

臺南市危老重建 推動經驗分享

1

2022/07/26
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

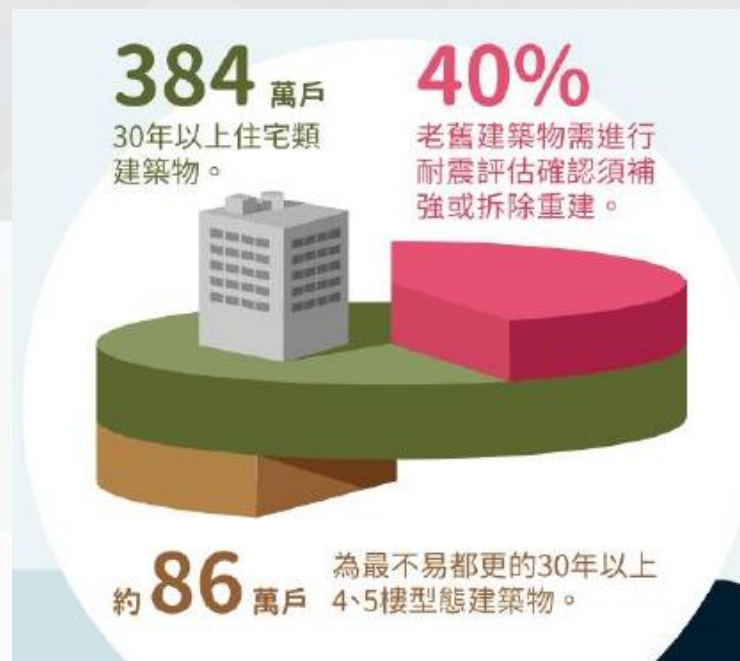
臺南市危老重建精進作為

臺南市危老重建潛力地區與案件分析

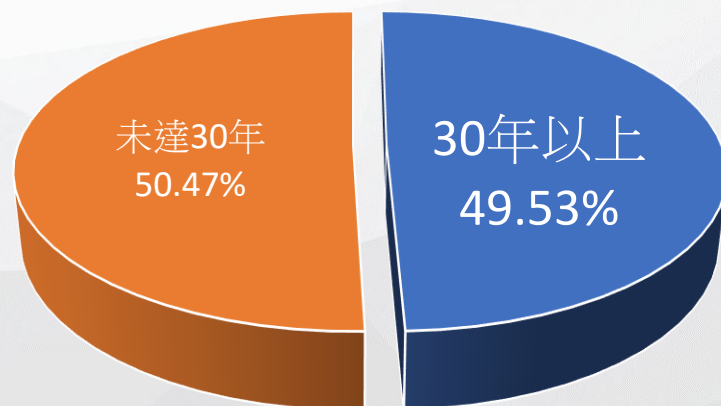
臺南市危老重建輔導團執行經驗與調整

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。

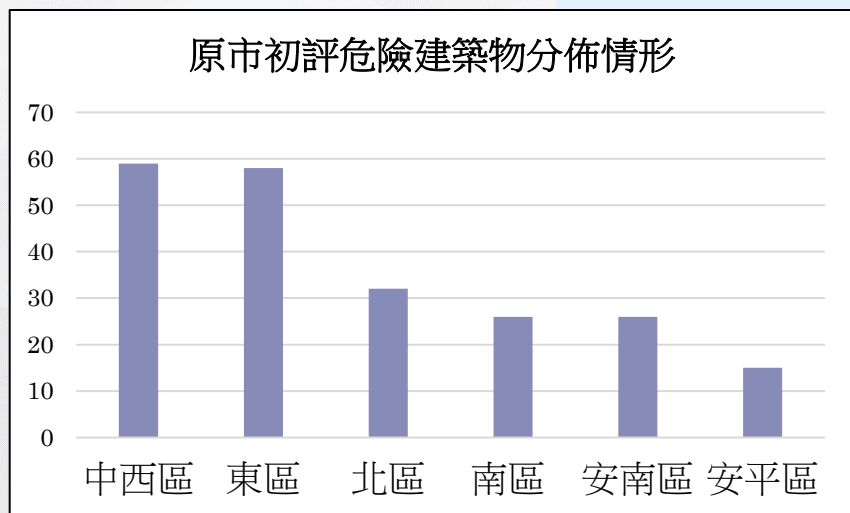
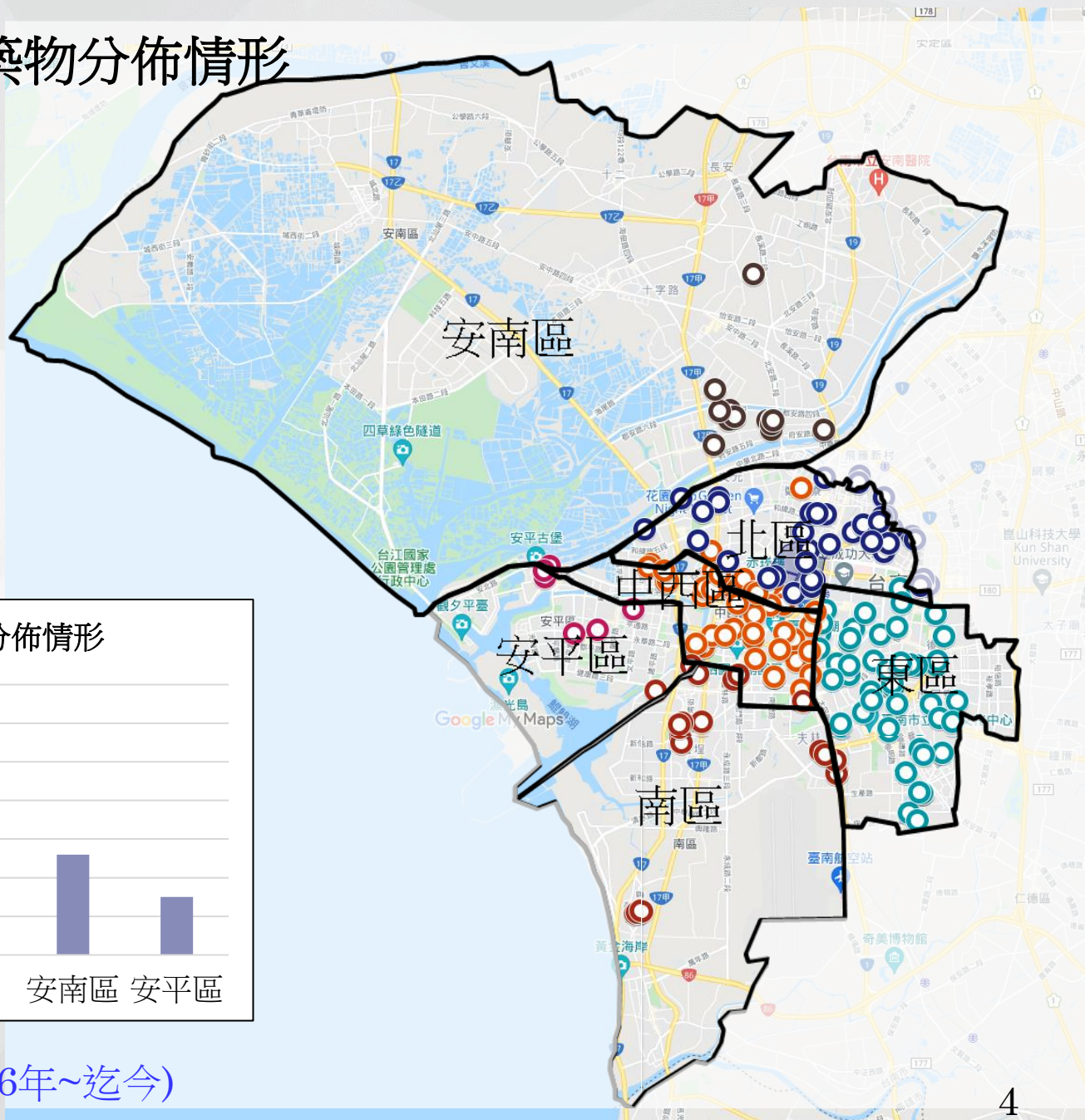


縣市	住宅數量(宅)	30年以上老屋數量	30年以上老屋比例
臺北市	901,691	634,145	70.33%
高雄市	1,079,989	546,626	50.61%
臺南市	704,118	348,708	49.53%
新北市	1,646,064	756,093	45.94%
臺中市	1,057,489	407,570	38.54%
桃園市	861,158	291,886	33.90%



