



# 安全的住所 健康綠生活

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



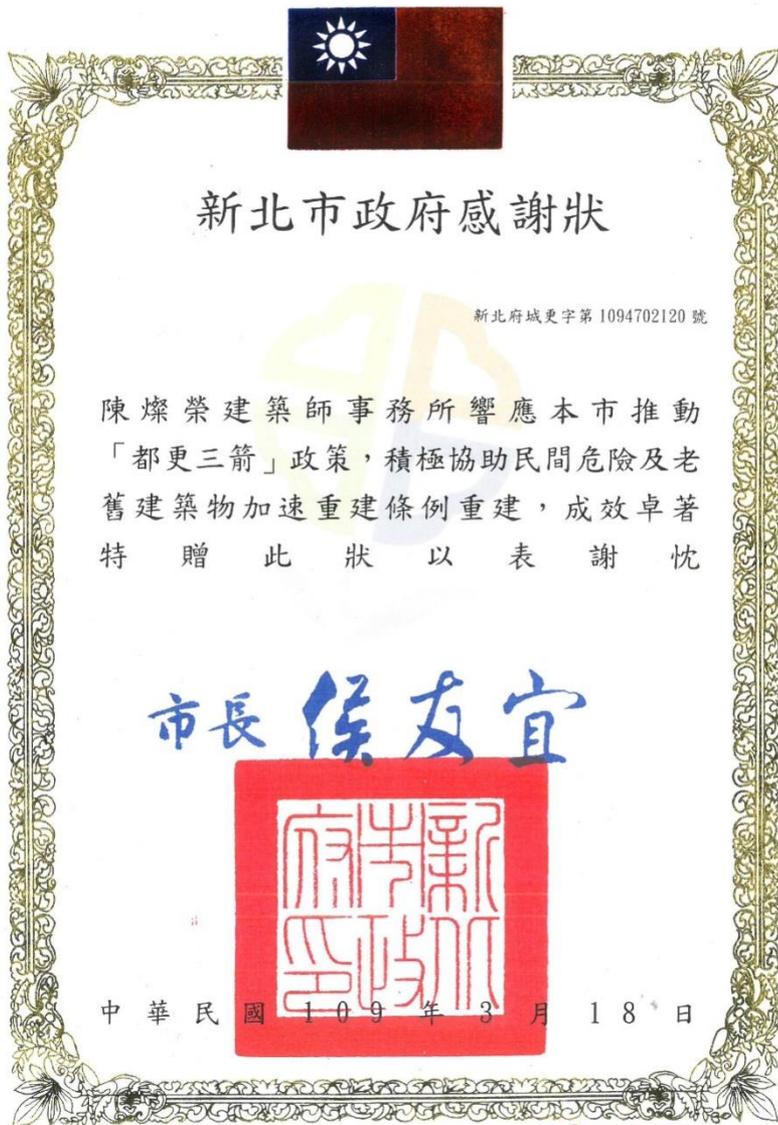
2016  
國家建築金質獎  
住宅規劃類

### 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  
蕨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



2013  
國家卓越建設獎  
最佳都市更新類



A 083771



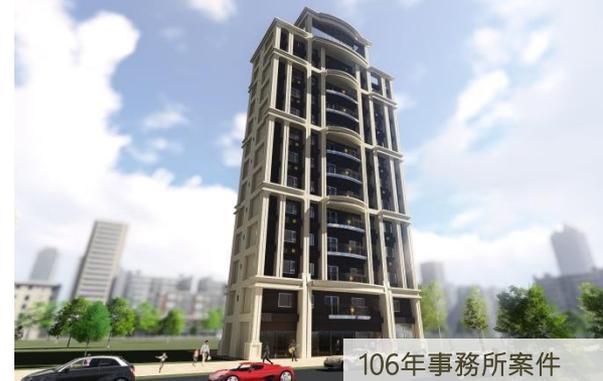
# 目錄

1. 都市危險及老舊建築物
2. 40年來我們的都市生活
3. 建築物耐震能力
4. 30年老舊建築的 違建 增建 修建 改建到 新建 .
5. 2018現在的建築
6. 未來的建築物

## 二、規劃案例分享

1. 永和青年住宅(40年老舊建築物結構及立面補強案例)
2. 板橋區江子翠段集合住宅: **基地面積530坪獎勵40%(危老案例)**
3. 板橋府中段集合住宅: **基地面積450坪獎勵40%(危老案例)**
4. 土城忠義段廠房:
5. 鶯歌中正段集合住宅:
6. 桃園八德高明段集合住宅:
7. 松山敦化段集合住宅:

### 4. 其他開發案例分析



副本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

金門縣政府 函

89345  
金門縣金城鎮民生路60號

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號  
承辦人：謝欣融  
電話：(082)318823#62322  
傳真：082-322335  
電子信箱：c9montano@mail.kinmen.gov.tw

受文者：金門縣政府建設處（都市計畫科）

發文日期：中華民國108年1月28日  
發文字號：府建都字第1070110475號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：重建計畫書1份

主旨：核准「擬訂金門縣金城鎮奎星樓段164地號等1筆地號土地都市危險及老舊建築物加速重建計畫」案，請查照。

說明：

- 一、依廖明隆建築師事務所107年12月27日(107)廖字第1121號函檢附申請書、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、本條例施行細則第6條規定及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱本獎勵辦法）辦理。
- 二、依據本條例施行細則第7條規定，本案應自核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。
- 三、經審查旨案重建計畫尚符規定，案涉建築管理、結構安全相關法令仍應依申請建造執照時之規定辦理，有關基地及計畫內容分述如下：
  - (一)都市計畫區及土地使用分區：金門特定區（金城地區）細部計畫第二種住宅區。
  - (二)基地面積：75.35平方公尺。
  - (三)依本縣金城鎮公所107年3月28日計建字第1070003850號函及本府90年7月16日府建字第9026162號公告認定符合本條例第3條第3項規定。

第896號建築物耐震能力初步評估結果為甲級，符合本條例第3條第1項第2款規定。

(五)旨案建築物核准容積獎勵額度為18%，容積獎勵項目及額度如下：

1、依本獎勵辦理辦法第4條，符合本條例第3條第1項第2款「經結構安全性能評估結果未達最低等級者」，容積獎勵8%。

2、依本獎勵辦理辦法第6條，時程容積獎勵10%。

四、台端對於本案檢附之資料、簽署切結書及建築師簽證如有不實者，本府得撤銷本行政處分，並由貴公司負相關法律責任。

五、受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第14條第1項、第3項及第58條第1項規定，自本件行政處分書到達之次日起30日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由本府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

