

台北市危老重建法令說明會

台北市危老重建法令解析

講師：劉明滄建築師

講師：劉明滄建築師 1101015

講師簡歷

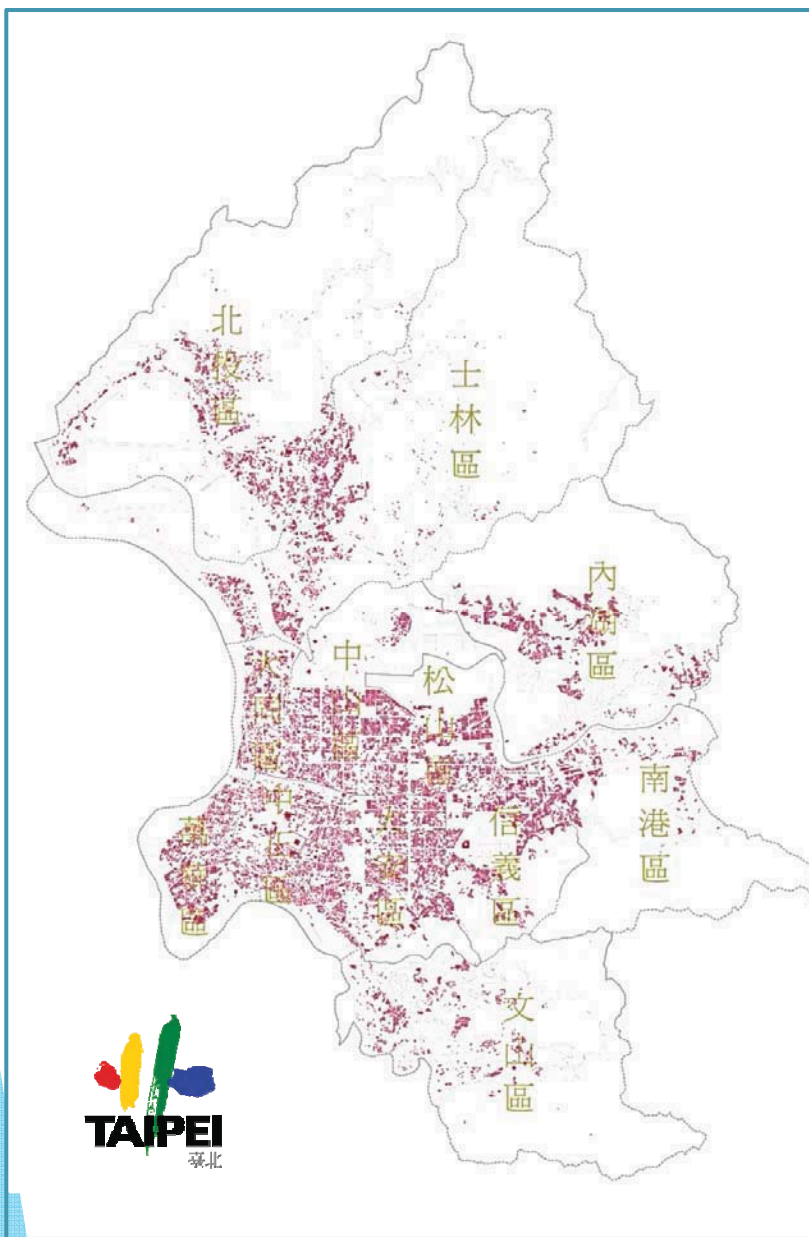
劉明滄建築師事務所	主持建築師
臺北市建築師公會建築法規委員會	主任委員
台北市都市更新整合發展協會	副理事長
台北市社區建築師	總召集人
危老建築物結構安全性能評估	專業人員
台北市危老重建	績優推動師

大綱

- 一、概論
- 二、危老條例相關法規
- 三、重建計畫之擬定重點

一、概論

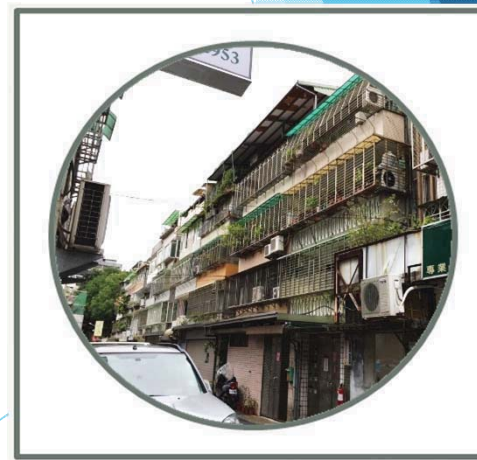
講師：劉明滄建築師



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%

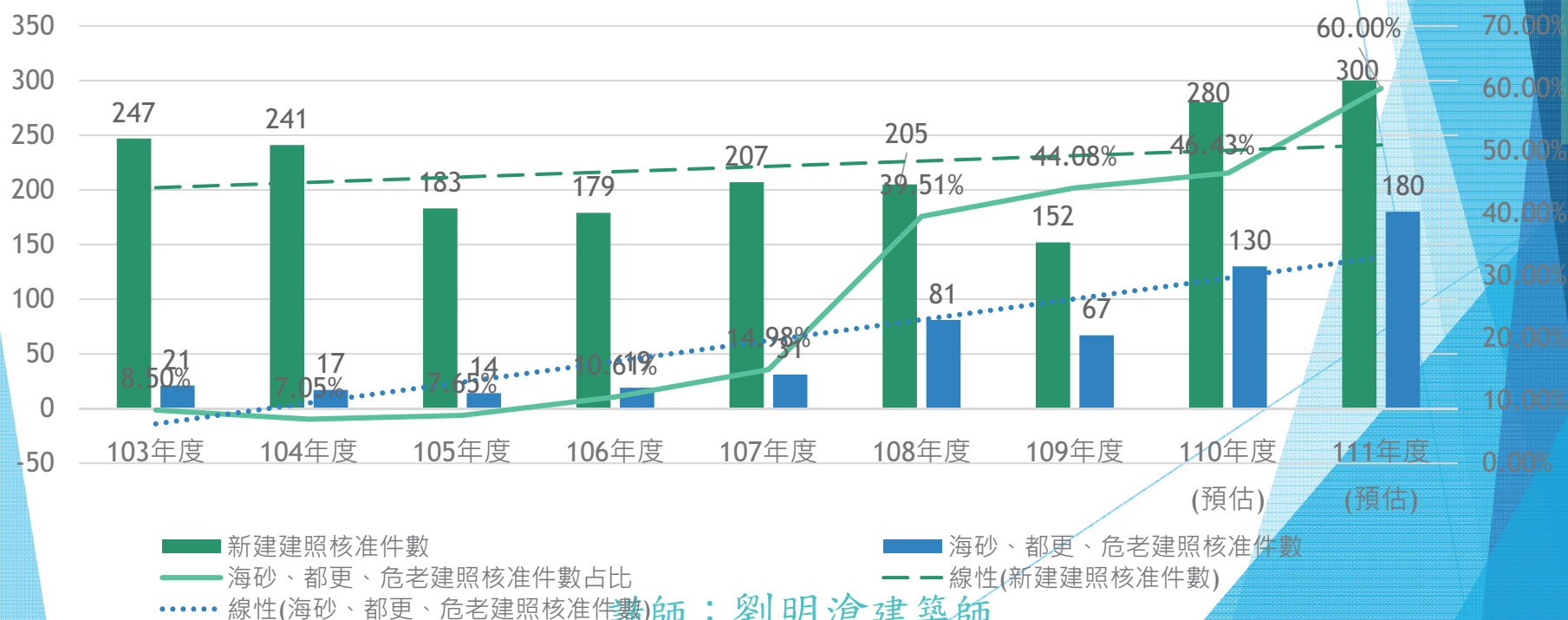


■ 103~109年7月執照案件數量統計表

統計至109年7月30日

年度		103年度		104年度		105年度		106年度		107年度		108年度		109年度	
重建計畫申請件數										17		175		343	
重建計畫核准件數										6		107		138	
重建計畫核准率										35.29%		61.14%		40.23%	
新建建照核發件數		247		241		183		179		207		205		152	
建照核發件數	(海砂屋)	21	5	17	5	14	2	19	3	31	2	81	5	67	2
	(都更)		16		12		12		16		29		38		27
	(危老)		0		0		0		0		0		38 (新增)		38 (新增)
占比		8.50%		7.05%		7.65%		10.61%		14.98%		39.51%		44.08%	

危老高峰期



講師：劉明滄建築師

臺北市加速危老重建之策略及方法



三大
優惠獎勵

五項
經費補助

加速危老
建物重建

六大
配套措施

多項
便民程序

三大優惠獎勵

容積獎勵

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

放寬高度及建蔽率

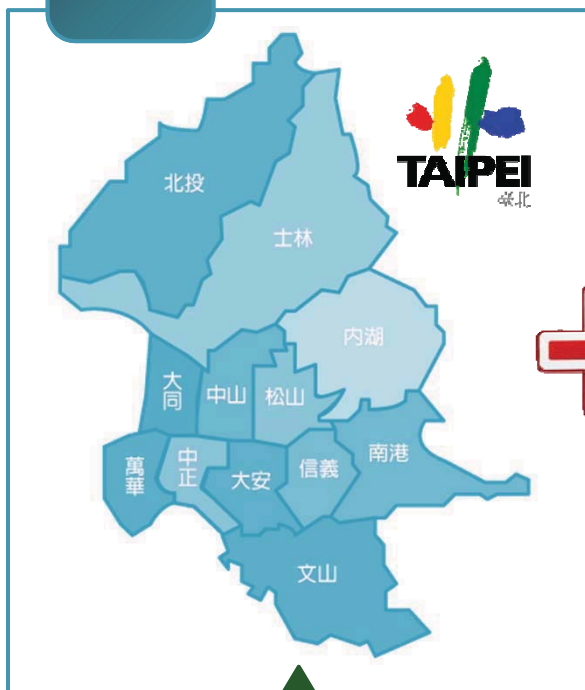
- 增訂「臺北市土地使用分區管制自治條例」第95條之3，放寬建築物高度比、後院深度比、住宅區建蔽率等規定，業於107年11月17日公布施行。

稅捐減免

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

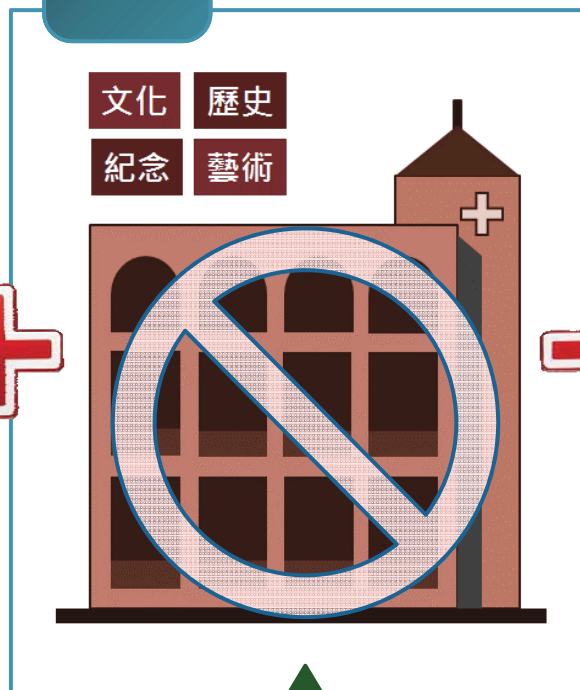
「危老條例」的適用對象

1



位於都市計畫地區

2



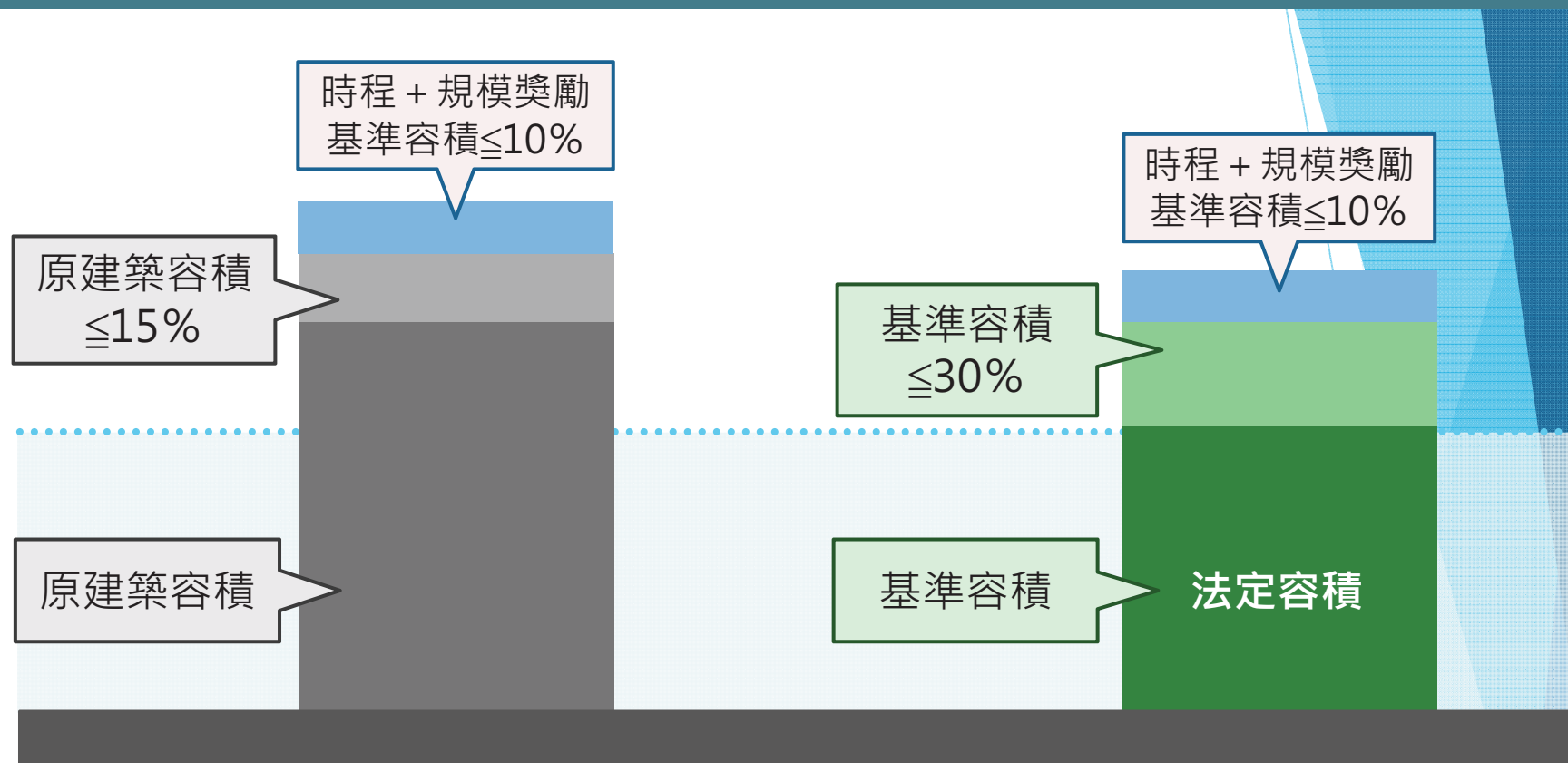
非具文化歷史紀念
藝術價值須保存

3



危險或老舊
之合法建築物

危老條例之建築容積獎勵上限



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

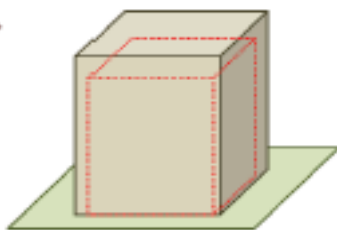
● 時程獎勵逐年遞減，結合基地規模獎勵，不得超過基準容積**10%**

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

危老重建容積獎勵項目

優先申請項目

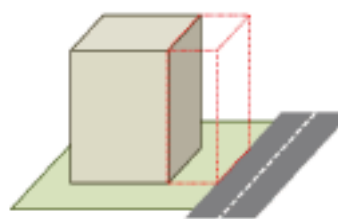
原容大於
法容10%



危險老屋
6% ~ 10%



退縮建築
8% ~ 10%



耐震設計
2% ~ 10%



其他申請項目

協闢公設
5%



綠建築
2% ~ 10%



智慧建築
2% ~ 10%



無障礙環境
3% ~ 5%



危老建築容積獎勵申請項目



二、危老條例近期修正 法規法令

講師：劉明滄建築師

二、危老條例近期修正法規法令



講師：劉明滄建築師

二. 危老條例相關近期法規法令

- (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建築容積獎勵辦法
- (三) 中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法
- (四) 臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法
- (五) 台北市重要相關釋示及規定
- (六) 都市更新擇要

(一)

都市危險及老舊建築物 加速重建條例 (1060509)

109年5月6日修正第三條、第六條及第八
條

講師：劉明滄建築師

(一)都市危險及老舊建築物加速重建條例(1060509)

109年5月6日修正第三條、第六條及第八條

第三條(1090506)

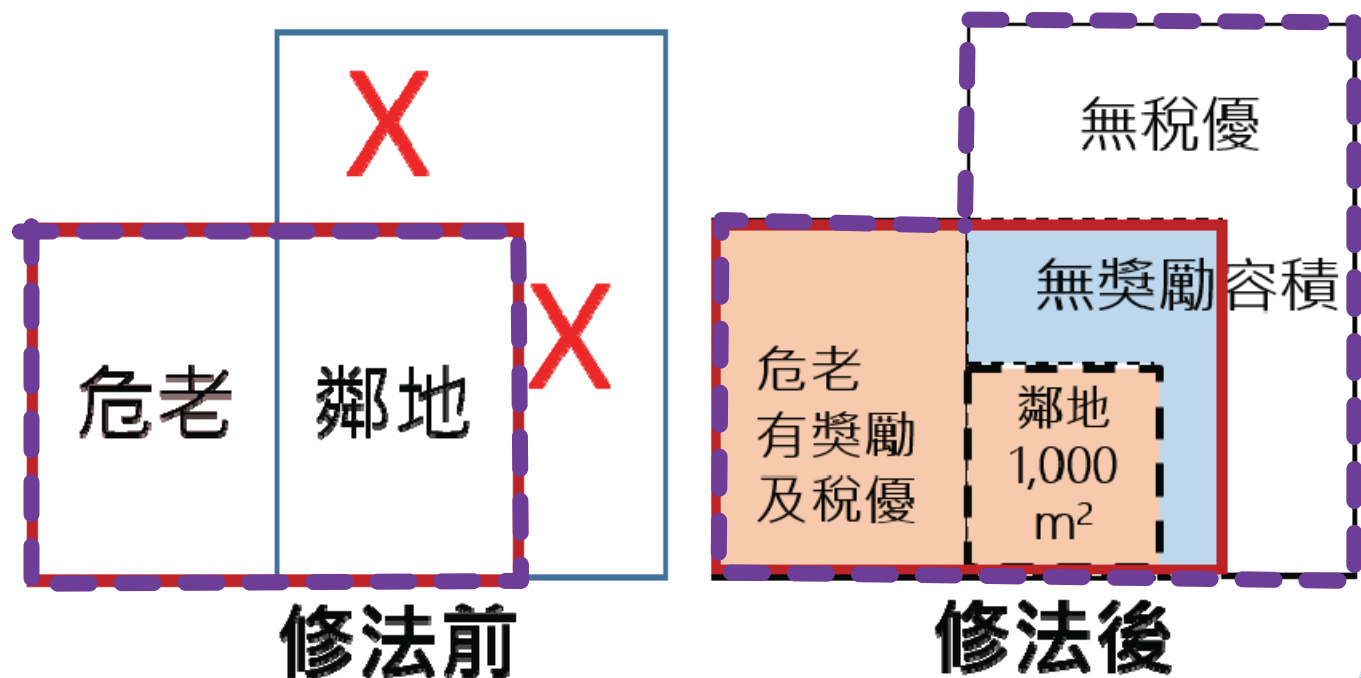
本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。**(刪除合併地面積限制)**

放寬毗鄰土地併入標準

- 取消基地合併鄰地限制，解決畸零地、小面積設計不易及都市景觀等問題。



 重建計畫範圍

講師：劉明滄建築師

第六條 (1090506) 1/2-時程

重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

本條例施行後一定期間內申請之重建計畫，得依下列規定再給予獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制：

- 一、施行後三年內：各該建築基地基準容積百分之十。
- 二、施行後第四年：各該建築基地基準容積百分之八。
- 三、施行後第五年：各該建築基地基準容積百分之六。
- 四、施行後第六年：各該建築基地基準容積百分之四。
- 五、施行後第七年：各該建築基地基準容積百分之二。
- 六、施行後第八年：各該建築基地基準容積百分之一。

第六條 (1090506) 2/2-規模

重建計畫範圍內符合第三條第一項之建築物基地或加計同條第二項合併鄰接之建築物基地或土地達二百平方公尺者，再給予各該建築基地基準容積百分之二之獎勵，每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點五之獎勵，不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

前二項獎勵合計不得超過各該建築基地基準容積之百分之十。

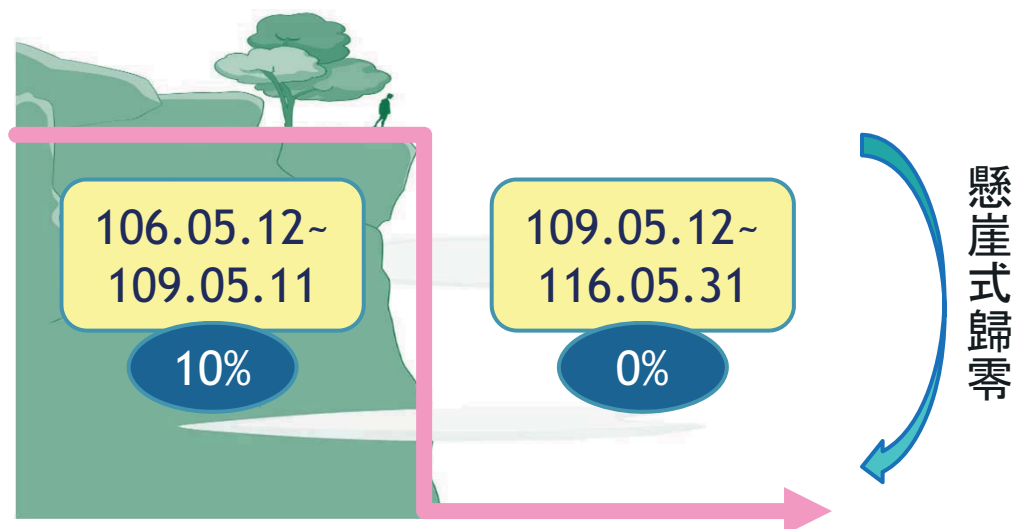
依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積，且最高以一千平方公尺為限。