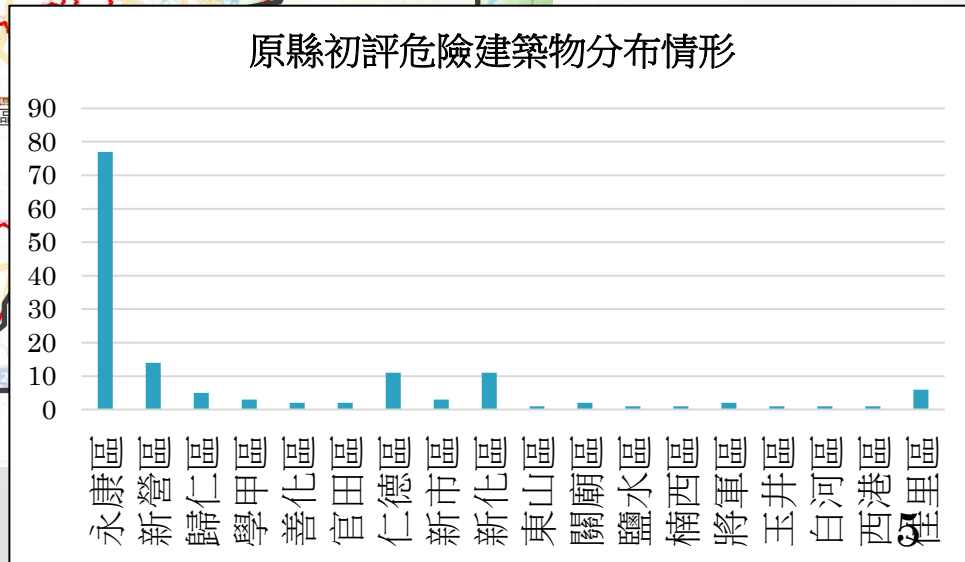
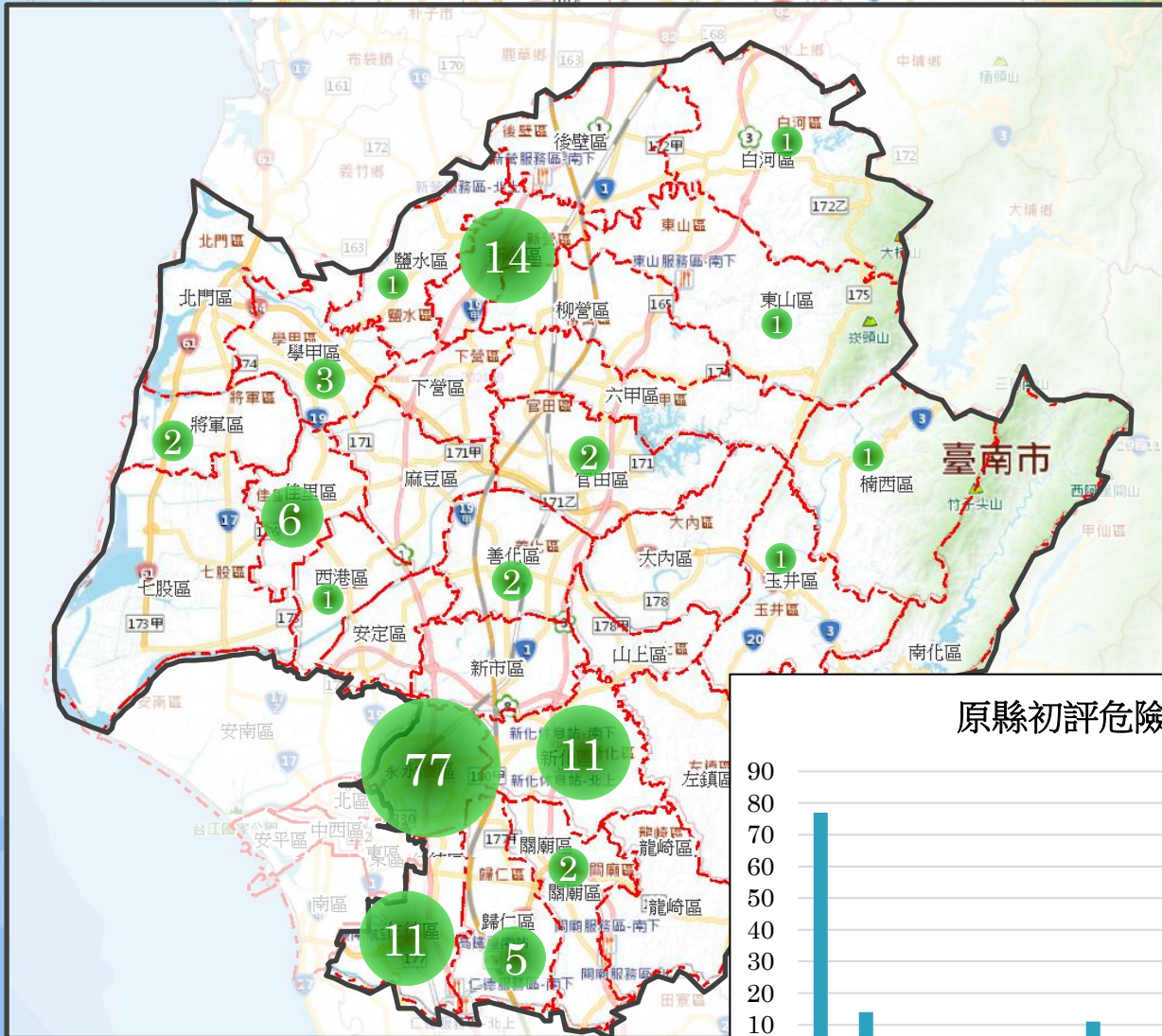
內政部不動產資訊平台
房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分統計表(109年第4季)

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

原縣初評危險建築物分佈情形



資料來源：工務局 (106年~迄今)
合計144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

臺南市危老重建潛力地區與案件分析

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

- 危老重建申請要點

 - 111.03.24 臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點

- 建蔽率放寬

 - 107.05.02 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

- 歷史建物解列

 - 107.11.14 臺南市政府文化局核發歷史街區房屋為非經指定有歷史文化藝術及紀念價值歷史老屋證明文件作業原則

- 結構評估補助

 - 107.11.16 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

臺南市危老執行概要流程

結構評估

窗口：工務局

民眾申請評估與補助

民眾指定評估機構

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)

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)

2. 合法建築物證明 (工務局)

3. 原容積認定文件 (工務局；未申請原容重建者免辦。)

重建計畫

窗口：都發局

申請人(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

起造人向都發局申請

重建期間認定(工務局)
(開工至使用執照核發—細§8)

辦理減免稅(財稅局)
(細§8)

臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點

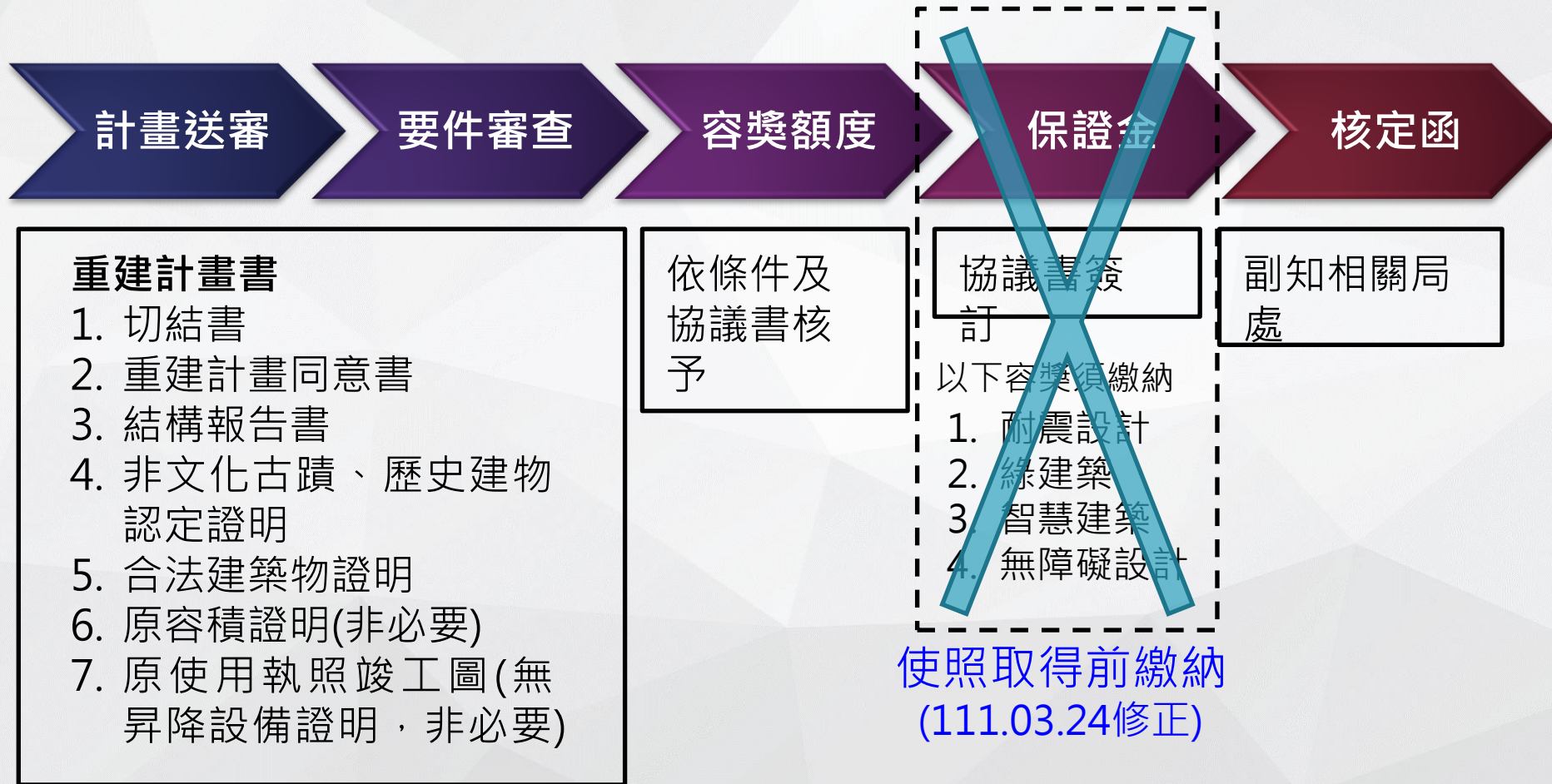
重建計畫審查流程

臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點

重建計畫

審查流程

窗口：都市發展局



臺南危老申請作業要點簡介

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與聯繫窗口

- 函文範本—非保存價值建物申請函
- 函文範本—土地捐贈申請函
- 重建計畫範本—重建計畫書
- 函文範本—重建計畫送件函
- 函文範本—申請人完成保證金繳納函
- 函文範本—重建計畫補助申請函
- 函文範本—稅捐減免申請函

