



都市危險及老舊建築物 加速重建條例法令講習



107年2月
內政部營建署
都市更新組



簡報大綱

- 壹、危老條例制定緣起
- 貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例(106.5.10公布施行)
- 參、都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則(106.8.1發布)
- 肆、都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法(106.8.1發布)

內政部營建署
都市更新組

壹、危老條例制定緣起

都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

立法背景

Q 《危老條例》很重要？

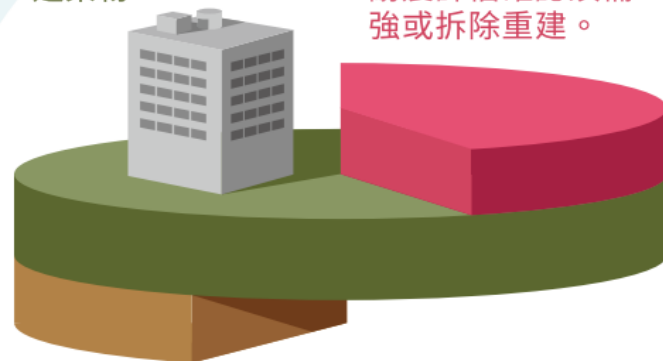
“保障國民生命財產”

臺灣地震頻繁，
但我國都市危險、瀕危及老舊
建物**耐震能力普遍不足**。

加速危險及老舊建築物的重建
勢在必行！

384 萬戶
30年以上住宅類
建築物。

40%
老舊建築物需進行
耐震評估確認須補
強或拆除重建。



約 **86** 萬戶 為最不易都更的30年以上
4、5樓型態建築物。

本條例可加速全體同意
有共識者重建的管道。

壹、危老條例制定緣起

1.3倍獎勵、快速、不限規模→危老

1.5倍獎勵、一定面積→都市更新



Q

立法背景

為何要訂《危老條例》？

強化建築物耐震力

【加速+獎勵】重建

危險老舊建物經100%土地及合法建築物所有權人同意後，免經都市更新審查程序，申請獎勵後即可重建。

提供小面積危險建物重建管道

讓無法以都市更新方式辦理的小基地也可進行重建，解決危險及老舊建物的問題。

打造樂齡住宅

關懷高齡化社會，老屋重建可改善高齡者生活品質，符合高齡者居住需求。

簡單·快速·有獎勵

壹、危老條例制定緣起

都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

法案內容

適用範圍

符合右列條件的 合法建築物：

由各縣市建築主管機關
依自治法規
認定!!!

都市計畫範圍內。



非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者。

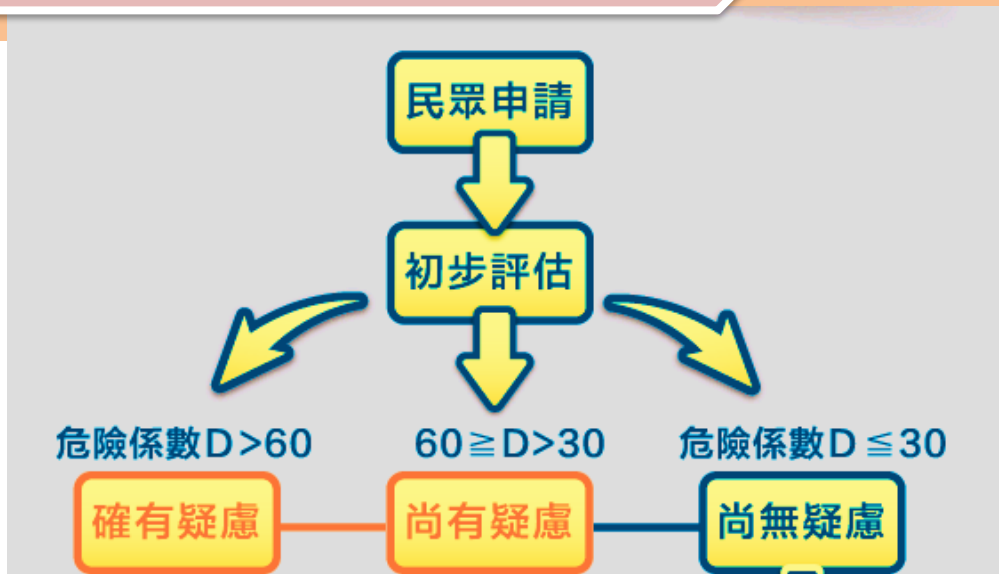


屬下列其一之危險或老舊建築物：

- 主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或經評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 屋齡三十年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益者。
- 屋齡三十年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且未設置升降設備者。

※ 申請重建時可合併鄰接建築基地或土地，但併入土地面積不可大於原重建基地面積。

壹、危老條例制定緣起



未達乙級

乙級

甲級



(即可重建)
無須詳評



屋齡30年

(無須降評)
即可重建

無昇降設備

(須詳評)
有昇降設備



(不適用本條例)
耐震安全無疑慮

初步評估結果

- 甲級($R \leq 30$)
 - 尚無疑慮。
 - (不適用本條例)
- 乙級($30 < R \leq 60$)
 - 屋齡30年以上且無昇降設備，直接適用，無須詳細評估。
 - 屋齡30年以上且有昇降設備，須詳細評估確認補強經費。
- 未達乙級($R > 60$)
 - 直接適用，無須詳細評估。

壹、危老條例制定緣起

都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

法案內容

申請時間 & 程序

申請時間：

重建計畫應於

116年5月31日前提出申請

(本條例施行10年內)

116年

5月

31日前

必要條件

A.合法建築物

B.結構評估符合者

(危險建築物除外)

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**的同意。

3

向地方主管機關**申請核准**後，依建築法令申請建築執照。



壹、危老條例制定緣起

都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

基準容積1.3倍+10%

房屋稅減半最長12年
地價稅減半2年

法案內容

三大獎勵，加速重建！



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**。
- 三年內提出申請，再給予基準容積10%獎勵。
- 若合併鄰接建築基地或土地重建時，鄰接基地或土地之容積獎勵計算限定1,000m²內。

※ 容積率：建物總樓地板面積與基地面積比，越高表示可建築的室內坪數越多。

縣市政府自治 法規中放寬



放寬建蔽率及高度管制

- 由地方主管機關另訂標準酌予放寬。
- 建蔽率之放寬以**住宅區之基地**為限，且不得超過原建蔽率。

※ 建蔽率：建築面積占基地面積比率，越高表示基地空地越小。



減免稅賦

本條例施行後**5年內**申請重建者，享有下列減免：

- 重建期間，**免徵地價稅**。
- 重建後**地價稅及房屋稅減半徵收2年**。
- 重建後**未移轉**所有權者，房屋稅減半徵收期間得**延長**，以**10年為限**。
(合計最長12年)

