

臺北市危險及老舊 建築物加速重建辦法說明



臺北市建築管理工程處

107年1月26日

簡報大綱

1

危老條例重點概要

2

臺北市執行現況

3

臺北市危險及老舊建築物加速重建流程

4

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法說明

5

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法條文

危老條例重點概要-訂定源由

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

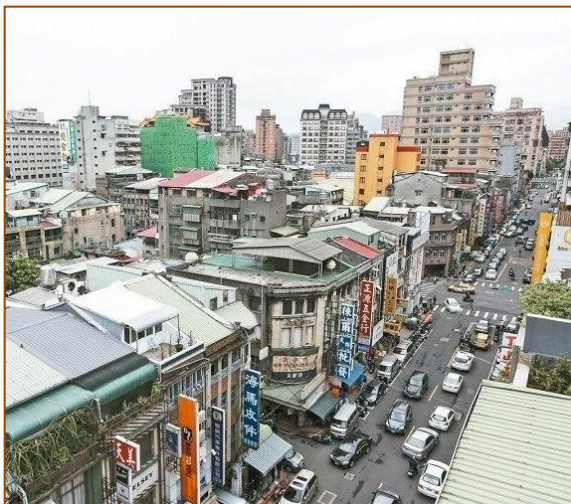
關懷高齡化社會，老屋重建可改善高齡者生活品質，符合高齡者居住需求。

獎助

便民

樂齡

危老條例重點概要-適用對象與範圍



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。

危老條例重點概要-申請程序

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。

危老條例重點概要-三大獎助

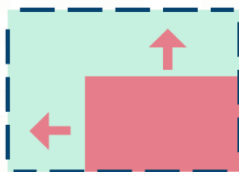
三大獎助，加速都市更新



容積獎勵

- 最高可達建築基地**1.3倍之基準容積**或**1.15倍之原建築容積**。
- 三年內提出申請，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)

危老條例重點概要-四大配套

四大配套，民眾安心都更



提供協助

提供重建相關法令、融資管道及工程技術等諮詢與協助。



弱勢保障

提供經濟或社會弱勢者，社會住宅或租金補貼。



信用保證

建築主管機關通知或評估需限期拆除重建但有必要資金取得困難者、自主重建且經地方政府認定須協助者、政府指定優先推動重建地區等，提供必要融資貸款信用保證。



資金補助

補助結構安全性能評估費用及擬具重建計畫費用。

臺北市步入雙老城市



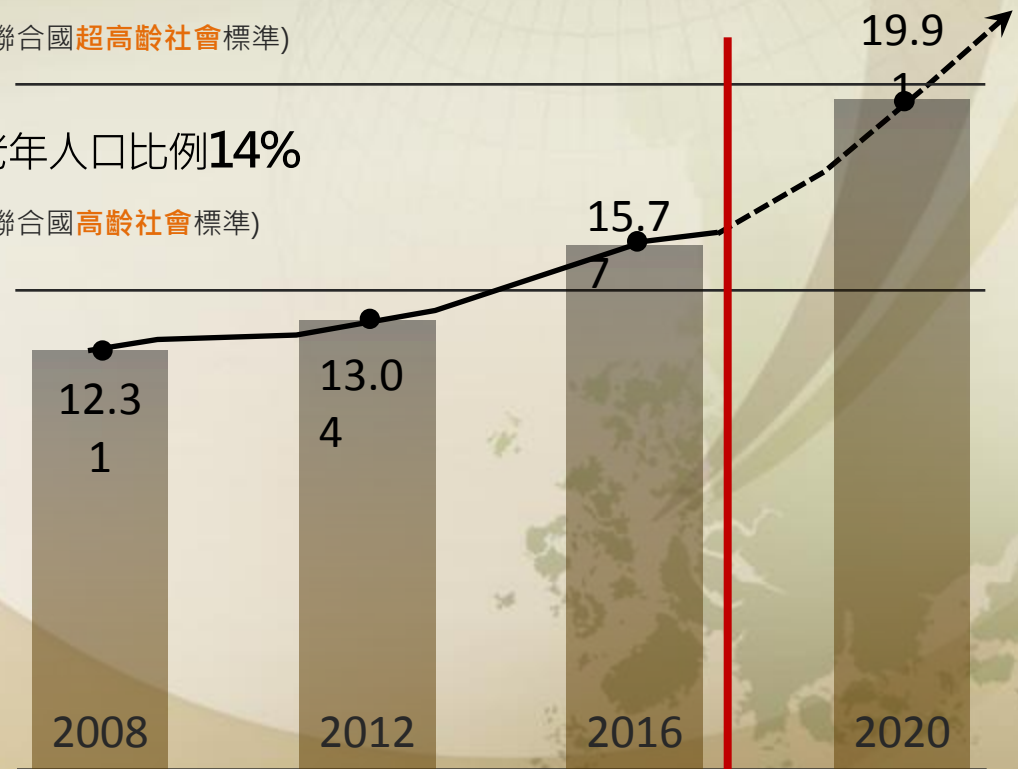
2020年
臺北市邁入超高齡社會

老年人口比例**20%**

(聯合國**超高齡社會**標準)

老年人口比例**14%**

(聯合國**高齡社會**標準)



NOW



2002年331地震

住屋老舊窳陋 災害威脅日增

老舊整宅、海砂屋、屋齡超過五十年之住屋環境窳陋，面對氣候變遷與震災威脅脆弱度高，缺乏災害調節能力。

公共設施不足

部份地區因過去快速發展，導至今日公共設施不足、公設品質低落等問題。

斯文里整宅



臺北市危險及老舊建築物數量調查情形

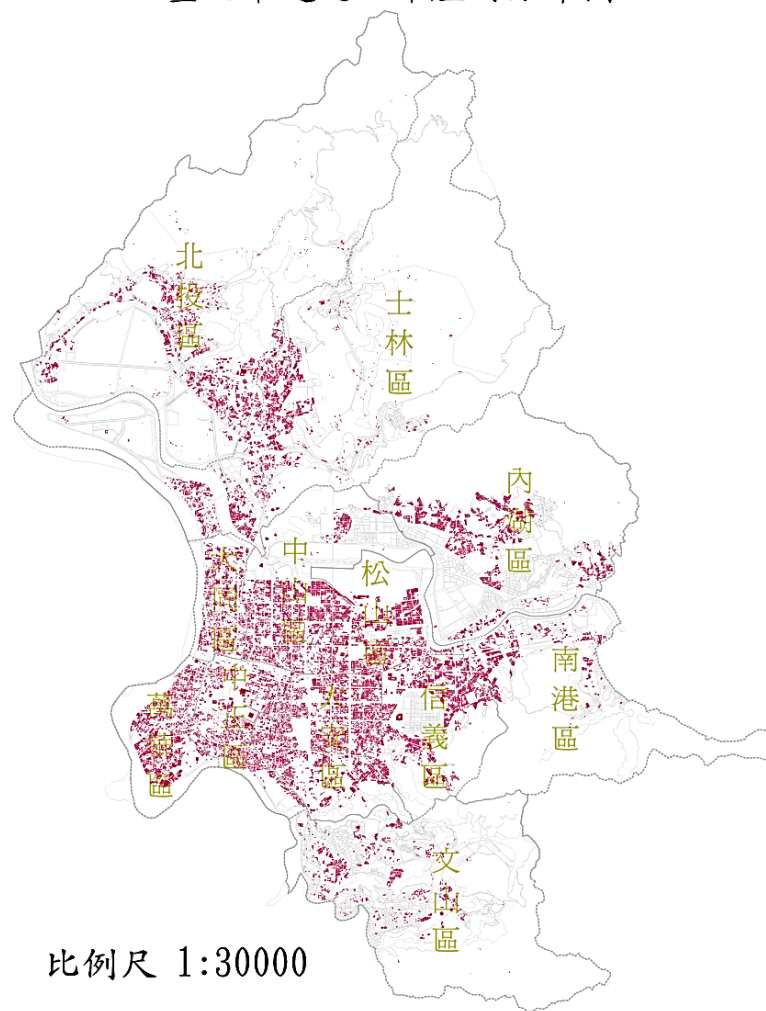
屋齡30年以上建築物棟數及戶數統計
(民國75年以前之使照)

