



都市 危險及老舊建築物 加速重建 相關政策及子法說明

內政部營建署

科長 黃哲賢

大綱

- 壹、危老條例制定緣起
- 貳、危老條例及相關子法
- 參、重建程序及計畫內容
- 肆、危老獎補助
- 伍、案例分享

壹、危老條例制定緣起

面臨高齡化、建築老化、天然災害及都市轉型的挑戰

天然災害風險 偏高

- 標準普爾：臺灣被評估為最有可能因天災導致主權債信被降評的第9名。



私有老舊建築物可能潛在耐震能力不足

- 88.12.29 之前取得使用執照之老舊建築物可能存在耐震能力不足之疑慮。
- 建築物耐震能力評估及補強工作，以公有建築物先行執行，私有建築物則依特定、具高危險疑慮與其他類型，分階段執行。



老舊建築物數量眾多

- 全國住宅總量屋齡30年以上老屋約為384萬戶，20年後更將高達740萬戶。
- 高齡少子女化社會，對於無障礙居住環境之需日殷。

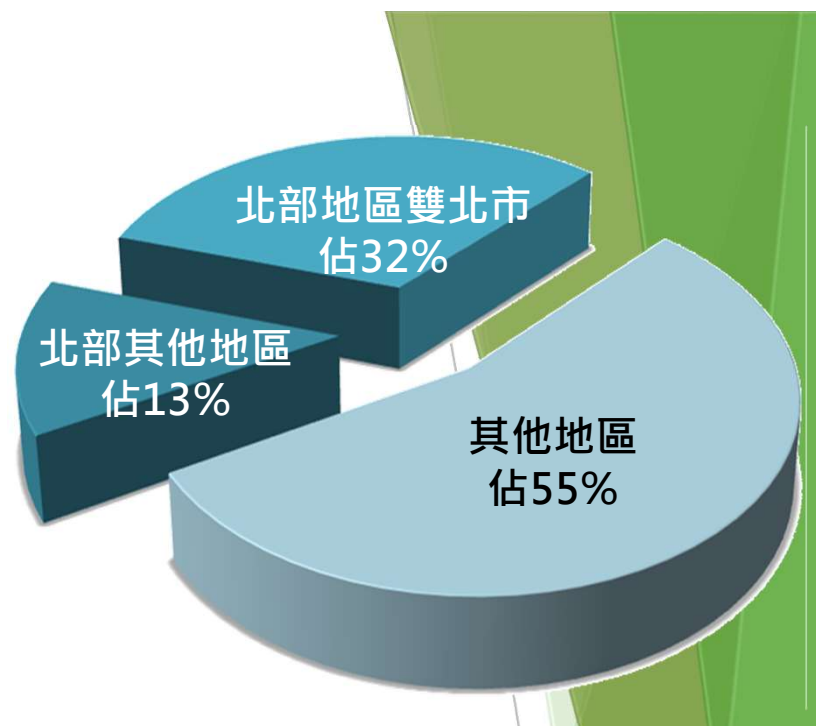
永續都市更新的期待

- 永續都市更新係以社區管理需要為中心，兼顧現在與將來，確保環境、社會與經濟得以繼續欣欣向榮。



壹、危老條例制定緣起

- 臺灣地區地震頻繁，921暨0206地震造成國人生命傷亡與財產損失，凸顯老舊建築物耐震能力不足問題。
- **屋齡30年以上老屋384萬戶**亟待更新。
- 10年後屋齡30年以上老屋增至596.9萬戶，20年後增至739.7萬戶。
- 依公有建物耐震評估經驗估算，4、5層樓未能符合耐震標準約**3.4萬棟**。



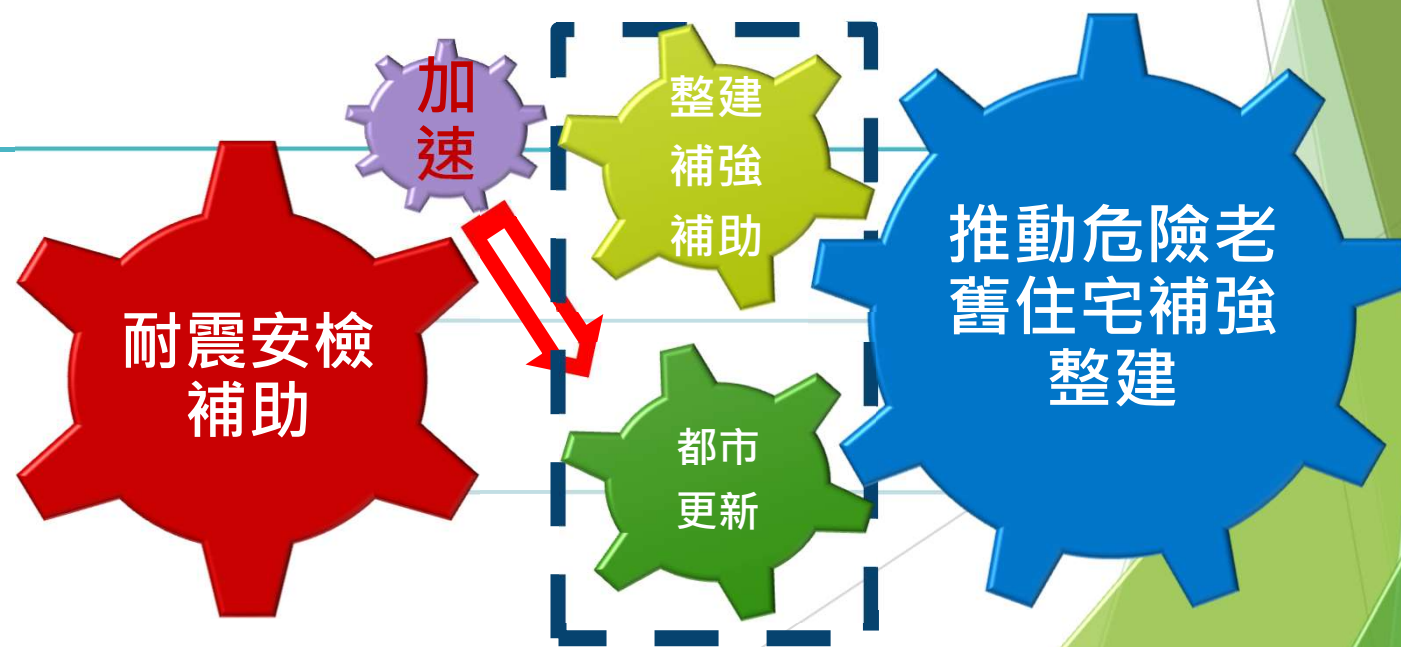
	2016年底 住宅總量	2016年 30年以上戶數	2026年 30年以上戶數	2036年 30年以上戶數
全國	8,447,017	3,839,968	5,969,601	7,397,843
臺北市	890,039	570,050	708,319	800,351
新北市	1,552,780	651,586	1,034,408	1,332,462
桃園市	801,821	253,223	465,947	658,644
臺中市	992,133	341,393	669,065	855,133
臺南市	668,730	303,281	496,918	598,726
高雄市	1,034,668	475,925	738,679 ⁴	920,025

資料來源：內政部不動產資訊平台（民國105年第4季）

壹、危老條例制定緣起

耐震能力評估

- 89年優先推動公有建築物部分。
- 105年台南0206地震引發土壤液化災情，行政院核定「**安家固園計畫(105-110年)**」，補助耐震安檢13億1,550萬元，預估件數為8.3萬件。
- 至105年12月31日止，耐震能力初步評估受理件數6,467件、詳細評估受理0件，**僅達年度計畫件數8.3萬件之6%**。



多管道促進建築物重建

	法源依據	誘因	應配合事項
一般重建	建築法	□ 時程較快 □ 行政審查 □ 都市計畫容積獎勵 □ 土地使用管制容積獎勵	□ 所有權人100%同意 □ 依建築法規規定取得建築執照
都市更新	新修訂 都市更新條例	□ 多數決，法定同意比例提高 □ 容積獎勵朝向審查制 □ 稅捐減免 □ 放寬部分高度限制 □ 危險屋納入劃定條件	□ 最小單元面積 □ 單元劃定及都更計畫依都市計畫程序辦理 □ 依程序辦理公開展覽、說明會、公聽會、聽證會等 □ 需經委員會審議
危老建物重建	都市危險及老舊建築物加速重建條例	□ 容積獎勵 □ 稅捐減免 □ 放寬建蔽率與高度限制 □ 免都市更新程序 □ 無基地規模限制	□ 所有權人100%同意 □ 適用都市計畫範圍內危險及老舊建築物之規定 □ 依建築法規規定取得建築執照

政府更積極作為—催生危老條例

立法背景

Q 想重建，已有「建築法」和「都市更新條例」，為何還要另訂《危老條例》？

不一樣嗎？



提供獎勵誘因

都市更新條例有更新單元面積限制。建築法是為實施建築管理，並無容積獎勵機制，「危老條例」是推動「重建」相關配套：

容積獎勵

稅賦減免

放寬高度
建蔽管制



程序簡化快速

讓小基地也可進行重建，使危險及老舊建物可優先被處理。

- 行政審查約為2個月。



申請主體單純

新建物的起造人即可提出申請。

- 起造人：建造建築物的申請人。

簡單·快速·有獎勵

貳、危老條例及相關子法

危老適用範圍及條件 §3第1項及第3項

都市計畫範圍內合法建築物

+

非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者。

+

屬下列其一之危險或老舊建築物：

- ① ● 主管機關依法通知**限期拆除**、逕予強制拆除，或經評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- ② ● 已依建築法第81條、第82條拆除，**基地未完成重建者**。
- ③ ● **結構安全性能評估結果未達最低等級者**。(未達乙級者)
- ④ ● 屋齡三十年以上，**結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且未設置升降設備者**。
- ⑤ ● 屋齡三十年以上，**結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益者**。

無需詳評

需詳評

初步評估結果

甲級
(尚無疑慮)

乙級
(有安全之虞)

未達
乙級

危老重建
有何**條件**??

都市計畫
範圍

非古蹟、
歷史建築

合法房屋

何種
危老屋
可以
申請重建
??

1. 政府張貼紅、黃單
或海砂屋

2. 依政府通知拆除
且未建築完成

3. 初評結果**未達乙級**

4. 30年、**無電梯**、
初評結果為**乙級**

5. 30年、**有電梯**、
詳評結果補強不具效益

初步評
估結果

甲級
(尚無疑
慮)

乙級
(有安全
之虞)

未達
乙級

重建申請程序 §5第1項

- ▶ 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。

申請期限 §5第2項

都市計畫區內、非古蹟
歷建、合法建築

政府張貼紅黃單
或
辦理耐震評估

取得**全體**土地及建築物
所有權人**同意**

起造人向宜蘭縣建設處
申請重建計畫核准

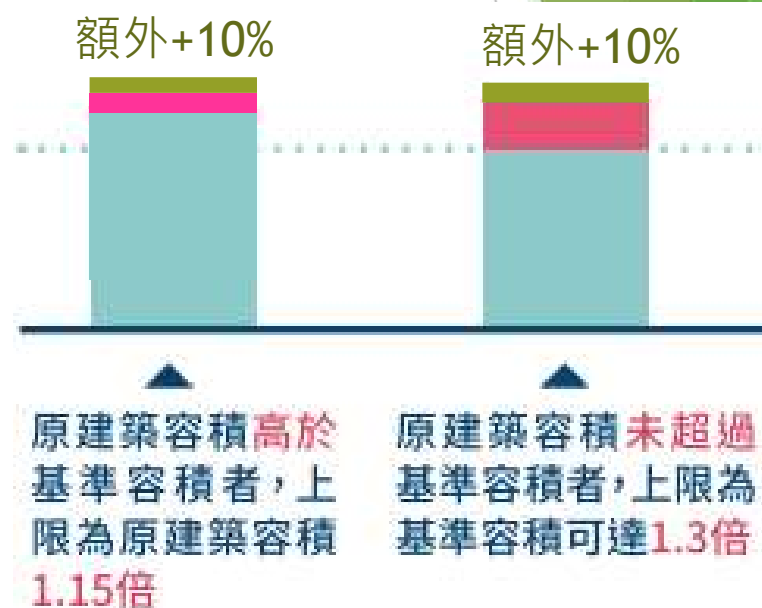
申請建築執照

規定獎勵上限§6第1項

- ▶ 獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地**1.3倍之基準容積**或各該建築基地**1.15倍之原建築容積**，不受都市計畫法第85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。

時程獎勵

- ▶ 本條例**施行後3年內**申請之重建計畫，再給予**基準容積10%**之獎勵，不受前項上限之限制。

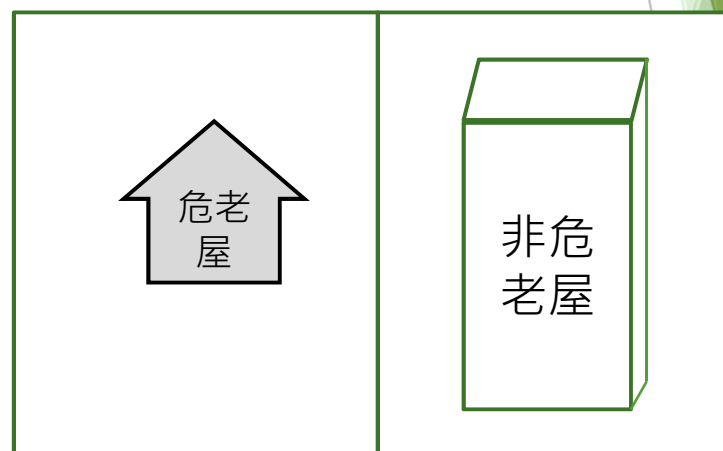
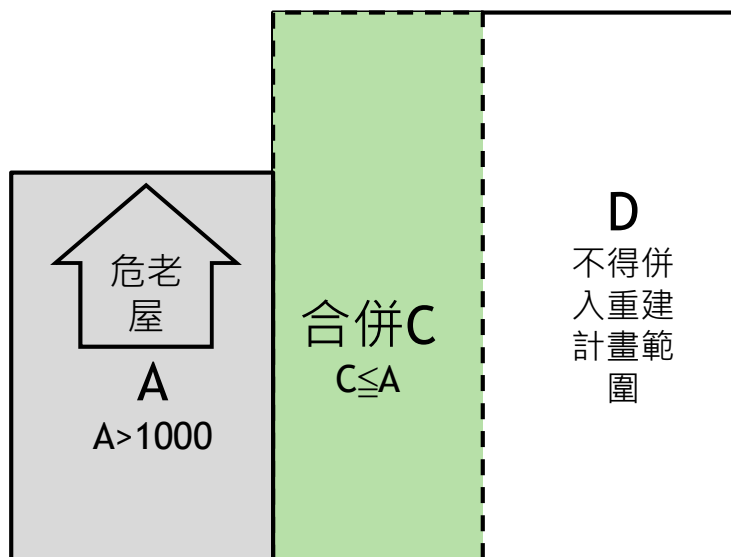


內政部營建署107年05月17日營署更字第1070030847號函

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，自不受本條例第6條容積獎勵相關規定之限制。

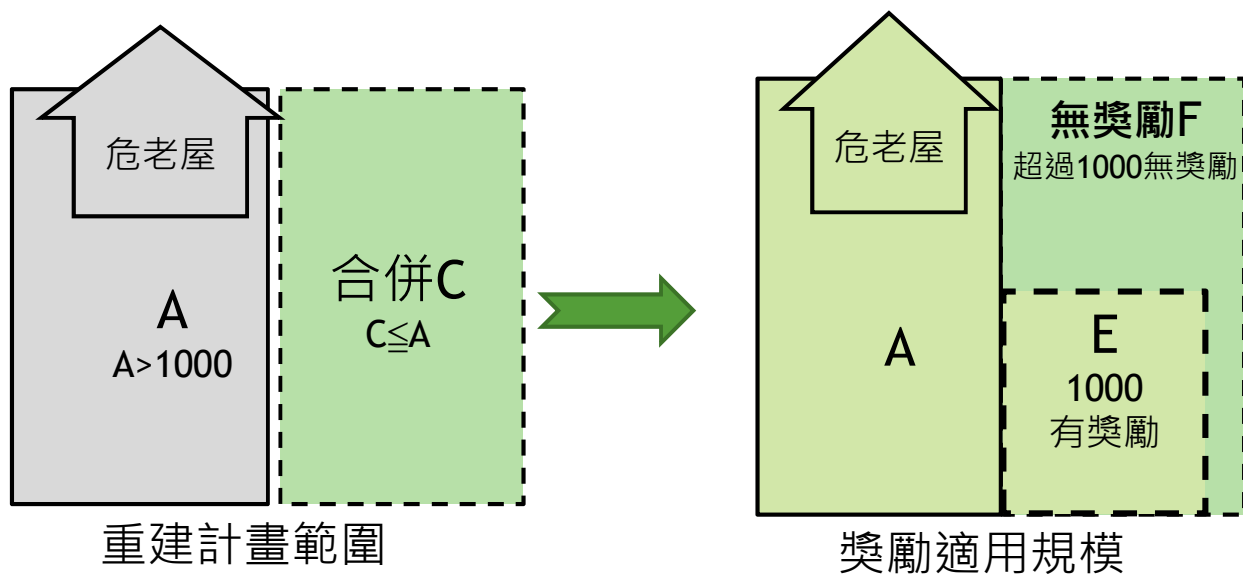
合併建築規定§3第2項

- ✓ 危老重建時，得合併鄰接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。



合併建築獎勵限制 §6第3項

- 合併之建築物基地或土地，超過 1,000 平方公尺部分，不得適用容積獎勵。



放寬建蔽率及高度 §7

- ▶ 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

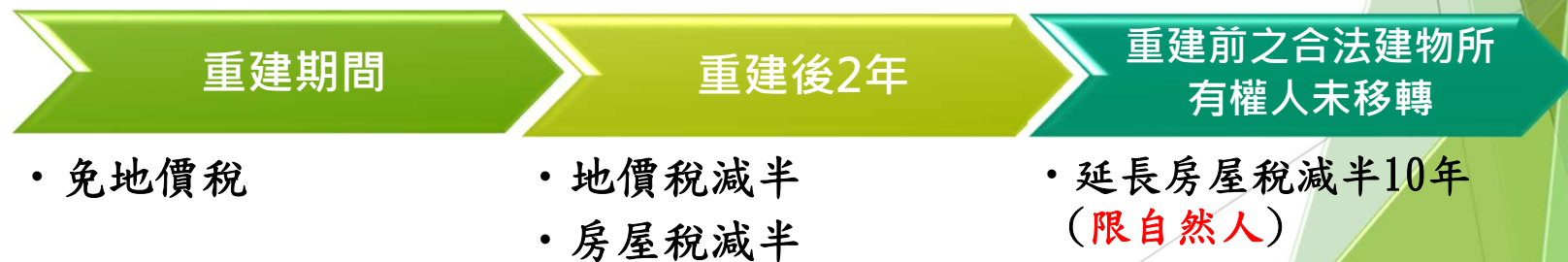
建築高度放寬

宜蘭縣

- ✓ 不放寬住宅區之建蔽率。
- ✓ 不放寬建築高度。

稅捐減免 §8第1項

- ◆ 本條例施行後5年內申請之重建計畫
- ◆ 稅捐減免：
 - 一、**重建期間**土地無法使用者，免徵地價稅。
 - 二、**重建後**地價稅及房屋稅減半徵收2年。
 - 三、**重建前**合法建築物所有權人為**自然人**者，且持有**重建後**建築物，於前款房屋稅減半徵收2年期間內**未移轉**者，得**延長其房屋稅減半徵收**期間至喪失所有權止，但以**10年**為限。