壹、危老條例制定緣起

都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

法案內容

四大配套，協助重建！



提供協助

提供重建相關法令、融資管道及工程技術等諮詢與協助。

有任何問題

可撥打各縣市**1999**服務熱線

或內政部**1996**全國服務專線



弱勢保障

提供經濟或社會弱勢者、社會住宅或租金補貼。



信用保證

建築主管機關通知或評估需限期拆除重建但有必要資金取得困難者、自主重建且經地方政府認定須協助者、政府指定優先推動重建地區等，提供必要融資貸款信用保證。



資金補助

補助結構安全性能評估費用及擬具重建計畫費用。

即將上路

危老重建相關資訊：都市更新入口網「危老重建專區」

首頁/加入會員/會員登入 大中小

聯絡我們

English 網站地圖

一般民眾 / 專業機構



都市更新網



本站緣起

都更查詢

法令查詢

教育研習

下載專區

新聞稿

系統公告

都更訊息

教育研習

2017-12-11	新建住宅性能評估八大項目指定評估機構 ...
2017-11-22	建築物耐震能力評估宣導講習會簡報資料及宣導影音歡迎 ...
2017-11-17	新北危老重建計畫申請注意事項即日公布 ...
2017-11-17	內政部營建署舉辦「106年度都市更新投資說明會」國 ...
2017-11-15	板橋浮洲合宜住宅446戶出租住宅已於11月15日辦 ...

更多

2017-11-30	都市更新條例修正草案已於106.11.29送立法院 ...
2017-09-05	建築物耐震能力評估及都市危險及老舊建築物重建政策宣 ...
2017-08-02	<都更論壇訊息> 中華都市更新全國總會10 ...
2017-06-15	都市危險及老舊建築物加速重建相關資料，歡迎下載 ...
2017-03-06	本部原訂於106年3月9日（星期四）上午9時30分 ...

更多

2017-06-06	本部營建署與中華民國全國建築師公會共同舉辦都市危險 ...
2017-01-06	內政部營建署訂於106年1月11日舉辦「政府主導 ...
2017-01-05	重塑宜居環境 國際學者齊聚臺灣分享都更經驗 ...
2016-12-23	內政部營建署訂於106年1月5日、6日召開「都市更 ...
2015-11-27	104年12月2日-3日假台大集思會議中心舉辦第3 ...

更多

浮洲合宜住宅專區

危老重建專區

住都中心

營建署

捷運國山站西側地區都市更新

台電電力處都市更



內政部營建署10556 台北市松山區八德路

建議最佳瀏覽

©2010 內政部營建署

危老重建專區：法令及政策宣導品

**都市危險及老舊建築物
加速重建**

**三大獎勵四大配套
加速打造樂齡住宅！**

**住宅耐震
能力評估**

居家健檢作伙來！

發行單位 內政部營建署
委託單位 財團法人台灣建築中心
發行日期 中華民國一〇六年十一月

住宅耐震能力評估(簡版)

摺頁
可向縣市政府
危老窗口索取

YouTube™ 老屋重建條例

都市危險及老舊建築物加速重建政策宣導

內政部營建署
106年11月
內政部營建署
都市更新組

都市危險及老舊建築物加速重建條例
觀看次數：1,454

cpami2011
發佈日期：2017年11月20日

訂閱 (116)

中華民國 內政部營建署
CONSTRUCTION AND PLANNING AGENCY MINISTRY OF THE INTERIOR

全文檢索 檢索

關於營建署
營建署家族

最新消息
業務新聞

都市危險及老舊建築物加速重建條例速解包, 歡迎下載
都市更新組
發布日期：2017-06-02

速解包
**都市危險及老舊建築物
加速重建條例**
危老條例

- 為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，本部特制定都市危險及老舊建築物加速重建條例，並經總統於106年5月10日以華總一義字第10600056401號令公布。
- 為利各界瞭解利用，本部製作都市危險及老舊建築物加速重建條例速解包，歡迎下載。

附件：「都市危險及老舊建築物加速重建條例」速解包

最後更新日期：2017-06-06

返回 置頂

危老條例相關講習影音 Youtube搜尋危老重建條例 請認明作者為cpami2011

cpami2011
發佈日期：2017年11月20日

速解包
內政部、營建署、都市更新入口網
或Google搜尋關鍵字

危老重建專區：進入重建必要資源

內政部參考範本

都、重建計畫相關文件範例

【範例 1】封面

擬訂○○縣(市)○○鄉(鎮、市、區)○○段○○小段
○○地號(等)○○蒙土地重建計畫案
【報核版】【補正版】【核准版】

關防

(請留 8*8 公分空白，
以將來核章用)

起造人：○○○人
聯絡電話：○○○○○
聯絡地址：○○○○○

○○○年○○月○○日

申請重建書表格式(範本)

公告

內政部 公告

發文日期：中華民國106年2月9日
發文字號：內政營字第1060811730號

主旨：公告評定台灣省結構工程技師公會等30家辦理都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第9條規定辦理。

說明：依據都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第9條規定辦理。

公告事項：
一、機構名稱、代表人、地址：詳如后附件。
二、有效期限：自公告日起至108年2月28日止。

部長 葉俊榮

內政部評定30家結構評估機構

編號	機構名稱	代表人	地址	聯絡電話
1	財團法人台灣省結構工程技師公會	江仲輝	200台北市松山區民生路163號12樓2室	22-25274171
2	財團法人臺灣省土木技師公會	張國華	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
3	財團法人台灣省土木技師公會	陳文雄	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
4	財團法人台灣省土木技師公會	黃嘉倫	110台北市信義區基隆路二段100號5樓	22-2772899
5	財團法人臺灣省建築師公會	蔡文忠	100台北市中正區重慶南路一段100號5樓	22-2319928
6	財團法人臺灣省建築師公會	陳文忠	100台北市中正區重慶南路一段100號5樓	22-2319928
7	財團法人臺灣省建築師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-51239863
8	財團法人土木技師公會	黃文龍	100台北市中正區重慶南路一段100號5樓	22-47841118
9	財團法人土木技師公會	洪德隆	105台北市中山區大馬路100號2樓	22-2743168
10	財團法人土木技師公會	黃文龍	100台北市中正區重慶南路一段100號5樓	22-2319928
11	財團法人土木技師公會	郭宇平	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
12	財團法人土木技師公會	陳文雄	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-2384437
13	財團法人土木技師公會	蔡明文	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
14	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
15	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
16	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
17	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
18	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
19	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
20	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
21	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
22	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
23	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
24	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
25	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
26	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
27	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
28	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
29	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968
30	財團法人土木技師公會	黃文龍	200台北市中正區大馬路二段121號12樓3室	22-49012968

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
(範本)

共同辦理的機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構 名稱	統一編號	代表人
評估機構 地址		連絡電話
評估人員聯絡資訊	評估機構印章	
姓名		
連絡電話		
(手機)	印章日期： 年 月 日	

