



危老條例及各式案例分析

20210演講人:陳燦榮 建築師



▶ 團隊簡介—陳燦榮建築師事務所



學歷

國立成功大學建築研究所
都市設計組
文化大學
建築都市設計系學士

陳燦榮 建築師



2015
中華創意設計獎
銅獎



2013
國家卓越建設獎
最佳都市更新類



2016
國家建築金質獎
住宅規劃類

經歷

2018全國都市及危險老舊建築物加速重建協會 常務理事
陳燦榮建築師事務所 主持建築師
蓊禾室內裝修工程有限公司
華夏科技大學建築系室設系講師
2000年·國家建築師高等考試及格
2002年·台北市註冊開業建築師
2002年·新北市註冊開業建築師
2013年·「永和青年住宅整建案」榮獲2013國家建設最佳都市更新類特別獎並刊載於建築師雜誌2013年6月刊特輯
2013年·台灣建築美學研習營~品味·建築大師作品分享(承辦單位:財團法人台灣建築美學文化經濟協會)
2014年·受邀參加「台北市建築師公會講座」新世代建築師創作與執業困境分享講座
2014年·受邀參加廣州空間設計論壇-「當代建築最新趨勢」(承辦單位廣州現象工場、現象傳媒)
2015年·「黑熊膠囊旅館設計」榮獲中華創意設計獎 銅獎
2016年·「金門龍騰翰林集合住宅設計規劃」榮獲國家建築金質獎
2017年·受邀參加「澳門室內設計商會講座」演講台灣建築的過去現在未來
2018新北市建築師公會法益主委
2016 新北市建築師公會建照協審小組
圓境聯合建築師事務所
88年度建築師高等考試及格



▶ 團隊簡介—陳燦榮建築師事務所



2020年3新北市政府獲頒都更危老優良建築師事務所

▶ 台北市 新北市 高雄市 金門縣 及 建築都更協會 社區民眾 危老講座



都更/危老案

圖示	基地位置	起造人	執照	建築計畫
	新北市板橋區江子翠段 第二崁小段156地號等14 筆	鈞碩建設股份有限公司	已取得建築執照 (施工中) 107板建字第00525號	基地面積:1773m ² 建築規模:地上14層地下4層 樓地板面積:14283.47m ²
	新北市板橋區府中段715 地號等13筆	吉泰美建設股份有限公司	已取得建築執照 (施工中) 108板建字第00372號	基地面積:1473m ² 建築規模:地上15層地下4層 樓地板面積:12145.48m ²
	新北市鶯歌區中正段202 地號等9筆	鈞美建設股份有限公司	建築執照申請中	基地面積:1335.95m ² 建築規模:地上13層地下3層 樓地板面積:7982.2m ²
	臺北市北投區桃源段四 小段424-8地號等15筆	泰昌建設股份有限公司	建築執照申請中	基地面積:1129.53m ² 建築規模:地上6層地下2層 樓地板面積:3786.25m ²
	新北市板橋區江子翠段 第二崁小段147-3地號等 16筆	鈞美建設股份有限公司	建築規劃中	基地面積:1644m ² 建築規模:地上14層地下4層 樓地板面積:13830.6m ²

圖示	基地位置	起造人	執照	建築計畫
	桃園市八德區高明段135 等4筆地號	鈞美建設股份有限公司 潤旺建設股份有限公司	重建危老計畫申請中	基地面積:2643.19m ² 建築規模:地上12層地下3層 樓地板面積:13808.38m ²
	新北市土城區忠義段378 地號	富帝國建設股份有限公 司	建築執照申請中	基地面積:830.37m ² 建築規模:地上8層地下2層 樓地板面積:4483.89m ²
	台北市中山區長安段四 小段51地號等6筆	麗忠不動產股份有限公 司	重建危老計畫申請中	基地面積:427m ² 建築規模:地上15層地下3層 樓地板面積:4046.25m ²
	新北市板橋區文化段 835-1地號等5筆	揚程開發顧問有限公司	建築執照申請中	基地面積:403m ² 建築規模:地上12層地下3層 樓地板面積:2967.83m ²
	新北市新莊區雙鳳段 112-1等4筆	鈞美建設股份有限公司	都更事業計畫申請中	基地面積:5137.6m ² 建築規模:地上22層地下4層 樓地板面積:48326.6m ²

板橋區江子翠段107年02月13日核准危老重建計畫書 新北第二案案例分享

- 住宅區 基地面積1,773m²
- 重建前現況共9棟，3~4層樓RC建築物
- 重建後為1棟地下4層地上14層電梯集合住宅
- 建築基地退縮4公尺以上建築，設置無遮簷人行步道，並納入綠建築、智慧建築及耐震設計
- 辦理歷程：

日期	辦理歷程	
106.11.30	前置作業	重建計畫範圍所有權人辦理建築物結構安全性能初步評估。
106.12.22		1.申請人將結構安全性能初步評估結果函知新北市政府工務局。 2.申請人函請新北市政府文化局查詢是否具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
106.12.25		新北市政府文化局確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
107.01.05		新北市政府工務局將本案建築物結構安全性能初步評估報告書錄案。
107.01.09	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
107.01.15		申請人釐正建築物結構安全性能初步評估報告結果。
107.02.07		申請人進行補正。
107.02.13		新北市政府核准危老重建計畫。



重建前環境及範圍



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)

板橋區府中段 107年09月20日核准危老重建計畫書 新北第17案案例分享

- 住宅區 基地面積1473m²
- 重建前現況共11棟，5棟4層樓RC建築物，6棟1-4層樓加強磚造建築物
- 重建後為2棟地下5層地上14層集合住宅
- 結構安全性能評估獎勵及時程獎勵，建築基地退縮4公尺以上建築，設置無遮簷人行步道，並納入綠建築、智慧建築及耐震設計
- 辦理歷程：



重建前環境及範圍

日期	辦理歷程	
107.07.19	前置作業	重建計畫範圍所有權人辦理建築物結構安全性能初步評估。
107.07.02		新北市政府文化局確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
107.07.27		新北市政府工務局將本案建築物結構安全性能初步評估報告書錄案。
107.07.20	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
107.08.21		新北市政府城鄉發展局函請申請人補正。
107.08.22		申請人補正資料掛件。
107.09.20		新北市政府核准危老重建計畫。



重建前現況圖

危老核准重建計畫-新北案例分享

申請件數22案

核准件數12案、審核中8案、駁回2案

案件數	基地面積 (總獎勵額度)	行政區位	受理申請 日期	核准日期	容積獎勵項目及額度(%)							
					結構 評估	基地 退縮	耐震 設計	綠建築	智慧 建築	無障礙 設計	公設捐 贈開闢	時程
1	3113m ² (40%)	板橋區 文化段	106.11.16	106.11.28	8	10	4	6	-	3	-	10
2	1773m ² (40%)	板橋區* 江子翠段 第二崁小段	107.01.09	107.02.13	8	10	2	6	6	-	-	10
3	1222.64m ² (40%)	新店區* 寶強段	107.03.05	107.04.18	6	10	10	-	-	4	40%	10
4	832m ² (18%)	中和區 中安段	107.03.16	107.05.09	6	-	2	-	-	-	-	10
5	759.49m ² (26%)	新莊區 光明段	107.03.27	107.05.09	8	8	-	-	-	-	-	10
6	336m ² (20%)	樹林區 大同段	107.03.28	107.05.09	6	-	4	-	-	-	-	10
7	391.19m ² (18%)	中和區 安平段	107.04.16	107.05.09	6	-	2	-	-	-	-	10
8	402m ² (40%)	汐止區 新峰段	107.04.19	107.05.21	8	8	2	8	-	4	-	10
9	1674m ² (38%)	板橋區* 幸福段	107.05.09	107.06.06	6	10	6	6	-	-	38%	10
10	711.97m ² (37%)	三峽區 民族段	107.02.09	107.06.26	8	10	4	-	-	-	5	10
11	2870.52m ² (40%)	土城區 永和段	107.01.09	107.07.20	6	10	10	6	-	-	-	10
12	2827.01m ² (24%)	土城區 沛陂段	107.06.22	107.07.25	6	8	-	-	-	-	-	10

危老重建計畫受理核定數統計表

統計至109/01/31

項次	縣市別	受理數	核定數			
1	宜蘭縣	3	2	12	雲林縣	1
2	基隆市	4	3	13	嘉義市	3
3	臺北市	208	121	14	嘉義縣	0
4	新北市	140	110	15	臺南市	31
5	桃園市	23	18	16	高雄市	38
6	新竹市	17	10	17	屏東縣	1
7	新竹縣	2	2	18	花蓮縣	1
8	苗栗縣	1	1	19	臺東縣	4
9	臺中市	122	78	20	澎湖縣	5
10	彰化縣	5	2	21	連江縣	0
11	南投縣	1	1	22	金門縣	2
				小計	612	416

危老有多夯

光是今年5月全台危老申請件數就多達351件，其中以北市單月突破百件達109件，新北也有47件，桃園、台中、台南、高雄申請受理件數都較先前明顯成長。截至5月，全國危老重建申請已達1,370件。



資料來源 / 內政部營建署 (統計至2020/05/31)

前言

老厝 或 新宅？
安全是居住最基本的要求

台灣地處環太平洋地震帶
109/Q2全國屋齡30年以上房屋占比49.5%(436.5萬戶)
其中**台北市屋齡30年以上房屋占比70.6%(63.5萬戶)**
新北市屋齡30年以上房屋占比46.2%(75.6萬戶)



