

110年度「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及「都市更新條例」教育講習

臺北市政府受理都市危險及老舊建築物重建 作業規定及案例說明討論

主講人：洪崇嚴

現任：臺北市建築管理工程處 建照科 科長

日期：2021.10

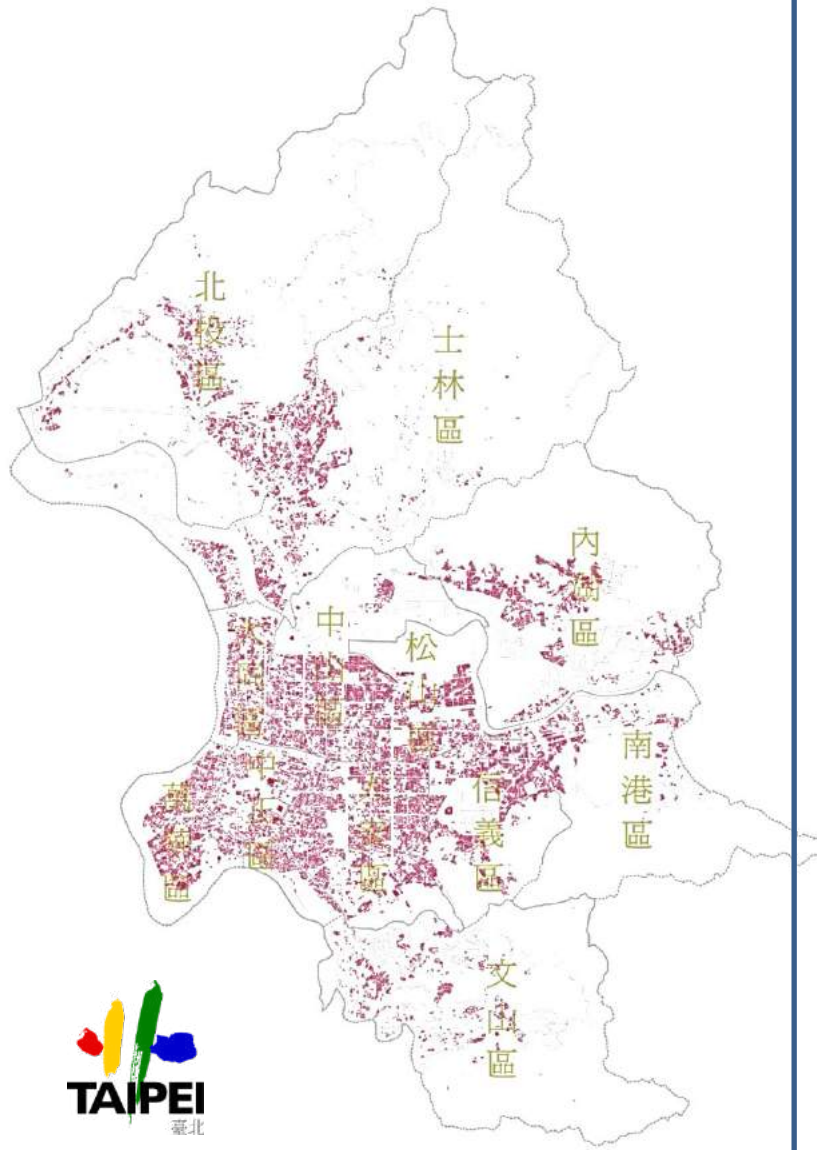
壹

臺北市加速危老重建 之策略及方法

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% |



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

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

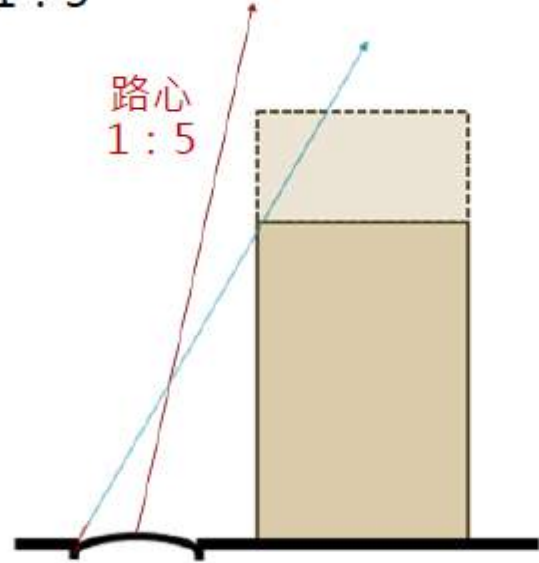
- 本條例施行後 5 年內申請重建者，享有重建期間免徵地價稅、重建後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年、重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收得再延長 10 年

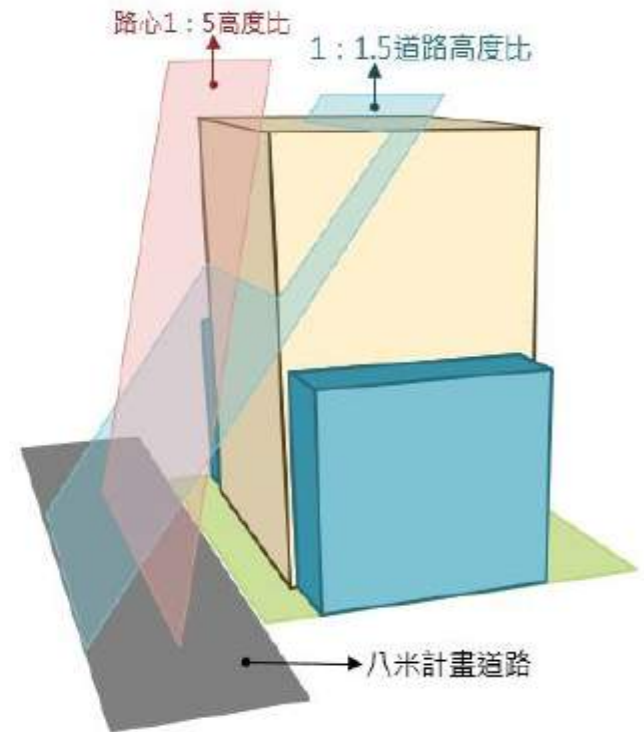


臺北市危老重建放寬高度

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3

(107.11.21發布實施)

| 建築物高度比 | | |
|--------|----------|--|
| 使用分區 | 現行法令高度比 | 危險老屋重建放寬高度比 |
| 住宅區 | 不得超過 1.5 | <p>● 建築物之高度比不得超過路心 1:5</p>  |
| 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 | |