申請人資料

申請案件編號	評估日期
建築物 所有權人姓名	連絡電話
通訊地址	

建築物基本資料

建築物合法證明 原有 使用字號 號使用執照。
 其他合法合法證明文件()。

建築物地址 _____

建築物規模 樓地板面積 _____ 地下 _____ 地上 _____


建築物結構及構造形式 一般建築物 加強磚造(透天管) 其他 _____

事項	性能類別	評估分數(百分制)	等級	說明	評估基準	評估結果
結構安全性能評估	結構安全性能評估	評估分數	甲級	評估分數 ≥ 70 (即危險度評估分數 ≤ 30)		<input type="checkbox"/>
			乙級	評估分數 ≥ 60 (即30<危險度評估分數 ≤ 60)		<input type="checkbox"/>
			丙級	評估分數 ≥ 40 (即危險度評估分數 ≤ 60)		<input type="checkbox"/>
備註： ¹⁰⁰ 「評估分數」之定義為「100-危險度評估分數」。						
綜合評估建議						
評估機構蓋章						

*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蓋章。

未來還有更多.....
結構評估補助、重建計畫補助、重建貸款信用保證等

結構評估(範本)



都市危險及老舊建築物 加速重建條例

(106.5.10公布施行)

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第三條

(第1項)危老適用條件

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：

- 一、^①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。
- 二、^②經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 三、屋齡30年以上
未達一定標準，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力且^③改善不具效益或^④未設置昇降設備者。

說明：訂定危險及老舊建築物重建計畫之申請條件。

1. 合法建築物：由當地縣市建築主管機關，依自治法規認定。
2. 結構評估辦法：甲級=尚無疑慮、乙級=最低等級=尚有疑慮
3. 改善不具效益：補強 > 重建成本 1/2

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第三條

(第2項)重建計畫範圍

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3項)危險建物已拆除未完成重建之適用

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。

說明：

- 1.快速記憶：危老可合併鄰接非危老，非危老不可大於危老
- 2.基地未完成重建：指未領得使用執照

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第三條

(第4項)評估機構

第一項第二款、第三款**結構安全性能評估**，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之**共同供應契約**機構辦理。

(第5項)評估不實

辦理結構安全性能評估機構及其人員不得為不實之簽證或出具不實之評估報告書。(Vs.第十一條罰則)

(第6項)結構安全性能評估辦法

第一項第二款、第三款結構安全性能評估之內容、申請方式、評估項目、權重、等級、評估基準、評估方式、評估報告書、經中央主管機關評定之共同供應契約機構與其人員之資格、管理、審查及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

說明：結構安全性能評估之結果攸關得否適用本條例規定。

注意：只能找內政部評定之30家共同供應契約機構評估，可至都市更心入口網查詢，或撥打1999向當地建築主管機關洽詢。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第四條

(第1項)結構安全性能評估辦法

主管機關得補助結構安全性能評估費用，其申請要件、補助額度、申請方式及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。

(第2項)鑑定小組設置辦法

對於前條第一項第二款、第三款評估結果有異議者，該管直轄市、縣（市）政府應組成鑑定小組，受理當事人提出之鑑定申請；其鑑定結果為最終鑑定。鑑定小組之組成、執行、運作及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

說明：鑑定小組之成立係參考九二一震災經驗，其鑑定結果為最終鑑定。

結構安全評估補助：初評補助6000-8000元/件，向當地政府申請。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第五條

(第1項)申請程序

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。

(第2項)申請期限

前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國116年5月31日止。

說明：明定重建計畫之申請期限為本條例施行起10年。

- 1.建築執照法令適用日：依建築法申請當日。
- 2.重建計畫範圍：可申請建照之基地規模，無同筆地號或同張使照應全體重建之規定。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第六條

(第1項)獎勵上限

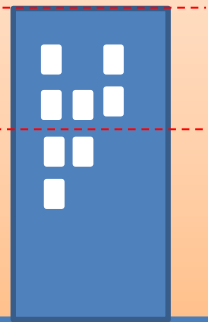
重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地**1.3倍之基準容積**或各該建築基地**1.15倍之原建築容積**，不受都市計畫法第85條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

說明：

1. 給予適度之建築容積獎勵，以提供誘因加速重建。
2. 明定獎勵後之建築容積上限。

5層樓約300%

住3=225%
約3.75層樓

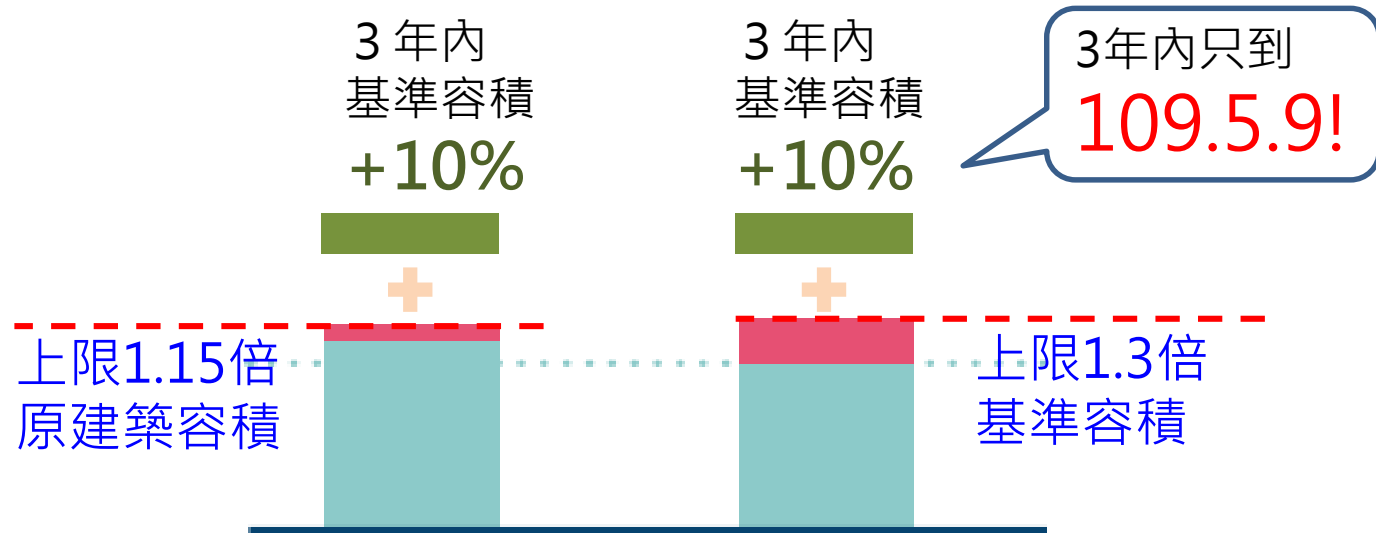


貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第六條

(第2項)加速重建獎勵

本條例施行後3年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積10%之獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。



