

【土地使用管制·都市計畫】

城鄉計畫科·綜合企劃科

(04)2228-9111 分機65201

【建照申請】

建造管理科

(04)2228-9111 分機64101

【歷史·文化·藝術及紀念價值建物】

臺中市文化資產處

(04)2229-0280

【合法房屋·結構安全性能評估補助】

使用管理科

(04)2228-9111 分機64301

【區域計畫·國土計畫及非都市土地開發許可】

綜合企劃科

04-22289111分機65301~65303



【重建計畫申請·重建計畫補助·利息補貼】

臺中市政府都市發展局都市更新工程科

TEL: 04-2228-9111分機65501

臺中市西屯區文心路二段588號



臺中市建築師公會
Taichung Architects Association

【危老諮詢·建築師媒合·重建計畫製作】

臺中市建築師公會

TEL: 04-2314-9988分機21 何小姐

EML: tcarch.arch@gmail.com

臺中市西區臺灣大道二段536號11樓



目錄

申請危老重建的三大項獎勵	2
容積獎勵	2
稅賦減免	5
放寬建蔽率與高度管制	8
申請危老重建步驟	10
Q&A	11
危老重建資金配套措施	15
兩大補助	15
信用保證	18
住宅貸款利息補貼	18



手冊簡介

全國約有450萬戶30年以上住宅建物，老舊建築物易受地震影響受損、甚至倒塌，加上本國已邁入高齡化社會，對於無障礙居住環境需求提高。

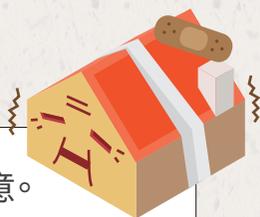
為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，中央特制定《都市危險及老舊建築物加速重建條例》，簡稱《危老條例》並於民國106年5月10日公布施行。

本手冊詳細介紹了《危老條例》的獎補助內容及申請危老重建的步驟，也歡迎民眾前往或致電危老重建工作站*進行一對一諮詢。

*掃描本手冊封底頁Qr Code查看工作站位置

危老條例的特點

- 經100%土地及合法建築物所有權人同意。
- 免經都市更新程序，審查通過後即可重建。
- 沒有規模限制，就算是單一棟小基地建物也可申請



危老申請截止日期

116年5月31日

本條例施行10年，須於民國116年5月31日前申請重建計畫



「危老條例」的三大項獎勵



1 建築容積獎勵

表一、臺中市容積獎勵概述

申請項目	容積獎勵	說明
時程獎勵	<input type="checkbox"/> 1% <input type="checkbox"/> 2% <input type="checkbox"/> 4%	時程+規模獎勵合計最高10%，獎勵內容詳見P3-P4。
規模獎勵	<input type="checkbox"/> ≥2%	
1. 原建築容積高於基準容積者獎勵10% 或依原建築容積建築。		10%
2. 符合危老條件獎勵	<input type="checkbox"/> 6% <input type="checkbox"/> 8% <input type="checkbox"/> 10%	
3. 基地退縮	<input type="checkbox"/> 8% <input type="checkbox"/> 10%	
4. 耐震設計	<input type="checkbox"/> 2% <input type="checkbox"/> 4% <input type="checkbox"/> 6% <input type="checkbox"/> 10%	
*以上獎勵申請（1+2+3+4）未達建築基地1.3倍之基準容積或1.15倍之原建築容積，始得申請以下（5.6.7.8.）獎勵。		
*時程+規模獎勵另計，但總申請獎勵不超過40%。		
5. 綠建築標章	<input type="checkbox"/> 2% <input type="checkbox"/> 4% <input type="checkbox"/> 6% <input type="checkbox"/> 8% <input type="checkbox"/> 10%	
6. 智慧建築	<input type="checkbox"/> 2% <input type="checkbox"/> 4% <input type="checkbox"/> 6% <input type="checkbox"/> 8% <input type="checkbox"/> 10%	
7. 無障礙設計	<input type="checkbox"/> 3% <input type="checkbox"/> 4% <input type="checkbox"/> 5%	
8. 協助開闢重建計畫範圍 周邊之公共設施用地	<input type="checkbox"/> 5%	

