

新北防災型都更行動方案說明

一、105年7月1日從法令、技術與資金三面向，提出防災型都更行動方案 1.0：



二、因應防災型都更實際輔導情形反應之推動課題及需求，針對經市府工務局房屋健檢結果屬「應立即辦理結構修復補強改善作業」、海砂屋等危險建築物，再主動出擊提出進階 2.0，共三大行動方案：

方案一：主動擴大輔導，針對市府工務局列管海砂屋社區，派都更推動師進駐輔導。

方案二：擴大資金協助-包含協助臨門鑑定及耐震結構詳評，以及補助耐震補強工程費用

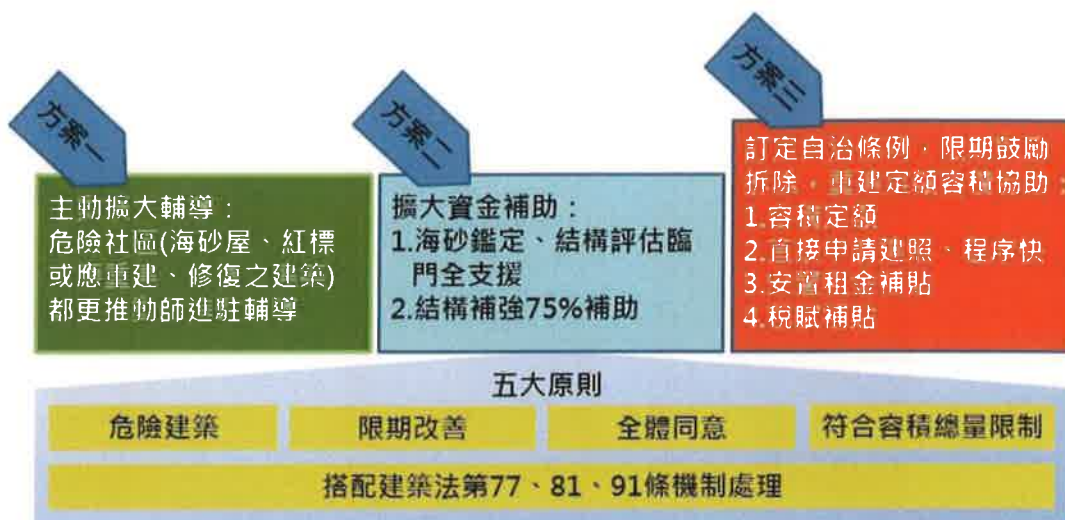
1、經市府工務局房屋健檢結果應辦理耐震結構詳評、海砂屋鑑定之社區，訂定「新北市防災都更危險鑑定及評估臨門協助作業要點」協助進行評估或鑑定工作，社區免出資，以加速啟動後續重建或整建維護工作。

