

「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」說帖

為辦理都市防災，市府推動防災型更新行動方案，以危險建築物(海砂屋、震損及健檢 3 級建物)為對象，研擬防災自治條例，並進一步確認危險建築結構狀態，區分為可補強(樣態 1)、正常使用下無立即危險(樣態 2)及正常使用下有立即危險(樣態 3)三樣態，並搭配法令、技術、資金等行政協助，避免發生災害及協助民眾提昇居住安全環境。(自§1、§2、自§3)

一、情：

函知所有權人建物結構被判定為何種樣態，並要求限期提出改善計畫(自§3)。

二、理：

市府針對 3 種樣態分別從法令、技術及資金方面提供下列協助：

(一)樣態 1—可補強(需整建維護者)：

1. 限期 2 年內改善：提高整建維護費用補助額度(自§4)。
2. 超過 2 年改善：依一般整建維護額度補助(本市整建維護補助要點)。

(二)樣態 2—正常使用下無立即危險(需重建者)：

1. 限期 2 年內拆除改善：提供容積獎勵、鬆綁相關法令、租金及稅捐補貼等協助(自§5、6)。
2. 超過 2 年改善：得依都市更新、簡易都更及自行興建方式辦理。

(三)樣態 3—正常使用下有立即危險(需重建者)：

限期 2 年內拆除改善：提供容積獎勵、鬆綁相關法令、租金及稅捐補貼等協助(自§5、6)。

(四)其他相關行政資源投入：前期鑑定費用補助、輔導團隊進駐、推動師輔導、媒合資金技術等。

三、法：

若所有權人於期限內仍無作為：

(一)樣態 1—可補強及樣態 2—正常使用下無立即危險：將依建築法第 77 條、第 91 條規定辦理。若無法全體同意者，另得循都更程序及規定辦理，至於重建部分，依都市更新條例第 36 條及相關規定執行代為拆除。

(二)樣態 3—正常使用下有立即危險(具有緊急、強制及必要性)：若所有權人於一定期限內不自行拆除，基於保障市民生命安全，將執行建築法第 77、81 及 91 條(自§7)、災害防救法第 24 條、行政執行法第 27、32 條等程序。

註：

自§0：新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例第 0 條

「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」危險建物樣態說明表

為辦理都市防災，新北市政府推動防災型更新行動方案，研擬危險建築物再生自治條例，針對危險建築物區分 <u>可補強(樣態 1)</u> 、 <u>正常使用下無立即危險(樣態 2)</u> 、 <u>正常使用下有立即危險(樣態 3)</u> 三樣態，並搭配法令、技術、資金等行政協助，避免發生災害及協助民眾提昇居住安全環境(自§1、§2)。		
對象(自§3)：		
1. 健檢三級 <u>臨門方案</u> ，協助診斷建築物狀態是否安全。		
2. 海砂屋或震損建築物， <u>再確認</u> 建築物狀態是否安全。		
情	函知所有權人判定 結果 ，並要求所有權人應 提出改善計畫 。(工務局)	
	樣態 1：可補強(自§3) 樣態 2：正常使用下，無立即危險(自§3)	樣態 3：正常使用下， <u>有立即危險</u> (自§3)
理	❖ 屬可補強者： 1. 限期二年內改善者：提高整建維護補助額度(自§4) 2. 超過二年改善者：一般整建維護補助額度(本市整建維護補助要點) 3. 其他相關行政資源投入(輔導團隊進場協助)	❖ 屬有立即危險者： 1. 限期二年內拆除改善者，得依自治條例第 5 條、第 6 條獎助： (1) 定額容獎 50% (2) 鬆綁相關法令(原建蔽、原開挖、原容積、原合法住宅使用、放寬建築高度) (3) 拆除後提供 1 年租金補助 (4) 新建 3 年內期間土地無法使用補貼地價稅 100%，新建後 2 年內補貼 50%地價稅及 50%房屋稅，且稅捐補貼額度均以自用住宅稅率計算(即地價稅按 0.2%計。房屋稅係以房屋現值 1.2%計，並以二筆為限)。 2. 其他相關行政資源投入(推動師輔導、媒合資金技術【建經、銀行、營造廠】)
	❖ 屬無立即危險者： 1. 限期二年內拆除改善者，得依自§5、6 獎助： (1) 定額容獎 50% (2) 鬆綁相關法令(原建蔽、原開挖、原容積、原合法住宅使用、放寬建築高度) (3) 拆除後提供 1 年租金補助 (4) 新建 3 年內期間土地無法使用補貼地價稅 100%，新建後 2 年內補貼 50%地價稅及 50%房屋稅，且稅捐補貼額度均以自用住宅稅率計算(即地價稅按 0.2%計。房屋稅係以房屋現值 1.2%計，並以二筆為限)。 2. 超過二年內改善者，得循一般都更程序、簡易都更程序辦理重建。 3. 其他相關行政資源投入(推動師輔導、媒合資金技術【建經、銀行、營造廠】)	
法	❖ 無法全體同意者，得循都更程序及規定辦理，並依 <u>都更條例第 36 條</u> 及相關規定執行代為拆除	❖ 具緊急、強制及必要性，執行<u>建築法第 77 條、第 81 條、第 91 條</u>(自§7)；災害防救法第 24 條；行政執行法第 27、32 條 1. 限期改善 2. 罰鍰 3. 停止(或封閉)使用 4. 斷水斷電 5. 強制拆除

