

新北市都市危險及老舊 建築物加速重建說明會



新北市政府

社團法人新北市建築師公會

主辦

新北市不動產開發商業同業公會

中華民國 107 年 1 月 19 日

新北市都市危險及老舊建築物加速重建說明會

課程表

日期：107 年 1 月 19 日（星期五）上午 8 時 30 分至 12 時

地點：新北市政府五樓 507 會議室

時間	講題	主講人
08：30—08：50 (20 分鐘)	報到	
08：50—09：00 (10 分鐘)	長官致詞	市府長官 劉理事長炳煌 洪理事長迪光
09：00—09：50 (50 分鐘)	「都市危險及老舊建築物加速重建條例」法規說明	營建署 都市更新組 黃科長哲賢
09：50—10：20 (30 分鐘)	都市危險及老舊建築物加速重建條例結構安全性能評估方式及補助	工務局 使用管理科 蔡技正逸懷
10：20—10：30 (10 分鐘)	休息時間	
10：30—11：00 (30 分鐘)	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說明	都市更新處 更新發展科 洪科長宜萍
11：00—11：30 (30 分鐘)	辦理都市危險及老舊建築物加速重建涉及建造執照申請之相關疑義	工務局 建照管理科 李股長淑玲
11：30—12：00 (30 分鐘)	綜合研討	內政部營建署 工務局 城鄉局 (都更處)

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」 法規說明

主講人：營建署都市更新組
黃科長哲賢

都市**危險**及**老舊**建築物 加速**重建**條例

危老條例

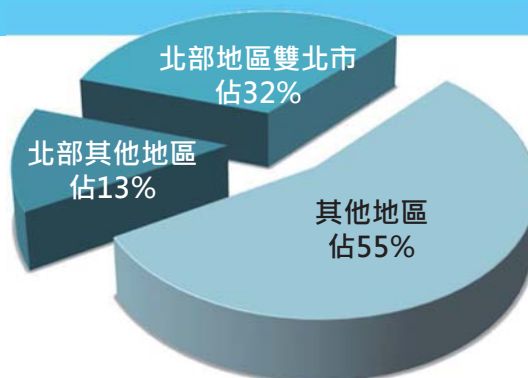
內政部營建署
科長 黃哲賢



1

壹、危老條例制定緣起

- 臺灣地區地震頻繁，921暨0206地震造成國人生命傷亡與財產損失，凸顯老舊建築物耐震能力不足問題。
- **屋齡30年以上老屋384萬戶**亟待更新。
- 10年後屋齡30年以上老屋增至596.9萬戶，20年後增至739.7萬戶。
- 依公有建物耐震評估經驗估算，4、5層樓未能符合耐震標準約**3.4萬棟**。



	2016年底 住宅總量	2016年 30年以上戶數	2026年 30年以上戶數	2036年 30年以上戶數
全國	8,447,017	3,839,968	5,969,601	7,397,843
臺北市	890,039	570,050	708,319	800,351
新北市	1,552,780	651,586	1,034,408	1,332,462
桃園市	801,821	253,223	465,947	658,644
臺中市	992,133	341,393	669,065	855,133
臺南市	668,730	303,281	496,918	598,726
高雄市	1,034,668	475,925	738,679	920,025

資料來源：內政部不動產資訊平台（民國105年第4季）

壹、危老條例制定緣起



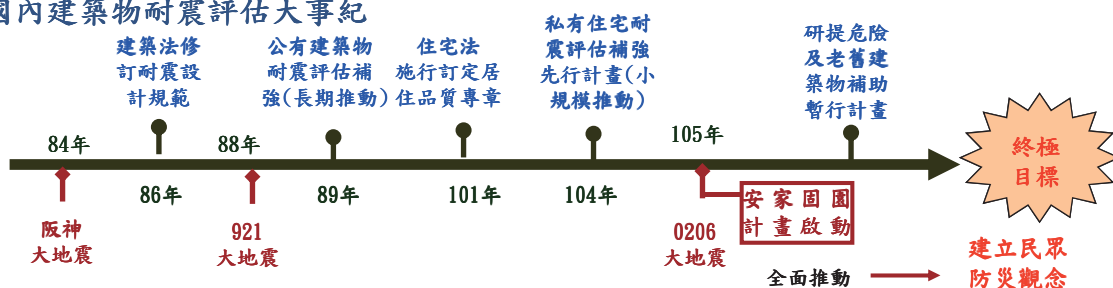
3

壹、危老條例制定緣起

耐震性能評估

- 89年行政院核定「建築物實施耐震能力評估及補強方案」，並優先推動公有建築物部分。
- 由於0206地震引發土壤液化災情，105年4月29日行政院核定「安家固園計畫(105-110年)」，包括耐震評估補強與土壤液化處理二部分105年6月4日頒布「既有住宅耐震安檢經費補助執行作業要點」。
- 105年8月31日核定各縣(市)政府105年度既有住宅耐震安檢經費補助13億1,550萬元，年度預估件數為8.3萬件。
- 21直轄市、縣(市)政府(除連江縣外)截至105年12月31日止，耐震能力初步評估受理件數6,467件、詳細評估受理申請件數0件，僅達年度計畫件數8.3萬件之6%。

國內建築物耐震評估大事紀



4

壹、危老條例制定緣起

原安家固園計畫推動方式



5

壹、危老條例制定緣起

都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

立法背景

Q 想重建，已有「建築法」和「都市更新條例」，為何還要另訂《危老條例》？

不一樣嗎？

提供獎勵誘因

都市更新條例有更新單元面積限制。建築法是為實施建築管理，並無容積獎勵機制，「危老條例」是推動「重建」相關配套。

程序簡化快速

讓小基地也可進行重建，使危險及老舊建物可優先被處理。

- 行政審查約為2個月。

申請主體單純

新建物的起造人即可提出申請。

- 起造人：建造建築物的申請人。

簡單·快速·有獎勵

6

都市危險及老舊建築物加速重建條例

(106.5.10)



7

貳、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1,000㎡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）

8

貳、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。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

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。
- 已依建築法第81條、第82條拆除，**基地未完成重建者**。
- **結構安全性能評估結果未達最低等級者**。(未達乙級者)
- 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**。

初步評估結果

甲級
(尚無疑慮)

乙級
(有安全之虞)

未達乙級

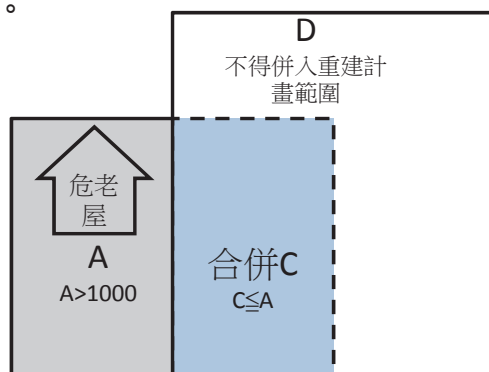


貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第三條

(第2項 合併建築規定)

前項合法建築物重建時，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。



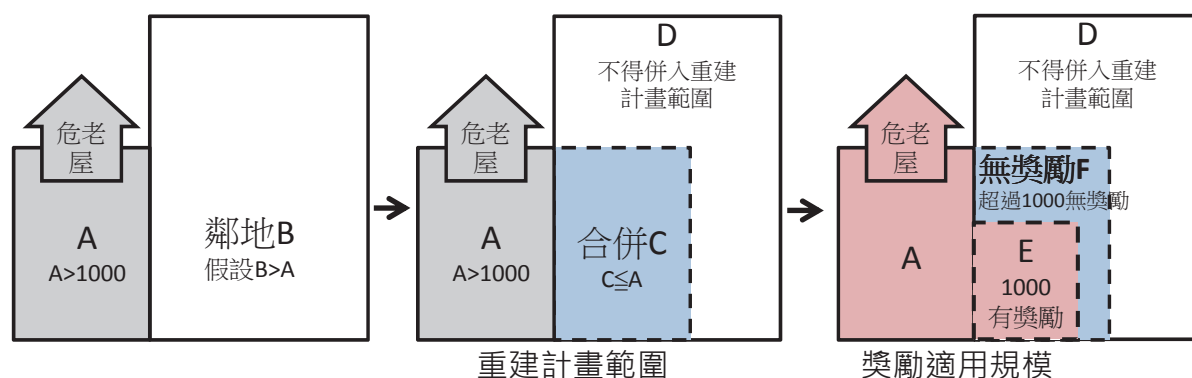
11

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第六條

(第3項)獎勵適用規模

依第三條第二項合併之建築物基地或土地，其超過1,000平方公尺部分，不適用前二項規定。



說明：規定合併之建築基地或土地面積上限及可獎勵之面積。

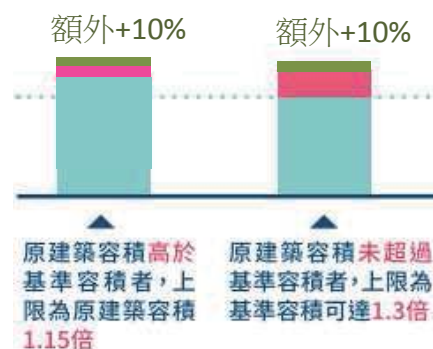
12

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第六條

重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地**1.3倍之基準容積**或各該建築基地**1.15倍之原建築容積**，不受都市計畫法第85條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

