

F

【容積獎勵篇】

01 依「危老條例」申請重建之容積獎勵項目及額度是多少？

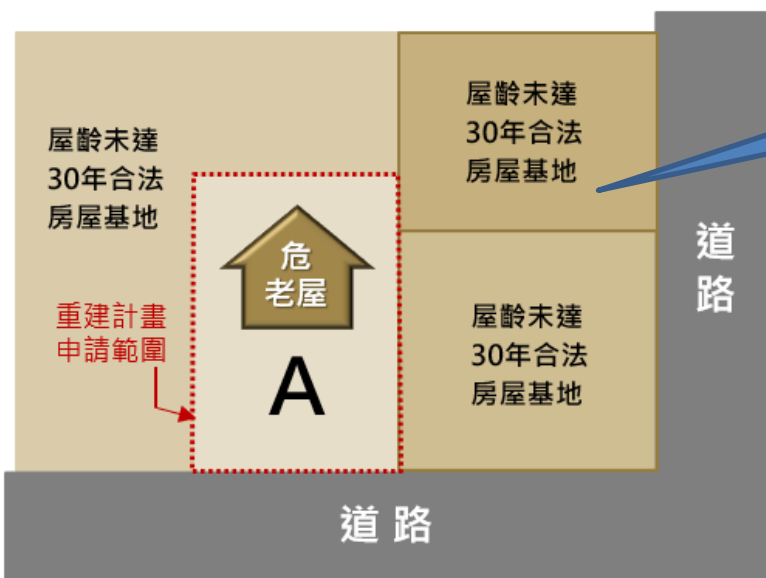
參依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」整理如下表：

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	
	危老條例適用資格	地方主管機關通知限期改善、補強或拆除者							●	
		經結構安全性能評估結果未達最低等級者						●		
		屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果未達一定標準，且改善不具效益或未設昇降設備者					●			
	重建計畫範圍內基地面積未達200 m ² 者		●							詳F篇01問圖例
	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		●								
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、優先申請獎勵項目合計未達各該建築基地1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15倍原建築容積者，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>									

自 109 年 5 月 12 日起危老重建時程獎勵與規模獎勵一覽表

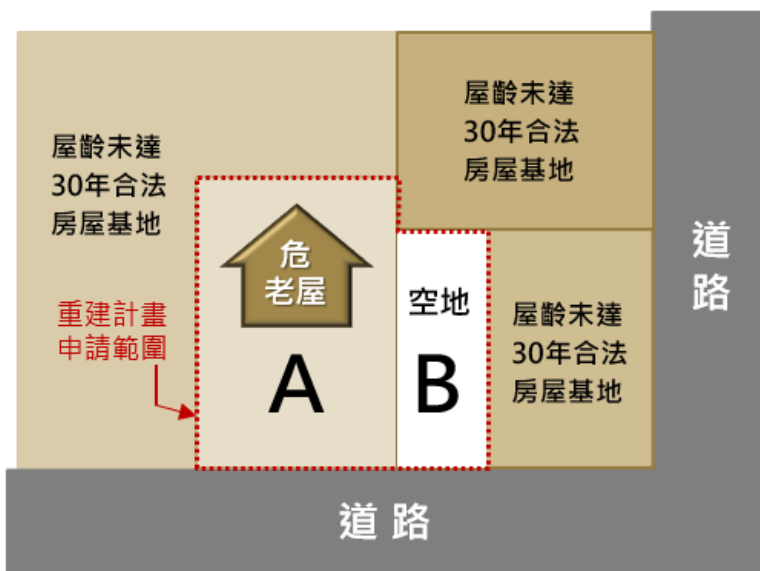
容積 獎勵 基地 面積	日期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
		109 年 05 月 12 日	110 年 05 月 12 日	111 年 05 月 12 日	112 年 05 月 12 日	113 年 05 月 12 日	114 年 05 月 12 日	115 年 05 月 12 日
未達 200 m ²		8.0%	6.0%	4.0%	2.0%	1.0%	0%	0%
達 200 m ²		10%	8.0%	6.0%	4.0%	3.0%	2.0%	2.0%
達 300 m ²		10%	8.5%	6.5%	4.5%	3.5%	2.5%	2.5%
達 400 m ²		10%	9.0%	7.0%	5.0%	4.0%	3.0%	3.0%
達 500 m ²		10%	9.5%	7.5%	5.5%	4.5%	3.5%	3.5%
達 600 m ²		10%	10%	8.0%	6.0%	5.0%	4.0%	4.0%
達 700 m ²		10%	10%	8.5%	6.5%	5.5%	4.5%	4.5%
達 800 m ²		10%	10%	9.0%	7.0%	6.0%	5.0%	5.0%
達 900 m ²		10%	10%	9.5%	7.5%	6.5%	5.5%	5.5%
達 1000 m ²		10%	10%	10%	8.0%	7.0%	6.0%	6.0%
達 1100 m ²		10%	10%	10%	8.5%	7.5%	6.5%	6.5%
達 1200 m ²		10%	10%	10%	9.0%	8.0%	7.0%	7.0%
達 1300 m ²		10%	10%	10%	9.5%	8.5%	7.5%	7.5%
達 1400 m ²		10%	10%	10%	10%	9.0%	8.0%	8.0%
達 1500 m ²		10%	10%	10%	10%	9.5%	8.5%	8.5%
達 1600 m ²		10%	10%	10%	10%	10%	9.0%	9.0%
達 1700 m ²		10%	10%	10%	10%	10%	9.5%	9.5%
達 1800 m ²		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
備 註	<p>1、時程獎勵：自第 4 年起(109.05.12)逐年折降為 8%、6%、4%、2%、1%、至第 9 年(114.05.12)起無時程獎勵。</p> <p>2、規模獎勵：自第 4 年起(109.05.12)，危老建築物基地加計合併鄰地面積達 200 平方公尺者，給予基準容積 2%獎勵，每增加 100 平方公尺，另給予基準容積 0.5%獎勵。</p> <p>3、時程獎勵與規模容積獎勵，兩者合計不得超過基準容積 10%的額度上限。</p>							

