

# 新北市政府受理都市危險及老舊建築物重建作業規定及案例說明討論

新北市政府都市更新處  
盛筱蓉總工程司  
中華民國108年3月12日

# 簡報大綱

- 1、危老申請作業注意事項
- 2、容積獎勵、協議事項
- 3、新北市危老重建核准案例分享
- 4、Q&A常見問答

# 新北市政府受理危老計畫業務窗口

## 房屋結構鑑定及判定

### 工務局

1. 結構安全性能評估鑑定費用補助
2. 組成異議鑑定小組
3. 結構安全性能評估不實之處置

### 文化局

確認是否屬歷史、文化、藝術及紀念價值

## 申請重建計畫、建照及拆照

### 城鄉局

重建計畫書審查及協議書簽訂

### 工務局

受理申請建照及拆照

## 核發建照及拆照

### 工務局

1. 核發建照及拆照
2. 稅捐減免認定土地無法使用期間及認定可歸責申請人事由

### 財政局

1. 融資管道及融資貸款信用保證
2. 重建期間地價稅免徵申請

### 城鄉局

受理社會住宅或租金補貼

## 核發使照

### 工務局

核發使照

### 財政局

受理核發使照後地價稅及房屋稅減半徵收申請

# 新北市危老申請資格及時程

## 申請資格

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。

## 結構安全性能評估

甲級：危險度總評估分數 $R \leq 30$ ，暫無須補強或重建

乙級： $30 < \text{危險度總評估分數} R \leq 45$ ，符合條件，可循危老條例規定辦理

未達最低等級：危險度總評估分數 $R > 45$ ，逕行重建

## 最新修正

【107.8.2修正發布】

## 危老建築結構安全性能評估辦法

1. 評估基準乙級由原由之危險度分數 30-60分，修正為30-45分，**降低申請門檻**
2. 修法前原已評估之案件，得適用修法後的評估基準，**無需重新評估**
3. 申請人**如為公寓大廈者**，可檢附區分所有權人會議紀錄、使用執照等文件申請評估作業
4. 配合多元的建築型式，增訂木、磚、鋼構造及輕鋼構造建築物之評估表，**擴大危老的適用範圍**

