

E

【重建計畫篇】

E 重建計畫篇 目錄

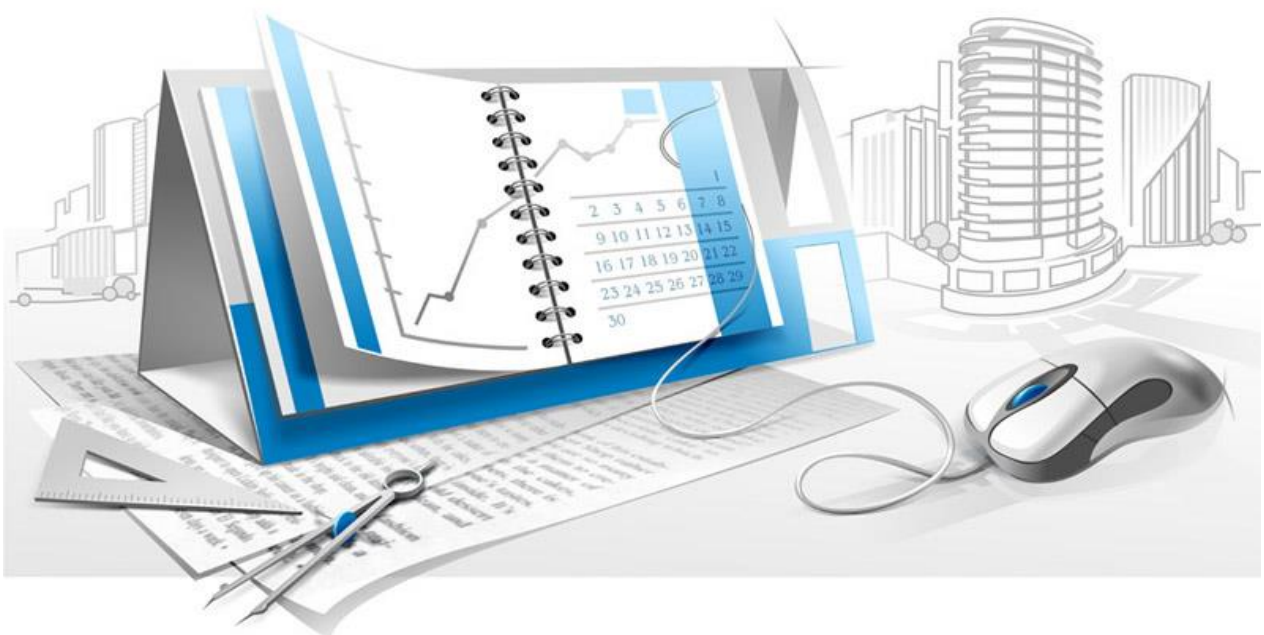
序號	提問內容	頁碼
01	向主管機關申請「重建計畫」報核，應檢附哪些文件？	03
02	依「危老條例」申請重建，其建築執照之法令適用日期為何？	05
03	依「危老條例」施行細則第 3 條第 3 款所稱「基地未完成重建」者，其建築執照之法令適用日期為何？	05
04	重建計畫經地方主管機關核定後，嗣後若再申請變更，其建築執照法令適用日期及申辦程序為何？	06
05	依「危老條例」重建，其建築物原容積率及原建蔽率如何認定？	07
06	申辦「都市更新」已申請原容認定案件，可否直接應用於危老重建，免再重新申請原容認定？	07
07	依「危老條例」重建，有無限制同一筆土地不得重複申請重建？	08
08	依「危老條例」申請重建，如有涉及公有非公用之土地，可否免經該土地管理機關之同意？	08
09	依「危老條例」申請重建，其審查程序為何？	08
10	重建計畫經主管機關審查核准後，是否有限期申請建造執照？若來不及申請怎麼辦？	09
11	重建計畫範圍能否併同鄰地一起申請？有無面積規模限制？	10
12	依「危老條例」第 3 條所稱「合併鄰接之建築物基地或土地」，可多筆土地合併計算面積嗎？	10
13	未納入「重建計畫」範圍內的相鄰基地，可以不計獎勵，併入建造執照申請嗎？	11
14	位於住三區申請危老重建的基地，若建蔽率放寬 60%，其合併的鄰地若為空地，是否也能合併享有 60% 建蔽率？	11
15	申請危老重建的基地範圍內有二筆土地，各有一棟建築物，其「原容積率」如何檢討計算？	12
16	同一使照之基地內有數棟老舊建築物，其中一棟經耐震評估判定可依「危老條例」申請重建時，其他建物是否可一併申請？	12
17	依「危老條例」申請重建的基地範圍，可否納入產權私有且未開關的的計畫道路或現有巷道用地？	12

