都市危險及老舊建築物加速重建條例

法規及實務

賴俊呈建築師

◆學歷/資歷

私立逢甲大學建築學系86畢

國立成功大學建築研究所規劃組88畢

卓銀泳建築師事務所89年

臺北市政府都市發展局都市更新科承辦89-92年

臺中市政府都市發展局建造管理科承辦92-100年

臺中市政府都市發展局都市修復科股長100年

臺中市政府都市發展局建造管理科股長100-102年

臺中市政府都市發展局使用管理科正工程司102年

臺中市政府都市發展局營造施工科正工程司102-104年

臺中市政府都市發展局都市更新工程科科長104-107年

賴俊呈建築師事務所107年-迄今

◆ 證照/兼任

建築師

室內設計師(設計施工)

政府採購法採購人員資格(初級)

勞動部職訓中心混凝土監評委員

臺中市都市更新委員(108年度)

大綱

1 危老簡介
SECTION 1

2 獎勵/上限
SECTION 2

3 賦稅減免
SECTION 3

4 程序/時程
SECTION 4

5 相關法令
SECTION 5

SECTION 1

危老簡介

危老的立法

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」

➢危老重建條例提出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**，條例中給予**最高40%容積獎勵**（危老容積獎勵上限30%，另外期限內申請獎勵10%）

➢建築規模為**不易都更**且**所有權人有共識同意重建**(加速推動都市再生時程)

危老的好處

簡　單　·　快　速　·　有　獎　勵

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。

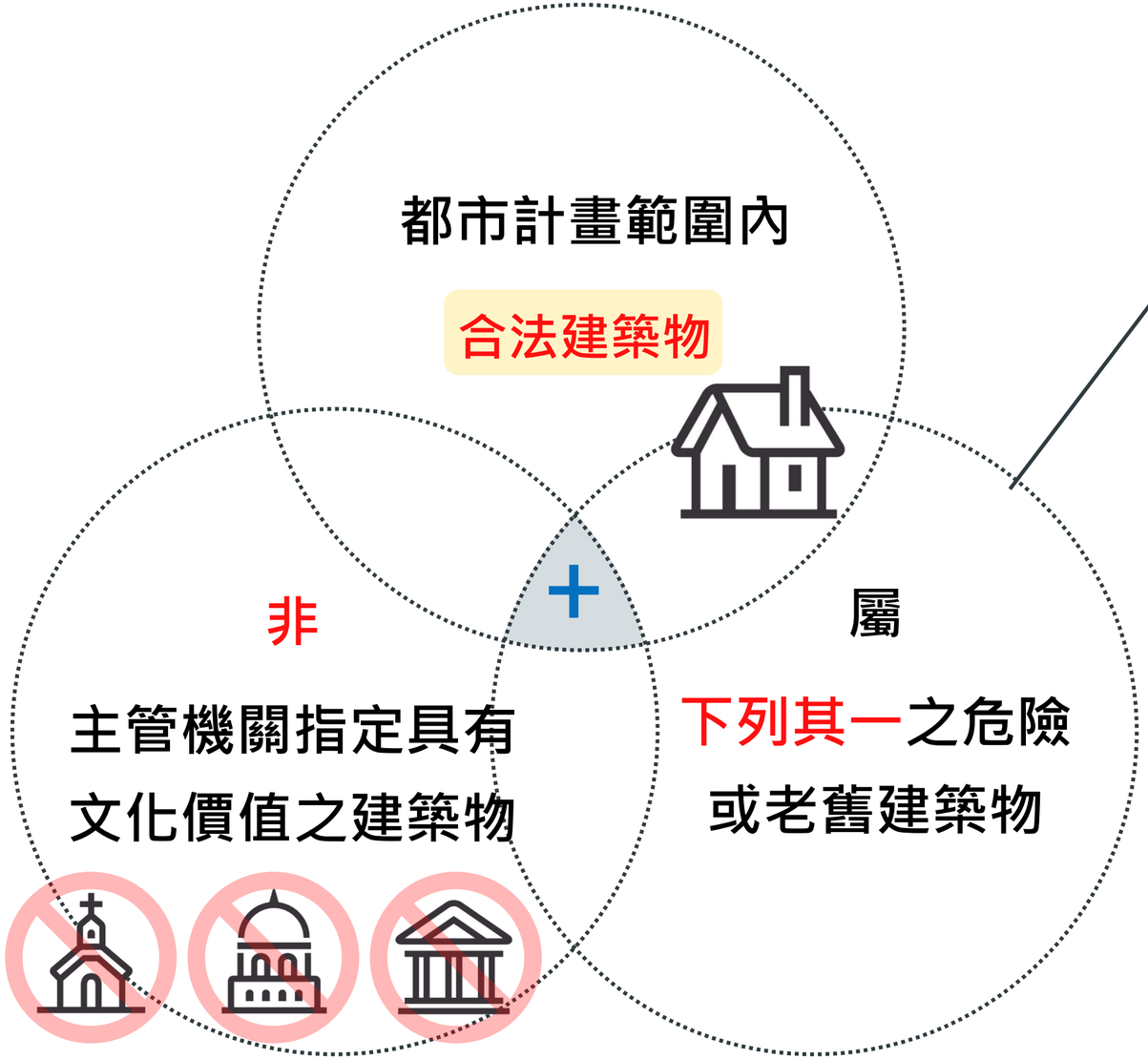
提供小面積危險建物重建管道

讓基地面積不足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。

[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。

危老條例基地條件



#3

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**三十年以上**，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**。

危老合法建築物如何認定

領有使用執照

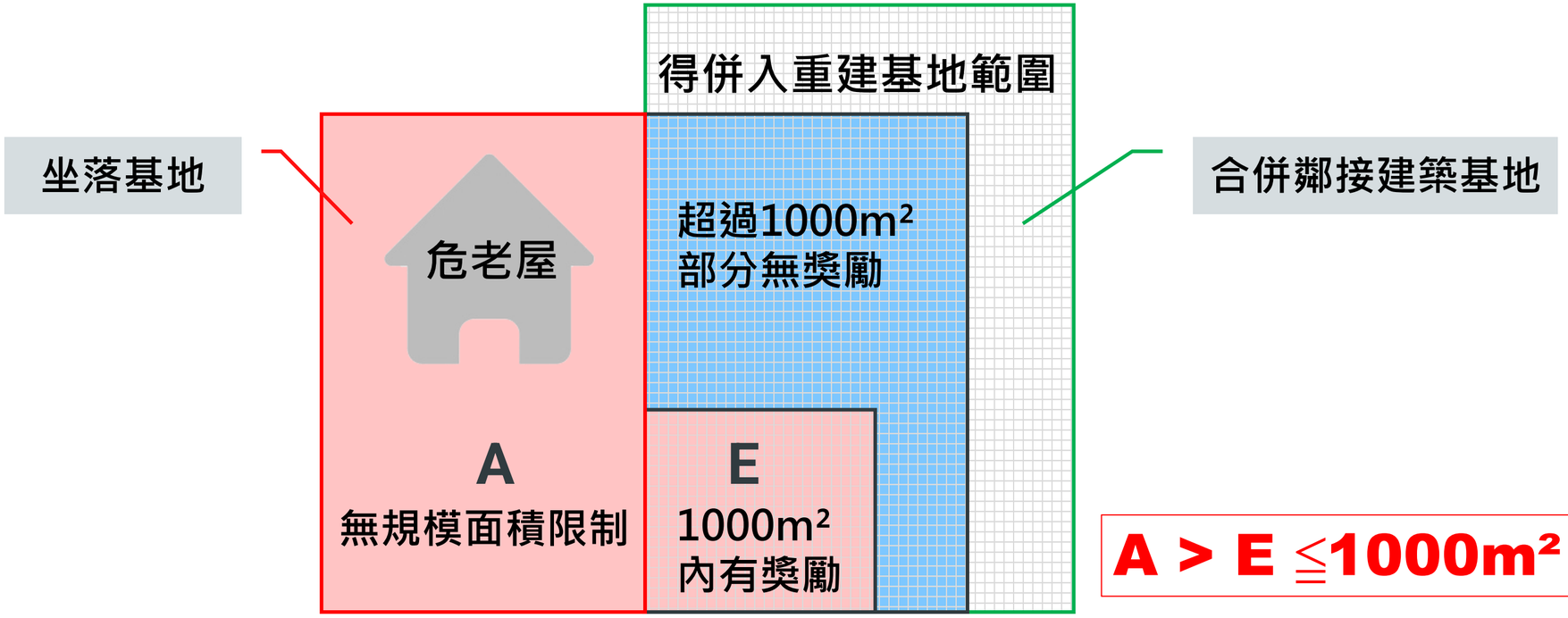
都市計畫以前完成之舊有建築物

- ◆建物所有權第一次登記謄本。
- ◆合法建築物證明文件。
- ◆房屋稅籍資料、門牌編釘證明。
- ◆第一次接水接電證明。
- ◆其他證明文件。

危老基地合併

依據 都市危險及老舊建築物加速重建條例 第三條、第六條

- ✓ 擬併入鄰接之建築物基地或土地之面積，未超過危老建築物所在基地面積。
- ✓ 併入之鄰接基地其申請獎勵面積未超過1000m²。



A > E ≦1000m²

危老獎勵獎勵內容

容積獎勵

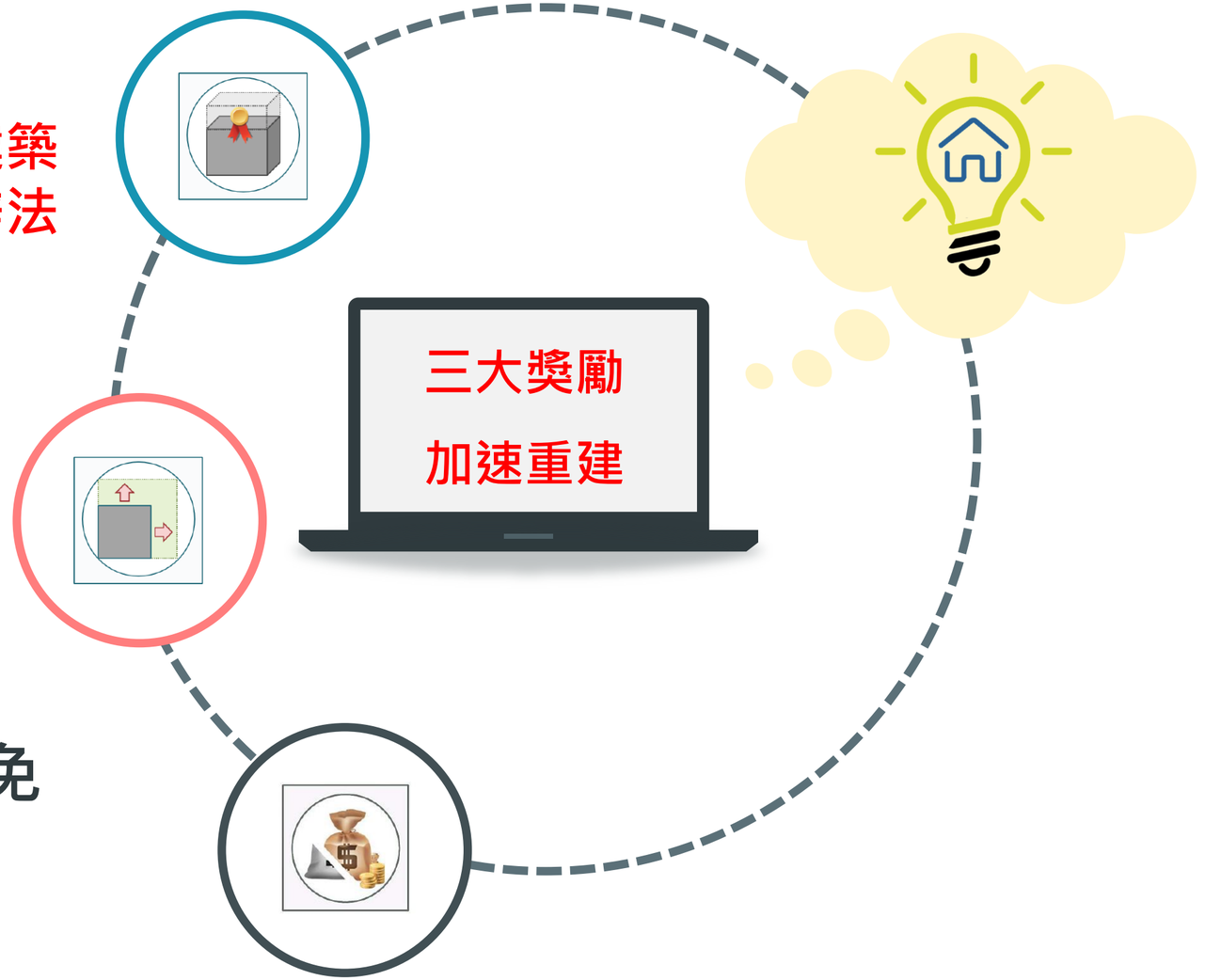
都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

