

臺南市政府受理都市危險 及老舊建築物重建作業 規定及案例分享

2020.8.12

簡報大綱

- 臺南市訂定自治規則
- 危老重建申請流程說明
- 申請危老重建類型分析
- 遭遇問題與市府協助解決方式
- 案例分享
- 結論與建議

臺南市訂定自治規則

□ 臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點

□ 臺南市危險及老舊建築物重建都市計畫住宅區建蔽率放寬標準

- 依危老條例第7條規定訂定
- **住宅區建蔽率得放寬至60%**

□ 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

- 依危老條例第4條第1項規定訂定
- 訂定申請資格、補助認定及其應檢附文件

臺南危老申請作業要點簡介

臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點

- 為執行危老條例規定之申請重建計畫事項，特訂定本要點，內容如下：
 - 重建計畫應檢具文件
 - 重建計畫應載明事項
 - **重建計畫經核定後之計畫變更**
 - **簽訂協議書、繳交保證金及後續退還規定**
 - 重建計畫申請書及相關文書格式

中央與臺南市不同之處

考量危老重建計畫係為確認危老資格與容積獎勵兩大重點，後續建築執照申請於不涉及資格與容積獎勵等要件下，簡化免予再辦理變更。

1. 變更重建計畫相關規定

中央規定	臺南市規定
無相關規定	1. 變更建築設計書圖涉及原核定重建計畫範圍變更、容積獎勵項目變更或容積獎勵額度變更者，應重新提送本府核定重建計畫。
	2. 變更所有權人且未涉及重建計畫範圍，應檢具變更前後所有權人清冊及變更部分之所有權人同意書，送本府備查。

中央與臺南市不同之處

為避免申請人於使照取得前就獎勵辦法六至九項項目任意變更或拒繳保證金，於危老重建計畫核定前向審查單位完成保證金之繳納。

2.保證金繳納相關規定

中央規定	臺南市規定
<ol style="list-style-type: none">1. 起造人申請第六條至第九條之容積獎勵，於領得使用執照前繳納保證金。2. 危老容獎辦法§11	<ol style="list-style-type: none">1. 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，與本府都市發展局簽訂協議書並繳交保證金。2. 作業要點第5點

臺南危老申請作業要點簡介

一、重建計畫應檢具文件

向本府都發局提出重建計畫申請，並得同時與建築執照送件。

檢附文件：

- ① 申請書。
- ② 切結書。
- ③ 危險或老舊建築物證明文件及檢核表。
- ④ 全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。
- ⑤ 重建計畫書。
- ⑥ 本府工務局核發之原建築容積核定函。(非必要)
- ⑦ 本府核發之非經指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值文件。
- ⑧ 其他經本府規定之文件。

須補充檢附相關文件，以證明申請人已取得相關資格要件。

臺南危老申請作業要點簡介

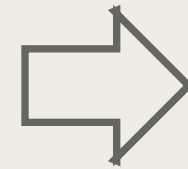
二、重建計畫應載明事項

- ① 重建計畫範圍。
- ② 土地使用分區。
- ③ 經依法登記開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說。
- ④ 依獎勵辦法申請容積獎勵項目及額度之設計書圖及檢核表單。
- ⑤ 其他經本府規定應載明之事項。

臺南危老申請作業要點簡介

三、重建計畫經核定後之計畫變更

- 變更建築設計書圖涉及原核定重建計畫範圍變更、容積獎勵項目變更或容積獎勵額度變更者。



重新提送
重建計畫

- 變更所有權人且未涉及重建計畫範圍者



檢具變更前後所有人清冊及新所有人同意書

臺南危老申請作業要點簡介

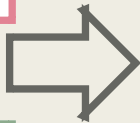
四、簽訂協議書、繳交保證金及後續退還規定

- 申請人依獎勵辦法第6~9條申請容積獎勵者

簽訂協議書



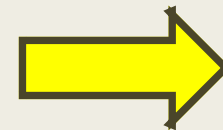
繳交保證金



重建計畫核准

- 申請人於領得使用執照後二年內取得標章或通過評估，退還保證金

- 相關標章或評估逾期未取得或未通過者



**保證金
不予退還**

臺南危老申請作業要點簡介

五、重建計畫申請書及相關文書格式

提供相關範本及申請流程

- 範本--重建計畫送件函
- 範本--土地捐贈申請函
- 範本--申請人完成保證金繳納函
- 重建計畫範本--重建計畫書

相關範本連結



<https://reurl.cc/oLWdbD>

臺南市

危老重建申請流程說明

危老執行概要流程

約2.5個月

結構評估

窗口：工務局

民眾申請評估與補助

(參照補助嫩震能力作業流程)

民眾委託機構評估

結果報工務局備查

工務局撥款補助

(補助額度與計算方式已由中央訂定)

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
($R > 30$ 即可符合危老條件)

約1~2.5個月

前置作業

窗口：文化局、工務局

1. 非文化古蹟、歷史建築物證明 (文化局文資處) 約1~2個月

2. 合法建築物證明 (工務局) 約1個月

3. 原容積認定證明文件 (工務局; 未申請原容重建者免辦。) 約2個月

1個月內

重建計畫

窗口：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：都發局轉財稅局

起造人造冊向都發局申請重建期間認定 (開工至使用執照核發--細§8)

轉送財稅局辦理減免稅 (細§8)

臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點



第一步 結構評估與申請流程

➔ 取得結構初評報告書（R值）

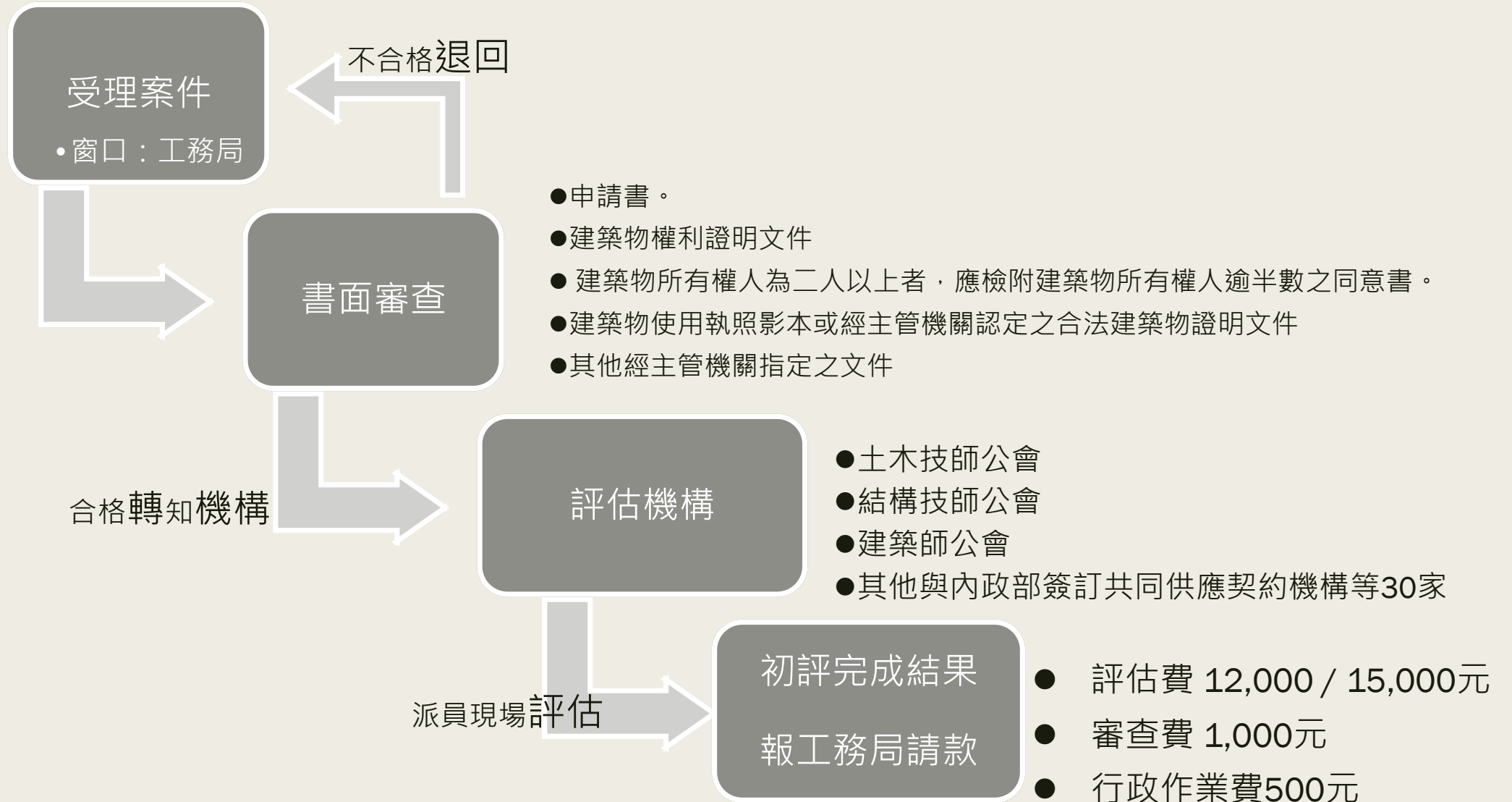
結構評估申請

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



結構評估補助—申辦流程

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



結構評估申請

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

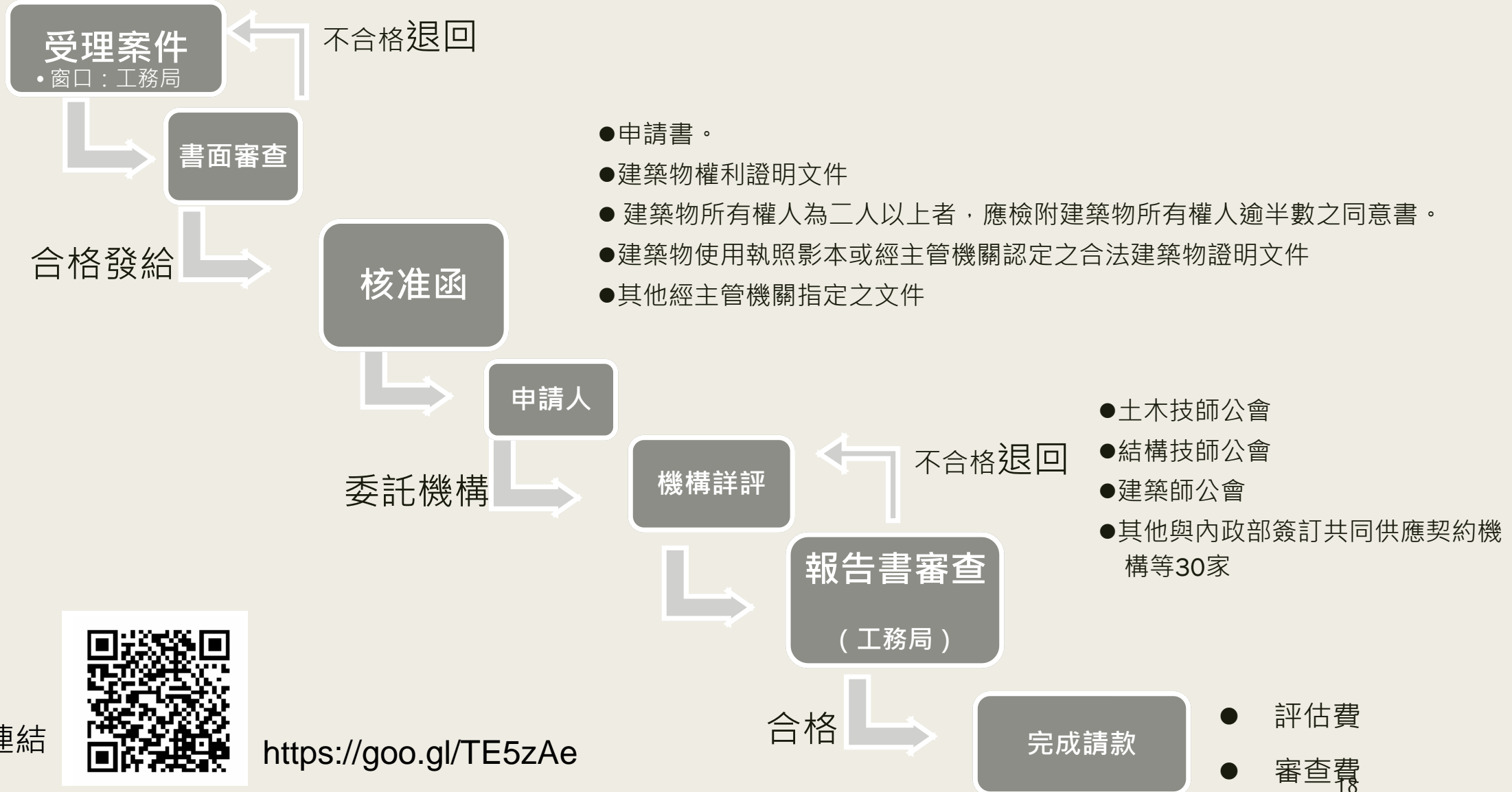


評估費 → 申請人
評估費30% OR 40萬

審查費 → 審查單位
評估費15% OR 20萬

結構評估補助—申辦流程

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



法令連結



<https://goo.gl/TE5zAe>

結構評估補助—排除條款



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

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。



結構評估

窗口：工務局

前置作業

窗口：文化局、工務局

重建計畫

窗口：都發局

稅捐減免

窗口：都發局轉財稅局

第二步 取得重建計畫法定文件

- ➔ 1. 不具保存價值證明
- ➔ 2. 合法建築物證明
- ➔ 3. 原容積認定(非必要)

