

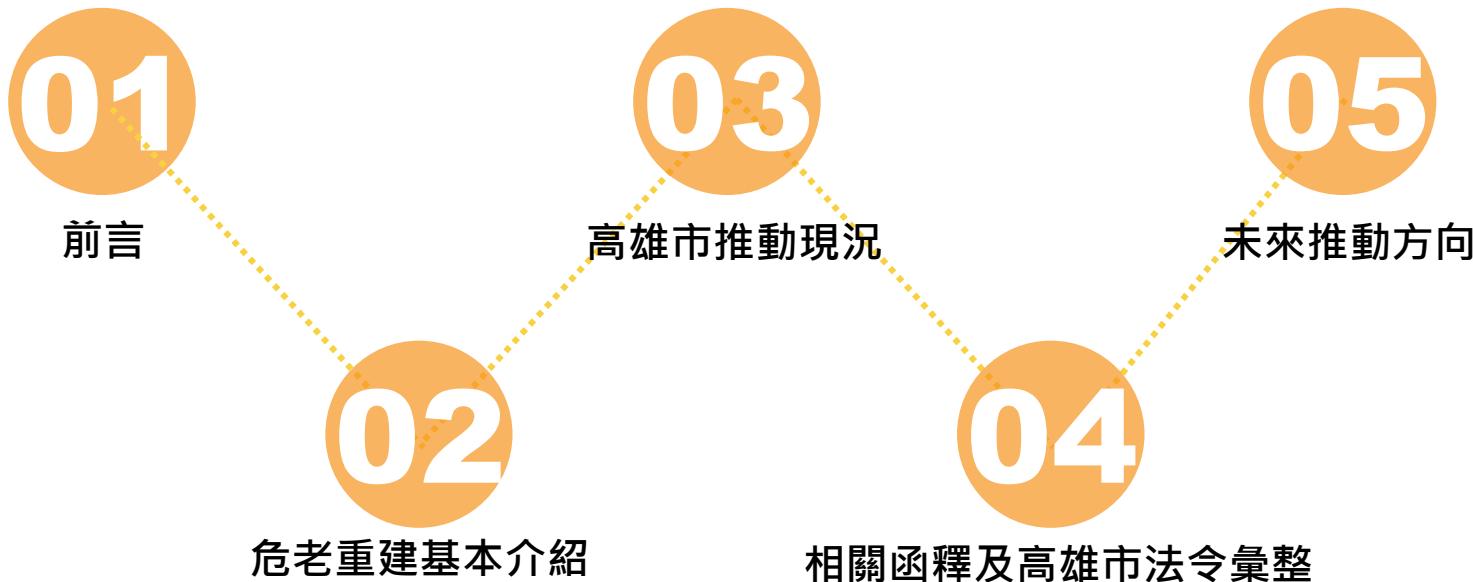
危老重建法令說明

第一課 黃鈺純

工務局建築管理處

Department of Building Affairs

簡報大綱





01

前言-歷史重大震災回顧

01

2023年0206土耳其-敘利亞規模7.8強震



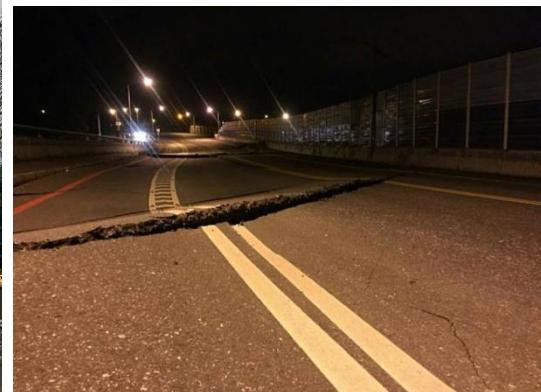
01

2022年0918台東池上規模6.8強震



01

2018年0206花蓮規模6.2強震



01

2016年0206高雄美濃規模6.6強震



01

2015年0425尼泊爾規模7.8強震



01

2011年0311東日本規模9.0強震



01

2008年0512四川省汶川縣規模8.3強震



01

1999年0921南投集集規模7.3強震





02

危老重建基本介紹

重要法令

中央 (主要)

- 都市危險及老舊建築物加速重建條例
- 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則
- 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

中央 (補助類)

- 內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點
- 都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定

高雄市

- 高雄市政府工務局受理都市危險及老舊建築物加速重建計畫作業要點

危老重建
有何條件??

1. 都市計畫
範圍

2. 非古蹟、
歷史建築

3. 合法
房屋

何謂合法房屋

- 領有使用執照者
- 合法房屋證明
- 實施建築管理前已建造完成之合法建築物認定
 - ✓ 內政部89年4月24日及91年3月19日函釋



何種
危老屋
可以
申請重建
??



危

老

1. 政府通知限期拆除或補強
(如紅、黃單屋或海砂屋)

2. 耐震初評結果未達乙級

3. 30年、無電梯
耐震初評結果為乙級

4. 30年、有電梯、
耐震詳評補強費用 > 重建1/2

耐震初評

委託評估人、申請文件、評估機構資格§3

委託者：

- 1.逾半數建築物所有權人同意，並委由1人代表。
- 2.建築物為公寓大廈，其公寓大廈管理委員會得檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄，申請結構安全性能評估。

檢具文件：建築物權利證明、使用執照影本(或經直轄市、縣(市)政府主管機關認定合法建築物證明文件)。

受託評估機構：經中央主管機關評定公告之共同供應契約機構。

初步評估等級

- ◆ 初步評估表共有15項評估。
- ◆ 總分：100分
- ◆ 等級：
 - ✓ **甲級**：評估分數 ≥ 70
(危險度總評估 $R \leq 30$)
 - ✓ **乙級**： $70 >$ 評估分數 ≥ 55
(危險度總評估 $30 < R \leq 45$)
 - ✓ **未達乙級**：評估分數 < 55
(危險度總評估 $R \geq 46$)

申請步驟



申請期限

法案內容

申請時間 & 程序

申請時間：

重建計畫應於

116年5月31日前提出申請

(本條例施行10年內)

116 年

5 月

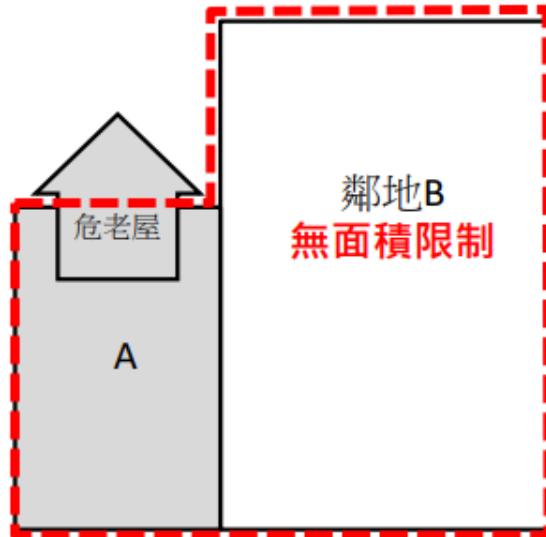
31 日前

符合危險老舊建築 申請重建程序

- 1 擬具**重建計畫**。
- 2 取得重建計畫範圍內**全體土地及合法建築物所有權人**的同意。
- 3 向地方主管機關**申請核准**後，依建築法令申請建築執照。



申請重建無面積限制

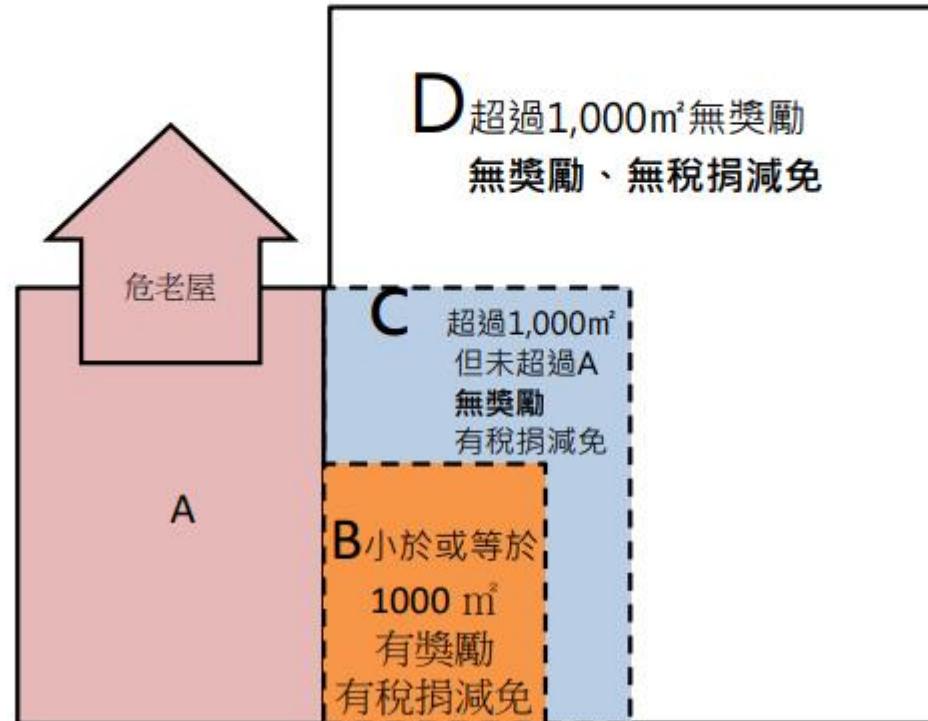


無最小申請規模限制

合併建築
無最大申請面積限制

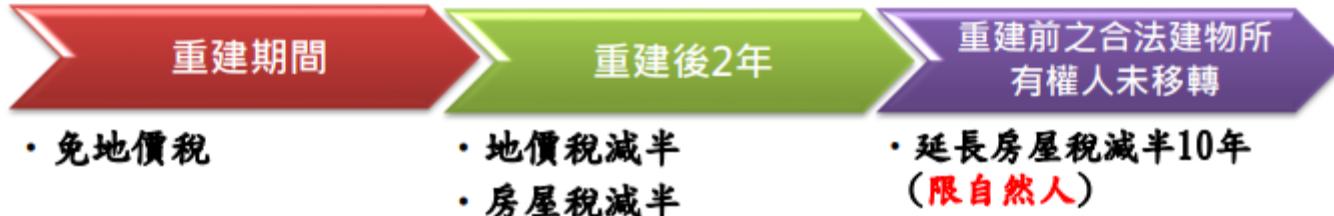


計畫範圍容積獎勵及稅捐減免限制



有稅捐減免

- 一、重建期間：土地無法使用者，**免徵**地價稅。
- 二、重建後：地價稅及房屋稅**減半徵收2年**。
- 三、重建前所有權人且為**自然人**，持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收2年期間內**未移轉**者，得**延長房屋稅減半徵收**期間至喪失所有權止，但以**10年**為限。



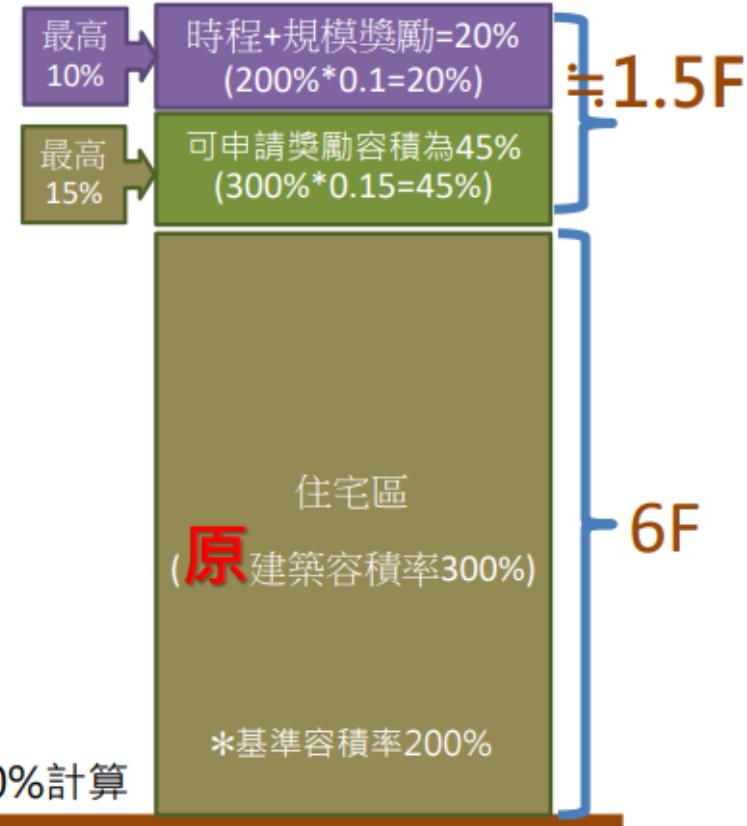
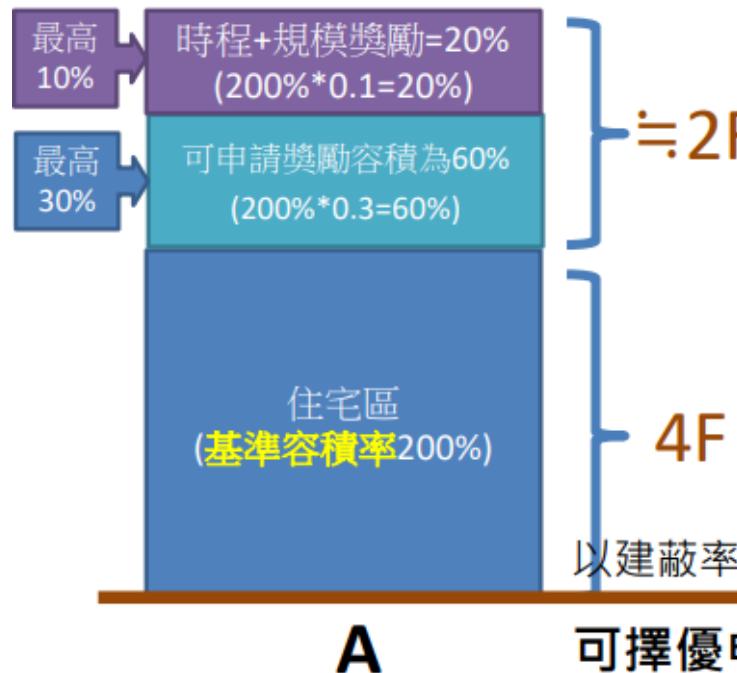
稅捐減免申請者

- 免徵地價稅：**起造人**申請直轄市、縣(市)主管機關認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。
- 減徵地價稅及房屋稅：**起造人**檢附下列文件向主管稅捐稽徵機關申請辦理。

