老舊房屋重建開發效益解析

報 你 知

簡報者：長榮大學土環中心
盧裕文

111.1.18



危老重建政策概述



什麼是危老重建?

「危」險房屋

「老」舊建物

- 建物耐震能力不足的隱憂，地震來襲時將承受較大的風險
- 高齡化社會，對於無障礙居住環境需求增加

- 嘉義市屋齡30年以上老屋5.2萬戶亟待更新
- 占全市住宅總量(10.7萬戶)將近一半比例

資料來源:不動產資訊平台(110年第1季)

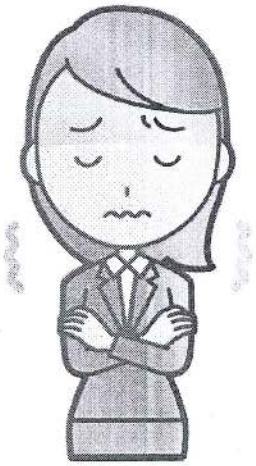


加速危險及老舊建築物的重建

勢在必行!

為什麼需要重建?

經過統計最危險房屋在**民國63年**以前的房屋
當時的建築法規是沒有
- 地震抗震能力要求
- 工程品質管控施工普遍存在各種缺失



加速危險及老舊建築物的重建

勢在必行!

危老政策「三」個口號

簡單 小基地就可以進行重建

快速 免冗長的都更審查程序

有獎勵 明訂申請容積獎勵標準



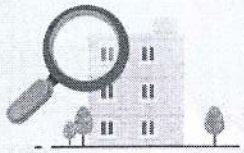
補助政策大利多

撰寫重建計畫書

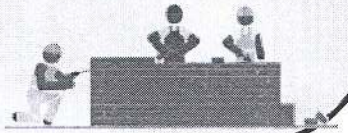


55,000元

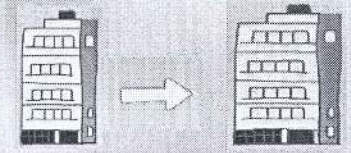
結構安全性能評估



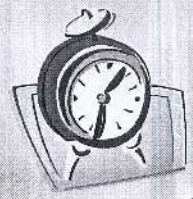
- 初步評估 12,000至15,000元
- 詳細評估 最高40萬元



容積獎勵



- 可達建築基地1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積
- 111年5月11日以前申請，再給予6%容積獎勵
- 重建面積超過200㎡ 以上，再給予2%容積獎勵

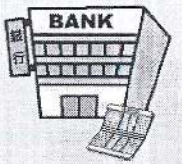


稅賦減免



- 重建期間免繳地價稅
- 重建後地價稅減收2年
- 房屋稅減半最長12年

融資放寬

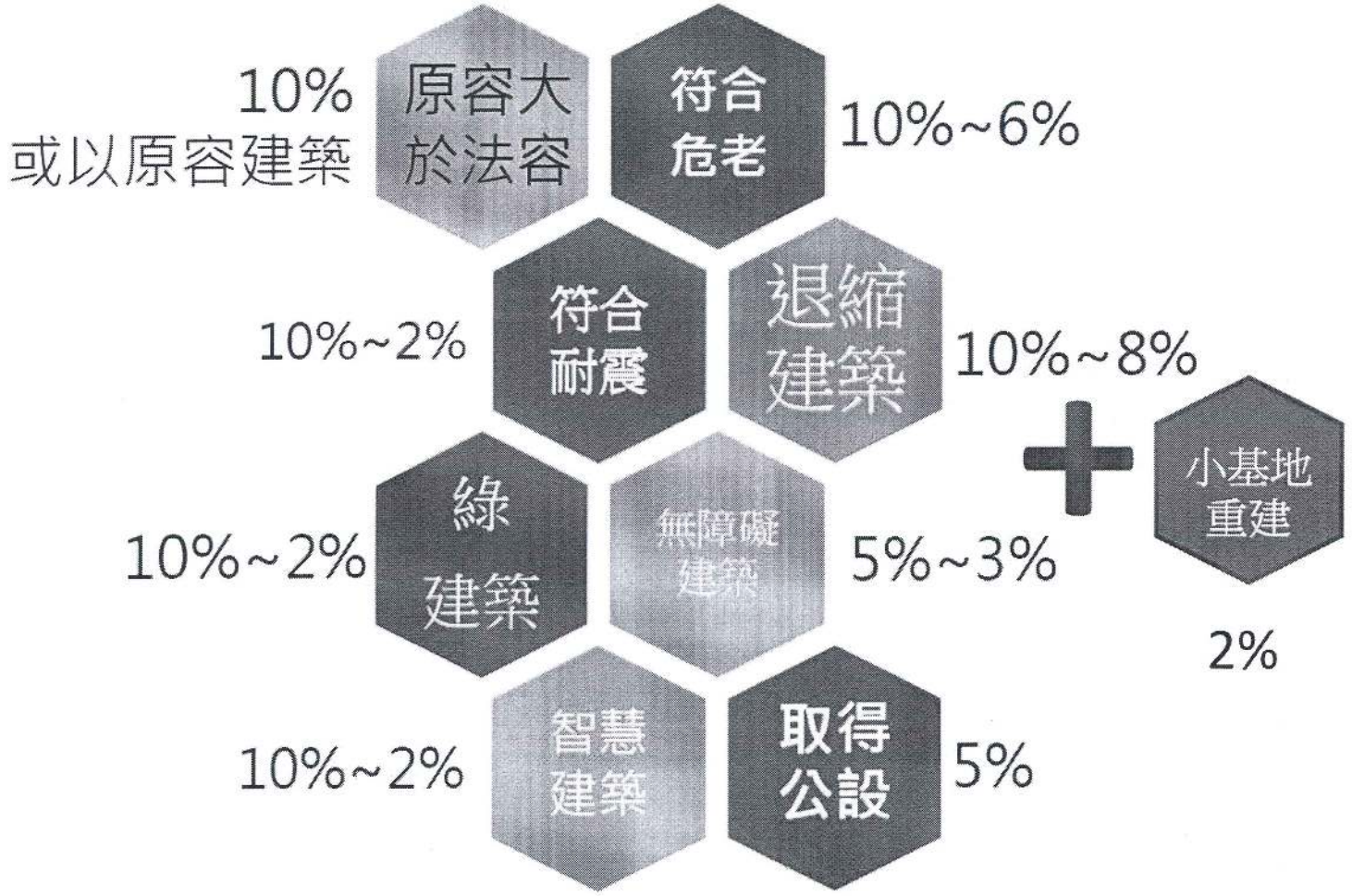


危老重建貸款

信用保證貸款最高300萬

危老重建容積獎勵有那些呢？

獎勵辦法-9項容積獎勵項目



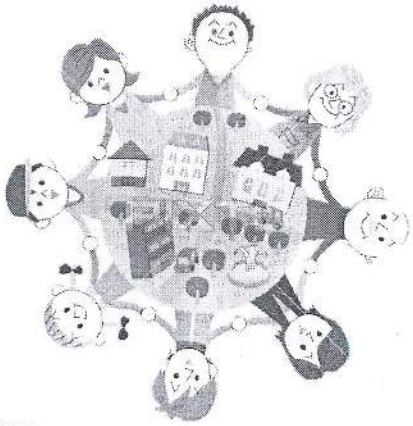
容積獎勵項目(時程規模獎勵)

時程+規模獎勵				
規模獎勵	時程獎勵			
		110.05.12 111.05.11	111.05.12 112.05.11	112.05.12 113.05.11
土地面積(M2)	獎勵值	6.0%	4.0%	2.0%
200-299	2.0%	8.0%	6.0%	4.0%
300-399	2.5%	8.5%	6.5%	4.5%
400-499	3.0%	9.0%	7.0%	5.0%
依此類推	3.5%	9.5%	7.5%	5.5%

請注意.....時程獎勵每年遞減2%~

申請危老重建要符合這些條件...