重建計畫—前置作業

臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點



未具 保存價值

- 窗口：文化局(文化建設科、文資處)
- 取得非具文化保存價值之證明函文。

臺南市歷史街區內之建築物屬民國60年以前建築完成者，須送本市歷史街區大會審議。

合法建築

- 窗口：工務局(使用管理科)
- 取得使照者依使照，無使照者須向工務局申請合法建築物認定。

原容認定

- 窗口：工務局(建築管理科)
- 未申請原容重建者免辦。(原容 > 法容 者才需要)

相關文件、範本
<https://goo.gl/EBRDdc>

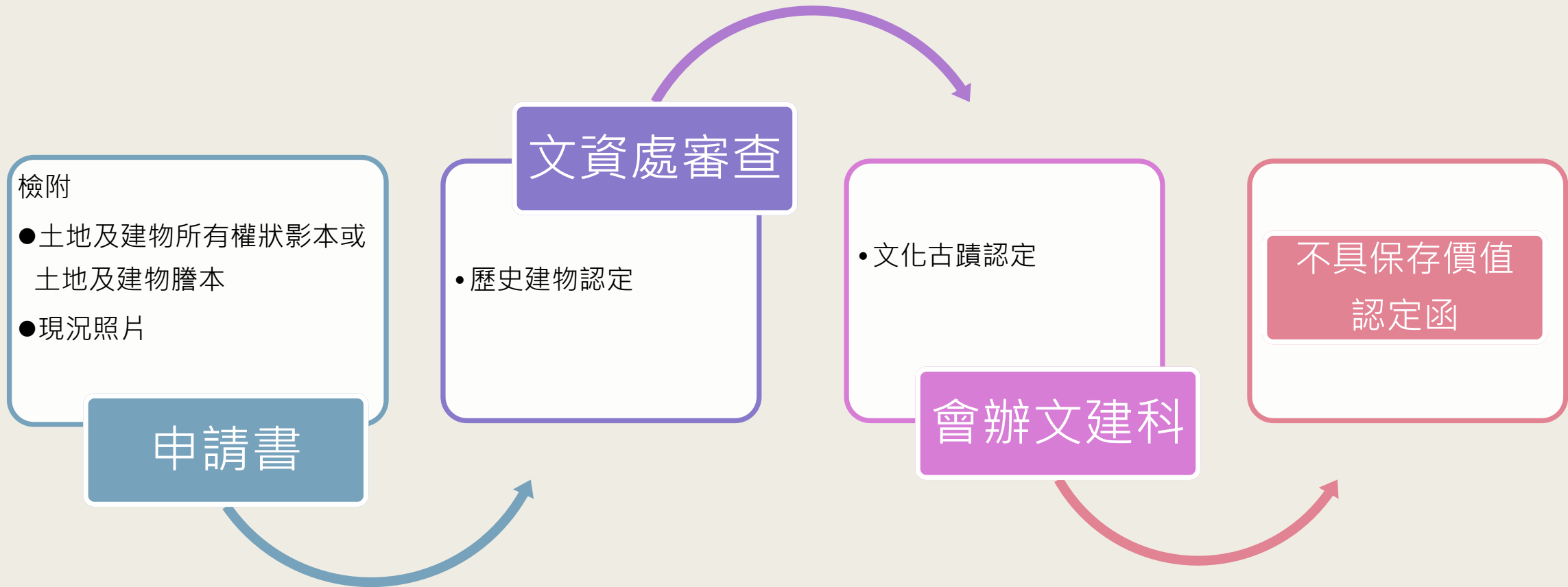


1. 非文化古蹟、歷史建物證明之取得

臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點



窗口：文化局(約1~2個月)



2. 合法建築物證明之取得

臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點



檢附其一

- 房屋稅籍證明
- 建物謄本或建物登記證明
- 未實施建管地區完工證明書
- 自來水、電設表證明
- 戶口初設日期證明
- 建築執照
- 土地使用現況調查清冊OR謄本
- 地形圖、都計現況圖、都計禁建圖、航照圖、機關測繪地圖

申請書

使管科審查

- 書面審查

合法建築物
認定函

窗口：工務局
(約1~2個月)

3. 原容積認定證明文件取得

臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點



檢附

- 原建築容積檢討表。
- 建築師簽證表及會員證影本。
- 申請人委託建築師之委託書。
- 建築檢討之簽證圖說。
- 原使用執照存根。
- 原使用執照圖說。
- 地籍圖謄本。

申請函

建管科審查

- 邀集公會、專家學者審查

核定函

窗口：工務局
(約2.5個月)

結構評估

窗口：工務局

前置作業

窗口：文化局、工務局

重建計畫

窗口：都發局

稅捐減免

窗口：都發局轉財稅局

第三步 製作重建計畫送審

➡ 申請容積獎勵

➡ 未來減稅依據

重建計畫審查流程

臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點



窗口：都市發展局(約1個月內)



重建計畫書

1. 切結書
2. 重建計畫同意書
3. 結構報告書
4. 非文化古蹟、歷史建物認定證明
5. 合法建築物證明
6. 原容積證明(非必要)
7. 原使用執照竣工圖(無昇降設備證明，非必要)

依條件及協議書核予

協議書簽訂

副知相關局處

非必要

本市採業務審查，可有效縮減審查時程

重建計畫--文件檢核表

結構評估

前置作業

重建計畫

稅捐減免

窗口：工務局

窗口：文化局、工務局

窗口：都發局

窗口：都發局轉財稅局

臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點

(三)危險及老舊建築物申請條件及證明文件

表 1-3 臺南市都市危險及老舊建築物加速重建條例適用條件書件檢核表(檢附證明文件如附錄)

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。(詳圖 2-3)	V
		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。		臺南市政府文化局____年__月__日____號函。	1. 非文化古蹟證明	V
三	合法建築物證明(二擇一)(詳附錄三)	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	以下二者之一： 一、 <input type="checkbox"/> 使用執照。 二、 <input type="checkbox"/> 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。		
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。(詳附錄四)	1.臺南市政府____局____年__月__日____號函。 2.或經本府依「災害防救法」及「災害後危險建築物緊急評估辦法」通知拆除之公告。 3.高氣離子建築物鑑定報告書。	3. 符合危老建物證明	
		結果未達乙級者。(詳附錄四)	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。		
		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。(詳附錄四)	一、本條例施行細則第二條規定屋齡證明文件之一。 (一) <input type="checkbox"/> 建物所有權第一次登記謄本。 (二) <input type="checkbox"/> 合法房屋證明。 (三) <input type="checkbox"/> 房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。 (四) <input type="checkbox"/> 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，任何一項未打勾者，不得提出申請。

重建計畫--容積上限檢核表

臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點

表 3-2 重建基地容積上限檢核表(倘未申請危老容積獎勵者，免填以下內容並請於表頭加註：本案未申請危老各項容積獎勵)

