



危老重建立法意旨及都更之差異

賴俊呈建築師

◆ 學歷/資歷

私立逢甲大學建築學系86畢
國立成功大學建築研究所規劃組88畢
卓銀泳建築師事務所89年
臺北市政府都市發展局都市更新科承辦89-92年
臺中市政府都市發展局建造管理科承辦92-100年
臺中市政府都市發展局都市修復科股長100年
臺中市政府都市發展局建造管理科股長100-102年
臺中市政府都市發展局使用管理科正工程司102年
臺中市政府都市發展局營造施工科正工程司102-104年
臺中市政府都市發展局都市更新工程科科長104-107年
賴俊呈建築師事務所107年-迄今

◆ 證照/兼任

建築師
室內設計師(設計施工)
政府採購法採購人員資格(初級)
勞動部職訓中心混凝土監評委員
臺中市都市更新委員(108年度)

大綱

01

瞭解危老重建

#都市危險及老舊建築物加速重建條例

02

認識都市更新

#都市更新條例

03

都更v.s危老

推動歷程



過去



現在



未來

1. 都更整合不易，獎勵不明確，期程冗長
2. 重劃區開發簡單快速

1. 獎勵明確，期程快速
2. 重劃區地價飛漲，容積低，不具效益

1. 都更+危老併行利於都市發展藍圖

瞭解危老重建

SECTION 1

危老的立法

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」

- 危老重建條例提出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**，條例中給予**最高40%容積獎勵**（危老容積獎勵上限30%，另外期限內申請獎勵10%）
- 建築規模為**不易都更**且**所有權人有共識同意重建**（加速推動都市再生時程）

危老的好處

簡單 · 快速 · 有獎勵

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。

提供小面積危險
建物重建管道



讓基地面積不足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。

[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。

危老條例基地條件



#3

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知**限期拆除**、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 二、經**結構安全**性能評估結果**未達最低等級**者。
- 三、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。

危老合法建築物如何認定

領有使用執照



都市計畫以前完成之舊有建築物

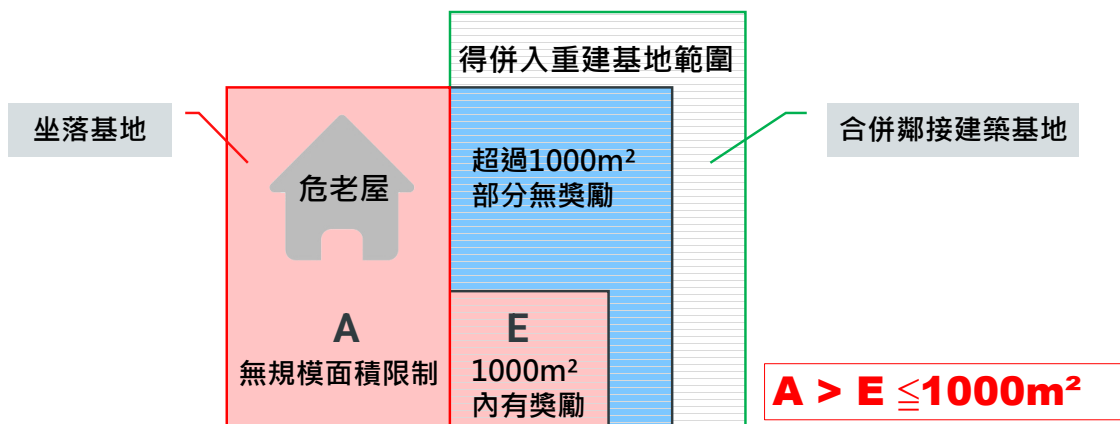
- ◆ 建物所有權第一次登記謄本。
- ◆ 合法建築物證明文件。
- ◆ 房屋稅籍資料、門牌編釘證明。
- ◆ 第一次接水接電證明。
- ◆ 其他證明文件。

危老基地合併

依據 都市危險及老舊建築物加速重建條例 第三條、第六條

✓ 擬併入鄰接之建築物基地或土地之面積，未超過危老建築物所在基地面積。

✓ 併入之鄰接基地其申請獎勵面積未超過 1000m²。



認識都市更新

SECTION 2

都市更新條例修法

過程重點研析



都市更新條例公布施行



87

歷經8次修正
現行條文計67條

第9次修正啟動

101

因文林苑
都市更新爭議



大法官宣告
部分條文違憲

102

不符合正當行政程序



屆期不續審

104

上屆立法委員
任期未完成修法



第9次修正草案
送行政院審查

106.05

研修期間召開
4場公聽會
4次跨部會協商

行政院
送立法院審議

106.11



都市更新條例修法

過程重點研析



立法院
三讀通過

107.12



總統
公布

108.01



施行

108.02



修正公布全文88條

相關條文
修正草案

109.12

109.12.17
第57、61、65條
函立法院審議



修正都市更新
條例條文

110.05

110.05.05
修正公布第32條條文

立法院三讀通過
部分條文修正案

110.05

110.05.14
院會通過
加速及簡化作業



ARCHI DESIGN | jcliter.archi

13

都市更新條例修法

過程重點研析



連結都計與都更

劃設更新地區應併同擬具更新計畫公告，準用細計規定程序
策略性更新計畫應表明都市計畫檢討構想
更新單元劃定基準應提都委會審議通過

政府主導都更

大面積、高比率公有土地由政府主導開發
增設公辦都更專章，成立評選申訴會、得設專責法人及都更推動小組

事業計畫實施

提供事業概要/計畫同意比例法定門檻
明定得撤銷同意書之情形

權利變換 公開透明

權利變換之估價師倘未能經地主與實施者共同指定，則需公開抽籤
增訂實施者申請代拆前應行協調之程序

容積獎勵 財稅誘因

容積獎勵機制調整：中央統一訂定、明確化、授權地方訂**20%**
稅捐減免優惠：地方政府得視地區發展及財政狀況延長房屋稅減半徵收期間

ARCHI DESIGN | jcliter.archi

14

三讀通過《都更條例》修正案

立法院院會110.05.14修法重點-加速和簡化作業



都市更新條例

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進**公共利益**，特制定本條例。

都市更新處理方式及實施方式



#4都市更新處理方式:

重建

指拆除更新單元內原有建築物，重新建築。

整建

指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。

維護

加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。



#43都市更新實施方式:

- 重建區段之土地，以**權利變換**方式實施之。
- 由主管機關或其他機關辦理者，得以**徵收、區段徵收或市地重劃**方式實施之。
- 其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以**協議合建或其他**方式實施之。

