

A

【概要基礎篇】

01 為何要推動「都市危險及老舊建築物加速重建條例」？

由於臺灣地震頻繁，地震災害的發生時常造成民眾生命財產的損失，而房屋隨著屋齡增加造成強度老化，部分早期興建的房屋可能潛在耐震能力不足的隱憂，地震來襲時將承受較大的風險。因此，加速危險及老舊建築物的重建，勢在必行。

此外，再加上高齡化社會來臨，許多高齡長者居住在老舊建築物裡，缺乏電梯或其他友善設施，致出入困難，亟待改建。是為促使老舊建物加速重建，提升建築安全與國民生活品質，中央爰推動「都市危險及老舊建築物加速重建條例（簡稱「危老條例」）」，期能藉由各項獎勵與補助機制，讓小規模基地、有重建需求的建築物都可以透過簡便的審查程序完成重建。



■【加速 + 獎勵】老屋重建

危險及老舊建築物經 100% 土地及合法建築物所有權人同意後，免經冗長的都市更新審查程序，申請獎勵確定後即可重建。



■ 提供小面積老舊建築物重建管道

讓無法以都市更新程序辦理的小型基地也可進行重建（通常劃設都市更新單元需 1000 m²），解決危險及老舊建築物問題。



■ 打造無障礙樂齡住宅

以往低矮的老舊公寓通常無電梯設備，藉由危老屋重建，可以改善高齡長輩的生活品質，符合高齡者的居住需求。

危老條例重點摘要

條次	條文要旨	危老條例內容摘要
3	適用對象	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 30 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。
	合併鄰地重建	● 合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。
5	100%同意重建計畫	● 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。
6	容積獎勵	● 獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.3 倍基準容積或各該建築基地 1.15 倍原建築容積。
		● 本條例施行後一定期間內申請重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積之獎勵。施行後 3 年內 10%、施行後第 4 年 8%、第 5 年 6%、第 6 年 4%、第 7 年 2%、第 8 年 1%，逐年遞減。
		● 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。
		● 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。
		● 合併之鄰接申請建築容積獎勵規定時，其面積不得超過危老建築物基地面積，且最高以 1000 m ² 為限。
7	建蔽率及高度放寬	● 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。
8	稅賦優惠	● 適用對象：本條例施行後 5 年內申請之重建計畫。但合併之鄰地面積，超過危老建築基地面積部分之土地，不予減免。
		● 重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。
		● 重建後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年。
		● 房屋稅減半徵收 10 年要件：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 10 年為限。
10	補助重建計畫工程融資信貸	● 各級主管機關得就重建計畫給予補助，並就特定情形提供重建工程必要融資貸款信用保證。
11	簽證不實懲處	● 辦理結構安全性能評估機構及人員簽證不實或出具不實之評估報告書者，處 100 萬元以上 500 萬元以下罰鍰。

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>							

02 何種建築物可適用「危老條例」申請重建？

可適用「危老條例」申請重建之建築物，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關（文化局）指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建築物，且符合下列各款之一者：

- 一、經建築主管機關（都市發展局）依法規通知限期拆除、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。【詳A篇04】
- 三、屋齡30年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益者。【詳A篇04】
- 四、屋齡30年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且未設置昇降設備者。

「危老條例」的適用對象



危老建築物之適用對象

類別	對象
危	●經建築主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除之海砂屋、震損屋。
	●經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
老	●屋齡30年以上，無電梯，耐震能評估未達一定標準者。
	●屋齡30年以上，有電梯，經耐震能力評估未達一定標準，且 <u>詳細評估</u> 判定改善不具效益者。

危



●應拆除或限期補強之危險建物



●經耐震能力評估未達最低等級

老



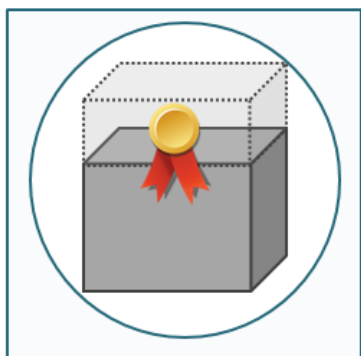
●經耐震能力評估未達一定標準



●經耐震能力評估改善不具效益

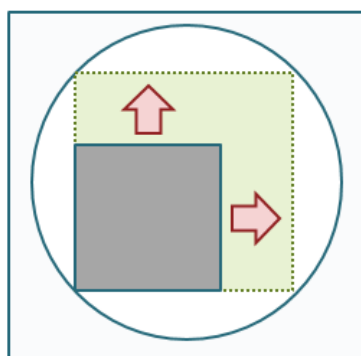
03 依「危老條例」申請重建有何獎勵措施？

依「危老條例」申請重建，享有「建築容積獎勵」、「放寬高度及建蔽率」及「稅賦減免」等三項獎勵。



■ 建築容積獎勵

- 最高可達建築基地 1.3 倍之基準容積或 1.15 倍之原建築容積。
- 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。
- 合併之鄰接申請建築容積獎勵規定時，其面積不得超過危老建築物基地面積，且最高以 1000 m² 為限。



■ 放寬建蔽率及高度限制

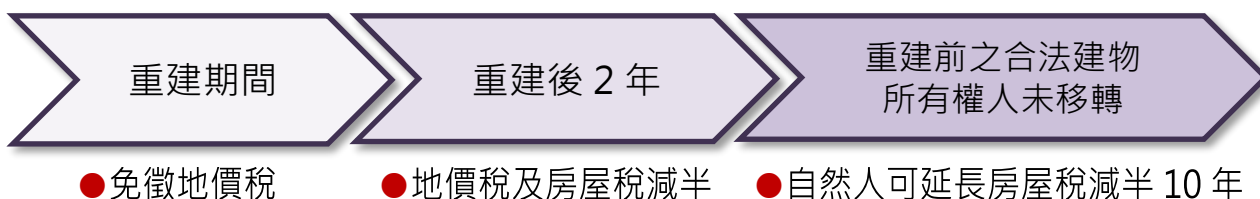
- 授權由地方主管機關另訂標準酌予放寬。
- 建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。



