

新北市政府辦理都市危險及老舊建築物加速重建業務

問答集

更新日期：108年6月20日

壹、辦理程序類

一、新北市政府受理「都市危險及老舊建築物加速重建條例」業務窗口

答：

申請都市危險及老舊建築物加速重建條例之案件，本府工務局為主政機關，各階段業務單位如下表：

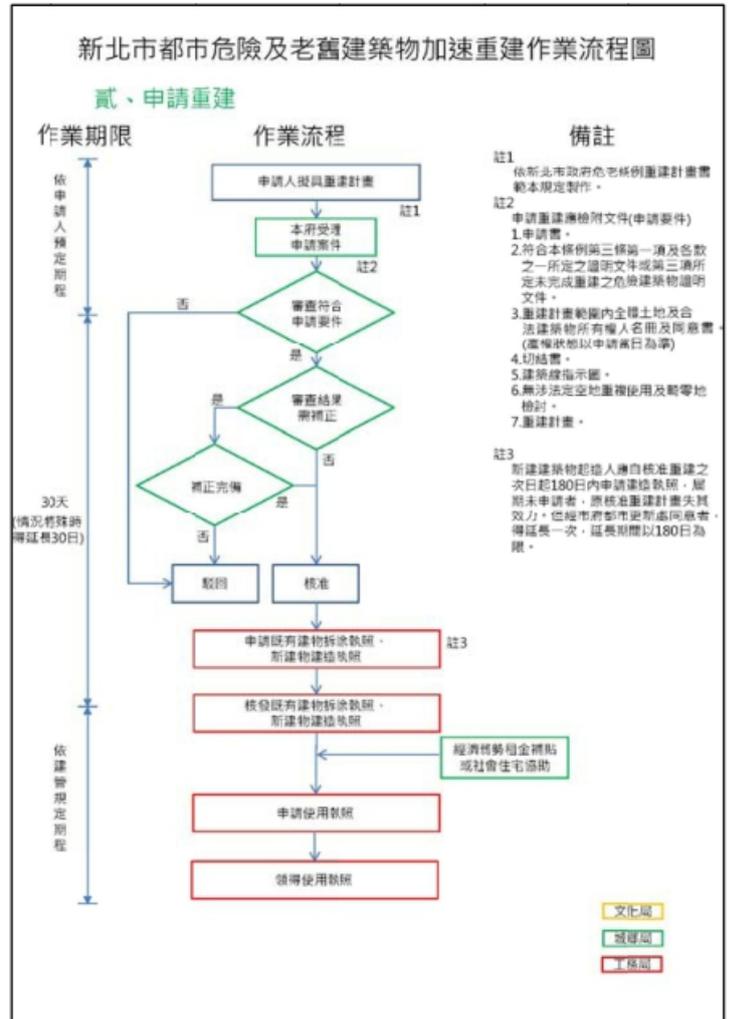
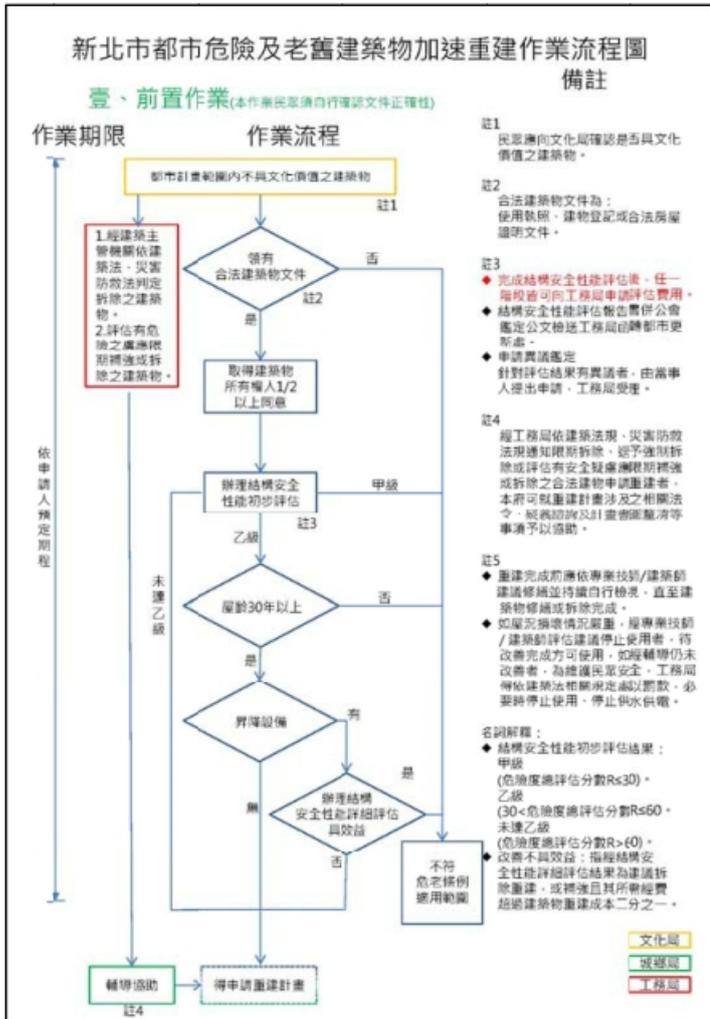
辦理階段	單位	負責事項
1. 結構安全性能評估報告審視、確認是否具文化價值	工務局	結構安全性能評估費用補助及組成小組異議處理、結構安全性能評估簽證不實之處置 (危老條例§3、4、11、補助結構安全性能評估辦法§3、異議鑑定小組設置辦法§2)
		曾因建築法、災害防救法限期(強制)拆除之建築物查詢(危老條例§3.1)
		合法房屋證明核發(危老條例§3.1、細則§2)
	文化局	確認重建計畫範圍之建物是否具有歷史、文化、藝術及紀念價值(危老條例§3.1)
2. 申請重建計畫、建照及拆照	城鄉局	重建計畫書審查及協議書簽訂 (危老條例§5、6、細則§4)
	工務局	受理申請建照及拆照(危老條例§5)
3. 核發建照及拆照	工務局	核發建照及拆照(危老條例§5)
		稅捐減免涉及認定土地無法使用期間及可歸責申請人事由受理建照拆照申請(危老條例§8、細則§8、10、重建計畫融資管道及融資貸款信用保證 (危老條例§10)
	財政局	重建期間土地無法使用，地價稅免徵申請 (危老條例§8、細則§8、9)
		受理經濟或社會弱勢者社會住宅或租金補貼申請 (危老條例§9)
4. 核發使照	工務局	核發使照
	財政局	受理核發使照後之地價稅、房屋稅減半徵收申請 (細則§8、9)

