

B

【法令適用篇】

01 有關「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件能否適用本條例申請重建？

依內政部 106 年 11 月 7 日內授營更字第 1060817014 號函釋：按本條例第 5 條「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。」，已明定重建程序，故「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件，欲適用本條例申請重建者，得按本條例規定之重建程序辦理建築物耐震能力評估、提具重建計畫報核。【詳 E 篇 05 問】



02 依「危老條例」重建，可否申請容積移轉？

可以。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。

03 「危老條例」重建計畫是否有土地法第 34 條之 1 適用？

按「危老條例」第 5 條業已明定依本條例規定申請重建時，應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，自無土地法第 34 條之 1 適用。

04 依「危老條例」重建可否免依土地使用分區管制檢討退縮院落、無遮簷人行道等相關規定？

依「危老條例」實施重建者，依條例第 6 條及第 7 條規定僅得放寬重建計畫範圍內建築容積獎勵上限、建蔽率及建築物高度，非屬上開項目仍需符合都市計畫及土地使用分區管制相關規定，故依「危老條例」實施重建者，仍應依都市計畫土地使用分區管制相關規定辦理退縮。

05 市政府公告列管地震黃單及須拆除重建的海砂屋，能否適用「危老條例」申請重建？

按內政部 107 年 3 月 14 日台內營字第 1070803405 號令，依「九二一地震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混凝土建築物均屬耐震不足，得依本條例第 3 條第 1 項第 1 款規定申請重建。

據此，目前本市列管「921 及 331 地震黃單」及「須拆除重建」的海砂屋，均可逕行提具重建

計畫申請重建，免再辦理耐震能力評估。惟「危老條例」第 6 條第 4 項規定「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。」故海砂屋若依「危老條例」申請重建，自不得再依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」第 7 條第 2 項爭取依原建蔽率、原容積率(或原總樓地板面積)重建，亦不允放寬原容積率或原總樓地板面積之 30%。



06 本市社子島、關渡、洲美等尚未擬定細部計畫地區的建築物，能否依「危老條例」申請重建？

本市關渡、洲美、社子島等尚在規劃開發階段長期禁限建地區（不包含保護區），主管建築機關無從指定建築線及核發建造執照，是礙難依「危老條例」申請重建。

惟為解決該等地區範圍內建築物老舊破損、人口增加、面積狹窄不足居住使用，考量現實狀況與居民事實需求，都市發展局特別令頒「臺北市關渡、洲美、社子島等長期禁限建地區本府規劃開發前違建暫行查報作業原則」，明定民國 83 年 12 月 31 日以前既已存在之建築物，得作一定規模以下非永久性構造之臨時性加建，但加建行為必須向建管處申請臨時建築許可，始得搭建，否則仍視為新違建查報拆除。另為解決該等地區原有建築物老舊破損及屋頂漏水等問題，可依「臺北市社子島地區原有建築物修繕暫行處理要點」、「臺北市洲美地區原有建築物修繕處理要點」等規定，向建管處辦理修繕報備手續。



07 本市「保變住」地區之老屋能否依「危老條例」申請重建？

民國 68 年 2 月 12 日暨 12 月 20 日實施之「保變住」地區尚未擬定細部計畫範圍之合法建築物，礙難依「危老條例」申請重建。惟可依「臺北市保變住地區原有合法建築物整建及增建臨時建築暫行作業原則」申請臨時整建及增建，及依「臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點」申請整建。

08 危老建築物之基地內有部分建築物擬拆除重建，致防空避難設備及停車位不足，能否免檢討？

依內政部營建署 107 年 3 月 6 日營署更字第 1070007182 號函釋：同一基地改（新）建涉及防空避難設備及停車位不足等疑義部分，建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 第 1 款及第 142 條第 4 款已明定「停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設」、「同時申請建照之建築物，其應附建之防空避難設備得集中附建。但建築物居室任一點至避難設備進出口之步行距離不得超過三百公尺」。至「同一基地申請改（新）建，其原依規定設置之停車空間於施工期間如需將該停車空間移置者，應依建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 第 1 款規定辦理，不得暫免設置，且其移置區位不得位於同一街廓或相鄰街廓以外之地點設置以維公共交通」。

09 本市危老建築物申請重建，需提送都市設計審議嗎？

依「危老條例」實施重建者，依條例第 6 條及第 7 條規定僅得放寬重建計畫範圍內建築容積獎勵上限、建蔽率及建築物高度，非屬上開項目仍需符合都市計畫及土地使用分區管制相關規定。是本市都市計畫說明書中載明需經都市設計審議地區、大規模建築物，或依都市計畫規定指定為

土地開發許可地區之開發許可，均應依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」有關規定辦理。



10 已進行都市更新案件，得否撤案改依「危老條例」重建？是否會被追討相關補助費用？

依「危老條例」第 3 條第 1 項規定(略摘)「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.....」，已進行都市更新程序的案件，若符合「危老條例」之適用條件者，自可整合全體土地及建築物所有權人之同意後，提具重建計畫申請重建。故本市已進行「都更 168 專案」之案件，得由實施者函向都市更新處撤回報核之申請，改依「危老條例」申請重建。

都市發展局補助都更案件，係受補助者推動都市更新進度已達相當成果，若受補助者後續撤案改依「危老條例」申請重建，除非涉有「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」第 8 條各款以詐欺或其他不正方式申請補助，或有重複核給補助及規避考核等情形，否則將不再追討相關補助費用，以鼓勵民眾推動都市更新。另該辦法第 7 條規定，受補助者於都市更新會解散前或都市更新事業計畫或權利變換計畫核定前，至少每 6 個月應提供督導考核表至都發局查核進度，受補助者如欲撤案改依「危老條例」申請重建，應配合都市發展局提供相關資料辦理補助後續結案事宜。



