

正本

檔 號：

保存年限：

# 新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號  
承辦人：林函好  
電話：03-5216121#289  
傳真：03-5267350  
電子信箱：010005@ems.hccg.gov.tw

30044  
新竹市北區北大路307號15樓之4

受文者：社團法人新竹市建築師公會

發文日期：中華民國106年8月22日  
發文字號：府都更字第1060123388號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：「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」業經內政部分別於106年8月1日以台內營字第1060811276、1060811278號令訂定發布，請查照並轉知所屬。

正本：新竹市不動產開發商業同業公會、社團法人新竹市建築師公會、新竹市地政士公會  
副本：本府都市發展處

# 市長 林智堅

本案依分層負責規定授權主管科長決行

新竹市建築師公會  
收 106年8月25日  
文 第 0750 號

Email 各會員並刊登網站

羅怡婷 8/28

第1頁 共1頁

秘書 蔡錦殿 8/28

裝

訂

線

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：游穎軒

聯絡電話：(02) 8771-2750

電子郵件：s896316@cpami.gov.tw

傳真：(02) 8771-9420

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國106年8月1日

發文字號：台內營字第10608112784號

速別：普通件

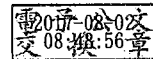
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」業經本部於106年8月1日以台內營字第1060811278號令訂定發布，如需發布條文，請至行政院公報資訊網（網址<http://gazette.nat.gov.tw>）下載，請查照並轉知所屬。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣（市）政府、金門縣政府、連江縣政府

副本：行政院法規會、本部法規委員會、營建署（都市更新組、管理組）



都市發展處 106/08/02 11:48



1060114550

無附件

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：游穎軒

聯絡電話：(02) 8771-2750

電子郵件：s896316@cpami.gov.tw

傳真：(02) 8771-9420

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國106年8月1日

發文字號：台內營字第10608112764號

速別：普通件

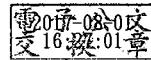
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」，業經本部於106年8月1日以台內營字第1060811276號令訂定發布，如需訂定發布條文，請至行政院公報資訊網（網址http://gazette.nat.gov.tw）下載，請查照並轉知所屬。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣（市）政府、金門縣政府、連江縣政府

副本：行政院法規會、本部法規委員會、營建署（都市更新組、管理組）



都市發展處 106/08/02 11:47



1060114549

無附件

中華民國 106 年 8 月 1 日  
內政部令 台內營字第 1060811276 號

訂定「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」。

附「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」

部 長 葉俊榮

### 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第 一 條 本細則依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第十二條規定訂定之。

第 二 條 本條例第三條第一項第三款所定屋齡，其認定方式如下：

- 一、領得使用執照者：自領得使用執照之日起算，至向直轄市、縣（市）主管機關申請重建之日止。
- 二、直轄市、縣（市）主管機關依下列文件之一認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：
  - (一) 建物所有權第一次登記謄本。
  - (二) 合法建築物證明文件。
  - (三) 房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。
  - (四) 其他證明文件。

第 三 條 本條例第三條第一項第三款及第三項用詞，定義如下：

- 一、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，其評估結果為初步評估乙級。
- 二、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。
- 三、基地未完成重建：指尚未依建築法規定領得使用執照。

第 四 條 依本條例第五條第一項申請重建時，應檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關提出：

- 一、申請書。
- 二、符合本條例第三條第一項所定合法建築物之證明文件，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件。
- 三、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。
- 四、重建計畫。
- 五、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定之文件。