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。

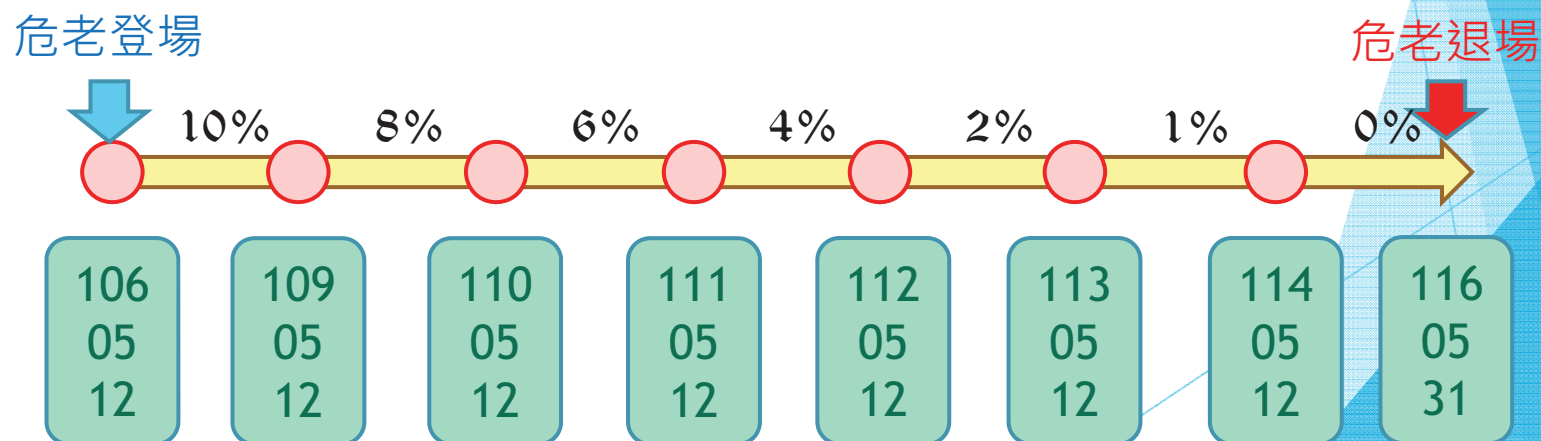
第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

時程獎勵

修正前



修正後



講師：劉明滄建築師

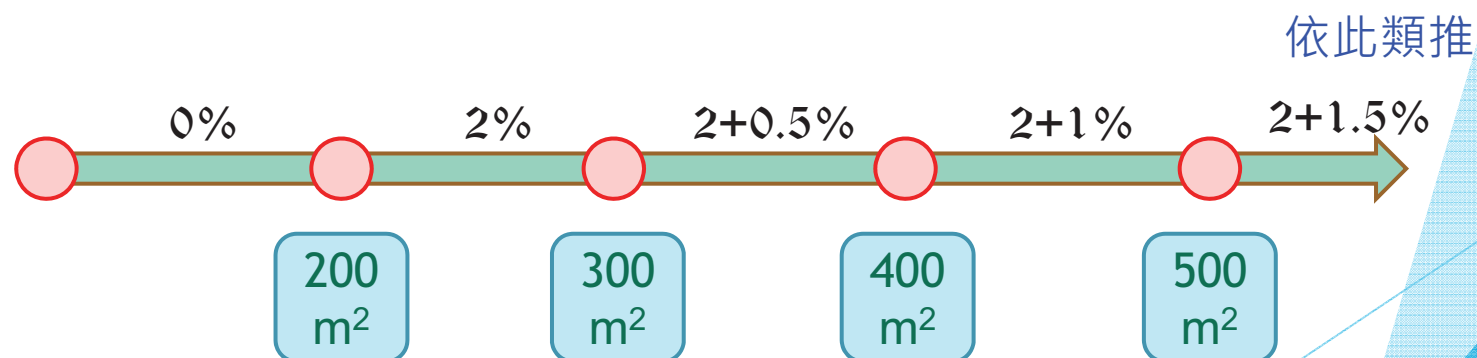
新增規模獎勵

時程
獎勵



規模
獎勵

<10%



時程規模獎勵對照表

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%
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%

講師：劉明滄建築師

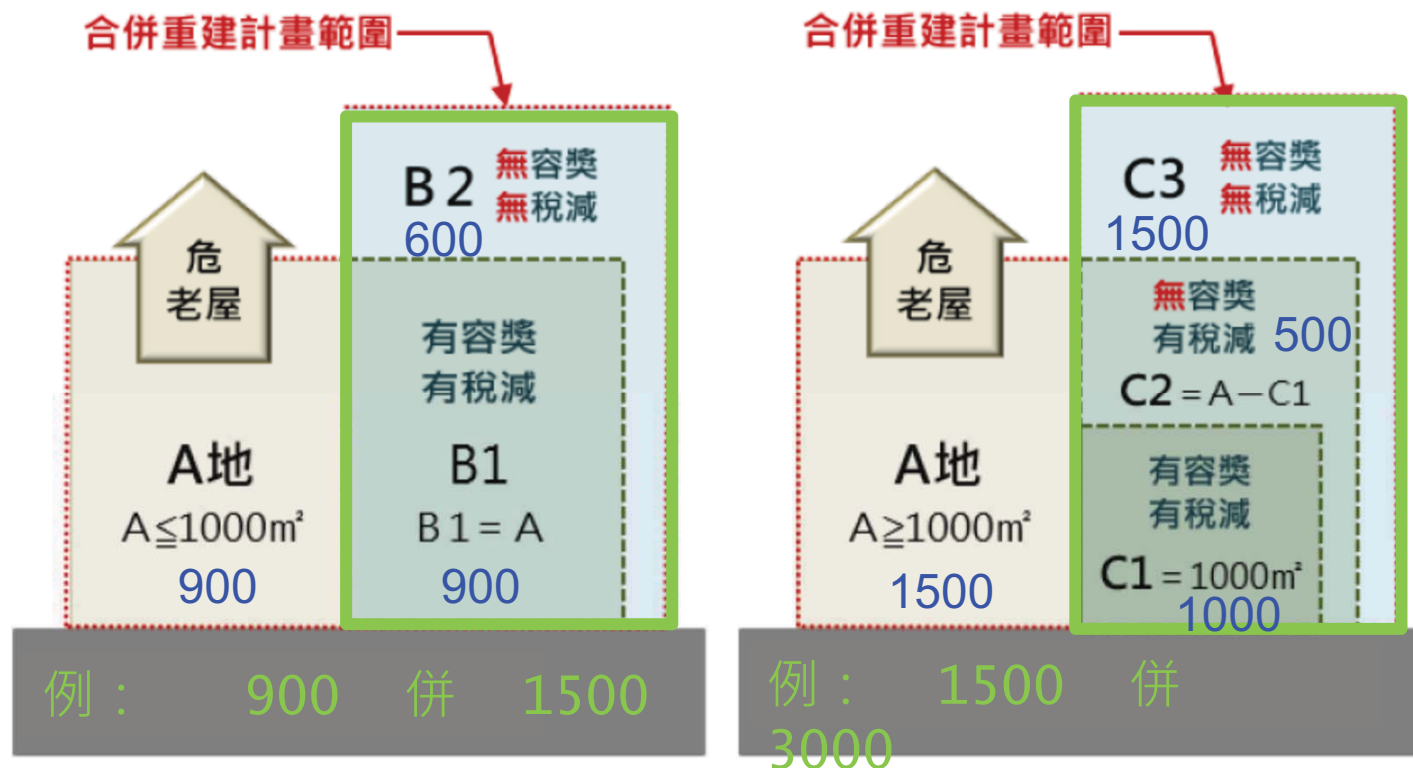
第八條 (1090506)

本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免：

- 一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三、重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。

依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但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 1000 m²為限。此外，合併之鄰地面積，超過危老建築基地面積部分之土地，不予稅捐減免。



(二)

都市危險及老舊建築物 建築容積獎勵辦法 (1060801)

109年11月10日修正第一條、第四條之一

講師：劉明滄建築師

(二)都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 (1060801)

109年11月10日修正第一條、第四條之一

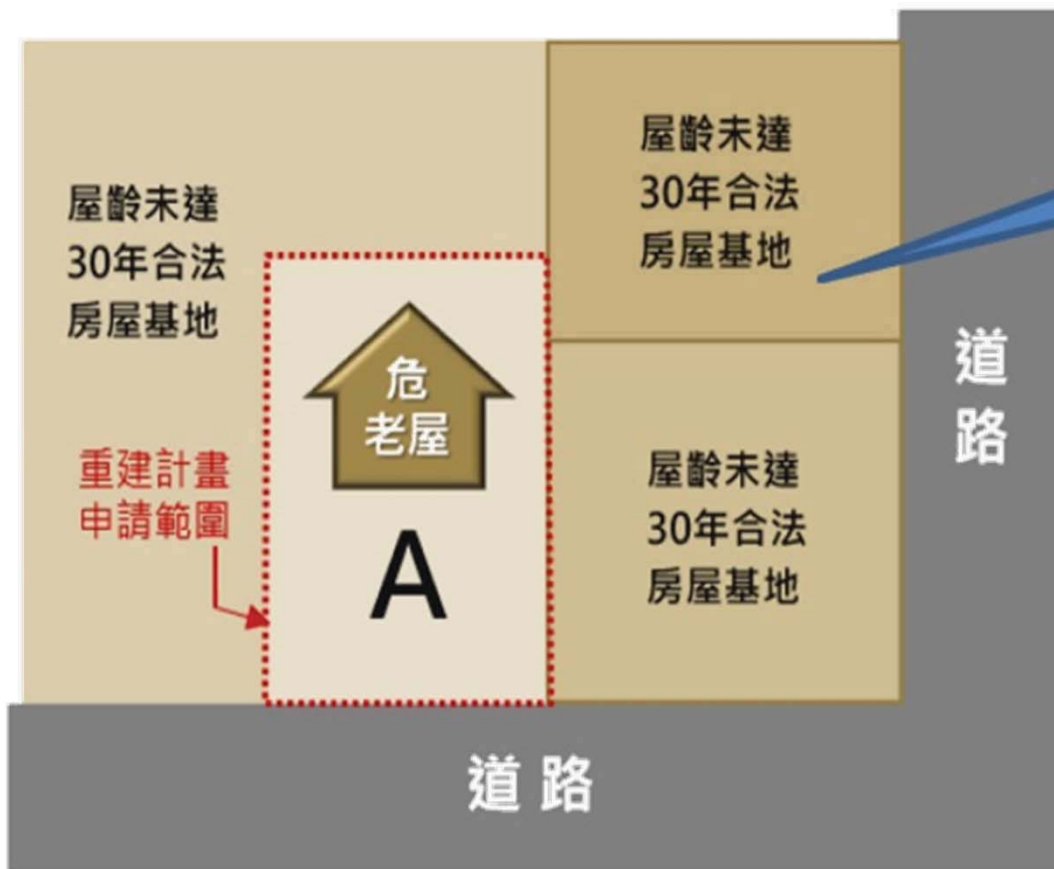
第1條 (1091110)

本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例
(以下簡稱本條例) 第六條第七項規定訂定之。

第4之1條

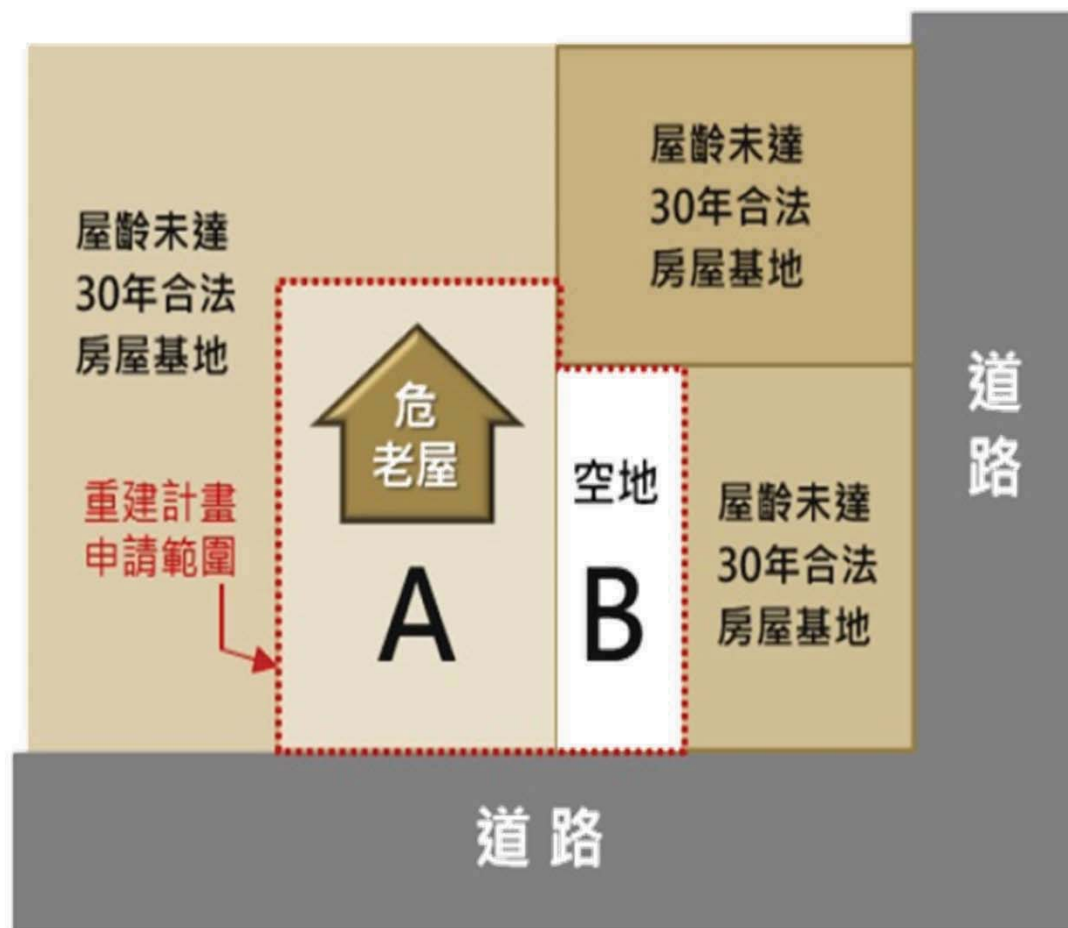
重建計畫範圍內建築基地未達二百平方公尺，且鄰接屋齡均未達三十年之合法建築物基地者，其容積獎勵額度為基準容積百分之二。但該合法建築物符合本條例第三條第一項第一款者，不適用之。

另內政部 109 年 11 月 10 日台內營字第 1090818856 號令修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」，增訂重建計畫範圍內，建築基地未達 200 平方公尺，且鄰接屋齡均未達 30 年的合法建築物基地者，給予基準容積 2 % 的容積獎勵，以提供重建誘因，加速危老建築物重建，改善民眾居住安全。但該合法建築物若符合危老條例第 3 條第 1 項第 1 款者(如公告須拆除重建之海砂屋、震損屋)，不適用之。



依內政部修法說明
· 合法建築物基地
須領有使用執照。

- 基地 $A < 200 \text{ m}^2$
獎勵基準容積 2 %

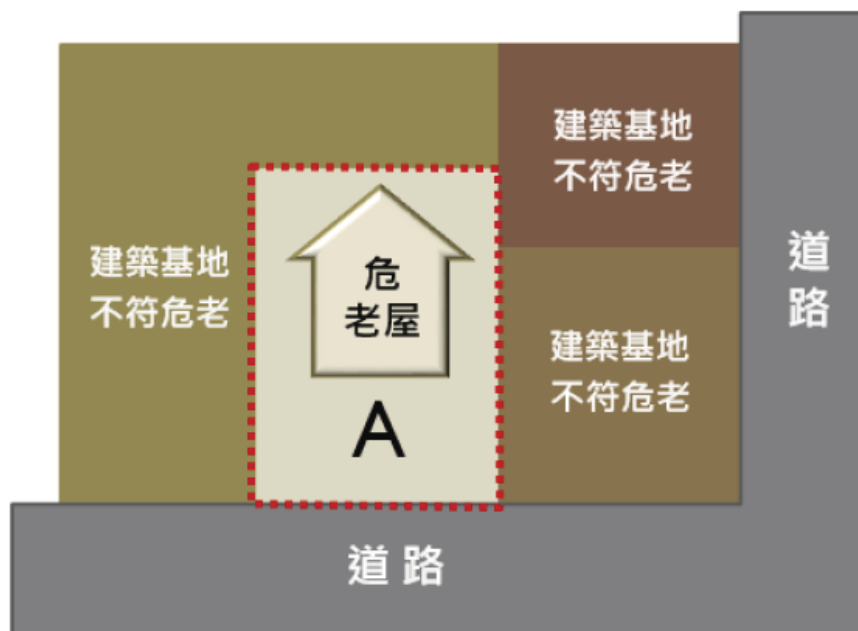


● 基地 $A+B < 200 \text{ m}^2$

獎勵基準容積 2 %

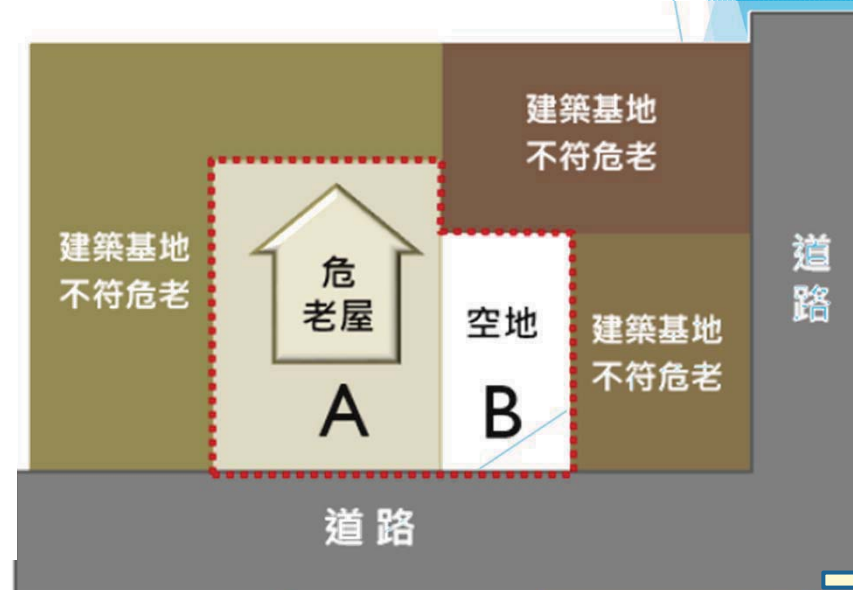
● 基地 $A < 200 \text{ m}^2$

不整合 B 無容積獎勵



- 基地 $A < 200 \text{ m}^2$
獎勵基準容積 2 %

- 基地 $A+B < 200 \text{ m}^2$
獎勵基準容積 2 %
- 基地 $A < 200 \text{ m}^2$
不整合 B 無容積獎勵



(三)

中央主管機關補助結構 安全性能評估費用辦法 (1060801)

108年6月13日修正第三條、第五條

講師：劉明滄建築師

(三)中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法 (1060801)108年6月13日修正第三條、第五條

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。

總樓地板面積認定方式

- 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。

第五條

中央主管機關完成審查補助費用需求計畫書並核定補助額度後，通知直轄市、縣（市）主管機關依下列規定申請撥付款項：

一、結構安全性能評估費用：

- （一）第一期：檢附中央主管機關核定函、請款明細表、納入預算證明及歲出計畫說明提要或未及納入預算之議會同意墊付函等其他相關文件，申請撥付補助項目核定額度百分之五
- （二）第二期：累計執行達總核定額度之百分之四十者，檢附請款明細表、補助清冊、執行進度考核管制表、納入預算證明及歲出計畫說明提要或未及納入預算之議會同意墊付函等其他相關文件，申請撥付補助項目核定額度之百分之五十。

第五條

新增 二、行政作業費：檢附中央主管機關核定函、請款明細表、納入預算證明及歲出計畫說明提要或未及納入預算之議會同意墊付函等其他相關文件，申請撥付補助核定額度。

前項補助費用應專款專用，並以納入預算方式辦理。年度終了仍有賸餘時，應予繳回。

第一項核定之補助費用額度，中央主管機關得視營建建設基金或政府預算等編列情形，予以調整。

(四)

**臺北市危險及老舊建築物
加速重建辦法
(1061228)**

**108年10月18日修正第7條、第9條
110年4月20日修正第4、5、7、21條**

講師：劉明滄建築師

(四)臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法 (1061228) 108年10月18日修正第7條、第9條

第7條（1081018）

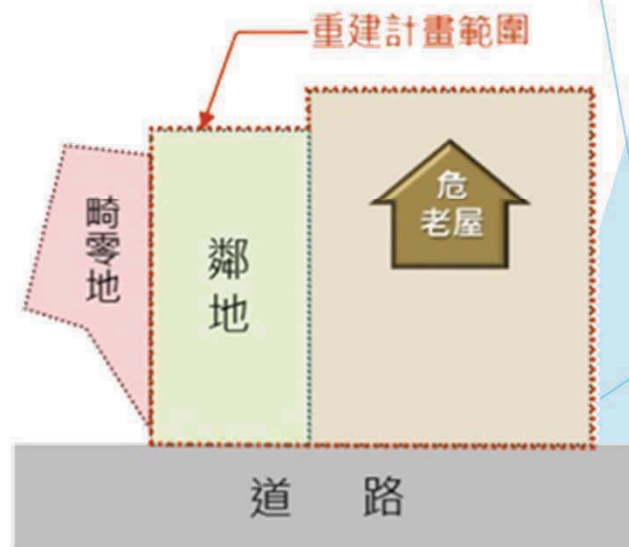
已核准之重建計畫，有下列任一項目變更者，應重新申請核准。

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，且符合本條第三條第二項但書規定者，不在此限：

- 一、擴大重建計畫之建築基地範圍。
- 二、增加容積獎勵總額度。

當危老基地之建造執照掛號後，毗鄰畸零地的地主於接獲通知表示願意讓售，原核准的重建計畫是否因「重建範圍變更」作廢而需要重送？原核准的 10%容積時程獎勵是否能保留？