11 最近有 A 建商到社區整合危老重建，但我已簽署都更事業計畫同意書給 B 建商（實施者）了，可採雙軌併進嗎？

按內政部 109 年 4 月 15 日召開「已核定之都市更新範圍內涉

及都市及危險老舊建築物加速重建計畫執行疑義研商會議」之結論（略以）：鑒於「都市更新條例」與「危老條例」係屬不同開發許可途徑，其法源、申請要件、受理及審查程序雖不相同，惟其申請許可目的均係為了處理危險及老舊建築物之重建事宜。因此，對同一建築基地範圍內，核定都市更新事業計畫與核准危老重建計畫之兩者行政處分應屬互斥，無法同時存在。

故本案 B 建商之都市更新事業計畫，若業經市府核定在案，主管機關將不予受理 A 建商重建計畫之申請與核准。

又本案 B 建商之都市更新事業計畫，倘仍在都市更新處審議程序進行中，而 A 建商另取得全體土地及建物所有權人同意，並已向建管處申請危老重建計畫之核准，則 B 建商即應自行撤回都更案之申請，否則都市更新處當駁回 B 建商之申請案。

12 陽明山山仔后地區第二種住宅區為特定住宅區，申請危老重建，可否排除細部計畫有關建物高度及樓層之特別限制？

「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條之 3 條文，係就危老重建基地涉及該自治條例之建築物高度、高度比、後院深度比及住宅區建蔽率等規定酌予放寬，至涉及都市計畫書規定者，仍應依都市計畫書規定辦理。

13 民生社區現行法令限制原有連棟建築物申請拆除新建，應就結構體相連之連棟建築物同時申請，能否放寬限制？

都市發展局於 108 年 10 月 8 日召開研商「臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點」有關結構體相連之連棟建築物執行

問題研商會議，決議略謂：民生社區規劃開發於 1960 年代，以田園城市為規劃理念，……新建建築物在都市景觀要求整齊一致，爰於都市計畫訂有建築管制要點第 9 點：「……同一街廓結構體相連之連棟建築物及基地所有人同時申請，並同時施工……」規定，以形塑民生社區都市設計風貌。然現今老屋重建整合困難，開發期程不一，難再重現連棟公寓樣式。為老舊建築物改建需要，民生社區之建築物若以伸縮縫與鄰棟隔離，且其住宅單元之左右非以牆體與相鄰建築物住宅單元分隔者，可視為非連棟建築物，申請建築執照尚符合都市計畫規定。

14 依「危老條例」申請重建無法向地政單位申請「第三類謄本」，致難與全體土地及建物所有權人聯絡，如何處理？

依「土地登記規則」第 24 條之 1 第 3 項規定，登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請「第三類謄本」。查「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」並未明定危老重建關係人得申請「第三類謄本」，惟該「注意事項」載明公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人，得申請同一公寓大廈所有權人之謄本，並檢附主管機關同意備查文件（註明主任委員會管理負責人者）及公寓大廈管理組織報備證明。是危老基地申請重建，可先按「公寓大廈管理條例」規定之法定程序籌組管理委員會或推選管理負責人，並完成管理組織報備，不僅能申請「第三類謄本」，亦有利於加速社區住戶重建意願之整合。

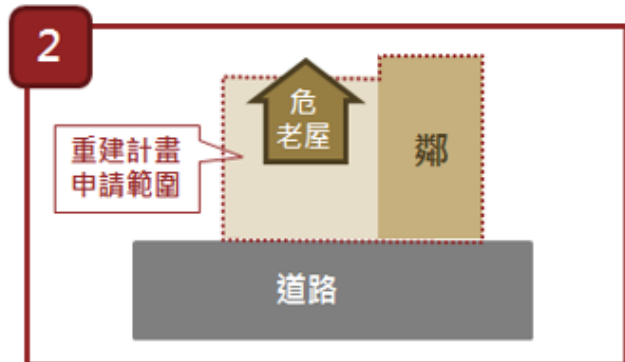


15 依「危老條例」申請重建，是否需檢討相鄰基地有無畸零地？有無放寬認定或程序簡化措施？

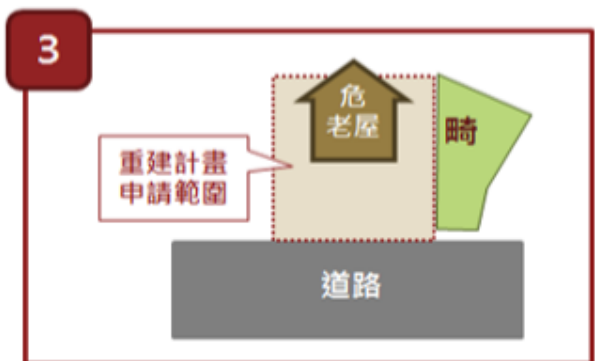
臺北市政府訂定「臺北市畸零地使用自治條例」，特別就依「危老條例」申請重建之案件，規定下列放寬及簡化措施：



