

彰化縣都市危險及老舊建築物重建作業辦法（草案）

訂定緣由

因應106年05月10日發布之「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（母法）及其5大子法：

中央子法

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

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法

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

中央主管機關補助結構安全性能評估費用補助辦法

內政部106年09月08日第1次推動聯繫會報
會議結論

- （一）請各直轄市、縣（市）政府於106年底前，**母#4**
完成依本條例**授權訂定**辦理**耐震能力評估補助自治法規**、檢討**建築物建蔽率與高度放寬****母#7**
及增（修）訂**稅捐減免**自治法規作業。
母#8
- （二）考量辦理重建計畫範圍內之土地及建築物稅捐減免自治法規之所需時程，建議各直轄市、縣（市）政府增（修）訂法規時，納入回溯稅捐減免之規定。
- （三）...

立 法 目 的

中央母法

第一條 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，特制定本條例。

彰化縣作業辦法（草案）

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）第四、七、八條規定訂定之。

第二條 本辦法之主管機關為彰化縣政府（以下簡稱本府）。

結構安全性能評估補助 (1/3)

- 第三條** 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、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、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
 - 三、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。

前項合法建築物重建時，...

本條例施行前已依建築法第八十一條、...

第一項第二款、第三款結構安全性能評估，...

辦理結構安全性能評估機構...

第一項第二款、第三款結構安全性能評估...

- 第四條** 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。

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。

結構安全性能評估補助 (2/3)

中央子法（中央主管機關補助結構安全性能評估費用補助辦法）

第二條 中央主管機關補助結構安全性能評估費用之申請要件，規定如下：

- 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。

第三條 中央主管機關補助結構安全性能評估費用及直轄市、縣（市）主管機關之行政作業費，其額度規定如下：

- 一、耐震能力初步評估：
 - （一）總樓地板面積未達三千平方公尺：每棟新臺幣六千元。
 - （二）總樓地板面積三千平方公尺以上：每棟新臺幣八千元。
 - （三）審查費：每棟新臺幣一千元。
 - （四）行政作業費：每棟新臺幣五百元。
- 二、耐震能力詳細評估：
 - （一）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（簡約）標價清單之評估費用。但每棟補助額度不超過評估費用之百分之三十或新臺幣四十萬元為限。
 - （二）審查費：每棟依前目評估費用之百分之十五估算。但補助額度以不超過新臺幣二十萬元為限。
 - （三）行政作業費：每棟新臺幣五千元。

結構安全性能評估補助 (3/3)

彰化縣作業辦法（草案）

第三條 依本條例**第三條第一項第二款、第三款規定**辦理之申請案件，得補助結構安全性能評估費用，其申請要件及補助額度規定如下：

(一) 申請要件

- 1.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，完成評估報告書後，向本府提出申請補助費用。
- 2.經本府主管機關審查符合相關規定。

(二) 補助額度

- 1.耐震能力初步評估：
 - (1) 總樓地板面積**未達三千平方公尺**：每棟新臺幣**六千元**。
 - (2) 總樓地板面積**三千平方公尺以上**：每棟新臺幣**八千元**。
- 2.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（簡約）標價清單之評估費用。但每棟補助額度不超過評估費用之百分之三十或新臺幣四十萬元為限。

(三) 前項總樓地板面積認定方式如下：

- 1.領得使用執照者：以使用執照登載為準。
- 2.未領得使用執照者：
 - (1) 建物登記謄本所載之主建物面積。
 - (2) 本府認定之合法建築物證明文件。

重建計畫及流程 (1/4)

中央母法

第五條 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。

前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日止。

彰化縣作業辦法（草案）

第四條 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，向本府申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。

