都市危險及老舊建築物加速重建條例

實務解析

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

1 危老簡介
SECTION 1

2 危老獎勵
SECTION 2

3 賦稅減免
SECTION 3

4 程序時程
SECTION 4

5 案例分享
SECTION 5

SECTION 1

危老簡介

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。

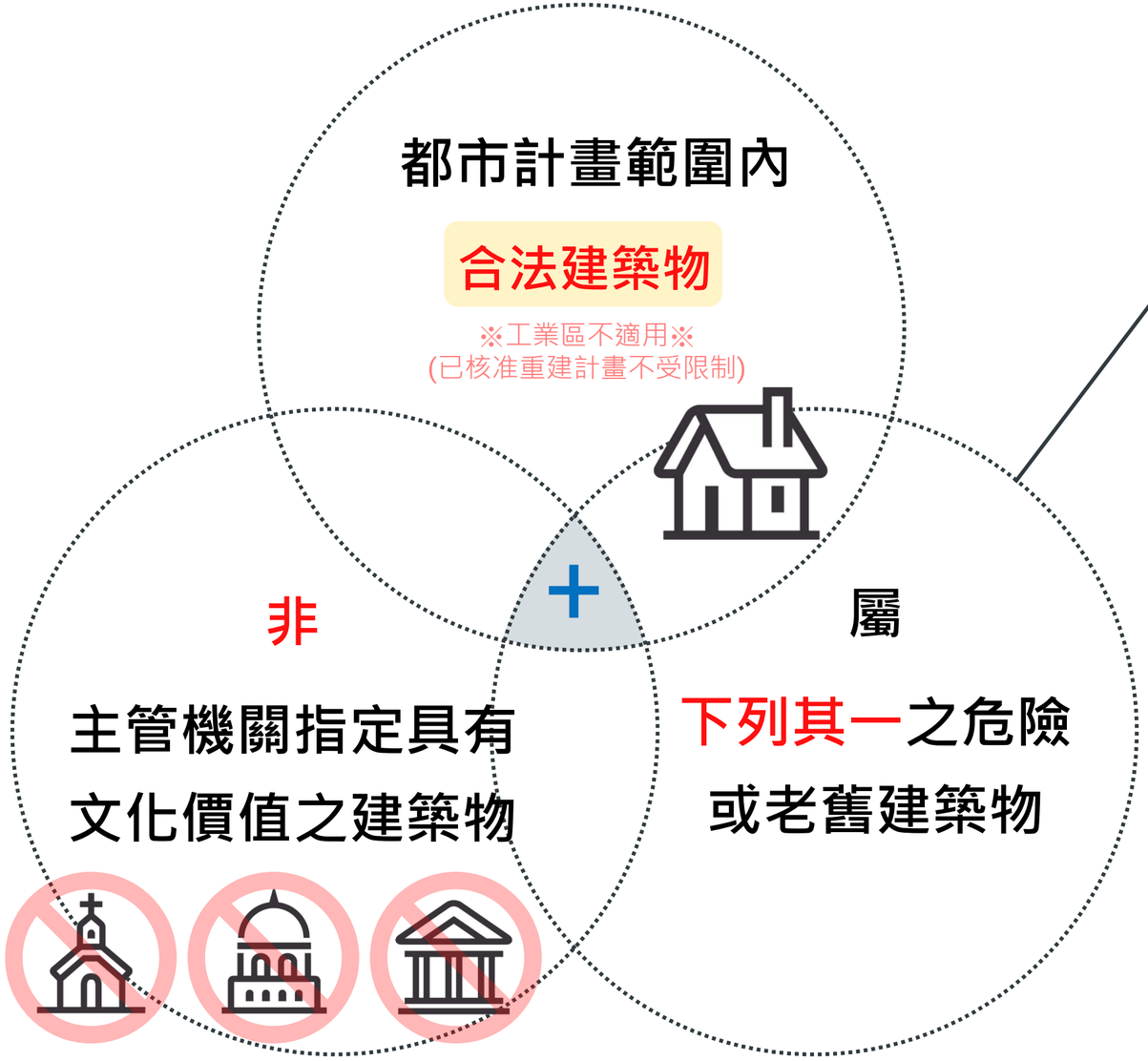
提供小面積危險建物重建管道

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

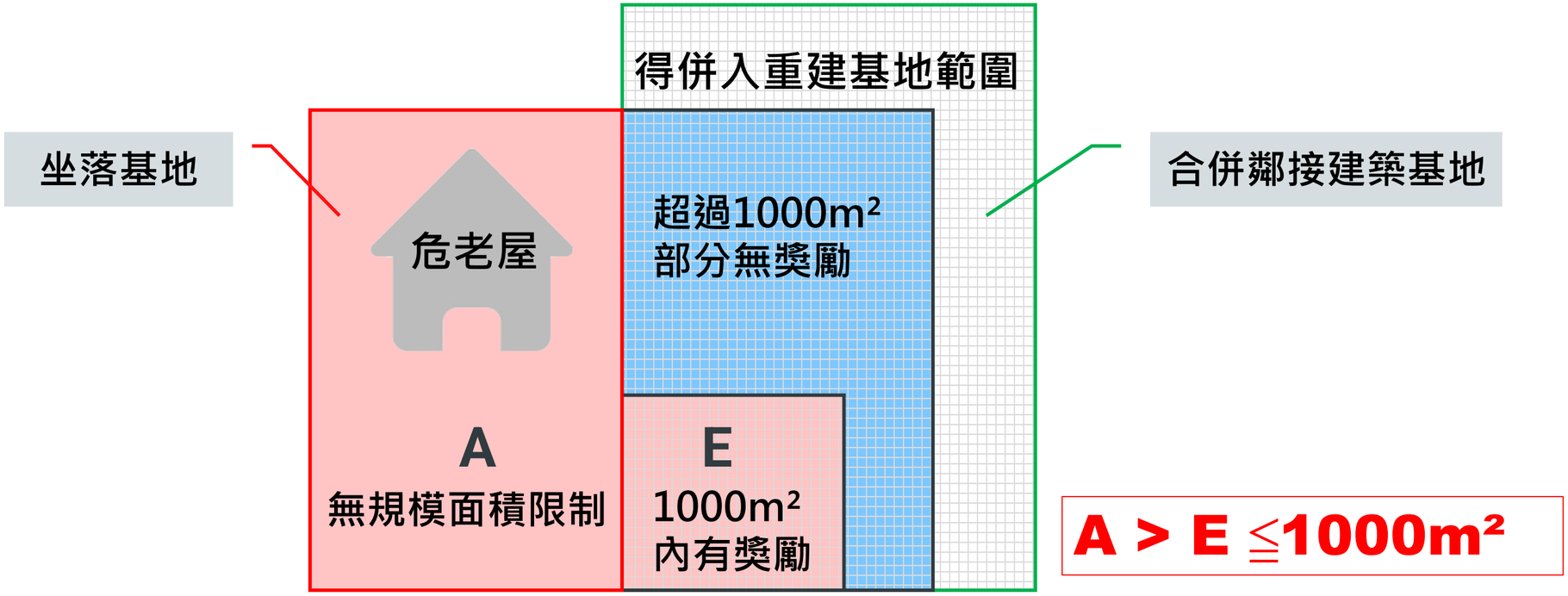
都市計畫以前完成之舊有建築物

- ◆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。



A > E ≦1000m²

危老獎勵獎勵內容

容積獎勵

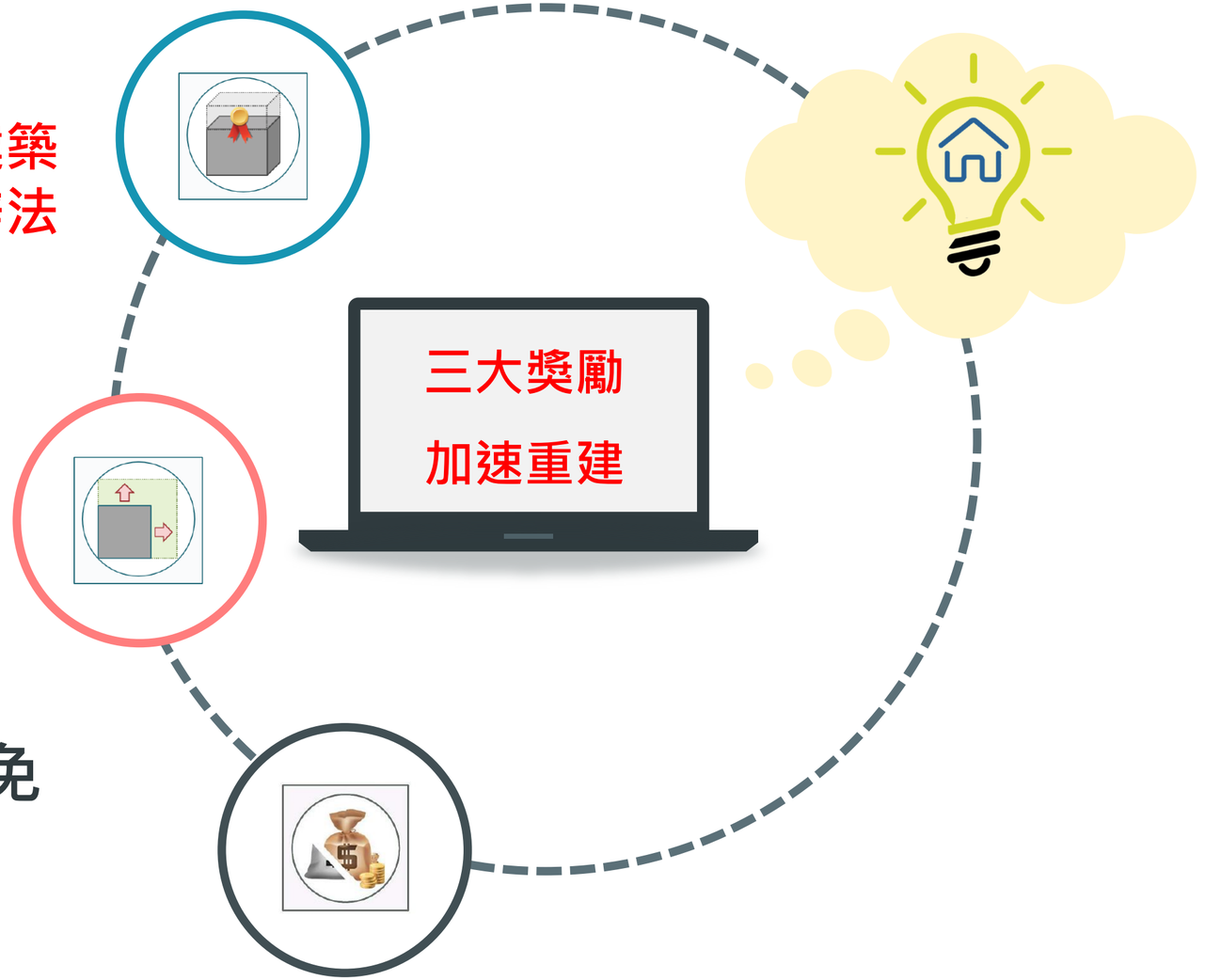
都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

