

# B

**【法令適用篇】**

## B 法令適用篇 目錄

序號	提問事項	頁碼
01	有關「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件能否適用本條例申請重建？	4
02	依「危老條例」重建，可否申請容積移轉？	4
03	「危老條例」重建計畫是否有土地法第 34 條之 1 適用？	4
04	依「危老條例」重建可否免依土地使用分區管制檢討退縮院落、無遮簷人行道等相關規定？	5
05	市政府公告列管地震黃單及須拆除重建的海砂屋，能否適用「危老條例」申請重建？	5
06	本市社子島、關渡、洲美等尚未擬定細部計畫地區的建築物，能否依「危老條例」申請重建？	6
07	本市「保變住」地區之老屋能否依「危老條例」申請重建？	6
08	危老建築物之基地內有部分建築物擬拆除重建，致防空避難設備及停車位不足，能否免檢討？	7
09	本市危老建築物申請重建，需提送都市設計審議嗎？	7
10	已進行都市更新案件，得否撤案改依「危老條例」重建？	8
11	最近有 A 建商到社區整合危老重建，但我已簽署都更事業計畫同意書給 B 建商（實施者）了，可採雙軌併進嗎？	8
12	陽明山山仔后地區第二種住宅區為特定住宅區，申請危老重建，可否排除細部計畫有關建物高度及樓層之特別限制？	9
13	民生社區現行法令限制原有連棟建築物申請拆除新建，應就結構體相連之連棟建築物同時申請，能否放寬限制？	9
14	依「危老條例」申請重建，是否要檢討「最小建築基地」規模？其次要道路是否仍要檢討高度比？有無放寬限制？	9
15	依「危老條例」申請重建，是否需檢討相鄰基地有無畸零地？有無放寬認定或程序簡化措施？	10
16	同一使用執照之連棟式公寓，能否就單棟範圍依「危老條例」申請重建？有無放寬認定或程序簡化措施？	10
17	本市「農業區」及「保護區」危老重建，能否適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條 3 放寬建築物高度？	11

## 01 有關「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件能否適用本條例申請重建？

依內政部 106 年 11 月 7 日內授營更字第 1060817014 號函釋：按本條例第 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。」，已明定重建程序，且規定建築執照之法令適用日為重建計畫核准後申請建築執照時之建築法令規定。故「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件，欲適用本條例重建者，自當重新按本條例規定之重建程序辦理（即辦理建築物耐震能力評估、提具重建計畫報核）。



## 02 依「危老條例」重建，可否申請容積移轉？

可以。容積移轉並非容積獎勵，其立法精神類似補償概念，允將公共設施保留地、文化資產等限制開發之土地容積移置可開發地區使用，但仍須依循容積量體評定機制，按「臺北市容積移轉審查許可自治條例」有關規定辦理。

## 03 「危老條例」重建計畫是否有土地法第 34 條之 1 適用？

按「危老條例」第 5 條業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，自無土地法第 34 條之 1 適用。

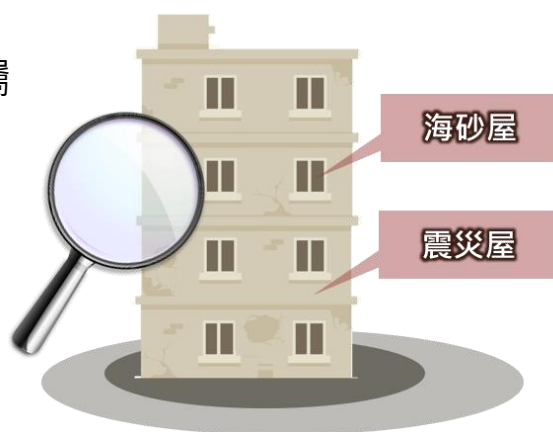
#### 04 依「危老條例」重建可否免依土地使用分區管制檢討退縮院落、無遮簷人行道等相關規定？

依「危老條例」實施重建者，依條例第 6 條及第 7 條規定僅得放寬重建計畫範圍內建築容積獎勵上限、建蔽率及建築物高度，非屬上開項目仍需符合都市計畫及土地使用分區管制相關規定，故依「危老條例」實施重建者，仍應依都市計畫土地使用分區管制相關規定辦理退縮。

#### 05 市政府公告列管地震黃單及須拆除重建的海砂屋，能否適用「危老條例」申請重建？

按內政部 107 年 3 月 14 日台內營字第 1070803405 號令，依「九二一地震災區建築物危險分及評估作業規定」評估張貼紅色或黃色標誌之合法建築物，以及評估列管之高氯離子混凝土建築物均屬耐震不足，得依本條例第 3 條第 1 項第 1 款規定申請重建。