都市更新地區劃定

更新地區由直轄市、縣（市）主管機關或內政部辦理劃定，是政府推動都市更新的首要工作。一般來說，都市更新地區的劃定方式有：

- 1 一般劃定
- 2 優先劃定
- 3 迅行劃定
- 4 劃定或變更策略性更新地區

都市更新單元劃定基準

更新單元劃定程序

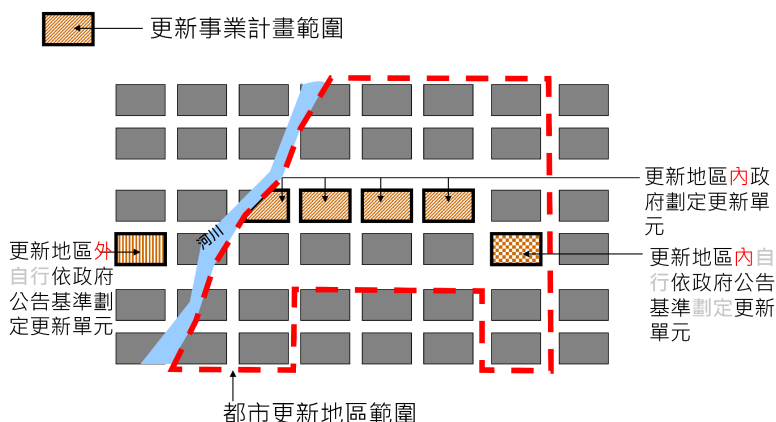
- 一、**經劃定或變更應實施更新之地區**，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之
- 二、**未經劃定或變更應實施更新之地區**，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

都市更新單元劃定基準

[注意]
目前適用107年5月8日公佈條文
單元劃定草案正草擬中
預計今年中會修正完成
後續應以實際公佈為準

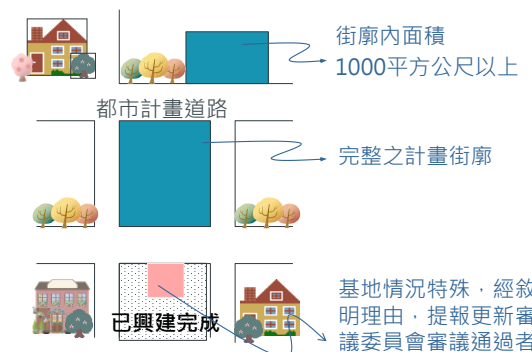
更新地區vs更新單元

範圍內及範圍外



臺中市都市更新單元劃定基準

1. **完整之都市計畫街廓者**。
2. **面積在一千平方公尺以上者**。
3. **基地情況特殊**，經敘明理由，提報臺中市政府都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)審議通過者。



都市更新單元劃定基準

臺中市自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標

(一)

更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上並經委託建築師、執業範圍內之相關專業技師或機構辦理鑑定者。

(二)

更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於六公尺者之面積佔現有巷道總面積比例達二分之一以上。

(三)

更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造。

(四)

更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上並經委託建築師、執業範圍內之相關專業技師或機構辦理鑑定者。

(五)

更新單元內合法建築物底層土地使用不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。

(六)

更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。

都市更新單元劃定基準

臺中市自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標

(七)

更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師、執業範圍內之相關專業技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。

(八)

更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上者。

(九)

更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。

(十)

更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。

(十一)

更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。

(十二)

內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史性建築及推動保存之歷史街區。

(十三)

更新單元面積達一公頃以上，且現有容積未達法定容積百分之五十以上，並與鄰近使用不相容者。

都市更新單元劃定基準

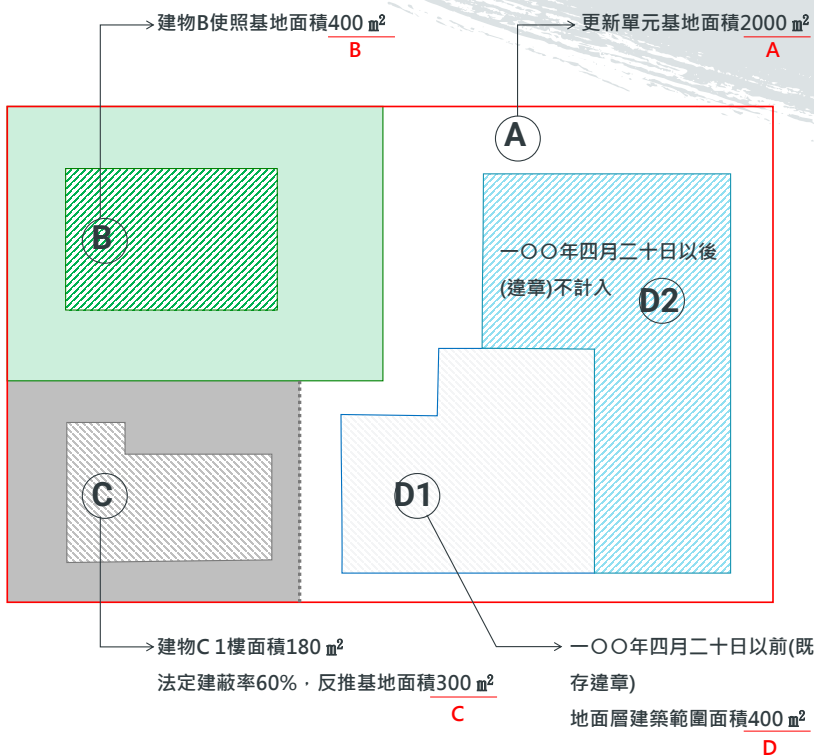
臺中市自行劃定更新單元空地比檢核

案名：擬定臺中市○○區○○段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案			
項目	面積 (平方公尺)		備註
A更新單元範圍總面積			
合法建築物基地面積 (B) (依合法建築物使用執照、建物登記簿本或相關合法建物證明文件之基地面積計之)	合法建築物使用執照、建物登記簿本或相關合法建物證明文件之基地面積		
	建物B1		
	建物B2		
	：		
B合法建築物 (有使用執照) 基地面積小計			
合法建築物基地面積 (無使用執照) (C) (以更新單元之法定建蔽率與合法建築物一樓主建物面積及騎樓面積，反推其基地面積，以該筆宗地面積為上限計算。)	一樓主建物面積及騎樓面積	基地面積	建蔽率 (%)
	建物C1		
	建物C2		
	：		
C合法建築物 (無使用執照) 基地面積小計			
違章建築面積 (D)	一〇〇年四月二十日以前已存在之違章建築 (既存違章)	既存違章建築面積	
	建物D1		
	建物D2		
	：		
	一〇〇年四月二十一日以後已存在之違章建築	視為空地面積	
D違章建築面積小計			
更新單元基地有下列情形之一時，其空地面積得不計入更新單元範圍總面積 (E)			不計入 (A)
一、空地屬產權持分細碎、複雜或土地及建物所有權人眾多致更新推動困難，經敘明理由提報臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議同意者。			
二、空地屬現有巷道、道路。			
三、自劃案件納入周邊空地為完整街廓或自劃案件周邊空地無鄰接道路無法直接指定建築線者。			
E面積小計			