放寬建蔽率及高度比

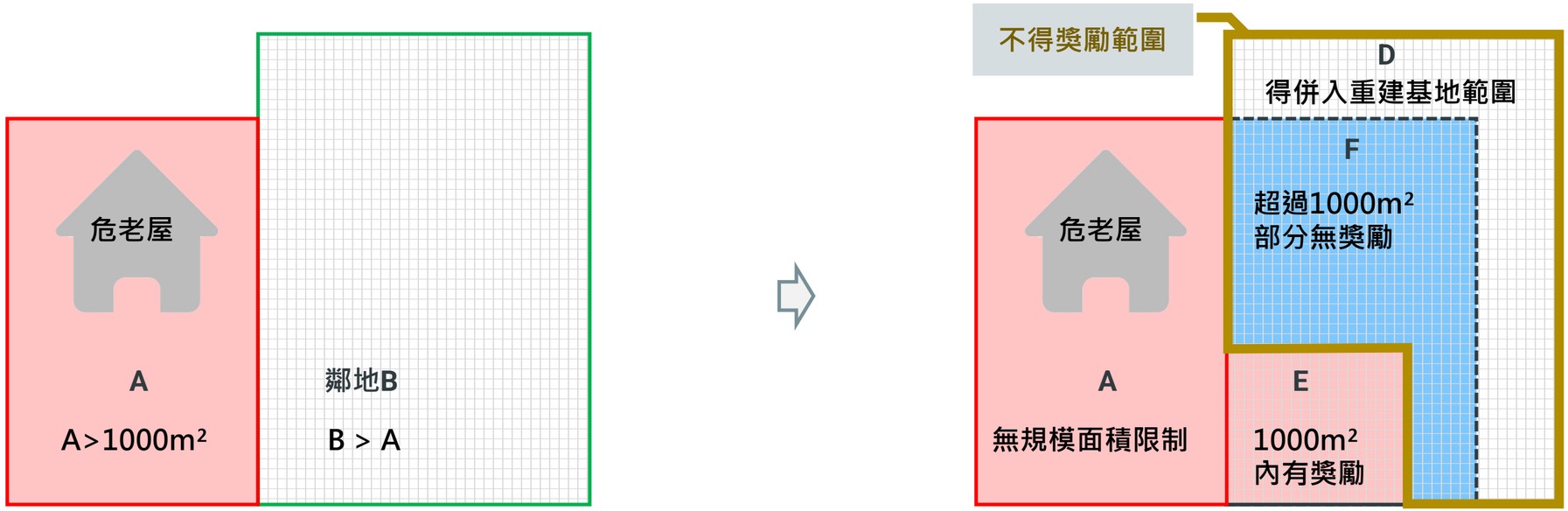
都市危險及老舊建築物加速重建條例

賦稅減免

地價稅
房屋稅



危老獎勵獎勵內容



依本條例申請建築容積獎勵不得同時適用其他法令（包括土管、海砂屋、 開放空間…等）規定之建築容積獎勵項目，但得另行申請容積移轉。

1. 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。
2. 時程暨規模獎勵，得再給予上限10%基準容積之獎勵。
3. 若合併鄰地建築物基地或土地重建時，鄰接建築物基地或土地之容基獎勵計算限定 1 ,000m²內。

SECTION 2

獎勵/上限

危老容積獎勵

適用小基地

重建前原容大於法容
原容或10%

重建前建築物危險程度
6%~10%

建築物耐震設計
2%~10%

紅色區塊需優先申請

適用大基地

重建前原容大於法容
原容或10%

重建前建築物危險程度
6%~10%

退縮建築
8%~10%

建築物耐震設計
2%~10%

候選智慧建築證書
2%~10%

無障礙環境設計
0%~5%

協關週邊公共設施
0%~5%

候選綠建築證書
2%~10%

時程獎勵
112/5/11前
4%

合計不得大於10%

時程獎勵
112/5/11前
4%

規模獎勵
6%

逐年遞減
4 %
2 %
1 %

>200m²
獎勵2%
+100m²
獎勵0.5%

危老時程及規模獎勵對照表

基 地 規 模

10% 獎勵遞減 0%

重建計畫報核時間	面積	m²	<200	200	300	400	500	600	700	800	900	1,000	1,100	1,200	1,300	1,400	1,500	1,600	1,700	1,800	>1,800
		坪	<60.50	60.50	90.75	121.00	151.25	181.50	211.75	242.00	272.25	302.50	332.75	363.00	393.25	423.50	453.75	484.00	514.25	544.50	544.50
	規模 / 時程	獎勵值	0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%
109/5/11前	前3年	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
109/5/12	第3年起	8.0%	8.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
110/5/12	第4年起	6.0%	6.0%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
111/5/12	第5年起	4.0%	4.0%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
112/5/12	第6年起	2.0%	2.0%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
113/5/12	第7年起	1.0%	1.0%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
114/5/12	第8年起	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%
115/5/12	第9年起	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%
116/5/31	第10年止	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%

獎勵審查表

「都市危險及老舊建築物加速重建」南投縣容積獎勵審查表

範例七

案名(與封面同)：	基地地號：	起造人：	重建計畫申請日期：
基地使用分區：	基地面積：	申請單位：	

申請項目			容積獎勵	申請容積(%)	符合	未符合	備註/說明	審查決議
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 3 條)			原容積					
			10%	%				
符合本條例第 3 條第 1 項 1 至 3 款（第 4 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、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結果未達最低等級者。		8%					
	屋齡三十年以上，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%					
建築基地未達 200 m^2（第 4-1 條）	重建計畫範圍內建築基地未達二百平方公尺，且鄰接屋齡均未達三十年之合法建築物基地者，其容積獎勵額度為基準容積百分之二。但該合法建築物符合本條例第 3 條第 1 項第 1 款者，不適用之。		2%	%				
建築基地退縮建築者（第 5 條）	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，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。		10%	%				
	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上建築，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。		8%					
建築物耐震設計（第 6 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%				□檢附協議書	□協議書內容符合規定。
		第二級	4%					
		第三級	2%					
			小計	%	備註：			

獎勵審查表

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(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 7 條至第 10 條之容積獎勵。								
取得候選等級綠建築證書(第 7 條)	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀　級：6%，銅　級：4%，合格級：2%			%			□檢附協議書	□協議書內容符合規定。
取得候選等級智慧建築證書(第 8 條)	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀　級：6%，銅　級：4%，合格級：2%			%			□檢附協議書	□協議書內容符合規定。
建築物無障礙環境設計(第 9 條)	取得無障礙住宅建築標章。		5%	%			□檢附協議書	□協議書內容符合規定。
	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 10 條)			5%	%			□檢附切結書 □檢附同意書	
申請危老條例第 6 條時程暨規模獎勵合計最高 10%。								
時程獎勵 (第 6 條第 2 項)	□109.5.11 以前受理：10% □110.5.11 以前受理：8% □111.5.11 以前受理：6% □112.5.11 以前受理：4% □113.5.11 以前受理：2% □114.5.11 以前受理：1%			%				
規模獎勵 (第 6 條第 3 項)	□重建計畫範圍達 200m²(含合併鄰地)		2%	%				
	□重建計畫範圍達 200m²，每增加 100 m²，另給予基準容積 0.5%之獎勵		_%					
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(依第 6 條時程暨規模獎勵合計 10%上限，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制）；另合併鄰接之建築物基地或土地，容積獎勵其面積不得超過第 3 條第 1 項之建築物基地面積，且最高以 1,000 m²為限。 備註：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。 □1.3 倍基準容積。　□1.3 倍基準容積，另申請時程暨規模獎勵　　%。 □1.15 倍原建築容積。　□1.15 倍原建築容積，另申請時程暨規模獎勵　　%。				**合計** _____%	**審查核予** _____%	**審查小組簽章：**		

建築師簽認(簽章)

本表所列實際容積獎勵額度以南投縣政府核准為準

範7-1

危老容積獎勵

申請耐震建築、綠建築、智慧建築、無障礙建築應注意事項

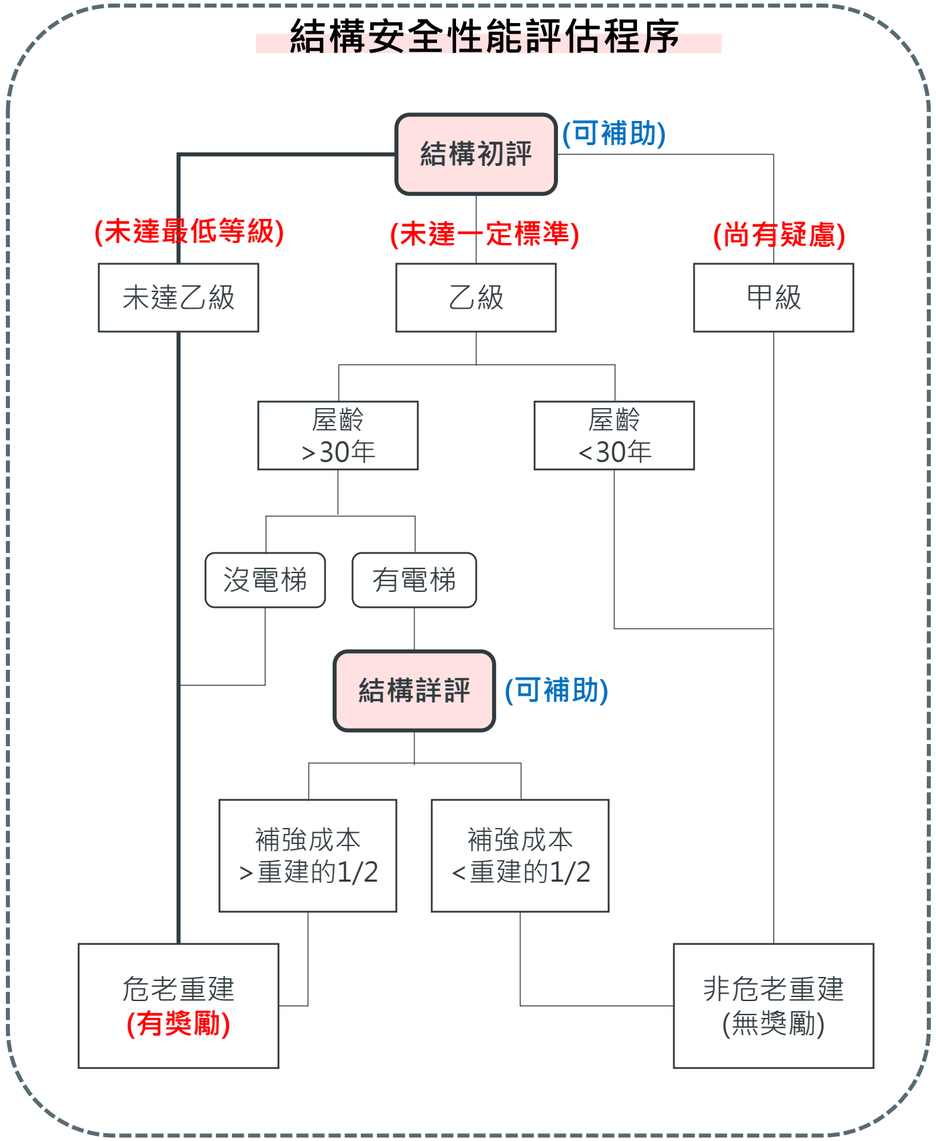
- ✓ 應與地方政府簽訂協議書。
- ✓ 申請使用執照時繳納保證金。
- ✓ 領得使用執照後2年內，取得相關標章或通過評估後，無息退還保證金；未通過者，保證金不予退還。