■ 稅賦優惠

依危老條例申請重建者，享有下列減免：

- 重建期間，免徵地價稅。
- 重建後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年。
- 重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收期間得延長 10 年。(合計最長 12 年)



04 建築物耐震能力評估結果「未達最低等級」與「未達一定標準」有何區別？又何謂「改善不具效益」？

建築物耐震能力「未達一定標準」，係指耐震評估結果為初步評估乙級。而「未達最低等級」即初步評估未達乙級。

另「改善不具效益」，係指先經耐震能力初步評估為乙級，再經詳細評估結果為建議拆除重建，或補強且其所需經費超過建築物重建成本二分之一者。

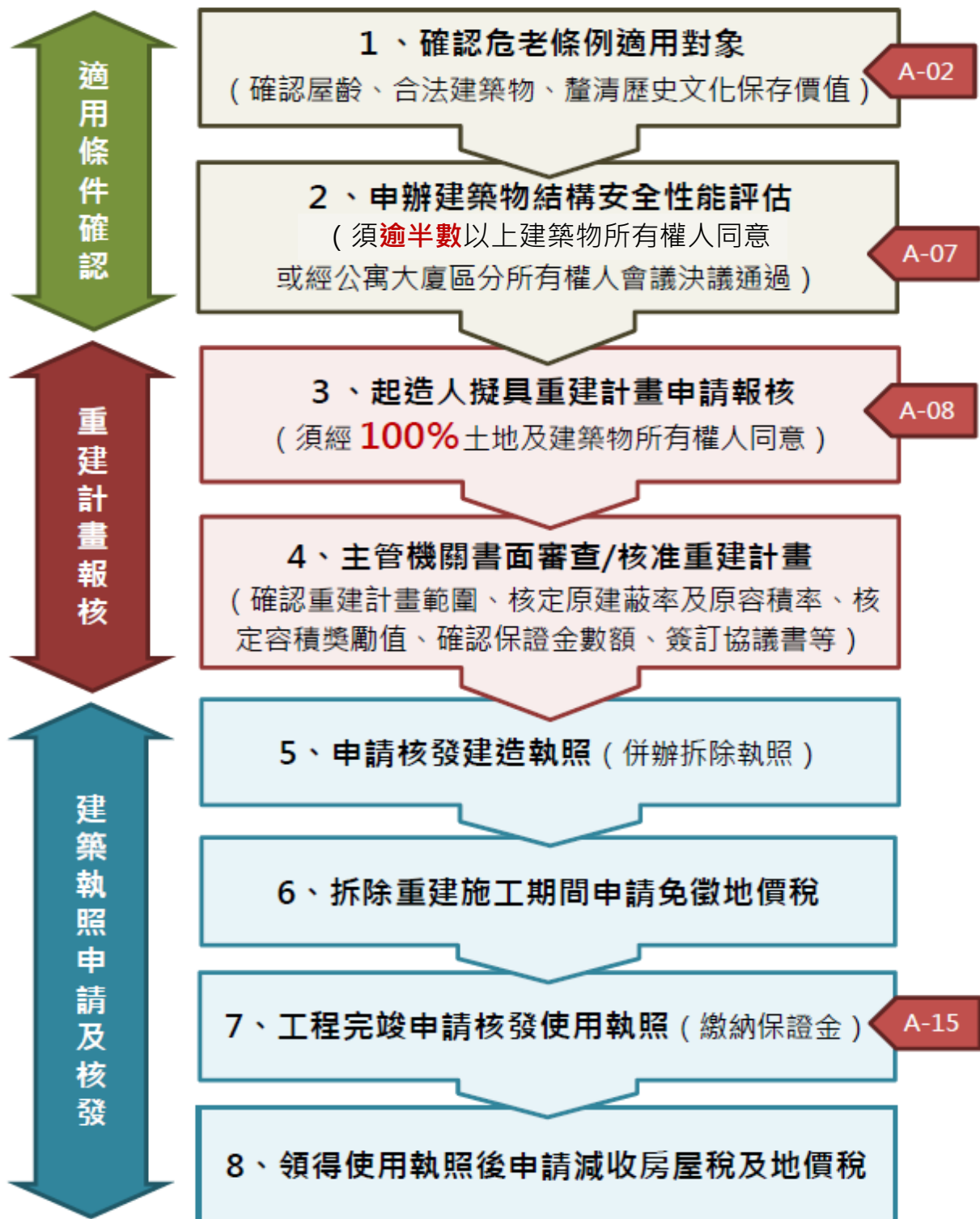
初步評估等級	說明	危險度總評估分數(R)
甲級	尚無疑慮	$R \leq 30$ 分
乙級	尚有疑慮	$30 \text{ 分} < R \leq 45 \text{ 分}$
未達乙級	瀕危	$R > 45$ 分

05 依「危老條例」申請重建，有無申請期限？

按「危老條例」第 5 條規定，重建計畫之申請，施行期限至 116 年 5 月 31 日止。在「時程獎勵」部分，於條例施行後 3 年內（即 109 年 5 月 11 日之前）容積獎勵為 10%，在往後 5 年，容積獎勵逐年遞減為 8%、6%、4%、2%、1%。另有「賦稅減免」的申請時程限制，申請人必須在相關期限內提出重建計畫，向都市發展局申請報核，以維權益。