相關範本連結



<https://reurl.cc/yqqp2>

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

臺南市危老重建潛力地區與案件分析

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
227件	約12日

不含申請人補正時間

審查時程分析

□ 營建署

縣市/地區	平均審核日數
台南市	16
高雄市	29
新北市(原台北縣)	64
桃園市	72
台中市	115
台北市	162

* 以送件日與核定日之間日數採平均值所得

□ 機關統計

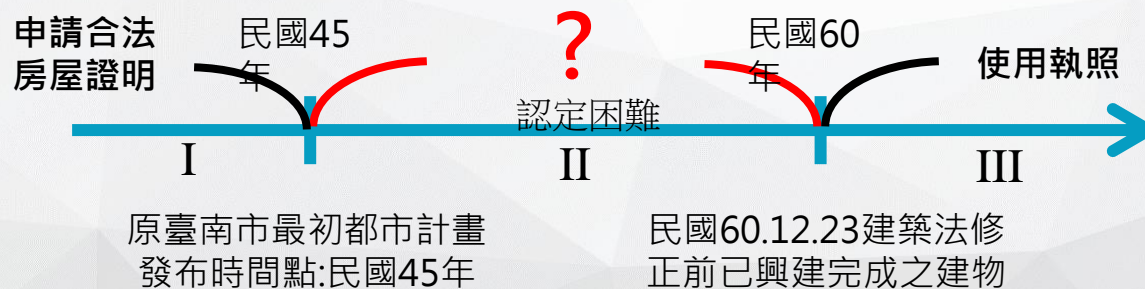
直接核定	複審再核定	總平均(日)
8.13	19.97	12.14

二、簡化民60年前合法建築物認定方式

□ 合法建築物認定

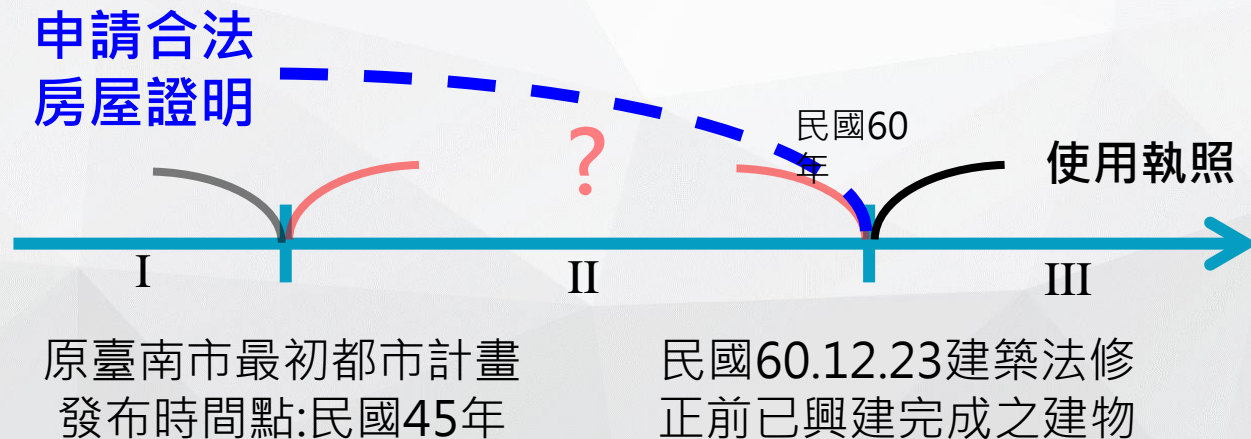
- 取得使用執照
- 取得合法房屋證明

□ 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。



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

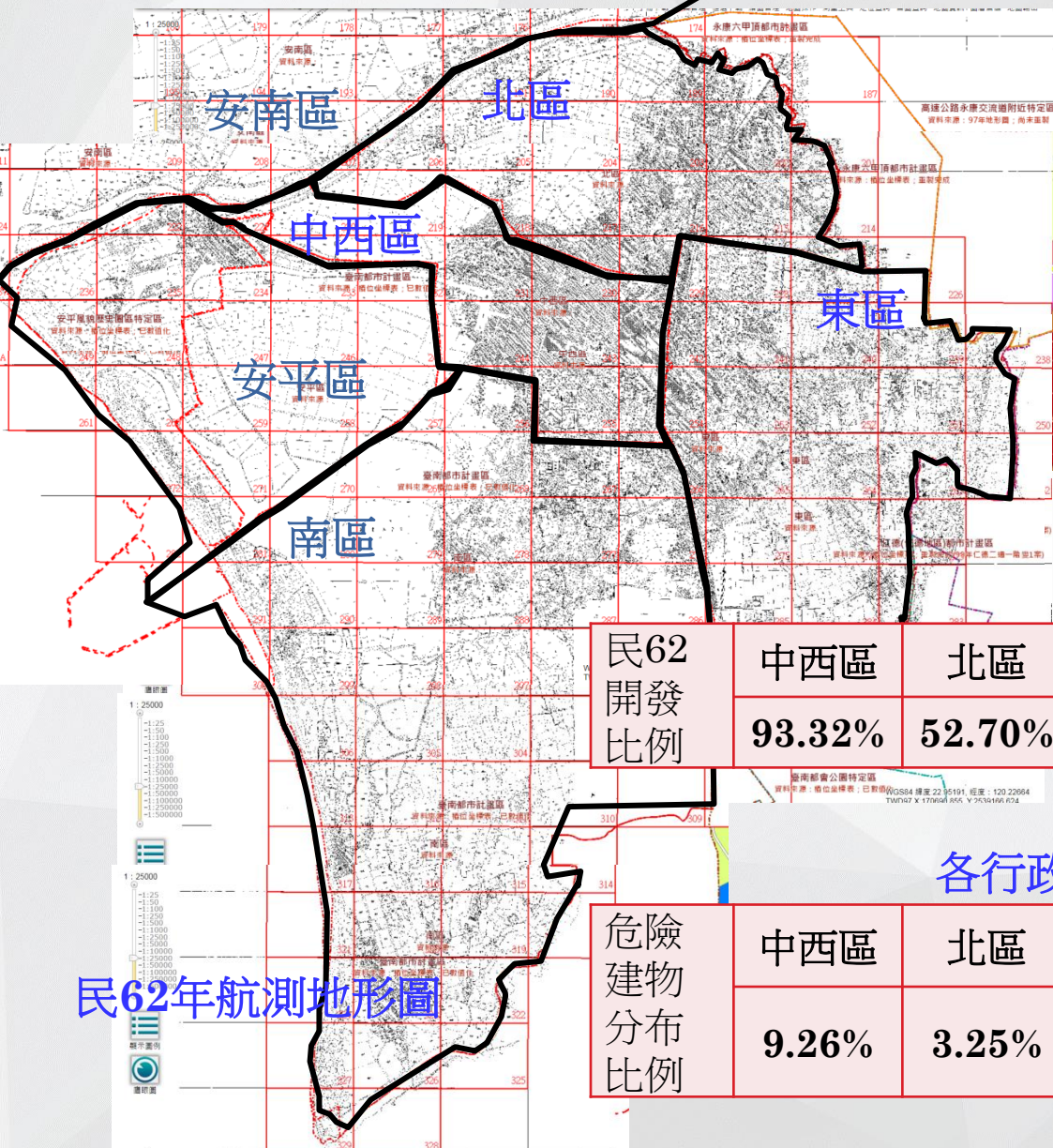
臺南市危老重建相關自治法規

臺南市危老重建精進作為

臺南市危老重建潛力地區與案件分析

臺南市危老重建輔導團執行經驗與調整

民62年 (約50年前)臺南市開闢情形



民62年 已開發比例

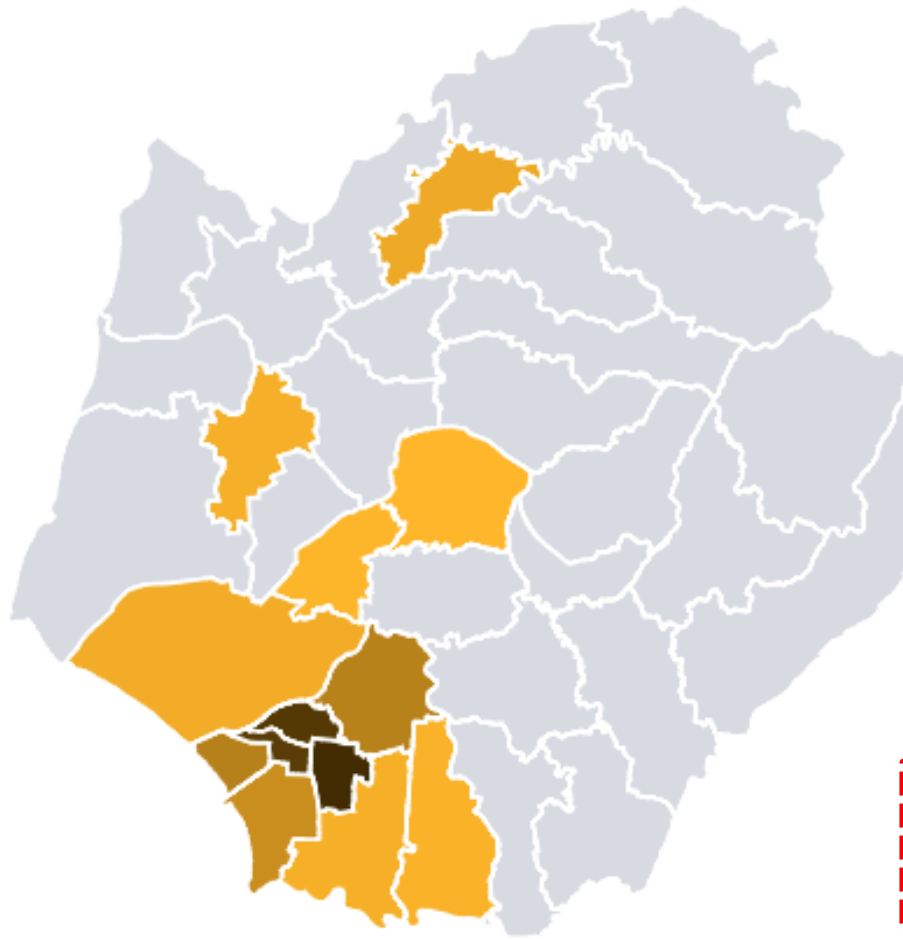
民62 開發 比例	中西區	北區	東區	南區	安平區	安南區
	93.32%	52.70%	51.78%	21.17%	28.93%	4.00%

