

臺北危險及老舊建築物 加速重建辦法

臺北市建築管理工程處
溫建吉 工程員

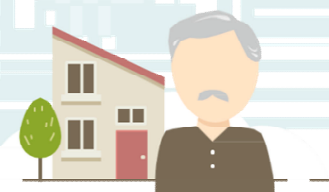
危老重建相關法規

- * 危老加速重建條例重點概要
- * 臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法(使用科)
- * 危險及老舊建築物結構安全性能評估作業程序
- * 重建計畫審查流程
- * 危老重建書表文件

危老加速重建條例重點概要

立法背景

為何要訂《危老條例》？



【加速+獎勵】重建

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

提供小面積危險建物重建管道

讓無法以都市更新方式辦理的小基地也可進行重建，解決危險及老舊建物的問題。

打造樂齡住宅

關懷高齡化社會，老屋重建可改善高齡者生活品質，符合高齡者居住需求。

危老加速重建條例重點概要



都市計畫範圍內。

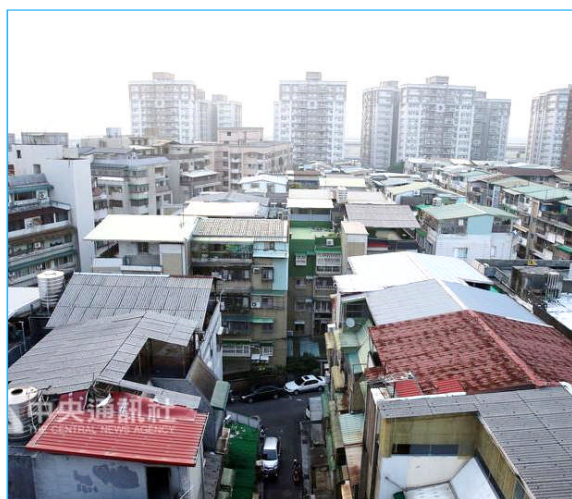


非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者。



屬下列其一之危險或老舊建築物：

- 主管機關依法通知**限期拆除**、逕予強制拆除，或經評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- **結構安全**性能評估結果**未達最低等級者**。
- **屋齡三十年**以上，**結構安全**性能評估結果之建築物耐震能力**未達一定標準**，且**改善不具效益者**。
- **屋齡三十年**以上，**結構安全**性能評估結果之建築物耐震能力**未達一定標準**，且**未設置升降設備者**。



§申請重建時可合併鄰接建築基地或土地，但併入土地面積不可大於原重建基地面積。

§本條例立法目的為協助危險及老舊建築物重建，故私人或公有老舊建築遭私自拆除後，即喪失申辦標的，不適用本條例。

危老加速重建條例重點概要

申請時間

重建計畫應於116年5月31
日前申請之

本條例第五條第二項前項重建
計畫之申請，施行期限至中華
民國一百十六年五月三十一日
止。

116年

5月

31日前

申請程序：

1

擬具**重建計畫**。

2

取得重建計畫範圍內**全體**土地及合法建築物
所有權人的同意。

3

向地方主管機關**申請核准**後，依建築法令申請
建築執照。

危老加速重建條例重點概要

三大獎助，加速都市更新



容积獎勵

- 最高可達建築基地**1.3倍之基準容積**或**1.15倍之原建築容積**。
- 三年內提出申請，再給予基準容積10%獎勵。
- 若合併鄰接建築基地或土地重建時，鄰接基地或土地之容積獎勵計算限定1,000m²內。

※ 容積率：建物總樓地板面積與基地面積比，越高表示可建築的室內坪數越多。



放寬建蔽率及高度管制

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

※ 建蔽率：建築面積占基地面積比率，越高表示基地空地越小。



減免稅賦

本條例施行後**5年內**申請重建者，享有下列減免：

- 重建期間，**免徵地價稅**。
- 重建後**地價稅及房屋稅減半徵收2年**。
- 重建後**未移轉**所有權者，房屋稅減半徵收期間得**延長**，以**10年為限**。（合計最長12年）

內政部營建署106.10.31營署更字第1060104800號函說明：

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**。

危老加速重建條例重點概要

都市危險 及老舊建 築物加速 重建條例

適用範圍

- 應拆除或補強、結構評定不足、30年以上耐震不足且無電梯或改善不具效益者。

申請程序

- 起造人擬具重建計畫並取得同意書後向主管機關申請，核准後申請建照。

申請期限

- 自2017.05.01.至2027.05.31.止。

應備文件

- 結構安全評估報告書、重建計畫、100%土地及建物所有人同意書。

申請誘因

- **結構安全評估及審查費用補助。**
- 容積獎勵、三年內申請時程獎勵。
- **建築物高度及住宅區建蔽率放寬。**
- 稅賦減免。
- 輔導協助：法令、融資、工程技術

