

# 新北市受理都市危險及老舊建築物 重建作業規定及案例說明

新北市政府都市更新處 更新推廣科  
何治瑩科長



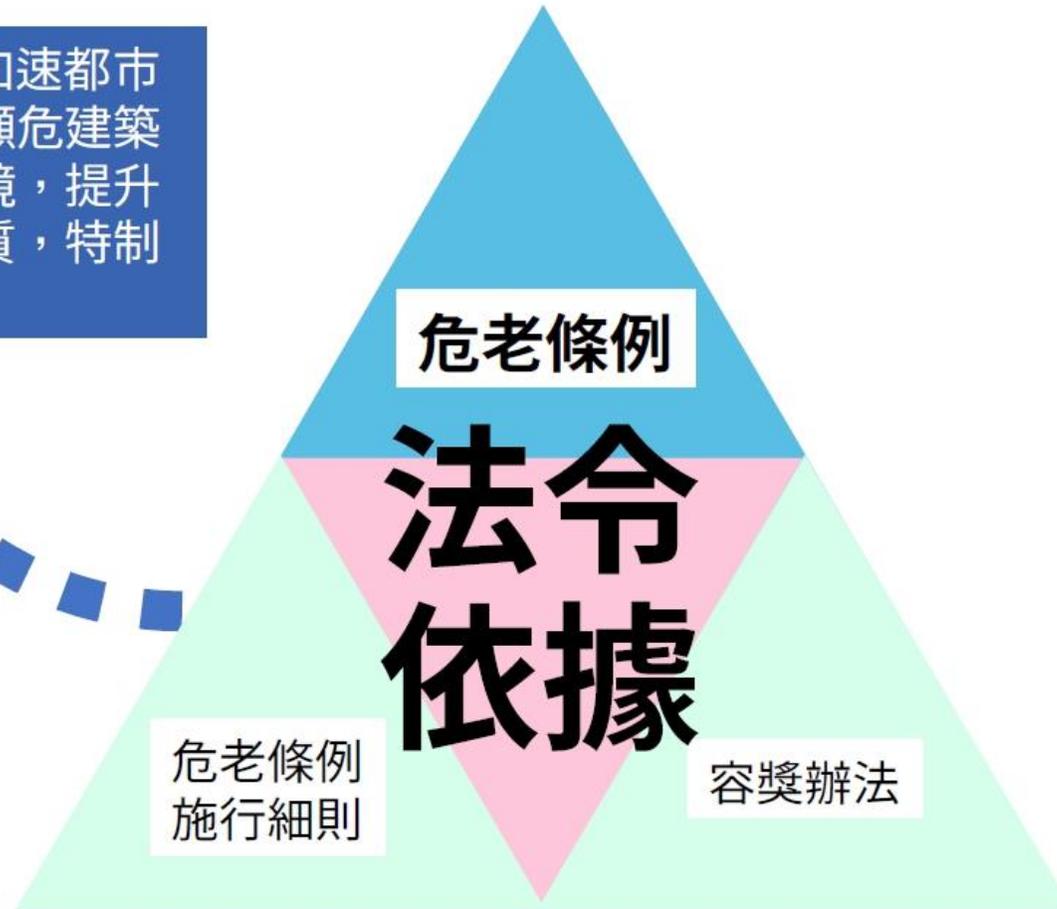
109年8月7日

# 簡報大綱

- 危老法令快速解說
- 新北危老申請作業程序及注意事項
- 新北危老建築重建執行情形
- 審查常見Q&A
- 核准危老案例分享

# 危老法令快速解說

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。



第1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，提高國民生活品質。

目的

第3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，且付有款項之建築物。

資格

第6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原有建築容積，且不得超過該建築基地原有建築容積總和上限之限制。

獎勵

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同意，並依相關規定辦理。

同意

# 都市危險及老舊建築物加速重建條例



第4條：主管機關得補助結構安全性能評估費、工程費、申請方式、或自治法規。  
第9條：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，並得依相關法令、融資管道辦理。  
第10條：主管機關得對重建計畫給予補助，其補助工程必要融資款項得提供保證。

補助  
協助

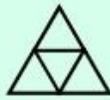
第7條：依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣(市)主管機關擬定，且不超過原有建築容積。

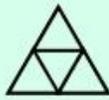
放寬

第8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)主管機關核准，其土地及建築物，依下列規定減稅：  
一、土地面積超過同棟第一層建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免；

