

111年度「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業暨都市危險及老舊建築物加速重建條例」教育講習

# 都市危險及老舊建築物加速重建 條例法令說明

---

財團法人都市更新研究發展基金會

麥怡安 副執行長

2022/07/26

# 大綱

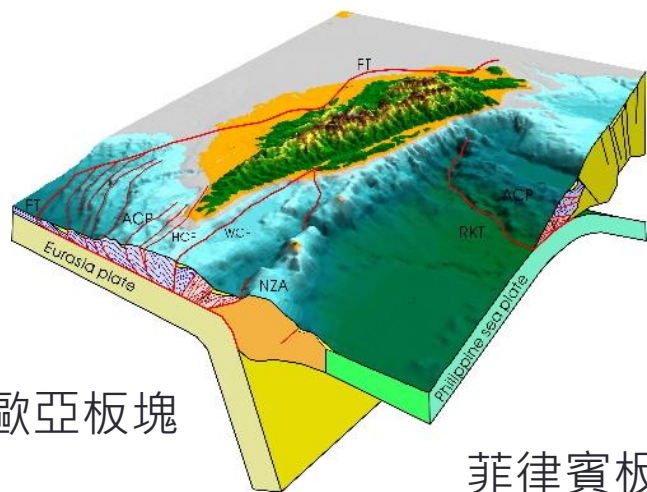
- 危老重建的必要性
- 危老重建條例規定
- 危老建築容積獎勵相關規定
- 危老重建補助及協助
- 危老執行成果

# 危老重建的必要性

---

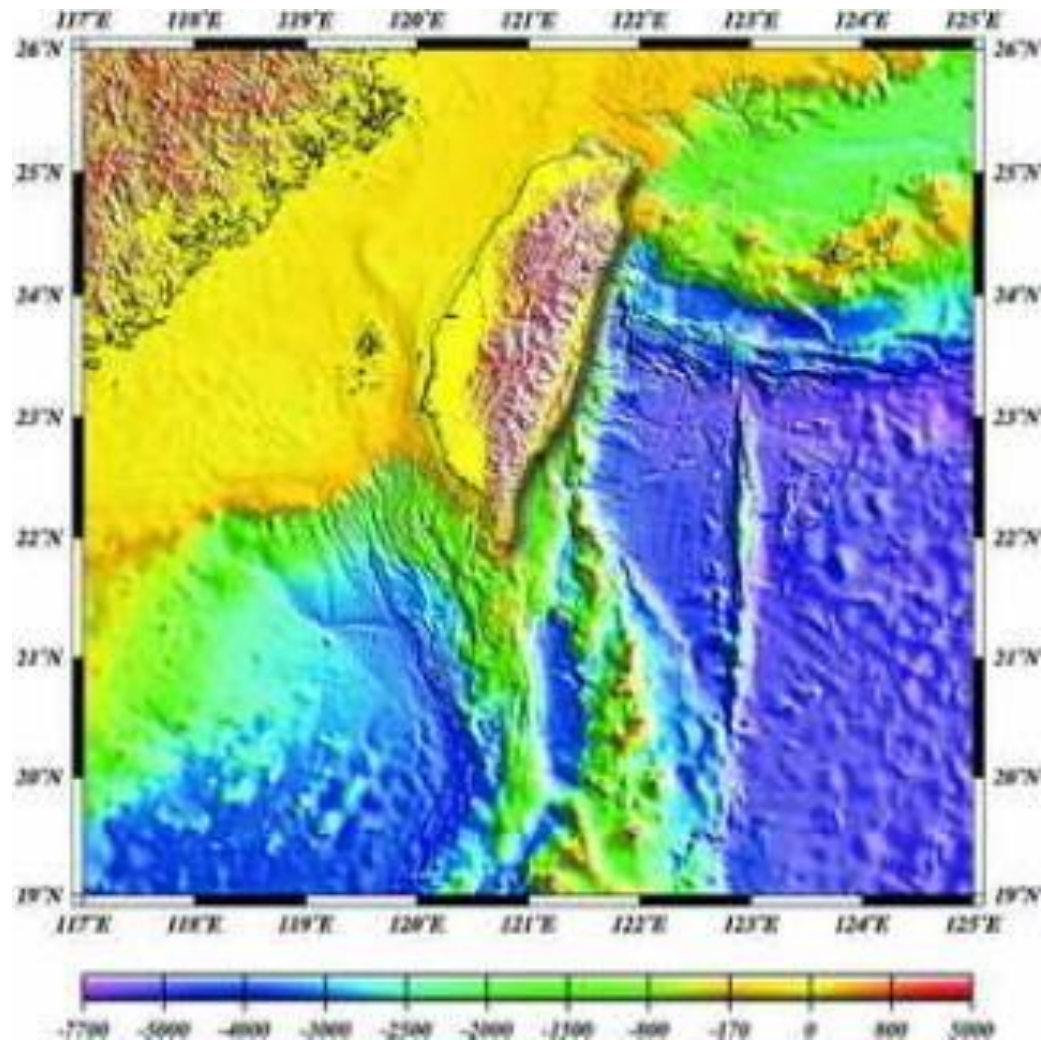
# 台灣處境

- 歐亞板塊、菲律賓板塊聯合擠壓

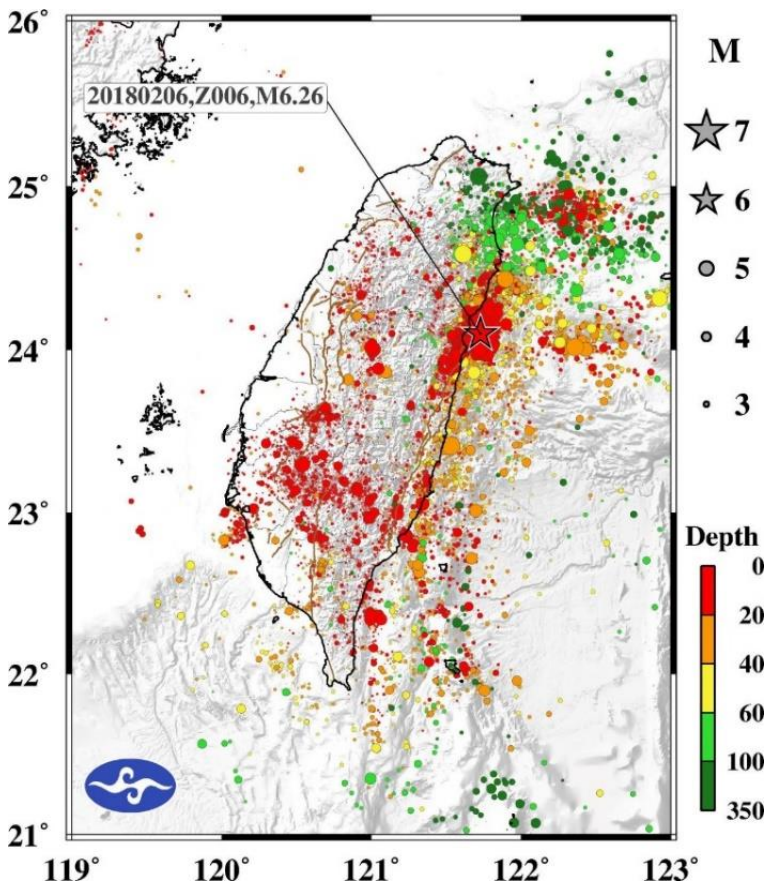


歐亞板塊

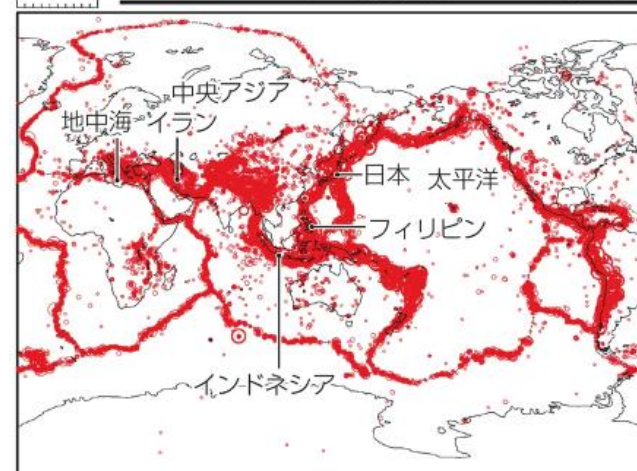
菲律賓板塊



# 地震是台灣的日常

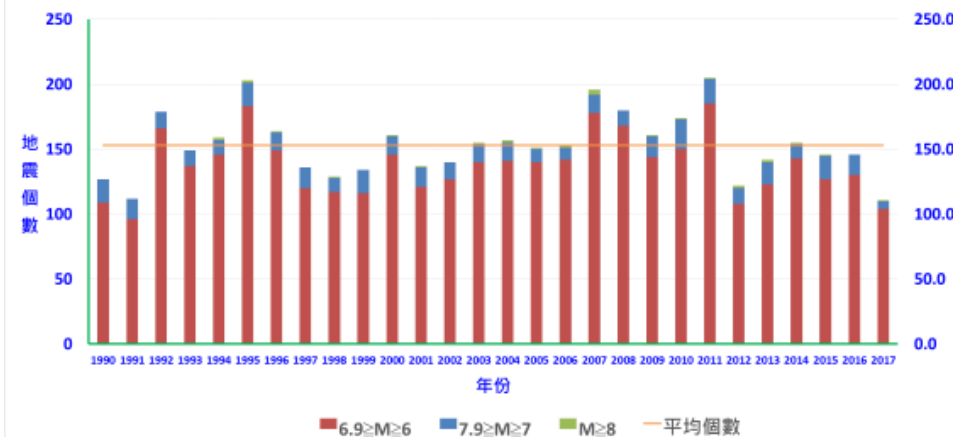


5000+ 震度 2011~2020年の期間に発生した地震の分布



1990-2017年全球規模6以上地震年個數統計圖

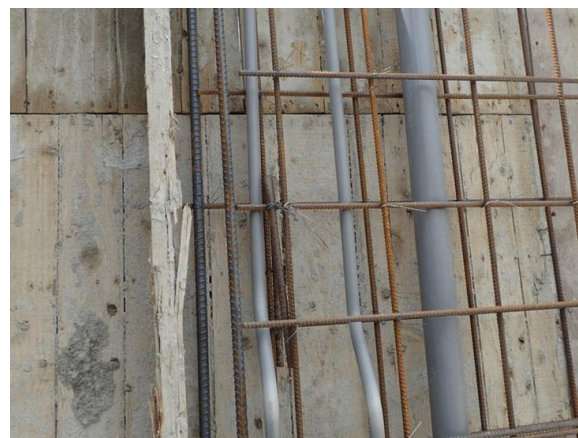
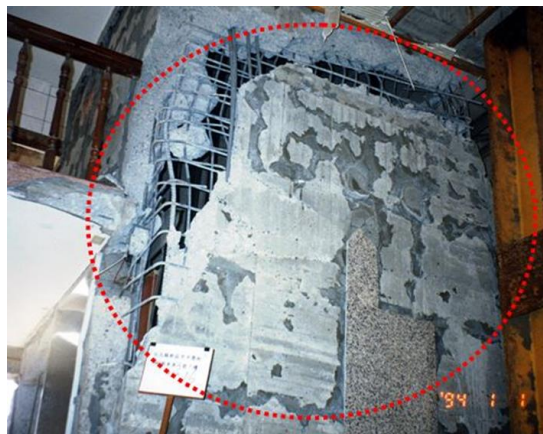
(資料來源USGS)



# 坐以待斃？反省行動？



# 過去的品质與作法



# 台北若6.3地震 李鴻源：倒4千棟

【記者張菁菁、邱燕玲、湯佳玲／綜合報導】內政部長李鴻源昨日應邀到台中市府進行專題演講，他表示，南投縣六月初發生規模六、三地震，如果發生在台北市，會有四千棟房子倒塌，台灣面對氣候變遷，必須重新規劃国土。

台中市政府昨天舉辦環境教育專題演講，李鴻源以「氣候變遷的因應與調適」為題演講。他表示，台灣地震頻繁，世界銀行曾說台灣是最不適合人居住的地方之一；台灣在九二一大地震以後興建的房子耐震度達到七級，但九二二之前興建的房子，是個令人頭痛的問題，六月初在南投縣發生的地震，如果發生在台北市，根據國家地震中心分析，會倒塌四千棟房子，將是台灣無法想像的災害。