放寬建蔽率及高度比

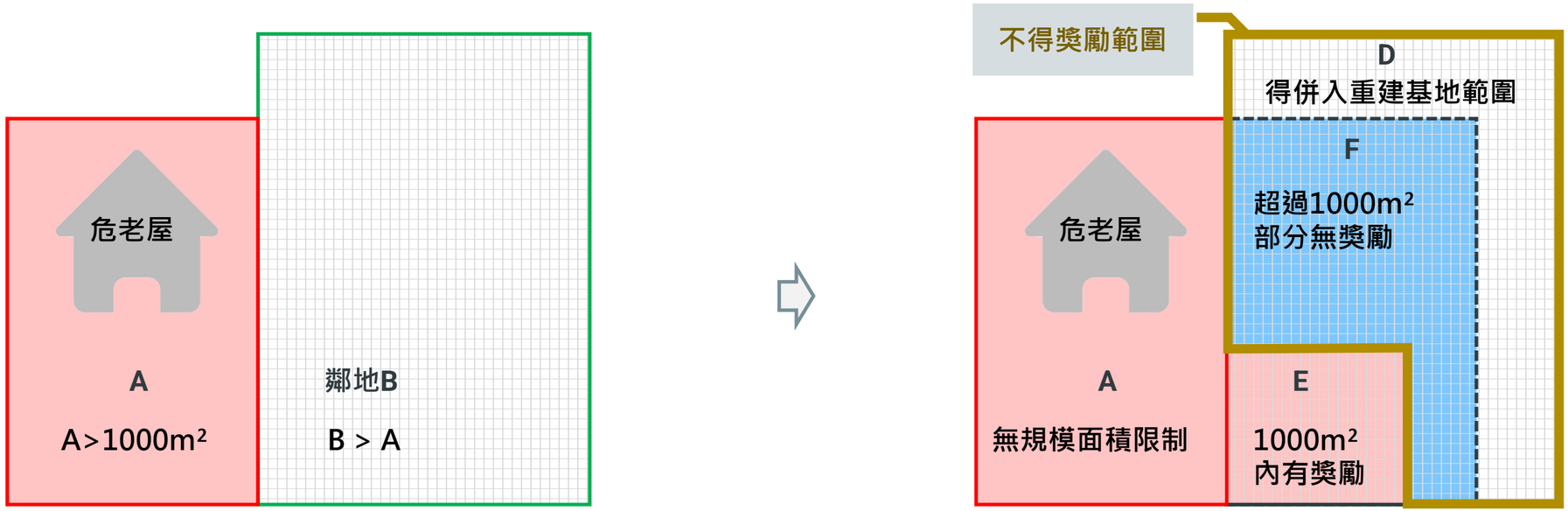
都市危險及老舊建築物加速重建條例

賦稅減免

地價稅
房屋稅



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。

SECTION 2

危老獎勵

危老容積獎勵

適用小基地

重建前原容大於法容
原容或10%

重建前建築物危險程度
6%~10%

建築物耐震設計
2%~10%

紅色區塊需優先申請

適用大基地

重建前原容大於法容
原容或10%

重建前建築物危險程度
6%~10%

退縮建築
8%~10%

建築物耐震設計
2%~10%

候選智慧建築證書
2%~10%

無障礙環境設計
0%~5%

協關週邊公共設施
0%~5%

候選綠建築證書
2%~10%

時程獎勵
112/5/11前
4%

合計不得大於10%

時程獎勵
112/5/11前
4%

規模獎勵
6%

逐年遞減
4 %
2 %
1 %

>200m²
獎勵2%
+100m²
獎勵0.5%

危老時程及規模獎勵對照表

基 地 規 模

10% 獎勵遞減 0%

重建計畫報核時間	面積	m²	<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

1091112 起適用

案名(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	審查決議
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、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。		10%	%				
	經結構安全性能評估結果未達最低等級者。		8%					
	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。		6%					
建築基地未達 200 m^2（第 4-1 條）	重建計畫範圍內建築基地未達二百平方公尺，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%	%				
建築基地退縮建築者（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簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。		10%	%				
	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簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。		8%					
建築物耐震設計（第 6 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%				☐檢附協議書	☐協議書內容符合規定。
		第二級	4%					
		第三級	2%					
			小計	%	備註：			

獎勵審查表

申請第 3 條至第 6 條規定容積獎勵後，仍未逢本條例第 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證書(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證書(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。	5%	%			□檢附協議書	□協議書內容符合規定。
	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 10 條)		5%	%			□檢附切結書 □檢附同意書	
申請危老條例第 6 條時程暨規模獎勵合計最高 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 200m²(含合併鄰地)	2%	%				
	□重建計畫範圍達 200m²，每增加 100 m²，另給予基準容積 0.5%之獎勵	%					
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(%)逢上限規定(依第 6 條時程暨規模獎勵合計 10%上限，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制)；另合併鄰接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 m² 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，另申請時程暨規模獎勵　%。 □1.15 倍原建築容積。　□1.15 倍原建築容積，另申請時程暨規模獎勵　%。			合計 _____%	審查核予 _____%	審查小組簽章：		

建築師簽認(簽章)

危老容積獎勵

申請耐震建築、綠建築、智慧建築、無障礙建築應注意事項

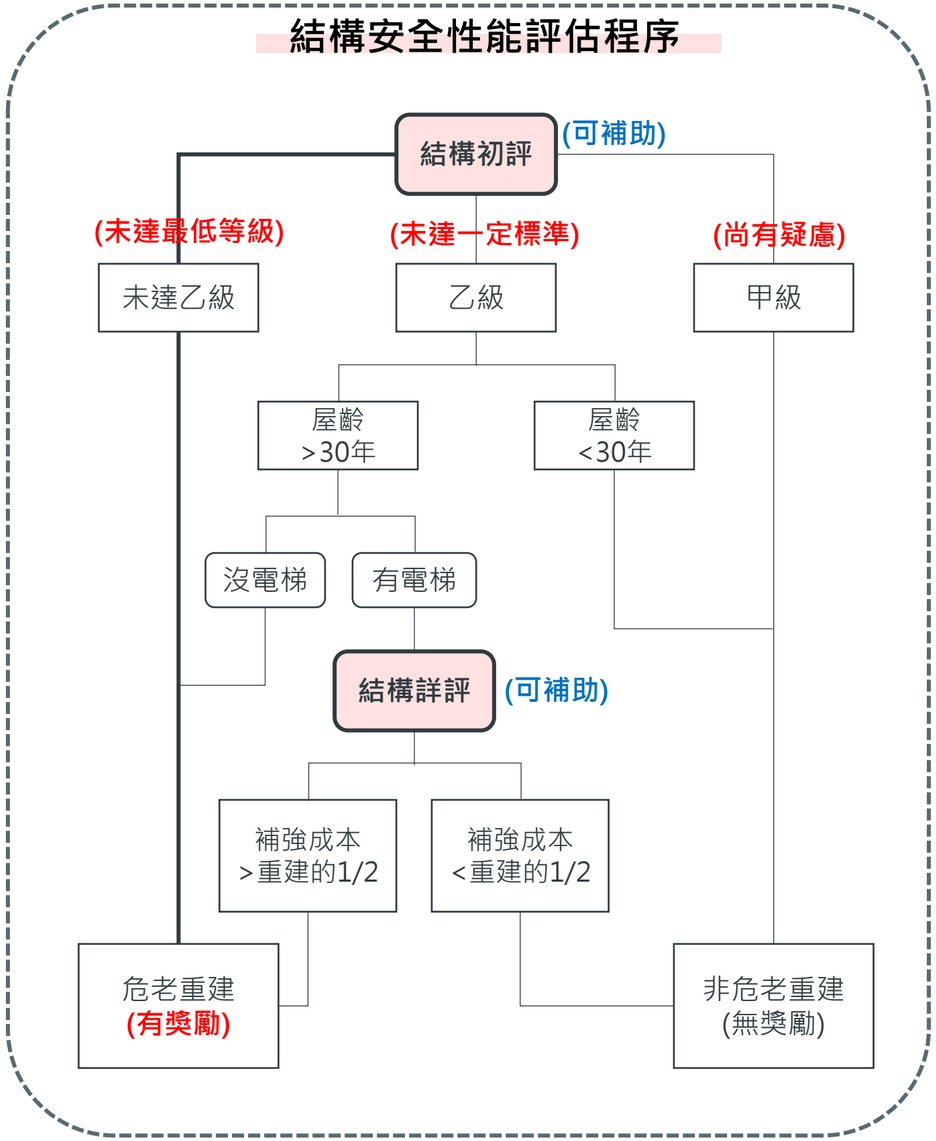
- ✓ 應與地方政府簽訂協議書。
- ✓ 申請使用執照時繳納保證金。
- ✓ 領得使用執照後2年內，取得相關標章或通過評估後，無息退還保證金；未通過者，保證金不予退還。

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（耐震建築、綠建築、智慧建築、無障礙建築）之獎勵樓地板面積。

容積獎勵 結構安全性能評估



依據 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 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。

二、第二款：基準容積百分之八。

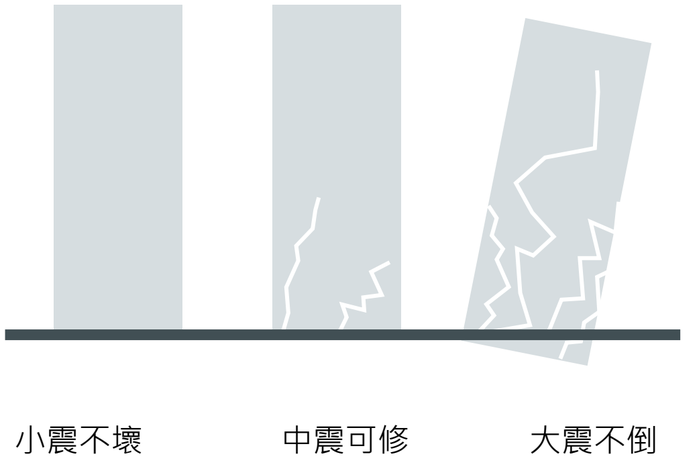
三、第三款：基準容積百分之六。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

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。

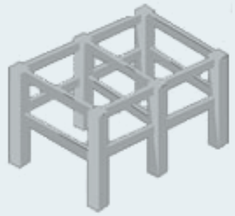
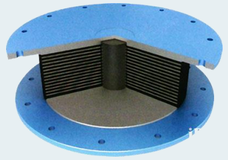
容積獎勵 耐震建築

