



都市危險及老舊建築物 加速重建政策

內政部營建署

科長 黃哲賢

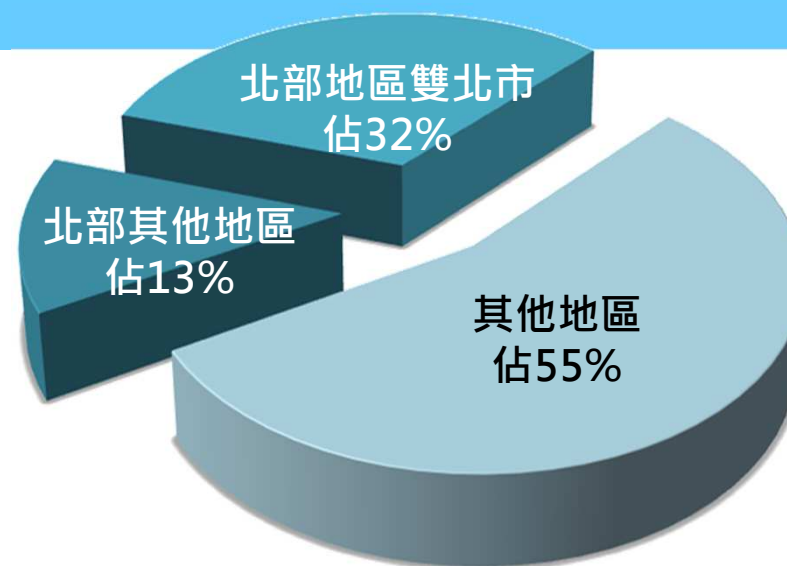


簡報大綱

- 壹、危老條例制定緣起
- 貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例(106.5.10發布)
- 參、都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則(106.8.1發布)
- 肆、都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法(106.8.1發布)

壹、危老條例制定緣起

- 臺灣地區地震頻繁，921暨0206地震造成國人生命傷亡與財產損失，凸顯老舊建築物耐震能力不足問題。
- **屋齡30年以上老屋384萬戶**亟待更新。
- 10年後屋齡30年以上老屋增至596.9萬戶，20年後增至739.7萬戶。
- 依公有建物耐震評估經驗估算，4、5層樓未能符合耐震標準約**3.4萬棟**。



	2016年底 住宅總量	2016年 30年以上戶數	2026年 30年以上戶數	2036年 30年以上戶數
全國	8,447,017	3,839,968	5,969,601	7,397,843
臺北市	890,039	570,050	708,319	800,351
新北市	1,552,780	651,586	1,034,408	1,332,462
桃園市	801,821	253,223	465,947	658,644
臺中市	992,133	341,393	669,065	855,133
臺南市	668,730	303,281	496,918	598,726
高雄市	1,034,668	475,925	738,679	920,025

