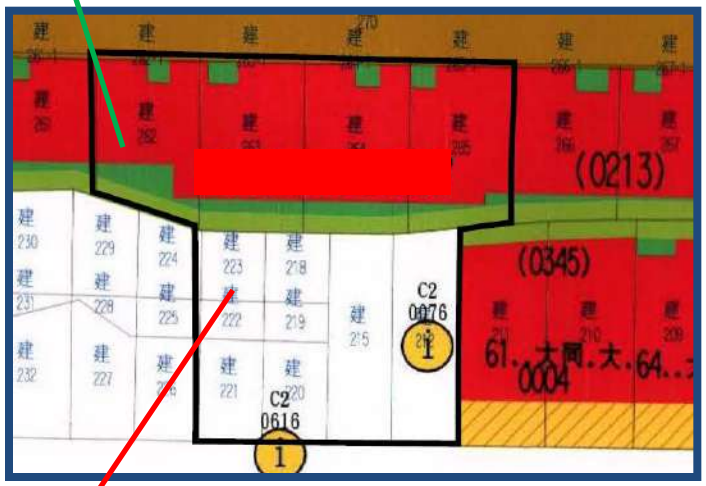

照片 3

案例2-台北市大同區***段**小段**地號等16筆土地



合法建築物

住四：9m²
商三：432m²



非合法建築物

商三：343m²

區分\面積	商三	住四	基地面積(㎡)	法定建築面積(㎡)	法定容積面積(㎡)
212	90.00 ㎡		90.00 ㎡		
215	85.00 ㎡		85.00 ㎡		
218	27.00 ㎡		27.00 ㎡		
219	16.00 ㎡		16.00 ㎡		
220	41.00 ㎡		41.00 ㎡		
221	42.00 ㎡		42.00 ㎡		
222	14.00 ㎡		14.00 ㎡		
223	28.00 ㎡		28.00 ㎡	775×65%＋9×50%＝508.25 ㎡	775×560%＋9×300%=4,367 ㎡
262	99.00 ㎡		99.00 ㎡		
262-1		3.00 ㎡	3.00 ㎡		
263	114.00 ㎡		114.00 ㎡		
263-1		3.00 ㎡	3.00 ㎡		
264	112.00 ㎡		112.00 ㎡		
264-1		2.00 ㎡	2.00 ㎡		
265	107.00 ㎡		107.00 ㎡		
265-1		1.00 ㎡	1.00 ㎡		
小計	775.00 ㎡	9.00 ㎡	784.00 ㎡		
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 ㎡	
	合併後開發基地面積：784 ㎡	
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(㎡)：457.76 ㎡	

申請項目			容積獎勵	申請容積 無使照	申請容積 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、遷予強制拆除，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% 0%	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%	%	%
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蔽人行步道，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蔽人行步道，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% 0%	10% 10%
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者	第一級	6%	%	%
		第二級	4%		
		第三級	2%		
小計				10%	18%
申請第三條至第六條規定容積獎勵後，仍未達本條例第六條第一項(1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積)所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵					
取得候選等級綠建築證書【第七條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%			6% 6%	6% 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% 0%	10% 10%
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定(109.5.9以前時程獎勵10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制) □1.3倍基準容積　□1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10% □1.15倍原建築容積　□1.15倍原建築容積，另申請時程獎勵10% 依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目，本表所列實際容積獎勵額度以臺北市政府都市發展局核准為準				合計 26%	合計 34%

