

圖解 危老重建 要點攻略



諮詢單位 CONSULTATION

政府部門



內政部營建署
105404臺北市松山區八德路二段342號
(02) 8771-2345
<http://www.cpami.gov.tw>



新北市政府城鄉發展局
220242新北市板橋區中山路一段161號11樓
(02) 2960-3456
<http://www.planning.ntpc.gov.tw>



新北市政府都市更新處
220679新北市板橋區漢生東路266號2樓
(02) 2950-6206
<http://www.uro.ntpc.gov.tw>



新北市政府工務局
220242新北市板橋區中山路一段161號2樓、5樓、13樓
(02) 2960-3456
<https://www.publicwork.ntpc.gov.tw/>



新北市住宅及都市更新中心
220073新北市板橋區中山路一段139號3樓
(02) 2957-1999
<https://www.nthurc.org.tw/>



都更麻吉網
<https://urmatch.ntpc.gov.tw/map/index>

民間專業團體



社團法人新北市都市更新學會
220715新北市板橋區民族路188號4樓
(02) 2959-9136
<http://www.ntura.org.tw>



社團法人新北市建築師公會
220731新北市板橋區中山路一段293-1號6樓
(02) 8953-4420
<http://www.ntcaa.org.tw/>



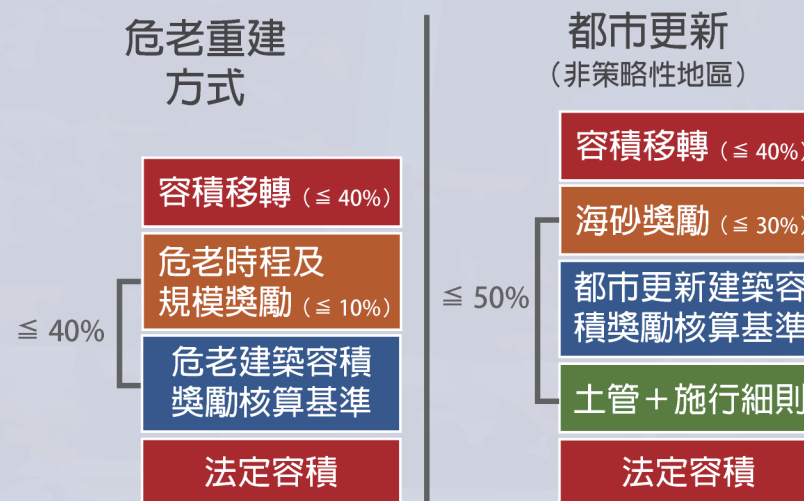
新北市不動產開發商業同業公會
235022新北市中和區中山路二段118號3樓之2
(02) 2248-5638
<http://www.archper.org/>

比比 危老重建 與 都市更新

危老重建 與 都市更新 大不同

	危老重建	都市更新
申請人	起造人	實施者
適用範圍	符合危老適用資格	符合更新單元劃定基準規定
面積限制	無最低基地面積限制	基地面積最小500平方公尺
同意比例	土地及合法建物所有權人「全數」同意	土地及合法建物所有權人「多數」同意
實施方式	私人之間協議合建 政府不介入	權利變換時由政府審查分配方式
實施期間	限10年內申請重建 (116年5月31日止)	無申請時效限制
行政程序	較為簡便 速度較快 (主要重建計畫審議)	較為繁複 費時較長 (公聽會、審議會等)
優惠措施	放寬建蔽率及高度管制、稅捐減免	放寬建蔽率及高度管制、稅捐減免
容積上限	基準容積1.3倍或原容積1.15倍	基準容積1.5倍或原容積加基準容積0.3倍
容積獎勵	申請再給基準容積10% (一定期間內或面積規模)且不得再申請其他獎勵	可額外申請其他容積獎勵 (海砂屋、開放空間等)

危老重建 與 都市更新 容積結構



法定容積概念

法定容積	板橋、中和、永和、三重、新莊、新店 (住)300% (商)440%-460% 建築基地未臨接8公尺以上計畫道路者，法定容積率住宅為200%，商業區320%。
	其他地區 (住)200%-260% (商)280%-380%