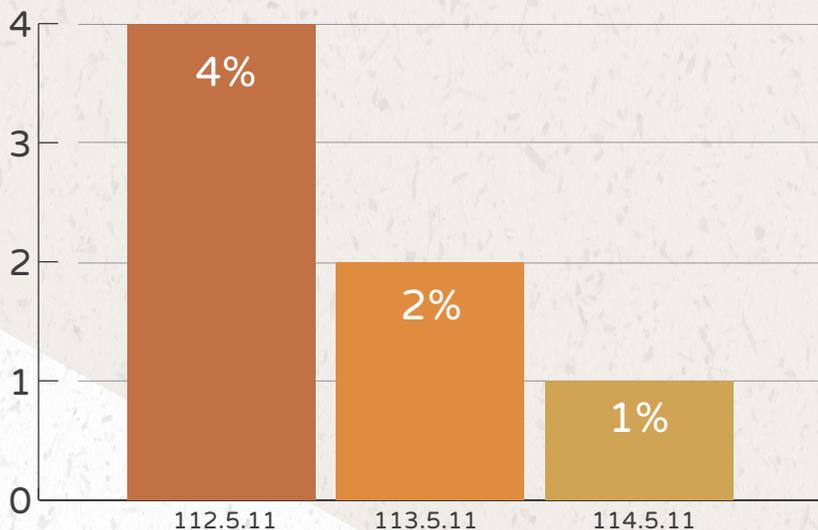
鄰地合併

可合併鄰地一起重建，不限基地合併面積，但可享容積獎勵之合併基地面積**不得超過危老基地面積或1000平方公尺。**



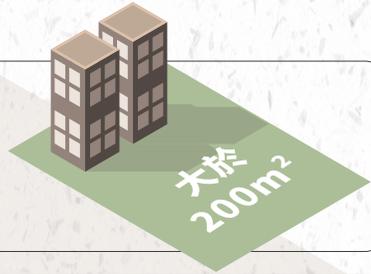
時程獎勵

危老條例施行後**第六年**申請重建者，給予**基準容積4%之獎勵**，逐年減少2%獎勵值，第8年給予1%獎勵值，第9年即歸零。



規模獎勵

重建計畫範圍內基地規模**達200平方公尺**給予2%容積獎勵，每增加100平方公尺再給予0.5%



重建計畫範圍內建築基地規模**未達200平方公尺**，且鄰接屋齡均未達三十年之合法建築物基地者，其容積獎勵額度為基準容積2%。

舉個例子

舊市區之老房子，坐落於住宅區，建蔽率60%、容積率200%，基地面積300m²，面寬12m上。

結構安全評估-若經結構耐震評估 $R \geq 45$ 分以上，可獎勵增加**8%**之基準容積。

時程獎勵-若在112.05.11前申請，可獎勵增加**4%**之基準容積。

基地退縮-若基地前面退縮4m，後面與左右各退2m，可獎勵增加**10%**之基準容積。

規模獎勵-基地規模達300平方公尺，可獎勵增加**2.5%**之基準容積。

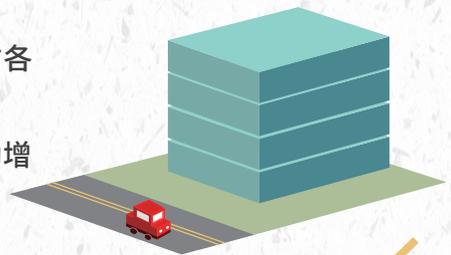
以上共獲得**24.5%**的獎勵值

容積獎勵額度=基地面積X法定容積率X獎勵值
=300 X 200% X 24.5%=**147 m²**

總容積=法定容積+容積獎勵額度

法定容積=基地面積X法定容積率

因此本案例總容積為=600+147=**747 m²**



2 稅賦減免



116年5月11日前

依《都市危險及老舊建築物加速重建條例》第八條規定：

本條例施行後五年*內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免：

- 一、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，依法課徵之。
- 二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三、重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。

