



通識課程

112年-113年



1.什麼是「都市危險及老舊建築物加速重建條例」？

- 民國106年5月10日公布施行。
- 老舊建築物易受地震影響受損、甚至倒塌。
- 高齡化社會、無障礙居住環境需求提高。
- 免經都市更新程序，審查通過後即可重建。
- 單一棟小基地建物也可申請。
- 提升高齡者生活品質。

申請期限

116年
5/31前

- 本條例施行10年，須於民國116年5月31日前提出重建計畫的申請。
- 依中央法規規定期限辦理

2.怎麼定義危老房屋，有什麼標準？



危老房屋

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。



未達30年
以上房屋



初步評估結果



未達最低等級



30年以上
無電梯
房屋



初步評估結果



乙級



30年以上
有電梯
房屋



初步評估結果



乙級



需詳細評估



改善不具效益



危老房屋

屋齡認定

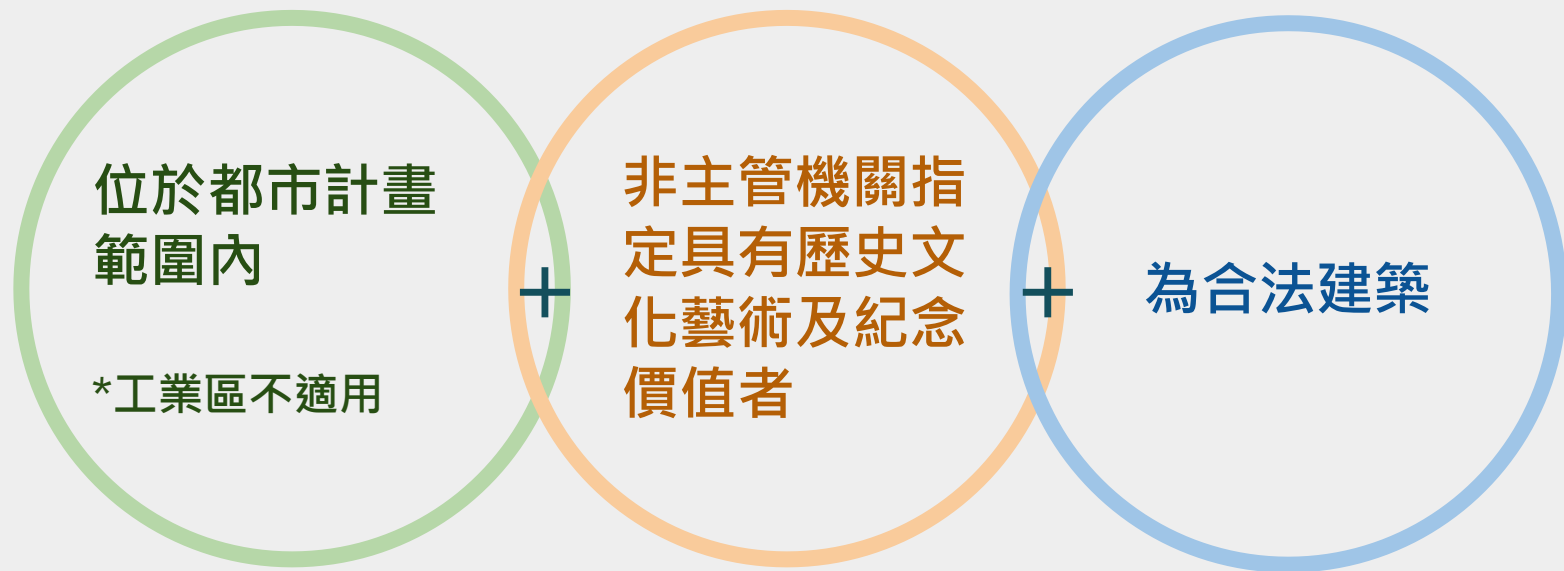
依「危老條例」施行細則第2條規定，**建築物之屋齡認定方式如下：**

一、領得使用執照者：自**領得使用執照之日**起算，至向直轄市、縣(市)主管機關申請重建之日止。**(補領使用執照者，依其執照附表註記事項所載建築物完工日期認定)**