二、請問是否有提供新北市政府受理「都市危險及老舊建築物加速重建條例」業務流程圖

答：

有關本府受理民眾依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請之業務流程如下圖，相關資料請至本府工務局及都市更新處官方網站下載。

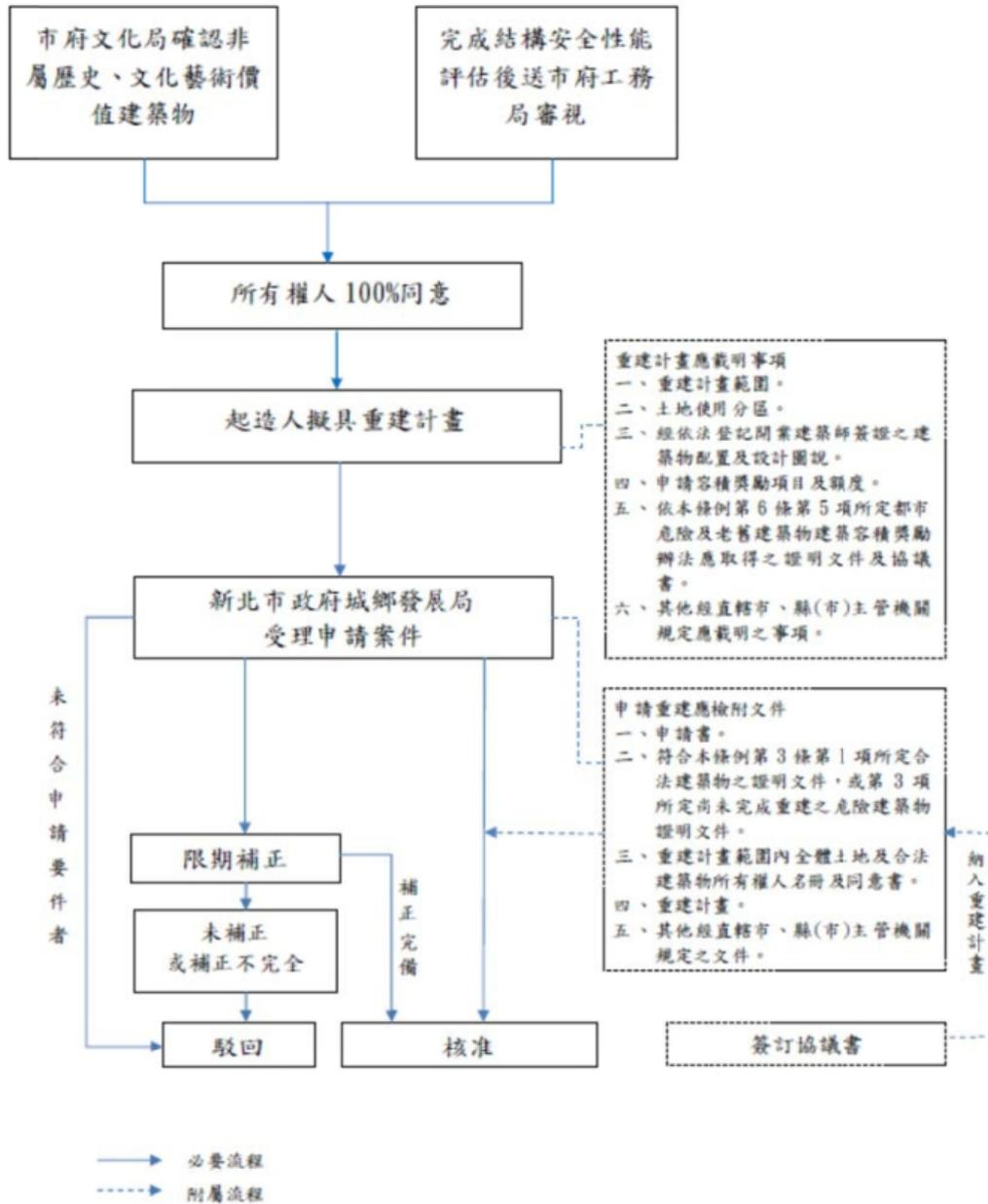
(<http://www.publicwork.ntpc.gov.tw/>)。



三、新北市政府受理重建計畫如何審查?

答：

本府重建計畫審查流程如下圖。



四、新北市政府辦理民眾申請危老條例重建計畫是否有相關表單，可以在哪裡下載？

答：

有關申請危老條例重建計畫所需相關文件，如：申請書、切結書、同意書、重建計畫書、容積獎勵協議書等相關資料，請至本府都市更新處官方網站下載(<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>)。

五、危老條例適用範圍為何？

答：

該條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、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)經結構安全性能初步評估分數未達乙級($R > 60$)者。
- (三)屋齡三十年以上，經結構安全性能初步評估分數為乙級($30 < R \leq 60$)者：
 1. 未設置昇降設備者。
 2. 有昇降設備且經結構安全性能詳細評估結果改善不具效益者(補強所需經費超過重建成本二分之一)。
- (四)本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二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三年內，依本條例規定申請重建。

六、申請危老條例各階段所有權人同意比例條件為何？

答：

- (一)申請結構安全性能評估部分，應有建築物所有權人超過半數同意，並推派1人為代表，檢附相關證明文件，向經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。
- (二)申請重建計畫部分，應取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人全體(100%)同意，檢附相關證明文件以辦理重建。

貳、房屋結構鑑定類

一、請問危老條例初、詳評補助目前是否有開放申請？

答：

有關民眾辦理建築物耐震能力初步及詳細評估，市府已訂定「新北市都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法」，目前辦理草案刊登公報程序中，待後續程序通過及經費到位，即可依補助辦法向本府工務局申請評估費用補助。

二、安家固園耐震評估報告書可否適用危老條例？

答：

可以，都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第六條已有規定，在106年12月31日以前，依住宅性能評估實施辦法申請結構安全評估，其評估報告書，得視為前條所定之評估報告書。

三、房屋健檢第一類案件(安全無虞)之建築物，如要申請危老條例者，可否直接申請耐震初評補助作業？

答：

可以，待本市補助辦法訂定完成及中央款項到位後，便可開始受理危老條例的初、詳評補助申請，待初評報告書完成後亦可用於危老條例後續容積獎勵之申請。

四、危老條例評估作業是否一定須透過市府申請轉送評估機構才適用？

答：

不用，耐震初、詳評作業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即可。經公告評估之機構可上新北市政府工務局網站/危老重建專區/相關網頁連結進行下載(<https://goo.gl/5WvsPE>)。

