

臺南市

危險及老舊建築物加速重建政策及執行

107.02.13

相關母法及子法

都市危險及老舊建築物加速重建條例

中央訂定子法

子法一：都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則 (§12)

子法二：中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法
(中央補助地方辦法)(§4-1)

子法三：都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法 (§3-6)

子法四：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 (§4-2)

子法五：都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 (§6-5)

授權地方訂法

§4 結構評估補助—臺南市都市危險及老舊建築物結構安全
(訂定民眾申請補助規則) 性能評估費用補助辦法

§7 住宅區之建蔽率及高度放寬—都市危險及老舊建築物
申請案放寬建蔽率標準(草案)

訂定：臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點(草案)

訂定機關

工務局

都發局

都發局

工務局訂定

- **臺南市都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法**
訂定進度：已於107年1月8日預告，經法定程序完成後公告實施

都市發展局訂定

- **都市危險及老舊建築物申請案放寬建蔽率標準(草案)**
訂定進度：預計2月中辦理預告後，經法定程序完成後公告實施
- **臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點**
訂定進度：預計2月中公告實施

危老執行概要流程

結構評估

窗口：工務局

民眾申請評估與補助

(參照安家固園申請作業流程)

民眾委託機構評估

結果報工務局備查

工務局撥款補助民眾

(補助額度與計算方式已由中央訂定)

另擬：臺南市都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法

重建計畫

窗口：工務局→會辦都發局

起造人申請

文件及計畫審查

(文件--細§4、§5)

審核容獎額度

(30日內完成審核--細§6)

1.原容>法容(容§3)

2.拆除獎勵(容§4)

3.退縮獎勵(容§5)

4.耐震獎勵(容§6)

5.綠建築獎勵(容§7)

6.智慧建築獎勵(容§8)

7.無障礙獎勵(容§9)

8.開闢公設獎勵(容§10)