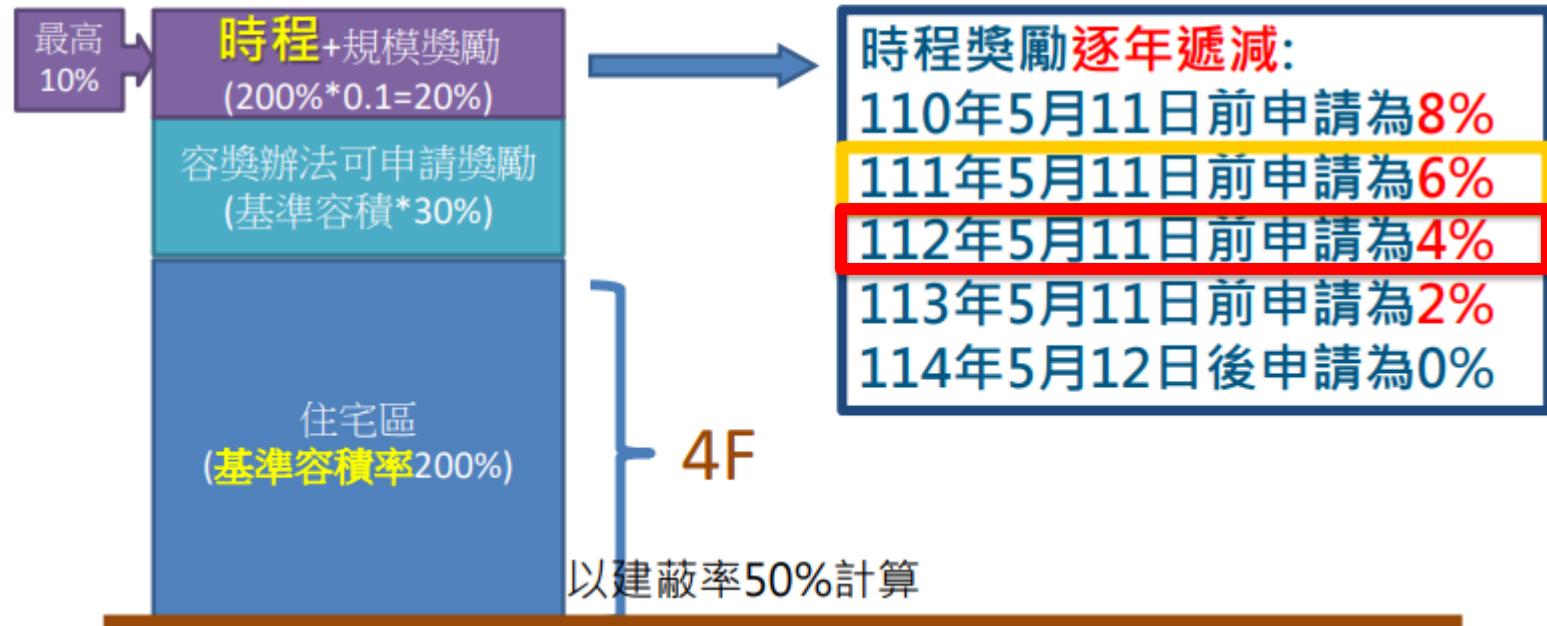


容積獎勵申請上限

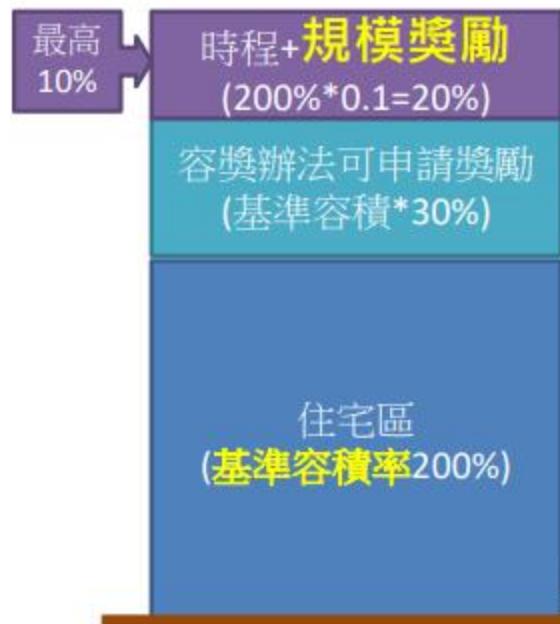
建築基地1.4倍之基準容積
或建築基地1.15倍之原建築容積+0.1倍基準容積



危老條例-時程獎勵申請



危老條例-規模獎勵申請



規模獎勵

- 重建計畫範圍 $\geq 200m^2$ 給2%
(危老+不超過危老的鄰地)
- 每多 $100m^2$ 給0.5%
- 最高給10%
- 面積達 $1,800m^2$ 為10%

自 109 年 5 月 12 日起危老重建時程獎勵與規模獎勵一覽表

時程及規模獎勵

容積 獎勵 / 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
未達 200 m ³	8.0%	6.0%	4.0%	2.0%	1.0%	0%	0%
達 200 m ³	10%	8.0%	6.0%	4.0%	3.0%	2.0%	2.0%
達 300 m ³	10%	8.5%	6.5%	4.5%	3.5%	2.5%	2.5%
達 400 m ³	10%	9.0%	7.0%	5.0%	4.0%	3.0%	3.0%
達 500 m ³	10%	9.5%	7.5%	5.5%	4.5%	3.5%	3.5%
達 600 m ³	10%	10%	8.0%	6.0%	5.0%	4.0%	4.0%
達 700 m ³	10%	10%	8.5%	6.5%	5.5%	4.5%	4.5%
達 800 m ³	10%	10%	9.0%	7.0%	6.0%	5.0%	5.0%
達 900 m ³	10%	10%	9.5%	7.5%	6.5%	5.5%	5.5%
達 1000 m ³	10%	10%	10%	8.0%	7.0%	6.0%	6.0%
達 1100 m ³	10%	10%	10%	8.5%	7.5%	6.5%	6.5%
達 1200 m ³	10%	10%	10%	9.0%	8.0%	7.0%	7.0%
達 1300 m ³	10%	10%	10%	9.5%	8.5%	7.5%	7.5%
達 1400 m ³	10%	10%	10%	10%	9.0%	8.0%	8.0%
達 1500 m ³	10%	10%	10%	10%	9.5%	8.5%	8.5%
達 1600 m ³	10%	10%	10%	10%	10%	9.0%	9.0%
達 1700 m ³	10%	10%	10%	10%	10%	9.5%	9.5%
達 1800 m ³	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

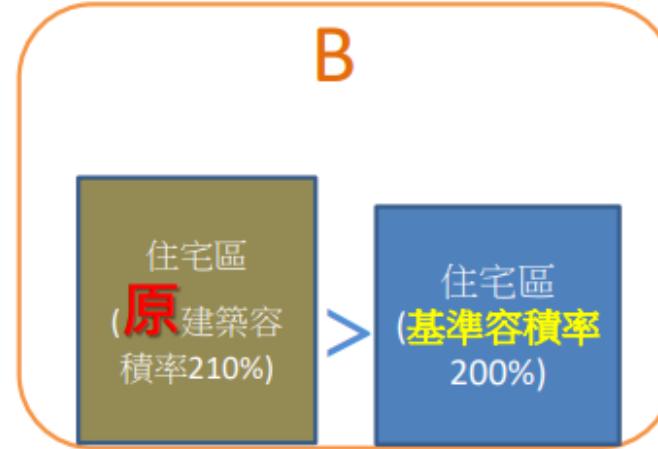
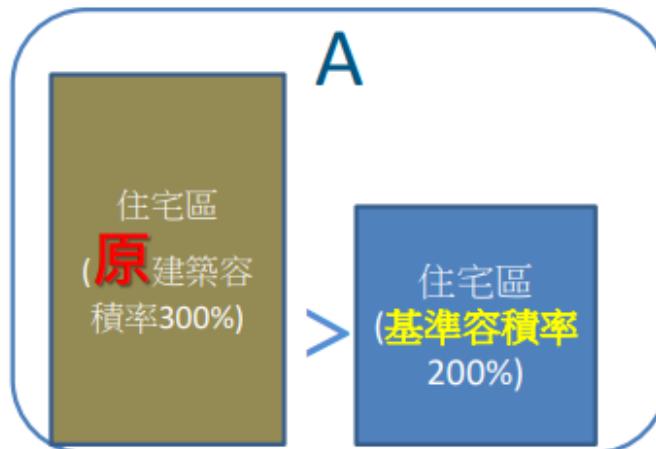
資料來源:台北市危老重建問答集

獎勵辦法-9項容積獎勵項目



獎勵1.原容積高於基準容積

- 原建築基地之**原建築容積高於基準容積者**
 - ✓ 容積獎勵額度為**原建築基地**之**基準容積10%**
 - ✓ 或**依原建築容積建築**

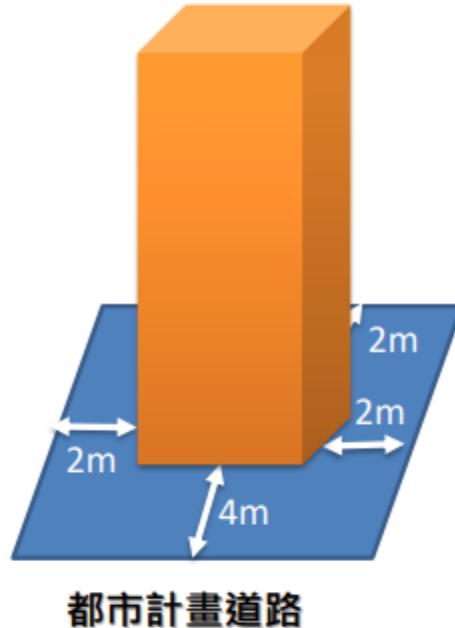


獎勵2.危險及老舊建築

- 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**。(危險建物)
 - 二、**第二款**：基準容積百分之**八**。(未達最低等級)
 - 三、**第三款**：基準容積百分之**六**。(未達一定標準)
- 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。(危險建物已拆除未重建之適用)

獎勵3.退縮建築

- 一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬**4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2公尺並以淨空設計：基準容積百分之**十**。
- 二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬**2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2公尺並以淨空設計：基準容積百分之**八**。



獎勵4.耐震能力

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**。

前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。



獎勵5.綠建築

- 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500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。



獎勵6.智慧建築

- 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500m²以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。



獎勵7.無障礙環境設計

- 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**。

無障礙住宅建築標章



前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。住宅性能評估

獎勵8.開闢取得公共設施

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，容積獎勵額度以基準容積**百分之五為上限**，計算方式如下：

計算公式

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地之獎勵容積
 $=$ 公共設施用地面積 \times (公共設施用地之公告土地現值/建築基地之公告土地現值) \times 建築基地之容積率。

前項公共設施用地應先完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記**等法律關係之清理**，並開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣(市)或鄉鎮市有後，始得核發使用執照。

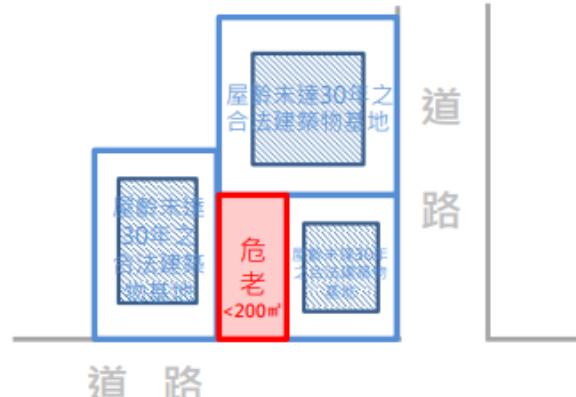
肆、危老重建容積獎勵

NEW

獎勵9.(第四條之一)

鼓勵小面積基地重建

- 重建計畫範圍內建築基地未達200m²
- 未鄰接符合本條例第3條第1項第1款及屋齡30年以上之合法建築物基地者
- 容積獎勵額度為**基準容積2%**。
- 申請本條例第6條第3項獎勵者，不得申請前項容積獎勵項目(規模獎勵)。



協議書及保證金

- 起造人申請**第六條至第九條**之容積獎勵，應與直轄市、縣(市)政府簽訂**協議書**。
 - ✓ 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能或無障礙環境評估。
- 於**領得使用執照前**繳納**保證金**。
- 於**領得使用執照後二年內**，**取得**標章或通過新建住宅性能評估，保證金無息**退還**。
- **未取得或通過者**，**不予退還**。

優先規定

- 申請**第三條至第六條**容積獎勵後，**未達獎勵上限者**，始得申請第七條至第十條之容積獎勵。

第3-6條

§3原容積高於
基準容積
§4符合危老
§5退縮建築
§6耐震設計



第7-10條

§7綠建築
§8智慧建築
§9無障礙設計
§10協助開闢公
設



條例§ 6上限

1.3倍基準容積
或
1.15倍原容積

政府提供貸款信用保證

都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點

貸款對象

經直轄市、縣（市）主管機關認定符合本條例第10條第1項各款所定得提供重建工程必要融資貸款信用保證者，且**重建前建築物用途供住宅使用**。（第5點）

1. 經縣市政府依第9條第1項規定輔導協助，評估其必要資金之取得**有困難者**。
2. 以**自然人**為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經各縣市主管機關認定者。
3. 各縣市主管機關評估後**應優先推動地區**。

於認定符合危老重建得融資貸款信用保證證明書送達之次日起**三個月內**向金融機構申請貸款信用保證。

貸款利率

依**各承貸金融機構**規定辦理。

中央都更基金提撥財團法人中小企業信用保證基金專款

期限

承貸金融機構核定貸款攤還期限為準，**最長不得超過5年**。

每戶以**300萬元**為限

信保條件

信用保證成數9成，保證手續年費率固定0.3%，借款人負擔。

信保基金簽約金融機構

本國銀行 (33)		
臺灣銀行	臺灣土地銀行	合作金庫商業銀行
第一商業銀行	華南商業銀行	彰化商業銀行
上海商業儲蓄銀行	台北富邦銀行	國泰世華商業銀行
中國輸出入銀行	高雄銀行	兆豐國際商業銀行
全國農業金庫	臺灣中小企業銀行	安泰商業銀行
台中商業銀行	京城商業銀行	匯豐(台灣)商業銀行
瑞興商業銀行	華泰商業銀行	臺灣新光商業銀行
陽信商業銀行	板信商業銀行	三信商業銀行
聯邦商業銀行	遠東國際商業銀行	元大商業銀行
永豐商業銀行	玉山商業銀行	凱基商業銀行
星展(台灣)銀行	台新國際商業銀行	中國信託商業銀行
信用合作社 (9)		
淡水第一信用合作社	嘉義市第三信用合作社	台南第三信用合作社
花蓮第二信用合作社	金門縣信用合作社	澎湖第二信用合作社
彰化第六信用合作社	新竹第三信用合作社	台中市第二信用合作社

註：42個簽約金融機構 · 分支營業單位總計有3,400餘個遍佈全國

結構安全性能(耐震)評估補助

補助辦法

建築物所有權人委託共同供應契約機構辦理結構安全性能評估，並向直轄市、縣（市）主管機關提出申請補助費用。

	耐震能力初步評估	耐震能力詳細評估
評估費	(1) 總樓地板面積未達3,000m ² : 12,000元/棟 (2) 總樓地板面積3,000m ² 以上: 15,000元/棟	每棟補助額度不超過評估費用30%。 (40萬元為上限)



擬定重建計畫費用補助

■補助費用：每件5萬5千元

■申請文件

1.申請書

2.應檢附文件：

(1)申請人身分證明文件。

(2)經縣市政府核准之重建計畫書及相關文件。

(3)擬具重建計畫之統一發票或收據影本。

(4)補助重建計畫費用請撥領據。

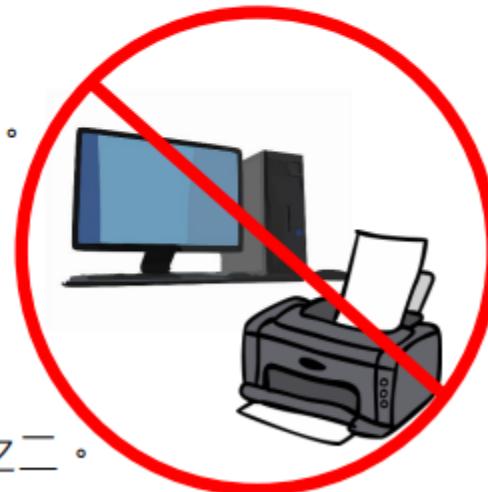
■不得申請案件

1.土地所有權人僅一人且非自然人。

2.建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。

3.已領得使用執照。

4.同一重建計畫範圍重複申請者。





03

高雄市推動現況

03

我國建築物耐震規範歷次修正概要

時間點	加速度	對應震度	備註
86年建築物耐震設計規範	0.18g~0.23g	5級	921地震前
89年建築物耐震設計規範	0.23g-0.33g	6級	921地震後
111年建築物耐震設計規範 (111年版10月1日實施)	0.30 g-0.40g	6級(近7級)	高雄市部分針對旗山斷層效應修正

