

# 都市危險及老舊建築物加速 重建相關政策及案例分享



112年度 都市更新暨危老重建教育講習

編製

內政部營建署  
都市更新組

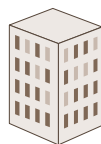


# 大綱

- 一、都市發展議題&相關政策
- 二、優惠及獎勵措施
- 三、法令規定
- 四、容積獎勵規定
- 五、公有地協參
- 六、執行成果



# 一、都市發展議題 & 相關政策



# 台灣有76%人口 居住在 2%都市土地

## 居住都市地區人口高達76%

- 全台人口2,378萬人
- 都市人口1,800萬人
- 都市人口多集中在住宅/商業土地

## 都市土地占全台13%

- 台灣土地約36,000km<sup>2</sup>
- 都市土地約 4,800km<sup>2</sup>
- 住宅/商業使用土地僅2%



# 我國都市發展面臨課題

全國68%老舊房屋在六都

過去二十年  
未來二十年

1999年

921集集大地震

2016年

0206高雄美濃地震

2018年

0206花蓮地震

2019年

918台東地震

2023年

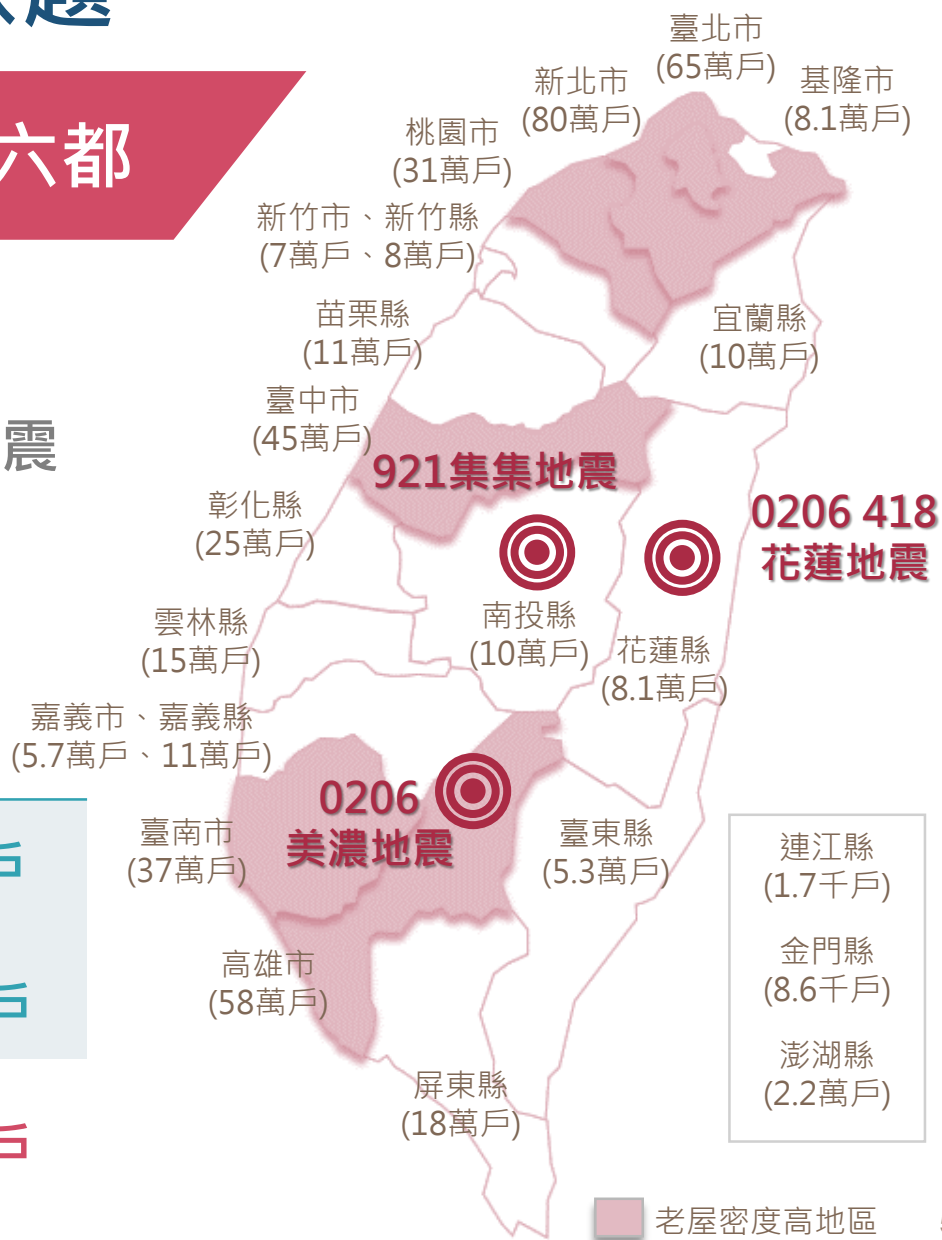
全國住宅910萬戶

第一季

30年老屋462萬戶

10年後

30年老屋691萬戶



0921

集集地震災害



時間：88年9月21日凌晨1時47分  
規模：芮氏規模7.3  
震央：日月潭西偏南12.5公里處  
車籠埔斷層與大茅埔-雙冬兩斷層相互擠壓造成 38,935 戶全倒、45,320 戶半倒，損失新臺幣3,600億元，傷亡人數統計達 2,455人死亡、11,305人輕重傷。

# 0206

# 高雄美濃

# 花蓮地震災害

**美濃0206地震災害** 105年2月6日凌晨3時57分  
 規模：芮氏規模6.6 震央：台南美濃  
**維冠金龍大樓倒塌造成115人罹難**



雲門翠堤  
(中央社)



統帥飯店  
(蘋果日報)



歸仁幸福大樓



京城銀行

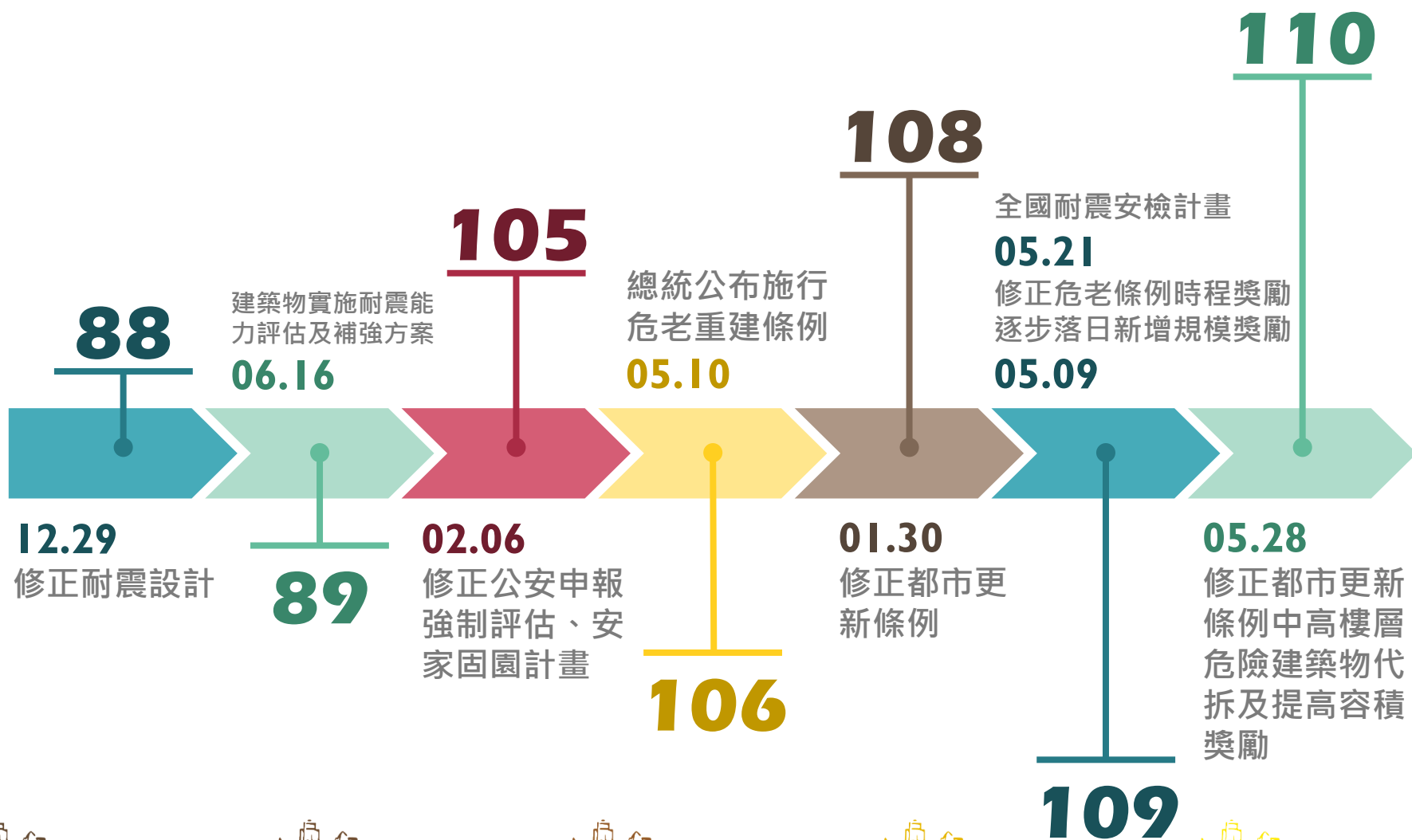


114 人死亡

維冠金龍大樓(中時電子報)