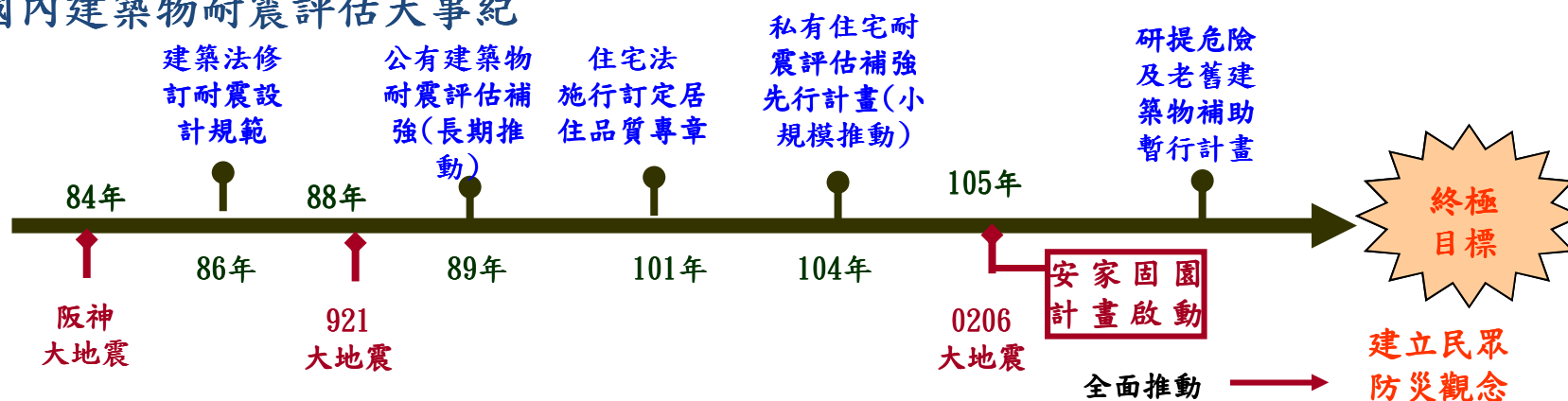
資料來源：內政部不動產資訊平台（民國105年第4季）

壹、危老條例制定緣起

耐震性能評估

- 89年行政院核定「建築物實施耐震能力評估及補強方案」，並優先推動公有建築物部分。
- 由於0206地震引發土壤液化災情，105年4月29日行政院核定「安家固園計畫(105-110年)」，包括耐震評估補強與土壤液化處理二部分105年6月4日頒布「既有住宅耐震安檢經費補助執行作業要點」。
- 105年8月31日核定各縣(市)政府105年度既有住宅耐震安檢經費補助13億1,550萬元，年度預估件數為8.3萬件。
- 21直轄市、縣(市)政府(除連江縣外)截至105年12月31日止，耐震能力初步評估受理件數6,467件、詳細評估受理申請件數0件，僅達年度計畫件數8.3萬件之6%。

國內建築物耐震評估大事紀



壹、危老條例制定緣起

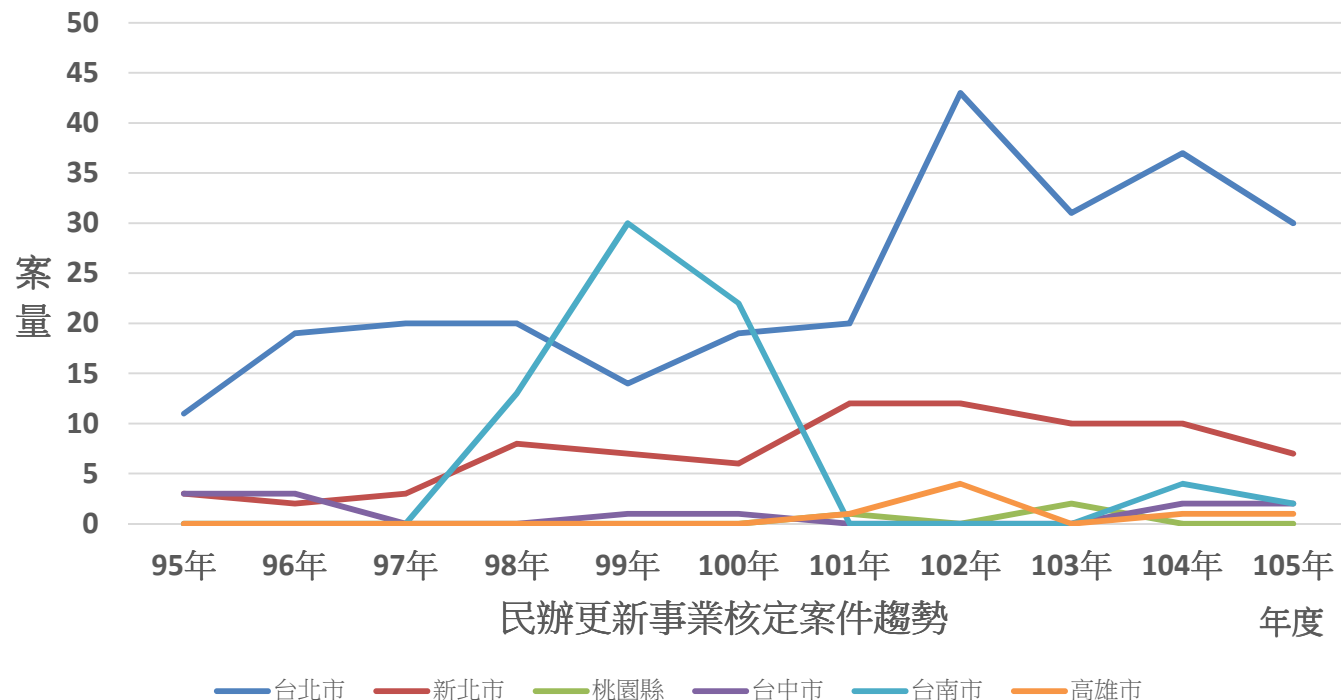
原安家固園計畫推動方式



壹、危老條例制定緣起

都市更新推動問題

- 95~105年全國核定都市更新事業計畫437案。
- 年平均40案，每案預估50戶，每年僅約2,000戶。
- 預計未來30年內約739.7萬戶老舊建物尚全面更新，每年需執行25萬戶建物重建，約推動5,000件之都更案。



壹、危老條例制定緣起

多管道促進建築物重建

	法源依據	誘因	應配合事項
一般重建	建築法	<ul style="list-style-type: none"> □ 時程較快 	<ul style="list-style-type: none"> □ 所有權人100%同意 □ 依建築法規規定取得建築執照
都市更新	都市更新條例	<ul style="list-style-type: none"> □ 多數決，達法定同意比例 □ 容積獎勵 □ 稅捐減免 □ 放寬部分高度限制 	<ul style="list-style-type: none"> □ 最小單元面積 □ 須依都市更新程序辦理(公開展覽、公聽會、聽證會等)
危老建物重建	都市危險及老舊建築物加速重建條例 (106.05.10發布實施)	<ul style="list-style-type: none"> □ 容積獎勵 □ 稅捐減免 □ 放寬建蔽率與高度限制 □ <u>免都市更新程序</u> □ 無基地規模限制 	<ul style="list-style-type: none"> □ 所有權人100%同意 □ <u>符合危險及老舊建築物之規定</u> □ 依建築法規規定取得建築執照

