

新竹市危老重建輔導團

危險及老舊建築物加速重建說明

什麼是危老條例？
他有條件限制嗎？
我家可不可以做？

危老重建
推動輔導團

我想申請要找誰？



新竹市 危老重建 輔導團

目錄

- 1.危老條例介紹
- 2.危老相關法令
- 3.新竹市危老申請資料
- 4.危老條例案例分析
- 5.危老條例相關資料連結
- 6.問題Q&A



新竹市 危老重建 輔導團

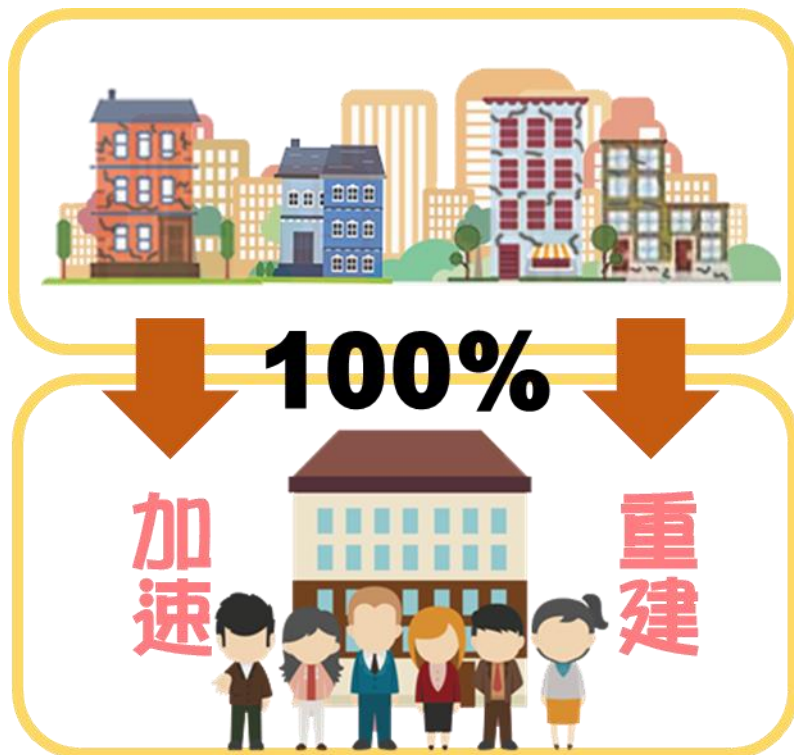
危老條例介紹

1. 危老條例目的
2. 危老條例條件
3. 獎勵辦法

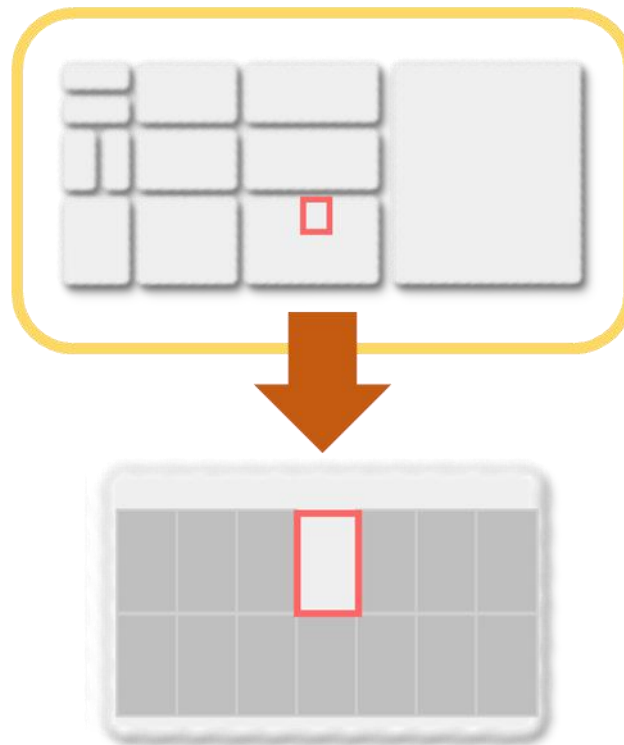


危老條例目的

- 透過「**都市危險及老舊建築物加速重建條例**」可以讓我們所居住的環境變得更舒適美觀，原本老舊的都市環境可以變得煥然一新，解決建築結構上的缺點與不足。除了居住的房子獲得改善，因左右鄰居共同參與，使整體生活環境變得更好，達到**居住環境改善**、**增進公共利益**、**土地有計畫之再開發利用**與**都市機能提升**的雙贏未來。