都市更新、危老重建刻不容緩



都更危老快步走，都更2.0緣起

緣起，蔡總統於2016年11月14日執政決策協調會議提出三項重要裁示：

1

對於老屋都更提供足夠容積誘因及獎勵規範，減免稅賦和簡化程序。

2

相關部會整合並修正都更條例，設立專責機構及金融機構（資產管理公司）參與都更事宜。

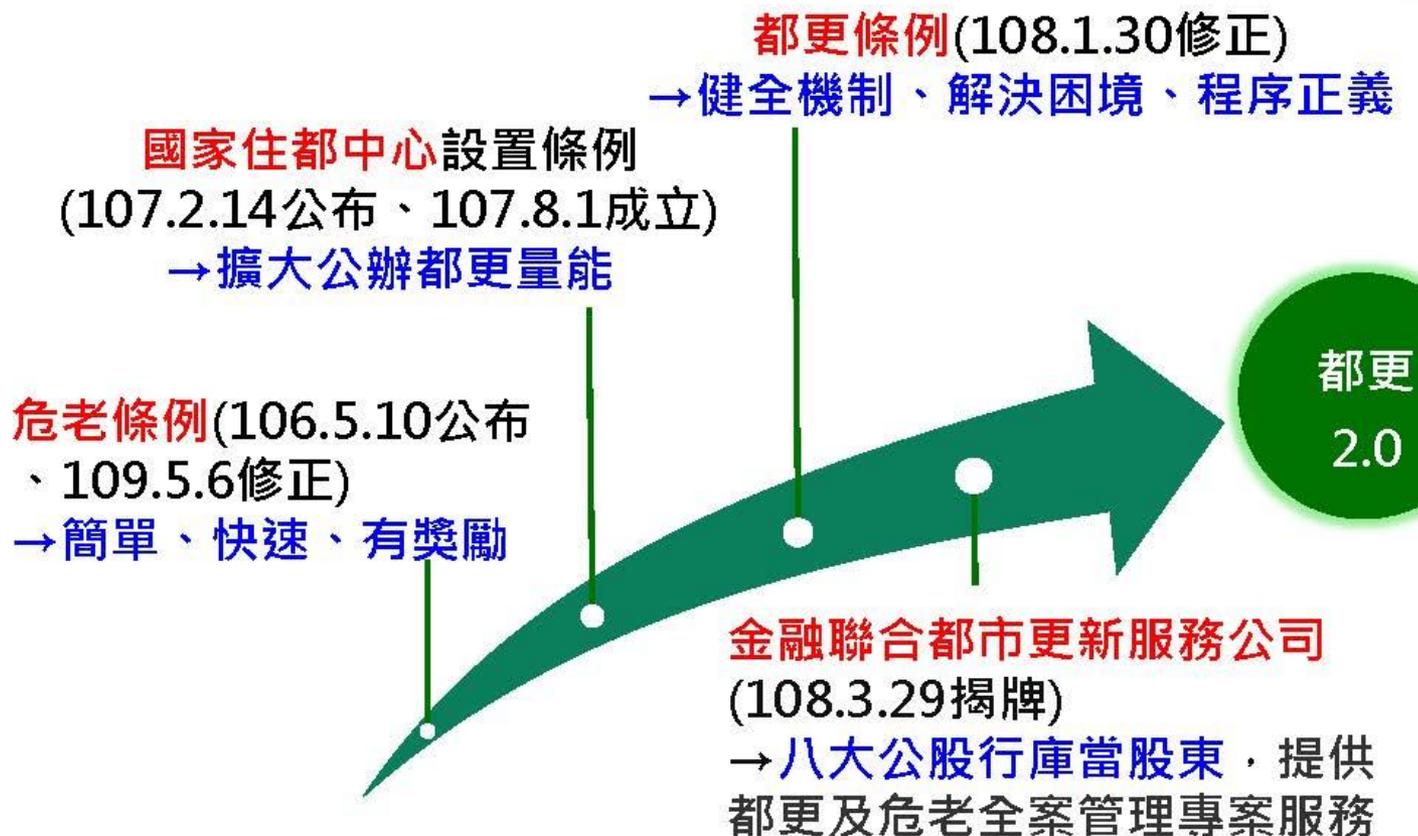
3

鼓勵公股行庫積極參與，提升財務可行性。

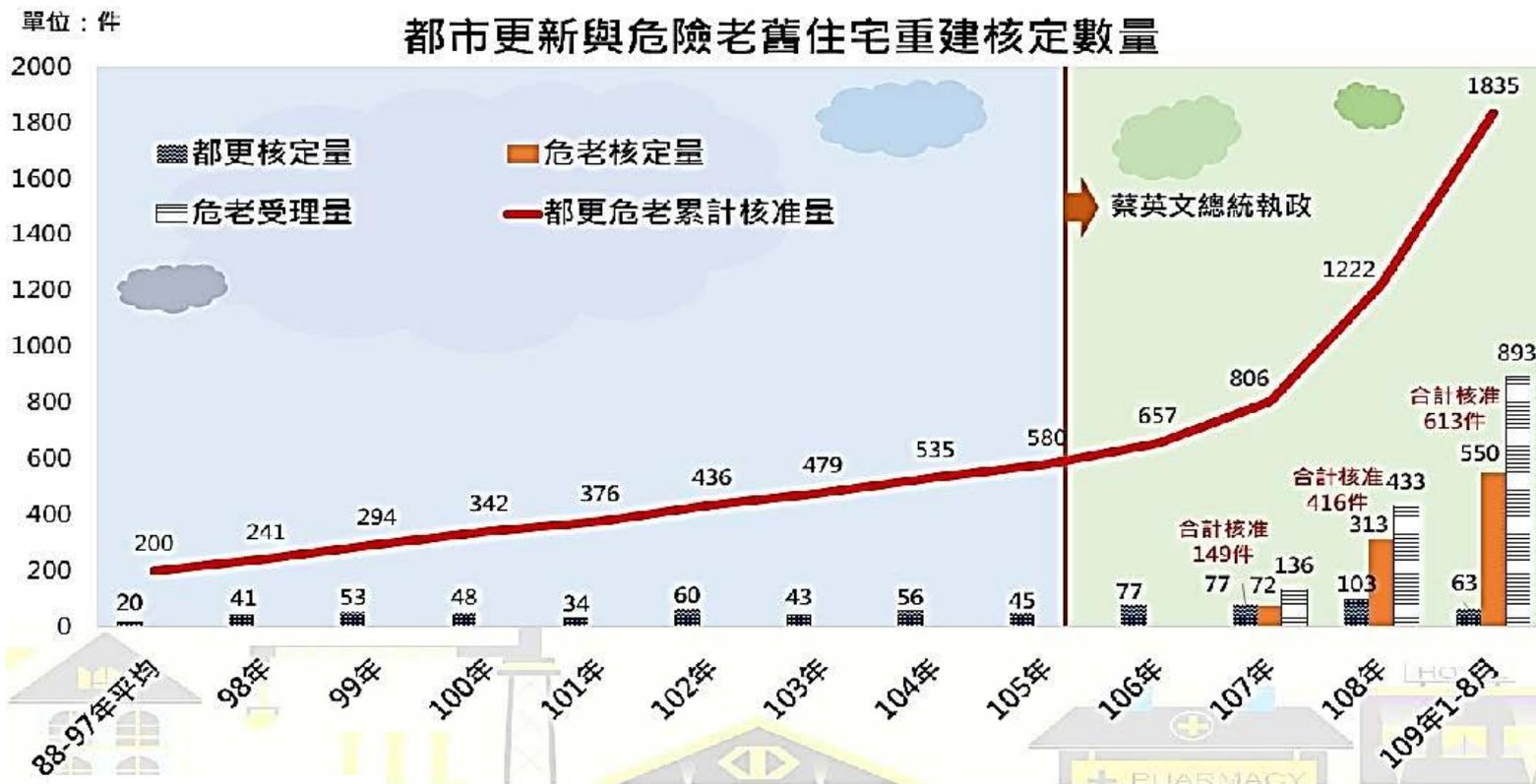


109.9.20蔡英文總統：都更危老「整合要容易、獎勵要明確、審議要加速」三原則，務必加快腳步。

106年起國家級都更政策陸續上路



2.0計畫啟動，都更危老加速有成果



年度	105年以前	106年	107年	108年	109年至8月
都更案件數	平均 40 案	77 案	77 案	103 案	63 案
危老案件數	—	—	136 案	433 案	893 案
合計	平均 40 案	77 案	213 案	536 案	956 案

■ 106-109年8月
 累計**1,782**件
 ■ 年平均**500**件





面對
危、老!



危老條例共有 1 個母法 5 個子法

都市危險及老舊建築物加速重建條例

中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法
依據危老條例第4條

直轄市縣(市)合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設置辦法
依據危老條例第4條

2017.05.10
公布實施
全文13條

2017.08.01
發布實施

2017.08.03
發布實施

2017.08.01
發布實施

2017.08.01
發布實施

2017.08.08
發布實施

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則
依據危老條例第12條

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法
依據危老條例第6條

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法
依據危老條例第3條

適用範圍包含**危險建築物**及**老舊建築物**兩種(都市計畫範圍內)

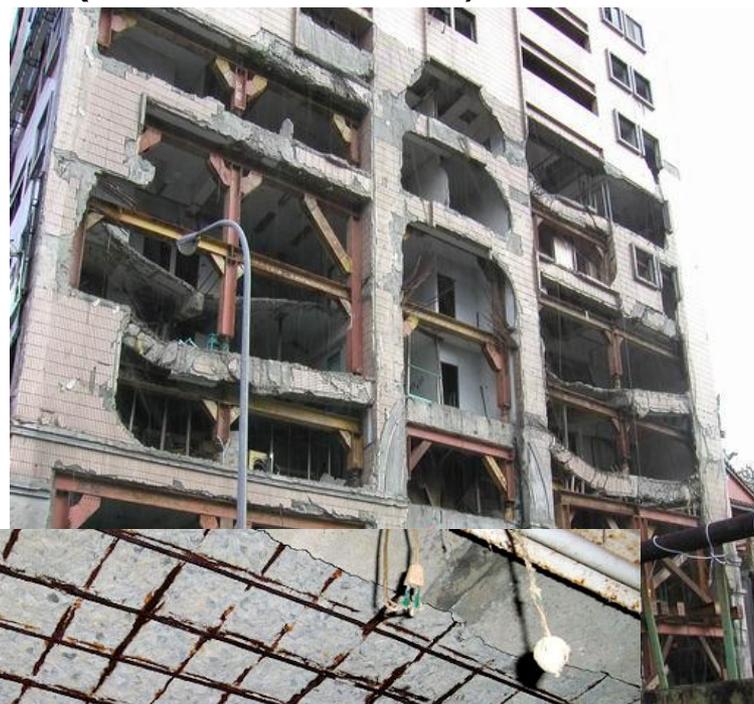
危險建築物

- 經建築主管機關依建築法或災害防救法相關法令通知限期拆除、逕予強制拆除者。
- 結構安全性能評估結果未達最低等級者。

·海砂屋

·紅、黃單建築

·耐震能力未達一定標準之建築



老舊建築物

屋齡30年以上經耐震安全性能評估未達一定標準，且改善不具效益。

建築物耐震能力未達一定標準：指依本條例第三條第六項所定辦法進行評估結果為最低等級。

改善不具效益：指經本條例第三條第六項所定辦法進行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。

屋齡30年以上經耐震安全性能評估未達一定標準，且未設置昇降設備。



但也有例外情形

經目的事業主管機關指定具有**歷史、文化、藝術、紀念價值者**，不得申請。



申請時間

- 應於**116(2027)年5月31日前**提出申請。

申請程序

- 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

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**。

- 3年內提出申請，再給予法定容積10%獎勵**。
(109.5.9)

- (第4項)**不得適用其他獎勵**

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。**可再申請容積移轉**，但不能申請其他法令（如都計、都更）的獎勵。

▶ 都市危險及老舊建築物加速重建條例

申請項目		容積獎勵	申請容積
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築【第三條】		原容積：_____%	
		10%	%
符合本條例第一項一至三款【第四條】	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者	10%	%
	經結構性能評估結果未達最低等級者	8%	%
	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	6%	%
建築基地退縮建築者【第五條】	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，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	10%	%
	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬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，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	8%	%
建築物耐震設計【第六條】	取得耐震設計標章	10%	%
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者	第一級	6%
		第二級	4%
	第三級	2%	%
小計			%
申請第三條至第六條規定容積獎勵後，仍未達本條例第六條第一項(1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積)所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵			

