

# 臺南市危老重建政策執行 情形專題分析

撰研機關：都市發展局

中華民國 112 年 1 月

## 摘要

危老重建政策係為由政府為解決都市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，特制定之政策，透過申辦危老重建還可以享受政府提供的結構評估補助、重建計畫補助、容積獎勵、建蔽率放寬、稅金減免、低利貸款、信用貸款等 7 大優惠，就是為了減輕市民重建負擔，鼓勵加速重建、改善居住及市容環境

本市自 107 年執行危老重建計畫至今，107 年共計核定 9 件、108 年共計核定 21 件、109 年共計核定 80 件、110 年共計核定 74 件、111 年共計核定 87 件，共計核定 271 件，受理 297 件，刻正持續探尋案源中。由數據可看出，本政策核定數量隨著推動時間，政策持續推廣而提高成長。本府亦不間斷透過發布新聞稿、FB 圖文、GOOGLE 廣告、LINE 訊息推播、寄發傳單和摺頁予各區公所及機關、辦理各式講座及廣設工作站等方式宣導政策，使更多民眾知曉危老重建政策。

本市執行危老重建政策以來，考量民眾並不瞭解危險及老舊建築物重建办理流程與細節，乃成立都發局危老重建輔導團至南市各區辦理危老重建整合說明會，向民眾宣導說明危老重建法令、申請獎勵及補助、如何取得危老資格條件及申請程序、危老重建案例分享，並接收服務上的意見反饋，持續精進政策推動及便民方式。

本專題將針對 107 年至 111 年危老重建案件樣態進行分析，進而發現南市危老重建案件有所有權單純，基地面積小，容積獎勵需求較低等現象，並就台南經驗建議危老重建政策未來推動方式及執行時遇到的問題進行說明。

另因原南市土地取得不易及相對計價較高，故申請案件意願較原南縣踴躍。

# 目錄

|    |                        |    |
|----|------------------------|----|
| 壹、 | 前言 .....               | 1  |
| 貳、 | 危老重建政策緣起及政策內涵.....     | 1  |
| 一、 | 申請條件 .....             | 2  |
| 二、 | 申請優惠 .....             | 3  |
| 參、 | 政策推廣策略 .....           | 4  |
| 一、 | 執行策略與精進作為 .....        | 4  |
| 二、 | 宣傳策略與精進作為 .....        | 5  |
| 肆、 | 本市危老重建政策執行情形統計及分析..... | 8  |
| 一、 | 送件案件行政區分布統計 .....      | 8  |
| 二、 | 核准案件土地面積統計 .....       | 9  |
| 三、 | 核定案件申請容積獎勵統計 .....     | 10 |
| 四、 | 核定案件重建後建物型態統計 .....    | 11 |
| 五、 | 危老重建核定案分析 .....        | 13 |
| 伍、 | 結論 .....               | 19 |

## 壹、 前言

本專題係針對臺南市危老重建政策情形進行分析，內容包含 107 年至 111 年成案數量及執行率比較、臺南市老舊建築物分布情形、62 年（約 50 年前）臺南市開闢情形分析、危老重建核定案分析、核准案件土地面積統計等，由各種數據統計及圖表呈現得知本市辦理該政策之情況。

## 貳、 危老重建政策緣起及政策內涵

本條例之立法目的，係在協助危險建築物及瀕臨危險之老舊建築物加速重建，讓民眾免於居住在耐震能力、結構性能不佳建築物之風險，以保障其生命財產安全，據內政部統計，臺灣屋齡高於 30 年的老舊房屋超過 440 萬棟，臺南市依據內政部不動產資訊平台 111 年第 4 季資料顯示屋齡 30 年以上老屋數量約為 36 萬棟，加上地處環太平洋地震帶，地震活動頻繁。為因應災害問題，政府於 106 年 5 月 10 日公布《都市危險及老舊建築物加速重建條例》，加速重建危老建築以保障民眾安全。