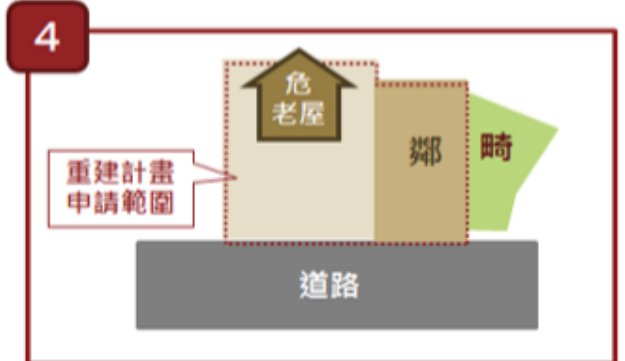
▲以「原建築坐落基地範圍」申請重建者，免檢討建築基地最小寬度及深度之規定。



▲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。



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



▲以「原建築坐落基地範圍且合併鄰地」申請重建者，如毗鄰私有畸零地時免再調處，惟須依「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，通知該私有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。

16 通知毗鄰畸零地的地主讓售，市政府是否有建議讓售價額？

依「臺北市畸零地使用自治條例」第 8 條第 1 項規定，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，並副知都市發展局。(相關作業方式，請參見「臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業辦法」)

有關「臺北市畸零地使用自治條例」建議畸零地讓售價額之計算原則，依市政府 111 年 1 月 13 日府授都建字第 1106217195 號函規定，區分如下三種：



(一) 公式一： $P = E \times V \times a$ 【適用於 $a \leq A1$ 】

(二) 公式二： $P = E \times V \times A1 + (E + 1) / 2 \times V \times (a - A1)$ 【適用於 $A1 < a \leq A2$ 】

(三) 公式三： $P = E \times V \times A1 + (E + 1) / 2 \times V \times (A2 - A1) + 1 \times V \times (a - A2)$ 【適用於 $a > A2$ 】

1、 P ：畸零地年度建議讓售價額 (元)

2、 a ：擬合併地面積 (m^2)

3、 E ：畸零地當年度公告倍額

(住宅區 2.32；商業區 3.11；工業區 2.72)

4、 $A1$ ：最小寬最小深之乘積 (m^2)

5、 $A2$ ：平均寬平均深之乘積 (m^2)

6、 V ：當期公告現值 (元 / m^2)

臺北市建築基地之寬度及深度限制整理如下表：

使用分區	寬度 (公尺)		深度 (公尺)	
	平均	最小	平均	最小
住一區	12.0	7.2	20.0	12.0
住二及加級地區	10.0	6.0	20.0	12.0
住三及加級地區	8.0	4.8	16.0	9.6
住四及加級地區	4.8	3.0	14.0	8.4
商一區	5.0	3.0	15.0	9.0
商二區	5.0	3.0	18.0	10.8
商三區	5.0	3.0	18.0	10.8
商四區	5.0	3.0	18.0	10.8

