都市危險及老舊建築物加速重建條例 概要
房地產常識-房貸利率與應用＋建蔽率與容積率

博士 / 建築師　　林大森

0910-455229　　morlydr@gmail.com　　LINE ID: morlydr

中華民國營建工程學會　名譽理事長

台灣省建築師公會　第 16 屆 理事長

台中市危老重建與都更學會　理事長

台灣台中地方法院　　調解委員

建築中心綠建築與智慧建築評定委員

公共安全耐震能力評估檢查線上申報

某台中市醫院與養護中心

109年建築物公共安全耐震能力評估檢查線上申報
經結構技師公會評估結果 初評> (價差)> R=40.55 >30
(低價搶案)造成多數案件被土木結構技師取得>再掌握詳評
必須做詳評(價差)>>50~100萬>>可能追究原設計建築師責任
結構補強修護設計監造>>50~100萬
結構補強修護工程>>@坪>5萬

解決方式

重做初評
R<30 申報完成

目前成功案例 台北某7F/B1F旅館 R>30>>直接補強>>
翼牆(剪力牆)>>
再做初評 >>申報完成

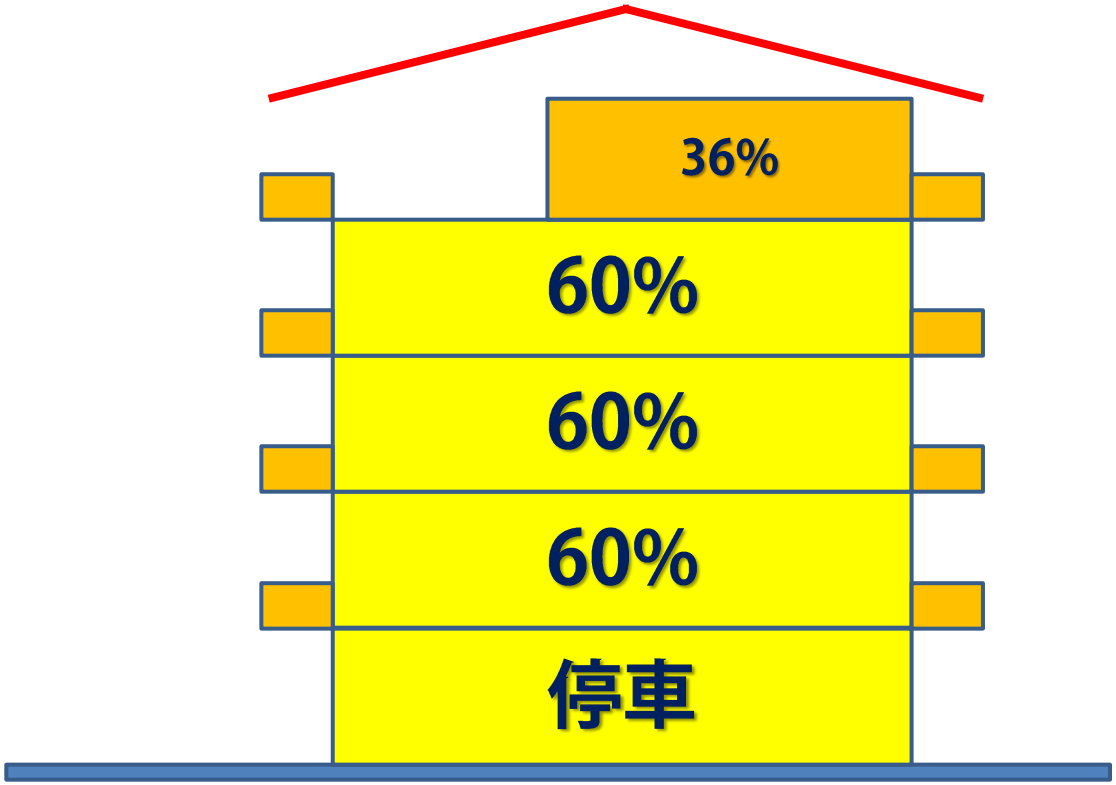
建築物耐震能力評估—危老重建

一、容積獎勵
二、貸款優惠
三、租稅優惠

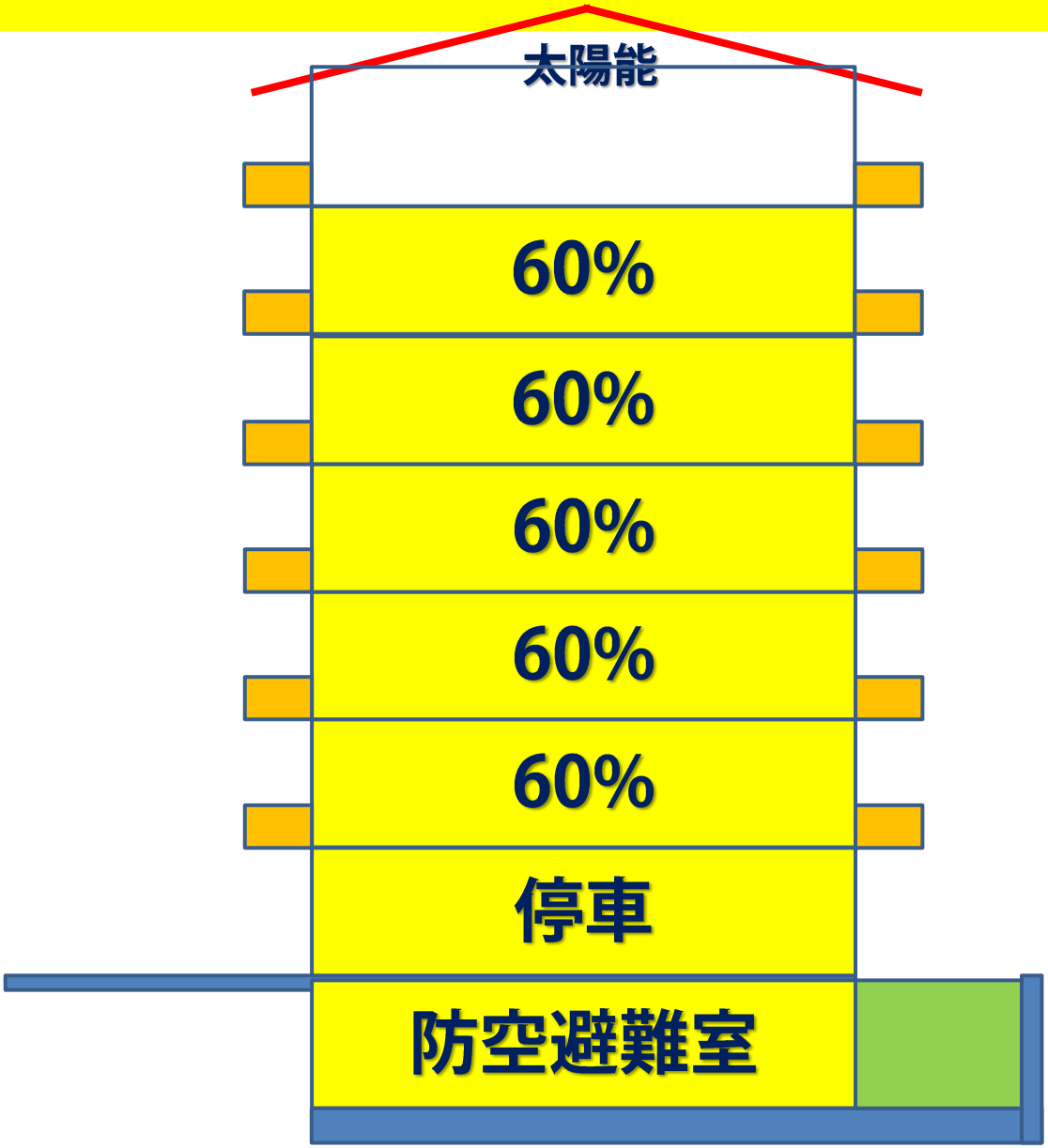
案例一>>小基地
台中市某建案 原台中縣某區市中心
土地約50坪(兩戶及有透天住宅) 240% / 60%
可建面積>規劃B1F/6F公寓(5戶住家+一樓停車獎勵) 220/34.5
建築成本3000萬+原土地1500萬=4500萬
每戶44P含車位-成本價900萬
每戶市價1300萬-5戶6500萬

1. 自建：賣三戶約3900萬-3000萬=900萬(原有兩戶透天貸款+管銷)
2. 買舊賣新：毛利6500-4500=2000萬(自備300+1500=1800)

原容積率與建蔽率　180% / 60% 住二~三



原容積率與建蔽率　180% / 60% 住二~三



建築物耐震能力評估—危老重建

一、容積獎勵 + 二、貸款優惠

案例>>大基地
台中市某建案 市區就有廠房或加油站
土地約500坪(4億) 200% / 60%
可建面積>規劃大樓 1150(1.7億)/345
含危老獎勵40%+容移獎勵50%+停車位與防空避難室免計容積
坪效增加
單獨危老部分40%*1150=460坪 增加利潤>9200萬
自備資金(扣除貸款80%-40%)降低(1.6億~3億)

容移獎勵案件多數被工程顧問公司與借牌代辦業務掌握
例如 500P基地可能2000建坪設計費400~500萬(複委託比例高)
都更與容移等代辦業務可能各150~200萬=設計費(高純利)
各項代辦業務(建築師只有極少數涉及)並沒有太多責任與風險
中央廚房與建築師分科制度

危老重建之實施方式

1.1自建自住

1.2自建部分出售

2.自組合建分屋

3.找建商合建分屋(都更)

4.建商收購換屋(賣舊屋.另外買房)

5.建商買斷開發

100%地價與40%房價

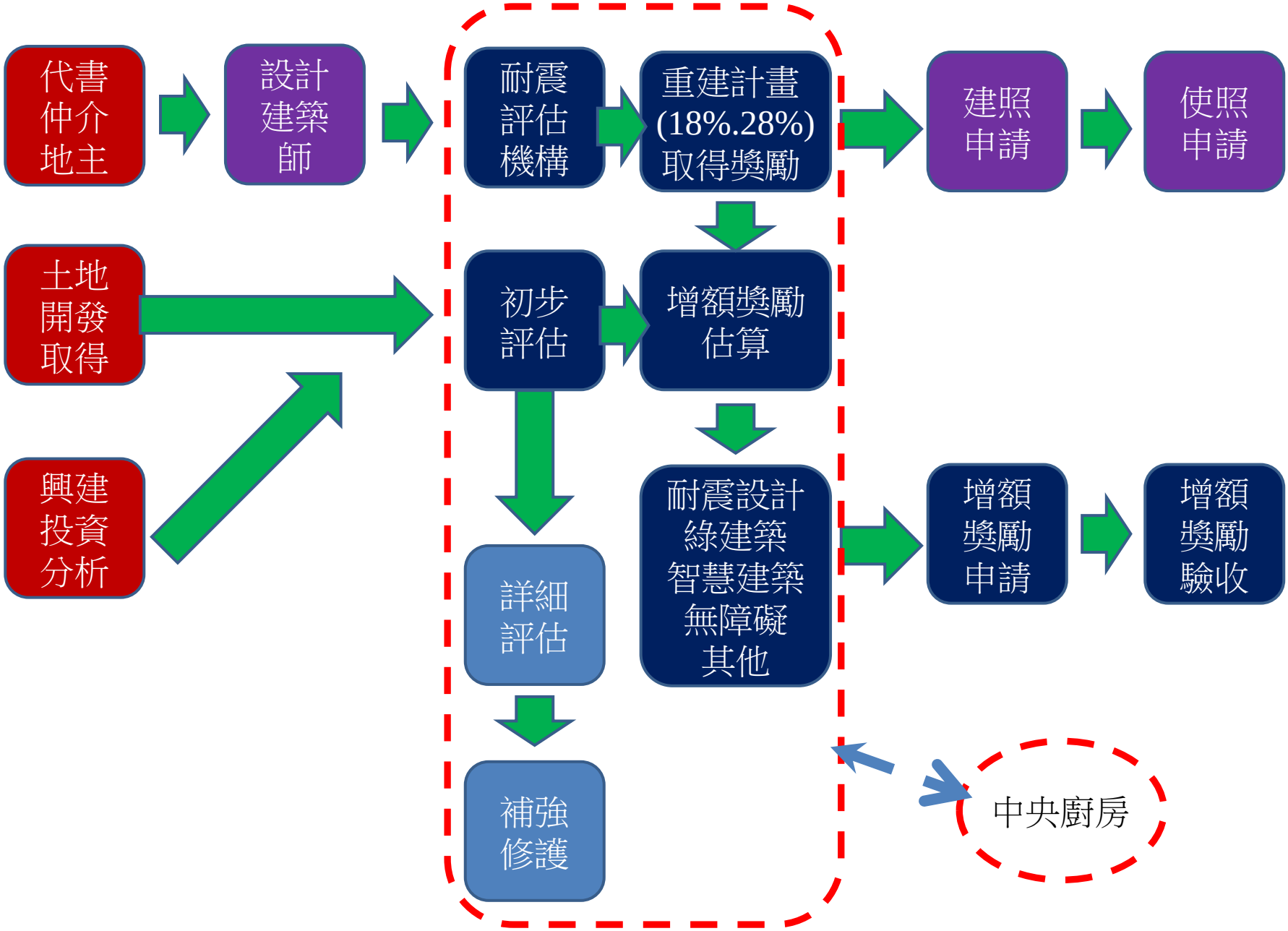
		萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪
	土地坪/萬	15	20	25	30	35	40	45	50
土地坪	100	1500	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000
容積200%	100	200	200	200	200	200	200	200	200
建築		2600	2600	2600	2600	2600	2600	2600	2600
土地建築和		4100	4600	5100	5600	6100	6600	7100	7600
平均單價	萬/建坪	20.5	23	25.5	28	30.5	33	35.5	38
獎勵28%	建坪	256	256	256	256	256	256	256	256
建築		3328	3328	3328	3328	3328	3328	3328	3328
土地建築和		4828	5328	5828	6328	6828	7328	7828	8328
平均單價	**萬/建坪**	**18.9**	**20.8**	**22.8**	**24.7**	**26.7**	**28.6**	**30.6**	**32.5**
	%	92.0	90.5	89.3	88.3	87.4	86.7	86.1	85.6

		萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪
	土地坪/萬	55	60	65	70	75	80	85	90
土地坪	100	5500	6000	6500	7000	7500	8000	8500	9000
容積200%	100	200	200	200	200	200	200	200	200
建築		2600	2600	2600	2600	2600	2600	2600	2600
土地建築和		8100	8600	9100	9600	10100	10600	11100	11600
平均單價	萬/建坪	40.5	43	45.5	48	50.5	53	55.5	58
獎勵28%	建坪	256	256	256	256	256	256	256	256
建築		3328	3328	3328	3328	3328	3328	3328	3328
土地建築和		8828	9328	9828	10328	10828	11328	11828	12328
平均單價	萬/建坪	34.5	36.4	38.4	40.3	42.3	44.3	46.2	48.2
	%	85.1	84.7	84.4	84.0	83.8	83.5	83.2	83.0

如果容積率提高到300%??

		萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪
	土地坪/萬	15	20	25	30	35	40	45	50
土地坪	100	1500	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000
容積200%	100	200	200	200	200	200	200	200	200
建築		2600	2600	2600	2600	2600	2600	2600	2600
土地建築和		4100	4600	5100	5600	6100	6600	7100	7600
平均單價	萬/建坪	20.5	23	25.5	28	30.5	33	35.5	38
獎勵28%	建坪	256	256	256	256	256	256	256	256
建築		3328	3328	3328	3328	3328	3328	3328	3328
土地建築和		4828	5328	5828	6328	6828	7328	7828	8328
平均單價	萬/建坪	18.9	20.8	22.8	24.7	26.7	28.6	30.6	32.5
	%	92.0	90.5	89.3	88.3	87.4	86.7	86.1	85.6

		萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪	萬/坪
	土地坪/萬	15	20	25	30	35	40	45	50
土地坪	100	1500	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000
容積180%	100	180	180	180	180	180	180	180	180
建築		2340	2340	2340	2340	2340	2340	2340	2340
土地建築和		3840	4340	4840	5340	5840	6340	6840	7340
平均單價	萬/建坪	21.3	24.1	26.9	29.7	32.4	35.2	38.0	40.8
獎勵28%	建坪	234	234	234	234	234	234	234	234
建築		3042	3042	3042	3042	3042	3042	3042	3042
土地建築和		4542	5042	5542	6042	6542	7042	7542	8042
平均單價	萬/建坪	19.4	21.5	23.7	25.8	28.0	30.1	32.2	34.4
	%	91.0	89.4	88.1	87.0	86.2	85.4	84.8	84.3


代書
仲介
地主
設計
建築
師
耐震
評估
機構
重建計畫
(18%.28%)
取得獎勵
建照
申請
使照
申請
土地
開發
取得
初步
評估
增額獎勵
估算
興建
投資
分析
耐震設計
綠建築
智慧建築
無障礙
其他
增額
獎勵
申請
增額
獎勵
驗收
詳細
評估
補強
修護
中央廚房

都市危險及老舊建築物
加速重建條例　概要

自地自建>>自用或出租 = 房地產價值

土地成本 + 建物成本 = 房地產價值 < 市價行情

建商成本 = 房地產成本

(土地成本 + 建物成本)*1.25 = 房地產成本 < 市價行情

(土地成本 + 建物成本)*1.25+建商利潤
= 房地產售價
= 市價行情

持有成本 = 自備款 + 貸款

自地自建>>自用或出租 = 房地產價值

土地成本 + 建物成本 = 房地產價值 < 市價行情

土地持分5P + 建物30P+車位 = 1000萬/總價

建商成本 = 房地產成本

(土地成本 + 建物成本)*1.25 = 房地產成本 < 市價行情

1000萬/總價-建商利潤150萬-房地合一稅與管銷250萬=600萬/成本價

(土地成本 + 建物成本)*1.25+建商利潤
= 房地產售價
= 市價行情

持有成本 = 自備款 + 貸款

自備資金400萬+600萬貸款>>>成本價600萬

持有成本 = 自備款 + 貸款

假設借款年期為 20年						
年利率	1.0%	1.2%	1.4%	1.6%	1.8%	2.0%
借款金額	每月本利攤還					
100萬	-0.46萬	-0.47萬	-0.48萬	-0.49萬	-0.5萬	-0.51萬
120萬	-0.55萬	-0.56萬	-0.57萬	-0.58萬	-0.59萬	-0.61萬
140萬	-0.64萬	-0.66萬	-0.67萬	-0.68萬	-0.69萬	-0.71萬
160萬	-0.74萬	-0.75萬	-0.76萬	-0.78萬	-0.79萬	-0.81萬
180萬	-0.83萬	-0.84萬	-0.86萬	-0.88萬	-0.89萬	-0.91萬
200萬	-0.92萬	-0.94萬	-0.95萬	-0.97萬	-0.99萬	-1.01萬
220萬	-1.01萬	-1.03萬	-1.05萬	-1.07萬	-1.09萬	-1.11萬
240萬	-1.1萬	-1.12萬	-1.15萬	-1.17萬	-1.19萬	-1.21萬
260萬	-1.19萬	-1.22萬	-1.24萬	-1.26萬	-1.29萬	-1.31萬
280萬	-1.29萬	-1.31萬	-1.34萬	-1.36萬	-1.39萬	-1.41萬
300萬	-1.38萬	-1.41萬	-1.43萬	-1.46萬	-1.49萬	-1.52萬
320萬	-1.47萬	-1.5萬	-1.53萬	-1.56萬	-1.59萬	-1.62萬
340萬	-1.56萬	-1.59萬	-1.62			
360萬	-1.65萬	-1.69萬	-1.72			
380萬	-1.75萬	-1.78萬	-1.81			
400萬	-1.84萬	-1.87萬	-1.91萬	-1.95萬	-1.98萬	-2.02萬
420萬	-1.93萬	-1.97萬	-2.01萬	-2.04萬	-2.08萬	-2.12萬
440萬	-2.02萬	-2.06萬	-2.1萬	-2.14萬	-2.18萬	-2.22萬
460萬	-2.11萬	-2.15萬	-2.2萬	-2.24萬	-2.28萬	-2.32萬
480萬	-2.21萬	-2.25萬	-2.29萬	-2.34萬	-2.38萬	-2.42萬
500萬	-2.3萬	-2.34萬	-2.39萬	-2.43萬	-2.48萬	-2.53萬
520萬	-2.39萬	-2.44萬	-2.48萬	-2.53萬	-2.58萬	-2.63萬
540萬	-2.48萬	-2.53萬	-2.58萬	-2.63萬	-2.68萬	-2.73萬
560萬	-2.57萬	-2.62萬	-2.67萬	-2.72萬	-2.78萬	-2.83萬
580萬	-2.67萬	-2.72萬	-2.77萬	-2.82萬	-2.88萬	-2.93萬
600萬	-2.76萬	-2.81萬	-2.86萬	-2.92萬	-2.97萬	-3.03萬
620萬	-2.85萬	-2.9萬	-2.96萬	-3.02萬	-3.07萬	-3.13萬

假設借款年期為 30年						
年利率	1.0%	1.2%	1.4%	1.6%	1.8%	2.0%
借款金額	每月本利攤還					
100萬	-0.32萬	-0.33萬	-0.34萬	-0.35萬	-0.36萬	-0.37萬
120萬	-0.39萬	-0.4萬	-0.41萬	-0.42萬	-0.43萬	-0.44萬
140萬	-0.45萬	-0.46萬	-0.48萬	-0.49萬	-0.5萬	-0.52萬
160萬	-0.51萬	-0.53萬	-0.54萬	-0.56萬	-0.57萬	-0.59萬
180萬	-0.58萬	-0.6萬	-0.61萬	-0.63萬	-0.65萬	-0.66萬
200萬	-0.64萬	-0.66萬	-0.68萬	-0.7萬	-0.72萬	-0.74萬
220萬	-0.71萬	-0.73萬	-0.75萬	-0.77萬	-0.79萬	-0.81萬
240萬	-0.77萬	-0.79萬	-0.82萬	-0.84萬	-0.86萬	-0.89萬
260萬	-0.84萬	-0.86萬	-0.88萬	-0.91萬	-0.93萬	-0.96萬
280萬	-0.9萬	-0.93萬	-0.95萬	-0.98萬	-1.01萬	-1.03萬
300萬	-0.96萬	-0.99萬	-1.02萬	-1.05萬	-1.08萬	-1.11萬
320萬	-1.03萬	-1.06萬	-1.09萬	-1.12萬	-1.15萬	-1.18萬
340萬			-1.16萬	-1.19萬	-1.22萬	-1.25萬
360萬			-1.22萬	-1.26萬	-1.29萬	-1.33萬
380萬			-1.29萬	-1.33萬	-1.36萬	-1.4萬
400萬	-1.29萬	-1.32萬	-1.36萬	-1.4萬	-1.44萬	-1.48萬
420萬	-1.35萬	-1.39萬	-1.43萬	-1.47萬	-1.51萬	-1.55萬
440萬	-1.41萬	-1.45萬	-1.5萬	-1.54萬	-1.58萬	-1.62萬
460萬	-1.48萬	-1.52萬	-1.56萬	-1.61萬	-1.65萬	-1.7萬
480萬	-1.54萬	-1.59萬	-1.63萬	-1.68萬	-1.72萬	-1.77萬
500萬	-1.61萬	-1.65萬	-1.7萬	-1.75萬	-1.8萬	-1.85萬
520萬	-1.67萬	-1.72萬	-1.77萬	-1.82萬	-1.87萬	-1.92萬
540萬	-1.74萬	-1.79萬	-1.84萬	-1.89萬	-1.94萬	-1.99萬
560萬	-1.8萬	-1.85萬	-1.9萬	-1.96萬	-2.01萬	-2.07萬
580萬	-1.86萬	-1.92萬	-1.97萬	-2.03萬	-2.08萬	-2.14萬
600萬	-1.93萬	-1.98萬	-2.04萬	-2.1萬	-2.15萬	-2.21萬
620萬	-1.99萬	-2.05萬	-2.11萬	-2.17萬	-2.23萬	-2.29萬