攻略 危老重建三階段 8 步驟

01

資格條件階段

認識危老重建，尋求專業團隊協助 (麻吉網)

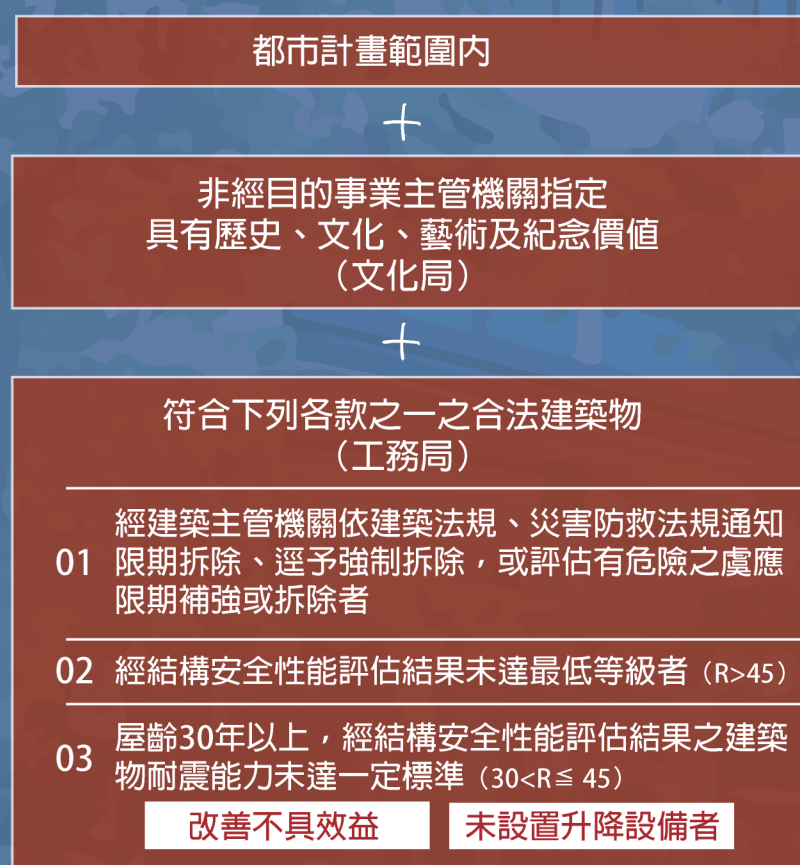
危老重建的目的

- 一、因應潛在災害風險，改善居住環境
- 二、提升建築安全與國民生活品質
- 三、加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建

危老重建法令依據

- 一、都市危險及老舊建築物加速重建條例
- 二、都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則
- 三、都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法
- 四、都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法
- 五、都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點