政府提供貸款信用保證 §10

- ✓ 各級主管機關得就**重建計畫**給予補助，
- ✓ 提供重建工程必要**融資貸款信用保證**：
 - 一、經直轄市、縣（市）主管機關依前條第一項規定**輔導協助**，評估其必要**資金**之取得有**困難**者。
 - 二、以**自然人為起造人**，無營利事業機構協助取得必要資金，經直轄市、縣（市）主管機關**認定**者。
 - 三、經直轄市、縣（市）主管機關評估後**應優先推動重建**之地區。

信用貸款保證

■ 合作對象：中小企業信用保證基金

貸款對象

經直轄市、縣（市）主管機關認定符合本條例第10條第1項各款所定得提供重建工程必要融資貸款信用保證者，且**重建前建築物用途供住宅使用**。（第5點）

- 1.經縣市政府依第9條第1項規定**輔導協助**，評估其必要資金之取得有困難者。
- 2.以**自然人為起造人**，無營利事業機構協助取得必要資金，經各縣市主管機關認定者。
- 3.各縣市主管機關評估後**應優先推動地區**。

貸款利率

依**各承貸金融機構**規定辦理。

期限

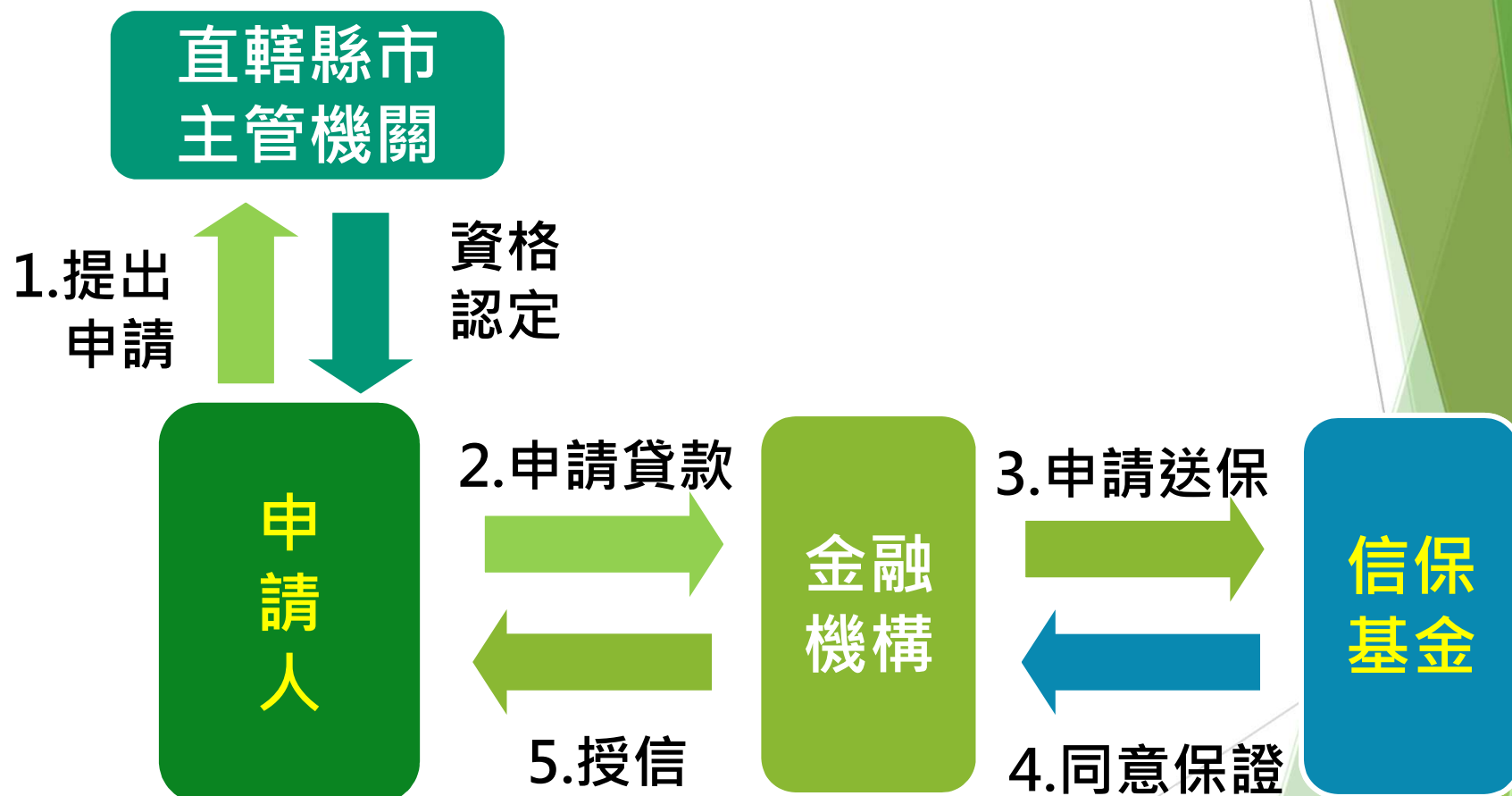
承貸金融機構核定貸款攤還期限為準，**最長不得超過5年**。

信保條件

信用保證成數9成，保證手續年費率固定0.3%，借款人負擔。

信用貸款保證

■ 信用保證之送保流程



信用貸款保證

信保基金簽約金融機構

台灣銀行	台灣土地銀行	合作金庫商業銀行	第一商業銀行
華南商業銀行	彰化商業銀行	上海商業儲蓄銀行	台北富邦銀行
國泰世華商業銀行	中國輸出入銀行	高雄銀行	兆豐國際商業銀行
花旗(台灣)商業銀行	澳盛(台灣)商業銀行	臺灣中小企業銀行	渣打國際商業銀行
台中商業銀行	京城商業銀行	匯豐(台灣)商業銀行	瑞興商業銀行
華泰商業銀行	臺灣新光商業銀行	陽信商業銀行	板信商業銀行
三信商業銀行	聯邦商業銀行	遠東國際商業銀行	元大商業銀行
永豐商業銀行	玉山商業銀行	凱基商業銀行	星展(台灣)銀行
台新國際商業銀行	日盛國際商業銀行	安泰商業銀行	中國信託商業銀行
台北市第五信用合作社	基隆第一信用合作社	基隆市第二信用合作社	淡水第一信用合作社
新北市淡水信用合作社	宜蘭信用合作社	桃園信用合作社	新竹第一信用合作社
新竹第三信用合作社	台中市第二信用合作社	彰化第一信用合作社	彰化第五信用合作社
彰化第六信用合作社	彰化第十信用合作社	彰化鹿港信用合作社	嘉義市第三信用合作社
台南第三信用合作社	高雄市第三信用合作社	花蓮第一信用合作社	花蓮第二信用合作社
澎湖第一信用合作社	澎湖第二信用合作社	金門縣信用合作社	

註：59個簽約金融機構，分支營業單位總計有3,600餘個遍佈全國

重建時申請文件

細則§4



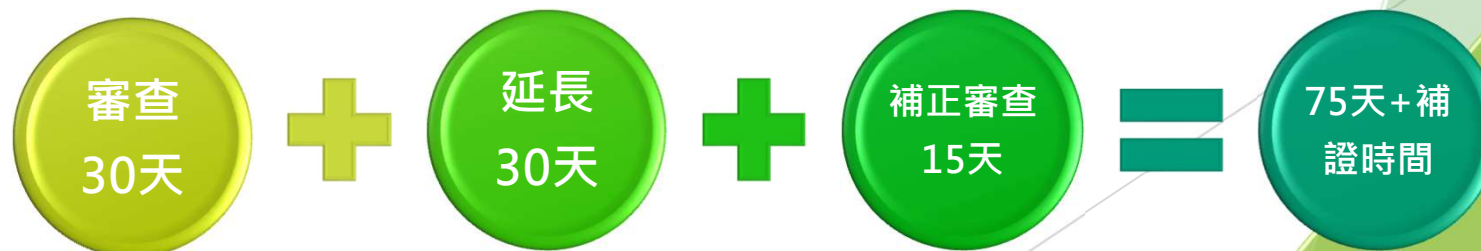
重建計畫內容

細則§5

- 一、重建計畫範圍。
- 二、土地使用分區。
- 三、經依法開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說。
- 四、申請容積獎勵項目及額度。
- 五、獎勵辦法規定應取得之證明文件及協議書。
- 六、各縣市政府規定應載明之事項。

准駁規定§6

- ✓ 政府機關**受理申請**案件日起**30日**內完成**審核**。
- ✓ 情形特殊者，得**延長30日**，並以**1次**為限。
- ✓ 案件應予**補正**者，政府機關應**一次通知**申請人**限期補正**
- ✓ 申請人**補正後15日內**審查完竣
- ✓ 未補正或補正不完全者，予以駁回。
- ✓ 案件**審核**符合規定者，應予核准；不合規定，駁回其申請。



核准案申請建照時效§7

起造人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**，原核准**失其效力**。但經直轄市、縣（市）主管機關**同意者**，得**延長180日**，並以1次為限。



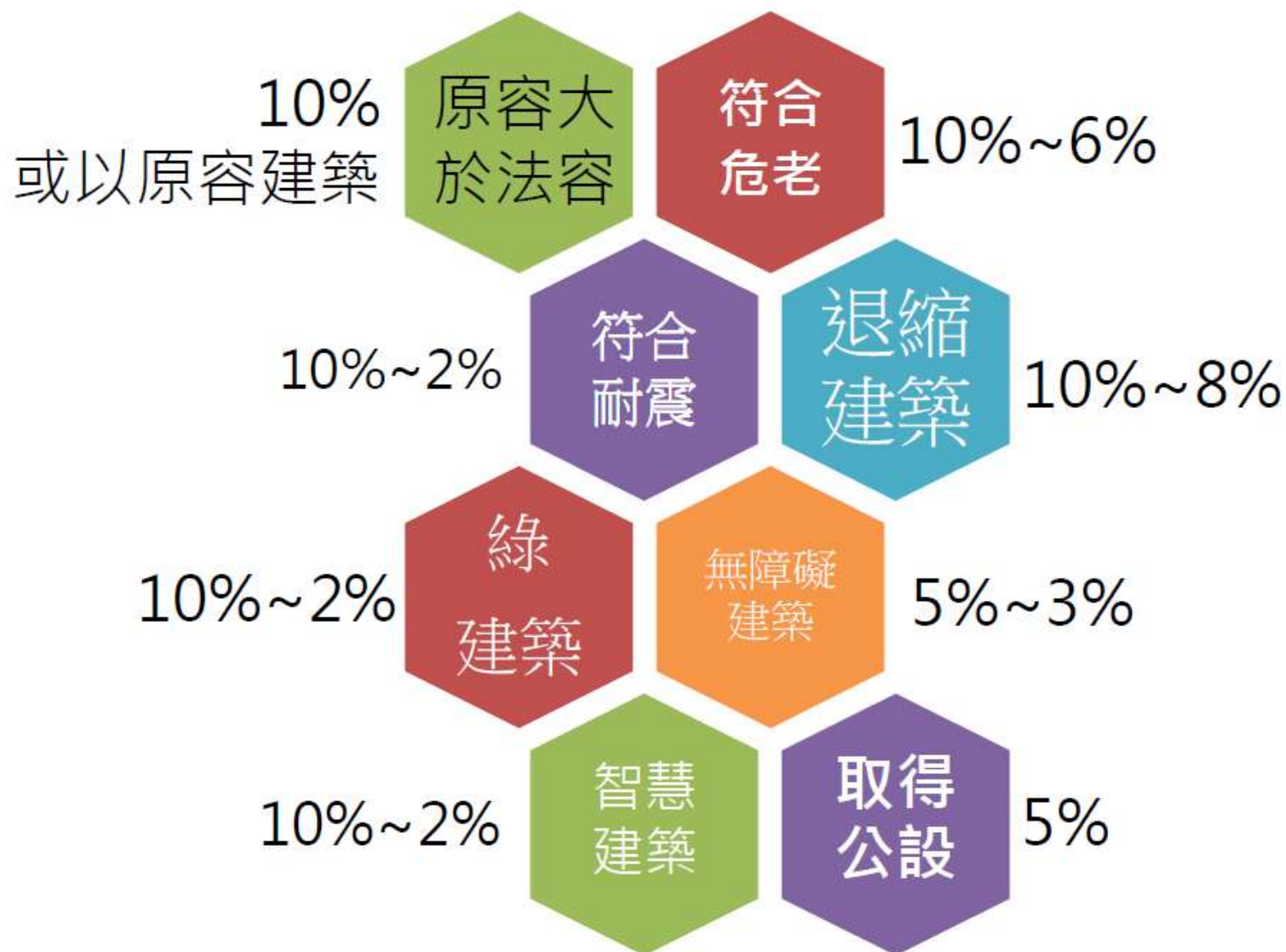
減免稅捐申請程序及文件§9

- ✓ **免徵地價稅**：**起造人**申請直轄市、縣(市)主管機關**認定**重建期間土地無法使用期間後，**轉送**主管稅捐稽徵機關依法辦理。
- ✓ **減徵地價稅及房屋稅**：**起造人**檢附下列文件向主管稅捐稽徵機關申請辦理：
 - (一)**重建後**全體土地及建築物所有權人**名冊**，並**註明**是否為**重建前合法建築物所有權人**。
 - (二)申請重建計畫檢附名冊。
 - (三)其他相關證明文件。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

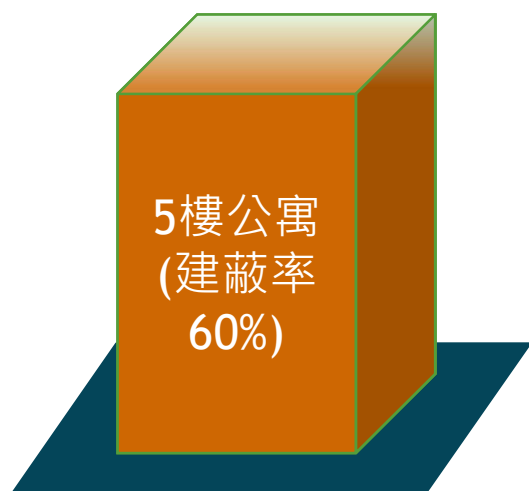


獎勵項目



原容積高於基準容積辦法§3

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**。



$$60\% \times 5 = 300\%$$

$$300\% - \text{不計入樓地板面積} = 275\% (\text{假設值})$$

$$275\% > 225\% (\text{第三種住宅區容積率})$$

符合危險及老舊建築物條件辦法§4

原建築基地符合本條例第三條第一項各款之容積獎勵額度，規定如下：

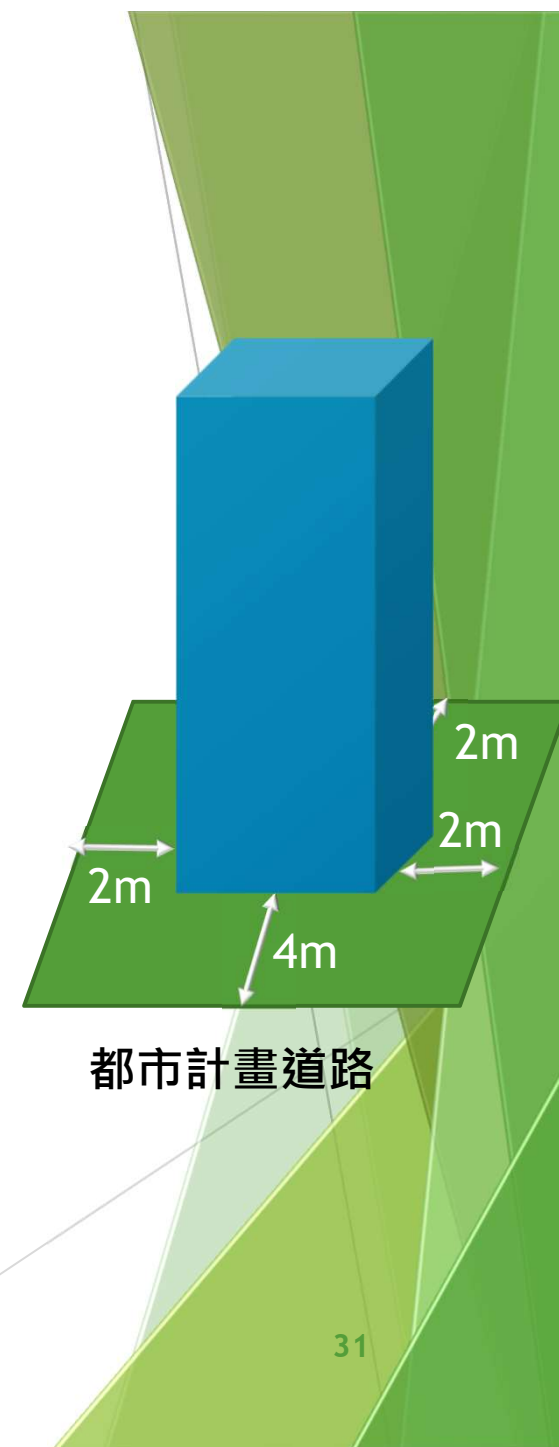
- 一、第一款：基準容積百分之十。(紅黃單、未完成重建)
- 二、第二款：基準容積百分之八。(初評未達乙級)
- 三、第三款：基準容積百分之六。(30年以上、有無電梯)

