

臺南市危老重建 推動經驗分享

1

2021/10/26
臺南市政府都市發展局
陳宥年 幫工程司

簡報大綱

臺南市危險老舊建築物分佈情形

臺南市危老重建相關自治法規

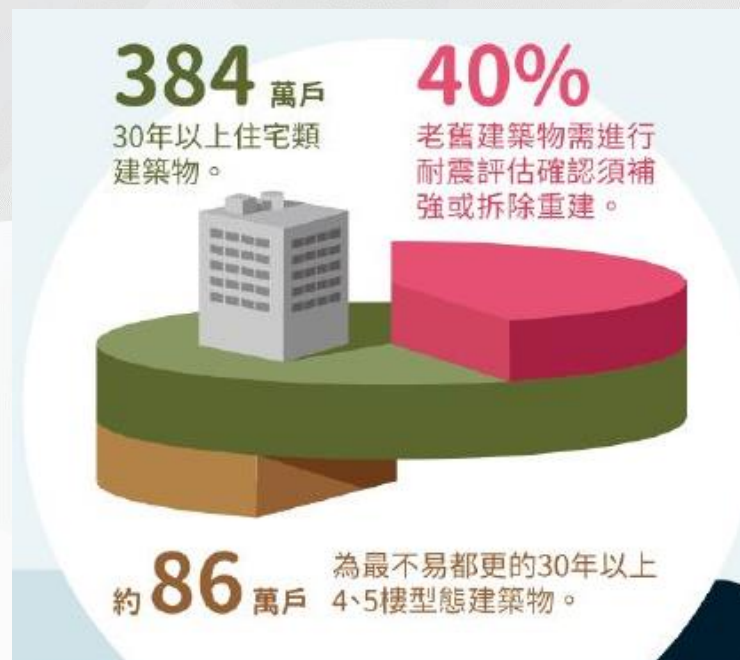
臺南市危老重建精進作為

臺南市危老重建核定案件分析

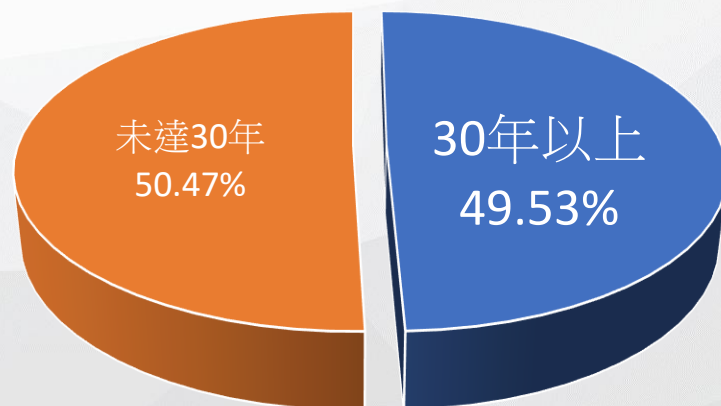
臺南市危老重建輔導團執行經驗與調整

臺南市老舊建築物分布情形

- 臺南市30年以上老舊建築物約34萬8,708戶。
- 依統計比例，其中40%為亟待改善重建的建築物，約計13萬9,483戶，其中約4成又集中於原臺南市六行政區，佔約5.5萬戶。

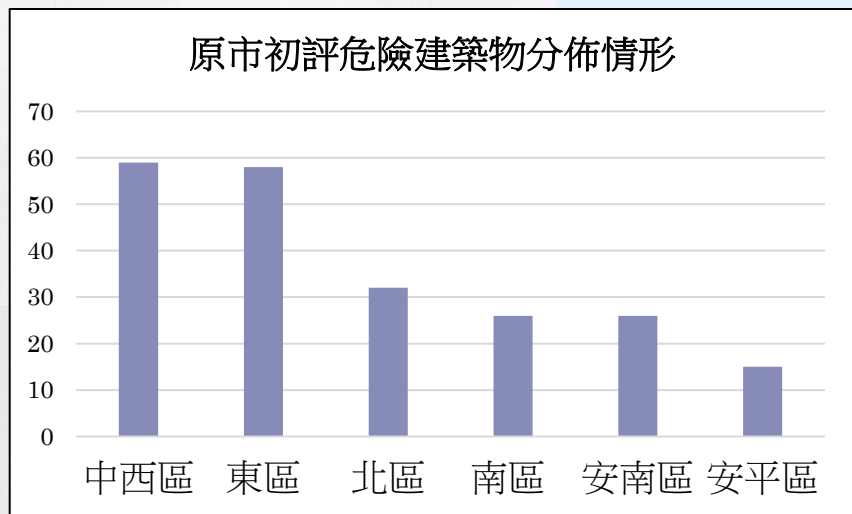
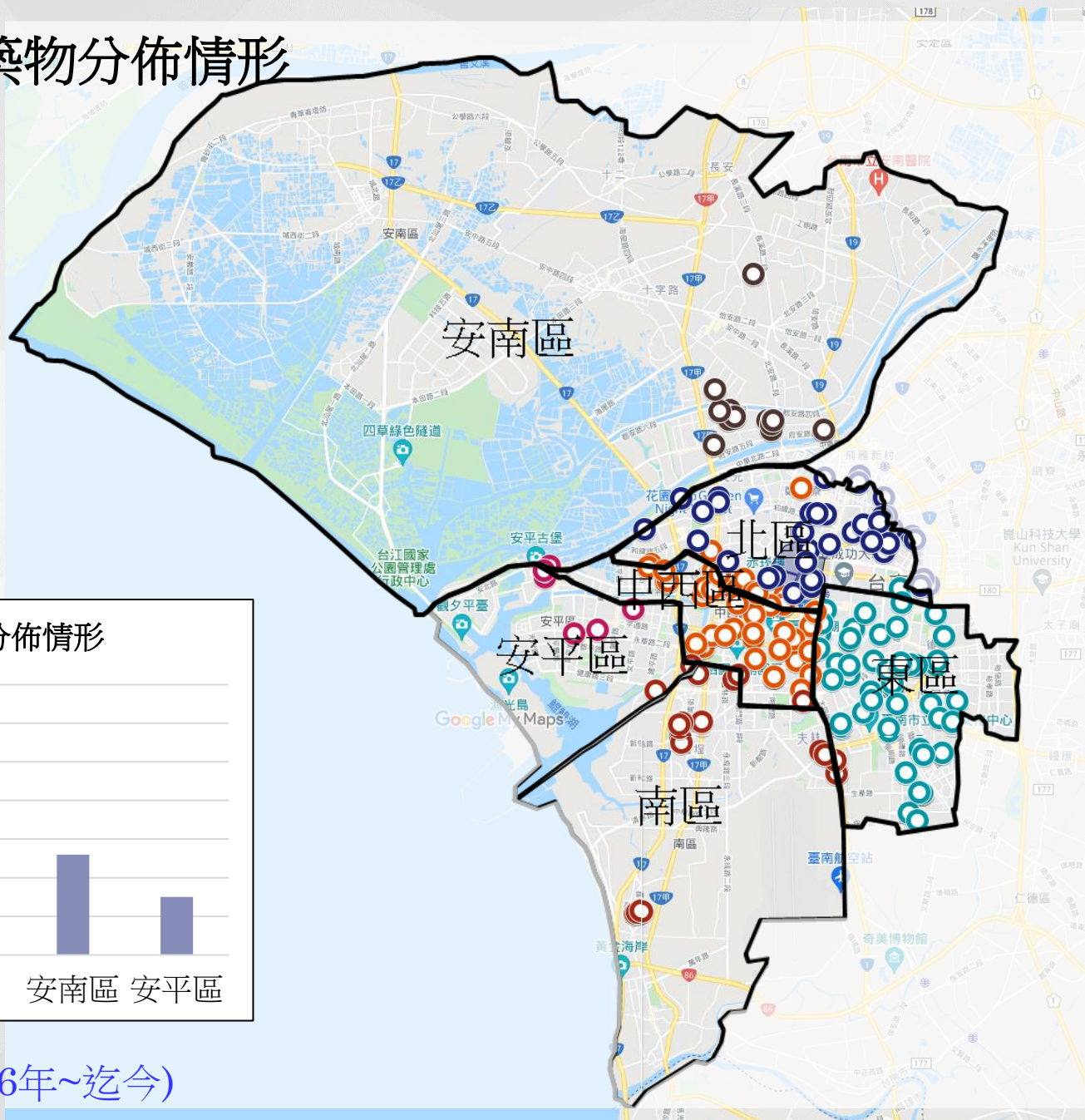