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，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。



13

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第七條

(建蔽率及建築物高度放寬標準)

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。

住宅區

建蔽率放寬
建築物高度放寬

其他
分區

建築物高度放寬

說明：

1. 考量部分基地因建蔽率規定致一樓使用面積減少致整合不易，或因建築物高度限制致無法充分使用獎勵容積。
2. 授權放寬標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。

14

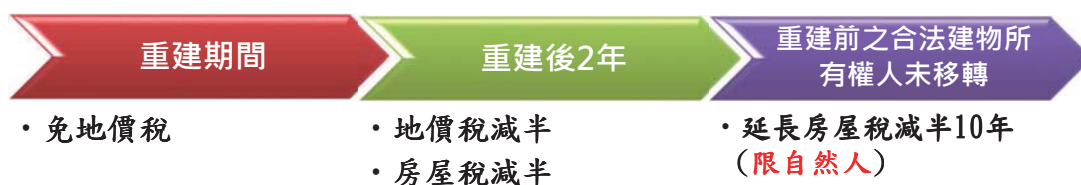
貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第八條

(第1項)減免稅捐對象

本條例施行後**5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：

- 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2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**2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**10年為限**。



15

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第八條

(第2項)不得同時併用

依本條例適用租稅減免者，**不得同時併用**其他法律規定之同稅目租稅減免。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3項)5年申請期限再延長規定

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**。

說明：

1. 為避免本條例與都市更新條例等其他法律租稅減免重疊。
2. 依稅捐稽徵法規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限。

16

都市危險及老舊建築物 加速重建條例施行細則

(106.8.1)



17

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第四條 (申請重建之文件)

依本條例第五條第一項申請重建時，應檢附下列文件，向直轄市、縣(市)主管機關提出：

- 一、申請書。①
- 二、符合本條例第三條第一項所定合法建築物之證明文件②，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件③。
- 三、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。④
- 四、重建計畫。⑤
- 五、其他經直轄市、縣(市)主管機關規定之文件。⑥

說明：明定申請重建時應檢附文件

18

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第五條 (重建計畫內容)

前條第四款所定重建計畫，應載明下列事項：

- 一、重建計畫範圍。
- 二、土地使用分區。
- 三、經依法開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說。
- 四、申請容積獎勵項目及額度。
- 五、依本條例第六條第五項所定辦法應取得之證明文件及協議書。
- 六、其他經直轄市、縣(市)主管機關規定應載明之事項。

說明：

1. 建築基地退縮建築等容積獎勵項目，須以建築物配置及設計圖說確認，並經開業建築師簽證。
2. 申請容積獎勵應與直轄市、縣(市)主管機關簽訂協議書，保證一定時間內取得標章或通過評估。

19

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第六條 (補正准駁規定)

直轄市、縣(市)主管機關應自受理第4條申請案件日起**30日**內完成審核。但情形特殊者，得延長**30日**，並以**1次**為限。

前項申請案件應予補正者，直轄市、縣(市)主管機關應將補正事項**一次通知**申請人限期補正，並應於申請人補正後**15日內**審查完竣；屆期末補正或補正不完全者，予以駁回。

第一項申請案件經直轄市、縣(市)主管機關審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。

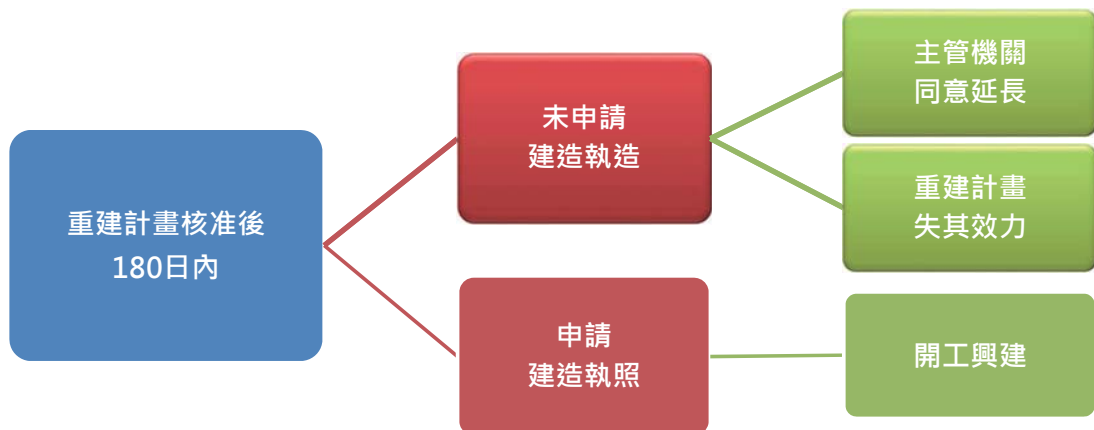


20

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第七條 (核准案申請建照時效)

新建建築物起造人應自核准重建之次日起**180日**內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得延長**180日**，並以1次為限。



21

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第九條(申請減免稅捐程序及文件)

依本條例第八條第一項申請減免稅捐，規定如下：

- 一、免徵地價稅：**起造人**申請直轄市、縣(市)主管機關認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。
- 二、減徵地價稅及房屋稅：**起造人**檢附下列文件向主管稅捐稽徵機關申請辦理：
 - (一)重建後全體土地及建築物所有權人名冊，並註明是否為重建前合法建築物所有權人。
 - (二)第四條第三款所定之名冊。(申請重建檢附名冊)
 - (三)其他相關證明文件。



22

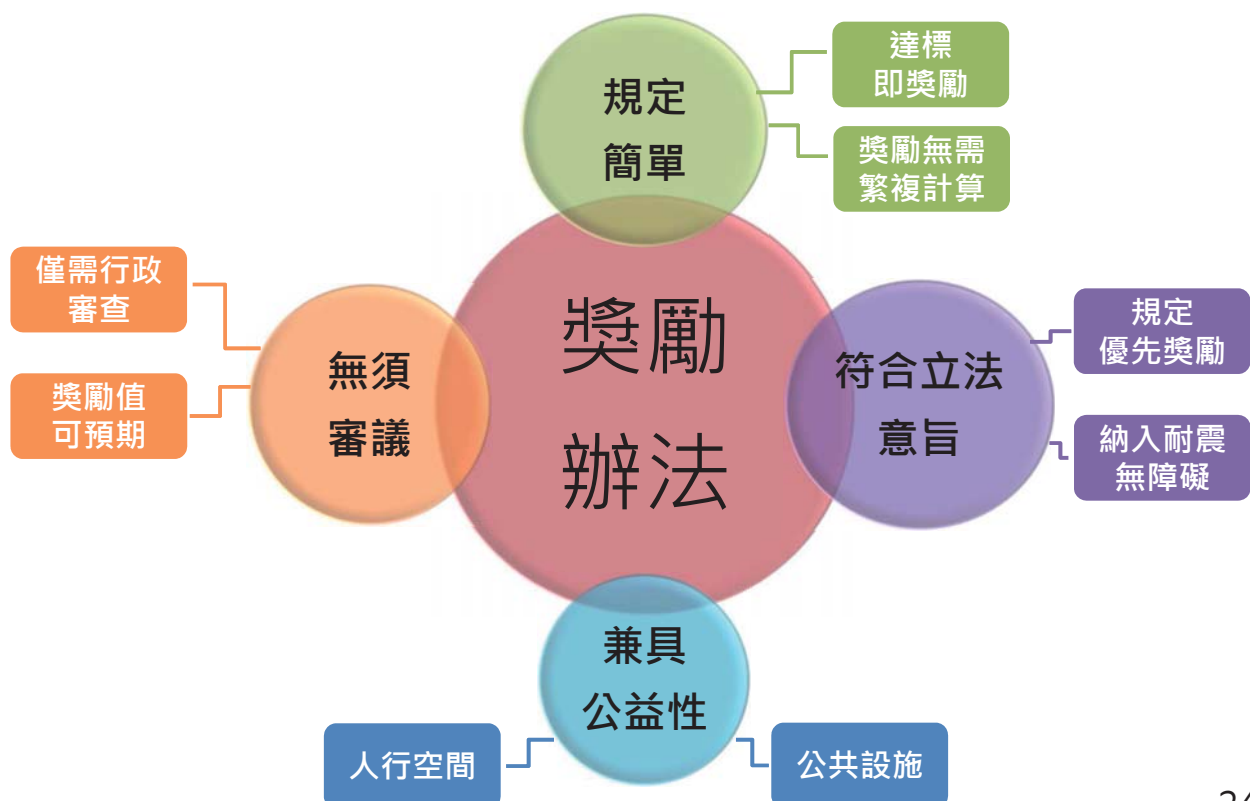
都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(106.8.1)