內政部107年10月12日研商危老條例合併鄰地、容積獎勵及工業區適用相關疑義會議紀錄。

建築基地退縮建築者辦法§5

10%：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。

8%：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。



建築物耐震設計 辦法§6

- ◆ 建築物耐震設計之容積獎勵額度，規定如下：
 - 一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。
 - 二、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：
 - (一) 第一級：基準容積百分之六。
 - (二) 第二級：基準容積百分之四。
 - (三) 第三級：基準容積百分之二。
- ◆ 前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。



綠建築 辦法§7

◆ 取得候選等級綠建築證書之容積獎勵額度，規定如下：

一、鑽石級：基準容積百分之十。

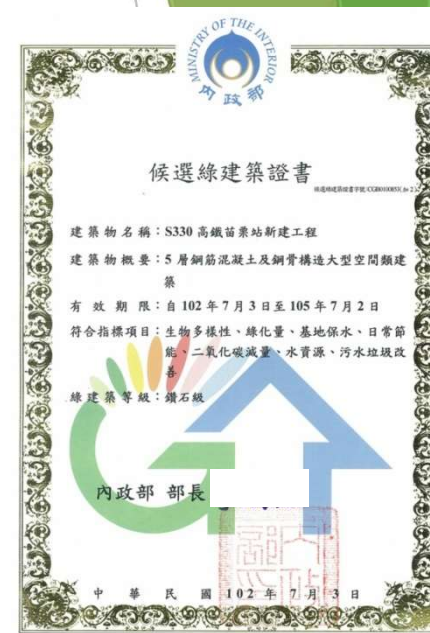
二、黃金級：基準容積百分之八。

三、銀級：基準容積百分之六。

四、銅級：基準容積百分之四。

五、合格級：基準容積百分之二。

◆ 重建計畫範圍內建築基地面積達500平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。



智慧建築 辦法§8

◆取得候選等級智慧建築證書之容積獎勵額度，規定如下：

一、鑽石級：基準容積百分之十。

二、黃金級：基準容積百分之八。

三、銀級：基準容積百分之六。

四、銅級：基準容積百分之四。

五、合格級：基準容積百分之二。

◆重建計畫範圍內建築基地面積達500平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。



建築物無障礙設計 辦法§9

- 一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。
- 二、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：
 - (一) 第一級：基準容積百分之四。
 - (二) 第二級：基準容積百分之三。

前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。

無障礙住宅建築標章



住宅性能評估

協助取得及開闢周邊公設獎勵 辦法§10

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，容積獎勵額度以基準容積**百分之五**為上限，計算方式如下：

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地之獎勵容積=公共設施用地面積 X (公共設施用地之公告土地現值/建築基地之公告土地現值) X 建築基地之容積率。

Q1：公共設施用地倘已完成開闢得否適用容獎辦法第10條？

A：公共設施用地倘**已完成開闢**，則於申請重建時**無再協助開闢之必要**，惟仍應依前揭規定完成移轉登記後，始得核發使用執照。

Q2：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如何界定？

A：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**。

(內政部營建署107年04月17日營署更字第1070022770號)

簽訂協議書及繳交保證金事項 辦法§11

申請**第六條至第九條之容積獎勵**，應依下列規定辦理：

- 一、與縣市政府簽訂**協議書**。
- 二、於**領得使用執照前**繳納**保證金**。
- 三、於**領得使用執照後二年內**，取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估。

保證金計算：

由直轄市、縣(市)**主管機關得依實際需要訂定**；**未訂定者**，依下列公式計算：

應繳納之保證金額 = 重建計畫範圍內土地當期公告現值
X 0.45 X 申請第六條至第九條之獎勵容積樓地板面積。

保證金退還：取得標章或通過評估者，保證金無息退還。
未取得或通過者，不予退還。

保
證

申請獎勵項目優先順序

辦法§12

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所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵。

第3-6條

§3原容積高於
基準容積
§4符合危老
§5退縮建築
§6耐震設計



第7-10條

§7綠建築
§8智慧建築
§9無障礙設計
§10協助開闢公
設



條例§ 6上限

1.3倍基準容積
或
1.15倍原容積

委託評估人、申請文件、評估機構資格 評估辦法§3

委託者：

1. **逾半數**建築物所有權人同意，並委由1人代表。
2. 建築物為公寓大廈，其公寓大廈管理委員會得**檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄**，申請結構安全性能評估。

檢具文件：建築物權利證明、使用執照影本(或經直轄市、縣(市)政府主管機關認定**合法建築物**證明文件)。

受託評估機構：經中央主管機關**評定公告**之共同供應契約機構。

評估方式 評估辦法§4

- 1.初步評估：受託機構應派評估人員依**評分表**辦理現場勘查檢測。
- 2.詳細評估：受託機構應派評估人員依**共同供應契約所定評估方式**辦理現場勘查檢測。
- 3.評估報告：辦理結構安全性能評估後應依前述規定內容製作評估報告書，並由委託之機構及評估人員**完成簽署**。

報告沿用 評估辦法§6

106.12.31前依住宅性能評估辦法辦理之結構安全性能評估報告書亦得適用。

說明：初步評估表共有15項評估，總分為100分，等級為甲、乙兩級及未達乙級。

甲級：評估分數 ≥ 70 (危險度總評估 $R \leq 30$) 乙級：70>評估分數 ≥ 55 (30< $R \leq 45$)。

初步評估等級

◆ 初步評估表共有15項評估。

◆ 總分：100分

◆ 等級：甲級及乙兩級。

✓ 甲級：評估分數 ≥ 70

(危險度總評估 $R \leq 30$)

✓ 乙級：70>評估分數 ≥ 55

(危險度總評估 $30 < R \leq 45$)。

✓ 未達乙級：評估分數 < 55

(危險度總評估 $R \geq 46$)

結構安全耐震能力初步評估之評分表

項次	項目	配分	評估內容	權重	評分	
1	結構系統	5	☐ 單跨(1.0) ☐ 雙跨(0.67) ☐ 三跨(0.33) ☐ 四跨以上(0)			
2		地下室面積比： r_b	2	$0 \leq (1.5 - r_b) / 1.5 \leq 1.0$ ； r_b ：地下室面積與建築面積之比		
3		平面對稱性	3	☐ 不良(1.0) ☐ 尚可(0.5) ☐ 良(0)		
4		立面對稱性	3	☐ 不良(1.0) ☐ 尚可(0.5) ☐ 良(0)		
5		梁之跨深比 b	3	當 $b < 3$ ： $w = 1.0$ ；當 $3 \leq b < 8$ ： $w = (8 - b) / 5$ ；當 $b \geq 8$ ： $w = 0$		
6		柱之高深比 c	3	當 $c < 2$ ： $w = 1.0$ ；當 $2 \leq c < 6$ ： $w = (6 - c) / 4$ ；當 $c \geq 6$ ： $w = 0$		
7		軟弱層顯著性	3	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無(0)		
8	結構細部	5	雙規區隔牆加勁(由設計平面評估)			
9		窗台、氣窗造成短柱嚴重性	3	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無(0)		
10		牆體造成短梁嚴重性	3	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無(0)		
11	結構現況	2	柱之損害程度			
12		牆之損害程度	2	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無(0)		
13		裂縫鑄鋼滲水等程度	3	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無(0)		
14	定量分析	30	475年耐震能力初步評估 $w = \frac{A_1}{A_{1,200}} \leq 0.25, w = 1; \text{當 } 0.25 < \frac{A_1}{A_{1,200}} < 1, w = \frac{1}{2} \left(1 - \frac{A_1}{A_{1,200}} \right); \text{當 } \frac{A_1}{A_{1,200}} > 1, w = 0$ $A_1 = \min[A_{1,200}, A_{1,475}]$			
15		2500年耐震能力初步評估 $w = \frac{A_2}{A_{2,200}} \leq 0.25, w = 1; \text{當 } 0.25 < \frac{A_2}{A_{2,200}} < 1, w = \frac{1}{2} \left(1 - \frac{A_2}{A_{2,200}} \right); \text{當 } \frac{A_2}{A_{2,200}} > 1, w = 0$ $A_2 = \min[A_{2,200}, A_{2,2500}]$				
分數總計		100	評分總計(P)：			
額外評估項目：此部分為外加評分項目，評估人員應就表列「額外增分」、「額外減分」事項，各項最高配分為2分，總共最高配分為8分；減分最高配分為2分。						
額外增分	A	分期興建或工程品質有疑慮				
	B	曾經受災害者，如土石流、火災、震災、人為破壞等				
	C	使用用途由低活載重改為高活載重使用者				
	D	傾斜程度明顯者				
額外減分	E	使用用途由高活載重改為低活載重使用者				
額外評分總計(S)：						
總評估分數(R)=P+S=						

說明：初步評估分為定性及定量

國有土地參與危老重建

□ 法令依據

國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物重建作業辦法

□ 辦理程序

國有財產署、住都中心受理國有非公用土地評估參與



住都中心提經董事會通過



住都中心以自有資金購買國有土地、參與重建



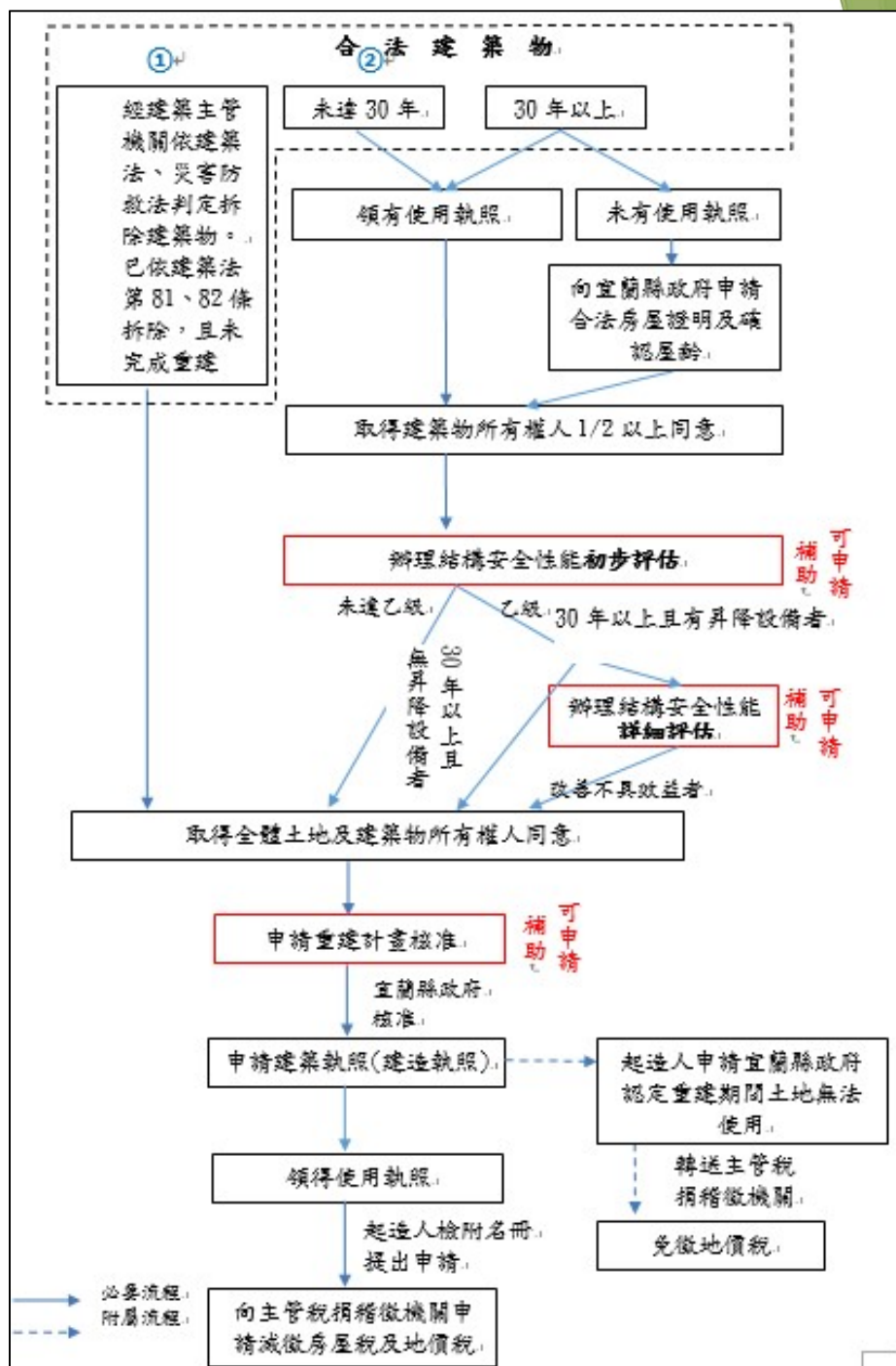
重建後分回房地依政策作為住宅或出售

住都中心參與危老重建重點規定

- (一) 符合危老重建條例第三條之規定。
- (二) 依危老重建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。
- (三) **國有合法建物或土地面積超過危老重建案基地範圍內合法建築物或土地總面積二分之一者**，住都中心評估擔任主導該案相關事宜之可行性。
- (四) 住都中心評估同意參與時，由**國產署**(含其分署或辦事處)**出具**國有土地及合法建築物同意**參與危老重建**案公函予申請人，**並副知當地直轄市、縣(市)政府**。
- (五) 完成價購及移轉作業，由**住都中心**於核准建造執照前，**出具同意書**(含土地使用權同意書)。

參、重建程序及計畫內容

重建計畫審查流程



重建計畫書內容及應檢附文件

宜蘭縣

應檢附文件

- 1.適用範圍證明文件影本(如：結構安全性能評估報告、非具有歷史、文化、藝術及紀念價值證明)
- 2.合法建築物證明文件或屋齡證明文件
- 3.重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書
- 4.重建計畫範圍內土地及建物登記謄本
- 5.建築師簽證之無涉法定空地重複使用檢討文件影本
- 6.申請建築容積獎勵應檢附文件：原建築容積高於基準容積之建築物計算圖說、標章、候選證書或通過評估之證明文件。
- 7.土地捐贈同意書及切結書
- 8.土地使用分區證明

需簽訂協議書獎勵項目

□ 協議書

- 耐震設計標章及耐震標章
- 新建住宅性能評估之結構安全性能
- 綠建築
- 智慧建築
- 無障礙住宅建築標章
- 新建住宅性能評估之無障礙環境

▶ 容積獎勵辦法§11

- ▶ 起造人申請第6條至第9條之容積獎勵，應與直轄市、縣(市)政府簽訂協議書。

協議書內容

「擬訂宜蘭縣○○鄉(鎮、市)○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
立協議書人

茲就乙方擔任起造人擬具之「擬訂宜蘭縣...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，並經宜蘭縣(建設處)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

包括宜蘭縣○○鄉(鎮、市)○段○小段○地號(等)○筆土地，面積○○平方公尺(詳附件)。

.....