第 五 條 前條第四款所定重建計畫，應載明下列事項：

- 一、重建計畫範圍。

- 二、土地使用分區。
  - 三、經依法登記開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說。
  - 四、申請容積獎勵項目及額度。
  - 五、依本條例第六條第五項所定辦法應取得之證明文件及協議書。
  - 六、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定應載明之事項。
- 第 六 條 直轄市、縣（市）主管機關應自受理第四條申請案件之日起三十日內完成審核。但情形特殊者，得延長一次，延長期間以三十日為限。
- 前項申請案件應予補正者，直轄市、縣（市）主管機關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十五日內審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。
- 前二項申請案件經直轄市、縣（市）主管機關審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。
- 第 七 條 新建建築物起造人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。但經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得延長一次，延長期間以一百八十日為限。
- 第 八 條 本條例第八條第一項所定減免稅捐，其期間起算規定如下：
- 一、依第一款免徵地價稅：自依建築法規定開工之日起，至核發使用執照之日止。
  - 二、依第二款減徵地價稅及房屋稅：
    - (一) 地價稅：自核發使用執照日之次年起算。
    - (二) 房屋稅：自核發使用執照日之次月起算。
- 第 九 條 依本條例第八條第一項申請減免稅捐，規定如下：
- 一、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。
  - 二、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：
    - (一) 重建後全體土地及建築物所有權人名冊，並註明是否為重建前合法建築物所有權人。
    - (二) 第四條第三款所定之名冊。
    - (三) 其他相關證明文件。
- 第 十 條 本條例第八條第一項第一款但書規定所定未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形，為建築法第五十三條第二項規定建造執照失其效力者。
- 第 十 一 條 重建計畫範圍內之土地，依本條例第八條第一項第一款但書規定應課徵地價稅時，直轄市、縣（市）主管機關應通知主管稅捐稽徵機關。
- 第 十 二 條 本細則自發布日施行。

本則命令之總說明及對照表請參閱行政院公報資訊網 (<http://gazette.nat.gov.tw/>)。

## 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則總說明

都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)業經總統於一百零六年五月十日公布施行，其立法目的係鑑於九二一地震及三三一地震之發生，造成老舊建築物倒塌受損，進而導致人民生命、財產遭受損害，及考量我國已邁入高齡化社會，亟需提升人民無障礙居住之環境品質，爰有加速辦理危險及老舊瀕危建築物重建之必要。

依本條例第十二條規定：「本條例施行細則，由中央主管機關定之。」內政部為利本條例順利執行，依前開規定研擬本條例施行細則，就本條例之建築物認定、用詞定義及重建計畫應檢附之文件等事項為細節性、補充性之規定，爰訂定「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」，共計十二條，其要點如下：

- 一、屋齡之認定方式。(第二條)
- 二、本條例第三條第一項第三款及第三項之用詞定義。(第三條)
- 三、申請重建應檢附文件及重建計畫應載明事項。(第四條、第五條)
- 四、重建計畫行政審核時間、補正期間及主管機關得予准駁之規定。(第六條)
- 五、重建計畫核准後應申請建造執照之一定期限。(第七條)
- 六、稅捐減免期間及申請稅捐減免之申請人。(第八條、第九條)
- 七、未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形，為建築法第五十三條第二項規定建造執照失其效力者。(第十條)
- 八、本條例第八條第一項第一款但書規定應徵地價稅之通知機關。(第十一條)

## 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

條文	說明
<p>第一條 本細則依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第十二條規定訂定之。</p>	<p>本細則授權依據。</p>
<p>第二條 本條例第三條第一項第三款所定屋齡，其認定方式如下：</p> <p>一、領得使用執照者：自領得使用執照之日起算，至向直轄市、縣(市)主管機關申請重建之日止。</p> <p>二、直轄市、縣(市)主管機關依下列文件之一認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：</p> <p>(一) 建物所有權第一次登記謄本。</p> <p>(二) 合法建築物證明文件。</p> <p>(三) 房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。</p> <p>(四) 其他證明文件。</p>	<p>一、規定都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第三條第一項第三款屋齡三十年以上之合法建築物之認定方式。</p> <p>二、合法建築物之認定方式區分為二，其一為依建築法領得使用執照之情形，依第一款規定以領得使用執照之日起算；其二為因各地方政府實施建築管理前建造之建築物而未能取得使用執照之情形，故以建築物興建完工之日起算。</p>
<p>第三條 本條例第三條第一項第三款及第三項用詞，定義如下：</p> <p>一、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，其評估結果為初步評估乙級。</p> <p>二、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。</p> <p>三、基地未完成重建：指尚未依建築法規定領得使用執照。</p>	<p>一、為利文義明確，規定本條例第三條第一項第三款「建築物耐震能力未達一定標準」、「改善不具效益」及第三條第三項「基地未完成重建」之用詞定義，以利後續執行。</p> <p>二、本條例第三條第一項第三款之「建築物耐震能力未達一定標準」，如合法建築物經初步評估為乙級，即屬建築物耐震能力未達一定標準，代表建築物耐震能力尚有疑慮。</p> <p>三、本條例第三條第一項第三款之「改善不具效益」，指合法建築物經評估檢查結果為建議拆除，自不具改善效益；如為建議補強且補強經費超過建築物重建成本二分之一，其所費過鉅，亦認定為改善不具效益。</p> <p>四、本條例第三條第三項之「基地未完成重建」，指起造人尚未依建築法領得使用執照，其新建建築物即屬尚未建造完成並使用。</p>
<p>第四條 依本條例第五條第一項申請重建時，應檢附下列文件，向直轄市、縣(市)主管機關提出：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、符合本條例第三條第一項所定合法</p>	<p>一、規定申請重建時應檢附重建計畫及相關文件。</p> <p>二、適用本條例之建築物，應為第三條第一項未拆除之危險及老舊合法建築物，或第三條第三項依建築法第八十</p>