製表日期：106/05/10

行政區	棟數	戶數	執照件數
中正區	6,917	49,871	5,419
大同區	6,206	24,611	4,934
中山區	10,410	79,219	6,933
松山區	11,439	84,711	5,399
大安區	9,537	78,755	6,775
萬華區	6,330	33,234	3,737
信義區	1,277	21,823	770
士林區	15,379	51,457	9,528
北投區	13,080	42,197	6,832
內湖區	4,454	46,025	1,672
南港區	2,525	21,957	1,173
文山區	5,314	46,020	2,380
(空白)	493	1,730	321
總計	93,361	581,610	55,873

※以使照年度計

臺北市超過30年屋齡分布圖



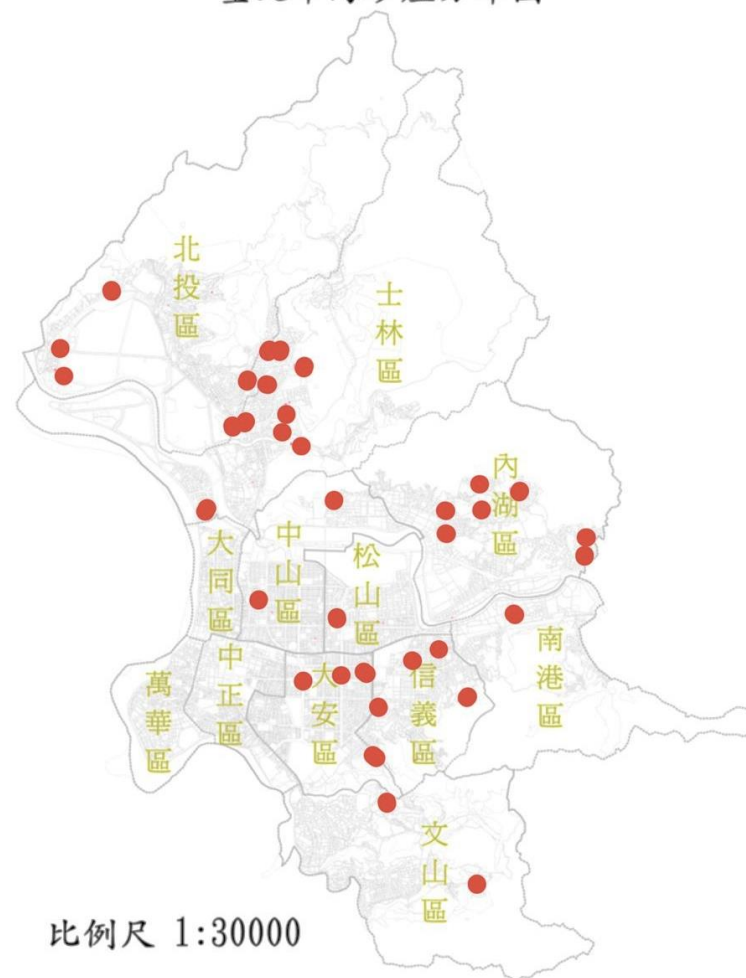
臺北市危險及老舊建築物數量調查情形

公告列管海砂屋之建築物棟數及戶數統計

製表日期：106/05/10

行政區	棟數	戶數	執照件數
中山區	19	152	4
松山區	10	214	2
大安區	18	151	4
信義區	33	540	6
士林區	35	676	16
北投區	33	344	10
內湖區	38	705	9
南港區	25	179	2
文山區	7	12	1
總計	218	2973	54

臺北市海砂屋分布圖



臺北市危險及老舊建築物數量調查情形

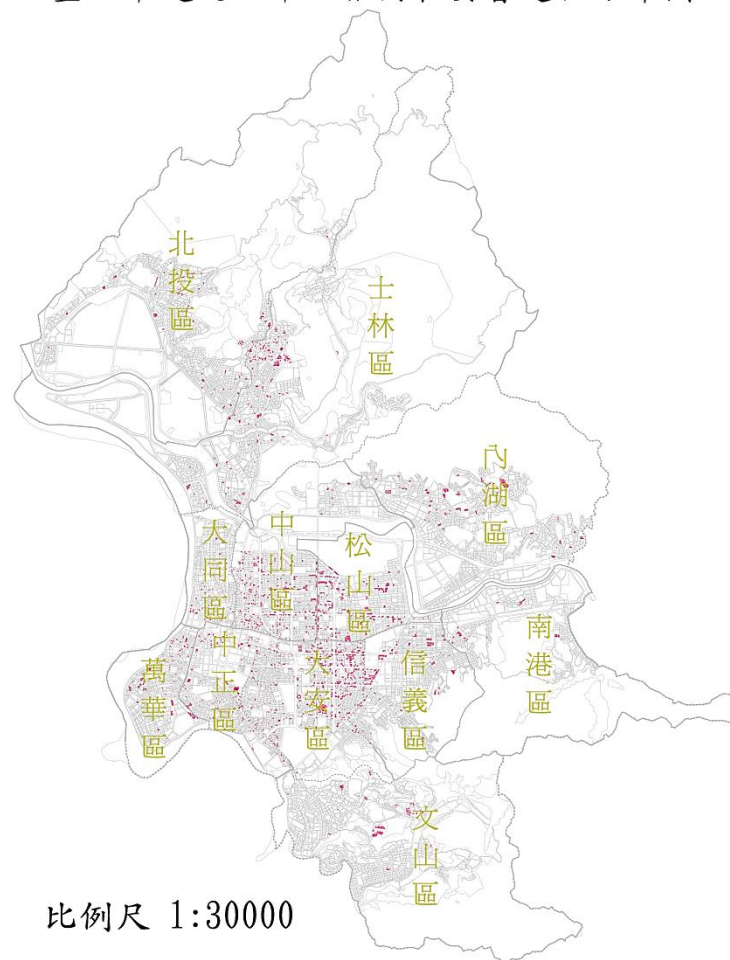
屋齡30年以上有報備管理組織之建築物統計
(民國75年以前之使照)

製表日期：106/05/10

行政區	棟數	戶數	執照件數
中正區	297	12803	191
大同區	73	4654	71
中山區	472	23036	386
松山區	369	17153	246
大安區	593	23622	403
萬華區	144	3643	60
信義區	185	7372	70
士林區	484	8351	212
北投區	258	5276	124
內湖區	346	5609	59
南港區	75	1580	22
文山區	407	5968	60
總計	3703	119067	1904