每月應負擔之本金與利息

容積大小事

談起都更，容積獎勵往往是關注的焦點，這影響著：

地主分回去原有坪數
建商取得獎勵面積？

參與意願

如何減輕都更負擔？

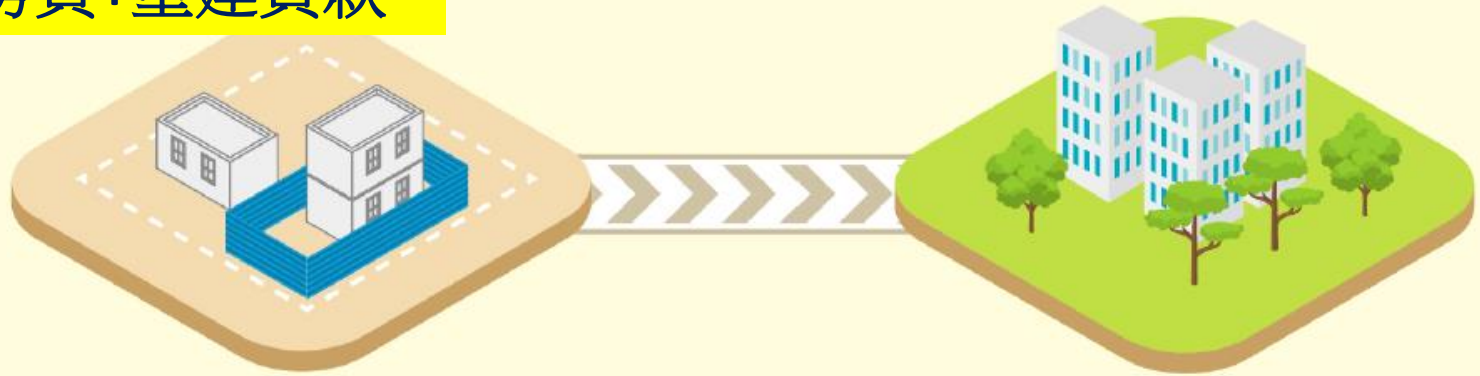
可蓋樓地板面積

到底能蓋幾層樓？

實際居住空間

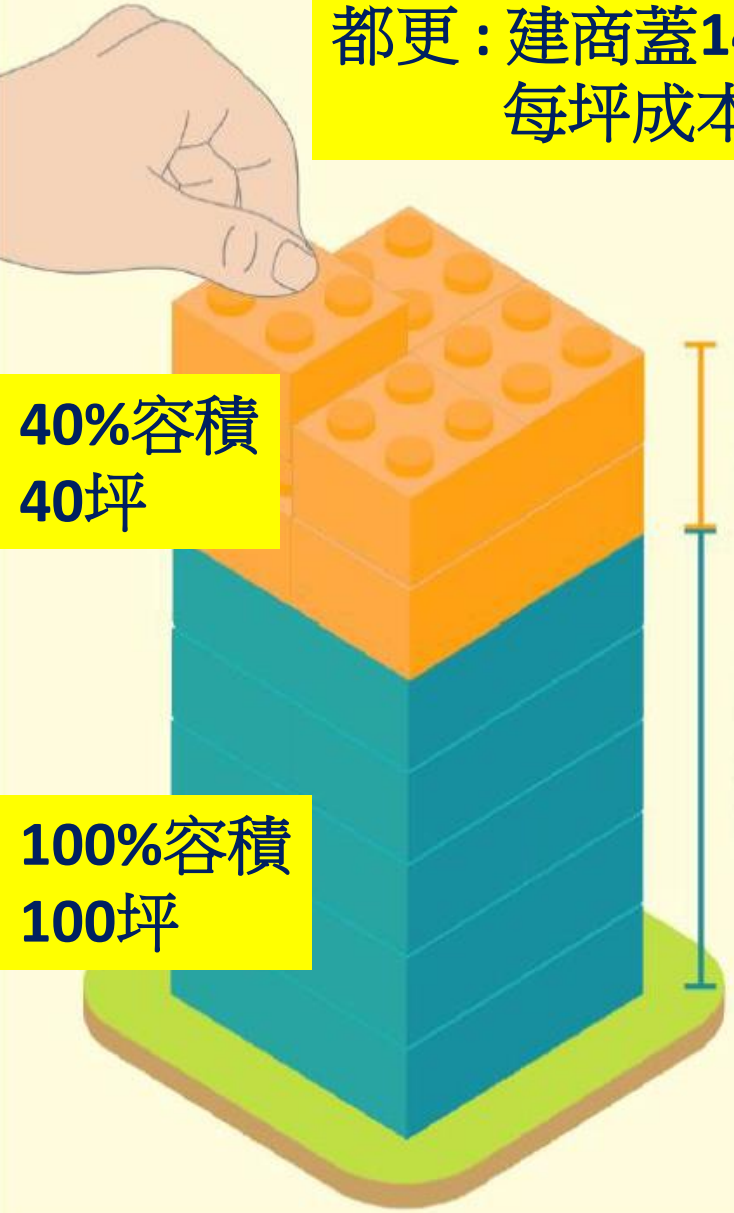
都更前後使用空間？

原有房貸+重建貸款



都更：建商蓋140坪*15萬/坪 分回40坪 (40%)
每坪成本2100/40=52.5萬/坪 52.5*1.2=63萬/坪

地主分回去原有坪數
建商取得獎勵面積 ?%合理



40%容積
40坪

100%容積
100坪

容積

就是一塊土地可以蓋的樓地板面積：

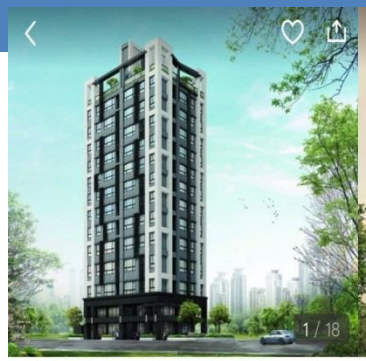
透過容積獎勵制度，更新後可以多蓋一些樓地板面積，藉此維持原來居住空間水準。

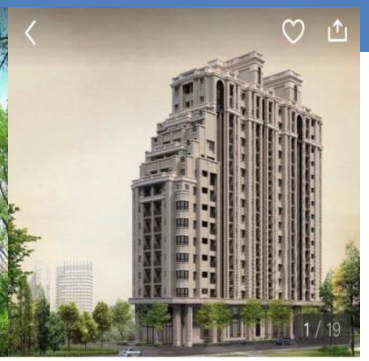
當容積獎勵愈明確
可以蓋的樓地板面積就愈確定

1. 各該建築基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. 三年內申請，得再給予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1,000m內。

建議：建商蓋300坪*15萬/坪 分回200坪(200%)
每坪成本4500/200=22.5萬/坪 22.5*1.2=27萬/坪

一千萬以下才是主流產品





亞哥知青匯

剛剛有14人查看此建案

預售屋 住家用 景觀宅 近公園

單價 28~32 萬/坪

總價 598萬 房貸計算 付款方式

車位 價格待定

開售 銷售中

完工 2020年上半年

格局 二房(21.95坪)

在APP中打開

富宇 花園流域

剛剛有61582人看過

新成屋 住家用 近公園 重劃區

單價 24~26 萬/坪

總價 900~1200萬 房貸計算 付款方式

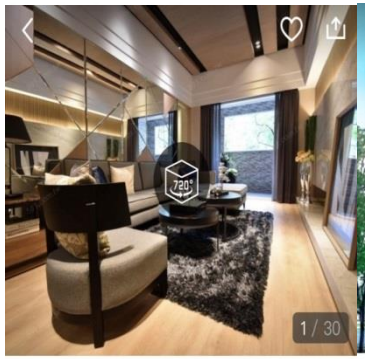
車位 65~140萬

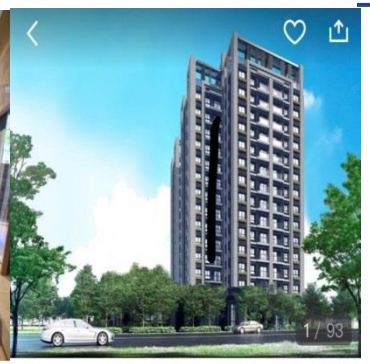
開售 時間待定

交屋 隨時交屋

格局 三房(36~52坪)

在APP中打開





富宇山河滙

剛剛有1人查看此建案

預售屋 住商用 明星學區 景觀宅 近公園

單價 26~27 萬/坪

總價 960~1650萬 房貸計算 付款方式

車位 價格待定

開售 銷售中

完工 2020年下半年

格局 三房(36~38坪)，四房(54~56坪)，3+1房(45坪)

在APP中打開

八月小確幸

124800人看過

預售屋 住家用 明星學區 景觀宅 近公園

單價 23~25 萬/坪

總價 598萬 房貸計算 付款方式

車位 價格待定

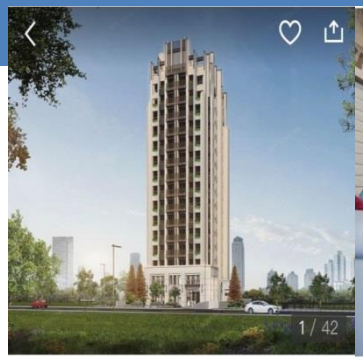
開售 銷售中

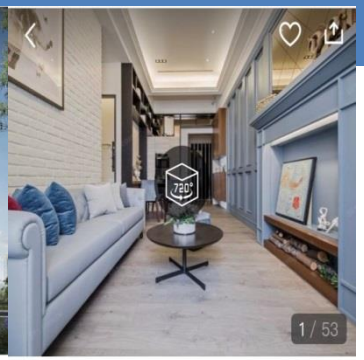
完工 2020年上半年

格局 二房(25.3~40.47坪)

在APP中打開

最近已有1人撥打電話





大漁ONE

38063人看過

預售屋 住商用 景觀宅 近公園

單價 24~26 萬/坪

總價 598~838萬 房貸計算 付款方式

車位 120~140萬

開售 銷售中

完工 2020年12月

格局 二房(24~2

在APP中打開

最近已有1人撥打電話

新潮議義

197932人看過

預售屋 住商用 明星學區 景觀宅 近公園

單價 21.3~23.3 萬/坪

總價 553萬 房貸計算 付款方式

車位 60~130萬

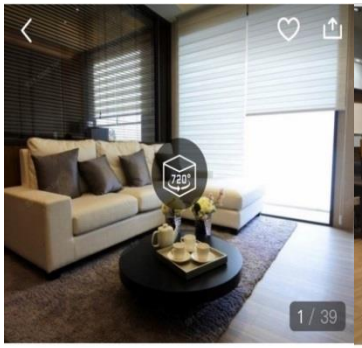
開售 銷售中

完工 2019年12月

格局 二房(29~31坪)

在APP中打開

最近已有2人撥打電話



鴻邑晴山居

剛剛有12人查看此建案

預售屋 住家用 景觀宅 近公園

單價 29~32 萬/坪

總價 688萬 房貸計算 付款方式

車位 價格待定

開售 銷售中

完工 2020年10月

格局 二房(27~30坪)

在APP中打開

翠堤清靜

121739人看過

預售屋 住家用 景觀宅

單價 21 萬/坪

總價 588~798萬 房貸計算 付款方式

車位 50~130萬

開售 銷售中

完工 2020年第二季度

格局 二房(23坪)，

在APP中打開

地址 台中市北屯區旱溪西路三段 近東山路

2020年第三季25坪以下小宅交易占比

縣市/地區	住宅交易總量	平均坪數	15坪以下占比	15-25坪占比	25坪以下占比
全國	44,089	32.2	15.84%	25.64%	41.48%
台北市	5,235	27.62	25.86%	25.60%	51.46%
新北市	9,024	28.65	15.58%	32.16%	47.74%
桃園市	6,044	33.1	13.58%	29.35%	42.93%
台中市	4,726	31.26	20.04%	21.52%	41.56%
台南市	3,498	36.21	13.09%	18.87%	31.96%
高雄市	4,400	34.32	12.91%	27.02%	39.93%

（資料來源：內政部 / 資料整理：21世紀不動產）

推動「危老條例」的背景因素

都更條文
違憲待修

人口老化
環境窳劣

都更程序
複雜冗長

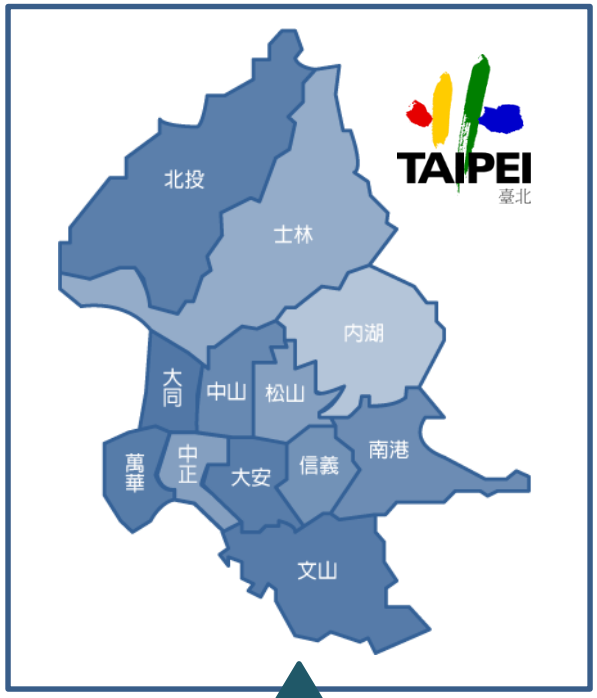
強烈震災
屋毀人亡

小型基地
礙難都更

容積獎勵
難以預期

銀行**貸款**與**容積**獎勵　百年**地震**週期與生活**品質**趨勢

「危老條例」的適用對象



位於都市計畫地區

非具歷史文化藝術及紀念價值須保存

函詢 1

危險或老舊之合法建築物

函詢 2

都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條

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。

不一定是30年

85.11　前之規範所設計之建築物　可抵擋 6 級地震

如果發生 > 6.1 級地震時　就會有潛在危險

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%

時程獎勵
109/5/9前
10%

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%

退縮建築
8%~10%

建築物耐震設計
2%~10%

協闢週邊公共設施
0%~5%

候選綠建築證書
2%~10%

候選智慧建築證書
2%~10%

無障礙環境設計
0%~5%

時程獎勵
109/5/9前
10%

適用大基地

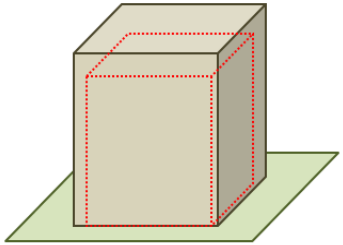
紅色區塊需優先申請

設計圖說	3-1	現況圖、地籍套繪圖
	3-2	建築面積檢討表
	3-3	法定建蔽率及實設建蔽率
	3-4	建築物高度及建築物高度檢討示意圖
	3-5	經核准建築線指示圖
	3-6	基地建物配置圖(需標示退縮線)
	3-7	各層平面圖(壹層(含)以上需標示退縮線)
	3-8	各向剖面圖(需標示退縮線)
	3-9	各向立面圖(需標示退縮線)
	3-10	建築基地退縮建築4m檢討及離地界退縮2m檢討
	3-11	3d透視模擬圖(無則免付)
	3-12	土管規定檢討表
	3-13	綠化面積檢討圖
	3-14	屋頂透空遮牆或透空立體構架檢討