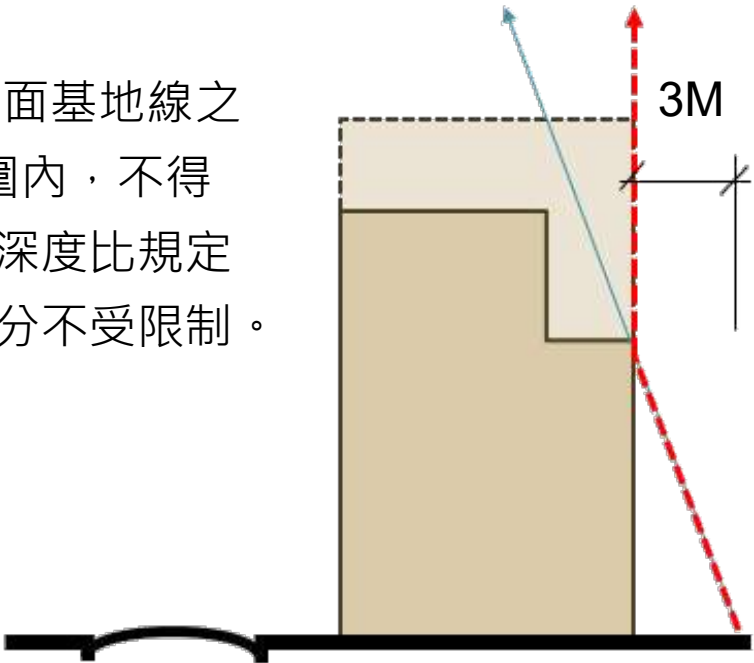


【建築物高度比示意圖】

臺北市危老重建放寬高度

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3

(107.11.21發布實施)

| 後院深度比 | | |
|-------|---------------|---|
| 使用分區 | 現行法令 後院深度比 | 危險老屋重建放寬後院深度比 |
| 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 | |

臺北市危老重建放寬高度

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3 (107.11.21發布實施)

| 建築物高度 | | | |
|-------|---------------|---|--|
| 使用分區 | 現行法令高度限制 | 危險老屋重建放寬高度限制 | 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。 | |

臺北市危老重建放寬住宅區建蔽率

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3

(107.11.21發布實施)

住宅區建蔽率

| 使用分區 | 現行法令 建蔽率 | 危險老屋重建放寬住宅區建蔽率 |
|--------------|-------------|--|
| 住一區 | 30% | ●不放寬，維持 30%。 |
| 住二區及 加給地區 | 35% | ●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 加給地區 | 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 加給地區 | 50% | |

註：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。

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：蔣東育
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：北市都發建字第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。

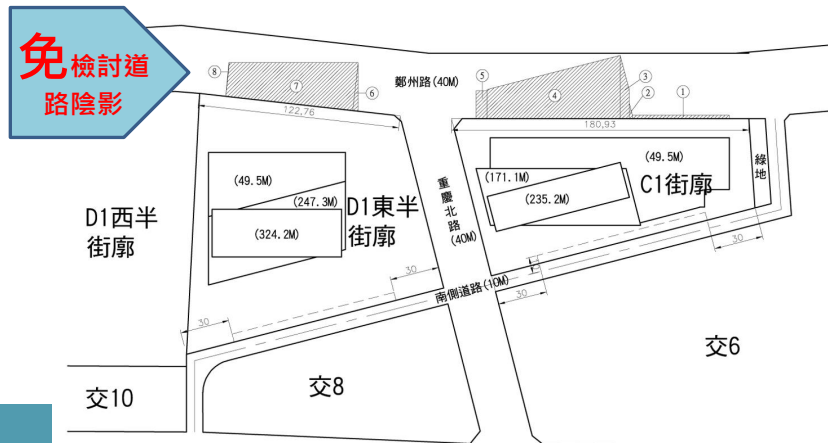
說明：

- 一、依內政部109年7月13日內授營建管字第1090812109號函廢
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。 |



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。

三項便民程序

容積保證金免繳納現金



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

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詭詐不實，致申請人之權益蒙受損害，當由本人依法負其責任。

立書人：_____ (簽章)

| 壹、開業建築師基本資料 | | |
|--|--|---|
| 姓名 | | 身分證字號 |
| 開業證書字號 | | 連絡電話(含手機) |
| 通訊地址 | | |
| 貳、申請耐震能力評估標的物基本資料 | | |
| 申請人姓名 | 建物權利證明文件 | <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。

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。 | |

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 | | | |
| | 層樓戶數 | | | |
| | 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 | | | |
| | 建築率 | | | |
| | 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、建築率、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： | | | | |
| (簽名並蓋章) | | | | |
| 年 月 日 | | | | |

表二(D2)-自治條例第32條規定申請使用執照檢附書件

表二(D2)