2、海砂屋鑑定及耐震結構詳評結果應辦理耐震補強者，比照整建維護策略地區，補助結構補強工程經費至高達 75%，上限 1000 萬元。

方案三：訂定「新北市推動防災建築再生暫行自治條例」，限期鼓勵危險建築物拆除，重建定額容積協助。

海砂屋鑑定及耐震結構詳評結果應重建者，比照簡易都更精神，提供定額容積、直接申請建照、程序快的重建機制，並搭配後續拆遷安置租金與更新後稅賦等補貼之配套。

新北防災型都更行動方案 2.0



新北市防災型都更推動策略架構

高危險
震損建築&海砂屋

高風險
推動師輔導十健檢臨門方案

有風險
策略地區更新計畫

防災建築再生自治條例

容獎50%免審議一次到位

放寬相關法令限制

拆遷安置補助

稅捐減免

限期拆除

重建

限期改善

整建

提高補助75%工程經費

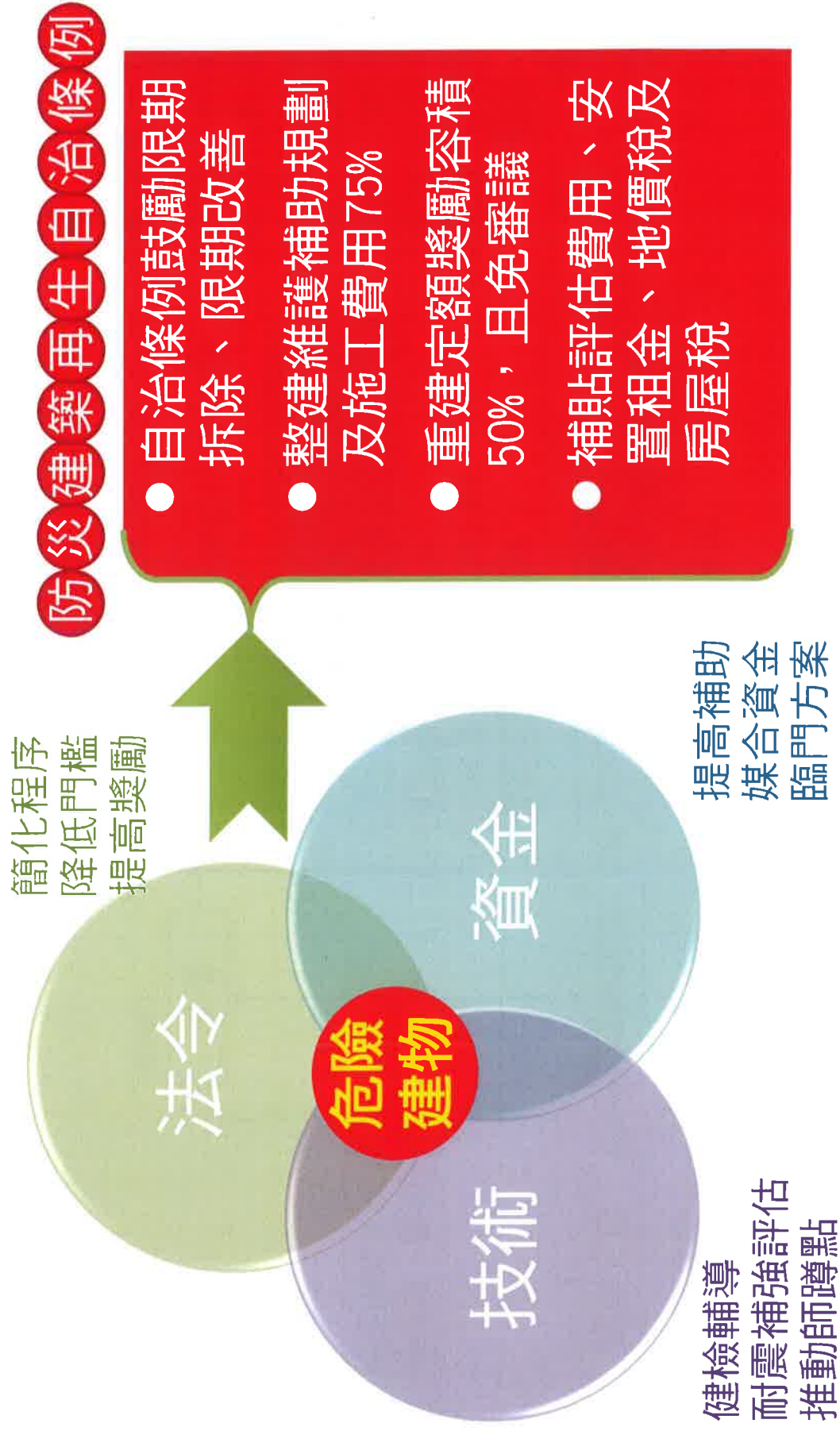
(上限1000萬上限)

市府提供
媒合平台
(推動師、
建經公司、
銀行、
營造廠)
援助資源

防災道路及避難點
因地制宜容積獎勵
簡易都更
一般都更(重建都更與整維)

巡迴說明會
輔導資源
推動師投入
...