重建建築基地總面積及獎勵上限允建容積樓地板面積(單位 m ²)核計表											
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 A(丁) (未申請原容積大於基準容積獎勵者免填)	(戊)=基地允建容積		檢附證明書圖文件
									基準容積×1.3倍 ΣA(丙)×1.3	原容積面積×1.15倍 A(丁)×1.15	
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									(一) 詳附錄一至附錄四 (二) 原容積核定函。 (未申請原容積大於基準容積獎勵者免附) (三) 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									
		3									
		○筆		ΣA(甲)= <u> </u> m ²			ΣA(丙)= <u> </u> m ²		ΣA(戊)= <u> </u> m ²		
申請範圍	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 1,000 m ² ，超過 A 面積或 1,000 m ² 以上者，剩餘面積由以下列表計算)	編號	建築基地坐落地段號	各該建築基地面積 m ² (甲) (土地面積超過 1000 m ² 者以 1000 m ² 核算，剩餘部分列入下一欄)	使用分區	容積率%(乙)	各該分區建築基地基準容積 m ² (丙)=(甲)×(乙)	各該建築基地原建築容積 m ² B(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)		(一) 詳附錄一至附錄四 (二) 原容積核定函。 (未申請原容積大於基準容積獎勵者免附) (三) 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。
		1							基準容積×1.3倍 ΣB(丙)×1.3(土地面積超過 1000 m ² 者以 1000 m ² 核算)	原容積面積×1.15倍 B(丁)×1.15	
		2									
		3									
		○筆	--	ΣB(甲)= <u> </u> m ² (土地面積超過 1000 m ² 或 A 面積)者以 1000 m ² (或 A 面積)核算)			合計 ΣB(丙)= <u> </u> m ²		以上二者取大值 ΣB(戊)= <u> </u> m ²		
C		依本條例合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過超過 A 面積或 1,000 m ² 部分之建築容積： ΣC(甲)=為 ΣB(甲)-1000 m ² (或 A 面積)=○m ² (未超過 A，扣除 1,000 m ² 部分)		土地面積扣除 1000 m ² 之剩餘面積 ΣC(甲)=ΣB(甲)-1000 m ²			該部分依本條例第六條第四項不得適用其它容積獎勵，僅計算基準容積		ΣC(戊)= <u> </u> m ²		(一) 詳附錄一至附錄四 (二) 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。
結果核算	一、重建計畫建築基地總面積： <u> </u> m ² = ΣA(甲) + ΣB(甲) + ΣC(甲)。 二、都市危險及老舊建築物建築基地獎勵後允建容積=ΣA(戊)= <u> </u> m ² 。(請加計表 3-1 檢核之時程規模獎勵) 三、合併鄰接之建築物基地適用都市危險及老舊建築物建築容積獎勵容積=ΣB(戊)= <u> </u> m ² 。(請加計表 3-1 檢核之時程規模獎勵) 四、合併鄰接之建築物基地不適用都市危險及老舊建築物建築容積獎勵之基本容積=ΣC(戊)= <u> </u> m ² 。										

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

重建計畫-容積獎勵檢核表

臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點

結構評估 前置作業 **重建計畫** 稅捐減免

窗口：工務局 窗口：文化局、工務局 窗口：都發局 窗口：都發局轉財稅局

表 3-4 臺南市都市危險及老舊建築物加速重建條例申請容積獎勵額度及書件檢核表

(倘未申請危老容獎者，免填以下內容並請於表頭加註：本案未申請危老各項容積獎勵)

項次	申請都市危險及老舊建築物容積獎勵項目	說明 (基準容積之計算依據為表 3-2(ΣA(丙)+ΣB(丙)) (原容積獎勵之計算依據為表 3-2ΣA(戊))	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	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	10%	<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。(詳圖 3-1) (原建築容積小於基準容積者，本項視為已申請，獎勵額度為 0%)
		依原建築容積建築	--	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ² (依實際核算值)		
二	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。	10%	<input type="checkbox"/> 符合該項	_____m ²	詳附錄四
			結果未達乙級者。	8%	<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，且改善不具效益或未設置昇降設備者。	6%	<input type="checkbox"/> 符合該項	_____m ²	
三	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寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置遮蔭人行步廊地境線距離淨寬不低於二公尺，退縮部分以淨空設計。	10%	<input type="checkbox"/> 符合該項	_____m ²	建築物各向退縮距離檢討圖，其比例尺不得小於二分之一。 (詳第四章)
			建築基地自計畫道路及現有巷道退縮寬不低於二公尺，退縮部分以淨空設計，且無遮蔭人行步廊地境線距離淨寬不低於二公尺，退縮部分以淨空設計，取得耐震設計標準。	8%	<input type="checkbox"/> 符合該項	_____m ²	
四	建築物耐震設計 (四者擇一)	應優先申請 項目	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	6%	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	與本府簽訂之協議書(詳附錄五)
			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	4%	<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	2%	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
※	額度檢核一	額度檢核一	一至四項累計申請容積獎勵檢討： 1. 一至四項累計未達基準容積之 30%或原容積之 15%者，始得申請五至八項獎勵。 2. 未申請一至四項各項獎勵者，不得申請五至八項獎勵。	--	<input type="checkbox"/> 基準容積之 _____% 或 <input type="checkbox"/> 原容積之 _____%	_____m ²	
五	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	10%	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	與本府簽訂之協議書(詳附錄五)
			黃金級	8%	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
			銀級	6%	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
			銅級	4%	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
			合格級	2%	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
六	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	10%	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	與本府簽訂之協議書(詳附錄五)
			黃金級	8%	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
			銀級	6%	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
			銅級	4%	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
			合格級	2%	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
七	建築物無障礙環境設計 (三者擇一)	非優先申請 項目	取得無障礙住宅建築證書	5%	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	與本府簽訂之協議書(詳附錄五)
			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	4%	<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	3%	<input type="checkbox"/> 申請該項	_____m ²	
八	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	5%	<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、捐贈土地之地籍謄本、地籍圖、土地使用分區證明。(詳附錄六)
九	本條例施行後一定期間內申請 獎勵及重建基地規模獎勵	時程獎勵+ 規模獎勵	依本條例規定，於基準容積百分之十 以上者，得申請時程及規模獎勵。	10%	<input type="checkbox"/> 符合該項	_____m ²	請依表 3-1 檢討額度填列
※	額度檢核二	額度檢核二	累積容積獎勵：加計時程及重建基地規模獎勵上限不得逾基準容積之 40%或原容積之 15%+10%基準容積。	--	<input type="checkbox"/> 基準容積之 _____% 或 <input type="checkbox"/> 原容積之 _____%	_____m ²	