縣市	住宅數量(宅)	30年以上老屋數量	30年以上老屋比例
臺北市	901,691	634,145	70.33%
高雄市	1,079,989	546,626	50.61%
臺南市	704,118	348,708	49.53%
新北市	1,646,064	756,093	45.94%
臺中市	1,057,489	407,570	38.54%
桃園市	861,158	291,886	33.90%



內政部不動產資訊平台
房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分統計表(109年第4季)

原市初評危險建築物分佈情形



資料來源：工務局 (106年~迄今)
合計216件

簡報大綱

臺南市危險老舊建築物分佈情形

臺南市危老重建相關自治法規

臺南市危老重建精進作為

臺南市危老重建核定案件分析

臺南市危老重建輔導團執行經驗與調整

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

107.03.15

□ 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%

107.05.02

□ 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

107.03.16

自治規則補充執行細節

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

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。

2. 保證金繳納相關規定

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。

簽訂協議書



繳交保證金



重建計畫核准

簡報大綱

臺南市危險老舊建築物分佈情形

臺南市危老重建相關自治法規

臺南市危老重建精進作為

臺南市危老重建核定案件分析

臺南市危老重建輔導團執行經驗與調整

一、簡化審查程序

□ 本市採**預審與業務審查**，加速審查流程
依據相關法令規定，檢核危老資格條件與容
積獎勵申請資格，細節如下：

- 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) 有效**減少文來文往**修正時程。

核定案量	平均核定時間
138件	約7日

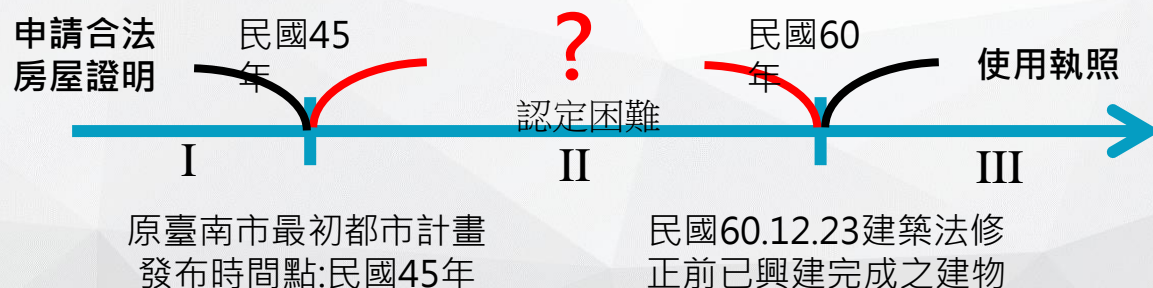
不含申請人補正時間

二、簡化民60年前合法建築物認定方式

□ 合法建築物認定

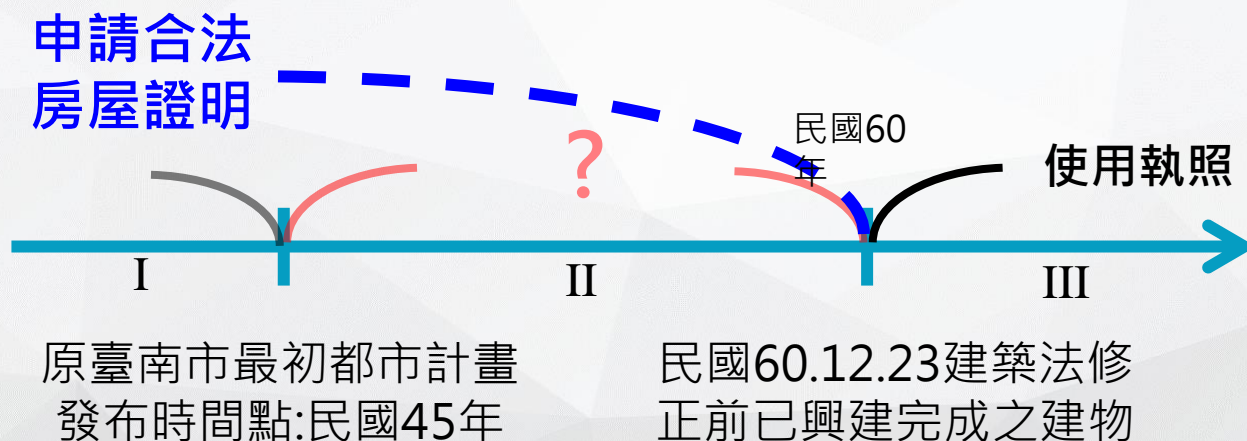
- 取得使用執照
- 取得合法房屋證明

□ 建物建築完成日期介於都市計畫發布(民45年)後與民國60年12月23日前之間者，難以取得合法房屋證明。



二、簡化民60年前合法建築物認定方式

- 經業務單位專簽研擬認定，建築物於**細部計畫發布前** (最早為59年4月)且**建築法修正前**已存在者，提出**證明文件**，即可認列為**合法建築物**，解決**區間II**難以取得合法建築物之困境。