**花蓮0206地震災害** 107年2月6日晚上23:50  
 規模：芮氏規模6 震央：花蓮近海  
**雲門翠堤大樓嚴重傾斜造成15人罹難**

# 大地震後政府作為



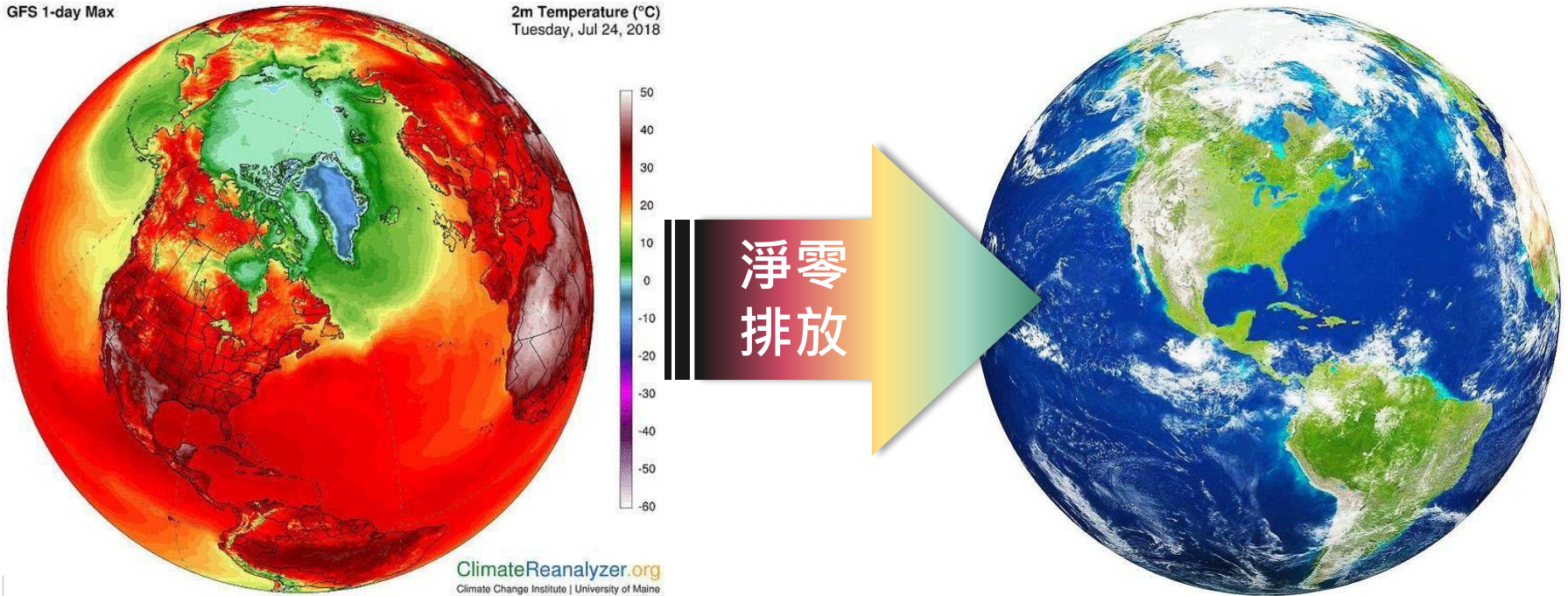


# 淨零排放國際趨勢

- 因應氣候變遷及地球暖化，超過**140**個國家宣示淨零排放， 歐盟、美日等國陸續提出於**2050年**達成**淨零排放**倡議。

GFS 1-day Max

2m Temperature (°C)  
Tuesday, Jul 24, 2018



2021年 > > > > > > > > > > > 2050年

# 臺灣2050淨零排放路徑 「推動歷程」

## 目標宣示

● 2021/4/22

蔡總統宣示  
臺灣2050淨零  
轉型目標

## 目標入法

● 2021/8/30

蘇院長指示  
《溫管法》修  
法納入2050  
淨零排放目標

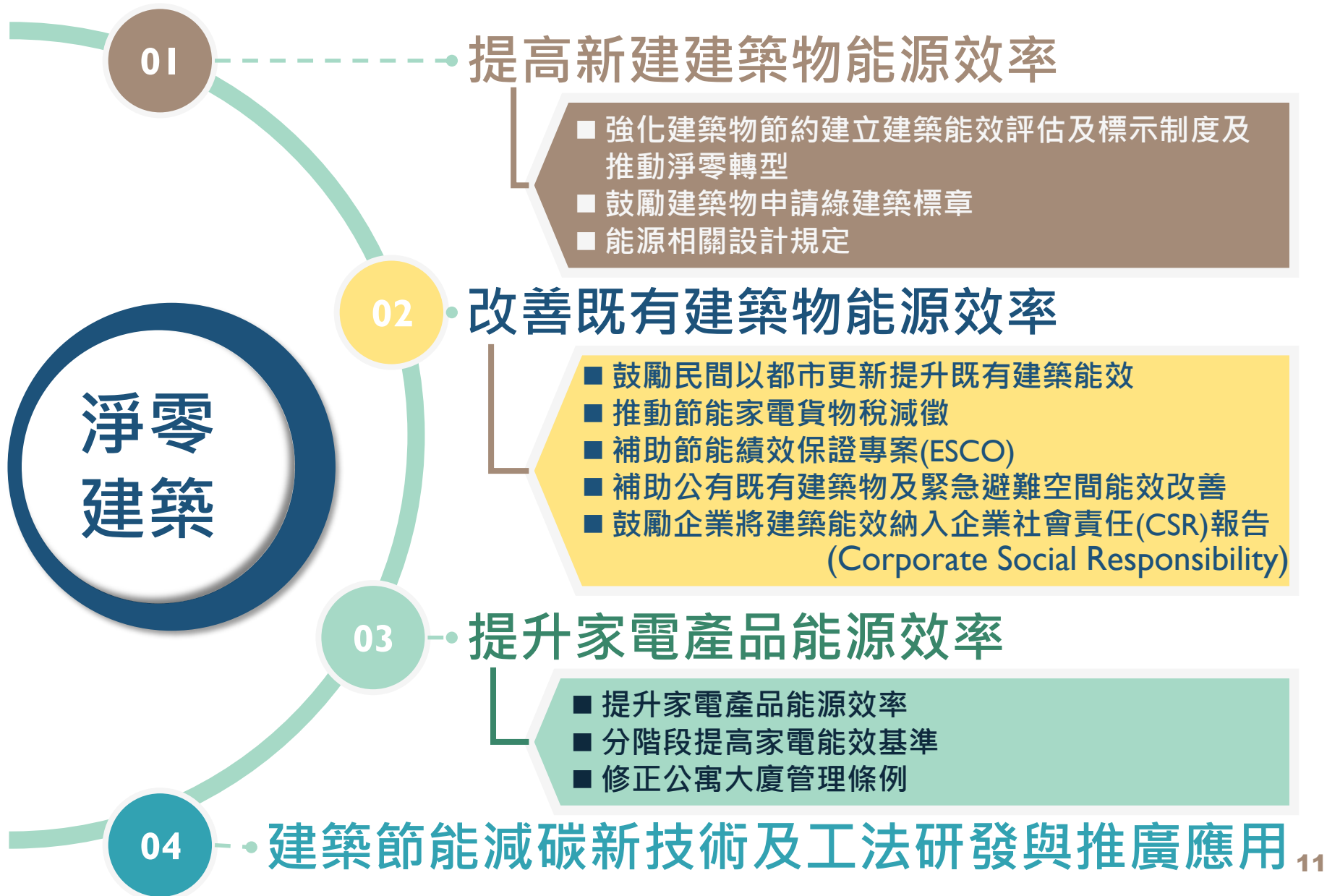
## 路徑公布

● 2022/3/30

我國公布  
臺灣2050  
淨零排放  
路徑及策略  
總說明

TAIWAN  
2050

# 淨零建築路徑4大主軸及推動措施



# 關鍵戰略「節能」

■由經濟部主辦，包括住宅節能、商業節能、運具節能、工業節能等4項，其中「住宅節能」分組由內政部擔任彙整窗口。



# 邁向2040、2050年階段里程碑

## 「多元化措施」

**ESCO**

導入民間  
節能產業

導入創  
新技術  
及設備



**都更容**

獎獎勵能效  
改善



**ESG**

綠色金融工具

**CSR**

能效納入  
CSR報告

導入稅  
賦減免

**前瞻補助**

補助公有既有  
建築改善

# 關鍵戰略「運具電動化及無碳化」

## 營建署

### 修訂公寓大廈管理條例設置充電設施規定

本部營建署已函報行政院審議，修正內容：

1. 降低召開臨時區分所有權人會議成案門檻。
2. 要求管委會應提報自主維護管理計畫等。

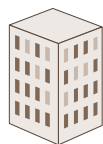
## 建研所

### 推動充電樁設施列為綠建築標章評估項目

將檢討綠建築標章評估項目，納入充電樁設施



# 二、優惠及獎勵措施



## 立法背景

Q 想重建，已有「建築法」和「都市更新條例」，  
為何還要另訂「危老條例」？

不一樣嗎？

### 提供獎勵誘因

都市更新條例有更新單元面積限制。建築法是為實施建築管理，並無容積獎勵機制，「危老條例」是推動「重建」相關配套。