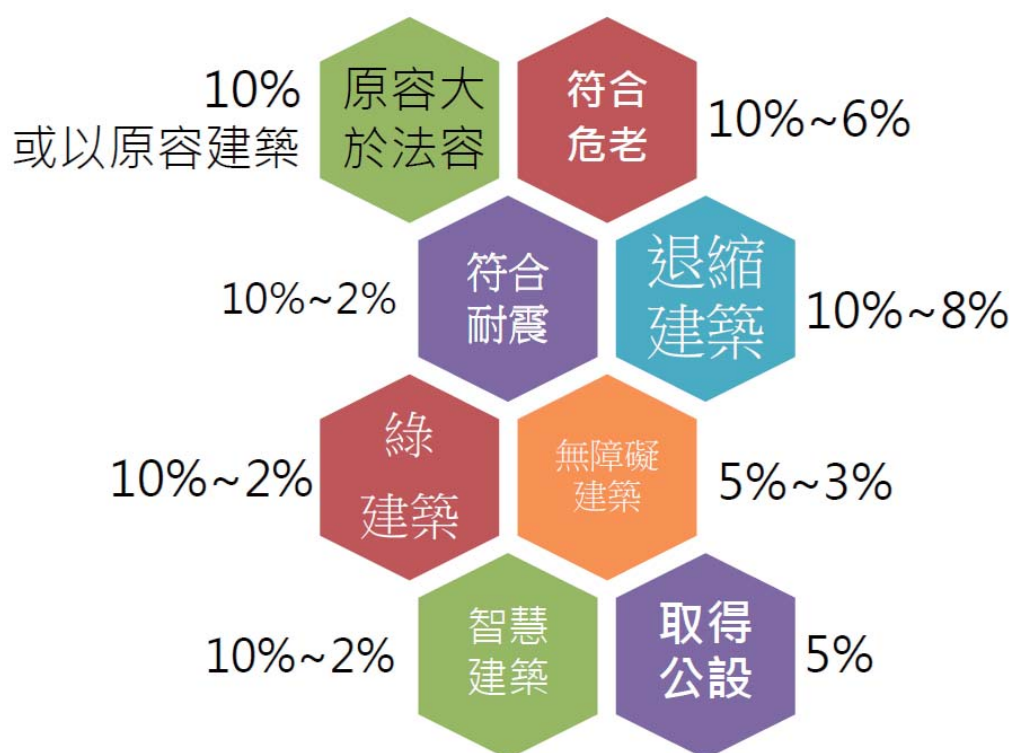
23

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法



24

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法



25

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(第1項獎勵 原容積高於基準容積 10%~)

第三條 重建計畫範圍內原建築基地之**原建築容積高於基準容積者**，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之**十**，或依原建築容積建築。

說明：參考都市更新建築容積獎勵辦法訂定。

26

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(第2項獎勵 符合危險及老舊建築物條件 6%~10%)

第四條 重建計畫範圍內原建築基地**符合本條例第三條第一項**各款之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、**第一款**：基準容積百分之**十**。(危險建物)
- 二、**第二款**：基準容積百分之**八**。(未達最低等級)
- 三、**第三款**：基準容積百分之**六**。(未達一定標準)

依**本條例第三條第三項**規定申請重建者，其容積獎勵額度**同前項第一款**規定。(危險建物已拆除未重建之適用)

27

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

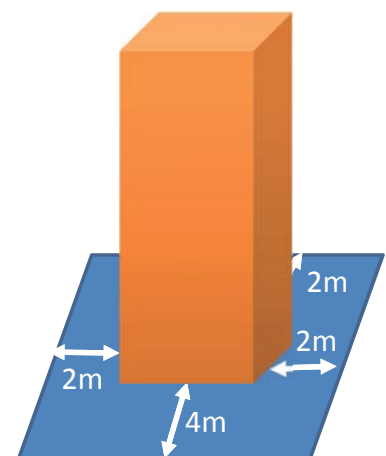
(第3項獎勵 建築基地退縮建築)

第五條

建築基地**退縮建築**者之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮**淨寬4公尺**以上**建築**，退縮部分以**淨空設計**及**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：基準容積百分之**十**。
- 二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮**淨寬2公尺**以上**建築**，退縮部分以**淨空設計**及**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：基準容積百分之**八**。

前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。



都市計畫道路

28

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(第4項獎勵 建築物耐震)

第六條

建築物**耐震設計**之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、取得耐震設計**標章**：基準容積百分之**十**。
 - 二、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：
 - (一) 第一級：基準容積百分之**六**。
 - (二) 第二級：基準容積百分之**四**。
 - (三) 第三級：基準容積百分之**二**。
- (第2項)前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。



住宅性能評估

29

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(第5項獎勵 綠建築)

第七條

取得候選等級**綠建築**證書之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、**鑽石**級：基準容積百分之**十**。
- 二、**黃金**級：基準容積百分之**八**。
- 三、**銀級**：基準容積百分之**六**。
- 四、**銅級**：基準容積百分之**四**。
- 五、**合格**級：基準容積百分之**二**。

重建計畫範圍內**建築基地**面積達**500**平方公尺以上者，**不適用**前項第四款及第五款規定之獎勵額度。



30

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(第6項獎勵 智慧建築)

第八條

取得候選等級**智慧建築**證書之容積獎勵額，規定如下：

- 一、**鑽石**級：基準容積百分之**十**。
- 二、**黃金**級：基準容積百分之**八**。
- 三、**銀級**：基準容積百分之**六**。
- 四、**銅級**：基準容積百分之**四**。
- 五、**合格**級：基準容積百分之**二**。

重建計畫範圍內**建築基地**面積達**500平方公尺**以上者，**不適用**前項第四款及第五款規定之獎勵額度。



31

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(第7項獎勵 無障礙設計)

第九條

建築物**無障礙環境設計**之容積獎勵額，規定如下：

- 一、取得**無障礙住宅建築標章**：基準容積百分之**五**。
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理**新建住宅性能評估**之無障礙環境者：
 - (一) 第一級：基準容積百分之**四**。
 - (二) 第二級：基準容積百分之**三**。

前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。

無障礙住宅建築標章



住宅性能評估

32

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(第8項獎勵 協助取得開闢公共設施)

第十條

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，容積獎勵額度以基準容積**百分之五為上限**計算方式如下：

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地之獎勵容積=公共設施用地面積X(公共設施用地之公告土地現值/建築基地之公告土地現值)X建築基地之容積率。

前項公共設施用地應先完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記**等法律關係之清理**，並開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣(市)**或鄉鎮市有**後，始得核發使用執照。

33

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第十一條 (保證金)

起造人申請**第六條至第九條**之容積獎勵，應依下列規定辦理：

- 一、與直轄市、縣(市)政府簽訂**協議書**。
- 二、於**領得使用執照前**繳納**保證金**。
- 三、於**領得使用執照後二年內**，取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估。

...