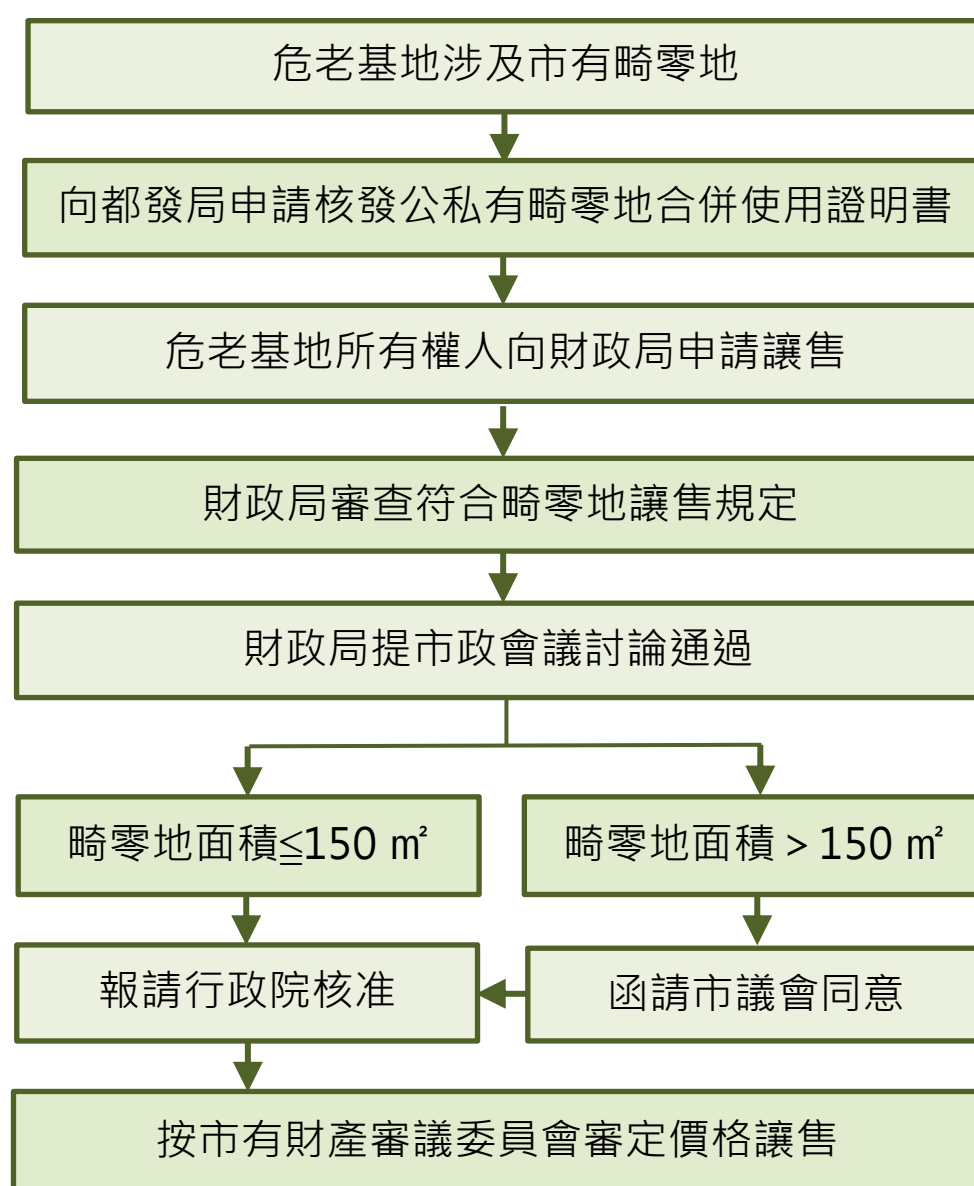
17 危老基地範圍若涉及市有畸零地時，可否請求市政府依土地公告現值辦理讓售？

依「臺北市畸零地使用自治條例」第 11 條第 2 項規定，非屬畸零地之建築基地，如鄰接唯一合併地之公有畸零地，土地所有權人“應”取得「**公私有畸零地合併使用證明書**」，逕向公產管理機關辦理申購公有畸零地。

市政府出售畸零地主要著眼於促進窳陋地區早日整合開發，藉以改善市容。但市政府不會主動出售畸零地，必須由鄰地所有權人

方能提出申請，並須先取得都市發展局核發**公私有畸零地合併使用證明書**。

至於市有畸零地之讓售價額，係委託不動產估價師查估市價，再提報市府「市有財產審議委員會」審議後報府核定，並非依公告現值讓售。此外，個案須經市議會通過，循程序報行政院核定後，再辦理讓售。相關讓售事宜，可洽詢市政府財政局非公用財產管理科（2720 - 8889 分機 6310）



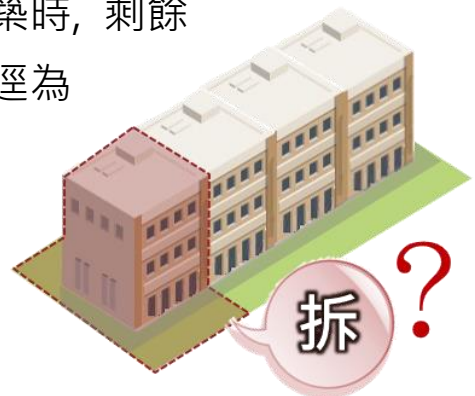
18 危老原基地範圍重建，若涉及公有畸零地時，可否免依臺北市畸零地使用自治條例規定，向市政府申購公有畸零地？

危老原基地範圍重建，若該基地為鄰接畸零地之唯一合併地且該畸零地為公有者，參照臺北市政府修正公布「**臺北市畸零地使用自治條例**」第 10 條規定，土地所有權人免向都發局申請核發公私有畸零地合併使用證明書，即可按原建築基地範圍申請重建。

19 同一使用執照之連棟式公寓，能否就單棟範圍依「危老條例」申請重建？有無放寬認定或程序簡化措施？

按內政部 103 年 5 月 19 日內授營建管字第 1030805282 號函示略以：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。」

此外，依「**臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則**」規定，建築基地於 75 年 2 月 2 日以前已完成地籍分割者，且符合部分地號土地單獨申請建築時，剩餘建築基地可獨立建築並有獨立出入口或因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者，免再辦理法定空地分割證明。



20 建築基地法定空地分割，是否需要全體土地所有權人同意？

建築基地之法定空地併同建築物之分割，應符合「建築基地法定空地分割辦法」之規定，惟依「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」**第六點**規定，基地內部分地號土地申請建築時，其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下室(含未辦理產權登記)現況有隔牆分隔，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，經檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定(如防空避難設備、停車空間、構造安全等)，其部分地號土地建築物拆除、新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建築物所有權人同意。

21 住二「山限區」的危老基地申請重建，若依危老條例規定將鄰地納入重建計畫範圍，能否不受「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規則」有關開發規模之限制？

按「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規則」第 1 點規定：山坡地應整體開發，其面積須在 2 萬平方公尺以上，但具下列情形之一者，得不受上述面積之限制：

- (一) 計畫圖內所示之山坡地範圍其面積不足 2 萬平方公尺者。
- (二) 計畫圖內所劃定之山坡範圍，其中部份經整體開發後，所剩餘未開發之土地面積不足 2 萬平方公尺者，但應配合已開發部份整體規劃。
- (三) 為應都市發展需要，所開闢之各類都市計畫公共設施用地。
- (四) 以整個都市計畫街廓為開發單元或同一街廓內適用本規定之山坡地做整體開發使用者，但應同時配合開闢臨接計畫道路