危險老舊建物經**100%土地及合法建築物所有權人同意後**，免經都市更新審查程序，申請獎勵後即可重建。



讓無法以都市更新方式辦理的**小基地**可以進行重建，解決危險及老舊建築物的問題。

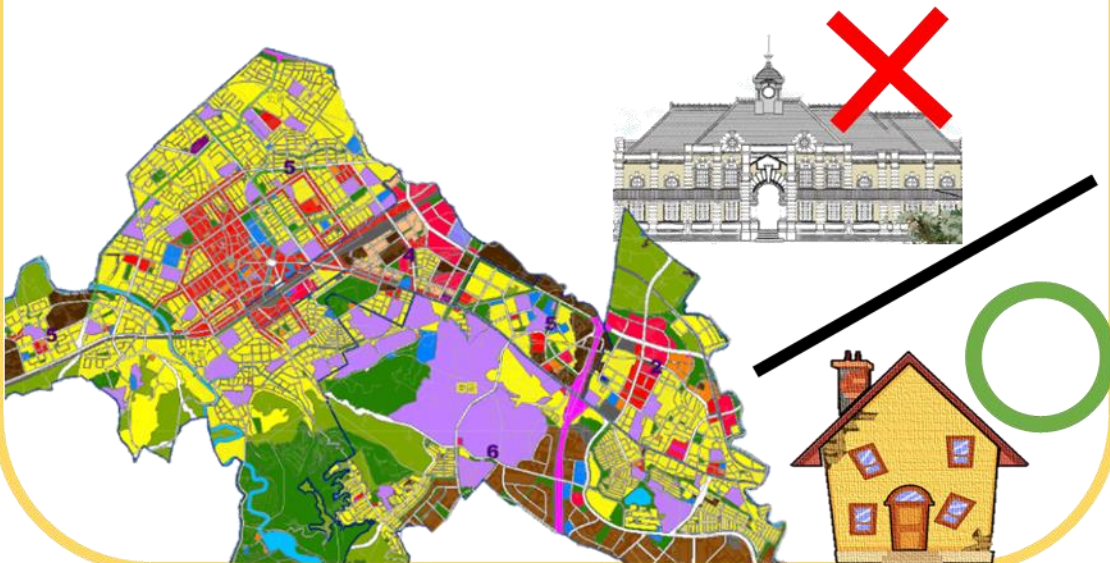


關懷高齡化社會，**老屋重建**可改善高齡者生活品質，符合高齡者居住需求。

危老條例條件

1

- 都市計畫範圍內
- 非經目的事業計畫主管機關指定**具有歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物**
- **合法建築物**(依土地登記規則規定檢附相關證明文件，認定為合法建物)



2

屬下列其一之危險或老舊建築物

- 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。
- 結構**安全性能評估初評**，未達最低等級者
- 建築物**屋齡達30年(含)以上**，經結構安全性能評估結果未達一定標準者



改善不具
效益者

或

未設置
升降設備者

* 改善不具效益：
本條例第三條第六項規定進行評估結果為建議重建，或補強且其所需經費超過建築物重建成本1/2

- 建築法第81條、第82條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起**3年內**申請重建
- 申請重建時可合併鄰接基地或土地，但併入**土地面積 < 原重建基地面積**
- 本條例立法目的為協助危險及老舊建築重建，故私人或公有老舊建築遭私自拆除後，即喪失申辦標的，不適用本條例



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，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

放寬建蔽率及高度

- 建蔽率放寬以住宅區之基地為限，且**不得超過原建蔽率**



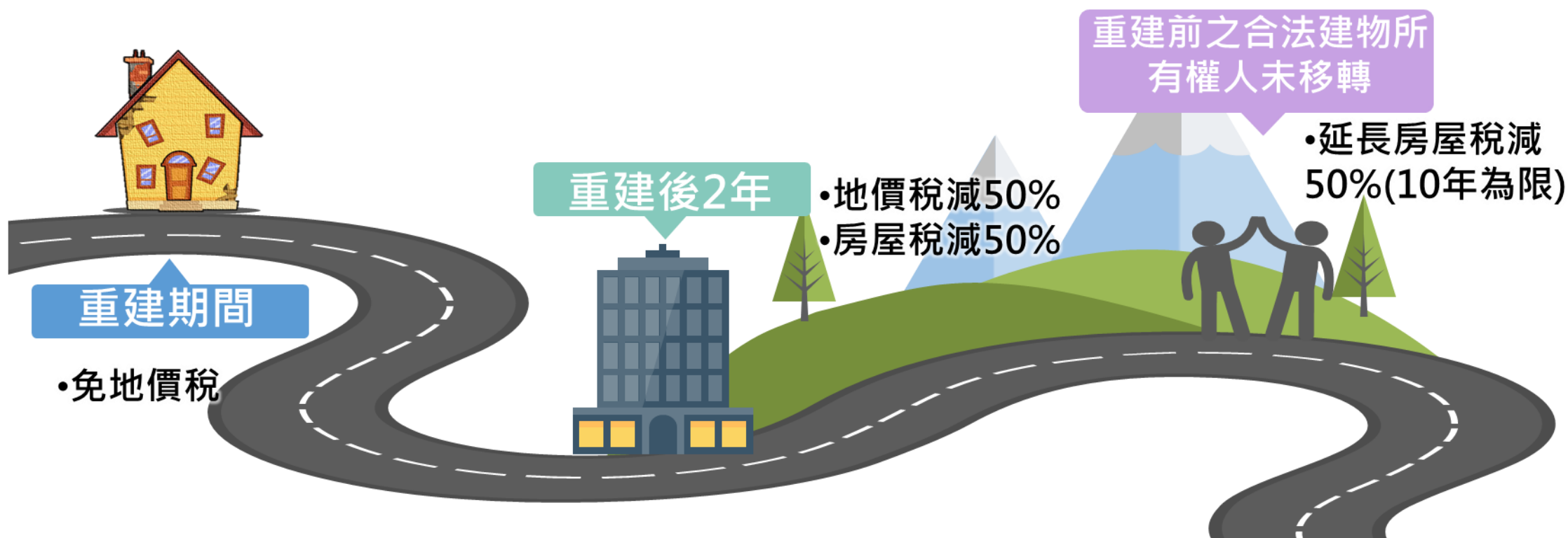
- 建蔽率放寬
- 建築高度放寬



- 建築高度放寬

減免稅賦

- 本條例施行後**5年內**申請之重建計畫：



新竹市 危老重建 輔導團

危老條例相關法令

- 1.法規時程彙整、相關危老子法彙整
- 2.都市危險及老舊建築物加速重建條例
- 3.都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則
- 4.都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法
- 5.中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法
- 6.內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點
- 7.都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法