起造人依第一項第三款取得標章或通過評估者，保證金無息退還。**未取得或通過者，不予退還。**

說明：計算方式參考臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則訂定。

34

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第十二條

(申請獎勵項目優先順序)

申請**第三條至第六條**規定容積獎勵後，仍**未達**本條例第六條第一項所定**上限者**，始得申請第七條至第十條之容積獎勵。

第3-6條

§3原容積高於
基準容積
§4符合危老
§5退縮建築
§6耐震設計



第7-10條

§7綠建築
§8智慧建築
§9無障礙設計
§10協助開闢公
設



條例§ 6上限

1.3倍基準容積
或
1.15倍原容積

說明：規定優先申請容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。

35



簡報結束

危老條例、細則等條文：
內政部、營建署網站、
都市更新入口網(解釋文)

36

「都市危險及老舊建築物加速重建條例結構安全性能評估方式及補助」

**主講人：新北市政府工務局
使用管理科
蔡技正逸懷**

都市危險及老舊建築物加速重建條例 結構安全性能評估方式及補助



簡報時間：107年1月19日
簡報單位：工務局使用管理科

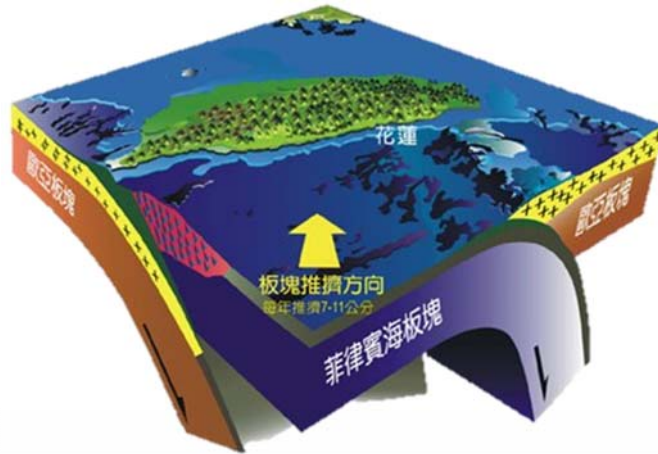
簡報大綱

- 前言
- 法令規定
- 性能評估
- 評估補助
- 注意事項
- 結語



前言

- 臺灣位處地震帶，歷來大規模地震造成重大傷亡，早期興建之建築物因法令規定，無法滿足現行耐震設計標準。



前言耐震規範沿革

修訂前

3個震區：
強震區
中震區
弱震區



修訂後

4個震區：地震一甲區
地震一乙區
地震第二區
地震第三區

修訂後規範重點

- 垂直地震力、動力分析及檢核極限層剪力強度之要求
- 考量建築基地土壤液化之影響
- 使用隔減震系統之原則
- 嚴格規定鋼筋混凝土的施工細節等
- 建築物耐震設計規範及解說

日本阪神大地震後，86年5月1日對地震力之規定做大幅度修正。

小震不壞



中震可修



大震不倒



修訂後目標

法令規定

- 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，中央於106年5月公布「**都市危險及老舊建築物加速重建條例**」

法令規定

■ 申請流程



完成結構安全性能評估後，任一階段皆可向工務局申請評估費用

法令規定

■ 適用範圍

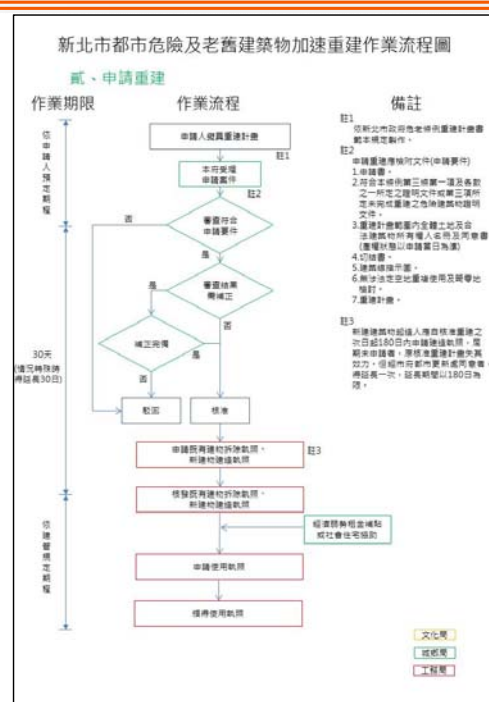
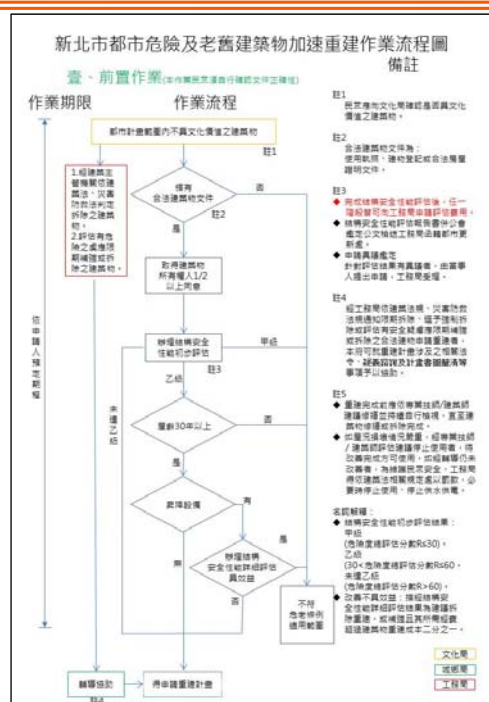
都市計畫範圍內
不具文化價值之建築
物

依建築法第81、82條
拆除之危險建築物

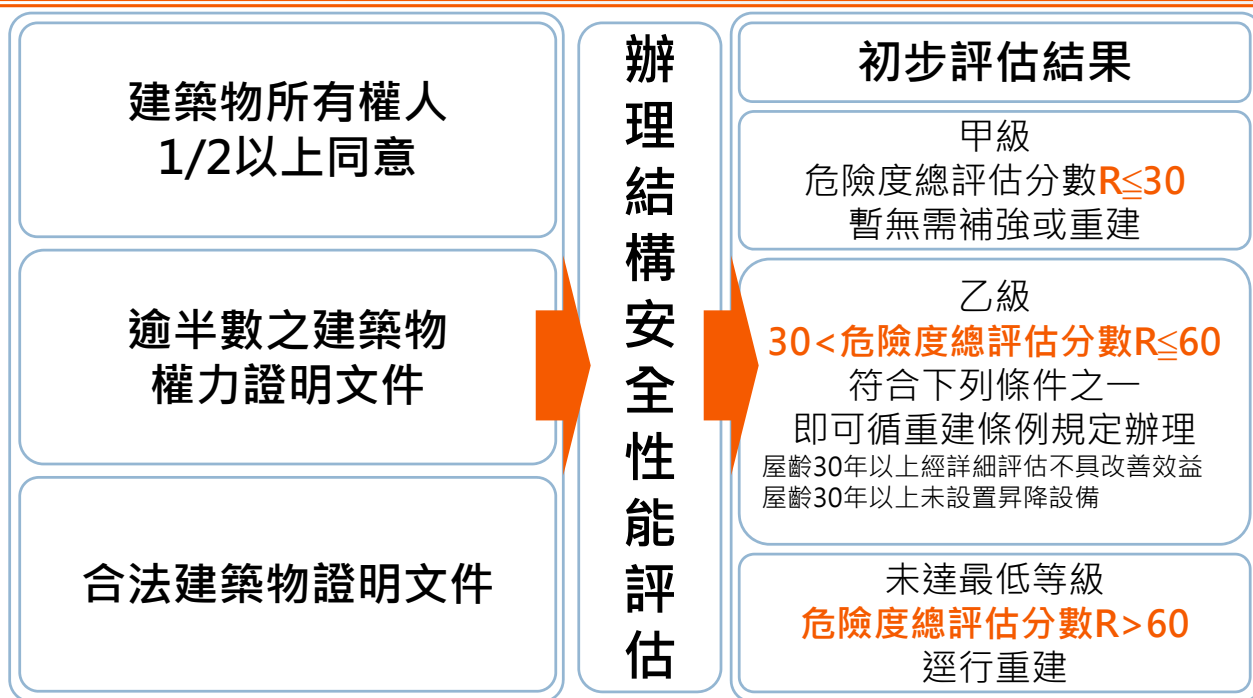
經結構安全性能評估
結果未達最低等級者

屋齡30以上經評估未達
標準，且改善不具效益
或無升降設備者

法令規定本府作業流程



性能評估



性能評估

「建築物耐震能力初步評估作業」

- 即建築物初勘進階版，由建築師或專業技師收集建築物各項履歷資料(如梁柱參數、混凝土強度等)並搭配現場勘檢結果，最後再透過「耐震能力初步評估系統」詳盡分析後，呈現一份**專業評估報告書**作為民眾日後房屋修繕整建或重建之依據。

