

建築物耐震能力評估宣導 講習會

都市危險及老舊建築物加速 重建政策宣導



106年9月
內政部營建署
都市更新組



簡報大綱

- 壹、危老條例制定緣起
- 貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例(106.5.10發布)
- 參、都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則(106.8.1發布)
- 肆、都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法(106.8.1發布)

內政部營建署
都市更新組



都市危險及老舊建築物 加速重建條例(106.5.10發布)



內政部營建署
都市更新組

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 《危老條例》很重要？

“保障國民生命財產”

- 老舊建築物易受地震倒塌受損。
- 高齡化社會，對於無障礙居住環境需求的增加。

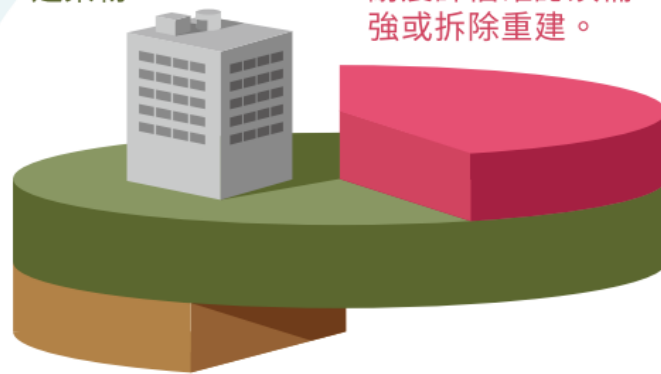
**加速危險及老舊建築物的重建
勢在必行！**

384 萬戶

30年以上住宅類
建築物。

40%

老舊建築物需進行
耐震評估確認須補
強或拆除重建。



約 **86** 萬戶

為最不易都更的30年以上
4、5樓型態建築物。

**本條例可加速全體同意
有共識者重建的管道。**

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 ○

Q

立法背景

為何要訂《危老條例》？



【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。

提供小面積危險建物重建管道

讓無法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。

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。

簡單・快速・有獎勵

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

法案內容

適用範圍

符合右列條件的
合法建築物：



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。
- **結構安全性能評估結果未達最低等級者**。
- 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**。

