

# 都市危險及老舊建築物加速重建 相關政策及案例分享

宜蘭縣危老重建教育講習

內政部營建署 112年3月  
講師:劉皓寧科長



# 大綱

壹、緣起

貳、危老重建優惠及獎勵

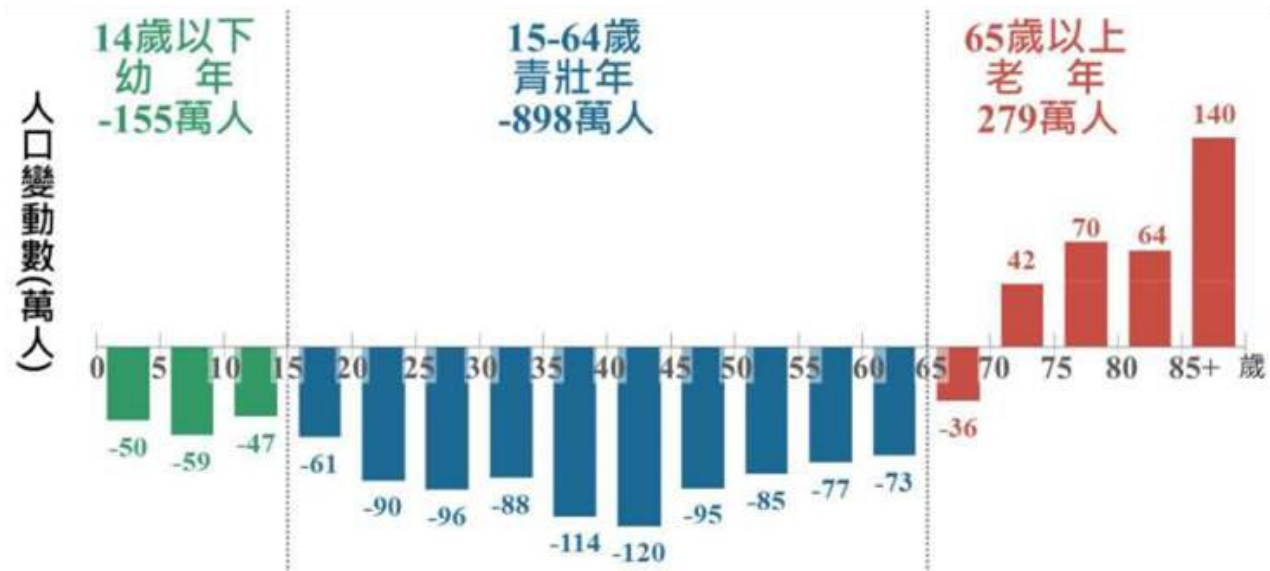
參、危老重建條例規定

肆、危老重建容積獎勵

伍、危老重建補助及協助

陸、執行成果

# 壹、緣起



設計策略

無障礙/通用設計



智慧科技輔助生活



政策推動

危老重建



全齡化建築

適合所有人使用的空間環境



# 壹、緣起



## 特定建築物納入 強制耐震評估



### 私人公共 建築物

百貨公司、電影院、旅館



### 「危險疑慮」 的建物

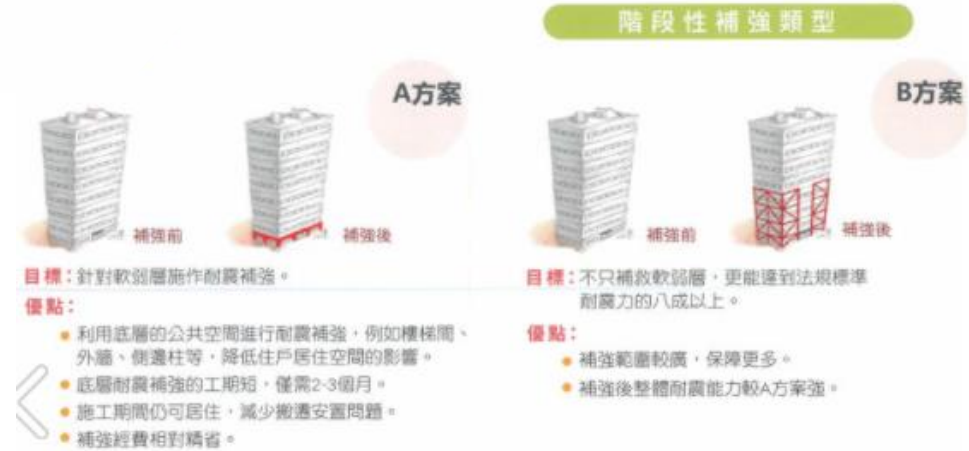
例如：這次地震後傾斜的大樓



## 安全第一不僥倖

# 壹、緣起

## 中央政府推動策略



106年  
前

耐震評估

補強重建

補助耐震評估

都市更新

106年  
後

主動快篩

耐震評估

補強重建

政府主動篩選  
潛在危險疑慮建物

補助耐震評估  
強制耐震評估  
(公安申報)

階段性補強  
危老重建  
都市更新

# 貳、危老重建優惠及獎勵

## 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，可補現行法規僅規定「強制拆除」之不足，提重建意願。

- 重建可減少房價下跌、居住權益受損等風險。

### 程序簡化快速

讓小基地也可進行重建，使危險及老舊建物可優先被處理。

- 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：建造建築物的申請人。

容積獎勵

稅賦減免

放寬高度建蔽管制

簡單·快速·有獎勵

# 貳、危老重建優惠及獎勵

## 多管道促進建築物重建

	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

## 參、危老重建條例規定

危老重建  
有何**條件**??

1.都市計畫  
範圍

2.非古蹟、  
歷史建築

3.合法  
房屋



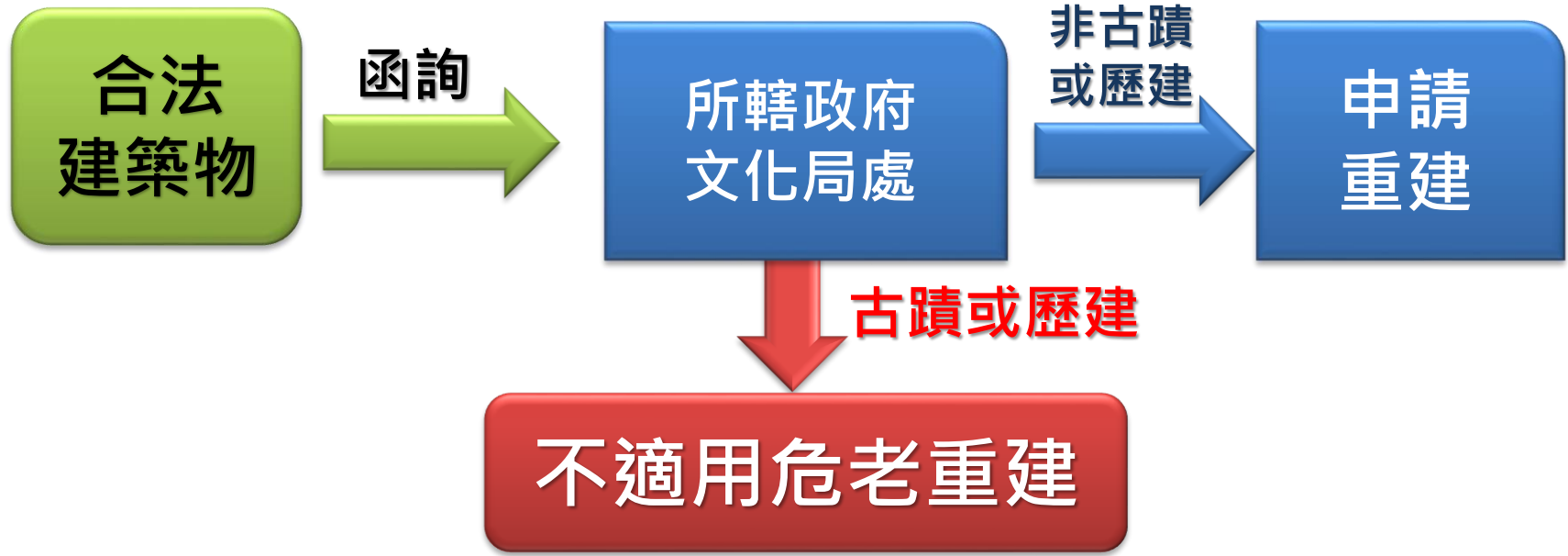
# 參、危老重建條例規定

## 條件1-位於都市計畫範圍



# 參、危老重建條例規定

## 條件2-非古蹟或歷史建築



# 參、危老重建條例規定

## 條件3-合法房屋

- 領有使用執照者
- 合法房屋證明
- 實施建築管理前已建造完成之合法建築物認定
  - ✓ 內政部89年4月24日及91年3月19日函釋



# 參、危老重建條例規定

何種  
**危老屋**  
可以  
申請重建  
??

危

1. **政府**通知限期拆除或補強  
(如紅、黃單屋或海砂屋)

2. **耐震初評**結果未達乙級

老

3. **30年**、無電梯  
**耐震初評**結果為**乙級**

4. **30年**、有電梯、  
**耐震詳評**補強費用 > 重建1/2

耐震  
初評  
結果

甲級  
(尚無疑慮)

乙級  
(有安全  
之虞)

未達  
乙級

## 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。

# 參、危老重建條例規定

## 委託評估人、申請文件、評估機構資格§3

### 委託者：

1. **逾半數**建築物所有權人同意，並委由1人代表。
2. 建築物為公寓大廈，其公寓大廈管理委員會得**檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄**，申請結構安全性能評估。

**檢具文件**：建築物權利證明、使用執照影本(或經直轄市、縣(市)政府主管機關認定**合法建築物**證明文件)。

**受託評估機構**：經中央主管機關**評定公告**之共同供應契約機構。

# 參、危老重建條例規定

## 初步評估等級

◆ 初步評估表共有15項評估。

◆ 總分：100分

◆ 等級：甲級及乙兩級。

✓ **甲級**：評估分數 $\geq 70$   
(危險度總評估 $R \leq 30$ )

✓ **乙級**： $70 >$  評估分數 $\geq 55$   
(危險度總評估 $30 < R \leq 45$ )。

✓ **未達乙級**：評估分數 $< 55$   
(危險度總評估 $R \geq 46$ )