依本條例適用稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。

第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。



*其實施年限業經行政院於111年3月10日以院臺建字第1110165344號令，定自111年5月12日起延長至116年5月11日止。



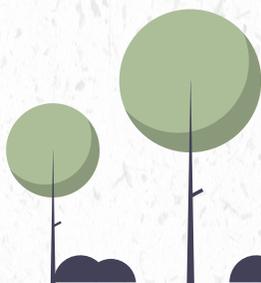
稅賦減免條件

依《臺中市都市危險及老舊建築物加速重建地價稅及房屋稅減免審查辦法》第三條規定：

符合下列情形之一，除另有規定外，得減免地價稅及房屋稅：

- 一、起造人為**自然人**者。
- 二、起造人為**非自然人**，其基地**非屬本府公告之整體開發地區**，且坐落於下列區域之一者：
 - (一) **都市更新劃定地區、優先整建或維護更新地區。**
 - (二) **自中華民國一百年至重建計畫核准前一年度，平均人口增加率低於臺中市同期平均人口增加率之里。**
 - (三) **重建計畫核准前一年度，屋齡三十年以上之建築物占全部建築物比率高於百分之四十之里。**

平均人口增加率，係指區域內各年度戶籍登記現住人口總數，較前一年度增加之千分率合計數，除以總年數之數值。



辦理稅賦減免的步驟

領得建造執照

1
申報開工後，起造人檢附名冊及相關文件
向**都市發展局**申請
認定重建期間**土地無法使用**

都市發展局轉送**地方稅務局**申請
重建期間**免徵地價稅**

領得使用執照

起造人向**地方稅務局**申請
減徵房屋稅及地價稅2年

所有權人為**自然人**，重建後未轉移所有權者，房屋稅減半徵收最多可再延長10年。
(由地方稅務局核實辦理，無須申請。)

1 受理科室：都市更新工程科

3 放寬建蔽率與高度管制

依《都市危險及老舊建築物加速重建條例》第七條規定：

依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣(市)主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

依《都市計畫法臺中市施行自治條例》第四十七條之一規定：

依都市危險及老舊建築物加速重建條例實施重建，且**同時取得耐震標章或通過新建住宅性能評估結構安全性能**，其建蔽率及建築物高度比得酌予放寬。

依前項規定實施重建者，應與本府**簽訂協議書**，並於期限完成下列事項：

- 一、於領得使用執照前，依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定繳納保證金。
- 二、於領得使用執照之日起二年內取得耐震標章或通過新建住宅性能評估結構安全性能評估。
- 三、於領得標章或通過評估之日起三個月內報本府備查。

依前項第三款規定取得標章或通過評估且報本府備查者，保證金無息退還；未依限取得標章、通過評估或報備查者，保證金不予退還。

第一項建蔽率之放寬，以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

第一項高度比，係指建築物各部分高度與自各該部分起，量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離。**其放寬以該建築基地面臨八公尺以上之計畫道路為限**，且該高度比放寬後其比例不得超過二。

高度比檢討認定原則

依《臺中市都市危險及老舊建築物重建高度比檢討認定原則》：

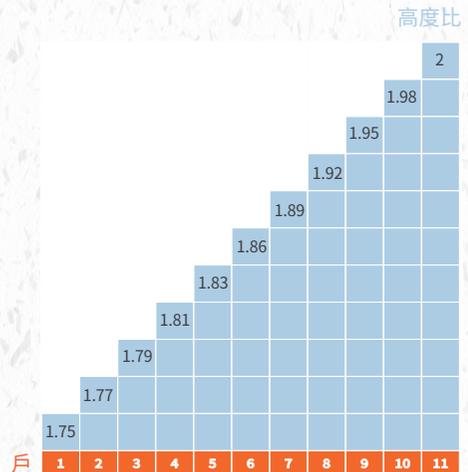
- 一、適用本原則之建築基地應臨接已開闢寬度**八公尺以上之計畫道路**，且臨接面寬達八公尺以上；屬未開闢計畫道路部分應檢附切結書承諾於**核准建造執照前**取得道路主管機關同意函，並於**領得使用執照前**完成道路開闢。
- 二、建築物高度比檢討方式：基地臨接二條以上道路者，得任選一條八公尺以上之計畫道路檢討。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進十公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定。
- 三、建築物高度比上限規定如下：
 - (一) 建築物高度比上限依危老基地整合戶數數量認定，如附表一。
 - (二) 符合下列條件之一者，不受前款規定限制：
 - 1、原領使用執照之住宅戶數達六戶以上。
 - 2、基地面積一千平方公尺以上，且未申請容積移轉。