李鴻源會後進一步受訪指出，根據國家地震中心模擬的「災害顯示圖」，包括三、四十年以上的老舊公寓，甚至部分政府機關都會倒塌，而且學校有很多都會倒塌，影響很大，他認為「這已是國安問題」。

國家地震中心主任張國鎮進一步補充說明，國家中心以規模六、二至六、三地震，震央深度十公里、二十公里以及地表破裂長度十公里、十六公里的假設，模擬出四種組合，結果顯示最嚴重的情況是震央深度十公里以及地表破裂長度為十六公里，在這種情形下，台北市加上新北市，全倒以及半倒的房屋數共約四千棟。

李鴻源表示，政府要負責地推動「防災型都更」，訂出短、中、長期計畫，把明知會倒的房子由政府公權力介入進行都更，他已交代內政部營建署研擬辦法。

## 政府將推動「防災型都更」

李鴻源會後進一步受訪指出，根據國家地震中心模擬的「災害顯示圖」，包括三、四十年以上的老舊公寓，甚至部分政府機關都會倒塌，而且學校有很多都會倒塌，影響很大，他認為「這已是國安問題」。

李鴻源同時表示，高山土地過度開發，導致水庫嚴重淤積，萬大水庫已淤積一億立方公尺的泥沙，除了不能發電外，水庫還隨時會垮掉，但清理一立方公尺的泥沙要花一千元，即萬大水庫清除成本高達一千億元。

李鴻源因此主張國土規劃應與防災結合，災害潛勢圖結合，包括淹水潛勢圖、坡度災害風險圖、土石流風險圖及水資源分布圖等結合，達到治水目標。

李鴻源指出，台灣年均溫百年來上升一度，是全球的兩倍，台灣因為都市化，產生熱島效應；台北百年來年平均雨量增加二百六十五毫米，下雨天數減少一個月，台北的天氣越來越像台中，台中的天氣越來越像台南，都不是好現象。

李鴻源指出，台灣年均溫百年來上升一度，是全球的兩倍，台灣因為都市化，產生熱島效應；台北百年來年平均雨量增加二百六十五毫米，下雨天數減少一個月，台北的天氣越來越像台中，台中的天氣越來越像台南，都不是好現象。

## 環盟發起核四公投連署

## 反核再起！明

【記者湯佳玲／台北報導】買察海洋音樂祭明天起一連展開五天，台灣環境保護聯盟將在入口處擺運連署民間版全國性核四公投，目標一萬份，最終希望連署達到全國十萬份連署，阻止核四廠商，避免災難發生。

環保聯盟去年開始在買察海洋祭入口處擺運宣傳核四公投連署，當時以「新北市」核四公投為主要訴求，短短五天就獲得超過兩千份的連署書，並於今年三、一與前副總統呂秀蓮一起將五萬一千三百五十三份連署書送出，雖然中央公投審議委員會以核四非地方議題為由駁回，但民間的反核聲浪仍以持續累積。

因應立法院即將召開第二次臨時會，執政黨預計將強力表決通過核四公投提案，環盟另提一民間版的全國性核四公投，主旨為「你是否同意重新北市台電公司核能四廠進行裝機核燃料棒試運轉？」與現在國民黨的「你是否同意核四廠停止興建不得運轉？」相抗衡。

【記者陳殊玲／台北報導】新北市買察海洋音樂祭十日十四日熱鬧登場，五月天、董事長樂團、旺福樂團、明天起將陸續在海洋音樂祭獻唱，而這三組樂團去都傳連署過反核意，海祭表演時如何再出招，備受矚目。

董事長樂團將在音樂祭現場，搖滾就是王道；旺福樂團將穿著反核T恤，一起參加「結果馬英九時，總統馬英九好幾個小時，馬根本是欺騙將良

## 董事長樂團：反核

【記者陳殊玲／台北報導】新北市買察海洋音樂祭十日十四日熱鬧登場，五月天、董事長樂團、旺福樂團、明天起將陸續在海洋音樂祭獻唱，而這三組樂團去都傳連署過反核意，海祭表演時如何再出招，備受矚目。

董事長樂團將在音樂祭現場，搖滾就是王道；旺福樂團將穿著反核T恤，一起參加「結果馬英九時，總統馬英九好幾個小時，馬根本是欺騙將良



(記者湯佳玲攝)

►內政部長李鴻源昨以土木系教授的學者身分到台中市府政府演講，主題為「氣候變遷的因應與調適」。

(記者廖耀東攝)

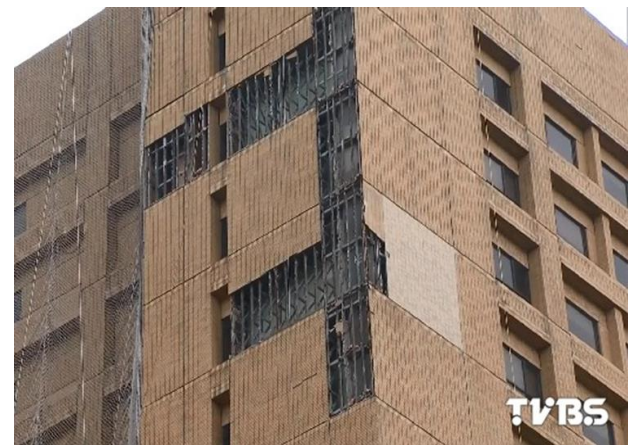
### 台灣西部4大城市 百年氣溫增加趨勢

城市	增溫趨勢
台北	▶+0.17℃/10年
台中	▶+0.14℃/10年
台南	▶+0.16℃/10年
高雄	▶+0.14℃/10年

資料來源：氣象局(1991-2012年氣象資料) 製表：記者劉力仁

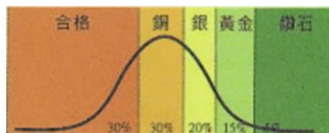


# 不只是自身安全



# 更有健康舒適的空間追求

## 綠建築



什麼是綠建築？

88 綠建築標章

97 納入都更容積獎勵辦法

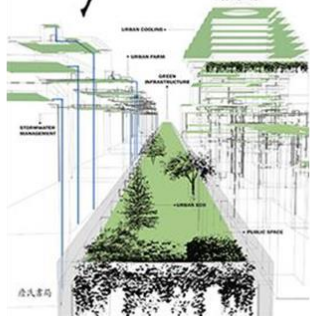
101 納入建築技術規則

103 臺北市綠建築自治條例



## 綠屋頂

A Professional Guide to  
Green Roof Technology  
技術手冊  
綠屋頂  
Houhshin Tsai



日常節能指標

節能



通風 採光 隔音

室內環境指標

健康

污水垃圾改善指標



水資源指標



綠化量指標



生態

生物多樣性指標



減廢

CO<sub>2</sub>減量指標

廢棄物減量指標

基地保水指標

# 更有健康舒適的空間追求



通用設計

# UD7

Universal Design  
● [www.ud.org.tw](http://www.ud.org.tw)

# 危老重建條例規定

---

重建計畫 性能評估 異議 申請流程

# 法令架構

## 都市危險及老舊建築物加速重建條例

第1條 立法目的

第2條 主管機關

第3條 適用範圍

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法

第4條 性能評估補助及異議

中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法

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

第5條 申請主體及程序

第6條 建築容積獎勵

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第7條 建蔽率放寬

第8條 稅賦減免

第9條 協助輔導事項

第10條 補助及協助貸款保證

107.6.6修法第10條之1銀行法放寬限制

第11條 罰則

第12條 另訂施行細則

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第13條 施行日期

# 申請資格檢核

情境	等級	R值
達一定標準	甲級	$R \leq 30$
未達一定標準	乙級	$30 < R \leq 45$
未達最低等級	未達乙級	$R > 45$

## 都市計畫範圍

非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者

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。

~危險建築物~

本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二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三年內，依本條例規定申請重建。

經結構安全性能評估結果未達最低等級者。

高風險潛在  
~危險建築物~

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，且改善不具效益者。

潛在  
~危險建築物~

有電梯

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，且未設置昇降設備者。

潛在  
~危險建築物~

無電梯

# 適用地區

都市計畫地區  
內非文化資產

# 合法或 違章

危險建築物

合法建築物

違章建築

# 結構安全性能 評估-初步評估

甲級

乙級

未達乙級

# 屋齡

30年以上

30年以下

# 昇降設備

有電梯

無電梯

# 結構安全性能 評估-詳細評估

改善不具效益

改善具效益

## 非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者

- 不限文化資產保存法規定之文化資產。
- 文資法 § 14 1：主管機關應定期普查或接受個人、團體提報具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值者之內容及範圍，並依法定程序審查後，列冊追蹤。
- 文資法 § 15：公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。

## 屋齡

- 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。
- 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。

## 昇降設備

- 建築物昇降設備設置及檢查管理辦法：指設置於建築物之昇降機、自動樓梯或其他類似之昇降設備。
- 92.07.10台內營字第0920008425號函：「載送汽車昇降機」應屬機械停車設備，非屬建築物昇降設備管理辦法所稱之昇降設備。

## 條例施行前已拆除未完成重建之危險建築物

- 指尚未依建築法規定領得使用執照。



# 合法房屋認定

內政部營建署104年8月7日  
營署建管字第1040049354號函

發文日期：中華民國104年8月7日

發文字號：營署建管字第1040049354號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二

主旨：關於建築法規就「合法建築物」之定義範圍為何？以及如何取得該項證明文件1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴司104年7月23日內民司字第1041103658號書函。
- 二、符合下列規定情形之一者，係為合法之建築物，：
  - (一) 依建築法（以下簡稱本法）規定領得使用執照之建築物。
  - (二) 依本法第98條及第99條不適用建築法全部或一部之規定，分別經行政院或直轄市、縣（市）主管建築機關許可之建築物。
  - (三) 實施建築管理前已建造完成之合法房屋。有關實施建築管理前之基準日期，以及合法房屋認定所檢附文件，本部91年3月19日內授營建管字第0900018726號函及89年4月24日台89內營字第8904763號函（如附件）已有明釋。
  - (四) 60年12月22日建築法修正公布前已建築完成，並領有建造執照之建築物。
- 三、來函所陳健全地方發展均衡基礎建設計畫補助作業要點第5點規定，涉貴管法令，本署另無意見。

正本：內政部民政司

# 工業區不能申請危老

- 按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）訂定意旨，係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**，
- 且行政院108年4月26日已核定工業區更新立體化發展方案，都市計畫工業區得依該方案申請容積獎勵，強化產業用地使用效能並促進產業升級轉型。
- 為避免本條例與工業區更新立體化發展方案**產生政策排擠**，並重申杜絕違規工業住宅政策方向，使本條例正確適用，**都市計畫工業區不得依本條例申請重建**。