申請項目		容積獎勵	申請容積	
取得候選等級綠建築證書 【第七條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%		%	
取得候選等級智慧建築證書 【第八條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%		%	
建築物無障礙環境設計 【第九條】	取得無障礙住宅建築標章	5%	%	
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者	第一級		4%
		第二級		3%
協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者 【第十條】	5%		%	
申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)	10%		%	
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定 (109.5.9以前時程獎勵10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制) □1.3倍基準容積 ■1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10% □1.15倍原建築容積 □1.15倍原建築容積，另申請時程獎勵10% 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，本表所列實際容積獎勵額度以政府核准為準：			最高 合計 40%	

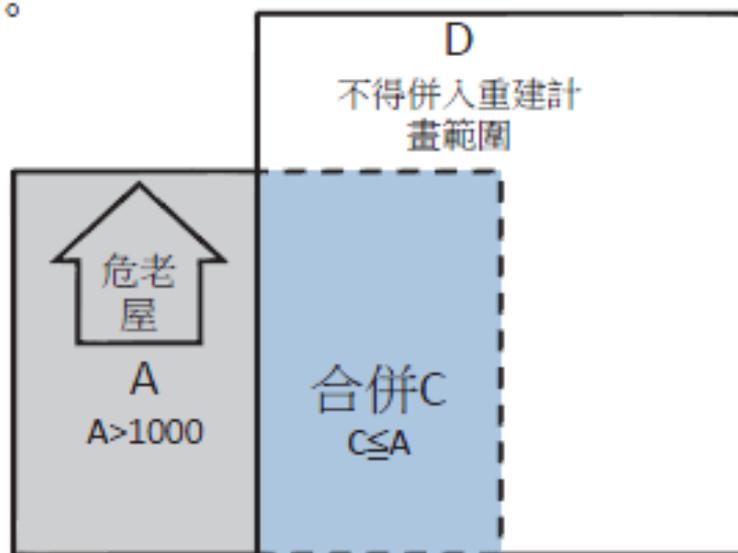
稅捐獎勵

- 重建期間：免地價稅。
- 重建後兩年：地價稅、房屋稅減半。
- 重建前之合法建物所有權人未移轉：
延長房屋稅減半至售出(最多10年)

第三條

(第2項 合併建築規定)

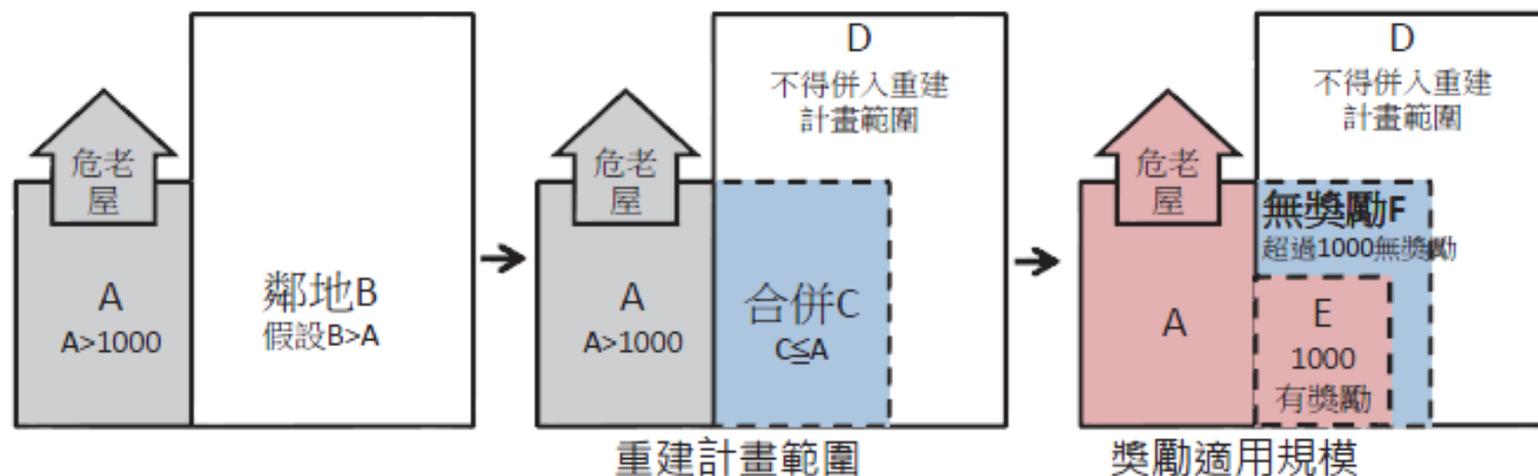
前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。



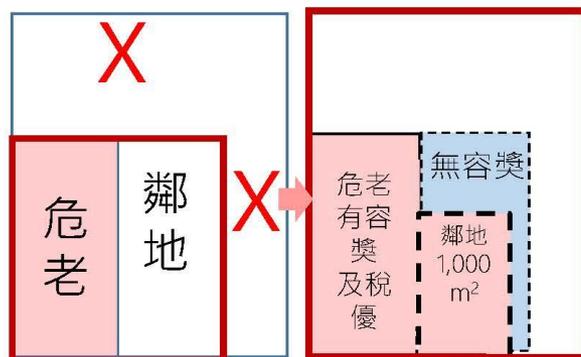
第六條

(第3項)獎勵適用規模

依第三條第二項合併之建築物基地或土地，其超過1,000平方公尺部分，不適用前二項規定。



放寬合併鄰地面積免受1:1限制



修法前

修法後

□ 重建計畫範圍

延長時程獎勵 新增規模獎勵

時程獎勵自第4年起，改逐年降低；200m²以上並得加計規模獎勵。

109.5.11到期

申請上限**10%**

時程獎勵**10%**

延長時程獎勵逐年遞減

新增規模獎勵

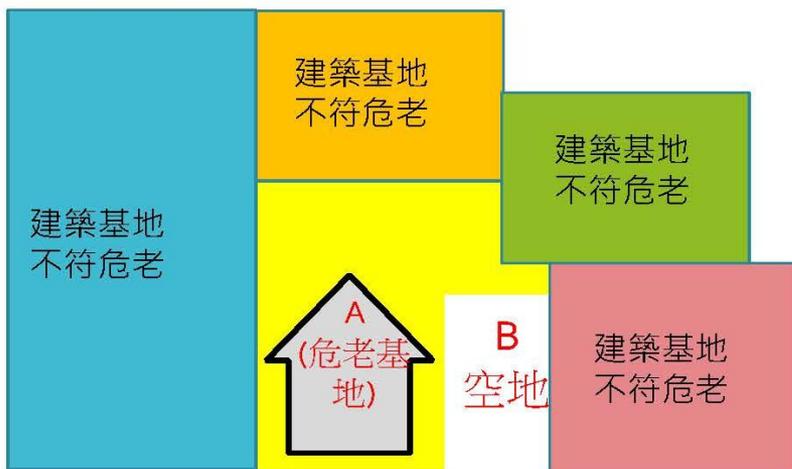
已完成
危老條例
109.5.6

民國109年5月10起危老重建案給予時程及基地規模總獎勵一覽表

第?年	日期	基地面積 時程獎勵	400m ²	500m ²	600m ²	700m ²	800m ²	900m ²	1,000m ²	1,100m ²	1,200m ²	1,300m ²	1,400m ²	1,500m ²	1,600m ²	1,700m ²	1,800m ²	1,900m ²	2,000m ²
			3	109/05/10	5%	7%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
4	110/05/10	4%	6%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
5	111/05/10	3%	5%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
6	112/05/10	2%	4%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
7	113/05/10	1%	3%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%
8	114/05/10	0%	2%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%
9	115/05/10	0%	2%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%
10	116/05/31	0%	2%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%
備註	1.危老時程獎勵:自第三年起(109.5.10)減半成5%,逐年遞減1%,至第八年(114.5.10)起無時程獎勵.																		
	2.規模獎勵:自第三年起(109.5.10),基地面積從400m ² 起給2%,每增加100m ² 給0.5%,最高給10%																		
	3.前兩項獎勵合計不得超過10%																		

增訂危老容獎辦法第3-1條

- 重建計畫範圍面積未達 200 m^2 ，但鄰地均屬未達30年屋齡之建物，且無依建築法、災防法判定之危險建築者，給予**基準容積2%**之規模獎勵。



$A+B < 200\text{ m}^2$
基準容積獎勵2%

$A < 200\text{ m}^2$ ，不整合B
無獎勵

法令	都市更新條例	簡易都更	危老加速重建條例
基地規模	1000m ² 以上	500m ² 以上	無限制
獎勵額度	50%	20%	30%(+10%)
稅捐優惠	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅、 房屋稅減半 土增稅、契稅：第一 次移轉減徵40%	無	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅、 房屋稅減半
補助	事業+權變：630萬 整維拉皮或增設電梯： 1000萬 房屋健檢：8000元	無	房屋健檢： 初評：6000~8000元 詳評：40萬元
同意人數	土地：2/3 建物：3/4	100%同意	100%同意
審查時程	2年以上	8個月以上	45天

法令	都市更新條例	危老加速重建條例
基地規模	1000m ² 以上	無限制
獎勵額度	50%	30%(+10%)
稅捐優惠	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅、房 屋稅減半 土增稅、契稅：第一次移 轉減徵40%	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅、房 屋稅減半
補助	事業+權變：580萬 整維拉皮或增設電梯： 1000萬 房屋健檢：8000元	房屋健檢： 初評：6000~8000元 詳評：20萬元(15%)
同意人數	土地：2/3 建物：3/4	100%同意
審查時程	2年以上	45天

► 新北市都市更新各項法令比較

法令	都市更新條例	簡易都更	危老加速重建條例	新北市推動都市計畫內 防災建築再生自治條例
基地規模	1000m ² 以上	500m ² 以上	無限制	健檢三類、海砂屋 震損等危險合法建築物
獎勵額度	50%(上限)	20%	30%(+10%)	50%(一次給)
稅捐優惠	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅、 房屋稅減半 土增稅、契稅：第一 次移轉減徵40%	無	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅 房屋稅減半	重建3年內全額補貼地 價稅 新建後2年內補貼地價 稅及房屋稅50%
補助	事業+權變：630萬 整維拉皮或增設電梯： 1000萬 房屋健檢：8000元	無	房屋健檢： 初評：6000~8000 元 詳評：40萬元	2年內提高費用補助至 75%並不得超過1200 萬元 租金補貼：建物拆除後 補助租金，以1年為限
同意人數	土地：2/3 建物：3/4	100%同意	100%同意	100%同意
審查時程	2年以上	8個月以上	45天	

1 資格條件及時程

都市計畫範圍內



非主管機關認定具歷史、文化、藝術及紀念價值者



- 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。
- 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地重建計畫案

【報核版】【補正版】【核准版】

關防

(請留 8*8 公分空白，以利未來核准用印)