貳、建築物耐震能力初步評估表

項次	項目	配分	
B101	靜不定程度	5	☐ 單跨(1.0) ☐ 雙跨(0.67) ☐ 三跨(0.33)
B102	地下室面積比， r_a	2	$0 \leq (1.5 - r_a) / 1.5 \leq 1.0$ ； r_a ：地下室面積比
B103	平面對稱性	3	☐ 不良(1.0) ☐ 尚可(0.5) ☐ 良(0)
B104	立面對稱性	3	☐ 不良(1.0) ☐ 尚可(0.5) ☐ 良(0)
B105	梁之跨深比b	3	當 $b < 3$ ， $w = 1.0$ ；當 $3 \leq b < 8$ ， $w = (8 - b) / 5$
B106	柱之高深比c	3	當 $c < 2$ ， $w = 1.0$ ；當 $2 \leq c < 6$ ， $w = (6 - c) / 4$
B107	軟弱層顯著性	3	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無
B208	塑鉸區箍筋細部(由設計年度評估)	5	☐ 63年2月以前(1.0) ☐ 63年2月至71年12月(0.67) ☐ 72年1月以後(0.33)
B209	窗台、氣窗造成短柱嚴重性	3	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無
B210	牆體造成短梁嚴重性	3	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無
B311	柱之損害程度	2	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無
B312	牆之損害程度	2	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無
B313	裂縫鏽蝕滲水等程度	3	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無
B414	475年耐震能力初步評估	30	當 $\frac{A_{e1}}{L_{475}} \leq 0.25$ ， $w = 1$ ；當 $0.25 \leq \frac{A_{e1}}{L_{475}} \leq 1$ ， $w = \frac{1}{\frac{A_{e1}}{L_{475}}}$
B415	2500年耐震能力初步評估	30	當 $\frac{A_{e2}}{L_{2500}} \leq 0.25$ ， $w = 1$ ；當 $0.25 \leq \frac{A_{e2}}{L_{2500}} \leq 1$ ， $w = \frac{1}{\frac{A_{e2}}{L_{2500}}}$ $A_{e2} = \min[A_{e1}, A_{e1,2}]$
危險度分數總計		100	

性能評估

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書			
共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員			
評估機構 名稱	統一編號	代表人	
評估機構 地址	聯絡電話		
評估人員聯絡資訊		評估機構用印	
姓 名			
連絡電話 (電話)			
(手機)			
用印日期: 年 月 日			
申請人資料			
申請案件編號	評估日期		
建築物 所有權人姓名	連絡電話		
通訊地址			
建築物基本資料			
建築物合法證明	☐ 領有「使用執照」 ☒ 其他合法房屋證明文件(建物登記簿—類證本)。		
建築物地址			
建築物規模	樓地板面積 556.72m ² 地下 0 層 地上 2 層		
建築物結構及構造 型式	☐ 一般 RC 建物 ☒ 加強磚造(透天厝) ☐ 其他		

評估結果					
單項 評估	性能 類別	評估分 數(危 險度總 評估分 數 R)	等級	說明	評估 結果
結構 安全 耐震 評估	初步 評估	66.82	甲級	尚無 疑慮	☐
			乙級	尚有 疑慮	☐
			未達最低等 級	建議辦理耐震能力詳細評估	☒
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總評估分數 R」					
綜合評估建議					
1.評估時, I 樓尺寸參照同期興建鄰房設計圖。 2.樓地板面積採現況之數值。 3.柱、牆尺寸採原設計尺寸進行評估。 4.柱配筋採公會建議值進行評估。 5.評估時不考慮隱蔽部分施工瑕疵之影響。 6.評估時不考慮中性化深度、氯離子含量過高等耐久性問題。					
*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定, 初步評估結果, 應由評估人員所屬評估機構查核。					

注意事項

共同供應契約機構應以正式函文出具結構安全性能評估結果報告書, 內容得記載下列事項:

- (一)屬建築物耐震能力初步評估者:
- 1、建築物地址。
 - 2、評估分數(100-R)。
 - 3、評估等級(甲級、乙級或未達乙級)
 - 4、評估結果是否符合本條例第三條第一項第二款或第三款規定。
- (二)屬建築物耐震能力詳細評估者:
- 1、建築物地址。
 - 2、耐震能力詳細評估結論(改善是否不具效益)。
 - 3、評估結果是否符合本條例第三條第一項第三款規定。

評估補助

委託機構辦理評估後，可提出申請補助

	耐震能力初步評估	耐震能力詳細評估
評估費	(1)依總樓地板面積未達3,000m ² 6,000元/棟 (2)依總樓地板面積3,000m ² 以上 8,000元/棟	每棟補助額度不超過 評估費用 30% (40萬元為上限)
審查費	1,000元/棟	每棟依前日評估費用之 15% 估算 (20萬元為上限)

新北市都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法擬定中



結語

減少房屋買賣糾紛

- 藉由結構安全性能評估，可以讓建築物的現況完整浮出檯面，讓消費者有更多資訊可以參考。

提升居家安全

- 經由專業公會評估後，可以初步判斷建築物是否安全，以防患未然減輕重大傷亡發生的可能性。

推動都市更新意願

- 於結構評估的同時，可針對頹朽街區一併宣傳都市更新獎勵補助優點，提升當地居民重建的意願。



結語

化解民眾心中疑慮

- 藉由專業技師及建築師解說，讓市民朋友們化解疑慮並釐清住家的真實狀況。

房屋後續維護的依據

- 結構安全性能評估報告書提供市民做為建築物後續保養或修繕的參考依據。

謝謝聆聽



新北市政府
New Taipei City Government

「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說明」

主講人：新北市都市更新處
更新發展科
洪科長宜萍

新北市受理 都市危險及老舊建築物加速重建條例 重建計畫申請作業注意事項說明

新北市政府都市更新處
107年1月19日

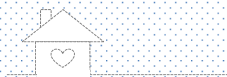
1

簡報大綱 ▶▶

- 1.危老核准重建計畫-案例分享
- 2.危老資訊專區
- 3.申請作業注意事項
- 4.容積獎勵、協議及申請切結事項
- 5.Q&A常見問答

2

● 危老核准重建計畫-案例分享



- 1 住宅區 基地面積3,113m²
- 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
- 4 建築基地退縮4公尺以上建築，設置無遮簷人行步道，並納入綠建築、耐震設計及無障礙設計



重建前環境及範圍

日期	辦理歷程	
106.09.25	前置作業	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		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)

3

● 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% 。

4

● 危老資訊專區 ▶



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

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
最新消息
公告事項

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

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
都更資訊諮詢及名人講堂
都更小白科Online
協助民間推動都市更新補助申請
永和新生地公辦專區
新店行政圖區公辦專區
都更家教
危老重建計畫

站內搜索
Search SEARCH

瀏覽人數
訪客數: 3,010,447 人次

相關連結
以工列舉
政府電子採購網
新北報報
綠色生活資訊網
Gender平等
新北市不動產資訊系統

5

● 危老資訊專區 ▶

- 申請危老重建計畫相關文件下載內容：



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

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
最新消息
公告事項

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

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
都更資訊諮詢及名人講堂
都更小白科Online
協助民間推動都市更新補助申請
永和新生地公辦專區
新店行政圖區公辦專區
都更家教
危老重建計畫

