



# 澎湖縣政府110-112年度 都市危險及老舊建築物 加速重建輔導團



杰新實業

土地開發 | 都市更新 | 建築規劃

J-NEW URBAN RENEWAL



## 加速打造樂齡住宅

# 都市危險及老舊建築物加速重建條例

已於**106年5月10日**經總統公佈實行

為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，**改善居住環境**，**提升建築安全與國民生活品質**。

- ◎高齡化社會對於**無障礙居住環境**需求增加
- ◎老舊建築易受**地震作用**而毀損或坍塌





## 澎湖現行都市計畫

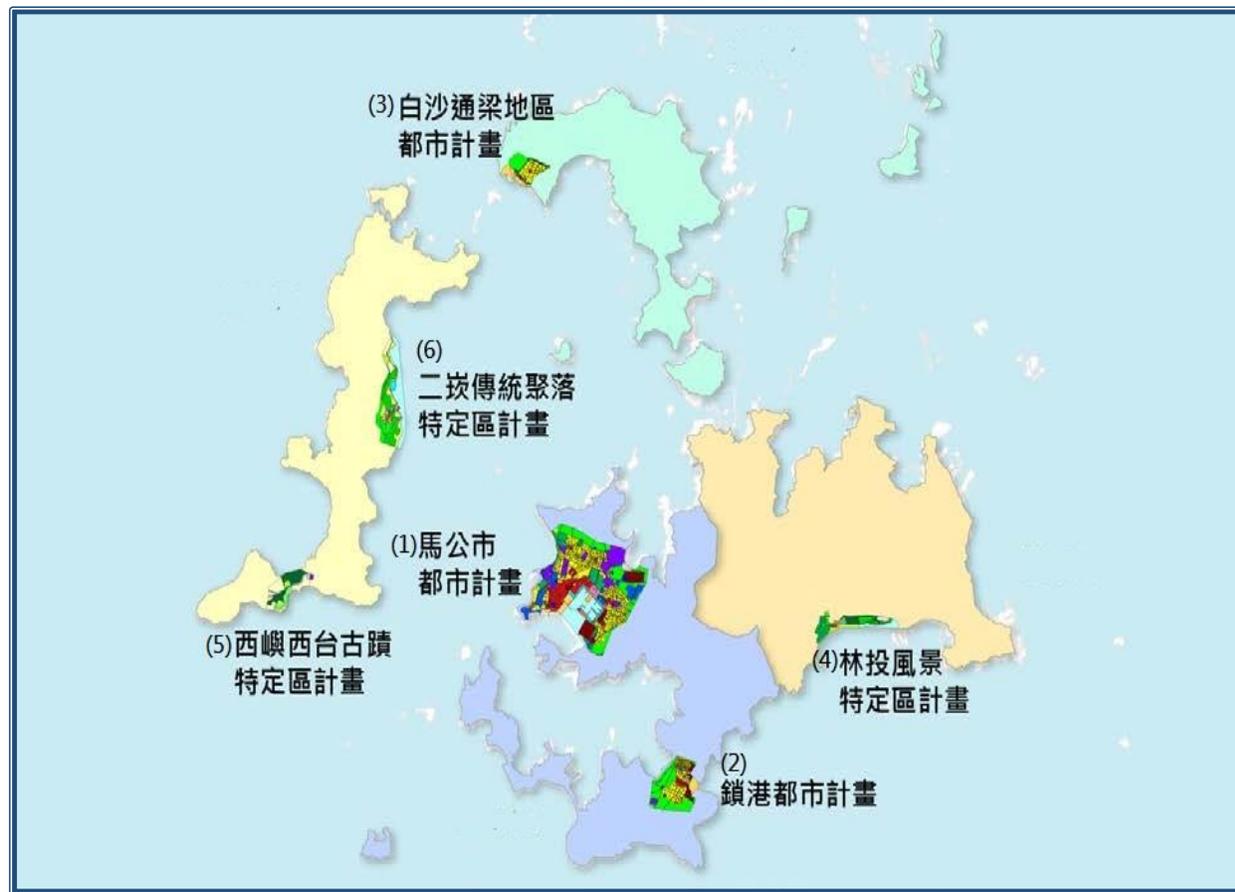
至107年7月底，澎湖縣實施

都市計畫地區共計6處：

市鎮計畫1處

鄉街計畫2處

特定區計畫3處





## 為何要推動危老重建條例？



### ■【加速 + 獎勵】老屋重建

危險及老舊建築物經 100%土地及合法建築物所有權人同意後，免經冗長的都市更新審查程序，申請獎勵確定後即可重建。



### ■提供小面積老舊建築物重建管道

讓無法以都市更新程序辦理的小型基地也可進行重建（通常劃設都市更新單元需 1000 m<sup>2</sup>），解決危險及老舊建築物問題。（澎湖500m<sup>2</sup>以上）



