

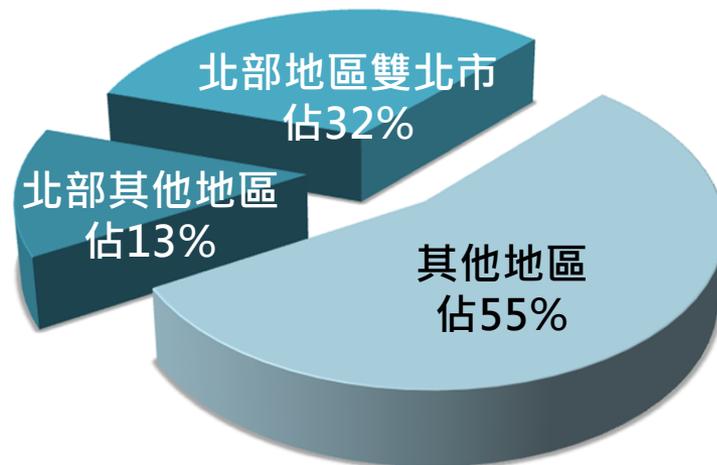
臺北市危險及老舊建築物重建規劃設計及相關 法令疑義解說（含重建計畫研擬及費用補助）

主講人：

臺北市築管理工程處建照科 洪崇嚴科長

積極

面對事實提出解決



	2016年底 住宅總量	2016年 30年以上戶數	2026年 30年以上戶數	2036年 30年以上戶數
全國	8,447,017	3,839,968	5,969,601	7,397,843
臺北市	890,039	570,050	708,319	800,351
新北市	1,552,780	651,586	1,034,408	1,332,462
桃園市	801,821	253,223	465,947	658,644
臺中市	992,133	341,393	669,065	855,133
臺南市	668,730	303,281	496,918	598,726
高雄市	1,034,668	475,925	738,679	920,025

壹、危老條例制定緣起

都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

立法背景

Q 《危老條例》很重要？

“保障國民生命財產”

臺灣地震頻繁，
但我國都市危險、瀕危及老舊
建物耐震能力普遍不足

加速危險及老舊建築物的重建
勢在必行！

384 萬戶
30年以上住宅類
建築物。

40%
老舊建築物需進行
耐震評估確認須補
強或拆除重建。



約 **86** 萬戶 為最不易都更的30年以上
4-5樓型態建築物。

本條例可加速全體同意
有共識者重建的管道。

壹、危老條例制定緣起

1.3倍獎勵、快速、不限規模→危老
1.5倍獎勵、一定面積→都市更新



Q

立法背景

為何要訂《危老條例》?

強化建築物耐震力

【加速+獎勵】重建

危險老舊建物經100%土地及合法建築物所有權人同意後，免經都市更新審查程序，申請獎勵後即可重建。

提供小面積危險建物重建管道

讓無法以都市更新方式辦理的小基地也可進行重建，解決危險及老舊建物的問題。

打造樂齡住宅

關懷高齡化社會，老屋重建可改善高齡者生活品質，符合高齡者居住需求。

簡單 · 快速 · 有獎勵

壹、危老條例制定緣起

都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

法案內容

申請時間 & 程序

申請時間：

重建計畫應於

116年5月31日前提出申請

(本條例施行10年內)

116年

5月

31日前

必要條件

- A. 合法建築物
- B. 結構評估符合者
(危險建築物除外)

申請程序：

1

擬具**重建計畫**。

2

取得重建計畫範圍內**全體**土地及合法建築物**所有權人**的同意。

3

向地方主管機關**申請核准**後，依建築法令申請建築執照。



壹、危老條例制定緣起

都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

基準容積1.3倍+10%

法案內容

房屋稅減半最長12年

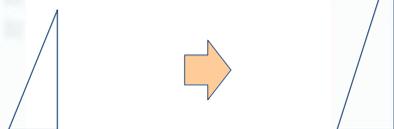
三大獎勵，加速重建！



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**。
- 三年內提出申請，再給予基準容積10%獎勵。
- 若合併鄰接建築基地或土地重建時，鄰接基地或土地之容積獎勵計算限定1,000m²內。

※ 容積率：建物總樓地板面積與基地面積比，越高表示可建築的室內坪數越多。



放寬建蔽率及高度管制

- 由地方主管機關另訂標準酌予放寬。
- 建蔽率之放寬以**住宅區之基地**為限，且不得超過原建蔽率。

※ 建蔽率：建築面積占基地面積比率，越高表示基地空地越小。



減免稅賦

本條例施行後**5年內**申請重建者，享有下列減免：

- 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，房屋稅減半徵收期間得**延長**，以**10年為限**。
(合計最長12年)

危老條例重點整理

條次	條文要旨	條文內容概要
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。
		二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
		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。
	合併鄰地辦理重建	●合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。
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。
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。
		●本條例施行後三年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積10%之獎勵
		●合併之建築物基地或土地，其超過1000m ² 部分，不適用。

危老條例重點整理

條次	條文要旨	條文內容概要
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	稅賦減免	●適用對象：本條例施行後五年內申請之重建計畫
		●重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。
		●重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
		●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，且持有重建後減半徵收二年期間建築物未移轉者，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。
11	簽證不實 懲處	●辦理結構安全性能評估機構及人員簽證不實或出具不實之評估報告書者，處100萬元以上500萬元以下罰鍰。

都市危險及老舊建築物加速重建條例

第三條

(第1項)危老適用條件

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。

(第2項)重建計畫範圍

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。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。

(第3項)

危險建物已拆除未完成重建之適用本條例施行前已依建築法第81條、第82條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起3年內，依本條例規定申請重建。

「危老條例」適用範圍

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



合法建築物

- ◆ 領有使用執照
- ◆ 領有合法房屋證明

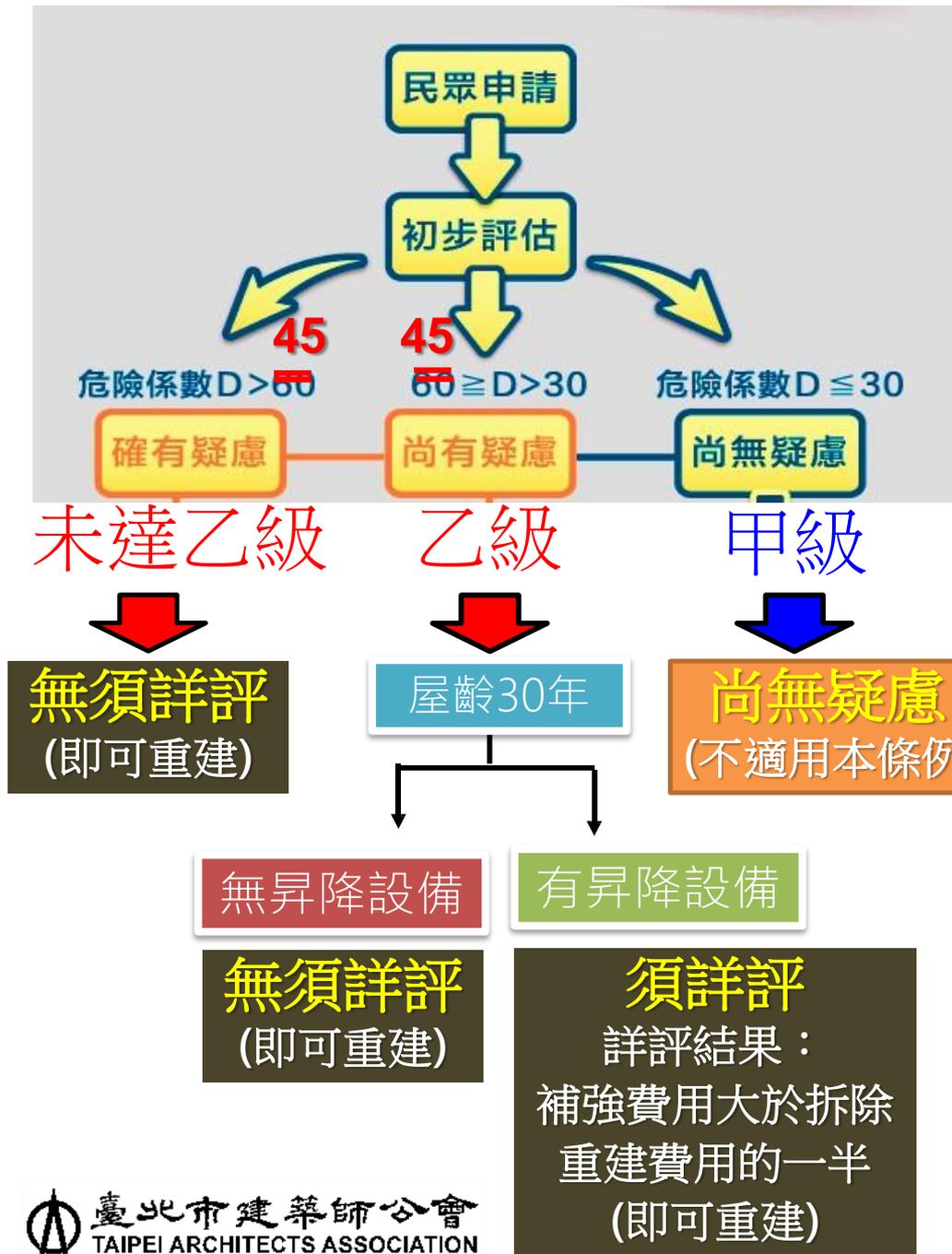
下列其中之一：

- 依建築法或災害防救法判定之危險建築物
- 經結構安全性能評估未達最低等級(R>45)。
- 屋齡30年以上耐震能力未達一定標準
($30 < R \leq 45$)且改善不具效益或未設置昇降設備者。

(第三項)危險建物適用本條例施行前已依建築法第81條、第82條拆除，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起3年內，依本條例規定申請重建。

(第二項)得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。

初步評估結果



- 甲級($R \leq 30$)
 - 尚無疑慮。(不適用本條例)
- 乙級($30 < R \leq 45$)
 - 屋齡30年以上且無昇降設備，直接適用，無須詳細評估。
 - 屋齡30年以上且有昇降設備，須詳細評估確認補強經費。
- 未達乙級($R > 45$)
 - 直接適用，無須詳細評估。

合法建築物？

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

條 文	說 明
<p>第二條本條例第三條第一項第三款所定屋齡，其認定方式如下：</p> <p>一、領得使用執照者：自領得使用執照之日起算，至向直轄市、縣(市)主管機關申請重建之日止。</p> <p>二、直轄市、縣(市)主管機關依下列文件之一認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：</p> <p>(一) 建物所有權第一次登記謄本。</p> <p>(二) 合法建築物證明文件。</p> <p>(三) 房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。</p> <p>(四) 其他證明文件。</p>	<p>一、規定都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第三條第一項第三款屋齡三十年以上之合法建築物之認定方式。</p> <p>二、合法建築物之認定方式區分為二，其一為依建築法領得使用執照之情形，依第一款規定以領得使用執照之日起算；其二為因各地方政府實施建築管理前建造之建築物而未能取得使用執照之情形，故以建築物興建完工之日起算。</p>