108年05月31日台內營字第1080808886號令

# 危老不得涉及文化資產

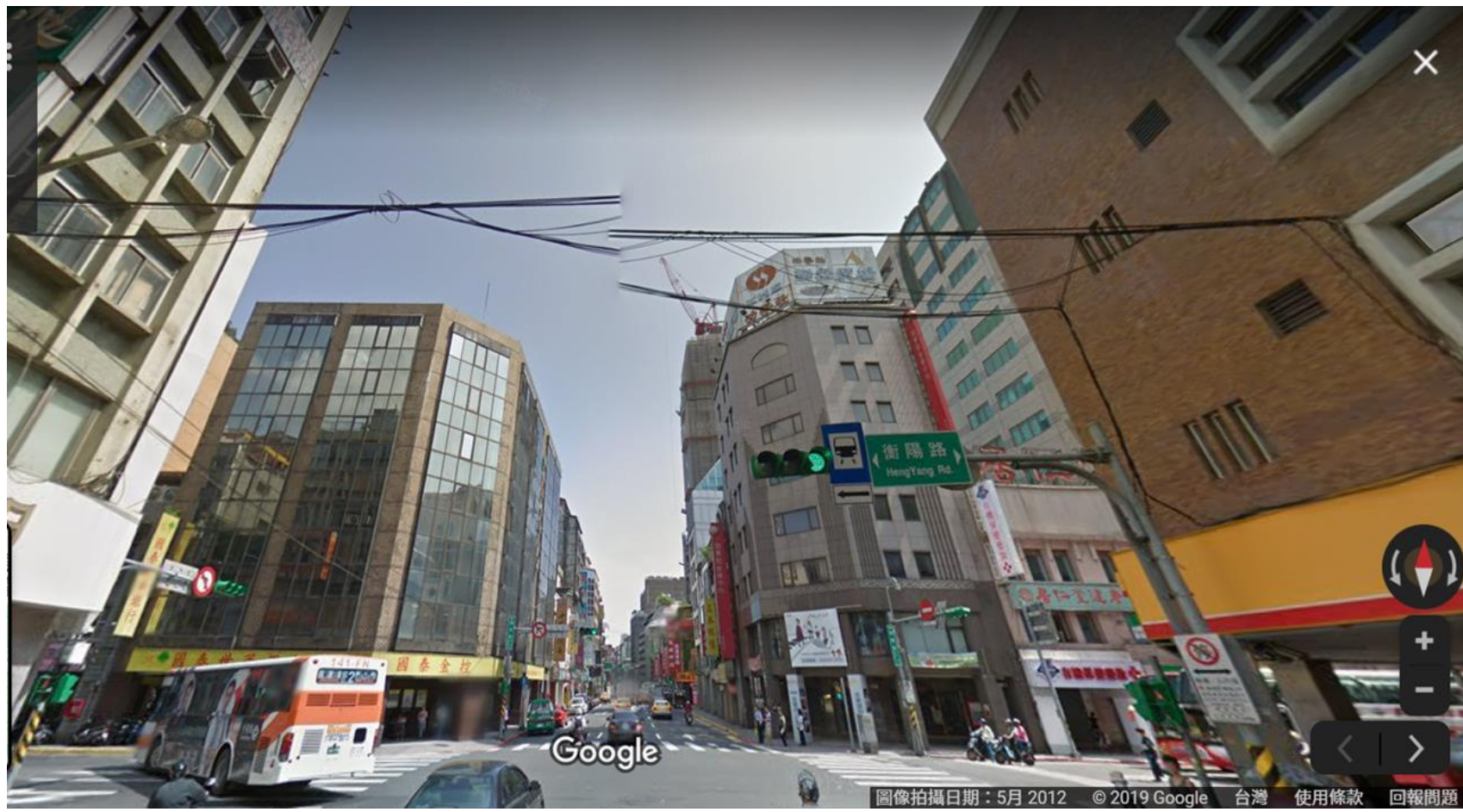
## • 謹慎面對文化資產

- 辦理都更，更新地區可以與文資共榮
- 辦理都更，非更新地區不得碰古蹟(台北市)，歷史建物等可以

## • 文化資產需先認清

- 經目的事業主管機關認定非屬具有歷史、文化、藝術及紀念價值建築物
- 先查文化局網站，會有列管清單及清冊
- 另需注意**文資法潛在名單**
  - **50年以上公有建築物**，雖不會在基地內，但如果是**鄰居**，**建築開發計畫仍要審查!!**
- **文資提報人可以是路人甲！！**

# 危老不得涉及文化資產



# 文化資產

## 菊元百貨

## 林百貨



# 結構安全性能評估要件

## 委託者

- 逾半數建築物所有權人同意，並委由1人代表。

## 檢具文件

- 建築物權利證明、使用執照影本或其他合法房屋證明文件。
- 實施建築管理前已建造完成之合法建築物：89.04.24台89內營字第8904763號函，檢附下列文件之一證明：1. 建築執照、2. 建物登記證明、3. 未實施建築管理地區建築物完工證明書、4. 載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本、5. 完納稅捐證明、6. 繳納自來水費或電費證明、7. 戶口遷入證明、8. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

## 評估機構

- 經內政部評定之共同供應契約機構—臺灣省結構工程技師公會等30家。
- 評估人員資格：依法登記開業建築師、執業土木工程技師或結構工程技師，參加中央主管機關主辦或所委託相關機關、團體舉辦之建築物實施耐震能力評估及補強講習會，並取得結訓證明文件。

# 結構安全性能評估要件

## 評估內容：耐震能力評估

- 初步評估：現場勘查，針對結構系統（靜不定程度、地下室面積比、平面對稱性、立面對稱性、梁之跨深比、柱之高深比、軟弱層顯著性）、結構細部（塑鉸區箍筋細部、窗台及氣窗造成短柱嚴重性、牆體造成短梁嚴重性）、結構現況（柱及牆之損害程度、裂縫鏽蝕滲水等程度）及定量分析（475年耐震能力初步評估、2500年耐震能力初步評估）等項目進行評估
- 詳細評估：現場勘查，並依內政部評定之共同供應契約所訂評估方式辦理檢測。

## 初步評估結果－應由評估人員所屬評估機構查核

- 甲級：尚無疑慮。危險度評估分數 $R \leq 30$ 。
- 乙級：尚有疑慮，建議辦理詳細評估。 $30 < \text{危險度評估分數} R \leq 45$

## 罰則

- 辦理結構安全性能評估機構及其人員為不實之簽證或出具不實之評估報告書，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。

# 結構安全性能評估要件

## 評估費用—臺灣省結構工程技師公會

- 初步評估：樓地板面積未滿3,000 $\text{m}^2$ ，每棟12,000元；超過者每棟20,000元。
- 詳細評估：不足600 $\text{m}^2$ ，基本費用250,000元，超過部分每 $\text{m}^2$ 加500元。另有其他級距收費，超過20,000 $\text{m}^2$ 基本費用3,170,000元。

## 評估報告

- 應製作評估報告書，並由評估人員簽章及評估機構查核。

## 住宅性能評估報告沿用

- 106. 12. 31. 前已經依住宅性能評估實施辦法取得之評估報告書，並由符合本條例資格之機構及評估人員簽署者，亦視為本條例規定之評估報告書。



# 評估結果異議要件

## 立法目的

- 結構安全性能評估之結果攸關得否適用本條例規定，爰參考已廢止之九二一震災重建暫行條例第17條之1第6項規定，明定由該管直轄市、縣（市）政府組成鑑定小組，受理評估結果之異議，其鑑定結果為最終鑑定。對於最終鑑定結果不服者，得依訴願法規定提起救濟。

## 異議提出

- 檢附建築物結構安全性能評估報告書及相關資料，向地方主管機關提出申請鑑定。

## 鑑定費用

- 由地方主管機關編列年度預算。
- 必要時另依規費法收取規費。

# 評估結果異議要件

## 鑑定小組

- 委員11人至15人，其中1人為召集人，由機關首長或其指定人員兼任。
- 建築管理、都市更新或其他有關業務人員。
- 土木、結構及建築專門學識之專家學者；土木技師、結構技師及建築師公會代表；專家學者及團體代表不得少於1/2。
- 均為無給職。

## 鑑定小組運作

- 過半數委員出席，始得開會；出席委員過半數之同意，始得決議；可否同數時，由主席裁決之。

## 利益迴避

- 依行政程序法第32、33條。

# 異議之鑑定

## 預審

- 由召集人指定專家學者及公會代表委員2-3人，先就申請案件審核，並擬具意見提交小組會議討論。

## 履勘

- 委員認有實地履勘必要者，應通申請人及相關人員配合現場履勘，並作成紀錄供小組會議審查。。

## 陳述意見

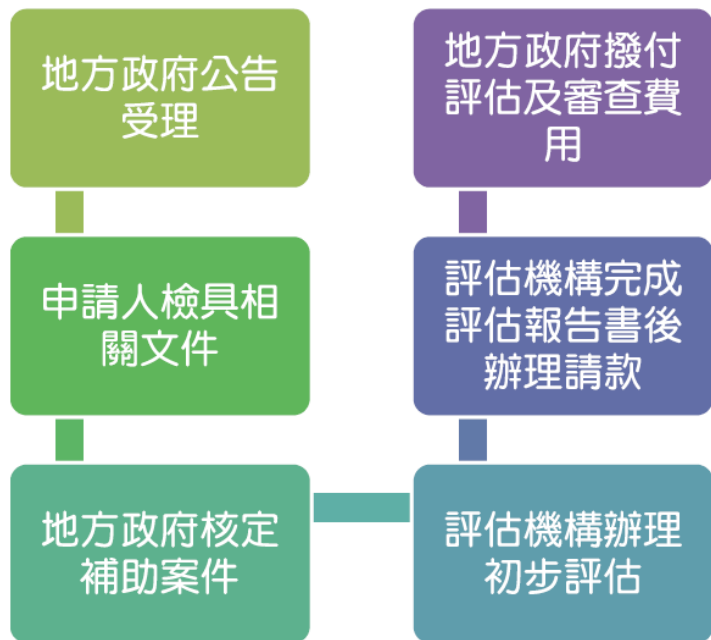
- 預審、現場履勘及小組會議，應通知申請人到場。

## 決議

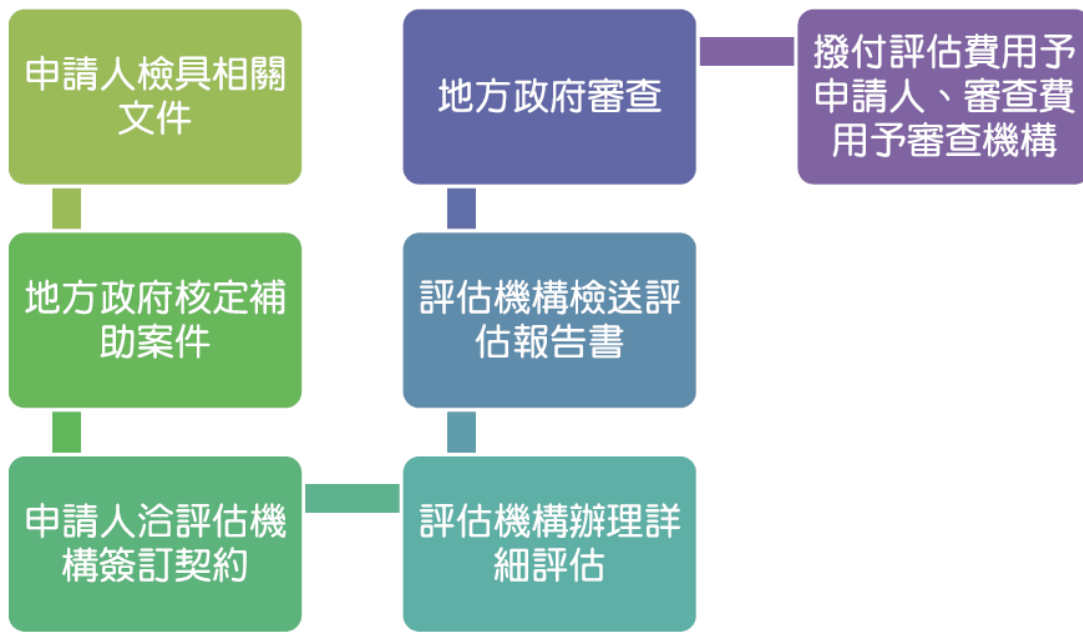
- 小組會議決議事項，應於會議後10日內作成會議紀錄，書面通知申請人鑑定結果。

# 性能評估補助申請流程

## 初步評估



## 詳細評估



# 台北市耐震評估補助金額

項次	補助項目	補助額度 ( 新臺幣 )
1	評估機構 初步評估	總樓地板未達 3000 m <sup>2</sup> 者，每棟 12000 元
		總樓地板面積 3000 m <sup>2</sup> 以上者，每棟 15000 元
		評估機構審查費，每棟 1000 元
2	評估機構 詳細評估	每棟不超過評估費用之 30%或 40 萬元
3	審查機構 審查費用	初步評估結果未達最低等級，經檢附審查機構審查通過之證明文件者，每棟 6000 元
		詳細評估補助每棟評估費用 15%，但每案補助上限不得超過 20 萬元

## 檢具文件：

- 一、申請書。
- 二、初步評估報告書或詳細評估報告書。
- 三、審查機構審查通過之證明文件。
- 四、評估機構及審查機構開立予申請人之統一發票或收據正本。

歷史、文化、藝術及紀念價值者，或建造執照法規適用日為 88 年 12 月 29 日以後之建築物，均不予補助

# 重建申請流程

重建計畫請期限至116年5月31日!!