- 都市計畫區內合法建築物
- 結構安全性能評估符合資格
- 非具歷史文化保存建物
- 取得100%所有權人同意



怎麼知道房子符合這些條件...

都市計畫區



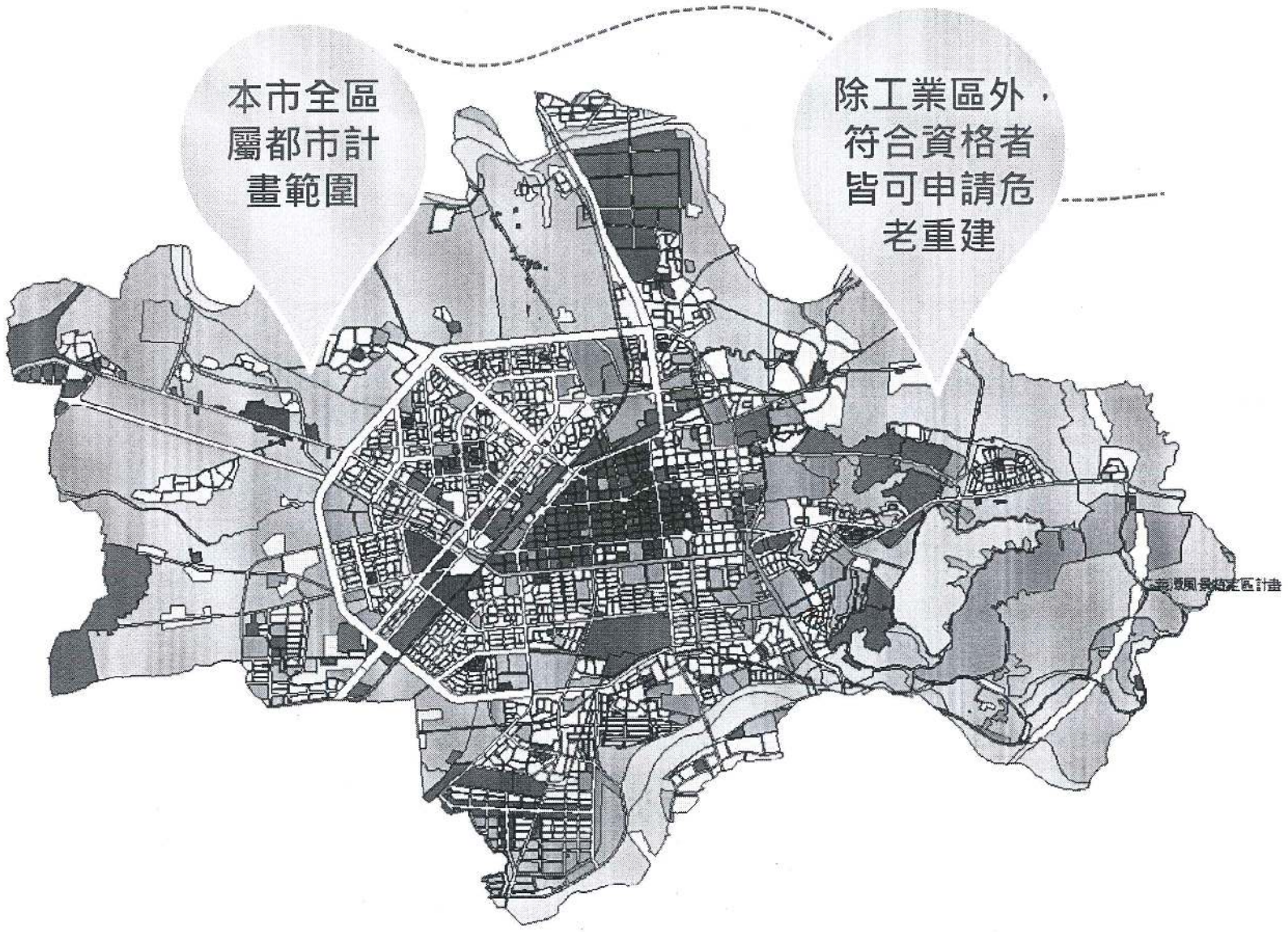
合法建築物

認定方式為下列文件之一：

- 建物使用執照
- 建物登記謄本
- 舊有房屋證明

108.5.31函釋
都市計畫工業區不得適用

嘉義市都市計畫圖



放寬舊有房屋認定

民國 109 年 12 月 16 日發布

嘉義市都市危險及老舊建築物舊有房屋申請重建認定標準

1. 針對原嘉義市中心區都市計畫發布實施範圍內之建築物，且屬民國60年12月22日建築法修正公布前建造完成者
2. 本舊有房屋證明僅供辦理都市危險及老舊建築物加速重建條例相關用途。
3. 本申請自核准日起一年內有效。

嘉義市政府「依據都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建之舊有房屋證明」申請書

申請人	姓名	簽名及蓋章	身份證字號		電話	
	住址		通訊處			
代理人	姓名	簽名及蓋章	身份證字號		電話	
	住址		通訊處			
申請地點						
地址						
地號	段　　小段　　地號					
構造種類						
層數						
各層建築面積	層	層	層	層	層	層	層	層

一、申請書(身分證影本、切結書、委託書)。
二、土地登記謄本。
三、地籍圖謄本。
四、建築物所有權相關證明文件。
五、60 年 12 月 22 日建築法修正前建造完成證明。
六、現況相片。
七、相關證明文件(1.房屋謄本、建築執照或建物登記證明；2.戶口遷入證明；3.完納稅捐證明；4.繳納自來水或電費證明)；相關證明文件無紀載建物面積及構造，須另檢附房屋稅籍資料據以認定。

註一、本舊有房屋證明僅供辦理都市危險及老舊建築物加速重建條例相關用途。
註三、本申請自核准日起一年內有效。
註四、非屬原嘉義市中心區都市計畫發布實施範圍內之建築物，不適用本申請。

中　華　民　國　　年　　月　　日

符合結構安全性能評估標準是什麼?

符合下列其一者:

一、結構安全性能評估結果未達最低等級者。(R>45)

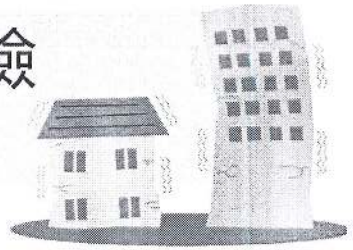
二、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益者。(30<R≤45)

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，且未設置昇降設備者。(30<R≤45)



例外情況

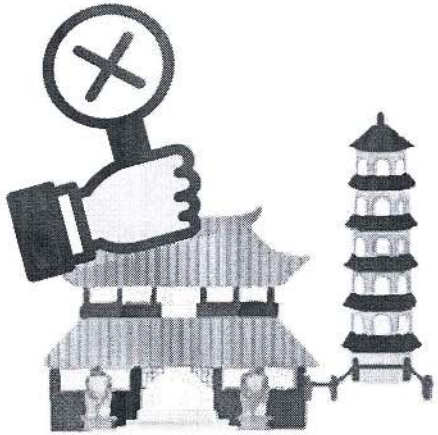
市府依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者(如海砂屋)。



房子不能是歷史建築物或古蹟

非屬具有歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物

➡ 函詢文化局



增　號:
保存年限:

嘉義市政府文化局 函

地址：60081嘉義市忠孝路275號
承辦人：魏思嘉
電話：05-2788225#509
電子信箱：ginaaa0617@cms.chiayi.gov.tw

受文者：長榮大學

發文日期：中華民國109年4月23日
發文字號：嘉市文資字第1090051104號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴校函詢嘉義市西門段二小段　　土地(嘉義市西區國華街　　)是否位屬文化資產一案，經查上述該筆土地非位屬「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第3條定義之具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建築物，請查照。

說明：復貴校109年4月16日長大土環字第1090004790號函。

正本：長榮大學
副本：本局文化資產科

第1頁，共1頁

長榮大學
研究發展處　1090005292

100%同意，簽署同意書

缺一不可..