8%

10%

6%

10%

34%



住四：9m²、商三：432m²

商三：343m²

依土管規定設置騎樓

基本獎勵

(9m² ×300% +432m² ×560%) ×8% =195.696m²

耐震標章

(9m² ×300% +432m² ×560% +343m² ×560%) ×10% =436.7m²

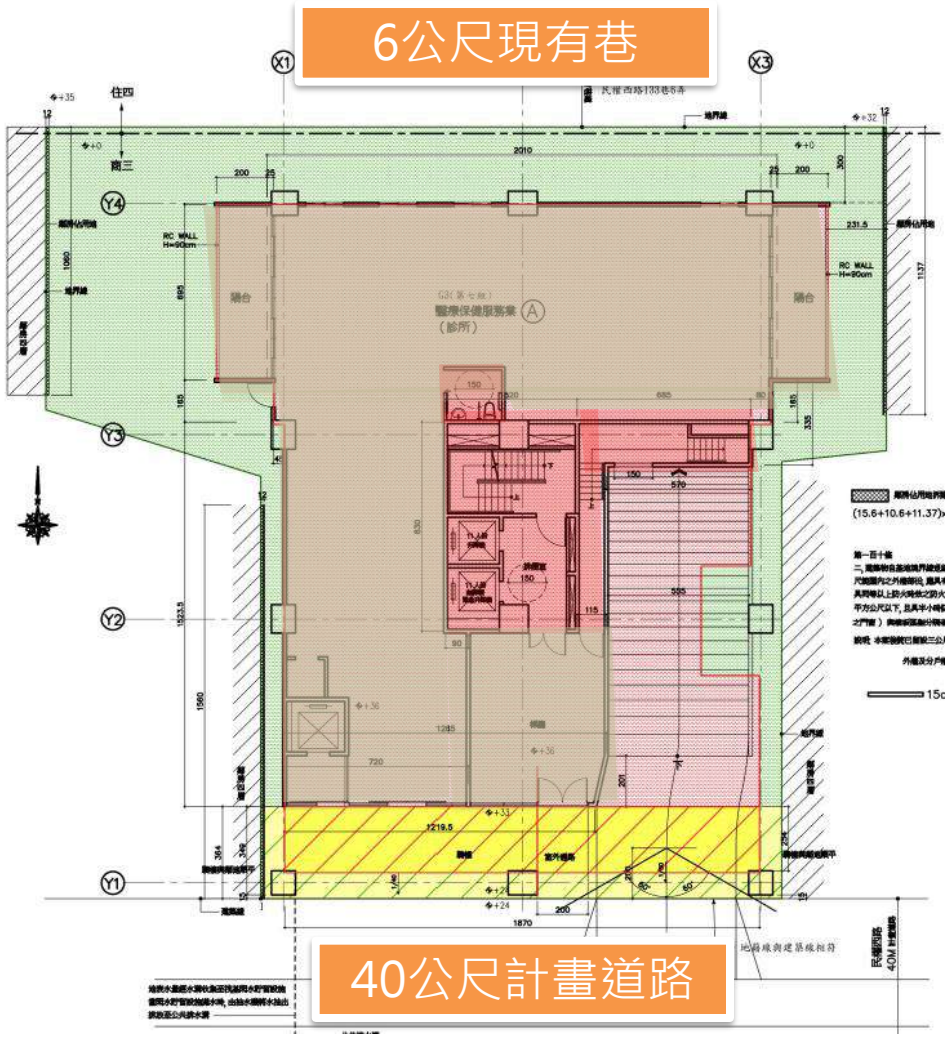
綠建築銀級

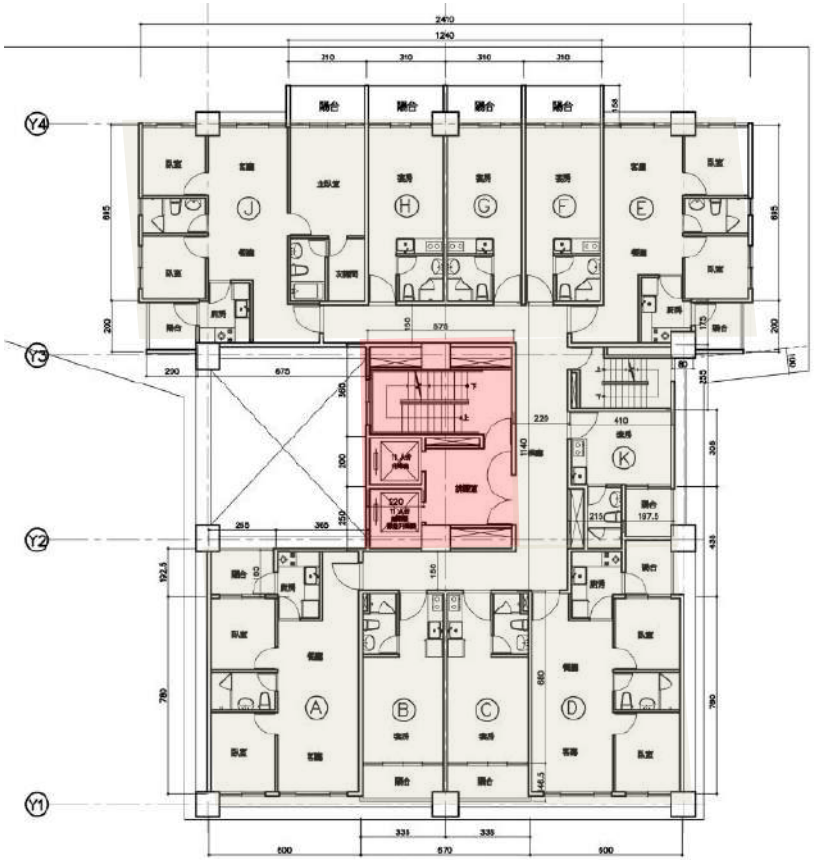
(9m² ×300% +432m² ×560% +343m² ×560%) ×6% =262.02m²

時程獎勵

(9m² ×300% +432m² ×560% +343m² ×560%) ×10% =436.7m²

獎勵合計 1331.116m²





1樓平面圖

使用空間:公共設施

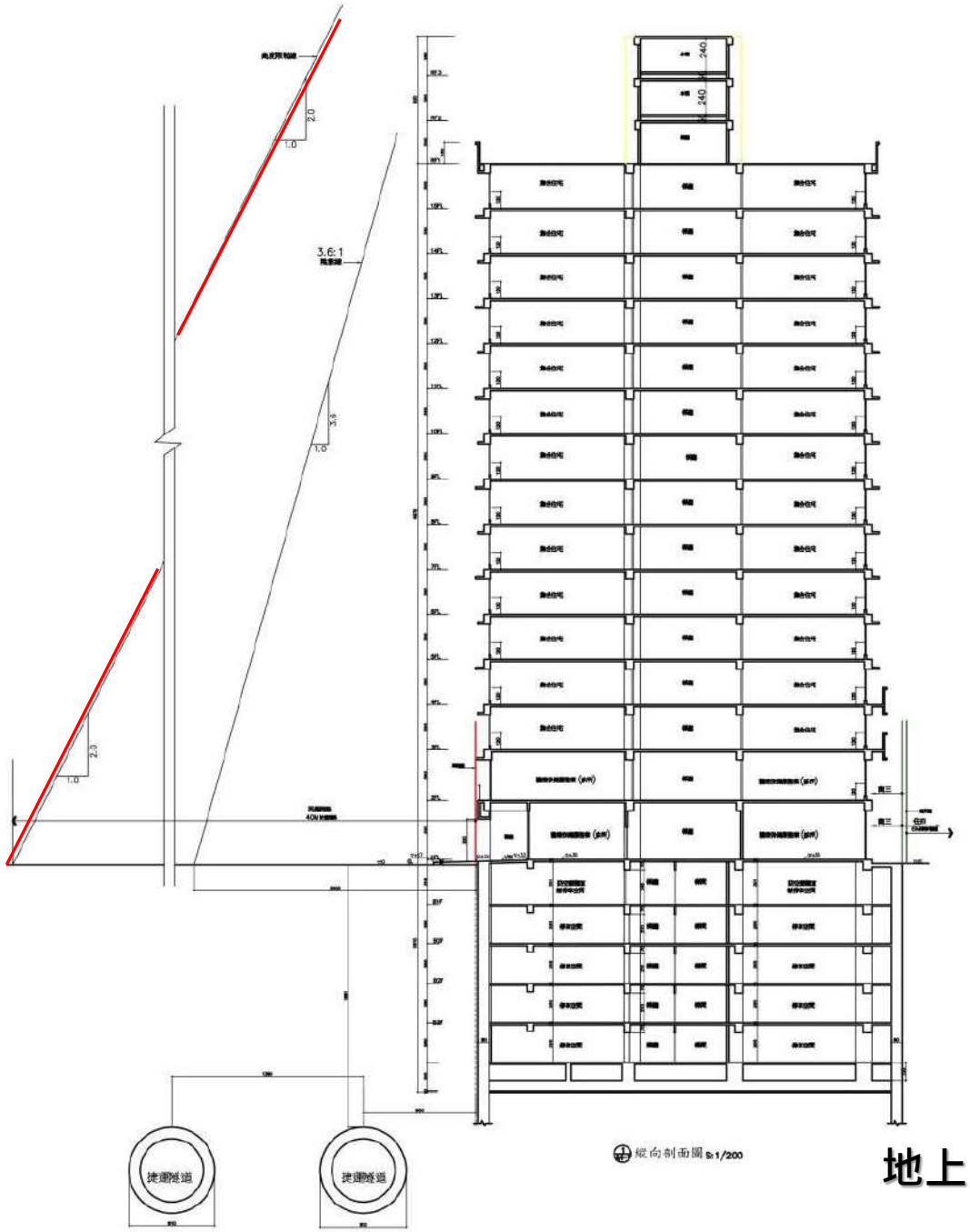
5 : 1

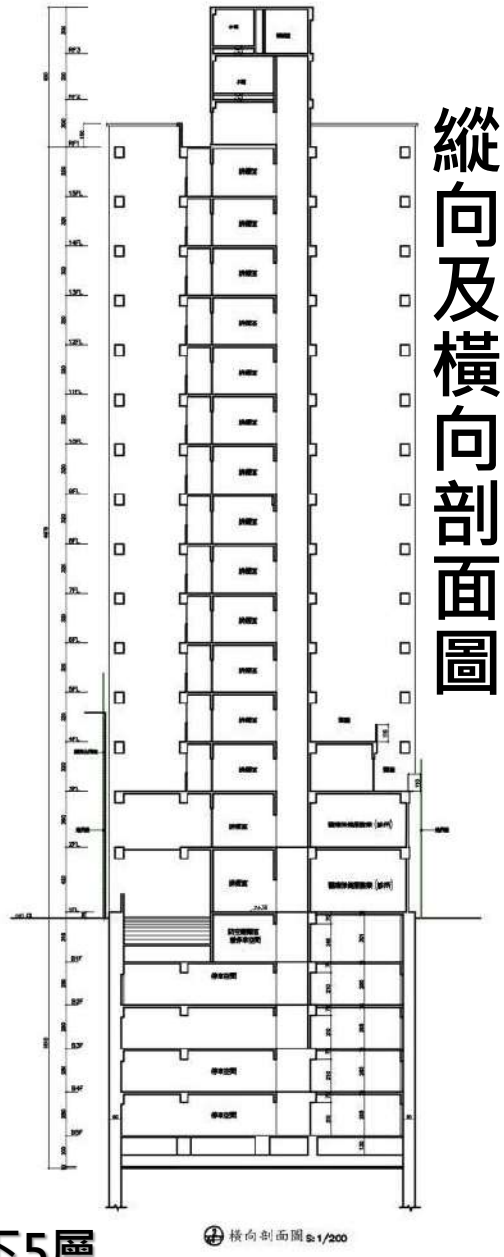
標準平面圖

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　　等16筆土地重建計畫案」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，並經臺北市政府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

