

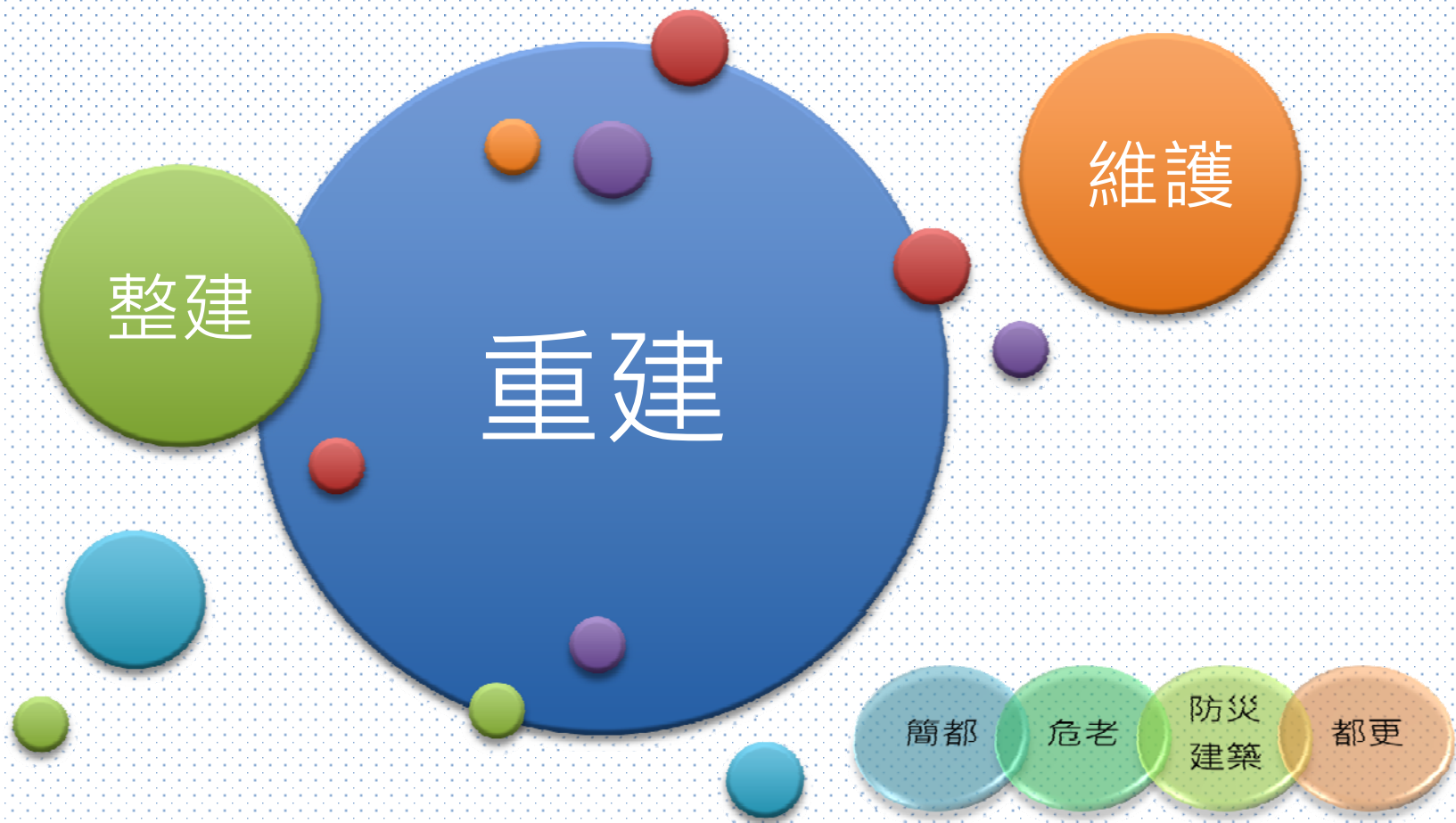


新北市

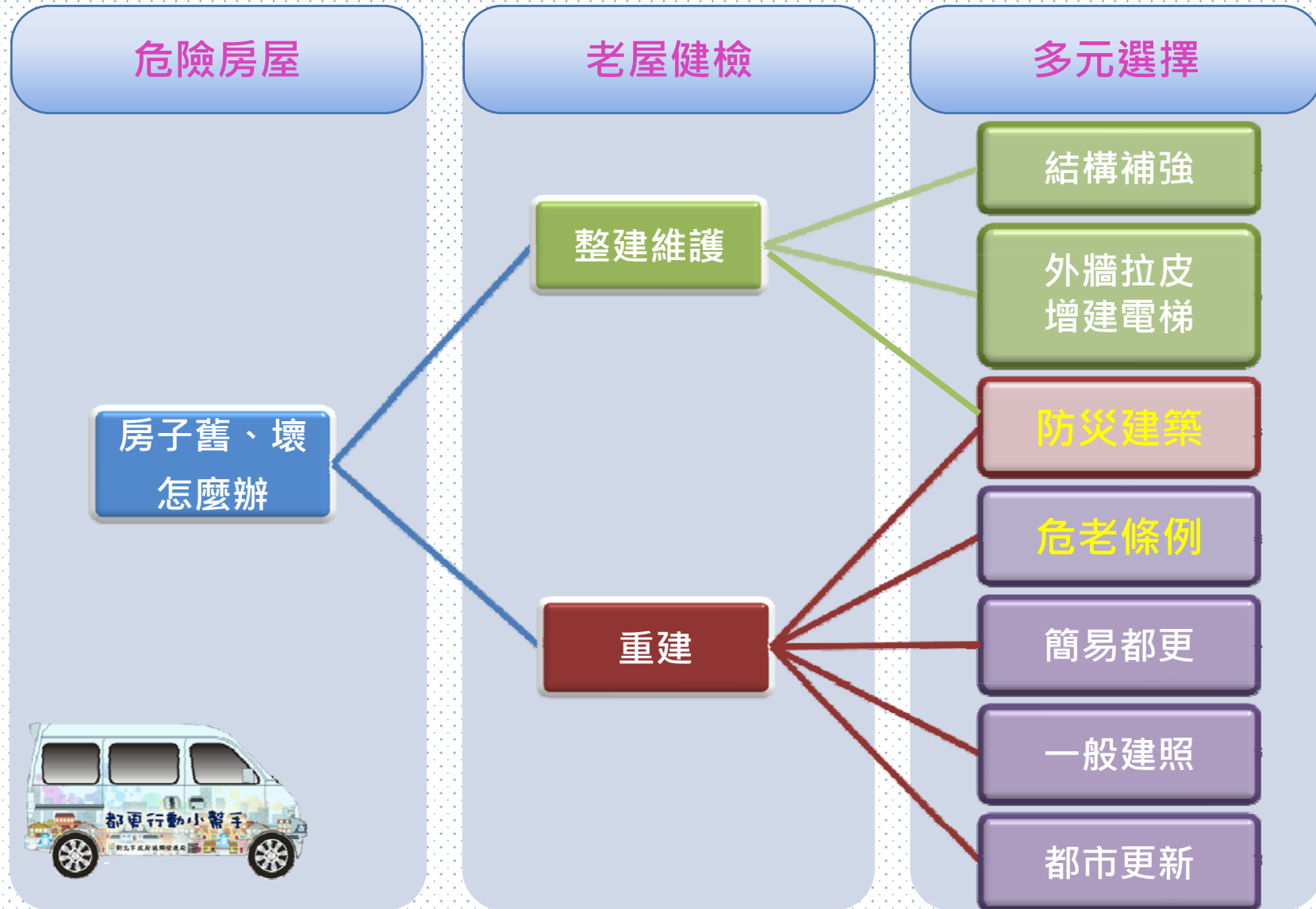
防災都更行動方案 說明會

