

相關
資訊
洽詢

宜蘭縣政府
建設處都市計劃科
(03)925-1000 #1411
陳小姐



宜居好宅

一起打造安全健康的好宅

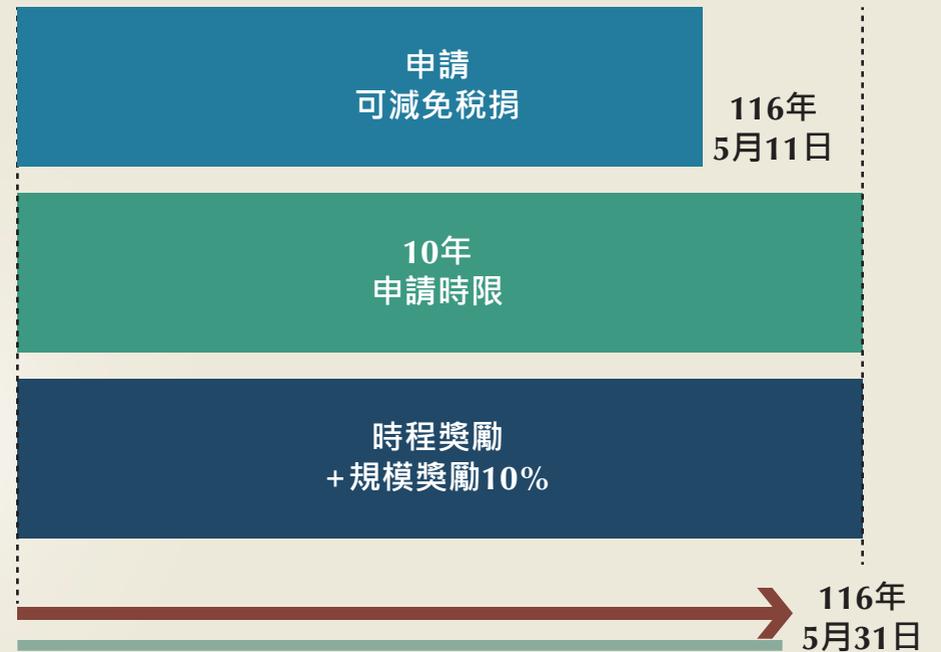
都市危險及老舊建築物
加速重建



2023年1月

申請期限

- ◎ 根據法令從實施後一直到116年5月31日，這10年期間內才可以申請，以下列出3個重要的時間點：



※ 修正危老條例草案時程及規模獎勵對照表詳見 P.22



危老條例 勢在必行



都市危險及老舊建築物加速重建條例 已於106年5月10日經總統公布實行

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。

- 高齡化社會對於無障礙居住環境需求增加
- 老舊建築易受地震倒塌受損

1. 適用範圍

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、藝術及紀念價值之合法建築物且符合下列各款之一者。

+

房屋為合法建築物

+

屬下列其一之危險或老舊建築物：

1. 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。
2. 結構安全性能評估結果未達最低等級者。
3. 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。
4. 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，且未設置昇降設備者。

註：未達最低標準 $R > 45$ 分

未達一定標準(乙級) $30分 < R \leq 45$ 分



2. 原合法建築物基地認定原則

◎ 111.11.9 公告 宜蘭縣政府辦理都市危險及老舊建築物申請重建原合法建築物建築基地認定原則

領有使用執照之合法建築物，原建築基地認定方式如下：

- (一) 依建築物於本條例一百零六年五月十日公布施行以前核發之建築執照所載建築基地範圍與面積，為原合法建築物基地。
- (二) 原合法建築物為農舍、農業設施，後因都市計畫變更為住宅區、商業區者，其建築基地面積以原合法建築物建築面積，除以所屬都市計畫土地使用分區管制規定之建蔽率計算。

使用執照

原建築基地(面積)：

1. 106/5/10前建築執照所載。
2. 原農舍因都計變更後，原合法建築物建築面積除以分區建蔽率。

未領有使用執照之合法建築物，原建築基地認定方式如下：

- (一) 建物登記第一類謄本之登記日期為106.5.10公布施行以前者，以謄本所載之建物坐落地號土地為原合法建築物建築基地。
- (二) 建物登記第一類謄本之登記日期為106.5.10公布施行以後者，以本條例公布施行以前之建物、土地登記資料認定，並以該資料所載之建物坐落地號土地為原合法建築物建築基地。