附表一、整合戶數認定建築物高度比上限

整合戶數(戶)	建築物高度比加成計算方式
二至五	每增加一戶 高度比上限可增加0.02
六以上	每增加一戶 高度比上限可增加0.03

備註：

1. 重建前**整合一戶之建築物高度比上限1.75**，依整合戶數增加建築物高度比上限累進加成計算，**其高度比不得超過2**。
2. 整合戶數以都市危險及老舊建築物加速重建條例發布前已完成門牌編訂之戶數為準。



申請危老重建步驟

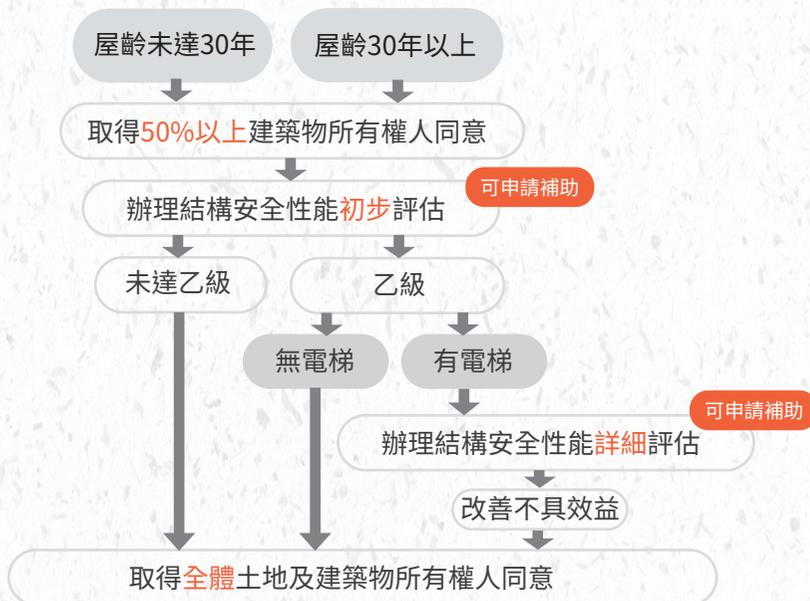


步驟 1

檢查房屋是否適用危老條例

- ✓ 位於都市計畫範圍內
*可上都市計畫書圖查詢整合平台查詢
- ✓ 不具文化歷史及藝術價值
*可上臺中市文化資產GIS管理及查詢系統查詢
- ✓ 為合法房屋
*指領有使用執照或合法房屋證明
- ✓ 屬於危老房屋
 1. 經建築主管機關依建築法、災害防救法判定拆除建築物。
 2. 已依建築法第81、82條拆除，且未完成重建者，得於本條例施行日起三年*內，依本條例規定申請重建。
 3. 經結構安全性能初步評估結果為【未達乙級】者。
 4. 屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果為【乙級】，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

*至111年危老條例施行已5年，故此項已不適用。



Q1 都市計畫內的「工業區」可以適用危老條例申請重建嗎？

不可以，「危老條例」之訂定意旨，係為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質。

都市計畫工業區得依「工業區更新立體化發展方案」申請容積獎勵，強化產業用地使用效能並促進產業升級轉型。

為避免本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，使本條例正確適用，故都市計畫工業區不得依該條例申請重建。但主管機關已受理尚未准駁，或已核准之重建計畫，得不受該解釋令限制。