※以使照年度計

臺北市超過30年已報備管委會建物分布圖



臺北市危險及老舊建築物數量調查情形

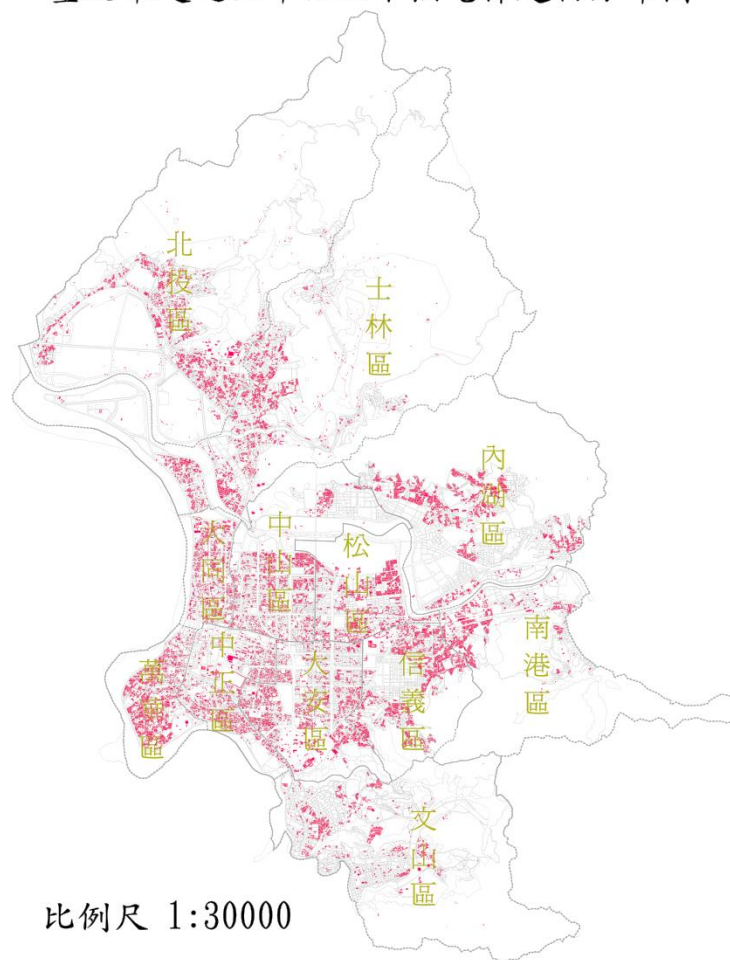
屋齡30年以上且5層樓以下無電梯之建築物統計
(民國75年以前之使照)

製表日期：106/05/10

行政區	棟數	戶數	執照件數
中正區	5640	22397	4358
大同區	5828	15546	4604
中山區	8535	32401	5385
松山區	10295	52393	4603
大安區	7443	29935	5192
萬華區	5955	26325	3425
信義區	845	7995	490
士林區	14263	37155	8807
北投區	12313	33462	6433
內湖區	4234	40363	1592
南港區	2447	20200	1116
文山區	5054	39926	2263
(空白)	491	1609	318
總計	83343	359707	48586

※以使照年度計

臺北市超過30年5F以下無電梯建物分布圖



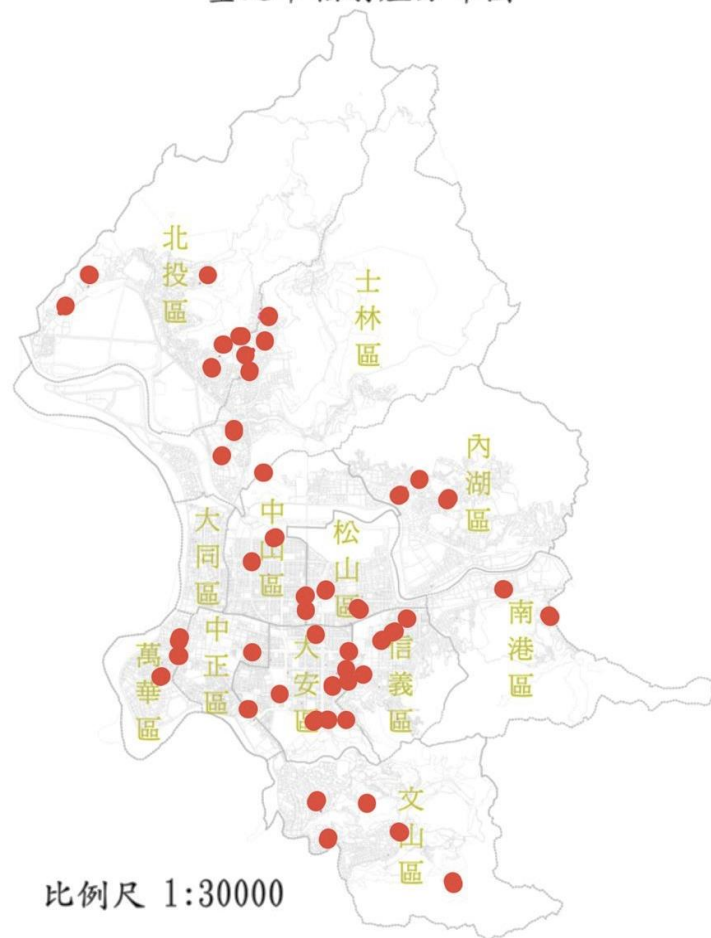
臺北市危險及老舊建築物數量調查情形

輻射屋須拆除建物之執照棟數及戶數統計

製表日期：106/05/10

行政區	棟數	戶數	執照件數
中正區	12	181	11
大同區	5	141	5
中山區	11	408	11
松山區	8	347	7
大安區	27	452	15
萬華區	10	208	8
信義區	32	372	6
士林區	10	263	7
北投區	57	979	10
內湖區	79	685	8
南港區	9	256	6
文山區	71	669	7
總計	331	4961	101