二、直轄市、縣(市)主管機關依下列文件之一**認定建築物興建完工之日**起算，至申請重建之日止：

- 1.建物所有權第一次登記謄本。
- 2.合法建築物證明文件。
- 3.房屋稅籍資料、門牌編釘證明、水費收據或電費收據。
- 4.其他證明文件。

3.只要是危老房屋就能申請重建嗎？



- 都市計畫範圍查詢可上都市計畫書圖查詢整合平台
- 非文資建物查詢可上臺中市文化資產GIS管理及查詢系統
- 領有使用執照或合法房屋證明

4.什麼是合法建築？

為合法建築

合法建築物為領有**使用執照**或是**合法房屋證明**之建物，若沒有使用執照，可準備以下資料向臺中市**都市發展局使用管理科**申請：

1. 房屋謄本、建築執照或建物登記證明
2. 戶口遷入證明
3. 完納稅捐證明
4. 繳納自來水或電費收據
5. 其他證明文件

5.申請「危老條例」的三大項獎勵是什麼？

建築容積獎勵

稅賦減免

放寬建蔽率與高度管制

建築容積獎勵

- 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**。
- 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**。

重建計畫範圍

=A(危老房屋基地)+B+C(合併鄰地)



稅賦減免

展延發文日期：111年3月10日，原稅賦減免優惠至111年5月11日

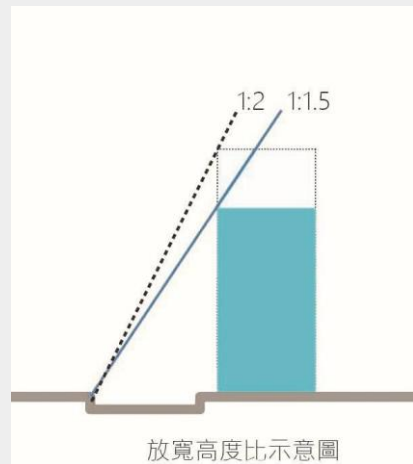
- **116年5月11日前**申請重建者，重建期間**免繳地價稅**。
- 重建後**地價稅**及**房屋稅**減半徵收2年。
- 重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款**房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者**，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。**但以十年為限**。
- 但依危老條例第三條第二項**合併鄰接**之建築物基地或土地面積，**超過**同條**第一項建築物基地面積部分**之土地及建築物，**不予減免**。



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。

- 建蔽率之放寬，以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。
- 建築物高度比之放寬，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**。



6.可申請的容積獎勵具體是什麼？

★ 優先申請獎勵項目

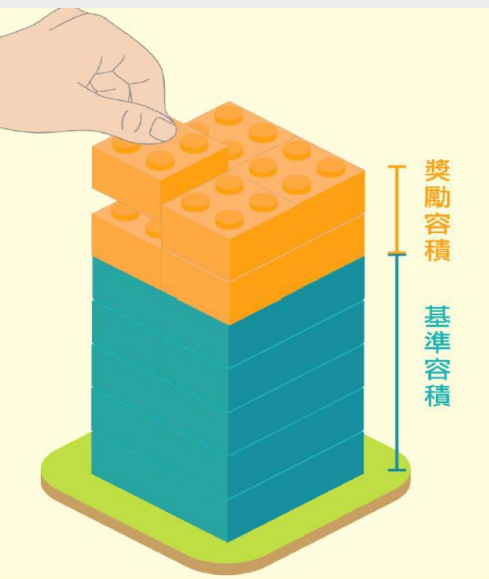
已屆期

~~時程獎勵~~

★ 規模獎勵

★ 結構安全評估

★ 基地退縮



優先申請獎勵項目未達1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積，始得申請其他獎勵項目。

★ 耐震設計

無障礙設計

智慧建築
/綠建築

時程獎勵

注意!!已屆114.5.11已無時程獎勵。



規模獎勵

*時程獎勵和基地規模獎勵合計不得超過10%

- 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**再給予基準容積**0.5%**



200平方公
尺

- 重建計畫範圍內建築基地**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%**。

*但該合法建築物符合本條例第三條第一項第一款者，不適用之。



200平方公
尺



結構安全 評估

- 地方主管機關通知**限期改善、補強或拆除者**（獎勵10%）
- 經結構安全性能評估結果**未達最低等級者**（獎勵8%）
- 屋齡**30年**以上，經結構安全性能評估結果未達一定標準，且改善不具效益或未設昇降設備（獎勵6%）