正本：  
副本：

金門縣政府建設處（建築管理科）（重建計畫書1份）、金門縣政府建設處（都市計畫科）（重建計畫書1份）

縣長楊鎮浚

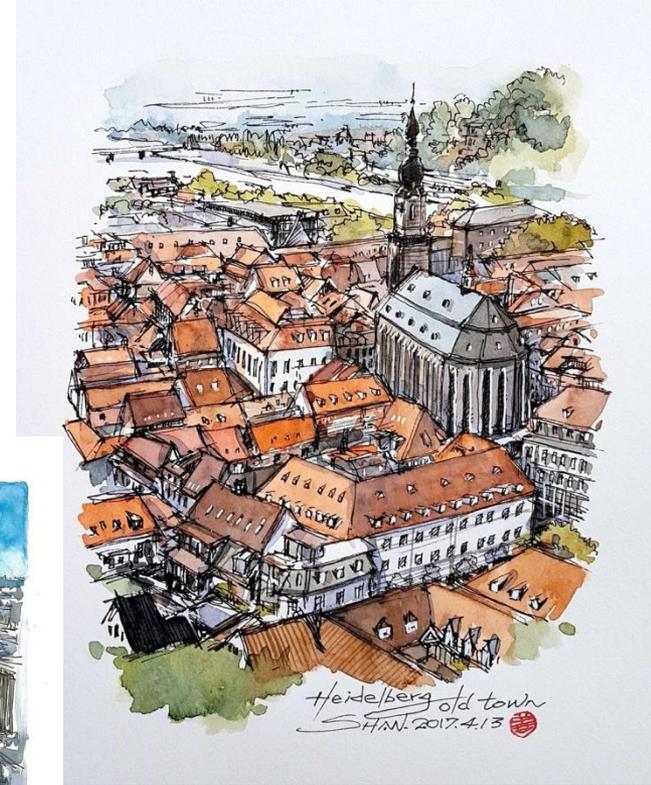
本案依分層負責規定授權業務主管執行



# ▶ 城市樣貌



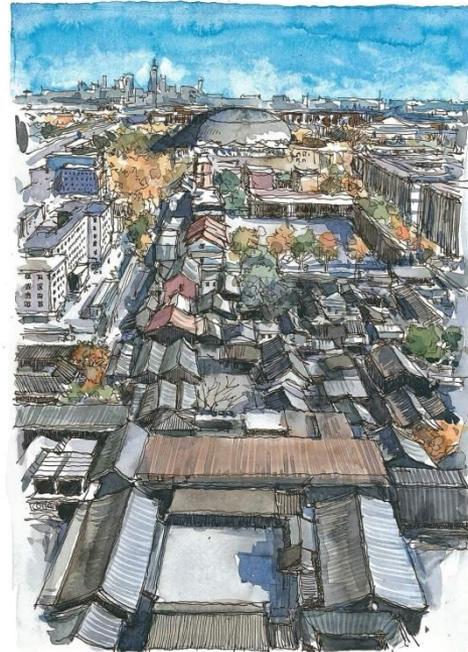
北京



巴黎



台北



Beijing Hutong SHAN, 2018.3.16

▶ 城市樣貌



▶ 城市樣貌



## ▶ 城市樣貌



## ▶ 城市樣貌

台北市大安區



新北市板橋



高雄



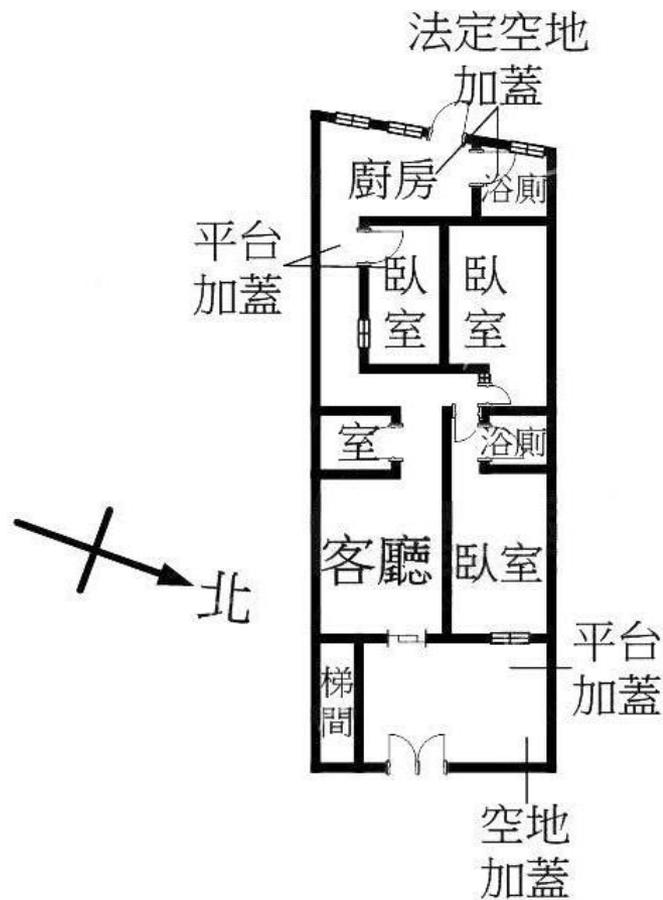
# ▶ 城市樣貌



屋齡30年連棟透天

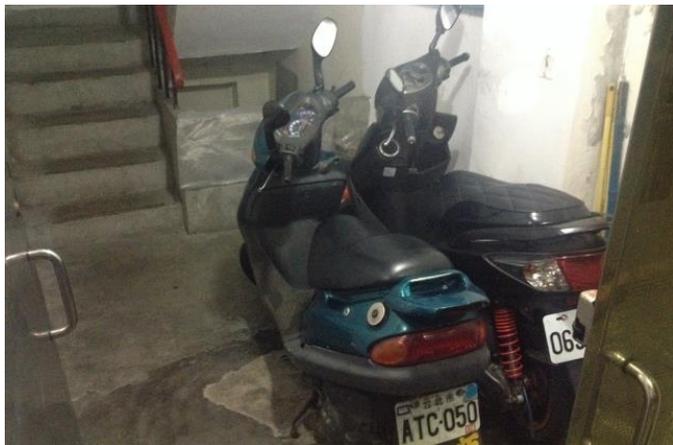


老舊建築物外觀



老舊建築物室內格局

# ▶ 建築規劃解析-老舊建築物住宅



公共空間

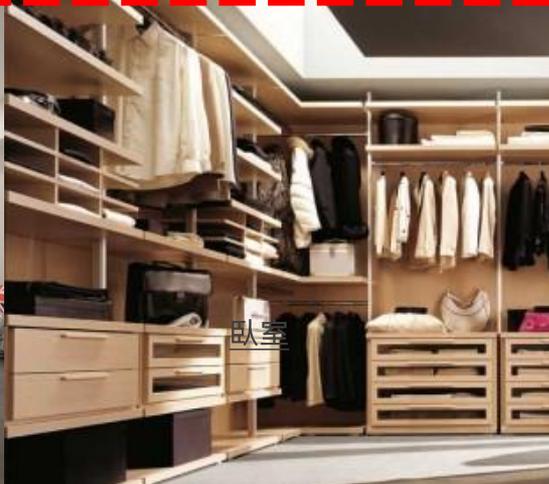


客廳

# ▶ 建築規劃解析-老舊建築物住宅



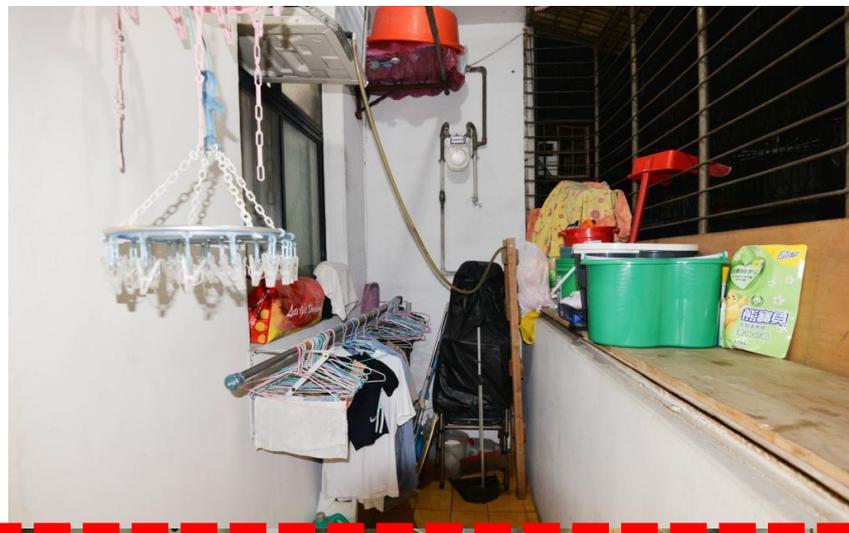
浴室



臥室



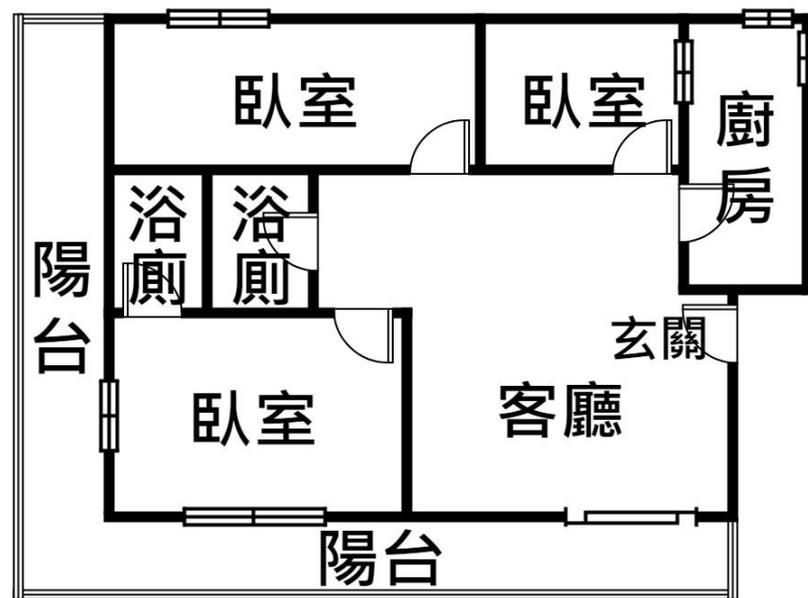
# ▶ 建築規劃解析-老舊建築物住宅



廚房

陽台

屋齡30年公寓住宅



忘記推

老舊公寓建築物外觀

公寓建築物室內格局

# ▶ 危老結構初評



30年前建築物 → 剛性結構(手算時代)

921後新建建築 → 韌性結構(電腦時代)

30年以上無電梯建築



建築規劃  
40%

健康綠生活-綠建築 智慧建築 通用建築

安全的住所-危險建築 時效性(時程獎勵)

防災建築(退縮) 耐震建築(性能)



# 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)

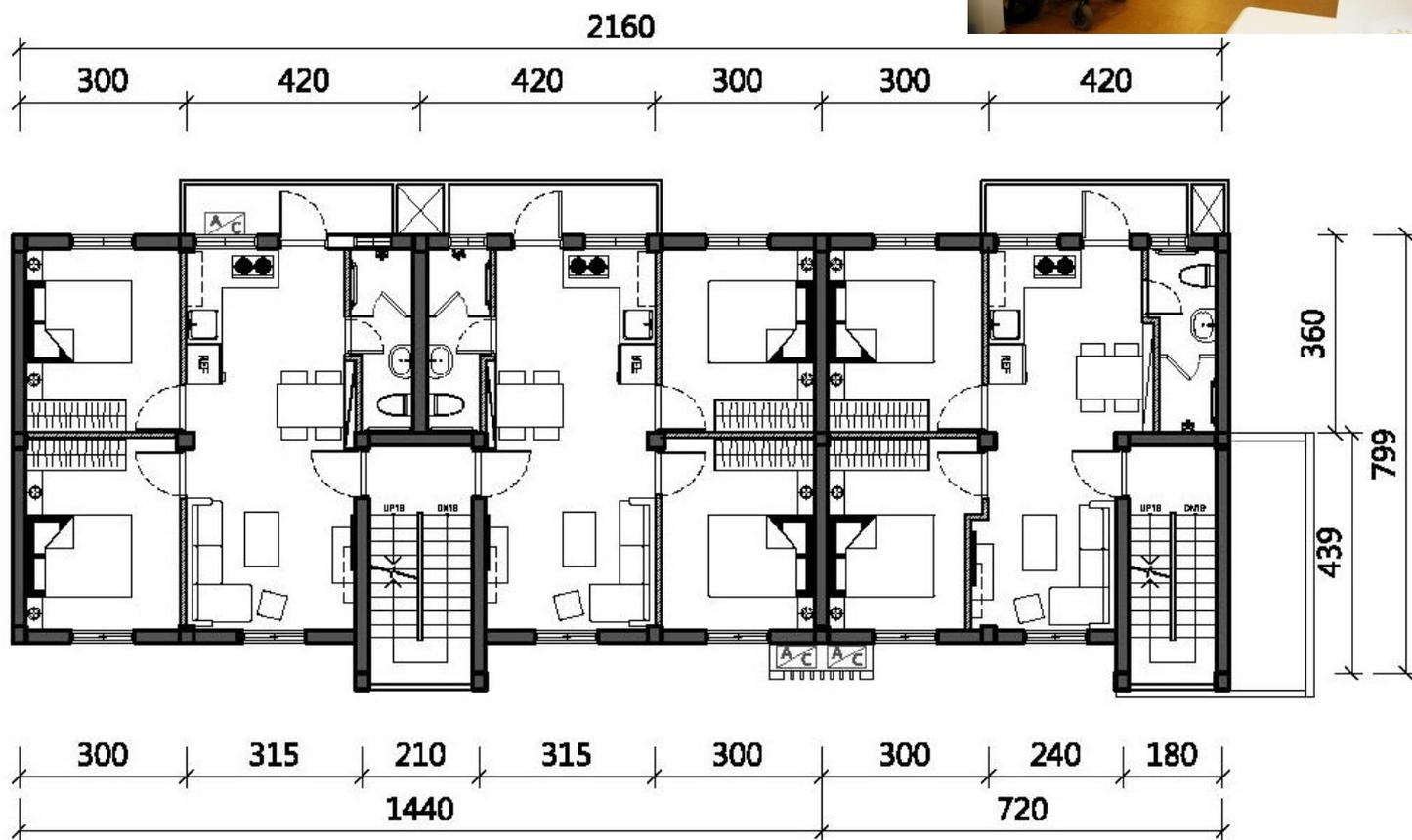


施工前



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	複價	備註
壹	統包工程費				26,746,051	
一	施工用臨時設施及臨時水電	式	1.00		698,530	
二	國光路12巷側排水溝遷移	式	1.00		96,430	
三	70號建物部分拆除運棄暨補強工程	式	1.00		125,230	
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		839,130	
七	女兒牆及陽台欄杆新作工程	式	1.00		406,030	
八	門窗工程(安全門窗)	式	1.00		1,855,430	
九	樓梯間及屋架修繕整建工程	式	1.00		413,084	
十	屋頂防水隔熱工程	式	1.00		762,730	
十一	屋頂塗粉工程	式	1.00		181,030	
十二	後側圍牆新建工程	式	1.00		139,230	
十三	後院地坪新建工程	式	1.00		234,030	
十四	建築機電設備及管線更新工程	式	1.00		1,370,530	
十五	給排水及衛生設備工程	式	1.00		1,768,030	
十六	電信及門禁設備工程	式	1.00		512,030	
十七	消防設備工程	式	1.00		50,030	
十八	空調工程	式	1.00		979,530	
十九	室內家具設備	式	1.00		534,630	
二十	廚具設備	式	1.00		350,030	
	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		294,020	
二四	包商工地管理費、利潤及工程雜項費	式	1.00		2,266,308	
	合計(一一二四)				25,359,382	
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	營造綜合保險附加屋主意外責任險	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				26,746,051	
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、補充。  
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.板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案ABC

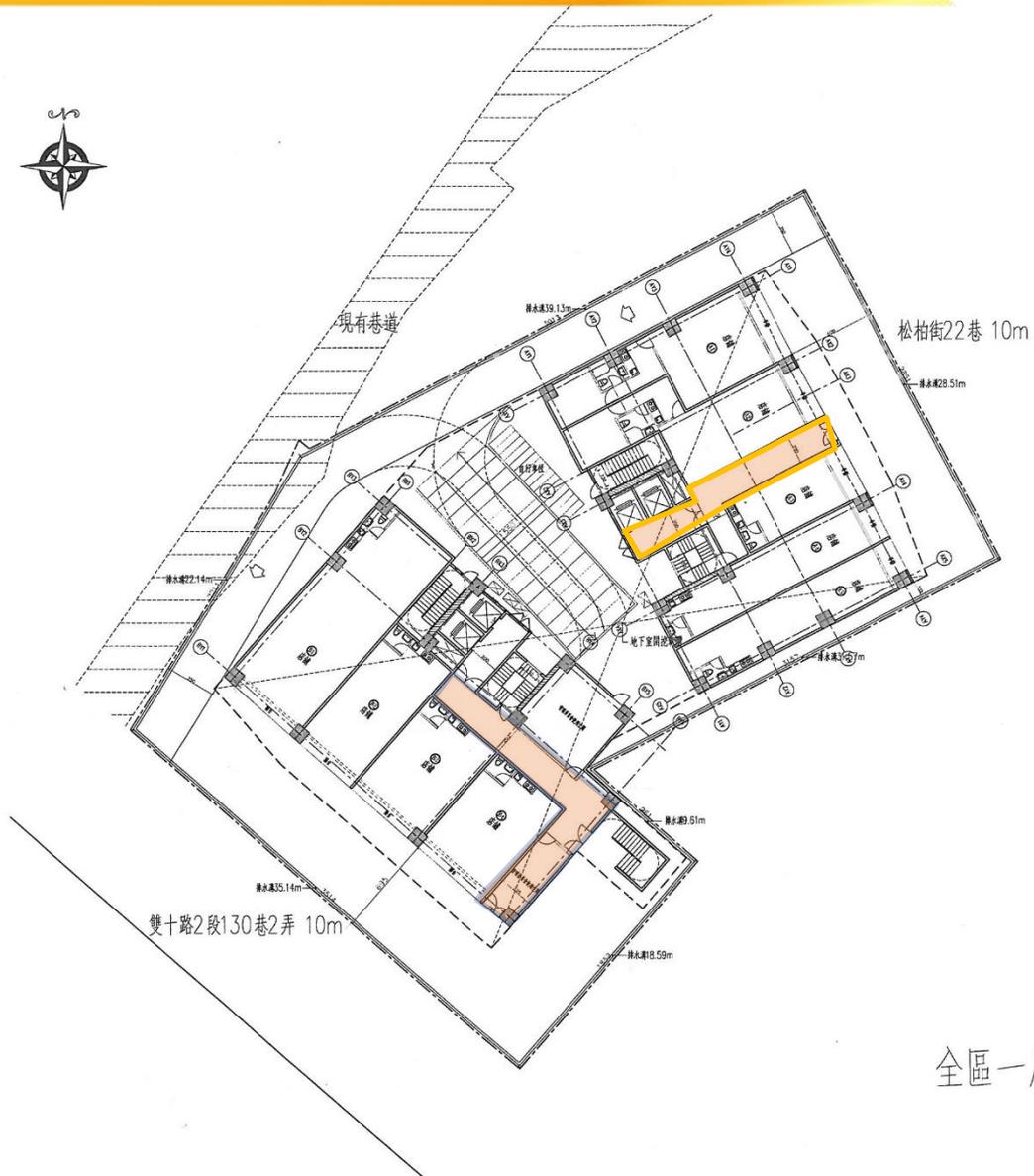
地主的期望...