項目	內容	申請期限
稅賦優惠	地價稅及房屋稅之減免	111 年 5 月 11 日
危老期限	申請重建計畫最終期限	116 年 5 月 31 日

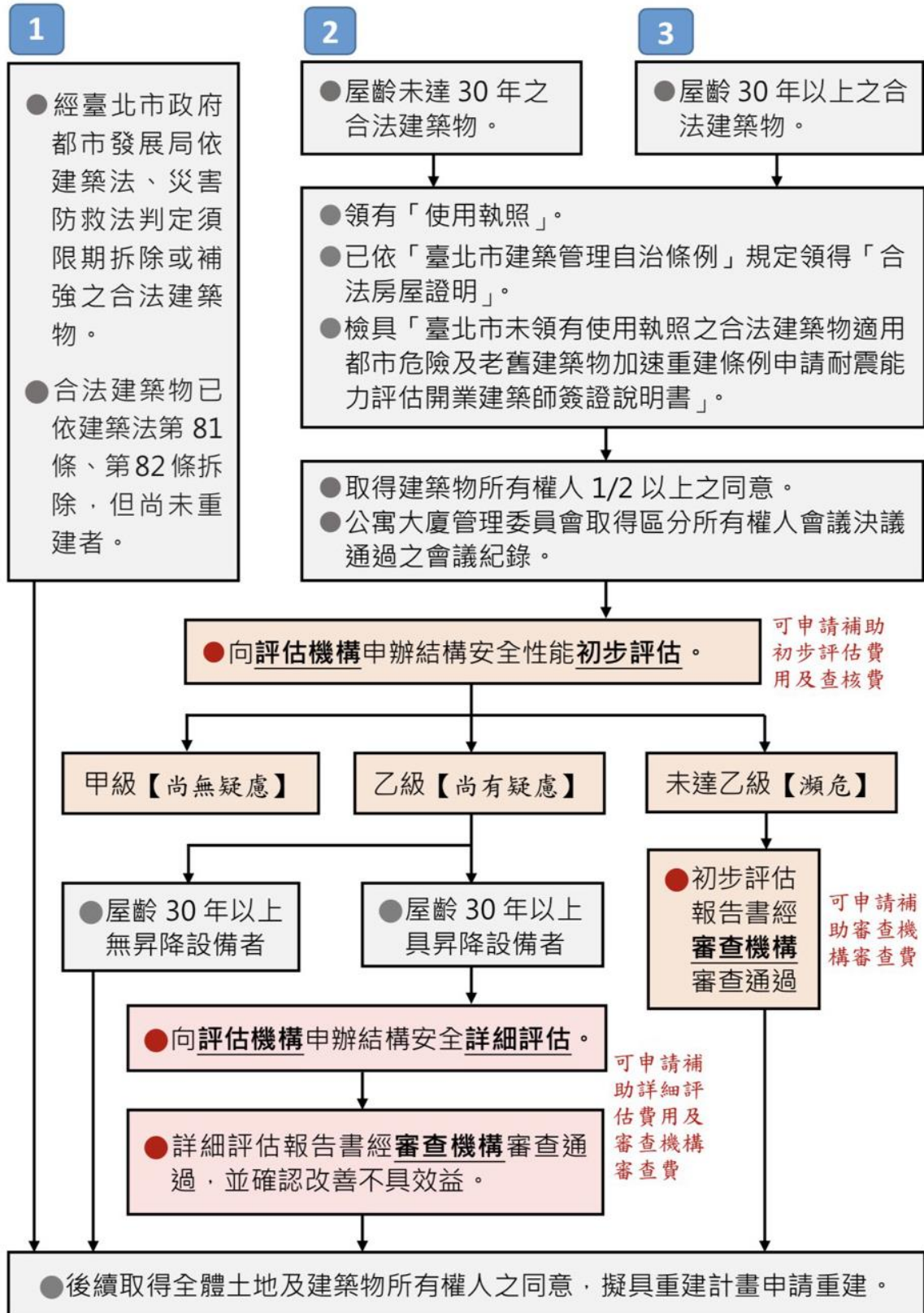
06 依「危老條例」申請重建的申辦程序為何？



註：已申請建造執照，尚未核准之建案，申辦期間擬改依危老條例申請重建者，申辦程序請參見「E-05」。

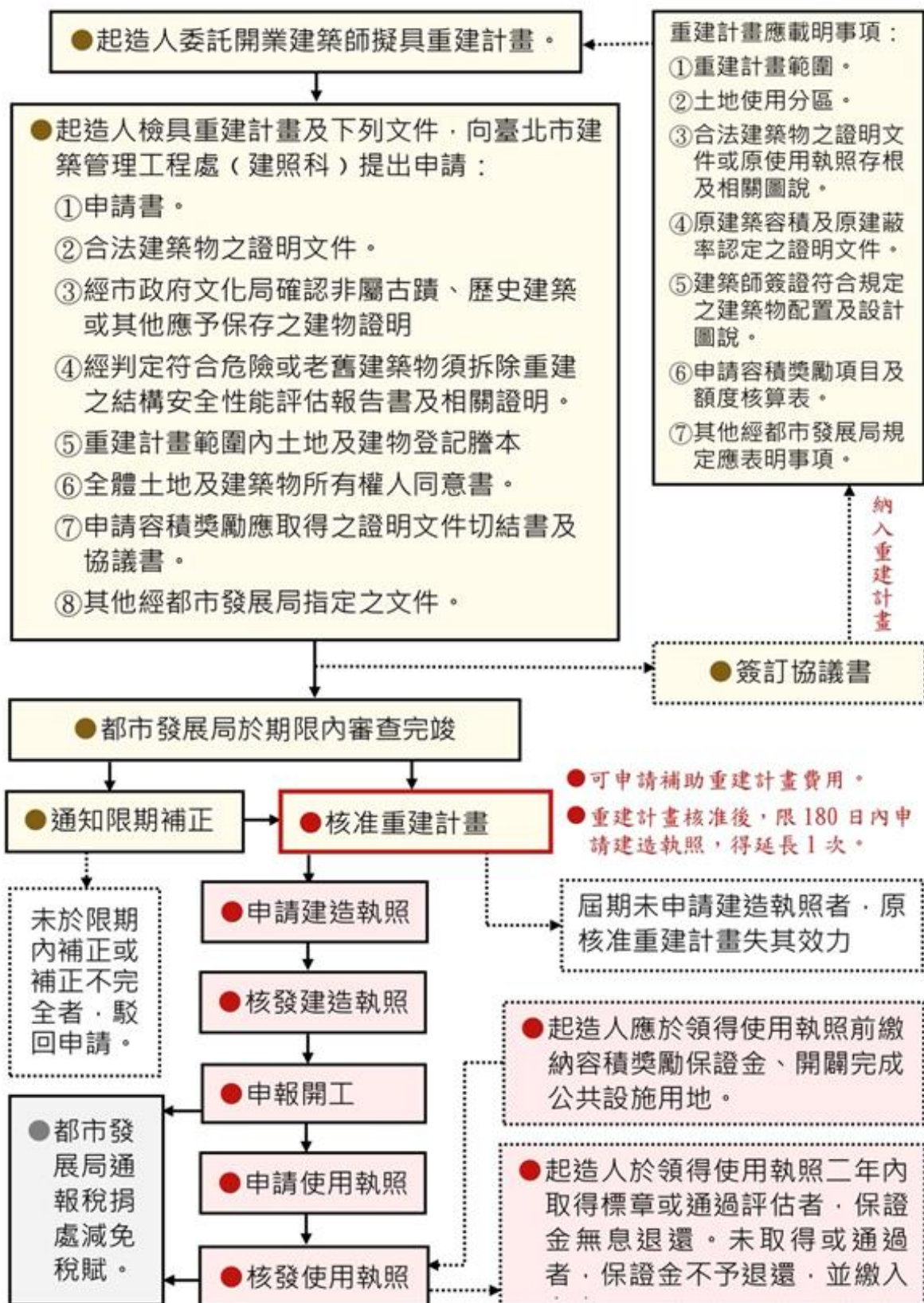
07 本市建築物結構安全性能評估的申辦程序為何？

臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估作業程序



08 本市危老建築物申請重建計畫的申辦程序為何？

臺北市危險及老舊建築物申請重建作業程序



09 什麼是「評估機構」與「審查機構」？其收費額度多少？

評估機構：指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，可於內政部營建署網站首頁【危老重建專區】內查詢。

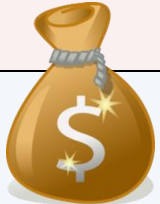
審查機構：指經都市發展局依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」認可公告的評估機構。目前已公告的審查機構計有臺北市建築師公會、台北市土木技師公會、台北市結構工程工業技師公會、台灣省結構工程技師公會等 4 家，聯絡資訊詳下表。

編號	評估機構	地 址	諮詢電話
1	台灣省結構工程技師公會	新北市板橋區文化路 1 段 266 號 21 樓之 2	02-2254-7419