※ 申請重建時可合併鄰接建築基地或土地，但併入土地面積不可大於原重建基地面積。

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

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。

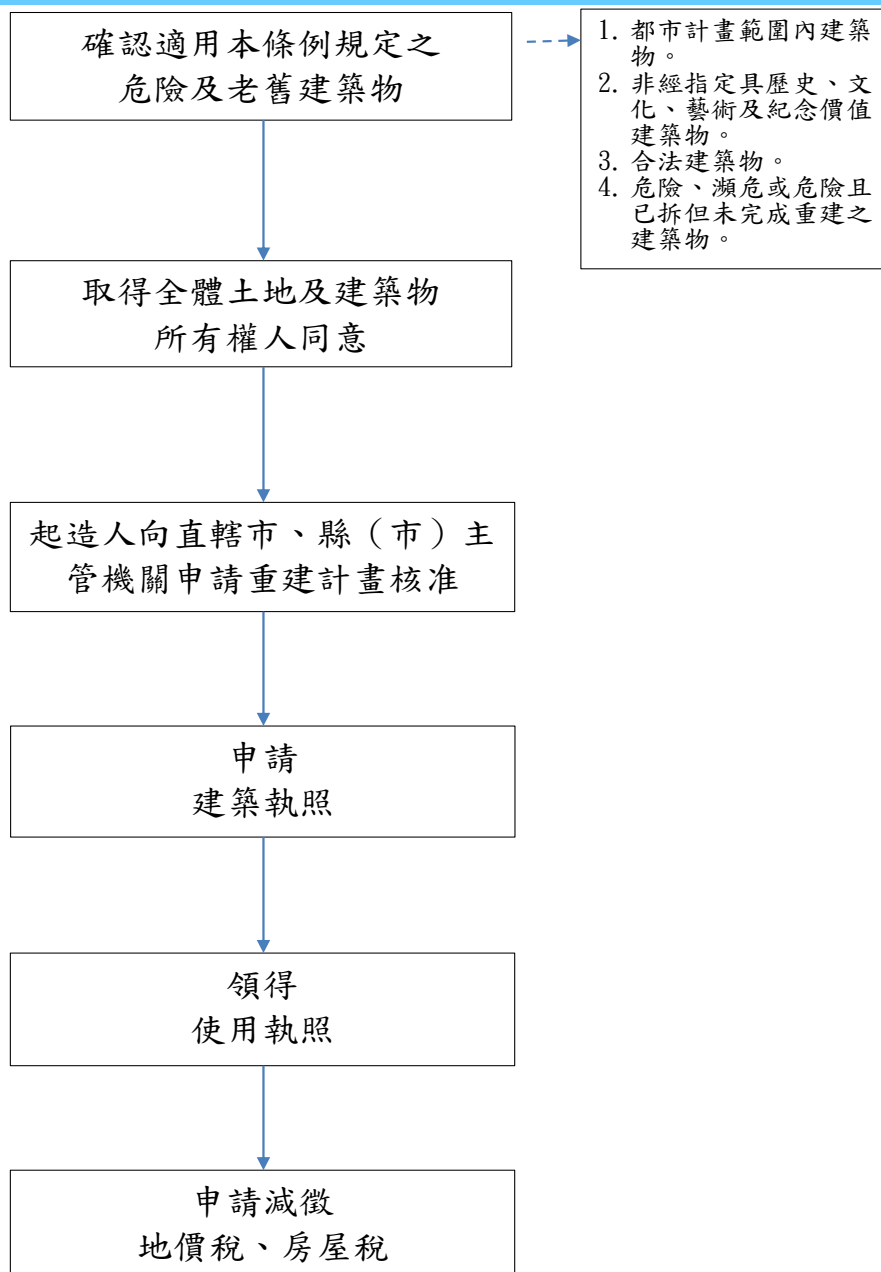
3

向地方主管機關**申請核准**後，依建築法令申請建築執照。



壹、危老條例制定緣起

危險及老舊建築物重建流程



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

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1,000m²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）

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 ●

法案內容

四大配套，協助重建！



提供協助

提供重建相關法令、融資管道及工程技術等諮詢與協助。



弱勢保障

提供經濟或社會弱勢者，社會住宅或租金補貼。



信用保證

建築主管機關通知或評估需限期拆除重建但有必要資金取得困難者、自主重建且經地方政府認定須協助者、政府指定優先推動重建地區等，提供必要融資貸款信用保證。



資金補助

補助結構安全性能評估費用及擬具重建計畫費用。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第三條

(第1項)危老適用條件

本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

- 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。

說明：訂定危險及老舊建築物重建計畫之申請條件。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第三條

(第2項)重建計畫範圍

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。

(第3項)危險建物已拆除未完成重建之適用

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，得於本條例施行日起3年內，依本條例規定申請重建。

說明：

- 1.重建計畫範圍=符合危老之原建築基地+合併鄰接之建築物基地或土地
- 2符合危老之原建築基地 $\geq$ 合併鄰接之建築物基地或土地

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第三條

(第4項)評估機構

第一項第二款、第三款結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。

(第5項)評估不實

辦理結構安全性能評估機構及其人員不得為不實之簽證或出具不實之評估報告書。(Vs.第十一條罰則)

(第6項)結構安全性能評估辦法

第一項第二款、第三款結構安全性能評估之內容、申請方式、評估項目、權重、等級、評估基準、評估方式、評估報告書、經中央主管機關評定之共同供應契約機構與其人員之資格、管理、審查及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

說明：結構安全性能評估之結果攸關得否適用本條例規定。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第四條

(第1項)結構安全性能評估辦法

主管機關得補助結構安全性能評估費用，其申請要件、補助額度、申請方式及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。

(第2項)鑑定小組設置辦法

對於前條第一項第二款、第三款評估結果有異議者，該管直轄市、縣（市）政府應組成鑑定小組，受理當事人提出之鑑定申請；其鑑定結果為最終鑑定。鑑定小組之組成、執行、運作及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

說明：鑑定小組之成立係參考九二一震災經驗，其鑑定結果為最終鑑定。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第五條

(第1項)申請程序

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。

(第2項)申請期限

前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國116年5月31日止。

說明：明定重建計畫之申請期限為本條例施行起10年。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第六條

