

# A

【概要基礎篇】

## A 概要基礎篇 目錄

序號	提問事項	頁碼
01	為何要推動「都市危險及老舊建築物加速重建條例」？	3
02	何種建築物可適用「危老條例」申請重建？	5
03	依「危老條例」申請重建有何獎勵措施？	6
04	建築物耐震能力評估結果「未達最低等級」與「未達一定標準」有何區別？又何謂「改善不具效益」？	7
05	依「危老條例」申請重建，有無申請期限？	7
06	依「危老條例」申請重建的申辦程序為何？	8
07	本市建築物結構安全性能評估的申辦程序為何？	9
08	本市危老建築物申請重建計畫的申辦程序為何？	10
09	什麼是「評估機構」與「審查機構」？其收費額度多少？	11
10	辦理耐震能力評估可向市政府申請補助費用嗎？	13
11	老屋循「危老條例」或「都更條例」重建，哪個比較好？	13
12	依「危老條例」申請重建能否併鄰接建築基地申請？	15
13	依「危老條例」申請重建之容積獎勵項目及額度是多少？	16
14	申請相關標章或評估之容積獎勵，須繳納多少保證金？	17
15	申請容積獎勵之保證金須現金繳納嗎？何時可申請返還？	17
16	依「危老條例」申請重建，其建築物高度及建蔽率為何？	18

## 01 為何要推動「都市危險及老舊建築物加速重建條例」？

由於臺灣地震頻繁，地震災害的發生時常造成民眾生命財產的損失，而房屋隨著屋齡增加造成強度老化，部分早期興建的房屋可能潛在耐震能力不足的隱憂，地震來襲時將承受較大的風險。因此，加速危險及老舊建築物的重建，勢在必行。

此外，再加上高齡化社會來臨，許多高齡長者居住在老舊建築物裡，缺乏電梯或其他友善設施，致出入困難，亟待改建。是為促使老舊建物加速重建，提升建築安全與國民生活品質，中央爰推動「**都市危險及老舊建築物加速重建條例**（簡稱「**危老條例**」）」，期能藉由各項獎勵與補助機制，讓小規模基地、有重建需求的建築物都可以透過簡便的審查程序完成重建。



### ■【加速 + 獎勵】老屋重建

危險及老舊建築物經 100% 土地及合法建築物所有權人同意後，免經冗長的都市更新審查程序，申請獎勵確定後即可重建。



### ■提供小面積老舊建築物重建管道

讓無法以都市更新程序辦理的小型基地也可進行重建（通常劃設都市更新單元需 1000 m<sup>2</sup>），解決危險及老舊建築物問題。



### ■打造無障礙樂齡住宅

以往低矮的老舊公寓通常無電梯設備，藉由危老屋重建，可以改善高齡長輩的生活品質，符合高齡者的居住需求。

## 危老條例重點整理

條次	條文要旨	都市危險及老舊建築物加速重建條例
3	適用對象	一、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。
		二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
		三、屋齡 30 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。
	合併鄰地辦理重建	●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。
5	100%同意重建計畫	●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。
6	容積獎勵	●獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.3 倍基準容積或各該建築基地 1.15 倍原建築容積。
		●本條例施行後三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
		●合併之建築物基地或土地，其超過 1000 m <sup>2</sup> 部分，不適用。
7	建蔽率及高度放寬	●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。
		●建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。
8	稅賦優惠	●適用對象：本條例施行後五年內申請之重建計畫（2022.04.22 前）
		●重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。
		●重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
		●房屋稅減半徵收 10 年要件：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。
10	簽證不實處	●辦理結構安全性能評估機構及人員簽證不實或出具不實之評估報告書者，處 100 萬元以上 500 萬元以下罰鍰。

## 02 何種建築物可適用「危老條例」申請重建？

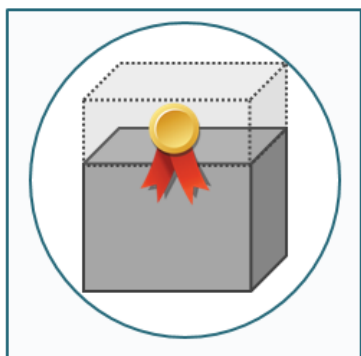
可適用「危老條例」申請重建之建築物，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關（文化局）指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建築物，且符合下列各款之一者：