依臺北市政府 108 年 10 月 18 日修正發布「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第 7 條規定：「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。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，且符合本條例第三條第二項但書規定者，不在此限：一、擴大重建計畫之建築基地範圍。二、增加容積獎勵總額度。」據此，因合併畸零地使用者，得申請變更重建計畫範圍，且法令適用日得依重建計畫原核准日期辦理。



(四)臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法
(1061228)
110年4月20日修正第7條

第7條 (1100420)

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。

第9條(1081018)

一、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**。

110年4月20日修正 第4、5、7、21條

講師：劉明滄建築師

「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」部分條文修正 總說明

- 一、本辦法於一〇六年十二月二十八日訂定發布，並於一〇八年十月十八日修正部分條文在案。按「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱本條例）於一〇九年五月六日修正，刪除第三條原第二項但書對於合併臨接建築物基地或土地面積之限制，以促進都市土地整體規劃利用，提高合併鄰地辦理重建之彈性，鼓勵擴大重建計畫面積，以提高重建效益；並於第六條納入本條例施行後第四年至第八年逐年遞減之容積獎勵，鼓勵一定期間內危險及老舊建築物加速重建，並擴大重建整合範圍，為落實前開政策目標並兼顧申請人權益，使申請程序規範更加明確，簡化已核准之重建計畫辦理變更程序，以加速本市危險及老舊建築物重建，爰修正本辦法部分條文。

二、本辦法部分條文修正重點如下：

- (一) 修正條文第四條：依本條例施行細則第四條第五款規定及配合實務運作，明定申請人檢送文件之依據，增訂第一項第五款規定，經臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）指定之文件，亦屬申請應檢附文件。
- (二) 修正條文第五條：增訂申請人自接獲都發局補正通知之日起，有六十日補正期限；並修正都發局就屆期未補正或補正不完全申請案件之准駁有裁量權限。

(三) 修正條文第七條：為簡政便民以加速辦理本市危險及老舊建築物之重建及考量歷年執行經驗，已核准重建計畫之變更，修正為不再區分是否屬擴大範圍或增加容積獎勵額度之項目，皆以申請變更計畫辦理，並簡化其應檢附之申請文件。

(四) 修正條文第二十一條：配合第四條第一項增訂第五款其他經都發局指定之文件，及第七條修正申請變更重建計畫所需文件，考量所需文件繁雜，且變更樣態多種，爰明定授權由都發局另定之。

「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第四條 依本條例第五條第一項規定申請重建，新建建築物之起造人（以下簡稱起造人）應檢附下列文件，向都發局提出申請： 一、申請書。 二、符合本條例第三條第一項所定合法建築物之證明文件，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件。 三、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意	第四條 依本條例第五條第一項規定申請重建，新建建築物之起造人（以下簡稱起造人）應檢附下列文件，向都發局提出申請： 一、申請書。 二、符合本條例第三條第一項所定合法建築物之證明文件，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件。 三、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意	於實務執行上，除本條已明定之文件，都發局尚可能有要求申請人檢附其他文件之需求，例如：重建計畫文件檢核表、委託書及已領得建照、拆照申請危老切結書等。為明確都發局要求申請人檢送文件之依據，乃依本條例施行細則第四條第五款規定，爰增訂第一項第五款，經都發局指定之文件，亦屬申請應檢附文件。

書。

四、重建計畫。

五、其他經都發局指定之文件。

重建計畫涉及本條例建蔽率放寬、依建築基地一點一五倍之原建築容積為獎勵後建築容積上限或獎勵辦法第三條之容積獎勵者，除前項文件外，並應檢附下列原建築容積及原建蔽率之證明文件：

- 一、原使用執照存根及圖說。
- 二、由開業建築師按建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條規定檢討之簽證圖

書。

四、重建計畫。

重建計畫涉及本條例建蔽率放寬、依建築基地一點一五倍之原建築容積為獎勵後建築容積上限或獎勵辦法第三條之容積獎勵者，除前項文件外，並應檢附下列原建築容積及原建蔽率之證明文件：

- 一、原使用執照存根及圖說。
 - 二、由開業建築師按建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條規定檢討之簽證圖說。
- 初步評估報告書所載

說。 初步評估報告書所載初步評估結果未達最低等級，或詳細評估報告書所載評估結果屬改善不具效益者，除第一項文件外，並應檢附審查機構審查通過之證明文件。	初步評估結果未達最低等級，或詳細評估報告書所載評估結果屬改善不具效益者，除第一項文件外，並應檢附審查機構審查通過之證明文件。	
第五條 都發局應自受理前條申請案件之日起三十日內完成審核。但情況特殊者，得延長一次，延長期間以三十日為限。 前項申請案件<u>得</u>補正者，都發局應將補正事項一次通知申請人限期補正，並應於申請人補正後十五日內審查完竣；屆期	第五條 都發局應自受理前條申請案件之日起三十日內完成審核。但情況特殊者，得延長一次，延長期間以三十日為限。 前項申請案件<u>應予</u>補正者，都發局應將補正事項一次通知申請人限期補正，並應於申請人補正後十五日內審查完竣；屆期	一、為提高本市危險及老舊建築物之重建計畫申請核准案件量，以加速推動重建，避免申請案屆期未補正或補正不完全即遭駁回，致重行申請重建計畫耗時，參考建築法第三十六條規定：「起造人……屆期未送請復審或復審仍不合規定者，主管建築機關得將該申請案件予以駁回。」體例，於第二

未補正或補正不完全者，<u>得駁回其申請。</u> 前項<u>限期補正期間為六十日。</u> <u>申請案件經都發局審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。</u>	未補正或補正不完全者，<u>予以駁回。</u> 前<u>二項申請案件經都發局審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。</u>	項修正為都發局有裁量准駁申請案權限。 二、增訂第三項，明定期限申請人補正期限為六十日，因實務執行上皆依臺北市政府都市發展局一〇九年五月四日北市都授建字第一〇九三一六九四九一號函，要求申請人應於接獲都發局補正通知之日起六十日內補正。以下項次配合遞改。 三、其餘酌作文字修正。
第七條 已核准之重建計畫有變更者，應申請<u>變更計畫，並檢附涉及變更部分所需文件。</u>	第七條 已核准之重建計畫，有<u>下列任一項目變更者，應重新申請核准。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，且符合本條例第三條第二項但</u>	一、本條現行條文以重建計畫申請變更涉及擴大範圍或增加容積獎勵額度之項目時，屬重大事項變更，而採重新申請之程序辦理。為配合本條例第三條第二項但書於一〇九年五月

	<u>書規定者，不在此限：</u> <u>一、擴大重建計畫之建築基地範圍。</u> <u>二、增加容積獎勵總額度。</u>	六日修正時刪除，衡諸上開重新申請程序使申請人就已核准重建計畫之未變更部分相關書圖文件仍須重複檢附。為簡政便民及考量歷年執行經驗，本次修正為重建計畫變更之申請，僅檢附涉及變更所需文件，亦可達到完成變更目的。又實際所需變更文件，都發局亦依本辦法第二十一條於相關變更計畫之書表予以明定足供申請人依循，併予敘明。 二、另有關已核准重建計畫變更之法令適用日，依內政部一〇六年十月二十日內授營更字第一〇六〇八一五三七三號函說明二：「……重建計畫核准
--	--	--

		後未領得建造執照且未逾本條例施行細則第7條規定期限者，倘其變更內容含括變更獎勵項目或重建計畫範圍等涉建築師簽證及原建築物或土地所有權人之權益時，應依申請變更當時之建築相關法令予以重新檢討。其餘變更事項者，請貴局依權責逕予認定酌處；另倘起造人已領得建造執照後提出重建計畫之變更審核時，其法令適用日得參照本部84年4月21日台內營字第8402867號函及87年7月2日台內營字第8772186號函附會議紀錄原則辦理……。」及內政部營建署一〇九年九月七日營署更字第一〇九一一八
--	--	--

		00九七號函說明二：「……因整併鄰地擴大重建計畫範圍或有容積獎勵項目、額度增加等情形致需變更重建計畫時……仍應依申請變更當時本條例相關規定重新檢討辦理。」併予補充。
第二十一條 本辦法所定 <u>文件</u> 及書表格式，由都發局定之。	第二十一條 本辦法所定書表格式，由都發局定之。	配合第四條第一項增訂第五款其他經都發局指定之文件，及第七條修正申請變更重建計畫所需文件，考量所需文件繁雜，且變更樣態多種，爰明定授權由都發局另定之。

(五)

台北市重要相關釋示及 規定

講師：劉明滄建築師



重要

講師：劉明滄建築師

(一) 建物高度與建蔽率部分

住二區及加級地區建蔽率增加「原領有使用執照，且用途登載為集合住宅者」限制

住宅區建蔽率		
使用分區	現行法令 建 蔽 率	危險老屋重建放寬建蔽率
住一區	30%	●不放寬，維持 30%。
住二區及 加級地區	35%	●原領有使用執照，且用途登載為集合住宅者，得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 1000 m ² 以下者，建蔽率不得超過 50%；建築基地面積超過 1000 m ² 者，建蔽率不得超過 40%。
住三區及 加級地區	45%	●得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 1000 m ² 以下者，建蔽率不得超過 60%；建築基地面積超過 1000 m ² 者，建蔽率不得超過 50%。
住四區及 加級地區	50%	
備註：		
1、都市計畫書內載明建蔽率比照住宅區之其他住宅區，依表列各住宅區建蔽率放寬標準。		
2、位於住宅區且併入重建計畫範圍內之「鄰地」，得按表列各住宅區建蔽率放寬標準檢討。		
3、原屬住宅區之「商特區」，依「危老條例」規定申請重建者，得按表列各住宅區建蔽率放寬標準檢討。		

(二)危老基地停車位設置相關規定

1.面積狹小之危老基地，停車位設置檢討規定

本市危老建築物申請重建，仍須依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第86條之1規定檢討設置停車空間（含汽車位、機車位）。但若重建基地面積狹小（未達350m²），設置停車空間確有困難者，得依「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」之規定，由起造人申請以繳納代金方式替代。

另依內政部107年8月22日內授營建字第1070813543號函釋（略以）：「如建築物確屬適用建築法第102條之1所定之標準、範圍、繳納代金及管理使用辦法，……且基地內已無停車空間設置者，因建築物已無實際停車空間設置，爰得免檢討無障礙停車位。」

(二)危老基地停車位設置相關規定

2.面積狹小之危老基地，無障礙停車位設置檢討規定

依「臺北市建築物得免設置無障礙停車位認定原則」規定，建築基地面積在350m²以下者（其寬度、深度及面積以扣除騎樓或無遮簷人行道後之寬度及深度為準），得免設置無障礙停車位，但應設置無人操作方式之機械停車設備，於地面層置車板側設置下車區，且須符合下列規定：

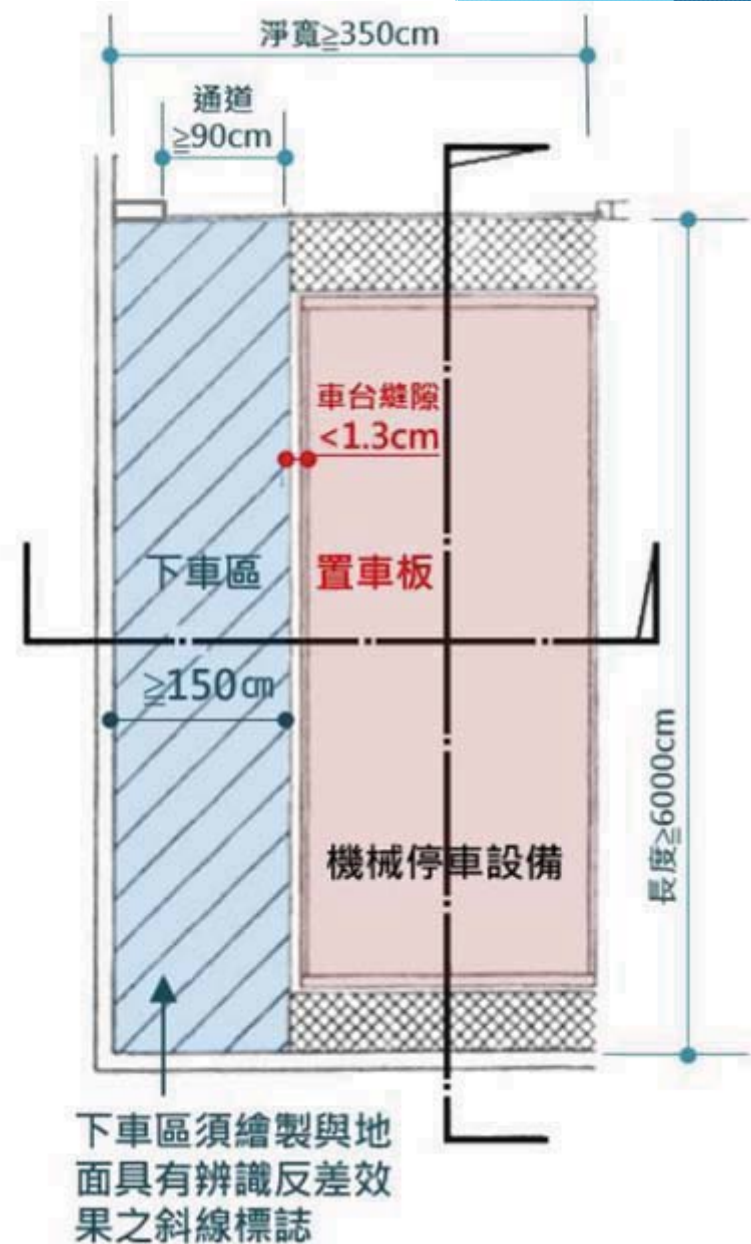
一、下車區須有無障礙通路通達建築物出入口。

二、下車區淨寬度大於150公分，設置出入口淨寬大於90公分，並須繪製與地面具有辨識反差效果之斜線及直線地面標誌。

三、置車板與下車區間水平間隙以防撞邊條補足後，不得大於1.3公分，且應齊平無高差。

四、置車板與下車區間不得設置支撐柱或任何形式之障礙物，以利行動不便者上下車。

五、為確保使用者安全，應於下車區設置安全防護系統，當有人或物品時，發出聽覺及視覺警示，使停車設備停止運轉；並應依建築技術規則建築設計施工編第四章之一設置安全維護裝置。

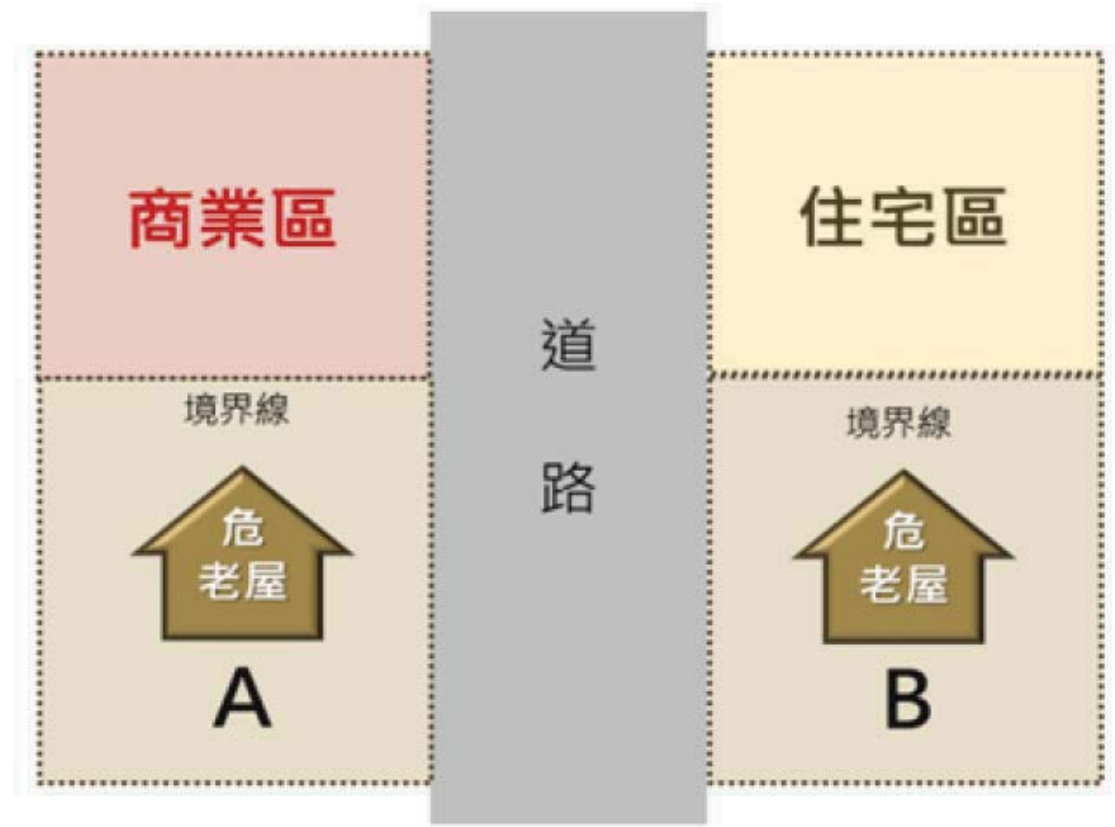




(三)近鄰商業區之危老基地，得免檢討冬至日有效日照

內政部為考量居住健康之日照需求，增訂「建築技術規則」建築設計施工編第39條之1規定新建建築物應檢討其所造成之日照陰影，應使鄰近住宅區或商業區之基地，於冬至日有1小時以上之效日照，以維護生活品質，並自109年7月1日起實施。

依該法條檢討，將商業區有效日照標準等同住宅區，恐造成本市商業區轉為住宅使用效果，鑒於本市商業區劃設目的係為發商業活動，自不宜限縮商業區基地開發權益。是為保障本市住宅區居住環境之日照品質，並兼顧商業區發展地方特色，都市發展局業依建築技術規則總則編第3條之2授權，訂定「臺北市建築物有效日照檢討執行辦法」，並經報請內政部核定有案，本市鄰近商業區可免檢討北向日照，以利危老更新重建。



- A 基地北側鄰近商業區，得免檢討冬至日有效日照。
- B 基地北側鄰近住宅區，仍須檢討冬至日有效日照。



(四)危老重建免依建築技術規則檢討3.6：1建築物高度限制

依都市發展局109年8月14日北市都建字第1093196388號函規定，本市建築物高度管制規定於「臺北市土地使用分區管制自治條例」及相關都市計畫法令、都市計畫書圖已有相關規定，故免用建築技術規則建築設計施工編第 164 條。

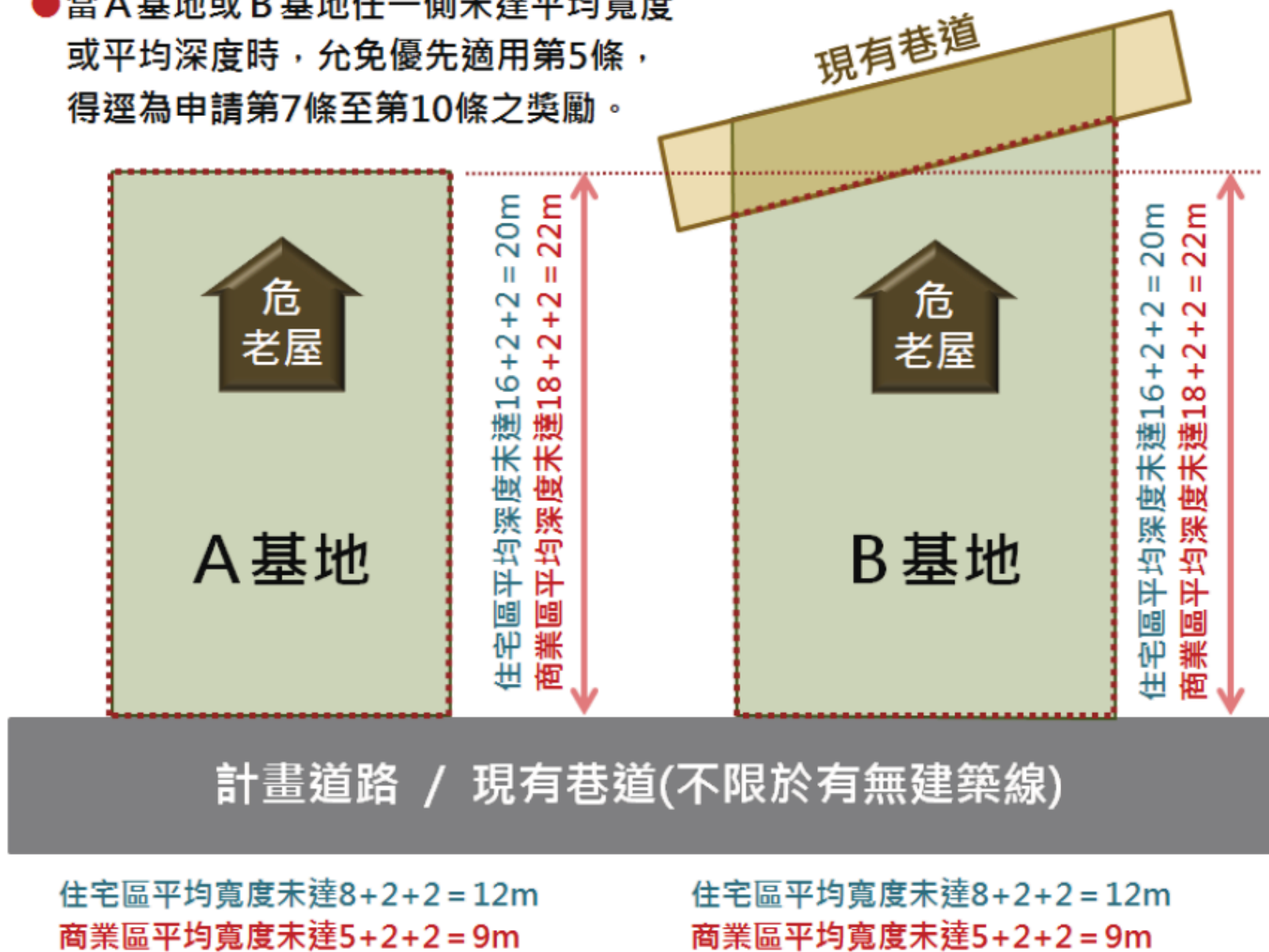
(六)重建計畫經地方主管機關核定後，嗣後若再申請變更，其建築執照法令適用日期及申辦程序為何？

