

速解包

都市危險及老舊建築物 加速重建條例

危老條例



廣告

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？

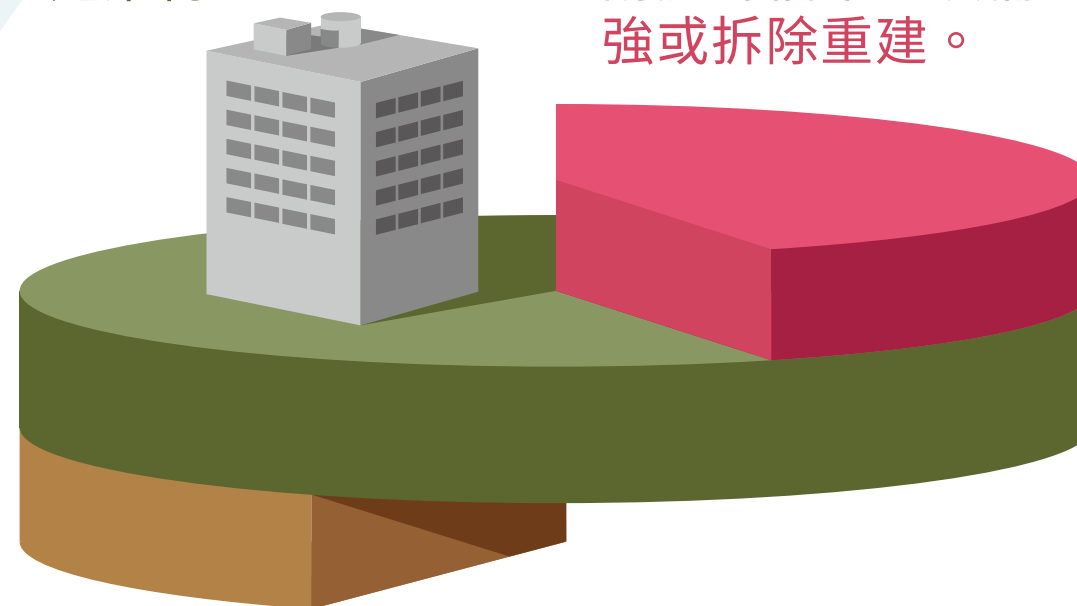
“保障國民生命財產”

- 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。**

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 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

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。

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。



都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

法案內容

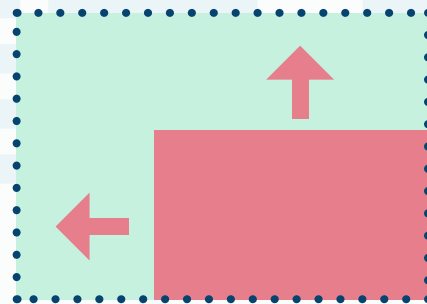
三大獎勵，加速重建！



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)

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。

都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

常見問題

危老條例會破壞都市計畫體制？

不會！因為....

建築容積低於都更條例規定

危老條例

上限為基準容積1.3倍

都更條例

上限為基準容積1.5倍

高

基準容積

原建築容積高於基準容積者，上限為原建築容積1.15倍

原建築容積未超過基準容積者，上限為基準容積可達1.3倍

3年內申請者，原建築容積未超過基準容積者，上限為基準容積可達1.4倍

※基準容積：都市計畫土地使用計畫的規定標準。

都市計畫管制不變

依本條例重建，仍受都市計畫土地使用分區、允許使用項目等管制事項。

- ※ 僅排除都市計畫法施行細則規定的總容積及高度限制，並授權地方政府放寬建蔽率及建築高度限制。
- ※ 針對巷弄是否會改建為高樓層建築，影響鄰地之日照及採光，未來將由地方政府因地制宜於放寬建蔽率及建築高度限制時一併考量。

建築容積獎勵方式，可加速重建，並滿足民眾對居住空間與品質漸增的需求。

參考日本推動都市再生經驗，亦採提高建築容積的策略。

都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

常見問題

危老條例會破壞文化資產及景觀？

《危老條例》已將主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物排除。而且....



地方政府對都市景觀風貌仍有管理權

地方政府可對於指定地區或開發量體達一定規模以上者，規定於申請建造執照前，應經都市設計審議。

給予容積獎勵及建築高度放寬，無涉文化資產保存

本條例除飛航管制外，僅排除都市計畫及建築法令的高度限制。有關文化資產周邊建築物之高度、景觀等事項，仍需經文化資產審議委員會審議通過，才可進行建築工程。

※ 國家安全法、文化資產保存法 § 34、§ 38、大眾捷運法 § 45-3...等，並未被排除唷！

文資法自有保護規定

主管機關可直接自行暫列為古蹟，對未指定前之文化資產有一定之保護。
(文化資產保存法 § 20)