另內政部修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」，增訂重建計畫範圍內，建築基地未達 200 平方公尺，且鄰接屋齡均未達 30 年的合法建築物基地者，給予基準容積 2 % 的容積獎勵，以提供重建誘因，加速危老建築物重建，改善民眾居住安全。但該合法建築物若符合危老條例第 3 條第 1 項第 1 款者 (如公告須拆除重建之海砂屋、震損屋)，不適用之。



依內政部修法說明，合法建築物基地須領有使用執照。

- 基地 $A < 200 \text{ m}^2$
獎勵基準容積 2 %



- 基地 $A+B < 200 \text{ m}^2$
獎勵基準容積 2 %
- 基地 $A < 200 \text{ m}^2$
不整合 B 無容積獎勵

02 依「危老條例」申請重建，有關「時程獎勵」與「規模獎勵」的起算日及截止日為何？

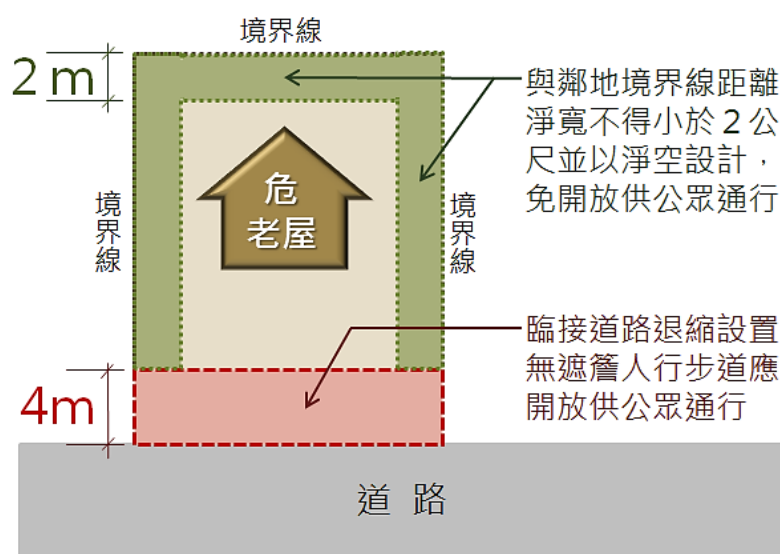
按「危老條例」第 6 條規定，該條例施行後 3 年內申請重建給予基準容積 10%時程獎勵。有關 10%時程獎勵屆期之日期，因該條例於 106 年 5 月 10 日公布施行，依「中央法規標準法」規定，自公布之日起算至第 3 日，即 106 年 5 月 12 日起生效，因此施行後 3 年內期間自 106 年 5 月 12 日起至 109 年 5 月 11 日止。有關時程獎勵，採施行後第 4 年（即自 109 年 5 月 12 日起）降為基準容積 8%獎勵，並逐年調降。惟危老重建面積達 200 m²者，另給予規模之獎勵，但與時程獎勵合計不得超過基準容積 10%。

03 重建計畫經核准後，若鄰地想要併入，而此時已超過 3 年時程獎勵時間，原核准重建計畫範圍能否保留 10%容積獎勵？

依臺北市政府修正「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第 7 條規定，已核准之重建計畫，有涉及「擴大重建計畫之建築基地範圍」或「增加容積獎勵總額度」任一項目變更者，應重新申請核准。但依「臺北市畸零地使用自治條例」規定合併畸零地使用所致，且符合本條例第 3 條第 2 項但書規定者，不在此限。故重建計畫經核准後，鄰地（非畸零地）想再併入，必須重新申請，且不能保留原核准 10%容積獎勵，並應依重新申請時之法令檢討。

04 危老重建依「建築容積獎勵辦法」第 5 條採建築基地退縮建築者，與鄰地境界線距離淨寬部分是否須供公眾通行？

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。



05 危老基地與街道銜接處之退縮範圍，可否設置構造物？

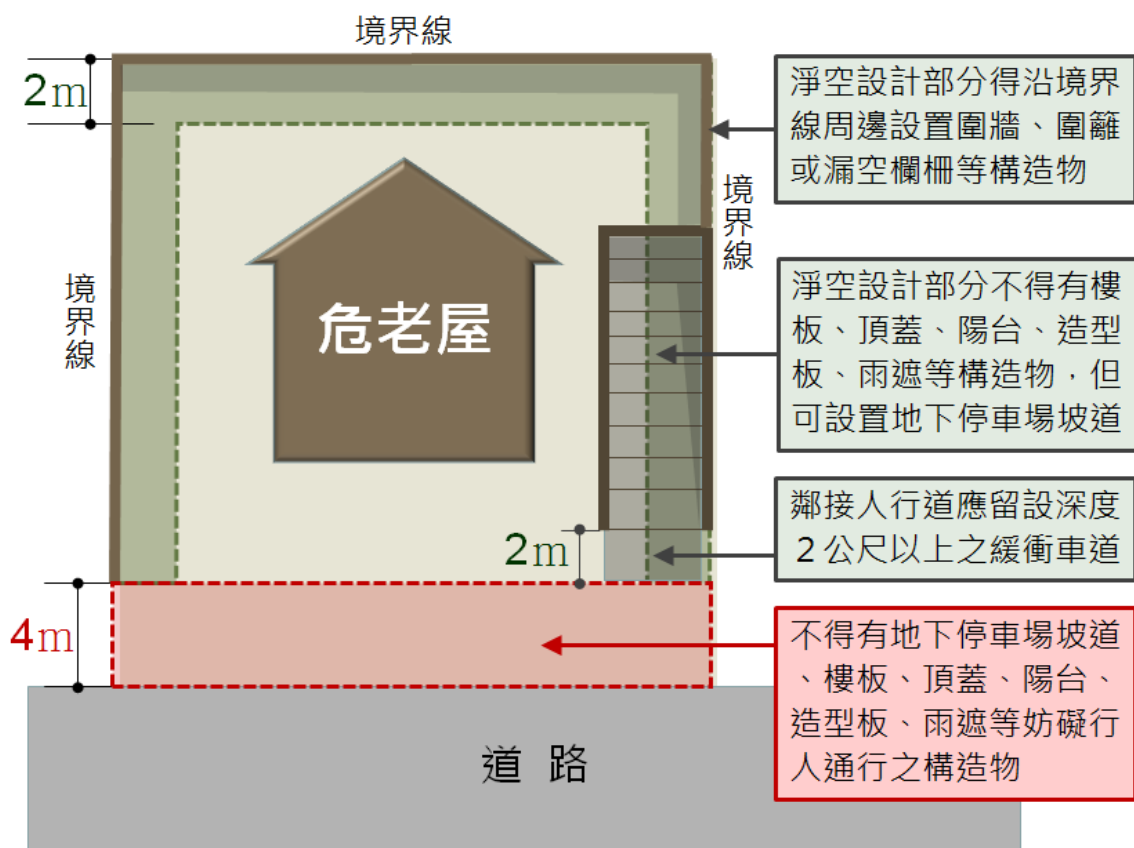
依內政部營建署 (現國土管理署) 107 年 5 月 8 日召開「研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 5 條規定疑義會議紀錄」結論一 (略以)：「依**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**第 5 條之立法意旨，我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，建築基地申請退縮建築時之淨空設計，應與街道銜接之處順平無高差，並不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物，爰規定退縮建築設置人行道為獎勵項目，且依其退縮淨寬