▶ 規劃案例分享 -板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案A(無法達到危老及簡易都更)



地下二層平面圖 S:1/300

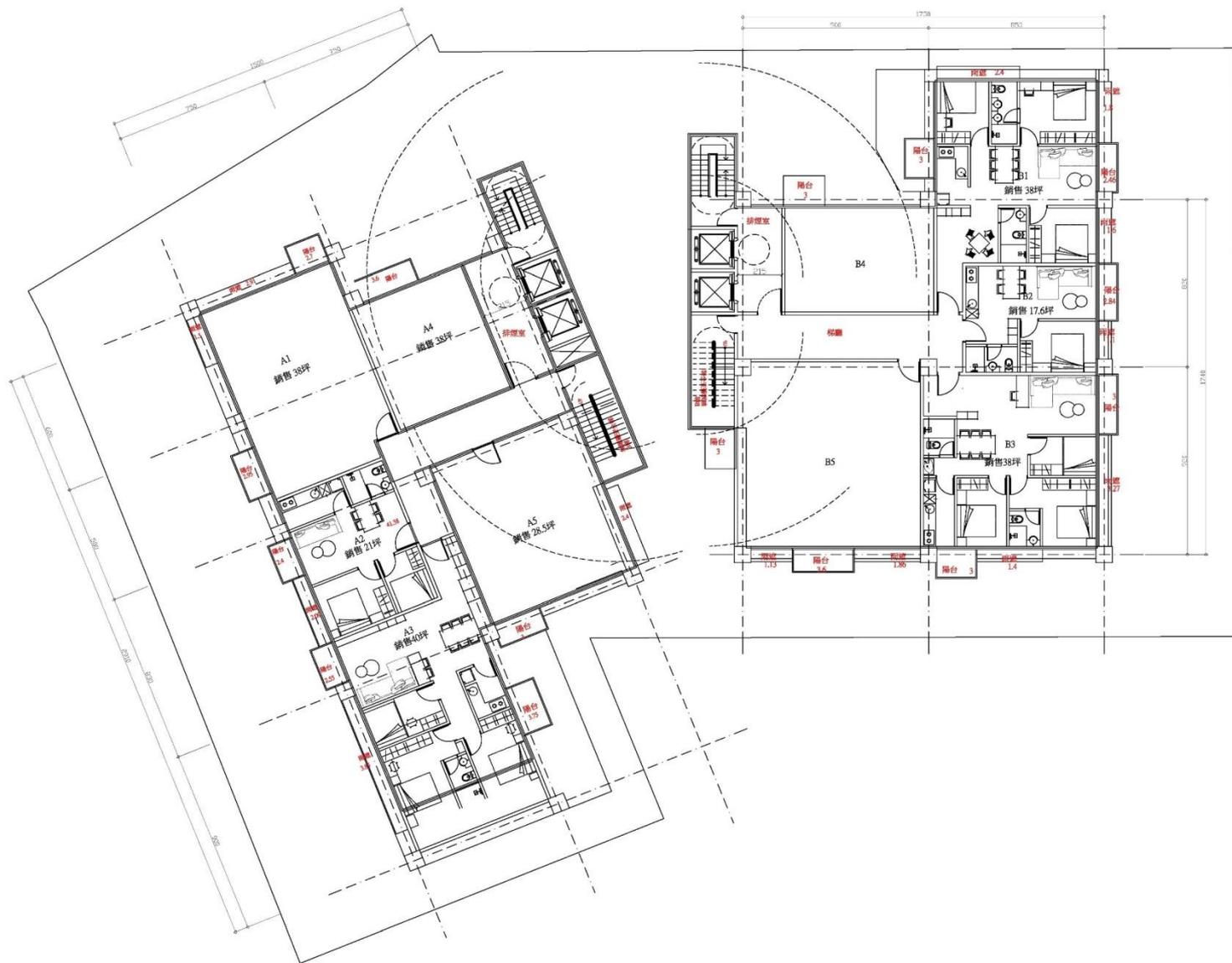
# ▶ 規劃案例分享 -板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案A (無法達到危老及簡易都更)