建議：中央可修法或函釋簡化危老案件之合法建築物認定條件

三、簡化認定合法建築物之產權歸屬

依申請合法建物認定文件與申請人切結書認定

- 對於無保存登記之建物如何認定？
- 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。

簡報大綱

臺南市危險老舊建築物分佈情形

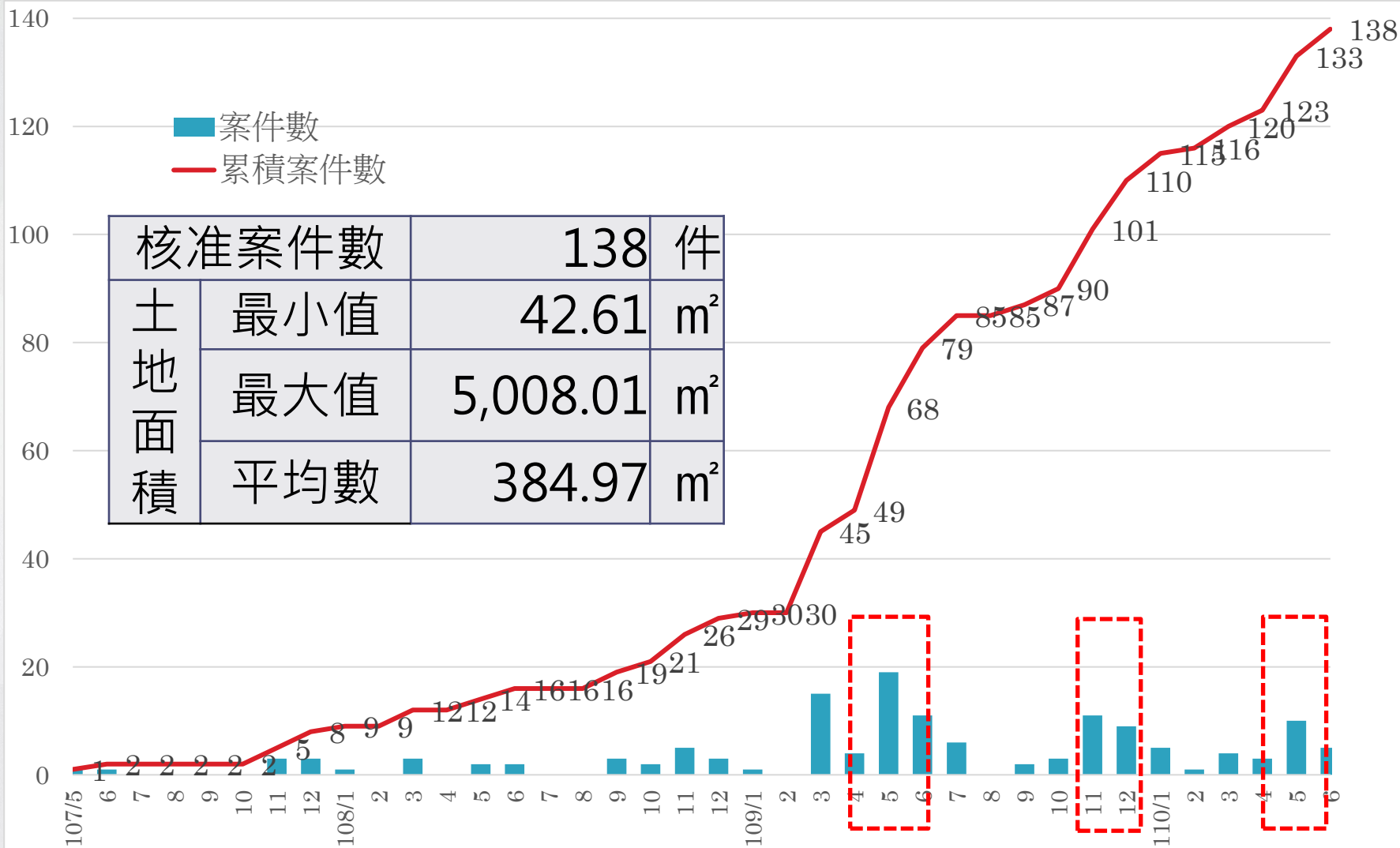
臺南市危老重建相關自治法規

臺南市危老重建精進作為

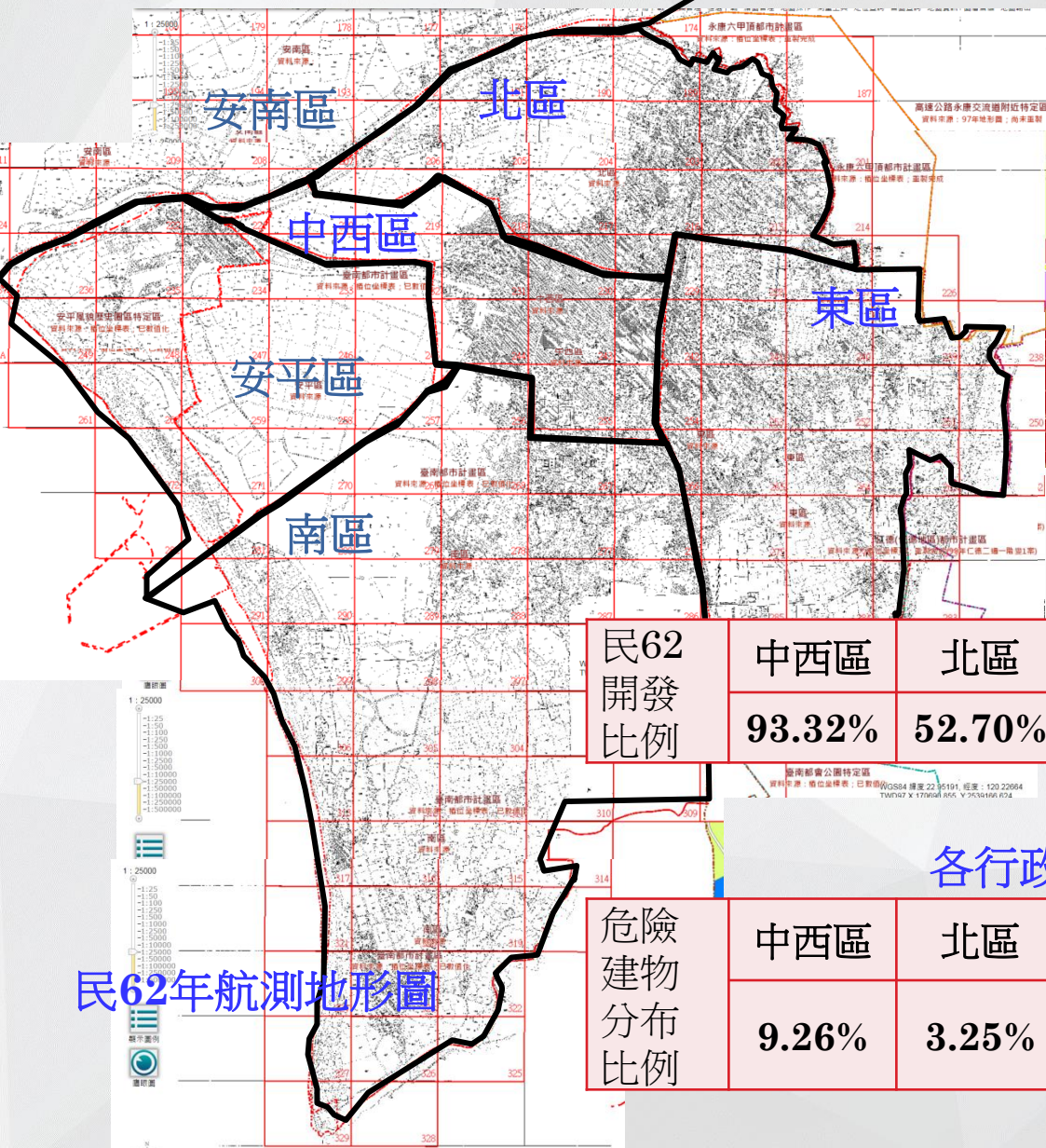
臺南市危老重建核定案件分析

臺南市危老重建輔導團執行經驗與調整

核准案件數累積統計(至110年6月)



民62年 (約50年前)臺南市開闢情形



民62年 已開發比例

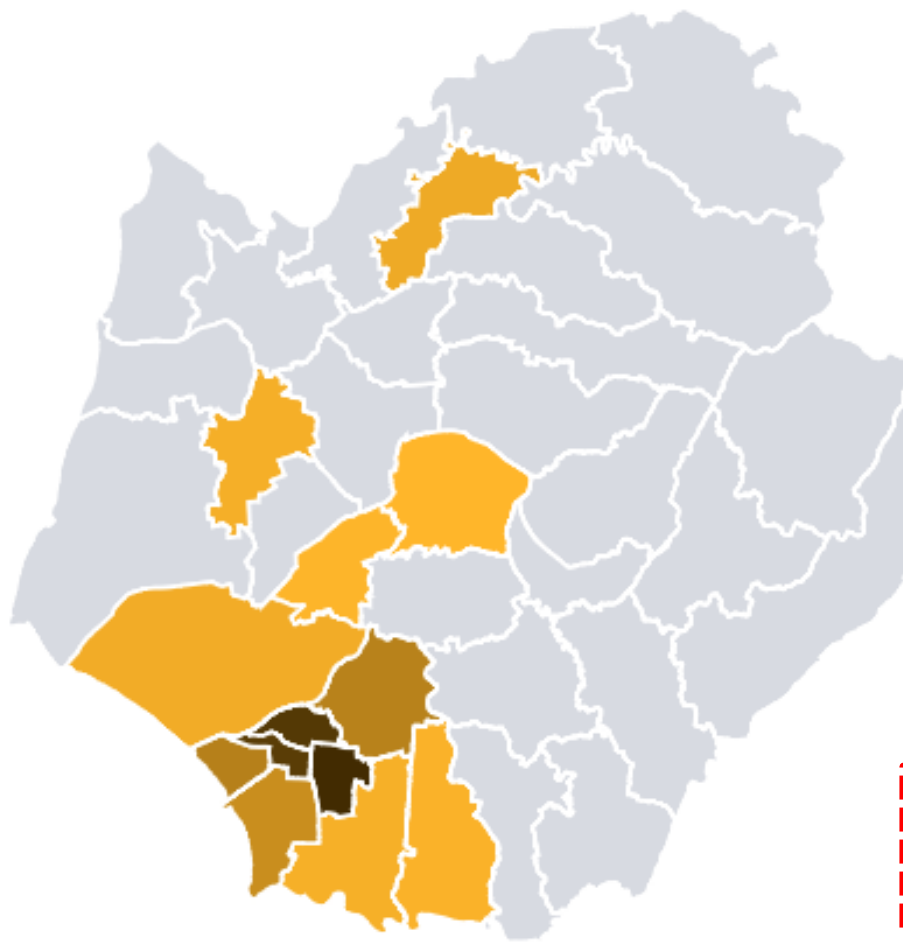
民62 開發 比例	中西區	北區	東區	南區	安平區	安南區
	93.32%	52.70%	51.78%	21.17%	28.93%	4.00%

各行政區具危險建築物分布比例

危險 建物 分布 比例	中西區	北區	東區	南區	安平區	安南區
	9.26%	3.25%	4.50%	0.93%	1.31%	0.22%

民62年航測地形圖

臺南市高密度人口分佈行政區



行政區	平均人口 (人/平方公里)
臺南市	860.55
東區	14,001.16
北區	12,755.51
中西區	12,295.05
安平區	5,947.15
永康區	5,765.57
南區	4,612.28
安南區	1,783.52
仁德區	1,470.20
歸仁區	1,221.88