起造人：○○○等○人

設計單位：○○○

聯絡電話：○○○○○○

聯絡地址：○○○○○○

○○○年○○月○○日

【重建計畫書申請時間】

【本條例施行10年內】

重建計畫書應於

116年5月31日前提出。

2 申請程序

先辦
結構安全評估

再申請
重建計畫

核准後
重建興建

文化局 ● 確認非屬歷史古蹟、文化、紀念價值

工務局 ● 建築物結構安全性能評估

建築物所有權人逾半數同意，並推派1人為代表
委託內政部評定之共同供應契約機構
評定分數屬於本條例第3條第1項第2款或第3款者
工務局錄案

城鄉局 ● 擬具重建計畫書

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

版權所有 侵害必究
依據新北市政府受理重建申請作業注意事項

新北市危老重建計畫書申請資料檢核表

新北市危老重建計畫書相關書表範本

工務局 ● 申請建築物重建建築執照

危老

容積獎勵

再申請

先申請

未達30%

1

第三條 原建築容積高於基準容積容獎額度為

原建築基地基準容積10%或依原建築容積

2

第四條 符合本條例#3獎勵

第一款：10%
第二款：8%
第三款：6%

3

第五條 建築基地退縮獎勵

1.退縮4公尺以上：10%
2.退縮2公尺以上：8%
淨空設計+無遮簷人行道
鄰地境界線距離淨寬不得小於2米

4

第六條 建物耐震設計獎勵

1.取得耐震設計標章：10%
2.新建住宅性能評估之結構安全性能
(1)第一級：6%
(2)第二級：4%
(3)第三級：2%

基準容積
*1.3或
原容*1.15

5

第七條 綠建築獎勵

鑽石級：10%
黃金級：8%
銀級：6%
銅級：4%
合格級：2%

6

第八條 智慧建築獎勵

鑽石級：10%
黃金級：8%
銀級：6%
銅級：4%
合格級：2%

7

第九條 無障礙獎勵

1.取得無障礙住宅建築標章：5%
2.新建住宅性能評估之無障礙環境
(1)第一級：4%
(2)第二級：3%

8

109.5.9前
申請重建計畫再給10%容獎

第十條

協助取得及開闢公設5%

資料來源：
新北市政府城鄉局

危老重建容積獎勵及協議事項

2 容積獎勵協議事項

編號	獎勵項目	獎勵項各階段 應取得項目	一樓樓板 勘驗核准前	使用執照核 發後二年內
1	耐震設計標章及耐震標章	耐震設計標章 耐震標章	√	√
2	住宅性能評估之結構安全 性能第○級	住宅性能評估初評報告之初評意見屬 第○級 通過結構安全性能第○級	√	√
3	綠建築	候選證書及通過綠建築分級評級○級 綠建築分級評級○級標章	√	√
4	智慧建築	智慧建築候選證書及通過智慧建築建 築分級評級○級 智慧建築分級評級○級標章	√	√
5	無障礙住宅建築標章	主管機關檢視確認符合無障礙住宅設 計基準及獎勵辦理 取得無障礙住宅建築標章	√	√
6	住宅性能評估之無障礙環 境第○級	住宅性能評估初評報告之初評意見屬 第○級 通過無障礙環境第○級	√	√
7	協助取得及開闢重建計畫 範圍周邊之公共設施用地	產權登記為公有並完成開闢	√	-

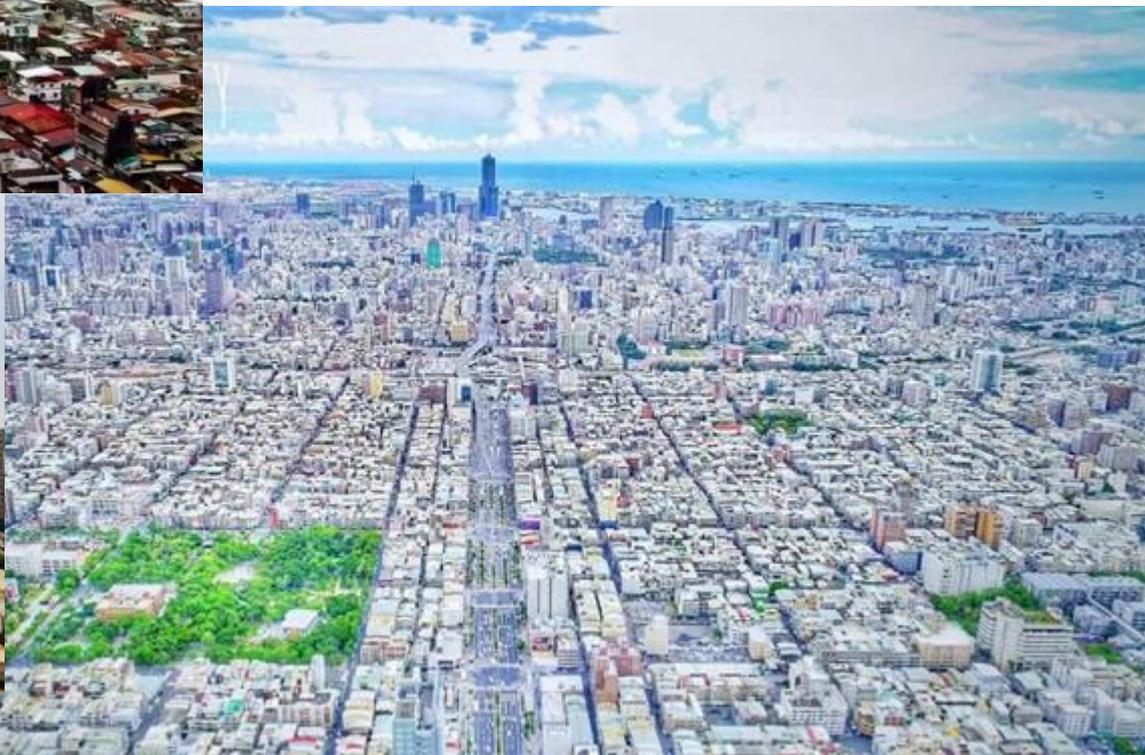
台北市大安區



新北市板橋



高雄



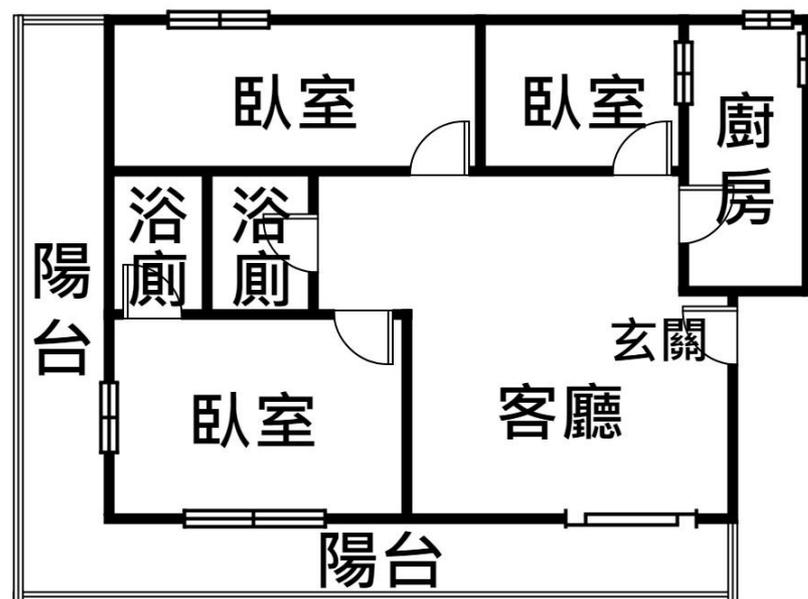
▶ 危老結構初評



屋齡30年公寓住宅



老舊公寓建築物外觀



忘記推

公寓建築物室內格局



開了十年的中古車也可以換新車



規劃案例分享

1. 永和青年住宅

- 建築物再利用

- 預算執行檢討

▶ 規劃案例分享 - 永和青年住宅(結構及立面補強案例)

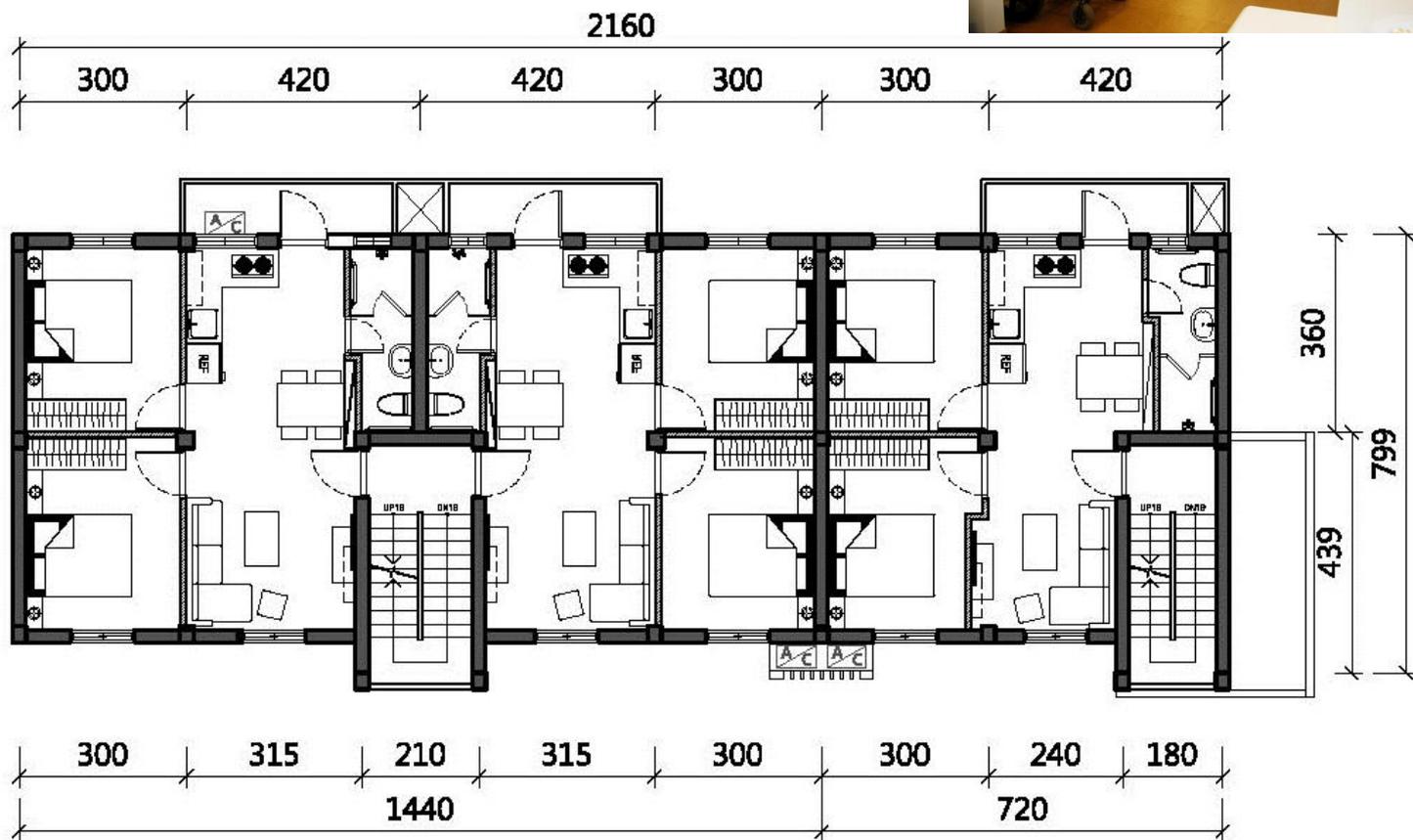


施工前



施工後

▶ 規劃案例分享 - 永和青年住宅(結構及立面補強案例)