基地退縮

- 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。（獎勵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，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計。（獎勵8%）



耐震設計

- 取得耐震設計標章 (獎勵10%)
- 新建住宅結構安全性能第一級 (獎勵6%)
- 新建住宅結構安全性能第二級 (獎勵4%)
- 新建住宅結構安全性能第三級 (獎勵2%)

智慧建築 /綠建築

- 鑽石級 (獎勵10%)
- 黃金級 (獎勵8%)
- 銀級 (獎勵6%)
- 銅級 (獎勵4%)
- 合格級 (獎勵2%)

無障礙 設計

- 無障礙住宅建築標章 (獎勵5%)
- 新建住宅無障礙環境評估第一級 (獎勵4%)
- 新建住宅無障礙環境評估第二級 (獎勵3%)

7.如何辦理結構安全性能初步評估/詳細評估？

- 需經**50%以上建築物所有權人同意**或區分所有權人會議決議通過後，直接向評估機構申請或向本市都市發展局使用管理科一併申請補助。目前可承做臺中市案件的機構如下表示：

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	04-23160928
臺中市結構工程技師公會	04-23588249
台灣省結構工程技師公會	02-22547419
社團法人臺中市土木技師公會	04-22378968
社團法人台灣省土木技師公會	04-22302778

8. 申辦危老重建計畫的步驟為何？

取得**100%**土地及建築物**所有權人**
同意後進行重建計畫



起造人委託**開業建築師**擬具**重建計畫書**
並向都市發展局**更新工程科**申請



都市發展局受理及**審查**



重建計畫核准

《重建計畫書包含內容》

- 一、基本資料
- 二、重建範圍
- 三、土地使用規定
- 四、建築物配置及設計圖說
- 五、申請容積獎勵項目及額度
- 六、附件冊

一般審查

都市更新工程科進行報核版審核並提出**初核意見**。



修正後，都更科進行修正版審核。



進行臺中市危老重建**審查會議**，審查容積獎勵值。

需修正

檢送補正版

符合

不符合/未送

重建計畫核准

駁回

簡化審查(有條件)

經更新科確認**符合簡易審查案件**，平行會辦各業務科室，彙整修正意見，審核容積獎勵值。

符合

*簡化案件平均辦理天數約69天
*一般案件平均辦理天數約127天

簡化案件審查條件

110年5月11日中市都更字第1100081546號函，原適用「簡化審查程序」之容積獎勵項目

1. 「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)。
2. 「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)。
3. 「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第6條第3項(規模獎勵)。

113年7月22日新增

1. 「都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法」第3條(原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築)。
2. 都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法」第4-1條(建築基地未達200平方公尺)。
3. 都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法」第6條 (建築物耐震設計)

相關補助



四大配套

資金補助

信用保證

弱勢保障

提供協助

*每年度補助案件數
約50件或年度補助經
費用罄為止。

申請結構安
全性能評估
補助

申請重建計畫費
用補助，每案最
高55,000元。

申請稅賦減免

初評完成

詳評完成

申請階段

開始重建計畫

重建計畫核准

建照核發開始重建

資金補助

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 40萬元 為上限。

資金補助

1.結構安全性能評估補助

申請結構安全性能評估補助,需提供:

- 申請人資格文件：**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。
- 合法建築物證明文件：使用執照影本或經都市發展局認定之合法建築物證明。
- 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。

資金補助

1.結構安全性能評估補助

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 $\frac{2}{3}$ 。
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。