都市危險及老舊建築物加速重建條例

(106.5.10)



貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

法案內容

三大獎勵，加速重建！

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**。
- 三年內提出申請，再給予基準容積10%獎勵。
- 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1,000m²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。

放寬建蔽率及高度管制

- 由地方主管機關另訂標準酌予放寬。
- 建蔽率之放寬以**住宅區之基地**為限，且不得超過原建蔽率。

※ 建蔽率：建築面積占基地面積比率，越高表示基地空地越小。

減免稅賦

本條例施行後**5年內**申請重建者，享有下列減免：

- 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）

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

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

申請程序：

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。



貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

初步評估結果

甲級
(尚無疑慮)

乙級
(有安全之虞)

未達
乙級



都市計畫範圍內。

+

非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者。

+

屬下列其一之危險或老舊建築物：

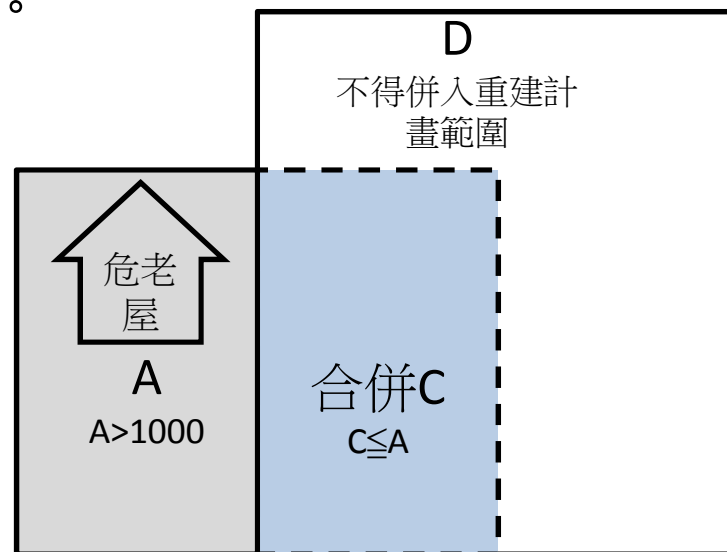
- 主管機關依法通知**限期拆除**、逕予強制拆除，或經評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 已依建築法第81條、第82條拆除，**基地未完成重建者**。
- **結構安全性能評估結果未達最低等級者**。(未達乙級者)
- 屋齡三十年以上，**結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益者**。
- 屋齡三十年以上，**結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且未設置升降設備者**。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第三條

(第2項 合併建築規定)

前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。



說明：

1. 重建計畫範圍 = 符合危老之原建築基地 + 合併鄰接之建築物基地或土地
2. 符合危老之原建築基地 ≥ 合併鄰接之建築物基地或土地

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第三條

(第4項)評估機構

第一項第二款、第三款結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。

(第5項)評估不實

辦理結構安全性能評估機構及其人員不得為不實之簽證或出具不實之評估報告書。(Vs.第十一條罰則)

(第6項)結構安全性能評估辦法

第一項第二款、第三款結構安全性能評估之內容、申請方式、評估項目、權重、等級、評估基準、評估方式、評估報告書、經中央主管機關評定之共同供應契約機構與其人員之資格、管理、審查及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

說明：結構安全性能評估之相關規定。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第四條

(第1項)結構安全性能評估辦法

主管機關得補助結構安全性能評估費用，其申請要件、補助額度、申請方式及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。

(第2項)鑑定小組設置辦法

對於前條第一項第二款、第三款評估結果有異議者，該管直轄市、縣（市）政府應組成鑑定小組，受理當事人提出之鑑定申請；其鑑定結果為最終鑑定。鑑定小組之組成、執行、運作及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

說明：鑑定小組之成立係參考九二一震災經驗，其鑑定結果為最終鑑定。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第五條

(第1項)申請程序

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之同意**，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。

(第2項)申請期限

前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國**116年5月31日止**。

都市計畫範圍、
合法建築、
非歷史古蹟



結構安全
性能評估



確認適用本條例規定之
危險及老舊建築物



取得**全體**土地及建築物
所有權人**同意**



起造人向直轄市、縣
（市）主管機關申請重
建計畫核准



申請建築執照

說明：明訂重建計畫之申請期限為本條例施行起**10年**。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

