

都市危險及老舊建築物加速重建法令、相關函釋及常見問題探討

臺北市政府建築管理工程處
建照科 洪崇嚴正工程司

107.5.6

危老條例重點整理

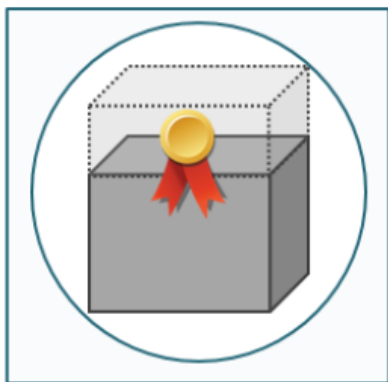
| 條次 | 條文要旨 | 條文內容概要 |
|----|----------------|--|
| 3 | 適用對象 | 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。 |
| | | 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。 |
| | | 三、屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。 |
| | 合併鄰地 辦理重建 | ●合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。 |
| 5 | 100%同意 重建計畫 | ●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。 |

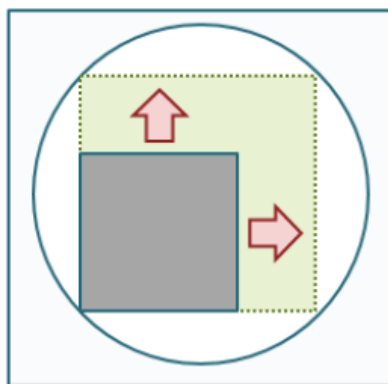
「危老條例」申請重建有何獎勵措施？

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。

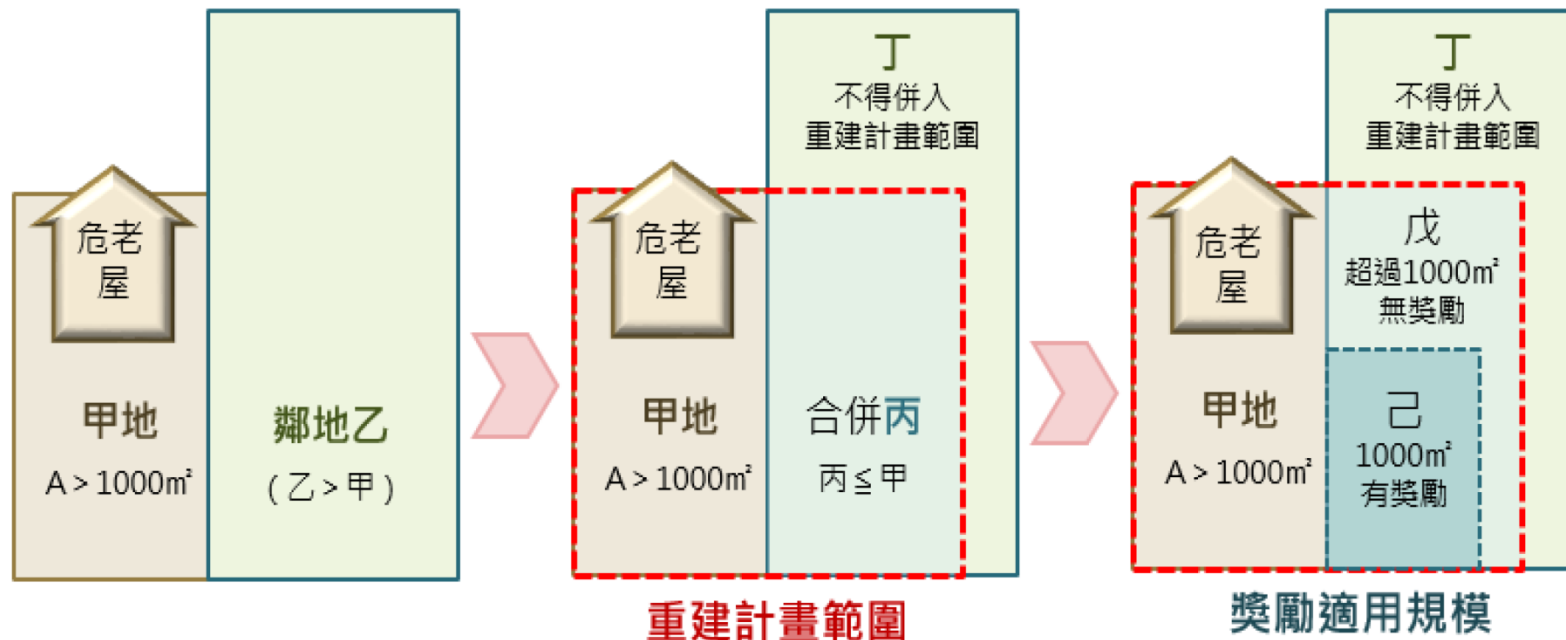
| 項 目 | 內 容 | 申請期限 |
|------|--------------|-----------------|
| 容積獎勵 | 獎勵基地基準容積 10% | 2020 年 5 月 9 日 |
| 稅賦優惠 | 地價稅及房屋稅之減免 | 2022 年 5 月 9 日 |
| 危老期限 | 申請重建計畫最終期限 | 2027 年 5 月 31 日 |

「危老條例」申請重建的申辦程序為何？




「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

獎勵1.原容積高於基準容積

1. **10%**基準容積

選擇 2.依**原容積**建築

獎勵2.建築物符合危老獎勵

條件1.政府通知危險建物....**10%**
或已拆除未完成重建

條件2.結構評估未達乙級.....**8%**

條件3. 30年乙級無電梯.....**6%**
或有電梯但改善不具效益

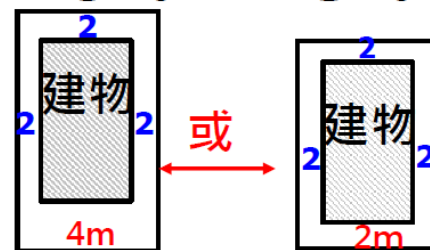
獎勵3.退縮建築獎勵

退縮4m建築

退縮 2 m建築

10%

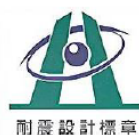
8%



道路或現有巷道

獎勵4.耐震設計獎勵

耐震設計標章獎勵



耐震設計標章

10%

或↓

新建物結構安全性能等級獎勵6%、4%、2%



住宅性能評估

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。

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500m²以上不適用） | 4% | | |
| | | 合格級（基地面積500m²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500m²以上不適用） | 4% | | |
| | | 合格級（基地面積500m²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 | 2020.04.24.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。