其他事項

- 結構評定異議鑑定、簽證不實罰則。

危老加速重建條例重點概要

《危老條例重點整理》

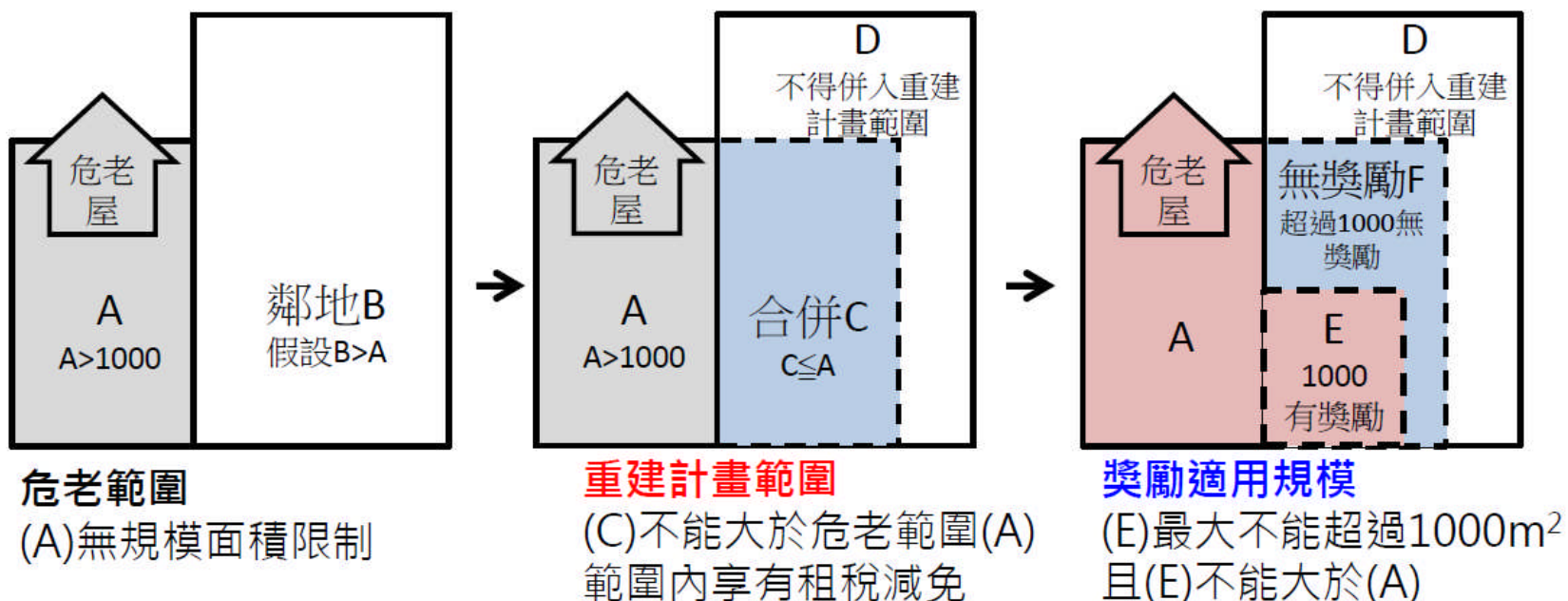
條次	條文要旨	條文內容概要
3	適用對象	一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
		二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
		三、屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。
	合併鄰地 辦理重建	●合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。
5	100%同意 重建計畫	●申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意。
6	容積獎勵	●獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.3倍基準容積或各該建築基地1.15倍原建築容積。
		●本條例施行後三年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積10%之獎勵
		●合併之建築物基地或土地，其超過1000m ² 部分，不適用。

危老加速重建條例重點概要

第六條

(第3項)獎勵適用規模

依第三條第二項合併之建築物基地或土地，其超過1,000平方公尺部分，不適用前二項規定。



危老加速重建條例重點概要

條次	條文要旨	條文內容概要
7	建蔽率及高度放寬	●其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。
		●建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。
8	稅賦減免	●適用對象：本條例施行後五年內申請之重建計畫
		●重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。
		●重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
		●房屋稅減半徵收10年要件：重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後減半徵收二年期間建築物未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以10年為限。
11	簽證不實 懲處	●辦理結構安全性能評估機構及人員簽證不實或出具不實之評估報告書者，處100萬元以上500萬元以下罰鍰。

建築物高度比		
使用分區	現行法令高度比	危險老屋重建擬放寬高度比
住宅區	不得超過 1.5	● 建築物高度比不得超過 2.5 The diagram illustrates a building's height ratio. A solid blue line indicates the current height ratio of 1.5, and a dashed red line indicates the proposed放宽 height ratio of 2.5. The building is shown as a brown rectangle with a dashed red outline extending to the 2.5 ratio. The ground is represented by a black line.
商業區	不得超過 2.0	
工業區	不得超過 1.8	
行政區		
文教區		
風景區	不得超過 1.0	

建築物高度		
使用分區	現行法令高度限制	危險老屋重建擬放寬高度
住一區	10.5 公尺，三層樓	● 維持 10.5 公尺，樓層不限。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。
住二區	17.5 公尺，五層樓	● 放寬至 21 公尺，樓層不限。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。

放寬建築物高度及建蔽率之圖示

後院深度比		
使用分區	現行後院深度比	危險老屋重建擬放寬高度比
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	

住宅區建蔽率		
使用分區	現行建蔽率	危險老屋重建擬放寬建蔽率
住一區	30%	●不放寬，維持 30%。
住二區	35%	●得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 500 m ² 以下者，建蔽率不得超過 50%；建築基地面積超過 500 m ² 者，建蔽率不得超過 40%。
住二之一區		
住二之二區		
住三區	45%	●得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 500 m ² 以下者，建蔽率不得超過 60%；建築基地面積超過 500 m ² 者，建蔽率不得超過 50%。
住三之一區		
住三之二區		
住四區	50%	
住四之一區		

臺北市府增訂「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、住宅區建蔽率等規定

危老加速重建條例重點概要

危老屋建築容積獎勵辦法摘要

條次	條文要旨	容積獎勵事項及額度		保證金	類別
3	原容高於 基容獎勵	容積獎勵額度為原建築基地之基準容積10%，或依原建築容積建築。	10% 或原容		基礎獎勵
4	適用對象 容積獎勵	通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。	10%		
		經結構安全性能評估未達最低等級者。	8%		
		屋齡30年以上，耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。	6%		
5	退縮建築	自計畫道路及現有巷道退縮≥ 4 公尺建築，且與鄰地境界線保持淨空≥ 2 公尺。	10%		
		自計畫道路及現有巷道退縮≥ 2 公尺建築，且與鄰地境界線保持淨空≥ 2 公尺。	8%		
6	耐震設計	取得耐震設計標章	10%		
		新建住宅性能評估之結構安全性能第一級	6%		
		新建住宅性能評估之結構安全性能第二級	4%		
		新建住宅性能評估之結構安全性能第三級	2%		