保證金公式

- ➢ 地方政府另有訂定，從其規定。
- ➢ 未訂定者，依下列公式計算：

應繳交保證金額＝重建計畫範圍內土地當期公告現值*0.45*申請（耐震建築、綠建築、智慧建築、無障礙建築）之獎勵樓地板面積。

容積獎勵 結構安全性能評估



依據 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第四條

重建計畫範圍內原建築基地符合本條例第三條第一項各款之容積獎勵額度，規定如下：

一、第一款：基準容積百分之十。

二、第二款：基準容積百分之八。

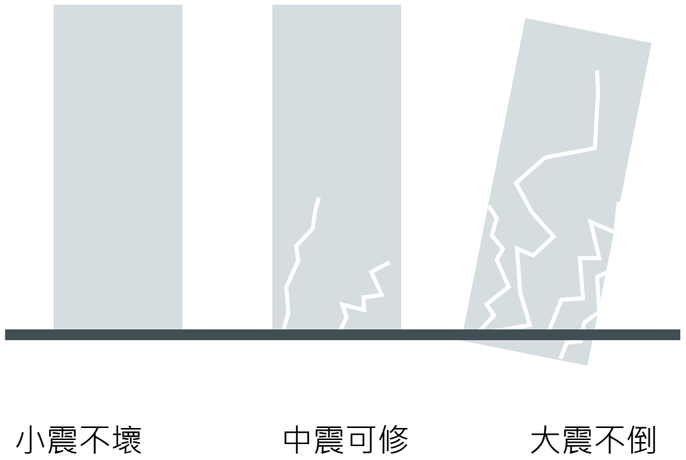
三、第三款：基準容積百分之六。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

依本條例第三條第三項規定申請重建者，其容積獎勵額度同前項第一款規定。

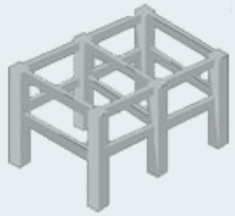
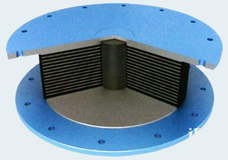
容積獎勵 耐震建築

耐震建築原則



耐震建築設計

提高建築抗震水準、應用隔震、制震減振

	耐震(抗震)	制震(減震)	免震(隔震)
特色工法	一般按照耐震規範設計的建築，以主體樑柱結構吸收地震能量，未採用其他設備	主要分為制震壁及阻尼器，安裝於樑柱之間，輔助消解地震能量，可削減20-30%的地震波	通常裝設於地基柱下方，可隔絕60%以上的地震波，施工難度及造價較高
圖片示意			

耐震建築設計建議

依建築設計規模，一般採第二級為優先評估

集合住宅

第一級：合計積分為3.50以上

第二級：合計積分為2.50以上未達3.50

第三級：合計積分為1.50以上未達2.50

非集合住宅

第一級：合計積分為3.50以上或取得耐震標章

第二級：合計積分為2.50以上未達3.50

第三級：合計積分為1.50以上未達2.50

(依新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表)

依據 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第六條

建築物耐震設計之容積獎勵額度，規定如下：

一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。

二、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：

（一）第一級：基準容積百分之六。

（二）第二級：基準容積百分之四。

（三）第三級：基準容積百分之二。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

耐震設計 評估項目等級基準表

依據 住宅性能評估實施辦法

附表一 新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表

類型	性能類別	評估項目	等級
集合住宅	結構安全	結構設計	以評估內容（或評估項目）之評分（A 級為 4 分、B 級為 3 分、C 級為 2 分、D 級為 1 分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第 2 位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為 3.50 以上。 二、第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。 三、第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。 四、第四級：合計積分未達 1.50 。
		耐震設計	
	防火安全	火災警報	各評估內容最低之評分為該性能類別之總評分，其等級由高至低為： 一、第一級：指該性能類別之各評估內容之評分均符合 A 級者。 二、第二級：指該性能類別之各評估內容之評分為 B 級或以上者。 三、第三級：指該性能類別之各評估內容之評分為 C 級或以上者。 四、第四級：指各評估內容之評分有 1 項為 D 級者。
		火災滅火	
		逃生避難	
		防止延燒	
	無障礙環境	住宅共用部分	各性能類別以評估內容（或評估項目）之評分（A 級為 4 分、B 級為 3 分、C 級為 2 分、D 級為 1 分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第 2 位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為 3.50 以上。 二、第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。 三、第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。 四、第四級：合計積分未達 1.50 。
		住宅專用部分	
	空氣環境	自然通風	
		機械通風	
	光環境	自然採光	
	音環境	住宅分戶牆隔音	
		住宅外牆開口部隔音	
		住宅樓板隔音	
	節能省水	遮陽效率	
		隔熱效率（頂樓或非頂樓）	
		熱水效率	
		省水效率	
		照明系統節能效率	
	住宅維護	住宅共用部分	
		住宅專用部分	

非集合住宅	結構安全	結構設計	以評估內容（或評估項目）之評分（A 級為 4 分、B 級為 3 分、C 級為 2 分、D 級為 1 分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第 2 位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為 3.50 以上或取得建築物耐震標章。 二、第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。 三、第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。 四、第四級：合計積分未達 1.50 。
		耐震設計	
	防火安全	火災警報	各評估內容最低之評分為該性能類別之總評分，其等級由高至低為： 一、第一級：指該性能類別之各評估內容之評分均符合 A 級者。 二、第二級：指該性能類別之各評估內容之評分為 B 級或以上者。 三、第三級：指該性能類別之各評估內容之評分為 C 級或以上者。 四、第四級：指各評估內容之評分有 1 項為 D 級者。
		火災滅火	
		防止延燒	
	無障礙環境	住宅共用部分	各性能類別以評估內容（或評估項目）之評分（A 級為 4 分、B 級為 3 分、C 級為 2 分、D 級為 1 分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第 2 位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為 3.50 以上。 二、第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。 三、第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。 四、第四級：合計積分未達 1.50 。
		住宅專用部分	
	空氣環境	自然通風	
		機械通風	
	光環境	自然採光	
	音環境	住宅分戶牆隔音	
		住宅外牆開口部隔音	
		住宅樓板隔音	
	節能省水	遮陽效率	
		隔熱效率	
		熱水效率	
		省水效率	
		照明系統節能效率	
	住宅維護	住宅專用部分	

耐震設計 評估內容及評分表

附表一之一 新建住宅結構安全性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準				申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
								無此項	符合		
結構設計	基地狀況	10%		距第一類活斷層最小距離	山坡地距第一類活斷層最小距離	土壤之液化潛能(1)					
			A 級	□300 公尺	□600 公尺	□P_L≦5		□	□		□
			B 級	□150 公尺	□300 公尺	□5＜P_L≦15		□	□		□
			C 級	□75 公尺	□150 公尺	□P_L＞15		□	□		□
			D 級	□符合法規且未達 C 級者	□符合法規且未達 C 級者	□符合法規且未達 C 級者		□	□		□
	結構系統平面不規則性(2)	15%		扭轉不規則	橫隔版不連續(8)	面外之錯位性(9)	非平行結構系統(10)				
			A 級	□A_X≦1.0	□沒有	□沒有	□沒有	□	□		□
			B 級	□1.0＜A_X≦1.1	□＞0%且≦5%	□＞0%且≦5%	□＞0°且≦15°	□	□		□
			C 級	□1.1＜A_X≦2.0	□＞5%且≦10%	□＞5%且≦10%	□＞15°且≦30°	□	□		□
			D 級	□A_X＞2.0	□＞10%	□＞10%	□＞30°	□	□		□
	結構系統立面不規則性(2)	15%		勁度不規則性-軟層(8)	質量不規則性(8)	立面幾何不規則性(8)	強度不連續性-弱層(11)				
			A 級	□沒有	□沒有	□沒有	□比值＞90%	□	□		□
			B 級	□≦5%	□≦5%	□≦5%	□85%＜比值≦90%	□	□		□
			C 級	□＞5%且≦10%	□＞5%且≦10%	□＞5%且≦10%	□80%＜比值≦85%	□	□		□
			D 級	□＞10%	□＞10%	□＞10%	□比值≦80%				

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力 V 之關係	60%	A 級(12)	□ 採用之地震力為 1.35V □ 採用之地震力為 1.15V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。	□	□		□
			B 級(12)	□ 採用之地震力為 1.15V □ 採用之地震力為 1.0V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。	□	□		□
			C 級(13)	□ 採用之地震力為 1.0V(A) □ 採用之地震力為 1.15V(B)	□	□		□
			D 級	□ 符合法規且未達 C 級者	□	□		□

備註：(1)土壤之液化潛能損害度根據液化潛能指數 P_L 值評估之(參照內政部「建築物基礎構造設計規範」第 10 章)。
(2)結構系統平面、立面不規則性，根據建築物耐震設計規範及解說表 1-1、表 1-2 判定。
(3)評估基準及評分限制條件：不符合各該評估基準敘述內容者，將無法適用各該評分。
(4)直接基礎(筏式基礎)之地盤種類非第 1 類、第 2 類地盤者，不適用 A 級。
(5)基地狀況有上、下邊坡滑動潛能者，不適用 A 級及 B 級。
(6)基地狀況有洪流、土石流沖損潛能者，將不予評估（須由相關專業技師分析證明無此潛能）。
(7)結構系統立面不規則性有極軟層者，不符規範，將不予評估。
(8)表內所示百分比指具該不規則性之樓層所佔比例。
(9)表內所示百分比指具該不規則性之構材所佔比例。
(10)表內所示角度指非平行結構之主軸所呈角度。
(11)強度不連續性-弱層係指該層強度與該層設計層剪力的比值低於其上層比值 80%者，樓層強度係指所考慮方向上所有抵抗地震層剪力構材強度之和。
(12)B 級以上需利用側推分析確認結構安全性能符合設計要求。
(13)C 級可使用(A)式以側推分析確認結構安全性能符合設計要求或使用(B)式提高設計用地震力。
(14)根據建築物耐震設計規範第 9 章設計之建築物，且經直轄市、縣（市）主管建築機關指定特殊結構委託審查之機關、團體審查認定，可註明為「隔震建築物」，不適用本表進行評估。
(15)裝置制震器的建築物，欲取得 C 級以上者，制震器的功能必須經直轄市、縣（市）主管建築機關指定特殊結構委託審查之機關、團體認定。
(16)「隔、制震建築物」，必須提出管理維護計畫(含定期檢點及臨時檢點之頻率及項目，並記載各項之基準值)。
(17)評估基準所稱「符合法規」，係指符合申請建造執照或申請變更設計時之法令規定。

