

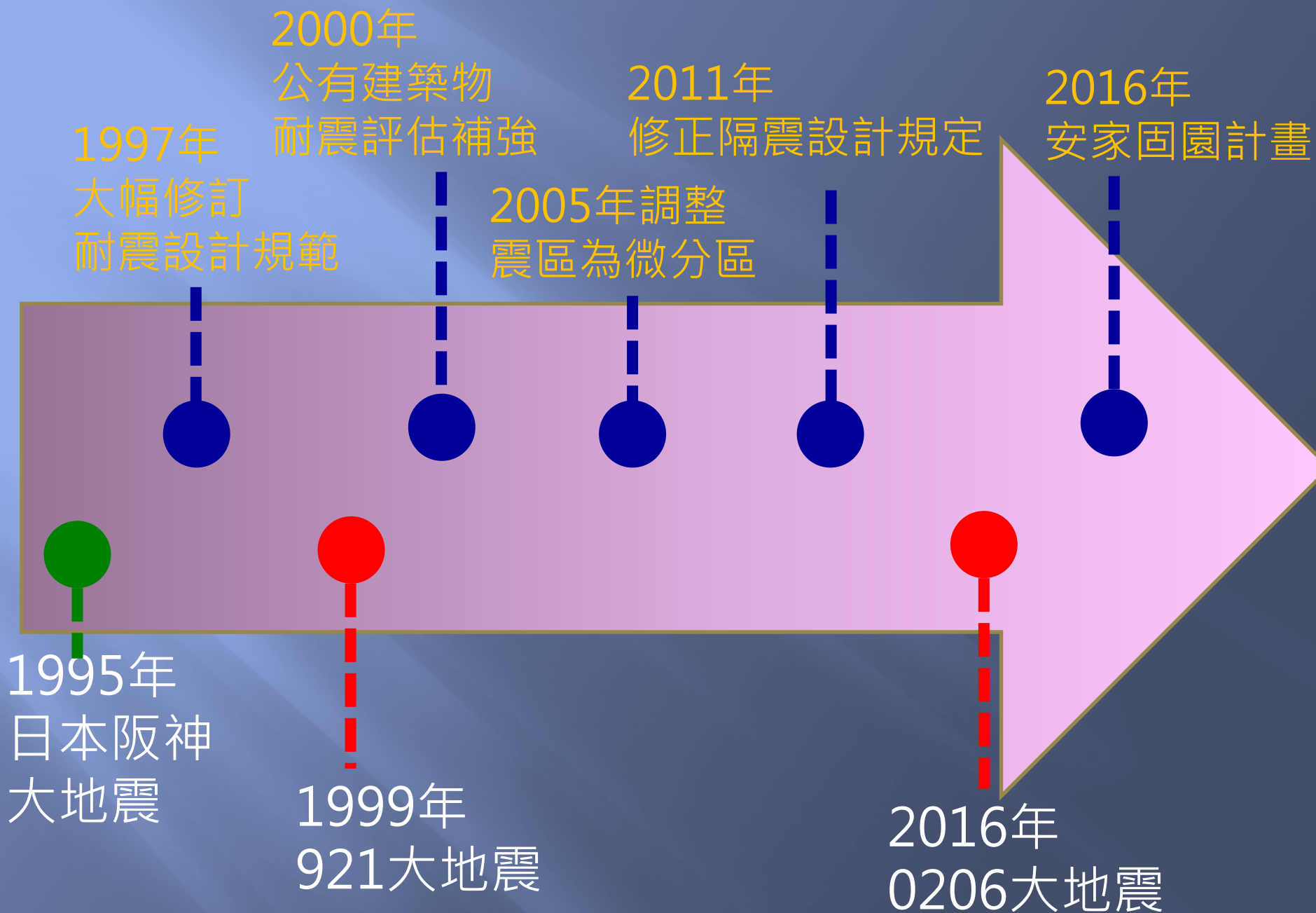
都市危險及老舊建築物 加速重建條例及相關法規

許君薇
2019.6.20

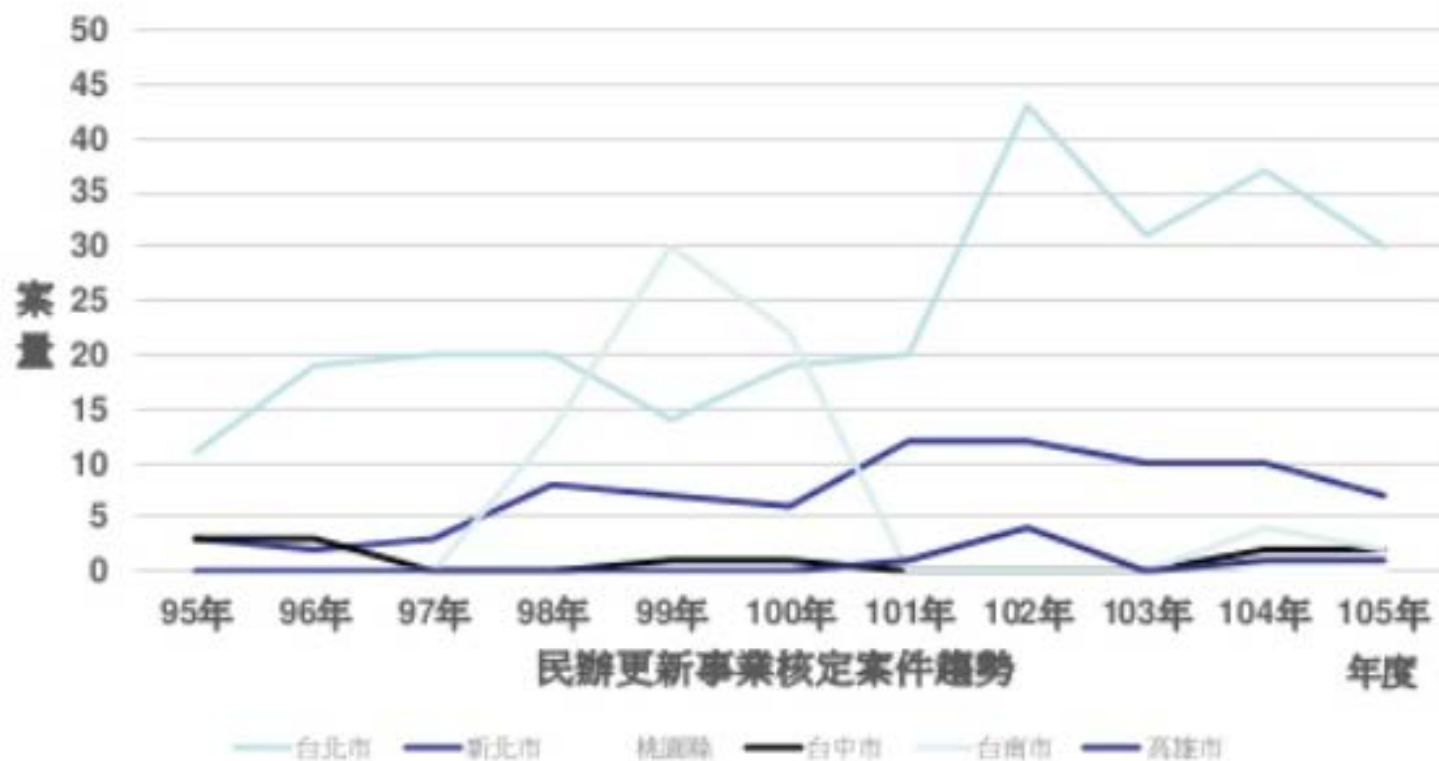
壹、條例制定緣起

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第1條：

為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，特制定本條例。



- 95~105年全國核定都市更新事業計畫437案；每年平均40案，每案預估50戶，每年僅約2,000戶，與需都更戶數相比差異甚大。
- 預計未來30年內約739.7萬戶之老舊建物尚全面更新，每年需執行25萬戶建物重建，約推動5,000件之都更案。



資料來源：營建署。

都市更新實施之困境



貳、條例及相關法規

法 規	公 布 日
1.都市危險及老舊建築物加速重建條例	106.5.10
2.都市危險及老舊建築物加速重建條例施行 細則	106.8.1
3.都市危險及老舊建築物建築容積 獎勵 辦法	106.8.1
4.中央主管機關 補助 結構安全性能評估辦法	106.8.1
5.直轄市縣（市）合法建築物結構安全性能評估結果 異議 鑑定小組設置辦法	106.8.3
6.都市危險及老舊建築物結構安全性能 評估 辦法	106.8.8
7.臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法	106.12.28

都市危險及老舊建築物加速重建條例

106.5.10公布

107.6.6修訂

都市計畫範圍內

非主管機關指定具有歷史、文化、
藝術及紀念值者

是否符合老舊建築物之認定？

適用
條件

危險建築物

- 1.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，或經評估有危險之虞應限期補強或拆除者
- 2.經結構安全性能評估結果未達最低等級者

老舊建築物

- 1.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，且未設置昇降設備者
- 2.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

已依建築法第81條、82條拆除，基地未完成重建者

解釋函 - 內政部107年03月14日台內營字第1070803405號令

解釋條目

九二一震災張貼紅色或黃色標誌之合法建築物及高氯離子建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例

主旨

關於九二一震災張貼紅色標誌或黃色標誌之合法建築物及高氯離子建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例

說明

- 一、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）訂定意旨，係為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質。各直轄市、縣（市）政府依「九二一地震受災區建築物危險分級評估作業規定」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建築物均屬耐震不足，得依本條例第三條第一項第一款規定申請重建。另前揭列管之合法建築物於本條例施行前已拆除且未完成重建者，亦得依本條例第三條第三項規定申請重建。
- 二、本解釋令自即日生效。

一、屋齡之認定

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則§2：
本條例第三條第一項第三款所定屋齡，其認定方式如下：

- 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、自來水費收據或電費收據。
 - （四）其他證明文件。

二、結構安全評估

建築物耐震能力評估

- (一) 建築物耐震能力未達一定標準：初步評估為乙級以下
- (二) 改善不具效益：所需經費超過建築物重建成本之1/2
- (三) 基地未完成重建：未領得使用執照

附表五 結構安全耐震能力初步評估基準及等級基準表

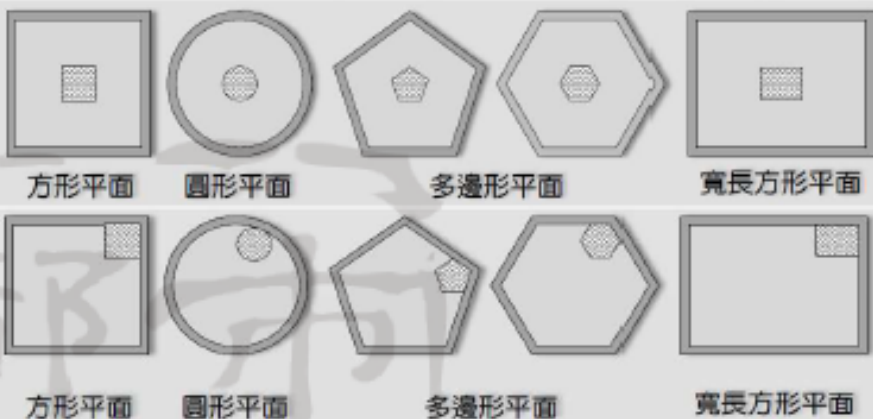
單項評估	評估類別	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	甲級	危險度總評估分數 $R \leq 30$ ；或評估分數 ≥ 70 。	
		乙級	$30 < \text{危險度總評估分數} R \leq 45$ ；或 $70 > \text{評估分數} \geq 55$ 。	

二、結構安全評估

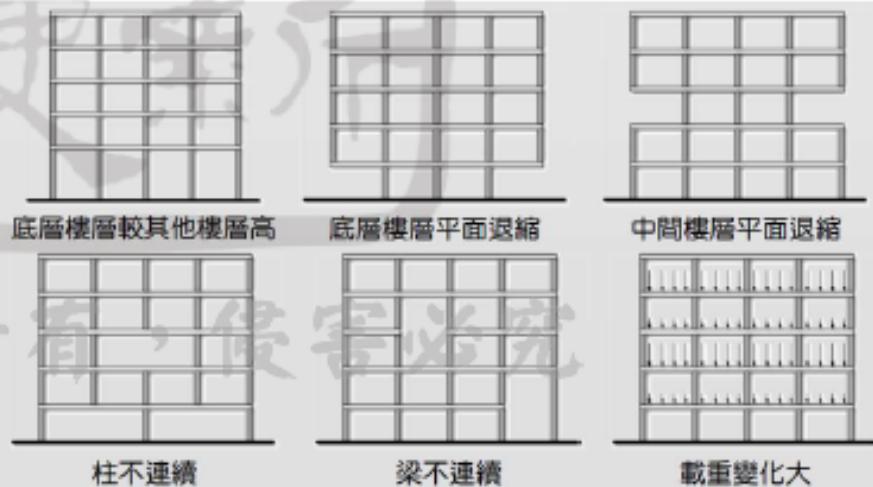
結構安全耐震能力初步評估之評分表

項次	項目	配分	評內內容	權重	評分
1	靜不定數量	5	<input type="checkbox"/> 單跨(1.0) <input type="checkbox"/> 雙跨(0.67) <input type="checkbox"/> 三跨(0.33) <input type="checkbox"/> 四跨以上(0)		
2	地下室面積比, r_d	2	$0 \leq (1.5 - r_d) / 1.5 \leq 1.0$; r_d : 地下室面積與建築面積之比		
3	結構系統	3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
4		3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
5		3	$2 \leq l/w \leq 1.0$; $3 \leq 35 \leq 3$; $w = (3 - 20)l$; $3 \leq 2 \leq 1$; $w = 0$		
6		3	$2 \leq c/b \leq 1.0$; $2 \leq c \leq 6$; $w = (6 - c) / 4$; $2 \leq b/c \leq 1.0$		
7		3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
8		5	<input type="checkbox"/> 63年2月以前(1.0) <input type="checkbox"/> 63年2月至71年6月(0.67) <input type="checkbox"/> 71年6月至86年5月(0.33) <input type="checkbox"/> 86年5月以後(0)		
9		3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
10	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)			
11	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)			
12	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)			
13	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)			
14	定量分析	30	$\frac{V_{1000}}{V_{100}} = 1 - 1000 \ln \frac{V_{1000}}{V_{100}} = 1 - 1000 \ln \left(\frac{V_{1000}}{V_{100}} \right)$; $V_{100} = 1000(V_{1000})$		
30		$\frac{V_{1000}}{V_{100}} = 1 - 1000 \ln \frac{V_{1000}}{V_{100}} = 1 - 1000 \ln \left(\frac{V_{1000}}{V_{100}} \right)$; $V_{100} = 1000(V_{1000})$			
分數總計		100	評分總分(S):		
額外評估項目: 此部分為外加評分項目, 評估人員應依表列「額外加分」、「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					
額外加分	A	分期興建或工程品質優良者			
	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			
					額外計分總分(S):
					總評估分數(F)=S+S

3. 平面對稱性



7. 軟弱層顯著性



圖面資料來源: 宋裕祺教授團隊

評估機構

評估機構名稱	評估機構名稱
1.臺灣省結構工程技師公會	16.社團法人新竹縣建築師公會
2.社團法人臺灣省土木技師公會	17.臺中市結構工程技師公會
3.財團法人臺灣建築中心	18.社團法人臺中市土木技師公會
4.社團法人中華民國建築技術學會	19.社團法人南投縣建築師公會
5.社團法人臺灣建築發展學會	20.社團法人彰化縣建築師公會
6.社團法人基隆市建築師公會	21.社團法人嘉義市建築師公會
7.臺北市結構工程工業技師公會	22.臺南市結構工程技師公會
8.臺北市土木技師公會	23.社團法人臺南市土木技師公會
9.臺北市建築師公會	24.社團法人臺南市建築師公會
10.社團法人新北市結構工程工業技師公會	25.高雄市結構工程工業技師公會
11.社團法人新北市建築師公會	26.高雄市土木技師公會
12.桃園市結構工程技師公會	27.社團法人高雄市建築師公會
13.桃園市土木技師公會	28.宜蘭縣建築師公會
14.桃園市建築師公會	29.花蓮縣建築師公會
15.社團法人新竹市建築師公會	30.福建金門馬祖地區建築師公會

三、重建計畫範圍之限制

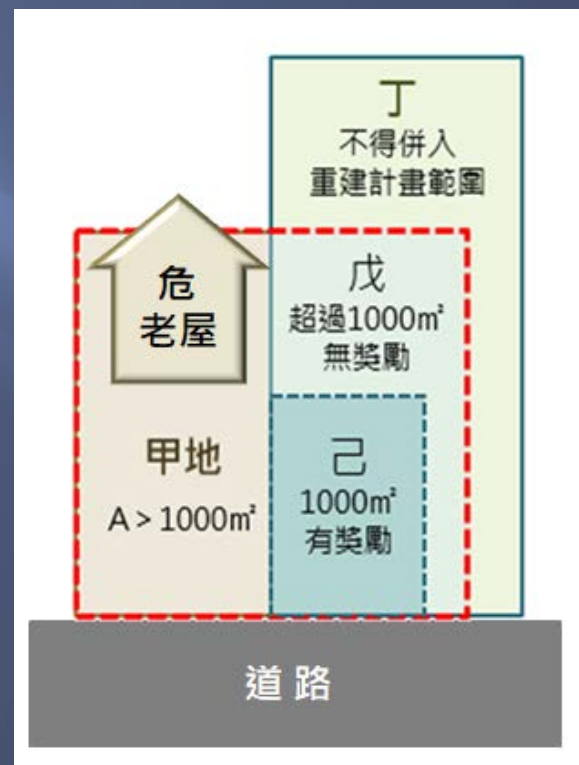
都市危險及老舊建築物加速重建條例 §3 II：
前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。

1. 重建計畫範圍

= 符合危老之原建築基地
+ 合併鄰接之建築基地或土地

2. 符合危老之原建築基地

≥ 合併鄰接之建築基地或土地



資料來源：內政部

確認適用本條例規定之
危險及老舊建築物

取得全體土地及建築物
所有權人同意

起造人向直轄市、縣
(市)主管機關申請重
建計畫核准

申請建築執照

四、同意比例、 申請期限及申請程 序

- 由新建建築物起造人申請
- 應取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意。

100%
同意

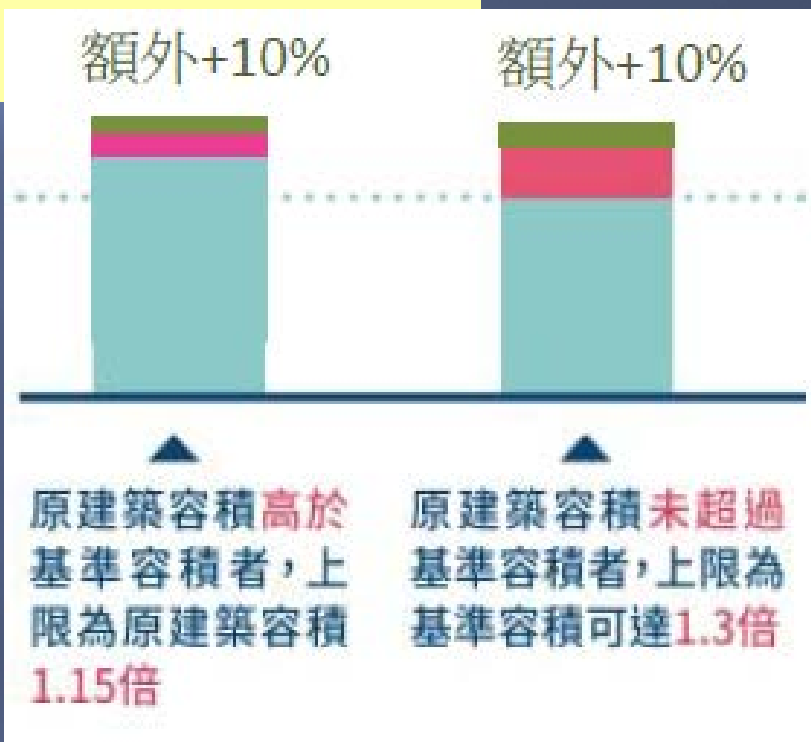
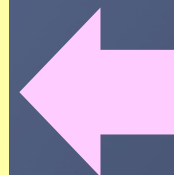
• 應於 116年5月31日 前提出申請。

申請期限

五、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。
- 3 年內提出申請，再給予 **法定容積10%獎勵**。
- 若 **合併** 鄰接建築物基地或土地辦理，鄰接基地或土地在 **1,000m²** 內亦可合併申請容積獎勵。
- 可再申請容積移轉，但不能申請其他法令（如都計、都更）的獎勵。

得



容積獎勵上限
原建築容積之1.15倍
~法定容積之1.4倍

資料來源：內政部

原建築容積 之計算

例：位於臺北市第三種住宅區
之五層樓公寓，其建蔽率
為60%



計算原建築容積：

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

300% - 不計入容積之樓地板面積
= 假設為280%

$$280\% > 225\%$$

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

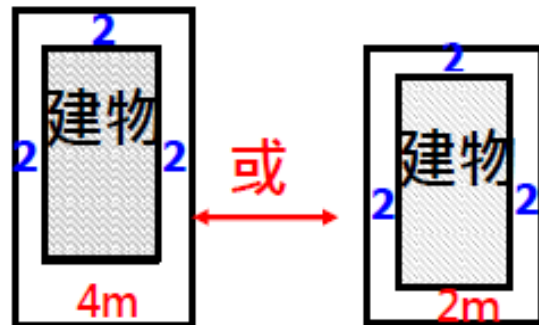
獎勵3.退縮建築獎勵

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↓



住宅性能評估

新建物結構安全性能等級獎勵**6%、4%、2%**

獎勵5. 綠建築標章



綠建築標章
GREEN BUILDING

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 ↓

新建物無障礙獎勵
4%、3%



住宅性能評估

獎勵8. 協助取得開闢周邊公共設施用地

最高**5%**

申請「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第3~6條容積獎勵後，未達獎勵上限者，始得申請第7~10條之容積獎勵

§3 原容積高於
基準容積
§4 符合危老條例
§5 退縮建築
§6 耐震設計



§7 綠建築
§8 智慧建築
§9 無障礙設計
10 協助開闢公
共設施



§16 獎勵上限
1.15倍原容積
或
1.4倍基準容積

解釋函 - 內政部106年08月31日內授營更字第1060812586號函

主旨：關於貴府所提「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱本條例）核准建築容積獎勵及依建築法令核發建築執照執行疑義

說明(略)：

.....

二、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（以下簡稱本辦法）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，茲回復如下：

（一）查本辦法第3條訂定意旨係考量實施容積率管制後，多數建築物之原建築容積已高於基準容積，故為協助降低原建築容積高於基準容積者之重建負擔，提升土地及合法建築物所有權人重建意願，訂定該項容積獎勵項目。另本辦法第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**。

（二）本條例第5條已明定起造人擬具重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關申請重建核准後，依建築法令規定申請建築執照。是以，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)優先申請本辦法第三條或第五條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請**本於權責妥處**。.....

解釋函 - 內政部營建署107年04月17日營署更字第1070022770號

有關都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第4條結構安全性能評估及第10條協助取得及開闢公共設施用地之容積獎勵額度審查與執行疑義

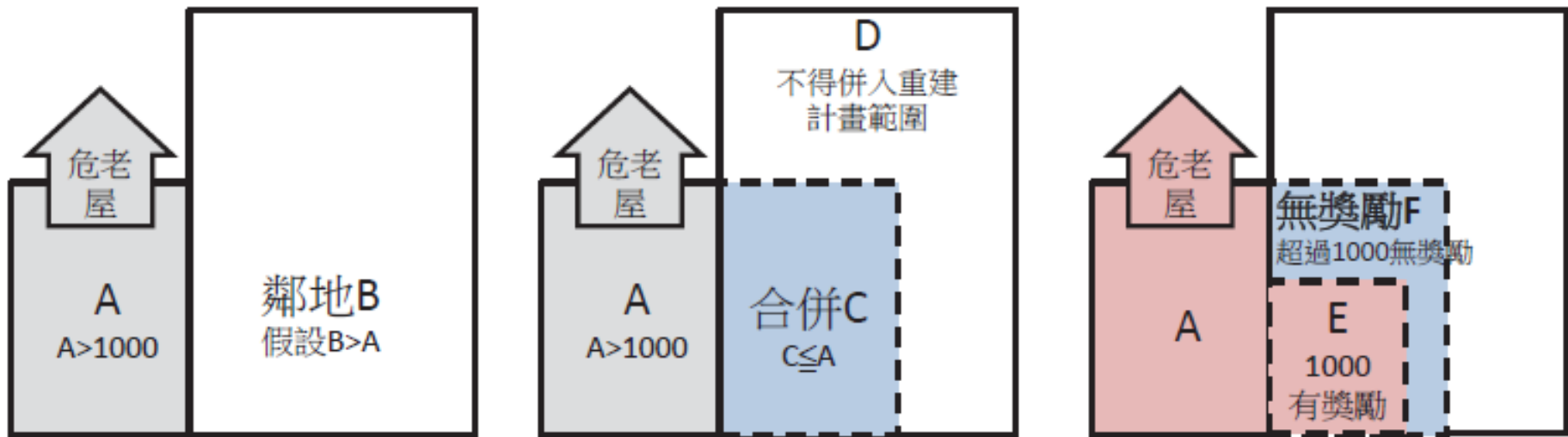
主旨：有關貴府函詢「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第4條結構安全性能評估及第10條協助取得及開闢公共設施用地之容積獎勵額度審查與執行疑義。

說明(略)：

- 二、有關坐落同一筆地號之其他建築物得否併同適用獎勵及同一重建範圍內**多筆建物結構安全評估結果不一時如何界定該重建範圍及計算容積獎勵疑義**，查旨揭辦法第4條，已明定重建計畫範圍內原建築基地符合都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第3條第1項各款之容積獎勵額度及各款容積獎勵額度不得重複申請等規定。是以，合法建築物倘符合本條例第3條第1項適用條件，得以其原建築基地申請重建並計算容積獎勵額度。另同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅得擇一申請。
- 三、.....。另申請是項獎勵之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。

合併建築基地之容積獎勵限制

- 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。
- 鄰接之建築物基地或土地之面積超過 1,000 平方公尺部分，無容積獎勵。



六、建築高度與建蔽率放寬規定

- 建蔽率及建築高度 得由直轄市、縣(市)主管機關 酌予放寬。
- 建蔽率放寬，以住宅區之基地 為限，且不得超過原建蔽率。

住宅區

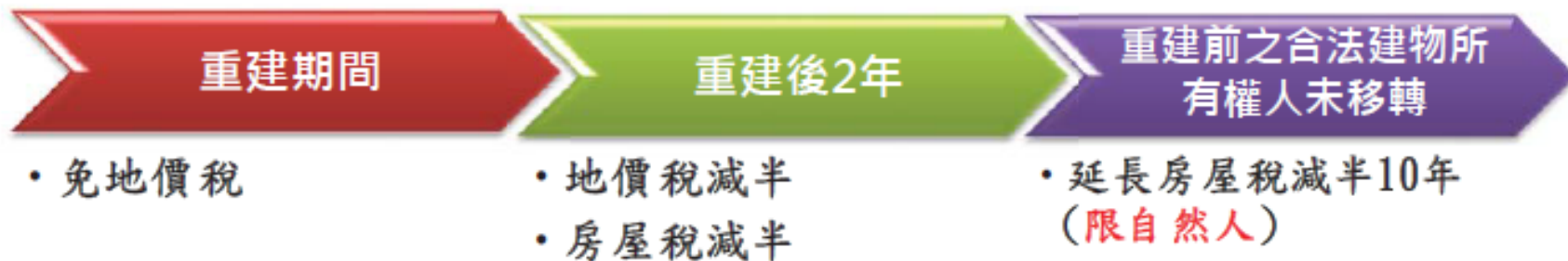
建蔽率放寬
建築高度放寬

其他分區

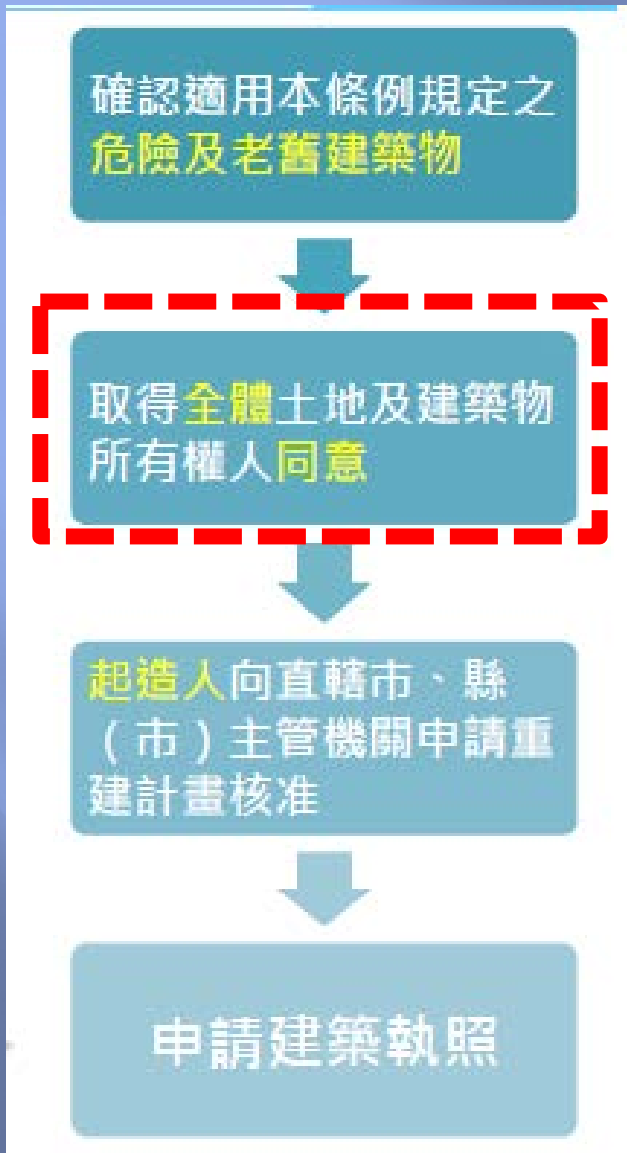
建築高度放寬

七、稅賦減免

- 本條例施行後**5年內**申請之重建計畫：
 - 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、重建前所有權人且為**自然人**，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**延長房屋稅減半徵收**期間至喪失所有權止，但以**10年**為限。

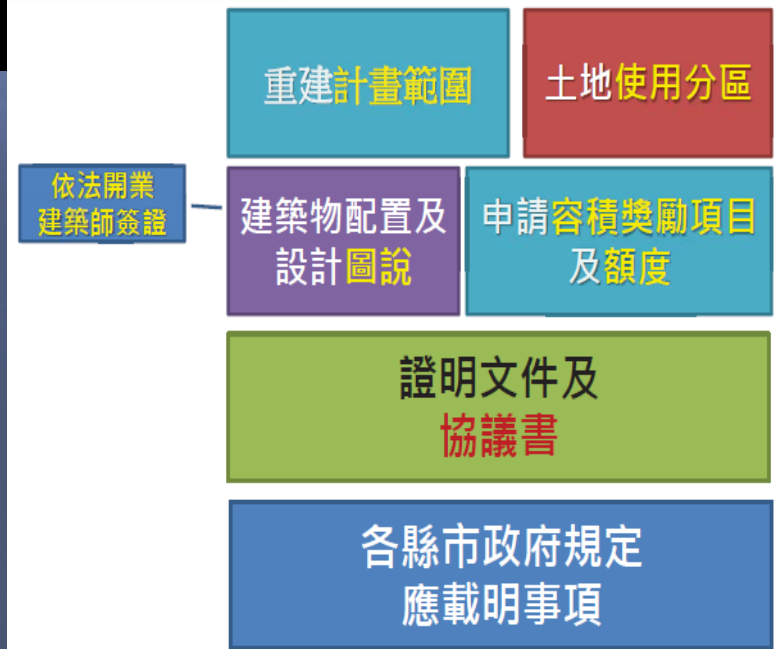


八、申請程序說明



- 1.申請書
- 2.合法建築物之證明文件或未完成重建之危險建築物證明文件
- 3.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
- 5.其他文件

重建計畫內容



重建計畫之審查

確認適用本條例規定之
危險及老舊建築物

取得全體土地及建築物
所有權人同意

起造人向直轄市、縣
(市)主管機關申請重建
計畫核准

申請建築執照

- 直轄市、縣(市)主管機關應自受理申請案件日起**30日**內完成審核。
- 情形特殊者，得**延長30日**，並以**1次**為限。
- 直轄市、縣(市)主管機關應將補正事項**一次通知**申請人限期補正，並應於申請人補正後**15日內**審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。



確認適用本條例規定之
危險及老舊建築物

取得全體土地及建築物
所有權人同意

起造人向直轄市、縣
(市)主管機關申請重建
計畫核准

申請建築執照

新建建築物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。

重建計畫核准後
180日內

未申請
建造執照

主管機關
同意延長

重建計畫
失其效力

申請
建造執照

開工興建

稅捐減免申請者

- 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。



協議書及保證金

- 起造人申請**第六條至第九條**之容積獎勵，應與直轄市、縣(市)政府簽訂**協議書**。
 - ✓ 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。
- 於**領得使用執照前**繳納**保證金**。
- 於**領得使用執照後二年內**，**取得**標章或通過新建住宅性能評估，保證金無息**退還**。
- **未取得或通過者**，**不予退還**。

九、政府協助事項

- 經輔導評估 資金取得有困難、自主重建基地、地方政府評估應優先推動之地區，各級主管機關得提供重建工程必要融資之貸款信用保證。
 - 結構安全評估費用 政府提供補助。
 - 出具評估鑑定意見或報告不實，經主管機關認定，處新台幣100萬元以上500萬元以下罰鍰。
-
- 重建計畫由政府提供法令、融資管道及工程技術等協助。
 - 對於重建計畫內有居住事實之社會及經濟弱勢，由政府提供社會住宅或租金補貼等協助。

■ 依據及貸款資金

依據

危老條例第10條

各級主管機關得就提供重建工程必要融資貸款信用保證，提高金融機構承貸意願，特訂定本作業要點。

信保貸款
款額度

每戶以新臺幣三百萬元為限。

信用保
證專款

1. 本部中央都市更新基金提撥財團法人中小企業信用保證基金專款。
2. 設立都市危險及老舊建築物重建信用保證基金，辦理信用保證代位清償、攤付訴訟、強制執行費用及其他履行信用保證責任之支出。

