



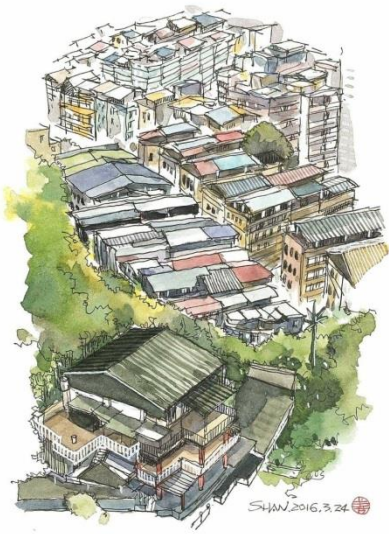
危老建築物改建之 效益評估要領

演講人:新北市建築師公會/張紘聞 建築師



本次簡報內容:

- 1、前言說明
- 2、效益評估之考量事項
- 3、目前建築物改建常見問題
- 4、都市更新與危老獎勵之優劣分析
- 5、危老重建之稅負優惠
- 6、案例介紹



30年前建築物 → 剛性結構(手算時代)

921後新建建築 → 韌性結構(電腦時代)

30年以上無電梯建築



開了十年的中古車也可以換新車



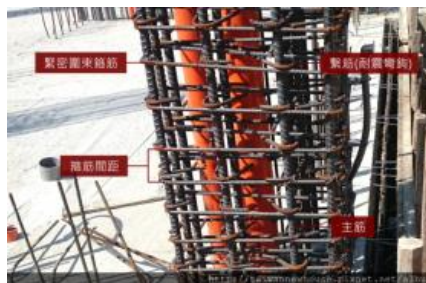



建築規劃
40%

健康綠生活-綠建築 智慧建築 通用建築

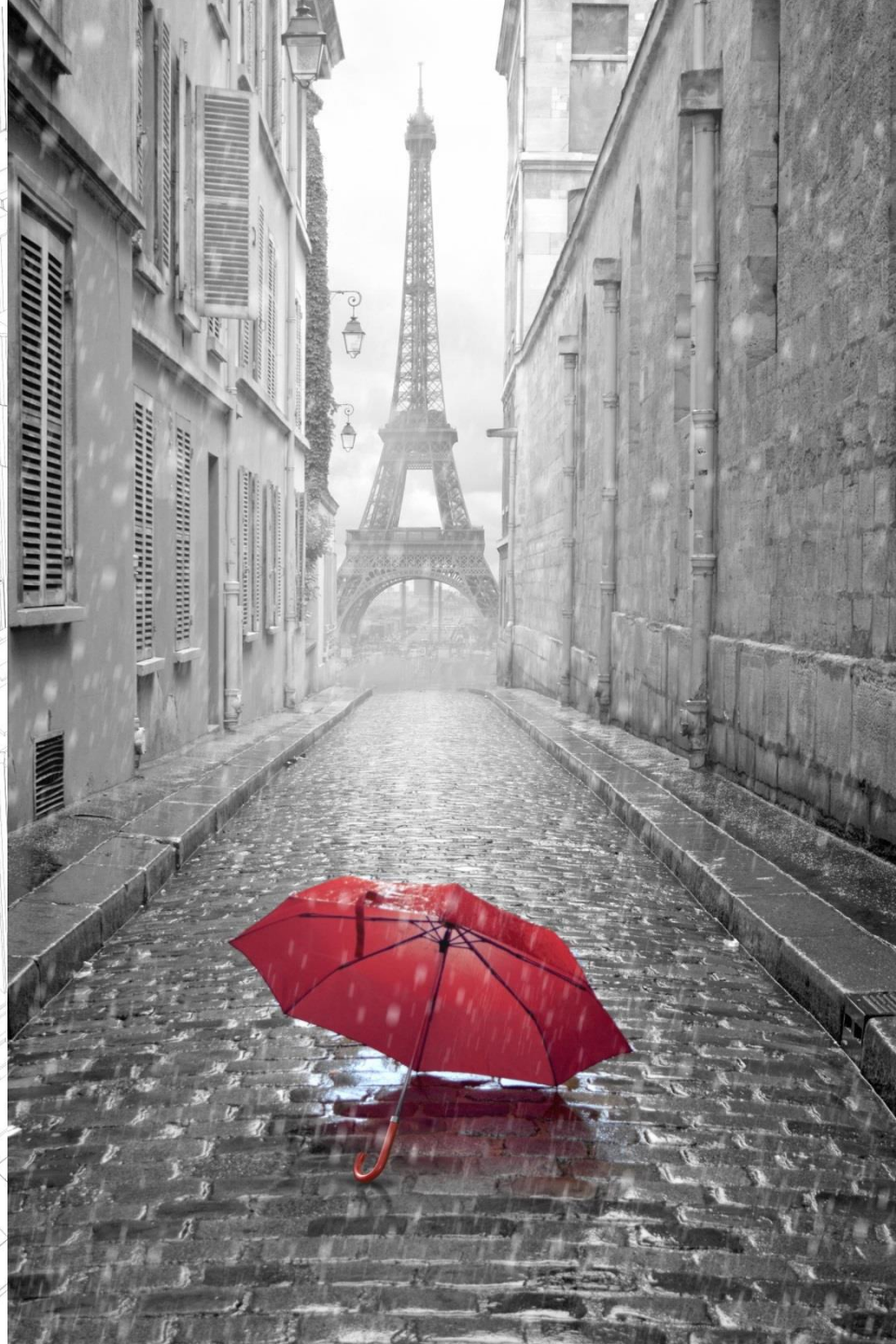
安全的住所-危險建築 時效性(時程獎勵)

