

臺北市危老重建 法令說明會

臺北市危老重建法令說明

(臺北市危老審查程序、簡化程序推動案例)

主講人：洪崇巖

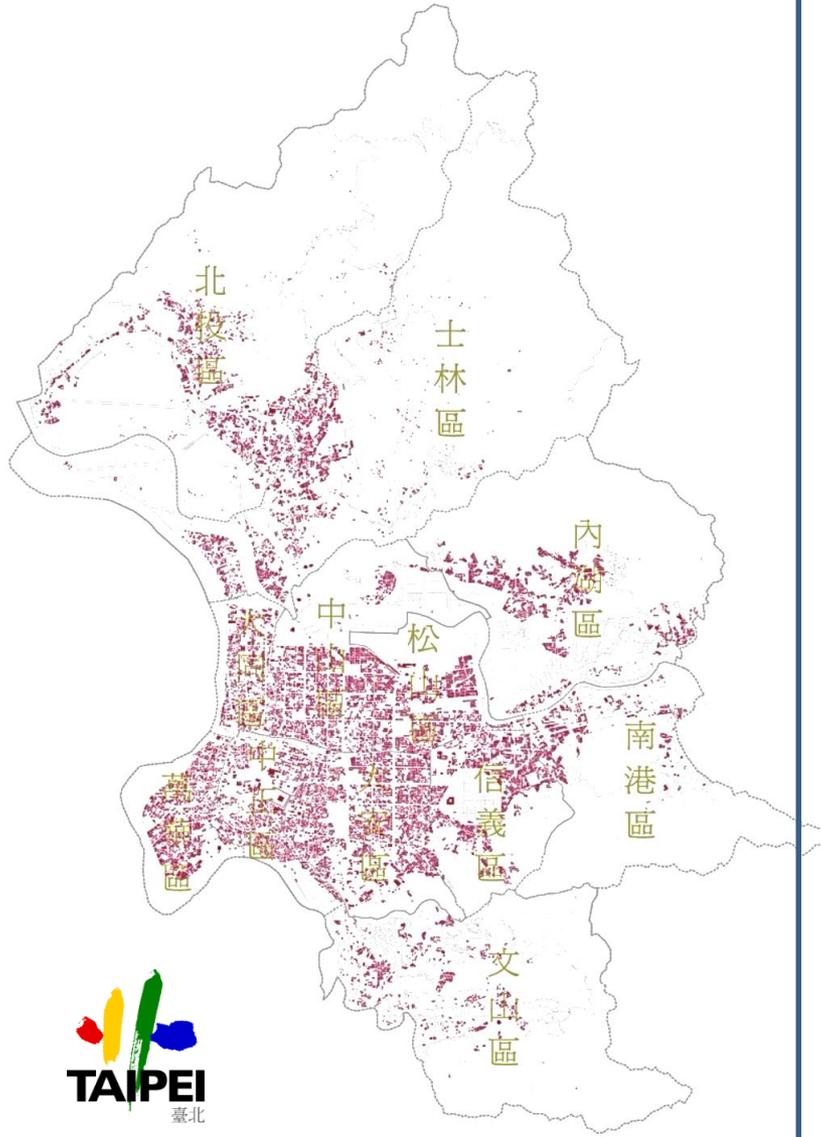
現任：臺北市建築管理工程處 建照科 科長

日期：2021.10

臺北市領有使用執照建築物數量統計

110.08.31

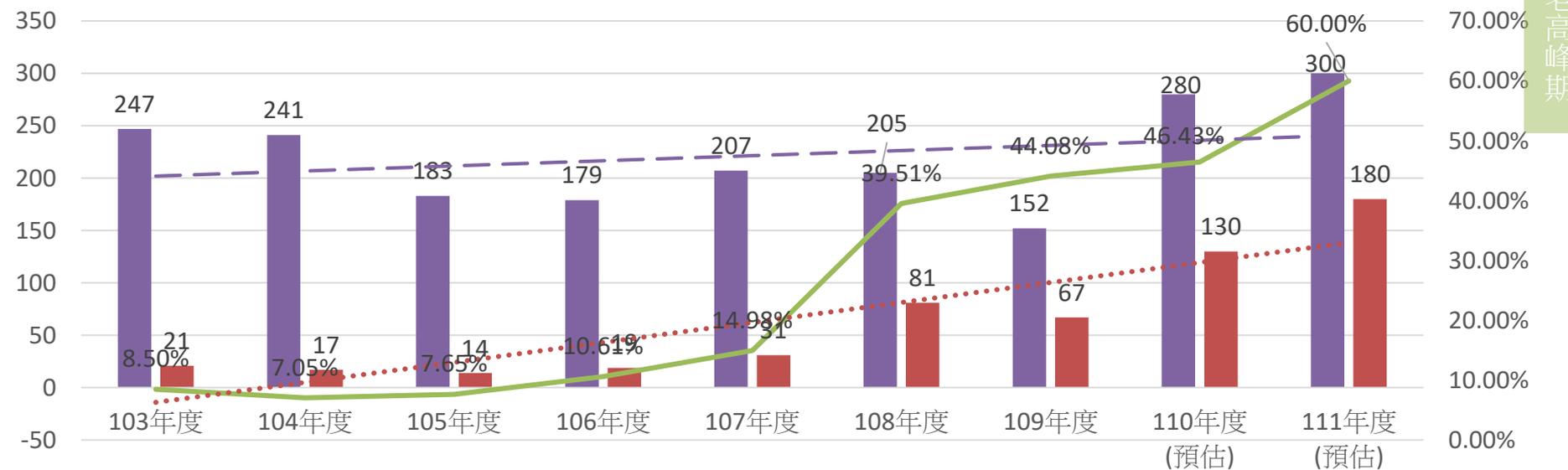
屋齡	棟數	比例
50年以上	35,415棟	30.67%
40年以上	76,538棟	66.29%
30年以上	98,423棟	85.25%
全市棟數	115,457棟	100.0%



■ 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)	5	5	2	3	2	5
	(都更)	21	17	14	19	31	81
	(危老)	16	12	12	16	29	38
	0	0	0	0	0	0	38
占比	8.50%	7.05%	7.65%	10.61%	14.98%	39.51%	44.08%



- 新建建照核准件數
- 海砂、都更、危老建照核准件數
- 海砂、都更、危老建照核准件數占比
- 線性(新建建照核准件數)
- 線性(海砂、都更、危老建照核准件數)

危老高峰
期

臺北市的都市再生策略



- 結構瀕危堪慮
- 建築基地狹小
- 出入行動障礙
- 居住環境窳陋
- 設施設備劣舊
- 公設機能匱乏



臺北市加速危老重建之策略及方法



三大
優惠獎勵

五項
經費補助

加速危老
建物重建

六大
配套措施

多項
便民程序

三大優惠獎勵

容積獎勵

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

放寬高度及建蔽率

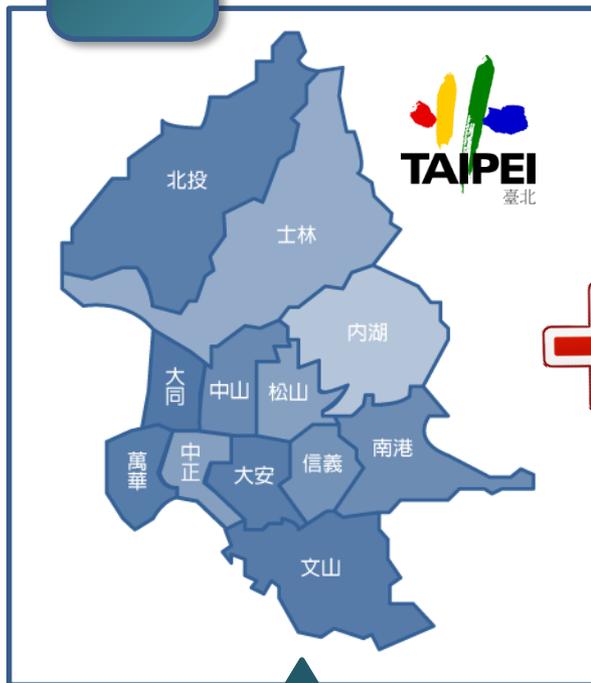
- 增訂「臺北市土地使用分區管制自治條例」第95條之 3，放寬建築物高度比、後院深度比、住宅區建蔽率等規定，業於107年 11月17日公布施行。