台北市大同區　　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(㎡)	土地容積面積(㎡)	107年公告現值 元/㎡	107年公告現值 總價	耐震獎勵10% 面積(㎡)	耐震獎勵10% 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(㎡) * 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 ×436.7(平方公尺)

=**89,248,760元**

當期公告現值=

Σ(各筆土地面積×該筆土地當期公告現值)

÷基地總土地面積

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

「擬訂臺北市大同區　　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

台北市大同區　　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	18,903,553
有使照部分	9	262	99.00	554.40	228,527	126,695,369	33.26	1,710,387
	10	262-1	3.00	9.00	184,000	1,656,000	0.54	22,356
	11	263	114.00	638.40	244,674	156,199,882	38.30	2,108,698
	12	263-1	3.00	9.00	184,000	1,656,000	0.54	22,356
	13	264	112.00	627.20	243,155	152,506,816	37.63	2,058,842
	14	264-1	2.00	6.00	184,000	1,104,000	0.36	14,904
	15	265	107.00	599.20	238,105	142,672,516	35.95	1,926,079
	16	265-1	1.00	3.00	184,000	552,000	0.18	7,452
	小計		441.00	2,446.20	238,346	583,042,582	146.77	7,871,075
	總計		784.00	4,367.00	454,157	1,983,305,782	262.02	26,774,628

107 年公告現值總價 = 土地容積面積(㎡) * 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=

Σ(各筆土地面積×該筆土地當期公告現值)

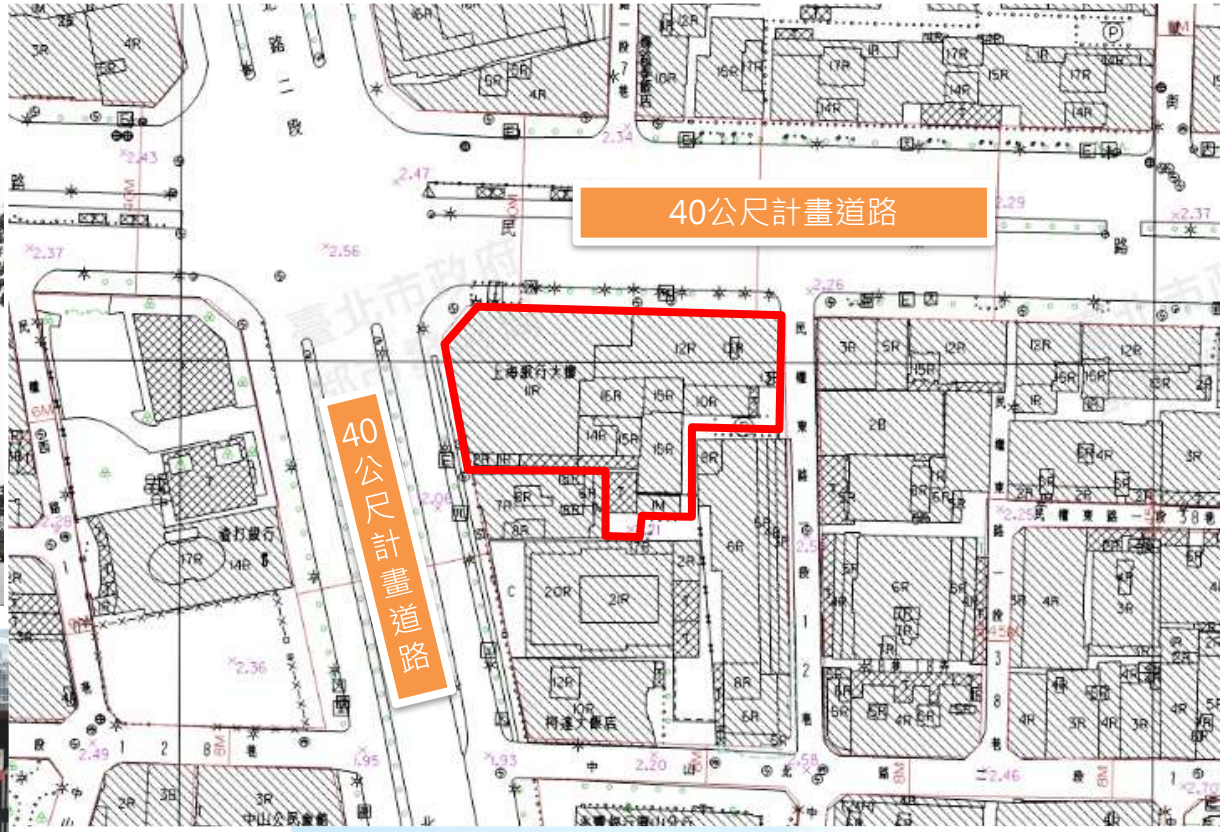
÷基地總土地面積

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

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

重建計畫申請日期：108 年 03 月 18 日

案名：上海商業儲蓄銀行股份有限公司總行大樓新建工程				
起造人：榮鴻慶			使用分區：商四特(商三)	
基地地號：823-1、823-2、823-3、823-4、823-5、824等地號			基地面積/：2333.05㎡	
			合併後開發基地面積：	
基本資料				
法定建蔽率(%)：65%			法定容積率(%)： 560%	
實設建蔽率(%)：64.41%			實設建築面積(㎡)：1300.00㎡	
申請項目			容積獎勵	申請容積
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築【第三條】			原容積： 560 %	
			10%	%
符合本條例第一項一至三款【第四條】	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者		10%	0%
	經結構性能評估結果未達最低等級者		8%	8%
	屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者		6%	0%
建築基地退縮建築者【第五條】	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計		10%	0%
	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計		8%	0%
建築物耐震設計【第六條】	取得耐震設計標章		10%	10%
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者	第一級	6%	0%
		第二級	4%	
		第三級	2%	
取得候選等級綠建築證書【第七條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%			6%
取得候選等級智慧建築證書【第八條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%			0%
建築物無障礙環境設計【第九條】	取得無障礙住宅建築標章		5%	0%
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者	第一級	4%	
		第二級	3%	
協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者【第十條】			5%	0%
申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)			10%	10%