01 向主管機關申請「重建計畫」報核，應檢附哪些文件？

臺北市政府為積極協助危險及老舊建築物重建，特訂定「臺北市危險及老舊建築物重建流程及相關書表文件（範本）」供參，電子檔可於建管處網站首頁「危老重建專區」下載。新建建築物之起造人申請重建，應檢附下列文件，向建管處建照科提出申請：

項次	文件名稱	說明
01	申請書	載明起造人、設計人、土地座落、基地概要、符合危老條例要件等
02	重建計畫範圍之相關圖說	標繪重建計畫範圍、四周面臨道路、基地面積檢核表、地形套繪圖、都市計畫現況圖、建築執照建築物套繪圖、地籍套繪圖...等
03	全體土地及合法建築物權屬清冊表	併附全體土地及建物登記謄本
04	全體土地及合法建築物所有權人重建計畫案同意書	
05	合法建築物之證明文件	【詳 C 篇 01】
06	建築物非具文化、歷史、藝術或紀念價值之證明文件	【詳 C 篇 12】
07	結構安全性能評估報告書經主管機關核備公函或其他符合危老建築物之證明文件	
08	證明建築物屋齡之文件	【詳 C 篇 01、03】
09	建築師簽證無涉及畸零地及法定空地重複使用檢討文件	
10	原使用執照存根及圖說	未涉及原建築容積及原建蔽率之認定者，得免檢附
11	建築師簽證之原建築容積及建蔽率檢討圖說	含原建築容積高於基準容積之建築物計算圖說

項次	文件名稱	說 明
12	申請容積獎勵項目及額度表	
13	建築師簽證之新建建築物配置及設計圖說	面積計算表、建築物高度檢討圖、建築線指示圖、配置圖、平面圖、立面圖、剖面圖.....等
14	申請重建容積獎勵項目之協議書、切結書、土地捐贈同意書	【視個案實際需要檢附】
15	土地使用分區證明	
16	都市計畫說明書	【視個案實際需要檢附】
17	容積移轉移入容積核定文件	【視個案實際需要檢附】
18	都市設計審議核准文件	【視個案實際需要檢附】
19	環境影響評估審查通過之文件	【視個案實際需要檢附】
20	管區列管項目表	臺北市無紙化雲端服務平台查詢列印
21	其他經主管機關指定之文件	



02 依「危老條例」申請重建，其建築執照之法令適用日期為何？

依內政部 106 年 11 月 17 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。【建築技術規則建築設計施工編第 39 條之 1，自 109 年 7 月 1 日起施行，是日以後商業區新建或增建建築物高度超過 21 公尺部分，須依規定檢討冬至日照陰影，尤須注意】



03 依「危老條例」施行細則第 3 條第 3 款所稱「基地未完成重建」者，其建築執照之法令適用日期為何？

內政部營建署 107 年 2 月 1 日營署更字第 1070005015 號函釋：重建基地倘依本條例第 3 條第 3 項「本條例施行前已依建築法第 81 條、第 82 條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起 3 年內，依本條例規定申請重建」之規定申辦時，因本條例施行細則第 3 條第 3 款規定「基地未完成重建：指尚未依建築法規定領得使用執照」，故其建築法令之適用得依本部 84 年 4 月 21 日台內營字第 8402867 號函【註 1】及 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函附會議紀錄原則【註 2】辦理。