減稅

名詞定義 辦理時程 執行細節  
應備文件 應載事項

危老條例   
施行細則

危老   
容獎辦法

獎勵內容 獎勵額度 優先申請

# 四大重點整理



1. 適用危老的資格



2. 危老的生命週期



3. 容積獎勵哪種



4. 放寬、補助  
協助、減稅

# 1.適用危老的資格

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。

1

都市計畫範圍

都市計畫

2

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

文化局公文

3

合法建築物

建物謄本  
使用執照  
合法房屋證明

4

危老認定

初評鑑定



## 2.危老的生命週期



**A.  
資格**

(準備階段)



**B.  
審查**

(重建計畫書)



**C.  
建管**

(建築管理程序)

## A.資格

- 都市計畫範圍內
- 同意比例100%
- 文化局函
- 經初步評估達標  
(危險老舊)



## B.審查

危老  
重建計畫書  
審查



## C.建管/核准後

- 建管程序
- 重建計畫書核准後  
追蹤



### 3.容積獎勵有哪些？上限？



**原容**

第3條

**危老**

第4條

**退縮**

第5條

**建築設計**

第6~9條

**開闢**

第10條

## 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**。

(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、第二款：**基準容積百分之八**。(經結構安全性能評估結果未達最低等級者。)

三、第三款：**基準容積百分之六**。(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

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。

# 3.容積獎勵有哪些？上限？



上限  
10%

+

上限  
30%

||

最多  
40%

第3條 時程獎勵+規模獎勵，上限10%（第4年8%+規模2%）

第3條 原容積	10%
第4條 危老獎勵	6%、8%、10%
第5條 退縮獎勵	8%、10%
第6條 耐震設計獎勵	2%、4%、6%、10%
第7條 綠建築獎勵	2%、4%、6%、8%、10%
第8條 智慧建築獎勵	2%、4%、6%、8%、10%
第9條 無障礙環境設計獎勵	3%、4%、5%
第10條 協助取得及開闢周邊之公共設施用地	最多5%