申請結構安全性能評估補助

初評完成

詳評完成

開始重建計畫

重建計畫核准

建照核發開始重建

*每年度補助案件數約50件或年度補助經費用罄為止。

申請重建計畫費用補助，每案最高55,000元。

申請稅賦減免

申請階段

資金補助

2.擬具重建計畫費用補助

每案最高
補助
新台幣**55,000**元

- 依擬具重建計畫開立統一發票或收據之額度為準。

資金補助

2.擬具重建計畫費用補助

申請人應於前揭受理期間,檢具下列文件向本府**都市發展局**提出申請:

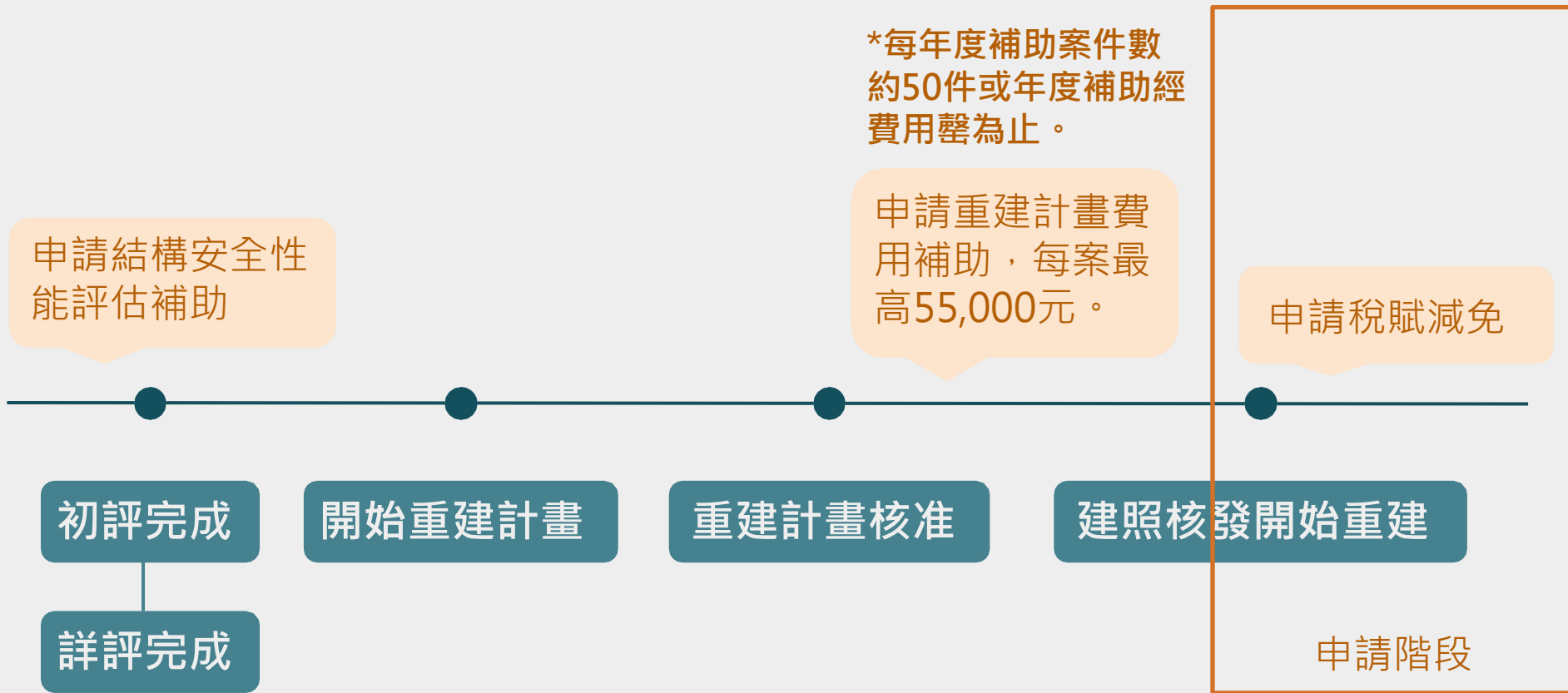
1. 申請書。
(範本格式可至本府都市發展局網站業務專區都市更新類表單下載)
1. 申請人身分證明文件。
2. 經本府核准之重建計畫書影本及函文本。
3. 擬具重建計畫之統一發票或收據影本。
4. 補助重建計畫費用請撥領據。
5. 請撥帳戶之存簿影本。
6. 其他經本府指定文件。