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：以本案申請耐震設計標章及耐震標章之獎勵容積乘以○○○○(如公告現值*0.45)計算，應繳納保證金合計新臺幣____萬元整。
- 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**申請建造執照時繳納**新臺幣____萬元整，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。

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

申請重建容積獎勵項目表				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%	%
本業依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定(109.5.9 以前時程獎勵 10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制)。 ☐ 1.3 倍基準容積 ☐ 1.3 倍基準容積，另申請時程獎勵 10%。 ☐ 1.15 倍原建築容積 ☐ 1.15 倍原建築容積，另申請時程獎勵 10%。 依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目，本表所列實際容積獎勵額度以宜蘭縣政府核准為準。				合計	%
建築師簽證：					

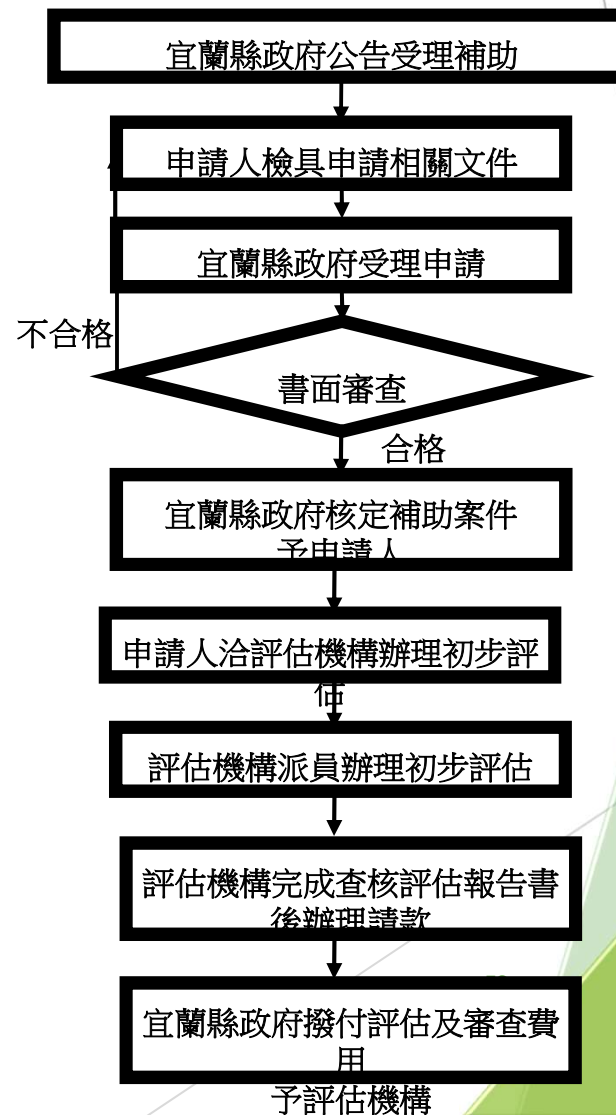
肆、危老獎補助



結構安全性能(耐震)初步評估補助

107年每棟**6000元~8000元**

108年每棟**12000元~15000元**



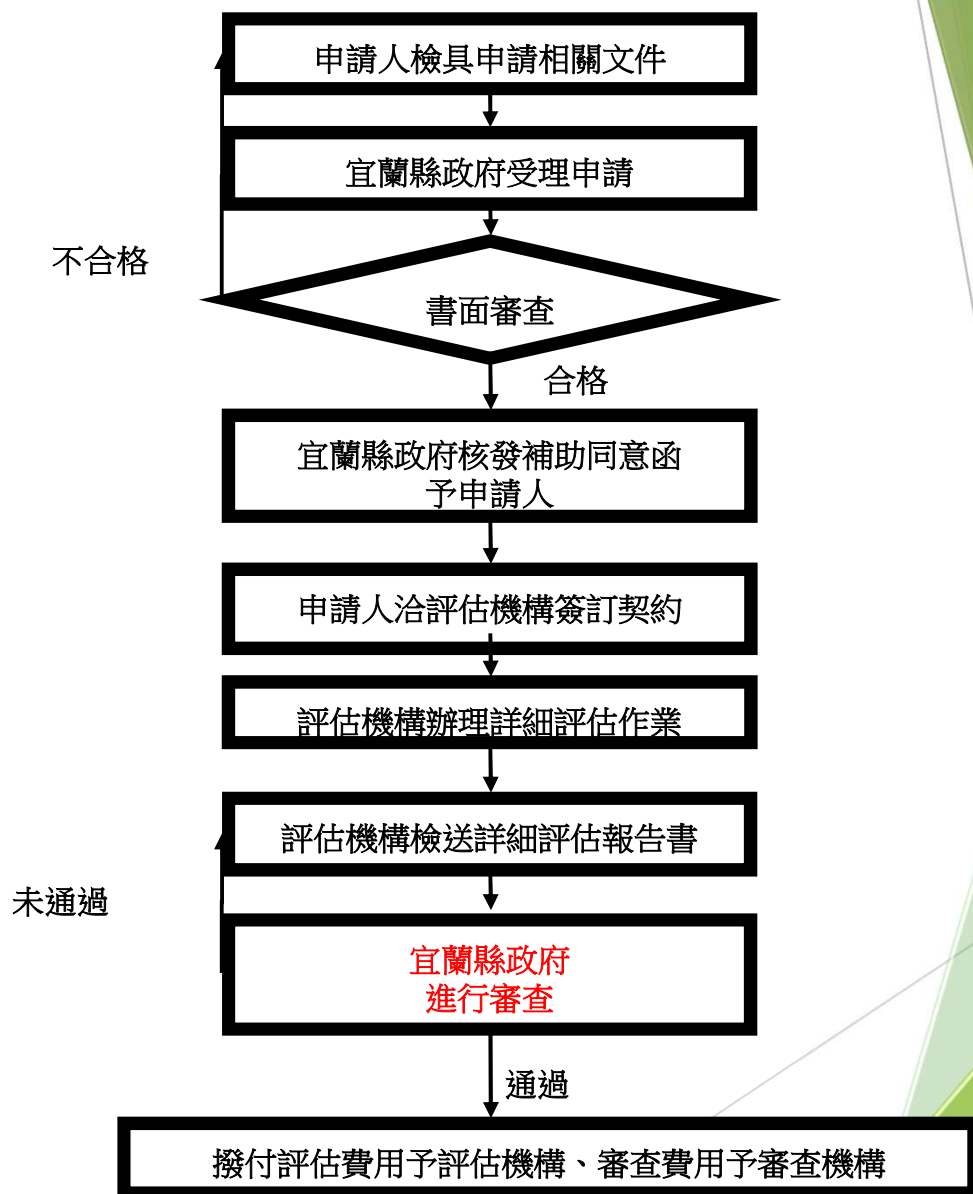
結構安全性能(耐震)初步評估補助

✓不予補助

- 1.符合本條例第三條第一項第一款所定情形。(紅黃單)
- 2.已獲中央政府機關補助耐震能力評估項目。(已申請)
- 3.建築物所有權人僅一人且非自然人。(公司行號)
- 4.建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。
(非住宅)
- 5.已申請建造執照。(興建中)
- 6.已申請報核都市更新事業計畫。(申請都市更新)
- 7.民國88年12月31日以後取得建造執照之建築物。
- 8.申請文件有隱匿、虛偽不實或造假之情事。
- 9.申請人未於執行評估期間配合評估，致逾期未完成評估之情事。
- 10.其他違反法令之情事。

結構安全性能(耐震)詳細評估補助

每棟補助評估
費用30%
或最高40萬元



擬定重建計畫費用補助

■補助費用：每件5萬5千元

■申請文件

1.申請書

2.應檢附文件：

(1)申請人身分證明文件。

(2)經縣市政府核准之重建計畫書及相關文件。

(3)擬具重建計畫之統一發票或收據影本。

(4)補助重建計畫費用請撥領據。

■不得申請案件

1.土地所有權人僅一人且非自然人。

2.建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。

3.已領得使用執照。

4.同一重建計畫範圍重複申請者。

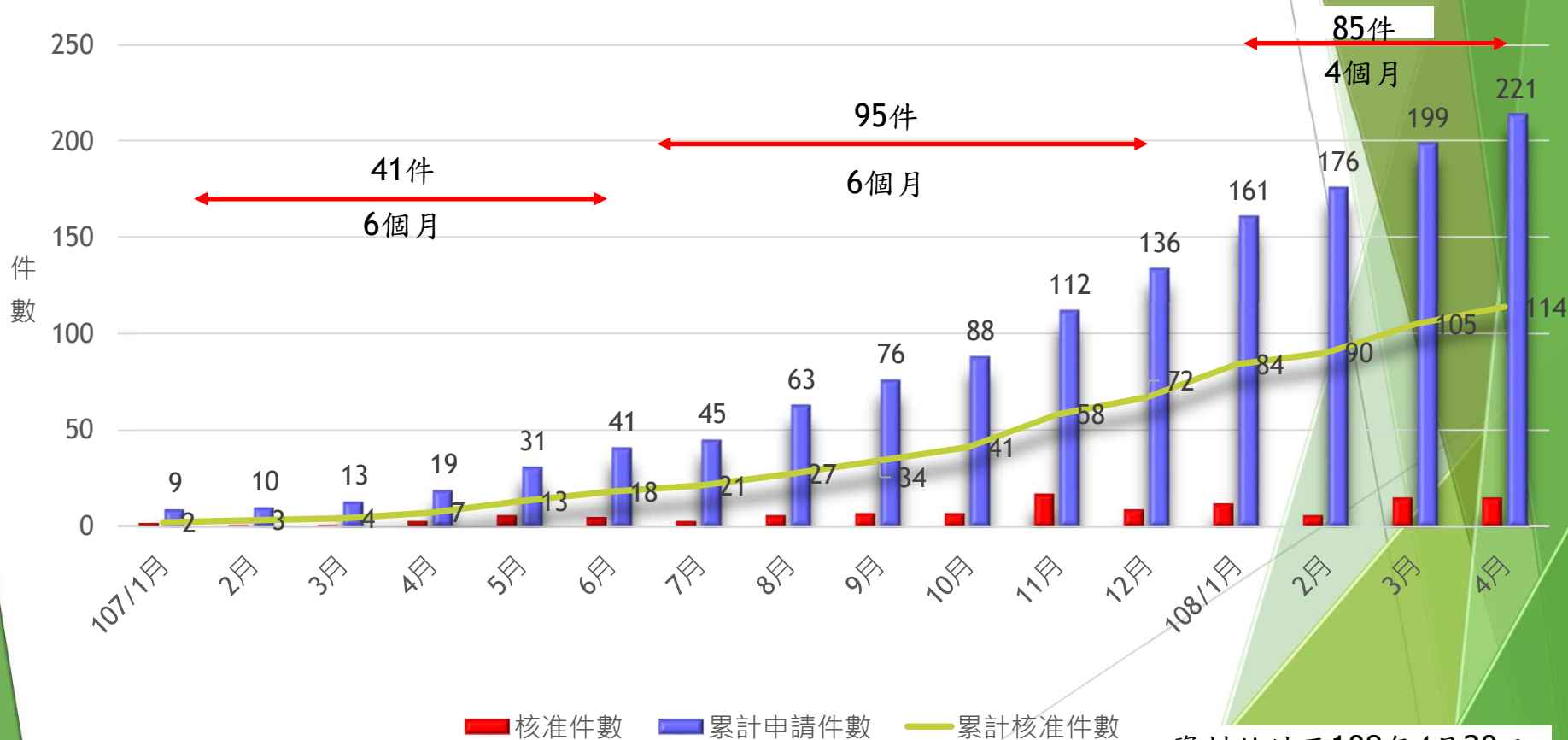


玖、案例分享



危老重建辦理情形

- 申請案**221**件，108年起每月平均新增**20**件。
- 核定案**114**件，108年起每月平均新增**12**件。
- 108年目標推動320件。

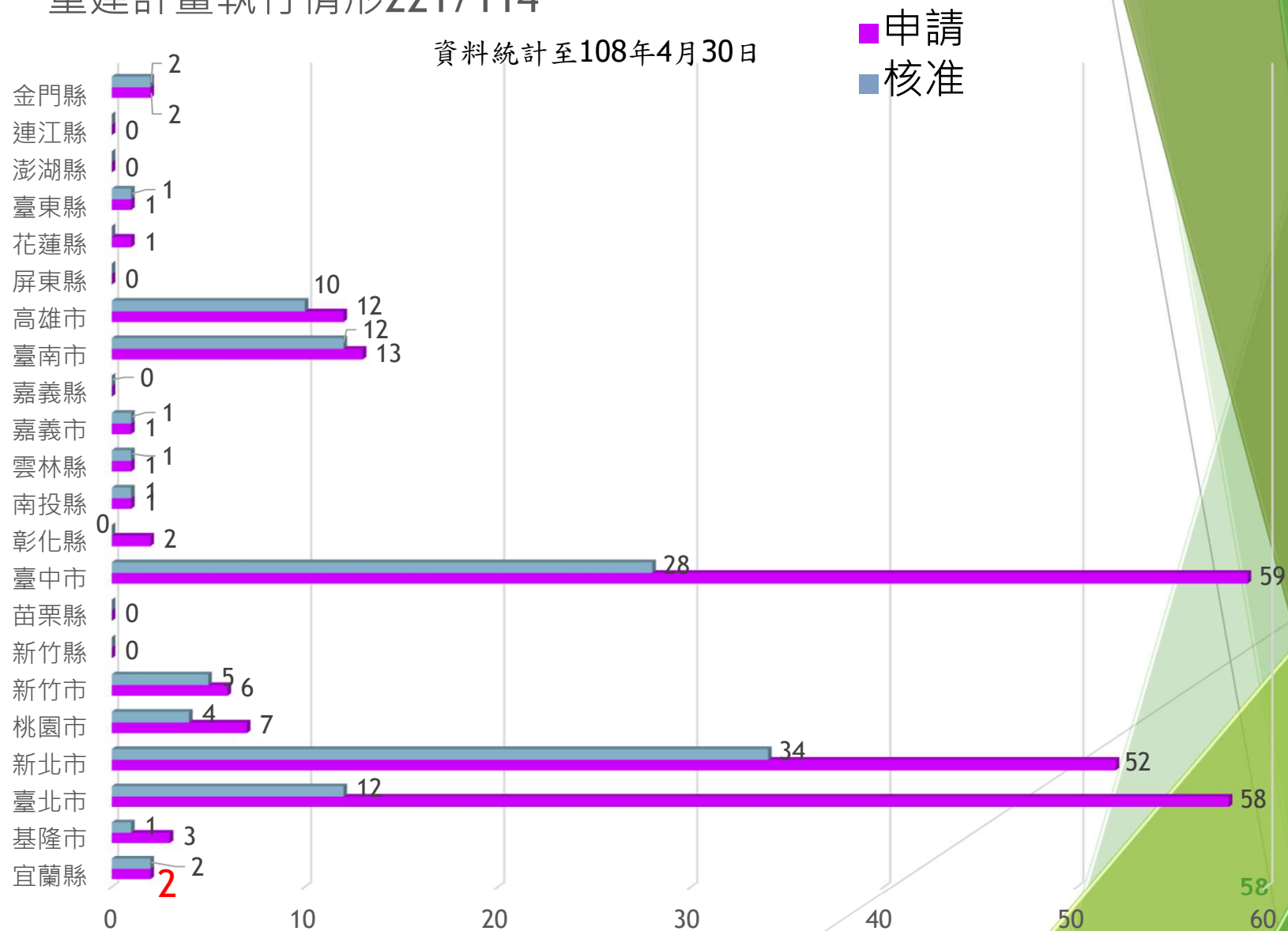


資料統計至108年4月30日

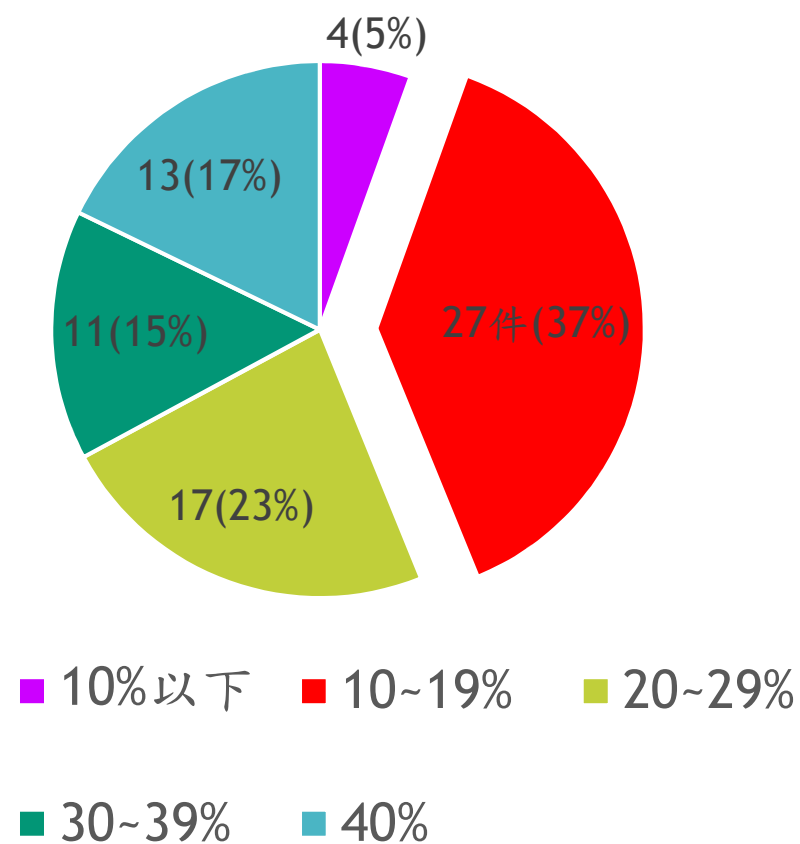
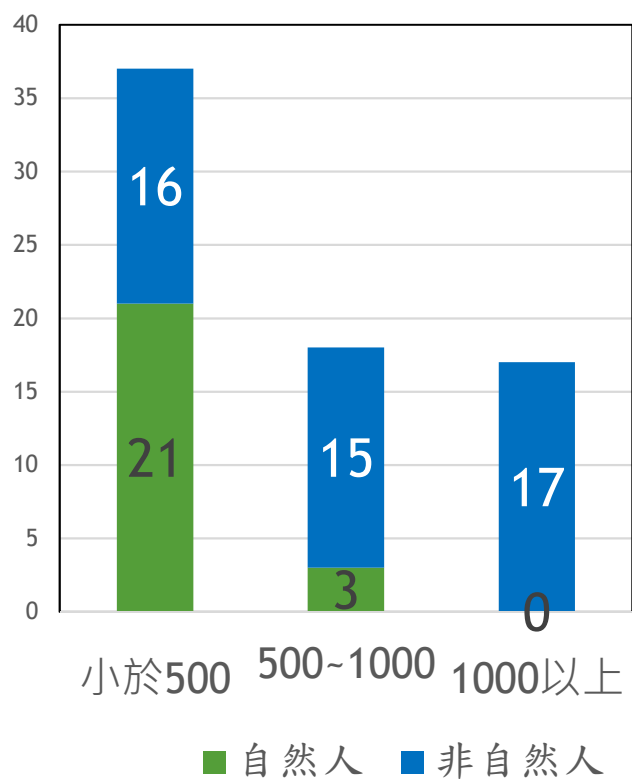
危老重建辦理情形