3. 初步評估結果

	危險度總分數(R)； 評估分數	說明
甲級	危險度總分數 $R \leq 30$ ； 或評估分數 ≥ 70	暫無需補強或重建
乙級	$30 < \text{危險度總分數} R \leq 45$ ； 或 $70 > \text{評估分數} \geq 55$	◎ 符合下列條件之一即可循重建條例規定辦理： 1. 屋齡三十年以上，並經詳細評估改善不具效益者。 2. 屋齡三十年以上，未設置昇降設備者。
最低等級	危險度總分數 $R > 45$ ； 或評估分數 < 55	逕行重建



4. 申請時間

- ◎ 重建計畫應於116年5月31日前提出申請
(本條例實行10年內)

5. 申請程序

適用條件確認

1. 確認危老條例適用對象
2. 申辦建築物結構安全性能評估

重建計畫報核

3. 起造人擬具重建計畫申請報核
4. 主管機關書面審查/核准重建計畫

建築執照申請及核發

5. 申請核發建造執照
6. 拆除重建施工期間申請免徵地價稅
7. 工程完竣
8. 領得使用執照後

1 

確認危老條例適用對象

- 屋齡、初評結果
- 合法建築物
- 釐清歷史文化保存價值
- 都計內

2  50%↑

申辦建築物結構安全性能評估

- 50%同意或區分所有權人會議決議通過

補助-建設處·都市計畫科
評估-宜蘭建築師公會

8 

領得使用執照後

- 申請減收房屋稅及地價稅



財政稅務局

7 

工程完竣

- 申請核發使用執照

建設處·建築管理科



3  100%↑

起造人擬具重建計畫申請報核

- 100%同意

建設處·都市計畫科

6 

拆除重建施工期間
申請免徵地價稅



財政稅務局

5 

申請核發建造執照

- 並辦拆除執照

建設處·建築管理科



4

主管機關書面審查/
核准重建計畫 

1. 確認重建計畫範圍
2. 審核重建計畫文件
3. 核定容積獎勵值

建設處·
都市計畫科

6. 三大獎勵

容積獎勵

- 最高可達建築基地1.3倍之基準容積或1.15倍之原建築容積。
- 另計規模獎勵+時程獎勵10%。
- 若合併鄰接建築基地或土地重建時，鄰接基地或土地之容積獎勵計算限定1,000 m²內。

容積率：建物總樓地板面積與基地面積比，越高表示可建築的室內坪數越多。

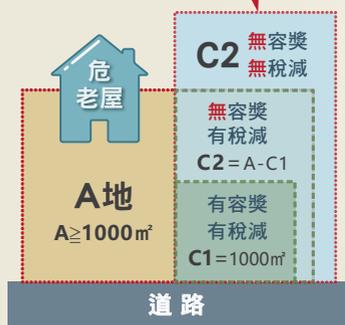


危老容積獎勵上限

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。

• 合併重建計畫範圍

• 合併重建計畫範圍



稅賦減免

本條例實行至116年5月11日前申請重建者，享有下列規定減免稅捐：

- 重建期間，免徵地價稅。
- 重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年。
- 重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收期間得延長，以10年為限。(合計最長12年)

7. 補助辦法

	耐震能力 初步 評估	耐震能力 詳細 評估
評估費	(1) 依總樓地板面積未達 3,000m ² 12,000元/棟 (2) 依總樓地板面積 3,000m ² 以上 15,000元/棟	每棟補助額度不超過評估費用30% (40萬元為上限)
重建計畫補助	55,000元	

性能評估補助申請流程-初步評估



8. 配套措施

1. 法令諮詢 提供重建相關法令、融資管道及工程技術等諮詢與協助。
2. 弱勢保障 提供經濟或社會弱勢者，社會住宅或租金補貼。
3. 費用補助 補助結構安全性能評估費用與擬具重建計畫費用。
4. 貸款保證 提供符合條件者必要融資貸款信用保證。
5. 利息補貼 提供重建住宅貸款利息補貼。

9.容積獎勵-1

◎ 依據「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」

 保證金計算方式：
重建土地當期公告現值×0.45×申請獎勵項目容積樓地板面積。



優先項目



(1)原容積大於法定容積者

- 得依原建築容積建築
- 法定容積之10%



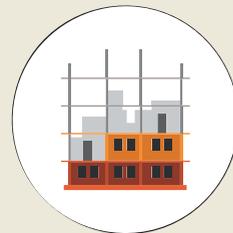
(2)重建前建築物危險程度

- 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%
- 經結構安全性能評估結果未達最低等級者8%
- 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6%