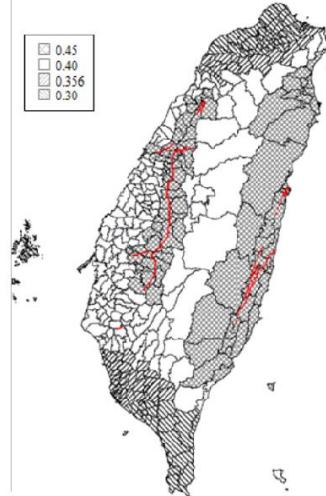
921地震前震區劃分



921地震後緊急修正震區

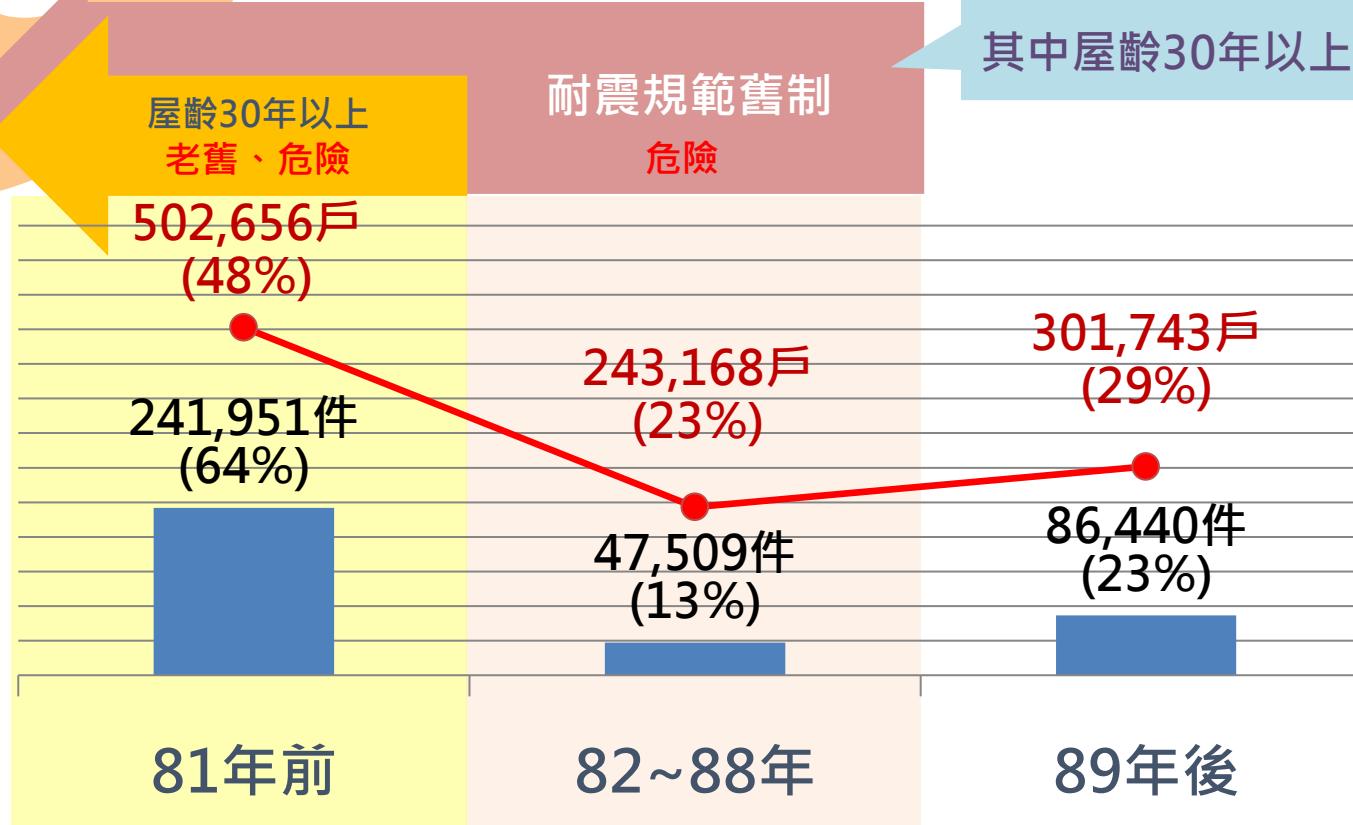


111年版



震度	地動加速度	
	單位 : cm/s ² 或 gal	單位 : g
0級	0.8以下	0.0008以下
1級	0.8 ~ 2.5	0.0008 ~ 0.0025
2級	2.5 ~ 8.0	0.0025 ~ 0.008
3級	8 ~ 25	0.008 ~ 0.025
4級	25 ~ 80	0.025 ~ 0.08
5級	80 ~ 250	0.08 ~ 0.25
6級	250 ~ 400	0.25 ~ 0.4
7級	400以上	0.4以上

03 高雄市使用執照核發統計



註:都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第三款

註:都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第二款

採耐震舊制之戶數佔71%(74.5萬戶)
其中屋齡30年以上者達50.2萬戶

危老重建123 – 自111年起

1 條龍服務

工務局單一窗口受理

耐震評估、合法房屋、重建計畫併案申請

2 項補助

重建計畫書+耐震評估

重建計畫書每案**5.5萬元**+初評每案最高
1.5萬元、詳評每案最高**40萬元**

3 大獎勵

容積獎勵+賦稅減免+融資優惠

最高**1.4倍**基準容積+房屋稅及地價稅減半徵
收最高**12年**+融資最高重建後銷售金額**70%**

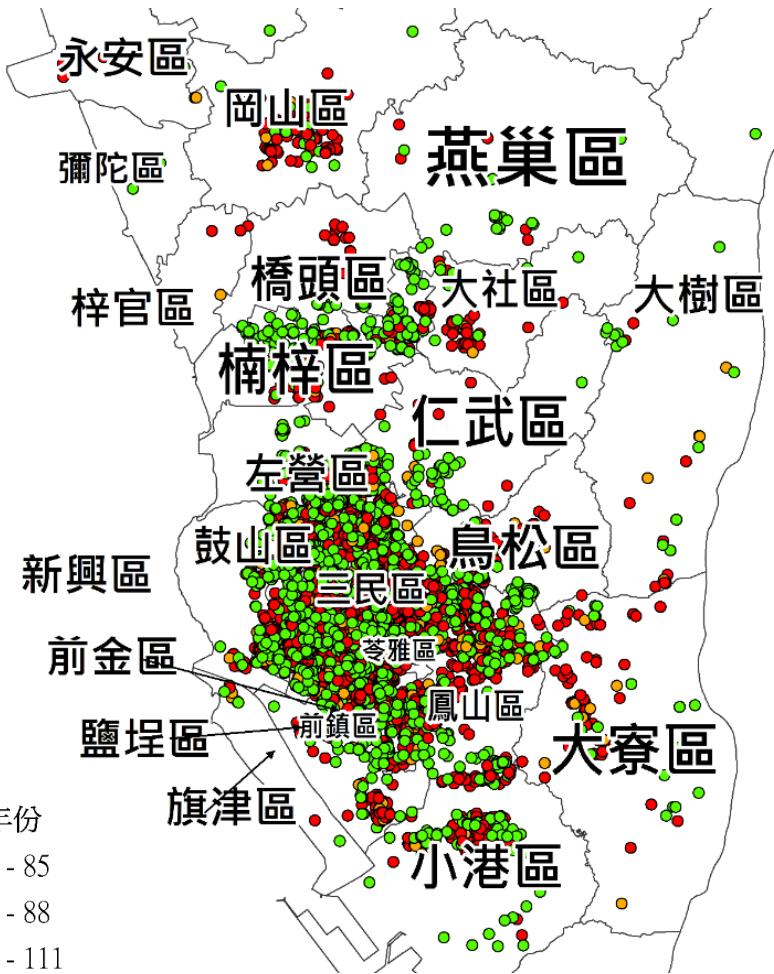


03

危老重建輔導團

110年起工務局主政危老重建業務

年度	危老重建服務據點	說明會
110年	鳳山區4站	建築學會 10場
111年 (820萬)	鳳山區1站	建築師公會 45場
	鹽埕區1站	
	楠梓區1站	
	新興區1站	
	三民區1站	
112年 (1042萬)	全市30站!!	建築師公會 60場



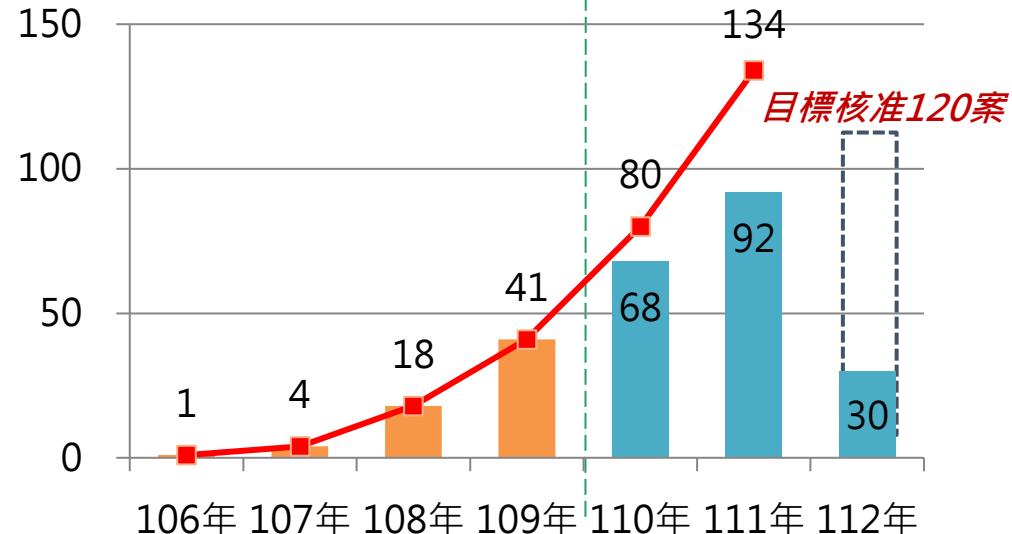
03

本市危老重建數量統計

危老重建案件彙整表(統計自1060510至1120512)

年度	【重建計畫書】		【建築執照】			
	申請案(件)	核准(件)	建照(件)	建照(戶)	使照(件)	使照(戶)
106年-109年	64	64	34	1,938	1	4
110年	80	68	38	3,677	1	1
111年	134	92	55	4,211	7	147
112年	40	30	13	395	4	9
合計	318	254	145	10,287	14	485

陳市長上任後
危老重建業務由工務局主政



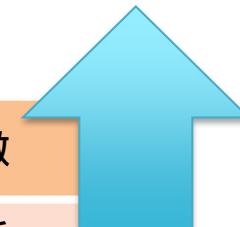
03

本市危老重建數量統計

行政區	核准件數
苓雅區	33
三民區	30
鳳山區	29
楠梓區	23
前鎮區	20
左營區	17
鼓山區	12
前金區	10
大寮區	9
新興區	8
鹽埕區	8
鳥松區	8
其他行政區	8
合計	228

■重建前後戶數比較

重建前戶數	重建後戶數
649戶	1萬7334戶



26.7倍

■已整合土地面積

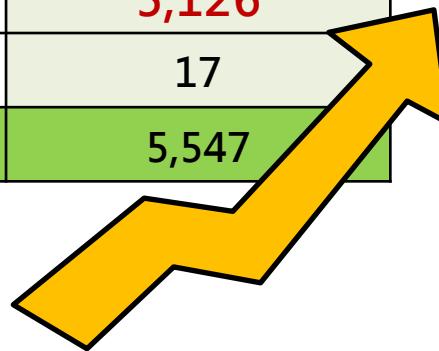
整合土地面積合計	25萬4,450 平方公尺 (7.7萬坪 · 約2座中央公園面積) 中央公園面積12.7公頃
最小 基地面積	42 平方公尺(前鎮區仁愛段)
最大 基地面積	13,401 平方公尺(三民區灣內段)

(統計自1060510至1120327)

03 鳳山區合法房屋再生

危老重建案件彙整表(統計自1060510至1120512)

鳳山合法房屋證明核發件數統計	
106年	10
107年	20
108年	18
109年	11
110年	345
111年	5,126
112年	17
小計	5,547



STEP
1

110年2月8日主動發文通知
14,945戶

都市計畫以可實施建築管理為主，鳳山區以使用分區劃設時間62年9月1日來認定合法房屋。

STEP
2

111年主動清查並發文通知符合危老重建合法建築物資格之
5,126戶

STEP
3

112年持續清查，並納入危老重建重點推動區域



03

本市危老重建完工案例



項目	說明
位置	烏松區松竹街
基地面積	612m ²
法定/設計建蔽率	50%/49.06%
法定/設計容積率	240%/233.95%
土地分區	住三
容積獎勵	18%
重建前規模	1層2戶
重建後規模	5層4戶
使用執照	(109)高市工建築使字第01644號

03

本市危老重建完工案例



1101201完工

項目	說明
位置	苓雅區三多一路
基地面積	629m ²
法定/設計建蔽率	60%/59.64%
法定/設計容積率	630%/630%
土地分區	商四
容積獎勵	20%
重建前規模	2層4戶
重建後規模	15層71戶
使用執照	(111)高市工建築使字第00237號

03

本市危老重建完工案例



項目	說明
位置	三民區九如一路
基地面積	671.15m ²
法定/設計建蔽率	60%/59.76%
法定/設計容積率	469.68%/469.62%
土地分區	特商三、住五
容積獎勵	22%
重建前規模	7層1戶
重建後規模	15層71戶
使用執照	(111)高市工建築使字第01881號

1110926完工



04

相關函釋及高雄市法令彙整

適用危老獎勵之基地面積認定？

中央

副本

內政部營建署 函
稿號：10556
機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：劉皓寧
聯絡電話：02-87712579
電子郵件：sumerry@cpumi.gov.tw
傳真：02-87719420

10556
臺北市松山區八德路2段342號
受文者：本署都市更新組

發文日期：中華民國108年4月23日
發文字號：中署更字第1080020502號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴府函詢重建前之合法建築所占土地面積與危老重建計畫範圍內建築基地面積之比例過低，是否符合都市危險及老舊建築物加速重建條例1事，復如說明，請查照。

說明：
一、復奉交下貴府108年3月20日高市府都發住字第10830923500號函。
二、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條規定（略摘）「本條例適用範圍，為都市計畫範圍內…合法建築物…前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。」但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。」復按「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地」為建築法第11條明定，是本條例未規定事項，悉依建築法等法令規定辦理，尚無疑義。

三、貴府函詢現況空地比過高，是否符合本條例立法精神1事，因涉建築基地之認定，除依前揭建築法規定辦理外，又查貴府104年5月7日高市府都發規字第10431657600號

正本：高雄市政府
副本：臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、臺灣省14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、本署都市更新組

署長 吳欣修

1080423營建署函釋重點：

1. 領有使照，依使用執照載明之基地面積認定。
2. 合法房屋證明者，以合法建築物一樓主建物面積其騎樓面積加總後除以建蔽率計算。
3. 依都市計畫及建築管理本權責卓處。

不計入原基地
面積認定範圍

40%

60%

適用危老獎勵之基地面積認定？

台北市

- 12 無使用執照的老舊合法建築物，依「危老條例」申請重建時，要如何認定建築基地之範圍？

無使用執照的合法建築物，參見都市發展局 108 年 6 月 5 日北市都授建字第 1083209174 號函（略以）：依「臺北市建築管理自治條例」第 32 條申請核發使用執照之案件，基地範圍認定方式，以興建時初始坐落地號土地為使照基地範圍，但有如下情形，得扣除該部分土地作為申請基地範圍：

- 一、因都市計畫發布或變更無法納入基地範圍者，例如經劃定為計畫道路使用等。
- 二、民國 90 年 12 月 11 日「臺北市建築管理自治條例」修正公布前，土地已分割產權移轉，無法納入基地範圍者。



1080605台北市建管自治條例重點：以興建時初始坐落地號土地為基地範圍。

適用危老獎勵之基地面積認定?