內政部營建署109年9月7日署更字第1091180097號函釋：重建計畫核准後未領得建造執照且未逾本條例施行細則第7條規定期限者，倘因整併鄰地擴大重建計畫範圍或有增加容積獎勵項目、額度增加等情形致需變更重建計畫時，因變更事項涉及建築師簽證與原建築物或土地所有權人權益之改變，仍應依申請變更當時相關規定重新檢討辦理。

(七)基地規模致無法退縮定義

因基地規模過小致無法退縮之特殊條件定義，經研議只要基地未達平均寬度（住宅區小於12公尺，商業區小於9公尺）或未達平均深度（住宅區小於20公尺，商業區小於22公尺）者，均允免優先適用獎勵辦法第5條，得逕為申請第7條至第10條之獎勵。

- 當A基地或B基地任一側未達平均寬度或平均深度時，允免優先適用第5條，得逕為申請第7條至第10條之獎勵。



(八) 「危老容積獎勵辦法」及「臺北市綠建築自治條例」綠建築標章保證金繳納

按市政府109年7月6日修正「臺北市綠建築自治條例」第8條規定，非公有新建建築物，已依「都市更新建築容積獎勵辦法」或「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」規定繳納綠建築保證金，且金額在本自治條例規定應繳納之金額以上者，免予繳納；低於依本自治條例規定應繳納之金額者，應繳納其差額。



Q A 更 新

講師：劉明滄建築師

法令適用篇-1. 都更危老可否雙軌並進

最近有 A 建商到社區整合危老重建，但我已簽署都更事業計畫同意書給 B 建商（實施者）了，可採雙軌併進嗎？

按內政部109年4月15日召開「已核定之都市更新範圍內」涉及都市及危險老舊建築物加速重建計畫執行疑義研商會議」結論（略以）：鑒於「都市更新條例」與「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及老舊建築物之重建事宜。因此，對同一建築基地範圍內，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。

故本案 B 建商之都市更新事業計畫，若業經市府核定在案，主管機關將不予受理 A 建商重建計畫之申請與核准。

又本案 B 建商之都市更新事業計畫，倘仍在都更處審議程序進行中，而 A 建商另取得全體土地及建物所有權人同意，並已向建管處申請危老重建計畫之核准，則 B 建商即應自行撤回都更案之申請，否則都更處當駁回 B 建商之申請案。

法令適用篇-2. 申購公有畸零地

18 危老原基地範圍重建，若涉及公有畸零地時，可否免依臺北市畸零地使用自治條例規定，向市政府申購公有畸零地？

危老原基地範圍重建，若該基地為鄰接畸零地之唯一合併地且該畸零地為公有者，參照臺北市政府 109 年 2 月 4 日修正公布「臺北市畸零地使用自治條例」第 10 條規定，土地所有權人免向都發局申請核發公私有畸零地合併使用證明書，即可按原建築基地範圍申請重建。

法令適用篇-3. 裝卸位設置

28 危老建築基地位於商業區，若設計重建供集合住宅使用，是否須依「臺北市建築管理自治條例」檢討設置「裝卸位」？

按「臺北市建築管理自治條例」第 14 條規定：「都市計畫之商業區內建築物，其依法申請可供住宅或集合住宅使用部分之主要構造強度、防火避難設施、消防設備及附設之停車空間、防空避難室等除應符合住宅或集合住宅之規定外，並應依商業使用類別之最低標準規定設計及施工。」是依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 86 條之 1 檢討停車空間即可，免依第 86 條之 2 檢討設置裝卸位。



法令適用篇-4. 狹小基地停車位設置

32 危老重建基地面積狹小，可否免檢討設置停車位？

本市危老建築物申請重建，仍須依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 86 條之 1 規定檢討設置停車空間（含汽車位、機車位）。但若重建基地面積狹小（未達 350 m²），設置停車空間確有困難者，得依「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」之規定，由起造人申請以繳納代金方式替代。

另依內政部 107 年 8 月 22 日內授營建字第 1070813543 號函釋（略以）：「如建築物確屬適用建築法第 102 條之 1 所定之標準、範圍、繳納代金及管理使用辦法，……且基地內已無停車空間設置者，因建築物已無實際停車空間設置，爰得免檢討無障礙停車位。」



法令適用篇-5. 狹小基地無障礙車位

33 危老重建基地狹小，設置「無障礙停車位」有困難，怎麼辦？

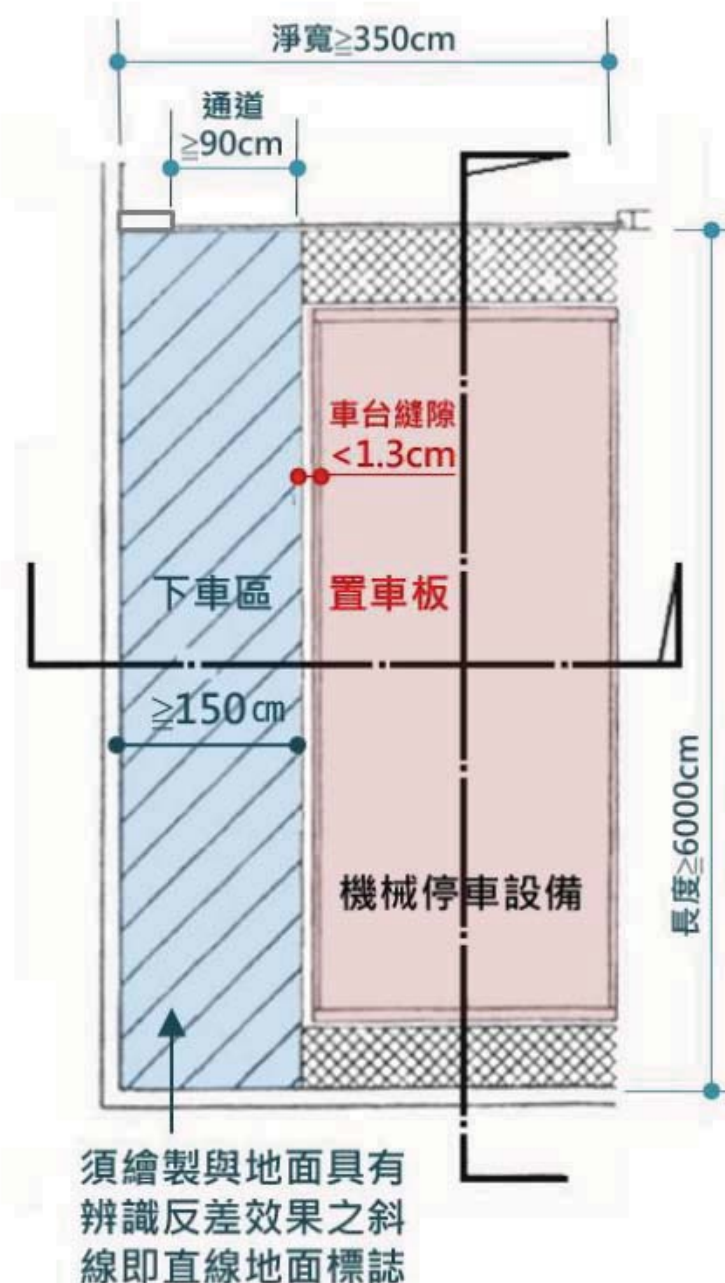
依「臺北市建築物得免設置無障礙停車位認定原則」規定，建築基地面積在 350 m²以下者（其寬度、深度及面積以扣除騎樓或無遮簷人行道後之寬度及深度為準），得免設置無障礙停車位，但應設置無人操作方式之機械停車設備，於地面層置車板側設置下車區，且須符合下列規定：

- 一、下車區須有無障礙通路通達建築物出入口。
- 二、下車區淨寬度大於 150 公分，設置出入口淨寬大於 90 公分，並須繪製與地面具有辨識反差效果之斜線及直線地面標誌。

三、置車板與下車區間水平間隙以防撞邊條補足後，不得大於1.3 公分，且應齊平無高差。

四、置車板與下車區間不得設置支撐柱或任何形式之障礙物，以利行動不便者上下車。

五、為確保使用者安全，應於下車區設置安全防護系統,當有人或物品時，發出聽覺及視覺警示，使停車設備停止運轉；並應依建築技術規則建築設計施工編第四章之一設置安全維護裝置。





法令適用篇-6. 冬至有效日照

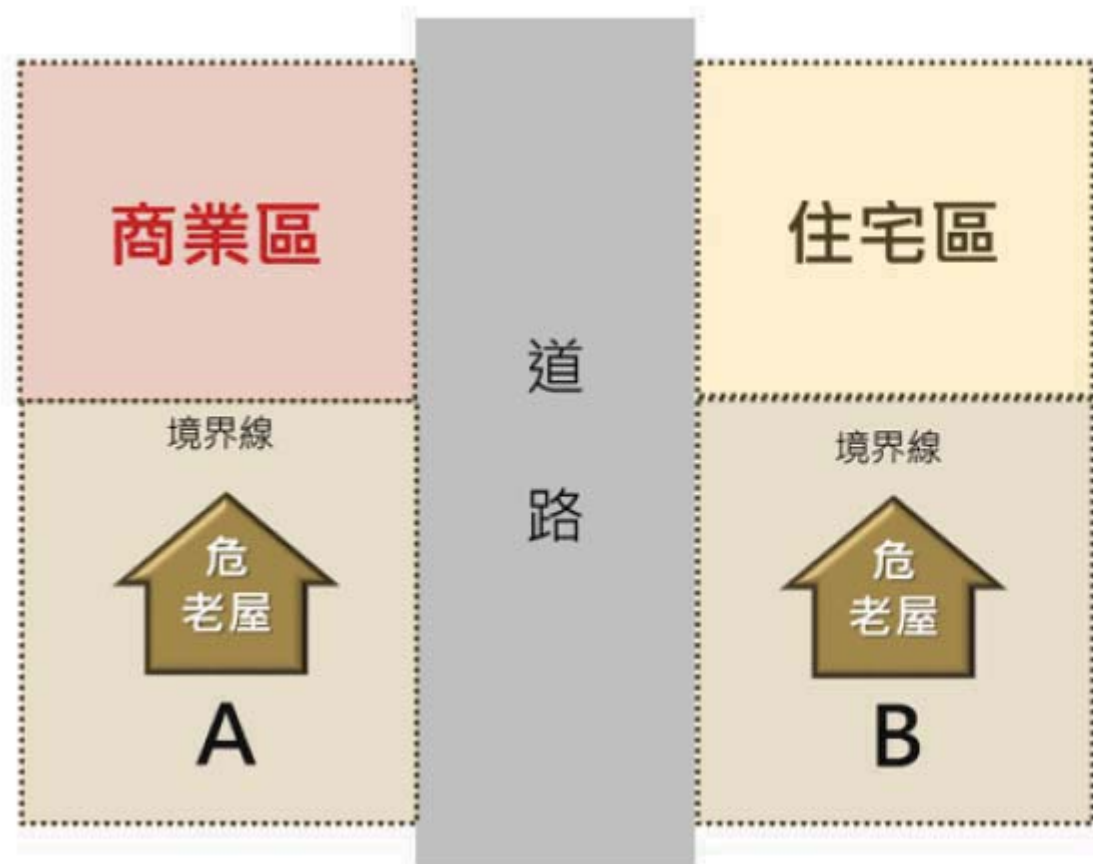
34 危老基地位於商業區，得免檢討冬至日有效日照？

內政部為考量居住健康之日照需求，增訂「建築技術規則」建築設計施工編第 39 條之 1，規定新建建築物應檢討其所造成之日照陰影，應使鄰近住宅區或商業區之基地，於冬至日有 1 小時以上之有效日照，以維護生活品質，並自 109 年 7 月 1 日起實施。

惟依該法條檢討，將商業區有效日照標準等同住宅區，恐造成本市商業區轉為住宅使用效果，鑒於本市商業區劃設目的係為發展商業活動，自不宜限縮商業區基地開發權益。是為保障本市住宅區居住環境之日照品質，並兼顧商業區發展地方特色，都市發展局業依建築技術規則總則編第 3 條之 2 授權，訂定「臺北市建築物有效日照檢討執行辦法」，並經報請內政部核定有案，本市商業區可免檢討北向日照，以利危老更新重建。

講師：劉明滄建築師





- A基地北側相鄰商業區，得免檢討冬至日有效日照。
- B基地北側相鄰住宅區，仍須檢討冬至日有效日照。



老屋認定篇-1. 合法房屋認定檢附文件

13 申請認定舊有合法建築物，必須檢附哪些文件？主管機關審查認定原則為何？

都市發展局 109 年 12 月 17 日北市都建字第 10932305741 號令訂定「臺北市受理舊有合法建築物審查原則」，明定依「臺北市建築管理自治條例」第 35 條申請認定舊有合法建築物者，其文件檢附原則如下：

- 一、舊有合法建築物及坐落土地所有權證明文件：應檢附自治條例第 35 條第 1 項第 2 款或第 3 款規定文件及建築物及土地使用同意書，並由申請人切結負責。檢附土地及建築物登記謄本者，應以 3 個月內第一類謄本為限。
- 二、舊有合法建築物建造完成證明：應檢附自治條例第 35 條第 1 項第 4 款規定文件之一，並由申請人及建築師簽證切結負責。

講師：劉明滄建築師



三、**舊有合法建築物現實存在證明**：應檢附自治條例第 35 條第 1 項第 4 款規定文件之一、足以佐證迄今仍現實存在證明文件及 3 個月內現況照片，並由申請人及建築師簽證切結負責。

四、**舊有合法建築書圖文件**，應分別標明舊有合法建築物及違建部分，依建築技術規則建築設計施工編第 1 條規定檢討面積，並由建築師簽證切結負責。

五、**其餘文件**，依自治條例第 35 條規定檢附，並由建築師簽證切結負責。

至於認定舊有合法建築物之審查，都發局不派員勘查現場，僅就申請案件查核「圖說文件有無檢附」，相關文件之內容，分別由申請人及建築師依權責部分簽證負責。另舊有合法建築物坐落土地範圍及門牌位置，由建築師簽證負責，都發局不另審查。



重建計畫篇-1. 重建計畫檢附文件新增

第一章 申請基本資料

六

建築物結構安全性能評估耐震能力核定等級文件(影本)

證明耐震評估符合重建規定

第七章 附錄

一

適用範圍證明

證明建築物非具有文化歷史藝術及保存價值、耐震評估符合重建規定

一
一

非屬都市更新計畫執行中或核准案件函

如申請範圍原屬都更案件，需向都更處申請證明

三

合法建築物

申請危老補認使用執照案件，另向建管處施工科申請。另補認合法建築物需先向建管處查報隊查詢非屬列管違建。

四

捐贈公共設施土地移轉登記切結書及同意書

【視個案需要檢附】

五

其他相關文件

【其他主管機關規定應載明事項】

重建計畫篇-2. 重建計畫適用日期

02 依「危老條例」申請重建，其建築執照之法令適用日期為何？

依內政部 106 年 11 月 17 日內授營更字第 1060817014 號函釋：按本條例第 5 條「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照」，已明定重建程序，且規定建築執照之法令適用日為重建計畫核准後申請建築執照時之建築法令規定。

重建計畫篇-3. 申請變更適用程序

04 重建計畫經地方主管機關核定後，嗣後若再申請變更，其建築執照法令適用日期及申辦程序為何？

依內政部 106 年 10 月 20 日內授營更字第 1060815373 號函及內政部營建署 109 年 9 月 7 日營署更字第 1091180097 號函釋：重建計畫核准後未領得建造執照且未逾本條例施行細則第 7 條規定期限者，倘因整併鄰地擴大重建計畫範圍或有增加容積獎勵項目、額度增加等情形致需變更重建計畫時，因變更事項涉及建築師簽證與原建築物或土地所有權人權益之改變，仍應依申請變更當時相關規定重新檢討辦理。

重建計畫篇-4. 法規適用日期

另內政部 109 年 6 月 20 日台內營字第 1090810010 號函釋，考量建築技術規則建築設計施工編第 39 條之 1 (檢討北側鄰地冬至日有效日照) 將於 109 年 7 月 1 日施行，而現階段已受理之重建計畫因地方政府仍需相當期間審查，同意放寬於 109 年 6 月 30 日以前得另依建築法申請建造執照，並以其建造執照掛號日為建築法規之適用日。至於 109 年 7 月 1 日以後申請案件，仍依「臺北市建築執照申辦期間申請都市危險及老舊建築物重建計畫作業程序」辦理。

重建計畫篇-5. 重複申請

12 依「危老條例」重建，有無限制同一筆土地不得重複申請重建？

依內政部 106 年 10 月 18 日內授營更字第 1060815378 號函釋，按本條例第 5 條（略以）「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。」之文義觀之，並未限制同一所有權人重複同意不同之重建計畫。但同一筆土地，主管機關只會核准一件重建計畫。

重建計畫篇-6. 變更計畫

35 已核准危老重建計畫範圍內之原合法建築物已拆除並完成滅失登記，後續涉及變更申請人以致變更重建計畫同意書內容，其同意書檢附執行方式為何？

依都市發展局 110 年 1 月 12 日北市都建字第 1093239850 號函規定，有關旨揭情形涉及同意書應檢附文件如下：

- 一、檢附拆除執照或建造執照併案辦拆除執照影本及完成建築物拆除都發局之備查公文影本。
- 二、建築物已滅失文件。
- 三、土地所有權人之同意書。

重建計畫篇-7. 無法使用時間認定

36 依危老重建計畫申請認定「土地無法使用期間」，須提具哪些證明文件？

依都市發展局 109 年 12 月 11 日北市都建字第 1093231510 號函規定，有關危老重建計畫申請認定重建期間土地無法使用期間，本局認定方式如下：

- 一、領有拆除執照尚未領有建造執照之危老重建計畫案件，經拆除執照申請人檢具下列文件向本局申請，並以本局轉送主管稅捐稽徵機關函發文日起至核發使用執照之日止，為重建期間土地無法使用期間：
 - (一) 拆除執照影本（拆照附表注意事項應註明危老重建計畫）。
 - (二) 危老重建計畫核准函影本。
 - (三) 拆除執照開工申報書影本。
 - (四) 臺北市政府環保局事業廢棄物清理解除列管證明文件。

講師：劉明滄建築師



- (五) 營建剩餘資源處理完成證明文件。
- (六) 現況照片 (基地範圍應有符合「臺北市建築物施工中妨礙交通及公共安全改善方案」或「臺北市違章建築處理規則」第 14 條規定之圍籬或阻隔措施)。
- (七) 申請人切結重建計畫期間土地無法使用並不作為其他用途切結書 (格式如次頁)。

二、領有建造執照 (含拆除執照併案辦理) 之危老重建計畫案件，經起造人檢具下列文件，以建造執照開工之日起至核發使用執照之日止，為重建期間土地無法使用期間：

- (一) 建造執照影本 (建照附表注意事項應註明危老重建計畫)。
- (二) 危老重建計畫核准函影本。
- (三) 建造執照開工申報書影本。

重建計畫篇-8. 與其他範圍申請同一使照

37 依「危老條例」申請之重建計畫，得否與重建範圍外之鄰地申請同一建築執照？

依內政部營建署 110 年 1 月 29 日營署更字第 1101010707 號函釋（略以）：依「危老條例」第 5 條規定，申請重建時新建建築物之起造人應擬具重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。究其立法意旨，係規範經起造人申請重建計畫獲准後，續依建築法令規定申請建築執照，爰申請建築執照之範圍，應與重建計畫範圍相同；另按同條例第 6 條第 6 項規定，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。是有關函詢個案，宜依上開規定，以危老基地及經整合之鄰地為範圍，擬具重建計畫申請建築執照，俾利進行整體規劃利用。

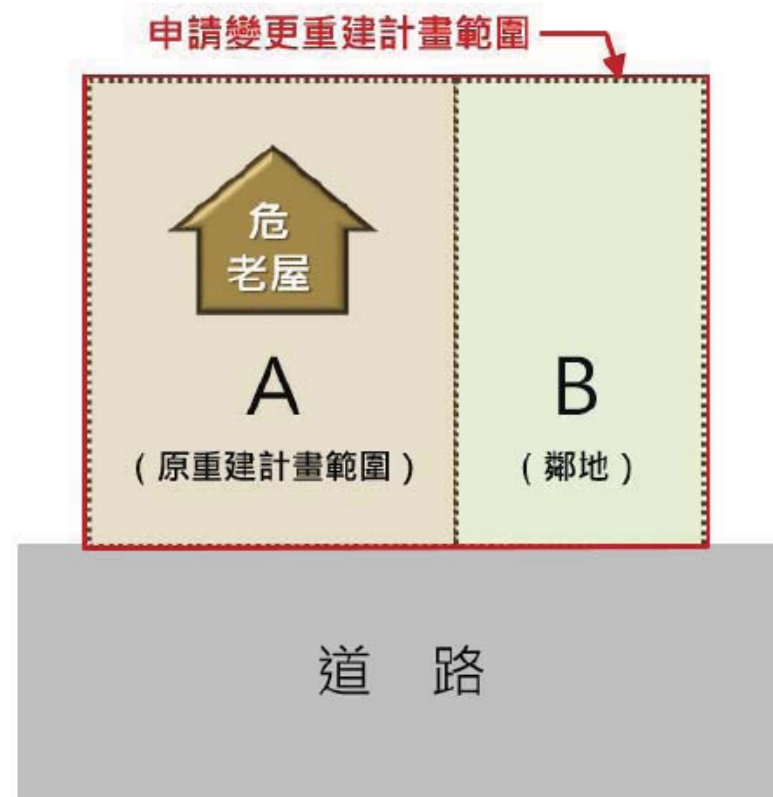
講師：劉明滄建築師



重建計畫篇-9. 核准後鄰地納入

38 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？

以右圖為例，原危老重建計畫範圍為A基地，經核准後再整併相鄰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。但B基地若屬「臺北市畸零地使用自治條例」第8條規定合併使用所致的畸零地，則全案A + B範圍仍允適用原重建計畫A基地申請當時的法令檢討。