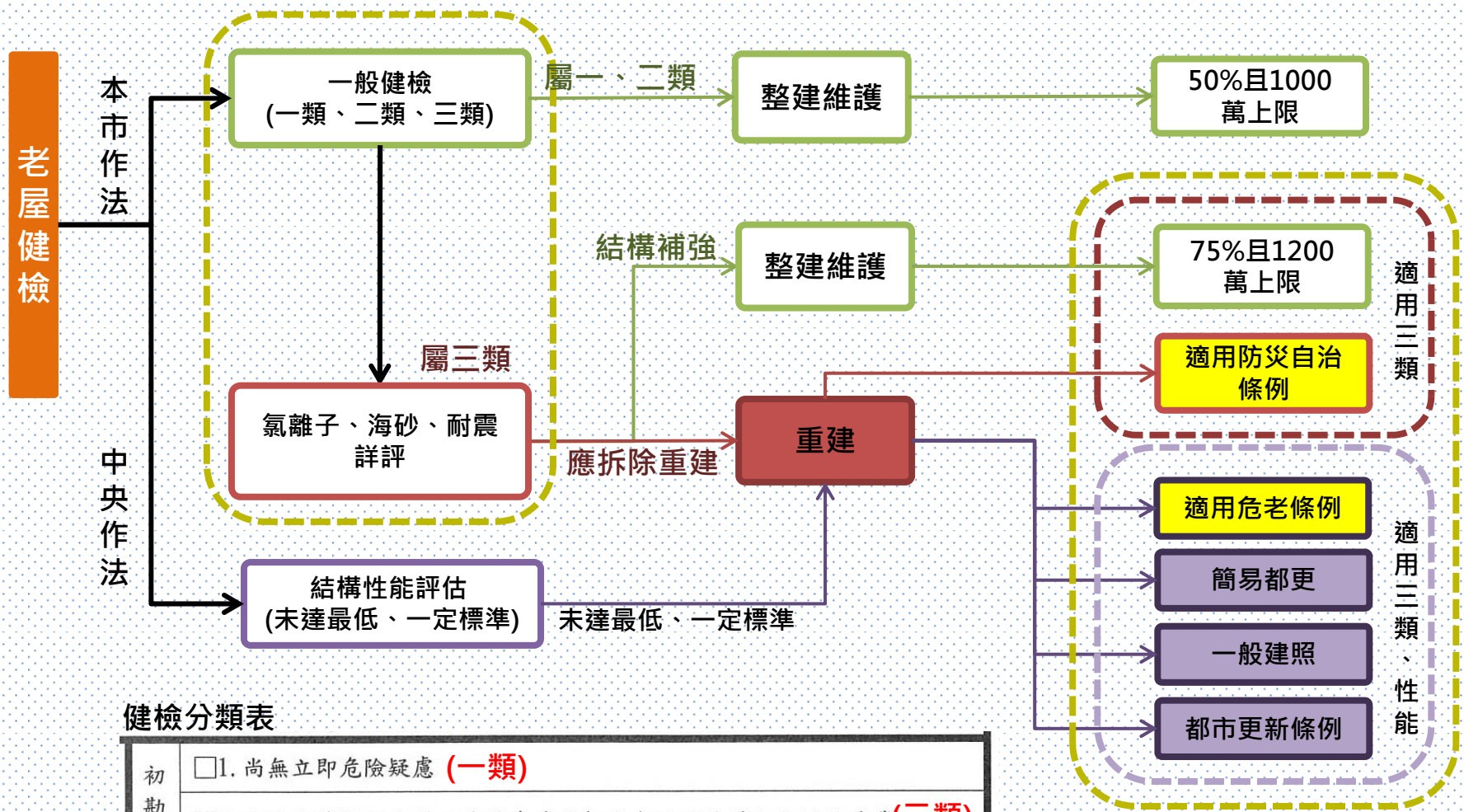
主辦機關：新 北 市 政 府
執行單位：社團法人新北市都市更新學會

新北都更全部通



新北防災都更架構圖

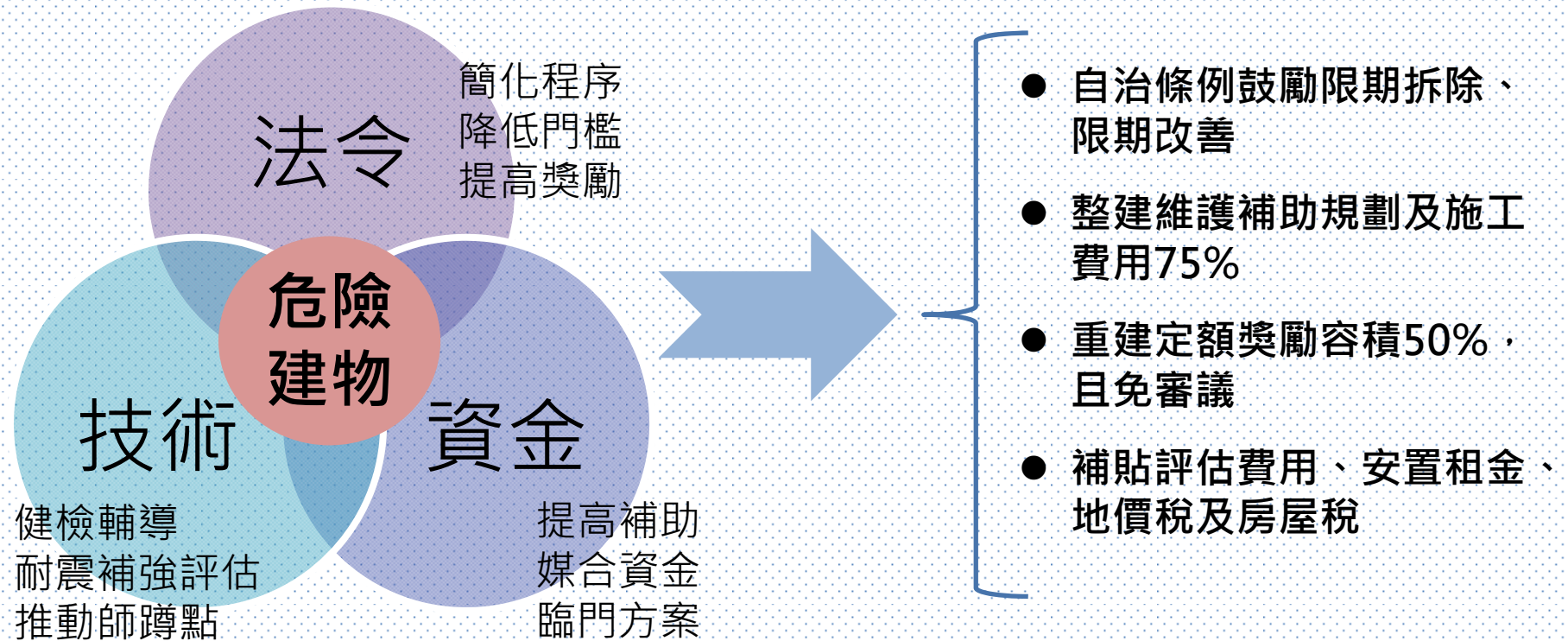