## 申請時程

【重建計畫書申請時間】

【本條例施行10年內】

重建計畫書應於

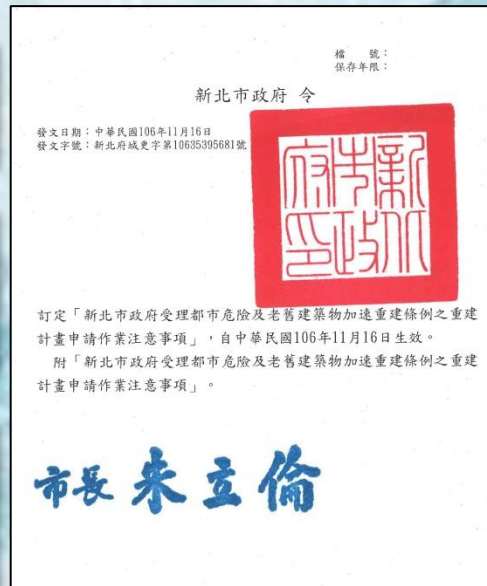
**116年5月31日前**提出。

# 新北市危老重建申請範本及檢核表

新北市政府106.11.16令公告重建計畫申請作業注意事項

擬訂新北市○○區○○段○○地號○筆土地重建計畫案重建計畫相關書表文件範本

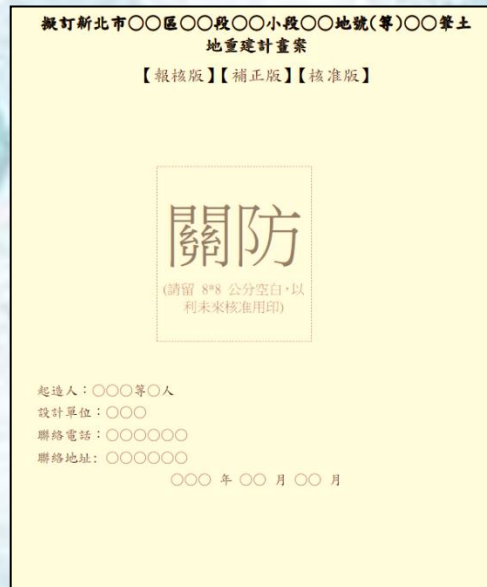
擬訂新北市○○區○○段○○地號○筆土地重建計畫案申請資料檢核表



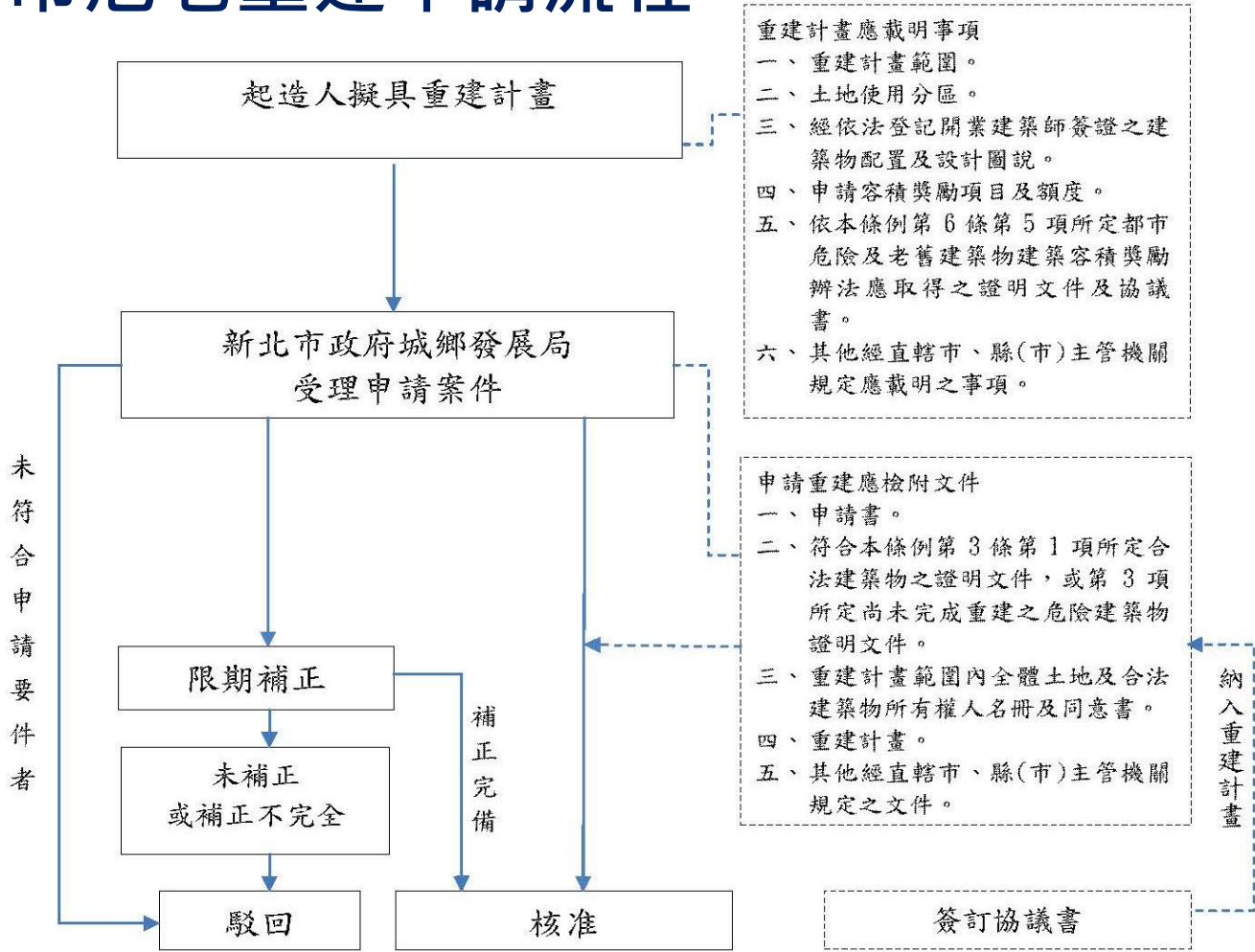
**擬訂新北市○○區○○段(○小段)○○地號等○筆土地辦理危險及老舊建築物加速重建計畫書  
申請資料檢核表**

查、申請基本資料：  
本項基本資料文件申請人皆已檢附並自評合格，如經審查申請基本資料文件缺漏或檢附資料文件顯有不符者，受理單位得逕予駁回。

項次	類別	項目	應備審查文件	是否合格		審查單位
				申請人自評	是	
1	申請基本資料	1 申請書	申請書			都更新處
		2 適用範圍 選擇一適用	經目的事業主管機關認定非屬具有歷史、文化、藝術及紀念價值。  <input type="checkbox"/> 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之文件。  <input type="checkbox"/> 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。	經文化局認定非屬具有歷史、文化、藝術及紀念價值函文。  1.經工務局依建築法規、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之文件。 2.合法房屋證明文件(認定方式為下列文件之一) <input type="checkbox"/> (1)建物登記謄本 <input type="checkbox"/> (2)建物使用執照 <input type="checkbox"/> (3)其他合法房屋證明；  1.經工務局函發結構安全性能評估結果之文件(危險度總評估分數 R>60) 2.合法房屋證明文件(認定方式為下列文件之一) <input type="checkbox"/> (1)建物登記謄本 <input type="checkbox"/> (2)建物使用執照 <input type="checkbox"/> (3)其他合法房屋證明；		



# 新北市危老重建申請流程



未符合申請要件者

→ 必要流程  
- - - 附屬流程



# 新北市危老重建申請內容及注意事項

## 重建計畫書內容

- 1.重建計畫申請資料檢核表
- 2.申請書
- 3.適用範圍證明文件
- 4.切結書
- 5.土地房屋所有權人名冊及同意書
- 6.建築線指示圖
- 7.無涉法空重複使用檢討
- 8.重建計畫範圍相關文件
- 9.土地使用規定與建築物配置及設計示意圖
- 10.容積獎勵項目及額度、協議書等文件
- 11.土地使用分區證明
- 12.委託書

## 重建計畫退補件

- 1.未依申請資料檢核表第1項內容檢附資料，得逕予駁回。
- 2.申請人第1次補正期限30日；第2次補正15日。
- 3.新北市政府受理重建計畫審查期間為30日。

## 重建計畫核准後相關規定

- 1.建造執照範圍應與重建計畫範圍一致，如變更重建範圍應重新申請審核。
- 2.如需變更設計內容或變更起造人導致申請容積面積、保證金、維護費用等變更，容積視同無效。

【重建計畫範圍不得位於**公辦都更、簡易都更、都更概要、事業範圍**】

【計畫書內容、建築物配置、設計圖說應**建築師簽證**】

【申請人應自核准重建計畫之次日起**180天內申請建造執照**】

# 危老重建容積獎勵及協議事項

**1 容積獎勵**申請#3~#6容獎後，未達1.3基準容積或1.15原容上限，始得申請#7~#10

容積獎勵

申請項目		容積獎勵	申請容積
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築【第三條】		原容積：_____%	
		10%	%
符合本條例第一項一至三款【第四條】	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	10%	%
	經結構性能評估結果未達最低等級者	8%	%
	屋齡30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	6%	%
建築基地退縮建築者【第五條】	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，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	10%	%
	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，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	8%	%
建築物耐震設計【第六條】	取得耐震設計標章	10%	%
	依住宅性能評估實施辦法	第一級	6%
	辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者	第二級	4%
		第三級	2%
小計			7