註：自§0：新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例第 0 條

「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」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」、「高氯離子鋼筋混凝土建築物」或「因地震受損，報經本府核准建議應拆除或修復、補強之合法建築物」，採取稅捐及租金補助、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「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，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。本自治條例共計八條，其要點如下：

- 一、 明定本自治條例立法目的（第一條）。
- 二、 明定本自治條例之主管機關為新北市政府（第二條）。
- 三、 明定本自治條例之適用範圍（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、 明定本自治條例施行日期（第八條）。

「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」

第一條 為辦理新北市(以下簡稱本市)都市計畫範圍內防災，避免重大災害發生，增進公共利益，制定本自治條例。

第二條 本自治條例主管機關為新北市政府(以下簡稱本府)。

第三條 都市計畫範圍內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：

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。

二、高氯離子鋼筋混凝土建築物或合法建築物因地震受損，報經本府核准建議應拆除或修復、補強。

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，且不得超過新臺幣一千二百萬元。

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氯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：

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。

二、得以原建蔽率、原開挖率新建。

三、建築物高度得於飛航安全管制允許範圍內放寬之。

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後，不得再依相關規定申請容積獎勵。

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。

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。

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。

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：

一、新建三年內期間土地無法使用，全額補貼地價稅。

二、新建後二年內補貼地價稅及房屋稅百分之五十。

前二項補助與補貼之方法及作業程序，由本府另定之。

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。

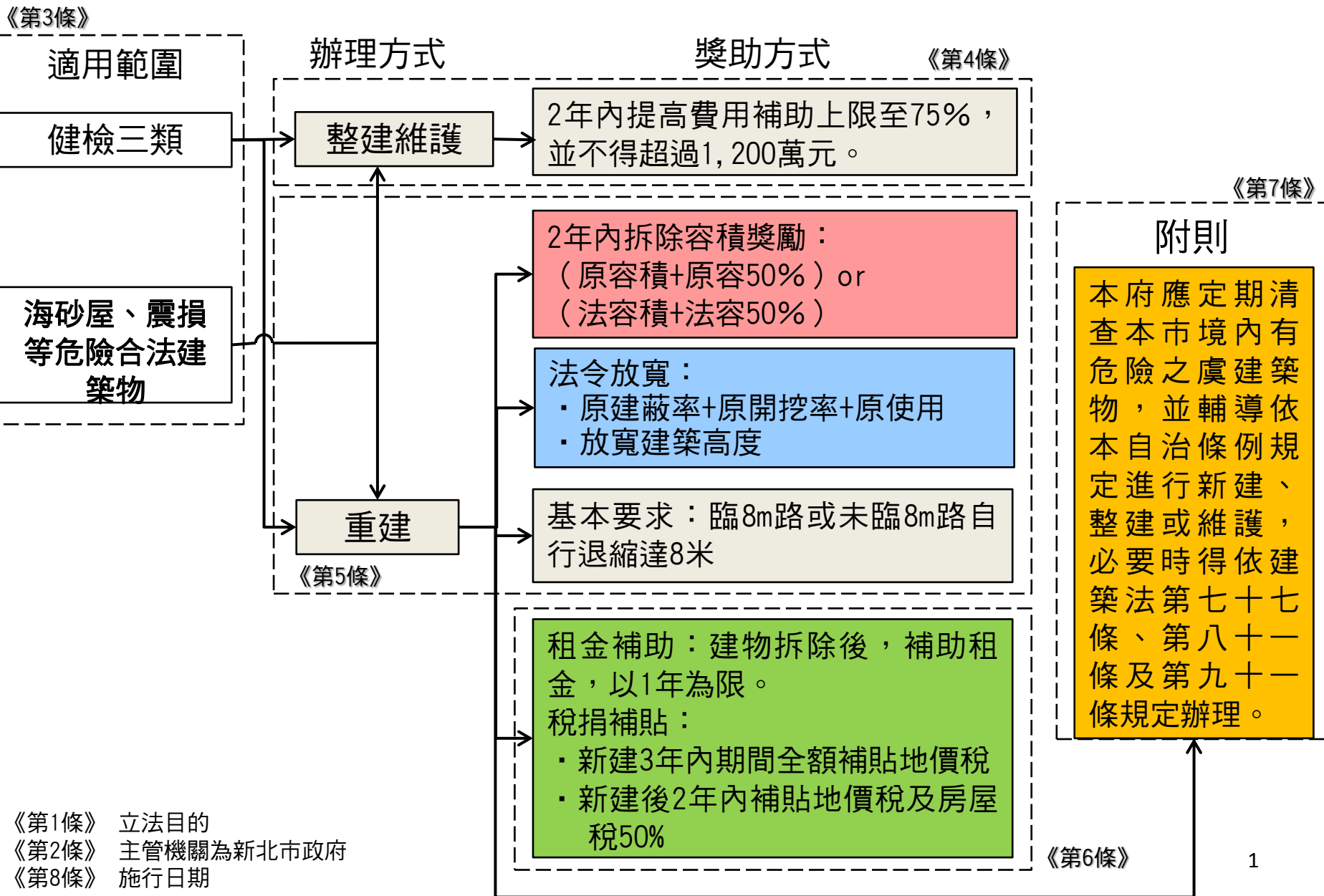
第八條 本自治條例自公布日施行。

新北市推動都市計畫內防災 建築再生自治條例



新北市政府城鄉發展局
Urban & Rural Development Department, New Taipei City

新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例架構



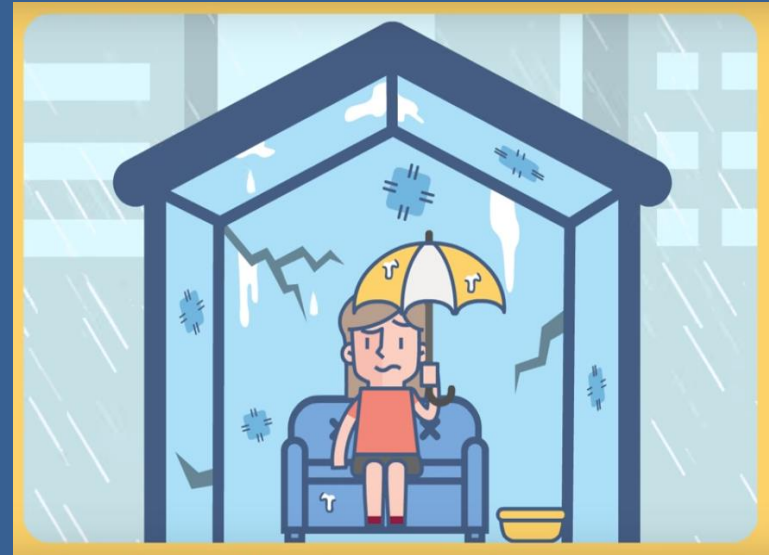
目的

- 為配合都市計畫範圍內防災，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、租金及稅捐補貼等方式，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類(88.12.31前完成興建之合法建築物)
- 高氯離子建築物（俗稱海砂屋）及震損等危險合法建築物