資金補助

2.擬具重建計畫費用補助

申請案件有下列情事者,不予補助:

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。



申請建造執照與辦理地價稅減免的順序？

重建計畫書核准後180天內向**建造管理科**申請建造執照，可延長一次（以180天為限）



領得建造執照



向**營造施工科**申請使用執照（若申請無障礙、耐震、智慧、綠建築容積獎勵須繳交保證金）



領得使用執照

稅賦減免優惠

116年5月11日前申請重建計畫，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，得依規定減免稅捐。

申報開工後，起造人檢附名冊及相關文件，向**都發局都市更新工程科**申請認定重建期間土地無法使用。



轉送地方稅務局申請**免徵地價稅**

起造人向地稅局**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。）

地價稅及房屋稅減免申請條件：

- 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：
 - 都市更新劃定地區、優先整建或維護更新地區。
 - 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**。
 - 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40%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。

重建後地價稅及房屋稅減半徵收：由起造人填具申請書，並檢附下列文件向**地方稅務局所屬分局**提出申請：

1. 重建後全體土地及合法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。
2. 重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊。
3. 核准重建計畫之證明文件。
4. 重建後建築物之使用執照。

信用保證

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都市更新工程科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。

- 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
- 自然人為起造人無營利事業機構協助取得必要資金
- 優先推動重建地區(本市目前未劃定)