臺北市輻射屋分布圖



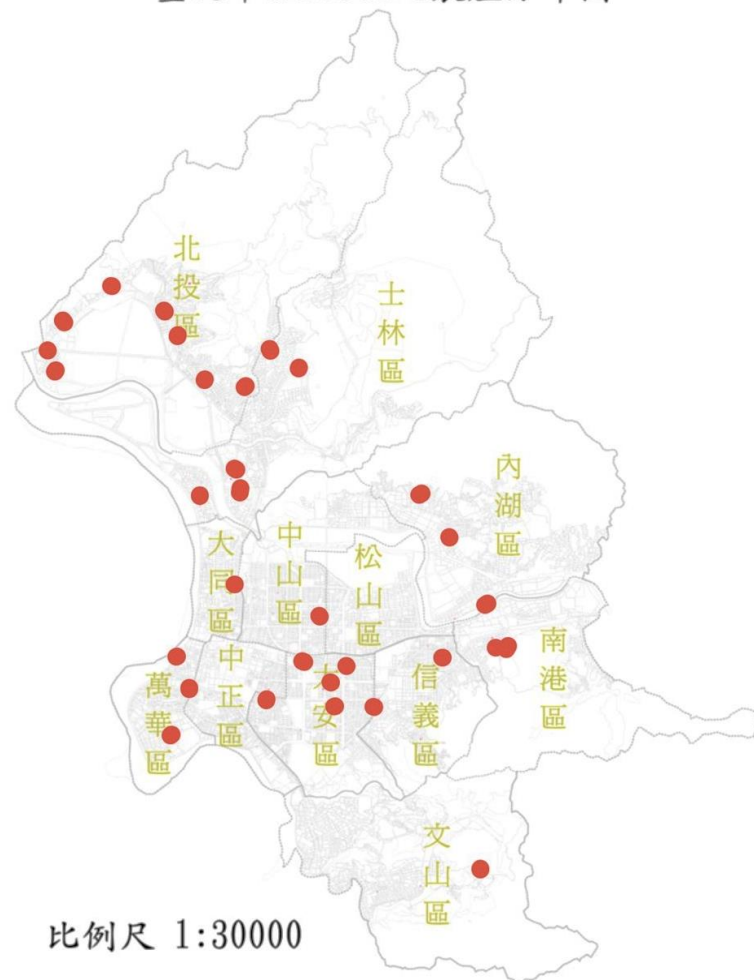
臺北市危險及老舊建築物數量調查情形

921及331地震列管之使照棟數及戶數統計

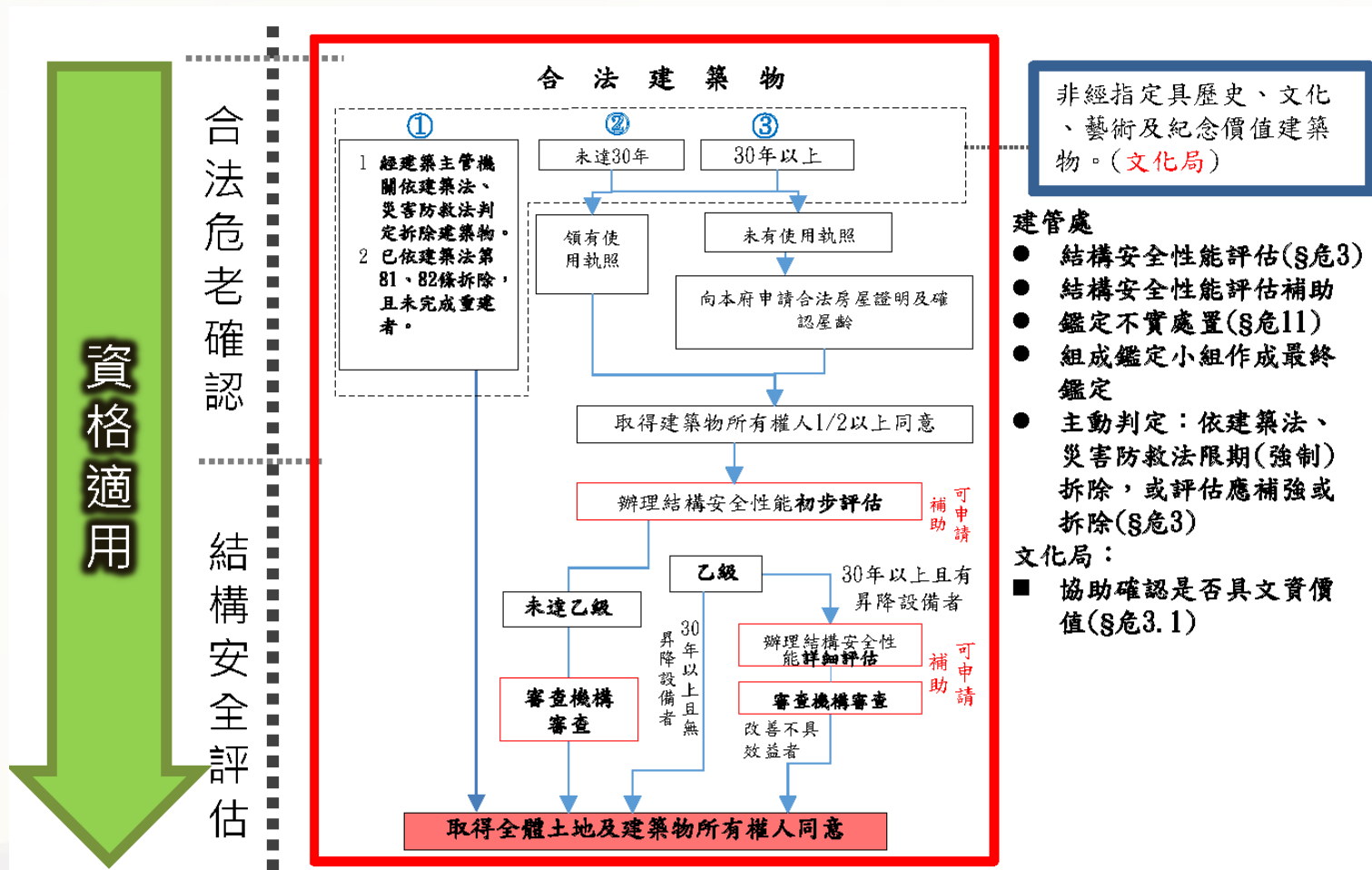
製表日期：106/05/10

行政區	棟數	戶數	執照件數
中正區	1	4	1
中山區	3	71	3
松山區	8	183	6
大安區	2	92	2
萬華區	3	44	2
信義區	4	218	1
士林區	4	50	3
北投區	31	348	12
內湖區	16	125	4
南港區	2	20	1
文山區	8	102	3
總計	82	1257	38