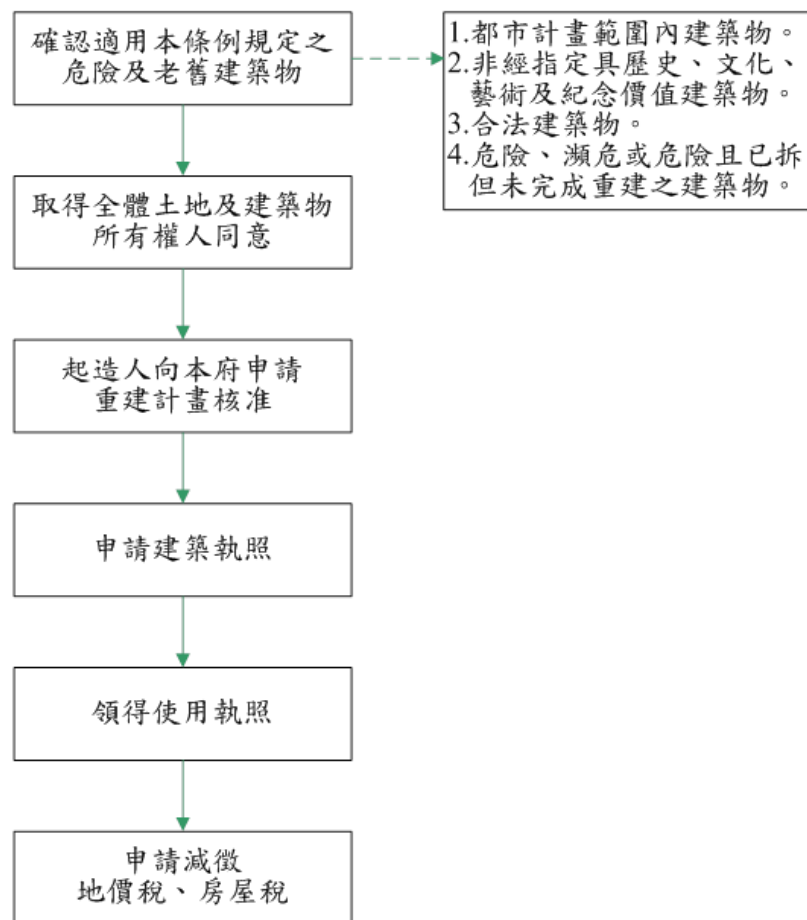
前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日止。

其提出申請重建時應檢附之文件、重建計畫應載明之事項及審核時程，依「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」辦理，都市危險及老舊建築物重建流程詳如附件。

重建計畫及流程 (2/4)