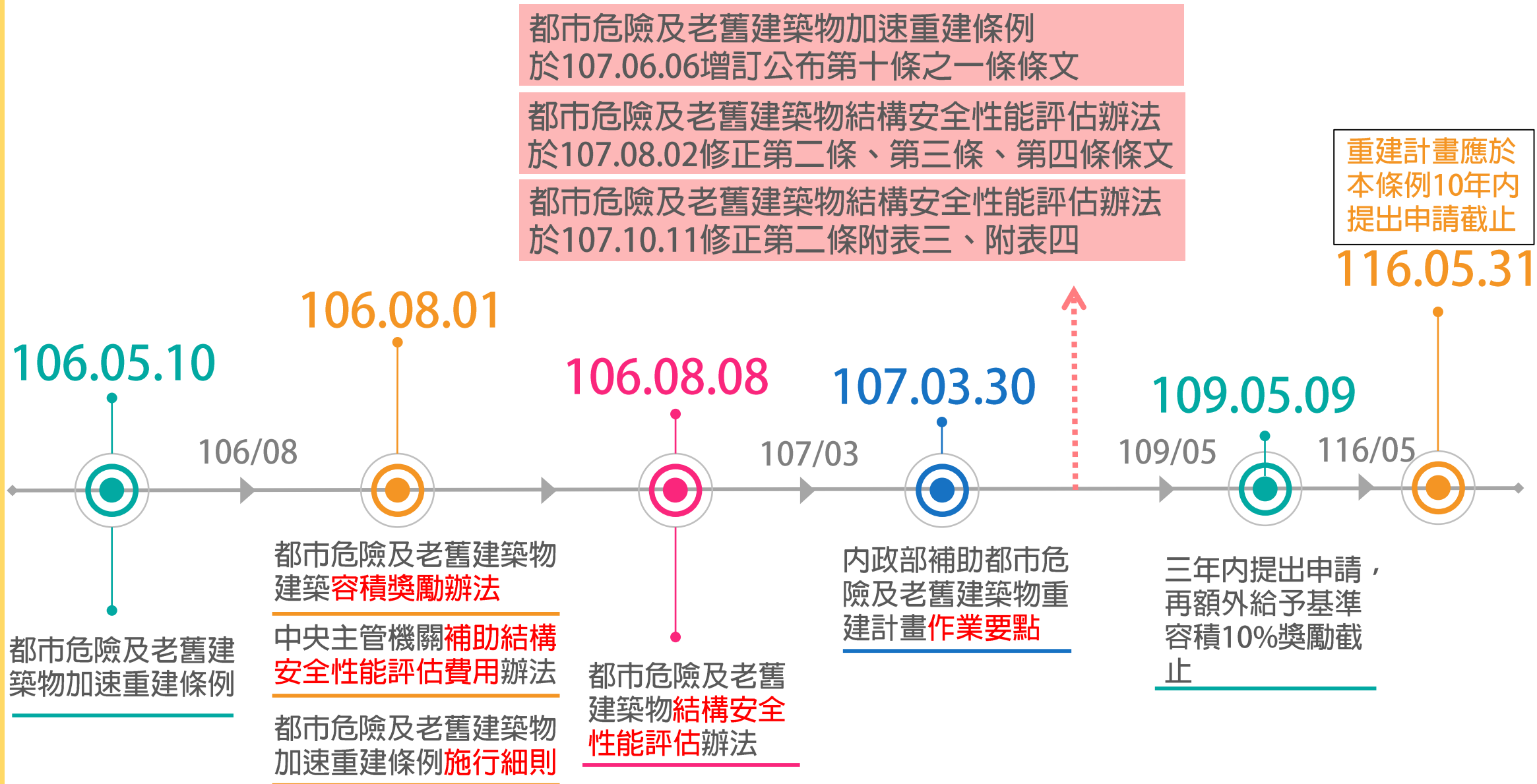


危老條例相關法令時程

新竹市

危老重建

輔導團



建築物

● 最高可達建築基地

1.3
倍之基準容積

法定容積率：200%
原有容積率：150%



獎勵容率
260%

or

1.15
倍之原建築容積

法定容積率：200%
原有容積率：300%



獎勵容積率
345%

時程

● 三年內提出申請，再給予基準容積 10%獎勵(109年5月9日前)

法定容積率：200%
原有容積率：150%

法定容積率：200%
原有容積率：300%



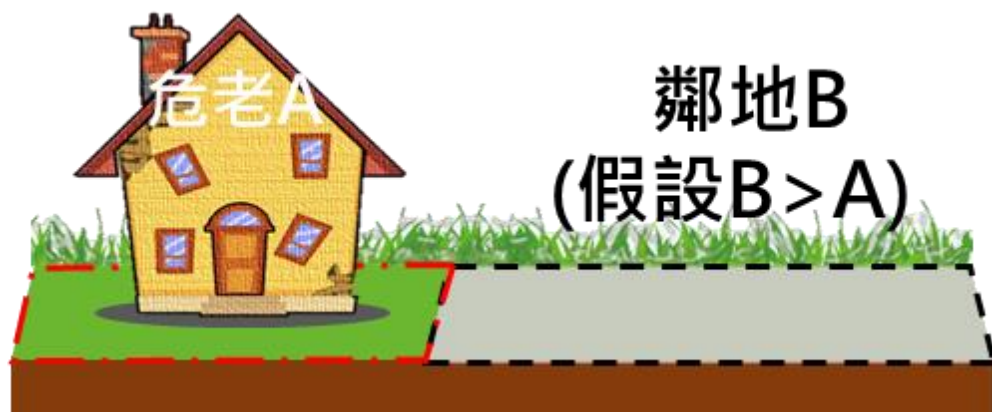
+

法定容積率：200%
時程獎勵容積率：20%



土地面積

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。



危老範圍
(A)無規模面積限制

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。



重建計畫範圍
(C)不能大於危老範圍(A)
範圍內享有租稅減免



獎勵適用規模
(E)最大不能超過1000m²
且(E)不能大於(A)