稅捐減免

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

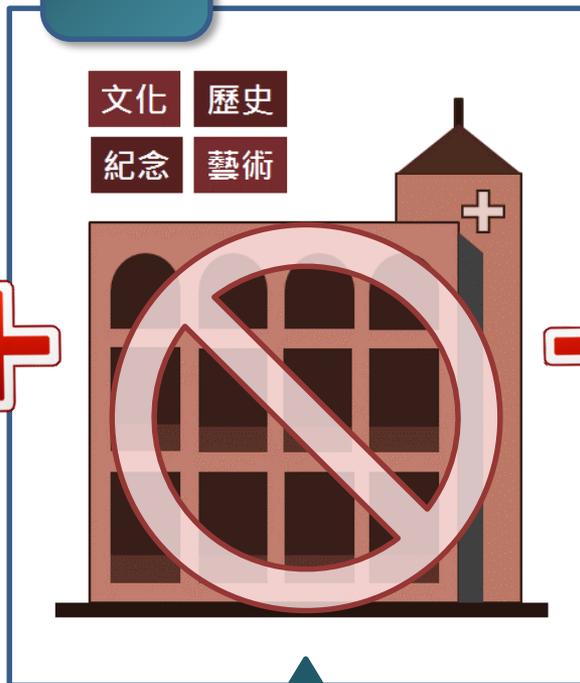
「危老條例」的適用對象

1



位於都市計畫地區

2



非具文化歷史紀念
藝術價值須保存

3

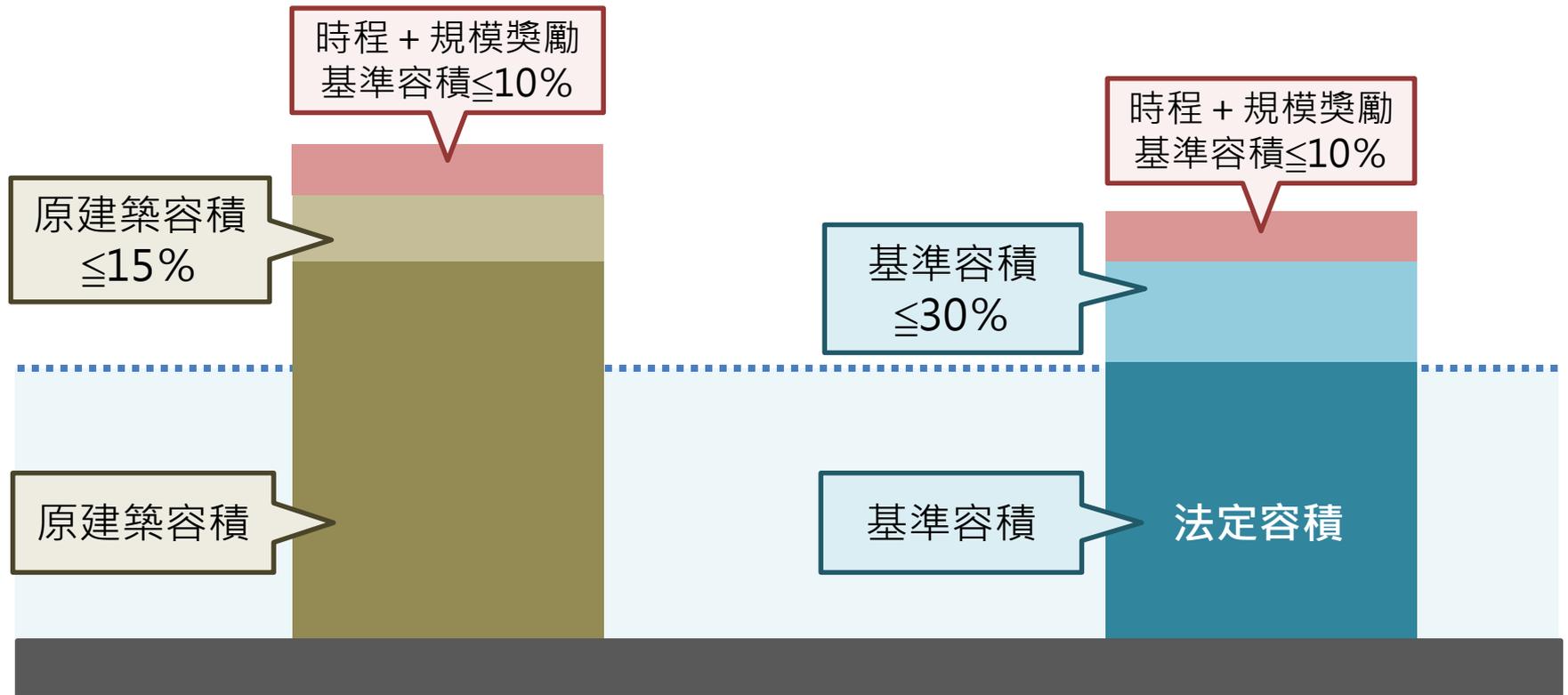


危險或老舊
之合法建築物

工業區不適用危老條例

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

危老條例之建築容積獎勵上限



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

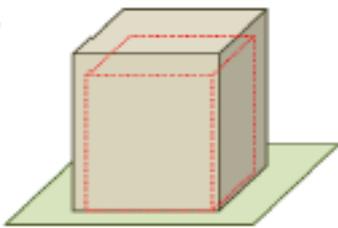
● 時程獎勵逐年遞減，結合基地規模獎勵，不得超過基準容積**10%**

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

危老重建容積獎勵項目

優先申請項目

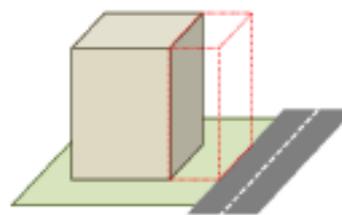
原容大於
法容10%



危險老屋
6% ~ 10%



退縮建築
8% ~ 10%



耐震設計
2% ~ 10%



其他申請項目

協關公設
5%



綠建築
2% ~ 10%



智慧建築
2% ~ 10%



無障礙環境
3% ~ 5%



危老建築容積獎勵申請項目



基地規模獎勵 + 時程獎勵 ≤ 基準容積10%

危老條例109.5.6修正重點

危老條例之時程與規模容積獎勵

容積 獎勵 基地 面積	日期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
		109 年 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%
達 200 m ²	10%	8.0%	6.0%	4.0%	3.0%	2.0%	2.0%	
達 300 m ²	10%	8.5%	6.5%	4.5%	3.5%	2.5%	2.5%	
達 400 m ²	10%	9.0%	7.0%	5.0%	4.0%	3.0%	3.0%	
達 500 m ²	10%	9.5%	7.5%	5.5%	4.5%	3.5%	3.5%	
達 600 m ²	10%	10%	8.0%	6.0%	5.0%	4.0%	4.0%	
達 700 m ²	10%	10%	8.5%	6.5%	5.5%	4.5%	4.5%	
達 800 m ²	10%	10%	9.0%	7.0%	6.0%	5.0%	5.0%	
達 900 m ²	10%	10%	9.5%	7.5%	6.5%	5.5%	5.5%	