(第1項)獎勵上限

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。

說明：

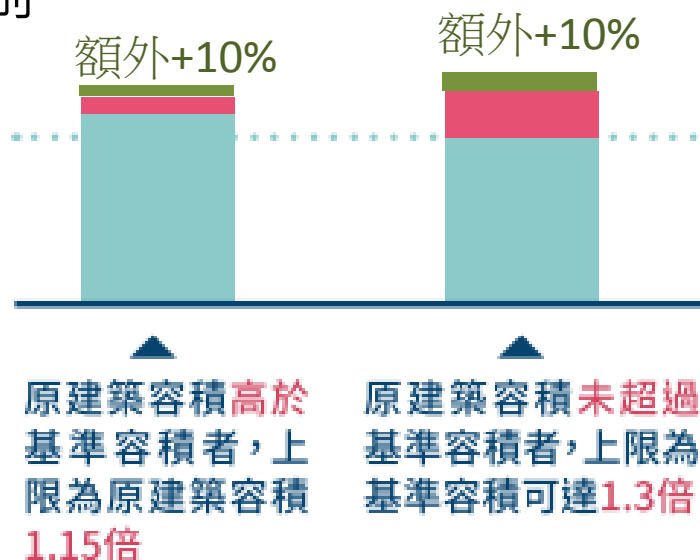
- 1.給予適度之建築容積獎勵，以提供誘因加速重建。
- 2.明定獎勵後之建築容積上限。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第六條

(第2項)加速重建獎勵

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。



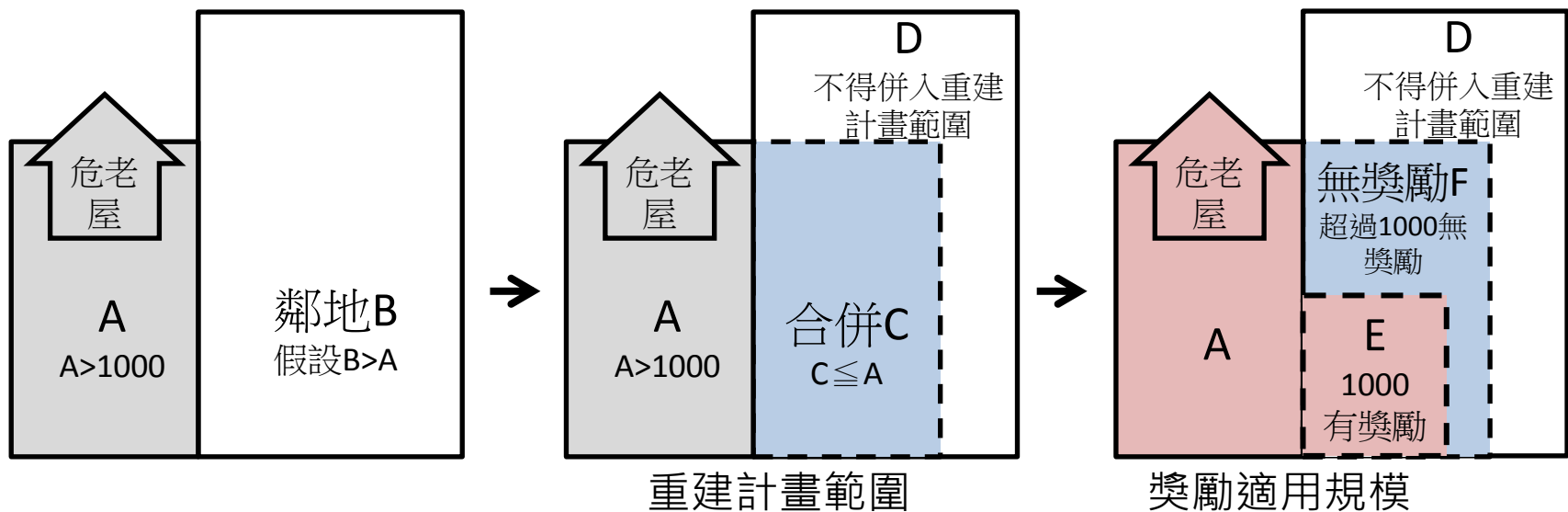
說明：為加速危險及老舊建築物之重建，明定施行後3年內申請之重建計畫得再給予建築容積獎勵，不受前項獎勵上限之限制。