及排水系統。

- (五) 臨接已開闢完成之都市計畫道路，或併同於申請案開闢都市計畫道路者，其面臨該道路進深 30 公尺範圍內面積在 2 萬平方公尺以上，且不影響整體開發者。
- (六) 計畫圖內(不含保變住地區)所示之山坡地範圍，領有使用執照或於民國 60 年 12 月 22 日建築法修正公布前，領有建造或營造執照並興建完成之現存建築物於原建築基地範圍申請建造者。
- (七) 屬臺北市建築管理自治條例所稱之舊有合法建築物者，以不逾其原建築面積、高度範圍內依臺北市土地使用分區管制自治條例及建築法相關規定申請建造。
- (八) 基地與同一街廓內鄰接之土地(以下簡稱鄰地) 併計後符合本點第一款、第二款或第五款規定，經協調鄰地不願意與基地合併開發，且基地面積大於鄰地面積，並具下列情形之一：
 - (1) 鄰地屬臺北市畸零地使用自治條例所稱畸零地，且基地為鄰地之唯一合併地。
 - (2) 同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，基地與鄰地均臨接都市計畫道路，且鄰地之每筆地號土地未有平均坡度超過百分之三十之情形。
 - (3) 同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，基地與鄰地均臨接都市計畫道路且平均坡度小於百分之三十之土地面積均大於各自土地總面積百分之五十，依都市計畫法第二十四條規定辦理自行變更細部計畫，併送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。
- (九) 鄰地皆為公有土地，管理機關無法辦理讓售。

據此，危老建築物本身若符合上開法條第(六)款規定，於原建築基地範圍申請重建，得不受開發規模之限制。但若合併鄰地申

請重建時，仍須檢討符合上開法條各款規定。

22 都市計畫內的「工業區」可以適用危老條例申請重建嗎？

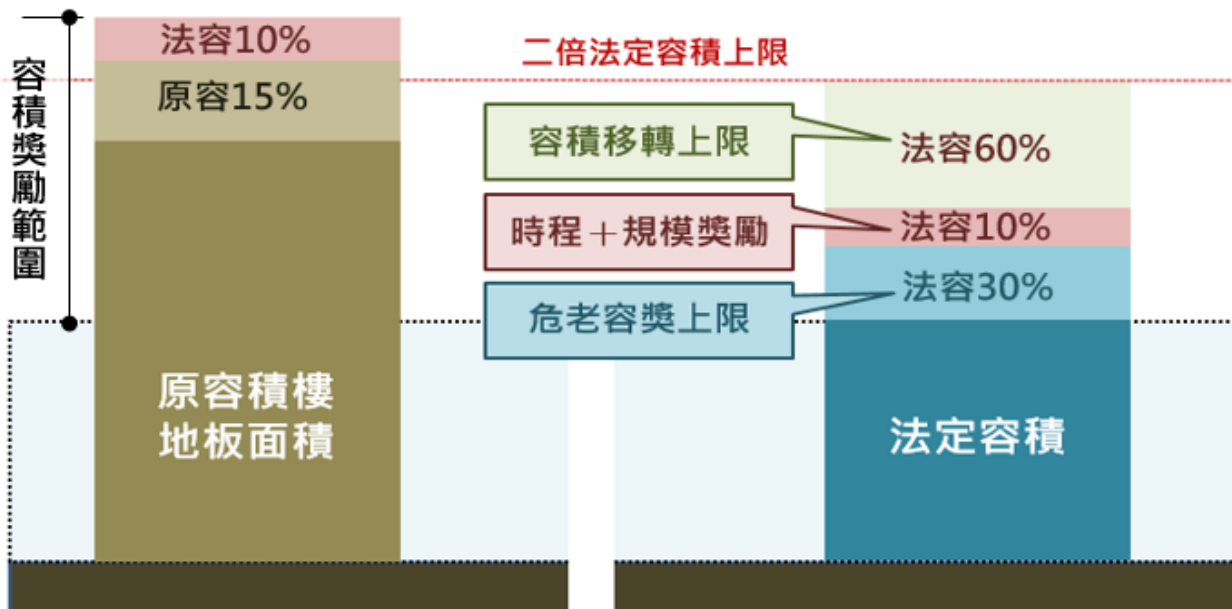
依內政部 108 年 5 月 31 日台內營字第 1080808886 號令規定(略以)，按「危老條例」之訂定意旨，係為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，且行政院 108 年 4 月 26 日已核定「工業區更新立體化發展方案」，都市計畫工業區得依該方案申請容積獎勵，強化產業用地使用效能並促進產業升級轉型。為避免本條例與工業區更新立體化發展方案產生政策排擠，並重申杜絕違規工業住宅政策方向，使本條例正確適用，都市計畫工業區不得依該條例申請重建。但主管機關已受理尚未准駁，或已核准之重建計畫，得不受限制。



23 依「危老條例」申請重建之建築容積，得否不受「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內規定之各項容積獎勵上限之限制？

依內政部營建署 108 年 5 月 20 日營署更字第 1080027623 號函釋(略以)：「依危老條例申請重建獎勵後之容積不受都市計畫法省(市)施行細則(或自治條例)與都市計畫細部計畫書容積獎勵規定之限制，為本署 107 年 3 月 30 日營署更字第 1071159777 號函明釋在案。故申請危老重建時，如以原建築容積加計本條例之獎勵後，致有超出都市計畫書所定之容積管制上限，應不屬牴觸都市計畫書之情形。」是以，於本市敦化南北路特定專用區之建築基地依危老條例規定申請重建時，該基地依危老條例申請容積獎勵之總容積上限已逾二倍者，則得不受旨揭細部計畫案內二倍容積上限規定。

但依「危老條例」申請容積獎勵之總容積已逾二倍者，不得核准容積移轉或增額容積。(參見都市發展局 108 年 6 月 10 日北市都規字第 1080125725 號函)