# 危老重建容積獎勵及協議事項

## 1 容積獎勵

容積獎勵

申請項目		申請容積	
取得候選等級綠建築證書【第七條】	鑽石級：10% · 黃金級：8% · 銀級：6% · 銅級：4% · 合格級：2%	%	
取得候選等級智慧建築證書【第八條】	鑽石級：10% · 黃金級：8% · 銀級：6% · 銅級：4% · 合格級：2%	%	
建築物無障礙環境設計【第九條】	取得無障礙住宅建築標章	5% %	
	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	第一級	4% %
		第二級	3% %
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【第十條】		5% %	
申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)		10% %	
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定(109.5.9以前時程獎勵10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制) <ul style="list-style-type: none"> <li>□1.3倍基準容積 □1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10%</li> <li>□1.15倍原建築容積 □1.15倍原建築容積，另申請時程獎勵10%</li> </ul> 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，本表所列實際容積獎勵額度以新北市政府核准為準		合計 ——%	
建築師簽證：			



# 危老重建容積獎勵及協議事項

## 2 容積獎勵協議事項

容積獎勵協議

編號	獎勵項目	獎勵項各階段應取得項目	一樓樓板勘驗核准前	使用執照核發後二年內
1	耐震設計標章及耐震標章	耐震設計標章	√	
		耐震標章		√
2	住宅性能評估之結構安全性能第○級	住宅性能評估初評報告之初評意見屬第○級	√	
		通過結構安全性能第○級		√
3	綠建築	候選證書及通過綠建築分級評級○級	√	
		綠建築分級評級○級標章		√
4	智慧建築	智慧建築候選證書及通過智慧建築建築分級評級○級	√	
		智慧建築分級評級○級標章		√
5	無障礙住宅建築標章	主管機關檢視確認符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦理	√	
		取得無障礙住宅建築標章		√
6	住宅性能評估之無障礙環境第○級	住宅性能評估初評報告之初評意見屬第○級	√	
		通過無障礙環境第○級		√



# 危老重建容積獎勵及協議事項

## 3 容積獎勵保證金繳納時間及方式

繳納時間：應於**核准使用執照前**繳納保證金。

計算方式：

以申請建造執照時基地範圍內土地**當期平均公告現值**乘以申請獎勵項目容積樓地板面積之**零點四五倍**計算。

容積  
協議

## 4 繳交維護費用

繳納時間：應於**核准使用執照前**繳納。

計算方式：

以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提**列之公共基金**乘**百分之五十**計算。



# 危老重建計畫切結書摘要

切結  
摘要

- 1.重建計畫書及其應檢附文件，均正確且屬實，其相關法律責任均由立切結書人自行承擔，與貴府無關。
- 2.新北市政府審查人員僅就危老條例規定進行審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，有關建管法令部份，將依相關法令規定辦理，其檢討建築技術規則部分，由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。
- 3.重建計畫書及其應檢附文件，如有不實，或經新北市政府審核未符合都市危險及老舊建築物加速重建條例、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、都市危險老舊建築物結構安全性能評估辦法、新北市政府自治條例或自治規則之規定者，同意由新北市政府駁回申請或撤銷原授予之行政處分。
- 4.經核准之重建計畫，其後續申請容積獎勵項目額度倘有變更，則該項目獎勵容積取消，視同無效。
- 5.申請容積獎勵項目涉及簽訂協助書，後續因故未能取得者，除沒入保證金外，新北市政府得公布申請人相關資料。
- 6.立切結書人了解所立事項，後續不得異議，亦不得要求任何賠償或補償。



各直轄市、縣（市）辦理危老重建計畫一覽表

108.02.20

項次	縣市別	重建計畫
		申請件數／核定件數
1	宜蘭縣	2/2
2	基隆市	3/1
3	臺北市	47/9
4	新北市	41/30
5	桃園市	6/4
6	新竹市	6/4
7	新竹縣	0/0
8	苗栗縣	0/0
9	臺中市	47/20
10	彰化縣	0/0
11	南投縣	1/0
12	雲林縣	1/1
13	嘉義市	1/1
14	嘉義縣	0/0
15	臺南市	10/9
16	高雄市	8/6
17	屏東縣	0/0
18	花蓮縣	0/0
19	臺東縣	1/1
20	澎湖縣	0/0
21	連江縣	0/0
22	金門縣	2/2
合計		176/90



# 新北市危老資訊專區



新北市政府  
都市更新處  
Urban Redevelopment Office  
New Taipei City Government

新北市政府 | 網站導覽 | 新北市城鄉發展局



外牆拉皮  
 新北市政府補助，最高50%  
 上限一千萬元，特定地區還可提高至75%

不知磁磚雨何時落下，  
屋主，別讓悲劇發生！



新北市政府都市更新處  
Urban Redevelopment Office, New Taipei City Government



新北市都市更新  
從15人連署開始

作業，108年3月9日下午1時至下午6時，系統服務有斷斷情形，造成不便之處，敬請見諒！ ●為提升網站安全，本網站將自108年2月25日起！

## SERVICE 宣導專區

 都更審議專區	 危老重建計畫	 自力更新資源專區	 簡易都更	 整建維護	 公辦更新專區
 協助民間推動 都市更新補助申請	 防災型都更行動方案	 都市更新實務工作坊 名人講堂	 都市更新法令專區	 都更家教	 都更小百科Online