危老屋建築容積獎勵辦法摘要

獎勵5. 綠建築標章



鑽石、黃金、銀、銅、合格
10%、8%、6%、4%、2%

500m²以上不適用

獎勵6. 智慧建築標章



鑽石、黃金、銀、銅、合格
10%、8%、6%、4%、2%

500m²以上不適用

獎勵7. 無障礙設計獎勵



新建物無障礙住宅建築標章獎勵5%

或 ↓



住宅性能評估

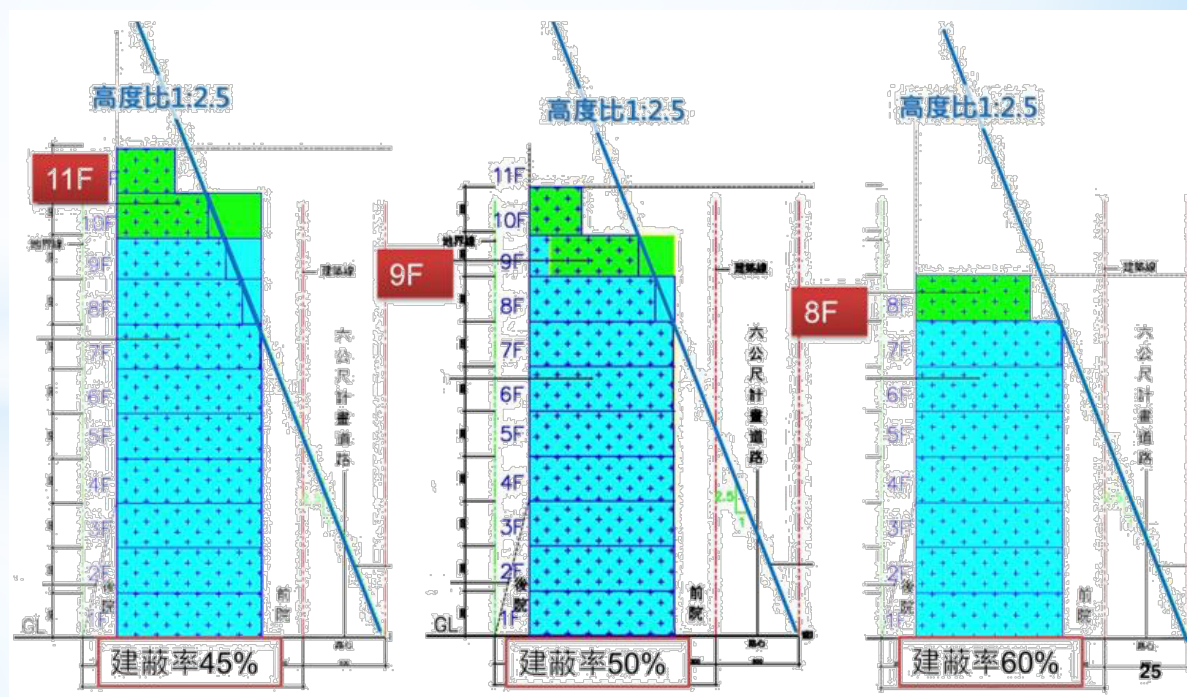
新建物無障礙獎勵
4%、3%

獎勵8. 協助取得開闢周邊公共設施用地

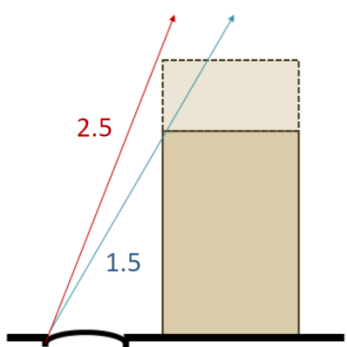
最高 **5%**

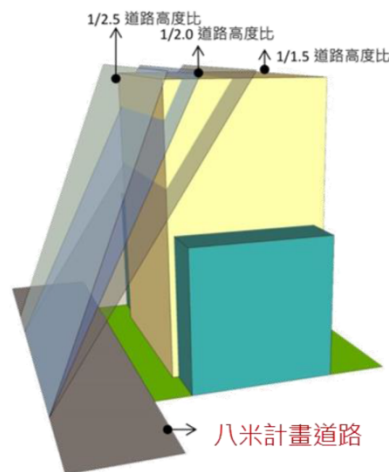
「危老條例」申請重建，其建築物高度及建蔽率

為配合中央「危老條例」第 7 條授權地方政府得酌予放寬危險老舊建築基地之建築物高度及住宅區建蔽率，市政府爰增訂「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、高度比、後院深度比、住宅區建蔽率等，修正草案業於 106 年 12 月 19 日函送市議會審議，將俟市議會審議後公告實施。為協助市民瞭解上開草案條文與現行法令之差異，茲整理如下圖示供參。惟相關放寬內容仍待市議會審查通過，始得據以辦理：



「危老條例」申請重建，其建築物高度及建蔽率

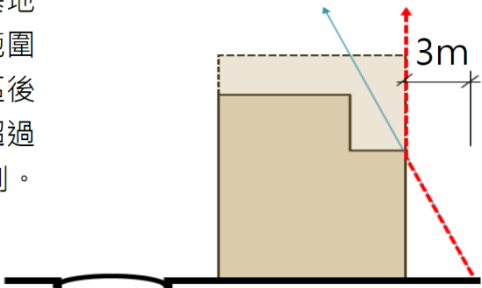
| 建築物高度比 | | |
|--------|----------|---|
| 使用分區 | 現行法令高度比 | 危險老屋重建擬放寬高度比 |
| 住宅區 | 不得超過 1.5 | ● 建築物高度比均不得超過 2.5  |
| 商業區 | 不得超過 2.0 | |
| 工業區 | 不得超過 1.8 | |
| 行政區 | | |
| 文教區 | | |
| 風景區 | 不得超過 1.5 | |