度所貢獻之公益性，規定不同容積獎勵額度。

06 危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分，可否設置汽車坡道？

依內政部營建署(現國土管理署)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。

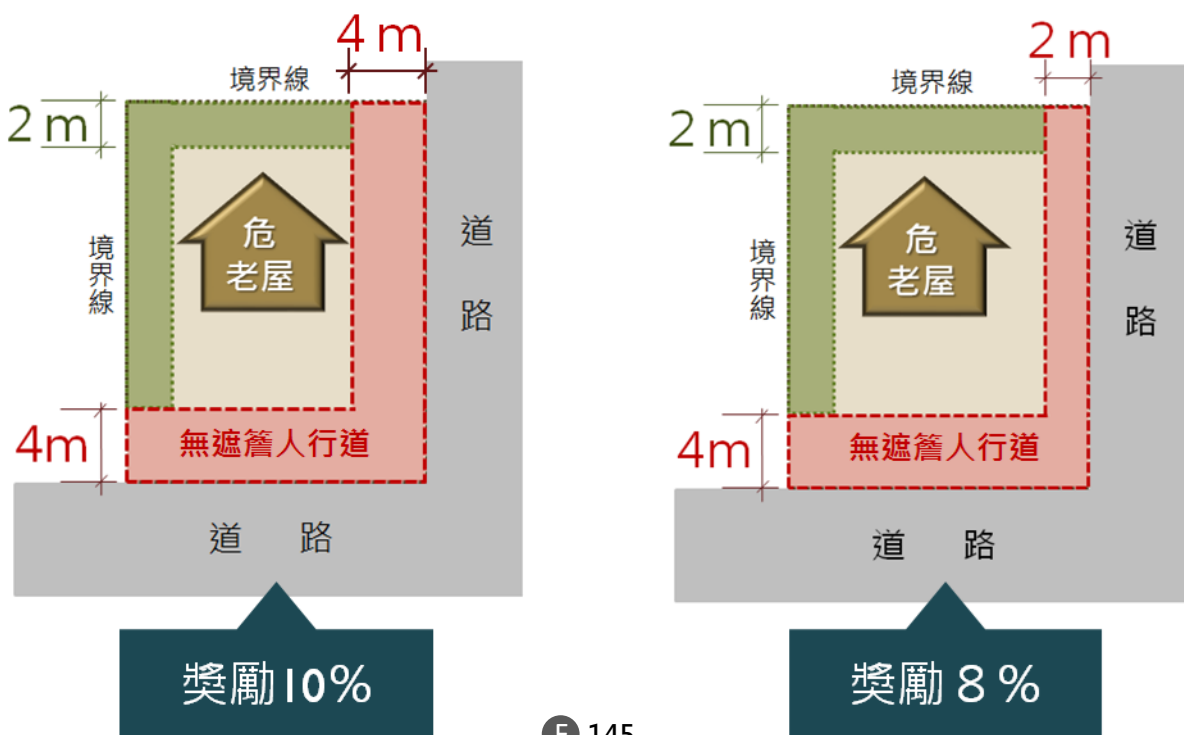
據此,危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分(如側、後院),尚允設置地下停車場坡道,且未禁止沿境界線周邊設置圍牆、圍籬或漏空欄柵等構造物。



07 危老基地臨接 2 條以上道路時，依「建築容積獎勵辦法」第 5 條採退縮建築時，能一條退縮 4 公尺、一條退縮 2 公尺？

依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 5 條規定，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二公尺並以淨空設計者，獎勵額度為基準容積 **10%**。若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，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計者，獎勵額度為基準容積 **8%**。

又內政部 106 年 8 月 31 日內授營更字第 1060812586 號函釋：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，是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。據此立法意旨，本市危老重建之建築基地若臨接 2 條以上道路時，必須各條道路均檢討退縮淨寬 4 公尺以上建築，始能享有基準容積 10% 之獎勵。



08 危老重建基地以綠地指定建築線，且該綠地係供公眾通行，得否申請退縮建築容積獎勵？

按內政部營建署 111 年 10 月 5 日營署更字第 1111207168 號函釋(略以)：「依本辦法第 5 條建築基地退縮建築之獎勵，限以面臨都市計畫道路或現有巷道始得適用；再依建築法第 48 條規定略以，直轄市、縣(市)(局)主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築線……前項以外之現有巷道，直轄市、縣(市)(局)主管建築機關，認有必要時得另定建築線，其辦法於建築管理規則中定之；又依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 36 款規定略以，道路係指依都市計畫法或其他法律公布之道路(得包括人行道及沿道路邊綠帶)或經指定建築線之現有巷道。貴所函詢臺北市士林區天母段建築基地以綠地指定建築線作為主要出入口，現況屬供公眾通行使用，得否依本辦法第 5 條申請獎勵，因涉該綠地使用性質是否與計畫道路或現有巷道相同及指定建築線緣由，宜由臺北市政府依臺北市都市計畫施行自治條例及該地區都市計畫書土地使用規定，本於權責酌處。」