防災建築(退縮) 耐震建築(性能)





面對
危、老!



危老條例共有 1 個母法 5 個子法

都市危險及老舊建築物加速重建條例

2017.05.10
公布實施
全文13條

中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法
依據危老條例第4條

2017.08.01
發布實施

直轄市縣(市)合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設置辦法
依據危老條例第4條

2017.08.03
發布實施

2017.08.01
發布實施

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則
依據危老條例第12條

2017.08.01
發布實施

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法
依據危老條例第6條

2017.08.08
發布實施

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法
依據危老條例第3條

適用範圍包含**危險建築物**及**老舊建築物**兩種(都市計畫範圍內)

危險建築物

- 經建築主管機關依建築法或災害防救法相關法令通知限期拆除、逕予強制拆除者。
- 結構安全性能評估結果未達最低等級者。

·海砂屋

·紅、黃單建築

·耐震能力未達一定標準之建築



老舊建築物

屋齡30年以上經耐震安全性能評估未達一定標準，且改善不具效益。

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結果為最低等級。

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二分之一。

屋齡30年以上經耐震安全性能評估未達一定標準，且未設置昇降設備。



但也有例外情形

經目的事業主管機關指定具有**歷史、文化、藝術、紀念價值者**，不得申請。



申請時間

- 應於**116(2027)年5月31日前**提出申請。

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

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**。

- 3年內提出申請，再給予法定容積10%獎勵**。
(109.5.9)

- (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。**可再申請容積移轉**，但不能申請其他法令（如都計、都更）的獎勵。

門檻

- 有沒有合法房屋
- 是不是**30**年以上

基地

- 可以拿到多少%獎勵值
- 幾房幾廳?格局?地下室?車位形式?

條件

- 是合建還是委建?或是自地自建?
- 按照產權分?或是容積率來分?

▶ CH-2/效益評估之考量事項

申請項目		容積獎勵	申請容積
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築【第三條】		原容積：_____ %	
		10%	%
符合本條例第一項一至三款【第四條】	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%	%
	經結構性能評估結果未達最低等級者	8%	%
	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	6%	%
建築基地退縮建築者【第五條】	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，且與鄰地境界線淨寬不得小於2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，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	8%	%
建築物耐震設計【第六條】	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%
		第二級	4%
	第三級	2%	%
小計			%
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(1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積)所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵			

申請項目	容積獎勵		申請容積	
取得候選等級綠建築證書 【第七條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%		%	
取得候選等級智慧建築證書 【第八條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%		%	
建築物無障礙環境設計 【第九條】	取得無障礙住宅建築標章	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 【第十條】	5%		%	
申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)	10%		%	
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(%)達上限規定 (109.5.9以前時程獎勵10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制) <input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積 <input checked="" type="checkbox"/> 1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10% <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積 <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積，另申請時程獎勵10% 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，本表所列實際容積獎勵額度以政府核准為準：			最高 合計 40%	