設計試算	結構設計											耐震設計	評估結果	
	基地狀況10%			結構系統平面不規則性15%				結構系統立面不規則性15%				與地震力V之關係60%	評分	等級
	D	D	D	C	C	C	C	D	D	D	D	B	1B4C7D	-
	(1+1+1)/3*10%			(2+2+2+2)/4*15%				(1+1+1+1)/4*15%				3*60%	2.55	第二級

容積獎勵 綠建築

綠建築原則

生態共存、節能減廢、永續設計

綠建築指標

九大指標

E生態	1.生物多樣性指標　2.綠化量指標　3.基地保水指標
E節能	4.日常節能指標(必要)
W減廢	5.CO2減量指標　6.廢棄物減量指標
H健康	7.室內環境指標　8.水資源指標(必要)　9.污水垃圾改善指標

綠建築設計建議

依建築設計規模，一般採銀級為優先評估

綠建築RS等級範圍劃分

(九大指標全評估者)依總得分判定等級

等級	合格級	銅級	**銀級**	黃金級	鑽石級
得分	20≦RS<37	37≦RS<45	**45≦RS<53**	53≦RS<64	64≦RS

(免評估多樣性指標評估者)依總得分判定等級

等級	合格級	銅級	**銀級**	黃金級	鑽石級
得分	18≦RS<34	34≦RS<41	**41≦RS<48**	48≦RS<58	58≦RS

基地面積 < 500㎡ < 基地面積

依據 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第七條

取得候選等級綠建築證書之容積獎勵額度，規定如下：
一、鑽石級：基準容積百分之十。
二、黃金級：基準容積百分之八。
三、銀級：基準容積百分之六。
四、銅級：基準容積百分之四。
五、合格級：基準容積百分之二。
重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

綠建築 評估內容及得分表

依據 綠建築評估手冊-基本型（2019年版）

綠建築標章評估總表-基本型(2019年版)

一、建築名稱：

二、建物概要：

三、評估結果：

申請指標項目		設計值	系統得分
☐	生物多樣性指標	BD=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=_
☐	綠化量指標	TCO2=_ TCO2c=_	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=_
☐	基地保水指標	λ=_ λc=_	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=_
☐	日常節能指標	EEV=_ EEVc=0.20	$RS4_1$=11.3×EEV==_
		EEV≧EEVc	☐合格 ☐不合格
		EAC=_ EACc=0.90	$RS4_2$=36.00×【(0.90-EAC)/0.90】=_
		EAC≦EACc	☐合格 ☐不合格
		EL=_ ELc=1.0	$RS4_3$=14.00×(1.0-EL) =_
		EL≦ELc	☐合格 ☐不合格
☐	二氧化碳減量指標	CCO_2=_ CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=_
☐	廢棄物減量指標	PI=_ PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=_
☐	室內環境指標	IE=_ IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=_
☐	水資源指標	WI=_ WIc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=_
		WI≧WIc	☐合格 ☐不合格
☐	污水垃圾改善指標	Gi=_ Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=_
系統總得分 RS=ΣRSi=_			

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
☐	九大指標全評估總得分	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
☐	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
綠建築標章等級判定		☐	☐	☐	☐	☐

五、填表人簽章：

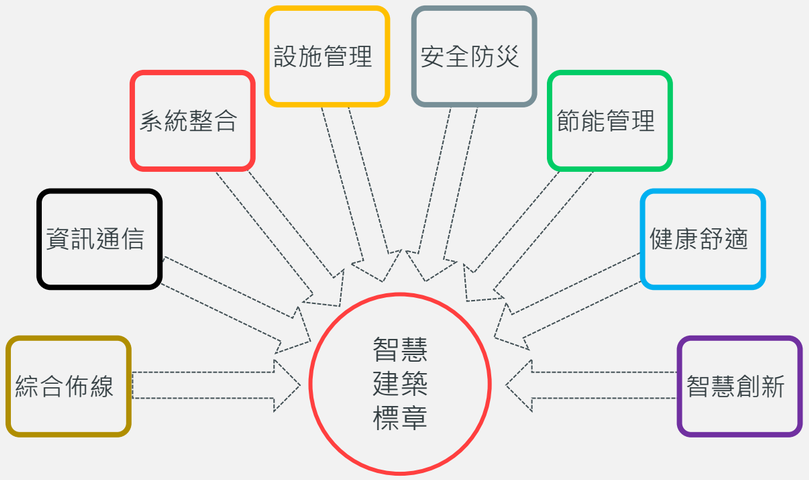
容積獎勵 智慧建築

智慧建築原則

安全、健康、便利、舒適、節能、永續

智慧建築指標

八大指標 (基本項目+鼓勵項目)



智慧建築設計建議

依建築設計規模，一般採銀級為優先評估

智慧建築等級採用鼓勵項目得分加總

依總得分判定等級

等級	銅級	**銀級**	黃金級	鑽石級
加總得分	50分以上 未達90分	**90分以上 未達120分**	120分以上 未達140分	140分以上

基地面積 < 500㎡ < 基地面積

依據 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第八條

取得候選等級智慧建築證書之容積獎勵額度，規定如下：

一、鑽石級：基準容積百分之十。

二、黃金級：基準容積百分之八。

三、銀級：基準容積百分之六。

四、銅級：基準容積百分之四。

五、合格級：基準容積百分之二。

重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

智慧建築 評估內容及得分表

依據 智慧建築標章暨候選智慧建築（2016年版）

建築物相關資料表

申請評定類別	■2016年版智慧建築標章　□2016年版候選智慧建築證書

一、建築物基本資料

建築物名稱	○○○○○○○○○○○○○
建築物類別	□公共集會類　□商業類　□工業倉儲類　□休閒文教類　□宗教殯葬類 □衛生福利更生類　□辦公服務類　□住宿類　□危險物品類　□其他類
申請人	○○○
地號	○○○○○○○
地址	○○○○○○○
建築物概要	地上○層，地下○層，○○○○○構造，○○○類建築

二、基地概要

執照基地面積	○○○ ㎡		基地劃分範圍	□全區檢討　□合理劃分	
建築面積	累計	○○○ ㎡	總樓地板面積	累計	○○○ ㎡
	新建	○○○ ㎡		新建	○○○ ㎡
建蔽率	法定	○○○ %	容積率	法定	○○○ %
	實際	○○○ %		實際	○○○ %

三、自評結果

基本規定		□符合				□不符合			
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分								
	合計總分								

四、申請等級

申請等級	□合格級	□銅級	□銀級	□黃金級	□鑽石級
得分標準	符合所有基本規定	鼓勵項目50分以上未達90分	鼓勵項目90分以上未達120分	鼓勵項目120分以上未達140分	鼓勵項目140分以上

五、聲明

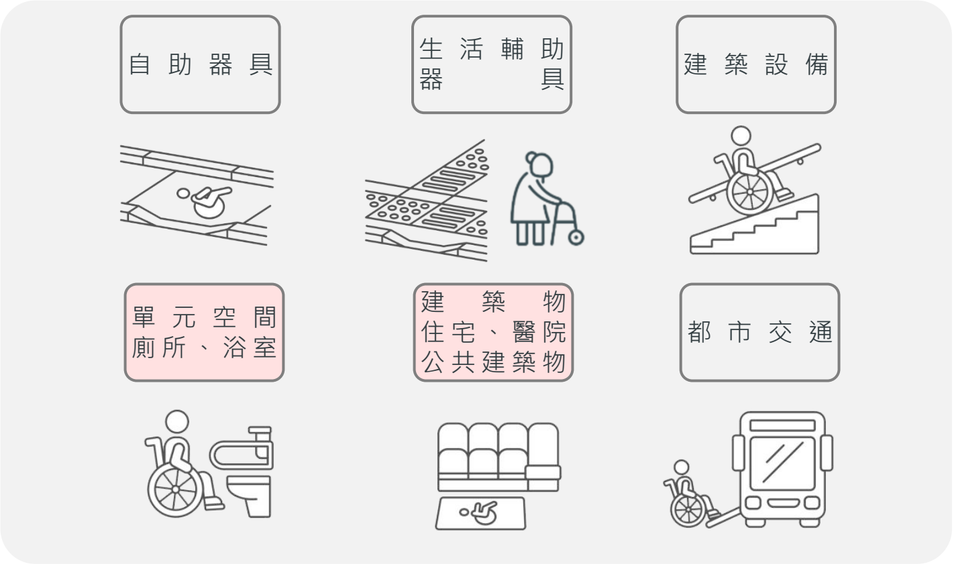
（一）如有擅自使用或仿冒智慧建築標章或候選智慧建築證書者，除公告該冒用者及建築物名稱外，並得依法向行為人請求民事損害及追究刑事責任。

（二）申請人獲得標章或候選證書，除因不可抗拒之因素外，否則應按候選證書所表彰之符合指標項目確實執行，如有廣告不實，應由申請人自負相關法律責任。

容積獎勵 無障礙環境設計

無障礙環境設計原則

無障礙環境設計生活



無障礙環境設計建議

依建築設計規模，一般採第二級為優先評估

集合住宅

第一級：合計積分為3.50以上

第二級：合計積分為2.50以上未達3.50

第三級：合計積分為1.50以上未達2.50

非集合住宅

第一級：合計積分為3.50以上

第二級：合計積分為2.50以上未達3.50

第三級：合計積分為1.50以上未達2.50

(依新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表)

依據 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第九條

建築物無障礙環境設計之容積獎勵額度，規定如下：

一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。

二、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：

（一）第一級：基準容積百分之四。

（二）第二級：基準容積百分之三。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

無障礙環境設計 評估項目等級基準表

依據 住宅性能評估實施辦法

附表一 新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表

類型	性能類別	評估項目	等級
集合住宅	結構安全	結構設計	以評估內容（或評估項目）之評分（A 級為 4 分、B 級為 3 分、C 級為 2 分、D 級為 1 分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第 2 位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為 3.50 以上。 二、第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。 三、第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。 四、第四級：合計積分未達 1.50 。
		耐震設計	
	防火安全	火災警報	各評估內容最低之評分為該性能類別之總評分，其等級由高至低為： 一、第一級：指該性能類別之各評估內容之評分均符合 A 級者。 二、第二級：指該性能類別之各評估內容之評分為 B 級或以上者。 三、第三級：指該性能類別之各評估內容之評分為 C 級或以上者。 四、第四級：指各評估內容之評分有 1 項為 D 級者。
		火災滅火	
		逃生避難	
		防止延燒	
	無障礙環境	住宅共用部分	各性能類別以評估內容（或評估項目）之評分（A 級為 4 分、B 級為 3 分、C 級為 2 分、D 級為 1 分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第 2 位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為 3.50 以上。 二、第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。 三、第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。 四、第四級：合計積分未達 1.50 。
		住宅專用部分	
	空氣環境	自然通風	
		機械通風	
	光環境	自然採光	
	音環境	住宅分戶牆隔音	
		住宅外牆開口部隔音	
		住宅樓板隔音	
	節能省水	遮陽效率	
		隔熱效率（頂樓或非頂樓）	
		熱水效率	
		省水效率	
		照明系統節能效率	
	住宅維護	住宅共用部分	
		住宅專用部分	