全區一層平面圖 S:1/300

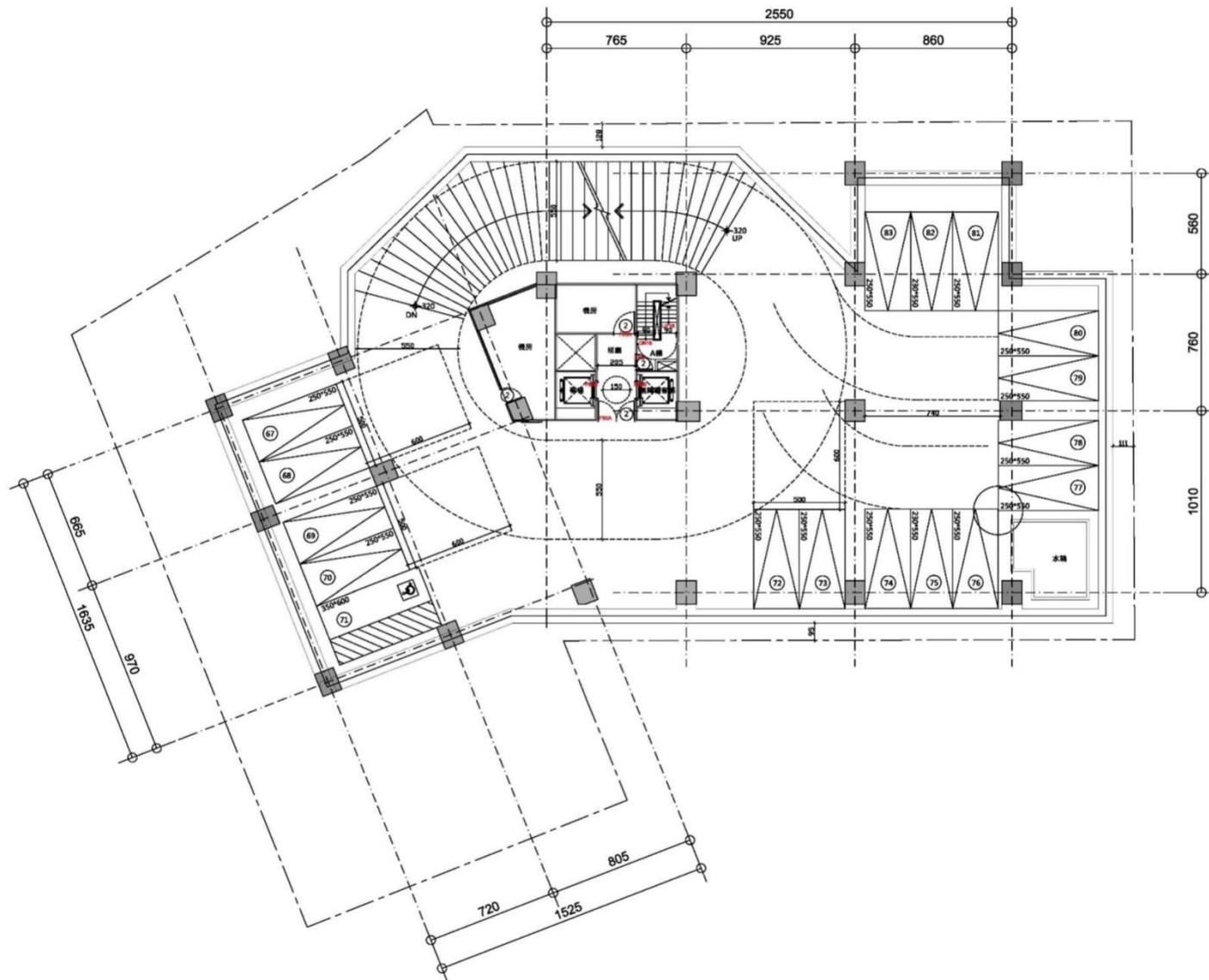


# ▶ 規劃案例分享 -板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案B



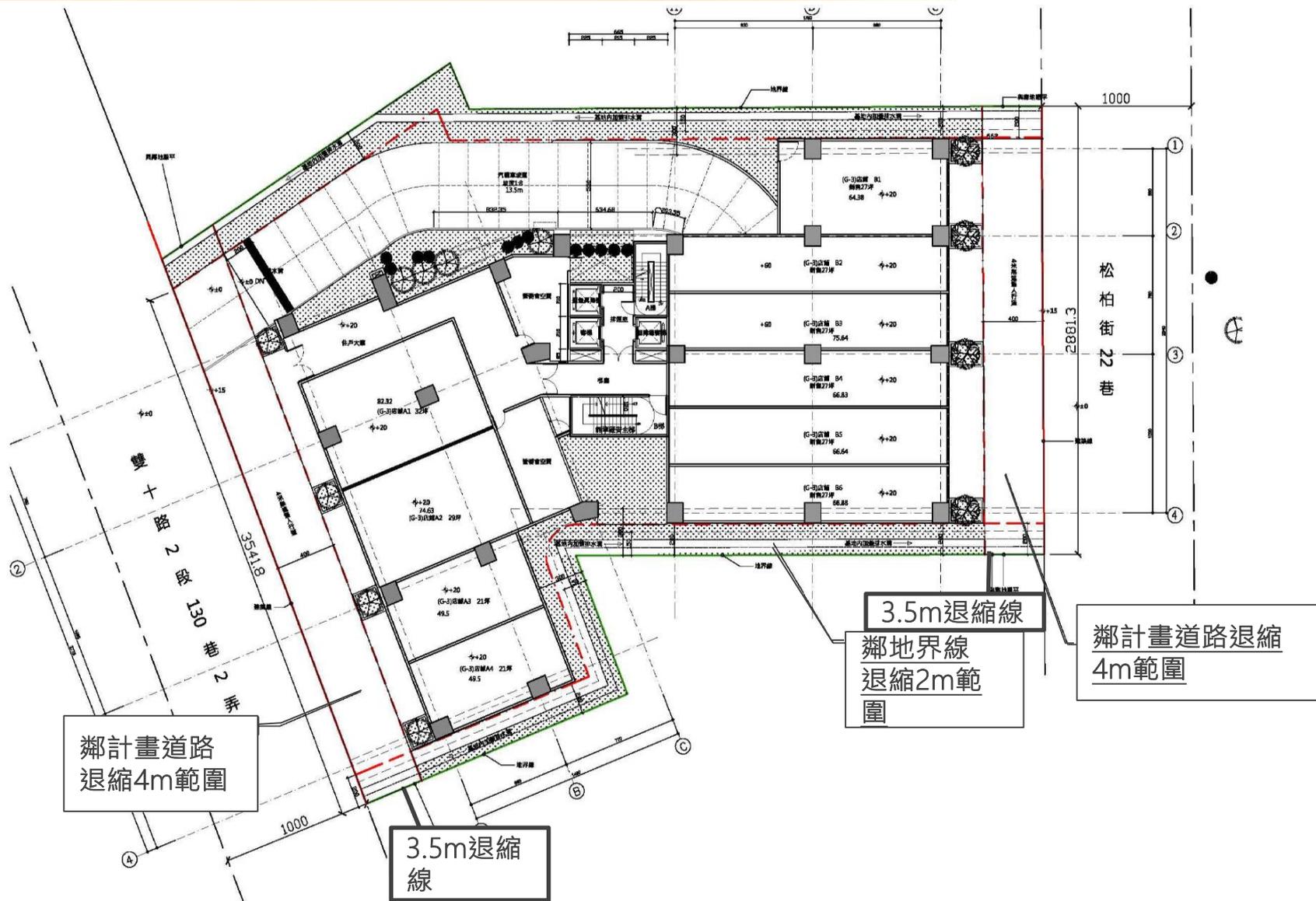
標準層平面圖 S : 1/100

方案C



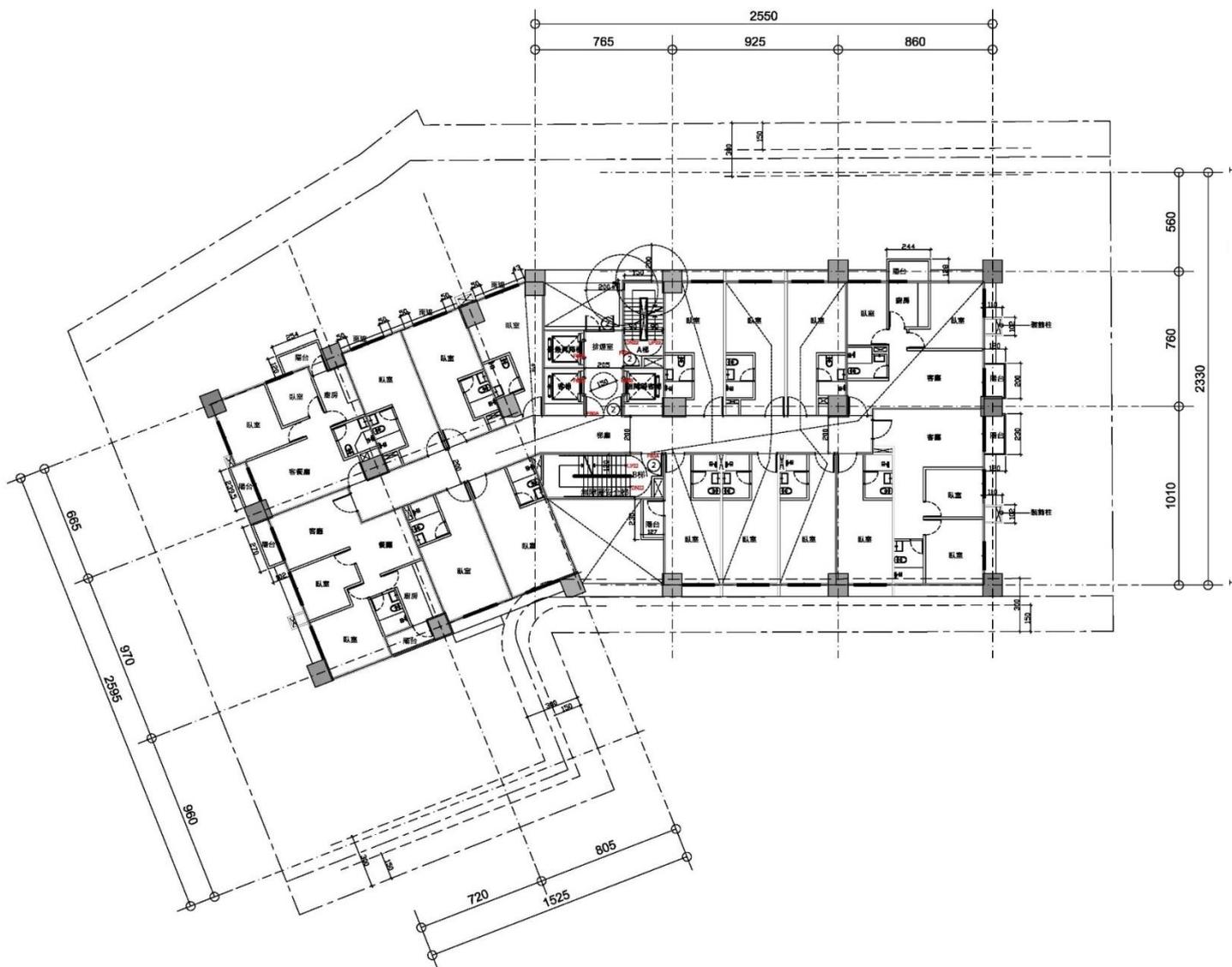
地下三層平面圖 S : 1/150

# ▶ 規劃案例分享 - 板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案C



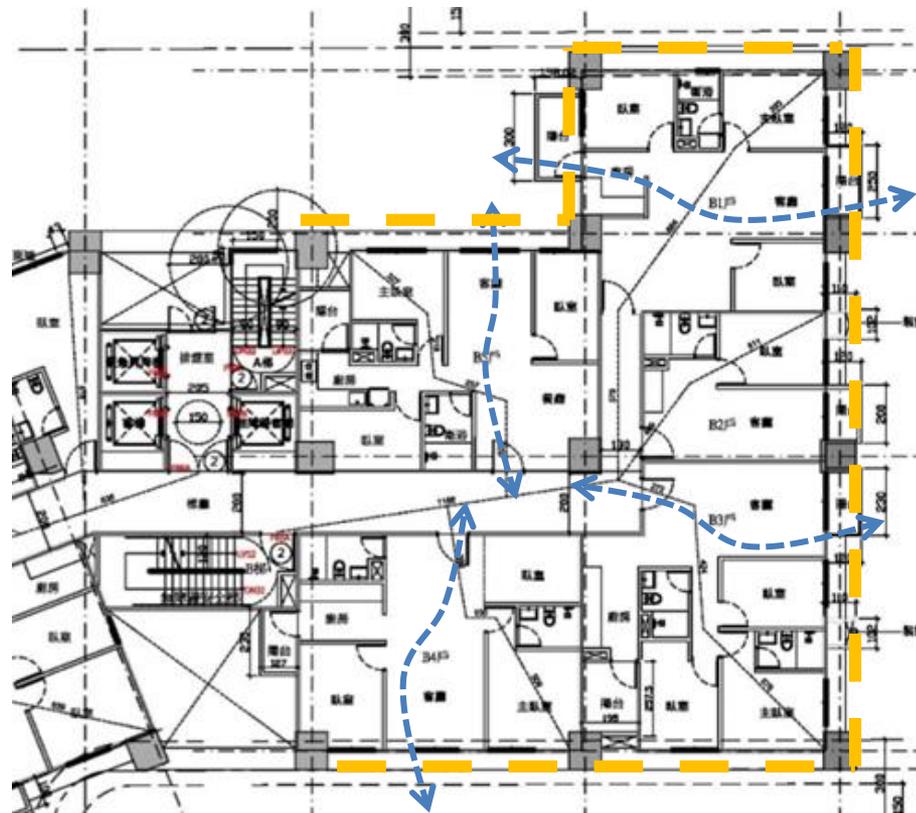
地上一層平面圖 S : 1/150

# ▶ 規劃案例分享 -板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案C



高層標準層平面圖 S : 1/150

現在的建築—風光健康宅



建築物外觀

建築物室內格局戶戶採光通風

現在的建築—風光健康宅



建築物外觀

現在的建築—風光健康宅



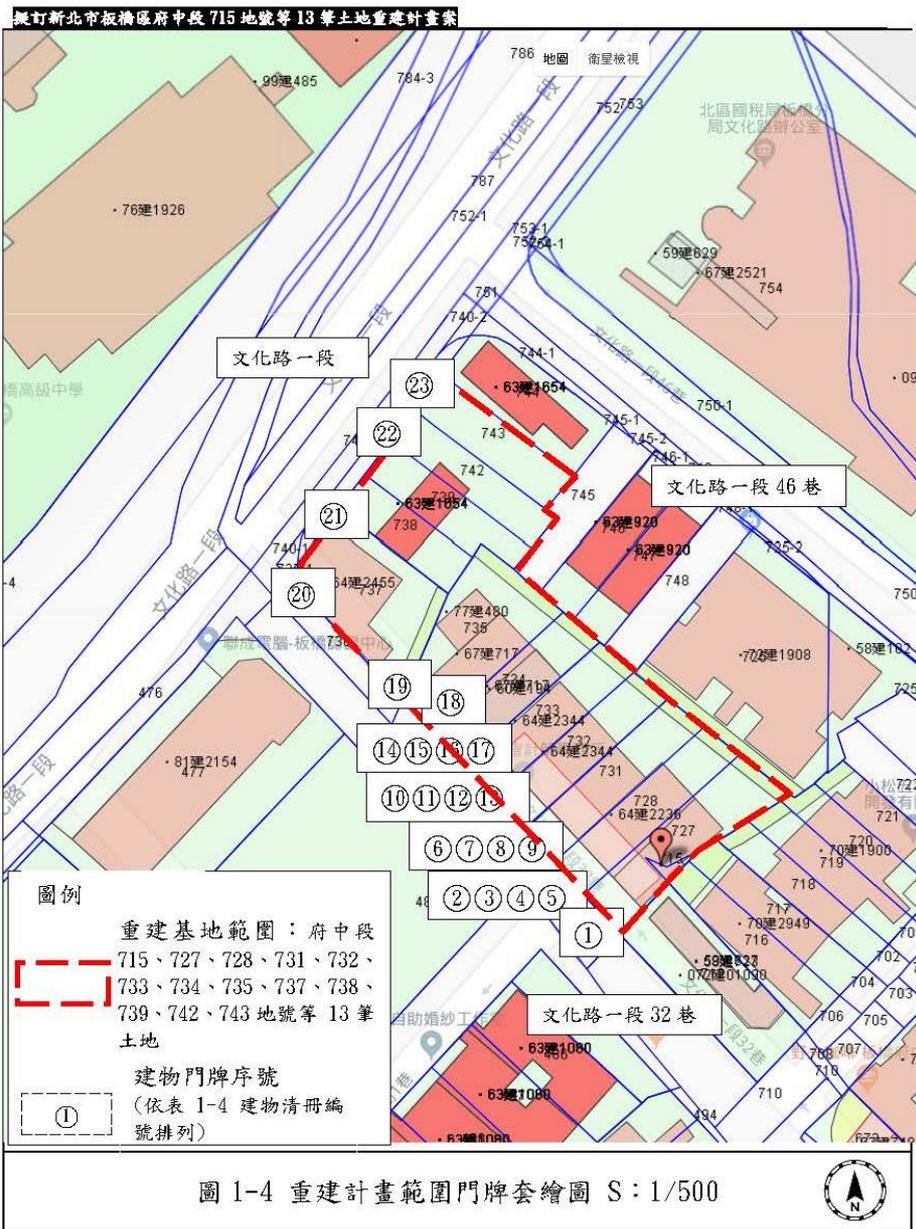
# 3.板橋區府中段集合住宅

# ▶ 規劃案例分享 -板橋區府中段715地號等13筆土地

擬訂新北市板橋區府中段 715 地號等 13 筆土地重建計畫案

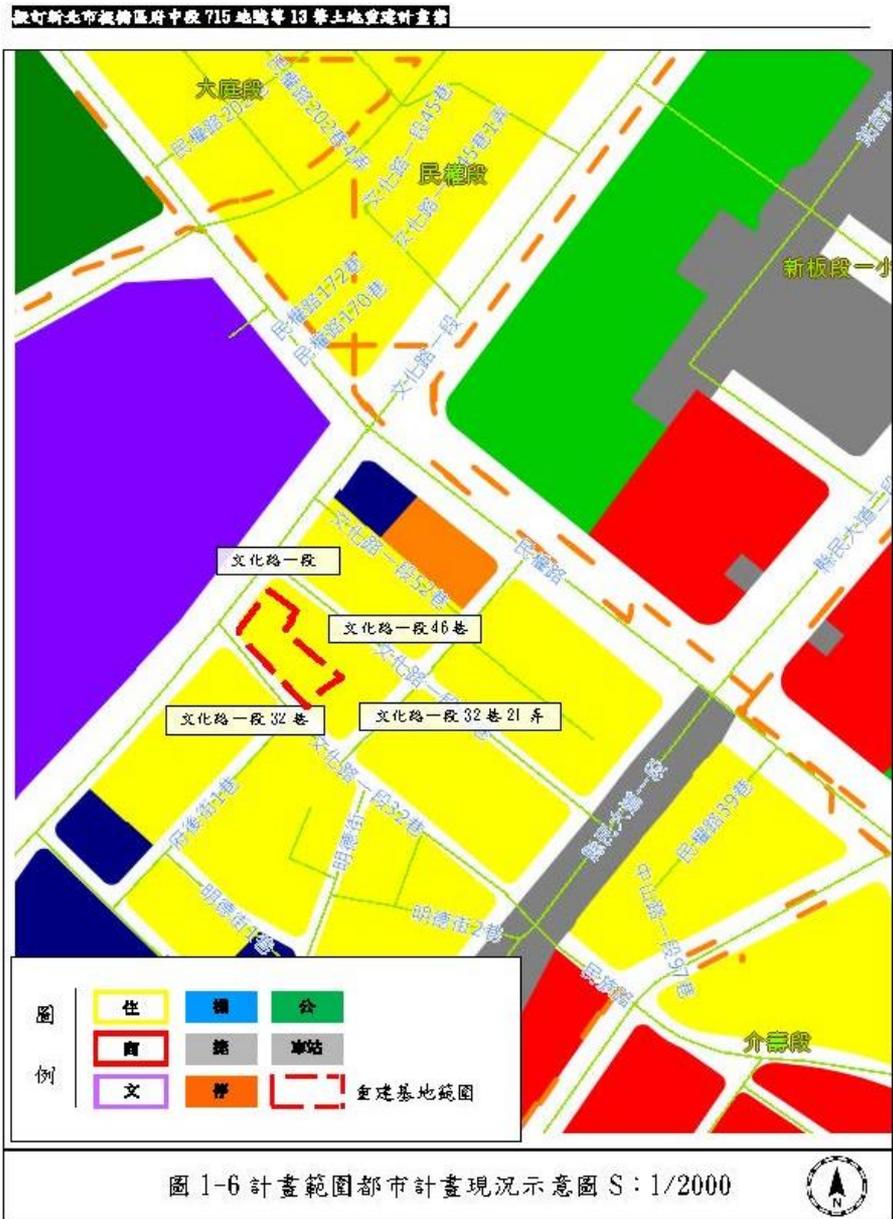


# ▶ 規劃案例分享 - 板橋區府中段715地號等13筆土地





# ▶ 規劃案例分享 -板橋區府中段715地號等13筆土地



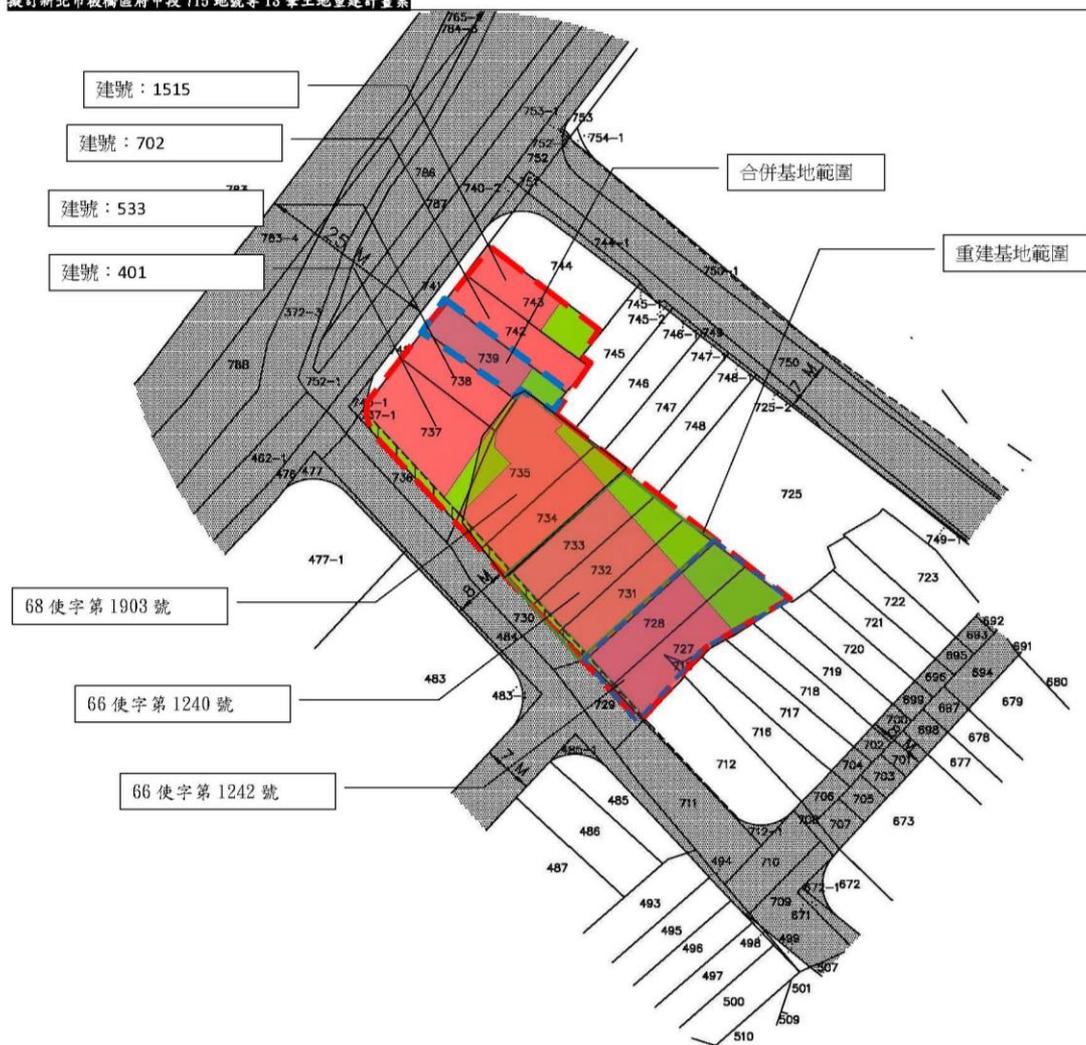
# ▶ 規劃案例分享 - 板橋區府中段715地號等13筆土地

擬訂新北市板橋區府中段715地號等13筆土地重建計畫書



# ▶ 規劃案例分享 - 板橋區府中段715地號等13筆土地

擬訂新北市板橋區府中段715地號等13筆土地重建計畫案



合併檢討說明：

使用執照及建物謄本：

項次	使用執照號碼	發照日期	建物謄本第一次登記日期	建號	地號
1	68 使字第 1903 號	68/7/6	91/8/29 建物完成日期： 57/9/30	1656、1657	734、735
2	66 使字第 1240 號	66/5/17	67/3/30	1850-1861	731、732、733
3	66 使字第 1242 號	66/5/17	67/3/30	1862-1866	731、728、727、715
4			54/10/11	401	737
5			60/10/14	533	738
6					739
7			63/3/26	702	742
8	64 使字第 2309 號	64/12/1	85/3/8	1515	743