耐震建築原則



耐震建築設計

提高建築抗震水準、應用隔震、制震減振

	耐震(抗震)	制震(減震)	免震(隔震)
特色工法	一般按照耐震規範設計的建築，以主體樑柱結構吸收地震能量，未採用其他設備	主要分為制震壁及阻尼器，安裝於樑柱之間，輔助消解地震能量，可削減20-30%的地震波	通常裝設於地基柱下方，可隔絕60%以上的地震波，施工難度及造價較高
圖片示意			

耐震建築設計建議

依建築設計規模，一般採第二級為優先評估

集合住宅

第一級：合計積分為3.50以上

第二級：合計積分為2.50以上未達3.50

第三級：合計積分為1.50以上未達2.50

非集合住宅

第一級：合計積分為3.50以上或取得耐震標章

第二級：合計積分為2.50以上未達3.50

第三級：合計積分為1.50以上未達2.50

(依新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表)

依據 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。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

容積獎勵 綠建築

綠建築原則

生態共存、節能減廢、永續設計

綠建築指標

九大指標

E生態	1.生物多樣性指標　2.綠化量指標　3.基地保水指標
E節能	4.日常節能指標(必要)
W減廢	5.CO2減量指標　6.廢棄物減量指標
H健康	7.室內環境指標　8.水資源指標(必要)　9.污水垃圾改善指標

綠建築設計建議

依建築設計規模，一般採銀級為優先評估

綠建築RS等級範圍劃分

(九大指標全評估者)依總得分判定等級

等級	合格級	銅級	**銀級**	黃金級	鑽石級
得分	20≦RS<37	37≦RS<45	**45≦RS<53**	53≦RS<64	64≦RS

(免評估多樣性指標評估者)依總得分判定等級

等級	合格級	銅級	**銀級**	黃金級	鑽石級
得分	18≦RS<34	34≦RS<41	**41≦RS<48**	48≦RS<58	58≦RS

基地面積　<　500㎡　<　基地面積

依據 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 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五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

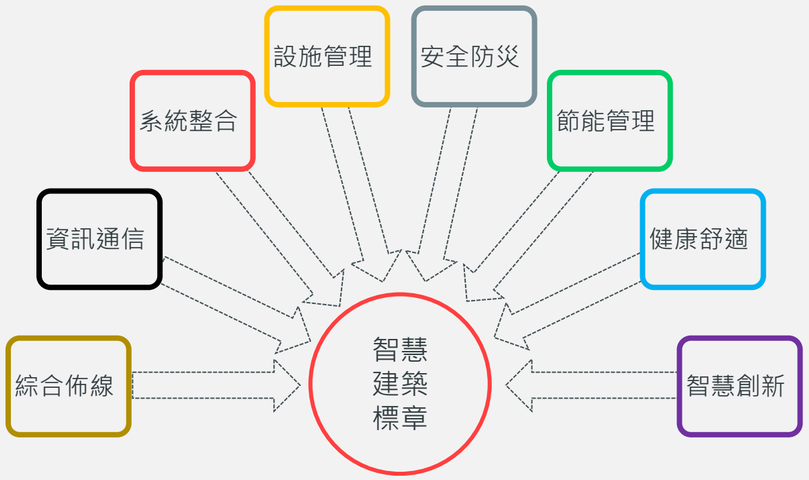
容積獎勵 智慧建築

智慧建築原則

安全、健康、便利、舒適、節能、永續

智慧建築指標

八大指標 (基本項目+鼓勵項目)



智慧建築設計建議

依建築設計規模，一般採銀級為優先評估

智慧建築等級採用鼓勵項目得分加總

依總得分判定等級

等級	銅級	**銀級**	黃金級	鑽石級
加總得分	50分以上 未達90分	**90分以上 未達120分**	120分以上 未達140分	140分以上

基地面積 < 500㎡ < 基地面積

依據 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第八條

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。

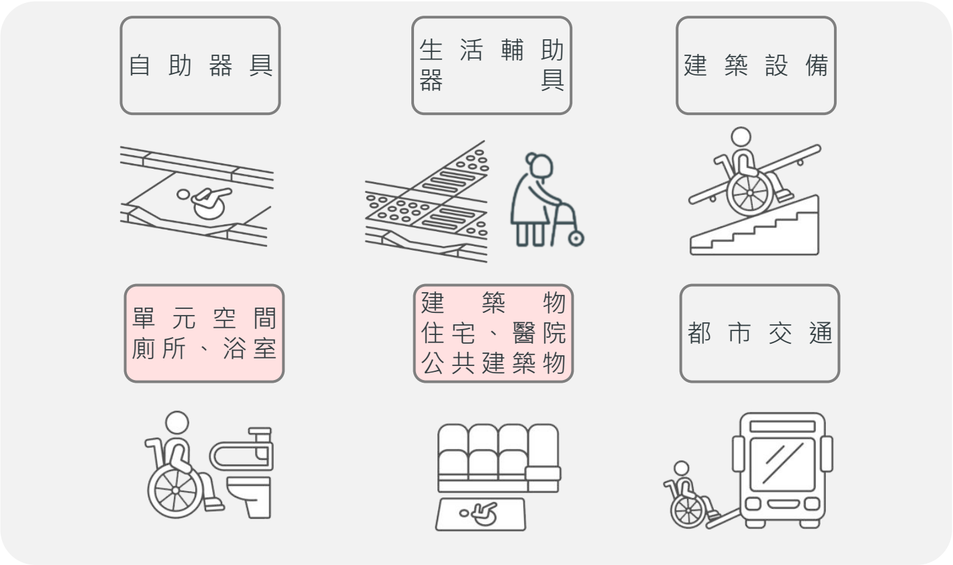
五、合格級：基準容積百分之二。

重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

容積獎勵 無障礙環境設計

無障礙環境設計原則

無障礙環境設計生活



無障礙環境設計建議

依建築設計規模，一般採第二級為優先評估

集合住宅

第一級：合計積分為3.50以上

第二級：合計積分為2.50以上未達3.50

第三級：合計積分為1.50以上未達2.50

非集合住宅

第一級：合計積分為3.50以上

第二級：合計積分為2.50以上未達3.50

第三級：合計積分為1.50以上未達2.50

(依新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表)

依據 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。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

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。

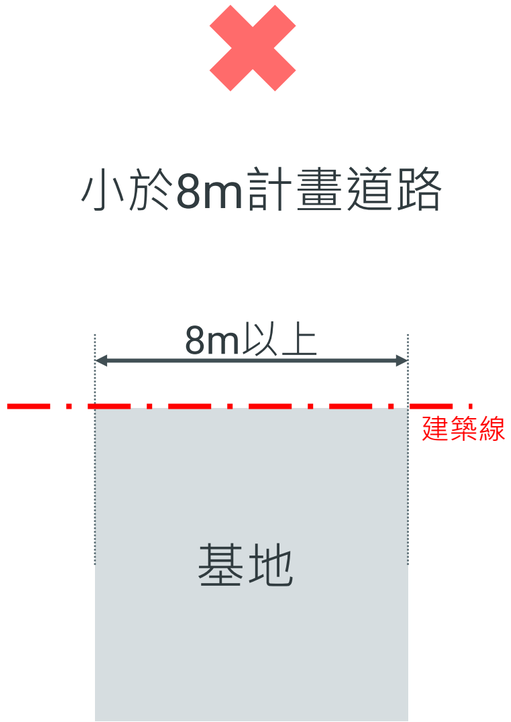
第一項高度比，係指建築物各部分高度與自各該部分起，量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離。其放寬以該建築基地面臨八公尺以上之計畫道路為限，且該高度比放寬後其比例不得超過二。

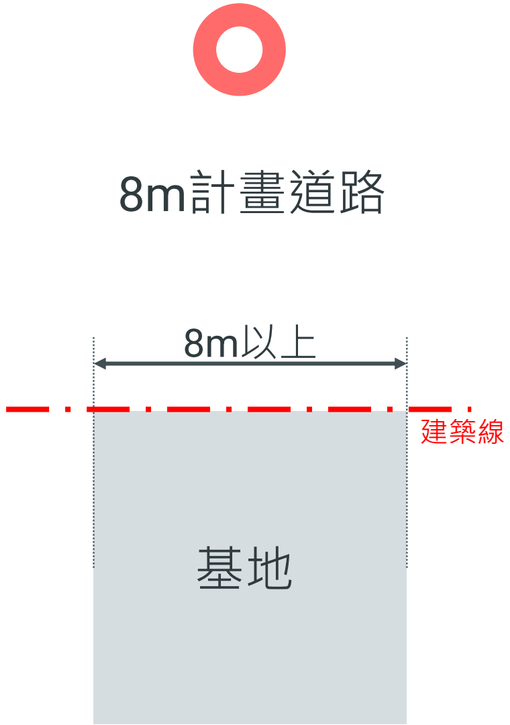
公發布日：民國111年01月26日

危老高度放寬

[高度比檢討認定原則]
鄰接8m以上計畫道路

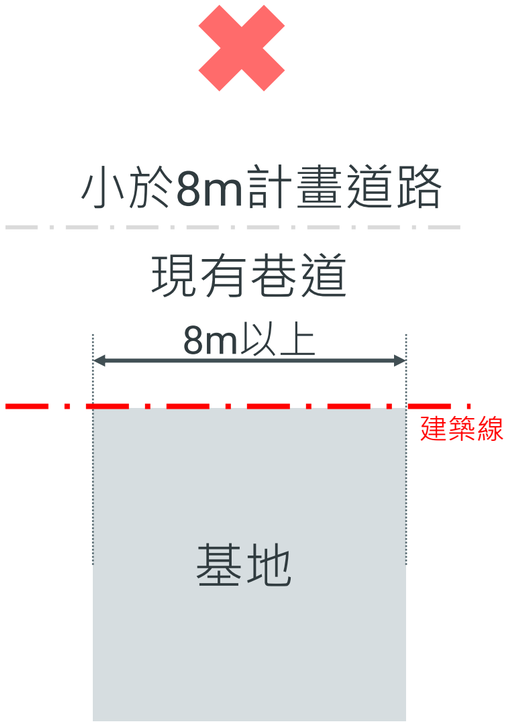
計畫道路(單側臨路)