非集合住宅	結構安全	結構設計	以評估內容（或評估項目）之評分（A 級為 4 分、B 級為 3 分、C 級為 2 分、D 級為 1 分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第 2 位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為 3.50 以上或取得建築物耐震標章。 二、第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。 三、第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。 四、第四級：合計積分未達 1.50 。
		耐震設計	
	防火安全	火災警報	各評估內容最低之評分為該性能類別之總評分，其等級由高至低為： 一、第一級：指該性能類別之各評估內容之評分均符合 A 級者。 二、第二級：指該性能類別之各評估內容之評分為 B 級或以上者。 三、第三級：指該性能類別之各評估內容之評分為 C 級或以上者。 四、第四級：指各評估內容之評分有 1 項為 D 級者。
		火災滅火	
		防止延燒	
	無障礙環境	住宅共用部分	各性能類別以評估內容（或評估項目）之評分（A 級為 4 分、B 級為 3 分、C 級為 2 分、D 級為 1 分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第 2 位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為 3.50 以上。 二、第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。 三、第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。 四、第四級：合計積分未達 1.50 。
		住宅專用部分	
	空氣環境	自然通風	
		機械通風	
	光環境	自然採光	
	音環境	住宅分戶牆隔音	
		住宅外牆開口部隔音	
		住宅樓板隔音	
	節能省水	遮陽效率	
		隔熱效率	
		熱水效率	
		省水效率	
		照明系統節能效率	
	住宅維護	住宅專用部分	

無障礙環境 評估內容及評分表

附表一之三 新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路(1)	集合住宅60%(3) 非集合住宅室外通路20%	A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	□	□		□
			B級	符合法規，且通路淨寬 160 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	□	□		□
			C級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	□	□		□
			D級	符合法規且未達C級者。	□	□		□
	室內共用通路(2)		A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。	□	□		□
			B級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。	□	□		□
			C級	符合法規，且通路淨寬 130 公分以上。	□	□		□
			D級	符合法規且未達C級者。	□	□		□
	昇降機		A級	符合法規，且昇降機機廂深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	□	□		□
			B級	符合法規，且昇降機機廂深度 140 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	□	□		□
			C級	符合法規，且昇降機機廂深度 135 公分以上，機門淨寬 80 公分以上。	□	□		□
			D級	符合法規且未達C級者。	□	□		□
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅40% 非集合住宅80%	A級	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及獎勵辦法之專有部分所有規定。	□	□		□
			B級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位（戶）符合 C 級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： （1） 不得有高低差。 （2） 淨寬不得小於 90 公分。 （3） 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 3. 特定房間面積（不含浴廁面積）應為 9 平方公尺以上，且任一邊在 2.5 公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： （1） 出入口淨寬不得小於 80 公分。 （2） 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 （3） 面積不得小於 4 平方公尺。	□	□		□
			C級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位（戶）符合下列各項： 1. 主要出入口 （1） 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為 3 公分以下，且門檻高度在 0.5 公分至 3 公分者，應作 1/2 之斜角處理，高度在 0.5 公分以下者得不受限制。 （2） 淨寬不得小於 90 公分。 2. 室內通路 （1） 室內通路淨寬不得小於 90 公分。 （2） 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。	□	□		□
			D級	符合法規且未達C級者。	□	□		□

備註：(1)室外通路：建築線（道路或人行道）至集合住宅建築物之主要出入口。
(2)評估室內外通路時，有一通路符合該標準即可。
(3)以 3 項評估內容中最低之評分做為本評估項目之評分。

設計試算	住宅共用部分(集合住宅60%)			住宅專用部分(集合住宅)40%	評估結果	
	室外通路	室內共用通路	升降機	無障礙住宅專用設計	總分	等級
	B	B	B	C	3B1C	-
	(3+3+3)/3*60%			2*40%	2.6	第二級

危老建蔽高度放寬

依據 都市危險及老舊建築物加速重建條例 第七條

放寬建蔽率及高度比

依本條例實施重建者，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。

住宅區之外
(建築高度放寬)

住宅區
(建築高度放寬 & 建蔽率放寬)

SECTION 3

税賦減免

危老稅賦減免

依據 都市危險及老舊建築物加速重建條例 第八條

重建期間
免繳地價稅

一、重建期間**(依建築法開工日起至核發使用執照日止)**土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

完工後兩年
地價稅/房屋稅**減半**

二、重建後地價稅**(核發使用執照日之次年起算)**及房屋稅**(核發使用執照日之次月起算)**減半徵收二年。

再延長十年
房屋稅**減半**

三、**重建前合法建築物所有權人為自然人**者，且**持有重建後建築物**，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以**十年為限**。

依本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免。

SECTION 4

程序/時程

危老申辦程序

1 適用條件確認

- 經建築主管機關依建築法、災害防救法判定拆除建築物。
- 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。

取得全體土地及建築物所有權人同意

2 重建計畫報核

- 起造人符合危險建築物要件擬具重建計畫

重建計畫核准

3 建築執照申請及核發

- **危老核准後180日內申請建造執照，得延長1次，屆期未申請建照原核准失其效力**

領得使用執照

危老進度時程

1	2	3
步驟一	步驟二	步驟三
所有權人同意	重建計畫申請	申請建照執造
合法建築物判定	重建審查會議	申請使用執照
結構安全性能評估	重建計畫核准	領得使用執照

總時程約需3~3.5個月

危老案之建築執照法令適用日為重建計畫核准日

SECTION 5

相關法令

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，且規定建築執照之法令適用日為重建計畫核准後申請建築執照時之建築法令規定。故「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件，欲適用本條例重建者，自當重新按本條例規定之重建程序辦理（即辦理建築物耐震能力評估、提具重建計畫報核）。

02　依「危老條例」重建，可否申請容積移轉？

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「南投縣容積移轉審查許可作業要點」有關規定辦理。

03　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？

按本條例第 5 條第 1 項規定略以，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。」本部 103 年 5 月 19 日內授營建管字第 1030805282 號函業有明釋。此外，將連棟式建築物之部分拆除重建，或有可能涉及建築物基礎、樑柱等整體構造之安全問題，甚至影響整幢（棟）建築物使用機能之完整性（如停車空間、防空避難室等），應委託開業建築師衡酌個案事實狀況研判。

04　都市計畫內的「工業區」可以適用危老條例申請重建嗎？

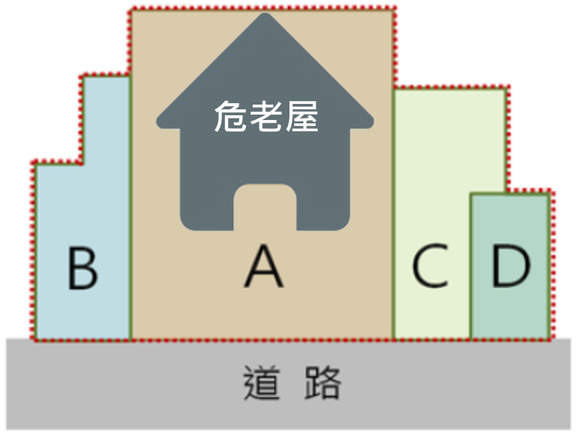
依內政部108年5月31日台內營字第1080808886號令規定（略以），按「危老條例」之訂定意旨，係為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，　提升建築安全與國民生活品質，且行政院108年4月26日已核定「工業區更新立體化發展方案」，都市計畫工業區得依該方案申請容積獎勵，強化產業用地使用效能並促進產業升級轉型。為避免本條例與工業區更新立體化發展方案產生政策排擠，並重申杜絕違規工業住宅政策方向，使本條例正確適用，都市計畫工業區不得依該條例申請重建。但主管機關已受理尚未准駁，或已核准之重建計畫，得不受該解釋令限制。

05 危老建築物得否於完成耐震能力評估後，於申請重建計畫前或掛件審核中即先行拆除？

依內政部營建署108年5月9日營署更字第1081081492號函釋（略以）：查「危老條例」第5條已明定「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。」，又按建築法第28條規定，建築執照包括建造執照、雜項執照、使用執照及拆除執照等項。是以，符合本條例第 3 條第 1 項之建築物除依同項第 1 款規定得經建築主管機關通知限期拆除外，依第 2 款及第 3 款重建時建築執照之申請仍應依上開規定程序辦理。據此，危老建築物除非經建築主管機關依建築法、災害防救法之規定通知限期拆除，或經評估有危險之虞應限期拆除者外，不得於完成耐震能力評估後，率於申請重建計畫前或掛件審核中逕行拆除，仍應依建築法之規定申請拆除執照。

06 依「危老條例」第 3 條所稱「合併鄰接之建築物基地或土地」，可多筆土地合併計算面積嗎？

依內政部 108 年 7 月 12 日台內營字第 1080808791號令釋：按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 2 項規定，係促進都市土地之有效利用，為加速及鼓勵整合更多危險及老舊建築物基地參與重建，重建計畫範圍內危險及老舊建築物基地面積占重建計畫範圍總面積達二分之一以上時，得依本條例第 3 條第 2 項規定申請重建。