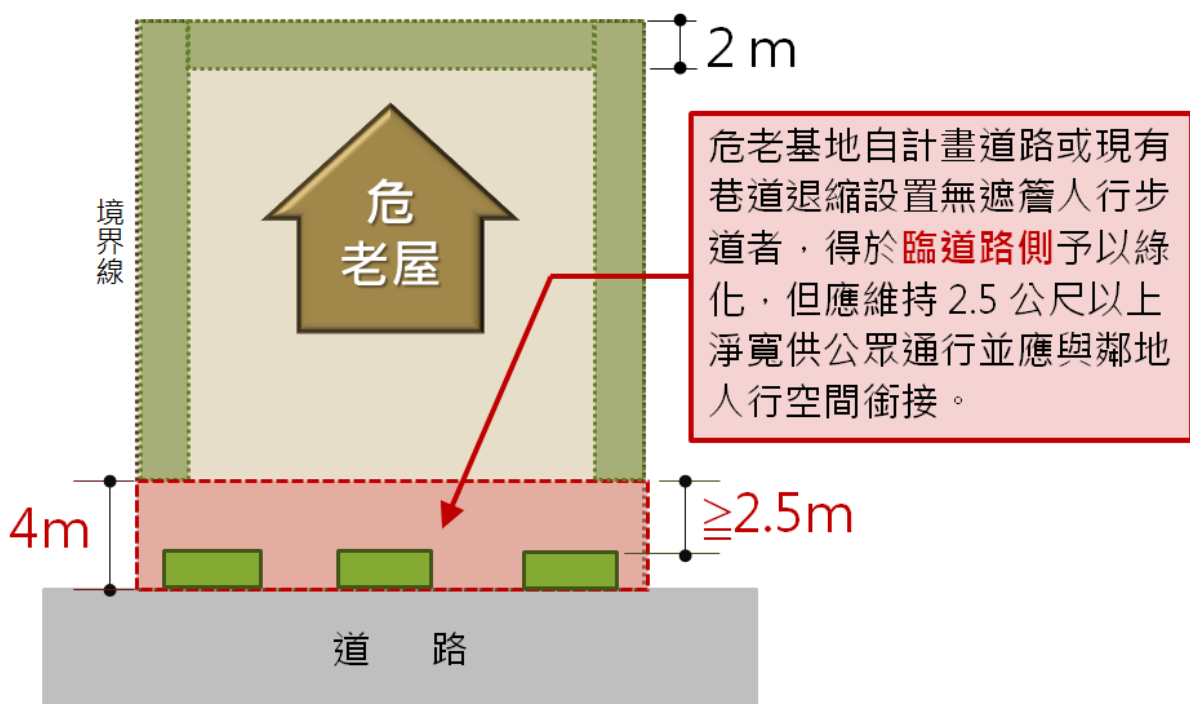
09 危老重建基地面臨已捐贈市府完成且供公眾通行之私設通路，得否申請退縮建築容積獎勵？

依內政部營建署 111 年 9 月 28 日營署更字第 1111193280 號函釋(略以)：「...所稱『現有巷道』之範圍宜包括左列情形，...(二)私設通路經土地所有權人出具土地使用權同意書或捐獻土地，供公眾通行並依法完成土地登記手續者。...本案現有巷道認定事宜，依卷查該府來函說明三『現有土地屬性為私設道路，已於民國 70 年捐贈予臺北市政府，且現況供公眾通行...』，似已屬本部上開函釋所稱現有巷道範圍，惟個案申請事實認定係屬當地主管建築機關權責，...」。

10 危老基地自計畫道路退縮淨寬 4 公尺以上建築，退縮部分採淨空設計，可否比照都市設計審議或無遮簷人行道維持 2.5 公尺以上淨寬，其餘空間得綠化或設置必要之設備？

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。

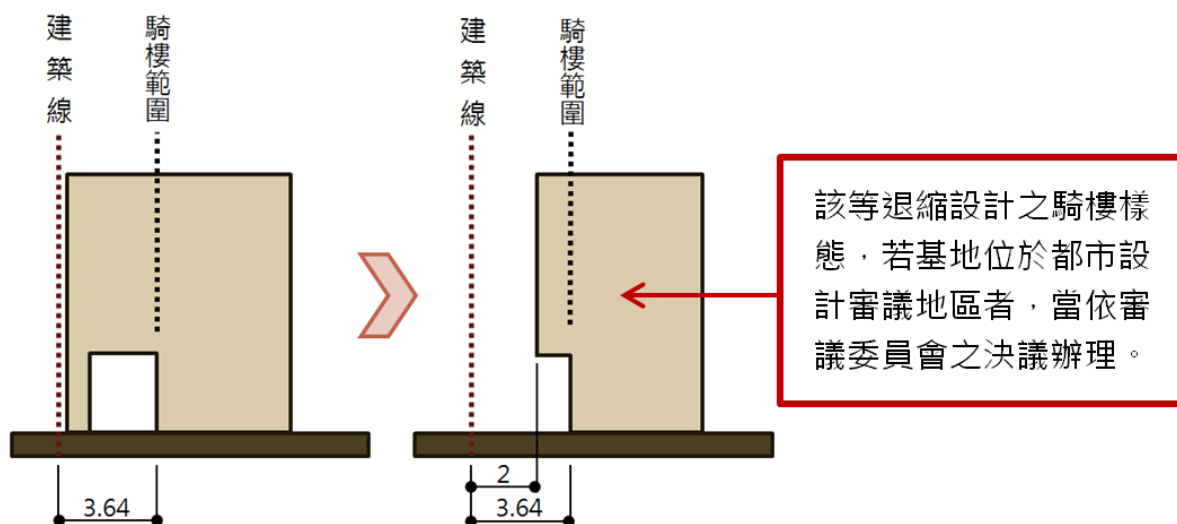


11 危老基地申請退縮建築容積獎勵時，若基地一側面臨計畫道路，另一側鄰接未指認（定）建築線的現有巷道，該側可否免留設無遮簷人行步道？

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認（定）建築線，退縮部分仍須留設無遮簷人行步道，方能申請該項容積獎勵。

12 危老基地因都市計畫規定應退縮留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道，能否為符合危老條例而退縮 2 公尺淨空後，僅留設寬度 1.64 公尺的騎樓？