<p>建築物之證明文件，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件。</p> <p>三、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。</p> <p>四、重建計畫。</p> <p>五、其他經直轄市、縣(市)主管機關規定之文件。</p>	<p>一條或第八十二條已拆除尚未完成重建之危險建築物，爰第二款規定起造人應檢附相關證明文件，以資確認。</p> <p>三、第三款、第四款規定，依本條例第五條第一項規定，申請重建應擬具重建計畫，並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。</p>
<p>第五條 前條第四款所定重建計畫，應載明下列事項：</p> <p>一、重建計畫範圍。</p> <p>二、土地使用分區。</p> <p>三、經依法登記開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說。</p> <p>四、申請容積獎勵項目及額度。</p> <p>五、依本條例第六條第五項所定辦法應取得之證明文件及協議書。</p> <p>六、其他經直轄市、縣(市)主管機關規定應載明之事項。</p>	<p>一、規定重建計畫應載明事項。</p> <p>二、依都市計畫法臺灣省施行細則及各地方政府施行細則或土地使用分區管制自治條例或自治規則，各土地使用分區管制仍受限其建築基地範圍之面積及形狀等條件有不同開發之規定，爰第一款及第二款明定應予載明。</p> <p>三、依本條例第六條第五項所定辦法申請容積獎勵時，除綠建築、智慧建築、耐震設計、無障礙住宅建築等標章及通過新建住宅性能評估之結構安全性能或無障礙環境評估等容積獎勵項目，得先與直轄市、縣(市)主管機關簽訂協議書保證一定時間內取得標章或通過評估，至於建築基地退縮建築、協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地等容積獎勵項目，仍須以建築物配置及設計圖說確認後始得核給獎勵容積，第三款至第五款爰予規定。</p>
<p>第六條 直轄市、縣(市)主管機關應自受理第四條申請案件之日起三十日內完成審核。但情形特殊者，得延長一次，延長期間以三十日為限。</p> <p>前項申請案件應予補正者，直轄市、縣(市)主管機關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十五日內審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。</p> <p>前二項申請案件經直轄市、縣(市)主管機關審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。</p>	<p>一、為確保行政審核效率，第一項規定直轄市、縣(市)主管機關依本條例第五條第一項受理申請後，審核申請案件之時間為三十日。另為兼顧實務運作之彈性，於情形特殊者，直轄市、縣(市)主管機關得延長三十日，並以一次為限。</p> <p>二、第二項規定直轄市、縣(市)主管機關審查時，如有須補正事項者，應先限期命補正，屆期未補正，方予駁回，以維人民權益，並確保處分之合法。</p> <p>三、第三項規定直轄市、縣(市)主管機關審查核准及駁回程序。</p>
<p>第七條 新建建築物起造人應自核准重建</p>	<p>一、規定重建核准後應於一定期限內申</p>