2	臺北市建築師公會	臺北市信義區基隆路 2 段 51 號 13 樓	02-2377-3011
3	台北市結構工程工業技師公會	臺北市信義區東興路 37 號 7 樓	02-8768-1118
4	台北市土木技師公會	臺北市松山區東興路 28 號 9 樓	02-2745-5168

10 辦理耐震能力評估可向市政府申請補助費用嗎？

申請補助結構安全性能評估費用之項目及額度如附表，申請人應檢具下列文件 向臺北市建築管理工程處(使用科)提出申請：
一、申請書。

- 二、初步評估報告書或詳細評估報告書。
- 三、審查機構審查通過之證明文件。
- 四、評估機構及審查機構開立予申請人之統一發票或收據正本。

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 ² 者，每棟 12,000 元
		總樓地板面積 3000 m ² 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	初步評估結果未達最低等級，經檢附審查機構審查通過之證明文件者，每棟 6000 元
		詳細評估補助每棟評估費用 15%，但不得超過 20 萬元

不過，建築物如有下列各款情形之一者，均不予補助：

- 一、經各級主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者。
- 二、建造執照法規適用日為 88 年 12 月 29 日以後之建築物。
- 三、建築物所有權人僅一人且非自然人。
- 四、建築物住宅使用樓地板面積未達三分之二者。
- 五、已申請建造執照，或已報核都市更新事業計畫。