# 新北市危老資訊專區

申請危老重建計畫相關文件下載內容：

新北市政府 | 網站導覽 | 新北市城鄉發展局

新北市政府 都市更新處  
Urban Redevelopment Office, New Taipei City Government

Search

訊息公布 | 施政成果 | 標準化作業 | 熱門服務 | 機關介紹

## 宣導專區

- 都更審議專區
- 危老重建計畫
- 自力更新資源專區
- 防災型都更行動方案
- 都更家教
- 整建維護
- 簡易都更
- 公辦更新專區

首頁 > 宣導專區 > 危老重建計畫

### 危老重建計畫

- 危老重建計畫核准案例
  - 板橋區文化段1242地號等40筆土地
  - 板橋區江子翠段第二小段156地號等14筆土地
- 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

新北市都市危險及老舊建築物重建計畫書範本	辦理危險及老舊建築物加速重建計畫書申請資料檢核表
ODT	ODT
WORD	WORD
PDF	PDF

- 都更小百科：危老條例一分鐘講給你聽
  - 危老重建計畫是什麼呢？
  - 危老重建計畫的申請資格？
  - 新北市危老條例重建計畫可以申請了？如何申請呢？
- 危老條例懶人包
- 新北市政府辦理都市危險及老舊建築物加速重建業務問答集
- 危老條例宣傳摺頁

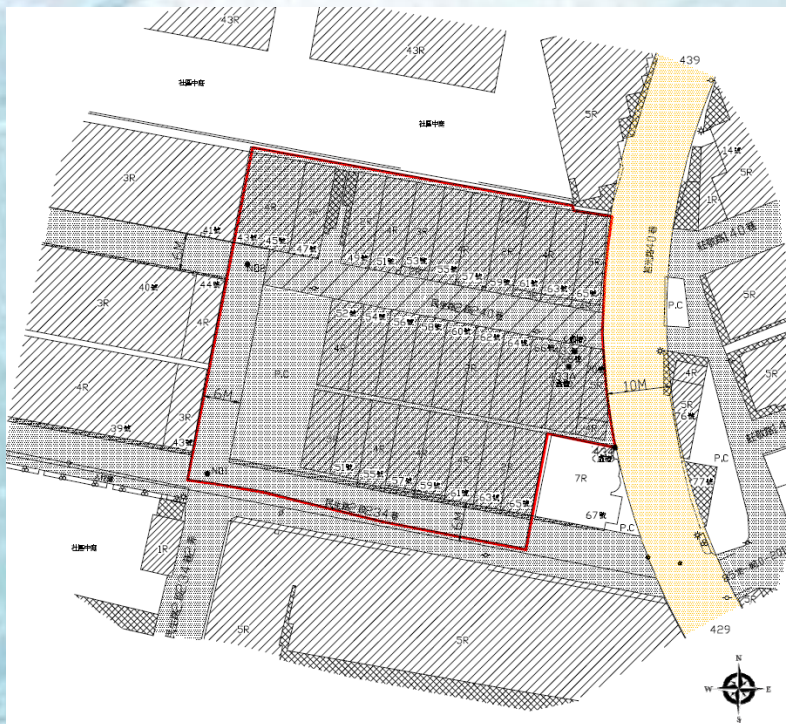
# 板橋區文化段 新北第一案 案例分享

全台危老重建核准首案 107年9月30日拆除動工

- 住宅區 基地面積3,113 m<sup>2</sup>
- 重建前現況共29棟，2至5層樓磚造及RC建築物
- 重建後為1棟地下4層地上25層電梯集合住宅
- 容積獎勵40%：建築基地退縮4公尺以上建築，設置無遮簷人行步道(10%)，納入耐震設計(4%)、綠建築(6%)及無障礙設計(3%)



重建前環境及範圍



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)



# 危老條例推動在新北-市府總動員

全國首案 12天就過關 2017年11月29日 00:59 中國時報 葉德正／新北報導

日報精選 | 中國時報 | 工商時報 | 旺報

## 板橋危老住宅重建 12天就過關



## 全台危老都更首例 銀行團簽約

2019年02月23日 14:49 中時 王揚傑



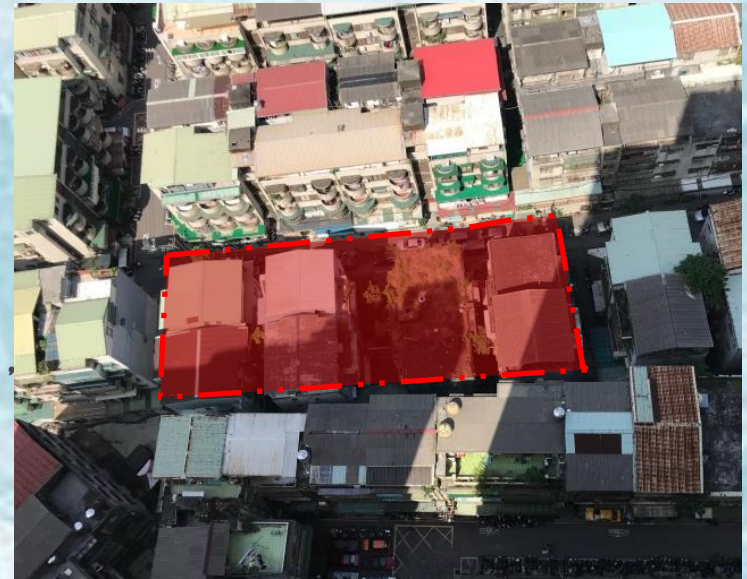
唐靈建設公司董事長董景翔（右）和銀行團代表台中銀行總經理賈德威（左）完成11.5億元聯貸簽約。（王揚傑攝）