高雄市

召開「本市建築管理自治條例第 65 條修訂方向」及「本市依『都市危險及老舊建築物加速重建條例』申請之合法建築物建築基地範圍認定執行原則」研商會議 會議紀錄

一、開會時間：110 年 8 月 3 日(星期二)下午 2 時 0 分

二、會議地點：本局建築管理處會議室

三、主持人：江處長俊昌 紀錄：李齋

四、與會人員：(如後附簽到表)

五、業務單位報告：(略)

六、與會人員發言：

(一) 高雄市不動產開發商業同業公會：

「同意本市建築管理自治條例第 65 條修法方向，另建議屋齡 30 年以上未領有建築執照之危險老舊建築物也能依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建。」

(二) 高雄市大高雄不動產開發商業同業公會：

「危老案件合法建築物基地範圍可能因道路開闢縮減而與原建築物興建初始範圍不同，且本市不乏類似案例，則該合法建築基地範圍該如何認定？」

七、會議結論：

(一) 配合加速本市危老舊建築物之重建，建議修訂本市建築管理自治條例第 65 條，放寬本市於 60 年 12 月 23 日修正公布之建築法生效前已建築完成未領有建築執照之建築物，得申請主管機關同意依都市危險及老舊建築物加速重建條例辦理重建。

(二) 為避免本市依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請之危老重建計畫發生基地併同鄰地擴大基地面積以賺取容積獎勵之情事發生，本市依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請之合法建築物建築基地範圍認定原則為：(1) 合法房屋證明申請之地號經合併者，應檢附手抄本以釐清合法房屋興建時基地範圍，並以該建築物興建初始基地範圍認定之。(2) 原領使用執照於 106 年 5 月 10 日(都市危險及老舊建築物加速重建條例公布日)以後辦理變更使用基地調整而擴大原建築基地範圍者，以原領使用執照基地範圍認定之。

(三) 前項建築物興建初始基地因道路開闢而縮減基地範圍者，因涉及個案事實，請建投公會整理類似案件擇日討論，必要時由主辦單位函詢內政部營建署釐清。

八、臨時動議

九、散會：下午 3 時 10 分

放寬

1100803 本局會議紀錄重點：

- 合法房屋申請之地號經合併者，附手抄本釐清該建物興建初始基地範圍並認定之。
- 原使照於 1060510 後變更擴大基地範圍者，以原使照基地範圍認定之。

未經合併，可全部
計入原基地面積認
定範圍

建築物

適用危老獎勵之基地面積認定？

高雄市-案例

領有合法房屋證明申請之土地經合併地號者，該併入之地號土地面積，不得超過合併前地號土地面積，且最高以1000平方公尺為限。

重建計畫容積獎勵範圍面積：

$$\begin{aligned} &= 900 + 900 \\ &= 1800m^2 \end{aligned}$$

合法房屋認定地號C係經A地號合併B地號

C

合法建築物
坐落土地A
 $900m^2$

合併地B
 $1000m^2$

C

合法建築物
坐落土地A
 $1200m^2$

合併地B
 $1200m^2$

(A) (B)

(A) (B)

$$\begin{aligned} &= 1200 + 1000 \\ &= 2200m^2 \end{aligned}$$

適用危老獎勵之基地面積認定？

高雄市-案例

領有使用執照經變更使用執照辦理基地調整者，其土地增加面積不得超過原領使用執照建築物基地面積，且最高以1000平方公尺為限。

重建計畫容積獎勵範圍面積：
 $=900+900$
 $=1800m^2$

原使用執照地號A經基地調整加入B變更為C

C

原使用執照
土地A

$900m^2$

基地調整
加入B
 $1000m^2$

C

原使用執照
土地A

$1200m^2$

基地調整
加入B
 $1200m^2$

(A) (B)

$=900+900$
 $=1800m^2$

(A) (B)

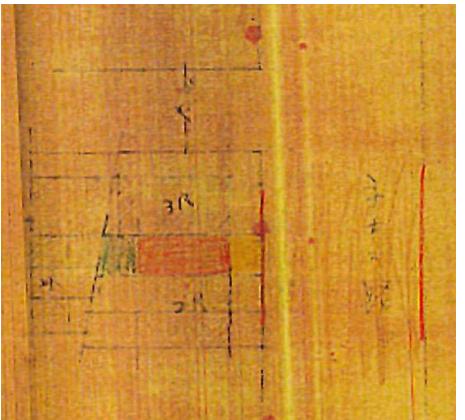
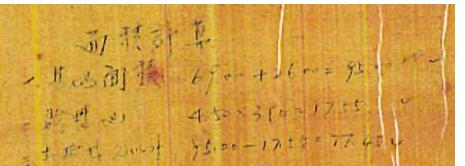
$=1200+1000$
 $=2200m^2$

適用危老獎勵之基地面積認定?

領有使照...

65年使照基地面積:95平方公尺

基地面積	騎樓地	17.55 m ²
其他	77.45 m ²	
退縮地	***	
合計	***	



申請重建時之騰本面積97平方公尺

編號	標示部		
	地段	地號	面積(m ²)
01	後金段	143	204
02		144	97
03		145	30
04		146	64



取小值?
手抄本?



適用危老獎勵之基地面積認定?

小結

適用危老獎勵之基地面積認定?

1. 領有使用執照

確認未變更
使用執照增加或調整基地

依使用執照基地面積認定(與謄本面積取小值)

2. 合法建築物

附手抄本確認是否經合併

依興建房屋時之座落地號範圍認定

3. 領有建造執照未領使用執照

依本市簡化程序

依建造執照基地面積認定(與謄本面積取小值)

使照基地部分申請危老重建

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：游穎軒
聯絡電話：02-87712750
電子郵件：s896316@cpami.gov.tw
傳真：

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國 107 年 2 月 21 日
發文字號：營署更字第 1070004697 號

送件：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴學會函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）執行疑義 1 案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴學會 107 年 1 月 12 日都更產發字第 107012001 號函。
- 二、按本條例第 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……」，未規定領有同一張使用執照之部分合法建築物不得依本條例單獨重建。惟其單獨重建之建築基地，仍應依建築基地法定空地分割辦法及當地直轄市、縣（市）建築自治法規規定檢討辦理。
- 三、至於僅有建造執照未領有使用執照及面臨私設巷道可否適用本條例建築等疑義，因涉及合法建築物認定及指定建築線等事項，宜請檢具個案具體資料逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

正本：臺中市都市更新及產業發展學會(不含附件)
副本：本署資訊室(請刊登網站)、都市更新組

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：劉皓寧
聯絡電話：02-87712579
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

10556
臺北市松山區八德路2段342號

受文者：都市更新組

發文日期：中華民國 107 年 8 月 31 日
發文字號：營署更字第 1071270406 號

送件：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：有關貴府函詢有關都市危險及老舊建築物加速重建條例第 1 條立法目的及第三條合法建築物適用範圍認定之執行疑義 1 案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴府 107 年 7 月 25 日高市府都發住字第 10732692000 號函。

二、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 1 條立法意旨，係為因應潛在災害風險，加速危險及老舊危建建築物之重建；又依第 3 條第 1 項規定略以，「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：…二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者…」。故凡依本條例規定辦理結構安全性能評估未達最低等級者，得依本條例進行重建。

- 三、貴府函詢高雄市楠梓區 2 樓建築物辦理共同評估，其評估結果未達最低等級，可否僅以部分建築拆除了重建 1 事，貴府對評估結果倘有疑義，可逕洽其評估機構確認；另上開個案係為共同領有使用執照之連棟式建築物，倘僅部分建築物申請請拆除重建，因涉建築基地法定空地分割辦法等法令規定及個案事實認定，請貴府依本署 107 年 2 月 21 日營署更字第 1070004697 號函（如附）及相關規定核處，並就案內未申請重建之建物，積極輔導重建，以符本條例第 1 條之立法意旨。

正本：高雄市政府

副本：本署管理組、都市更新組

1070221、1070831 興建署函釋重點：

1. 未規定使照基地部分建築物不得危老重建。
2. 依法空分割辦法及地方自治法令規定辦理。
3. 應就未申請重建之建築物積極輔導重建。
4. 僅有建造執照未領使照，地方卓處。

正本：高雄市政府

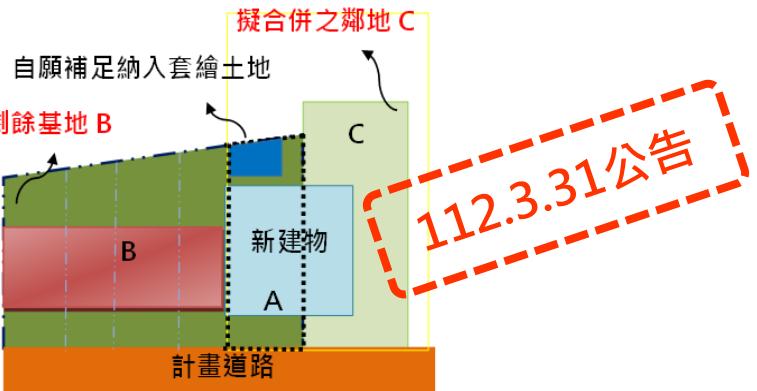
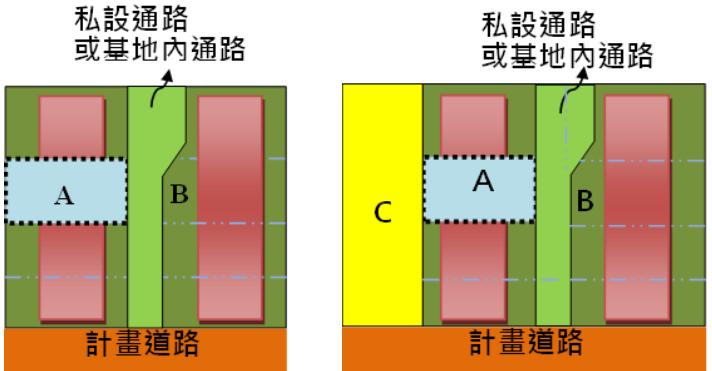
副本：本署管理組、都市更新組

使照基地部分申請危老重建

為因應高雄市老舊社區更新進度，避免老舊社區領有使用執照建築基地重建困難，及維護土地所有權人權益與都市土地開發效益，故修正「高雄市政府工務局領有使用執照建築基地部分土地申請建築原則」。

修正重點：

1. 刪除本原則適用日期為法定空地分割辦法發布前限制。
2. 增訂原使用執照以私設通路或基地內通路連接建築線部分基地申請重建檢討方式。
3. 放寬原使用執照部分基地或合併鄰地申請重建檢討方式。



重建計畫基地=建築執照基地

有關貴府函詢依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）申請之重建計畫容積獎勵適用案

都市更新組

最後更新日期：2021-04-16

內政部營建署110.03.16營署更字第1101044583號函

說明：

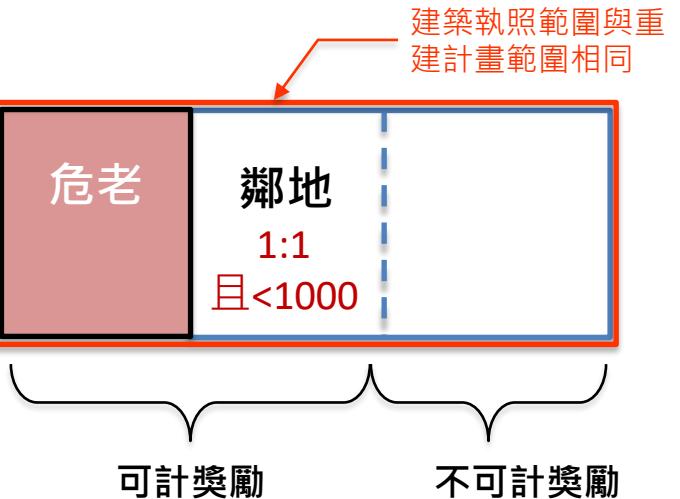
一、復貴府110年2月25日府商都字第1100037361號函。

二、按本署110年1月29日營署都更字第1101010707號函示，按本條例第5條規定，係規範經起造人申請重建計畫獲准後，續依建築法令規定申請建築執照，爰申請建築執照之範圍，應與重建計畫範圍相同。另按本條例第6條第6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，並於本部109年5月6日公布施行修正本條例規定時，已參酌各界建議刪除第3條合併鄰地面積限制並維持第6條第6項規定，是為符合公平原則，申請本條例容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。

三、綜上，有關合併大於危老建築基地之鄰地可依本條例第3條納入重建計畫申請重建，惟貴府所提以危老基地合併同等大小之鄰地後擬具危老重建計畫申請核准，並於申請建築執照時將其餘鄰地納為一宗建築基地1節，仍請依前開函示辦理。

1100316營建署函釋重點：

- 合併大於危老建築基地之鄰地，可納入重建計畫申請。（超過部分不計獎勵）
- 申請建築執照範圍應與重建計畫範圍相同。



變更重建計畫之法令適用

關於貴局所提依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（簡稱本條例）申請重建，其重建計畫地方主管機關核定後，嗣後再申請變更之相關疑義

都市更新組

發布日期：2017-10-20

內政部106.10.20內授營更字第1060815373號函

說明：

- 一、復貴局106年9月28日北市都授建字第10634421004號函。
- 二、按本條例第5條第1項規定「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」。另依都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則（簡稱本施行細則）第5條規定（略摘）「……重建計畫，應載明下列事項：……」。
- 三、經依法登記開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說」，故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。其餘變更事項者，請貴局依權責逕予認定酌處；另倘起造人已領得建造執照後提出重建計畫之變更審核時，其法令適用日得參照本部84年4月21日台內營字第8402867號函及87年7月2日台內營字第8772186號函附會議紀錄原則辦理（如附件）。

1061020營建署函釋重點：

1. 重建計畫核准後，擴大基地、容獎變更等應辦理重建計畫變更。
2. 重建計畫變更依申請變更時之法令檢討。
3. 領得建造執照後辦理重建計畫變更，參照840421及870702函釋辦理。

變更重建計畫之法令適用 + 疚零地

高雄市

有關已核准建照基地欲合併相鄰畸零地得否適用舊法乙案。

決議：

- 一、在處理程序未終結前申請變更設計，欲適用原建造執照申請時之法令規定，應依下列規定辦理：（一）不增加基地面積。但因畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，不在此限。惟其增加部分之允建樓地板面積應依變更設計時之法令檢討。…。」
- 二、另本案基地如已依都市危險及老舊建築物加速重建條例核定重建計畫在案，如欲合併基地相鄰之畸零地，請依照內政部 106 年 10 月 20 日內授營更字第 1060815373 號函辦理。

本局會議紀錄重點：

核定重建計畫後如欲合併相鄰畸零地，依1061020營建署函釋辦理。(即參照840421及870702函釋辦理)

變更重建計畫之法令適用 + 留零地

函釋關於領得建造執照之建築物辦理變更設計法節適用疑義乙案

發文機關：內政部

發文字號：內政部87.07.02. 臺(87)內營字第8772186號函

發文日期：民國87年7月2日

主旨：關於領得建造執照之建築物辦理變更設計法節適用疑義，請查照依會商結論辦理。

說明：

一、案經邀請法務部（未派員）、本部建築技術審議委員會部分委員、省、市政府、部分縣市政府、中華民國建築師公會全聯會、建築投資商業同業公會全聯會等有關機關團體代表加開會議研商，獲致結論：「按中央法規標準法第十八條所稱『處理程序終結』，為考量建築行為具有連續之特性，於申請建築許可，係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言。凡建築物於興工前或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部分，如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，或新修正之建築法令未有廢除或禁止之規定者，在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定。」業經本部84.04.21. 臺內營字第8402867號函示在案。有關領得建造執照之建築物辦理變更設計法之適用，原則上應依本部前揭號函釋規定辦理。惟為統一執行標準，避免地方主管建築機關因認知見解不一，在處理程序未終結前申請變更設計，欲適用原建造執照申請時之法令規定，應依下列規定辦理：

- (一) 不增加基地面積。但因留零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，不在此限。惟其增加部分之允建樓地板面積應依變更設計時之法令檢討。
- (二) 不增加原核准總容積樓地板面積。
- (三) 建築技術規則高層建築物專章發布施行前之申請案件，領得建造執照後申請變更設計，因建築物高度或樓層增加，由非高層建築物變更為高層建築物，其有關帷幕外牆活動安全門窗之設置標示、防火區劃及火警自動警報、自動灑水設備之設置等，應符合建築技術規則建築設計施工編第二百三十三條、第二百四十二條、第二百五十七條之規定。
- (四) 涉及變更用途者，應符合申請變更時有關土地使用管制之規定，並依原建造執照申請時有關建築技術規則等法令規定檢討。
- (五) 領得建造執照後依實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法規劃留設開放空間申請變更設計，而不增加原核准總容積樓地板面積者。

870702內政部函釋重點：

1. **留零地**所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，得適用**原建造執照申請時之法令**。
2. 惟其**增加部分**應依變更設計時之法令檢討。

變更重建計畫之法令適用 + 裡地

參考

1110708 內政部函釋重點：

1. 領有使照建築拆除新建，合併鄰地畸零地者，免再檢附私設通路同意書。
2. 合併鄰地屬裡地者，非屬自治條所稱之畸零地，則無上開適用。
3. 個案認定秉權核處。

使用規則（或自治條例）據以執行，爰旨揭疑義所稱「裡地」，如非屬賣府所訂畸零地自治條例之畸零地，則無本部上開函釋說明三之適用。至個案申請事實認定，請逕依法秉權核處。

正本：高雄市政府工務局
副本：各直轄市及縣（市）政府、交通部高速公路局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署全北水源特區管理局、科技部新竹科學園區管理處、科技部中部科學園區管理局、科技部南部科學園區管理局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、玉山國家公園管理處、金門國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、中華民國全國建築師公會、本部營建署
(資訊室(請登載網站)、建築管理組) 