11 老屋循「危老條例」或「都更條例」重建，哪個比較好？

危老條例、都更條例在適用範圍、辦理程序、獎勵補助及稅捐減免等各有不同，申請人應考量基地現況、整合情形等擇一申請，相關比較如下表：

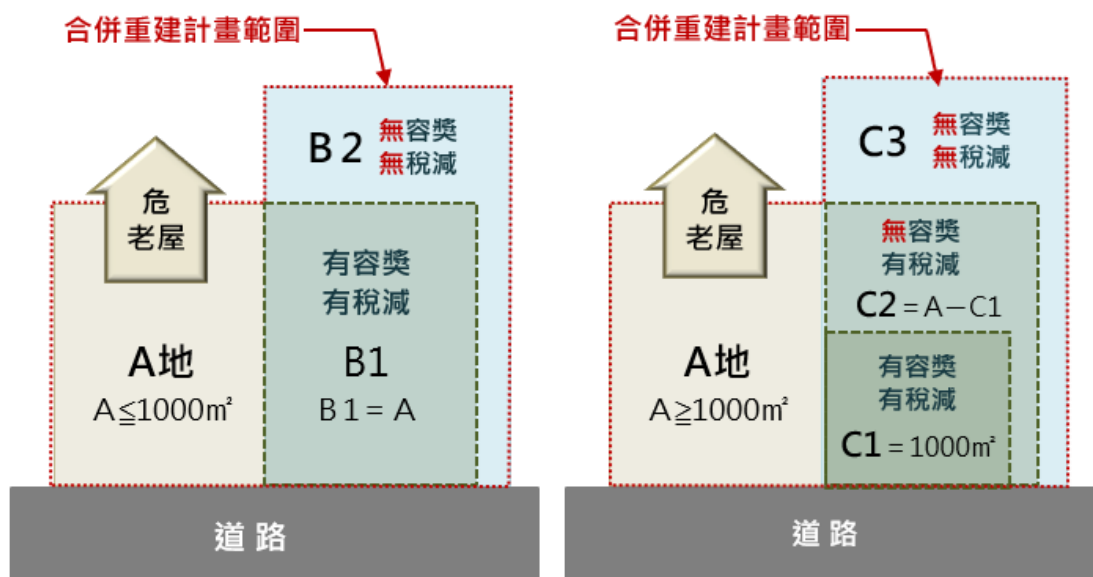
危老條例與都更條例比較表

項次	比較項目	危老條例	都更條例
1	申請人	<ul style="list-style-type: none"> ●土地及建築物所有權人，1戶也可申請。 	<ul style="list-style-type: none"> ●實施者：如建設公司、所有權人籌組設立之更新會、都更中心、公部門。
2	基地規模及條件	<ul style="list-style-type: none"> ●規模：無面積限制 ●條件：海砂屋、震損屋或經建築物耐震能力評估得適用危老條例申請重建。 	<ul style="list-style-type: none"> ●規模：面積≥ 1000 m²。面積≥ 500 m²之更新單元需都更審議會同意。 ●條件：公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標
3	容積獎勵	<ul style="list-style-type: none"> ●不得超過法定容積 1.3 倍或原容積 1.15 倍。 ●時程獎勵 + 規模獎勵\leq法定容積 10%。 ●不得再申請其他獎勵。 	<ul style="list-style-type: none"> ●不得超過法定容積 1.5 倍或原容積 + 0.3 倍法定容積。 ●海砂屋、耐震能力不足而有明顯危害公共安全者，不得超過 <u>1.3</u> 倍原容積。
4	實施期間	<ul style="list-style-type: none"> ●116年5月31日前受理。 	<ul style="list-style-type: none"> ●無申請時效限制。
5	同意比例	<ul style="list-style-type: none"> ●100%全體土地及建物所有權人同意。 	<ul style="list-style-type: none"> ●採多數決，須土地及建物所有權人 75%及 80%同意
6	申辦程序	<ul style="list-style-type: none"> ●經評定符合危險及老舊建築物後，提具重建計畫報核，主管機關於 60 日內審查完竣。 	<ul style="list-style-type: none"> ●須辦理公開展覽、公聽會、聽證會、審議、核定公告等程序，視意願整合及爭議處理而定。
7	分配機制	<ul style="list-style-type: none"> ●由參與地主自行協商決定 	<ul style="list-style-type: none"> ●所有權人與實施者間透過權利變換或協議合建方式分配房地。
8	稅賦優惠	<ul style="list-style-type: none"> ●得減免地價稅及房屋稅。 	<ul style="list-style-type: none"> ●得減免地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅。
8.1	土地增值稅	<ul style="list-style-type: none"> ●無減免。 	<ul style="list-style-type: none"> ●抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ●權利變換土地第一次移轉減徵 40%。 ●權利變換現金補償者免徵或減徵 40%。 ●協議合建原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵 40%。

項次	比較項目	危老條例	都更條例
8.2	契稅	● 無減免。	● 抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ● 權利變換土地第一次移轉減徵40%。 ● 協議合建原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵40%。
8.3	地價稅	● 重建期間免徵。 ● 重建後減半徵收2年。	● 更新期間免徵。 ● 更新後減半徵收2年。
8.4	房屋稅	● 更新後減半徵收2年。 ● 減半徵收2年內未移轉者，得再延長10年。	● 更新後減半徵收2年。 ● 減半徵收2年內未移轉者，得再延長至多10年。