# 新店區寶強段 新北第三案 案例分享

原有建築物被老樹盤據已長年無法使用

已拆除原有建築物並於108年3月1日舉辦開工典禮

- 住宅區及商業區 基地面積1222.64m<sup>2</sup>
- 重建前現況共4棟，4層樓RC建築物
- 重建後為1棟地下3層地上14層電梯集合住宅
- 容積獎勵40%：建築基地退縮4公尺以上建築設置無遮簷人行步道(10%)，並納入耐震(10%)及無障礙設計(4%)



重建前環境及範圍



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)

▲ 圖片來源：蘋果日報/林琨凱攝

## 新北市新店首件危老重建案 今開工動土

2019年03月01日 13:44 中時 王揚傑



新店首件危老都更案舉今舉行開工動土典禮，新北市長侯友宜、立委羅明才、市議員林金結及合環建設總裁黃正勝等人均到場觀禮。（王揚傑翻攝）



新店首件危老都更案舉今舉行開工動土典禮，新北市長侯友宜、立委羅明才、市議員林金結及合環建設總裁黃正勝等人均到場觀禮。（王揚傑翻攝）

政府積極推動危險及老舊建築重建，位在新北市新店區永新街有51年歷史的北新公寓「樹噬屋」，建築結構因遭樹根侵蝕，屋況岌岌可危，住戶被迫搬遷，經新北市府審核通過危老重建條例，成為新店區首件危老都更重建案，今（1）日上午舉行開工動土典禮，新北市長侯友宜、立委羅明才、市議員林金結及合環建設總裁黃正勝等人均到場觀禮，場面盛大隆重。

原有住戶144戶經合環建設整合並在市府快速通關下，達成100%信任與同意，未來將興建地下3層、地上14層包括店舖、辦公室及住宅67戶的住商大樓。

黃正勝表示，合環建設積極協助都市更新並在政府良善政策及相關單位大力推動下，加速推動老舊建築物的改建，更希望能拋磚引玉，喚起建築同業對這片土地的關愛與價值的重建，落實並保障居住安全及環境品質的提升。

# 樹林區大同段 新北第四案 案例分享

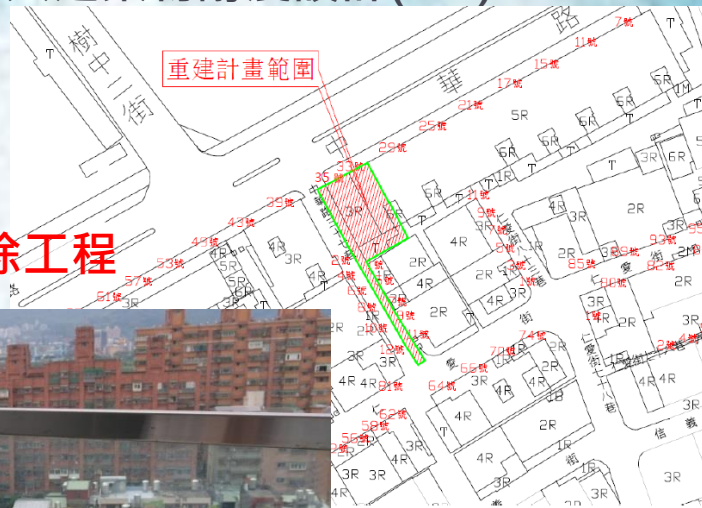
## 全台危老重建計畫核准後拆屋首案

- 住宅區 基地面積336m<sup>2</sup>
- 重建前現況共2棟，3及5層樓RC建築物
- 重建後為1棟地下2層、地上14層電梯集合住宅
- 容積獎勵20%：納入建築物耐震設計(4%)



重建前環境及範圍

107年5月9日啟動拆除工程



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準) 19

# 中和區中安段 新北第六案 案例分享

## 鄰近永安市場捷運站

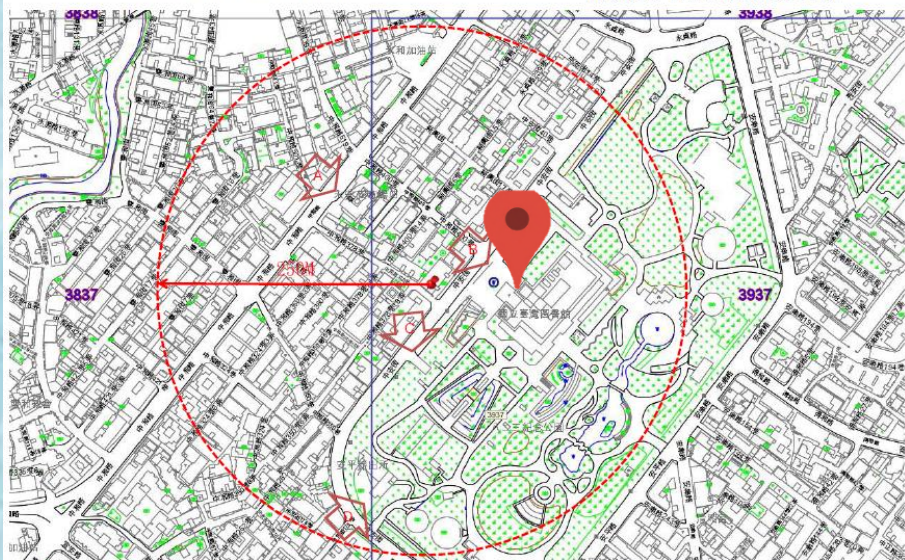
- 住宅區 基地面積832m<sup>2</sup>
- 重建前現況共1棟，5層樓RC建築物
- 重建後為1棟地下4層、地上14層電梯集合住宅
- 容積獎勵18%：納入建築物耐震設計(2%)