第二層執行

說明：

一、有關原利用私設通路通行，領有使用執照之合法建築物，申請拆除新建並合併鄰接之「裡地」，應否再檢附該私設通路通行同意書疑義1案，復請查照。

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國111年7月8日

發文字號：內授營建管字第1110812621號

送別：普通件

密別及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關原利用私設通路通行，領有使用執照之合法建築物，申請拆除新建並合併鄰接之「裡地」，應否再檢附該私設通路通行同意書疑義1案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴局111年6月20日高市工務建字第11135936900號函。

二、有關原利用私設通路通行，領有使用執照之合法建築物，申請拆除新建、增建、修建及改建，應否再檢附該私設通路通行同意書疑義，本部111年4月14日內授營建管字第1110806486號函已有明釋，依該函說明三：「……建築基地如屬鄰接畸零地，而有合併使用之需求者，該合併使用得視為非屬本部營建署102年12月10日函示所稱『另行增加之建築基地範圍』……無須再檢附該私設通路通行同意書辦理。」上述畸零地之定義，依建築法第44條及第46條規定，係由直轄市、縣（市）主管建築機關視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度，並訂定畸零地

變更重建計畫之法令適用+裡地

檔 號：
保存年限：

高雄市政府工務局 函

地址：802221高雄市苓雅區四維三路2號5樓
承辦單位：建築管理處
承辦人：彭哲軒
電話：07-3368333#2137
電子信箱：chpeng@kcg.gov.tw

受文者：社團法人高雄市建築師公會

發文日期：中華民國110年12月24日

發文字號：高市工務建字第11042435800號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份（隨文引入）(42972480_11042435800A0C_ATTCH2.doc、42972480_11042435800A0C_ATTCH3.pdf)

主旨：檢送110年12月13日召開「領得建造執照之重建計畫欲合併鄰接裡地法令適用疑義」研商會議會議紀錄一份，請查照。

說明：依本局110年12月3日高市工務建字第11041420200號開會通知單辦理。

正本：峻嚴建設有限公司 負責人：陳龍水、良地聯合建築師事務所、社團法人高雄市建築師公會、高雄市政府法制局、本局法制秘書

副本：本局建築管理處（處本部）、本局建築管理處（第一課）、本局建築管理處（第二課）

召開「領得建造執照之重建計畫欲合併鄰接裡地法令適用疑義」研商會議

一、 會議時間：110年12月13日下午3時整

二、 會議地點：工務局建築管理處會議室

三、 主持人：陳處長海通

記錄：彭哲軒

四、 出席人員：如附簽到單

五、 討論（略）

六、 會議結論：

依87年7月2日台內營字第8772186號函(略以)：「按中央法規標準法第18條所稱『處理程序終結』，為考量建築行為具有連續之特性，…，在處理程序未終結前申請變更設計，欲適用原建造執照申請時之法令規定，應依下列規定辦理：不增加基地面積。但因畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，不在此限。惟其增加部分之允建樓地板面積應依變更設計時之法令檢討。…」，上開函釋規定畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積僅為增加基地面積者，本案基地調整並無增加基地面積，且僅微幅調整基地隘口處，因此在不增加建築面積及容積樓地板面積之前提，同意本案個案通過。

七、 散會（下午4時00分）

1101224本局會議紀錄重點：

1. 本案基地合併裡地，辦理基地調整無增加基地面積(屬交換性質)，且不增加建築面積及容積，同意適用原建造執照申請時之法令。
2. 本案屬個案認定。

高雄危老重建可單一窗口受理-合法房屋認定

副 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

高雄市政府工務局 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號5樓
承辦單位：建築管理處
承辦人：李霖
電話：07-3368333#2280
傳真：07-3301099
電子郵件：liji83@kcg.gov.tw

受文者：本局建築管理處

發文日期：中華民國110年5月17日
發文字號：高市工務建字第11034710200號

送別：普通件

密等：解密條件或保密期限：

附件：合法建築物書件及合法房屋建築師簽證檢核表1份(隨文引入)

主旨：檢送依本市建築管理自治條例第65及66條規定申請適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之合法建築物書件及合法房屋建築師簽證檢核表，請查照並轉知貴會會員。

說明：為推動都市危險及老舊建築物加速重建，以維護公共安全並增進行政效率，檢附各件及相關資料，得併同重建計畫審查「都市危險及老舊建築物加速重建條例」適用身分，不另發給合法房屋證明。

正本：社團法人高雄市建築師公會、高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、中華民國建築師公會全國聯合會
副本：內政部營建署、本局建築管理處

召開「合法房屋申請危險老舊建築物重建之簡化程序及應附文件」

研商會議會議記錄

一、會議時間：110年4月6日下午2時00分

二、開會地點：工務局建築管理處會議室

記錄：李霖

三、主持人：江處長俊昌

四、出席人員：如附簽到表

五、討論：(略)

六、結論：

(一) 參酌台北市適用危老條例之合法建築物簡化說明，本市都市計畫發布前之舊有合法房屋、都市計畫發布後至建築法修正前領有建造執照之建築物，得分別依本市製訂之合法房屋建築師簽證檢核表(書件A)、合法建築物檢附書件表(書件B)，併同危老重建報告書向本局提出申請，無須另外取得合法房屋證明或補發使用執照。

(二) 請業務單位修正申請書件問題如下：

- 1、現況照片均須註明拍攝日期(申請日期前14日內)。
- 2、書件A應附書圖文件之項次二修正為僅地籍配置圖及面積計算表。

(三) 有關簡化之程序，請主辦單位續簽報府核定，併函文轉知相關單位。

1100517本局函文及1100408會議紀錄重點：

1. 都市計畫發布前之舊有合法房屋，得檢附書件A併同計畫書審查。
2. 都市計畫發布後至建築法修正前，領有建造執照未領使照之建築物，得檢附書件B併同計畫書審查。
3. 不另發給合法房屋證明。

書件 A

依高雄市建築管理自治條例第 65 條第 1 項規定申請認定為合法房屋建築師簽證檢核表
(適用都市危險及老舊建築物加速重建條例)

建築物基本資料	申請人 (起造人)	○○股份有限公司 負責人：○○○			
	申請地點	○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地(地號請詳列)			
	門牌號碼	高雄市○○區○○里			
	使用分區	○○區	建築完成日期		
	建物概況	構造種類		建物主體用途	
		幢/棟/戶數	計○幢、○棟；地上○層、地下○層；共○戶		
應附書圖文件	項次	項目 (已檢附列註■)	說明		
	1	<input type="checkbox"/> 建築物建造完成之證明文件 (視個案實際狀況檢附一種證明即可)：	建築物之樓地板面積、樓層數、建築物形狀及構造，以建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料認定。僅有水電證明而無建築改良物登記簿謄本及課稅證明資料者，得依航測圖認定。持續存在之證明文件。		
		<input type="checkbox"/> 房屋稅籍證明			
		<input type="checkbox"/> 自來水或電費設表證明			
		<input type="checkbox"/> 建物謄本或建物登記證明			
		<input type="checkbox"/> 戶口初次設籍日期證明			
		<input type="checkbox"/> 未實施建築管理地區建築物完工證明書			
		<input type="checkbox"/> 建築執照			
		<input type="checkbox"/> 載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本			
	2	<input type="checkbox"/> 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖			
<input type="checkbox"/> 建築師及申請人簽認之建築物地籍配置圖 (比例尺 1/500)、面積計算表					
3	<input type="checkbox"/> 現況照片：各向立面、屋頂突出物、可清楚看出門牌及周圍環境 <small>*須註明拍攝日期(申請日期前 14 日內)</small>				
	<input type="checkbox"/> 其他經主管建築機關指定之文件				
※以上法規檢討內容，經本人確認符合並簽證負責，如有虛偽不實或筆誤，願負相關法律責任。 隨卷附上相關文件及檢討圖說。					

書件 B

依高雄市建築管理自治條例第 66 條規定申請為合法建築物檢附書件表
(適用都市危險及老舊建築物加速重建條例)

序號	書件	有	無	說明	備註
一	使用執照申請書				
1	申請書			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	
2	起造人名冊			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	
3	地號表			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	
4	建築物概要表			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	
5	地址門牌清冊			危老重建計畫已提供相關資料，免檢附	
6	現況圖、核准圖；面積計算表、位置圖、平面圖、立面圖			須檢附 <small>於中橫建築執照範圍外，擅自建造之建築物，應於竣工圖說內標示</small>	
7	現況照片：各向立面、屋頂 <small>*須註明拍攝日期(申請日期前 14 日內)</small>			須檢附	
二	原領建造執照及核准設計圖說			須檢附	
三	結構安全鑑定			未來即將拆除，免檢討	
四	防火避難及消防設備			未來即將拆除，免檢討	
五	建築物完成日期證明文件			須檢附	
六	其他相關證明文件				
以上法規檢討內容：經本人確認符合並簽證負責，如有虛偽不實或筆誤，願負相關法律責任。 簽證人：					

A.都市計畫發布前之舊有合法房屋
B.領有建造執照未領使照之建築物

高雄危老重建可單一窗口受理-結構安全性能評估

檔號：
保存年份：

高雄市政府工務局 公告

發文日期：中華民國111年8月5日
發文字號：高市工務建字第11137650801號
附件：申請書、重建計畫書表格式公告及附件各1份



主旨：公告修正「高雄市都市危險及老舊建築物加速重建計畫」申請書、重建計畫書表格式。

依據：高雄市政府工務局受理都市危險及老舊建築物加速重建計畫作業要點第二點第五項。

公告事項：重建計畫申請書及重建計畫書表格式如下

- 一、申請作業流程圖（附圖一）
- 二、申請書（附件一）
- 三、結構鑑定建築師簽證檢核表（附件二）

局長 楊欽富

1110805本局公告重點：

1. 修正「高雄市政府工務局受理都市危險及老舊建築物加速重建計畫作業要點」。
2. 得於提送危老重建計畫書時，同時檢具**合法房屋證明文件**，及**結構安全性能評估報告書**，由建管處單一窗口受理，以處內會辦方式辦理。

高雄市政府工務局受理都市危險及老舊建築物加速重建計畫作業要點第二點修正

一、為受理及審核都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下稱本條例）第五條重建計畫，爰訂定本要點。

二、新建建築物之起造人申請重建時，應檢具申請書、重建計畫，以及下列文件，向本局申請審核：

(一) 經文化主管機關確認原建築物非屬經指定之具有歷史、文化、藝術及紀念價值之證明文件。

(二) 符合本條例第三條第一項或第三項規定之**合法建築物證明文件**。

(三) 全體土地及合法建築物所有權人名冊。

(四) 全體土地及合法建築物所有權人委託及同意書。

(五) 地籍圖謄本或其電子謄本。

(六) 土地登記謄本或其電子謄本。

(七) 建物登記謄本或其電子謄本，或合法房屋證明或**認定合法房屋之建築物建造完成證明文件**。

(八) 土地使用分區證明書。

(九) 申請建築容積獎勵項目及額度核算表。

前項第五款至第七款謄本或其電子謄本，以申請日當年度並符合最新異動狀況之三個月內核發者為限。

第一項第六款及第七款登記謄本除有特殊情形經本局同意外，應以第一類謄本逕送。

容積獎勵項目為原建築容積時，應經專業建築師簽證，並檢附其認定原建築容積之相關文件。

重建申請書及重建計畫書表格式，另由本局公告之。

依都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第1項規定，申請認定結構安全性能評估建築師簽證表。

建 築 物 資 本 資 料 欄	申請人印		
	申請地點印	○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地(地號請詳列)	
	門牌號碼印	高雄市○○區○○路○	
	使用執照印		
	合法房屋證明函印		
	建物概況印	建物種類印	建物主體用語印
	建物戶數印	計○○層、○○樓：地上○○層、地下○○層；共○○戶	
	項目印	(符合項目請打勾)	
	評估機構	按內政部公告共同供應契約廠商，評估機構為	
	□高雄市土木工程工業技術公會		
□高雄市土木技術公會			
□高雄市建築師公會			
□其他： _____	評估人員：_____技師／建築師		
符合都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第3條第1項規定之評估報名書： _____年_____月_____日			
用印日期：年 月 日			
評估結果： 民地：_____；或評估分數：_____。 符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條第1項。 □第1款□第2款□第3款規定。			
如以上內容，經本人確認符合並簽證負責，如有虛偽不實或筆誤，願負相關法律責任。 陳泰助相關報告書。 同意建築師：_____			

認定結構安全性能評估簽證表

年 月 日

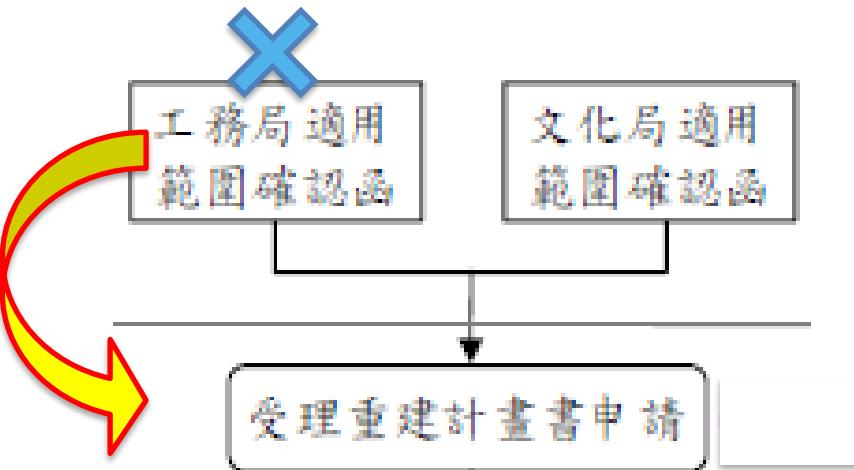
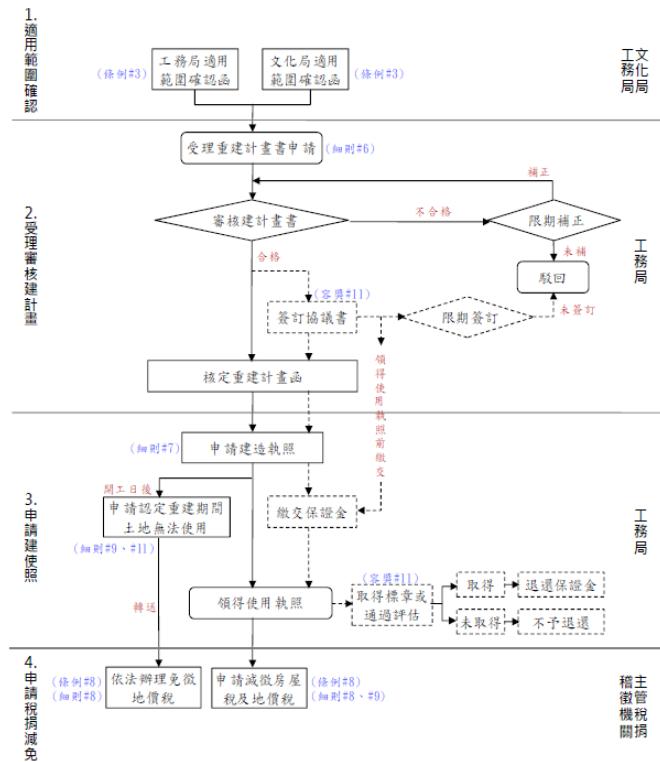
(蓋章)

高雄危老重建可單一窗口受理

附圖一

高雄市都市危老及老舊建築物加速重建計畫

申請作業流程圖



以處內會辦
方式辦理

落實一條龍服務

變更起造人得併同受理

二、參考「新北市政府受理都市危險及老舊建築物重建計畫申請作業注意事項」第11點(附件1)，針對本市已核准之危老重建計畫案辦理變更起造人，擬簡化程序如下(分有無領得建造執照)：

- (一)重建計畫尚未領得建造執照者：申請人檢附重建計畫變更起造人申請書(附件2)及其應附文件向本局提出申請。
- (二)重建計畫已領得建造執照者：申請人於申請建造執照變更起造人時，檢附重建計畫變更起造人申請書(附件2)及其應附文件，附於變更起造人執照卷宗內供承辦審查後，於變更起造人發文時敘明本案係危老重建計畫案(附件3)；涉及重新簽訂容積獎勵協議書者，陳閱鈞長後用印後協議書(正本1份副本3份)一併發還予變更後起造人。

1. 重建計畫已領得建造執照者，得於執照變更起造人時，檢附**重建計畫變更起造人申請書**，併同審查。(四層決行→二層決行)
2. 涉及協議書簽訂者，應併同檢附新起造人之協議書。