新北市防災型都更與自治條例關聯圖



新北市推動防災建築再生 暫行自治條例(草案)



提案單位： 新北市府城鄉發展局

Urban & Rural Development Department, New Taipei City

目的

- 為配合都市防災，避免重大災害發生及增進公共利益，針對危險建築採取容積獎勵、放寬法令限制、費用補助、稅捐及租金補貼等方式，以避免發生二度災害及協助民眾提升居住環境安全。



對象

- 房屋健檢3級(88.12.31前完成興建之合法建築物)
- 高氣離子建築物 (俗稱海砂屋)
- 震損建築物



作法

- 需拆除重建經限期拆除者，以定額容積獎勵50%（免審議），鬆綁相關法令限制。



- 需結構修復於限期改善者，以提高整建維護補助工程費75%，上限1000萬元。

獎勵

- 限期2年內拆除完成：
 - 鬆綁相關法令限制：
 - 原建蔽率+原開挖率+原容積重建
 - 維持原合法住宅使用
 - 放寬建築物高度
 - 容積獎勵：定額容積獎勵50%（免審議）



補助

- 臨門方案，全額協助鑑定費用
- 2年內完成拆除者：
 - 1年租金補貼
 - 相關稅捐補貼
 - 重建期間全額補貼地價稅。
 - 重建後補貼50%地價稅及房屋稅4年。
- 2年內提出整維申請者：
 - 補助整維工程費用額度75%，上限1000萬元。



「新北市推動防災建築再生暫行自治條例」草案總說明

本府為配合都市防災，避免重大災害發生及增進公共利益，針對「房屋健檢耐震詳評結果屬應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物」、「高氣離子鋼筋混凝土建築物」或「因地震受損，報經本府專案核准建議應拆除或修復、補強之合法建築物」，採取稅捐補貼、容積獎勵、放寬法令限制及費用補助方式，以輔導民眾儘速辦理重建、修復等事宜，避免災害二度發生及協助民眾提升居住環境安全。

其中有關費用補助部分，係提供合法建築物之耐震詳評、整建、維護費用補助，並酌予提高補助上限；至於有關稅捐補貼、容積獎勵及放寬法令限制部分，係對於應立即辦理拆除之合法建築物，於期限內拆除完竣，取得拆除完成證明者，適度其放寬建蔽率、建築物高度等法令規範，並給予適當之容積獎勵，及搭配稅捐補貼及租金補助，以促使民眾早日重建，提升居住環境安全。綜上，特制定「新北市推動防災建築再生暫行自治條例」草案（以下簡稱本草案），期藉由行政管理方式督促民眾早日改善，以維護人民生命財產安全，並避免重大災害發生。本草案共計八條，其要點如下：

- 一、明定本草案立法目的（第一條）。
- 二、明定本草案之主管機關為新北市政府（第二條）。
- 三、明定本草案之適用範圍（第三條）。
- 四、明定申辦整建或維護之補助費用及上限（第四條）。
- 五、明定得申辦新建建築物之要件（第五條）。
- 六、明定於期限內領得拆除完成證明之補貼稅捐及補助租金之方式（第六條）。
- 七、明定經本府認定有危險之虞之建築物處理方式（第七條）。
- 八、明定本草案施行日期（第八條）。

「新北市推動防災建築再生暫行自治條例」草案逐條說明

條 文	說 明
<p>名稱： 新北市推動防災建築再生暫行自治條例</p>	<p>本自治條例名稱。</p>
<p>第一條 為辦理新北市(以下簡稱本市)都市防災，避免重大災害發生，增進公共利益，制定本自治條例。</p>	<p>明定本自治條例之立法目的。</p>
<p>第二條 本自治條例主管機關為新北市政府(以下簡稱本府)。</p>	<p>明定本自治條例之主管機關。</p>
<p>第三條 依建築法規定申請拆除新建或依都市更新條例規定申請整建、維護之下列建築物，得適用本自治條例：</p> <p>一、中華民國八十八年十二月三十一日前領得建造執照，經本府房屋健檢耐震詳評結果屬應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物。</p> <p>二、高氣離子鋼筋混凝土建築物或合法建築物因地震受損，報經本府專案核准建議應拆除或修復、補強。</p>	<p>一、本自治條例係為協助危險建物拆除、整建或維護為目的，故以「中華民國八十八年十二月三十一日前領得建造執照，經本府房屋健檢耐震詳評結果屬應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物(含安家固園)」、「高氣離子鋼筋混凝土建築物」及「合法建築物因地震受損，報經本府專案核准建議應拆除或修復、補強」為適用對象，可依相關規定辦理拆除新建、整建及維護，而無須依都市更新條例規定申辦重建。</p> <p>二、經九二一地震過後，中央於八十八年十二月修法調整建物耐震係數規定，且目前本府列管之房屋健檢對象多屬八十八年十二月三十一日以前之建築物。因此，考量所有權人生命、財產安全及有限資源分配，故針對八十八年十二月三十一日前領得建造執照之建築物列為本府優先協助之對象。</p>
<p>第四條 申請整建或維護建築物者，得於本自治條例公布施行日起二年內申請補助</p>	<p>一、明定本府協助建物進行整建維護之補助上限及最高金額。</p>