容積獎勵篇-1. 狹小基地定義

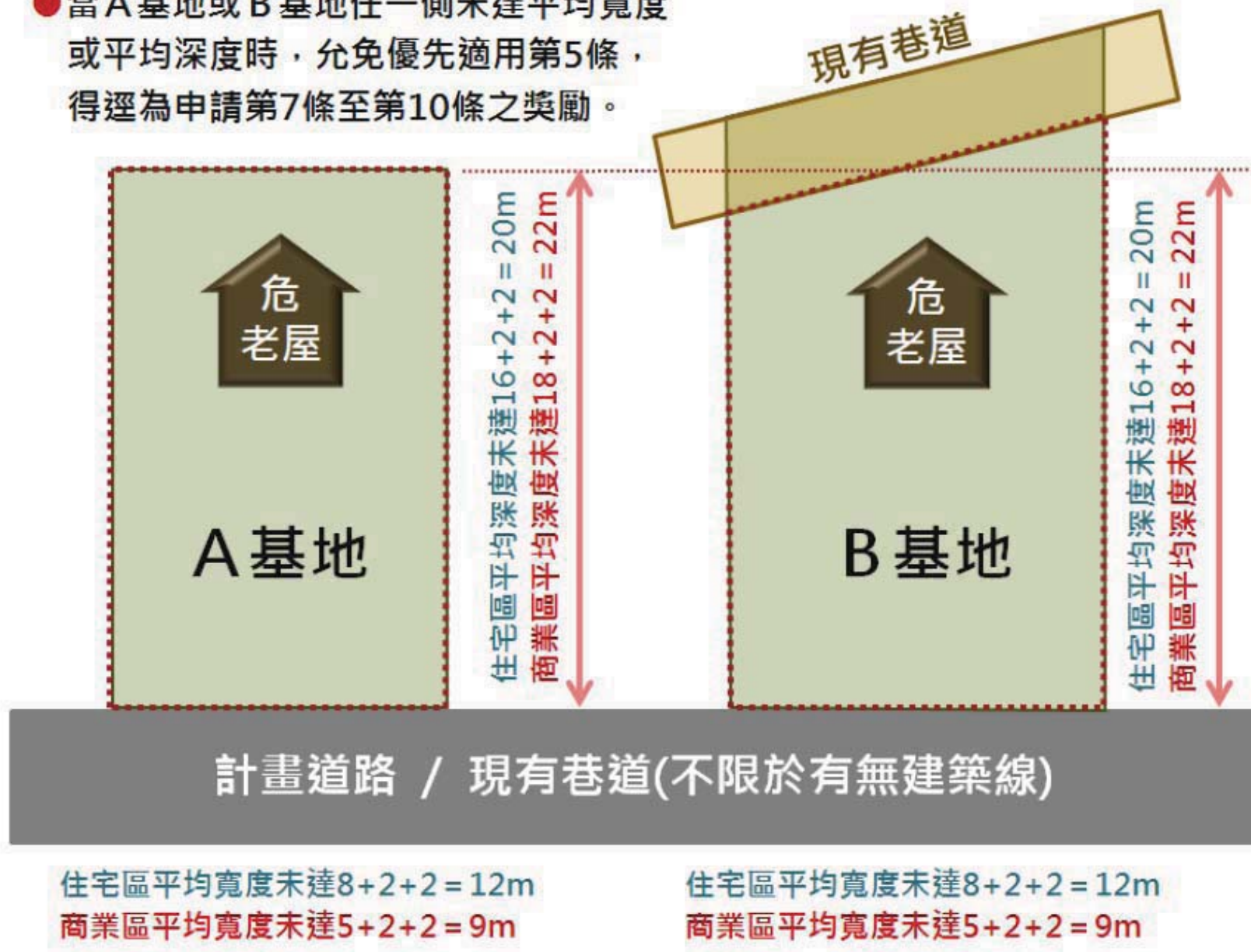
15 危老重建基地狹小，礙難依「危老容積獎勵辦法」第 5 條採建築基地退縮 2 公尺建築，如何處理？

有關危老重建基地規模過小致不能而非不願依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 5 條申請退縮建築獎勵之情形時，應符合都市發展局 108 年 6 月 17 日北市都建字第 1083211869 號函規定，限制條件如下：

- 一、因基地規模過小致無法退縮之特殊條件定義，經研議只要基地未達平均寬度（住宅區小於 12 公尺，商業區小於 9 公尺）或未達平均深度（住宅區小於 20 公尺，商業區小於 22 公尺）者，均允免優先適用獎勵辦法第 5 條，得逕為申請第 7 條至第 10 條之獎勵。
- 二、另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。



- 當A基地或B基地任一側未達平均寬度或平均深度時，允免優先適用第5條，得逕為申請第7條至第10條之獎勵。



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，除整棟單一所有權人外，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個月內完成報核，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「[建管處公告欄](#)」查詢。
- 5、無使用執照之建物，得依「都市危險及老舊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」。

報備輔導案件限 6 個月內向建管處送件，逾期失其效力且不得申請展期。



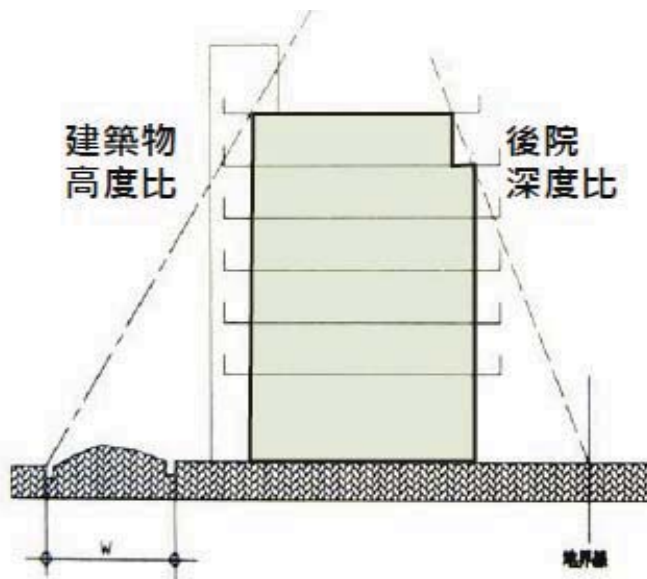
其他

講師：劉明滄建築師

臺北市建築物之高度限制

● 建築物高度比

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



臺北市建築物之高度限制

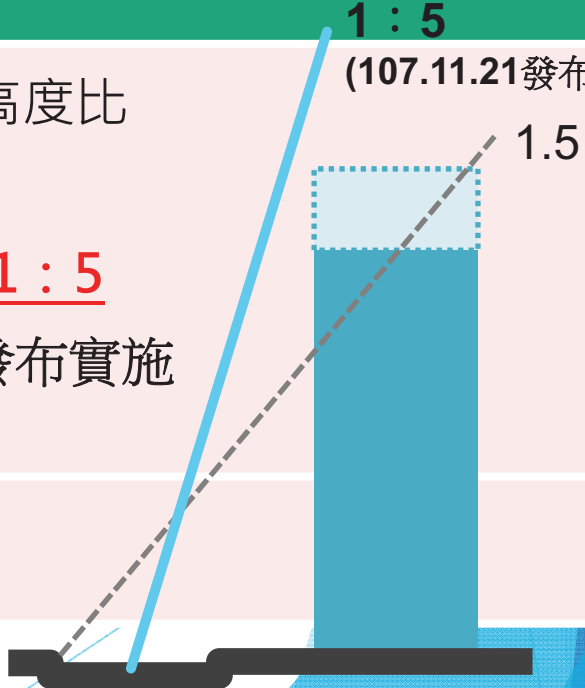
臺北市土地使用分區管制規則有關建蔽率容積率庭院等規定一覽表

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

臺北市危老重建放寬高度

(一)高度比(107.11.21發布實施)

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

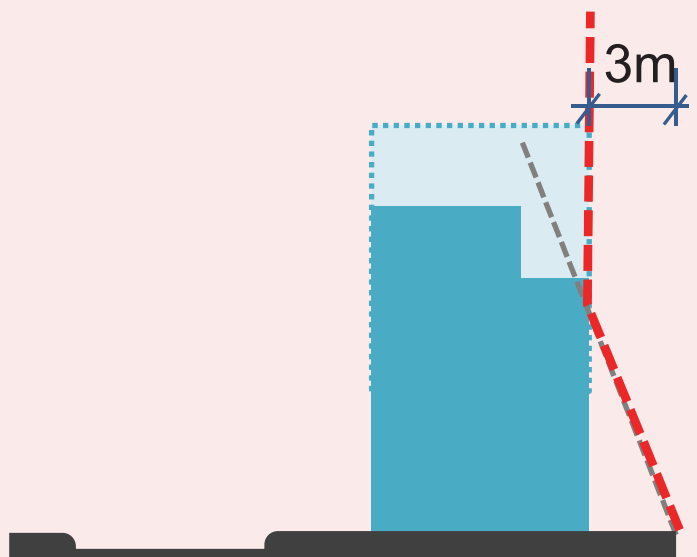
現行規定		本市放寬原則
分區	高度比	
住宅區	不得超過1.5	● 建築物之高度比不得超過 ➤ <u>道路中心1 : 5</u> (107.11.21發布實施) 
商業區	不得超過2.0	
工業區、行政區、文教區	不得超過1.8	
風景區	不得超過1.0	

放寬高度比示意圖

臺北市危老重建放寬高度

(二)後院深度比(107.11.21發布實施)

為促進危老加速重建，配合高度比一併放寬。

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

放寬後院深度比示意圖

臺北市危老重建放寬高度

▶ (三)住一、住二高度(107.11.21發布實施)

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

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

臺北市危老重建放寬高度

(四)住宅區建蔽率(107.11.21發布實施)

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

現行規定		本市放寬原則		
使用分區	建蔽率	放寬幅度		說明
		大基地	小基地	
住一	30%	-	-	不放寬
住二及加級地區	35%	40% (+5%)	50% (+15%)	原領有使用執照且登載為集合住宅者者 ● 基地$\leq 1000M^2$，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%)	
都市計畫書內載明建蔽率比照住宅區之其他住宅區				● 比照各住宅區建蔽率放寬標準

臺北市危老重建放寬原屬住宅區之商特區建蔽率

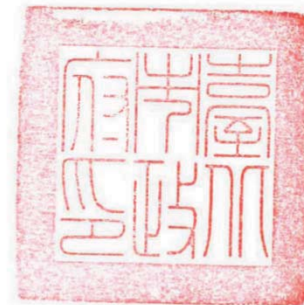
臺北市府108年10月25日府都規字第10830977741號核定公告

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

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

臺北市府 公告

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



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

依據：

- 一、臺北市都市計畫委員會108年10月16日北市畫會一字第1083004926號函。
- 二、都市計畫法第23條。

公告事項：

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

市長柯文哲

臺北市危老重建放寬高度

建築技術規則
建築設計施工編
第164條
道路陰影3.6比1 ？

建築技術規則
建築設計施工編
第39條之1
商業區北向日照？
自109年7月1日施行

臺北市危老重建放寬高度

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：薄東育
電話：1999(外縣市請撥02-27208889)轉8370
傳真：02-27595769
電子信箱：bm1780@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國109年8月14日
發文字號：北市都投建字第1093196388號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本市建築物高度管制規定，免適用建築技術規則建築設計施工編第164條一案，請查照。

說明：

- 一、依內政部109年7月13日內授營建管字第1090812109號函賡續辦理。
- 二、查本市建築物高度管制規定於臺北市土地使用分區管制自治條例及相關都市計畫法令、都市計畫書圖已有相關規定，故免適用建築技術規則建築設計施工編第164條。
- 三、本案適用日依100年10月1日建築技術規則建築設計施工編第160條修正生效之日為其適用日。
- 四、本案納入本局109年臺北市建築管理法規彙編第062號，目錄第九組編號第012號，網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

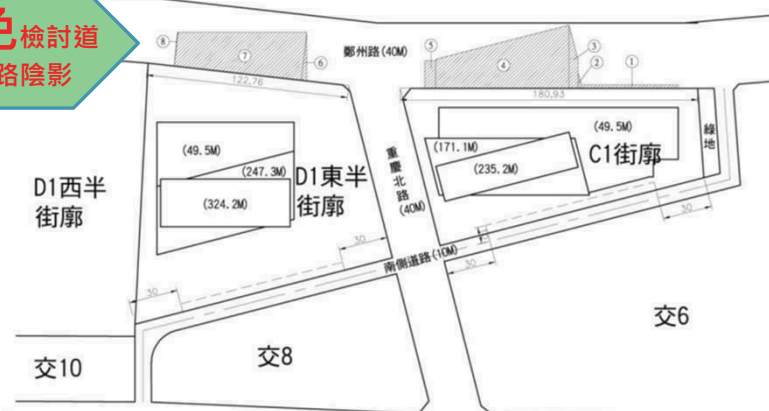
正本：臺北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會

副本：臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府都市發展局都市規劃科、臺北市都市更新處

28890617
交換章

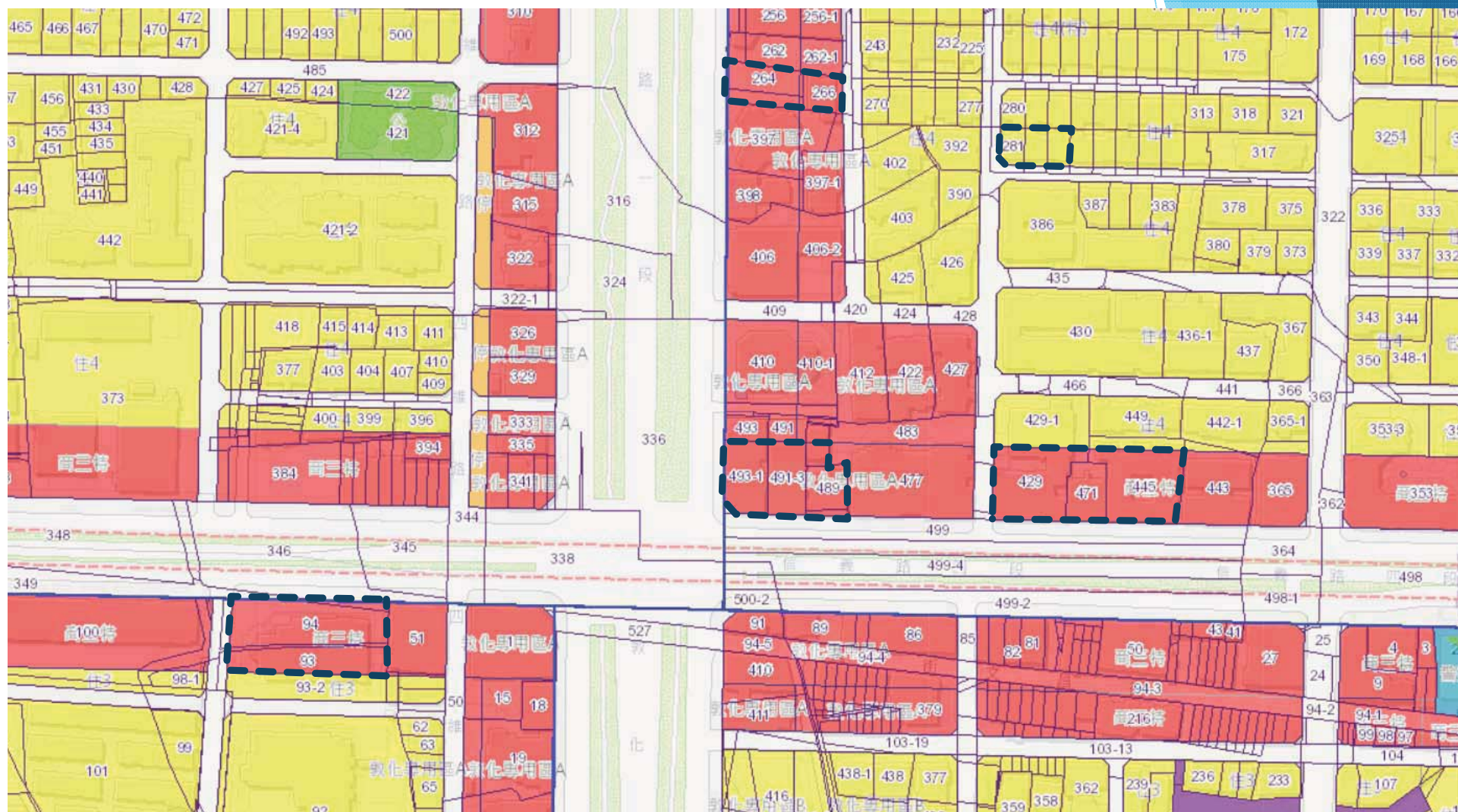
100年10月1日以後之 建照免適用建築技術 規則建築設計施工編 第164條之規定

免檢討道
路陰影



明滄

臺北市危老重建放寬高度



簡化審查流程「分軌審准，併同核發」

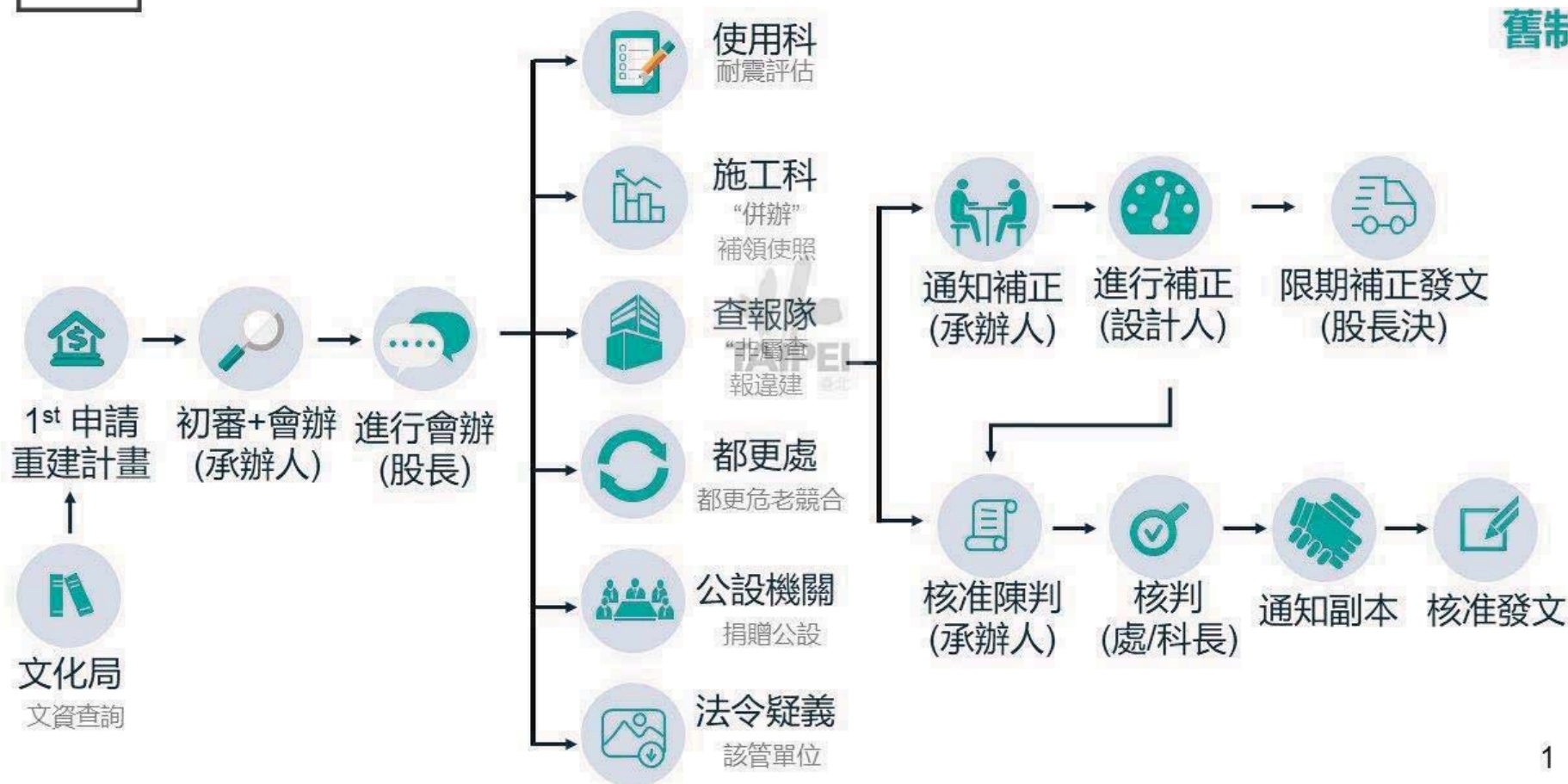
01

審查流程

合併會辦

分軌審查

舊制



1

講師：劉明滄建築師

102

簡化審查流程「分軌審准，併同核發」

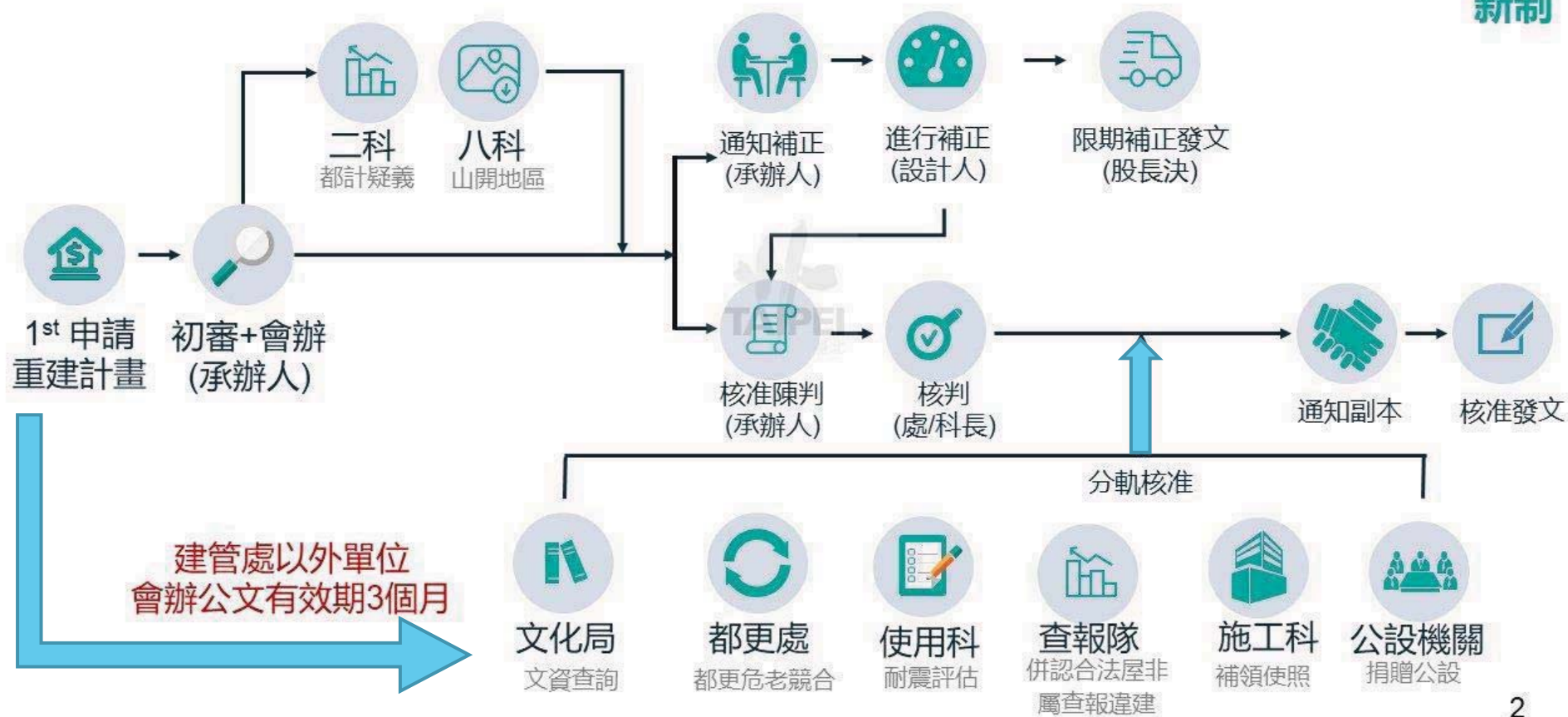
01

審查流程

合併會辦

分軌審查

新制



2

講師：劉明滄建築師

103

輔導推動費核發項目及額度一覽表

戶數 項目	10戶以下	11~30戶	31~50戶	51戶以上
輔導完成耐震初評	2萬元	5萬元	8萬元	10萬元
輔導完成耐震詳評	5萬元	10萬元	15萬元	20萬元
輔導報核重建計畫	15萬元	30萬元	40萬元	60萬元
備 註	● 輔導本市列管地震受災屋、海砂屋完成重建計畫報核者其重建計畫輔導推動費依表列額度 2 倍核發。			