<p>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。但經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得延長一次，延長期間以一百八十日為限。</p>	<p>請建造執照、延長期限及屆期未申請之效力。</p> <p>二、為保障重建計畫範圍內合法建築物及土地所有權人之權益，督促起造人確實依重建計畫執行重建，參考臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則第七條「都審案經本府核定後，申請人應自收受核定函之日起六個月內申請建築執照」及臺北市市有縣轄土地都市更新事業實施契約書第五條「乙方應於都市更新權利變換計畫核定之日起一百八十日（日曆天）內，依建築法令規定申請建造執照。」，規定新建建築物起造人應自核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照規定。</p>
<p>第八條 本條例第八條第一項所定減免稅捐，其期間起算規定如下：</p> <p>一、依第一款免徵地價稅：自依建築法規定開工之日起，至核發使用執照之日止。</p> <p>二、依第二款減徵地價稅及房屋稅：</p> <p>（一）地價稅：自核發使用執照日之次年起算。</p> <p>（二）房屋稅：自核發使用執照日之次月起算。</p>	<p>一、規定減免稅捐之期間。</p> <p>二、起造人依本條例第八條第一項第一款規定「重建期間土地無法使用者」申請直轄市、縣（市）主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理免徵地價稅，爰為第一款規定。</p> <p>三、本條例第八條第一項第二款規定「重建後」地價稅及房屋稅減半徵收二年，故以核發使用執照之日起算。另地價稅課徵依土地法第一百六十七條規定，按年徵收一次，故減徵以次年起算，爰為第二款第一目規定；房屋稅課徵依照房屋稅條例第十二條第二項規定「新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，均須按月比例計課，未滿一個月者不計。」故減徵以次月起算，爰為第二款第二目規定。</p>
<p>第九條 依本條例第八條第一項申請減免稅捐，規定如下：</p> <p>一、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。</p> <p>二、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：</p> <p>（一）重建後全體土地及建築物所有</p>	<p>一、規定減免稅捐之申請人及程序。依建築法第三十條及第七十條規定，建造執照及使用執照均由起造人申請，爰規定由起造人申請稅捐減免。</p> <p>二、第一款地價稅之免徵，參考都市更新條例施行細則第二十一條第二項規定「更新期間及土地無法使用，由實施者申請直轄市、縣（市）主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。」及衡酌直轄</p>

<p>權人名冊，並註明是否為重建前合法建築物所有權人。</p> <p>(二) 第四條第三款所定之名冊。</p> <p>(三) 其他相關證明文件。</p>	<p>市、縣(市)主管機關及主管稅捐稽徵機關實務執行，爰為第一款規定。</p> <p>三、第二款地價稅及房屋稅之減徵，依據本條例第五條「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」及本細則第四條第三款申請重建要件為「重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。」，經比對重建後全體土地及建築物所有權人名冊後，註明是否為重建前合法建築物所有權人，併得檢附其他相關證明文件，以利後續實務執行，爰為第二款規定。</p>
<p>第十條 本條例第八條第一項第一款但書規定所定未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形，為建築法第五十三條第二項規定建造執照失其效力者。</p>	<p>一、依建築法第五十三條第一項規定略以，直轄市、縣(市)主管建築機關，於發給建造執照時應核定建造執照之建築期限。同條第二項並規定，承造人因故未能於建築期限內完工時，得申請展期一年，並以一次為限。未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未完工者，其建造執照或雜項執照自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。</p> <p>二、本條例第八條第一項第一款但書所定未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形，即屬建築法第五十三條第二項規定之情形。</p>
<p>第十一條 重建計畫範圍內之土地，依本條例第八條第一項第一款但書規定應課徵地價稅時，直轄市、縣(市)主管機關應通知主管稅捐稽徵機關。</p>	<p>規定依本條例第八條第一項第一款但書規定應課徵地價稅時，直轄市、縣(市)主管機關應通知主管稅捐稽徵機關，俾利稅捐稽徵之實務執行。</p>
<p>第十二條 本細則自發布日施行。</p>	<p>本細則施行日期。</p>

中華民國 106 年 8 月 1 日  
內政部令 台內營字第 1060811278 號

訂定「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」。

附「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」

部 長 葉俊榮

### 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第 一 條 本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第六條第五項規定訂定之。

第 二 條 本條例第六條用詞，定義如下：

- 一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。
- 二、原建築容積：指實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

第 三 條 重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築。

第 四 條 重建計畫範圍內原建築基地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。
  - 二、第二款：基準容積百分之八。
  - 三、第三款：基準容積百分之六。
- 前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

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。

第 五 條 建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、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。
  - 二、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。

第 六 條 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。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

第七條 取得候選等級綠建築證書之容積獎勵額度，規定如下：

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五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