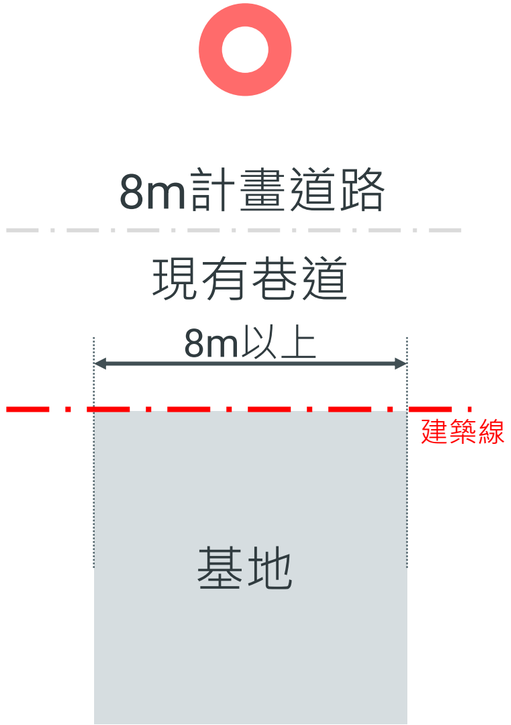




臨接8m以上計畫道路且基地面寬8m以上，符合規定。

臨接計畫道路及現有巷道(單側臨路)





臨接8m以上計畫道路夾雜現有巷道且基地面寬8m以上，符合規定。
但計畫道路不足8m時，不得與現有巷道合併檢討計畫道路寬度。

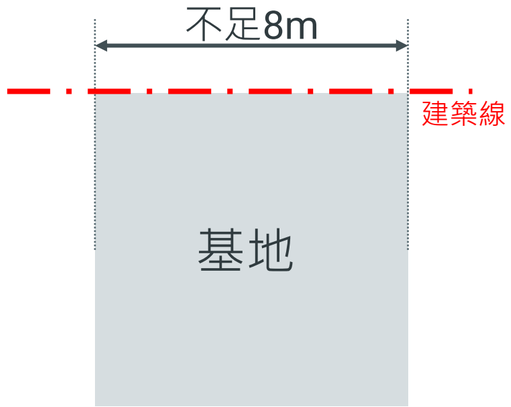
公發布日：民國111年01月26日

危老高度放寬

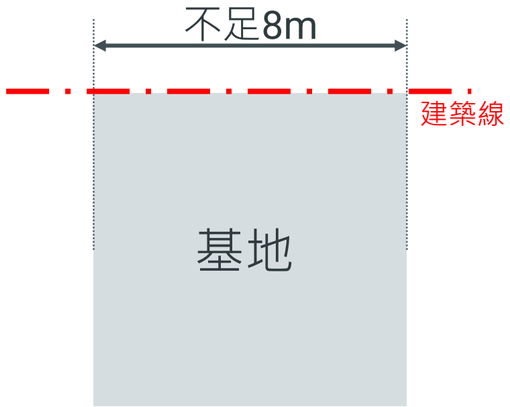
[高度比檢討認定原則]
鄰接8m以上計畫道路

計畫道路或基地未達8m (單側臨路)

小於8m計畫道路



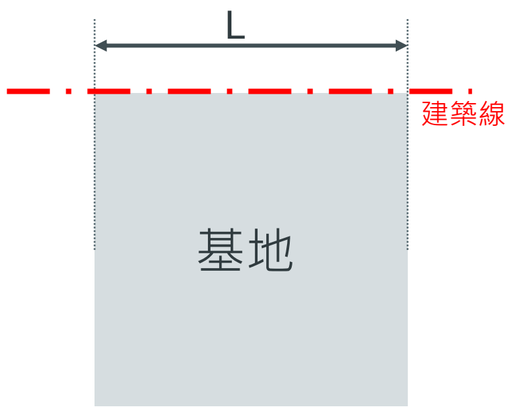
8m計畫道路



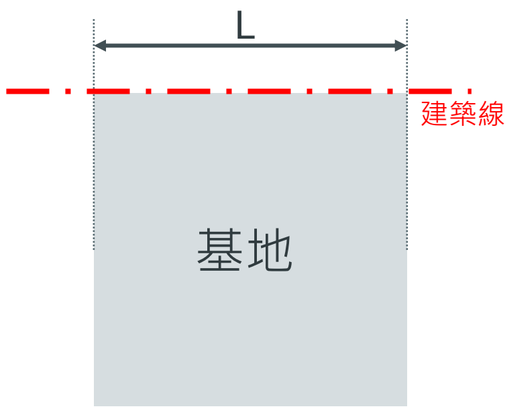
臨接計畫道路或基地面寬未達8m，不符合規定，不可申請放寬高度比。

現有巷道、未開闢計畫道路(單側臨路)

現有巷道



未開闢計畫道路
(切結自行開闢除外)



非計畫道路，不符合規定，不可申請放寬高度比。

公發布日：民國111年01月26日

危老高度放寬

[高度比檢討認定原則]
鄰接8m以上計畫道路

臨接8m以上計畫道路(未開闢道路情形)

/但書

1.未開闢計畫道路部分應檢附切結書。

2.承諾於核准建造執照前取得道路主管機關同意函。

3.領得使用執照前完成道路開闢。

都市計畫法台中市施行自治條例第四十七條之一
高度比檢討認定
自行開闢計畫道路　切結書

本人(本公司)辦理「擬定臺中市　區　段　地號等　筆土地重建計畫案(案名)」，依都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條之一規定高度比檢討認定，本案將自行開闢建築基地周邊8公尺以上計畫道路(路名：_____)以符合高度比檢討，現已取得土地所有權人興闢同意書檢附如後，道路開闢計畫承諾將於核准建造執照前取得本府道路主管機關(建設局)同意函，並於領得使用執照前完成道路開闢。

倘未依切結書完成者，得由臺中市政府依規撤銷都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條之一高度比檢討認定，並強制辦理執照變更設計，相關損失由本人(本公司)自行負擔，絕無異議。

此致

臺中市政府

承諾人：_____(簽章)

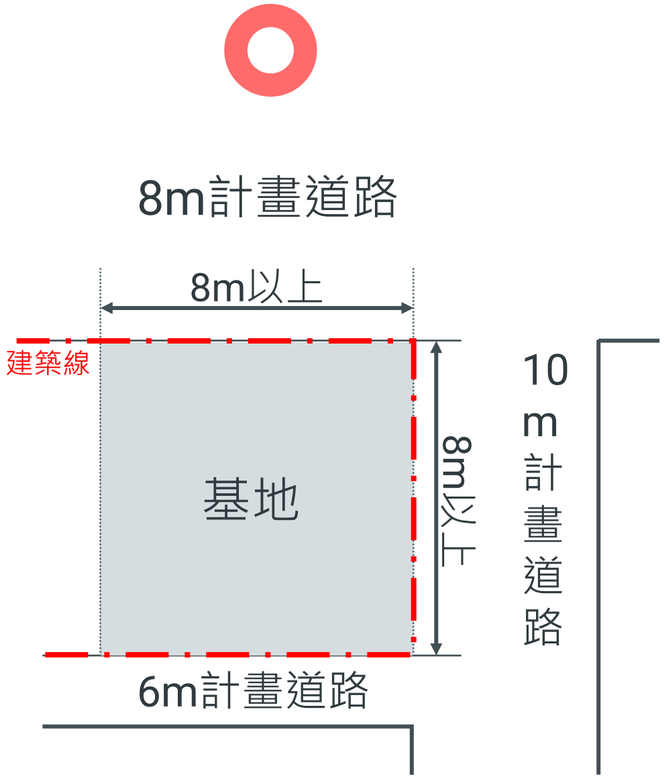
中　華　民　國　　年　　月　　日

公發布日：民國111年01月26日

危老高度放寬

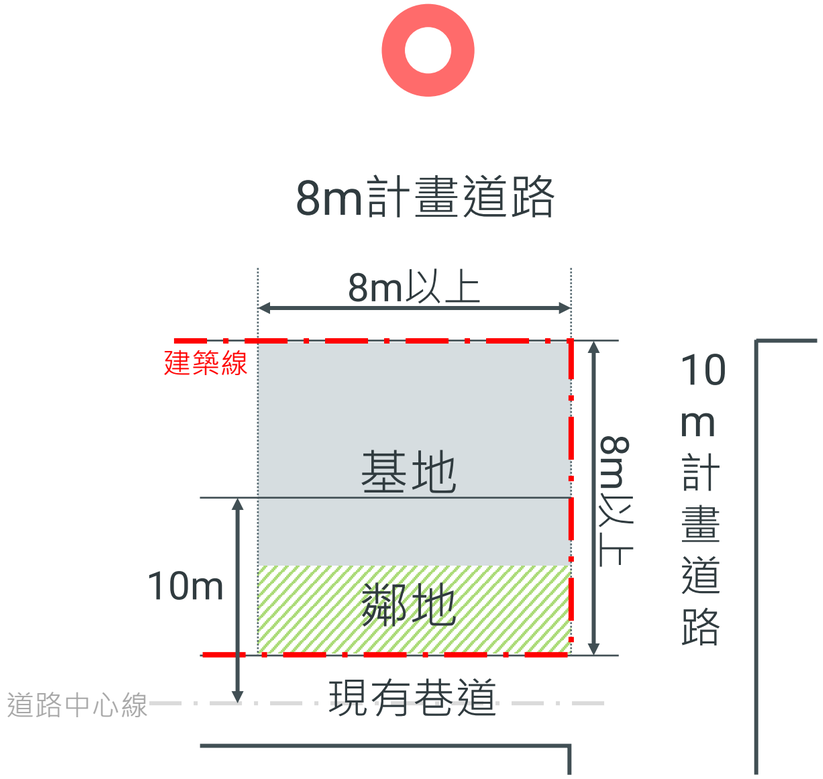
[高度比檢討認定原則]
鄰接8m以上計畫道路

計畫道路 (雙側以上臨路)



