



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 鄭宜如

簡報大綱

時事宣導

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

時事宣導

113年度結構安全性能評估補助（耐震評估補助）

內政部113年2月2日已核定臺北市113年度「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用需求」，臺北市**今年500件的名額，截至11月30日剩約300多件的名額**

，**經費用完即止**，請有想要建築物危老重建或都更的民眾，抓緊時間儘速申請。

- **都市危險及老舊建築物加速重建條例**-第3條第2款、第3款
 - 2、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
 - 3、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。
- **都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**-第4條第2款、第3款
 - 2、第2款：基準容積百分之八。
 - 3、第3款：基準容積百分之六。
- **都市更新建築容積獎勵辦法**-第6條第2款
 - 2、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。
- **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**-第9點

項次	項目	補助內容
—	初步評估費用補助	●總樓地板未達 3000 m²者，每棟補助 12000 元 ●總樓地板面積 3000 m²以上者，每棟補助 15000 元 ●評估機構審查費，每棟補助 1000 元

時事宣導

評估機構

指經內政部公告評定得辦理危險及老舊建物結構安全性能評估之專業機構，現內政部公告有32家評估機構，有關評估機構名冊、費用計收方式，可於【危老重建專區】內查詢，建議洽詢機構如下：

編號	評估機構	地 址	洽詢電話
1	台灣省結構工程技師公會	新北市板橋區文化路1段266號21樓之2	02-2254-7419
2	臺北市建築師公會	臺北市信義區基隆路2段51號13樓	02-2377-3011
3	台北市結構工程工業技師公會	臺北市信義區東興路37號7樓	02-8768-1118
4	台北市土木技師公會	臺北市松山區東興路28號9樓	02-2745-5168

時事宣導

中華民國一百十三年四月三日震災張貼危險標誌住宅耐震弱層補強補助作業規定

內政部113.6.11台內國字第1130805465號函

二、（三）補助經費額度：弱層補強補助以棟為單位，每棟補助上限為新臺幣一千五百萬元。

七、補助金額及比率，規定如下：

（一）超過六層樓之公寓大廈，每棟補助上限為新臺幣一千五百萬元，並以不超過總補強費用百分之八十五為限。

（二）六層樓以下公寓大廈，每棟補助上限為新臺幣七百五十萬元，並以不超過總補強費用百分之八十五為限。

（三）透天住宅，每棟補助上限為新臺幣二百萬元，並以不超過總補強費用百分之八十五為限。

九、申請弱層補強補助者，應自執行機關公告受理申請之日起一年內，檢具下列相關文件，向建築物所在地之執行機關提出申請；必要時，執行機關得展延申請時間：

（四）因○四○三震災依災害後危險建築物緊急評估辦法張貼紅色或黃色危險標誌之證明文件。

十二、申請弱層補強補助時，有下列情形之一者不予補助，已核撥補助款者，執行機關應撤銷或廢止核撥補助處分，並限期申請人向執行機關繳還補助款：

（一）欲辦理重建並已申請建造執照。

（二）住宅使用之比率未達二分之一之建築物。

（三）公有建築物。

（四）經專業鑑定機構鑑定須拆除之高氯離子鋼筋混凝土建築物。

（五）申請其他結構補強已獲政府機關補助。

內政部 令



附修正「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定」部分規定及第七點附件一、第八點附件二

部長 劉世芳

時事宣導

臺北市提供403地震紅、黃單建築物修繕補助協助市民加速補強！113年8月9日

臺北市目前列管403地震紅、黃單案件，尚有20件列管案尚未修繕或補強完成，為協助市民儘速修繕完成，以維公共安全，臺北市已訂定「臺北市403震災列管紅黃單建築物修繕補強補助計畫」，對於紅、黃單列管建物所有權人提供相關修繕補助。

建管處強調前述補助計畫，以**公告後至113年12月31日止**為申請期限，如屬列管紅、黃單建物所有權人，得於建築物震損修繕完成後，依規定申請補助費用，紅單修繕補助每戶上限新臺幣50萬元整、黃單修繕補助每戶上限40萬元整、如屬共用區域之修繕，每棟補助上限為150萬元整。

臺北市補助計畫經費來源除由「財團法人賑災基金會」撥付8千萬元，臺北市再加碼提供1億元，合計新臺幣1億8千萬元整，均將供作北市403列管紅、黃單震損建築物修繕補助之用。臺北市建管處呼籲如符合修繕補助條件請儘速於期限內提出申請。

申請表格網址：<https://cmo.gov.taipei/cp.aspx?n=53F406AE758E3270>

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

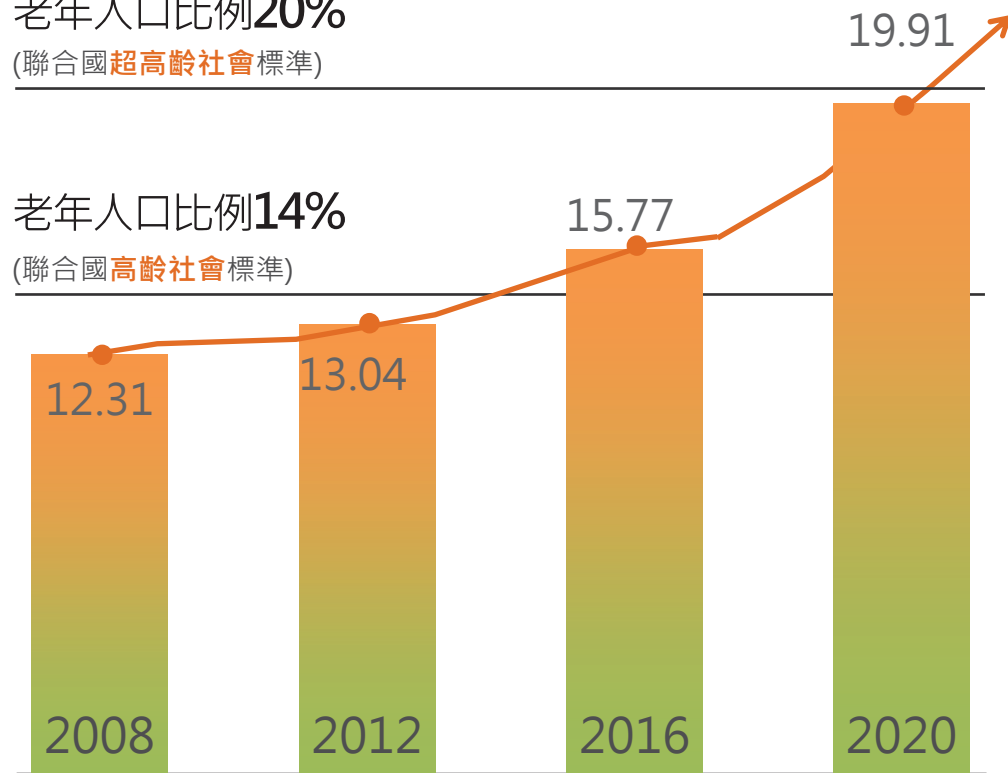
2020年
臺北市邁入超高齡社會

老年人口比例**20%**

(聯合國**超高齡社會**標準)

老年人口比例**14%**

(聯合國**高齡社會**標準)



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，導致今日公共設施不足、公設品質低落等問題。



斯文里整宅

推動「危老條例」的背景因素

2024年403大地震

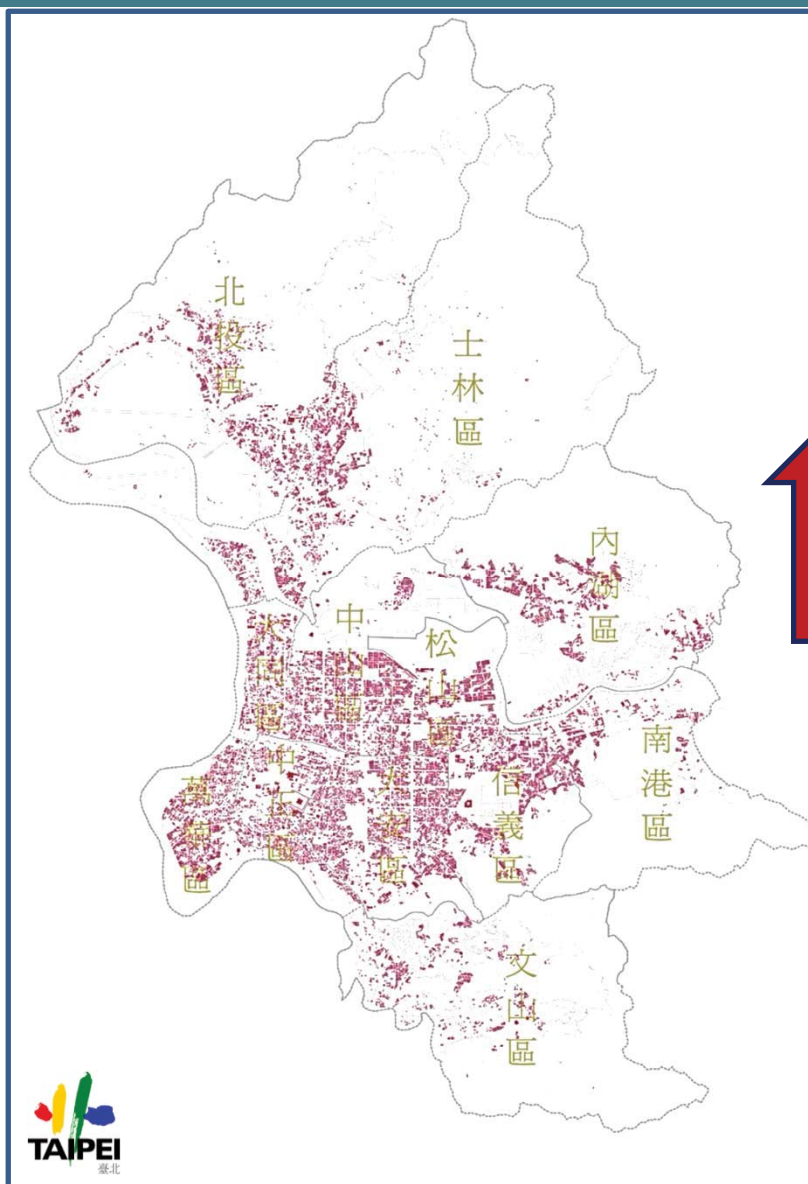
花蓮規模7.2地震餘震累積**1818次**，其中有感地震**455次**，氣象署在「報地震 - 中央氣象署」臉書表示，**921大地震**後1年的地震分布（自1999年9月21日至2000年9月20日），規模大於3的地震共計**5316次**，而在921大地震之前（1992年1月1日至1999年9月20日）僅出現944個。

- 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

推動「危老條例」的背景因素



臺北市領有使用執照建築物數量統計

113.11.30

屋齡	棟數	比例
50年以上	53,388棟	45.94%
40年以上	89,270棟	76.82%
30年以上	101,496棟	87.34%
全市棟數	116,210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

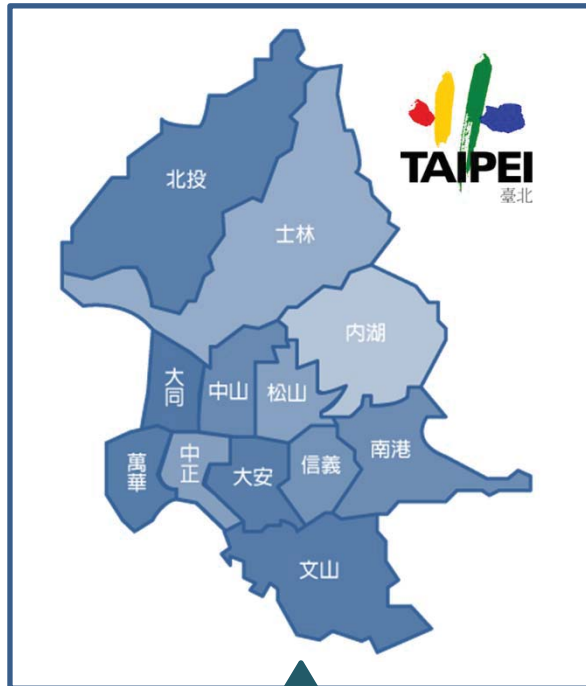
讓無法以都市更新程序辦理的小型基地也可進行重建（通常劃設都市更新單元需 1000m^2 ），解決危險及老舊建築物問題。



■ 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



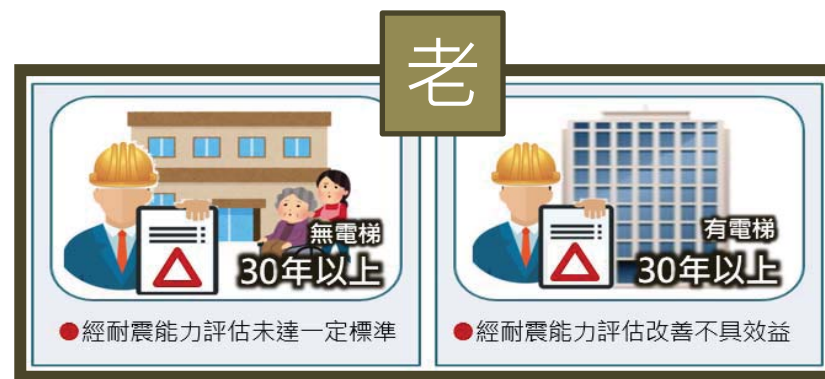
非具歷史文化藝術
及紀念價值須保存



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？

適用-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」相關規定爭取依法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之百分之三十重建。

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

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	簽章(蓋印)
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)	☐ 所有權狀 ☐ 建物登記謄本 ☐ 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	
☐ 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	

*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
☐ 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
☐ 2、領有合法房屋證明(字第 號)	
☐ 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)

簽署

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。

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	●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	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
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



貳

北市危老宅 獎勵說明

臺北市加速危老重建之策略及方法



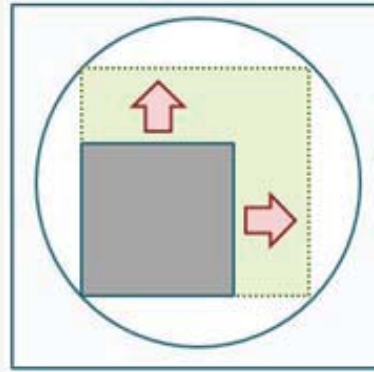
三大優惠獎勵

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	●總樓地板未達 3000 m²者，每棟 <u>12000 元</u> ●總樓地板面積 3000 m²以上者，每棟 <u>15000 元</u> ●評估機構審查費，每棟 <u>1000 元</u>
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，<u>補助總工程經費最高85%，450萬元為限。</u>



113年度臺北市《整維得來速-套餐ABC》

補助方案	適用程序	適合類型		補助金額 (占總工程經費比例、金額上限)	QR code	
套餐A 都市更新 整建維護	都更程序	• 高樓層建築物整體修繕 施工費用高者 • 補助項目:增建電梯、外 牆修繕、結構補強		一般地區	50%、1,200萬元	
				策略地區	75%、1,500萬元	
				公辦整維	90%、無金額限制	
套餐B 老舊建築物更新 增設電梯補助	簡易程序	6樓以下無電梯之集合住宅		一般地區	50% 60% 300萬元 一樓法空建物配 合拆除修繕美化	
				整宅及山限區	80%、無金額限制	
套餐C 老舊建築物修繕 補助	簡易程序	6樓以下建物	外牆修繕	一般地區	50%、400萬元	
			結構補強	整宅及山限區	80%、640萬元	
				一般地區	50%、500萬元	
				整宅及山限區	80%、800萬元	

或洽臺北市政府都市更新處

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（ ☒ 初評 ☐ 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（ ☒ 初評 ☐ 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	☐ 補助建築物結構安全性能評估費用 ☐ 初步評估 ☐ 詳細評估 ☐ 補助審查機構審查費用 ☐ 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) ☐ 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。	☐ 是 ☐ 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。	☐ 是 ☐ 否	
3	耐震能力評估項目未獲內政部補助。	☐ 是 ☐ 否	
4	建築物所有權人至少須含一名自然人。	☐ 是 ☐ 否	
5	並未申請建造執照或報核都市更新事業計畫。	☐ 是 ☐ 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。	☐ 是 ☐ 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)				☐ 有 ☐ 無
2	結構安全性能評估報告書1式2份、光碟1份				☐ 有 ☐ 無
3	※審查機構審查同意文件(含審查機構之審查表)				☐ 有 ☐ 無
4	※委託耐震能力詳細評估之契約書影本				☐ 有 ☐ 無
5	評估機構開具之發票或收據正本				☐ 有 ☐ 無
6	※審查機構開具之發票或收據正本				☐ 有 ☐ 無
7	補助建築物結構安全性能評估費用領據正本				☐ 有 ☐ 無
8	※補助審查機構審查費用領據正本				☐ 有 ☐ 無
9	申請人(領款人)存摺影本				☐ 有 ☐ 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
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		☐ 符合(補助金額總計新臺幣 元，棟數 棟) ☐ 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



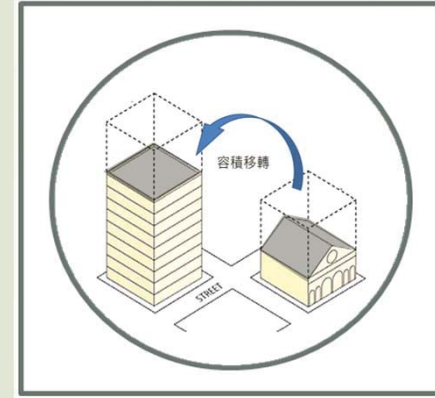
- 借重民間人力，為社區居民提供法令諮詢服務，進而整合居民意見、輔導申請耐震能力評估、提具重建計畫，提供專業的多元化服務。
(112年6月重新招募專業人員 (A B C 組))

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



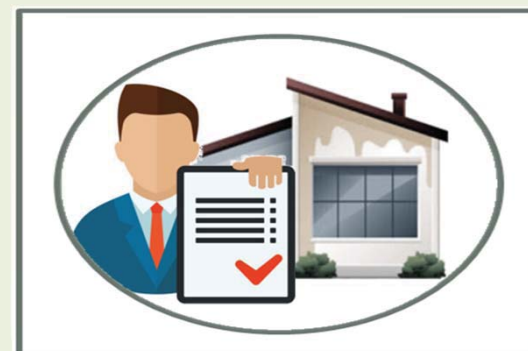
- 依「危老條例」申請重建涉及容積獎勵，須繳納容積保證金者，允以**金融機構書面連帶保證**或**金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票**等方式替代，以降低起造人成本負荷。

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

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 令

發文日期：中華民國111年7月12日
發文字號：北市都建字第11161462001號



訂定「臺北市危老重建容積獎勵保證金退還作業程序」自111年07月18日起生效。
附「臺北市危老重建容積獎勵保證金退還作業程序」一份

局長黃一平

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未取得或未通過者，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：

簽署人印
簽署人印

(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:

(簽章)

立切結書人：

繳款人:○○○

代表人:○○○

公司地址:

公司電話:

統一編號:

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

臺北市建築管理工程處首頁 > 宣導專區 > 危老重建專區

危老相關法規

危老文宣手冊

危老重建推動師

危老重建工作站

耐震能力評估

危老重建計畫

危老稅捐減免

關於建管處

公告

存根影像查詢

建管業務

危老重建



危老重建

臺北市

危險及老舊建築物 加速重建問答集

【112 年 12 月版 / 廣告】



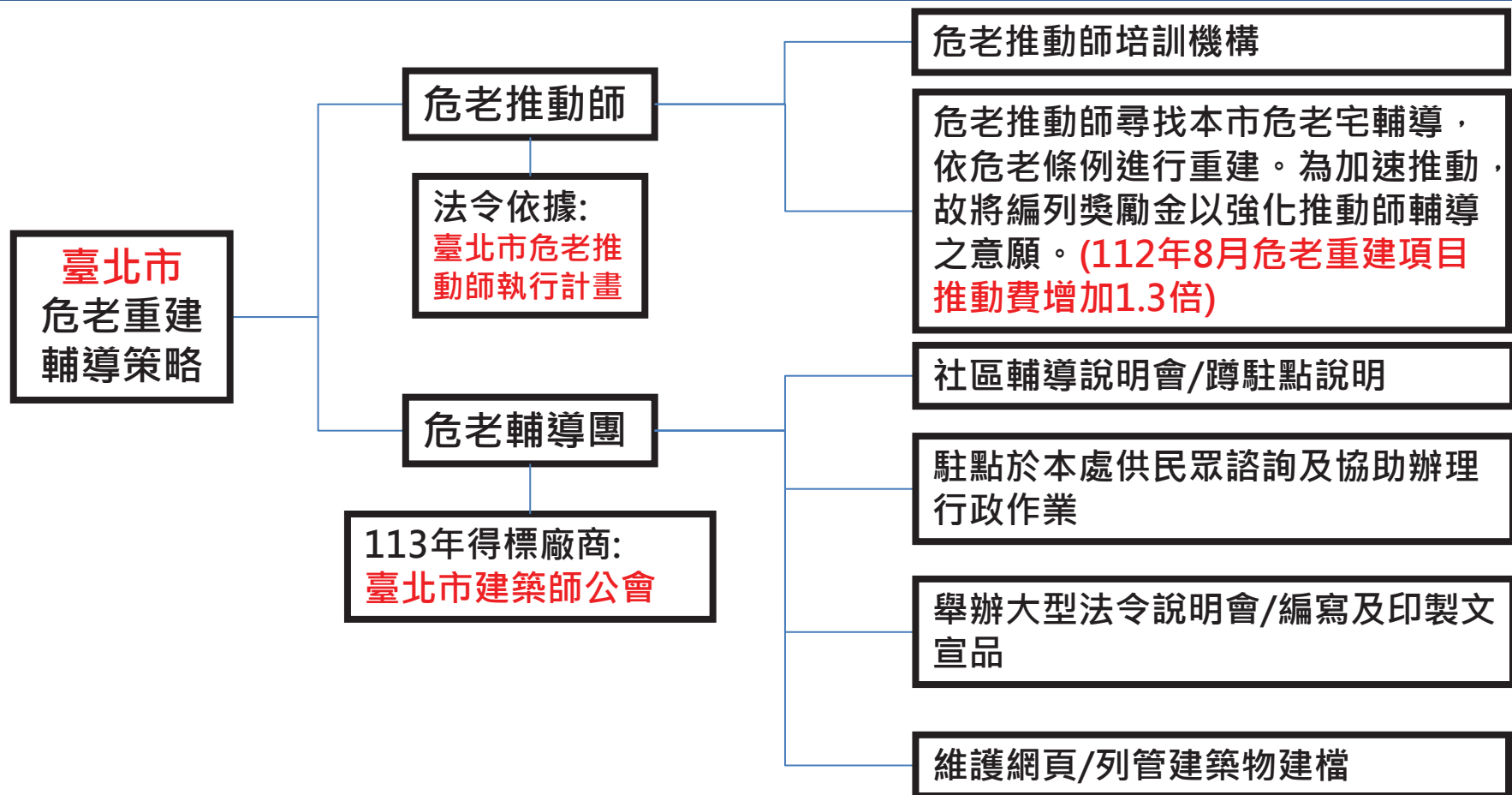
- A 概要基礎篇
- B 法令適用篇
- C 老屋認定篇
- D 耐震評估篇
- E 重建計畫篇
- F 容積獎勵篇
- G 輔導推動篇
- H 公寓組織篇
- I 附錄篇

臺北市政府都市發展局
臺北市建築管理工程處

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：



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。



申請書下載網址



申請書下載

臺北市危老輔導團之輔導項目

連署人員(戶)同意書

為臺北市_____區_____ (代表號) 建築物，住戶同意推派由_____為本建築物代表人(申請人)，茲向臺北市危老重建輔導團申請辦理 危老重建說明會/蹲駐點輔導服務 事宜，特立此書。

一、同意人數(下列二欄條件之同意比例擇一勾選)				
☐ 申請蹲駐點人員輔導服務，同意戶數計_____戶，已達3戶以上。 ☐ 申請舉辦危老重建說明會，同意戶數計_____戶，已達10戶以上。				
二、代表人(申請人)資料				
姓 名	所有權門牌		聯絡電話	代表人簽名或蓋章
三、同意人員清冊及意願				
編號	姓 名	地址	意願調查	同意者簽名或蓋章 (同意者簽名或蓋章)
1			☐ 同意 ☐ 不同意	
2			☐ 同意 ☐ 不同意	
3			☐ 同意 ☐ 不同意	
4			☐ 同意 ☐ 不同意	
5			☐ 同意 ☐ 不同意	
6			☐ 同意 ☐ 不同意	
7			☐ 同意 ☐ 不同意	
8			☐ 同意 ☐ 不同意	
9			☐ 同意 ☐ 不同意	

【如數量不夠請自行延伸】

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。



申請書下載網址



申請書下載

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

17,544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

關於建築處 公告資訊 科室業務 申訴案件 法規資訊 政府資訊公開 影音專區

1. 首頁 2. 刊登申請 3. 審核中 4. 刊登成功(審核通過) 5. 撤銷 6. 撤銷成功

危老重建(耐震評估補助、推動師、推動站)

業務說明

- 一、審查危老推動師及工作站
- 二、分級審查適用都市危險及老舊建築物資格(建築物耐震評估)及補助結構安全性能評估

受理案件

- 一、危老重建推動師
- 二、危老重建工作站
- 三、分級審查適用都市危險及老舊建築物資格(建築物耐震評估)
- 四、補助結構安全性能評估
- 五、臺北市危險及老舊建築物重建獎勵保證金退還

權益服務時間

上午08:30-12:00
下午13:00-17:30
午休時段：(12:30-13:00)櫃台及電話停止服務。

政策法規

- 一、都市危險及老舊建築物加速重建條例
- 二、都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則
- 三、都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法
- 四、直轄市縣(市)合法建築物結構安全性能評估認定小組設置辦法
- 五、中央主管機關補助結構安全性能評估辦法
- 六、都市危險及老舊建築物建築資格獎
- 七、國家住宅及都市更新中心辦理都市建築物加速重建作業辦法
- 八、全國建築物耐震加固暨輔導重建補助(111-114年)
- 九、臺北市政府都市發展局公告「都市建築物重建住宅貸款利息補貼」
- 十、臺北市危險及老舊建築物加速重建條例
- 十一、臺北市危老都更推動師培訓執行
- 十二、臺北市危老重建獎勵保證金退還

相關服務連結

- 臺北市建築資訊e點通
- 臺北市建築業務e聯網
- 帳務存摺影像查詢系統
- 內政部國土管理署危老重建專區

檔案下載

- 耐震能力評估
- 危老重建推動師



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)

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)

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

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	連絡電話	Line ID	聘期 起始日	聘期 中止日	回訓
1	111台灣建師字第A00002號	柳慧燕	女	A					1110906	1130905	危老都更推動
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			1110906	1130905	V
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	0911-410-913		1110906	1130905	V
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	0924-011-182 02-27631737		1110906	1130905	危老都更推動
5	111北市建師字第A00025號	簡忠新	男	A	簡忠新建建築師事務所	建築師			1110906	1130905	V
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			1110906	1130905	V
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	0932-087-101 02-25531717		1110906	1130905	V
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	0928232018		1110906	1130905	V
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	0937-065-777 02-87877588		1110906	1130905	V
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	02-25367716		1110906	1130905	V
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	02-28202896 0910-136-314		1110906	1130905	V
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			1110906	1130905	V
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	02-27562296		1110906	1130905	V
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	0935-855-658 02-23623668		1110906	1130905	V
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	0920-569-870		1110906	1130905	V
16	111北市建師字第A00025號	簡忠新	男	A	簡忠新建建築師事務所	建築師			1110906	1130905	V
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			1110906	1130905	V
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	0932-087-101 02-25531717		1110906	1130905	V

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	李育襄	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	李育襄	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	李育襄	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	李育襄	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	李育襄	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	李育襄	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	李育襄	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	李育襄	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	李育襄	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：

擇一勾選	服務團隊類型	應附文件
☐ 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)。
☐ 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。
☐ 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。
☐ 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： ☒ 建築師(附開業證書，必附) ☐ 土木或結構技師(附執業證書) ☐ 不動產估價師(附開業證書) ☐ 會計師(附開業證書) ☐ 地政士(附開業執照) ☐ 不動產開發從業者(附在職證明) ☐ 建築經理與資產管理業者(附在職證明) ☐ 金融或信託機構從業者(附在職證明) ☐ 不動產代銷與仲介業者(附在職證明) ☐ 營造與工程顧問業者(附在職證明)

危老重建推動師輔導案件之報備

不肖危老重建規劃師索同意書 北市議員：陳情人誤以為公務員



【記者李叔霖 / 台北報導】

2023年11月9日 週四 下午4:21



照片來源：YAHOO!新聞

危老重建推動師輔導案件之報備

危老重建為現在居住重要議題，北市府特別設計「臺北市危老重建推動師專業人員培訓課程」，只要參加課程、通過測驗，即可獲得由都市發展局授予識別證。台北市議員九日表示，**最近接到民眾陳情，竟有不肖危老重建規劃師拿著識別證，冒充市府公務員誘騙民眾，簽下危老重建同意書且留下個資。這名規畫師後來消失無蹤，民眾哭訴苦等半年無下文，除了找不到人之外，也恐慌個資全都外洩，當時看到識別證還以為是公務員。**

現在危老重建規劃師識別證樣式設計，也容易讓民眾混淆，誤以為是市府公務員，以致卸下心防不慎上當，甚至危老重建輔導推動費可能讓不肖人士請領，比如協助十戶以下完成耐震初步評估項目，即可領到一.三萬元，協助十一至三十戶完成耐震初步評估項目，即可領到三.三萬元。

值得一提的是，若是五十一戶以上，輔導完成耐震初步評估能領到六.六萬元，若是成功輔導核准重建，則可領到四十萬元。

議員說，**不肖規劃師可能假借協助危老重建之名，行收集戶數資料及詐領推動費之實**，另不排除建商員工利用課程取得識別證，再運用身分之便，為建商收集資料，有利未來介入興建，屆時建商就能領到推動費用。呼籲市府嚴加規範與篩選培訓課程報名資格，測驗時必須採取嚴格的專業標準，切勿讓課程淪為詐騙集團的溫床，也避免讓民眾對市府失去信心。

內文來源：YAHOO!新聞

危老重建推動師輔導案件之報備

臺北市危老重建推動師



陳 筱 玲

推動師編號：110 北市建師字第 A00001 號
有效期限：110 年 6 月 0 日至 112 年 0 月 0 日
發證單位：臺北市政府都市發展局

臺北市危老都更推動師



陳 筱 玲

推動師編號：110 北市建師字第 A00001 號
有效期限：110 年 6 月 0 日至 112 年 0 月 0 日
發證單位：臺北市政府都市發展局

臺北市危老重建推動師
認 可 證



推動師編號：110○○○○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)

有效期限

中 華 民 國 1 1 0 年 0 0 月 0 0 日

於拜訪民眾時應先主動告知推動師係屬危老推動專業證明，非屬政府機關人員。

危老重建推動師輔導案件之報備

附件一

臺北市危老重建推動師輔導案件報備單

填報日期：____年____月____日

一、推動師基本資料			
姓 名	(簽章)	身分證 字 號	
推動師 證書字號		連絡電話 (含手機)	
通訊地址			
二、輔導標的			
社區建物 名 稱	☐ 無 ☐ 有	有無成立 管理組織	☐ 無 ☐ 有
門牌地址	區 里		號等
地段地號	區 段 小段		號等
使用執照	☐ 無 ☐ 有，____使字第____號	層棟戶數	地面 層 棟 戶
三、報備輔導項目(以下擇一勾選)			
☐ 耐震能力初步評估		☐ 公寓大廈管理組織報備	
☐ 耐震能力詳細評估		☐ 集合住宅增設昇降設備	
☐ 重建計畫報核		☐ 建築物外牆局部修繕	
☐ 建築物階段性補強		☐ 建築物外牆安全整新	
四、附註事項			
1、輔導報備項目，申請「重建計畫」者，應檢附耐震能力評估報告書，但震損屋或海砂屋須取得總戶數過半數以上區分所有權人簽署同意暨委任書。其餘各項目，須先取得2戶且1/10以上區分所有權人簽署同意輔導報備書，並檢附同意戶之建物所有權狀或建物登記謄本(第一類或第三類)，影本請加註「與正本相符」字樣。			
2、本件報備單得採親送或郵寄方式送達建管處秘書室總收文。 地址：臺北市信義區市府路1號南區2樓。			
3、表列報備輔導事項，必須於6個月內完成掛件，逾期失其效力，且同一案件同一推動師不得再重複掛件。			
4、重複申報不予備查，受理報備資訊請於建管處網站「危老重建專區」查詢。			
5、無使用執照之建物，得依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之合法建築物簡化認定規定辦理。			
6、須提具「臺北市危老重建推動師全程輔導重建說明書」之證明文件及危老重建(都更)推動師認可證影本。			

112/12ver.