危老基地坐落於依法或依都市計畫應退縮留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道，申請人若為符合危老條例而退縮 2 公尺淨空後，僅留設寬度 1.64 公尺的騎樓，雖可達成維持公共通行之目的，亦非「建築技術規則」所不許，但若基地位於應辦理都市設計審議地區者，仍當依審議委員會之決議辦理。



13 危老基地申請重建，能否不按「建築容積獎勵辦法」第 5 條採退縮建築，直接申請第 7 條的綠建築標章容積獎勵？

內政部 106 年 8 月 31 日內授營更字第 1060812586 號函釋：有關所提重建基地受本身條件限制不能申請「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 3 條或第 5 條獎勵，或申請本辦法第 5 條獎勵違反經濟合理性時，主管機關得否同意給予本辦法第 7 條至第 10 條之獎勵 1 節，.....本辦法第 5 條訂定意旨為我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，依其退縮淨寬度所貢獻之公益性規定不同容積獎勵額度。另本辦法第 12 條訂定意旨，為規定優先申請本辦法第 3 條至第 6 條之容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。故貴府所提，倘有申請人因考量經濟合理性而未依本辦法第 12 條規定優先申請第 3 條至第 6 條獎勵並逕為申請第 7 條至第 10 條獎勵時，自當不符合本辦法第 12 條之規定。.....倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能（而非不願）優先申請本辦法第 3 條或第 5 條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。



● 另 時程獎勵 + 規模獎勵 ≤ 基準容積 10%

14 臺北市商業區得免檢討設置「側院」，能否免依「建築容積獎勵辦法」第 5 條退縮鄰地境界線 2 公尺建築，而直接申請第 7 條至第 10 條的容積獎勵？

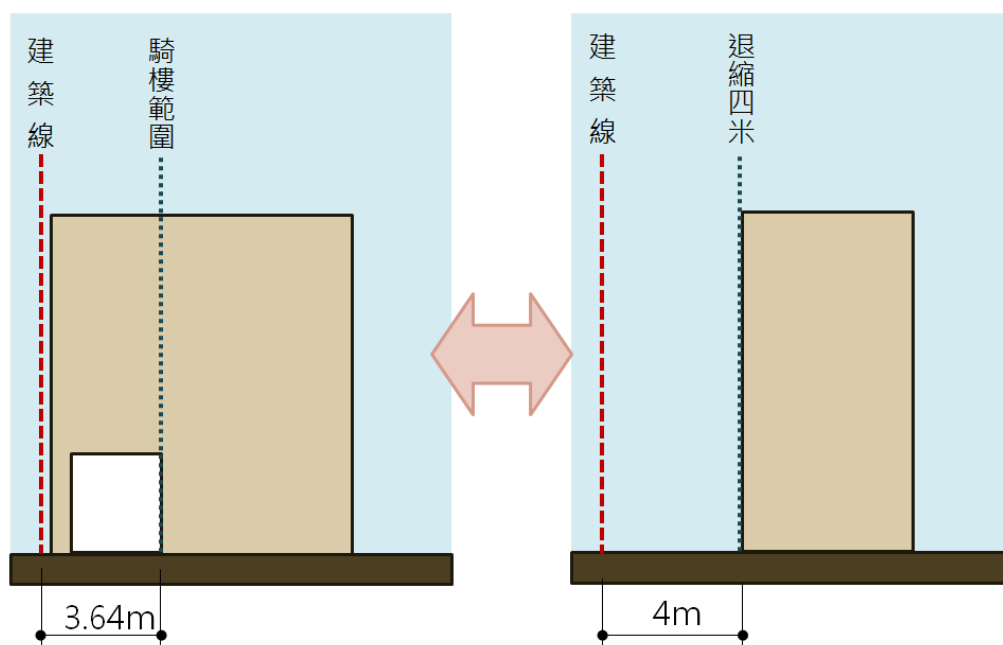
依內政部 106 年 8 月 31 日內授營更字第 1060812586 號函釋：「倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能（而非不願）優先申請本辦法第 3 條或第 5 條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。」據此，位於商業區之建築基地，雖免留設側院，但若依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」申請容積獎勵，仍應優先申請「基地退縮」之獎勵項目，除臨道路側退縮 4 公尺無遮簷人行道外，並應自鄰地境界線退縮淨空 2 公尺建築，方為適法。除非危老重建基地條件有特殊情形，始得申請第 7 條至第 10 條之其他項目之獎勵。

另都市發展局 108 年 6 月 17 日北市都建字第 1083211869 號函說明，因基地規模過小，不能（而非不願）依危老獎勵辦法第 5 條應自計畫道路或現有巷道退縮，如基地平均寬度住宅區小於 12 公尺，商業區小於 9 公尺；基地平均深度，住宅區小於 20 公尺，商業區小於 22 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。

15 建築基地因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留設騎樓者，能否依「建築容積獎勵辦法」直接申請第 7 條至第 10 條的容積獎勵？