危老重建適用範圍



改善不具效益定義：
指經指建築物耐震能力評估結果為建議拆除重建，或補強且其所需經費超過建築物重建成本1/2。

何謂合法建築物證明

- 一、使用執照
- 二、建物謄本
- 三、其他合法建物證明



02

可申請補助

危老適用資格確認、結構安全性能評估

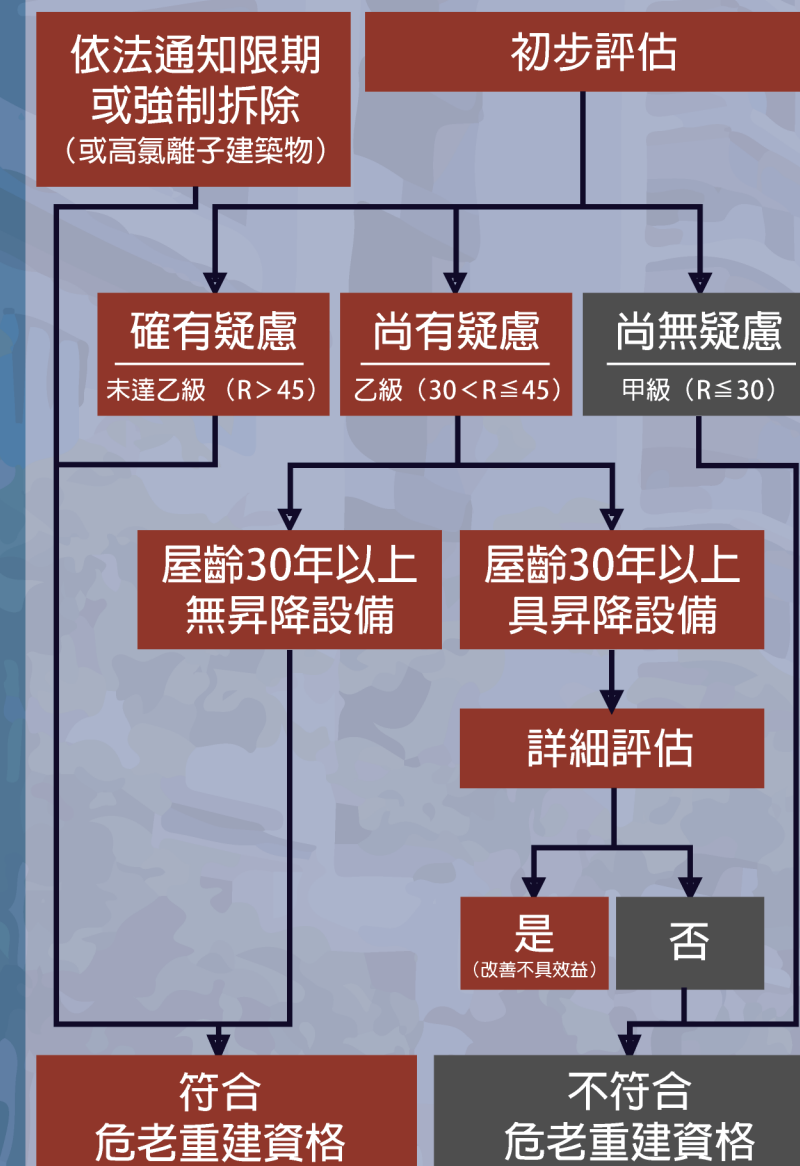
結構安全性能評估－委託程序

對象
應有建築物所有權人逾50%之同意，並推派一人為代表

檢附文件
逾50%之建築物權利證明文件
建築物使用執照影本
(或經直轄市、縣(市)主管機關認定之合法建築物證明文件)

申辦程序
委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理

初步評估流程



初步評估結果

甲 級
危險度總評估分數 $R \leq 30$ 或評估分數 ≥ 70

乙 級
 $30 < \text{危險度總評估分數} R \leq 45$ 或
 $70 > \text{評估分數} \geq 55$

未達最低等級
危險度總評估分數 $R > 45$ 或評估分數 < 55

03

取得重建計畫範圍內全體土地及所有權人同意

100% 同意

耐震能力－初步評估補助

	總樓地板面積	金額
初 評	$< 3,000 \text{ m}^2$	12,000元/棟
	$> 3,000 \text{ m}^2$	15,000元/棟
初 評 查 核	初步評估查核費用	1,000元/棟
行 政 作 業	行政作業費用	500元/棟

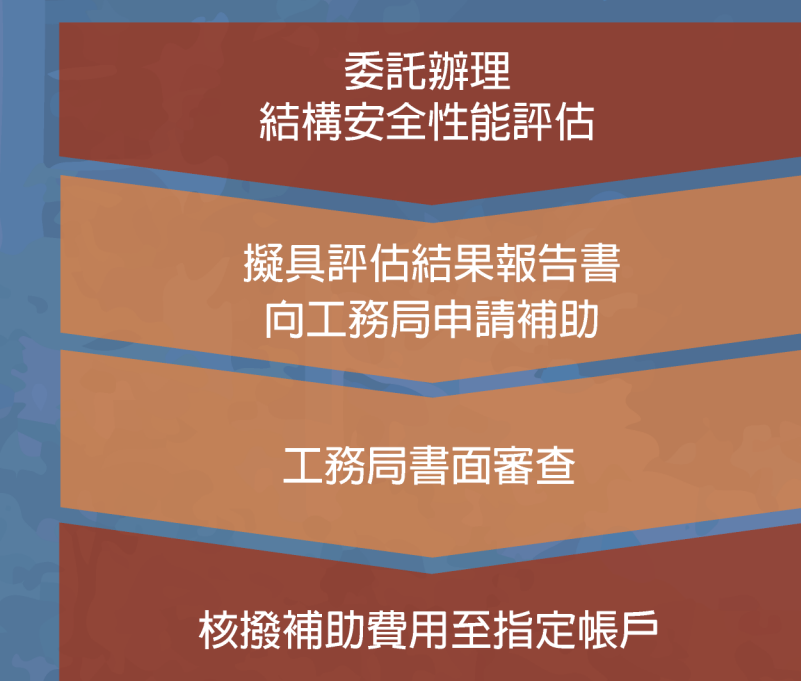
耐震能力－初步評估補助 (免費)