說明：為加速危險及老舊建築物之重建，明定施行後3年內申請之重建計畫得再給予建築容積獎勵，不受前項獎勵上限之限制。

危老容積獎勵項目

獎勵1.原容積高於基準容積

1. **10%**基準容積

選擇 2.依**原容積**建築

獎勵2.建築物符合危老獎勵

條件1.政府通知危險建物... **10%**
或已拆除未完成重建

條件2.結構評估未達乙級..... **8%**

條件3. 30年乙級無電梯..... **6%**
或有電梯但改善不具效益

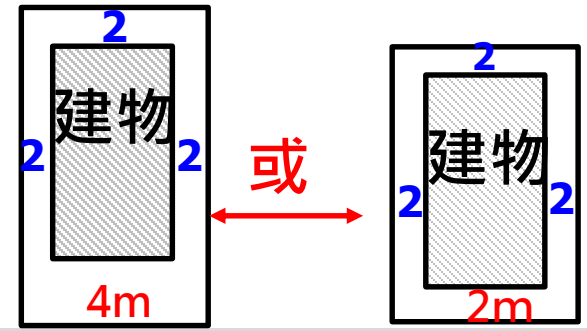
獎勵3.退縮建築獎勵

退縮4m建築

退縮 2 m建築

10%

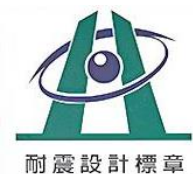
8%



道路或現有巷道

獎勵4.耐震設計獎勵

耐震設計標章獎勵



耐震設計標章

10%

或↓



住宅性能評估

新建物結構安全性能等級獎勵6%、4%、2%

危老容積獎勵項目

獎勵5. 綠建築標章



鑽石、黃金、銀、銅、合格
10%、8%、6%、4%、2%

500m²以上不適用

獎勵6. 智慧建築標章



鑽石、黃金、銀、銅、合格
10%、8%、6%、4%、2%

500m²以上不適用

獎勵7. 無障礙設計獎勵



新建物無障
礙住宅建築
標章獎勵5%

或 ↓



新建物無
障礙獎勵
4%、3%

獎勵8. 協助取得開闢周邊 公共設施用地

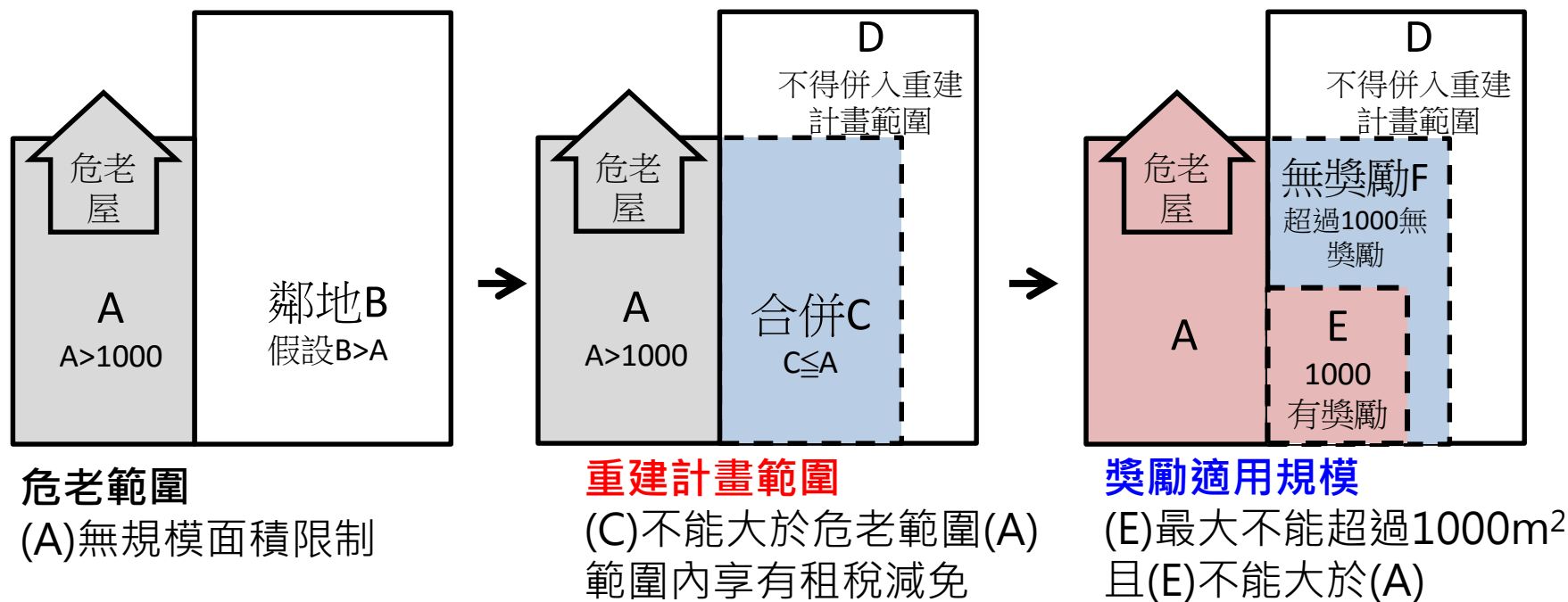
最高 **5%**

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

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。



說明：規定合併之建築基地或土地面積上限及可獎勵之面積。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第六條

(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。

(第5項)建築容積獎勵辦法

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。

說明：1.基於公平原則，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。

2.另訂獎勵辦法鼓勵加速重建，如原建築容積大於法定容積、不符建築物耐震標準等，或賦予新建建築物前瞻性之目標(如綠建築、智慧建築、耐震設計及無障礙環境設計)等因素。

3.其他容積獎勵，如都市更新、海砂屋、開放空間設計等獎勵。

4.容積移轉≠容積獎勵

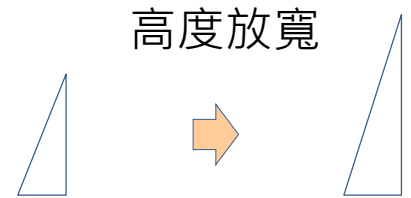
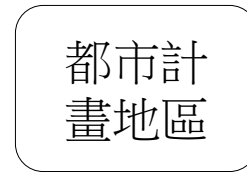
貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第七條 建蔽率及建築物高度放寬標準

依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。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。



可放寬至
原建蔽率



說明：

- 1.實務上重建後因建蔽率之規定，致一樓使用面積減少不易整合，且建築容積獎勵受限建築物高度限制致無法充分利用。
- 2.放寬標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。