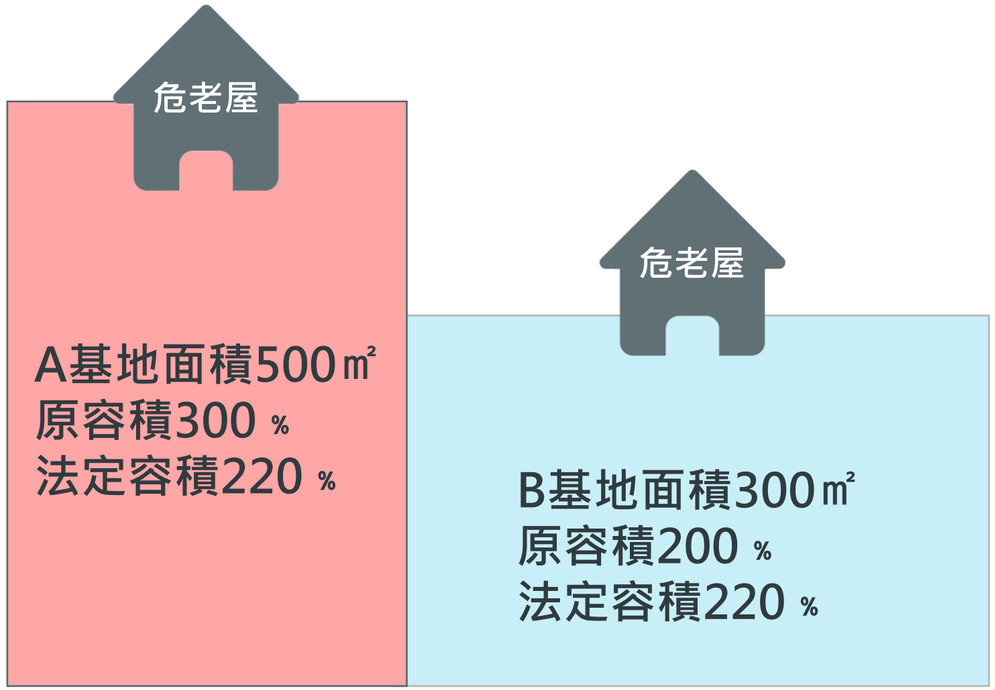


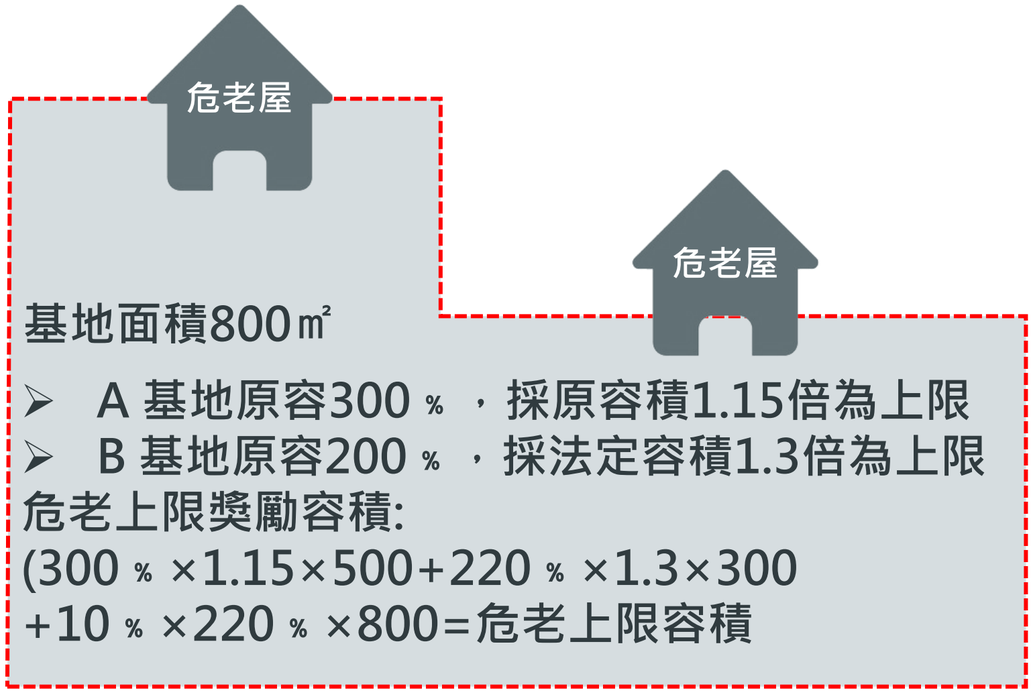
重建計畫範圍

$A \geqq B + C + D$

07 申請危老重建的基地範圍內有二筆土地，各有一棟建築物，其重建容積上限如何檢討計算？

重建計畫範圍內之各筆土地，其建築物原容積率可採「分別計算、合併加總」之原則進行整體設計。」



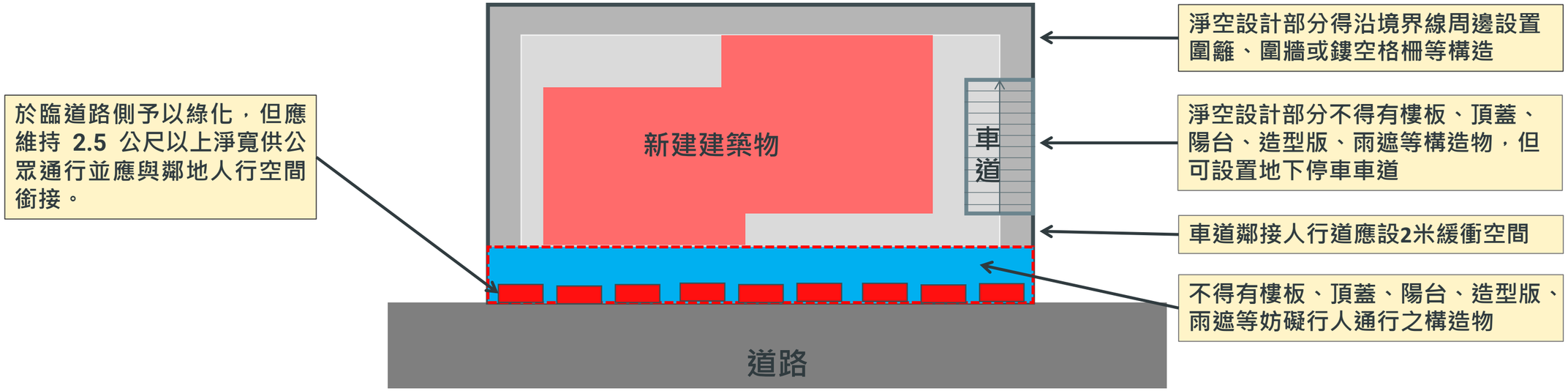


08 重建計畫經核准後，若鄰地想要併入，而此時已超過 3 年時程獎勵時間，原核准重建計畫範圍能否保留 10%容積獎勵？

依內政部106年9月28日內授營更字第1060815373號函釋：重建計畫核准後未領得建造執照且未逾本條例施行細則第 7 條規定期限者，倘其變更內容含括變更獎勵項目或重建計畫範圍等涉及建築師簽證及原建築物或土地所有權人之權益時，應依申請變更當時之建築相關法令予以重新檢討。據此，本案如已超過 3 年時程獎勵時間，原核准重建計畫範圍自不得保留 10%容積獎勵。

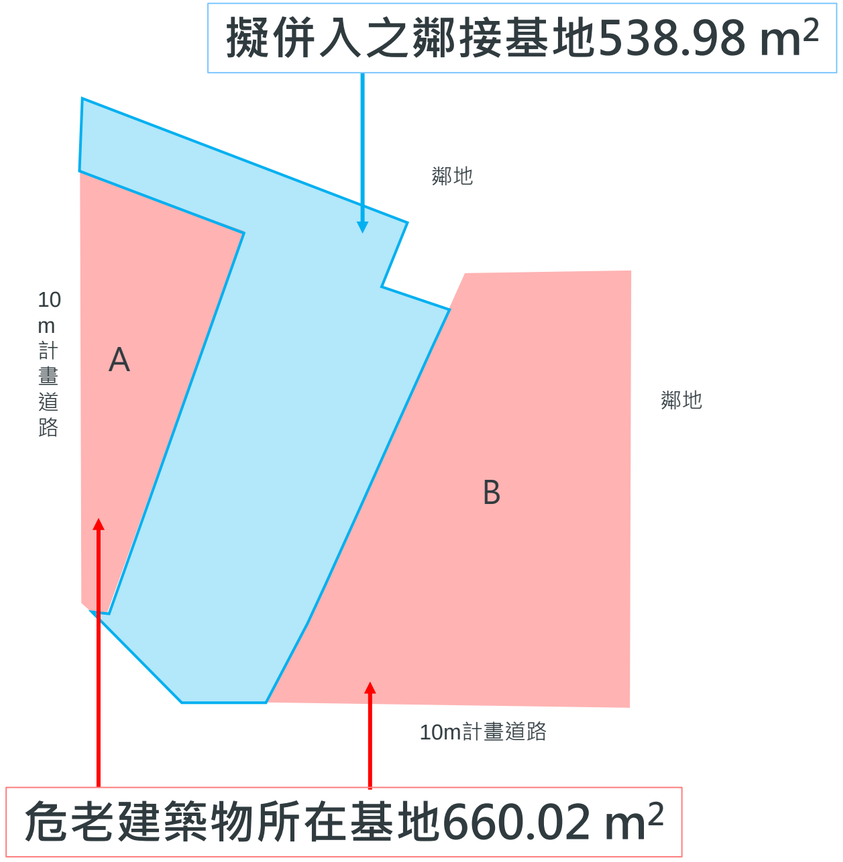
09　危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分，可否設置汽車坡道？

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。



案例分析

案例分析1



危老建物所在基地範圍

擬併入之鄰地基地範圍

1.危老建築物所在基地面積(A):__660.02__ m^2

本案基地上合法建物，依據其使用執照登載面積如下：

508.02+152=660.02m^2

2.鄰接基地面積(B):__538.98__ m^2

(土地登記謄本登載之面積共為1,199m^2 ，1,199m^2 – 660.02m^2 = 538.98m^2)

3.鄰接基地併入面積(C):__538.98__ m^2

4.鄰接基地不得併入面積(D):__0__ m^2

5.鄰接基地併入得申請獎勵面積(E):__538.98__ m^2

6.鄰接基地併入不得申請獎勵面積(F):__0__ m^2

7.合併後重建基地面積(A+C)：__1,199__ m^2

8.合併後得申請容獎面積(A+E)：__1,199__ m^2

法規規定	本案檢討
依都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積。	538.98㎡ ≦ 660.02㎡ OK
併入之鄰接基地其申請獎勵面積未超過1000㎡。	538.98㎡ ≦ 1000㎡ OK

申請獎勵容積及項目

項次	申請項目	容積獎勵
1	經結構安全性能評估結果未達最低等級者。	8%
2	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，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。	10%
3	建築物耐震設計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符合第二級。	4%
4	取得候選等級智慧建築證書符合銀級。	6%
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符合第二級	3%
6	申請重建計畫時程獎勵(111.5.11以前受理)。	6%
7	申請重建計畫規模獎勵(重建計畫範圍達200㎡)。	4%
	總計	取上限40% 41%

[規模+時程獎勵]上限10%

本案申請新建住宅性能評估之結構安全性能第二級，依都市計畫法臺中市施行自治條例第47-1條規定申請建築物高度比放寬。

結構安全性能評估8%

未達最低等級

A

評估結果

單項評估	性能類別	評估分數	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	34.00	甲級	評估分數≧70。	□
			乙級	70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	評估分數＜55。	■

綜合評估建議

1. 評估標的物耐震指標為 34.0.R=66.0
2. 評估標的物現況是土造 1 樓建築與磚石造.傳統木屋文化瓦屋頂.柱斷面土柱 40*40.以 24*24 磚柱代入評估.40cm 土牆以 1B 磚牆代入評估.
3. 評估標的物就現場實際狀況如現況平面圖與照片評估.現況為建築物高度約 5M 之磚土造.1F 淨高度約 3M.
4. 評估標的物折舊年度 68 年.約為民國 48 年興建之磚土造住房.稅籍證明 52.6+34.1=86.7m2.含屋簷與加建合計 123.34m2.
5. 面外因子: 山牆周圍無有效連續之 RC 圈樑，不合格.折減因子取（0.5）.
6. 牆頂無過梁，不合格.折減因子取（0.5）.
7. 現況因子有其他可能危害使用者安全之因素，不合格.折減因子取（0.9）.
8. 調整因子調查項目之調查結果(qi)=0.225

評估機構查核

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

B

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	48.50	甲級	危險度總分數 R≦30；或評估分數≧70。	□
			乙級	30＜危險度總分數 R≦45；或 70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	危險度總分數 R＞45；或評估分數＜55。	■

備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」

綜合評估建議

1、本案初步評估結果.R=48.5
2、本案評估標的物使照為鋼骨造有牆。淨高 5.15 與 5.7M。現況為 1F 鋼骨造。本案依現況與原圖面資料以鋼架造評估。
3、本案用途為店鋪住房。使照面積 207.15M2。含屋簷載重面積 261.93M2。
4、本案構造建築物結構及構造型式為一般鋼結構。
5、本案屬於構架系統韌性容量採用 3.2。用途係數 I=1.0。斷層帶距離 2-5km。