危老加速重建條例重點概要

獎勵1.原容積高於基準容積

1. **10%**基準容積

選擇 2.依**原容積**建築

獎勵2.建築物符合危老獎勵

條件1.政府通知危險建物....**10%**
或已拆除未完成重建

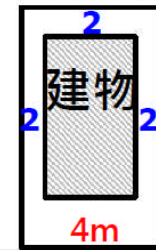
條件2.結構評估未達乙級.....**8%**

條件3. 30年乙級無電梯.....**6%**
或有電梯但改善不具效益

獎勵3.退縮建築獎勵

退縮4m建築 退縮 2 m建築

10%



8%

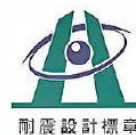


或

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%

內政部106.10.13內
授營更字第
1060814077號函

退縮建築採淨空設計，依本辦法立法意旨，應不得有

- 1.地下停車場坡道
- 2.樓板
- 3.頂蓋
- 4.陽台
- 5.造型板
- 6.雨遮

等妨礙行人通行之構造物。

危老加速重建條例重點概要

條次	條文要旨	容積獎勵事項及額度		保證金	類別
7	綠建築證書	鑽石級	10%	●	增額獎勵
		黃金級	8%		
		銀級	6%		
		銅級（基地面積500m²以上不適用）	4%		
		合格級（基地面積500m²以上不適用）	2%		
8	智慧建築證書	鑽石級	10%	●	
		黃金級	8%		
		銀級	6%		
		銅級（基地面積500m²以上不適用）	4%		
		合格級（基地面積500m²以上不適用）	2%		
9	無障礙設計	取得無障礙住宅標章	5%	●	
		無障礙環境性能評估第一級	4%		
		無障礙環境性能評估第二級	3%		
10	協關公設	用地面積*(公告現值/基地現值)*基準容積	5%		
				合計	30%
母法	時程獎勵	2020.04.24.前申請重建者	10%	合計	40%

●保證金 = 當期公告現值 × 0.45 × 申請獎勵容積樓地板面積。

危老加速重建條例重點概要

獎勵5. 綠建築標章



鑽石、黃金、銀、銅、合格
10%、8%、6%、4%、2%

500m²以上不適用

獎勵6. 智慧建築標章



鑽石、黃金、銀、銅、合格
10%、8%、6%、4%、2%

500m²以上不適用

獎勵7. 無障礙設計獎勵



新建物無障礙住宅建築標章獎勵5%

或 ↑ ↓



住宅性能評估

新建物無障礙獎勵
4%、3%

獎勵8. 協助取得開闢周邊公共設施用地

最高 **5%**

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第一條

臺北市政府為執行都市危險及老舊建築物加速重建之建築物結構安全評估結果異議案件鑑定及重建計畫核准，並依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第四條第一項及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱獎勵辦法）第十一條第二項規定，訂定本辦法。

* 第二條

本辦法之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）

說明：

1. 本辦法之立法目的與相關法令依據。
2. 本辦法之主管機關。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第三條

本辦法用詞定義如下：

- 一 審查機構：指於臺北市轄區內設有樓地板面積逾二百平方公尺之固定辦公處所，且置有二十名以上符合都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法（以下簡稱評估辦法）所稱評估人員規定之審查人員，並經都發局認可公告之評估機構。
- 二 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准，在中華民國境內登記營業，得辦理本票、支票或定期存款單業務之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

說明：

明定審查機構及金融機構等用詞定義。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第四條(1)

依本條例第五條第一項規定申請重建，新建建築物之起造人(以下簡稱起造人)應檢附下列文件，向都發局提出申請：

- 一 申請書。
- 二 符合本條例第三條第一項所定合法建築物之證明文件，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件。
- 三 重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。
- 四 重建計畫。

說明：1. 說明申請重建時應檢附之文件。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

第四條(2)

重建計畫涉及本條例建蔽率放寬、依建築基地一點一五倍之原建築容積為獎勵後建築容積上限或獎勵辦法第三條之容積獎勵者，除前項文件外，並應檢附下列原建築容積及原建蔽率之證明文件：

- 一 原使用執照存根及圖說。
- 二 由開業建築師按建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條規定檢討之簽證圖說。

初步評估報告書所載初步評估結果未達最低等級，或詳細評估報告書所載評估結果屬改善不具效益者，除第一項文件外，並應檢附審查機構審查通過之證明文件。

說明： 2. 依原建蔽率申請重建應檢附之文件。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第五條

都發局應自受理前條申請案件之日起三十日內完成審核。
但情況特殊者，得延長一次，延長期間以三十日為限。

前項申請案件應予補正者，都發局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十五日內審查完竣；
屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。

前二項申請案件經都發局審核符合規定者，應予核准；
不合規定者，駁回其申請。

說明：

明定重建之審核期限及駁回之規定。

(都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則§6)

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第六條

起造人應自都發局核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經都發局同意者，得延長一次，延長期間以一百八十日為限。