## 結構安全性 能評估

- 建築物所有權人1/2以上申請辦理，並取得評估報告書。
- 106. 12. 31. 前已經依住宅性能評估實施辦法取得之評估報告書，亦視為本條例規定之評估報告書。

## 重建計畫

- 包括重建計畫範圍、土地使用分區、經依法登記開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說、申請容積獎勵項目及額度、容積獎勵應取得之證明文件及協議書、其他地方主管機關規定應載明事項。
- 由新建建築物之起造人申請，檢具申請書、合法建築物證明文件、重建計畫、全體土地及合法建築物所有權人之名冊及同意書、地方主管機關規定文件。
- 地方主管機關應於30日內完成審核，情形特殊者得再延長30日。一次通知限期補正，補正後15日內審查完竣，屆期末補正或補正不完全者，予以駁回。符合規定者，應予核准。
- 簽訂容積獎勵協議書。

## 申請建照

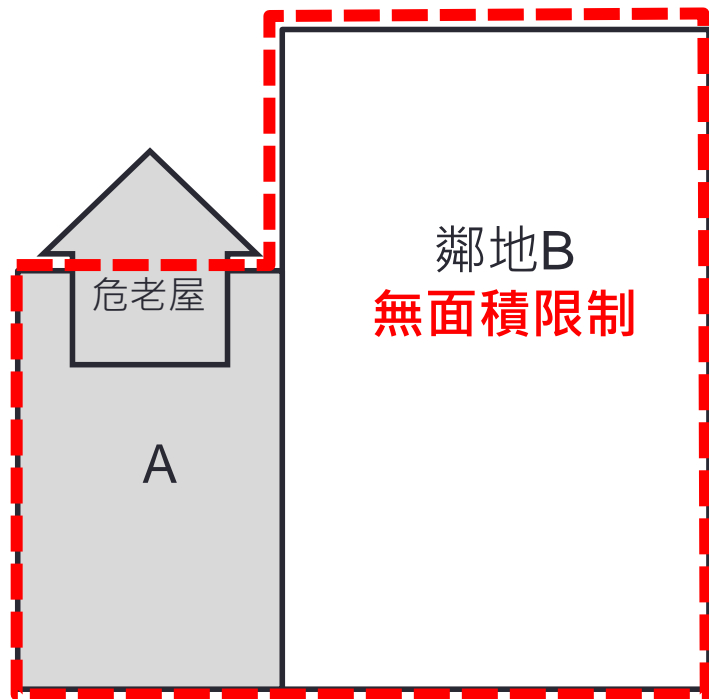
- 由起造人於180日內申請建造執照。
- 未於期限內申請建築執照者，重建計畫之核准將失效。
- 起造人申請地方主管機關認定重建期間土地無法使用，轉送稅主管稅捐稽徵機關，申請免徵地價稅。

## 申領使照

- 起造人檢附名冊，向主管稅捐稽徵機關申請減徵房屋稅及地價稅。
- 繳納容積獎勵保證金，開闢完成公共設施用地並移轉所有權予公有。

# 申請重建無面積限制

中華民國109年5月6日修正第三條



無最小申請規模限制

合併建築

無最大申請面積限制

# 審查及補正規定

- 直轄市、縣（市）主管機關應自受理申請案件日起**30日**內完成審核。
- 情形特殊者，得延長**30日**，並以**1次**為限。
- 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。



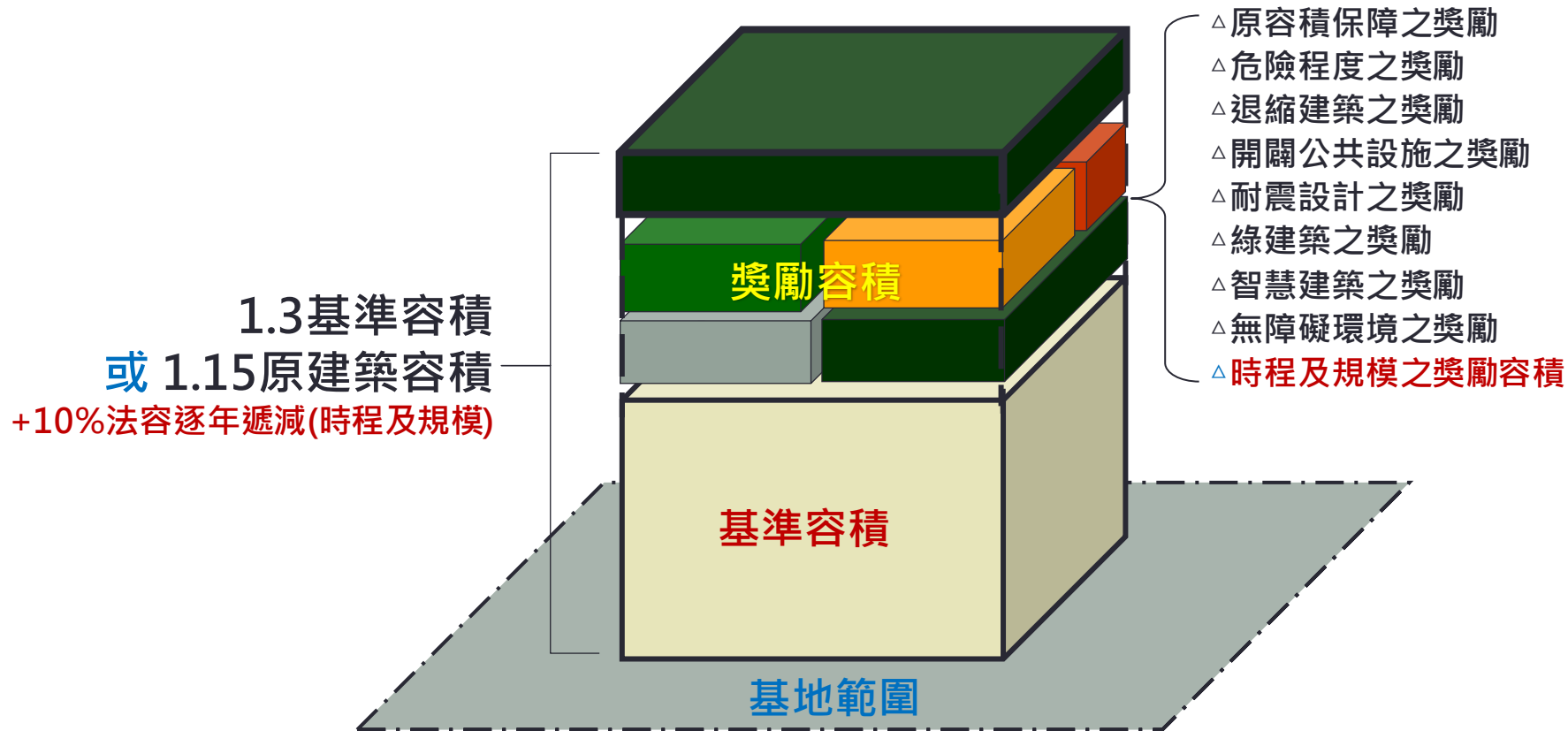


# 危老建築容積獎勵相關規定

---

容積獎勵 規模時程 案例分析 相關QA

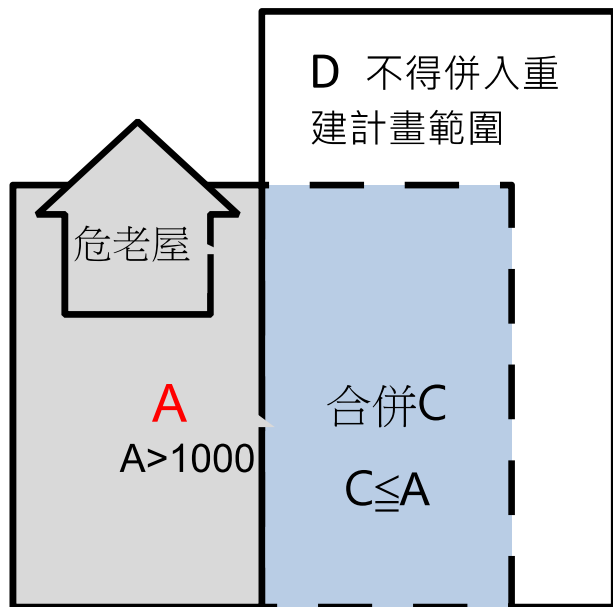
# 危老容積獎勵概念



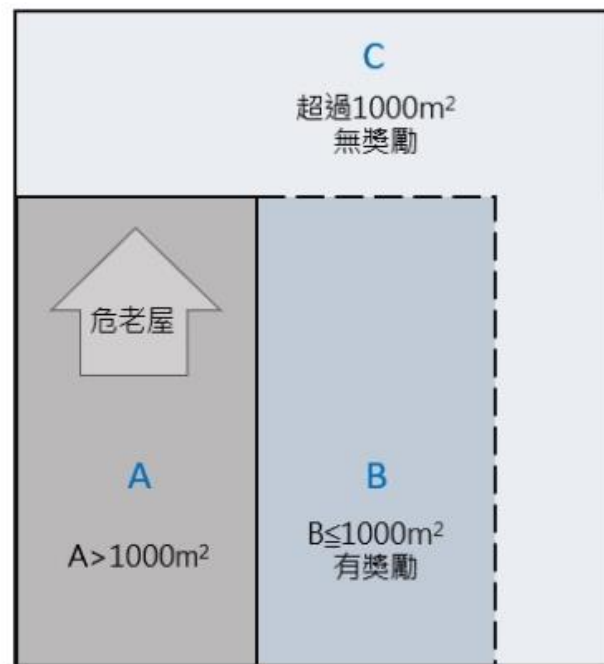
# 危老容積獎勵上限

可合併鄰地一起重建，不限基地合併面積，但可享容積獎勵之合併基地面積不得超過危老基地面積或1000平方公尺。

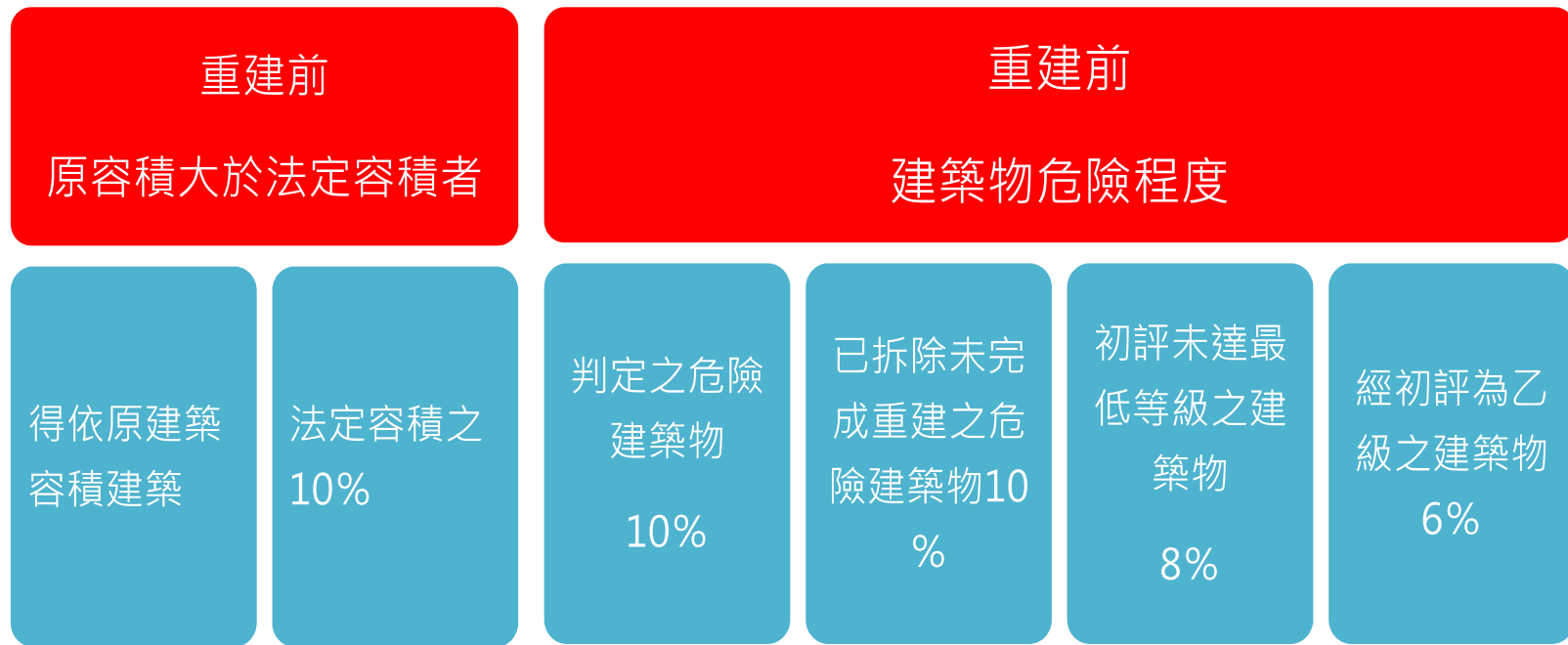
## 修法前規定



## 現行規定



# 危老容獎項目



**原建築容積定義：**指實施容積管制之前已興建完成之合法建築物，申請建築時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篇第161條第2項不計入樓地板面積部分。

備註：紅色區塊需優先申請

# 危老容獎項目

## 退縮建築

建築基地自計畫道路及現有巷道退縮4米以上建築，退縮部分淨空及設置人行道，且與鄰地境界線距離2米以上

10%

建築基地自計畫道路及現有巷道退縮2米以上建築，退縮部分淨空及設置人行道，且與鄰地境界線距離2米以上

8%

## 協關週邊公共設施

5%為上限

公式：協關公設面積x(公設公告現值/建築基地公告現值)x建築基地容積率

公設用地須先完成法律關係之清理（包括土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記），並開關完成且將土地產權移轉登記為地方政府後，始得核發使照。