優先申請

才能申請

## 4.放寬、補助、協助、減稅

- 高度放寬
- 建蔽率放寬

- 重建計畫補助
- 初步評估補助

放寬 補助

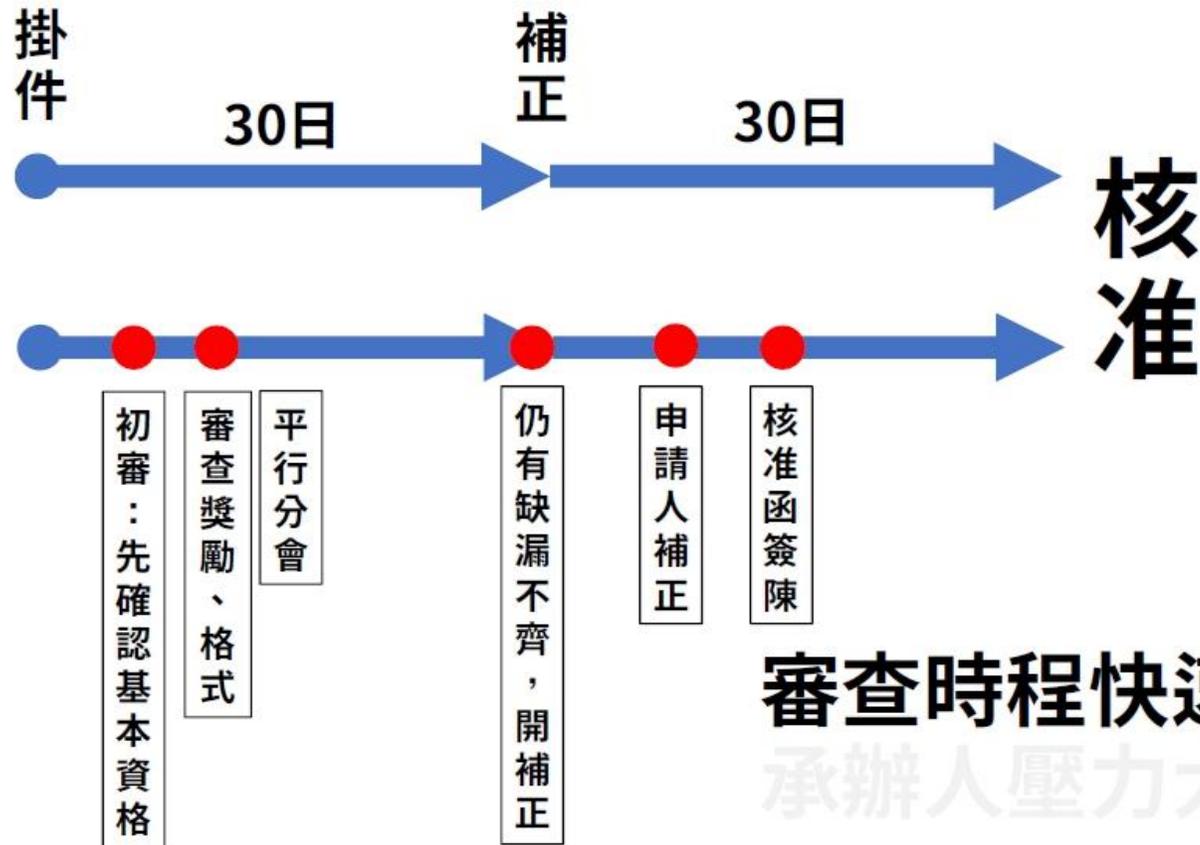
協助 減稅

- 重建工程必要融資  
貸款信用保證
- 相關法令、融資管道及工  
程技術事項
- 社會住宅或租金補貼

- 地價稅減徵、免徵
- 房屋稅減徵

# 新北危老作業辦理程序及注意事項

## 審查流程



# 新北危老作業辦理程序及注意事項

109.07.27 修正發布「新北市政府受理都市危險及老舊建築物重建計畫申請作業注意事項」

109.3月 重建計畫相關書表文件範本

## 重建計畫書內容

1. 重建計畫申請檢核表及申請書
2. 適用證明文件 (文化局、工務局錄案函)
3. 建物使照、建物謄本、合法房屋證明或  
合法房屋資格簡化相關書件
4. 八個月內之建築線指示圖正本
5. 全體土地及建築物所有權人清冊及同意書
6. 申請重建計畫當日土地謄本及建物謄本正本
7. 委託書
8. 土地使用分區證明
9. 建築物配置及設計示意圖
10. 容積獎勵項目及額度
11. 無涉法空重複使用檢討
12. 重建計畫範圍相關文件

1~6項於申請當日文件缺漏或檢附資料不符→駁回

# 初審（初步過濾）

初評文件  
同意書  
文化局函  
都市計畫範圍

危老基本資格

土地、建物謄本（當日）  
所有權人清冊  
申請書  
建築線指示圖

重要文件

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

## 申請文件

- 申請資格
- 申請文件
- 委託文件
- 切結書



目的是審查

## 容積獎勵



並初步確認  
該基地能否  
重建

## 基地狀況

- 基地現況
- 相關書圖
- 謄本
- 同意書
- 協議書



## 重建計畫書退、補正

退

1. 前述重建計畫內容1~6項未符或未檢附
2. 於本府**核准重建計畫前**，同意重建之土地或合法建築物所有權人以**書面撤回其同意**者。
3. 申請**重建範圍內基地**有下列情形：
  - 公辦都市更新範圍
  - 已向本府申請都市更新事業概要或事業計畫範圍
  - 已申請「都市計畫新北市施行細則第47條第2款規定之舊市區小建築基地合併整體開發獎勵」(簡易都更)
4. 逾期未補正或補正後仍不符

補

1. 申請人第1次補正期限30日；第2次補正15日
2. 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. 核准後倘涉及**計畫範圍、容積獎勵項目、容積獎勵面積或容積獎勵額度變動**者，重新申請重建計畫
2. 申請變更原核准重建計畫之**起造人、協議書之保證金或維護費用額度**且無涉上述規定者，於使用執照核准前向本府辦理變更。
3. 申請人應自核准重建計畫之次日起**180日內申請建造執照**  
前項期限屆滿**前30日內**得以書面敘明理由，申請**展延1次**，延長期間以**180日**為限。