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。



16 原建築容積若低於基準容積時，能否逕依「危老容積獎勵辦法」第 7 條至第 10 條申請其他容積獎勵項目？

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。

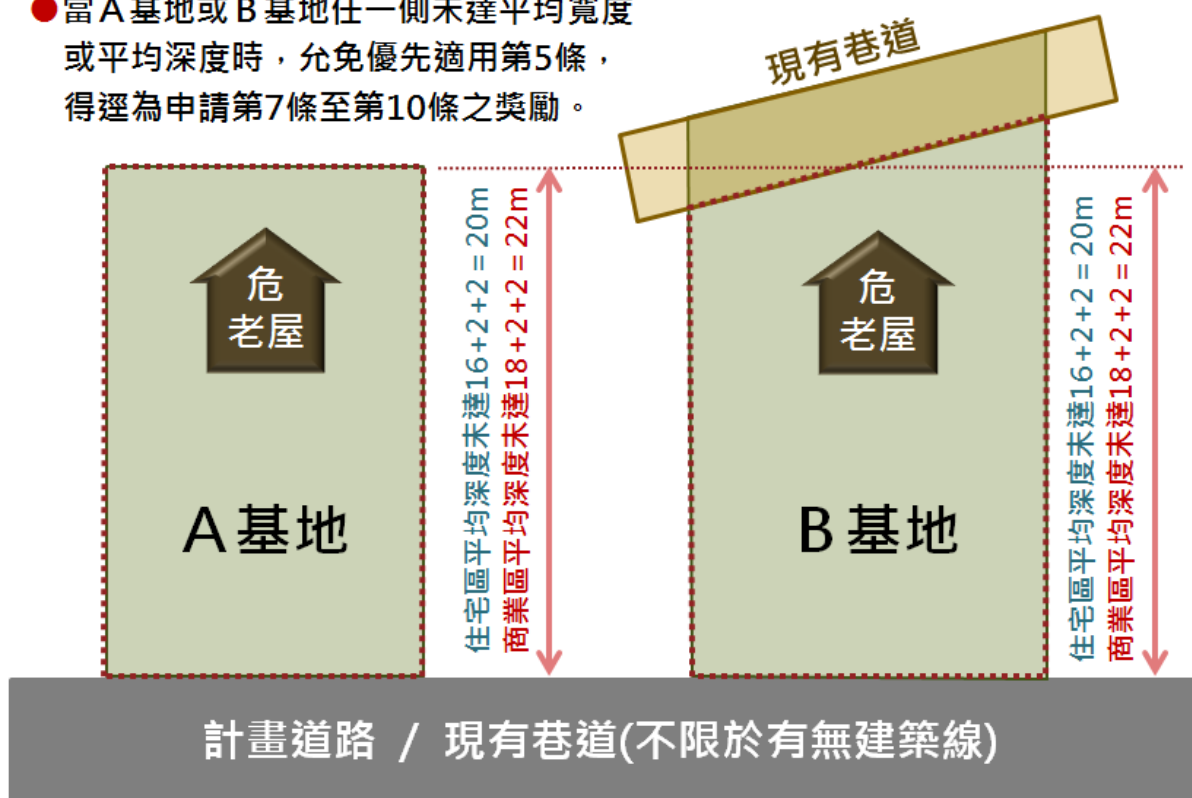
17 危老重建基地狹小，礙難依「危老容積獎勵辦法」第 5 條採建築基地退縮 2 公尺建築，如何處理？

有關危老重建基地規模過小致不能而非不願依「都市危險及老

舊建築物建築容積獎勵辦法」第 5 條申請退縮建築獎勵之情形時，應符合都市發展局 108 年 6 月 17 日北市都建字第 1083211869 號函規定，限制條件如下：

- 一、因基地規模過小致無法退縮之特殊條件定義，經研議只要基地未達平均寬度（住宅區小於 12 公尺，商業區小於 9 公尺）或未達平均深度（住宅區小於 20 公尺，商業區小於 22 公尺）者，均允免優先適用獎勵辦法第 5 條，得逕為申請第 7 條至第 10 條之獎勵。
- 二、另建築基地內有現有巷道位於基地四周邊緣且未依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」辦理廢巷改道者，檢討上述免適用獎勵辦法第 5 條之基地平均寬、深度時，得予以扣除該坐落於建築基地內之現有巷道面積。

- 當 A 基地或 B 基地任一側未達平均寬度或平均深度時，允免優先適用第 5 條，得逕為申請第 7 條至第 10 條之獎勵。



住宅區平均寬度未達 $8+2+2=12\text{m}$
商業區平均寬度未達 $5+2+2=9\text{m}$

住宅區平均寬度未達 $8+2+2=12\text{m}$
商業區平均寬度未達 $5+2+2=9\text{m}$

18 危老建築基地採退縮建築者，是否得與法定退縮（包含前院、騎樓、無遮簷人行道）之退縮距離重疊計算？

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.....」，關於退縮建築採淨空設計，依本辦法立法意旨，應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。據此，上開無遮簷人行步道與退縮之淨空設計，得與法定退縮之前院、後院、側院、防火間隔、無遮簷人行道等空間重疊計算。

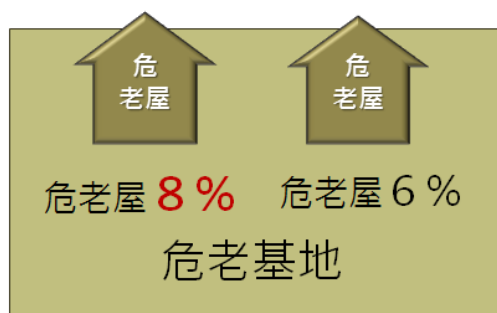
19 同一重建計畫範圍內有多棟建物結構安全評估結果不一時，如何計算容積獎勵額度？又合併鄰地申請重建時，該鄰地能否一併享有危老屋的獎勵額度？

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「危老條例」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）。

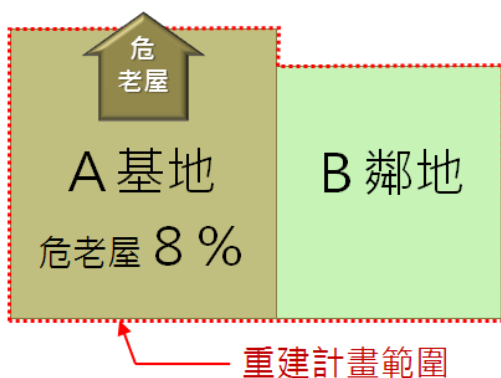
另內政部營建署 107 年 12 月 21 日營署更字第 1070092583 號函說明摘要如下：

一、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。

二、上開獎勵容積之計算，依原建築基地符合「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 4 條第 1 項規定之獎勵額度，乘以重建計畫範圍各該建築基地之基準容積後加總；另尚有數筆原建築基地臨接 1 筆土地時，起造人自應依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 2 項規定，於重建計畫中載明原建築基地合併鄰接土地之情形，並依本部 107 年 10 月 12 日會議結論辦理。



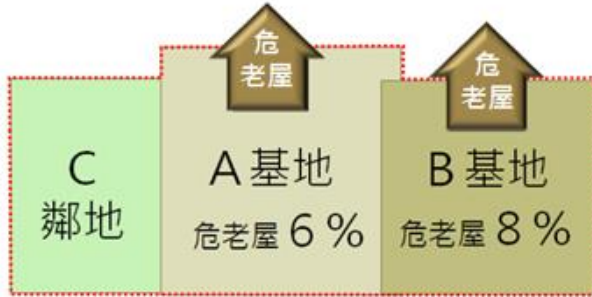
- 當同一建築基地內有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，危老建築物之容積獎勵額度得擇一申請（本案可擇優申請 8%）