站內搜索
Search SEARCH

瀏覽人數
訪客數: 3,010,447 人次

相關連結
以工列舉
政府電子採購網
新北報報
綠色生活資訊網
Gender平等
新北市不動產資訊系統

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

6

● 危老資訊專區 ▶

● 申請危老重建計畫相關資訊下載內容：

◎都更小百科：危老條例一分鐘講給你聽

—危老重建計畫是什麼呢？

—危老重建計畫的申請資格？

—新北市危老條例重建計畫可以申請了？如何申請呢？

◎危老條例懶人包

◎新北市政府辦理都市危險及老舊建築物加速重建業務問答集

◎危老條例宣傳摺頁

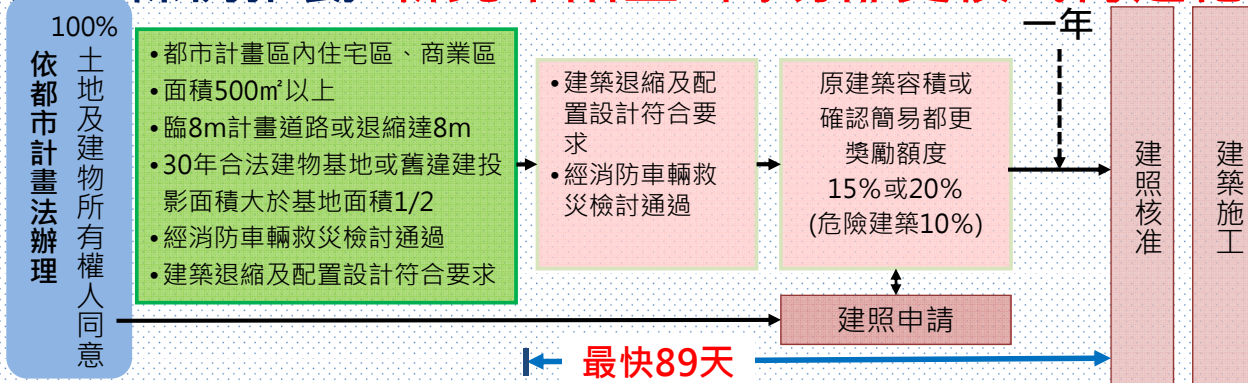
◎新北市防災型都更行動方案

◎107年1月19日「新北市都市危險及老舊建築物加速重建說明會」講義



7

危老條例推動-新北不陌生 簡易都更模式再進化

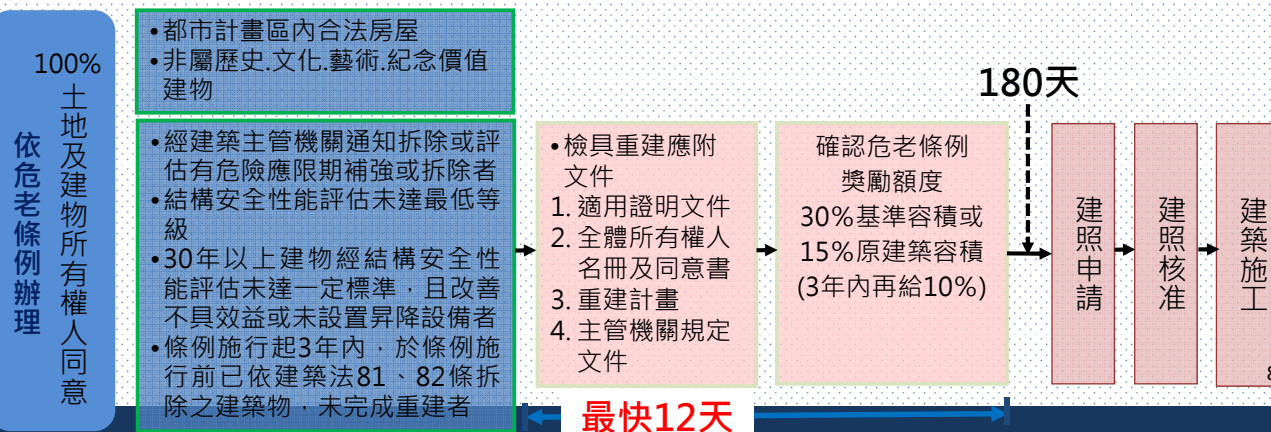


同意比例

適用認定

計畫審核

請照及施工



8

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。

新北市政府都市發展處



新北市簡易都更

新北市簡易都更案從審議到完工3年，相扶持的老伴滿足歡喜的牽手回新家。

新北市政府都市發展處
內政部建築司
危老重建專區

9

● 新北市政府受理危老計畫業務窗口

房屋結構鑑定及判定

工務局

- 1.結構安全性能評估鑑定費用補助
- 2.組成異議鑑定小組
- 3.結構安全性能評估不實之處置

文化局

確認是否屬歷史、文化、藝術及紀念價值

申請重建計畫、建照及拆照

城鄉局

重建計畫書審查及協議書簽訂

工務局

受理申請建照及拆照

核發建照及拆照

工務局

- 1.核發建照及拆照
- 2.稅捐減免認定土地無法使用期間及認定可歸責申請人事由

財政局

- 1.融資管道及融資貸款信用保證
- 2.重建期間地價稅免徵申請

城鄉局

受理社會住宅或租金補貼

核發使照

工務局

核發使照

財政局

受理核發使照後地價稅及房屋稅減半徵收申請

● 危老申請作業注意事項 ▶



申請
資格

都市計畫範圍內



非主管機關認定具歷史、文化、藝術及紀念價值者



申請
時程

- 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。
- 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**設置昇降設備者**。



擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地重建計畫案

【報核版】【補正版】【核准版】

關防

(請留 8*8 公分空白，以利未來核章用印)

起造人：○○○等○人
設計單位：○○○
聯絡電話：○○○○○○
聯絡地址：○○○○○○
○○○年○○月○○日

【重建計畫書申請時間】

【本條例施行10年內】

重建計畫書應於
116年5月31日前提出。

● 危老申請作業注意事項 ▶



1 申請書-檢附資料

- 1.重建計畫**同意書**
- 2.合法建築物證明文件
- 3.符合本條例第三條第一項序文及各款之一所定之證明文件或第三項所定**未完成重建之危險建築物證明文件**
- 4.證明屋齡之文件：使用執照或直轄市、縣(市)主管機關認定建築物興建完工日之文件（符合本條例第三條第一項第三款者）
- 5.重建計畫範圍內**全體土地及合法建築物所有權人名冊**、同意書
- 6.建築師簽證之**無涉法定空地重複使用檢討**文件影本
- 7.重建計畫範圍內**土地及建物登記謄本**
(重建計畫書提出申請當天或提供申請當日異動索引文件)
- 8.申請建築**容積獎勵應檢附文件**
- 9.**協議書**(無則免)
- 10.**重建計畫書**
- 11.切結書
- 12.土地使用分區證明
- 13.**委託書**

● 危老申請作業注意事項 ▶



1 申請書-檢附資料

【7. 檢附資料】

- ☐ 重建計畫同意書
- ☐ 合法建築物證明文件
- ☐ 符合本條例第三條第一項序文及各款之一所定之證明文件或第三項所定未完成重建之危險建築物證明文件
- ☐ 證明屋齡之文件：使用執照或直轄市、縣(市)主管機關認定建築物興建完工日之文件（符合本條例第三條第一項第三款者）
- ☐ 重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊、同意書
- ☐ 建築師簽證之無涉法定空地重複使用檢討文件影本
- ☐ 重建計畫範圍內土地及建物登記謄本(重建計畫書提出申請當天或提供申請當日異動索引文件)
- ☐ 申請建築容積獎勵應檢附文件
- ☐ 協議書(無則免)
- ☐ 重建計畫書
- ☐ 切結書

【8. 其他】

- ☐ 土地使用分區證明書
- ☐ 委託書

此致 新北市政府

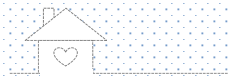
申請人

申請人
簽章

○○○年○○月○○日

13

● 危老申請作業注意事項 ▶



2 法令適用日

適用
日

有關建築開發申請建造執照之**法令適用日**依**建築法**規定辦理。建造執照範圍應與重建計畫範圍一致，經核准之重建計畫，如變更重建範圍，應重新申請審核。

3 變更設計或變更起造人

變更

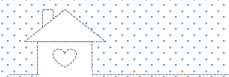
重建計畫核准後，如需變更設計內容或變更起造人導致所申請之容積獎勵項目其容積獎勵面積、保證金、維護費用或相關候選證書等變更時，該容積獎勵視同無效。

如需變更起造人者，無涉及前項內容，原起造人應提供變更前及變更後起造人雙方協議同意之相關書面文件，且該書面文件應於使用執照核准前完成公證程序，並檢附重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意書提送本府主管機關辦理變更。



14

容積獎勵及協議事項



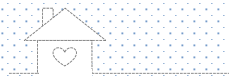
1 容積獎勵 申請#3~#6容獎後，未達1.3基準容積或1.15原容上限，始得申請#7~#10

容積獎勵

申請項目			容積獎勵	申請容積
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築【第三條】			原容積：_____ %	
			10%	%
符合本條例第一項一至三款【第四條】	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者		10%	%
	經結構性能評估結果未達最低等級者		8%	%
	屋齡30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%	%
建築基地退縮建築者【第五條】	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計		10%	%
	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計		8%	%
建築物耐震設計【第六條】	取得耐震設計標章		10%	%
	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	6%	%
		第二級	4%	
		第三級	2%	
小計				