資料來源：用數據看台南
https://www.taiwanstat.com/vp-tainan/population_num_report.html

■ 高人口密度地區反應出高居住需求，對於房市景氣有正面影響

臺南市實價登錄價格

安南區
16.0萬

永康區
18.2萬

北區
22.8萬

安平區
21.0萬

中西區
21.4萬

東區
18.9萬

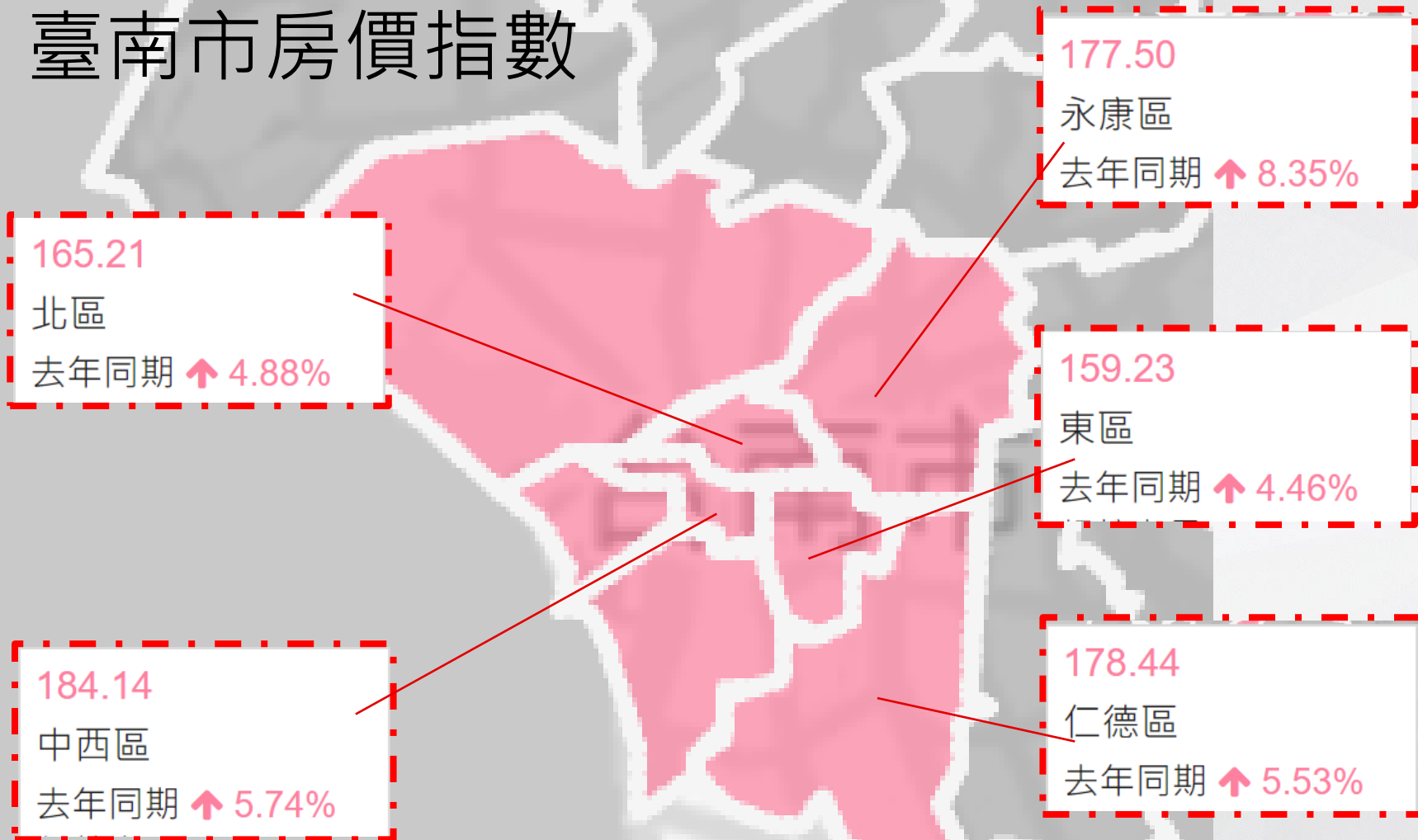
南區
15.2萬

仁德區
18.8萬

歸仁區
16.5萬

■ 高房價地區，對開發者提供進場誘因，對民眾則有助於融資，取得興建資金

臺南市房價指數

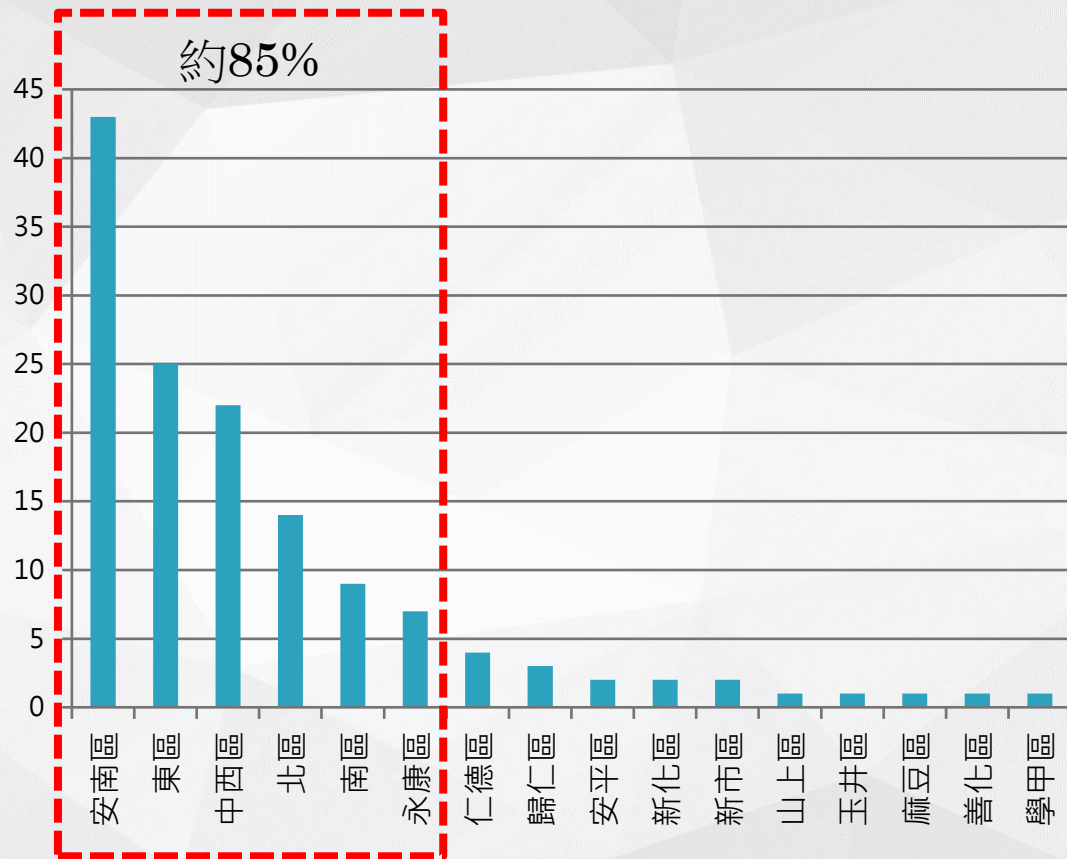


- 該等地區相較去年有約5%左右的房價漲幅，顯示區位房市看好，有助於吸引開發商進場與民眾取得重建資金。

危老重建核定案分析

核准案件行政區分布統計

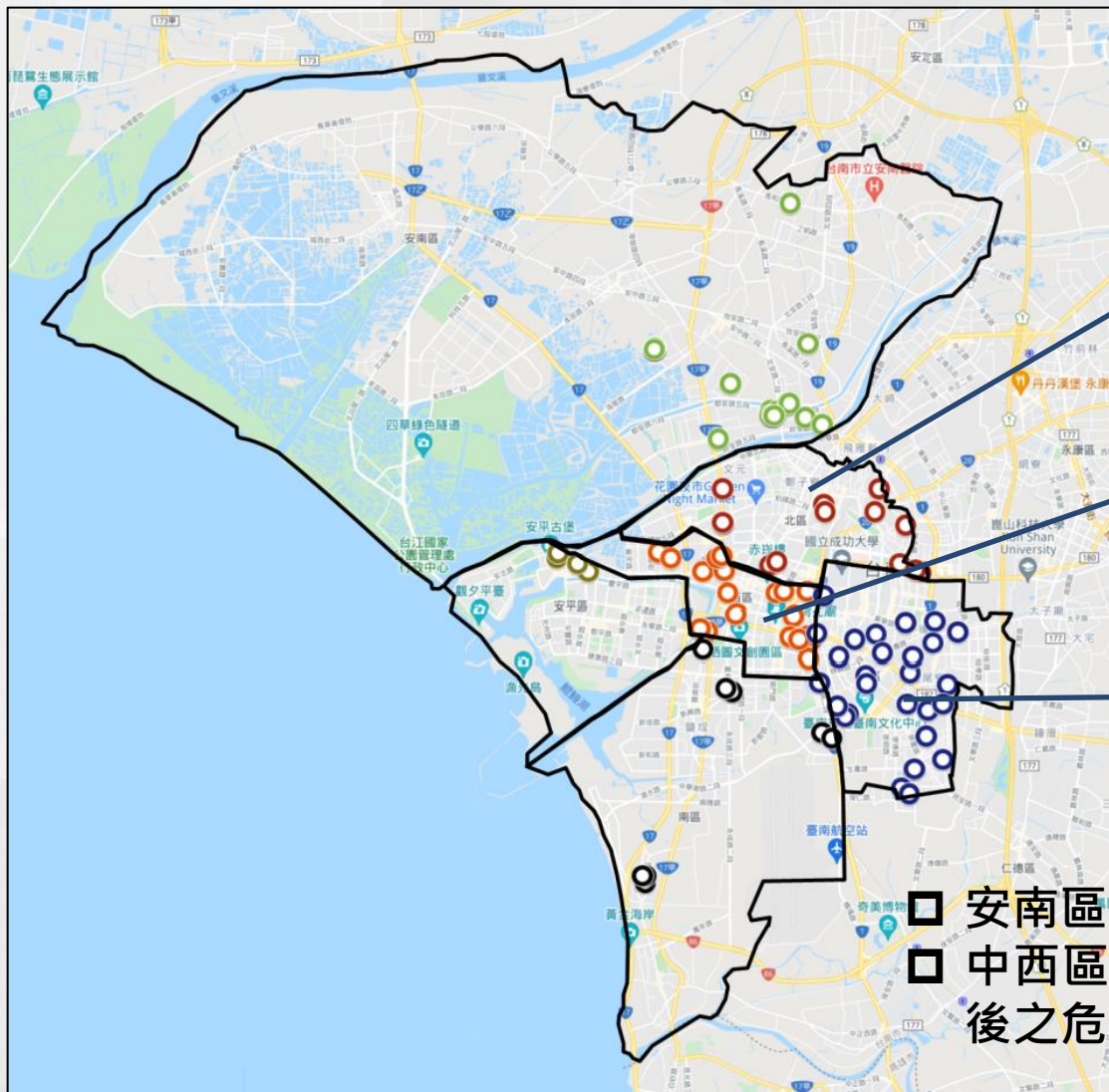
行政區	成案	比例
安南區	43	31.16%
東區	25	18.12%
中西區	22	15.94%
北區	14	10.14%
南區	9	6.52%