3

容積獎勵

再申請

先申請

未達30%

1

第三條 原建築容積高於基準容積容獎額度為

原建築基地基準容積10%或依原建築容積

2

第四條 符合本條例#3獎勵

- 第一款：10%
- 第二款：8%
- 第三款：6%

3

第五條 建築基地退縮獎勵

- 1.退縮4公尺以上：10%
- 2.退縮2公尺以上：8%
淨空設計+無遮簷人行道
鄰地境界線距離淨寬不得小於2米

4

第六條 建物耐震設計獎勵

- 1.取得耐震設計標章：10%
- 2.新建住宅性能評估之結構安全性能
 - (1)第一級：6%
 - (2)第二級：4%
 - (3)第三級：2%

基準容積
*1.3或
原容*1.15

5

第七條 綠建築獎勵

- 鑽石級：10%
- 黃金級：8%
- 銀級：6%
- 銅級：4%
- 合格級：2%

6

第八條 智慧建築獎勵

- 鑽石級：10%
- 黃金級：8%
- 銀級：6%
- 銅級：4%
- 合格級：2%

7

第九條 無障礙獎勵

- 1.取得無障礙住宅建築標章：5%
- 2.新建住宅性能評估之無障礙環境
 - (1)第一級：4%
 - (2)第二級：3%

8

109.5.9前
申請重建計畫再給10%容獎

第十條

協助取得及開闢公設5%

危老重建容積獎勵及協議事項

2 容積獎勵協議事項

編號	獎勵項目	獎勵項各階段 應取得項目	一樓樓板 勘驗核准前	使用執照核 發後二年內
1	耐震設計標章及耐震標章	耐震設計標章 耐震標章	√	√
2	住宅性能評估之結構安全 性能第○級	住宅性能評估初評報告之初評意見屬 第○級 通過結構安全性能第○級	√	√
3	綠建築	候選證書及通過綠建築分級評級○級 綠建築分級評級○級標章	√	√
4	智慧建築	智慧建築候選證書及通過智慧建築建 築分級評級○級 智慧建築分級評級○級標章	√	√
5	無障礙住宅建築標章	主管機關檢視確認符合無障礙住宅設 計基準及獎勵辦理 取得無障礙住宅建築標章	√	√
6	住宅性能評估之無障礙環 境第○級	住宅性能評估初評報告之初評意見屬 第○級 通過無障礙環境第○級	√	√
7	協助取得及開闢重建計畫 範圍周邊之公共設施用地	產權登記為公有並完成開闢	√	-

效益評估~價值之外

- 並非獎勵不夠/權益分配及保障
- 選屋很重要如何分配/租金補貼
- 違建合法建物/拆屋還地/無權佔有/地上權
- 土地持分大/產權單純/人數少
- 地段價值高/規模不太大
- 一分錢一分貨/天下沒有白吃的午餐
- 分屋方式/安置方式/地主認同

危老改建是房地產契機嗎？

1. 看得到，但是吃的到嗎？

估不論30年以上的輕老宅，台灣40年上屋齡的老宅的數量（104第3季統計）可即達140,606棟之多，

而921以前蓋好的房子的數量更達6,780,141棟之多，看來危老改建的商機真的是龐大到嚇死人，但是吃的到嗎？

2. 危老案例分析

以雙北為例，法定容積率300%以下的地區能夠取得全體住戶同意改建的機率微乎其微，因為改建後換不回原來的室內面積，且差距頗大。而在雙北法定容積率300%以下的房屋比例有多少呢？應該有6、7成以上吧，這些法定容積率300%以下的老房子的現有容積率甚至都已經超過改建給予容積獎勵的總容積，使得民眾都還要拿出許多錢才能換回原來同樣面積的新房，這並不是每一戶老屋的屋主所能做到的。

3. 為什麼危老的整合這麼難，原因何在？

- (1) 容積獎勵不夠，不足以讓住戶室內面積1坪換回1坪。
- (2) 1樓的佔用空地、頂樓加蓋，這些屋主不願意犧牲既得利益。
- (3) 一坪換一坪加一個車位」的心理障礙？

危老改建的瓶頸突破策略

1. 起心動念為首要



2. 資訊透明，利潤透明，團隊透明



3. 減少住戶的風險承擔



4. 提供全方位的改建重建方案選擇



5. 建立互信和夥伴關係是關鍵因素

台北市、新北市的危老效益評估案例

以雙北的4層公寓為例，改建後，台北市的房子在權狀坪數上至少可以增加0~15%，單價則可以增加35~45%，因此價值至少可以提升1.42（ 1.075×1.4 ），再加上車位，至少增值1.5倍