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-
>20.4萬

永康區
18.2-
>18.5
萬

北區
22.8-
>24.9
萬

安平區
21.0-
>22.9
萬

中西區
21.4-
>23.6
萬

東區
18.9-
>20.4
萬

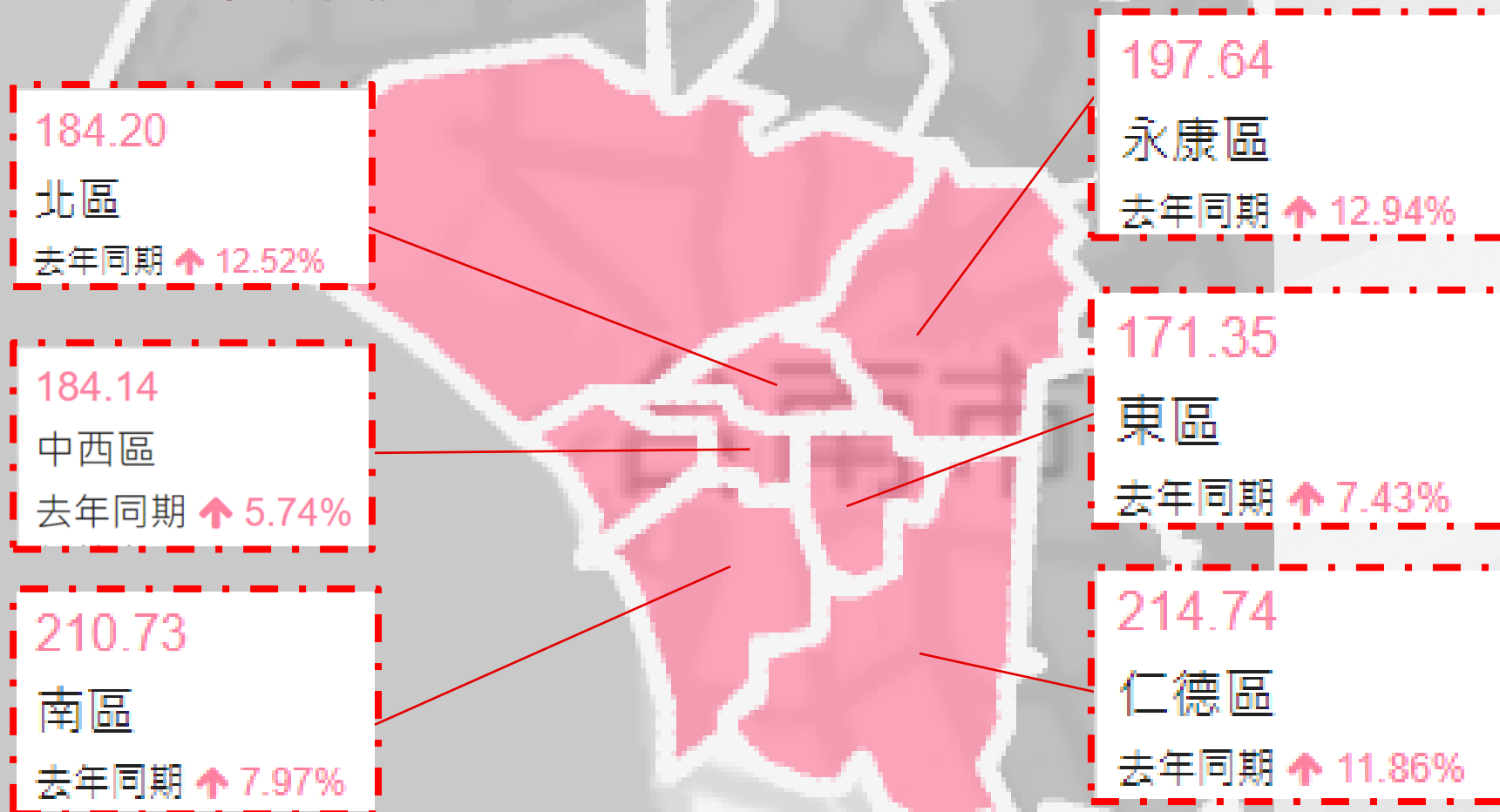
南區
15.2-
>17.7
萬

仁德區
18.8-
>21.3
萬

歸仁區
16.5-
>18.2
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

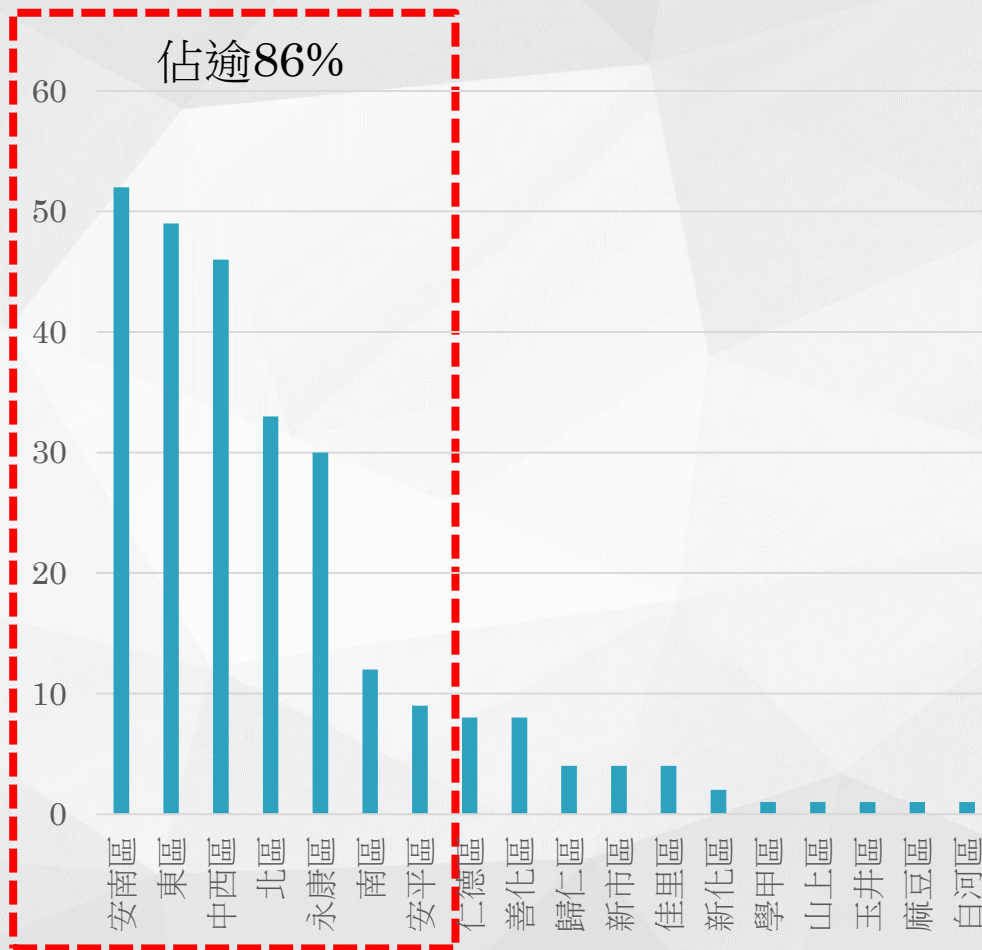


■ 該等地區相較去年有約5%左右的房價漲幅，顯示區位房市看好，有助於吸引開發商進場與民眾取得重建資金。

危老重建核定案分析

核准案件行政區分布統計

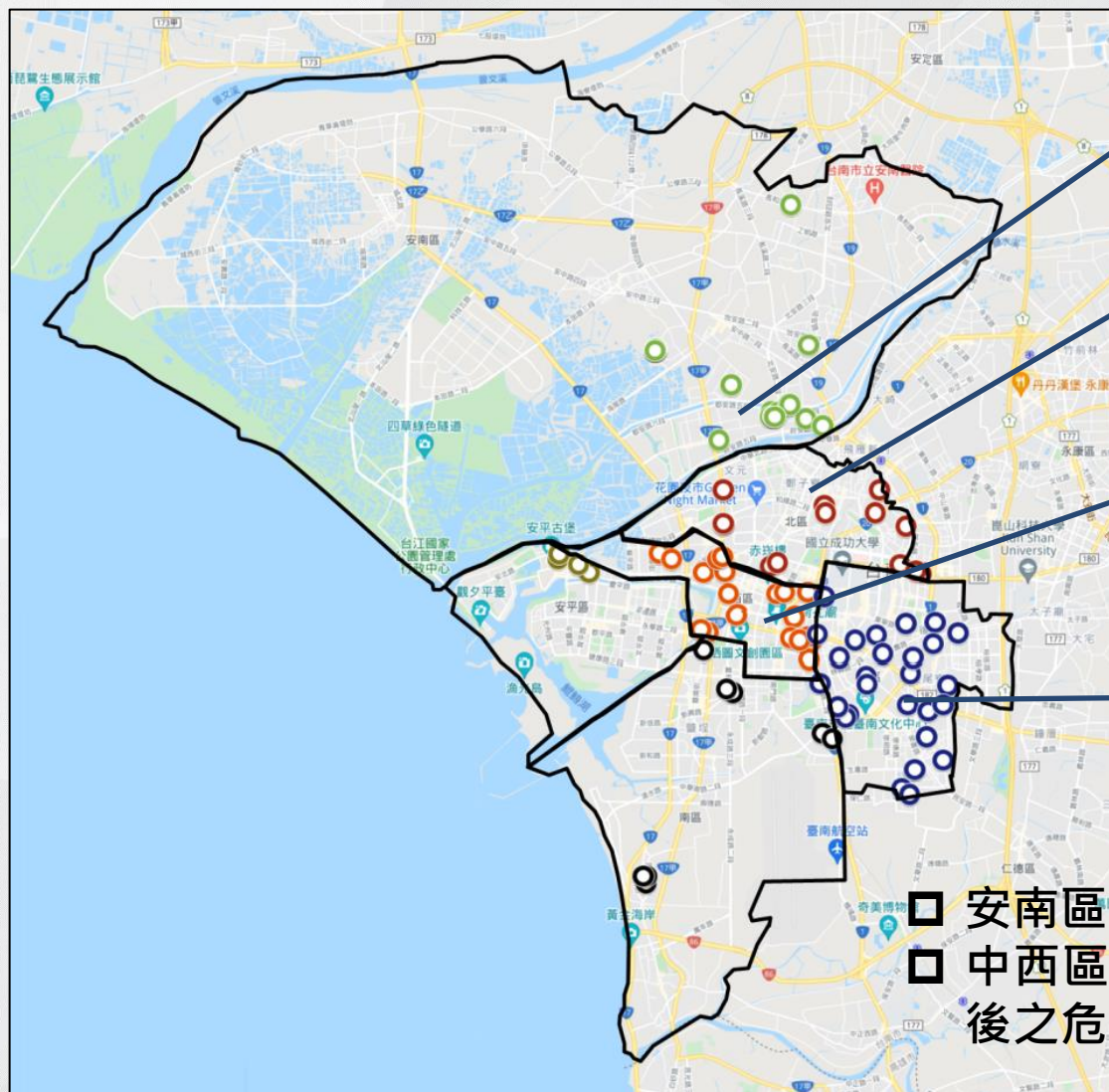
行政區	提案	比例
安南區	52	19.55%
東區	49	18.42%
中西區	46	17.29%
北區	33	12.41%
永康區	30	11.28%
南區	12	4.51%
安平區	9	3.38%
仁德區	8	3.01%
善化區	8	3.01%
歸仁區	4	1.50%
新市區	4	1.50%
佳里區	4	1.50%
新化區	2	0.75%
學甲區	1	0.38%
山上區	1	0.38%
玉井區	1	0.38%
麻豆區	1	0.38%
白河區	1	0.38%
合計	266	100.00%