容積  
獎勵

+

稅賦  
減免

+

放寬高度  
建蔽管制

### 程序簡化快速

讓小基地也可以進行重建，使危險及老舊傳可以優先被處理。

行政審查約為 2 個月

### 申請主體單純


新建物的起造人即可提出申請

起造人：建照建築物的申請人

簡單 · 快速 · 有獎勵

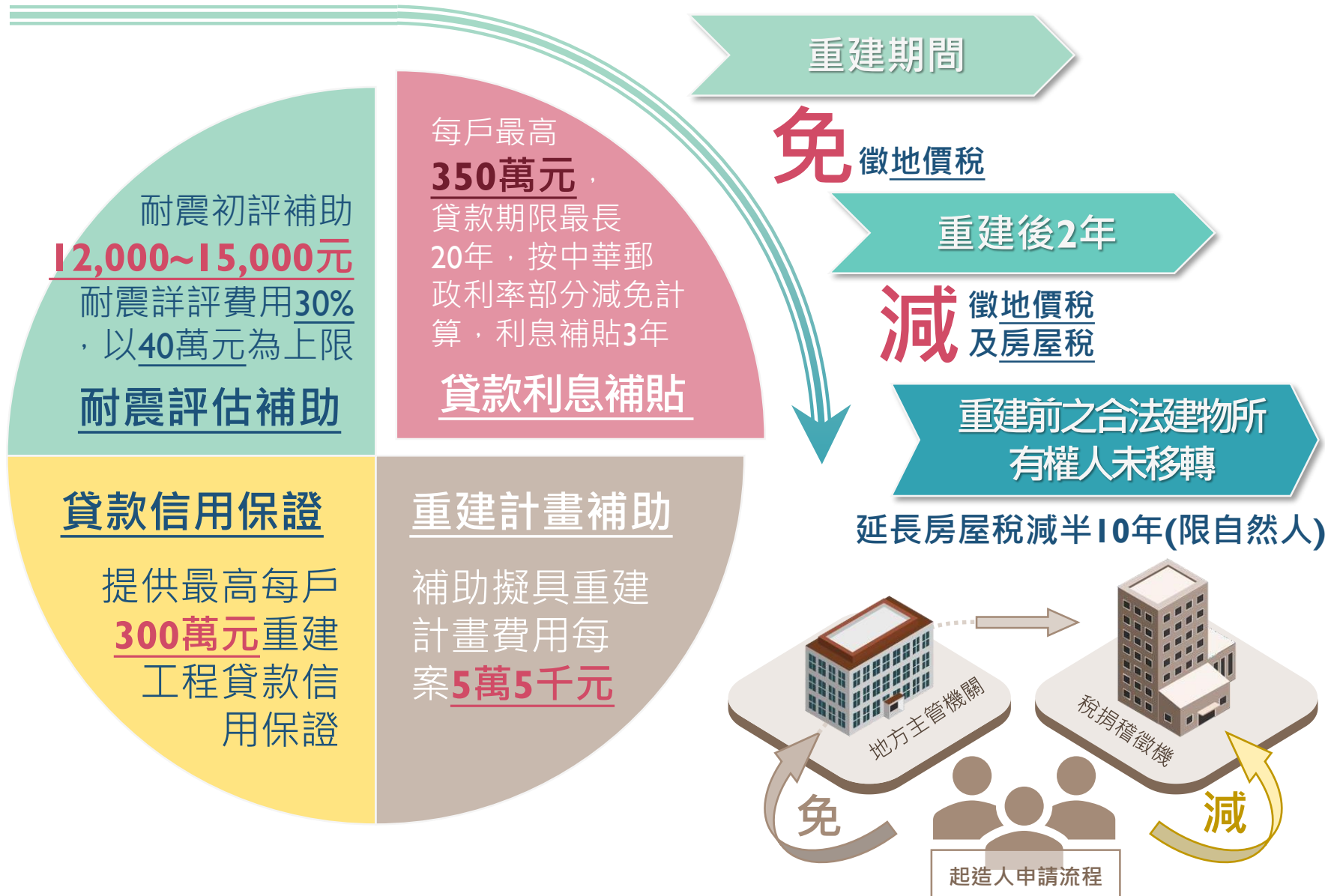


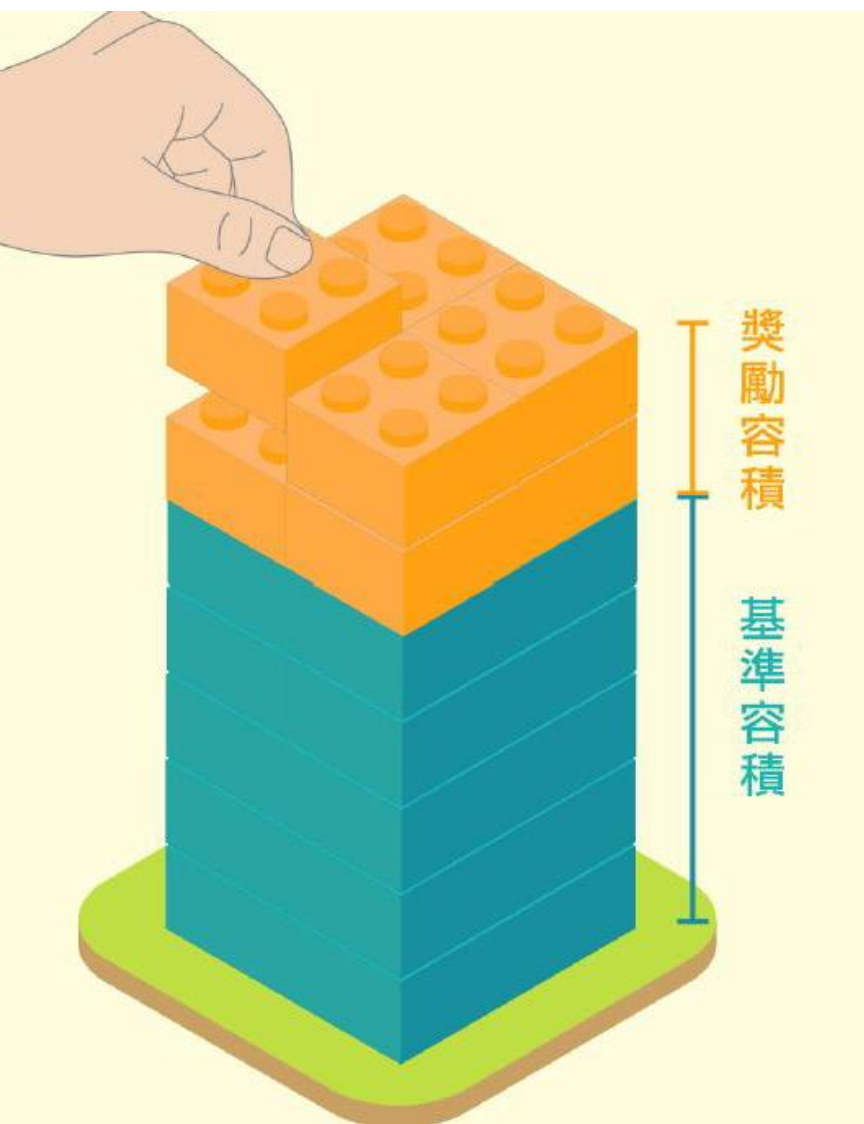
# 多管道促進建築物重建

項目 種類	法源 依據	容積獎勵	稅捐 減免	委員會 審議	基地 規模限制	同意 比例	申辦 速度
一般 重建	建築 法	最高20%(都 市計畫、綜 合設計放寬)	無	無	無	100%	快
都市 更新	都市 更新 條例	最高50%	土增稅 契稅 房屋稅 地價稅	有	有 500~ 1000m <sup>2</sup>	不用 100%	慢
危老 建物 重建	危老 重建 條例	最高40%	房屋稅 地價稅	無	無	100%	快 

# 財務協助

# 稅捐減免





# 容積

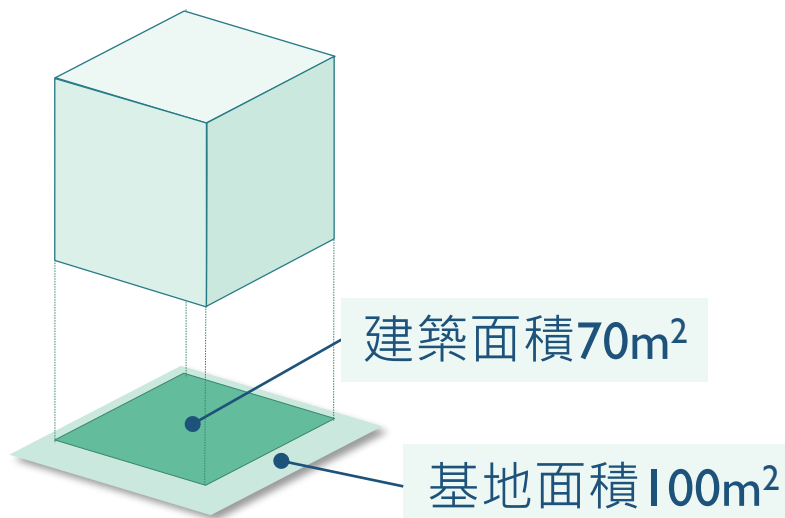
就是一塊土地可以蓋的樓地板面積：

透過容積獎勵制度，更新後可以多蓋一些樓地板面積，藉此維持原來居住水準。

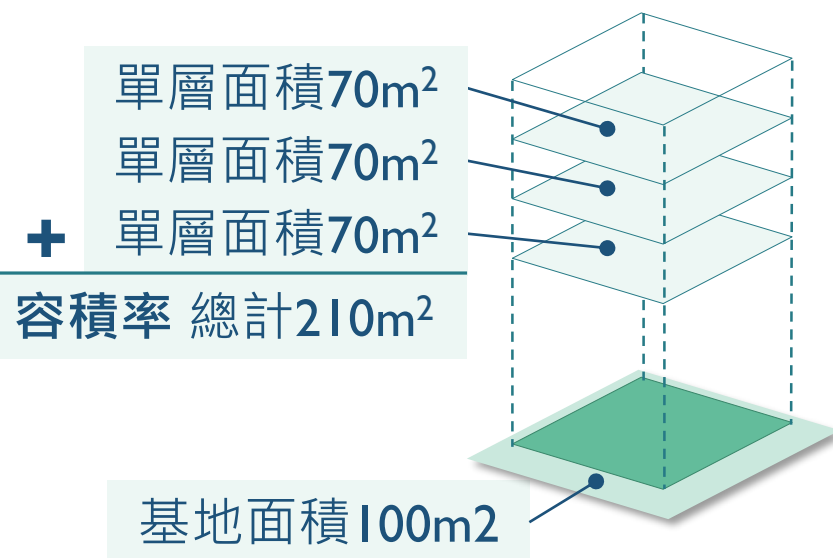
當容積獎勵愈明確，可以蓋的樓地板面積就愈確定

# 建蔽率及容積率 名詞解釋

$$\begin{aligned}\text{建蔽率} &= \frac{\text{建築面積}}{\text{基地面積}} \times 100\% \\ &= \frac{70 \text{ m}^2}{100 \text{ m}^2} \times 100\% = 70\%\end{aligned}$$



$$\begin{aligned}\text{容積率} &= \frac{\text{總樓地板面積}}{\text{基地面積}} \times 100\% \\ &= \frac{210 \text{ m}^2}{100 \text{ m}^2} \times 100\% = 210\%\end{aligned}$$



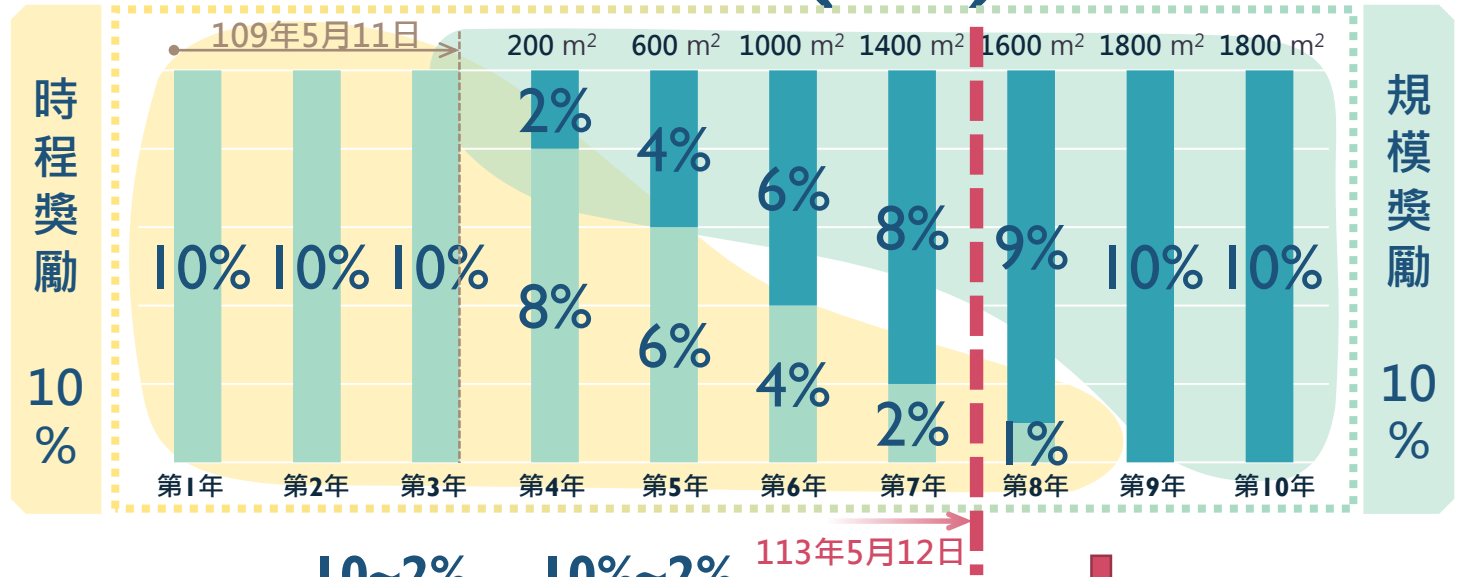
## 建築技術規則建築設計施工編

第1條第1項第四款「建蔽率：建築面積占基地面積之比率。」

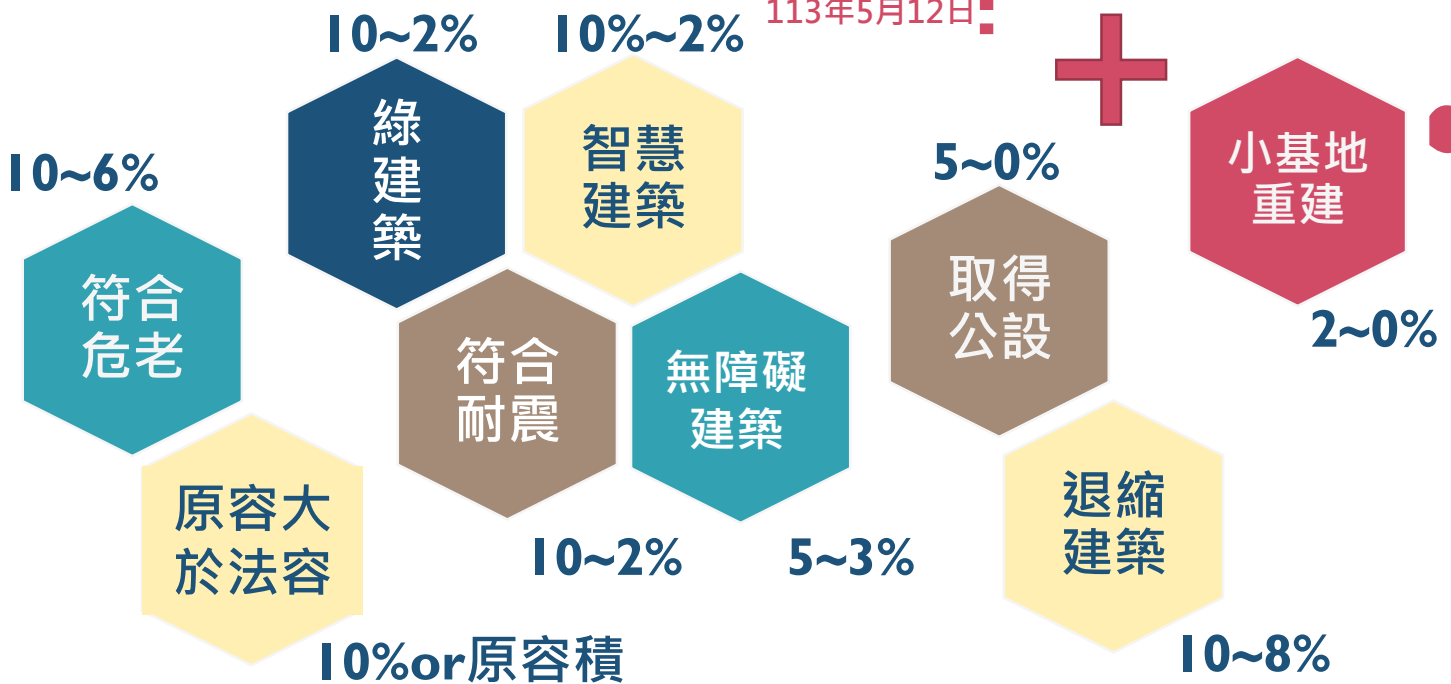
第161條「本規則所稱容積率，指基地內建築物之容積總樓地板面積與基地面積之比。」