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

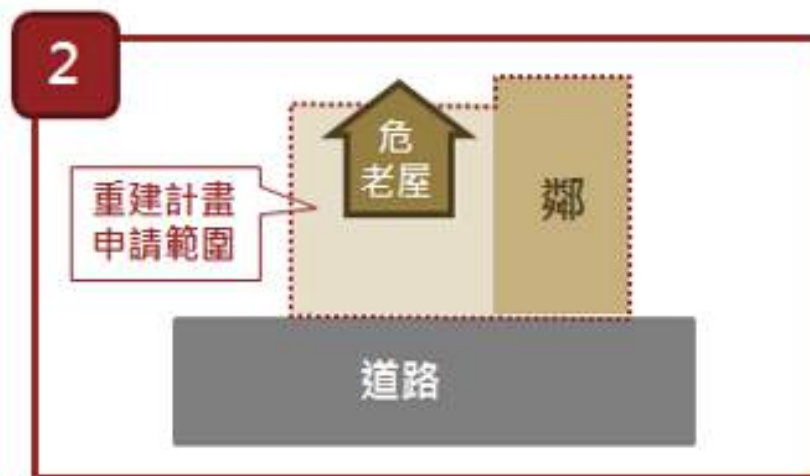
| 序號 | 書件 | 有 | 無 | 說明 | 備註 |
|---|--|---|---|-----------------------------------|-----|
| 一 | 建築法第30、32條及臺北市建築管理自治條例規定之書件、圖說 | | | | |
| 1 | 申請書；起造人名冊、地號表、建築物概要表、地址門牌清冊 | | | 危老重建計畫已提供相關資料，免檢附 | 免檢附 |
| 2 | 現況圖、核准圖；面積計算表、位置圖、平面圖、立面圖 | | | 須檢附 由建築師依都市計畫法、建築法、建築技術規則檢討及簽證 | |
| 3 | 現況照片；各向立面、屋突 | | | 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： | | | | | |
| (簽名並蓋章) | | | | | |
| 年 月 日 | | | | | |

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：



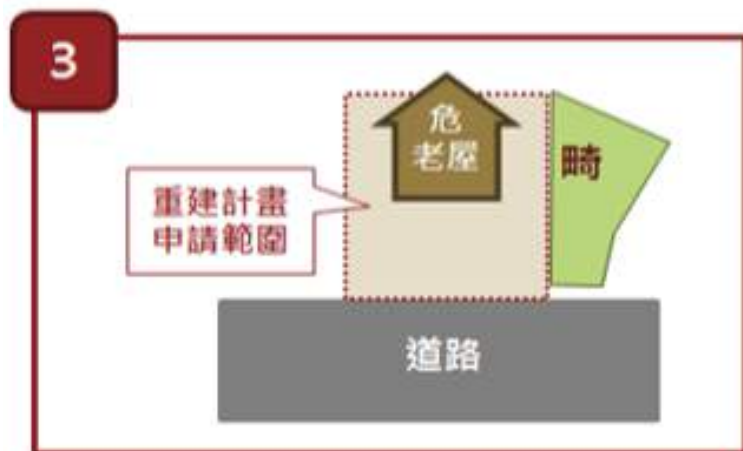
▲以「原建築坐落基地範圍」申請重建者，免檢討建築基地最小寬度及深度之規定。



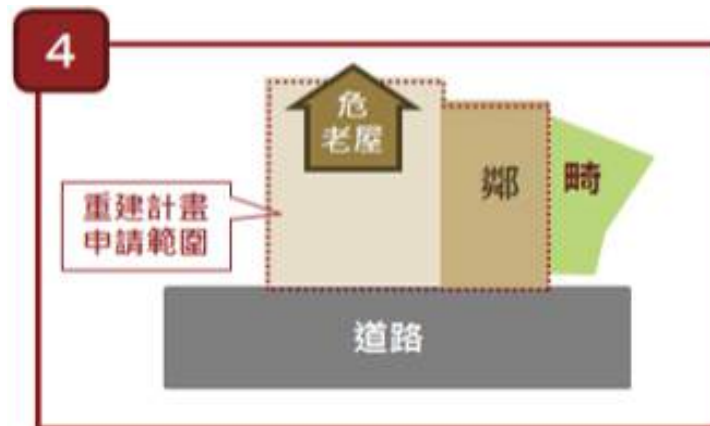
▲以「原建築坐落基地範圍且合併鄰地」申請重建者，需檢討建築基地最小寬度及深度之規定。

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：



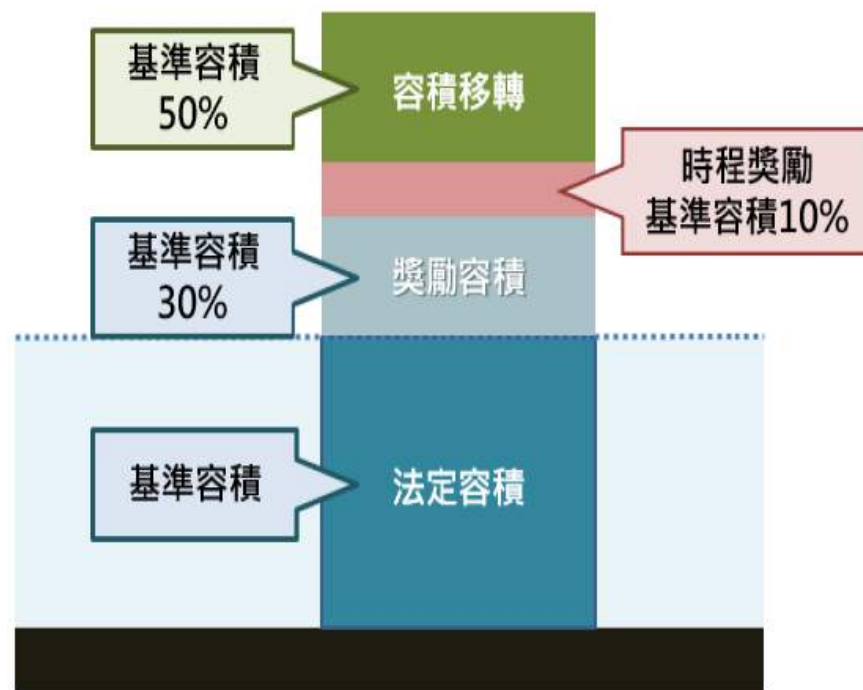
- ▲以「原建築坐落基地範圍」申請重建者，如毗鄰私有畸零地時免再調處，亦免再依「臺北市畸零地使用自治條例」第8條規定，通知該私有畸零地之地主是否願意讓售。