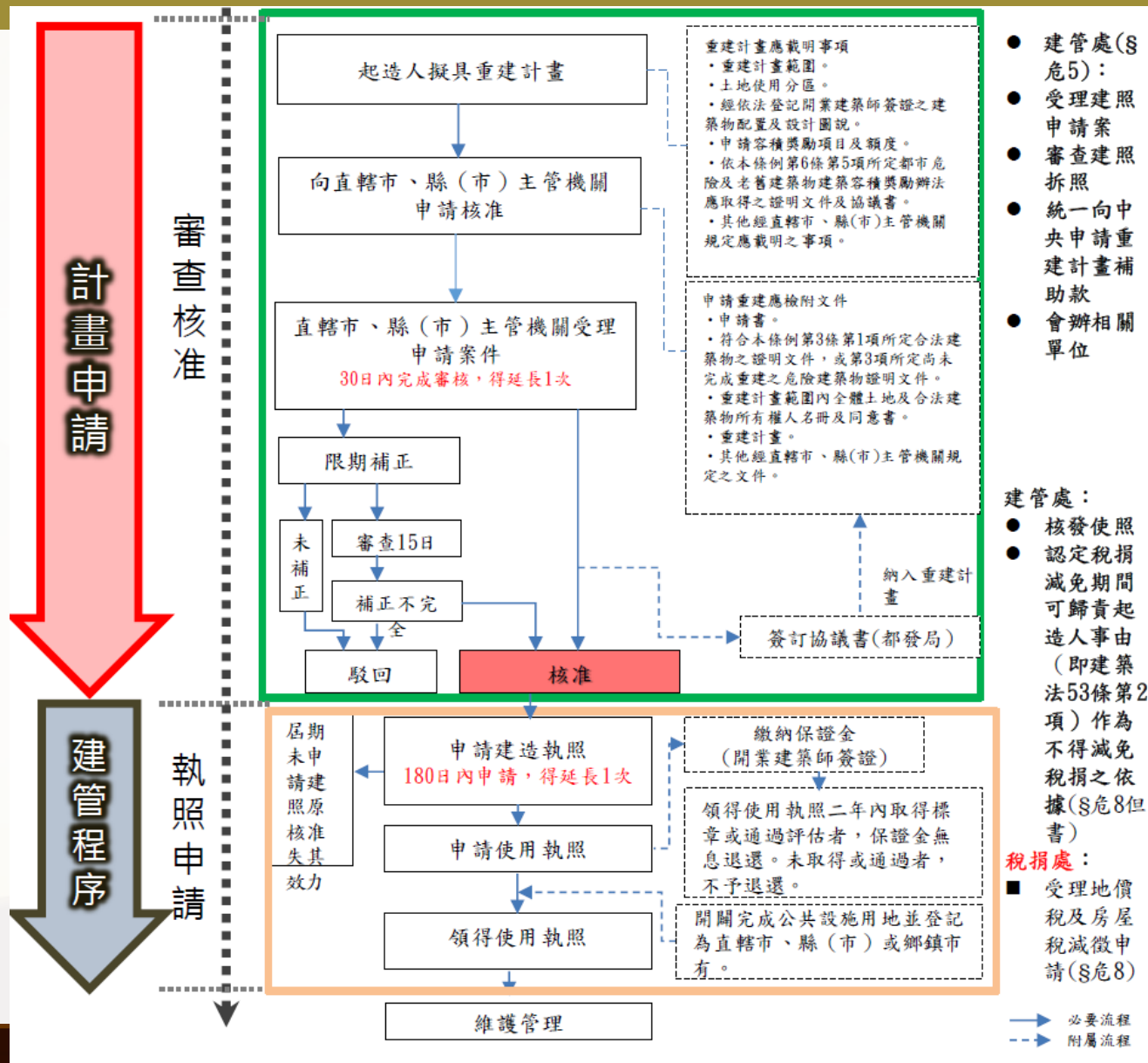
臺北市921&331地震屋分布圖



臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-耐震評估流程

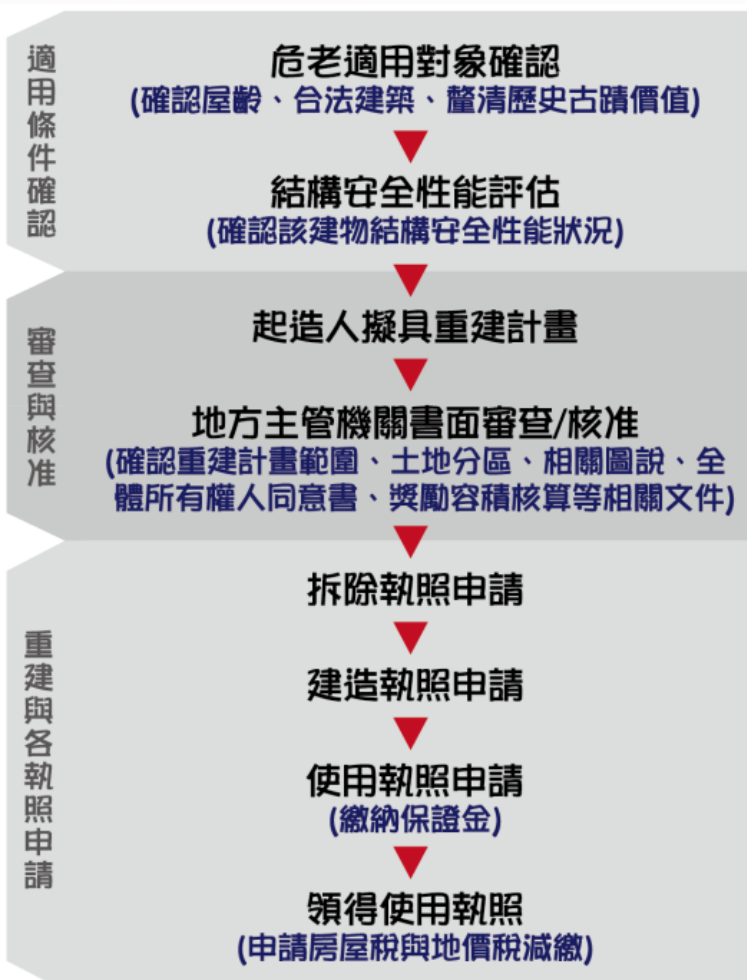


臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-分工流程圖



臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-法令規定

◆申請流程



◆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、藝術及紀念價值之建築物。(並符合下列其一條件之合法建築物)



- 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者。
- 2 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 3 建築物屋齡達30年(含)以上，經結構安全性能評估結果未達一定標準者。



改善不具
效益者

or
未設置
昇降設備者

※ 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1/2。

《依都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則》

- 4 於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年內申請重建。



臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-法令規定

◆補助耐震能力評估

建築物所有權人委託共同供應契約機構辦理結構安全性能評估，得向臺北市建築管理工程處提出申請評估費用補助(107年起適用)。



申請對象：建築物所有權人(代表人)提出申請。
(提具該棟1/2以上所有權人簽署之同意書)

※ 臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法第10條第3項規定，中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法第6條所列各款案件，且建造執照法規適用日為中華民國88年12月29日後之建築物，均不予補助。

◆補助費用

※ 依據都市危險及老舊建築物加速重建條例第8條規定辦理



◆補助費用

補助評估費

評估費用	總樓地板面積	初步評估補助	詳細評估補助
補助項目	<3,000 M ²	6,000元/棟	每棟補助額度不超過評估費用30%或40萬元為上限
	≥3,000 M ²	8,000元/棟	

總樓板面積認定

依據中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法第3條第2項規定

- ★領得使用執照者：以使用執照登載為準。
- ★未領得使用執照者：
 - (A)建物登記謄本所載之主建物面積。
 - (B)直轄市/縣(市)主管建築機關核發之合法建築物證明文件。



補助審查費

階段	費用/額度	說明
初評	1,000元/棟	初步評估審查費用基本補助
	6,000元/棟	初步評估結果未達最低等級者
詳評	15%(上限20萬)	補助詳評審查費用

申請流程概述



臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-法令規定

◆獎勵容積

獎勵後建築容積，最高可達1.3倍之基準容積或該建築基地1.15倍之原建築容積為限。

※ 不受都市計畫法第85條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制



獎勵再加碼



自106年5月10日起**3年內申請重建**，**加碼**給予該建築基地**基準容積10%獎勵**。
※ 不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制



建築物重建得合併鄰接之建築物基地或土地，**容積獎勵計算面積以 1,000 平方公尺為限**，或者不得超過該建築物基地面積。

◆補助費用

優先獎勵

獎勵分類	分項	獎勵額度							備註
		2%	3%	4%	5%	6%	8%	10%	
優先獎勵	原建築容積大於基準容積者							●	
	地方主管機關通知限期改善、補強或拆除							●	
	符合危老條件者						●		
	經結構安全性能評估結果未達最低等級者						●		
	屋齡三十年以上，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置昇降設備者					●			
	建築基地自行退縮							●	退縮部分皆須以淨空設計及設置無遮蔭人行步道
	基地與巷道退縮淨寬 4 公尺，與鄰地境界線距離不得小於 2 公尺							●	
	基地與巷道退縮淨寬 2 公尺，與鄰地境界線距離不得小於 2 公尺						●		
	建築物耐震設計					●			不可重複申請
	耐震設計標章							●	
	新建住宅性能評估-結構安全性能(第 1 級)					●			
	新建住宅性能評估-結構安全性能(第 2 級)		●						
	新建住宅性能評估-結構安全性能(第 3 級)	●							

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-法令規定

◆補助費用

其他獎勵

獎勵分類	分項								備註
		2%	3%	4%	5%	6%	8%	10%	
其他獎勵	取得							●	1.不可重複申請 2.重建建築基地面積達500M ² 以上不適用銅級、合格級之獎勵額度
	候選等級智						●		
	慧建築證書					●			
	銅級			●					
	合格級	●							
	鑽石級							●	
	取得						●		1.不可重複申請 2.重建建築基地面積達500M ² 以上不適用銅級、合格級之獎勵額度
	候選等級綠								
	建築證書					●			
	銅級			●					
	合格級	●							
	鑽石級				●				
獎勵	無障礙住宅建築標章				●				不可重複申請
	新建住宅性能評估			●					
	無障礙環境(第1級)								
	新建住宅性能評估		●						
	無障礙環境(第2級)								
獎勵	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				●				公式=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。

◆保證金

保證金繳納計算方式

- ★ 保證金繳納公式計算：應繳納之保證金額=重建計畫範圍內土地當期公告現值×0.45×申請獎勵容積樓地板面積。
- ★ 「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第6條至第9條規定之各項容積獎勵額度未超過基準容積6%者，其各項保證金額度得減半繳納。

(依臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法第12條)