8%

依土管規定設置騎樓

10%

6%

10%

合計34%

基本獎勵

2333.05m² ×560% ×8%=1045.206m²

耐震標章

2333.05m² ×560% ×10%=1306.598m²

保證金386,949,475元

綠建築銀級

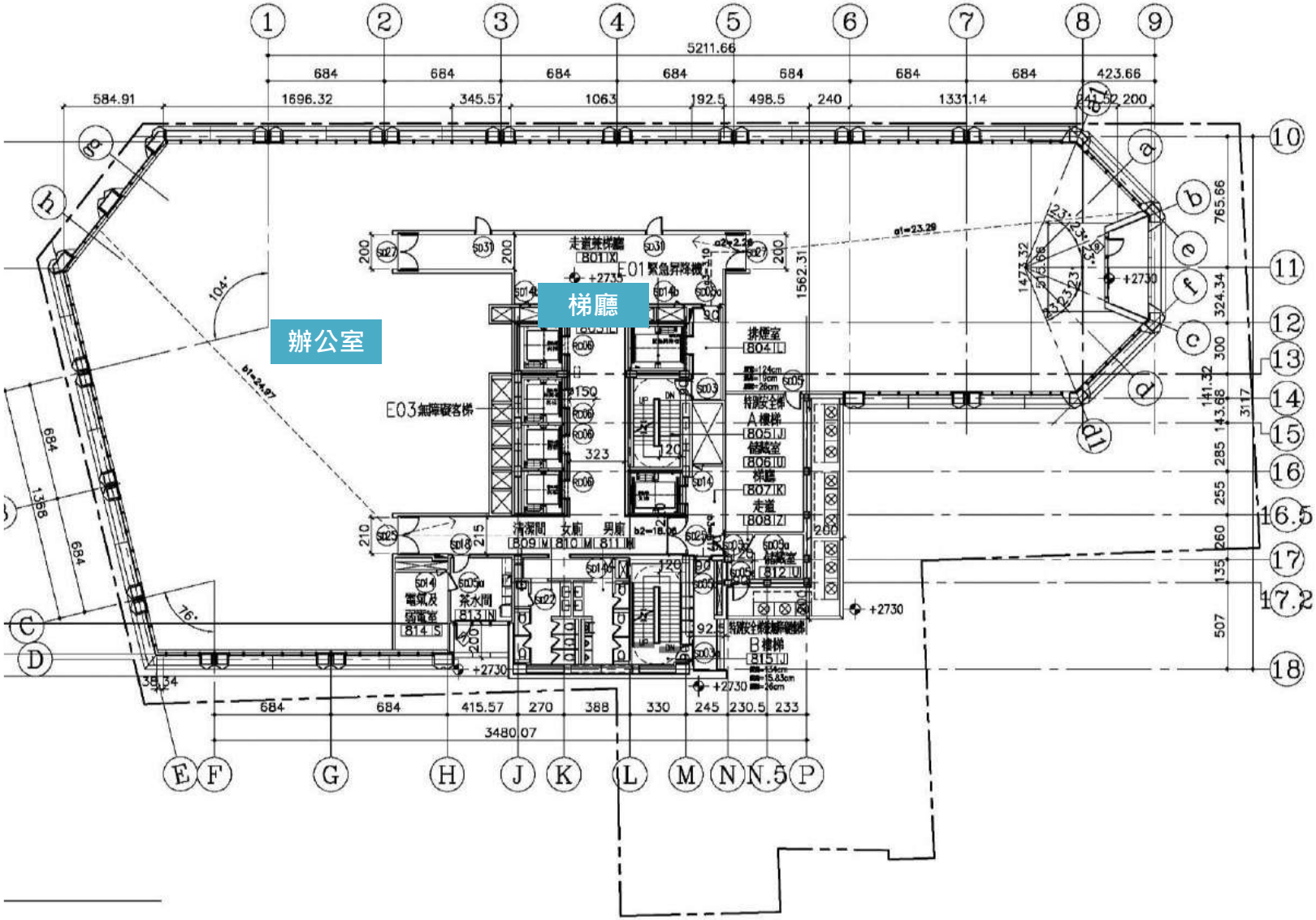
2333.05m² ×560% ×6%=783.905m²

保證金116,079,443元 減半計算

時程獎勵

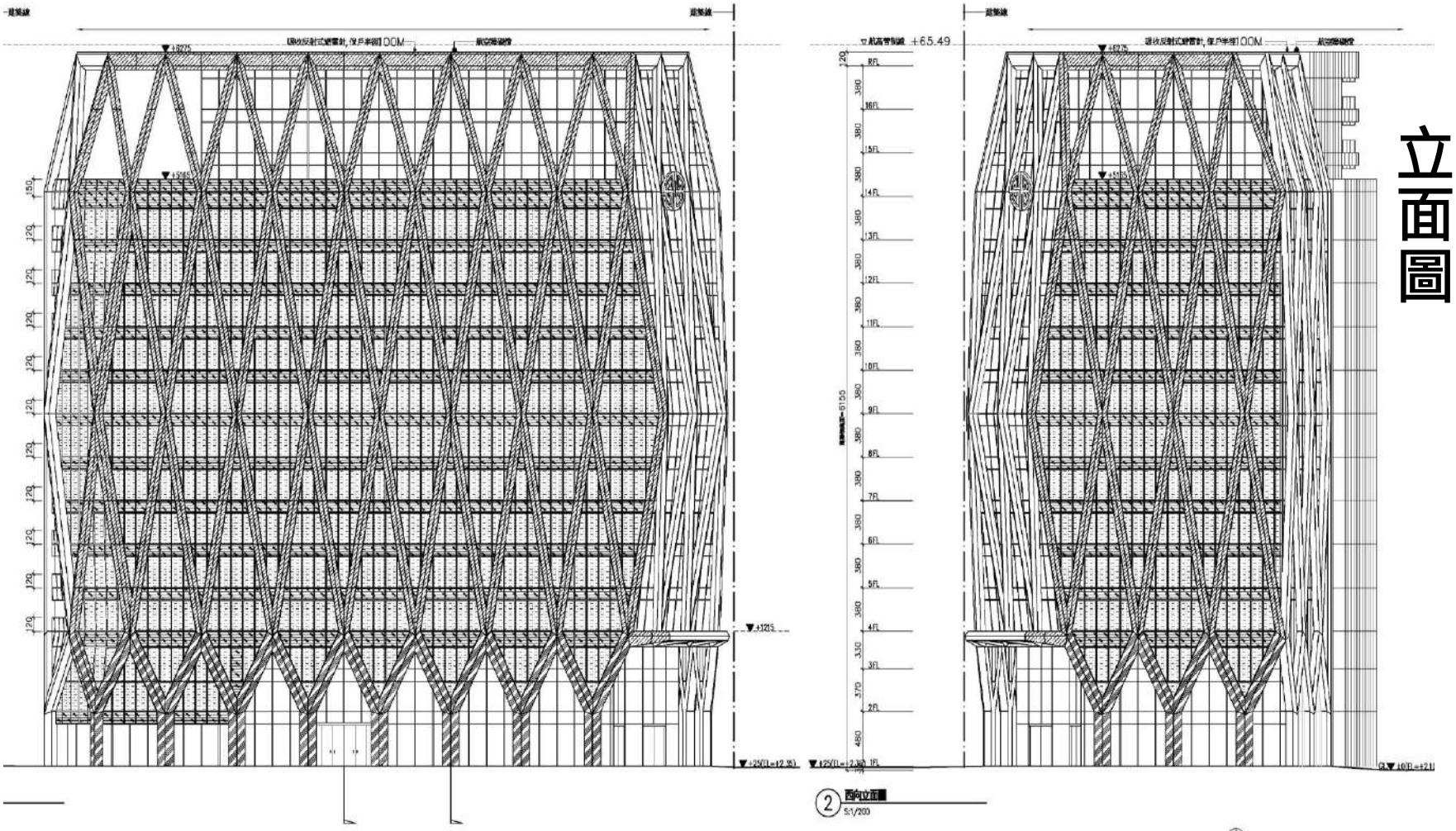
2333.05m² ×560% ×10%=1306.598m²

獎勵合計 4442.1272m²


梯廳
辦公室
E01緊急昇降機
E03無障礙客梯
A樓梯
B樓梯
5211.66
684
1696.32
345.57
1063
192.5
498.5
240
1331.14
423.66
584.91
1562.31
765.66
324.34
300
317
255
260
507
3480.07
415.57
270
388
330
245
230.5
233
+2730

