

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

符合下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。

ⓘ 本條例立法目的為協助危險及老舊建築物重建，故私人或公有老舊建築遭私自拆除後，即喪失申辦標的，不適用本條例。

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



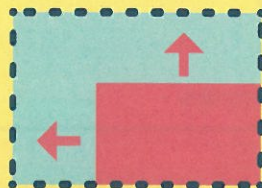
※ 容積率：建物總樓地板面積與基地面積比，
越高表示可建築的室內坪數越多。

- 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。※獎勵容積隨時間逐年折降。
- 危老建築物基地加計合併鄰地面積達200m²者，給予基準容積2%獎勵，每增加100m²，另給予基準容積0.5%獎勵。
- 前兩項時程及規模獎勵，合計不得超過基準容積10%。

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



116年5月11日前申請重建者，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

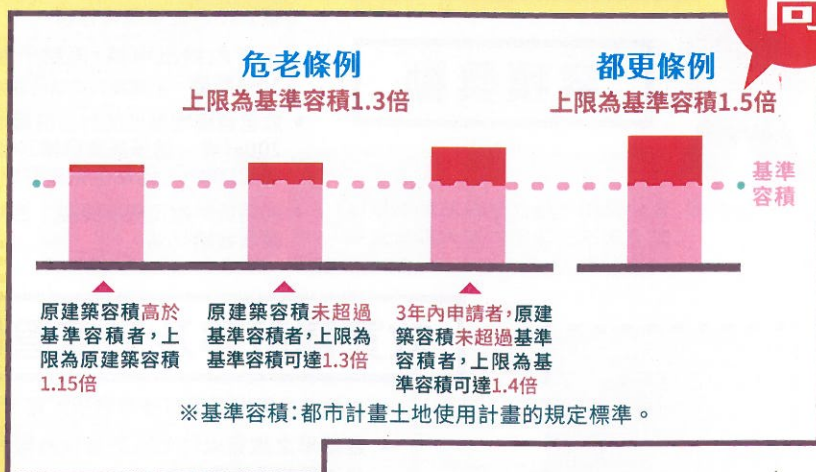
常見問題

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

高



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遮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遮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

法案內容

稅捐減免

● 至116年5月11日前申請之重建計畫：

- 一、**重建期間**：土地無法使用者，**免徵地價稅**。
- 二、**重建後**：**地價稅及房屋稅減半徵收2年**。
- 三、重建前所有權人且為**自然人**，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**延長房屋稅減半徵收**期間至喪失所有權止，但以**10年**為限。

重建期間

重建後2年

重建前之合法建物所有權人未移轉

• 免地價稅

• 地價稅減半

• 延長房屋稅減半10年

• 房屋稅減半

(限自然人)

都市危險及老舊建築物加速重建條例

危老條例

常見問題

信用貸款保證

依據

危老條例第10條

各級主管機關得就提供重建工程必要融資貸款信用保證，提高金融機構承貸意願，特訂定本作業要點。

信保貸款額度

每戶以新臺幣三百萬元為限。

信用保證專款

1. 內政部中央都市更新基金提撥財團法人中小企業信用保證基金專款。
2. 設立都市危險及老舊建築物重建信用保證基金，辦理信用保證代位清償、攤付訴訟、強制執行費用及其他履行信用保證責任之支出。