### ■打造無障礙樂齡住宅

以往低矮的老舊公寓通常無電梯設備，藉由危老屋重建，可以改善高齡長輩的生活品質，符合高齡者的居住需求。



## 建築法、都更、危老的差異

	建築法	都市更新	危老
面積限制	X	O	X
獎勵容積	X	O	O
審議簡便	O	X	O 行政審查時程約莫2個月





## 申請流程





## 適用資格

1. **都市計畫範圍內**(住宅區及商業區)。
2. **非具歷史、文化、藝術及紀念價值之歷史建築物**。
3. 屋齡30年以上的**合法建築物**。
4. 經主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除或**經評估有危險之虞**應限期補強或是拆除者。





## 合法建物審查

### ◎領得使用執照

### ◎未領得使用執照

1. 建物所有權**第一次登記謄本**
2. **合法建築物**證明文件
3. **房屋稅籍資料**、**門牌編釘證明**、**自來水費收據**或**電費收據**。
4. 其他證明文件





## 結構安全性能評估

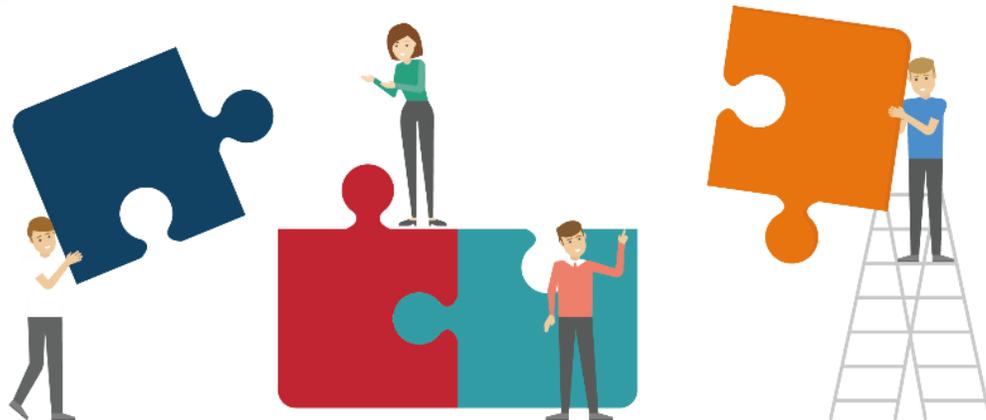


	危險度評估分數(R)	說明
甲級	$R \leq 30$ 分	暫無需補強或重建
乙級	$30分 < R \leq 45$ 分	<b>屋齡30年以上</b> ，且符合下列條件之一，即可循重建條例規定辦理： 1.耐震能力未達一定標準，且改善不具效益者。 2.未設置昇降設備者。
未達乙級	$R > 45$ 分	<b>瀕危，逕行重建</b>