信用貸款保證

■ 對象及額度

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。

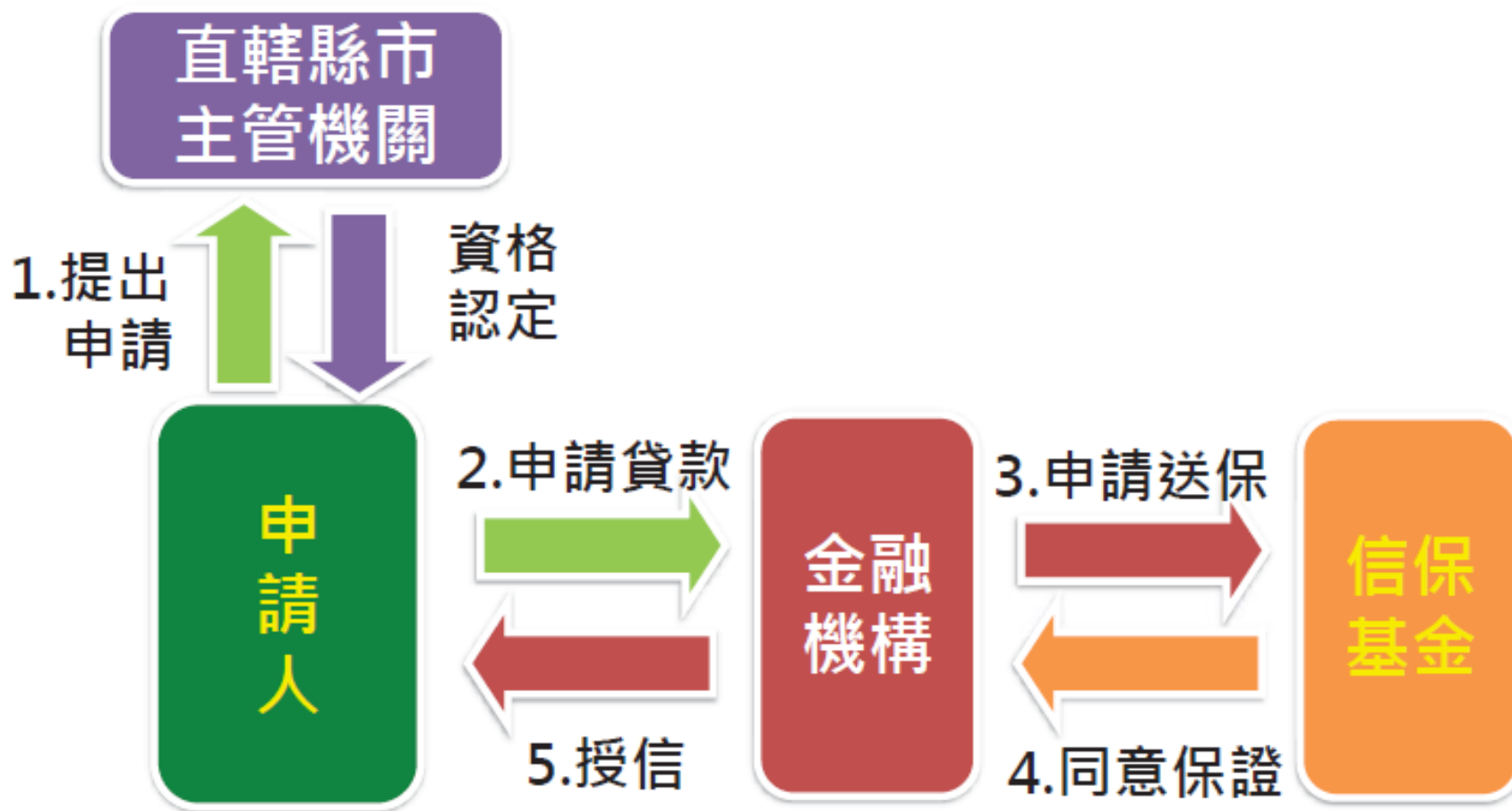
期限

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。

■ 信用保證之送保流程

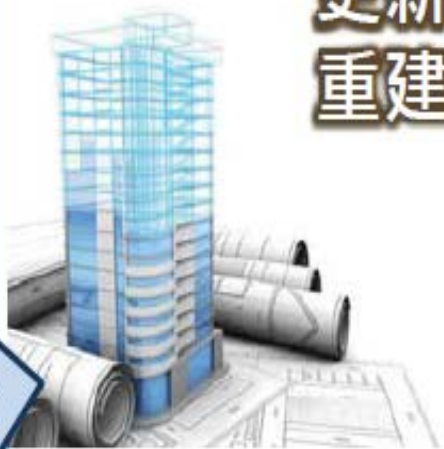


信保基金簽約金融機構

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

更新
重建



瀕危
老屋



協力
團隊

坪效？

建築師

成本？

建經公司

融資？

金融機構

銷售？

代銷房仲

登記？

地政士

老屋重建

推動整合者之角色

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	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	前置作業 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)

板橋區江子翠段107年02月13日核准危老重建計畫書 新北第二案案例分享

- 住宅區 基地面積1,773m²
- 重建前現況共12棟，3~4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
- 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、智慧建築及耐震設計
- 辦理歷程：

日期	辦理歷程	
106.11.30	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。	
106.12.22	前置作業	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。
106.12.25		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。
107.01.05		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。
107.01.09	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。	
107.01.09	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
107.01.15		申請人釐正建築物結構安全性能初步評估報告結果。
107.02.07		申請人進行補正。
107.02.13		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

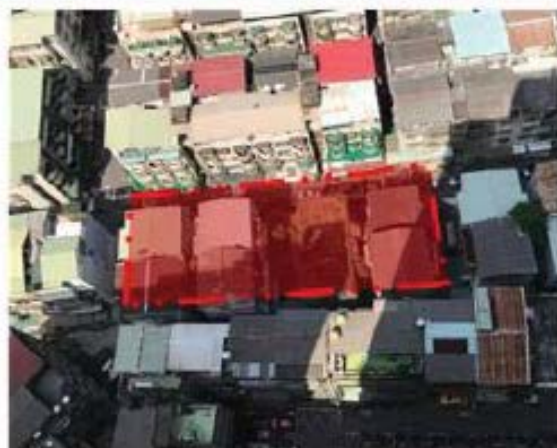
(實際以核發建照及興建完成時內容為準)

資料來源：新北市政府都市更新處網站

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1222.64㎡
- 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，設置無遮蔭人行步道，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)

台南市歸仁區南興段518地號等重建計畫案

- 基地:4,242.79平方公尺，
合併臨地1270.79平方公尺
- 甲種工業區
- 建蔽率70%、容積率210%
- 13筆土地、1位所有權人
- 申請原容+時程獎勵+符合危老建物獎勵10%，計約11,919平方公尺
- 重建後地上11F,地下2樓工商大樓



重建後建築物模擬示意
資料來源：台南市政府

107年6月11日核定重建計畫，

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)



重建前建築物現況

**106年11月28日核定重建計畫，
107年3月20日取得建造執照。**

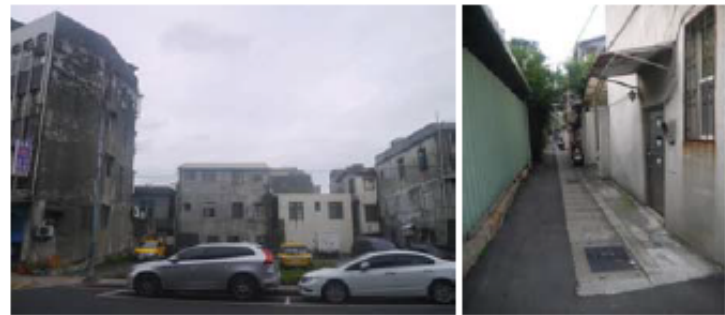


重建後建築物模擬示意

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

項次	比較項目	危老條例	都更條例
1	基地條件	<ul style="list-style-type: none"> ● 結構安全評估未達最低等級 ● 屋齡 ≥ 30 年，耐震未達一定標準且不具改善效益或未設電梯。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標，有最小單元面積 500m^2 限制。 ● 山坡地不適用都更條例。
2	容積獎勵	<ul style="list-style-type: none"> ● 最高獎勵法定容積 30% 或原容積 15%，獎勵值明確。 ● 三年內申請有時程獎勵 10%。（2020年5月9日止） ● 不得再申請其他獎勵。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 不得超過法定容積 1.5 倍或原容積 $+0.3$ 倍法定容積，獎勵值須經都更審議委員會審查通過。 ● 可額外申請海砂屋、輻射屋、開放空間等容積獎勵。
3	實施期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 限 10 年內申請重建（2027年5月31日止） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 無申請時效限制。

項次	比較項目	危老條例	都更條例
4	同意比例	<ul style="list-style-type: none"> ●全體土地及建物所有權人同意。 	<ul style="list-style-type: none"> ●採多數決。 ●都更 168 專案須全體土地及建物所有權人同意
5	申辦程序	<ul style="list-style-type: none"> ●經評定符合危險及老舊建築物後，提具重建計畫報核，主管機關於 60 日內審查完竣，程序較簡便。 	<ul style="list-style-type: none"> ●須依都市更新程序辦理公開展覽、公聽會、聽證會、審議、核定公告，程序冗長，耗時約 2 年。 ●都更 168 專案於 8 個月內審議通過。
6	分配機制	<ul style="list-style-type: none"> ●無 	<ul style="list-style-type: none"> ●權利變換
7	稅賦優惠	<ul style="list-style-type: none"> ●五年內申請重建者，得減免地價稅及房屋稅。(2022 年 5 月 9 日止) 	<ul style="list-style-type: none"> ●得減免地價稅及房屋稅，無申請時效限制。

資料來源：臺北市建管處

項次	比較項目	危老條例	都更條例
7.1	土地 增值稅	●無減免。	<ul style="list-style-type: none"> ●抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ●權利變換土地第一次移轉減徵 40%。 ●權利變換現金補償者免徵或減徵 40%。
7.2	契 稅	●無減免。	<ul style="list-style-type: none"> ●抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ●權利變換土地第一次移轉減徵 40%。
7.3	地價稅	<ul style="list-style-type: none"> ●更新期間免徵。 ●更新後減半徵收 2 年。 	<ul style="list-style-type: none"> ●更新期間免徵。 ●更新後減半徵收 2 年。
7.4	房屋稅	<ul style="list-style-type: none"> ●更新後減半徵收 2 年。 ●自然人於減半徵收 2 年內未移轉者，得延長至喪失所有權止，但以 10 年為限。 	<ul style="list-style-type: none"> ●更新後減半徵收 2 年。

資料來源：臺北市建管處

結 束

感謝聆聽

歡迎來電洽詢

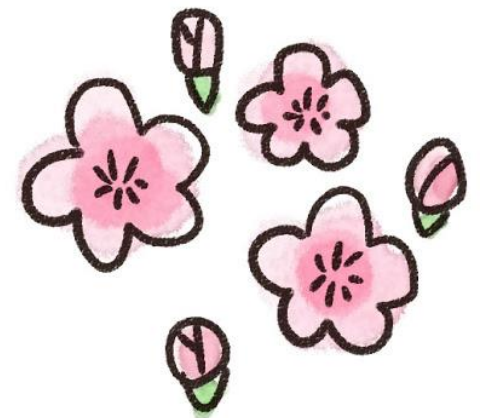


一、主管機關

宜蘭縣政府建設處都市計畫科
(03)925-1000#1411 陳小姐

二、宜蘭縣107-109年度危老重建輔導團

-杰新實業股份有限公司
(02)8768-2768 #380 楊小姐




歡迎加入臉書粉絲專頁：**宜蘭危老輔導團**

才不會錯過最新活動資訊喔!



A screenshot of the Facebook fan page for 'YILAN 宜蘭危老輔導團'. The page features a blue header with the Facebook logo, the group name, and navigation icons. Below the header, there are tabs for '粉絲專頁', '收件匣', '管理職缺', '通知', '洞察報告', '發佈工具', and '更多'. The main content area has a large banner with the text '宜蘭縣 都市危險及老舊建築物 加速重建輔導團' and an illustration of buildings and a car. On the left side, there is a profile picture of a house with a person and a plus sign, and a description: '宜蘭危老輔導團 建立粉絲專頁的用戶名稱'. Below the profile picture, there are buttons for '首頁' and '貼文'.



都市危險及老舊建築物 建築規劃與案例解析

簡報人：楊柳青建築師

簡報大綱

- 一、基地條件(重建計畫範圍)
- 二、容積獎勵
- 三、建蔽率及高度放寬
- 四、容積獎勵規劃分析
- 五、案例解析
- 六、規劃法規分析

危老(重建計畫)

申請期限

106/05/31~116/05/31

基地條件

- 原建築基地A 單獨申請
- 原建築基地A + 合併鄰地B 共同申請($B \leq A$)

獎勵容積條件

- 申請重建之建築基地範圍全部
- 欲合併鄰地之建築基地或土地面積 $\leq 1000 \text{ m}^2$

容積移轉

允許

獎勵容積上限
(擇較優條件)

- (1) 原容積 > 基準容積者 最高原容積15%獎勵
- (2) 原容積 \leq 基準容積者 最高基準容積30%獎勵
- (3) 於條例施行後三年內(109/5/31前)提出申請，基準容積獎勵10%

土地分區管制

建蔽率放寬
(僅住宅基地)

允許

建築物
高度放寬
(都市計畫訂有
絕對高度者除外)

允許

申請重建

- 條例施行後五年內(111/5/31前) 申請重建者，享有以下優惠：
 - (A) 重建期間 免徵地價稅
 - (B) 重建後 地價稅及房屋稅減半徵收2年
 - (C) 重建後未移轉 房屋稅減半徵收期間可延長，以10年為限(合計最長12年)

稅賦優惠減免

一、基地條件(重建計畫範圍)

第三條 本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 三、屋齡三十年以上，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。

前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。

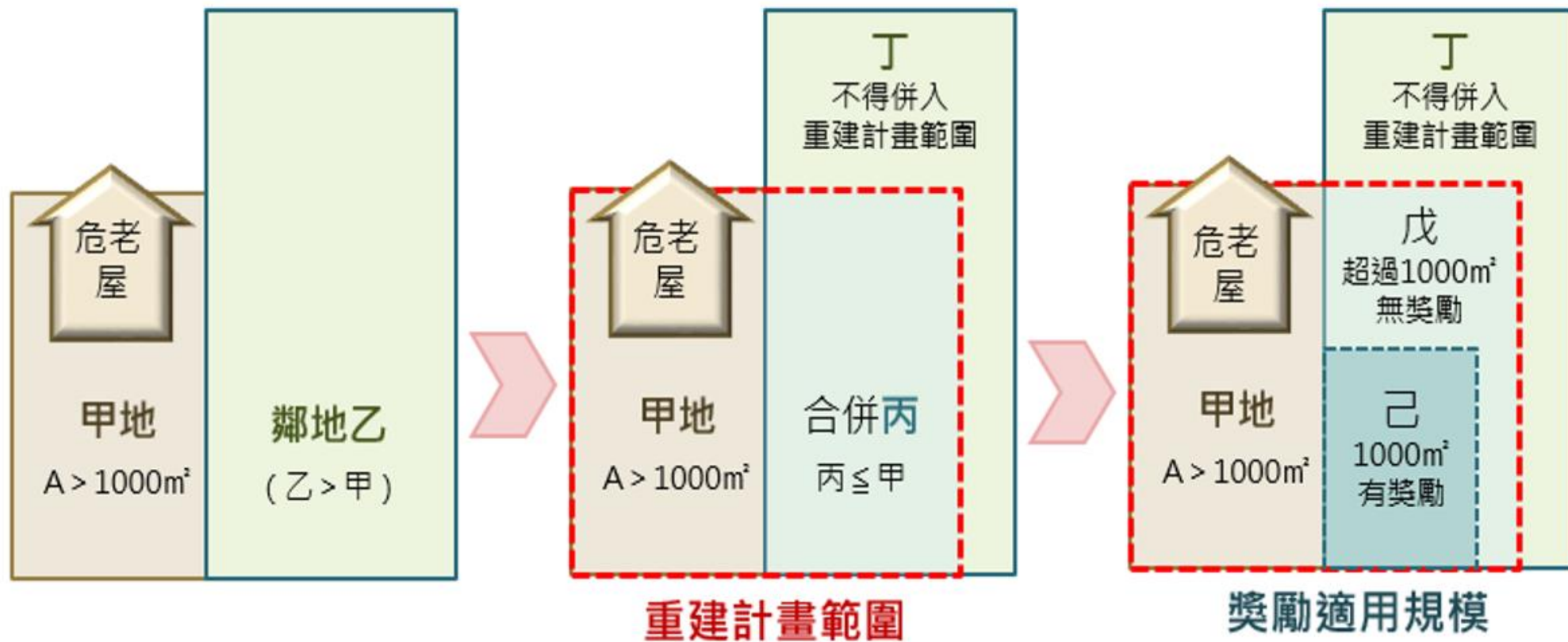
本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建。

第六條 重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

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

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

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)



資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集
(109年2月版 / 第5)

● 機關基礎
● 法令應用
● 老屋認定
● 耐震評估
● 重建計畫
● 容積獎勵
● 輔導獎勵

1、重建前合法建築物面積占比

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：劉皓寧

聯絡電話：02-87712579

電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國108年4月23日

發文字號：營署更字第1080020502號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴府函詢重建前之合法建築所占土地面積與危老重建計畫範圍內建築基地面積之比例過低，是否符合都市危險及老舊建築物加速重建條例1事，復如說明，請查照。

二、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第3條規定（略摘）「本條例適用範圍，為都市計畫範圍內…合法建築物…前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築基地面積。」復按「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地」為建築法第11條明定，是本條例未規定事項，悉依建築法等法令規定辦理，尚無疑義。

三、貴府函詢現況空地比過高，是否符合本條例立法精神1事，因涉建築基地之認定，除依前揭建築法規定辦理外，又查貴府104年5月7日高市府都發規字第10431657600號令，已

臺北市政府 1080423



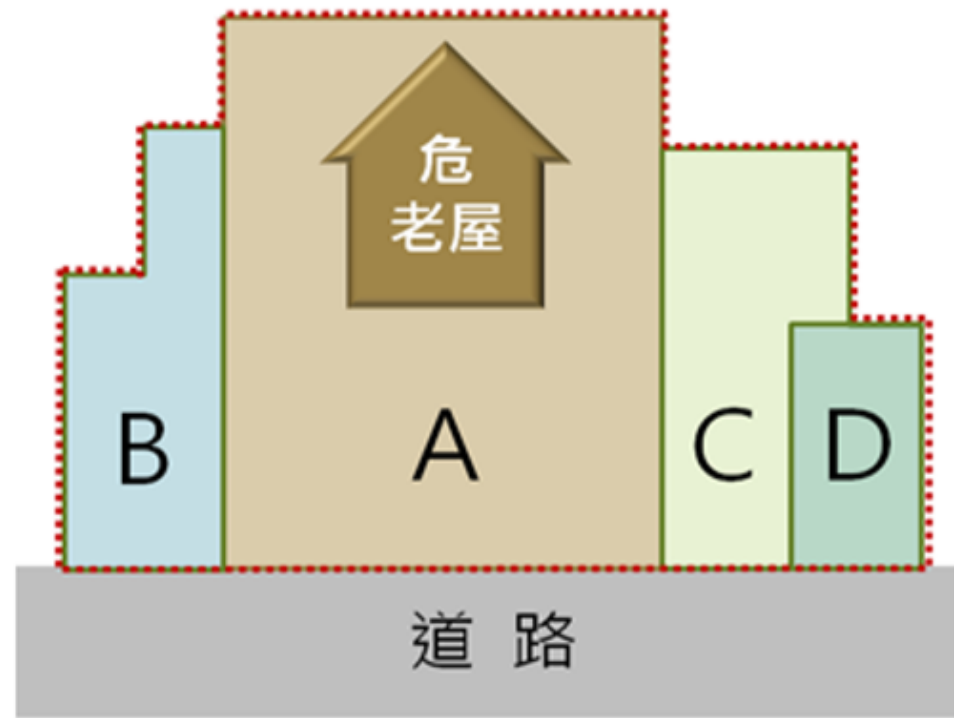
AAAA1080120291

第 1 頁，共 2 頁

明訂（略摘）「都市計畫法高雄市施行細則第廿四條之一第一項第一款所定『合法老舊建築物坐落基地面積』之計算，依下列方式辦理：一、該建築物如領有使用執照者，依使用執照或建物登記謄本載明之基地面積認定之。二、提出其他合法房屋證明者，如合法房屋證明或相關證明文件已記載一樓主建物(含騎樓)面積者，依其所載認定；未記載面積者，除需檢附測量技師測量之房屋面積試算圖表外，應一併檢附航照圖、地形圖或其他足資認定建築物興建年代及面積之文件，作為認定一樓主建物及騎樓面積之依據。三、前開提出其他合法房屋證明者，其『基地面積』以合法建築物一樓主建物面積及騎樓面積加總後除以該合法建築物所座落分區之建蔽率計算…。」故函詢個案建築基地認定1節，因涉個案事實及容積獎勵、稅捐減免等公平性，請貴府依都市計畫及建築管理等相關規定，本於權責審慎卓處。

2、多筆鄰地合併

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，尚無禁止多筆土地合併申請。(以右圖為例，危老基地 A 可併同 B、C、D 等三筆鄰地合併重建，但相鄰基地或土地之面積，不得超過危老基地 A 之面積)。



重建計畫範圍

$$A \geq B + C + D$$

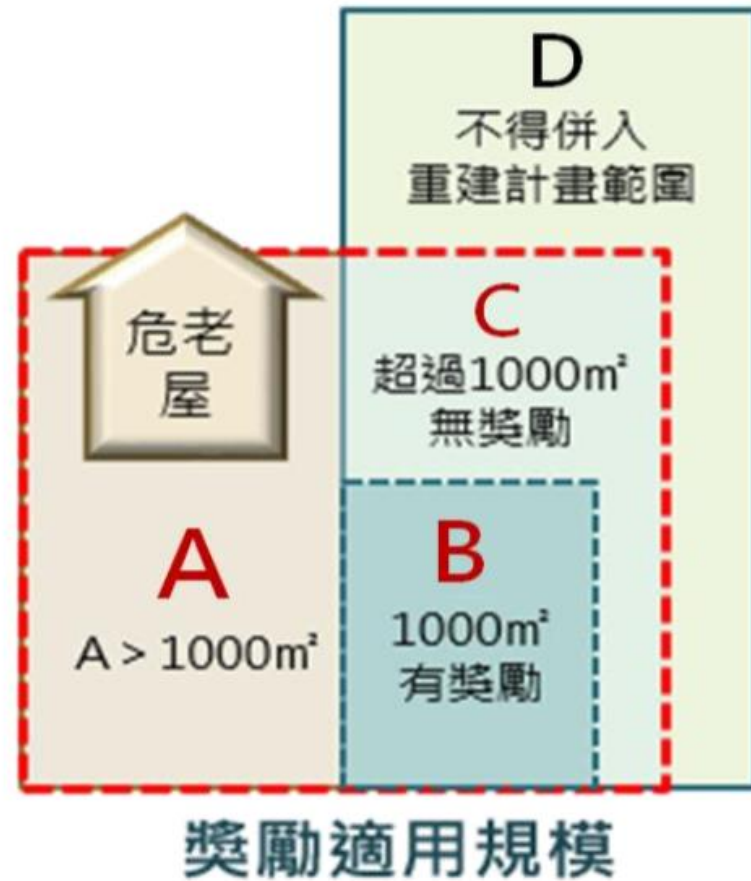
資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集
【109年2月版 / 第5】

● 機關委託
● 法令適用
● 老屋認定
● 附屬評估
● 重建計畫
● 容積獎勵
● 輔導獎勵

3、合併之鄰地超過危老建築物基地面積

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 1000 m² 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。



重建計畫申請範圍

資料來源：

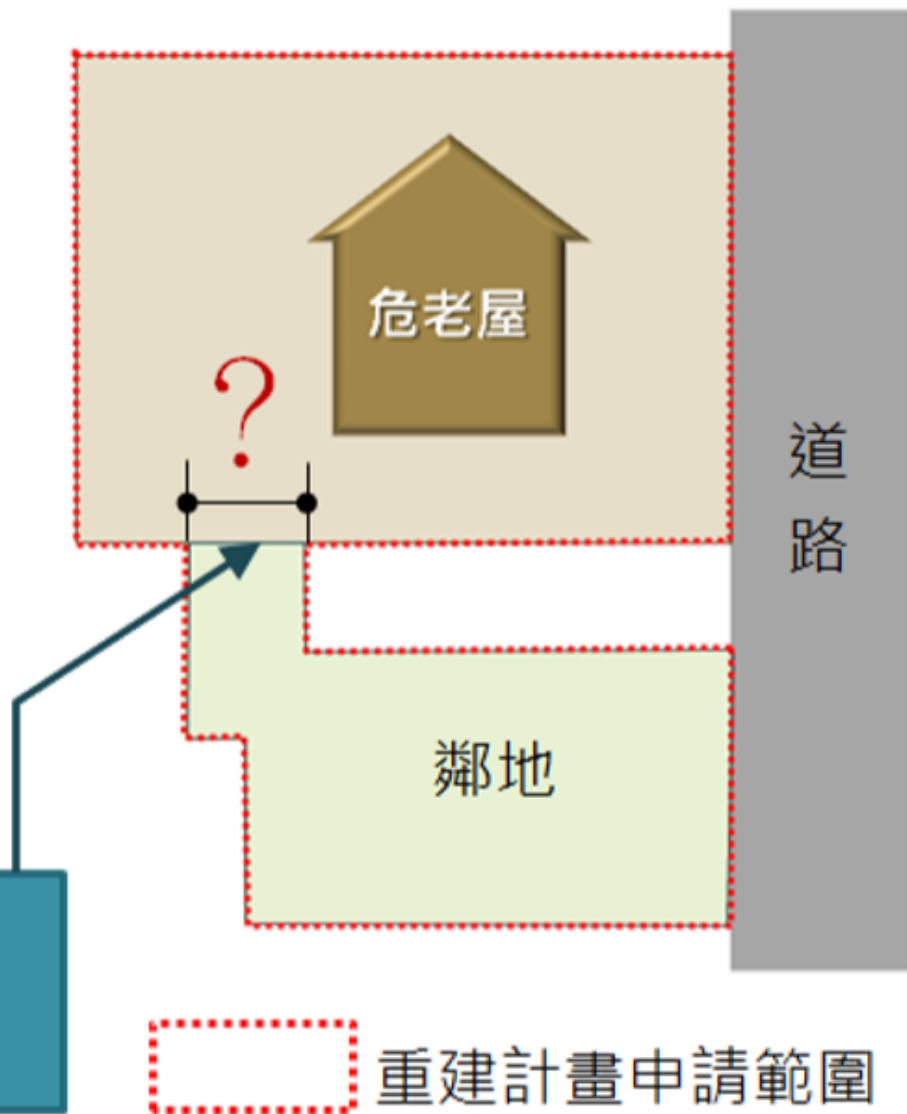
臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集
【109年2月版 / 第五】

● 機關基礎
● 法令適用
● 老屋認定
● 耐震評估
● 重建計畫
● 容積獎勵
● 輔導獎勵

4、合併鄰地最小相鄰寬度

擬納入「重建計畫」範圍內之相鄰基地，有無最小相鄰寬度之限制一節，依內政部營建署 107 年 7 月 10 日營署更字第 1070033916 號函釋（略以）：「查危老條例僅規定合併鄰接之建築物基地或土地面積，並未規定最小相鄰寬度。」

危老條例僅規定合併鄰接之建築物基地或土地面積，並未規定最小相鄰寬度。



資料來源：

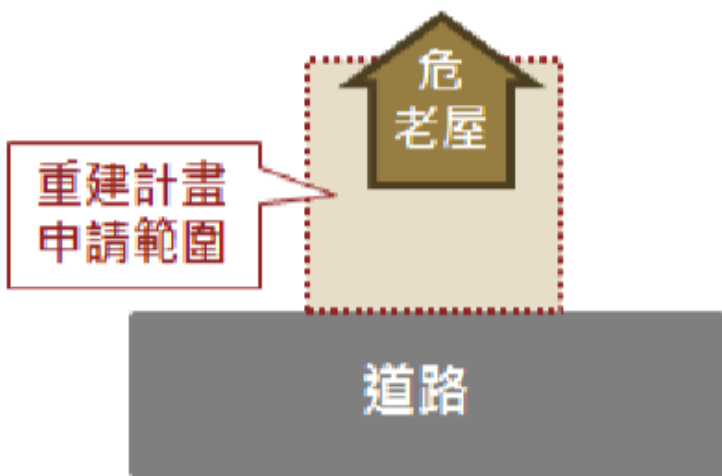
臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集
【109年2月版 / 第5】

● 機關委託
● 法令適用
● 老屋認定
● 耐震評估
● 重建計畫
● 容積獎勵
● 輔導獎勵

5、畸零地(台北市)

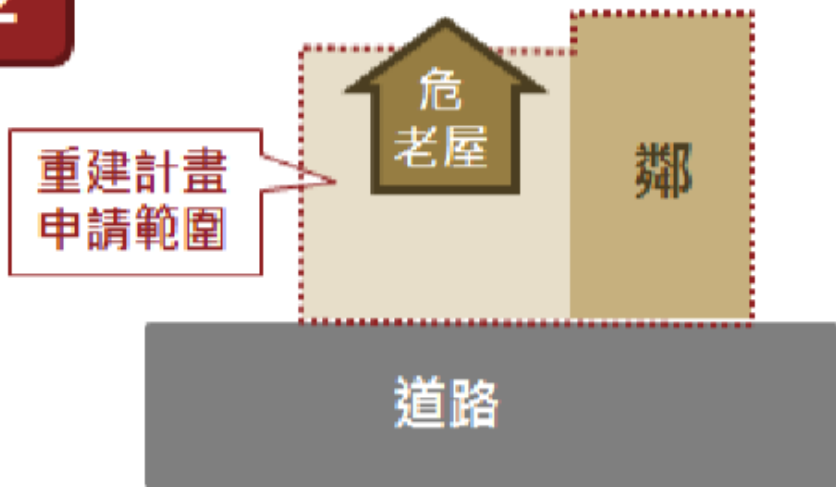
臺北市政府訂定「臺北市畸零地使用自治條例」，特別就依「危老條例」申請重建之案件，規定下列放寬及簡化措施：

1



▲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。

2



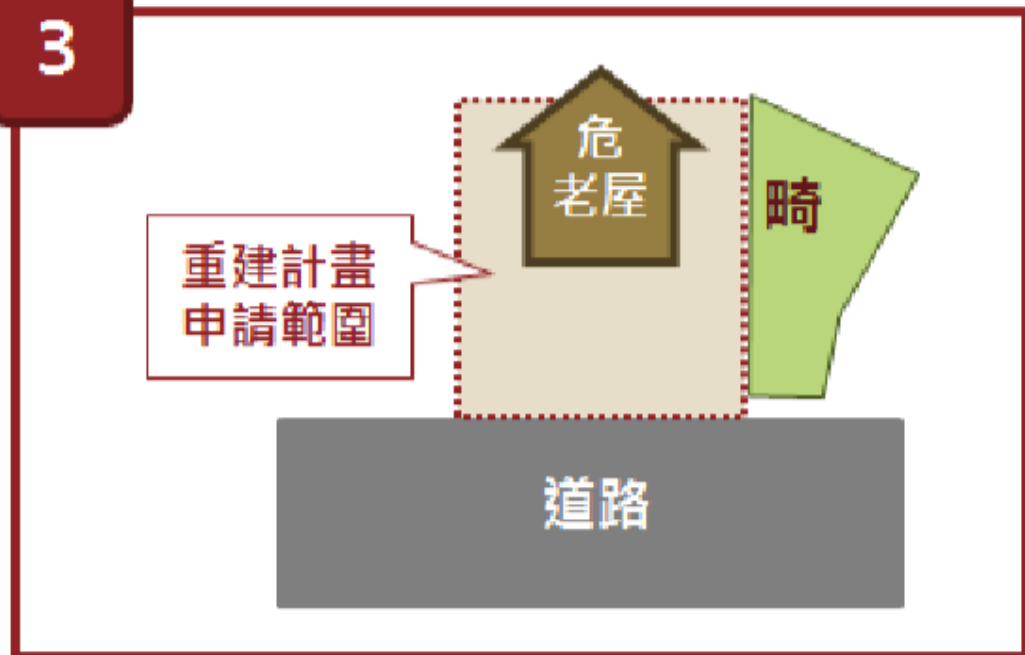
▲以「原建築坐落基地範圍且合併鄰地」申請重建者，需檢討建築基地最小寬度及深度之規定。

資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集
【109年2月版 / 第5】

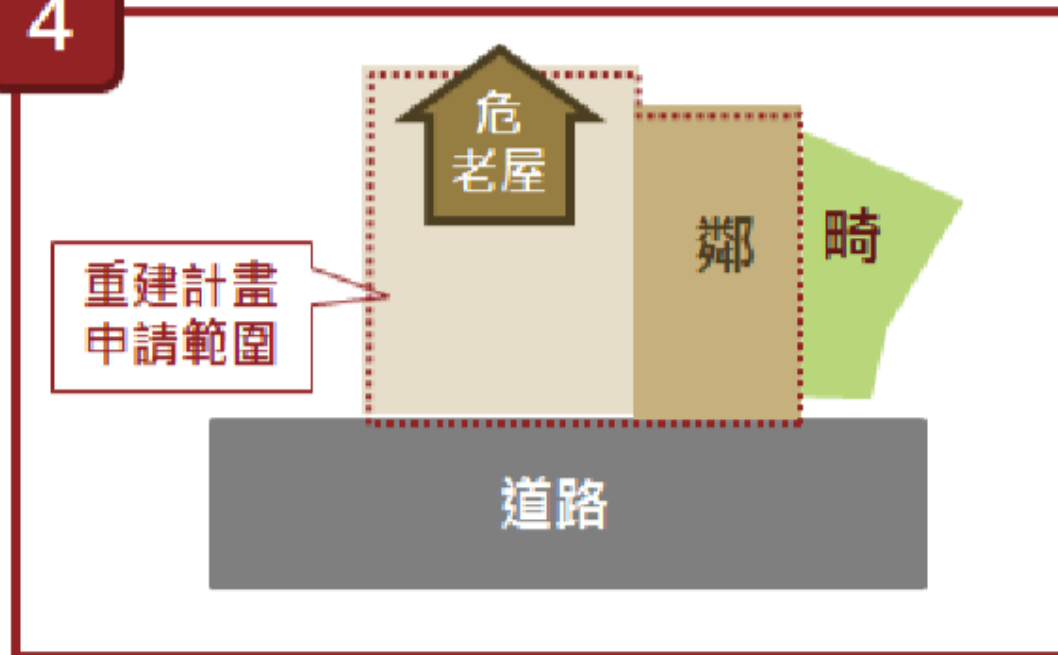
●機關委託
●法令適用
●老屋認定
●耐震評估
●重建計畫
●容積獎勵
●輔導補助

3



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

4



▲以「原建築坐落基地範圍且合併鄰地」申請重建者，如毗鄰畸零地時免再調處，惟需依「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。

資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集
(109年2月版 / 第3)

● 機關委託
● 法令適用
● 老屋認定
● 耐震評估
● 重建計畫
● 容積獎勵
● 輔導補助

臺北市政府都市發展局
臺北市建築管理工程處

臺北市畸零地使用自治條例

中華民國107年12月28日臺北市府(107)府法綜字第1076037557號令修正公布

第四條

建築基地有下列情形之一者，非屬畸零地：

六 符合下列情形，於原建築基地範圍內新建、改建或修建者：

(一) 依土管自治條例第九十五條之二規定重建。

(二) 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。

(三) 依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定重建。

(四) 依臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例規定重建。

第八條

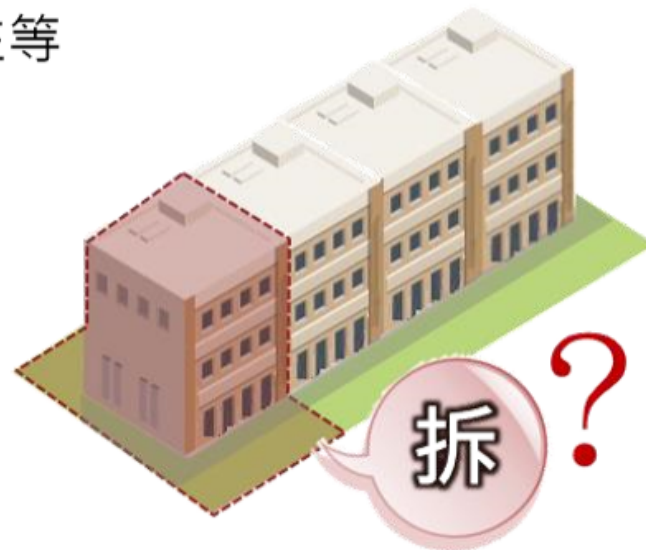
非屬畸零地之建築基地，其鄰地為畸零地且為該畸零地之唯一合併地時，起造人於申請建造執照掛號後至申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局。

第十條

第四條第一項第一款、第三款或第五款至第八款規定之建築基地，不適用第八條規定程序。

6、連棟式公寓

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。



內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：游穎軒
聯絡電話：02-87712750
電子郵件：s896316@cpami.gov.tw
傳真：

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年3月6日
發文字號：營署更字第1070007182號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二、三(1071145583_107D2007122-01.pdf)

主旨：關於貴局函詢「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱本條例）涉及建築基地內之部分建築物拆除重建疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局107年1月18日北市都授建字第10734824800號函。
- 二、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（如附件1）。惟所陳個案得否依本部上開函決議辦理，因涉個案事實認定，請貴局本於權責核處。

7、危險建築物基地未完成重建者

第三條

本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二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三年內，依本條例規定申請重建。

第十三條 本條例自公布日施行。

都市危險及老舊建築物加速重建條例

1. 總統府 106.5.10 總統華總一義字第 10600056401 號令制定公布全文十三條；並自公布日施行

建築法第八十一條、第八十二條

第 81 條

直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對傾頹或朽壞而有危害公共安全之建築物，應通知所有人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除；逾期未拆者，得強制拆除之。

前項建築物所有人住址不明無法通知者，得逕予公告強制拆除。

第 82 條

因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，致建築物發生危險不及通知其所有人或占有人予以拆除時，得由該管主管建築機關逕予強制拆除。