<p>費用，並以實際整建或維護費用之百分之七十五為上限，且不得超過新臺幣一千萬元。</p>	<p>二、本條補助經費來源以本市都市更新基金支應。</p>
<p>第五條 於本自治條例公布施行日起二年內完成拆除第三條建築物及與高氣離子鋼筋混凝土建築物屬同一使用執照範圍內建築物，並領得拆除完成證明者，得依下列規定辦理新建及獎勵：</p> <p>一、以原規定容積率或原總樓地板面積新建；原無訂定容積率者，依新建時容積率新建。</p> <p>二、得以原建蔽率、原開挖率新建。</p> <p>三、建築物高度得於飛航安全管制允許範圍內放寬之。</p> <p>四、得以原規定容積率、新建時容積率或原總樓地板面積之百分之五十申請容積獎勵。獎勵後不得再依相關規定申請其他容積獎勵。</p> <p>新建後建築基地應臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達八公尺，或自基地退縮留設深度合計達八公尺。</p> <p>新建前作合法住宅使用之建築物，於新建後不受都市計畫法新北市施行細則之使用限制，維持原住宅使用。</p>	<p>一、明定本府針對應立即拆除新建者，自本自治條例發布日起二年內取得拆除完成證明，得放寬建蔽率、開挖率、建築物高度、原使用等法令限制，並增加獎勵容積，作為提高拆除新建之誘因。</p> <p>二、放寬之建築物高度，未包含建築技術規則建築設計施工編第一百六十四之一之情形，並由建築主管機關認定。</p> <p>三、依本自治條例規定辦理新建，本府已一次性核給獎勵(含都市更新建築容積獎勵辦法、都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制、建築法或其他等容積獎勵)，且額度已達上限，故不得再依相關規定申請容積獎勵。另考量消防救災，重建後應配合建築基地臨路條件之限制。臨路未達八公尺者，應自基地退縮留設深度合計達八公尺，該自行退縮部分，應供公眾通行使用。</p>
<p>第六條 於前條規定期限內經本府核准拆除之建築物，其所有權人得申請租金補助，並以一年為限。</p> <p>於前條規定期限內領得拆除完成證明者，得依下列規定補貼稅捐：</p> <p>一、新建期間土地無法使用，全額補貼地</p>	<p>明定自本自治條例發布日起二年內取得拆除完成證明者，得申請補貼稅捐及補助租金。</p>

<p>價稅。</p> <p>二、新建後四年內補貼地價稅及房屋稅百分之五十。</p> <p>前二項補助與補貼之方法及作業程序，由本府另定之。</p>	
<p>第七條 本府應定期清查本市境內有危險之虞建築物，並輔導依本自治條例規定進行新建、整建或維護，必要時得依建築法第七十七條、第八十一條及第九十一條規定辦理。</p>	<p>本自治條例立法政策係為促使有危險之虞建築物新建、整建或維護，故本府自應積極並輔導民眾達成此政策目標，而非僅被動公告建築物有危險之虞，且本府如主動清查本市境內有危險之虞建築物，自得於清查後公開相關資訊，並依建築法第七十七條、第八十一條及第九十一條規定辦理。</p>
<p>第八條 本自治條例自公布日施行。</p>	<p>明定本自治條例施行日期。若申請人自本自治條例發布日起二年內取得拆除完成證明，仍有本自治條例適用，不受存續期間影響。</p>