◆保證金

依據「臺北市土地使用分區管制自治條例」增訂第95條之3條文公告施行後，即可辦理之。



諮詢服務專線

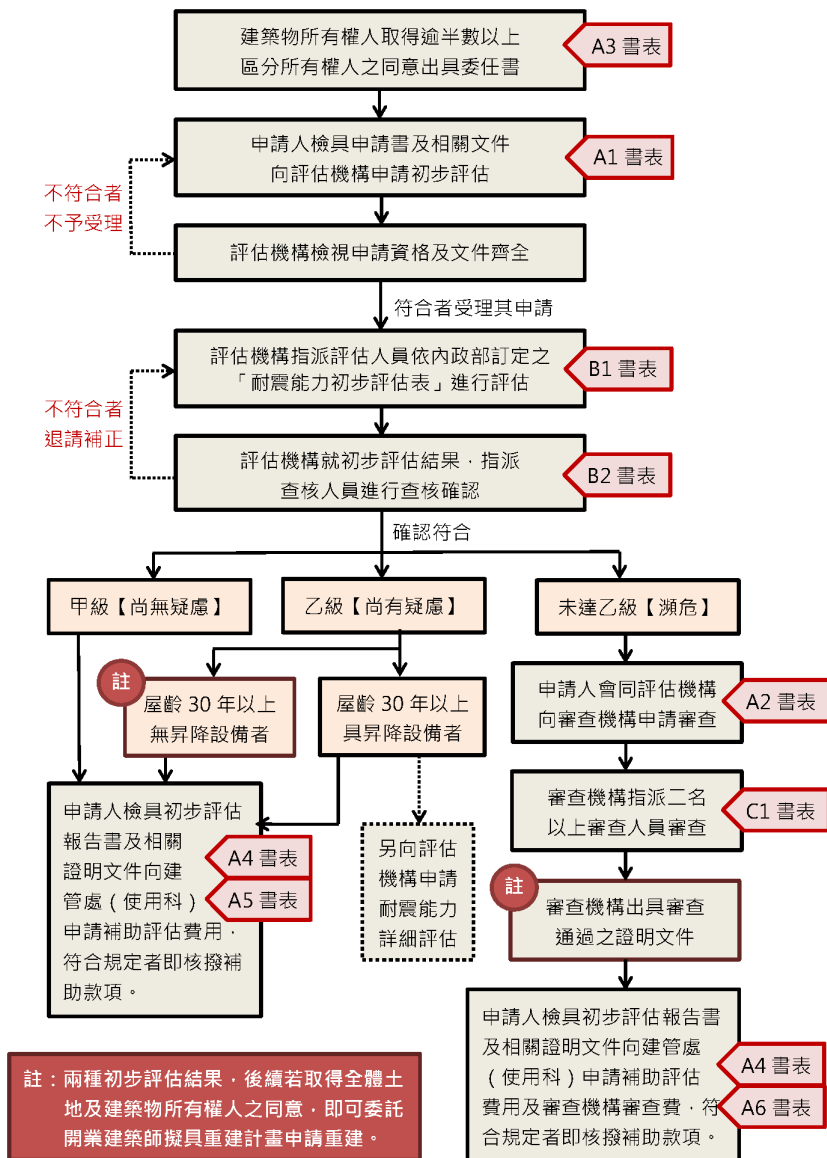


◆宣導專區



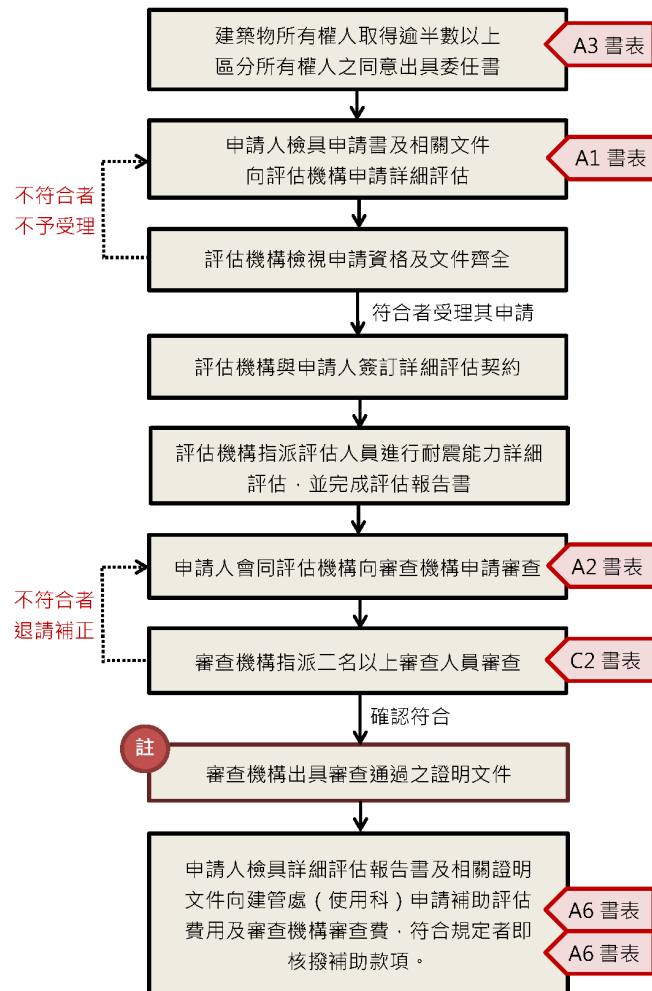
臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-初評流程圖

臺北市建築物耐震能力「初步評估」及費用補助作業流程



臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-詳評流程圖

臺北市建築物耐震能力「詳細評估」及費用補助作業流程



註：經詳細評估結果判定改善不具效益者，後續若取得全體土地及建築物所有權人之同意，即可委託開業建築師擬具重建計畫申請重建。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-申請書表

臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書 (A1)

案件編號：

一、申請人資料			
申請項目	<input type="checkbox"/> 建築物耐震能力初步評估 <input type="checkbox"/> 建築物耐震能力詳細評估		
評估地址			
申請人	(建物所有權人)	連絡電話 (含手機)	
通訊地址			
二、檢附文件 (依序排列)			
1、使用執照存根 (____使字第____號)或合法建築物證明文件(公函字號: 北市都建字第____號函)			
2、逾半數建築物所有權人同意文件〔含區分所有權人同意暨委任書(表A3)及建物權狀影本或建物登記謄本〕。			
3、文化局確認非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物公函。			
4、初步評估結果報告書影本(申請耐震能力詳細評估作業)。			
三、注意事項			
1、申請人受政府補助款項，需依據所得申報相關規定辦理。			
2、申請詳細評估者，由申請人另洽評估機構簽訂詳細評估契約。			
3、爾後申請結構安全性能評估補助時，有下列情形之一者均不予補助：			
(1)建造執照法規適用日為中華民國 88 年 12 月 29 日後之建築物。			
(2)已獲內政部補助耐震能力評估項目。			
(3)建築物所有權人僅一人且非自然人。			
(4)建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。			
(5)已申請建造執照。			
(6)已申請報核都市更新事業計畫。			
(7)經主管建築機關依法通知應限期拆除，或經鑑定有危險之虞應限期補強或拆除者。			
※本人已詳閱表列注意事項，並確認申請評估之建築物符合「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」之規定，檢附資料如有不實，願自負一切法律責任。			
此致_____(評估機構)			
申請人：_____(簽名或蓋章)			
中華民國____年____月____日			

臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估報告審查申請書 (A2)

案件編號：

一、申請人資料			
申請項目	<input type="checkbox"/> 耐震能力初步評估結果未達最低等級(R>60)審查 <input type="checkbox"/> 耐震能力詳細評估報告書審查		
評估地址			
申請人	(建物所有權人)	連絡電話 (含手機)	
通訊地址			
二、檢附文件 (依序排列)			
1、建築物結構安全評估報告書(評估機構:_____)。			
2、使用執照存根 (____使字第____號)或合法建築物證明文件(公函字號: 北市都建字第____號函)			
3、逾半數建築物所有權人同意文件〔含區分所有權人同意暨委任書(表A3)及建物權狀影本或建物登記謄本〕。			
4、文化局確認非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物公函。			
三、注意事項			
1、審查機構不得審查由其擔任評估機構之結構安全性能評估報告書。			
2、爾後申請審查機構審查費用補助，如有下列情形之一者，均不予補助：			
(1)建造執照法規適用日為中華民國 88 年 12 月 29 日後之建築物。			
(2)已獲內政部補助耐震能力評估項目。			
(3)建築物所有權人僅一人且非自然人。			
(4)建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。			
(5)已申請建造執照。			
(6)已申請報核都市更新事業計畫。			
(7)經主管建築機關依法通知應限期拆除，或經鑑定有危險之虞應限期補強或拆除者。			
※本人已詳閱表列注意事項，並確認申請審查之評估報告符合「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」規定，檢附文件如有不實，願自負一切法律責任。			
此致_____(審查機構)			
申請人：_____(簽名或蓋章)			
中華民國____年____月____日			

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-申請書表

區分所有權人同意暨委任書 (A3)