五、危老條例評估經費是否比照安家固園收費標準辦理？

答：

不同，依照危老條例補助及評估作業規定，評估作業收費將回歸市場機制，由各公會自行制定收費參考標準，中央僅訂定補助地方政府之基本額度，故民眾如向市府申請補助時，仍須自行負擔差額費用。

六、依「新北市政府協助防災建築危險鑑定及評估要點」(簡稱臨門方案)申請之案件其報告書可否運用於都市危險及老舊建築物加速重建申請案？

答：

可以，民眾於107年3月19日前向本府城鄉發展局申請臨門方案之建築物耐震能力詳細評估，評估結果改善不具效益者(補強所需經費超過重建成本二分之一)且經文化局確認非屬指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值範圍者，

得依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」向本府申請重建計畫。

七、申請危老條例重建計畫一定要辦理耐震詳評嗎？

答：

不一定，一般情形無需辦理耐震詳評，惟初步評估分數為乙級($40 \leq (100-R) < 70$)，且屋齡 30 年以上有設置電梯者，才需辦理耐震詳評，經詳評結果為補強不具經濟效益者，才可符合重建資格。

參、重建計畫類

一、危老重建計畫的申請是否可以非住戶提出？

答：

可以，依規定危老重建計畫由起造人提出申請，起造人得由土地所有權人出具同意書，並符合建築法第 12 條起造人相關規定者擔任。

二、如果鑑定完須辦理重建，要如何申請容積獎勵，容獎上限為多少？

答：

- (一)經專業技師公會完成結構安全性能評估後，判定分數達危老條例適用範圍，並經本府文化局確認非屬指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，申請人自行擬訂重建計畫書載明重建範圍、容積獎勵項目等內容後，向本府城鄉發展局(都市更新處)提出申請。
- (二)獎勵上限部分：危老條例容積獎勵上限為 30%或原容積的 15%，如經本條例施行後 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。相關容積獎勵項目如下：
1. 原建築容積高於基準容積：10%
 2. 符合危險及老舊建築物條件：6~10%
 3. 建築基地退縮建築：8~10%
 4. 建築物耐震：2~10%
 5. 綠建築：2~10%
 6. 智慧建築：2~10%
 7. 無障礙設計：3~5%
 8. 協助取得開闢公共設施：5%

三、危老條例申請案有土地分區限制或建築用途限制嗎？

答：

適用危老條例僅需位於都市計畫範圍內，非屬指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，並符合「危」或「老」條件，沒有限制，惟建築用途仍應符合土地使用管制要點規定。

惟 108 年 5 月 31 日內政部發布解釋令說明，為避免危老條例與工業區更新

立體化發展方案產生政策排擠，並重申杜絕違規工業住宅政策方向，都市計畫區工業區不得依為老條例申請重建。

四、申請危老條例可不可以再申請容積移轉？容積移轉需等到危老重建計畫核准後才能送申請嗎？可否比照簡易都更不適用評點基準？

答：

- (一)可以，除了危老條例的獎勵外，另可透過容積移轉取得額外建築容積。
- (二)不需要，容積移轉得先行或同時提出申請，不須俟危老重建計畫核准後再提出容移申請。
- (三)不可，依危老條例申請容積移轉案件，以目前法令規定仍須依容積量體評定機制辦理。

五、建蔽率及建築物高度放寬規定為何？

答：

有關危老條例規定涉及放寬建築物高度及建蔽率事宜，業已納入都市計畫法本市施行細則第二階段修法作業中訂定已納入 107 年 11 月 17 日修正之「都市計畫法新北市施行細則」第 55-1 條中：「依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。」。