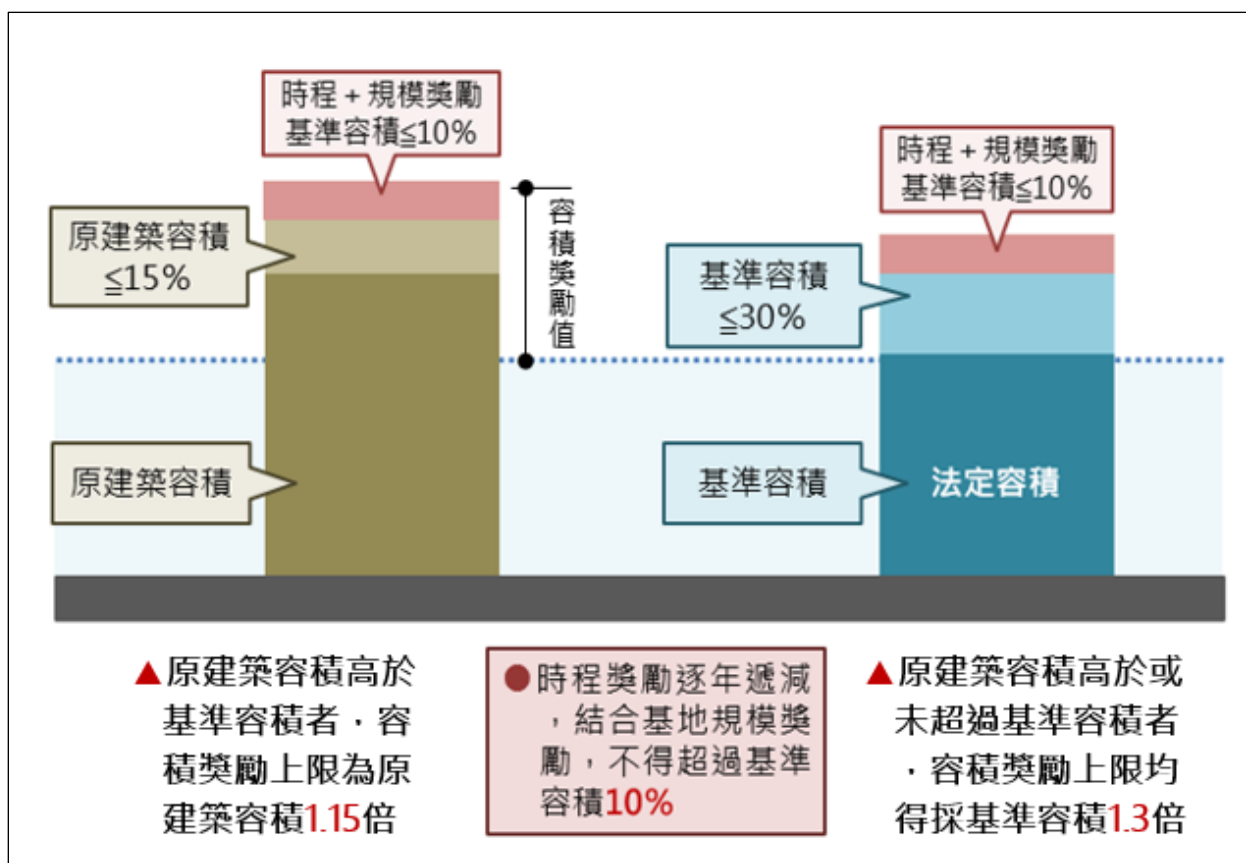
12 依「危老條例」申請重建能否併鄰接建築基地申請？

合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但合併之鄰接申請建築容積獎勵規定時，其面積不得超過危老建築物基地面積，且最高以 1000 m² 為限。此外，合併之鄰地面積，超過危老建築基地面積部分之土地，不予稅捐減免。



13 依「危老條例」申請重建之容積獎勵項目及額度是多少？

依「危老條例」第 6 條規定，重建計畫範圍內之建築基地，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，不受都市計畫法第 85 條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。又本條例施行後 3 年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積 10% 之獎勵，不受前述獎勵後之建築容積規定上限之限制。不過，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。



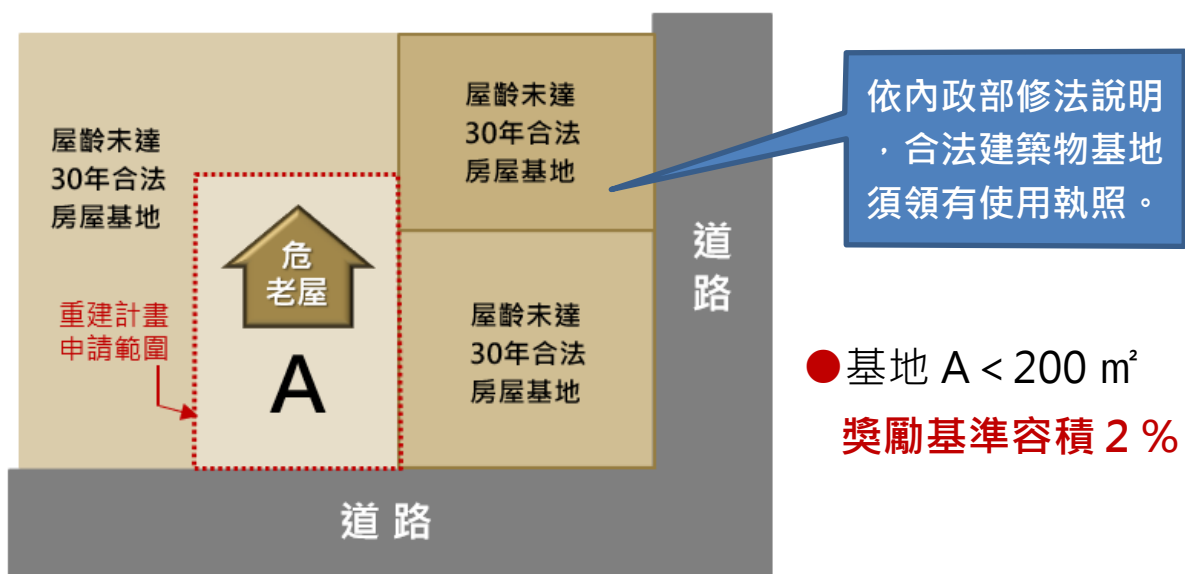
▲危老條例容積獎勵上限示意圖

此外，有關建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項，內政部業依「危老條例」第 6 條第 5 項之授權