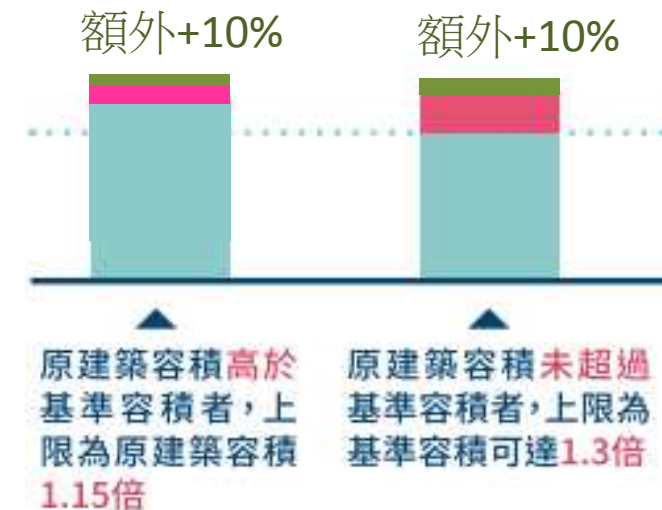
第六條

(第1項)獎勵上限

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1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15倍之原建築容積，不受都市計畫法第85條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

(第2項)加速重建獎勵

本條例施行後3年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積10%之獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。



說明：

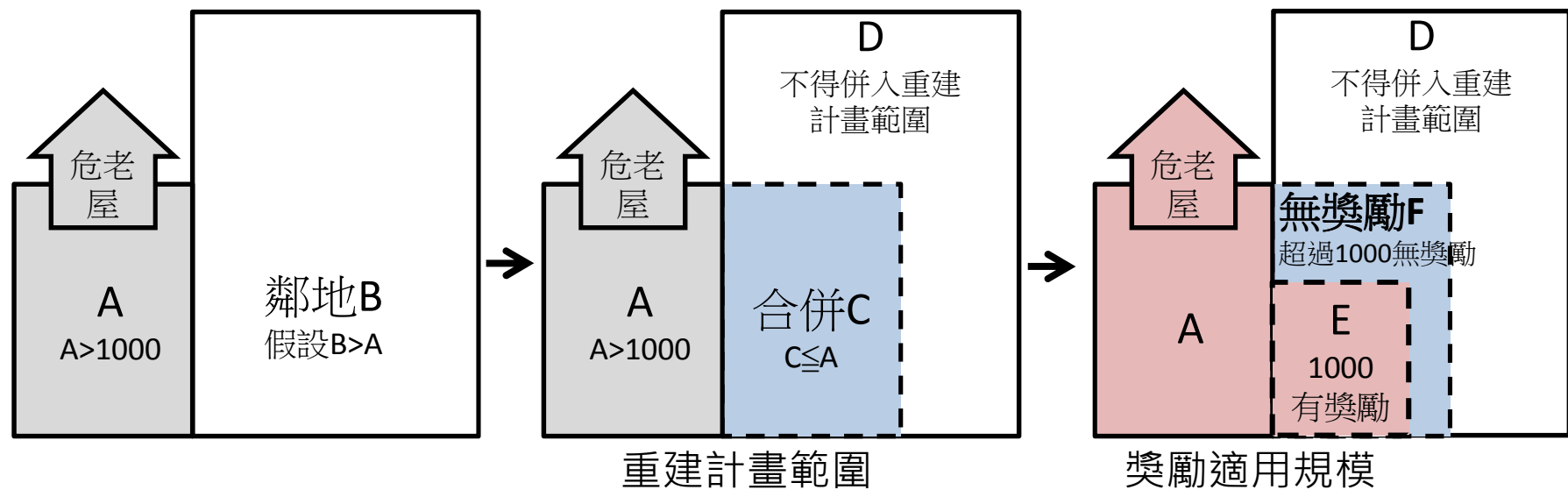
- 1.給予適度之建築容積獎勵，以提供誘因加速重建。
- 2.明定獎勵後之建築容積上限。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第六條

(第3項)獎勵適用規模

依第三條第二項合併之建築物基地或土地，其超過1,000平方公尺部分，不適用前二項規定。



說明：規定合併之建築基地或土地面積上限及可獎勵之面積。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第六條

(第4項)不得適用其他獎勵

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。

(第5項)建築容積獎勵辦法

第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

說明：

- 1.基於公平原則，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。
- 2.授權另訂獎勵辦法，以鼓勵加速重建。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第七條

(建蔽率及建築物高度放寬標準)

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）主管機關定之。但建蔽率之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
建築物高度放寬

其他
分區

建築物高度放寬

說明：

1. 考量部分基地因建蔽率規定致一樓使用面積減少致整合不易，或因建築物高度限制致無法充分使用獎勵容積。
2. 授權放寬標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。