危老重建容積獎勵項目

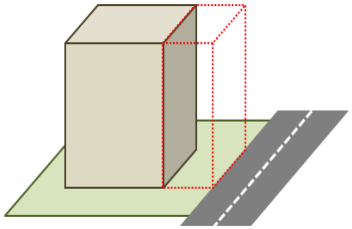
優先申請項目

原容大於法容10%



危險老屋
6 % ~ 10%

退縮建築
8 % ~ 10%



4%
耐震設計
2% ~ 10%

其他申請項目

協闢公設
5 %

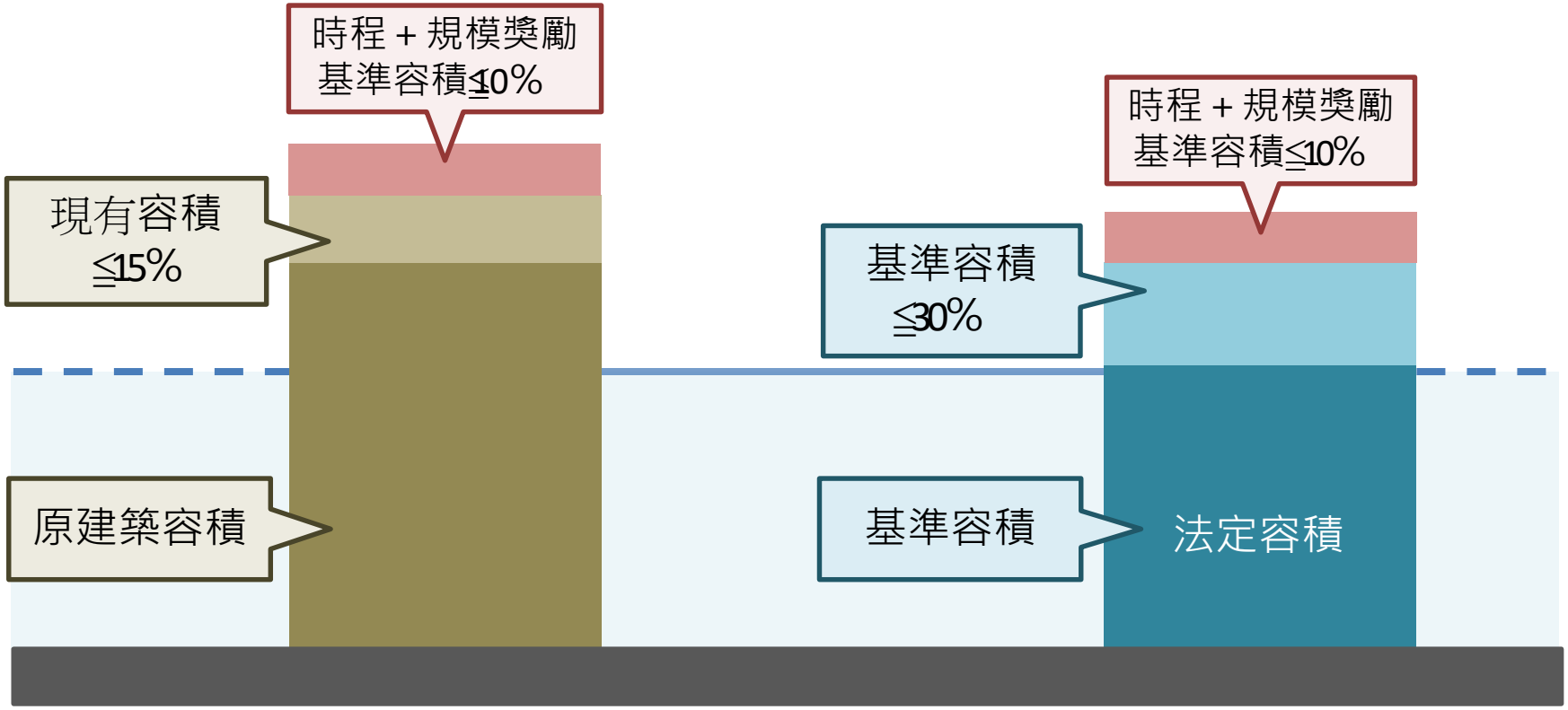
6%
綠建築
2% ~ 10%

6%
智慧建築
2% ~ 10%

3%
無障礙環境
3 % ~ 5 %

（鑽、黃、銀、銅、合）

危老條例之建築容積獎勵上限



▲原建築容積高於基準容積者，容積獎勵上限為原建築容積1.15倍

時程獎勵逐年遞減，結合基地規模獎勵，不得超過基準容積10%

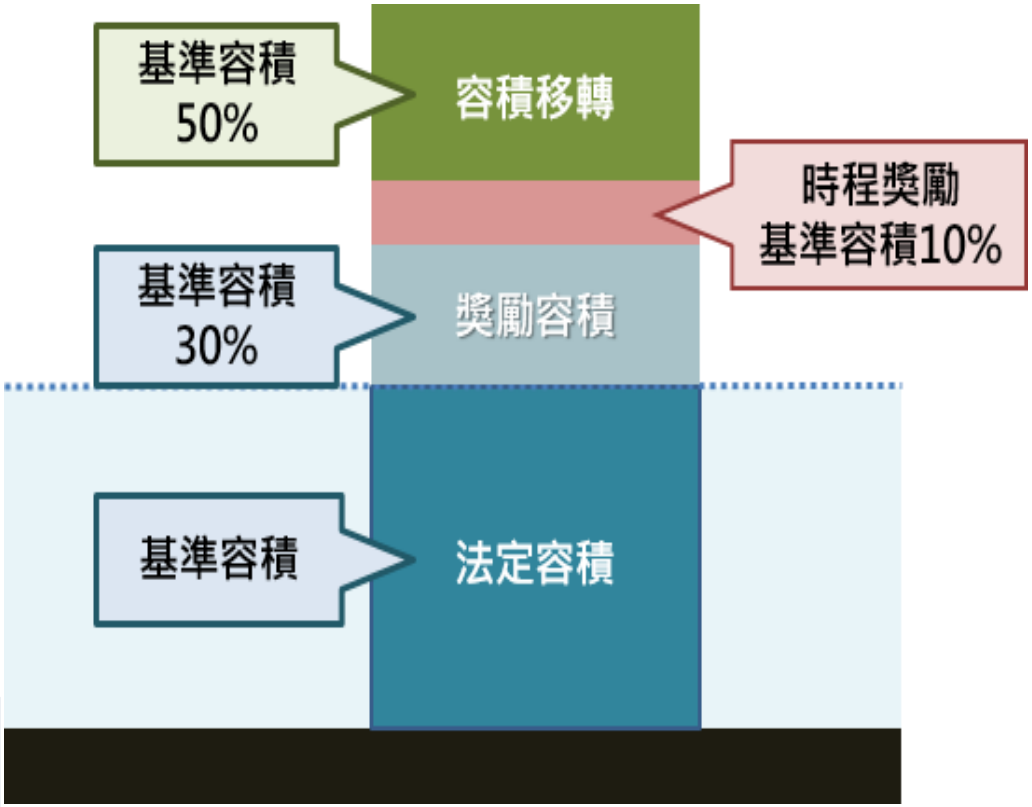
▲原建築容積未超過基準容積者，容積獎勵上限為基準容積1.3倍

放寬容積移轉上限不含危老重建獎勵容積

依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第 9 條規定，接受基地移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之50%。前項容積總和不含都市更新50%及危老重建40%之獎勵容積

特別叮嚀！！

前項容積總和不含都更獎勵及依危老重建條例規定獎勵之容積。



危老重建容積獎勵 優先獎勵項目

獎勵分類		分　項	容積獎勵額度					備　註
			2%	4%	6%	8%	10%	
優先獎勵項目	原建築容積大於基準容積者						●	
	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			●			
	基地退縮	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					●	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，與鄰地境界線距離不得小於 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**者			●			
		新建住宅結構安全性能評估**第二級**者		●				
		新建住宅結構安全性能評估**第三級**者	●					

危老重建容積獎勵 優先獎勵項目 平盤數據 基地280P 容積率200%

獎勵分類		分　項	容積獎勵額度							備　註
			2%	3%	4%	5%	6%	8%	10%	
其他獎勵	智慧建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾500㎡者，不適用銅級與合格級之獎勵額度
		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㎡者，不適用銅級與合格級之獎勵額度
		黃金級						●		
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
	無障礙環境	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					●				公式 = 公共設施用地面積 X (公共設施用地之公告土地現值 / 建築基地之公告現值) X 建築基地之容積率

依據 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第七條、第八條

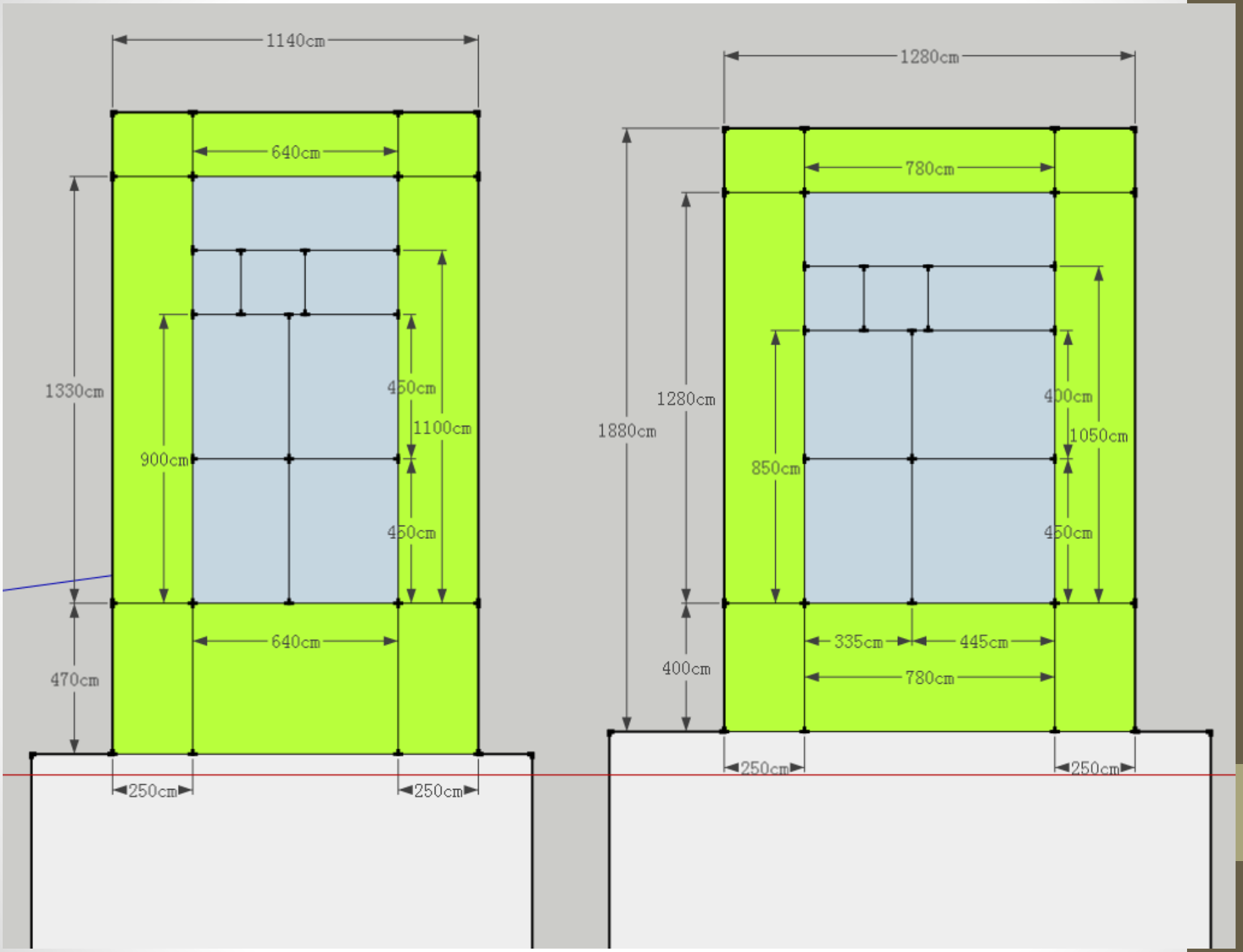
申請綠建築及智慧建築獎勵值時，重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公尺以上者，不適用銅級及合格級之獎勵。

