

危老條例 vs. 都更條例 3 個不同一次看清楚

2020-02-09 19:21 聯合報 記者胡瑞玲 / 新北即時報導

<https://money.udn.com/money/story/5621/4332483>

新北市危老重建與都更條例在適用範圍、程序、獎勵補助等各有不同，危老核准速度快、容積獎勵最高 40%，但申請期間只到今年 5 月 9 日，建商趕送件。

新北市都市更新處主秘李擇仁表示，危老條例與都更條例有 3 個差異處，包含基地條件、容積獎勵及同意比例。若要申請都更條例，土地面積須達 500 平方公尺(約 151.25 坪)、容積獎勵不得超過法定容積 1.5 倍，且獎勵值須經都更審議，但只要多數住戶同意就能進行都更。



危老條例因核准速度及容積獎金高於都更條例，目前已有 130 件申請案件、110 件核准，圖為板橋府中危老重建案重建前。圖 / 新北市都更處提供

而危老條例儘管需要 100% 土地及建物所有權人同意，但只要房屋結構安全評估未達最低等級、屋齡逾 30 年、耐震標準未達標並不具電梯及改善效益，就能申請，容積獎勵除原有 30% 外，至今年 5 月 9 日止 10% 時程容積獎勵，最高可達 40%，且不須經過審議。



中國建築經理股份有限公司

地址：臺北市光復南路35號11樓之1 電話：(02)27602202

李擇仁表示，都更條例遇到最大的困難點，在於土地面積限制以及住戶整合問題，且申辦程序冗長需耗時約 2 年，若遇到釘子戶不願搬遷，更是遙遙無期。

因此，若遇到申請都更案件遲遲無法審核通過，為加速都更程序，會建議將大型都更案拆成小型基地改申請危老重建，不僅能快速解決危險級老舊建物問題，還能改善住戶居家及環境品質，目前危老申請案件達 130 件、核准 110 件。