新北市的權狀坪數則可增加20~35%（新北市新店、板橋、永和、中和、三重等區域臨8米道路的法定容積可達300%，是台北市225%的1.33倍），房屋單價可以提升20~40%，房屋價值可以提升1.65（ 1.27×1.3 ）倍，加上車位，價值可以提升1.75倍

▶ CH-4/都市更新與危老獎勵之優劣分析

法令	都市更新條例	簡易都更	危老加速重建條例
基地規模	1000m ² 以上	500m ² 以上	無限制
獎勵額度	50%	20%	30%(+10%)
稅捐優惠	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅、 房屋稅減半 土增稅、契稅：第一 次移轉減徵40%	無	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅、 房屋稅減半
補助	事業+權變：630萬 整維拉皮或增設電梯： 1000萬 房屋健檢：8000元	無	房屋健檢： 初評：6000~8000元 詳評：40萬元
同意人數	土地：2/3 建物：3/4	100%同意	100%同意
審查時程	2年以上	8個月以上	45天

▶ CH-4/都市更新與危老獎勵之優劣分析

法令	都市更新條例	危老加速重建條例
基地規模	1000m ² 以上	無限制
獎勵額度	50%	30%(+10%)
稅捐優惠	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅、房 屋稅減半 土增稅、契稅：第一次移 轉減徵40%	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅、房 屋稅減半
補助	事業+權變：580萬 整維拉皮或增設電梯： 1000萬 房屋健檢：8000元	房屋健檢： 初評：6000~8000元 詳評：20萬元(15%)
同意人數	土地：2/3 建物：3/4	100%同意
審查時程	2年以上	45天

► CH-4/都市更新與危老獎勵之優劣分析

法令	都市更新條例	簡易都更	危老加速重建條例	新北市推動都市計畫內 防災建築再生自治條例
基地規模	1000m ² 以上	500m ² 以上	無限制	健檢三類、海砂屋 震損等危險合法建築物
獎勵額度	50%(上限)	20%	30%(+10%)	50%(一次給)
稅捐優惠	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅、 房屋稅減半 土增稅、契稅：第一 次移轉減徵40%	無	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅 房屋稅減半	重建3年內全額補貼地 價稅 新建後2年內補貼地價 稅及房屋稅50%
補助	事業+權變：630萬 整維拉皮或增設電梯： 1000萬 房屋健檢：8000元	無	房屋健檢： 初評：6000~8000 元 詳評：40萬元	2年內提高費用補助至 75%並不得超過1200 萬元 租金補貼：建物拆除後 補助租金，以1年為限
同意人數	土地：2/3 建物：3/4	100%同意	100%同意	100%同意
審查時程	2年以上	8個月以上	45天	

危老與都更獎勵值比較表

比較項目	危老條例	都更容獎(中央+北市)
設計獎勵	無	半戶外.開空.公共通路.對角線.退縮.1-2%
設計獎勵	無	雨水1%
開放空間 人行步道	<ul style="list-style-type: none"> •退2m ; 8%(建築線.地界線) •退4m ; 10%(建4 ; 地2) 	<ul style="list-style-type: none"> •2-4m;2% •4-6m;4% •>6m;6%
充電	•無	•汽機車數量 > 3%;1%
基金	•無	•捐/公告x0.75 < 15%
歷史	<ul style="list-style-type: none"> •公設地面積 × (公設地之公告土地現值/建築基地之公告土地現值) × 建築基地之容積率 < 5% 	<ul style="list-style-type: none"> •古蹟實測面積x1.5 •週邊公設獎勵容積 = 公設地面積 × (報核日公設地公告土地現值 / 報核日建築地公告土地現值) × 容積率 < 15%
舊違章	•無	•依實測 < 20%(77.8.1)