作法

- 需拆除重建經限期拆除者，以定額容積獎勵50%（免都更審議）、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1200萬元。

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%（免都更審議）



補助

- 臨門方案，全額協助鑑定費用
- 2年內完成拆除者：
 - 1年租金補助
 - 相關稅捐補貼
 - 新建3年內期間全額補貼地價稅
 - 新建後補貼50%地價稅及房屋稅2年。
- 2年內提出整維申請者：
 - 補助整維工程費用額度75%，上限1200萬元。



本市地價稅補貼架構

對象	重建前		重建後2年	
	拆除	興建		
原住戶	所有權人應繳稅額(全額)	政府補貼稅額(全額)，以3年為限	政府補貼稅額(半額)	所有權人應繳稅額(全額)
			所有權人應繳稅額(全額)	
新住戶			所有權人繳交稅額(全額)	

額度以自用住宅優惠稅率計算

本市房屋稅補貼架構

對象	重建前		重建後2年	
	拆除	興建		
原住戶			政府補貼稅額(半額)	所有權人應繳稅額(全額)
			所有權人應繳稅額(全額)	
新住戶			所有權人繳交稅額(全額)	

額度以自用住宅優惠稅率計算

新北市防災型都更推動策略架構

高危險 震損建築&海砂屋
(合法建物)

高風險 推動師輔導+
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

重建

限期拆除

容獎50%一次到位

放寬相關法令限制

拆遷安置補助

稅捐補貼

整建

限期改善

提高補助75%工程經費

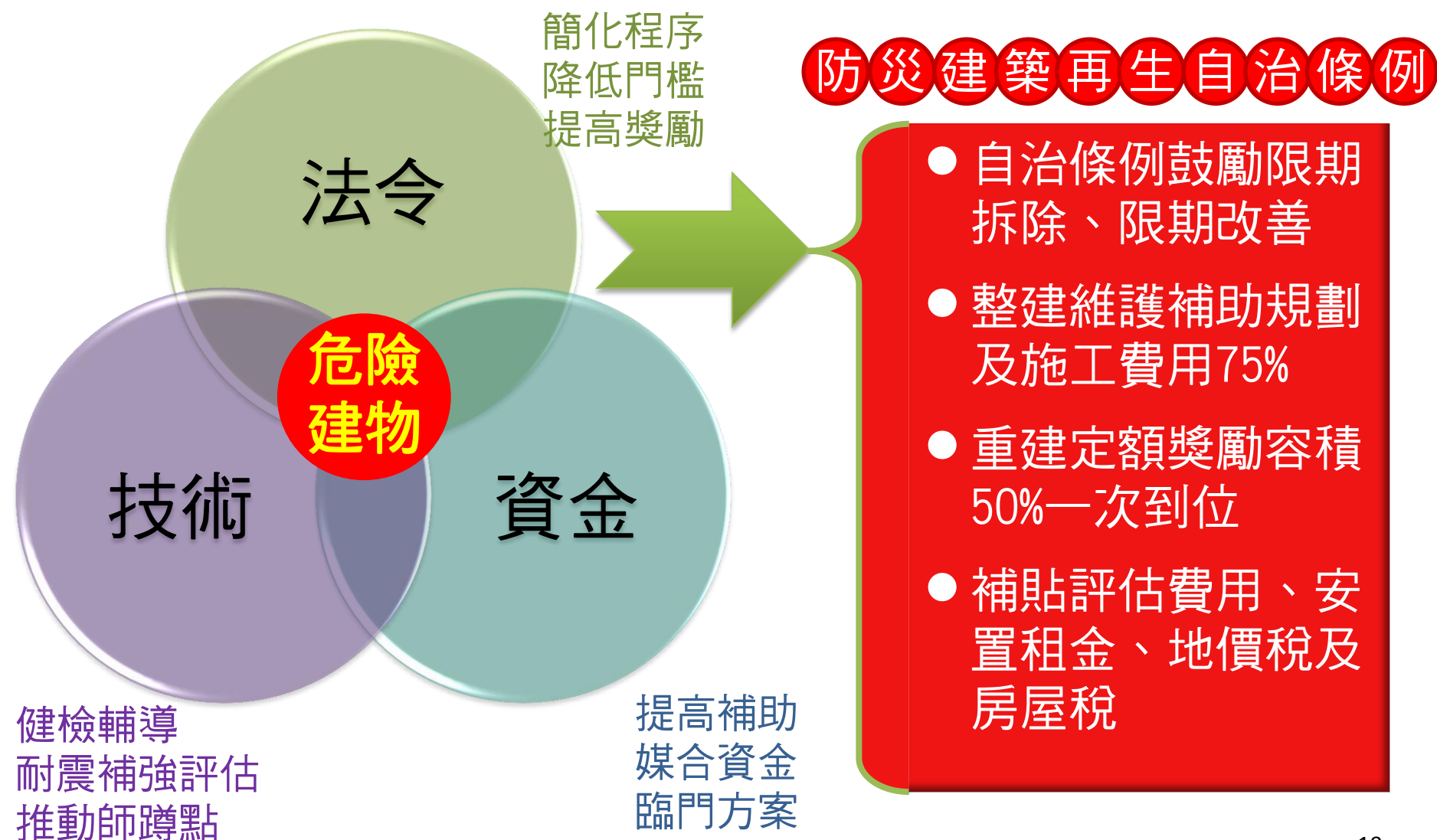
(上限1200萬上限)