合法建築物？

臺北市建築管理自治條例

第六章 舊有合法建築物處理

第三十二條	本法施行前已建築完成而未領有建築執照之建築物，得檢附下列文件申請核發使用執照，免由營造業簽章。
第三十三條	民國六十年十二月二十二日本法修正公布前建築完成並已領有建造執照之建築物，得檢附下列文件申請核發使用執照，免由建築師及營造業簽章：.....。
第三十五條	都市計畫發布實施前之舊有房屋，其所有權人申請認定合法建築物者，應檢具申請書及下列文件：.....。 各區都市計畫發布實施日期如下： 一 舊市區：民國三十四年十月二十五日。 二 景美、木柵區：民國五十八年四月二十八日。 三 南港、內湖區：民國五十八年八月二十二日。 四 士林、北投區：民國五十九年七月四日。

60.12.22未領有使用執照建築物簡化書件	說明 (依本市建管自治條例第33、32條規定申請補領使照書件修正)	簡化後應檢附
一 使用執照申請書		v
1 申請書	危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	
2 起造人名冊	危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	
3 地號表	危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	
4 建築物概要表	危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	
5 地址門牌清冊	危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	
6 竣工圖：面積計算表、位置圖、平面圖、立面	須檢附	v
7 竣工照片：各向立面、屋突、騎樓、天井、停車空間、雨污水分流、四周環境、防火間隔、	須檢附	v
8 門牌編訂總表或證明	須檢附	v
二、原領建造執照及核准設計圖說	須檢附	v
三、結構安全鑑定 <input checked="" type="checkbox"/>	未來即將拆除，免檢附	
四、防火避難及消防設備 <input checked="" type="checkbox"/>	未來即將拆除，免檢附	
五、建築物完成日期證明文件	須檢附	v
六、其他相關證明文件		
七、行政指導項目：無障礙設施 <input checked="" type="checkbox"/>	未來即將拆除，免檢附	
八、行政指導項目： 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	適用32條須檢附	

本市符合「合法建築物」之簡化認定條件，概述如下表：

適用對象	類別	適用書件表單
<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	須檢討符合表四(D4)所列規定
<input type="checkbox"/> 都市計畫發布後至 60.12.22 建築法修正前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 已領有營造執照或建造執照者	須檢討符合表三(D3)所列規定
	<input type="checkbox"/> 未領有營造執照者	須檢討符合表一(D1)及表二(D2)所列規定
<p>● 註 1：相關表單格式，可於建管處網站首頁「危老重建專區」下載。</p> <p>● 註 2：民國 60 年 12 月 23 日建築法修正發布後興建之建築物，均須依建築法之規定申請使用執照，故未領有使用執照之建築物，礙難適用危老條例申請重建。</p>		

表三(D3)-自治條例第33條規定申請使用執照檢附書件

表三(D3)

依臺北市建築管理自治條例第 33 條規定申請為合法建築物檢附書件表

序號	書件	有	無	說明	備註
一	使用執照申請書				
1	申請書			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	免檢附
2	起造人名冊			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	免檢附
3	地號表			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	免檢附
4	建築物概要表			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	免檢附
5	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
6	現況圖、核准圖：面積計算表、位置圖、平面圖、立面圖			須檢附 於申領建築執照範圍外，擅自建造之建築物，應於竣工圖說內標示	
7	現況照片：各向立面、屋突			須檢附	
8	門牌編總表或證明			須檢附	
二	原領建造執照及核准設計圖說			須檢附	
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

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，願自相關法律責任。
簽證人：

(簽名並蓋章)

年 月 日

(適用都市危險及老舊建築物加速重建條例)

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

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 107 年 7 月 5 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			
簽章(簽證章)			
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	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	

都市危險及老舊建築物加速重建條例

第五條

(第1項)申請程序

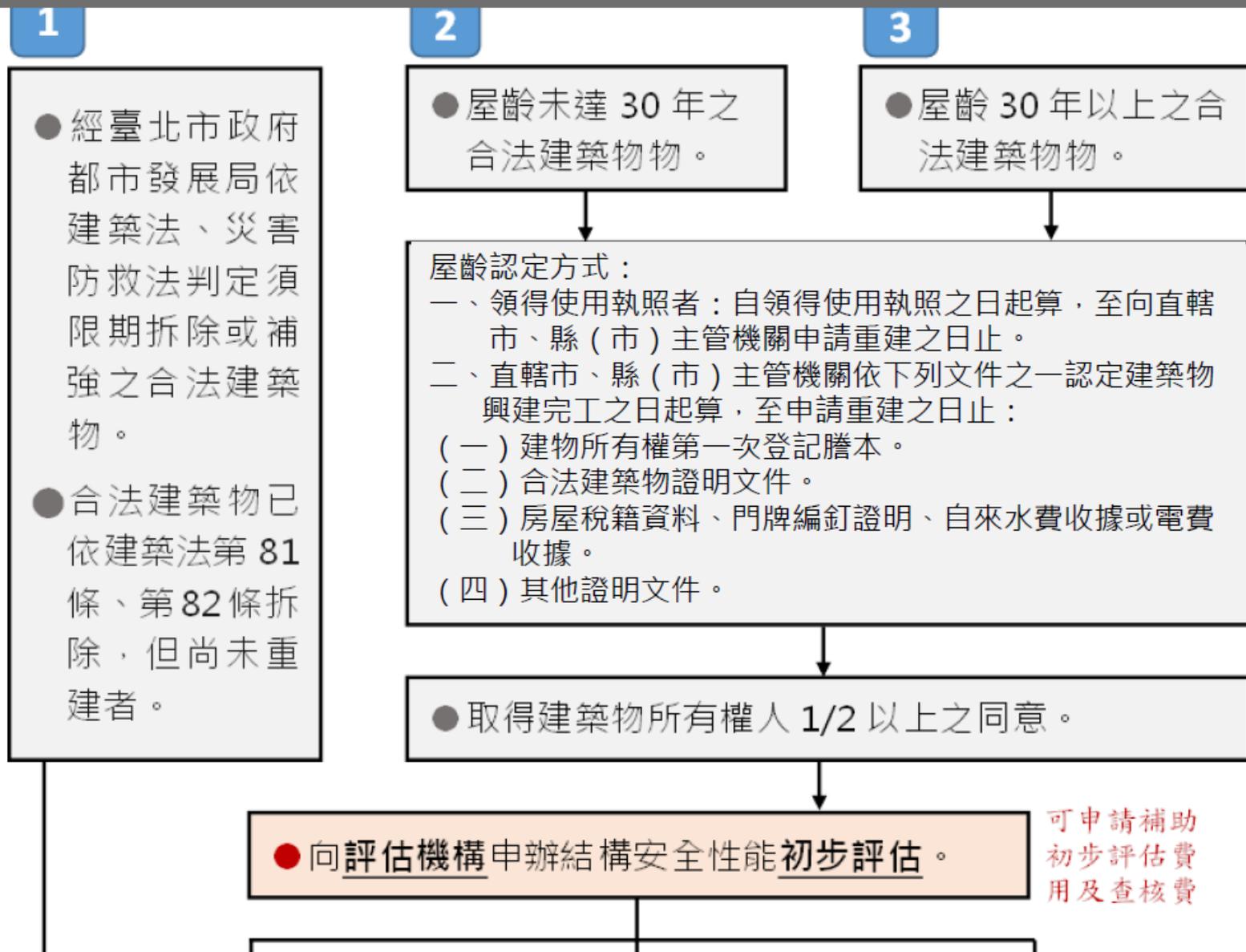
依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。

(第2項)申請期限

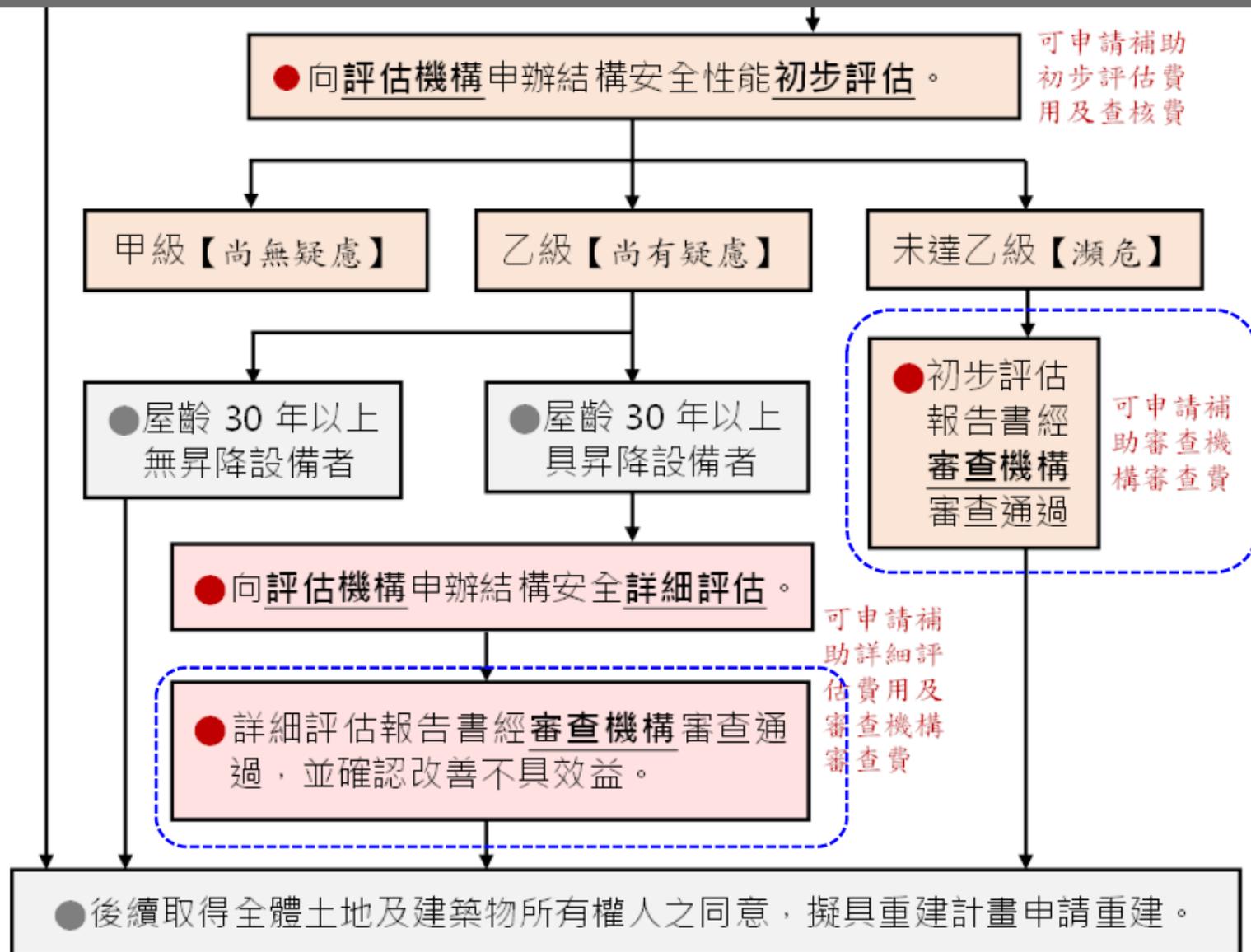
前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國116年5月31日止。