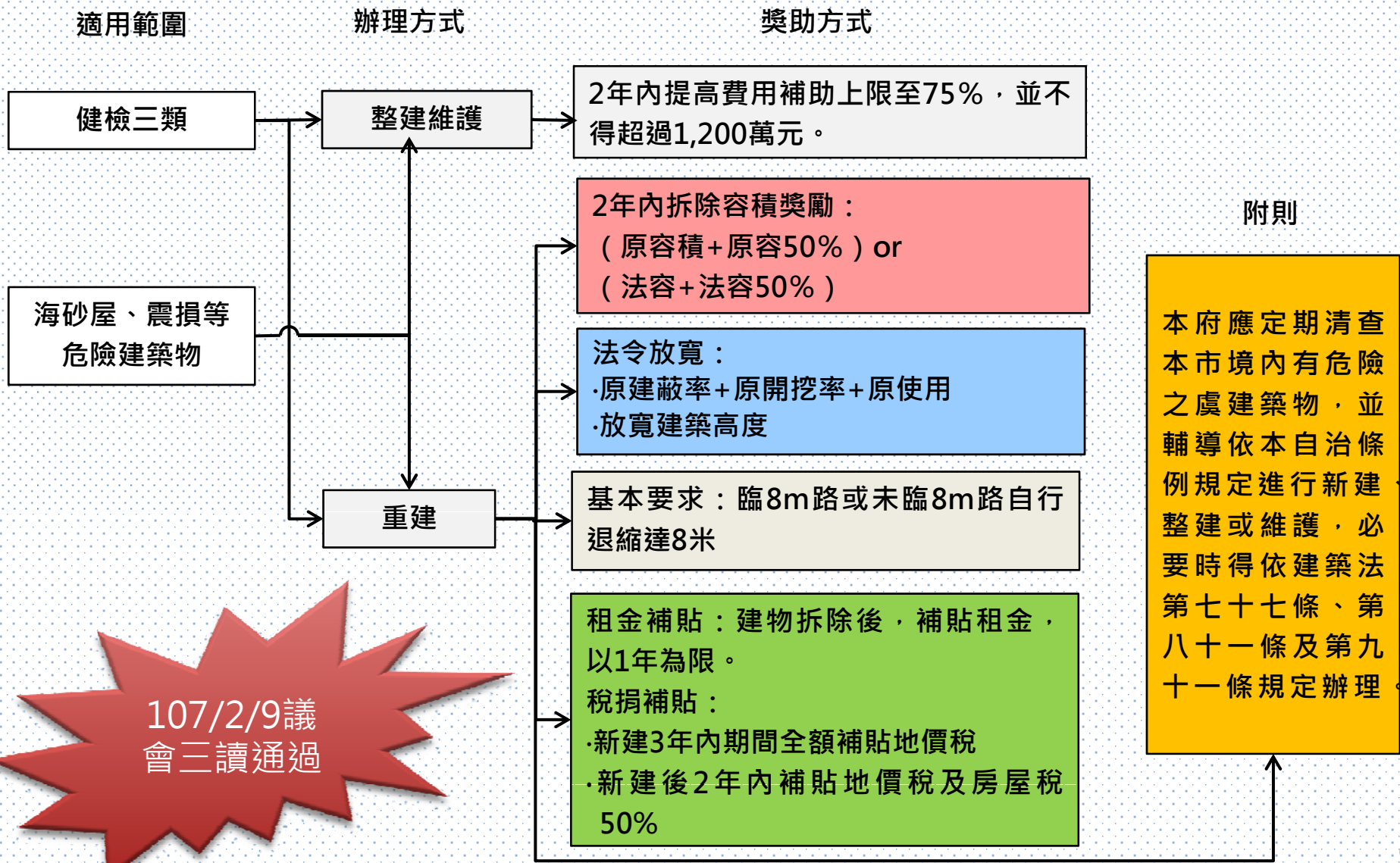
健檢分類表

初 勘 建 議	<input type="checkbox"/> 1. 尚無立即危險疑慮 (一類)
	<input type="checkbox"/> 2. 建議建築物所有權人委請專業技師公會辦理結構安全評估作業 (二類)
	<input type="checkbox"/> 3. 建議建築物所有權人應立即辦理結構修復補強改善作業 (三類)