第三條 本條例第三條第一項第三款及第三項用詞，定義如下：

- 一、建築物耐震能力未達一定標準：指依本條例第三條第六項所定辦法進行評估，其評估結果為初步評估乙級。
- 二、改善不具效益：指經本條例第三條第六項所定辦法進行評估結果為建議拆除重建，或補強且其所需經費超過建築物重建成本二分之一。
- 三、**基地未完成重建**：指尚未依建築法規定領得使用執照。

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。

資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集
【109年2月版 / 第5】

- 機關基礎
- 法令適用
- 老舊認定
- 附屬評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導獎勵

內政部函 84.04.21.台內營字第8402867號

【註 1】按中央法規標準法第 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。

資料來源：

臺北市

危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第四版】

- 機關基礎
- 法令適用
- 老舊認定
- 附屬評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導補助

臺北市政府都市發展局
臺北市建築管理工程處

【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。

來源：

二、容積獎勵

(一)容積上限與時程獎勵

第六條 重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

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

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。

內政部營建署 函

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國106年10月31日

發文字號：營署更字第1060104800號

速別：普通件

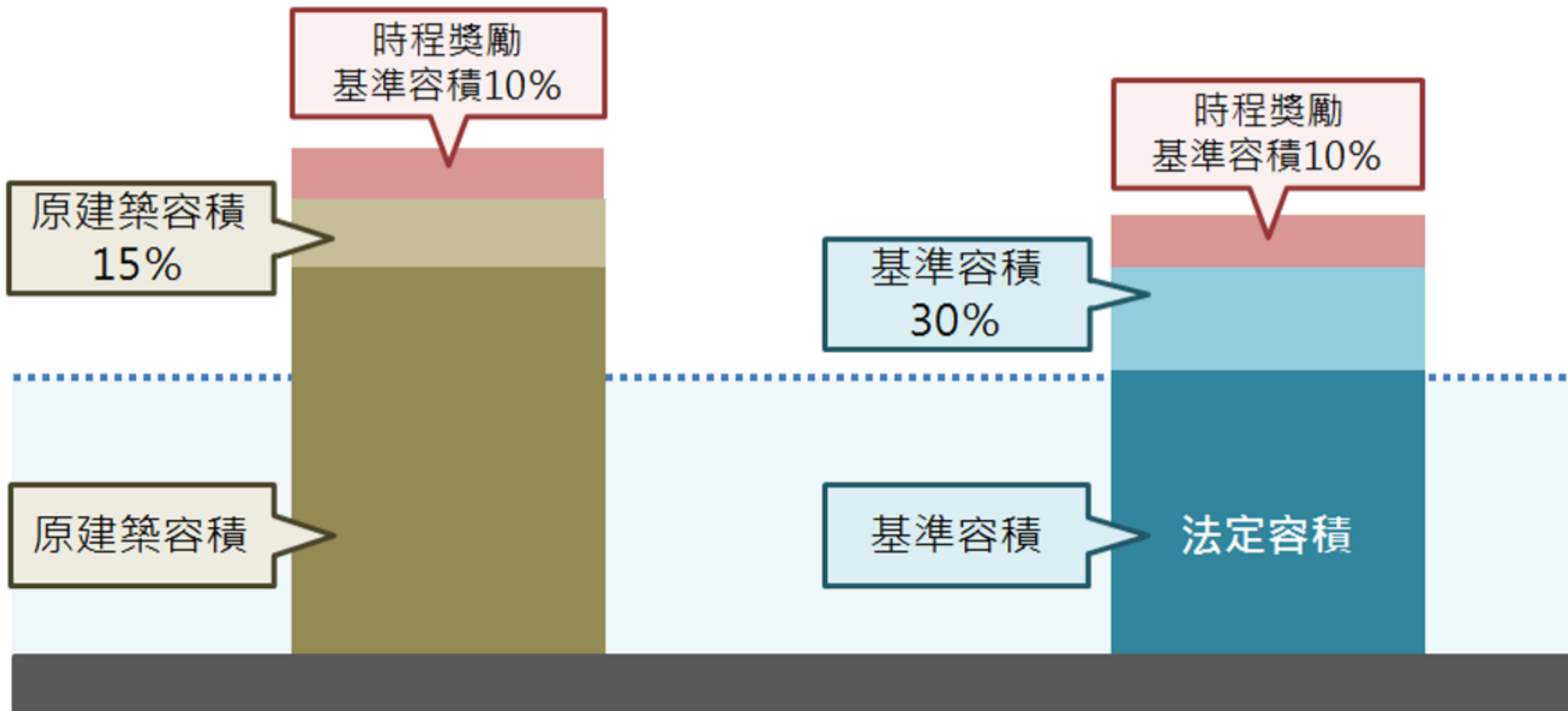
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於貴公會函轉沛碩建設股份有限公司詢問都市危險及老舊建築物加速重建條例（簡稱本條例）第6條第2項規定得給予容積獎勵之起算日及截止日，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公會106年10月20日（106）北市不動產開發銅字第12757號函。
- 二、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百分之十之獎勵」，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。



▲ 原建築容積高於基準容積者，容積獎勵上限為原建築容積**1.15**倍

● 2020年5月9日前申請重建者，得增加基準容積**10%**時程獎勵

▲ 原建築容積未超過基準容積者，容積獎勵上限為原建築容積**1.3**倍

▲危老條例容積獎勵上限示意圖

資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集
【109年2月版 / 第5】

● 機關基礎
● 法令應用
● 老屋認定
● 耐震評估
● 重建計畫
● 容積獎勵
● 輔導獎勵

1、原建築容積、基準容積定義

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

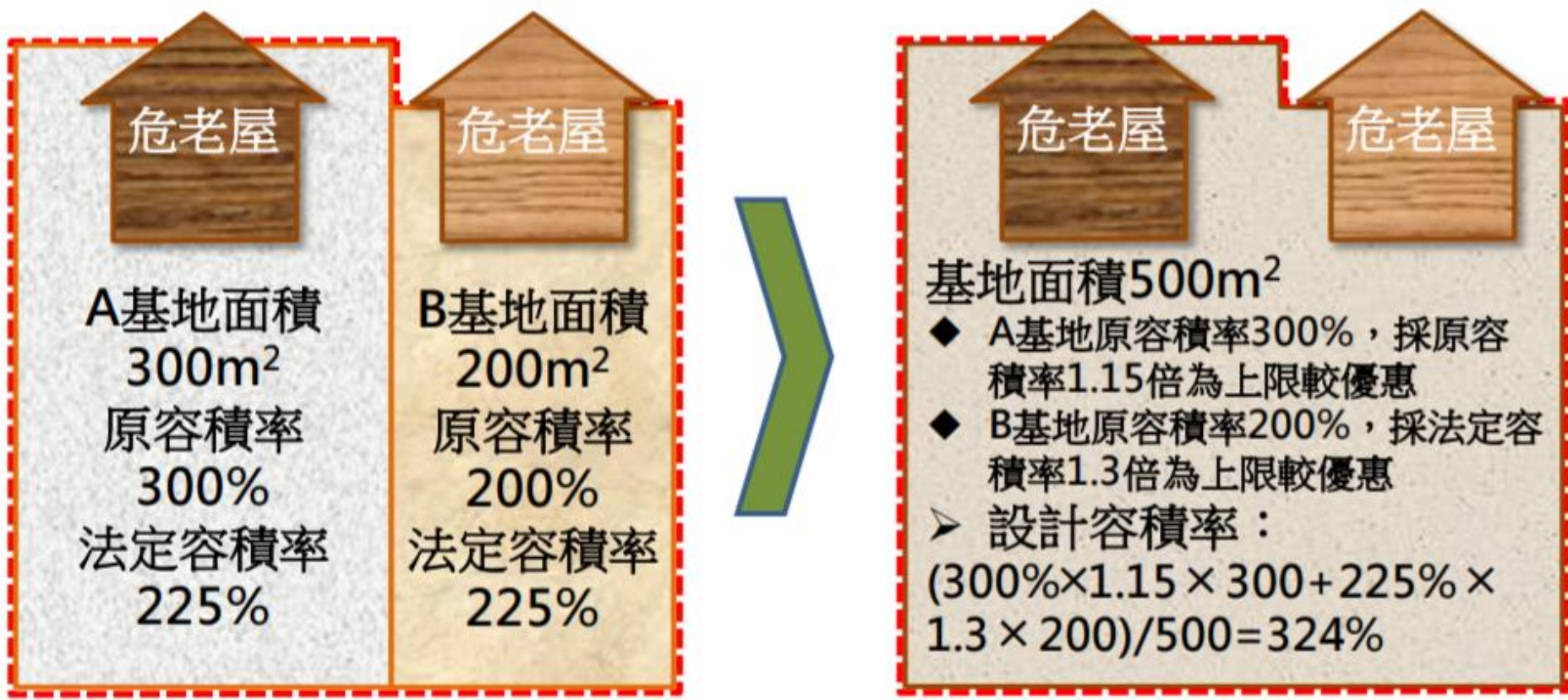
內政部 106.8.1 台內營字第 1060811278 號令訂定發布

第二條 本條例第六條用詞，定義如下：

- 一、**基準容積**：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。
- 二、**原建築容積**：指實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

2、重建範圍多筆土地、多棟建物

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。



資料來源：



3、容積移轉

內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：劉皓寧

聯絡電話：02-87712579

電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國107年5月17日

發文字號：營署更字第1070030847號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

三、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第6條第4項已明定，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，是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。

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。

臺北市容積移轉審查許可自治條例

中華民國107年10月19日臺北市府(107)府法綜字第1076028100號

令修正公布第九條條文

第九條 接受基地依本自治條例移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之百分之五十。
前項容積總和不含都市更新獎勵及依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定獎勵之容積。

宜蘭縣都市計畫容積移轉許可審查條件

九、接受基地依本辦法、都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之增加容積總量合計若超過基準容積百分之五十申請者，應提送本縣都市計畫委員會審查通過後始得辦理容積移轉。

4、重建計畫變更逾時程獎勵期限

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。

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：游穎軒
聯絡電話：02-87712750
電子郵件：s896316@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國106年10月20日
發文字號：內授營更字第1060815373號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二(5373.pdf)

主旨：關於貴局所提依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（簡稱本條例）申請重建，其重建計畫地方主管機關核定後，嗣後再申請變更之相關疑義，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局106年9月28日北市都授建字第10634421004號函。

二、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」。另依都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則（簡稱本施行細則）第5條規定（略摘）「……重建計畫，應載明下列事項：……三、經依法登記開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說」，故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

第1頁，共2頁

都市發展局 1061020



BCAA10639389600

築相關法令予以重新檢討。其餘變更事項者，請貴局依權責逕予認定酌處；另倘起造人已領得建造執照後提出重建計畫之變更審核時，其法令適用日得參照本部84年4月21日台內營字第8402867號函及87年7月2日台內營字第8772186號函附會議紀錄原則辦理（如附件）。

5、容積獎勵申請順序

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

內政部 106.8.1 台內營字第 1060811278 號令訂定發布

第十二條 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。

參依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」整理如下表：

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或原建築容積建築							●	或採原建築容積○○m ²	
	危老條例適用資	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	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							●	
		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	●							

第三條

第四條

第五條

第六條

資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集
【2019年2月版 / 第11】

● 機關委託
● 法令適用
● 老舊認定
● 耐震評估
● 耐震計畫
● 容積獎勵
● 輔導補助

獎勵分類	分項	容積獎勵額度						備註	
		2%	3%	4%	5%	6%	8%		10%
其他獎勵項目	智慧建築標章	鑽石級						●	建築基地面積逾 500 m ² 者，不適用銅級與合格級之獎勵
		黃金級						●	
		銀級					●		
		銅級			●				
		合格級	●						
	綠建築標章	鑽石級						●	建築基地面積逾 500 m ² 者，不適用銅級與合格級之獎勵
		黃金級						●	
		銀級					●		
		銅級			●				
		合格級	●						
	無障礙	無障礙住宅建築標章				●			
		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 2	
備註	<p>1、優先申請獎勵項目未達各該建築基地 30%或各該建築基地 1.15 之原建築面積者，始得申請其他獎勵項目。</p> <p>2、公式 = 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</p>								

第七條

第八條

第九條

第十條

資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集
【109年2月版 / 第11頁】

● 機關委託
● 法令應用
● 老舊認定
● 耐震評估
● 耐震計畫
● 容積獎勵
● 輔導補助

第3至6條

- 3 原容積高於法定容積
- 4 符合危老
- 5 退縮建築
- 6 耐震設計



第7至10條

- 7 綠建築
- 8 智慧建築
- 9 無障礙設計
- 10 協關公設



申請獎勵上限

1.3倍基準容積

或

1.15倍原容積

優先申請項目

其他申請項目

容積獎勵上限

- 於2020年5月9日前提送重建計畫報核者，另獎勵基準容積10%

資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集
(109年2月版 / 第5)

● 機關委託
● 法令適用
● 老舊認定
● 耐震評估
● 重建計畫
● 容積獎勵
● 輔導補助

6、屬適用免計容積之都市計畫法規

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：陳清茂

聯絡電話：87712345#2700

電子郵件：cmchen@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國107年8月16日

發文字號：內授營建管字第1070813106號

四、鑑於都市危老條例亦於都市計畫地區內適用，全方位推動都市計畫區內都市更新政策之重要策略，為整體都市更新之一環，故危老條例及相關子法亦得適用本編第162條第1項第2款規定所稱之「都市計畫法規」。



第一百六十二條

二、二分之一以上透空之遮陽板，其深度在二公尺以下者，或露臺或法定騎樓或本編第一條第九款第一目屋頂突出物或依法設置之防空避難設備、裝卸、機電設備、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及依公寓大廈管理條例規定之管理委員會使用空間，得不計入容積總樓地板面積。但機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間面積之和，除依規定僅須設置一座直通樓梯之建築物，不得超過都市計畫法規及非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十外，其餘不得超過該基地容積之百分之十五。

說明：

一、復 貴局103年3月18日中市都建字第1030043933號函。

二、按建築技術規則建築設計施工編第162條規定略以：「前條容積總樓地板面積依本編第1條第5款、第7款及下列規定計算之：……二、1/2以上透空之遮陽板，其深度在2公尺以下者，或露臺或法定騎樓或本編第1條第9款第1目屋頂突出物或依法設置之防空避難設備、裝卸、機電設備、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及依公寓大廈管理條例規定之管理委員會使用空間，得不計入容積總樓地板面積。但機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間面積之和，除依規定僅須設置一座直通樓梯之建築物，不得超過都市計畫法規及非都市土地使用管制規則規定該基地容積之10%外，其餘不得超過該基地容積之15%。……」，復按本部93年8月27日內授營建管字第0930086049號函說明略以：「有關建築技術規則建築設計施工編第162條規定……所稱之『都市計畫法規』，應包括都市計畫法及其子法、都市更新條例及其子法、九二一震災重建暫行條例中有關都市計畫之規定及各直轄市、縣（市）政府依都市計畫自治事項所訂定相關之自治法規等。」，是如依據都市計畫法及其子法、都市更新條例及其子法、九二一震災重建暫行條例中有關都市計畫之規定及各直轄市、縣（市）政府依都市計畫自治事項所訂定相關之自治法規，其所定之法定容積，即為建築技術規則建築設計施工編第162條規定所稱之「基地容積」。

三、至於本部93年1月9日內授營建管字第0930081600號函說明：「……建築技術規則建築設計施工編第162條規定基地容積，係依都市計畫法規或非都市土地使用管制規則規定者，自不包含『建築物增設停車空間鼓勵要點』之允許增加之樓地板面積（FAD）、『都市土地容積移轉獎勵』之獎勵興建樓地板面積（I）及『實施都市計畫地區建築基地綜合設計』之允許額外增加之樓地板面積（ ΔFA ）等所增加之樓地板面積。」，其中「『建築物增設停車空間鼓勵要點』之允許增加之樓地板面積（FAD）」及「『實施都市計畫地區建築基地綜合設計』之允許額外增加之樓地板面積（ ΔFA ）」，當時係依據建築技術規則規定辦理，不包含於同規則建築設計施工編第162條規定所稱之「基地容積」，自不待言，其中都市土地容積移轉獎勵之獎勵興建樓地板面積如係依據都市計畫法及其子法或各直轄市、縣（市）政府都市計畫自治法規辦理，依本部93年8月27日前開函釋，得為建築技術規則建築設計施工編第162條規定所稱之「基地容積」。

二、容積獎勵

(二)優先申請項目：原容積獎勵

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

內政部 106.8.1 台內營字第 1060811278 號令訂定發布

第三條 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。

1、重建範圍多筆土地、多棟建物

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。

資料來源：

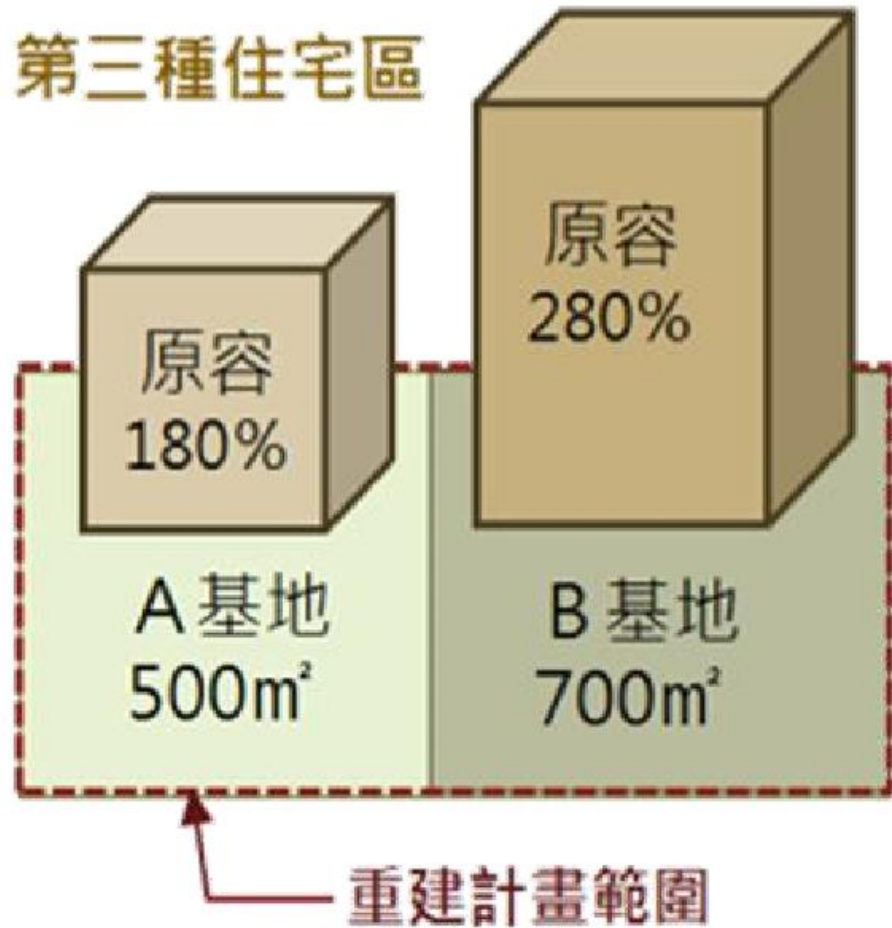
臺北市

危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第四版】

- 機關委託
- 法令適用
- 老舊認定
- 耐震評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導獎勵

第三種住宅區



- 第三種住宅區基準容積為：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280%
- 重建計畫範圍分別檢討：
 - A 基地原容積率180% < 225%
 - B 基地原容積率280% > 225%
- 本案僅 B 基地可申請原容積高於基準容積之獎勵

資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集

(109年2月/第5)

● 規劃基礎
● 法令應用
● 老舊認定
● 耐震評估
● 重建計畫
● 容積獎勵
● 輔導補助

2、原建築容積低於基準容積

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。

二、容積獎勵

(三)優先申請項目：適用資格獎勵

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

內政部 106.8.1 台內營字第 1060811278 號令訂定發布

第四條 重建計畫範圍內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。

二、第二款：基準容積百分之八。

三、第三款：基準容積百分之六。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

依本條例第三條第三項規定申請重建者，其容積獎勵額度同前項第一款規定。

第三條 本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。

一、第一款：基準容積百分之十。

二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。

二、第二款：基準容積百分之八。

三、屋齡三十年以上，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。

三、第三款：基準容積百分之六。

本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二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三年內，依本條例規定申請重建。

一、第一款：基準容積百分之十。

類別	說明	獎勵額度
危	依法通知限期拆除之海砂屋、震損屋。	10%
危	經結構安全性能評估結果未達乙級者。	8%
老	屋齡30年以上，無電梯，耐震能評估乙級者。	6%
老	屋齡30年以上，有電梯，經詳評判定改善不具效益。	6%

資料來源：

臺北市

危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第四版】

- 機關基礎
- 法令應用
- 老屋認定
- 耐震評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導補助

內政部公告都市危險及老舊建築物結構安全性能評估共同供應契約機構

有效期限自公告日起至110年4月18日止

編號	共同供應契約機構名稱	代表人	地址
6	宜蘭縣建築師公會	文毓義	260宜蘭市縣政七街1號2樓
22	社團法人永續發展工程學會	歐陽慧濤	260宜蘭縣宜蘭市神農路一段1號

1、同一建築基地多棟建築物結構安全評估結果不同

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

資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集
【109年2月版 / 第三】

● 機關基礎
● 法令適用
● 老舊認定
● 附屬評估
● 重建計畫
● 容積獎勵
● 輔導獎勵

2、合併鄰地適用本項獎勵

有關「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 4 條規定之適用範圍，前經內政部 107 年 10 月 12 日內授營更字第 1071309194 號函送紀錄在案，按其結論二「為鼓勵危老建築物提高重建意願，並降低重建財務負擔，申請都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第 4 條容積獎勵時，以重建範圍各該建築基地之基準容積計算獎勵容積。」是以，符合本條例第 3 條第 2 項之建築基地，亦得適用本項獎勵。

資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第四】

- 機關基礎
- 法令適用
- 老舊認定
- 耐震評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導獎勵

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：劉皓寧

聯絡電話：02-87712579

電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國107年10月22日

發文字號：內授營更字第1071309194號

速別：普通件

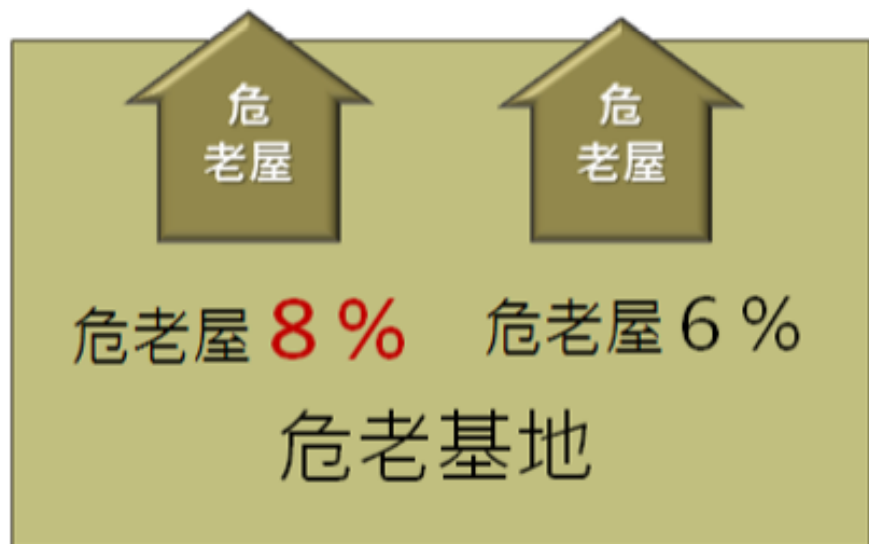
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1071314070_107D2036454-01.pdf、1071314070_107D2036455-01.pdf)

主旨：檢送本部107年10月12日召開「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」紀錄乙份，請查照。

伍、會議結論

- 二、有關討論議題二，經與會各機關及公會代表討論後獲致共識，為鼓勵危老建物提高重建意願，並降低重建財務負擔，申請都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第4條之容積獎勵時，以重建計畫範圍各該建築基地之基準容積計算獎勵容積。



- 當同一建築基地內有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，危老建築物之容積獎勵額度得擇一申請（本案可擇優申請 8%）。

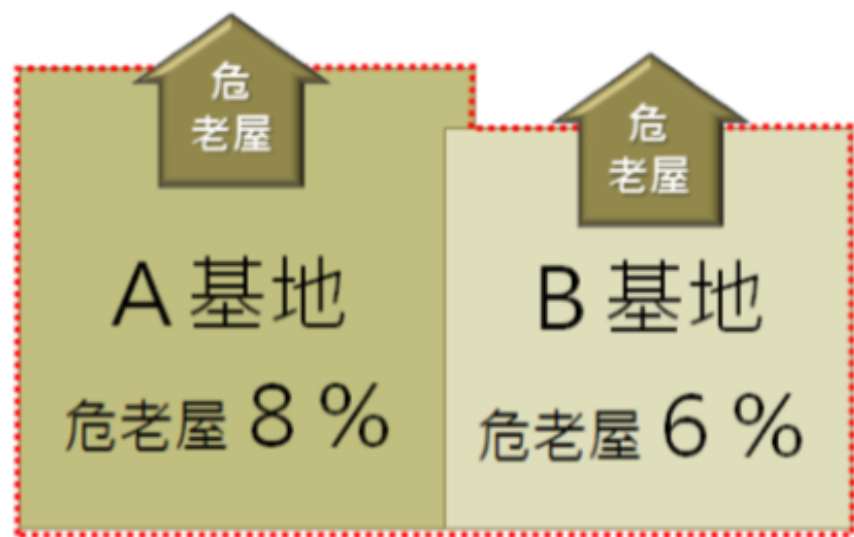
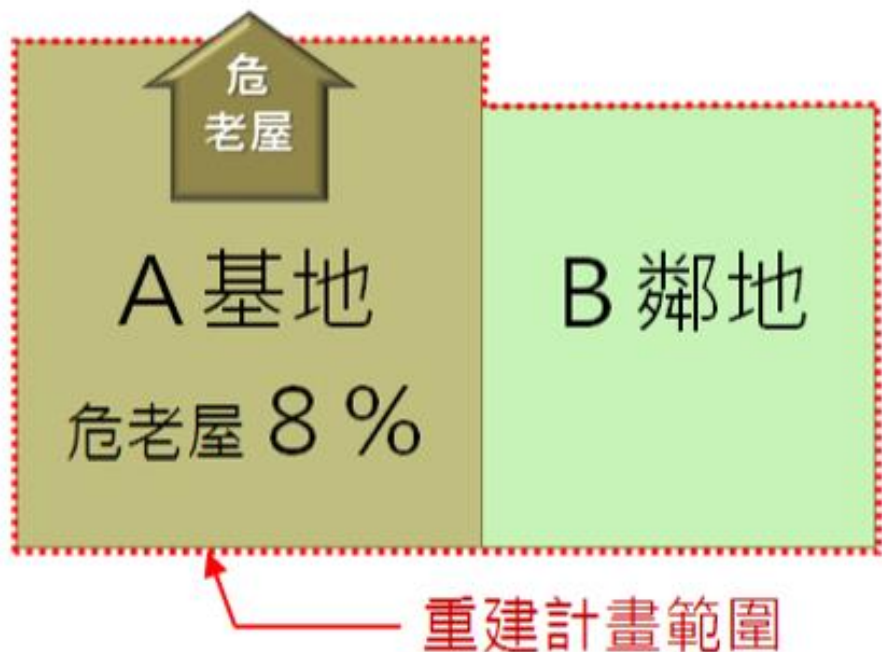
資料來源：

臺北市

危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第四版】

- 機關基礎
- 法令適用
- 老屋認定
- 耐震評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導獎勵



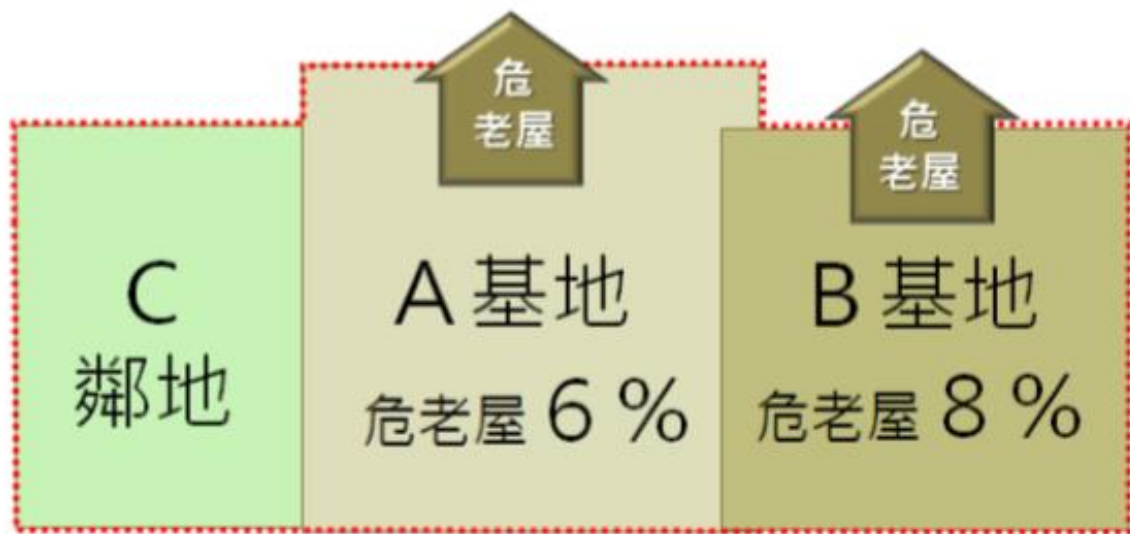
- 為鼓勵危老建築物提高重建意願，並降低重建財務負擔，當 B 鄰地納入重建計畫範圍時，得比照 A 基地危老屋之獎勵值 8% 核算獎勵容積。

- 本案重建計畫範圍內，並無「危老條例」第 3 條第 2 項規定之「合併鄰接之建築物基地或土地」，故 A、B 基地之容積獎勵值應分別檢討。

資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集
【109 年 2 月版 / 第 5】

● 機關委託
● 法令適用
● 老屋認定
● 耐震評估
● 重建計畫
● 容積獎勵
● 輔導補助



● 本案 C 鄰地係「相鄰」於 A 基地，故其容積獎勵值應適用 A 基地之 6%。

資料來源：



- C 鄰地係「**相鄰**」於 A 基地，故擬併入重建計畫範圍之土地，面積不得大於 A 基地，且須先辦理土地分割。



- C 鄰地同時「**相鄰**」於 A 及 B 基地，C 基地之容積獎勵值，可先擇優按 B 基地面積 8% 檢討，剩餘部分依 A 基地獎勵值 6% 核算。

資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集
【109年2月版 / 第5】

● 機關委託
● 法令適用
● 老屋認定
● 附屬評估
● 重建計畫
● 容積獎勵
● 輔導獎勵

二、容積獎勵

(四)優先申請項目：基地退縮獎勵

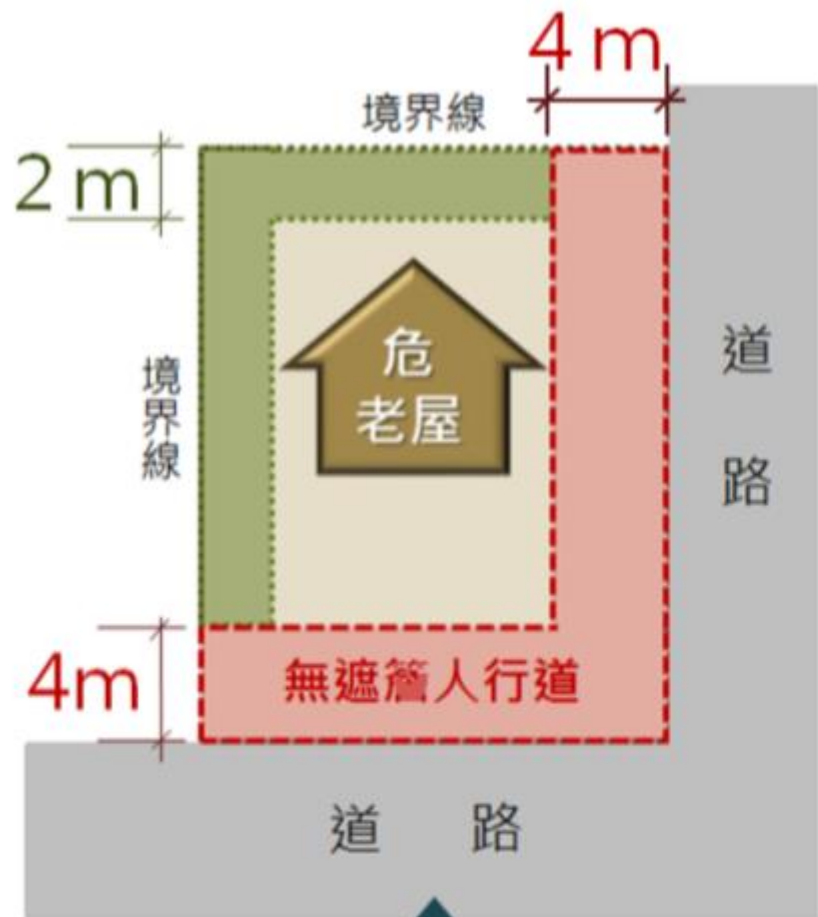
都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

內政部 106.8.1 台內營字第 1060811278 號令訂定發布

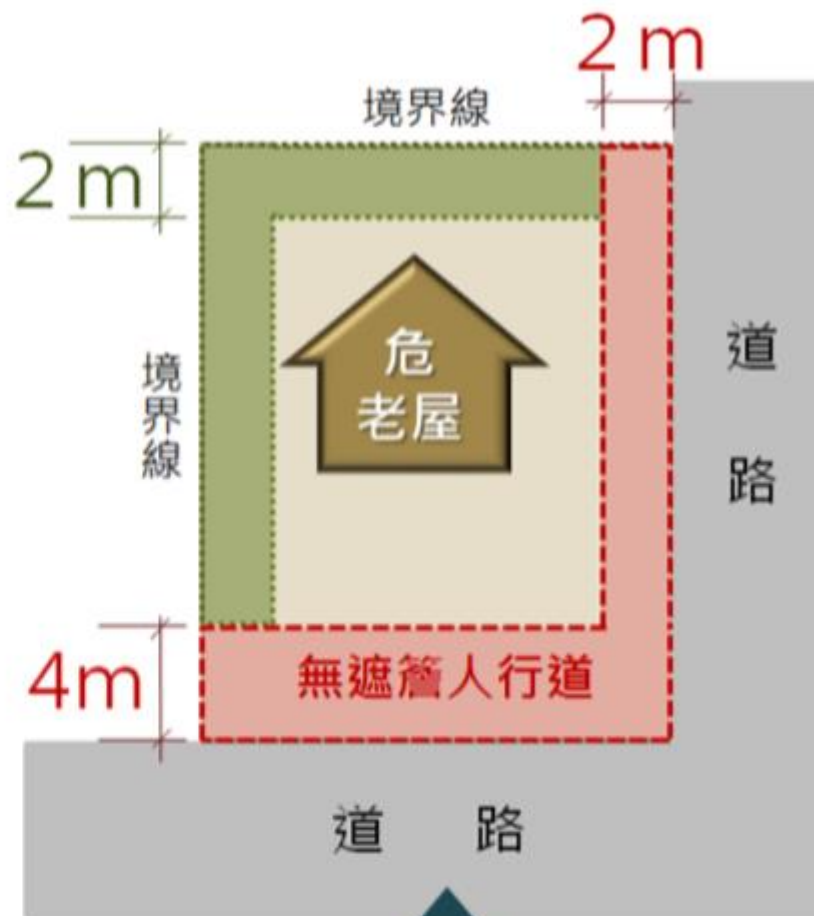
第五條 建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，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：基準容積百分之十。
- 二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上建築，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：基準容積百分之八。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。



獎勵10%



獎勵8%

資料來源：

臺北市

危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第51】

- 機關委託
- 法令適用
- 老屋認定
- 耐震評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導獎勵