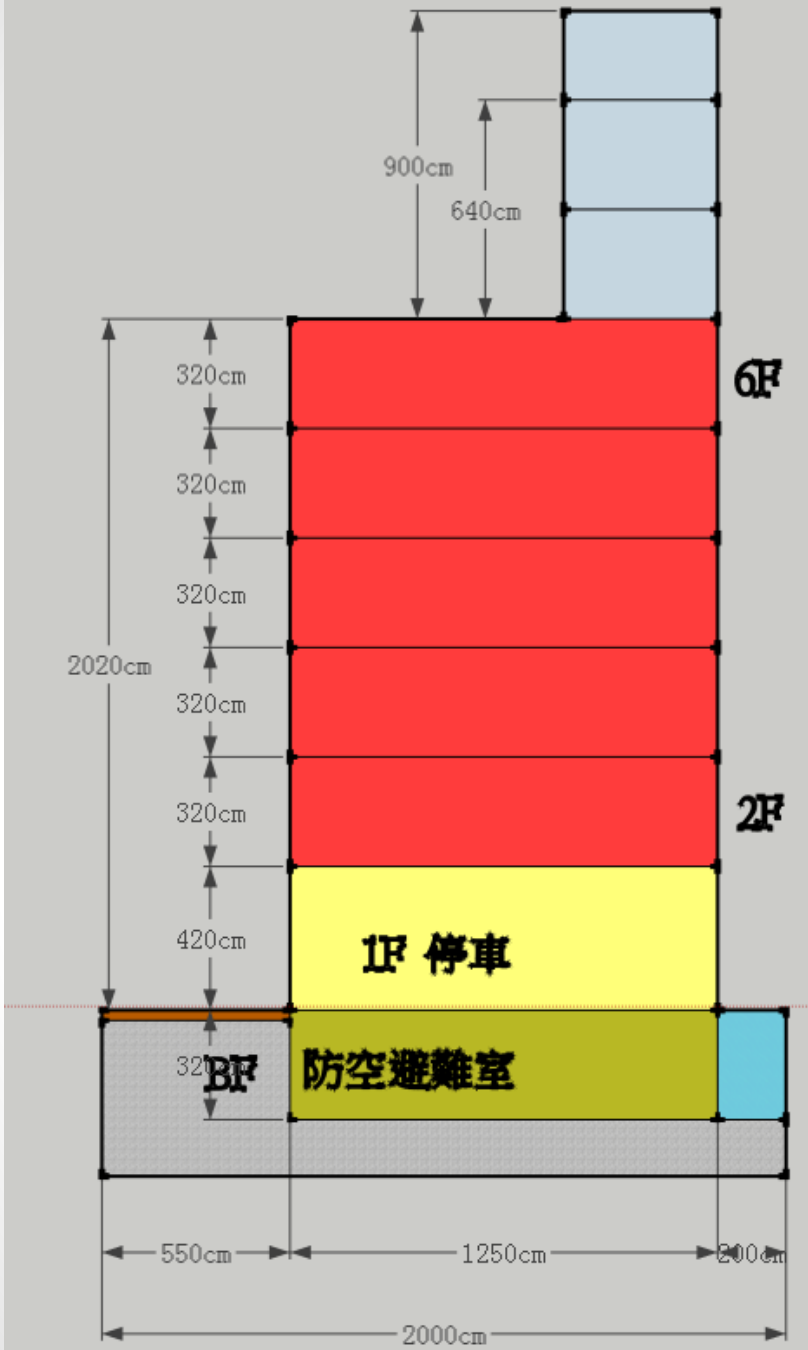
如何提升設計案件之成功要素

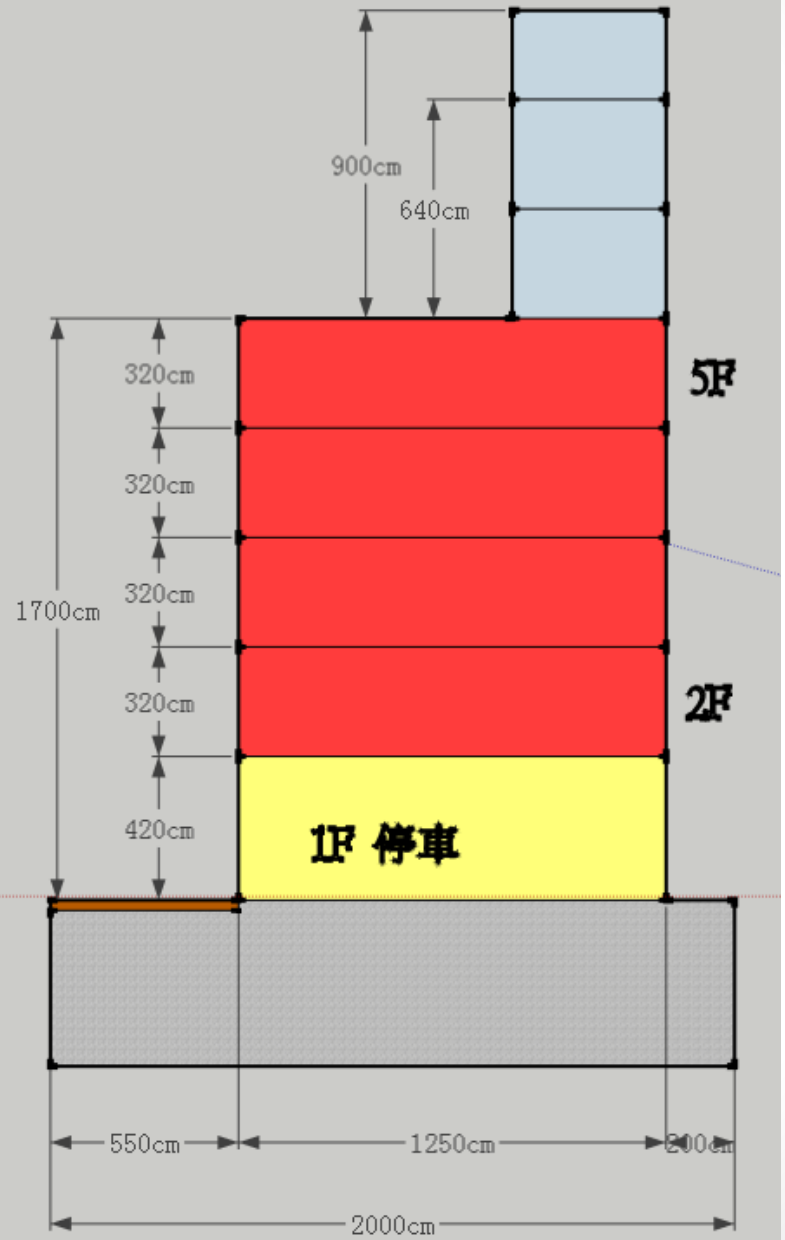
1. 基本市場分析與掌握
2. 容積獎勵之危老重建與都更申辦
3. 容積獎勵之容積移轉
4. 投資報酬率與融資
5. 土地高漲下之開發方式
6. 後防疫時代之建築人未來

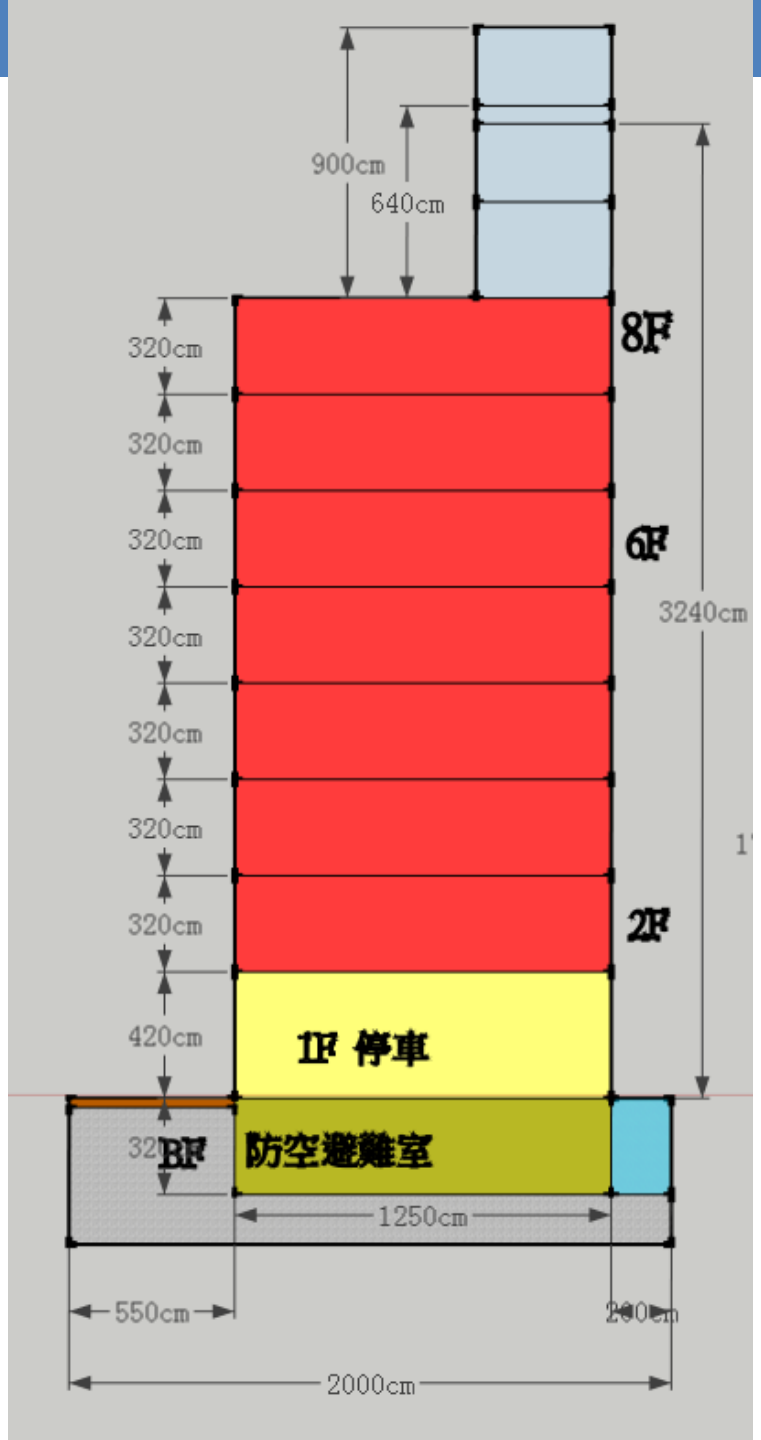
地點：建築師公會大樓12樓演講廳

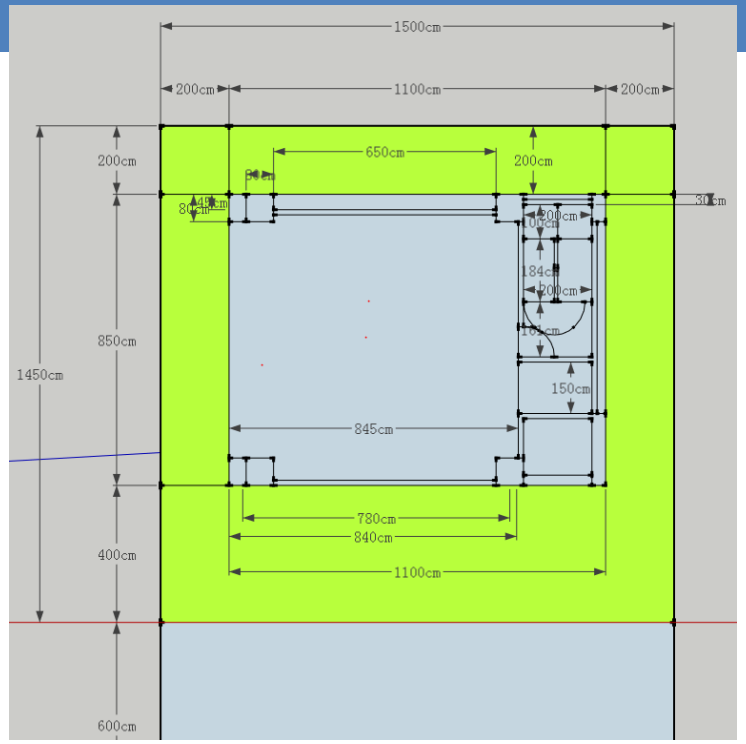
時間：111-0810　PM:1900~2100


1140cm
640cm
1330cm
450cm
1100cm
900cm
450cm
640cm
470cm
250cm
250cm
1280cm
780cm
1880cm
1280cm
400cm
1050cm
850cm
450cm
335cm
445cm
400cm
780cm
250cm
250cm


900cm
640cm
320cm
320cm
320cm
320cm
320cm
420cm
2020cm
6F
2F
1F 停車
BF
防空避難室
550cm
1250cm
2000cm