永康區	7	5.07%
仁德區	4	2.90%
歸仁區	3	2.17%
安平區	2	1.45%
新化區	2	1.45%
新市區	2	1.45%
山上區	1	0.72%
玉井區	1	0.72%
麻豆區	1	0.72%
善化區	1	0.72%
學甲區	1	0.72%
合計	138	100.00%



□ 重點區域宣傳，發掘重建案源

危老重建核定案分析

原臺南市分佈情形



北區

中西區

東區

- 安南區多為海砂屋連棟透天重建。
- 中西區、東區、北區則為結構初評後之危老申請案

危老重建核定案分析

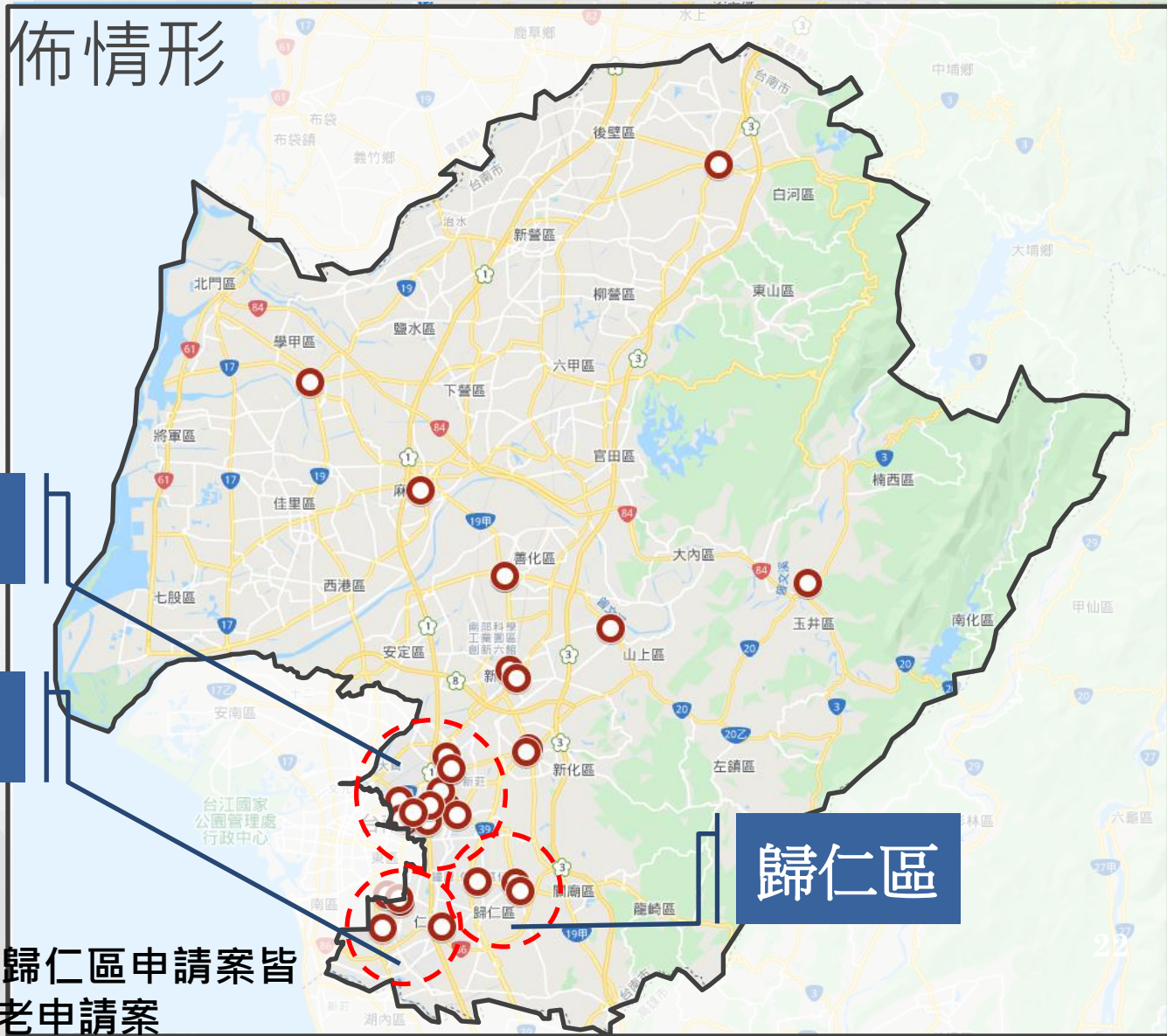
原臺南縣分佈情形

永康區

仁德區

歸仁區

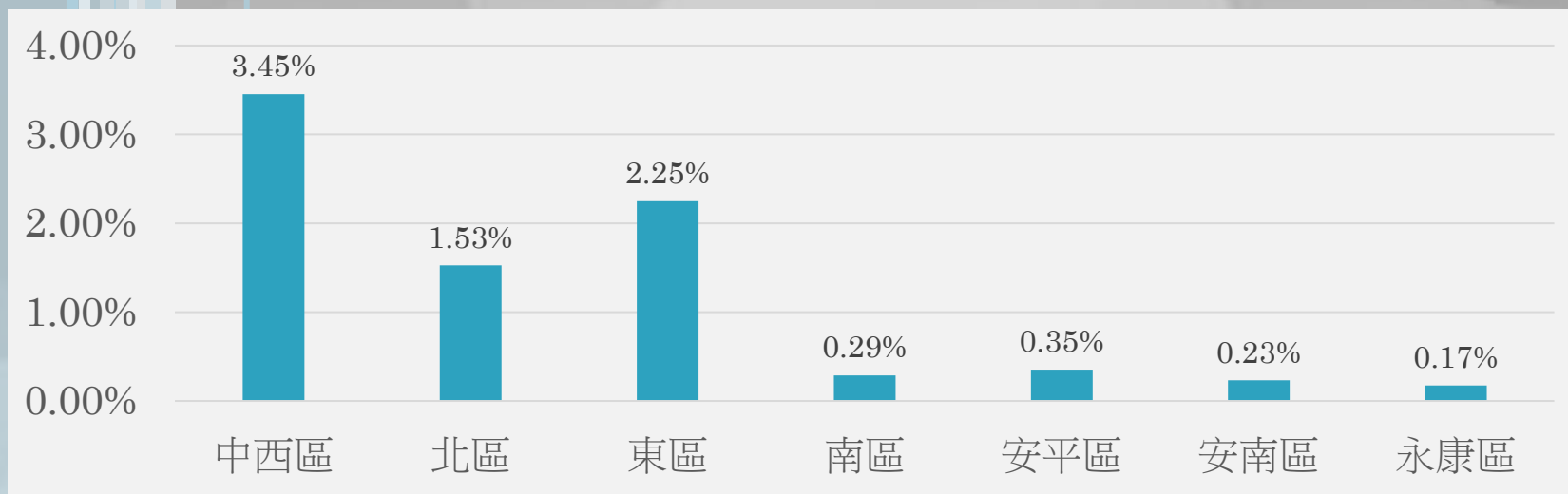
□ 永康區、仁德區、歸仁區申請案皆為結構初評後之危老申請案



原臺南市行政區與土地面積表

行政區	中西區	北區	東區	南區	安平區	安南區	永康區
案量	22	15	29	8	4	27	7
面積 (公頃)	637.28	983.45	1,289.63	2,795.76	1,141.41	11,702.81	4,009.04