區分所有權人同意輔導報備書

本人為臺北市____區____(代表號)

建築物之區分所有權人，同意危老重建推動師____向貴局報備輔導辦理

(報備輔導項目)，特立此書。

此致 臺北市政府都市發展局

一、區分所有權比例				
※建物為單一所有權人，不符報備資格。				
※區分所有權總戶數共____戶，同意輔導戶數計____戶。 (須經2戶且1/10以上區分所有權人簽署同意)				
二、區分所有權人同意輔導名冊				
編號	姓 名	所有權門牌	簽名或蓋章 (同意者簽名或蓋章)	是否知悉危老 重建推動師非 政府機關人員
1				☐ 知道 ☐ 不知道
2				☐ 知道 ☐ 不知道
3				☐ 知道 ☐ 不知道
4				☐ 知道 ☐ 不知道
5				☐ 知道 ☐ 不知道
6				☐ 知道 ☐ 不知道
7				☐ 知道 ☐ 不知道
8				☐ 知道 ☐ 不知道
9				☐ 知道 ☐ 不知道
備註：本申請資料應遵守個人資料保護法規定：資料蒐集、處理及利用之目的，僅為辦理危老輔導報備及臺北市危老都更推動師培訓執行計畫推動內容使用，不得作為他用。				

【如數重不列請自行延伸】

112/12ver.

危老重建推動師之督導及考核

業務違失 書面警告



- **推動師如有假借政府機關名義散發文宣品**或進行住戶洽訪，提供民眾錯誤資訊、法令或資料等，利用公開說明會場合宣導非該場次主軸項目誤導民眾，主管機關得處以書面警告，**受書面警告累計達3次者，廢止其推動師聘書或認可證。**

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、冒用他人身份等情事，或經查證涉有違反消極資格之情形者，**主管機關得撤銷或廢止其推動師資格**，並不得經由回訓回復資格，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輔導推動費。

參、危老重建工作站之設置與運作





關於建管處

公告資訊

科室業務

申辦案件

法規資訊

政府資訊公開

影音專區

首頁 > 科室業務 > 使用科 > 危老重建(耐震評估補助、推動師、推動站)



檔案下載

耐震能力評估

臺北市危險及老舊建築物重建獎勵保證金退還

危老重建工作站

危老重建推動師

附件下載

下載

臺北市危老重建工作站地點及服務時段一覽表 pdf(419KB)

下載

臺北市危老重建工作站設置管理要項與申請書表 odt(24KB) pdf(593KB)



危老重建工作站地點及服務時段查詢

<https://cmo.gov.taipei/cp.aspx?n=023341AF71C3812D>

臺北市危老都更重建工作站



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項評估，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

中華推動自力都市更新協會
自力推更新，自己分杯羹
自力推危老，資金免煩惱

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

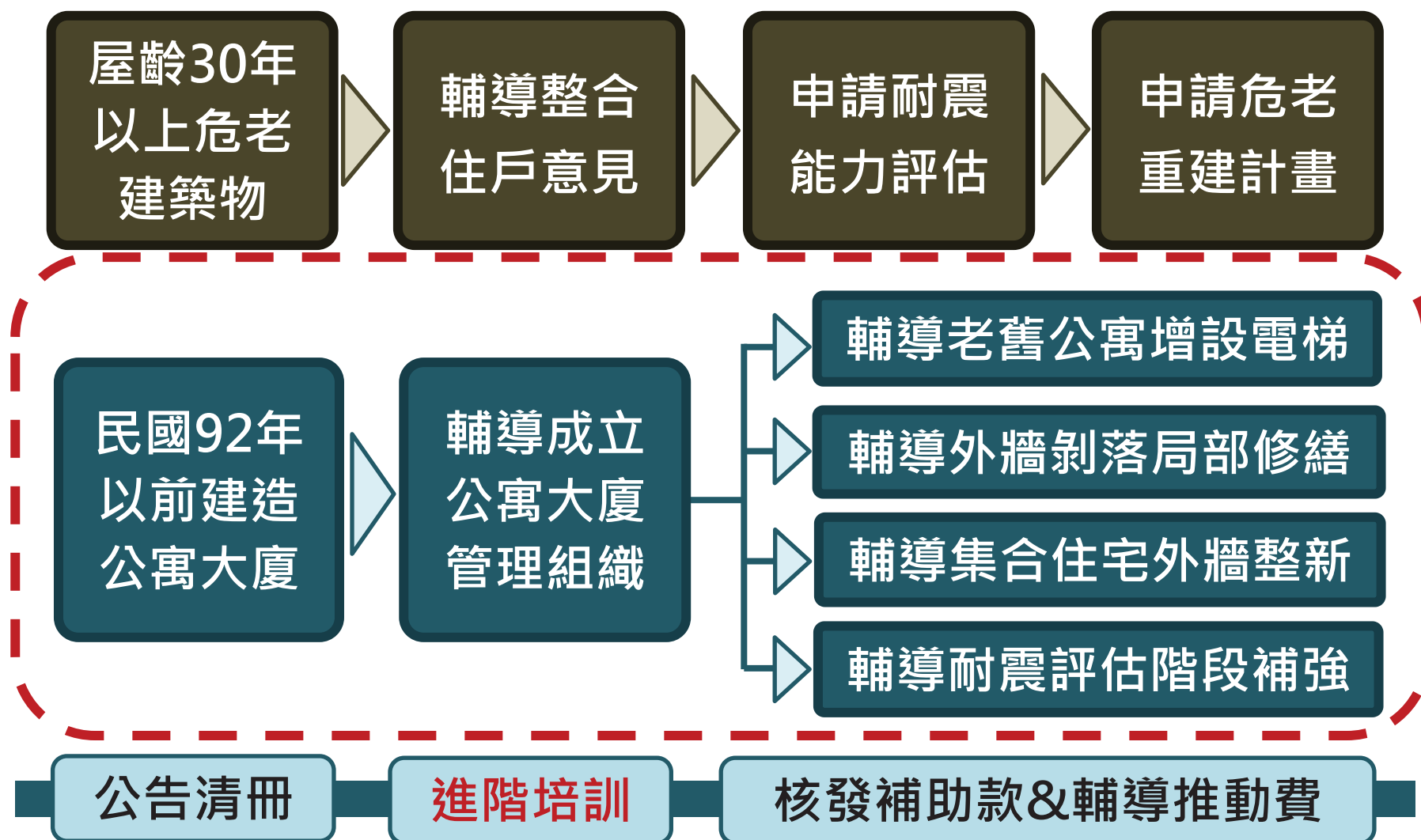
- 放寬容積獎勵：未含容積移轉可達法定容積30%，或原容積1.15倍
109年5月9日前提出申請再給予法定容積10%之獎勵。
- 建物耐震性能初評、詳評費用均有補助
- 公營銀行專案提供高成數低利融資
- 地價、房屋稅賦減半徵收2至10年，合計最長12年

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

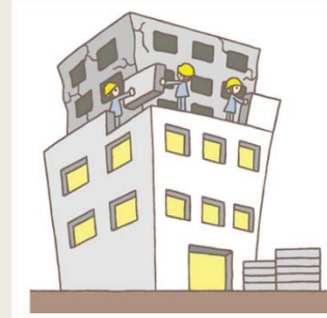
臺北市危老重建推動情形



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 及弱層補強
				
●輔導民國92年以前興建完成，且樓高六層以上未曾報備管理組織之公寓大廈，成立管理委員會或推選管理負責人。	●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300萬元。	●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。	●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。	●經結構快篩判認有潛在危險疑慮者，輔導辦理耐震評估及弱層補強。 ●耐震初評補助上限1萬5000元。弱層補強補助上限450萬元。

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	10戶以下	11~30戶	31~50戶	51戶以上	請款時機
	輔導項目					
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	危老推動費 有關推動危老重建項目 整體提升1.3倍					
	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。					
	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。					
	三 單一所有權人之建物不予補助輔導推動費					
	四 輔導本市列管地震災區、海砂區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。					

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 輔導項目	10 戶以下	11 ~ 30 戶	31 ~ 50 戶	51 戶以上	請款時機
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	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。 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。 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。					

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	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。 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。 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。		

輔導推動費核發項目及額度一覽表

類別	戶數 輔導項目	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
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	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。 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。				

輔導推動費核發項目及額度一覽表

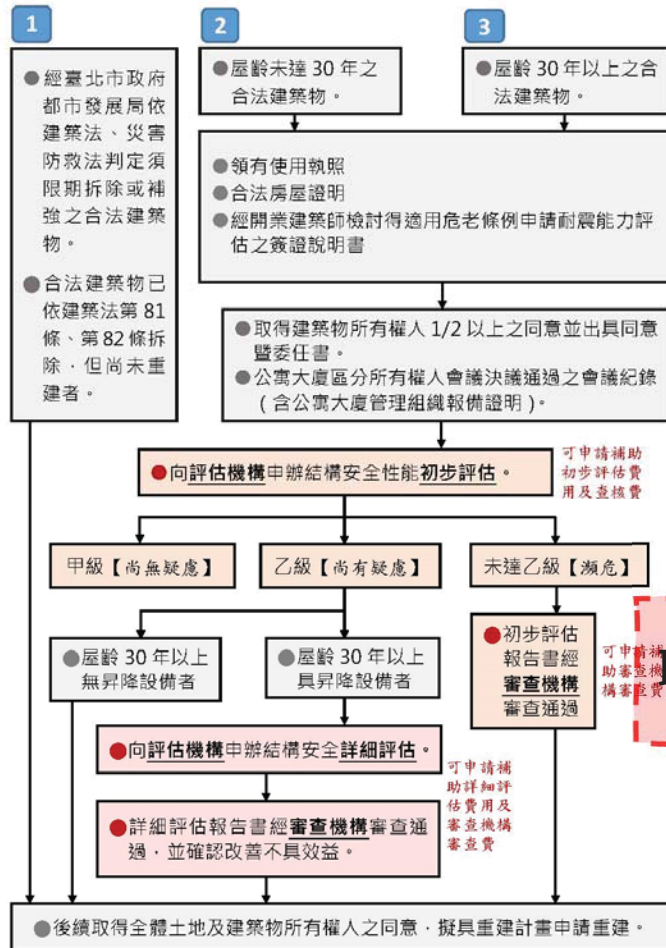
類別	輔導項目	請領上限	請款時機
修繕改良	申請增設 昇降設備	按本局核定之補助金額（含設計、監造及施工）10%核發，並以不超過10.0萬元為限。	領得使用執照或變更使用執照
	申請外牆 局部修繕	按本局核定之補助金額30%核發，並以不超過1.5萬元為限。	修繕完竣領得本局核備公函
	申請外牆 安全整新	按本局核定之補助金額（含設計、監造及施工）10%核發，並以不超過15.0萬元為限。	竣工報驗或領得變更使用執照
備註	一 輔導「修繕改良」，應取得公寓大廈進階課程講習結業證書。 二 推動師應先向建管處完成輔導備查程序，始得自備查函發文之日起6個月內協助社區住戶向建管處申請第一階段雜項執照或使用執照，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。 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。		

都市更新 & 危老重建



112年重大調整-取消審查機構程序

臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估作業程序

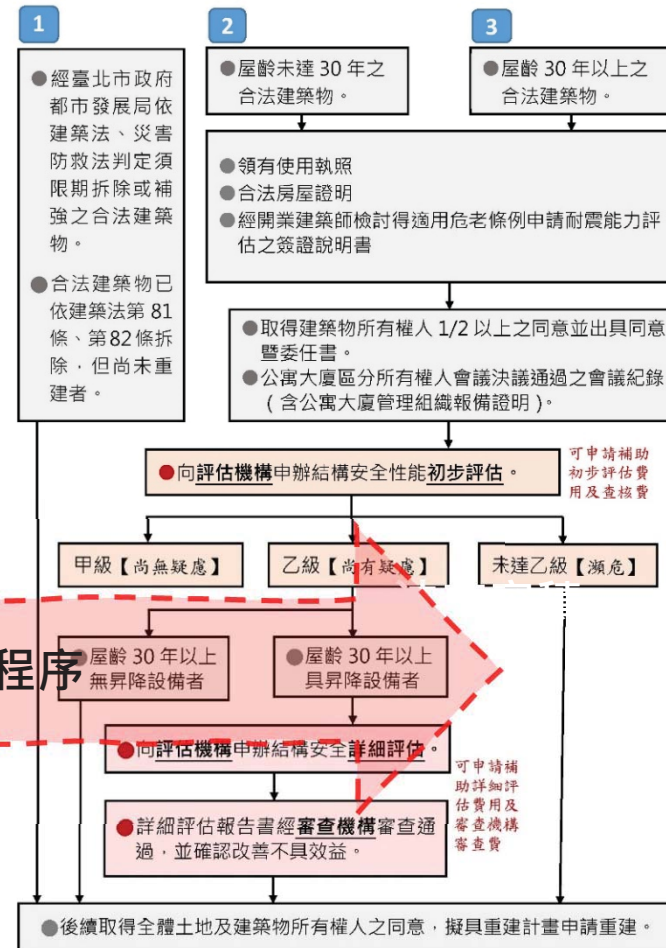


修正前作業程序

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

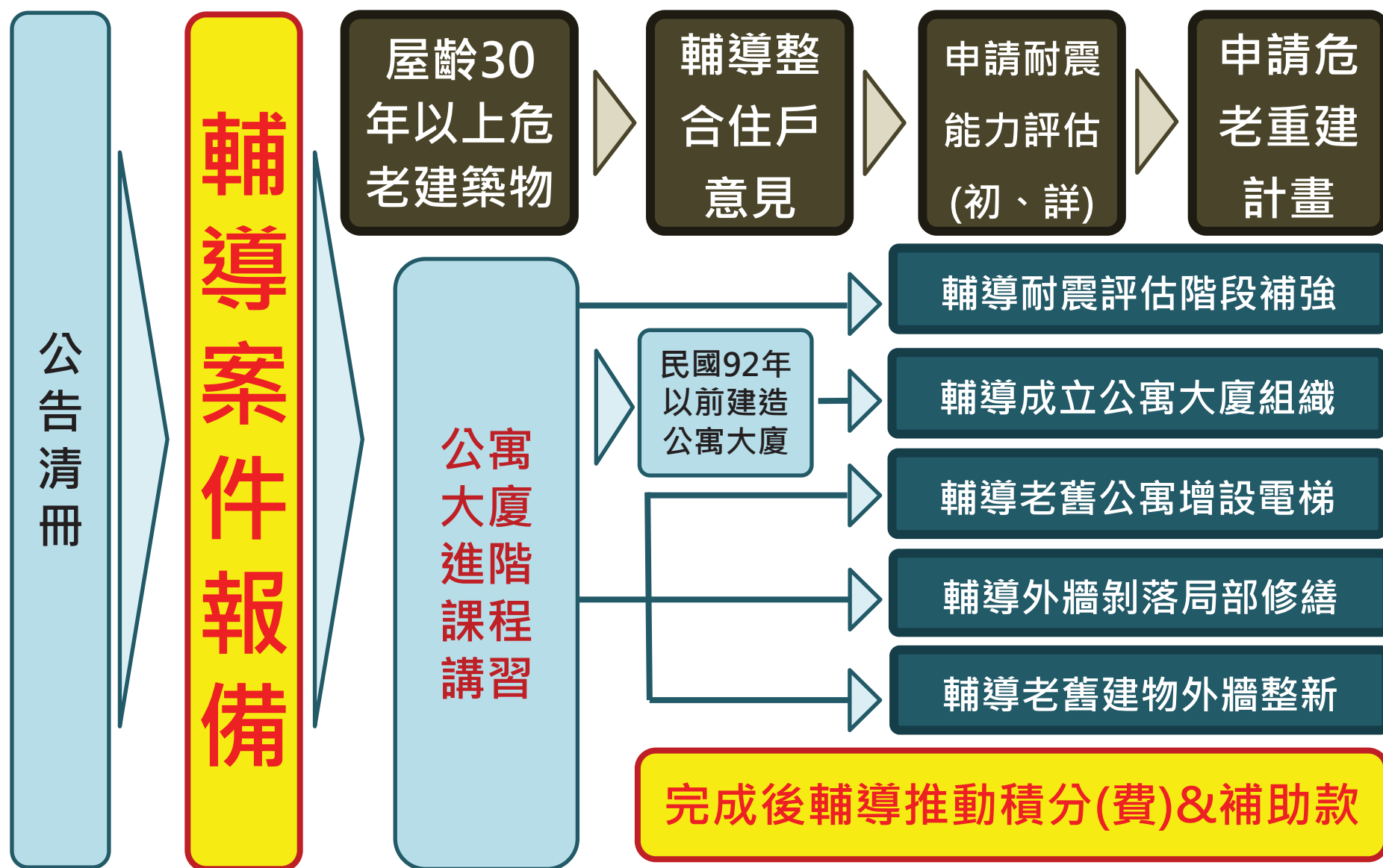
中華民國112年7月21日臺北市府(112)府法綜字第1123032734號令修正

臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估作業程序



修正後作業程序

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。

112年重大調整-危老重建推動師注意事項

已達換證回訓條件的危老重建推動師可參與非僅回訓的培訓課程嗎？

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

受文者：臺北市建築管理工程處使用科
(危老專案)

承辦人：林惠娟
電話：02-27208889轉2777、2778

發文日期：中華民國112年10月18日
發文字號：北市都授建字第1126173254號
遠別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為使培訓機構辦理危老推動師換證回訓課程與培訓課程更加符合整體課程需求，回訓與培訓課程得合併辦理一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺北市建築管理工程處第11234次處務會議指(裁)示事項辦理。
- 二、因應危老推動師換證回訓課程參訓人數不足或其他等因素，致課程開辦無法滿足需求，基於保障其權益，爰換證回訓課程得併培訓課程辦理，由培訓機構依實際課程需求調整，惟培訓機構辦理培(回)訓課程各組之課程名稱及修習總時數仍應依循「臺北市危老都更推動師培訓執行計畫」第肆點第三項之規定。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產仲介經紀人員教育協會、財團法人中國地政研究所、台灣不動產物業人力資源協會、社團法人中華都市更新全國總會、社團法人臺北市自行實施都市更新發展協會、財團法人台灣建築中心、中國房地產研究發展協會、社團法人中華民國不動產教育訓練發展協會、全國都市危險及老舊建築物加速重建協會、中華城鄉更新發展研究教育學會、中華不動產知識交流協會、社團法人新北市都市更新推動協會、社團法人台北市地政士公會、社團法人台北市不動產教育發展協會、中華民國都更危老重建協會、台灣公寓大廈品質管理協會、臺北市不動產聯協會、致理學校財團法人致理科技大學、臺北市老屋改建發展協會、臺北市危老重建推動師公會、臺北市危老重建推動師協會、財團法人慈暉文教基金會

副本：

發文日期：112年10月18日

二、因應危老推動師換證回訓課程參訓人數不足或其他等因素，致課程開辦無法滿足需求，基於保障其權益，爰換證回訓課程得併培訓課程辦理，由培訓機構依實際課程需求調整，惟培訓機構辦理培(回)訓課程各組之課程名稱及修習總時數仍應依循「臺北市危老都更推動師培訓執行計畫」第肆點第三項之規定。

112年重大調整-危老重建推動師注意事項

臺北市危老都更推動師培訓執行計畫-112年05月09日臺北市政府都市發展局北市都建字第11261128081號令修正發布，自112年06月01日起生效

2、回訓講習方式：

培訓機構辦理回訓之必修課程及各組別修習時數，規定如下，

(1)必修課程

項次	課程名稱	備註
1	近期危老條例及其子法修正重點及相關函釋	必修
2	近期臺北市危老重建相關法令修正重點解說	必修
3	危老推動師輔導案件報備及推動費請領實務	必修

(2)除上項必修課程外，培訓機構應針對回訓學員自行開設必要之選修課程並分配上課時數。

(3)回訓課程修習總時數：

- ①A組：不得少於七小時。
- ②B、C組：不得少於一四小時。
- ③D組：不得少於二一小時。

(三)結訓門檻：參訓學員於修滿培(回)訓課程後，得參與結訓測驗，測驗成績達八〇分以上者，由培訓機構發給「臺北市危老重建推動師課程(換證回訓)講習合格證明」。

112年危老條例修法

都市危險及老舊建築物加速重建條例修法

中華民國112年12月6日總統華總一義字第 11200105761號令增訂公布第5-1條條文

第 5-1 條

前條第一項之土地及合法建築物為公有財產者，除下列情形外，應參與重建，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方公產管理法令相關規定之限制：

- 一、另有合理之利用計畫無法參與重建。
- 二、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之五十以上。
- 三、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之三十以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準。

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

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

113年-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 修法

《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》修正內容

- 一、修訂本處理原則相關**名詞定義**。（修正規定第二點）
- 二、修訂市有不動產參與危老重建方式**應備申請文件規定**。（修正規定第三點）
- 三、修訂市有不動產參與危老重建**仍有公用需求時，管理機關應依臺北市市有資產
供需整合審查原則辦理之規定**。（修正規定第四點）
- 四、修訂市有不動產參與危老重建申請案時之處理方式。（修正規定第五點）
- 五、修訂市有不動產以合建方式參與危老重建時，由臺北市政府**財政局市有財產審
議委員會審查市有不動產重建前後之權利價值**。（修正規定第八點）
- 六、修訂管理機關得**出具同意申請重建文件及土地使用權同意書之時點規定**。（修
正規定第九點）

113年-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 修法

《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》修正內容

二、本處理原則用詞，定義如下：

(一) 危老基地：指重建計畫範圍內之建築基地。

~~(二) 危老申請人：指擬依危老條例申請危老重建者，且係危老基地之預定起造人。~~

(二) 重建計畫：指起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第五條規定擬具之計畫。

(三) 同意申請重建文件：指市有不動產管理機關（以下簡稱管理機關）同意依危老條例第五條之一規定參與危老重建時，所出具供起造人向危老重建主管機關申請危老重建之文件。

(四) 土地使用權同意書：指管理機關以協議合建方式參與危老重建時，所出具同意提供土地供起造人申請建築執照之文件。

113年-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 修法

《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》修正內容

三、起造人向管理機關申請同意市有不動產參與危老重建者，應檢附下列文件 (原第四點)

(一) 申請書。

(二) 全體起造人身分證明文件：自然人，應檢附國民身分證正反面、護照或居留證影本；團體或法人，應檢附登記證明文件或主管機關核准之立案證明，及負責人國民身分證正反面、護照或居留證影本。

(三) 危老基地內之全體私有土地及合法建築物所有權人名冊，及經所有權人簽名或蓋章之同意書影本。

(四) 全體起造人之同意文件。

(五) 危老基地內土地與建築物清冊及地籍圖。

(六) 重建計畫草案。

(七) 切結書。

市有不動產以協議合建方式參與危老重建，除前項文件外，起造人應併同檢附下列文件：

(一) 重建後本府得分回之土地、建築物與停車位清冊，及其價值計算說明與參考資料。

(二) 合建契約書草案。

(三) 重建前後價值及成本估算表。

前二項檢附文件內各項成本及重建前、後權利價值之鑑價基準日，應具一致性。

第一項之起造人有二人以上者，應推派一人代表申請。

第一項及第二項申請文件不完備者，管理機關應通知申請人限期補正；屆期末補正或補正不全者，得駁回其申請。

113年-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 修法

《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》修正內容

五、市有不動產有危老條例第五條之一第一項規定之除外情形者，管理機關應依其核定之開發利用計畫或優先採都市更新方式辦理。

除前項規定外，管理機關應依下列方式參與危老重建：

- (一) 市有土地面積在**一百五十平方公尺以下**，依危老重建主管機關核准之**重建計畫專案讓售與起造人**。
- (二) 市有土地面積**超過一百五十平方公尺、五百平方公尺以下**，於危老重建**主管機關核准重建計畫後辦理標售**，除原有法定優先承購者外，起造人得以同樣條件優先承購。
- (三) 市有土地面積**超過五百平方公尺**，於不編列預算原則下，以**協議合建**方式參與危老重建。前項第一款規定之出售價格及第二款規定之標售底價，評估時得適度加計容積獎勵及拆除改建效益。

市有不動產有第一項情形時，管理機關應函復申請人。

113年-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 修法

《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》修正內容

八、市有不動產以協議合建方式參與危老重建，經管理機關審核申請人檢附之文件符合第三點規定後，應依序辦理下列作業：

- (一) 依第六點規定委託不動產估價師查估重建前後之土地及建築物權利價值後，**提報財政局**市有財產審議委員會審查市有不動產重建前後之權利價值。
- (二) 簽報本府**核定市有不動產重建前後之權利價值及重建後最低應分配比例**。
- (三) 管理機關與全體起造人應於前款重建前後權利價值及重建後分配比例核定日後**六個月內達成協議，逾期未達成者，視為協議不成立**。
- (四) 簽訂合建契約。

113年-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 修法

《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》修正內容

九、管理機關應專簽報府核准後，始得先行出具同意申請重建文件予申請人。市有不動產以專案讓售及標售方式參與危老重建時，管理機關應俟危老重建主管機關核准重建計畫後，始得辦理出售；以協議合建方式參與危老重建時，管理機關應俟危老重建主管機關核准重建計畫，並簽訂合建契約後，始得出具土地使用權同意書。

臺北都更5+3箭

「都更VS.地政資訊平台」

臺北市府
都更/地政資訊平台
Urban Renewal Land Information

都更門檻估算服務 | 按此進入

三類謄本
線上預約

權利變換
地價改算 預審

地籍線建築線
預檢

建物第一次測量
預審

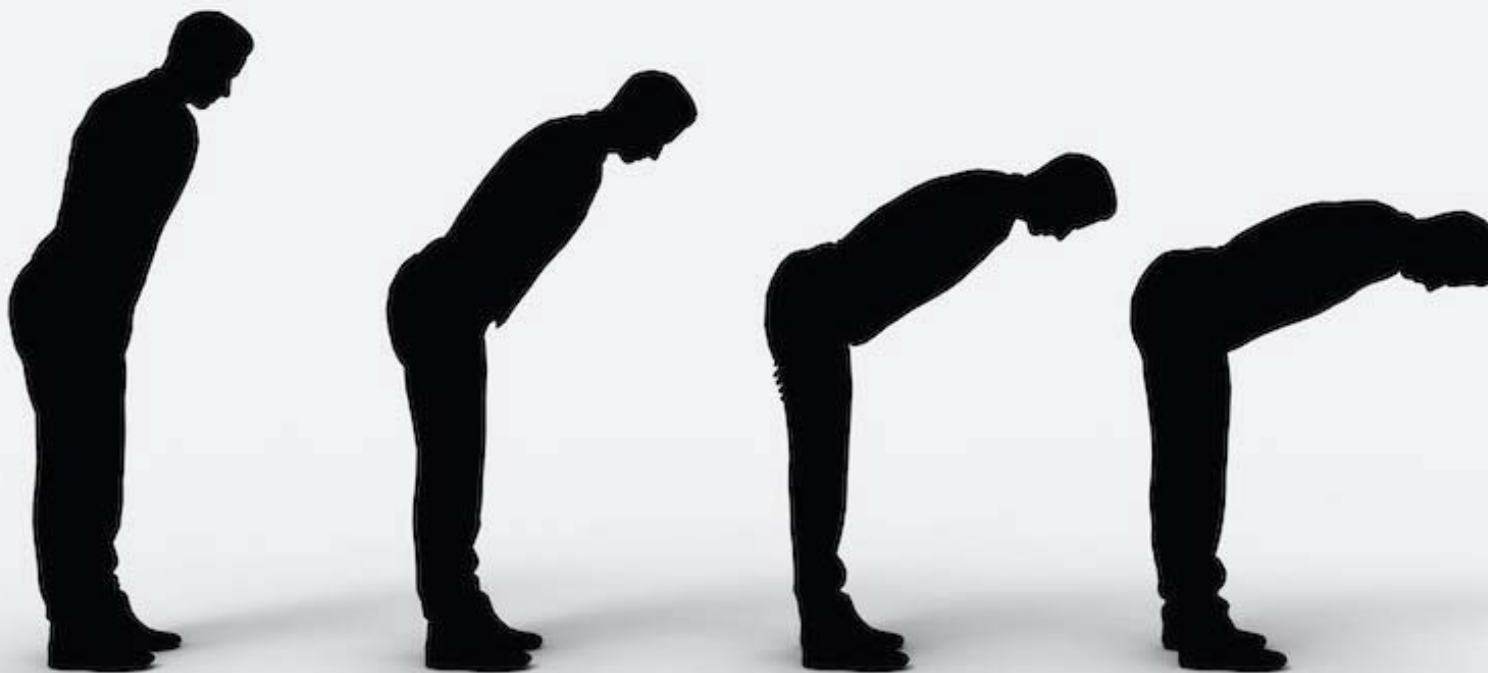
都更法規資訊



臺北市都市更新處法令諮詢專線(02)2781-5696轉 3093



臺北市政府地政局電話1999轉7522；外縣市：(02)2728-7522



感謝聆聽

113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 加速重建之相關法令說明



臺北市建築管理工程處 劉國軒正工程司

中華民國113年12月06日

授課內容

1

危老獎勵項目與重建計畫
審查：

2

危老簡化程序與案例

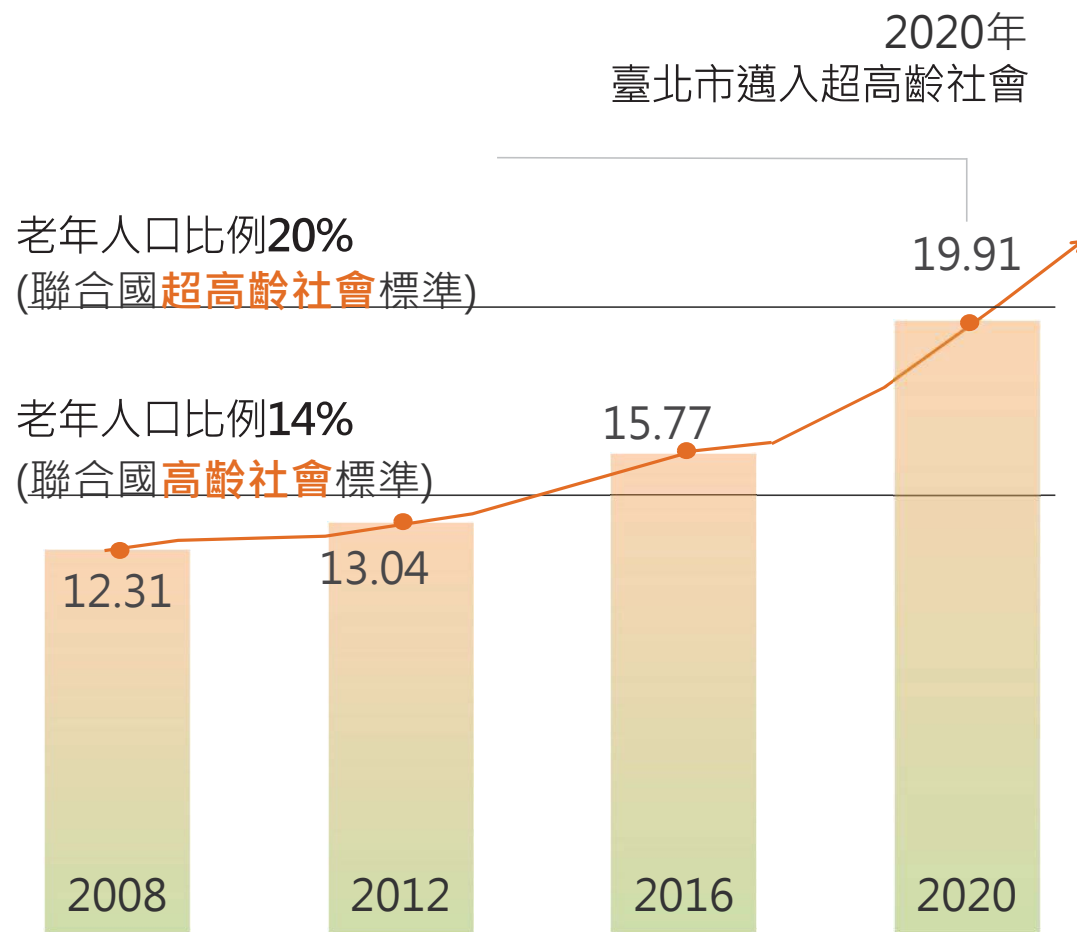
3

最新法規修正

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：



■ 需要更有效率及準確的都市發展政策及彈性的公共設施政策



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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