- 一、經建築主管機關（都市發展局）依法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。【詳問04】
- 三、屋齡30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。【詳問04】
- 四、屋齡30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。



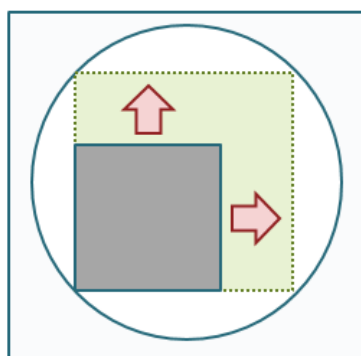
### 03 依「危老條例」申請重建有何獎勵措施？

依「危老條例」申請重建，享有「建築容積獎勵」、「放寬高度及建蔽率」及「稅賦減免」等三項獎勵。



#### ■ 建築容積獎勵

- 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 (2020 年 5 月 9 日前)，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 1000 m<sup>2</sup> 以內。



#### ■ 放寬建蔽率及高度限制

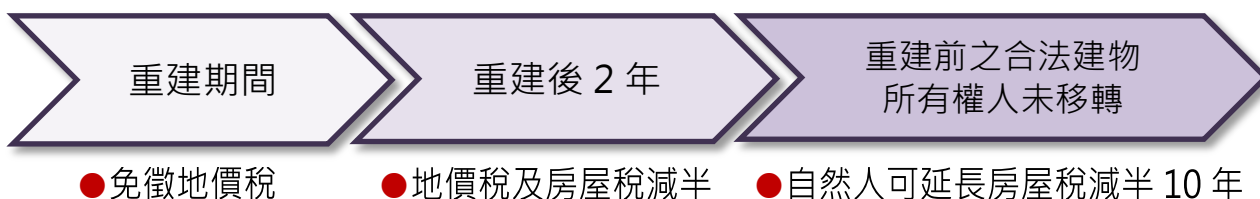
- 授權由地方主管機關另訂標準酌予放寬。
- 建蔽率之放寬以 住宅區之基地 為限，且不得超過原建蔽率。



#### ■ 稅賦優惠

危老條例施行後 5 年內 (2022 年 5 月 9 日前) 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 10 年。(合計最長 12 年)



## 04 建築物耐震能力評估結果「未達最低等級」與「未達一定標準」有何區別？又何謂「改善不具效益」？

建築物耐震能力「未達一定標準」，係指耐震能力初步評估結果為乙級。而「未達最低等級」即初步評估未達乙級。

另「改善不具效益」，係指先經耐震能力初步評估為乙級，再經詳細評估結果為建議拆除重建，或補強且其所需經費超過建築物重建成本二分之一者。

初步評估等級	說明	危險度總評估分數(R)
甲級	尚無疑慮	$R \leq 30$ 分
乙級	尚有疑慮	$30 \text{ 分} < R \leq 60 \text{ 分}$
未達乙級	瀕危	$R > 60$ 分

## 05 依「危老條例」申請重建，有無申請期限？

按「危老條例」第 5 條規定，重建計畫之申請，施行期限至 2027 年 5 月 31 日止。另有「容積獎勵」與「賦稅減免」的申請時程限制，申請人必須在相關期限內提出重建計畫，向都市發展局申請報核，以維權益。

項目	內容	申請期限
容積獎勵	獎勵基地基準容積 10%	2020 年 5 月 9 日
稅賦優惠	地價稅及房屋稅之減免	2022 年 5 月 9 日
危老期限	申請重建計畫最終期限	2027 年 5 月 31 日