52號至56號三層修建平面圖 S:1/200

▶ 規劃案例分享 - 永和青年住宅(結構及立面補強案例)

詳細價目表

工程名稱	新北市永和區青年出租住宅整建統包工程					
施工地點	新北市永和區					
項次	項目及說明	單位	數量	單價	價額	備註
壹	雜項工程費				26,746,051	
一	施工用臨時設施及臨時水電	式	1.00		898,530	
二	國光路12巷側排水溝遷移	式	1.00		96,400	
三	70號建物部分拆除運棄暨補強工程	式	1.00		125,200	
四	室內裝修工程	式	1.00		3,163,637	
五	外牆拉皮工程	式	1.00		3,364,185	
六	外牆防水工程	式	1.00		839,100	
七	女兒牆及陽台欄杆新作工程	式	1.00		406,000	
八	門窗工程(安全門窗)	式	1.00		1,855,400	
九	樓梯間及屋突修繕整建工程	式	1.00		413,084	
十	屋頂防水隔熱工程	式	1.00		782,790	
十一	屋頂塗粉工程	式	1.00		181,000	
十二	後側圍牆新建工程	式	1.00		139,200	
十三	後院地坪新建工程	式	1.00		234,000	
十四	建築機電設備及管線更新工程	式	1.00		1,370,500	
十五	給排水及衛生設備工程	式	1.00		1,788,000	
十六	電信及門禁設備工程	式	1.00		512,000	
十七	消防設備工程	式	1.00		50,000	
十八	空調工程	式	1.00		979,500	
十九	室內家具設備	式	1.00		534,600	
二十	廚具設備	式	1.00		350,000	
	小計				22,663,076	
二一	營工安全衛生管理費	式	1.00		90,652	
二二	環保清潔費	式	1.00		45,326	
二三	工程品質費	式	1.00		294,620	
二四	包商工地管理費、勘測及工程雜項費	式	1.00		2,266,338	
	合計(一一-二四)				25,359,982	
二五	營造工程財產損失險	式	1.00		50,720	
二六	營造綜合保險第三人意外責任保險費	式	1.00		3,399	
二七	營造綜合保險附加業主意外責任險	式	1.00		58,328	
	合計(一一-二七)				25,472,429	
二八	加值營業稅				1,273,621	
	總計價				23,746,051	
貳	統包設計費(建築+機電設計)	式	1.00		793,208	
	統包總工程費				27,539,259	

註：1.本表若有不足，投標廠商得自行影印使用，表中項目得依投標設計方案自行調整、增列。
2.本表謹供最有利標評選時評估投標廠商對本工程之瞭解程度與報價之合理性，投標廠商於得標後應依統包契約

27,539,259元
總樓地板面積約373坪
每坪造價約7.4萬

2.桃園基地部分危老集合住宅

Q問題：

1.重劃區 舊巷道出入口？

2.容積獎勵分開計算？

都市危險及老舊建築物加速重建案例分享

U R B E N R E N E W A L



舊有建築物

住宅區危老



八德區 店鋪集合住宅新建工程

第二種住宅區
基地面積2634.19m²

危老計畫核定
建築執照申請中

八德區 店舖集合住宅新建工程

第二種住宅區
基地面積2634.19m²



A棟地上一層平面圖

B棟地上一層平面圖

八德區 店鋪集合住宅新建工程

第二種住宅區
基地面積2634.19m²



A棟標準層平面圖

B棟標準層平面圖

八德區 店舖集合住宅新建工程

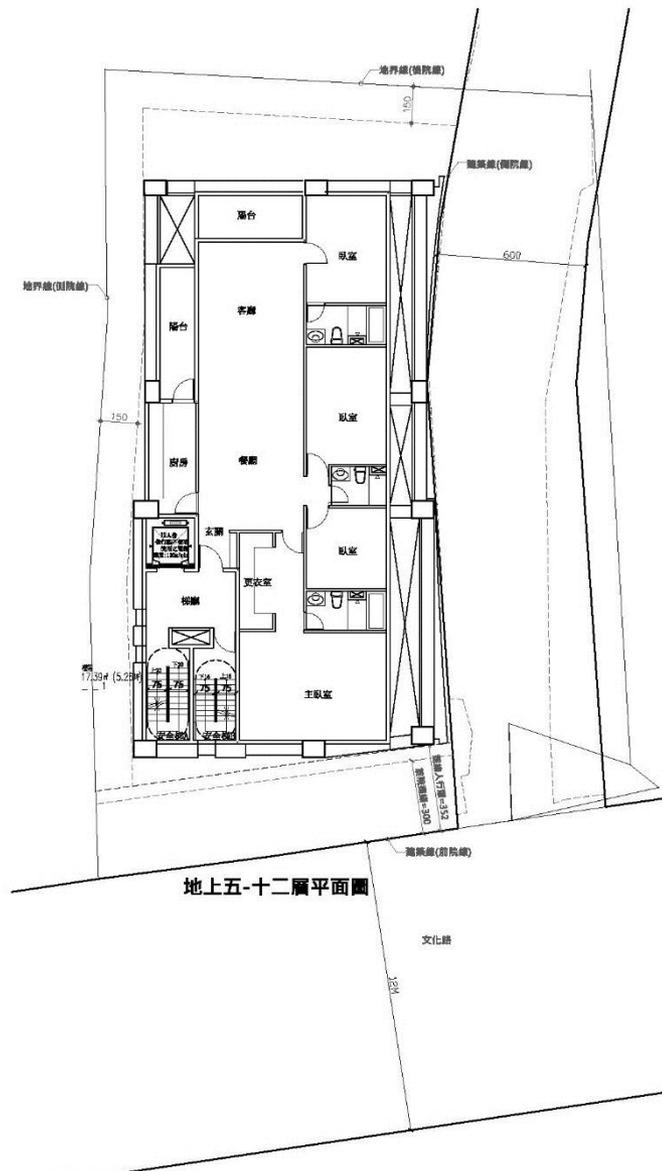
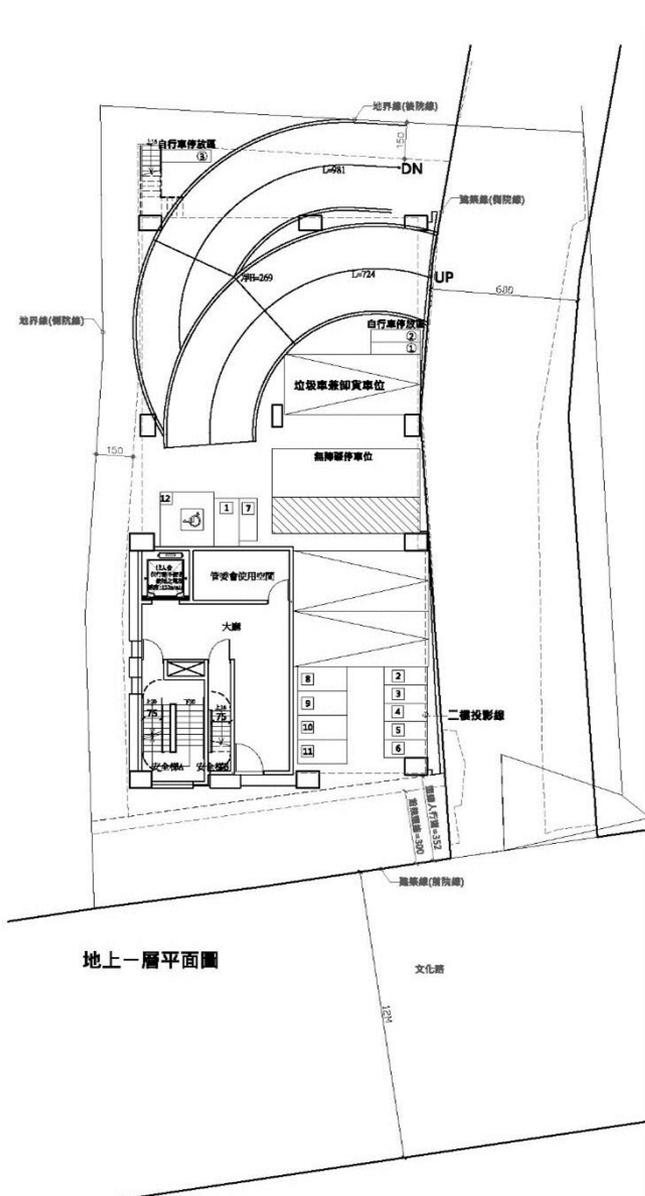
第二種住宅區
基地面積2634.19m²