評估機構查核

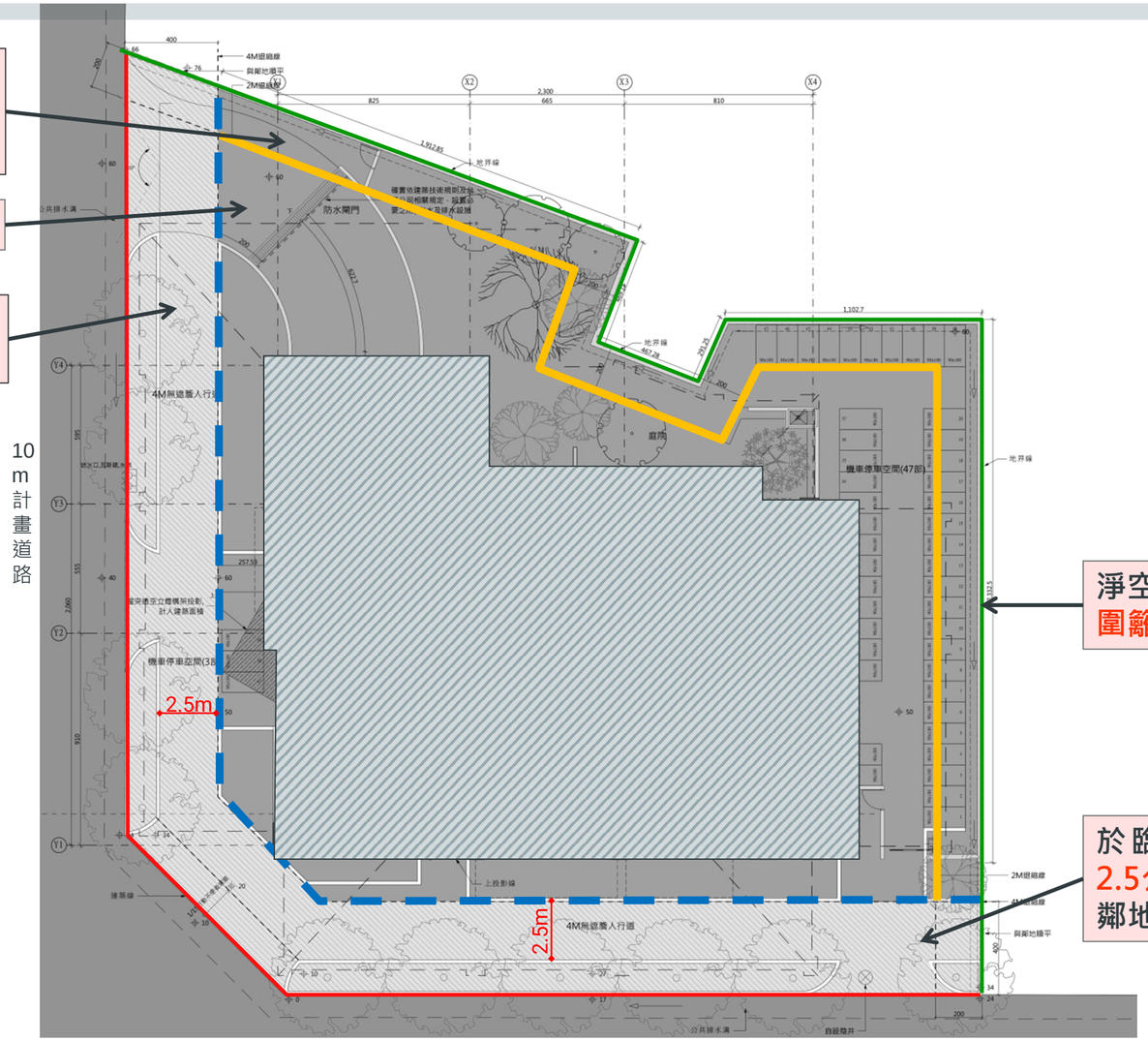
*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

退縮建築容積獎勵10%

淨空設計部分不得有樓板、頂蓋、陽台、造型版、雨遮等構造物，但**可設置地下停車車道**

車道鄰接人行道應設**2米緩衝空間**

不得有樓板、頂蓋、陽台、造型版、雨遮等妨礙行人通行之構造物



建築線
地界線
4米危老退縮線
2米危老退縮線
建築量體

淨空設計部分**得沿境界線**周邊設置**圍籬、圍牆或鏤空格柵**等構造

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。

建築基地退縮建築者(第5條)

建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行道步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。

1F 平面圖

時程獎勵6%

時程獎勵 (第6條第2項)		
□	109.5.11以前受理	10%
□	110.5.11以前受理	8%
■	111.5.11以前受理	6%
□	112.5.11以前受理	4%
□	113.5.11以前受理	2%
□	114.5.11以前受理	1%

規模獎勵4%

規模獎勵說明(第6條第3項)		
■	重建計畫範圍達200 ㎡	4%
■	重建計畫範圍達200 ㎡ ，每增加100 ㎡ ，另給予基準容積 0.5%之獎勵	

基地面積：1,199M²

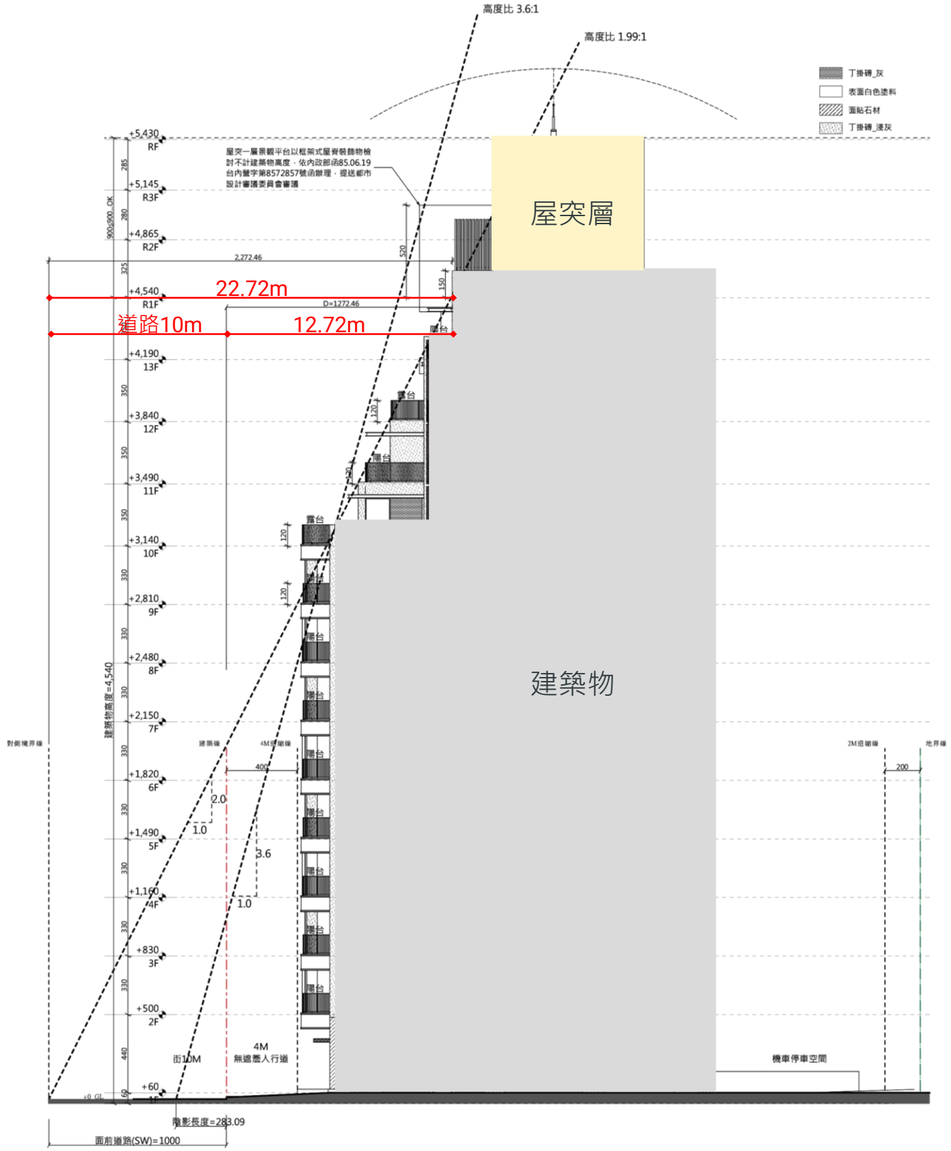
1,199㎡-200㎡=999㎡...取900㎡
900㎡/100㎡*0.5%=4.5%
本案規劃：2%+4.5%=6.5% > 4%...取4%獎勵值。

合計上限10%

高度比放寬檢討(法規適用日：111年1月)

本案申請建築物通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第二級。

依都市計畫法臺中市施行自治條例47-1規定申請建築物高度比放寬為1:2



01 3-03 東向立面

基地面積達1000㎡以上，且未申請容積移轉。
高度比上限：2
本案設計高度比1.99 ≦ 2...OK

建築物實際設計高度比檢討

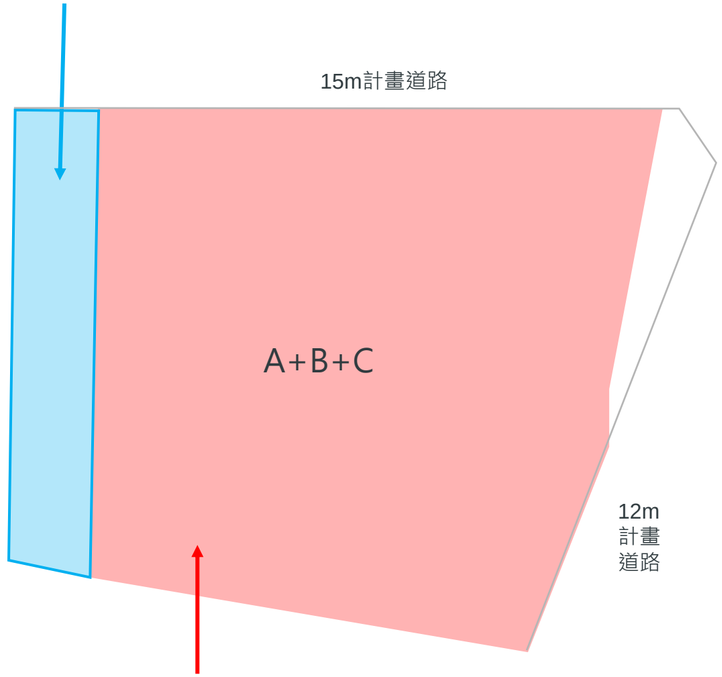
45.3m/22.72m=1.99 ≦ 2

應提送都市設計審議者其建築物高度比之附帶條件
(1)未申請容積移轉者，應比照「臺中市都市設計審議規範」第十三點，檢討綠化及一項外部友善環境設計對策。

本案回饋條件
1.低碳汽車停車位達法定數量10%，且均設置充電設備。
設計低碳汽車停車位4輛≧法定停車數量10%之3輛
2.經審議增加喬木數量達法定1倍以上。
設計喬木25棵>法定喬木12棵*2=24棵

案例分析2

擬併入之鄰接基地184 m²



危老建築物所在基地
(謄本面積：1,263 m²)

危老建物所在基地範圍
擬併入之鄰地基地範圍

1.危老建築物所在基地面積(A):__1,263__ m²
2.鄰接基地面積(B):__184__ m²
(土地登記謄本登載之面積共為1,447m² ，1,447m² – 1,263m² = 184m²)
3.鄰接基地併入面積(C):__184__ m²
4.鄰接基地不得併入面積(D):__0__ m²
5.鄰接基地併入得申請獎勵面積(E):__184__ m²
6.鄰接基地併入不得申請獎勵面積(F):__0__ m²
7.合併後重建基地面積(A+C)：__1,447__ m²
8.合併後得申請容獎面積(A+E)：__1,447__ m²

法規規定	本案檢討
依都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積。	184㎡ ≦ 1,263㎡ OK
併入之鄰接基地其申請獎勵面積未超過1000㎡。	184㎡ ≦ 1000㎡ OK

申請獎勵容積及項目

項次	申請項目	容積獎勵
1	經結構安全性能評估結果未達最低等級者。	8%
2	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，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。	10%
3	建築物耐震設計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符合第二級。	4%
4	取得候選等級智慧建築證書符合銀級。	6%
5	申請重建計畫時程獎勵(111.5.11以前受理)。	6%
6	申請重建計畫規模獎勵(重建計畫範圍達200㎡)。	4%
	危老獎勵	38%
	容積移轉	20%
	合計	58%

[規模+時程獎勵]上限10%

本案申請新建住宅性能評估之結構安全性能第二級，依都市計畫法臺中市施行自治條例第47-1條規定申請建築物高度比放寬。

結構安全性能評估8%

未達最低等級

A

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	47.64	甲級	危險度總分數R≦30；或評估分數≧70。	□
			乙級	30＜危險度總分數R≦45；或70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	危險度總分數R＞45；或評估分數＜55。	■