【建築物高度比示意圖】

| 建築物高度 | | | |
|-------|----------------|--|---|
| 使用分區 | 現行法令高度限制 | 危險老屋重建擬放寬高度 | 說明 |
| 住一區 | 10.5 公尺 三層樓 | ● 維持 10.5 公尺。但原建築物高度超過 10.5 公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。 | ● 考量住一區及住二區多鄰山坡地等環境敏感區域，不宜過度放寬高度。惟為保障原有建物權益且不致對視覺景觀產生衝擊，爰以原建築物高度為限。 |
| 住二區 | 17.5 公尺 五層樓 | ● 放寬至 21 公尺。但原建築物高度超過 21 公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。 | |

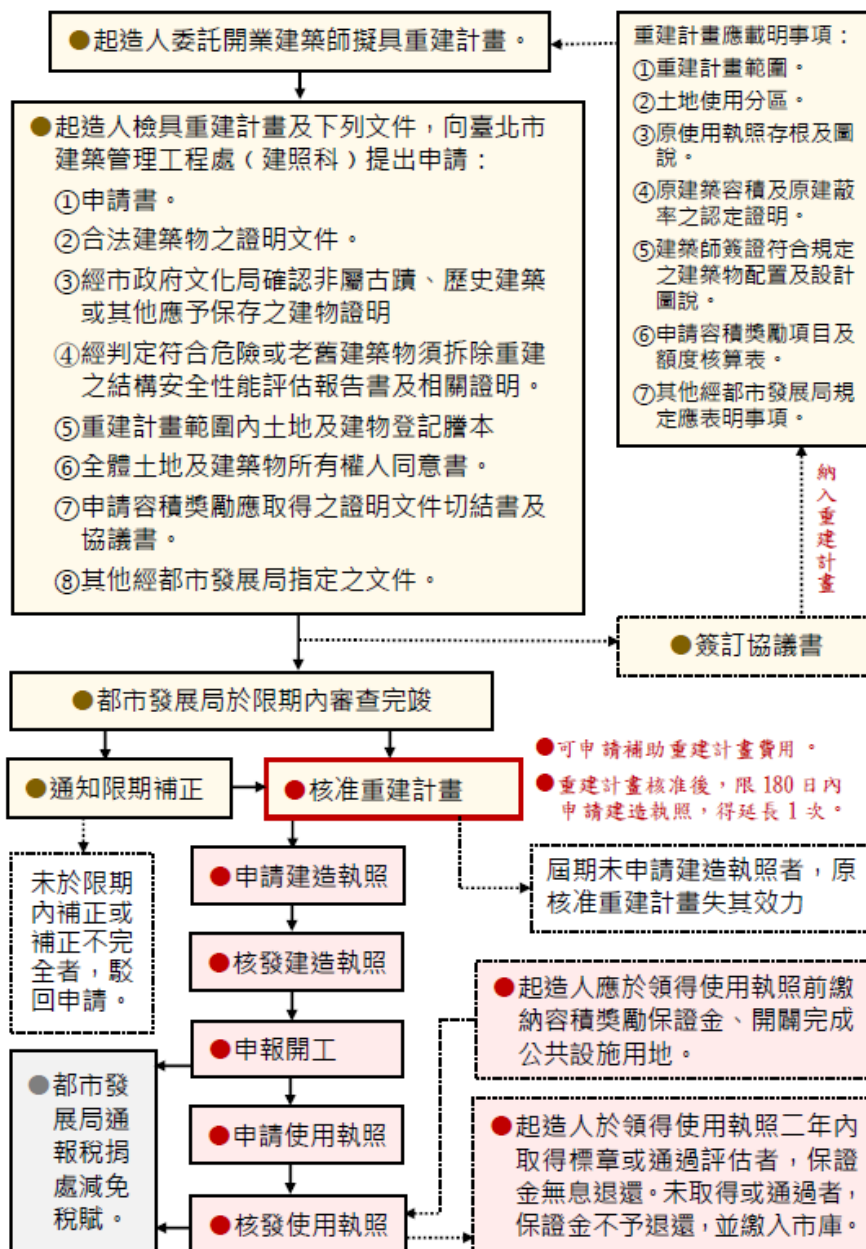
「危老條例」申請重建，其建築物高度及建蔽率

| 後院深度比 | | |
|-------|---------------|--|
| 使用分區 | 現行法令 後院深度比 | 危險老屋重建擬放寬高度比 |
| 住一區 | 0.6 | <p>● 自建築基地後面基地線之深度 3 公尺範圍內，不得小於該區後院深度比規定；超過範圍部分不受限制。</p>  |
| 住二區 | 0.4 | |
| 住三區 | 0.3 | |
| 住四區 | 0.25 | |
| 商業區 | 無 | |
| 其他區 | 0.3 或 0.6 | |

| 住宅區建蔽率 | | |
|--------|---------------|---|
| 使用分區 | 現行法令 建 蔽 率 | 危險老屋重建擬放寬建蔽率 |
| 住一區 | 30% | ● 不放寬，維持 30%。 |
| 住二區 | 35% | ● 得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 500 m ² 以下者，建蔽率不得超過 50%；建築基地面積超過 500 m ² 者，建蔽率不得超過 40%。 |
| 住三區 | 45% | ● 得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 500 m ² 以下者，建蔽率不得超過 60%；建築基地面積超過 500 m ² 者，建蔽率不得超過 50%。 |
| 住四區 | 50% | |