□ 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



安南區

北區

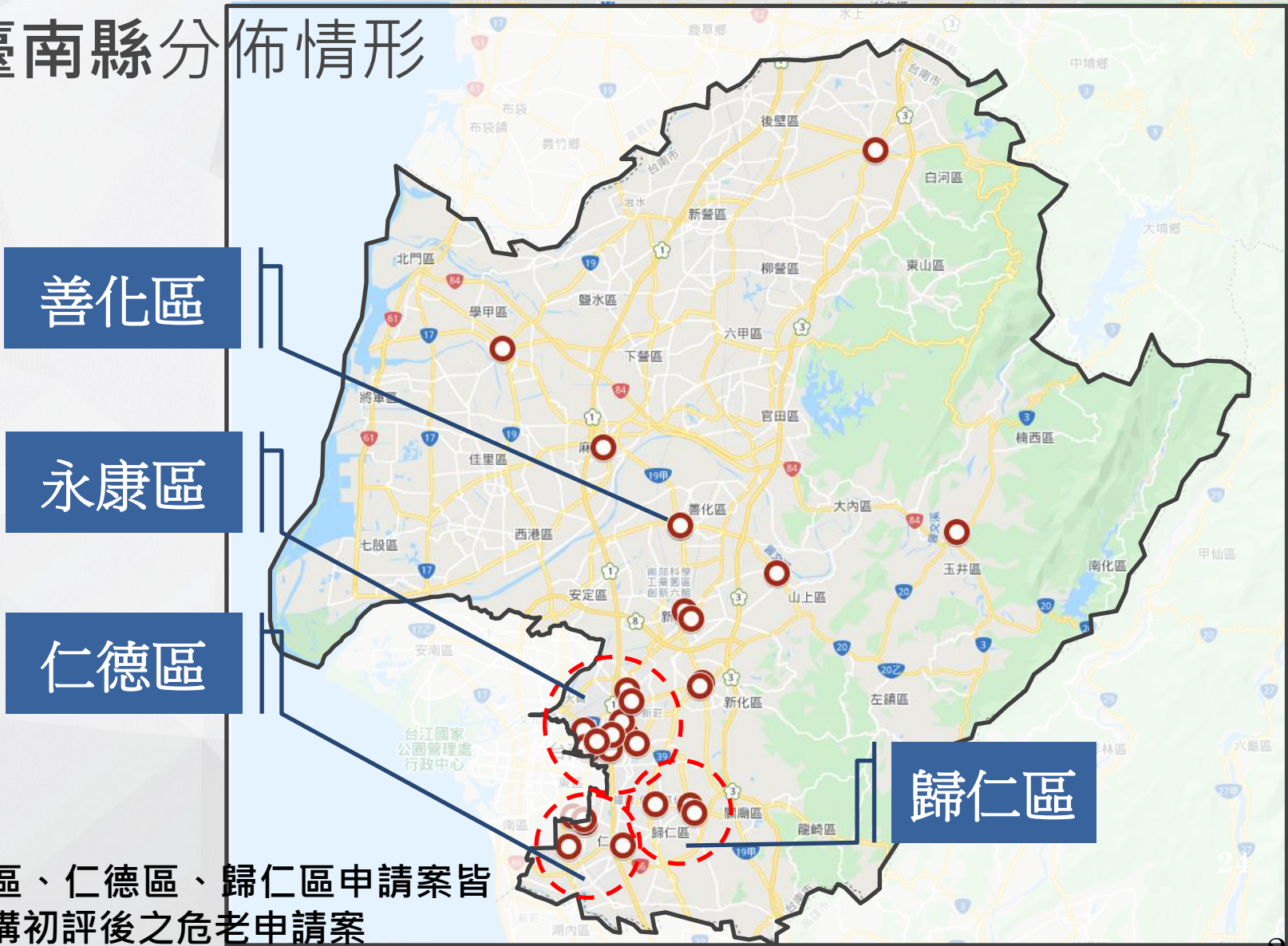
中西區

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

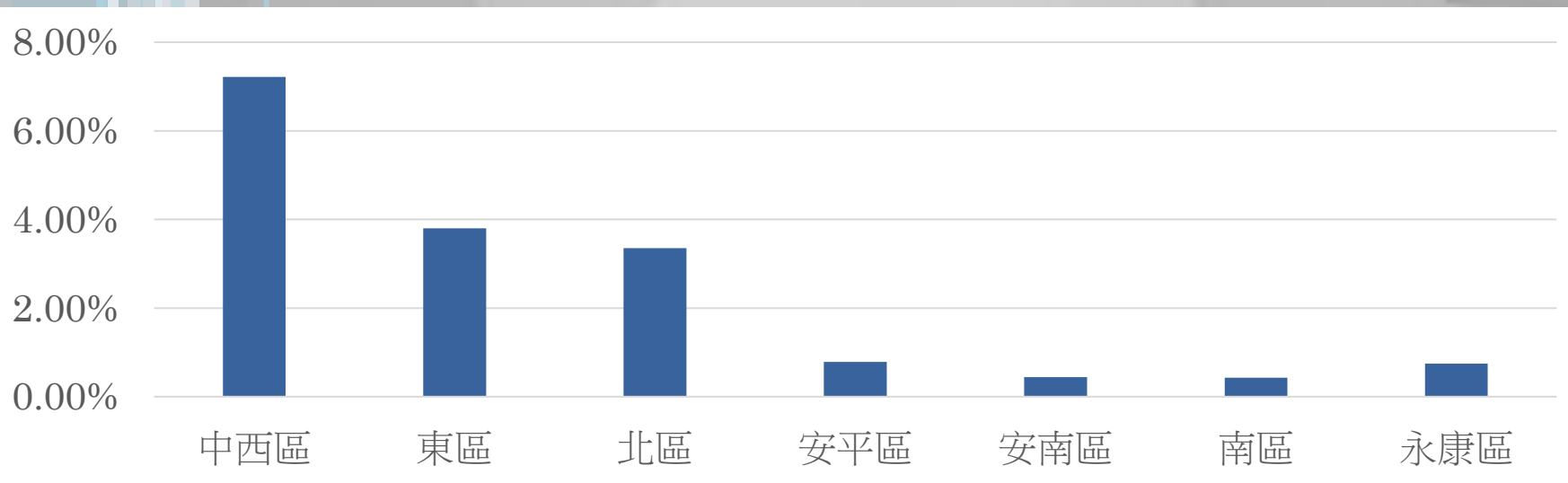


□ 永康區、仁德區、歸仁區申請案皆為結構初評後之危老申請案

原臺南市行政區與土地面積表

行政區	中西區	東區	北區	安平區	安南區	南區	永康區
案量	46	49	33	9	52	12	30
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

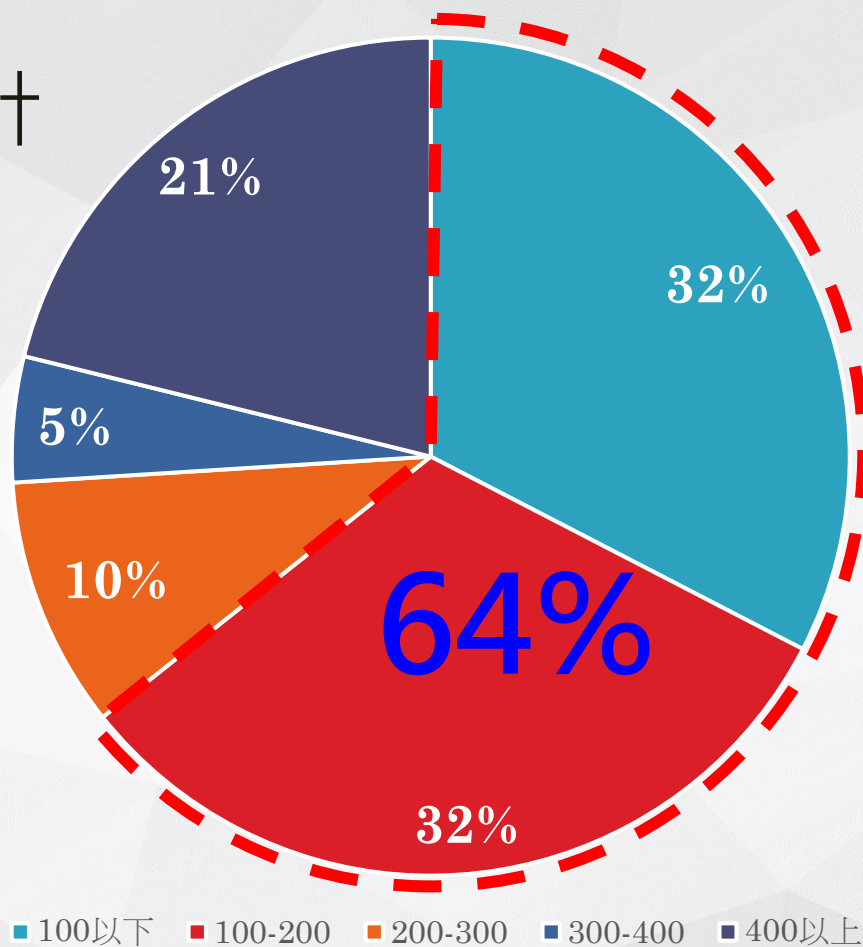
- 由核定案件座落位置，可見得提案來源與**人口密度、高房價地區、房價漲幅**等因素有**密切相關性**。
- 經分析臺南老舊建築物分佈**密集地區、高人口密度、高房價與高漲幅地區、高單位面積提案比例**，**優先投入危老輔導團之宣傳與輔導資源**，期可有效運用行政資源，提高行政效益。