*依內政部108年5月31日台內營字第1080808886號令規定

Q2 建築物耐震能力評估分為幾個等級？何謂「改善不具效益」？

初步評估等級	說明	危險度總評估分數(R)
甲級	尚無疑慮	$R \leq 30$ 分
乙級	尚可疑慮	$30分 < R \leq 45$ 分
未達乙級	瀕危	$R > 45$ 分

1. 建築物耐震能力分為甲級、乙級、未達乙級三等。
2. 「改善不具效益」，係指先經耐震能力初步評估為乙級，再經詳細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二分之一者。

Q3 何謂「具有文化歷史及藝術價值」？認定機關為何？

1. 建築具稀少性不易再現、與本市重要歷史事件或人物之關係、或者可以表現地方營造技術流派及特色有再利用之價值及潛力。
2. 認定機關：臺中市文化資產處

Q4 合法房屋有其他認定文件嗎？

若無使用執照，可準備下列文件之一向**都市發展局**¹申請

1. 建築執照
2. 建物登記證明
3. 未實施建築管理地區建築物完工證明書
4. 載有該建築物資料之土地使用現況
5. 完納稅捐證明
6. 繳納自來水費或電費證明
7. 戶口遷入證明
8. 地形圖、都市計畫圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪圖

¹ 受理科室：使用管理科

Q5 如何辦理結構安全性能初步評估？

需經50%以上建物所有權人同意或區分所有權人會議決議通過後，直接向評估機申請。

機構名稱	聯絡電話
社團法人臺中市築師公會	04-23149988
社團法人臺灣建築發展學會	04-23160922
臺中市結構工程技師公會	04-23588249
社團法人臺中市土木技師公會	04-22378968

*以上為臺中市地區之結構初評機構，以內政部公告為準。其他縣市之結構初評機構請詳：內政部營建署都市更新入口-危老重建專區-文件下載-危老結構安全性能評估共同供應契約機構名冊（30家）

申請文件：

1. 非公寓大廈請檢附：逾半數之建築物權利證明文件或建築物共有人過半數同意書，公寓大廈則應檢附：區分所有權人會議決議通過之會議紀錄。
2. 使用執照影本或經都市發展局認定之合法建築物證明。
3. 土地使用分區證明。

*若申請詳評需再檢附：初評結果報告書及昇降設備許可證。

步驟 2

提報重建計畫書

可申請補助

起造人委託開業建築師擬具**重建計畫書**

危老輔導團

都市發展局**受理**¹及**審查**²

一般案件

簡化審查*

初審

初審

(會辦各科室)

不符合

符合

不符合

不符合

不符合

不符合

符合

符合

符合

符合

不符合

駁回

駁回

重建計畫書核准

¹ 受理科室：都市更新工程科

² 審查小組：危老審查小組



*簡化審查案件條件：

申請容積獎勵項目**僅**為都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第4條(結構安全評估)及第6條第2項(時程獎勵)及第3項(規模獎勵)。

步驟 3

申請建造執照

1

重建計畫書核准後180天內**申請建造執照**，
經主管機關同意，得展延1次。（以180天為限）

領得建造執照

- 若申請**耐震建築**、**智慧建築**容積獎勵
需於申報**一樓**勘驗前取得耐震設計標章或候選證書
- 若申請**綠建築**容積獎勵
需於申報**二樓**勘驗前取得候選證書

申請使用執照

2

- 若申請**無障礙**、**耐震建築**、**智慧建築**、**綠建築**容積獎勵
需繳交**保證金**

- 若申請**協助開闢公設**容積獎勵，需於領得使用執照前完成並將產權登記為臺中市有。

領得使用執照

- 領得使用執照**二年內**取得各項標章或通過性能評估者，**保證金無息退還**。未取得或通過者，不予退還。
- **綠建築**標章需於領得使用執照**一年內**取得。

受理科室: 建造管理科

受理科室: 營造施工科

*辦理展延也需在重建計畫書核准後180天內申請，否則重建計畫書失效。至多可再展延180天。

申請「危老重建」的 資金配套措施



1 結構安全性能評估補助

初步評估補助	詳細評估補助
未達3000平方公尺： 最高每棟 12,000元 大於3000平方公尺： 最高每棟 15,000元	每棟補助額度不超過評估費用 30% 並以 400,000元 為上限。

