

金門縣政府

「109-110年度金門縣都市危險及老舊建築物加速重建輔導團」

宣導摺頁



危老重建



內政部營建署
Construction and Planning Agency Ministry of the Interior



金門縣政府
Kinmen County Government



福建金門馬祖地區建築師公會
Fujian Kinmen Matsu Architects Association

相關資訊洽詢：
金門縣政府建設處都市計畫科：082-318823#62322謝先生
福建金門馬祖地區建築師公會：082-328712李先生
金門縣政府危老重建專屬網頁：<http://uro.fjaa.org/>

都市危險及老舊建築物 加速重建條例

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。
「都市危險及老舊建築物加速重建條例」已於106年5月10日經總統公布施行。

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：

- 第一種 屋齡30年以上，無電梯，經結構安全性能初步評估結果為「乙級」者。
- 第二種 屋齡30年以上，有電梯，經結構安全性能初步評估結果為「乙級」且詳細評估結果為「補強所需經費超過重建成本1/2」者。
- 第三種 經結構安全性能初步評估結果為「未達乙級」者。
- 第四種 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者。
- 第五種 106年5月10日前依建築法第81、82條拆除之危險建築物，尚未領得使用執照者，得於109年5月9日前申請危老重建。

結構安全性能評估

委託程序

結構安全性能評估對象	應有建築物所有權人逾半數之同意，並推派一人為代表。	或 公寓大廈管理委員會。
檢附文件	逾半數之建築物權利證明文件。	或 區分所有權人會議決議通過之會議紀錄。
申辦程序	建築物使用執照影本或合法建築物證明文件。 委託經內政部營建署評定之共同供應契約機構辦理。	

初步評估結果

評估基準	構造形式			
	鋼筋混凝土構造及加強磚造建築物	鋼構造及輕鋼構建築物	木構造建築物	磚構造建築物
甲級	危險度總評估分數 $R \leq 30$		評估分數 ≥ 70	
乙級	$30 < \text{危險度總評估分數} R \leq 45$		$70 > \text{評估分數} \geq 55$	
未達最低等級	危險度總評估分數 $R > 45$		評估分數 < 55	

異議鑑定小組設置

- 申請時機** 針對評估結果有異議者，可申請鑑定。
- 受理程序** 申請鑑定者，應檢附建築物結構安全性能評估報告書及相關資料，向直轄市、縣（市）主管機關提出。
- 鑑定作業** 鑑定小組受理鑑定作業時，採會勘及會議方式進行，並應通知當事人列席陳述意見，其鑑定結果為最終鑑定。

※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危老建築物之基地面積。



更多都市更新及危老重建資訊，請撥打
1999或1996，或上網搜尋 **都市更新網**



申請重建 獎勵項目

補助辦法 配套方案

重建工程貸款信用保證

申請時間

重建計畫應於116年5月31日前提出申請。



申請程序

- 1 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。
- 2 擬具重建計畫書。
- 3 向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令申請建築執照。

3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。

應優先獎勵項目

- 原建築基地之原建築容積>基準容積者。
- 原建築基地符合本條例第3條第1項各款及第3項之危老重建條件者。
- 建築基地退縮建築者。

其他獎勵項目

- 取得候選等級綠建築證書者。
- 取得候選等級智慧建築證書者。
- 建築物無障礙環境設計（取得無障礙住宅建築標準或辦理新建住宅性能評估之無障礙環境性能）。

- 建築物耐震設計（取得耐震設計標章或辦理新建住宅性能評估之結構安全性）。
- 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。
- 1、時程容積獎勵至109年起5年內，由10%逐年遞減。
- 2、土地面積達二百平方公尺者，再給予各該建築基地基準容積百分之二之獎勵，每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點五之獎勵，不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

- 前二項獎勵合計不得超過各該建築基地基準容積之百分之十。
- 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1,000㎡內。

放寬建蔽率及高度管制

- 依金門縣都市危險及老舊建築物加速重建住宅區建蔽率放寬標準。
- 建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

稅捐減免

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：

- 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。
- 重建前後未移轉建物所有權且為自然人者，房屋稅減半徵收期間得延長，以10年為限。（合計最長12年）

補助辦法

建築物所有權人委託共同供應契約機構辦理結構安全性能評估，並向直轄市、縣（市）主管機關提出申請補助費用。

	耐震能力初步評估	耐震能力詳細評估
評估費	(1) 總樓地板面積未達3,000㎡： 12,000元/棟 (2) 總樓地板面積3,000㎡以上： 15,000元/棟	每棟補助額度不超過評估費用30%。 (40萬元為上限)

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

提供最高每戶300萬元重建工程貸款信用保證。

計畫補助

補助擬具重建計畫費用每案5萬5千元。

對象及額度

貸款對象

經直轄市、縣（市）主管機關認定符合下列條件之一者，得提供重建工程必要融資貸款信用保證，且重建前建築物用途應為住宅使用。

1. 經直轄市、縣（市）主管機關提供輔導協助，評估其必要資金之取得有困難者。
2. 以自然人為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經各縣市主管機關認定者。
3. 各縣市主管機關評估後應優先推動地區。

額度利率

每戶以新臺幣300萬元為限，利率依各承資金融機構規定辦理。

期限

最長不得超過5年。

信保條件

信用保證成數9成，保證手續年費率固定0.3%，借款人負擔。

流程



中小企業信保基金簽約58家金融機構

臺灣銀行	臺灣土地銀行	合作金庫商業銀行	第一商業銀行
華南商業銀行	彰化商業銀行	上海商業儲蓄銀行	台北富邦商業銀行
國泰世華商業銀行	中國輸出入銀行	高雄銀行	兆豐國際商業銀行
花旗(台灣)商業銀行	中國信託商業銀行	臺灣中小企業銀行	渣打國際商業銀行
台中商業銀行	京城商業銀行	匯豐(台灣)商業銀行	瑞興商業銀行
華泰商業銀行	臺灣新光商業銀行	陽信商業銀行	板信商業銀行
三信商業銀行	聯邦商業銀行	遠東國際商業銀行	元大商業銀行
永豐商業銀行	玉山商業銀行	凱基商業銀行	星展(台灣)銀行
台新國際商業銀行	日盛國際商業銀行	安泰商業銀行	

台北市第五信用合作社	基隆第一信用合作社	基隆市第二信用合作社	淡水第一信用合作社
新北市淡水信用合作社	宜蘭信用合作社	桃園信用合作社	新竹第一信用合作社
新竹第三信用合作社	台中市第二信用合作社	彰化第一信用合作社	彰化第五信用合作社
彰化第六信用合作社	彰化第十信用合作社	彰化鹿港信用合作社	嘉義市第三信用合作社
台南第三信用合作社	高雄市第三信用合作社	花蓮第一信用合作社	花蓮第二信用合作社
澎湖縣第一信用合作社	澎湖縣第二信用合作社	金門縣信用合作社	