

# 都市危險及老舊建築物 加速重建條例



社團法人臺中市建築經營協會  
Taichung Architecture Development Association

# 立法背景

- ★ 危險及老舊建築物的抗災力堪慮。
- ★ 重建過程繁瑣冗長，獎勵不明確。
- ★ 高齡化社會，對於無障礙居住環境需求的增加。

加速+獎勵重建

提供小面積危險建物重建管道

打造樂齡住宅

協助民眾更有效率完成老屋重建，  
住得安全安心，也美化市容。

# 危老條例資格

- ✓ 位於都市計畫範圍內之建築物
- ✓ 非位於工業區之建築物
- ✓ 非具有歷史、文化、藝術與紀念價值之建築物
- ✓ 危險或老舊的合法建築

## 危老合法建築物認定

- ✓ 領有使用執照
- ✓ 都市計畫前完成之舊有建築物

## 危險或老舊的定義

1. 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，或評估有危險之慮應限期補強或拆除者。
2. 未達結構安全性能評估的最低等級。
3. 屋齡30年以上，耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置升降設備。

## 三大獎勵

# 危老重建優點

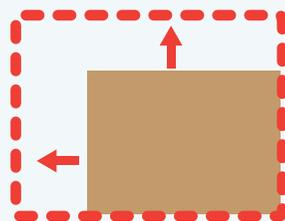


### 容積獎勵

最高可達建築基地 1.3 倍之基準容積，或是 1.15 倍之原建築容積。在 109 年 5 月 9 日前提出申請，再給予 10% 基準容積獎勵。

時程獎勵：限期逐年遞減  
8%、6%、4%、2%、1%

若合併鄰地建築物基地或主地重建時，鄰接建築物基地或土地之容積獎勵計算限 1.000m 內。



### 放寬建蔽率及高度管制

建蔽率的放寬以住宅區之基地為限，且不能超過原建蔽率，而建築高度管制則由各地方主管機關訂立標準酌予放寬。



### 減免稅賦

於民國 111 年 5 月 9 日前申請危老重建者，可享重建期間免繳地價稅，完工後 2 年內的地價稅及房屋稅減半徵收，重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收期間可延長 10 年。



# 申請流程



# 四大配套，協助重建



## 提供協助

提供重建相關  
法令、融資管  
道、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

建築主管機關通知  
或評估需限期拆除  
重建但有必要資金  
取得困難者、自主  
重建且經地方政府  
認定需協助者、政  
府指定優先推動重  
建地區等，提供必  
要融資貸款信用保  
證。



## 資金補助

補助結構安全  
性能評估費用  
及擬具重建計  
畫費用。

# 各程序市政府業務窗口

## 房屋結構鑑定 文化價值建物判定

### 工務局

- 結構安全性能評估鑑定費用補助
- 組成異議鑑定小組
- 結構安全性能評估不實之處置

### 文化局

- 確認是否屬歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物

## 申請 重建計畫 建造執照 拆除執照

### 城鄉局

- 重建計畫書審查及協議書簽訂

### 工務局

- 受理申請建照及拆照

## 申請 建造執照 拆除執照

### 工務局

- 核發建造及拆照
- 稅捐減免認定土地無法使用期間及認定可歸責申請人事由

### 財政局

- 融資管道及融資貸款信用保證
- 重建期間地價稅免徵申請

### 城鄉局

- 受理社會住宅或租金補貼

## 核發使用執照

### 工務局

- 核發使照

### 財政局

- 受理核發使照後地價稅及房屋稅減半徵收申請

# 住宅耐震能力評估



居家健檢作伙來！

發行單位 內政部營建署  
委託單位 財團法人台灣建築中心  
發行日期 中華民國一〇六年十月

住宅耐震能力評估(廣告)