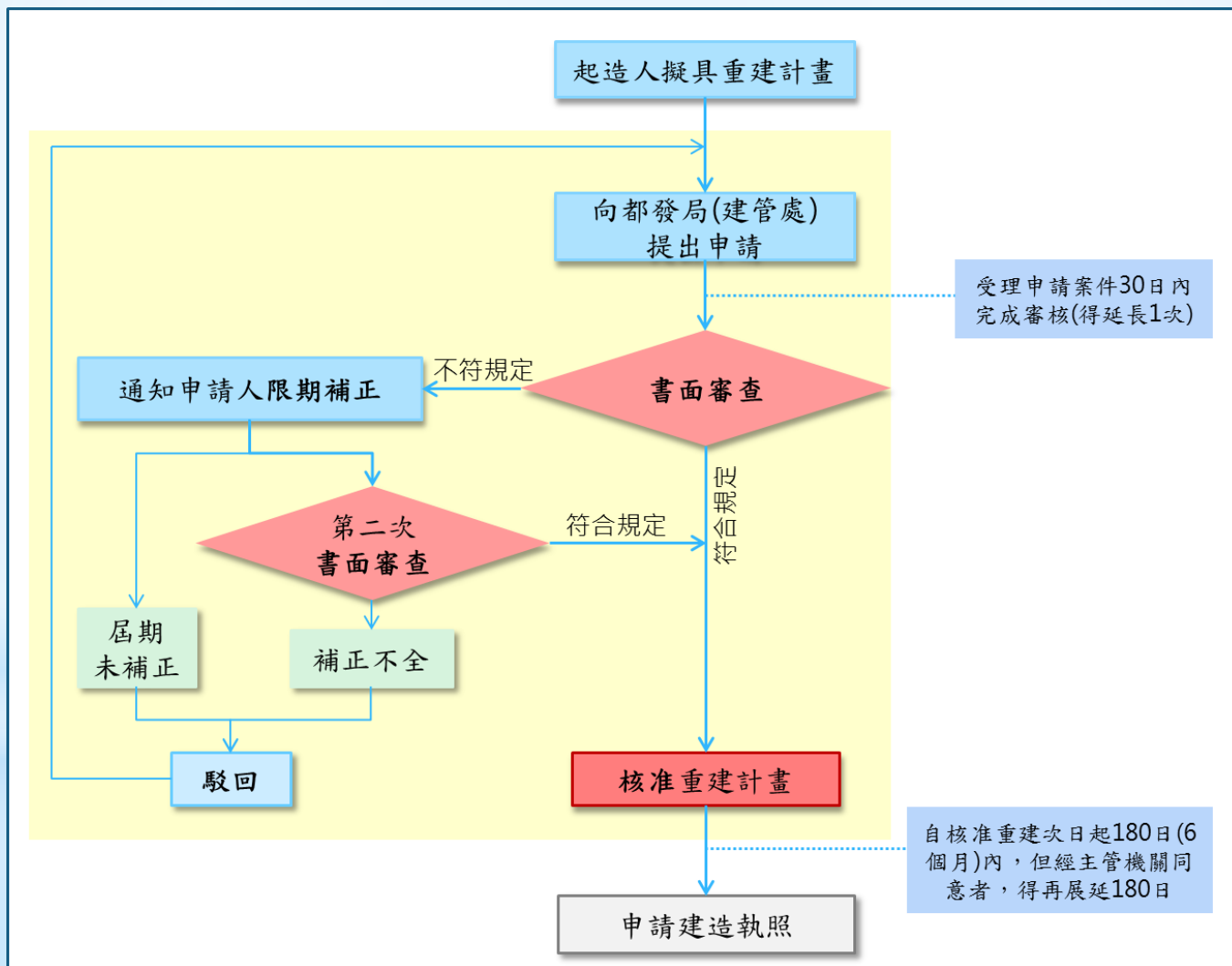
重建計畫 審查流程

臺北市危險及老舊建築物申請重建作業程序

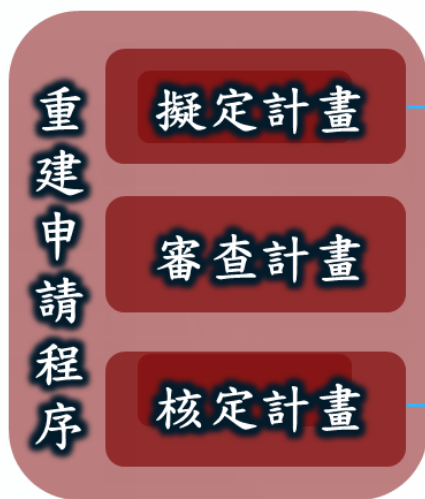


惟申請危老重建之合法建築物係為拆除改建並非取得使用執照後提供使用，是否得擬簡化程序前開自治條例補領合法房屋證明及使用執照將報部釐清。

重建計畫審查流程



危老建築重建計畫申請概要說明



- 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

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)

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 ○○ 月

【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】 m² 【土地使用分區】

【5.符合要件】：(擇一勾選)

- ☐ 本條例第三條第一項第一款
☐ 本條例第三條第一項第二款
☐ 本條例第三條第一項第三款
☐ 本條例第三條第三項

【6.土地及建築物所有權人】

【土地所有權人】： 人 【建築物所有權人】 人

【7.檢附資料】

- ☐ 重建計畫同意書
☐ 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

危老重建 書表文件

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

開業建築師簽證檢核表

※民國 60 年 12 月 22 日建築法修正公布前建築完成之建築物，依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建者，免依「臺北市建築管理自治條例」第 32 條、第 33 條、第 35 條等規定申請核發使用執照或合法房屋證明。

| | | | | | | |
|---|--------------|---|------|-------------------|--------|--|
| 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 | 基地面積 | ○○○m ² | 建築面積 | ○○○m ² |
| | 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 | | | | |
| 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)、配置圖 (比例尺 1/500)、面積計算表 | | | | |
| | 3 | <input type="checkbox"/> 原領建造執照及核准設計圖說 | | | | 未領有建造執照之建築物免檢附 |
| | 4 | <input type="checkbox"/> 門牌編釘總表或證明 | | | | |
| | 5 | <input type="checkbox"/> 彩色照片 (各向立面、屋頂突出物及周圍環境) | | | | |
| ※表列填載內容及應負書圖文件，經本人確認符合並簽證負責，如有虛偽不實或筆誤，願負相關法律責任。 簽證人： | | | | | | |
| (簽名並蓋章) | | | | | | |

【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

【範例 4】申請重建容積獎勵項目表

臺北市政府都市發展局受理都市危險及老舊建築物加速重建 申請容積獎勵項目表

重建計畫申請日期：
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 | 申請容積 | |
| 原建築容積高於基準容積者獎勵 10% 或依原建築容積建築【第三條】 | | 原容積： | % | |
| 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【第五條】 | 建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 4 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計 | 10% | % | |
| | 建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 2 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計 | 8% | % | |
| 建築物耐震設計【第六條】 | 取得耐震設計標章 | 10% | % | |
| | 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者 | 第一級 | 6% | % |
| | | 第二級 | 4% | |
| | | 第三級 | 2% | |
| 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政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 5】申請重建同意書