A棟地下一層平面圖

B棟地下一層平面圖

3. 鶯歌擴大危老基地集合住宅



鶯歌區 店鋪 集合住宅工程

住宅區
基地面積626m²

無危老方案



一層平面圖

住宅區危老



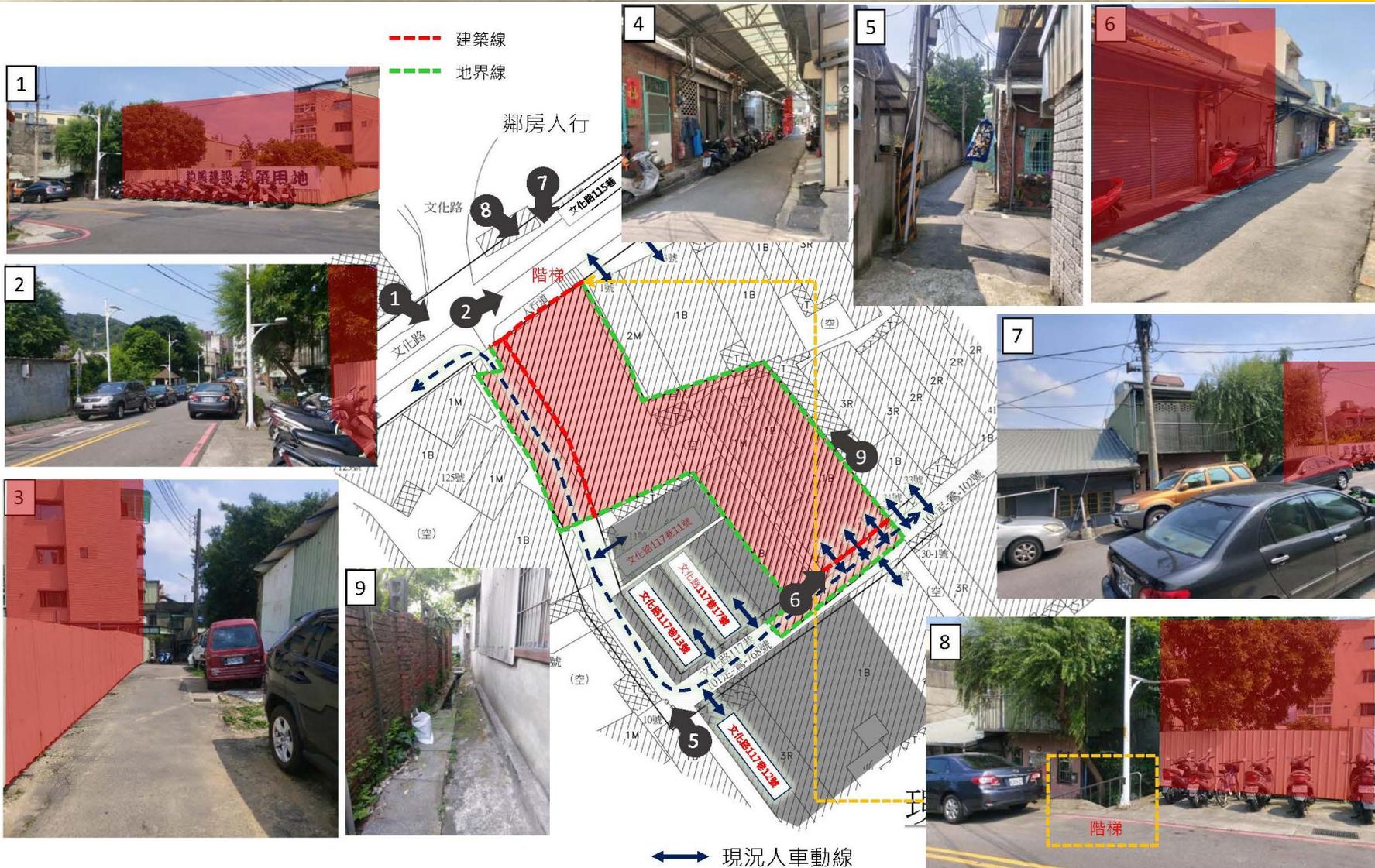
鶯歌區 店鋪 集合住宅工程

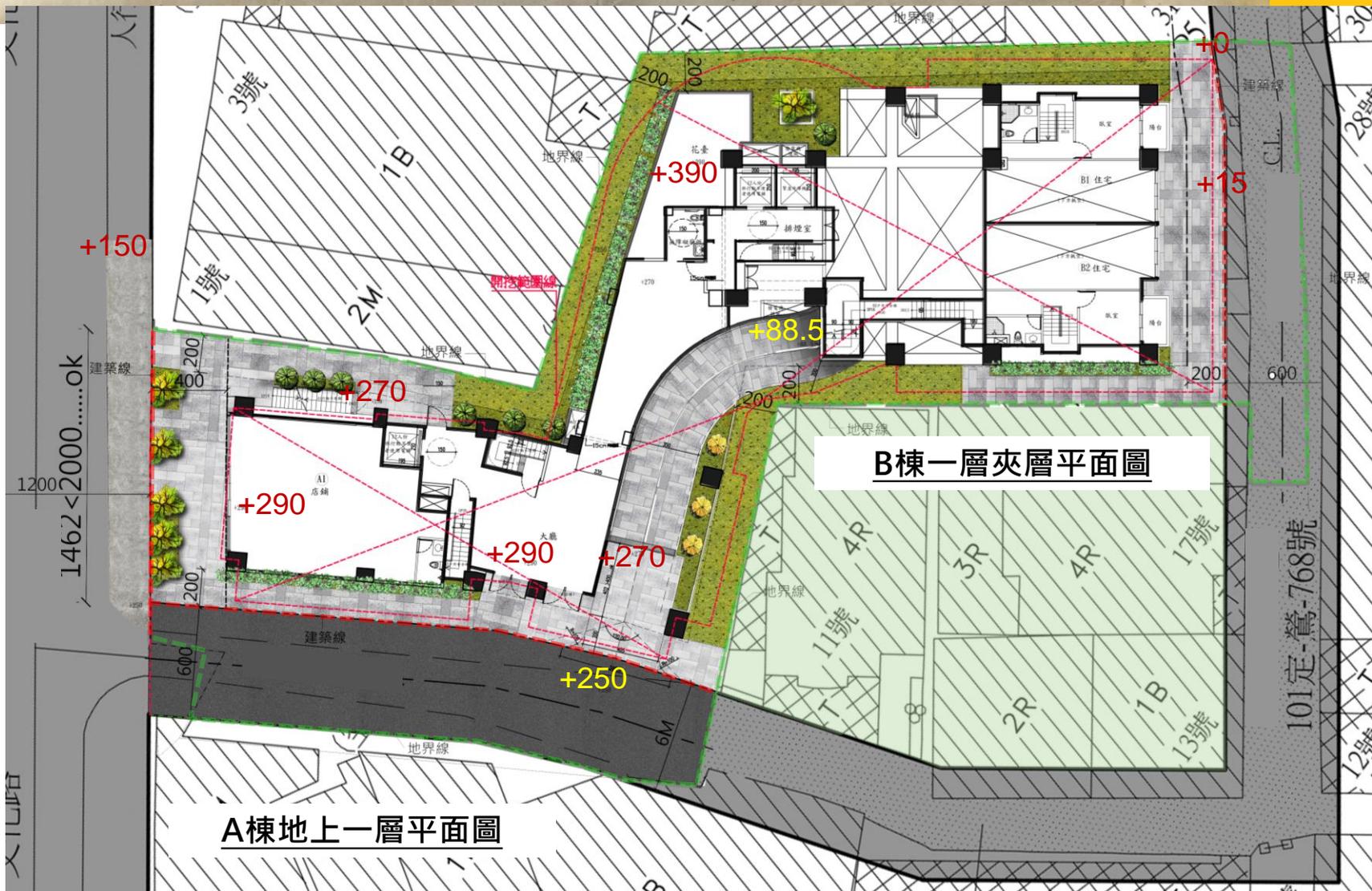
住宅區
基地面積1335.95 m²

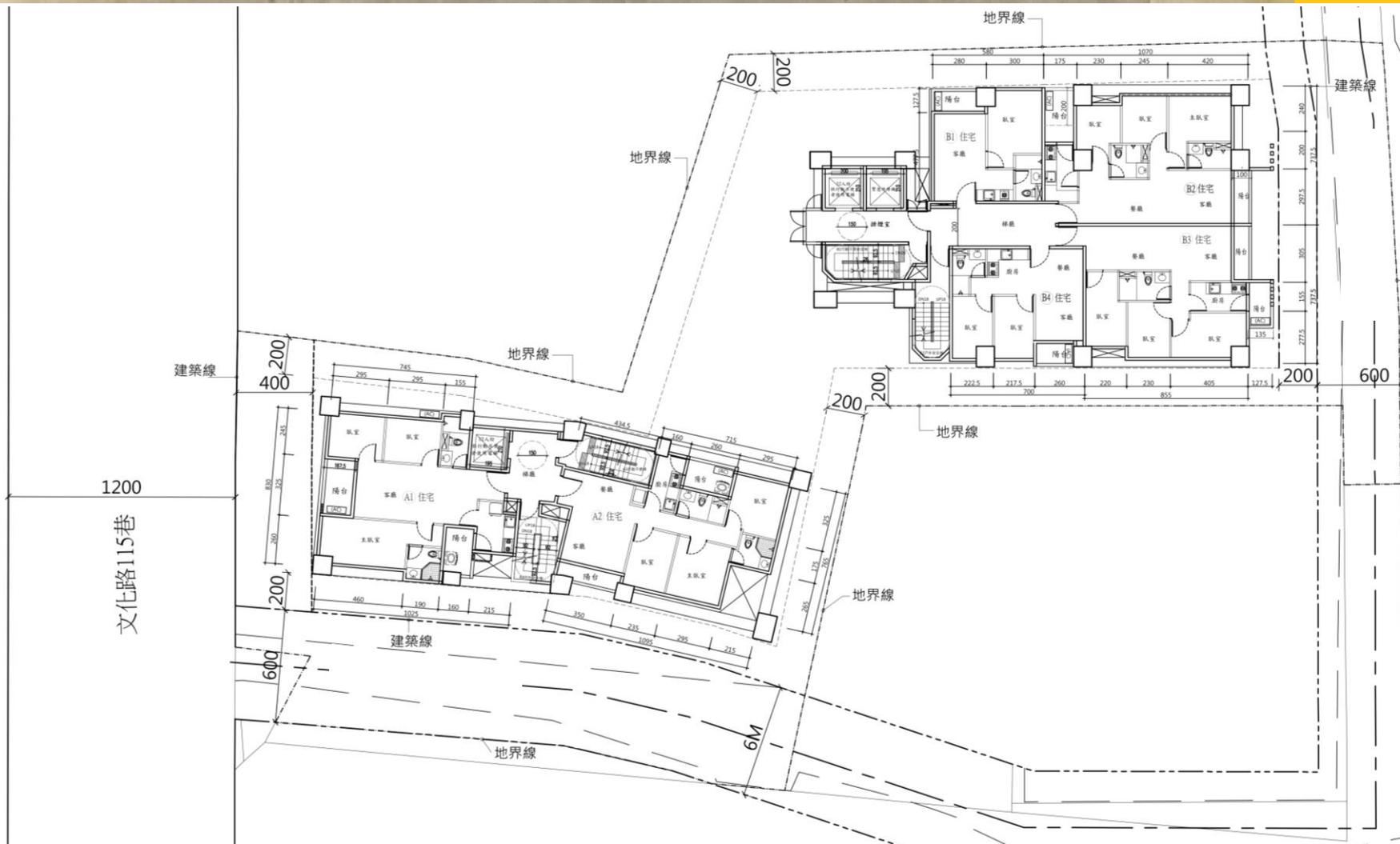
重建危老計畫已核准
建照執照申請中

都市危險及老舊建築物加速重建案例分享

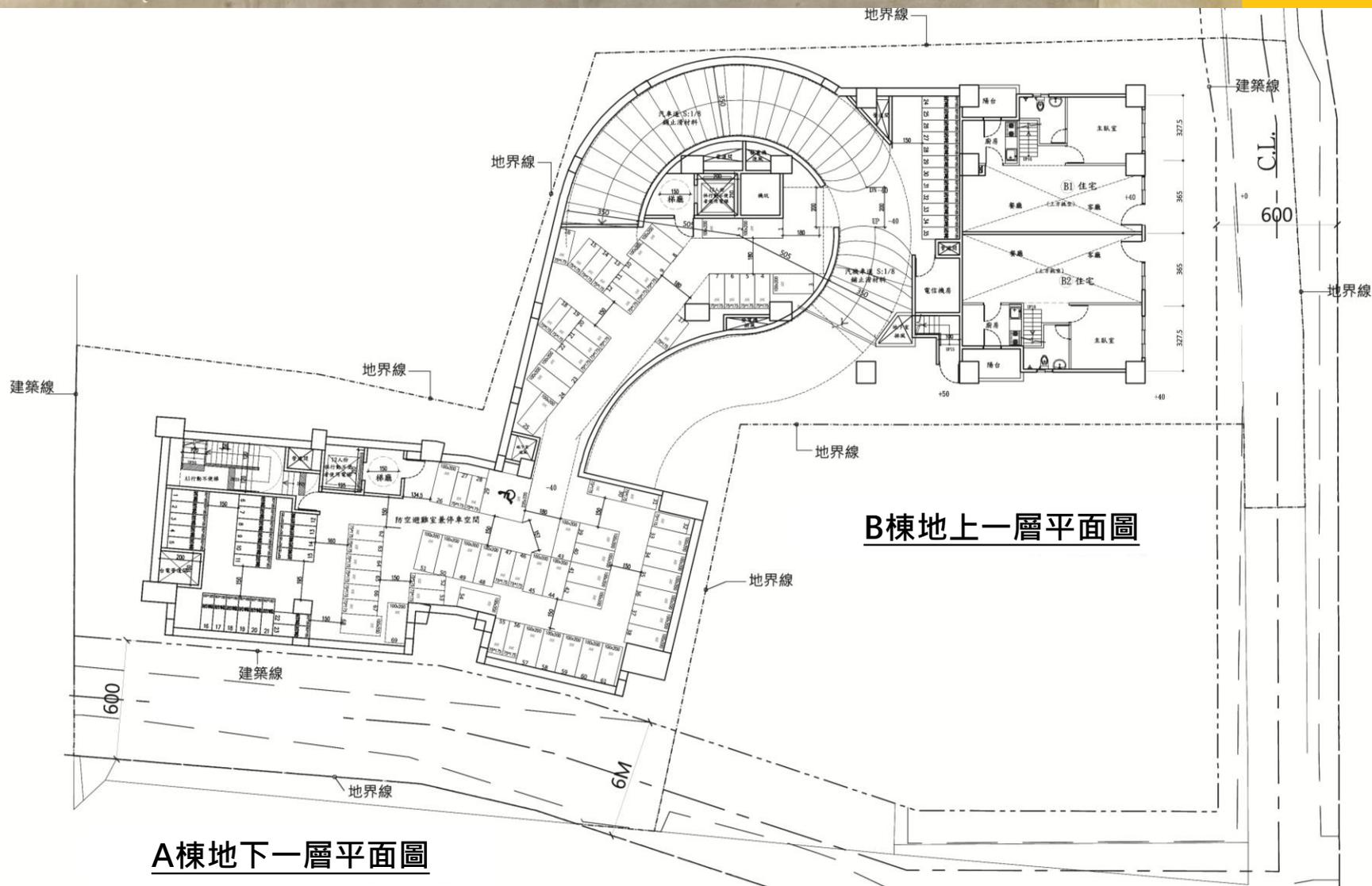
U R B E N R E N E W A L



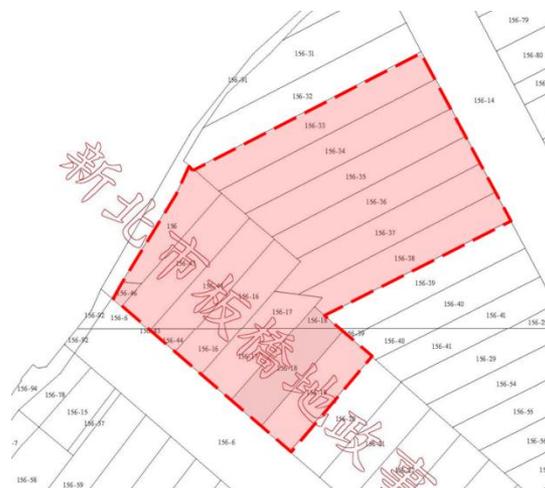




標準層平面圖



4.其他案例分析



- 初評8%
- 退縮8%
- 住宅安全性能結構安全2%
- 銀級綠建築標章6%
- 銀級智慧建築標章6%
- 時程獎勵10%

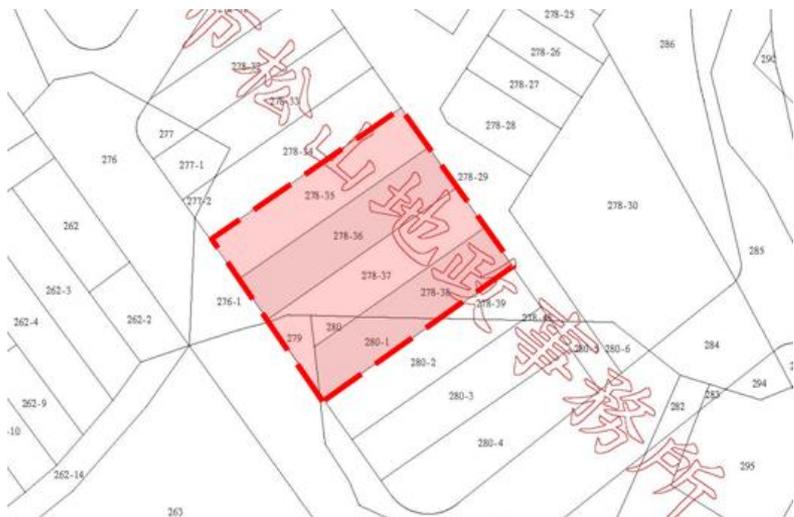
合計40%

(060-(建)-0118) (061-(建)-0854)



基地面積：387.1m²

- 初評6%
- 退縮8%
- 住宅安全性能結構安全2%或4%
- 銀級綠建築標章6%
- 銀級智慧建築標章6%
- 時程獎勵10%
- 合計38或40%