### 結構安全耐震能力初步評估之評分表

項次	項目	配分	評估內容	權重	評分
1	靜不定程度	5	<input type="checkbox"/> 單跨(1.0) <input type="checkbox"/> 雙跨(0.67) <input type="checkbox"/> 三跨(0.33) <input type="checkbox"/> 四跨以上(0)		
2	地下室面積比, $r_b$	2	$0 \leq (1.5 - r_b) / 1.5 \leq 1.0$ ; $r_b$ : 地下室面積與建築面積之比		
3	結構系統	3	平面對稱性 <input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
4		3	立面對稱性 <input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
5		3	當 $b < 3, w = 1.0$ ; 當 $3 \leq b < 8, w = (8 - b) / 5$ ; 當 $b \geq 8, w = 0$		
6		3	當 $c < 2, w = 1.0$ ; 當 $2 \leq c < 6, w = (6 - c) / 4$ ; 當 $c \geq 6, w = 0$		
7	軟弱層顯著性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
8	結構細部	5	<input type="checkbox"/> 63年2月以前(1.0) <input type="checkbox"/> 63年2月至71年6月(0.67) <input type="checkbox"/> 71年6月至86年5月(0.33) <input type="checkbox"/> 86年5月以後(0)		
9		3	窗台、氣窗造成短柱嚴重性 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
10		3	牆體造成短柱嚴重性 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
11	結構現況	2	柱之損害程度 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
12		2	樑之損害程度 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
13		3	裂縫滲漏洩水等程度 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
14	定量分析	30	當 $\frac{A_1}{I_{base}} \leq 0.25, w = 1$ ; 當 $0.25 < \frac{A_1}{I_{base}} \leq 1, w = \frac{1}{3} \left( 1 - \frac{A_1}{I_{base}} \right)$ ; 當 $\frac{A_1}{I_{base}} > 1, w = 0$ $A_1 = \min[A_{1x}, A_{1y}]$		
15		30	當 $\frac{A_2}{I_{base}} \leq 0.25, w = 1$ ; 當 $0.25 < \frac{A_2}{I_{base}} \leq 1, w = \frac{1}{3} \left( 1 - \frac{A_2}{I_{base}} \right)$ ; 當 $\frac{A_2}{I_{base}} > 1, w = 0$ $A_2 = \min[A_{2x}, A_{2y}]$		
分數總計		100	評分總計(P):		
額外評估項目：此部分為外加評分項目，評估人員應就表列「額外增分」、「額外減分」事項各項最高配分為2分，總共最高配分為8分；減分最高配分為2分					
額外增分	A	分期興建或工程品質有疑慮			
	B	曾經受災害者，如土石流、火災、震災、人為破壞等			
	C	使用用途由低活載重改為高活載重使用者			
	D	傾斜程度明顯者			
額外減分	a	使用用途由高活載重改為低活載重使用者			
					額外評分總計(S):
					總評估分數(R)=P+S=



宜蘭

# 早期合法建築物基地面積 應視建築執照核發內容逕予認定

- 一、依建築法第11條第1項規定「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。…」按**都市計畫農業區或非都市土地農業區之農牧用地**，係為農牧經營生產使用為主，又供農民自住及供倉儲使用農舍以外之配合用地，**應非建築法第11條所稱之法定空地**；農舍坐落之土地因都市計畫劃定為住宅區，其土地分割應依其使用分區管制規定（包括建蔽率、容積率等有關規定）及建築基地法定空地分割辦法之規定辦理。
- 二、早期合法建築物之使用執照所記載基地面積小於坐落土地面積及農業區土地變更為住宅、商業區並申請危老重建，原合法興建之農舍其基地面積認定等，**考量建築基地態樣繁多，建築基地之範圍與面積應視個案建築執照核發內容由地方政府逕予核定**。

# 參、危老重建條例規定

## 危老屋重建程序

**確認**都市計畫範圍、合法房屋、  
非古蹟歷建

**確定危老屋**

(辦理耐震評估，約1.5萬~2萬)

政府補助  
1.2、1.5萬

**擬定**重建計畫(含申請容積獎勵)

政府補助  
5.5萬

**取得全部**土地及合法房屋所有權人**同意**

向市政府**申請核准**後 申請建築執照

# 參、危老重建條例規定

## 申辦時需繳交文件



# 參、危老重建條例規定

## 重建計畫內容

重建計畫範圍

土地使用分區

依法開業  
建築師簽證

建築物配置及  
設計圖說

申請容積獎勵項目  
及額度

證明文件及  
協議書

各縣市政府規定  
應載明事項

# 參、危老重建條例規定

## 申請期限

### 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**

擬具**重建計畫**。

**2**

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。

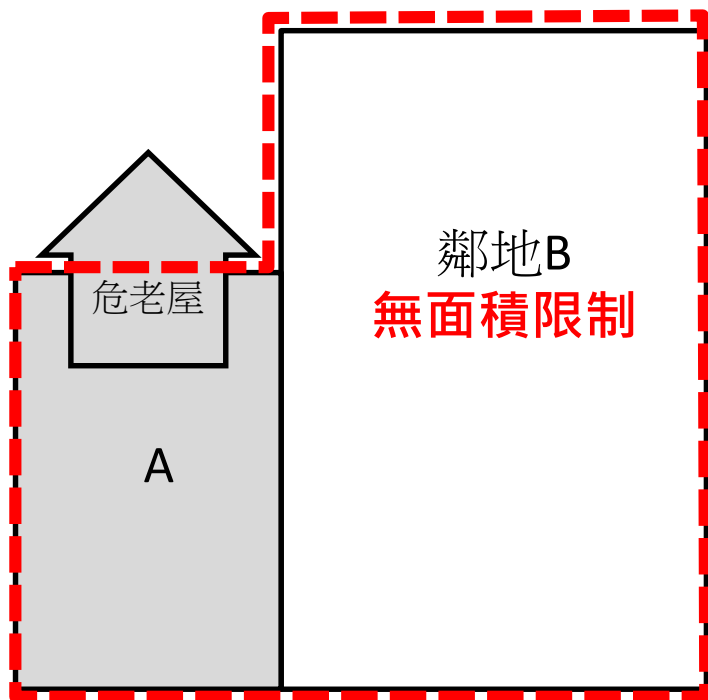
**3**

向地方主管機關**申請核准**後，依建築法令申請建築執照。



# 參、危老重建條例規定

## 申請重建無面積限制



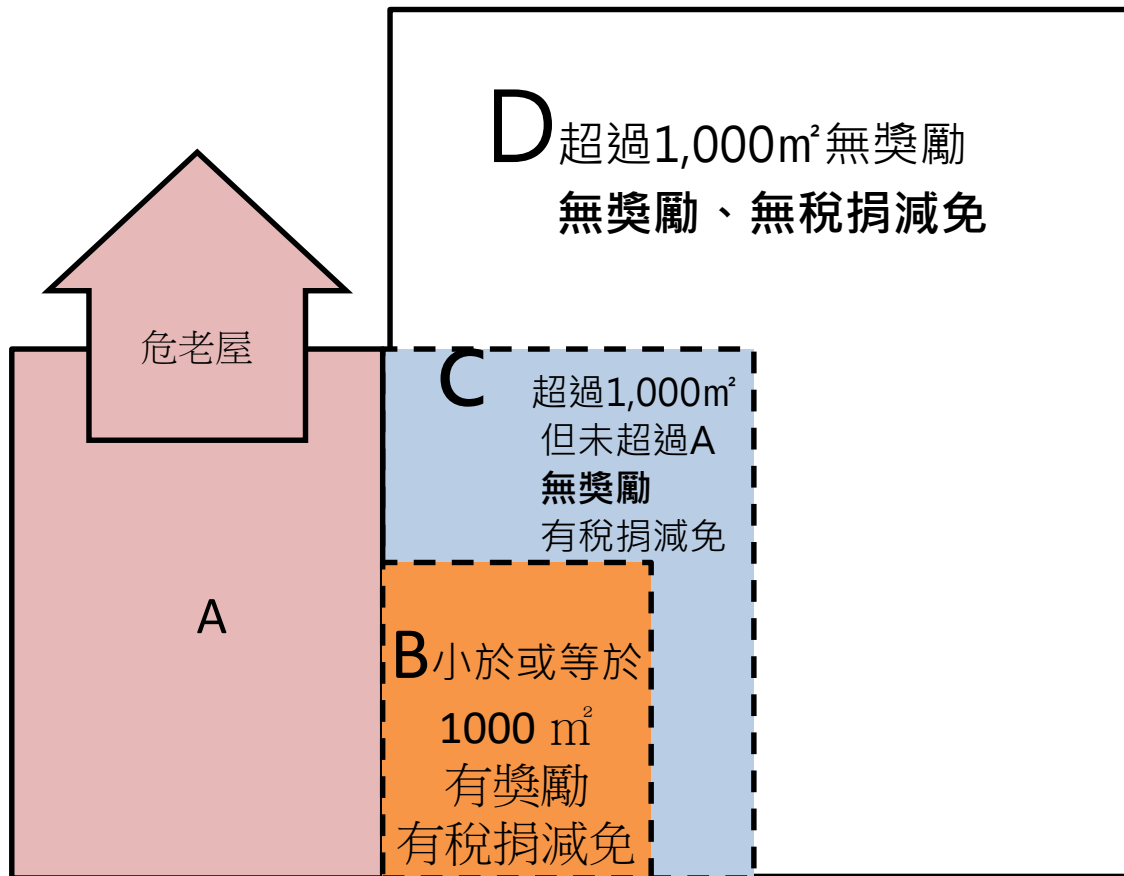
**無最小**申請規模限制

**合併建築**

**無最大**申請面積限制  
(109.5.6修法公布施行)

# 參、危老重建條例規定

## 計畫範圍容積獎勵、稅捐減免規定



# 參、危老重建條例規定

## 稅捐減免

- 一、**重建期間**：土地無法使用者，**免徵地價稅**。
- 二、**重建後**：**地價稅及房屋稅減半徵收2年**。
- 三、重建前所有權人且為**自然人**，持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收2年期間內**未移轉**者，得**延長房屋稅減半徵收**期間至喪失所有權止，但以**10年**為限。





# 參、危老重建條例規定

行政院同意  
延長稅賦優惠  
至116/5/11

行政院 令

發文日期：中華民國 111 年 3 月 10 日  
發文字號：院臺建字第 1110165344 號



都市危險及老舊建築物加速重建條例第八條第一項規定之租稅減免優惠，實施年限自中華民國一百十一年五月十二日起至一百十六年五月十一日止。



院長蘇貞昌

# 參、危老重建條例規定

## 稅捐減免期間認定 §細則8

✓免徵地價稅：

自依建築法規定**開工之日起**，至核發**使用執照之日止**。

✓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。

# 參、危老重建條例規定

## 稅捐減免申請程序及文件§細則9

✓免徵地價稅：**起造人**申請直轄市、縣(市)主管機關認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。