1. 優先獎勵項目

2. 非優先獎勵項目

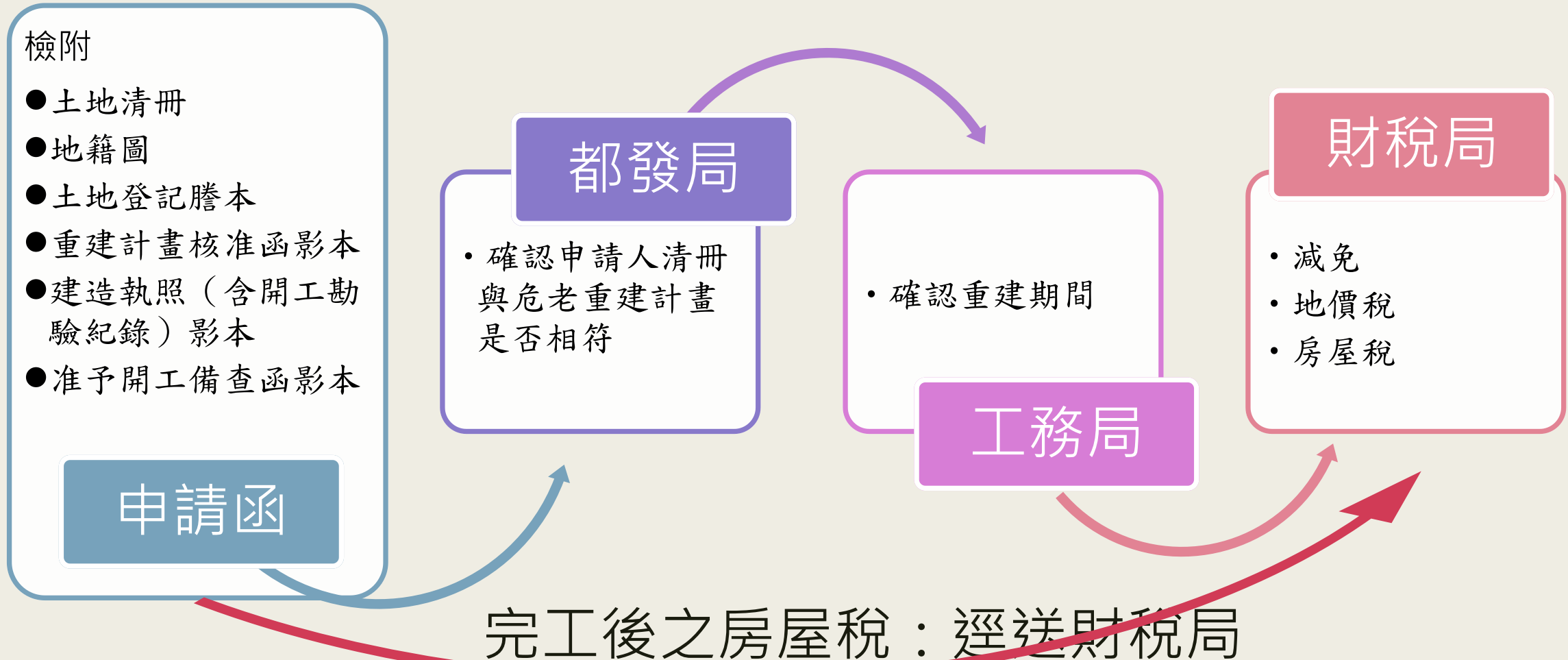
3. 時程+規模獎勵

4. 核計結果

補充---稅捐減免流程

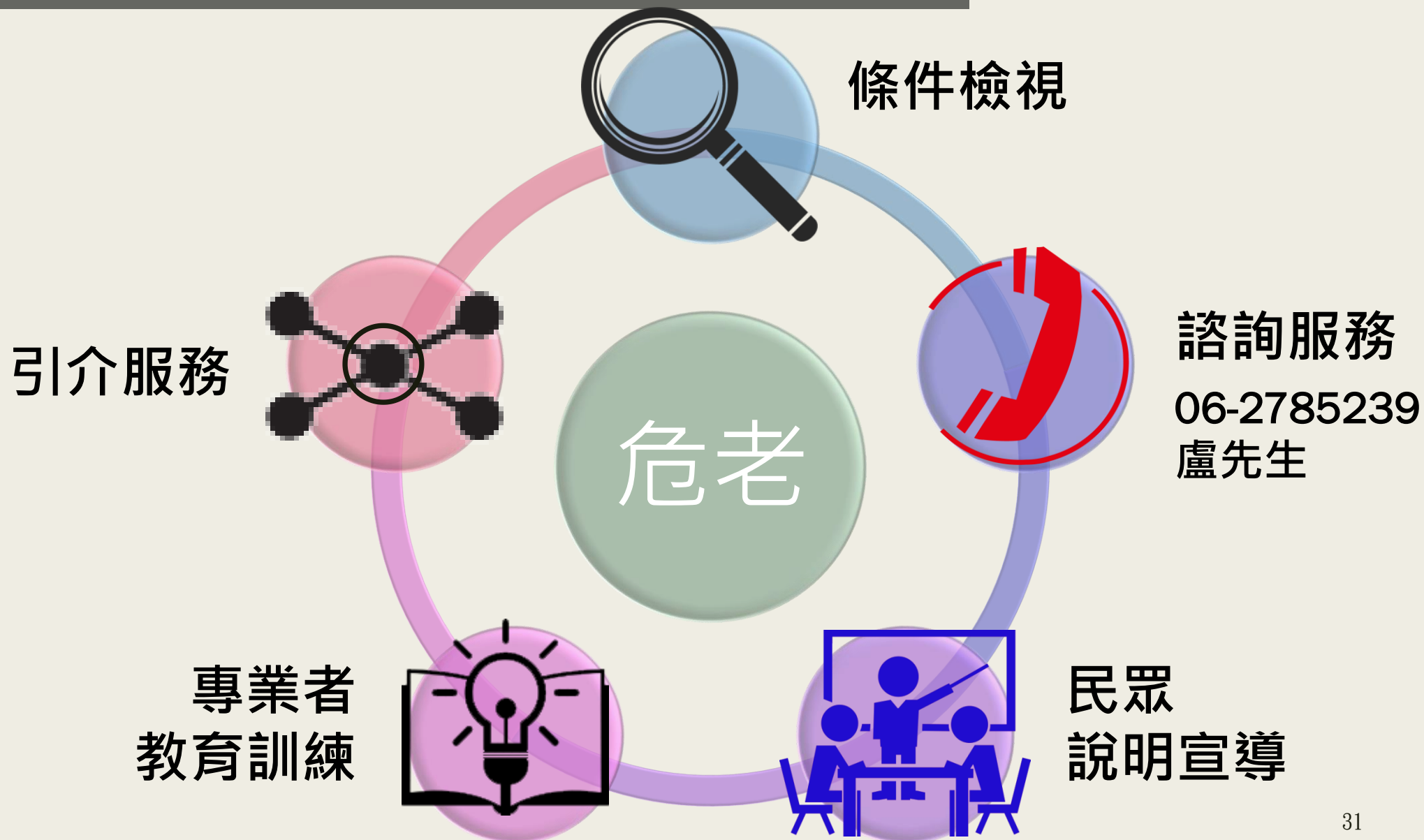


重建期間窗口：都發局轉工務局與財稅局



危老重建幫手——輔導團 107 ~ 108年計畫

內政部補助委外成立都市危險及老舊建築物重建輔導團申請作業及執行管考要點



臺南市

申請危老重建類型分析

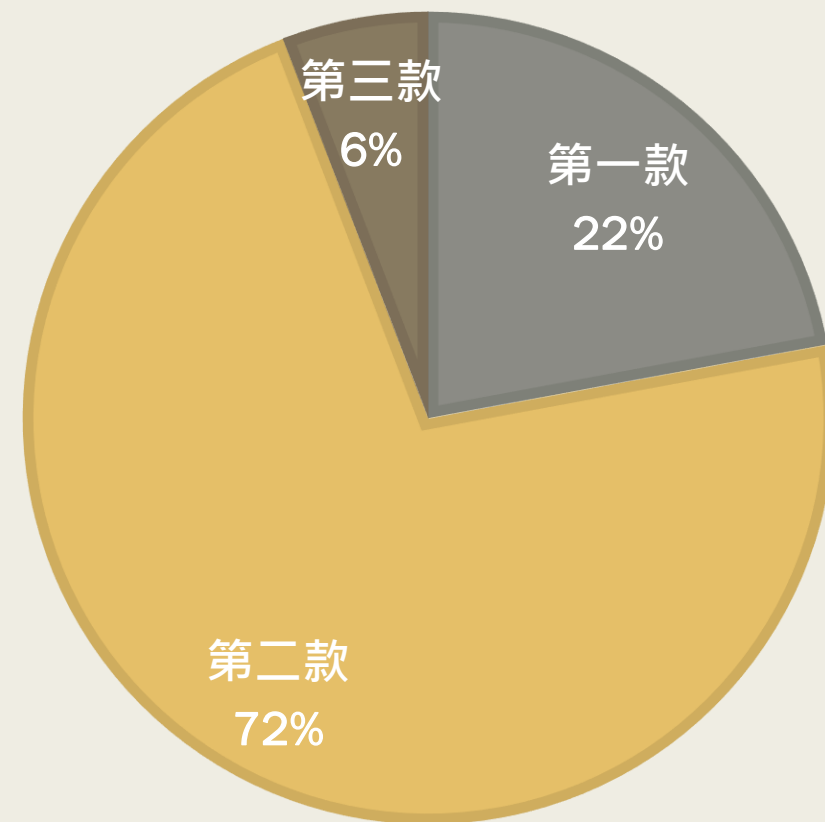
申請案件數統計

- 統計時間：自危老條例施行後至109年7月8日
- 申請案件：91件
- 核准案件：85件
- 退回修正：5件
- 駁回案：1件

核准案件數		85	件
土地面積	最小值	42.61	m ²
	最大值	4,242.79	m ²
	平均數	292.47	m ²
	中位數	105.13	m ²

申請案件之屋齡與危老條件(結構部分)

核准案件數			85	件
屋齡		民88年前	85	件
		民88年後	0	件
結構 狀態	第三條第一 項第一款	高氯離子、強制 或限期拆除者	19	件
	第三條第一 項第二款	未達乙級	61	件
	第三條第一 項第三款	乙級	5	件