- 臺南市將以**中西區、北區、東區、永康區、仁德區、歸仁區**等，作為**加強宣傳與輔導地區**。

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64%。
- 危老申請案以小基地申請重建為主。

土地面積 (M2)	案量
100以下	74
100-200	72
200-300	22
300-400	11
400以上	48
合計	227



提案

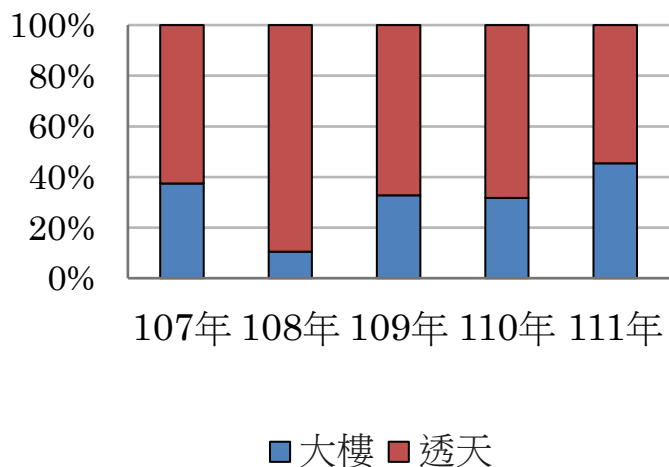
提供土地面積低於200 m²者，亦可取得規模獎勵。

危老重建核定案分析

核准案件土地面積統計

□ 自108年度起，各年度平均整合基地面積逐年提高。

大樓案申請趨勢



□ 109年5月12日起，加入規模獎勵後，開始促進案件朝向大面積之整合發展。→轉向建商主導趨勢

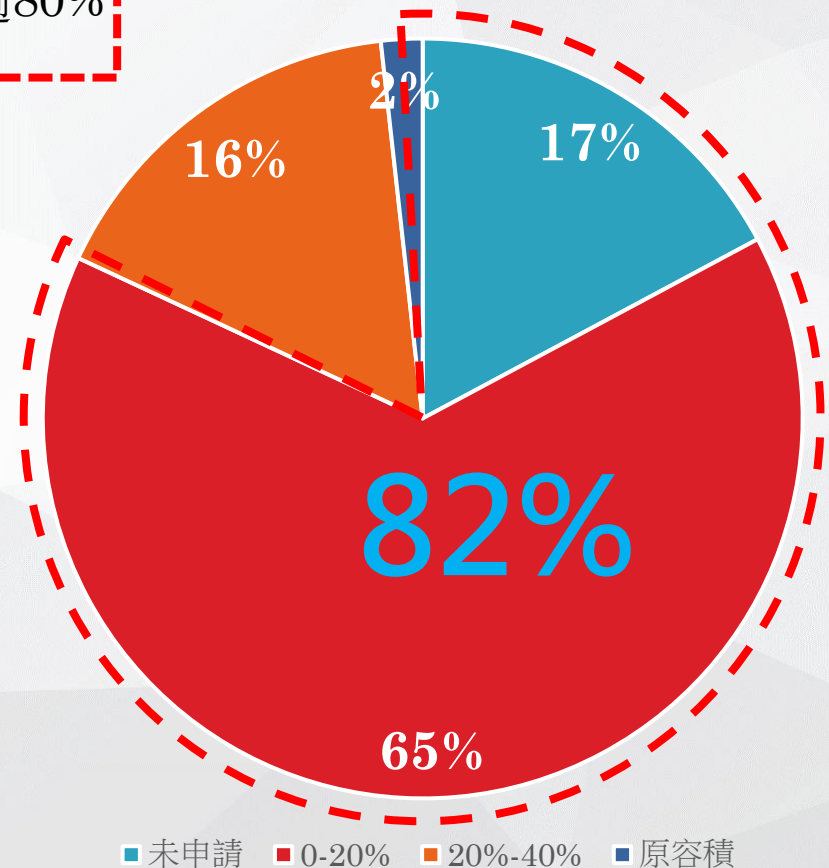
危老重建核定案分析

核定案件申請容積獎勵統計

容積獎勵額度	案件數	比例
未申請容獎	39	17.18%
1~20%額度	147	64.76%
31~40%額度	37	16.30%
原容積建築	4	1.76%
合計	227	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