依都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第二項及第六條第三項規定：

本案有使用執照重建計畫範圍為 715、727、728、731、732、733、734、735、743 等 9 筆土地，面積為 1012 m<sup>2</sup>。

有建號土地之重建土地 737、738、739、742 等 4 筆土地，面積為 368 m<sup>2</sup>。

無使用執照、合法房屋證明也無建號土地為 739 地號 1 筆土地，面積為 93 m<sup>2</sup>。

重建計畫範圍面積 1380 m<sup>2</sup> > 合併範圍面積 93 m<sup>2</sup>，且小於 1000 m<sup>2</sup>。符合前開規定。

圖 3-5 重建基地範圍合併檢討圖 S:1/600

# ▶ 規劃案例分享 - 板橋區府中段715地號等13筆土地

擬訂新北市板橋區府中段 715 地號等 13 筆土地重建計畫案

## 第四章、申請容積獎勵項目及額度

表 4-1 建築面積及容積獎勵檢討表

建築面積及容積獎勵檢討表						
土地 使用 資料	基地位置	府中段 715、727、728、731、732、733、734、735、737、738、739、742、743 地號等 13 筆土地		符合本條例第一項二款：經結構性能評估結果未達最低等級者【第四條】(註1)	7.49%	331.20 m <sup>2</sup>
	基地使用分區	住宅區		建築基地自計畫道路退縮淨寬 4 公尺建築，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【第五條】	10.00%	441.90 m <sup>2</sup>
	基地面積/合併基地面積(m <sup>2</sup> )	基地面積：1,380 m <sup>2</sup> 合併基地面積：93 m <sup>2</sup>		新建住宅性能評估之結構安全性能第三級【第六條】	2.00%	88.38 m <sup>2</sup>
	合併後開發基地面積(m <sup>2</sup> )	1,473 m <sup>2</sup>		取得銀級綠建築標章【第七條】	6.00%	265.14 m <sup>2</sup>
	法定建蔽率(%)	50%		取得銀級智慧建築標章【第八條】	6.00%	265.14 m <sup>2</sup>
	法定建築面積(m <sup>2</sup> )	736.50 m <sup>2</sup>		容積移轉	15.00%	662.85 m <sup>2</sup>
	實設建蔽率(%)	49.30%			%	m <sup>2</sup>
	實設建築面積(m <sup>2</sup> )	726.26 m <sup>2</sup>			%	m <sup>2</sup>
	法定容積率(%)	300%			%	m <sup>2</sup>
	法定容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	4,419.00 m <sup>2</sup>		3年內申請重建計畫	10%	441.90 m <sup>2</sup>
	允建容積樓地板面積	基準容積		4419.00 m <sup>2</sup> (300%)		
		容積獎勵		1833.66 m <sup>2</sup> (42%) > 1767.60 m <sup>2</sup> (40%) 取 1767.60 m <sup>2</sup> (40%)		
		容積移轉		662.85 m <sup>2</sup> (15%)		
	允建容積率(%)	510.00%				
實設容積率(%)	464.37%					
實設容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	6840.21 m <sup>2</sup> < 6849.45 m <sup>2</sup>					
實設空地面積(m <sup>2</sup> )	746.74 m <sup>2</sup>					

本表所列實際容積獎勵額度以新北市政府核准為準

註：本檢討表應經建築師簽證。

註1：因合併土地 739 地號無合法房屋證明及建物謄本，故扣除該筆土地獎勵容積面積，詳獎勵說明一。



# ▶ 規劃案例分享 - 板橋區府中段715地號等13筆土地

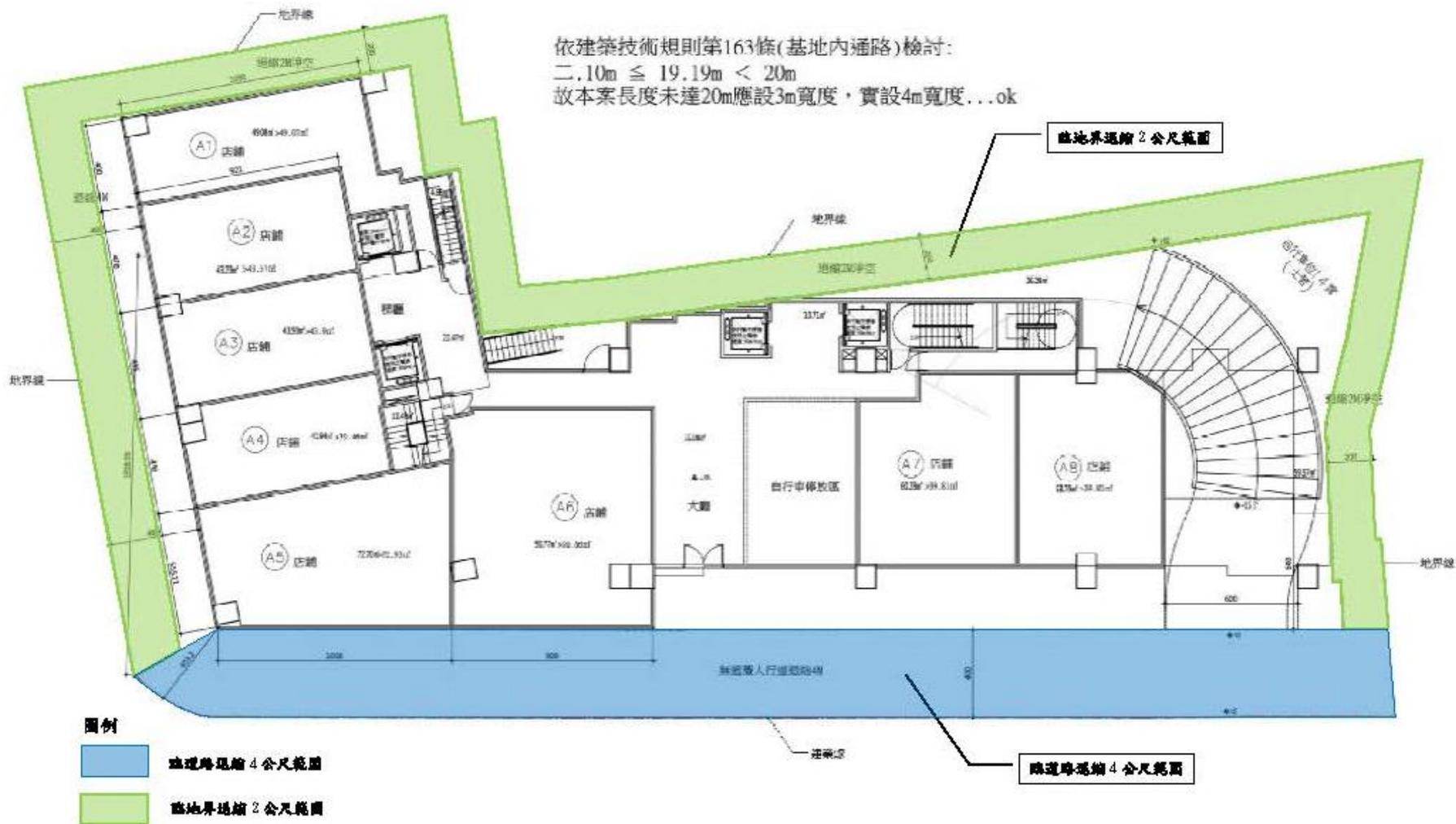


圖 3-6 退縮範圍檢討圖 S:1/200

註:最終以建照核准內容為準

▶ 規劃案例分享 - 板橋區府中段715地號等13筆土地



四至十二層平面圖

▶ 規劃案例分享 -板橋區府中段715地號等13筆土地



## 5.土城忠義段工業區廠房

# ▶ 規劃案例分享 - 土城區忠義段378地號

擬訂新北市土城區忠義段378地號等1筆土地重建計畫案

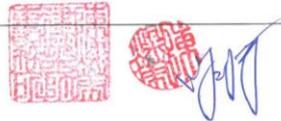
## 第四章、申請容積獎勵項目及額度

表 4-1 建築面積及容積獎勵檢討表

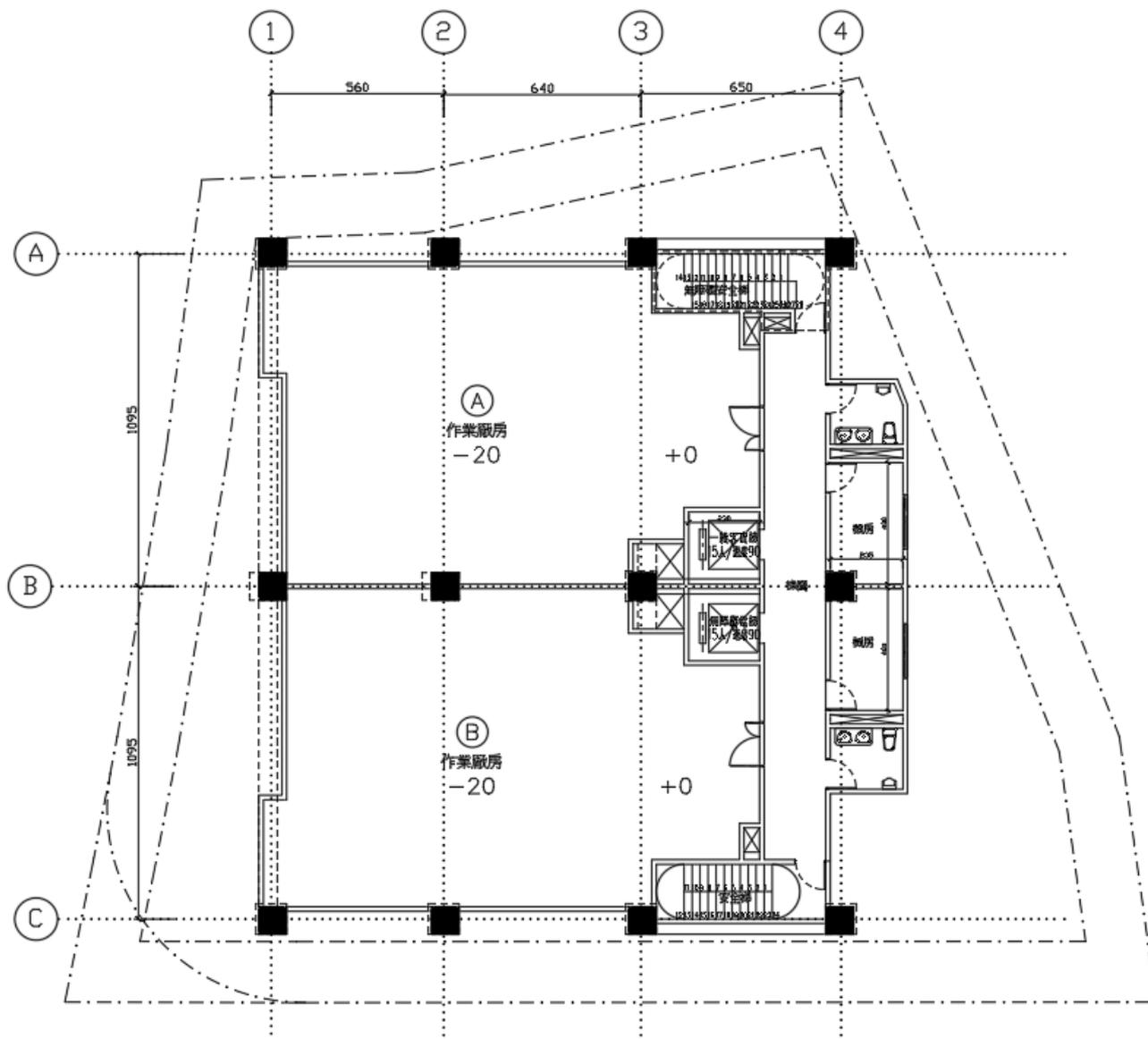
建築面積及容積獎勵檢討表		容積獎勵項目	
基地位置	忠義段 378 地號等 1 筆土地	符合本條例第一項二款：經結構性能評估結果未達最低等級者【第四條】	8.00% 136.93 m <sup>2</sup>
基地使用分區	部分乙種工業區 部分道路用地	建築基地自計畫道路退縮淨寬 2 公尺建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮蔭人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計【第五條】	8.00% 136.93 m <sup>2</sup>
基地面積/合併基地面積(m <sup>2</sup> )	基地面積：830.37 m <sup>2</sup> 使用面積：815.06 m <sup>2</sup> 道路面積：15.31 m <sup>2</sup>	耐震標章【第六條】	10.00% 171.16 m <sup>2</sup>
合併後開發基地面積(m <sup>2</sup> )	815.06 m <sup>2</sup>	取得銀級綠建築標章【第七條】	6.00% 102.69 m <sup>2</sup>
法定建蔽率(%)	60%	取得○級智慧建築標章【第八條】	0.00% 0.00 m <sup>2</sup>
法定建築面積(m <sup>2</sup> )	489.03 m <sup>2</sup>	容積移轉	9.90% 169.45 m <sup>2</sup>
實設建蔽率(%)	58.09%		% m <sup>2</sup>
實設建築面積(m <sup>2</sup> )	473.49 m <sup>2</sup>		% m <sup>2</sup>
法定容積率(%)	210%		% m <sup>2</sup>
法定容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	1,711.62 m <sup>2</sup>	3年內申請重建計畫	10% 171.16 m <sup>2</sup>
允建容積樓地板面積	基準容積	1711.62 m <sup>2</sup> (210%)	
	容積獎勵	718.87 m <sup>2</sup> (42%) > 684.65 m <sup>2</sup> (40%) 取 684.65 m <sup>2</sup> (40%)	
	容積移轉	169.45 m <sup>2</sup> (9.90%)	
允建容積率(%)	314.42%		
實設容積率(%)	314.34%		
實設容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	2,562.08 m <sup>2</sup>		
實設空地面積(m <sup>2</sup> )	326.03 m <sup>2</sup>		