## 重建計畫

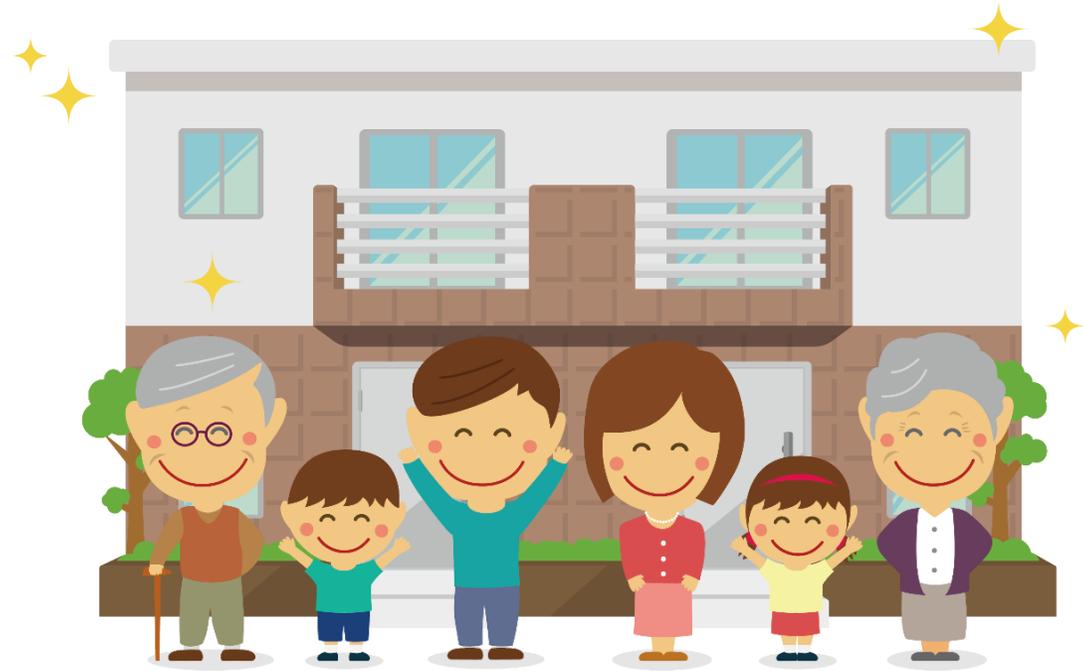
1. 確認重建範圍，**並取得100%**土地及建築物所有權人同意。
2. 起造人擬具**重建計畫申請報核**。
3. **主管機關書面審查**：核定重建計畫、建蔽率、容積獎勵值、確認保證金金額。
4. 簽訂協議書。





## 建築執照

1. 申請**建照執照**及**拆除執照**
2. 拆除重建施工期間申請**免徵地價稅**
3. 繳納保證金
4. 竣工後申請**使用執照**





## 獎勵辦法

### 放寬建蔽率及高度管制

1. 1倍(路寬) : 3.6倍 → 現行方案
2. 1.5倍(路寬) + 6米
3. 1/2倍(路寬) \* 5倍
4. 住宅區建蔽率有條件酌予放寬至80%，不受都市計畫