新北市防災建築再生自治條例架構



新北市防災建築再生自治條例架構



都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

Q 立法背景 《危老條例》很重要？

“保障國民生命財產”

- 老舊建築物易受地震倒塌受損。
- 高齡化社會，對於無障礙居住環境需求的增加。

加速危險及老舊建築物的重建
勢在必行！

384 萬戶
30年以上住宅類
建築物。

40%
老舊建築物需進行
耐震評估確認須補
強或拆除重建。



約 86 萬戶
為最不易都更的30年以上
4-5樓型態建築物。

本條例可加速全體同意
有共識者重建的管道。

資料來源：內政部

都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

Q

立法背景

為何要訂《危老條例》？



【加速+獎勵】重建

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。

提供小面積危險建物重建管道

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

打造樂齡住宅

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。

簡單 · 快速 · 有獎勵

資料來源：內政部

都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

法案內容

適用範圍

符合右列條件的
合法建築物：



資料來源：內政部

都市計畫範圍內。



非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者。



屬下列其一之危險或老舊建築物：

- 主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或經評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 屋齡三十年以上，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。
- 屋齡三十年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且未設置升降設備者。

※ 申請重建時可合併鄰接建築基地或土地，但併入土地面積不可大於原重建基地面積。

都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

法案內容

申請時間 & 程序

申請時間：

重建計畫應於

116年5月31日前提出申請

(本條例施行10年內)

116年

5月

31日前

申請程序：

1

擬具**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。

100%
所有權
人同意



都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

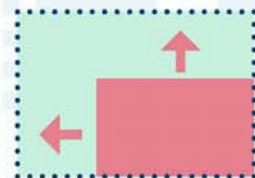
法案內容

三大獎勵，加速重建！

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，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**。

※ 容積率：建物總樓地板面積與基地面積比，越高表示可建築的室內坪數越多。



放寬建蔽率及高度管制

- 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。

※ 建蔽率：建築面積占基地面積比率，越高表示基地空地越小。

減免稅賦

本條例施行後**5年內**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**，以**10年為限**。（合計最長12年）

資料來源：內政部

容積獎勵

重建前

原容積大於法定容積者

得依原建築
容積建築

法定容積之
10%

重建前

建築物危險程度

判定之危險
建築物
10%

已拆除未完
成重建之危
險建築物10
%

初評未達最
低等級之建
築物
8%

經初評為乙
級之建築物
6%

原建築容積定義：指實施容積管制之前已興建完成之合法建築物，申請建築時核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工篇第161條第2項不計入樓地板面積部分。

備註：紅色區塊需優先申請/紫色區塊限期（3年內）申請

資料來源：內政部

容積獎勵

退縮建築

建築基地自計畫道路及現有巷道退縮4米以上建築，退縮部分淨空及設置人行道，且與鄰地境界線距離2米以上

10%

建築基地自計畫道路及現有巷道退縮2米以上建築，退縮部分淨空及設置人行道，且與鄰地境界線距離2米以上

8%

協關週邊公共設施

5%為上限

公式：協關公設面積x(公設公告現值/建築基地公告現值)x建築基地容積率

公設用地須先完成法律關係之清理（包括土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記），並開關完成且將土地產權移轉登記為地方政府後，始得核發使照。

備註：紅色區塊需優先申請/紫色區塊限期申請

資料來源：內政部

容積獎勵

建築物耐震設計
(外審/保證金)

候選綠建築證書 (外審/保證金)