✓減徵地價稅及房屋稅：**起造人**檢附下列文件向主管稅捐稽徵機關申請辦理：

- (一)重建後全體土地及建築物所有權人名冊，並註明是否為重建前合法建築物所有權人。
- (二)申請重建計畫檢附名冊。
- (三)其他相關證明文件。

# 參、危老重建條例規定

## 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**。

住宅區

建蔽率放寬  
建築高度放寬

其他  
分區

建築高度放寬

### 宜蘭縣

- ✓ 維持現行規定住宅區之建蔽率。
- ✓ 維持現行規定建築高度。

# 參、危老重建條例規定

## 審查及補正規定

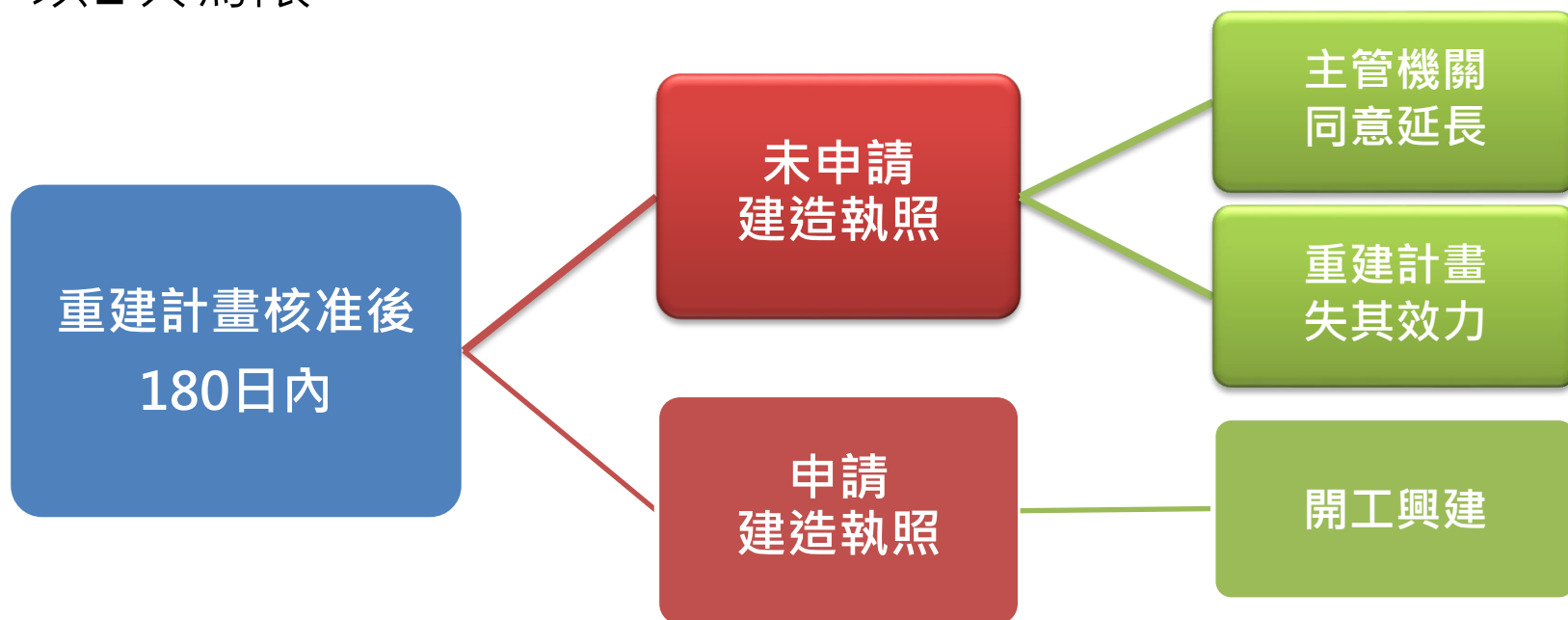
- 直轄市、縣（市）主管機關應自受理申請案件日起**30日**內完成**審核**。
- 情形特殊者，得**延長30日**，並以**1次**為限。
- 直轄市、縣（市）主管機關應將補正事項**一次通知**申請人**限期補正**，並應於申請人**補正後15日內**審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。



# 參、危老重建條例規定

## 申請建照時效

新建建築物起造人應自核准重建之次日起**180日**內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得延長**180日**，並以**1次**為限。



# 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。



# 參、危老重建條例規定

## 稅捐減免申請者

- **免徵地價稅**：**起造人**申請直轄市、縣(市)主管機關認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。
- **減徵地價稅及房屋稅**：**起造人**檢附下列文件向主管稅捐稽徵機關申請辦理。