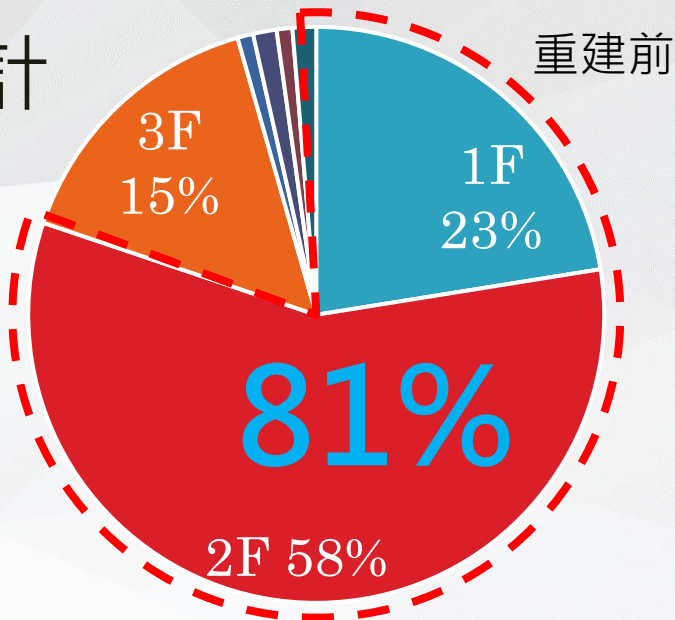
危老重建核定案分析

核定案件重建後建物型態統計

□ 重建前建物型態：多屬**5F以下建物型態**

樓層數	案件數	比例
樓層數：1F	51	22.47%
樓層數：2F	131	57.71%
樓層數：3F	35	15.42%
樓層數：4F	2	0.88%
樓層數：5F	3	1.32%
6F以上	2	0.88%
已倒塌拆除	3	1.32%
合計	138	100.00%

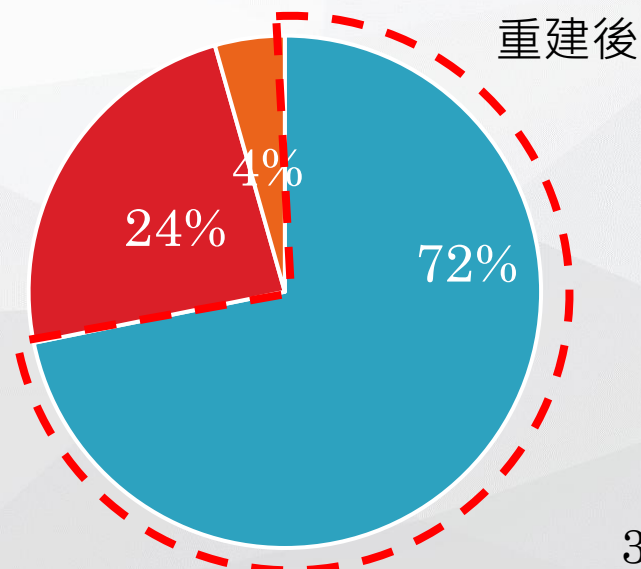
逾80%



□ 重建後建物型態

	案量	百分比
透天案	163	71.81%
集合住宅(公寓、集合住宅、商旅)	54	23.79%
其它(商旅、旅館、教會)	10	4.41%

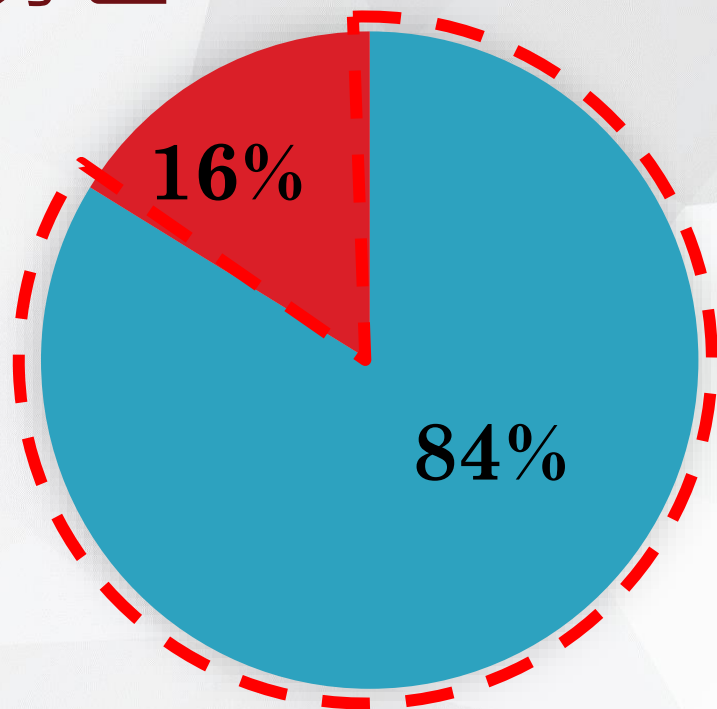
約7成



臺南市危老重建案將近7成皆重建回透天住宅。

■ 集合住宅(公寓、集合住宅、商旅) ■ 其它(商旅、旅館、教會)

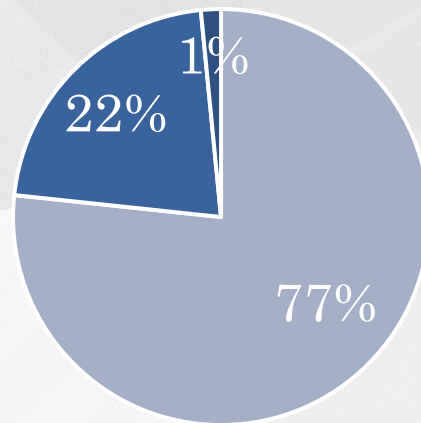
使用分區



■ 住宅區 ■ 商業區

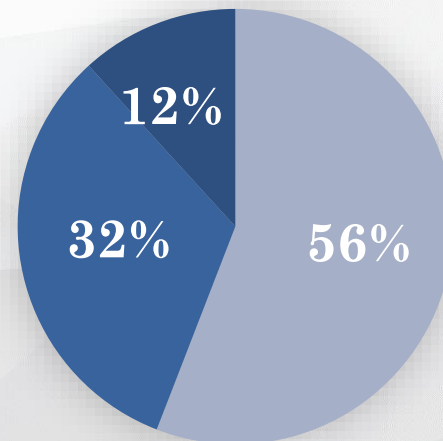
類別	透天	大樓	其他	總計
住宅區	148	42	3	193
商業區	19	11	4	34
合計	167	53	7	227

住宅區



■ 透天 ■ 大樓 ■ 其他

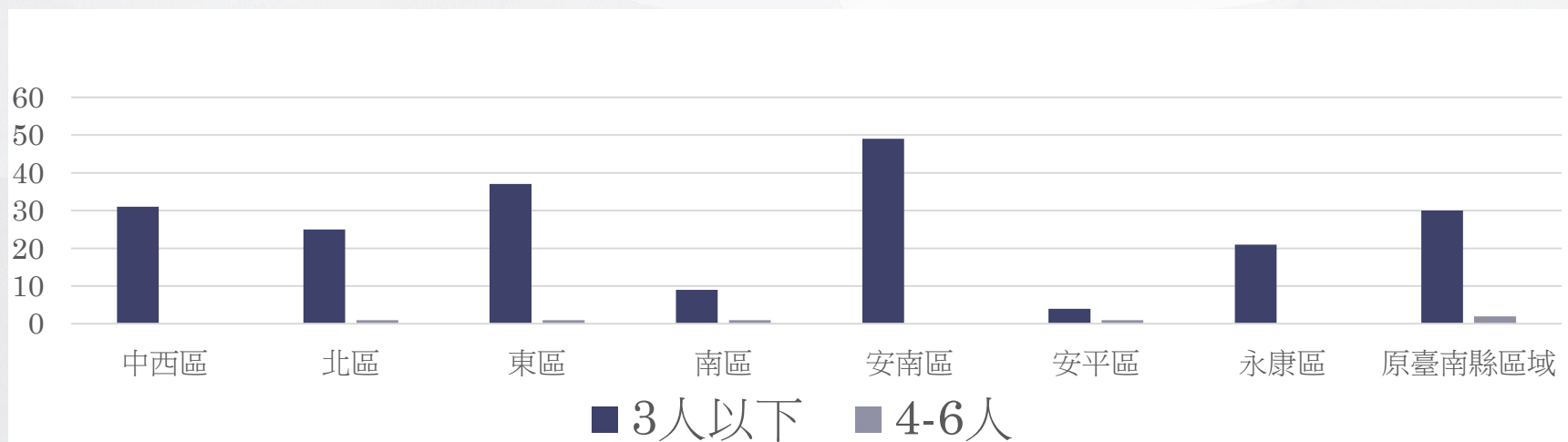
商業區



■ 透天 ■ 大樓 ■ 其他

所有權人人數分析

所有權人	3人以下	4-6人	合計
中西區	34	0	34
北區	26	1	27
東區	39	1	40
南區	10	1	11
安南區	51	0	51
安平區	6	1	7
永康區	23	0	23
原臺南縣區域	32	2	34
合計	221	6	227