## 概述

臺灣地震頻繁，地震災害發生時常造成民眾生命財產的損失，而房屋隨著屋齡增加也會造成強度老化，加上耐震設計法規的更新等因素，致使部分早期興建的房子可能潛在耐震能力不足，將使其於地震來襲時承受較大的風險。內政部105年因應0206臺南震災研擬安家固園計畫，積極推動住宅耐震能力評估，並補助88年12月31日前取得建造執照之私有住宅辦理耐震能力評估，協助民眾透過評估瞭解自家住宅耐震能力，如評估結果安全無虞可讓民眾安心，如有安全疑慮可作為後續辦理補強、重建及都市更新之參考依據。



相關資訊洽詢



內政部營建署安家固園專區：  
<https://goo.gl/aCUf1Z>

## 106年度補助既有住宅耐震能力評估(俗稱老屋健檢)



### 法令依據

依據住宅性能評估實施辦法。

### 補助對象

民國88年12月31日前取得建造執照之合法住宅。



### 申請人

應檢附申請文件(依各直轄市、縣(市)政府公告為準)，向住宅座落之所在地之直轄市、縣(市)政府提出申請。



### 申請方式

應檢附申請文件(依各直轄市、縣(市)政府公告為準)，向住宅座落之所在地之直轄市、縣(市)政府提出申請。

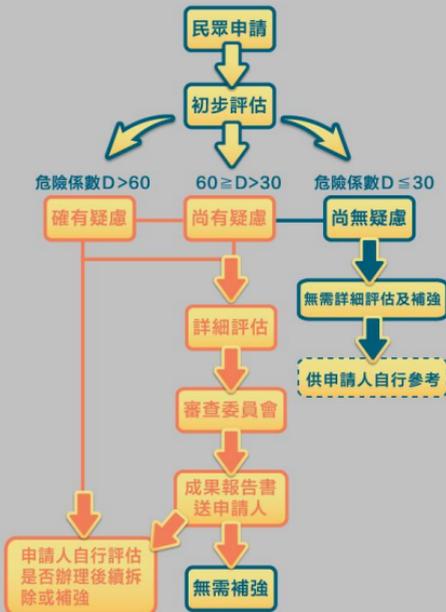


### 補助項目

耐震安檢可以分為初步評估與詳細評估，補助金額及補助比率規定如下：

- 1 初步評估 全額補助(未滿3,000平方公尺為6,000元、3,000平方公尺以上為8,000元)。
- 2 詳細評估 補助評估費用45%(不超過60萬元)。
- 3 補助期限 至106年12月31日止，107年起依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定辦理。

## 耐震能力評估流程



## 誰來辦理・後續改善方案

### 誰來辦理



#### 初步評估

由公正客觀的專業人員，依據建築物的特性、梁柱尺寸、平面及立面的對稱性、建築物的現有缺陷等因素進行評估。

#### 詳細評估

由公正客觀的專業人員，依據建築物構材尺寸及配筋，以電腦程式進行彈性地震分析，進而求得建築物耐震能力。

這些公正客觀專業人員(土木技師、結構技師、建築師)，是依住宅性能實施辦法指定之評估機構派任。

#### 後續都市更新補助案

住宅耐震評估後，如需辦理結構補強或重建者，得依據中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法申請都市更新有關費用補助。

#### 重建(依所有權人數核算)

1. 擬訂都市更新事業計畫：補助上限500萬元。
2. 擬訂權利變換計畫：補助上限300萬元。

#### 整建維護

1. 擬訂都市更新事業計畫及補強設計：依更新單元內建築物地面層以上總樓地板面積核算補助額度，增作補強設計者，再提高50%予以補助。
2. 都市更新事業計畫實施工程：依更新單元內建築物地面層以上總樓地板面積核算補助額度，每平方公尺補助上限為800元，每案上限為總工程費用之45%。
3. 施作提高建物耐震能力：施作部分樓地板面積每平方公尺補助上限為4,000元，不得超過該項工程費用之55%。