建築容積獎勵辦法

條次	條文要旨	容積獎勵事項及額度		保證金	類別
3	原容高於基容獎勵	容積獎勵額度為原建築基地之基準容積10%，或依原建築容積建築。	10% 或原容		基礎獎勵
4	適用對象容積獎勵	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未達最低等級者	8%		
		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者	6%		
5	退縮建築	自計畫道路及項有巷道退縮≥4公尺建築，且與鄰地境界線保持淨空≥2公尺	10%		
		自計畫道路及項有巷道退縮≥2公尺建築，且與鄰地境界線保持淨空≥2公尺	8%		
6	耐震設計	取得耐震設計標章	10%		
		新建住宅性能評估之結構安全性能第一級	6%		
		新建住宅性能評估之結構安全性能第二級	4%		
		新建住宅性能評估之結構安全性能第三級	2%		

建築容積獎勵辦法

獎勵 1.

建築物符合危老獎勵



2. 依原容積建築

獎勵 2.

建築物符合危老獎勵

條件1

政府通知危險建物或已拆除未完成重建10%

條件2

結構評估未達乙級8%

條件3

30年乙級無電梯或有電梯但改善不具效益 6%

獎勵 3.

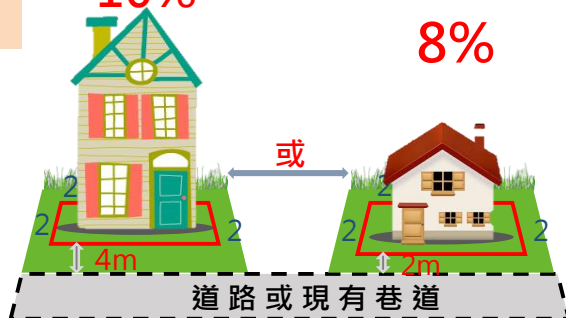
退縮建築獎勵

退縮4m建築

10%

退縮2m建築

8%



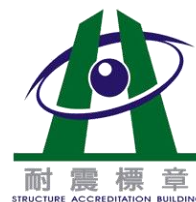
獎勵 4.

耐震設計獎勵

耐震設計標章獎勵

10%
或

新建物結構安全性能等級獎勵6%、4%、2%



住宅性能評估



建築容積獎勵辦法

項次	條文要旨	容積獎勵事項及額度		保證金	類別
7	綠建築證書	鑽石級	10%		增額獎勵
		黃金級	8%		
		銀級	6%		
		銅級(基地面積500M²以上不適用)	4%		
		合格級(基地面積500M²以上不適用)	2%		
8	智慧建築證書	鑽石級	10%		
		黃金級	8%		
		銀級	6%		
		銅級(基地面積500M²以上不適用)	4%		
		合格級(基地面積500M²以上不適用)	2%		
9	無障礙設計	取得無障礙住宅標章	5%		
		無障礙環境性能評估第一級	4%		
		無障礙環境性能評估第二級	3%		
10	協關公設	用地面積*(公告現值/基地現值)*基準容積	5%		
				合計	30%
母法	時程獎勵	申請重建計畫時程獎勵(109.5.9 以前受理)	10%	合計	40%

建築容積獎勵辦法



獎勵 5.

綠建築標章



鑽石、黃金、銀、銅、合格
10%、8%、6%、4%、2%

500m²以上不適用

獎勵 7.

智慧建築標章



鑽石、黃金、銀、銅、合格
10%、8%、6%、4%、2%

500m²以上不適用

獎勵 6.

無障礙設計獎勵



新建物無障
礙住宅建築
標章獎勵 5%

或

新建物無
障礙獎勵
4%、3%



獎勵 8.