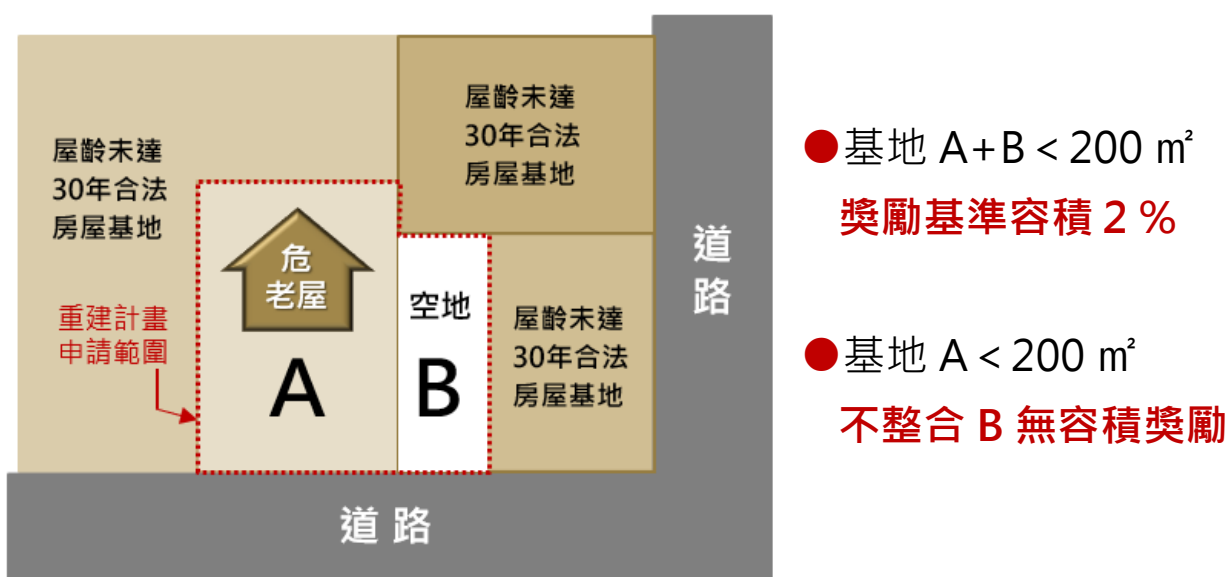
訂定「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」，整理摘要如下表：

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 A-19 頁
	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>									

另內政部 109 年 11 月 10 日台內營字第 1090818856 號令修正「**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。



- 基地 A < 200 m²
獎勵基準容積 2 %



- 基地 A+B < 200 m²
獎勵基準容積 2 %
- 基地 A < 200 m²
不整合 B 無容積獎勵

14 申請相關標章或評估之容積獎勵，須繳納多少保證金？

申請相關標章或評估之容積獎勵者，應繳納各項保證金，繳納額度依中央規定的計算公式核算(**保證金 = 當期公告現值 × 0.45 × 申請獎勵容積樓地板面積**)。但各項容積獎勵額度未超過基準容積 6%者(含 6%)，其取得標章或通過評估相較容易，是為鼓勵本市老舊建築物加速重建，降低起造人重建成本負荷，保證金得減半計算。

15 申請容積獎勵之保證金須現金繳納嗎？何時可申請返還？

起造人於建築物新建完成，申領使用執照時，得選擇下列任一方式繳納保證金，但繳納後不得轉換：

- 一、現金。
- 二、金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票。
- 三、設定質權之金融機構定期存款單。
- 四、金融機構書面連帶保證。但以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。

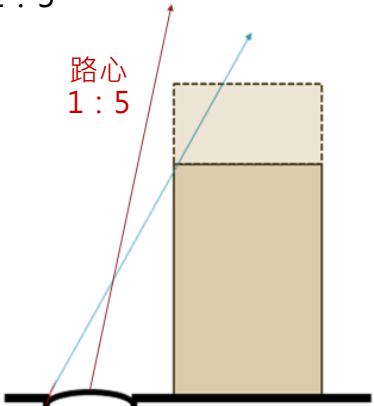


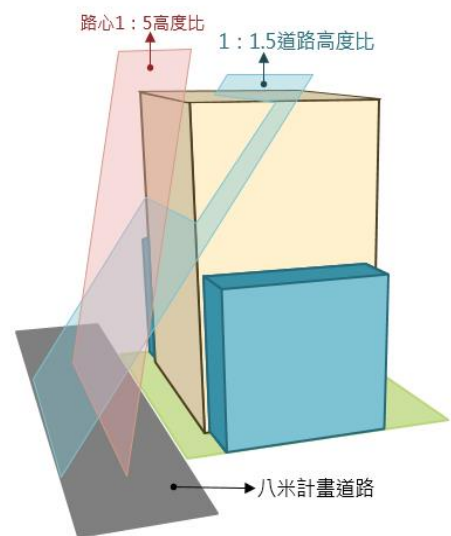
起造人於領得使用執照後 2 年內，取得相關標章或通過評估者，得檢具相關證明文件向都市發展局申請退還該項保證金。經查核符合規定者，保證金無息退還。但相關標章或評估逾期未取得或未通過者，該項保證金不予退還，並繳入市庫。



16 依「危老條例」申請重建，其建築物高度及建蔽率為何？

為配合中央「危老條例」第 7 條授權地方政府得酌予放寬危險老舊建築基地之建築物高度及住宅區建蔽率，市政府爰增訂「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條之 3，放寬建築物高度、高度比、後院深度比、住宅區建蔽率等。為協助市民瞭解該增訂條文(適用危老重建基地)與現行法令(適用一般建築基地)之差異，茲整理如下圖示供參：