(3)退縮建築

- 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10%
- 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8%



(4)耐震設計

- 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：第一級6%、第二級4%、第三級2%

9.容積獎勵-2

◎ 依據「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」

 保證金計算方式：
重建土地當期公告現值×0.45×申請獎勵項目容積樓地板面積。



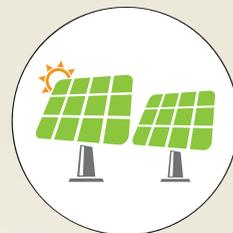
增額 項目

前頁(2)(3)(4)都有拿到
才能申請喔!



(5)綠建築

- 鑽石級10%
- 黃金級8%
- 銀級6%
- 銅級4% (限制面積500m²以下)
- 合格級2% (限制面積500m²以下)



(6)智慧建築

- 鑽石級10%
- 黃金級8%
- 銀級6%
- 銅級4% (限制面積500m²以下)
- 合格級2% (限制面積500m²以下)



(7)無障礙環境設計

- 無障礙住宅建築標章5%
- 新建住宅性能評估第一級4%
- 新建住宅性能評估第二級3%



(8)協助開闢公共設施

- 5%為上限
- 獎勵值=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

10. 貸款保證

\$. 適用對象

經直轄市、縣(市)主管機關認定符合下列條件之一者，得提供重建工程必要融資貸款信用保證，且重建前建築物用途應為住宅使用。

- 經直轄市、縣(市)主管機關提供輔導協助，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，經各縣市主管機關認定者。
- 各縣市主管機關評估後應優先推動地區。

\$. 額度利率

每戶以新台幣300萬元為限，利率依各承資金融機構規定辦理。

\$. 期限

最長不得超過5年。



\$. 信保條件

信用保證成數9成，保證手續年費率固定0.3%，借款人負擔。

中小企業信保基金簽約77家金融機構 分支營業單位總計有3,600餘個遍佈全國

銀 行		
臺灣銀行股份有限公司	合作金庫商業銀行股份有限公司	華南商業銀行股份有限公司
彰化商業銀行股份有限公司	全國農業金庫股份有限公司	臺灣新光商業銀行股份有限公司
元大商業銀行股份有限公司	陽信商業銀行股份有限公司	安泰商業銀行股份有限公司
瑞興商業銀行股份有限公司	台中商業銀行股份有限公司	台北富邦商業銀行股份有限公司
高雄銀行股份有限公司	臺灣中小企業銀行股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司
華泰商業銀行股份有限公司		
農 漁 會		
臺北市南港區農會	臺北市士林區農會	新北市平溪區農會
新北市鶯歌區農會	桃園市平鎮區農會	桃園市龍潭區農會
桃園市觀音區農會	桃園市龜山區農會	臺中市后里區農會
臺中市清水區農會	臺中市大甲區農會	臺中市大里區農會
臺中市大雅區農會	臺中市太平區農會	臺中市大安區農會
臺南市後壁區農會	臺南市玉井區農會	臺南市西港區農會
臺南市官田區農會	臺南市下營區農會	臺南市柳營區農會
臺南市大內區農會	臺南市山上區農會	新竹縣關西鎮農會
高雄市彌陀區農會	高雄市大社區農會	高雄市路竹區農會
高雄市燕巢區農會	高雄市茄苳區農會	高雄市旗山區農會
高雄市鳳山區農會	高雄市興達港區漁會	苗栗縣南龍區漁會
苗栗縣苗栗市農會	苗栗縣通苑區漁會	苗栗縣竹南鎮農會
彰化縣和美鎮農會	彰化縣埔鹽鄉農會	彰化縣竹塘鄉農會
彰化縣福興鄉農會	彰化縣溪湖鎮農會	彰化縣員林市農會
彰化縣芳苑鄉農會	彰化縣鹿港鎮農會	南投縣鹿谷鄉農會
雲林縣崙背鄉農會	雲林縣虎尾鎮農會	南投市農會
嘉義縣水上鄉農會	嘉義縣梅山鄉農會	嘉義縣大林鎮農會
屏東縣林邊鄉農會	屏東縣東港區漁會	新竹市農會
花蓮縣鳳榮地區農會	花蓮縣富里鄉農會	花蓮縣花蓮市農會
臺東縣長濱鄉農會		
信 合 社		
有限責任花蓮第二信用合作社	有限責任金門縣信用合作社	有限責任澎湖第二信用合作社