據此，目前本市列管「921 及 331 地震黃單」及「須拆除重建」的海砂屋，均可逕行提具重建計畫申請重建，免再辦理耐震能力評估。惟「危老條例」第 6 條第 4 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。」故海砂屋若依「危老條例」申請重建，自不得再依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」第 7 條第 2 項爭取依原建蔽率、原容積率(或原總樓地板面積)重建，亦不允放寬原容積率或原總樓地板面積之 30%。



## 06 本市社子島、關渡、洲美等尚未擬定細部計畫地區的建築物，能否依「危老條例」申請重建？

本市關渡、洲美、社子島等尚在規劃開發階段長期禁限建地區（不包含保護區），主管建築機關無從指定建築線及核發建造執照，是礙難依「危老條例」申請重建。

惟為解決該等地區範圍內建築物老舊破損、人口增加、面積狹窄不足居住使用，考量現實狀況與居民事實需求，都市發展局特別令頒「臺北市關渡、洲美、社子島等長期禁限建地區本府規劃開發前違建暫行查報作業原則」，明定民國 83 年 12 月 31 日以前既已存在之建築物，得作一定規模以下非永久性構造之臨時性加建，但加建行為必須向建管處申請臨時建築許可，始得搭建，否則仍視為新違建查報拆除。另為解決該等地區原有建築物老舊破損及屋頂漏水等問題，可依「臺北市社子島地區原有建築物修繕暫行處理要點」、「臺北市洲美地區原有建築物修繕處理要點」等規定，向建管處辦理修繕報備手續。



## 07 本市「保變住」地區之老屋能否依「危老條例」申請重建？

民國 68 年 2 月 12 日暨 12 月 20 日實施之「保變住」地區尚未擬定細部計畫範圍之合法建築物，礙難依「危老條例」申請重建。惟可依「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」整建外，亦可依「臺北市保變住地區原有合法建築物整建及增建臨時建築暫行作業原則」申請臨時之整建及增建。

## 08 危老建築物之基地內有部分建築物擬拆除重建，致防空避難設備及停車位不足，能否免檢討？

依內政部營建署 107 年 3 月 6 日營署更字第 1070007182 號函釋：同一基地改（新）建涉及防空避難設備及停車位不足等疑義部分，建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 第 1 款及第 142 條第 4 款已明定「停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設」、「同時申請建照之建築物，其應附建之防空避難設備得集中附建。但建築物居室任一點至避難設備進出口之步行距離不得超過三百公尺」。至「同一基地申請改（新）建，其原依規定設置之停車空間於施工期間如需將該停車空間移置者，應依建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 第 1 款規定辦理，不得暫免設置，且其移置區位不得位於同一街廓或相鄰街廓以外之地點設置以維公共交通」。

## 09 本市危老建築物申請重建，需提送都市設計審議嗎？

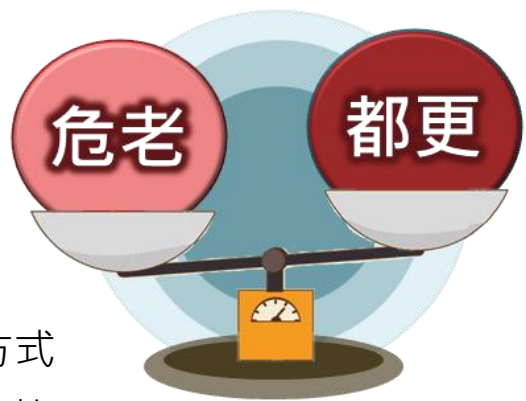
依「危老條例」實施重建者，依條例第 6 條及第 7 條規定僅得放寬重建計畫範圍內建築容積獎勵上限、建蔽率及建築物高度，非屬上開項目仍需符合都市計畫及土地使用分區管制相關規定。是本市都市計畫說明書中載明需經都市設計審議地區、大規模建築物，或依都市計畫規定指定為土地開發許可地區之開發許可，均應依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」有關規定辦理。



## 10 已進行都市更新案件，得否撤案改依「危老條例」重建？是否會被追討相關補助費用？

依「危老條例」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.....」，已進行都市更新程序的案件，若符合「危老條例」之適用條件者，自可整合全體土地及建築物所有權人之同意後，提具重建計畫申請重建。故本市已進行「都更 168 專案」之案件，得由實施者函向都市更新處撤回報核之申請，改依「危老條例」申請重建。

都市發展局補助都更案件，係受補助者推動都市更新進度已達相當成果，若受補助者後續撤案改依「危老條例」申請重建，除非涉有「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」第 8 條各款以詐欺或其他不正方式申請補助，或有重複核給補助及規避考核等情形，否則將不再追討相關補助費用，以鼓勵民眾推動都市更新。另該辦法第 7 條規定，受補助者於都市更新會解散前或都市更新事業計畫或權利變換計畫核定前，至少每 6 個月應提供督導考核表至都發局查核進度，受補助者如欲撤案改依「危老條例」申請重建，應配合都市發展局提供相關資料辦理補助後續結案事宜。