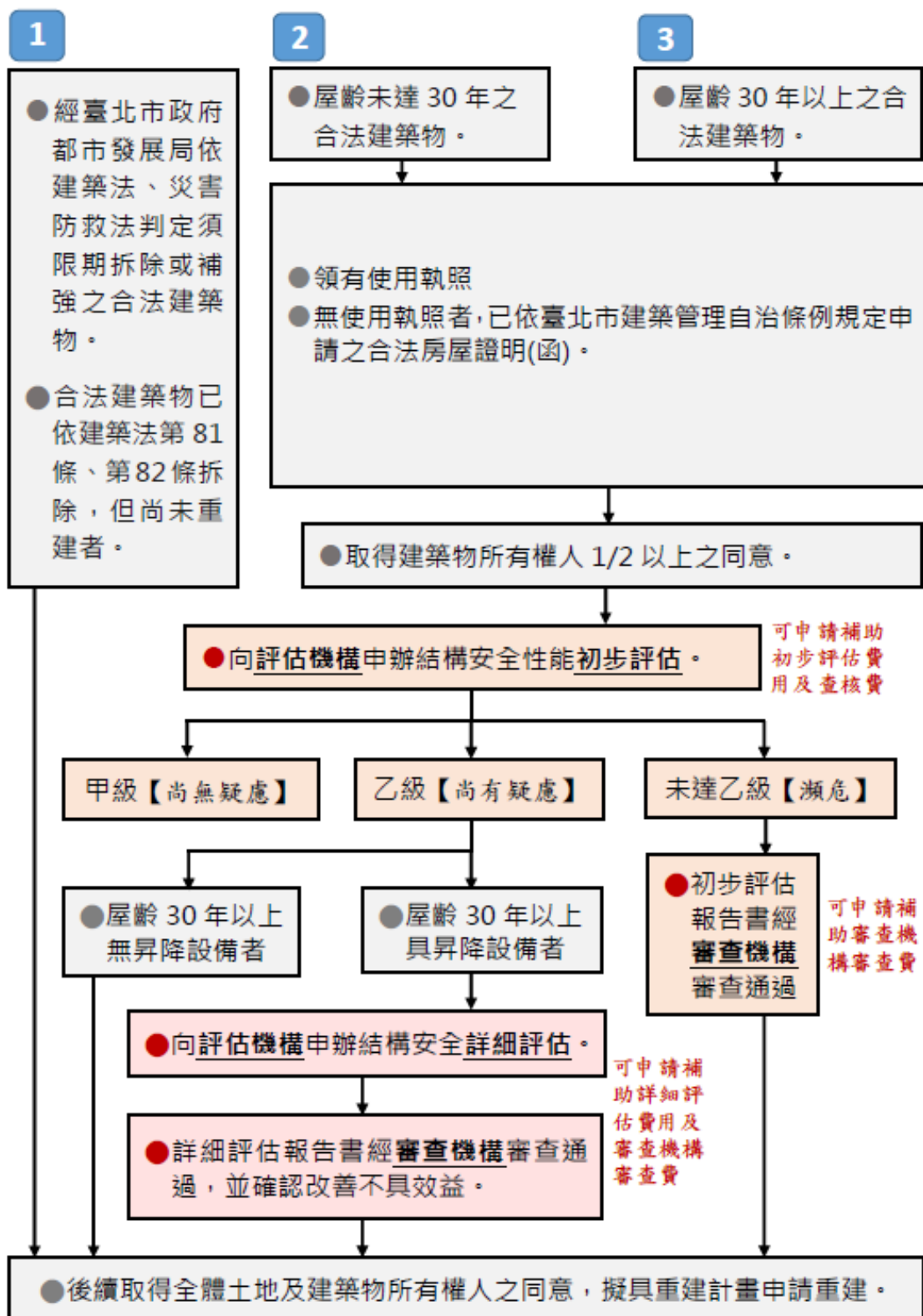
## 06 依「危老條例」申請重建的申辦程序為何？





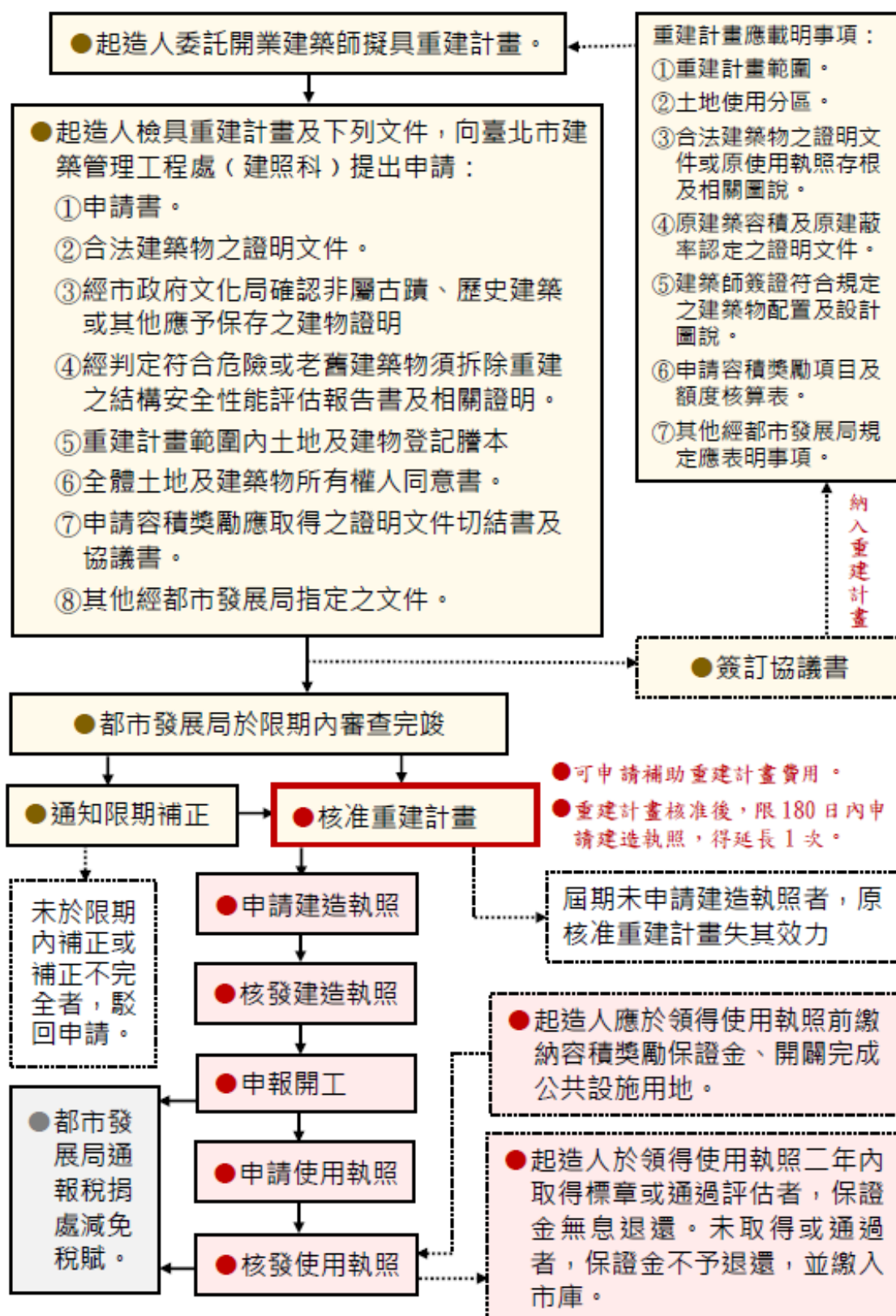
## 07 本市建築物結構安全性能評估的申辦程序為何？

### 臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估作業程序



## 08 本市危老建築物申請重建計畫的申辦程序為何？

### 臺北市危險及老舊建築物申請重建作業程序



## 09 什麼是「評估機構」與「審查機構」？其收費額度多少？

**評估機構**：指經內政部公告評定得辦理危險及老舊建物結構安全性能評估之專業機構，有關評估機構名冊如下表，其費用計收方式，可於內政部營建署網站首頁【危老重建專區】內查詢。

**審查機構**：指經都市發展局依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」認可公告的評估機構。目前已公告的審查機構計有臺北市建築師公會、台北市土木技師公會、台北市結構工程工業技師公會、中華民國建築技術學會、**台灣省結構工程技師公會**等 5 家。