本人為所有臺北市_____區_____ (代表號)
建築物辦理建築物結構安全性能(初步、詳細)評估,業已充分瞭解「臺北市危
險及老舊建築物加速重建辦法」有關案件申請及補助費用等規定,同意推派由
區分所有權人_____為代表人,向_____ (評估機構)
申請建築物結構安全性能評估事宜,特立此書。

一、區分所有權比例 (下列二欄條件之同意比例應達二分之一以上)				
<input type="checkbox"/> 區分所有權總戶數共_____戶,同意戶數計_____戶。				
<input type="checkbox"/> 全體區分所有權人共_____人,同意人數計_____人。				
二、代表人(申請人)資料				
姓 名	所有權門牌		聯絡電話	代表人簽章
三、區分所有權人清冊及委任意願				
編號	姓 名	所有權門牌	意願調查	委任人簽章 (同意者簽章)
1			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
3			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
4			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
5			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
6			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
7			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
8			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
9			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
10			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
11			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	

臺北市補助建築物結構安全性能評估費用及審查費用申請書 (A4)

本人業依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」之規定,辦理建築物
結構安全性能評估,經檢視符合申請補助評估費用與審查費用之條件,茲檢齊
相關文件提出申請,如有訛詐不實,當依法負其責任。

此致 臺北市建築管理工程處 申請人_____ (簽章)

日期:_____年_____月_____日

案件編號:

一、申請人及申請項目		
申請人	身分證 字 號	連絡電話 (含手機)
通訊地址		
評估標的 建物地址	臺北市 _____ 區	
申請項目	<input type="checkbox"/> 補助建築物結構安全性能評估費用 <input type="checkbox"/> 初步評估 <input type="checkbox"/> 詳細評估 <input type="checkbox"/> 補助審查機構審查費用 <input type="checkbox"/> 初步評估結果未達最低等級(R>60)之審查 <input type="checkbox"/> 詳細評估報告書之審查	
二、申請條件限制		
項次	自主檢視重點	檢視結果
1	建築物原核准用途供作住宅使用須占比例達三分之二以上。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2	建築物非經建築主管機關依法通知限期拆除,或有危險之虞應限期補強或拆除者。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3	耐震能力評估項目未獲內政部補助。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4	建築物所有權人非僅一人且為法人。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5	並未申請建造執照或報核都市更新事業計畫。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
6	建造執照法規適用日為中華民國 88 年 12 月 29 日之前之建築物。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-申請書表

臺北市建築管理工程處領據 (A5)		第1聯機關核銷聯
領受人	(申請人/代表人)	
受領事由	茲受領補助建築物結構安全性能評估(初步、詳細)費用 (評估機構:)	
金額	新臺幣 元整	
具領人資料	領款人(簽章): (申請人資料) 身分證字號/統一編號: 地址: 市 區 路 段 巷 弄 號 樓 聯絡電話: 匯款戶名: 銀行別(含分行): 銀行 分行 帳號: (請檢附存摺影本)	
中 華 民 國 年 月 日		

備註: 粗框內務必填寫資料, 切勿修正塗改, 俾利匯款作業。

臺北市建築管理工程處領據 (A5)		第1聯機關核銷聯
領受人	(申請人/代表人)	
受領事由	茲受領補助建築物結構安全性能評估(初步、詳細)費用 (評估機構:)	
金額	新臺幣 元整	
具領人資料	領款人(簽章): (申請人資料) 身分證字號/統一編號: 地址: 市 區 路 段 巷 弄 號 樓 聯絡電話: 匯款戶名: 銀行別(含分行): 銀行 分行 帳號: (請檢附存摺影本)	
中 華 民 國 年 月 日		

備註: 粗框內務必填寫資料, 切勿修正塗改, 俾利匯款作業。

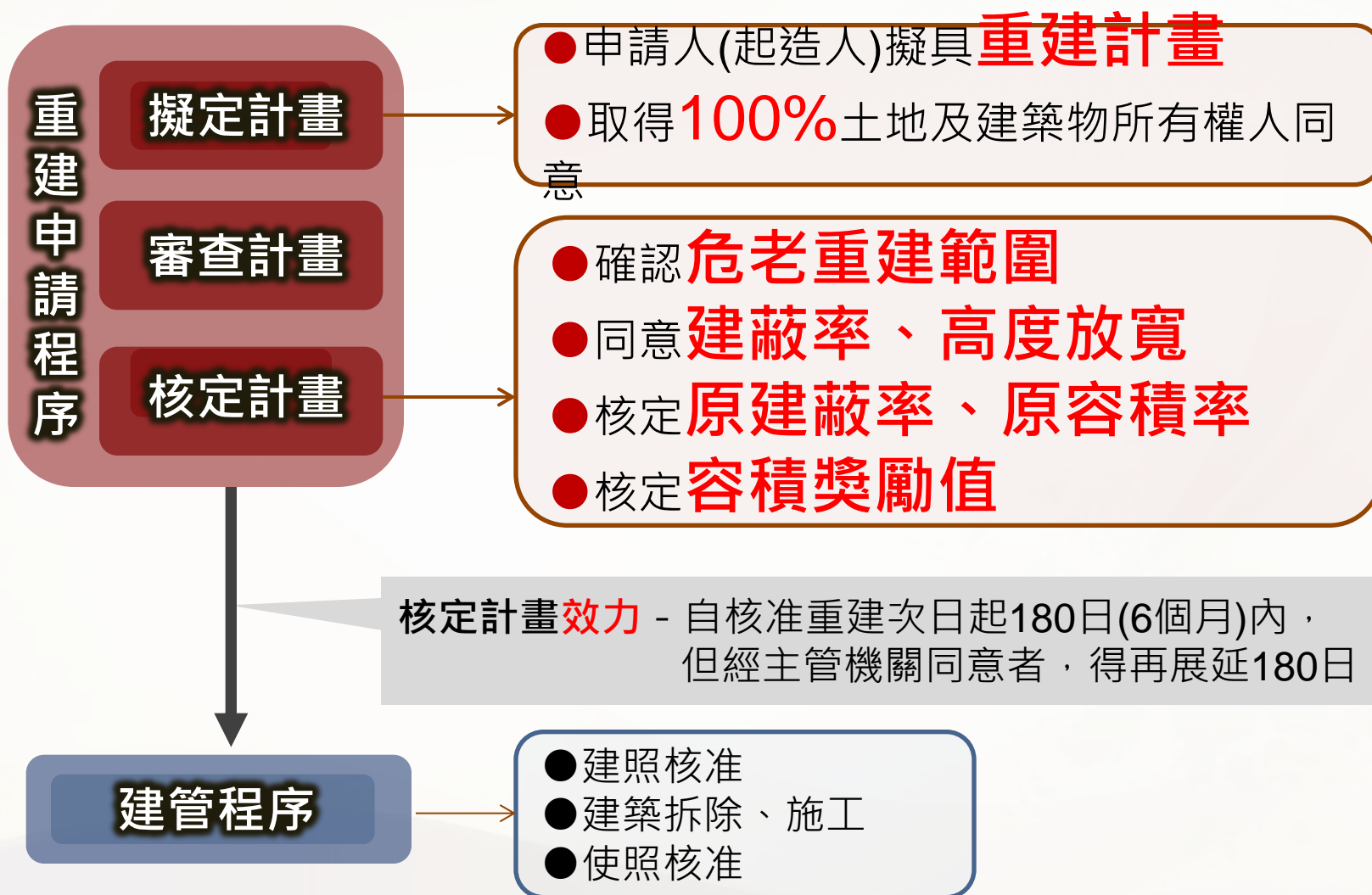
臺北市建築管理工程處領據 (A6)		第1聯機關核銷聯
領受人	(申請人/代表人)	
受領事由	茲受領補助建築物結構安全性能評估報告審查機構審查費用 (審查機構:)	
金額	新臺幣 元整	
具領人資料	領款人(簽章): (申請人資料) 身分證字號/統一編號: 地址: 市 區 路 段 巷 弄 號 樓 聯絡電話: 匯款戶名: 銀行別(含分行): 銀行 分行 帳號: (請檢附存摺影本)	
中 華 民 國 年 月 日		