拍攝角度 A 捷運永安市場站



拍攝角度 B 四號公園(國立台灣圖書館)



重建前環境現況



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)

# 中和區安平段 新北第七案 案例分享

小基地重建，危老容積獎勵18%

已拆除原有建築物並於108年2月20日舉辦開工典禮

- 住宅區 基地面積391.19m<sup>2</sup>
- 重建前現況共2棟，1層樓RC建築物
- 重建後為1棟地下2層、地上11層電梯集合住宅
- 容積獎勵18%：納入建築物耐震設計(2%獎勵)



重建前環境及範圍



中和安平段重建前已無人居住



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)

## 新北危老又動土 中和巷弄百坪老屋重建

f 分享

LINE 分享

留言

列印

存新聞

A- A+

2019-02-21 11:25 經濟日報 記者林子薏／即時報導 [讚 54](#) [分享](#)

新北市昨（20）舉辦「危老重建案—中和區安平段」動土典禮，兩棟屋齡65年以上、面積不到118坪的加強磚造老舊一層建築物，透過「危老重建」方式辦理重建。新北市表示，未來新建建築物將增加耐震結構安全，保障居住機能。

中和區安平段危老重建案，位於捷運永安市場站周邊的宜安路巷內，原有房屋屋齡已超過65年，老舊且居住機能已不符需求。因基地面積不到400平方公尺（約118坪），難以適用都更條例申請最小面積規定，遲遲無法推動更新。

新北市都更處說明，該申請人於2017年底得知新北市已陸續核准危老重建案例後，去年開始申請相關適用證明。僅花費半年時間就完成申請計畫書的審查，並取得建築執照。

新北市並表示，危老條例上路至今不到兩年的短短時間，新北市危老重建核准案量已達30案，核准建築執照達12案，8案正辦理拆除動工中，為全國核准案量最多且推動效率最高的縣市。

另外，新北市都市更新處特別提醒民眾，危老條例提供「施行起三年內」申請之重建計畫，給予10%容積的時程獎勵。有關危老重建相關資訊、申請注意事項、範本、檢核表及已核准的案件相關資料，皆已置於新北市都更處網站首頁「危老重建計畫」宣導專區。



「危老重建案—中和區安平段」動土典禮。圖／新北市都市更新處提供



「危老重建案—中和區安平段」動土典禮。圖／新北市都市更新處提供

# 三峽區民族段 新北第十案 案例分享

## 新北首例協助取得並開闢公共設施案例

- 住宅區 基地面積711.97m<sup>2</sup>
- 重建前現況共3棟，1、2層樓建築物
- 重建後為1棟地下2層、地上11層電梯集合住宅
- 容積獎勵37%：建築基地退縮4公尺以上建築，設置無遮簷人行步道(10%)，並納入耐震設計(4%)及捐贈公共設施用地(3處道路用地)(5%)。



重建前範圍



重建前現況圖

### 新北市政府危老重建計畫涉及土地移轉之現地勘查表

勘查日期： 年 月 日

一、申請人： 地址：							
二、都市計畫名稱：三峽都市計畫							
三、勘查結果：							
序號	勘查標的 (三峽區)	同意 辦理 持分	使用 分區	勘查結果			下列事項於現地會勘時， 由申請人或受委託人勾選 確認並簽名
				符合	不符合	說明或 建議	
1	民族段 地號			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 後續將於本重建計畫 建築物中報一樓樓板 勘驗核准前，完成移 轉之公共設施用地土 地開闢，並報請該公 共設施用地後續維護 管理單位同意受贈。 <input type="checkbox"/> 移轉登記之土地並無 重複申請、或參與其 他容積移轉案件。 <input type="checkbox"/> 移轉登記之土地權利 義務關係均已清理完 畢，無任何租賃契 約、他項權利及限制 登記等法律關係。 <input type="checkbox"/> 如有違背上開切結承 諾事項之情事，得由 貴府撤銷核准重建計 畫之行政處分，立切 結書人應回復原狀並 不得要求任何賠償或 補償。 申請人(受委託人)：
2	中園段 地號			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	安溪段 地號			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
四、捐贈土地產權登記為 <input type="checkbox"/> 新北市 <input type="checkbox"/> 三峽區公所							
五、會勘人員：(簽名) 本府都市更新處：					三峽區公所：  樹林地政事務所：		



# 土城區永和段 新北第十一案 案例分享

## 工業區危老重建

- 工業區 基地面積2870.52m<sup>2</sup>
- 重建前現況共6棟，1、5層樓加強磚造建築物
- 重建後為1棟地下2層、地上7層工廠作業廠房
- 容積獎勵40%：建築基地退縮4公尺以上建築，設置無遮簷人行步道(10%)，並納入耐震設計(10%)及綠建築(6%)
- **建築配置圖說加強檢核及核准函文加註**：圖說由建築師簽證，函文加註為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會、環境問題及後續產生糾紛，建築物使用應依都市計畫規定，不得做為住宅或其他違反都市計畫之使用等相關文字



重建前環境



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準) 24

# 土城區永寧段 新北第十五案 案例分享

## 小基地重建，危老容積獎勵18%

- 住宅區 基地面積162.38m<sup>2</sup>
- 重建前現況共2棟，2層樓加強磚造建築物
- 重建後為1棟地上5層集合住宅
- 容積獎勵18%：結構安全性能評估R值47.7適用評估辦法修正後之評估等級(6%→8%)



重建前環境



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)