$A_0 = B + C + D$	面積為	平方公尺
$A_1 = A - E$	面積為	平方公尺
A_0 / A_1	比例為	%
更新單元位於	□一般地區	A_0 / A_1 : $\square \geq 1/3$; $\square < 1/3$
	□山坡地	A_0 / A_1 : $\square \geq 1/2$; $\square < 1/2$

備註：
 一、更新單元位於一般地區，空地過大認定基準：
 $A_0 / A_1 \geq \frac{1}{3}$ ，受理申請劃定更新單元。
 $A_0 / A_1 < \frac{1}{3}$ ，不受理申請劃定更新單元。
 更新單元位於山坡地，空地過大認定基準：
 $A_0 / A_1 \geq \frac{1}{2}$ ，受理申請劃定更新單元。
 $A_0 / A_1 < \frac{1}{2}$ ，不受理申請劃定更新單元。
 更新單元涉山坡地範圍者，空地比檢核以山坡地基準填列。
 二、B+C不得為零。
 三、請將合法建築物之建物登記簿本 (以登記機關核發之日起三個月為限)，使用執照影本或相關合法建築物證明文件檢附於本表後。
 四、更新單元內若有臺中市既存違章建築之劃分日期前之違章建築，應由建築師依相關證明文件檢附計算違章建築面積，相關證明文件請檢附於本表後。
 五、空地面積不計入更新單元範圍總面積 (E)，相關情形之證明文件請檢附於本表後。

[範例]



$A_0 = B + C + D$ (400 + 300 + 400)	面積為	1100 平方公尺
$A_1 = A - E$	面積為	2000 平方公尺
A_0 / A_1	比例為	55 %
更新單元位於	■一般地區	A_0 / A_1 : $\blacksquare \geq 1/3$; $\square < 1/3$
	□山坡地	A_0 / A_1 : $\square \geq 1/2$; $\square < 1/2$

- A:更新單元範圍總面積
- B:合法建物(有使用執照) 原使照基地面積
- C:合法建築物基地面積 (無使用執照)
- D1:一〇〇年四月二十日以前已存在之違章建築(既存違章)
- D2:一〇〇年四月二十日以後已存在之違章建築

E:得不計入更新單元之特殊情形
(產權細碎、現有巷道、納入無法指示建築線空地者)

【範例】空地過大基地認定基準檢核表

案名：擬訂臺中市00區00段000地號(等)1筆土地都市更新事業計畫案					
項目		面積 (平方公尺)		備註	
A更新單元範圍總面積		2000			
合法建築物基地面積 (B) (依合法建築物使用執照、建物登記謄本或相關合法建築物證明文件之基地面積計之)		合法建築物使用執照、建物登記謄本或相關合法建築物證明文件之基地面積			
		建物B	400		
B合法建築物 (有使用執照) 基地面積小計		400 平方公尺			
合法建築物基地面積 (無使用執照) (C) (以更新單元之法定建蔽率與合法建築物一樓主建物面積及騎樓面積，反推其基地面積，以該筆宗地面積為上限計算。)		一樓主建物面積及騎樓面積	基地面積	建蔽率 (%)	
		建物C	180	300	60
C合法建築物 (無使用執照) 基地面積小計		300 平方公尺			
違章建築地面層建築範圍面積 (D)		違章建築地面層建築範圍面積			
一〇〇年四月二十日以前已存在之違章建築 (既存違章)		建物D1	400		
一〇〇年四月二十日以後已存在之違章建築		視為空地面積			
D違章建築地面層建築範圍面積小計		400 平方公尺			
更新單元基地有時不計入更新單元範圍總面積 (E)		一、空地屬產權持分細碎、複雜或土地及建物所有權人眾多致更新推動困難，經敘明理由提報臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議同意者。 二、空地屬現有巷道、道路。 三、自劃案件納入周邊空地為完整街廓或自劃案件周邊空地無鄰接道路無法直接指定建築線者。		不計入 (A)	
E面積小計		0 平方公尺			

A0=B+C+D		面積為 1100 平方公尺
A1=A-E		面積為 2000 平方公尺
A0 / A1		比例為 55 %
更新單元位於	■一般地區	A0 / A1 : ■ ≥ 1/3 ; □ < 1/3
	□山坡地	A0 / A1 : □ ≥ 1/2 ; □ < 1/2

備註：
 一、更新單元位於一般地區，空地過大認定基準：
 $A0 / A1 \geq \frac{1}{3}$ ，受理申請劃定更新單元。
 $A0 / A1 < \frac{1}{3}$ ，不受理申請劃定更新單元。
 更新單元位於山坡地，空地過大認定基準：
 $A0 / A1 \geq \frac{1}{2}$ ，受理申請劃定更新單元。
 $A0 / A1 < \frac{1}{2}$ ，不受理申請劃定更新單元。
 更新單元涉山坡地範圍者，空地比檢核以山坡地基準填列。
 二、B+C 不得為零。
 三、請將合法建築物之建物登記謄本 (以登記機關核發之日起三個月為限)、使用執照影本或相關合法建築物證明文件檢附於本表後。
 四、更新單元內若有臺中市既存違章建築之劃分日期前之違章建築，應由建築師依相關證明文件檢討計算違章建築面積，相關證明文件請檢附於本表後。
 五、空地面積不計入更新單元範圍總面積 (E)，相關情形之證明文件請檢附於本表後。

都市更新同意門檻

◆ 政府主導都市更新

經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。

◆ 民間自辦都市更新事業

依更新條例第37條比例，取得私有土地及私有合法建物所有權人參與都市更新事業計畫同意書。

更新同意比例	土地部分		合法建物部分	
	面積	所有權人人數	樓地板面積	所有權人人數
公辦公開評選實施者	1/2	1/2	1/2	1/2
公告逕行劃定更新地區法定比率	1/2	1/2	1/2	1/2
其餘公告劃定更新地區法定比率	3/4	3/4	3/4	3/4
自行劃定更新單元法定比率	4/5	4/5	4/5	4/5
更新條例第37條第1項	9/10	-	9/10	-

都市更新權利變換

指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其**更新前權利價值及提供資金比例**，分配**更新後建築物及其土地之應有部分或權利金**。

係透過公開、公正的方式，處理相關權利人的產權、建物土地分配，以互助合作的方式實施都市更新

- 其精神類似立體之市地重劃或法制化的合建
- 合建為私契，各戶條件不一；權利變換條件公開一致
- 市地重劃分回土地，權利變換則分回土地及房屋



[都市更新權利變換實施辦法]#10、#11、#15

(一)同意參與更新且願意分配房地者

依更新後應分得權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金。

(二)同意參與更新且願意分配房地但應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元者

依其更新前權利價值領取補償金

(三)同意參與更新但不願意分配房地者

依其更新前權利價值領取補償金

(四)不同意參與更新者

依其更新前權利價值領取補償金

(五)實際分配與應分配之差異處理

實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金。

實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

都市更新 權利變換

[分配原則]