1、退縮供公眾通行之部分

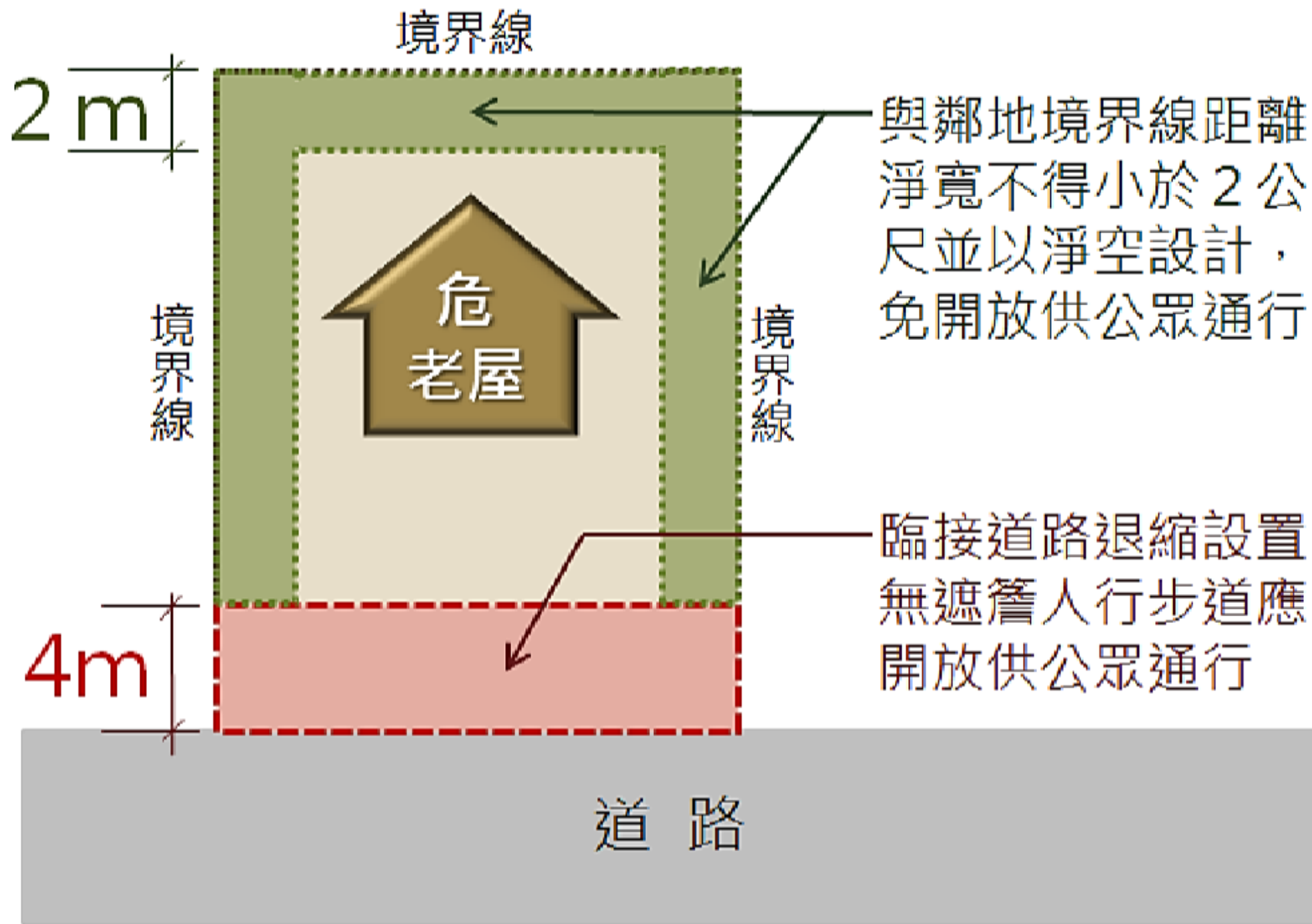
依內政部 106 年 10 月 13 日內授營更字第 1060814077 號函釋，按「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 5 條規定(略摘)「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：.....建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 4 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計.....」，故自計畫道路及現有巷道退縮設置無遮簷人行步道應開放供公眾通行，至與鄰地境界線距離淨寬部分，則無規定。

資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第四版】

● 機關基礎
● 法令適用
● 老舊認定
● 耐震評估
● 耐震計畫
● 容積獎勵
● 輔導獎勵



資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集

(109年2月版 / 第5)

- 機關委託
- 法令適用
- 老屋認定
- 耐震評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導補助

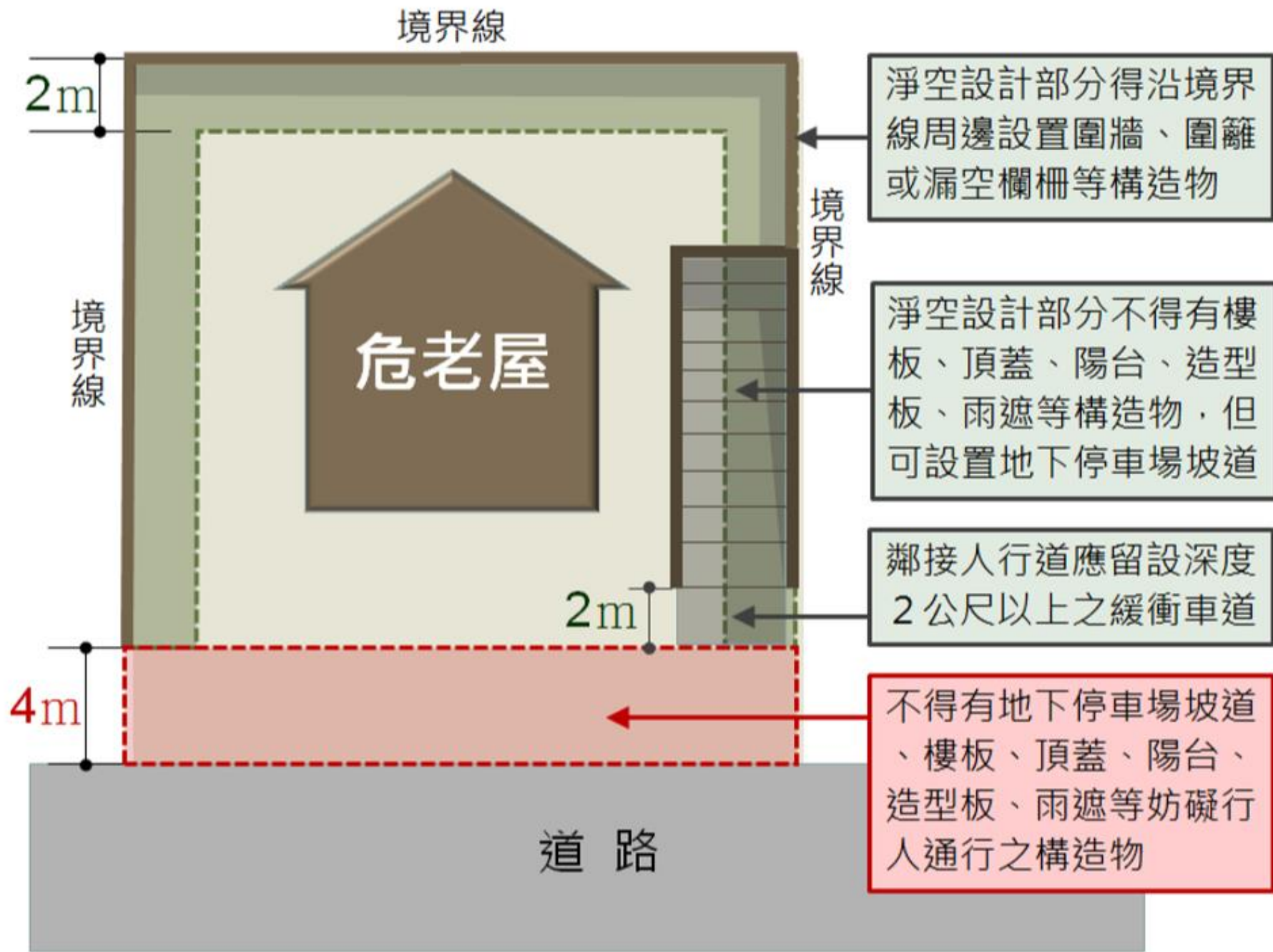
2、退縮部分之限制

依內政部營建署 107 年 5 月 8 日召開「研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 5 條規定疑義會議紀錄」結論一(略以)：

「依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 5 條之立法意旨，我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，建築基地申請退縮建築時之淨空設計，應與街道銜接之處順平無高差，並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，爰規定退縮建築設置人行道為獎勵項目，且依其退縮淨寬度所貢獻之公益性，規定不同容積獎勵額度。

依內政部營建署 107 年 5 月 8 日召開「研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 5 條規定疑義會議紀錄」結論二(略以)：與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計，依下列原則辦理：考量與鄰地境界線距離淨寬部分（如側、後院），尚無供公眾通行之必要，故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能，其淨空設計部分不得有樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。

據此，危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分（如側、後院），尚允設置地下停車場坡道，且未禁止沿境界線周邊設置圍牆、圍籬或漏空欄柵等構造物。



資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集

[109年2月版 / 第51]

- 規劃基礎
- 法令應用
- 老屋認定
- 附屬評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導措施

內政部營建署 函

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

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國107年6月8日

發文字號：營署更字第1071213568號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

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

伍、會議結論

- 一、依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條之立法意旨，我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，建築基地申請退縮建築時之淨空設計，應與街道銜接之處須順平無高差，並不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物，爰規定退縮建築設置人行道為獎勵項目，且依其退縮淨寬度所貢獻之公益性，規定不同容積獎勵額度。
- 二、與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計，經今日會議討論共識，依下列原則辦理：考量與鄰地境界線距離淨寬部分(如側、後院)，尚無供公眾通行之必要，故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能，其淨空設計部分除不得有樓板、頂蓋、陽臺、造型板及雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。

3、退縮部分綠化限制(台北市)

按都市發展局 107 年 5 月 28 日召開「研議都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第五條退縮建築疑義會議」及 107 年 10 月 22 日召開研商「為釐清都市危險及老舊建築物重建計畫審查執行原則會議」之決議，本市危老基地自計畫道路或現有巷道退縮無遮簷人行步道申請容積獎勵者，結論如下：

- 一、位於依法應留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道路段，而選擇留設 4 公尺無遮簷人行步道者，得於**臨道路側**予以綠化，但應維持 2.5 公尺以上淨寬供公眾通行並應與鄰地人行空間銜接。
- 二、位於無需留設騎樓或無遮簷人行道路段，選擇自計畫道路或現有巷道退縮 2 公尺以上者，應保持淨寬達 2 公尺之人行空間供公眾通行；倘若申請退縮 4 公尺之容積獎勵者，得於**臨道路側**予以綠化，但應維持 2.5 公尺以上淨寬供鄰地人行空間銜接。

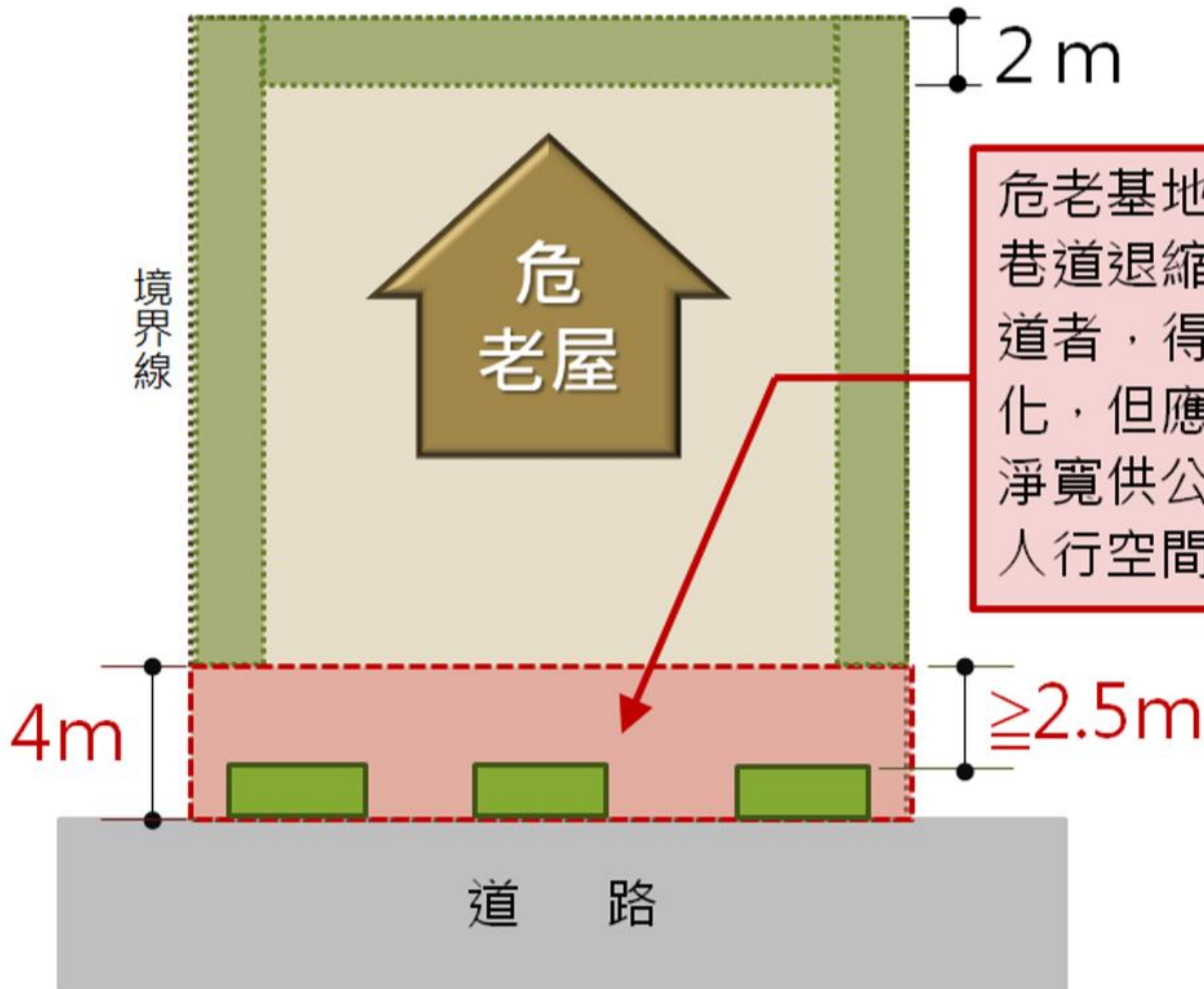
資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第53】

● 機關委託
● 法令適用
● 老屋認定
● 耐震評估
● 重建計畫
● 容積獎勵
● 輔導獎勵

臺北市政府都市發展局
臺北市建築管理工程處



危老基地自計畫道路或現有巷道退縮設置無遮簷人行步道者，得於**臨道路側**予以綠化，但應維持 2.5 公尺以上淨寬供公眾通行並應與鄰地人行空間銜接。

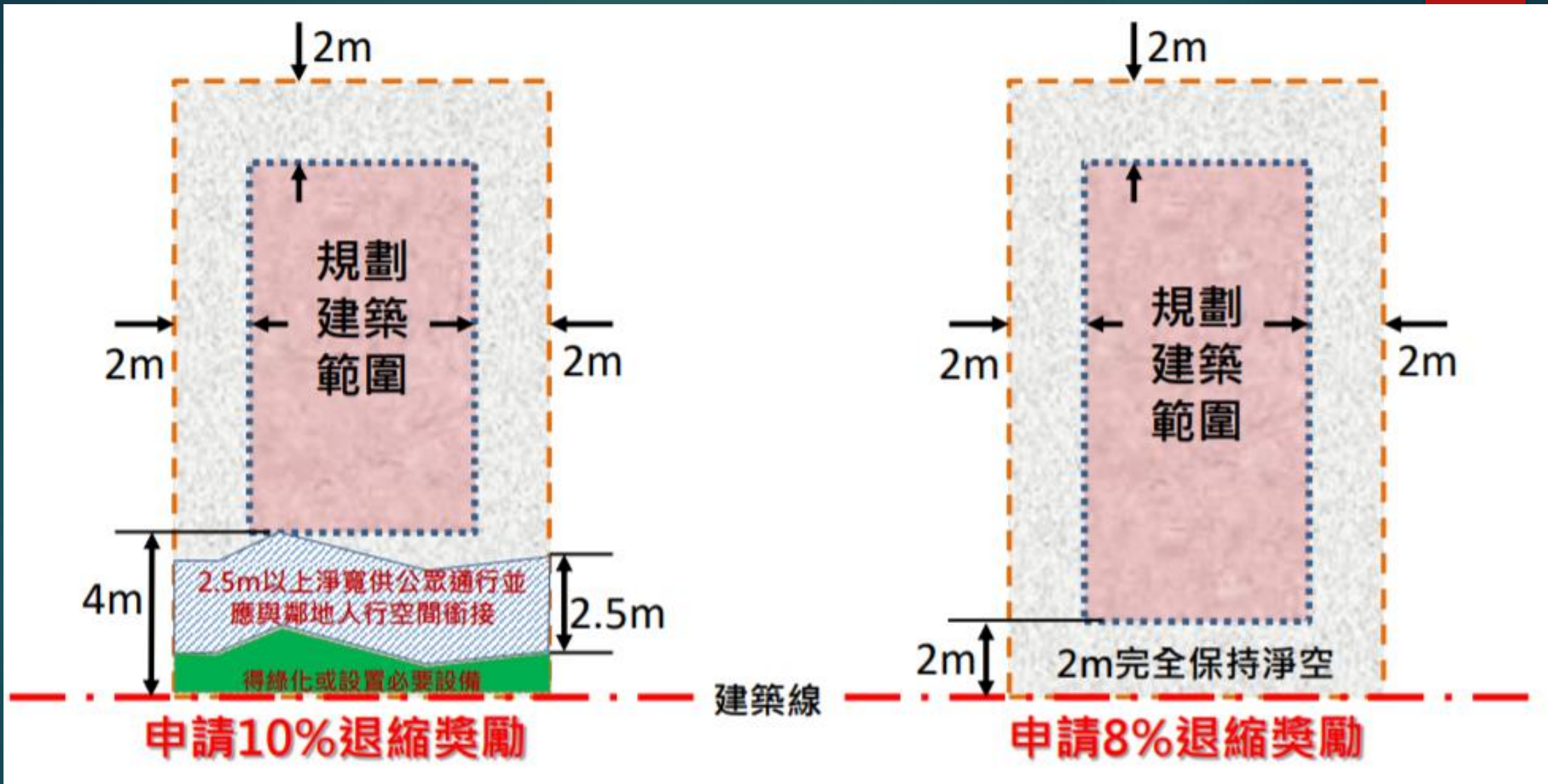
資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第51】

● 機關委託
● 法令適用
● 老屋認定
● 附屬評估
● 重建計畫
● 容積獎勵
● 輔導獎勵

臺北市政府都市發展局
臺北市建築管理工程處



資料來源：

4、基地鄰接未指定建築線之現有巷道

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，……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……」，故現有巷道無論是否已指定建築線，退縮部分仍須留設無遮簷人行步道供公眾通行，方能申請該項容積獎勵。

資料來源：

臺北市

危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第四版】

- 機關基礎
- 法令適用
- 老舊認定
- 耐震評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導補助

5、基地留設法定騎樓

依都市發展局 107 年 5 月 28 日召開「研議都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第五條退縮建築疑義會議」決議，基地坐落於依法或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 條之獎勵。

資料來源：

臺北市

危險及老舊建築物
加速重建問答集

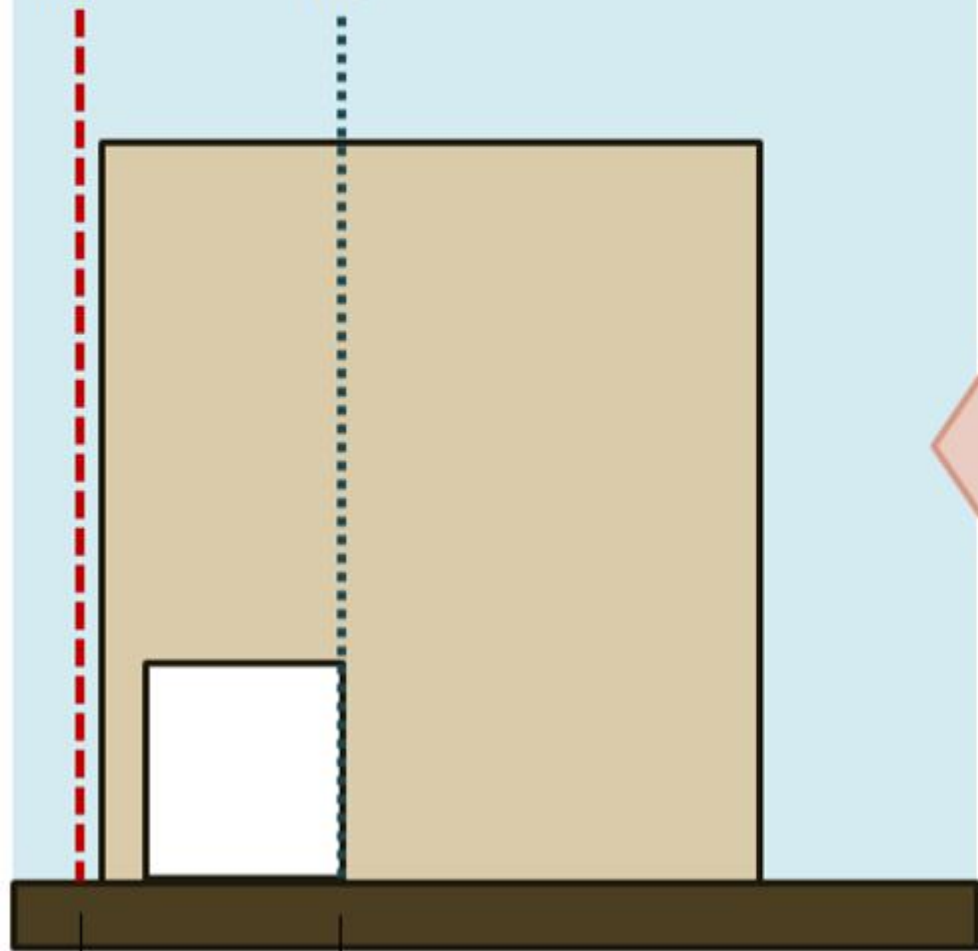
【109年2月版 / 第四版】

- 機關委託
- 法令適用
- 老舊認定
- 耐震評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導獎勵

臺北市政府都市發展局
臺北市建築管理工程處

建築線

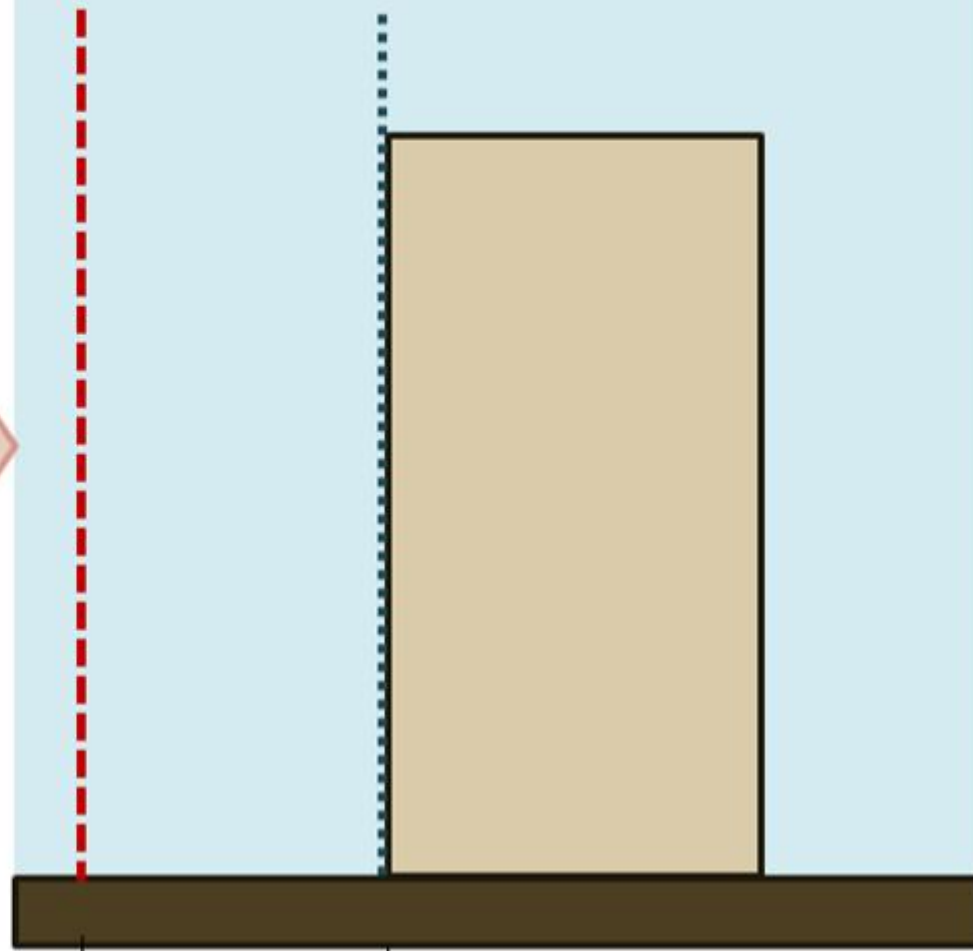
騎樓範圍



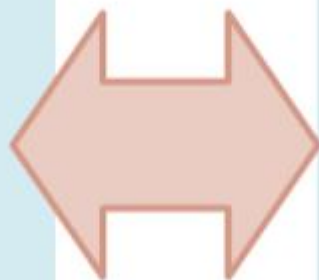
3.64m

建築線

退縮四米



4m



資料來源：

臺北市

危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第四版】

- 機關委託
- 法令適用
- 老舊認定
- 附屬評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導獎勵

建築線

騎樓範圍

建築線

騎樓範圍

該等退縮設計之騎樓樣態，若基地位於都市設計審議地區者，當依審議委員會之決議辦理。

退縮 2 公尺 僅留設寬度 1.64 公尺的騎樓

臺北市

危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第5】

- 概算基礎
- 法令適用
- 老屋認定
- 耐震評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導措施

資料來源：

臺北市政府都市發展局
臺北市政府建築管理工程處

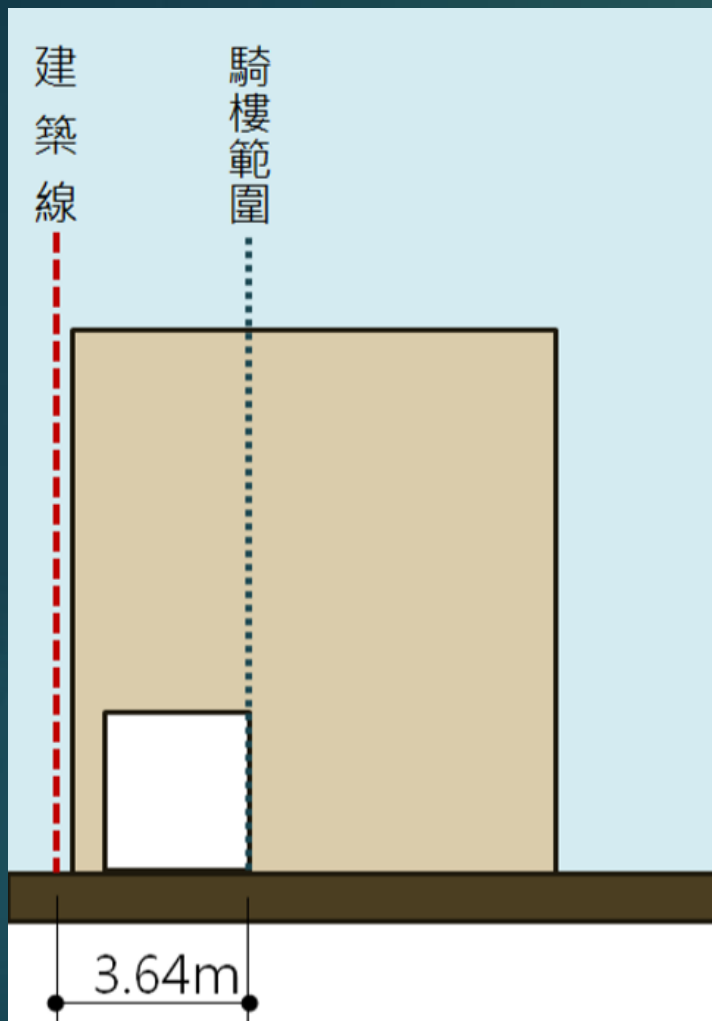
說明：

一、復貴府106年8月9日府都更字第1060112156號函。

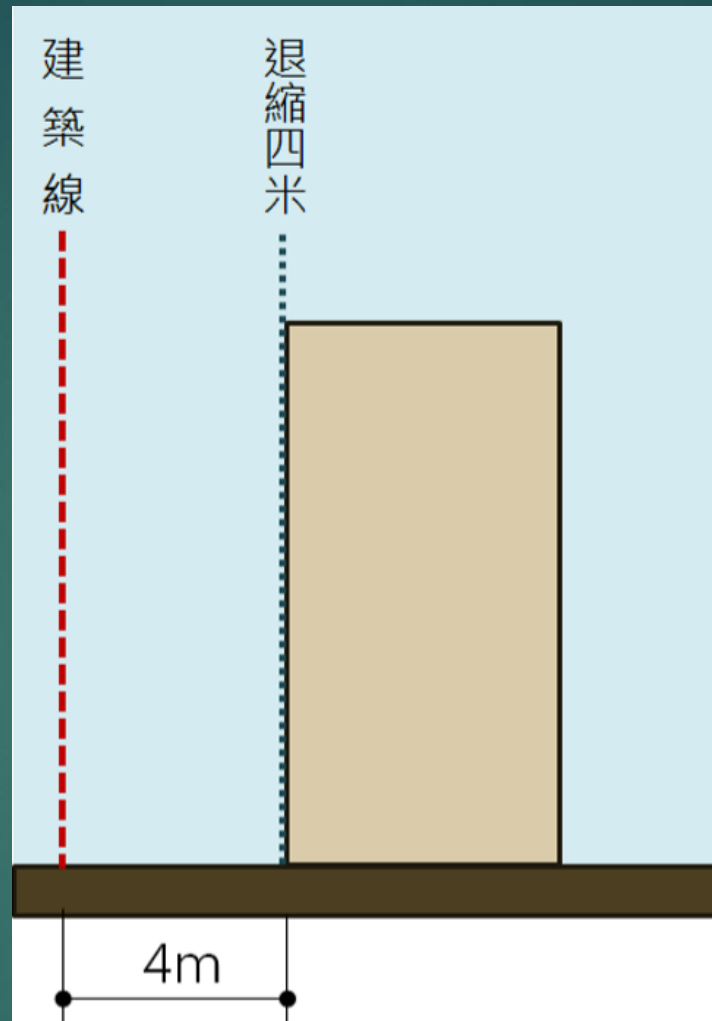
二、有關所提重建基地受本身條件限制不能申請都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第3條或第5條獎勵，或申請本辦法第5條獎勵違反經濟合理性時，主管機關得否同意給予本辦法第7條至第10條之獎勵1節，茲回復如下：

（一）查本辦法第3條訂定意旨係考量實施容積率管制後，多數建築物之原建築容積已高於基準容積，故為協助降低原建築容積高於基準容積者之重建負擔，提升土地及合法建築物所有權人重建意願，訂定該項容積獎勵項目。另本辦法第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。

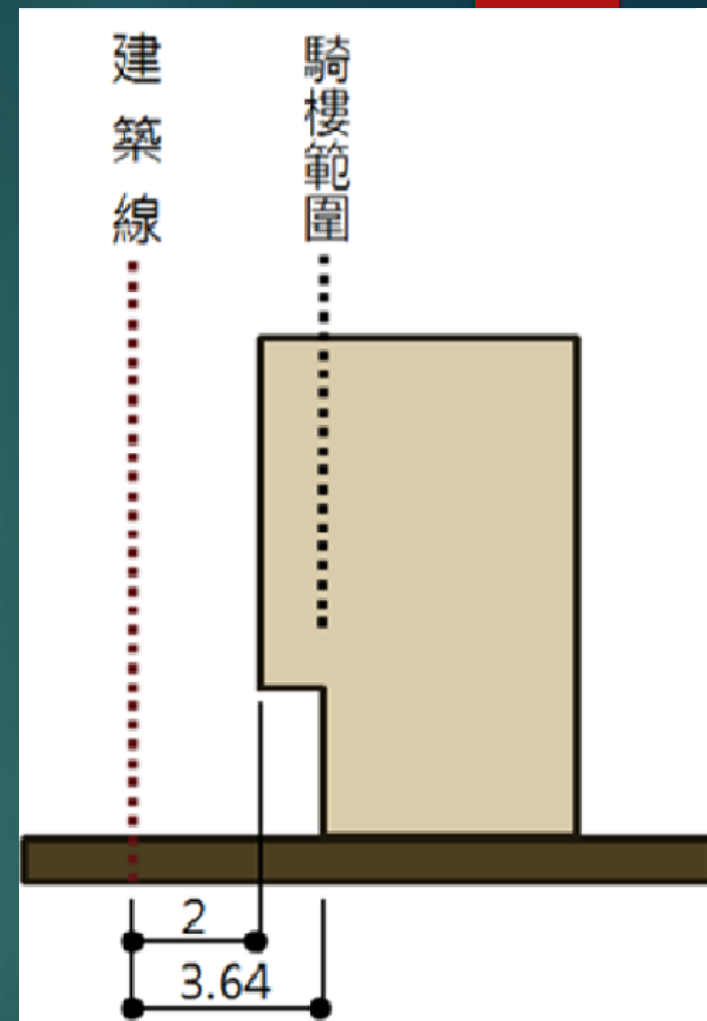
（二）本條例第5條已明定起造人擬具重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關申請重建核准後，依建築法令規定申請建築執照。是以，倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能(而非不願)優先申請本辦法第三條或第五條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。



無 #5退縮獎勵
可 #7~10容積獎勵



有 #5退縮獎勵(10%)
可 #7~10容積獎勵



有 #5退縮獎勵(8%)
可 #7~10容積獎勵

6、基地面積狹小(台北市)

都市發展局 107 年 5 月 28 日召開「研議都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第五條退縮建築疑義會議」決議，考量土地使用分區管制相關規定與模擬配置合理性後，基地平均寬度，住宅區小於 12 公尺，商業區小於 9 公尺者，得免優先適用第 5 條，而逕申請第 7 條至第 10 條之獎勵。

資料來源：

臺北市

危險及老舊建築物
加速重建問答集

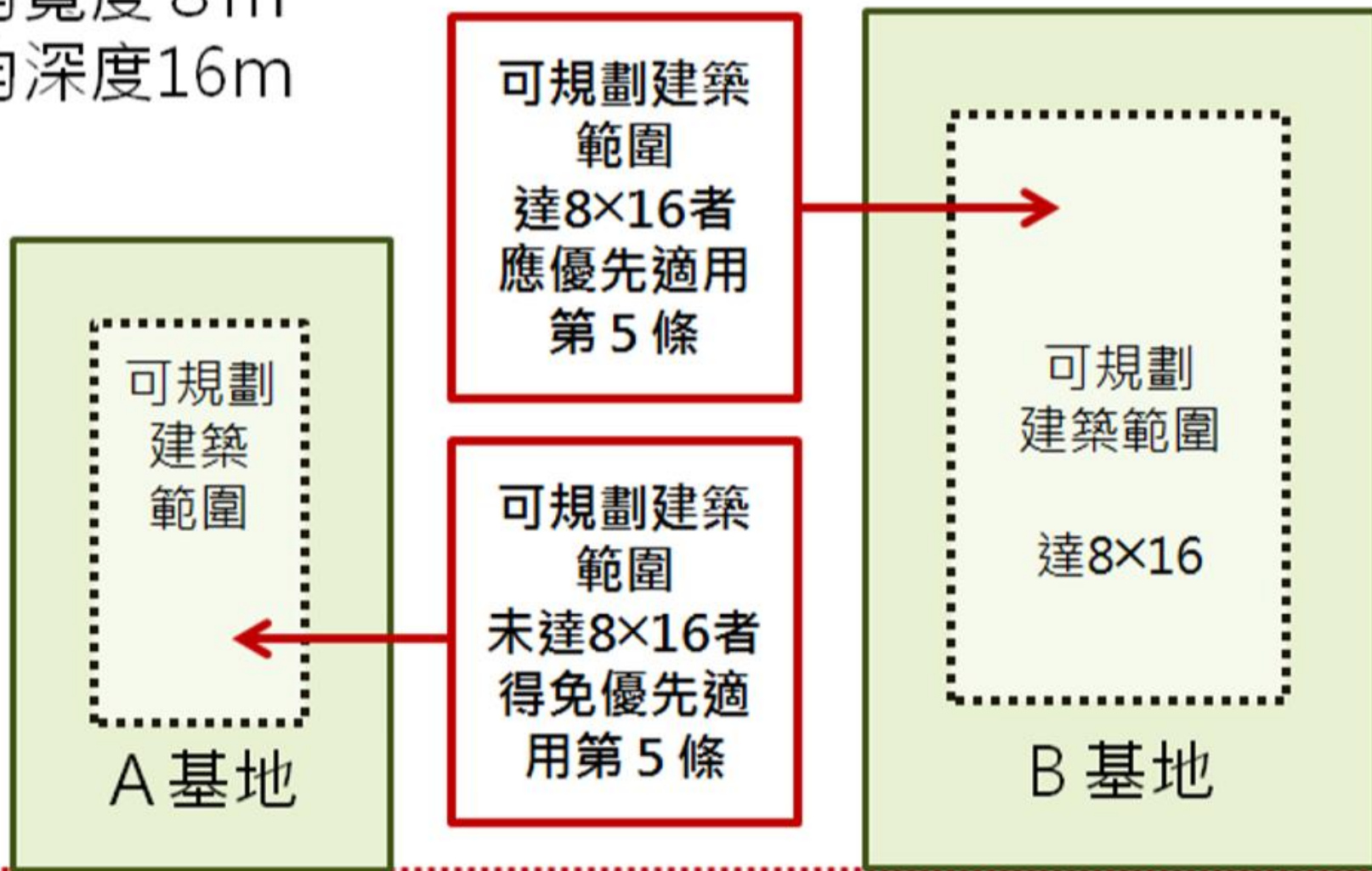
【109年2月版 / 第四版】

- 機關委託
- 法令適用
- 老屋認定
- 耐震評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導獎勵