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

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

「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)。

甲方立協議書人：臺北市府都市發展局

乙方立協議書人：

中華民國○○年○○月○○日

- 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

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 ○○○

依「危老條例」申請重建，「時程獎勵容積10%」的起算日及截止日為何？能否從放寬高度及建蔽率之法令確定日起算？

依內政部營建署106年10月31日營署更字第1060104800號函釋，按本條例第6條第2項規定「本條例施行後3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」，其起算日及截止日以本條例106年5月10日公布施行日起至109年5月9日止。尚不得從「臺北市土地使用分區管制自治條例」第95條之3增訂放寬高度及建蔽率之法令確定日起算。

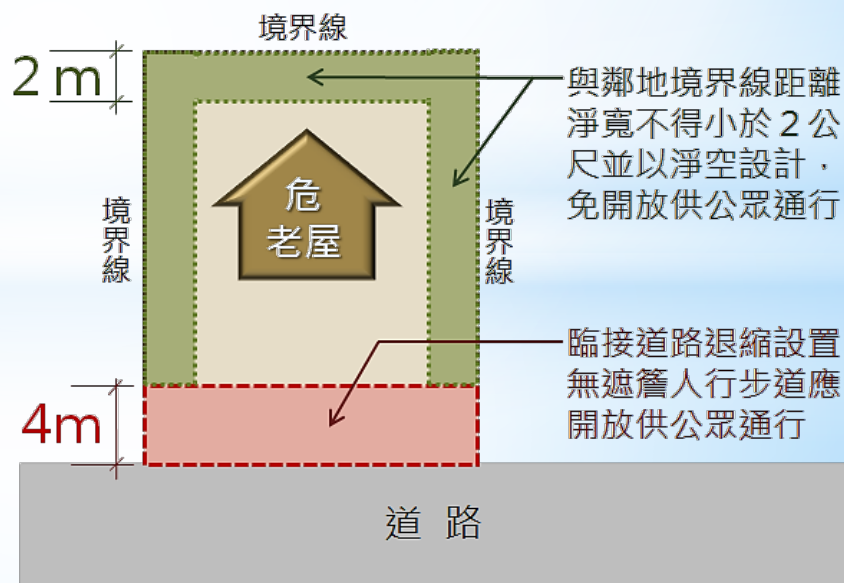
重建計畫經核准後，若鄰地想要併入，而此時已超過3年時程獎勵時間，原核准重建計畫範圍能否保留10%容積獎勵？

依內政部106年9月28日內授營更字第1060815373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，倘其變更內容含括變更獎勵項目或重建計畫範圍等涉及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。據此，本案如已超過3年時程獎勵時間，原核准重建計畫範圍自不得保留10%容積獎勵。

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。



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，退縮範圍內可否設置構造物？

依內政部106年10月13日內授營更字第1060814077號函釋，按「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條規定（略摘）「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：...建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計.....」，關於退縮建築採淨空設計，依本辦法立法意旨，應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物。至其他本辦法未規定事項，悉依建築法等相關法令規定辦理。

危老基地臨接 2 條以上道路時，依「建築容積獎勵辦法」第 5 條採退縮建築時，能一條退縮 4 公尺、一條退縮 2 公尺嗎？

依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 5 條規定，建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 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二公尺並以淨空設計者，獎勵額度為基準容積 10%。若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，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計者，獎勵額度為基準容積 8%。

又內政部 106 年 8 月 31 日內授營更字第 1060812586 號函釋：本辦法第 5 條訂定意旨為我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，是為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，依其退縮淨寬度所貢獻之公益性規定不同容積獎勵額度。據此立法意旨，本市危老重建之建築基地若臨接 2 條以上道路時，必須各條道路均檢討退縮淨寬 4 公尺以上建築，始能享有基準容積 10% 之獎勵。

危老基地申請重建，能否不按「建築容積獎勵辦法」第5條採退縮建築，直接申請第7條的綠建築標章容積獎勵？

內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函釋：有關所提重建基地受本身條件限制不能申請「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第3條或第5條獎勵，或申請本辦法第5條獎勵違反經濟合理性時，主管機關得否同意給予本辦法第7條至第10條之獎勵1節，.....本辦法第5條訂定意旨為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，依其退縮淨寬度所貢獻之公益性規定不同容積獎勵額度。另本辦法第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。

➤ 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）？

都市計畫細部計畫說明書要求設置「騎樓」，無法按「建築容積獎勵辦法」第5條採退縮建築時，能否申請第7條至第10條的容積獎勵？

依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第87條規定：「商業區內臨接寬度達八公尺以上道路之建築基地，其建築物應設置騎樓，如自願退縮騎樓地，設置無遮簷人行道而不妨礙市容觀瞻者，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。」據此，位於商業區之危老建築基地申請重建，尚非不得按「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條規定設置4公尺無遮簷人行道退縮建築，並與鄰地境界線距離淨寬2公尺淨空設計。

惟都市計畫細部計畫說明書尚有指定建築物牆面線（不允退縮無遮簷人行道）之規定，致不能依第5條規定辦理時，屬個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能（而非不願）？

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？

依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第12條規定，申請第3條至第6條規定容積獎勵後，仍未達本條例第6條第1項所定上限者，始得申請第7條至第10條之容積獎勵。因此，危老重建基地依該辦法申請容積獎勵時，仍應優先申請「基地退縮」之獎勵項目，除臨道路側退縮無遮簷人行道外，並應自鄰地境界線退縮淨空2公尺建築，方為適法。

基地條件有特殊情形（例如基地面積狹小，依該辦法第5條退縮鄰地境界線2公尺建築時，其剩餘可建築面積將不足法定建蔽率之窘迫情況者）？

➤ 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）？

原建築容積若低於基準容積時，能否逕依「危老容積獎勵辦法」第7條至第10條申請其他容積獎勵項目？

依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第12條規定，申請第3條至第6條規定容積獎勵後，仍未達本條例第6條第1項所定上限者，始得申請第7條至第10條之容積獎勵。故危老重建之基地，若其原建築容積低於基準容積時，依該辦法第3條申請容積獎勵值應為0%，而申請第3條至第6條規定之容積獎勵後，仍未達1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積時，自可再申請第7條至第10條之容積獎勵。