- ▲以「原建築坐落基地範圍且合併鄰地」申請重建者，如毗鄰私有畸零地時免再調處，惟須依「臺北市畸零地使用自治條例」第8條規定，於建照掛號後至放樣勘驗前，通知該私有畸零地之地主是否願意讓售，若其不願意讓售，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

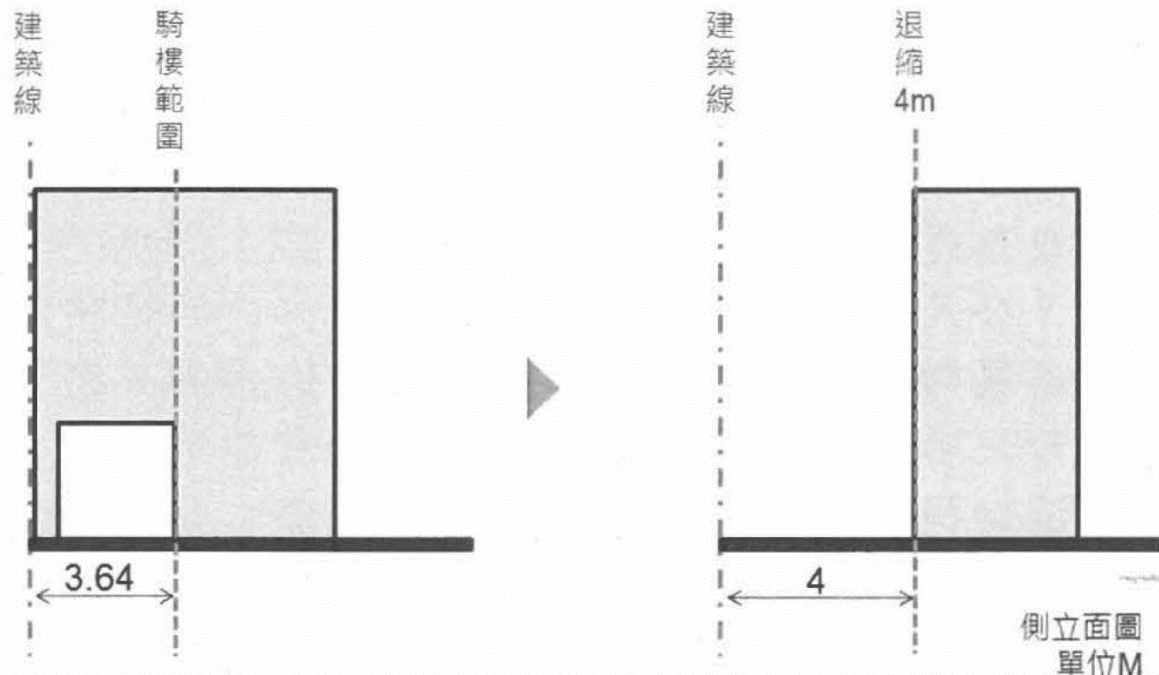
●內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函釋：
本辦法第12條訂定意旨，為規定優先申請本辦法第3條至第6條之容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。故貴府所提，倘有申請人因考量經濟合理性而未依本辦法第12條規定優先申請第3條至第6條獎勵並逕為申請第7條至第10條獎勵時，自當不符合本辦法第12條之規定。.....倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能（而非不願）優先申請本辦法第3條或第5條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。

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

- 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。



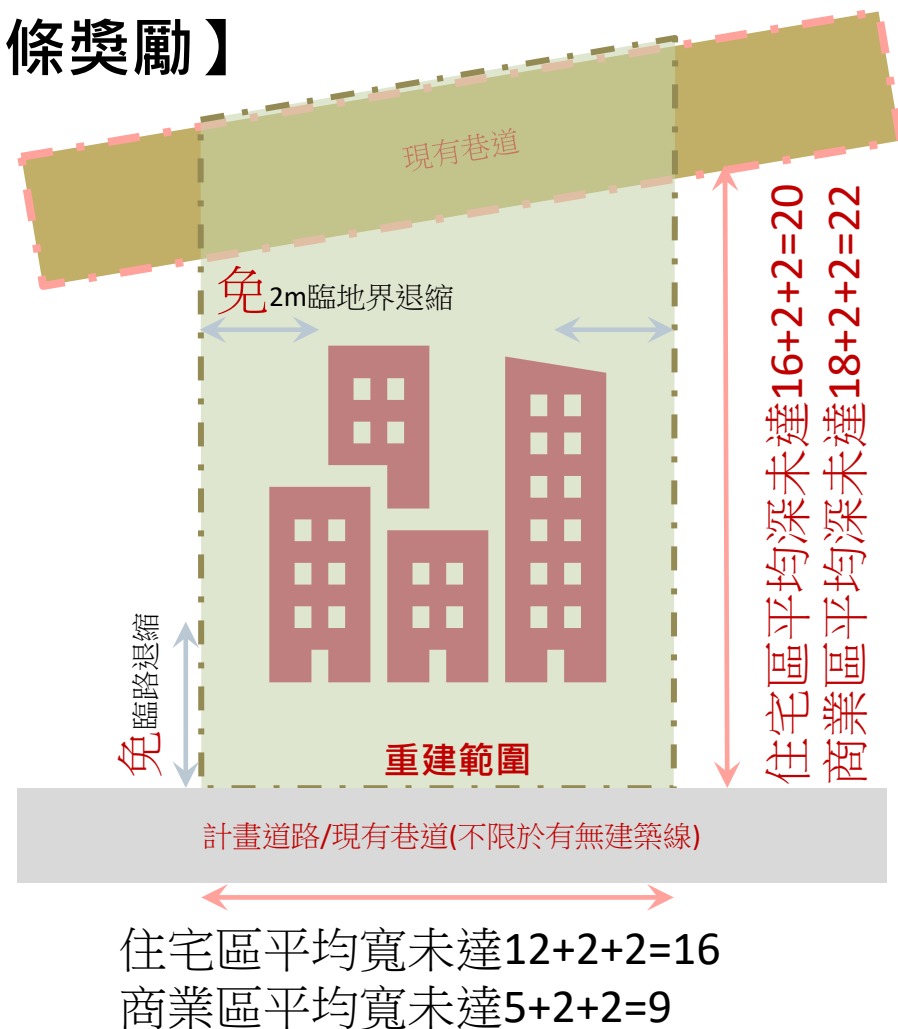
礙難依「危老容積獎勵辦法」第5條退縮之處理

• 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)