協助取得開闢周 邊公共設施用地

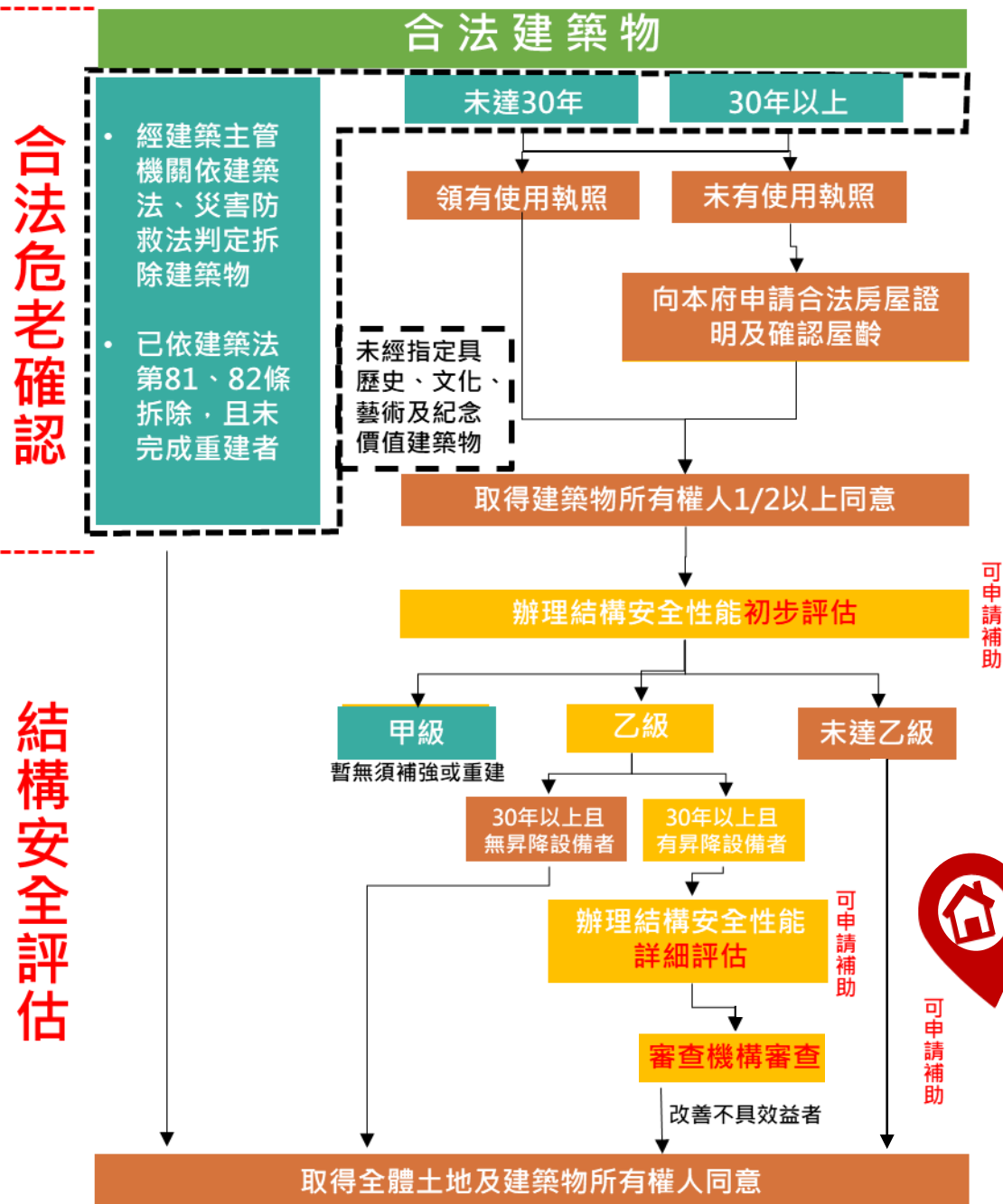
最高 5%



都市危險及老舊建築物加速重建辦法—耐震評估及流程

新竹市
危老重建
輔導團

都市危險及老舊建築物加速重建辦法流程



都市危險及老舊建築結構安全性能評估

初步評估 評估項目、內容、權重及評分

- 鋼筋混凝土構造及加強磚造建築物結構
- 鋼構造及輕鋼構建築物結構
- 木構造建築物結構
- 磚構造建築物結構

(不同建築物結構評估標準及權重有所不同)



甲級

危險度總評估分數 $R \leq 30$ ，暫無須補強或重建

乙級

30 < 危險度總評估分數 $R \leq 45$ ，符合條件，可循危老條例規定辦理

未達最低等級

危險度評估分數 $R > 45$ ，逕行重建

詳細評估 (針對30年以上且有昇降設備者，改善不具效益)

依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約（簡約）（以下簡稱共同供應契約）所定之評估內容辦理

結構安全性能補助辦法

初步評估

詳細評估

審查機構審查費用

樓地板面積未達3,000m²者，每棟12,000元

樓地板面積3,000m²以上者，每棟15,000元

評估機構查核費，每棟1,000元

每棟不超過評估費用之30%，且不逾40萬元

每棟不超過詳細評估費用15%，且不逾20萬元

新竹市 危老重建 輔導團

新竹市危老申請資料

- 1.危老申請流程
- 2.危老申請文件



危老條例流程

申請時間



重建計畫應於**116年5月31日**前申請之

都市危險及老舊建築物加速重建條例第五條第二項前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日止。

*三年內提出申請，在額外給予基準容積10%獎勵(109年5月9日前)