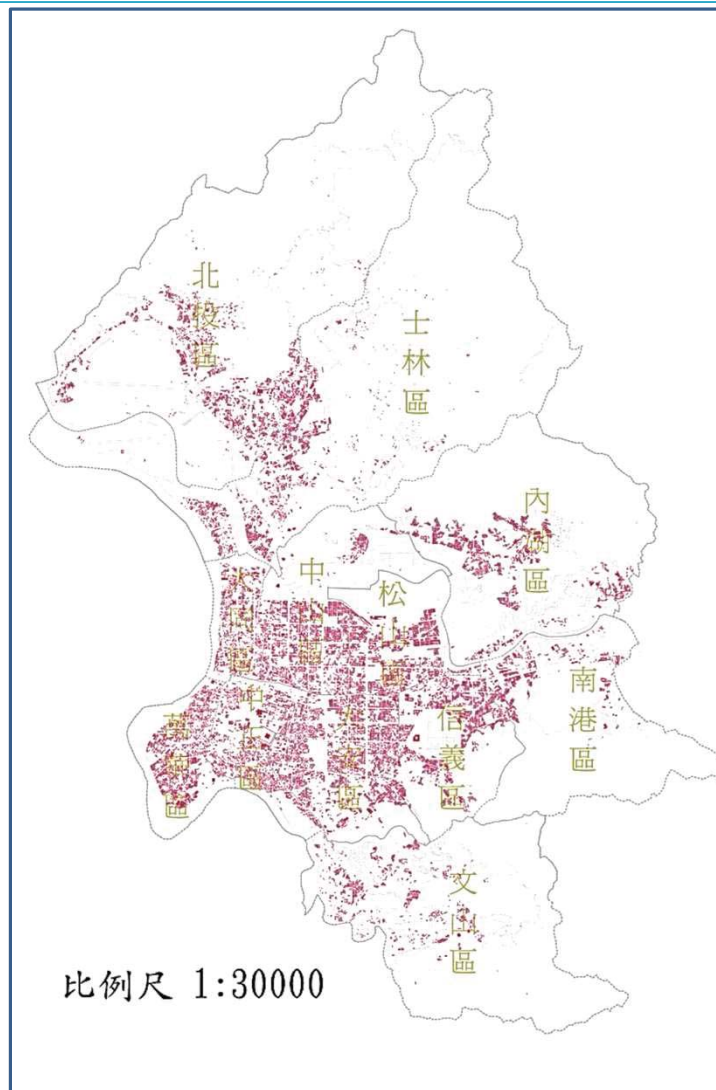
公共設施不足

部份地區因過去快速發展，導致今日公共設施不足、公設品質低落等問題。



斯文里整宅

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：



臺北市領有使用執照建築物數量統計

110.08.31

屋齡	棟數	比例
50年以上	35,415棟	30.67%
40年以上	76,538棟	66.29%
30年以上	98,423棟	85.25%
全市棟數	115,457棟	100.0%



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

The screenshot shows the official website of the Taipei City Building Management Engineering Bureau. The main navigation bar includes links for 'About Building Management', 'Public Information', 'Business Services', 'Application Cases', 'Legal Information', 'Government Information', and 'Image Gallery'. A prominent banner at the top reads '臺北市建築管理工程處 綠能智慧建築改善服務團'. Below this, a red box highlights the '臺北市建築管理工程處 首頁 > 危老重建專區' (Taipei City Building Management Engineering Bureau Home > Dangerous Old Building Reconstruction Special Zone). The 'Dangerous Old Building' section is highlighted with a red star and contains a sub-menu with '危老重建' (Dangerous Old Building), '違建處理' (Unauthorized Construction Handling), and '公寓大廈管理' (Apartment Management). The 'Dangerous Old Building' sub-menu includes '危老文宣手冊' (Dangerous Old Building Publicity Manual), '危老相關法規' (Related Regulations), '耐震能力評估' (Seismic Capacity Assessment), '危老重建計畫' (Dangerous Old Building Reconstruction Plan), '危老稅捐減免' (Tax and Donation Exemptions), '危老重建推動師' (Dangerous Old Building Reconstruction Promoter), and '危老重建工作站' (Dangerous Old Building Reconstruction Workstation). The 'Dangerous Old Building Reconstruction Plan' item is highlighted with an orange box. The main content area on the right lists '業務說明' (Business Description), '相關服務連結' (Related Service Links), and '檔案下載' (Download Center).

臺北市

危險及老舊建築物 加速重建問答集

【112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

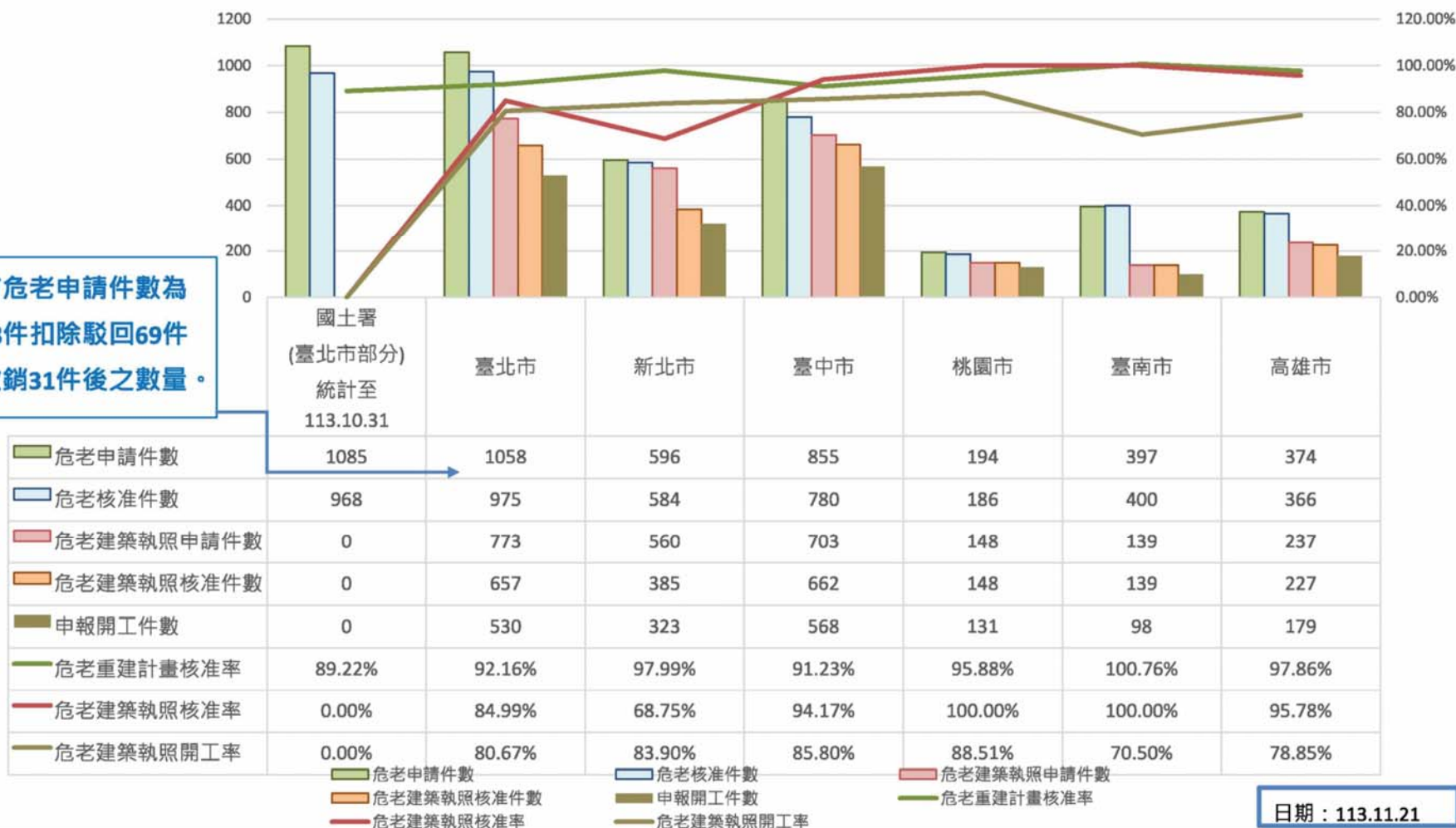
臺北市政府都市發展局
臺北市建築管理工程處

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

危老計畫 申請1085件、核准968件 89.22%
建造執照 申請 773件、核准657件 84.99%

六都危老重建計畫統計表

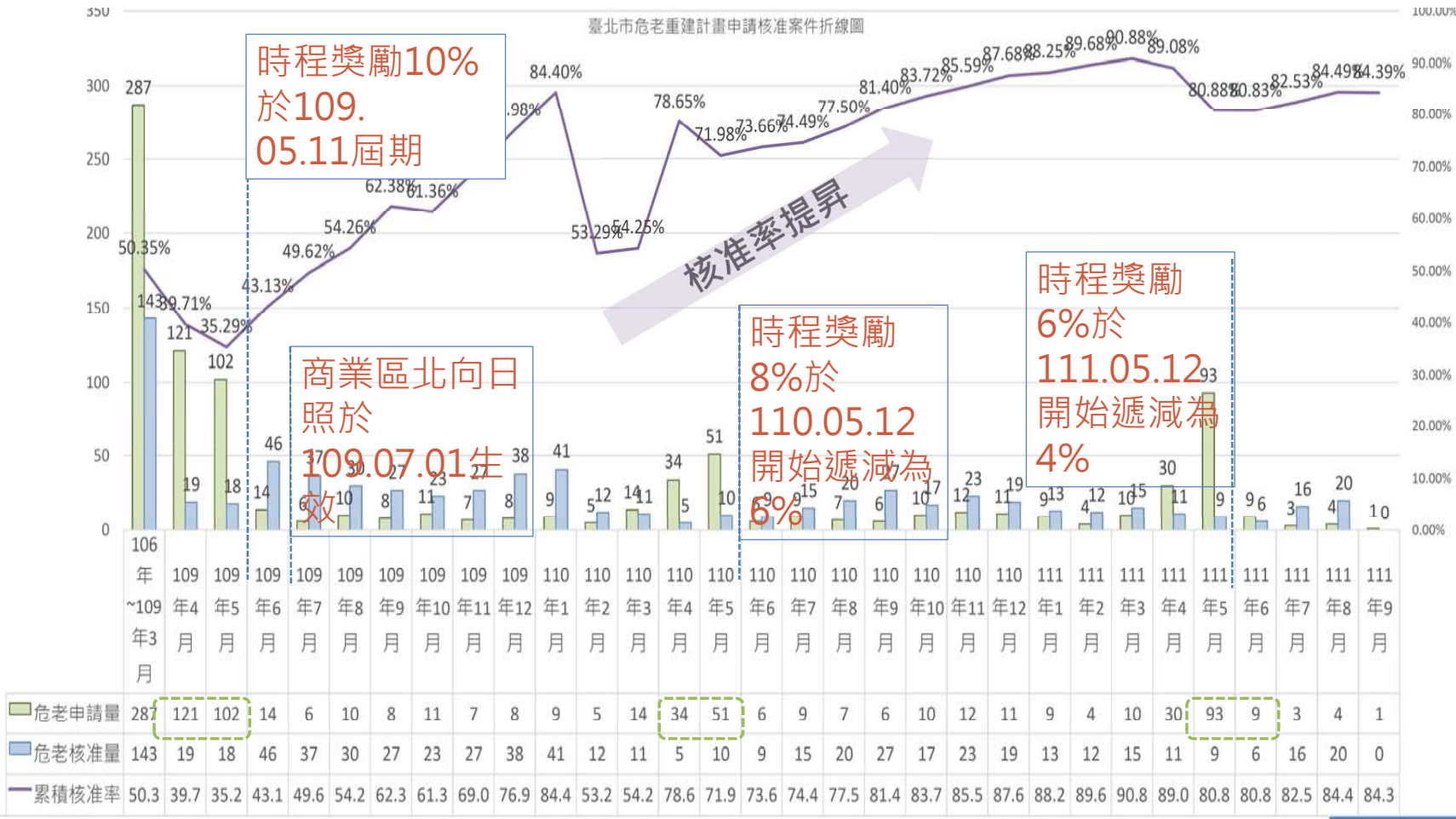
本市危老申請件數為
1158件扣除駁回69件
及撤銷31件後之數量。



日期：113.11.21

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

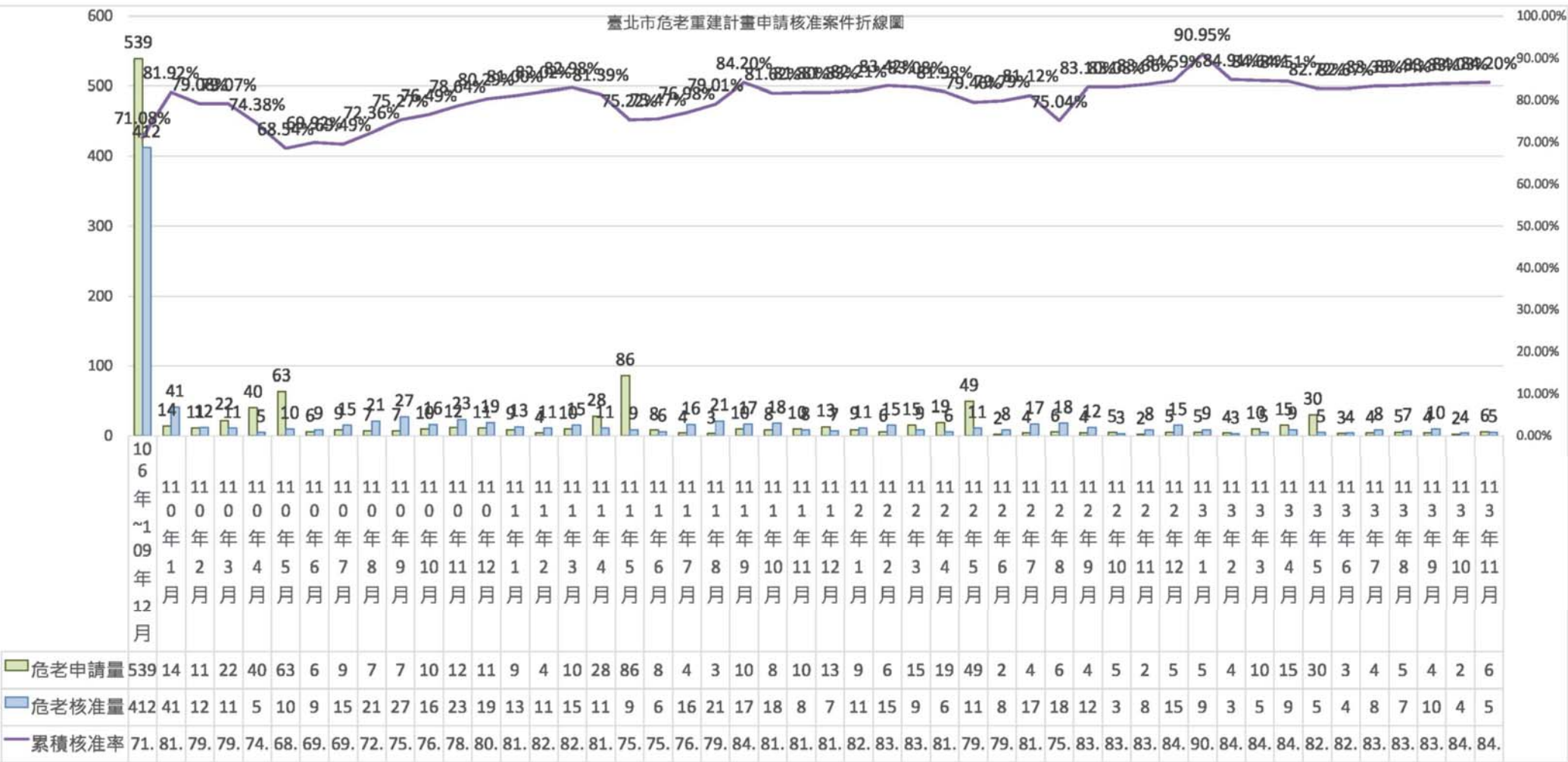
臺北市危老重建計畫申請案件折線圖106~1110907



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查:

危老計畫 申請1085件、核准968件 89.22%
建造執照 申請 773件、核准657件 84.99%

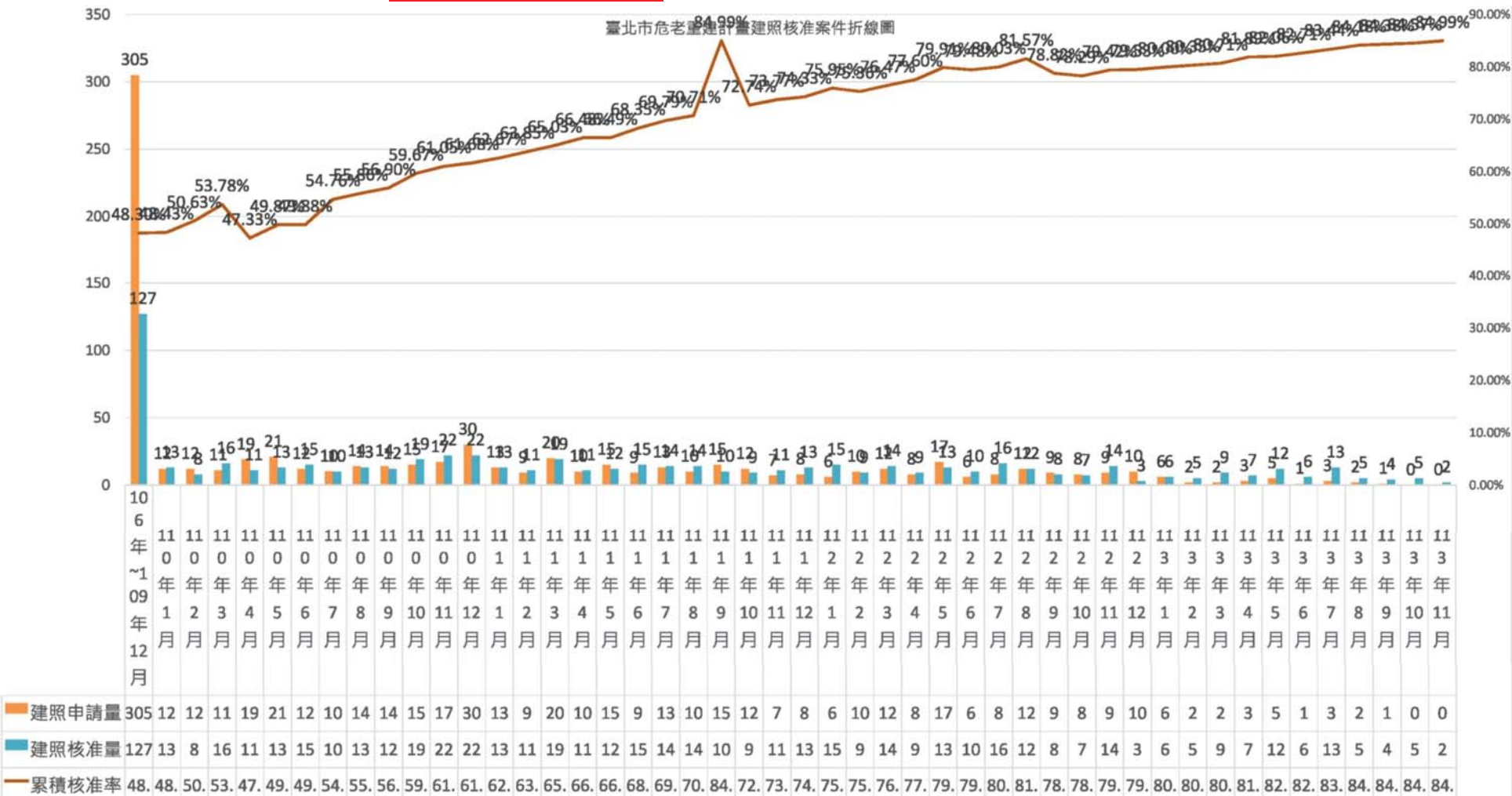
臺北市危老重建計畫申請案件折線圖 ~1131121



捌、危險老舊建築加速重建條例

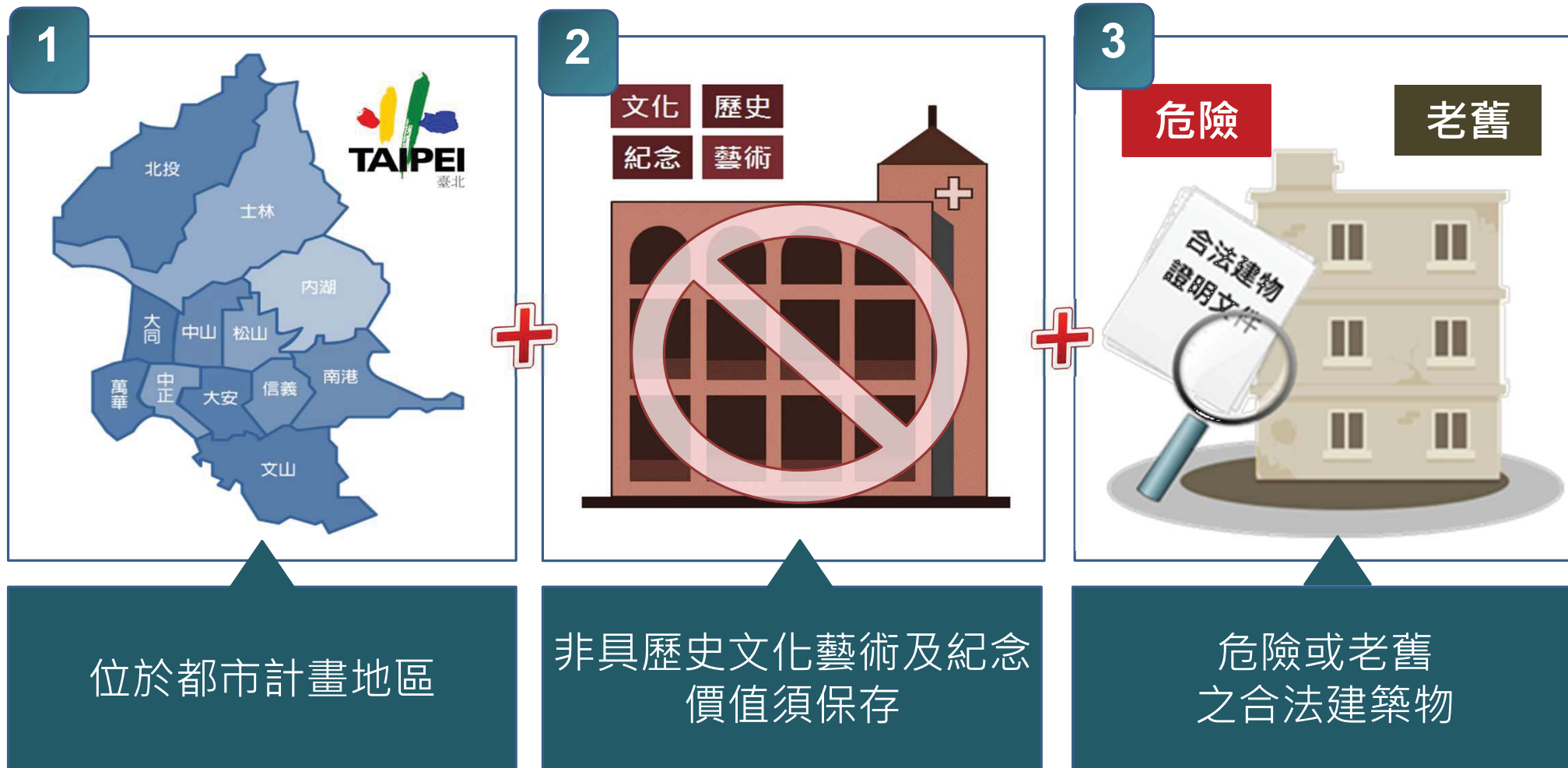
危老計畫 申請1085件、核准968件 89.22%
建造執照 申請 773件、核准657件 84.99%

臺北市危老重建計畫建造執照核准案件折線圖 ~1131121



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

「危老條例」的適用對象



貳、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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，且詳細評估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。

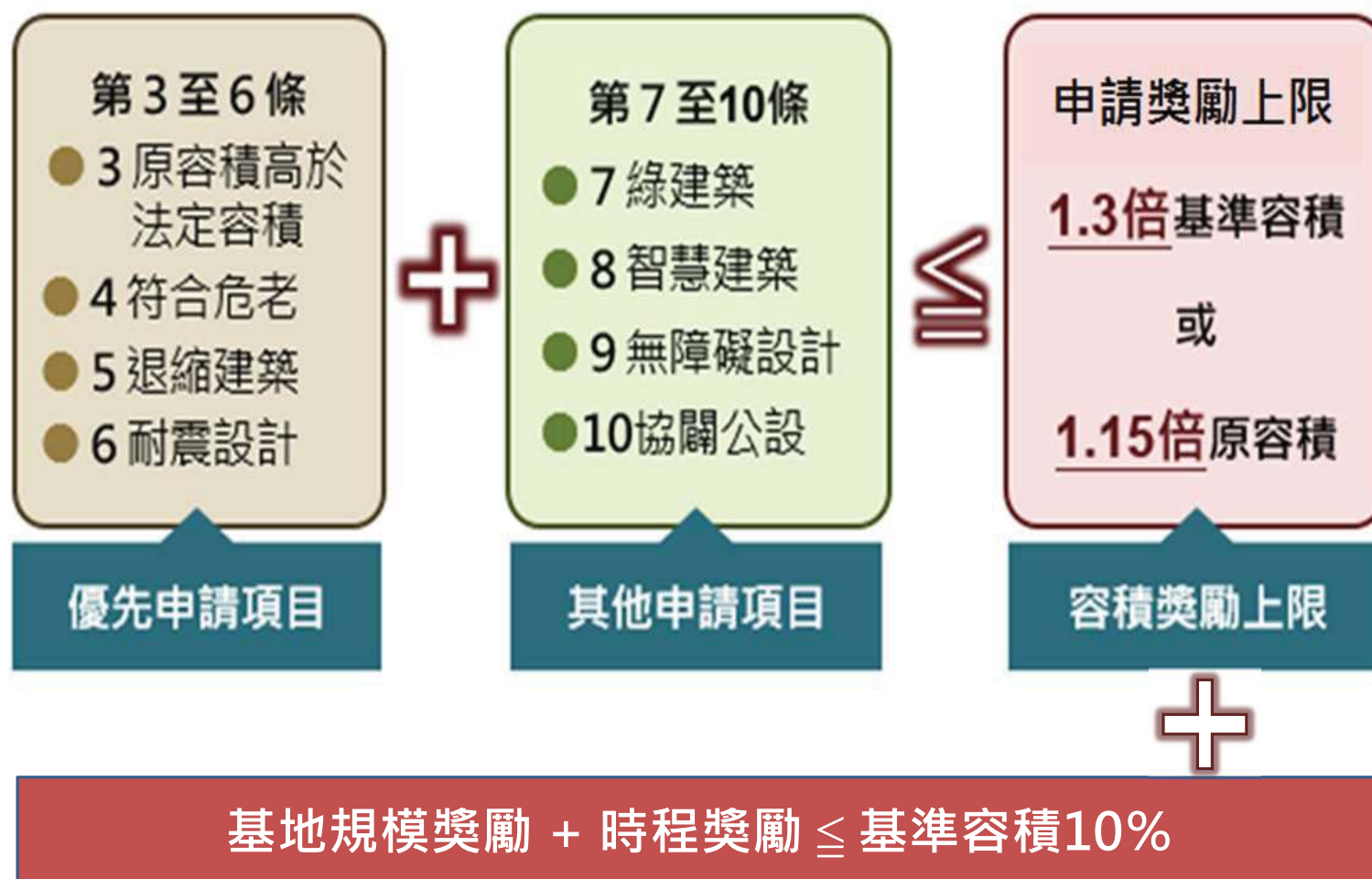
壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