臺北市危險及老舊建築物加速重建申辦程序



臺北市危險及老舊建築物加速重建申辦程序



耐震能力評估及補助相關費用

補助項目	補助額度(新臺幣)
耐震能力初步評估	總樓地板面積未達 3000 m ² 者，每棟 6000 元
	總樓地板面積 3000 m ² 以上者，每棟 8000 元
	評估機構審查費，每棟 1000 元
耐震能力詳細評估	每棟不超過評估費用之 30%或 40 萬元。
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
	耐震能力詳細評估，以每棟評估費用 15%，但不得超過 20 萬元。
重建計畫	每案補助 5 萬 5000 元

經各級主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者，或建造執照法令適用日為88年12月29日以後之建築物，均**不予補助**。

(建築物耐震設計規範及解說於民國88年12月29日修正公告)

都市危險及老舊建築物加速重建條例

第六條

(第1項)獎勵上限

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。

(第2項)加速重建獎勵

本條例施行後三年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積百分之十之獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

(第3項)獎勵適用規模

依第三條第二項合併之建築物基地或土地，其超過一千平方公尺部分，不適用前二項規定。

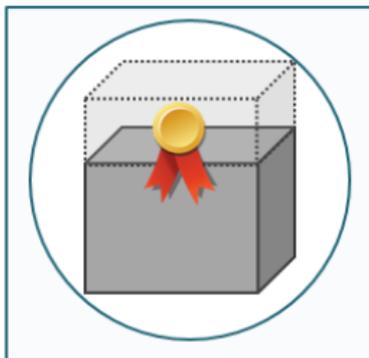
(第4項)不得適其他獎勵

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5項)建築容積獎勵辦法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。

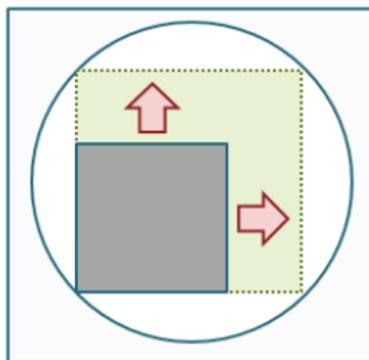
「危老條例」申請重建有何獎勵措施？

依「危老條例」申請重建，享有「建築容積獎勵」、「放寬高度及建蔽率」及「稅賦減免」等三項獎勵。



■ 建築容積獎勵

- 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。
- 三年內提出申請 (2020 年 5 月 9 日前)，再給予基準容積 10% 獎勵。
- 若合併鄰接建築基地或土地重建時，鄰接基地或土地之容積獎勵計算限定 1000 m² 以內。



■ 放寬建蔽率及高度限制

- 授權由地方主管機關另訂標準酌予放寬。
- 建蔽率之放寬以 住宅區之基地 為限，且不得超過原建蔽率。

■ 稅賦優惠

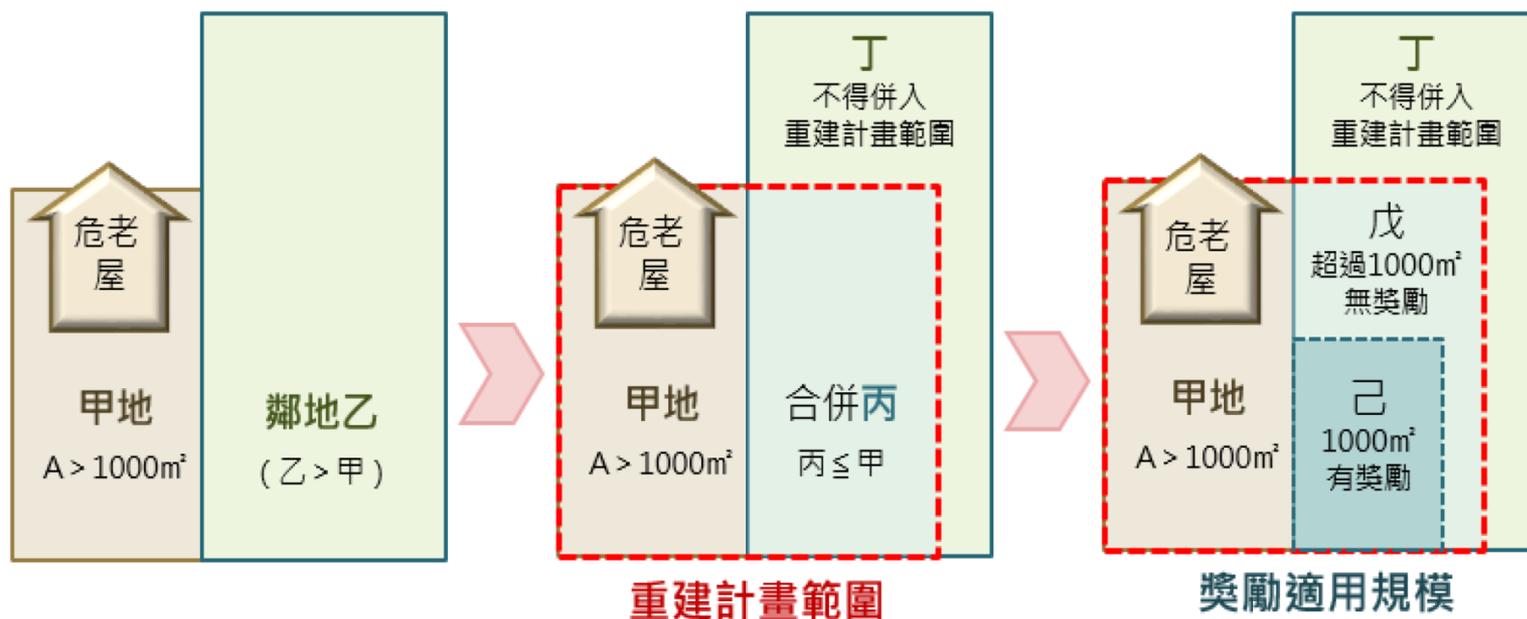
「危老條例」申請重建，有無申請期限？

按「危老條例」第 5 條規定，重建計畫之申請，施行期限至 2027 年 5 月 31 日止。另有「容積獎勵」與「賦稅減免」的申請時程限制，申請人必須在相關期限內提出重建計畫，向都市發展局申請報核，以維權益。

項 目	內 容	申請期限
容積獎勵	獎勵基地基準容積 10%	2020 年 5 月 9 日
稅賦優惠	地價稅及房屋稅之減免	2022 年 5 月 9 日
危老期限	申請重建計畫最終期限	2027 年 5 月 31 日

「危老條例」申請重建能否併鄰接建築基地申請

合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。又鄰地合併之建築物基地或土地，其超過 1000 m² 部分，不適用「危老條例」有關建築容積之獎勵。(參見「危老條例」第 3 條第 2 項、第 6 條第 3 項)



危老屋建築容積獎勵辦法摘要

條次	條文要旨	容積獎勵事項及額度		保證金	類別
3	原容高於基容獎勵	容積獎勵額度為原建築基地之基準容積10%，或依原建築容積建築。	10% 或原容		基礎獎勵
4	適用對象容積獎勵	通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。	10%		
		經結構安全性能評估未達最低等級者。	8%		
		屋齡30年以上，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%		
5	退縮建築	自計畫道路及現有巷道退縮 ≥ 4 公尺建築，且與鄰地境界線保持淨空 ≥ 2 公尺。	10%		
		自計畫道路及現有巷道退縮 ≥ 2 公尺建築，且與鄰地境界線保持淨空 ≥ 2 公尺。	8%		
6	耐震設計	取得耐震設計標章	10%	●	
		新建住宅性能評估之結構安全性能第一級	6%		
		新建住宅性能評估之結構安全性能第二級	4%		
		新建住宅性能評估之結構安全性能第三級	2%		

危老屋建築容積獎勵辦法摘要

條次	條文要旨	容積獎勵事項及額度		保證金	類別
7	綠建築證書	鑽石級	10%	●	增額獎勵
		黃金級	8%		
		銀級	6%		
		銅級 (基地面積500m ² 以上不適用)	4%		
		合格級 (基地面積500m ² 以上不適用)	2%		
8	智慧建築證書	鑽石級	10%	●	
		黃金級	8%		
		銀級	6%		
		銅級 (基地面積500m ² 以上不適用)	4%		
		合格級 (基地面積500m ² 以上不適用)	2%		
9	無障礙設計	取得無障礙住宅標章	5%	●	
		無障礙環境性能評估第一級	4%		
		無障礙環境性能評估第二級	3%		
10	協關公設	用地面積*(公告現值/基地現值)*基準容積	5%		
				合計	30%
母法	時程獎勵	2020.05.09.前申請重建者	10%	合計	40%

● 保證金 = 當期公告現值 × 0.45 × 申請獎勵容積樓地板面積。

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。

都市危險及老舊建築物加速重建條例

第七條

依本條例實施重建者，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。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

住宅區

建蔽率放寬
建築高度放寬

住宅區
以外

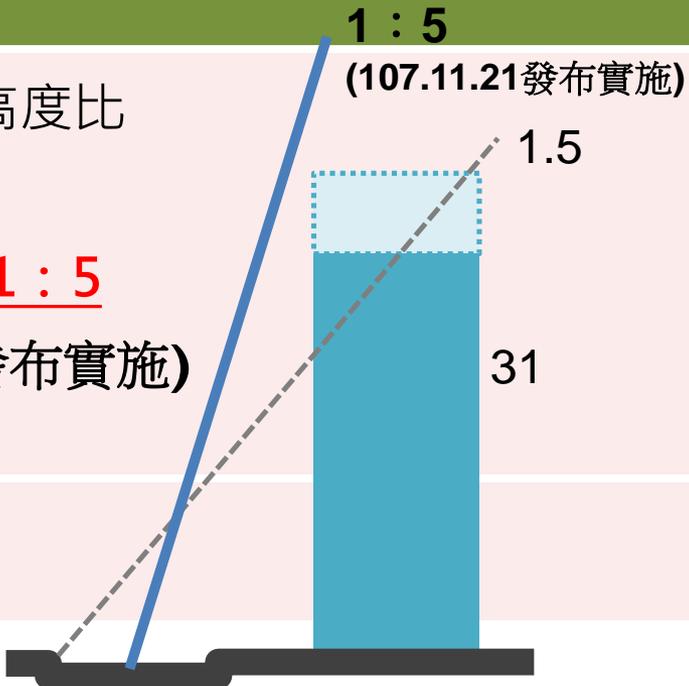
建築高度放寬

說明：

- 1.實務上重建後因建蔽率之規定，致一樓使用面積減少不易整合，且建築容積獎勵受限建築物高度限制致無法充分利用。
- 2.放寬標準由由直轄市、縣（市）主管機關定之。