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



本市自治條例與中央危老條例差異對照表

	都市危險及老舊建築物加速重建 獎勵條例	新北市推動都市計畫內防災建築 再生自治條例
立法目的	加速都市計畫範圍內危險及老舊建築物之重建	消弭都市計畫範圍內之潛在危險建築
對象	危險建物及老舊建物	危險建物
作法	重建	重建、整建維護方式併行
誘因	1.容積獎勵最高40%，需堆疊 2.住宅區建蔽率放寬 3.建築高度放寬	1.限期拆除，容積獎勵定額50% 2. 原建蔽率+原開挖率+原合法住宅使用 3.建築物高度放寬
補助	1.減免地價稅、房屋稅50%，房屋稅減半最高12年 2.經濟弱勢設宅及租金協助	1.補貼2年地價稅、房屋稅50% 2.補助租金1年，每月4500元 3.整維工程費用補助額度75%，上限1200萬元
附則	簽證不實之處置	定期清查境內有危險之虞建築物，必要時得依建築法第77、81及第91條規定辦理。

		都市危險及老舊建築物加速重建 獎勵條例	新北市推動都市計畫內防災建築 再生自治條例
地價稅	期間	重建期間土地無法使用者，免徵地價稅 (建照申報開工為減免始點)	新建 3年 內期間土地無法使用者，全額補貼地價稅，補貼額度以 自用住宅稅率 計算(0.2%) (建照申報開工為補貼始點)
		重建後地價稅減半徵收2年 (領得使照為減免始點)	重建後補貼50%地價稅2年，補貼額度以 自用住宅稅率 計算(0.2%) (領得使照為補貼始點)
	對象	未 限定原所有權人(含自然人、公司)	限定 原所有權人(含自然人、公司)
房屋稅	期間	重建後房屋稅減半徵收2年 (領得使照為減免始點)	重建後補貼50%房屋稅2年，補貼額度以 自用住宅稅率 計算(1.2%)，並以 2筆為限 。 (領得使照為補貼始點)
	對象	未 限定原所有權人(含自然人、公司)	限定 原所有權人(含自然人、公司)
	延長優惠 (限原所有權人)	重建前合法建築物所有權人為自然人，且持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收2年期間內未移轉，其減半徵收可持續到房屋脫手為止，並以10年為限。	無

簡報結束



新北市政府城鄉發展局
Urban & Rural Development Department, New Taipei City