依危老條例重建相關申辦程序



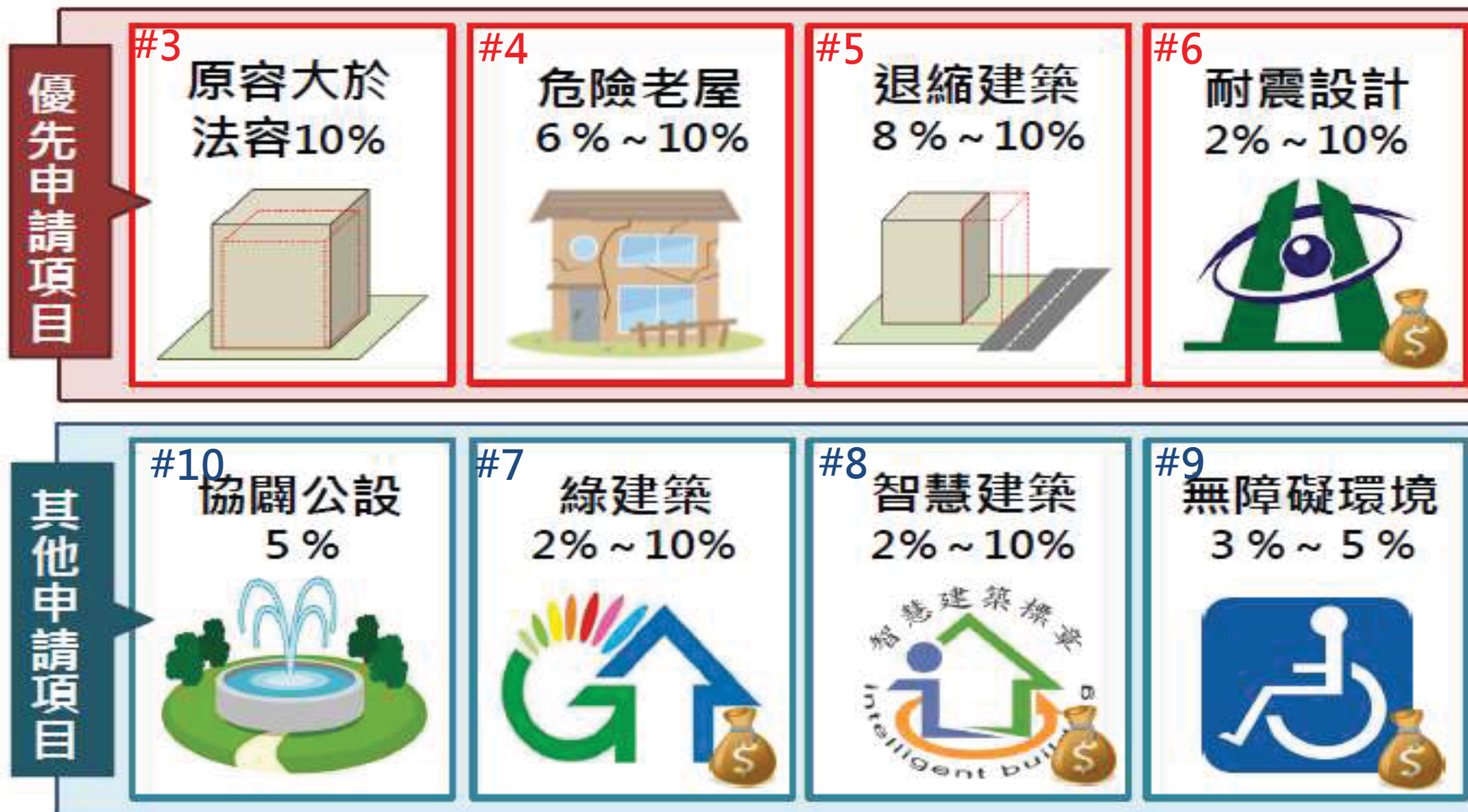
壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

危老建築容積獎勵申請項目



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

危老重建容積獎勵項目



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

應優先申請

行政區	核准數	§3原容 大於法 容	§4結構	§4-1微 型基地	§5退縮	§6耐震	§7綠建築	§8智慧建 築	§9無障礙	§10開闢 公設
士林區	108	11	108	0	65	99	81	54	26	5
大同區	97	4	97	0	23	74	60	48	25	4
大安區	107	16	107	0	52	98	85	51	33	12
中山區	131	19	130	0	50	120	104	78	33	2
中正區	95	18	95	0	33	85	70	50	16	5
內湖區	55	0	55	0	32	48	42	29	11	1
文山區	56	0	56	0	25	50	43	27	18	1
北投區	96	2	96	0	72	85	78	44	37	5
松山區	52	13	52	0	20	47	38	26	16	4
信義區	43	4	43	0	22	40	37	22	9	1
南港區	15	0	15	0	11	14	11	7	4	0
萬華區	63	2	62	0	22	52	41	19	17	7
總計	918	89	116	0	312	212	190	255	345	47
比例		9.69%	99.78%	0.00%	46.51%	88.45%	75.16%	49.56%	26.69%	5.12%

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

獎勵分類	分 項	容積獎勵額度					備 註
		2%	4%	6%	8%	10%	
優先獎勵項目	原建築容積大於基準容積者					●	
	#4 危老條例適用資格	地方主管機關通知限期改善，補強或拆除者				●	
		經結構安全性能評估結果未達最低等級者			●		
		屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估結果未達一定標準，且改善不具效益或未設昇降設備者		●			
	#5 基地退縮	基地與巷道退縮淨寬 4 公尺，與鄰地境界線距離不得小於 2 公尺				●	退縮部分須採淨空設計及設置無遮簷人行步道
		基地與巷道退縮淨寬 2 公尺，與鄰地境界線距離不得小於 2 公尺			●		
	#6 耐震設計	耐震設計標章				●	
		新建住宅結構安全性能評估第一級者		●			
		新建住宅結構安全性能評估第二級者	●				
		新建住宅結構安全性能評估第三級者	●				

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查:

獎勵分類		分 項	容積獎勵額度						備 註	
			2%	3%	4%	5%	6%	8%		10%
其 他 獎 勵	#8 智慧建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾 500 m²者，不適用 銅級與合格級之獎 勵額度
		黃金級						●		
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
	#7 綠建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾 500 m²者，不適用 銅級與合格級之獎 勵額度
		黃金級						●		
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
	#9 無障礙環境	無障礙住宅建築標章				●				
		新建住宅無障礙環境 評估 第一級			●					
		新建住宅無障礙環境 評估 第二級		●						
	#10 協助取得及開闢重建計畫範圍 周邊公共設施用地，產權 登記為公有者					●				公式 = 公共設施用 地 面 積 X (公 共 設 施 用 地 之 公 告 土 地 現 值 / 建 築 基 地 之 公 告 現 值) X 建 築 基 地 之 容 積 率



無障礙住宅建築標章

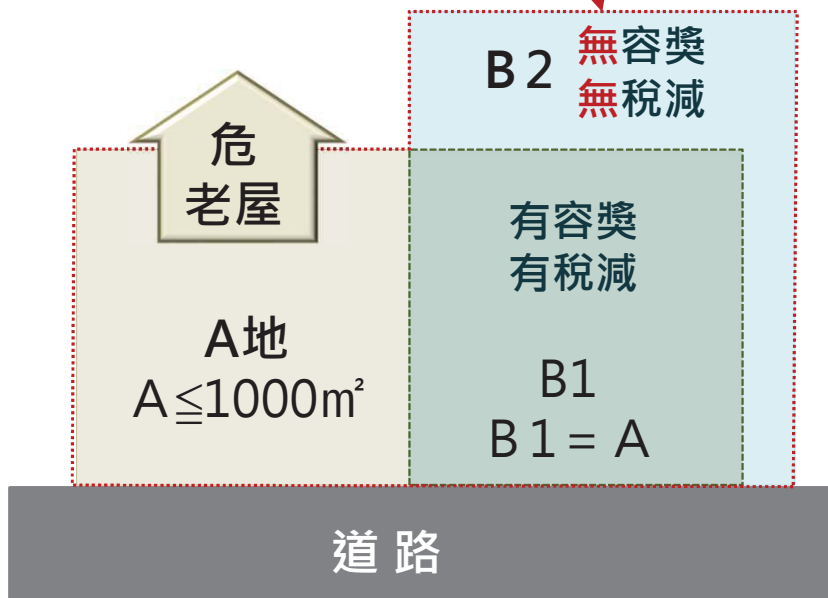


壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

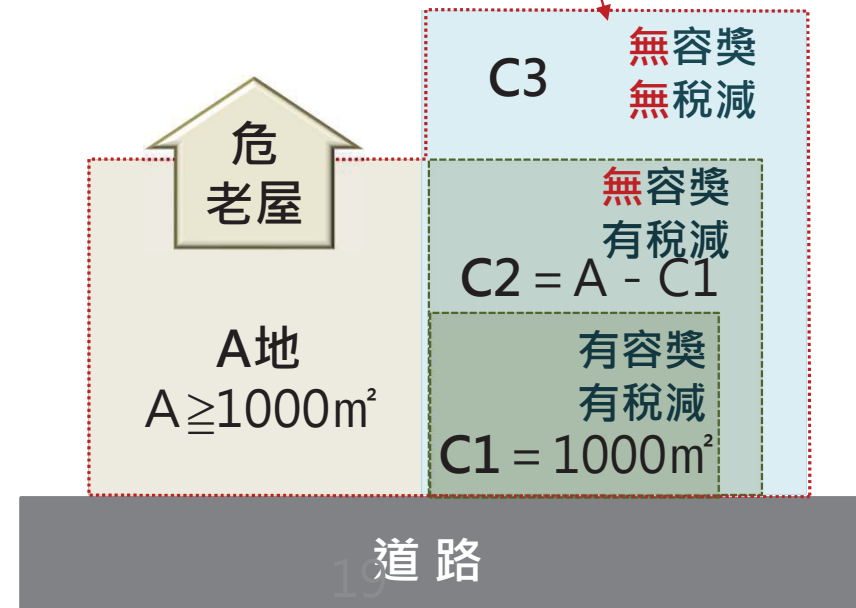
危老條例109.5.6修正重點

- 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



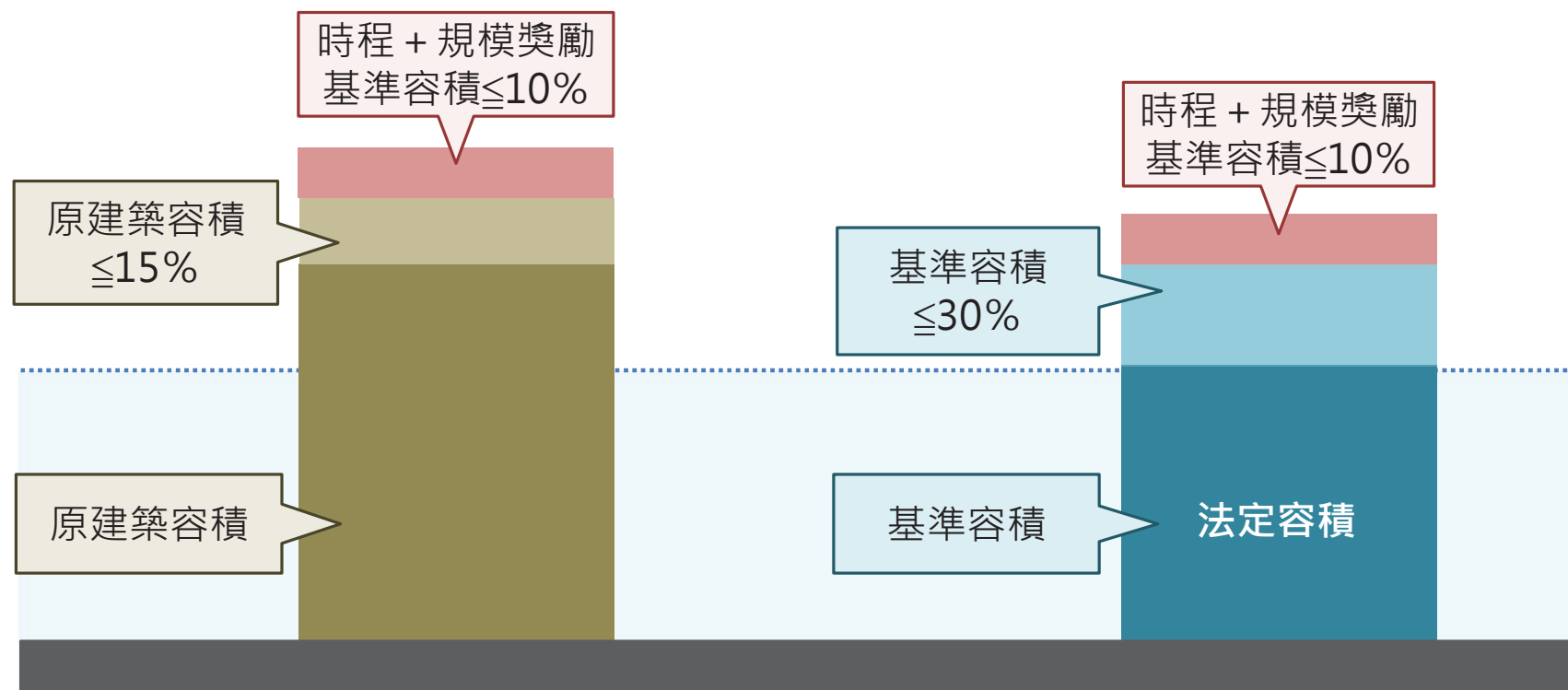
合併重建計畫範圍



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

條次	條文要旨	危老條例條文內容重點摘要
6	容積獎勵	●獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.3倍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)

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：



▲ 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

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：依危老條例第5條，施行期限至116年5月31日止

危老條例之時程與規模容積獎勵(危老條例109.5.6修正重點)

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%

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：依危老條例第5條，施行期限至116年5月31日止

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%

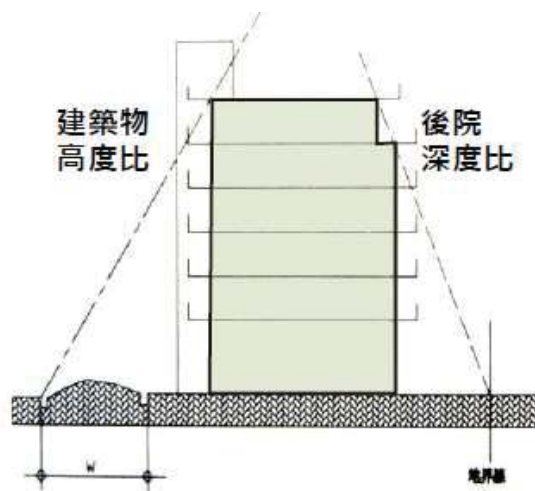
壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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）

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

●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。



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

臺北市建築物之高度限制

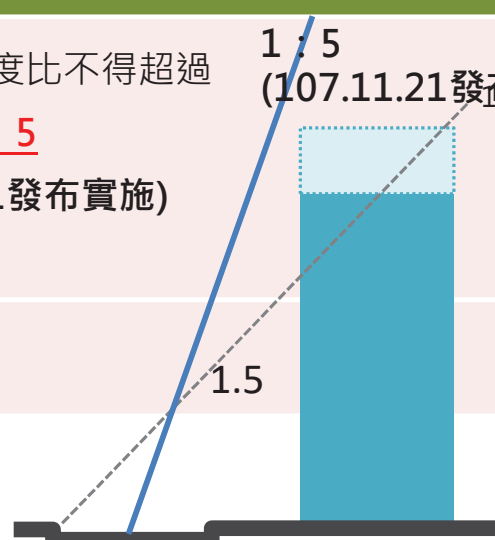
臺北市土地使用分區管制規則有關建蔽率容積率庭院等規定一覽表

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		

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

(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。

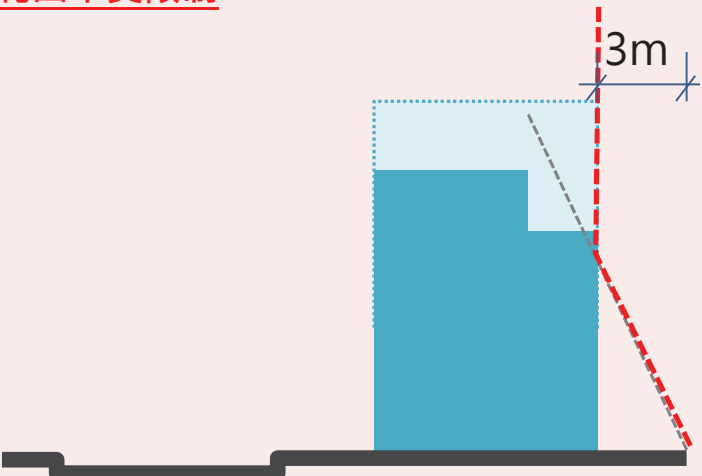
現行規定		本市放寬原則
分區	高度比	
住宅區	不得超過1.5	● 建築物之高度比不得超過 ➤ <u>道路中心1 : 5</u> (107.11.21發布實施) 
商業區	不得超過2.0	
工業區、行政區、 文教區	不得超過 1.8	
風景區	不得超過 1.0	

放寬高度比示意圖

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

(二)後院深度比(107.11.21發布實施)

為促進危老加速重建，配合高度比一併放寬。

現行規定		本市放寬原則
分區	後院深度比	
住一	0.6	● 自建築基地後面基地線之深度三公尺內，不得超過法定後院深度比；<u>超過範圍不受限制</u>。 

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

(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

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

臺北市住二及加級地區危老重建放寬建蔽率



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。

■修法意旨：

- 然考量實上獨立住宅、雙併住宅等建築物多有現況建蔽率大於法定建蔽率之情形，故亦有放寬建蔽率之需求，為推動及加速本市都市計畫範圍內危險及老舊建築物之重建，並顧及**該等分區內土地所有權人重建權益之公平性及一致性**，爰刪除現行條文第二項第一款所定「原領有使用執照且登載為集合住宅者」文字。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

住宅區深度不足之建築基地,於前院及後院各留設平均深度一點五公尺以上者,得不受前院、後院及檢討後院深度比之限制

住宅區內之第一項建築基地，符合下列各款之一，於前院及後院各留設平均深度一點五公尺以上者，得不受第十四條、第十五條及第一項第三款規定之限制：

- 一.第一種住宅區、第二種住宅區、第二之一種住宅區、第二之二種住宅區、第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區建築基地平均深度小於十六公尺。
- 二.第四種住宅區、第四之一種住宅區建築基地平均深度小於十四公尺。

■修法意旨：

- 另考量本自治條例第九十五條之三第一項所定本市住宅區內依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定實施重建之建築基地,現況於改建前多未留設前院、後院,如該類建築基地屬深度不足者,倘按本自治條例第十四條、第十五條規定留設前院、後院及檢討後院深度比後,可建築面積狹小,致建築物無法充分規劃設計利用之狀況,影響建築物重建意願。爰增訂第三項,就住宅區深度不足之建築基地,於前院及後院各留設平均深度一點五公尺以上者,得不受本自治條例第十四條、第十五條及第九十五條之三第一項第三款規定之限制。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

臺北市危老重建放寬原屬住宅區之商特區

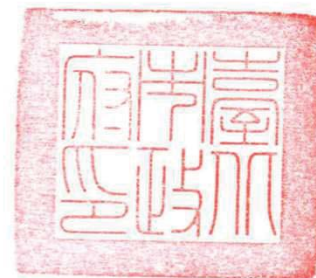
臺北市府108 年10 月25 日府都規字第
10830977741 號核定公告

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

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

容積保證金減半 不限於現金繳納

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

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

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

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

- 獎勵辦法第 六條至第九條規定之各項容積獎勵額度 未超過基準容積百分之六者，各該項保證金額度得減半計算。
- 起造人得選擇下列任一方式繳納保證金，但繳納後不得轉換：
 - 一 現金。
 - 二 金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票。
 - 三 設定質權之金融機構定期存款單。
 - 四 金融機構書面連帶保證。但以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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。



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

內政部113年3月5日召開研商「都市更新條例第65條、都市更新建築容積獎勵辦法第3條、第5條、都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第2條修正草案

放寬前

- 都市更新條例

第 65 條第 2 項第 1 款修正為「實施容積管制前已興建完成之合法建築物，……」。

- 都市更新建築容積獎勵辦法

第 3 條第 2 款修正為「原建築容積：指都市更新事業計畫範圍內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准或認定之建築總樓地板面積，扣除依都市更新事業計畫報核時……」。

第 5 條修正為「實施容積管制前已申請建造執照或已興建完成之合法建築物，……」。

- 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第 2 條第 2 款修正為「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或認定之建築總樓地板面積，扣除依重建計畫申請時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。」

放寬後

- 都市更新條例

第 65 條第 2 項第 1 款修正為「實施容積管制前已申請建造執照或已興建完成之合法建築物，……」。

- 都市更新建築容積獎勵辦法

第 3 條第 2 款修正為「原建築容積：指都市更新事業計畫範圍內實施容積管制前已申請建造執照或已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准或認定之建築總樓地板面積，扣除依都市更新事業計畫報核時……」。

第 5 條修正為「實施容積管制前已申請建造執照或已興建完成之合法建築物，……」。

- 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

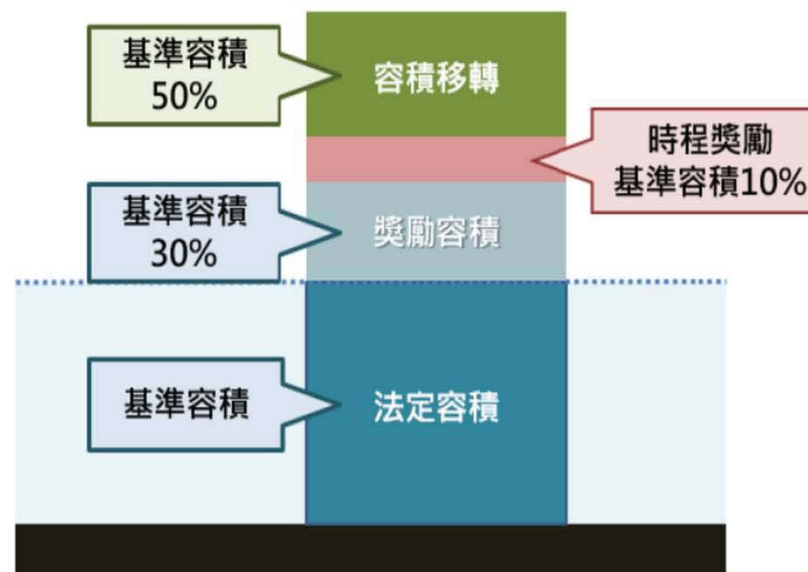
第 2 條第 2 款修正為「原建築容積：指實施容積管制前已申請建造執照或已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准或認定之建築總樓地板面積，扣除依重建計畫申請時建築技術規則建築設計施工編 第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。」

立法院10月25日三
讀通過都市更新條
例第65條

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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。



仍應考量基地容受力!!

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

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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積認定。

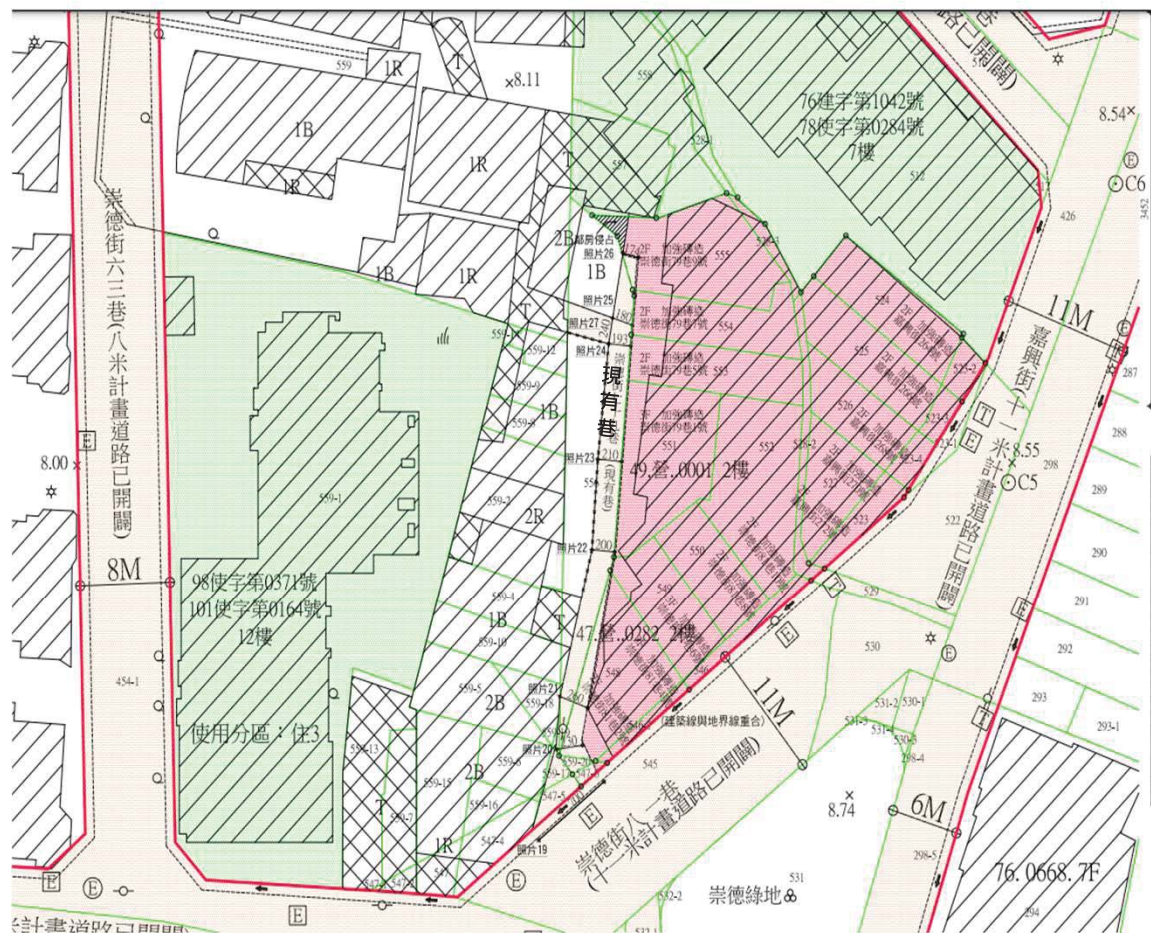


危老基地申請退縮獎勵時，若基地一側面臨計畫道路，另一側鄰接未指認（定）建築線的現有巷道，該側可否免留設無遮簷人行步道？

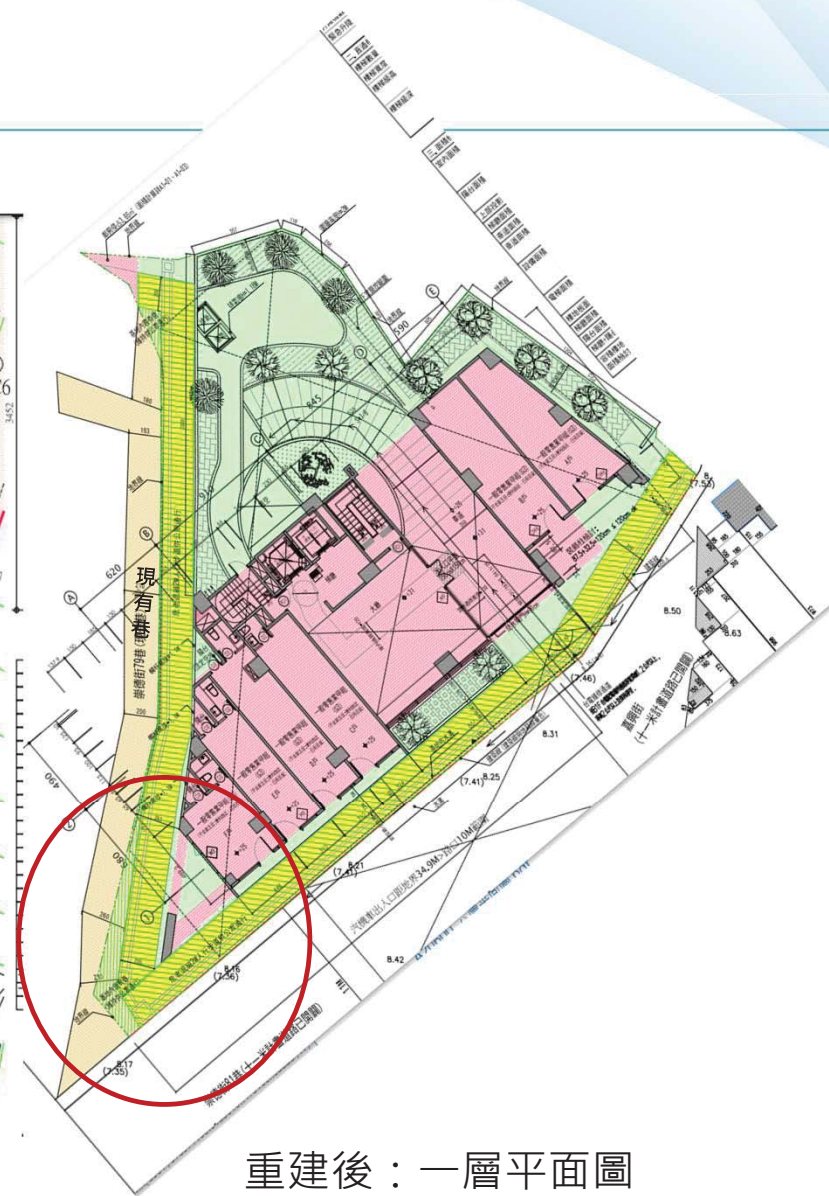
按「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條規定（略摘）「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，.....建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計.....」，故現有巷道無論是否已指認（定）建築線，退縮部分仍須留設無遮簷人行步道，方能申請該項容積獎勵。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查:

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

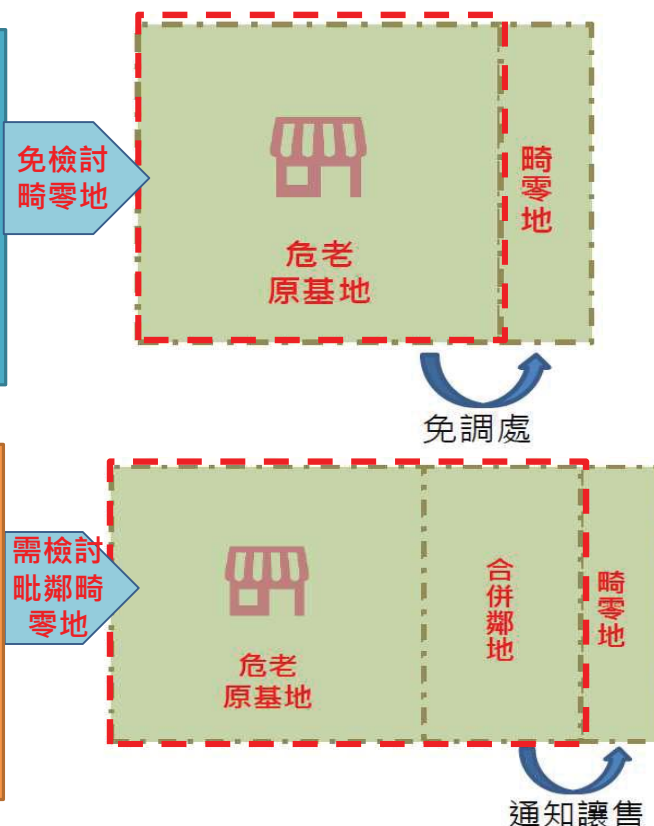
壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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。