關於建管處

公告資訊

建管業務綜合查詢

建物使用安全

公寓大廈廣告物

危老文宣手冊

危老相關法規

耐震能力評估

危老重建計畫

相關連結

危老稅捐減免

危老重建推動師

危老重建工作站

首頁 > 建管業務綜合查詢 > 宣導專區 > 危老重建專區

危老重建專區

危老重建相關法令宣導

危老重建問與答

危老重建摺頁文宣 (★)

臺北市危老重建相關程序說明

中央相關法令

臺北市相關法令

危老重建相關函釋輯要

新聞稿

危老重建推動師

危老重建推動師名冊

危老重建推動師申報輔導案件查詢

危老重建推動師相關書表

危老重建推動師培訓機構

危老重建工作站

危老重建工作站地點及服務時段查詢

危老重建工作站相關書表

審查機構名冊

相關申請書表

臺北市建築管理工程處
首頁 > 宣導專區 > 危老重建專區

臺北市

危險及老舊建築物 加速重建問答集

【110年7月版 / 廣告】

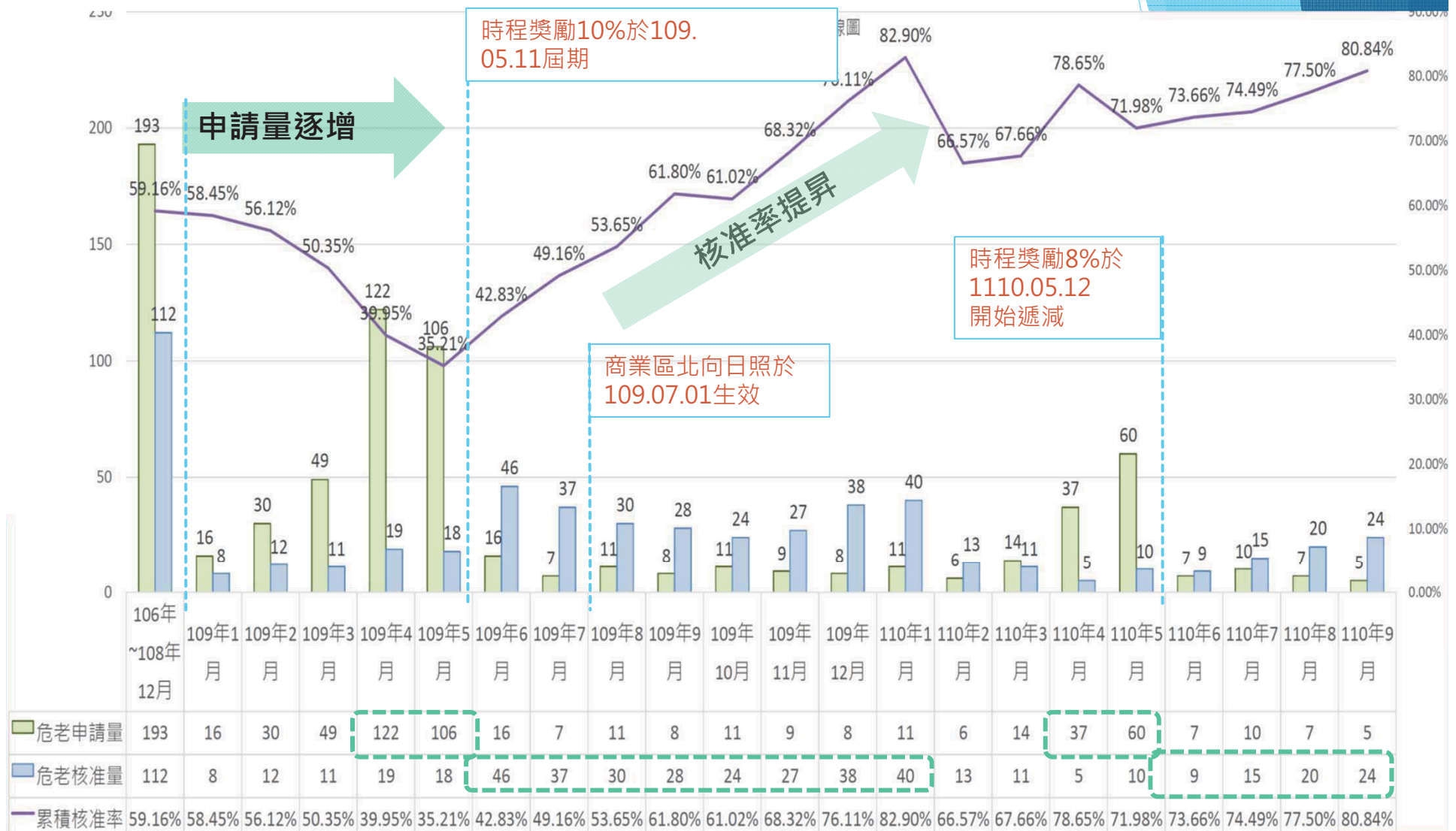


- A 概要基礎篇
- B 法令適用篇
- C 老屋認定篇
- D 耐震評估篇
- E 重建計畫篇
- F 容積獎勵篇
- G 輔導推動篇
- H 公寓組織篇
- I 附錄篇

臺北市政府都市發展局
臺北市建築管理工程處

講師：劉明滄建築師

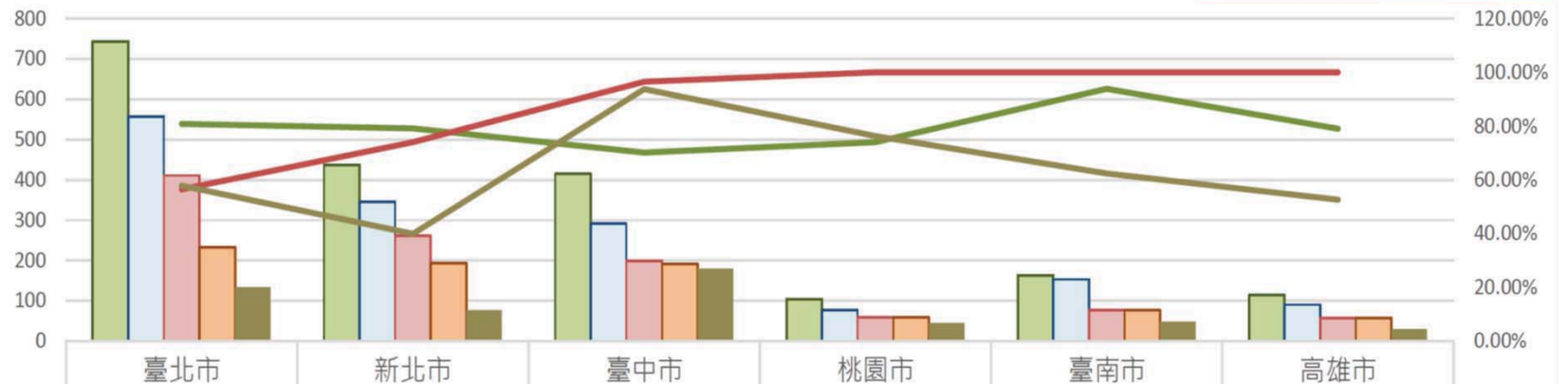
臺北市危老重建計畫申請案件折線圖1100923



申請743件、核准557件

講師：劉明滄建築師

六都危老重建計畫統計1100923



危老申請件數	743	437	415	104	163	114
危老核准件數	557	346	291	77	153	90
危老建築執照申請件數	411	261	199	59	77	57
危老建築執照核准件數	232	193	192	59	77	57
申報開工件數	134	77	180	45	48	30
危老重建計畫核准率	80.84%	79.18%	70.12%	74.04%	93.87%	78.95%
危老建築執照核准率	56.45%	73.95%	96.48%	100.00%	100.00%	100.00%
危老建築執照開工率	57.76%	39.90%	93.75%	76.27%	62.34%	52.63%

危老申請件數

危老核准件數

危老建築執照申請件數

危老建築執照核准件數

申報開工件數

危老重建計畫核准率

危老建築執照核准率

危老建築執照開工率

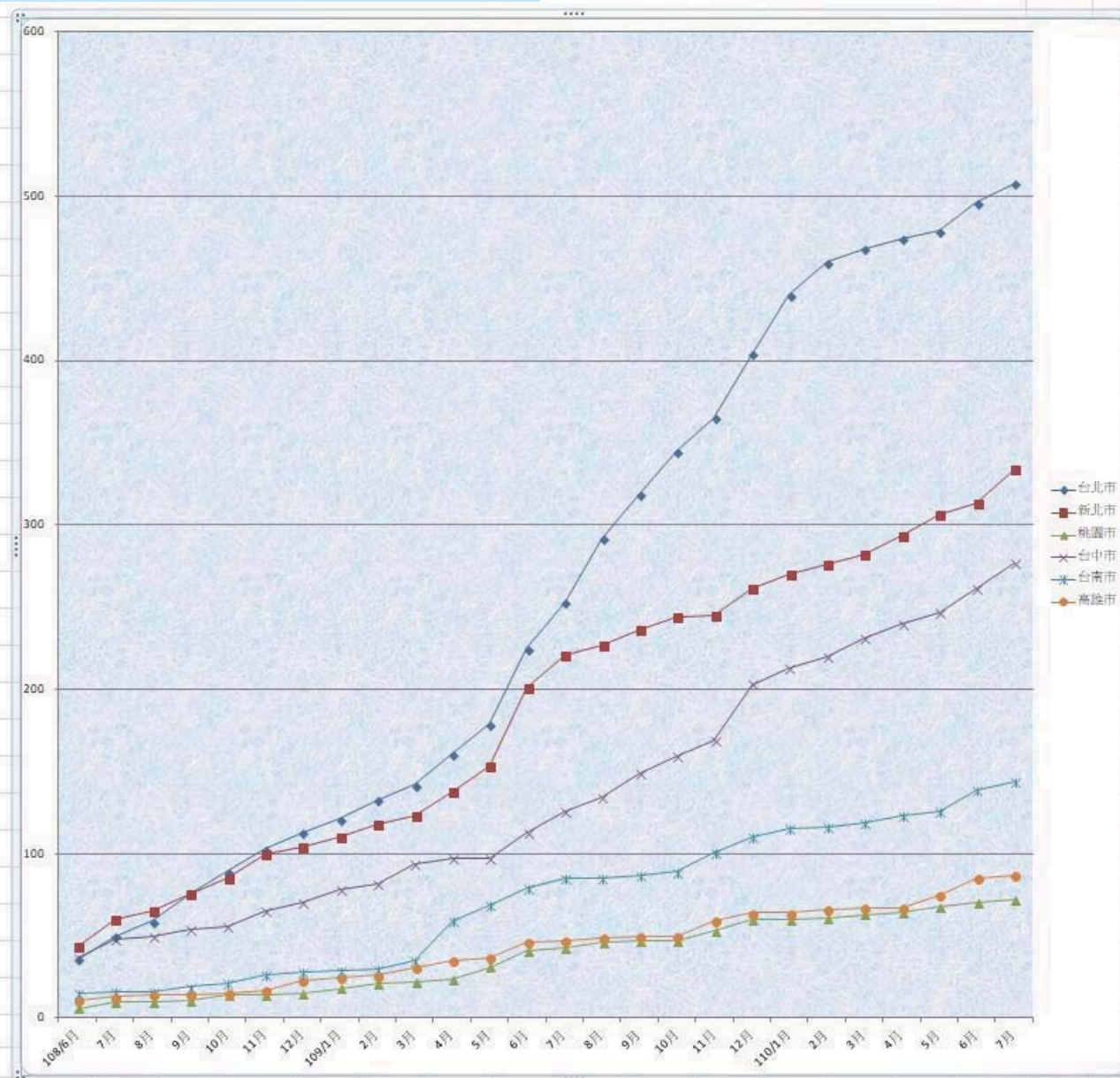
日期：110.09.23

申請743件、核准557件

講師：劉明滄建築師

六都危老重建計畫統計11007

	108	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
1	108/6月	36	44	6	37	15	11
2	7月	50	60	10	48	16	13
3	8月	59	65	10	50	16	14
4	9月	76	76	11	54	19	14
5	10月	89	85	14	56	21	15
6	11月	103	100	14	65	26	17
7	12月	113	104	15	70	28	23
8	109/1月	121	110	18	78	29	25
9	2月	133	118	21	82	30	26
10	3月	142	123	22	94	35	31
11	4月	161	138	24	97	59	35
12	5月	179	153	31	97	69	37
13	6月	225	201	41	113	79	46
14	7月	253	221	43	126	85	47
15	8月	292	227	46	134	85	49
16	9月	319	236	47	149	87	50
17	10月	345	244	47	159	89	50
18	11月	365	245	53	169	101	59
19	12月	404	261	60	203	110	64
20	110/1月	440	270	60	213	115	64
21	2月	460	276	61	220	116	66
22	3月	468	282	63	231	119	67
23	4月	474	293	64	240	123	67
24	5月	479	306	68	247	126	75
25	6月	496	313	70	261	139	85
26	7月	508	334	72	277	144	87
受理數		731	431	101	404	158	110
核准率		55%	61%	59%	50%	70%	58%



講師：劉明滄建築師

建築資訊 e 點通



**臺北市建築管理工程處**
Taipei City Construction Management Office

建築資訊e點通

本系統提供建築圖資及租屋 / 買屋 / 賣屋 / 開公司 / 建築開發等，涉及建築物列管資訊、法規查詢及相關單位網站連結服務。

 **訊息公告**

- 賀！本市「建築物施工管理業務」榮獲內政部 105 年度考核成績為全國都會型甲組「特優」且分數為全國第一名！
- 北門忠孝西路一段一處8樓既存違建周邊外推妨礙市容觀瞻，市府開拆！



進入

版權所有：臺北市建築管理工程處
螢幕解析度建議1024*768以上。(本網頁支援IE瀏覽器10.0 (含)以上版本，目前並不支援Firefox v.35(含)以上、Chrome、Safari 5.0(含)以上版本)



起造人依「危老條例」申請重建計畫審查後，重建範圍內部份土地或建築物所有權人撤銷同意，該如何處理？

依內政部108年2月27日內授營更字第1081029288號函釋：按本條例第5條第1項規定，依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。故**倘重建計畫審核中，原參與之建築物或土地所有權人，撤銷其同意書**，即與上開規定要件不符，**應請申請人補正後，始得核准**；至**重建計畫核准後，原同意參與重建之所有權人撤銷其同意書**是否影響已核准計畫書之效力1事，查本條例未訂定得撤銷同意書時點之規定。是以，貴局已作成核准重建計畫之行政處分，按**行政程序法第110條第3項規定，行政處分未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其效力繼續存在**。另土地或建築物所有權人對於中央或地方機關之行政處分如有不服者，自得依訴願法等規定提請行政救濟。

危老條例所有權人旅居國外可否授權委託他人出具同意書及可否僅以地上權人出具同意書申請重建計畫？

內政部營建署108年10月24日營署更字第1081211396號函檢送108年10月8日召開「**研商危老條例涉及旅外國人授權委託及地上權人出具同意書執行疑義會議**」紀錄：

考量土地登記規則第38條、第40條、第41條及內政部84年12月1日台內地字第8486638號函釋.....故**長期旅居國外所有權人以外交部領事事務局訂定之授權書，授權國內親友出具危老重建同意書事宜，經本次會議討論尚屬可行，.....**。

二、有關危老重建申請得否由地上權人出具同意書，即免土地所有權人出具危老重建同意書1事，考量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條規定申請重建計畫應取得土地所有權人之同意，與建築法第30條規定申請建造執照應備土地使用權利證明文件之規範目的不同，故**設定地上權之土地，申請重建計畫仍應依本條例第5條規定，取得土地及合法建築物所有權人之同意以杜紛爭，不得以地上權人出具同意書替代**。

危老重建計畫未辦畢繼承登記前，得否出具繼承系統表及全體繼承人之土地使用權同意書或依土地法第34條之1規定以繼承人過半數及其應有部分合計過半數之同意文件？

內政部營建署108年7月30日營署更字第1081147852號函：

- 有關依本條例申請重建是否適用土地法第34條之1一節，本署已於106年12月13日以營署更字第1060116927號函示在案，故**重建計畫範圍倘有未辦理繼承登記之土地，仍須俟該土地完成繼承登記後**，再依本條例第5條規定取得全體土地及合法建築物所有權人之同意。

內政部營建署106年12月13日營署更字第1060116927號函：

- 按本條例第5條規定（略摘）「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，……」，故本條例既已明定依本條例規定申請重建時**應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**，自依本條例規定辦理，尚無疑義。

危老重建計畫合併鄰地如有合法建物是否要出具同意書？假扣押土地得否參與重建計畫？

內政部營建署 108 年 11 月 5 日營署更字第 1080081411 號

- 重建計畫範圍內其他未符本條例第3條第1項之合法建築物,新建建物起造人仍應取得其所有權人之同意。
- 至土地受限制登記參與重建1節,查**本條例雖無禁止限制登記土地申請重建**,惟本條例施行細則第7條規定,新建建築物起造人應自重建計畫核准之次日起180日內申請建造執照,屆期末申請者,原核准失其效力。是以,限制登記土地於塗銷限制登記後自行依本條例申請重建為妥。

申請重建計畫的起造人，與建造執照起造人可以不同人嗎？
如何申請變更？

- **申請建造執照的起造人，應與重建計畫的起造人相同。**
- 如有變更需求，應先完成重建計畫起造人變更，原起造人所簽署的文件，當由後繼的起造人重新簽署，並切結願繼承一切權利義務。變更案件以公文方式送都市發展局核備，俟領得變更備查函後，始完成重建計畫起造人變更。
- 另外，除非原起造人死亡或喪失行為能力，否則需由原起造人出具同意放棄原申請案件之切結書，以杜爭議。
- 若領得建照後始需辦理變更起造人，仍應先完成重建計畫起造人變更程序。

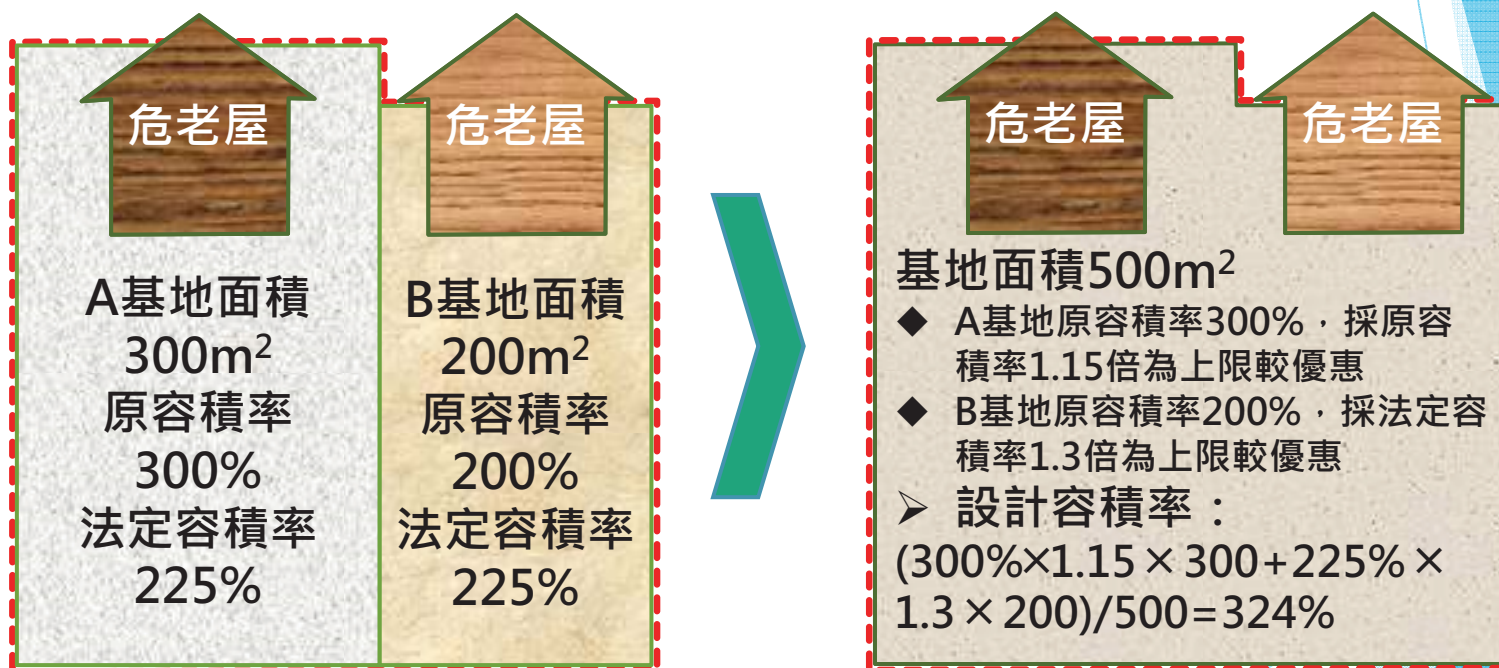
同一使用執照之連棟式公寓，能否就單棟範圍依「危老條例」申請重建？有無放寬認定或程序簡化措施？