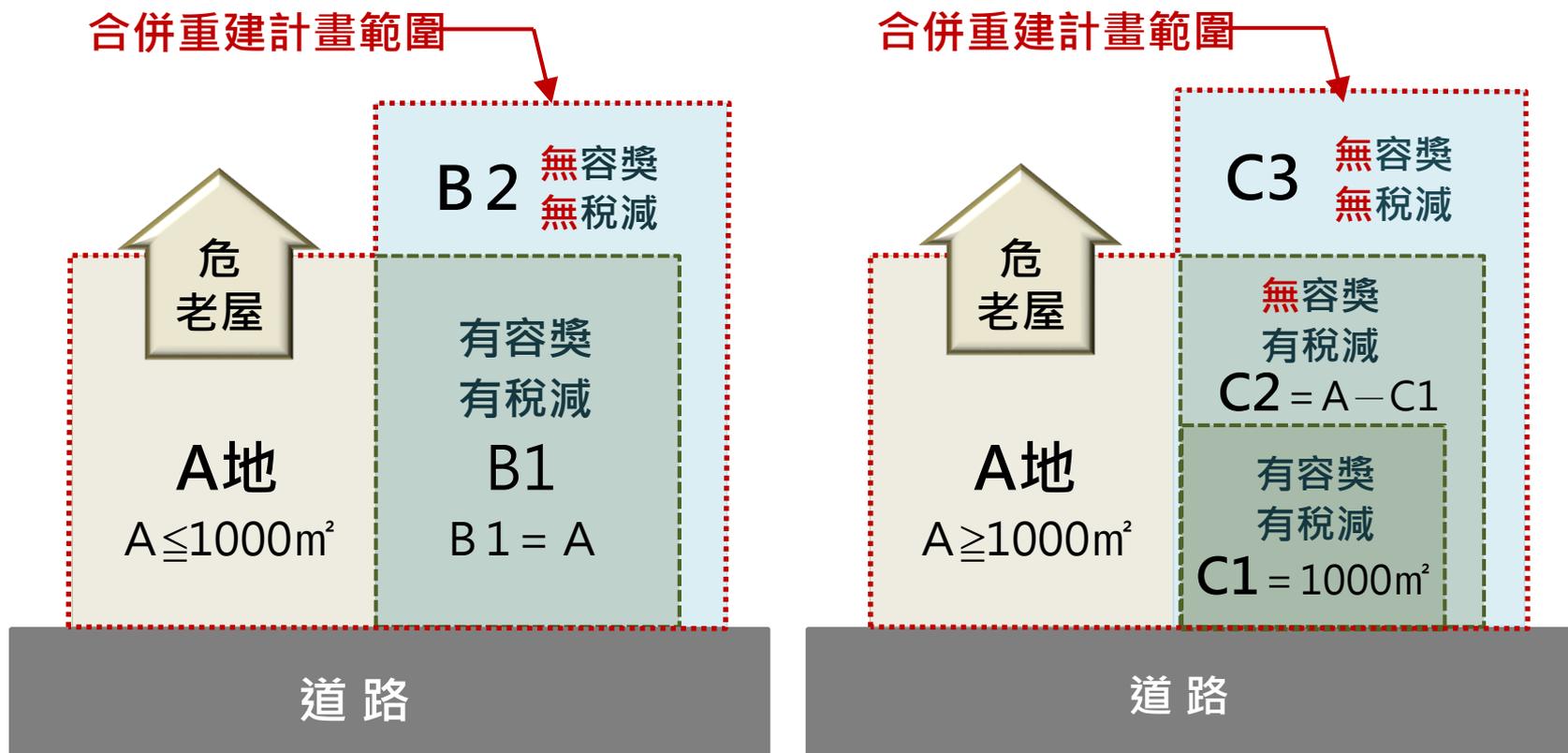
危老條例109.5.6修正重點

危老條例之時程與規模容積獎勵

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

危老條例109.5.6修正重點

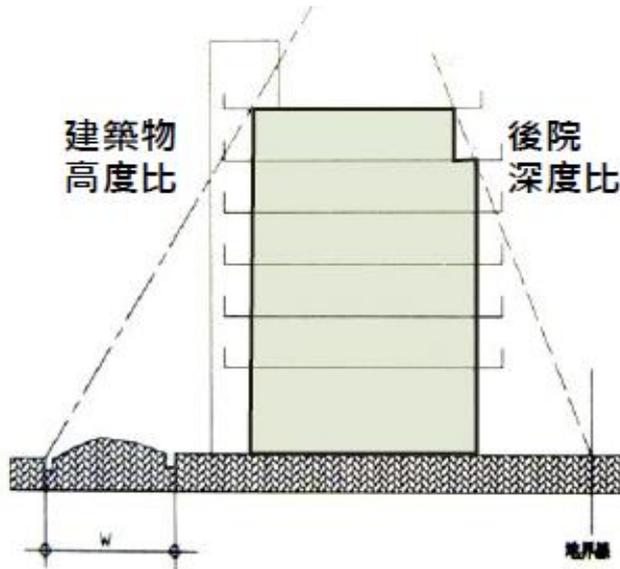
- 一、第三條：取消基地合併鄰地限制。
(EX：危老基地600m²，鄰地大於600m²仍得以合併。)
- 二、第六條：維持鄰地整併1比1最高1000 m²範圍，可取得容積獎勵。
取得容積獎勵。
- 三、第八條：地價稅房屋稅減免稅徵
(鄰接之基地1000 m²部分，同時享有容積獎勵及稅賦減免。
合併鄰地超過1000 m²部分，只享有稅賦減免之優惠。)



臺北市建築物之高度限制

● 建築物高度比

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



臺北市建築物之高度限制

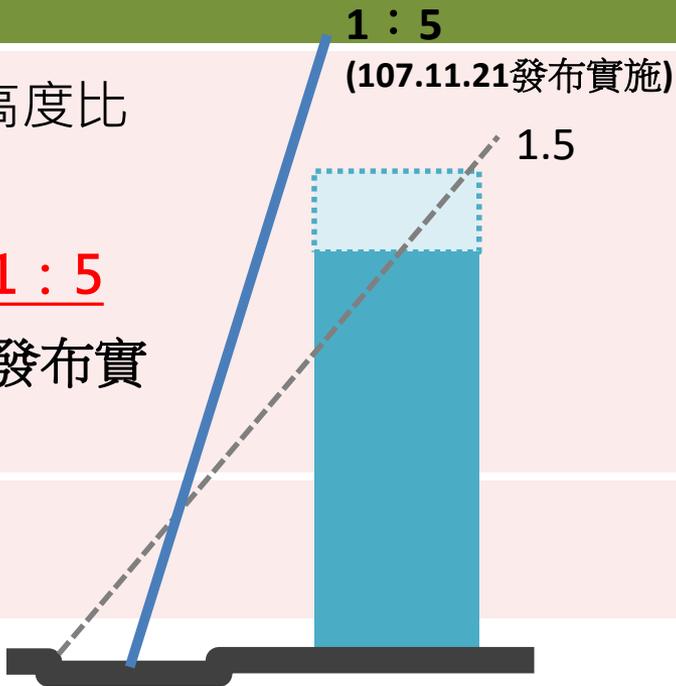
臺北市土地使用分區管制規則有關建蔽率容積率庭院等規定一覽表

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

臺北市危老重建放寬高度

(一)高度比(107.11.21發布實施)

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

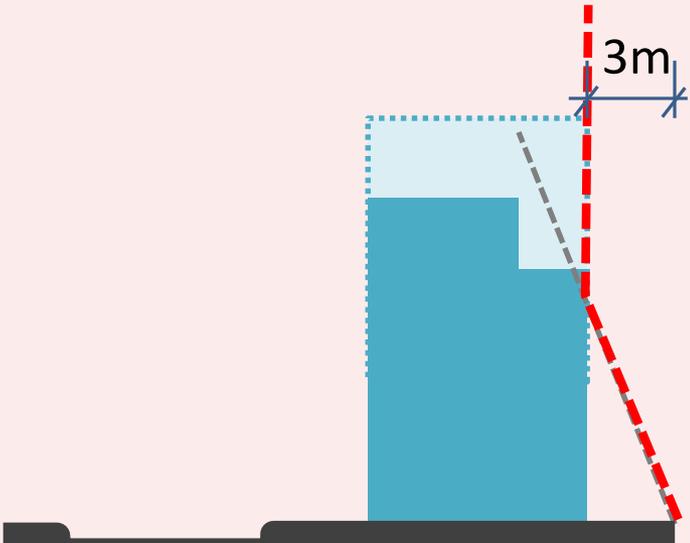
現行規定		本市放寬原則
分區	高度比	
住宅區	不得超過1.5	<p>● 建築物之高度比不得超過</p> <p>➤ 道路中心1:5 (107.11.21發布實施)</p> 
商業區	不得超過2.0	
工業區、行政區、文教區	不得超過1.8	
風景區	不得超過1.0	

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	<p>● 自建築基地後面基地線之深度三公尺內，不得超過法定後院深度比；<u>超過範圍不受限制</u>。</p> 
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 <ul style="list-style-type: none"> ● 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%)	<ul style="list-style-type: none"> ● 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				<ul style="list-style-type: none"> ● 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

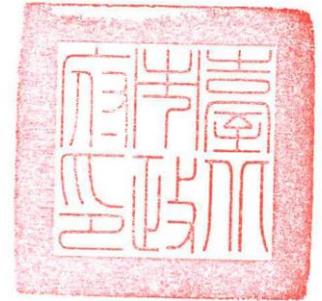
臺北市府108年10月25日府都規字第10830977741號核定公告

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

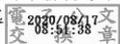
發文日期：中華民國109年8月14日
發文字號：北市都投建字第1093196388號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

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。

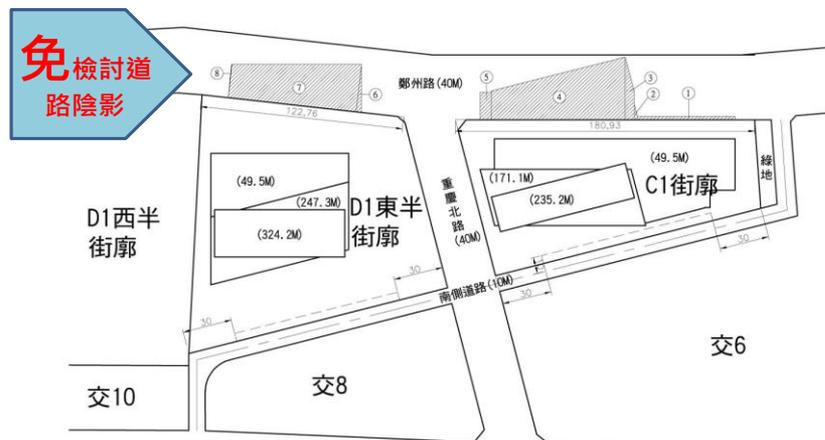
說明：

- 一、依內政部109年7月13日內授營建管字第1090812109號函廣續辦理。
- 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



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



臺北市危老重建放寬高度

新聞稿



「臺北市建築物有效日照檢討執行辦法」率全國之先通過內政部核定

發布機關：臺北市建築管理工程處建照科

聯絡人：洪德豪主任秘書

聯絡資訊：1999轉8351

「臺北市建築物有效日照檢討執行辦法」已於109年11月2日經內政部核定，並於109年11月6日發布實施。建管處表示，對於建築技術規則建築設計施工編第39條之1自109年7月1日開始實施後，建築基地毗鄰商業區或住宅區基地需檢討有效日照，已使商業區有效日照標準等同住宅區，此一規定已影響臺北市商業區以發展商業活動之目的，而限縮商業區基地開發權益。

建管處亦補充，為保障臺北市住宅區居住環境之日照品質及維護商業區發展地方特色，臺北市率全國之先，依建築技術規則總則編第3條之2授權規定，訂定「臺北市建築物有效日照檢討執行辦法」，並於11月2日通過內政部核定，並於今日發布實施，今後臺北市毗鄰商業區之建築基地即可免檢討北向日照，以利商業區發展，更有助於都更、危老更新重建。

建管處指出，積極推動老屋更新是臺北市政府首要工作，而相關危老推動成績，截至109年11月5日計有563件危老申請案，343件危老核准案領先全國，尤其危老與都更建照核准案更占本市建照48.76%，未來對於臺北市老屋更新相關政策，亦會持續努力不懈的往前推動。