900cm
640cm
320cm
320cm
320cm
320cm
420cm
1700cm
5F
2F
1F 停車
550cm
1250cm
2000cm





15*15M土地/220% / 60%

7@30P/樓

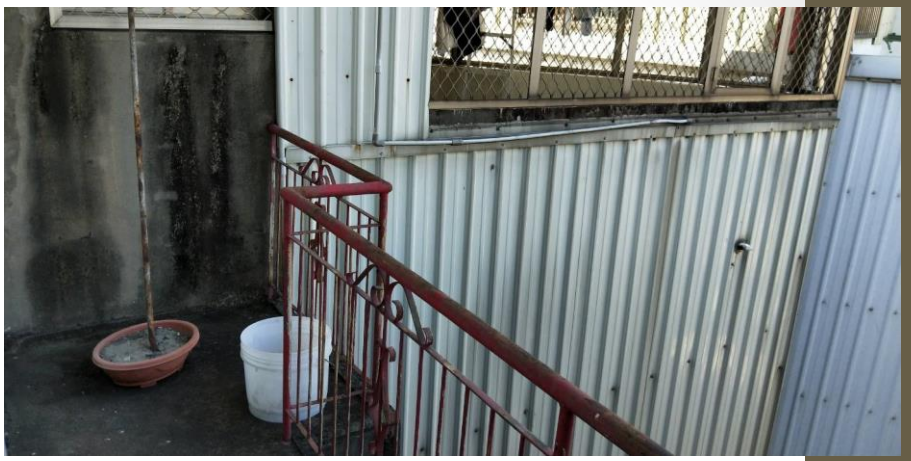
BF+1F=60P　　RF*2=15P

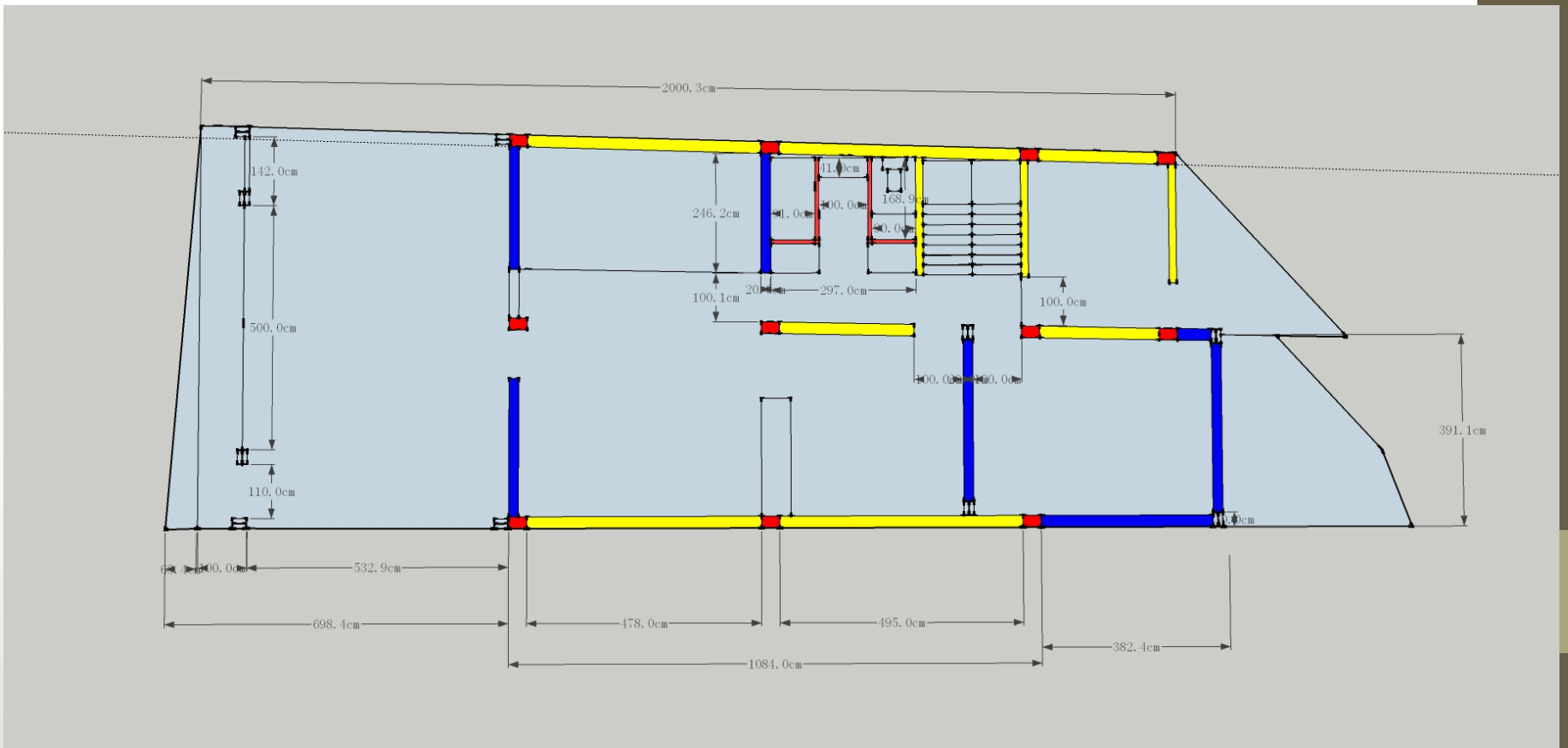
售坪40P/7戶　　建坪280P

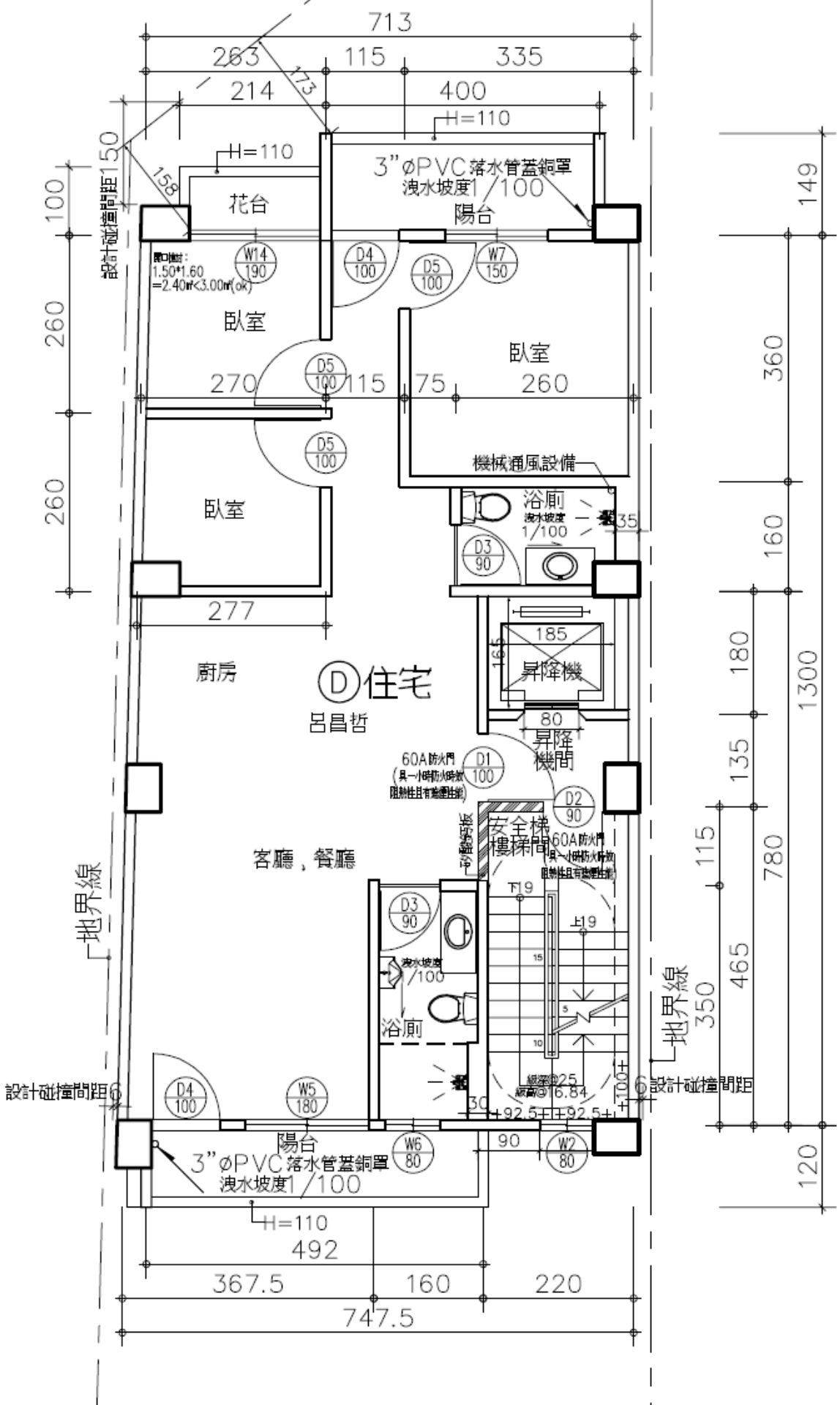
自備1500萬

4550/5700萬

7000萬/1300




2000.3cm
142.0cm
500.0cm
110.0cm
246.2cm
100.1cm
297.0cm
100.0cm
391.1cm
532.9cm
698.4cm
478.0cm
495.0cm
382.4cm
1084.0cm


713
263
115
335
214
400
173
H=110
3"øPVC落水管蓋銅罩
洩水坡度1/100
陽台
花台
設計碰撞間距150
100
158
W14
190
D4
100
D5
100
W7
150
臥室
臥室
臥室
270
115
75
260
260
260
D5
100
機械通風設備
浴廁
洩水坡度
1/100
D3
90
35
277
185
165
昇降機
廚房
Ⓓ住宅
呂昌哲
80
昇降
機間
60A防火門
(具一小時防火時效
阻熱性且有煙密性能)
D1
100
D2
90
安全梯
樓梯間
客廳，餐廳
下19
上19
D3
90
洩水坡度
1/100
浴廁
地界線
地界線
設計碰撞間距6
6設計碰撞間距
D4
100
W5
180
W6
80
W2
80
30
92.5
92.5
90
陽台
3"øPVC落水管蓋銅罩
洩水坡度1/100
H=110
492
367.5
160
220
747.5
149
360
160
180
1300
135
115
780
465
350
120

案例說明A：小基地

舊市區之老房子，坐落於住宅區，建蔽率60%、容積率200%，基地面積100M^2。

1. 可建容積(面積)=100*200%=200M^2
   若經危老評估，耐震指標(危險指數)R>=45分以上，
   >>>可獎勵增加8%之基準容積

2. 若在109.05.31前申請，
   >>>可獎勵增加10%之基準容積

以上1. +2. 共獎勵18%基準容積=100*200%*18%=36M^2
可建面積=200+36=236M^2

實際案例說明

豐原區市中心，住宅區

民國60年代老舊房子(2樓加強磚造)兩戶，總基地面積約52坪，法定建蔽率60%，法定容積率240%

主人家與其兩個成家的兒子，計畫整建或重建，銀行貸款約600萬。

方 案 二

考慮建六樓公寓(危老重建)、其中一樓設計停車場(不計入容積)。

可建面積 =52坪*240%*118%(獎勵18%)=147坪。

包括陽台面積 =147*1.15=169坪 (2-6樓)五戶。

每戶 169/5=33.8坪，含公設約42坪。

建六樓公寓總工程費約=42*5*10萬(含電梯與輕裝修)=2100萬。

結果:

賣掉兩戶42坪，每坪25萬，得款2100萬(剛好抵總工程費)。

主人家與其兩個成家的兒子，各住一戶(3房兩廳或兩房兩廳)公寓。

一樓公共停車與機車。

原有貸款600萬轉為30年房貸，由兩個兒子各分攤300萬(每月本金利息約1.1萬)，屆退休年齡之主人家沒有經濟壓力。

老舊危險房屋變成輕豪宅。

案例說明B: 可退縮建築之較大基地

舊市區之老房子，坐落於住宅區，建蔽率60%、容積率200%，基地面積300M² ， 面寬12M以上。

1. 可建容積(面積)=300*200%=600M²
   若經危老評估，耐震指標(危險指數)R>=45分以上，
   >>>可獎勵增加8%之基準容積

2. 若在109.05.31前申請，
   >>>可獎勵增加10%之基準容積

3. 若基地前面退縮4M ，後面與左右各退2M
   >>>可獎勵增加10%之基準容積

以上1. +2. +3. 共獎勵28%基準容積=300*200%*28%=168M²
可建面積=600+168=768M²

以上兩例均可有效降低建築物之土地分攤成本，提高整體房地產價值。

正　本

密　號：
保存年限：

臺中市政府　函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道三段99號
承辦人：歐陽長虹
電話：0422289111~65501
電子信箱：cycbl1103@taichung.gov.tw

403
臺中市西區臺灣大道二段506號6F-1

受文者：[redacted]

發文日期：中華民國109年3月10日
發文字號：府授都更字第1090035780號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明六

主旨：核准「擬訂臺中市豐原區下南坑段1272地號等1筆土地重建計畫案」，詳如說明，請查照。

說明：

一、依[redacted]建築師事務所109年2月26日宇字第1090076號函、本府108年12月31日府授都更字第1080314883號函及都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條規定辦理。

二、本案業經「都市危險及老舊建築物加速重建審查會議」108年第25次會議審議通過，核定容積獎勵計基準容積18%，並據以核發本文，其重建計畫以核准之重建計畫書內容為準。

三、本案僅就申請都市危險及老舊建築基地重建及容積獎勵總量檢討同意核發本文；倘有相關都市計畫、容積移轉、都市設計及建築技術規則等其他規定，應從其規定辦理。

四、依都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第7條規定，新建建築物起造人應自核准重建之次日起180日內申請建築執照，屆期未申請者，原核准失其效力；另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。

五、受處分人如不服本處分，請依訴願法第14條第1項、第3項及第58條第1項規定，自本案行政處分書到達之次日起30

土地重建計畫案 初核意見

一、本案重建計畫書圖及其相關書件內容，經初步檢核尚有以下缺漏，請貴公司修改或補正：

(一)請檢附辦理都市危險及老舊建築物加速重建計畫書申請資料檢核表，請逐項檢討並填對應之頁碼及請申請人用印。

(二)申請書、切結書、委託書、產權異動切結書、重建計畫同意書等文件申請人(起造人)請依規定簽章，請修正。

(三)P. 2-1，重建計畫範圍請標明四周所臨道路。

(四)P. 2-2，請補充重建計畫範圍圖例說明。

(五)P. 2-4，請標示四周所臨道路。

(六)結構初評報告書日期請補用印。

(七)使用執照，建築物登記簿謄本，文化資產處函請確認是否重複檢附。

(八)P. 2-1~P. 2-4，重建範圍不一致，請釐清。另危老重建申請面積應依使照，其餘以合併臨地檢討。

(九)P. 2-21，免指建築線請以臺中市政府都發局網站公告版本。

(十)P. 2-33，容積獎勵審查表請補申請日期。另 P. 2-32，容積上限檢討為小於 1.3 倍基準容積，計算式誤植，請修正。

(十一)P. 2-6，693 建號持分面積與謄本不符，請確認並修正。

(十二)P. 2-14，土地使用分區管制要點第八點未檢討，請修正。

(十三)依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 5 條所定申請程序申請之重建計畫，其原建築物應俟取得本府核准函後始得依建築法令規定申請建築執照(含拆除執照)及辦理建築物拆除作業。

二、初核意見請彙整為回應綜理表，並納入補正版計畫書冊內容。

重建計畫案報核版 修正意見

一、本案重建計畫書圖及其相關書件內容，經初步檢核尚有以下缺漏，請修改或補正

(一)危老建築物基地面積應依使照面積，其餘面積以合併鄰地計算，請修正。

(二)P.2-10，現況照片請標示出本案申請之建築物位置，以利核對。

(三)P.2-11，基地周邊發展圖之範圍，至少須涵蓋重建計畫範圍周邊半徑 250 公尺範圍，並標明半徑 250 公尺範圍線。

(四)P.2-12 檢附之土地使用分區與本案申請地號不符，請釐清並修正。

(五)P.2-13，第二段應為 106“年”，而非“黏”，請修正。

(六)請檢附完整之建築線資料，以利核對。

(七)P.2-28，土地使用分區圖之圖例請依都市計畫書圖製作要點所訂之統一圖例表示。

(八)1 層平面圖請依規上色；另請檢附四向立面圖。

(九)附件 1-4 使照存根副本不清楚，請重新檢附，以利核對；另依原使照，本案申請之建築物應坐落在(重測前)北勢坑段北勢坑小段 476-5 及 476-8 地號，惟土地登記簿謄本僅有 476-5 地號，請補附 476-8 地號之謄本或土地異動之相關資料。

(十)附件 2-1，土地重建計畫同意書之持分面積與謄本不符，請修正。

(十一)依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 5 條所定申請程序申請之重建計畫，其原建築物應俟取得本府核准函後始得依建築法令規定申請建築執照(含拆除執照)及辦理建築物拆除作業。

二、經查旨案報告書冊尚需修正說明如下：

(一)建築物高度比檢討仍不符規定，結構柱及屋頂框架構造突出高度消線，請修正。

(二)建築面積檢討有誤，停車空間面積檢討未計至代替柱心線。

(三)陽台免計樓地板面積計算有誤，請修正。

(四)本案申請住宅用途一戶，惟平面規劃以住宅用途而言極不合理顯有違規意圖，應修正。

(五)P.2-9，本案基地鄰接道路狀況未修正。

(六)P.2-9，檢附之拍攝位置示意圖仍不清楚，請修正。

三、隨函檢還報告書冊正本2份、副本5份，請修正後於發文翌日起14日內檢送修正後報告書冊一式正本2份、副本6份至本府。

[redacted]案危老初審意見回覆

(1) 停車空間應依技規第 59-1 條集中留設外獨立區劃.
本案已修改,詳平面圖.

(2) 退縮 4M 人行道不符.
本案依土管要點第十條規定至少留設 2M 無遮掩人行道.(詳附件一,二)

(3) 私設通路設計得否計法空請釐清.
本案依內政部營建署函 89.01.06.營署建字第 55801 號會議記錄得計法空.(詳附件三)

(4) 本案設有"自設停車位"不得採前後停車方式配置.
本案取消自設停車位.