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

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

由之，上開無遮簷人行步道與退縮之淨空設計，得與法定退縮之前院、後院、側院、防火間隔、無遮簷人行道等空間重疊計算，但「騎樓」因具有樑柱、頂蓋等構造物，不得適用該獎勵項目。

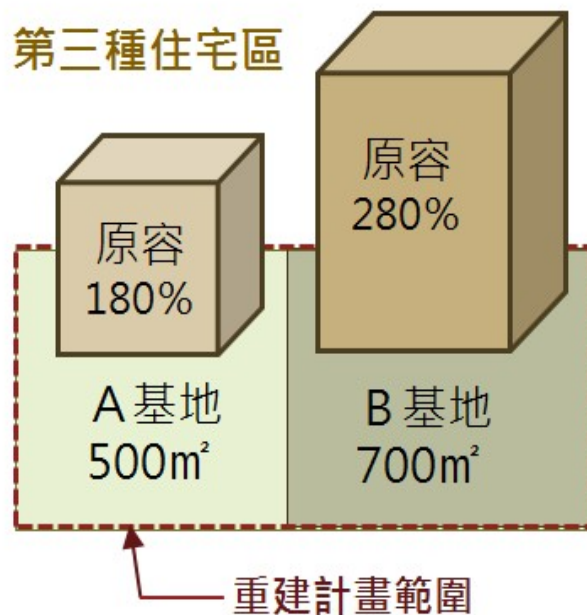
危老重建計畫範圍內有二筆土地、二棟建築物，其中一棟原建築容積高於法定容積，能否分棟依有利的獎勵個別檢討？

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：

危老重建計畫範圍內有二筆土地、二棟建築物，其中一棟原建築容積高於法定容積，能否分棟依有利的獎勵個別檢討？

【案例一】二筆土地經分開計算、合併加總後，重建計畫範圍之平均原建築容積高於基準容積，可依上開辦法第3條享有基準容積10%之獎勵。

第三種住宅區

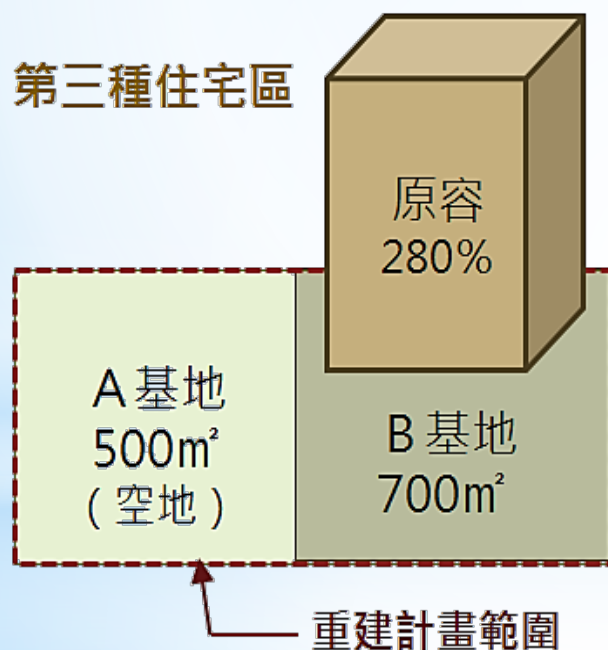


- 第三種住宅區基準容積**225%**
- A 基地原容積樓地板面積為：900m²
原容積率180%
- B 基地原容積樓地板面積為：1960m²
原容積率為280%
- 重建計畫範圍合併加總：
$$\frac{900 + 1960}{500 + 700} \times 100\% = \mathbf{238\%} > 225\%$$

【故本案原建築容積高於基準容積】

危老重建計畫範圍內有二筆土地、二棟建築物，其中一棟原建築容積高於法定容積，能否分棟依有利的獎勵個別檢討？

【案例二】重建計畫範圍之平均原建築容積低於基準容積，不得依上開辦法第3條申請基準容積10%之獎勵。



- 第三種住宅區基準容積**225%**
- A 基地原容積樓地板面積為：0m²
原容積率 0 %
- B 基地原容積樓地板面積為：1960m²
原容積率為280%
- 重建計畫範圍合併加總：

$$\frac{0 + 1960}{500 + 700} \times 100\% = \mathbf{163\%} < 225\%$$

【故本案原建築容積低於基準容積】

依「危老容積獎勵辦法」及「臺北市綠建築自治條例」所規定的綠建築標章保證金，可否擇一從重繳納？

「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」與「臺北市綠建築自治條例」所規定的綠建築標章分屬不同法令體系，故新建建築物依上開自治條例規定必須申請綠建築標章者，倘同時依上開辦法申請綠建築標章容積獎勵，則必須分別繳納保證金，尚不允擇一從重繳納。

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。

依「危老條例」施行細則第3條第3款所稱「基地未完成重建」者，其建築執照之法令適用日期為何？

內政部營建署107年2月1日營署更字第1070005015號函釋：重建基地倘依本條例第3條第3項「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」之規定申辦時，因本條例施行細則第3條第3款規定「基地未完成重建：指尚未依建築法規定領得使用執照」，故其建築法令之適用得依本部84年4月21日台內營字第8402867號函【註1】及87年7月2日台內營字第8772186號函附會議紀錄原則【註2】辦理。

【註1】按中央標準法第18條所稱「處理程序終結」，為考量建築行為具有連續之特性，於申請建築許可，係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言，是凡建築物於興工前或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部分，如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，或新修正之建築法令有廢除或禁止之規定者，在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定。

【註2】在處理程序未終結前申請變更設計，欲適用原建造執照申請時之法令規定，應依下列規定辦理（摘錄）：一、不增加基地面積。但因畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，不在此限。惟其增加部分之允建樓地板面積應依變更設計時之法令檢討。二、不增加原核准總容積樓地板面積。三、涉及變更用途者，應符合申請變更時有關土地使用管制之規定，並依原建執照申請時有關建築技術規則等法令規定檢討。