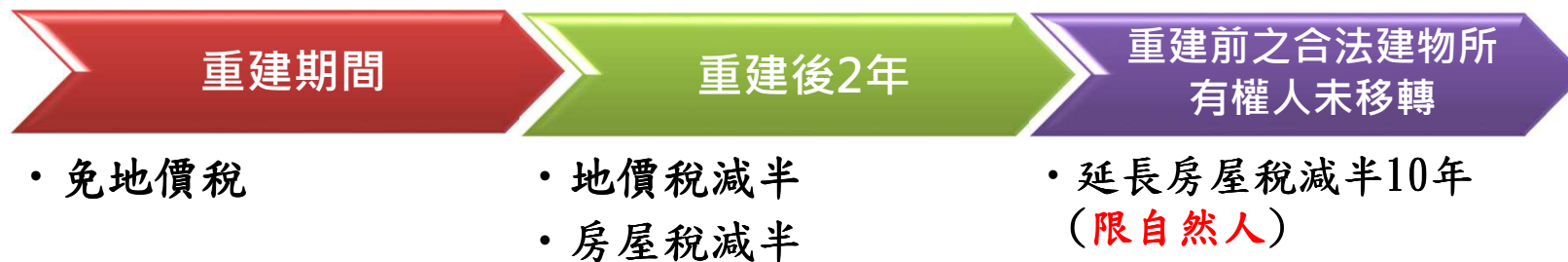
貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第八條

(第1項)減免稅捐對象

本條例施行後5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）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐：

- 一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年。
- 三、重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以10年為限。



說明：為鼓勵危險及老舊建築物加速重建及減少重建後財務負擔。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第八條

(第2項)不得同時併用

依本條例適用租稅減免者，**不得同時併用**其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。

(第3項)5年申請期限再延長規定

第一項規定年限屆期前半年，**行政院得視情況延長之，並以一次為限**。

說明：

- 1.為避免本條例與都市更新條例等其他法律租稅減免重疊。
- 2.依稅捐稽徵法規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限。

都市危險及老舊建築物 加速重建條例施行細則

(106.8.1)



都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第四條 (申請重建之文件)

依本條例第五條第一項申請重建時，應檢附下列文件，向直轄市、縣(市)主管機關提出：

- 一、申請書。①
- 二、符合本條例第三條第一項所定合法建築物之證明文件②，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件③。
- 三、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。④
- 四、重建計畫。⑤
- 五、其他經直轄市、縣(市)主管機關規定之文件。⑥

說明：明定申請重建時應檢附文件

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第五條 (重建計畫內容)

前條第四款所定重建計畫，應載明下列事項：

- 一、重建計畫範圍。
- 二、土地使用分區。
- 三、經依法開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說。
- 四、申請容積獎勵項目及額度。
- 五、依本條例第六條第五項所定辦法應取得之證明文件及協議書。
- 六、其他經直轄市、縣(市)主管機關規定應載明之事項。

說明：

1. 建築基地退縮建築等容積獎勵項目，須以建築物配置及設計圖說確認，並經開業建築師簽證。
2. 申請容積獎勵應與直轄市、縣(市)主管機關簽訂協議書，保證一定時間內取得標章或通過評估。

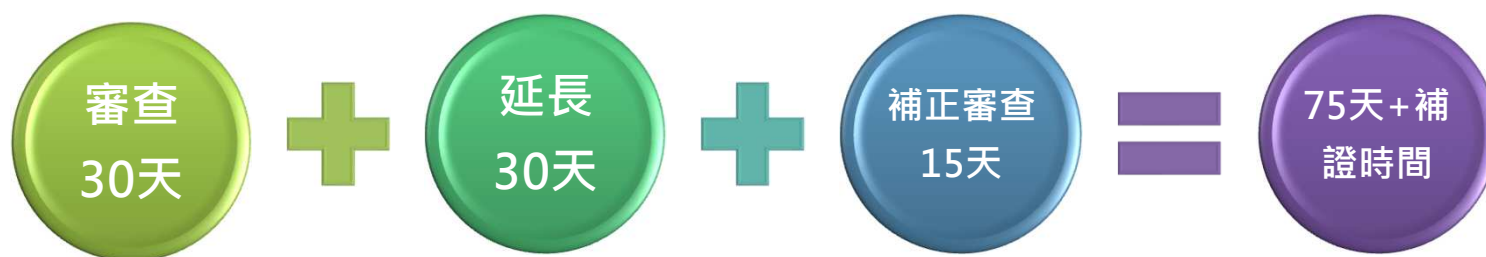
都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第六條 (補正准駁規定)