都市更新 權利變換

[案例試算]

(一)評估更新前各地主持有房地價值及比例

單元內地主	A	B	C
估價師估價 房地價值	800萬	800萬	200萬
更新前總價值	1800萬		
各地主持有 房地價值比例	4/9	4/9	1/9
	4	:	4 : 1

(二)評估更新後總價值

3150萬元
 A持有更新後價值 $3150 \times 4/9 = 1400$ 萬元
 B持有更新後價值 $3150 \times 4/9 = 1400$ 萬元
 C持有更新後價值 $3150 \times 1/9 = 350$ 萬元

(三)扣除共同負擔折價、抵付房地與實施者

3150萬元 - 900萬元 = 2250萬元

A共同負擔 $900 \times 4/9 = 400$ 萬元
 B共同負擔 $900 \times 4/9 = 400$ 萬元
 C共同負擔 $900 \times 1/9 = 100$ 萬元

(四)按更新前價值比例分回房地給地主

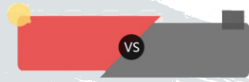
A	B	C
400 萬 共	400 萬 同 負	100 萬 擔
A 1000 萬 4	B 1000 萬 4	C 250 萬 1

↑ 更新後總價值

➤ A更新後可分配價值共1400萬

➤ A實際選配1600萬-1400萬
應繳納差額價金200萬

都更v.s危老

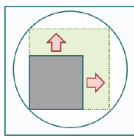


都市更新		比較項目	危老重建
都市更新條例+地方都更獎勵		法源依據	都市危險及老舊建築物加速重建條例
公辦、民辦、自辦		實施方式	合建、委建、自建
委託建商 擔任實施者	所有權人自組更新會擔任實施者	實施主體	委建(地主合建) 建商或營造廠
1.都市更新區域或都市更新範圍內 2.巷弄狹窄、捷運周邊、生活機能不便等		建築對象	1.都市計畫範圍內30年以上老屋 2.未達安全標準或有危險 3.沒有電梯或無法改善者
多數同意(依更新地區性質差異,其同意比例規定有所不同,1/2至4/5不等)		同意比率	100%
無申請時效限制		施行期限	116年5月31日止
權利變換為主,協議合建為輔		實施方式	協議合建
基準容積 1.5 倍 (需經委員會審議)		容積獎勵上限	基準容積 1.4 倍(含時程及規模獎勵)
依照各縣市規定2~10年不等		稅賦優惠	最長12年
政府協調後可強制執行		代拆機制	無
符合地方政府都市更新自治條例或更新單元劃定基準(1000m ² 以上)		規模限制	無劃定最小面積限制(可合併鄰接土地)
無	1.重建規劃費:依所有權人數分級補助擬訂都市更新事業計畫費用上限500萬元及權利變換計畫相關費用上限300萬元,合計最高800萬元 2.整建維護規劃及實施工程費用;一般地區工程費用最高補助45%,劃定優先整建地區最高補助75%	資源補助	重建計畫補助經費5.5萬
10~12個月(依個案實際辦理)		審議程序	3~3.5個月