「擬定高雄市○○區○○段○小段○地號○筆土地重建計畫案」

變更起造人申請書

申請人○○○為「擬定高雄市○○區○○段○小段○地號○筆土地重建計畫」之起造人，本次未涉及重建計畫範圍、容積獎勵項目、容積獎勵面積或容積額度變動，茲於使用執照核准前，檢附下列文件申請變更起造人。(□本案尚未申請建造執照)

本案□有□無容積獎勵協議書

□

應檢附書件如下(請自主檢核)：

1. 重建計畫書核准函：□有檢附□無檢附
2. 土地登記第一類謄本(地號全部)或其電子謄本：□有檢附□無檢附
3. 變更前及變更後起造人雙方協議同意之相關書面文件：
□有檢附□無檢附
4. 全體土地及合法建築物所有權人名冊：□有檢附□無檢附
5. 全體土地及合法建築物所有權人委託及同意書：□有檢附□無檢附
6. 變更前後之容積獎勵協議書(無申請者免檢附)：□有檢附□無檢附
註：本案變更前容積獎勵協議書應全數繳回，由變更後起造人與本局重新簽定。

□

此致

高雄市政府

中華民

變更公司負責人者，亦同

無重建計畫、無拆除執照

有關貴局函詢依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1項第1、2款申請重建計畫併認合法房屋案件，如已先行拆除該建築物，其重建計畫是否仍為有效1案

都市更新組

發布日期：2019-05-09

內政部營建署108.05.09營署更字第1081081492號函

說明：

- 一、復奉交下貴局108年4月1日北市都建字第1083184705號函。
- 二、關於建築物得否於完成結構安全性能評估後於申請重建計畫前或掛件審核中即拆除1事，查本條例第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，依建築法規規定申請建築執照」，又按建築法第28條規定，建築執照包含建造執照、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。
- 三、卷查貴局函附案例因涉建築物評估前是否存在、貴局是否同意拆除及評估報告是否確實等個案事實認定，請貴局本於權責辦理。

1080509營建署函釋重點：

- 1. 核准重建計畫書後才能申請建築(拆除)執照。**
- 2. 限期拆除者不在此限。**

有重建計畫、有拆除執照

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

高雄市政府工務局 函

正本

80203
高雄市苓雅區四維三路2號

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號5樓
承辦單位：建築管理處
承辦人：卓巧雯
電話：07-3368333#2282
傳真：07-3301009
電子信箱：chiaowen@kcg.gov.tw

受文者：本局建築管理處（2份）

發文日期：中華民國111年1月24日

發文字號：高市工務建字第11130363400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為貴會函詢有關已依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫，其已領得拆除執照並已拆除之建築物，擬擴大重建基地範圍，原已依法拆除之建築物是否仍適用重建條例一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會111年1月10日高市大動盛字第111011號函辦理。
- 二、有關已領有危老重建計畫，並取得拆除執照，如先行拆除重建基地建築物後實施辦理計畫之變更，該建物仍得適用都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條所稱之合法建築物，惟計畫變更時如增加基地面積，仍應以申請變更當時之相關法令予以重新檢討。

正本：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會
副本：本局建築管理處（2份）

得免重新認定

歷史文資

結構評估

合法房屋

1110124本局函文重點：
領有重建計畫，領有拆除執照且已拆除之建築物，辦理重建計畫書變更，該建築物仍適用危老條例。

有重建計畫、無拆除執照

1110530_危老逾期失效重新申辦建築基地條件
事實認定執行原則會議紀錄

五、決議：

- (一) 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請之核准計畫，如計畫逾期失效且基地內建築物已拆除，按該條例第五條程序，除細則第四條規定檢附文件外，重新申辦建築基地條件事實認定執行方式，應檢附文件為：(1)核准重建計畫 180 日內申請之拆除執照或建造執照併案辦拆除執照影本。(2)原核准重建計畫書(3)土地所有權人及原合法建築物所有權人同意之同意書。
- (二) 如申請人領得重建計畫後，於期限內自行拆除基地內建築物，惟未請領拆除執照，由原申請人補辦拆除執照繳納罰款，並檢附領得重建計畫之次日起 180 日內拆除證明文件，得依前開執行方式重新申辦。
- (三) 本次訂定重新申辦執行方式，請出席各單位如尚有其它建議事項，請於會議記錄文到 14 日內，函復本局供參。

得免重新認定

歷史文資

結構評估

合法房屋

1100530本局會議紀錄重點：

1. 重建計畫書失效且建物已拆除，應檢附原180天內申請建築執照之證明及其他相關文件。
2. 領得重建計畫書後拆除建築物，未申請拆除執照者，應補辦、罰款並檢附係於180天內拆除之證明文件。

危老重建退縮獎勵-高雄市退縮綠化規定(4M)

高雄市政府工務局 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路21
承辦單位：建築管理處
承辦人：楊雅惠
電話：07-3368333#2288
電子郵件：nanaho@kcg.gov.tw

受文者：本局建築管理處（第一課）

發文日期：中華民國110年4月20日

發文字號：高市工務建字第11033851800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議簽到表及會議紀錄1份（隨文引入）

主旨：檢送本局110年第2次（3月份）「建管業務座談」會議紀錄
一份，請查照。

說明：依據社團法人高雄市建築師公會110年3月15日高建師法字第
1100000165號函辦理。

正本：社團法人高雄市建築師公會、本局建築管理處（第一課）、本局建築管理處（第二課）、本局建築管理處（第三課）、本局建築管理處（第四課）、本局建築管理處（第五課）、本局建築管理處（第六課）、本局建築管理處（第七課）、本局建築管理處（第八課）

副本：本局建築管理處（2份）

局長蘇志勳

第一案

案由：

有關危老基地於鄰道路側是否得以綠化獎勵乙案。

說明：

- 依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第五條規定：「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：
 - 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：基準容積百分之十。
 - 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：基準容積百分之八。
- 前項各款容積獎勵額度不得重複申請。」，合先敘明。
- 另依臺北市危老問答集（1091216更新版）第122頁（詳附件一）所示，貴管是否得依該問答集關於危老基地於鄰道路側得綠化辦理？
- 承上，若4米退縮地上方若設有陽臺致儘能依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第五條第一項第二款申請基準容積百分之八之獎勵，是否仍可依圖例（詳附件一）所示，得於臨道路側予以綠化，但應維持2.5公尺以上淨寬供鄰地人行空間銜接執行。

建議：

有關危老基地於鄰道路側得依以上說明綠化辦理，提請討論。

決議：

有關危老基地於鄰道路側綠化，惟須依高雄市建築管理自治條例退縮騎樓地
綠化相關規定辦理。

1100420本局會議紀錄重點：
鄰道路側綠化依退縮騎樓規定辦理。
(1.4M綠化、2.5M人行步道)

危老重建退縮獎勵-高雄市退縮綠化規定(2M)

先蓋後稿
送件電子交換：第一類（不加審）
檔　號：111/080119
保　存　限：5年

高雄市政府工務局　函（稿）

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號5樓
承辦單位：建築管理處
承辦人：林
電話：07-3308330#2280
傳真：07-3301109
電子郵件：liji183@kcg.gov.tw

愛文者：
發文日期：中華民國111年1月6日
發文字號：高市工務建字第11137398100號
送別：普通件
密件及解密條件或保密期限：
附件：說明附圖(隨文引入)

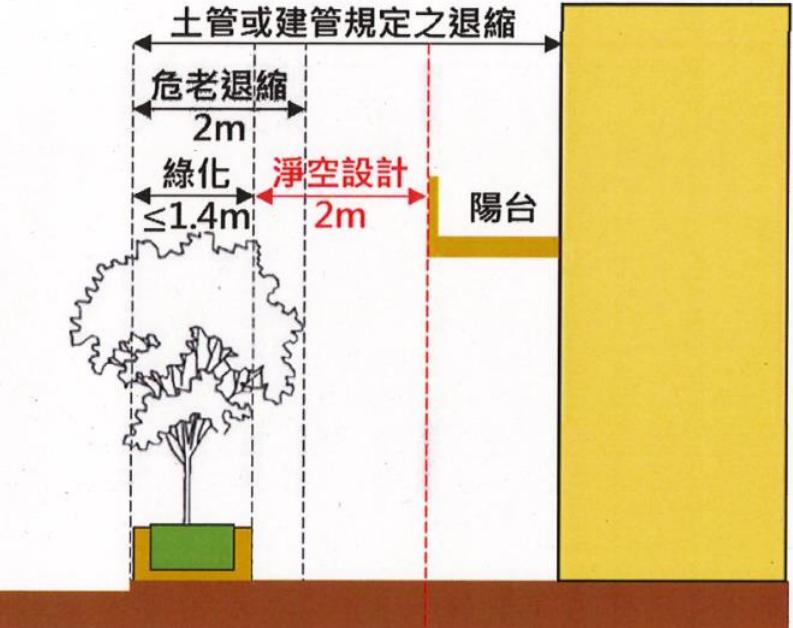
主旨：有關依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」申請退縮2公尺容積獎勵範圍內植栽綠化方式執行原則，如說明，請查照。

說明：旨揭申請案件倘為依都市計畫土地使用管制規定或高雄市建築管理自治條例須退縮建築之建築基地，得比照退縮騎樓地植栽綠化之規定，自建築線起1.4公尺範圍內設置花台、草皮、灌木及喬木（土管另有規定者除外），惟綠化後方應維持2公尺淨空設計，如附圖。

正本：高雄市不動產開發商業同業公會、大高雄不動產開發商業同業公會、社團法人高雄市建築師公會、社團法人高雄市建築經營協會
副本：本局建築管理處(處本部)、本局建築管理處(第一課)

局長 楊○○

本案依分層負責規定授權業務主管科發



1110726本局函文重點:

1. 倘依土管或建管自治條例規定須退縮，得比照退縮騎樓地綠化規定辦理。
2. 自建築線起1.4M內綠化，綠化後方維持2M淨空設計。
3. 土管另有規定者除外

危老重建退縮獎勵-高雄市綠化規定

第六十九條

副本

高雄市政府工務局 函

保存年限：

地址：802721 高雄市苓雅區四維三路2號5樓
 承辦單位：建築管理處
 承辦人：黃鈺純
 電話：07-3398333#2283
 傳真：07-3301049
 電子信箱：sindy803@kcg.gov.tw

受文者：本局建築管理處

發文日期：中華民國110年6月2日

發文字號：高市工務建字第11035347800號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公會建議本市危老建築物重建案之建築基地退縮建築部分，參照騎樓綠化及建照預審開放空間退縮地規定辦理一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公會110年5月25日高市大動開盛字第110098號函。
- 二、「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條訂有建築基地退縮建築之容積獎勵規定，另查相關函釋，該退縮建築部分採淨空設計，應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物，先予敘明。
- 三、查本局110年4月20日高市工務建字第11033851800號建管業務座談會議紀錄第1案已有決議：「有關危老基地於鄰道路側綠化，惟須依高雄市建築管理自治條例退縮騎樓地綠化相關規定辦理」。另查本局建造執照預審審議原則第10點規定：「開放空間範圍內為供公眾安全需要使用之目的，得結合綠化設置消防送水口、立式水錶等公益性設施，惟不得妨礙公眾通行及休憩。前項範圍內設置消防車輛救災活動空間者，應於建築設計時整體考量規劃。」，已規範消防送水口、立式水錶等公益性設施應結合綠化設置，且不得妨礙公眾通行。

1100602本局函文重點： 消防送水口、立式水錶得結合綠化設置。

及休憩，未違反「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條訂定意旨。

四、綜上，本市危老建築物重建案之建築基地退縮建築部分，得參照騎樓綠化及建照預審開放空間退縮地規定辦理。

正本：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市不動產開發商業同業公會、社團法人高雄市建築師公會、社團法人高雄市建築學會
 副本：本局建築管理處（處本部）、本局建築管理處

局長蘇志勳

本署係分層負責規定授權業者主管判斷

核准重建計畫書後分照申請

副本

檔 號：
備存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：劉皓寧
聯絡電話：02-87712579
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

10556
臺北市松山區八德路2段342號
受文者：本署都市更新組

發文日期：中華民國108年1月25日
發文字號：營署更字第1081013509號
遞別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴事務所函詢符合都市危險及老舊建築物加速重建條例之建築基地，得否以各棟獨立建築執照分別檢討並共同申請重建件審查疑義，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴事務所107年12月26日宏建字第107007號函。
二、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。」又依建築法第11條規定「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，…。」是以，依本條例申請重建計畫範圍內之土地，擬於重建計畫核准後，以鄰接計畫道路之各棟併案申請獨立建築執照，非本條例所不許；惟各建築執照除應分別檢討建築法、建築技術規則等規定外，因涉及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條之規劃設計，以及第6條至第9條之容積獎勵申請要

件及履行義務等個案事實認定事項，仍應由各直轄市、縣（市）政府主管機關逕行審查確定。故請貴事務所備妥相關資料逕洽各直轄市、縣（市）政府辦理。

正本：黃仁宏建築師事務所
副本：臺中市政府都市發展局、本署都市更新組

署長 吳欣修

1080125營建署函釋重點：
核准重建計畫書後擬分照申請，非法所不允。

核准重建計畫書後分照申請

案例

A案碧江企業股份有限公司：

$6700.65m^2 \times 420\% \times 40\% = 11257.05m^2$

B案東南水泥股份有限公司：

$6700.66m^2 \times 420\% \times 40\% = 11257.08m^2$

實際申請之獎勵面積： $11257.05m^2 + 11257.08m^2 = 22514.13m^2 < 22514.2m^2$ (獎勵面積上限)~OK

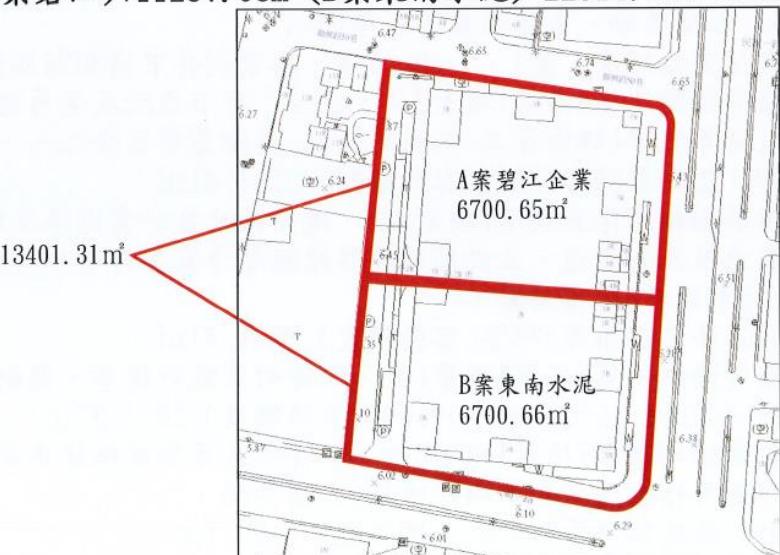


圖4-1 重建範圍面積分割圖

核准重建計畫書後分照申請

案例

A案碧江： 容獎計算

容獎相關小數點:無條件捨去至第2位
保證金相關小數點:無條件進位至整數

表4-1 危老容積獎勵申請項目表

獎勵項目			獎勵額度	申請額度(%)	申請獎勵面積(m ²)
依「都市危險及老舊建築物建築物容積獎勵辦法」					
第四條	符合本條例第三條第一項適用範圍	第二款(未達最低等級)	8%	8%	2251.41 m ²
第五條	建築基地退縮建築	退縮淨寬二公尺以上	8%	8%	2251.41 m ²
第六條	建築物耐震設計	耐震設計標章	10%	10%	2814.27 m ²
第七條	取得候選等級綠建築證書	銀級	6%	4%	1125.7 m ²
合計			30%		8442.79 m ²
第六條	依「都市危險及老舊建築物建築物加速重建條例」第六條第二項 六年內申請重建		4%	4%	2814.26 m ²
	依「都市危險及老舊建築物建築物加速重建條例」第六條第三項 合併鄰地適用容積獎勵面積上限		6%	6%	
合計			10%		2814.26 m ²
總計			40%		11257.05 m ²