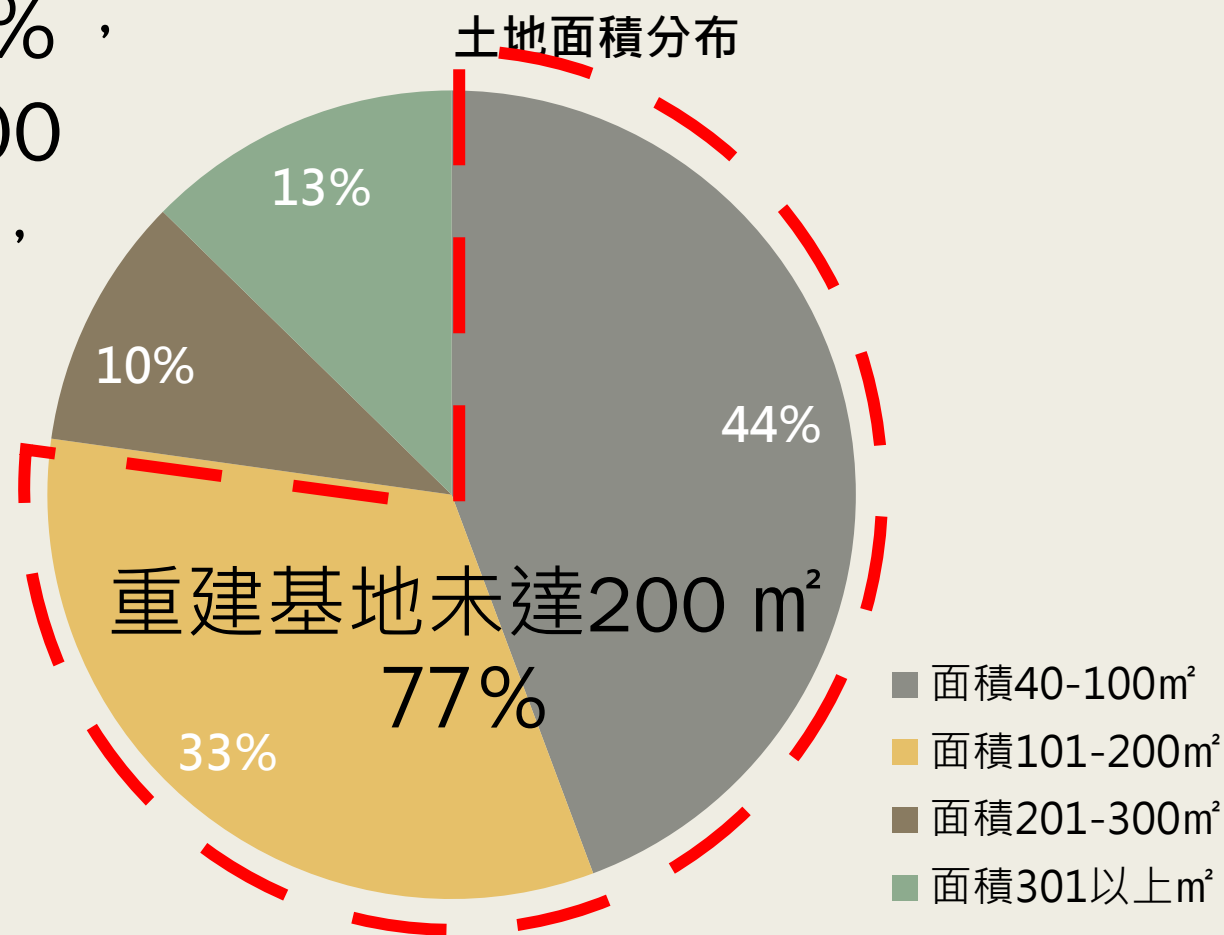


可見危老重建確實符合臺南市88年前老屋重建需求。

核定案件面積統計

□臺南市危老重建核定案土地面積低於200 m²者佔逾75%，爰建議營建署可就未達200 m²之重建基地提供一定獎勵，提高重建誘因。

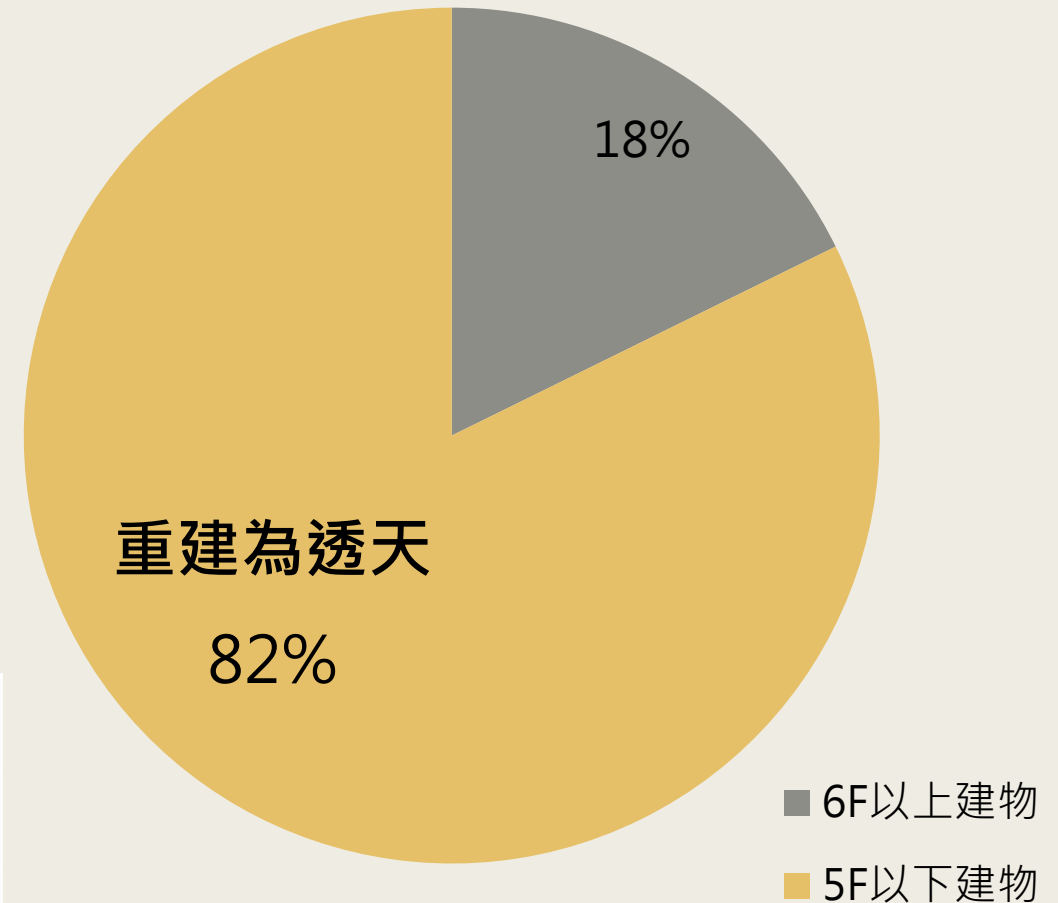
土地面積(m ²)	案件數	比例
40-100	37	43.53%
101-200	28	32.94%
201-300	9	10.59%
301以上	11	12.94%
合計	85	100.00%



核定案件重建後建物型態統計

- 臺南市危老重建案有8成以上皆重建回透天住宅，落實協助民眾改善居住安全之目的。
- 亦可見臺南地區確實有小型基地重建之需求，爰請中央仍須於修法時納入地區需求，保留小基地重建之誘因。

重建後建物型態	數量	比例
5F以下建物	70	82.35%
6F以上建物	15	17.65%
合計	85	100%



核定案件審查時程統計分析

核准案件數		85件	平均 核定時間
審查 時程	無需補正案	62件	6日
	需補正案 (自補正後起算)	23件	8日

其中民眾補正時程平均為29日，補正內容包含

- 1.原容積認定證明
- 2.歷史建築物解列證明
- 3.結構評估報告書等
- 4.重建計畫內容缺漏

本市審查機制：

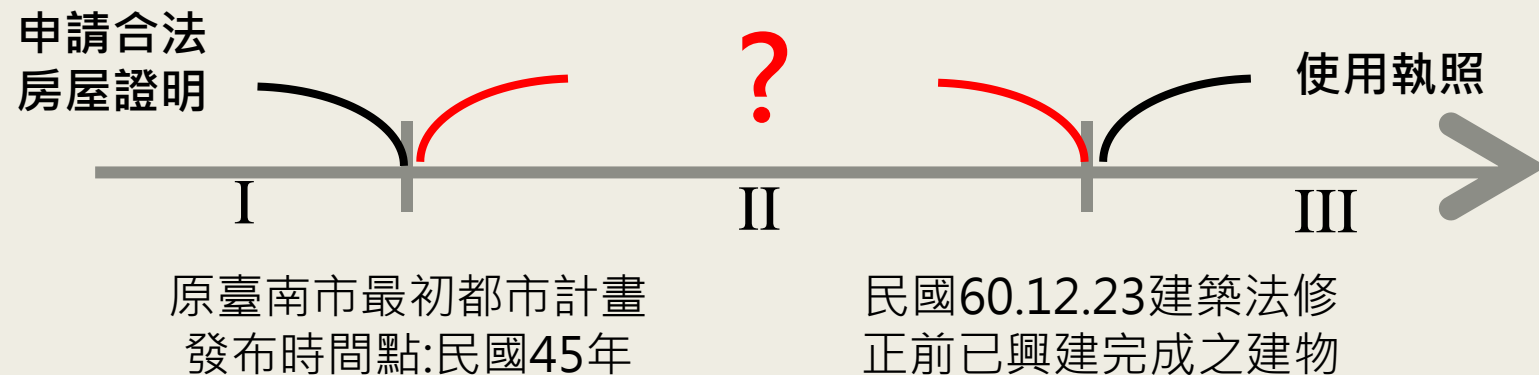
- 1) 重建計畫送件前由輔導團預為校正重建計畫內容。
- 2) 掛件前由市府承辦預審。
- 3) 可有效減少文來文往之修正時程。