■ 單位面積提案比例



- 由單位面積提案比例，提供機關判斷，於哪些地區投入輔導資源，可具有較高的提案潛力。

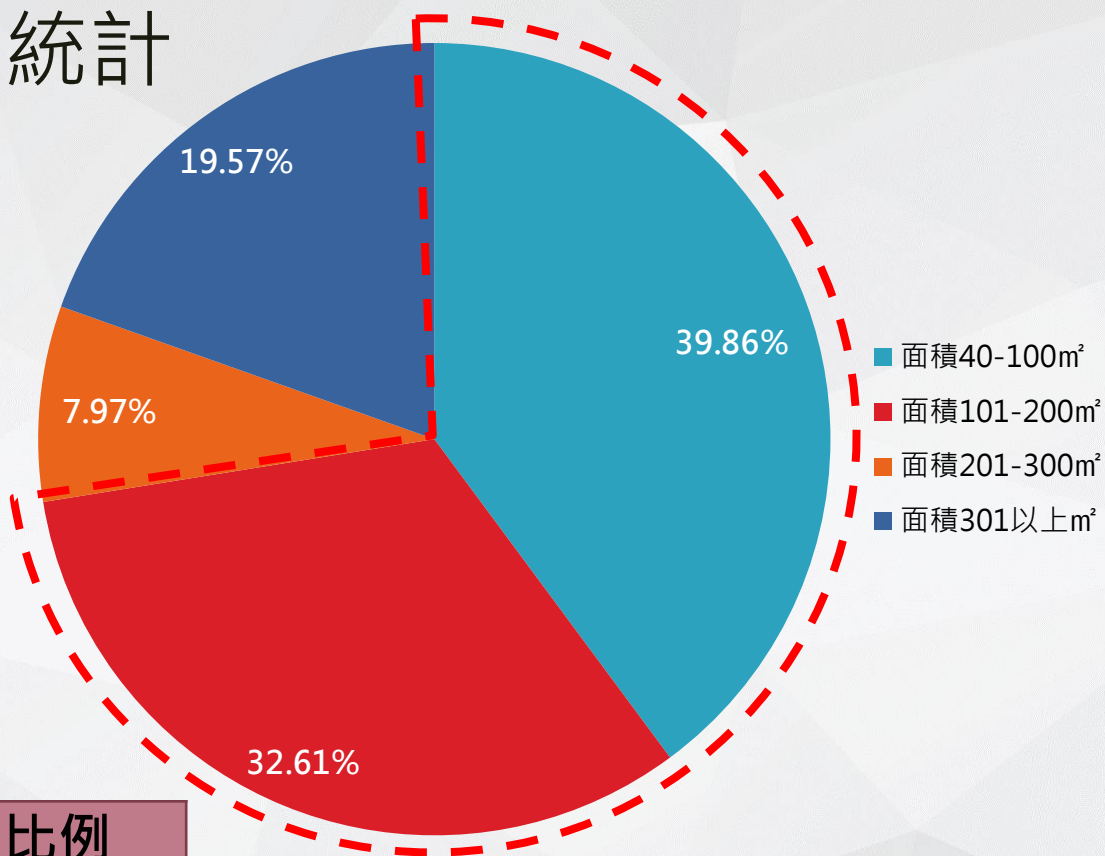
投入輔導資源之建議

- 由核定案件座落位置，可見得提案來源與**人口密度、高房價地區、房價漲幅**等因素有**密切相關性**。
- 經分析臺南老舊建築物分佈密集地區、高人口密度、高房價與高漲幅地區、高單位面積提案比例，**優先投入危老輔導團之宣傳與輔導資源**，期可有效運用行政資源，提高行政效益。
- 臺南市將以**中西區、北區、東區、永康區、仁德區、歸仁區**等，作為**加強宣傳與輔導地區**。

危老重建核定案分析

核准案件土地面積統計

- 危老重建核定案，土地面積低於200 m²者，佔72.46%。
- 危老申請案以小基地申請重建為主。



土地面積(m ²)	案件數	比例
40-100	55	39.86%
101-200	45	32.61%
201-300	11	7.97%
301以上	27	19.57%
合計	138	100.00%

提案

提供土地面積低於200 m²者，亦可取得規模獎勵。

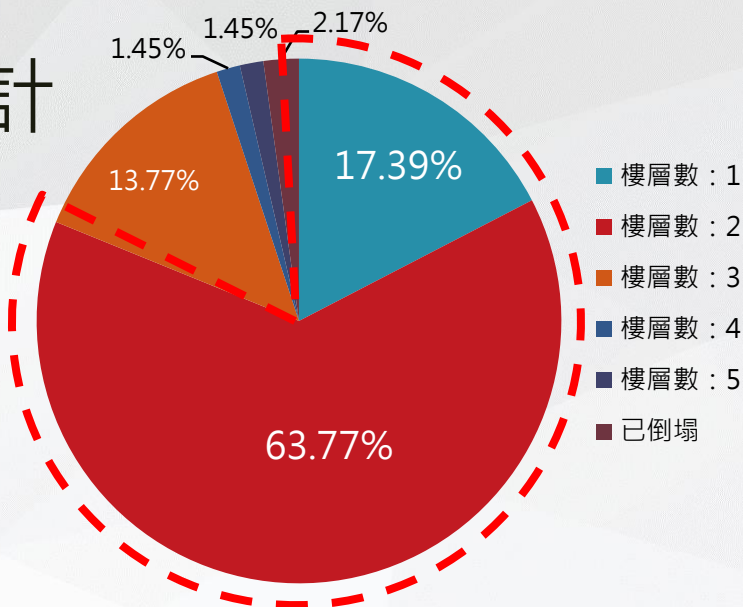
危老重建核定案分析

核定案件重建後建物型態統計

□ 重建前建物型態：皆為**5F以下建物型態**

樓層數	案件數	比例
樓層數：1	24	17.39%
樓層數：2	88	63.77%
樓層數：3	19	13.77%
樓層數：4	2	1.45%
樓層數：5	2	1.45%
已倒塌	3	2.17%
合計	138	100.00%