第八條 取得候選等級智慧建築證書之容積獎勵額度，規定如下：

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五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

第九條 建築物無障礙環境設計之容積獎勵額度，規定如下：

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。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

第十條 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：

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×  
(公共設施用地之公告土地現值／建築基地之公告土地現值)×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)有或鄉(鎮、市、區)有後，始得核發使用執照。

第十一條 起造人申請第六條至第九條之容積獎勵，應依下列規定辦理：

一、與直轄市、縣(市)政府簽訂協議書。

二、於領得使用執照前繳納保證金。

三、於領得使用執照後二年內，取得耐震標章、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。

前項第二款之保證金，直轄市、縣（市）主管機關得依實際需要訂定；未訂定者，依下列公式計算：應繳納之保證金額＝重建計畫範圍內土地當期公告現值×零點四五×申請第六條至第九條之獎勵容積樓地板面積。

起造人依第一項第三款取得標章或通過評估者，保證金無息退還。未取得或通過者，不予退還。

第十二條 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所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵。

第十三條 本辦法自發布日施行。

本則命令之總說明及對照表請參閱行政院公報資訊網（<http://gazette.nat.gov.tw/>）。

## 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法總說明

都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)業經總統於一百零六年五月十日公布施行。依據本條例第六條第一項規定，重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；同條第五項規定，第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。為利建築容積獎勵之計算方式明確化，以鼓勵危險及老舊建築物加速重建，爰訂定「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」，共計十三條，其要點如下：

- 一、 基準容積及原建築容積之用詞定義。(第二條)
- 二、 原建築容積大於基準容積者，其獎勵項目及其容積獎勵額度。(第三條)
- 三、 符合本條例第三條第一項各款及第三項規定、建築基地退縮、建築物耐震設計、綠建築、智慧建築、無障礙環境設計與協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地者為建築容積之獎勵項目及其獎勵額度規定。(第四條至第十條)
- 四、 起造人申請第六條至第九條容積獎勵應辦理規定及保證金計算公式。(第十一條)
- 五、 優先申請獎勵容積項目。(第十二條)

## 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

條文	說 明
<p>第一條 本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第六條第五項規定訂定之。</p>	<p>本辦法訂定依據。</p>
<p>第二條 本條例第六條用詞，定義如下：</p> <p>一、 基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。</p> <p>二、 原建築容積：指實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。</p>	<p>一、 規定本條例第六條所定「基準容積」及「原建築容積」之定義，以利後續執行。</p> <p>二、 第一款係參考都市計畫容積移轉實施辦法第五條規定，規定基準容積之定義。</p> <p>三、 第二款係參考都市更新建築容積獎勵辦法第十三條規定。因實施容積管制前，未規範建築物之容積率，針對實施容積管制前已興建完成之合法建築物之建築容積，以申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積計算，另依建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定「所稱容積總樓地板面積，指建築物除依本編第五十五條、第一百六十二條、第一百八十一條、第三百條及其他法令規定，不計入樓地板面積部分外，其餘各層樓地板面積之總和。」故扣除其不計入樓地板面積部分。</p>
<p>第三條 重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築。</p>	<p>一、 規定重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者為獎勵項目，給予容積獎勵額度。</p> <p>二、 綜觀各地方政府實施容積率管制前建築物以臨路寬度設計其建築量體，故實施容積率管制後，多數建築物之原建築容積已高於基準容積。另因都市計畫法臺灣省施行細則、各直轄市、縣(市)施行細則或土地使用管制自治條例或自治規則對於不同土地使用分區，其容積率管制規定皆有不同，為協助降低原建築容積高於基準容積者之重建負擔，提升土地及合法建築物所有權人重建意願，對於原建築基地得視需求申請基準容積加成之容積獎勵或依原建築容積建築，擇優適用。惟採原建築容積建築時，其原建築容積加計獎勵容積後之建築容積，仍應依本條例第六條第一項「…不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積…」規定辦理。</p>