法定建蔽率之限制，惟不得超過原建蔽率。

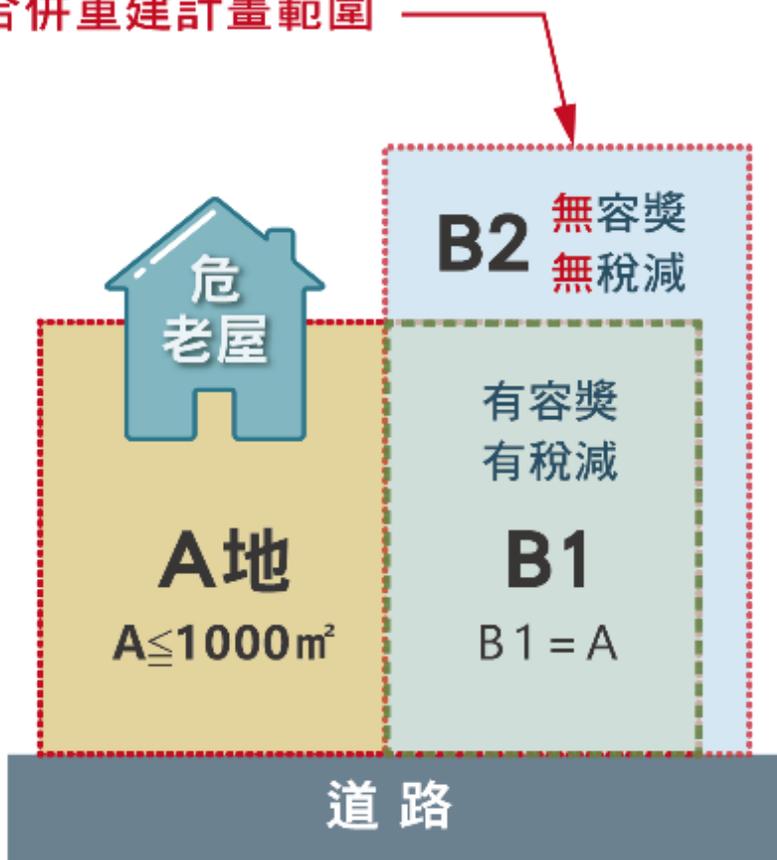
### 修正危老條例草案時程及規模獎勵對照表

都市計畫 擬核時程	回饋	m <sup>2</sup>	<200	200	300	400	500	600	700	800	900	1,000
		坪	<60.50	60.50	90.75	121.00	151.25	181.50	211.75	242.00	272.25	302.50
	獎勵 時程	獎勵值	0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%
109/5/11前	前3年	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
109/5/12	第4年起	8.0%	8.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
110/5/12	第5年起	6.0%	6.0%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
111/5/12	第6年起	4.0%	4.0%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%
112/5/12	第7年起	2.0%	2.0%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%
113/5/12	第8年起	1.0%	1.0%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%
114/5/12	第9年起	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%
115/5/12	第10年起	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%
116/5/31	第10年止	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%
都市計畫 擬核時程	回饋	m <sup>2</sup>	1,100	1,200	1,300	1,400	1,500	1,600	1,700	1,800	>1,800	
		坪	332.75	363.00	393.25	423.50	453.75	484.00	514.25	544.50	544.50	
	獎勵 時程	獎勵值	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	
109/5/11前	前3年	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	
109/5/12	第4年起	8.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	
110/5/12	第5年起	6.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	
111/5/12	第6年起	4.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	
112/5/12	第7年起	2.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	
113/5/12	第8年起	1.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	
114/5/12	第9年起	0.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	
115/5/12	第10年起	0.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	
116/5/31	第10年止	0.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	

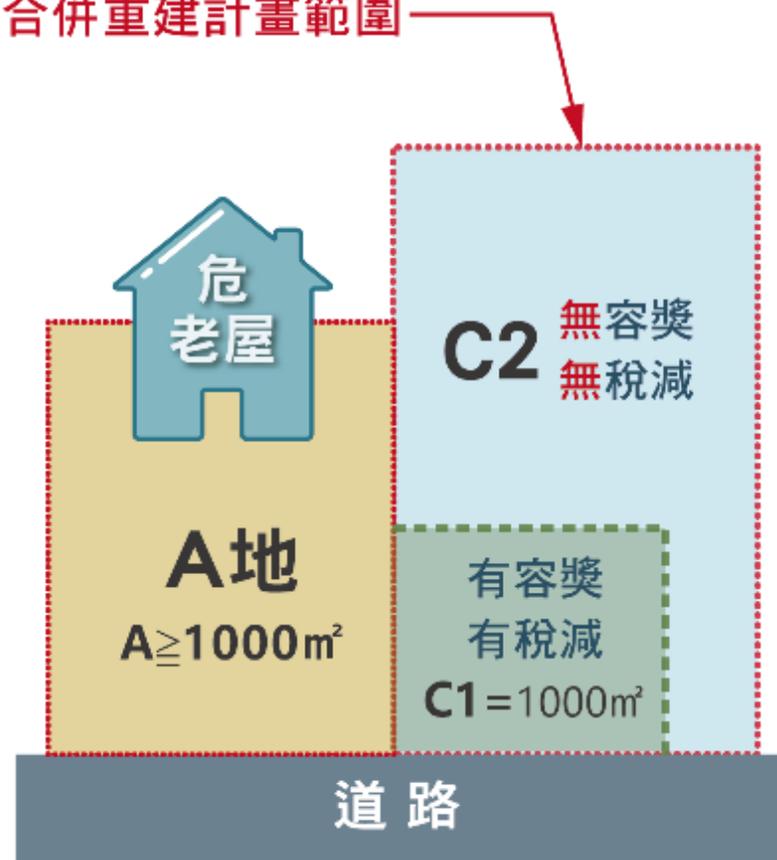


## 合併建築基地或土地範圍

- 合併重建計畫範圍



- 合併重建計畫範圍





## 補助辦法

### 稅賦減免

**重建期間**：免徵地價稅

**重建後2年**：地價稅及房屋稅減半徵收

**重建後未移轉所有權者**：房屋稅減半徵收期間得再延長10年

### 各項福利

**法令諮詢**：提供相關法令、融資管道及工程技術等諮詢與協助。

**弱勢保障**：提供經濟弱勢者社會住宅或租金補貼。

**費用補貼**：補助結構安全性能評估費用與擬具重建計畫費用(55000元)。

	耐震能力 初步 評估	耐震能力 詳細 評估
評估費	(1) 依總樓地板面積未達 3,000m <sup>2</sup> <b>12,000元/棟</b> (2) 依總樓地板面積 3,000m <sup>2</sup> 以上 <b>15,000元/棟</b>	每棟補助額度不超過評估費用 <b>30%</b> (40萬元為上限)
重建計畫補助	55,000元 (每案上限)	



