

新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫

中華民國111年8月29日新北府城更字第1114680072號函發布，並自9月1日生效

中華民國113年5月13日新北府城更字第1134605292號函修正，並自即日起生效

壹、辦理緣起

為協助危險建築物加速拆除重建、消弭危險，本府於一百零七年三月二十一日及一百零八年十一月五日依序發布「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，經滾動檢討近五年來執行經驗，防災型都更面臨興建率低、地主融資不易、取得全體所有權人同意困難等實務挑戰，及隨著近年中央修正「都市更新條例」及本府新訂「新北市高氣離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」，針對危險建築物強制拆除、限期停用法令日趨完備，於一百十一年九月一日發布本專案，希望達到更有效促進危險建築物重建之目標。

為因應一百十三年四月三日花蓮芮氏規模七點二強震，爰修正本專案，擴大適用對象納入「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物，並按建物結構危險性調整同意門檻，以加速危險建物都更，讓住戶遠離危險居住環境。

貳、計畫目的

一、提供獎助誘因

延續「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」容積一次到位之獎助精神，得以原建築容積或原基準容積一點五倍重建，以茲鼓勵危險建物重建。

二、接軌都市更新

為解決取得全體土地及建物所有權人同意不易，爰新增依「都市更新條例」辦理之管道，並依據建築物結構危急狀況規範同意門檻，從現行防災型都更之「限期拆除」調整至「限期重建」，以加速重建期程。

三、提升居住品質

要求新建物應取得雙標章認證，強化建物品質，並規劃退縮人行步道，創造行人友善環境，促進居住品質之提升。

參、適用對象及限制

- 一、都市計畫範圍內高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府認定有危險之虞應予拆除者。
- 二、都市計畫範圍內經本府判定屬「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物。
- 三、屬「都市更新條例」第六十五條第二項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全者：符合「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第三條規定 (ID_1 小於 0.35、 ID_2 小於 0.35) 之合法建築物 (以下簡稱耐震能力不足建築物)。
- 四、與前述三點屬同一使用執照範圍內之合法建築物，亦得適用本專案。
- 五、適用本專案之建築基地應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接道路寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上。
- 六、適用本專案之範圍得納入毗鄰土地合併開發，該建築基地得併同檢討前述臨路寬度；惟以都市更新條例辦理者，更新單元仍應依新北市更新單元劃定基準檢討。
- 七、有下列情形之一者，不適用本專案：
 - (一)已申請「新北市加速推動都市計畫內防災建築再生自治條例」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，且其擬訂或變更都市計畫已發布實施者。
 - (二)提出申請前本專案適用對象已自行拆除。但適用對象已依新北市都市更新土地改良物存記作業要點辦理、經本府命其所有權人限期拆除或強制拆除及因地震現況已倒塌者不在此限。

肆、執行方式

一、變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形

(一) 同意比率：申請人應取得本專案範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意。

(二) 申請文件：

1. 申請書。
2. 高氣離子鋼筋混凝土建築物、「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」、「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」或耐震能力不足建築物之相關證明文件。
3. 建築物地籍套繪圖。
4. 地籍圖謄本或電子謄本。
5. 申請一個月內之建築物及土地謄本或電子謄本及其清冊；未辦理建物所有權第一次登記者，應檢附合法房屋證明、稅籍證明等相關權利證明文件。
6. 全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。
7. 經依法登記開業建築師簽證之法定空地無重複使用檢討圖說，並經本府建築主管機關確認。

(三) 申請流程：

1. 申請人於申請本專案時應取得全體土地及合法建築物所有權人同意，檢附前述申請文件，經審核後同意後由本府核發適用函。
2. 申請人應於本專案適用函發文之日起六個月內，向本府城鄉發展局申請變更或擬訂都市計畫，並應於變更或擬訂都市計畫發布實施日起一年內申請建造執照；逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。

二、變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形

(一) 同意比率應符合下列情形之一：

1. 實施者應取得本專案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之八，且其所有土地總面積及合法建築物

總樓地板面積均超過十分之八之同意，但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

2. 適用本專案之範圍內剩餘未同意戶為一戶，且該戶以門牌戶為準。

(二) 申請文件：

1. 申請書。
2. 依都市更新條例及相關規定檢送都市更新事業計畫及相關文件，並於「辦理緣起與法令依據」、「與都市計畫之關係」、「申請容積項目及額度」等章節敘明適用本專案相關內容；倘以權利變換實施者，應併送都市更新權利變換計畫。
3. 依都市計畫法、都市更新條例第三十五條及相關規定，併同檢具擬訂或變更都市計畫書及相關證明文件。

(三) 申請流程：

1. 申請人於申請事業計畫報核時，應符合前述同意比率規定，檢附前述申請文件，經審核後由本府續行都市更新法定程序，並於都市更新事業計畫或權利變換計畫提送新北市都市更新及爭議處理審議會前，審竣變更都市計畫內容。
2. 申請人應於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照；逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。

伍、容積及建築設計規範

- 一、適用本專案之範圍得以原建築容積或原基準容積一點五倍重建，但不得再申請其他容積獎勵。
- 二、適用本專案之範圍得併毗鄰土地合併開發，惟其容積應依相關規定分別核算。
- 三、退縮空間設計原則