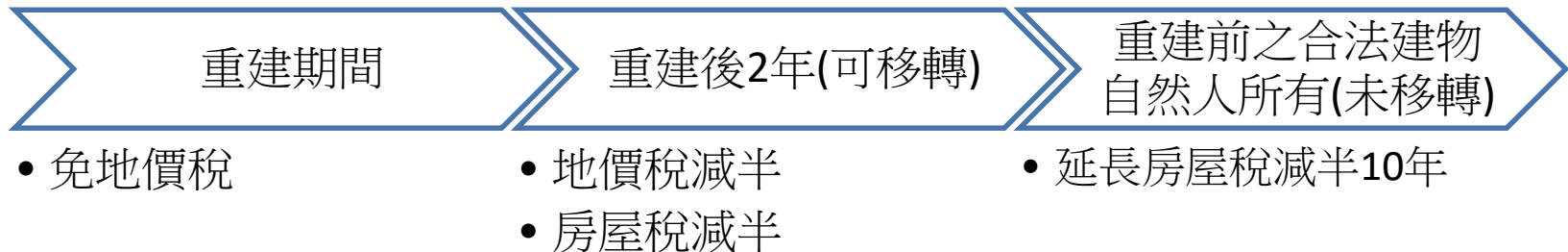
※可撥打1999向當地主管機關洽詢放寬標準。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第八條(第1項)減免稅捐對象

本條例施行後**5年內申請之重建計畫**，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐：

- 一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 二、**重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年**。
- 三、**重建前**合法建築物所有權人為**自然人**者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅**減半徵收2年期間內未移轉**者，得**延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以10年為限**。



說明：為鼓勵危險及老舊建築物加速重建及減少重建後財務負擔。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第八條

(第2項)不得同時併用

依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。

(第3項)5年申請規定再延長條件

第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

說明：

- 1.為避免本條例與都市更新條例等其他法律租稅減免重疊。
- 2.依稅捐稽徵法規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第九條

(第1項)政府協助

直轄市、縣（市）主管機關應輔導第三條第一項第一款之合法建築物重建，就重建計畫涉及之相關法令、融資管道及工程技術事項提供協助。

(第2項)弱勢保障

重建計畫範圍內有居住事實且符合住宅法第四條第二項之經濟或社會弱勢者，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助。

- 說明：1.為落實危險及老舊建築物加速重建，降低民眾居住危險因子，規範直轄市、縣(市) 主管機關應輔導並提供協助。
- 2.為照顧經濟或社會弱勢者，明定應予協助之配套措施。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第十條

(第 1 項)融資貸款信用保證

各級主管機關得就重建計畫給予補助，並就下列情形提供重建工程必要融資貸款信用保證：

- 一、經直轄市、縣（市）主管機關依前條第一項規定輔導協助，評估其必要資金之取得有困難者。
- 二、以自然人為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。
- 三、經直轄市、縣（市）主管機關評估後應優先推動重建之地區。

(第 2 項)補助辦法

前項直轄市、縣（市）主管機關所需之經費，中央主管機關應予以補助。

說明：按實務執行經驗，由居民自主或經濟弱勢地區發起重建時常有貸款或資金籌措問題，故明定予以協助方法。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第十一條(罰則)

辦理結構安全性能評估機構及其人員違反第3條第5項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，處新臺幣100萬元以上500萬元以下罰鍰。

第十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第十三條 本條例自公布日施行。

說明：本條例公布日為106.5.10



都市危險及老舊建築物 加速重建條例施行細則

(106.8.1發布)



內政部營建署
都市更新組

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第二條(危老適用條件)

要是合法建築物才認定屋齡

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：

由各縣市建築主管機關依自治法規認定為準

- (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。

說明：因有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。

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第三條 (名詞定義)

- 初步評估
- 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1/2。
 - 三、基地未完成重建：指尚未依建築法規定領得使用執照。
- 詳細評估
- 已拆除危險建物

說明：結構安全性能評估訂定之乙級代表「有安全之虞」。

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第四條 (申請重建之文件)

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。

合法建物 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。

減稅 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。

說明：

1.第2款規定適用本條例之建築物應附相關證明文件。

2.第3款、第4款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。

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第五條 (重建計畫內容)

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。

容積
獎勵

說明：

1. 申請容積獎勵應與直轄市、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。
2. 建築基地退縮建築等容積獎勵項目，須以建築物配置及設計圖說確認。

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第六條 (補正准駁規定)

(第1項)審核

審核
30日

直轄市、縣（市）主管機關應自受理第4條申請案件日起30日內完成審核。但情形特殊者，得延長30日，並以1次為限。

(第2項)補正

補正
15日
審竣

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15日內審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。

(第3項)准駁

第一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。

說明：為確保行政審核效率，維護人民權益，兼顧實務運作之彈性，爰訂定審核、補正及准駁程序。

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第七條 (核准案申請建照時效)

180日
內請照

新建建築物起造人應自核准重建之次日起180日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得延長180日，並以1次為限。

說明：

- 1.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，爰規定核准重建一定期間內申請建造執照。
- 2.為兼顧實務運作之彈性，爰授予主管機關得延長核准案申請建照之期限。

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第八條(減免稅捐期間)

本條例第八條第一項所定減免稅捐，其期間起算規定如下：

興建
免稅
計算

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：

持有
減稅
起算

(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。

說明：減免稅捐規定參考都市更新條例施行細則訂定。

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第九條(申請減免稅捐程序及文件)

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。

起造人
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：

延長房
屋稅用

(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。(申請重建檢附名冊)

(三)其他相關證明文件。

說明：1.申請程序參考都市更新條例施行細則第二十一條訂定。
2.建照及使照均由起造人申請，爰由起造人申請稅捐減免。起造人有比對重建前後名冊之義務，併得檢附其他相關證明文件，以利後續實務執行。

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

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。

說明：定義地價稅免徵條件消失情形之認定。



都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(106.8.1)



內政部營建署
都市更新組

危老容積獎勵項目

獎勵1.原容積高於基準容積

1. **10%**基準容積

選擇 2.依**原容積**建築

獎勵2.建築物符合危老獎勵

條件1.政府通知危險建物... **10%**
或已拆除未完成重建

條件2.結構評估未達乙級..... **8%**

條件3. 30年乙級無電梯..... **6%**
或有電梯但改善不具效益

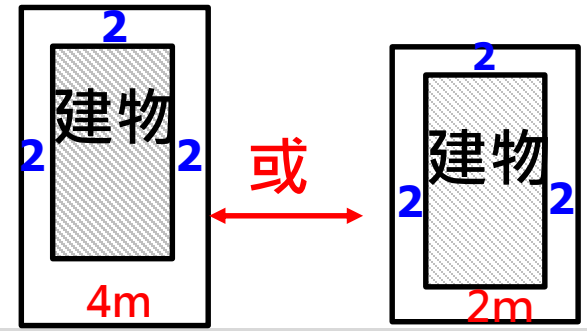
獎勵3.退縮建築獎勵

退縮4m建築

退縮 2 m建築

10%

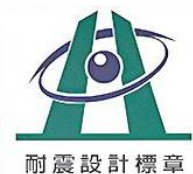
8%



道路或現有巷道

獎勵4.耐震設計獎勵

耐震設計標章獎勵



耐震設計標章

10%

或↓



住宅性能評估

新建物結構安全性能等級獎勵6%、4%、2%

危老容積獎勵項目

獎勵5. 綠建築標章



鑽石、黃金、銀、銅、合格
10%、8%、6%、4%、2%

500m²以上不適用

獎勵6. 智慧建築標章



鑽石、黃金、銀、銅、合格
10%、8%、6%、4%、2%

500m²以上不適用

獎勵7. 無障礙設計獎勵



新建物無障
礙住宅建築
標章獎勵5%

或 ↓



住宅性能評估

新建物無
障礙獎勵
4%、3%

獎勵8. 協助取得開闢周邊 公共設施用地

最高 **5%**

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

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建築基地面積所得之積數。
- 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。