重建計畫執行情形221/114

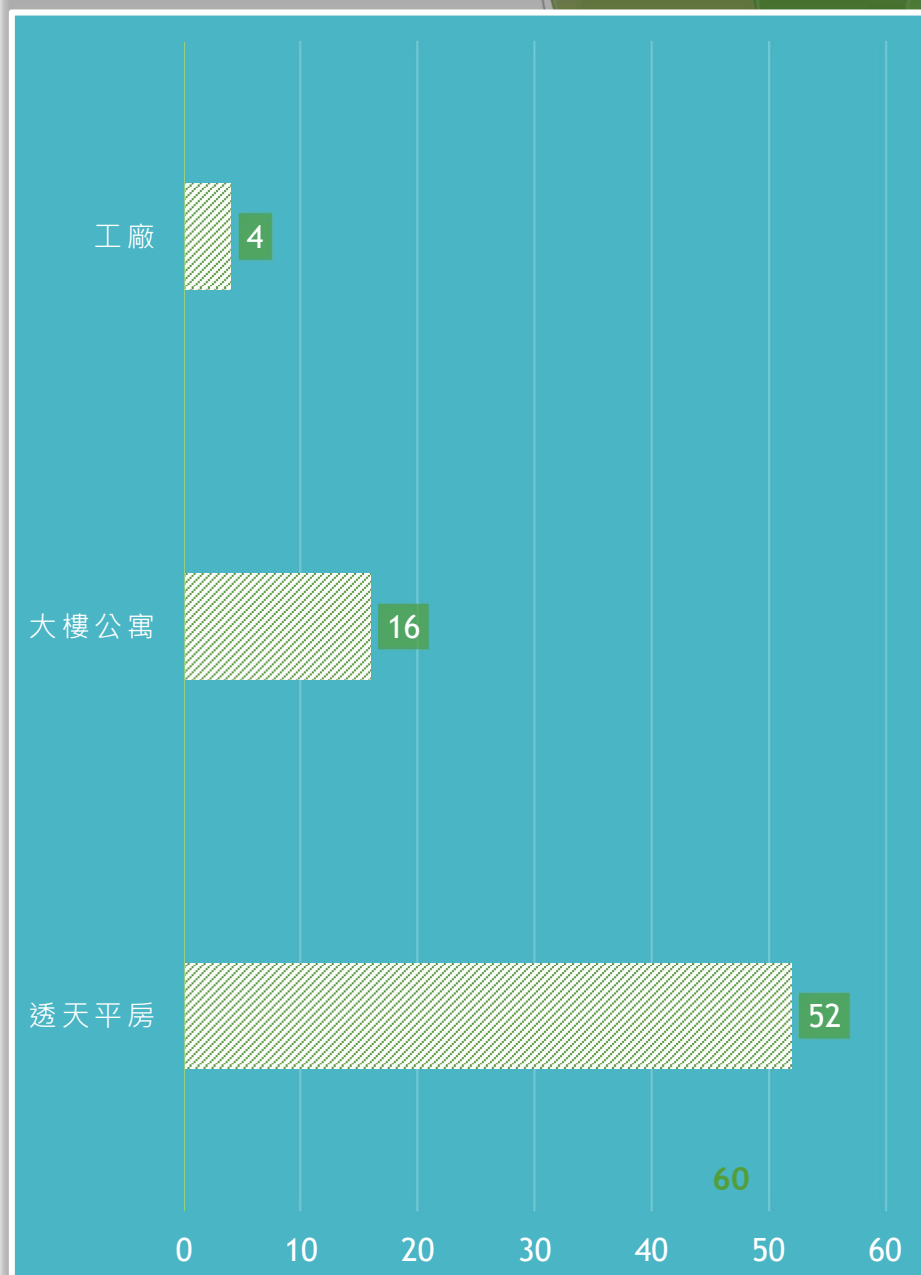
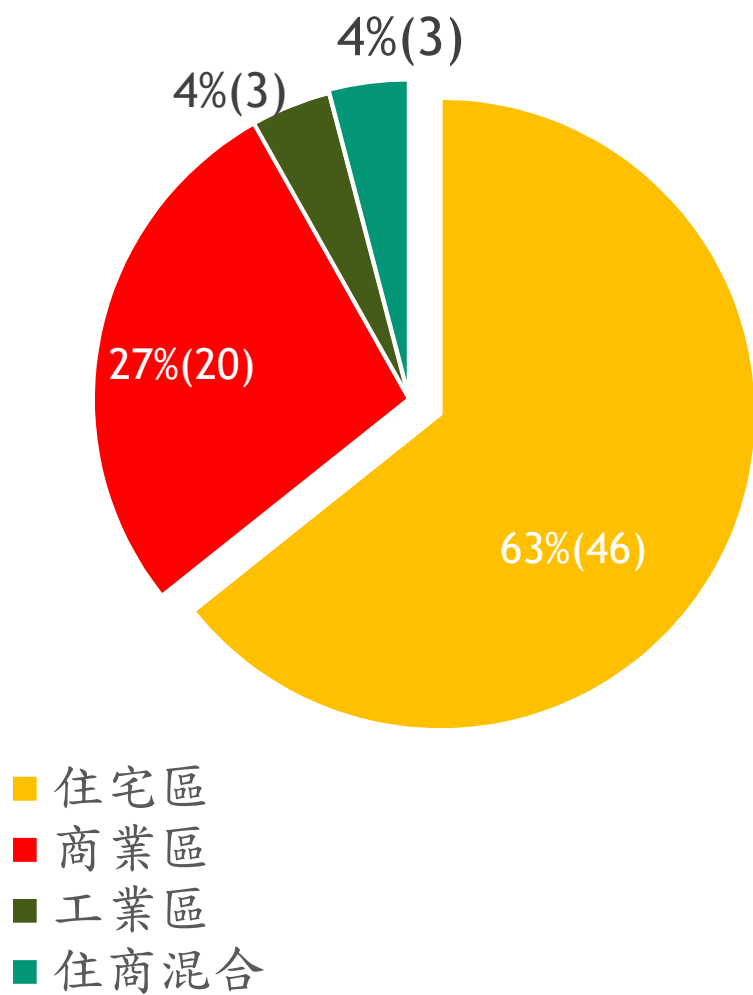
資料統計至108年4月30日



危老重建成果分析



危老重建成果分析



板橋區文化段 | 106年11月28日核准危老重建計畫書 全國首案 案例分享

- 住宅區 基地面積3,113m²
- 重建前現況共29棟，2至5層樓磚造及RC建築物
- 重建後為1棟地下4層地上25層電梯集合住宅
- 建築基地退縮4公尺以上建築，設置無遮簷人行步道，並納入綠建築、耐震設計及無障礙設計
- 辦理歷程：

日期	辦理歷程	
106.09.25	前置作業	重建計畫範圍所有權人辦理建築物結構安全性能初步評估。
106.10.24		1.申請人將結構安全性能初步評估結果函知新北市政府工務局。 2.申請人函請新北市政府文化局查詢是否具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
106.10.31		新北市政府文化局確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
106.11.01		新北市政府工務局將本案建築物結構安全性能初步評估報告書錄案。
106.11.16	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
106.11.28		新北市政府核准危老重建計畫。



重建前環境及範圍



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)

資料來源：新北市政府都市更新處網站

高雄市苓雅區苓洲段重建計畫案

- 第四種商業區
- 建蔽率60%、容積率630%
- 基地面積360平方公尺
- 6筆土地、8位所有權人
- 申請容獎20%(756%)，實設690.86%。
- 重建後為25戶電梯大樓
(地上15F,地下3樓)

106年11月28日核定重建計畫，107年3月20日取得建造執照。



重建前建築物現況



重建後建築物模擬示意

資料來源：高雄市政府網站

新店區寶強段107年04月18日核准危老重建計畫書 新北第三案案例分享

- 住宅區及商業區 基地面積1222.64m²
- 重建前現況共4棟，4層樓RC建築物
- 重建後為1棟地下3層地上14層電梯集合住宅
- 建築基地退縮4公尺以上建築，設置無遮簷人行步道，並納入耐震及無障礙設計
- 辦理歷程：

日期	辦理歷程	
106.12.28	前置作業	新北市政府文化局確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
107.02.09		重建計畫範圍所有權人辦理建築物結構安全性能初步評估。
107.02.26		新北市政府工務局將本案建築物結構安全性能初步評估報告書錄案。
107.03.05	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
107.03.22		新北市政府城鄉發展局函請申請人補正。
107.04.09		申請人補正資料掛件。
107.04.18		新北市政府核准危老重建計畫。



重建前環境及範圍



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)

板橋區國光段 107年11月28日核准危老重建計畫書 新北第26案案例分享

- 住宅區 基地面積227m²
- 重建前共1棟，1棟3層樓RC造建築物
- 重建後為1棟地下2層地上7層集合住宅
- 結構安全性能評估獎勵及時程獎勵，並納入耐震設計
- 辦理歷程：

日期	辦理歷程	
107.10.26	前置作業	重建計畫範圍所有權人辦理建築物結構安全性能初步評估。
107.11.08		新北市政府文化局確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
107.11.01		新北市政府工務局將本案建築物結構安全性能初步評估報告書錄案。
107.11.09	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
107.11.28		新北市政府核准危老重建計畫。



重建前環境及範圍



重建前現況圖

資料來源：新北市政府都市更新處網站

臺北市北投區溫泉段重建計畫案

- 第三種住宅區、第三之一種住宅區
- 建蔽率45%、容積率295.44%
- 基地面積1,283.11平方公尺
- 8筆土地
- 申請容獎40%(413.616%)，實設413.62%。
- 重建後為地上16F，地下4F

107年7月15日核定重建計畫



重建前建築物現況



重建後建築物模擬示意

資料來源：臺北市政府

都更查詢

招商平台

主題專區

法令查詢

活動專區

下載專區

訊息公告

政府都更政策

住都中心專區

危老重建專區

浮洲合宜住宅專區

自主更新補助專區

歷史專區



- 政府主導更新 >
- 重建更新事業 >
- 自主更新補助專區 >
- 都更範圍查詢TGOS >
- 教育講習 >
- 危老重建專區 >
- 住都中心專區 >

訊息公告 都更訊息 活動訊息 招商訊息 系統公告 新聞稿

更多>>

都更訊息 108.01.30

中華民國108年1月30日 華總一義字第10800010381號修正都市更新條例

中華民國108年1月30日 華總一義字第10800010381號修正都市更新條例

都更訊息 107.10.12

都更再生論壇

『都更再生論壇』指導單位：內政部主辦單位：中華都市更新全國總會 時間：107年10月27日（星期六）下午13:00 地點：中油大樓國光廳（台北市信義區松仁路3號）交通：備有地下停車場、捷運市政府站3號出口（步行5分鐘）費用：免費 報名網址：

都更訊息 107.06.26

臺中市府將舉辦2場危老重建及包租代管宣導說明會

為推動都市內危險及老舊建築物加速重建及社會住宅包租代管政策，臺中市府配合內政部將舉辦2場大型宣導說明會，進行中央政策重點說明及地方執行實務與經驗分享，回應目前危險及老舊房屋重建需求。此外，市府亦積極推動

都更訊息 107.06.25

內政部X新北市 危老重建及社宅包租代管開講

【新北市訊】全國危老重建首案與最多核准案件都在新北！內政部及新北市政府將於7月3日辦理大台北地區第1場「危老重建及社會住宅包租代管加強宣導說明會」，由最熱門的危險老舊建築物「危老重建」為主題，加上租稅管理



簡 報 結 束
感 謝 聆 聽

宜蘭縣都市危險及老舊建築物加速重建 教育講習

【法令釋疑、規劃案例解析】

主辦單位：杰新實業股份有限公司

簡報講師：蔡崇和建築師



危老重建與都市土地使用分區管制體系

106年5月10日危老重建條例頒布

危老條例於都更體系定位

類型	對象	必要性 (優先性)	公共性 (獎勵)	正當性 (程序)	法條
危險建築	如海砂屋、紅磚建築、老屋評定有危險	高 (主動介入)	一般 (附帶性)	簡化 (簡化程序)	都市危險老舊建築加速重建條例
都更地區	都市更新條例	低 (訂定規則與審查)	一般 (附帶性)	嚴謹 (廣泛公開、公聽、審議、審判、調處等)	都市更新條例
策略發展	都市發展策略地區(含大都會公園等地)	高 (主動介入)	高 (附帶性)	稍簡化 (簡化程序)	都市再生條例 + 國家住宅及都市更新中心

簡註說明：以一般性(都市更新條例)為主，不適用(危險建築)與簡化性(都市更新條例)更新需求而分出區別。



北市議會通過「土地使用分區管制自治條例」 15萬戶老宅將享容積獎勵
ETtoday - 2018年10月5日

北市議會通過危老條例修正，15萬戶老宅受惠。... 台北市議會通過「土地使用分區管制自治條例」，調整部分包括樓高放寬、建築的削線放寬。

〈房產〉北市危樓獎勵看的到吃的到修法面4米、6米老宅受惠
鉅亨網 (新聞發布) - 2018年10月4日

北市危老看的到吃的到修法面4米6米老宅受惠
自由時報地產天下 (新聞發布) - 2018年10月5日

北市推危老條例房仲：改建可能比都更還快
經濟日報 (新聞發布) - 2018年10月5日

北市「土地自治條例」通過預期掀起一波危老案申請潮
當地來源 - 自由時報電子報 - 2018年10月4日

北市窄巷老屋好消息危老獎勵吃得到了！
當地來源 - udn 聯合新聞網 - 2018年10月4日



自由時報電子報

鉅亨網 (新聞...

自由時報地產...

udn 聯合新聞網

新頭殼

NOWnews

台北市
5/14前已
核准23案
例

其中7案件獎
勵值不足30%

台北市危老重建條例三大獎勵四大配套

危老重建條例懶人包

類別	項次	項 目	說 明
三 大 獎 勵	一	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。 ●本條例施行後 3 年內申請重建者，獎勵基準容積 10%。
	二	放寬高度及建蔽率	●授權地方主管機關得放寬建築物高度及住宅區之建蔽率。
	三	稅賦優惠	●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。
四 大 配 套	一	資金補助	●補助結構安全性能評估費用。 ●補助提具重建計畫費用，每案 5 萬 5000 元。
	二	信用保證	●經建築主管機關通知或評估需限期拆除重建但資金取得困難者、自主重建且經地方政府認定須協助者、地方政府指定優先推動重建地區等，提供必要之融資貸款信用保證。
	三	弱勢保障	●經濟或社會弱勢者提供社會住宅或租金補貼。
	四	提供協助	●提供重建相關法令、融資管道及工程技術等諮詢及協助。

臺灣省與
六都補助
方案不同

高雄市政府 2018 7.6(五). 13:30——17:00 包租代管與危老重建說明會

論壇地點：國立科學工藝博物館南館演講廳S112(三民區九如一路720號)

社會住宅
包租代管

講師 朱瑞玲
內政部營建署課長

14:00—14:50

租賃住宅市場
發展及管理條例

講師 葉秋容
地政司視察

15:10—16:00

獎勵優惠
信用保證

講師 黃哲賢
內政部營建署科長

16:10—17:00

MyGoNews

都更與危老比較

項目	都更	危老
流程	●自行劃定更新單元 約8個月 ●更新事業計畫 約22個月 ●權利變換計畫 約18個月 ●執行與備查 依申請建築樓層數決定時程 ●事業計畫和權利變換得併送 約30個月	(合法房屋證明簡易版)→耐震初評→(審查機關審查)→重建計畫 約8個月，但北市目前仍無法送件 ●合法房屋證明簡化版仍在研擬中 ●土管§95-3草案亦未通過
容獎	1.5倍法定容積或0.3倍法定容積+原容積	●1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積 ●109.5.9以前加10%時程獎勵
建蔽率放寬	無	僅限住宅區
限高放寬	●建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。 ●商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。	依106.11.30土管§95-3草案 ●高度比1：2.5 ●後院比：超過後院深度3m免檢討
稅捐優惠	●地價稅(更新期間免；更新後2年減半) ●房屋稅(更新後2年減半) ●契稅、土地增值稅(僅限權變) (抵付給建商部分免；地主分回部分第一次移轉減徵40%)	●限條例施行後5年內申請 ●重建時地價稅免徵 ●重建後房屋稅、地價稅減半徵收2年 ●重建前建物所有人為自然人，且持有重建物，房屋稅減半優惠延長至喪失所有權止，(房屋稅減半合計最長12年) ●無土增稅、契稅優惠
法令適用	事業計畫報核日	依申請建照當時的法令
選屋方式	●依地主、實施者自行協議 ●依權利變換規定辦理	地主、實施者自行協議
保證金	●請領使照前依取得何標章或證書繳交 ●使照核准翌日起二年內取得標章或證書 ●獎勵面積X銷售淨利	●請領使照前依取得何標章或證書繳交 ●使照核准翌日起二年內取得標章或證書 ●獎勵面積X0.45X 公告現值 (如申請該項獎勵值未超過6%，則保證金減半)
產權登記	依報核日地政法令登記產權	●107.1.1起兩遮不能登記產權，地下室登記至牆中心