取得耐震設計
標章10%

依新建住宅性能評估取得結構安全性能

鑽石級
10%

黃金級
8%

銀級
6%

銅級
4%

合格級
2%

第1級
6%

第2級
4%

第3級
2%

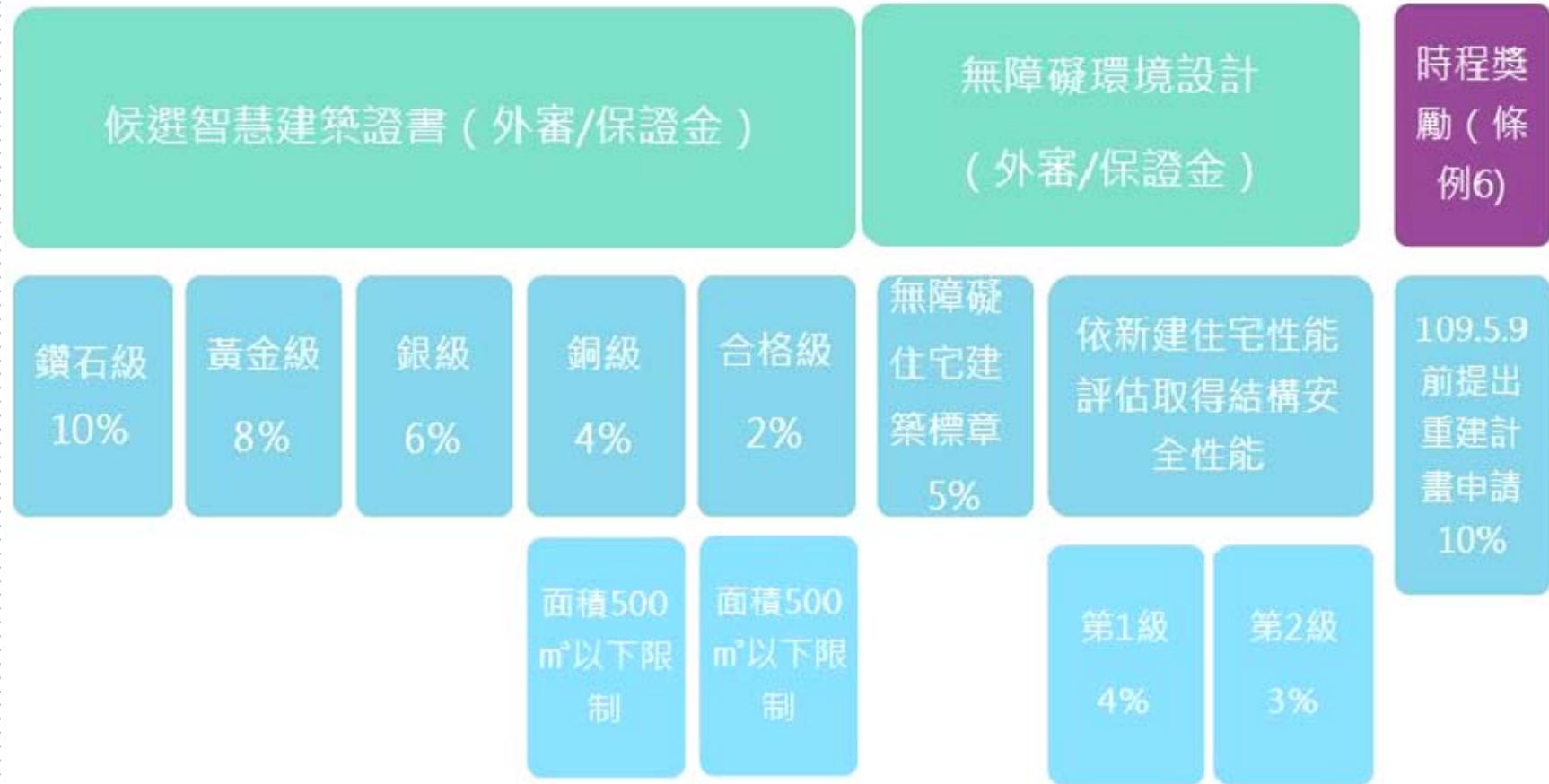
面積
500 m²
以下限制

面積
500 m²
以下限制

備註：紅色區塊需優先申請/紫色區塊限期申請

資料來源：內政部

容積獎勵



備註：紅色區塊需優先申請/紫色區塊限期申請

資料來源：內政部

危老條例推動-新北有經驗

簡易都更

引領示範

102年8月全國首創政策

為老屋提供重建新途徑

已核發建照8案

106年已2案完工入住

首案-106年5月汐止新峰段完工

二案-106年7月板橋新雅段完工

107年預估再完工2案



阿嬤，今年我們回新家過母親節！

蘇阿嬤申請新北市首案簡易都更，從審議到完工，短短三年就有新房子住。

新北市以府都市更新處
www.nctd.gov.tw



老皮箱裝的
不只是老房的回憶
還有
新房子的夢想

新北市簡易都更

新北市簡易都更案從審議到完工3年，相扶持的老伴滿是歡喜的牽手回新家。

新北市政府都市更新處
簡易都更專區

想瞭解更多老屋重建資訊！

內政部營建署
危老重建專區

● 危老核准重建計畫-案例分享 ▶



1 住宅區 基地面積3,113 m²

2 重建前現況共29棟，2至5層樓磚造及RC建築物

3 重建後為1棟地下4層地上25層電梯集合住宅



重建前環境及範圍

日期	辦理歷程	
106.09.25		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	前置作業	1. 申請人 將結構安全性能初步評估結果 函知 新北市政府 工務局 。 2. 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 文化局確認非屬具歷史、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

