

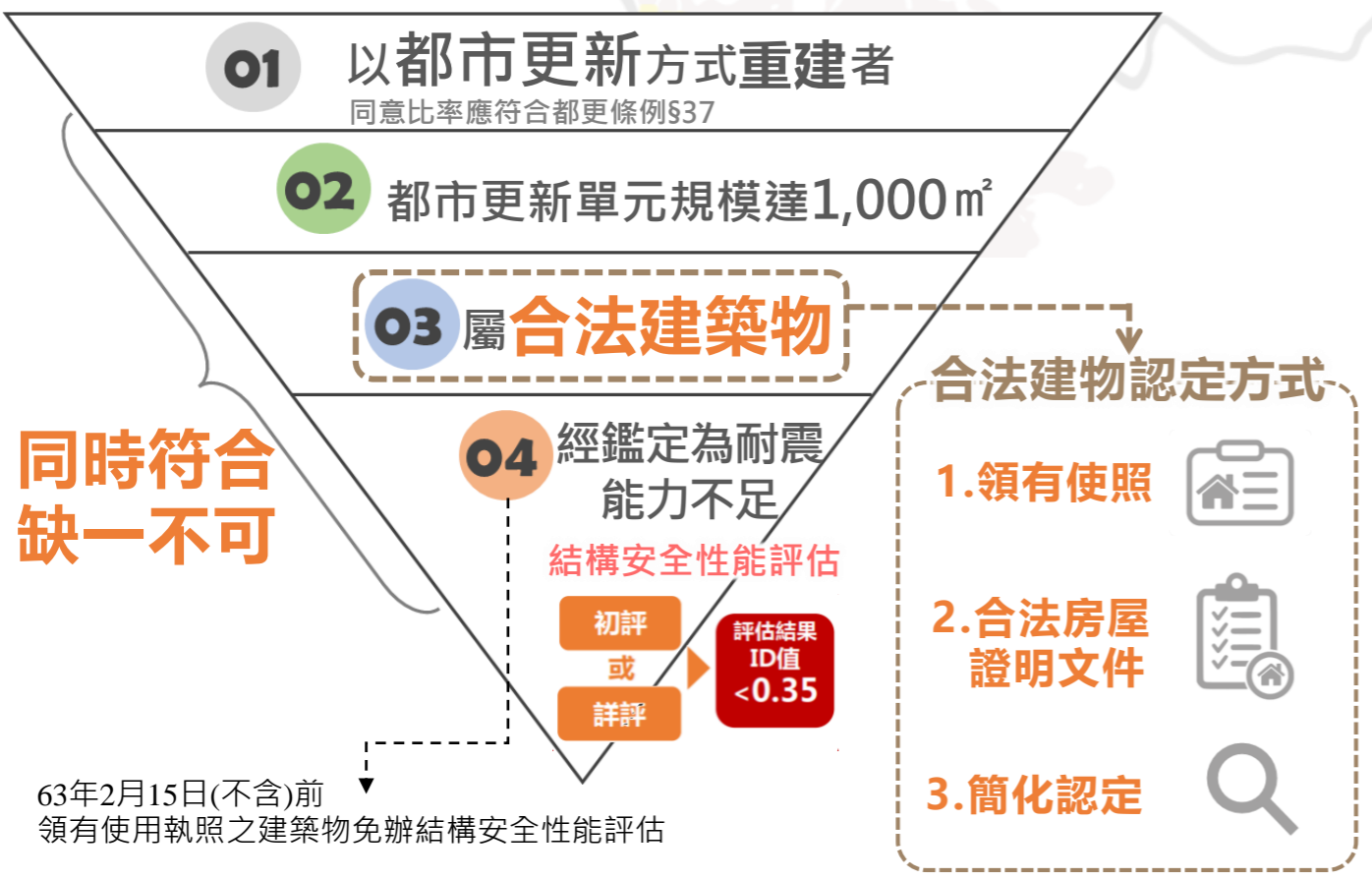


# [A. 法令適用]

## Q1 民國63年前有建造執照、未取得使用執照之合法建築物得否適用？程序為何？

- 欲申請本項獎勵應同時符合：採「都市更新重建」者、「更新單元規模達1,000m<sup>2</sup>」、屬「合法建築物」，並「經鑑定為耐震能力不足之建築物」等4項條件。
- 所謂合法建築物，應以領有使用執照或合法房屋證明文件為準；屬63年2月15日(不含)前之建築物且領有使用執照者，免辦建築物結構安全性能評估，即可逕提事業計畫(及權利變換計畫)向本府都市更新處申請適用本案容積獎勵。