備註：紅色區塊需優先申請

# 危老容獎項目

建築物耐震設計

(外審/保證金)

候選綠建築證書 (外審/保證金)

取得耐震設計  
標章10%

依新建住宅性能評估取得結構安全性能

鑽石級  
10%

黃金級  
8%

銀級  
6%

銅級  
4%

合格級  
2%

非住宅類

第1級  
6%

第2級  
4%

第3級  
2%

面積  
500以下限制

面積  
500以下限制

備註：紅色區塊需優先申請

# 危老容獎項目

候選智慧建築證書 ( 外審/保證金 )

無障礙環境設計  
( 外審/保證金 )

鑽石級  
10%

黃金級  
8%

銀級  
6%

銅級  
4%

合格級  
2%

無障礙  
住宅建  
築標章  
5%

依新建住宅性能  
評估取得結構安  
全性能

面積500  
以下限制

面積500  
以下限制

第1級  
4%

第2級  
3%

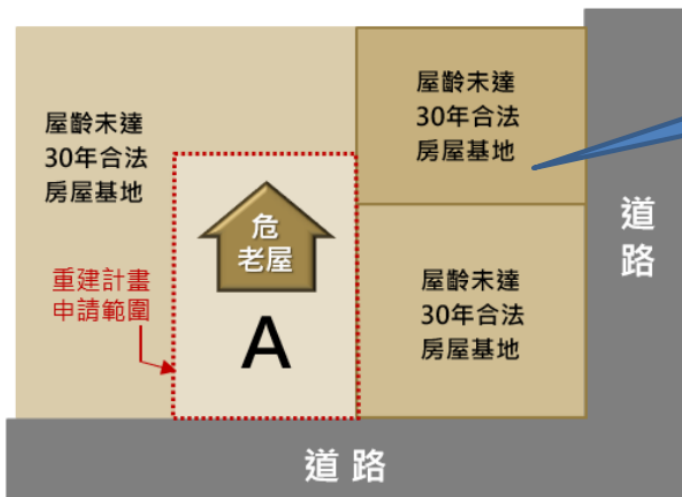
# 放寬建蔽率及高度

- 標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。
- 建蔽率放寬以**住宅區之基地為限**，且不得超過原建蔽率。



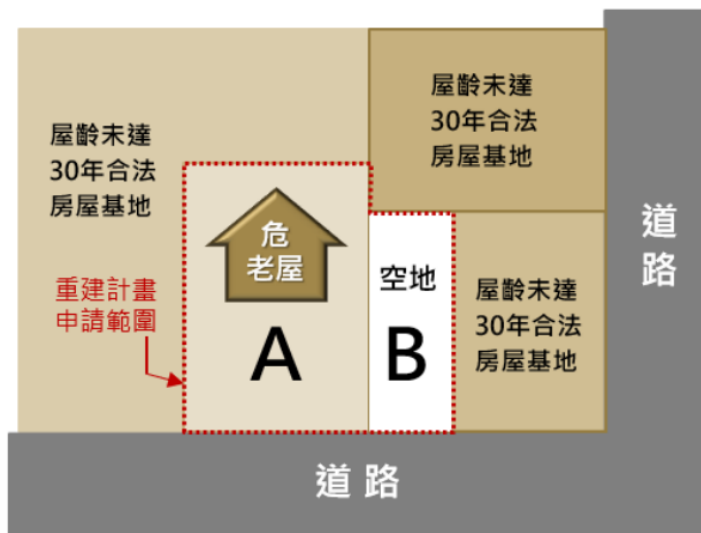
# 小基地規模獎勵

- 109年11月10日修正
- 重建計畫範圍內，建築基地未達200平方公尺，鄰接屋齡均未達30年的合法建築物基地者，給予基準容積2%的容積獎勵。



依內政部修法說明，合法建築物基地須領有使用執照。

- 基地 A < 200 m<sup>2</sup>  
獎勵基準容積 2 %



- 基地 A+B < 200 m<sup>2</sup>  
獎勵基準容積 2 %
- 基地 A < 200 m<sup>2</sup>  
不整合 B 無容積獎勵

※公告須拆除重建之海砂屋、震損屋不適用。



# 危老容積獎勵初評

容獎項目	上限/最高	小基地	保守值	積極值	備註
原容積保障	10%或差額	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	老公寓原容差額或10%取其高
危險程度	10%	6%	6%	6%	除非特殊，老公寓以6%估
退縮建築	10%	0%	8%	10%	小基地不易退縮
開闢公共設施	5%	0%	0%	0%	通常不會有，特殊情形才估算
耐震設計	10%	2%	2%	10%	取得耐震標章為主流
綠建築	10%	0%	6%	6%	銀級算是普遍
智慧建築	10%	0%	0%	6%	投入成本應可取得
無障礙環境	5%	0%	0%	4%	取得無障礙標章費用高
重建時程規模	10%	2%	2%	10%	視個案規模及申請時程
合計	40%	<b>20%</b>	<b>32%</b>	<b>40%</b>	<b>合計上限是40%或1.15原容</b>

# 危老重建基地狹小定義

台北市為例

- 應符合都市發展局 108 年 6 月 17 日北市都建字第 1083211869 號函規定，限制條件如下：(則一適用)
- 基地平均寬度：(任一側)
  - 住宅區小於 12 公尺，商業區小於 9 公尺
- 基地平均深度：(任一側)
  - 住宅區小於 20 公尺，商業區小於 22 公尺
- 經開業建築師檢討。

序號	縣市	案名	基地面積	容獎總額	結構評估	基地退縮	耐震設計	綠建築	智慧建築	無障礙設計	公設捐贈開闢	時程
1	新北市	板橋區文化段	3,113.00	41%	8%	10%	4%	6%	0%	3%	0%	10%
2	高雄市	青年路與自強路口	360.00	-								
3	新北市	板橋區江子翠段第二崁小段	1,773.00	42%	8%	10%	2%	6%	6%	0%	0%	10%
4	新北市	新店區寶強段	1,222.64	40%	6%	10%	10%	0%	0%	4%	0%	10%
5	桃園市	大溪區仁和路	280.99	16%								
6	臺中市	南屯區寶山段		40%								
7	新北市	樹林區大同段	336.00	20%	6%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	10%
8	新北市	新莊區光明段	759.49	26%	8%	8%	0%	0%	0%	0%	0%	10%
9	新北市	中和區中安段	832.00	18%	6%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	10%
10	新北市	中和區安平段	391.19	18%	6%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	10%
11	新竹市	東前街與東門路口	432.00	20%								
12	新北市	汐止區新峰段	402.00	40%	8%	8%	2%	8%	0%	4%	0%	10%
13	新北市	板橋幸福段	1,674.00	38%	6%	10%	6%	6%	0%	0%	0%	10%
14	新北市	三峽民族段	711.97	37%	8%	10%	4%	0%	0%	0%	5%	10%
15	臺南市	歸仁區南興段		-								
16	臺南市	山上區民宅		-								
17	臺北市	北投區溫泉段	1,283.11	40%	6%	8%	6%	6%	0%	4%	0%	10%

# 危老案例分析

## 板橋區文化段

- 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%)



## 新店區寶強段

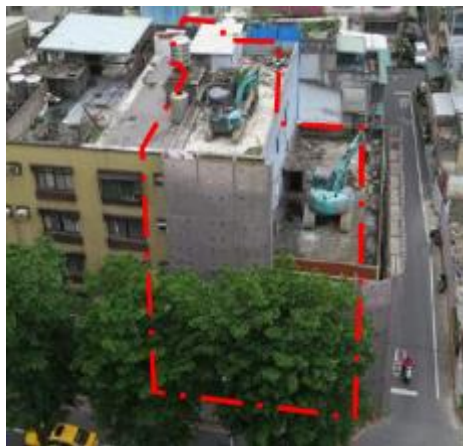
- 住宅區及商業區 基地面積**1222.64 m<sup>2</sup>**
- 重建前現況共**4棟** · 4層樓RC建築物
- 重建後為1棟地下3層地上14層電梯集合住宅
- 容積獎勵**40%**：建築基地退縮4公尺以上建築 設置無遮簷人行步道(10%) · 並納入耐震
- (10%)及無障礙設計(4%)



# 危老案例分析

## 樹林區大同段

- 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%)



## 中和區中安段

- 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%)



# 危老案例分析

## 中和區安平段

- 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)