* 第七條

已核准之重建計畫，有下列任一項目變更者，應重新申請核准：

- 一 重建計畫之建築基地範圍。
- 二 容積獎勵項目或額度。

說明：

1. 明定核准重建後未於一定期間內申請建造執照者，原核准失其效力。(都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則§7)
2. 明定核准後重建計畫應重新申請核准之規定。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第八條

申請補助結構安全性能評估費用者，建築物所有權人應檢具下列文件，向都發局提出申請：

- 一 申請書。
- 二 初步評估報告書或詳細評估報告書。
- 三 符合第四條第三項規定者，應檢附審查機構審查通過之證明文件。
- 四 評估機構及審查機構開立予申請人之統一發票或收據正本。

說明：

明定建築物所有權人申請結構安全評估費用補助應備文件。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第九條

結構安全性能評估費用之補助，包含初步評估費用、詳細評估費用及審查機構審查費用。

前項補助額度規定如下：

一 耐震能力初步評估：

- (一)總樓地板面積未達三千平方公尺者：每棟新臺幣(以下同)六千元。
- (二)總樓地板面積三千平方公尺以上者：每棟八千元。
- (三)評估機構審查費：每棟一千元。

二 耐震能力詳細評估：每棟不超過評估費用之百分之三十或四十萬元。

三 審查機構審查費用：

- (一)耐震能力初步評估報告書所載初步評估結果未達最低等級，經檢附審查機構審查通過之證明文件者，每棟六千元。
- (二)耐震能力詳細評估，以每棟評估費用百分之十五估算，但不得超過二十萬元。

說明：

明定建築物所有權人申請結構安全性能評估費用之補助額度

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第十條

前條申請案件，經都發局審核符合規定者，應通知申請人並將補助款撥付申請人指定之金融機構帳戶。

前條申請案件應予補正者，都發局應將補正事項一次通知申請人限期三十日內補正。屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。

中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法第六條所列各款案件，及建造執照法規適用日為中華民國八十八年十二月二十九日後之建築物，均不予補助。

說明：

明定申請結構安全性能評估費用之補助案件審核通過及補正之規定；明定不予補助之規定。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第十一條

建築物所有權人對建築物結構安全性能評估結果或審查結果有異議者，應於建築物拆除前向都發局提出鑑定申請，逾期不予受理。

都發局為受理前項鑑定申請，應依本條例第四條第二項規定組成臺北市合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組（以下簡稱異議鑑定小組）。

說明：

明定對於建築物結構安全性能評估結果或審查結果有異議者，得提出鑑定申請，及組成臺北市合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組之規定。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第十二條

申請獎勵辦法第六條至第九條之容積獎勵者，其應繳納之各項保證金額度，應由開業建築師依獎勵辦法第十一條第二項之計算公式核算。但獎勵辦法第六條至第九條規定之各項容積獎勵額度未超過基準容積百分之六者，各該項保證金額度得減半計算。

說明：

1. 明定本辦法保證金之計算。
2. 考量容積獎勵額度未超過基準容積百分之六者，其取得標章或通過評估相較容易，是為鼓勵老舊建築物加速重建，降低起造人重建成本負荷，爰依獎勵辦法第十一條第二項規定之授權，明定保證金得減半繳納。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第十三條(1)

起造人應於申請使用執照前繳納保證金。保證金繳納後，由都發局存入專戶存款。

起造人得選擇下列任一方式繳納保證金，但繳納後不得轉換：

- 一 現金。
- 二 金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票。
- 三 設定質權之金融機構定期存款單。
- 四 金融機構書面連帶保證。但以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第十三條(2)

保證金以前項第二款方式繳納者，應為即期，並以都發局為受款人。未填寫受款人者，以執票之都發局為受款人。

保證金以第二項第三款或第四款方式繳納者，應依其性質記載都發局為質權人或被保證人，並加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。

保證金以第二項第四款方式繳納者，其保證期限應至使用執照核發日起加計二年六個月以上。

說明：

明定前條規定之保證金繳納方式。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

第十四條

起造人於領得使用執照後二年內，取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估者，得檢具相關證明文件向都發局申請退還該項保證金。經都發局查核符合規定者，保證金無息退還。

前項相關標章或評估逾期未取得或未通過者，該項保證金不予退還，並繳入市庫。

都發局為辦理第一項查核，得邀集相關機關(構)辦理現場會勘查核使用狀況。

說明：

獎勵辦法第十一條第一項第三款規定，起造人領得使用執照後兩年內取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估者，得申請退還保證金，故規定之相關保證金之返還方式及沒入要件。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第十五條

審查機構應依下列規定執行業務：

- 一 建置結構安全性能評估業務管理網路平臺，提供申請案件相關資訊查詢服務。
- 二 不得審查由其擔任評估機構之結構安全性能評估報告書。並應注意審查人員利害關係之迴避。
- 三 審查結構安全性能評估報告書時，除應審核本條例及評估辦法規定之相關事項外，並應查核評估人員須符合評估辦法第八條規定及於相關文件簽署負責。

說明：

明定審查機構執行業務之方式。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第十六條

審查機構執行業務時應遵守下列規定：

- 一 因應異議鑑定小組個案審查之需要，指派審查人員列席。
- 二 應定期將受理案件之統計報表造冊送請都發局備查，並配合都發局之查察。
- 三 審查之結構安全性能評估報告書、相關文件及圖說資料應保存五年以上。
- 四 對結構安全性能評估結果，非經申請人同意，審查機構與審查人員均不得對外公開。
- 五 不得有不正當行為或廢弛其業務等情事，並對所屬審查人員負監督管理之責。
- 六 不得洩漏因業務知悉之他人秘密。