依「危老條例」重建，其建築物原容積率及原建蔽率如何認定？

原建築容積之認定，應包含「地面以上之建築量體」及「地面以下之樓地板面積」。其計算方式係以原核准之地面以上及地面以下之總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義核計，所得容積樓地板面積之和，視為「原建築容積」。

原有合法建築物之防空避難設備按現行建築技術規則建築設計施工編第141條規定免設置者，皆得計入容積檢討。另核計出之地面以下建築容積，基於都市發展使用強度總量管制之精神，僅得復建於地面以下，不得移至地面以上興建。

原建蔽率依原使用執照所載之建蔽率檢討，若建造當時無建蔽率規定者，依現行建築技術規則建築設計施工編第1章第1條第3款「建築面積」及第2章第4節「建蔽率」等相關規定檢討。

有關原容積率及原建蔽率之核算，應由開業建築師依上述規定檢討並簽證負責，相關圖說文件於擬具重建計畫前或併重建計畫送都市發展局備案確認。

依「危老條例」重建，有無限制同一筆土地不得重複申請重建？

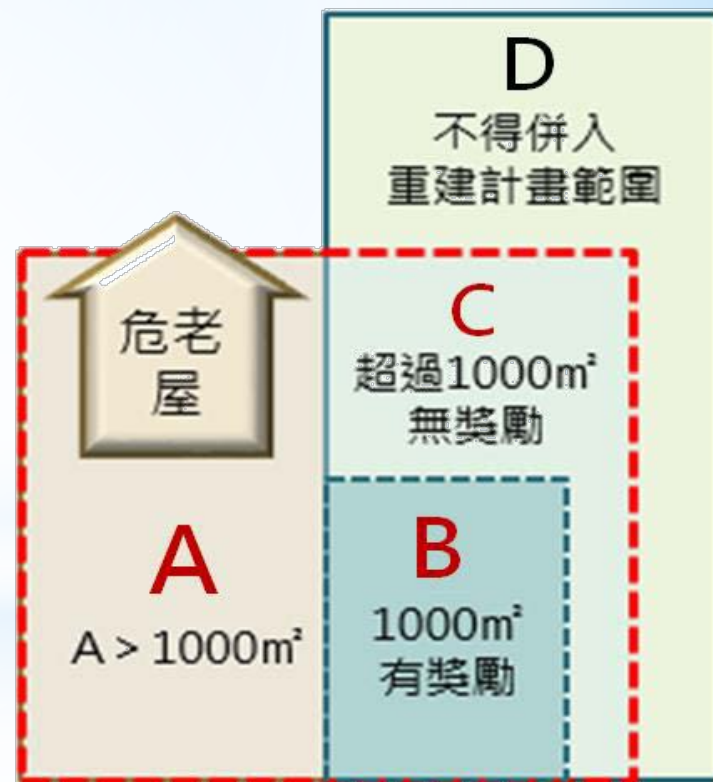
依內政部106年10月18日內授營更字第1060815378號函釋，按本條例第5條（略以）「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。」之文義觀之，並未限制同一所有權人重複同意不同之重建計畫。

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。

未納入「重建計畫」範圍內的相鄰基地，可以不計獎勵，併入建造執照申請嗎？

合法建築物重建時，合併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1000m²部分，不適用「危老條例」有關建築容積之獎勵。以右圖為例，A、B、C等三筆土地可合併為同一重建計畫範圍，但D不得併入重建計畫部分，應不允併入同一建造執照，如有開發需要，必須另案申請建造執照。



獎勵適用規模

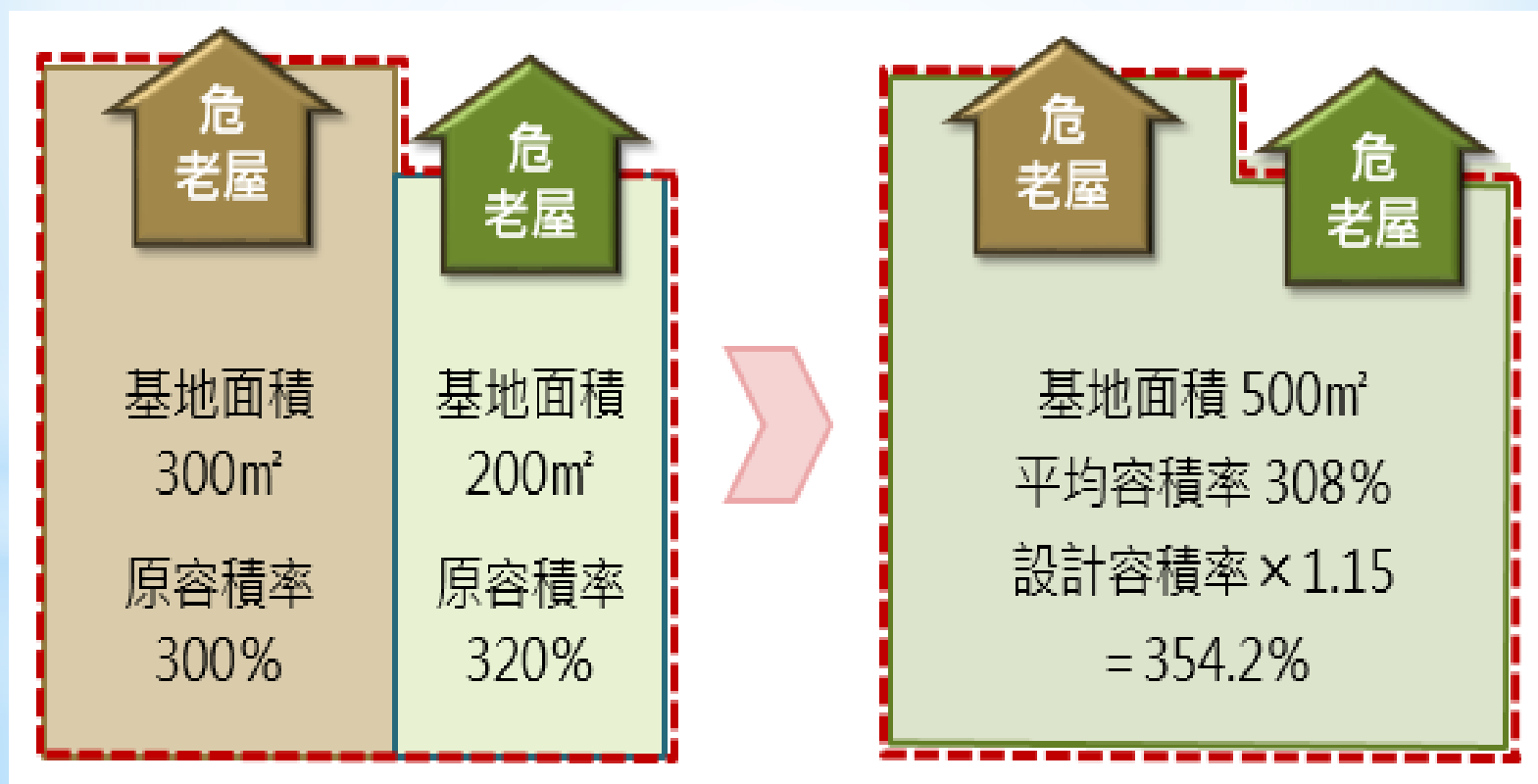
位於住三區申請危老重建的基地，若建蔽率放寬60%，其合併的鄰地若為空地，是否也能合併享有60%建蔽率？