- 土地所有權人
- 合法建築物所有權人



申請重建同意書

擬訂嘉義市 ○○ 段 ○○ 小段 ○○ 地號等 ○○ 筆

土地重建計畫案同意書

本人_____同意參與由_____為起造人所提之「嘉義市○○段○小段○○地號等○○筆土地重建計畫案」，同意之土地及合法建築物權利範圍如後所列；另本人所有之產權於申請期間或重建前後進行移轉時，因涉及本條例第八條及其施行細則第九條重建後房屋稅延長減半徵收十年之適用問題，應告知買受人。

一、土地

行政區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

二、合法建築物

建號					
建物門牌					
基地	地段				
	小段				
	地號				
樓地板面積(㎡)	主建物總面積(A)				
	附屬建物面積(B)				
	共同使用部分	面積(C)			
		權利範圍(D)			
		持分面積 E=C*D			
權利範圍(F)					
持分面積(㎡) (A+B+E)*F					

立同意書人：

國民身分證統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

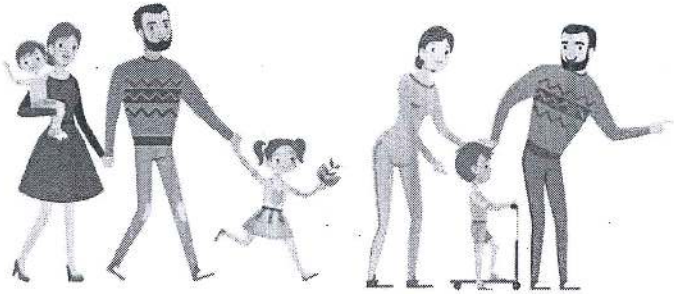
簽署 (簽名並蓋章)

(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

中　華　民　國　○　○　年　○　○　月　○　○　日

申請程序

1. 取得危老資格及非歷史、文化等建物證明文件證明文件
2. 取得重建計畫範圍全體土地及合法建物所有權人同意
3. 委託建築師擬具重建計畫
4. 嘉義市政府核准重建計畫
5. 依建築法令申請建築執照



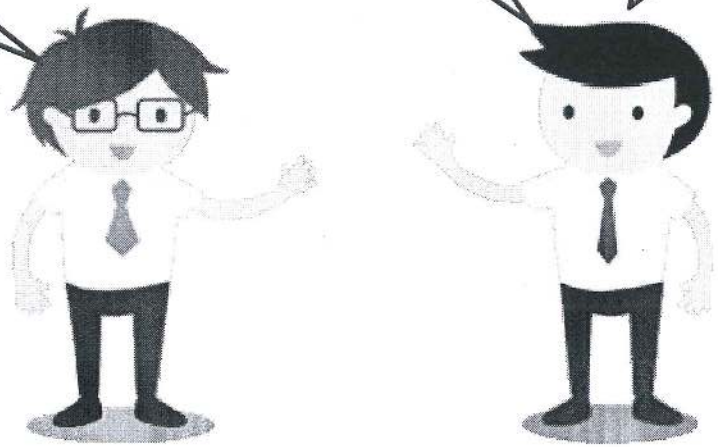


申請危老重建有時程限制

什麼時候可以申請?

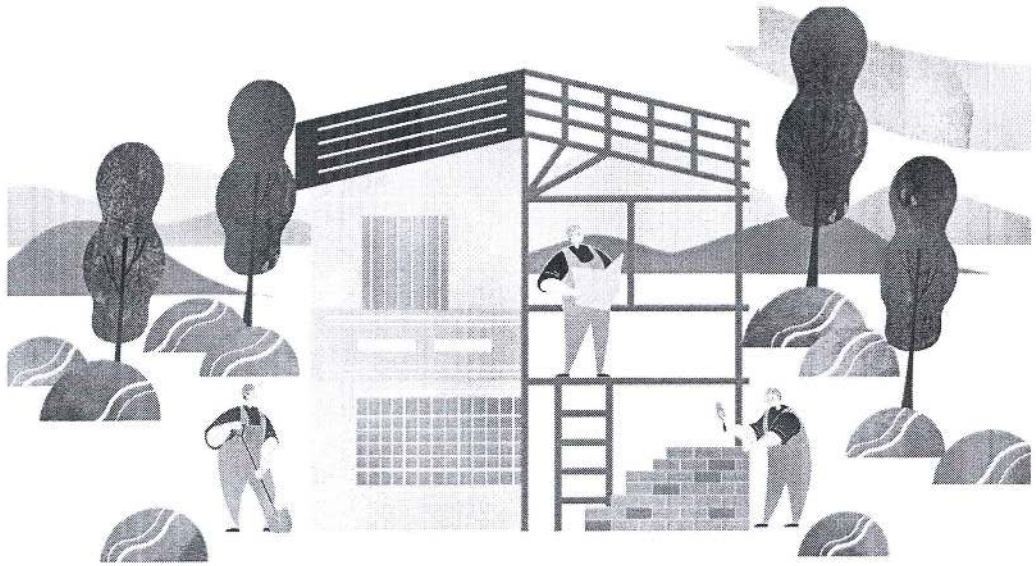
申請期限:
116/5/31前提出

更重要的是111/5/11以前申請，再給6%容積獎勵，錯過就沒有了!