<p>第四條 重建計畫範圍內原建築基地符合本條例第三條第一項各款之容積獎勵額度，規定如下：</p> <p>一、第一款：基準容積百分之十。</p> <p>二、第二款：基準容積百分之八。</p> <p>三、第三款：基準容積百分之六。</p> <p>前項各款容積獎勵額度不得重複申請。</p> <p>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。</p>	<p>一、第一項規定符合本條例第三條第一項適用範圍之合法建築物重建者為獎勵項目。考量本條例第三條第一項第一款至第三款建築物之危險程度、重建迫切性不同，爰規定各款之容積獎勵額度。</p> <p>二、考量本條例第三條第三項規定已拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，其重建迫切性與本條例第三條第一項第一款相當，爰第二項規定依本條例第三條第三項規定申請重建者，其獎勵額度同第一項第一款之規定。</p>
<p>第五條 建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：</p> <p>一、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。</p> <p>二、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。</p> <p>前項各款容積獎勵額度不得重複申請。</p>	<p>我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，參考新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則所定退縮建築及獎勵額度等規定，建築基地申請退縮建築獎勵時之淨空設計，應與街道銜接之處須順平無高差，並不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物，爰規定退縮建築設置人行道為獎勵項目，且依其退縮淨寬度所貢獻之公益性，規定不同容積獎勵額度。</p>
<p>第六條 建築物耐震設計之容積獎勵額度，規定如下：</p> <p>一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。</p> <p>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：</p> <p>(一)第一級：基準容積百分之六。</p> <p>(二)第二級：基準容積百分之四。</p> <p>(三)第三級：基準容積百分之二。</p> <p>前項各款容積獎勵額度不得重複申請。</p>	<p>考量我國屬地震頻繁環境，為鼓勵重建後建築物提升耐震以保障生命財產安全，規定建築物耐震設計為獎勵項目，且依取得耐震標章或辦理結構安全性能等級規定獎勵額度。</p>
<p>第七條 取得候選等級綠建築證書之容積獎勵額度，規定如下：</p> <p>一、鑽石級：基準容積百分之十。</p> <p>二、黃金級：基準容積百分之八。</p> <p>三、銀級：基準容積百分之六。</p> <p>四、銅級：基準容積百分之四。</p> <p>五、合格級：基準容積百分之二。</p>	<p>一、行政院於九十年核定實施「綠建築推動方案」，將綠建築納入發展重點，九十七年擴大實施「生態城市綠建築推動方案」，於九十九年十二月核定實施「智慧綠建築推動方案」，由內政部與經濟部共同推動，行政院並於一百零四年十月二十日核定「永續智慧城市-智慧綠</p>



<p>重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。</p>	<p>建築與社區推動方案」廣續推動，為打造我國成為智慧城市之重要政策，爰規定綠建築為容積獎勵項目。</p> <p>二、參考都市更新建築容積獎勵辦法第八條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第七條綠建築之獎勵條件，爰依綠建築分級評估標準，第一項給予不同容積獎勵額度。</p> <p>三、另參考都市更新建築容積獎勵辦法第八條及新北市都市更新單元劃定基準，仍有最小更新單元規模至少五百平方公尺之限制，因應本條例重建計畫範圍尚無基地規模之限制，爰比照現行都市更新建築容積獎勵辦法所定綠建築之等級及獎勵條件，第二項規定重建計畫範圍內土地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級以上候選綠建築證書始得給予容積獎勵。</p>
<p>第八條 取得候選等級智慧建築證書之容積獎勵額度，規定如下：</p> <p>一、鑽石級：基準容積百分之十。</p> <p>二、黃金級：基準容積百分之八。</p> <p>三、銀級：基準容積百分之六。</p> <p>四、銅級：基準容積百分之四。</p> <p>五、合格級：基準容積百分之二。</p> <p>重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。</p>	<p>一、行政院於九十年核定實施「綠建築推動方案」，將綠建築納入發展重點，九十七年擴大實施「生態城市綠建築推動方案」，於九十九年十二月核定實施「智慧綠建築推動方案」，由內政部與經濟部共同推動，行政院並於一百零四年十月二十日核定「永續智慧城市-智慧綠建築與社區推動方案」廣續推動，為打造我國成為智慧城市之重要政策，爰規定智慧建築為容積獎勵項目。</p> <p>二、另參考都市更新建築容積獎勵辦法第八條及新北市都市更新單元劃定基準，仍有最小更新單元規模至少五百平方公尺之限制，因應本條例重建計畫範圍尚無基地規模之限制，爰比照新北市都市更新建築容積獎勵核算基準所定智慧建築之等級及獎勵條件，第二項規定重建計畫範圍內土地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級以上候選智慧建築證書始得給予容積獎勵。</p>
<p>第九條 建築物無障礙環境設計之容積獎勵額度，規定如下：</p> <p>一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。</p> <p>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：</p>	<p>為因應我國邁向高齡社會及民眾對無障礙設施之需求，規定新建建築物取得無障礙住宅建築標章者或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達一定等級者，給予獎勵容積。</p>