直轄市、縣（市）主管機關應自受理第4條申請案件日起30日內完成審核。但情形特殊者，得延長30日，並以1次為限。

前項申請案件應予補正者，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。

第一項申請案件經直轄市、縣（市）主管機關審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。

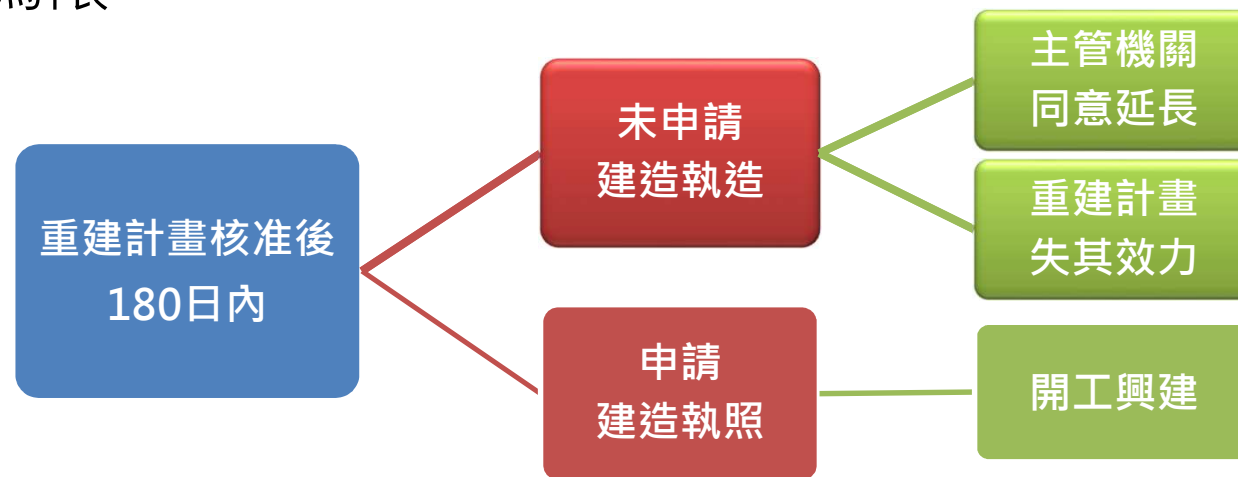


說明：確保行政審核效率，維護人民權益，兼顧實務運作之彈性，訂定審核、補正及准駁程序。

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第七條 (核准案申請建照時效)

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。



說明：

1. 為保障計畫內合法建築物及土地所有權人之權益，督促起造人確實依重建計畫執行重建。
2. 為兼顧實務運作之彈性，授予主管機關得延長申請建照期限。

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第九條(申請減免稅捐程序及文件)

依本條例第八條第一項**申請減免稅捐**，規定如下：

- 一、**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。
- 二、**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)第四條第三款所定之名冊。(申請重建檢附名冊)
 - (三)其他相關證明文件。