【註 1】按中央標準法第 18 條所稱「處理程序終結」，為考量建築行為具有連續之特性，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，凡是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。

【註 2】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（摘錄）：

- 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、不增加原核准總容積樓地板面積。
- 三、涉及變更新用途者，應符合申請變更時有關土地使用管制之規定，並依原建執照申請時有關建築技術規則等法令規定檢討。

04 重建計畫經地方主管機關核定後，嗣後若再申請變更，其建築執照法令適用日期及申辦程序為何？

依內政部 106 年 9 月 28 日內授營更字第 1060815373 號函釋：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，倘其變更內容包括變更獎勵項目或重建計畫範圍等涉及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。

另依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第 7 條規定，已核准之重建計畫，如有「重建計畫之建築基地範圍」或「容積獎勵項目或額度」任一項目變更者，應重新申請核准。其餘變更事項，個案得採公文核備方式辦理。



05 依「危老條例」重建，其建築物原容積率及原建蔽率如何認定？

原建築容積之認定，應包含「地面以上之建築量體」及「地面以下之樓地板面積」。其計算方式係以原核准之地面以上及地面以下之總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第 162 條之容積定義核計，所得容積樓地板面積之和，視為「原建築容積」。

原有合法建築物之防空避難設備按現行建築技術規則建築設計施工編第 141 條規定免設置者，皆得計入容積檢討。另核計出之地面以下建築容積，基於都市發展使用強度總量管制之精神，僅得復建於地面以下，不得移至地面以上興建。



原建蔽率依原使用執照所載之建蔽率檢討，若建造當時無建蔽率規定者，依現行建築技術規則建築設計施工編第 1 章第 1 條第 3 款「建築面積」及第 2 章第 4 節「建蔽率」等相關規定檢討。

有關原容積率及原建蔽率之核算，應由開業建築師依上述規定檢討並簽證負責，相關圖說文件於擬具重建計畫前或併重建計畫送都市發展局備案確認。

06 申辦「都市更新」已申請原容認定案件，可否直接應用於危老重建，免再重新申請原容認定？

類此情形，基於簡政便民考量，重建計畫申請範圍與都市更新單元一致者，免再重新申請原容認定。

07 依「危老條例」重建，有無限制同一筆土地不得重複申請重建？

依內政部 106 年 10 月 18 日內授營更字第 1060815378 號函釋，按本條例第 5 條（略以）「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。」之文義觀之，並未限制同一所有權人重複同意不同之重建計畫。

08 依「危老條例」申請重建，如有涉及公有非公用之土地，可否免經該土地管理機關之同意？

查現行「危老條例」並無排除公有土地同意比例計算之特別規定，也未規定公有土地應一律參與危老重建，故基地範圍若有公有土地，仍須取得其管理機關之同意書件。惟公務機關同意書等於公產處分行為，因此取得同意書之機率甚低，如有必要，建議採申購方式辦理。另「**建築法**」第 12 條有關起造人之定義，並無限制僅能單一所有權人，故公有房地之所有權人與私有房地之所有權人亦可併列為重建計畫及建築執照之起造人。