臺南市

遭遇問題與市府協助解決方式

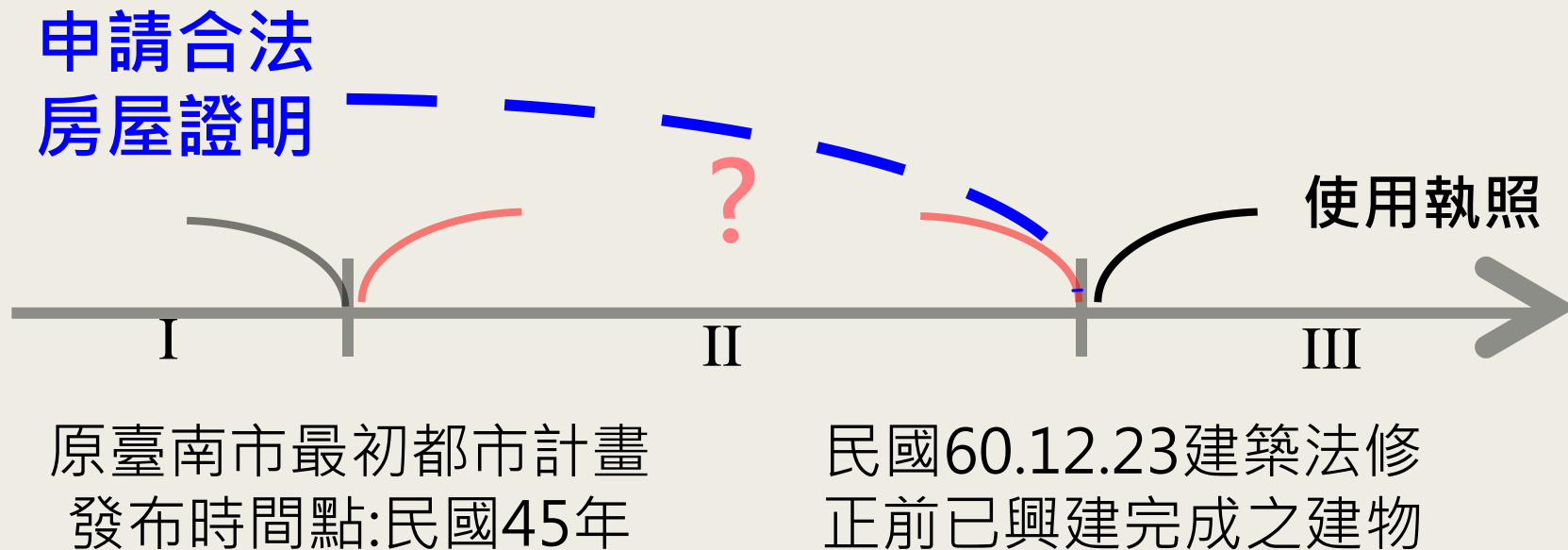
問題一：合法建築物取得困境

- 合法建築物認定
 - 取得使用執照
 - 取得合法房屋證明
- 建物建築完成日期介於都市計畫發布後與民國60年12月23日前之間者，無法申請合法房屋證明。



市府協助解決方式

- 透過業務單位提擬專簽方式，放寬都市計畫認定時間點，解決**區間II**無法取得合法建築物之困境。



問題二：歷史建築物之非保存價值證明

- 本市民國60年前已存在之建築物皆屬**歷史建築物**，受本市文化局列管，需經**歷史街區審議委員會**決議**解除列管**，才可取得不具保存價值之證明文件，約需3~4個月時程，需費時日。

市府協助解決方式

- 經向文化局建議簡化審議程序，未來危老重建之歷史建築物申請解除列案案件，**採專案小組預審**方式，先行確認並修正申請設計方案，**經專案小組通過後提委員會決議**，以加速審議作業時程，**約可於1~2個月內完成解列**。

問題三：認定合法建築物之產權認定

- 申請結構安全性能評估補助以及撰擬重建計畫內容，須認定合法建築物之產權屬何人持有。
- 對於無保存登記之建物如何認定？

市府協助解決方式

- 參酌營建署**108年4月22日開會**討論有關申請結構安全性能評估欠缺建築物權利證明文件。考量**建築物權利證明文件申請流程冗長繁複**，基於作業**簡化及便民**原則，除提出完納稅捐證明、繳納自來水或電費證明、戶口遷入證明或其他足供佐證建築物所有權之證明文件外，並**佐附申請人之切結書**，由**地方政府逕行認定**。
- 針對各申請所須之產權證明文件，另研擬**合宜替代文件**，以簡化作業及提高民眾申請意願。

臺南市

案例分享

1.臺南市臺南市安南區朝皇段案等10棟



區位：住宅區(建蔽率50%；容積率165%)

- 1.高氯離子建築物
- 2.未申請危老容積獎勵(另申請海砂屋重建獎勵)
- 3.審查期程7日
- 4.建蔽率50%放寬為60%
- 5.連棟透天重建為連棟透天

日期	辦理情形
108.10.28	完成高氯離子建築物鑑定
109.02.15	經本府文化局認定非具保存價值之建築物
109.03.24	申請重建計畫
109.03.31	核定重建計畫

2.臺南市麻豆區興國段案



建物現況

區位：商業區(建蔽率60%；容積率180%)

- 1.未達乙級
- 2.合併鄰地重建(2,232併976)
- 3.容積獎勵基準容積18%
- 4.審查期程3日
- 5.地上1層幼稚園重建為地上5層透天社區



重建後模擬圖

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

3.臺南市中西區星鑽段案



區位：商業區(建蔽率80%；容積率320%)

- 1.未達乙級
- 2.合併鄰地重建(2,077.82併153.48)
- 3.申請原容積重建+28%基準容積
- 4.審查期程6日
- 5.地上4層之住宅重建為地上12層地下1層之旅館

日期	辦理情形
108.08.02	完成結構安全性能評估-初步評估
108.08.29	
109.03.23	經本府文化局認定非具保存價值之建築物
109.05.08	申請重建計畫
109.07.20	核定重建計畫

臺南市

結論與建議

結論與建議-簡化審查程序

- 考量危老重建計畫之任務有二，一為危老適用條件之確認，二為容積獎勵之確認，皆可經由相關文件查核與條件滿足而確認。
- 建議審查部分免除二階段審查流程，將危老條件與容獎條件檢核表單併入建築執照審查項目，併同建築執照審查程序辦理。

結論與建議-簡化危老建築認定條件

- 考量危老重建條例係為加速改善民眾危險建築物，進而提昇都市安全。
- 建議中央是否簡化危險認定條件，如民國88年(921地震；耐震設計修法前)既存之建築物，得免經結構評估程序。

結論與建議--重建資金的協助

- 大部分民眾就重建意願之形成，除適用條件是否可滿足外，屬資金的籌措影響最重。
- 建議提撥基金作為低利貸款予民眾重建(條件為自然人申請案)，並於重建完成後轉房貸繳還基金(採競爭式申請)，可解決民眾重建之初土建融之資金不足問題。

簡報結束