### 基地條件



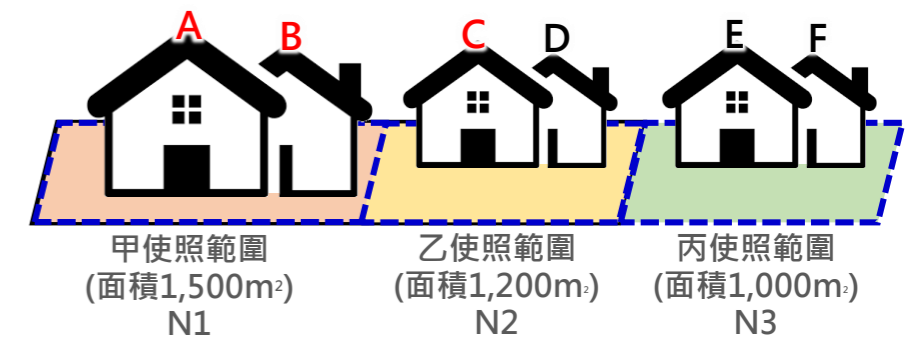
## Q2 同一更新單元裡面只有部分建築物經鑑定屬耐震能力不足建築物，可以適用防災都更專案嗎？

同一使用執照僅部分經鑑定為耐震能力不足之建築物，參照內政部營建署(現國土管理署)108年7月30日營署更字第1081147852號函認定：

同一使用執照基地僅其中一棟建築物完成結構安全性能評估，得依評估結果及原使用執照範圍申請本案容積獎勵。

### 同一建築基地多幢建築物容積獎勵計算方式

- 經結構安全性能評估，符合ID值<0.35(耐震能力不足)之建築物為A、B、C。
- 容積獎勵計算採「分別計算、合併加總」。



更新單元	計算基準	說明	獎勵面積
N1	甲使照	<ul style="list-style-type: none"> <li>A、B兩棟建築物同屬甲使照範圍，且均為耐震能力不足建築物。</li> <li>以甲使照所載面積計算容積獎勵。</li> </ul>	1,500m <sup>2</sup> x 基準容積x30%
N2	乙使照	<ul style="list-style-type: none"> <li>C、D兩建築物同屬乙使照範圍，惟僅C建築物經鑑定為耐震能力不足建築物。</li> <li>依108.7.30營署更字第1081147852號函之認定方式，以乙使照所載面積計算容積獎勵。</li> </ul>	1,200m <sup>2</sup> x 基準容積x30%
N1 + N2 + N3	甲使照 + 乙使照	<ul style="list-style-type: none"> <li>甲、乙使照範圍認定說明同上。</li> <li>丙使照範圍皆非屬耐震能力不足建築物。</li> <li>故以甲、乙使照所載面積計算容積獎勵。</li> </ul>	(1,500m <sup>2</sup> +1,200m <sup>2</sup> ) x 基準容積x30%

註:使照範圍指該使照所載原建築基地面積

# B. 耐震評估

Q3

耐震能力不足建築物之認定為何？可向誰申請鑑定？其收費方式？是否可申請補助？

## ◆ 認定基準

經專業機構辦理結構安全性能評估，其初評或詳評結果ID值 $<0.35$ 者，即屬本案「耐震能力不足建築物」。



## ◆ 評估機構及收費方式

- 一. 經內政部公告評定得辦理危險及老舊建物結構安全性能評估之專業機構，有關評估機構名冊、費用計收方式，可於內政部國土管理署網站首頁【危老重建專區】內查詢。
- 二. 現行評估機構(共同供應契約機構) 包含台北市結構工程工業技師公會、台北市土木技師公會、台灣省結構工程技師公會、臺北市建築師公會等，收費方式依各機構規定。

## ◆ 補助項目及額度 (詳情請洽本市建築管理工程處使用科)

項次	補助項目	補助額度 ( 新臺幣 )
1	評估機構初步評估	總樓地板未達 3000 m <sup>2</sup> 者，每棟 12,000 元
		總樓地板面積 3000 m <sup>2</sup> 以上者，每棟 15,000 元
		評估機構查核費，每棟 1000 元
2	評估機構詳細評估	每棟不超過評估費用之 30%或 40 萬元 
3	審查機構審查費用	詳細評估補助每棟評估費用 15%，但不得超過 20 萬元