說明：

明定審查機構執行業務時應遵守之規定。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第十七條

* 審查人員應遵守下列規定：

- 一 審查人員之迴避，準用行政程序法第三十二條及第三十三條規定辦理。
- 二 不得有不正當之行為或廢弛其業務等情事。
- 三 不得洩漏因業務知悉之他人秘密。

* 第十八條

- * 審查機構或審查人員未依前三條規定執行業務者，都發局得視情節輕重，命審查機構終止對該審查人員之派任二年，或廢止審查機構之認可。
- * 審查機構經廢止認可者，都發局於二年內不得再為認可。

說明：

- 1.明定審查人員執行業務時應遵守之規定。
- 2.明定審查機構及審查人員涉及相關違失之處置方式。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第十九條

評估機構及其人員違反本條例第三條第五項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，都發局應依本條例第十一條規定處一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。

* 第二十一條

本辦法所定書表格式，由都發局定之。

* 第二十二條

本辦法自發布日施行。

說明：

- 1.明定評估機構及其人員為不實之簽證或出具不實之評估報告書之處理方式。
- 2.明定相關書表由都發局訂定。
- 3.明定本辦法之發布施行日期。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

* 第二十條

異議鑑定小組置委員十五人，召集人由都發局局長或其指派之人員兼任，其餘委員由都發局就下列人員聘（派）之：

- 一 都發局代表一人。
- 二 臺北市建築管理工程處（以下簡稱建管處）代表三人。
- 三 臺北市都市更新處代表一人。
- 四 臺北市建築師公會代表二人。
- 五 台北市土木技師公會代表二人。
- 六 台北市結構工程工業技師公會代表二人。
- 七 具土木、結構及建築專門學識之專家學者代表三人。

異議鑑定小組置秘書及幹事各一人，由建管處指派專人兼任。

說明：

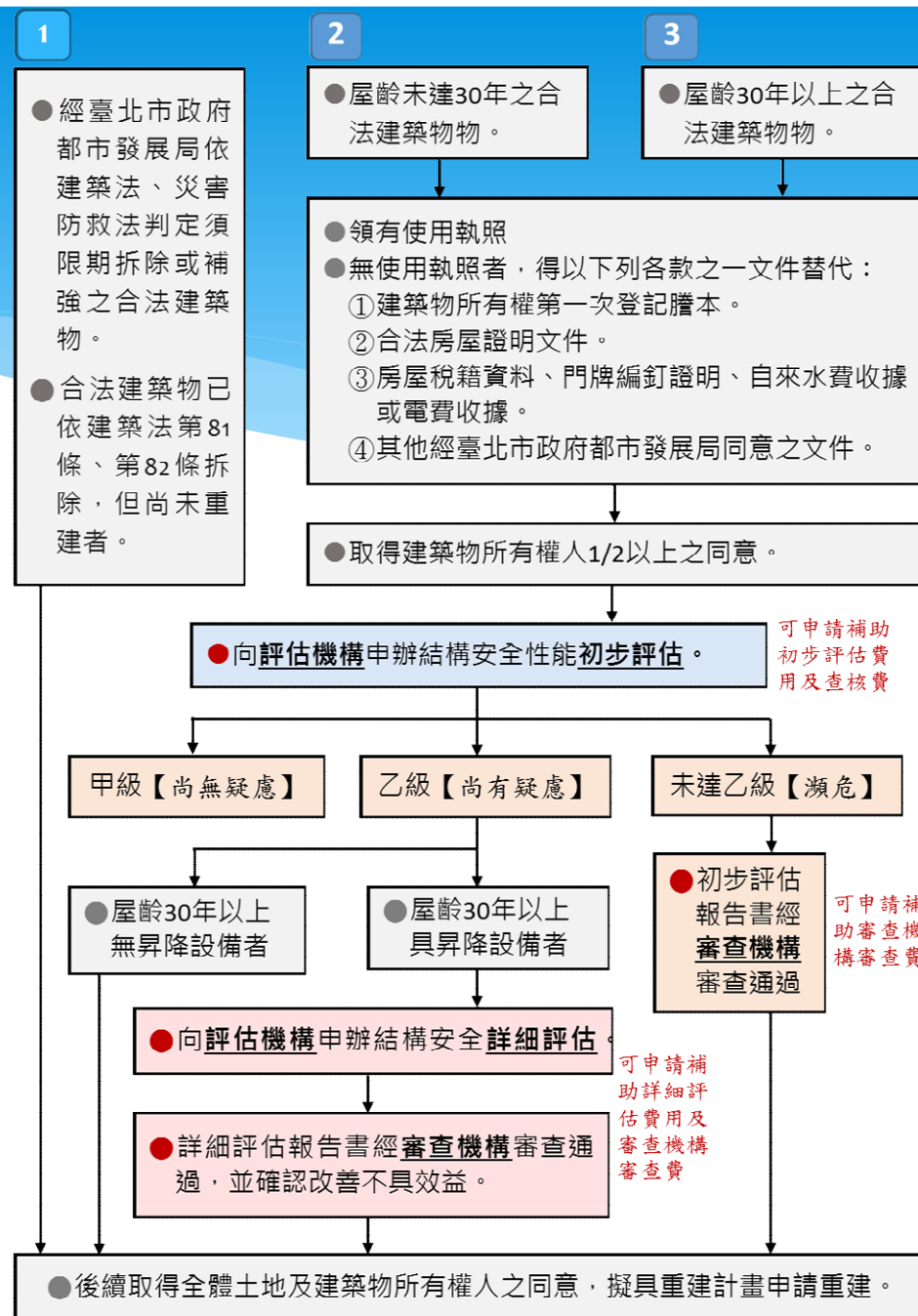
明定結構安全性能評估結果異議鑑定小組之人數及組成。

臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估作業程序

1	初步評估	樓地板面積未達 3000 m ² 者，每棟 6000 元
		樓地板面積 3000 m ² 以上者，每棟 8000 元
		評估機構查核費，每棟 1000 元
2	詳細評估	每棟不超過評估費用之 30%，且不逾 40 萬元
3	審查機構 審查費用	初步評估結果未達乙級，經檢附審查機構審查通過之證明文件者，每棟 6000 元
		每棟不超過詳細評估費用 15%，且不逾 20 萬元