- 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。



● 依內政部營建署109年2月25日署更字第1090013062號函釋，已辦理耐震能力評估之基地，尚無限制不得為合併建築之鄰地。故基定容積獎勵值得適用A基地之8%。

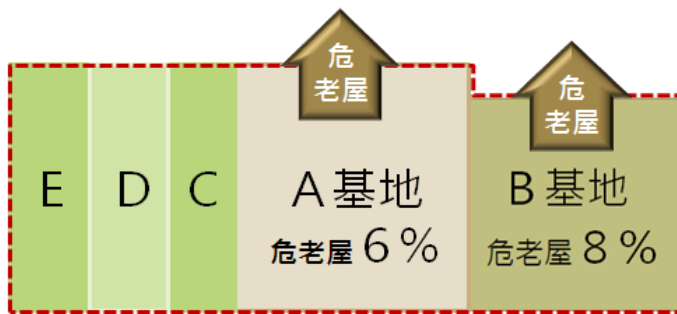


● 本案C鄰地係「相鄰」於A基地，故其容積獎勵值應適用A基地之6%。

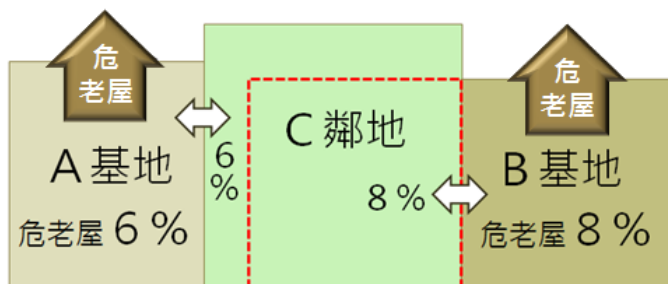


● 面積： $C1+C \leq A+B$
(無須辦理分割)

● 獎勵： $C1+C \leq A+B$
且 $\leq 1000m^2$ ，容積獎勵值應適用A基地之6%。



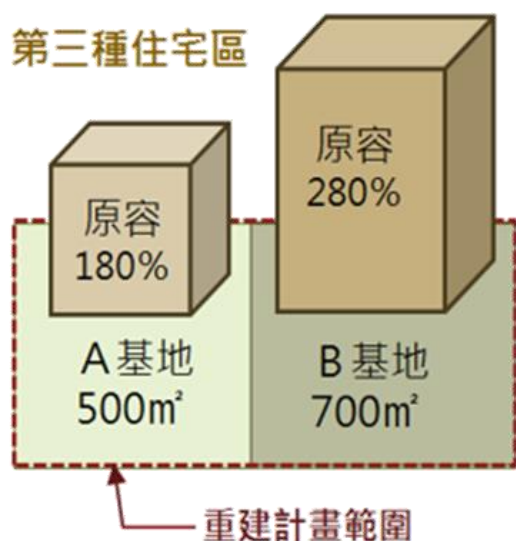
● 本案 $C+D+E \leq A$ ，且 $\leq 1000m^2$ ，則無須先行辦理合併，並可享有與鄰接A基地相同之6%容積獎勵。



● 本案C鄰地同時「相鄰」於A基地及B基地，C鄰地容積獎勵值，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，無需先行辦理土地分割

20 危老重建計畫範圍內有二筆土地、二棟建築物，其中一棟原建築容積高於法定容積，能否分棟依有利的獎勵個別檢討？

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。



- 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

21 依「危老容積獎勵辦法」及「臺北市綠建築自治條例」所規定的綠建築標章保證金，可否擇一從重繳納？

按市政府修正「臺北市綠建築自治條例」第 8 條規定，非公有新建建築物，已依「都市更新建築容積獎勵辦法」或「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」規定繳納綠建築保證金，且金額在本自治條例規定應繳納之金額以上者，免予繳納；低於依本自治條例規定應繳納之金額者，應繳納其差額。

22 何謂「候選綠建築證書」與「綠建築標章」？如何申請候選綠建築證書之容積獎勵？其申辦程序為何？

依「綠建築標章申請認可評定及使用作業要點」規定，「候選綠建築證書」係指取得建造執照之建築物，經內政部認可符合綠建築評估指標所取得之證書。而「綠建築標章」係指已取得使用執照之建築物，經內政部認可符合綠建築評估指標所取得之標章。

申請認可「綠建築標章」或「候選綠建築證書」，其評定基準及應取得之指標項目，應依「綠建築評估手冊」辦理。危老重建案之起造人依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 7 條規定申請候選綠建築證書之容積獎勵者（區分為鑽石級、黃金級、銀級、銅級、合格級等五種等級），起造人應於申請重建計畫時，檢具綠建築容積獎勵協議書，具結於 1 樓版勘驗前，取得候選綠建築證書，並於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章。此外，起造人應於請領使用執照前繳納保證金，並俟領得使用執照後 2 年內取得綠建築標章，始得申請無息退還。起造人若逾期未取得綠建築標章者，不得請求歸還保證金，亦不得提出異議。

起造人申請「候選綠建築證書」或「綠建築標章」之評定，應檢具申請評定相關文件向內政部指定之綠建築標章評定專業機構（財團法人台灣建築中心）辦理，俟領得「評定書」後，再憑向內政部申請「候選綠建築證書」或「綠建築標章」。

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		

23 若重建計畫申請「鑽石級」候選綠建築證書，但完工後達不到該等級標準，要如何處理？

依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第 14 條規定：「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……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。」據此，若重建計畫申請「鑽石級」候選綠建築證書，但領得使用執照後二年內達不到該等級標準者，其起造人之保證金當依法沒入。