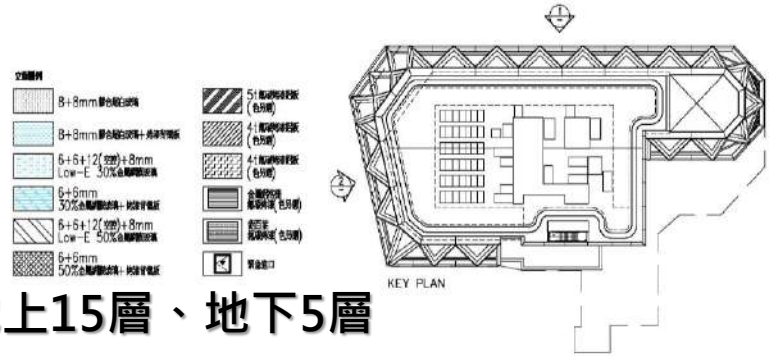
標準層平面圖

立面圖



興建地下4層、地上16層
鋼骨造建築物1幢1棟

地上15層、地下5層









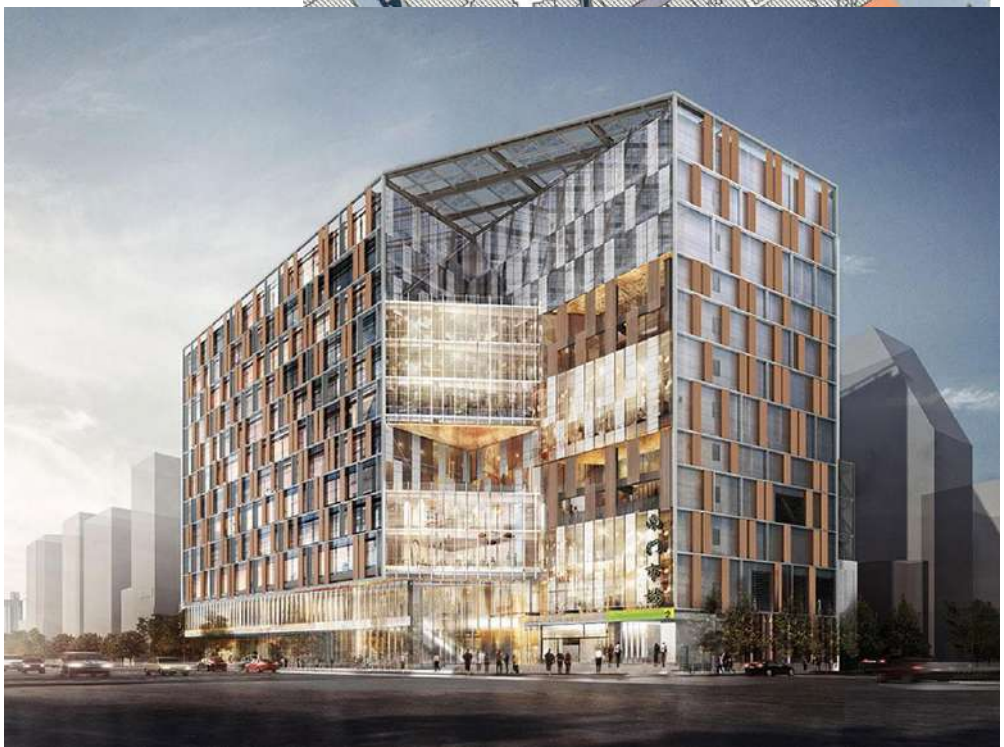


案例12-中正區南海段四小段86、87地號土地

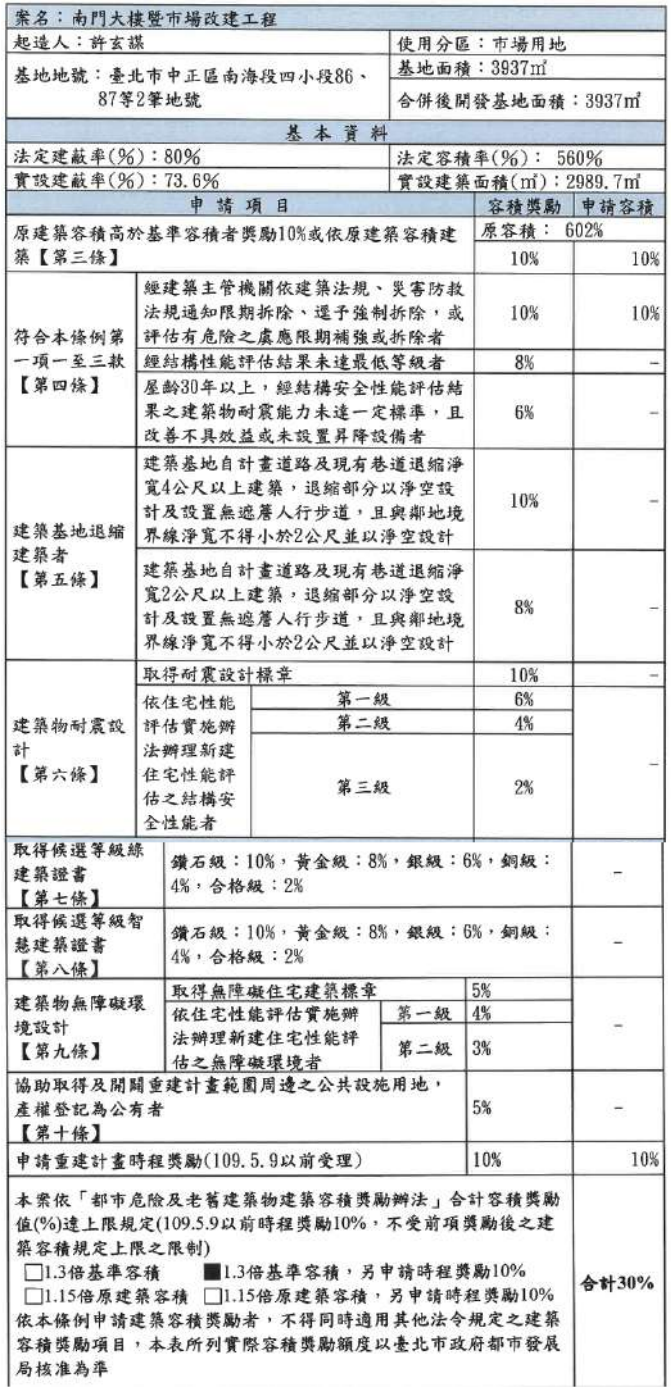
基地面積:3937m²
土地使用分區:市場用地



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







案名：南門大樓暨市場改建工程			
起造人：許玄謀		使用分區：市場用地	
基地地號：臺北市中正區南海段四小段86、87等2筆地號		基地面積：3937㎡ 合併後開發基地面積：3937㎡	
基本資料			
法定建蔽率(%)：80%		法定容積率(%)：560%	
實設建蔽率(%)：73.6%		實設建築面積(㎡)：2989.7㎡	
申請項目		容積獎勵	申請容積
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築【第三條】		原容積：602% 10%	10%
符合本條例第一項一至三款【第四條】	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者	10%	10%
	經結構性能評估結果未達最低等級者	8%	–
	屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者	6%	–
建築基地退縮建築者【第五條】	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	10%	–
	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	8%	–
建築物耐震設計【第六條】	取得耐震設計標章	10%	–
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者 第一級	6%	–
	第二級	4%	
	第三級	2%	
取得候選等級綠建築證書【第七條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%		–
取得候選等級智慧建築證書【第八條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%		–
建築物無障礙環境設計【第九條】	取得無障礙住宅建築標章	5%	–
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者 第一級	4%	
	第二級	3%	
協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者【第十條】		5%	–
申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)		10%	10%