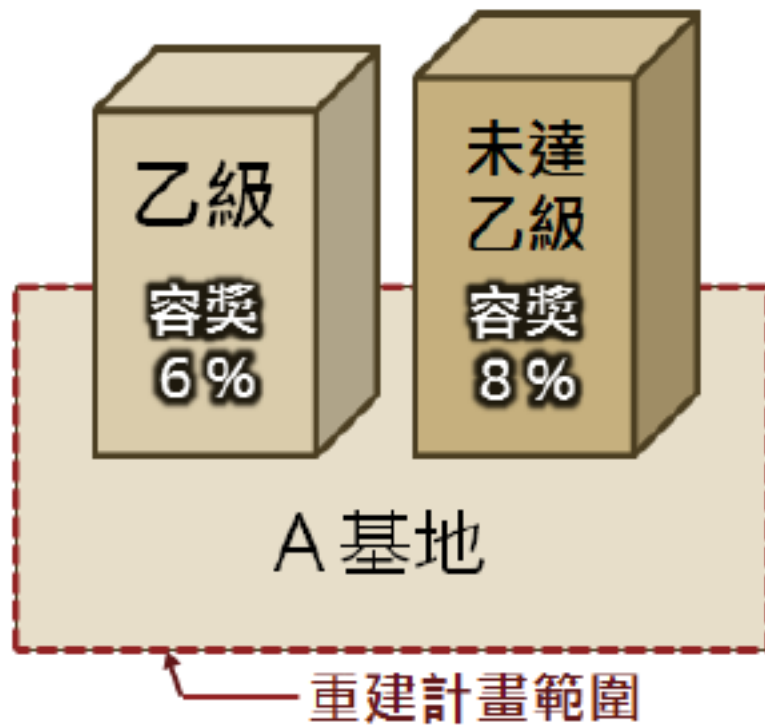
## 三峽區民族段

- 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%)。

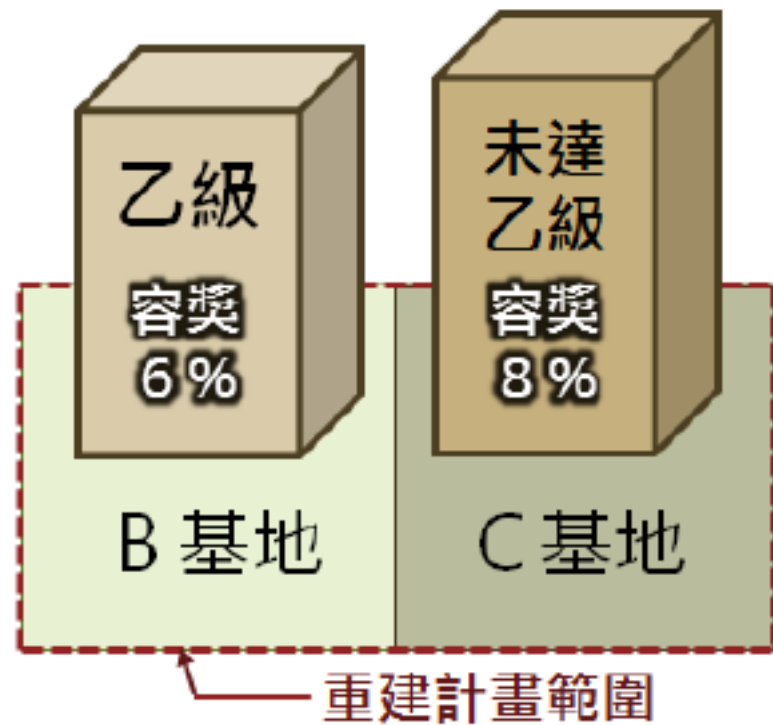




# 危老容獎相關Q&A



【同一基地，擇優申請】

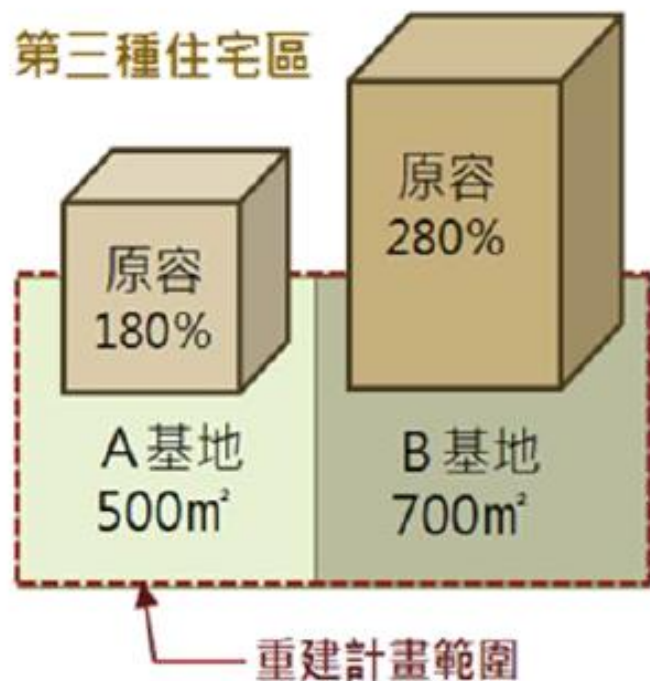


【分開計算，合併加總】

# 危老容獎相關Q&A

- 危老重建計畫範圍內有二筆土地、二棟建築物，其中一棟原建築容積高於法定容積，能否分棟依有利的獎勵個別檢討？
- 按「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第3條規定，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，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。故本案重建計畫範圍內有二筆土地、二棟建築物，自可分別就原建築基地之原建築容積，依「分開計算，合併加總」之原則檢討。

# 危老容獎相關Q&A



- 第三種住宅區基準容積為：225%
- A基地原容積樓地板面積為：900m<sup>2</sup>  
原容積率180%
- B基地原容積樓地板面積為：1960m<sup>2</sup>  
原容積率280%
- 重建計畫範圍分別檢討：
  - A基地原容積率180% < 225%
  - B基地原容積率280% > 225%
- 本案僅B基地可申請原容積高於基準容積之獎勵

# 危老容獎相關Q&A

- 危老重建計畫範圍周邊公共設施用地協助取得及開闢，申請容積獎勵，若該公共設施用地早已開闢完成，且產權屬多人持分共有，能否申請？
- 依內政部營建署107年4月17日營署更字第1070022770號函釋：按「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第10條規定（略摘），「協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地，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，……，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」，**未有限制持分土地不得適用及繳納代金等規定**。另申請是項獎勵之公共設施用地倘已完成開闢，則於申請重建時無再協助開闢之必要，惟仍應依前揭規定完成移轉登記後，始得核發使用執照。

# 危老容獎相關Q&A

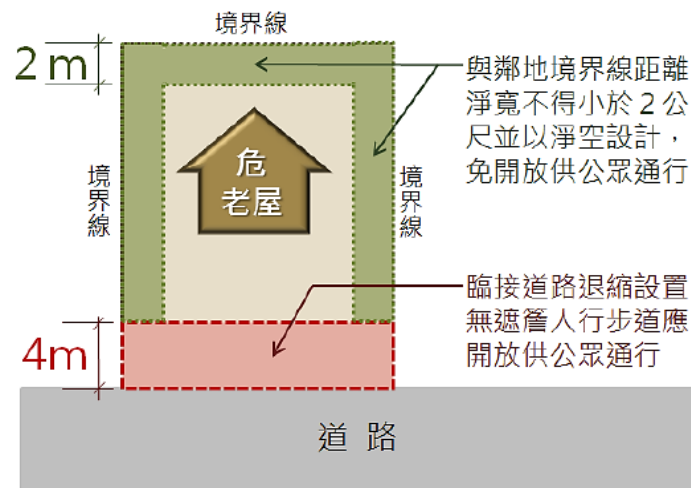
- 實施容積管制前之建築物，部分基地及建築物因都市計畫變更為道路用地，但尚未徵收，該部分建築物可否認定為原建築容積併入都市計畫變更後之原基地建築容積？
- 依內政部建署107年7月10日營署更字第1070033916號函釋，按「危老條例」第6條已明定「重建計畫範圍內之建築容積，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15倍之原建築容積。」另**都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法**第3條規定：「重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十或依原建築容積建築」，是以，**有關原建築容積之檢討仍應以重建計畫範圍內者為限。**

# 危老容獎相關Q&A

- 重建計畫經核准後，若鄰地想要併入，而此時已超過 3 年時程獎勵時間，原核准重建計畫範圍能否保留 10%容積獎勵？
- 依內政部 106 年 9 月 28 日內授營更字第 1060815373 號函釋：重建計畫核准後未領得建造執照且未逾本條例施行細則第 7 條規定期限者，倘其變更內容含括變更獎勵項目或重建計畫範圍等涉及建築師簽證及原建築物或土地所有權人之權益時，應依申請變更當時之建築相關法令予以重新檢討。據此，**本案如已超過 3 年時程獎勵時間，原核准重建計畫範圍自不得保留 10%容積獎勵。**

# 危老容獎相關Q&A

- 危老重建依「建築容積獎勵辦法」第 5 條採建築基地退縮建築者，與鄰地境界線距離淨寬部分是否須供公眾通行？
- 依內政部 106 年 10 月 13 日內授營更字第 1060814077 號函釋，按「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 5 條規定（略摘）「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：……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……」，故自計畫道路及現有巷道退縮設置**無遮簷人行步道應開放供公眾通行，至與鄰地境界線距離淨寬部分，則無規定。**



# 危老容獎相關Q&A

- **危老基地與街道銜接處之退縮範圍，可否設置構造物？**
- 依內政部營建署107年5月8日召開「研商都市危險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」結論一（略以）：「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，應與街道銜接之處順平無高差，**並不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、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。

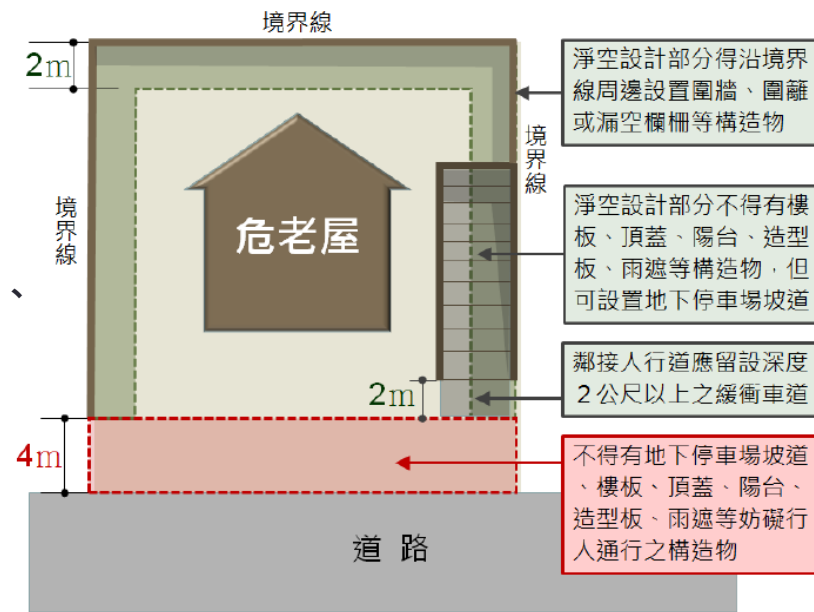


# 危老容獎相關Q&A

## • 危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分，可否設置汽車坡道？

- 依內政部營建署107年5月8日召開「研商都市危險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」結論二（略以）：與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計，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**不得有樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等構造物**外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。

- 據此，危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分（如側、後院），尚允設置地下停車場坡道，且未禁止沿境界線周邊設置圍牆、圍籬或漏空欄柵等構造物。



# 危老容獎相關Q&A

- 危老基地臨接2條以上道路時，依「建築容積獎勵辦法」第5條採退縮建築時，能一條退縮4公尺、一條退縮2公尺嗎？
- 依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條規定，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二公尺並以淨空設計者，獎勵額度為基準容積**10%**。若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公尺並以淨空設計者，獎勵額度為基準容積**8%**。
- 又內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函釋：本辦法第5條訂定意旨為我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，是為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，依其退縮淨寬度所貢獻之公益性規定不同容積獎勵額度。**據此立法意旨，本市危老重建之建築基地若臨接2條以上道路時，必須各條道路均檢討退縮淨寬4公尺以上建築，始能享有基準容積10%之獎勵。**

# 危老容獎相關Q&A

- 危老基地申請重建，能否不按「建築容積獎勵辦法」第5條採退縮建築，直接申請第7條的綠建築標章容積獎勵？
- 內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函釋：有關所提重建基地受本身條件限制不能申請「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第3條或第5條獎勵，或申請本辦法第5條獎勵違反經濟合理性時，主管機關得否同意給予本辦法第7條至第10條之獎勵1節，.....本辦法第5條訂定意旨為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，依其退縮淨寬度所貢獻之公益性規定不同容積獎勵額度。
- 另本辦法第12條訂定意旨，為規定優先申請本辦法第3條至第6條之容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。故貴府所提，倘有申請人因考量經濟合理性而未依本辦法第12條規定優先申請第3條至第6條獎勵並逕為申請第7條至第10條獎勵時，自當不符合本辦法第12條之規定。.....倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能（而非不願）優先申請本辦法第3條或第5條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。

# 危老容獎相關Q&A

- 原建築容積若低於基準容積時，能否逕依「危老容積獎勵辦法」第7條至第10條申請其他容積獎勵項目？
- 依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第12條規定，申請第3條至第6條規定容積獎勵後，仍未達本條例第6條第1項所定上限者，始得申請第7條至第10條之容積獎勵。故危老重建之基地，若其原建築容積低於基準容積時，依該辦法第3條申請容積獎勵值應為0%，而申請第3條至第6條規定之容積獎勵後，仍未達1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積時，**自可再申請第7條至第10條之容積獎勵**。

# 危老容獎相關Q&A

- 危老建築基地採退縮建築者，是否得與法定退縮（包含前院、騎樓、無遮簷人行道）之退縮距離重疊計算？
- 依內政部106年10月13日內授營更字第1060814077號函釋，按「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第5條規定（略摘）「**建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：……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……**」，關於**退縮建築採淨空設計**，依本辦法立法意旨，應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物。**據此，上開無遮簷人行步道與退縮之淨空設計，得與法定退縮之前院、後院、側院、防火間隔、無遮簷人行道等空間重疊計算。**