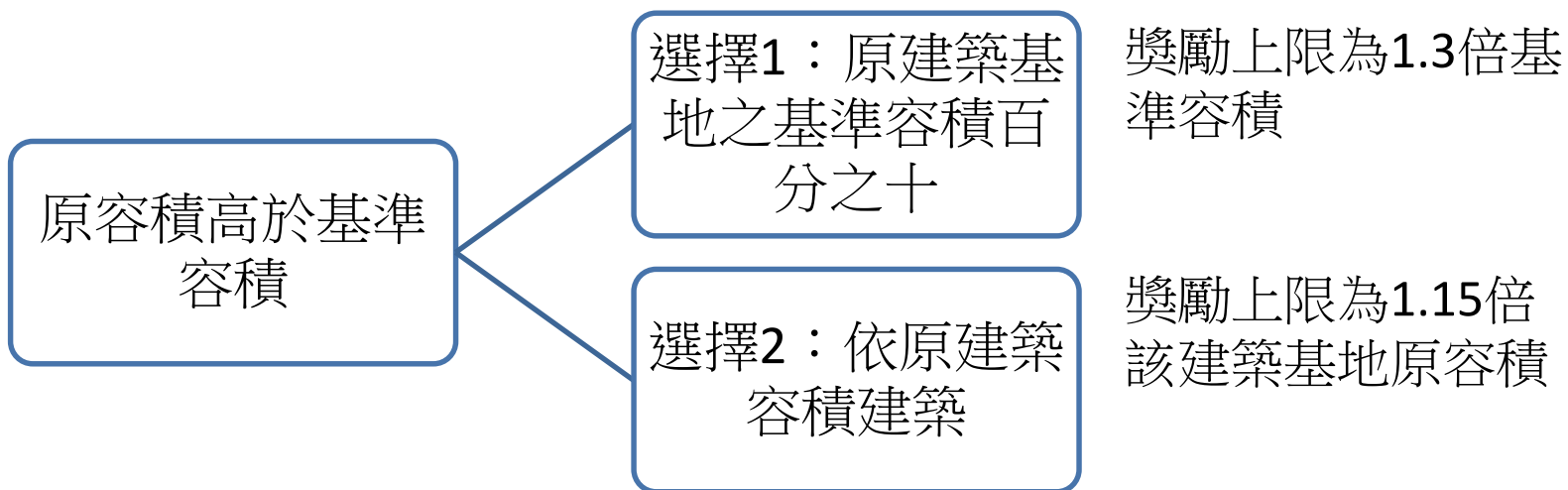
說明：

1. 基準容積參考都市計畫容積移轉實施辦法訂定。
2. 原建築容積參考都市更新建築容積獎勵辦法訂定。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第三條（原容積高於基準容積之獎勵）

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**。

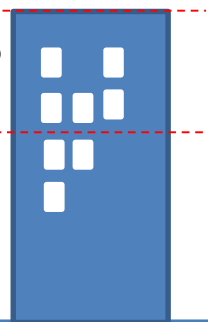


說明：

參考都市更新建築容積獎勵辦法訂定。

5層樓 原容約300%
1.15原容=345%

住3=225%
1.3法容=292.5%



都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第四條 (符合危老條件之獎勵)

(第1項)

通通
有獎

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。(危險建物)
- 二、第二款：基準容積百分之八。(未達最低等級)
- 三、第三款：基準容積百分之六。(未達一定標準及其條件)

(第2項)危險建物已拆除未重建之適用

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3項)第一項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。

說明：1.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，依危險程度、重建迫切性不同，規定獎勵額度。

2.危險建物已拆除未重建，代表拆除前已具相當危險程度及迫切性，其獎勵額度同第一款未拆除危險建物。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第五條（建築基地退縮建築獎勵）

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，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2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，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計：基準容積百分之八。

前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。

說明：建築基地退縮建築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。



道路及
現有巷道



都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第六條（建築物耐震設計獎勵）

(第1項)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。

(第2項)前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。

說明：我國屬地震頻繁環境，爰獎勵重建後建築物提升耐震能力，以保障國人生命財產安全。



耐震設計標章



住宅性能評估

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第七條（綠建築獎勵）

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500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。



- 說明：1.規定綠建築獎勵，打造我國成為智慧城市，落實行政院核定「永續智慧城市-智慧綠建築與社區推動方案」。
- 2.參考都市更新建築容積獎勵辦法及新北市都市更新單元劃定基準至少500m²限制，故訂定500m²該規模以上者應取得銀級以上標準。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第八條（智慧建築獎勵）

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500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。



- 說明：1.規定智慧建築獎勵，打造我國成為智慧城市，落實行政院核定「永續智慧城市-智慧綠建築與社區推動方案」。
- 2.參考都市更新建築容積獎勵辦法及新北市都市更新單元劃定基準至少500m²限制，故訂定500m²以上者應取得銀級以上標準。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第九條（建築物無障礙設計獎勵）

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。
- 前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。

說明：高齡社會及民眾對無障礙設施之需求。

無障礙住宅建築標章



住宅性能評估

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第十條 (協助取得及開闢周邊公設獎勵)

(第1項獎勵額度及計算公式)

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 X (公共設施用地之公告土地現值 / 建築基地之公告土地現值) X 建築基地之容積率。

(第2項)

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)或鄉鎮市有後，始得核發使用執照。

說明：計算公式及規定參考都市計畫容積移轉實施辦法。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第十一條（保證金）

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
X 0.45 X 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。

說明：1.計算方式參考臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則訂定。

2.地方政府得依實際需要訂定標準。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第十二條（申請獎勵項目優先順序）