時間有限
敬請把握

危老開發效益解析



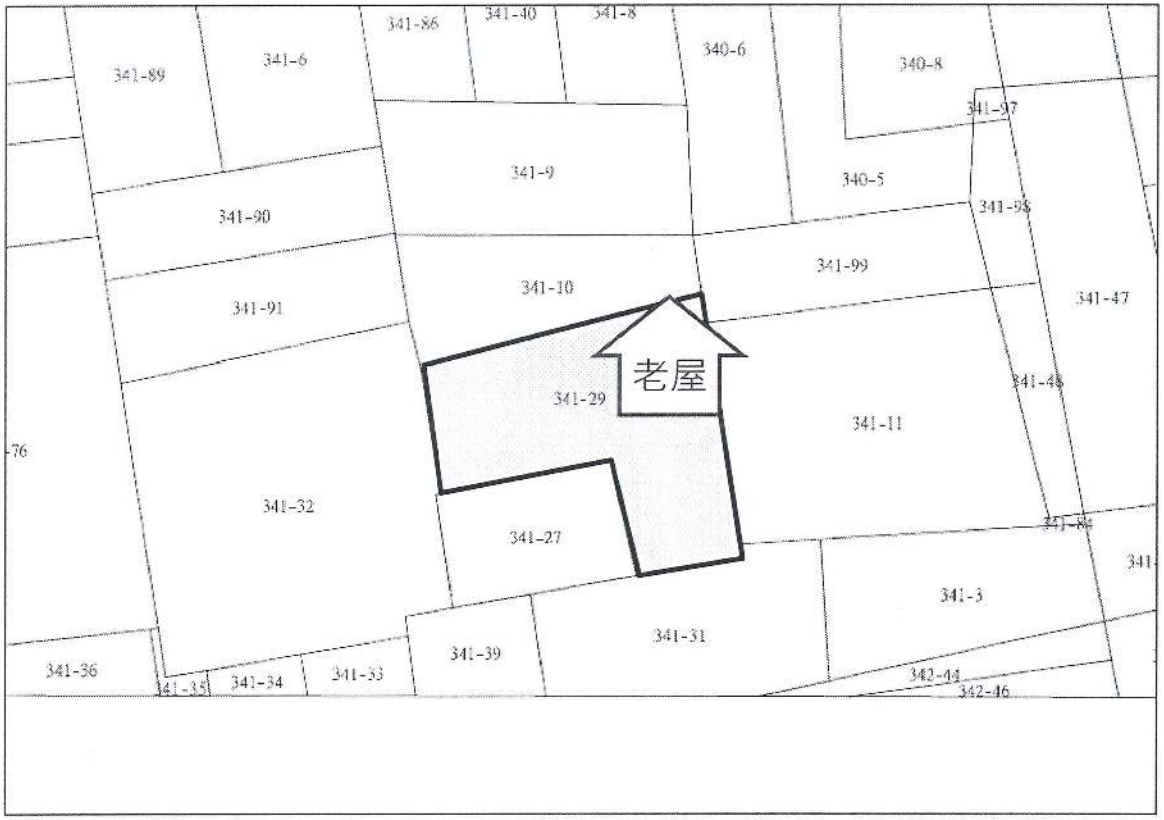
危老開發效益解析-實例1

危老檢視步驟：

1. 確認可否重建
2. 確認建物/基地條件
3. 確認危老4要件
4. 確認容積獎勵



現況照片



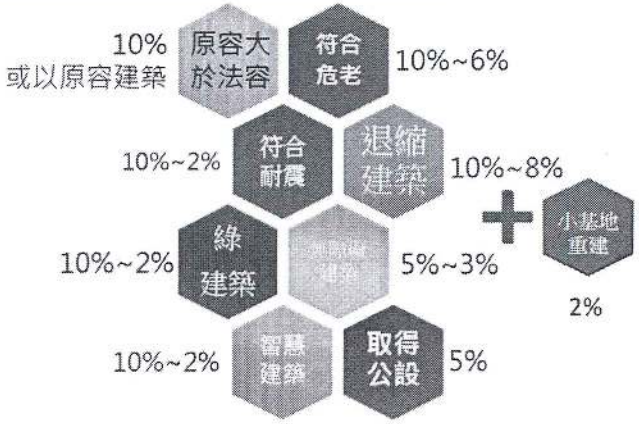
地籍圖資

■ 可透過免費圖資或網站先行檢視

危老開發效益解析-實例1

基本資料及試算

行政區	西區		地段	○○段	
地號	341-2○		建號	30○	
建物地址	○○街○○巷○○號				
使用分區	住二		法定建蔽率	60%	
			法定容積率	210%	
土地面積	241	㎡	容積獎勵面積	80.98	㎡
	72.90	坪		24.50	坪
基準容積	506.1	㎡	允建容積樓地板面積	587.08	㎡
	153.10	坪		177.59	坪



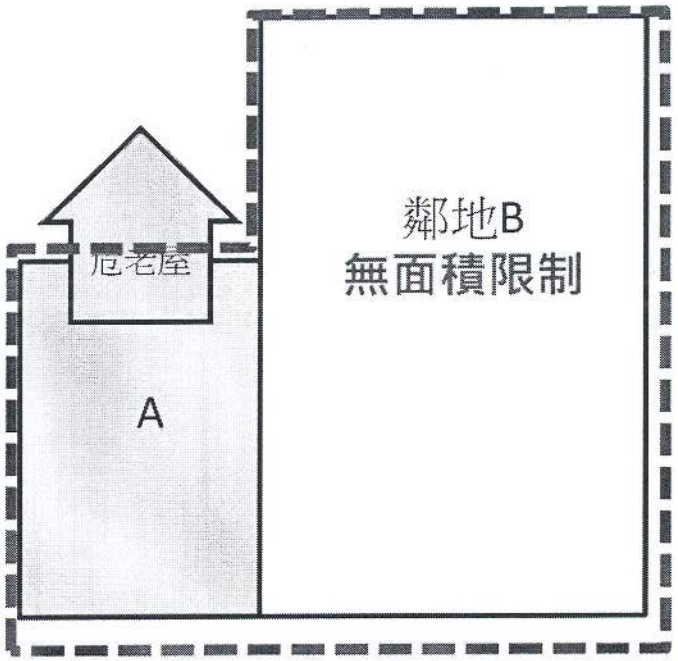
可申請容積獎勵試算

容積獎勵項目		獎勵額度
優先申請項目	1.原建築容積大於法定容積	
	2.符合危老資格(依評估結果)	8%
	3.建築基地退縮獎勵	
	4.耐震設計獎勵	
其他申請項目	5.綠建築獎勵	
	6.智慧建築獎勵	
	7.無障礙環境設計獎勵	
	8.協助開闢公共設施獎勵	
重建時程獎勵(111.5.11以前送件)		6%
規模獎勵(土地面積超過200㎡以上)		2%
合計		16%

時程+規模獎勵

規模獎勵	時程獎勵			
		110.05.12 111.05.11	111.05.12 112.05.11	112.05.12 113.05.11
土地面積(M2)	獎勵值	6.0%	4.0%	2.0%
200-299	2.0%	8.0%	6.0%	4.0%
300-399	2.5%	8.5%	6.5%	4.5%
400-499	3.0%	9.0%	7.0%	5.0%
依此類推	3.5%	9.5%	7.5%	5.5%

危老重建條例規定

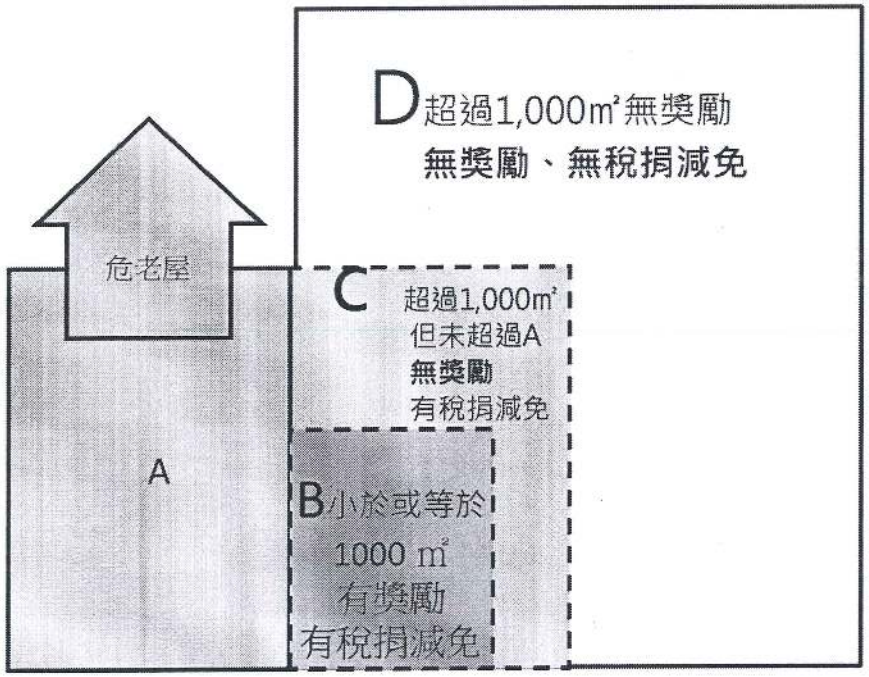


無最小申請規模限制

合併建築
無最大申請面積限制

NEW

危老重建條例規定



舉例：

A面積:300 ㎡
B面積≦300 ㎡，適用危老獎勵。
B面積>300 ㎡，高過A面積部分無危老獎勵。

A面積:1,800㎡
B+C面積:1,800 ㎡，B面積1,000 ㎡適用危老獎勵；超過1,000 ㎡ 無危老獎勵，即C面積800 ㎡ ，僅有稅捐減免。

A面積:1,800㎡
B+C+D面積:3,000 ㎡
1. B面積1,000 ㎡適用危老獎勵
2. A面積範圍內超過1,000 ㎡ 無危老獎勵，即C面積800 ㎡ ，因為未超過A面積有稅捐減免。
3. D面積1,200 ㎡無危老獎勵、無稅捐減免