編號	評估機構	地 址	諮詢電話
1	台灣省結構工程技師公會	新北市板橋區文化路 1 段 266 號 21 樓之 2	02-22547419
2	臺灣省土木技師公會	新北市板橋區三民路三段 37 號 12 樓 A3	02-89613968
3	台灣建築中心	新北市新店區民權路 95 號 3 樓	02-86676111
4	中華民國建築技術學會	臺北市基隆路二段 189 號 8 樓	02-23775899
5	臺灣建築發展學會	臺中市西區臺灣大道二段 536 號 6 樓	04-23160928
6	基隆市建築師公會	基隆市中正路 18 號 2 樓之 1	02-24228980
7	台北市結構工程工業技師公會	臺北市信義區東興路 37 號 7 樓	02-87681118
8	台北市土木技師公會	臺北市東興路 28 號 9 樓	02-27455168
9	臺北市建築師公會	臺北市基隆路 2 段 51 號 13 樓	02-23773011
10	新北市結構工程技師公會	臺北市南昌路 2 段 206 號 9 樓之 2	02-23621056
11	新北市建築師公會	新北市板橋區中山路一段 293-1 號 6 樓	02-89534420

編號	評估機構	地 址	諮詢電話
12	桃園市結構工程技師公會	桃園市桃園區中山路 711-1 號 2 樓	03-2288437
13	桃園市土木技師公會	桃園市桃園區縣府路 120 號 3 樓	03-3377377
14	桃園市建築師公會	桃園市桃園區縣府路 232 號	03-3377127
15	新竹市建築師公會	新竹市北大路 307 號 15 樓之 4	03-5228805
16	新竹縣建築師公會	新竹縣竹北市縣政九路 130 號 3 樓	03-6567878
17	臺中市結構工程技師公會	臺中市西屯區臺灣大道四段 925 號 6 樓之 9	04-23588249
18	臺中市土木技師公會	臺中市北區崇德路一段 629 號 B 棟 5 樓之 1	04-22378968
19	南投縣建築師公會	南投市中興路二街 25-3 號 4A	049-2223262
20	彰化縣建築師公會	彰化縣彰化市南郭路 1 段 63-9 號 6 樓	04-7226014
21	嘉義市建築師公會	嘉義市友愛路 288 號 5 樓 5	05-2342323
22	台南市結構工程技師公會	臺南市安平區永華路二段 248 號 18 樓之 2	06-2994493
23	台南市土木技師公會	臺南市永康區中華路 12 號 10 樓之 5	06-3115135
24	臺南市建築師公會	臺南市安平區永華路二段 248 號 10 樓之 6	06-2955770
25	高雄市結構工程工業技師公會	高雄市前鎮區二聖一路 288 號 5 樓之 1	07-7138518
26	高雄市土木技師公會	高雄市鼓山區中華一路 203 號 3 樓	07-5520279
27	高雄市建築師公會	高雄市三民區博愛一路 366 號 23 樓	07-3237248
28	宜蘭縣建築師公會	宜蘭市縣政七街 1 號 2 樓	03-9256311
29	花蓮縣建築師公會	花蓮縣花蓮市府前路 102-2 號	03-8226054
30	福建金門馬祖地區建築師公會	金門縣金城鎮民權路 226 巷 4 弄 22 號 4 樓	082-328712

## 10 辦理耐震能力評估可向市政府申請補助費用嗎？

申請補助結構安全性能評估費用，應檢具下列文件 向臺北市建築管理工程處（使用科）提出申請。但經各級主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者，或建造執照法規適用日為 88 年 12 月 29 日以後之建築物，均不予補助：

- 一、申請書。
- 二、初步評估報告書或詳細評估報告書。
- 三、審查機構審查通過之證明文件。
- 四、評估機構及審查機構開立予申請人之統一發票或收據正本。



項次	補助項目	補助額度 ( 新臺幣 )
1	評估機構 初步評估	總樓地板未達 3000 m <sup>2</sup> 者，每棟 6000 元
		總樓地板面積 3000 m <sup>2</sup> 以上者，每棟 8000 元
		評估機構審查費，每棟 1000 元
2	評估機構 詳細評估	每棟不超過評估費用之 30% 或 40 萬元
3	審查機構 審查費用	初步評估結果未達最低等級，經檢附審查機構審查通過之證明文件者，每棟 6000 元
		詳細評估補助每棟評估費用 15%，但不得超過 20 萬元