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

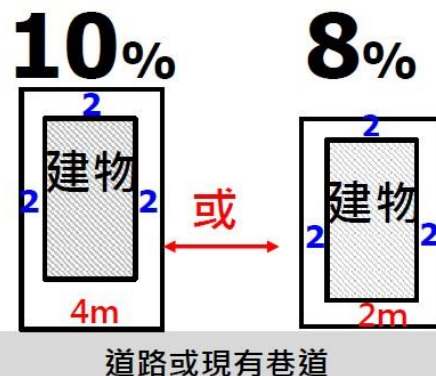
條件1.政府通知危險建物....**10%**
或已拆除未完成重建

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



獎勵4.耐震設計獎勵

耐震設計標章獎勵



10%

或↑

新建物結構安全性能等級獎勵6%、4%、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	協闢公設	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%

宜蘭縣核准案例(一)

核准重建計畫案例一(首例)

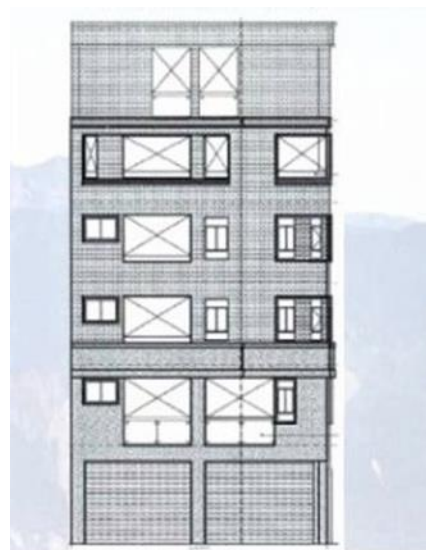
重建地址：宜蘭市城隍街55-57號 核准日期：107年11月28日

核准容積獎勵：16%

重建前
容積288.42平方公尺
(87.4坪 2樓)



重建後
容積343.2平方公尺
(104坪 5樓)



容積獎勵
16%

宜蘭縣核准案例(二)

核准重建計畫案例二

重建地址：宜蘭市泰山路2號

核准容積獎勵16%

核准日期：108年01月29日

重建前

容積193.62平方公尺

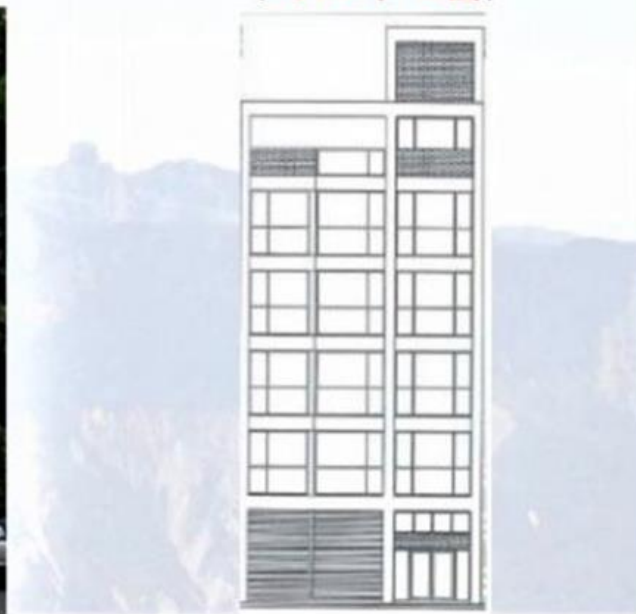
(約58.5坪 2樓)



重建後

容積319.52平方公尺

(約96坪 5樓)



容積獎勵
16%

文康B容積獎勵比較分析



都更獎勵容積：50%(不須退縮)
危老獎勵容積：40%(須退縮)，22%(不退縮)
海砂屋獎勵容積：30%(不須退縮)

獎勵分類		分 項	容積獎勵額度							備 註
			2%	3%	4%	5%	6%	8%	10%	
優先申請獎勵項	原建築容積大於基準容積者							●	1,968.65m ² <3604 m ²	
	危老條例適用資格	地方主管機關通知限期改善、補強或拆除者						●	海砂屋	
		經結構安全性能評估結果未達最低等級者					●			
		屋齡30 年以上，經結構安全性能評估結果未達一定標準，且改善不具效益或未設昇降設備者					●			
	基地退縮	基地與巷道退縮淨寬4 公尺，與鄰地境界限距離不得小於2 公尺						●	退縮部分須採淨空設計及設置無遮簷人行步道	
		基地與巷道退縮淨寬2 公尺，與鄰地境界限距離不得小於2 公尺					●			
	耐震設計	耐震設計標章							●	平面、立面不規則耐震提高 15%
		新建住宅結構安全性能評估第一級					●			
		新建住宅結構安全性能評估第二級			●					
		新建住宅結構安全性能評估第三級	●							
其他獎勵項目	智慧建築標章	鑽石級							●	同都更獎勵
		黃金級						●		
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
	綠建築標章	鑽石級							●	同都更獎勵
		黃金級						●		
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
	無障礙	無障礙住宅建築標章				●				同都更獎勵
		新建住宅無障礙環境評估第一級			●					
		新建住宅無障礙環境評估第二級		●						
	協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地，產權登記為公有者				●				獎勵上限5%公式詳備註	
備註	公共設施用地面積×(公共設施用地之公告現值／建築基地之公告現值)×建築基地之容積率 10+8+2+2+6+2+10(時程)=40%									

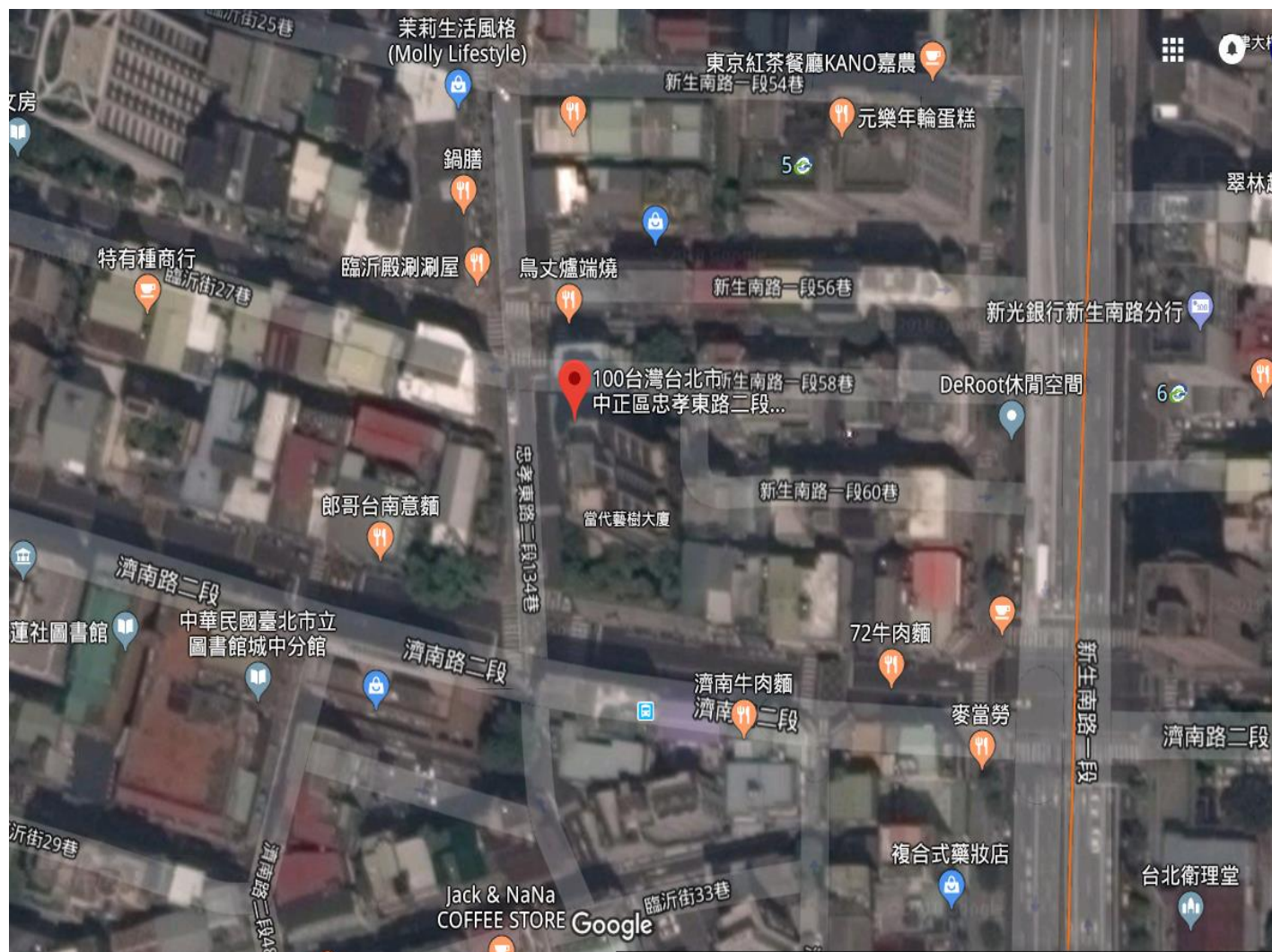
台北市危老建築評估實例

基地條件

1. 地號：中正區臨沂段一小段226地號
基地面積：305.0m²（226-1地號：6 m²道路地）
2. 既有戶數：1F：4戶（店面）
2~4F：6戶（雙併）
每戶面積：1F：40.83~46.77 m²（不含騎樓）
2~4F：118.8 m²（35.9/坪/戶）
3. 現行土管：住三 建蔽率：45%，容積率：225%

蔡崇和建築師事務所 規劃評估

航照圖



重建標的現場照片



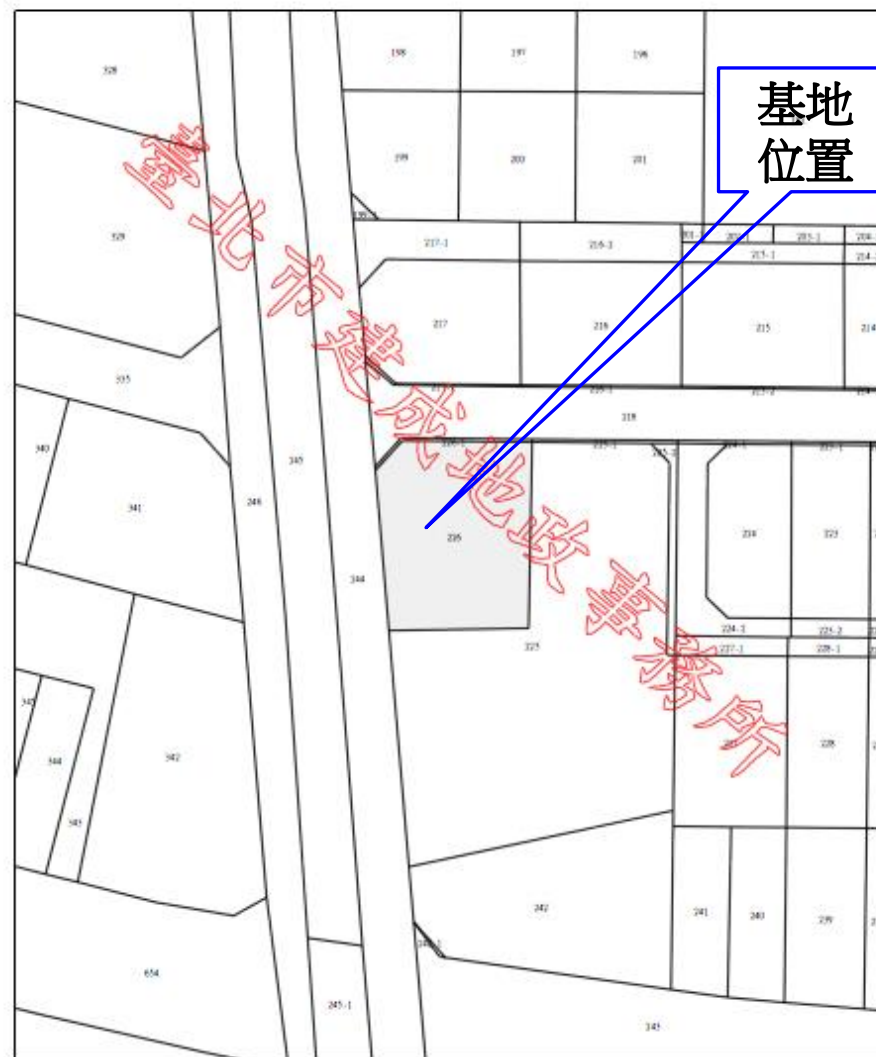
1071026說明會照片



地籍圖謄本

建成電謄字第268759號
土地坐落：臺北市中正區臨沂段一小段226地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈圖界結果為準）
北 資料管轄機關：臺北市建成地政事務所
主任：曾錦雄
本謄本核發機關：臺北市建成地政事務所
中 華 民 國 107年10月22日15時43分



沒有使用
執照也能
申請危老

本謄本係網路申請之電子謄本，由縣府和台府列印
謄本號碼：NWX9608TAP，可至：<https://ep.land.mai.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
並為市產稅課徵中心之資料與圖度，謄上有效查驗期限為二個月。

土地登記第二類謄本

土地登記第二類謄本（標示部） 中正區臨沂段一小段 0226-0001地號

列印時間：民國107年10月22日16時32分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由蔡崇和自行列印
謄本種類碼：XV8AMWSD，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
建成地政事務所 主任 曾錫雄
建成電謄字第268905號
資料管轄機關：臺北市建成地政事務所 謄本核發機關：臺北市建成地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國077年07月21日 登記原因：逕為分割
面 積：*****6.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：**446,000元/平方公尺
地上建物建號：10棟
其他登記事項：分割自：226地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

本謄本僅係「標示部」節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效力。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：土地使用分區，請查閱土地參考資訊。

土地登記第二類謄本（標示部） 中正區臨沂段一小段 0226-0000地號

列印時間：民國107年10月22日15時43分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由蔡崇和自行列印
謄本種類碼：C*WXQMGDU3XA，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
建成地政事務所 主任 曾錫雄
建成電謄字第268759號
資料管轄機關：臺北市建成地政事務所 謄本核發機關：臺北市建成地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國077年07月21日 登記原因：逕為分割
面 積：*****305.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：**446,000元/平方公尺
地上建物建號：10棟
其他登記事項：分割前：幸段182-3地號
因分割增加地號：226-1地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

本謄本僅係「標示部」節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效力。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：土地使用分區，請查閱土地參考資訊。

土地登記第二類謄本（標示部） 中正區臨沂段一小段 0226-0000地號

列印時間：民國107年10月22日16時21分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由蔡崇和自行列印
謄本種類碼：N6LL12X347，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
建成地政事務所 主任 曾錫雄
建成電謄字第268881號
資料管轄機關：臺北市建成地政事務所 謄本核發機關：臺北市建成地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國077年07月21日 登記原因：逕為分割
面 積：*****305.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：**446,000元/平方公尺
地上建物建號：10棟
其他登記事項：分割前：幸段182-3地號
因分割增加地號：226-1地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

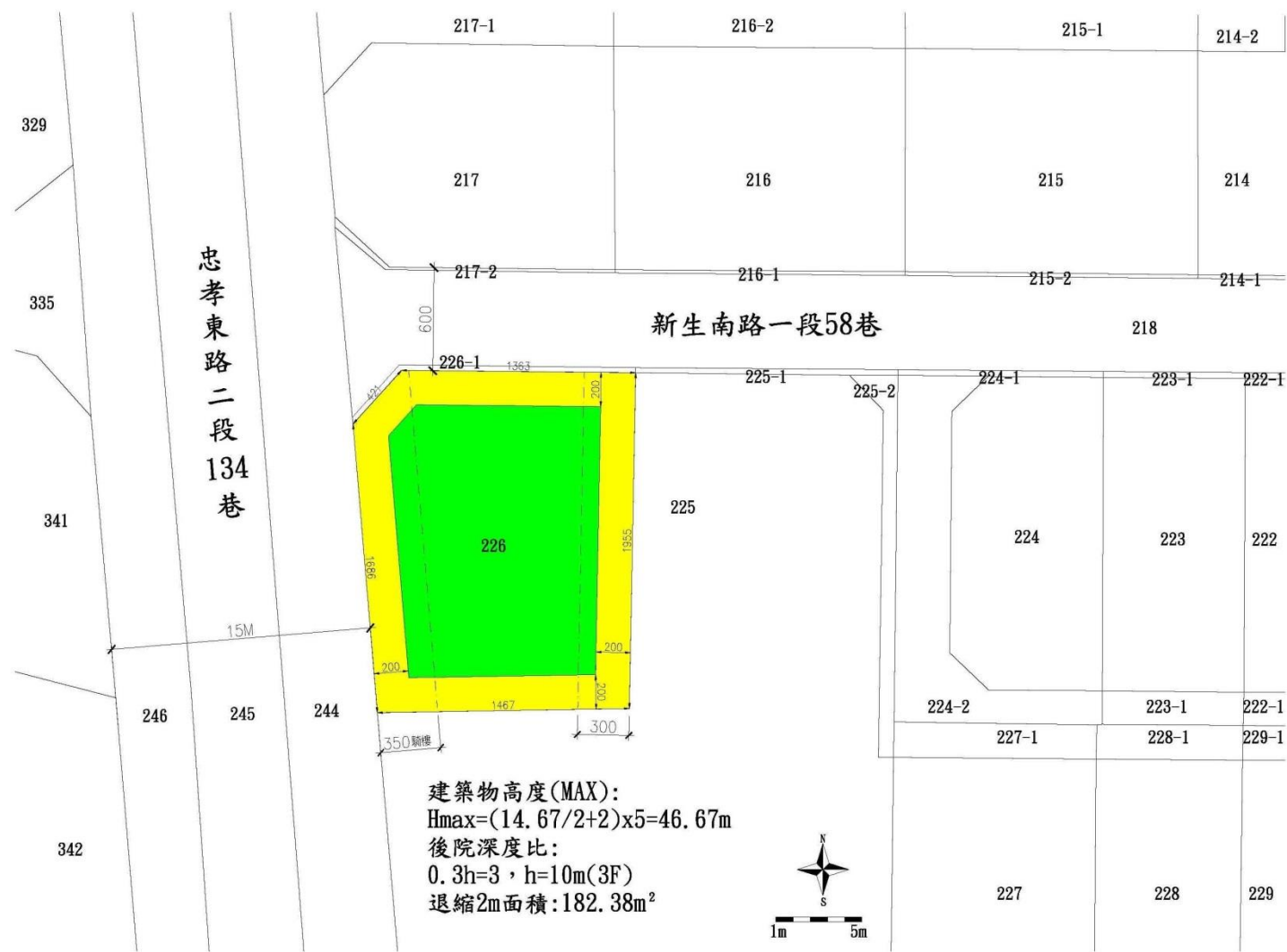
本謄本僅係「標示部」節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效力。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：土地使用分區，請查閱土地參考資訊。