# 基礎獎勵



最高可達建築基地 1.3 倍之基準容積或 1.15 倍之原建築容積。



## (1) 原容積大於法定容積者

- ◎得依原建築容積建築
- ◎法定容積之 10%



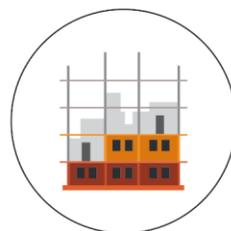
## (2) 重建前建築物危險程度

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%
經結構安全性能評估結果未達最低等級者。	8%
屋齡 30 年以上，建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。	6%



## (3) 退縮建築

自計畫道路及現有巷道退縮 $\geq 4m$ 建築，且與鄰地境界線保持淨空 $\geq 2m$ 。	10%
自計畫道路及現有巷道退縮 $\geq 2m$ 建築，且與鄰地境界線保持淨空 $\geq 2m$ 。	8%



## (4) 耐震設計

取得耐震設計標章	10%
新建住宅性能評估之結構安全性能第一級	6%
新建住宅性能評估之結構安全性能第二級	4%
新建住宅性能評估之結構安全性能第三級	2%



## 增額獎勵

前頁 (2)(3)(4) 都有拿到  
才能申請喔!



保證金計算方式：

重建土地當期公告現值  $\times 0.45 \times$  申請獎勵項目容積樓地板面積



### (5) 綠建築



- 鑽石級 10%
- 黃金級 8%
- 銀級 6%
- 銅級 4% (限制面積 500m<sup>2</sup> 以下)
- 合格級 2% (限制面積 500m<sup>2</sup> 以下)



### (6) 智慧建築



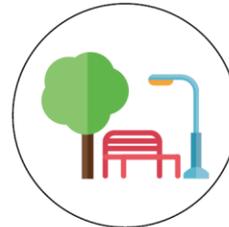
- 鑽石級 10%
- 黃金級 8%
- 銀級 6%
- 銅級 4% (限制面積 500m<sup>2</sup> 以下)
- 合格級 2% (限制面積 500m<sup>2</sup> 以下)



### (7) 無障礙環境設計



- 無障礙住宅建築標章 5%
- 新建住宅性能評估第一級 4%
- 新建住宅性能評估第二級 3%



### (8) 協助開闢公共設施

- 公共設施用地面積  $\times (A/B)^*$  基準容積 5%
- (A= 公用設施用地之公告現值 / B= 建築基地之公告現值)



杰新實業

土地開發 | 都市更新 | 建築規劃  
J-NEW URBAN RENEWAL

澎湖縣政府 110-112 年度  
都市危險及老舊建築物加速重建輔導團



## 貸款保證



### 貸款對象

經直轄市、縣(市)主管機關認定符合下列條件之一者，得提供重建工程必要融資貸款信用保證，且**重建前建築物用途應為住宅使用**。

- ◎經直轄市、縣(市)主管機關提供輔導協助，**評估其必要資金之取得有困難者**。
- ◎以**自然人為起造人**，無營利事業機構協助取得必要資金，經各縣市主管機關認定者。
- ◎各縣市主管機關評估後**應優先推動地區**。



### 額度利率

每戶以新台幣**300萬元**為限，利率依各承資金融機構規定辦理。



### 期限

最長不得超過**5年**。



### 信保條件

信用保證成數**9成**，保證手續年費率固定**0.3%**，由借款人負擔。



## 洽詢服務

### 危老AB工作站

**A站設置地點：**杰新實業股份有限公司(澎湖辦事處)

地址：馬公市文康街40號

連絡人：趙柏澄

連絡電話：( 06 ) 927-0738

**B站設置地點：**金門代書事務所

馬公市三多路136號

連絡人：蕭越

連絡電話：( 06 ) 927-5550

澎湖縣政府110-112年度  
都市危險及老舊建築物加速重建輔導團

### 澎湖縣政府建設處建管科

地址：澎湖縣馬公市治平路32號

連絡人：陳佳君

連絡電話：( 06 ) 927-4400 #505

### 澎湖危老輔導團-杰新實業股份有限公司

地址：台北市信義區東興路43號7樓

連絡人：簡郁儒

連絡電話：( 02 ) 8768-2768 #258





# Q&A時間

## 感謝聆聽簡報



杰新實業

土地開發 | 都市更新 | 建築規劃

J-NEW URBAN RENEWAL