備註: 粗框內務必填寫資料, 切勿修正塗改, 俾利匯款作業。

臺北市建築管理工程處領據 (A6)		第1聯機關核銷聯
領受人	(申請人/代表人)	
受領事由	茲受領補助建築物結構安全性能評估報告審查機構審查費用 (審查機構:)	
金額	新臺幣 元整	
具領人資料	領款人(簽章): (申請人資料) 身分證字號/統一編號: 地址: 市 區 路 段 巷 弄 號 樓 聯絡電話: 匯款戶名: 銀行別(含分行): 銀行 分行 帳號: (請檢附存摺影本)	
中 華 民 國 年 月 日		

備註: 粗框內務必填寫資料, 切勿修正塗改, 俾利匯款作業。

危老建築重建計畫申請概要說明



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

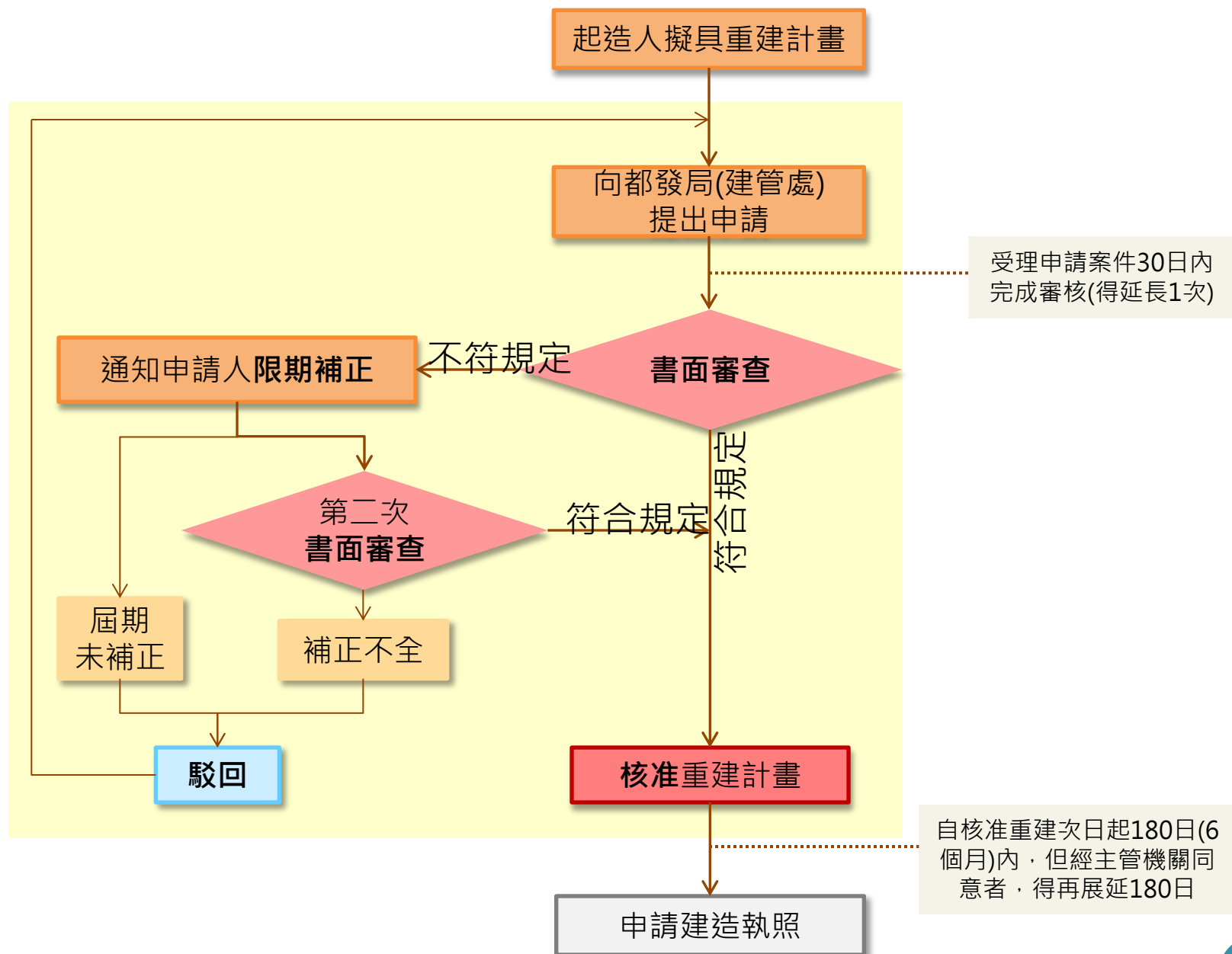
容積獎勵核定

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

重建計畫審查流程



臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-總說明

- 一、都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）業經總統一〇六年五月十日公布施行，其立法目的係鑒於九二一地震及三三一地震之發生，造成建築物倒塌受損，進而導致人民生命、財產遭受損害，及考量我國已邁入高齡化社會，亟需提昇無障礙之居住環境品質，爰有加速辦理危險及老舊建築物重建之必要。
- 二、本條例考量危險及老舊建築物之拆除重建工作推動不易，爰透過「容積獎勵」、「放寬建蔽率及高度管制」及「賦稅減免」等三大誘因加速重建，並提供補助結構安全性能評估費用，及組成評估結果異議鑑定小組等配套措施協助重建。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-辦法總說明

三、因本條例業已明定直轄市、縣(市)政府須辦理建築物結構安全評估報告書之審查及異議之處理、補助結構安全性能評估費用、審核重建計畫等事項，且都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法亦明定直轄市、縣(市)政府須配合辦理相關保證金之收繳及返還作業，為辦理上開事項，乃訂定本辦法。



臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-條文架構

壹、立法目的、主管機關及用語定義

第 1 條 立法目的與法源依據

第 2 條 主管機關

第 3 條 用詞定義

貳、申請重建之規定

第 4 條 申請重建時應檢附之文件

第 5 條 重建之審核期限及駁回規定

第 6 條 申請建照之期限

第 7 條 重新申請重建計畫之規定

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-條文架構

參、補助結構安全性能評估評估費用之規定

第8條 申請補助評估費用之規定

第9條 補助評估費用之額度

第10條 撥付補助款之規定

肆、提出異議時間

第11條 提出異議時間

伍、相關保證金

第12條 保證金之計算

第13條 保證金之繳納方式

第14條 保證金之返還方式及不予退還之規定

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-條文架構

陸、審查機構與審查人員

第15條 審查機構執行業務之方式

第16條 審查機構執行業務時應遵守之規定

第17條 審查人員執行業務時應遵守之規定

第18條 審查機構及審查人員涉及相關違失之處置

柒、評估機構與評估人員

第19條 評估機構及評估人員涉及相關違失之處置

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-條文架構

捌、異議鑑定小組

第20 條 結構評估結果異議鑑定小組之人數及組成

玖、附則

第21條 相關書表授權主管機關訂定

第22 條 施行日期

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-條文說明

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-條文說明

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-條文說明

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。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-條文說明

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：

1. 說明申請重建時應檢附之文件。
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-條文說明

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-條文說明

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。

說明：

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)

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-條文說明

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：

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-條文說明

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-條文說明

第九條(1)

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。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-條文說明

第九條(2)

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-條文說明

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-條文說明

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-條文說明

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-條文說明

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-條文說明

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-條文說明

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-條文說明

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-條文說明

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-條文說明

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。

說明：

明定審查人員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-條文說明

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：

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-條文說明

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。

說明：

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。

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法-條文說明

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加速重建辦法-條文說明

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. 明定相關書表由都發局訂定。
2. 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

謝謝聆聽

臺北市
建築管理
工程處

漢寶德