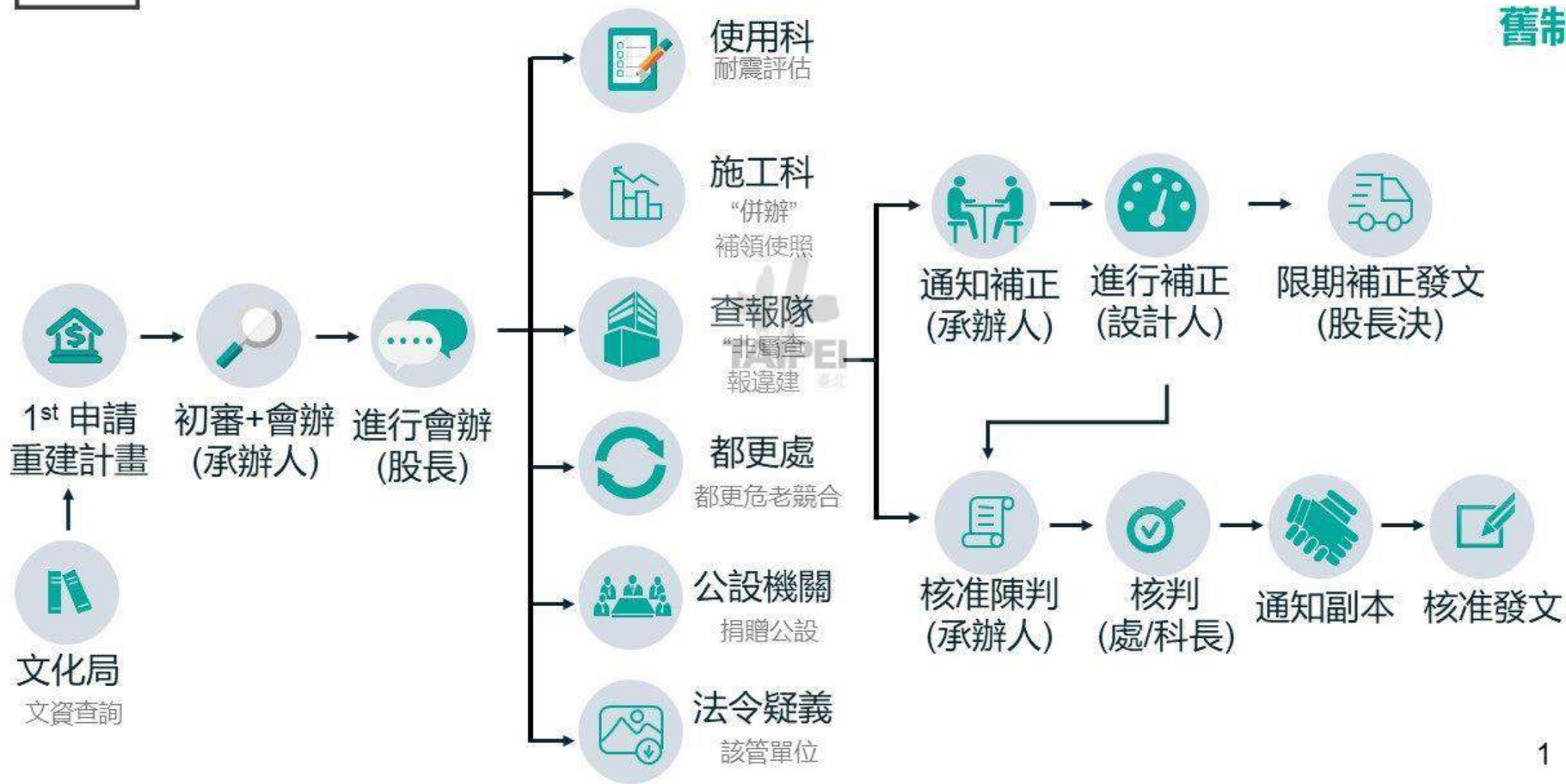


簡化審查流程「分軌審准，併同核發」

01

審查流程

合併會辦 分軌審查



舊制

簡化審查流程「分軌審准，併同核發」

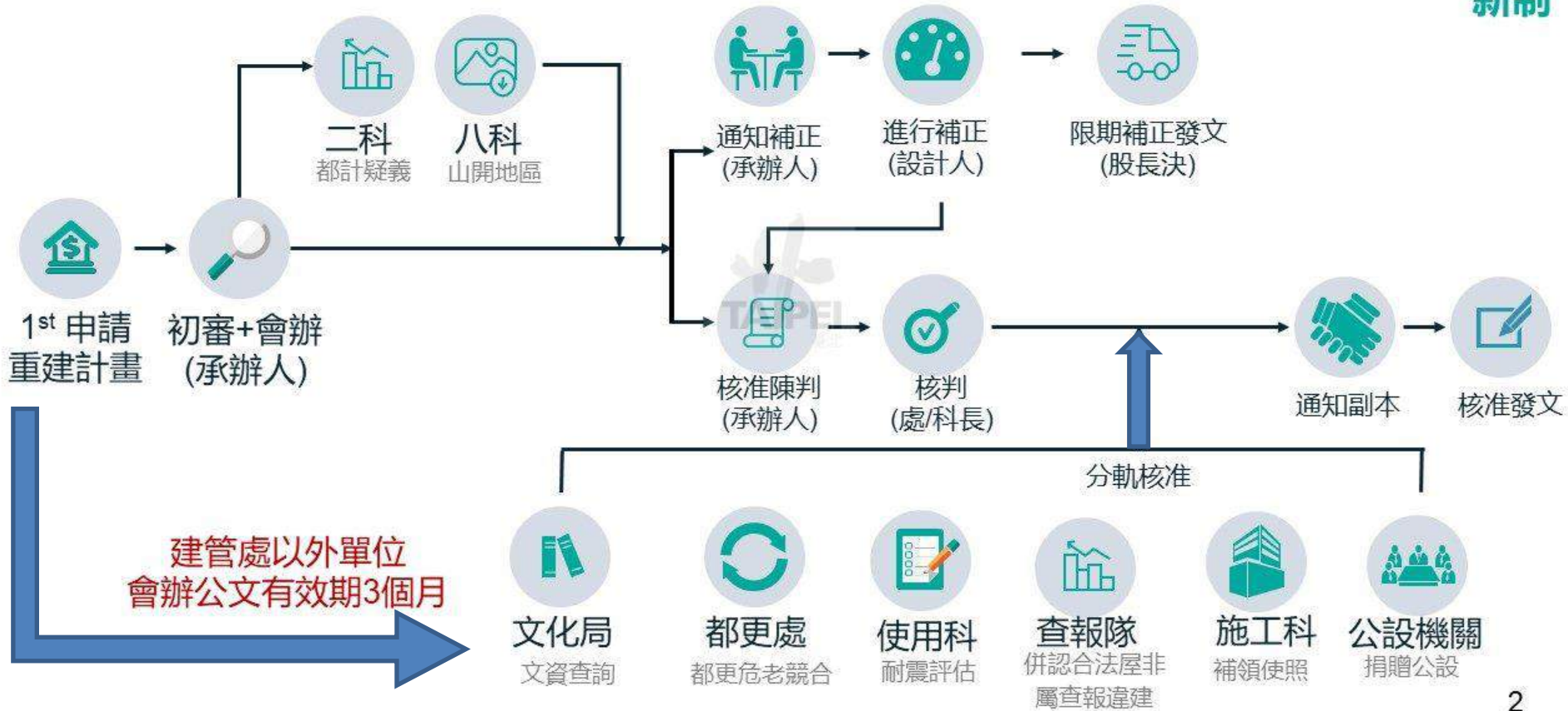
01

審查流程

合併會辦

分軌審查

新制



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日臺北市政府(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




貳

臺北市危老重建
推動師執行計畫

臺北市危老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

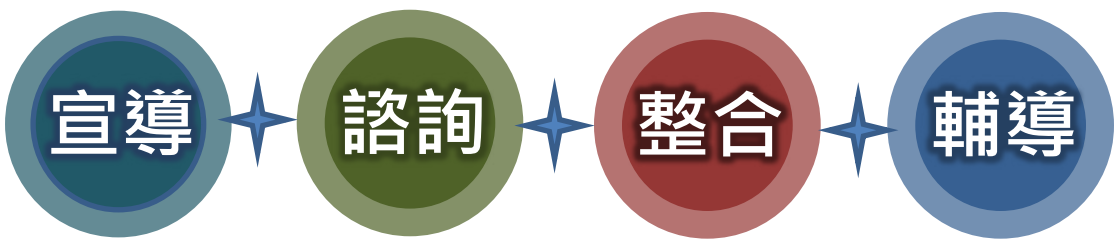
13104名
培訓危老重建推動師

132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



危老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

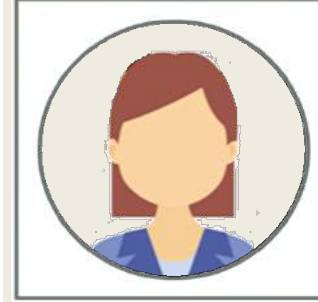
C組

不動產界
從業人員



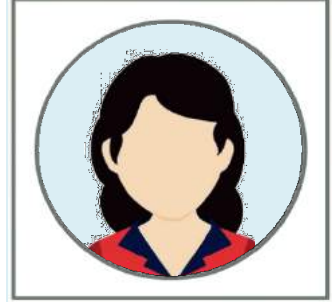
建築規劃
都市計畫
營建土木
土地開發
地政景觀