## 11 老屋循「危老條例」或「都更條例」重建，哪個比較好？

危老條例、都更條例在適用範圍、辦理程序、獎勵補助及稅捐減免等各有不同，申請人應考量基地現況、整合情形等擇一申請，相關比較如下表：

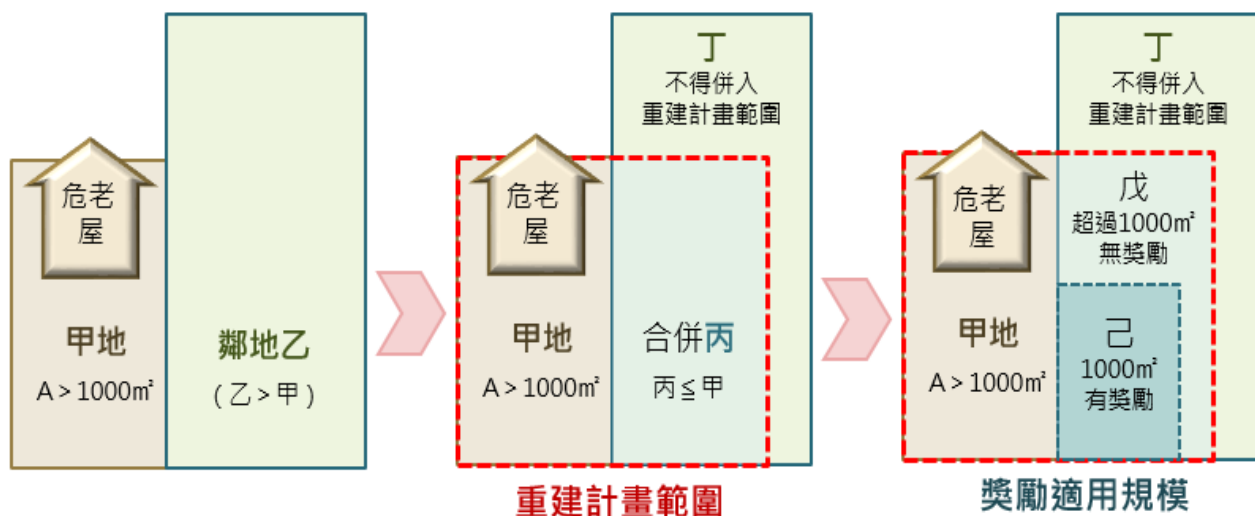
危老條例與都更條例比較表

項次	比較項目	危老條例	都更條例
1	基地條件	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 結構安全評估未達最低等級。</li> <li>● 屋齡<math>\geq 30</math>年，耐震未達一定標準且不具改善效益或未設電梯。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標，有最小單元面積 500 m<sup>2</sup>限制。</li> <li>● 山坡地不適用都更條例。</li> </ul>
2	容積獎勵	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 最高獎勵法定容積 30%或原容積 15%，獎勵值明確。</li> <li>● 三年內申請有時程獎勵 10%。(2020年5月9日止)</li> <li>● 不得再申請其他獎勵。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不得超過法定容積 1.5 倍或原容積+0.3 倍法定容積，獎勵值須經都更審議委員會審查通過。</li> <li>● 可額外申請海砂屋、輻射屋、開放空間等容積獎勵。</li> </ul>
3	實施期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 限 10 年內申請重建 (2027年5月31日止)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無申請時效限制。</li> </ul>
4	同意比例	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 全體土地及建物所有權人同意。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 採多數決。</li> <li>● 都更 168 專案須全體土地及建物所有權人同意</li> </ul>
5	申辦程序	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 經評定符合危險及老舊建築物後，提具重建計畫報核，主管機關於 60 日內審查完竣，程序較簡便。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 須依都市更新程序辦理公開展覽、公聽會、聽證會、審議、核定公告，程序冗長，耗時約 2 年。</li> <li>● 都更 168 專案於 8 個月內審議通過。</li> </ul>
6	分配機制	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 權利變換</li> </ul>
7	稅賦優惠	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 五年內申請重建者，得減免地價稅及房屋稅。(2022年5月9日止)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 得減免地價稅及房屋稅，無申請時效限制。</li> </ul>
7.1	土地增值稅	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無減免。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 抵付權利變換共同負擔部分免徵。</li> <li>● 權利變換土地第一次移轉減徵 40%。</li> <li>● 權利變換現金補償者免徵或減徵 40%。</li> </ul>