09 依「危老條例」申請重建，其審查程序為何？

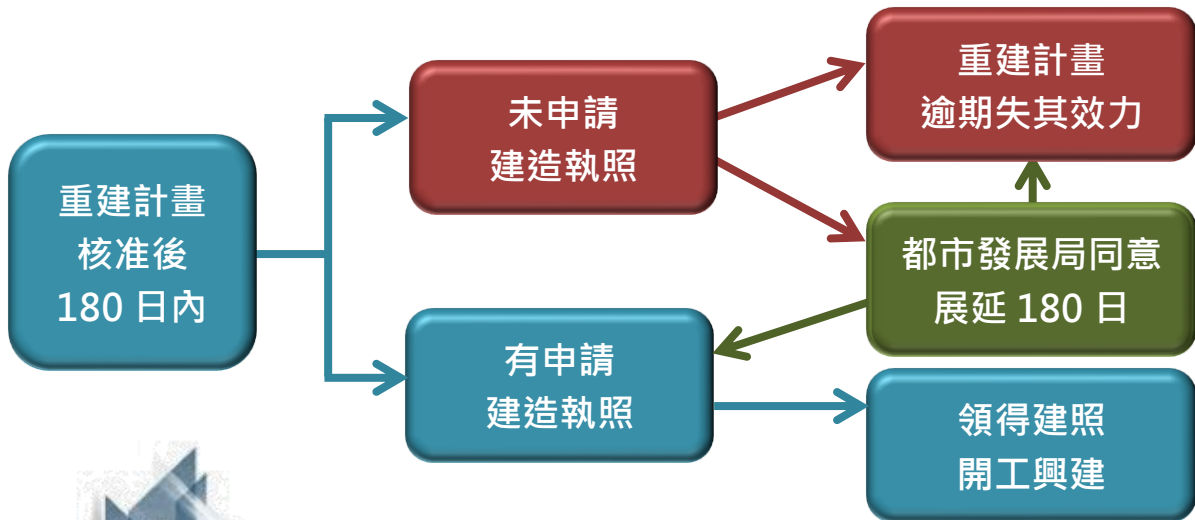
依「**臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法**」第 5 條規定，都市發展局（執行單位為建管處建照科）應自受理前條申請案件之日

起 30 日內完成審核。但情況特殊者，得延長一次，延長期間以 30 日為限。申請案件應予補正者，都市發展局應將補正事項一次通知申請人限期補正，並應於申請人補正後 15 日內審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。另申請案件經審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。



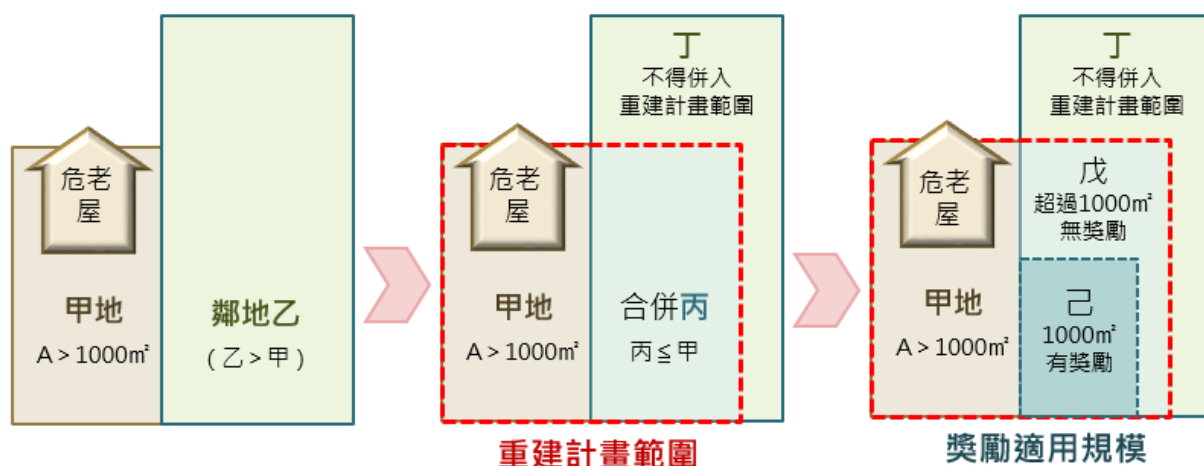
10 重建計畫經主管機關審查核准後，是否有限期申請建造執照？若來不及申請怎麼辦？

依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第 6 條規定，起造人應自都市發展局核准重建之次日起 180 日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經都市發展局同意者，得延長一次，延長期間以 180 日為限。