(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
主講人:洪崇嚴

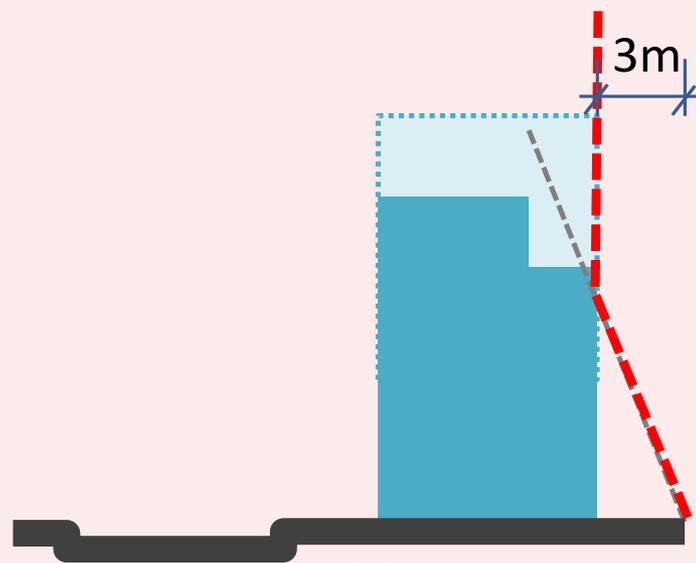
(二)後院深度比(107.11.21發布實施)

為促進危老加速重建，配合高度比一併放寬。

現行規定	
分區	後院深度比
住一	0.6
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

本市放寬原則

- 自建築基地後面基地線之深度三公尺內，不得超過法定後院深度比；超過範圍不受限制。



放寬後院深度比示意圖

(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

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

(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~~500~~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≤5001000M²，得依原建蔽率重建，但最高不得超過50%。 ● 基地>5001000M²，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≤5001000M²，得依原建蔽率重建，但最高不得超過60%。
住四及加級地區	50%	50% (+0%)	60% (+10%)	<ul style="list-style-type: none"> ● 基地>5001000M²，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				<ul style="list-style-type: none"> ● 比照各住宅區建蔽率放寬標準



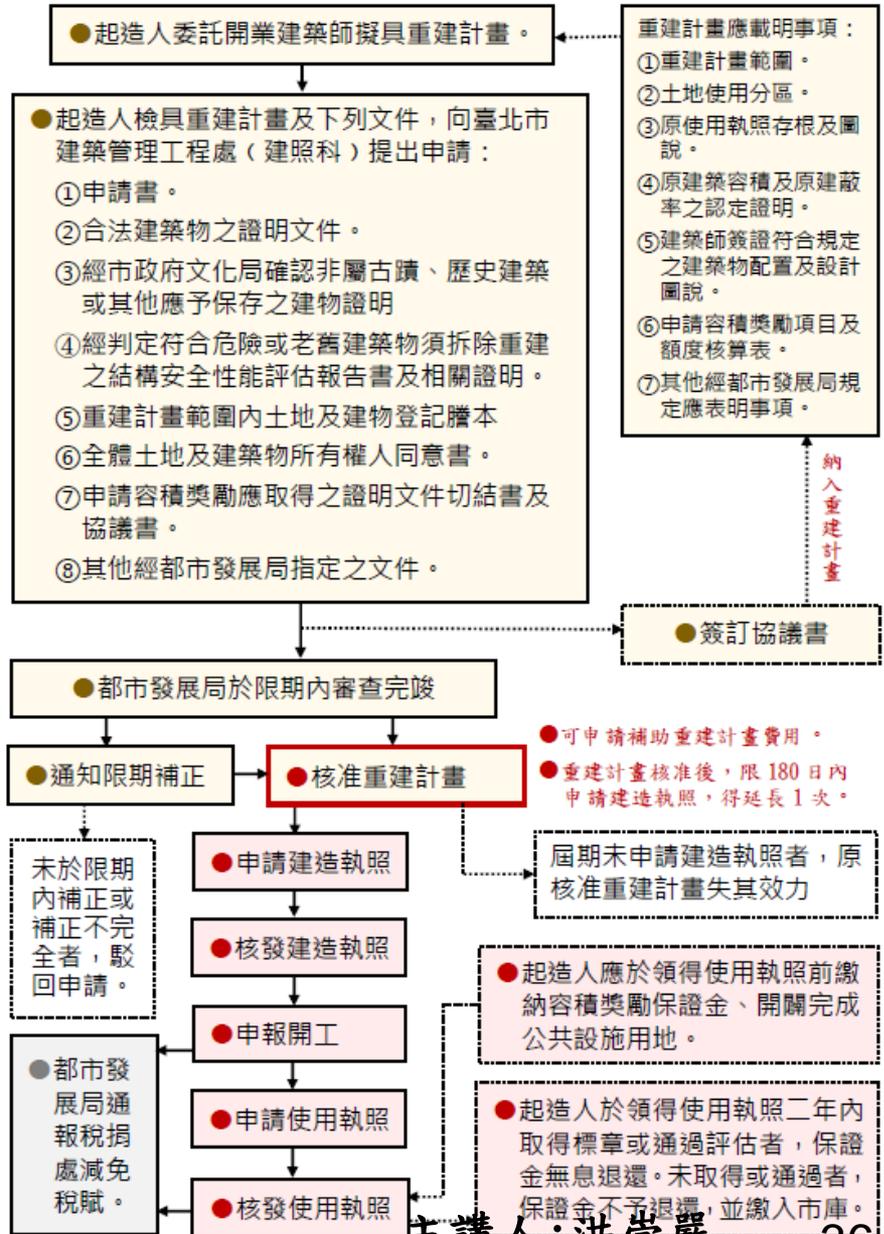
重建期間（依建築法開工日起至核發使用執照日止）土地無法使用，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

重建後地價稅（核發使用執照日之次年起算）及房屋稅（核發使用執照日之次月起算）減半徵收2年。

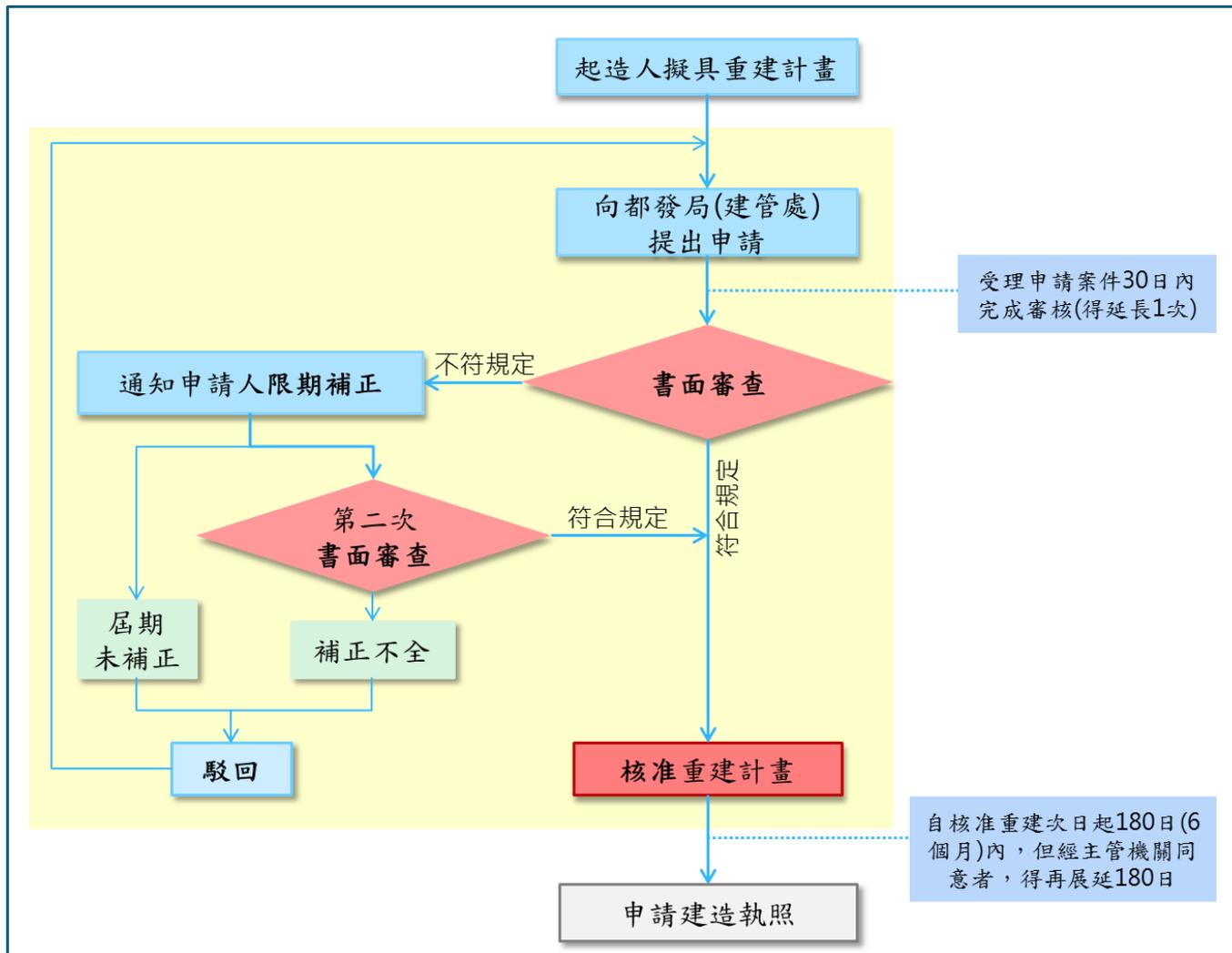
重建前合法建築物所有權人為自然人，並持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半至喪失所有權止，並以10年為限。