彰化縣作業辦法（草案）

【附件】都市危險及老舊建築物重建流程 - 01.危險及老舊建築物重建流程



危
老
條
例

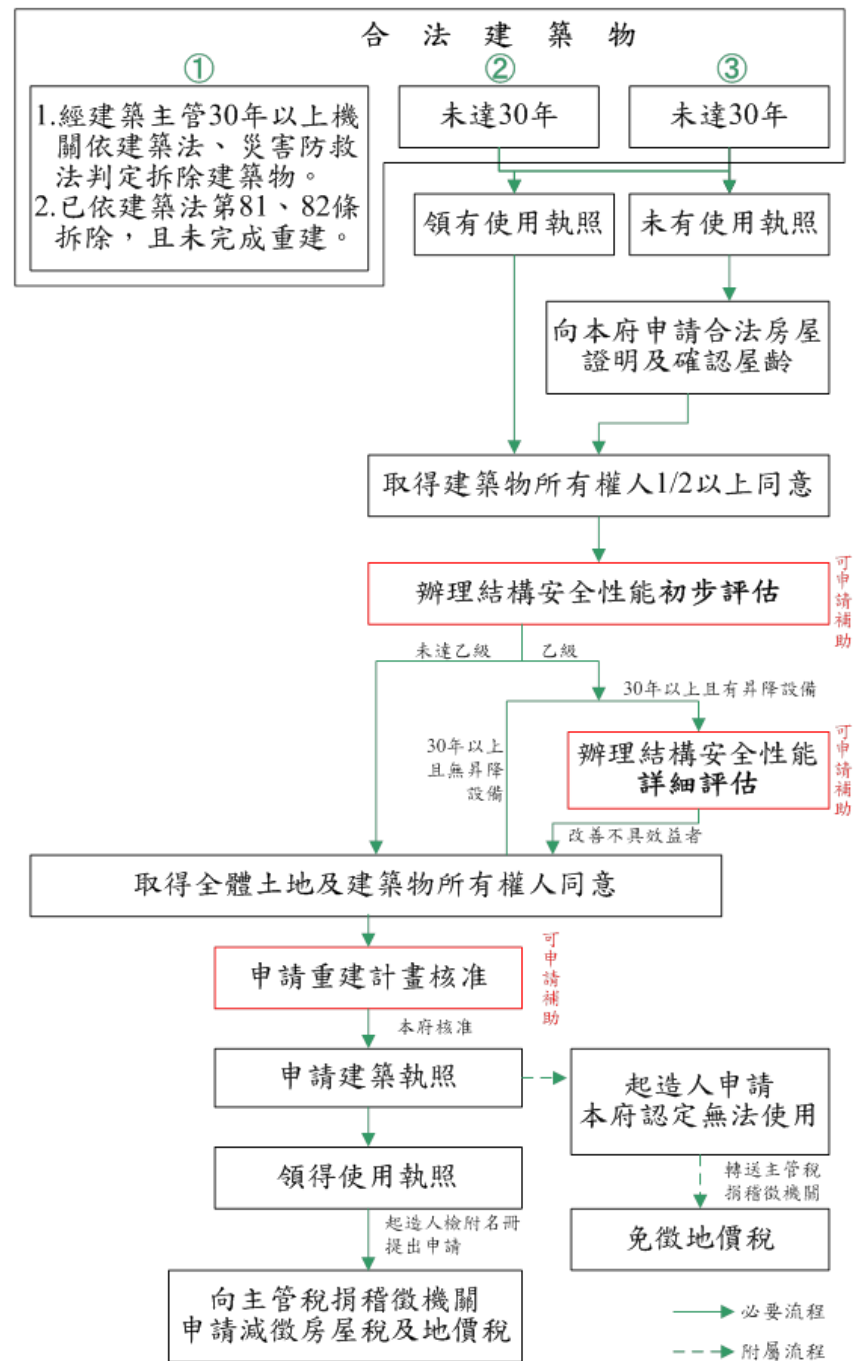
彰化縣都市危險及老舊建築物
重建作業規範（草案）

重
建
計
畫
及
流
程
(3/4)