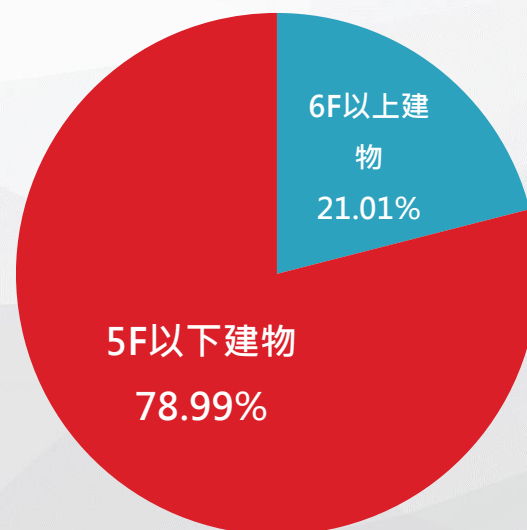
逾80%



□ 重建後建物型態

建物型態	案件數	比例
6F以上建物	29	21.01%
5F以下建物	109	78.99%
合計	138	100%

近8成



□ 臺南市危老重建案將近8成皆重建回透天住宅。

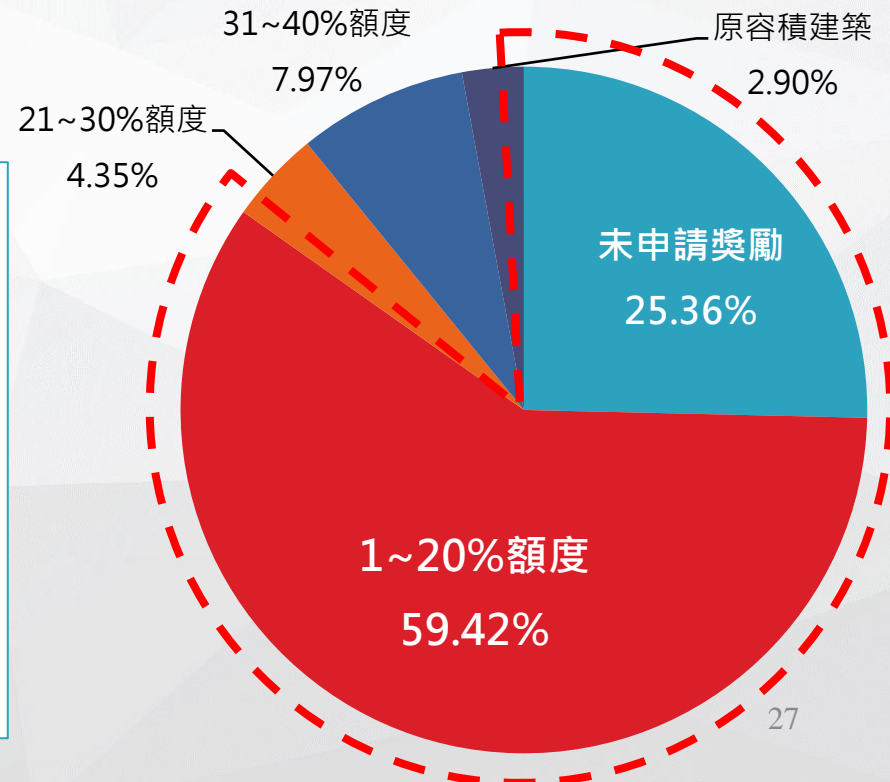
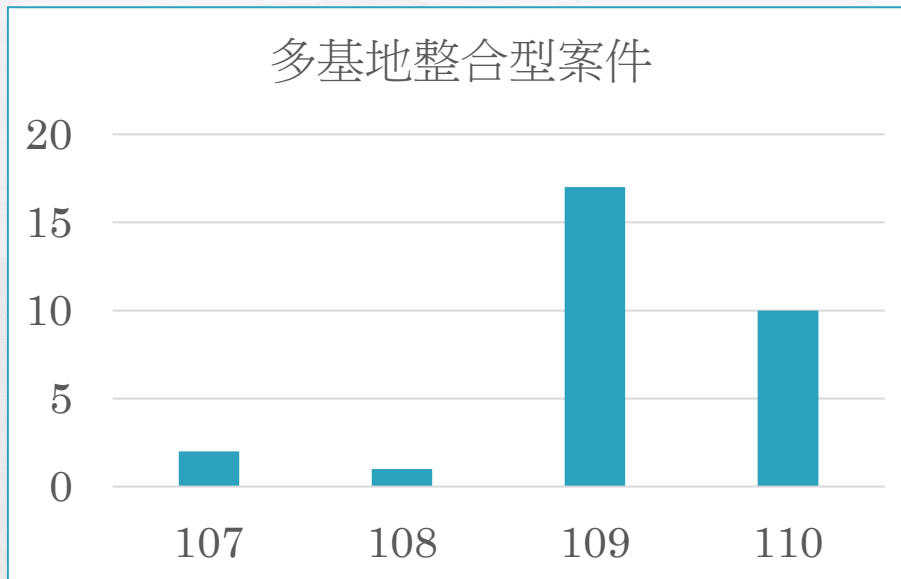
危老重建核定案分析

核定案件爭取容積獎勵統計

容積獎勵額度	案件數	比例
未申請容獎	35	25.36%
1~20%額度	82	59.42%
21~30%額度	6	4.35%
31~40%額度	11	7.97%
原容積建築	4	2.90%
合計	138	100.00%

逾80%

- 5以下建物型態約有1/3未申請容獎額度，2/3申請1~20%額度(以16%及18%為主)。
- 近年多基地整合型案件，明顯增加



簡報大綱

臺南市危險老舊建築物分佈情形

臺南市危老重建相關自治法規

臺南市危老重建精進作為

臺南市危老重建核定案件分析

臺南市危老重建輔導團執行經驗與調整

一般宣傳管道

拜訪里長

- 拜訪都計內里長219位

里長聯繫會報或其他會議

- 里長聯繫會報2場(71人次)、公設解編說明會3場(152人次)、工務局宣導會1場(30人次)
- 危老鄰里說明會16場(621人次)>37案主回復

仲介業、協會及團體宣導

- 連鎖房仲品牌(93人次)、社造協會等團體宣導說明(42人次)



一般宣傳管道

寄發危老宣傳資訊

- 社區發展協會(833封)>回饋詢問0件
- 辦理說明會周邊建物屋齡30年以上(1316封) >回饋詢問37件
- 針對北區屋齡50年以上寄發危老重建資訊(1,723封)>來電紀錄僅4通
- 0206地震貼有紅、黃單建物(592封)>回饋詢問3件
- 土壤液化周邊地區投單(253封)>回饋詢問3件



建築師協助推廣

- 建築師協助推廣>完成提案28件

拆併建執照電訪

- 就已申請拆併建執照業主及時電訪>回饋成案2件



多媒體管道

市府官方LINE推播



• 推播當月來電詢問度明顯增加

市府官方FB、刊登電子報、新聞報導

- 透過其他多媒體管道宣傳

市政電視牆、議會電視牆

- 市府及議會周邊大型電子看板輪播

成立危老輔導團專頁、LINE生活圈

- 提供危老最新資訊、資訊交流平台

年/月	來電次數	推播月份
108.09	17	
108.10	18	
108.11	19	
108.12	32	V
109.01	10	
109.02	31	V
109.03	36	V
109.04	39	V
109.05	27	
109.06	23	
109.07	32	V