危老與都更獎勵值比較表

比較項目	危老條例	都更容獎(中央+北市)
原容>法容	•原容+10%	•原容+10%
綠建築	•2 ; 4 ; 6 ; 8 ; 10%(合格.銅.銀.金.鑽石) •>500m ² ; 2~4%不適用	
智慧建築	•2 ; 4 ; 6 ; 8 ; 10%(合格.銅.銀.金.鑽石) •>500m ² ; 2~4%不適用	
耐震 住宅性能	•10%(標章) •2% ; 4% ; 6%(3~1級)	•同危老
無障礙 住宅性能	•5%(標章) •3% ; 4%(2~1級)	•同危老
時程	•10%(109/5/9)	•自劃7% ; 6% ; 5% •公劃10% ; 8% ; 6%(1~3年)
公益	•無	•△F5-7托嬰、托老等社福及 產業發展需求<15%(>100m ²)

危老/都更/北市綠建築獎勵比較表

比較項目	危老條例	都更條例
綠建築	<ul style="list-style-type: none"> •2 ; 4 ; 6 ; 8 ; 10% •>500m² ; 2~4%不適用 	<ul style="list-style-type: none"> •6% ; 8% ; 10
<20%	<ul style="list-style-type: none"> •合格 	<ul style="list-style-type: none"> •不適用
20<%<30%	<ul style="list-style-type: none"> •銅級 	<ul style="list-style-type: none"> •不適用
>30%	<ul style="list-style-type: none"> •銀級 	<ul style="list-style-type: none"> •不適用
<ul style="list-style-type: none"> •保證金都要繳 •工程造價5%(綠建築自治條例) •土地當期公告現值×0.45×申請之獎勵容積樓地板面積(耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築)(危老) •保證金 = 報核時公告土地現值×0.7×申請第10-13條之獎勵面積(都更) •綠建築維護費用都要繳 •公共基金50% •建築面積>1000m²，屋頂太陽光電投影面積達建築面積>5% •屋頂綠化面積>50%，儲水容量>2T(雨水貯留及澆灌系統) 		

稅捐獎勵

- 重建期間：免地價稅。
- 重建後兩年：地價稅、房屋稅減半。
- 重建前之合法建物所有權人未移轉：
延長房屋稅減半至售出(最多10年)

▶ 本市危險及老舊建物重建可享稅捐優惠

【新北市訊】新北市政府稅捐稽徵處表示，為加速危險及老舊瀕危建築物之重建，以維護民眾居住安全，並降低所有權人稅捐負擔、提高重建意願，本市所轄房屋經主管機關按「都市危險及老舊建築物加速重建條例」核准重建案件可享稅捐優惠。

該處進一步表示，經核准重建計畫範圍內之土地及建築物，可按該條例第8條規定就下列稅捐予以減免：
1.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。
2.重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年。
3.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。

符合資格之起造人，可依前揭條例施行細則規定向主管機關新北市政府工務局申請認定「重建期間土地無法使用期間」以 免徵地價稅，並於重建完成時向建物所轄之該處總、分處申請減徵地價稅及房屋稅，以享有租稅優惠。

副本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

金門縣政府 函

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：謝欣融
電話：(082)318823#62322
傳真：082-322335
電子信箱：c9montano@mail.kinmen.gov.tw

89345
金門縣金城鎮民生路60號

受文者：金門縣政府建設處（都市計畫科）

發文日期：中華民國108年1月28日
發文字號：府建都字第1070110475號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：重建計畫書1份

主旨：核准「擬訂金門縣金城鎮奎星樓段164地號等1筆地號土地都市危險及老舊建築物加速重建計畫」案，請查照。

說明：

- 一、依廖明隆建築師事務所107年12月27日(107)廖字第1121號函檢附申請書、都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第5條、本條例施行細則第6條規定及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱本獎勵辦法）辦理。
- 二、依據本條例施行細則第7條規定，本案應自核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。
- 三、經審查旨案重建計畫尚符規定，案涉建築管理、結構安全相關法令仍應依申請建造執照時之規定辦理，有關基地及計畫內容分述如下：
 - (一)都市計畫區及土地使用分區：金門特定區（金城地區）細部計畫第二種住宅區。
 - (二)基地面積：75.35平方公尺。
 - (三)依本縣金城鎮公所107年3月28日計建字第1070003850號函及本府90年7月16日府建字第9026162號公告認定符合本條例第3條第3項規定。