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定(109.5.9以前時程獎勵10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制) □1.3倍基準容積 ■1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10% □1.15倍原建築容積 □1.15倍原建築容積，另申請時程獎勵10% 依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目，本表所列實際容積獎勵額度以臺北市政府都市發展局核准為準			合計30%

10%

10%

10%

30%

興建地下5層、地上12層
RC造建築物1幢1棟

原容大於法容獎勵

基本獎勵

時程獎勵

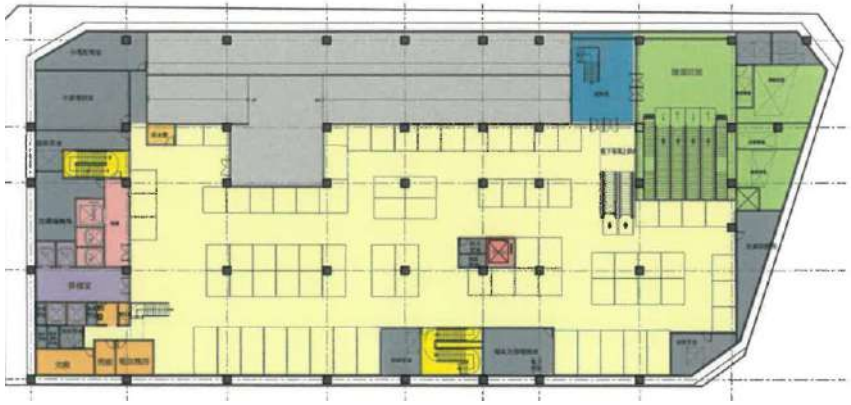
獎勵合計 6614.16m²

基地位置	臺北市中正區南海段四小段86、87地號等2筆		
使用分區	市場用地(公共設施用地)	基地面積	3937㎡
法定建蔽率	80%	法定建築面積	3149.6㎡
法定容積率	560%	法定總容積面積	22047.2㎡
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	28661.36㎡
實設建蔽率	73.65%	實設建築面積	2898.7㎡
實設空地比	26%	實設空地面積	1038.3㎡
興建樓層數	地下5層至地上12層	建築高度	48m

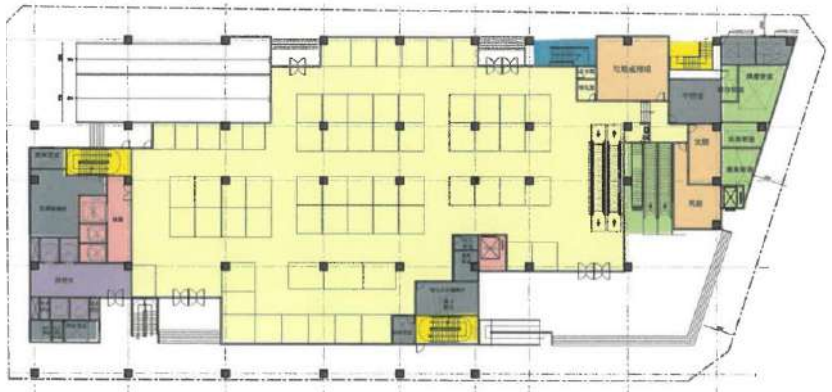
各層面積計算

樓層	樓地板面積	容積樓地板面積	用途	樓高
地上一層	2431.91㎡	2431.91㎡	市場/捷運出入口	5m
地上二層	2809.7㎡	2564.51㎡	市場	5m
地上三層	2631.21㎡	2358.02㎡	公務機關進駐使用	3.8m
地上四層	2225.5㎡	2011.28㎡	公務機關進駐使用	3.8m
地上五層	2225.5㎡	2011.28㎡	公務機關進駐使用	3.8m
地上六層	2225.5㎡	2011.28㎡	公務機關進駐使用	3.8m
地上七層	2225.5㎡	2011.28㎡	公務機關進駐使用	3.8m
地上八層	2225.5㎡	2011.28㎡	公務機關進駐使用	3.8m
地上九層	2225.5㎡	2011.28㎡	公務機關進駐使用	3.8m
地上十層	2225.5㎡	2011.28㎡	公務機關進駐使用	3.8m
地上十一層	2225.5㎡	2011.28㎡	公務機關進駐使用	3.8m
地上十二層	2225.5㎡	2011.28㎡	公務機關進駐使用	3.8m
地下一層	3113.93㎡	2057.21㎡	市場/捷運連通層	4.5m
地下二層	3200.6㎡	1211.06㎡	市場/機車停車區	4.5m
地下三層	3514㎡	-	汽車停車空間	4m
地下四層	3514㎡	-	汽車停車空間	3.2m
地下五層	3514㎡	-	汽車停車空間	3.2m
合計	45454.54㎡	28479.04㎡	-	48m