項次	比較項目	危老條例	都更條例
7.2	契稅	●無減免。	●抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ●權利變換土地第一次移轉減徵40%。
7.3	地價稅	●更新期間免徵。 ●更新後減半徵收2年。	●更新期間免徵。 ●更新後減半徵收2年。
7.4	房屋稅	●更新後減半徵收2年。 ●自然人於減半徵收2年內未移轉者，得延長至喪失所有權止，但以10年為限。	●更新後減半徵收2年。

## 12 依「危老條例」申請重建能否併鄰接建築基地申請？

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。又鄰地合併之建築物基地或土地，其超過 1000 m<sup>2</sup> 部分，不適用「危老條例」有關建築容積之獎勵。(參見「危老條例」第 3 條第 2 項、第 6 條第 3 項)



## 13 依「危老條例」申請重建之容積獎勵項目及額度是多少？

參依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」整理如下表：

獎勵分類	分項	容積獎勵額度						備註			
		2%	3%	4%	5%	6%	8%		10%		
優先申請獎勵項目	原建築容積大於基準容積者								●		
	危老條例適用資格	地方主管機關通知限期改善、補強或拆除者								●	
		經結構安全性能評估結果未達最低等級者							●		
		屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估結果未達一定標準，且改善不具效益或未設昇降設備者					●				
	基地退縮	基地與巷道退縮淨寬 4 公尺，與鄰地境界限距離不得小於 2 公尺								●	退縮部分須採淨空設計及設置無遮簷人行步道
		基地與巷道退縮淨寬 2 公尺，與鄰地境界限距離不得小於 2 公尺							●		
	耐震設計	耐震設計標章								●	
		新建住宅結構安全性能評估 <b>第一級</b>						●			
		新建住宅結構安全性能評估 <b>第二級</b>				●					
		新建住宅結構安全性能評估 <b>第三級</b>		●							
其他獎勵項目	智慧建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾 500 m <sup>2</sup> 者，不適用銅級與合格級之獎勵	
		黃金級						●			
		銀級					●				
		銅級			●						
		合格級	●								
	綠建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾 500 m <sup>2</sup> 者，不適用銅級與合格級之獎勵	
		黃金級						●			
		銀級					●				
		銅級			●						
		合格級	●								
	無障礙	無障礙住宅建築標章					●				
		新建住宅無障礙環境評估 <b>第一級</b>				●					
		新建住宅無障礙環境評估 <b>第二級</b>			●						
		協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地，產權登記為公有者					●			獎勵上限 5 % 公式詳備註 2	
備註	1、 <u>優先申請獎勵項目未達 30%者，始得申請其他獎勵項目。</u> 2、公式 = 公共設施用地面積 * ( 公共設施用地之公告現值 / 建築基地之公告現值 ) * 建築基地之容積率										



## 14 申請相關標章或評估之容積獎勵，須繳納多少保證金？

申請相關標章或評估之容積獎勵者，應繳納各項保證金，繳納額度依中央規定的計算公式核算( 保證金 = 當期公告現值 × 0.45 × 申請獎勵容積樓地板面積 )。但各項容積獎勵額度未超過基準容積 6%者，其取得標章或通過評估相較容易，是為鼓勵本市老舊建築物加速重建，降低起造人重建成本負荷，保證金得減半計算。

## 15 申請容積獎勵之保證金須現金繳納嗎？何時可申請返還？

起造人於建築物新建完成，申領使用執照時，得選擇下列任一方式繳納保證金，但繳納後不得轉換：

- 一、現金。
- 二、金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票。
- 三、設定質權之金融機構定期存款單。
- 四、金融機構書面連帶保證。但以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。