第896號建築物耐震能力初步評估結果為甲級，符合本條例第3條第1項第2款規定。

(五)旨案建築物核准容積獎勵額度為18%，容積獎勵項目及額度如下：

1、依本獎勵辦理辦法第4條，符合本條例第3條第1項第2款「經結構安全性能評估結果未達最低等級者」，容積獎勵8%。

2、依本獎勵辦理辦法第6條，時程容積獎勵10%。

四、台端對於本案檢附之資料、簽署切結書及建築師簽證如有不實者，本府得撤銷本行政處分，並由貴公司負相關法律責任。

五、受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第14條第1項、第3項及第58條第1項規定，自本件行政處分書到達之次日起30日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由本府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

正本：

副本：

金門縣政府建設處（建築管理科）（重建計畫書1份）、金門縣政府建設處（都市計畫科）（重建計畫書1份）

縣長楊鎮浚

本案依分層負責規定授權業務主管決行

金門縣政府 函

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：謝欣融
電話：(082)318823#62322
傳真：082-322335
電子信箱：c9montano@mail.kinmen.gov.tw

受文者：金門縣政府建設處（都市計畫科）

發文日期：中華民國108年1月7日
發文字號：府建都字第1070108420號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：重建計畫書1份

主旨：核准「擬訂金門縣金城鎮城南段770地號等1筆地號土地都市危險及老舊建築物加速重建計畫」案，請查照。

說明：

- 一、依陳木壽建築師事務所107年12月24日(107)工字第087號函及107年11月26日(107)工字第078號函檢附申請書、都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第5條、本條例施行細則第6條規定及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱本獎勵辦法）辦理。
- 二、依據本條例施行細則第7條規定，台端應自核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。
- 三、經審查旨案重建計畫尚符規定，案涉建築管理、結構安全相關法令仍應依申請建造執照時之規定辦理，有關基地及計畫內容分述如下：
 - (一)都市計畫區及土地使用分區：金門特定區（金城地區）細部計畫第二種住宅區。
 - (二)基地面積：161.71平方公尺。
 - (三)經本縣文化局107年8月23日文資字第1070006289號函認定符合本條例第3條第1項序文規定。
 - (四)依社團法人中華民國建築技術學會107年10月8日107鑑字

度如下：

- 1、本案符本條例第3條第3項：「本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二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三年內，依本條例規定申請重建。」規定，故容積獎勵額度依本獎勵辦法第4條第2項規定給予10%。
- 2、依本條例第6條，時程容積獎勵10%。
- 四、貴公司對於本案檢附之資料、簽署切結書及建築師簽證如有不實者，本府得撤銷本行政處分，並由貴公司負相關法律責任。
- 五、受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第14條第1項、第3項及第58條第1項規定，自本件行政處分書到達之次日起30日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由本府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

正本
副本

金門縣政府建設處（建築管理科）（重建計畫書1份）、都市計畫科（重建計畫書1份）

縣長楊鎮浯

本案依分層負責規定授權業務主管決行

板橋區江子翠段107年02月13日核准危老重建計畫書 新北第二案案例分享

- 住宅區 基地面積1,773m²
- 重建前現況共9棟，3~4層樓RC建築物
- 重建後為1棟地下4層地上14層電梯集合住宅
- 建築基地退縮4公尺以上建築，設置無遮簷人行步道，並納入綠建築、智慧建築及耐震設計
- 辦理歷程：

日期	辦理歷程	
106.11.30	重建計畫範圍所有權人辦理建築物結構安全性能初步評估。	
106.12.22	前置作業	1.申請人將結構安全性能初步評估結果函知新北市政府工務局。
106.12.25		2.申請人函請新北市政府文化局查詢是否具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
107.01.05		新北市政府文化局確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
107.01.09	新北市政府工務局將本案建築物結構安全性能初步評估報告書錄案。	
107.01.09	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
107.01.15		申請人釐正建築物結構安全性能初步評估報告結果。
107.02.07		申請人進行補正。
107.02.13		新北市政府核准危老重建計畫。



重建前環境及範圍



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)



《發樓ME》危老都更案今(11/19)日上午在參與都更住民見證下舉辦動土開工典禮，該案為新北市政府推動實施《都市危險及老舊建築物加速重建條例》以來，第二件通過法規取得建照的案例，亦是最快動土開工的危老都更案。該案由「鈞碩建設」整合新北市板橋區江子翠段第二崁小段156地號等14筆土地