# 新北危老建築重建執行情形

## 都更三箭策略

1. 捷運到哪。都更到哪
2. 主幹道沿線環境優化
3. 危老建築。優先協助

## 完備都更法令

防災自治條例·改善要點  
代拆辦法  
容獎辦法  
其他配合中央修訂子法

## 多元都更

危老都更  
防災都更  
簡易都更  
一般都更

安居  
樂業

侯友宜

捷運工程局

# 第3箭

危老建築。

優先協助

## 行動治理。主動出擊

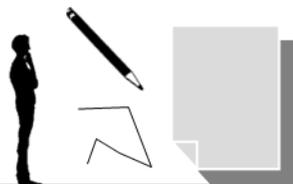
### 都更推動辦公室

行動治理 主動出擊  
強化公共環境整備



### 都更媒合平台 MOU簽署

銀行 建經公司 營造廠  
擴大服務



### 都市更新說明會

遍地開花  
宣傳都市更新政策



設身處地 示範案例  
跨局處解決危老屋



### 主動出擊

主動視察親訪給予  
必要協助  
跨局處案件診斷

### 設身處地

設置前進工作站  
親臨第一線  
瞭解社區住戶需求



強化輔導。

擴大培訓

## ★ 推動師倍增計畫

政府主辦轉為委由「專業機關團體」代辦培訓課程

目前本市推動師521位；危老推動人員314位



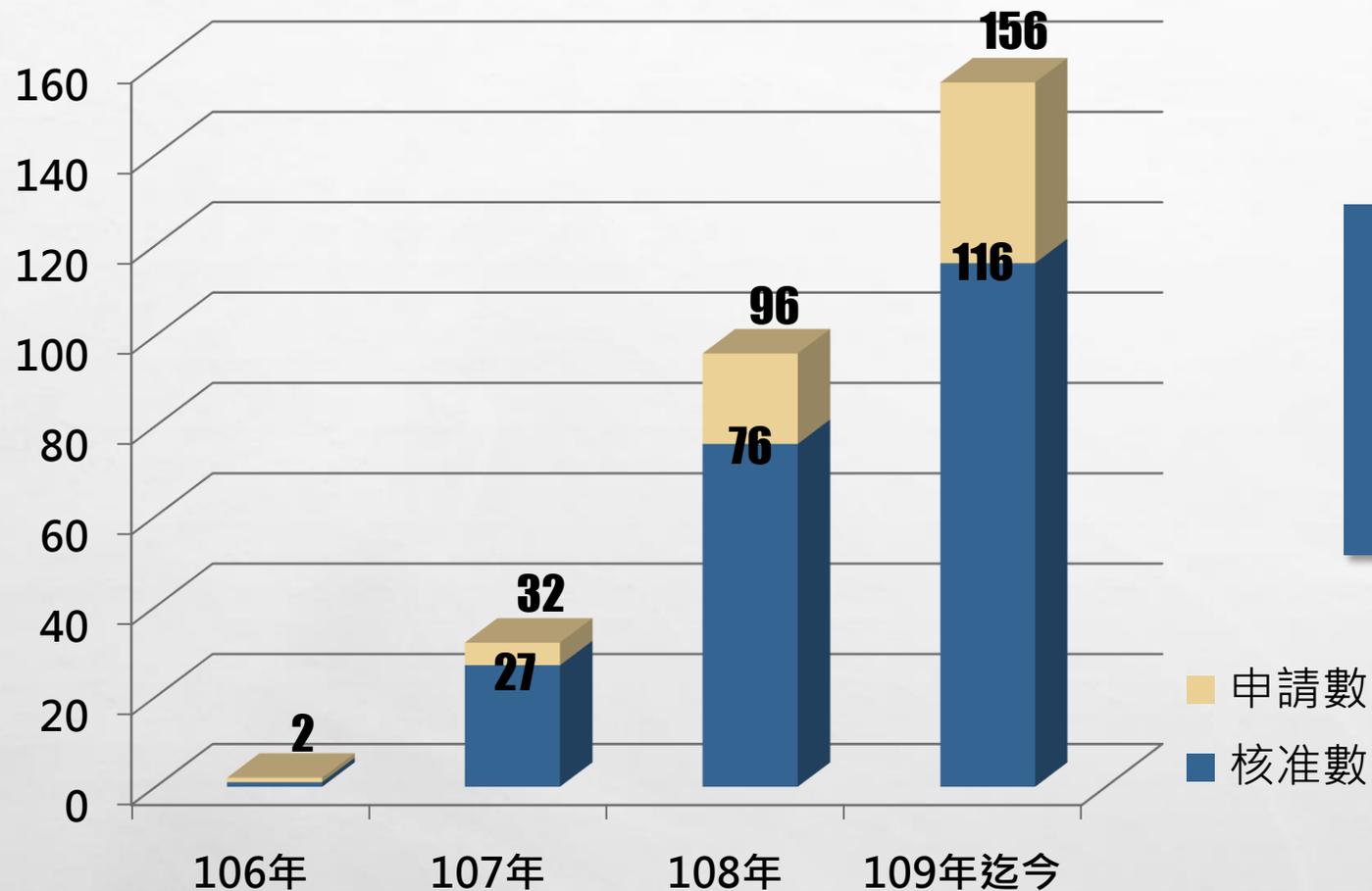
多元都更。

成果豐碩

類型	100-107年		108年 (侯市長任期)		總計
	多元 都更	危老 都更	多元 都更	危老 都更	多元 都更
申請量	371	34	322	253	693
核准量	150	28	239	193	389