優先

核准計畫

建照申請

稅捐減免

窗口：工務局轉財稅局

起造人造冊向建管單位

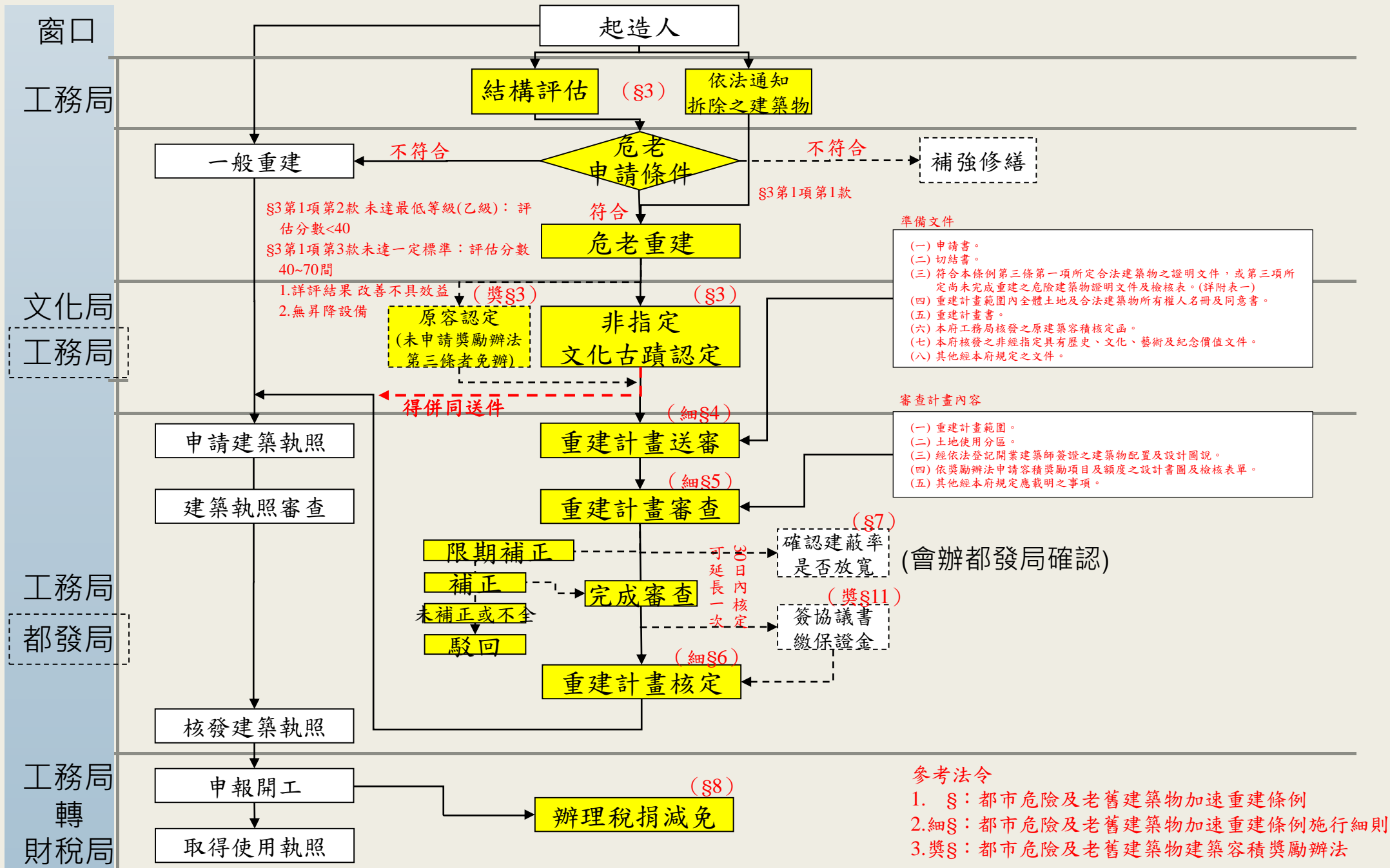
申請重建期間認定

(開工至使用執照核發--細§8)

轉送財稅局辦理減免稅

(細§8)

另擬：臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點



- 參考法令
- §：都市危險及老舊建築物加速重建條例
 - 細§：都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則
 - 獎§：都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

臺南市政府— 危險及老舊建築物加速重建政策及執行

■ 住宅區建蔽率放寬與高度放寬部分

■ 立法意旨

本市危老重建**建蔽率之放寬**，考量危老重建政策係鼓勵並加速促進都市中具危險之建築物重建，同時兼顧都市計畫應負起之功能，如防災間距、通風採光環境等居住品質，對部分限縮地區得酌予放寬至**都市計畫法臺南市施行細則**；**高度放寬**部分，考量各區為因應地區區域環境特性，已於都市計畫訂有建築物高度限制，故**不另予放寬**。

■ 訂定標準為：

建蔽率依各都市計畫土地使用分區管制要點所載規定辦理，未載明者依都市計畫法臺南市施行細則所訂住宅區建蔽率為限。

但都市計畫地區住宅區建蔽率未滿百分之六十者，得放寬至百分之六十。

臺南市政府— 危險及老舊建築物加速重建政策及執行

■ 重建計畫申請部分

- 本府考量執行危老重建係採簡政便民之簡化流程，故統一結構評估、重建計畫及後續建築執照申請等窗口

第二點：依本條例第五條第一項申請重建，應檢具下列文件，向本府工務局提出申請，**並得與建築執照同時送件。**

臺南市政府— 危險及老舊建築物加速重建政策及執行

■ 核定之重建計畫變更報備規定

第四點：重建計畫經本府核定後，除所有權人之變更且未涉及重建計畫範圍，應檢具變更前後清冊及變更所有權人同意書，送本府工務局備查外，應重新提送重建計畫。

■ 為確保申請人依容積獎勵辦法落實規劃設計，規範協議書及保證金繳納時點，應於重建計畫核定前辦理完成。

第五點：申請人依獎勵辦法第六條至第九條申請容積獎勵者，應於重建計畫核准前，與本府工務局簽訂協議書並繳交保證金。

臺南市政府— 危險及老舊建築物加速重建政策及執行

■ 訂定保證金退還機制及應檢付文件

第六點：申請人於領得使用執照後二年內，依獎勵辦法規定取得標章或通過評估者，得向本府工務局申請退還保證金，經審查符合規定者無息退還

■ 為利後續執行時之相關表單之即時修正發布

第七點：本要點之重建計畫申請書及相關文書格式，由本府另行公告之。(主要檢核表單如下頁)