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。



申請危老重建的基地範圍內有二筆土地，各有一棟建築物，其「原容積率」如何檢討計算？

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



有關「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件能否適用本條例申請重建？

依內政部106.11.07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。故「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件，欲適用本條例重建者，自當重新按本條例規定之重建程序辦理（即辦理建築物耐震能力評估、提具重建計畫報核）。

市政府公告列管地震黃單及須拆除重建的海砂屋，能否適用「危老條例」申請重建？

按內政部107年3月14日台內營字第1070803405號令，依「九二一地震災區建築物危險分及評估作業規定」評估張貼紅色或黃色標誌之合法建築物，以及評估列管之高氯離子混凝土建築物均屬耐震不足，得依本條例第3條第1項第1款規定申請重建。

據此，目前本市列管「921及331地震黃單」及「須拆除重建」的海砂屋，均可逕行提具重建計畫申請重建，免再辦理耐震能力評估。惟「危老條例」第6條第4項規定「依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。」故海砂屋若依「危老條例」申請重建，自不得再依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」第7條第2項爭取依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建，亦不允放寬原容積率或原總樓地板面積之30%。

本市「保變住」地區之老屋能否依「危老條例」申請重建？

民國68年2月12日暨12月20日實施之「保變住」地區尚未擬定細部計畫範圍之合法建築物，礙難依「危老條例」申請重建。惟可依「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」整建外，亦可依「臺北市保變住地區原有合法建築物整建及增建臨時建築暫行作業原則」申請臨時之整建及增建。

危老建築物之基地內有部分建築物擬拆除重建，致防空避難設備及停車位不足，能否免檢討？

依內政部營建署107年3月6日營署更字第1070007182號函釋：同一基地改（新）建涉及防空避難設備及停車位不足等疑義部分，建築技術規則建築設計施工編第59條之1第1款及第142條第4款已明定「停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設」、

「同時申請建照之建築物，其應附建之防空避難設備得集中附建。但建築物居室任一點至避難設備進出口之步行距離不得超過三百公尺」。至「同一基地申請改（新）建，其原依規定設置之停車空間於施工期間如需將該停車空間移置者，應依建築技術規則建築設計施工編第59條之1第1款規定辦理，不得暫免設置，且其移置區位不得位於同一街廓或相鄰街廓以外之地點設置以維公共交通」。

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。

民生社區現行法令限制原有連棟建築物申請拆除新建，應就結構體相連之連棟建築物同時申請，能否放寬限制？

臺北市政府106年12月19日函送市議會審議之「臺北市土地使用分區管制自治條例」第95條之3條文草案，係就危老基地涉及該自治條例之建築物高度、高度比、後院深度比及住宅區建蔽率等規定酌予放寬，至涉及都市計畫書規定者，仍應依都市計畫書規定辦理。

依「危老條例」重建，可否申請容積移轉？

可以。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，但仍須依循容積量體評定機制，按「臺北市容積移轉審查許可自治條例」有關規定辦理。

依「危老條例」申請重建，是否要檢討「最小建築基地」規模？其次要道路是否仍要檢討高度比？有無放寬限制？

臺北市政府106年12月19日函送本市議會審議之「臺北市土地使用分區管制自治條例」第95條之3條文草案，係就危老基地涉及該自治條例之建築物高度、高度比、後院深度比及住宅區建蔽率等規定酌予放寬，至涉及其他土地使用分區管制事項，仍應依上開自治條例有關規定辦理。

依「危老條例」申請重建，是否需檢討相鄰基地有無畸零地？有無放寬認定或程序簡化措施？

本市危老重建之基地如有涉及畸零地，仍應依建築法第46條、「臺北市畸零地使用規則」、「臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知」等有關規定辦理。

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。另本市大同區「大稻埕歷史風貌特定專用區」範圍（即民權西路、延平北路東側進深30公尺、南京西路南側進深30公尺、環河北路一段所圍地區）內之建築物，須再行文向都市發展局查詢確認。

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？

依內政部營建署107.3.6營署更字第1070007182號函釋：按本條例第5條第1項規定略以，依本條例規定申請重建時，應依建築法令規定申請建築執照。另按「……一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日（75年2月3日）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。」本部103年5月19日內授營建管字第1030805282號函業有明釋。此外，將連棟式建築物之部分拆除重建，或有可能涉及建築物基礎、樑柱等整體構造之安全問題，甚至影響整幢（棟）建築物使用機能之完整性（如停車空間、防空避難室等），應委託開業建築師衡酌個案事實狀況研判。

什麼是「合法建築物」？如何判定建築物的屋齡達30年以上？

依「危老條例」施行細則第2條規定，建築物之屋齡認定方式如下：

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。

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：

（一）建物所有權第一次登記謄本。

（二）合法建築物證明文件。

（三）房屋稅籍資料、門牌編釘證明、水費收據或電費收據。

（四）其他證明文件。

立法說明：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。