# 危老重建容積獎勵(1/2)

✓ 依規定申請額度



時程  
/規模  
獎勵  
最高  
10%



+

九項  
容積  
獎勵  
最高  
30%

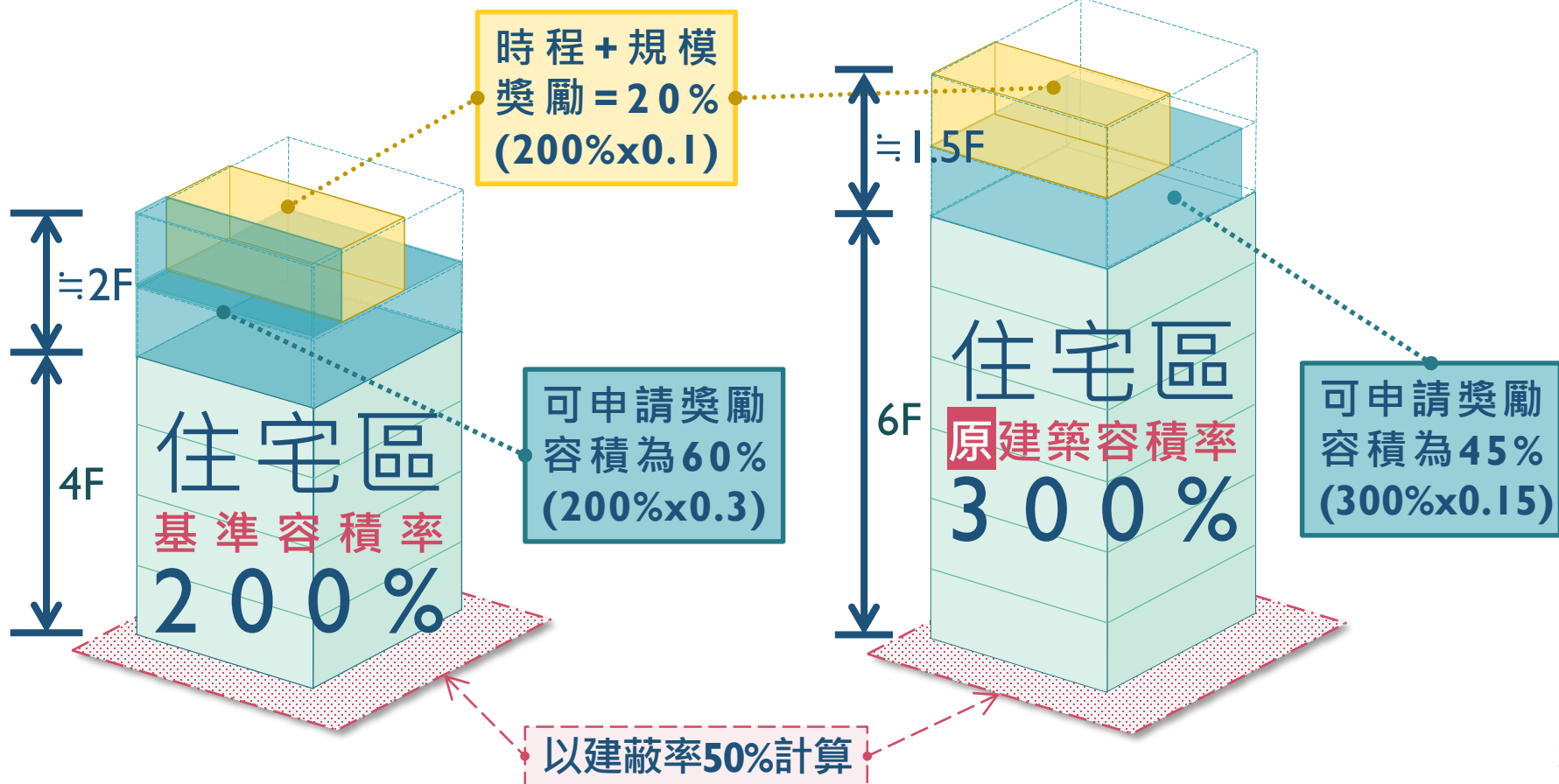
# 危老重建容積獎勵(2/2)

✓ 可擇優申請重建

## ■容積獎勵申請上限

建築基地 1.3倍之基準容積  
+0.1倍基準容積

建築基地 1.15倍之原建築容積  
+0.1倍基準容積



# 政府不介入權利分配，仍應注意保障自身權益

## 簽訂同意書前請先停看聽



### 停

#### 同意前多思考

重建是複雜的過程，其中牽涉到很多層面，包含建築專業技術、財務、稅務等問題，確認同意前應停下來先思考自己的重建意願，並收集相關資料。



### 聽

#### 多聽多看資訊多方確認

重建資訊紛雜，且專業術語眾多，可多收集政府機關公開資訊、向有經驗人士詢問、參加機關舉辦之政策說明會，切勿僅聽信單一特定人士提供資訊，如有疑問也可向政府機關或政府機關委託專業整合團隊洽詢。

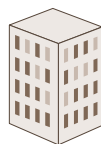


### 看

#### 合建契約尋求專業人士多看看

簽訂同意書、簽訂合建契約前，對於契約內容多方諮詢專業人士例如：律師、地政士、不動產估價師等，以避免因不瞭解專業術語產生糾紛。

# 三、法令規定





# 適用範圍(1/2)

## 1. 位於都市計畫範圍



### 歷史建築



### 古蹟



函詢所轄政府文化局處

合法房屋

確認建物非古蹟或歷史建築

申請重建

2. 非歷史建築或古蹟

# 適用範圍(2/2)

## 3. 危老屋之認定

何種危老屋可以申請重建？

耐震初評結果

甲級(尚無疑慮)

乙級(有安全之虞)

未達乙級

危險

政府通知限期拆除或補強(如紅、黃單屋或海砂屋)

耐震初評結果未達乙級

老舊

30年、無電梯、耐震初評結果為乙級

30年、有電梯、耐震詳評補強費用 > 重建1/2

# 耐震評估補助流程



## 初步評估等級

「結構安全耐震能力初步評估之評分表」共有15項評估。

總分：100分

等級：甲及乙兩級。

## 結果(分級)

# 乙級

$70 > \text{評估分數} \geq 55$   
危險度總評估  $30 < R \leq 45$

# 甲級

評估分數  $\geq 70$   
危險度總評估  $R \leq 30$



# 未達乙級

評估分數  $< 55$   
危險度總評估  $R \geq 46$

## 九二一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 得適用危老條例申請重建

說明：

各直轄市、縣（市）政府依「九二一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，得依本條例第三條第一項第一款規定申請重建。另前揭列管之合法建築物於本條例施行前已拆除且未完成重建者，亦得依本條例第三條第三項規定申請重建。

## 都市計畫工業區不得適用

說明：

- 一. 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。**
- 二. 直轄市、縣（市）主管機關已受理尚未准駁，或已核准之**重建計畫**，**不適用本解釋令。**

# 申請期限及程序

## 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

符合危險老舊建築申請重建程序



1

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。

2

擬具**重建計畫**。

3

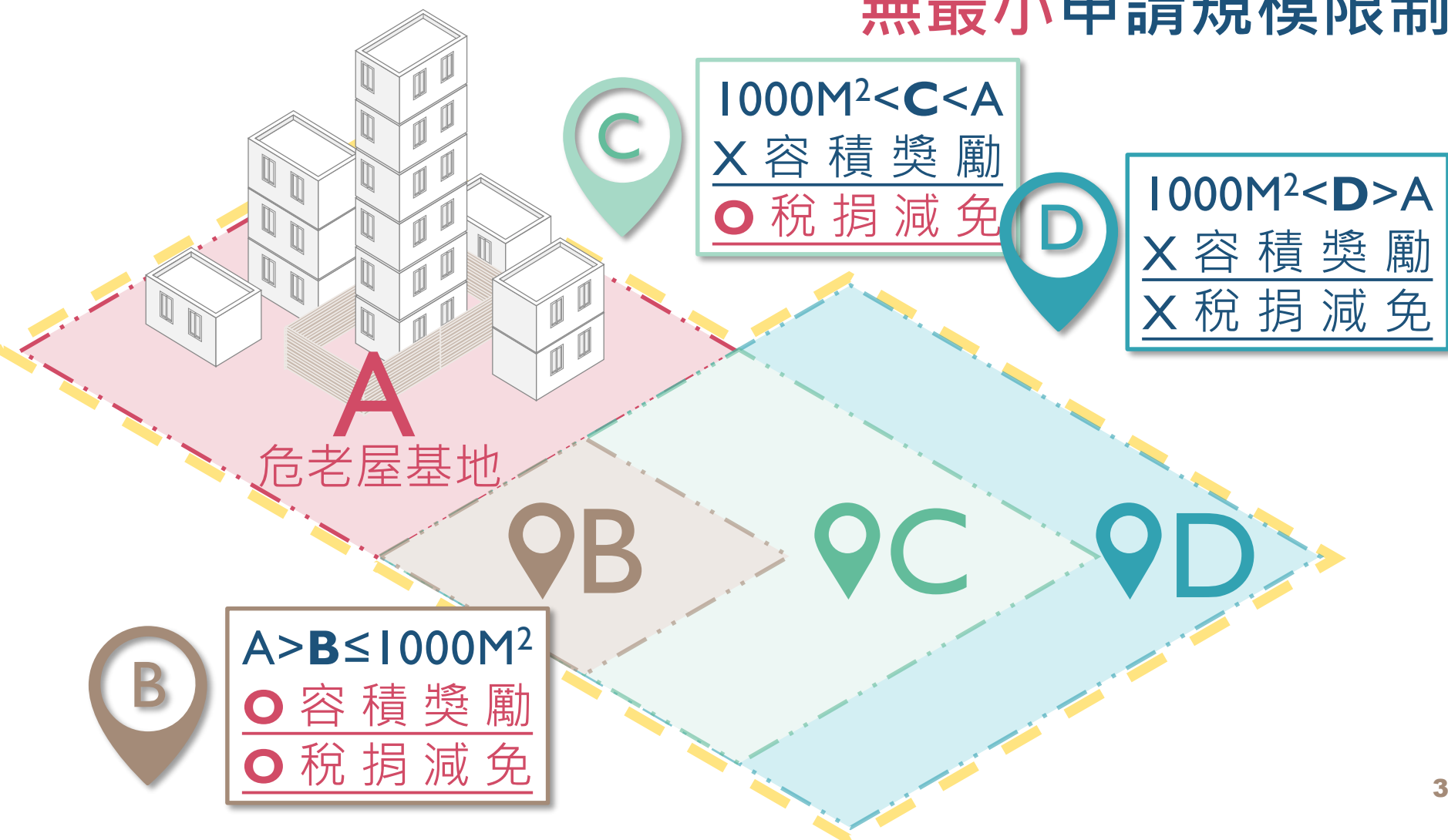
向地方主管機關**申請核准**後，依建築法令申請建築執照。

# 適用獎勵面積

(109.5.6修法公布施行)