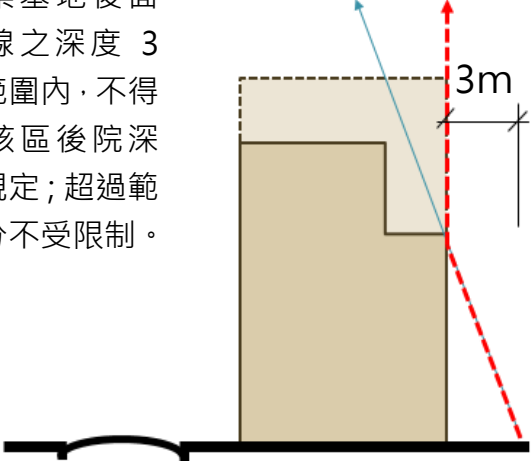
建築物高度比		
使用分區	現行法令高度比	危險老屋重建放寬高度比
住宅區	不得超過 1.5	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築物之高度比不得超過路心 1:5 
商業區	不得超過 2.0	
行政區	不得超過 1.8	
文教區	不得超過 1.8	
風景區	不得超過 1.5	



【建築物高度比示意圖】

建築物高度			
使用分區	現行法令高度限制	危險老屋重建放寬高度	說明
住一區	10.5 公尺 三層樓	● 維持 10.5 公尺。但原建築物高度超過 10.5 公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。	● 考量住一區及住二區多鄰山坡地等環境敏感區域，不宜過度放寬高度。惟為保障原有建物權益且不致對視覺景觀產生衝擊，爰以原建築物高度為限。
住二區	17.5 公尺 五層樓	● 放寬至 21 公尺。但原建築物高度超過 21 公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。	

後院深度比

使用分區	現行法令 後院深度比		危險老屋重建放寬高度比
住一區	0.6	<u>住宅區自建築 基地後面基地 線超過深度 5 公尺範圍部 分，不受後院 深度比之限 制。</u>	<p>● 自建築基地後面基地線之深度 3 公尺範圍內，不得小於該區後院深度比規定；超過範圍部分不受限制。</p> 
住二區	0.4		
住三區	0.25		
住四區	0.25		
商業區	無		
其他區	0.3 或 0.6		

住宅區建蔽率

使用分區	現行法令 建蔽率	危險老屋重建放寬建蔽率
住一區	30%	● 不放寬，維持 30%。
住二區及 加級地區	35%	● 原領有使用執照，且用途登載為集合住宅者，得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 1000 m ² 以下者，建蔽率不得超過 50%；建築基地面積超過 1000 m ² 者，建蔽率不得超過 40%。
住三區及 加級地區	45%	● 得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 1000 m ² 以下者，建蔽率不得超過 60%；建築基地面積超過 1000 m ² 者，建蔽率不得超過 50%。
住四區及 加級地區	50%	

備註：

- 1、都市計畫書內載明建蔽率比照住宅區之其他住宅區，依表列各住宅區建蔽率放寬標準。
- 2、位於住宅區且併入重建計畫範圍內之「鄰地」，得按表列各住宅區建蔽率放寬標準檢討。
- 3、原屬住宅區之「商特區」，依「危老條例」規定申請重建者，得按表列各住宅區建蔽率放寬標準檢討。

17 申請容積獎勵所繳納的保證金，其申請返還的條件為何？

申請人(起造人)於領得使用執照後 2 年內，取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性或無障礙環境評估者，得檢具相關證明文件向都市發展局申請返還該項保證金。經都市發展局查核符合規定者，保證金無息退還。相關標章或評估逾期末取得或未通過者，該項保證金不予退還，並繳入市庫。

都市發展局為辦理查核，得邀集相關機關(構)辦理現場會勘查核使用狀況。

臺北市危險及老舊建築物重建獎勵保證金退還申請書

本案前經貴局於 000 年 00 月 00 日以北市都建字第 000 號函核准容積獎勵及保證金數額，經 000 繳納在案，並協議於核發使用執照後兩年內取得標章或證書等相關證明文件。現已於期限內取得前開證明文件，申請人 000 依『都市危險及老舊建築物重建獎勵辦法』第 11 條第 3 項及『臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法』第 14 條規定，檢附相關證明文件，向貴局申請退還已繳納之保證金。檢附文件如有不實，申請人願負法律責任，並繳回已退還保證金。

此致 臺北市府都市發展局 申請人 _____ (簽名或蓋章)
日期： 年 月 日

一、基本資料			
申請人	身分證字號 或統一編號	聯絡電話	
通訊地址			
二、基地概要			
建築基地(地號)			
建築執照	建字第 號	使用執照	使字第 號
項目	請領項目 【請勾選】	保證金數額 【單位：元】	備註
建築物耐震標章 【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第六條】	取得耐震標章 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		
取得候選等級綠建築證書 【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第七條】	取得綠建築標章		
取得候選等級智慧建築證書 【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第八條】	取得智慧建築標章		
建築物無障礙環境設計 【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第九條】	取得無障礙住宅建築標章 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		
合計金額： 【單位：元】			

2021/6 月版

三、重建計畫範圍基地平均公告現值及保證金計算表

重建範圍基地平均公告現值計算表						
項次	地號	面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	總公告現值(元)		
1						
2						
3						
		(A)	(B)	(A)×(B)=(C)		
合計		(E)		(F)		
平均公告現值				81,518		
				(F)÷(E)=(G)		
重建範圍基地保證金計算表						
獎勵項目	獎勵額度	獎勵面積(m ²)	平均公告現值	常數 0.45	獎勵額度小於 6% 折半	保證金金額
\$6						
\$7						
\$8						
\$9						
		(H)	(G)		(I)	(J)

保證金金額(J)=(H)×(G)×0.45×(I)

簽證建築師：
聯絡地址：
聯絡電話：

簽署人印 簽署人印
(簽名或用印擇一)

中華民國 〇 〇 〇 年 〇 〇 月 〇 〇 日

【申請表詳 | 附錄篇附錄十四】