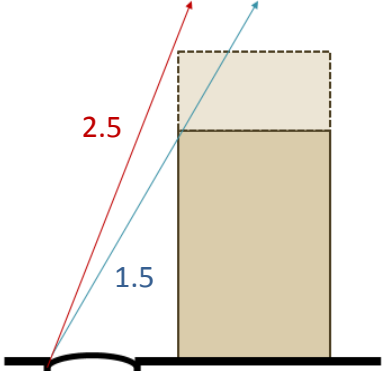


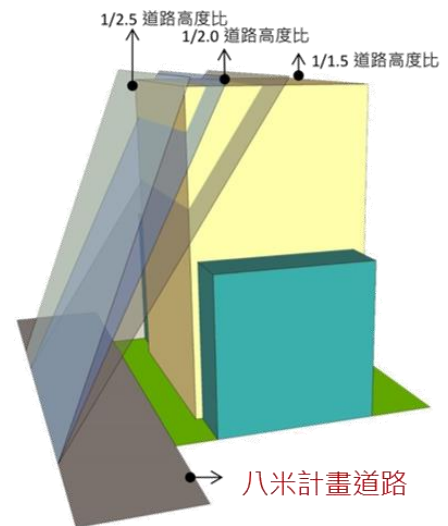
起造人於領得使用執照後 2 年內，取得相關標章或通過評估者，得檢具相關證明文件向都市發展局申請退還該項保證金。經查核符合規定者，保證金無息退還。但相關標章或評估逾期未取得或未通過者，該項保證金不予退還，並繳入市庫。



## 16 依「危老條例」申請重建，其建築物高度及建蔽率為何？

為配合中央「危老條例」第 7 條授權地方政府得酌予放寬危險老舊建築基地之建築物高度及住宅區建蔽率，市政府爰增訂「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條之 3，放寬建築物高度、高度比、後院深度比、住宅區建蔽率等，修正草案業於 106 年 12 月 19 日函送市議會審議，將俟市議會審議後公告實施。為協助市民瞭解上開草案條文與現行法令之差異，茲整理如下圖示供參。惟相關放寬內容仍待市議會審查通過，始得據以辦理：

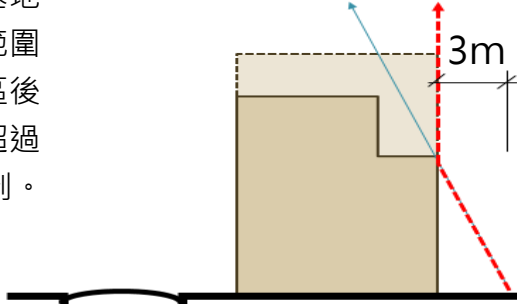
建築物高度比		
使用分區	現行法令高度比	危險老屋重建擬放寬高度比
住宅區	不得超過 1.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物高度比均不得超過 2.5</li> </ul> 
商業區	不得超過 2.0	
工業區	不得超過 1.8	
行政區		
文教區		
風景區	不得超過 1.5	



【建築物高度比示意圖】

建築物高度			
使用分區	現行法令高度限制	危險老屋重建擬放寬高度	說明
住一區	10.5 公尺 三層樓	● 維持 10.5 公尺。但原建築物高度超過 10.5 公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。	● 考量住一區及住二區多鄰山坡地等環境敏感區域，不宜過度放寬高度。惟為保障原有建物權益且不致對視覺景觀產生衝擊，爰以原建築物高度為限。
住二區	17.5 公尺 五層樓	● 放寬至 21 公尺。但原建築物高度超過 21 公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。	

### 後院深度比

使用分區	現行法令 後院深度比	危險老屋重建擬放寬高度比
住一區	0.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自建築基地後面基地線之深度3公尺範圍內，不得小於該區後院深度比規定；超過範圍部分不受限制。</li> </ul> 
住二區	0.4	
住三區	0.3	
住四區	0.25	
商業區	無	
其他區	0.3 或 0.6	

### 住宅區建蔽率

使用分區	現行法令 建蔽率	危險老屋重建擬放寬建蔽率
住一區	30%	● 不放寬，維持 30%。
住二區	35%	● 得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 500 m <sup>2</sup> 以下者，建蔽率不得超過 50%；建築基地面積超過 500 m <sup>2</sup> 者，建蔽率不得超過 40%。
住三區	45%	● 得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 500 m <sup>2</sup> 以下者，建蔽率不得超過 60%；建築基地面積超過 500 m <sup>2</sup> 者，建蔽率不得超過 50%。
住四區	50%	