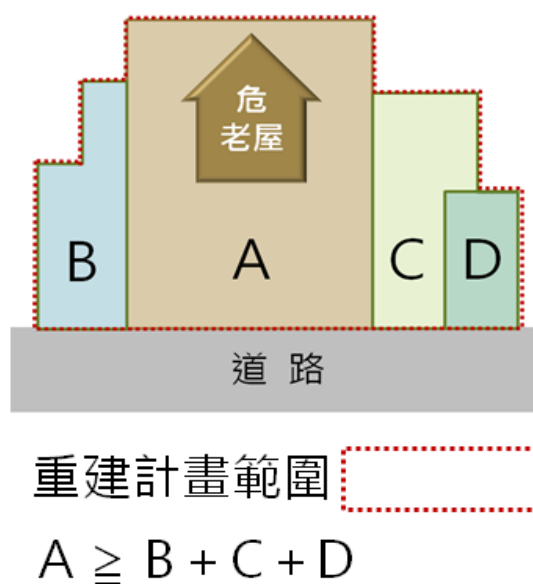
11 重建計畫範圍能否併同鄰地一起申請？有無面積規模限制？

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。又鄰地合併之建築物基地或土地，其超過 1000 m² 部分，不適用「危老條例」有關建築容積之獎勵。(參見「危老條例」第 3 條第 2 項、第 6 條第 3 項)



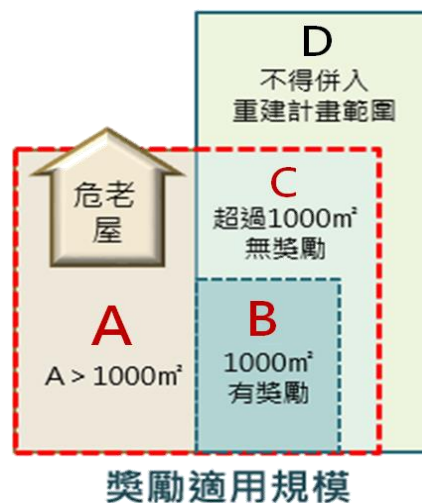
12 依「危老條例」第 3 條所稱「合併鄰接之建築物基地或土地」，可多筆土地合併計算面積嗎？

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，尚無禁止多筆土地合併申請。(以右圖為例，危老基地 A 可併同 B、C、D 等三筆鄰地合併重建，但相鄰基地或土地之面積，不得超過危老基地 A 之面積)。