申請程序

1 擬定重建計畫



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

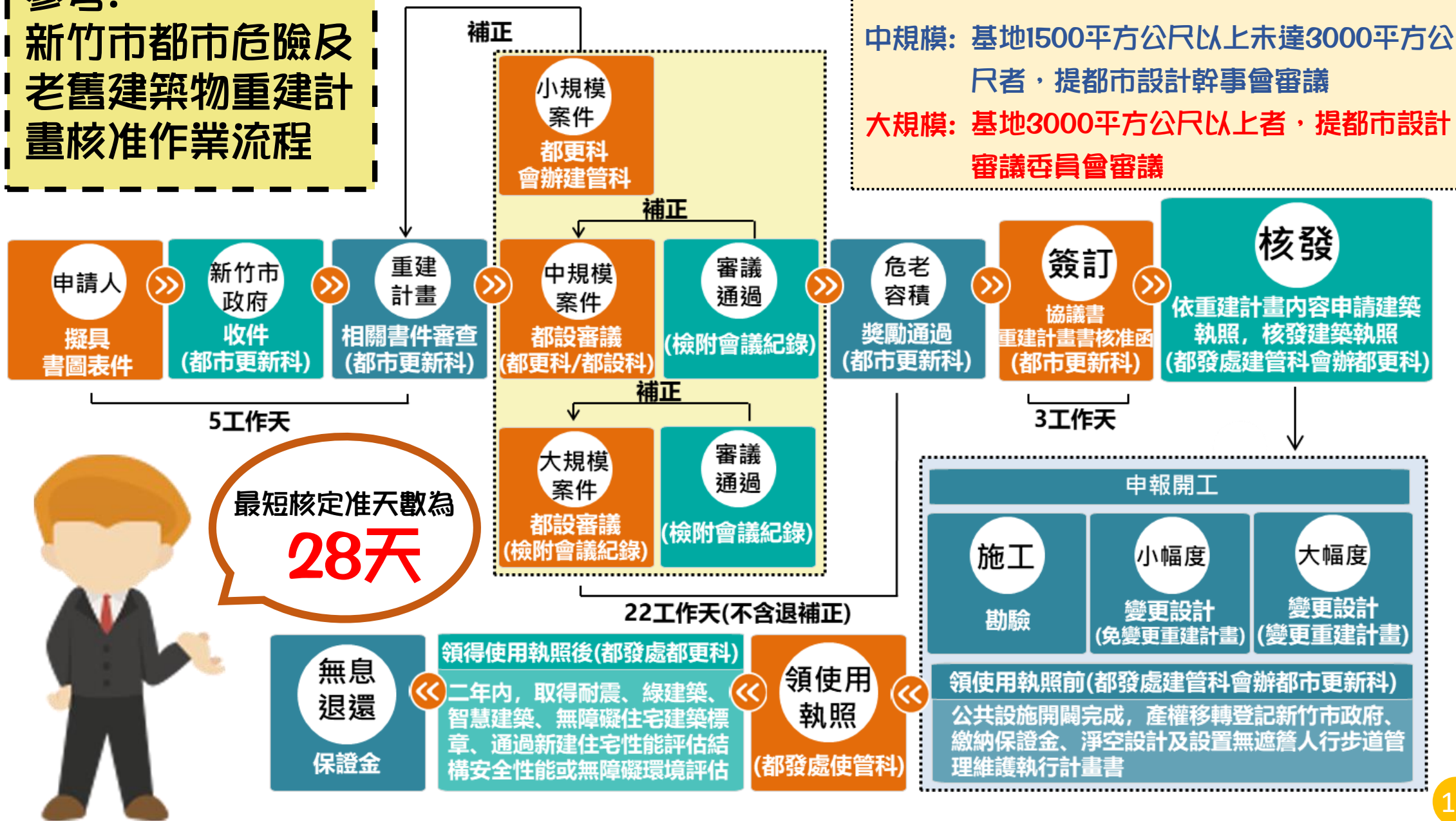


3 向地方主管機關**申請核准**後，依建築法令申請建築執照



危老條例申請流程

參考：
新竹市都市危險及
老舊建築物重建計
畫核准作業流程



目錄

第壹章 申請書

- 一、新竹市都市危險及老舊建築物重建計畫申請書
- 二、起造人名冊(二)
- 三、重建計畫基地第一類土地法定要件檢核表

第貳章 重建計畫範圍

- 一、基地周邊概況
- 二、重建計畫土地權屬清冊
- 三、重建計畫合法建築物權屬清冊

第參章 土地使用規定

- 一、土地使用分區證明
- 二、基地位置及都市計畫說明

第肆章 申請容積獎勵及額度

- 一、都市危險及老舊建築物容積獎勵檢核表
- 二、擬訂新竹市X區XX段XX地號等X筆土地重建計畫案允建容積樓地版面積檢核表

第伍章 建物配置及圖說

- 一、建築物與鄰地關係
- 二、重建計畫建築面積檢討表
- 三、建築圖及相關法規檢討
- 四、建築線

附錄

- 一、土地登記簿謄本
- 二、建物登記簿謄本
- 三、使用執照影本
- 四、文化局回函
- 五、切結書
- 六、同意書
- 七、協議書
- 八、建築物耐震能力評估報告書核定公文
- 九、存記核准公文
- 十、現況照片

新竹市 危老重建 輔導團

危老條例案例分析

1. 新北市都市危險及老舊建築物加速重建發展概況
2. 新北市都市危險及老舊建築物加速重建案例
3. 新竹市都市危險及老舊建築物加速重建發展概況
4. 新竹市都市危險及老舊建築物加速重建案例



危老核准重建計畫-新北案例分享

核准件數83案

案件數	基地面積(m²)	行政區位	容積獎勵項目及額度									受理申請日期	核准日期	審查天數
			總計	申請重建計畫時程獎勵	都市危險及老舊建築物建築容積獎勵檢核									
					結構評估	基地退縮	耐震設計	綠建築	智慧建築	無障礙設計	公設捐贈開闢			
1	3,113m²	板橋區文化段	40%	10%	8	10	4	6	-	3	-	106.11.16	106.11.28	12
2	1,773m²	板橋區江子翠段第二崁小段	40%	10%	8	10	2	6	6	-	-	107.01.09	107.02.13	35
3	1,222.64m²	新店區寶強段	40%	10%	6	10	10	-	-	4	-	107.03.05	107.04.18	44
4	832m²	中和區中安段	18%	10%	6	-	2	-	-	-	-	107.03.16	107.05.09	54
5	759.49m²	新莊區光明段	26%	10%	8	8	-	-	-	-	-	107.03.27	107.05.09	43
6	336m²	樹林區大同段	20%	10%	6	-	4	-	-	-	-	107.03.28	107.05.09	42
7	391.19m²	中和區安平段	18%	10%	6	-	2	-	-	-	-	107.04.16	107.05.09	23
8	402m²	汐止區新峰段	40%	10%	8	8	2	8	-	4	-	107.04.19	107.05.21	32
9	1,674m²	板橋區幸福段	38%	10%	6	10	6	6	-	-	-	107.05.09	107.06.06	28
10	711.97m²	三峽區民族段	37%	10%	8	10	4	-	-	-	5	107.02.09	107.06.26	137
11	2,870.52m²	土城區永和段	40%	10%	6	10	10	6	-	-	-	107.01.09	107.07.20	192
12	2,827.01m²	土城區沛陂段	24%	10%	6	8	-	-	-	-	-	107.06.22	107.07.25	33