！ 不予補助之情形：

1. 經建築主管機關依建築法規災害防救法規通知限期補強或拆除。
2. 已獲中央政府機關補助耐震能力評估項目。
3. 建築物所有權人僅一人且非自然人。
4. 建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。
5. 已申請建造執照。
6. 已申請報核都市更新事業計畫。
7. 其他經中央主管機關規定不予補助情形。

2

擬具重建計畫費用補助

申請所需文件

- 1.申請書。
(範本可至本府都市發展局網站業務專區都市更新類表單下載)
- 2.申請人身分證明文件。
- 3.經本府核准之重建計畫書影本及函文影本。
- 4.擬具重建計畫之統一發票或收據影本。
- 5.補助重建計畫費用請撥領據。
- 6.請撥帳戶之存簿影本。
- 7.其他經本府指定文件。

**重建計畫書補助
每案最高
55,000元**



不予補助之情形：

- 1.土地所有權人僅一人且非自然人。
- 2.建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。
- 3.已領得使用執照。
- 4.同一重建計畫範圍重複申請者。
- 5.其他經內政部規定不予補助情形。

補助申請階段圖

初評完成

申請結構安全
性能評估補助

詳評完成

擬定重建計畫

重建計畫核准

申請重建計畫費
用補助，每案最
高55,000元

*涉及年度補助經費額度，
以公告年度補助經費用罄為止。

建照核發
重建開工

取得使用執照



3

中小企業信用保證基金

重建前為住宅使用且符合下列情形之一者，可向本市都市發展局¹就重建計畫之重建工程必要融資提供信用保證之認定文件，並向簽約之金融機構申請貸款。

- 一、建築主管機關通知限期補強或拆除者，經主管機關輔導協助後，評估其必要資金之取得有困難者。
- 二、自然人為起造人無營利事業機構協助取得必要資金。
- 三、優先推動重建地區(本市目前未劃定)。

內政部提供最高300萬元重建工程貸款信用保證。

年限、手續費用等詳細情形請上中小企業信用保證基金網站或撥打02-23214261洽詢。

¹ 受理科室：都市更新工程科

4

重建住宅貸款利息補貼

依《都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定》第十一條規定：

重建住宅貸款利息補貼之優惠貸款額度、優惠利率、承貸金融機構貸放利率、政府補貼利率、貸款期限、償還方式及補貼期間規定如下：

- 一、貸款每戶最高新臺幣三百五十萬元，優惠利率按中華郵政股份有限公司二年期存款額度未達新臺幣五百萬元定期儲金機動利率（以下簡稱郵儲利率）減0.533%計算，郵儲利率調整時，應即隨同機動調整。
- 二、承貸金融機構貸放利率按郵儲利率加0.9%計算，郵儲利率調整時，應即隨同機動調整。
- 三、政府補貼利率為1.433%（承貸金融機構貸放利率減優惠利率）。

- 四、貸款期限最長二十年，寬限期（繳息不還本）合計最長五年。
- 五、補貼期間為承貸金融機構撥付第一筆貸款或依前點第二款轉貸為本貸款開始利息補貼之日起三年內，適用第一款所定優惠利率，第四年起停止優惠利率及利息補貼，由借款人即受補貼者與承貸金融機構重新議定利率。

申請條件

- 一、中華民國國民。
- 二、已成年。
- 三、直轄市、縣(市)主管機關依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫範圍內，且重建前住宅之建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料，應符合下列各款情形之一：
 - 1. 主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。
 - 2. 非位於工業區或丁種建築用地之建物，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。
- 四、家庭成員無重建住宅以外自有住宅。
- 五、家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得合計低於重建住宅所在直轄市、縣（市）百分之五十分位點家庭之平均所得。

本作業規定所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人之戶籍內直系親屬、申請人配偶之戶籍內直系親屬。

本作業規定所定年齡之計算，以申請日為計算基準。

本作業規定所定戶籍或戶籍內，為同一戶號之戶內。