本表所列實際容積獎勵額度以新北市政府核准為準

註：本檢討表應經建築師簽證。



▶ 規劃案例分享 - 土城區忠義段378地號

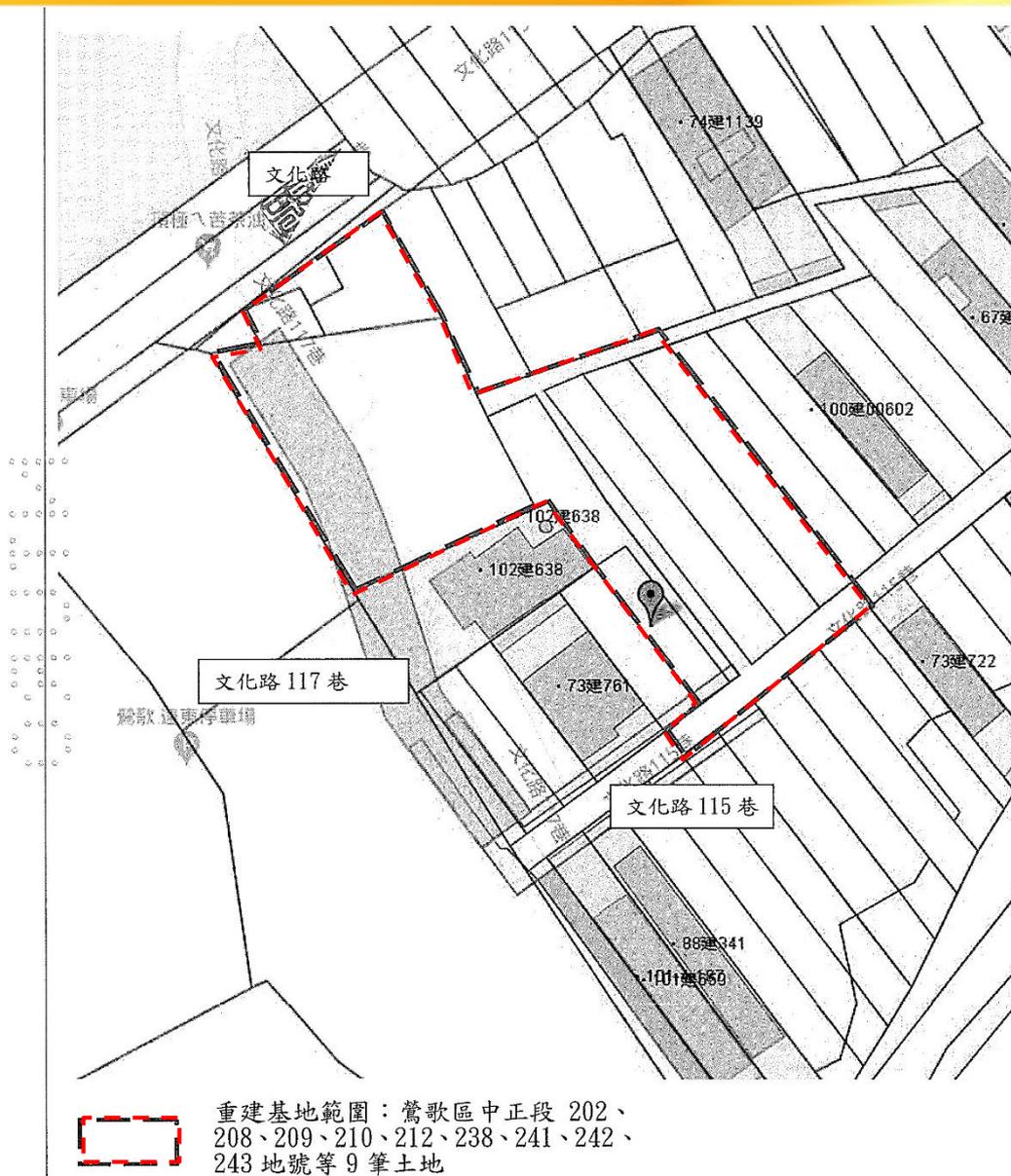


▶ 規劃案例分享 - 土城區忠義段378地號



## 6. 鶯歌中正段集合住宅

# ▶ 規劃案例分享 - 鶯歌中正段





# ▶ 規劃案例分享 - 鶯歌中正段

擬訂新北市鶯歌區中正段202地號等9筆土地重建計畫案

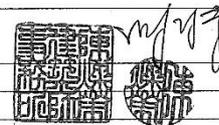
## 第肆章、申請容積獎勵項目及額度

表 4-1 建築面積及容積獎勵檢討表

建築面積及容積獎勵檢討表						
土地 使用 資料	基地位置	中正段 202、208、 209、210、212、238、 241、242、243 地號等 9 筆土地	符合本條例第一 項二款：經結構 性能評估結果未 達最低等級者 【第四條】	8.00%	213.75 m <sup>2</sup>	
	基地使用 分區	第一種住宅區	建築基地自計畫道 路退縮淨寬 2 公尺 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【第五 條】	8.00%	213.75 m <sup>2</sup>	
	基地面積/ 合併基地 面積(m <sup>2</sup> )	基地面積：734 m <sup>2</sup> 合併基地面積：626 m <sup>2</sup> (合併基地使用面積： 601.95)	容積 獎 勵 項 目	新建住宅性能 評估之結構安 全性能第三級 【第六條】	2.00%	53.43 m <sup>2</sup>
	合併後開發基地面 積(m <sup>2</sup> )	1,335.95 m <sup>2</sup>	取得銀級綠建 築標章【第七 條】	6.00%	160.31 m <sup>2</sup>	
	法定建蔽率(%)	50%	取得銀級智慧 建築標章【第八 條】	6.00%	160.31 m <sup>2</sup>	
	法定建築面積(m <sup>2</sup> )	667.97 m <sup>2</sup>	容積移轉	17.00%	454.22 m <sup>2</sup>	
	實設建蔽率(%)	46.49%		%	m <sup>2</sup>	
	實設建築面積(m <sup>2</sup> )	621.13 m <sup>2</sup>		%	m <sup>2</sup>	
	法定容積率(%)	200%		%	m <sup>2</sup>	
	法定容積樓地板面 積(m <sup>2</sup> )	2,671.90 m <sup>2</sup>	3 年內申請重建 計畫	10%	267.19 m <sup>2</sup>	
	允建容積樓地板面 積	基準容積	2,671.90 m <sup>2</sup> (200%)			
		容積獎勵	1,068.74 m <sup>2</sup> (40%)			
		容積移轉	454.22 m <sup>2</sup> (17%)			
允建容積率(%)	314.00%					
實設容積率(%)	314.00%					
實設容積樓地板面 積(m <sup>2</sup> )	4194.86 m <sup>2</sup>					
實設空地面積(m <sup>2</sup> )	714.82 m <sup>2</sup>					