## 內政部公告之耐震能力評估機構

112年7月31日公告共同供應契約機構共32家有效期限至114年7月3日止。(依內政部公告內容為準)

機構名稱
台北市結構工程工業技師公會
台北市土木技師公會
社團法人臺灣省土木技師公會
社團法人新北市結構工程技師公會
高雄市結構工程工業技師公會
臺中市結構工程技師公會
台灣省結構工程技師公會
社團法人中華民國建築技術學會
社團法人桃園市土木技師公會
社團法人新北市土木技師公會
社團法人臺中市土木技師公會
高雄市土木技師公會
台南市結構工程技師公會
臺北市建築師公會
社團法人新北市建築師公會
社團法人南投縣建築師公會
桃園市結構工程技師公會
社團法人高雄市建築師公會
社團法人基隆市建築師公會
社團法人臺灣建築發展學會
社團法人苗栗縣建築師公會
社團法人臺中市建築師公會
社團法人臺南市建築師公會
社團法人新竹縣建築師公會
社團法人彰化縣建築師公會
臺中市建築學會
社團法人台南市土木技師公會
花蓮縣建築師公會
財團法人聯合營建發展基金會
社團法人新竹市建築師公會
社團法人中華建築公共安全學會
宜蘭縣建築師公會



比照「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第3條辦理，與現行機制接軌

# 【B. 耐震評估】

**Q4 有關建築物結構安全性能評估，是否須由建築物所有權人100%或公寓大廈管理委員會同意申請？**

- 申請結構安全性能評估，應有建築物所有權人逾1/2之同意，並指派1人為代表，檢附逾1/2之建築物權利證明文件及建築物使用執照影本或經直轄市、縣（市）主管機關認定之合法建築物證明文件，委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。
- 前項建築物為公寓大廈，其公寓大廈管理委員會得檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄及建築物使用執照影本或經直轄市、縣（市）主管機關認定之合法建築物證明文件。

01

**A 取得建築物所有權人 1/2以上同意** + 其同意書&委任書

或

**B 公寓大廈區權人會議決議通過之會議紀錄** + 公寓大廈管理組織報備證明

02

**A 建築物使用執照(影本)**

或

**B 合法建築物證明文件**

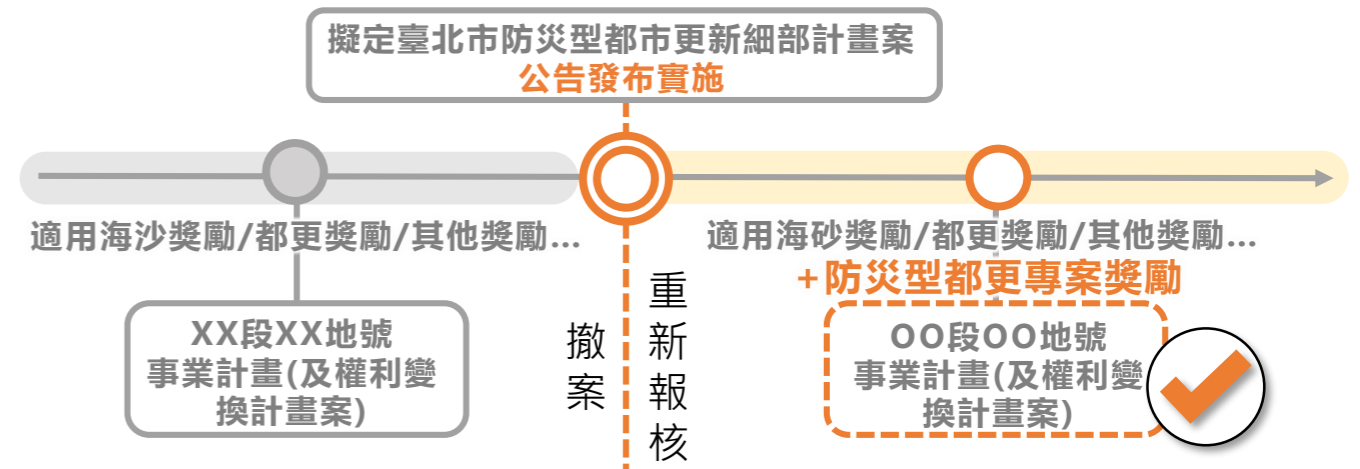


比照「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第3條辦理，與現行機制接軌

# 【C. 容積獎勵】

**Q5 審議中案件是否可以申請適用防災型都更專案？**

依都市更新條例第83條規定，都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準。如欲適用本專案，應於公告發布實施後撤案重新報核。