24 何謂「候選智慧建築證書」與「智慧建築標章」？如何申請「候選智慧建築證書」之容積獎勵？其申辦程序為何？

依「智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點」規定，「智慧建築」指藉由導入資通訊系統及設備之手法，使空間具備主動感知之智慧化功能，以達到安全健康、便利舒適、節能永續目的之建築物。而「候選智慧建築證書」係指取得建造執照之建築物，經內政部認可符合智慧建築評估指標系統所取得之證書。而「智慧建築標章」係指已取得使用執照之建築物，經內政部認可符合智慧建築評估指標系統所取得之標章。



申請認可「智慧建築標章」或「候選智慧建築證書」，其評定基準及應取得之指標項目，應依「智慧建築評估手冊」辦理。危老重建案之起造人依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 8 條規定申請候選智慧建築證書之容積獎勵者（區分為鑽石級、黃

金級、銀級、銅級、合格級等五種等級)，起造人應於申請重建計畫時，檢具智慧建築容積獎勵協議書，具結於 1 樓版勘驗前，取得候選智慧建築證書，並於使用執照核發後 2 年內，取得智慧建築標章。此外，起造人應於請領使用執照前繳納保證金，並俟領得使用執照後 2 年內取得智慧建築標章，始得申請無息退還。若逾期未取得智慧建築標章者，不得請求歸還保證金，亦不得提出異議。

起造人申請「候選智慧建築證書」或「智慧建築標章」之評定，應檢具申請評定相關文件向內政部指定之智慧建築標章評定專業機構（財團法人台灣建築中心）辦理，俟領得「評定書」後，再憑向內政部申請「候選智慧建築證書」或「智慧建築標章」。

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		

25 何謂「新建無障礙住宅標章」與「無障礙環境評估」？如何申請該等項目之容積獎勵？設計標準為何？

新建無障礙住宅標章：依「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」

第 5 條規定，新建無障礙住宅之起造人得依「新建無障礙住宅標章申請及使用作業要點」向直轄市、縣（市）主管機關申請核發無障礙住宅標章。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 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合「無障礙住宅設計基準」。

無障礙環境評估：屬「住宅性能評估實施辦法」規定之新建住宅性能評估項目之一，無障礙環境評估分為共用部分（從道路到住宅專用部分入口之通路）及專有部分（占 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)二大部分，並以輪椅使用者之通行便利性（依走廊寬度及坡道坡度做為分級標準），並考量專有部分是否具備日常生活通道及足夠的照顧空間等，作為衡量指標。



起造人依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 9 條規定申請「無障礙住宅建築標章」或「新建住宅性能評估無障礙環境」之容積獎勵者，起造人應於申請重建計畫時，檢具容積獎勵協議書，具結於使用執照核發後 2 年內，取得「無障礙住宅建築標章」或「新建住宅性能評估無障礙環境等級評定」。此外，起造人應於請領使用執照前繳納保證金，並俟領得使用執照後 2 年內取得標章或無障礙環境等級評定報告書，始得申請無息退還。起造人若逾期未取得標章或等級評定者，不得請求歸還保證金，亦不得提出異議。

26 危老重建若設計住商混合大樓，可否申請「新建住宅結構安全性能評估」？其容積獎勵是否按住宅的樓地板面積比例計算？

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。

27 何謂「耐震建築標章」與「結構安全性能評估」？如何申請該等項目之容積獎勵？設計標準為何？

耐震建築標章：內政部推動「耐震標章認證制度」，結合各先進國家相關規範參考國外日本「中間檢查」、美國 IBC2003，國內則參考「結構外審」制度與「**建築物耐震設計規範**」等建立耐震標章察證工作，並指定「財團法人台灣建築中心」、「中華民國土木技師公會全國聯合會」、「中華民國結構工程技師全國聯合會」、「中華民國全國建築師公會」、「臺中市土木技師公會」及「臺灣大學工學院地震工程研究中心」等 6 家認證機構。認證制度係以公正客觀第三者立場針對結構設計與現場施工進行一系列的察證，要求「特別監督單位」於工地現場進行結構工程連續性與週期性監督工作，確保建築物耐震安全與品質，協助建築相關行為人建造品質優良之建築物，提供消費者一項辨識耐震建築物之基準。



耐震標章
結構技師公會全聯會



耐震標章
建築師公會全聯會



耐震標章
土木技師公會全聯會



耐震標章
台灣建築中心



耐震標章
臺灣大學地震工程研究中心



耐震標章
臺中市土木技師公會

結構安全性能評估：屬「住宅性能評估實施辦法」規定之新建住宅性能評估項目之一，結構安全為評估地震發生時住宅不易倒塌或不易損壞的程度，除了評估地震時住宅是否倒塌外，也依地震後住宅損壞程度是否影響住宅正常使用，作為衡量的指標。

起造人依「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第 6 條規定申請「耐震設計標章」或「新建住宅性能評估結構安全性能」之容積獎勵者，起造人應於申請重建計畫時，檢具耐震設計標章及耐震標章容積獎勵協議書，具結於放樣勘驗前，取得耐震設計標章，並於使用執照核發後 2 年內，取得「耐震標章」或「新建住宅性能評估結構安全性能等級評定」。此外，起造人應於請領使用執照前繳納保證金，並俟領得使用執照後 2 年內取得標章或結構安全性能等級評定報告書，始得申請無息退還。起造人若逾期未取得標章或等級評定者，不得請求歸還保證金，亦不得提出異議。

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		

28 危老重建計畫範圍周邊公共設施用地協助取得及開闢，申請容積獎勵，若該公共設施用地早已開闢完成，且產權屬多人持分共有，如何申請？能否免除產權移轉登記？

依內政部營建署 107 年 4 月 17 日營署更字第 1070022770 號函釋：按「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第 10 條規定（略摘），「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，容積獎勵額度以基準容積百分之五為上限，.....，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」，未有限制持分土地不得適用及繳納代金等規定。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。

29 實施容積管制前之建築物，部分基地及建築物因都市計畫變更為道路用地，但尚未徵收，該部分建築物可否認定為原建築容積併入都市計畫變更後之原基地建築容積？

依內政部營建署 107 年 7 月 10 日營署更字第 1070033916 號函釋，按「危老條例」第 6 條已明定「重建計畫範圍內之建築容積，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 1.3 倍之基準容積或各該建築基地 1.15 倍之原建築容積。」另都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第 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」，是以，有關原建築容積之檢討仍應以重建計畫範圍內者為限。