土地使用分區圖



法規分析示意圖



原建築容積統計表

台北市中正區臨沂段一小段 679~688 建號樓地板面積統計表

建 號	層 次	地 址	樓地板面積(m ²)			
			騎樓	室內	梯間	合計
679	1F	134 巷 20 號	13.34	40.83	—	54.17
680	1F	134 巷 22 號	17.14	42.72	4.05	63.91
—	1F	134 巷 24 號(梯間)	—	—	—	—
681	2F	134 巷 24 號之 1	—	114.03	4.05	118.08
682	3F	134 巷 24 號之 3	—	114.03	4.05	118.08
683	4F	134 巷 24 號之 5	17.14	114.03	4.05	118.08
684	1F	134 巷 26 號	14.96	42.72	4.05	63.91
685	1F	134 巷 28 號	—	40.83	—	55.79
686	2F	134 巷 24 號之 2	—	115.65	4.05	119.70
687	3F	134 巷 24 號之 4	—	115.65	4.05	119.70
688	4F	134 巷 24 號之 6	—	115.65	4.02	119.70
總 計			62.58	856.14	32.4	951.12

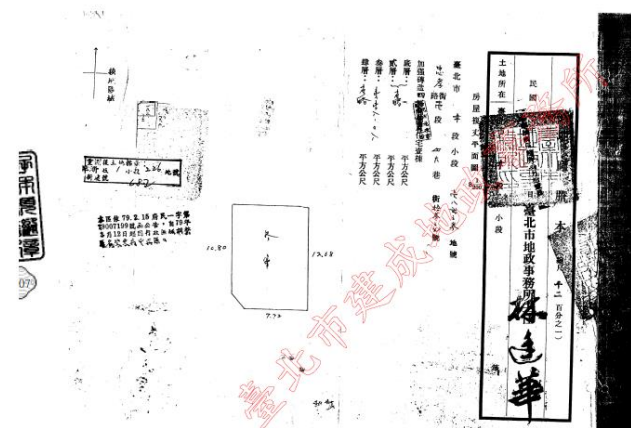
原建築容積(258.98 坪) (287.7 坪)



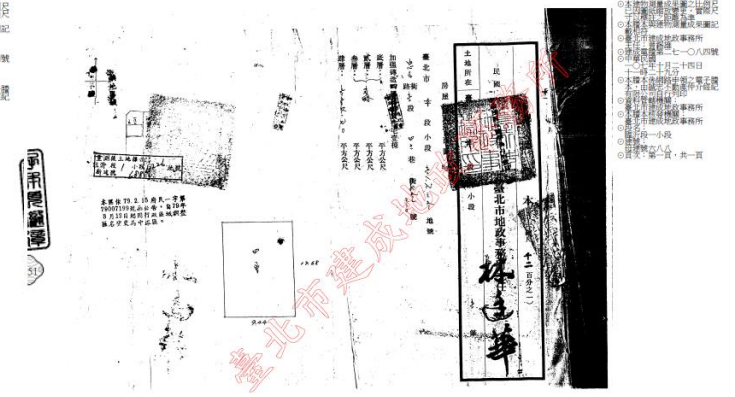
圖本圖解碼：82240212，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查詢本圖之正確性
 註：本圖係參考地籍圖之資料繪製，圖上有效期限請參閱說明。



圖本圖解碼：82240212，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查詢本圖之正確性
 註：本圖係參考地籍圖之資料繪製，圖上有效期限請參閱說明。



圖本圖解碼：82240212，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查詢本圖之正確性
 註：本圖係參考地籍圖之資料繪製，圖上有效期限請參閱說明。



圖本圖解碼：82240212，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查詢本圖之正確性
 註：本圖係參考地籍圖之資料繪製，圖上有效期限請參閱說明。

重建大樓預估容積

危老條例獎勵容積

1. 可建最大建築面積：

$$305 \times 60\% = 183 \text{ m}^2 (55.35 \text{ 坪})$$

2. 可建最大容積率： $225\% \times 1.34 = 301.5\%$

3. 可建容積樓地板面積：

$$\bigcirc 11305 \times 301.5\% = 919.6 \text{ m}^2 (278.17 \text{ 坪})$$

$$\bullet 2834.25 \times 1.25\% = 1,042.8 \text{ m}^2 (315.45 \text{ 坪}) \text{ 取大值}$$

4. 最大總樓地板面積：

$$315.45 \times 1.2 + 92.3 \times 0.85 \times 2 = 535.79 \text{ 坪 (含B1~B2F)}$$

設計建築規模：地上10層 地下2層

馬公文康 B「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵額度」摘要

獎勵分類	分 項	容積獎勵額度							備 註
		2%	3%	4%	5%	6%	8%	10%	
優先申請獎勵項目	原建築容積大於基準容積者							●	
	危老條例適用資格							●	
	地方主管機關通知限期改善、補強或拆除者							●	
	經結構安全性能評估結果未達最低等級者						●		
	屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果未達一定標準，且改善不具效益或未設昇降設備者					●			
	基地退縮							●	退縮部分須採淨空設計及設置無遮簷人行步道
	基地與巷道退縮淨寬4公尺，與鄰地境界距離不得小於2公尺							●	
	基地與巷道退縮淨寬2公尺，與鄰地境界距離不得小於2公尺						●		
	耐震設計							●	
	耐震設計標準							●	
其他獎勵項目	新建住宅結構安全性能評估第一級						●		
	新建住宅結構安全性能評估第二級			●					
	新建住宅結構安全性能評估第三級	●							
	智慧建築標準							●	建築基地面積逾500 m ² 者，不適用銅級與合格級之獎勵
	鑽石級							●	
	黃金級						●		
	銀級					●			
	銅級			●					
	合格級	●							
	綠建築標準							●	建築基地面積逾500 m ² 者，不適用銅級與合格級之獎勵
	鑽石級							●	
	黃金級						●		
	銀級					●			
	銅級			●					
	合格級	●							
備註	無障礙住宅建築標準				●				
	新建住宅無障礙環境評估第一級			●					
	新建住宅無障礙環境評估第二級		●						
	協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地，產權登記為公有者				●				獎勵上限5% 公式詳備註

1. 優先申請獎勵項目未達30%者，始得申請其他獎勵項目。
 2. $10+6+8+2+2=28\%$ } MAX
 時程獎勵 10% } 38%取 34%

操作流程

1. 溝通/說明會(2~3次)
2. 委任建築師先期作業
 - a. 結構安全性能評估(50%同意)
 - b. 危老重建計畫書申請(100%同意)
3. 權利分配(多戶所有權人者)
 - a. 確認可達最大容積(含獎勵值)
 - b. 現況估價/鑑價單位
 - c. 確認現住戶價值分配比(非面積比)
 - d. 確認與建商分配比(地主不出資者)
4. 委任建築師規劃設計、請照
5. 委託建商興建
 - a. 公開招商(比條件)
 - b. 簽約，營造施工，取得使照、交屋。

名 謙益升建設有限公司			
造人：謙益升建設有限公司 負責人：黃志等 1 人		使用分區：第一種住宅區	
地地號：新北市樹林區大同段 799、801 地(等)2 筆土地		基地面積/：336 m ²	合併後開發基地面積：336 m ²
基 本 資 料			
定建蔽率(%)：50%		法定容積率(%)：260%	
設建蔽率(%)：49.53%		實設建築面積(m ²)：148.45 m ²	
申 請 項 目			容積獎勵
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：—
合本條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%
築基地縮建案第五條】	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%
築物耐設計第六條】	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			
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 倍基準容積或積)所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵			
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%		
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%		
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%
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%
請重建計畫時程獎勵(109.5.9 以前受理)			10%
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 09.5.9 以前時程獎勵 10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制)			
☐ 1.3 倍基準容積 ☒ 1.3 倍基準容積，另申請時程獎勵 10%			
☐ 1.15 倍原建築容積 ☐ 1.15 倍原建築容積，另申請時程獎勵 10%			
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，本所列表容積獎勵額度以新北市政府核准為準			
築師簽證：			

新北市樹林區重建申請核准樣張

新北市核准案例(一)

中和區中安段 107年05月09日核准危老重建計畫書 新北第六案案例分享

- 住宅區 基地面積832m²
- 重建前現況共1棟，5層樓RC建築物
- 重建後為1棟地下4層、地上14層電梯集合住宅
- 納入建築物耐震設計
- 辦理歷程：



重建前環境及範圍



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)



全台老舊建物統計(2017年)

全國房屋共計854萬2152棟

	30年以上住宅	921前住宅
全國	397萬6385棟	678萬0141棟
新北市	67萬6516棟	123萬1815棟
台北市	59萬7504棟	75萬7698棟
高雄市	49萬4496棟	83萬2924棟
台中市	35萬6590棟	77萬5658棟
台南市	31萬4303棟	55萬4583棟

日期	辦理歷程	
106.12.28	前置作業	重建計畫範圍所有權人辦理建築物結構安全性能初步評估。
107.01.08		新北市政府文化局確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
107.01.11		新北市政府工務局將本案建築物結構安全性能初步評估報告書錄案。
107.03.16	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
107.03.23		新北市政府城鄉發展局函請申請人補正。
107.04.30		申請人補正資料掛件。
107.05.09		新北市政府核准危老重建計畫。

新北市核准案例(二)

中和區安平段 107年05月09日核准危老重建計畫書 新北第七案案例分享

- 住宅區 基地面積391.19m²
- 重建前現況共2棟，1層樓RC建築物
- 重建後為1棟地下2層、地上11層電梯集合住宅
- 納入建築物耐震設計
- 辦理歷程：

日期	辦理歷程	
106.12.22	前置作業	新北市政府文化局確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
107.01.10		重建計畫範圍所有權人辦理建築物結構安全性能初步評估。
107.03.16		新北市政府工務局將本案建築物結構安全性能初步評估報告書錄案。
107.04.16	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
107.05.09		新北市政府核准危老重建計畫。



重建前環境及範圍



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)

容積獎勵
18%

新北市核准案例(三)

三峽區民族段 107年06月26日核准危老重建計畫書 新北第十案案例分享

- 住宅區 基地面積711.97m²
- 重建前現況共3棟，1、2層樓建築物
- 重建後為1棟地下2層、地上11層電梯集合住宅
- 建築基地退縮4公尺以上建築，設置無遮簷人行步道，並納入耐震設計及捐贈公共設施用地。
- 辦理歷程：

日期	辦理歷程	
107.01.17	前置作業	重建計畫範圍所有權人辦理建築物結構安全性能初步評估。
106.12.25		新北市政府文化局確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
107.01.26		新北市政府工務局將本案建築物結構安全性能初步評估報告書錄案。
107.02.09	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
107.05.24		申請人補正資料掛件。
107.06.12		辦理捐贈公共設施用地會勘。
107.06.26		新北市政府核准危老重建計畫。



重建前環境及範圍



重建前現況圖

容積獎勵
37%

新北市危老建築重建計畫

第一件核准案例

2017/11/16掛件~2018/03/16領照

申請人：唐璽建設股份有限公司

設計人：陳肇勳建築師事務所



新北市施行
細則第二階
段修法

全台危老首例位於新北市板橋區捷運新埔站周邊



重建前環境及範圍



重建後模擬示意圖

基本資料

- 基地地號：新北市板橋區文化段1242等40筆地號
- 使用分區：住宅區
- 法定建蔽率：50%
- 法定容積率：300%
- 符合危老條件土地面積：2,560m²
- 合併鄰接土地：553 m²
- 基地面積：3,113 m²
- 容積獎勵：30%
- 時程獎勵：10%
- 容積移轉：9.95%



規劃方案

- 規劃基地面積佔地約3,113平方公尺
- 現有29棟2—5層樓的老舊公寓
- 計畫重建為一棟地下4層、地上25層的電梯集合住宅
- 將基地退縮4公尺以上建築，設置無遮簷人行步道
- 納入綠建築、耐震設計及無障礙等設計。

危老條例容積
獎勵外，另可
加容積轉移

基地概述-位置圖



基地概述-衛星空照圖



基地概述-都市計畫圖



基地概述-地籍圖



基地概述-現況圖



基地概述-現況照片



3

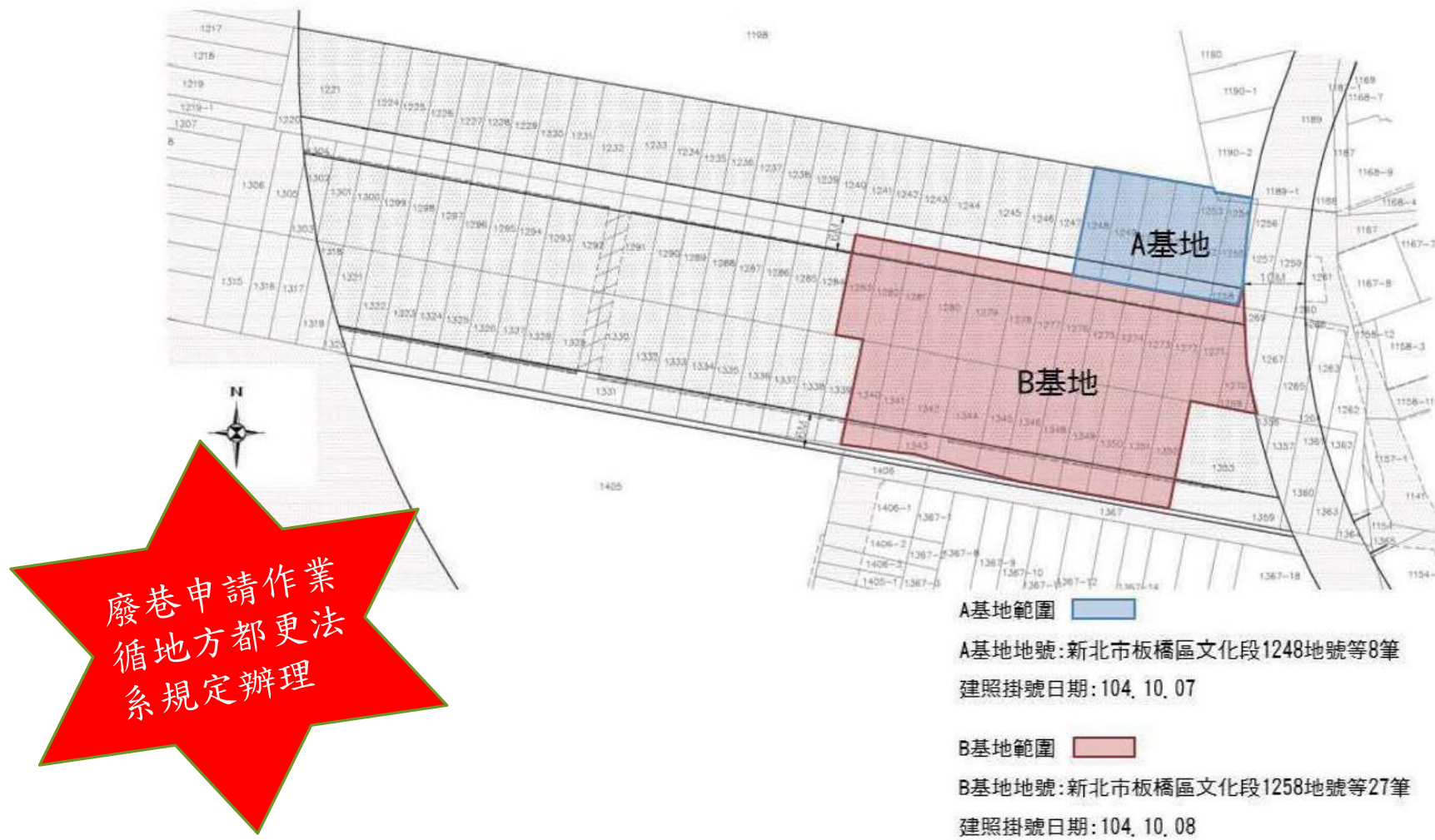


1



2

土地整合-廢巷改道一



土地整合-廢巷改道一



土地整合-廢巷改道一



土地整合-廢巷改道一



土地整合-廢巷改道二

土地整合-廢巷改道二



土地整合-廢巷改道二



辦理時程

- 106.05.10：危老重建條例頒佈
- 106.08.01：危老重建條例施行細則發佈
- 106.09.05：重建流程及相關書表文件(範本)公佈
- 106.11.16：重建計畫掛件
- 106.11.28：重建計畫核准
- 106.11.30：原建照申請案撤件
- 106.12.13：建照重新掛號
- 106.12.26：結構外審通過
- 107.02.07：容積移轉核准(二階)
- 107.03.08：建照核准
- 107.03.15：容積移轉核准(三階)
- 107.03.16：建照領照

平面配置



容積獎勵項目

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： 0 %	
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%	0%
	經結構性能評估結果未達最低等級者		8%	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%	0%
建築基地退縮建築者【第五條】	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 4 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計		10%	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%	0%
建築物耐震設計【第六條】	取得耐震設計標章		10%	0%
	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%	4%
		第二級	4%	
		第三級	2%	
小 計				22%