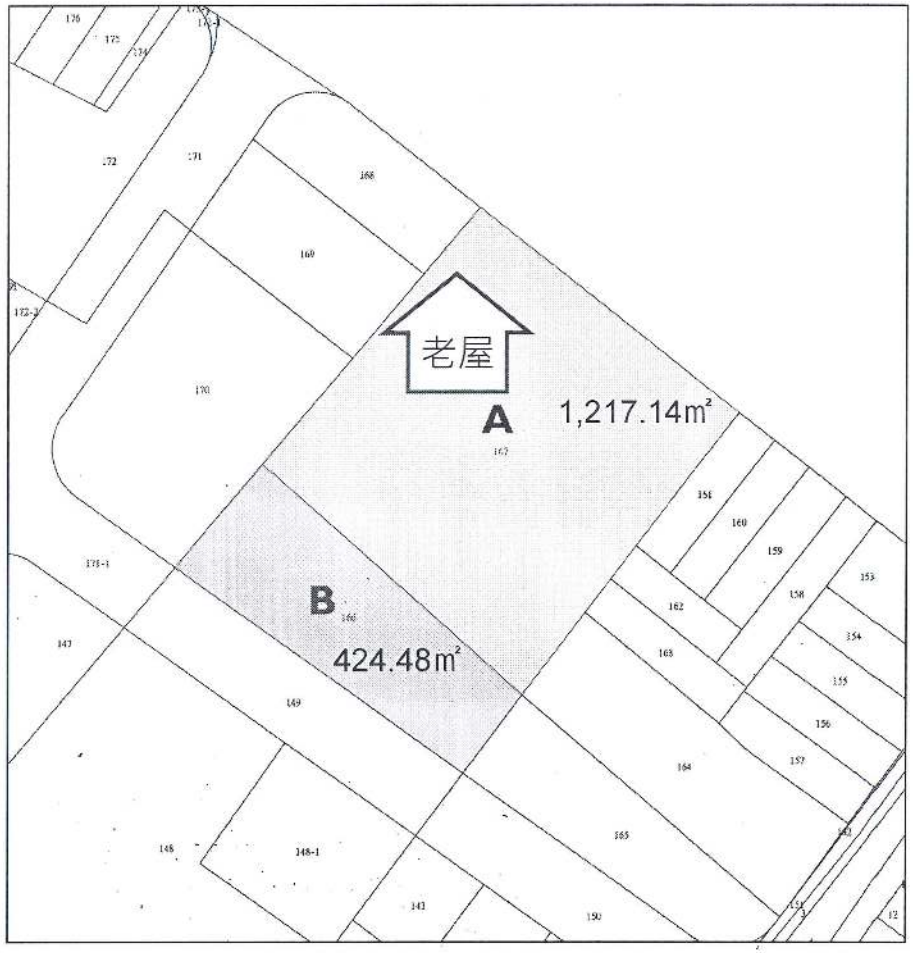
危老開發效益解析-實例2

危老檢視步驟：

1. 確認可否重建
2. 確認建物/基地條件
3. 確認合併鄰地條件
4. 確認危老4要件
5. 確認容積獎勵



現況照片

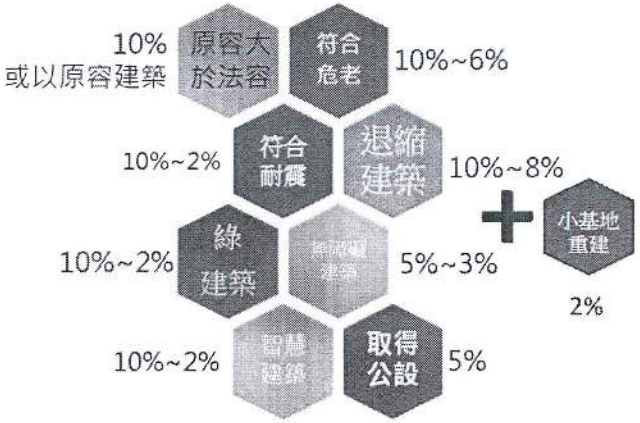


A：危險及老舊建築物建築基地
B：合併鄰接之建築物基地

危老開發效益解析-實例2

基本資料及試算

行政區	○區		地段	○○段	
地號	○○○		建號	○○○	
建物地址	○○街○○巷○○號				
使用分區	住宅區		法定建蔽率	60%	
			法定容積率	200%	
土地面積	1,641.62	㎡	容積獎勵面積	1,313.30	㎡
	496.59	坪		397.27	坪
基準容積	3,283.24	㎡	允建容積樓地板面積	4,596.54	㎡
	993.18	坪		1,390.45	坪