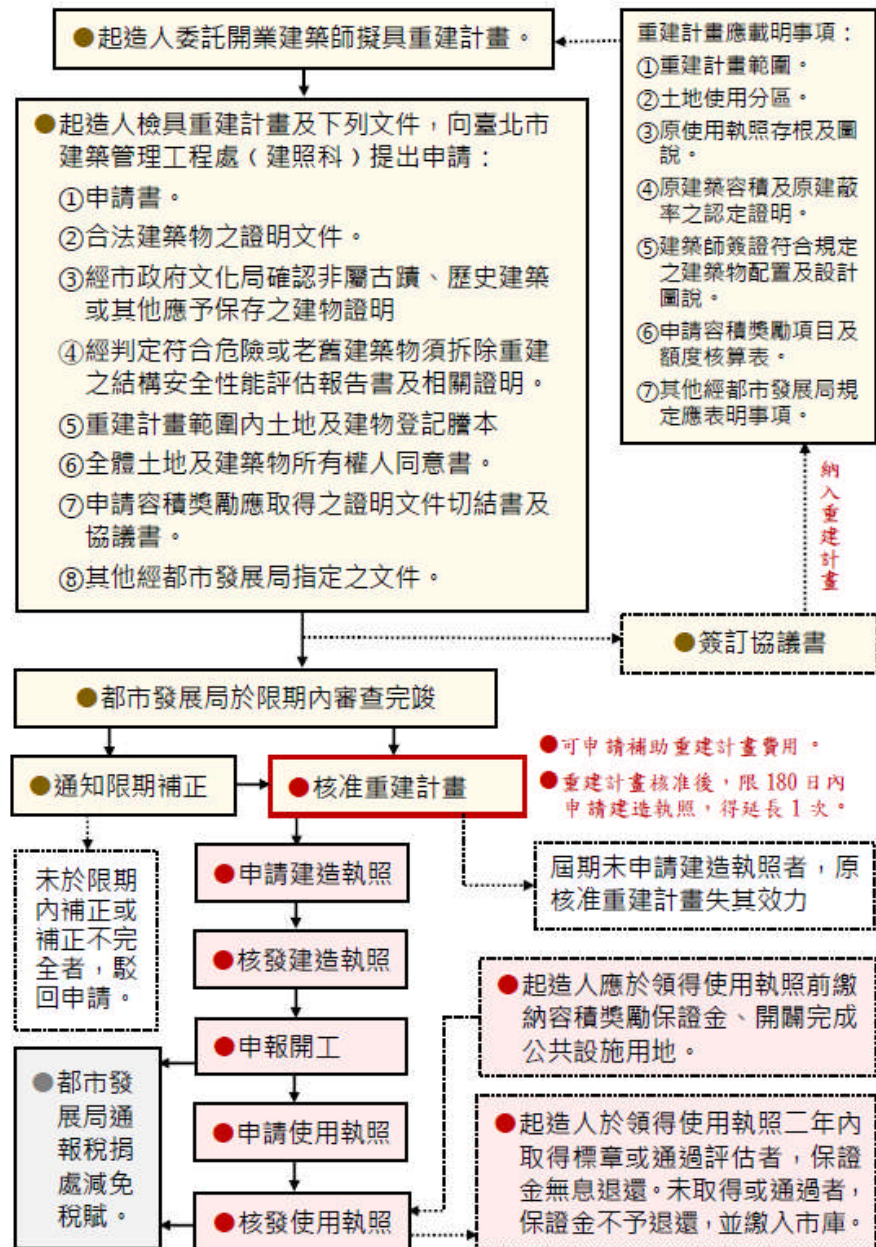
●經各級主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者，或建造執照法規適用日為 88 年 12 月 29 日以後之建築物，均不予補助。