<p>(一) 第一級：基準容積百分之四。  (二) 第二級：基準容積百分之三。  前項各款容積獎勵額度不得重複申請。</p>	
<p>第十條 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：  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×(公共設施用地之公告土地現值/建築基地之公告土地現值)×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)有或鄉(鎮、市、區)有後，始得核發使用執照。</p>	<p>一、臺灣地狹人稠，都市計畫劃設之公共設施保留地長年缺乏資金以協議價購或徵收土地，各地方政府難以因應都市快速發展如期開闢應有之公共設施，以致居住環境公共設施服務機能不足影響國民生活品質。  二、為解決前開問題，爰規定起造人依本條例申請重建時，協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地且產權登記為公有者為容積獎勵項目，以符合本條例改善居住環境及提升國民生活品質之立法目的。另參考都市計畫容積移轉實施辦法第九條計算公式，規定協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地之容積獎勵計算方式。  三、為確保起造人履行申請本條容積獎勵之義務，參考臺北市容積移轉審查許可自治條例第十條規定「申請人應在限期內完成送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並將土地產權移轉登記予市政府後，由市政府核發容積移轉許可證明。」規定公共設施用地應先完成地上土地改良物、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予直轄市、縣(市)政府後，始得核發使用執照。</p>
<p>第十一條 起造人申請第六條至第九條之容積獎勵，應依下列規定辦理：  一、與直轄市、縣(市)政府簽訂協議書。  二、於領得使用執照前繳納保證金。  三、於領得使用執照後二年內，取得耐震標章、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。  前項第二款之保證金，直轄市、縣(市)主管機關得依實際需要訂定；未訂定者，依下列公式計算：應繳納之保證金額=重建計畫範圍內土地當期公告現值×零點四五×申請第六條至第九條之獎勵容積樓地板面</p>	<p>一、第三條至第五條所定之容積獎勵項目係屬重建前危險及老舊瀕危建築物之原有現況條件，與容積獎勵額度並無對價關係，另第十條所定之容積獎勵項目，涉及使用執照核發與否，故無繳納保證金之必要。至於第六條至第九條所定之容積獎勵項目係屬強化建築物機能及對周邊環境有公益性之貢獻，為確保起造人依協議履行完成容積獎勵項目之義務，爰規定保證機制。  二、為確保起造人依協議履行申請第六條至第九條所定容積獎勵之條件及義務，第一項規定申請第六條至第九條容積獎勵</p>

<p>積。</p> <p>起造人依第一項第三款取得標章或通過評估者，保證金無息退還。未取得或通過者，不予退還。</p>	<p>之起造人，應與直轄市、縣(市)主管機關簽訂協議書、繳納保證金，及在領得使用執照後二年內完成容積獎勵條件或義務之規定。</p> <p>三、第二項規定保證金計算方式，考量各地方政策之推動或已定有相關規定之情形，規定保證金之額度得由各直轄市、縣(市)主管機關依實際需要訂定。並規定未訂定保證金計算金額者，其保證金之計算方式。另各地方政府獎勵容積樓地板面積係以坪或平方公尺計算其對價之保證金，為明確其計算單位，採本條第二項方式計算者，以平方公尺為計算單位。</p> <p>四、為確保起造人依協議履行申請第六條至第九條所定容積獎勵之條件及義務，起造人除依本條規定與直轄市、縣(市)主管機關簽訂協議及繳納保證金，未依第一項第三款規定期限或取得標章或通過評估者，其容積獎勵項目對價之保證金，規定不予退還。</p>
<p>第十二條 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所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵。</p>	<p>規定優先申請容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。</p>
<p>第十三條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>本辦法施行日期。</p>