文件檢核表

申請都市危險及老舊建築物建築基地範圍		臺南市__區__段__地號等__筆土地		檢附證明		符合打勾
一	都市計畫使用分區	法定建蔽率	____%	土地使用分區證明書。		
		基準容積率	____%			
二	非經指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之證明文件。 (本項證明書圖文件取得日期應為報核日前三個月) 符合本條例第三條第一項第一款業經拆除完竣者，得免附本項文件		臺南市政府文化局____年__月__日____號函。		1. 非文化古蹟證明	
三	合法建築物證明 (二擇一)	實施建築管理前建造之建物	臺南市政府工務局____年__月__日____號函		2. 合法建物證明	
		實施建築管理後建造之建物	以下三者之一： 一、使用執照。 二、依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。 三、臺南市地政事務所建物所有權登記謄本。			
四	都市危險及老舊建築物認定項目 (三擇一)	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。 結果未達乙級者。	臺南市政府____局____年__月__日____號函。 或經本府依「災害後危險建築物緊急評估辦法」通知拆除之公告。		3. 符合危老建物證明	
		屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果為乙級，且改善不具效益或未設置昇降設備者。	中央主管機關評定之共同供應契約機構出具之評估報告書 一、本條例施行細則第二條規定屋齡證明文件之一。 (一)建物所有權第一次登記謄本。 (二)合法房屋證明。 (三)房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。 (四)其他證明文件。 二、中央主管機關評定之共同供應契約機構出具之評估報告書。 三、如屬未設置昇降設備者，應檢附各層現況平面圖(由建築師簽證)。			

第一項至第四項，任何一項未符合打勾者，不得提出申請。

容積上限檢核表

臺南市 區 段 地號等 筆土地都市危險及老舊建築物加速重建基地容積上限檢核表													
重建建築基地總面積及獎勵後最高允建容積樓地板面積(單位m ²)													
案名	種類	建築基地	編號	建築基地坐落地段號	各該建築基地面積m ² (甲)	使用分區	容積率%(乙)	各該建築基地基準容積m ² (丙)=(甲)×(乙)	各該建築基地原建築容積m ² (丁) (未申請原容積大於基準容積獎勵者免填)	(戊) = 建築容積獎勵上限值m ² (二者擇較大值填報,未申請原容積大於基準容積獎勵者免填右欄位)		檢附證明書圖文件	符合打勾
										各該建築基地一點三倍之基準容積m ² 1.3×(丙)	各該建築基地一點一五倍之原建築容積m ² 1.15×(丁)		
貳	A	都市危險及老舊建築物建築基地面積: ΣA(甲)=○m ² (需符合表一規定)	1	○號	○m ²	○○區	○%	○m ²	○m ²	○m ²	○m ²	(一) 地籍圖謄本或其電子謄本。 (二) 土地登記謄本或其電子謄本。 (三) 建物登記謄本或其電子謄本,或合法建物證明。 (四) 土地使用分區證明書。 (五) 原建築容積大於法定容積證明。(未申請原容積大於基準容積獎勵者免附) (六) 法定要件檢核表一。 (七) 範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及出具之同意書。	
			2	○號	○m ²	○○區	○%	○m ²	○m ²	○m ²	○m ²		
				