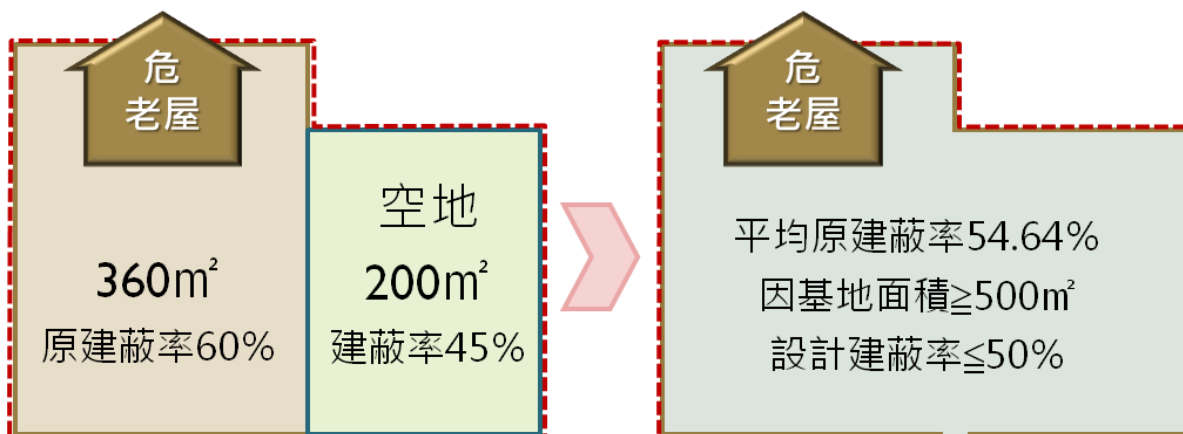
13 未納入「重建計畫」範圍內的相鄰基地，可以不計獎勵，併入建造執照申請嗎？

合法建築物重建時，合併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。又鄰地合併之建築物基地或土地，其超過 1000 m² 部分，不適用「危老條例」有關建築容積之獎勵。以右圖為例，A、B、C 等三筆土地可合併為同一重建計畫範圍，但 D 不得併入重建計畫部分，應不允併入同一建造執照，如有開發需要，必須另案申請建造執照。



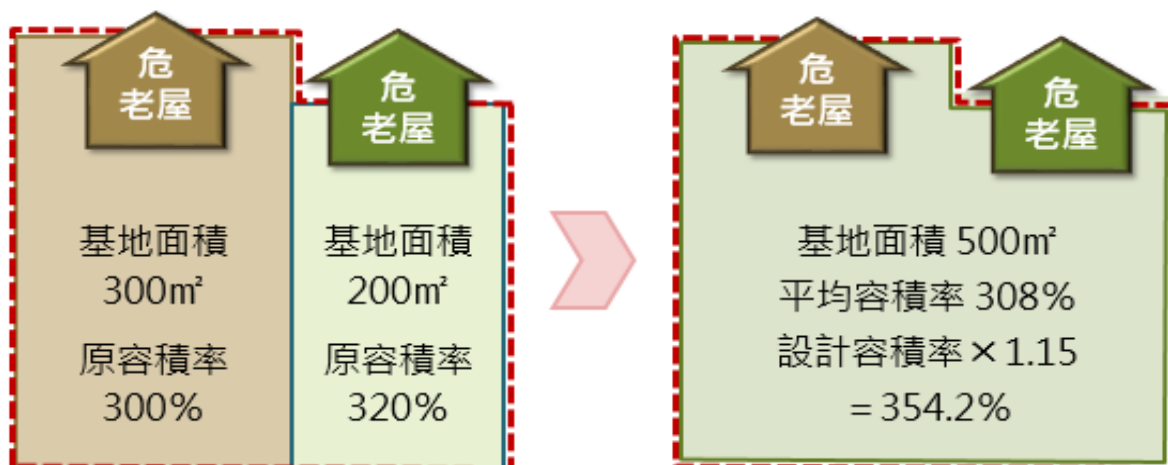
14 位於住三區申請危老重建的基地，若建蔽率放寬 60%，其合併的鄰地若為空地，是否也能合併享有 60% 建蔽率？

按「危老條例」第 7 條規定：「依本條例實施重建者，.....但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。」惟合併於重建計畫範圍內之相鄰空地，其空地本身並無「原建蔽率」，故建蔽率仍應回歸現行都市計畫有關規定檢討。但重建計畫範圍內之各筆土地，可採「分別計算、合併加總」之原則進行整體設計。



15 申請危老重建的基地範圍內有二筆土地，各有一棟建築物，其「原容積率」如何檢討計算？

重建計畫範圍內之各筆土地，其建築物原容積率可採「**分別計算、合併加總**」之原則進行整體設計。



16 同一使照之基地內有數棟老舊建築物，其中一棟經耐震評估判定可依「危老條例」申請重建時，其他建物是否可一併申請？

類此同一使用執照之建築物，倘礙於地籍或結構體相連致無法分割，得依「危老條例」納入重建計畫範圍一併申請重建。

17 依「危老條例」申請重建的基地範圍，可否納入產權私有且未開闢的計畫道路或現有巷道用地？

類此案件，因涉及計畫道路現況是否已開闢、臨接現有巷道是否應退讓建築、退讓之土地能否計入法定空地等疑義，必須視個案實際情形判斷，請依「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」及「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」等相關建築法令規定辦理。