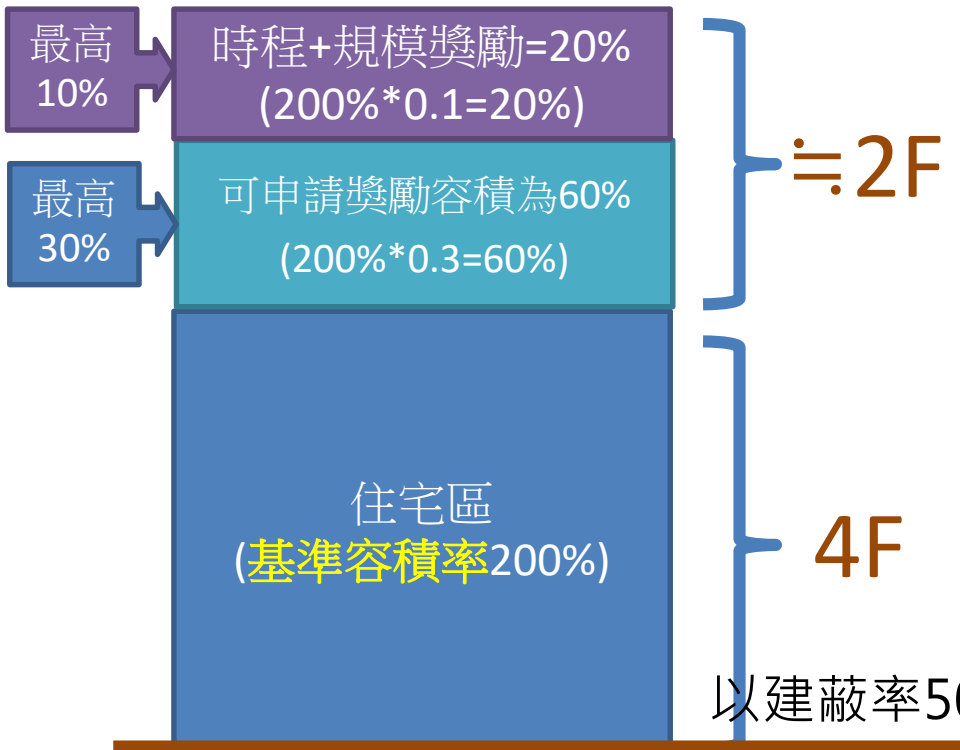




# 肆、危老重建容積獎勵

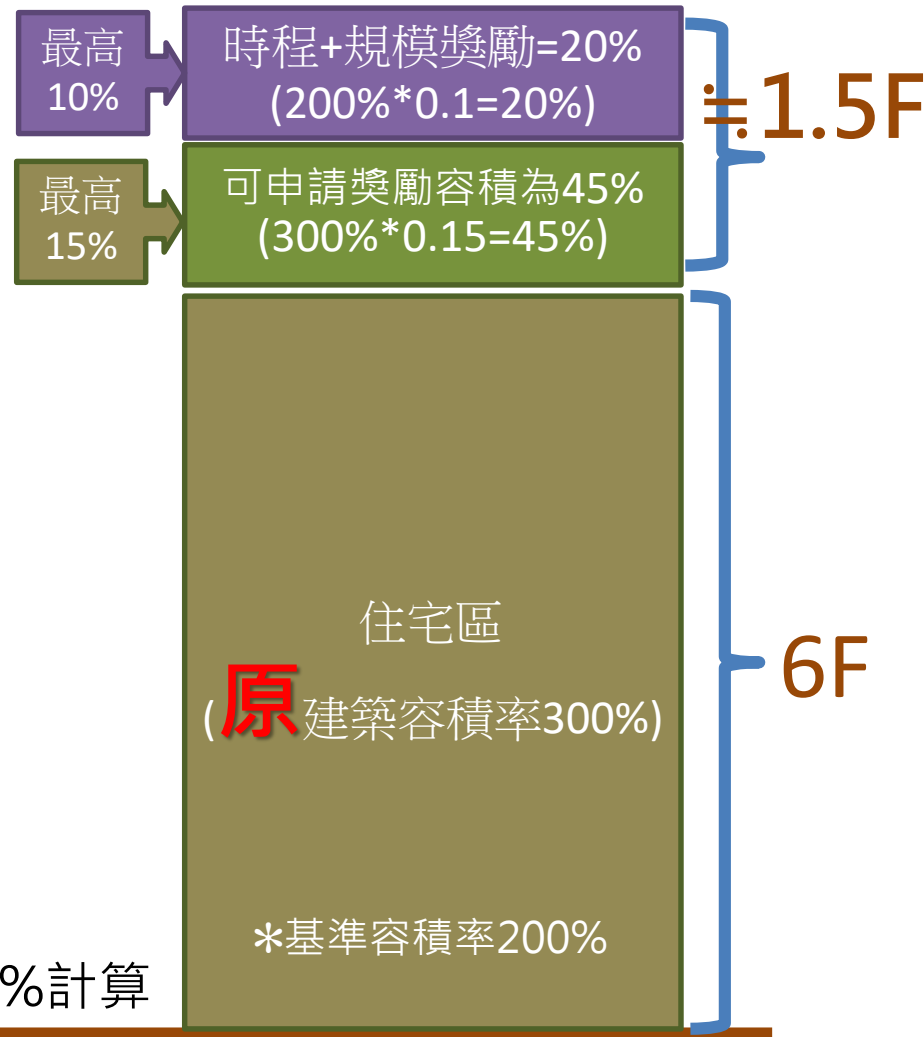
## 容積獎勵申請上限

建築基地1.4倍之基準容積  
 或建築基地1.15倍之原建築容積+0.1倍基準容積

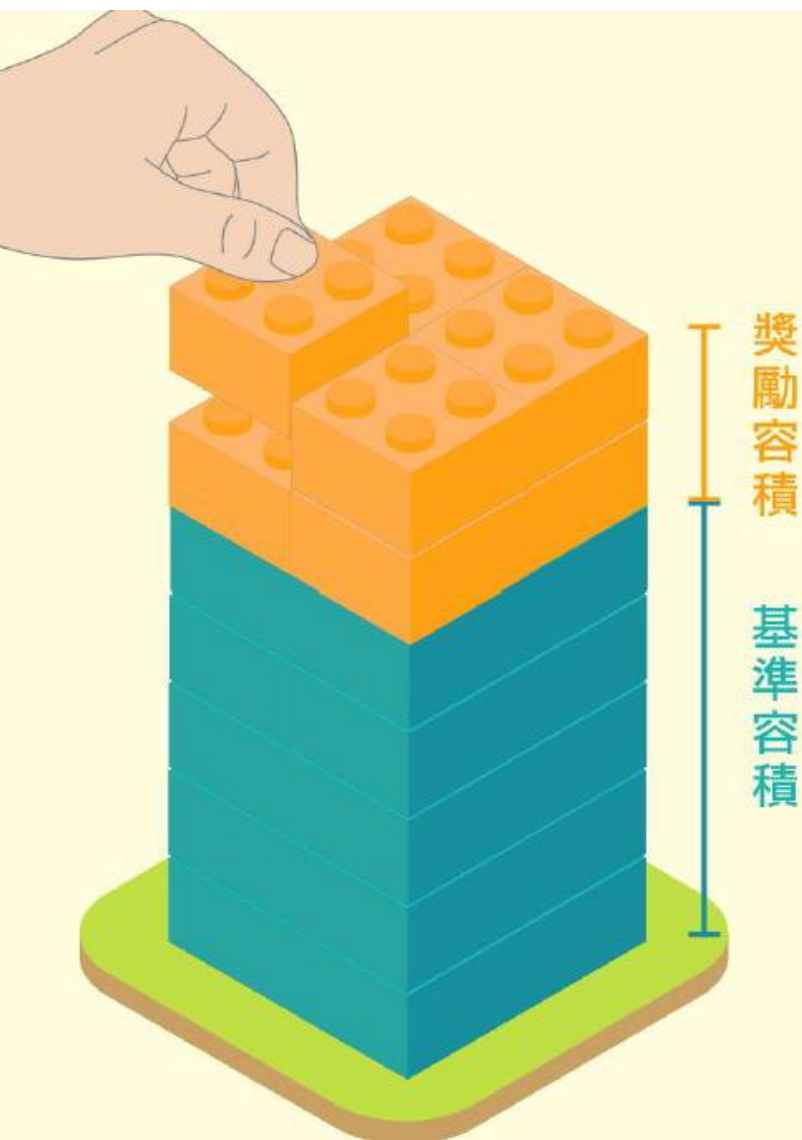


**A**

可擇優申請重建



**B**



# 容積

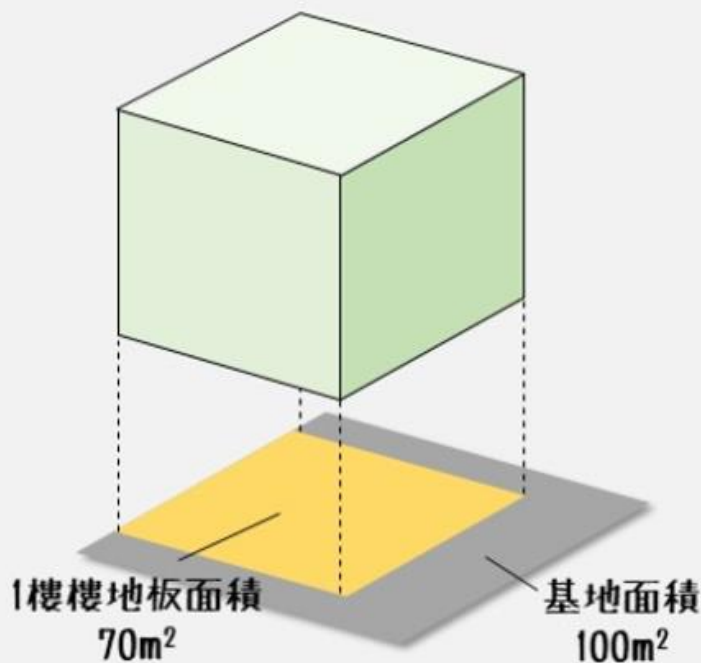
就是一塊土地可以蓋的樓地板面積：

透過容積獎勵制度，更新後可以多蓋一些樓地板面積，藉此維持原來居住空間水準。

當容積獎勵愈明確  
可以蓋的樓地板面積就愈確定

# 建蔽率

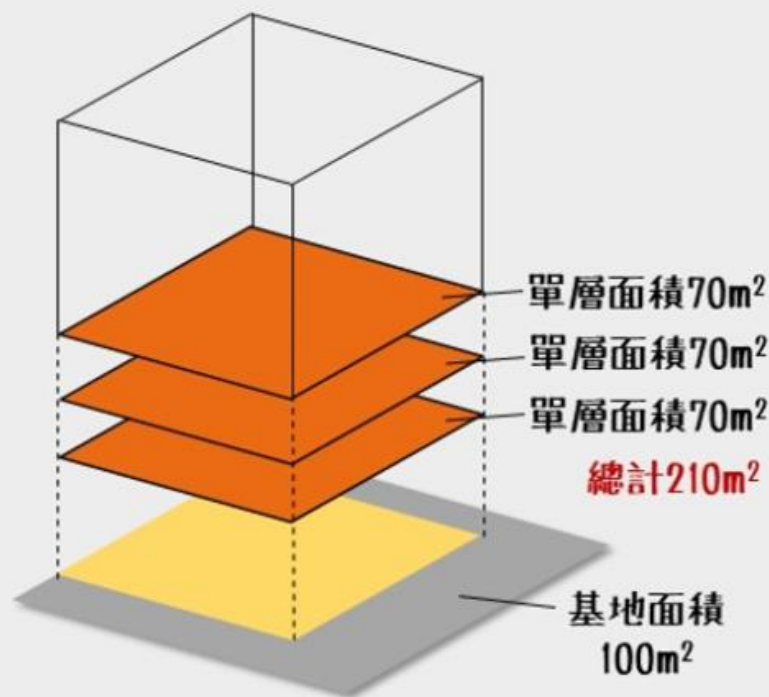
$$\text{建蔽率} = \frac{\text{1樓樓地板面積}}{\text{基地面積}} \times 100(\%)$$



$$\text{建蔽率} = \frac{70\text{m}^2}{100\text{m}^2} \times 100(\%) = 70\%$$

# 容積率

$$\text{容積率} = \frac{\text{總樓地板面積}}{\text{基地面積}} \times 100(\%)$$

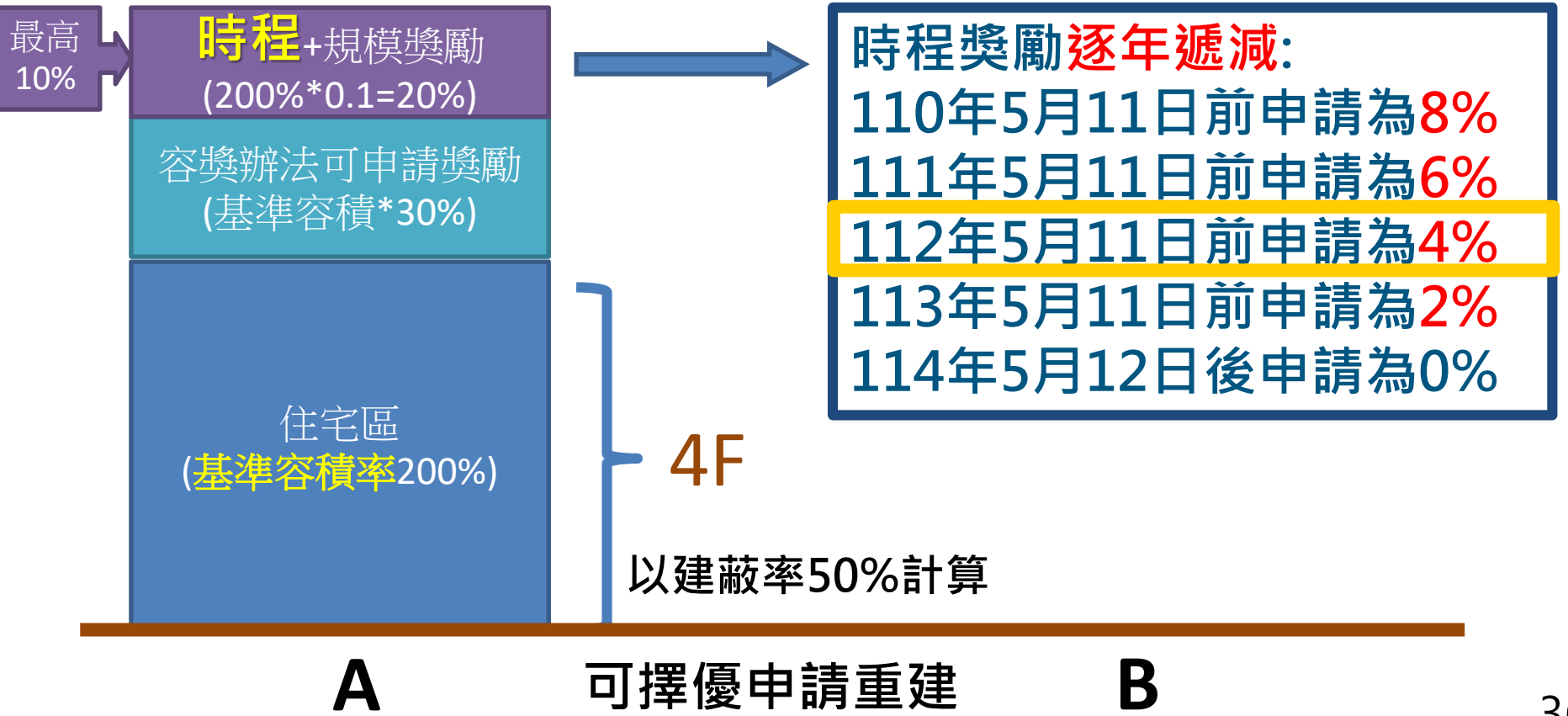


$$\text{容積率} = \frac{210\text{m}^2}{100\text{m}^2} \times 100(\%) = 210\%$$

都市發展局

# 肆、危老重建容積獎勵

## 時程獎勵



# 肆、危老重建容積獎勵

## 規模獎勵

最高  
10%



- 重建計畫範圍  $\geq 200m^2$  給2%  
(危老+不超過危老的鄰地)
- 每多 $100m^2$ 給0.5%
- 最高給10%
- 面積達 $1,800m^2$ 為10%