臺北市毗鄰商業
區之建築基地可
免檢討北向日照



五項經費補助

項次	項目	補助內容
一	初步評估費用補助	<ul style="list-style-type: none">● 總樓地板未達 3000 m²者，每棟 6000 元。● 總樓地板面積 3000 m²以上者，每棟 8000 元● 評估機構審查費，每棟 1000 元
二	詳細評估費用補助	<ul style="list-style-type: none">● 每棟不超過評估費用30%或40萬元
三	審查機構審查費用	<ul style="list-style-type: none">● 初步評估結果未達最低等級，經檢附審查機構審查通過之證明文件者，每棟 6000 元。● 詳細評估補助每棟評估費用 15%，但每案補助上限不得超過 20 萬元。
四	重建計畫費用補助	<ul style="list-style-type: none">● 提具重建計畫並經報核者，每案補助5萬5000元。
五	結構補強費用補助	<ul style="list-style-type: none">● 經耐震初評未達一定等級，或有軟弱層潛在倒塌風險之建築物，在整合重建前進行階段性結構補強者，補助工程款 45%，每棟上限 1000 萬元。



多項便民程序

容積保證金免繳納現金



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

簡化合法建物認定程序



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

免除畸零地調處程序



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

容積保證金減半 不限於現金繳納

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

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

● 保證金 = 當期公告現值 × 0.45 × 申請獎勵容積樓地板面積

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

- 獎勵辦法第六條至第九條規定之各項容積獎勵額度未超過基準容積百分之六者，各該項保證金額度**得減半計算**。
- 起造人得選擇下列任一方式繳納保證金，但繳納後不得轉換：
 - 一 現金。
 - 二 金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票。
 - 三 設定質權之金融機構定期存款單。
 - 四 金融機構書面連帶保證。但以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。

簡化合法建物認定程序

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

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

立書人：_____（簽章）

壹、開業建築師基本資料		
姓名		身分證字號
開業證書字號		連絡電話 (含手機)
通訊地址		
大印		
貳、申請耐震能力評估標的物基本資料		
申請人姓名	建物權利證明文件	<input type="checkbox"/> 所有權狀 <input type="checkbox"/> 建物登記謄本
申請標的建物地址	區 里	號等
申請標的地段地號	區 段 小段	號等
參、符合「合法建築物」簡化認定條件		
適用對象	類別	備註
<input type="checkbox"/> 實施都市計畫前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 舊市區 34.10.25 前 <input type="checkbox"/> 景美、木柵 58.04.28 前 <input type="checkbox"/> 南港、內湖 58.08.22 前 <input type="checkbox"/> 士林、北投 59.07.04 前	須檢討符合簡化書件表四(D4)所列規定
<input type="checkbox"/> 都市計畫發布後至60.12.22.建築法修正前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 已領有營造執照或建造執照者 <input type="checkbox"/> 未領有營造執照者	須檢討符合簡化書件表三(D3)所列規定 須檢討符合簡化書件表一(D1)及表二(D2)所列規定



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

簡化合法建物認定程序

臺北市適用危老條例申請重建之「合法建築物」簡化認定條件

適用對象	類別	備註
<input type="checkbox"/> 實施都市計畫前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 舊市區 34.10.25前 <input type="checkbox"/> 景美、木柵 58.04.28前 <input type="checkbox"/> 南港、內湖 58.08.22前 <input type="checkbox"/> 士林、北投 59.07.04前	須檢討符合簡化書件表四(D4)所列規定
<input type="checkbox"/> 都市計畫發布後至60.12.22.建築法修正前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 已領有營造執照 <input type="checkbox"/> 已領有建造執照	須檢討符合簡化書件表三(D3)所列規定
	<input type="checkbox"/> 未領有營造執照者	須檢討符合簡化書件表一(D1)及表二(D2)所列規定
備註	<input checked="" type="checkbox"/> 60.12.22以後興建之建築物，均須依建築法之規定申請使用執照，未領有使用執照之建築物礙難適用危老條例申請重建。	

簡化合法建物認定程序

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

表一(D1)

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

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

表二(D2)-自治條例第32條規定申請使用執照檢附書件

表二(D2)

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

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

已核准之重建計畫申請變更，免檢附未變更之文件

「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。

- 一、擴大重建計畫之建築基地範圍
- 二、增加容積獎勵總額度

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



免除畸零地調處程序

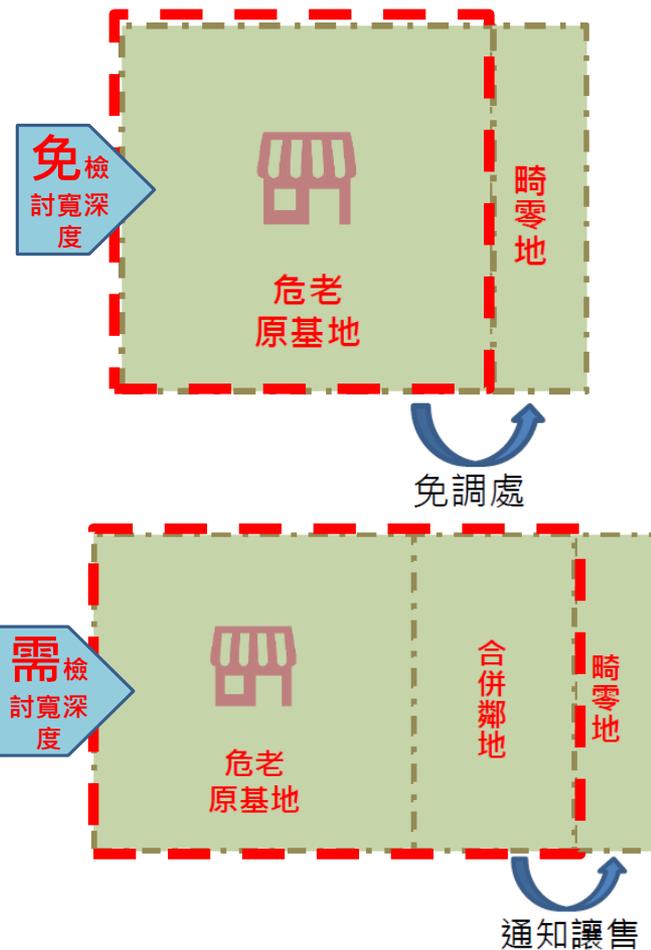
於107年12月28日修訂發布「臺北市畸零地使用自治條例」（以下簡稱畸零地自治條例），特別就依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建案件，訂定以下簡化措施：

(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，如毗鄰畸零地時免再調處，亦免再依畸零地自治條例第8條規定通知該畸零地是否願意讓售。

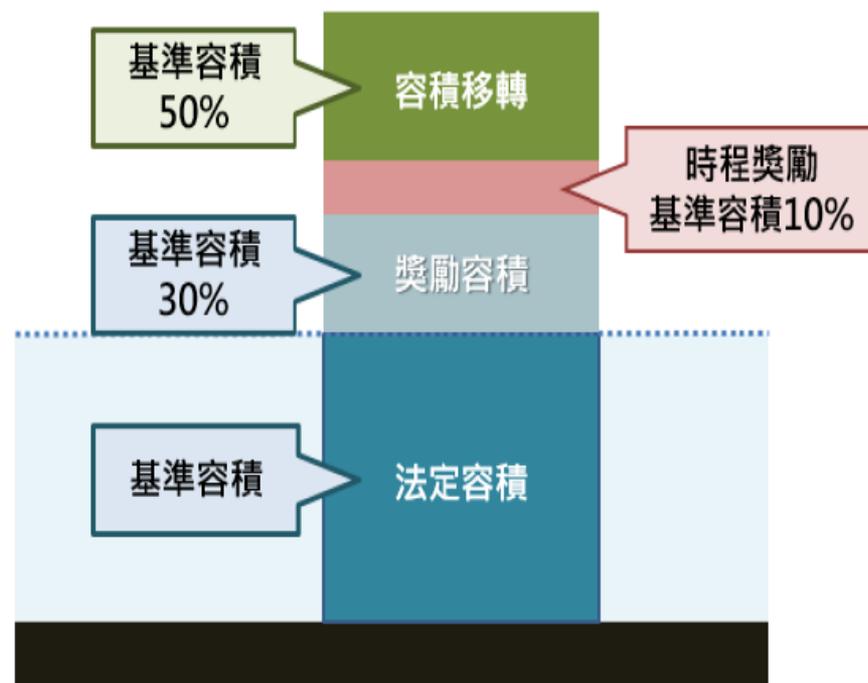
(3)以「原建築坐落基地範圍且合併鄰地」申請者，需檢討建築基地寬度及深度規定。

(4)以「原建築坐落基地範圍且合併鄰地」申請者，如毗鄰畸零地時免再調處，惟需依畸零地自治條例第8條規定，於建照掛號後至放樣勘驗前，通知該畸零地是否願意讓售，如該畸零地不願意讓售，即可單獨建築。



放寬容積移轉上限不含危老重建獎勵容積

- 容積移轉並非容積獎勵，其立法精神類似補償概念，允將公共設施保留地、文化資產等限制開發之土地容積移置可開發地區使用，但仍須依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」有關規定辦理。
- 另「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第9條規定，接受基地依本自治條例移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之50%。前項容積總和不含都市更新及危老重建之獎勵容積。