● 申請危老重建時，如以原建築容積加計危老條例之獎勵後，致有超出都市計畫書所定之容積管制上限，尚非法令所不許。

● 依危老條例申請容積獎勵及容積移轉之總容積，不得超過細部畫案內二倍法定容積上限之規定。

24 某建築基地位於住三區，原建蔽率僅為 42% (法定建蔽率為 45%)，若依「危老條例」申請重建可否享有放寬建蔽率

依「危老條例」規定實施重建，「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條之 3 第 2 項規定，住宅區內之建築基地，其原建蔽率高於第 10 條第 1 項規定建蔽率者，始得放寬建蔽率。故本案原建蔽率為 42%，僅能依第三種住宅區法定建蔽率 45%申請重建。

25 危老建築基地之土地使用分區位於「商二特（原屬住三區）」，申請重建可否放寬建蔽率？

按都市發展局 108 年 11 月 1 日北市都規字第 1083104203 號函釋略以：臺北市政府 108 年 10 月 25 日公告「修訂『臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案』（第二次修訂）」配合修訂原屬住宅區之商特區，倘依「危老條例」規定實施重建者，得依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條之 3 申請放寬建蔽率，其放寬標準可準用原屬分區之規定實施。

26 臺北市「特定專用區」之建築物依危老條例申請重建，其建蔽率及高度放寬如何認定？

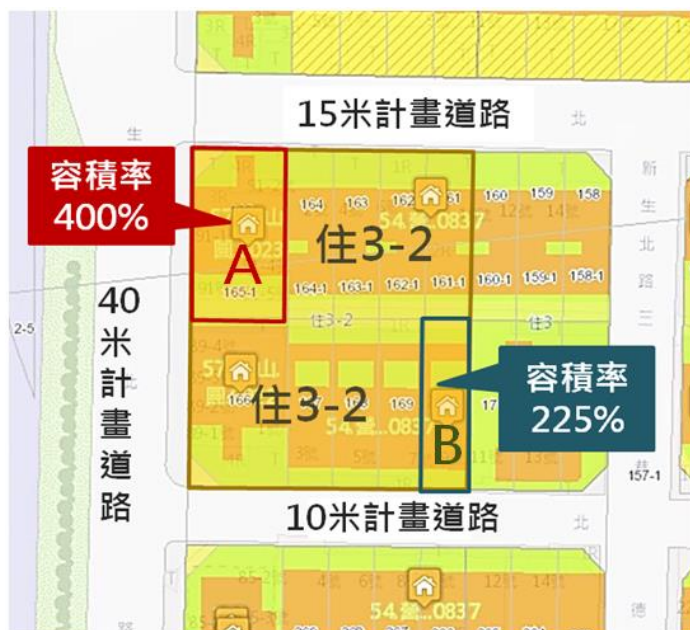
按臺北市政府 108 年 5 月 7 日府授都規字第 1083038895 號函規定，有關「特定專用區」之建築物依「危老條例」申請重建，其建築物高度及建蔽率放寬認定原則如下：

- 一、**建築物建蔽率放寬部分**，屬都市計畫法劃設之特定專用區，分區名稱含「住宅」文字（如○○住宅特定專用區），且都市計畫書載明建蔽率規定與「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 10 條規定之第二種住宅區至第四種住宅區、住宅加級地區相同，視同該自治條例第 95 條之 3 第 2 項第 3 款「都市計畫書內載明建蔽率比照第 3 條第 1 項第 1 款住宅區之其他住宅區」，而得依該款後段規定放寬建築物建蔽率。
- 二、**建築物高度放寬部分**，都市計畫書載明高度規定與該自治條例第 11 條之 1 第一種住宅區、第二種住宅區相同，或敘明比照

者，視同「第一種住宅區」或「第二種住宅區」，而得依該款規放宽建築物高度。

27 危老建築基地之土地使用分區為「第三之二種住宅區」，其容積率得提高至 400%嗎？

本市土地使用分區標示為「第三之二種住宅區」者，容積率得提高至 400%。但建築基地面臨 40 公尺以上計畫道路之面寬，應在 16 公尺以上為原則，否則其容積率仍應依「第三種住宅區」(容積率 225%) 之規定辦理。



- A 基地面臨 40 米計畫道路之寬度超過 16 公尺，容積率得放寬為 400%。
- B 基地雖位於第三之二種住宅區，但因面臨 10 米計畫道路，其容積率依第三種住宅區 225% 辦理。

28 危老建築基地位於商業區，若設計重建供集合住宅使用，是否須依「臺北市建築管理自治條例」檢討設置「裝卸位」？

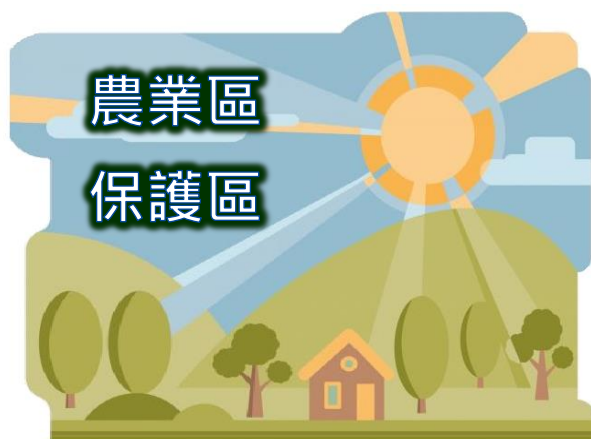
按「臺北市建築管理自治條例」第 14 條規定：「都市計畫之商業區內建築物，其依法申請可供住宅或集合住宅使用部分之主要構造強度、防火避難設施、消防設備及附設之停車空間、防空避

難室等除應符合住宅或集合住宅之規定外，並應依商業使用類別之最低標準規定設計及施工。」是依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 86 條之 1 檢討停車空間即可，**免依第 86 條之 2 檢討設置裝卸位**。