臨接8m以上計畫道路且基地面寬8m以上，符合規定。
- ✓ 8m及10m計畫道路擇一高度比檢討。
- ✓ 其他道路應依技規#164建築物高度檢討。

鄰近道路中心線10公尺範圍內



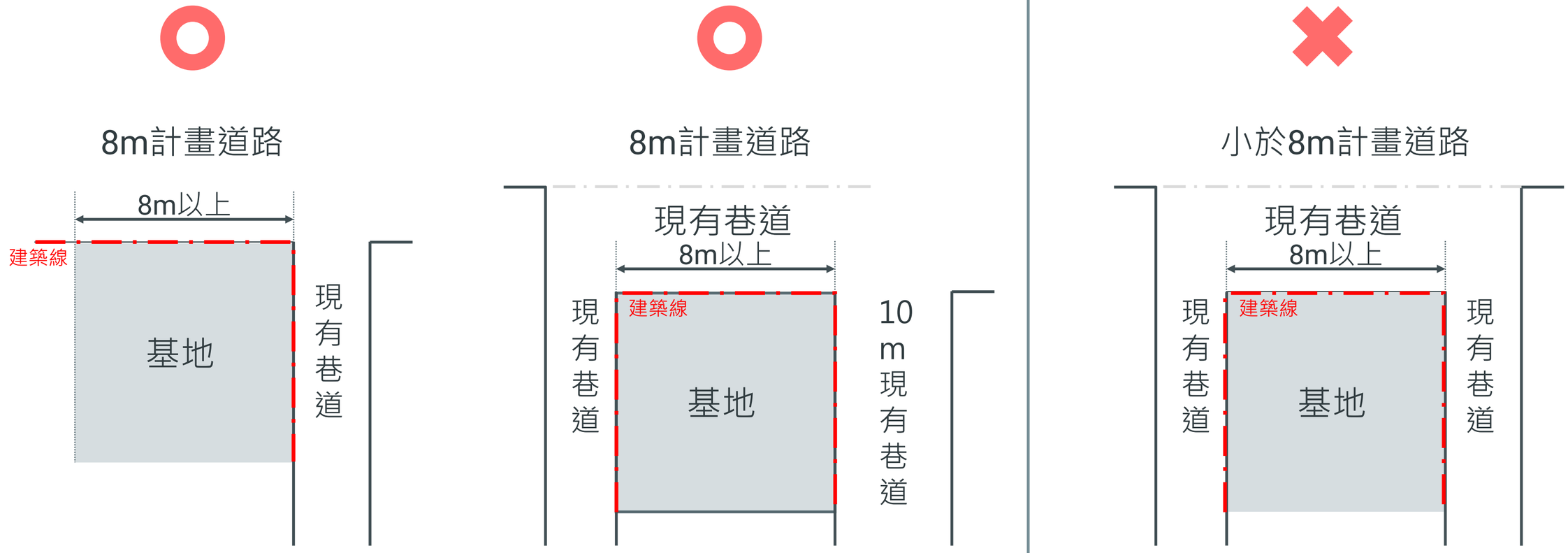
- ✓ 基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進10公尺範圍內部份，應依技規#164建築物高度檢討。

公發布日：民國111年01月26日

危老高度放寬

[高度比檢討認定原則]
鄰接8m以上計畫道路

臨接計畫道路及現有巷道(雙側以上臨路)



臨接8m以上計畫道路且基地面寬8m以上，符合規定。
- ✓ 8m計畫道路高度比檢討。
- ✓ 現有巷道依技規#164建築物高度檢討。

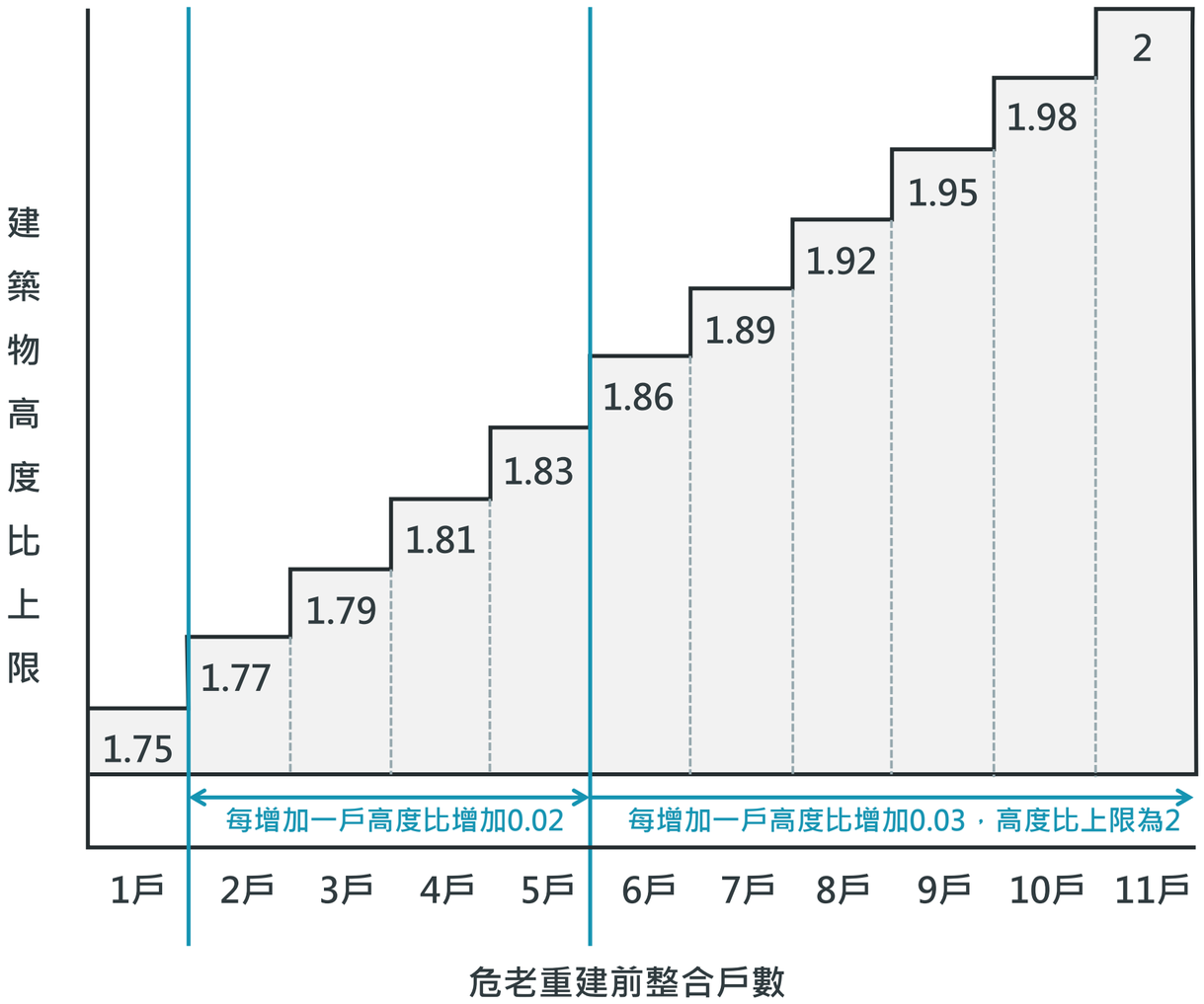
計畫道路不足8m時，不得與現有巷道合併檢討計畫道路寬度，不符合規定，不可申請放寬高度比。

公發布日：民國111年01月26日

危老高度放寬

[高度比檢討認定原則]
整合戶數認定高度比上限

戶數級距建築物高度比上限



四、建築物高度比上限規定：

(一)建築物高度比上限依危老基地整合戶數數量認定(左表)。

(二)符合下列條件之一者，**不受前款規定限制**：

1、**原領使用執照之住宅戶數達六戶以上**。

2、**基地面積一千平方公尺以上，且未申請容積移轉**。

備註：

1.重建前整合**一戶之建築物高度比上限1.75**，依整合戶數增加建築物高度比上限**累進加成計算**，其高度比不得超過2。

2.整合戶數以都市危險及老舊建築物加速重建條例**發布前已完成門牌編訂之戶數為準**。

公發布日：民國111年01月26日

危老高度放寬

[高度比檢討認定原則]
高度比之附帶條件

五、依本原則檢討建築物高度比之附帶條件如下：

(一)免提送都市設計審議者(附表二)。

(二)應提送都市設計審議者(附表三)。但非公眾使用之建築物，僅需依附表二檢討。

申請放寬高度比，應取得耐震標章或通過新建住宅性能評估結構安全性能。但未以上開項目申請容積獎勵者，得免檢討附帶條件。

第一項附帶條件應專章檢討，不與其他規定所訂之項目併計。

附表二：免提送都市設計審議者其放寬建築物高度比之附帶條件

容積移轉事項	附帶條件
未申請容積移轉者	地面層加植喬木達法定數量一倍以上且屋頂綠化面積達三分之一以上。其喬木種植有困難者，得以立體綠化方式檢討綠化總二氧化碳固定量替代。
有申請容積移轉者	除依項目一附帶條件設置外，另應於立面設置立體綠化，其各層陽台、露臺、花台...等立體綠化面積合計達基地面積百分之十以上，並應設置自動滴灌系統。
備註：1.由都市危險及老舊建築物加速重建審查小組審查。 2.土地使用分區管制要點或都市設計審議規範另有綠化規定者，應從其規定，不得列入本附帶條件之設置數量計算。	

附表三：應提送都市設計審議者其放寬建築物高度比之附帶條件

容積移轉事項	附帶條件
未申請容積移轉者	除依附表二項目一檢討附帶條件外，應設置低碳汽車停車位數達法定停車數量之10%，且該停車格位均應設置充電設備。
有申請容積移轉者	除依附表二項目二檢討附帶條件外，應設置低碳汽車停車數達法定停車數量之20%，且該停車格位均應設置充電設備。
備註：1.由都市危險及老舊建築物加速重建審查小組審查。 2.土地使用分區管制要點或都市設計審議規範另有規定設置低碳汽車停車位者，應從其規定，不得列入本附帶條件之設置數量計算。 3.計算低碳汽車停車位數量未達整數時，其餘數應檢討設置一輛。	

公發布日：民國111年01月26日

危老高度放寬

[高度比檢討認定原則]
高度比之附帶條件

「都市危險及老舊建築物加速重建審查會議」
高度比檢討附帶條件　承諾書

本人(本公司)辦理「擬訂臺中市　區　段　地號等 筆土地重建計畫案(案名)」，依都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條之一規定屬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，依規檢討高度比，承諾辦理下列事項：

1. **免提送都市設計審議者**其建築物高度比之附帶條件，由都市危險及老舊建築物加速重建審查小組審查。
   - □（1）**未申請容積移轉者**，地面層加植喬木達法定數量一倍以上且屋頂綠化面積達三分之一以上。其喬木種植有困難者，得以立體綠化方式檢討綠化總二氧化碳固定量替代。
   - □（2）**有申請容積移轉者**，地面層加植喬木達法定數量一倍以上且屋頂綠化面積達三分之一以上。其喬木種植有困難者，得以立體綠化方式檢討綠化總二氧化碳固定量替代。另應於立面設置立體綠化，其各層陽台、露台、花台…等立體綠化面積合計達基地面積百分之十以上，並應設置自動滴灌系統。。
2. **應提送都市設計審議者**其建築物高度比之附帶條件，由臺中市政府都市設計審議委員會審議。
   - □（1）**未申請容積移轉者**，應比照「臺中市都市設計審議規範」第十三點，檢討綠化及一項外部友善環境設計對策。
   - □（2）**有申請容積移轉者，且未提高容積移轉上限**，應比照「臺中市都市設計審議規範」第十三點，檢討綠化及二項外部友善環境設計對策，並比照「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」第九點第三項，提出外部性服務設施及景觀提升計畫。
   - □（3）**有申請容積移轉者，且有提高容積移轉上限**，應比照「臺中市都市設計審議規範」第十三點，檢討綠化及二項外部友善環境設計對策，並比照「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」第九點第三項，提出外部性服務設施及景觀提升計畫，且提出加值型外部性服務設施及景觀提升計畫。