107年10月19日修正

- ◆ 容移20%以上 或 增加之樓地板面積大於1000m²，需都市設計審議

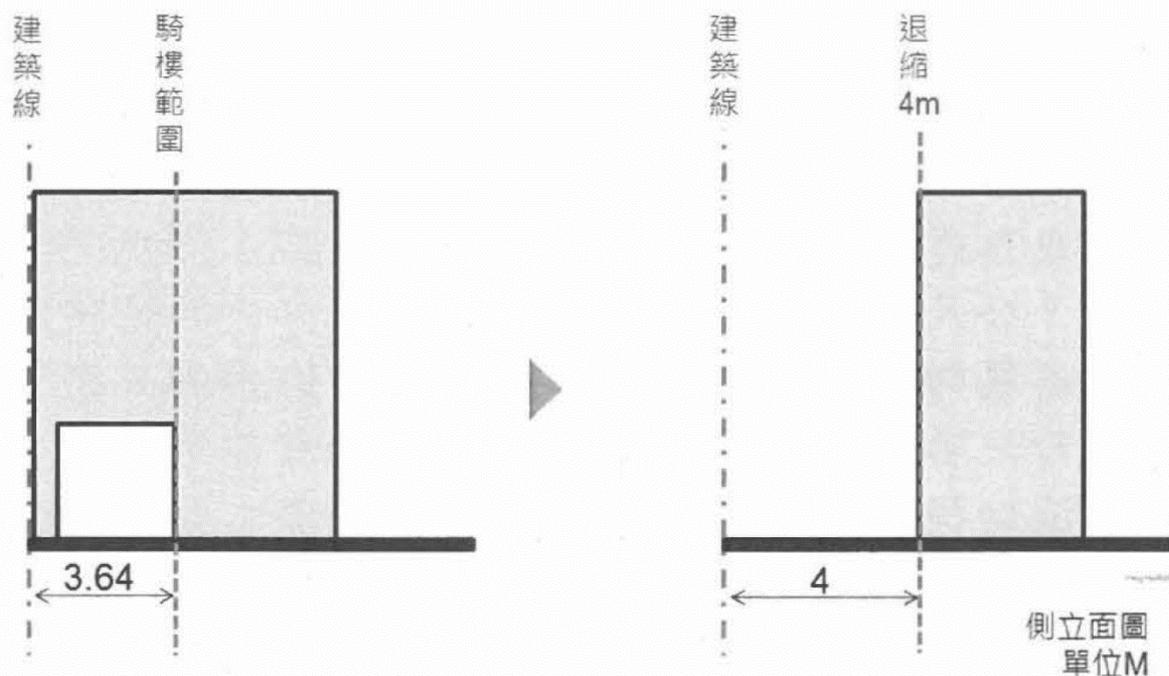
礙難依「危老容積獎勵辦法」第5條退縮之處理

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

是不能也，非不為也！

礙難依「危老容積獎勵辦法」第5條退縮之處理

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



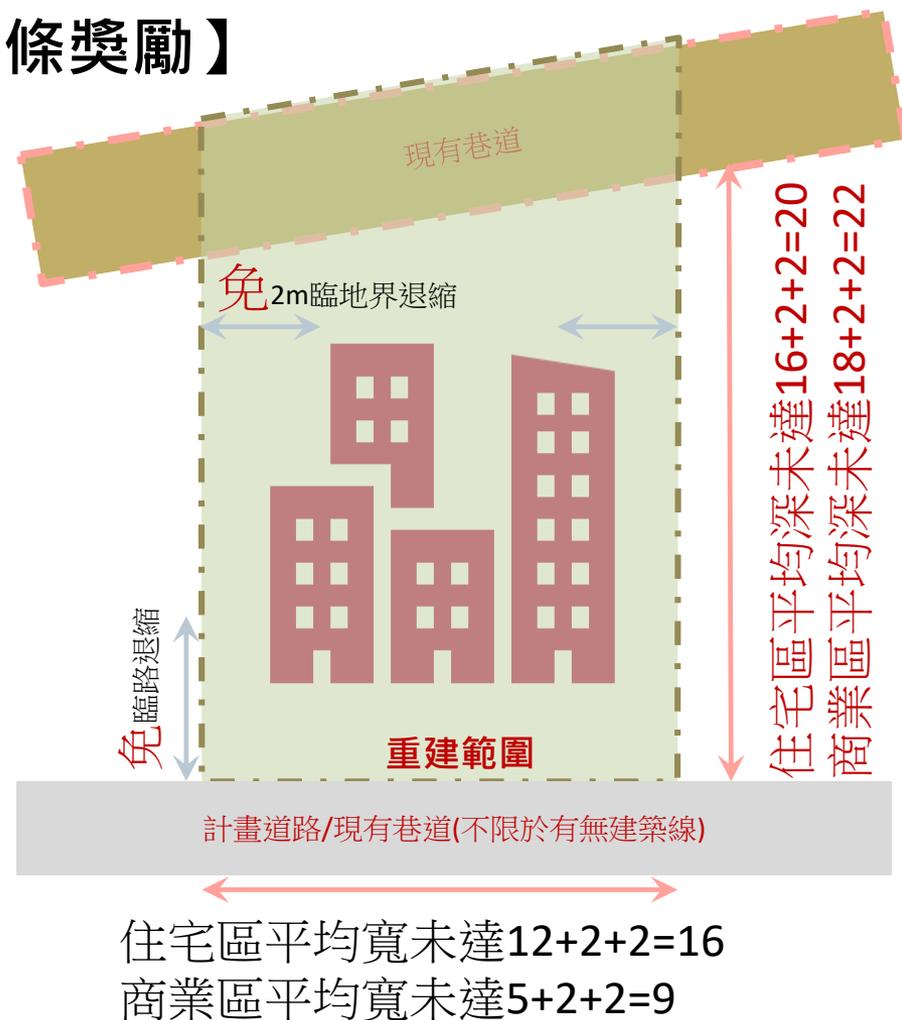
礙難依「危老容積獎勵辦法」第5條退縮之處理

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

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

得免優先適用第5條，而逕申請第7條至第10條獎勵。

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

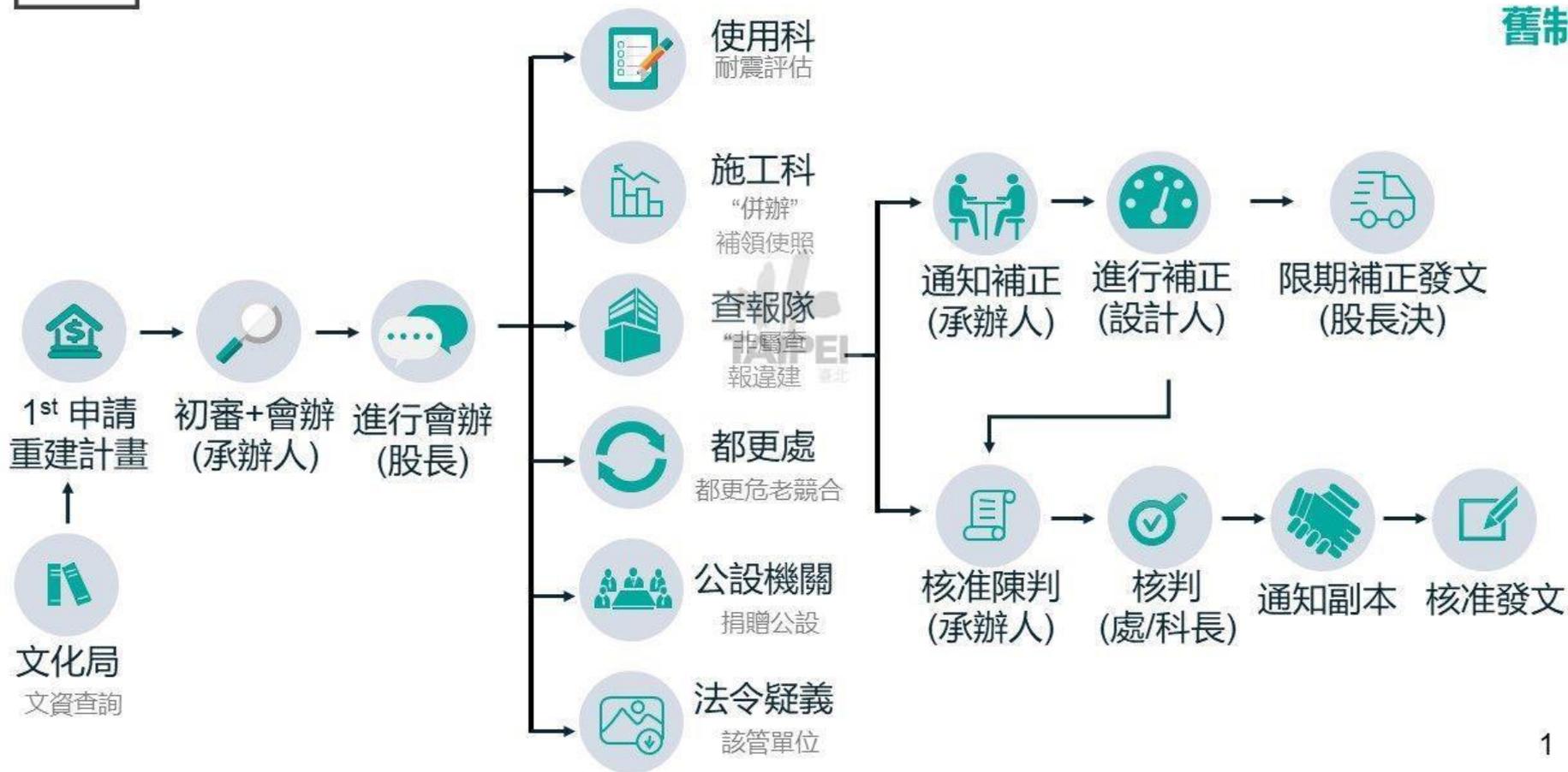


簡化審查流程「分軌審准，併同核發」

01

審查流程

合併會辦 分軌審查



簡化審查流程「分軌審准，併同核發」

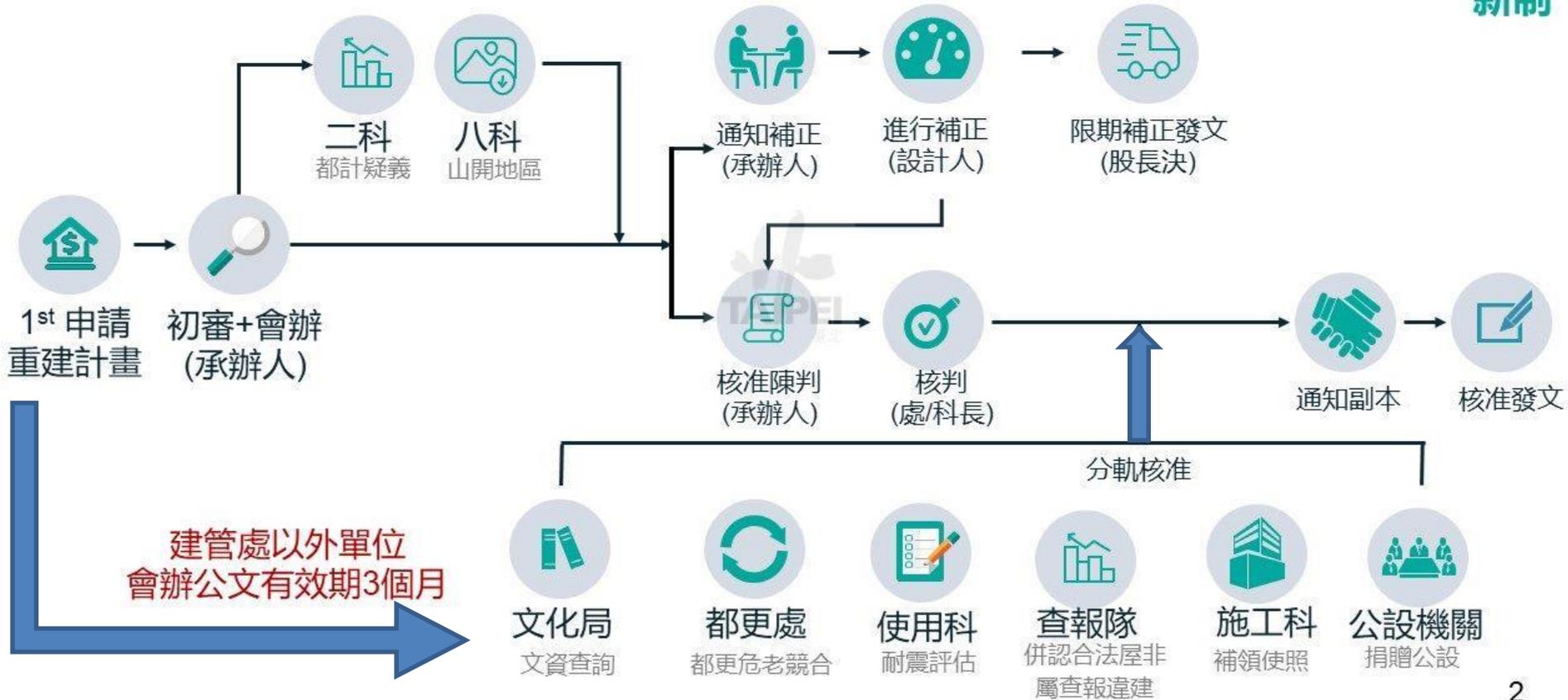
01

審查流程

合併會辦

分軌審查

新制



六大配套措施

提供重建工程融資 貸款信用保證



- 中央已訂定「都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點」，規範信用保證額度、對象、程序等，作為承貸金融機構及信用保證承保機構之執行依據。

補助重建工程 貸款利息補貼



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

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

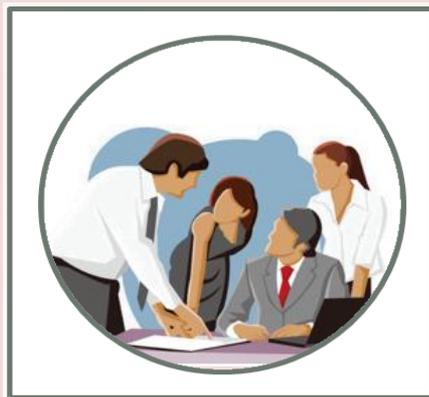
六大配套措施

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，提供一條龍的全程服務。

廣設危老重建 工作站



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

危老重建 法令宣導



- 編印《臺北市危險老屋加速重建問答集》、建置危老重建專區宣導網頁、每季舉辦一場危老重建法令說明會。

臺北市危老都更重建推動師執行計畫

臺北市政府都市發展局 令

發文日期：中華民國107年5月25日
發文字號：北市都建字第10734272110號



訂定「臺北市危老重建推動師培訓執行計畫」自107年6月4日起生效。

附「臺北市危老重建推動師培訓執行計畫」1份。

局長 楊洲民

危老重建推動師培訓執行計畫
自107年6月4日起生效

7761名

培訓危老重建推動師

138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之招募對象

A組

開業
建築師



開業建築師

B組

相關證照