# 常見問與答

## Q1: 申請危老條例可不可以再申請容積移轉？

危老條例容積獎勵上限為30%或原容積的15%，如經本條例施行後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，另可依新北市容積量體評定機制透過容積移轉取得額外建築容積。

## Q2: 建蔽率及建築物高度放寬規定為何？

有關「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定涉及放寬建築物高度及建蔽率事宜，依據民國 107年 11月 7日修正都市計畫法新北市施行細則增訂第55-1條，高氯離子鋼筋混凝土建築物經報新北市政府建築主管機關專案核准拆除重建及新北市政府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經新北市政府核准依原建蔽率重建及放寬建築物高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第164條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。

備註：未放寬建築技術規則建築設計施工編第268條山坡地建築高度限制

## 常見問與答

**Q3: 危老條例重建可否免依土地使用分區管制退縮相關規定?**

依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」實施重建者，依前開條文第六條及第七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「都市計畫法新北市施行細則」及都市計畫土地使用分區管制相關規定，故依危老條例實施重建者應依土地使用分區管制規定辦理退縮。

**Q4: 退縮範圍得否設置頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等構造物?**

- 1、依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條建築基地自計畫道路及現有巷道退縮時之淨空設計，應與街道銜接之處順平無高差，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。
- 2、與鄰地境界線距離淨寬之淨空範圍，尚無供公眾通行之必要，除不得有樓板、頂蓋、陽臺、造型板及雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。

依據 107.07.10營署更字第1071234952號函

## 常見問與答

# Q5：危老條例重建合併鄰地規定為何？若超過1,000平方公尺部分如何處理？

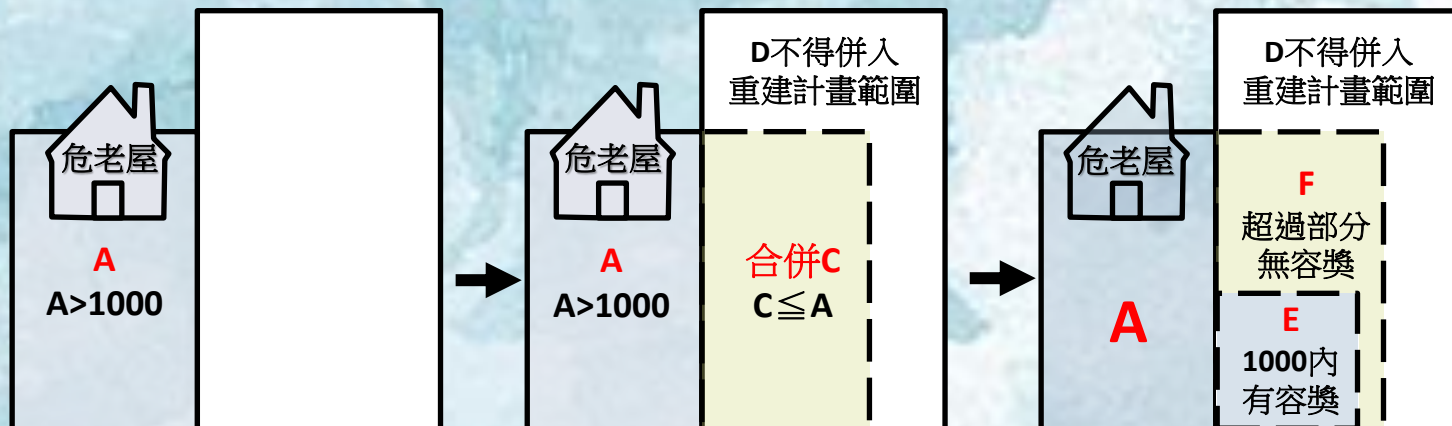
依危老條例規定合併鄰地部分不得大於重建基地，即1:1擴大範圍。合併後超過1,000平方公尺部分，無容積獎勵適用，且不得依其他法規申請容積獎勵。

危老條例容積獎勵辦法§4：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。

- 1、考量合併鄰地大於原建築基地之案例態樣多元，待提供案例後再研。
- 2、以重建計畫範圍各該建築基地之基準容積計算獎勵容積。

依據107.10.22內授營更字第1071309194號函



## 常見問與答

**Q6:** 危老條例重建需要都市設計審議嗎？

建築物重建將依照都市計畫法新北市施行細則規定，若基地面積大於6,000平方公尺且樓地板面積大於30,000平方公尺、申請容積達基準容積50%以上之建築基地或其他經主管機關認定應提送都市設計審議者，須辦理都審。

**Q7:** 危老條例重建適用條件中合法房屋證明認定文件？

依新北市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資料檢核表，合法房屋證明文件之認定方式為下列文件之一：