容積獎勵及協議事項



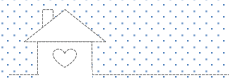
1 容積獎勵

容積獎勵

申請項目				申請容積
取得候選等級綠建築證書【第七條】	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【第八條】	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【第九條】	取得無障礙住宅建築標章		5%	%
	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環境者	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【第十條】			5%	%
申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)			10%	%
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定(109.5.9以前時程獎勵10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制) □1.3倍基準容積 □1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10% □1.15倍基準容積 □1.15倍基準容積，另申請時程獎勵10% 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，本表所列實際容積獎勵額度以新北市政府核准為準				合計 _____ %
建築師簽證：				



容積獎勵及協議事項



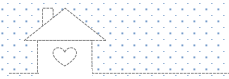
2 容積獎勵協議事項

容積獎勵協議

編號	獎勵項目	獎勵項各階段應取得項目	一樓樓板勘驗核准前	使用執照核發後二年內
1	耐震設計標章及耐震標章	耐震設計標章	✓	
		耐震標章		✓
2	住宅性能評估之結構安全性能第○級	住宅性能評估初評報告之初評意見屬第○級	✓	
		通過結構安全性能第○級		✓
3	綠建築	候選證書及通過綠建築分級評級○級	✓	
		綠建築分級評級○級標章		✓
4	智慧建築	智慧建築候選證書及通過智慧建築建築分級評級○級	✓	
		智慧建築分級評級○級標章		✓
5	無障礙住宅建築標章	主管機關檢視確認符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦理	✓	
		取得無障礙住宅建築標章		✓
6	住宅性能評估之無障礙環境第○級	住宅性能評估初評報告之初評意見屬第○級	✓	
		通過無障礙環境第○級		✓



容積獎勵及協議事項



2 容積獎勵協議書規範事項

容積獎勵協議

□ 綠建築、智慧建築。

一樓樓板勘驗核准前：取得相關候選證書及通過相關分級評級「」級。
使用執照核發後2年內：取得相關分級評級「」級標章。

□ 住宅性能評估之結構安全性能、無障礙環境第○級。

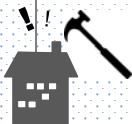
一樓樓板勘驗核准前：取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬於新建住宅性能評估、無障礙環境第○級。
使用執照核發後2年內：通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估、無障礙環境第○級。

□ 耐震設計標章及耐震標章。

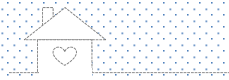
一樓樓板勘驗核准前：取得耐震設計標章。
使用執照核發後2年內：取得耐震標章。

□ 無障礙建築標章。

一樓樓板勘驗核准前：取得主管機關檢視確認符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦理。
使用執照核發後2年內：取得無障礙建築標章。



容積獎勵及協議事項 ▶



容積獎勵協議

3 容積獎勵保證金

以申請建造執照時基地範圍內土地當期平均公告現值乘以結構安全性能第○級獎勵容積樓地板面積之零點四五倍計算，應繳納保證金合計新臺幣○億○萬○元整。

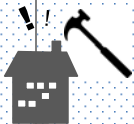
4 保證金繳納時間及方式

繳納時間：應於核准使用執照前繳納保證金。

5 繳交維護費用

繳納時間：應於核准使用執照前繳納保證金。

計算方式：以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金乘百分之五十計算之，應繳納保證金合計新臺幣○億○萬○元整。



19

危老重建計畫切結書摘要 ▶



切結摘要

- 1.重建計畫書及其應檢附文件，均正確且屬實，其相關法律責任均由立切結書人自行承擔，與貴府無關。
- 2.新北市政府審查人員僅就危老條例規定進行審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，有關建管法令部份，將依相關法令規定辦理，其檢討建築技術規則部分，由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。
- 3.重建計畫書及其應檢附文件，如有不實，或經新北市政府審核未符合都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則、都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法、都市危險老舊建築物結構安全性能評估辦法、新北市政府自治條例或自治規則之規定者，同意由新北市政府駁回申請或撤銷原授予之行政處分。
- 4.經核准之重建計畫，其後續申請容積獎勵項目額度倘有變更，則該項目獎勵容積取消，視同無效。
- 5.申請容積獎勵項目涉及簽訂協助書，後續因故未能取得者，除沒入保證金外，新北市政府得公布申請人相關資料。
- 6.立切結書人了解所立事項，後續不得異議，亦不得要求任何賠償或補償。



20

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。

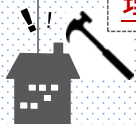
獎勵上限部分：危老條例容積獎勵上限為基準容積30%或原容積的15%，如經本條例施行後3年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積10%之獎勵。

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。



21

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。

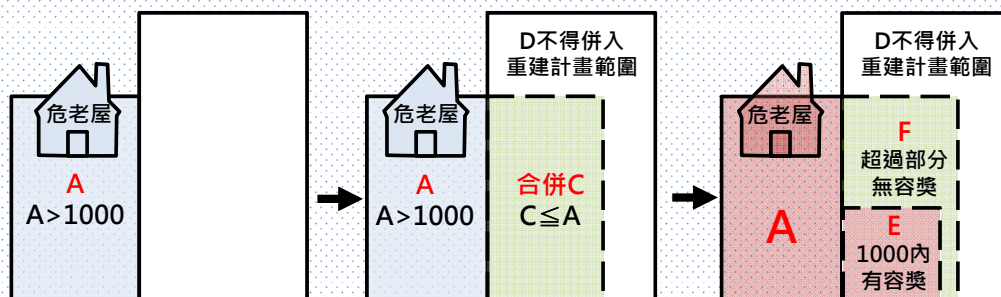
4

【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。

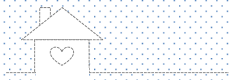
危老條例#3：合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。

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。



22

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

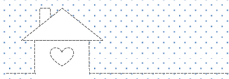
【依據危老條例第6條規定，本條例施行後3年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積10%之獎勵，但危老條例相關配套措施仍在研議，3年期限得否延長？】

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。



23

Q&A



8

【危老條例重建需要都市設計審議嗎？是否需要1戶1車位？】

建築物重建將依照都市計畫法新北市施行細則規定，若基地面積大於6,000平方公尺且樓地板面積大於30,000平方公尺、申請容積達基準容積50%以上之建築基地或其他經主管機關認定應提送都市設計審議者，須辦理都審。

依新北市都市設計審議原則汽車位數量應以1戶1車位檢討，倘單戶面積小於66平方公尺部分得以0.66倍計算車位需求量，惟仍應符合各區土地使用分區管制要點及建管規定設置數量。

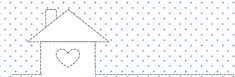
9

【危老條例重建可否免依土地使用分區管制退縮相關規定？】

依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」實施重建者，依前開條文第六條及第七條規定僅得放寬重建計畫範圍內建築容積獎勵上限、建蔽率及建築物高度，非屬上開項目仍需符合「都市計畫法新北市施行細則」及都市計畫土地使用分區管制相關規定，故依危老條例實施重建者應依土地使用分區管制規定辦理退縮。



24



10

【申請錯誤樣態】

1.未依申請資料檢核表檢附應備審查文件：未檢具符合危老條例第三條適用範圍之證明文件，如缺經文化局確認非屬歷史、文化藝術價值建築物函文，或缺完成結構安全性能評估後送市府工務局錄案之函文及評估結果清冊。

2.同意書文件疏漏：(1)立同意書人未同時簽名並蓋章。

擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆
土地重建計畫書同意書

本人○○同意參與由○○為起造人所提之「新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地重建計畫書」，同意之土地及合法建築物權利範圍如後所列：若本人所有之產權於申請期間或重建前後進行移轉時，應涉及本條例第八條及其施行細則第九條重建後房屋稅減半徵收十年之適用問題，應告知買受人。一、土地

行政區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

二、合法建築物

建物			
建物門牌			
基地			
地段			
小段			
地號			
主建物地面積(A)			
附屬建物面積(B)			
樓地			
共同			
面積(C)			
(m ²)			
使用			
部分			
(D)			
持分面積			
E(C/D)			
權利範圍(F)			
持分面積(m ²)			
(A)(B)(E)總			

立同意書人：
國民身分證統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：
中華民國○○年○○月○○日

(簽名並蓋章)
(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

(2)全案已辦理信託，同意書僅出具銀行同意書，但未同時出具全體所有權人清冊及同意書。

3.非由申請人(即起造人)申請，由申請人委託之建築師事務所代為送件申請，但未檢附委託書。

(簽名並蓋章)