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。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第六條

(第4項)不得適用其他獎勵

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。

(第5項)建築容積獎勵辦法

第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

說明：1.基於公平原則，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。

2.另訂獎勵辦法鼓勵加速重建，如原建築容積大於法定容積、不符建築物耐震標準等，或賦予新建建築物前瞻性之目標(如綠建築、智慧建築、耐震設計及無障礙環境設計)等因素。

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

住宅區
以外

建築物高度放寬

說明：

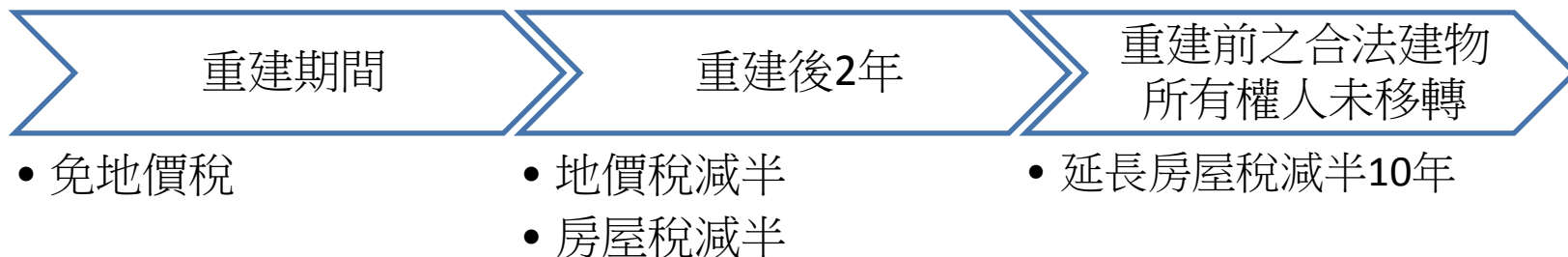
- 1.實務上重建後因建蔽率之規定，致一樓使用面積減少不易整合，且建築容積獎勵受限建築物高度限制致無法充分利用。
- 2.放寬標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。

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。



說明：為鼓勵危險及老舊建築物加速重建及減少重建後財務負擔。

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年申請規定再延長條件

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，不得過度。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第九條

(第1項)政府協助

直轄市、縣（市）主管機關應輔導第三條第一項第一款之合法建築物重建，就重建計畫涉及之相關法令、融資管道及工程技術事項提供協助。

(第2項)弱勢保障

重建計畫範圍內有居住事實且符合住宅法第四條第二項之經濟或社會弱勢者，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助。

說明：1.為落實危險及老舊建築物加速重建，降低民眾居住危險因子，規範直轄市、縣(市) 主管機關應輔導並提供協助。
2.為照顧經濟或社會弱勢者，明定應予協助之配套措施。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第十條

(第 1 項)融資貸款信用保證

各級主管機關得就**重建計畫給予補助**，並就下列情形提供重建工程必要**融資貸款信用保證**：

- 一、經直轄市、縣（市）主管機關依前條第一項規定**輔導協助**，評估其必要**資金**之取得有**困難**者。
- 二、以**自然人為起造人**，無營利事業機構協助取得必要資金，經直轄市、縣（市）主管機關**認定**者。
- 三、經直轄市、縣（市）主管機關評估後**應優先推動重建**之地區。

(第 2 項)補助辦法

前項直轄市、縣（市）主管機關所需之經費，中央主管機關應予以補助。

說明：按實務執行經驗，由居民自主或經濟弱勢地區發起重建時常有貸款或資金籌措問題，故明定予以協助方法。

貳、都市危險及老舊建築物加速重建條例

第十一條(罰則)

辦理結構安全性能評估機構及其人員違反第3條第5項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，處新臺幣100萬元以上500萬元以下罰鍰。

第十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第十三條 本條例自公布日施行。

說明：本條例公布日為106.5.10



都市危險及老舊建築物 加速重建條例施行細則

(106.8.1發布)



內政部營建署
都市更新組

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第二條(危老適用條件)