六、原建物為高氣離子建築物，若申請危老重建獎勵後，是否可再加計高氣離子建築物拆除重建相關獎勵？

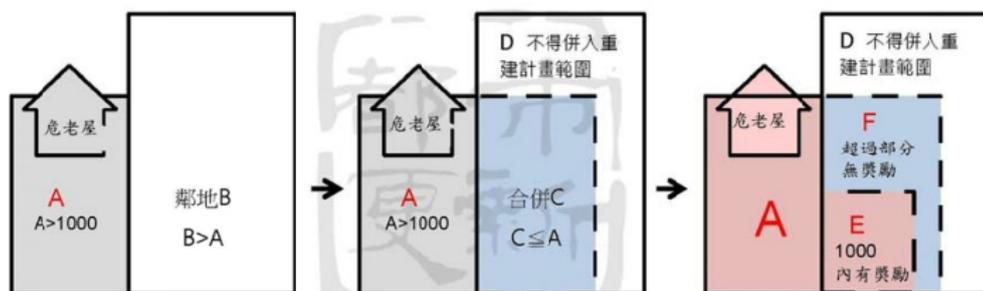
答：

不可，危老條例第 6 條第 4 項規定「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。」，故高氣離子建築物拆除重建獎勵與危老獎勵只能擇一適用。

七、危老條例重建合併鄰地規定為何？若超過 1,000 平方公尺部分如何處理？

答：

依危老條例規定合併鄰地部分不得大於重建基地，即 1:1 擴大範圍。合併後超過 1,000 平方公尺部分，無容積獎勵適用，且不得依其他法規申請容積獎勵。(示意圖如下)



八、不得納入重建計畫範圍之土地，得否一併申請重建以免造成畸零地。

答：

不能，依危老條例規定得合併鄰地意即考慮解決畸零地問題，惟不得無限擴大，故訂有擴大範圍不得大於重建基地之規定。

九、基地申請重建如涉及公有土地可否免全數同意？

答：

不行，本條例並無排除同意比例計算之特別規定，故基地範圍若有公有土地，仍須取得其管理機關之同意書件。

十、依據危老條例第 5 條規定，重建計畫之申請，施行期限至 116 年 5 月 31 日止，危老條例相關配套措施仍在研議，施行期限得否延長？

答：

不行，重建計畫申請期限係依本條例明文規定，並無授權地方政府得予以延長，故依危老條例重建計畫之申請，施行期限至 116 年 5 月 31 日止。

十一、依據危老條例第 6 條規定，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，但危老條例相關配套措施仍在研議，3 年期限得否延長？

答：

不行，該時程獎勵已於危老條例明文規定，並無授權地方政府得予以延長，故各該建築基地基準容積 10%之獎勵，以危老條例施行後 3 年內申請為限。

十二、危老條例重建需要都市設計審議嗎？是否需要 1 戶 1 車位？

答：

- (一)不一定，建築物重建依照都市計畫法新北市施行細則規定，如符合下列規定者，需辦理都審：
1. 基地面積大於 6,000 平方公尺且樓地板面積大於 30,000 平方公尺、申請容積達基準容積 50%以上之建築基地。
 2. 其他經主管機關認定應提送都市設計審議者。
- (二)依新北市都市設計審議原則汽車位數量應以 1 戶 1 車位檢討，倘單戶面積小於 66 平方公尺部分得以 0.66 倍計算車位需求量，惟仍應符合各區土地使用分區管制要點及建管規定設置數量。

十三、危老條例重建可否免依土地使用分區管制退縮相關規定？

答：

不行，依危老條例實施重建者，僅得放寬重建計畫範圍內建築容積獎勵上限及建蔽率及建築物高度，基地退縮部分仍需符合「都市計畫法新北市施行細則」及都市計畫土地使用分區管制相關規定辦理退縮。

十四、可否於重建計畫範圍內部分以原建築容積建築，部分以基準容積獎勵10%建築？

答：

可以，重建計畫範圍內可部分以原建築容積建築，部分以基準容積獎勵10%建築，得分別計算建築容積加總合計。



肆、相關政策問題類

一、危老條例重建，市府有公辦、自力都更、專業團隊、推動師或媒合平台相關協助措施嗎？

答：

- (一)依本條例若屬「經建築機關依建築法規、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，市府將提供相關團隊針對法令、疑義諮詢及計畫書圖釐清等內容協助輔導。
- (二)媒合平台目前有 29 家，包含銀行、營造廠及建築經理公司等支援系統，主要係提供自力更新社區辦理都市更新時提供市場上都市更新規劃公司、資金籌措及信託銀行，以及工程營造公司等各種支援管道，後續本府將研議危老條例納入媒合平台協助項目之可行性。

二、我家想要重建，請問申請危老條例、一般都市更新和簡易都更哪個方案比較好？

答：

危老條例、一般都市更新及簡易都更在適用範圍、同意比例、辦理方式、辦理程序、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：