簽署

(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

25



簡報結束
敬請指教



**「辦理都市危險及老舊建築物加速重建涉
及建照執照申請之相關疑義」**

**主講人：新北市政府工務局
建照管理科
李股長淑玲**

辦理「新北市政府都市危險及 老舊建築物加速重建」 涉建造執照申請之相關疑義

主講人：李淑鈴

工務局建照科 107年1月19日



© TemplatesWise.com

內容大綱

- 危老案申請建照時之要件及程序
- 危老案申請建照時之法令適用
- 其他申請建照時之相關疑義



危老案申請建照時之要件及程序

危老案申請程序



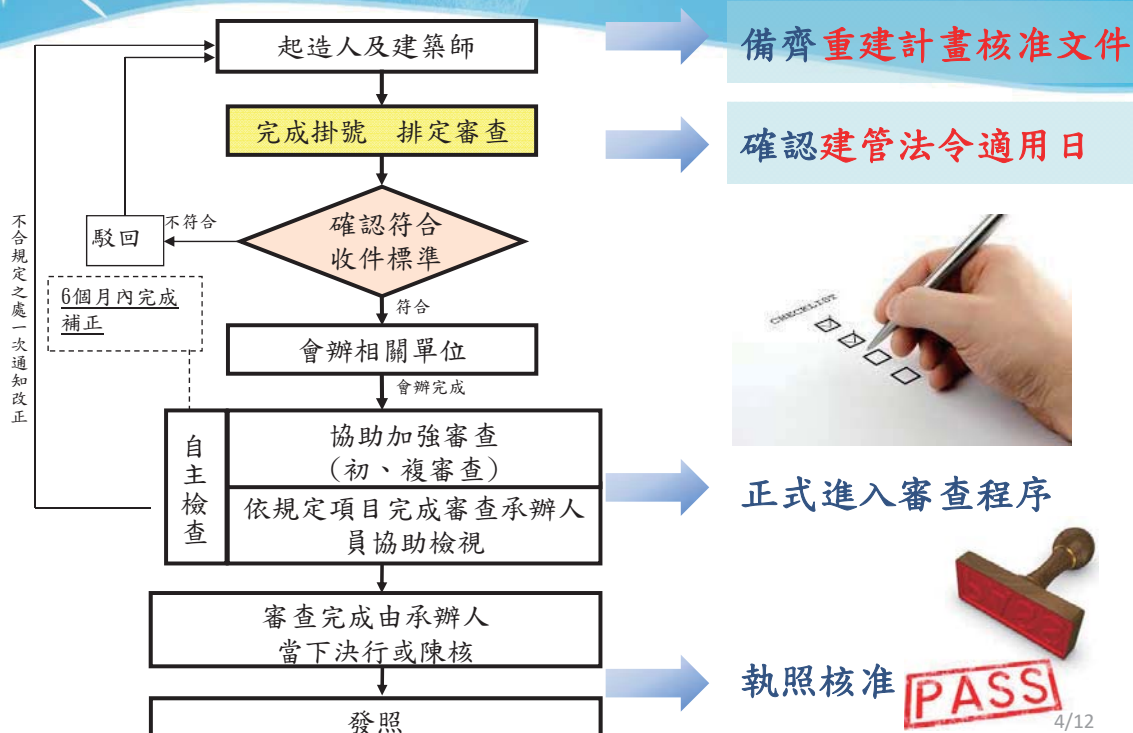
資料來源：內政部網站為老條例速解包

重建計畫**核准**後，
正式進入建造執照
申請程序。



3/12

危老案申請建照時之要件及程序



4/12

危老案申請建照時之要件及程序

申請建照應備具文件：

- 一. 申請書。
- 二. 土地權利證明文件(土地登記簿謄本、地籍圖謄本。起造人為非土地所有權人應檢附土地使用權利證明文件)。
- 三. 建築線指示圖或免指定建築線之文件。
- 四. 地基調查報告書。
- 五. 結構計算書。
- 六. 其他工程圖樣及說明書。



按建築法及新北市建築管理規則規定

5/12

危老案申請建照時之法令適用

受文者：新北市政府 內政部 函

發文日期：中華民國106年11月17日
發文字號：內投營更字第1060817014號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三(1061138419_106D2005127-01.pdf)

摘錄

主旨：關於「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱本條例）涉及建造執照法令適用疑義，復如說明，請查照。

二、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，先予敘明。

三、另重建基地倘符合本條例第3條第3項「本條例施行前已依建築法第81條、第82條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行之日起3年內，依本條例規定申請重建」及本條例施行細則第3條第3款「基地未完成重建：指尚未依建築法規定領得使用執照」之規定時，其建築法令之適用依本部84年4月21日台內營字第8402867號函及87年7月2日台內營字第8772186號函附會議紀錄原則辦理（如附件）。

新案依法仍應先完成重建計畫審查，核准後才能掛建照，並以建照掛號時為建管法令適用時間!!



6/12

危老案申請建照時之法令適用

摘錄

內政部函 84.04.21. 台內營字第8402867號

人民申請許可建築案件應如何認定及法規適用原則

按中央法規標準法第18條所稱「處理程序終結」，為考量建築行為具有連續之特性，...指**申請建造執照之日起至發給使用執照**或依法註銷其申請案件以前而言。...在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定。

已領得建照之申請案應符合內政部87年7月2日台內營字第8772186號函，才能以原建照掛號時為建管法令適用時間!!



7/12

危老案申請建照時之法令適用

摘錄

內政部函 87.07.02. 台內營字第8772186號
領得建造執照之建築物辦理變更設計法令適用疑義。

原已領得建照如申請危老獎勵，將涉及增加原核准總容積樓地板面積，故法令適用需調整!!

在處理程序未終結前申請變更設計，欲適用原建造執照申請時之法令規定，應依下列規定辦理：

- (一)**不增加基地面積**。但因畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，不在此限。惟其增加部分之允建樓地板面積應依變更設計時之法令檢討。
- (二)**不增加原核准總容積樓地板面積**。
- (三)建築技術規則高層建築物專章發布施行前之申請案件...。
- (四)涉及變更用途者，應符合申請變更時有關土地使用管制...。
- (五)領得建造執照後依實施都市計畫地區建築基地綜合設計...。

8/12

其他申請建照時之相關疑義

- 如依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條劃定重建範圍，為相鄰土地為畸零地該如何處理？
- 如有因為空間不足無法留設停車空間，該如何處理？



9/12

其他申請建照時之相關疑義

• 鄰畸零地處理方式

新北市除市有土地外，
已無畸零地問題

建築基地非屬「新北市畸零地用規則」第3條所稱之畸零地，惟相鄰土地為畸零地時，處理方式如次：

- 申請基地無意合併相鄰私有土地則逕予核發建造執照，**無需通知相鄰畸零地所權人進行協議調處。**
- 申請基地欲合併相鄰私有畸零地，則應依新北市畸零地使用規則第11條向本府**辦理畸零地調處之申請，並得同意申請人撤銷調處中申請案。**

96年10月4日北工建字第0960654840號函

自101年1月10日起公有畸零地土地納入上開號函適用（**本市境內所屬市有土地不適用**）

- 相鄰公有畸零地土地之建造執照核發時，一併副知財政部國有財產署，...後續得依建築法第44、45條規定，於相鄰土地建築領得使用執照前提出「畸零地調處」事宜...。

10/12

其他申請建照時之相關疑義

- 修正「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」第二條(預計107年1月17日發佈)

建築基地距離都市計畫停車場用地或已設有公用停車空間之公共設施用地周圍一千公尺範圍內，且符合下列各款情形之一者，其應附設之停車空間，得由起造人申請以繳納代金方式辦理：

為因應本市都市計畫內地狹人稠，且礙於相關法令規定，致條件受限之建築基地限制開發規模並影響申請人權益，爰修正得申請之適用範圍(例如：學校、公園、廣場、體育場等公共設施用地，已設有對外營業之公用停車空間)。

11/12

其他申請建照時之相關疑義

- 一、建築基地面積在350平方公尺以下，且其寬度或深度任一邊未達18公尺。
- 二、依都市計畫法令或建築技術規則規定，建築物應附停車空間在3輛汽車以下者(含無障礙汽車停車空間)。
- 三、建築物因增建所需，增設應附停車空間確有困難。
- 四、建築基地因所在位置地形特殊或都市計畫限制，車輛無法通行進出。

前項第一款如為應留設騎樓或無遮簷人行道地區，其寬度、深度及面積，以扣除騎樓或無遮簷人行道後之寬度、深度及面積為準。

建築物變更使用，符合第一項規定者，得由申請人申請繳納代金替代應增設之停車空間。



12/12

感謝聆聽
敬請指教