重建計畫 每案補助5萬5000元

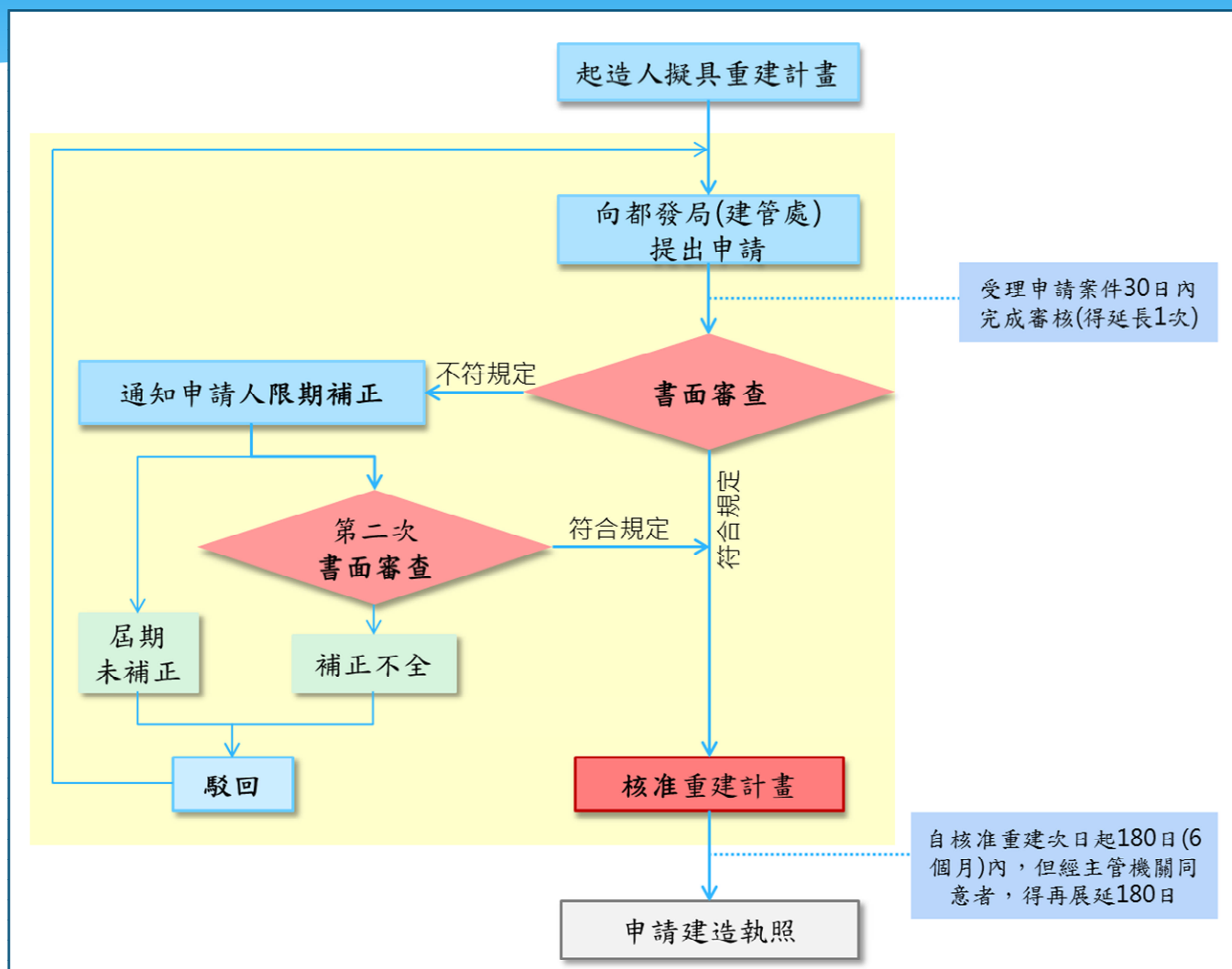


重建計畫 審查流程

臺北市危險及老舊建築物申請重建作業程序



重建計畫審查流程



危老建築重建計畫申請概要說明

重建申請程序

擬定計畫

審查計畫

核定計畫

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

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

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

建管程序

- 建照核准
- 建築拆除、施工
- 使照核准

審查項目

資格審查

基本資料確認

申請人、建築師資料
重建範圍、面積

危老資格確認

合法房屋證明
非文資紀念性建築物
屋齡認定證明
結構安全評估報告

權利證明檢視

土地、建物產登謄本
所有權人名冊及同意書

規劃設計審查

土地使用規定

現行土地使用分區
放寬建蔽率、容積

原建蔽容積核定

原使照圖說
原建蔽率及原容檢討

容積獎勵核定

容獎項目及額度試算表
協議書

配置設計

建築配置、高度檢討
人行道設計、周邊淨空設計

危老重建書表文件

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

危老重建 書表文件

【範例 1】封面

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土
地重建計畫案

【報核版】【補正版】【核准版】

關防

(請留 8*8 公分空白,以
利未來核准用印)

起造人：○○○等○人

聯絡電話：○○○○○○

聯絡地址：○○○○○○

○○○ 年 ○○ 月 ○○ 月

危老重建書表文件

【範例 2】申請書

申 請 書

申請時間： 年 月 日

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

☐ 符合本條例第三條第一項序文及各款之一所定之證明文件或第三項所定未完成重建之危險建築物證明文件
☐ 證明屋齡之文件：使用執照或主管機關認定建築物興建完工日之文件 (符合本條例第三條第一項第三款者)
☐ 重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊、同意書
☐ 建築師簽證之無涉時零地及法定空地重複使用檢討文件影本
☐ 重建計畫範圍內土地及建物登記謄本
☐ 申請建築容積獎勵應檢附文件
☐ 協議書(無則免)
☐ 切結書
【8.其他應附文件】
☐ 土地使用分區證明書
☐ 都市計畫說明書
☐ 容積移轉移入容積核定文件(無則免)
☐ 都市設計審議核准文件(無則免)
☐ 環境影響評估審查通過文件(無則免)
☐ 臺北市建築管理工程處建築執照建築物套繪圖
☐ 臺北市無紙化雲端服務平台查詢之管區列管項目表