尚未辦理建築物耐震能力初步評估且符合申請資格者，得向工務局使用管理科申請建築物免費初評。

耐震能力－詳細評估補助

詳 評	詳評審查	行政作業費
每棟詳評費用30% 上限40萬	每棟詳評審查費用15% 上限20萬	5,000元/棟

補助申請流程



危老申請權責單位 (第一階段)

關 鍵 字	權責單位
耐震能力初步評估 耐震能力初步評估補助 合法房屋認定 原建築容積認定	工務局
是否為「非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物」	文化局

迅速掌握 新北市危老重建

攻略 危老重建三階段 8 步驟

計畫審查階段

04

委託建築師擬具重建計畫

危老重建計畫內容

- 一、申請書、切結書
(申請時必須已確定起造人、設計人)
- 二、相關證明文件申請
(包含容積獎勵項目及額度)
- 三、重建計畫範圍及使用現況
- 四、土地及合法建築物：
地號、建號及所有權人清冊對照表
- 五、土地使用分區及土管規定
- 六、建築物配置及設計圖說
- 七、附錄
(包含土地及建築物所有權人同意書)

危老申請權責單位 (第二階段)

關 鍵 字	權責單位
土地使用管制相關規定	城鄉局
危老重建計畫書之製作 容積獎勵疑問 危老重建計畫補助	都更處

危老重建計畫補助

- 一、申請資格
 1. 經市府核准的危老重建計畫案
 2. 申請人為新建建築物之起造人
- 二、補助項目及額度
 1. 重建計畫費用：依擬具重建計畫開立統一發票或收據額度為準，每案以新臺幣五萬五千元為上限
 2. 行政作業費：每案新臺幣五千元
- 三、檢具文件
 1. 申請書
 2. 申請人身分證明文件
 3. 經本府核准之危老重建計畫書核准函及計畫書封面
 4. 擬具危老重建計畫之統一發票或收據影本
 5. 補助危老重建計畫費用請撥領據
 6. 收受補助經費帳戶文件
(如存摺封面影本)

05

新北市政府都市更新處收件審查/核准
(容積獎勵核算)

危老容積獎勵－優先獎勵項目

申請項目			獎勵容積
原建築容積大於基準容積			10%
符合危老條件	地方主管機關通知限期改善，補強或拆除		10%
	結構性能評估結果未達最低等級者		8%
	屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者		6%
建築基地自行退縮	基地與巷道推縮淨寬 4 公尺，與鄰地境界線距離不得小於 2 公尺		10%
	基地與巷道推縮淨寬 2 公尺，與鄰地境界線距離不得小於 2 公尺		8%
建築物耐震設計	耐震設計標章		10%
	新建住宅性能評估之結構安全性能	第一級	6%
		第二級	4%
		第三級	2%