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。

沒有
規定
順序

第3-6條

§3原容積高於
基準容積
§4符合危老
§5退縮建築
§6耐震設計



第7-10條

§7綠建築
§8智慧建築
§9無障礙設計
§10協助開闢
公設

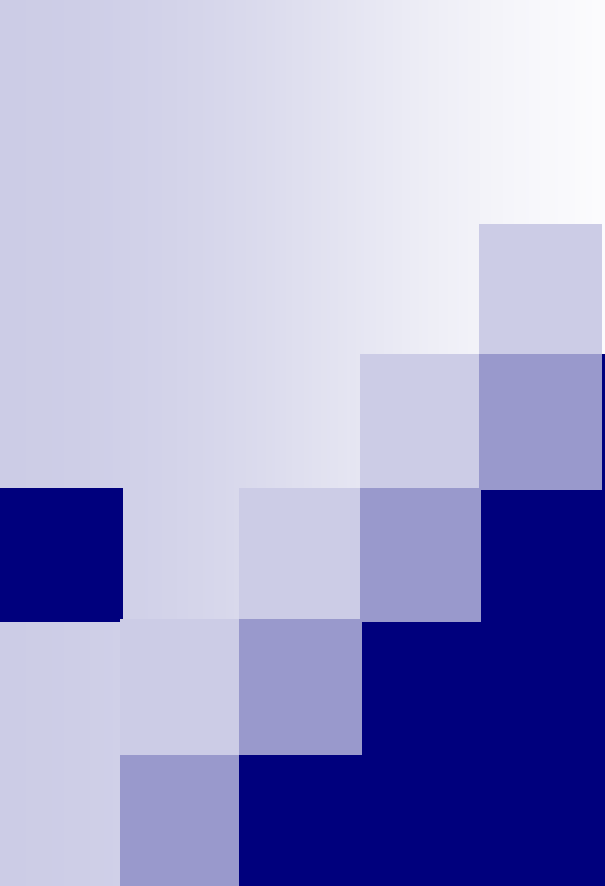


條例§6上限
1.3倍基準容積
或
1.15倍原容積

說明：規定優先申請容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。

※原容 < 基準，該項申請獎勵值0%。(重建前本身條件，不可逆)

※無退縮建築、耐震設計、綠建築、智慧建築、協助開闢公共設施，亦即無申請該項獎勵。(重建後未完成可成就條件)

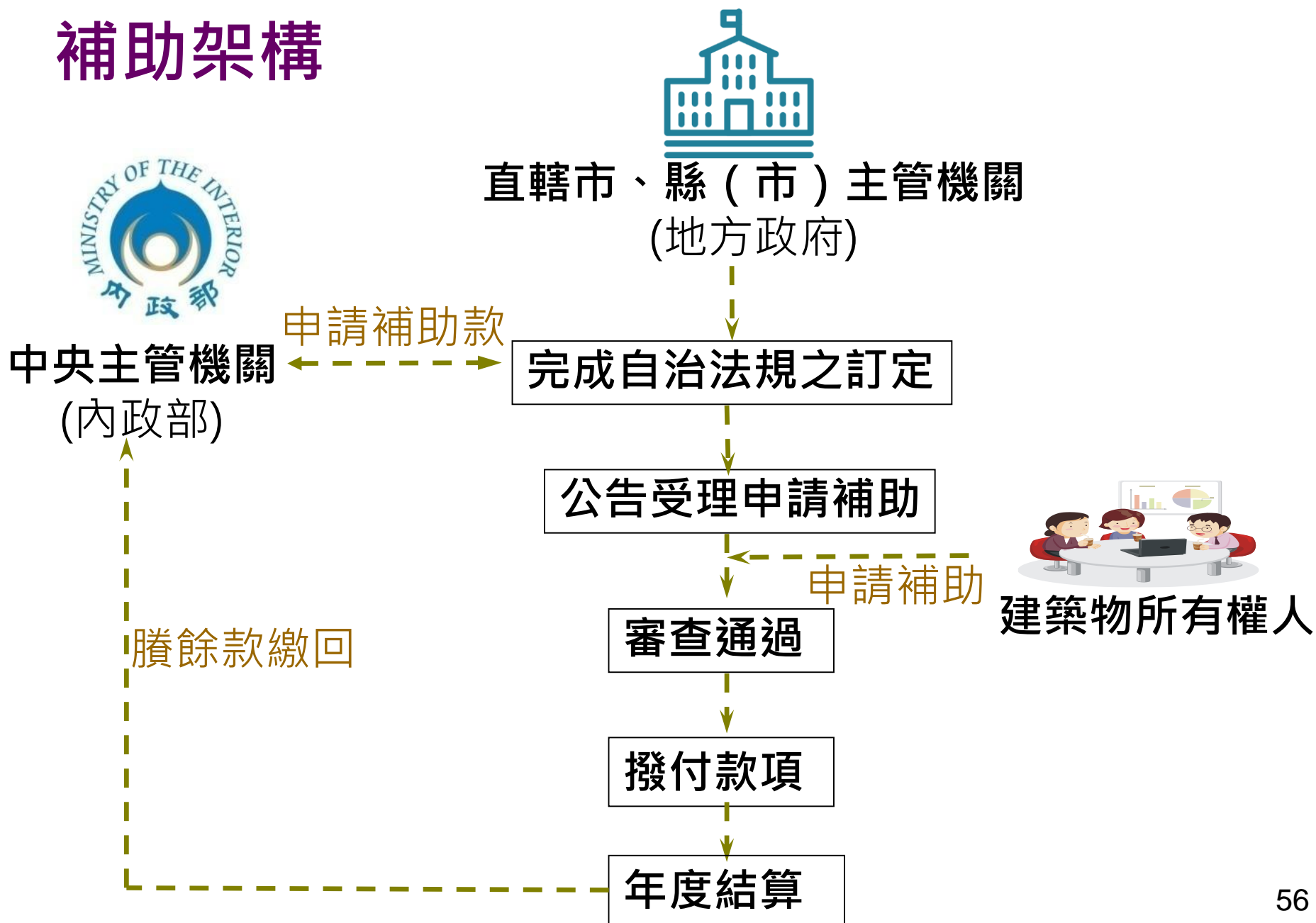


中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法 說明

內政部營建署都市更新組

107年2月

補助架構



補助辦法訂定依據(第1條)

條文: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）第四條第一項規定訂定之。

說明:本條例第4條第1項規定「主管機關得補助結構安全性能評估費用，其申請要件、補助額度、申請方式及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之」。

申請要件(第2條)

條文:

- 一、建築物所有權人依本條例第三條第四項規定，委託共同供應契約機構辦理結構安全性能評估，並向直轄市、縣（市）主管機關提出申請補助費用。
- 二、經直轄市、縣（市）主管機關審查符合相關規定。

說明:直轄市、縣(市)主管機關需審查**是否符合合法建築物、委託之共同供應契約機構評估**，及直轄市、縣(市)主管機關所定**自治法規**之規定等項目後，始予補助。

中央補助項目及額度 (第3條)

一、補助民眾:

本補助額度非為個案可補助上限。直轄市、縣(市)主管機關得於自治法規規定增加個案補助額度。

(一)耐震能力初步評估:

- ✓ 總樓地板面積未滿3,000m²:6,000元
- ✓ 總樓地板面積3,000m²以上:8,000元
- ✓ 審查費:每棟1,000元

(二)耐震能力詳細評估:

- ✓ 依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約標價清單之評估費用。每棟補助額度不超過評估費用之30%或40萬元為限。
- ✓ 審查費:每棟依前評估費用之15%估算。但不超過20萬元為限。