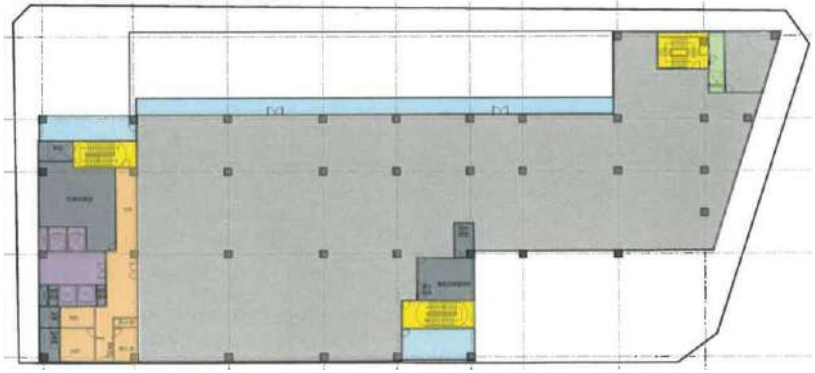
地下一層平面圖



地上一層平面圖



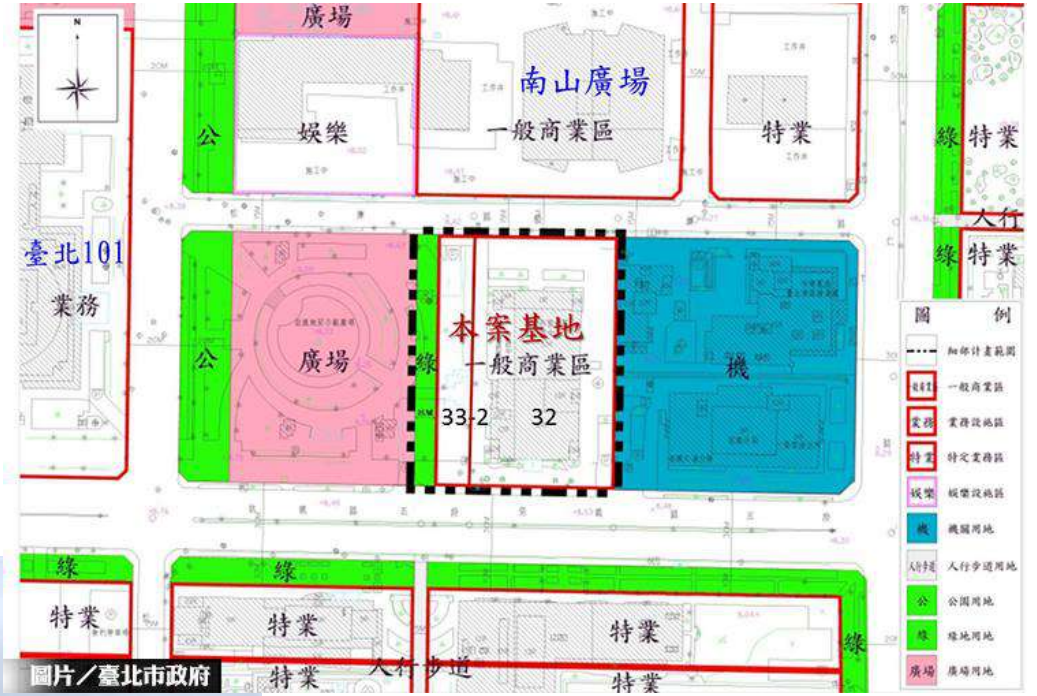
地上四層~十二層平面圖



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







臺北市政府都市發展局受理都市危險及老舊建築物加速重建
申請容積獎勵項目表

重建計畫申請日期： 109 年 04 月 30 日

案名：臺北市信義區信義段四小段 32、33-2 等 2 筆地號				
申請人：南山人壽保險股份有限公司	使用分區：一般商業區(信義計劃特定專用區)			
基地地號：信義段四小段 32、33-2	基地面積(ΣLA)：7099			
	合併後一併檢討容積獎勵開發基地面積(△LA)：6685			
	合併但不檢討容積獎勵開發基地面積(LA)：414			
基 本 資 料				
法定建蔽率(%)：不予規定	法定容積率(%)： 560%			
實設建蔽率(%)：51.75%	實設建築面積(㎡)：3673.85 ㎡			
申 請 項 目			容積獎勵	申請容積
原建築容積高於基準容積者獎勵 10%或採原建築容積○○㎡			□10% □原建築容積○○㎡ (　%)	
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、遷予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆		10%	10%
	經結構性能評估結果未達最低等級者		8%	%
	屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設		6%	%
建築基地退縮建築者【第五條】	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 4 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計		10%	%
	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 2 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計		8%	%
建築物耐震設計【第六條】	取得耐震設計標章		10%	10%
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者	第一級	6%	%
		第二級	4%	
		第三級	2%	
小 計				20
申請第三條至第六條規定容積獎勵後，仍未達本條例第六條第一項(1.3 倍基準容積或 1.15 倍原建築容積)所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵				
取得候選等級綠建築證書【第七條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%			6%
取得候選等級智慧建築證書【第八條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%			6%
	取得無障礙住宅建築標章		5%	
建築物無障礙環境設計【第九條】	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者	第一級	4%	%
		第二級	3%	
協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者【第十條】公式詳備註 2			5%	%
申請重建計畫時程獎勵(109.5.9 以前受理)			10%	10%
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定(109.5.9 以前時程獎勵 10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制) □1.3 倍基準容積　■1.3 倍基準容積，另申請時程獎勵 10% □1.15 倍原建築容積　□1.15 倍原建築容積，另申請時程獎勵 10% 依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目，本表所列實際容積獎勵額度以臺北市政府都市發展局核准為準				合計 __40__%

10%

10%

6%

6%

10%

40%

興建地下3層、地上27層
鋼骨造建築物1幢1棟

基本獎勵

3743.6m²

耐震標章

3743.6m²

綠建築銀級

2246.16m²

智慧建築銀級

2246.16m²

時程獎勵

3743.6m²

獎勵合計 14974.4m²








2022
YEAR

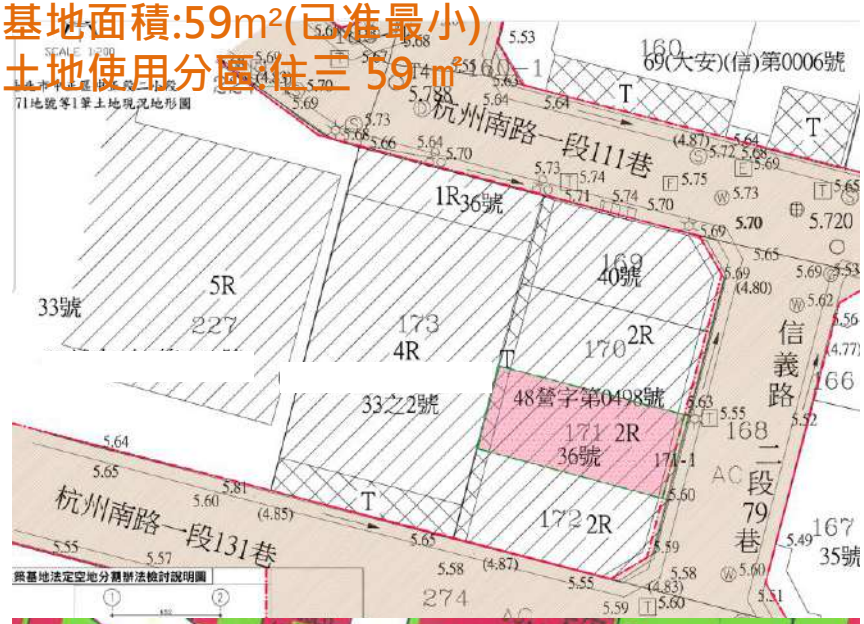








基地面積:59m²(已准最小)
土地使用分區:住三 59㎡





照片(5)_信義路二段　　由南往北(近照)_有排水溝及劃設紅線之已開闢巷道





案例15-中正區中正段**小段***地號土地

二、 容積獎勵值檢討圖(表)