容積獎勵項目

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%， <u>銀級：6%</u> ，銅級：4%， 合格級：2%			6%
取得候選等級智慧建築證書 【第八條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%， <u>銅級：4%</u> ， 合格級：2%			0%
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%	3%
	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 第二級	4% 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%	0%
申請重建計畫時程獎勵(109.5.9 以前受理)			10%	10%
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定 (109.5.10 以前時程獎勵 10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制) ☐ 1.3 倍基準容積 ☐ 1.3 倍基準容積，另申請時程獎勵 10% ☐ 1.5 倍基準容積 ☐ 1.5 倍基準容積，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新北市政府核准為準				合計 40 %

容積獎勵項目 -- 結構性能評估，未達最低等級－8%



新北市板橋區民生路

建築物實施耐震能力

初步評估報告書



透過營建署
委託30家共
同契約單位

評估機構：臺灣省土木技師公會

評估人員：廖廷勛

建物地址：新北市板橋區民生路

初評日期：106年9月25日

核定編號：106-耐初 057-01

容積獎勵項目 -- 結構性能評估，未達最低等級 - 8%

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構 名稱	社團法人臺灣省土木技 師公會	統一編號	01050251	代表人	張錦峰
評估機構 地址	新北市板橋區三民路二段 37 號 12 樓 A3			連絡電話	(02)8961- 3068
評估人員聯絡資訊		評估機構用印			
姓 名	廖廷勛				
連絡電話	(電話) (02)2437-5105				
	(手機) 0934-168026				
		用印日期: 108.10.16 日			

申請人資料

申請案件編號	FB058TAC00012	評估日期	2017-8-25
建築物 所有權人姓名		連絡電話	
通訊地址			

建築物基本資料

建築物合法證明	☐ 領有 使字第 號使用執照。 ☒ 其他合法房屋證明文件(建物登記第一類權本)。
建築物地址	新北市板橋區民生路
建築物規模	樓地板面積 356.72m ² 地下 0 層 地上 2 層
建築物結構及構造 型式	☐ 一般 RC 建物 ☒ 加強磚造(透天厝) ☐ 其他

容積獎勵項目 -- 結構性能評估，未達最低等級 – 8%

評估結果

單項評估	性能類別	評估分數 (危險度總評估分數 R)	等級	說明	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	66.82	甲級	尚無疑慮	評估分數(1)≥70 (即危險度總評估分數 R≤30)	☐
			乙級	尚有疑慮	70>評估分數(1)≥40 (即 30<危險度總評估分數 R≤60)	☐
			未達最低等級	建議辦理耐震能力詳細評估 40>評估分數(1) (即危險度總評估分數 R>60)	☒	
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總評估分數 R」						
綜合評估建議						
1.評估時，1樓尺寸參考同期興建建案設計圖。 2.樓地板面積採現況之數值。 3.柱、牆尺寸採原設計尺寸進行評估。 4.柱配筋採公會建議值進行評估。 5.評估時不考慮隱蔽部分施工瑕疵之影響。 6.評估時不考慮中性化深度、氯離子含量過高等耐久性問題。						

未達最低等級	40>評估分數(1) (即危險度總評估分數 R>60)	☒

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定。初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

容積獎勵項目 -- 退縮建築-10%



容積獎勵項目 -- 銀級綠建築候選證書 – 6%



圖 1 綠建築標章標誌^{*1}

本案符合七項指標：

- 綠化量指標
- 基地保水指標
- 日常節能指標
- CO2減量指標
- 廢棄物減量指標
- 水資源指標
- 污水垃圾改善指標

以下由委任建築師評估作業

本資料由辰宇永續建築提供

容積獎勵項目 -- 銀級綠建築候選證書 – 6%

表 1 EEWB-RS 綠建築標準評估總表

一、建築名稱： 新北市板橋區文化段 1242 等 40 筆地號土地新建住宅案

二、建物概要： 地下 4 層、地上 25 層 SRC 構造建築物

三、評估結果：

申請指標項目	基準值	設計值	系統得分
☐ 生物多樣性指標	BDc=	BD=	RS1=
☒ 綠化量指標	TCO2c=466950.00	TCO2=987043.20	RS2=9.0
☒ 基地保水指標	$\lambda_c=0.25$	$\lambda=0.72$	RS3=9.0
☒ 日常節能指標	HW ₀ =0 < HW _{sc} =0 ? ☒ 免檢討 ☐ 合格 ☐ 不合格		
	EEV=0.79 < EEV _c =0.80 ? ☒ 合格 ☐ 不合格		
	0.80	EEV=0.79	RS4 ₁ =2.19
	3.0	U _{aw} =	RS4 ₂ =
	5.5	U _{af} =	RS4 ₃ =
	0.80	EAC=0.80	RS4 ₄ =1.5
	0.80	EI=0.77	RS4 ₅ =1.61
	固定耗能設備		RS4 ₆ =3.50
☒ CO ₂ 減量指標	0.82	CCO ₂ =0.73	RS5=3.53
☒ 廢棄物減量指標	3.3	PI=3.17	RS6=2.02
☐ 室內環境指標	60.0	IE=60	RS7=1.50
☒ 水資源指標	2.00	WI=8.0	RS8=0.0 取 8.0
	Re=c% ≥ 自來水替代率 5% ? ☒ 免檢討 ☐ 合格 ☐ 不合		
	V ₀ =215 ≥ V _c =209.84m ³ ? ☐ 免檢討 ☒ 合格 ☐ 不合格		
☒ 污水垃圾改善指標	污水指標是否合格(配管檢查) ? ☒ 合格 ☐ 不合格		
	10.0	Gi=14	RS9=3.56
系統總得分 RS=ΣRS _i =43.91			

四、綠建築標準分級評估表：

綠建築標準等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
☐ 九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
☒ 免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標準等級判定	☐	☐	☒	☐	☐

五、填表人簽章：

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

本資料由辰宇永續建築提供

容積獎勵項目 -- 銀級綠建築候選證書 – 6%

表 2 EEWB-RS 各指標計分法

九大指標			有無	設計值	基準值	變距 R_n (註)	分級評估得分 RS_i	得分上限
一、生物多樣性指標			☐	$BD=$ —	$BDe=$ —	$R1=$ —	$RS1=13.75 \times R1+1.5=$ —	$0.0 \leq RS1 \leq 9.0$
二、綠化量指標			☒	$TCO_2=$ 987043.20	$TCO_{2e}=$ 466930.00	$R2=$ 1.11	$RS2=6.81 \times R2+1.5=$ 9.00	$0.0 \leq RS2 \leq 9.0$
三、基地保水指標			☒	$\lambda=$ 0.72	$\lambda_e=$ 0.25	$R3=$ 1.89	$RS3=4.0 \times R3+1.5=$ 9.00	$0.0 \leq RS3 \leq 9.0$
四、日常節能指標	外殼節能	外殼節能	☒	$EEV=$ 0.79	$EEV_e=$ 0.80	$R41=$ 0.01	$RS41=ei \times R41+2.0$ 曲線住宅類 $e1=10.0$ 其他住宅類 $e2=15.0$	$0.0 \leq RS41 \leq 9.0$
		外牆隔熱	☐	$Unw=$ —	3.0	$R42=$ —	$RS42=4.0 \times R42=$ —	$0.0 \leq RS42 \leq 4.0$
		玻璃隔熱	☐	$Unf=$ —	5.5	$R43=$ —	$RS43=2.0 \times R43=$ —	$0.0 \leq RS43 \leq 4.0$
	空調節能		☒	$EAC=$ 0.80	$EAC_e=$ 0.80	$R44=$ 0	$RS44=10.0 \times R44+1.5=$ 1.5	$0.0 \leq RS44 \leq 6.0$
	照明節能		☒	$EL=$ 0.80	$EL_e=$ 0.79	$R45=$ 0	$RS45=10.5 \times R45+1.5=$ 1.61	$0.0 \leq RS45 \leq 5.0$
	固定耗能設備		☒	$E_{eq}=$ 3.5	$U_i=$ —	—	$RS46=E(E_{eq} \times U_i)=$ 3.50	$0.0 \leq RS46 \leq 4.0$
五、CO ₂ 減量指標			☒	$CCO_2=$ 0.73	$CCO_{2e}=$ 0.82	$R5=$ 0.12	$RS5=19.40 \times R5+1.5=$ 3.53	$0.0 \leq RS5 \leq 8.0$
六、廢棄物減量指標			☒	$PI=$ 3.17	$PI_e=$ 3.30	$R6=$ 0.04	$RS6=13.13 \times R6+1.5=$ 2.02	$0.0 \leq RS6 \leq 8.0$
七、室內環境指標			☐	$IE=$ —	$IE_e=$ 60.0	$R7=$ —	$RS7=18.67 \times R7+1.5=$ —	$0.0 \leq RS7 \leq 12.0$
八、水資源指標			☒	$WI=$ 8.0	$WI_e=$ 2.0	$R8=$ 3.0	$RS8=2.50 \times R8+1.5=$ 8.0	$0.0 \leq RS8 \leq 8.0$
九、污水垃圾改善指標			☒	$GI=$ 14.0	$GI_e=$ 10.0	$R9=$ 0.4	$RS9=5.15 \times R9+1.5=$ 3.56	$0.0 \leq RS9 \leq 5.0$
合計總分 $RS=\sum RS_i=43.91$								
註：變距 $R1-R9$ 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「 設計值-基準值 ÷基準值」之公式計算。								

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 3 EEWB-RS 分級評分基準(單位：分)

綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
☐	九大指標全評估總得分 RS 範圍	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$
☒	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	$18 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 41$	$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	$58 \leq RS$
分級評估歸屬級別(請勾選)		☐	☐	☒	☐	☐

本資料由辰宇永續建築提供

容積獎勵項目 -- 銀級綠建築候選證書 – 6%

表 2 EEWB-RS 各指標計分法

九大指標	有無	設計值	基準值	變距 R_n (註)	分級評估得分 RS_i	得分上限
銀級 60~80%				=	$RS1=18.75 \times R1+1.5=$	$0.0 \leq RS1 \leq 9.0$
				= 1.11	$RS2=6.81 \times R2+1.5=$	$0.0 \leq RS2 \leq 9.0$
				= 1.89	$RS3=4.0 \times R3+1.5=$	$0.0 \leq RS3 \leq 9.0$
				1= 0.01	$RS41=e1 \times R41+2.0$ 油桐住宅類 $e1=10.0$ 其他住宿類 $e2=15.0$	$0.0 \leq RS41 \leq 9.0$
				2=	$RS42=4.0 \times R42=$	$0.0 \leq RS42 \leq 4.0$
$45 \leq RS < 53$				3=	$RS43=2.0 \times R43=$	$0.0 \leq RS43 \leq 4.0$
				4= 0	$RS44=10.0 \times R44+1.5=$	$0.0 \leq RS44 \leq 6.0$
				5= 0	$RS45=10.5 \times R45+1.5=$	$0.0 \leq RS45 \leq 5.0$
					$RS46=E (Eq_i \times U_i) =$	$0.0 \leq RS46 \leq 4.0$
				= 0.12	$RS5=19.40 \times R5+1.5=$	$0.0 \leq RS5 \leq 8.0$
$41 \leq RS < 48$				= 0.04	$RS6=13.13 \times R6+1.5=$	$0.0 \leq RS6 \leq 8.0$
					$RS7=18.67 \times R7+1.5=$	$0.0 \leq RS7 \leq 12.0$
				= 3.0	$RS8=2.50 \times R8+1.5=$	$0.0 \leq RS8 \leq 8.0$
				= 0.4	$RS9=5.15 \times R9+1.5=$	$0.0 \leq RS9 \leq 5.0$
註：依「 設計值-基準值 ÷基準值」之公式計算。						
事(單位：分)						
%		銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上		
<45		$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$		
<41		$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	$58 \leq RS$		
分級評估歸屬級別(請勾選)	☐	☐	☒	☐	☐	

本資料由辰宇永續建築提供

容積獎勵項目 -- 無障礙環境設計第二級 – 3%

附表一 新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表

類型	性能類別	評估項目	等 級
集合住宅	無障礙環境	住宅共用部分	各性能類別以評估內容（或評估項目）之評分（A 級為 4 分、B 級為 3 分、C 級為 2 分、D 級為 1 分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第 2 位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、 <u>第一級：合計積分為 3.50 以上。</u> 二、 <u>第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。</u> 三、 <u>第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。</u> 四、第四級：合計積分未達 1.50。
		住宅專用部分	

第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50

容積獎勵項目 -- 無障礙環境設計第二級 – 3%

附表一之三 新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	評估積分
住宅共用部分	升降機	集合住宅60% 非集合住宅室外通路 20%	B級	符合法規，且升降機機廂深度 140 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	$3 * 60\% = 1.8$
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅40% 非集合住宅 80%	C級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位（戶）符合下列各項： 1. 主要出入口 (1) 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為 3 公分以下，且門檻高度在 0.5 公分至 3 公分者，應作 1/2 之斜角處理，高度在 0.5 公分以下者得不受限制。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 2. 室內通路 (1) 室內通路淨寬不得小於 90 公分。 (2) 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。	$2 * 40\% = 0.8$
積 分 總 計					2.6

容積獎勵項目 -- 無障礙環境設計第二級 – 3%

評估內容	評估基準	評估積分
升降機	升降機機廂深度 140 公分以上， 機門淨寬 90 公分以上。	$3 * 60\% = 1.8$
無障礙住宅專用設計	專有部分 5% 以上及至少 3 個住宅單位（戶）符合下列各項： 1. 主要出入口 2. 室內通路	$2 * 40\% = 0.8$
積分總計		2.6

積分總計為 2.6， $\because 2.50 < 2.6 < 3.50$ ， $\therefore$ 屬第二級

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。

縣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，**目前台灣省列管「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「澎湖縣高氯離子混凝土建築物善後處理辦法」第6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%。

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？(台北市做法)

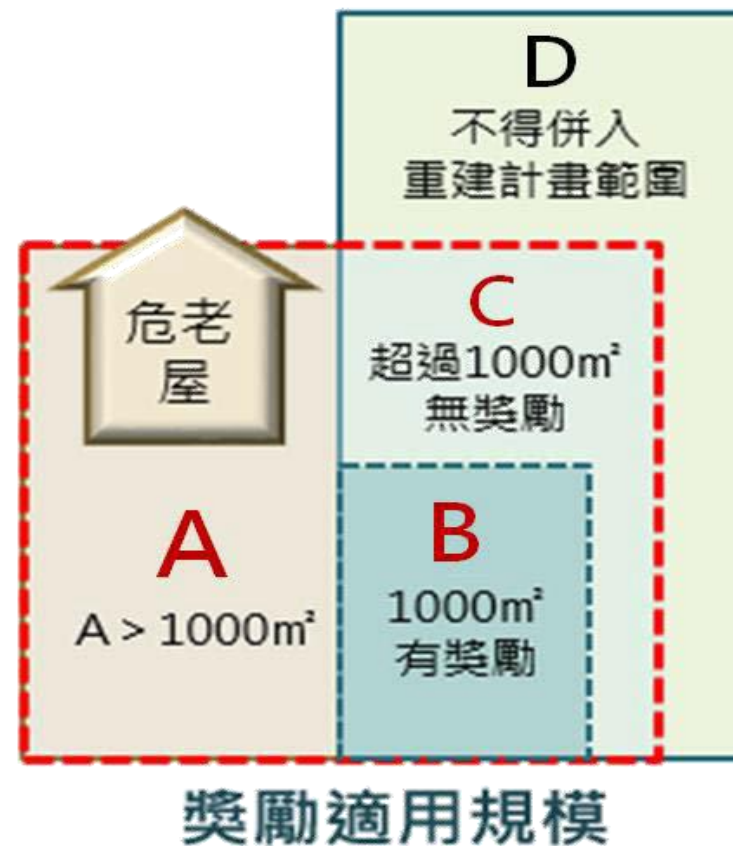
內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函釋：有關所提重建基地受本身條件限制不能申請「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第3條或第5條獎勵，或申請本辦法第5條獎勵違反經濟合理性時，主管機關得否同意給予本辦法第7條至第10條之獎勵1節，……本辦法第5條訂定意旨為我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，依其退縮淨寬度所貢獻之公益性規定不同容積獎勵額度。另本辦法第12條訂定意旨，為規定優先申請本辦法第3條至第6條之容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。故貴府所提，倘有申請人因考量經濟合理性而未依本辦法第12條規定優先申請第3條至第6條獎勵並逕為申請第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。

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。

縣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？

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 1000m^2 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。



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。

結語與建議

一、歸納危老建築容積獎勵的要件依序為：

1. 申請所有權人須全部同意(人數不限，越少越好)
2. 位於都市計畫區，屋齡30年以上，且未設升降設備
3. 民國109年5月9日前提出申請(時程獎勵)
4. 原建築容積大於法定容積
5. 經縣政府認定海砂屋或經大地震判定限期拆除者
6. 住宅區且基地範圍建議要大於12x12m
(基地退縮與否與建築面積適用問題)
7. 申請耐震設計及綠建築標章…

結語與建議

二、基地退縮優先獎勵項目的取捨：

1. 若基地範圍短邊小於10m，兩側退縮後不足6m，較不符合使用需求。
2. 若考慮基地面積狹窄，不採基地退縮獎勵項目，容積獎勵值未達30%者，不得適用其他獎勵項目。
3. 單筆基地面積狹窄時可考慮與鄰地合併申請(空地或不同使用分區亦可適用)。
4. 配合宜蘭縣轄內都市土地整體發展構想，本縣都市危老建築重建作業規範，不鼓勵狹小基地及高密度開發，小基地適合自地自建。



簡報結束
敬請指教