註 1：本表所列實際容積獎勵額度以高雄市政府工務局核准為準

2：小數點取至第二位

核准重建計畫書後分照申請

案例

B案東南： 容獎計算

容獎相關小數點:無條件捨去至第2位
保證金相關小數點:無條件進位至整數

表4-2 危老容積獎勵申請項目表

獎勵項目		獎勵額度	申請額度(%)	申請獎勵面積(㎡)
依「都市危險及老舊建築物建築物容積獎勵辦法」				
第四條	符合本條例第三條第一項適用範圍	第二款(未達最低等級)	8%	8% 2251.42 ㎡
第五條	建築基地退縮建築	退縮淨寬二公尺以上	8%	8% 2251.42 ㎡
第六條	建築物耐震設計	住宅結構安全性能評估第三級	2%	2% 562.85 ㎡
第七條	取得候選等級綠建築證書	銀級	6%	6% 1688.56 ㎡
第八條	取得候選等級智慧建築證書	銀級	6%	6% 1688.56 ㎡
合計		30%		8442.81 ㎡
第六條	依「都市危險及老舊建築物建築物加速重建條例」第六條第二項 六年內申請重建		4%	4% 1125.71 ㎡
	依「都市危險及老舊建築物建築物加速重建條例」第六條第三項 合併鄰地適用容積獎勵面積上限		6%	6% 1688.56 ㎡
合計		10%		2814.27 ㎡
總計			40%	11257.08 ㎡

註 1：本表所列實際容積獎勵額度以高雄市政府工務局核准為準

2：小數點取至第二位

核准重建計畫書後分照申請

案例

三、獎勵保證金

表4-3 土地當期公告現值表

地號	年期	土地當期公告現值(元/㎡)	面積(㎡)	小計
763	111年01月	145000	13401.31	1943189950
	合計	145000	13401.31	1943189950
	平均公告現值		1943189950/13401.31=145000	

A案碧江：

(一)依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第6條第1項第1款申請之容積獎勵須繳納保證金之金額計算如下：
應繳納之保證金額=重建計畫範圍土地當期公告現值X零點四五X申請第6條之獎勵容積樓地板面積
 $=145,000*0.45*2814.27m^2=183,631,118元$

(二)依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第7條第1項第3款申請之容積獎勵須繳納保證金之金額計算如下：
應繳納之保證金額=重建計畫範圍內土地當期公告現值X零點四五X申請第7條之獎勵容積樓地板面積
 $=145,000*0.45*1125.7m^2=73,451,925元$

(三)總共所需繳納金額為183,631,118+73,451,925=257,083,043元

B案東南水泥：

(一)依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第6條第1項第2款第3目申請之容積獎勵須繳納保證金之金額計算如下：
應繳納之保證金額=重建計畫範圍內土地當期公告現值X零點四五X申請第6條之獎勵容積樓地板面積
 $=145,000*0.45*562.85m^2=36,725,963元$

(二)依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第7條第1項第3款申請之容積獎勵須繳納保證金之金額計算如下：
應繳納之保證金額=重建計畫範圍內土地當期公告現值X零點四五X申請第7條之獎勵容積樓地板面積
 $=145,000*0.45*1688.56m^2=110,178,540元$

(三)依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第8條第1項第3款申請之容積獎勵須繳納保證金之金額計算如下：
應繳納之保證金額=重建計畫範圍內土地當期公告現值X零點四五X申請第8條之獎勵容積樓地板面積
 $=145,000*0.45*1688.56m^2=110,178,540元$

(四)總共所需繳納金額為36,725,963+110,178,540+110,178,540=257,083,043

回饋金計算

容獎相關小數點:無條件捨去至第2位
保證金相關小數點:無條件進位至整數



高雄市放寬建蔽率

住宅區

建蔽率放寬至60%

都發29-314-1

高雄市都市計畫住宅區危險及老舊建築物重建建蔽率放寬標準

中華民國108年10月15日高市府都發住字第10834010900號令訂定

中華民國110年6月15日高市府都發住字第11032473800號令修正第2條

第一條 為加速本市都市計畫住宅區範圍內危險及老舊建築物之重建，並依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第七條規定訂定本標準。

第二條 本標準之主管機關為本府工務局。

第三條 本標準所稱危險及老舊建築物，指位於本市都市計畫住宅區範圍內，並符合本條例第三條第一項或第三項規定之建築物者。

第四條 危險及老舊建築物依本條例申請重建時，建蔽率得放寬至百分之六十。

第五條 本標準自發布日施行。

高雄市放寬高度比

臨8M以上道路

原1:3.6可放寬至1:5

111年12月26日修正都市計畫法高雄市施行細則

第二十五條之一 依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例、大眾捷運系統土地開發辦法及移入容積為法定容積百分之十五以上之增額容積或容積移轉申請案件，其建築物高度得依下列規定擇一檢討：

- 一、依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算。
- 二、建築物各部分高度不得超過自該部分垂直於地面至前面道路中心線水平距離之五倍。

前項第二款規定，於面臨寬度八公尺以上道路之建築基地，始適用之；其前面道路寬度、建築物高度及相關認定方式，依建築技術規則建築設計施工編規定辦理。

高雄市放寬高度比

111年12月26日修正都市計畫法高雄市施行細則

修法重點

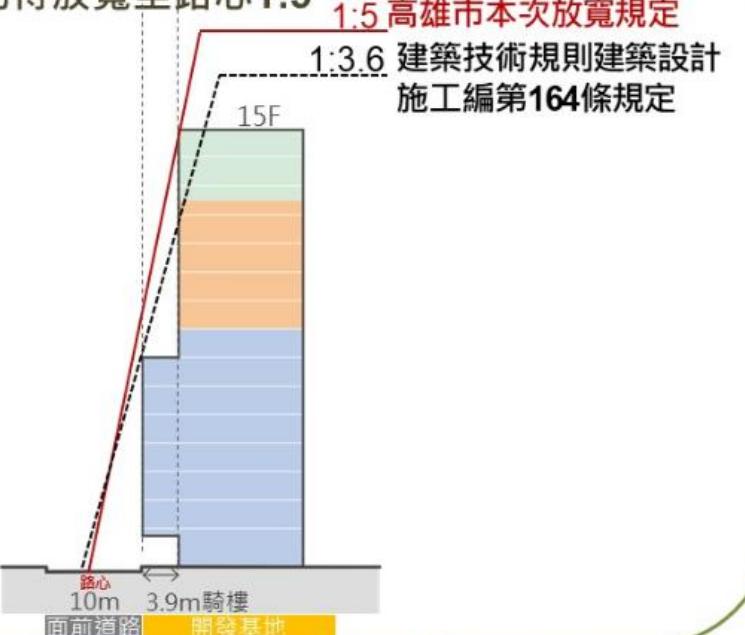
二

設計彈性與開發效益 | 放寬建築物高度比

臨8公尺以上道路之建築基地，高度比得放寬至路心1:5

申請人得擇優申請檢討

- ✓ 高雄市本次放寬規定
- ✓ 建築技術規則建築設計施工
編第164條規定



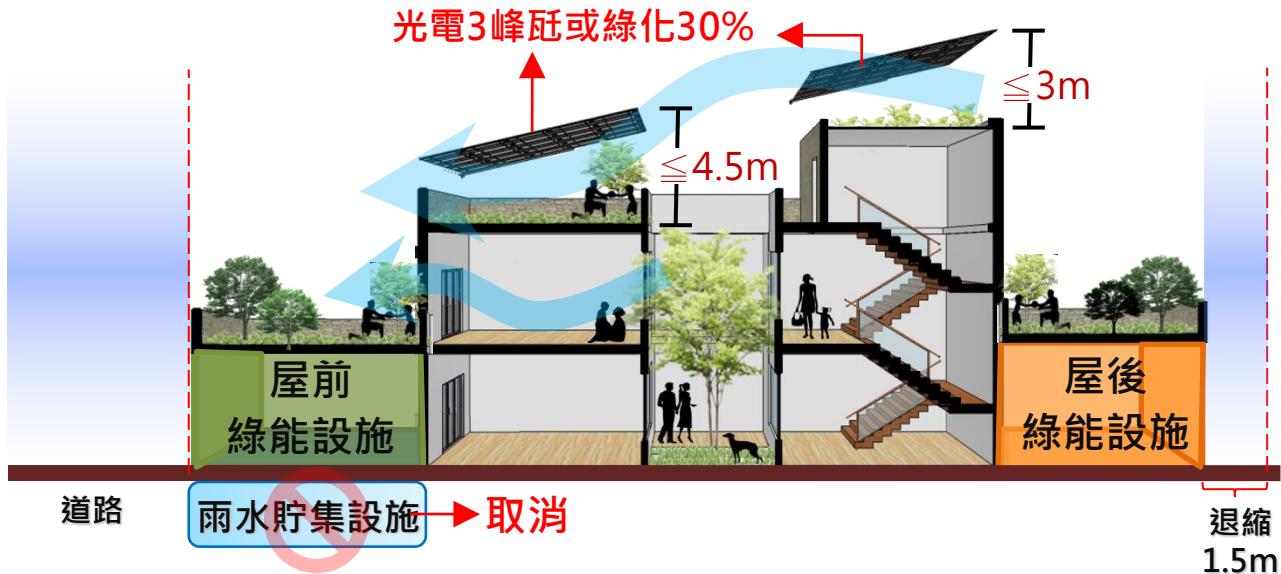
免繳高雄厝回饋金

危老案設置綠能設施部分

免繳納回饋金

112年5月15日修正高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法

第十三條 建築物依本辦法規定設置太陽光電設施、景觀陽臺、通用化設計空間、綠能設施、導風板等相關設施設備者，其起造人或所有人應繳納回饋金，並納入高雄市永續綠建築經營基金統籌運用。但依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請建造執照之案件，其設置綠能設施部分免繳納回饋金。



保證金繳納時間

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第6~9條

	容積獎勵類型	管制點	繳款	退費
第6條	耐震設計標章及耐震標章	1. 第一次申報勘驗前 ，取得耐震設計標章 2. 使照後二年內，取得耐震標章		使照後二年內，取得耐震標章
第7條	住宅性能評估之結構安全性能第〇級	使照後二年內通過住宅性能評估之結構安全性能第〇級		使照後二年內通過住宅性能評估之結構安全性能第〇級
第8條	○○級綠建築	1. 申報 地坪勘驗前 ，取得候選○○級綠建築證書 2. 使照後二年內，取得○○級綠建築標章		使照後二年內，取得○○級綠建築標章
第9條	○○級智慧建築	1. 申報 地坪勘驗前 ，取得候選○○級智慧建築證書 2. 使照後二年內，取得○○級智慧建築標章		使照後二年內，取得○○級智慧建築標章
	無障礙住宅建築標章	使照後二年內取得無障礙住宅建築標章		使照後二年內取得無障礙住宅建築標章
	住宅性能評估之無障礙環境第〇級	使照後二年內，通過住宅性能評估之無障礙環境第〇級		使照後二年內，通過住宅性能評估之無障礙環境第〇級

基地
變更
簡化
拆除
退縮
分照
放寬
保證金
其他

繼承登記

100%同意

危老重建計畫未辦畢繼承登記前，得否出具繼承系統表及全體繼承人之土地使用權同意書或依土地法第34條之1規定以繼承人過半數及其應有部分合計過半數之同意文件？

內政部營建署108年7月30日營署更字第1081147852號函：

- 有關依本條例申請重建是否適用土地法第34條之1一節，本署已於106年12月13日以營署更字第1060116927號函示在案，故**重建計畫範圍倘有未辦理繼承登記之土地，仍須俟該土地完成繼承登記後**，再依本條例第5條規定取得全體土地及合法建築物所有權人之同意。

內政部營建署106年12月13日營署更字第1060116927號函：

- 按本條例第5條規定（略摘）「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，……」，故本條例既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**，自依本條例規定辦理，尚無疑義。

工業區 不適用危老

●內政部108年5月31日台內營字第1080808886號令規定，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

未來推動方向

112年 危老精進 有3 式



第 1 式

加碼補貼

覺得重建費用負擔大？

- ✓ 中央補貼重建計畫書每案**5.5萬元**，本市再加碼補貼每案最高**6萬元**。

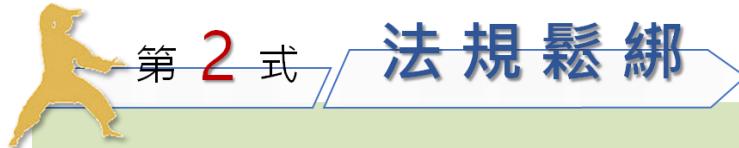


第 3 式

擴充量能

應該沒有重建必要？

- ✓ 危老重建服務站由5處擴充至**30處**。
- ✓ 危老重建說明會由45場增加至**60場**。



第 2 式

法規鬆綁

100%同意有困難？

- ✓ 放寬一宗基地**部分土地申請重建**門檻。
- ✓ 危老重建合法房屋認定時間點放寬至**60.12.22**。（自治條例修法中，尚需中央同意）
- ✓ 危老輔導**轉介都更**。

05



加碼補貼

覺得重建費用負擔大？

補助種類	中央經費
耐震評估補助	初評每案1.2~1.5萬元 詳評每案最高40萬元
重建計畫書補助	每案 5.5萬元
賦稅減免	重建期間免地價稅， 重建後房屋稅及地價 稅減半徵收最高12年

本市再另以專案加碼補貼每案最高**6萬元**，即每案最高共補助**11.5萬元**，提高申請重建誘因。

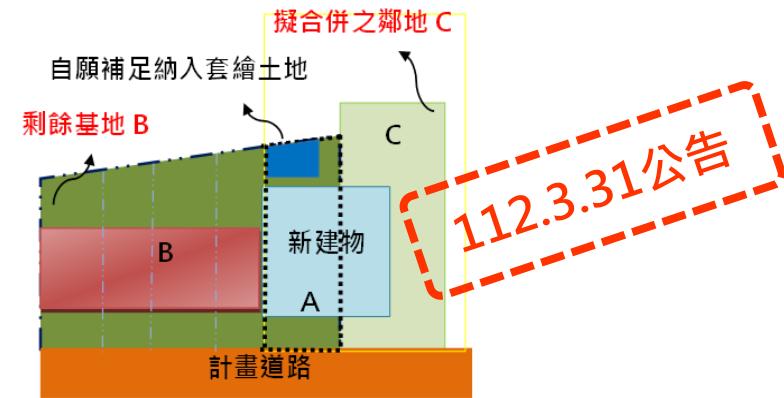
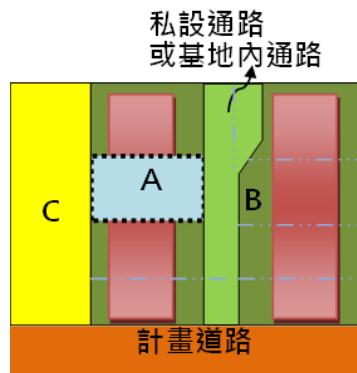
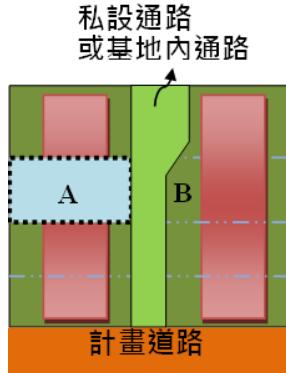


100%同意有困難？放寬部分土地申請重建原則

為因應高雄市老舊社區更新進度，避免老舊社區領有使用執照建築基地重建困難，及維護土地所有權人權益與都市土地開發效益，故修正「**高雄市政府工務局領有使用執照建築基地部分土地申請建築原則**」，

本次修正重點：

1. 刪除本原則適用日期為法定空地分割辦法發布前限制。
2. 增訂原使用執照以私設通路或基地內通路連接建築線部分基地申請重建檢討方式。
3. 放寬原使用執照部分基地或合併鄰地申請重建檢討方式。



05



第 2 式

法規鬆綁

100%同意有困難？ 鬆綁建管自治條例認定基準

現行本市建築管理自治
條例：

都市計畫發布實施前建
物，可視為合法建物。
(舊市區為44年5月19
日發布都市計畫)

修正本市建築管理自治條例：

60年12月22日建築法發布實
施前可視為合法建物。(僅供
危老重建使用)