29 本市「農業區」及「保護區」危老重建，能否適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條 3 放寬建築物高度？

查臺北市政府 106 年 12 月 9 日府法二字第 10634799300 號函送（提）交臺北市議會審議之修正「臺北市土地使用分區管制自治條例第 95 條 3」案，條文「說明欄」已敘明農業區係為保持農業生產所劃定；保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能所劃定，兩者為本市農業生產或極具環境敏感地區，依其性質不宜大量、過度開發，為符合其劃定目的且避免對環境景觀過度衝擊，故維持「自治條例」第 72 條、第 76 條規定限制，**不予放寬高度**。



30 申請危老重建，若無法取得 100% 土地及建築物所有權人同意，可轉軌改以「都市更新條例」辦理嗎？

按「都市更新條例」第 7 條第 1 項第 3 款規定，符合「危老條例」第 3 條第 1 項第 1 款、第 2 款規定之建築物，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定或變更更新地區，並視實際需要

訂定或變更都市更新計畫。據此，經結構安全性能評估結果未達最低等級者（即初步評估未達乙級之建築物），若申請危老重建無法取得 100% 土地及建築物所有權人同意，得提請都市更新處視實際情況，專案報府迅行劃定為都市更新地區，以利重建。

臺北市政府為積極促進危險老舊建物更新，改善市民居住環境狀況並促進公共安全，特修正發布「**臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況**

評估標準」，新訂自行劃定單元範圍內所有達到年限之合法建築物，倘皆經專業機構依「**都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法**」辦理評估結果未達最低等級者，即免指標檢討，強化都更與危老之連結。



31 依「危老條例」申請重建，是否要檢討「最小建築基地」規模？另次要道路是否仍要檢討高度比？有無放寬限制？

為鼓勵本市危險老舊建築物加速重建，臺北市政府特訂定「臺北市畸零地使用自治條例」，明定原建築基地範圍內依危老條例申請重建者，非屬畸零地，免檢討「最小建築基地」規模。另危老基地若鄰接兩條道路者，其次要道路之高度比仍應依規定檢討。

32 危老重建基地面積狹小，可否免檢討設置停車位？

本市危老建築物申請重建，仍須依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 86 條之 1 規定檢討設置停車空間（含汽車位、機車位）。但若重建基地面積狹小（未達 350 m²），設置停車空間確有困難者，得依「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治

條例」之規定，由起造人申請以繳納代金方式替代。

另依內政部 107 年 8 月 22 日內授營建字第 1070813543 號函釋（略以）：

「如建築物確屬適用建築法第 102 條之 1 所定之標準、範圍、繳納代金及管理使用辦法，……且基地內已無停車空間設置者，因建築物已無實際停車空間設置，爰得免檢討無障礙停車位。」

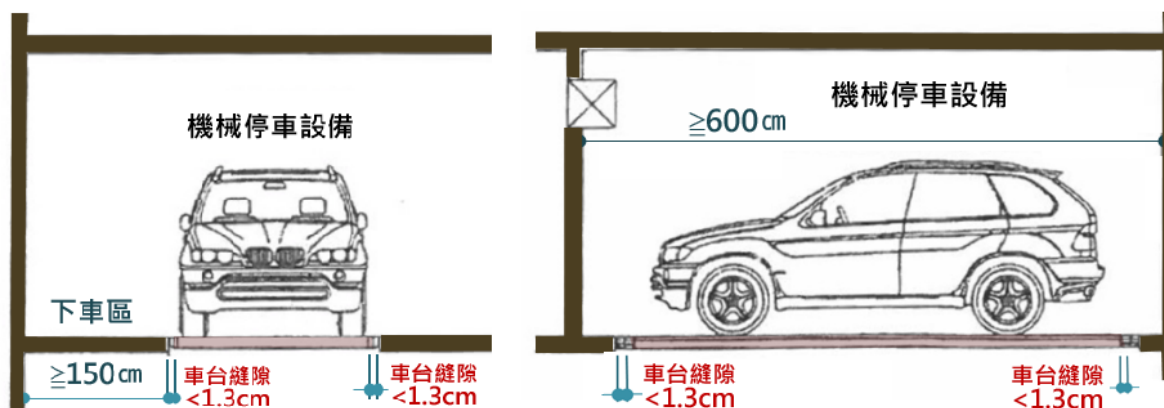
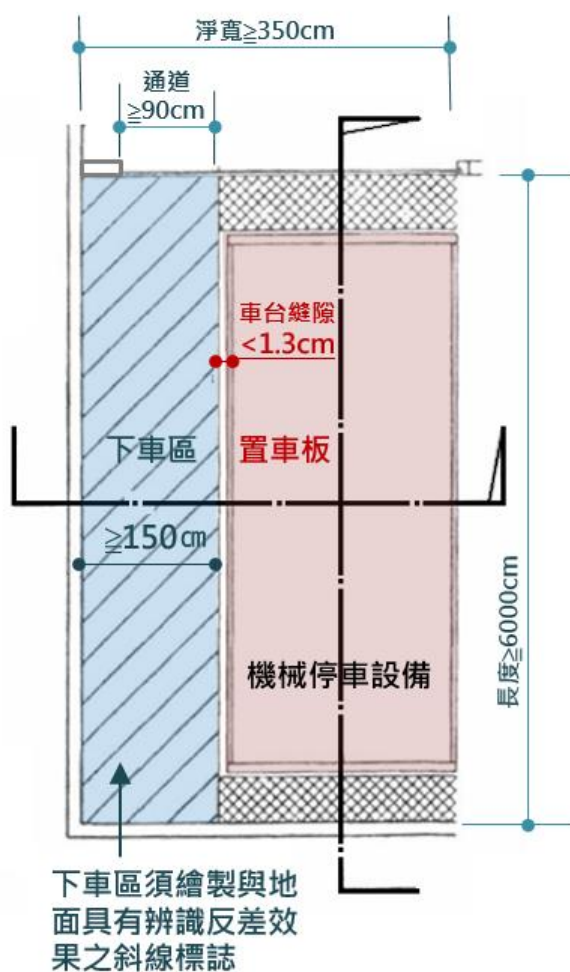