本人(本公司)將於核准建造執照前完成上開規劃，並於領得使用執照前完成承諾事項，未依承諾完成者，得由臺中市政府依規撤銷都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條之一高度比檢討認定，並強制辦理執照變更設計，相關損失由本人(本公司)自行負擔，絕無異議。

此致

臺中市政府

承諾人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿(簽章)中華民國　　年　　月　　日

SECTION 3

税賦減免

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
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。

完工後兩年
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。

再延長十年
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

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

公發布日：民國111年01月05日

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。

SECTION 4

程序時程

危老申辦程序

1 適用條件確認

- 經建築主管機關依建築法、災害防救法判定拆除建築物。
- 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。

取得全體土地及建築物所有權人同意

2 重建計畫報核

- 起造人符合危險建築物要件擬具重建計畫

重建計畫核准

3 建築執照申請及核發

- **危老核准後180日內申請建造執照，得延長1次，屆期未申請建照原核准失其效力**

領得使用執照

危老進度時程

1	2	3
步驟一	步驟二	步驟三
所有權人同意	重建計畫申請	申請建照執造
合法建築物判定	重建審查會議	申請使用執照
結構安全性能評估	重建計畫核准	領得使用執照

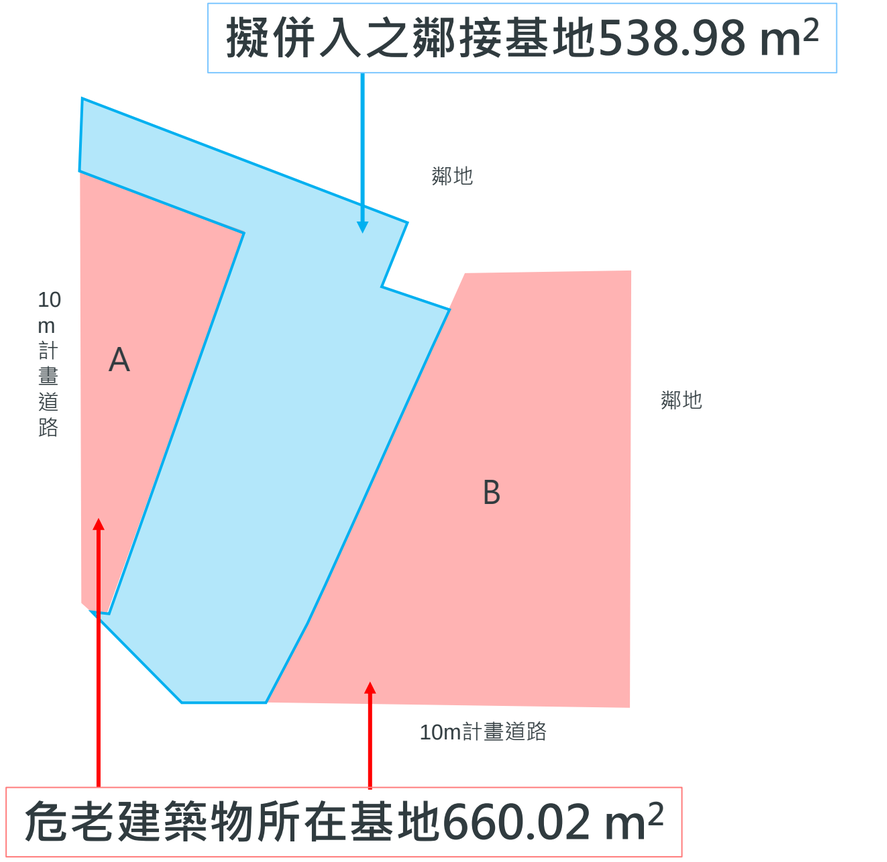
總時程約需3.5~4個月

危老案之建築執照法令適用日為重建計畫核准日

SECTION 5

案例分享

案例分析1



危老建物所在基地範圍

擬併入之鄰地基地範圍

1.危老建築物所在基地面積(A):__660.02__ m^2

本案基地上合法建物，依據其使用執照登載面積如下：

508.02+152=660.02m^2

2.鄰接基地面積(B):__538.98__ m^2

(土地登記謄本登載之面積共為1,199m^2 ，1,199m^2 – 660.02m^2 = 538.98m^2)

3.鄰接基地併入面積(C):__538.98__ m^2

4.鄰接基地不得併入面積(D):__0__ m^2

5.鄰接基地併入得申請獎勵面積(E):__538.98__ m^2

6.鄰接基地併入不得申請獎勵面積(F):__0__ m^2

7.合併後重建基地面積(A+C)：__1,199__ m^2

8.合併後得申請容獎面積(A+E)：__1,199__ m^2

法規規定	本案檢討
依都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積。	538.98㎡ ≦ 660.02㎡ OK
併入之鄰接基地其申請獎勵面積未超過1000㎡。	538.98㎡ ≦ 1000㎡ OK

申請獎勵容積及項目

項次	申請項目	容積獎勵
1	經結構安全性能評估結果未達最低等級者。	8%
2	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簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。	10%
3	建築物耐震設計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符合第二級。	4%
4	取得候選等級智慧建築證書符合銀級。	6%
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符合第二級	3%
6	申請重建計畫時程獎勵(111.5.11以前受理)。	6%
7	申請重建計畫規模獎勵(重建計畫範圍達200㎡)。	4%
	總計	取上限40% 41%

[規模+時程獎勵]上限10%

本案申請新建住宅性能評估之結構安全性能第二級，依都市計畫法臺中市施行自治條例第47-1條規定申請建築物高度比放寬。

結構安全性能評估8%

未達最低等級

A

評估結果

單項評估	性能類別	評估分數	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	34.00	甲級	評估分數≧70。	□
			乙級	70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	評估分數＜55。	■

綜合評估建議

1. 評估標的物耐震指標為 34.0.R=66.0
2. 評估標的物現況是土造 1 樓建築與磚石造.傳統木屋文化瓦屋頂.柱斷面土柱 40*40.以 24*24 磚柱代入評估.40cm 土牆以 1B 磚牆代入評估.
3. 評估標的物就現場實際狀況如現況平面圖與照片評估.現況為建築物高度約 5M 之磚土造.1F 淨高度約 3M.
4. 評估標的物折舊年度 68 年.約為民國 48 年興建之磚土造住房.稅籍證明 52.6+34.1=86.7m2.含屋簷與加建合計 123.34m2.
5. 面外因子: 山牆周圍無有效連續之 RC 圈樑，不合格.折減因子取（0.5）.
6. 牆頂無過梁，不合格.折減因子取（0.5）.
7. 現況因子有其他可能危害使用者安全之因素，不合格.折減因子取（0.9）.
8. 調整因子調查項目之調查結果(qi)=0.225

評估機構查核

*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。

B

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	48.50	甲級	危險度總分數 R≦30；或評估分數≧70。	□
			乙級	30＜危險度總分數 R≦45；或 70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	危險度總分數 R＞45；或評估分數＜55。	■

備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」

綜合評估建議

1、本案初步評估結果.R=48.5
2、本案評估標的物使照為鋼骨造有牆。淨高 5.15 與 5.7M。現況為 1F 鋼骨造。本案依現況與原圖面資料以鋼架造評估。
3、本案用途為店鋪住房。使照面積 207.15M2。含屋簷載重面積 261.93M2。
4、本案構造建築物結構及構造型式為一般鋼結構。
5、本案屬於構架系統韌性容量採用 3.2。用途係數 I=1.0。斷層帶距離 2-5km。

評估機構查核

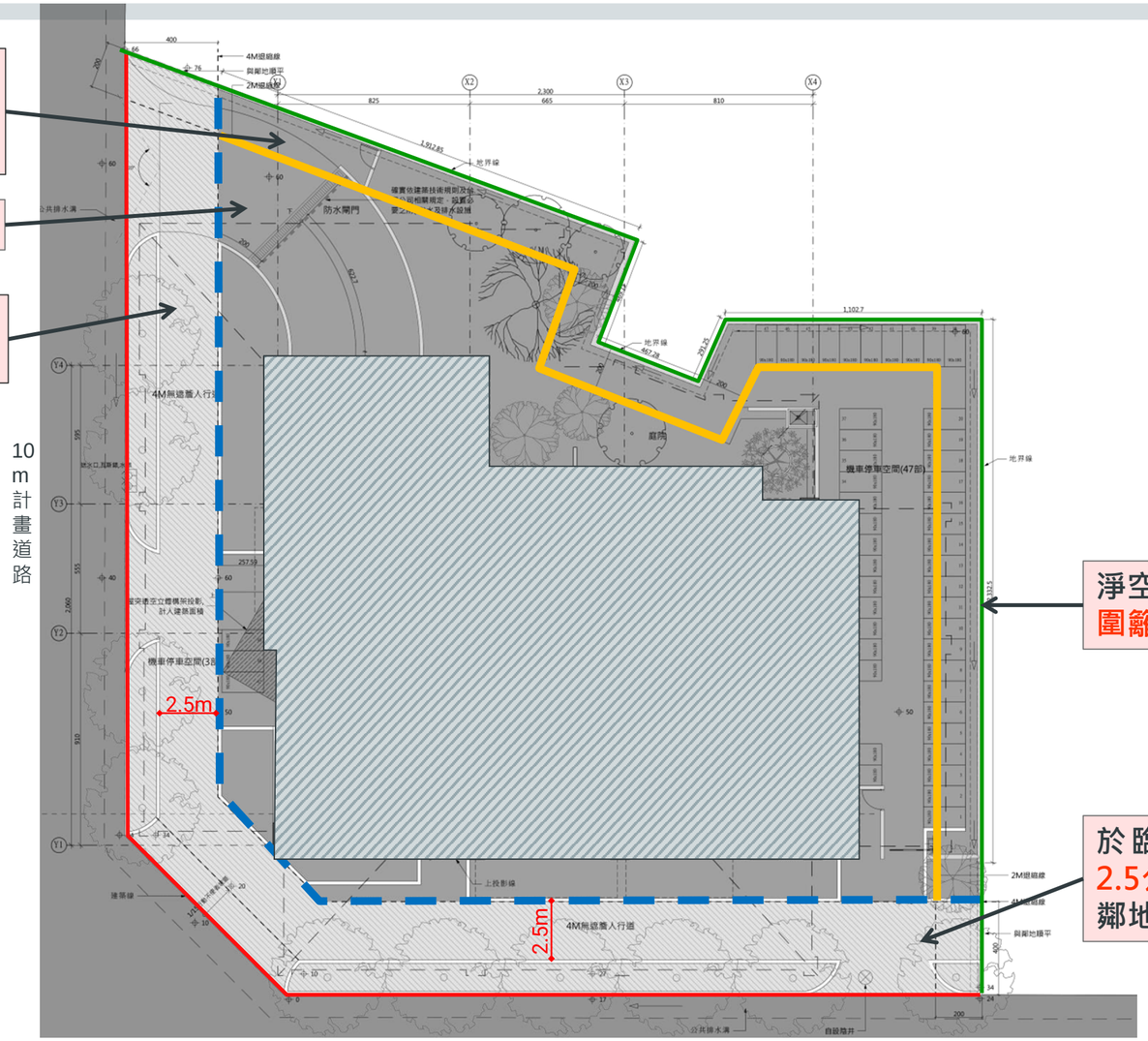
*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