基地面積：471.00m²

- 初評8%
- 退縮8%
- 住宅安全性能結構安全2%
- 銀級綠建築標章6%
- 銀級智慧建築標章6%
- 時程獎勵10%
- 合計40%

5.耐震標章申請

法規依據

耐震標章執行主要依據內政部100.1.19台內營字第0990810250號令修正「**建築物耐震設計規範及解說**」第七章及附錄A之「**耐震工程品管**」並強調結構施工特別監督制度等相關技術面之審查、監督

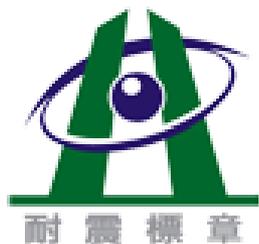
精神

耐震標章之特色主要**強調結構設計系統合理性與施工可行性**，同時**落實特別監督制度**，以提昇建築物結構耐震安全與施工品質

執行重點

設計階段：依據結構計算書與圖說進行審查會議。

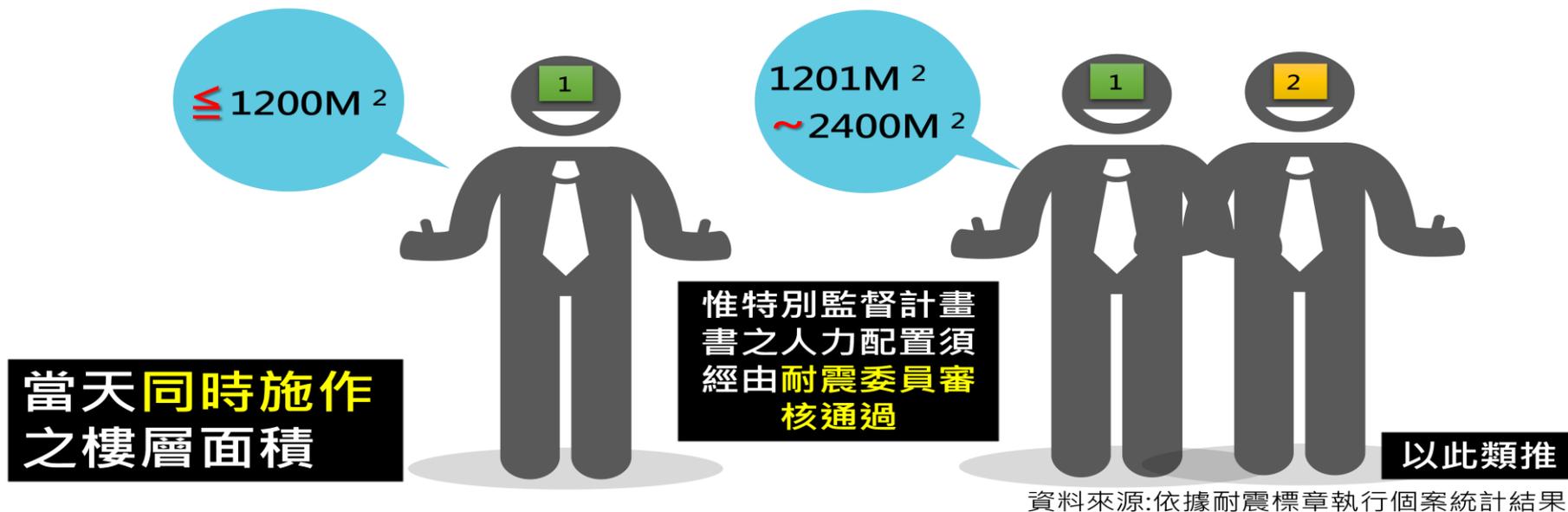
施工階段：落實特別監督制度，不定期施工現場察證。



耐震標章

STRUCTURE ACCREDITATION BUILDING

特別監督駐地之結構專業人員配置？



特別監督團隊與駐地人員資格？

有關執行建築物結構專業工程部分之特別監督得由**工程技術顧問公司**、**執業結構技師**、**執業土木技師**或**開業建築師**辦理並應組成**團隊**執行特別監督事宜



- ✓ 團隊成員應具**5年以上工地經驗**且**1位以上具有結構專業資格(由耐震委員會評估)**
- ✓ 參照建築物耐震設計規範及解說第7章及**附錄A**之規定辦理

特別監督駐地工作內容?