中央補助項目及額度 (第3條)

二、補助**政府**:行政作業費

- ✓ 耐震能力初步評估:每棟**500元**
- ✓ 耐震能力詳細評估:每棟**5,000元**

說明:因預算有限，非能一次性全面補助各申請案，故地方政府就轄內**建築物情況**，擬具年度目標、**優先補助範圍**、**期程**、**人力**、**宣傳策略及執行方式**等內容，估算所需費用。

直轄市、縣(市)向中央申請補助(第4條)

- 一、直轄市、縣(市)主管機關未依本條例第4條第1項訂定自治法規者，不予補助。
- 二、補助費用需求計畫書應載明事項
 - (一)計畫目標
 - (二)計畫內容:優先補助範圍、辦理期程、執行人力、宣傳策略及執行方式
 - (三)經費預估:包含補助項目及行政作業費
 - (四)預期成效
 - (五)其他經中央主管機關規定事項

說明:因預算有限，非能一次性全面補助各申請案，故地方政府就轄內建築物情況，擬具年度目標、優先補助範圍、期程、人力、宣傳策略及執行方式等內容，估算所需費用。

直轄市、縣（市）主管機關申請撥款程序(第5條)

❖ 中央主管機關得視營建建設基金或政府財源預算情形，予以調整核定之補助費用。

第一期款:核定後申請補助款**50%**

檢附核定函、
請款明細表
等文件

第二期款:累計執行進度達總核定額
度**40%**，申請核定補助款
50%

檢附請款明細表、
補助清冊及執行
進度考核管制表
等文件

說明:核定費用需專款專用，並納入預算。年度終了賸餘時繳回。

不得以中央費用補助之申請案件(第6條)

案件情形	類別
符合本條例第3條第1項第1款者	無需再辦理性能評估必要
已申請報核都市更新事業計畫	
已獲中央政府補助耐震能力評估項目	避免重複補助
建築物所有權人僅1人且非自然人	產權單純且非自然人
建築物住宅使用樓地板面積比例未達2/3	具商業盈利行為者
其他經中央主管規定不予補助情形	

進度管控與考核(第7條及第8條)

管考

第7條:
專責人員、按月製表

- 直轄市、縣（市）主管機關次月10日前送中央主管機關。
- 年度終了，次年1月20日前送中央主管機關。

第8條:
查核補助業務

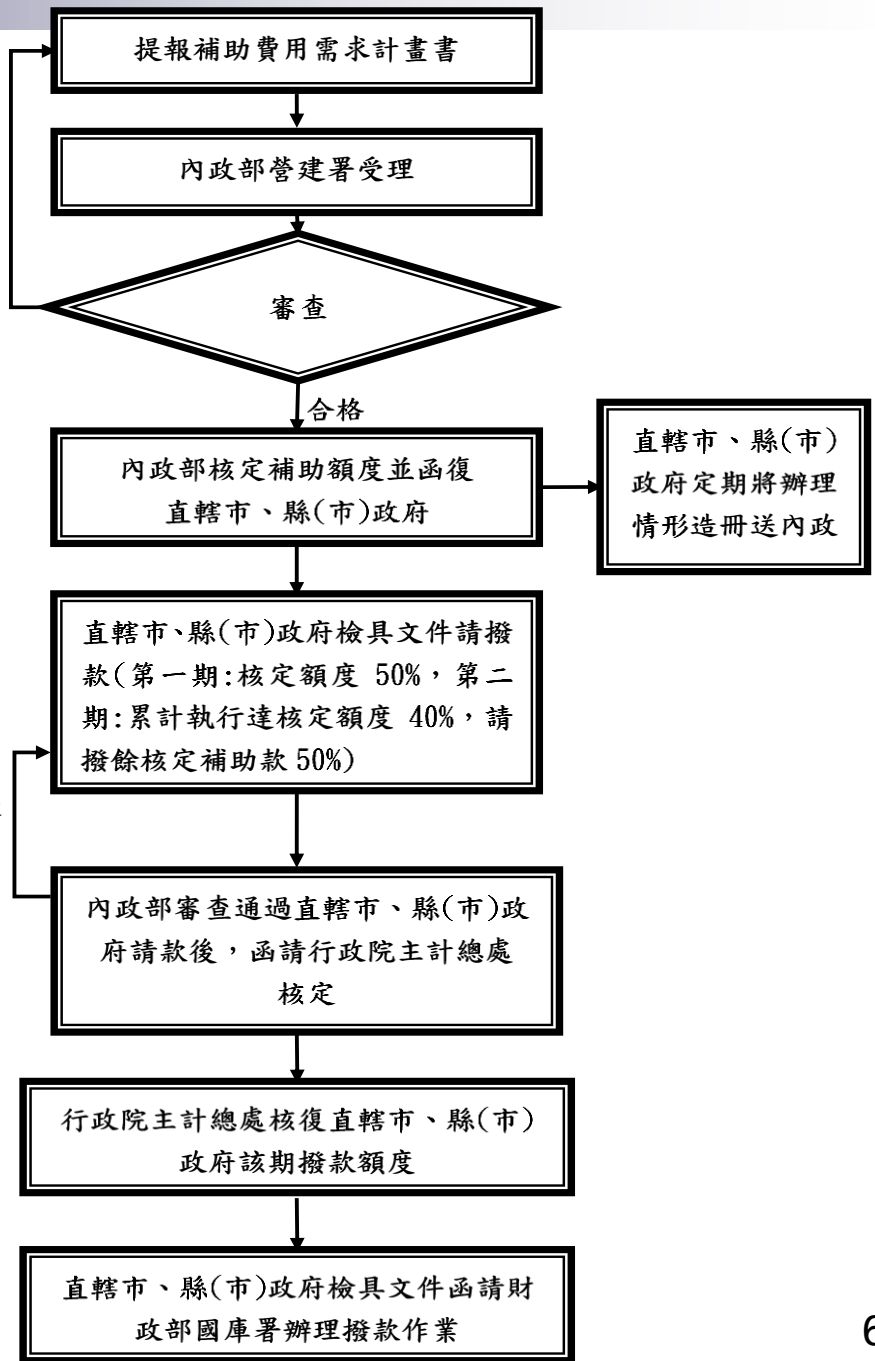
中央主管機關得酌減或不予核定次年度補助費用:

- 未依核定之補助需求計畫書及本辦法執行補助業。
- 拒絕、規避或妨礙中央主管機關考核。

直轄市、縣(市)政府 申請補助作業流程

不合格

未通過





簡報結束

這些可以問內政部

- 危老條例法令解釋
- 結構評估問題
- 重建計畫及結構評估補助詢問

內政部全國服務專線：1996

這些要問縣市政府

- 地方自治法規問題，如合法建築物認定
- 申請重建計畫
- 申請重建計畫及結構評估補助
- 申請建築執照
- 容積移轉

各縣市服務熱線：1999