- 地方政府視地區發展趨勢及財政狀況同意。
- 公布施行後5年內提出申請，經行政院同意得再延長5年。

重建計畫審查流程



重建計畫審查流程



危老建築重建計畫申請概要說明

重建申請程序

擬定計畫

審查計畫

核定計畫

- 申請人(起造人)擬具**重建計畫**
- 取得**100%**土地及建築物所有權人同意

- 確認**危老重建範圍**
- 同意**建蔽率、高度放寬**
- 核定**原建蔽率、原容積率**
- 核定**容積獎勵值**

核定計畫**效力**—自核准重建次日起180日(6個月)內，
但經主管機關同意者，得再展延180日

建管程序

- 建照核准
- 建築拆除、施工
- 使照核准

審查項目

資格審查

基本資料確認

申請人、建築師資料
重建範圍、面積

危老資格確認

合法房屋證明
非文資紀念性建築物
屋齡認定證明
結構安全評估報告

權利證明檢視

土地、建物產登謄本
所有權人名冊及同意書

規劃設計審查

土地使用規定

現行土地使用分區
放寬建蔽率、容積

原建蔽容積核定

原使照圖說
原建蔽率及原容檢討

容積獎勵核定

容獎項目及額度試算表
協議書

配置設計

建築配置、高度檢討
人行道設計、周邊淨空設計

內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點

● 申請要件及申請人資格：

- (一) 申請要件：符合本條例第三條第一項或第三項規定，依本條例第五條規定擬具重建計畫，向直轄市、縣(市)政府提出申請補助費用，經直轄市、縣(市)政府審查符合相關規定。
- (二) 申請人資格：**新建建築物之起造人**。

● 補助項目及額度：

- (一) 重建計畫費用：依擬具重建計畫開立統一發票或收據之額度為準，每案以**新臺幣五萬五千元為上限**。
- (二) 行政作業費：每案新臺幣五千元。

● 公告受理期間檢具文件提出申請：

- (一) 申請書。
- (二) 申請人身分證明文件。
- (三) **經直轄市、縣(市)政府核准之重建計畫書及相關文件**。
- (四) 擬具重建計畫之統一發票或收據影本。
- (五) 補助重建計畫費用請撥領據。
- (六) 其他直轄市、縣(市)政府指定文件。

內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點

- 直轄市、縣（市）政府受理前點申請案件，經審查通過後，撥付補助經費予申請人。
- 不予補助：
 - （一）**土地所有權人僅一人且非自然人。**
 - （二）建築物**住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。**
 - （三）**已領得使用執照。**
 - （四）同一重建計畫範圍**重複申請者。**
 - （五）其他經本部規定不予補助情形。

內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點

臺北市政府補助重建計畫費用申請書(範本)

領 據

申請案件編號：

申請時間

一、基本資料				備註
申請人				
國民身分證 統一編號				
出生年月日	年	月	日	連絡電話
通訊地址				
二、基地概要				
地號	區市(鄉鎮)	段	小段	地號
面積	平方公尺			
三、新建建築物概要				
建築物用途				
樓地板面積				平方公尺
住宅使用面積				平方公尺
層戶數	地上	層	地下	層
	共	層	戶	
四、重建計畫核准資料				
核准日期	年	月	日	
核准文號	字第	號		
<p>註：本建築物為符合都市危險及老舊建築物重建計畫之補助對象，且未有 「內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點」第8點之情形 以上資料如有不實，願自負一切法律責任，此致 臺北市政府。</p> <p>申請人簽章： (申請者請蓋章)</p> <p>中華民國 年 月 日</p>				
<p>審查結果：<input type="checkbox"/>符合，補助金額新臺幣_____元整</p> <p><input type="checkbox"/>不符合</p>				

臺北市建築管理工程處領據				第1聯機關核銷聯
領受人		現職		
受領 事由	臺北市政府補助重建計畫費用			
金額	新台幣			元整
具領人 資料	領款人(簽章)：			
	身分證字號：			
	地址：			
	聯絡電話：			
	匯款戶名： (請附存摺影本)			
	銀行及分行別：			
	帳號：			
中華民國 年 月 日				

備註：請詳填具領人資料，俾利匯款作業。

主講人：洪崇巖

都市計畫土地使用分區「工業區」基地可否是適用危老重建？

可以；但應經工業主管機關同意，重建後列管查案。

- 依內政部107年10月22日內授營更字第1071309194號函檢送107年10月12日會議紀錄：

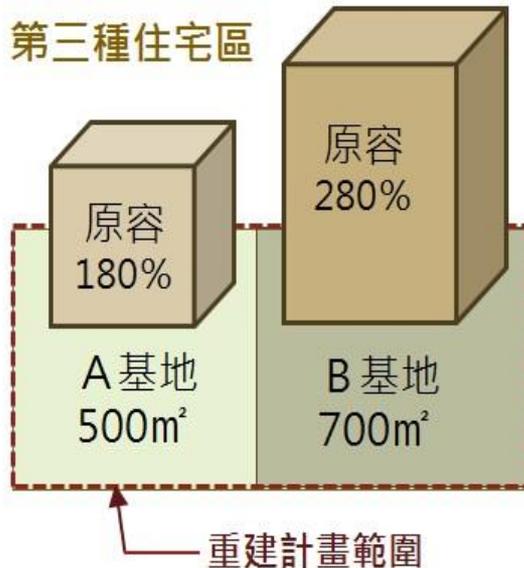
考量都市危險及老舊建築物加速重建條例係以改善居住環境為主要目的,都市計畫工業區之更新應以回歸都市計畫方式訂定容積獎勵辦法為原則;另都市計畫工業區倘依危老條例申請重建時,其重建計畫應經工業主管機關同意,申請建照時由各建築主管機關嚴格審查把關,並於重建後由各直轄市、縣(市)政府及工業主管機關列管查案,避免產生工業住宅等弊端。

臺北市政府產業發展局108年2月18日北市產業工字第1080106120號函

本市為防範建商將原屬於工業區或工業用地土地，以平面類似集合住宅之設計，出售民眾為住家使用，本府訂有「**臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則**」，鑒於本市已訂有工業住宅相關防弊機制，按內政部來文**得免於重建計畫核准前徵詢工業主管機關意見之需要**

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→

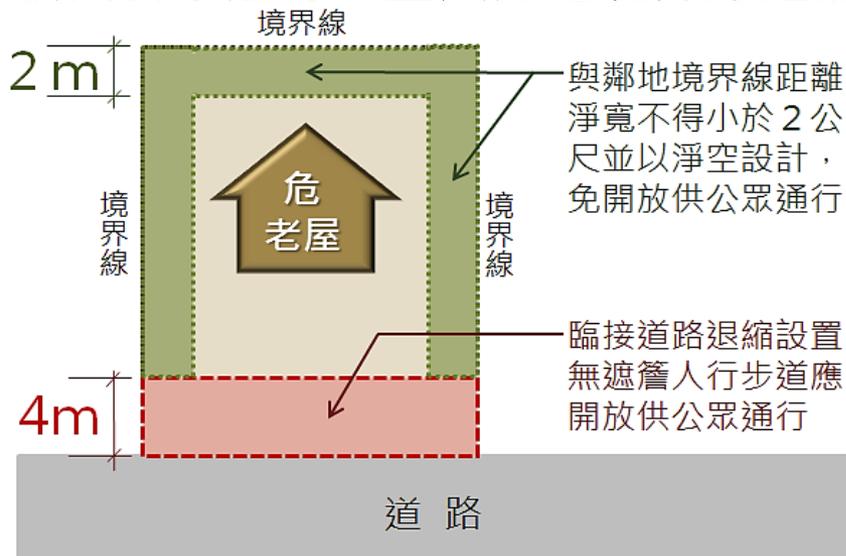
A基地→無原容獎勵

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)

危老重建依「建築容積獎勵辦法」第5條採建築基地退縮建築者，與鄰地境界線距離淨寬部分是否須供公眾通行？

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.....」，故自計畫道路及現有巷道退縮設置無遮簷人行步道應開放供公眾通行，至與鄰地境界線距離淨寬部分，則無規定。



內政部106.10.13內授營更字第1060814077號函
退縮建築採淨空設計，依本辦法立法意旨，應不得有：

1. 地下停車場坡道
 2. 樓板
 3. 頂蓋
 4. 陽台
 5. 造型板
 6. 雨遮
- 等妨礙行人通行之構造物

營建署107年5月28日召開「研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條規定疑義會議」紀錄

抄本

權 號：
保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段
342號
聯絡人：劉皓寧
聯絡電話：02-87712579
電子郵件：sunnergy@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國107年6月8日
發文字號：營署更字第1071213568號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本署107年5月28日召開「研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條規定疑義會議」紀錄乙份，請查照。

說明：依據本署107年5月22日營署更字第1071193384號開會通知單續辦。

正本：金以容委員、楊遠謙委員、周世璋委員、簡裕榮委員、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、6直轄市政府、內政部法規委員會、本署建築管理組

副本：

與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計，...依下列原則辦理：考量與鄰地境界線距離淨寬部分（如側、後院），尚無供公眾通行之必要，故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能，其淨空設計部分除不得有樓板、頂蓋、陽臺、造型板及兩遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。

研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條規定疑義會議紀錄

壹、會議時間：107年5月28日（星期一）下午2時30分

貳、開會地點：本署第105會議室

參、主持人：王組長武聰

記錄：劉皓寧

肆、出席人員：如簽到表

伍、會議結論

一、依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條之立法意旨，我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，建築基地申請退縮建築時之淨空設計，應與街道銜接之處須順平無高差，並不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、兩遮等妨礙行人通行之構造物，爰規定退縮建築設置人行道為獎勵項目，且依其退縮淨寬度所貢獻之公益性，規定不同容積獎勵額度。

二、與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計，經今日會議討論共識，依下列原則辦理：考量與鄰地境界線距離淨寬部分（如側、後院），尚無供公眾通行之必要，故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能，其淨空設計部分除不得有樓板、頂蓋、陽臺、造型板及兩遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。

陸、散會（下午3時45分）

1

依「危老條例」申請重建，如有涉及公有非公用之土地，可否免經該土地管理機關之同意？

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。惟公務機關同意書等於公產處分行為，因此取得同意書之機率甚低，如有必要，建議採申購方式辦理。另「建築法」第12條有關起造人之定義，並無限制僅能單一所有權人，故公有房地之所有權人與私有房地之所有權人亦可併列為重建計畫及建築執照之起造人。