本表所列實際容積獎勵額度以新北市政府核准為準

註：本檢討表應經建築師簽證。





▶ 規劃案例分享 - 鶯歌中正段



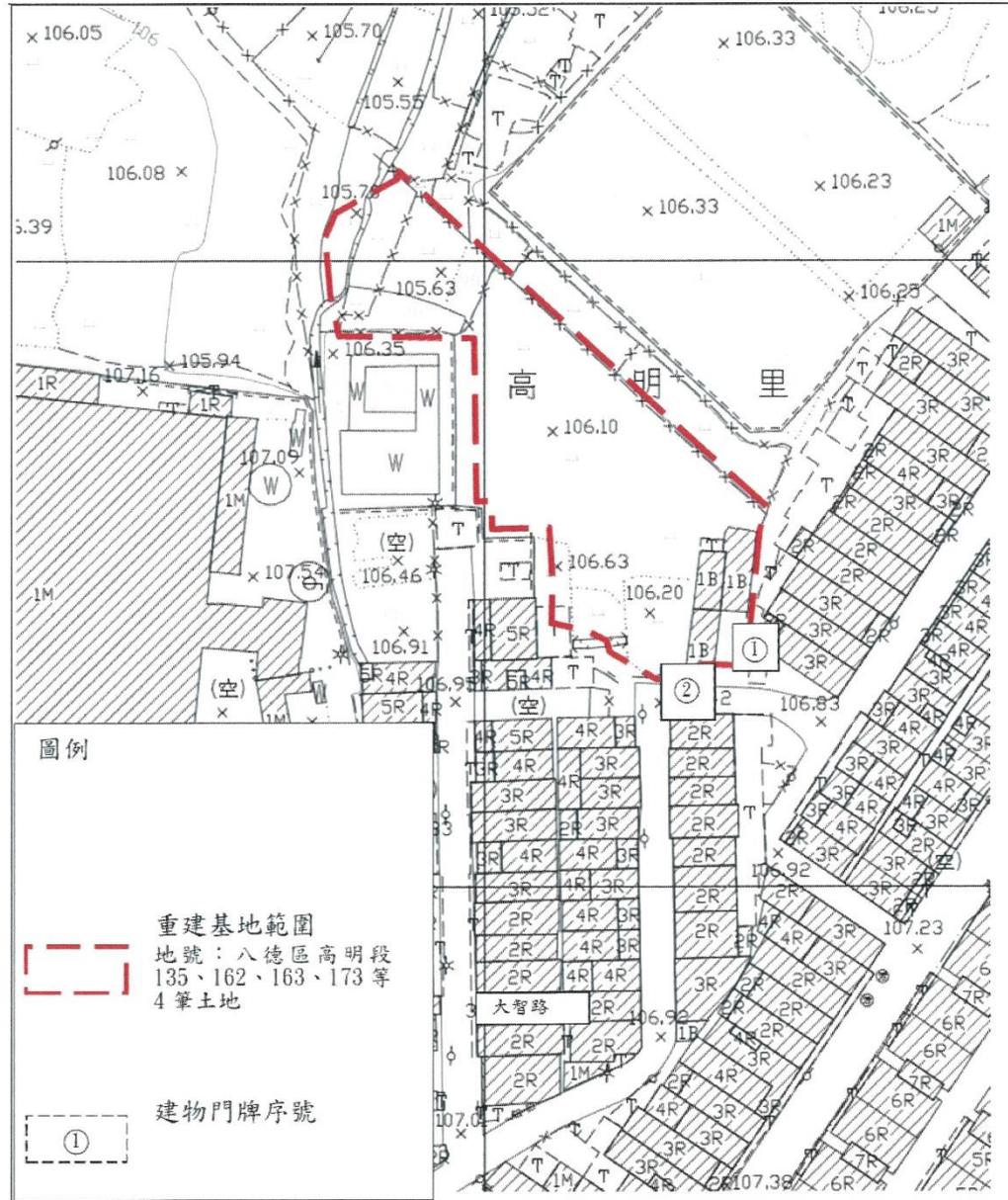
## 7.桃園八德高明段集合住宅

# ▶ 規劃案例分享 - 桃園八德高明段



基地申請位置

# ▶ 規劃案例分享 - 桃園八德高明段



# ▶ 規劃案例分享 - 桃園八德高明段

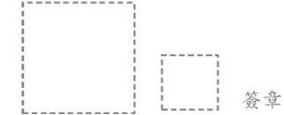
## 第二章 申請容積獎勵項目及額度

### 一、桃園市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建申請容積獎勵項目表

重建計畫申請日期:109年6月22日

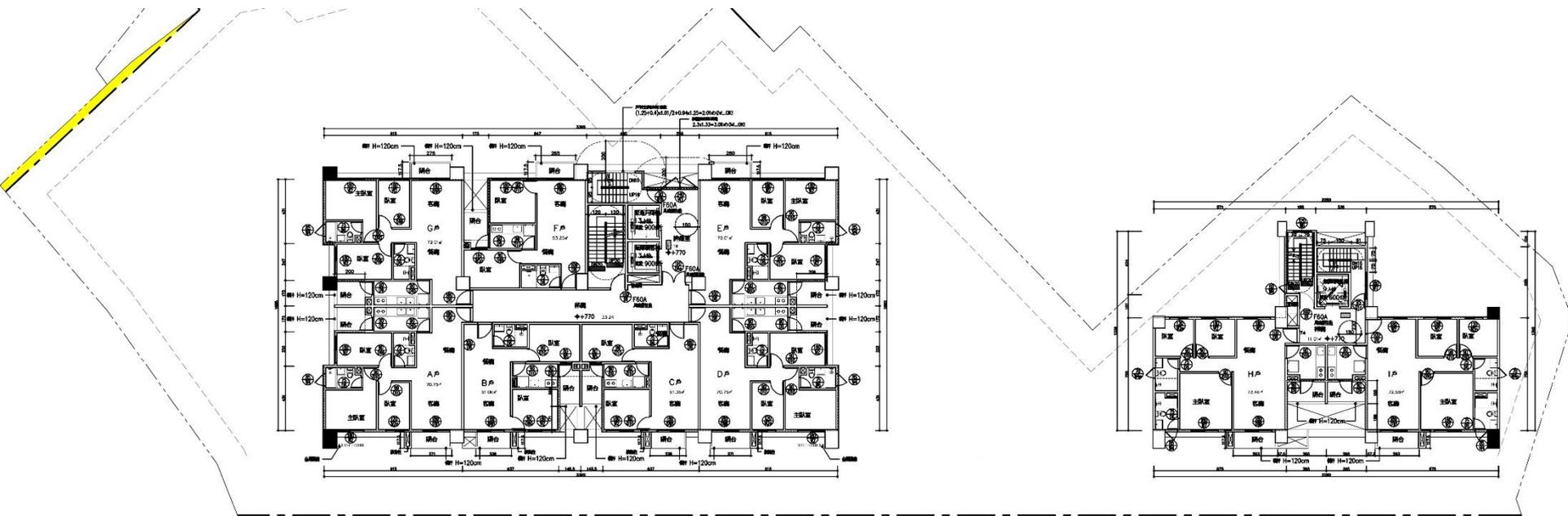
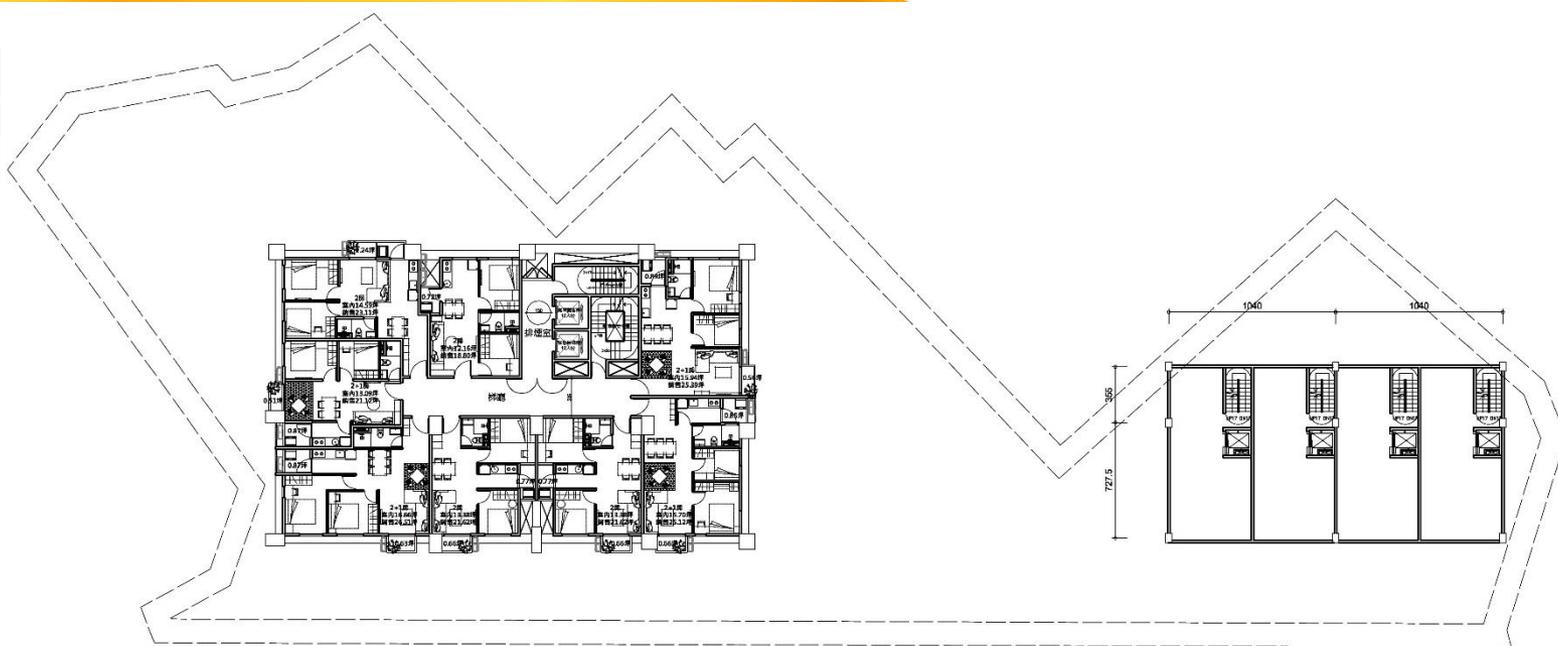
案名：擬定桃園市八德區高明段 162 地號等 4 筆土地重建計畫案			
起造人：鈞美建設股份有限公司		使用分區：第二種住宅區	
基地地號：桃園市八德區高明段 135、162、163、173 等 4 筆地號		基地面積 / : 455.14 m <sup>2</sup> 合併後開發基地面積：2643.19 m <sup>2</sup>	
基本資料			
法定建蔽率(%)：60%		法定容積率(%)：240%	
實設建蔽率(%)：37.36%		實設建築面積(m <sup>2</sup> )：984.16m <sup>2</sup>	
申請項目		容積獎勵	申請容積
原建築容積高於基準容積者獎勵 10% 或依原建築容積建築【第三條】		原容積：	%
符合本條例第一至三款【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%	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升降設備者	6%	%
建築基地退縮建築物【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%	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			18%
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			
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	
		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		10%	8%

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)	合計 28%
□1.3 倍基準容積      ■1.3 倍基準容積，另申請時程獎勵 8% 及合併鄰接建築物基地或土地達 200 平方公尺 2%	
□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，本建築師簽證：	



## 二、容積獎勵試算表

法定容積		240%	
法定容積面積		1092.34 m <sup>2</sup>	
項次	申請容積獎勵項目	申請容積獎勵	獎勵容積
1	經結構性能評估結果未達最低等級者	8%	87.39m <sup>2</sup>
2	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%	109.23m <sup>2</sup>
3	重建計畫時程獎勵	8%	87.39m <sup>2</sup>
4	合併鄰接建築物基地或土地達 200M <sup>2</sup>	2%	21.85m <sup>2</sup>
合計		28%	305.8m <sup>2</sup>

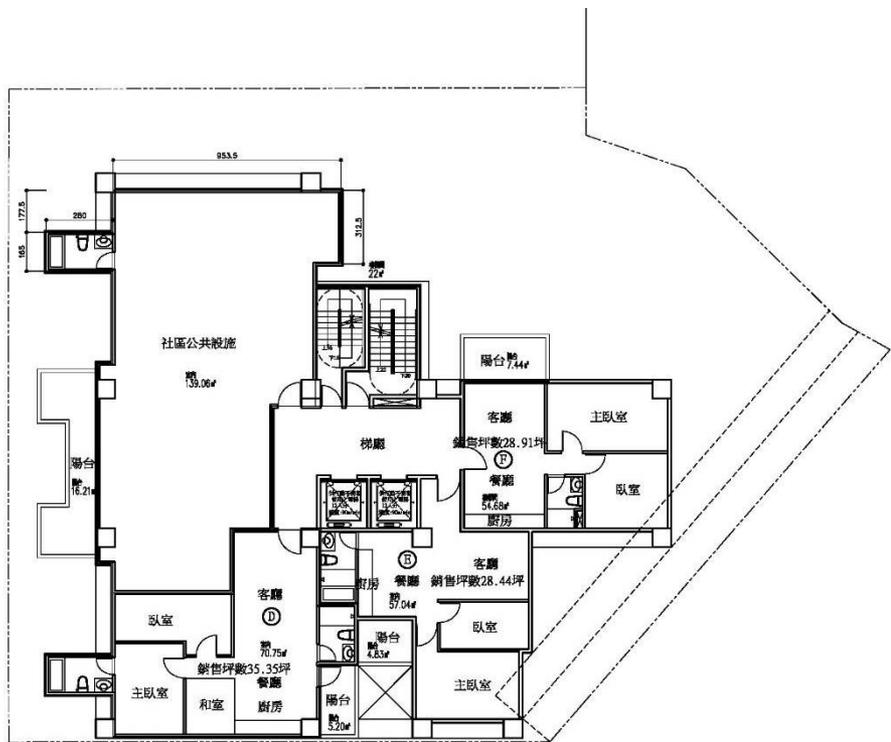


▶ 規劃案例分享 - 桃園八德高明段

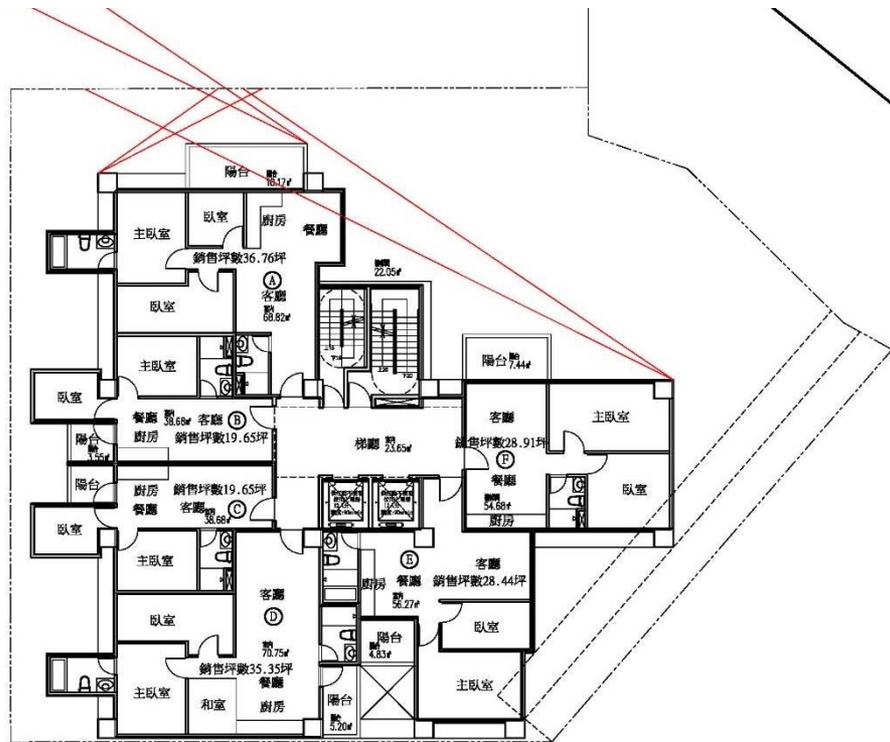


## 8. 松山敦化段集合住宅

# ▶ 規劃案例分享 - 松山敦化段



二層平面圖(H=3.2M) s:1/200



三至十一層平面圖(H=3.2M) s:1/200

# ▶ 規劃案例分享 - 松山敦化段



## 9.其他案例分析





基地面積：387.1 m<sup>2</sup>

- 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%





面對  
危、老!



危老重建歷年執行案件統計表

年度	已受理件數	核准件數
107	136	72
108	433	314
109	1,077	850
110年至5月11日	356	203

各直轄市、縣(市)政府危老重建計畫辦理情形統計表

縣市別	已受理件數	核准件數
臺北市	679	476
新北市	408	301
臺中市	381	245
臺南市	149	123
高雄市	94	67
桃園市	82	64
新竹市	59	46
宜蘭縣	28	21
彰化縣	24	15
苗栗縣	17	12
嘉義市	13	10
花蓮縣	13	11
澎湖縣	13	13
屏東縣	9	8
臺東縣	8	7
基隆市	7	3
雲林縣	7	7
新竹縣	6	5
金門縣	3	3
南投縣	2	2
嘉義縣	0	0
連江縣	0	0
合計	2,002	1,439