33 危老重建基地狹小，設置「無障礙停車位」有困難，怎麼辦？

依「臺北市建築物得免設置無障礙停車位認定原則」規定，建築基地面積在 350 m² 以下者(其寬度或深度任一邊未達 18 公尺者；應留設騎樓或無遮簷人行道者，其寬度、深度及面積以扣除騎樓或無遮簷人行道後之寬度及深度為準)，得免設置無障礙停車位，但應設置無人操作方式之機械停車設備，於地面層置車板側設置下車區，且須符合下列規定：

- 一、下車區須有無障礙通路通達建築物出入口。
- 二、下車區淨寬度大於 150 公分，設置出入口淨寬大於 90 公分，並須繪製與地面具有辨識反差效果之斜線及直線地面標誌。
- 三、置車板與下車區間水平間隙以防撞邊條補足後，不得大於 1.3 公分，且應齊平無高差。
- 四、置車板與下車區間不得設置支撐柱或任何形式之障礙物，以利行動不便者上下車。
- 五、為確保使用者安全，應於下車區設置安全防護系統，當有人或物品時，發出聽覺及視覺警示，使停車設備停止運轉；並應依建築

技術規則建築設計施工編第四章之一設置安全維護裝置。

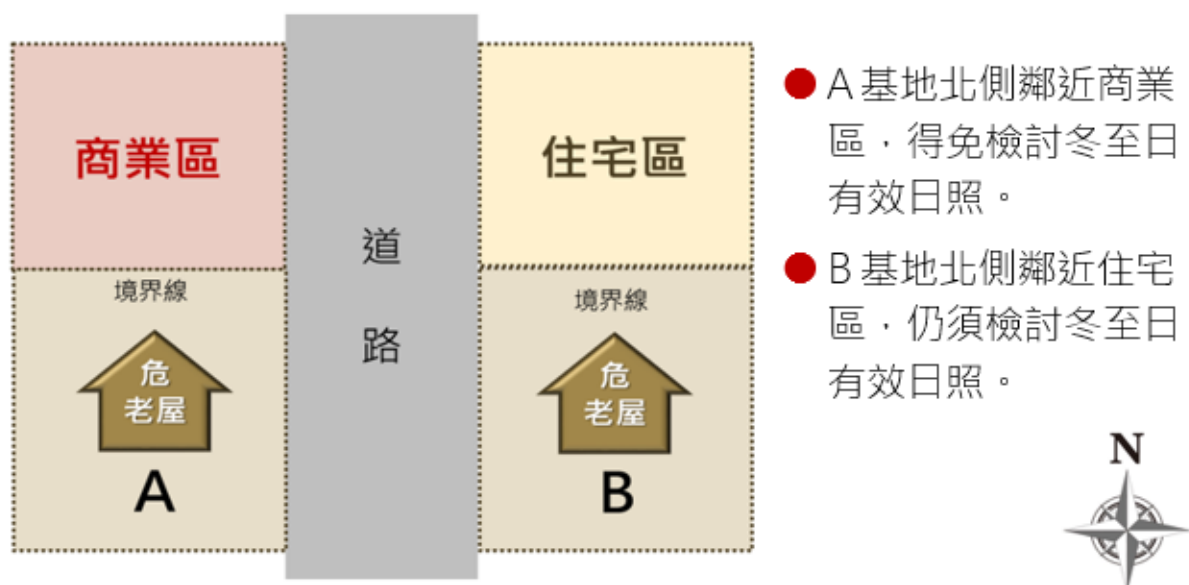


34 危老基地近鄰商業區，得免檢討冬至日有效日照？

內政部為考量居住健康之日照需求，增訂「建築技術規則」建築設計施工編第 39 條之 1，規定新建建築物應檢討其所造成之日照

陰影，應使鄰近住宅區或商業區之基地，於冬至日有 1 小時以上之有效日照，以維護生活品質，並自 109 年 7 月 1 日起實施。

惟依該法條檢討，將商業區有效日照標準等同住宅區，恐造成本市商業區轉為住宅使用效果，鑒於本市商業區劃設目的係為發展商業活動，自不宜限縮商業區基地開發權益。是為保障本市住宅區居住環境之日照品質，並兼顧商業區發展地方特色，都市發展局業依建築技術規則總則編第 3 條之 2 授權，訂定「**臺北市建築物有效日照檢討執行辦法**」，並經報請內政部核定有案，本市鄰近商業區可免檢討北向日照，以利危老更新重建。



35 危老重建免依建築技術規則檢討 3.6：1 建築物高度限制嗎？

依都市發展局 109 年 8 月 14 日北市都建字第 1093196388 號函規定，本市建築物高度管制規定於「臺北市土地使用分區管制自治條例」及相關都市計畫法令、都市計畫書圖已有相關規定，故免適用建築技術規則建築設計施工編第 164 條。