- (1)建物登記謄本
- (2)建物使用執照
- (3)其他合法房屋證明

## 常見問與答

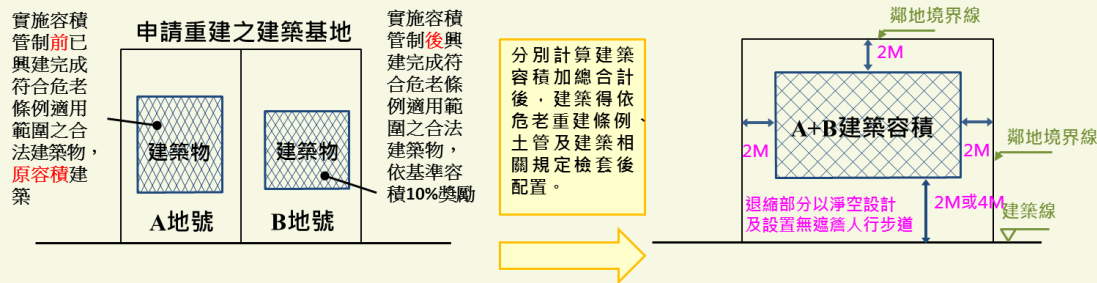
## Q8: 基地申請重建如涉及公有土地可否免全數同意？

本條例並無排除同意比例計算之特別規定，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。

依據國家住宅及都市更新中心設置條例，住都中心得價購公有不動產參與危老重建。

## Q9: 可否於重建計畫範圍內部分以原建築容積建築，部分以基準容積獎勵10%建築？

可以，重建計畫範圍內可部分以原建築容積建築，部分以基準容積獎勵10%建築，得分別計算建築容積加總合計。



## 常見問與答

**Q10:** 有關新市鎮特定區計畫發布實施後，實施整體開發前，區內合法建築物得否適用危老條例辦理拆除重建？

「新市鎮特定區於實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法」，係為避免影響新市鎮特定區劃設目的及未來發展與建設，對於新市鎮特定區於實施整體開發前土地及建築物之使用加以管制，與危老加速重建條例之立法目的著重在加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建未同，**無**「都市危老加速重建條例」之適用。

依據 107.09.05 營署鎮字第1071273345號函

**Q11:** 都市計畫工業區依危老條例重建時如何杜絕違規使用？

**重建計畫應經工業主管機關同意**，**申請建照時由各建築主管機關嚴格審查把關**，並於**重建後由各直轄市、縣（市）政府及工業主管機關列管查案**，避免產生工業住宅等弊端。

依據107.10.22內授營更字第1071309194號函



## 常見問與答

**Q12:** 於都市計畫發布前已興建住宅之農業區，得否放寬高度及容積移轉？

- 1、依新北市都市計畫法施行細則第33條規定（略以）：「**農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，...一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，...。**」，故有關農業區建築物高度應依前開規定辦理。
- 2、依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第3點（略以）：「下列各款土地不得為接受基地：（一）位於公共設施用地、農業區、保護區、河川區、古蹟保存區、經公告水質水量保護區管制範圍內之區域及其他非屬都市計畫發展用地土地。...。」，故**農業區無法作為容積移轉申請案之接受基地。**

**Q13:** 如果同一個建築基地有多棟建築物，其結構安全評估結果不一時，如何計算容積獎勵？

依據內政部107年4月17日營署更字第1070022770號函釋，同一個建築基地有多棟建築物，其結構安全評估結果不一時，僅得**擇一**申請。故申請人可自行視情況擇優申請。

## 常見問與答

**Q14:** 921震災張貼紅色或黃色標誌之合法建築物及高氯離子建築物是否有都市危險及老舊建築物加速重建條例之適用?

依據內政部107年3月14日台內營字第1070803405號令，各直轄市、縣（市）政府依「**921地震受災區建築物**危險分級評估作業規定」**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建築物**均屬耐震不足，得依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建。

另前揭列管之合法建築物於條例施行前已拆除且未完成重建者，亦得依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建。

**Q15:** 如何瞭解危老重建貸款相關規定?

財團法人中小企業信用保證基金已訂定「中小企業信用保證基金都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證要點」及「都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證常見問答」可供瞭解。

# 常見問與答

## Q16: 申請錯誤樣態

1. 未依申請資料檢核表檢附應備審查文件：未檢具符合危老條例第三條適用範圍之證明文件，如缺經文化局確認非屬歷史、文化藝術價值建築物函文，或缺完成結構安全性能評估後送工務局錄案之函文及評估結果清冊。

2. 非由申請人(即起造人)申請，由申請人委託之建築師事務所代為送件申請，但未檢附委託書。

擬訂新北市 ○○ 區 ○○ 段 ○○ 小段 ○○ 地號等 ○○ 筆  
 土地重建計畫案同意書

本人 \_\_\_\_\_ 同意參與由 \_\_\_\_\_ 為起造人所提之「新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地重建計畫案」，同意之土地及合法建築物權利範圍如後所列；另本人所有之產權於申請期間或重建前後進行移轉時，因涉及本條例第八條及其施行細則第九條重建後房屋稅延長減半徵收十年之適用問題，應告知買受人。

一、土地

行政區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積(m <sup>2</sup> )			

二、合法建築物

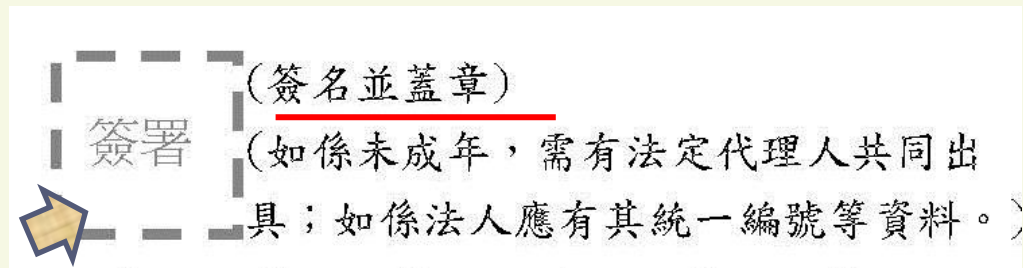
建號			
建物門牌			
基地			
地段			
小段			
地號			
樓地板面積(m <sup>2</sup> )			
共同使用部分			
面積(C)			
權利範圍(D)			
持分面積E=C×D			
權利範圍(F)			
持分面積(m <sup>2</sup> ) (A+B+E)×F			

立同意書人：  
 國民身分證統一編號：  
 聯絡地址：  
 聯絡電話：

中華民國 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

(簽名並蓋章)  
 簽署 (如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)  
 (簽名並蓋章)  
 簽署 (如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

3. 同意書文件疏漏：立同意書人未同時簽名並蓋章。



簡報結束  
敬請指教