住三區最小建築基地

平均寬度 8m

平均深度 16m



建築線

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集
【109年2月版 / 第5】

- 機關委託
- 法令適用
- 老舊認定
- 附屬評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導補助

二、容積獎勵

(五)優先申請項目：耐震設計獎勵

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

內政部 106.8.1 台內營字第 1060811278 號令訂定發布

第六條 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。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。



耐震標章

法規依據

耐震標章執行主要依據內政部100.1.19台內營字第0990810250號令修正「**建築物耐震設計規範及解說**」第七章及附錄A之「**耐震工程品管**」並強調結構施工特別監督制度等相關技術面之審查、監督

精神

耐震標章之特色主要**強調結構設計系統合理性與施工可行性**，同時**落實特別監督制度**，以提昇建築物結構耐震安全與施工品質

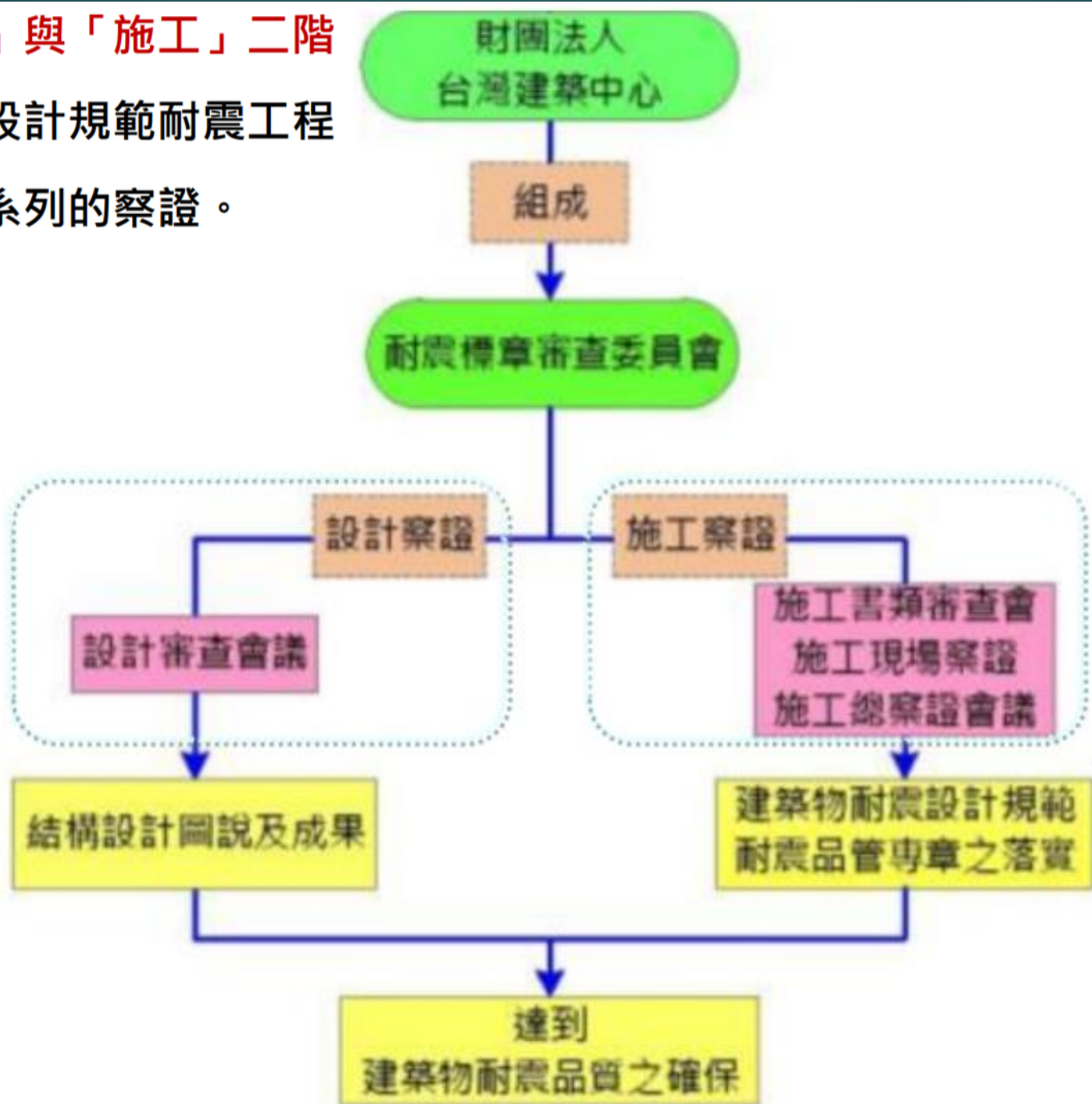
執行重點

設計階段：依據結構計算書與圖說進行審查會議。

施工階段：落實特別監督制度，不定期施工現場察證。

資料來源：

耐震標章分為「設計」與「施工」二階段，依「建築物耐震設計規範耐震工程品管專章」，進行一系列的察證。



資料來源：

耐震標章使用作業要點

五、作業流程

- 1.耐震設計標章審查作業流程圖。(附圖一)
- 2.耐震標章審查作業流程圖。(附圖二)
- 3.申請個案應同時繳交『耐震設計標章』與『耐震標章』申請書及權利義務約定書等文件進行辦理。
- 4.申請個案應同時繳交『耐震設計標章』與『耐震標章』申請費用進行辦理。

時機:

結構外審
第1次

耐震設計
標章審查

結構外審
最後1次

流程:



申請文件校對與
用印函送掛件



匯款
函送發票



前一個月
安排會議

資料來源:

特殊結構通過 = 耐震設計標章通過?

耐震設計標章別於特殊結構審查最重要的就是『**檢討可施工性**』



透過結構設計圖說耐震委員給予**適當之建議**，強調施工之可行性



若要申請耐震標章，**首先須辦理耐震設計標章之審查**



本中心亦有辦理**特殊結構審查**



可同時申請**本中心之耐震標章與特殊結構審查**



耐震設計標章與特殊結構審查一起召開**聯席審查會議**，可減少會議次數



資料來源：

建議於結構外審中間進行審查，
掛件至通過約3個月



強調結構設計系統合理性與施工可行性分析與檢討

資料來源：

耐震設計標章審查流程

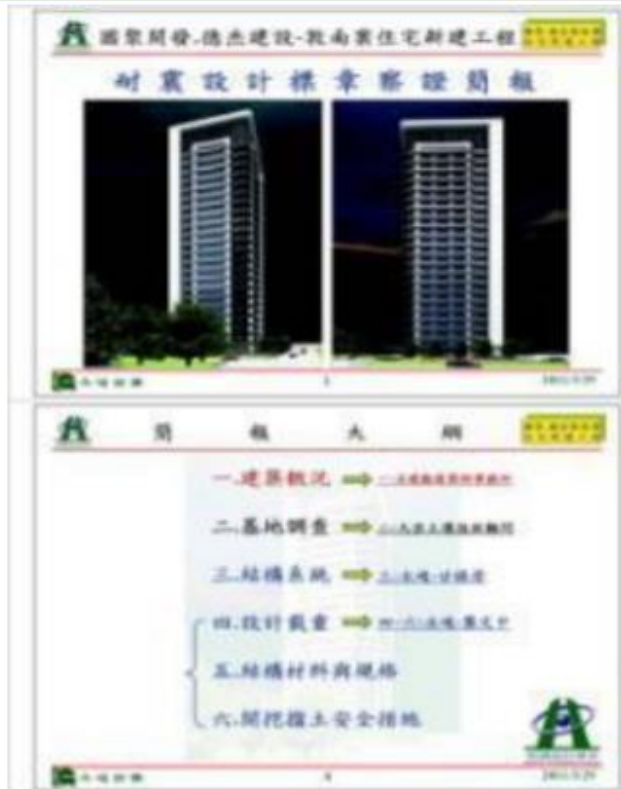
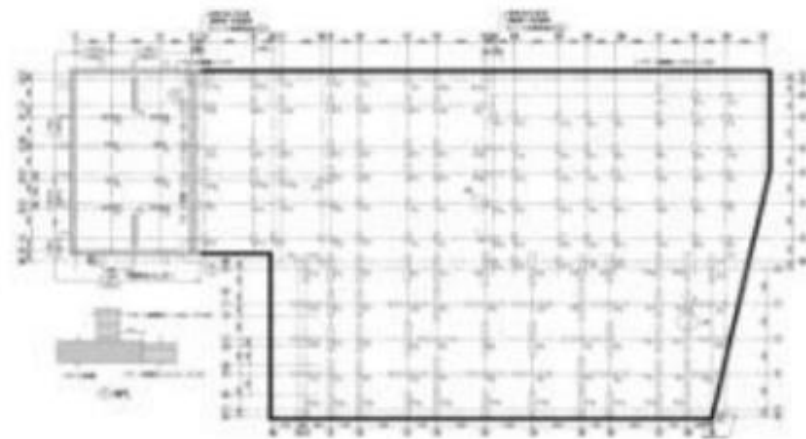
結構設計概要表

※ 此設計概要係由設計單位填寫，並附於耐震設計申請書內

興建物 案名	中華電信板橋 IDC 機房新建工程		
建築物所在地	新北市板橋區信義街 329 地號		
建築設計單位	李祖原聯合建築師事務所	結構設計單位	永峻工程顧問股份有限公司
報證單位	財團法人台灣建築中心		

一、必要項目一

確認項目	設計內容說明欄	設計圖說	設計內容 確認欄
結構類	構造概要 • 構造制 (RC 造) • 概要 (計算上的基本設定) 地上兩棟各為地上 11 層及 6 層、地下 2 層之防震建築，防震層配置於 B1F 與 B2F 間。	<input type="checkbox"/> 設計圖 <input checked="" type="checkbox"/> 結構圖 <input checked="" type="checkbox"/> 計算書 <input type="checkbox"/> 其他	
	材料規格 • 混凝土種類 (普通、高強度) • 混凝土設計強度 () • 鋼筋種類: <input type="checkbox"/> SD280 <input type="checkbox"/> SD350 <input checked="" type="checkbox"/> SD420 <input checked="" type="checkbox"/> SD420W <input checked="" type="checkbox"/> SD490W • 鋼骨種類: <input type="checkbox"/> SNC1 <input type="checkbox"/> SNC <input type="checkbox"/> SM <input type="checkbox"/> SS	<input checked="" type="checkbox"/> 計算書 <input checked="" type="checkbox"/> 結構圖 <input type="checkbox"/> 其他	
	結構系統 • 抵抗地震力之結構系統 <input type="checkbox"/> 承重牆系統 <input checked="" type="checkbox"/> 抗震型鋼骨系統 <input type="checkbox"/> 二元系統 <input type="checkbox"/> 非定義之結構系統 <input type="checkbox"/> 非建築結構物系統 • 耐震壁 無開口 (<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無) 有開口 (<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 結構圖 <input checked="" type="checkbox"/> 計算書 <input type="checkbox"/> 其他	



提供結構設計概要表，
填寫結構設計規格、系
統等簡要表格

結構計算書、建築結構
設計圖說、地質鑽探報
告等資料送審

結構、建築設計及大地
單位針對結構設計、圖
說與地質等內容進行簡
報說明

資料來源：

住宅性能評估實施辦法

第三條 住宅性能評估分新建住宅性能評估及既有住宅性能評估，並依下列性能類別，分別評估其性能等級：

- | | |
|----------|---------|
| 一、結構安全。 | 五、光環境。 |
| 二、防火安全。 | 六、音環境。 |
| 三、無障礙環境。 | 七、節能省水。 |
| 四、空氣環境。 | 八、住宅維護。 |

新建與既有住宅性能類別之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分，如 [附表一至附表二之八](#)。

第四條 前條第一項各款所列性能類別，**新建住宅除結構安全得單獨申請外**，應一併申請評估；既有住宅得由申請人視其需求選擇申請評估之，申請人為公寓大廈管理委員會者，既有住宅評估類別以結構安全、防火安全、無障礙環境、節能省水及住宅維護為優先。

內政部104.10.8台內營字第1040814856號公告

主旨：公告指定財團法人台灣建築中心為辦理住宅性能評估機構。

說明：依據住宅性能評估實施辦法第13條規定辦理。

公告事項：

- 一、評估機構名稱：財團法人台灣建築中心。
- 二、法定代表人：鄭宜平。
- 三、地址：新北市新店區民權路95號3樓。
- 四、評估項目：新建住宅及既有住宅結構安全、防火安全、無障礙環境、空氣環境、光環境、音環境、節能省水、住宅維護等計8大性能類別。
- 五、有效期限：自公告日起4年。

住宅性能評估實施辦法

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
	結構安全	結構設計	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、第一級：合計積分為3.50以上。 二、第二級：合計積分為2.50以上未達3.50。 三、第三級：合計積分為1.50以上未達2.50。 四、第四級：合計積分未達1.50。
		耐震設計	

住宅性能評估實施辦法

附表一之一 新建住宅結構安全性能之評估內容、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			申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
							無此項	符合		
	基地狀況	10%		距第一類活斷層 最小距離	山坡地距 第一類活斷層 最小距離	土壤之 液化潛能 ⁽¹⁾				
			A級	<input type="checkbox"/> 300 公尺	<input type="checkbox"/> 600 公尺	<input type="checkbox"/> $P_L \leq 5$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	<input type="checkbox"/> 150 公尺	<input type="checkbox"/> 300 公尺	<input type="checkbox"/> $5 < P_L \leq 15$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	<input type="checkbox"/> 75 公尺	<input type="checkbox"/> 150 公尺	<input type="checkbox"/> $P_L > 15$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	D級	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達 C級者	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達 C級者	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達C級 者	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

住宅性能評估實施辦法

結構設計	結構系統平面不規則性 ⁽²⁾	15%		扭轉不規則	橫隔版不連續 ⁽⁸⁾	面外之錯位性 ⁽⁹⁾	非平行結構系統 ⁽¹⁰⁾				
			A 級	<input type="checkbox"/> $A_x \leq 1.0$	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B 級	<input type="checkbox"/> $1.0 < A_x \leq 1.1$	<input type="checkbox"/> $> 0\%$ 且 $\leq 5\%$	<input type="checkbox"/> $> 0\%$ 且 $\leq 5\%$	<input type="checkbox"/> $> 0^\circ$ 且 $\leq 15^\circ$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C 級	<input type="checkbox"/> $1.1 < A_x \leq 2.0$	<input type="checkbox"/> $> 5\%$ 且 $\leq 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 5\%$ 且 $\leq 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 15^\circ$ 且 $\leq 30^\circ$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	<input type="checkbox"/> $A_x > 2.0$	<input type="checkbox"/> $> 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 30^\circ$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

備註：(2)結構系統平面、立面不規則性，根據建築物耐震設計規範及解說表 1-1、表 1-2 判定。

住宅性能評估實施辦法

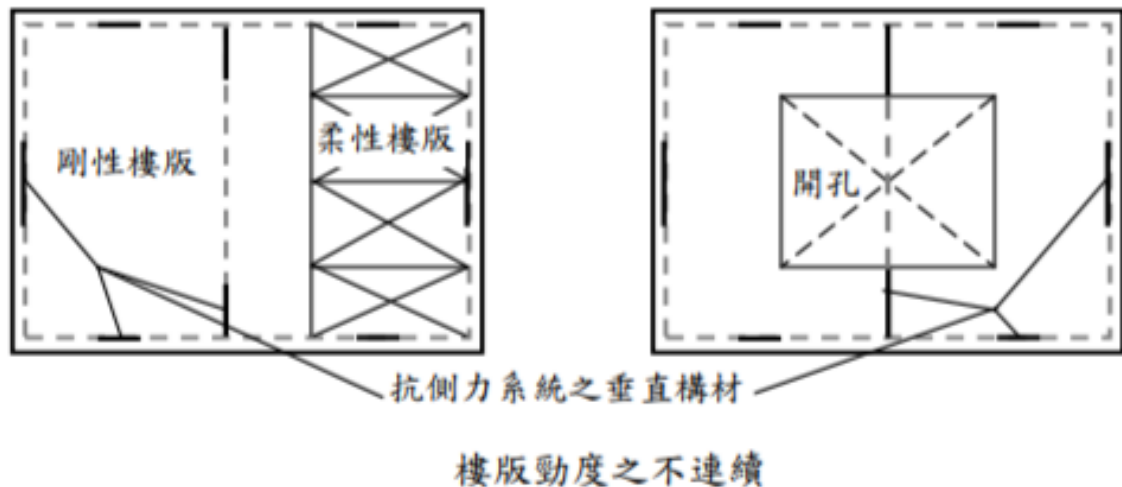


圖 C1-2 建築物平面不規則

3. 橫隔版不連續性

橫隔版具有急遽不連續性或勁度不連續性，包含切角或開孔，其面積超過全部面積 50%以上者，或兩層間有效橫隔版勁度之變化超過 50%者。

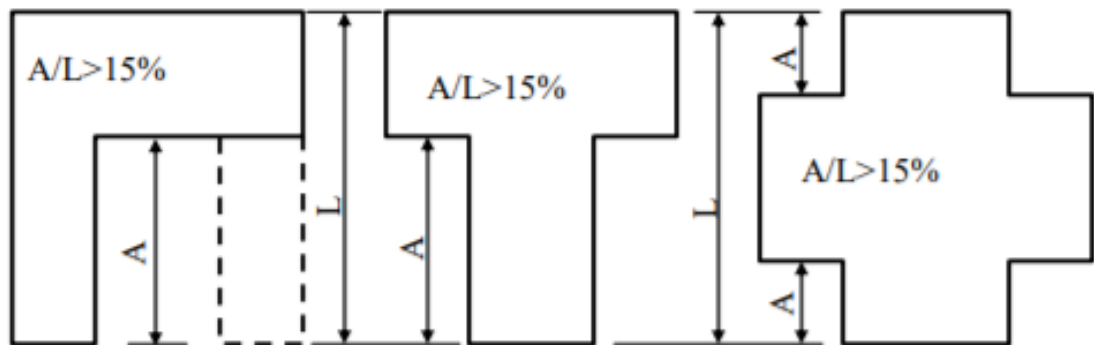
4. 面外之錯位性

側向力傳遞之路徑具不連續性，如豎向構材有面外錯位者。

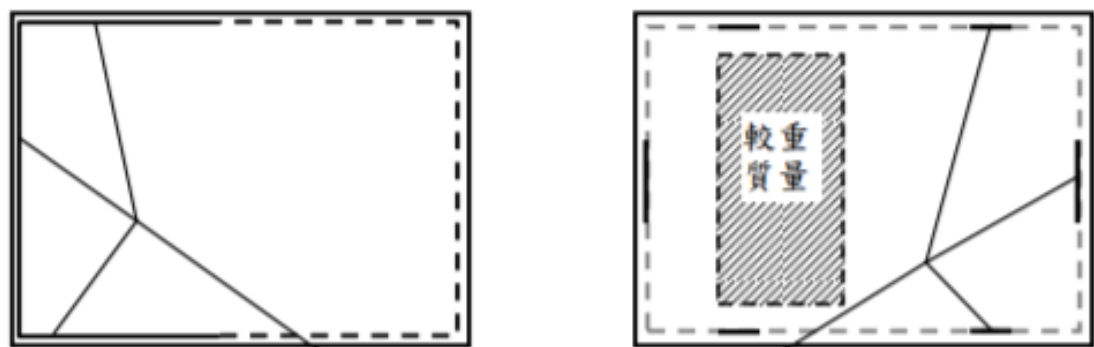
5. 非平行結構系統

豎向側力抵抗構材不平行或對稱於側力抵抗系統之兩正交主軸者。

住宅性能評估實施辦法



幾何形狀不規則



抗側力系統之垂直構材

質心與剛心之偏心

2. 具凹角性

結構及其側力抵抗系統的平面幾何形狀具有凹角者，超過凹角部分之結構尺寸大於沿該方向結構總長之 15% 以上者謂之。

1. 扭轉不規則性—橫隔版非柔性時需予考慮

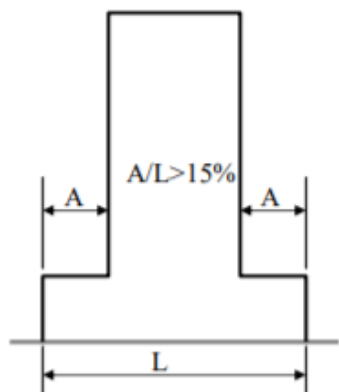
在包含意外扭矩的地震力作用下，沿地震力方向最大側邊層變位大於兩側邊平均層變位的 1.2 倍以上時，應視為具扭轉不規則性。

住宅性能評估實施辦法

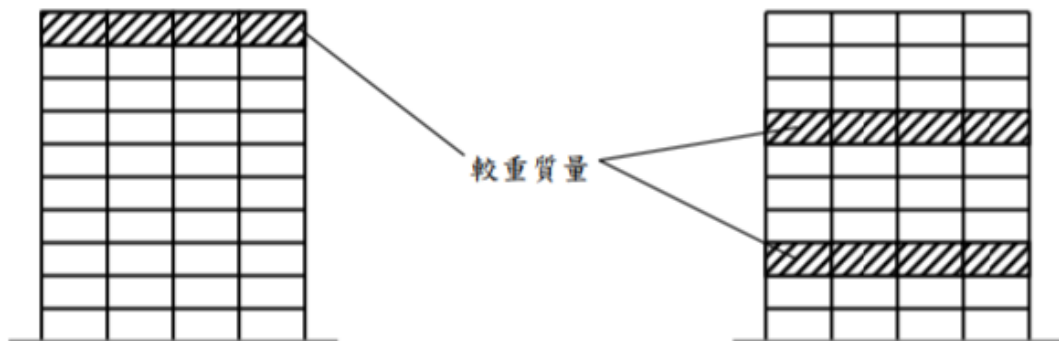
結構系統 立面不規則性 ⁽²⁾	15%	勁度不規則性-軟層 ⁽⁸⁾	質量不規則性 ⁽⁸⁾	立面幾何不規則性 ⁽⁸⁾	強度不連續性-弱層 ⁽¹¹⁾					
		A 級	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 比值 > 90%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		B 級	<input type="checkbox"/> ≤ 5%	<input type="checkbox"/> ≤ 5%	<input type="checkbox"/> ≤ 5%	<input type="checkbox"/> 85% < 比值 ≤ 90%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		C 級	<input type="checkbox"/> > 5% 且 ≤ 10%	<input type="checkbox"/> > 5% 且 ≤ 10%	<input type="checkbox"/> > 5% 且 ≤ 10%	<input type="checkbox"/> 80% < 比值 ≤ 85%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		D 級	<input type="checkbox"/> > 10%	<input type="checkbox"/> > 10%	<input type="checkbox"/> > 10%	<input type="checkbox"/> 比值 ≤ 80%				

備註：(2)結構系統平面、立面不規則性，根據建築物耐震設計規範及解說表 1-1、表 1-2 判定。

住宅性能評估實施辦法



幾何形狀不規則



質量不規則

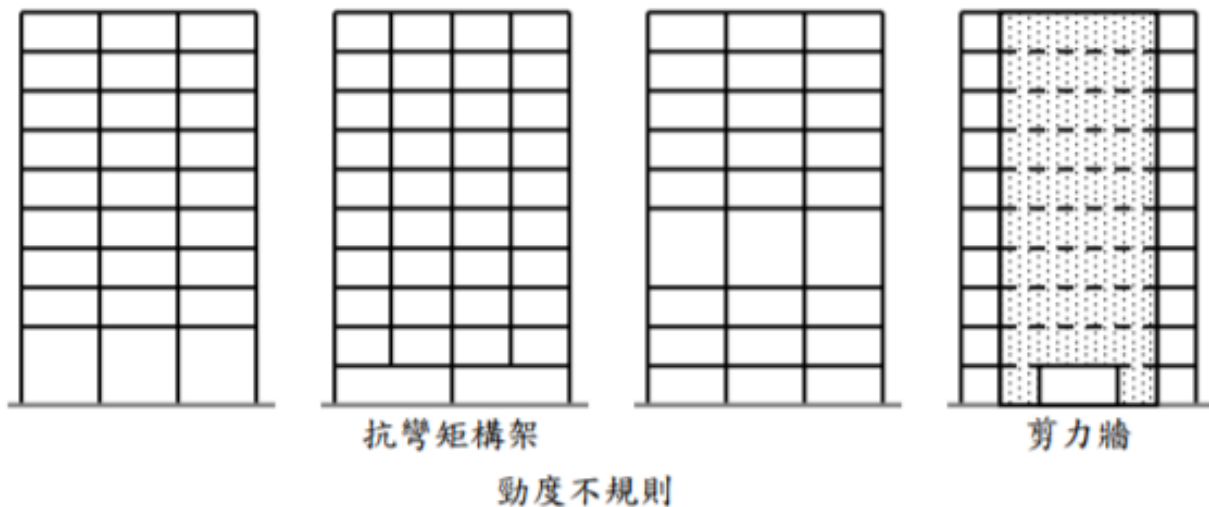
3. 立面幾何不規則性

任一層抵抗側力結構系統之水平尺度若大於其相鄰層者之 130% 以上，視此建築物具立面幾何不規則性，但閣樓面積甚小時，可不必考慮。

2. 質量不規則性

任一層之質量，若超過其相鄰層質量的 150% 者，稱此建築物具質量不規則性。屋頂下一層之質量大於屋頂層質量 150% 者，不視為不規則。

住宅性能評估實施辦法



1a. 勁度不規則性—軟層

軟層者係指該層之側向勁度低於其上一層者之 70% 或其上三層平均勁度之 80%。

1b. 勁度不規則性—極軟層

極軟層者係指該層之側向勁度低於其上一層者之 60% 或其上三層平均勁度之 70%。

4. 抵抗側力的豎向構材立面內不連續

抵抗側力的豎向構材立面內錯位距離超過該構材長度者。

5. 強度不連續性—弱層

弱層為該層強度與該層設計層剪力的比值低於其上層比值 80% 者。樓層強度係指所考慮方向上所有抵抗地震層剪力構材強度之和。

住宅性能評估實施辦法

耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力 V 之關係	60%	A 級 ⁽¹²⁾	<input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.35V <input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.15V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			B 級 ⁽¹²⁾	<input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.15V <input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.0V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			C 級 ⁽¹³⁾	<input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.0V ^(A) <input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.15V ^(B)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			D 級	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達 C 級者	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

耐震設計等級	耐震設計標章	新建住宅性能評估結構安全性能		
		第一級	第二級	第三級
容積獎勵額度	10%	6%	4%	2%
保證金額度	全額繳納	減半繳納		

□ 耐震力提升增加結構費用

A級 提高35%,約增加20%費用

B/C級 提高15%,約增加10%費用

資料來源：

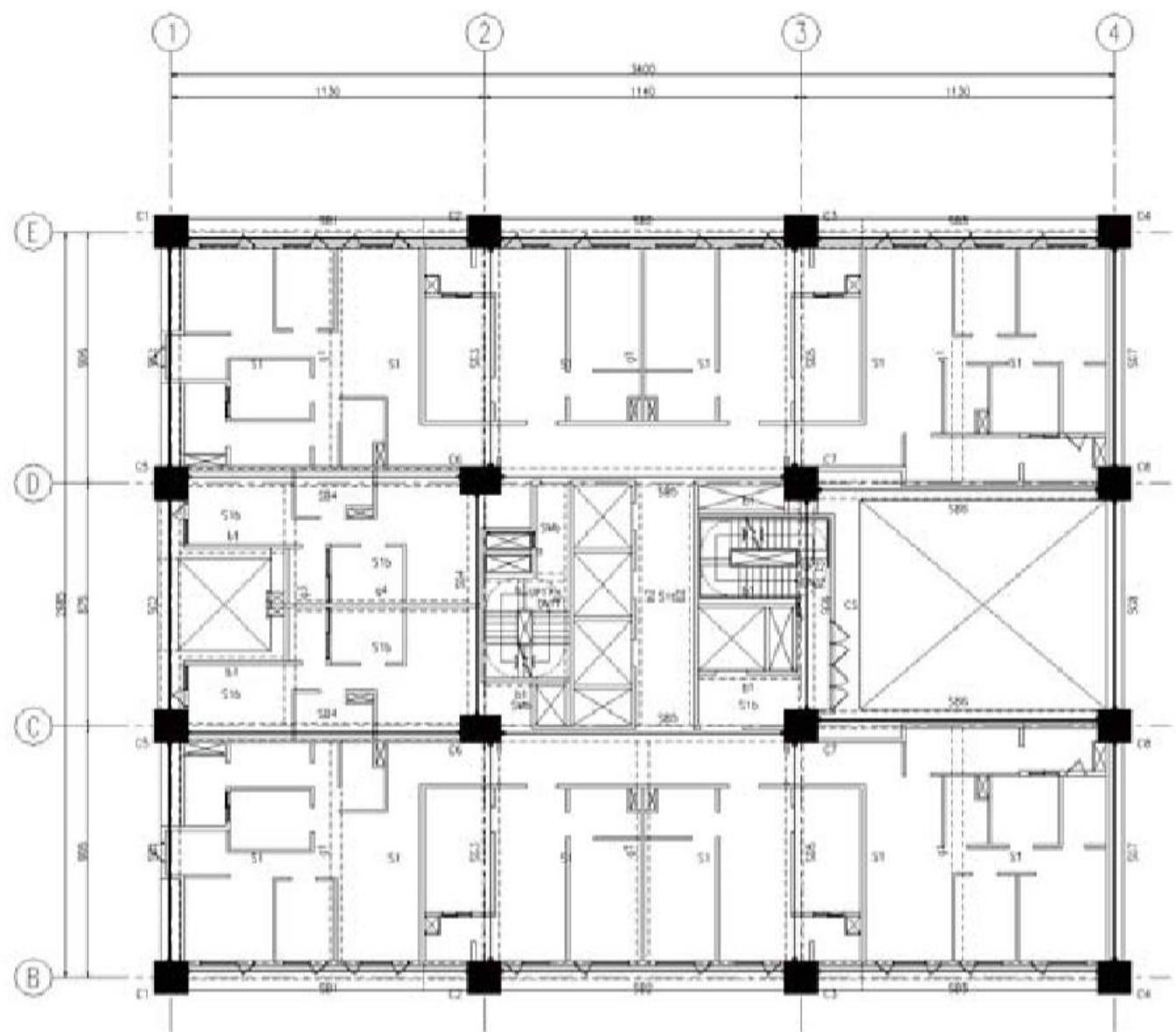
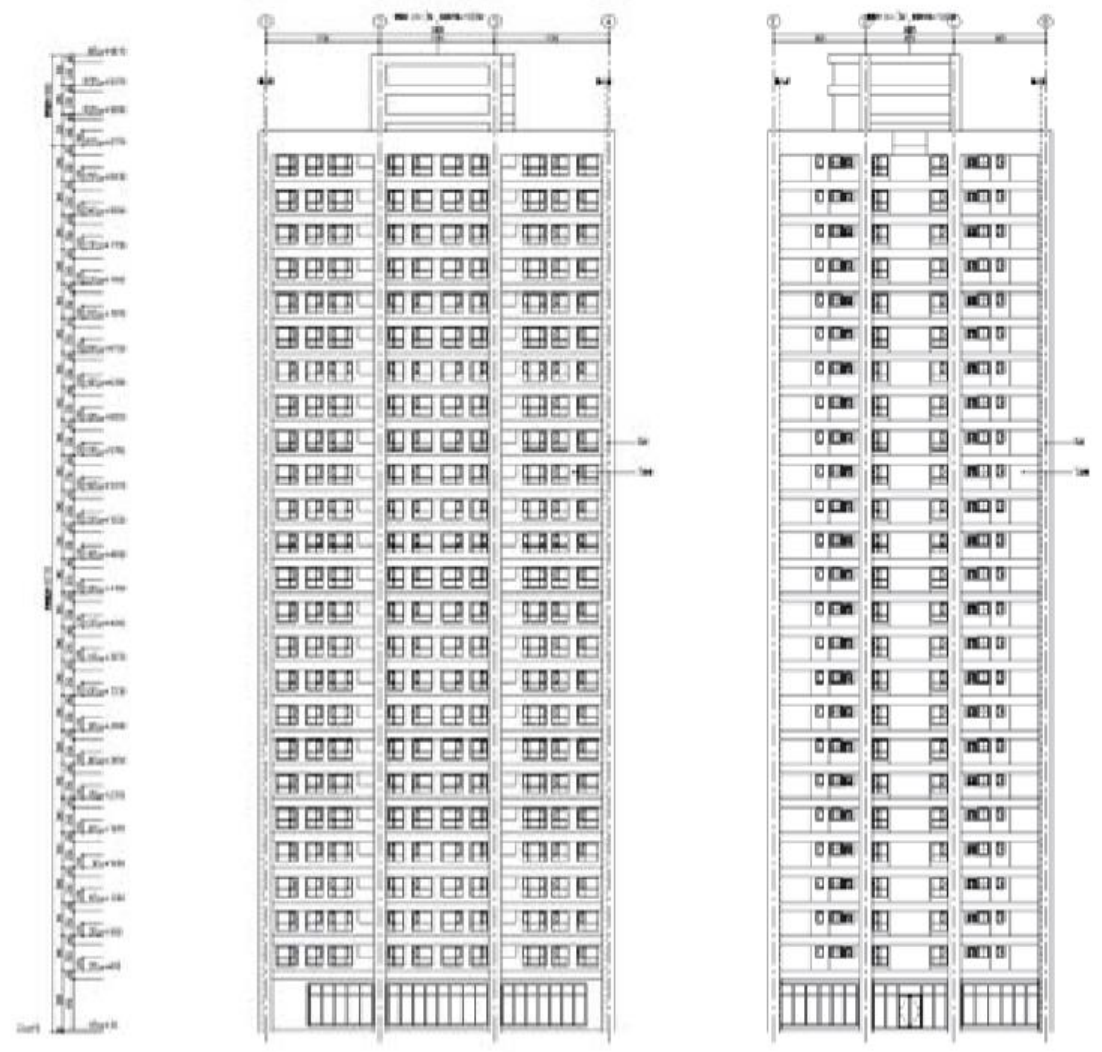
臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第53】

- 機關委託
- 法令適用
- 老舊認定
- 耐震評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導補助

資料來源：

邑相聯合建築師事務所



臺北市危老及老舊建築物加速重建說明會

新北市首案危老重建成功案列
實務操作分享



資料來源：

陳肇勳 建築師

1、住商混合建築物

依內政部建署 107 年 7 月 10 日營署更字第 1070033916 號函釋，考量新建建築物仍有許多住商混合式建築物，該建築物如作為住宅使用之比率達二分之一以上及總樓地板面積作為住宅使用之比率達二分之一以上者，得適用住宅性能評估實施辦法。

二、容積獎勵

(六)其他申請項目：綠建築標章獎勵

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

內政部 106.8.1 台內營字第 1060811278 號令訂定發布

第七條 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。
之積數。
- 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五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。