			○筆	--	ΣA(甲)=○m ²	--	--	ΣA(丙)=○m ²	ΣA(丁)=○m ²	ΣA(戊)=○m ²			
申請範圍	B	依本條例申請建築容積獎勵,合併鄰接之建築物基地或土地面積: ΣB(甲)=○m ² (未超過A,且未超過1,000m ²)	1	○號	○m ²	○○區	○%	○m ²	○m ²	○m ²	○m ²	(一) 地籍圖謄本或其電子謄本。 (二) 土地登記謄本或其電子謄本。 (三) 建物登記謄本或其電子謄本,或合法建物證明。 (四) 土地使用分區證明書。 (五) 原建築容積大於法定容積證明。(未申請原容積大於基準容積獎勵者免附) (六) 範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及出具之同意書。	
			2	○號	○m ²	○○區	○%	○m ²	○m ²	○m ²	○m ²		
				
			○筆	--	ΣB(甲)=○m ²	--	--	ΣB(丙)=○m ²	ΣB(丁)=○m ²	ΣB(戊)=○m ²			
C	依本條例合併鄰接之建築物基地或土地面積,超過1,000m ² 部分之建築容積: ΣC(甲)=○m ² (未超過A,扣除1,000m ² 部分)	1	○號	○m ²	○○區	○%	○m ²	○m ²	○m ²	○m ²	(一) 地籍圖謄本或其電子謄本。 (二) 土地登記謄本或其電子謄本。 (三) 建物登記謄本或其電子謄本,或合法建物證明。 (四) 土地使用分區證明書。 (五) 範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及出具之同意書。		
				
		○筆	--	ΣC(甲)=○m ²	--	--	ΣC(丙)=○m ²	ΣC(丁)=○m ²	ΣC(戊)=○m ²				
結果核算	一、重建計畫建築基地總面積:○m ² = A + B + C = ΣA(甲) + ΣB(甲) + ΣC(甲)。 二、適用都市危險及老舊建築物建築容積獎勵之基準容積:○m ² = ΣA(丙) + ΣB(丙)。 三、適用都市危險及老舊建築物建築容積獎勵之原建築容積:○m ² = ΣA(丁) + ΣB(丁)。 四、109年5月10日前申請重建,獎勵後最高允建容積樓地板面積:○m ² = ΣA(戊) + ΣB(戊) + 10%×[ΣA(丙)+ΣB(丙)]。 五、109年5月10日(含)後申請重建,獎勵後最高允建容積樓地板面積:○m ² = ΣA(戊) + ΣB(戊) + ΣC(丙)。 直轄市、縣(市)(局)主管建築機關審查本表,僅就規定項目形式審查,實質要件之填報由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。 一、建築師事務所名稱: 二、開業證書或登記證字號: 三、建築師姓名: 四、連絡電話: 五、所址或公司地址:												