彰化縣作業辦法（草案）

【附件】都市危險及老舊建築物重建流程

02.申請危險及老舊建築物重建程序

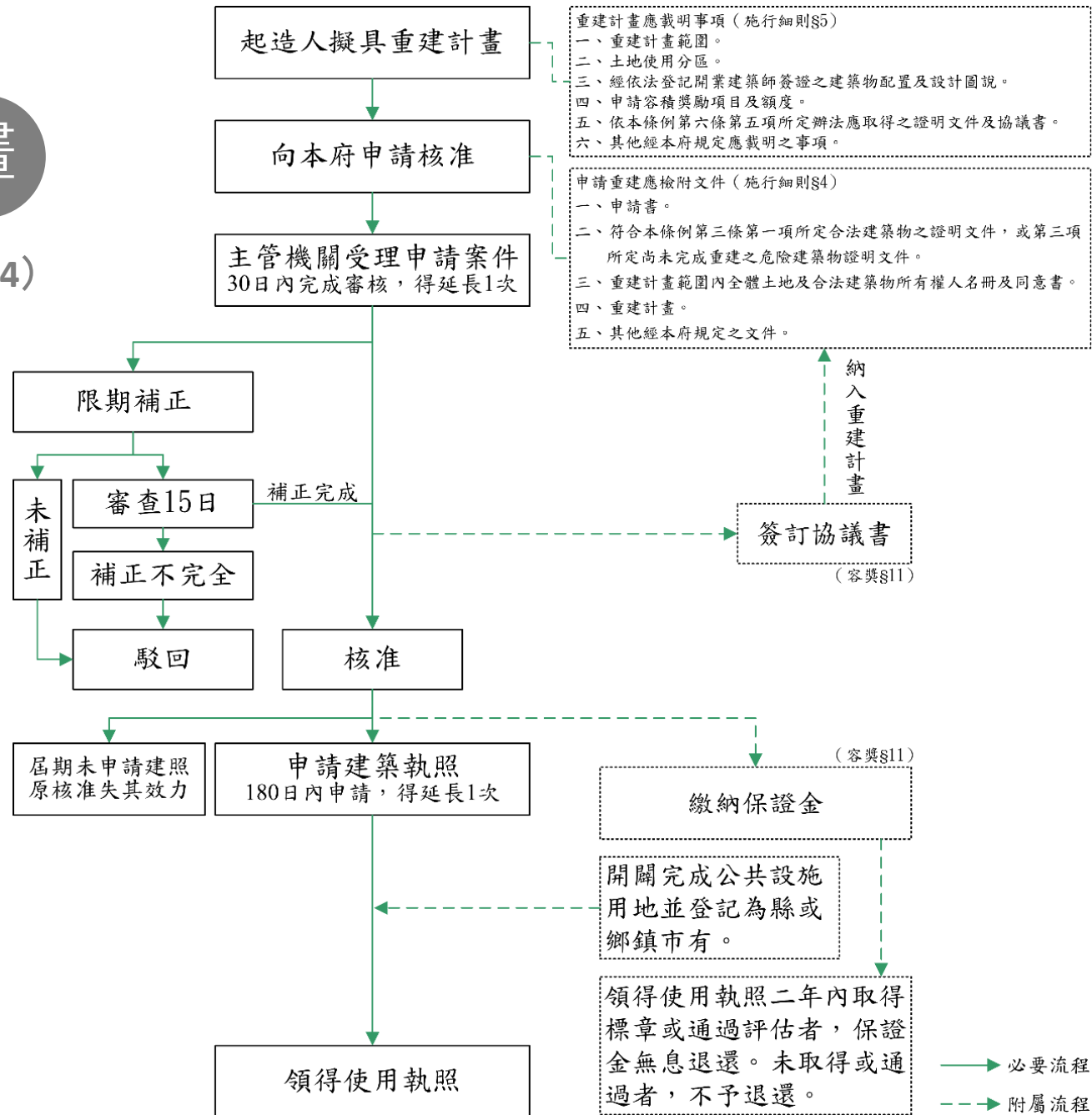


重建計畫及流程 (4/4)

【附件】都市危險及老舊建築物重建流程

彰化縣作業辦法（草案）

03.重建計畫審查流程



建 築 容 積 獎 勵

中央母法

第六條 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，不受都市計畫法第八十五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。

本條例施行後三年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積百分之十之獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

依第三條第二項合併之建築物基地或土地，其超過一千平方公尺部分，不適用前二項規定。

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。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。

彰化縣作業辦法（草案）

第五條 重建計畫範圍內之建築基地，得視實際需要，給予適度之建築容積獎勵，其獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項，依「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」辦理。

本條例施行後三年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積百分之十之獎勵，不受本條例獎勵後之建築容積規定上限之限制。

建蔽率放寬 (1/2)

中央母法

第七條 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。

各縣市訂定情形及相關法令規定

臺中市

都市計畫法臺中市施行自治條例 修正草案條文（配合危老條例部分）

條次新增 第四十七條之一

依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請案件，依其規定容積總和上限辦理，不受本自治條例規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

申請案件申請智慧建築標章及耐震設計標章，並經提本市都市設計審議許可者，其建蔽率及建築物高度比得酌予放寬如下：

- 一、屬住宅區者，建蔽率得不超過原核准建蔽率酌予放寬。
- 二、建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比不得超過二倍。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。

前項智慧建築標章及耐震設計標章，申請者應與本府簽訂協議書，保證於使用執照核發後十八個月內領得標章，並於領得標章後三個月內報本府備查，且申請使用執照時，應提供申請基地當年度公告現值總值百分之五保證金，並於領得標章及報本府備查後，始得退還保證金；未依期限取得標章者，保證金不予退還。