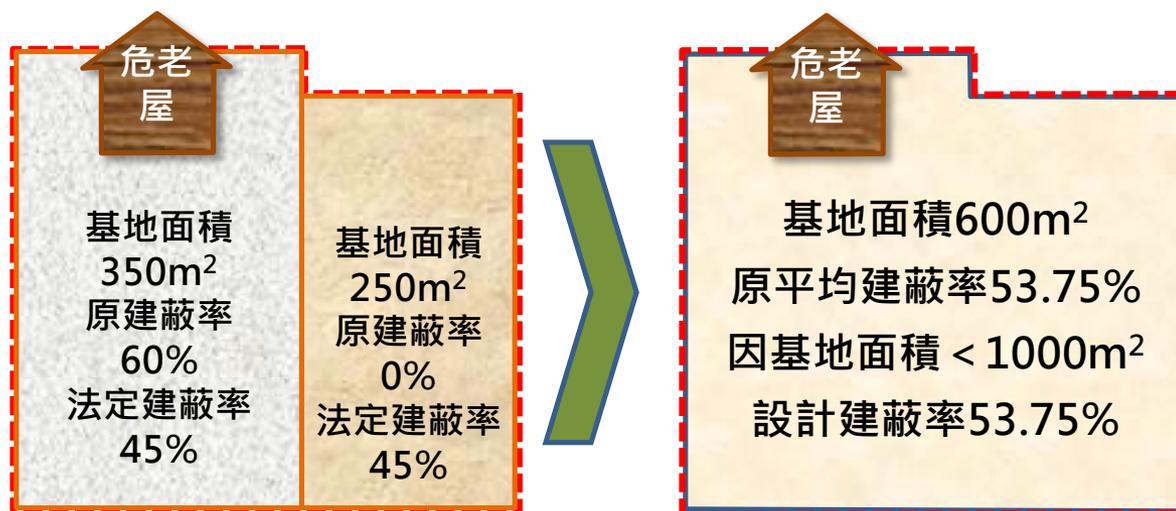
- 此外，「國家住宅及都市更新中心（簡稱住都中心）」為協助國有房地能參與危老重建，依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第3條、第5條第1項及第27條第1項規定，凡經國有財產署評估有參與或標售、讓售處理困難者，經住都中心提經董事會通過，並報請內政部核定後，住都中心得以自有資金價購國有房地（限國有財產署管有之房地）參與危老重建，重建後分回之房地，則依政策作為住宅或出售。

住都中心價購國有房地條件

- 位於都市計畫地區範圍內，以六都直轄市為優先。
- 符合危老條例第3條規定。
- 依危老條例申請重建案件範圍內，起造人業取得全體私有土地及合法建築物所有權人之同意。
- 國有房地面積未達重建基地中房地面積二分之一，並經國有財產署評估，依法標售、讓售處理有困難，確有採讓售予住都中心辦理之需要。

位於住三區申請危老重建的基地，若建蔽率放寬60%，其合併的鄰地若為空地，是否也能合併享有60%建蔽率？

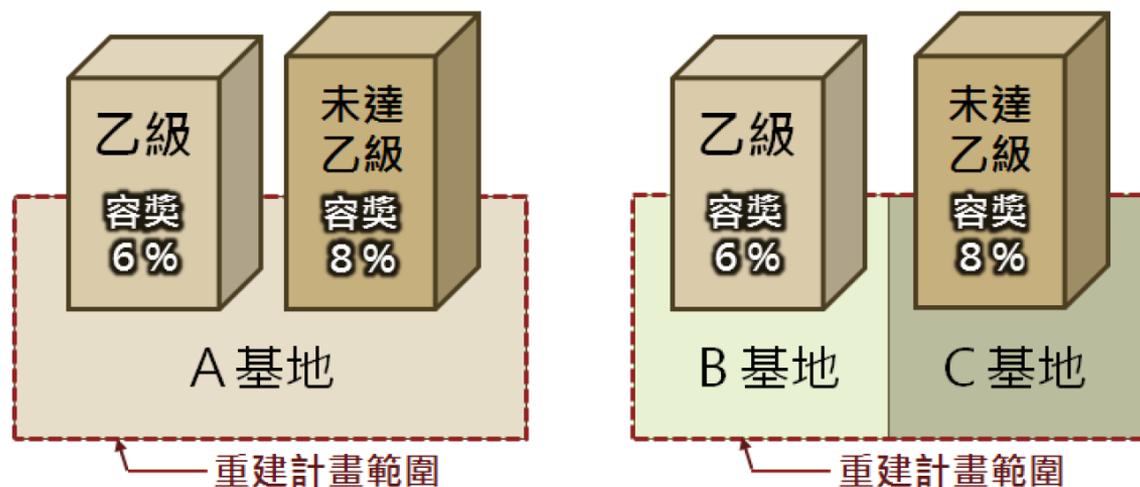
按「危老條例」第7條規定：「依本條例實施重建者，.....但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。」惟合併於重建計畫範圍內之相鄰空地，其空地本身並無「原建蔽率」，故建蔽率仍應回歸現行都市計畫有關規定檢討。但重建計畫範圍內之各筆土地，可採「分別計算、合併加總」之原則進行整體設計。



$$\text{原平均建蔽率} = (60\% \times 350 + 45\% \times 250) / 600 = 53.75\%$$

坐落同一筆地號之其他建築物得否併同適用獎勵及同一重建範圍內多筆建物結構安全評估結果不一時，如何界定該重建範圍及計算容積獎勵？

依內政部營建署107年4月17日營署更字第1070022770號函釋：查「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第4條，已明定重建計畫範圍內原建築基地符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第3條第1項各款之容積獎勵額度及各款容積獎勵額度不得重複申請等規定。是以，合法建築物倘符合本條例第3條第1項適用條件，得以其原建築基地申請重建並計算容積獎勵額度。另同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅得擇一申請。

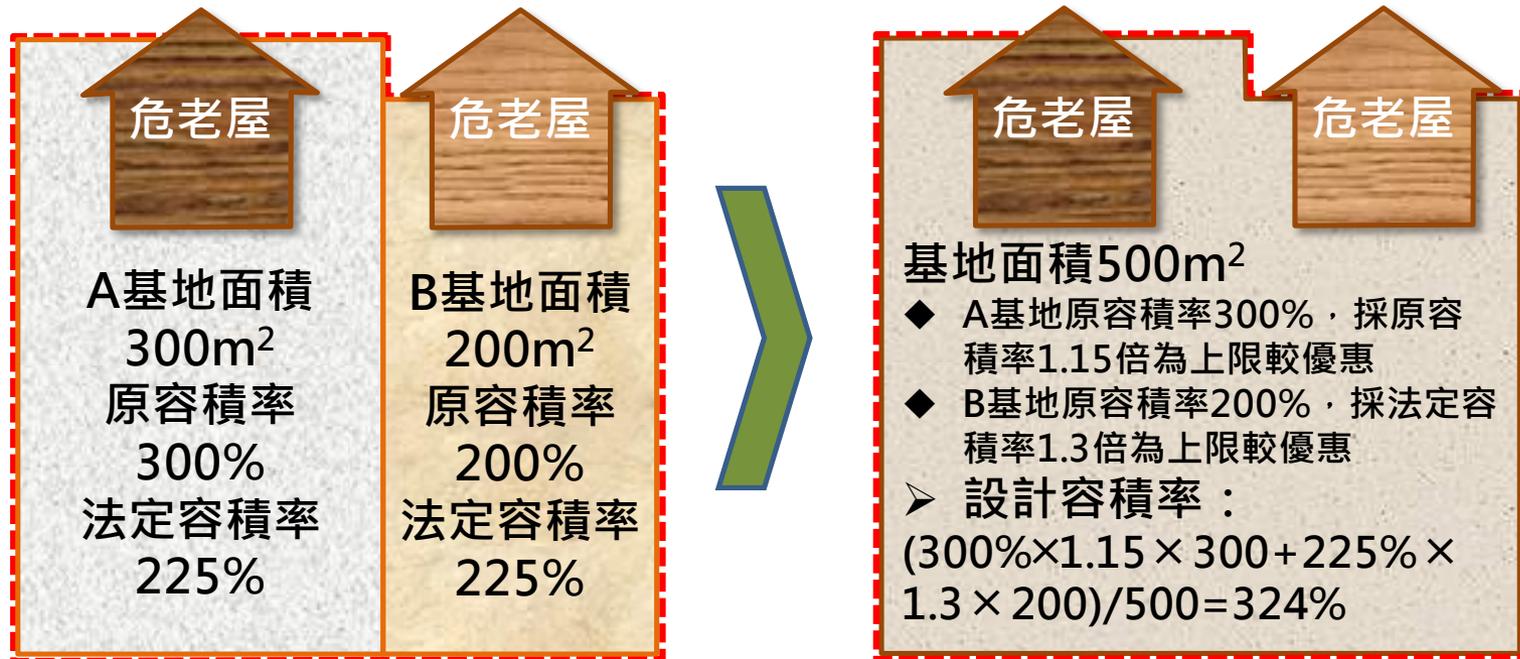


【同一基地，擇優申請】

【分開計算，合併加總】

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。



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？

依「危老條例」重建，可否申請容積移轉？

可以。

- 依內政部營建署107年5月17日營署更字第1070030847號函釋示：.....依相關法律授權訂定之容積移轉規定，非屬都市計畫容積獎勵範疇。.....自不受「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第6條容積獎勵相關規定之限制。
- 另依本府都市發展局107年6月4日北市都綜字第10712521100號函說明三釋示：依「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百分之五十。」。是依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請建築容積獎勵之建築基地得同時申辦容積移轉，惟應符合前開自治條例第9條之規定，至依「古蹟土地容積移轉辦法」或其他都市計畫規定辦理容積移轉者，按各該容積移轉法令及都市計畫規定辦理。

第九條

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百分之五十。
前項容積總和不含都市更新獎勵。

107年10月
19日修正



第九條

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百分之五十。
前項容積總和不含都市更新獎勵及依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定獎勵之容積。

◆ 容移20%以上 或 增加之樓地板面積大於1000m²，需都市設計審議

依「危老條例」申請重建，是否需檢討建築基地寬度及深度（畸零地）？是否需檢討相鄰土地有無畸零地？有無放寬認定或簡化措施？

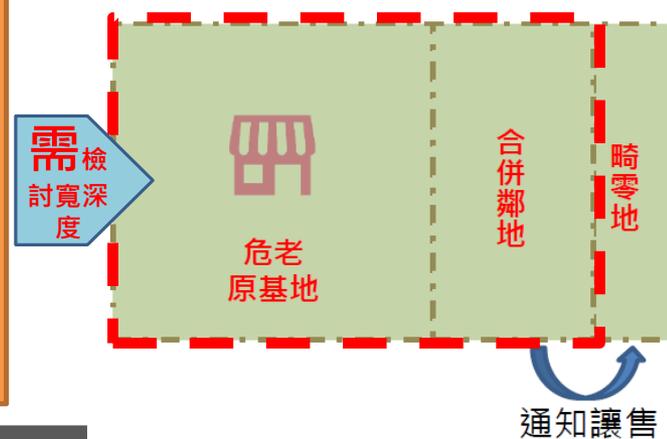
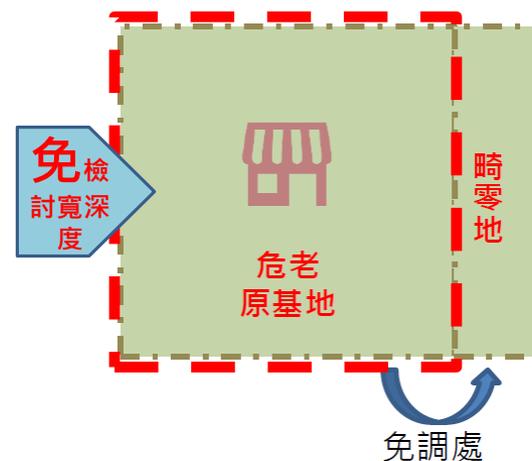
於107年12月28日修訂發布「臺北市畸零地使用自治條例」（以下簡稱畸零地自治條例），特別就依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建案件，訂定以下簡化措施：