4F

以建蔽率50%計算

A

可擇優申請重建

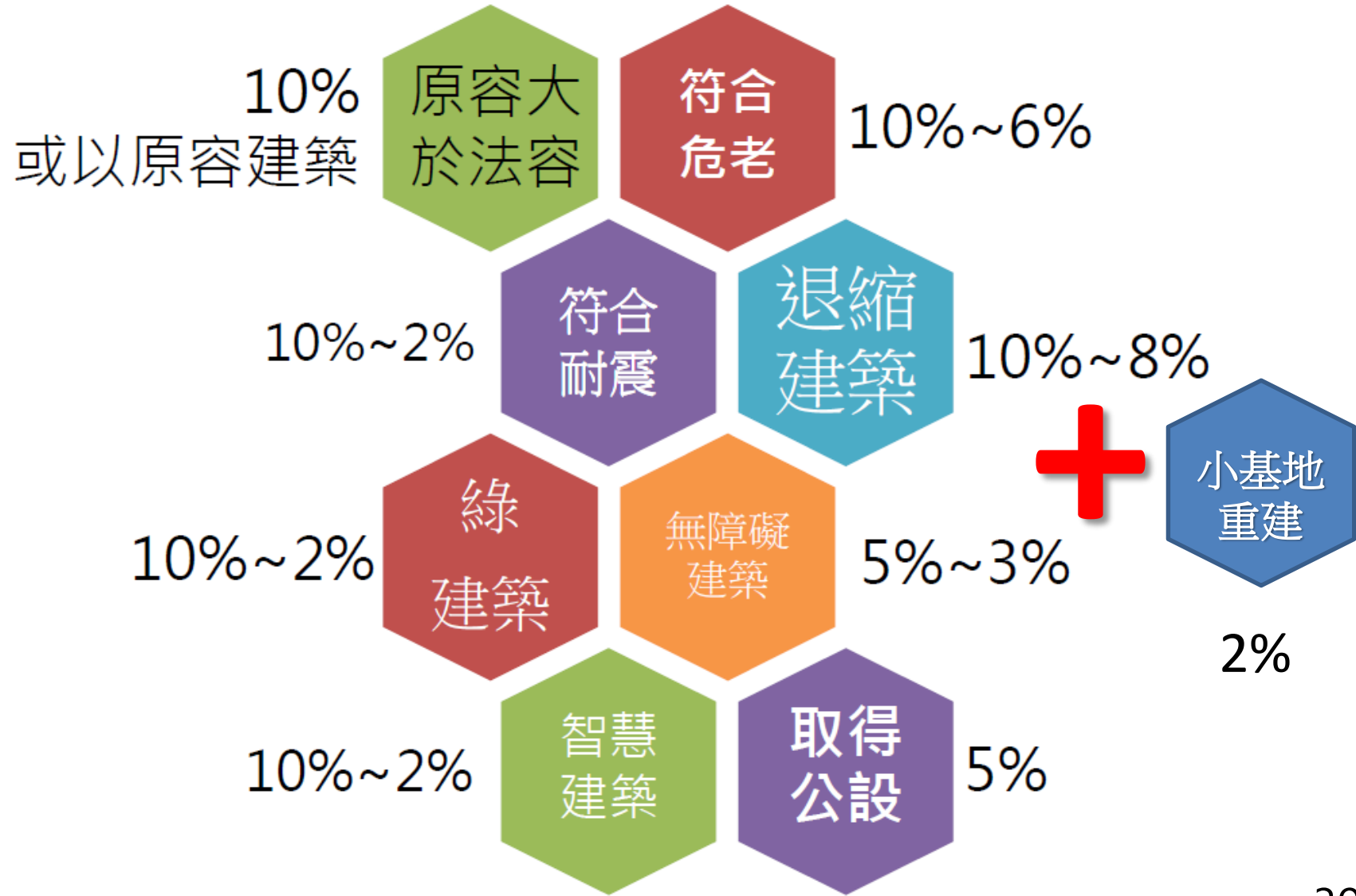
B

容積 獎勵 基地 面積	日期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
		109 年 05 月 12 日	110 年 05 月 12 日	111 年 05 月 12 日	112 年 05 月 12 日	113 年 05 月 12 日	114 年 05 月 12 日	115 年 05 月 12 日
未達 200 m <sup>2</sup>		8.0%	6.0%	4.0%	2.0%	1.0%	0%	0%
達 200 m <sup>2</sup>		10%	8.0%	6.0%	4.0%	3.0%	2.0%	2.0%
達 300 m <sup>2</sup>		10%	8.5%	6.5%	4.5%	3.5%	2.5%	2.5%
達 400 m <sup>2</sup>		10%	9.0%	7.0%	5.0%	4.0%	3.0%	3.0%
達 500 m <sup>2</sup>		10%	9.5%	7.5%	5.5%	4.5%	3.5%	3.5%
達 600 m <sup>2</sup>		10%	10%	8.0%	6.0%	5.0%	4.0%	4.0%
達 700 m <sup>2</sup>		10%	10%	8.5%	6.5%	5.5%	4.5%	4.5%
達 800 m <sup>2</sup>		10%	10%	9.0%	7.0%	6.0%	5.0%	5.0%
達 900 m <sup>2</sup>		10%	10%	9.5%	7.5%	6.5%	5.5%	5.5%
達 1000 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	8.0%	7.0%	6.0%	6.0%
達 1100 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	8.5%	7.5%	6.5%	6.5%
達 1200 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	9.0%	8.0%	7.0%	7.0%
達 1300 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	9.5%	8.5%	7.5%	7.5%
達 1400 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	10%	9.0%	8.0%	8.0%
達 1500 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	10%	9.5%	8.5%	8.5%
達 1600 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	10%	10%	9.0%	9.0%
達 1700 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	10%	10%	9.5%	9.5%
達 1800 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

資料來源：台北市建築管理工程處網站

# 肆、危老重建容積獎勵

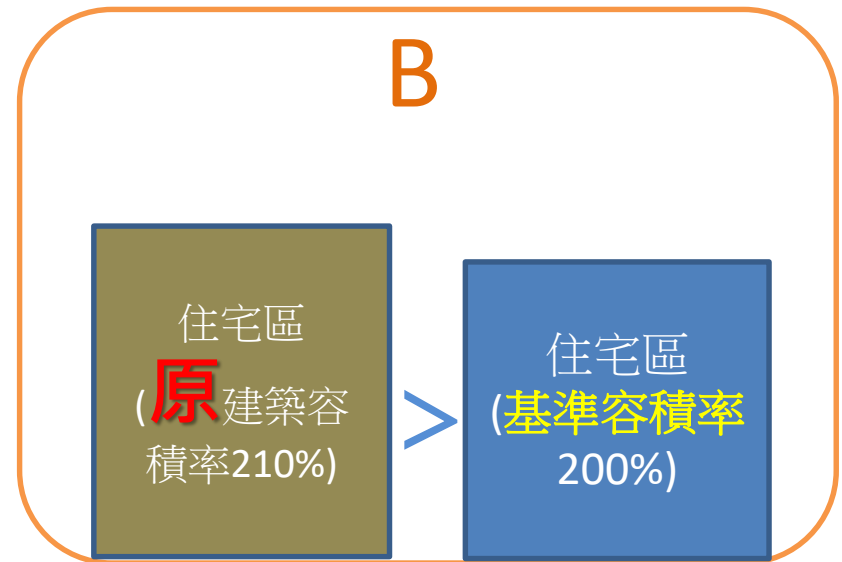
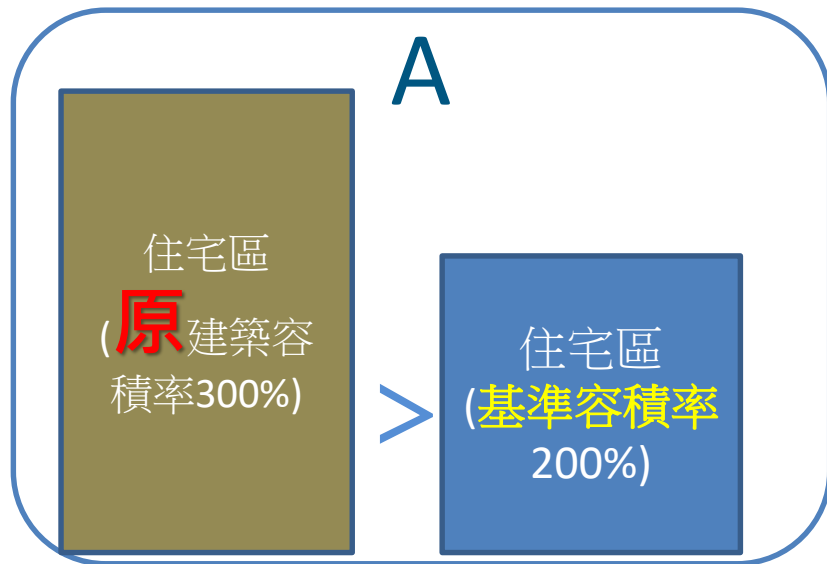
## 獎勵辦法-9項容積獎勵項目



# 肆、危老重建容積獎勵

## 獎勵1 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**
  - ✓ 容積獎勵額度為**原建築基地**之**基準容積**百分之**10**
  - ✓ 或依**原建築容積**建築





# 肆、危老重建容積獎勵

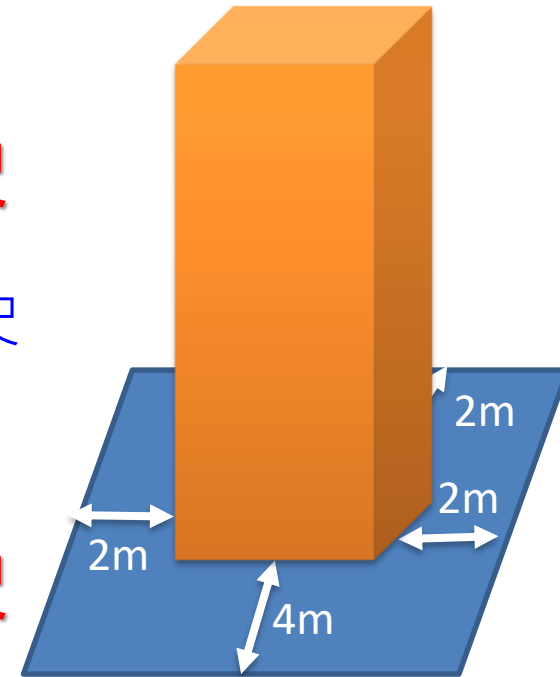
## 獎勵2 危險及老舊建築

- **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**。(危險建物)
  - 二、**第二款**：基準容積百分之**八**。(未達最低等級)
  - 三、**第三款**：基準容積百分之**六**。(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)

# 肆、危老重建容積獎勵

## 獎勵3 退縮建築

- 一、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：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**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：基準容積百分之**八**。



都市計畫道路

# 危老重建基地依都市計畫規定退縮建築 得再申請危老重建退縮容積獎勵

- 一、按危老容積獎勵辦法辦法第5條明定，建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬2公尺或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，給予容積獎勵，**尚無限縮依都市計畫規定退縮建築者不得申請。**
- 二、爰倘依都市計畫規定退縮建築後，**符合本辦法第5條規定以淨空設計並作無遮簷人行步道使用，得給予容積獎勵。**

內政部營建署107年7月10日營署更字第1071234952號函  
內政部營建署111年12月20日營署更字第1110098908號函  
內政部營建署112年1月17日營署更字第1120004240號函