註：資料統計至110年5月11日

## 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)

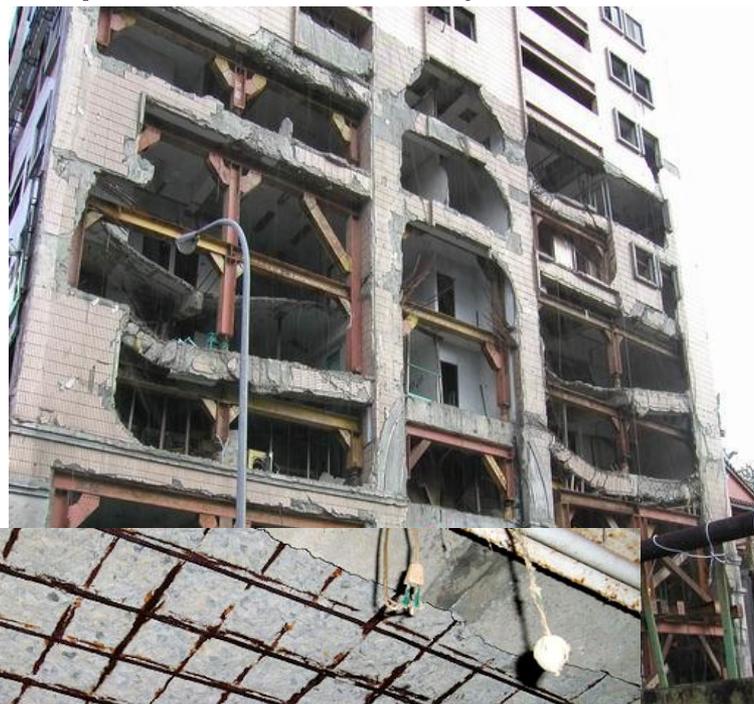
### 危險建築物

- 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。



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 <sup>2</sup>		8.0%	6.0%	4.0%	2.0%	1.0%	0%	0%
達 200 m <sup>2</sup>		10%	8.0%	6.0%	4.0%	3.0%	2.0%	2.0%
達 300 m <sup>2</sup>		10%	8.5%	6.5%	4.5%	3.5%	2.5%	2.5%
達 400 m <sup>2</sup>		10%	9.0%	7.0%	5.0%	4.0%	3.0%	3.0%
達 500 m <sup>2</sup>		10%	9.5%	7.5%	5.5%	4.5%	3.5%	3.5%
達 600 m <sup>2</sup>		10%	10%	8.0%	6.0%	5.0%	4.0%	4.0%
達 700 m <sup>2</sup>		10%	10%	8.5%	6.5%	5.5%	4.5%	4.5%
達 800 m <sup>2</sup>		10%	10%	9.0%	7.0%	6.0%	5.0%	5.0%
達 900 m <sup>2</sup>		10%	10%	9.5%	7.5%	6.5%	5.5%	5.5%
達 1000 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	8.0%	7.0%	6.0%	6.0%
達 1100 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	8.5%	7.5%	6.5%	6.5%
達 1200 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	9.0%	8.0%	7.0%	7.0%
達 1300 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	9.5%	8.5%	7.5%	7.5%
達 1400 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	10%	9.0%	8.0%	8.0%
達 1500 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	10%	9.5%	8.5%	8.5%
達 1600 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	10%	10%	9.0%	9.0%
達 1700 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	10%	10%	9.5%	9.5%
達 1800 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
備 註	1、 <b>時程獎勵</b> ：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。 2、 <b>規模獎勵</b> ：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。 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。							

# ▶ 都市危險及老舊建築物加速重建條例

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

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				
第三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 <b>(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)</b> <input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積 <input checked="" type="checkbox"/> 1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10% <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積 <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積，另申請時程獎勵10% <b>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：</b>		最高 合計 40%



### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估計算標準

#### 一、耐震能力初步評估計算標準

- 1、建築物總樓地板面積 3,000 m<sup>2</sup>以上 (含) 20,000 元/每棟
- 2、建築物總樓地板面積 3,000 m<sup>2</sup>以下 12,000 元/每棟

#### 二、耐震能力詳細評估計算標準

項目 建築物總樓地板面積 服務費用計算方式

- 1 不足 600 m<sup>2</sup>者 基本費用 250,000 元，超過 300 m<sup>2</sup>部分，每增加一平方公尺，增加 500 元。
  - 2 600 m<sup>2</sup>以上不足 2000 m<sup>2</sup>者 基本費用 400,000 元，超過 600 m<sup>2</sup>部分，每增加一平方公尺，增加 300 元。
  - 3 2000 m<sup>2</sup>以上不足 5000 m<sup>2</sup>者 基本費用 820,000 元，超過 2000 m<sup>2</sup>部分，每增加一平方公尺，增加 200 元。
  - 4 5000 m<sup>2</sup>以上不足 10000 m<sup>2</sup>者 基本費用 1,420,000 元，超過 5000 m<sup>2</sup>部分，每增加一平方公尺，增加 150 元。
  - 5 10000 m<sup>2</sup>以上不足 20000 m<sup>2</sup>者 基本費用 2,170,000 元，超過 10000 m<sup>2</sup>部分，每增加一平方公尺，增加 100 元。
  - 6 20000 m<sup>2</sup>以上者 基本費用 3,170,000 元，超過 20000 m<sup>2</sup>部分，每增加一平方公尺，增加 50 元。
- 1.以每一標的之建築物總樓地板面積為計算基準。
  - 2.包含委外審查費用 15%。

與正本相符

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：丁春生

列印日期:2020/2/20

## 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	台灣省結構工程技師公會	統一編號	73764833	代表人	江世雄	
評估機構地址	220 新北市板橋區文化路1段266號21樓之2		連絡電話	02-22547419		
評估人員聯絡資訊			評估機構用印			
姓名	[Redacted]		 用印日期： 109. 2. 21 年 月 日			
連絡電話	(電話)	[Redacted]				
	(手機)	[Redacted]				

申請人資料

申請案件編號	FB063TAS01335	評估日期	2020-2-17
建築物所有權人姓名	[Redacted]	連絡電話	[Redacted]
通訊地址	新北市板橋區文化路一段266號7樓之2		

建築物基本資料

建築物合法證明	<input checked="" type="checkbox"/> 領有 65 使字第 1987 號使用執照。 <input type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件( )。
建築物地址	新北市板橋區 [Redacted]
建築物規模	樓地板面積 1040m <sup>2</sup> 地下 0 層 地上 4 層
建築物結構及構造型式	<input checked="" type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

新北市板橋區莒光路180巷28、30、32號[1]

附錄-3-4

與正本相符

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：丁春生

列印日期:2020/2/20

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	65.08	甲級	危險度總分數 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45；或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1.本案危險度總分數 R 為 65.08 分大於 45 分(即評估分數 34.92 分小於 55 分), 結構安全耐震初步評估未達最低等級。 2.混凝土抗壓強度、鋼筋降伏強度及柱鋼筋配置, 依結構計算書設計值及使照圖說進行評估。 3.相關載重依現況進行評估分析。 4.梁、柱及牆尺寸經現場抽樣量測與使照圖說比對大致相符, 依使照圖說分析。 5.評估時不考慮隱蔽部分施工瑕疵之影響及主要構材之裂損。 6.建物規模為地上 4 層, 無地下室, 頂樓有鎖皮增建相關載重已納入評估。					
評估機構查核					
台灣省結構工程技師公會查核章 本公會僅對評估管理部份進行查核, 其它如計算書、現場檢測及相關評估內容等皆由本報告書簽證專業技師負責。					

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

新北市板橋區莒光路180巷28、30、32號[2]

附錄-3-5

貳、建築物耐震能力初步評估表

項次	項目	配分	評估內容	權重(1)	評分
1	靜不定程度	5	<input type="checkbox"/> 單跨(1.0) <input type="checkbox"/> 雙跨(0.67) <input checked="" type="checkbox"/> 三跨(0.33) <input type="checkbox"/> 四跨以上(0)	0.33	1.65
2	地下室面積比 $r_a$	2	$0 \leq (1.5-r_a)/1.5 \leq 1.0$ ; $r_a$ :地下室面積與建築面積之比 $r_a=0$	1.00	2.00
3	平面對稱性	3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input checked="" type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)	0.50	1.50
4	立面對稱性	3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input checked="" type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)	0.50	1.50
5	梁之跨深比 b	3	當 $b < 3$ , $w = 1.0$ ; 當 $3 \leq b < 8$ , $w = (8-b)/5$ ; 當 $b \geq 8$ , $w = 0$ $b = 8$	0.00	0.00
6	柱之高深比 c	3	當 $c < 2$ , $w = 1.0$ ; 當 $2 \leq c < 6$ , $w = (6-c)/4$ ; 當 $c \geq 6$ , $w = 0$ $c = 13.32$	0	0.00
7	軟弱層顯著性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input checked="" type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	0.33	0.99
8	塑鉸區箍筋細部 (由設計年度評估)	5	<input type="checkbox"/> 63年2月以前(1.0) <input checked="" type="checkbox"/> 63年2月至71年6月(0.67) <input type="checkbox"/> 71年6月至86年5月(0.33) <input type="checkbox"/> 86年5月以後(0)	0.67	3.35
9	窗台、氣窗造成 短柱嚴重性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input checked="" type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	0.33	0.99
10	牆體造成短梁嚴 重性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input checked="" type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	0.33	0.99
11	柱之損害程度	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input checked="" type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	0.33	0.66
12	牆之損害程度	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input checked="" type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	0.33	0.66
13	裂縫鏽蝕滲水等 程度	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input checked="" type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	0.33	0.99
14	475年耐震能力 初步評估	30	當 $\frac{A_{c1}}{IA_{475}} \leq 0.25$ , $w = 1$ ; 當 $0.25 \leq \frac{A_{c1}}{IA_{475}} \leq 1$ , $w = \frac{4}{3}(1 - \frac{A_{c1}}{IA_{475}})$ ; 當 $\frac{A_{c1}}{IA_{475}} > 1$ , $w = 0$ $A_{c1} = \min[A_{c1,x}, A_{c1,y}]$ $A_{c1,x} = 0.09$ $A_{c1,y} = 0.40$ $A_{c1} = 0.09$	0.83	24.90
15	2500年耐震能力 初步評估	30	當 $\frac{A_{c2}}{IA_{2500}} \leq 0.25$ , $w = 1$ ; 當 $0.25 \leq \frac{A_{c2}}{IA_{2500}} \leq 1$ , $w = \frac{4}{3}(1 - \frac{A_{c2}}{IA_{2500}})$ ; 當 $\frac{A_{c2}}{IA_{2500}} > 1$ , $w = 0$ $A_{c2} = \min[A_{c2,x}, A_{c2,y}]$ $A_{c2,x} = 0.12$ $A_{c2,y} = 0.51$ $A_{c2} = 0.12$	0.83	24.90
危險度分數總計		100	危險度評分總計(P):		65.08

附錄-3-7

與正本相符





## 稅捐獎勵

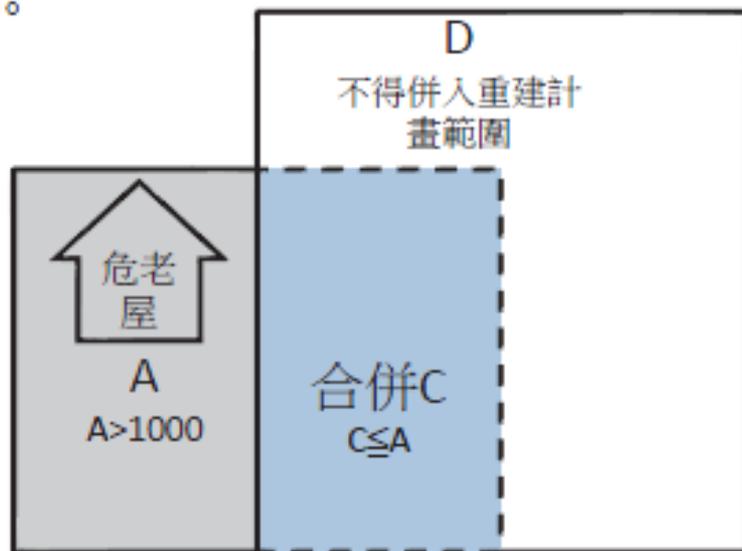
- 重建期間：免地價稅。
- 重建後兩年：地價稅、房屋稅減半。
- 重建前之合法建物所有權人未移轉：  
延長房屋稅減半至售出(最多10年)



## 第三條

(第2項 合併建築規定)

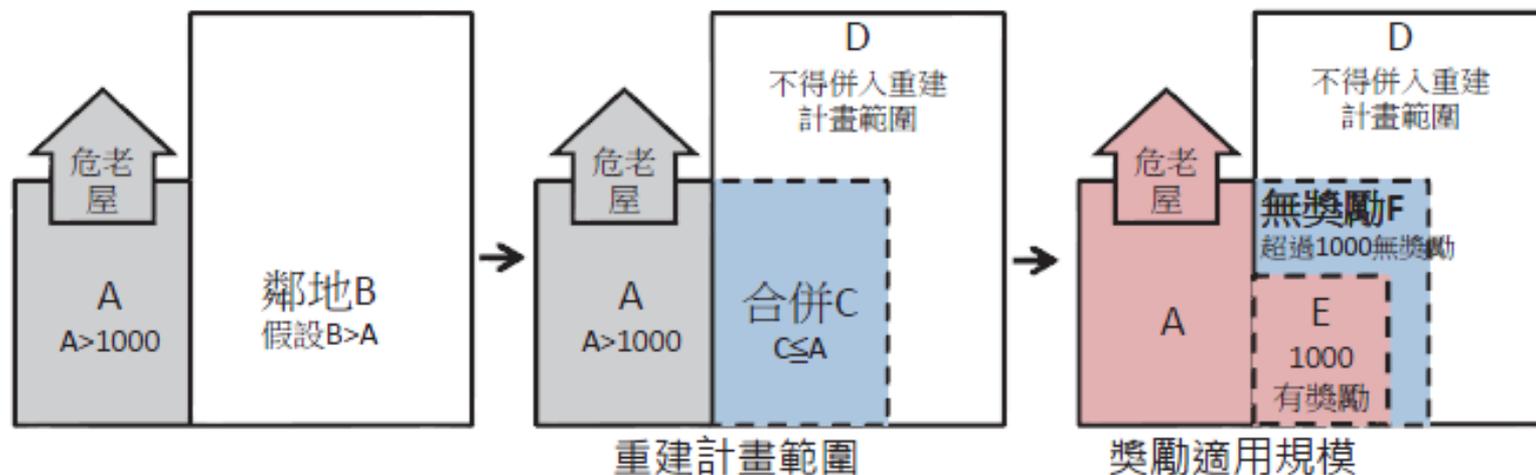
前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。



## 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。



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 <sup>2</sup> 以上	500m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <b>房屋健檢：8000元</b>	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 <sup>2</sup> 以上	500m <sup>2</sup> 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 <b>房屋健檢：8000元</b>	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 信實建設  
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	√	-



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