本條例第三條第一項第三款所定屋齡，其認定方式如下：

- 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。
- 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：
 - (一)建物所有權第一次登記謄本。
 - (二)合法建築物證明文件。
 - (三)房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。
 - (四)其他證明文件。

說明：因有各地方政府實施建築管理前建造之建築物而未能取得使用執照之情形，故以建築物興建完工之日起算。

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第三條 (名詞定義)

本條例第三條第一項第三款及第三項用詞，定義如下：

- 一、建築物耐震能力**未達一定標準**：指依本條例第三條第六項所定辦法進行評估，其評估結果為初步評估乙級。
- 二、**改善不具效益**：指經本條例第三條第六項所定辦法進行評估結果為**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**。
- 三、基地**未完成重建**：指尚**未**依建築法規定領得使用執照。

說明：結構安全性能評估訂定之乙級代表「有安全之虞」。

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。
- 二、符合本條例第三條第一項所定合法建築物之證明文件，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件。
- 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。
- 四、重建計畫。
- 五、其他經直轄市、縣(市)主管機關規定之文件。

說明：

- 1.第2款規定適用本條例之建築物應附相關證明文件。
- 2.第3款、第4款規定申請重建應擬具重建計畫，並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。

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. 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。
2. 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。

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)

(第1項)審核

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。

(第2項)補正

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；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。

(第3項)准駁

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。

說明：為確保行政審核效率，維護人民權益，兼顧實務運作之彈性，爰訂定審核、補正及准駁程序。

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，屆期末申請者，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。

說明：

- 1.為保障重建計畫範圍內合法建築物及土地所有權人之權益，督促起造人確實依重建計畫執行重建，爰規定核准重建一定期間內申請建造執照。
- 2.為兼顧實務運作之彈性，爰授予主管機關得延長核准案申請建照之期限。

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第八條(減免稅捐期間)

本條例第八條第一項所定減免稅捐，其期間起算規定如下：

- 一、依第一款免徵地價稅：自依建築法規定開工之日起，至核發使用執照之日止。
- 二、依第二款減徵地價稅及房屋稅：
 - (一)地價稅：自核發使用執照日之次年起算。
 - (二)房屋稅：自核發使用執照日之次月起算。

說明：減免稅捐規定參考都市更新條例施行細則訂定。

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。

說明：1.申請程序參考都市更新條例施行細則第二十一條訂定。
2.建照及使照均由起造人申請，爰由起造人申請稅捐減免。
起造人有**比對**重建前後名冊之**義務**，併得檢附其他相關證明文件，以利後續實務執行。

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第十條

本條例第八條第一項第一款但書規定所定未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形，為建築法第五十三條第二項規定建造執照失其效力者。

第十一條

重建計畫範圍內之土地，依本條例第八條第一項第一款但書規定應課徵地價稅時，直轄市、縣（市）主管機關應通知主管稅捐稽徵機關。

說明：定義地價稅免徵條件消失情形之認定。



都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

(106.8.1)



內政部營建署
都市更新組

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第二條

本條例第六條用詞，定義如下：

- 一、**基準容積**：指都市計畫法令規定之容積率上限乘建築基地面積所得之積數。
- 二、**原建築容積**：指**實施容積管制前**已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關**核准之建築總樓地板面積**，**扣除**建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定**不計入樓地板面積部分**後之樓地板面積。

說明：

- 1.基準容積參考都市計畫容積移轉實施辦法訂定。
- 2.原建築容積參考都市更新建築容積獎勵辦法訂定。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第三條（原容積高於基準容積之獎勵）

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。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第四條（符合危老條件之獎勵）

（第1項）

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。（未達一定標準及其條件）

（第2項）危險建物已拆除未重建之適用

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。

（第3項）第一項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。

說明：1.第一項規定符合本條例第三條第一項適用範圍之合法建築物，依危險程度、重建迫切性不同，規定獎勵額度。

2.危險建物已拆除未重建，代表拆除前已具相當危險程度及迫切性，其獎勵額度同第一款未拆除危險建物。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第五條（建築基地退縮建築獎勵）

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。

說明：建築基地退縮建築淨空設計應與街道銜接之處須順平無高差，並不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第六條（建築物耐震設計獎勵）