宜蘭

## 建築基地退縮範圍之淨空設計 不得設置妨礙通行之構造物

- 一、危老容積獎勵辦法第5條建築基地申請退縮建築時之淨空設計，**係為補足舊市區人行空間不足，確保公共通行之便利**，爰指**建築基地退縮範圍應與街道銜接之處順平無高差，不得有妨礙行人通行之地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等構造物。**
- 二、危老容積獎勵辦法第5條建築基地與鄰地境界線退縮建築之淨空設計，**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。**

# 肆、危老重建容積獎勵

## 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**。

前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。



# 肆、危老重建容積獎勵

## 獎勵5 綠建築

- 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**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。



# 肆、危老重建容積獎勵

## 獎勵6 智慧建築

- 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**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。



# 肆、危老重建容積獎勵

## 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**。

前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。 住宅性能評估

無障礙住宅建築標章





# 肆、危老重建容積獎勵

## 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**百分之五為上限**，  
計算方式如下：

計算公式

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 X (公共設施用地之公告土地現值/建築基地之公告土地現值) X  
建築基地之容積率。

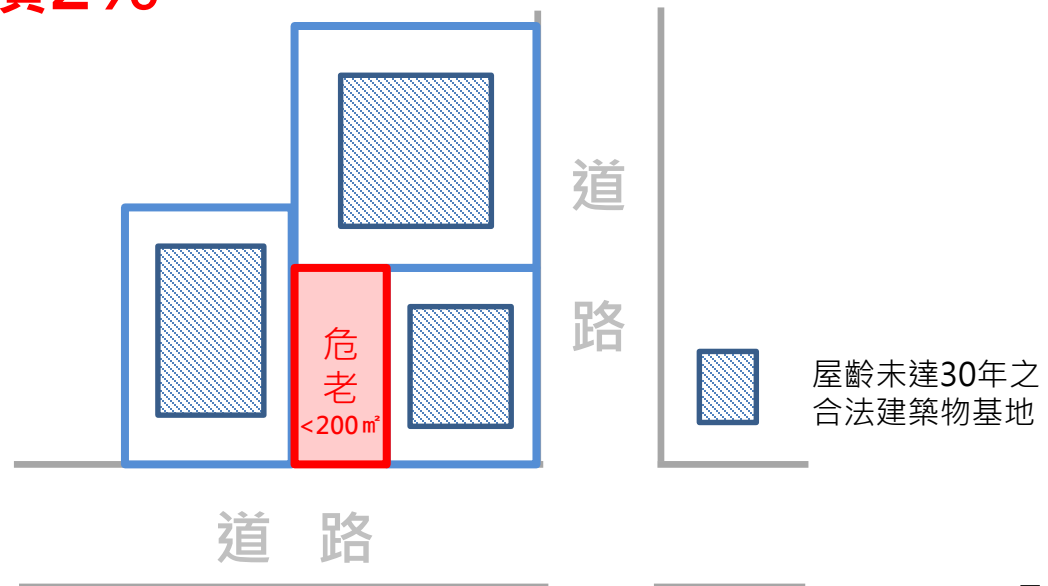
前項公共設施用地應先完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記**等法律關係之清理**，並開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣(市)**或鄉鎮市有**後，始得核發使用執照。

# 肆、危老重建容積獎勵

## 獎勵9 (第四條之一)

### 鼓勵小面積基地重建

- 重建計畫範圍內建築基地未達 $200\text{m}^2$
- 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
- 容積獎勵額度為**基準容積2%**。
- 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)。



# 肆、危老重建容積獎勵

## 協議書及保證金

- 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 ✓ 綠建築標章 ✓ 智慧建築標章
  - ✓ 無障礙住宅建築標章
  - ✓ 通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估。
- 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**。

# 肆、危老重建容積獎勵

## 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



### 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

內政部營建署110年1月29日營署更字第1101010707號函  
內政部營建署110年3月16日營署更字第1101044583號函

## 申請本條例容積獎勵 不得同時適用其他法令之容積獎勵

- 一、按本條例第5條規定，係規範經起造人申請重建計畫獲准後，續依建築法令規定申請建築執照，爰**申請建築執照之範圍，應與重建計畫範圍相同**。另按本條例第6條第6項規定，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**，並於本部109年5月6日公布施行修正本條例規定時，已參酌各界建議刪除第3條合併鄰地面積限制並維持第6條第6項規定，是為符合公平原則，申請本條例容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。
- 二、宜以危老基地及經整合之鄰地為範圍，擬具重建計畫申請建築執照，俾利進行**整體規劃**利用。

## 經核准重建計畫之容積獎勵 應與建造執照一致

- 一、按危老條例第5條及其施行細則第5條、第7條規定，係規範起造人擬具重建計畫並經直轄市、縣（市）主管機關核准後，**應於一定期限內續依建築法令規定申請建築執照**，以**確保重建計畫據以執行**。
- 二、案件**建造執照**申請內容應與**核准重建計畫**所載「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」內容**相符**。

# 伍、危老重建補助及協助

住都中心  
協助  
國有土地  
參與  
危老重建

## 國有非公用房地作伙危老重建 住都中心來協助！



**必要性**  
非它不行

**合併重建**  
評估條件

**適宜性**  
有它更好

**合理性**  
利它共好

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

資料來源：國家住宅及都市更新中心網站

# 伍、危老重建補助及協助

住都中心  
協助  
國有土地  
參與  
危老重建

## 申請住都中心協助，請先準備的事項

### 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  
National Housing and Urban Regeneration Center



國產署分署或辦事處



相關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)



# 伍、危老重建補助及協助

## 結構安全性能(耐震)評估補助

### 補助辦法

建築物所有權人委託共同供應契約機構辦理結構安全性能評估，並向直轄市、縣（市）主管機關提出申請補助費用。

	耐震能力初步評估	耐震能力詳細評估
評估費	(1) 總樓地板面積未達3,000m <sup>2</sup> ： 12,000元/棟 (2) 總樓地板面積3,000m <sup>2</sup> 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)

### 提供協助

提供重建相關法令、融資管道及工程技術等諮詢與協助。

### 弱勢保障

提供經濟或社會弱勢者，社會住宅或租金補貼。

### 信用保證

提供最高每戶300萬元重建工程貸款信用保證。

### 計畫補助

補助擬具重建計畫費用每案5萬5千元。



# 伍、危老重建補助及協助

## 擬定重建計畫費用補助

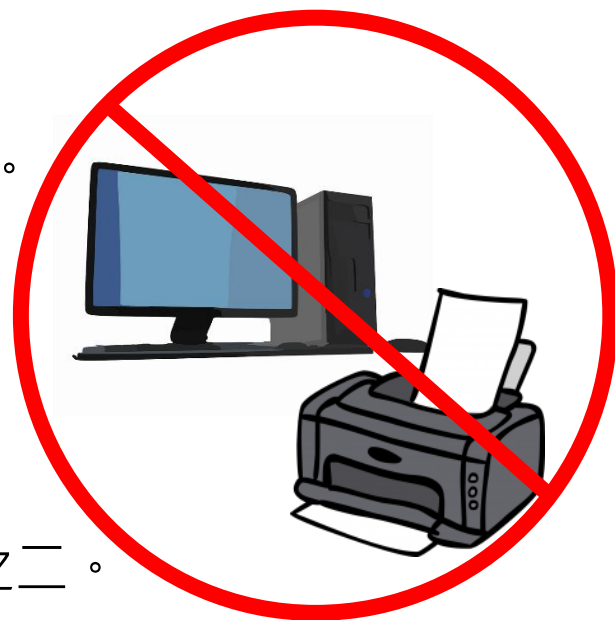
■補助費用：每件5萬5千元

### ■申請文件

- 1.申請書
- 2.應檢附文件：
  - (1)申請人身分證明文件。
  - (2)經縣市政府核准之重建計畫書及相關文件。
  - (3)擬具重建計畫之統一發票或收據影本。
  - (4)補助重建計畫費用請撥領據。

### ■不得申請案件

- 1.土地所有權人僅一人且非自然人。
- 2.建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。
- 3.已領得使用執照。
- 4.同一重建計畫範圍重複申請者。



# 伍、危老重建補助及協助

## 危老住宅貸款利息補貼

### 補貼對象



- 中華民國國民
- 已成年
- 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

# 伍、危老重建補助及協助

## 危老住宅貸款利息補貼

- 額度：每戶最高新臺幣350萬元
- 貸款期限：最長20年(寬限期最長5年)
- 優惠利率：按中華郵政2年期存款額度未達新臺幣500萬元定期儲金機動利率減0.533%計算(目前為0.562%)
- 補貼期間：3年，第4年起停止優惠利率及利息補貼，由借款人與承貸金融機構重新議定利率。
- 諮詢單位:內政部營建署財務組

# 伍、危老重建補助及協助



## 政府提供貸款信用保證

依據

危老條例第10條

**各級主管機關**得就提供重建工程必要融資貸款信用保證，提高金融機構承貸意願，特訂定本作業要點。

信保貸  
款額度

每戶以新臺幣300萬元為限。最長不得超過5年。

信用  
保證  
專款

1. 本部中央都市更新基金提撥財團法人中小企業信用保證基金專款。
2. 貸款利率依各承貸金融機構規定辦理。

# 伍、危老重建補助及協助



## 政府提供貸款信用保證

### 貸款對象

經直轄市、縣（市）主管機關認定符合本條例第10條第1項各款所定得提供重建工程必要融資貸款信用保證者，且**重建前建築物用途供住宅使用**。（第5點）

- 1.經縣市政府依第9條第1項規定**輔導協助**，評估其**必要資金之取得有困難者**。
- 2.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。
- 3.各縣市主管機關評估後**應優先推動地區**。