此致 臺北市府都市發展局

申請人

申請人
簽章

○○○年○○月○○日

危老重建 書表文件

臺北市未領有使用執照之危險及老舊合法建築物申請重建

開業建築師簽證檢核表

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

建築物基本資料	申請人 (起造人)	○○股份有限公司 負責人：○○○				
	申請地點	○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地(地號請詳列)				
	門牌號碼	臺北市○○區○○里				
	使用分區	○○區	基地面積	○○○㎡	建築面積	○○○㎡
	建物概況	構造種類	建物主體用途			
	幢棟戶數	計○幢、○棟；地上○層、地下○層；共○戶				
應附書圖文件	項次	項目 (已檢附劃註■)				說明
	1	☐ 建築物建造完成之證明文件 (視個案實際狀況檢附)： ☐ 載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本 ☐ 課稅始期證明 ☐ 接水、接電日期證明或第一次水電費收據 ☐ 載有建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本 ☐ 戶口遷入證明 ☐ 載有建築物資料之地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航測圖或政府機關測繪地圖				建築物之樓地板面積、樓層數、建築物形狀及構造，以建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料認定。僅有水電證明而無建築改良物登記簿謄本及課稅證明資料者，得依航測圖認定。
	2	☐ 建築師簽認之建築物各層平面圖 (比例尺 1/100)、各向立面圖 (比例尺 1/100)、剖面圖 (比例尺 1/100)、配置圖 (比例尺 1/500)、面積計算表				
	3	☐ 原領建造執照及核准設計圖說				未領有建造執照之建築物免檢附
	4	☐ 門牌編釘總表或證明				
	5	☐ 彩色照片 (各向立面、屋頂突出物及周圍環境)				
※表列填載內容及應負書圖文件，經本人確認符合並簽證負責，如有虛偽不實或筆誤，願負相關法律責任。 簽證人： (簽名並蓋章)						

危老重建書表文件

【範例 3】切結書

切 結 書

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

此致 臺北市政府都市發展局

立切結書人：○○○

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

立切結
書人
簽章

危老重建書表文件

【範例 4】申請重建容積獎勵項目表

臺北市政府都市發展局受理都市危險及老舊建築物加速重建
申請容積獎勵項目表

重建計畫申請日期：
年 月 日

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

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者【第十條】	5%	%
申請重建計畫時程獎勵(109.5.9 以前受理)	10%	%
本案依「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) ☐ 1.3 倍基準容積 ☐ 1.3 倍基準容積，另申請時程獎勵 10% ☐ 1.15 倍原建築容積 ☐ 1.15 倍原建築容積，另申請時程獎勵 10% 依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目，本表所列實際容積獎勵額度以臺北市政府都市發展局核准為準		合計 %
建築師簽證：		

危老重建書表文件

【範例 5】申請重建同意書

擬訂臺北市 ○○ 區○○ 段 ○○ 小段 ○○ 地號等 ○○ 筆土地

重建計畫案同意書

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

一、土地

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

二、合法建築物

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

立同意書人：

國民身分證統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

_____(簽名並蓋章)

簽署 _____ (如係未成年，需有法定代理人共同出

具；如係法人應有其統一編號等資料。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

危老重建書表文件

【範例 6】協議書(取得耐震設計標章及耐震標章)

「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆
土地重建計畫案」申請建築物採耐震設計標章
及耐震標章容積獎勵協議書

甲方立協議書人：臺北市都市發展局

乙方立協議書人：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地重建
計畫案」申請建築物採耐震設計標章及耐震標章容積獎勵協
議書

臺北市都市發展局 (以下簡稱甲方)
立協議書人 (以下簡稱乙方)

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

第一條 本案重建計畫範圍

包括臺北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地，面積○○平方公尺(詳附件)。

第二條 甲方核准之獎勵容積額度合計為建築物樓地板面積○○平方公尺(佔基準容積之○○%)。

第三條 乙方應於本案申報開工前，取得耐震設計標章及乙方應於本案使用執照核發後二年內，取得耐震標章。

第四條 乙方應自願繳交保證金之數額、繳納時間及方式、退還時間及方式，說明如下：

一、保證金數額：本案申請耐震設計標章及耐震標章之獎勵容積，應繳納保證金新臺幣○○○元整(以獎勵容積○○○平方公尺×公告現值○○○元×0.45計算。但容積獎勵額度未超過基準容積百分之六者，其保證金得減半繳納)。

危老重建書表文件

二、保證金繳納時間及方式：乙方應繳之保證金於本重建計畫案請領使用執照前繳納新臺幣○○○元整，並以現金或等值之無記名政府公債、定期存款單或銀行開立之本行支票繳納等書面保證方式（以書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限），繳交甲方。

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

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

第六條 保證金處理

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

第七條 不可歸責任何一方時之處理方式

因不可歸責於任何一方之事故，影響本協議書之進者，應由雙方另行協議之。

第八條 爭議管轄法院

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

第九條 其他約定

一、協議書修正：本協議書簽訂後之任何修正及補充均經

雙方協議同意並以書面為之。

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

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

第十條 協議書份數

本協議書正本2份、副本4份，由甲方及乙方各執正本1份、副本2份。

立合約書人：

甲 方：臺北市府
都市發展局

代 表 人：○○○
地 址：

乙 方：○○○等○人
統 一 編 號：
負 責 人：
地 址：

機關印鑑

立協議書
人簽章

危老重建書表文件

【範例 14】重建計畫核准函範例

臺北市政府都市發展局函

受文者：起造人○○○

發文日期：○○年○○月○○日

發文字號：

附件：重建計畫

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

說明：

- 一、依據臺端(貴公司)○○年○○月○○日申請書及都市危險及老舊建築物加速重建條例第 5 條規定辦理。
- 二、依據都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第 7 條規定，臺端(貴公司)應自核准重建之次日起 180 日內申請建造執照，屆期未申請者，本核准之重建計畫失其效力。
- 三、請將本函轉知同意參與重建之土地及合法建築物所有權人。
- 四、受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第 14 條第 1 項、第 3 項及第 58 條第 1 項規定，自本件行政處分書到達之次日起 30 日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由本局向本府提起訴願，並將副本抄送法務局。

正本：起造人○○○

副本：內政部營建署（含計畫書及光碟）、臺北市政府都市發展局

局長 ○○○

重建計畫第五條

施行細則第七條

轉知所有權人

如有不服依法訴願

謝謝聆聽

臺北市
建築管理
工程處

漢寶德