名稱	都市危險及老舊建築物加速重建條例	新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項處理原則 (簡易都更)	都市更新條例
目的	加速都市計畫範圍內危險及老舊建築物之重建	加速市區住商區老舊建築物改建	促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境
適用範圍	<p>一、對象： 都市計畫內危險建築物及老舊建物</p> <p>二、申請條件： (一)危險建物： 1. 經建築主管機關依建築法、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估為危險應拆除或補強之建物。 2. 經結構安全性能評估結果未達最低等級。 3. 於施行前已依建築法拆除且未完成重建，並於 3 年內提出申請。 (二)老舊建物： 屋齡 30 年以上經結構安全性能評估耐震能力未達標準，改善不具效益或未設置昇降設備。</p>	<p>一、對象： 都市計畫內住商老舊建築物重建</p> <p>二、申請條件： (一)面積： 建築基地達 500 平方公尺屬都市計畫商業區或住宅區土地。 (二)臨路條件： 臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達 8 公尺或與基地退縮留設深度合計達 8 公尺，且臨路總長度應達 20 公尺。 (三)建物年限： 30 年以上建築物投影面積達申請重建之建築基地投影面積 2 分之 1。</p>	<p>一、對象： 都市計畫內可建築用地(住、商、工)土地再開發</p> <p>二、申請條件： (一)面積 原則應達到 1000 平方公尺。經審議或具備特殊條件可例外為 500 平方公尺。 (二)臨路條件 臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達 8 公尺或與基地退縮留設深度合計達 8 公尺，且臨路總長度應達 20 公尺。 (三)建物年限 30 年以上建築物投影面積達申請重建之建築基地投影面積 3 分之 1，且達建築物總投影面積 2 分之 1。 (四)環境評估指標 未經劃定更新地區需符合 2 項以上環境評估指標。</p>
作法	取得土地及合法建築物所有權人全體同意以重建方式。	取得土地及合法建築物所有權人全體同意以重建方式。	取得更新單元範圍內土地及建築物所有權人法定同意門檻以重建、整建維護方式併行。
誘因	<p>一、容積獎勵最高可達法定容積的 1.4 倍： 施行後 10 年內可達到法定容積的 1.3 倍或原容積的 1.15 倍，不得再申請其他容積獎勵。施行後 3 年內提出改建計畫，可再額外得到 10% 容積獎勵，惟合併鄰地超過 1000 公尺部分不適用之。</p> <p>二、法令放寬： 建蔽率得酌予放寬。申請之建物限定在住宅區。建築物高度得於飛航安全管制允許範圍內放寬。</p>	<p>一、提供最高 20% 法定容積獎勵： 依規定辦理建築物配置者，得申請法定容積獎勵最高 20% 容積獎勵或合法建築物原建築容積建築者</p> <p>二、法令放寬： 建蔽率、開挖率、建築物高度都未放寬。</p>	<p>一、提供最高 50% 法定容積獎勵： 申請容積獎勵額度不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍法定容積再加其原建築容積，且不得超過依都市計畫法第 85 條訂定施行細則之規定。</p> <p>二、法令放寬： 建蔽率、開挖率及建築物高度都未放寬。</p>
補助	<p>減免地價稅、房屋稅 50% 最高為 12 年，但並未補貼租金；</p> <p>1. 得以補助結構安全性能評估費用。 2. 施行 5 年內核准的重建計畫地價稅和房屋稅減半徵收 2 年。若未在 2 年內移轉，其減半徵收可持續到 10 年為止。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，不再此限。 3. 經濟或社會弱勢應依住宅法提供社會住宅或資金補貼。 4. 重建計畫給予補助，並就重建工程提供必要融資貸款信用保證。</p>	無稅捐減免及租金補貼。	<p>減免地價稅及房屋稅，但並未補貼租金；</p> <p>1. 更新期間土地無法適用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 2. 更新後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年 3. 依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第 1 次移轉時，減徵土地增值稅及契稅 40%。 4. 不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅 40%。 5. 實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地徵收稅。 6. 實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。</p>
附則	主管得就簽證或出具不實之評估鑑定意見或報告，處以 100 萬元以上 500 萬元以下罰鍰。	無相關罰則及代為拆除規定。	權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者通知自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移，經實施者請求，主管機關有代為拆除或遷移的義務。
政府角色	政府機關受理審查民眾申請案。	政府機關受理審查民眾申請案。	<p>一、政府機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者。</p> <p>二、政府機關亦得受理審查民眾申請案。</p>