建築經理
不動產經紀
金融信託

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

危老重建推動師之培訓與聘任



簽署危老重建推動師聲明書

臺北市危老重建推動師 聲明書

本人_____參加臺北市政府都市發展局主辦之危老重建推動師培訓課程並領得結業證書，茲聲明如下：

- 一、本人已知悉「臺北市危老重建推動師培訓及獎勵執行計畫」之內容，願遵循該計畫有關推動師之輔導與獎勵事項，並接受主管機關之督導及考核。
- 二、本人願意將個人之下列真實資訊（可勾選），供臺北市建築管理工程處登載於「危老重建專區」網頁，並願接受媒合有重建需求之社區，提供法令諮詢、協助社區居民意見整合、輔導申辦耐震能力評估及協助提具重建計畫等相關事宜。
 姓名、性別（_____）、 市內電話（_____）
 手機：（_____）、 傳真：（_____）
 Line ID：（_____）、 E-mail：（_____）
 服務單位（_____）、職稱（_____）
 聯絡地址：（_____）
 專業證照：（_____）
- 三、本人 願意 不願意 配合臺北市建築管理工程處或其委託之專業機構之安排，無償進駐輪值「危老重建工作站」，為市民免費提供諮詢服務。（依執行計畫，優先招募 A、B 組人員輪值危老重建工作站）
- 四、本人如有悖離危老重建推動師之設立宗旨，損及臺北市政府聲譽，或告知民眾錯誤資訊或法令規定、提供錯誤資料等違失，肇致民眾權益損害或發生重大爭執，受書面警告達 3 次者，願受廢止推動師之資格。