# 危老容獎相關Q&A

- 坐落同一筆地號之其他建築物得否併同適用獎勵及同一重建範圍內多筆建物結構安全評估結果不一時，如何界定該重建範圍及計算容積獎勵？
- 依內政部營建署107年4月17日營署更字第1070022770號函釋：查「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第4條，已明定重建計畫範圍內原建築基地符合「**都市危險及老舊建築物加速重建條例**」第3條第1項各款之容積獎勵額度及各款容積獎勵額度不得重複申請等規定。**是以，合法建築物倘符合本條例第3條第1項適用條件，得以其原建築基地申請重建並計算容積獎勵額度。另同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅得擇一申請。**

# 危老重建補助及協助

---

銀行法放寬 賦稅減免 利息補貼 其他協助

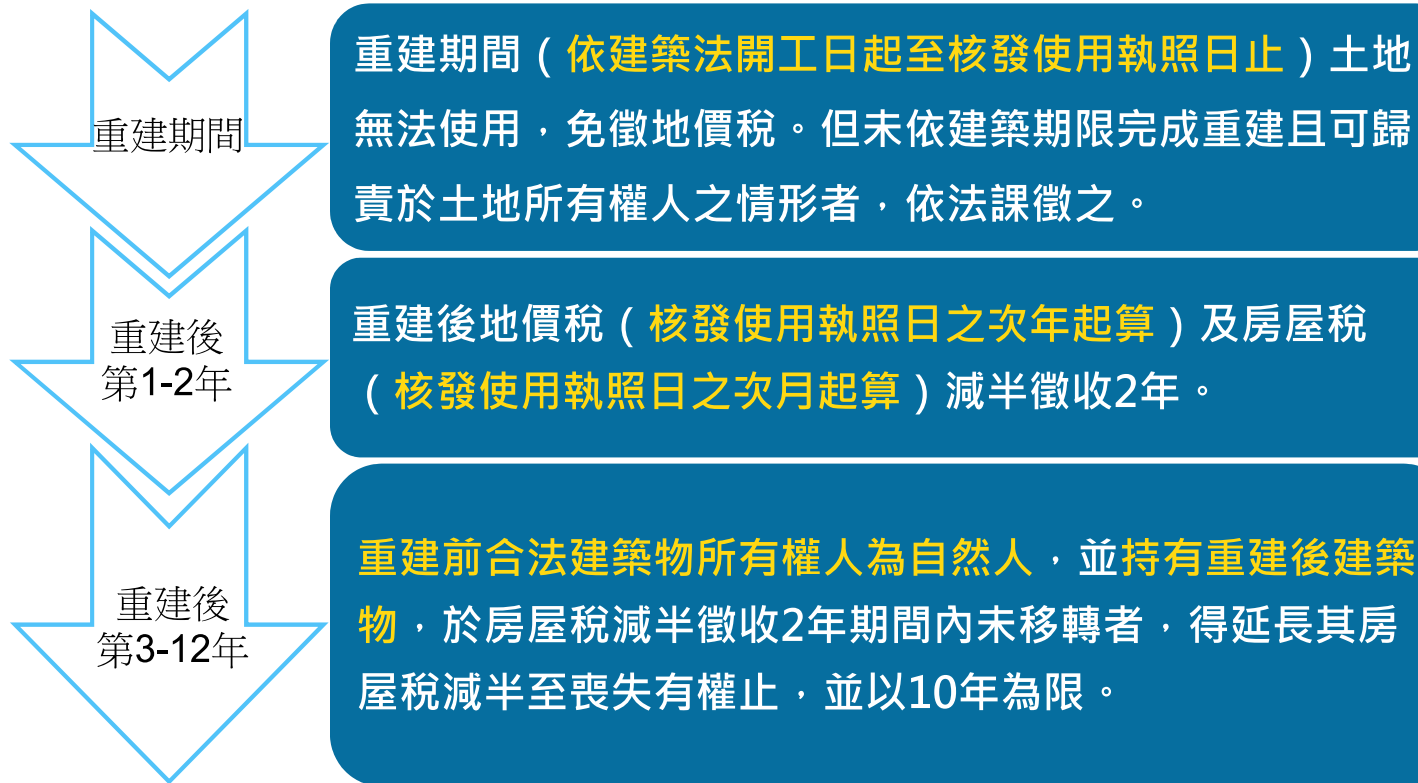
# 排除銀行法72-2條限制§10-1

- 商業銀行為提供參與重建計畫之土地及合法建築物所有權人或起造人籌措經主管機關核准之重建計畫所需資金而辦理之放款，**得不受銀行法第72條之2限制**。

金融主管機關於必要時，得規定商業銀行辦理前項放款之最高額度。

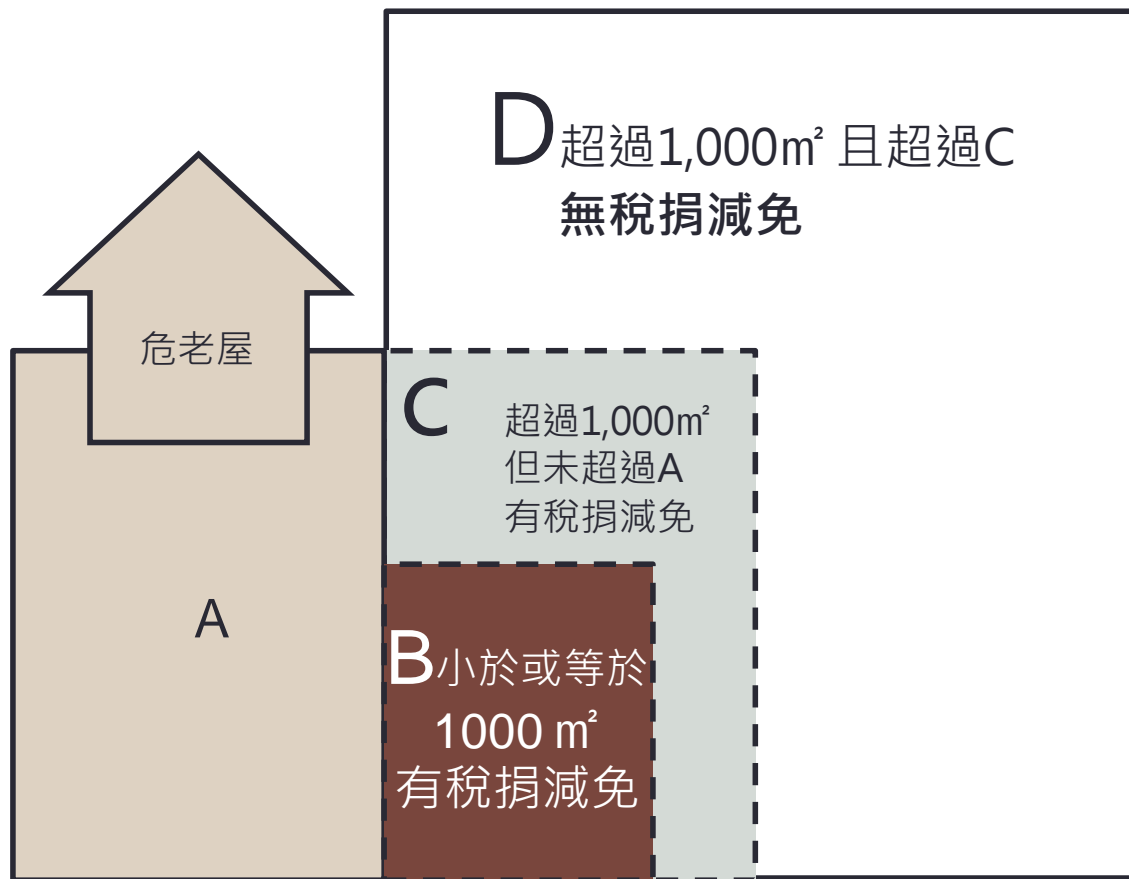


# 危老賦稅減免 ( 條例8、細則8 )



- 地方政府視地區發展趨勢及財政狀況同意。
- 公布施行後5年內提出申請，經行政院同意得再延長5年。

# 計畫範圍稅捐減免限制



# 危老賦稅減免 ( 條例8、細則8 )

## 重建期間免徵地價稅

自依建築法規定開工之日起，至核發使照之日止。

- 起造人申請地方主管機關認定重建期間土地無法使用後，轉送稅捐機關依法辦理。

## 重建後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。

- 起造人檢附下列文件向稅捐機關申請辦理
  - 重建後全體土地及建築物所有權名冊，並註明是否為重建前合法建築物所有權人。
  - 重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊。
  - 其他相關證明文件。

# 危老賦稅減免 ( 條例8、細則8 )

## 未依建築期限完成重建且可歸責所有權人之情形 ( 細則10、11 )

- 指建築法第53條第2項規定建造執照失其效力者。
- 建築法第53條第2項：建築期限，已開工之日起算。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，或已於展期期限仍未完工者，其建造執照自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。
- 失其效力後由主管機關通知稅捐機關依法課徵。

## 推動危老加速重建// 稅捐減免+5 延長至2027年

2022/03/12 05:30



### 行政院發布令延長危老稅賦優惠



為持續推動全國危險及老舊建築物加速重建，行政院核定延長稅捐減免優惠申請年限，自今年5月12日起延長5年，至2027年5月11日止。(資料照)

〔記者吳書緯／台北報導〕為持續推動全國危險及老舊建築物加速重建，行政院核定並於十日發布「危老條例」第八條延長稅捐減免優惠申請年限，自今年五月十二日起延長五年，至二〇二七年五月十一日止，讓申請危老重建個案能持續享有地價稅及房屋稅減免優惠，鼓勵民眾加入危老重建行列。



# 危老住宅貸款利息補貼

## 補貼對象

- 中華民國已成年國民
- 家庭僅持有1戶住宅
- 家庭成員無重建住宅以外自有住宅
- 受理申請單位：重建住宅所在之直轄市、縣（市）政府
- 住宅位於都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫範圍內
- 主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。
- 家庭年所得低於住宅所在直轄市、縣（市）**50%**分位點家庭之平均所得

# 其他協助

## 補助重建計畫

- 補助重建計畫之擬訂費用。

## 重建工程必要融資貸款信用保證

- 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。
- 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。
- 經直轄市、縣（市）主管機關評估後應優先推動重建之地區。