依「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」規定：

- 建築基地內之建築物及留設之法定空地應依建築基地法定空地分割辦法完成地籍分割後，始可部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築。
- 建築基地於75年2月3日以前已完成地籍分割者，且符合部分地號土地單獨申請建築時，剩餘建築基地可獨立建築並有獨立出入口或因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者，免再辦理法定空地分割證明。
- 其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，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者，經檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其部分地號土地建物拆除新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意。

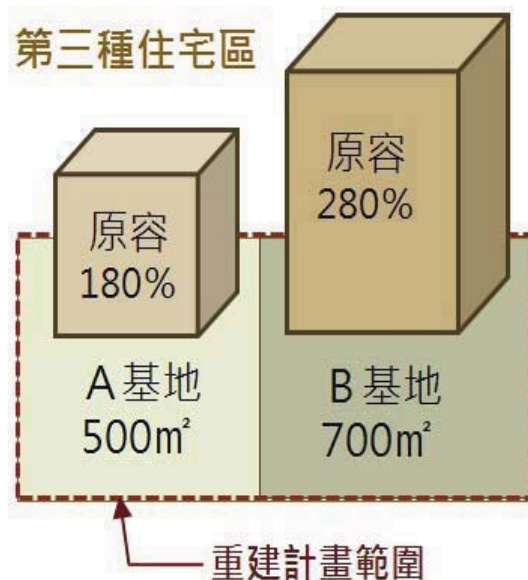
申請危老重建的基地範圍內有二筆建築基地，分別為原容積率高於及低於基準容積，其重建容積上限如何檢討計算？

重建計畫範圍內之各筆土地，其建築物容積率上限可採「分別計算、合併加總」之原則進行整體設計。



危老重建計畫範圍內有二筆土地、二棟建築物，其中僅一棟原建築容積高於法定容積，能否兩棟均申請原容大於法容之獎勵

按「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第3條規定，重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築。故本案重建計畫範圍內有二筆土地、二棟建築物，自可分別就原建築基地之原建築容積，依「分開計算，合併加總」之原則檢討。以下圖為例：



● 第三種住宅區基準容積**225%**

● A基地原容積樓地板面積為：900m²
原容積率180%

● B基地原容積樓地板面積為：1960m²
原容積率為280%

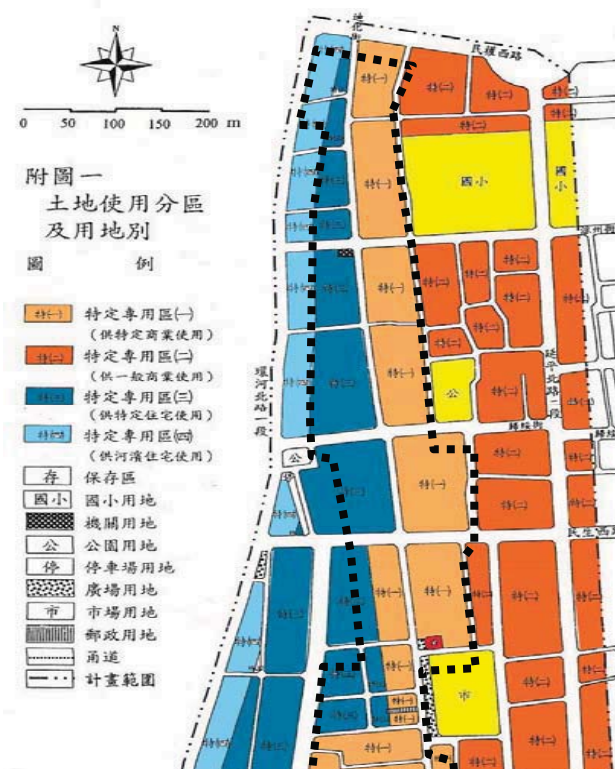
本案例→

A基地→無原容獎勵

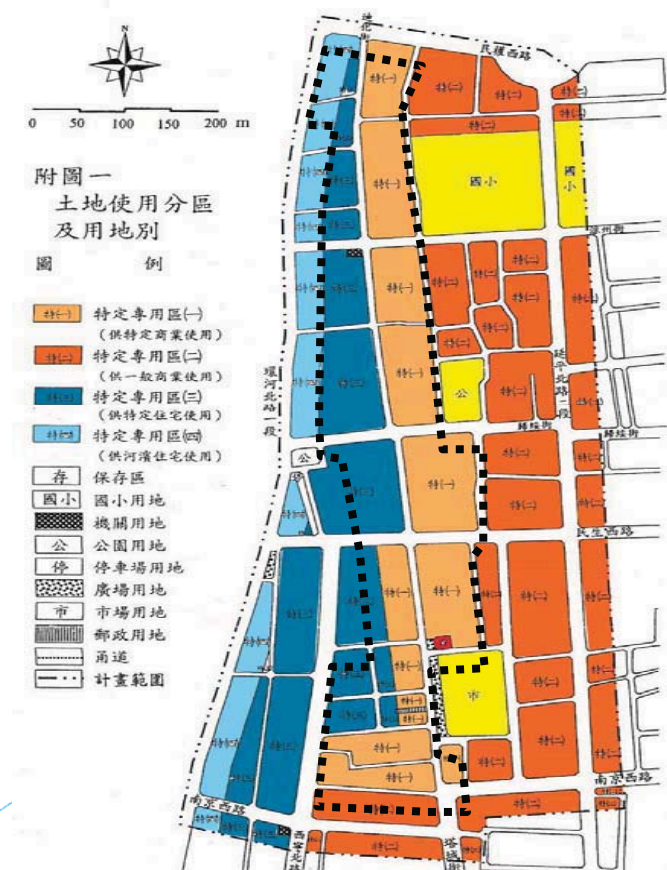
B基地→採原容獎勵

$500\text{M}^2 \times 0 + 700\text{M}^2 \times (280\% - 225\%) = 385\text{M}^2$
(原容獎勵僅供B基地做為分配)

如何查明危老建築物「非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物」？須檢具什麼證明文件？

- 為查明危老重建基地內的合法建築物是否經指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物，建築物所有權人可行文向市政府文化局查詢。相關規定辦理。
- 大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案
- 另本府107年12月18日府都規字第10760567391號公告發布實施「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」業明文載明：「六、**建築基地直接臨接迪化街一段（暨其第一進至第三進範圍內）不得適用『都市危險及老舊建築加速重建條例』規定**，餘得依該條例及其相關規定辦理。
- 
- 附圖一
土地使用分區及用地別
- 圖例
- | | |
|------|-----------------------|
| 特(一) | 特定專用區(一)
(供特定商業使用) |
| 特(二) | 特定專用區(二)
(供一般商業使用) |
| 特(三) | 特定專用區(三)
(供特定住宅使用) |
| 特(四) | 特定專用區(四)
(供河濱住宅使用) |
| 存 | 保存區 |
| 國小 | 國小用地 |
| 機關 | 機關用地 |
| 公 | 公園用地 |
| 停 | 停車場用地 |
| 廣 | 廣場用地 |
| 市 | 市場用地 |
| 郵 | 郵政用地 |
| 道 | 甬道 |
| ... | 計畫範圍 |

大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案



本市危老建築物申請重建，需提送都市設計審議嗎？

依「危老條例」實施重建者，依條例第6條及第7條規定僅得放寬重建計畫範圍內建築容積獎勵上限、建蔽率及建築物高度，非屬上開項目仍需符合都市計畫及土地使用分區管制相關規定。是本市都市計畫說明書中載明需經都市設計審議地區、大規模建築物，或依都市計畫規定指定為土地開發許可地區之開發許可，均應依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」有關規定辦理。

先危老重建
計畫核定？

先都市設計
審議？

同一使用執照之連棟式公寓，能否就單棟範圍依「危老條例」申請重建？有無放寬認定或程序簡化措施？

依「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」規定：

- 建築基地內之建築物及留設之法定空地應依建築基地法定空地分割辦法完成地籍分割後，始可部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築。
- 建築基地於75年2月3日以前已完成地籍分割者，且符合部分地號土地單獨申請建築時，剩餘建築基地可獨立建築並有獨立出入口或因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者，免再辦理法定空地分割證明。
- 其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，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者，經檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其部分地號土地建物拆除新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意。

(六)

都市更新擇要

講師：劉明滄建築師

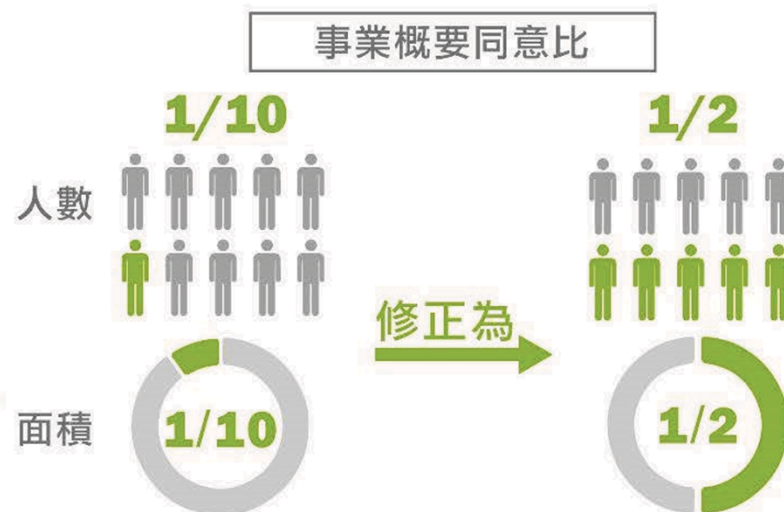
(六)、都市更新擇要



排除違憲 落實正當行政程序

大法官於102年宣告，《都市更新條例》關於事業概要及事業計畫程序，不符合正當行政程序，均違憲。

1 事業概要同意比率太低



2 事業概要未經適當組織審議



3 事業計畫核定前未舉行聽證

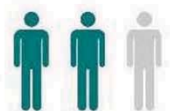
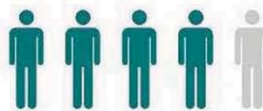


事業計畫同意比率新規定

BEFORE

AFTER

適度提高同意比率

	人數	面積		人數	面積
政府公開徵求實施者				1/2 	
逕行劃定	1/2 		➡	1/2 	
優先劃定	3/5 		➡	3/4 	
自行劃定	2/3 		➡	4/5 	
人數免計	—		➡	—	

講師：劉明滄建築師

估價選任好重要 公平公開添信任



實施者選任3家

修正後



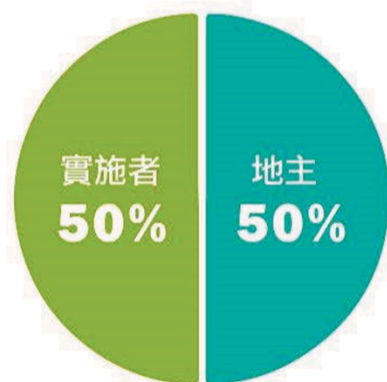
- 1 實施者與所有權人共同指定
- 2 若無法共同指定時
實施者指定一家
其餘兩家由實施者自主管機關建議名單中選任
- 3 主管機關得委任專業估價者協助複核機制

撤銷條件說清楚 保障計畫安定性

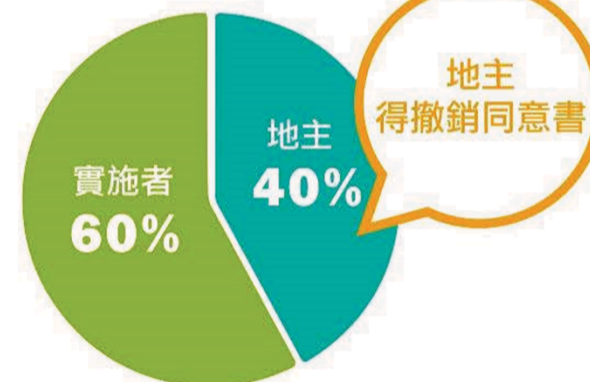
- 為保障民眾分配權益，並維持計畫穩定性，公開展覽時權益減損者，可**撤銷同意書**
- 權益無損者，不得任意撤銷同意書

減損狀況一：

分配比率減少



實施者與全部地主間的分配比率

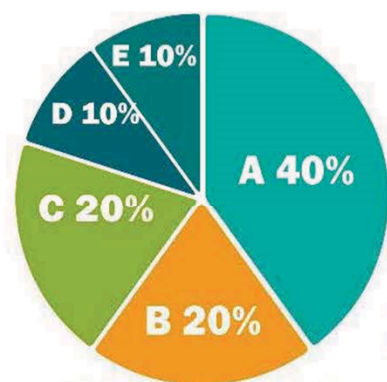


出具同意書時

公開展覽時

減損狀況二：

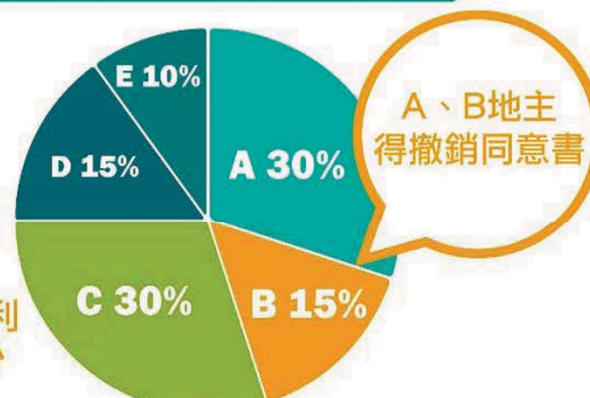
分配價值比率減少



地主間的權利價值比率



A、B地主權利價值比率減少



比起過去簽下同意書後發現權益減損
在權利義務相同的情況下，不得任意撤銷同意書
新的規定既有保障又明確！

落實權變多數決 拆遷程序有把關

有異議者之 處理與救濟管道

- 強制參與都更並分配
非強制徵收，權益仍受保障
- 計畫核定時
即可依法提出行政救濟



計畫核定實施



實施者應先協調



協調不成
實施者申請代為拆遷



主管機關協調

期日 方式 安置 其他



主管機關訂定期限



主管機關
依協調結果執行拆遷作業



建立協商平台
協助解決爭議

都市更新建築容積獎勵辦法

108年5月15日台內營字第
1080807765號令修正

都更建築 容積獎勵

都更容積獎勵

一般案件申請獎勵總上限：
基準容積50%



(申請地方所訂獎勵額度 $\leq$ 20%)



參考資料：內政部營建署都市更新建築容積獎勵辦法懶人包

都市更新建築容積獎勵辦法 - 容積獎勵

108年5月15日台內營字第 1080807765 號令修正

條文	容獎項目		獎勵上限
§5 (新增)	原容高於法容		10%或原容積
§6 (新增)	主管機關通知/結構堪慮應拆除 或 結構安全性能評估結果未達最低等級		10%、8%
§11 (新增)	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%
§12 (新增)	無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級		5%、4%、3%
§13 (新增)	耐震設計-耐震設計標章、住宅性能評估第一、二、三級		10%、6%、4%、2%
§10 (原§8)	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%
§8 (原§5)	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%
§7 (原§4)	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%
§9 (原§6)	1.古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群:辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 2.都市計畫表明應保存或有保存價值建築物:保存或維護		1.依實際面積x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍
§15 (原§10)	規模獎勵	一個以上完整計畫街廓	5%
		面積達3,000m ² 以上未滿10,000m ²	5% & 每增100m ² + 0.3%
		面積達10,000m ² 以上	30%
§17 (原§11)	占有他人土地舊違章戶		20%
§14 (新增)	時程獎勵	更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者
			前項期間屆滿之次日起5年內
		未劃定更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者
			前項期間屆滿之次日起5年內
§16 (新增)	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)		5%

都市更新稅賦及減免獎勵規定

補充

	權利變換		協議合建	
	修正前	修正後	修正前	修正後
地價稅	免徵、減徵	免徵、減徵	免徵、減徵	免徵、減徵
房屋稅	減半徵收 2年	減半徵收 2+10年	減半徵收 2年	減半徵收 2+10年
土地增值稅	減徵40%	減徵40%	無	減徵40%
契稅	減徵40%	減徵40%	無	減徵40%

台北市都市更新推動程序

劃定 更新單元

- 基地規模：符合更新單元劃定基準
- 使用分區：符合劃定更新單元範圍的區位或土地使用分區
- 評估指標：符合劃定更新單元評估指標至少2項以上
- 土地及合法建築物所有權人數或面積超過1/10之所有權人意願書

擬訂 事業概要

- 舉辦公聽會
- 檢附事業概要書及相關附件
- 土地及合法建築物所有權人數、面積均超過1/2之所有權人同意書

擬訂事業計 畫及權利變 換計畫

- 舉辦公聽會、聽證會
- 檢附事業計畫書、權利變換計畫書及相關附件
- 4/5土地及建物所有權人人數同意
- 4/5土地及建物所有權面積同意

參與都市更新要知道的基本觀念

使用分區	住宅區									商業區				工業區	
	第1種	第2種	第2-1種	第2-2種	第3種	第3-1種	第3-2種	第4種	第4-1種	第1種	第2種	第3種	第4種	第2種	第3種
建蔽率%	30	35	35	35	45	45	45	50	50	55	65	65	75	45	55
容積率%	60	120	160	225	225	300	400	300	400	360	630	560	800	200	300

建蔽率

建築面積
占基地面積之比率

建築面積 500m²



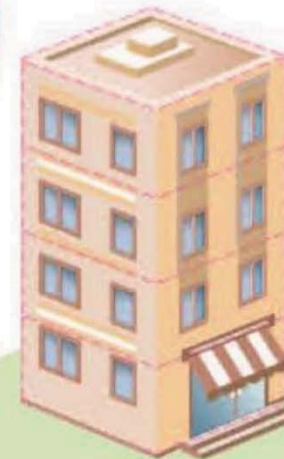
基地面積 1000m²

$$\frac{500}{1000} \times 100\% = \text{建蔽率 } 50\%$$

容積率

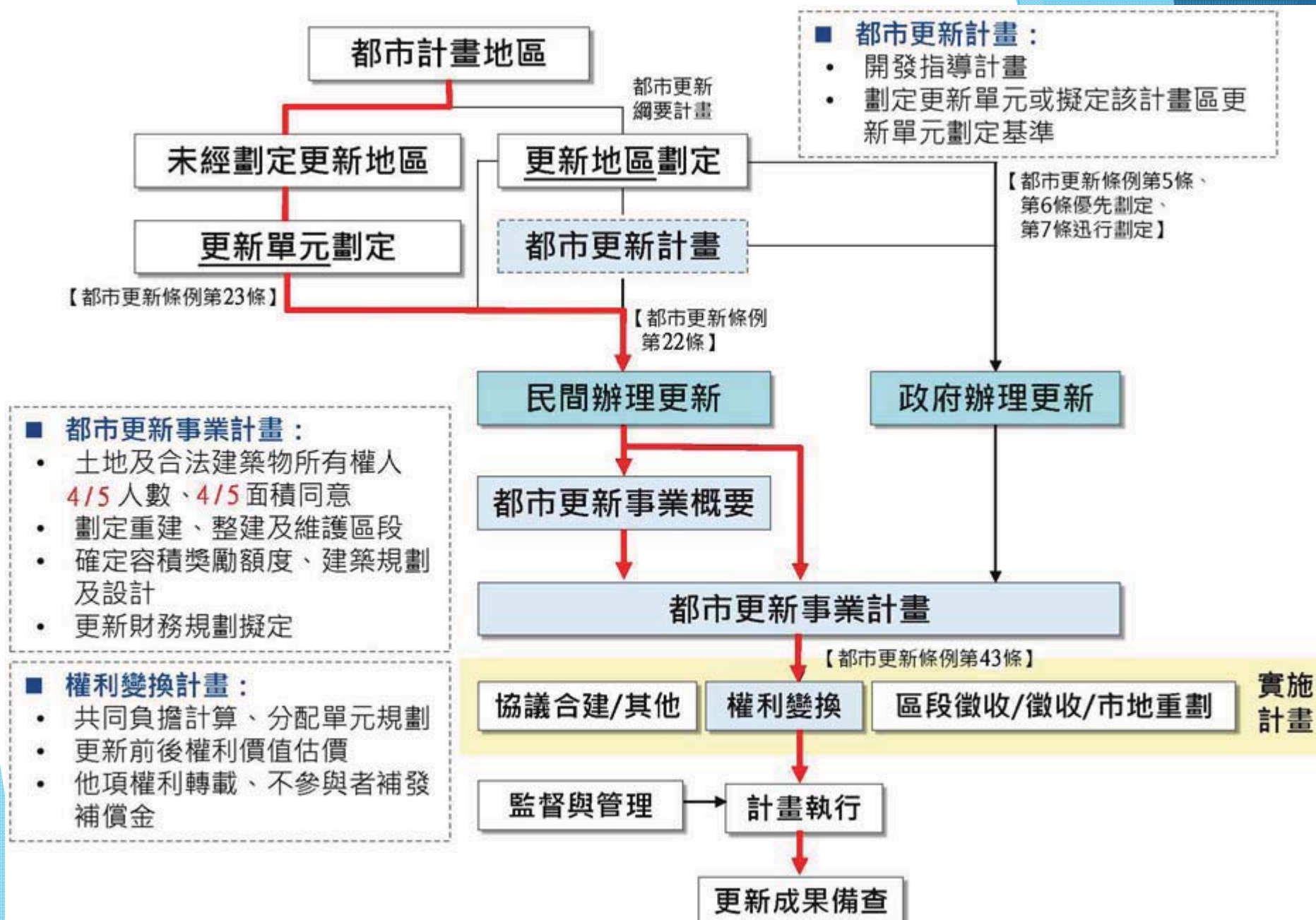
基地內建築物總樓地板面積與基地面積之比率

單層面積
500m²



基地面積 1000m²

$$\frac{500 \times 4}{1000} \times 100\% = \text{容積率 } 200\%$$



都市更新推動啟始—劃定更新單元

更新單元劃定基準

臺北市都市更新自治條例第12、13條

政府劃定更新地區

非經政府劃定更新地區

更新單元劃定依據

街廓係以基地四周面臨計畫道路為原則，如因基地永久、廣、鄰接空地、公園、堤防、河川等，其鄰接部分得視為街廓邊界。

5. 跨街廓更新單元之劃設，採整體開發

3. 街廓內臨接二條以上計畫道路，面積大於該街廓四分之一且在1000 m^2 以上

4. 1000 m^2 以上且必須一次更新完成

已建築完成，無礙建築設計及市容觀瞻，但得經審議委員會審議通過後得降為500 m^2 。

2. 街廓內面積2000 m^2 以上

1. 完整之計畫街廓

7. 更新單元以整建或維護方式辦理者

6. 因地震遭受損壞建築物，經所有權人數及面積均在8/10以上同意者。

都更處網站：查詢是否坐落政府劃定更新地區範圍

第6點修正為5/10

講師：劉明滄建築師

都市更新建築容積獎勵項目說明

中央

都市更新建築容積獎勵項目說明

臺北市

額度

依實際面積或10%
公劃：10%、5%；
自劃：7%、3.5%
依實際面積(上限30%)
上限15%
2%~10%
3%、4%、5%
2%、4%、6%、10%
依實際面積
5%~35%
2%~10%
20%
8%、10%
5%