## 11 最近有 A 建商到社區整合危老重建，但我已簽署都更事業計畫同意書給 B 建商（實施者）了，可採雙軌併進嗎？

若 A、B 建商所整合的基地範圍相同，B 建商已取得達「都市

**更新條例**」第 22 條之同意門檻，仍得申請都市更新報核並審議，都市更新處不會拒絕受理。但若 A 建商另已取得全體土地及建物所有權人同意，已另向建管處申請危老重建之核准，在核發 A 建商建照後，B 建商應自行撤回都更案之申請，或由都更處駁回 B 建商之申請案。

**12** 陽明山山仔后地區第二種住宅區為特定住宅區，申請危老重建，可否排除細部計畫有關建物高度及樓層之特別限制？

臺北市政府 106 年 12 月 19 日函送市議會審議之「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條之 3 條文草案，係就危老重建基地涉及該自治條例之建築物高度、高度比、後院深度比及住宅區建蔽率等規定酌予放寬，至涉及都市計畫書規定者，仍應依都市計畫書規定辦理。

**13** 民生社區現行法令限制原有連棟建築物申請拆除新建，應就結構體相連之連棟建築物同時申請，能否放寬限制？

臺北市政府 106 年 12 月 19 日函送市議會審議之「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條之 3 條文草案，係就危老基地涉及該自治條例之建築物高度、高度比、後院深度比及住宅區建蔽率等規定酌予放寬，至涉及都市計畫書規定者，仍應依都市計畫書規定辦理。

**14** 依「危老條例」申請重建，是否要檢討「最小建築基地」規模？其次要道路是否仍要檢討高度比？有無放寬限制？

臺北市政府 106 年 12 月 19 日函送本市議會審議之「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條之 3 條文草案，係就危老基



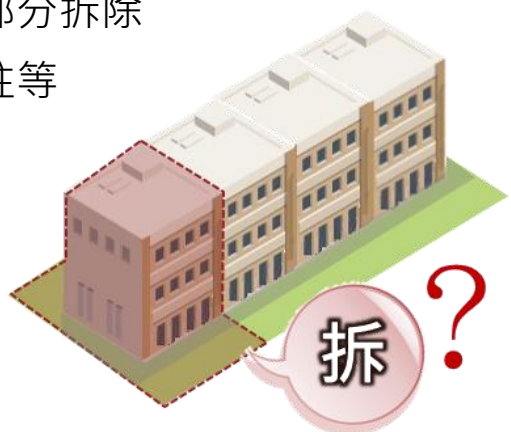
地涉及該自治條例之建築物高度、高度比、後院深度比及住宅區建蔽率等規定酌予放寬，至涉及其他土地使用分區管制事項，仍應依上開自治條例有關規定辦理。

### 15 依「危老條例」申請重建，是否需檢討相鄰基地有無畸零地？有無放寬認定或程序簡化措施？

本市危老重建之基地如有涉及畸零地，仍應依建築法第 46 條、「臺北市畸零地使用規則」、「臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知」等有關規定辦理。

### 16 同一使用執照之連棟式公寓，能否就單棟範圍依「危老條例」申請重建？有無放寬認定或程序簡化措施？

依內政部營建署 107.3.6 營署更字第 1070007182 號函釋：按本條例第 5 條第 1 項規定略以，依本條例規定申請重建時，應依建築法令規定申請建築執照。另按「.....一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日（75 年 2 月 3 日）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。」本部 103 年 5 月 19 日內授營建管字第 1030805282 號函業有明釋。此外，將連棟式建築物之部分拆除重建，或有可能涉及建築物基礎、樑柱等整體構造之安全問題，甚至影響整幢（棟）建築物使用機能之完整性（如停車空間、防空避難室等），應委託開業建築師衡酌個案事實狀況研判。



**17** 本市「農業區」及「保護區」危老重建，能否適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條 3 放寬建築物高度？

查臺北市政府 106 年 12 月 9 日府法二字第 10634799300 號函送（提）交臺北市議會審議之修正「臺北市土地使用分區管制自治條例第 95 條 3」案，條文「說明欄」已敘明農業區係為保持農業生產所劃定；保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能所劃定，兩者為本市農業生產或極具環境敏感地區，依其性質不宜大量、過度開發，為符合其劃定目的且避免對環境景觀過度衝擊，故維持「自治條例」第 72 條、第 76 條規定限制，不予放寬高度。