**Q6 防災都更專案獎勵30%是分項取得，或可一次性取得？**

- 申請危險建築物容積獎勵，需同時達成結構安全、耐候韌性、居家防災、環境友善等四面向、五條件之相關標準。
- 各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積之總容積未逾基準容積二倍者，便可一次核給原建築基地基準容積30%。



# C.容積獎勵

## Q7 申請危險建築物容積獎勵者，其重建後之容積上限為何？

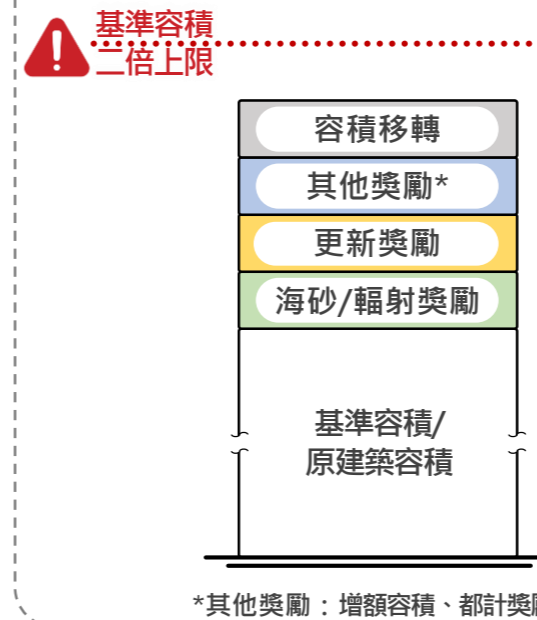
- 申請本計畫者，各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積之總容積不得超過基準容積二倍。如逾基準容積二倍，則以基準容積二倍為上限核算本計畫之容積獎勵值。
- 以下情形經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果不受本市各行政區都市計畫通盤檢討案內「總容積不得超過基準容積二倍」或「容積獎勵合計之樓地板面積不得超過原法定容積之50%」，及本府111年12月1日公告「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」內「容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%」等規定之限制，惟不得再申請其他獎勵及容積移轉：

- 建築基地之基準容積或原建築容積加計都市更新容積獎勵已逾基準容積二倍者。
- 基準容積或原建築容積加計依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬容積、「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」放寬容積、都市更新容積獎勵未逾二倍，惟加計本計畫之容積獎勵後逾基準容積二倍者。