都市危險及老舊建築物重建住宅貸款 利息補貼作業規定

申請重建住宅貸款利息補貼者，應具備下列各款條件：

- (一) 中華民國國民。
- (二) 已成年。
- (三) 申請人僅持有一戶住宅，該住宅位於直轄市、縣、(市)主管機關依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，且重建前住宅之建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成呆圖影本或建物登記資料，應符合下列各款情形之一：
 1. 主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。
 2. 非位於工業區或丁種建築用地之建物，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。
- (四) 家庭成員無重建住宅以外自有住宅。
- (五) 家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得合計低於重建住宅所在直轄市、縣(市)百分之五十分位點家庭之平均所得。

申請重建住宅貸款利息補貼程序：

- (一) 受補貼者應於直轄市縣、(市)主管機關核發補貼證明之日起二年內，檢附補貼證明及承貸金融機構規定相關文件，與承貸金融機構簽訂貸款契約，並於簽訂貸款契約之日起一年內完成第一筆貸款撥款，撥款金額由承貸金融機構按實際情況覈實撥貸、未於期限內完成簽約或撥款者，視為放棄利息補貼。貸款程序及貸款所需相關文件依各承貸金融機構規定辦理。

- (二) 受補貼者於直轄市、縣(市)主管機關核發補貼證明之日前已辦理重建住宅貸款者，得於中華民國一百十四年十二月三十一日以前，於優惠貸款額度內辦理轉貸為本貸款開始利息補貼，未於期限內完成轉貸者，視為放棄利息補貼。
- (三) 承貸金融機構於核撥貸款後，應將受補貼者所持之補貼證明正本收存備查。
- (四) 實際貸款額度由承貸金融機構勘驗後覈實決定。
- (五) 承貸金融機構如依本作業規定及因徵信、授信規定等因素駁回受補貼者之貸款申請時，應以書面叙明理由通知申請人並副知該管直轄市、縣(市)主管機關。



危老條例 重點摘要

適用範圍	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 結構安全性能評估結果未達最低等級者。 3. 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。 4. 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，且未設置昇降設備者。
基地認定	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 未領有使用執照之合法建築物以建物登記第一類謄本認定
合併鄰地	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但合併之鄰接申請建築容積獎勵規定時，其面積不得超過危老建築物基地面積，且最高以1000㎡為限。此外，合併之鄰地面積，超過危老建築基地面積部分之土地，不予稅捐減免。
100%同意	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 申請重建時，起造人擬具重建計畫，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。
重建獎勵	<ol style="list-style-type: none"> 1. 時程獎勵 2. 規模獎勵 3. 容積獎勵 4. 稅賦減免 
配套措施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 法令諮詢 2. 弱勢保障 3. 費用補助 4. 貸款保證 5. 利息補貼 

相關法令與網站



申請資料檢核表

- 1.申請書
- 2.經本府文化局認定非屬具有歷史、文化、藝街及紀念價值函文。
- 3.合法房屋證明文件(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
- 4.重建計畫範圍內全體土地及房屋建築物所有權人名冊及同意書
- 5.申請人切結書
- 6.無涉法定空地重複使用檢討
- 7.重建計畫書(依重建計畫範本格式製作)



貼心叮嚀： 可以將已經準備好的文件打勾，整理起來比較方便唷！



修正危老條例草案時程及規模獎勵對照表

重建計畫 報核時間	面積		獎勵值	規模 時程
	m ²	坪		
111/5/12	<200	<60.50	0%	第5年起
112/5/12	200	60.50	2.0%	第6年起
	300	90.75	2.5%	
113/5/12	400	121.00	3.0%	第7年起
	500	151.25	3.5%	
114/5/12	600	181.50	4.0%	第8年起
	700	211.75	4.5%	
115/5/12	800	242.00	5.0%	第9年起
	900	272.25	5.5%	
116/5/31	1,000	302.50	6.0%	第10年起
	1,100	332.75	6.5%	
	1,200	363.00	7.0%	
	1,300	393.25	7.5%	
	1,400	423.50	8.0%	
	1,500	453.75	8.5%	
	1,600	484.00	9.0%	
	1,700	514.25	9.5%	
	1,800	544.50	10.0%	
	>1,800	544.50	10.0%	



拚出宜蘭
Change to thrive.
好生活