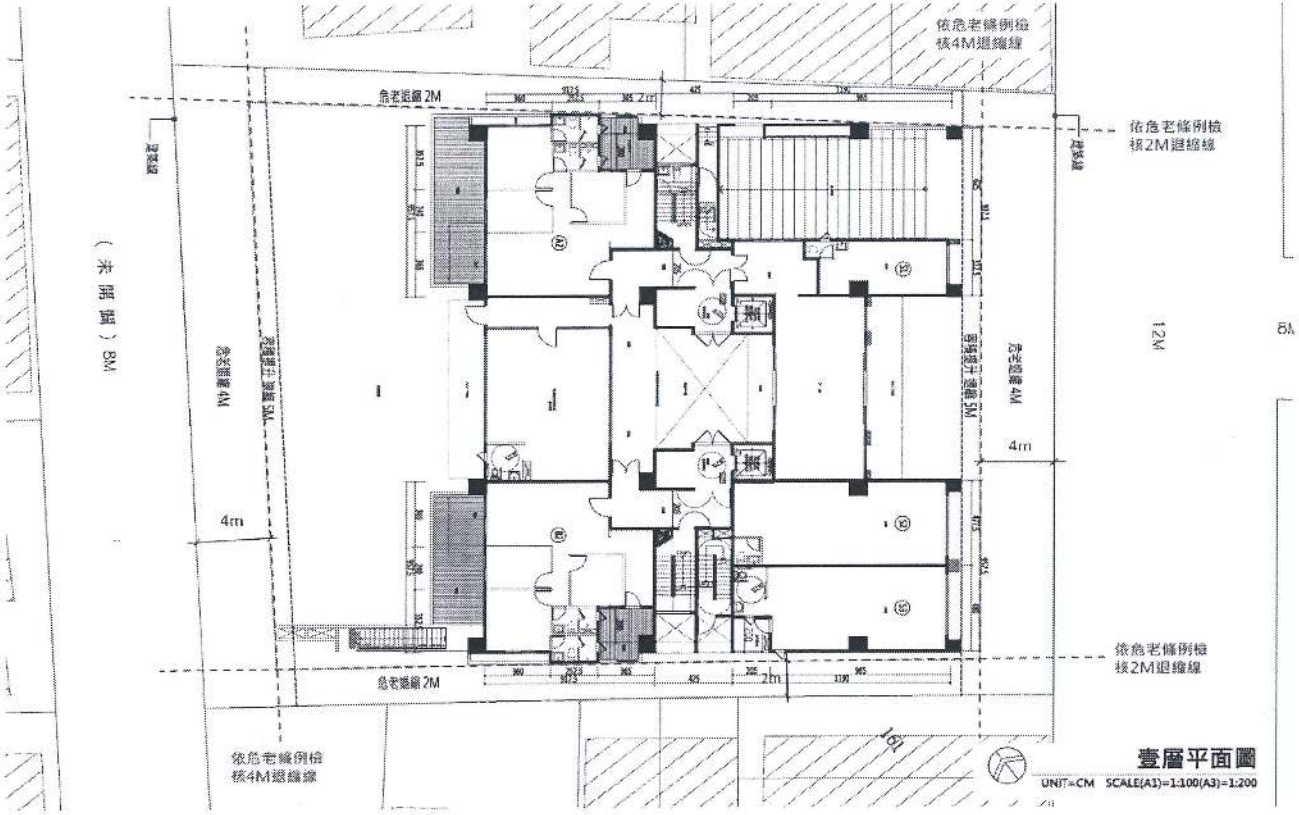
可申請容積獎勵試算

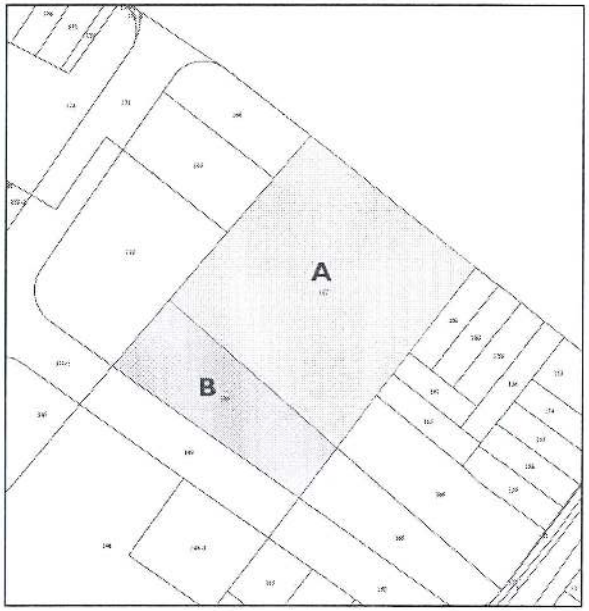
容積獎勵項目		獎勵額度
優先申請項目	1.原建築容積大於法定容積	
	2.符合危老資格(依評估結果)	8%
	3.建築基地退縮獎勵	10%
	4.耐震設計獎勵	2%
其他申請項目	5.綠建築獎勵	
	6.智慧建築獎勵	6%
	7.無障礙環境設計獎勵	
	8.協助開闢公共設施獎勵	4%
重建時程獎勵(110.5.11以前送件)		8%
規模獎勵(土地面積超過200㎡以上)		2%
合計		40%

時程+規模獎勵

規模獎勵	時程獎勵			
		110.05.12 111.05.11	111.05.12 112.05.11	112.05.12 113.05.11
土地面積(M2)	獎勵值	6.0%	4.0%	2.0%
200-299	2.0%	8.0%	6.0%	4.0%
300-399	2.5%	8.5%	6.5%	4.5%
400-499	3.0%	9.0%	7.0%	5.0%
依此類推	3.5%	9.5%	7.5%	5.5%

危老開發效益解析-實例2

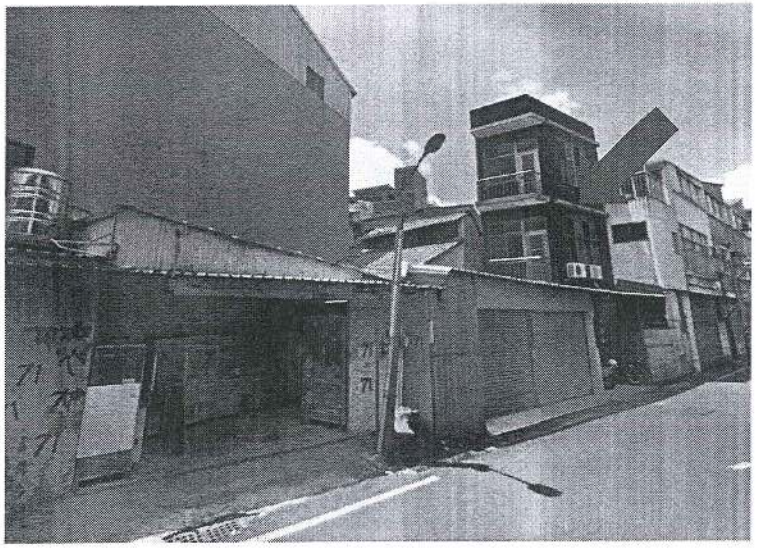




危老開發效益解析-實例3

危老檢視步驟：

1. 確認可否重建
2. 確認建物/基地條件
3. 確認合併鄰地條件
4. 確認危老4要件
5. 確認容積獎勵



現況照片

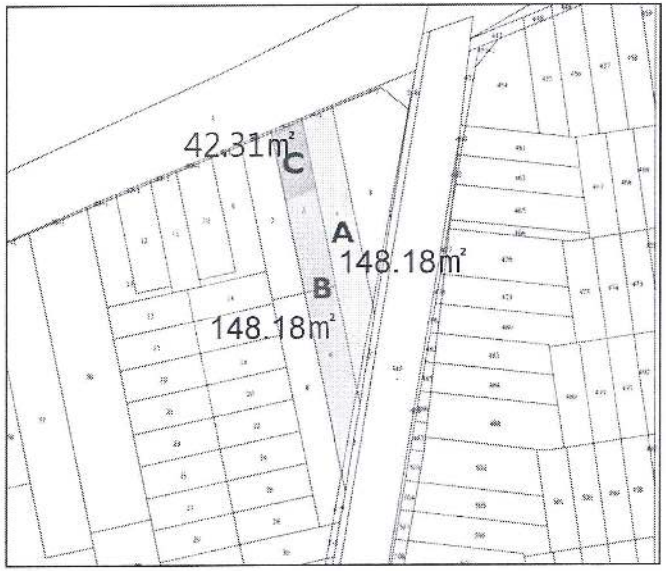


A：危險及老舊建築物建築基地
B：合併鄰接之建築物基地

危老開發效益解析-實例3

基本資料及試算

行政區	○區		地段	○○段	
地號	○○○		建號	○○○	
建物地址	○○路○○號				
使用分區	住宅區		法定建蔽率	60%	
			法定容積率	200%	
土地面積	338.67	㎡	容積獎勵面積 (148.18㎡*2*法容*獎勵額度)	112.02	㎡
	102.45	坪		33.89	坪
基準容積	711.207	㎡	允建容積樓地板面積	823.23	㎡
	215.14	坪		249.03	坪



可申請容積獎勵試算

容積獎勵項目		獎勵額度
優先申請項目	1.原建築容積大於法定容積	
	2.符合危老資格(依評估結果)	8%
	3.建築基地退縮獎勵	
	4.耐震設計獎勵	
其他申請項目	5.綠建築獎勵	
	6.智慧建築獎勵	
	7.無障礙環境設計獎勵	
	8.協助開闢公共設施獎勵	
重建時程獎勵(109.5.11以前送件)		10%
規模獎勵		
合計		18%