綠建築九大評估指標：

生物多樣性

綠化量

基地保水

日常節能

二氧化碳減量

廢棄物減量

室內環境

水資源

污水垃圾改善



綠建築標章
GREEN BUILDING

資料來源：

內政部 公告

發文日期：中華民國106年7月3日
發文字號：台內建研字第1060850503號

主旨：公告指定財團法人台灣建築中心為綠建築標章評定專業機構。

依據：依本部98年10月20日台內建研字第0980850160號令訂定發布之「綠建築標章評定專業機構申請指定作業要點」第5點規定辦理。

公告事項：

- 一、指定業務範圍：基本型、住宿類、舊建築改善類、廠房類、社區類及境外綠建築標章暨候選綠建築證書評定。
- 二、指定有效期限：自106年7月5日起至109年7月4日止。
- 三、廢止本部104年4月28日台內建研字第10408503481號公告，自106年7月5日生效。

部長 葉俊榮

建築物在生物多樣性指標上，若注意下列事項，應可達到上述基準要求：

- 綠地面積越多越好，最好在**25%**以上。
- 基地內綠地分佈均勻而連貫。
- 喬木種類越多越好，最好**20種**以上。
- 灌木及籐蔓類植物物種越多越好，最好**15種**以上。
- 植物最好選用原生種。
- 綠地最好採用複層綠化方式，最好三成以上綠地採複層綠化。
- 以亂石、多孔隙材料疊砌之邊坡或綠籬灌木圍成之透空圍籬。
- 設置有自然護岸之生態水池。
- 在基地內設置**30m²**以上隔絕人為侵入干擾之密林或混種雜生草原。
- 基地內有自然護岸之埤塘、溪流，或水中有設有植生茂密之島嶼。
- 在隱蔽綠地中堆置枯木、亂石瓦礫、空心磚、堆肥的生態小丘。
- 全面採用有機肥料，禁用農藥、化肥、殺蟲劑、除草劑。

資料來源：

建築物在綠化設計上，若注意下列事項，應可達到上述基準要求：

- 在確保容積率條件下，應盡量降低建築物縮小實際建蔽率一成以上以擴大爭取更多的綠地空間。
- 綠地面積至少在15%以上。
- 空地上除了最小必要的鋪面道路之外，應全面留為綠地建築物。
- 避開原有老樹設計，施工時保護老樹不受傷害。
- 大部分綠地種滿喬木或複層綠化，小部分綠地種滿灌木。
- 在大空間區域應盡量種植喬木，其次再種植棕櫚樹，然後應在零散綠地空間種滿灌木。
- 在喬木及棕櫚樹下方的綠地應盡量密植灌林，以符合多層次綠化功能。
- 即使在人工鋪面上，也應以植穴或花台盆方式，盡量種植喬木。覆土深度足夠，其二氧化碳固定效果均視同於自然綠地的喬木。
- 綠地盡量減少種花圃及草地，尤其人工草坪對或草花花圃空氣淨化毫無助益。
- 利用多年生蔓藤植物攀爬建築立面以爭取綠化量。
- 盡量在屋頂、陽台設置防水排水良好的計人工花台以加強綠化，但是應該注意其覆土量及防水對策。

資料來源：

為了達成符合指標基準的要求標準，基地保水設計上可善加運用的手法列舉如下：

- 在確保容積率條件下，盡量降低建蔽率，並且不要全面開挖地下室，以爭取較大保水設計之空間。
- 基地位於透水性良好之粉土或砂質土層：
 1. 建築空地盡量保留空地。
 2. 排水路盡量維持草溝設計。
 3. 將車道、步道、廣場全面透水化設計。
 4. 排水管溝透水化設計。
 5. 在空地設計貯集滲透廣場或空地。
- 基地位於透水不良之黏土層：
 1. 在屋頂或陽台大量設計良質壤土人工花園。
 2. 在空地設計貯集滲透水池、地下礫石貯留來彌補。
 3. 將操場、球場、遊戲空地下之黏土更換為礫石層來保水。

資料來源：

綠建築之「日常節能指標」是以最大耗電部分的空調與照明用電的節能設計為重點，並將節能評估重點設定在建築外殼節能設計、空調效率設計及照明效率設計等三大方向。

- 外殼節能：

1. 住宿類與辦公類建築物，應盡量設計成建築深度14米以下的平面，以便涼爽季節採自然通風，並減少空調之耗能。
2. 切忌採用全面玻璃造型設計，辦公建築開窗率最好在35%以下，住家開窗率最好在25%以下，其他建築在合理採光條件下，不宜採用太大開窗設計。
3. 盡量少用屋頂水平天窗設計，若有水平天窗設計必須採用低日射透過率的節能玻璃。
4. 住宿類建築物避免採用全密閉式開窗，每居室應至少有四分之一以上可開窗面，以利通風，並避免日曬。
5. 開窗部位盡量設置外遮陽或陽台以利遮陽。
6. 大開窗面向避免設至於東西日曬方位。
7. 住家採用清玻璃，空調型建築多採用Low-E玻璃。
8. 做好屋頂隔熱設施(U值在0.80 W/(m².K)以下)。

資料來源：

- 空調節能：
 1. 冷凍主機不可超量設計(一般大樓每USRT應可供應7坪以上)，依空調重要程度而定其備載容量，且不宜採太高的備載設計。
 2. 選用高效率冷凍主機或冷氣機(可依表3-4.3性能細數標準COPc來查核)，切勿貪圖廉價雜牌貨或來路不明的拼裝主機，以免浪費大量能源而得不償失。
 3. 空間平面深度盡量低於7米，所有窗戶應可開啟，以便在秋冬之季採自然通風而停止空調冷氣。
 4. 採用主機台數控制、VAV等節能設備系統。
 5. 主機及送水馬達採用變頻控制等節能設備系統。
 6. 風管式空調系統採用全熱交換器等節能設備系統。
 7. 採用CO2濃度外氣控制空調系統。
 8. 大型醫院或旅館採用吸收式冷凍機系統。
 9. 辦公室、展示館、體育館類建築採用儲冰空調系統。
 10. 採用建築能源管理系統BEMS。

- 照明節能：

1. 居室應保有充足開窗面以便利用自然採光。
2. 盡量避免採用鎢絲燈泡、鹵素燈、水銀燈之低效率燈具。
3. 一般空間盡量採用電子式安定器、高反射塗裝之螢光燈。
4. 高大空間盡量採用高效率投光型複金屬燈、鈉氣燈來設計。
5. 閱覽、製圖、縫紉、開刀房、雕課室等精密工作空間之天花板照明不必太亮，盡量採用檯燈、投光燈來加強工作面照明。
6. 不要採用超過合理照度需求的超量燈具設計。
7. 配合室內工作模式作好分區開關控制，以隨時關閉無人使用空間照明。
8. 設置自動調光控制、紅外線控制照明自動點燈等照明設計。
9. 設置晝光之控制自動點滅控制功能。
10. 室內採用高明度的顏色，以提高照明效果。

資料來源：

- 住宿類建築固定耗能設備節能：
 1. 熱水設備建議採用熱泵熱水器或足量的太陽能熱水器及取得一級或二級節能標章之瓦斯熱水爐。
 2. 熱水管保溫材建議採用隔熱U值 $4.1\text{W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$ 或 $4.7\text{W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$ 以下之保溫材料。
 3. 烹飪設備建議採用IH爐或瓦斯爐。
 4. 沐浴設備建議採用純淋浴或淋浴加浴缸設備。
 5. 節能電梯建議採用能源回收型電梯。

為了達成CO2減量指標的基準要求，建築物的建材使用計畫應善加配合之規劃原則包括：

- 形狀係數：
 1. 建築平面規則、格局方正對稱。
 2. 建築平面內部除了大廳挑高之外，盡量減少其他樓層挑高設計。
 3. 建築立面均勻單純、沒有激烈退縮出挑變化。
 4. 建築樓層高均勻，中間沒有不同高度變化之樓層。
 5. 建築物底層不要大量挑高、大量挑空。
 6. 建築物不要太扁長、不要太瘦高。
- 輕量化設計：
 1. 鼓勵採用輕量鋼骨結構或木結構。
 2. 採用輕量乾式隔間。
 3. 採用輕量化金屬帷幕外牆。
 4. 採用預鑄整體衛浴系統。
 5. 採用高性能混凝土設計以減少混凝土使用量。

資料來源：

- 耐久化設計：
 1. 結構體設計耐震度提高20~50%。
 2. 柱樑鋼筋之混凝土保護層增加1~2cm厚度。
 3. 樓板鋼筋之混凝土保護層增加1~2cm厚度。
 4. 屋頂曾所有設備已懸空結構支撐，與屋頂防水層分離設計。
 5. 空調設備管路明管設計。
 6. 給排水衛生管路明管設計。
 7. 電氣通信線路開放式設計。
- 再生建材：
 1. 採用高爐水泥作為混凝土材料。
 2. 採用高性能混凝土設計以減少水泥使用量。
 3. 採用再生面磚作為建築室內外建築表面材。
 4. 採用再生磚塊或再生水泥磚作為是外圍牆造景之用。
 5. 採用再生級配骨才做為混凝土骨材。

資料來源：

- 土方：
 1. 盡量減少地下室開挖。
 2. 多餘方土大部分均用於現場地形改造或用於基地工程之土方平衡。
- 營建自動化：
 1. 採用金屬系統模版。
 2. 採用系統模版。
 3. 採用預鑄外牆。
 4. 採用預鑄柱樑。
 5. 採用預鑄樓版。
 6. 採用預鑄浴廁。
 7. 採用乾式隔間。
- 構造：
 1. 採用木構造。
 2. 採用輕量鋼骨結構。

- 再生建材：
 1. 採用高爐水泥作為混凝土材料。
 2. 採用高性能混凝土設計以減少水泥使用量。
 3. 採用再生面磚作為建築室內外建築表面材。
 4. 採用再生磚塊或再生水泥磚作為是外圍牆造景之用。
 5. 採用再生級配骨才做為混凝土骨材。
- 空氣污染防治：
 1. 建築工地設有施工車與土石機具專用洗滌措施。
 2. 定對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沉澱、過濾、去污泥、排水之措施。
 3. 車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土。
 4. 土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布。
 5. 結構體施工後加裝防塵罩網。
 6. 工地四周築有1.8m以上防塵圍籬。

資料來源：

為了達成符合指標基準的要求標準，室內環境指標設計上可善加運用的手法列舉如下：

- 採用厚度15cm以上RC外牆與厚度15cm以上RC樓板結構。
- 採用氣密性二級以上玻璃窗以保良好隔音性能。
- 盡量採用輕玻璃或low-E玻璃，不要採用高反射玻璃或重顏色之色版玻璃已保良好採光。
- 住宿類建築、非中央空調型辦公建築，建築深度維持在14公尺以內，外型盡量維持一字形、L形、U形、口形的配置，以保有通風採光潛力。
- 絕大部分居室空間進深不要太深，以保有良好自然採光。
- 大部分燈具設有防止炫光之燈罩或格柵(燈管不裸露)。
- 中央空調系統均應設置新鮮外氣系統。
- 室內裝修以簡單樸素為主，盡量不要大量裝潢，不要立體裝潢。
- 室內裝修建材盡量採用具備國內外環保標章、綠建材標章之建材(即低逸散性、低污染、可循環利用、廢棄物再利用之建材)。
- 室內裝修建材盡量採用天然生態建材。

資料來源：

為了達成符合指標基準的要求標準，水資源指標設計上可善加運用的手法列舉如下：

- 大小便器與公共使用之水栓必須全面採用具省水標章或同等用水量規格之省水器材。
- 將一段式馬桶改成省水標章的兩段式馬桶。
- 省水閥、節流器、起泡器等省水水栓之節水效率較有限，改用自動感應水栓或自閉式水栓，有更好的節水效率。
- 住宿類、飯店類建築之浴室盡量以淋浴替代浴缸。
- 盡量不要裝設私人用按摩或豪華型SPA淋浴設備單元，假如裝設的話，盡量用省水標章的兩段式馬桶來彌補。
- 盡量不要設置大耗水的人工草坪或草花花圃，假如裝設的話，盡量以自動偵溼澆灌等節水澆灌系統來彌補。
- 裝設路上親水設施、游泳池、噴水池、戲水池、SPA或三溫暖等耗水公用設施時，必須設置與貯集利用或中水利用設施。
- 開發總樓地板面積兩萬平方公尺以上或基地規模2公頃以上者，必須設置雨水貯集利用或中水利用設施。

資料來源：

為了達成符合指標基準的要求標準，污水垃圾改善指標設計上可善加運用的手法列舉如下：

1. 所有建築物之浴室、廚房及洗衣空間之生活雜排水均有接管至污水下水道或污水處理施。
2. 若有寄宿設、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築的專用洗衣空間，必須設置截留器接管至污水下水道或污水處理設施。
3. 若有學校、機關、公共建築、餐館所設餐廳之專用廚房，必須設有尤指截留器並將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道。
4. 若有運動設施、寄宿舍、醫院、俱樂部等建築物的專用浴室，必須將雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道。
5. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統。
6. 設有充足垃圾儲存處理運出空間。
7. 有綠美化或景觀化的專用垃圾集中場。
8. 設有廚餘收集利用。
9. 設有資源垃圾分類回收系統。
10. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施或衛生密閉式垃圾箱者。
11. 設置防止動物咬食的密閉式垃圾箱，並定期執行清洗及衛生消毒。

資料來源：

表 D-2 分級評分基準 - 住宿類 (2015 年版) (單位：分)

<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/>	九大指標全評估總得分 RS 範圍	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$
<input type="checkbox"/>	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)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

綠建築等級	鑽石級	金 級	銀 級	銅 級	合格級
容積獎勵額度	10%	8 %	6 %	4 %	2 %
適用條件	均可適用			僅限重建計畫範圍 基地面積 500 m ² 以下	
保證金額度	全額繳納		減半繳納		

資料來源：

臺北市

危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第四版】

- 機關委託
- 法令適用
- 老舊認定
- 耐震評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導補助

- 綠建築成本增加多寡與規劃設計初期是否採被動式永續設計有關，成本增加項目包括景觀工程、外殼構造、玻璃性能等級、熱水管保溫材、垃圾處理設備、雨水回收再利用系統...等項目，其中影響成本最大的為外殼隔熱構造及玻璃性能，依照其所增加之費用約為700~1200元/m²。不同等級的綠建築增加成本整理如表2所示。

表 2 不同等級的綠建築增加成本分析

成本 / 總樓地板面積	原設計	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
	0 元	700 ~ 1000 元/m ²			1000 ~ 1200 元/m ²	

備註：日常節能指標為綠建築門檻指標，若設計手法無法合格時，須提升外殼、玻璃隔熱性能來改善。因此，會有合格級~銀級為同一個成本增加之經驗值級距。從黃金級提升至鑽石級，會從日常節能指標中的外殼節能分數提升著手，玻璃日射熱遮蔽性能提升影響造價不大

摘錄楊謙柔107.05.04「危老重建容積獎勵之各類標章申請實務」

資料來源：

呂相聯合建築師事務所

二、容積獎勵

(七)其他申請項目：智慧建築標章獎勵

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

內政部 106.8.1 台內營字第 1060811278 號令訂定發布

第八條 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五百平方公尺以上者，不適用前項

智慧建築等級	鑽石級	金 級	銀 級	銅 級	合格級
容積獎勵額度	10%	8 %	6 %	4 %	2 %
適用條件	均可適用			僅限重建計畫範圍 基地面積 500 m ² 以下	
保證金額度	全額繳納		減半繳納		

資料來源：

臺北市

危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第四版】

- 概算基礎
- 法令適用
- 老舊認定
- 附屬評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導獎勵

智慧建築成本增加主要在**機電工程**部分，其所增加之費用約佔**3%~7%機電工程總造價**。約為總工程造價的**1%~1.5%之間**。若細分為弱電工程與消防工程時，機電各工程項目在不同等級的智慧建築增加成本比例，整理如表1所示。

表1 不同等級的智慧建築增加成本比例分析

項目 \ 等級	原設計	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
弱電工程	0	10%	15%	20%	40%	50%
消防工程	0	1.0%	1.5%	2%	2%	2%

摘錄楊謙柔107.05.04「危老重建容積獎勵之各類標章申請實務」

內政部 公告

保存年限：

發文日期：中華民國104年2月9日
發文字號：台內建研字第10400093491號

主旨：公告指定財團法人台灣建築中心為智慧建築標章評定專業機構，及其認可之評定小組專家學者鄭宜平先生等44人（名冊如附件）。

依據：依本部100年9月20日台內建研字第1000850550號令訂定發布之「智慧建築標章評定專業機構申請指定作業要點」第5點規定辦理。

公告事項：

- 一、指定業務範圍：智慧建築標章暨候選智慧建築證書之評定。
- 二、指定有效期限：自104年2月2日起至107年2月1日止。

部長陳威仁

二、容積獎勵

(八)其他申請項目：無障礙設計獎勵

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

內政部 106.8.1 台內營字第 1060811278 號令訂定發布

第九條 建築物無障礙環境設計之容積獎勵額度，規定如下：

- 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。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。



無障礙住宅設計基準及獎勵辦法

第五條 新建無障礙住宅之起造人得申請直轄市、縣（市）主管機關核發無障礙住宅標章；其獲核發者，直轄市、縣（市）主管機關應予登錄。

無障礙住宅標章分類及申請條件，規定如下：



一、無障礙住宅單位標章：應有公寓大廈專有部分一個以上住宅單位（戶），符合第三條設計基準，或非公寓大廈類型之建築物，符合第三條設計基準。



二、無障礙住宅建築標章：應以公寓大廈單幢建築物為申請單位，並有專有部分百分之五以上及至少三個住宅單位（戶）符合第三條設計基準。

前項以公寓大廈類型申請無障礙住宅標章者，共用部分均應符合第三條所定設計基準。

新建無障礙住宅標章申請及使用作業要點

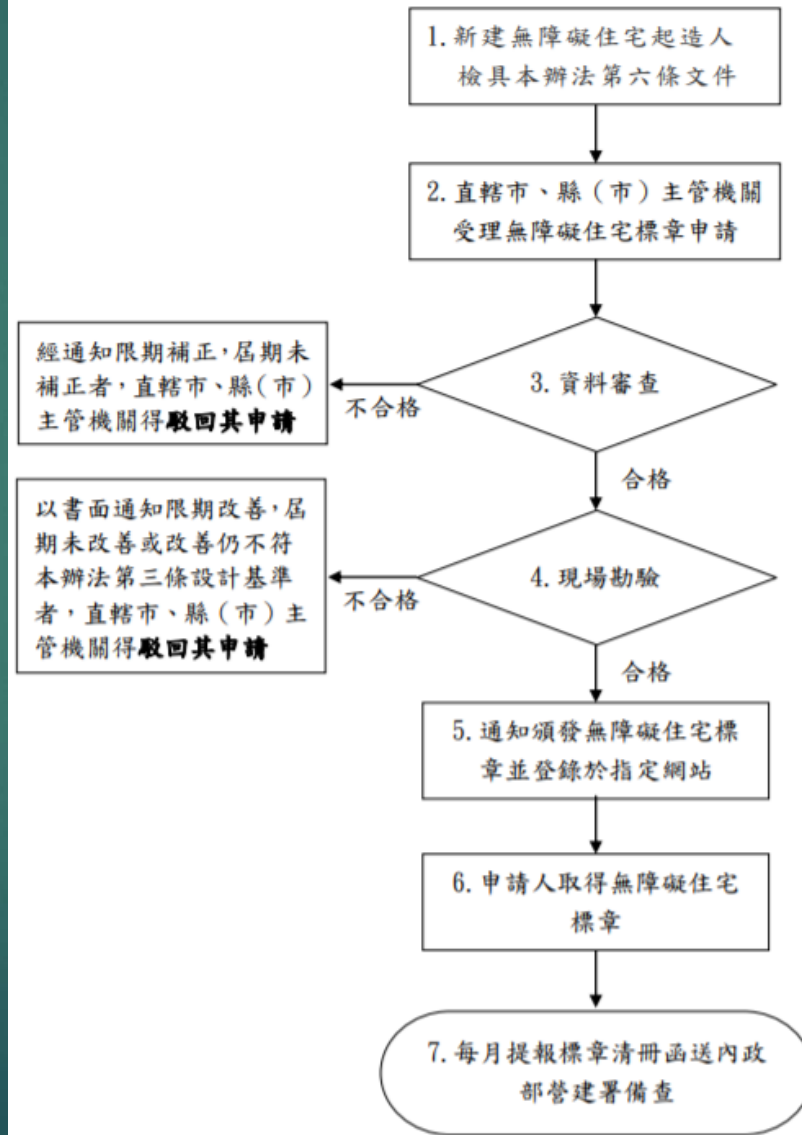
內政部105.10.7台內營字第1050813579號令訂定，自即日生效

無障礙住宅建築標章



○縣(市)○區○街○號
○樓之○、○樓之○、○樓之○
105年○月○日(核發)
110年○月○日(有效期間)

新建無障礙住宅標章申辦流程



第三條附表一 無障礙住宅設計基準

類別	範圍	無障礙設施項目	設計基準
一、新建無障礙住宅	(一) 公寓大廈共用部分	應符合建築技術規則建築設計施工編第十章及建築物無障礙設施設計規範之規定。	
	(二) 公寓大廈專有部分	1. 出入口	<p>A. 主要出入口之設置，應符合下列規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者得不受限制。 b. 淨寬不得小於九十公分。 c. 出入口內側淨空間不得小於直徑一百二十公分。 d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。 <p>B. 特定房間(供行動不便者使用之臥室)出入口之設置，應符合下列規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 不得有高低差。 b. 淨寬不得小於九十公分。 c. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。 d. 門扇應採外開式推門或橫向拉門。 e. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。 <p>C. 供特定房間使用之浴廁出入口之設置，應符合下列規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 淨寬不得小於八十公分。 b. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。 c. 門扇應採用橫向拉門，門扇得設於牆之內外側。 d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且靠牆

5. 浴室及廁所

- A. 浴室及廁所（簡稱浴廁）之設置，應符合下列規定：
- a. 浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門（拉簾）分隔。
 - b. 浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝。
 - c. 地面：浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。
- B. 供特定房間使用之浴廁，除須符合上開規定，應符合下列規定：
- a. 面積不得小於四平方公尺。
 - b. 馬桶及洗面盆使用部分不得小於一點六公尺乘以一點五公尺。
 - c. 浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間。（浴缸及淋浴間為擇一設置）
 - d. 浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。（浴缸及淋浴間為擇一設置）
 - e. 馬桶側面牆壁應裝置L型扶手。
 - f. 洗面盆下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。

- g. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二公分至四公分。（自由設置）
- h. 求助鈴：應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後十五公分、馬桶座位上六十公分處；另在距地板面高三十五公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應明確標示，易於觸控。
- i. 扶手形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為二點八公分至四公分，其他形狀者，外緣周邊長九公分至十三公分；扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物；扶手應設置堅固，不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物；扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留三公分至五公分之間隔。
- j. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。

6. 廚房

- A. 廚房之地面應堅硬、平整、防滑。
- B. 工作檯面之高度應距地板面高七十五公分至八十公分。
- C. 工作檯下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。
- D. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。

住宅性能評估實施辦法

第三條 住宅性能評估分新建住宅性能評估及既有住宅性能評估，並依下列性能類別，分別評估其性能等級：

- | | |
|----------|---------|
| 一、結構安全。 | 五、光環境。 |
| 二、防火安全。 | 六、音環境。 |
| 三、無障礙環境。 | 七、節能省水。 |
| 四、空氣環境。 | 八、住宅維護。 |

新建與既有住宅性能類別之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分，如 [附表一至附表二之八](#)。

第四條 [前條第一項各款所列性能類別](#)，新建住宅除結構安全得單獨申請外，應一併申請評估；既有住宅得由申請人視其需求選擇申請評估之，申請人為公寓大廈管理委員會者，既有住宅評估類別以結構安全、防火安全、無障礙環境、節能省水及住宅維護為優先。

內政部104.10.8台內營字第1040814856號公告

主旨：公告指定財團法人台灣建築中心為辦理住宅性能評估機構。

說明：依據住宅性能評估實施辦法第13條規定辦理。

公告事項：

- 一、評估機構名稱：財團法人台灣建築中心。
- 二、法定代表人：鄭宜平。
- 三、地址：新北市新店區民權路95號3樓。
- 四、評估項目：新建住宅及既有住宅結構安全、防火安全、無障礙環境、空氣環境、光環境、音環境、節能省水、住宅維護等計8大性能類別。
- 五、有效期限：自公告日起4年。

住宅性能評估實施辦法

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	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路 (1)	集合住宅 60% ⁽³⁾ 非集合住宅 室外通路 20%	A 級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B 級	符合法規，且通路淨寬 160 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C 級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	室內共用通路 (2)		A 級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B 級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C 級	符合法規，且通路淨寬 130 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	升降機		A 級	符合法規，且升降機機廂深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C 級	符合法規，且升降機機廂深度 135 公分以上，機門淨寬 80 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

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%	A 級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位 (戶) 符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			B 級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位 (戶) 符合 C 級及下列各項： <ol style="list-style-type: none"> 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： <ol style="list-style-type: none"> (1) 不得有高低差。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 (3) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 3. 特定房間面積 (不含浴廁面積) 應為 9 平方公尺以上，且任一邊在 2.5 公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： <ol style="list-style-type: none"> (1) 出入口淨寬不得小於 80 公分。 (2) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 (3) 面積不得小於 4 平方公尺。 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			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： <ol style="list-style-type: none"> 1. 主要出入口 <ol style="list-style-type: none"> (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 <ol style="list-style-type: none"> (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。 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

二、容積獎勵

(九)其他申請項目：協闢公共設施

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

內政部 106.8.1 台內營字第 1060811278 號令訂定發布

第十條 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 × (公共設施用地之公告土地現值 / 建築基地之公告土地現值) × 建築基地之容積率。

前項公共設施用地應先完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣(市)有或鄉(鎮、市、區)有後，始得核發使用執照。

宜蘭縣建築師公會
社團法人永續發展工程學會

第3至6條

- 3 原容積高於法定容積
- 4 符合危老
- 5 退縮建築
- 6 耐震設計



第7至10條

- 7 綠建築
- 8 智慧建築
- 9 無障礙設計
- 10 協關公設



申請獎勵上限

1.3倍基準容積

或

1.15倍原容積

優先申請項



容積獎勵上限

● 於2020年5月9日前提送重建計畫報核者，另獎勵基準容積10%

資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集
【109年2月版 / 第5】

● 機關委託
● 法令適用
● 老舊認定
● 耐震評估
● 重建計畫
● 容積獎勵
● 輔導補助

三、建蔽率及高度放寬

第七條 依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

宜蘭縣

都市危險及老舊建築物重建 程序及申請書表文件範本

二、重建計畫書內容

(六) 建築物配置及設計圖說：

1. 建築面積計算表：

(2)若申請建蔽率放寬者，應載明依本條例第7條申請放寬，並敘明原建蔽率及檢附相關證明文件。

2. 建築物高度及建築物高度檢討示意圖

檢附建築物高度及建築物高度檢討示意圖。



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。為協助市民瞭解該增訂條文（適用危老重建基地）與現行法令（適用一般建築基地）之差異，茲整理如下圖示供參：

資料來源：

臺北市

危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第四版】

- 機關基礎
- 法令適用
- 老屋認定
- 耐震評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導獎勵

住宅區建蔽率

危險老屋重建放寬建蔽率

使用分區

現行法令
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 m²以下者，建蔽率不得超過 50%；建築基地面積超過 1000 m²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 m²以下者，建蔽率不得超過 60%；建築基地面積超過 1000 m²者，建蔽率不得超過 50%。

住四區及
加給地區

50%

資料來源：

臺北市

危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第四】

●機關委託
●法令適用
●老屋認定
●耐震評估
●耐震計畫
●容積獎勵
●輔導補助

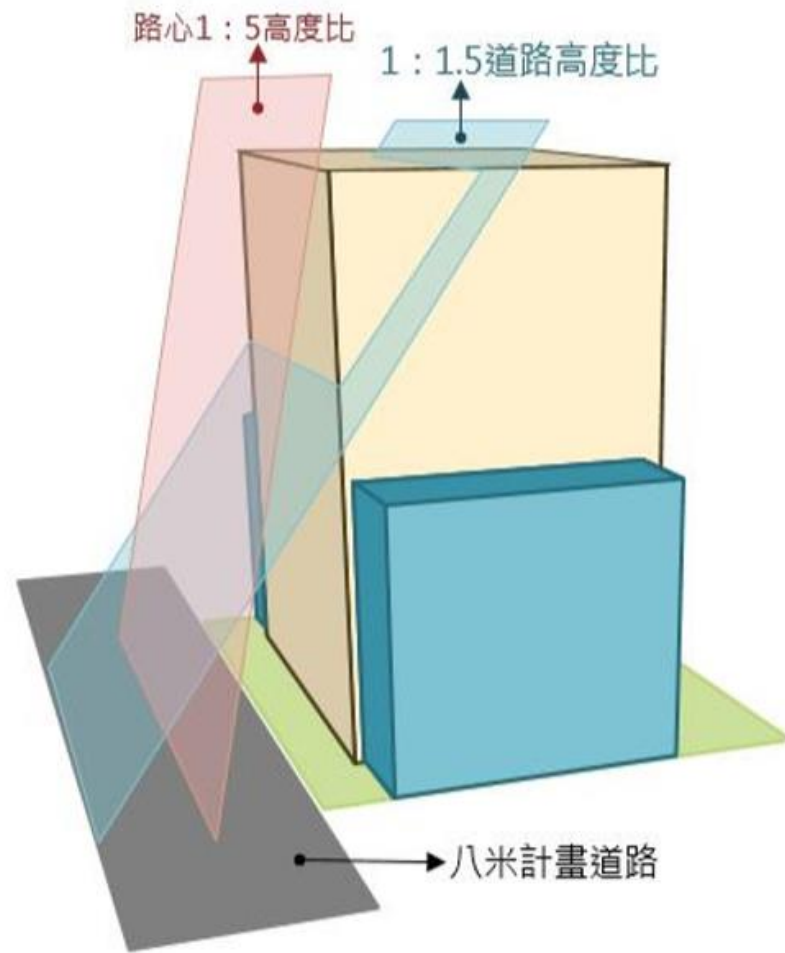
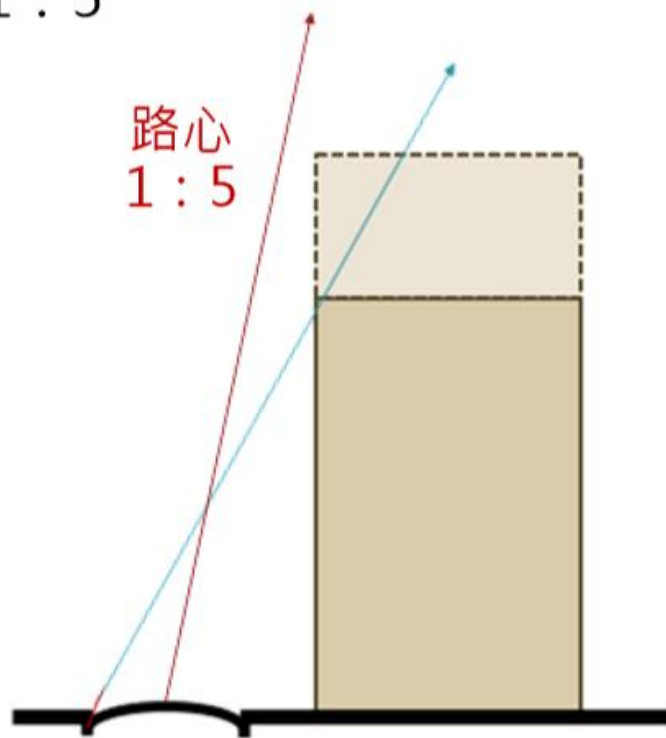
臺北市政府都市發展局
臺北市建築管理工程處

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。

建築物高度比

危險老屋重建放寬高度比

- 建築物之高度比不得超過路心 1 : 5



【建築物高度比示意圖】

資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第5】

- 機關委託
- 法令適用
- 老屋認定
- 耐震評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導補助

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	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。	

資料來源：

臺北市
危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第5】

●機關委託
●法令適用
●老屋認定
●耐震評估
●重建計畫
●容積獎勵
●輔導補助

後院深度比

使用分區

現行法令
後院深度比

危險老屋重建放寬高度比

住一區

0.6

- 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。

住二區

0.4

住三區

0.3

住四區

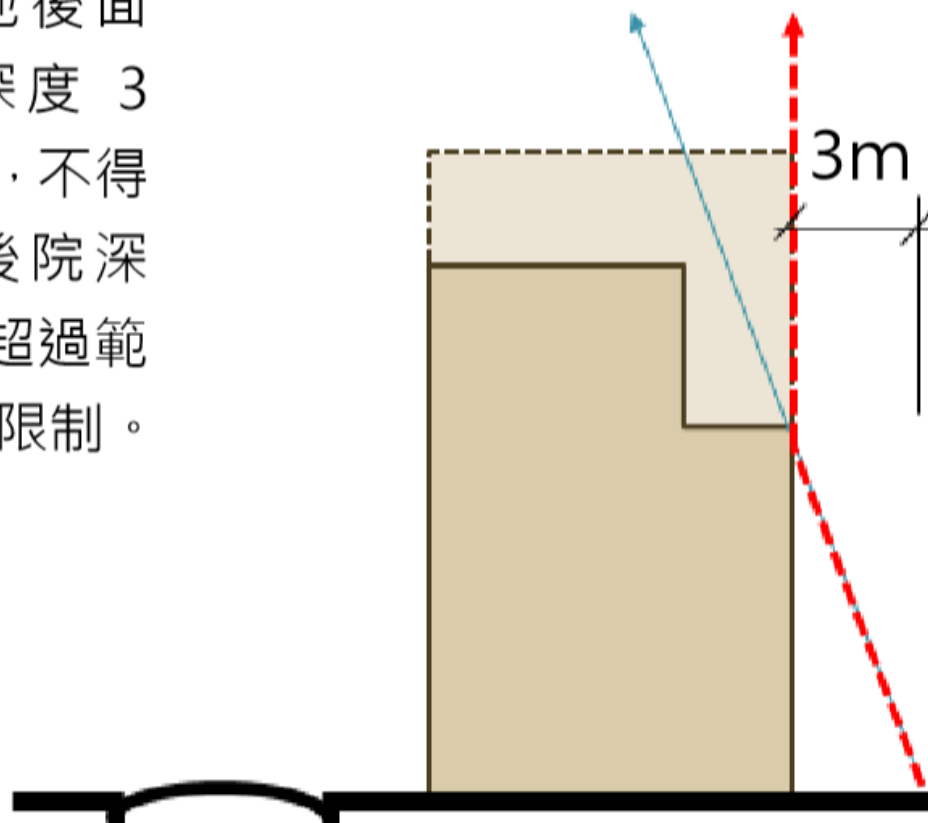
0.25

商業區

無

其他區

0.3 或 0.6



資料來源：

臺北市

危險及老舊建築物
加速重建問答集

【109年2月版 / 第四版】

- 機關委託
- 法令適用
- 老屋認定
- 耐震評估
- 重建計畫
- 容積獎勵
- 輔導補助

「都市計畫法桃園市施行細則」

第 35 條

都市計畫地區各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者外，不在此限。

前項各使用分區之建蔽率，都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。

住宅區依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請合法建築物重建時，其建蔽率得增加百分之十。但不得超過原合法建築物之建蔽率。

桃園市都市危險及老舊建築物結構安全評估與重建處理辦法

第 7 條

依本條例第五條規定提出重建計畫審查之申請人，應為新建建築物之起造人，並會同設計人檢具申請書及重建計畫，向本府提出申請。

前項重建計畫應包含下列內容，並依序製作成冊：

七、都市計畫土地使用分區管制規定、建築物高度、配置及設計檢討示意書圖。

前項第七款規定之建築物高度得不受建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條及第二百六十八條之限制。但仍應符合飛航安全管制之規定。