提供每戶最高300萬元重建工程貸款信用保證
利率依各承貸金融機構規定辦理

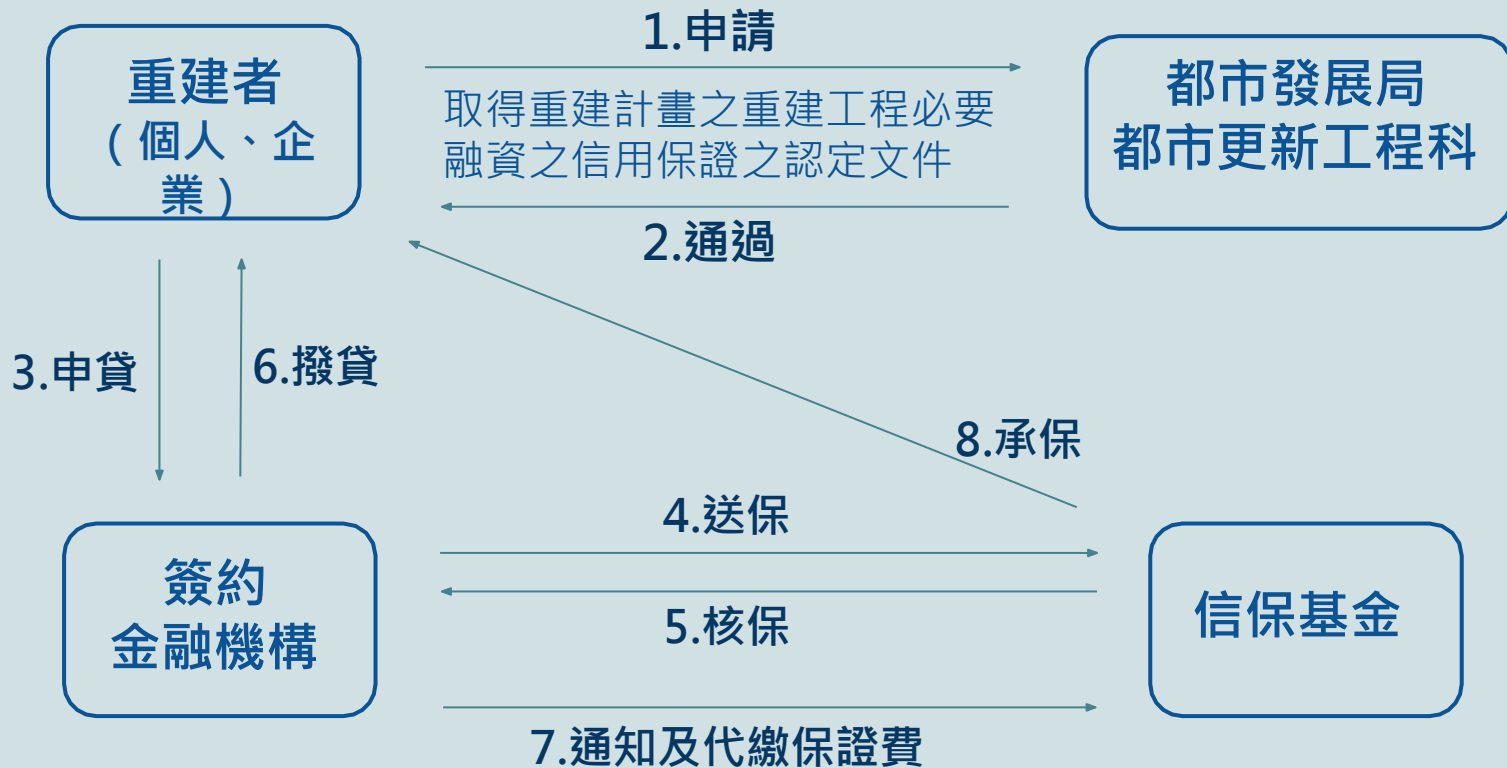
攤還期限最長不超過5年

保證手續費固定年費率0.3%，由借款人負擔

信用保證

中小企業信用保證基金

*辦理單位：內政部中小企業信用保證基金 02-23214261，共36家銀行+32家信用合作社辦理，詳請上網查詢。



弱勢保障

依住宅法第4條2項之規定，符合下列**其中一項**及為經濟或社會弱勢者：

1. 低收入戶或中低收入戶
2. 特殊境遇家庭
3. 育有未成年子女三人以上
4. 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家,未滿25歲
5. 65歲以上老人
6. 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女
7. 身心障礙者
8. 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者
9. 原住民 10. 災民 11. 遊民
12. 其他經主管機關認定者

弱勢保障

社會住宅及租金補貼

如符合住宅法第4條2項之**經濟或社會弱勢**規定,可申請社會住宅及租金補貼:

- 社會住宅名額保留30%，但超過此額度仍需抽籤辦理，每年度申請一次；**租期為3年一期**，如期限屆滿時仍符合申請，得申請續約1次，合計租期最長不得逾6年。
- 租金補貼以實際租金金額核給，每戶每月**最高補貼4000元**，憑有效租約最長補助12個月。

相關申辦條件、補貼規定請詳**臺中市住宅發展處**網站。

提供協助

危老重建輔導團

提供危老相關事項諮詢與協助：

- 相關法令
- 工程技術
- 建築師媒合
- 重建計畫書輔導製作



臺中市建築師公會

TEL: 04-2314-9988#21 何小姐

EML: tcarch.arch@gmail.com

臺中市西區臺灣大道二段536號11樓

如果對於危老重建有疑問可以找哪些單位諮詢？



臺中市建築師公會
Taichung Architects Association

【容積獎勵、建築師媒合、重建計畫製作】
臺中市建築師公會

TEL: 04-2314-9988#21 林金涵小姐
EML:tcarch.arch@gmail.com
臺中市西區臺灣大道二段536號11樓



【重建計畫申請、重建計畫補助、利息補助】
臺中市政府都市發展局都市更新工程科

TEL: 04-2228-9111#65501
臺中市西屯區文心路二段588號

【土管、都市計畫】
城鄉計畫科

(04)2228-9111 分機65201

【建照申請】
建照管理科

(04)2228-9111 分機64101

【文資】
文化局

(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