合併建築 **無最大申請面積限制**

**無最小申請規模限制**



# 重建計畫

## 內容

- 1.重建計畫範圍、
- 2.土地使用分區、
- 3.建築物配置及設計圖說(含簽證)、
- 4.申請容積獎勵項目及額度、
- 5.證明文件及協議書)、
- 6.各縣市政府規定應載明事項

## 申辦文件

- 1.申請書
- 2.危老屋證明
- 3.合法建物證明
- 4.同意書
- 5.重建計畫
- 6.地方政府規定

## 審查及補正規定





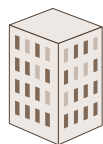
## 申請建照時限：核准重建計畫180日內 申請建照得展延180日



建造執照申請案  
如經駁回且逾法定期限  
原核准重建計畫失其效力

- 一. 起造人依建築法令申請建造執照，遭主管建築機關作成駁回之行政處分，其申請建造執照之處理程序即已終結。
- 二. 建造執照申請案如經主管建築機關依建築法令審查予以駁回且已逾本細則第 7 條所訂期限者原核准之重建計畫失其效力。

# 四、容積獎勵規定



# 優先規定

- 申請 **第三條至第六條** 容積獎勵後，**未達獎勵上限者**，始得申請第七條至第十條之容積獎勵。

## 第3-6條

- §3 原容積高於基準容積
- §4 符合危老
- §4-1 符合危老
- §5 退縮建築
- §6 耐震設計

優先



## 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

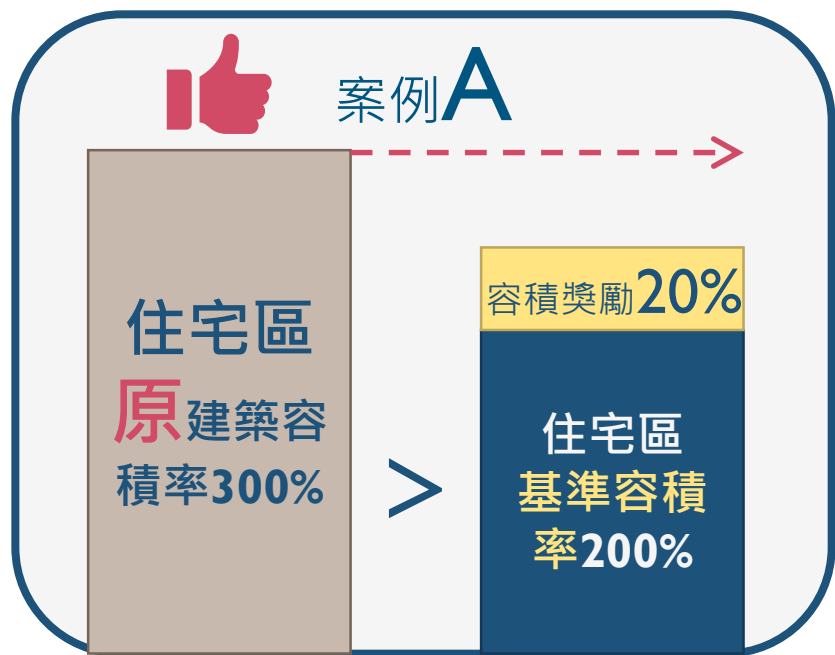


## 條例§ 6上限

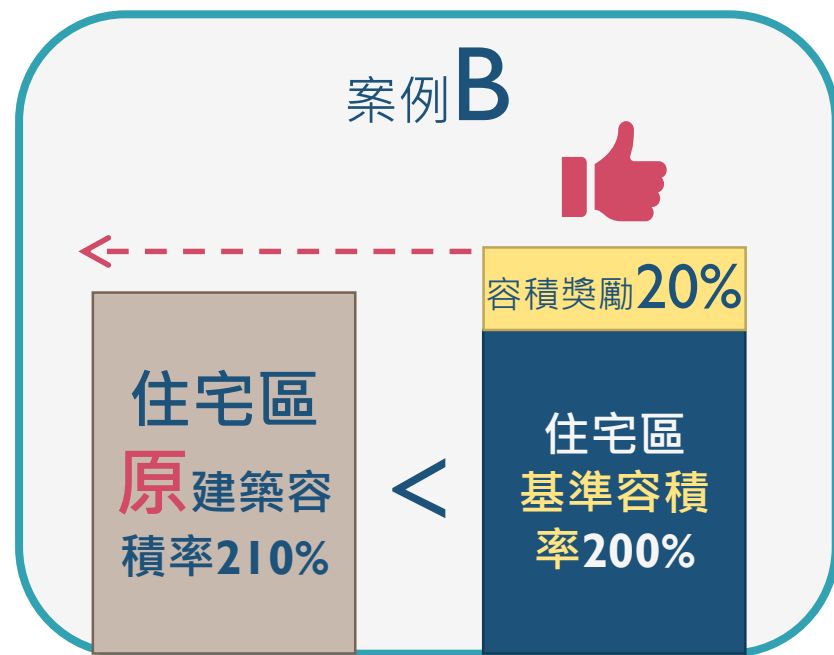
1.3倍基準容積 或 1.15倍原容積

# 獎勵 I 原容積高於基準容積

■原建築基地之原建築容積高於基準容積者



獎勵額度: 300% > 200%+20%



獎勵額度: 210% < 200%+20%

依原建築容積  
或 建築容積

原建築基地之  
基準容積10%

依原建築容積  
或 建築容積

原建築基地之  
基準容積10%

# 協議書及保證金規定

- 起造人申請**第六條**至**第九條**之容積獎勵，應與直轄市、縣(市)政府簽訂協議書。

耐震標章 or 通過  
新建住宅性能評  
估結構安全性能

智慧建  
築標章

綠建築  
標章

無障礙住宅建築標章  
or 無障礙環境評估

- 於領得使用執照前繳納保證金。
- 於領得使用執照後二年內，取得標章或通過新建住宅性能評估，保證金無息退還。
- 未取得或通過者，不予退還。

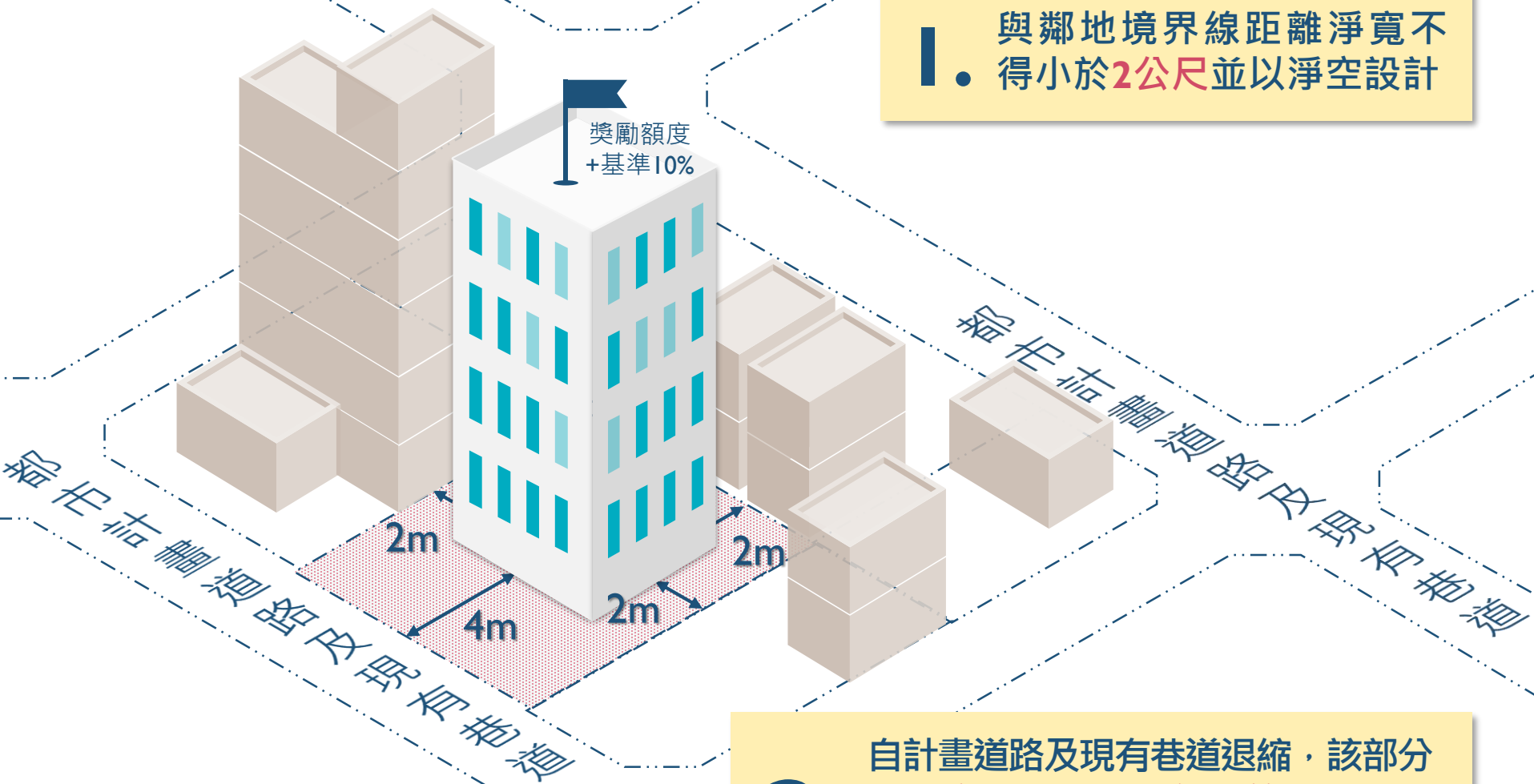
## 獎勵 2 危險及老舊建築獎勵

■符合本條例第三條第一項各款之容積獎勵額，規定如下：

- 1) 第一款：基準容積 10%。(危險建物)
- 2) 第二款：基準容積 8%。(未達最低等級)
- 3) 第三款：基準容積 6%。(未達一定標準)

■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。  
(危險建物已拆除未重建之適用)

# 獎勵 3 退縮建築



1. 與鄰地境界線距離淨寬不得小於**2公尺**並以淨空設計

2. 自計畫道路及現有巷道退縮，該部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道  
退縮淨寬**4公尺**：基準容積**10%**  
退縮淨寬**2公尺**：基準容積**8%**

## 獎勵 4 耐震能力

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10%。
- 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：
  - 1) 第一級：基準容積6%。
  - 2) 第二級：基準容積4%。
  - 3) 第三級：基準容積2%。