### 貸款利率

依**各承貸金融機構**規定辦理。

### 期限

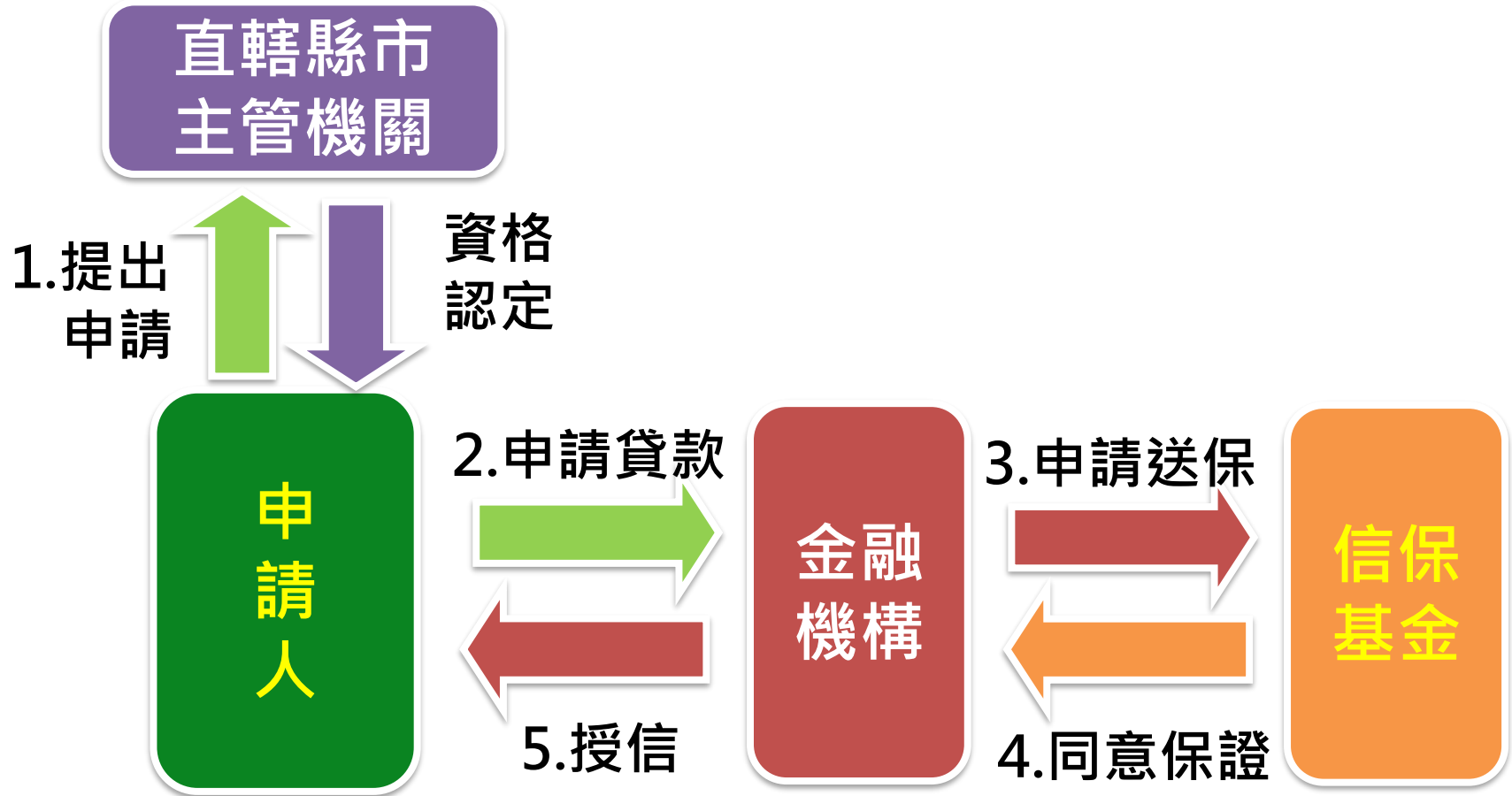
承貸金融機構核定貸款攤還期限為準，**最長不得超過5年**。

### 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。

# 伍、危老重建補助及協助

## 信用保證之送保流程



# 伍、危老重建補助及協助

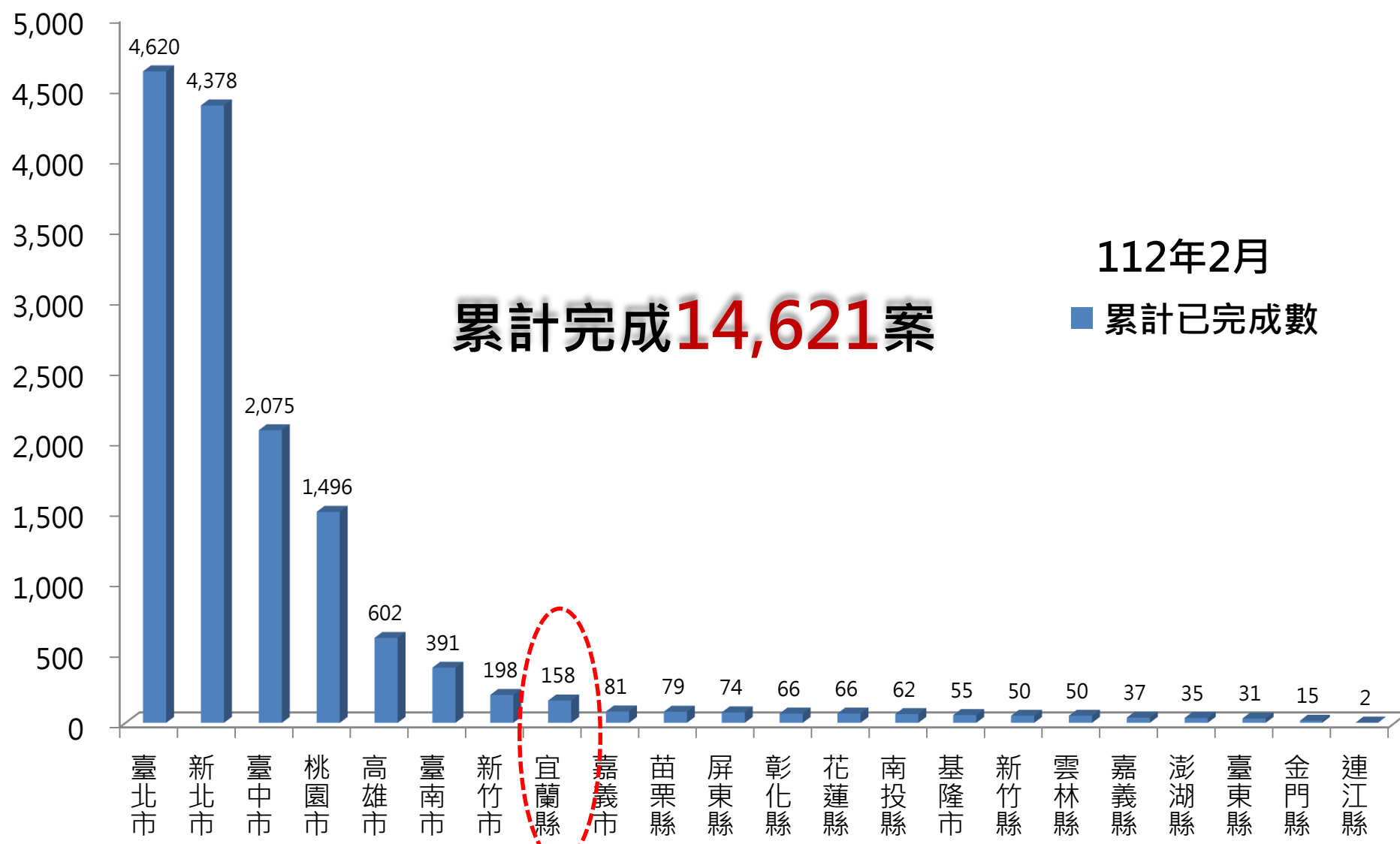
## 信保基金簽約金融機構

台灣銀行	台灣土地銀行	合作金庫商業銀行	第一商業銀行
華南商業銀行	彰化商業銀行	上海商業儲蓄銀行	台北富邦銀行
國泰世華商業銀行	中國輸出入銀行	高雄銀行	兆豐國際商業銀行
全國農業金庫	臺灣中小企業銀行	渣打國際商業銀行	台中商業銀行
京城商業銀行	匯豐(台灣)商業銀行	瑞興商業銀行	華泰商業銀行
臺灣新光商業銀行	陽信商業銀行	板信商業銀行	三信商業銀行
聯邦商業銀行	遠東國際商業銀行	元大商業銀行	永豐商業銀行
玉山商業銀行	凱基商業銀行	星展(台灣)銀行	台新國際商業銀行
日盛國際商業銀行	安泰商業銀行	中國信託商業銀行	淡水第一信用合作社
嘉義市第三信用合作社	台南第三信用合作社	花蓮第二信用合作社	金門縣信用合作社