第一百六十四條

建築物高度依下列規定：

一、建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積得加倍計算。陰影及高度之計算如下：

$$A_s \leq \frac{L \times S_w}{2}$$

且 $H \leq 3.6 (S_w + D)$

其中

A_s ：建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向，投影於面前道路之陰影面積。

L ：基地臨接面前道路之長度。

S_w ：面前道路寬度（依本編第十四條第一項各款之規定）。

H ：建築物各部分高度。

D ：建築物各部分至建築線之水平距離。

二、前款所稱之斜率，為高度與水平距離之比值。

四、容積獎勵規劃分析

- 1.新北市板橋區文化段1242地號等40筆土地
- 2.新北市板橋區江子翠段第二崁小段156地號等14筆土地
- 3.新北市新店區寶強段1159地號等9筆
- 4.新北市樹林區大同段799、801地號等2筆土地
- 5.新北市新莊區光明段709地號等7筆土地
- 6.新北市中和區中安段535、571等2筆土地
- 7.新北市中和區安平段129地號等1筆土地
- 8.新北市汐止區新峰段386、387、388、389地號等4筆土地
- 9.新北市板橋區幸福段139等28筆土地
- 10.新北市三峽區民族段851地號等3筆土地
- 11.新北市土城區永和段584、589地號等2筆土地
- 12.新北市土城區沛陂段771地號等2筆土地
- 13.新北市五股區中興段569地號等3筆土地
- 14.新北市新店區中央段760地號等2筆土地
- 15.新北市土城區永寧段35及36地號等2筆土地
- 16.新北市土城區板院段331地號(部分)等1筆土地
- 17.新北市板橋區府中段715地號等13筆土地

- 18.新北市泰山區中山段424等1筆土地
- 19.新北市中和區南山段487地號等2筆土地
- 20.新北市板橋區江子翠段溪頭小段89-2地號等1筆土地
- 21.新北市三重區大智段328地號等29筆土地
- 22.新北市樹林區博愛段862地號等11筆土地
- 23.新北市汐止區福興段268-1地號等6筆土地
- 24.新北市鶯歌區中正段799地號等25筆
- 25.新北市鶯歌區陶瓷段680地號等5筆土地
- 26.新北市板橋區國光段1482地號等1筆土地
- 27.新北市新莊區豐年段89地號等3筆土地
- 28.新北市中和區廟美段276地號等11筆土地
- 29.新北市土城區大安段686地號等8筆土地
- 30.新北市新莊區龍鳳段337地號等13筆土地
- 31.新北市三重區永德段1253地號等1筆土地
- 32.新北市三重區長樂段363、430、431、435、437地號等5筆土地
- 33.新北市汐止區江北段784、785地號等2筆土地
- 34.新北市板橋區江子翠段第三崁小段140-14地號等18筆土地

編號	基地面積	優先獎勵				其他獎勵			
		時程	資格	退縮	耐震	綠建築	智慧	無障礙	協闢
1	3,113	●	●	●	●	●		●	
2	1,773	●	●	●	●	●	●		
3	1,222	●	●	●	●			●	
4	336	●	●	●	●				
5	759	●	●	●					
6	832	●	●	●	●				
7	391	●	●	●	●				
8	402	●	●	●	●	●		●	
9	1,674	●	●	●	●	●			
10	711	●	●	●	●				●
11	2,870	●	●	●	●	●			
12	2,827	●	●	●					
13	338	●	●						
14	377	●	●						
15	162	●	●						
16	171	●	●		●				
17	1,473	●	●	●	●	●	●		
18	154	●	●		●				
19	1,859	●	●	●	●	●	●		
20	362	●	●						
21	2,043	●	●	●	●	●	●		
22	582	●	●		●				
23	2,762	●	●	●	●	●			
24	1,644	●	●	●	●	●		●	
25	379	●	●						
26	227	●	●		●				
27	192	●	●						
28	930	●	●	●	●		●		
29	2,888	●	●	●					
30	1,038	●	●		●				
31	208	●	●						
32	482	●	●		●				
33	509	●	●	●					
34	2,993	●	●	●	●	●			

五、案例解析

案例一

資料來源：

臺北市危老及老舊建築物加速重建說明會

新北市首案危老重建成功案例
實務操作分享



陳肇勳 建築師

- 住宅區 基地面積3,113 m²
- 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
- 結構安全性能評估獎勵及時程獎勵，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：



重建前環境及範圍

日期	辦理歷程	
106.09.25	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	前置作業	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。
106.10.31		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。
106.11.01		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。
106.11.16	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。	
106.11.28	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
		新北市政府核准危老重建計畫。



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：

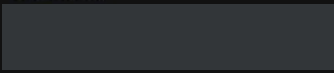


資料來源：

欣璞綻
120席 捷運新埔站 | 23-40坪
2252-4688

唐璽 欣璞綻

貴賓專線



FB 諮詢 messenger

▶ 預約賞屋

更多建案 粉絲團

六大之最 | 板橋地王 | 交通便捷 | 建築規劃 | 園藝景觀 | 四季會所 | 安全結構 | 基本資料



唐璽 欣璞綻

120公尺捷運新埔站 | 23~40坪

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>遷予強制拆除</u> ，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蔭人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計	10%	10%	
	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 2 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮蔭人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計	8%	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%	

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%		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%，銅級：4%， 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%
	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%
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(109.5.10 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) <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"/> 1.5 倍基準容積 <input type="checkbox"/> 1.5 倍基準容積，另申請時程獎勵 10%			合計 40%
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。			

新 巨 蛋

1227 林宜裕 250 號	1224 林宜志 07	1225 簡育水 09	1226 簡育新 11	1227 林宜預 13	1228 李勝旺 15	1229 李慶輝 17	1230 林潔如 19	1231 李廣發 21	1232 李吉祥 23	1233 林育利 25	1234 蔡良泉 27	1235 蔡良祥 29	1236 高師香美 31	1237 陳秀枝 33	1238 陳錦香 35	1239 汪林阿妹 37	1240 陳寬編 39	1241 蔡封 41	1242 徐國城 43	1243 塗源鴻 45	1244 洪顯香 47	1245 游如川 49	1246 洪許王文 51	1247 陳金傑 53	1248 洪俊標 55	1249 盧秀金 57	1250 趙美惠 59	1251 洪明晶 61	1252 洪晉峰 63	1253 王志明 65	1254 游如川 49	1255 李木林 54	1256 張妙煥 56	1257 陳銀輝 58	1258 莊向榮 60	1259 許福強 62	1260 洪偉龍 64	1261 陳朝慶 66	1262 盧晉良 68	1263 郭秀珠 70	1264 游如川 49	1265 李思聰 51	1266 李添旺 53	1267 劉建甫 55	1268 李炎生 57	1269 李炎生 59	1270 游如川 61	1271 王冠華 63	1272 王冠華 65	1273 林麗作 67
1302 許世隆 238 號	1301 林林 訓 10	1299 黃炳文 12	1298 林麗珠 14	1297 游重伸 16	1296 吳球合 18	1295 徐晉月 20	1294 徐清吉 22	1293 陳金枝 24	1292 黃信郎 26	1291 林麗茂 28	1290 林厚秀 30	1289 陳歐世真 32	1288 張映美 34	1287 林宜輝 36	1286 林慶福 38	1285 游永旭 40	1284 陳明琴 42	1283 楊百芝 44	1282 洪許玉女 46	1281 黃蘭少 48	1280 莊向榮 50	1279 游如川 52	1278 李木林 54	1277 張妙煥 56	1276 陳銀輝 58	1275 莊向榮 60	1274 許福強 62	1273 洪偉龍 64	1272 陳朝慶 66	1271 盧晉良 68	1270 郭秀珠 70	1269 游如川 52	1268 李思聰 51	1267 李添旺 53	1266 劉建甫 55	1265 李炎生 57	1264 李炎生 59	1263 游如川 61	1262 王冠華 63	1261 王冠華 65	1260 林麗作 67									
1318 劉翠娥 236 號	1317 盧源德 239 號	1316 蔡和田 13	1315 陳林玉 11	1314 陳林玉 15	1313 王仁成 17	1312 林呂雪 19	1311 盧博丞 21	1310 蔡源昌 23	1309 李謀源 25	1308 蔡源成 27 號	1307 蔡源成 29 號	1306 洪福東 31	1305 陳芝蓮 33	1304 莊惠莉 35	1303 何李春花 37	1302 盧益興 39	1301 盧益興 41	1300 張平國 43	1299 陳建山 45	1298 黃明珠 47	1297 黃明家 49	1296 李思聰 51	1295 李添旺 53	1294 劉建甫 55	1293 李炎生 57	1292 李炎生 59	1291 游如川 61	1290 王冠華 63	1289 王冠華 65	1288 林麗作 67	1287 游如川 52	1286 李思聰 51	1285 李添旺 53	1284 劉建甫 55	1283 李炎生 57	1282 李炎生 59	1281 游如川 61	1280 王冠華 63	1279 王冠華 65	1278 林麗作 67										



資料來源：

新北市都市更新重建案例及經驗分享專題班
都市危險及老舊建築物加速重建條例案例分享





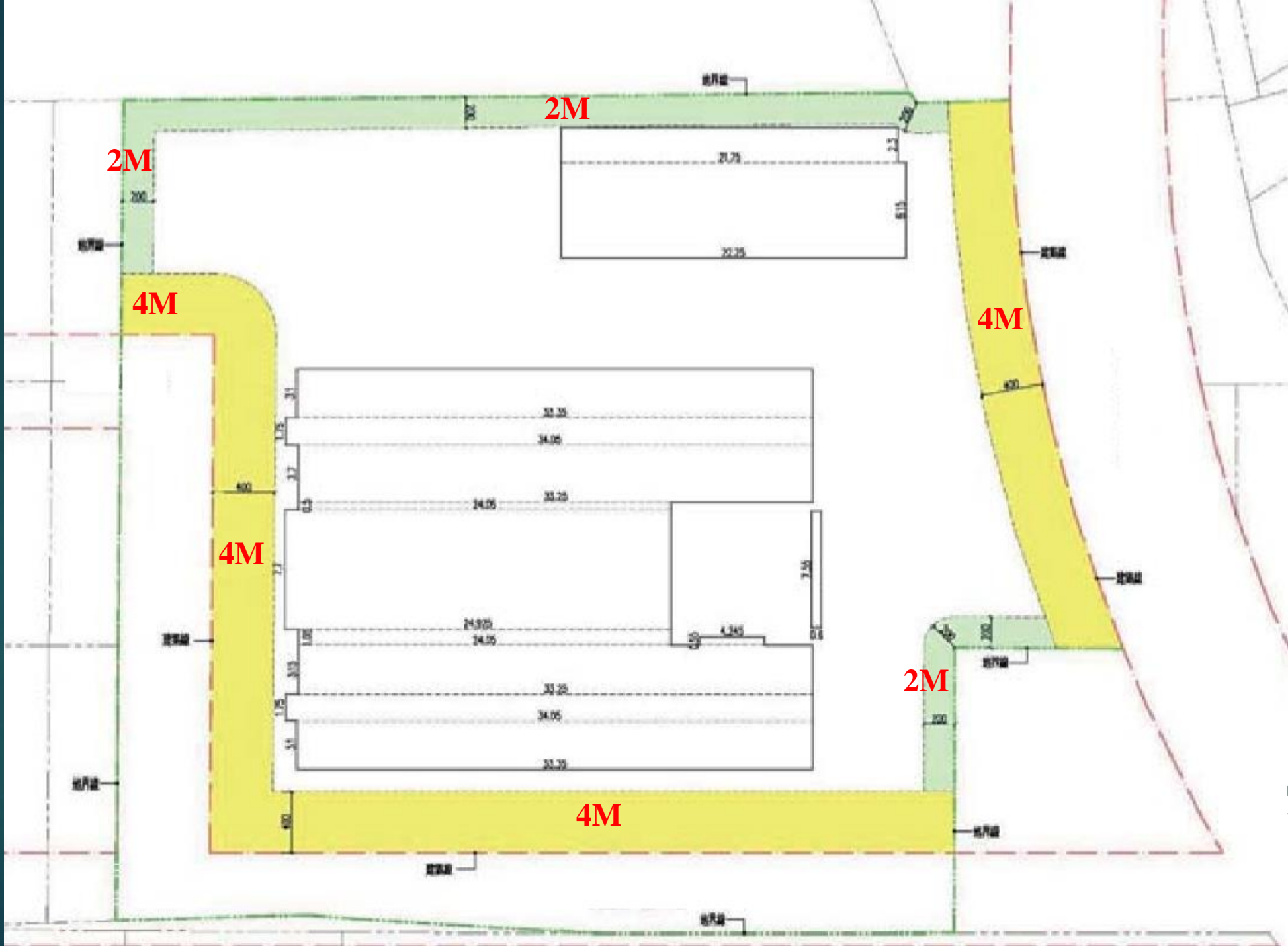
資料來源：

臺北市危老及老舊建築物加速重建說明會

新北市首案危老重建成功案
實務操作分享



陳肇勳 建築師



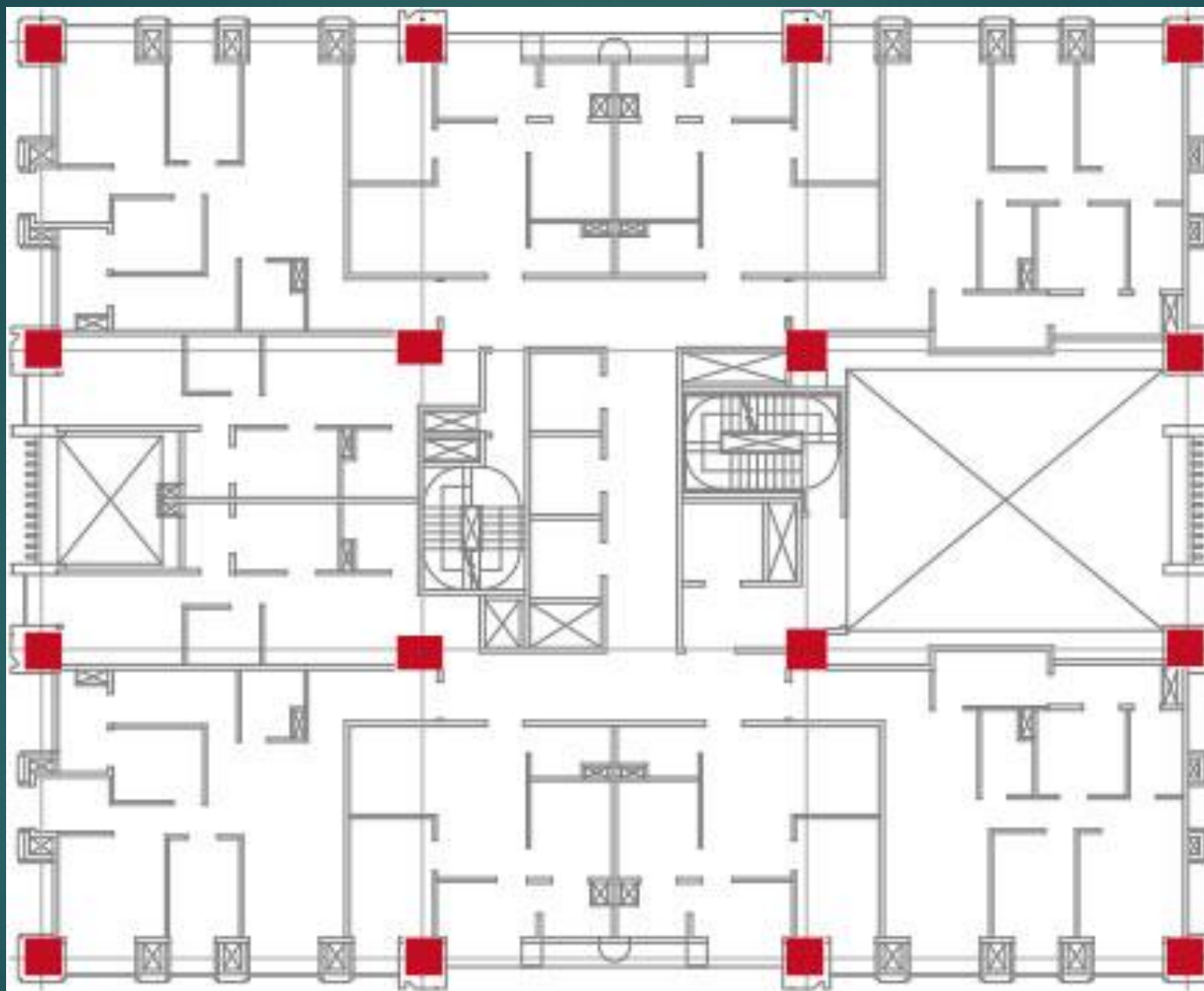
資料來源：

臺北市危老及老舊建築物加速重建說明會

新北市首案危老重建成功案
實務操作分享



陳肇勳 建築師



資料來源：

Real estate advertisement for the '欣璞綻' (Xinpu Zhan) project. The ad features a woman's face adorned with large pink flowers. Text includes the project name '欣璞綻', the phone number '2252-4688', and details about the project: '120席 捷運新埔站 | 23-40坪' and '2252-4688'. The background is a light blue gradient.

欣璞綻
120席 捷運新埔站 | 23-40坪
2252-4688

案例二

板橋區江子翠段107年02月13日核准危老重建計畫書 新北第2案案例分享

- 住宅區 基地面積1,773m²
- 重建前現況共12棟，3~4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
- 結構安全性能評估獎勵及時程獎勵，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、智慧建築及耐震設計
- 辦理歷程：



重建前環境及範圍

日期	辦理歷程	
106.11.30	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。	
106.12.22	前置作業	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。
106.12.25		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。
107.01.05		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。
107.01.09	審核	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。
107.01.15		申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
107.02.07		申請人釐正建築物結構安全性能初步評估報告結果。
107.02.07		申請人進行補正。
107.02.13		新北市政府核准危老重建計畫。



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：



全國危老協會理事長胡睿鈞(左三)與來賓、工作同仁合影。

《發樓ME》危老都更案今(11/19)日上午在參與都更住民見證下舉辦動土開工典禮，該案為新北市政府推動實施《都市危險及老舊建築物加速重建條例》以來，第二件通過法規取得建照的案例，亦是最快動土開工的危老都更案。該案由「鉤碩建設」整合新北市板橋區江子翠段第二崁小段156地號等14筆土地37位地主，在新北市政府的大力促成之下，1個多月核准重建計畫，10個月順利取得建築執照，使原地主們之老舊住宅得以獲得更新，讓生命與財產得以保障，迎向更美好的居住環境。

資料來源：

中時 電子報

chinatimes.com

3D公設示意圖



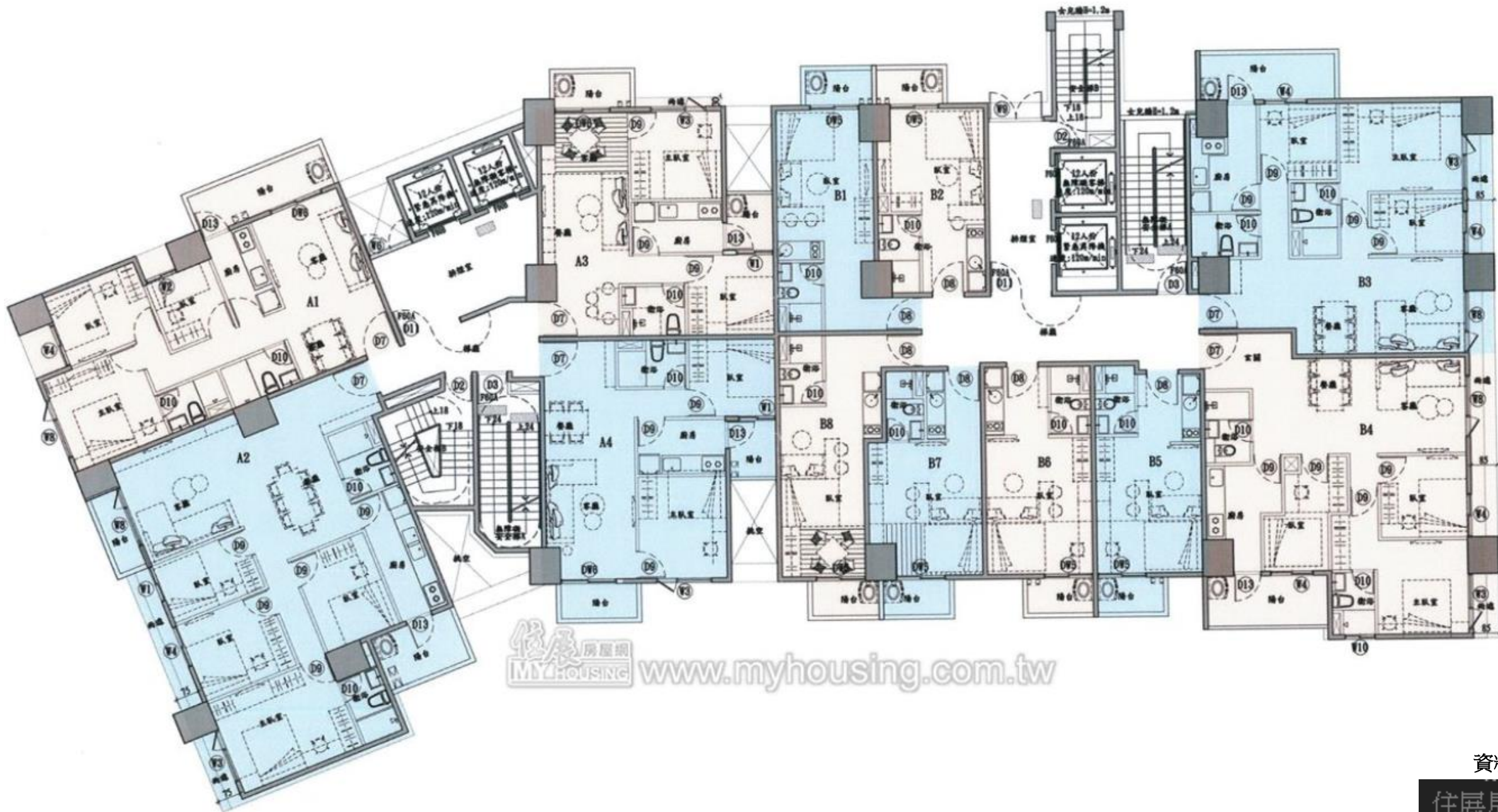
建築基地退縮4公尺以上建築，設置無遮簷人行步道

資料來源：

3D外觀示意圖



資料來源：



住展房屋網
MYHOUSING www.myhousing.com.tw

資料來源：

住展房屋網

案例三

新店區寶強段 107年04月18日核准危老重建計畫書 新北第3案案例分享

- 住宅區及商業區 基地面積1222.64m²
- 重建前現況共8棟，4層樓磚造及加強磚造建築物
- 重建後為1棟地下3層地上14層電梯集合住宅
- 結構安全性能評估獎勵及時程獎勵，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)

資料來源：

新北市政府
都市更新處

新店首宗危老都更案 開工動土

01:01 2019/03/06 | 工商時報 | 傅秉祥



中時 電子報
chinatimes.com

資料來源：

中時 電子報

chinatimes.com

合環建設機構總裁黃正勝（左起）、新北市長侯友宜、立委羅明才一起進行開工動土儀式。圖 / 傅秉祥

合環建設、沛豐開發於3月1日假新北市新店區永新街20-34號舉辦新店第一宗「危老重建工程開工典禮」。

此一歷經多年整合，被譏稱為樹噬屋的危老重建案原為鄰寶橋路共有144棟為都市更新範圍，因有少部分住戶無法有共識，歷經多年整合皆因各自意見不同遲遲未能成功，終於在106年5月政府制定危老條例有了一線曙光，經過合環加快腳步與政府快速通關下，**迅速整合住戶意見並縮小更新範圍**，與屋主開誠布公協商，確保公平、公正、公開與雙贏互惠下，最終完成了其中32戶100%同意，創造新店區第一例危老重建案，未來合環將興建地下三層、地上14層，包括店舖、辦公室及住宅的67戶大樓。

資料來源：

中時 電子報

chinatimes.com



資料來源：



案例四

資料來源：

林忠慶建築師事務所

樹林區大同段 107年05月09日核准危老重建計畫書 新北第4案案例分享

- 住宅區 基地面積336m²
- 重建前現況共2棟，3及5層樓RC建築物
- 重建後為1棟地下2層、地上14層電梯集合住宅
- 結構安全性能評估獎勵及時程獎勵，並納入建築物耐震設計
- 辦理歷程：



重建前環境及範圍

日期	辦理歷程	
107.01.19	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。
107.03.06 107.03.07		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。
107.03.27		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。
107.03.28	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
107.04.10		新北市政府城鄉發展局函請申請人補正。
107.04.17		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。



重建後模擬示意圖

資料來源：

新北市政府
都市更新處

危老重建速度加快 新北累核7案 樹林老屋今拆除

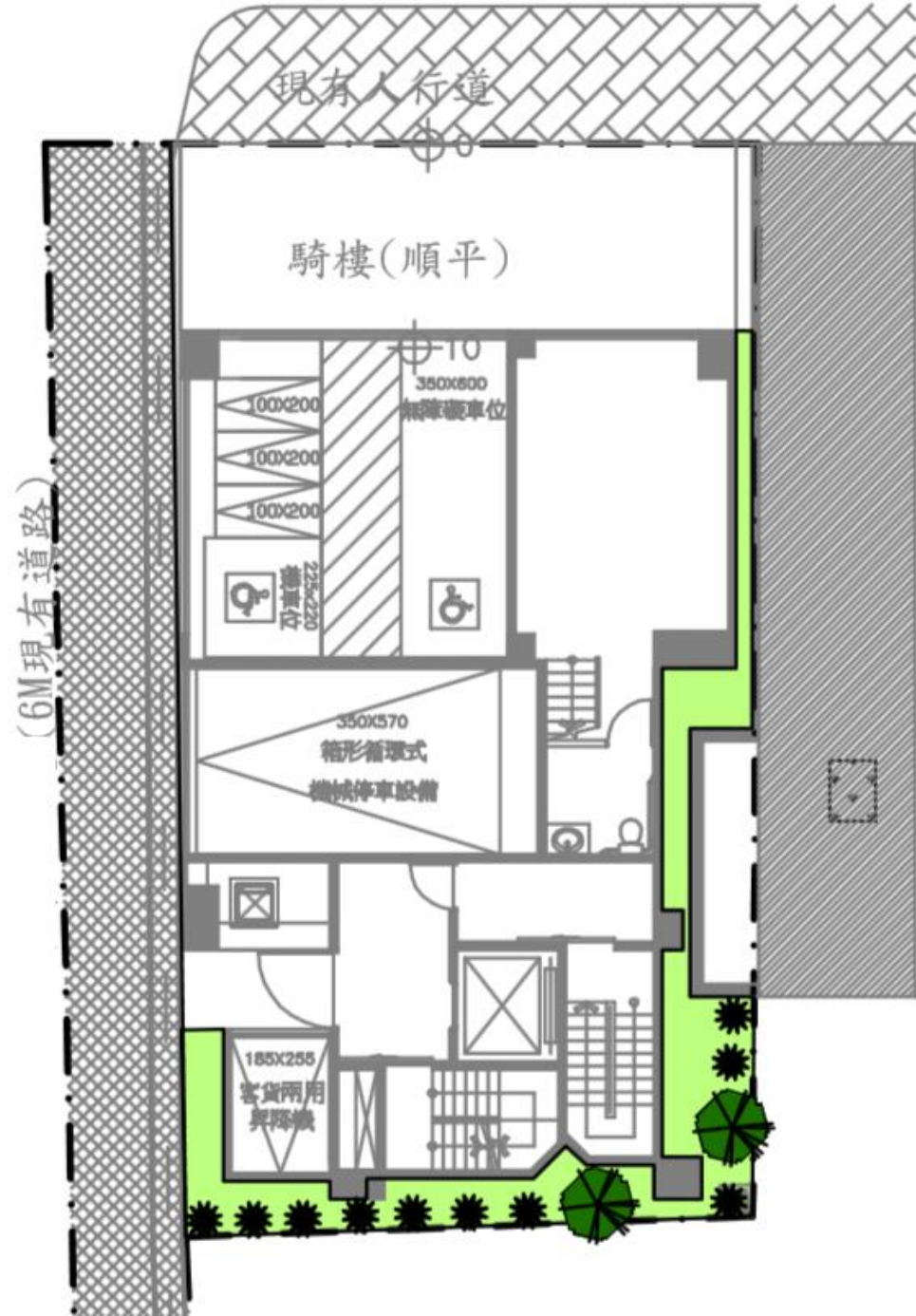


新北市政府今天再核准四案危老重建計畫，其中樹林區大同段的老屋今天拆除。(都市更新處提供)

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 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、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%	0%	
	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%	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%	0%	
	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				

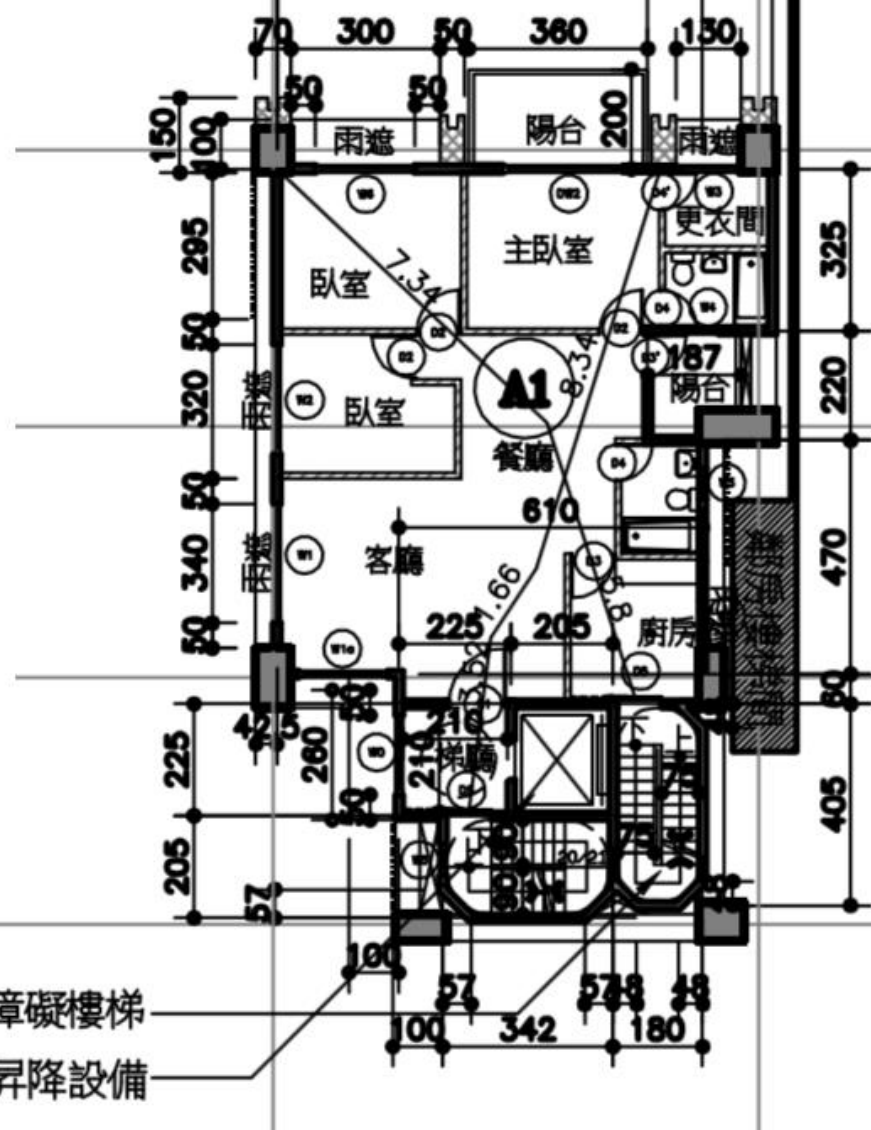
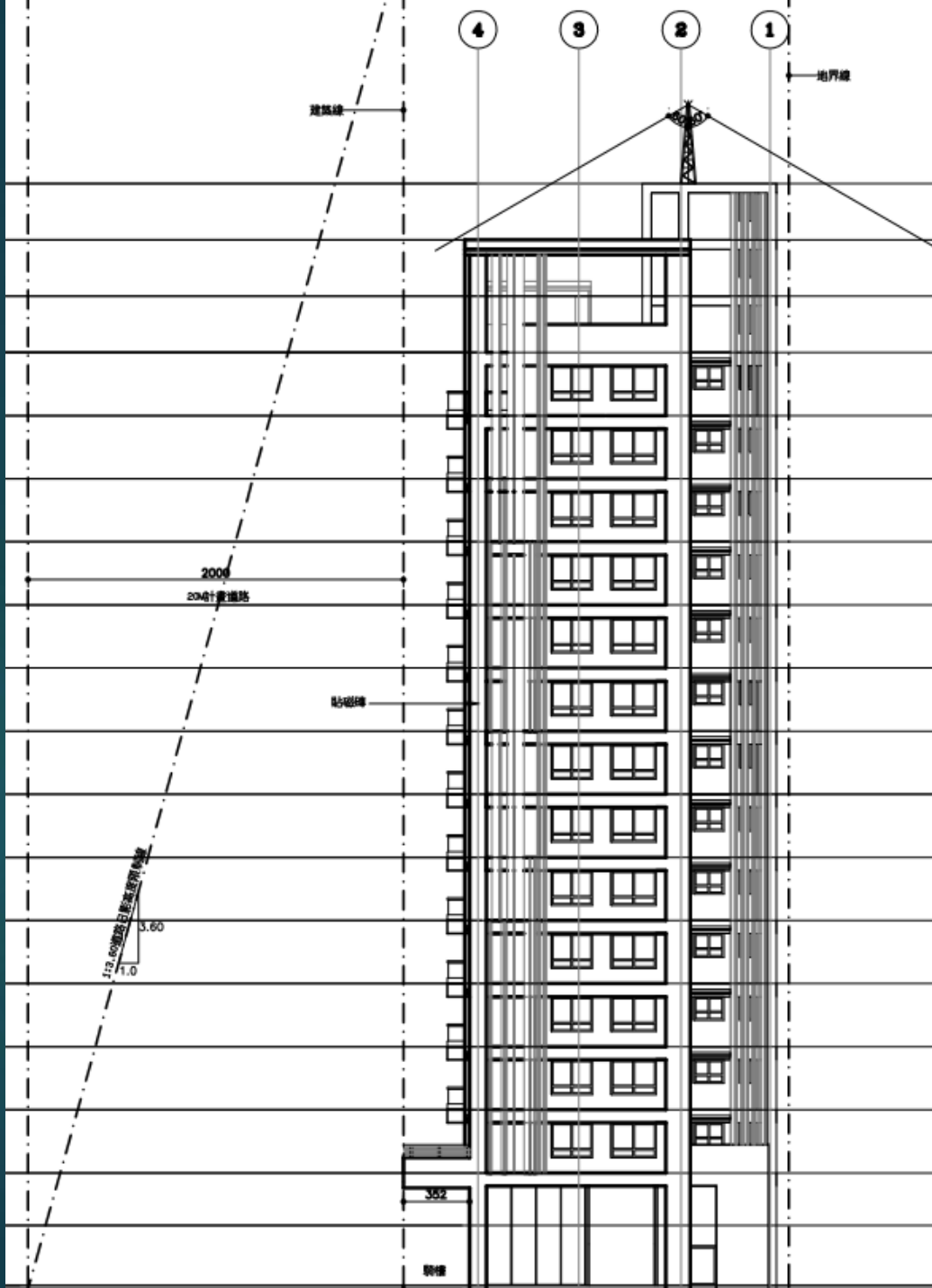
申請第三條至第六條規定容積獎勵後，仍未達本條例第六條第一項(1.3 倍基準容積或 1.15 倍原建築容積)所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵

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%		0%
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%		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%
	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%	0%
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 checked="" 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%			合計 <u>20 %</u>
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			



資料來源：

林忠慶建築師事務所



資料來源：

林忠慶建築師事務所

案例五(評估案)

台北市

住宅區 基地面積450m²

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 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、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%	0%	
	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%	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%	0%	
	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%	2%
		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%		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%，銅級：4%， 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%	0%
	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%		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(109.5.9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 checked="" 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新北市政府核准為準				合計 <u>24%</u>



案例六(評估案)