初核意見

一、 有關所送重建計畫書檢核表及其相關書件，經初核尚有下列缺漏，請貴單位惠予修改或補正：

1. 結構安全評估部分:

(1) 現況照片與建物現況請修正(如 P28)。

(2) 本案初評結果為乙級，故結構安全性能評估獎勵係 6%，請具體敘明有無昇降設備或改善不具效益。

2. 土地使用管制部分:

(1) 土管要點第 7 點，請詳列檢討計算式，並補充頁碼。

(2) 土管要點第 10 點，請補充頁碼。

3. 建築設計部分:

(1) 停車空間應依計規第 59-1 條集中留設外獨立區劃。

(2) 退縮 4M 人行道不符。

(3) 私設通路設計得否計法空請釐清。

(4) 本案設有”自設停車位”，不得採前後停車方式配置。

危老重建之建築物

準備資料與勘查重點

第一聯案存　第二聯檔案案存　第三聯申請人存　　第一聯案存

影印圖說申請書	□A0 尺寸圖 ■A3 尺寸圖	收件日期 收件編號	尚欠缺下列資料，請備妥後方可領件

一、主旨：為申請□閱覽（　　）建使字第（　　）號圖說資料，請依「建物登記簿謄本」上(使用執照字號)填入
■影印（　　）府建建字第（　　）號圖說資料，請依「使用執照」上(建造執照字號)填入

二、申請理由：□用途變更 □室內裝修許可 □商業登記 □立案 □增、改、修建 □大樓管委會報備 □停車位問題 □建物保存登記 □訴訟糾紛 ■套繪(解除) □繼承 □其他＿＿＿＿＿＿＿＿

三、建物門牌	現　　有	豐原 區 向陽 路(街) 段 349 巷 弄 35 號 樓
	整　編　前	區 路(街) 段 巷 弄 號 樓

四、土地座落	重測(分割、重劃)前	下南坑 段 小段 等地號
	重測(分割、重劃)後	下南坑段 小段 1179-6~1179-14 等 9 筆 地號

五、申請事項：■配置圖、位置圖 ■面積計算表 ■平面圖(編號：　　)(樓層標示：1F~RF　　) ■門窗圖
■立面圖 □剖面圖 □消防圖　　樓(原臺中市 75 年(含)以前消防圖說，由本局受理申請，原臺中市其他年度及原臺中縣圖說保存於消防局，請至消防局申辦)
□土地使用權同意書 ■配筋圖 ■□結構平面圖 ■結構計算書(前面約 20 頁)
圖類：■竣工 □新建 □用途變更後圖面(　年　月　日中工建(管)字第　　號)
註：若申請商業設立登記用之平面圖，請參照使用執照門牌名冊，並加註門牌「樓層」及「編號」，以利影印作業。

六、申請份數　2　份，所需圖說請一次勾選確定。

七、申請資格及檢附證件(請依申請資格勾選及檢附書件)：

車庫 請勿停車
Google

台中市中興地政事務所建物測量成果圖

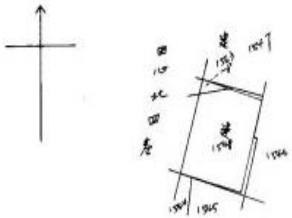
南屯 區　田心 段 1548/1563 地號 7005 建號　棟次

申請人 姓名	測量日期	88. 9. 月9 日	
楊春發	基地地號	區	南屯 區
		段	田心 段
		地號	1548.1563-8 地號
	建物門牌	街路	路 街
		段巷弄	巷 弄
		門牌	7號 樓之
蓋章	主體構造	鋼筋混凝土造	
	主要用途	店鋪一般店	
	使用執照	(82)中工整 字 029 號	

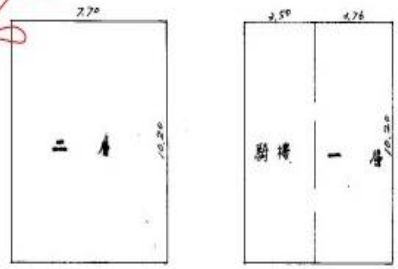
住址			
台中市南屯區橋樹路一段216號	建築面積（平方公尺）	地面層	38 35
		第二層	78 54
		第三層	
		第四層	
		第五層	
		第六層	
		第七層	
		第八層	
		第九層	
權利範圍 全部		第十層	
		第十一層	
		第十二層	
申請書 (88)建測字第5899號		屋頂突出物	
		夾層	
		地下層	
		騎樓	25 70
		合計	152 59

附屬建物 主要用途	主體構造	面積（平方公尺）	
陽台			
平台			
花台			
合計			

位置圖　比例尺：1/500　地籍圖 79 號　平面圖比例尺：1/200　面積計算式



一層	3.76×10.20	=38.35
二層	7.70×10.20	=78.54
騎樓	2.50×10.20	=25.50
合計		152.59



本建物平面圖及建物面積係依核准建造執照暨竣工平面圖繪製

設計圖或竣工平面圖轉繪計算

(82)年中工整字第029號

一、本建物係 二 層建物本件僅測量第 全 層 部分。

二、本成果表以建物登記為限。

任主 代為決行 第二課 蕭萬禧

長課 第二課長 蕭萬禧

員人查檢 楊士許文華

員人算複 88. 9. 9 測量員許金源

員人 88. 9 [illegible]

員人丈複 88. 9. 9 測量員許金源

圖員人 88 [illegible] -9

第二層決行

⊙本建物測量成果圖之比例尺已因圖紙縮放變更，實際尺寸以標註之距離為準
⊙本謄本與建物測量成果圖記載相符
⊙臺中市中興地政事務所
主任：林建伸
⊙中興電謄第五三五一七二號
⊙中華民國一百一十年十二月十六日十四時十二分
⊙本謄本係網路申領之電子謄本，由嘉碧建設事業股份有限公司自行列印
⊙資料管轄機關：臺中市中興地政事務所
⊙本謄本核發機關：臺中市中興地政事務所
⊙段名：田心段
⊙建號：母建號七〇〇五
⊙頁次：第一頁，共一頁

臺中市中興地政事務所

危老重建之建築物

RC 加強磚造 SRC

SC

磚造

木造

土造

臺北市危老重建放寬高度

建築技術規則
建築設計施工編
第164條
道路陰影3.6比1 ？

建築技術規則
建築設計施工編
第39條之1
商業區北向日照？
自109年7月1日施行

假設借款年期為 30年						
年利率	1.0%	1.2%	1.4%	1.6%	1.8%	2.0%
借款金額	每月本利攤還					
100萬	-0.32萬	-0.33萬	-0.34萬	-0.35萬	-0.36萬	-0.37萬
380萬	-1.22萬	-1.26萬	-1.29萬	-1.33萬	-1.36萬	-1.4萬
400萬	-1.29萬	-1.32萬	-1.36萬	-1.4萬	-1.44萬	-1.48萬
420萬	-1.35萬	-1.39萬	-1.43萬	-1.47萬	-1.51萬	-1.55萬
440萬	-1.41萬	-1.45萬	-1.5萬	-1.54萬	-1.58萬	-1.62萬

假設借款年期為 30年						
年利率	1.0%	1.2%	1.4%	1.6%	1.8%	2.0%
借款金額	每月本利攤還					
100萬	-0.32萬	-0.33萬	-0.34萬	-0.35萬	-0.36萬	-0.37萬

假設借款年期為 20年						
年利率	1.0%	1.2%	1.4%	1.6%	1.8%	2.0%
借款金額	每月本利攤還					
100萬	-0.46萬	-0.47萬	-0.48萬	-0.49萬	-0.5萬	-0.51萬
360萬	-1.65萬	-1.69萬	-1.72萬	-1.75萬	-1.78萬	-1.82萬
380萬	-1.75萬	-1.78萬	-1.81萬	-1.85萬	-1.88萬	-1.92萬
400萬	-1.84萬	-1.87萬	-1.91萬	-1.95萬	-1.98萬	-2.02萬
420萬	-1.93萬	-1.97萬	-2.01萬	-2.04萬	-2.08萬	-2.12萬
440萬	-2.02萬	-2.06萬	-2.1萬	-2.14萬	-2.18萬	-2.22萬
460萬	-2.11萬	-2.15萬	-2.2萬	-2.24萬	-2.28萬	-2.32萬
480萬	-2.21萬	-2.25萬	-2.29萬	-2.34萬	-2.38萬	-2.42萬
500萬	-2.3萬	-2.34萬	-2.39萬	-2.43萬	-2.48萬	-2.53萬
520萬	-2.39萬	-2.44萬	-2.48萬	-2.53萬	-2.58萬	-2.63萬
540萬	-2.48萬	-2.53萬	-2.58萬	-2.63萬	-2.68萬	-2.73萬
560萬	-2.57萬	-2.62萬	-2.67萬	-2.72萬	-2.78萬	-2.83萬
580萬	-2.67萬	-2.72萬	-2.77萬	-2.82萬	-2.88萬	-2.93萬
600萬	-2.76萬	-2.81萬	-2.86萬	-2.92萬	-2.97萬	-3.03萬
620萬	-2.85萬	-2.9萬	-2.96萬	-3.02萬	-3.07萬	-3.13萬
640萬	-2.94萬	-3萬	-3.06萬	-3.11萬	-3.17萬	-3.23萬
740萬	-2.38萬	-2.45萬	-2.52萬	-2.59萬	-2.66萬	-2.73萬
760萬	-2.44萬	-2.51萬	-2.58萬	-2.66萬	-2.73萬	-2.8萬
780萬	-2.51萬	-2.58萬	-2.65萬	-2.73萬	-2.8萬	-2.88萬
800萬	-2.57萬	-2.64萬	-2.72萬	-2.8萬	-2.87萬	-2.95萬
820萬	-2.64萬	-2.71萬	-2.79萬	-2.87萬	-2.95萬	-3.03萬
840萬	-2.7萬	-2.78萬	-2.86萬	-2.94萬	-3.02萬	-3.1萬
860萬	-2.76萬	-2.84萬	-2.92萬	-3.01萬	-3.09萬	-3.17萬
880萬	-2.83萬	-2.91萬	-2.99萬	-3.08萬	-3.16萬	-3.25萬
900萬	-2.89萬	-2.98萬	-3.06萬	-3.15萬	-3.23萬	-3.32萬
920萬	-2.96萬	-3.04萬	-3.13萬	-3.22萬	-3.3萬	-3.39萬
940萬	-3.02萬	-3.11萬	-3.2萬	-3.29萬	-3.38萬	-3.47萬
960萬	-3.09萬	-3.17萬	-3.26萬	-3.35萬	-3.45萬	-3.54萬
980萬	-3.15萬	-3.24萬	-3.33萬	-3.42萬	-3.52萬	-3.62萬
1000萬	-3.21萬	-3.31萬	-3.4萬	-3.49萬	-3.59萬	-3.69萬

貸款600萬

	月繳房貸	終值	利息
40 年房貸	$16,909	$11,374,036	$5,374,036
30 年房貸	$20,968	$9,693,347	$3,693,347
20 年房貸	$29,190	$8,261,006	$2,261,006

貸款100萬

（表1）3種還款年限比較

貸款年限	20年	30年	40年
每月繳款金額	5,059元	3,696元	3,028元
總繳款金額	121萬4,117元	133萬0,641元	145萬3,590元
比20年多繳金額	—	11萬6,524元	23萬9,473元

註：以本息平均攤還法、無寬限期來計算　資料來源：住商不動產　整理：潘佳凌

各家銀行房貸比較

銀行	最高可貸成數	貸款利率	最長貸款年期	手續費	適用族群
上海商銀 精英築巢	8成	1.56%起	30年	3500元	公教人員 (~9月底)
永豐銀行 豐雲房貸	85成	1.58%起	30年	3000元～12000元	首購、轉貸、原屋融資戶
國泰世華銀行 A+尊榮房屋貸款	8成	1.61%起	30年	5000元～20000元	五師、公教人員、計有往來優質客戶
8大公股銀行 青安貸款	8成	1.62%	30年	各家銀行不等	名下無自有住宅者
第一銀行 金鑽客群優惠房貸	8成	1.62%起	30年	5300元	任職於製造業1000大、服務業500大、金融業100大之正式員工
匯豐銀行 一般型房貸	8成	1.63%起	20年	5000元	一般民眾
星展銀行 指數型房貸	85成	1.65%起	40年	5500元～13000元	20歲以上國民
王道銀行 一般房貸	85成	1.65%起	40年	6000元	限承作六都、新竹市、竹北市房貸
中信銀行 購屋房貸	85成	1.7%起	30年	6500元	一般民眾

資料來源:各銀行官網　製表日期:2018/9/28　製表單位:Money101.com.tw

耐震設計VS.容積獎勵2%4%6%10%

- 以10樓住宅大樓，鋼筋量約500-600 kg/坪，基地300坪，60%/200%，基準容積600坪。
- 依『住宅性能評估實施辦法』耐震設計第二級容積獎勵 4%=24坪
- **耐震第二級4%之鋼筋量增加約5%~10%**
- **550KG/坪*8%=45KG/坪=0.045T/坪**
- 每坪直接成本增加0.045T*2.5萬~3.0萬/T=1125~1300元
- **1125~1300元*1.15管銷=1300~1500元**
- 總建坪1000坪*1500元=150萬元
- **銷售30-40萬元/坪-成本20萬元/坪 =利潤10-20萬元/坪**
- **4%增加24坪*利潤10-20萬元/坪(240~480)-申請費50萬元-150萬**
- **=40~280萬**

重建期間

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，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。

重建後 第1-2年

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2年。

重建後 第3-12年

重建前合法建築物所有權人為自然人，並持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半至喪失有權止，並以10年為限。

近兩年台中指標汽車旅館交易一覽

交易年月	行政區	標的	總價(億元)	地坪(坪)	買方
2021/10	南　區	「愛之船」汽車旅館及周邊房地	6.5	1,152.0	鉅泰建設
2021/07	西屯區	「波特曼」汽車旅館及周邊土地	38.8	1,213.1	遠雄建設
2021/06	西屯區	「沐夏」汽車旅館	28.8	900.9	聯聚建設
2021/05	南屯區	「心驛」旅館	11.8	563.8	英屬維群島商馬拓斯公司
2021/05	南　區	「春天國際」旅館	7.5	1,137.7	惠昇建設
2021/04	西屯區	「樺品居」汽車旅館及周邊房地	32.0	1,133.5	齊裕營造
2021/01	西屯區	「沙夏」精品汽車旅館	17.9	728.2	興富發建設
2020/12	西屯區	「心月自然」旅館	5.6	504.6	泰御建設
2020/10	北屯區	「虹星」汽車旅館	8.6	688.8	自然人
2020/08	北屯區	「沐月」精品汽車旅館	12.9	994.4	自然人
2020/07	北　區	「蜜雪兒」汽車旅館	5.6	830.1	自然人