前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。



# 獎勵 5 綠建築

- 一. **鑽石**級：基準容積 10%。
- 二. **黃金**級：基準容積 8%。
- 三. **銀** 級：基準容積 6%。
- 四. **銅** 級：基準容積 4%。
- 五. **合格**級：基準容積 2%。

重建計畫範圍內**建築基地**面積**達500m<sup>2</sup>以上者**，**不適用**前項**第四款**及**第五款**規定之獎勵額度。



## 獎勵 6 智慧建築

- 一. **鑽石**級：基準容積 10%。
- 二. **黃金**級：基準容積 8%。
- 三. **銀** 級：基準容積 6%。
- 四. **銅** 級：基準容積 4%。
- 五. **合格**級：基準容積 2%。

重建計畫範圍內**建築基地**面積**達500m<sup>2</sup>以上者**，**不適用**前項**第四款**及**第五款**規定之獎勵額度。



# 獎勵 7 無障礙環境設計

- 一. 取得無障礙住宅建築標章：  
基準容積 5%。
- 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：
  - 1) 第一級：基準容積 4%。
  - 2) 第二級：基準容積 3%。



前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。

## 獎勵 8 開闢取得公共設施

- 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 5%為上限，計算方式如下：

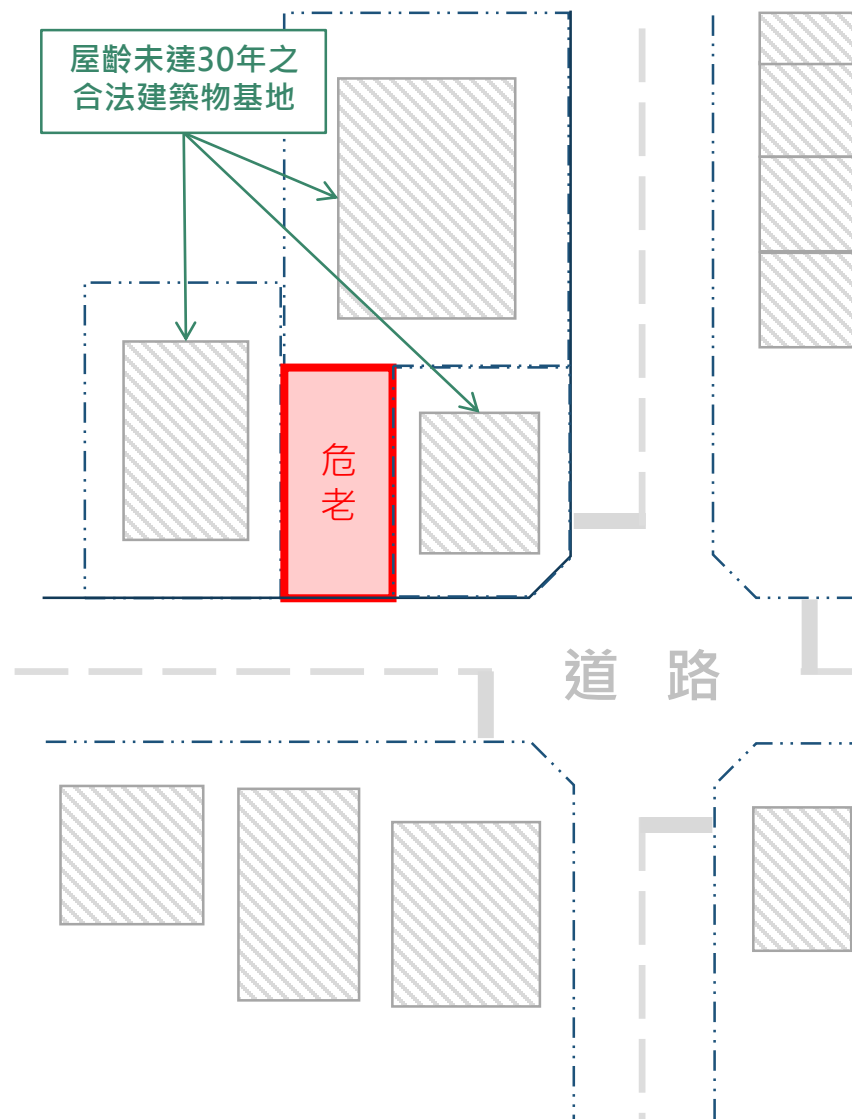
$$\begin{array}{l} \text{協助取得及開闢重建} \\ \text{計畫範圍周邊公共設} \\ \text{施用地之獎勵容積} \end{array} = \begin{array}{l} \text{公共設施} \\ \text{用地面積} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{公共設施用地} \\ \text{之公告土地現值} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{建築基地} \\ \text{之公告土地現值} \end{array}} \times \begin{array}{l} \text{建築基地} \\ \text{之容積率} \end{array}$$

- 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。

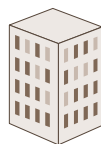
# 獎勵 9 (第四條之一)

- 重建計畫範圍內建築基地未達200m<sup>2</sup>
- 未鄰接符合本條例第3條第1項第1款及屋齡30年以上之合法建築物基地者
- 申請本條例第6條第3項獎勵者，不得申請前項容積獎勵項目(規模獎勵)，容積獎勵額度為：**基準容積2%**

# 小面積基地重建



# 五、公有地協參



# 國有非公用房地作伙為老重建 住都中心來協助！

住都中心協助  
國有土地  
參與危老重建



國家住宅及都市更新中心

## 協助合併一起重建 確保居住安全提升土地效能



合併重建  
評估條件

必要性  
非他不行

適宜性  
有它更好

合理性  
利他共好

# 申請住都中心協助準備的事項

## 3個提醒！



基地內全體私有  
土地及合法建築  
物所有權人

同意！



預定所有起造人

同意！



其餘公有土地及  
合法建築物

同意！

## 1個叮嚀！



重建後  
住都中心分回  
之合理價值

土地及合法建築  
物或權利金

申請人提出！

## 向誰申請？



國家住宅及都  
市更新中心



國產署分署  
或辦事處

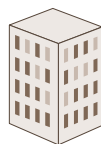


相關文件申請作業辦法  
與規定及申請文件可參  
閱國家住都中心官方網  
站「危老協參專區 / 申  
請資格及條件」

[www.hurc.org.tw](http://www.hurc.org.tw)

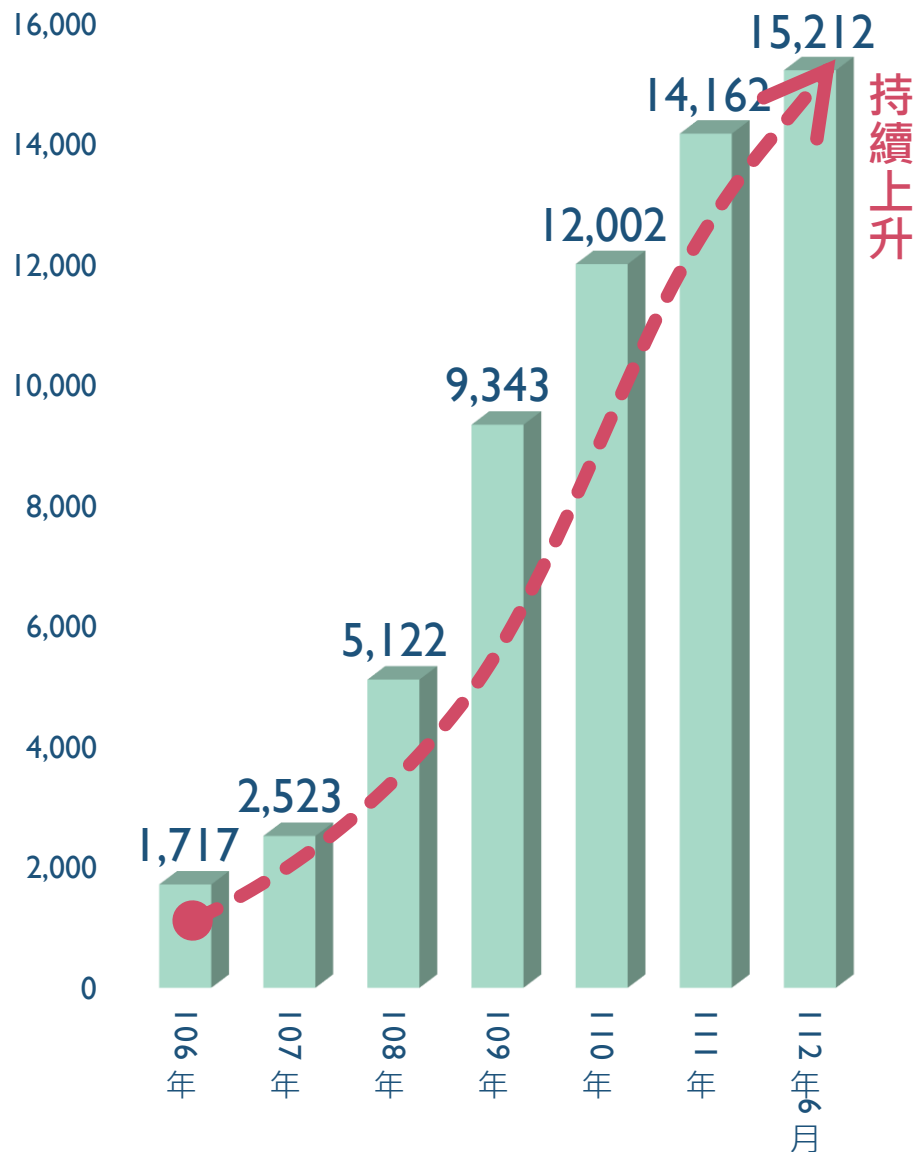


# 六、執行成果



# 結構安全性能評估 執行情形

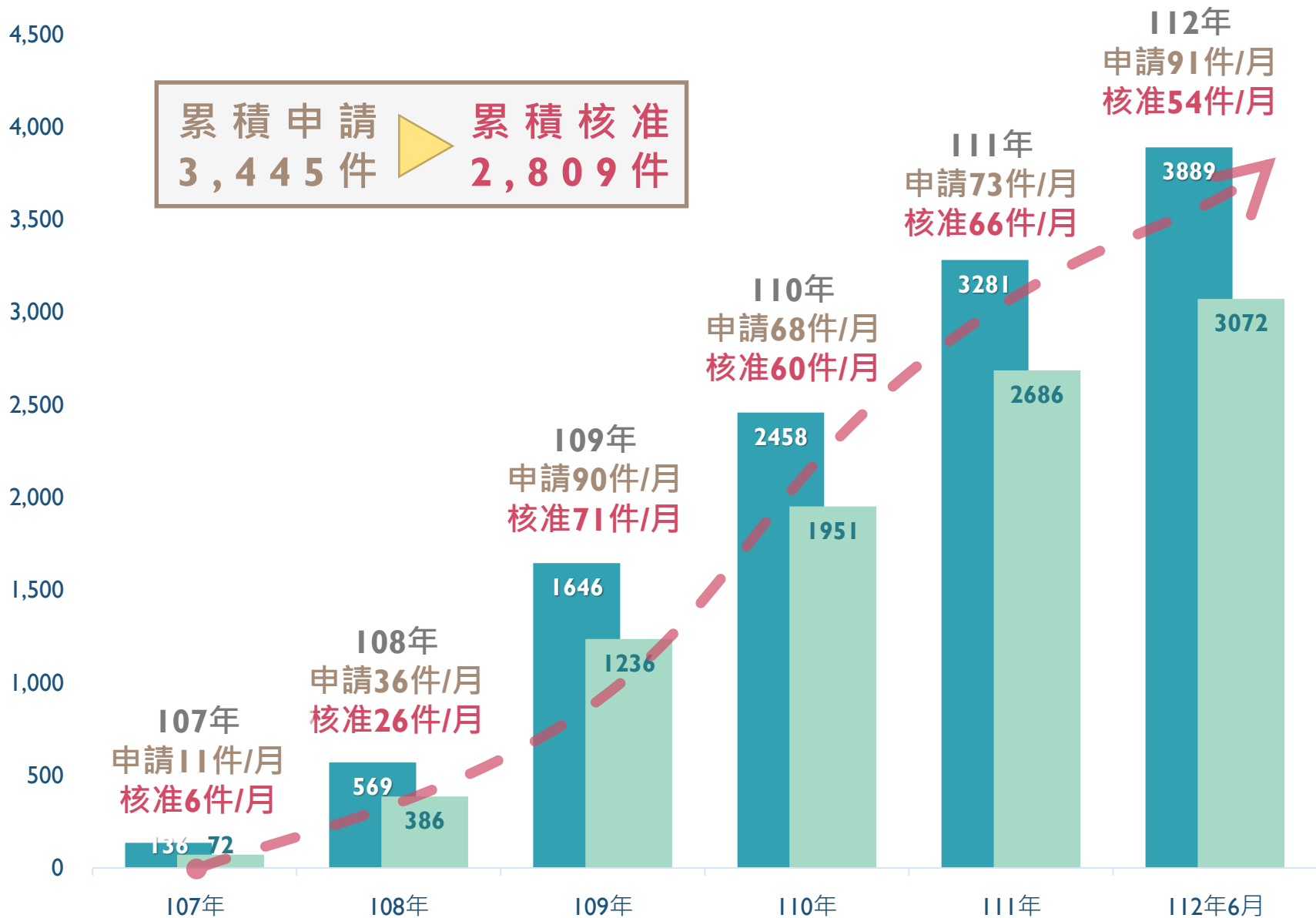
(單位：件數)