危老重建之相關法規及獎勵補助

危老獎勵內容

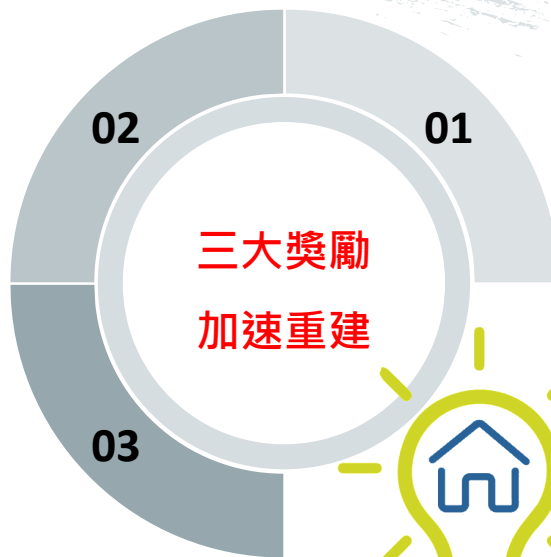
危老獎勵獎勵內容



放寬建蔽率
及高度比
都市計畫法台中施
行自治條例#47-1

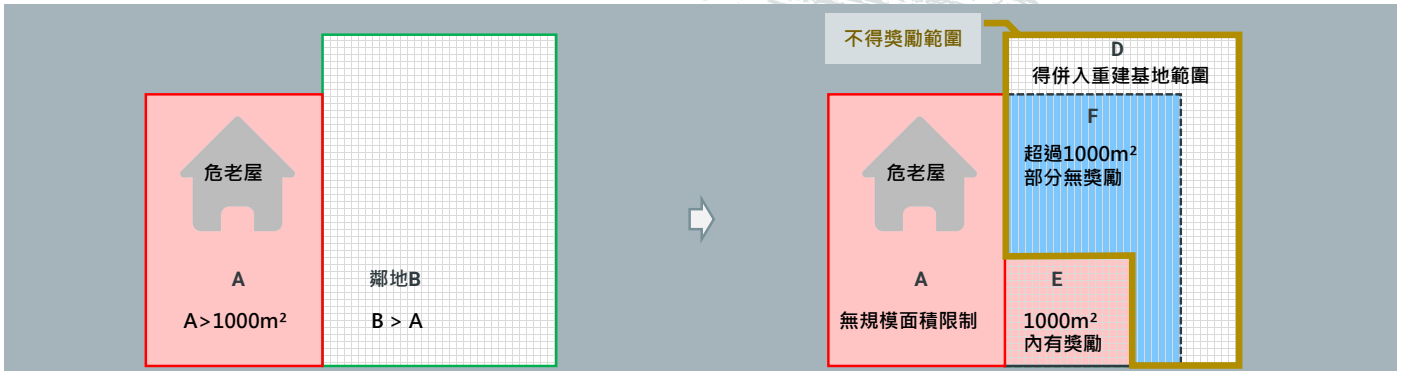


賦稅減免
地價稅
房屋稅



容積獎勵
都市危險及老舊建築
物建築容積獎勵辦法

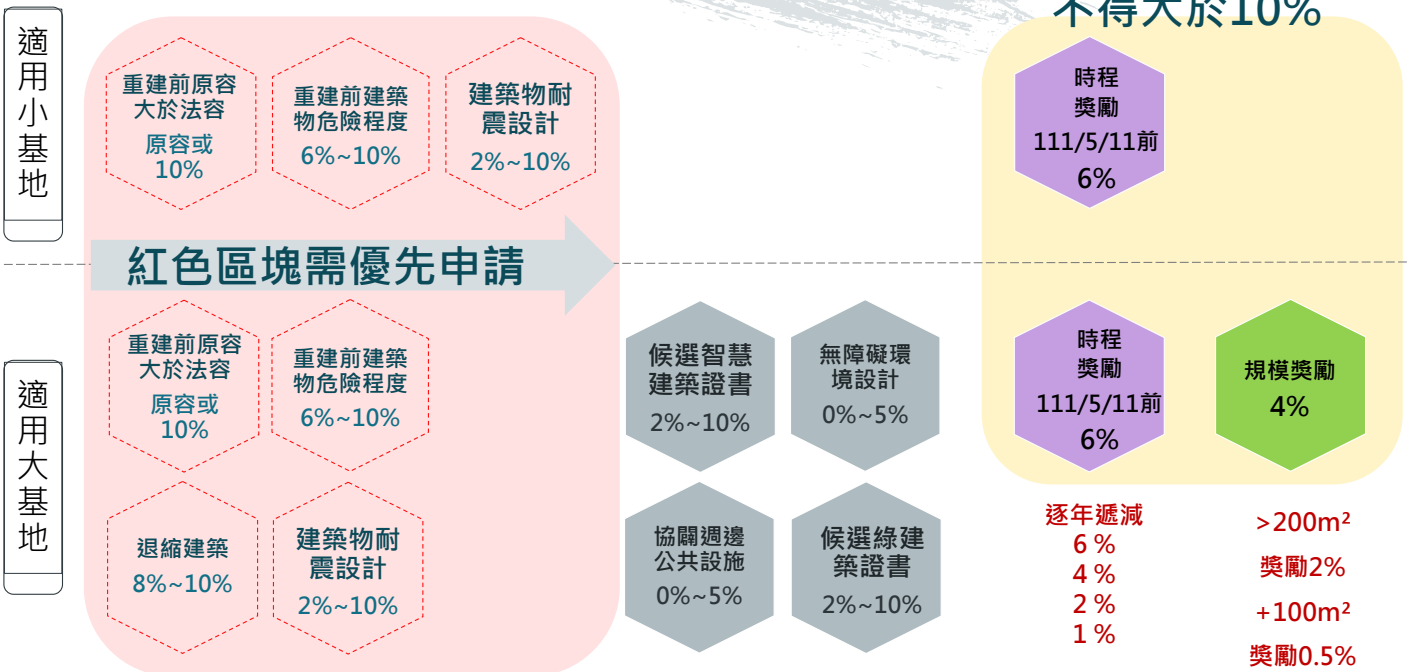
危老獎勵獎勵內容



依本條例申請建築容積獎勵不得同時適用其他法令（包括土管、海砂屋、開放空間…等）規定之建築容積獎勵項目，但得另行申請容積移轉。

1. 各該**建築基地1.3倍之基準容積**或各該**建築基地1.15倍之原建築容積**。
2. 時程暨規模獎勵，得再給予上限10%基準容積之獎勵。
3. 若合併鄰地建築物基地或土地重建時，鄰接建築物基地或土地之容基獎勵計算限定1,000m²內。

危老容積獎勵



危老時程及規模獎勵對照表

基地 地 規 模

10%
獎
勵
遞
減
0%

重建計畫 報核時間	面積	獎勵值																			
		m ²	<200	200	300	400	500	600	700	800	900	1,000	1,100	1,200	1,300	1,400	1,500	1,600	1,700	1,800	>1,800
		坪	<60.50	60.50	90.75	121.00	151.25	181.50	211.75	242.00	272.25	302.50	332.75	363.00	393.25	423.50	453.75	484.00	514.25	544.50	544.50
	規模 時程	獎勵值	0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%
109/5/11前	前3年	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
109/5/12	第3年起	8.0%	8.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
110/5/12	第4年起	6.0%	6.0%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
111/5/12	第5年起	4.0%	4.0%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
112/5/12	第6年起	2.0%	2.0%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
113/5/12	第7年起	1.0%	1.0%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
114/5/12	第8年起	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%
115/5/12	第9年起	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%
116/5/31	第10年止	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%

獎勵審查表

「都市危險及老舊建築物加速重建」臺中市容積獎勵審查表

[091112 起適用]

業名(與封面同):	基地地號:	起造人:	重建計畫申請日期:			
基地使用分區:	基地面積:	申請單位:				
申請項目		容積獎勵	申請容積(%)	符合	未符合	備註/說明
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築。(第3條)		原容積 10%	%			
符合本條例第3條第1項1至3款(第4條)		經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、准予強制拆除、或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。 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升降設備者。	10% 8% 6%	%		
建築基地未達200㎡(第4-1條)		重建計畫範圍內建築基地未達二百平方米，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百分之二，但該合法建築物符合本條例第3條第1項第1款者，不適用之。	2%	%		
建築基地退縮建築物(第5條)		建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮擋人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。 建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮擋人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。 取得耐震設計標章。	10% 8% 10%	%		
建築物耐震設計(第6條)		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者： 第一級 第二級 第三級	6% 4% 2%	%		檢附協議書 協議書內容符合規定。
		小計	%			備註:
申請第3條至第6條規定容積獎勵後，仍未達本條例第6條第1項(1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積)所定上限者，始得申請第7條至第10條之容積獎勵。						
取得候選等級綠建築標章(第7條)		鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%	%			檢附協議書 協議書內容符合規定。
取得候選等級智慧建築標章(第8條)		鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%	%			檢附協議書 協議書內容符合規定。
建築物無障礙環境設計(第9條)		取得無障礙住宅建築標章。 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙地者。 第一級 第二級	5% 4% 3%	%		檢附協議書 協議書內容符合規定。
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。(第10條)		5%	%			檢附切結書 檢附同意書
申請危老條例第6條時程整體獎勵合計最高10%。						
時程獎勵(第6條第2項)		□109.5.11以前受理：10% □110.5.11以前受理：8% □111.5.11以前受理：6% □112.5.11以前受理：4% □113.5.11以前受理：2% □114.5.11以前受理：1%	%			
規模獎勵(第6條第3項)		□重建計畫範圍達200㎡(含併聯地) □重建計畫範圍達200㎡，每增加100㎡，另給予基準容積0.5%之獎勵	2% %	%		
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵總額(%)達上限規定(依第6條時程整體獎勵合計10%上限，不受各項獎勵後之建築容積規定上限之限制)；另合併辦理之建築物基地或土地，容積獎勵其面積不得超過第3條第1項之建築物基地面積，且最高以1,000㎡為限。 備註：依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。 □1.3倍基準容積。 □1.3倍基準容積，另申請時程整體獎勵 %。 □1.15倍原建築容積。 □1.15倍原建築容積，另申請時程整體獎勵 %。			合計 %	審查核予 %	審查小組簽章：	