危老開發效益解析-實例4

危老檢視步驟：

1. 確認可否重建
2. 確認建物/基地條件
3. 確認合併鄰地條件
4. 確認危老4要件
5. 確認容積獎勵



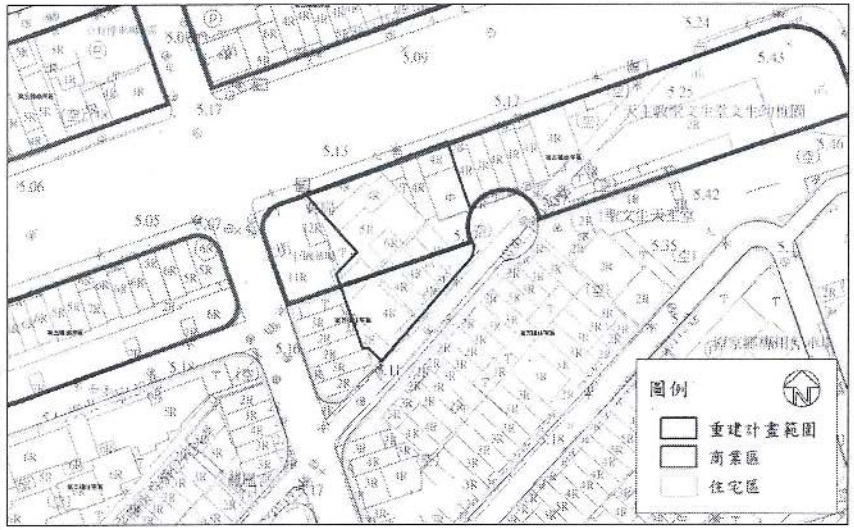
現況照片



危老開發效益解析-實例4

不同使用分區：

- 分開計算
- 合併加總



<table>
<tr><td>使用分區</td><td colspan="4">第五種住宅區</td><td colspan="4">第五種商業區</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td colspan="4">420%</td><td colspan="4">840%</td></tr>
<tr><td>土地面積總和</td><td colspan="4"><table><tr><th>編號</th><th>地段</th><th>地號</th><th>面積(㎡)</th></tr><tr><td>1</td><td>○○</td><td>19-1</td><td>15</td></tr><tr><td>2</td><td>○○</td><td>37</td><td>49</td></tr><tr><td>3</td><td>○○</td><td>38-1</td><td>68</td></tr><tr><td>4</td><td>○○</td><td>41-1</td><td>83</td></tr><tr><td>5</td><td>○○</td><td>42-1</td><td>56</td></tr><tr><td>6</td><td>○○</td><td>45-1</td><td>41</td></tr><tr><td>7</td><td>○○</td><td>46-1</td><td>32</td></tr><tr><td>8</td><td>○○</td><td>48-1</td><td>23</td></tr><tr><td colspan="3">合計</td><td>367</td></tr></table></td><td colspan="4"><table><tr><th>編號</th><th>地段</th><th>地號</th><th>面積(㎡)</th></tr><tr><td>1</td><td>○○</td><td>19</td><td>65</td></tr><tr><td>2</td><td>○○</td><td>20</td><td>63</td></tr><tr><td>3</td><td>○○</td><td>21</td><td>63</td></tr><tr><td>4</td><td>○○</td><td>22</td><td>63</td></tr><tr><td>5</td><td>○○</td><td>23</td><td>39</td></tr><tr><td>6</td><td>○○</td><td>24</td><td>78</td></tr><tr><td>7</td><td>○○</td><td>25</td><td>82</td></tr><tr><td>8</td><td>○○</td><td>26</td><td>89</td></tr><tr><td>9</td><td>○○</td><td>27</td><td>100</td></tr><tr><td>10</td><td>○○</td><td>38</td><td>5</td></tr><tr><td>11</td><td>○○</td><td>41</td><td>39</td></tr><tr><td>12</td><td>○○</td><td>42</td><td>12</td></tr><tr><td>13</td><td>○○</td><td>45</td><td>18</td></tr><tr><td>14</td><td>○○</td><td>46</td><td>25</td></tr><tr><td>15</td><td>○○</td><td>48</td><td>32</td></tr><tr><td colspan="3">合計</td><td>773</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>法定基準容積</td><td colspan="4">367 ㎡ x420%=1,541.40 ㎡</td><td colspan="4">773 ㎡ x840%=6,493.20 ㎡</td></tr>
<tr><td>合計基準容積</td><td colspan="8">1,541.40 ㎡+6,493.20 ㎡=8,034.60 ㎡</td></tr>
</table>



危老開發效益解析-實例3

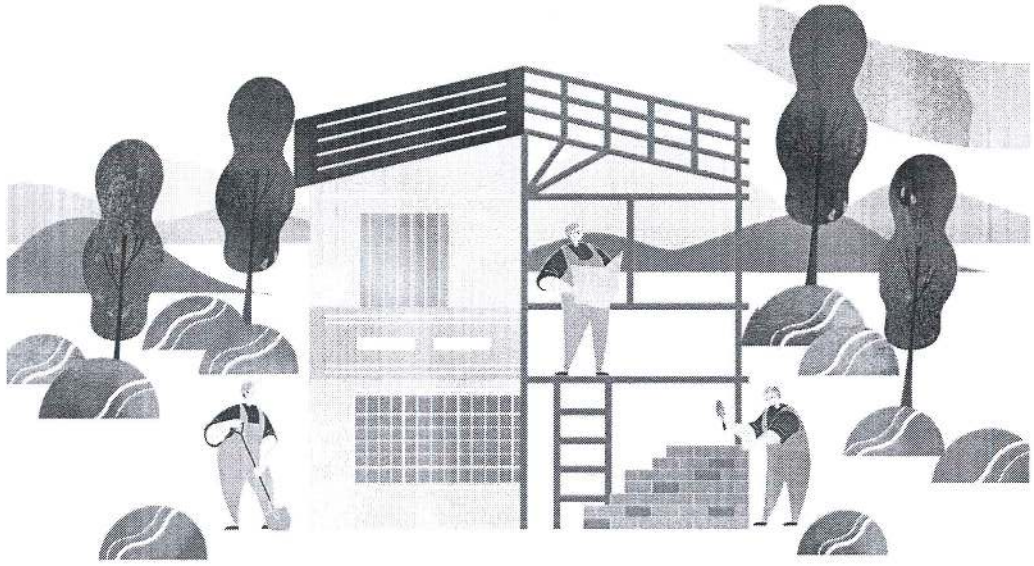
基本資料及試算

行政區	○區		地段	○○段	
地號	○○○		建號	○○○	
建物地址	○○路○○號				
使用分區	住宅區 商業區		法定建蔽率	-%	
			法定容積率	-%	
土地面積	1,140.00	㎡	容積獎勵面積	1,446.23	㎡
	344.85	坪		437.48	坪
基準容積	8034.6	㎡	允建容積樓地板面積	9,480.83	㎡
	2,430.47	坪		2,867.95	坪

可申請容積獎勵試算

容積獎勵項目		獎勵額度
優先申請項目	1.原建築容積大於法定容積	
	2.符合危老資格(依評估結果)	8%
	3.建築基地退縮獎勵	
	4.耐震設計獎勵	
其他申請項目	5.綠建築獎勵	
	6.智慧建築獎勵	
	7.無障礙環境設計獎勵	
	8.協助開闢公共設施獎勵	
重建時程獎勵(110.5.11以前送件)		6%
規模獎勵(土地面積超過200㎡以上)		4%
合計		18%

危老重建案例分享



嘉義市中山一小段案

區位：住宅區(容積率：240%)
重建前為地上二層之建築物
重建後為地上十二層地下一層之建築物
基地面積約326坪
危老重建拿容積獎勵多236坪面積
本案取得容積獎勵：**共計40%**

1. 符合危老第6條第2項獎勵10%(時程獎勵)
2. 符合獎勵辦法第四條第一項第二款獎勵8%(危老建築資格)
3. 符合獎勵辦法第5條獎勵8%(建築基地退縮)
4. 符合獎勵辦法第6條獎勵4%(耐震設計)
5. 符合獎勵辦法第7條獎勵6%(綠建築證書)
6. 符合獎勵辦法第9條獎勵4%(無障礙環境設計)

日期	辦理情形
108.02.21	完成結構安全性能評估-初步評估
108.04.16	經本府文化局認定非具保存價值之建築物
109.04.23	申請重建計畫
109.06.11	核定重建計畫



建物現況



建物渲染圖

嘉義市東川段案

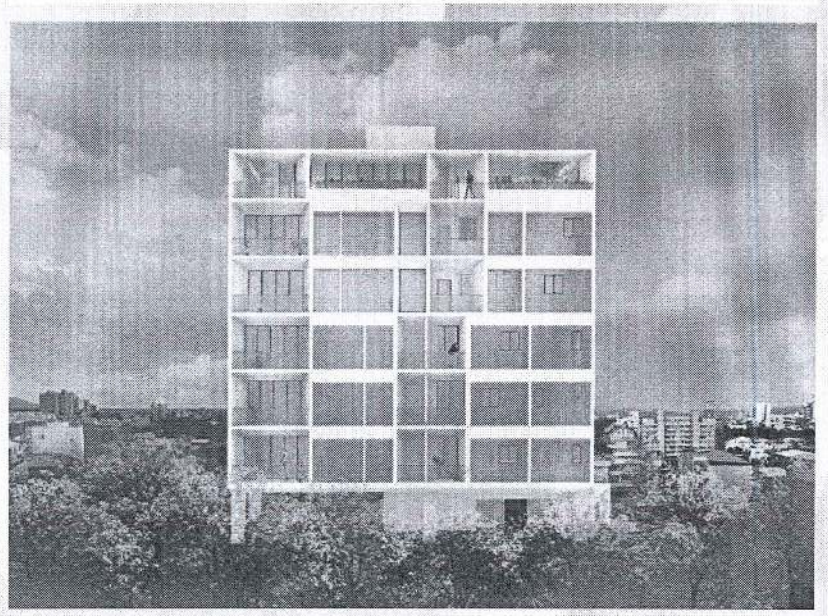
區位：住宅區(容積率：180%)
重建前為地上三層之建築物
重建後為地上七層之建築物
基地面積約143坪
危老重建拿容積獎勵多67坪面積
本案取得容積獎勵：**共計26%**