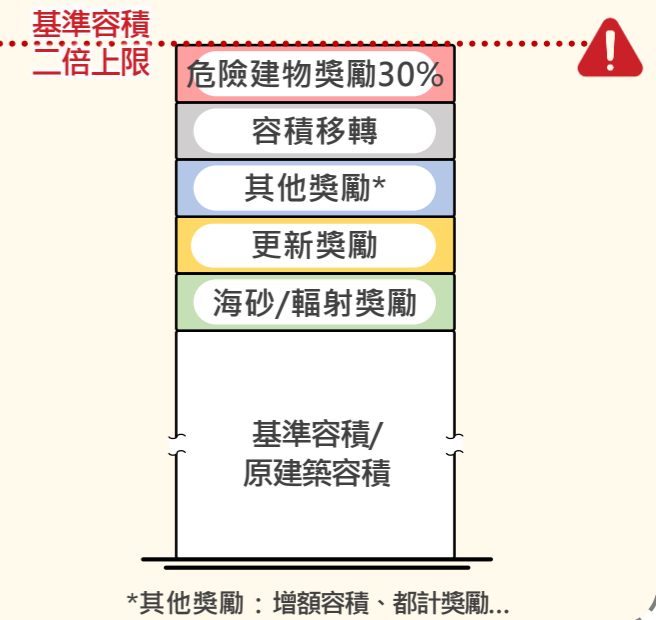
### 本案公告實施前

以基準容積二倍為上限核算



### 本案公告實施後

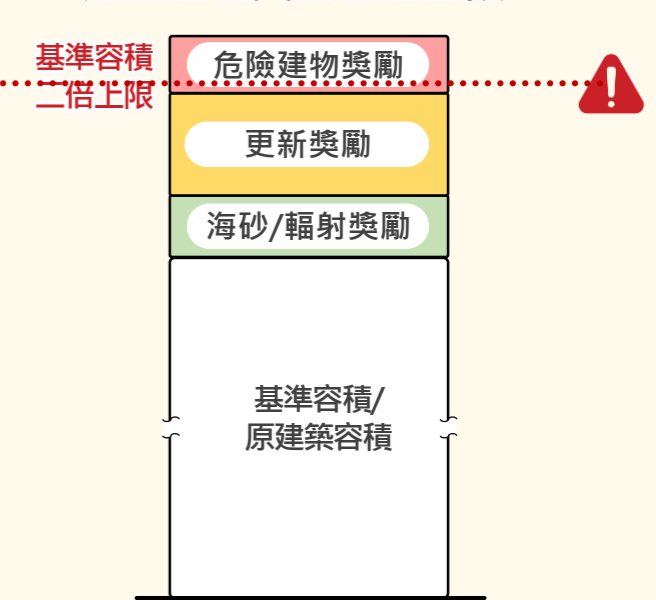
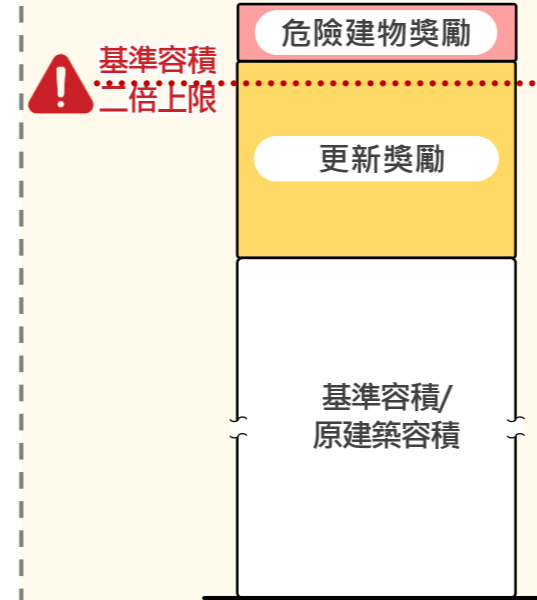
以基準容積二倍為上限核算



### 特殊情況放寬(以下任一情況適用)

01 加計都市更新容積獎勵，已逾上限

02 加計海砂/輻射、更新獎勵後未逾上限，加計危險建物獎勵後逾上限



免經都計程序，依都更審議會審議結果辦理。  
(臺北市都市更新及爭議處理審議會)



前述情形不得再申請其他獎勵及容積移轉。

# C.容積獎勵

Q8

申請危險建築物容積獎勵者，如應達成的必要條件也符合都市更新容積獎勵項目申請要件，是否還可以申請都更容積獎勵？

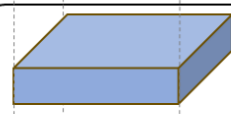
- 一. 本項獎勵係為增加耐震能力不足之建築物重建誘因，提升都市韌性，故規範**重建後建築規劃設計應達成4面向、5條件之必要條件**，包含耐震、綠建築、智慧建築、無障礙環境等建築設計。
- 二. 如更新案尚符合都市更新建築容積獎勵辦法所列獎勵項目申請規範及要件，得由**實施者自行評估**是否依都更容積獎勵辦法規定申請容積獎勵。

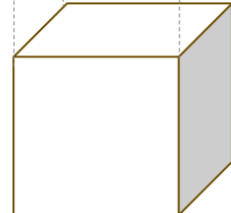
 **D.其他獎勵/容積移轉** TOD獎勵/綜合設計放寬規定/北市土管80-2/容積移轉等增額容積...