(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。



危老重建書表文件

1. 申請書
2. 切結書
3. 重建計畫範圍(基地位置及面積、土地及合法建築物、基地及周邊使用發展現況)
4. 土地使用規定(使用分區、建蔽率及容積率)
5. 建築物配置及設計圖說
6. 申請容積獎勵項目及額度
7. 附錄(適用範圍證明文件、同意書、合法建築物證明文件、重建計畫範圍內土地&建物謄本、土地及合法建築物所有權人清冊、簽證無畸零地及法空重複使用檢討文件、申請建築容積獎勵檢附文件、土地捐贈同意書及切結書)

擬訂臺北市北投區 [] 地號
等 15 筆土地重建計畫案
【核准版】

起造人：[] 股份有限公司 負責人：[]
聯絡電話：[]
聯絡地址：[]

107 年 7 月 12 日

目 錄

重建計畫申請書及切結書

- 一、申請書
- 二、切結書

第壹章 重建計畫範圍

- 一、基地位置及面積.....1-1
- 二、土地及合法建築物.....1-2

第貳章 基地及周邊使用發展現況

- 一、基地周邊環境說明.....2-1
- 二、基地周邊使用現況說明.....2-1
- 三、基地周邊建築完成情形及畸零地檢討說明.....2-7

第參章 重建計畫範圍都市計畫及土地使用規定

- 一、重建計畫範圍都市計畫.....3-1
- 二、土地使用分區規定.....3-2
 - 1、使用分區3-2
 - 2、建蔽率及容積率3-2

第肆章 建築物配置及設計圖說

- 一、建築線指示說明.....4-1
- 二、設計總樓地板面積.....4-2
- 三、建築設計說明及圖說.....4-3
- 四、景觀設施平面圖4-34
- 五、空調主機位置圖4-38

第伍章 申請容積獎勵項目及額度

- 一、申請適用條件.....5-1
- 二、申請獎勵容積及項目.....5-2
 - 申請獎勵項目檢討說明5-2
 - 1、結構安全性能評估之建築物耐震能力未達一定標準
 - 2、建築基地退縮
 - 3、建築物耐震設計

4、綠建築	
5、建築物無障礙環境設計	
6、申請重建計畫時程獎勵	
三、容積獎勵試算表	5-7
四、容積獎勵協議書	5-8
第陸章 其他	
一、主管機關規定應載明事項	6-1
二、公寓大廈管理規約補充事項	6-10
附錄	
一、非本市公告之文化資產證明函	附錄 1-1
二、結構鑑定函	附錄 2-1
三、建管處建築物套繪圖	附錄 3-1
四、土地使用權同書	附錄 4-1
五、合法建築物證明文件-使用執照影本	附錄 5-1
六、土地登記簿謄本	附錄 6-1
七、建築物登記簿謄本	附錄 7-1
八、建築師簽證表(無涉畸零地及法定空地)	附錄 8-1
九、建築物耐震設計評估	附錄 9-1
十、綠建築評估	附錄 10-1
十一、無障礙環境設計評估	附錄 11-1
十二、協議書(通過新建住宅性能評估結構安全性能)	附錄 12-1
十三、協議書(取得候選綠建築證書及綠建築標章)	附錄 13-1
十四、協議書(取得無障礙住宅建築標章)	附錄 14-1

表 目 錄

表 1-1 基地面積檢核表	1-2
表 1-2 土地權屬清冊表	1-3
表 1-3 合法建築物權屬清冊表	1-4
表 3-1 歷年相關都市計畫名稱	3-1
表 3-2 土地使用分區證明	3-6
表 3-3 重建基地面積表	3-7
表 4-1 面積計算表	4-2
表 5-1 申請容積獎勵項目表	5-4
表 5-2 容積獎勵試算表	5-7
表 5-3 重建範圍基地平均公告現值計算表	5-9
表 5-4 保證金試算表	5-10
表 6-1 管區列管項目表	6-1

圖 目 錄

圖 1-1 基地位置圖	1-1
圖 1-2 地籍套繪圖	1-5
圖 1-3 新建建築物套繪圖	1-6
圖 1-4 地形套繪圖	1-7
圖 1-5 建照執照建築物套繪圖	1-8
圖 2-1 基地周邊環境說明圖	2-2
圖 2-2 現況照片指引圖	2-3
圖 2-3 基地及周邊現況照片	2-4
圖 2-4 鄰地空地檢討圖	2-8
圖 2-5 鄰地空地檢討圖	2-9
圖 2-6 基地現況圖	2-10
圖 3-1 土地使用分區圖	3-5
圖 4-1 建築線指示圖	4-1
圖 4-2 基地建築物配置圖	4-3
圖 4-3 建築物後院檢討圖	4-4
圖 4-4 建築物側院檢討圖	4-5
圖 4-5 建築物日照檢討圖	4-6
圖 4-6 3.6;1 檢討圖	4-7
圖 4-7 地下四層平面及面積計算圖	4-8
圖 4-8 地下三層平面及面積計算圖	4-9
圖 4-9 地下二層平面及面積計算圖	4-10
圖 4-10 地下一層平面圖	4-11
圖 4-11 地上一層面積計算圖	4-12
圖 4-12 地上一層平面圖	4-13
圖 4-13 地上一層面積計算圖	4-14
圖 4-14 地上二層平面及面積計算圖	4-15
圖 4-15 地上三層平面及面積計算圖	4-16
圖 4-16 地上四&十二層平面及面積計算圖	4-17

圖 4-17 地上五&十三層平面及面積計算圖	4-18
圖 4-18 地上六層平面及面積計算圖	4-19
圖 4-19 地上七&九層平面及面積計算圖	4-20
圖 4-20 地上八層&十層平面及面積計算圖	4-21
圖 4-21 地上十一層平面及面積計算圖	4-22
圖 4-22 地上十四層平面及面積計算圖	4-23
圖 4-23 地上十五層平面及面積計算圖	4-24
圖 4-24 地上十六層平面及面積計算圖	4-25
圖 4-25 屋突一~三層平面及面積計算圖	4-26
圖 4-26 東向立面圖	4-27
圖 4-27 西向立面圖	4-28
圖 4-28 南向立面圖	4-29
圖 4-29 北向立面圖	4-30
圖 4-30 橫向剖立面圖	4-31
圖 4-31 縱向剖立面圖	4-32
圖 4-32 模擬外觀透視圖	4-33
圖 4-33 地上一層景觀平面圖	4-34
圖 4-34 地上一層景觀面積計算圖	4-35
圖 4-35 屋頂層景觀平面圖	4-36
圖 4-36 屋頂層景觀面積計算圖	4-37
圖 4-37 地上一層平面圖	4-38
圖 4-38 地上二層平面圖	4-38
圖 4-39 地上三~十六層平面圖	4-38
圖 4-40 空調設備安裝示意圖	4-38
圖 5-1 基地退縮獎勵檢討圖	5-6

危老重建 書表文件

【範例 1】封面

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土
地重建計畫案
【報核版】【補正版】【核准版】

關防

(請留 8*8 公分空白,以
利未來核准用印)

起造人：○○○等○人

聯絡電話：○○○○○○

聯絡地址：○○○○○○

○○○年○○月○○日

主講人：洪崇嚴

【範例 2】申請書

申請書

申請時間： 年 月 日

一、依據都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第五條申請重建計畫核准。	
二、申請內容概要	
【1.起造人】	
【姓名】○○○等○人	
【出生年月日】民國 年 月 日	
【國民身分證統一編號】	
【電話】	
【住址】	
【通訊處】	
【2.設計人】	
【姓名】	
【開業證書字號】	
【事務所名稱】	
【電話】	
【事務所地址】 簽章	
【3.重建計畫範圍內土地座落】	
【所屬行政區】 縣(市)	
【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號(等) 筆	
【4.基地概要】	
【建築線指定】 年 月 日 字第 號	
【法定建蔽率】 % 【法定容積率】 %	
【基地面積合計】 m ² 【土地使用分區】	
【5.符合要件】：(擇一勾選)	
<input type="checkbox"/> 本條例第三條第一項第一款	
<input type="checkbox"/> 本條例第三條第一項第二款	
<input type="checkbox"/> 本條例第三條第一項第三款	
<input type="checkbox"/> 本條例第三條第三項	
【6.土地及建築物所有權利人】	
【土地所有權人】： 人 【建築物所有權人】 人	
【7.檢附資料】	
<input type="checkbox"/> 重建計畫同意書	
<input type="checkbox"/> 合法建築物證明文件	

- 符合本條例第三條第一項序文及各款之一所定之證明文件或第三項所定未完成重建之危險建築物證明文件
- 證明屋齡之文件；使用執照或主管機關認定建築物興建完工日之文件（符合本條例第三條第一項第三款者）
- 重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊、同意書
- 建築師簽證之無涉畸零地及法定空地重複使用檢討文件影本
- 重建計畫範圍內土地及建物登記謄本
- 申請建築容積獎勵應檢附文件
- 協議書(無則免)
- 切結書

【8.其他應附文件】

- 土地使用分區證明書
- 都市計畫說明書
- 容積移轉移入容積核定文件(無則免)
- 都市設計審議核准文件(無則免)
- 環境影響評估審查通過文件(無則免)
- 臺北市建築管理工程處建築執照建築物套繪圖
- 臺北市無紙化雲端服務平台查詢之管區列管項目表