- (一) 建築基地已臨接道路寬度達八公尺者(樣態一、二、四):
1. 道路寬度達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築。
 2. 道路寬度未達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬二公尺以上建築。
 3. 退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。
- (二) 建築基地所臨接道路寬度均不足八公尺者(樣態三):
1. 其中一條道路寬度應自基地退縮補足八公尺後，再退縮淨寬二公尺以上建築。
 2. 其餘道路臨接側，應自建築線起退縮淨寬二公尺以上建築。
 3. 退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。
 4. 自基地退縮補足道路寬度部分，其鋪面以柏油鋪設為原則。
- (三) 退縮圖例如下:

態樣一	態樣二	態樣三	態樣四
① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 計畫道路或現有巷道(8公尺以上)	① 計畫道路(8公尺以上) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路(未達8公尺) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 人行步道用地
			
基地兩側臨接8公尺道路(計畫道路或現有巷道)，考量基地面積條件屬於較佳，應提供友善人行空間使用		需將1條補足8公尺道路路寬後，再行退縮2公尺人行步階，其餘臨建築線側以退縮2公尺人行步階	人行步階用地側退縮2公尺人行步階辦理。

四、雙標章認證

- (一) 住宅使用比例達二分之一以上：

新建之建築物應下列規定取得綠建築標章及依住宅性能評估實施辦法辦理「新建住宅性能評估」之結構安全性能：

1. 綠建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；
基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。
2. 新建住宅性能評估之結構安全性能等級：基地面積未達五百

平方公尺者，應取得第四級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得第三級。

(二) 住宅使用比例不足二分之一：

新建之建築物應下列規定取得綠建築標章及智慧建築標章：

1. 綠建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。
2. 智慧建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。

(三) 「住宅使用比例達二分之一以上」之定義，應依 110 年 10 月 20 日營署管字第 1101205920 號函辦理。

(四) 申請人(或實施者)應與本府簽訂協議書，於核准使用執照前完成保證金繳納，並保證於使用執照核准後二年內取得標章。依限取得該等級標章者，保證金無息退還，倘未依限取得者，保證金不予退還。

(五) 倘本專案之土地納入毗鄰土地合併開發時，另依其他規定申請綠建築標章、新建住宅性能評估之結構安全性能或智慧建築標章之相關建築容積獎勵者，應高於前開規定再予容積獎勵。

(六) 本專案涉及原建築容積認定者，得於申請本專案前檢附相關資料，向本府申請先行審查。

陸、 稅捐補貼

一、 變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形

申請人於本專案適用函核發並依規定期限內申請建造執照後，依下列規定申請地價稅及房屋稅補貼。

(一) 申請對象：

1. 土地或建築物所有權人，以領得拆除完成證明當日土地或建築物登記謄本所載為準；未辦理建物所有權第一次登記者，以領得拆除完成證明當日相關權利證明文件所載之權利人為

準。但因繼承而移轉或未辦竣繼承登記者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人為之。

2. 領得拆除完成證明前已辦竣信託登記，且委託人與受益人為同一人者，其領得拆除完成證明當日土地或建物登記謄本所載之委託人，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記後，得申請地價稅或房屋稅補貼；領得拆除完成證明後辦竣信託登記，且委託人與受益人為同一人者，於辦竣塗銷信託或信託歸屬登記前，得由受託人申請地價稅或房屋稅補貼。
3. 前項委託人死亡者，得由其繼承人中之一人書面代理其他繼承人為之。

(二) 補貼額度及期限：

1. 新建三年內期間土地無法使用，全額補貼地價稅：以建築法規定開工之日為補貼起算日，起算至核發使用執照止且最長三年。
2. 新建後二年內補貼地價稅及房屋稅百分之五十：以自使用執照核發之日為補貼起算日。
3. 地價稅及房屋稅以自用住宅優惠稅率計算，且同一建築物所有權人以補貼二筆房屋稅為限。

(三) 地價稅申請期限及文件：

申請補貼地價稅之土地所有權人，應於繳納當年度地價稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向本府都市更新處提出：

1. 申請書。
2. 當年度地價稅繳納收據或課稅明細表或繳納證明書等影本。
3. 土地所有權人之國民身分證正反面影本(黏貼於申請書上)。

如土地所有權人非自然人，應檢附下列文件：

- (1) 營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。
- (2) 其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。

4. 其他相關證明文件。

(四) 房屋稅申請期限及文件：

申請補貼房屋稅之建築物所有權人，應於繳納當年度房屋稅後之翌日起算六個月內，檢附下列文件向本府都市更新處提出：

1. 申請書。
2. 當年度房屋稅繳納收據或繳納證明書影本。
3. 建築物所有權人之國民身分證正反面影本（黏貼於申請書上）。如建築物所有權人非自然人，應檢附下列文件：

(1) 營利事業組織者：檢附中央或地方政府核發之核准函，及設立或變更登記表或公司登記事項證明書影本。

(2) 其他組織者：檢附其主管機關核准成立之證照影本。

4. 其他相關證明文件。

(五) 前述申請書件以郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑。郵戳日期無法辨認者，推定郵寄時間為收件日前三日。

二、變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形

實施者於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定後，依都市更新條例第 67 條規定申請減免稅捐。

柒、執行解釋

本專案若執行上有疑義時，得經新北市都市更新及爭議處理審議會依計畫原意討論解釋後，據以執行。

捌、專案期程

本專案自 111 年 9 月 1 日起實施五年。