- 108年6月起耐震初評原每棟補助6,000至8,000元，提高至每棟**1萬2,000至1萬5,000元**及補助詳評**60萬元**，提升民眾申請意願。
- 建置「私有住宅建築物實施耐震能力評估系統」，提供專業技師辦理耐震評估，目前已辦理約**1.5萬**件，其中**8,325**件為補助案件。

資料更新時間：112年6月

# 重建計畫 執行情形



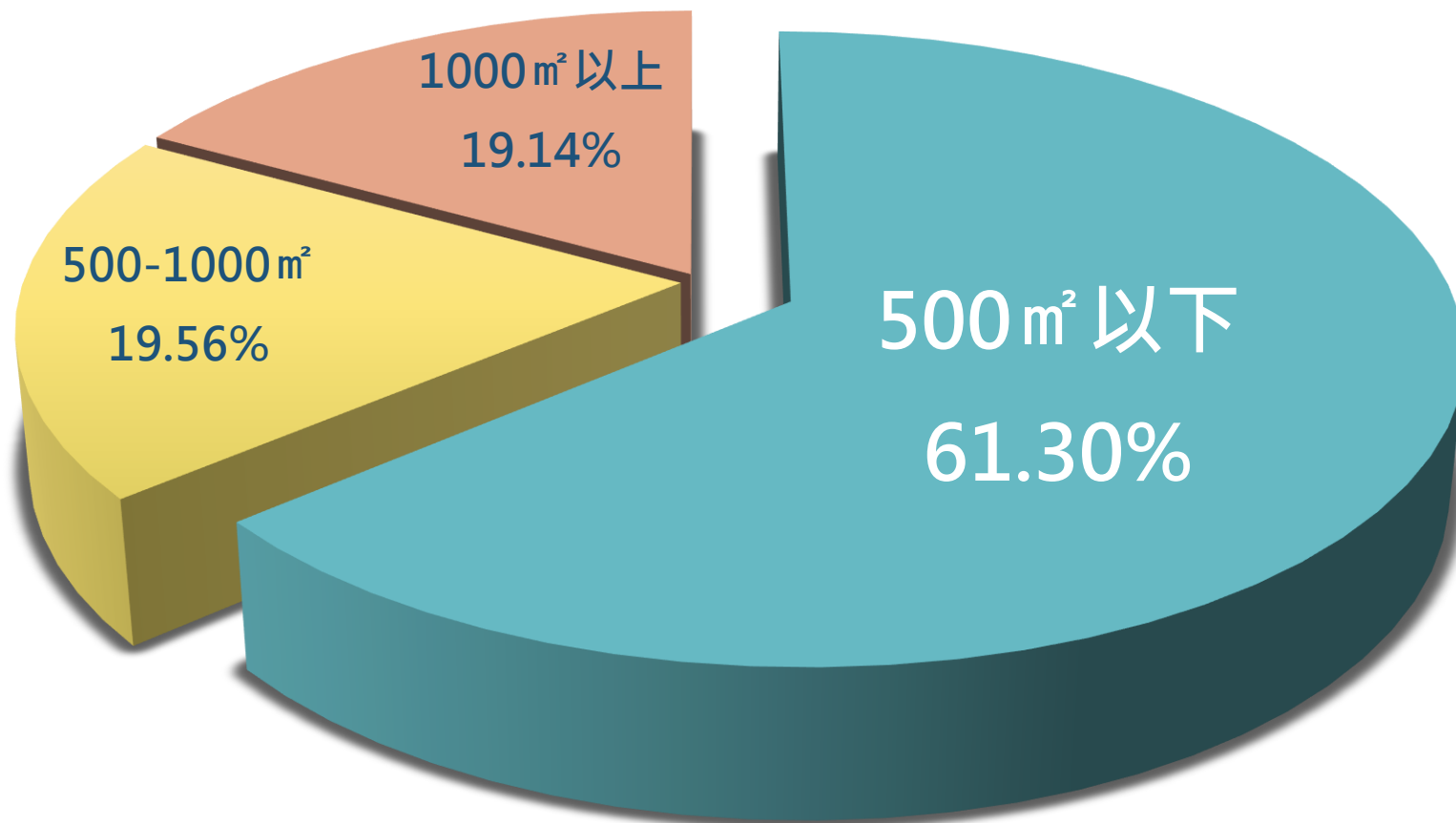
# 危老重建各縣市統計

縣市別	已受理件數	核准件數
臺北市	1,043	830
臺中市	812	575
新北市	635	505
臺南市	345	296
高雄市	329	254
桃園市	163	152
新竹市	133	119
彰化縣	56	37
宜蘭縣	51	45
嘉義市	48	45
新竹縣	52	31
苗栗縣	43	33

縣市別	已受理件數	核准件數
屏東縣	42	35
花蓮縣	43	38
雲林縣	25	18
澎湖縣	18	16
臺東縣	15	12
基隆市	13	10
金門縣	10	10
南投縣	6	5
嘉義縣	6	5
連江縣	1	1
合計	3,889	3,072