尚需中央同意

05



第3式

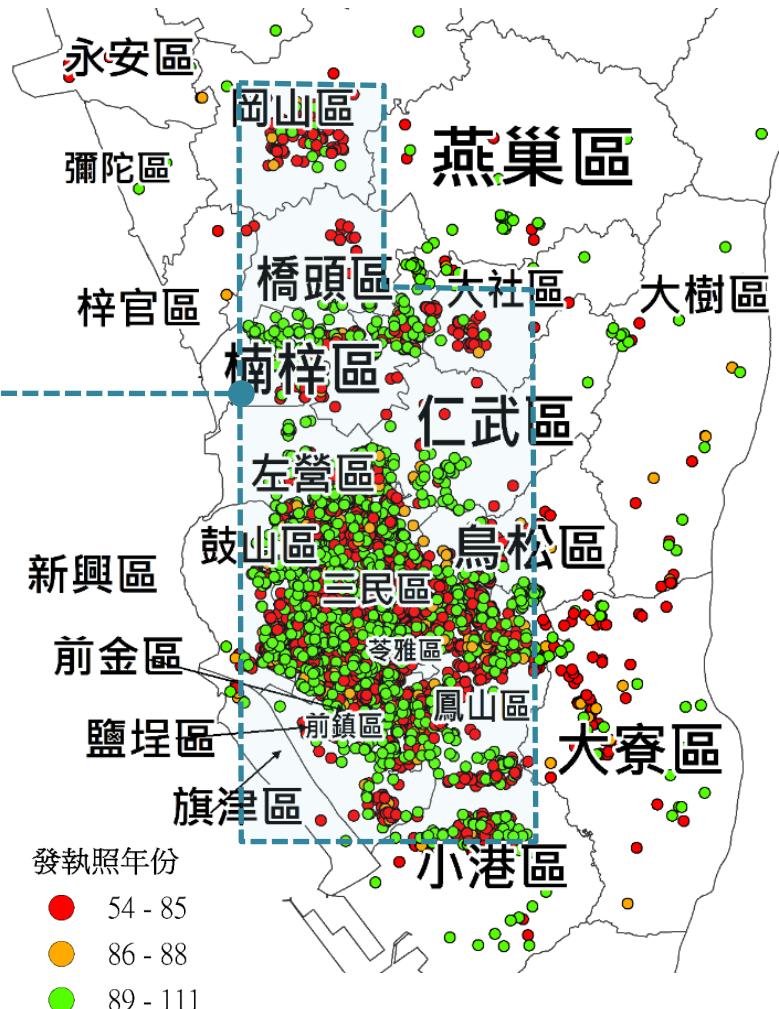
擴充量能

應該沒有重建必要？

項目	111年	112年
危老重建服務站	5處	5處 → 30處
危老重建說明會	45場	45場 → 60場
市府駐府人員	1位	1位 → 2位
經費來源	綠基金 820萬	綠基金 1042萬

附註：

- 1.危老重建潛力地區預計於今年7月佈建完成30處服務站。
- 2.113年視情況逐年滾動式檢討，聯手公會共同提供專業服務。



05

危老重建加速審查

加速一

目錄

第壹章 重建計畫目標.....	1
第貳章 重建計畫範圍.....	2
第參章 土地使用規定.....	9
第肆章 申請容積獎勵項目及額度.....	12
第伍章 建築物配置及設計圖說.....	15
第陸章 其他.....	18
附錄一 文化局函.....	19
附錄二 工務局函.....	20

建築線? 土管、禁限建? 重複建築?
重建計畫階段雖未強制檢討，仍請
建築師查明後送審

加速二

掛號→第一階段
核准

公文期限7日

(清稿)
(協議書)

掛號→第二階段
核准

公文期限7日

掛號→核准

(清稿)
(協議書)
公文性質變更

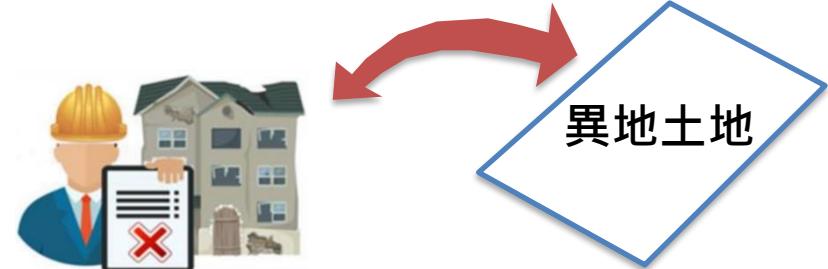
近期研議取消兩階段核准制度

概念一



1. 解決空屋問題
2. 立即搬遷
3. 私權協調

概念二



1. 容積獎勵換算
2. 都市計畫策略性發展
3. 需中央修法

	縣市別	核准數
1	臺北市	805
2	臺中市	518
3	新北市	488
4	臺南市	276
5	高雄市	242
6	桃園市	134

中央統計至112/3/31

1. 安全最重要，一般拆併建案在公會掛件時也可告知危老相關優惠。
2. 稅金減半12年。
3. 貸款最高9成，融資7成。
4. 補助5.5萬元+6萬元。
5. 大樓-容積增加、高度放寬。
6. 透天-建蔽率優待、高雄厝。
7. 異地危老。

簡報結束 請請指教

其他法令宣導- 高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法修正條文

中華民國112年5月15日高市府工建字第11234229300號令修正

工務 05-334-4

高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法修正條文

中華民國112年5月15日高市府工建字第11234229300號令修正

第十條 五層樓以下建築物屋頂、屋頂突出物或露臺設置綠化設施面積合計達設計建築面積百分之一三十以上或設置太陽光電發電設施達三峰瓦斯者，於其地面層得設置綠能設施。

前項綠能設施，其設置應符合下列各款規定：

一、二分之一以上面積應設置於綠化、太陽光電或
其他具有節能減碳效益或對於都市發展、公共
安全及公益有貢獻之綠能設施。

二、設置綠化設施者，應栽種灌木，其覆土深度應
符合建築基地綠化設計技術規範規定；載重及
結構安全並應檢附相關簽證文件。

三、高度不得超過四點二公尺，並以一層樓為限。

四、合計面積不得大於法定建築面積二分之一。

綠能設施設置於屋頂者，並應符合下列規定：

一、應面臨道路、基地內通路、私設通路、現有巷
道或永久性空地。

二、不得設置於依都市計畫規定不得設置頂蓋或圍
牆之退縮地。

三、設置於騎樓範圍者，其正面構造應以玻璃或欄
杆為之或兩者結合施作，騎樓範圍地面應與鄰
地順平且不得設置障礙物。

四、基地面積未達一百六十五平方公尺者，每棟設
置面積合計不得大於三十平方公尺；基地面積

達一百六十五平方公尺以上者，每棟設置面積
合計不得大於四十點五平方公尺。

綠能設施設置於屋後者，並應符合下列規定：

一、與地界線間應留設一點五公尺以上退縮空間，
且合計面積不得大於二十平方公尺。

二、限作通用化設計浴廁、廚房、餐廳及其必要通
道空間。

三、自建築物後至該綠能設施之室內外道路淨寬不得
小於一點二公尺，並應順平設計。

四、本項之通用化設計浴廁除應符合第六條第一項
規定外，其門扇應採外開式推門或橫拉門。

五、通用化設計廚房之面積不得小於四點五平方公
尺。

第十三條 建築物依本辦法規定設置太陽光電設施、景觀陽
臺、通用化設計空間、綠能設施、導風板等相關設施設
備者，其建造人或所有人應繳納回饋金，並納入高雄市
水續綠建築經費基金統籌運用。但依都市危險及老舊建
築物加速重建條例規定申請建造執照之案件，其設置綠
能設施部分免繳納回饋金。

前項回饋金計算公式如下：

一、五層樓以下建築物，其回饋金=[該綠能
設施面積(平方公尺)×基地公告現值(元
/平方公尺)×基地法定容積率]×零點一六。

(二)其他設施之回饋金=[其他設施面積總合(平
方公尺)×基地公告現值(元/平方公尺)/

基地法定容積率]×零點一六。

二、六層樓以上及供公眾使用建築物：

回饋金=[各項設施面積總合(平方公尺)×基
地公告現值(元/平方公尺)×基地法定容
積率]×零點二五。

已領得建造執照或核准變更設計之建造執照，尚未
依本辦法完成高雄厝設置，再依本辦法申請變更設計
者，其回饋金之計算，以原核准之建造執照為準。

- 1. 設置綠能設施，取消應設置雨水貯集設施之規定。**
- 2. 屋頂露臺綠化30%或光電3KW，得設置綠能設施。**
- 3. 危老案設置綠能設施部分免繳納回饋金。**

其他法令宣導-地質敏感地區委外審查



高雄市政府工務局

公告

發布日期：中華民國112年04月14日
發文字號：高市工務建字第1122044091號
附件：作業流程1

主旨：公告本局辦理「高雄市政府工務局委託專業團體辦理地質敏感地區建築基地地質調查及地質安全評估審查作業流程」規定，並自公告日起生效。

依據：高雄市政府工務局委託專業團體辦理地質敏感地區建築基地地質調查及地質安全評估審查原則（下稱本原則）第3點第2項規定。

公告期：

一、作業流程規定如附件。

二、本原則第3點第1項規定之專業團體應提送審查人員清冊（含基本資料及學經歷），報請本局備查後始得辦理審查，變更時亦同。

局長 楊致富

申請地質敏感建築基地委外審查公會清冊

項次	本市	其他縣市	不分縣市
1	高雄市水保技師公會	臺南市水保技師公會	中華民國大地工程技師公會
2	高雄市土木技師公會	台中市應用地質技師公會	台灣省水保技師公會
3		台北市水保技師公會	
4		新北市水保技師公會	
5		台中市水保技師公會	

五、前點第一項但書所稱其他相關審查程序係指下列情形之一，並提出審定之地質安全評估報告者：

- (一)依據環境影響評估法辦理環境影響評估之案件。
- (二)依據水土保持法檢討水土保持計畫及易崩滑土上保持申報書之案件。
- (三)依據區域計畫法須提送興建事業計畫之目的事業主管機關審查之案件。

變更時增加地盤面積並增加原核准建築物設計載量者，免辦理地質評估報告。

前述以外之變更設計案件如建築基地涉及使用分區或使用地點別變更，起造(申請)人應送請原審查專業團體辦理地質評估分析，並納入原審定之地質安全評估報告，原審查專業團體不得拒絕。

六、專業團體審查案件之作業原則：

- (一)為用地技師公會。
 - (二)為地工顧問公會。
 - (三)為土木技師公會。
 - (四)為礦業技師公會。
 - (五)為水利技師公會。
 - (六)為水土保持技師公會。
- 前述專業團體為提送審查人員清冊(含基本資料及學經歷)，報請本局備查後始得辦理審查，變更時亦同。具辦理解建築基地地質調查及地質安全評估之審查須檢附之書面文件、審查費用、審查期限及辦理審查事項等相關作業流程由本局負責。
- 四、第二點建築基地辦理建造執照起造人或變更使用地權申請人得自行擇定前點第一項專業團體辦理建築基地地質調查及地質安全評估報告(以下稱地質安全評估報告)之審查；依原財審委通過之審件得由申請變更執照，但經原審查專業團體認同並函請審查委員會已將建築開發量體納入審查通過並持審定證明文件者，不在此限。
- 前述內容需另申請簽證技師及建築師於申請變更執照前共同認諾與建造執照申請內容相符。如有增加建築基地面積或影響原審查內容之調整時，應於核發建造執照前主動依本原則完成變更，但經原審查專業團體認同並函請審查委員會重新審查者，不在此限。

七、本局認為有必要時，得邀請專業團體對於審查之內容及程序進行說明。

專業團體應主動配合不得拒絕。

專業團體有審查不實或違反本原則相關規定者，本局得終止委託。

三、本原則所稱專業團體指依法立案之下列團體：

- (一)應用地質技師公會。
- (二)大地工程技師公會。
- (三)土木技師公會。
- (四)礦業技師公會。
- (五)水利技師公會。
- (六)水土保持技師公會。

其他法令宣導-海岸管理法

■ 海岸管理法第25條：

在一級海岸保護區以外之海岸地區特定區位內，從事一定規模以上之開發利用、工程建設、建築或使用性質特殊者，申請人應檢具海岸利用管理說明書，申請中央主管機關許可。

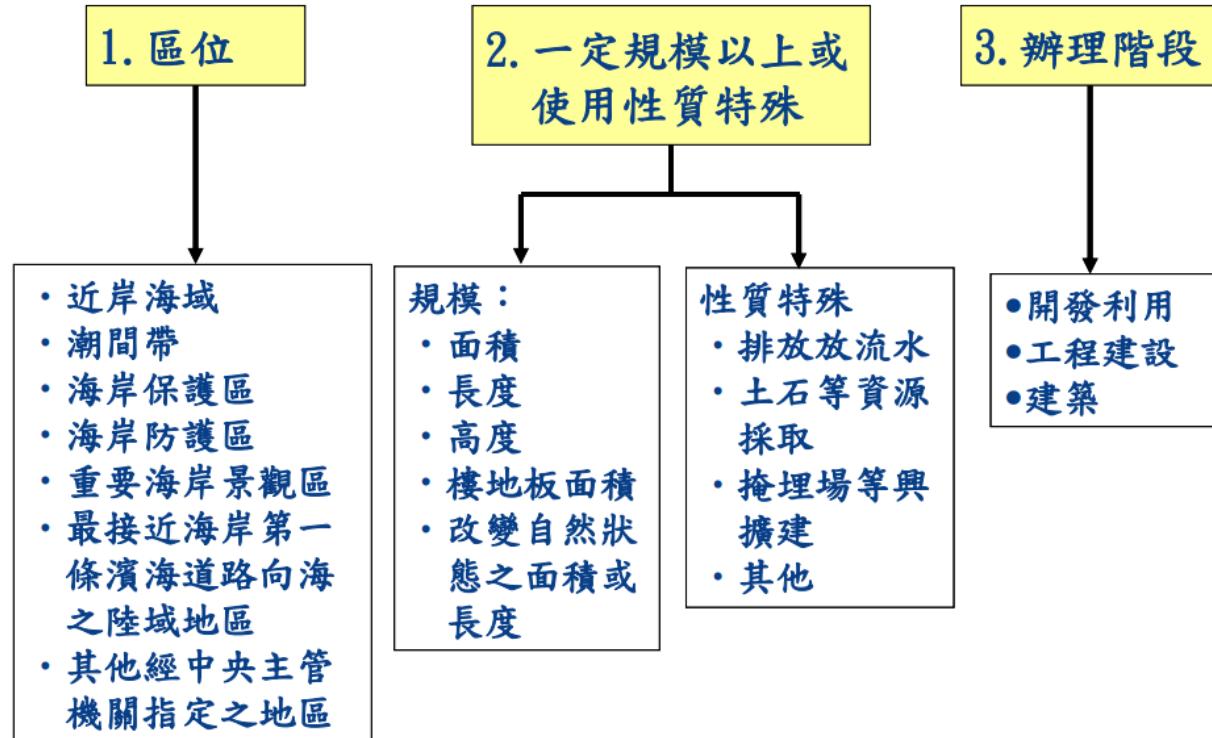
前項申請，未經中央主管機關許可前，各目的事業主管機關不得為開發、工程行為之許可。

第一項特定區位、一定規模以上或性質特殊適用範圍與海岸利用管理說明書之書圖格式內容、申請程序、期限、廢止及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

->授權訂定管理辦法

其他法令宣導-海岸管理法

■ 申請特定區位許可，須同時符合下列3要件：



其他法令宣導-海岸管理法

內政部營建署 三
海岸地區管理資訊網

空間定位

地籍定位 行政區定位 坐標定位 上傳相片

縣/市：臺北市
鄉鎮市/區：淡海新市鎮
地段：淡海新市鎮
地號：100

海岸保護區

圖層設定 開啟全部圖層

文化資產保存法
自然保留區
遺址（指定遺址）
重要聚落保存區
文化景觀保存區（縣市定文化景觀未具圖資）
歷史建築（縣市定歷史建築部分圖資）
聚落保存區

海岸管理圖層

圖層設定 開啟全部圖層

海岸防護區
一級海岸防護區
一級海岸防護區
災害防治區
陸域衛生區
二級海岸防護區
二級海岸防護區
災害防治區
陸域衛生區
重要海岸景觀區
文化景觀較優
景觀道路（第1階段）範圍圖
景觀道路（第1階段）範圍圖

透明度設定 0.0 1.0

透明度設定 0.0 1.0

(13) 參考比例尺 1:72224

海岸管理圖層

海岸用地位區許可
海岸地區特定區位案件

基隆(一)人工魚礁禁漁區
基隆(二)人工魚礁禁漁區
基隆(三)人工魚礁禁漁區
基隆(三)人工魚礁禁漁區



內政部營建署
海岸地區管理資訊網

綠建築大獎，即將徵件！

WANTED

將於10月辦理高雄厝國際論壇暨綠建築大獎頒獎典禮



風傳媒