危老容積獎勵－時程與規模

項目	報核時間	3年內	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
	109年5月11日前	109年5月12日	110年5月12日	111年5月12日	112年5月12日	113年5月12日	114年5月12日	115年5月12日	
面積	獎勵值	10%	8%	6%	4%	2%	1%	0%	0%
<200㎡	0%	10%	8%	6%	4%	2%	1%	0%	0%
200㎡	2%	10%	10%	8%	6%	4%	3%	2%	2%
300㎡	2.5%	10%	10%	8.5%	6.5%	4.5%	3.5%	2.5%	2.5%
400㎡	3%	10%	10%	9%	7%	5%	4%	3%	3%
500㎡	3.5%	10%	10%	9.5%	7.5%	5.5%	4.5%	3.5%	3.5%
600㎡	4%	10%	10%	10%	8%	6%	5%	4%	4%
700㎡	4.5%	10%	10%	10%	8.5%	6.5%	5.5%	4.5%	4.5%
800㎡	5%	10%	10%	10%	9%	7%	6%	5%	5%
900㎡	5.5%	10%	10%	10%	9.5%	7.5%	6.5%	5.5%	5.5%
1,000㎡	6%	10%	10%	10%	10%	8%	7%	6%	6%
1,100㎡	6.5%	10%	10%	10%	10%	8.5%	7.5%	6.5%	6.5%
1,200㎡	7%	10%	10%	10%	10%	9%	8%	7%	7%
1,300㎡	7.5%	10%	10%	10%	10%	9.5%	8.5%	7.5%	7.5%
1,400㎡	8%	10%	10%	10%	10%	10%	9%	8%	8%
1,500㎡	8.5%	10%	10%	10%	10%	10%	9.5%	8.5%	8.5%
1,600㎡	9%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	9%	9%
1,700㎡	9.5%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	9.5%	9.5%
1,800㎡	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

114年05月12日前提出申請者，各有8%至1%不等之時程獎勵。

可申請補助

06

拆除執照申請
建照執照申請

重建

07

使用執照申請
(繳納保證金)

期間

08

領得使用執照
(申請稅務減免)

危老申請權責單位 (第三階段)

關 鍵 字	權責單位
土地使用管制相關規定	城鄉局
危老重建計畫核准後疑義	都更處
稅捐減免	稅捐處
信用貸款保證 危老住宅貸款利息補貼專區	財政局

危老重建－稅賦減免

重建期間	一、免地價稅
重建後2年	一、地價稅減半 二、房屋稅減半
重建後未移轉	一、延長房屋稅減半10年
111年5月9日前提出申請者享有房屋稅及地價稅之減免	

危老重建 與 都市更新 減免不相同

危老重建		都市更新
地價稅	免 徵 - 更新期間土地無法使用 減半徵收 - 更新期間仍可繼續使用 / 更新後兩年內依法課徵 - 未依計畫進度完成者可歸責於土地所有權人	
房屋稅	減 半 - 1.更新後兩年內 2.更新前合法建物所有權人更新後兩年未移轉延長至喪失所有權止 (最長10年，共計12年)	
土地增值稅	無	採權利變換有免徵及減徵40%相關規定 採協議合建有減徵40%相關規定
契稅	無	採權利變換有免徵及減徵40%相關規定 採協議合建有減徵40%相關規定

危老容積獎勵－其他獎勵項目

申請項目			獎勵容積
取得候選等級綠建築證書		鑽石級	10%
		黃金級	8%
		銀級	6%
		銅級	4%
		合格級	2%
取得候選等級智慧建築證書		鑽石級	10%
		黃金級	8%
		銀級	6%
		銅級	4%
		合格級	2%
建築物無障礙環境設計	取得無障礙住宅建築標章		5%
	新建住宅性能評估之無障礙環境	第一級	4%
		第二級	3%
協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者			5%

危老容積獎勵－案例試算

新北市板橋區某處想辦理危老重建

基地面積：2,000㎡

使用分區：住宅區

法定容積：300%

如何計算獎勵值？ (以最大值估算)

$$\text{面積 (㎡)} \times \text{法定容積率 (\%)} = \text{法定容積面積}$$

$$2,000 \text{ ㎡} \times 300\% = 6,000 \text{ ㎡}$$

$$\text{容積移轉最高可申請上限為法定容積面積} \times 40\%$$

$$6,000 \text{ ㎡} \times 40\% = 2,400 \text{ ㎡}$$

危老重建獎勵及土管可增加之獎勵容積
最高可上限為法定容積面積 × 30%
+ 面積 × 10% (時程及規模獎勵上限)

$$6,000 \text{ ㎡} \times 40\% = 2,400 \text{ ㎡}$$

危老重建方式可建築之容積上限為
法定容積面積 + 容積轉移 + 危老重建容積

$$6,000 \text{ ㎡} + 2,400 \text{ ㎡} + 2,400 \text{ ㎡} = 10,800 \text{ ㎡}$$