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：



都市危險及老舊建築物加速重建條例增訂第五條之一條文

● 中華民國 112 年 12 月 6 日 華總一義字第 11200105761 號

第五條之一

前條第一項之土地及合法建築物為公有財產者，除下列情形外，應參與重建，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方公產管理法令相關規定之限制：

- 一、另有合理之利用計畫無法參與重建。
- 二、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之五十以上。
- 三、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之三十以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準。

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

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

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：



涉及市有公有畸零地程序(續)

- 一.臺北市政府於113年10月14日修定「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」，公有財產者除有各款所定情形外，應參與重建，並排除相關公有財產管理法令限制，以鼓勵公有財產管理機關參與重建計畫，使公有財產獲得有效利用；市有不動產以合建方式參與危老重建時，由臺北市政府財政局市有財產審議委員會審查市有不動產重建前後之權利價值。惟市有不動產有危老條例第五條之一第一項規定之除外情形者，管理機關應依其核定之開發利用計畫或優先採都市更新方式辦理。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。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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

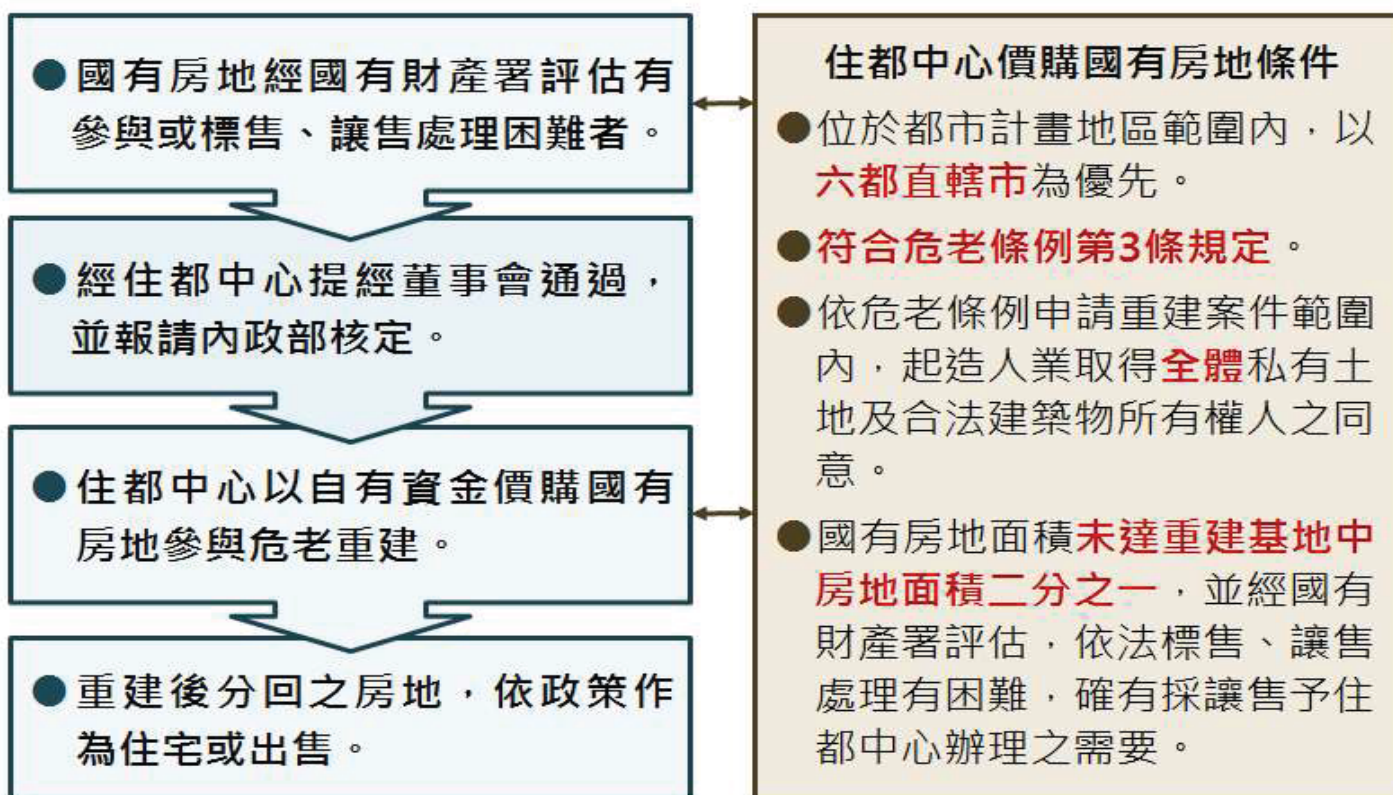
、第5條第1項及第27條第1項規定，住都中心得以自有資金價購國有房地（限國有財產署管有之房地）參與危老重建，重建後分回之房地，則依政策作為住宅或出售。



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

涉及國有畸零地程序

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。



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

涉及國有畸零地程序



財政部113年8月30日台財產改字第11350003080號公告：

預告日期：113.08.31 ~ 113.10.29

預告「國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」草案

內容連結：

<https://join.gov.tw/policies/gazette/metaId/151769>

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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：

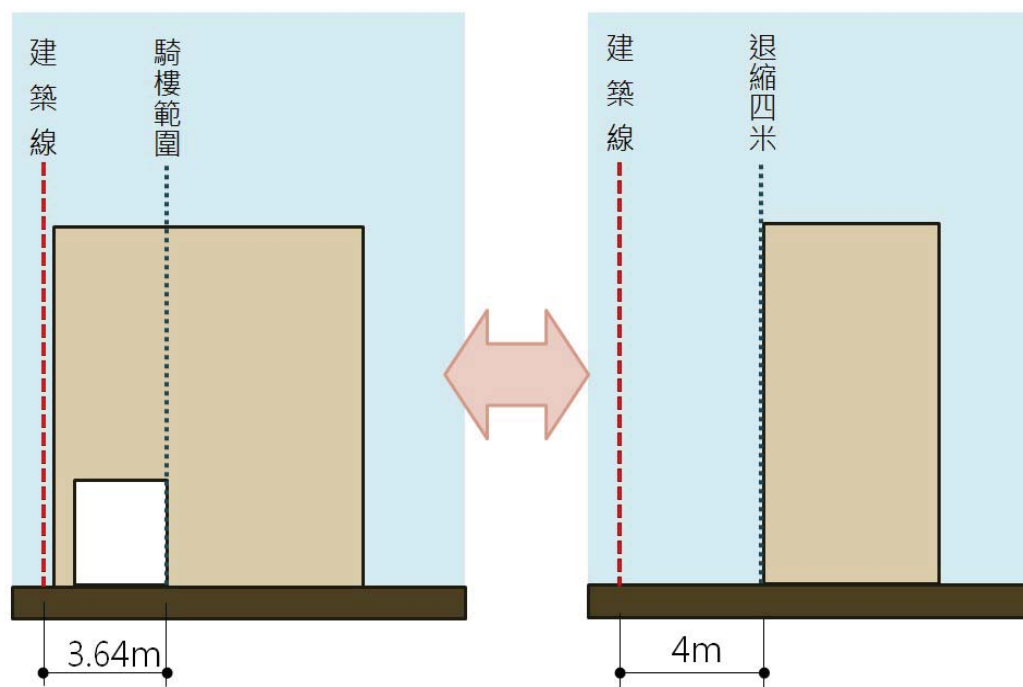
本辦法第12條訂定意旨，為規定優先申請本辦法第3條至第6條之容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。故貴府所提，倘有申請人因考量經濟合理性而未依本辦法第12條規定優先申請第3條至第6條獎勵並逕為申請第7條至第10條獎勵時，自當不符合本辦法第12條之規定。.....倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能（而非不願）優先申請本辦法第3條或第5條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。

是不能也，非不為也！

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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。



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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

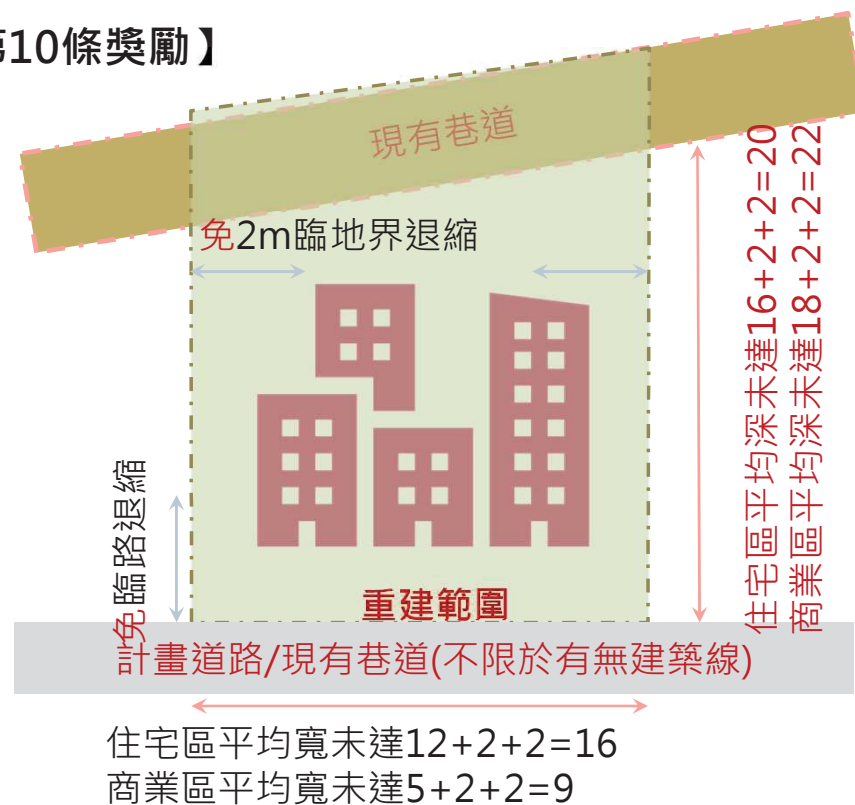
倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能（而非不願）？因涉關個案審查

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)

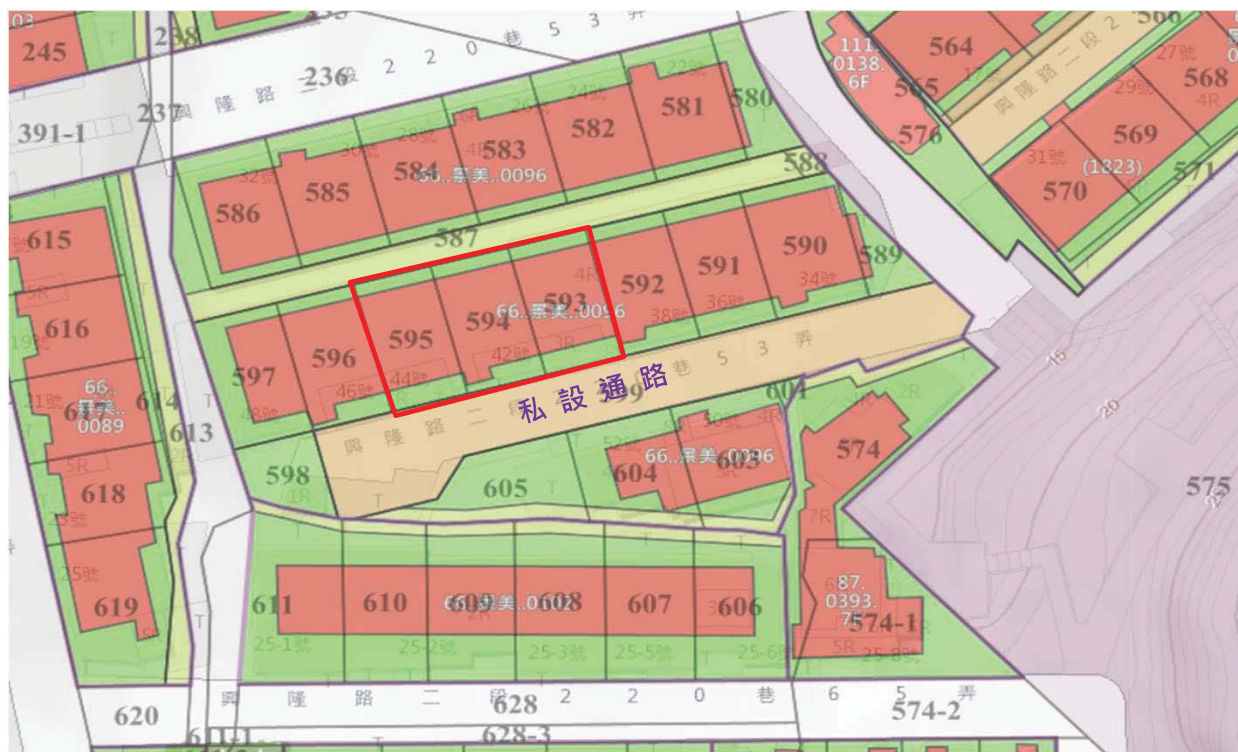


壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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緣帶）或經指定建築線之現有巷道。
- 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。」

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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，...」。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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。

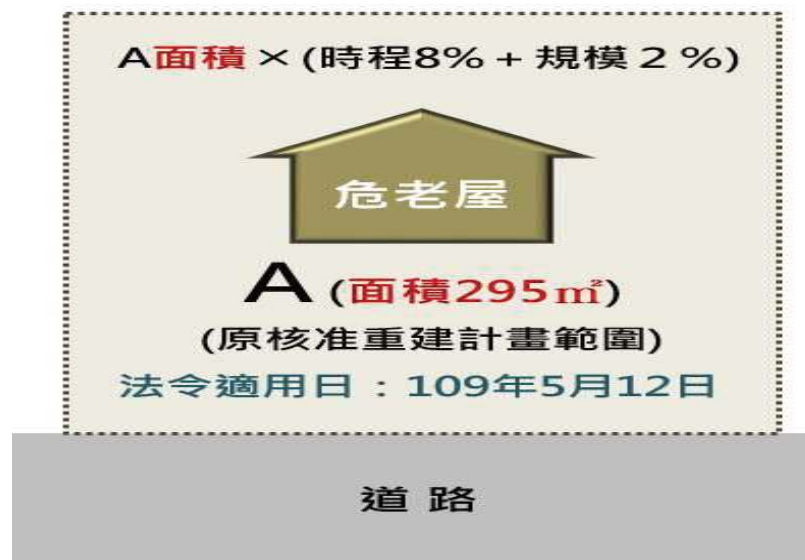
壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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。

獎勵適用假設如下：

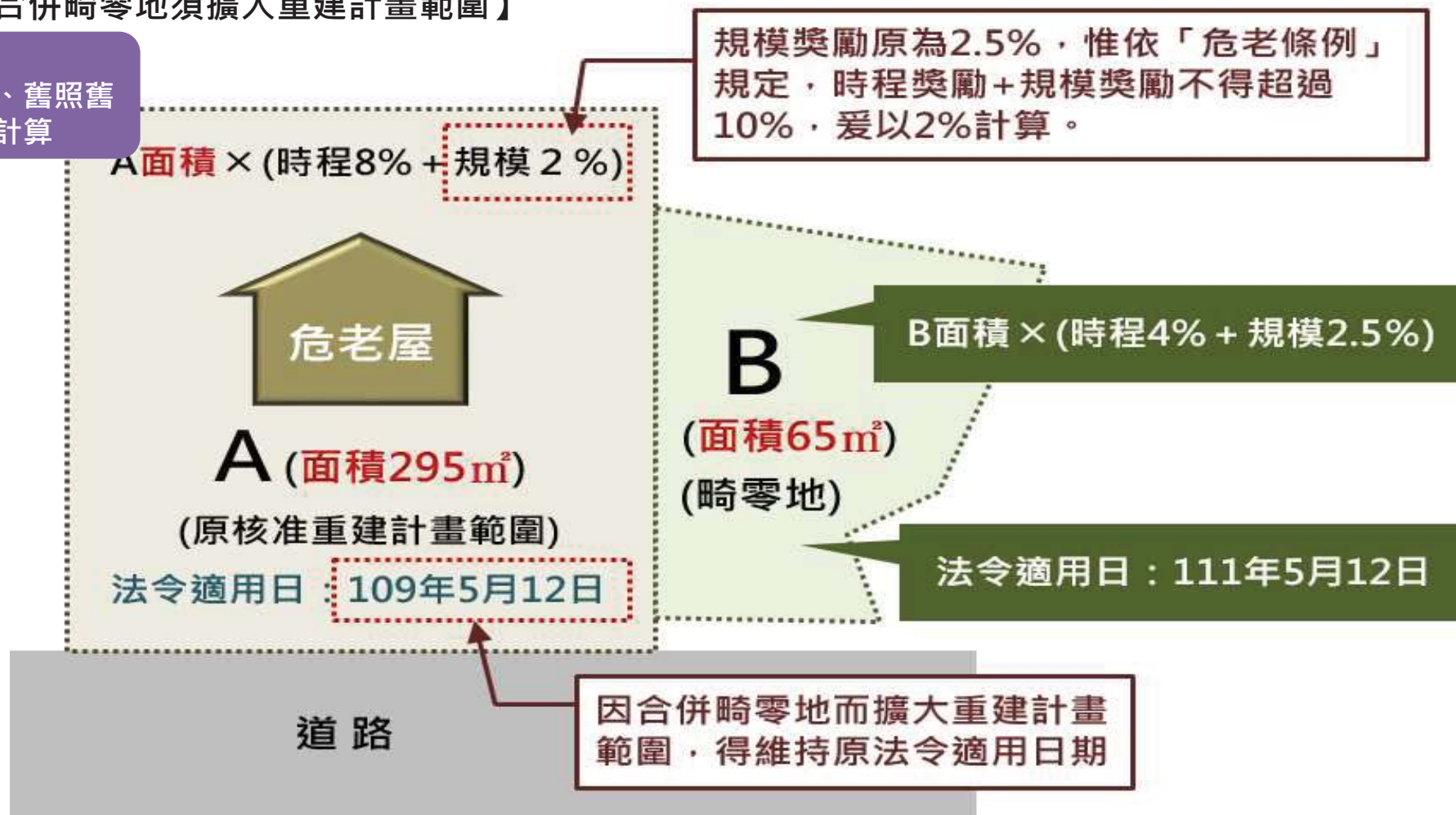
1. **時程獎勵**：A依原重建計畫之法令適用日，B則依變更重建計畫申請時之法令適用日。A+B採分開計算、合併加總為原則。
2. **規模獎勵**：依A+B合計之面積申請獎勵。
3. **時程 + 規模獎勵**：上述「時程獎勵」與「規模獎勵」合計之獎勵上限值，A與B分別檢討，且不得超過法定容積10%。



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

【因合併畸零地須擴大重建計畫範圍】

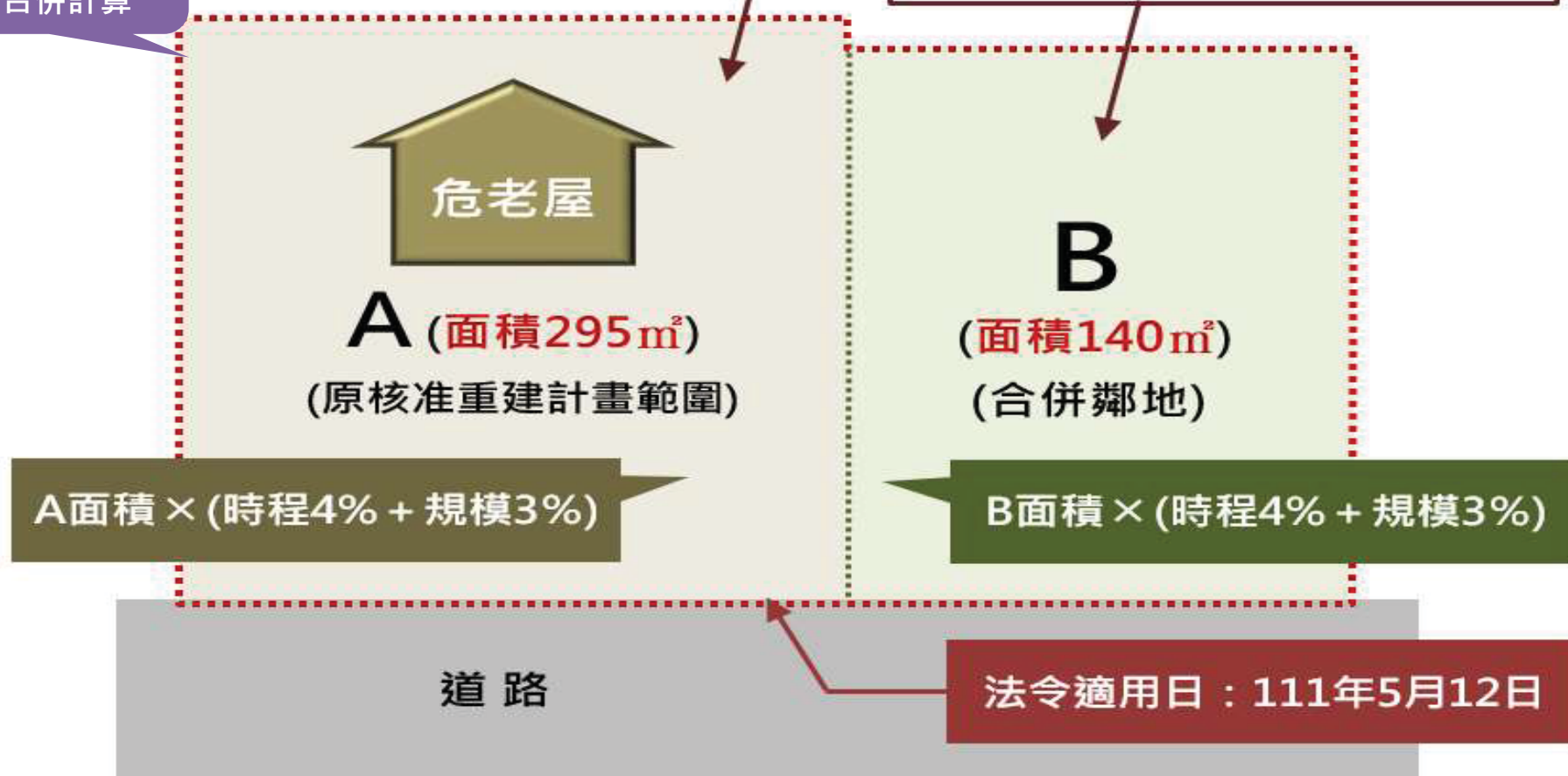
合併畸零地→
時程：新照新、舊照舊
規模：可合併計算



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查:

自行合併擴大→
時程：全部依新
規模：可合併計算

自行擴大重建計畫範圍，法令
適用日全部依變更申請日檢討



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

合法建築物

◆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

1. 未領有建造或營造執照案件(建管條例§33補領使照)
2. 領有建造或營造執照案件(建管條例§33補領使照)

60.12.22

領有使用執照案件

領有拆除執照案件且已拆除完竣並產權塗銷

●適用臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

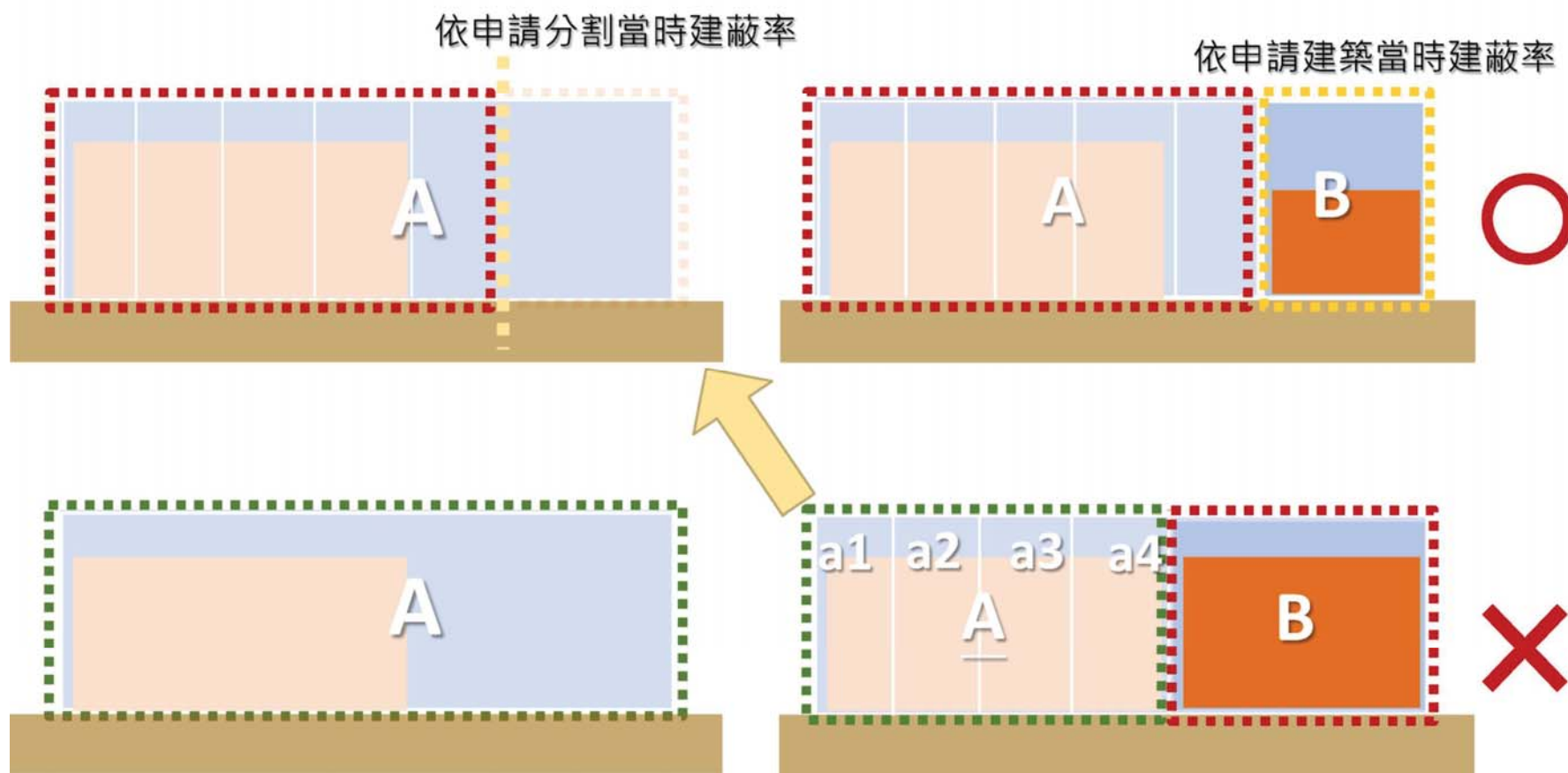
75.2.2.