退縮建築容積獎勵10%

淨空設計部分不得有樓板、頂蓋、陽台、造型版、雨遮等構造物，但**可設置地下停車車道**

車道鄰接人行道應設**2米緩衝空間**

不得有樓板、頂蓋、陽台、造型版、雨遮等妨礙行人通行之構造物



建築線
地界線
4米危老退縮線
2米危老退縮線
建築量體

淨空設計部分**得沿境界線**周邊設置圍籬、圍牆或鏤空格柵等構造

於臨道路側予以綠化，但應**維持2.5公尺以上淨寬**供公眾通行並應與鄰地人行空間銜接。

建築基地退縮建築者(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簷人行道步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。

1F 平面圖

時程獎勵6%

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4%

規模獎勵說明(第6條第3項)		
■	重建計畫範圍達200 ㎡	4%
■	重建計畫範圍達200 ㎡ ，每增加100 ㎡ ，另給予基準容積 0.5%之獎勵	

基地面積：1,199M²

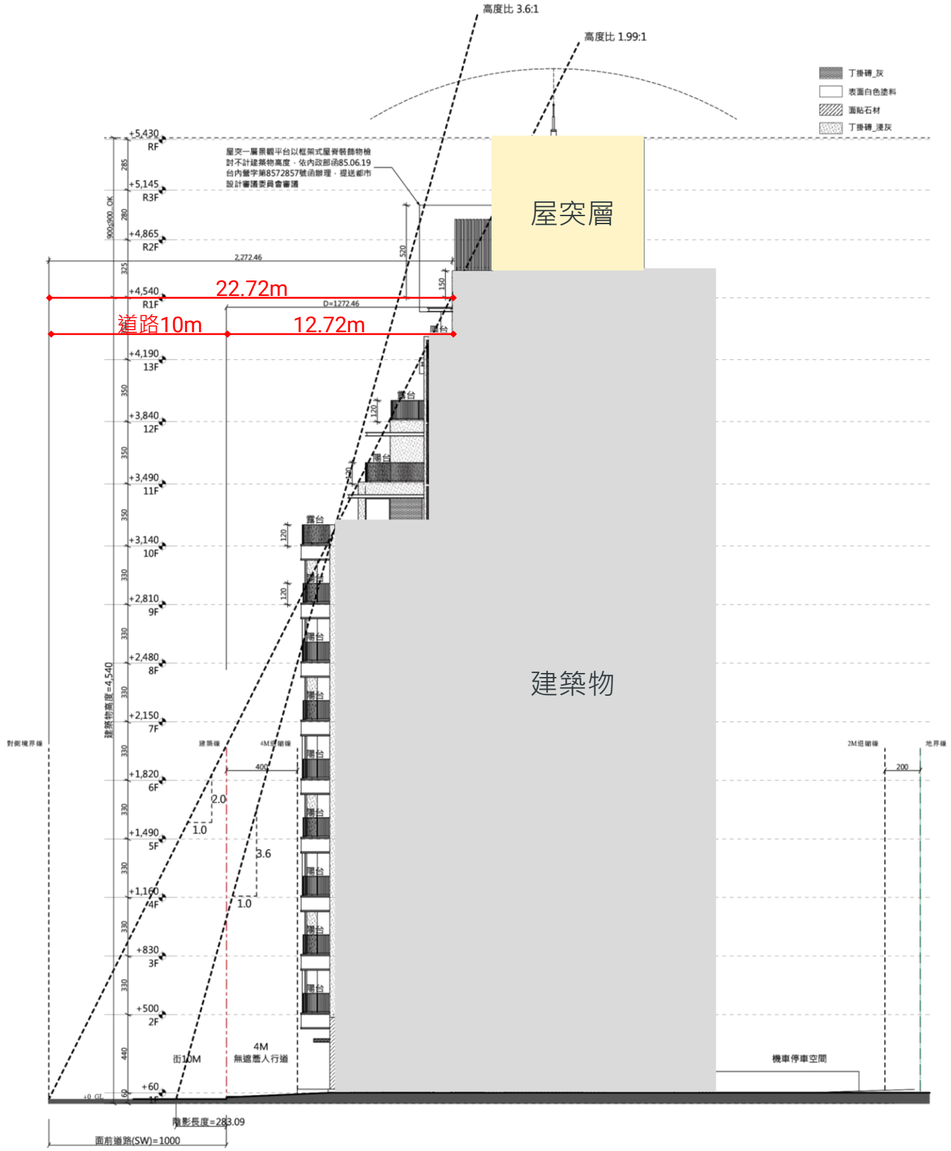
1,199㎡-200㎡=999㎡...取900㎡
900㎡/100㎡*0.5%=4.5%
本案規劃：2%+4.5%=6.5% > 4%...取4%獎勵值。

合計上限10%

高度比放寬檢討(法規適用日：111年1月)

本案申請建築物通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第二級。

依都市計畫法臺中市施行自治條例47-1規定申請建築物高度比放寬為1:2



01 3-03 東向立面

基地面積達1000㎡以上，且未申請容積移轉。
高度比上限：2
本案設計高度比1.99 ≦ 2...OK

建築物實際設計高度比檢討

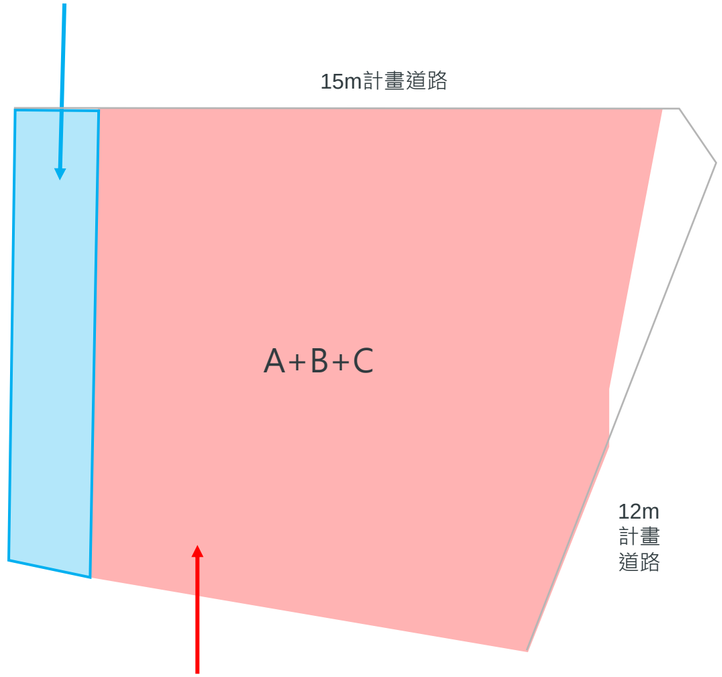
45.3m/22.72m=1.99 ≦ 2

應提送都市設計審議者其建築物高度比之附帶條件
(1)未申請容積移轉者，應比照「臺中市都市設計審議規範」第十三點，檢討綠化及一項外部友善環境設計對策。

本案回饋條件
1.低碳汽車停車位達法定數量10%，且均設置充電設備。
設計低碳汽車停車位4輛≧法定停車數量10%之3輛
2.經審議增加喬木數量達法定1倍以上。
設計喬木25棵>法定喬木12棵*2=24棵

案例分析2

擬併入之鄰接基地184 m²



危老建築物所在基地
(謄本面積：1,263 m²)

危老建物所在基地範圍
擬併入之鄰地基地範圍

1.危老建築物所在基地面積(A):__1,263__ m²

2.鄰接基地面積(B):__184__ m²

(土地登記謄本登載之面積共為1,447m² ，1,447m² – 1,263m² = 184m²)

3.鄰接基地併入面積(C):__184__ m²

4.鄰接基地不得併入面積(D):__0__ m²

5.鄰接基地併入得申請獎勵面積(E):__184__ m²

6.鄰接基地併入不得申請獎勵面積(F):__0__ m²

7.合併後重建基地面積(A+C)：__1,447__ m²

8.合併後得申請容獎面積(A+E)：__1,447__ m²

法規規定	本案檢討
依都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積。	184㎡ ≦ 1,263㎡ OK
併入之鄰接基地其申請獎勵面積未超過1000㎡。	184㎡ ≦ 1000㎡ OK

申請獎勵容積及項目

項次	申請項目	容積獎勵
1	經結構安全性能評估結果未達最低等級者。	8%
2	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簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。	10%
3	建築物耐震設計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符合第二級。	4%
4	取得候選等級智慧建築證書符合銀級。	6%
5	申請重建計畫時程獎勵(111.5.11以前受理)。	6%
6	申請重建計畫規模獎勵(重建計畫範圍達200㎡)。	4%
	危老獎勵	38%
	容積移轉	20%
	合計	58%

[規模+時程獎勵]上限10%

本案申請新建住宅性能評估之結構安全性能第二級，依都市計畫法臺中市施行自治條例第47-1條規定申請建築物高度比放寬。

結構安全性能評估8%

未達最低等級

A

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	47.64	甲級	危險度總分數R≦30；或評估分數≧70。	□
			乙級	30＜危險度總分數R≦45；或70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	危險度總分數R＞45；或評估分數＜55。	■

備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數R」

綜合評估建議

1. 評估結果R>45，建築物耐震能力未達最低等級，逕自行補強或拆除。
2. 靜載重及活載重部份採用推估值。
3. 樓地板面積採用謄本上面積。
4. 梁、柱及牆尺寸依現場量測尺寸進行評估。
5. 配筋資料保守假設進行評估。
6. 評估時不考慮隱蔽部分施工瑕疵之影響。
7. 評估時適度考慮主要構材之裂損。
8. 現況為空屋已無使用，漏水嚴重，部份結構構件鋼筋裸露。

評估機構查核

*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。

B

評估結果

單項評估	性能類別	評估分數	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	40.21	甲級	評估分數≧70。	□
			乙級	70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	評估分數＜55。	■

綜合評估建議

1. 評估分數<55，建築物耐震能力未達最低等級，逕自行補強或拆除。
2. 靜載重及活載重部份採用推估值。
3. 樓地板面積採用使用執照上面積。
4. 牆尺寸依現調尺寸進行評估。
5. 評估時適度考慮主要構材之裂損。
6. 現場漏水嚴重有耐久性問題。
7. Y向有一半以上柱子有窗台短柱情形。