建築師簽證(簽章)

危老容積獎勵

申請綠建築、智慧建築、無障礙建築、耐震建築應注意事項

- ✓ 應與地方政府簽訂協議書。
- ✓ 申請使用執照時繳納保證金。
- ✓ 領得使用執照後2年內，取得相關標章或通過評估後，無息退還保證金；未通過者，保證金不予退還。



保證金公式

- 地方政府另有訂定，從其規定。
- 未訂定者，依下列公式計算：

應繳交保證金額 = 重建計畫範圍內土地當期公告現值 * 0.45 * 申請 (綠建築、智慧建築、無障礙建築、耐震建築) 之獎勵樓地板面積。

危老建蔽高度放寬

放寬建蔽率及高度比

[土管規定]

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。

建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

住宅區之外
(建築高度放寬)

住宅區
(建築高度放寬 & 建蔽率放寬)

都市計畫法臺中市施行自治條例 #47-1

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，並於期限內完成下列事項：

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。

危老稅賦減免

依據 都市危險及老舊建築物加速重建條例 第八條



重建期間

完工後兩年

再延長十年

免繳地價稅

一、重建期間(依建築法開工日起至核發使用執照日止)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。

地價稅/房屋稅減半

二、重建後地價稅(核發使用執照日之次年起算)及房屋稅(核發使用執照日之次月起算)減半徵收二年。

房屋稅減半

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。

危老稅賦減免



公發布日：民國111年01月05日

依據 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

第三條 合於危老條例第八條規定之重建計畫，且符合下列情形之一，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。

前項第二款第二目所稱平均人口增加率，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。起造人包括自然人及非自然人者，適用第一項第二款規定。

申辦流程進度

SECTION 3

危老申辦程序



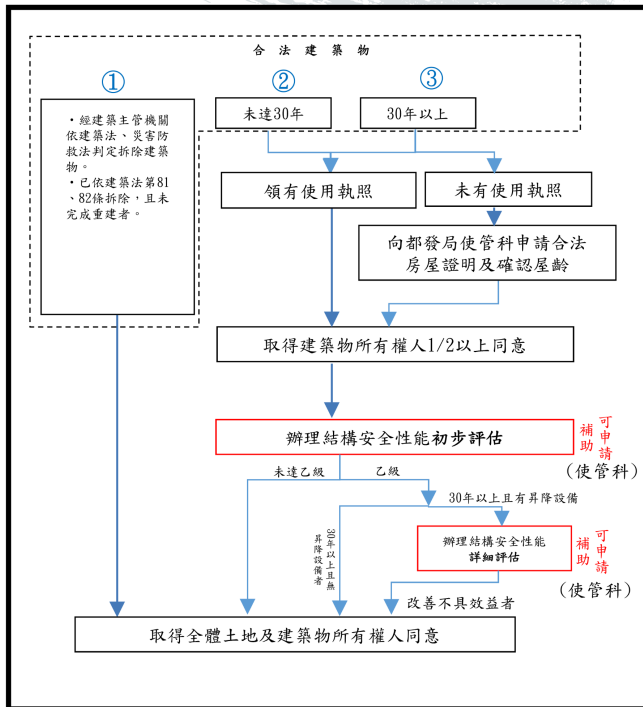
臺中市危老申辦流程

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」
臺中市簡化審查程序辦理流程(109.10.12)