2

新北市板橋區文化段1242地號等40筆土地 (106.11.28)

全國首案

- 住宅區，基地面積 3,113 m²
- 重建前現況共29棟，2至5樓磚造及RC建築物
- 重建後為1棟地下4層地上25層電梯集合住宅
- 容積獎勵40%:結構評估(8%)、建築基地退縮(10%)、耐震設計(4%)、綠建築(6%)、無障礙設計(3%)及時程獎勵(10%)



重建前環境及範圍

日期	辦理歷程	
106.09.25	前置作業	重建計畫範圍所有權人辦理建築物結構安全性能初步評估
106.10.24		- 申請人向結構安全性能初步評估結果函知新北市政府工務局 - 申請人函請新北市政府文化局查詢是否具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物
106.10.31		新北市政府工務局確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物
106.11.01		新北市政府工務局將本案建築物結構安全性能初步評估報告書錄案
106.11.16	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫
106.11.28		新北市政府核准危老重建計畫



重建後模擬示意圖

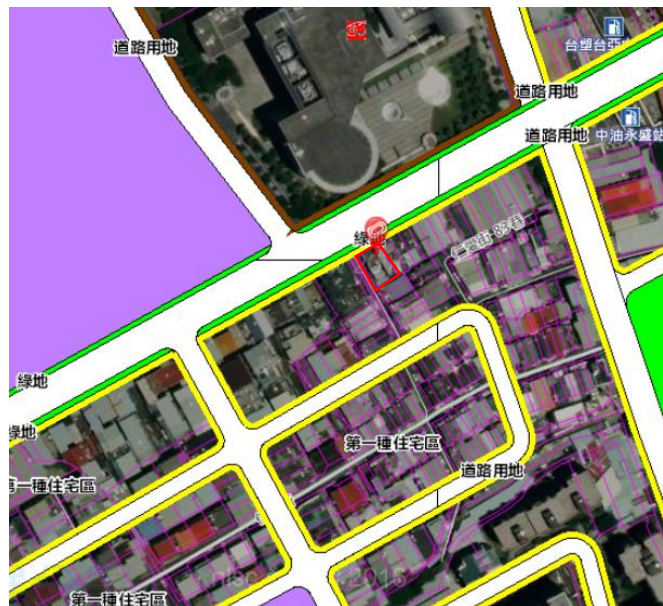


重建前現況圖

新北市樹林區大同段799、801地號等2筆土地(107.05.09)

- 住宅區，基地面積 336 m²
- 重建前現況共2棟，3至5樓RC建築物
- 重建後為1棟地下2層地上14層電梯集合住宅
- 容積獎勵20%:結構評估(6%)、耐震設計(4%)及時程獎勵(10%)

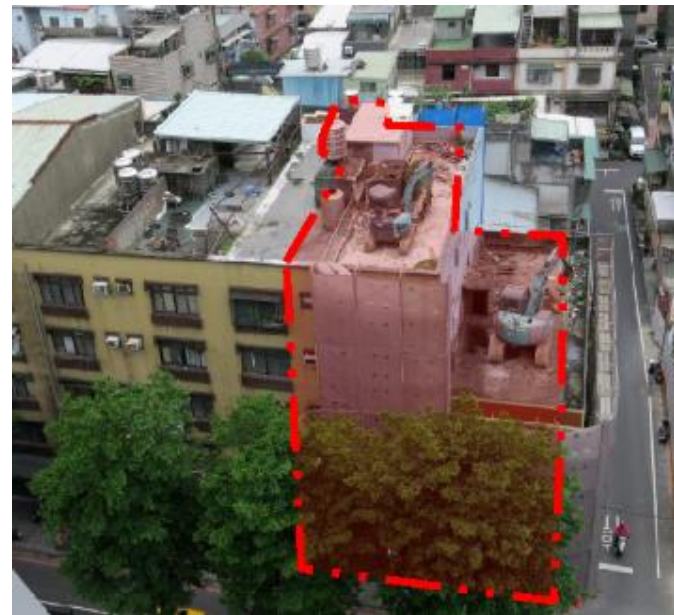
日期	辦理歷程	
107.01.19	前置作業	重建計畫範圍所有權人辦理建築物結構安全性能初步評估
107.03.06 - 03.07		- 申請人向結構安全性能初步評估結果函知新北市政府工務局 - 申請人函請新北市政府文化局查詢是否具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物
107.03.28		新北市政府工務局確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物
107.04.10		新北市政府工務局將本案建築物結構安全性能初步評估報告書錄案
107.04.17	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫
107.05.09		新北市政府核准危老重建計畫



重建前環境及範圍



重建後模擬示意圖



重建前現況圖

危老條例案例分析

新竹市都市危險及老舊建築物加速重建發展概況

核准件數7案、審核中1案

案件數	基地面積 (m ²)	行政區位	重建前現況	容積獎勵項目及額度				受理申請日期	核准日期	審查天數
				總計	申請重建計畫時程獎勵	都市危險及老舊建築物建築容積獎勵檢核				
						原建築符合本條例第三條第一款	建築物耐震設計			
1	432.00	東區東門三小段	1幢 1棟大樓	20 %	10 %	6%	4 %	107.01.31	107.03.23	51
2	157.00	中央段	1幢 1棟透天	16 %	10 %	6%	-	107.06.05	107.07.27	52
3	127.00	武陵段	1幢 1棟透天	16 %	10 %	6%	-	107.08.13	107.09.10	28
4	71.00	新興段	1幢 1棟透天	16 %	10 %	8%	-	審查中		
5	394.1	北區崙子段	1幢 1棟透天	16 %	10 %	6%	-	107.11.12	107.12.11	29
6	123.00	民富段	1幢 1棟透天	22 %	10 %	8%	4 %	108.01.18	108.02.15	28