專業人員



建築師
土木技師
結構技師
不動產估價師
都市計畫技師
不動產經紀人
地政士
會計師

C組

不動產界
從業人員



建築規劃
都市計畫
營建土木
土地開發
地政景觀
建築經理
不動產經紀
金融信託

相關科系
畢業人士



建築、土木
營建、景觀
城鄉、地政
市政、都計
土地資源
土地管理
不動產估價

社區服務
熱心人士



現任里長
現任鄰長

危老都更重建推動師之回訓



危老都更重建推動師之回訓與聘任



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



輔導推動費核發項目及額度一覽表

項目 \ 戶數	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	<p>● 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。</p>			

參、危老重建工作站之設置與運作



臺北市危老重建工作站

鄰里型

● 結合里辦公處、社區發展協會等

專設型

● 集聚多位推動師共同設立服務處所

商店型

● 結合不動產相關產業之商業據點

社區型

● 進駐特定公寓大廈社區蹲點服務

辦公型

● 結合地政士或建築師等一般事務所

危老重建工作站設置及管理要項

項次	項目	管理及查核事項
一	設置處所	<ul style="list-style-type: none">● 為便利社區居民就近洽詢，設置處所宜面臨 6 米以上道路，並位於合法建築物之地面 1 層（但具明顯引導標示，出入無門禁管制，且有昇降設備可通達之樓層經建管處審認具開放性者，得不受此限）● 工作站之室內面積不得小於 10m²，所在建築物並設有可供外人使用之廁所。● 設置處所之使用，應經建築物所有權人同意（出具同意書或租賃契約），設於公寓大廈共用部分者，應經管理組織書面同意。
二	設施設備	<ul style="list-style-type: none">● 設有電腦及網路設備可供查詢相關圖資。● 置有供 4 人以上洽談事務之桌椅。● 置有服務專線（市內電話）。



危老重建工作站設置及管理要項

項次	項目	管理及查核事項
三	推動師人數及服務時段	<ul style="list-style-type: none">● 每一工作站至少應有<u>2</u>名以上 A 組或 B 組推動師。● 定期每週至少服務<u>3</u>日，且每日早、午、晚三個時段每週合計至少服務<u>5</u>個時段。● 工作站之服務時段，應於出入口明顯處掛設「危老重建工作站」告示，每一時段應有2名以上推動師駐點服務，<u>但每週至少一個時段由 A 組或 B 組推動師駐點</u>。
四	資訊公開異動報備	<ul style="list-style-type: none">● 工作站之設置地點、服務時段、駐點推動師名冊等資訊，於建管處網站公告。如有異動，申請人應主動向建管處報備。
五	違失處置	<ul style="list-style-type: none">● 工作站之相關資訊如有虛偽不實、異動未報備或推動師無正當理由未駐點服務者，建管處得撤銷或廢止設置。推動師如有違失，並依規定抵扣服務積分。

危老重建工作站設置及管理要項

危老工作站服務時段表 (例舉)

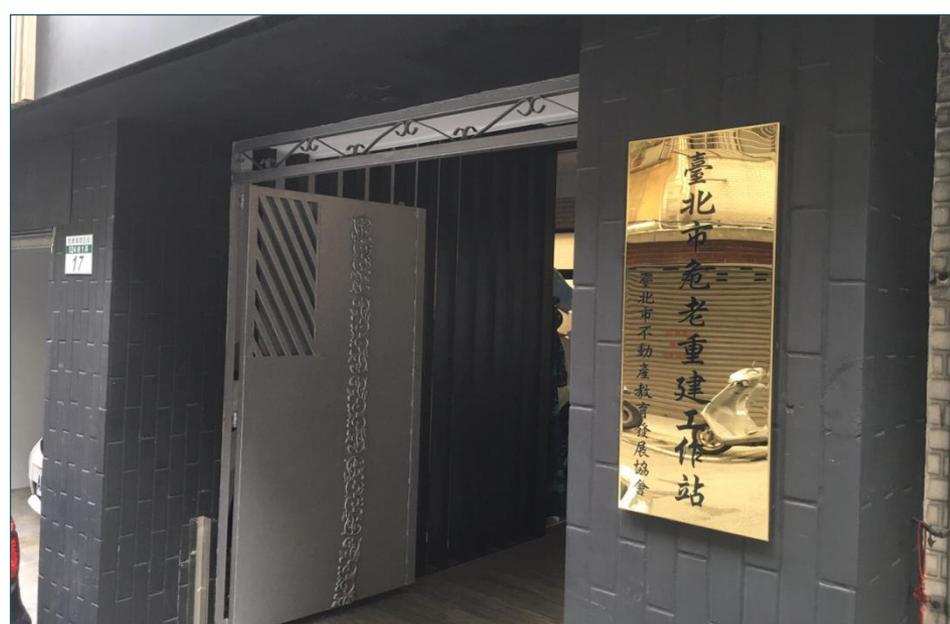
(每週至少服務3日，且合計至少服務5個時段)