→ 必要流程
→ 附屬流程

第一階段 (步驟一) 所有權人同意

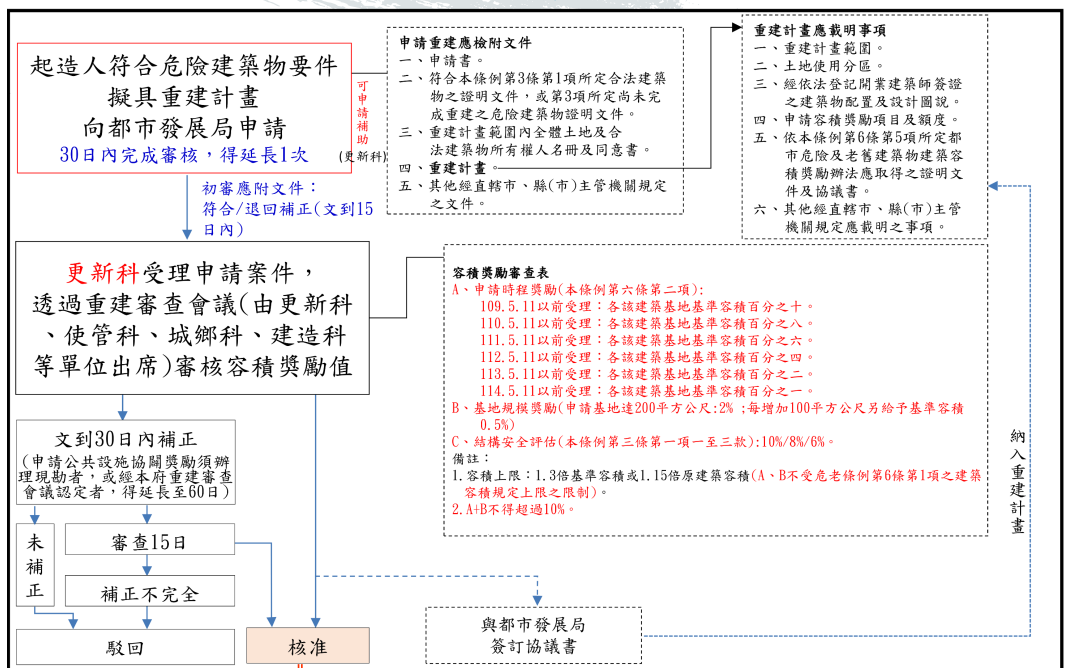


臺中市危老申辦流程



→ 必要流程
→ 附屬流程

第一階段 (步驟二) 都更科



臺中市危老申辦流程

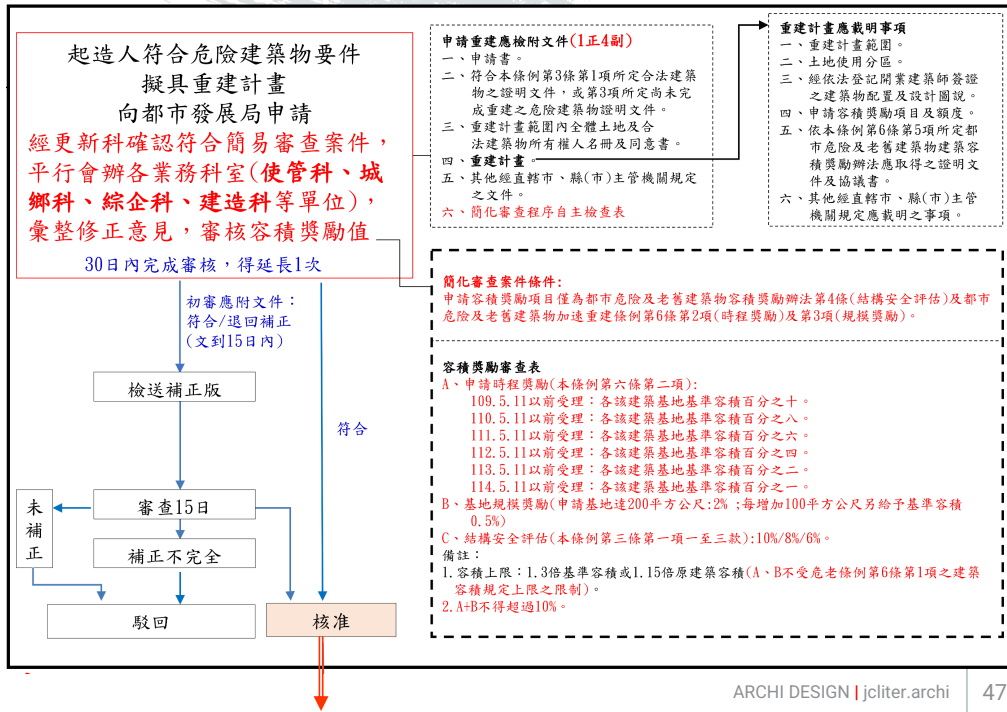


→ 必要流程
→ 附屬流程

「**簡化程序**」

第一階段 (步驟二) 都更科

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)及都市危險及老舊建築物加速重建條例第6條第2項(時程獎勵)及第3項(規模獎勵)。
同時符合得免提會審查。

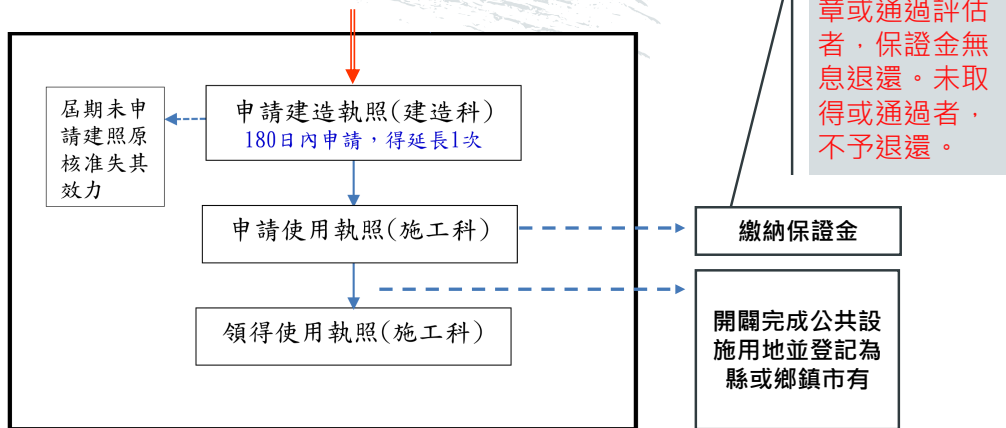


臺中市危老申辦流程



→ 必要流程
→ 附屬流程

第二階段 (步驟三)



危老進度時程



總時程約需3~3.5個月

危老案之建築執照法令適用日為重建計畫核准日

危老相關解釋

01 有關「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件能否適用本條例申請重建？

依內政部 106 年 11 月 7 日內授營更字第 1060817014 號函釋：按本條例第 5 條「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。」，已明定重建程序，且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。故「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件，欲適用本條例重建者，自當重新按本條例規定之重建程序辦理（即辦理建築物耐震能力評估、提具重建計畫報核）。

02 依「危老條例」重建，可否申請容積移轉？

容積移轉並非容積獎勵，其立法精神類似補償概念，允將公共設施保留地、文化資產等限制開發之土地容積移置可開發地區使用，但仍須依循容積量體評定機制，按「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」有關規定辦理。

03 同一使用執照之連棟式公寓，能否就單棟範圍依「危老條例」申請重建？ 有無放寬認定或程序簡化措施？

按本條例第 5 條第 1 項規定略以，依本條例規定申請重建時，應依建築法令規定申請建築執照。另按「.....一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日（75 年 2 月 3 日）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。」本部 103 年 5 月 19 日內授營建管字第 1030805282 號函業有明釋。此外，將連棟式建築物之部分拆除重建，或有可能涉及建築物基礎、樑柱等整體構造之安全問題，甚至影響整幢（棟）建築物使用機能之完整性（如停車空間、防空避難室等），應委託開業建築師衡酌個案事實狀況研判。

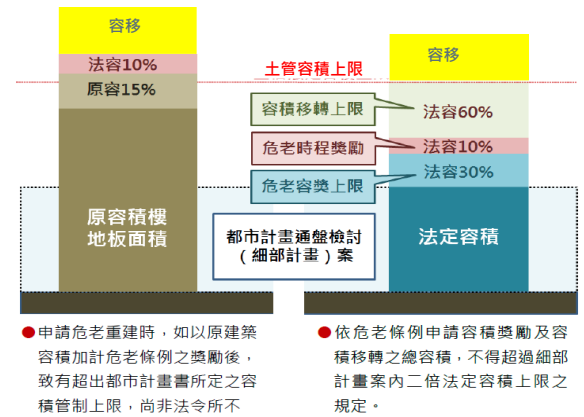


04 都市計畫內的「工業區」可以適用危老條例申請重建嗎？

依內政部 108 年 5 月 31 日台內營字第 1080808886 號令規定（略以），按「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，且行政院 108 年 4 月 26 日已核定「工業區更新立體化發展方案」，都市計畫工業區得依該方案申請容積獎勵，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，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。

05 依「危老條例」申請重建之建築容積，得否不受「臺中市都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」內規定之各項容積獎勵上限之限制？

依內政部營建署 108 年 5 月 20 日營署更字第 1080027623 號函釋（略以）：「依危老條例申請重建獎勵後之容積不受都市計畫法省（市）施行細則（或自治條例）與都市計畫細部計畫書容積獎勵規定之限制，為本署 107 年 3 月 30 日營署更字第 1071159777 號函明釋在案。故申請危老重建時，如以原建築容積加計本條例之獎勵後，致有超出都市計畫書所定之容積管制上限，應不屬牴觸都市計畫書之情形。」