(第1項)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。

說明：我國屬地震頻繁環境，爰獎勵重建後建築物提升耐震能力，以保障國人生命財產安全。



住宅性能評估

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第七條（綠建築獎勵）

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。



說明：1.規定綠建築獎勵，打造我國成為智慧城市，落實行政院核定「永續智慧城市-智慧綠建築與社區推動方案」。

2.參考都市更新建築容積獎勵辦法及新北市都市更新單元劃定基準至少500m²限制，故訂定500m²該規模以上者應取得銀級以上標準。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第八條（智慧建築獎勵）

取得候選等級智慧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。



- 說明：
- 1.規定智慧建築獎勵，打造我國成為智慧城市，落實行政院核定「永續智慧城市-智慧綠建築與社區推動方案」。
 - 2.參考都市更新建築容積獎勵辦法及新北市都市更新單元劃定基準至少500m²限制，故訂定500m²以上者應取得銀級以上標準。

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第九條（建築物無障礙設計獎勵）

建築物無障礙環境設計之容積獎勵額度，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。

說明：高齡社會及民眾對無障礙設施之需求。

無障礙住宅建築標章



住宅性能評估

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第十條（協助取得及開闢周邊公設獎勵）

(第1項獎勵額度及計算公式)

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×(公共設施用地之公告土地現值/建築基地之公告土地現值)×建築基地之容積率。

(第2項)

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。

說明：計算公式及規定參考都市計畫容積移轉實施辦法。

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。

前項第二款之保證金，直轄市、縣(市)主管機關得依實際需要訂定；未訂定者，依下列公式計算：

應繳納之保證金額 = 重建計畫範圍內土地當期公告現值
X 0.45 X 申請第六條至第九條之獎勵容積樓地板面積。

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。

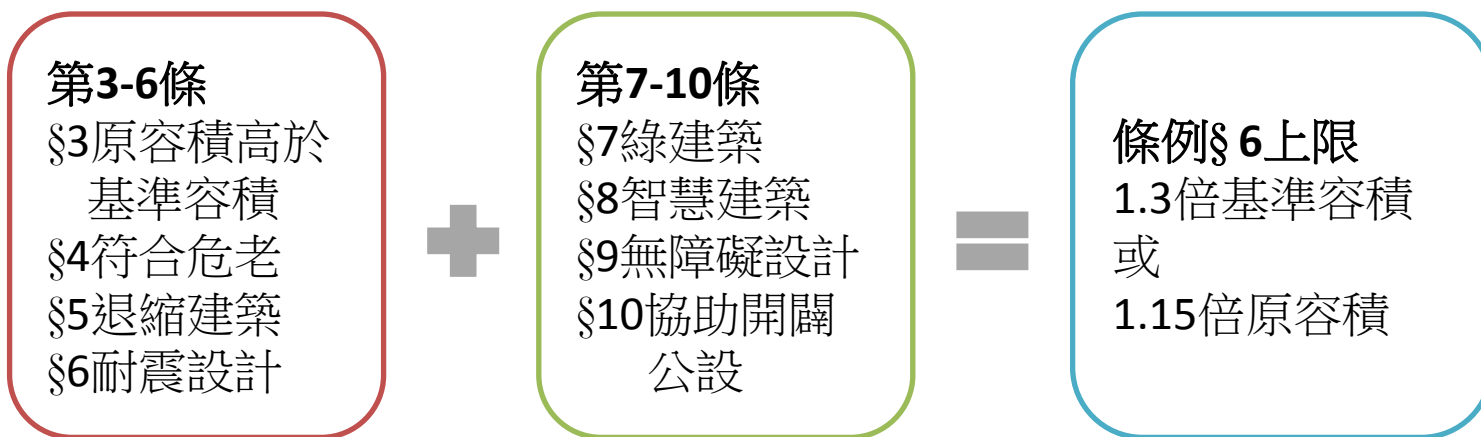
說明：1.計算方式參考臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則訂定。

2.地方政府得依實際需要訂定標準。

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。



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。

簡報結束

- 一、[危老條例、細則等條文](#)：全國法規資料庫、行政院公報、內政部、營建署網站
- 二、[危老條例速解包](#)：內政部、都市更新入口網網站
- 四、[法令規定問題](#)：1996內政部服務熱線、1999地方政府服務專線



內政部營建署
都市更新組