資料來源：實價登錄、市調　　製表：曾麗芳

貳、危老重建辦理變更相關情形

貳 01 已核准危老重建計畫變更

變更項目執行情形

(一)重建計畫變更應重新提送審查會議審查者：

適用範圍：變更內容涉及「臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點」第6點第1項第1款，應依同法第2點重新申請。

(二)重建計畫僅變更起造人者：

適用範圍：僅依「臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點」第6點第1項第2款第1目辦理變更起造人，得**簡化程序**辦理。

(三)變更內容無須重新提送審查會議審查者：

1.適用範圍：變更範圍未涉及第6點第1項第1款及第2款第1目內容者，得**簡化程序**辦理。

2.辦理方式：申辦建造執照(含變更設計)時，其變更內容無須重新提會審查，得併同建築執照辦理變更由建築師簽證負責。

貳 02 已核准危老重建計畫變更

公告

檔　號：
保存年限：

臺中市政府　公告

發文日期：中華民國109年11月13日
發文字號：府授都更字第1090271979號
附件：文件格式

主旨：已核准危老重建計畫辦理相關變更情形，應附書表文件格式。

依據：臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點第6點第3項。

公告事項：

一、已核准危老重建計畫案辦理變更應檢附格式如下：

(一)重建計畫變更應重新提送審查會議審查者：

1、適用範圍：變更內容涉及「臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點」第6點第1項第1款，應依同法第2點重新申請。

2、應附文件格式：

(1)已核准重建計畫變更申請書。

(2)已核准重建計畫變更說明書。

(二)重建計畫僅變更起造人者：

1、適用範圍：僅依「臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點」第6點第1項第2款第1目辦理變更起造人，得簡化程序辦理。

2、辦理方式：簡化程序辦理，無須重新提會審查。

3、應附文件格式：已核准重建計畫變更起造人申請書。

(三)變更內容無須重新提送審查會議審查者：

1、適用範圍：

(1)法源依據：依「臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點」第6點第1項第2款第2目經本府認定得簡化流程辦理。

(2)認定適用範圍：變更範圍未涉及第6點第1項第1款及第2款第1目內容者，得簡化程序辦理。

2、辦理方式：申辦建造執照(含變更設計)時，其變更內容無須重新提會審查，得併同建築執照辦理變更由建築師簽證負責。

3、應附文件格式：重建計畫免辦理變更審查檢討表。

二、旨案文件格式公布於本府都市發展局網站(https://www.ud.taichung.gov.tw/29036/Lpsimplelist)提供下載。

市長 盧秀燕

本案依分層負責規定授權主管局長決行

貳 03 已核准危老重建計畫變更

重建計畫變更應**重新提送審查會議審查**者

已核准重建計畫第〇次變更申報書

申請時間：　　年　　月　　日

一、依據都市危險及老舊建築物加速重建條例第 5 條規定，由新建建築物之起造人擬具重建計畫，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。

二、依據臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點第 6 點規定，經核准之重建計畫辦理變更，由新建建築物之起造人檢具相關書表文件向都發局提出申請；應依第 2 點規定重新申請。

三、申請內容概要

【1.核准之重建計畫】
【案名】擬訂臺中市〇〇區〇〇段〇〇小段〇〇地號(等)〇〇筆土地重建計畫案
【核准文號】　　年　　月　　日府授都更字第　　號

【2.起造人】
【姓名】〇〇〇等〇人
【出生年月日】民國　　年　　月　　日
【國民身分證統一編號】
【電話】
【住址】
【通訊處】

【3.設計人】
【姓名】　　(簽章)
【開業證書字號】
【事務所名稱】
【電話】
【事務所地址】

【4.重建計畫範圍內土地座落】
【所屬行政區】臺中市　　區
【地號】　　區　　段　　小段　　號（等）　　筆

【5.基地概要】
【建築線指定】
【法定建蔽率】　　%　　【法定容積率】　　%
【土地使用分區】
【基地面積合計】

【6.符合要件】:(擇一勾選)
□本條例第三條第一項第一款
□本條例第三條第一項第二款
□本條例第三條第一項第三款
□本條例第三條第三項

【7.土地及建築物所有權利人】
【土地所有權人】:　　人【建築物所有權人】　　人

【8.檢附資料】
□合法建築物證明文件
□符合本條例第三條第一項序文及各款之一所定之證明文件或第三項所定未完成重建之危險建築物證明文件
□證明屋齡之文件：使用執照或直轄市、縣(市)主管機關認定建築物興建完工日之文件（符合本條例第三條第一項第三款者）
□重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊、同意書
□重建計畫範圍內土地及建物登記謄本
□申請建築容積獎勵應檢附文件
□協議書(無則免)
□重建計畫書
□原核准公文
□前次變更核准文號

【9.其他政府規定事項及變更備註】(視個案填寫註明)
前次第〇次變更核准文號：　年　月　日府授都更字第　　號

此致　　臺中市政府

申請人(起造人)

申請人
簽章

〇〇〇年〇〇月〇〇日

貳 03 已核准危老重建計畫變更

已核准重建計畫變更說明書

已核准重建計畫第○次變更說明書

申請時間：　年　月　日

一、依中華民國 108 年 3 月 13 日府授都更字第 1080056378 號函發布臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點第 6 點規定辦理。

二、經審查核准之重建計畫辦理變更，應檢附變更內容說明、變更後面積計算表、變更前後圖說對照說明。

一、基本資料	
案　名	
原核准公文	臺中市政府　年　月　日府授都更字第　號
前次變更核准公文	☐ 本次申請為第 1 次變更(前次無變更時勾選) 第 1 次變更：臺中市政府　年　月　日府授都更字第　號 第 2 次變更：臺中市政府　年　月　日府授都更字第　號
本次申請變更項目	☐ 變更重建計畫範圍(基地範圍及面積變更) ☐ 變更容積獎勵項目或額度 ☐ 變更都市計畫法臺中市施行自治條例有關建蔽率、高度比放寬事項 ☐ 其他經本府認定應重新審查之事項
建築師簽　證	【建築師簽證】 【聯絡地址】 【聯絡電話】　簽章：

二、變更內容概要(視變更內容調整增列調整)　※計畫書請用紅線圈選變更部分		
變更內容	頁數	備註

三、檢附資料
☐ 原核准公文
☐ 原核准重建計畫書
☐ 重建計畫範圍內土地及建物登記謄本(變更申請日前 3 個月內)
☐ 申請建築容積獎勵應檢附文件
☐ 新增協議書(無則免)

二、變更內容概要(視變更內容調整增列調整)
※計畫書請用紅線圈選變更部分

變更內容	頁數	備註
【**變更重建計畫範圍**】**原核准**重建計畫基地範圍○○區○○段○、○地號等○筆，面積○○m²，**變更後**基地範圍○○區○○段○、○地號等○筆，面積○○m²。		
【**變更容積獎勵項目**】**原核准**建築基地退縮，核准容積獎勵10%，**變更後**申請第二級住性能評估容積獎勵○%。		
【**變更容積獎勵項目**】**原核准**綠建築標章證書，核准容積獎勵○%，**取消此項申請，變更後申請容積獎勵○**。		
【**變更容積獎勵額度**】**原核准**容積獎勵合計○%，**變更**後容積獎勵合計○%。		
【**變更高度比**】**原核准**高度比為○，依都市計畫法臺中市施行自治條例高度比放寬為○。		
其餘不變。		

貳 04 已核准危老重建計畫變更

已核准重建計畫變更起造人申報書

已核准重建計畫第〇次變更起造人申報書

申請時間：　　年　　月　　日

一、依據都市危險及老舊建築物加速重建條例第 5 條規定，由新建建築物之起造人擬具重建計畫，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。

二、依據臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點第 6 點規定，經核准之重建計畫辦理變更，由新建建築物之起造人檢具相關書表文件向都發局提出申請；變更起造人者得簡化程序辦理，免依第 2 點第 5 項規定提送審查會議審查。

下開重建計畫茲為變更起造人(申請人)，特檢送有關文件申請核備

此致　　臺中市政府

起造人　　簽章

法定代表人　　簽章

【1.核准之重建計畫】

【案名】擬訂臺中市〇〇區〇〇段〇〇小段〇〇地號(等)〇〇筆土地重建計畫案

【核准文號】　　年　　月　　日府授都更字第　　號

【2.核准重建計畫範圍】

【所屬行政區】臺中市　　區

【地號】　　區　　段　　小段　　號（等）　　筆

【3.原起造人】

【姓名】〇〇〇等〇人（簽章）

【出生年月日】民國　　年　　月　　日

【國民身分證統一編號】

【電話】

【住址】

【通訊處】

【4.變更後起造人】

【姓名】〇〇〇等〇人（簽章）

【出生年月日】民國　　年　　月　　日

【國民身分證統一編號】

【電話】

【住址】

【通訊處】

【5.設計人】

【姓名】　　(簽章)

【開業證書字號】

【事務所名稱】

【電話】

【事務所地址】

【6.土地及建築物所有權利人】

【土地所有權人】：　　人【建築物所有權人】　　人

【7.檢附資料】

□重建計畫核准函影本

□委託書(無則免)

□切結書

□產權異動切結書

□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

□地籍圖謄本(3 個月內)

□土地登記第一類謄本(3 個月內)

□建物登記第一類謄本(3 個月內)或相關證明文件

□協議書(無則免)

【8.其他政府規定事項】

1.應填寫原核准之重建計畫案名

2.原變更起造人→變更後起造人

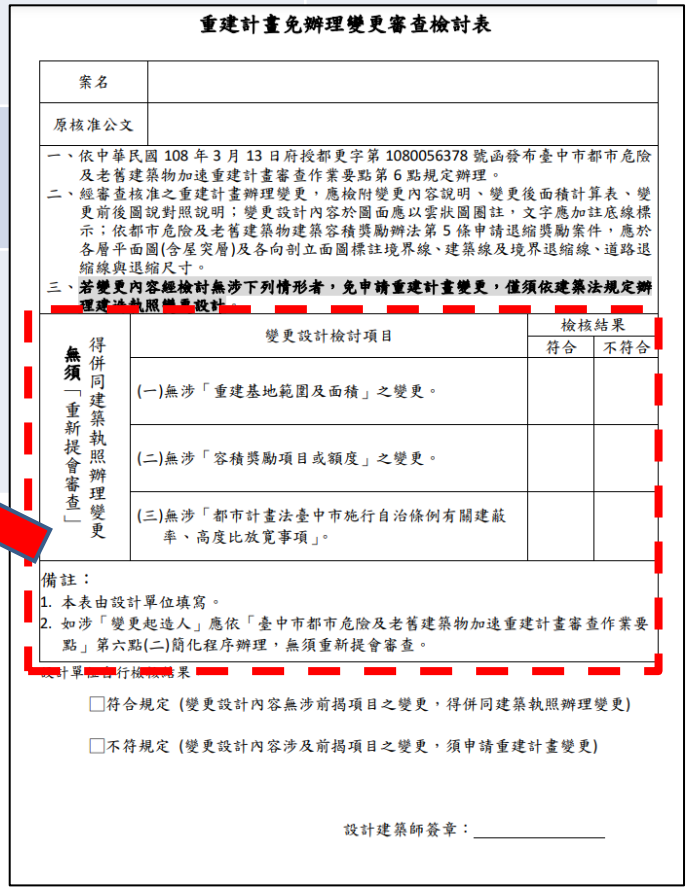
3.地籍圖謄本、土地謄本、建物謄本→3個月內

貳 05 已核准危老重建計畫變更

重建計畫**免辦理變更審查**檢討表

得併同建築執照辦理變更 無須「重新提會審查」	變更設計檢討項目	檢核結果	
		符合	不符合
	(一)無涉「**重建基地範圍及面積**」之變更。		
	(二)無涉「**容積獎勵項目或額度**」之變更。		
	(三)無涉「**都市計畫法臺中市施行自治條例有關建蔽率、高度比放寬事項**」。		

設計建築師簽章：_____



重建計畫免辦理變更審查檢討表

案名	
原核准公文	

一、依中華民國 108 年 3 月 13 日府授都更字第 1080056378 號函發布臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點第 6 點規定辦理。
二、經審查核准之重建計畫辦理變更，應檢附變更內容說明、變更後面積計算表、變更前後圖說對照說明；變更設計內容於圖面應以雲狀圖圈註，文字應加註底線標示；依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 5 條申請退縮獎勵案件，應於各層平面圖(含屋突層)及各向剖立面圖標註境界線、建築線及境界退縮線、道路退縮線與退縮尺寸。
三、若變更內容經檢討無涉下列情形者，免申請重建計畫變更，僅須依建築法規定辦理建造執照變更設計。

得併同建築執照辦理變更 無須「重新提會審查」	變更設計檢討項目	檢核結果	
		符合	不符合
	(一)無涉「重建基地範圍及面積」之變更。		
	(二)無涉「容積獎勵項目或額度」之變更。		
	(三)無涉「都市計畫法臺中市施行自治條例有關建蔽率、高度比放寬事項」。		

備註：
1. 本表由設計單位填寫。
2. 如涉「變更起造人」應依「臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點」第六點(二)簡化程序辦理，無須重新提會審查。

設計單位自行檢核結果

□符合規定 (變更設計內容無涉前揭項目之變更，得併同建築執照辦理變更)

□不符規定 (變更設計內容涉及前揭項目之變更，須申請重建計畫變更)

設計建築師簽章：_____

臺灣省建築師公會
TAIWAN ARCHITECTS ASSOCIATION

理事長 / 博士

林 大 森

Line ID : morlydr
E - mail : morlydr@gmail.com

臺中市危老重建與都更學會　理事長

台 灣 省 建 築 公 會　　16 屆理事長
台 灣 台 中 地 方 法 院　　調解委員
國立聯合大學　/逢甲大學　　助理教授
台灣建築中心　綠建築 / 智慧建築　委員

林大森建築師事務所　0910-455229
42049 台中市豐原區西湳里文昌街 51 號
04-25279899(O)　04-25202345(F)

ARCHITECT
臺中市大臺中建築師公會
危老重建. 特定工廠. 公安初評

簡報結束
敬請指教