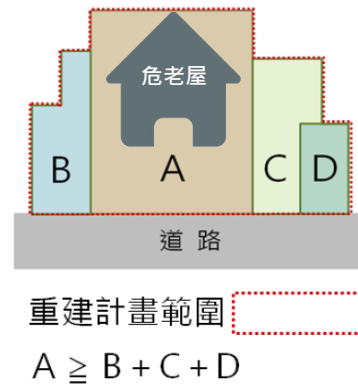


06 危老建築物得否於完成耐震能力評估後，於申請重建計畫前或掛件審核中即先行拆除？

依內政部營建署 108 年 5 月 9 日營署更字第 1081081492 號函釋（略以）：查「危老條例」第5條已明定「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。」，又按建築法第28條規定，建築執照包括建造執照、雜項執照、使用執照及拆除執照等項。是以，符合本條例第3條第1項之建築物除依同項第1款規定得經建築主管機關通知限期拆除外，依第2款及第3款重建時建築執照之申請仍應依上開規定程序辦理。據此，危老建築物除非經建築主管機關依建築法、災害防救法之規定通知限期拆除，或經評估有危險之虞應限期拆除者外，不得於完成耐震能力評估後，率於申請重建計畫前或掛件審核中逕行拆除，仍應依建築法之規定申請拆除執照。

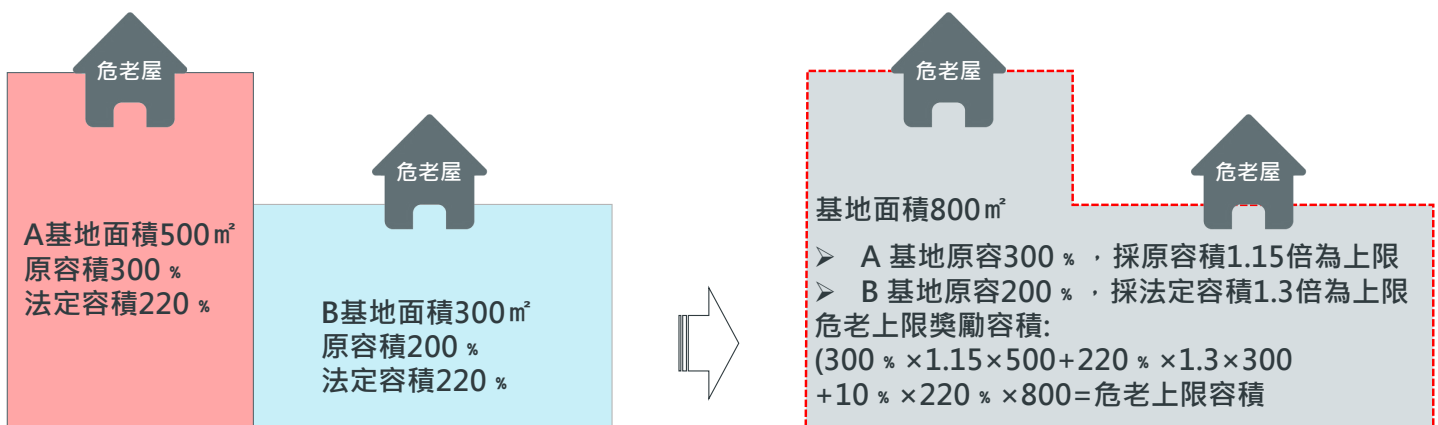
07 依「危老條例」第3條所稱「合併鄰接之建築物基地或土地」，可多筆土地合併計算面積嗎？

依內政部108年7月12日台內營字第1080808791號令釋：按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第3條第2項規定，係促進都市土地之有效利用，為加速及鼓勵整合更多危險及老舊建築物基地參與重建，重建計畫範圍內危險及老舊建築物基地面積占重建計畫範圍總面積達二分之一以上時，得依本條例第3條第2項規定申請重建。



08 申請危老重建的基地範圍內有二筆土地，各有一棟建築物，其重建容積上限如何檢討計算？

重建計畫範圍內之各筆土地，其建築物原容積率可採「分別計算、合併加總」之原則進行整體設計。」

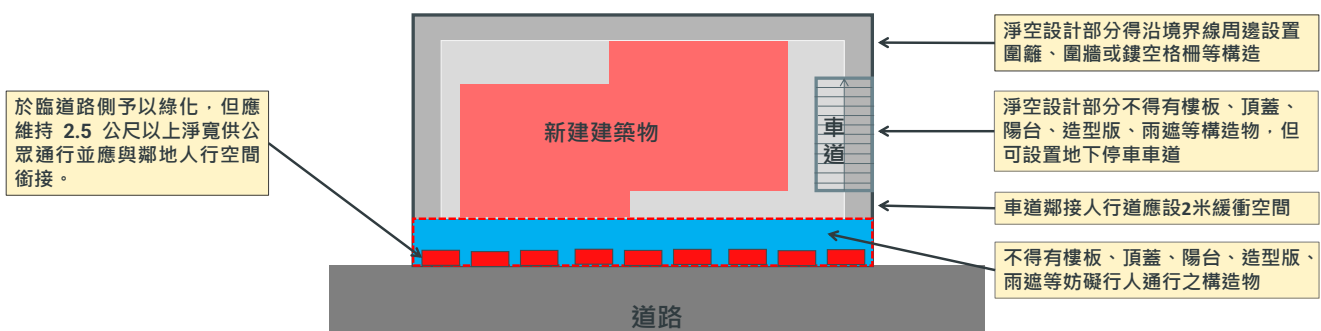


09 重建計畫經核准後，若鄰地想要併入，而此時已超過 3 年時程獎勵時間，原核准重建計畫範圍能否保留 10% 容積獎勵？

依內政部106年9月28日內授營更字第1060815373號函釋：重建計畫核准後未領得建造執照且未逾本條例施行細則第 7 條規定期限者，倘其變更內容含括變更獎勵項目或重建計畫範圍等涉及 建築師簽證及原建築物或土地所有權人之權益時，應依申請變更當時之建築相關法令予以重新檢討。據此，本案如已超過 3 年時程獎勵時間，原核准重建計畫範圍自不得保留 10% 容積獎勵。

10 危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分，可否設置汽車坡道？

依內政部營建署 107 年 5 月 8 日召開「研商都市危險及老舊 建築物建築容積獎勵辦法第 5 條規定疑義會議紀錄」結論二（略以）：與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計，依下列原則辦理：考量與鄰地 境界線距離淨寬部分（如側、後院），尚無供公眾通行之必要，故 為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能，其淨空設計部分不得有樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。據此，危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分（如側、後院），尚允設置地下停車場坡道，且未禁止沿境界線周邊設置圍牆、圍籬 或漏空欄柵等構造物。





都市危險及老舊建築物 |



Q & A