擬訂新竹市東區東門三小段80地號等5筆土地

- 第二種商業區，基地面積432.00m²
- 重建前現況1棟，1幢1棟大樓
- 重建後地上11層、地下3層的電梯大樓
- 容積獎勵20%：原建築基地符合本條例第三條第一項各款(6%)、建築物耐震設計(4%)及時程獎勵(10%)



重建後模擬示意圖



重建前環境及範圍



重建前現況圖

擬訂新竹市民富段2739-4、2739-5地號等2筆土地

- 第二種商業區 基地面積123.00m²
- 重建前現況一棟，1幢1棟透天
- 容積獎勵22%:申請重建計畫時程獎勵10%，建築耐震設計4%，原建築基地符合本條例第三條第一項各款8%



新竹市 危老重建 輔導團

危老條例相關資料連結

- 1.危老重建專區-主題專區-
內政部營建署都市更新入口網
- 2.新竹市自主更新輔導團



危老重建專區-主題專區- 內政部營建署都市更新入口網



首頁 > 主題專區 > 危老重建專區

文件下載

項目	檔案名稱	發布日期	下載
修正「內政部補助委外成立都市危險及老舊建築物加速重建輔導團申請作業及執行管考要點」第4點、第8點及第5點附件1、附件2、第9點附件7	修正「內政部補助委外成立危老重建輔導團申請作業及執行管考要點」第4點、第8點及第5點附件1、附件2、第9點附件7	108.03.05	PDF 下載
都市危險及老舊建築物加速重建輔導團廠商名冊及聯繫方式	都市危險及老舊建築物加速重建輔導團廠商名冊及聯繫方式	108.03.04	PDF 下載
國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法	住都中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法	108.01.03	PDF 下載
都市危險及老舊建築物結構安全性能評估及重建計畫全國受理窗口通訊錄	結構安全性能評估及重建計畫受理窗口通訊錄	107.11.13	PDF 下載
107年10月12日研商危老條例合併鄰地、容積獎勵及工業區適用相關疑義會議紀錄	107年10月12日研商危老條例合併鄰地、容積獎勵及工業區適用相關疑義會議紀錄	107.10.25	PDF 下載
都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法	都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書(doc檔)	107.08.07	DOC 下載
	都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書(odt檔)	107.08.07	ODT 下載
都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證介紹	危老重建貸款信用保證介紹	107.08.01	PDF 下載
都市危險及老舊建築物重建貸款常見問答	都市危險及老舊建築物重建貸款常見問答	107.07.18	PDF 下載

新竹市自主更新輔導團



[首頁](#)
[相關法規](#)
[下載專區](#)
[討論區](#)
[Facebook粉絲專頁](#)



最新活動



行動教室 次



03/27 都更培訓教室(一)

03/27 都更培訓教室(一)下載專區 [...]



03/23 仁德國宅

仁德國宅說明會 下載專區 [...]



03/22 風城長青會

風城長青會說明會 下載專區 [...]



新竹市
危老重建
輔導團

問題Q & A



新竹市
危老重建
輔導團

危老條例重點概要



危老條例重點概要

申請目的

加速程序



所有權人**100%同意**
免經都更審查程序
即可申請獎勵重建

單棟重建



無法達都更規模的
小基地也可以
申請重建獎勵

樂齡社區



關懷**高齡化社會**
老屋重建改善
高齡者生活品質

申請評估

結構安全評估

初步評估

取得建築物所有權人1/2以上同意辦理

甲級

危險度總評估分數
 $R \leq 30$ ，暫無須補強
或重建

乙級

$30 < \text{危險度總評估分數}$
 $R \leq 45$ ，符合條件，可循
危老條例規定辦理

未達最低等級

危險度評估分數 $R > 45$ ，逕行重建

詳細評估

(針對30年以上且有昇降設備者，改善不具效益)

申請條件

都市計畫

- 都市計畫範圍內
- 住宅區或商業區
- 未具有歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物



土地

- 基地面積不限
- 合併鄰地不得超過基地面積
- 合併鄰地獎勵不得超過 $1,000\text{m}^2$



建築物

- 危險或老舊之合法建築物
(合法建築物:依土地登記規則規定檢附相關證明文件，認定為合法建物)



申請獎勵

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



建蔽率與建築高度
限制放寬，但不
得超過原建蔽率



享有相關**地價稅**與
房屋稅賦減免優惠



依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約(簡約)所定之評估內容辦理



三年內提出申請，再給予基準容積10%獎勵
(109年5月9日前)

申請流程

合法建築物

未達30年

30年以上

領有使用執照

未有使用執照

向本府申請合法房屋證明及確認屋齡

未經指定具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物

取得建築物所有權人1/2以上同意

辦理結構安全性能初步評估

甲級
暫無須補強或重建

乙級

未達乙級

30年以上且無昇降設備者

30年以上且有昇降設備者

辦理結構安全性能詳細評估

審查機構審查

改善不具效益者

取得全體土地及建築物所有權人同意

申請重建計畫核准

↓ 地方主管機關核准

申請建築執照(建造執照)

領得使用執照

↓ 起造人檢討名冊提出申請

向主管稅捐稽徵機關
申請減徵房屋稅及地價稅

合法危老確認

結構安全評估

申請重建程序

可申請補助

可申請補助

可申請補助

新竹市危老重建輔導團

簡報結束，謝謝聆聽

什麼是危老條例？
他有條件限制嗎？
我家可不可以做？

危老重建
推動輔導團

我想申請要找誰？