法定容積	225%
法定容積面積	132.75 ㎡

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

獎勵上限值檢討說明

■本案採1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10%，合計獎勵值如上。

□1.15倍原建築容積，另申請時程獎勵10%，合計獎勵值檢討說明如下：

1. 【原容積樓地板面積1.15倍】=原容_____㎡×1.15=_____(a)㎡

2. 【獎勵辦法第3條】容積樓地板面積大於法定基準容積獎勵值：

（原容積樓地板面積-法定基準容積樓地板面積=_____(b)㎡）

3.【獎勵辦法第4條至第10條】各項法定基準容積獎勵值

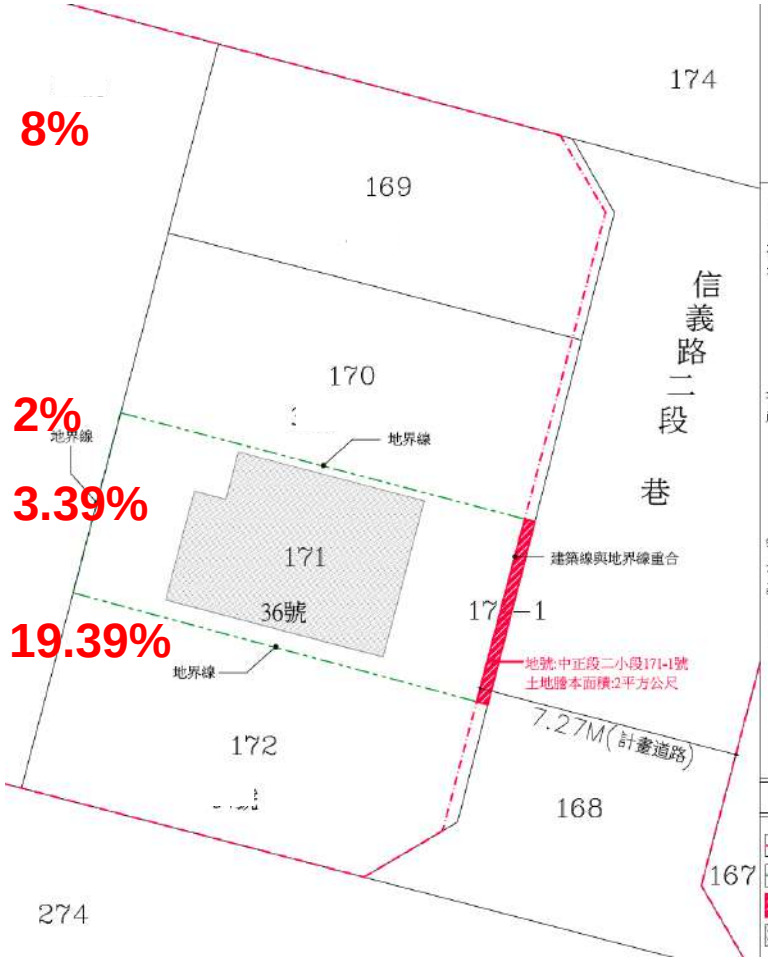
（§4+§4-1+§5+§6+§7+§8+§9+§10=_____(c)㎡）

4. 獎勵上限值檢討：

_____(b)㎡+_____(c)㎡=_____（d）㎡，取_____㎡(取(a)或（d）小值)

5.另外加計時程及規模獎勵_____（e）㎡

_____(取a或d小值)㎡+_____(e)㎡=_____㎡



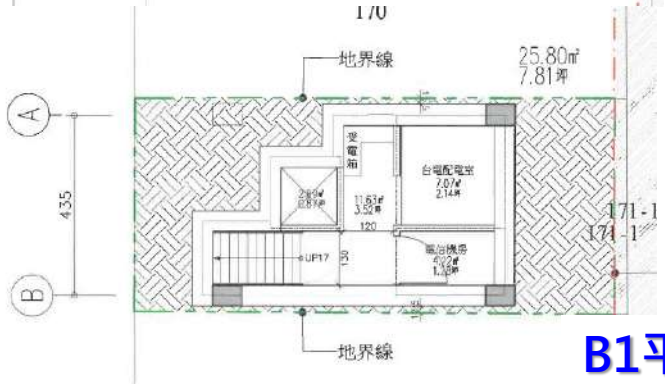
第三種住宅區
建蔽率:45%
容積率:225%



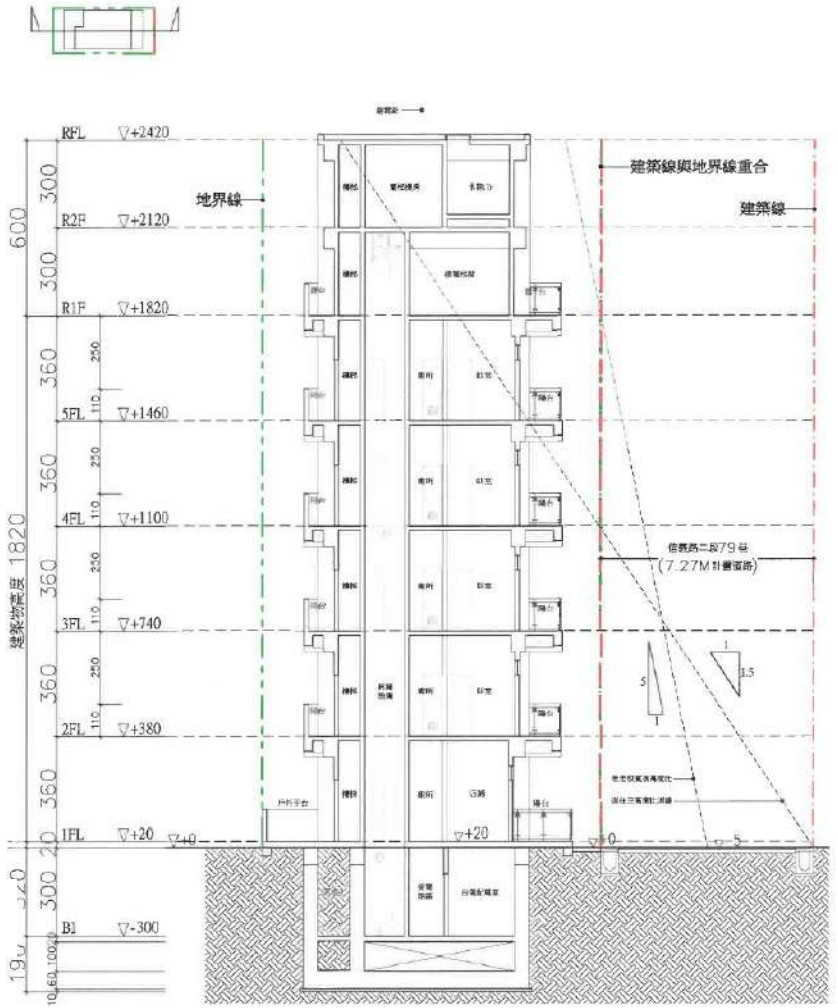
1樓平面圖



3-5樓平面圖



B1平面圖



橫向剖面圖 S:1/150

地上5層、地下1層
車位全繳代金


THANK YOU FOR
LISTENING
臺北市建築管理工程處