壹、申請危老重建類型分析

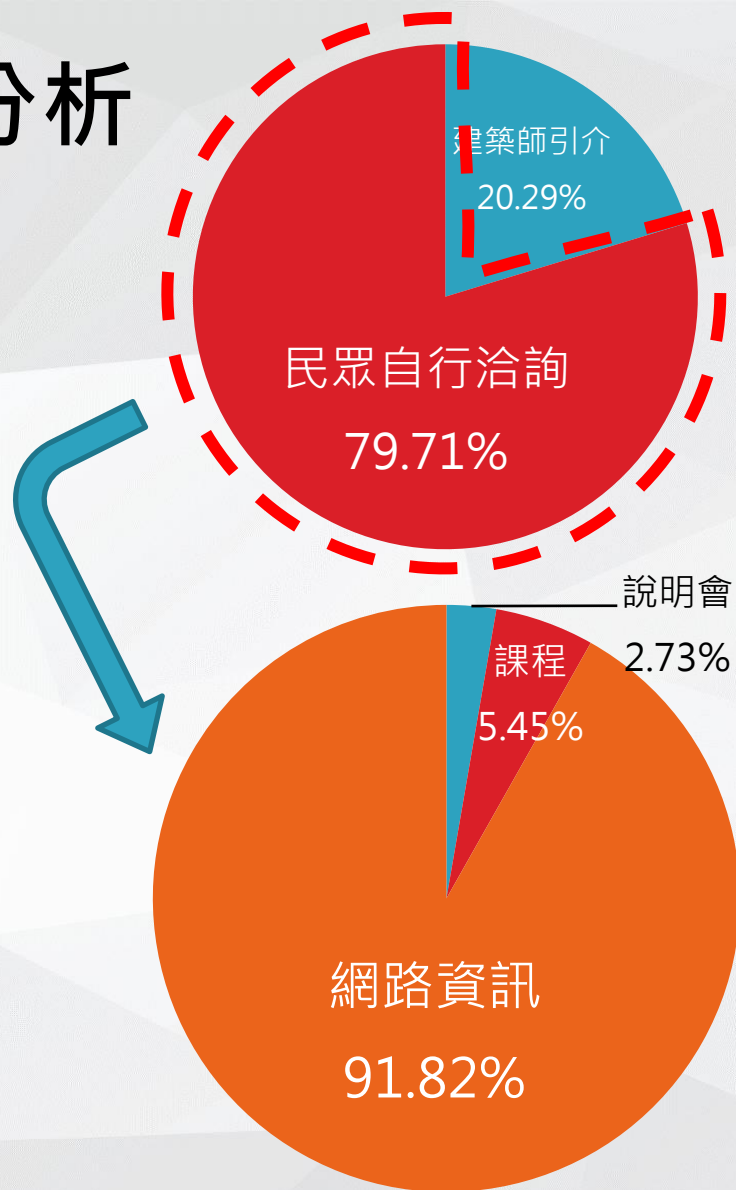
核准案件來源統計

核准案件

案件來源	數量	比例
建築師引介	28	20.29%
民眾自行洽詢	110	79.71%
合計	138	100%

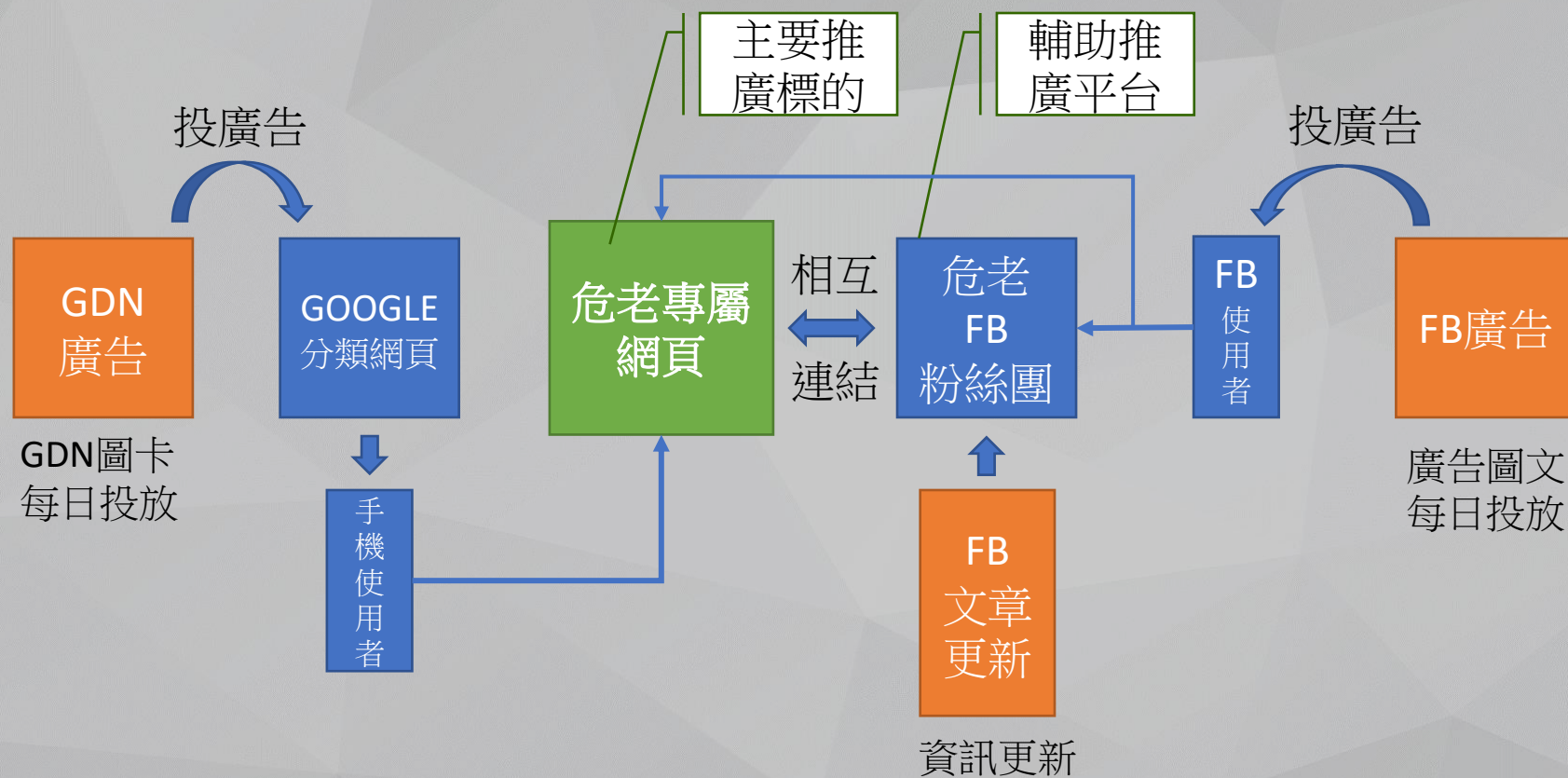
民眾自行洽詢

資訊來源	數量	比例
說明會	3	2.73%
課程	6	5.45%
網路資訊	101	91.82%
合計	110	100%



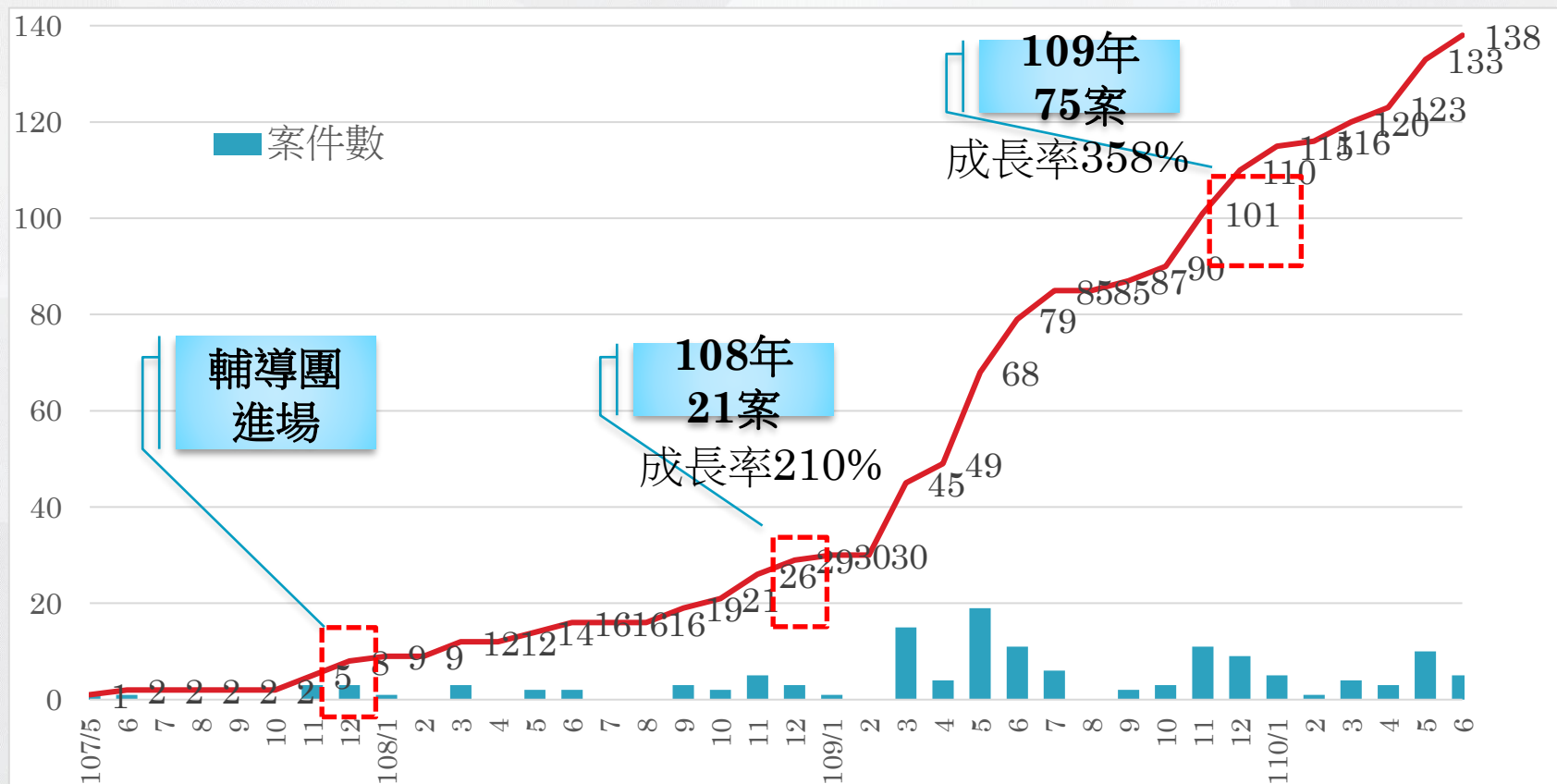
- 可推估危老資訊來源以網路資訊(line、fb官網、專屬網頁)等為主，部分成案係透過說明會或課程。→ 加強 媒體網路的宣傳行銷策略

危老多媒體行銷架構說明



新年度機制—雙輔導團

- 107年度目標100案，結案時輔導案量達131件。
- 原輔導團已具穩定量能，期借由廠商相互競爭再成長。
- 110年度輔導團：臺南市建築師公會、長榮大學(原)



以上分享