2018年11/19新北第一件危老動工案

板橋區府中段 107年09月20日核准危老重建計畫書 新北第17案案例分享

- 住宅區 基地面積1473m²
- 重建前現況共11棟，5棟4層樓RC建築物，6棟1-4層樓加強磚造建築物
- 重建後為2棟地下5層地上14層集合住宅
- 結構安全性能評估獎勵及時程獎勵，建築基地退縮4公尺以上建築，設置無遮簷人行步道，並納入綠建築、智慧建築及耐震設計
- 辦理歷程：



重建前環境及範圍

日期	辦理歷程
107.07.19	重建計畫範圍所有權人辦理建築物結構安全性能初步評估。
107.07.02	新北市政府文化局確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
107.07.27	新北市政府工務局將本案建築物結構安全性能初步評估報告書錄案。
107.07.20	申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
107.08.21	新北市政府城鄉發展局函請申請人補正。
107.08.22	申請人補正資料掛件。
107.09.20	新北市政府核准危老重建計畫。



重建前現況圖



2019年9/4新北危老動工案

▶ CH-6/案例介紹



▶ CH-6/案例介紹





改建前



改建後

公共空間



客廳

▶ CH-6/案例介紹



改建前

浴室



改建後

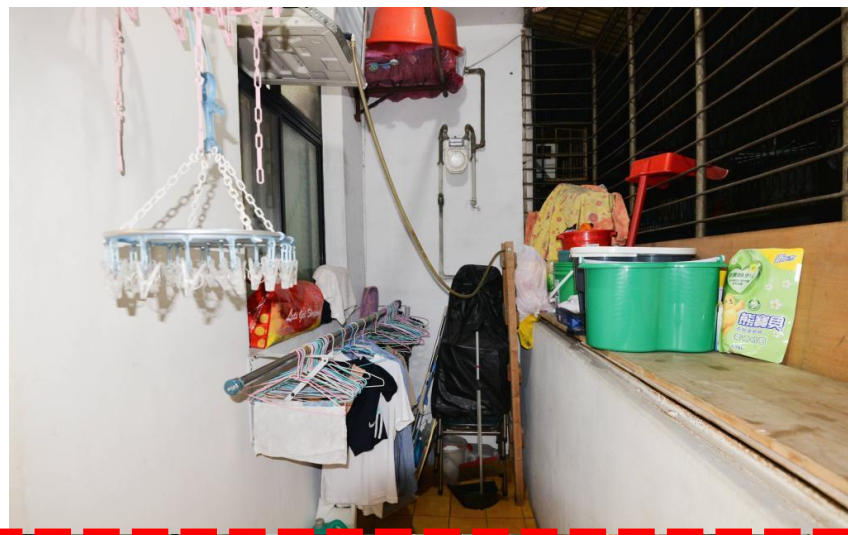


臥室

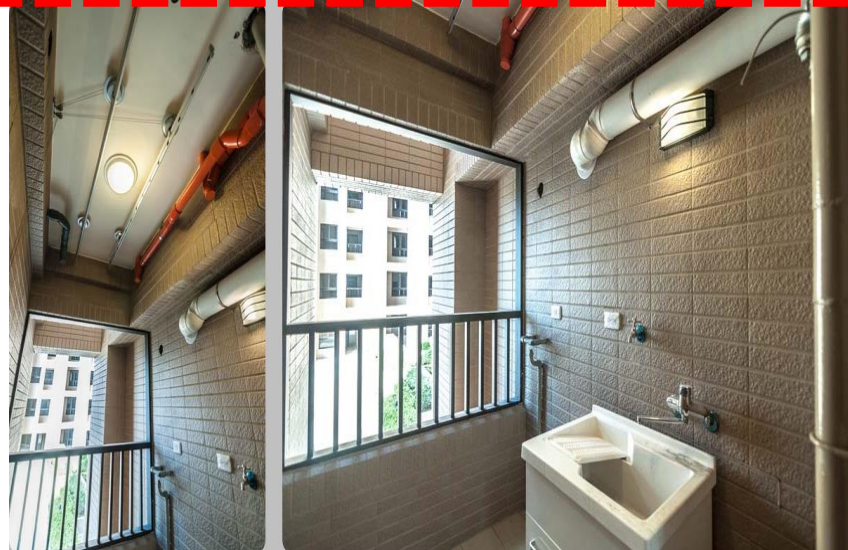




改建前



改建後



廚房

陽台



感謝聆聽