聲明人：_____（簽名或蓋章）

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日



- 簽署知悉執行計畫有關危老重建推動師之輔導與獎勵事項，並願接受主管機關之監督與考核。
- 簽選個人資料願公開項目，並配合建管處網站公告，接受媒合相關輔導工作。
- 調查無償進駐「危老重建工作站」之意願。
- 簽認如有悖離危老推動師之設立宗旨或發生重大違失，願受書面警告或廢止推動師之資格。

危老重建推動師之培訓與聘任



臺北市危老重建推動師



陳筱玲

任 期：107年8月1日至109年7月31日
發證單位：臺北市政府都市發展局



危老重建推動師之輔導與獎勵

輔導 推動費



- 主管機關視推動師各階段輔導成效，衡酌戶數多寡，核予適度之輔導推動費。

輔導 積分



- 輔導完成耐震初評10分、詳評10分、重建計畫報核30分。
- 危老工作站服務每班3小時，核給2分。凡遲到、早退或蹺班，當次倒扣2分。
- 二年內累計滿30分可換證。

績優 表揚



- 二年內輔導案件累積分數達100分以上者，主管機關頒給獎狀並公開表揚。

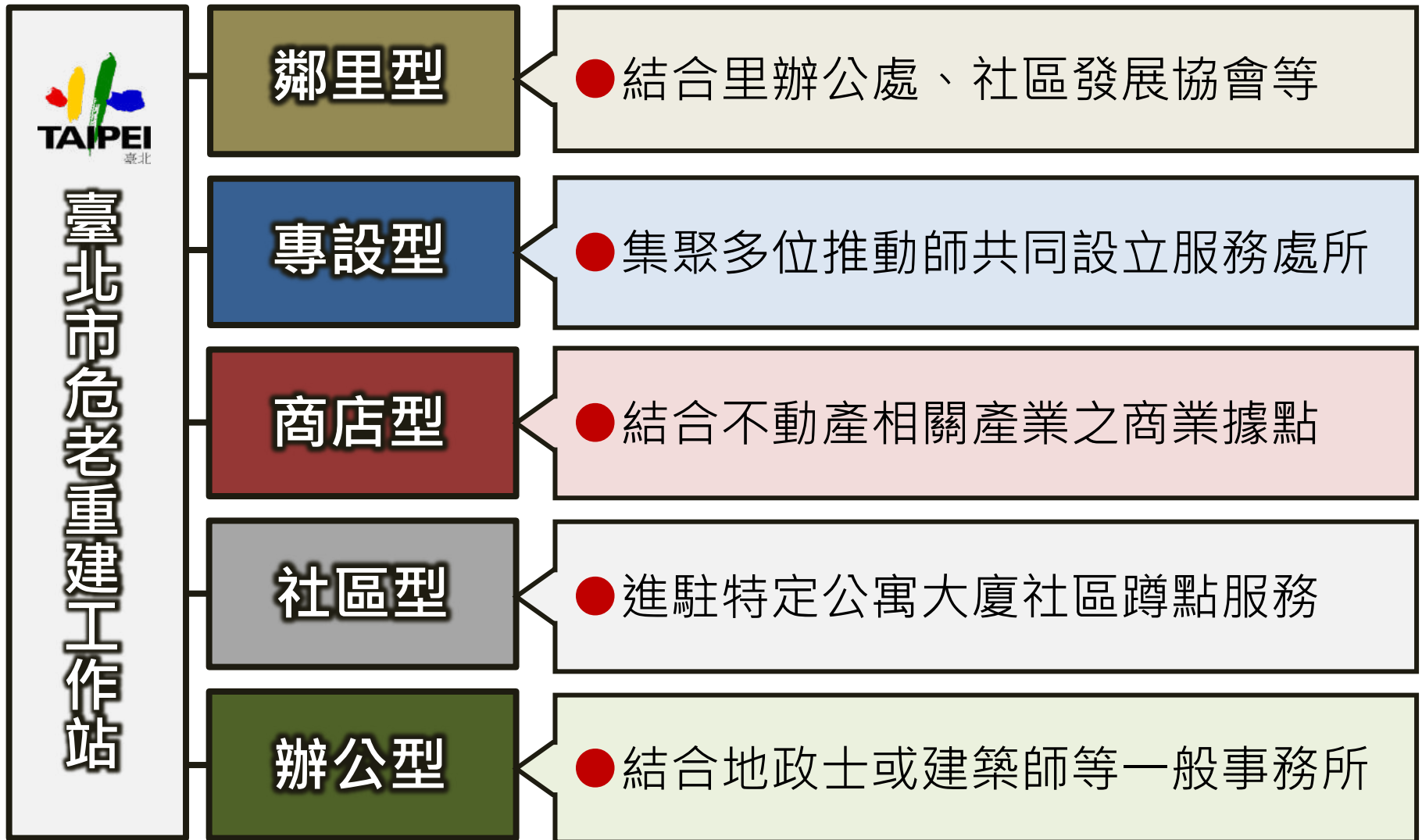
輔導推動費核發項目及額度一覽表

| 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> | | | |

叁

危老重建工作站 之設置與運作

參、危老重建工作站之設置與運作



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)