 **C.危險建築物獎勵** **同時符合4面向、5條件**  
一次核給專案獎勵**基準容積 30%**

 結構安全  耐震減災  都市減災  環境友善

 **B.都市更新獎勵** **逐項檢討核給獎勵**  10%  1%  
\*依都更條例第65條規定  7%  5%  
 6%  .....

 **A.海砂屋/輻射屋容積放寬**

 **基準容積或原建築容積**

Q9

何謂「建築能效評估等級第1+級(BERS 1plus)」？如何申請？其申辦程序？



## ◆ 建築能效標示 / 候選建築能效證書評估定義

- 一. 建築能效**標示**：**取得使用執照**之建築物或經地方政府認定為合法房屋，經內政部認可符合建築能效評估等級所取得之標示。
- 二. **候選建築能效證書**：**取得建造執照**之建築物、尚在施工階段之特種建築物、原有合法建築物或社區，經本部認可符合綠建築評估指標所取得之證書。

## ◆ 建築能效評估等級

- 一. 建築能效分級評估：指針對建築物之**能源使用效率**，依內政部建築研究所訂定之「**綠建築評估手冊**」及「**建築能效評估手冊**」訂定之建築能效評估方法。
- 二. 建築能效等級：由高至低依序為第一級、第二級、第三級、第四級、第五級、第六級、第七級。

## ◆ 建築能效評估等級**第一+級** 定義

建築能效分級屬**第一級**之建築物，且能效評分尺度為**前50%**者，為**近零碳建築**，以**第一+級**標示之。

## ◆ 建築能效標示(或候選建築能效)申辦程序

- 一. 檢具申請書及評定表(評估計分表)，向評定專業機構**台建中心**申請。
- 二. 可與**綠建築標章**(或候選綠建築證書)**併同申請**，提送相關應備文件即可併同辦理。



應於**使用執照核發前**取得候選建築能效證書。

# C.容積獎勵

## Q10 本案保證金計收方式、繳納時間、退款機制及對象?

本案比照「都市更新建築容積獎勵辦法」辦理，該法已明定取得綠建築、建築能效標示、智慧建築、耐震設計、無障礙環境設計等相關標章或住宅性能評估，應於領得使用執照前繳納相關保證金。

繳納保證金	金額	比照「都市更新建築容積獎勵辦法」計算，最終金額應以與本府簽訂協議書內容為準
	時機	申請使用執照前
	方式	以現金、或等值之無記名政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證。
	其他	1.未履行與本府簽訂之協議書內容繳納保證金者，本府得以該契約為強制執行名義逕為執行。 2.未於使用執照核發後2年內取得標章或通過評估者，沒收保證金(沒入本市都市更新基金)。
退款	時機	取得標章或通過評估者，保證金無息退還

## Q11 已依「都市更新容積獎勵辦法」規定繳納綠建築保證金者，申請本案還需再繳納保證金嗎?

- 一. 若已有申請都市更新建築容積獎勵，並繳納綠建築、智慧建築、耐震標章、無障礙環境之保證金者，免再繳納保證金。
- 二. 保證金計算方式以「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條所列公式計算。

## 各項建築規劃設計相關規範綜整表

建築規劃設計項目	適用條件	與更新獎勵差異	保證金數額(基準容積N%)	繳納時機	條件檢核與管控時點	
一	耐震設計	取得耐震標章	標準相同	比照容獎辦法§13 1.標章：10% 2.性能評估： (1)第1級：6% (2)第2級：4% (3)第3級：2% (4)第4級：(比照第3級%收取)	應於使照核發前繳納保證金	1.耐震能力 (1)申請耐震標章者 應於使照核發後2年內取得耐震標章 (2)申請住宅性能評估者 應於使照核發後2年內取得評估報告
	或	住宅性能評估「結構安全」	通過評估等級達第四級以上			
二-1.1	綠建築	達銀級以上	達銅級、合格級亦可申請更新獎勵(基地規模500m <sup>2</sup> 、未達1,000m <sup>2</sup> )	比照容獎辦法§10 (10%、8%、6%)		
二-1.2	建築能效標示	第1+級	本案新增	- 應於使用執照核發前取得候選建築能效證書		
二-3	智慧建築	銀級以上	達銅級、合格級亦可申請更新獎勵(基地規模500m <sup>2</sup> 、未達1,000m <sup>2</sup> )	比照容獎辦法§11 (10%、8%、6%)		
四-1	無障礙環境	取得標章或通過評估等級達第四級以上(住宅性能評估「無障礙環境」)	評估等級達第二級以上始可申請更新獎勵	比照容獎辦法§12 1.標章：5% 2.性能評估： (1)第1級：4% (2)第2級：3% (3)第3級、第4級：(比照第2級%收取)	2.綠建築、智慧建築、無障礙環境應於建照核發後、申報開工前取得候選證書，並於使照取得後2年內取得標章/標示。 3.建築能效應於使照核發前取得候選證書。	