1. 符合危老第6條第2項獎勵10%(時程獎勵)
2. 符合獎勵辦法第四條第一項第三款獎勵8%(危老建築資格)
3. 符合獎勵辦法第五條(基地退縮建築)8%

日期	辦理情形
109.09.25	經本府文化局認定非具保存價值之建築物
109.10.01	完成結構安全性能評估-初步評估
109.12.08	申請重建計畫
109.12.23	核定重建計畫



建物現況



建物渲染圖

嘉義市盧厝段案

區位：住宅區(容積率：180%)
重建前為地上一層之建築物
重建後為地上七層之建築物(集合住宅)
基地面積約1390坪
危老重建拿容積獎勵多320坪面積
本案取得容積獎勵：**共計18%**

1. 符合危老第6條第2項獎勵10%(時程獎勵、規模獎勵)
2. 符合獎勵辦法第四條第一項第三款獎勵8%(危老建築資格)

日期	辦理情形
110.03.08	經本府文化局認定非具保存價值之建築物
110.03.10	完成結構安全性能評估-初步評估
110.04.10	申請重建計畫
110.05.06	核定重建計畫



建物現況



設計圖

嘉義市湖東段案

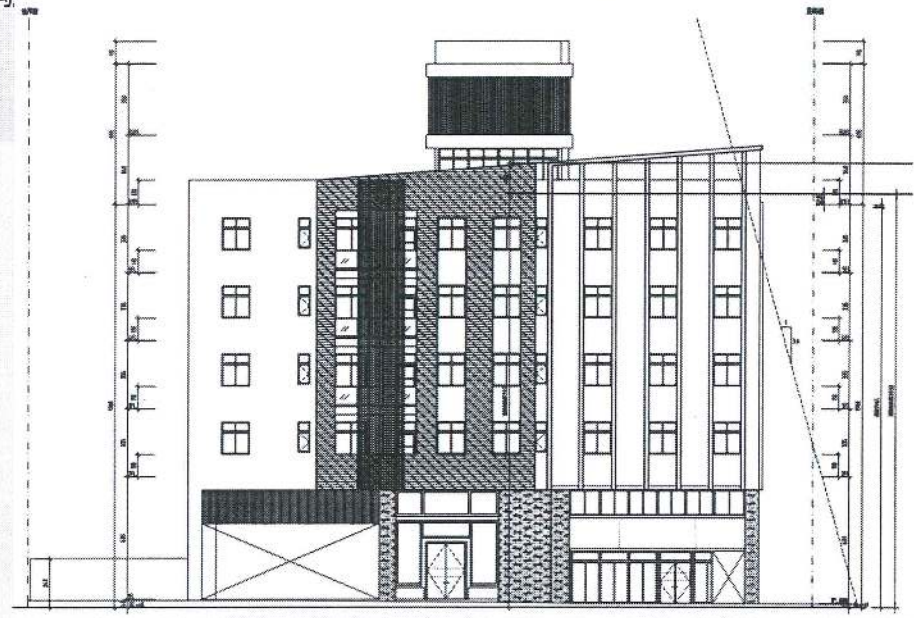
區位：住宅區(容積率：180%)
重建前為地上一層之建築物
重建後為地上七層之建築物(集合住宅)
基地面積約185坪
危老重建拿容積獎勵多60坪面積
本案取得容積獎勵：**共計18%**

1. 符合危老第6條第2項獎勵10%(時程獎勵、規模獎勵)
2. 符合獎勵辦法第四條第一項第三款獎勵8%(危老建築資格)

日期	辦理情形
110.05.11	經本府文化局認定非具保存價值之建築物
110.03.04	完成結構安全性能評估-初步評估
110.06.17	申請重建計畫
110.07.02	核定重建計畫



建物現況



設計圖

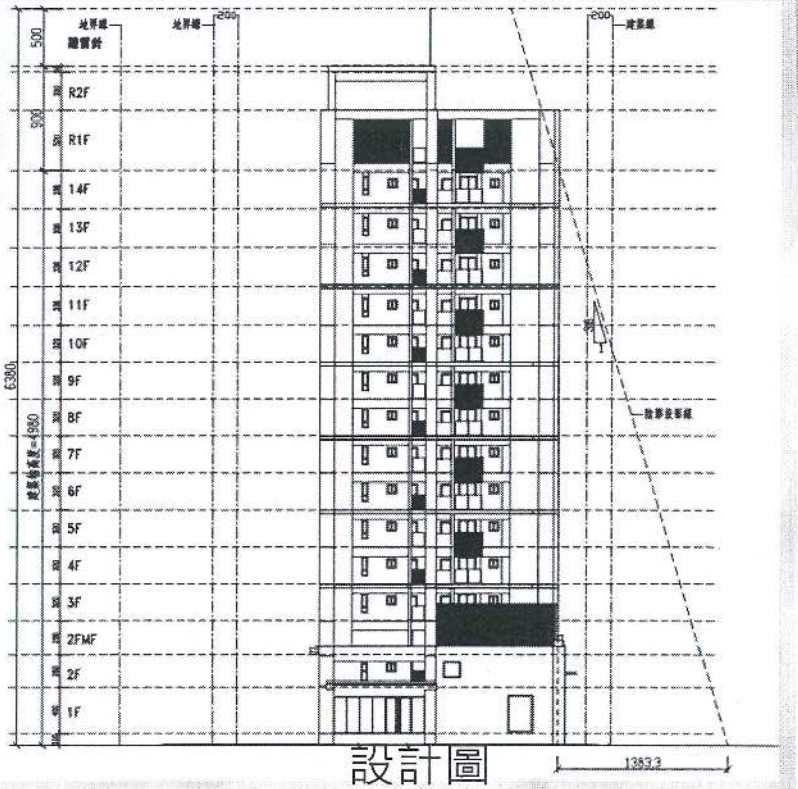
嘉義市宣信段案

區位：住宅區(容積率：240%)
重建前為地上一層之建築物
重建後為地上十四層之建築物
基地面積約397坪
危老重建拿容積獎勵多371坪面積
本案取得容積獎勵：**共計39%**

1. 符合危老第6條第2項獎勵10%(時程獎勵、規模獎勵)
2. 符合獎勵辦法第四條第一項第三款獎勵8%(危老建築資格)
3. 符合獎勵辦法第五條獎勵8%(基地退縮)
4. 符合獎勵辦法第六條獎勵4%(耐震設計)
5. 符合獎勵辦法第八條獎勵6%(智慧建築)
6. 符合獎勵辦法第九條獎勵3%(無障礙設計)

日期	辦理情形
110.05.28	經本府文化局認定非具保存價值之建築物
110.01.20	完成結構安全性能評估-初步評估
110.06.18	申請重建計畫
110.08.19	核定重建計畫


建物現況



設計圖

有危險及老舊建築重建問題，請洽...

長榮大學土地與環境發展研究中心

地址：71101臺南市歸仁區長大路1號

電話：06-2785239

CJCU LED

長榮大學 土地與環境發展研究中心

嘉義市危老重建專區：

https://reurl.cc/XX16OM

危老重建網站

Renewal 房屋更新大小事：

https://reurl.cc/0og9XA

Line：cjculedtai

ID：@wdg8172h

Line加好友