註：40個簽約金融機構，分支營業單位總計有3,400餘個遍佈全國

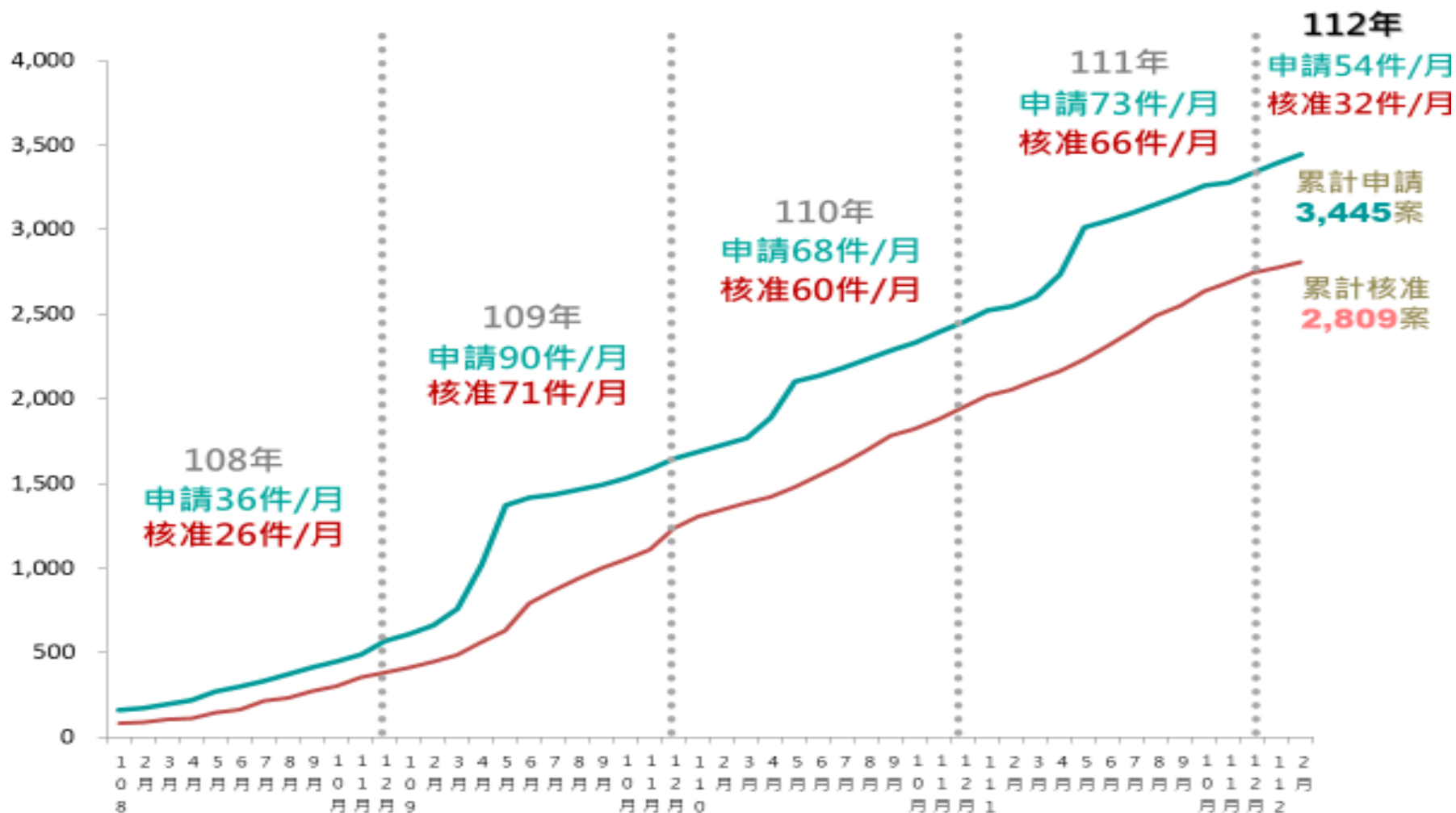


# 伍、危老重建補助及協助



# 陸、執行成果

## 重建計畫申辦情形



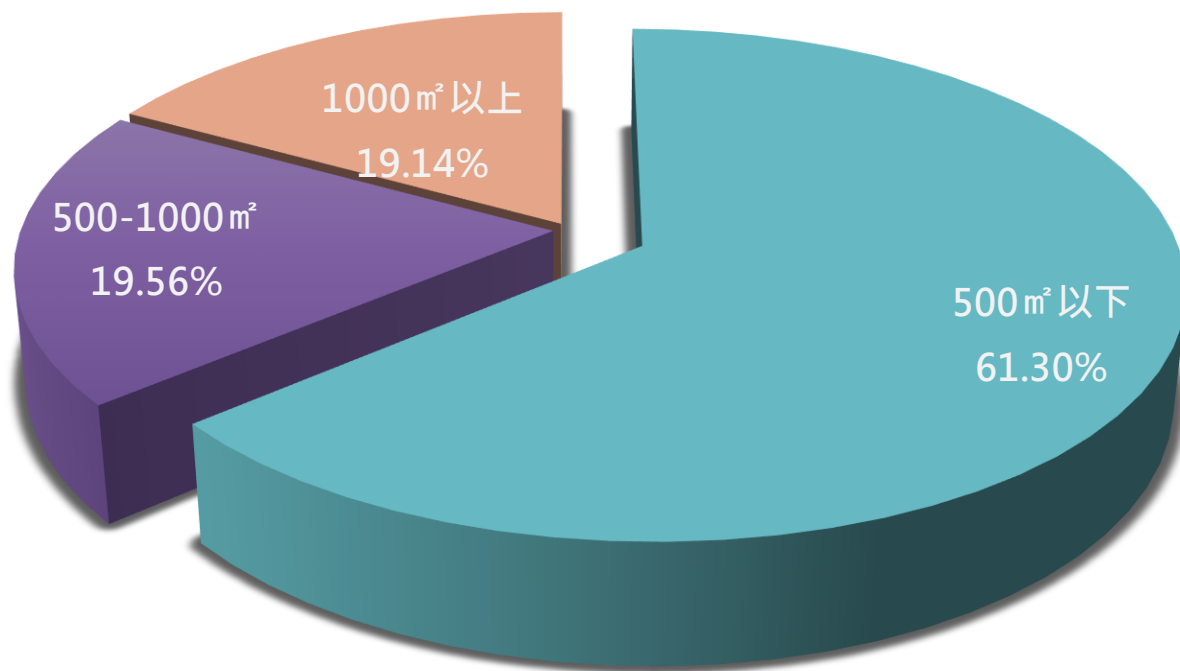
# 陸、執行成果

縣市別	已受理件數	核准件數
<b>臺北市</b>	<b>939</b>	794
臺中市	721	506
新北市	596	482
臺南市	297	264
高雄市	282	228
桃園市	143	129
新竹市	110	106
彰化縣	48	30
宜蘭縣	45	41
嘉義市	43	39
新竹縣	38	26
苗栗縣	36	29
屏東縣	34	30
花蓮縣	34	30
雲林縣	18	17
澎湖縣	16	16
臺東縣	13	11
基隆市	11	10
金門縣	10	10
南投縣	5	5
嘉義縣	5	5
連江縣	1	1
資料時間：112年2月28日。	<b>3,445</b>	<b>2,809</b>

# 陸、執行成果

## 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%**。



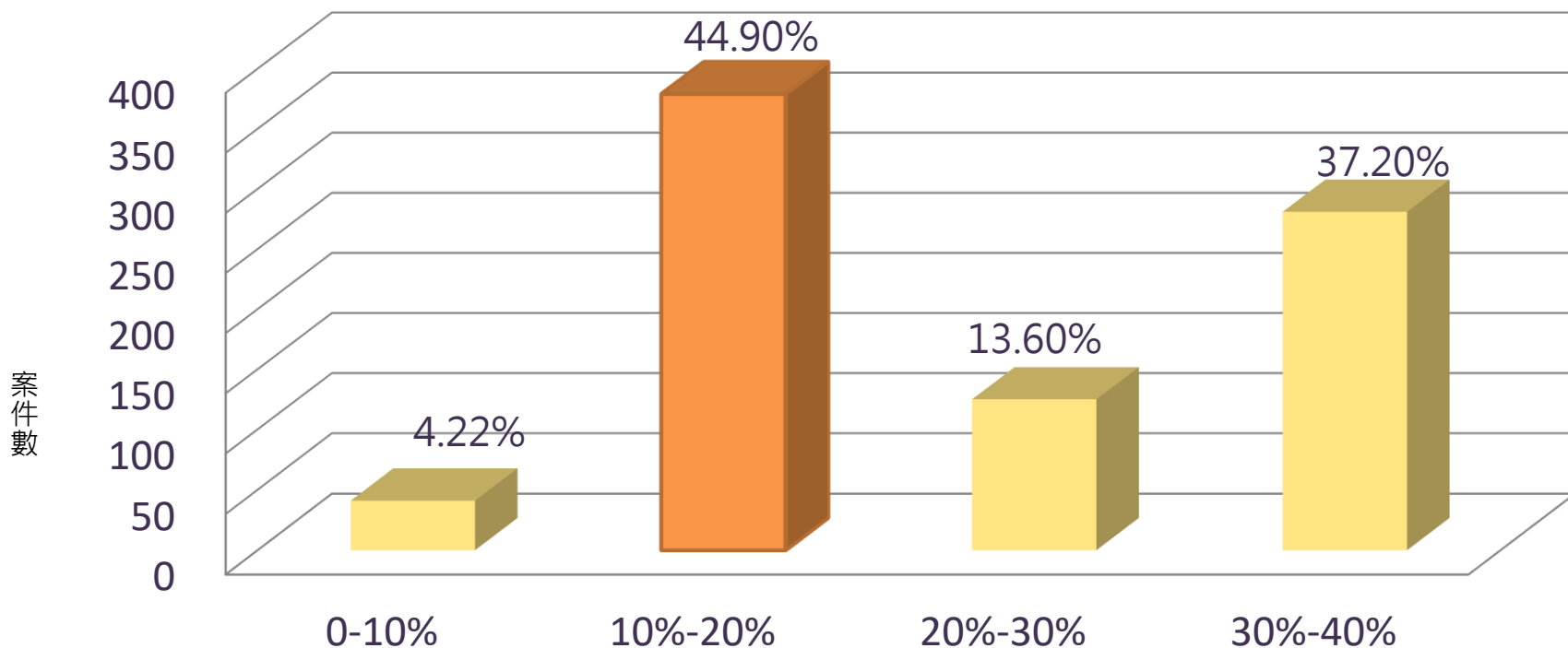
■ 500m<sup>2</sup> ■ 500m<sup>2</sup>-1000m<sup>2</sup> ■ 1000m<sup>2</sup>以上

資料時間：112年2月28日

# 陸、執行成果

## 危老重建計畫申請容積獎勵概況

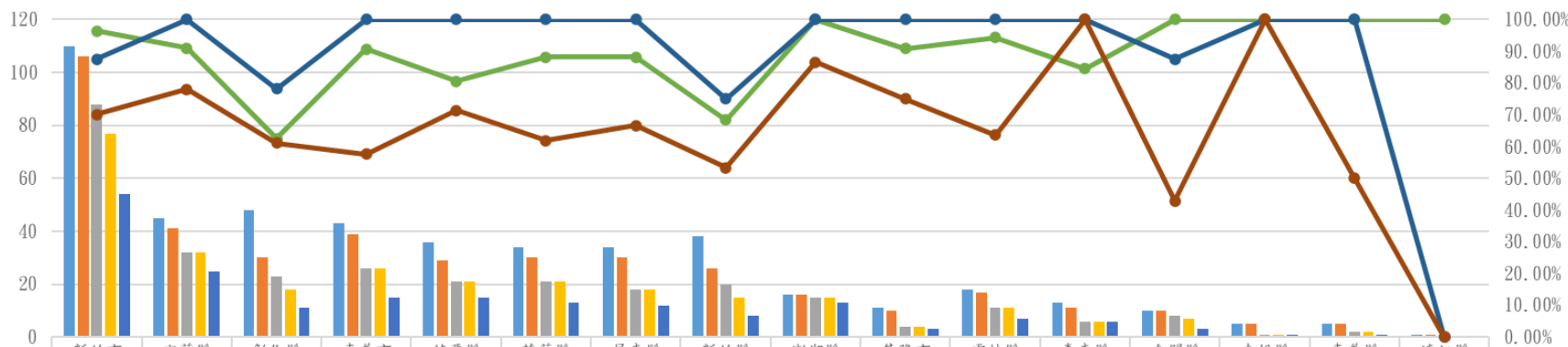
### 重建計畫核准容積獎勵概況



# 陸、執行成果

## 各縣市核准案概況

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	110	45	48	43	36	34	34	38	16	11	18	13	10	5	5	1
危老核准件數	106	41	30	39	29	30	30	26	16	10	17	11	10	5	5	1
申請建照件數	88	32	23	26	21	21	18	20	15	4	11	6	8	1	2	1
核發建照件數	77	32	18	26	21	21	18	15	15	4	11	6	7	1	2	0
開工件數	54	25	11	15	15	13	12	8	13	3	7	6	3	1	1	0
重建計畫核准率	96.36%	91.11%	62.50%	90.70%	80.56%	88.24%	88.24%	68.42%	100.00%	90.91%	94.44%	84.62%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
建築執照核准率	87.50%	100.00%	78.26%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	75.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	87.50%	100.00%	100.00%	0.00%
建築執照開工率	70.13%	78.13%	61.11%	57.69%	71.43%	61.90%	66.67%	53.33%	86.67%	75.00%	63.64%	100.00%	42.86%	100.00%	50.00%	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

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