星期	上午 09~12	下午 14~17	晚間 18~21	輪值推動師代號 (至少一個時段由A B組駐點)
一		●		C1、C2
二				
三		●	●	B1、C2、C3
四				
五				
六				
日		●	●	A1、C3、C4

危老推動師名冊

組別	序號	姓名
A	1	黃○○
B	1	蕭○○
C	1	廖○○
	2	鄭○○
	3	林○○
	4	游○○





臺北市危老重建工作站



北投光明



中山松江



大安ERA



大同星明

關於建管處

公告資訊

建管業務綜合查詢

建物使用安全

危老文宣手冊

危老相關法規

耐震能力評估

危老重建計畫

危老稅捐減免

危老重建推動師

危老重建工作站

全民參與會議資訊專區

徵才專欄

首頁 > 建管業務綜合查詢 > 宣導專區 > 危老重建專區

危老重建相關法令宣導

危老重建問與答

危老重建摺頁文宣(懶人包)

臺北市危老重建相關程序說明

中央相關法令

臺北市相關法令

危老重建相關函釋摘要

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

耐震能力評估

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】

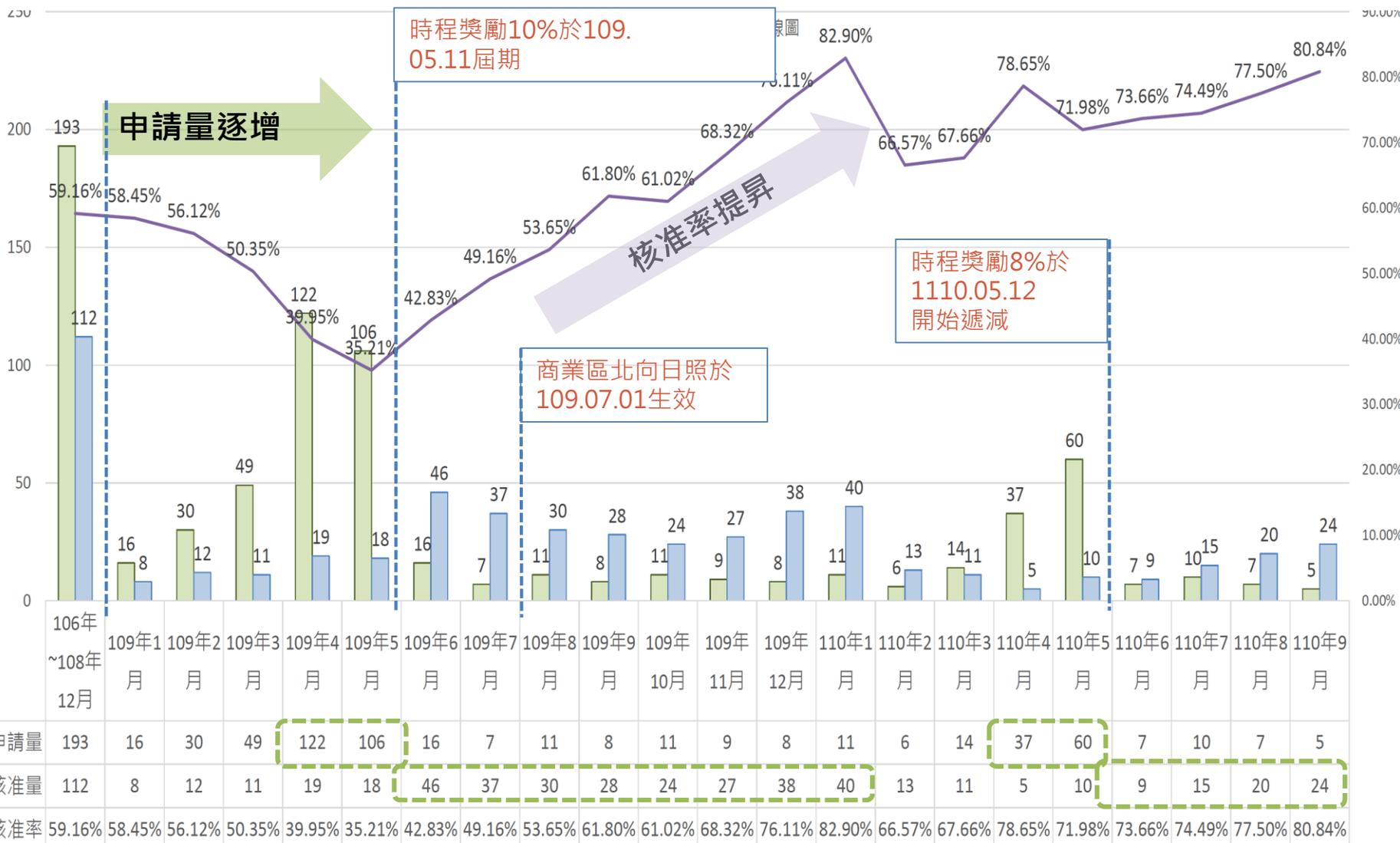


- A 概要基礎篇
- B 法令適用篇
- C 老屋認定篇
- D 耐震評估篇
- E 重建計畫篇
- F 容積獎勵篇
- G 輔導推動篇
- H 公寓組織篇
- I 附錄篇