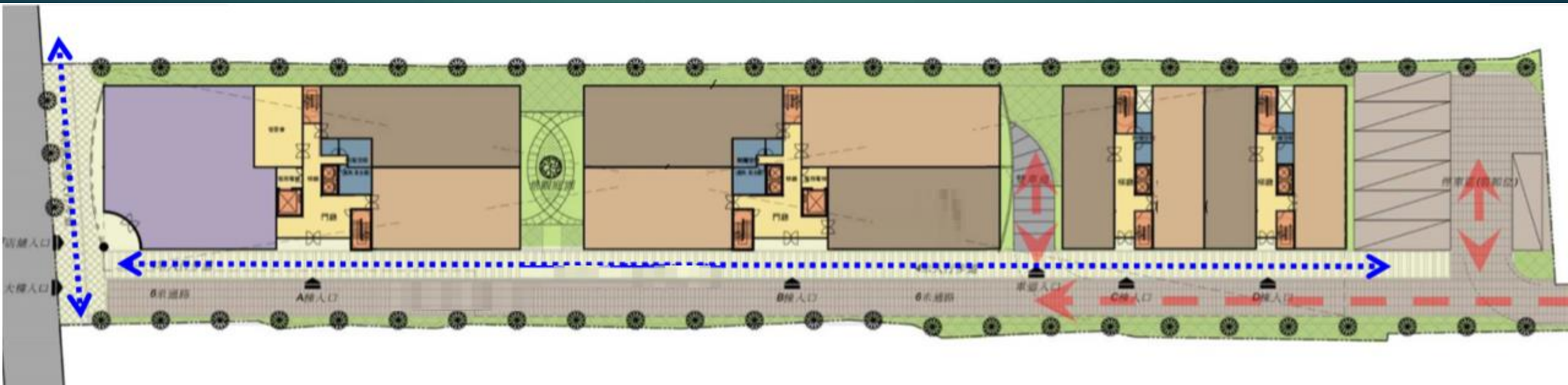
新北市

基地面積：7,500m²

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 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、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%	0%	
	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%	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%	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%	2%
		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%		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%，銅級：4%， 合格級：2%		6%	
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%	0%
	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%		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(109.5.9 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 checked="" 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新北市政府核准為準				合計 <u>40%</u>



案例七(評估案)

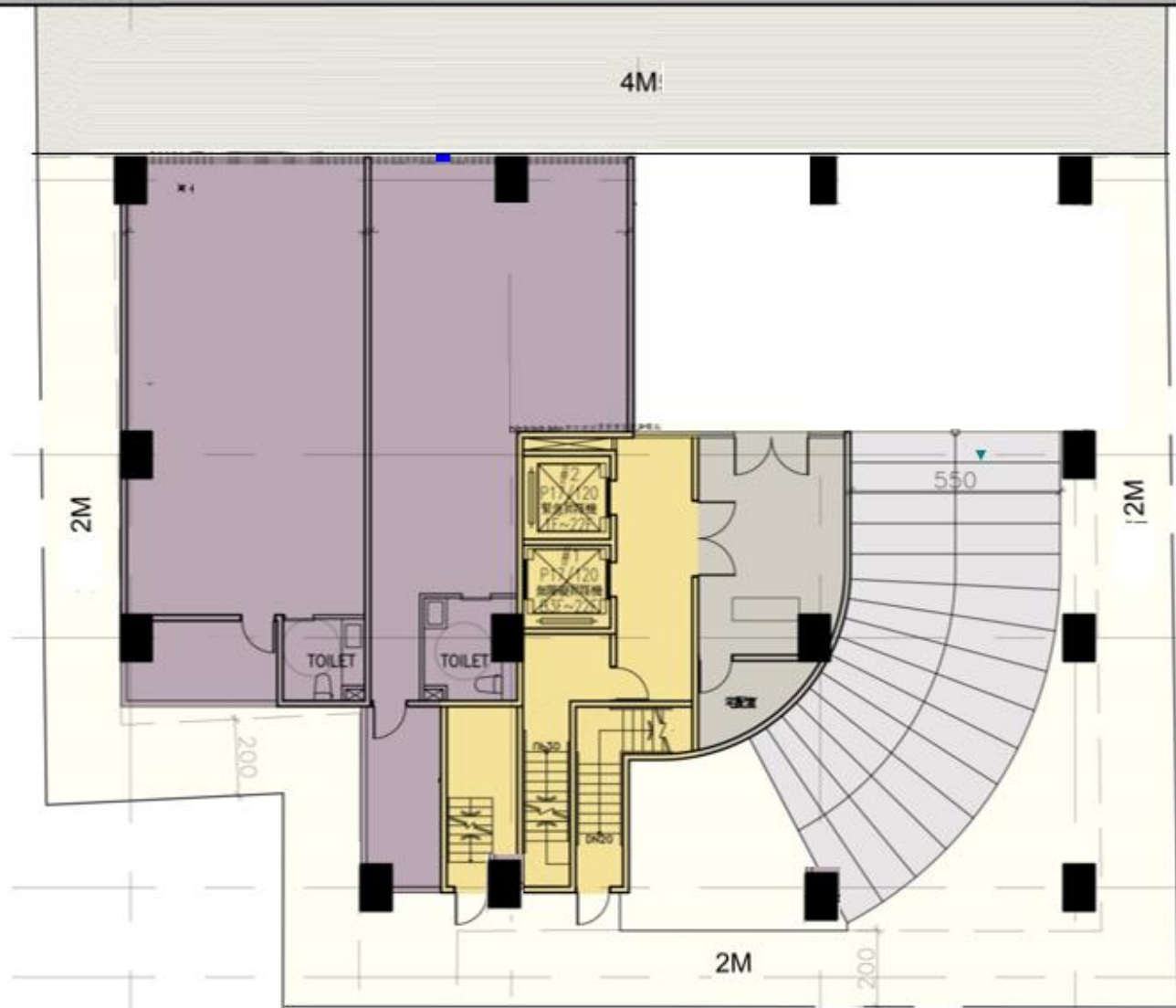
台北市

商業區 76.0 m²

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 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、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%	0%	
	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%	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%	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%	2%
		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%		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%，銅級：4%， 合格級：2%		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%	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(109.5.9 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 checked="" 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新北市政府核准為準			合計 <hr/> 39%



資料來源：

黃潘宗建築師事務所

案例八

宜蘭市城隍街55號

宜蘭首間危老建築將重建！2層樓老宅將變身6樓新美墅

A+



讚



自由時報

位於宜蘭市城隍街的民宅，屋主提出重建計畫，十一月廿八日核准，成為宜蘭縣首件參與危老計畫的老屋。（記者張議晨攝）

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 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、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%	0%	
	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%	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%	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%	0%
		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%	0%		
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%	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%	0%	
	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%	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(109.5.9 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 checked="" 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新北市政府核准為準			合計 16%	

核准重建計畫案例一

重建地址：宜蘭市城隍街55號

核准日期：107年11月28日

核准容積獎勵16%

重建前

容積289.06平方公尺

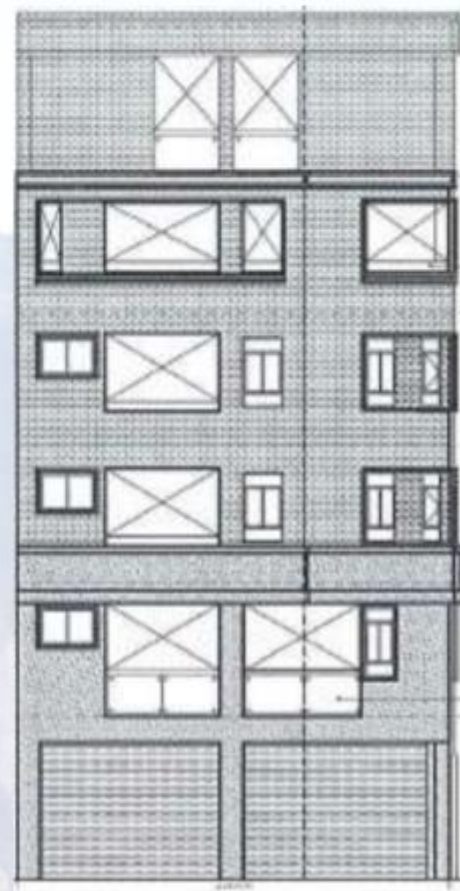
(約87.4坪 3樓)



重建後

容積345.27平方公尺

(約104坪 5樓)



資料來源：

宜蘭縣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報告

宜蘭縣政府建設處都市計畫科

龍非池科長

108年3月19日

案例九

宜蘭市泰山路2號

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

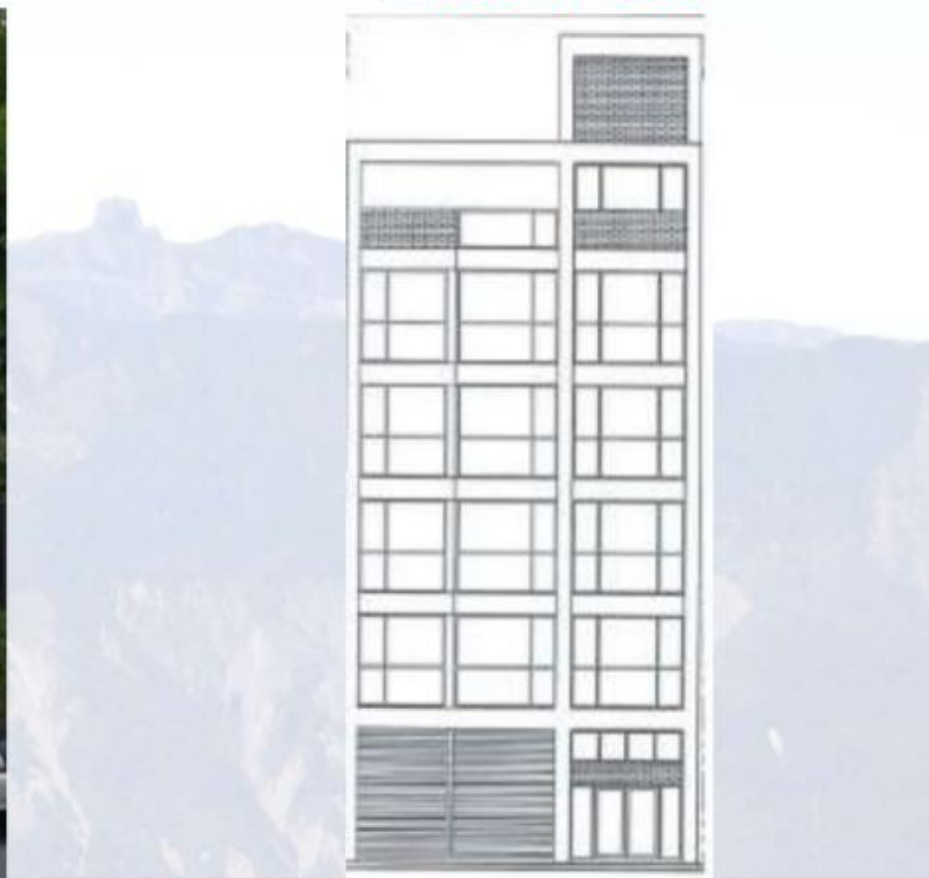
(約58.5坪 2樓)



重建後

容積319.52平方公尺

(約96坪 5樓)



資料來源：

宜蘭縣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報告

宜蘭縣政府建設處都市計畫科


龍非池科長

108年3月19日

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 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、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%	0%	
	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%	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%	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%	0%
		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%		0%	
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%		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%	0%
	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%		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(109.5.9 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 checked="" 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新北市政府核准為準				合計 16%



六、規劃法規分析

(基地面積<500平方公尺)

1、高度限制

第一百六十四條

建築物高度依下列規定：

一、建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積得加倍計算。陰影及高度之計算如下：

$$A_s \leq \frac{L \times S_w}{2}$$

且 $H \leq 3.6 (S_w + D)$

其中

A_s ：建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向，投影於面前道路之陰影面積。

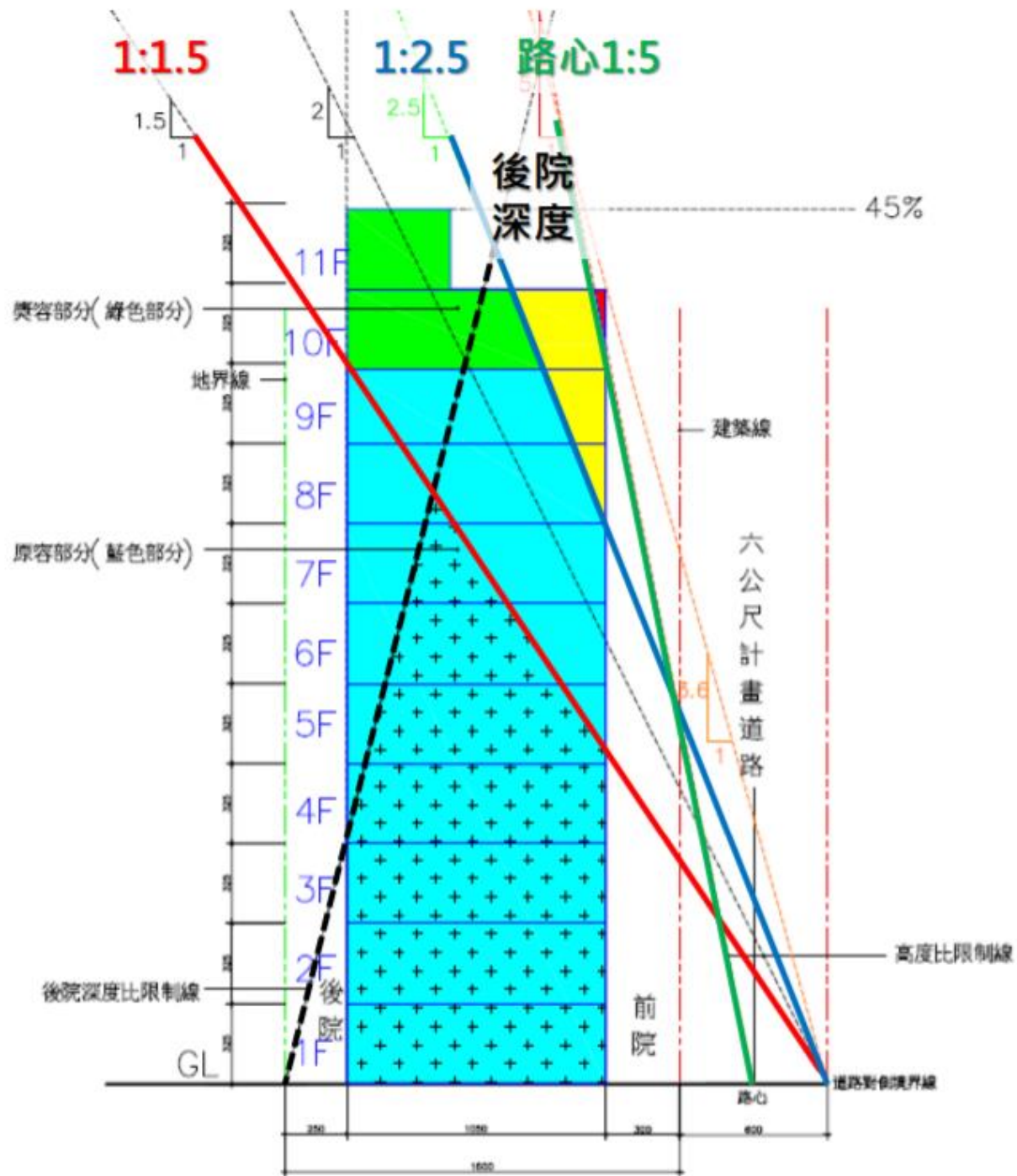
L ：基地臨接面前道路之長度。

S_w ：面前道路寬度（依本編第十四條第一項各款之規定）。

H ：建築物各部分高度。

D ：建築物各部分至建築線之水平距離。

二、前款所稱之斜率，為高度與水平距離之比值。

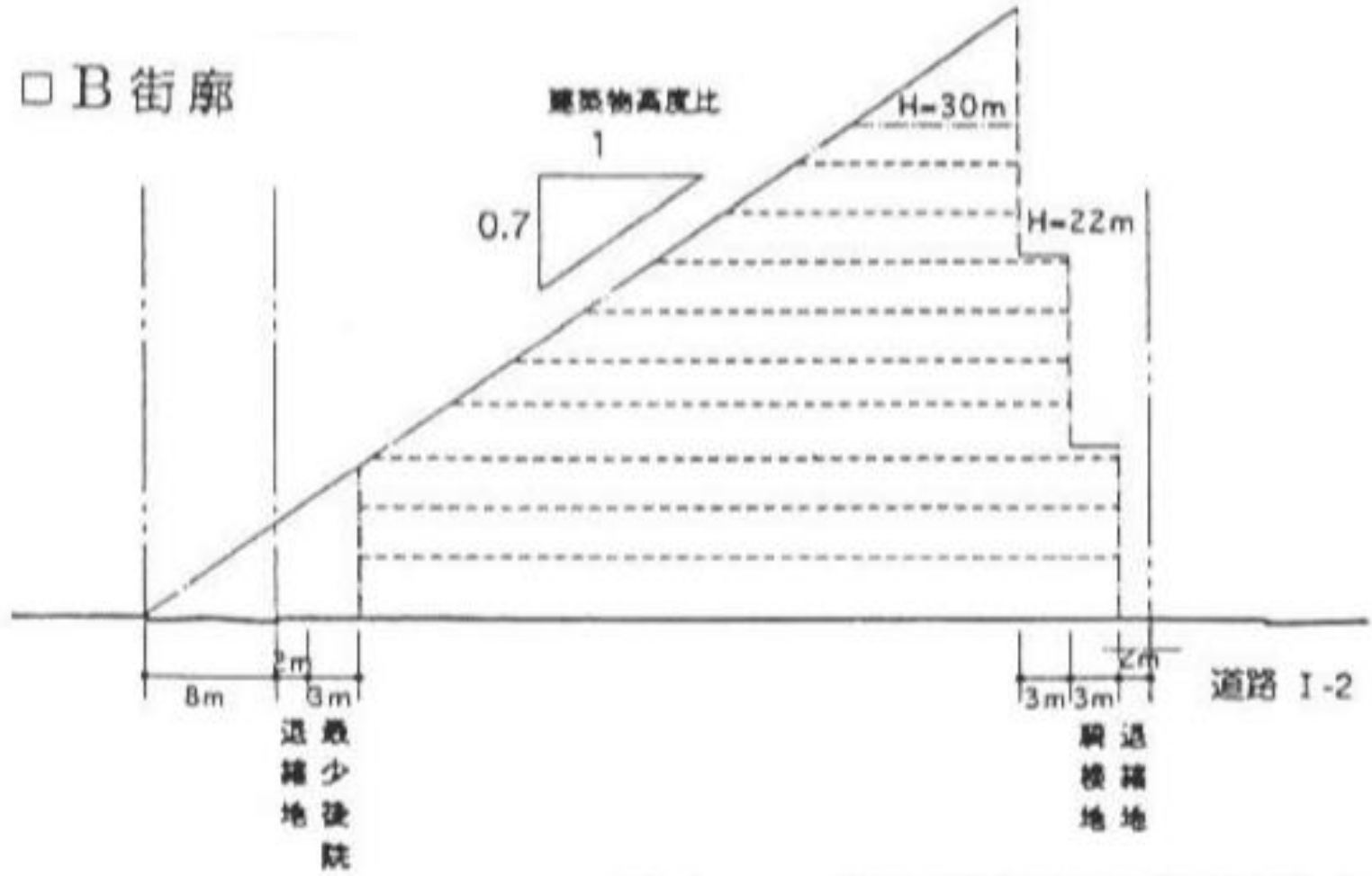


資料來源：

報告案

配合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第七條放寬建蔽率及建築物高度方向

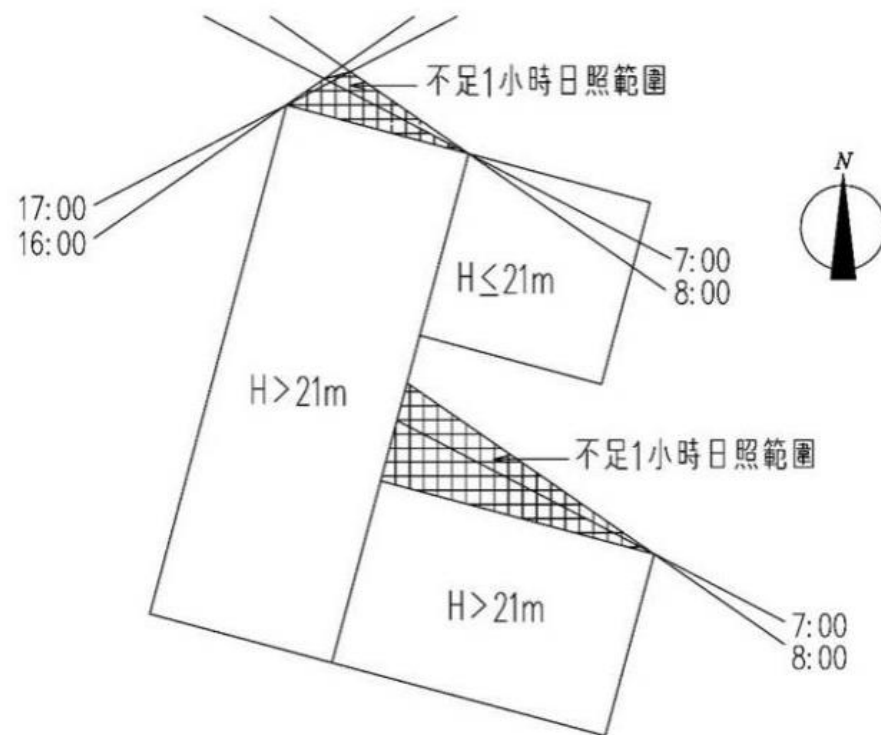
變更宜蘭縣政中心地區細部計畫
(第一次通盤檢討)書



第五種住宅區A、B街廓建築物高度限制線管制圖

第三十九條之一（自109年7月1日施行）

新建或增建建築物高度超過二十一公尺部分，在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近之住宅區或商業區基地有一小時以上之有效日照。但符合下列情形之一者，不在此限：



- ① 建築物高度不超過21m部分，免檢討日照陰影。
- ② 依建築物最外緣(含不計入建築面積及建築物可產生日照陰影之部分)檢討日照陰影。

第39-1條 圖39-1-(2)

2、法定停車空間

第五十九條

建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令或都市計畫書之規定，設置停車空間。其未規定者，依下表規定。

類別	建築物用途	都市計畫內區域		都市計畫外區域	
		樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	五百平方公尺以下部分。	免設。	五百平方公尺以下部分。	免設。
		超過五百平方公尺部分。	每一百五十平方公尺設置一輛。	超過五百平方公尺部分。。	每三百平方公尺設置一輛。

第六十條

停車空間及其應留設供汽車進出用之車道，規定如下：

一、每輛停車位為寬二點五公尺，長五點五公尺。但停車位角度在三十度以下者，停車位長度為六公尺。大客車每輛停車位為寬四公尺，長十二點四公尺。

二、設置於室內之停車位，其五分之一車位數，每輛停車位寬度得寬減二十公分。但停車位長邊鄰接牆壁者，不得寬減，且寬度寬減之停車位不得連續設置。

三、機械停車位每輛為寬二點五公尺，長五點五公尺，淨高一點八公尺以上。但不供乘車人進出使用部分，寬得為二點二公尺，淨高為一點六公尺以上。

四、設置汽車升降機，應留設寬三點五公尺以上、長五點七公尺以上之升降機道。

五、基地面積在一千五百平方公尺以上者，其設於地面層以外樓層之停車空間應設汽車車道（坡道）。

六、車道供雙向通行且服務車位數未達五十輛者，得為單車道寬度；五十輛以上者，自第五十輛車位至汽車進出口及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度。但汽車進口及出口分別設置且供單向通行者，其進口及出口得為單車道寬度。

七、實施容積管制地區，每輛停車空間（不含機械式停車空間）換算容積之樓地板面積，最大不得超過四十平方公尺。

前項機械停車設備之規範，由內政部另定之。

3、防火避難設施

第九十五條

八層以上之樓層及下列建築物，應自各該層設置二座以上之直通樓梯達避難層或地面：

一、主要構造屬防火構造或使用不燃材料所建造之建築物在避難層以外之樓層供下列使用，或地下層樓地板面積在二百平方公尺以上者。

(一)建築物使用類組為A-1組者。

(二)建築物使用類組為F-1組樓層，其病房之樓地板面積超過一〇〇平方公尺者。

(三)建築物使用類組為H-1、B-4組及供集合住宅使用，且該樓層之樓地板面積超過二四〇平方公尺者。

(四)供前三目以外用途之使用，其樓地板面積在避難層直上層超過四〇〇平方公尺，其他任一層超過二四〇平方公尺者。

第一百零六條

(緊急用升降機之設置標準) 依本編第五十五條規定應設置之緊急用升降機，其設置標準依左列規定：

一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。

二、左列建築物不受前款之限制：

(一) 超過十層樓之部分為樓梯間、升降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。

(二) 超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。

第一百零七條

緊急用升降機之構造除本編第二章第十二節及建築設備編對升降機有關機廂、升降機道、機械間安全裝置、結構計算等之規定外，並應依下列規定：

一、機間：

(一)除避難層、集合住宅採取複層式構造者其無出入口之樓層及整層非供居室使用之樓層外，應能連通每一樓層之任何部分。

(二)四周應為具有一小時以上防火時效之牆壁及樓板，其天花板及牆裝修，應使用耐燃一級材料。

(三)出入口應為具有一小時以上防火時效之防火門。除開向特別安全梯外，限設一處，且不得直接連接居室。

(四)應設置排煙設備。

(五)應有緊急電源之照明設備並設置消防栓、出水口、緊急電源插座等消防設備。

(六)每座升降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺。

(七)應於明顯處所標示升降機之活載重及最大容許乘座人數，避難層之避難方向、通道等有關避難事項，並應有可照明此等標示以及緊急電源之標示燈。

4、無障礙設施

第一百六十七條之六

建築物使用類組為H-2 組住宅或集合住宅，其無障礙停車位數量不得少於下表規定：

停車空間總數量（輛）	無障礙停車位數量（輛）
五十以下	一
五十一至一百五十	二
一百五十一至二百五十	三
二百五十一至三百五十	四
三百五十一至四百五十	五
四百五十一至五百五十	六
超過五百五十輛停車位者，超過部分每增加一百輛，應增加一輛無障礙停車位；不足一百輛，以一百輛計。	

804.1 單一停車位：汽車停車位長度不得小於600公分、寬度不得小於350公分，包括寬150公分之下車區（如圖804.1）。

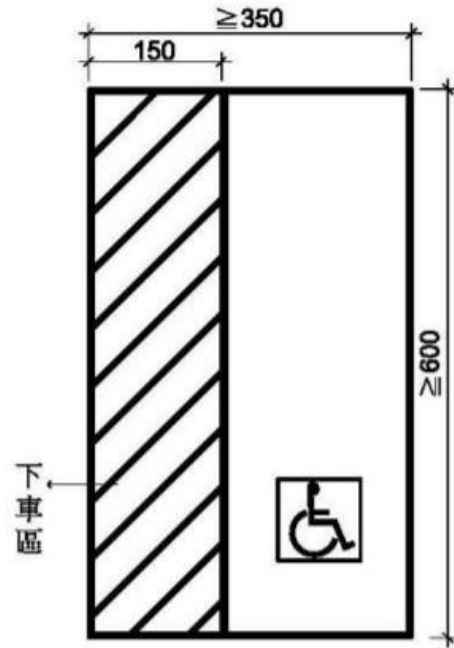


圖804.1

第一百六十七條之二

建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯。

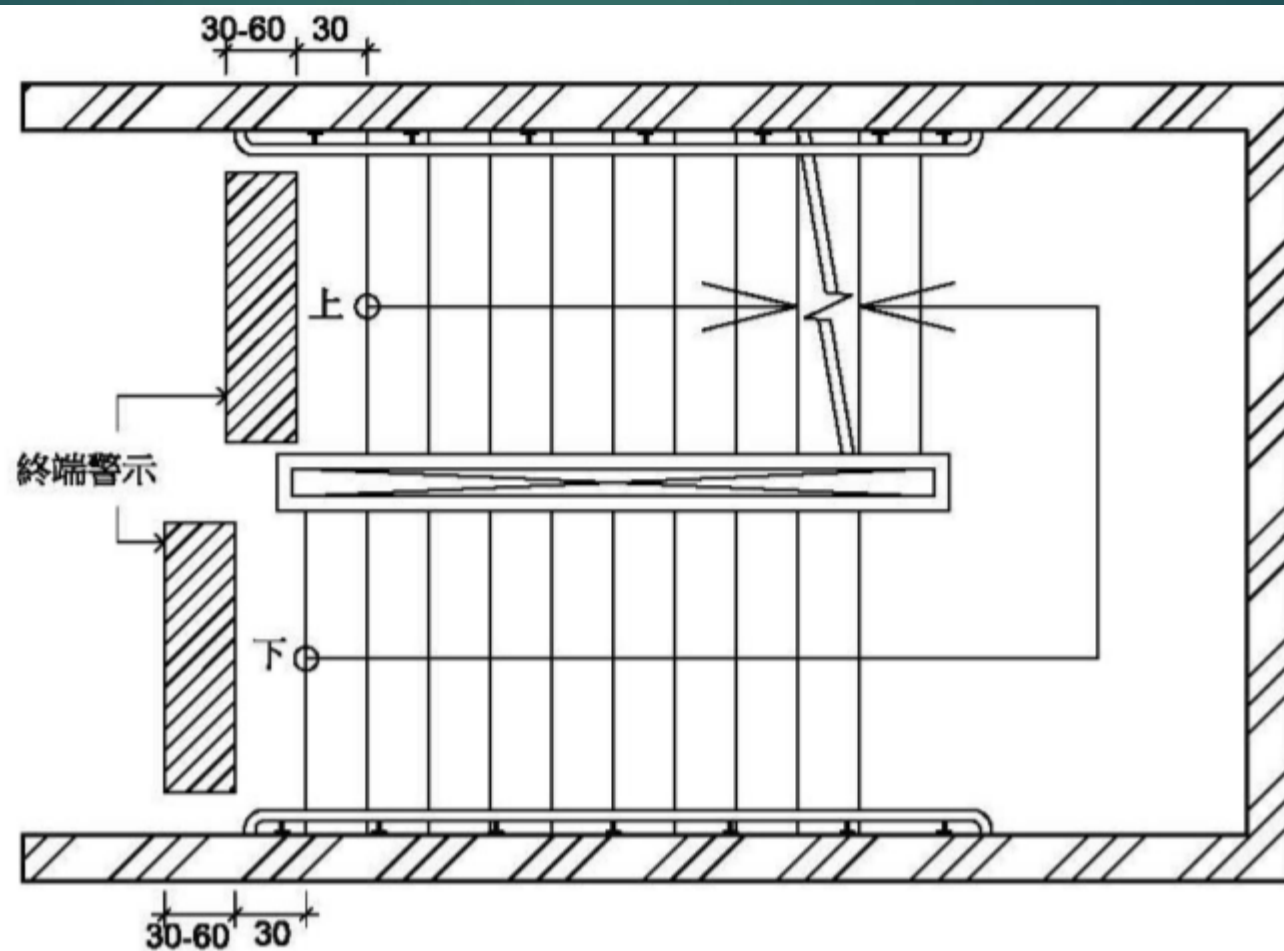
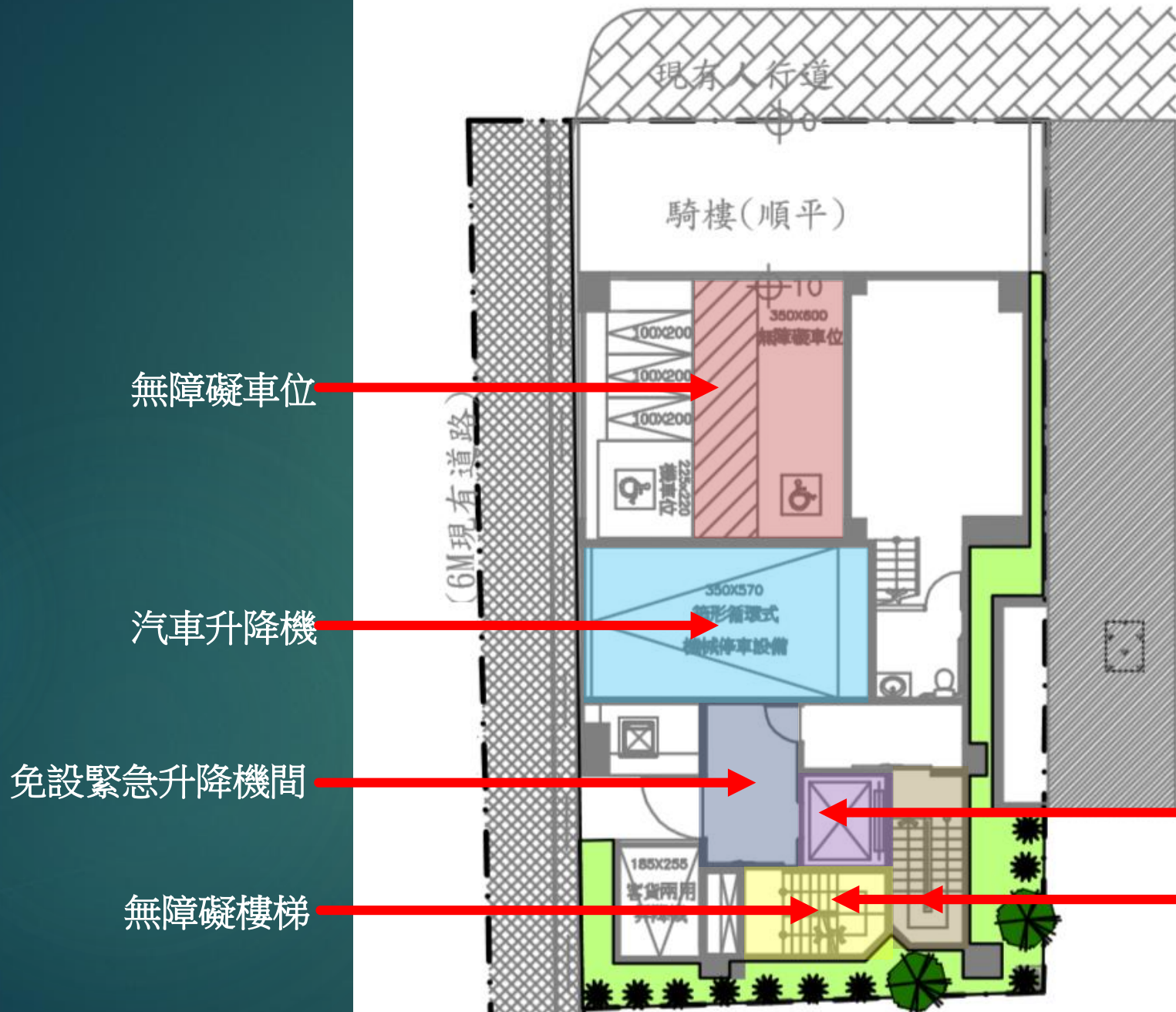


圖306.1



無障礙車位

汽車升降機

免設緊急升降機間

無障礙樓梯

免設緊急升降機

二座直通樓梯

資料來源：

林忠慶建築師事務所

簡報完畢

歡迎來電洽詢

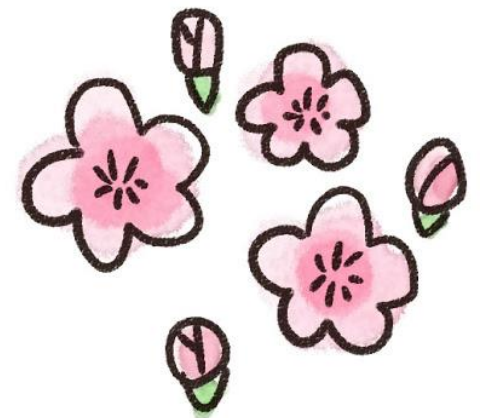


一、主管機關

宜蘭縣政府建設處都市計畫科
(03)925-1000#1411 陳小姐

二、宜蘭縣107-109年度危老重建輔導團

-杰新實業股份有限公司
(02)8768-2768 #380 楊小姐



歡迎加入臉書粉絲專頁：**宜蘭危老輔導團**

才不會錯過最新活動資訊喔!



A screenshot of the Facebook fan page for 'YILAN 宜蘭危老輔導團'. The page features a blue header with the Facebook logo, the group name, and navigation icons. Below the header, there are tabs for '粉絲專頁', '收件匣', '管理職缺', '通知', '洞察報告', '發佈工具', and '更多'. The main content area has a large banner with the text '宜蘭縣 都市危險及老舊建築物 加速重建輔導團' and an illustration of buildings and a car. On the left side, there is a profile picture of a house with a person and a plus sign, and a description: '宜蘭危老輔導團 建立粉絲專頁的用戶名稱'. Below the profile picture, there are buttons for '首頁' and '貼文'.