●適用建築基地法定空地分割辦法(75.01.31.發布)

1. 七十五年二月二日前已完成地籍分割
2. 地下室(含未辦理產權登記)現況有隔牆分隔：
3. 分屬各幢標使用並與地籍分割線一致其地上層應各自獨立互不影響

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

什麼是法定空地分割？為何需要管制？



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

建築基地法定空地分割辦法

● 內政部99.1.29台內營字第0990800300號令

第一條 本辦法依建築法第十一條第三項規定訂定之。

第二條 直轄市或縣市主管建築機關核發建造執照時，應於執照暨附圖內標註土地座落、基地面積、建築面積、建蔽率，及留設之空地位置等，同時辦理空地地籍套繪圖。前項標註及套繪內容如有變更，應以變更後圖說為準。

第三條 建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。

- 一. 每一建築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於二公尺。
- 二. 每一建築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不在此限。
- 三. 每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。
- 四. 每一建築基地之建築物應具獨立之出入口。

第三條之一 本辦法發布前，已提出申請或已領建造執照之建築基地內依法留設之私設通路提供作為公眾通行者，得准單獨申請分割。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

第四條 建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限。

第五條 申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件。

實施建築管理前或民國六十年十二月二十二日建築法修正前建造完成之建築基地，其申請分割者，得以土地登記規則第七十條第二項所列文件辦理。

第六條 建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。

依前項規定分割為多筆地號之建築基地，其部分土地單獨申請建築者，應符合第三條或第四條規定。

第七條 直轄市或縣市主管建築機關依第五條規定核發准予分割證明，應附分割圖，標明法定空地位置及分割線，其比例尺應與地籍圖相同。

前項證明核發程序及格式，由內政部另訂之。

第八條 本辦法自發布日施行。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

抄 本

檔 號：
保存年限：

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：吳欣潞

電話：02-27208889轉8369

電子信箱：bm3097@mail.taipei.
gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處建照科

發文日期：中華民國112年9月6日

發文字號：北市都建字第11261375032號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，業經本局112年9月6日北市都建字第11261375031號令修正發布，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第37條第1項第2款及第42條規定辦理。
- 二、檢附「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」1份。
- 三、本案納入本局112年臺北市建築法令及函釋彙編第053號，目錄第一組，編號第026號，網址：<http://dba.gov.taipei/>
- 四、本案業已完成臺北市府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1121302J0009號，提請法務局刊登臺北市法規查詢系統。
- 五、本案刊登市府公報。

正本：臺北市府各一級機關(法務局除外)

副本：臺北市議會(含附件)、臺北市府法務局(含附件)、臺北市建築師公會(含附件)、台北市不動產開發商業同業公會(含附件)、臺灣區綜合營造業同業公會(含附件)

● 本局112年9月6日北市都建字第11261375032號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 令

發文日期：中華民國112年9月6日

發文字號：北市都建字第11261375031號



修正「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，並自112年9月6日起生效。

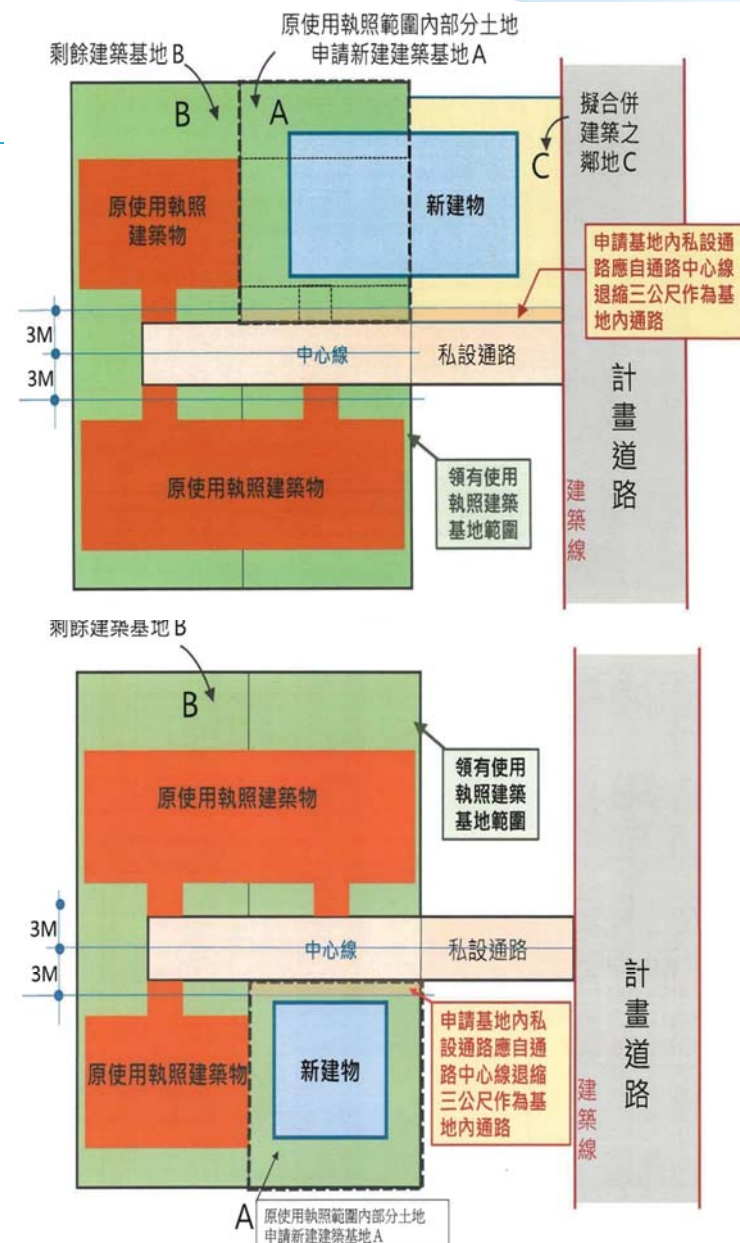
附「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」一份。

局長 王玉芬

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查:

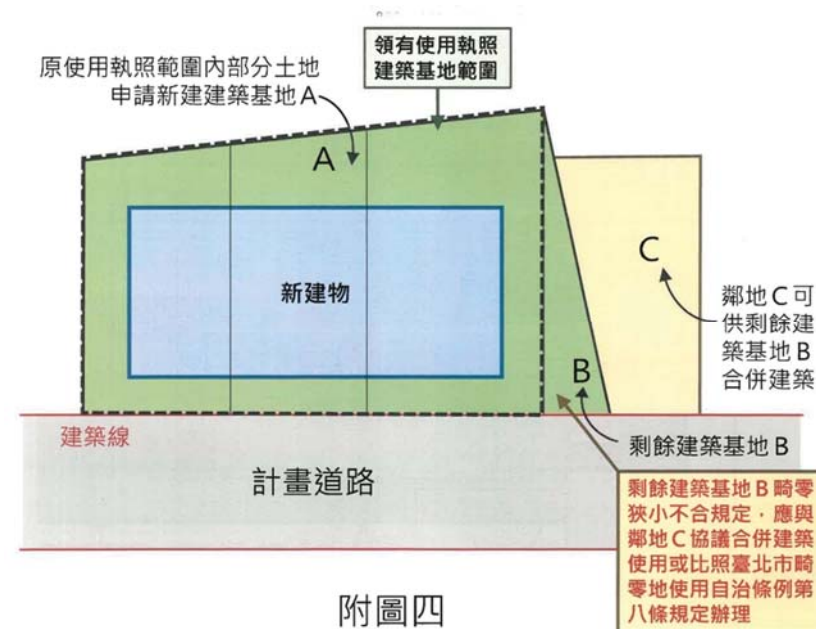
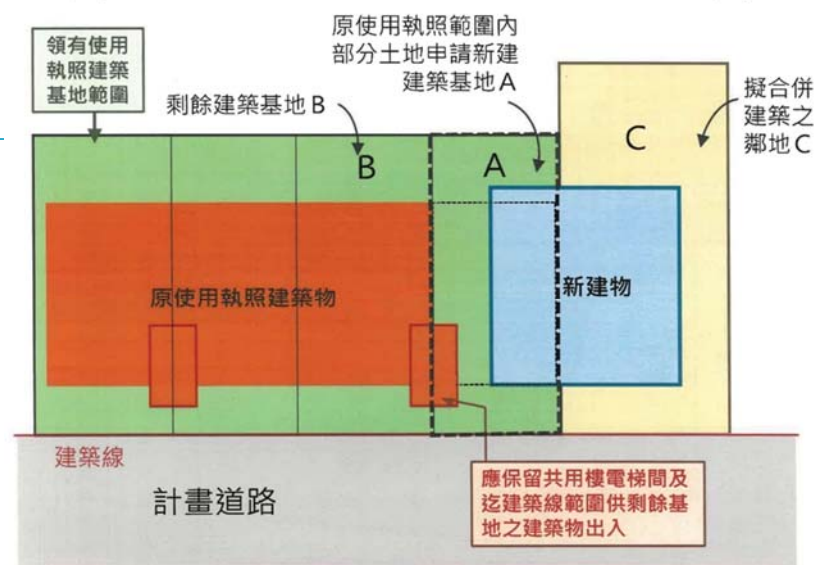
五.建築基地於中華民國七十五年二月二日前
已完成地籍分割,且符合下列各款規定者,免
辦理法定空地分割證明,申請基地得單獨或
合併鄰地申請建築:

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



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

- (二) 申請基地與剩餘建築基地間如有共用樓電梯間者，應保留該共用樓電梯間供剩餘建築基地之建築物出入(如附圖三)
- (三) 剩餘建築基地如為空地，應符合現行法令規定小建築基地規模，未符上開規模者，應與鄰地協議合併建築使用，如協議不成或無鄰地可供合併者，應比照臺北市畸零地使用自治條例第八條規定辦理(如附圖四)。



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

六.符合前點規定申請建築時,建築基地範圍內建築物,其地上層應各自獨立互不影響;地下室(含未辦理產權登記)現況有隔牆分隔;且分屬各幢棟使用並與地籍分割線一致。

但依前點第二款規定保留之共用樓電梯間,不在各自獨立互不影響之檢討範圍。

前項申請建築,應依下列規定辦理:

(一) 申請基地其建築物拆除新建、增建、改建,修建時,免經剩餘建築基地地號土地及建築物所有權人同意。

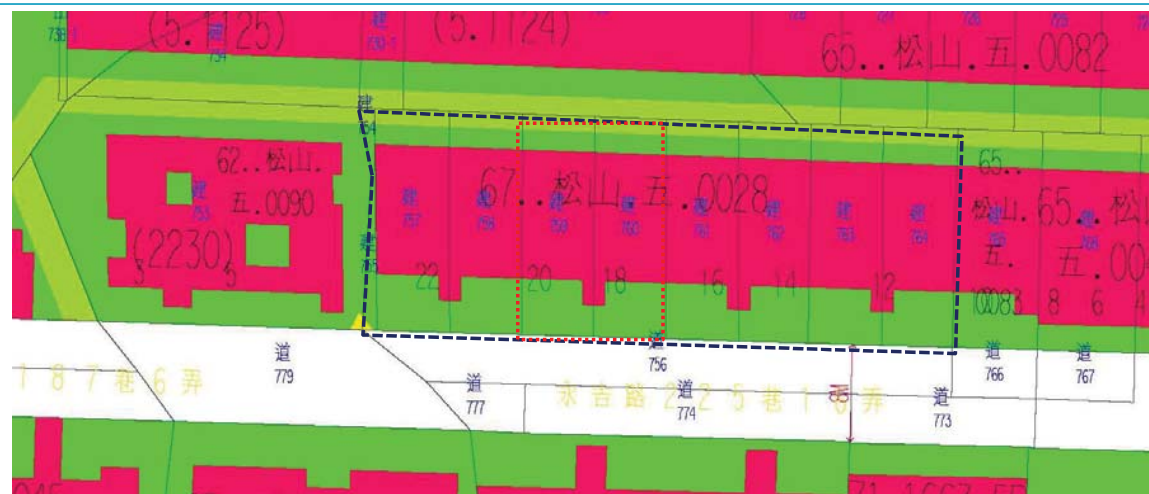
(二)剩餘建築基地範圍內建築物,經檢討均符合該建築物建造行為時建築法規(如防空避難投備、停車空間、構造安全等)者免取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

(三)剩餘建築基地範圍內建築物,經檢討防空避難設備或停車空間不符建造行為時建築法規者,應依下列規定辦理,始得准予申請建築:

1. 剩餘建築基地防空避難設備符合現行建築法規且停車空間符合建造行為時建築法規者,無須另行附建補足,且免取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。
2. 剩餘建築基地防空避難設備不符現行建築法規或停車間不符建造行為時建築法規部分,須由申請基地另行附建補,並取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。申請基地建築物拆除後至領得使用執照前,並應提具剩餘建築基地防空避難設備或停車空間不足部分之替代方案,以維持防空避難設備或停車使用。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查:

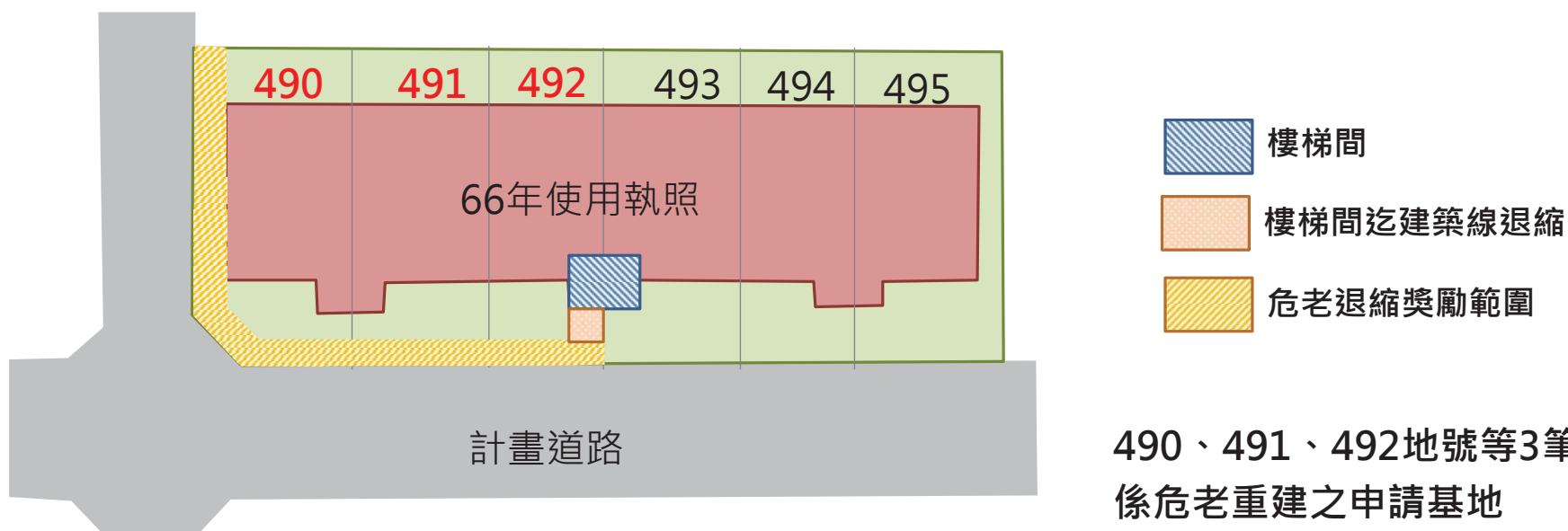


壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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

● 建管處法規研究小組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。



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

- 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。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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

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



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

有關領得建造執照之基地申請變更基地範圍，不增加基地面積
法令適用日仍應依申請變更時之法令規定辦理

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國112年8月17日

發文字號：內授營建管字第1120811135號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二 (1121201405_1120811135_112D2039658-01.pdf)

主旨：關於已領得建造執照之建築基地擬變更設計申請基地範圍

變更，不增加基地面積，是否得依本部87年7月2日台

(87)內營字第8772186號函適用原建造執照申請時之法

令1案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴公司112年5月19日申請書。

二、本部營建署103年1月29日營署建管字第1030004311號函

(如附件)釋：「……『原基地以換地方式，調整基地範圍，在不增加基地面積之前提下辦理變更設計』乙節，如

建築基地範圍已有變更，不符本部87年7月2日台(87)內

營字第8772186號函規定，爰在處理程序終結前申請變更設計，仍應依申請變更設計時之法令規定辦理。」請依本部

營建署前揭函示辦理。

正本：及福建設股份有限公司

副本：各直轄市及縣(市)政府、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、經濟部加工出口區管理處、交通部高速公路局、農業部農業科技園區管理中心、國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局、國家科學及技術委員會中部科學園區管理局、國家科學及技術委員會南部科學園區管理局、墾丁國家公園管理處、玉山國家公園管

發文日期：中華民國103年1月29日

發文字號：營署建管字第1030004311號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：有關領得建造執照之建築物辦理變更設計法令適用檢討
疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局103年1月15日北工建字第1030098898號函。

二、有關所詢「原基地以換地方式，調整基地範圍，在不增加基地面積之前提下辦理變更設計」乙節，如建築基地範圍已有變更，不符本部87年7月2日台(87)內營字第8772186號函規定，爰在處理程序終結前申請變更設計，仍應依申請變更設計時之法令規定辦理。

正本：新北市政府工務局

副本：本署建築管理組

署長 丁育羣

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

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。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

山開規定 v.s. 併認合法建築物

臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定

一、山坡地應整體開發，其面積須在20,000平方公尺以上，但具下列情形之一者，得不受上述面積之限制：

(六)計畫圖內（不含保變住地區）所示之山坡地範圍，領有使用執照、依臺北市拆除合法建築物賸餘部分就地整建自治條例規定領有臺北市政府工務局核發之完工證明或於民國60年12月22日建築法修正公布前領有建造或營造執照，並興建完成之現存建築物於原建築基地範圍申請建造者。

(七)屬臺北市建築管理自治條例所稱之舊有合法建築物者，以不逾其原建築面積、高度範圍內依臺北市土地使用分區管制自治條例及建築法相關規定申請建造。

1.不得適用危老併認簡化程序，要先領得使照
2.原基地範圍=建照範圍=水保範圍

110.01.07都市發展局技術會報會紀
「山開規定」與「危老」執行疑義

結論(一)：查「山開規定」第一條第六款明定危「領有使用執照」，且前經109.12.10本市都市計畫委員會第774會議研議通過：「以『行政程序』明定山開範圍不適用補領使照簡化程序」。

故請建管處發函補充說明107.7.4北市都授建字第1076095602號函有關「舊有合法建築物申請危老補領使照簡化程序」不適用於「山限區」。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查:

修正依建管自治條例§32-§34補領使照原則111.10.01

補使用執照案，危老容積獎勵辦法§4結構獎勵最多6%

(十) 結構安全與耐震補強：

1. 起造人應檢具建物現況結構安全鑑定報告，由開業建築師或專業技師依建築物現況構材鑑定其強度，並經檢討簽證整體結構計算符合建造當時法令有關結構安全之要求。
2. 起造人應依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」之規定，經共同供應契約機構辦理耐震能力初步評估，並製作評估報告書。評估結果危險度總評估分數(R)值大於45者，應不予核發使用執照。危險度總評估分數(R)值介於30~45者，起造人應於領得使用執照後6個月內進行耐震補強設計工作(詳細評估併入補強設計中辦理)。屆期未辦理者，視同違反建築法第77條第1項規定，依同法第91條處理，並為使用執照之廢止。
3. 建築物已依「建築物實施耐震能力評估及補強方案」完成耐震能力評估及必要之補強，或已完成耐震補強者，檢具依法登記開業建築師、執業土木工程技師、結構工程技師簽證之補強成果報告書者，免再辦理耐震能力評估及補強。

結構安全 耐震補強	☐ 檢附建物現況結構安全鑑定報告，由開業建築師或專業技師依建築物現況構材鑑定其強度，並經檢討簽證整體結構計算符合建造當時法令有關結構安全之要求。
	☐ 本案已依「建築物實施耐震能力評估及補強方案」完成耐震能力評估及必要之補強(詳附件)。
	☐ 本案已完成耐震補強，檢附依法登記開業建築師、執業土木工程技師、結構工程技師簽證之補強成果報告書(詳附件)。
	☐ 本案依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」之規定，經共同供應契約機構辦理耐震能力初步評估後，製作評估報告書(詳附件)，並符合下列規定： ☐ 本案危險度總評估分數(R)值小於30。
	☐ 本案危險度總評估分數(R)值介於30~45。起造人已具結將於領得使用執照後6個月內進行耐震補強設計工作(詳細評估併入補強設計中辦理)。屆期未辦理者，視同違反建築法第77條第1項規定，依同法第91條處理。
	☐ 本案危險度總評估分數(R)值大於45，主管建築機關應不予核發使用執照。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

有關核定都市更新案範圍內涉「都市危險及老舊建築物 加速重建計畫案」執行疑義1案

● 國土署109年4月22日內授營更字第1090807483號函

一. 有關核定都市更新事業計畫及危老重建計畫之行政處分能否同時存在1 節，經與會代表討論結果如下：

- (一) 按行政處分之精神及行政程序法第110條規定，行政處分之效力在未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者前，具有存續力、制約力，行政機關所為之前後行政處分應不得自相矛盾，後處分應以不牴觸前處分為前提。
- (二) 鑒於都市更新條例（下稱本條例）與都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱危老條例）係屬不同開發許可途徑，其法源、申請要件、受理及審查程序雖不相同，惟其申請許可目的均係為了處理危險或老舊建築物之重建事宜。因此，對同一個建築基地範圍內，核定都市更新事業計畫與核准危老重建計畫之兩者行政處分應屬互斥，無法同時存在。

壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

有關核定都市更新案範圍內涉「都市危險及老舊建築物 加速重建計畫案」執行疑義1案

● 國土署109年4月22日內授營更字第1090807483號函

- 二. 承上，倘有都市更新事業計畫已核定在案，主管機關得否再予受理危老重建計畫申請與核准 1 節，應由主管機關審酌其可行性、公益性及所有權人與利害關係人意願及權益影響等因素後，依危老條例施行細則第6條規定程序辦理。
- 三. 至於已核定之都市更新事業計畫得否廢止及其法源依據 1 節，考量該行政處分係因實施者取得多數所有權人同意之前提下提出申請所為之決定，現如因考量辦理時程、容積獎勵等因素擬改依危老條例申請重建，依臺北市政府之說明，係由實施者取得更新單元範圍內全體所有權人之同意，提出申請廢止原核定之計畫，考量本條例之立法意旨，尚非法所不許，應請主管機關綜合考量相關利害關係人之意願及權益保障後，作成廢止與否之決定。



壹、危老獎勵項目與重建計畫審查：

有關程序中都市更新案範圍內涉「都市危險及老舊建築物 加速重建計畫案」執行疑義1案 ● 國土署113年06月14日國署更字第1130055492號函

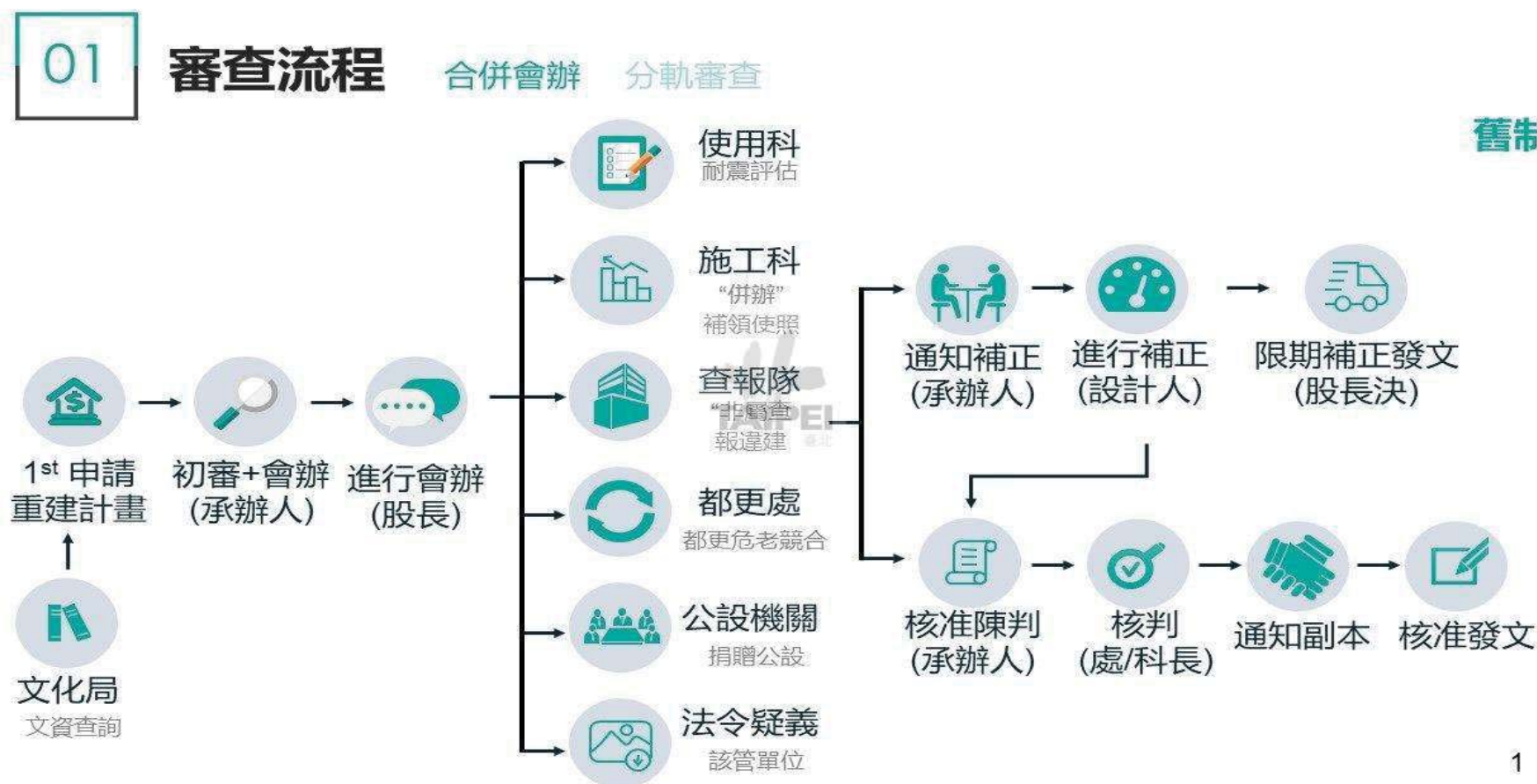
- 一.來函所提本部109年4月22日內授營更字第1090807483號函（諒達）送研商會議結論，
係指同一個建築基地範圍內，已有都市更新事業計畫核定在案，在該行政處分未經撤銷、廢止或其他事由而失效時，主管機關得否再予受理危老重建計畫之申請與核准1節，應由主管機關審酌個案情形 及所有權人與利害關係人相關權益後，依都市危險及老舊 建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）施行細則第6條規定辦理。其與貴府所詢都市更新事業計畫已申請報核尚未核定，其範圍內之土地所有權人依本條例規定向建築主管機關申請危老重建情形不同，歉難逕為援引。
- 二.另按本條例施行細則第6條第3項規定，重建計畫申請案件經直轄市、縣（市）主管機關審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。爰旨揭疑義，請貴府參依上開規定，本於權責妥處。



危老重建 簡化程序與案例

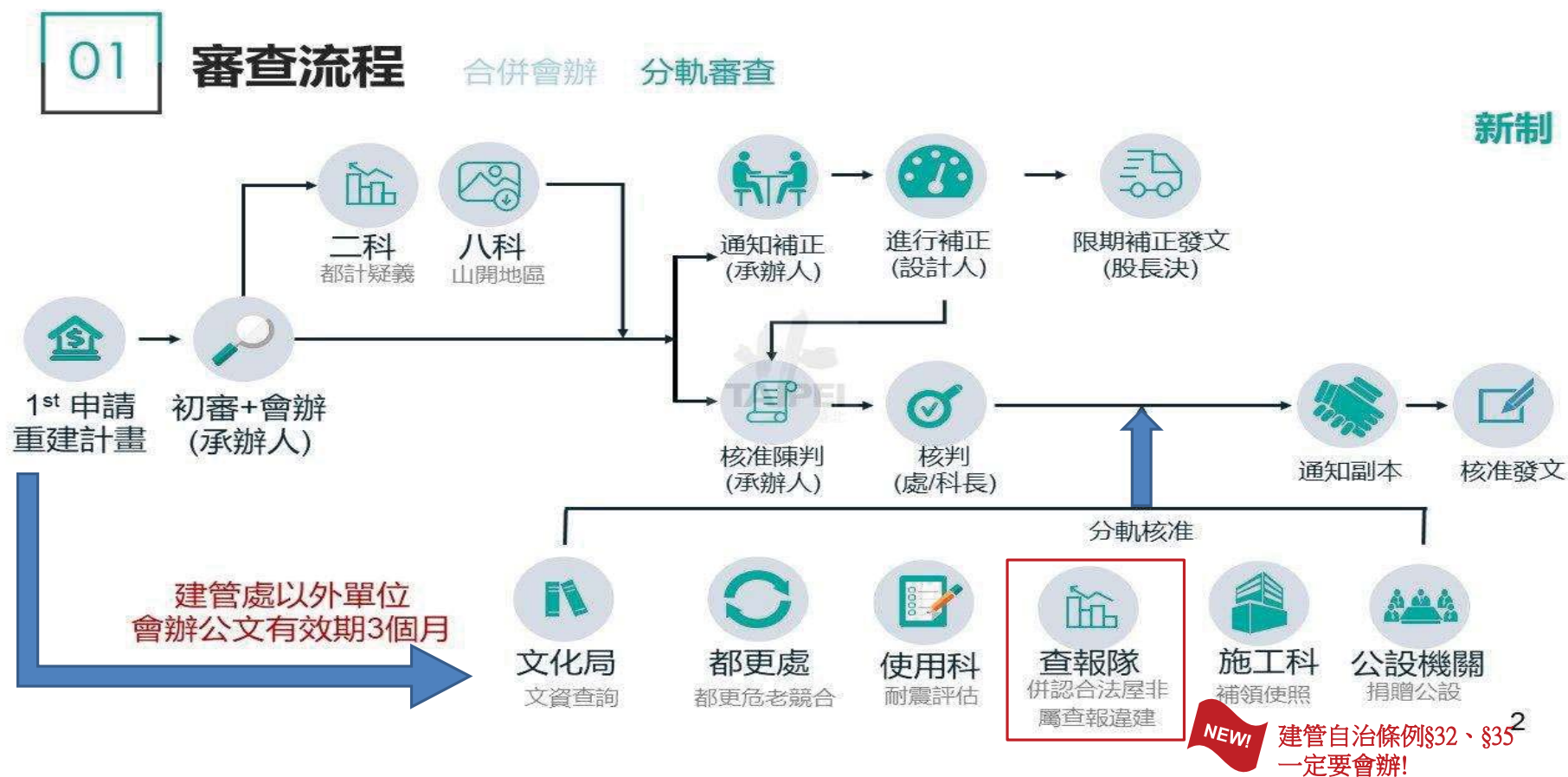
貳、危老重建簡化程序與案例：

簡化審查流程「分軌審准，併同核發」



貳、危老重建簡化程序與案例：

簡化審查流程「分軌審准，併同核發」



貳、危老重建簡化程序與案例：

已核准之重建計畫申請變更，免重新申請核准

「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

110年4月20日臺北市府(110)府法綜字第1103015273號令修正發布部分條文

110年4月20日修正後條文

第七條 已核准之重建計畫有變更者，應申請變更計畫，並檢附涉及變更部分所需文件。

得免重新申請

已核准之重建計畫，有下列任一項目變更者，應重新申請核准。....