臺北市

建築管理工程處刻正積極擬定相關法令

臺北市建築師公會建議比照臺北市都市更新自治條例第18條規定辦理。

第十八條

都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。

新竹市

短期無計畫訂定自治規定。

建築技術規則建築設計施工編

第一六四條

建築物高度依下列規定：

- 一、建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積得加倍計算。陰影及高度之計算如下：

$$As \leq \frac{L \times Sw}{2}$$

且 $H \leq 3.6 (Sw + D)$

其中

As：建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向，投影於面前道路之陰影面積。

L：基地臨接面前道路之長度。

Sw：面前道路寬度。

H：建築物各部分高度。

D：建築物各部分至建築線之水平距離。

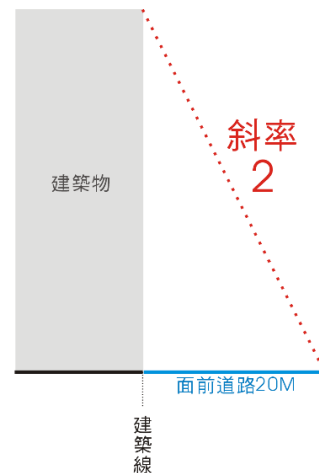
- 二、前款所稱之斜率，為高度與水平距離之比值。

建蔽率放寬 (2/2)

高度比相關案例比較

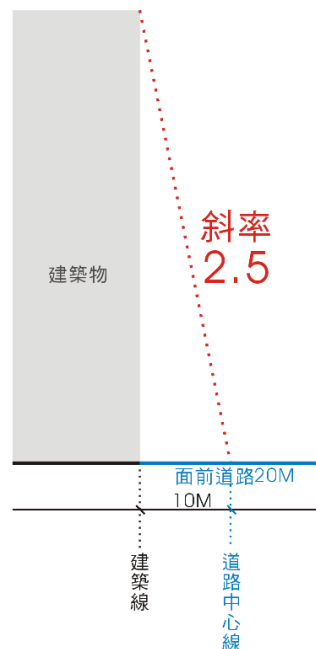
臺中市

建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比不得超過二倍。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。



臺北市

都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。...



建築技術規則建築設計施工編

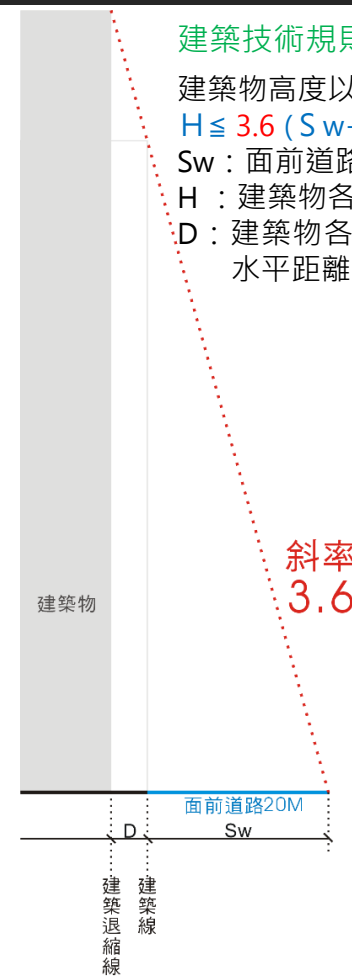
建築物高度以3.6：1之斜率

$$H \leq 3.6 (S_w + D)$$

Sw：面前道路寬度

H：建築物各部分高度

D：建築物各部分至建築線之水平距離



彰化縣作業辦法
（草案）

第六條 依本條例申請重建之案件，依本條例申請重建之案件，其建蔽率得酌予放寬，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。

減 免 稅 捐 (1/2)

第八條 本條例施行後五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二年。
- 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二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。

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。

減 免 稅 捐 (2/2)

彰化縣作業辦法（草案）

第七條 依本條例施行後五年內申請之重建計畫，其重建計畫範圍內之土地及建築物，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二年。
- (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二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。

依本作業規範適用租稅減免者，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前述條例更有利者，適用最有利之規定。

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。

第八條 本辦法未規定事宜，依本條例及其子法規定辦理。

第九條 本辦法自發布日施行。

案例分析

□ 高雄市政府都市發展局受理都市危險及老舊建築物加速重建計畫作業要點
106.11.08

□ 新北市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫申請作業注意事項
106.11.16

中央母法授權地方政府訂定 #4、#7、#8

母法	彰化縣	高雄市	新北市
#3 適用範圍	(第十條)	第二點	第二點
#4 補助結構安全性能評估費用	第五條	×	×
#5 重建計畫	第六條	第二點	第三、四點、五點
#6 容積獎勵	第七條	第四、五點	第六點
#7 建蔽率高度比	第八條	×	×
#8 減免稅捐	第九條	×	×