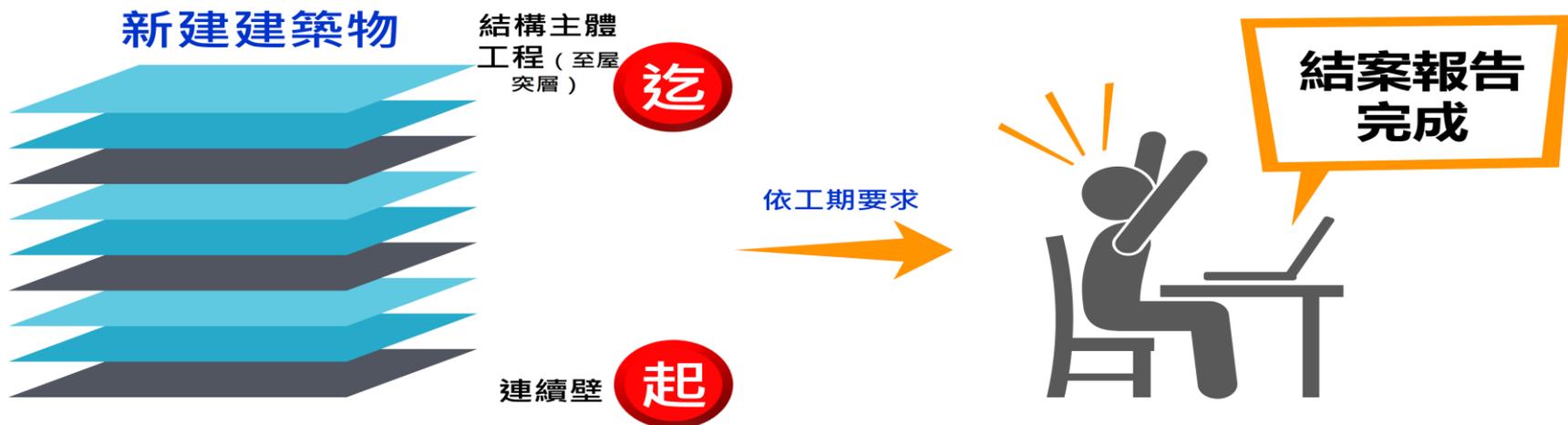
起造人應**另行編列**特別監督費用且**簽訂**特別監督契約書，並於提出特別監督計畫書時檢附供耐震委員確認之。

1個人：25萬/月~28萬/月



1. 連續壁至結構主體工程**全程駐地**
2. **連續性**監督項目:混凝土澆置,混凝土取樣及養護,鋼筋銲接等
3. **週期性**監督項目:鋼筋綁紮與查驗,鋼結構螺栓接合查驗等
4. **每周**MAIL提供**施工進度表**
5. **每月函送**特別監督**階段報告書**
6. 結構主體工程(屋突)結束後提送**特別監督結案報告書**

特別監督駐地時程(起迄)?



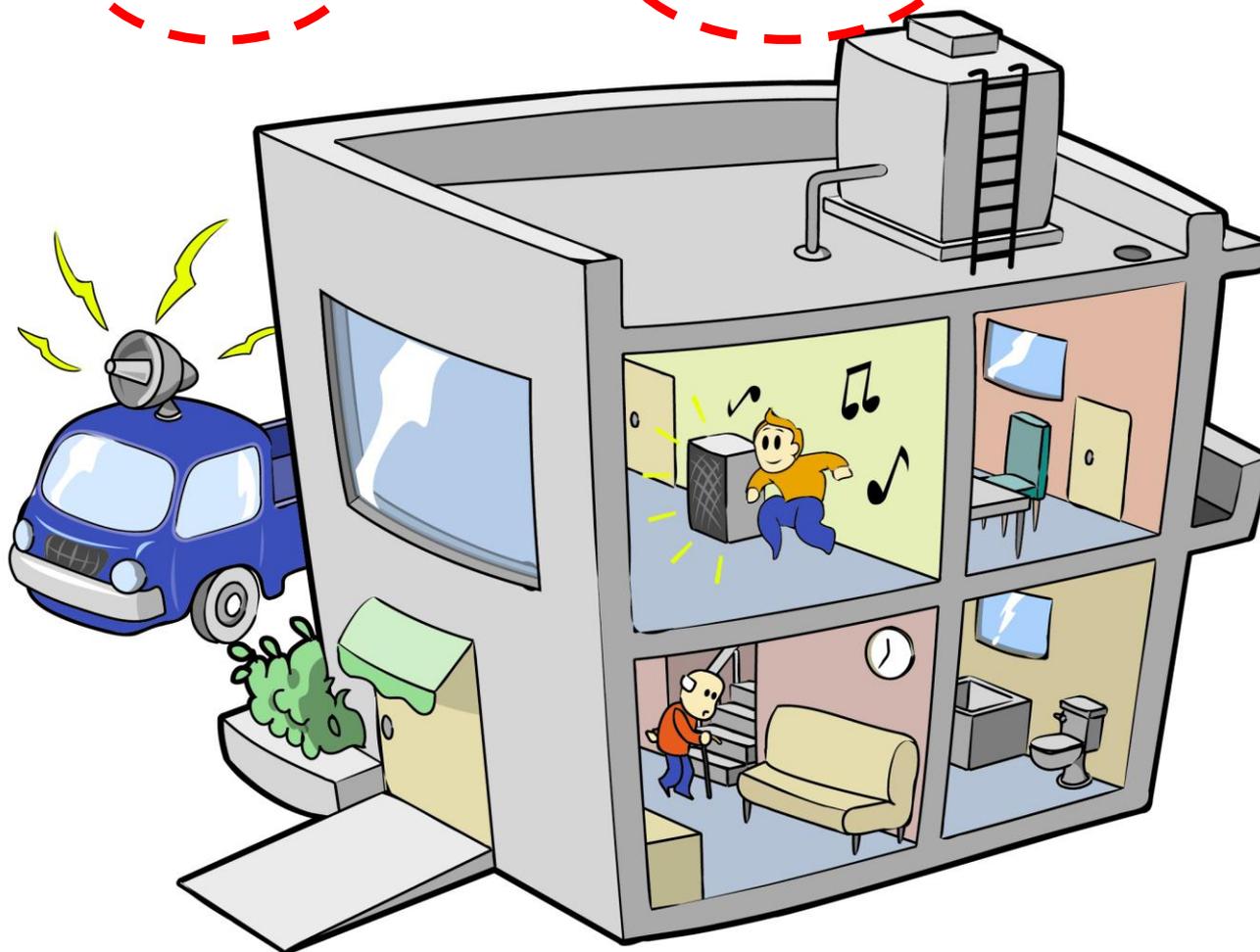
6.住宅性能評估

1. 結構安全

2. 防火避難

3. 無障礙環境

4. 空氣環境



5. 光環境

6. 音環境

7. 節能省水

8. 住宅維護

附表一 新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表

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

附表一之一 新建住宅結構安全性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準				申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果	
								無此項	符合			
結構設計	基地狀況	10%		距第一類活斷層最小距離	山坡地距第一類活斷層最小距離	土壤之液化潛能 ⁽¹⁾						
			A級	<input type="checkbox"/> 300公尺	<input type="checkbox"/> 600公尺	<input type="checkbox"/> $P_L \leq 5$		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			B級	<input type="checkbox"/> 150公尺	<input type="checkbox"/> 300公尺	<input type="checkbox"/> $5 < P_L \leq 15$		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			C級	<input type="checkbox"/> 75公尺	<input type="checkbox"/> 150公尺	<input type="checkbox"/> $P_L > 15$		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			D級	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達C級者	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達C級者	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達C級者		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
	結構系統平面不規則性 ⁽²⁾	15%		扭轉不規則	橫隔版不連續 ⁽⁸⁾	面外之錯位性 ⁽⁹⁾	非平行結構系統 ⁽¹⁰⁾					
			A級	<input type="checkbox"/> $A_X \leq 1.0$	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	<input type="checkbox"/> $1.0 < A_X \leq 1.1$	<input type="checkbox"/> > 0%且 ≤ 5%	<input type="checkbox"/> > 0%且 ≤ 5%	<input type="checkbox"/> > 0°且 ≤ 15°		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	<input type="checkbox"/> $1.1 < A_X \leq 2.0$	<input type="checkbox"/> > 5%且 ≤ 10%	<input type="checkbox"/> > 5%且 ≤ 10%	<input type="checkbox"/> > 15°且 ≤ 30°		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	<input type="checkbox"/> $A_X > 2.0$	<input type="checkbox"/> > 10%	<input type="checkbox"/> > 10%	<input type="checkbox"/> > 30°		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	結構系統立面不規則性 ⁽²⁾	15%		勁度不規則性-軟層 ⁽⁸⁾	質量不規則性 ⁽⁸⁾	立面幾何不規則性 ⁽⁸⁾	強度不連續性-弱層 ⁽¹¹⁾					
			A級	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 比值 > 90%		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	<input type="checkbox"/> ≤ 5%	<input type="checkbox"/> ≤ 5%	<input type="checkbox"/> ≤ 5%	<input type="checkbox"/> 85% < 比值 ≤ 90%		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	<input type="checkbox"/> > 5%且 ≤ 10%	<input type="checkbox"/> > 5%且 ≤ 10%	<input type="checkbox"/> > 5%且 ≤ 10%	<input type="checkbox"/> 80% < 比值 ≤ 85%		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	<input type="checkbox"/> > 10%	<input type="checkbox"/> > 10%	<input type="checkbox"/> > 10%	<input type="checkbox"/> 比值 ≤ 80%		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力V之關係	60%	A級 ⁽¹²⁾	<input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.35V <input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.15V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
B級 ⁽¹²⁾				<input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.15V <input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.0V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
C級 ⁽¹³⁾				<input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.0V ^(A) <input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.15V ^(B)				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
D級				<input type="checkbox"/> 符合法規且未達 C 級者				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

附表一之三 新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路(1)	集合住宅 60% ⁽³⁾ 非集合住宅 室外通路 20%	A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬 160 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	室內共用通路(2)		A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且通路淨寬 130 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	升降機		A級	符合法規，且升降機機廂深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且升降機機廂深度 140 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且升降機機廂深度 135 公分以上，機門淨寬 80 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅 40% 非集合住宅 80%	A 級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位 (戶) 符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			B 級	<p>專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位 (戶) 符合 C 級及下列各項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： <ol style="list-style-type: none"> (1) 不得有高低差。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 (3) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 3. 特定房間面積 (不含浴廁面積) 應為 9 平方公尺以上，且任一邊在 2.5 公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： <ol style="list-style-type: none"> (1) 出入口淨寬不得小於 80 公分。 (2) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 (3) 面積不得小於 4 平方公尺。 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			C 級	<p>專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位 (戶) 符合下列各項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 主要出入口 <ol style="list-style-type: none"> (1) 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為 3 公分以下，且門檻高度在 0.5 公分至 3 公分者，應作 1/2 之斜角處理，高度在 0.5 公分以下者得不受限制。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 2. 室內通路 <ol style="list-style-type: none"> (1) 室內通路淨寬不得小於 90 公分。 (2) 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



1.獎勵40%容積做的完?

2.基地規模都適用?

3.誰出錢建房子?

4.安全結構、共享公共設施空間、健康綠建築、智慧的未來宅

感謝聆聽



簡報資料僅供參考。
感謝聆聽，請指教!!

如何聯絡我們：

昶欣顧問有限公司

聯絡地址：231新北市新店區中興路二段57巷15號1樓

聯絡電話：02-8914-5143、0932-046927

電子信箱：cityhawk0313@gmail.com

陳燦榮建築師事務所

聯絡地址：220新北市板橋區文化路一段266號7樓之2

聯絡電話：02-82588255、

電子信箱：arch.saa@gmail.com

台灣綠建築設計顧問有限公司

聯絡地址：231新北市新店區安興路127號1樓

聯絡電話：02-22110368、0920-572283

電子信箱：Dr.greenbuilding@gmail.com



加好友LINE ID
[@greenbuilding](https://www.line.me/tw/greenbuilding)