- 一、擴大重建計畫之建築基地範圍
- 二、增加容積獎勵總額度

原條文規定

仍應依變更時的時程獎勵和規模獎勵重新計算，但依臺北市畸零地使用自治條例規定合併畸零地使用所致，不在此限



貳、危老重建簡化程序與案例：

簡化合法建物認定程序

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

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

立書人：_____（簽章）

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

貳、危老重建簡化程序與案例：

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	建管條例§35(不能放寬建蔽率)
	□景美、木柵 58.04.28前	須檢討符合簡化書件表四(D4)所列規定
	□南港、內湖 58.08.22前	
	□士林、北投 59.07.04前	
□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	建管條例§33補領使照
	□已領有建造執照	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補領使照
		須檢討符合簡化書件表一(D1)及表二(D2)所列規定
備 註	● <u>60.12.22以後興建之建築物</u> ，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。	

貳、危老重建簡化程序與案例：

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 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，本項免免檢討。 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、建築技術規則檢附後簽證	
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				免檢附
七	行政指導項目：無障礙設施			未來即將拆除，免檢討	
八	建築法施行前已建築完成而未領有建築執照之建築物，應檢討相關法令規定之建築師簽證檢核表			須檢附	
以上法規檢討內容：經本人確認符合並簽證負責，如有虛偽不實或筆誤，願負相關法律責任。 簽證人：					
(簽名並蓋章)					
年 月 日					

貳、危老重建簡化程序與案例：

「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。

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

國民身分證號碼：_____

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

簽署人印
簽署人印

(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

簽署人印
簽署人印

貳、危老重建簡化程序與案例：

二.已核准之重建計畫：

要積極辦理理由，才能展期180天(共360天)

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。

貳、危老重建簡化程序與案例：

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。

貳、危老重建簡化程序與案例：

「為本市狹小建築基地規模，依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建之建造執照，放寬復審期限相關事宜」

一、依建築法第36條規定建築執照復審期限，兼顧加速推動都市老舊窳陋地區更新、保障民眾住居環境安全。針對本市依危老條例申請之狹小建築基地案件，符合項下適用條件者，得按實際辦理階段，適度放寬復審期限：

- (一)適用之建築執照申請案：危老重建計畫已核准之建造執照，建築基地面積在450平方公尺以下，且其寬度或深度任一邊未達18公尺者(但依法留設騎樓或無遮簷人行道者，其寬度、深度及面積以扣除騎樓或無遮簷人行道後之寬度、深度及面積計算之)且建築物用途為住宿類（H類），主要供住宅（H-2）使用。
- (二)建造執照申請案尚於起造人接獲第一次通知改正之日6個月內且未提出延長復審期限申請者，復審期限得延為1年，如屆期前提出延長復審，得續依「臺北市建築執照延長復審期限及退補作業方式」檢送相關佐證資料提請復審，且不受3個月辦理必要行政審查或會辦程序之限制。

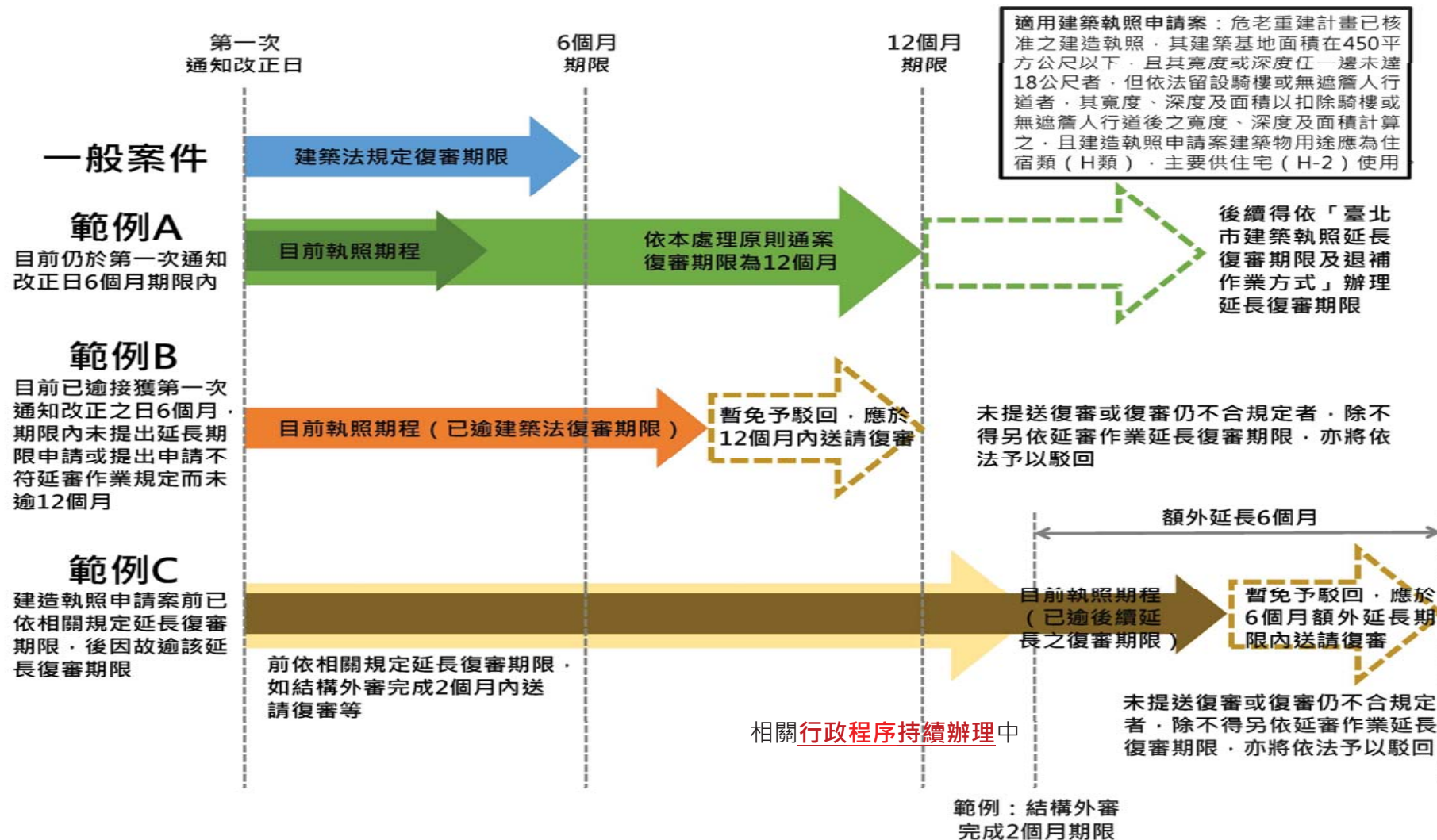
貳、危老重建簡化程序與案例：

(三)建造執照申請案已逾建照起造人接獲第一次通知改正之日6個月，期限內未提出延審或不符延審作業規定但未逾1年者，仍得於第一次通知補正日起1年內送請復審。惟逾1年未提送復審或復審仍不合規定者，除不得另依延審作業延長復審期限，亦將依法予以駁回。

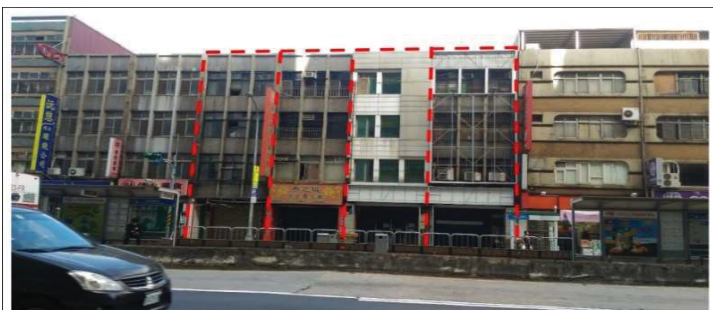
(四)建造執照申請案前已依相關規定延長復審期限，後因故逾該延長復審期限者，復審期限比照上開規定自原復審期限再延長6個月，並應於延長6個月期限內送請復審。惟逾延長後復審期限或復審仍不合規定者，除不得另依延審作業延長復審期限，亦將依法予以駁回。

二、本案自發文日起執行，依危老條例申請建造執照且程序尚未終結者，亦適用之。延審期限說明參考範例詳如附件。

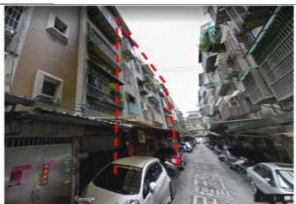
貳、危老重建簡化程序與案例：



貳、危老重建簡化程序與案例：



照片 1



照片 2



照片 3

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-台北市大同區***段
小段地號等16筆土地

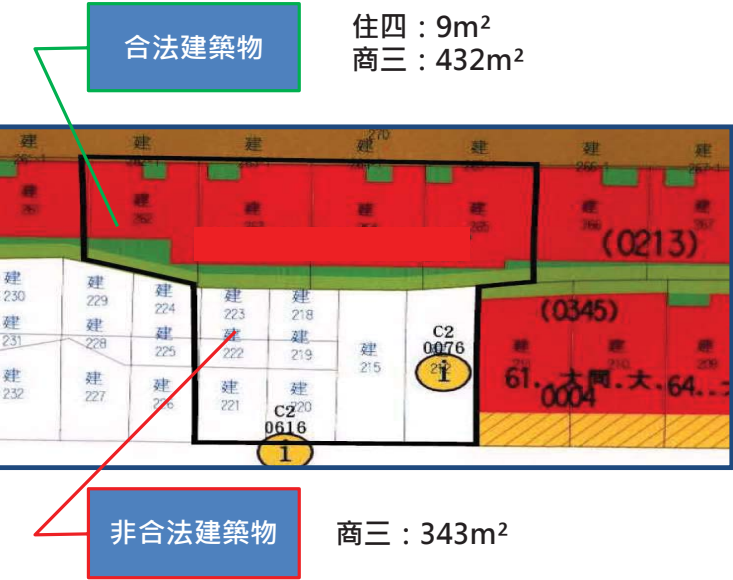
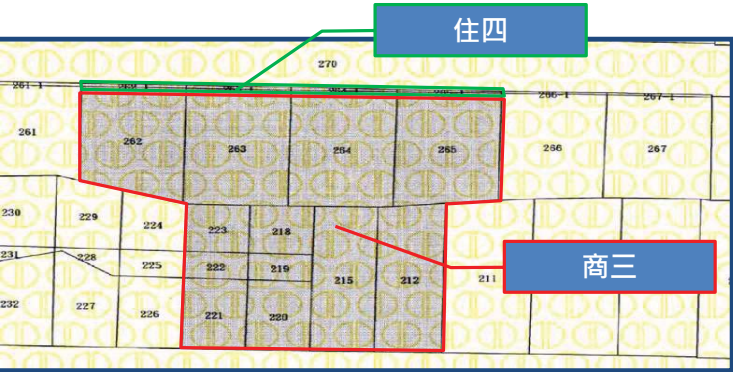


基地面積:784 m²

土地使用分區:商三775 m²

+住四9 m²

貳、危老重建簡化程序與案例：



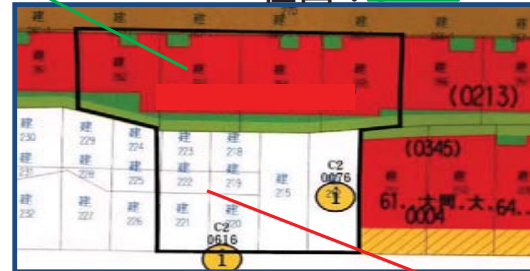
區分\面積	商三	住四	基地面積 (m ²)	法定建築面積 (m ²)	法定容積面積 (m ²)
212	90.00 m ²		90.00 m ²	775×65%+9×50%=508.25 m ²	775×560%+9×300%=4,367 m ²
215	85.00 m ²		85.00 m ²		
218	27.00 m ²		27.00 m ²		
219	16.00 m ²		16.00 m ²		
220	41.00 m ²		41.00 m ²		
221	42.00 m ²		42.00 m ²		
222	14.00 m ²		14.00 m ²		
223	28.00 m ²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

貳、危老重建簡化程序與案例：

案名：擬訂		使用分區：第三種商業區及第四種住宅區	
起造人：		基地面積：343+441 m ²	
基地地號：		合併後開發基地面積：784 m ²	
基本資料			
法定建蔽率(%)：65%、50%		法定容積率(%)：560%、300%	
實設建蔽率(%)：62.66%		實設建築面積(m ²)：457.76 m ²	
申請項目		容積獎勵	申請容積
		無使照	有使照
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築【第三條】		原容積：	%
符合本條例第一項至三款【第四條】	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、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%
	屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者	6%	%
建築基地退縮建築者【第五條】	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	10%	%
	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	8%	%
建築物耐震設計【第六條】	取得耐震設計標章	10%	10%
	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)		10%	10%
☐ 1.3倍基準容積		合計 26%	合計 34%
☐ 1.15倍原建築容積			
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以臺北市政府都市發展局核准為準		26%	34%

合法建築物

住四：9m²、商三：432m²



商三：343m²

非合法建築物

基本獎勵

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

耐震標章

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

綠建築銀級

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

時程獎勵

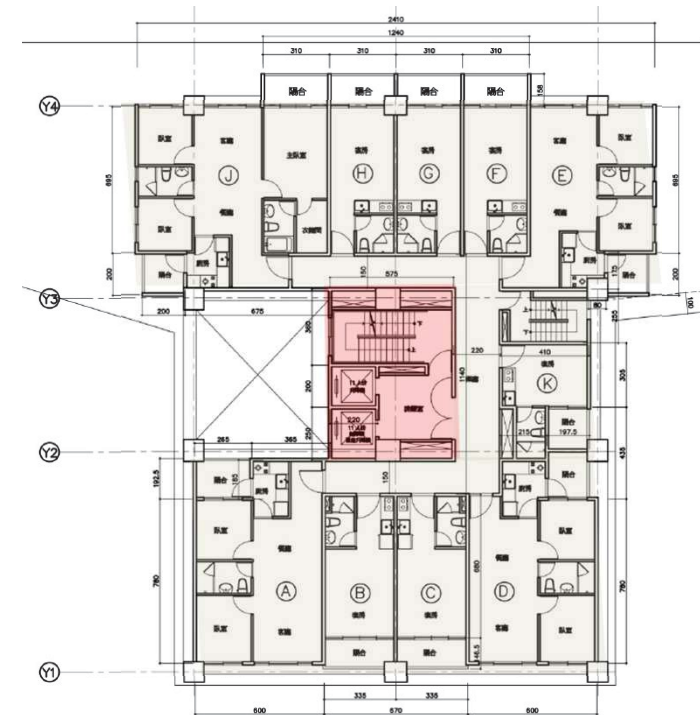
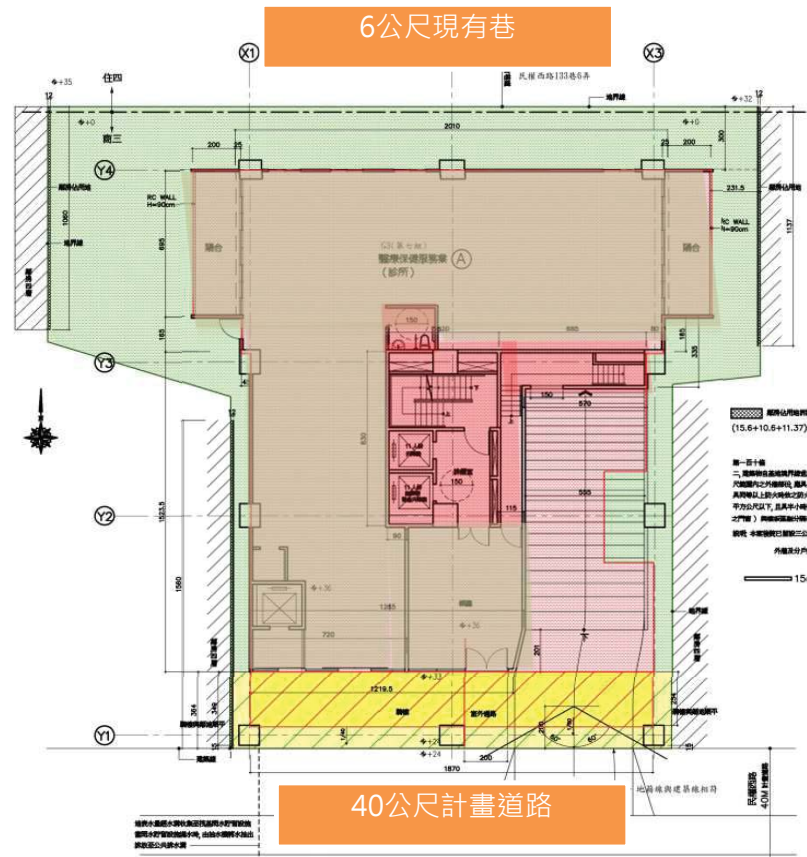
$$(9\text{m}^2 \times 300\% + 432\text{m}^2 \times 560\% + 343\text{m}^2 \times 560\%) \times 10\% = 436.7\text{m}^2$$

獎勵合計

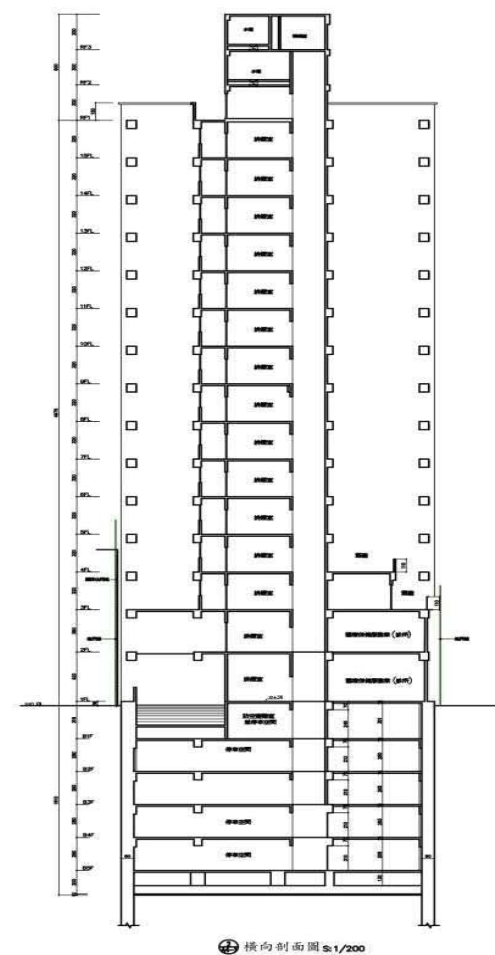
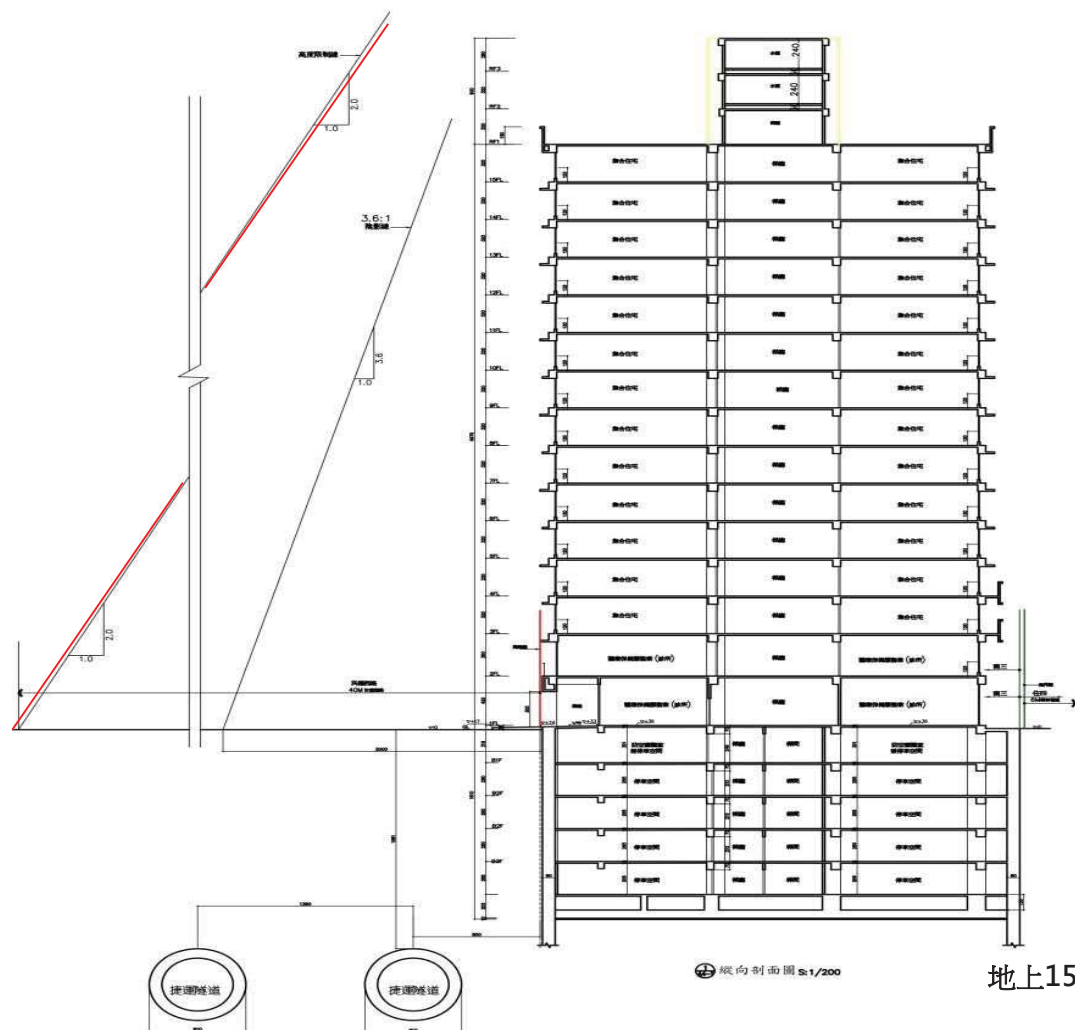
1331.116m²

依土管規定設置騎樓

貳、危老重建簡化程序與案例：



貳、危老重建簡化程序與案例：



縱向及橫向剖面圖

貳、危老重建簡化程序與案例：

「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

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 (㎡)	土地容積面 積(㎡)	107年公告現值		耐震獎勵10%	
					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	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
有使照部分	小計		343.00	1,920.80	729,000	1,400,263,200	192.08	63,011,844
	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
總計	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
			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 =

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

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

貳、危老重建簡化程序與案例：

「擬訂臺北市大同區
案」申請建築基地及建築物採銀級綠建築容積獎勵協議書

立協議書人 臺北市都市發展局 (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
有使 照部 分	小計		343.00	1,920.80	729,000	1,400,263,200	115.25	18,903,553
	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
總計	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 =

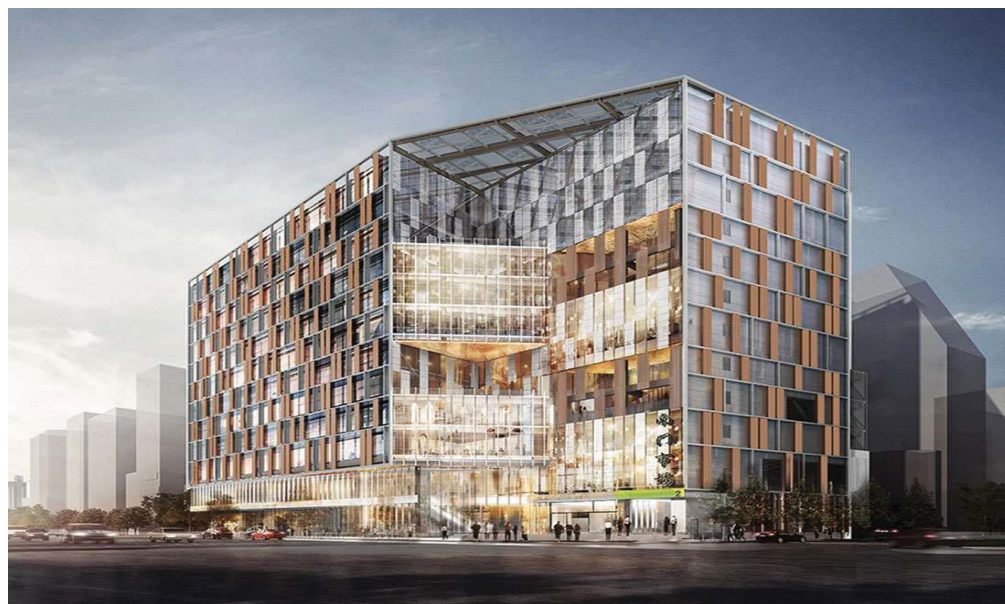
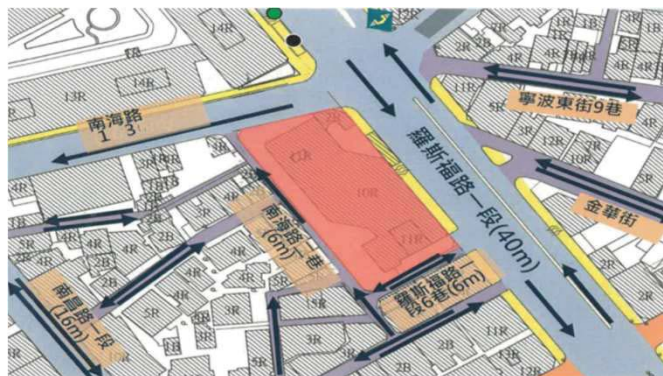
Σ(各筆土地面積 × 該筆土地當期公告現值) ÷ 基地總土地面積

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。

貳、危老重建簡化程序與案例：

案例-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



貳、危老重建簡化程序與案例：

案名：南門大樓暨市場改建工程		使用分區：市場用地	
起造人：許玄謀		基地面積：3937㎡	
基地地號：臺北市中正區南海段四小段86、87等2筆地號		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府都市發展局核准為準			
			合計30%

興建地下5層、地上12層RC造建築物1幢1棟

原容大於法容獎勵

3937m² × 560% × 10% = 2204.72m²

基本獎勵

3937m² × 560% × 10% = 2204.72m²

時程獎勵

3937m² × 560% × 10% = 2204.72m²

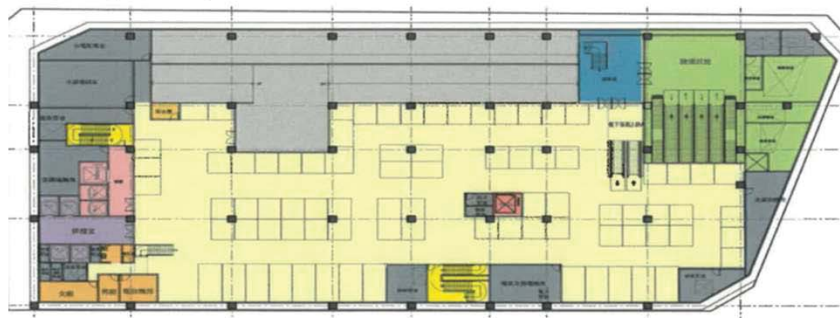
獎勵合計

6614.16m²

貳、危老重建簡化程序與案例：

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

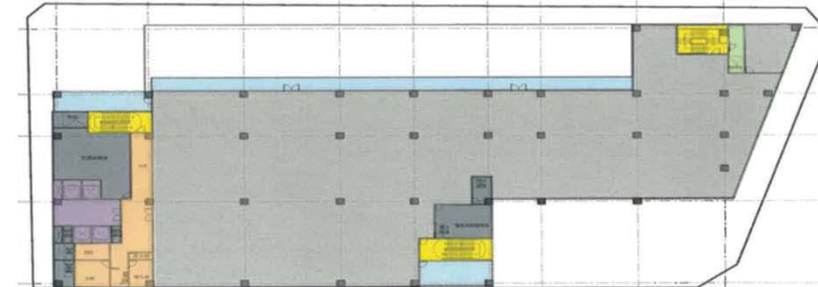
地下一層平面圖



地上一層平面圖



地上四層~十二層平面圖



3

最新法規修正

三、最新法規修正

● 本局112年8月21日北市都授建字第1126153266號函

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」

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。

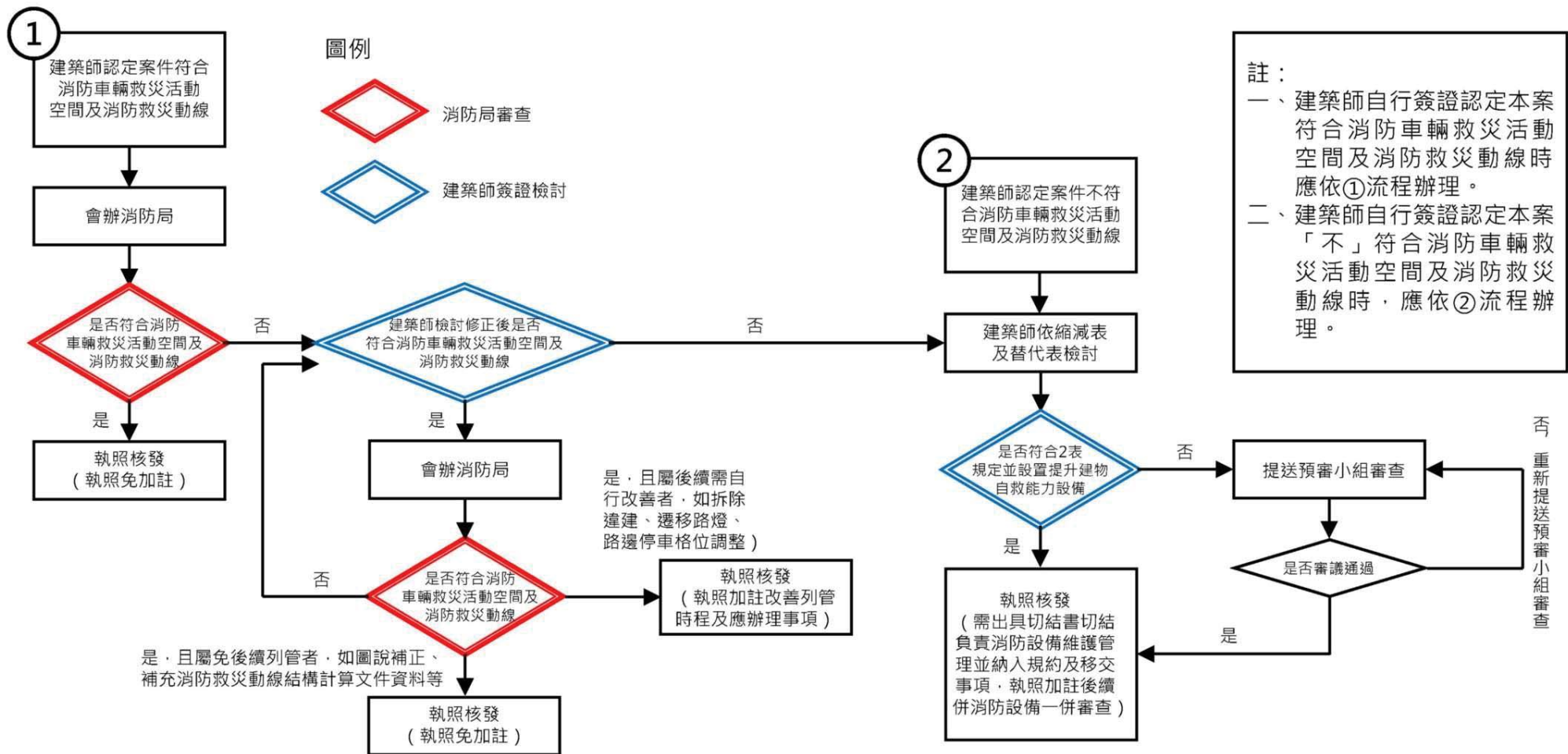
五、本案納入本局112年臺北市建築法令函釋彙編第048號，目錄第一組編號第024號。

六、網路網址：<http://www.dba.tcg.gov.tw>

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會
副本：臺北市政府消防局（含附件）

三、最新法規修正

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



三、最新法規修正

建造執照檢討劃設消防車輛救災活動空間縮減一覽表

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

三、最新法規修正

建造執照免設劃設消防車輛救災活動空間替代方案

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。			

		建築物樓層數		6~9 層	10 層以上
消防車輛救災活動空間條件		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	●	

三、最新法規修正

涉及停車空間指導原則經都審或都更審議完成通過，免再提預審

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

受文者：臺北市建築管理工程處建照科

承辦人：郭倩玟
電話：02-2720-8889#8369
傳真：02-2759-5769
電子信箱：vk2151@gov.taipei

發文日期：中華民國112年5月3日

發文字號：北市都建字第1126110316號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：有關「臺北市建築物附設停車空間設計指導原則（以下簡稱本原則）」審查程序一案，請查照。

說明：

- 一、依本局112年1月12日本市建造執照預審小組（第二十次）會議紀錄（附件）辦理。
- 二、為精簡行政程序、減少重複審議情事，爾後涉及本市建築物附設停車空間設計指導原則案件，其停車空間合理性既已於都市設計審議或都市更新委員會審議完成核定通過，免再提送建造執照預審小組審議。
- 三、案納入本局112年臺北市建築法令函釋彙編第023號，目錄第一組編號第012號。
- 四、網路網址：<https://dba.gov.taipei>。

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

副本：臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處

三、最新法規修正

重點擇要

臺北市畸零地使用自治條例修法

本府113年4月1日(113)府法綜字第1133013401號令修正公布

本案業經臺北市議會第14屆第2次定期大會第8次及第12次會議(112年11月15日及112年12月13日)三讀審議通過

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

三、最新法規修正

原

已建築完成之認定

新



VS.