1.危老重建基地範圍

2.合併鄰接範圍

3.合併鄰接範圍超出1000M²部分

4.核計結果

容積獎勵檢核表

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵面積核算(單位 m ²)						
項次	申請都市危險及老舊建築物容積獎勵項目	說明	基準容積獎勵額度(%)	申請項目勾稽欄	獎勵面積(m ²)	檢附證明書圖文件
一	本條例施行後三年內申請之重建計畫(109年5月10日前申請重建)	時程獎勵	各該建築基地之容積百分之十	<input type="checkbox"/> 符合該項	_____m ²	109年5月10日前依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第4條及第5條規定,檢附規定文件內容,提出申請。
二	原建築基地之原建築容積高於基準容積	應優先申請項目	原建築基地之基準容積百分之十	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ² (依實際核算值)	建築主管機關核發原建築容積證明文件。
			依原建築容積建築	--	<input type="checkbox"/> 申請該項	
三	原建築基地符合本條例第三條第一項各款	應優先申請項目	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。	<input type="checkbox"/> 符合該項	_____m ²	法定要件檢核表
			結果未達乙級者。	<input type="checkbox"/> 符合該項	_____m ²	
			屋齡三十年以上,經結構安全性能評估結果為乙級,且改善不見效益或未設置昇降設備者。	<input type="checkbox"/> 符合該項	_____m ²	
四	建築基地退縮建築(二者擇一)	應優先申請項目	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築,退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道,且鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。	<input type="checkbox"/> 符合該項	_____m ²	建築物一樓平面圖,其比例尺不得小於二百分之一。
			建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上,退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道,且鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計	<input type="checkbox"/> 符合該項	_____m ²	
五	建築物耐震設計(四者擇一)	應優先申請項目	取得耐震設計標章	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	耐震設計標章或與本府簽訂之協議書
			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第一級	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	與本府簽訂之協議書
			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第二級	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
			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第三級	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
※	額度檢核一	額度檢核一	二至五項累計申請容積獎勵檢討: 1. 二至五項累計未達基準容積之30%或原容積之15%者,始得申請六至九項獎勵。 2. 未申請二至五項各項獎勵者,不得申請六至九項獎勵。	--	<input type="checkbox"/> 基準容積之_____% 或 _____m ² <input type="checkbox"/> 原容積之_____%	
六	取得候選等級綠建築證書(五者擇一,重建計畫範圍內土地面積達五百平方公尺以上者,不適用銅級及合格級之獎勵)	非優先申請項目	鑽石級	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	與本府簽訂之協議書
			黃金級	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
			銀級	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
			銅級	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
七	取得候選等級智慧建築證書(五者擇一,重建計畫範圍內土地面積達五百平方公尺以上者,不適用銅級及合格級之獎勵)	非優先申請項目	鑽石級	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	與本府簽訂之協議書
			黃金級	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
			銀級	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
			銅級	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
八	建築物無障礙環境設計(三者擇一)	非優先申請項目	取得無障礙住宅標章	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	與本府簽訂之協議書
			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第一級	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
			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第二級	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
九	協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地	非優先申請項目	協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地之獎勵容積=公共設施用地面積×(公共設施用地之公告土地現值/建築基地之公告土地現值)×建築基地之容積率	<input type="checkbox"/> 申請該項 核算值為_____%	_____m ²	一、協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地之土地所有權人移轉登記同意書 二、協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地之土地移轉登記切結書 三、開闢程度應經該公共設施管理機關認可。
※	額度檢核二	額度檢核二	累積容積獎勵:上限不得逾基準容積之30%或原容積之15%。	--	<input type="checkbox"/> 基準容積之_____% 或 _____m ² <input type="checkbox"/> 原容積之_____%	

1. 時程獎勵

2. 優先獎勵項目

3. 非優先獎勵項目

直轄市、縣(市)(局)主管建築機關審查本表,僅就規定項目形式審查,實質要件之填報由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。
填表簽證建築師基本資料

重建計畫內容及相關表單

參照營建署頒佈之表單格式製作

可依以下路徑下載(內政部都市更新網→下載專區→都市危險及老舊建築物重建流程及相關書表文件(範本))

- 封面
- 重建計畫書格式及內容
- 申請書
- 切結書
- 申請重建同意書
- 各式協議書格式等

潛在案件一

- 案一為經本府於0206時依災害防救法及災害後危險建築物緊急評估辦法，經評估有危險之虞，須經補強認定後始得使用，並解除紅色危險標誌(紅單)或拆除危險建築物。→符合危老申請條件(第三條第一項第一款)
- 擬申請容積獎勵：
 1. 危老條例§6第2項之時程獎勵10%
 2. 危老獎勵辦法§4：符合危老條例§3第1項第1款之獎勵10%

潛在案件二

- 案二係經危險及老舊建築物結構安全性能評估，經初步評估結果評定為乙級。→ 尚未能確認是否符合危老申請條件
- 結構評估標的為透天型住宅，經檢附使用執照影本及竣工圖證明無昇降設備。→ 符合危老申請條件(第三條第一項第三款)
- 申請人擬申請以危老基地合併鄰接基地重建。

法規檢討：須另注意符合危老條例第3條第二項規定：鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。

簡報結束