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)

危老重建計畫審核核准作業僅12天

● 危老核准重建計畫-案例分享

原基地內容	基地共29棟磚造或RC造建築物，戶數33戶，屋齡約30至40年
設計內容	地上25層地下4層鋼筋混凝土構造，共240戶 地上1層為公共空間，2至25層為住宅使用。
建築基地面積	3,113平方公尺
總計容積獎勵	容積獎勵總計40%。 1.結構安全性能評估未達最低等級 8% 。 2.建築基地退縮4公尺以上建築、設置無遮簷人行步道且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計獎勵 10% 。 3.建築物耐震設計-住宅性能安全評估結構安全性能第二級 4% 。 4.綠建築獎勵 6% 。 5.建築物無障礙環境設計第二級 3% 。 6.時程獎勵 10% 。

● 危老資訊專區



新北市政府
都市更新處
Urban Redevelopment Office
New Taipei City Government

新聞訊息 | 最新消息 | 公告事項

服務選單

- 機關介紹
- 施政成果
- 標準化作業
- 法令圖地
- 相關網站
- 公佈欄
- 資訊公開

新聞訊息

- 新北危老重建怎麼辦?都更處長獻聲說給您聽 2018-01-09
- 永和大陳社區更新單元1、3、4招商公告開始 歡迎踴躍... 2017-12-26
- 臨門出資助耐震評估 三社區都更將啟動 2017-12-14

更多新聞訊息

站內檢索

Search SEARCH

瀏覽人數

訪客數：3,010,447 人次

相關連結

- 新北報報
- 政府電子採購網
- 新北報報
- 綠色生活資訊網
- Gender 性別平等
- 新北市不動產資訊系統

宣導專區

- 都更審議專區
- 簡易都更
- 整建維護
- 防災型都更行動方案
- 自力更新資源專區
- 都更實務工作坊及名人講堂
- 都更小百科 Online
- 協助民間推動都市更新補助申請
- 永和新生地公辦專區
- 新店行政園區公辦專區
- 都更家教
- 危老重建計畫**

便捷服務

- 都更查詢系統
- 新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項(修正)
- 新北市都市更新契約注意事項
- 都市更新Q&A
- 電子書及文宣品
- 影音專區
- 下載專區

● 危老資訊專區 ▶



● 申請危老重建計畫相關文件下載內容：



服務選單

- 機關介紹
- 施政成果
- 標準化作業
- 法令園地
- 相關網站
- 公佈欄
- 資訊公開

便捷服務

首頁>宣導專區>危老重建計畫

危老重建計畫

- ◎危老重建計畫核准案例
- ◎新北市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫申請作業注意事項
- ◎新北市都市危險及老舊建築物重建計畫書範本 ODT WORD PDF
- ◎辦理危險及老舊建築物加速重建計畫書申請資料檢核表 ODT WORD PDF
- ◎新北市都市危險及老舊建築物重建計畫審查流程

Q&A ▶



1

【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？】

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，經市府工務局錄案後，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。

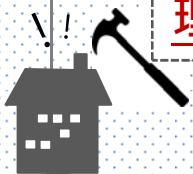
獎勵上限部分：危老條例容積獎勵上限為基準容積30%或原容積的15%，如經本條例施行後3年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積10%之獎勵。