此致 臺北市政府都市發展局

申請人

申請人
簽章

○○○年○○月○○日

危老重建
書表文件

【範例 3】切結書

切 結 書

- 一、立切結書人○○○統一編號○○○○○為起造人，依都市危險及老舊建築物加速重建條例第五條申請重建，茲切結檢附「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地重建計畫案」之重建計畫書及其應檢附文件，均正確且屬實，其相關法律責任均由立切結書人自行承擔，與貴局無關。貴局審查人員僅就本條例規定進行審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，有關建管法令部分，將依相關法令規定辦理，其檢討建築技術規則部分，由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。
- 二、上開重建計畫書及其應檢附文件，如有不實，或經貴局審核未符合都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則、都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法、都市危險老舊建築物結構安全性能評估辦法、臺北市政府自治條例或自治規則之規定者，同意由貴局撤銷原授予之行政處分，不得異議。
- 三、經核准之重建計畫，其後續申請容積獎勵項目額度倘有變更，則該項目獎勵容積取消，原核定容積獎勵視同無效。
- 四、申請容積獎勵項目所簽訂協議書，後續因故未能取得或通過協議書承諾事項者，除沒入保證金外，同意貴局得公布申請人相關資料。
- 五、本人了解以上所立事項，後續不得異議，亦不得要求任何賠償或補償，恐口說無憑，特立此書。

此致 臺北市政府都市發展局

立切結書人：○○○

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

立切結
書人
簽章

危老重建
書表文件

危老重建 書表文件

擬訂臺北市 ○○ 區○○ 段 ○○ 小段 ○○ 地號等 ○○ 筆土地

重建計畫案同意書

本人 _____ 同意參與由 _____ 為起造人所提之「臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地重建計畫案」，同意之土地及合法建築物權利範圍如後所列：

一、土地

區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

二、合法建築物

建號			
建物門牌			
基地	地段		
	小段		
	地號		
樓地板面積(m ²)	主建物總面積(A)		
	附屬建物面積(B)		
	共同使用部分	面積(C)	
		權利範圍(D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍(F)			
持分面積(m ²) (A+B+E)*F			

立同意書人：

國民身分證統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

_____(簽名並蓋章)

_____(簽署 (如係未成年，需有法定代理人共同出

具；如係法人應有其統一編號等資料。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

主講人：洪崇嚴

表三(D3)-自治條例第33條規定申請使用執照檢附書件

表三(D3)

依臺北市建築管理自治條例第 33 條規定申請為合法建築物檢附書件表

序號	書件	有	無	說明	備註
一	使用執照申請書				
1	申請書			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	免檢附
2	起造人名冊			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	免檢附
3	地號表			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	免檢附
4	建築物概要表			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	免檢附
5	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
6	現況圖、核准圖：面積計算表、位置圖、平面圖、立面圖			須檢附 於申領建築執照範圍外，擅自建造之建築物，應於竣工圖說內標示	
7	現況照片：各向立面、屋突			須檢附	
8	門牌編總表或證明			須檢附	
二	原領建造執照及核准設計圖說			須檢附	
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
<p>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，願自相關法律責任。</p> <p>簽證人：</p> <p style="text-align: right;">(簽名並蓋章)</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p>					

(適用都市危險及老舊建築物加速重建條例)

表四(D4)-自治條例第35條規定- 臺北市未領有使用執照之危險及 老舊合法建築物申請重建檢核表

表四(D4)

依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定申請認定為合法房屋建築師簽證檢核表
(適用都市危險及老舊建築物加速重建條例)

建築物基本資料	申請人(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	臺北市○○區○○里			
	使用分區	○○區	建築完成日期		
	建物概況	構造種類		建物主體用途	
		幢棟戶數	計○幢、○棟；地上○層、地下○層；共○戶		
合法建築物類型	都市計畫發布實施前已建築完成之建築物。 <input type="checkbox"/> 舊市區：民國 34 年 10 月 25 日。 <input type="checkbox"/> 景美區、木柵區：民國 58 年 04 月 28 日。 <input type="checkbox"/> 南港區、內湖區：民國 58 年 08 月 22 日。 <input type="checkbox"/> 士林區、北投區：民國 59 年 07 月 04 日。				
應附書圖文件	項次	項目(已檢附劃註■)		說明	
	1	<input type="checkbox"/> 建築物建造完成之證明文件(視個案實際狀況檢附)： <input type="checkbox"/> 載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 課稅始期證明 <input type="checkbox"/> 接水、接電日期證明或第一次水電費收據 <input type="checkbox"/> 載有建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本 <input type="checkbox"/> 戶口遷入證明 <input type="checkbox"/> 載有建築物資料之地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航測圖或政府機關測繪地圖		建築物之樓地板面積、樓層數、建築物形狀及構造，以建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料認定。僅有水電證明而無建築改良物登記簿謄本及課稅證明資料者，得依航測圖認定。	
	2	<input type="checkbox"/> 建築師及申請人簽認之建築物各層平面圖(比例尺 1/100)、各向立面圖(比例尺 1/100)、剖面圖(比例尺 1/100)、地籍配置圖(比例尺 1/500)、面積計算表			
	3	<input type="checkbox"/> 門牌編釘總表或證明			
	4	<input type="checkbox"/> 彩色照片(各向立面、屋頂突出物及周圍環境)			
	5	<input type="checkbox"/> 其他經主管建築機關指定之文件			
※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。隨卷附上相關文件及檢討圖說。 簽證人： <div style="text-align: right;">(簽名並蓋章)</div>					
年 月 日					

【範例 4】申請重建容積獎勵項目表

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：
年 月 日

案名：				
起造人：		使用分區：		
基地地號：		基地面積/：		
		合併後開發基地面積：		
基本資料				
法定建蔽率(%)：		法定容積率(%)：		
實設建蔽率(%)：		實設建築面積(m ²)：		
申請項目			容積獎勵	
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】			申請容積	
			原容積：_____ %	
符合本條例第一項一至三款【第四條】	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、 <u>逕予強制拆除</u> ，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者		10%	%
	經結構性能評估結果未達最低等級者		8%	%
	屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者		6%	%
建築基地退縮建築者【第五條】	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 4 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮蔭人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計		10%	%
	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 2 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮蔭人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計		8%	%
建築物耐震設計【第六條】	取得耐震設計標章		10%	%
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者	第一級	6%	%
		第二級	4%	
		第三級	2%	
小計				
申請第三條至第六條規定容積獎勵後，仍未達本條例第六條第一項(1.3 倍基準容積或 1.15 倍原建築容積)所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵				
取得候選等級綠建築證書【第七條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%		%	
取得候選等級智慧建築證書【第八條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%		%	
建築物無障礙環境設計【第九條】	取得無障礙住宅建築標章		5%	%
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者	第一級	4%	
		第二級	3%	

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者【第十條】	5%	%
申請重建計畫時程獎勵(109.5.9 以前受理)	10%	%
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定(109.5.9 以前時程獎勵 10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制) <input type="checkbox"/> 1.3 倍基準容積 <input type="checkbox"/> 1.3 倍基準容積，另申請時程獎勵 10% <input type="checkbox"/> 1.15 倍原建築容積 <input type="checkbox"/> 1.15 倍原建築容積，另申請時程獎勵 10% 依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目，本表所列實際容積獎勵額度以臺北市府都市發展局核准為準		合計 _____%
建築師簽證：		

危老重建 書表文件

危老重建書表文件

【範例 6】協議書(取得耐震設計標章及耐震標章)

「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○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

甲方立協議書人：臺北市政府都市發展局

乙方立協議書人：

中華民國○○年○○月○○日

「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○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

臺北市政府都市發展局 (以下簡稱甲方)
立協議書人 (以下簡稱乙方)

茲就乙方擔任起造人擬具之「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○
地號(等)○○筆土地重建計畫案」(以下簡稱本案)，依「都市
危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第六條規定，申請耐震
設計標章及耐震標章獎勵容積，並經臺北市政府都市發展局審
核通過，乙方保證取得耐震設計標章及耐震標章，經雙方同意
訂立協議書(以下簡稱本協議書)條款如后，以茲遵守：

第一條 本案重建計畫範圍

包括臺北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地，面
積○○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○○
平方公尺(佔基準容積之○○%)。

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○○○元整(以獎勵容積
○○○平方公尺×公告現值○○○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)。

主講人：洪崇巖

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○○○元整，並以現金或等值之無記名政府公債、定期存款單或銀行開立之本行支票繳納等書面保證方式（以書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限），繳交甲方。

三、保證金退還時間及方式：乙方應於領得使用執照二年內取得耐震標章，併檢具耐震設計標章及核准重建計畫書圖文件，向甲方申請無息退還保證金。

第五條 乙方取得耐震標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

第六條 保證金處理

乙方如未能於本案使用執照核發後二年內取得耐震標章，乙方同意所繳納保證金全額不得請求歸還，亦不得提出異議。

第七條 不可歸責任何一方時之處理方式

因不可歸責於任何一方之事故，影響本協議書之進者，應由雙方另行協議之。

第八條 爭議管轄法院

本協議書為行政契約，其內容如有未盡事宜，適用行政程序法等有關法令之規定，並準用民法相關規定。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。如因本協議書之履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以臺北高等行政法院為第一審管轄法院。

第九條 其他約定

一、協議書修正：本協議書簽訂後之任何修正及補充均經

雙方協議同意並以書面為之。

二、權利、義務轉讓之禁止：非經雙方之事先書面同意，任何一方均不得將其權利、義務轉讓任何第三人。經雙方之事先書面同意乙方將其權利、義務轉讓予第三人時，第三人須與甲方重新簽訂本協議書。

三、乙方未依第三條規定於本案使用執照核發後二年內，取得耐震標章，甲方得將乙方未依本協議書承諾事項之情形公布周知，乙方不得異議。

第十條 協議書份數

本協議書正本2份、副本4份，由甲方及乙方各執正本1份、副本2份。

立合約書人：

甲 方：臺北市政府
都市發展局

代 表 人：○○○

地 址：

乙 方：○○○等○人

統 一 編 號：

負 責 人：

地 址：

機關印鑑

立協議書
人簽章

危老重建
書表文件

主講人：洪崇巖

危老重建 書表文件

重建計畫第五條

施行細則第七條

轉知所有權人

如有不服依法訴願

【範例 14】重建計畫核准函範例

臺北市政府都市發展局函

受文者：起造人○○○

發文日期：○○年○○月○○日

發文字號：

附件：重建計畫

主旨：核准「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地土地重建計畫案」，請查照。

說明：

- 一、依據臺端(貴公司)○○年○○月○○日申請書及都市危險及老舊建築物加速重建條例第 5 條規定辦理。
- 二、依據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，臺端(貴公司)應自核准重建之次日起 180 日內申請建造執照，屆期未申請者，本核准之重建計畫失其效力。
- 三、請將本函轉知同意參與重建之土地及合法建築物所有權人。
- 四、受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第 14 條第 1 項、第 3 項及第 58 條第 1 項規定，自本件行政處分書到達之次日起 30 日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由本局向本府提起訴願，並將副本抄送法務局。

正本：起造人○○○

副本：內政部營建署（含計畫書及光碟）、臺北市政府都市發展局

局長 ○○○