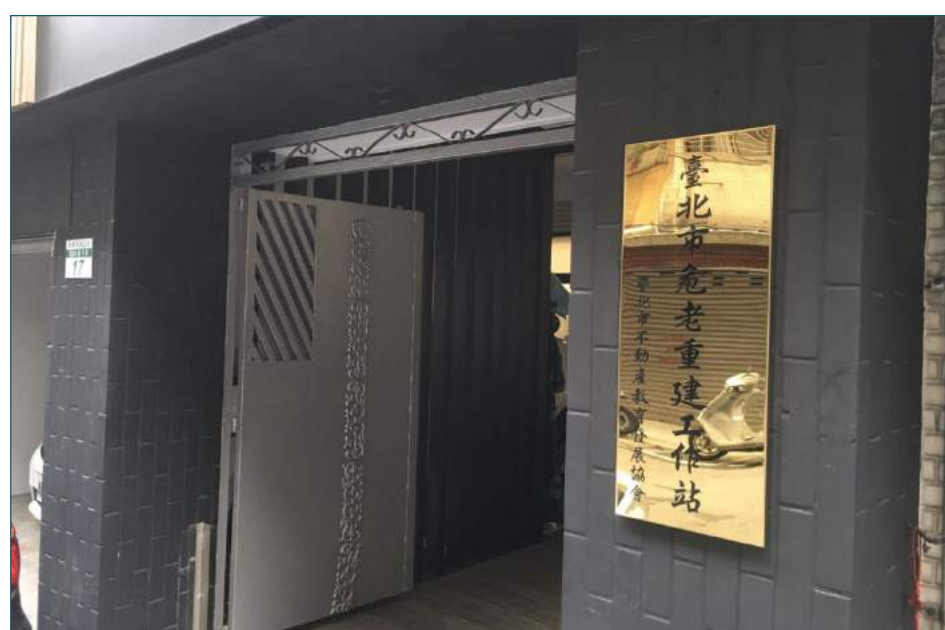
(每週至少服務3日，且合計至少服務5個時段)

| 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



伍

臺北市危老
重建推動宣導

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

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

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

陸

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。

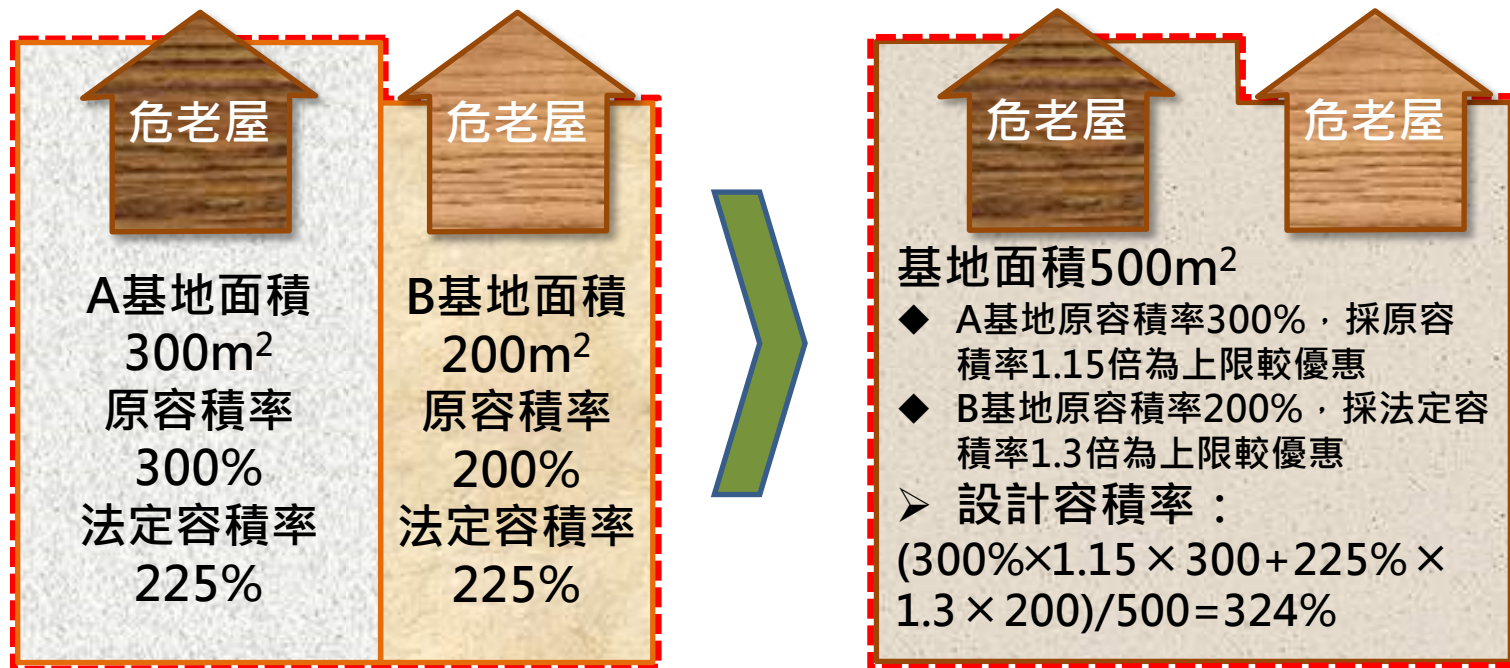
同一使用執照之連棟式公寓，能否就單棟範圍依「危老條例」申請重建？有無放寬認定或程序簡化措施？

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。

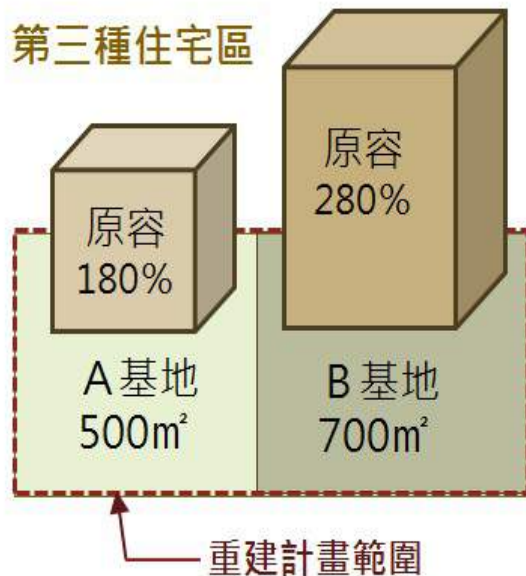
申請危老重建的基地範圍內有二筆建築基地，分別為原容積率高於及低於基準容積，其重建容積上限如何檢討計算？

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

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

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？

柒

重建個案簡介
(課堂上說明)

謝謝聆聽