2

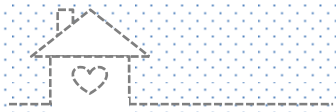
【申請危老條例可不可以再申請容積移轉？可否比照簡易都更不適用評點基準？】

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，另可透過容積移轉取得額外建築容積。

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。



Q&A



3

【建蔽率及建築物高度放寬規定為何？】

有關「都市危險及老舊建築物加速重建條例」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。

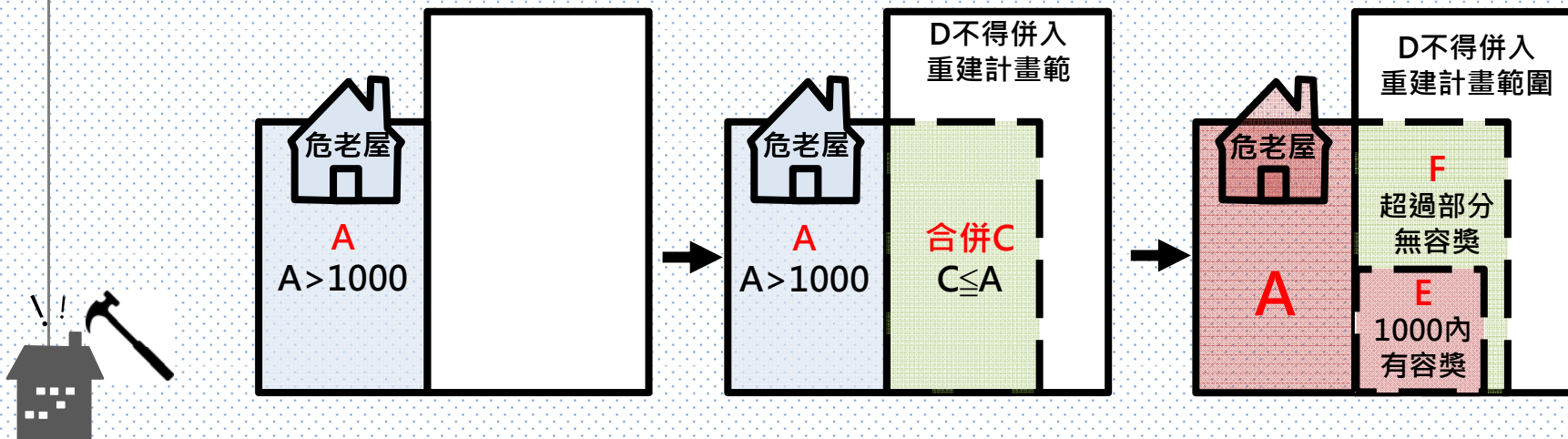
4

【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？】

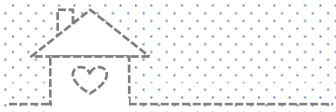
依危老條例規定合併鄰地部分不得大於重建基地，即1:1擴大範圍。合併後超過1,000平方公尺部分，無容積獎勵適用，且不得依其他法規申請容積獎勵。

危老條例#3：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。

危老條例#6：合併之建築物基地或土地，其超過1000m²部分，不適用容積獎勵規定。



Q&A ▶



5

【基地申請重建如涉及公有土地可否免全數同意？】

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。

6

【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？】

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。

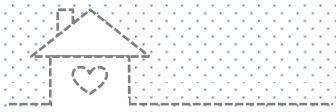
7

【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？】

該規定係依危老條例明文規定，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。



Q&A ▶



8

【申請建築執照之法令適用日為何？】

本條例第5條已明定重建程序，並規定建築執照之法令適用日為重建計畫核准後申請建築執照時之建築法令規定。

9

【結構安全性能評估作業是否需透過市府申請轉送評估機構才適用？】

相關評估作業係由建築物所有權人委託經內政部營建署評定之共同供應契約機構辦理即可。共同供應契約機構可至內政部營建署網站→危老重建專區→危老評估機構名冊查詢。

1

【新北市推動防災建築再生暫行自治條例與危老條例差異有何異同？】

該兩項條例均需取得所有權人100%同意後即能獲取一定獎勵加速改建，其分析如下表說明。



新北市推動防災建築再生自治條例與中央危老條例的差異

		新北市推動防災建築再生自治條例	都市危險及老舊建築物加速重建條例
目的		消弭都市計畫範圍內 潛在危險建築物	加速都市計畫範圍內 危險及老舊建築物之重建
對象		危險建築物	危險及老舊建築物
作法		重建、整建維護 擇一 (所有權人100%同意)	重建 (所有權人100%同意)
重建 誘因	獎勵 及 設計 放寬	<ol style="list-style-type: none"> 1. 拆除容積獎勵定額50%(自治條例公佈日2年內完成拆除，預計為109年3月底) 2. 原建蔽率、原開挖率、原合法住宅使用 3. 建築物高度放寬《施行細則第55條(草案)》 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 容積獎勵最高30%(109年5月9日前申請，獎勵上限最高40%)，需設計堆疊 2. 住宅區建蔽率放寬 3. 建築高度放寬《施行細則第55條(草案)》
	稅捐 減免 或補助	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新建3年內期間補貼全額地價稅 2. 新建後2年內補貼地價稅及房屋稅50% 3. 補貼租金1年，每月4,500元 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 減免2年地價稅及房屋稅50% 2. 房屋稅減半最長12年 3. 經濟弱勢社宅及租金協助
整建維護 誘因		整維工程費用補助額度75%， 且上限金額1,200萬元	無

註：新北市推動防災建築再生暫行自治條例目前議會三讀通過，其內容仍以發布實施內容為準。

簡報結束 敬請指教



工務局危老專區/主辦窗口
電話: 2950-3456
分機: 8971、8972、8973



都更處防災都更、危老重建/申請窗口
電話: 2950-6206



都更小百科line