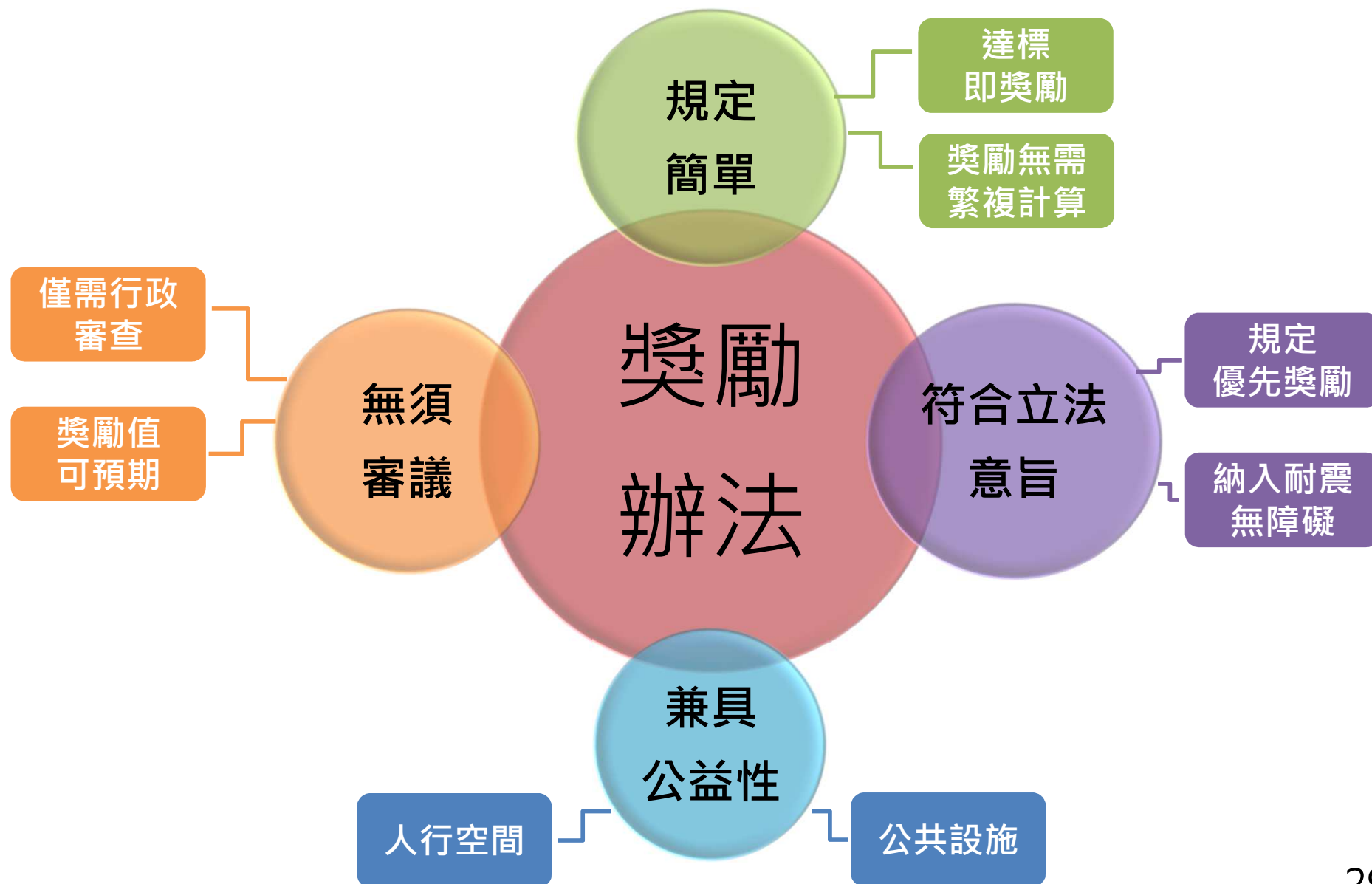


都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(106.8.1)



都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法



都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第二條

本條例第六條用詞，定義如下：

- 一、**基準容積**：指都市計畫法令規定之容積率上限乘建築基地面積所得之積數。
- 二、**原建築容積**：指**實施容積管制前**已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關**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編第一百六十一條第二項規定**不計入樓地板面積部分**後之樓地板面積。

說明：

- 1.基準容積參考都市計畫容積移轉實施辦法訂定。
- 2.原建築容積參考都市更新建築容積獎勵辦法訂定。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(第1項獎勵 原容積高於基準容積 10%~)

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。

說明：參考都市更新建築容積獎勵辦法訂定。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(第2項獎勵 符合危險及老舊建築物條件 6%~10%)

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。(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。(未達一定標準及其條件)
- 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)

第一項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。

說明：1. 依危險程度、重建迫切性不同，規定獎勵額度。
2. 危險建物已拆除未重建，代表拆除前已具相當危險程度及迫切性，其獎勵額度同第一款未拆除危險建物。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

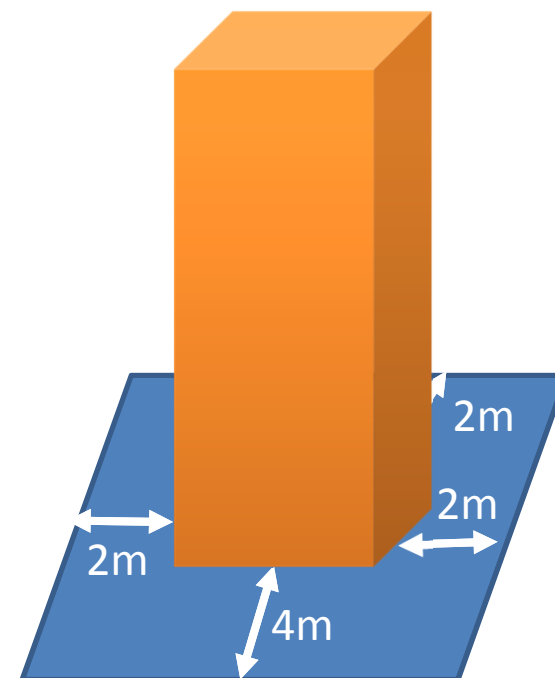
(第3項獎勵 建築基地退縮建築)

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。

前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。



都市計畫道路

說明：對周邊環境貢獻具公益性，給予獎勵。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(第4項獎勵 建築物耐震)

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。

(第2項)前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。



住宅性能評估

說明：我國屬地震頻繁環境，爰獎勵重建後建築物提升耐震能力，以保障國人生命財產安全。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(第5項獎勵 綠建築)

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500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。



- 說明：
- 1.規定綠建築獎勵，打造我國成為智慧城市，落實行政院核定「永續智慧城市-智慧綠建築與社區推動方案」。
 - 2.參考都市更新建築容積獎勵辦法及新北市都市更新單元劃定基準至少500m²限制，故訂定500m²該規模以上者應取得銀級以上標準。

(第6項獎勵 智慧建築)

取得**候選等級智慧建築證書**之容積獎勵額度，
規定如下：

- 重建計畫範圍內建築基地面積達500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。



都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(第7項獎勵 無障礙設計)

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。

前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。

無障礙住宅建築標章



住宅性能評估

說明：高齡社會及民眾對無障礙設施之需求。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(第8項獎勵 協助取得開闢公共設施)

第十條

(第1項獎勵額度及計算公式)