備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數R」

綜合評估建議

1. 評估結果R>45，建築物耐震能力未達最低等級，逕自行補強或拆除。
2. 靜載重及活載重部份採用推估值。
3. 樓地板面積採用謄本上面積。
4. 梁、柱及牆尺寸依現場量測尺寸進行評估。
5. 配筋資料保守假設進行評估。
6. 評估時不考慮隱蔽部分施工瑕疵之影響。
7. 評估時適度考慮主要構材之裂損。
8. 現況為空屋已無使用，漏水嚴重，部份結構構件鋼筋裸露。

評估機構查核

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

B

評估結果

單項評估	性能類別	評估分數	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	40.21	甲級	評估分數≧70。	□
			乙級	70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	評估分數＜55。	■

綜合評估建議

1. 評估分數<55，建築物耐震能力未達最低等級，逕自行補強或拆除。
2. 靜載重及活載重部份採用推估值。
3. 樓地板面積採用使用執照上面積。
4. 牆尺寸依現調尺寸進行評估。
5. 評估時適度考慮主要構材之裂損。
6. 現場漏水嚴重有耐久性問題。
7. Y向有一半以上柱子有窗台短柱情形。

評估機構查核

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

C

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	49.95	甲級	危險度總分數R≦30；或評估分數≧70。	□
			乙級	30＜危險度總分數R≦45；或70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	危險度總分數R＞45；或評估分數＜55。	■

備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數R」

綜合評估建議

1. 評估結果R>45，建築物耐震能力未達最低等級，逕自行補強或拆除。
2. 靜載重及活載重部份採用推估值。
3. 樓地板面積採用謄本上面積。
4. 梁、柱及牆尺寸依現調尺寸進行評估。
5. 配筋資料保守假設進行評估。
6. 評估時不考慮隱蔽部分施工瑕疵之影響。
7. 評估時適度考慮主要構材之裂損。
8. 評估時不考慮漏水、中性化深度過大及氯離子過高等耐久性問題。

評估機構查核

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

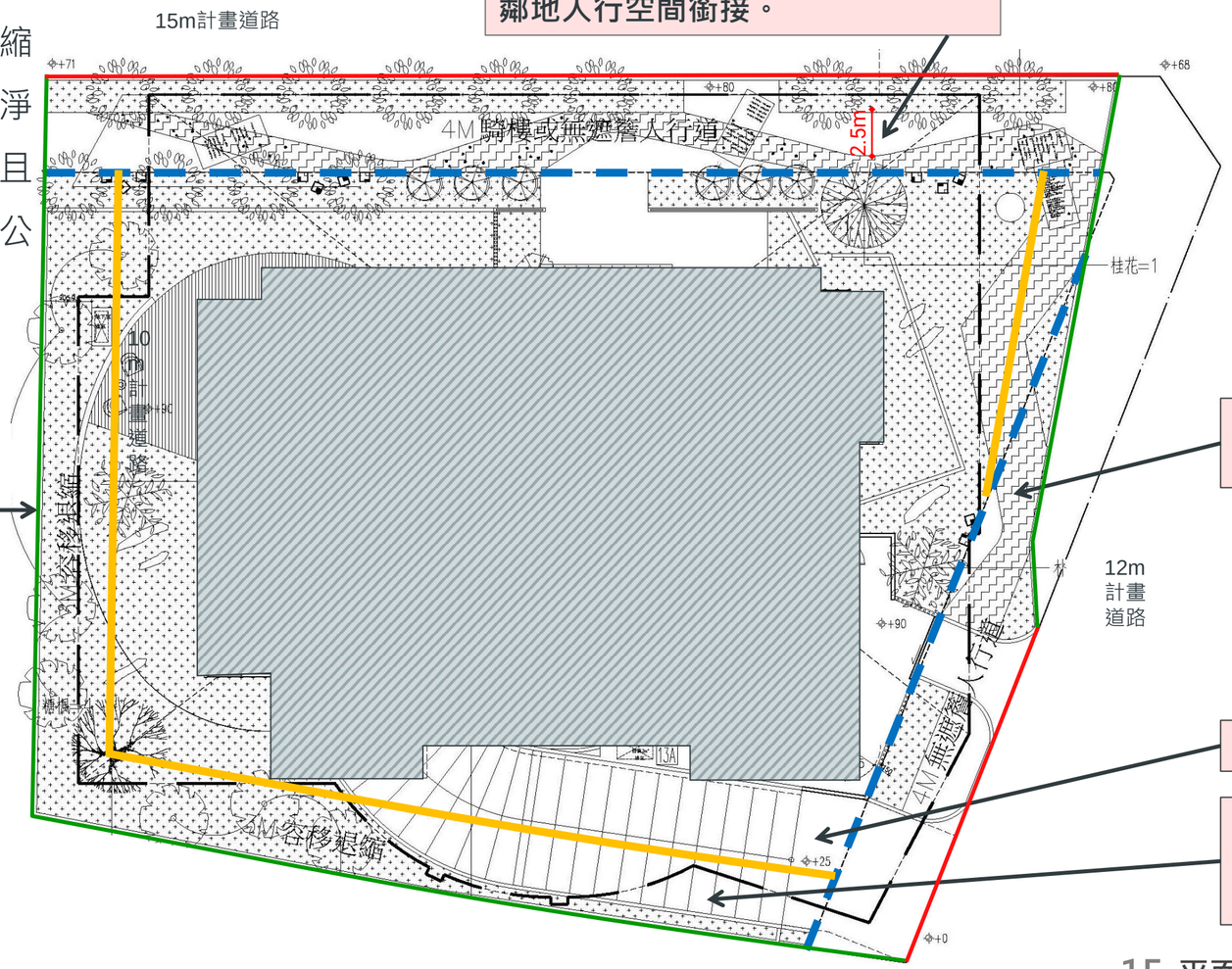
退縮建築容積獎勵10%

建築基地退縮建築者(第5條)

建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行道步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。

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。

淨空設計部分得沿境界線周邊設置圍籬、圍牆或鏤空格柵等構造



建築線
地界線
4米危老退縮線
2米危老退縮線
建築量體

不得有樓板、頂蓋、陽台、造型版、雨遮等妨礙行人通行之構造物

車道鄰接人行道應設2米緩衝空間

淨空設計部分不得有樓板、頂蓋、陽台、造型版、雨遮等構造物，但可設置地下停車車道

1F 平面圖

時程獎勵6%

時程獎勵 (第6條第2項)		
□	109.5.11以前受理	10%
□	110.5.11以前受理	8%
■	111.5.11以前受理	6%
□	112.5.11以前受理	4%
□	113.5.11以前受理	2%
□	114.5.11以前受理	1%

規模獎勵4%

規模獎勵說明(第6條第3項)		
■	重建計畫範圍達200 ㎡	4%
■	重建計畫範圍達200 ㎡ ，每增加100 ㎡ ，另給予基準容積 0.5%之獎勵	

基地面積：1,447M²

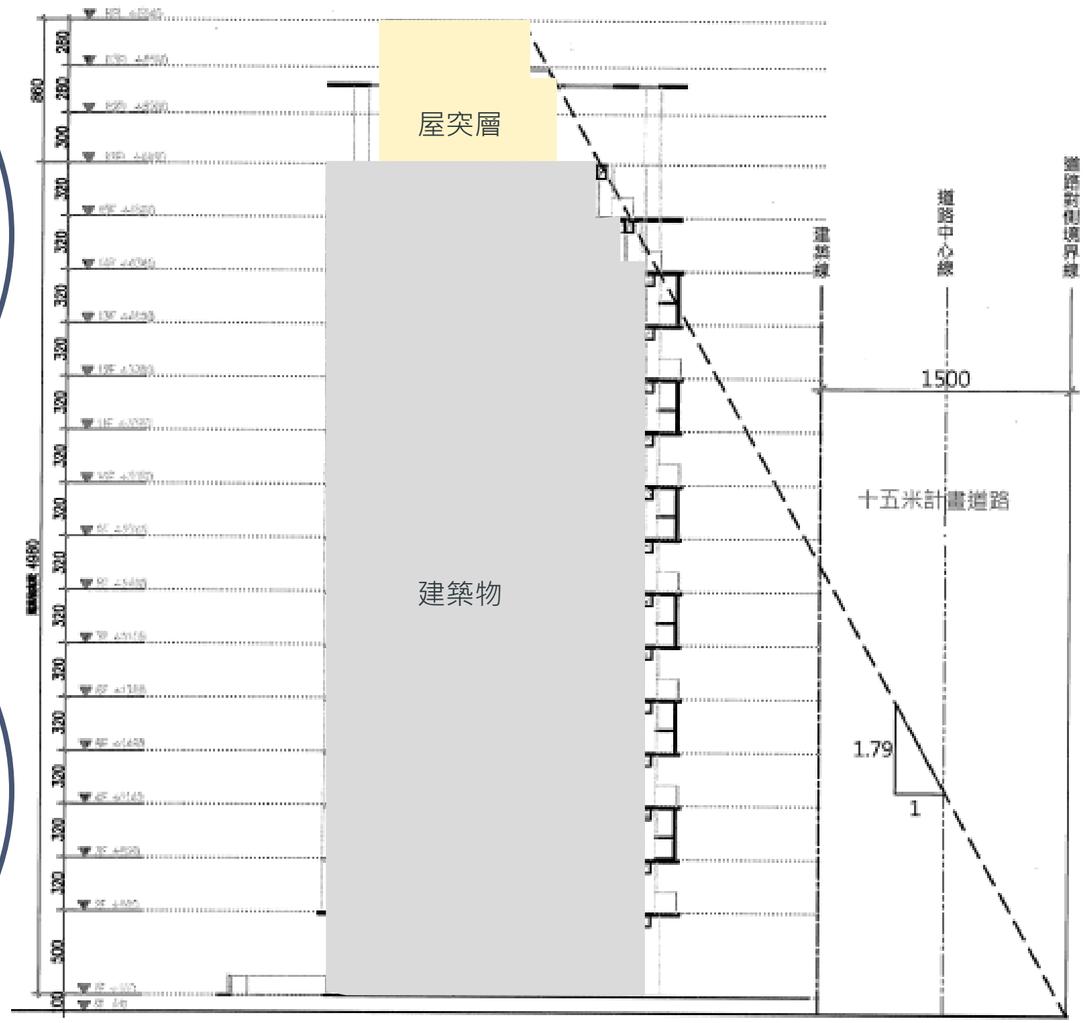
1,447㎡-200㎡=1,247㎡...取1,200㎡
1,200㎡/100㎡*0.5%=6%
本案規劃：2%+6%=8% > 4%...取4%獎勵值。

合計上限10%

高度比放寬檢討(法規適用日：111年2月)

本案申請建築物通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第二級。

依都市計畫法臺中市施行自治條例47-1規定申請建築物高度比放寬為1:2



建築物高度檢討示意圖

基地面積達1000㎡以上，申請容積移轉。
高度比上限：2
本案設計高度比1.79 ≦ 2...OK

本案整合戶數-舊有合法房屋: 3戶
依原則檢討: 1.75+(0.02*2)=1.79

應提送都市設計審議者其建築物高度比之附帶條件
(2)有申請容積移轉者，且未提高容積移轉上限，應比照「臺中市都市設計審議規範」第十三點，檢討綠化及二項外部友善環境設計對策，並比照「臺中市實施都市計畫容積移轉許可條件及作業要點」第九點第三項，提出外部性服務設施及景觀提升計畫。

本案回饋條件

1.低碳汽車停車位達法定數量20%，且均設置充電設備。
設計低碳汽車停車位8輛≧法定停車數量20%之8輛

2.經審議增加喬木數量達法定1倍以上。
設計喬木24棵>法定喬木10棵*2=20棵

3.屋頂層綠化面積達1/3及立體綠化達基地面積1/10
設計屋頂綠化面積88.22m²>屋突面積1/3=78.07m²
設計立體綠化面積170.97m²>基地面積1/10=144.7m²

Q & A

都市危險及老舊建築物加速重建條例 |