臺北市政府都市發展局
臺北市建築管理工程處

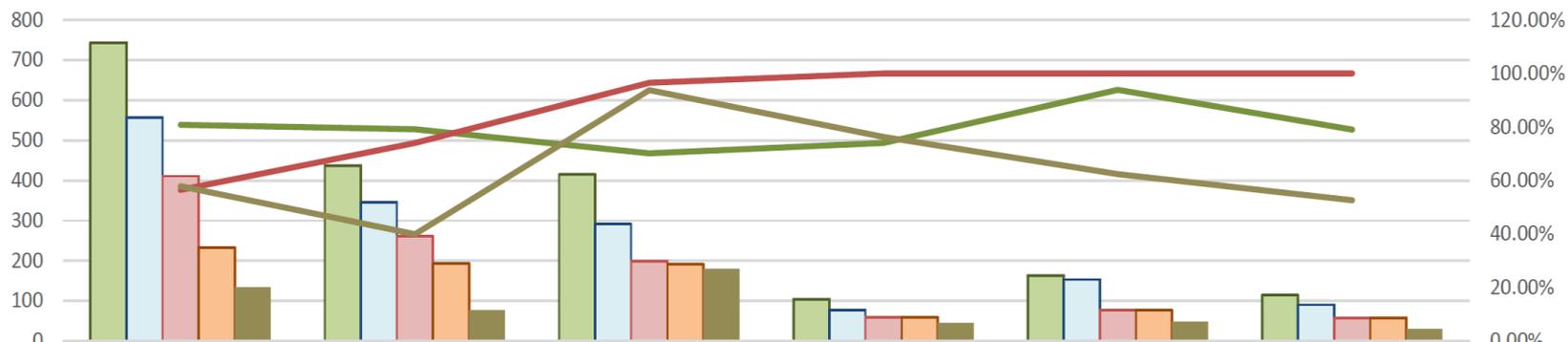
臺北市建築管理工程處
首頁 > 宣導專區 > 危老重建專區

臺北市危老重建計畫申請案件折線圖1100923



申請743件、核准557件

六都危老重建計畫統計1100923



	臺北市	新北市	臺中市	桃園市	臺南市	高雄市
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%

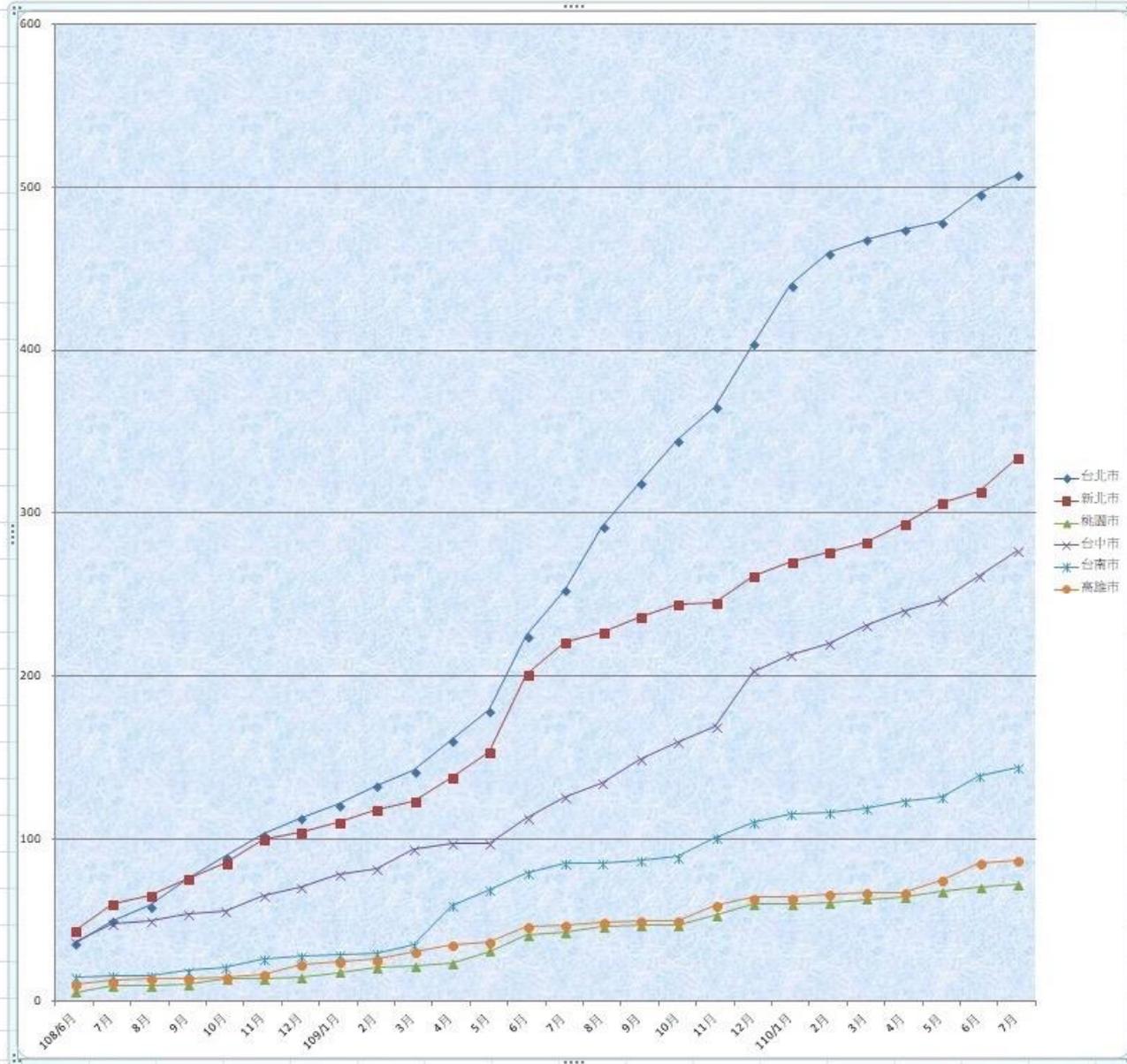
■ 危老申請件數 ■ 危老核准件數 ■ 危老建築執照申請件數 ■ 危老建築執照核准件數
■ 申報開工件數 — 危老重建計畫核准率 — 危老建築執照核准率 — 危老建築執照開工率

日期：110.09.23

申請743件、核准557件

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%



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)



臺北市危老重建 計畫常見疑義

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。

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」之結論（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。

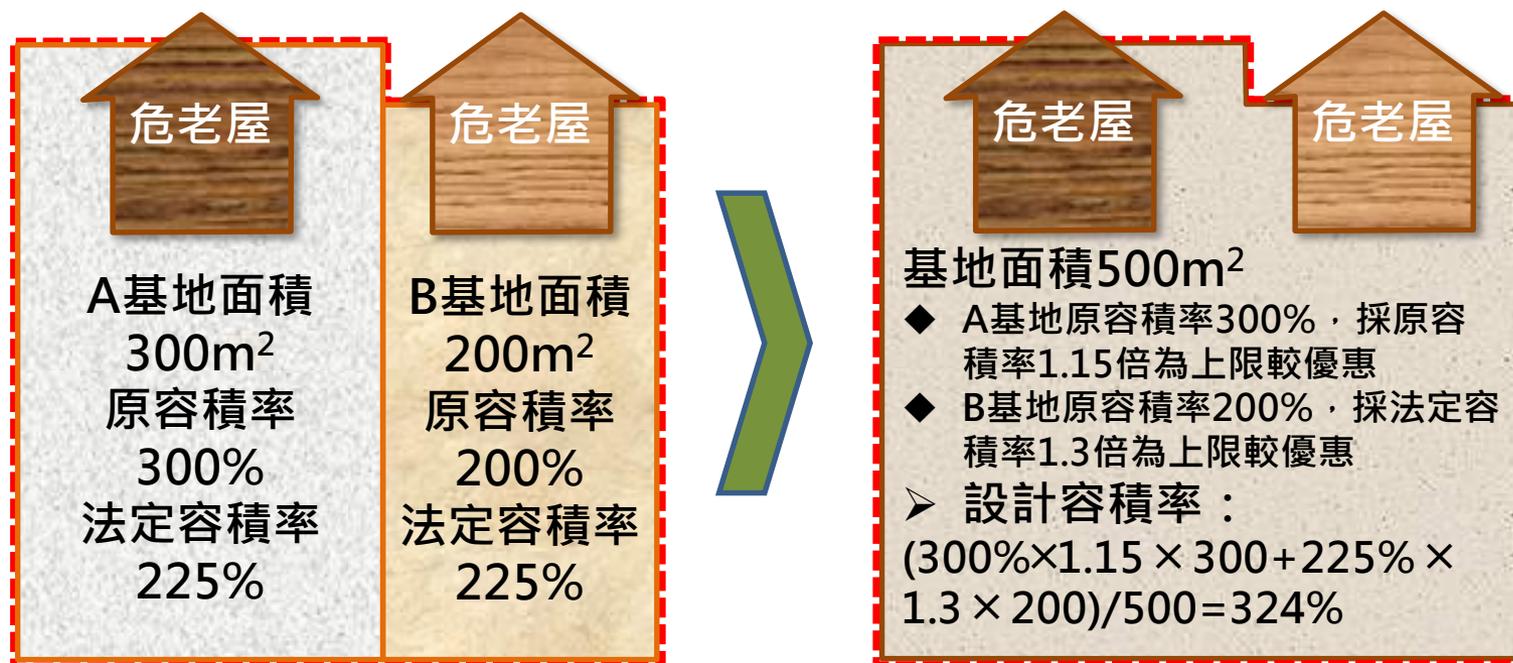
同一使用執照之連棟式公寓，能否就單棟範圍依「危老條例」申請重建？有無放寬認定或程序簡化措施？

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。

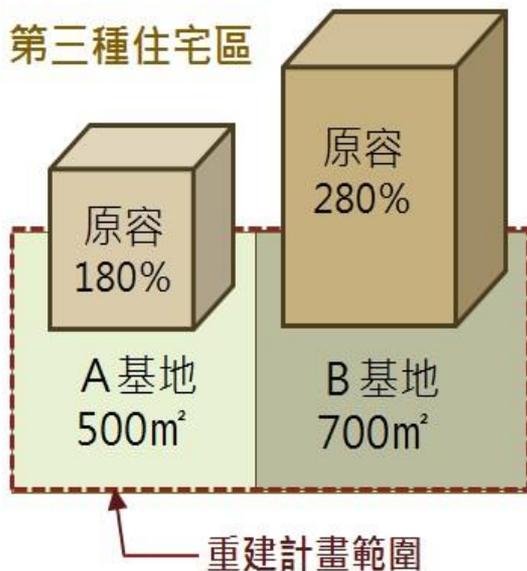
申請危老重建的基地範圍內有二筆建築基地，分別為原容積率高於及低於基準容積，其重建容積上限如何檢討計算？

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

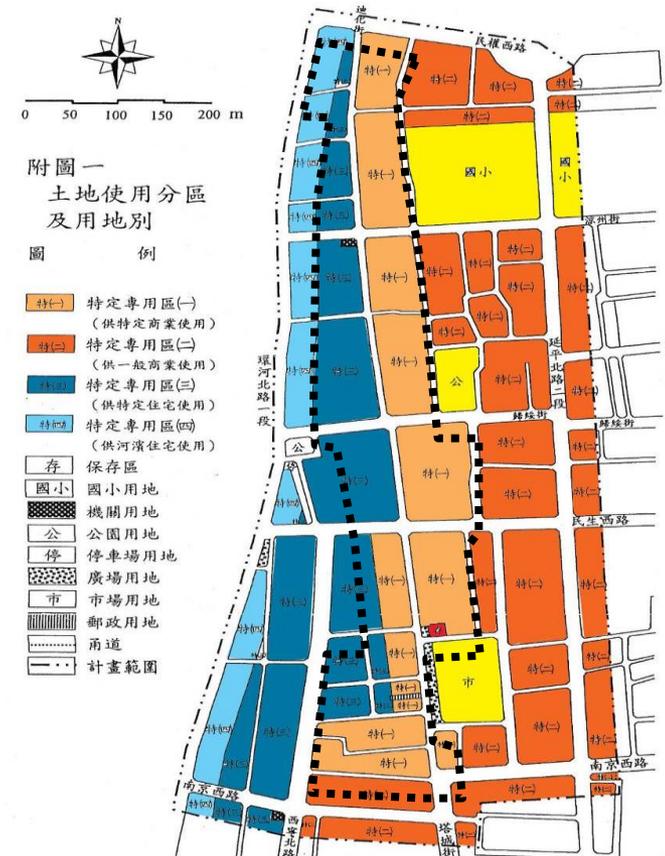
$500M^2 \times 0 + 700M^2 \times (280\% - 225\%) = 385M^2$
(原容獎勵僅供B基地做為分配)

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。」



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。

The image features seven black silhouettes of business professionals arranged around a large white rectangular sign. The sign is held by four people at the top and two at the bottom. The central text on the sign is in purple. The background is plain white.

重建個案簡介

(課堂上說明)

謝謝聆聽