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：

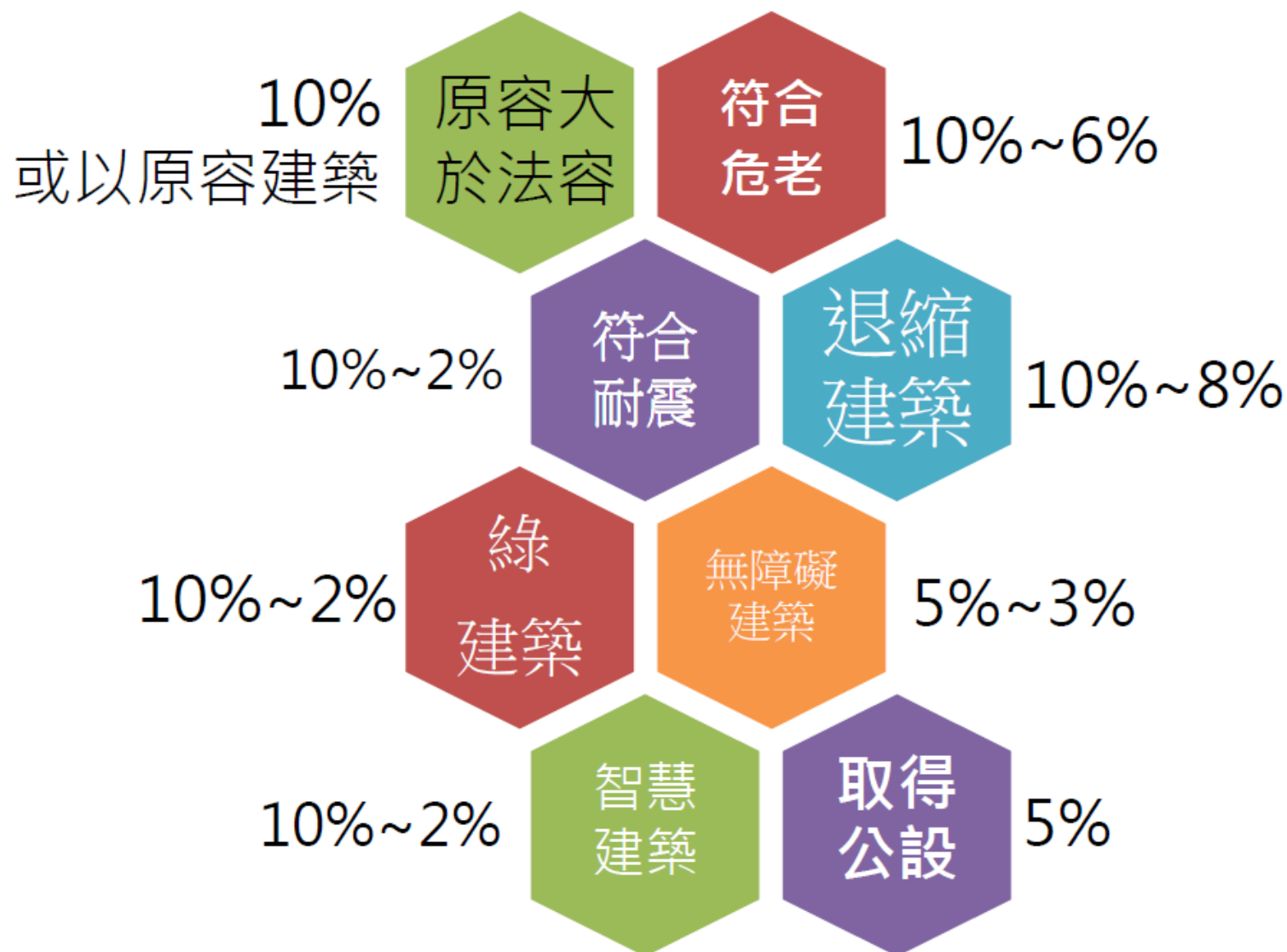
協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地之獎勵容積＝
公共設施用地面積 X (公共設施用地之公告土地現值/建築基地之公告土地現值) X 建築基地之容積率。

(第2項)

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。

說明：計算公式及規定參考都市計畫容積移轉實施辦法。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法



都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第十一條（保證金）

起造人申請**第六條至第九條之容積獎勵**，應依下列規定辦理：

- 一、與直轄市、縣(市)政府簽訂**協議書**。
- 二、於**領得使用執照前**繳納**保證金**。
- 三、於**領得使用執照後二年內**，取得耐震標章、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。

...

起造人依第一項第三款取得標章或通過評估者，保證金無息退還。**未取得或通過者，不予退還。**

說明：計算方式參考臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則訂定。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第十二條

(申請獎勵項目優先順序)

申請**第三條至第六條**規定容積獎勵後，仍未達本條例第六條第一項所定上限者，**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
§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

說明：規定優先申請容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。

法令條文及申受單位

- 一、**危老條例、細則等條文**：內政部、營建署網站、
都市更新入口網
- 二、**申請受理單位**：
 - 結構安全性能評估**：都市發展處使用管理科
 - 重建計畫申請**：都市發展處建築管理科



簡報結束