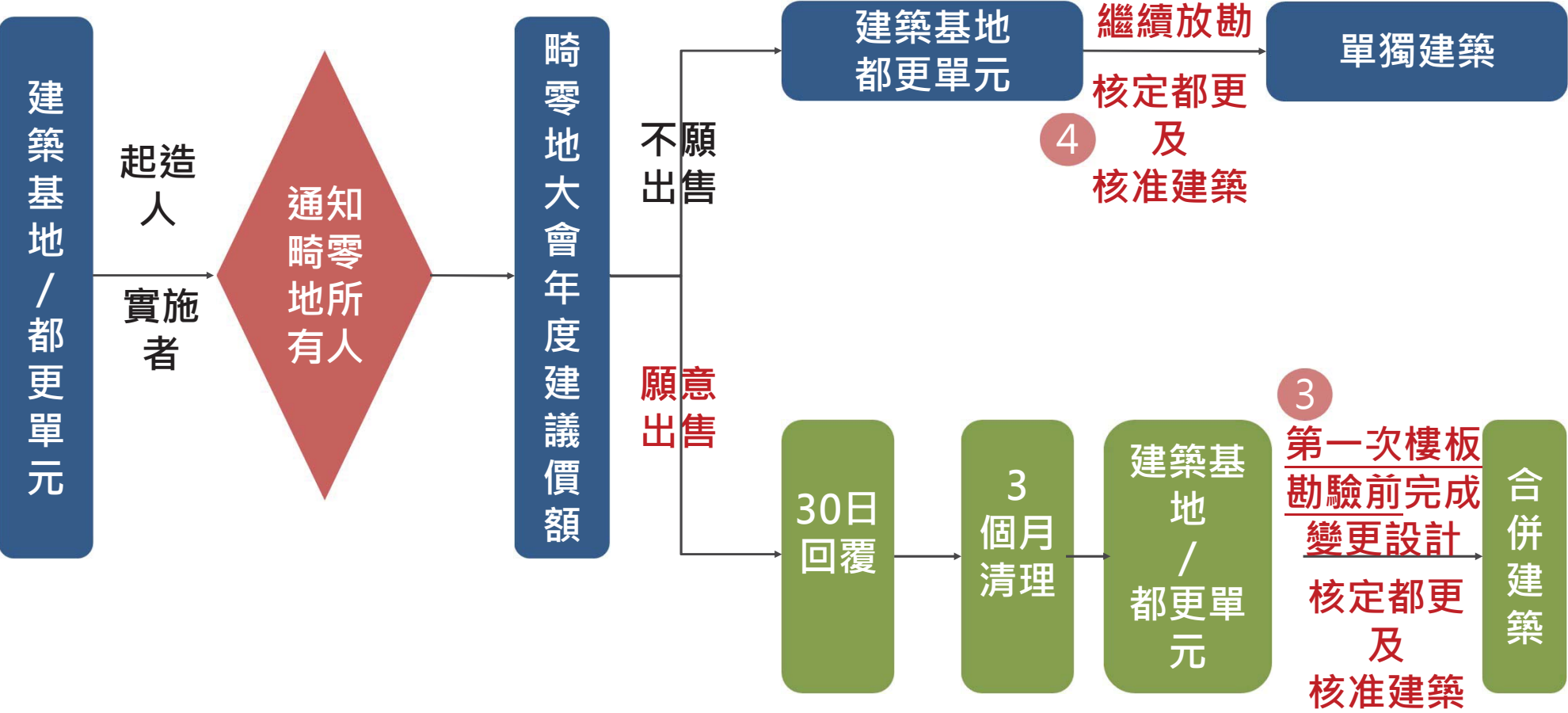
- 加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物
- 60.12.24前領有營造執照或合法房屋之一樓以上建築

✓二層樓以上

✓60.12.24 前領有營造執照一樓以上建築

三、最新法規修正

第八條 毗鄰私有畸零地之程序部分文字修正



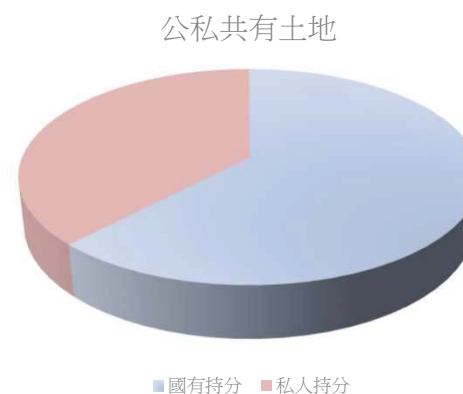
三、最新法規修正

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

三、最新法規修正

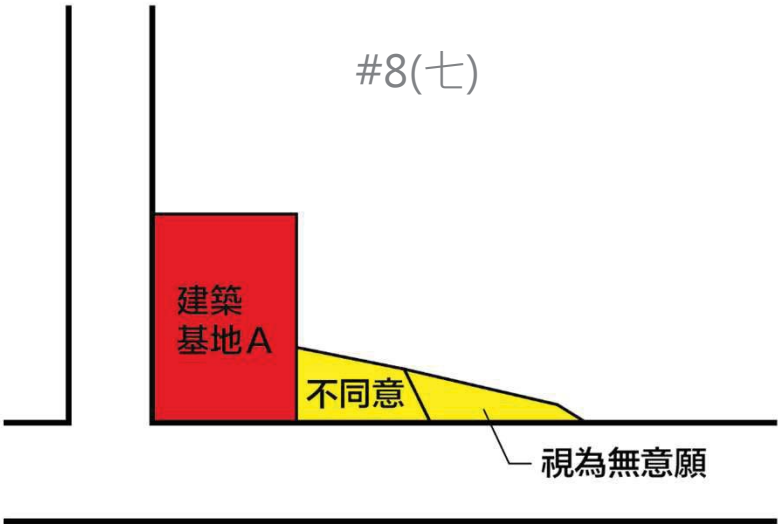
第八條修正條文	原條文	說明
(四)第二項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售或願意納入都市更新單元內時，實施者應負責承買或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元未於期限內達成合意者，視為無意願，都發局得續行都市更新及 <u>建造執照核發</u> 程序	(四)第二項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售或願意納入都市更新單元內時，實施者應負責承買或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元；未於期限內達成合意者，視為無意願，都發局得續行都市更新程序。	第四項修正，增訂都市更新單元毗鄰私有畸零地，經通知讓售後如兩造不合意得續行都市更新程序及核准建築。

三、最新法規修正



第八條修正條文	原條文	說明
<u>(六) 第三項或第四項之情形，受通知之畸零地屬共同持分，部分共有人不同意者，視為無意願。</u>	無	1. 新增第六項 2. 私有地或公私夾雜之土地持分比例，部分同意，部分不同意，雖土地法第34-1條定有共有物處分方式，實務執行上易有糾紛，且依建築法精神，建築基地非屬畸零地無須納入鄰地畸零地，因無法取得全部產權，已無納入理由。

三、最新法規修正



第八條修正條文	原條文	說明
<u>(七) 第三項或第四項之情形，受通知之畸零地有數筆者，其中若部分畸零地所有權人無意願讓售或合併，致其餘畸零地未能與建築基地相連合併使用，起造人或實施者無須承買其餘畸零地或將其納入都市更新單元。</u>	無	1. 新增第七項 2. 合併之鄰地夾雜數筆基地，部分基地不同意，因不同意部分導致其基地已無法與建築基地銜接合併，無法達完整建築基地，故無需再納入。

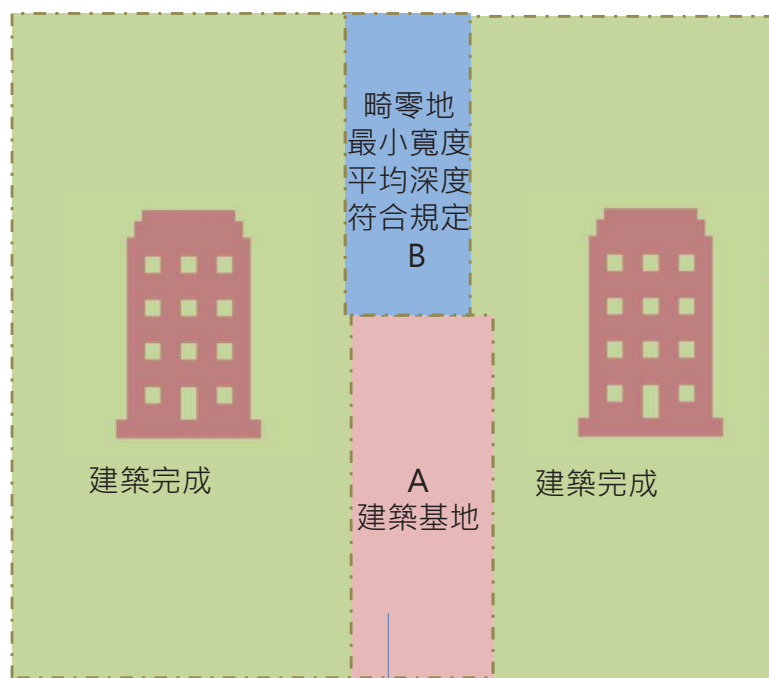
三、最新法規修正

第八條之一 鄰地畸零地符合特殊地形條件
提畸零地調處會審議免再通知讓售或辦理公私有合併證明

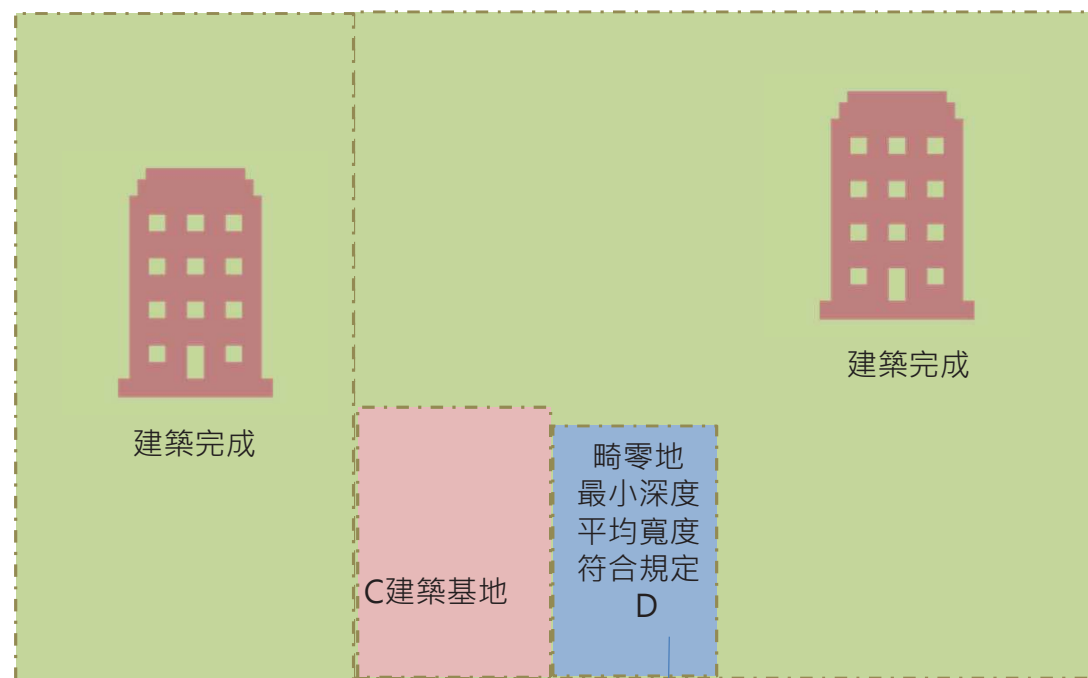
第八條之一新增條文	原條文	說明
<u>有下列各款情形 之一者，起造人或實施者經提請畸零地調處會全體委員會 議審議通過，就其鄰接之畸零 地全部或部分免適用第八條 第一項、第二項或第十一條第 二項規定程序：</u> <u>(一)畸零地最小寬度與平均深 度符合土管自治條例規定，且與建築基地合併 後，仍無法增加寬度；</u> <u>或 最小深度與平均寬度符 合土管自治條例規定，</u> <u>且 與建築基地合併後，仍無 法增加深度。且前</u> <u>二者畸 零地已臨接建築線將來 無礙建築。</u>	無	1. 新增第八條之一 2. 明訂鄰地畸零地符合特殊地形條件者，經畸零地調處會審議通過後，免再依第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

三、最新法規修正

#8-1(一)



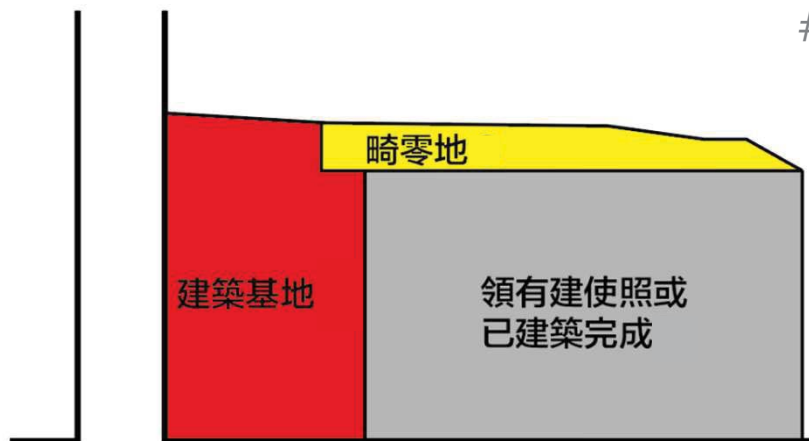
B合併A無法增加寬度



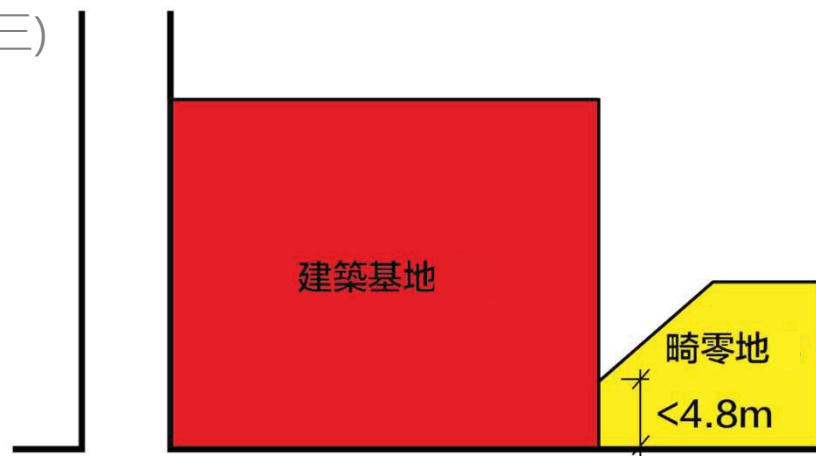
D合併C無法增加深度

三、最新法規修正

#8-1(二)



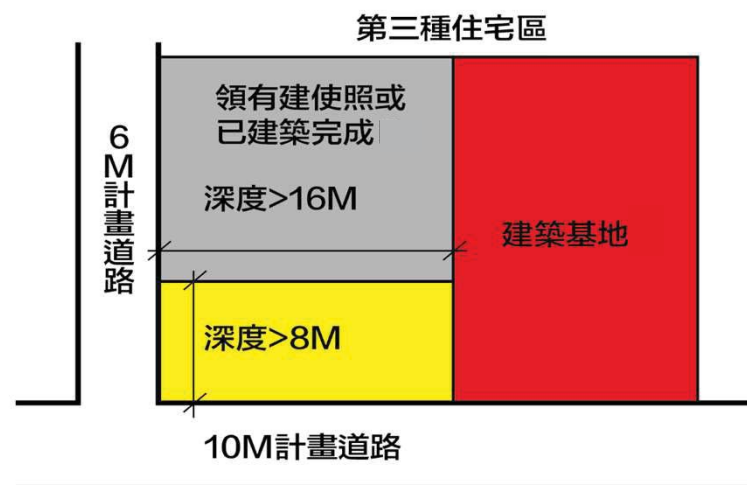
#8-1(三)



第八條之一新增條文	原條文	說明
<u>(二) 畸零地狹長不整，且供鄰地建築物拆除重建時合併使用較為合理。</u>	無	第二款為畸零地形狀屬狹長不規則型及第三款畸零地與建築基地或都市更新單元銜接寬度小於法定寬度，因第二款及第三款情形皆屬於合併後無法達到土地合理利用情形，且造成基地形狀更為畸形，是如經審議會通過得免予建築基地合併。
<u>(三) 畸零地與建築基地或都市更新單元銜接寬度小於法定最小寬度無法達到合理使用，要求合併使用顯不合理。</u>		

三、最新法規修正

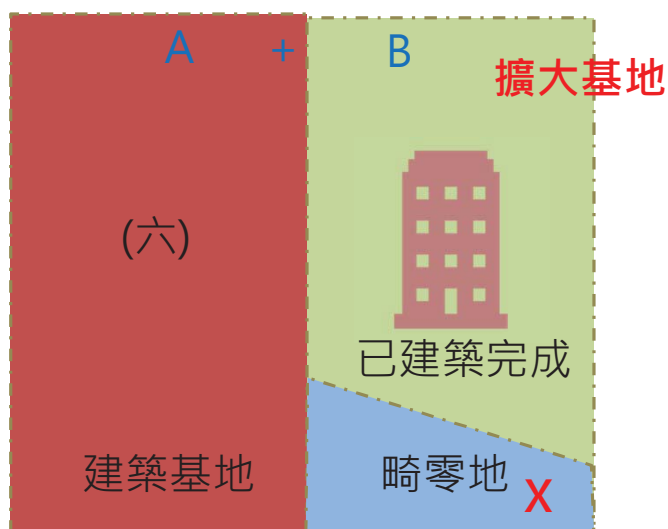
#8-1(四)



第八條之一新增條文	原條文	說明
<u>(四) 鄰地為角地且符合土管自治條例第二條第三款轉向認定前面基地線，其轉向後建築基地寬度深度符合土管自治條例或都市計畫書圖規定。</u>	無	畸零地如經建築師檢討符合土管角地之規定得以轉向認定前後院且轉向後平均寬深度符合土管規定之案件，因具可單獨建築之條件，是如經審議會議通過得免予建築基地合併。
<u>(五) 其他情況特殊經都發局查明無法合併。</u>	無	第一項第五款規定其他特殊情形由委員會討論不予納入，以保留彈性。

三、最新法規修正

第十條 無須檢討畸零地之建築基地類型



(一)鄰地為已建築完成、現有巷道、水道，或古蹟無法調整地形合併

(三)因都市計畫街廓限制或市地重劃，致寬度或深度不符合土管規定

(五)目的事業主管機關認定無法遷移公共設施所坐落土地致無法合併使用

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

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

(八)建築圍牆。

三、最新法規修正

第十條(二)修正條文	原條文	說明
(一) 第四條第一項第一款、第三款或第五款至第八款規定之建築基地，不適用第八條及第十一條第二項規定程序。 <u>(二) 第四條第一項第六款規定之建築基地，與相鄰之已建築完成土地合併作為建築基地，經提請畸零地調處會全體委員會議審議通過，就其鄰接之畸零地全部或部分不適用第八條及第十一條第二項規定程序。</u>	(一)第四條第一項第一款、第三款或第五款至第八款規定之建築基地，不適用第八條及第十一條第二項規定程序。	為加速推動本市危險及老舊瀕危、高氯離子及遭輻射汙染建築物之整合重建，俾改善居住環境與市民生活品質，若屬第四條第六款情況之建築物重建，其如已與相鄰已建築完成土地合併作為建築基地使用，並經畸零地調處會全體委員會議審議通過者，就其鄰接之畸零地全部或部分無須踐行第八條及第十一條第二項通知讓售及申購公有畸零地之程序，以鼓勵相鄰已建築完成土地參與建築，達到維護公共安全並改善老舊市容之目的。

三、最新法規修正

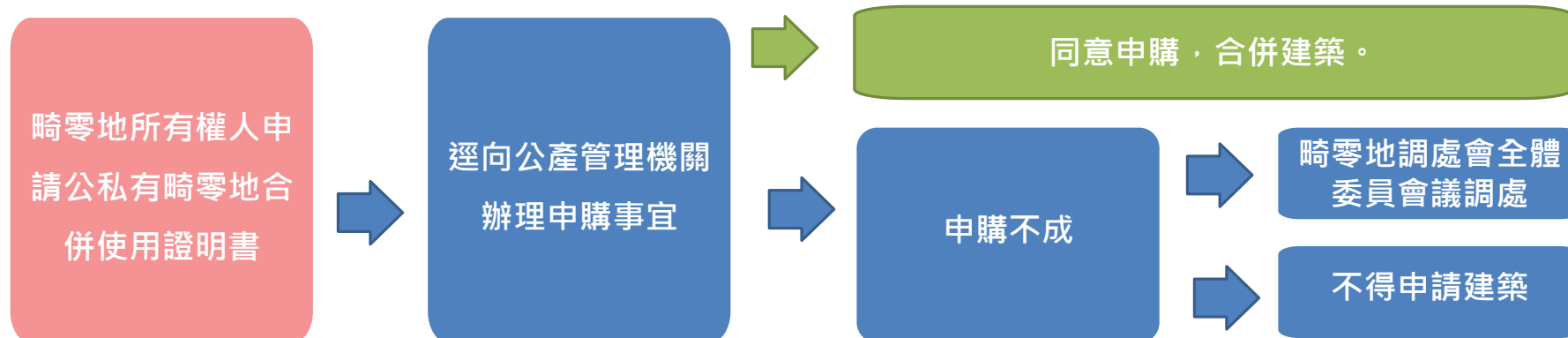
第十一條 毗鄰公有土地之處理方式

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

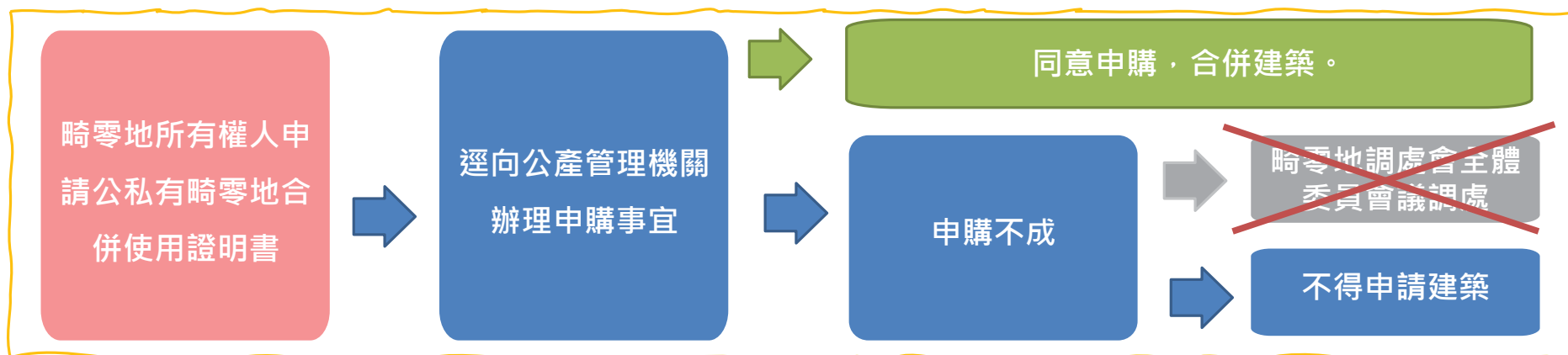
三、最新法規修正

#11(一)

原流程



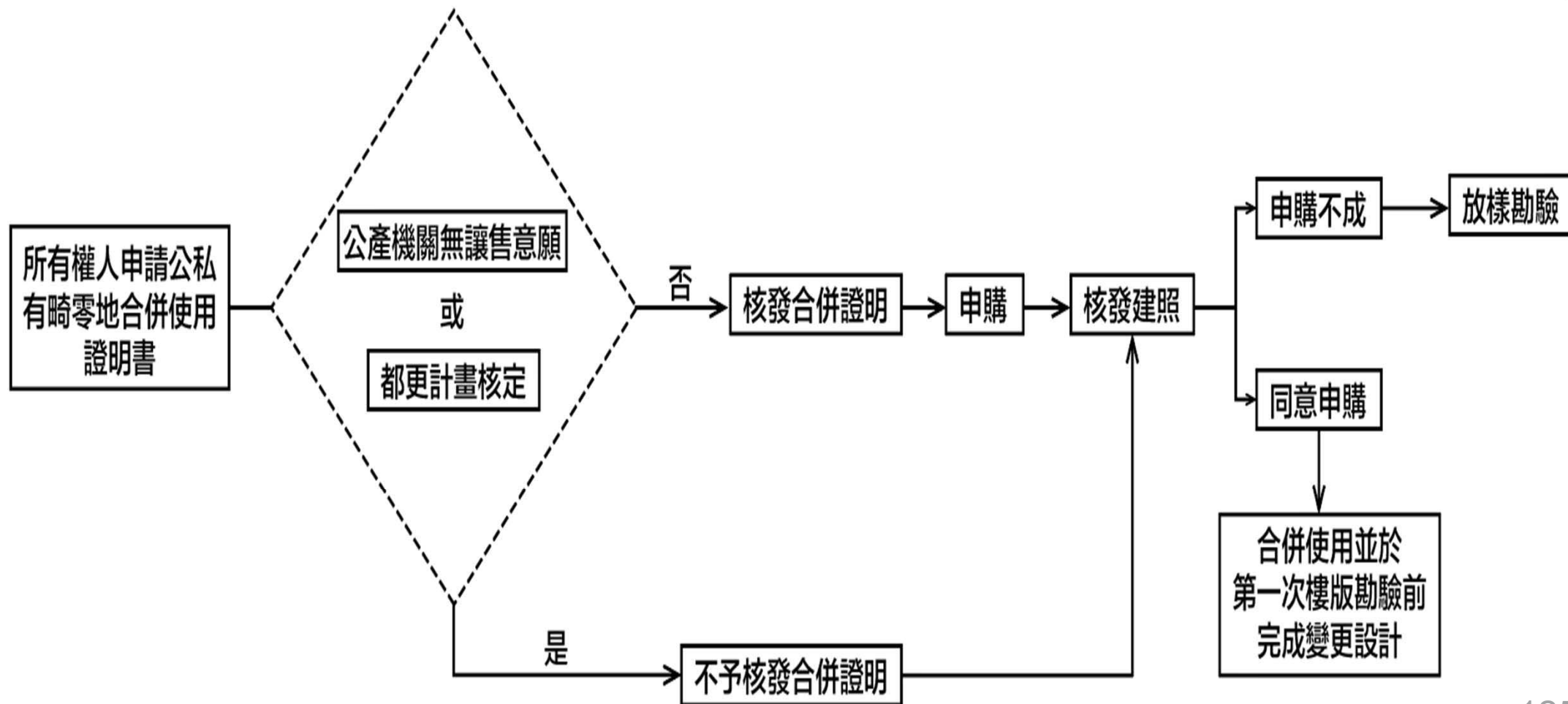
修正後流程



三、最新法規修正

第十一條(二)修正條文	原條文	說明
(二) 非屬畸零地之建築基地，為鄰接畸零地之唯一合併地 且該畸零地為公有者，<u>除經公產管理機關書面表明無法讓售或都市更新事業計畫已核定者外</u>，土地所有權人應<u>於都發局核發建造執照前</u>取得公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購<u>完成後合併使用</u>，並於第一次樓版勘驗前完成變更設計；申購不成者，都發局得<u>核准放樣勘驗</u>。	(二) 非屬畸零地之建築基地，為鄰接畸零地之唯一合併地且該畸零地為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購；申購不成者，都發局得<u>准其建築</u>。	1. 為配合現行實務運作所需，針對公有畸零地之公產管理機關業以書面表明無法讓售者，按此時已無要求土地所有權人依本條規定辦理之實益；又都市更新案件，倘鄰接公有畸零地，其於劃定都市更新單元時，悉依都市更新條例第四十六條及臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則規定辦理，已無再依本條項規定辦理之必要，爰於現行條文第二項增訂除書規定，俾符實需。 2. 另為配合修正條文第八條第三項規定，就土地所有權人取得公私有畸零地合併使用證明書，且申購完成後，明定起造人應將兩筆土地合併使用，並於第一次樓版勘驗前完成建造執照變更設計，爰修正第二項。

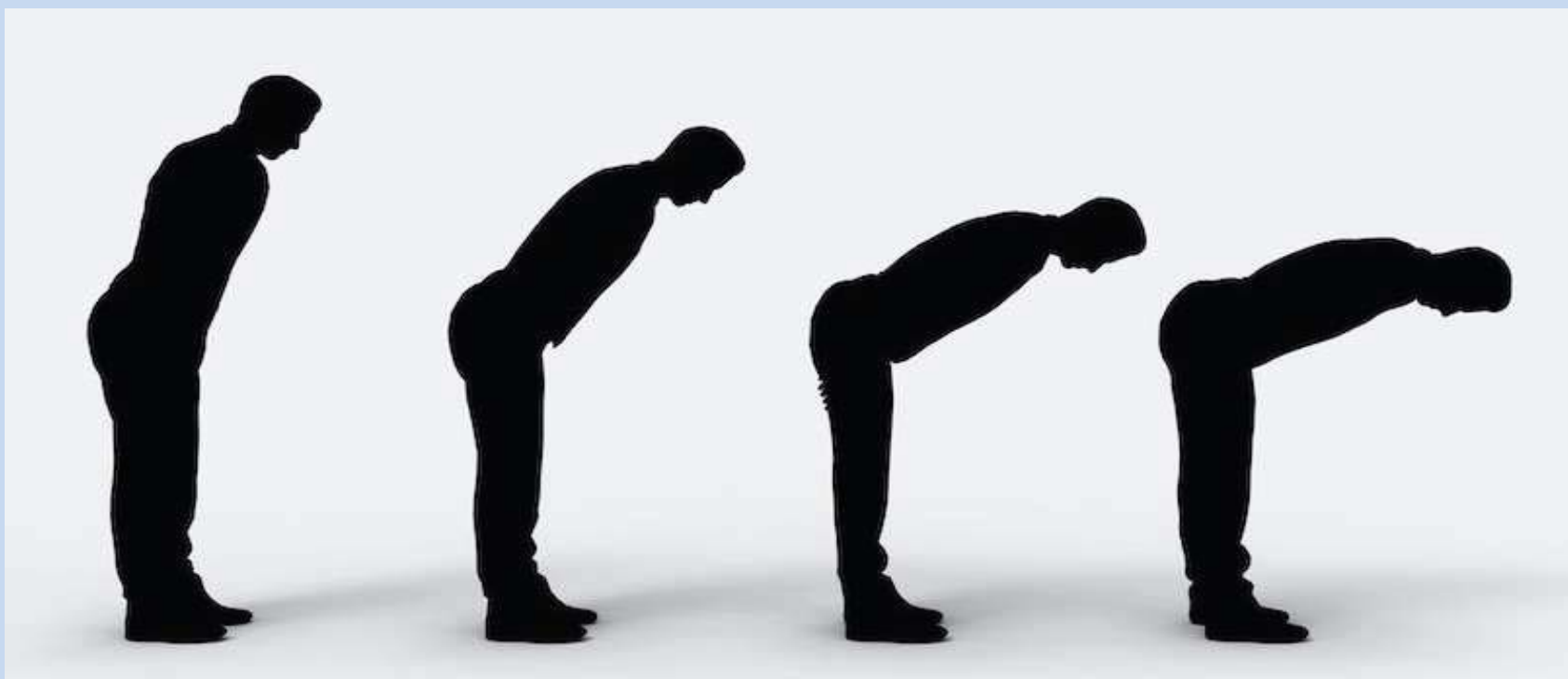
三、最新法規修正



三、最新法規修正

第十五條(二) 新增授權條款

第十五條(二)新增條文	原條文	說明
(一) 本自治條例所定之 書面通知、公辦調處及畸零地 徵收標售作業辦法等規範，由 都發局 定之。 <u>(二) 第十一條所定之公私有 畸零地合併使用證明書之申請規定由都發局定之。</u>	(一) 本自治條例所定之 書面通知、公辦調處及畸零地 徵收標售作業辦法等規範，由 都發局 定之。	新增第二項，明定授權都發局訂 定第十一條公私有畸零地合併 使用證明書之申請規定。



感

謝

聆

聽