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

臺南市危老重建潛力地區與案件分析

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

申請危老重建類型分析

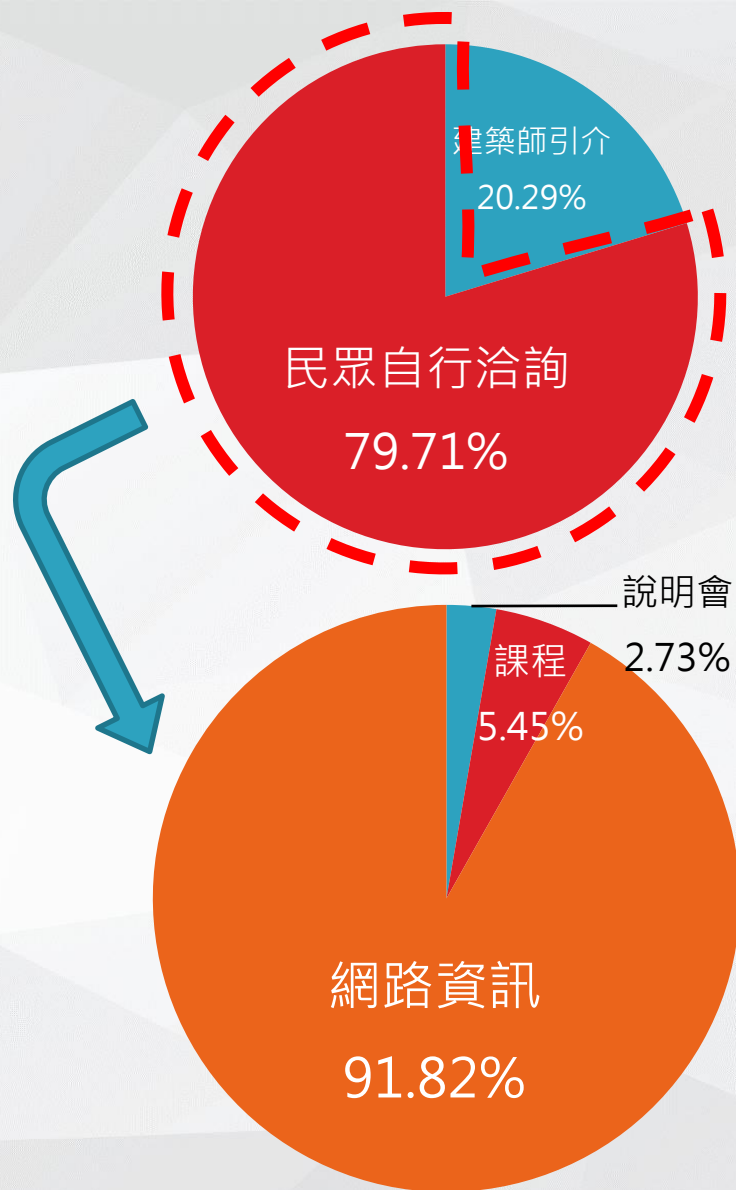
核准案件來源統計

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%

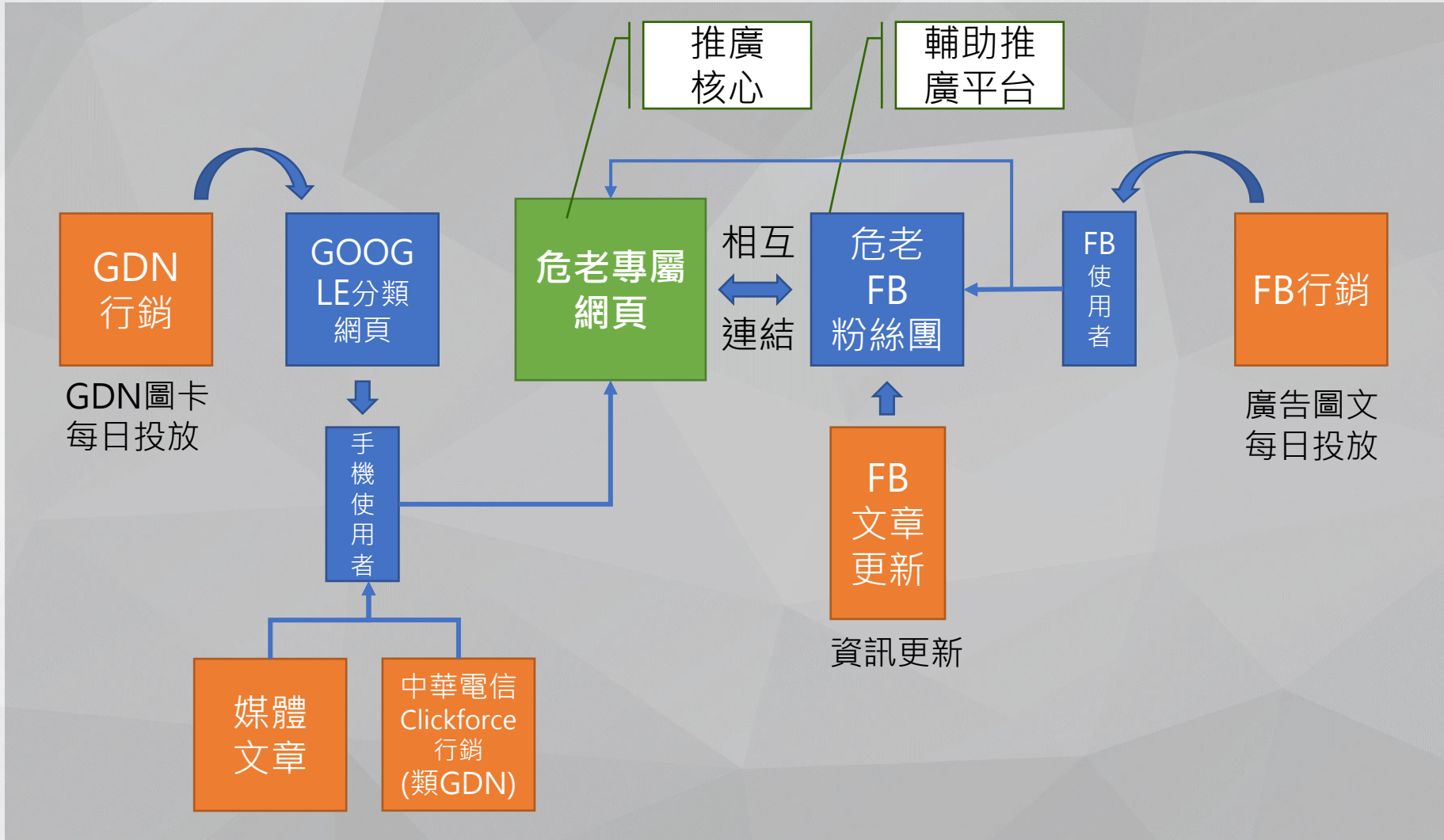
民眾自行洽詢

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

臺南市危老多媒體行銷架構



目 標：網路4,000萬次曝光 / 專網點擊10萬次
 月達成率： 122.65% / 111.51%
 總達成率： 60.42% / 60.49%

GDN 廣告版位截圖紀錄：2022/04/12



GOOGLE GDN行銷

聯播網
分類網頁

中華電信CLICKFORCE
類GDN
定點行銷推播

40

FB 廣告版位截圖紀錄：2022/04/15



FB 媒體行銷

粉絲頁(每週短文)
行銷圖文



新年度機制—雙輔導團

- 新年度輔導團：臺南市建築師公會、長榮大學(原)
- 111年目標輔導案量150案，統計迄今已協助120案提案，達成8成目標量，持續精進輔導量能。





雙輔導團機制



針對標的做初步評估



整合意願訪談或說明



協助取得相關證明文件



引介建築師



融資及相關提案諮詢



協助檢核申請文件

一通電話為您服務

長榮大學 06-2785239

臺南市建築師公會 06-2955770#18

以上分享

43