全國適用、一致性

原則

都市發展特性(改善地區環境)

額度

原容積大於基準容積
時程
社會福利設施或其他公益設施
協助取得及開闢公共設施用地
智慧建築
無障礙環境設計
建築物耐震設計
文化資產保存
規模
綠建築
違占戶
危老建築物
協議合建

提供經費推動都市更新業務
建築設計
雨水流出抑制設施
人行步道
充電停車位
協助鄰地整修人行道或騎樓
符合審議原則
四、五層樓未設電梯或法停不符規定

無上限
1%、2%、3%
1%
依實際面積(本市平均9%)
1%
一棟0.25%
3%
2、4%

170%

可申請額度

42% (地方只能給20%)

申請上限：基準容積50%或原建築容積+30%

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法 - 容積獎勵

108年12月19日修正發布(原名稱:臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準)

項目	條件	獎勵上限	細項/應遵行事項
建築規劃設計	1 建築物鄰8m以下道路境界線退縮	3% (5項以上)	自人行道及高度比檢討範圍外起算，一側退縮2m以上
	2 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m		最小淨寬達2m以上者
	3 留設寬度4m以上供公眾通行之通道且兩端均銜接公設用地或道路(依法不得廢止或改道之現有巷道不得申請)		最小淨寬達2.5m以上，可設置喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱
	4 集中設置開放空間廣場200m ² 以上(住宅區不適用)		任一邊最小淨寬達8m以上，且長寬比不得超過3
	5 建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間		樑下淨高達6m以上、面積36m ² 以上、任一邊最小淨寬6m以上，長寬比不得超過3
	6 建築物斜對角距離平均未超過45m		倘超過45m以設計規劃建物立面避免形成連續性牆面
	(一) 設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上	1%	
	(二) 面臨沿街面(註)留設各部分淨寬度均達2m以上至6m以下供人行走之地面道路或騎樓	依面積	具延續性並配合周遭街廓整體考量，無遮簷部分滲透設計(建築師簽證)
	(三) 符合審議會歷次會議通案重要審議原則建築設計類	3%	
	(四) 符合審議會歷次會議通案重要審議原則建築設計類	3%	
改善都市環境	協助基地同街廓或毗鄰街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平	0.25% (一棟建築物)	取得土地建物全體所有權人同意施作及自行維護管理文件
新技術應用	提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之三	1%	毗鄰街廓指基地所座落街廓相鄰計畫道路之對側街廓
促進都市更新	(一) 提供經費予本市都市更新基金	依公式	獎勵容積=(基金金額)/(事計報核日當期建築基地平均公告土地現值x0.7)
	(二) 四、五層合法建築物屋齡30年以上無電梯或法定停車位低於戶數7/10者	2%、4% (依建物基地)	擇一適用：依該棟建物坐落建築基地基準容積2%(四樓)、4%(五樓)

- 第六條：事業計畫於本條例民國108年1月30日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。但修正後之規定較有利者，經重新辦理公開展覽及公聽會，得全部適用修正後之規定。

海砂屋重建相關建管法令規定

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第七條第2至7項

民國107年11月16日臺北市府(107)府法綜字第1076031850號令修正公布第七條條文

臺北市府99年7月30日府都建字第09964214600號公告「本市列管高氯離子混凝土建築物後續處理原則」

第2項 列管須拆除之建築物經都發局專案核准者，得依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建。

於公告日起5年內申請重建者，得放寬容積30%；逾期末申請重建者，容積放寬比率每年折減5%，但折減後以不低於10%為原則。

申請重建日 市府列管公告日起算	放寬比率 原容積率或原總樓地板面積
5年內	30%
第6年	25%
第7年	20%
第8年	15%
第9年以後	10%

第3項 建物位於第一種住宅區、第二種住宅區，得不受臺北市土地使用分區管制自治條例第十一條建築物高度比、第十一條之一建築物高度及樓層、第十五條後院深度比之限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。前述重建建築物位於第三種住宅區，高度比比照前述規定辦理，建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。位於都市計畫圖說中劃定之山坡地區（不含保護區、農業區），於原基地範圍改建者，得免受基地面積之限制。

第4項 第二項重建建築物，其停車空間(含裝卸位)之數量留設，屬原建蔽率、原容積率(或原總樓地板面積)重建部分，得按原核准申請建照當時適用之法令規定辦理；屬超出原容積率或原總樓地板面積之放寬部分，仍應依申請重建時之法令規定辦理。但建築基地面積及寬深度符合臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例第二條第一項第一款規定者，其停車空間(含裝卸位)之數量留設，得按原核准申請建照當時適用之法令規定辦理，不受前述規定限制。

第5項 拆除重建之所有權人，在該建築物拆除後，得向都發局申請補助費用，每戶新臺幣二十萬元。

第6項 第二項重建建築物之建築設計原則及審查基準，由都發局定之。

第7項 同一使用執照基地內已有部分建築物整幢（棟）業經列管須拆除重建或可加勁補強或防蝕處理者，如因該列管建築物結構體未獨立或地籍未分割無法取得產權，致無法獨幢（棟）拆除重建者，該基地內所有建築物一併拆除重建時，準用第二項至第五項規定辦理。

海砂屋辦理都市更新重建相關規定－容積獎勵

一、都市更新容積獎勵上限：【都市更新條例】

1. 法定容積 + 50% 法定容積
2. 原建築容積 + 30% 法定容積

二、海砂屋容積獎勵上限：【臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例】

1. 原建築容積 + 30% 原建築容積
2. 原樓地板面積 + 30% 原樓地板面積

三、都市更新 + 海砂屋容積獎勵上限：上限加成 (三擇一)

1. 法定容積 + 50%法定容積 (都更) + 30%原建築容積 (海砂)
2. 原建築容積 + 30%法定容積 (都更) + 30%原建築容積 (海砂)
3. 依原建蔽率重建：
原建築容積 + 15%法定容積 (都更) + 30%原建築容積 (海砂)

1100528-都市更新條例修正第六十五條後

台北市都市更新海砂屋「原容積」大於「法定容積」申請獎勵容積上限態樣

態樣	海砂屋上限		都更上限	備註
A	原容*0.3	+	法容*1.5	
B	原容*0.3	+	原容+法容*0.3	都更須逐項檢討獎勵項目上限
C	原容*0.3	+	原容*1.2	
D	X		原容*1.3	免檢討都更獎勵項目 (第65條第2項第2款)

三、

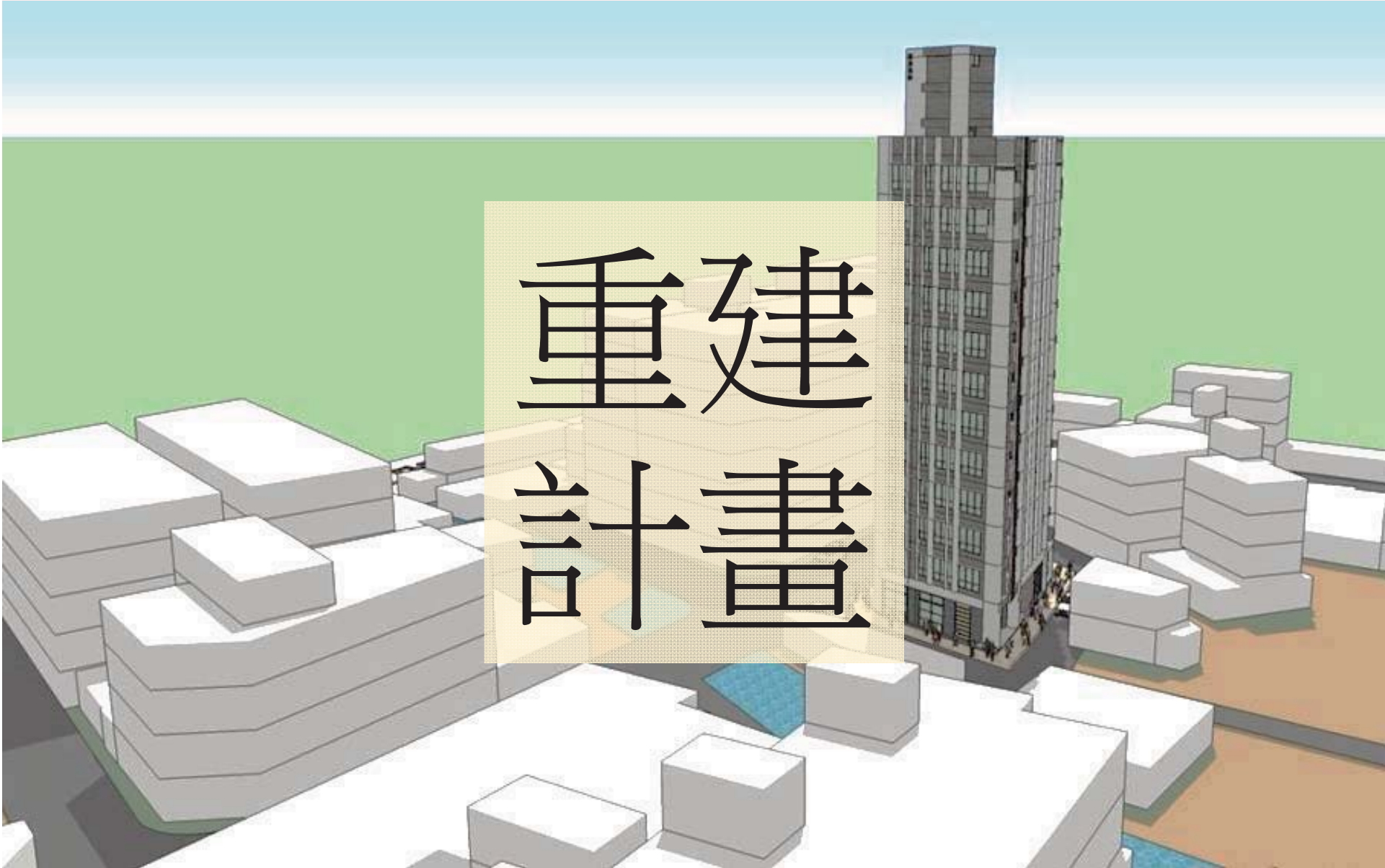
重建計畫之擬定重點

講師：劉明滄建築師

140

140

三、重建計畫之擬定重點



A 3D architectural rendering of a city reconstruction plan. The scene shows a tall, modern skyscraper with a grid-like facade, surrounded by several smaller, multi-story rectangular buildings. The buildings are rendered in a light gray color with white roofs. The ground is a mix of light brown and white, representing different urban zones or streets. In the background, there's a green field and a blue sky. A semi-transparent yellow box with a grid pattern is overlaid on the center of the image, containing the large Chinese characters '重建計畫' (Reconstruction Plan).

重建計畫

講師：劉明滄建築師

三、重建計畫之擬定重點

- (一) 臺北市危險及老舊建築物重建計畫 (範本)
-1090331
- (二) 臺北市危險及老舊建築物重建計畫項目檢核表
- (三) 重建計畫2相關書表 (1.2.3.4.6)
- (四) 重建計畫補助相關書表 (1.2.3.4)
- (五) 重建計畫之擬定重點---連結

項次	文件名稱	說 明
第一章 申請基本資料		
一	基本資料檢核	含重建計畫文件檢核表、耐震評估資料審查表、會辦自主檢核表
二	申請書	載明申請人、設計人、重建計畫範圍土地座落、基地概要等
三	委託書	委託開業建築師申辦重建計畫
四	危老重建計畫建築師簽證表	責由受託開業建築師簽證負責
五	切結書	申請人切結所附文件正確無訛、容積獎勵項目未達成願被沒入保證金
六	適用範圍證明	證明建築物非具有文化歷史藝術及保存價值、耐震評估符合重建規定
七	歷次審查意見及修正回覆表	【視個案需要檢附】
八	變更設計說明表	【視個案需要檢附】
第二章 重建計畫範圍		
一	基地及周邊使用發展現況概要	含現況照片及索引圖、現況圖、畸零地檢討切結書、重建計畫範圍無重複利用檢討、現有巷道使用檢討、管區列管項目
二	基地面積檢核表	危老建築基地面積、合併鄰地面積檢核

第三章 土地及合法建築物

一	土地資料	土地登記第一類謄本（地號全部）、地籍圖謄本、建築物套繪圖
二	合法建築物	建物登記第一類謄本（建號全部）、使用執照存根或合法建築物證明、原使用執照圖說、併案認定合法建築物證明資料
三	原建築容積認定	原建築容積認定核准函、原建築容積認定圖說
四	申請重建同意書	須 100%土地及建築物所有權人同意

第四章 土地使用規定

一	土地使用分區證明書	
二	建築線指示圖	
三	土地使用管制檢討表	都市計畫說明書內容檢討 本市土地使用分區管制自治條例檢討

第五章 建築物配置及設計圖說

一	面積計算表、基地面積計算	
一一	放寬前後建蔽率及高度比檢討	
三	退縮獎勵檢討圖	
四	公共設施道路開闢圖說	
五	建築物配置圖、平立剖面圖說	

第六章 申請容積獎勵項目及額度

一	申請建築容積獎勵項目表	
二	容積獎勵值檢討圖(表)	
三	平均公告現值及保證金計算表	重建計畫範圍基地
四	容積獎勵協議書	【視個案需要檢附】
五	土地移轉登記切結書及同意書	【視個案需要檢附】
六	其他相關文件	【其他主管機關規定應載明事項】



重建個案簡介

(課堂上說明)

國賓百億危老改建案 啟動



國賓啟動百億危老改建計畫，國賓昨（5/4）日表示，為因應改建計畫龐大的前置作業需求，台北國賓客房將於今年7月1日起暫停營運，其餘餐廳及各項宴會目前不受影響，繼續正常營運。

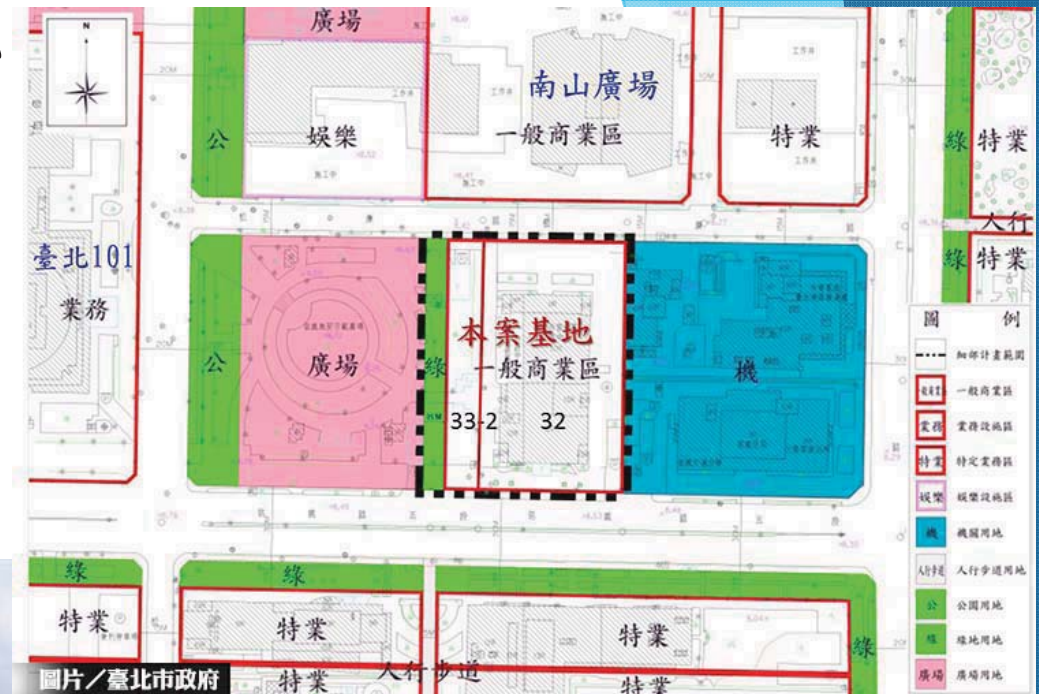
台北國賓本館面積約1,450餘坪，樓高17層樓，有400餘間房間。營建專家指出，台北市土地珍貴，國賓飯店危老改建案一直是市場關注焦點，附近新建案房價每坪最少100萬元起跳，因地段燙金、地坪更珍貴，加上基地面積完整，開發潛在利益可觀，營建業者推估潛在開發利益至少百億元。

講師：劉明滄建築師

案例13-信義區信義四小段32、33-2地號土地



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



圖片/臺北市府





信義行政中心地上權案

位置 北市信義計畫區、信義路五段上，鄰近台北101大樓、南山廣場

基地面積 7099平方公尺

基準容積率 560%

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

臺北市府都市發展局受理都市危險及老舊建築物加速重建

申請容積獎勵項目表

重建計畫申請日期：109 年 04 月 30 日

案名：臺北市信義區信義段四小段 32、33-2 等 2 筆地號

申請人：南山人壽保險股份有限公司

使用分區：一般商業區(信義計劃特定專用區)

基地地號：信義段四小段 32、33-2

基地面積(ΣLA)：7099

合併後一併檢討容積獎勵開發基地面積(△LA)：6685

合併但不檢討容積獎勵開發基地面積(LA)：414

基本資料

法定建蔽率(%)：不予規定

法定容積率(%)：560%

實設建蔽率(%)：51.75%

實設建築面積(mi)：3673.85 m²

申請項目

容積獎勵

申請容積

原建築容積高於基準容積者獎勵 10%或按原建築容積○○m²

☐10%

☐原建築容積○○m²

(%)

符合本條例第一項至三款【第四條】

經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除

10%

10%

經結構性能評估結果未達最低等級者

8%

%

屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設

6%

%

建築基地退縮建築者【第五條】

建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 4 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計

10%

%

建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 2 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計

8%

%

建築物耐震設計【第六條】

取得耐震設計標章

10%

10%

第一級

6%

第二級

4%

%

第三級

2%

小計

20

申請第三條至第六條規定容積獎勵後，仍未達本條例第六條第一項(1.3 倍基準容積或 1.15 倍原建築容積)所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵

取得候選等級綠建築證書【第七條】

鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%

6%

取得候選等級智慧建築證書【第八條】

鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%

6%

取得無障礙住宅建築標章

5%

建築物無障礙環境設計【第九條】

依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者

第一級

4%

%

第二級

3%

%

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

5%

%

申請重建計畫時程獎勵(109.5.9 以前受理)

10%

10%

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

☐1.3 倍基準容積

☒1.3 倍基準容積，另申請時程獎勵 10%

☐1.15 倍原建築容積

☐1.15 倍原建築容積，另申請時程獎勵 10%

依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目，本表所列實際容積獎勵額度以臺北市府都市發展局核准為準

合計

—40—%

興建地下3層、地上27層 鋼骨造建築物1幢1棟

基本獎勵

3743.6m²

耐震標章

3743.6m²

綠建築銀級

2246.16m²

智慧建築銀級

2246.16m²

時程獎勵

3743.6m²

獎勵合計

14974.4m²

講師：劉明滄建築師

提醒

- ▶ 法令規定，滾動修正，瞬息萬變
- ▶ 必須掌握，即時資訊，隨時更新

互勉

- ▶ 不要穿著西裝，做乞丐生意
- ▶ 儲備專業，發揮專長
- ▶ 勇敢的決定，方可創造無限的未來
- ▶ 掌握資訊，洞燭先機

感謝
聆聽

臺北市建築師公會

劉明滄 法規主委&危老專案執行人

電話：0910136314

Line帳號：mingch060042

Lmzarch@gmail.com

An aerial photograph of Taipei, Taiwan, with the Taipei 101 skyscraper as the central focus. The city's dense urban landscape, including various residential and commercial buildings, is visible. In the background, the blue mountains of the surrounding area are seen under a clear blue sky with some light clouds. The title text is overlaid on the right side of the image.

簡報結束 謝謝指教

講師：劉明滄建築師