評估機構查核

*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。

C

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	49.95	甲級	危險度總分數R≦30；或評估分數≧70。	□
			乙級	30＜危險度總分數R≦45；或70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	危險度總分數R＞45；或評估分數＜55。	■

備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數R」

綜合評估建議

1. 評估結果R>45，建築物耐震能力未達最低等級，逕自行補強或拆除。
2. 靜載重及活載重部份採用推估值。
3. 樓地板面積採用謄本上面積。
4. 梁、柱及牆尺寸依現調尺寸進行評估。
5. 配筋資料保守假設進行評估。
6. 評估時不考慮隱蔽部分施工瑕疵之影響。
7. 評估時適度考慮主要構材之裂損。
8. 評估時不考慮漏水、中性化深度過大及氯離子過高等耐久性問題。

評估機構查核

*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。

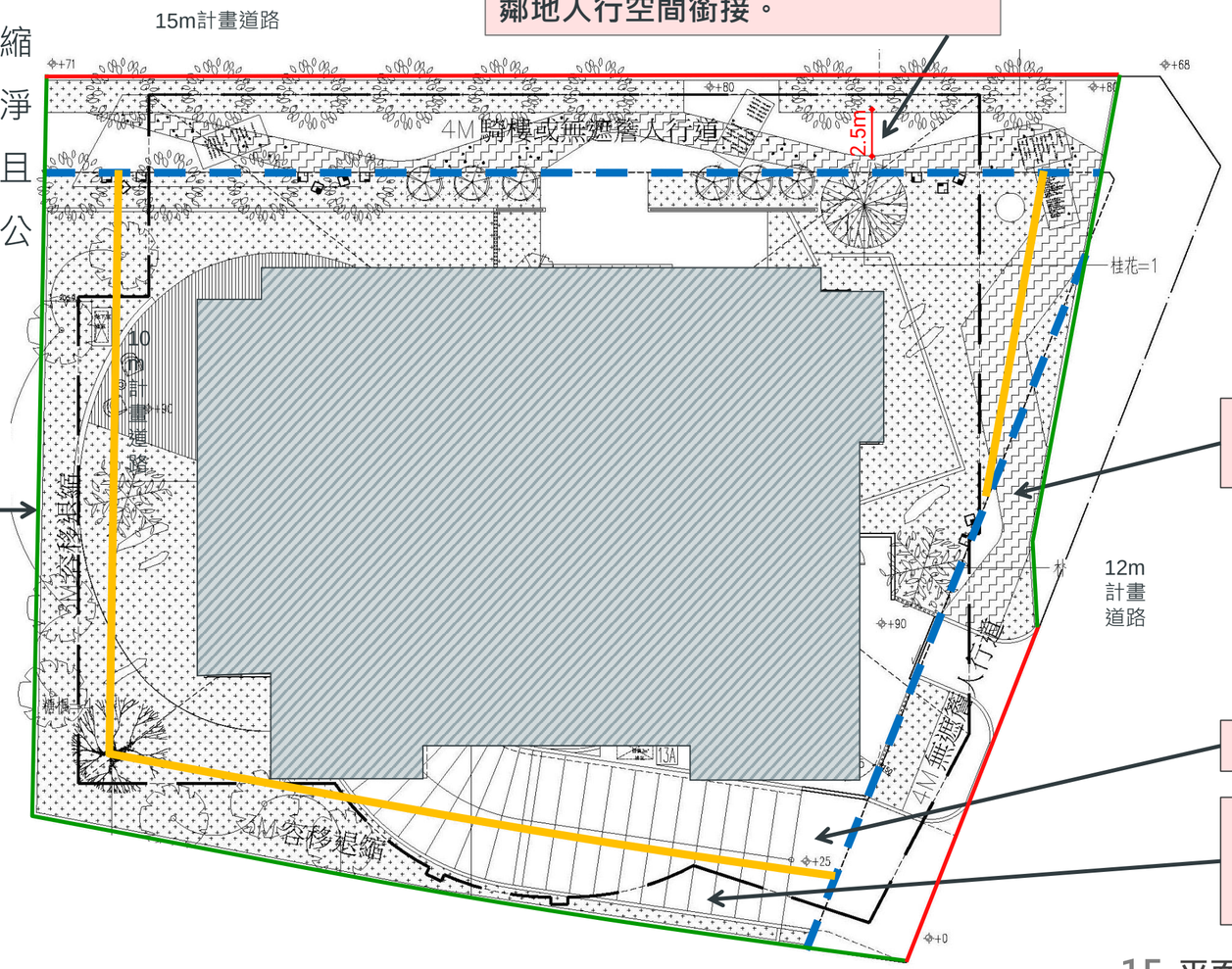
退縮建築容積獎勵10%

建築基地退縮建築者(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簷人行道步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。

於臨道路側予以綠化，但應維持2.5公尺以上淨寬供公眾通行並應與鄰地人行空間銜接。

淨空設計部分得沿境界線周邊設置圍籬、圍牆或鏤空格柵等構造



建築線
地界線
4米危老退縮線
2米危老退縮線
建築量體

不得有樓板、頂蓋、陽台、造型版、雨遮等妨礙行人通行之構造物

車道鄰接人行道應設2米緩衝空間

淨空設計部分不得有樓板、頂蓋、陽台、造型版、雨遮等構造物，但可設置地下停車車道

1F 平面圖

時程獎勵6%

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4%

規模獎勵說明(第6條第3項)		
■	重建計畫範圍達200 ㎡	4%
■	重建計畫範圍達200 ㎡ ，每增加100 ㎡ ，另給予基準容積 0.5%之獎勵	

基地面積：1,447M²

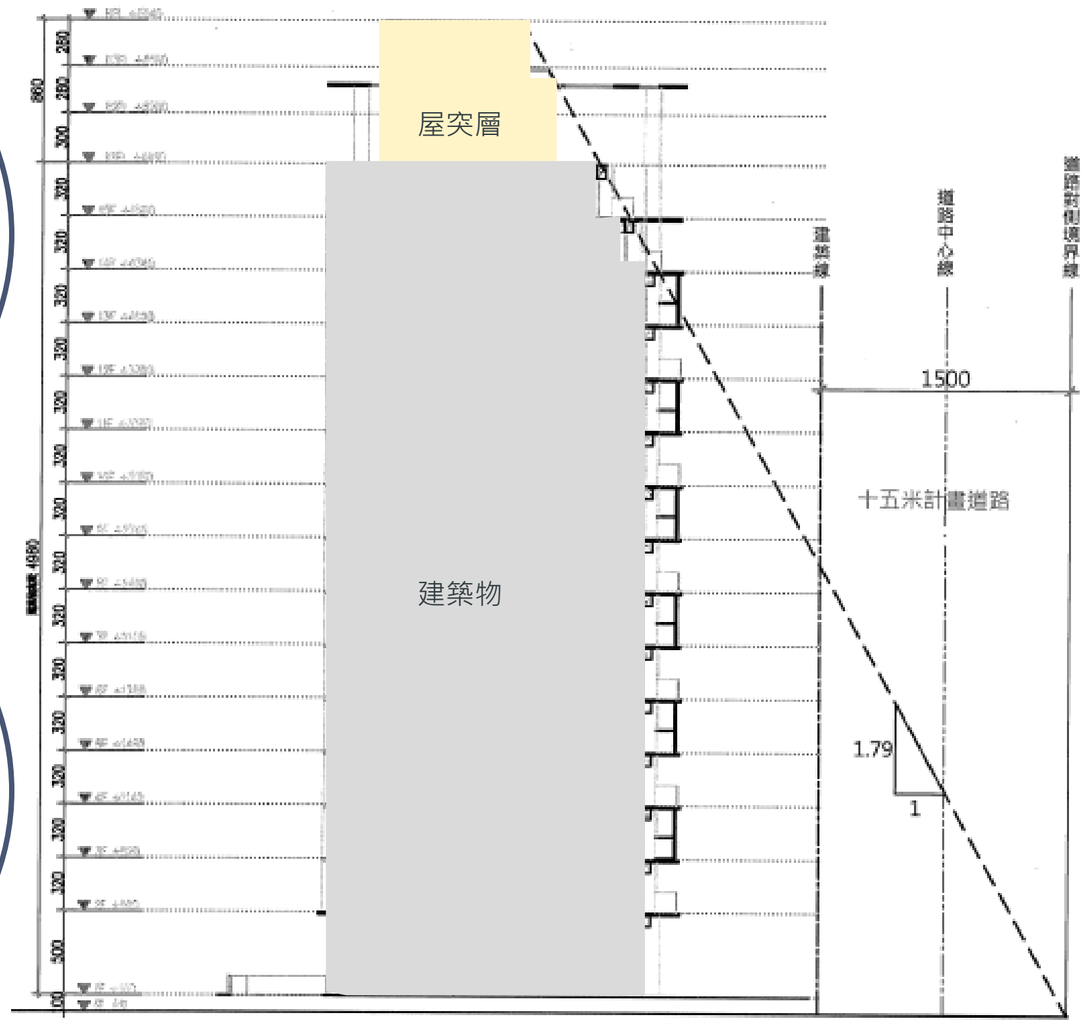
1,447㎡-200㎡=1,247㎡...取1,200㎡
1,200㎡/100㎡*0.5%=6%
本案規劃：2%+6%=8% > 4%...取4%獎勵值。

合計上限10%

高度比放寬檢討(法規適用日：111年2月)

本案申請建築物通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第二級。

依都市計畫法臺中市施行自治條例47-1規定申請建築物高度比放寬為1:2



建築物高度檢討示意圖

基地面積達1000㎡以上，申請容積移轉。
高度比上限：2
本案設計高度比1.79 ≦ 2...OK

本案整合戶數-舊有合法房屋: 3戶
依原則檢討: 1.75+(0.02*2)=1.79

應提送都市設計審議者其建築物高度比之附帶條件
(2)有申請容積移轉者，且未提高容積移轉上限，應比照「臺中市都市設計審議規範」第十三點，檢討綠化及二項外部友善環境設計對策，並比照「臺中市實施都市計畫容積移轉許可條件及作業要點」第九點第三項，提出外部性服務設施及景觀提升計畫。

本案回饋條件

1.低碳汽車停車位達法定數量20%，且均設置充電設備。
設計低碳汽車停車位8輛≧法定停車數量20%之8輛

2.經審議增加喬木數量達法定1倍以上。
設計喬木24棵>法定喬木10棵*2=20棵

3.屋頂層綠化面積達1/3及立體綠化達基地面積1/10
設計屋頂綠化面積88.22m²>屋突面積1/3=78.07m²
設計立體綠化面積170.97m²>基地面積1/10=144.7m²

Q & A

都市危險及老舊建築物加速重建條例 |