## 危險建築物重建協助

- 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。

## 弱勢扶助

- 重建計畫範圍內有居住事實且符合住宅法第4條第2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。

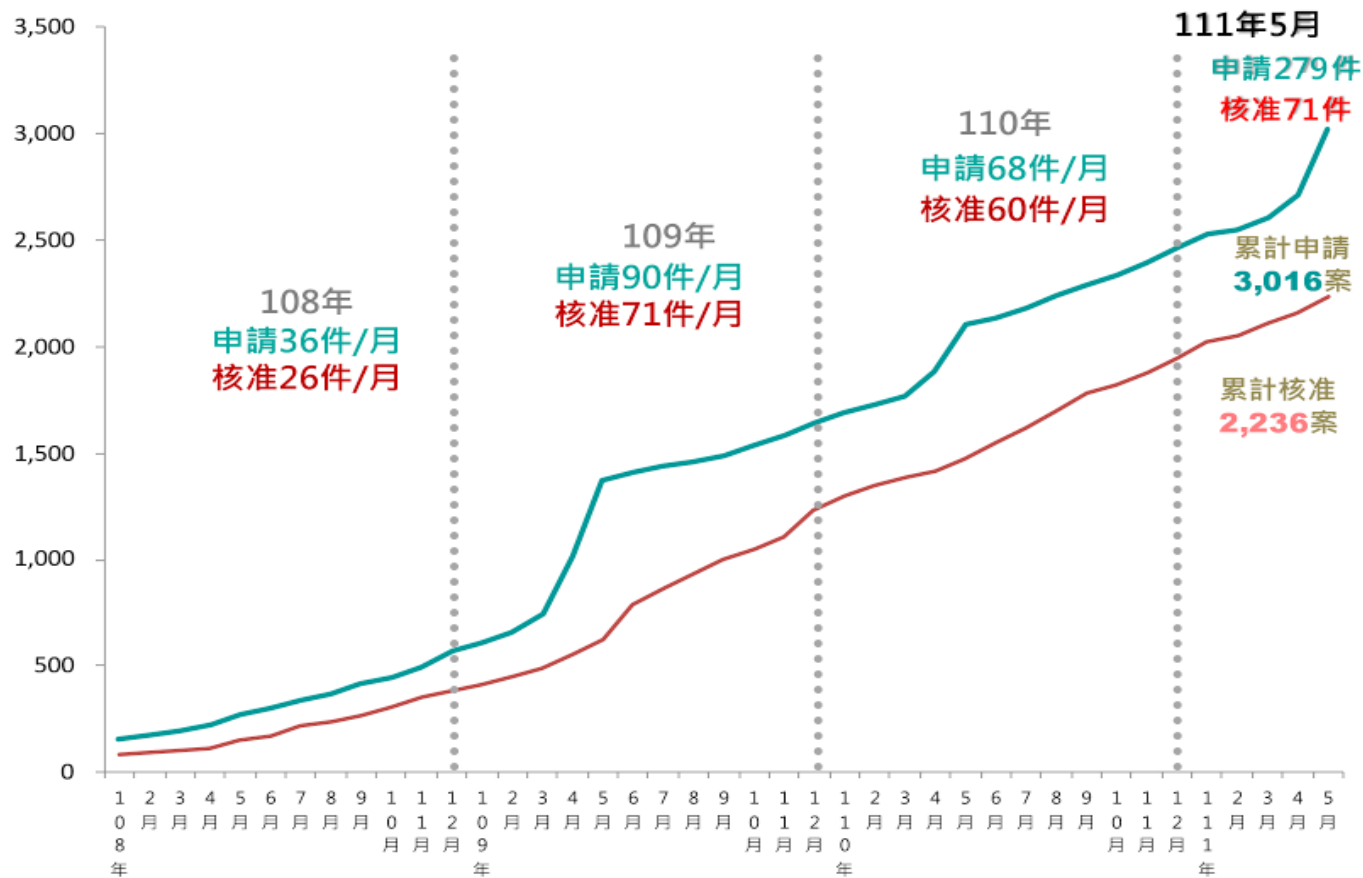
# 危老執行成果

---

申辦 核准 執行概況



# 重建計畫申辦情形



# 重建計畫申辦情形

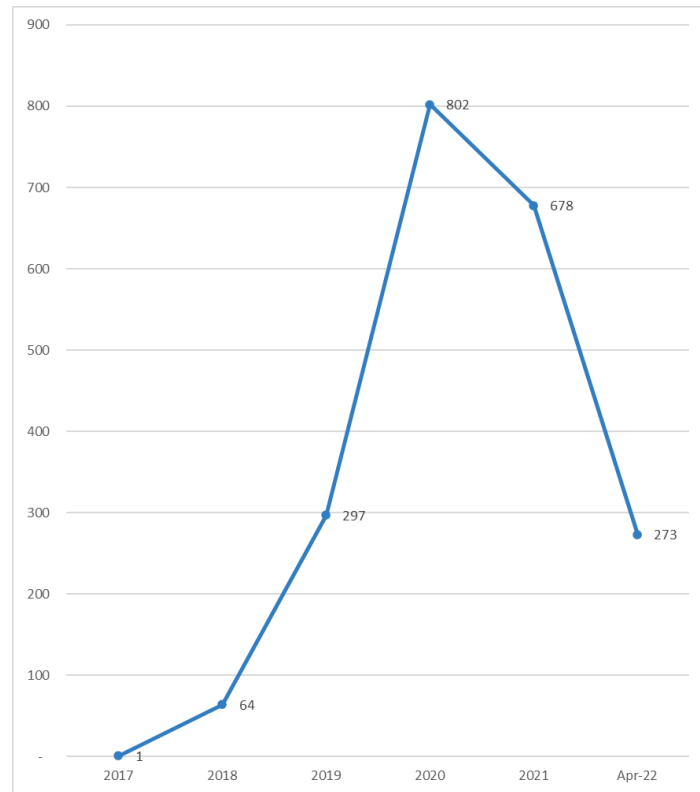
縣市別	已受理件數	核准件數
臺北市	899	675
臺中市	582	384
新北市	545	404
臺南市	265	211
高雄市	205	162
桃園市	127	101
新竹市	91	75
宜蘭縣	46	37
彰化縣	37	24
嘉義市	32	29
苗栗縣	30	24

縣市別	已受理件數	核准件數
花蓮縣	30	25
屏東縣	27	18
新竹縣	25	13
雲林縣	17	10
澎湖縣	15	14
基隆市	13	8
臺東縣	11	10
金門縣	10	5
南投縣	5	5
嘉義縣	3	1
連江縣	1	1
<b>合計</b>	<b>3,016</b>	<b>2,236</b>

- 統計至111年5月31日

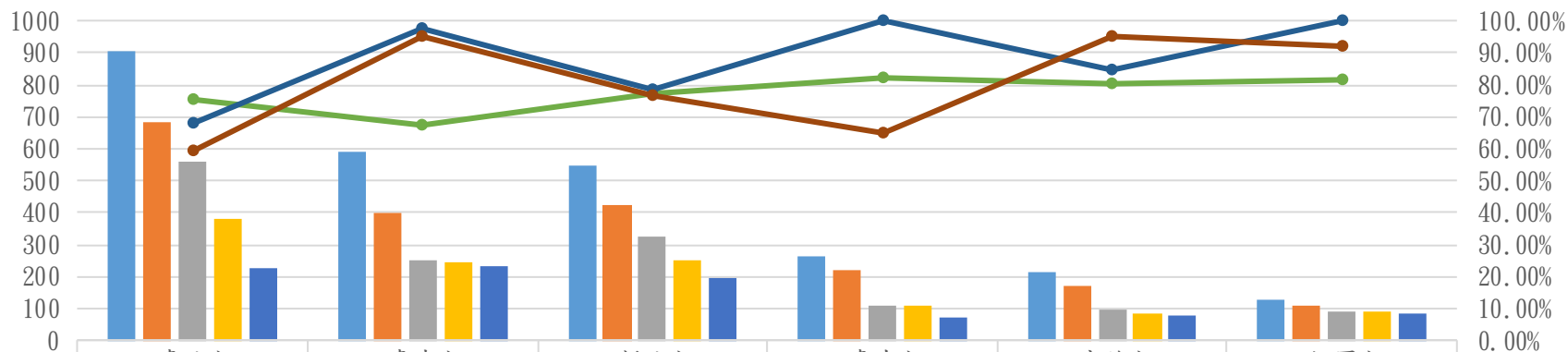
# 重建計畫申辦情形

縣市/地區	2017	2018	2019	2020	2021	Apr-22	合計
新北市	1	25	68	145	95	32	366
台北市		5	97	278	219	65	664
台中市		13	56	130	123	42	364
台南市		8	20	65	60	42	195
高雄市		4	19	33	54	34	144
桃園市		2	16	43	29	13	103
宜蘭縣		1	1	10	23	1	36
新竹縣				5	5	3	13
苗栗縣			1	10	7	7	25
彰化縣			2	11	7	3	23
南投縣			1	1	2	1	5
雲林縣		1	1	3	5		10
嘉義縣						1	1
屏東縣				7	7	4	18
台東縣		1		5	2	2	10
花蓮縣			1	8	2		11
澎湖縣			3	10			13
基隆市			2		1		3
新竹市		4	5	30	23	14	76
嘉義市			2	7	13	7	29
金門縣			2	1		2	5
連江縣					1		1
全國	1	64	297	802	678	273	2,115



# 直轄市核准案概況

6都危老統計圖表

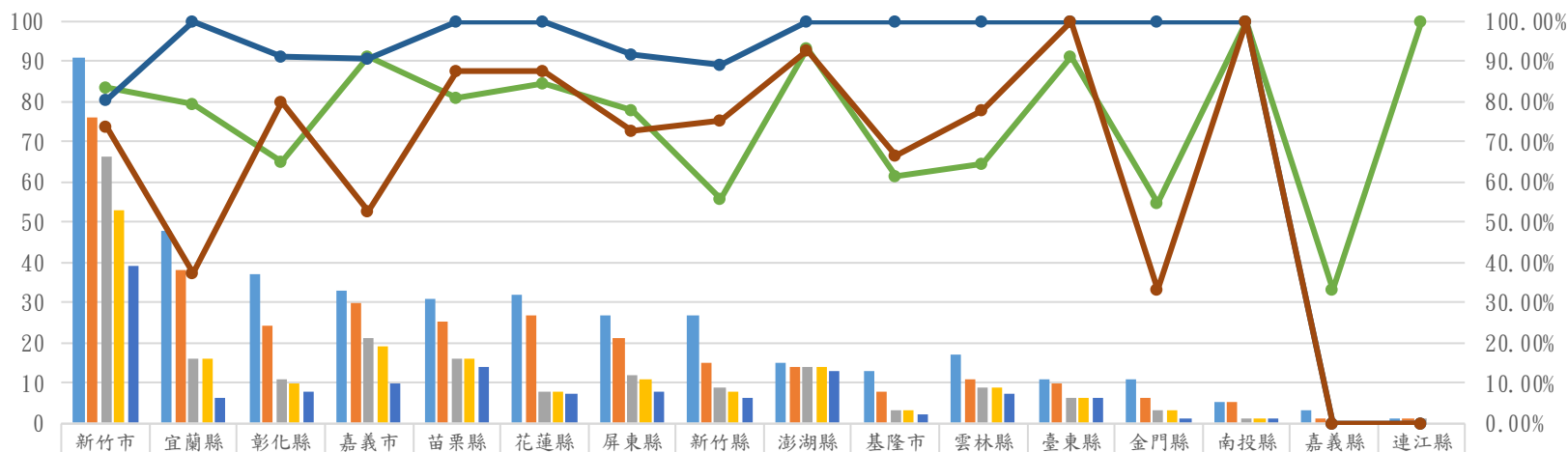


危老申請件數	906	588	549	266	211	130
危老核准件數	683	397	426	219	170	106
申請建照件數	557	249	323	106	99	92
核發建照件數	380	244	253	106	84	92
開工件數	226	232	194	69	80	85
重建計畫核准率	75.39%	67.52%	77.60%	82.33%	80.57%	81.54%
建築執照核准率	68.22%	97.99%	78.33%	100.00%	84.85%	100.00%
建築執照開工率	59.47%	95.08%	76.68%	65.09%	95.24%	92.39%

■ 危老申請件數    ■ 危老核准件數    ■ 申請建照件數    ■ 核發建照件數  
■ 開工件數    ● 重建計畫核准率    ● 建築執照核准率    ● 建築執照開工率

# 縣市核准案概況

## 16縣市危老統計圖表



	新竹市	宜蘭縣	彰化縣	嘉義市	苗栗縣	花蓮縣	屏東縣	新竹縣	澎湖縣	基隆市	雲林縣	臺東縣	金門縣	南投縣	嘉義縣	連江縣
危老申請件數	91	48	37	33	31	32	27	27	15	13	17	11	11	5	3	1
危老核准件數	76	38	24	30	25	27	21	15	14	8	11	10	6	5	1	1
申請建照件數	66	16	11	21	16	8	12	9	14	3	9	6	3	1	0	1
核發建照件數	53	16	10	19	16	8	11	8	14	3	9	6	3	1	0	0
開工件數	39	6	8	10	14	7	8	6	13	2	7	6	1	1	0	0
重建計畫核准率	83.52%	79.17%	64.86%	90.91%	80.65%	84.38%	77.78%	55.56%	93.33%	61.54%	64.71%	90.91%	54.55%	100.00%	33.33%	100.00%
建築執照核准率	80.30%	100.00%	90.91%	90.48%	100.00%	100.00%	91.67%	88.89%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.00%	0.00%
建築執照開工率	73.58%	37.50%	80.00%	52.63%	87.50%	87.50%	72.73%	75.00%	92.86%	66.67%	77.78%	100.00%	33.33%	100.00%	0.00%	0.00%

■ 危老申請件數  
 ■ 危老核准件數  
 ■ 申請建照件數  
 ■ 核發建照件數  
 ■ 開工件數  
 —●— 重建計畫核准率  
 —●— 建築執照核准率  
 —●— 建築執照開工率

感謝聆聽 請多指教