# 都市危險及老舊建築物 加速重建

## 都市危險及老舊建築物 加速重條例概述

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。  
都市危險及老舊建築物加速重建條例已於 106 年 5 月 10 日經總統公布施行，為配合後續推動執行危險及老舊建築物加速重建，內政部已訂定本條例之 5 大重點子法，提供**結構安全性能評估補助**、**容積獎勵**及**賦稅減免**等多項配套措施，俾利執行本條例內容。多項配套措施，俾利執行本條例內容。

### 適用範圍

符合下列條件的**合法建築物**：

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。

屬下列任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限期補強或拆除者。
- 結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 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**未設置昇降設備者**。

\*申請重建時可合併鄰接建築基地或土地，但併入土地面積不可大於原建築基地面積

### 相關資訊洽詢

內政部營建署危老重建專區：  
<https://goo.gl/VYprwj>

【加速+獎勵】重建

提供小面積  
危險建築物重建管道

打造樂齡住宅

## 結構安全性能評估

### 委託程序

- 1 應有建築物所有權人逾半數之同意，並推派一人為代表。
- 2 檢附逾**半數之建築物權利證明文件**及**建築物使用執照影本**(或經直轄市、縣(市)主管機關認定之合法建築物證明文件)。
- 3 委託經內政部評定之**共同供應契約機構**辦理。

### 初步評估結果

- 甲級** 危險度總評估分數  $R \leq 30$ ，暫無需補強或重建。
- 乙級**  $30 < \text{危險度總評估分數} R \leq 60$ ，符合下列條件之一即可循重建條例規定辦理。
- 屋齡三十年以上，經耐震能力詳細評估**不具改善效益者**。
  - 屋齡三十年以上，**未設置昇降設備者**。
- 未達最低等級** 危險度總評估分數  $R > 60$ ，逕行重建。

### 異議鑑定小組設置

- 申請時機** 針對評估結果有異議者，可申請鑑定。
- 受理程序** 申請鑑定者，應檢附建築物結構安全性能評估報告書及相關資料，向直轄市、縣(市)主管機關提出。
- 鑑定作業** 鑑定小組受理鑑定作業時，採會勘及會議方式進行，並應通知當事人列席陳述意見，其鑑定結果為最終鑑定。

## 申請重建。獎勵項目

### 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日止**

### 申請程序

- 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 擬具重建計畫書。
- 3 向地方主管機關申請核准後，依建築法令申請建築執照。

### 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**。

#### 優先獎勵項目

- 重建計畫範圍內原建築基地容積 > 基準容積者。
- 原建築基地符合本條例第三條第一項各款危老重建條件者。
- 建築基地連綿建築者。
- 建築物附屬設計(取得耐震設計標章或辦理新建住宅性能評估之結構安全性)。

- 取得候選等級綠建築證書者。
- 取得候選等級綠建築證書者。
- 建築物無障礙環境設計(取得無障礙住宅建築標章或辦理新建住宅性能評估之無障礙環境性能)。
- 協助取得及開闢重建計畫範圍內之公共設施用地，產權登記為公有者。

#### 其他獎勵項目

- 3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**1,000 m<sup>2</sup>**內。



#### 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。

#### 減免賦稅

本條例施行後五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：

- 重建期間，免繳地價稅。
- 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)

## 補助辦法。配套方案

### 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(107年1月1日起適用)。

	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 <sup>2</sup> ： 6,000元/棟 (2) 依總樓地板面積3,000m <sup>2</sup> 以上： 8,000元/棟	每棟補助額度不超過評估費用 <b>30%</b> 。 (40萬元為上限)
審查費	1,000元/棟	每棟依前目評估費用之 <b>15%</b> 估算。 (20萬元為上限)

#### 提供協助

提供重建相關法令、融資管道及工程技术等諮詢與協助。

#### 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

提供符合條件者必要融資貸款信用保證。

#### 計畫補助

補助擬具重建計畫費用。

## 三大獎勵四大配套 加速打造樂齡住宅！