以往都更案件一年平均申請約47案，

市長上任迄今多元都更申請超過100案，成長了4.5倍



今年5月時程獎勵屆期，中央修法延長時程獎勵，並新增規模獎勵(200m<sup>2</sup>)。

今年5~7月平均每個月**50件**申請案

危老重建	106年	107年	108年	109年 (截至109.08.03)
申請數	2	32	96	156
核准數	1	27	76	116

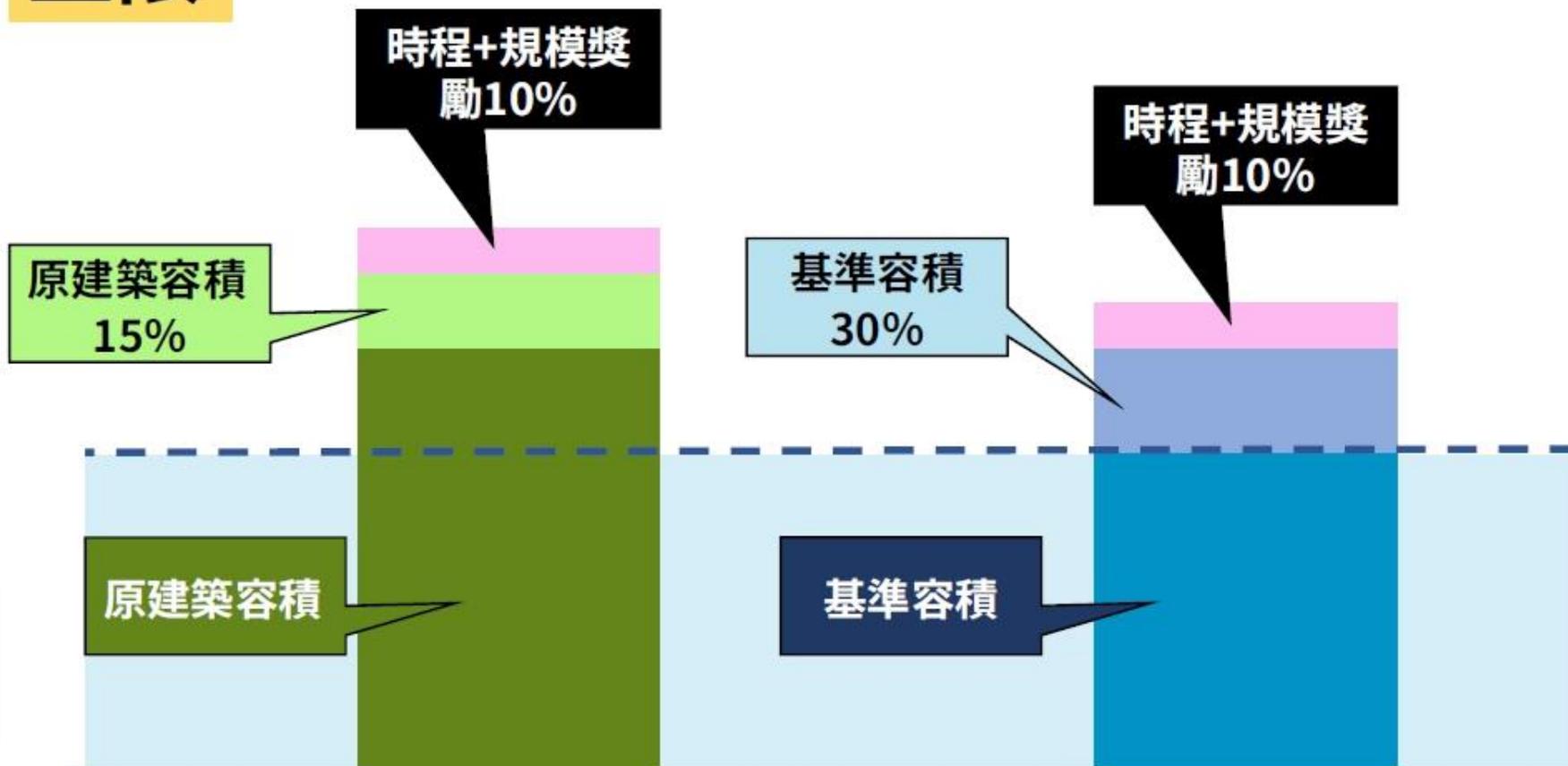
# 審查常見Q&A

Q1. 獎勵上限1.15、1.3？

獎勵  
上限

1.5之原建築容積

1.3倍之基準容積



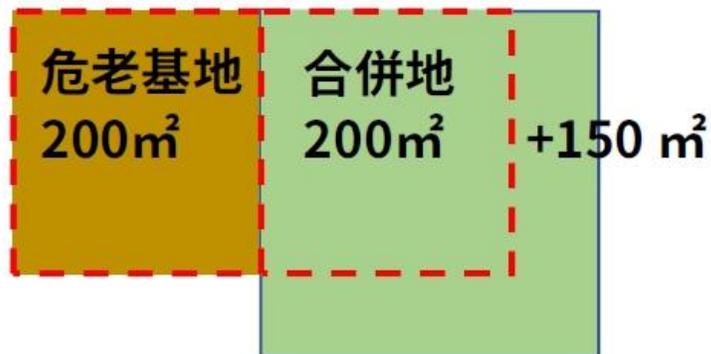
## Q2. 什麼是合併地?獎勵如何適用?

### 合併地

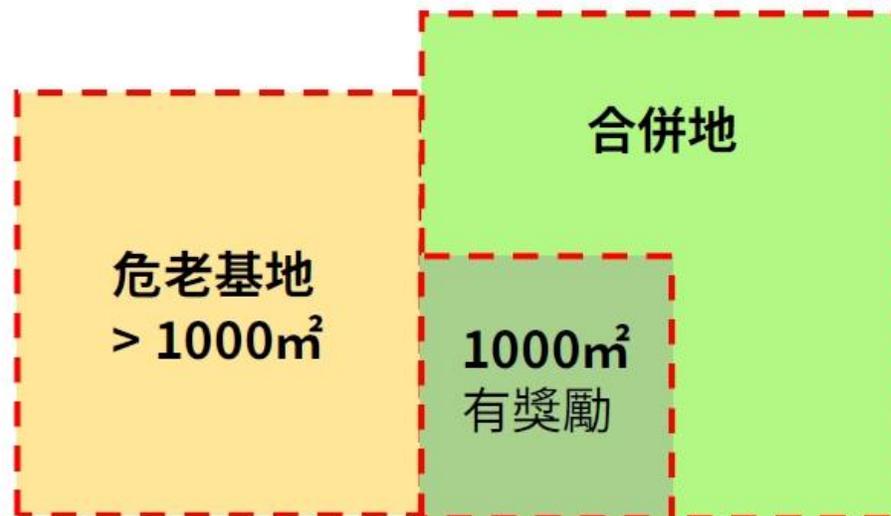
精神：鼓勵申請人整合周邊基地



① 2塊地都可拿獎勵



② 合併地僅200m<sup>2</sup>可以拿獎勵  
(危獎勵：合獎勵=1：1)



③ 合併地超過1000m<sup>2</sup>時，  
僅1000 m<sup>2</sup>可拿獎勵。

### Q3. 申請獎勵退縮，退縮部分上面可不可以放XXX?

- 依營建署營建署107年5月28日召開「研商都市危險及老舊及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條規定疑義會議」紀錄：
  - 一、依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條之立法意旨，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，建築基地申請退縮建築時之淨空設計，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。
  - 二、與**鄰地境界線**距離淨寬之淨空設計，經今日會議討論共識，依下列原則辦理：考量與鄰地境界線距離淨寬部分（如側、後院），尚無供公眾通行之必要，故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能，其淨空設計部分**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。**

# 危老重建計畫案例分享

簡報結束