資料更新時間：112年6月

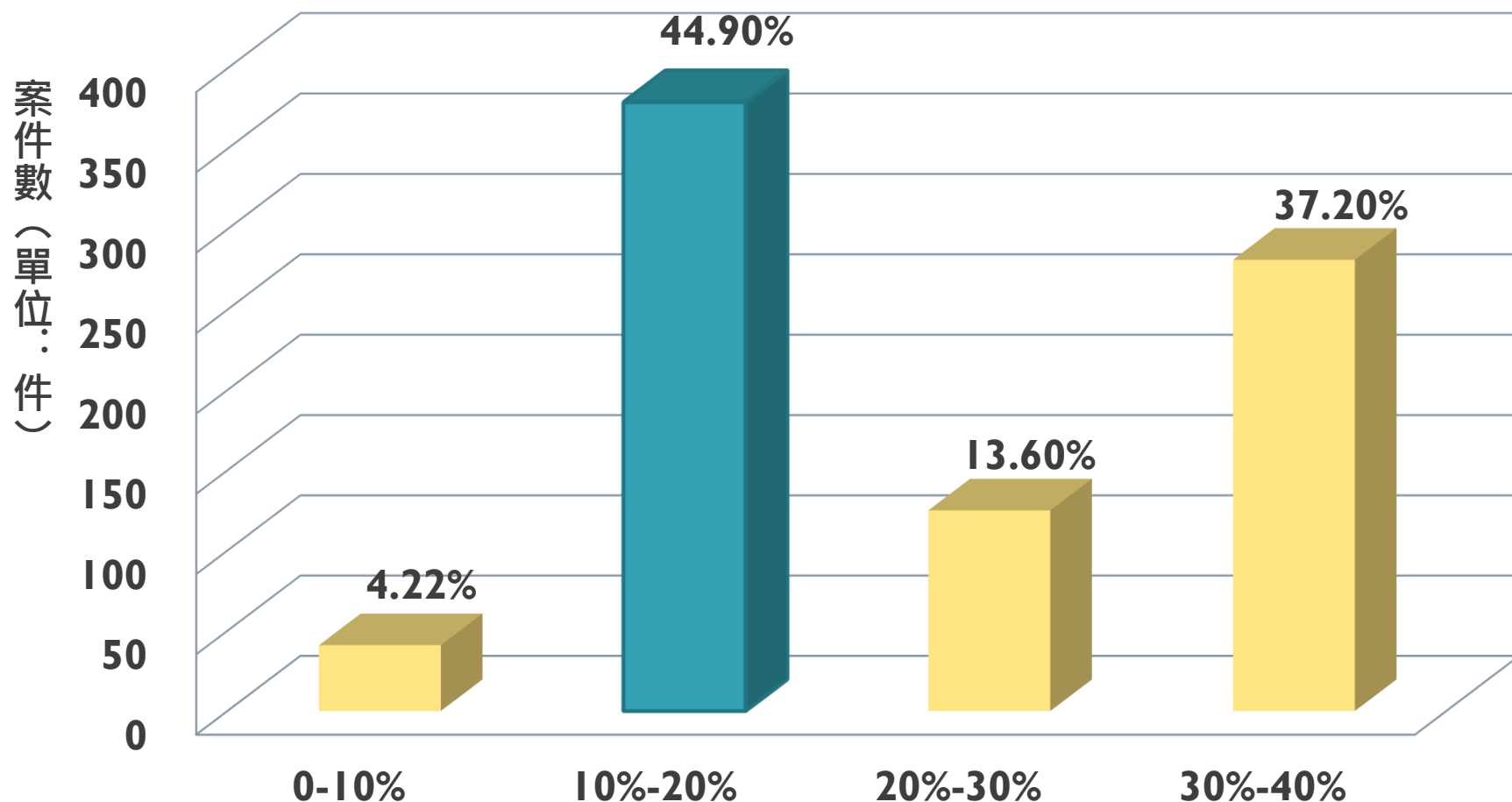
# 危老重建計畫 面積概況



- 核准案重建計畫面積**500m<sup>2</sup> 以下**之案件，占**61.30%**。

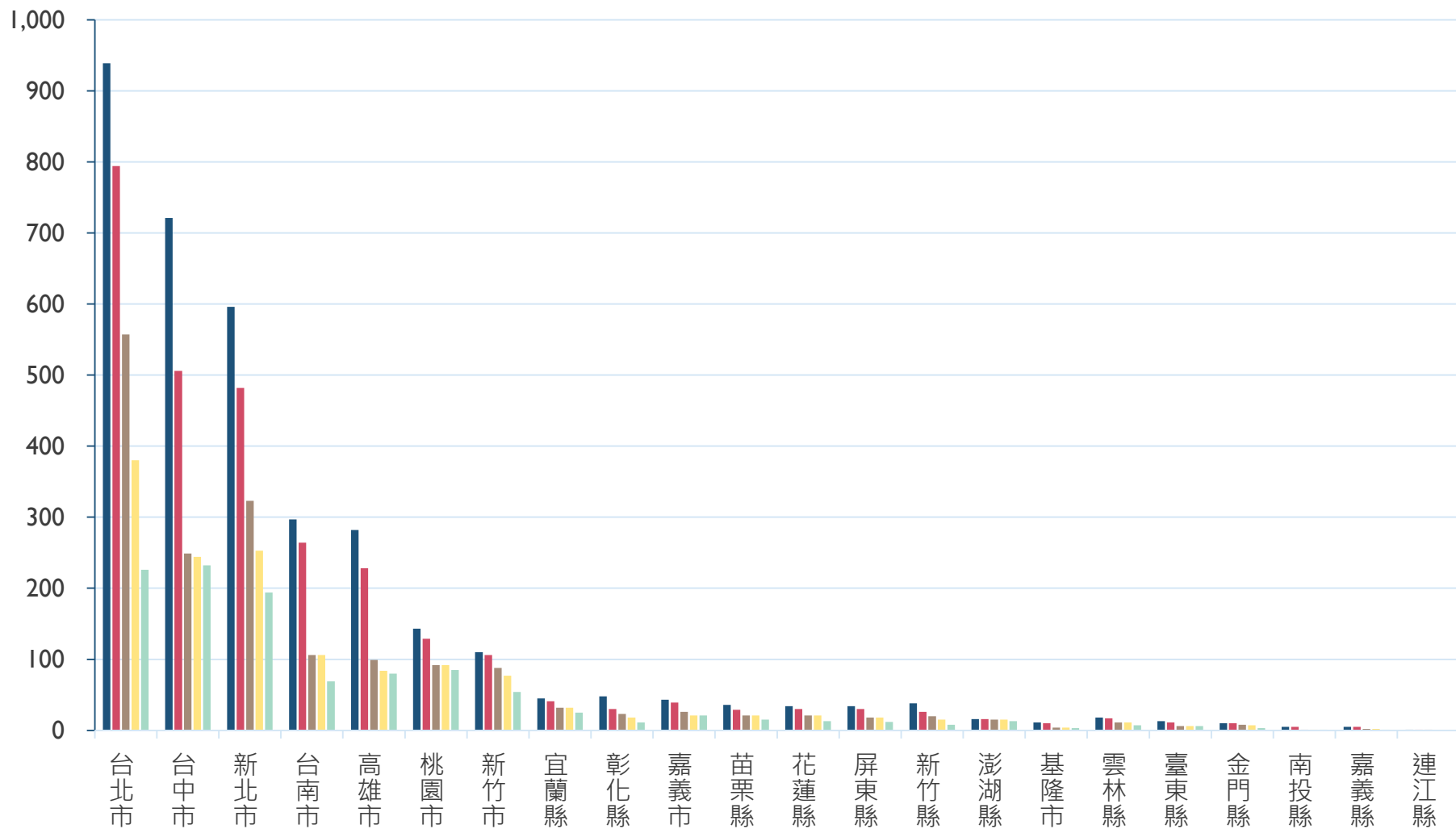
# 危老重建計畫 申請容積獎勵概況

## 重建計畫容積獎勵核准統計



# 全國核准案執行情形

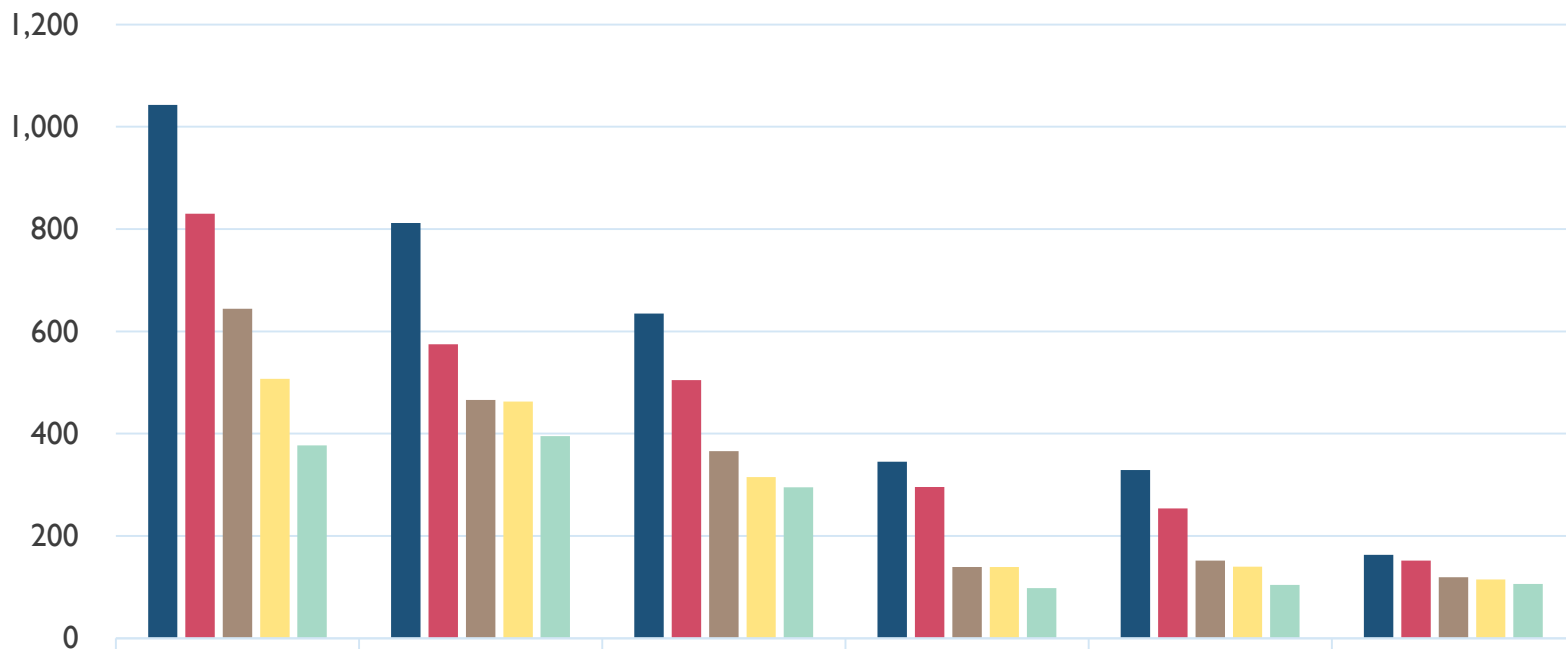
■ 重建計畫申請 ■ 重建計畫核准 ■ 申請建照 ■ 核發建照 ■ 開工



資料更新時間：112年6月

# 直轄市核准案執行情形

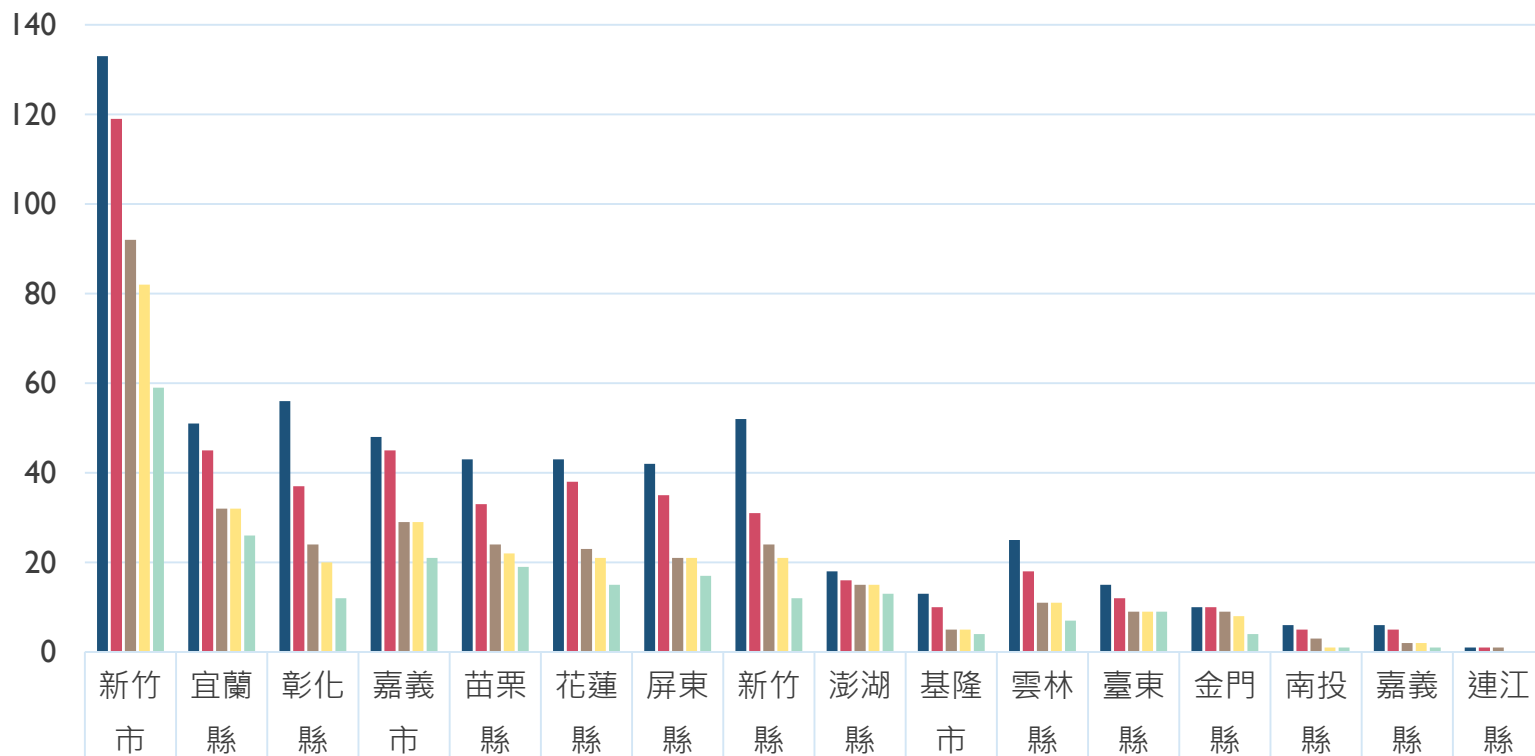
■ 重建計畫申請 ■ 重建計畫核准 ■ 申請建照 ■ 核發建照 ■ 開工



	台北市	台中市	新北市	台南市	高雄市	桃園市
■ 重建計畫申請	1043	812	635	345	329	163
■ 重建計畫核准	830	575	505	296	254	152
■ 申請建照	644	466	366	139	152	119
■ 核發建照	507	463	315	139	140	115
■ 開工	377	395	295	98	104	106



# 縣市核准案執行情形



	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
■ 重建計畫申請	133	51	56	48	43	43	42	52	18	13	25	15	10	6	6	1
■ 重建計畫核准	119	45	37	45	33	38	35	31	16	10	18	12	10	5	5	1
■ 申請建照	92	32	24	29	24	23	21	24	15	5	11	9	9	3	2	1
■ 核發建照	82	32	20	29	22	21	21	21	15	5	11	9	8	1	2	0
■ 開工	59	26	12	21	19	15	17	12	13	4	7	9	4	1	1	0

都更查詢

公開評選平台

主題專區

法令查詢

活動專區

下載專區

訊息公告



加速  
**危老重建專區**  
險 舊

申請流程

重建計畫案件數統計表

文件下載

影音專區

相關連結

窗口通訊錄

內政部營建署 都市更新入口網

<https://twur.cpami.gov.tw/zh/theme/main/6>

# 感謝聆聽