有關危老重建申請條件及申請優惠說明如下：

## 一、申請條件

### 1. 結構評估有危險：

- A. 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。
- B. 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- C. 屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之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。

### 2. 非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值。

### 3. 危老重建基地在都市計畫區內

### 4. 全體所有權人同意



圖 2-1 四大條件

## 二、申請優惠

1. 結構安全評估補助
2. 重建計畫補助
3. 放寬建蔽率限制
4. 容積獎勵
5. 稅金減免
6. 低利貸款補助
7. 信用保證貸款



圖 2-2 七大優惠

## 參、政策推廣策略

### 一、執行策略與精進作為

#### (一) 訂定自治規則

1. 危老重建申請要點:111 年 3 月 24 日 臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點
2. 建蔽率放寬:107 年 5 月 2 日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
3. 歷史建物解列:107 年 11 月 14 日 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
4. 結構評估補助:107 年 11 月 16 日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

#### (二) 簡化認定合法建築物之產權歸屬

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，解決細部計畫(45 年)發布前至建築法修正前(60 年)區間難以取得合法建築物之困境。

#### (三) 納入預審機制，加速審查時效

(四) 擬定計畫書範本

二、宣傳策略與精進作為

(一) 紙本書面宣導：

檢送海報、宣傳單及摺頁等給本市各里長、區公所及地政事務所、建築師公會、各建築師、不動產經紀人、不動產開發商業等相關公協會組織，民眾可在各公所、地政事務所、市府聯合服務中心取得宣導 DM，共已寄發 DM 2,000 餘份，海報 504 份，宣傳單 5,200 份(經調查 40 年以上老屋座落位置，並參考地區房地市價，篩選擇定臺南市北區為重點推廣地區)。

(二) 多媒體宣傳：

臺南市 FB 官網—我在臺南(約 25 萬人次追蹤)、臺南 TODAY(約 8 萬人次追蹤)、臺南市政府 LINE 官方群組(約 116 萬人次)、市政大樓電視牆、議會 LED 廣告牆面推播宣傳危老重建利多與輔導團聯繫資訊，另由委託行銷廠商成立危老重建 FB 粉絲頁，並每月於 GOOGLE、FB 投放行銷圖卡，吸引民眾關注，以多管道推廣危老重建政策。

(三) 辦理說明會：

辦理危老重建鄰里說明會，並配合里長或民眾需求到



府辦理說明會。

(四) 主動通知潛在案主：

針對本市紅黃單所有權人或 30 年以上老屋密集地區，寄發危老宣傳資料，已發放 119 戶紅黃單與 30 年以上老屋所有權人，開發危老重建需求。

(五) 拜訪里長：

拜訪原臺南市各行政區之里長，並說明危老重建政策與補助，並可配合里長加開說明會。

(六) 培訓專業人員：

針對建築師、地政士、不動產業者等辦理培訓課程，促進法令與實務操作，順暢危老資格評估、取得與重建計畫製作等程序，就專業領域人員深化危老政策推廣。

(七) 接洽拆除併建築執照申請案所有權人，及時通知危老政策，發掘危老重建潛在案源

(八) 引入雙輔導團機制：

本市輔導團自 107 年實施起，委託辦理廠商為長榮大學，早期醞釀階段月均提案量為 0.75 案，上升期月均提案量為 1.75 案，成長期月均提案量為 6 案，穩定期月均提案量為 5.75 案，趨於穩定，且自 110 年 7 月起，新增

社團法人台南市建築師公會輔導團，引入雙輔導團機制

受理案量明顯提升，最高月均提案量為 11.2 案。

### (九) 廣設工作站

本市輔導團自 111 年 9 月 29 日起結合台南市各地建築師事務所設立約 57 處危老工作站，貼近民眾需求，提供各地有危老重建需求民眾就近諮詢，擴大服務範圍提供便民服務。(圖 3)

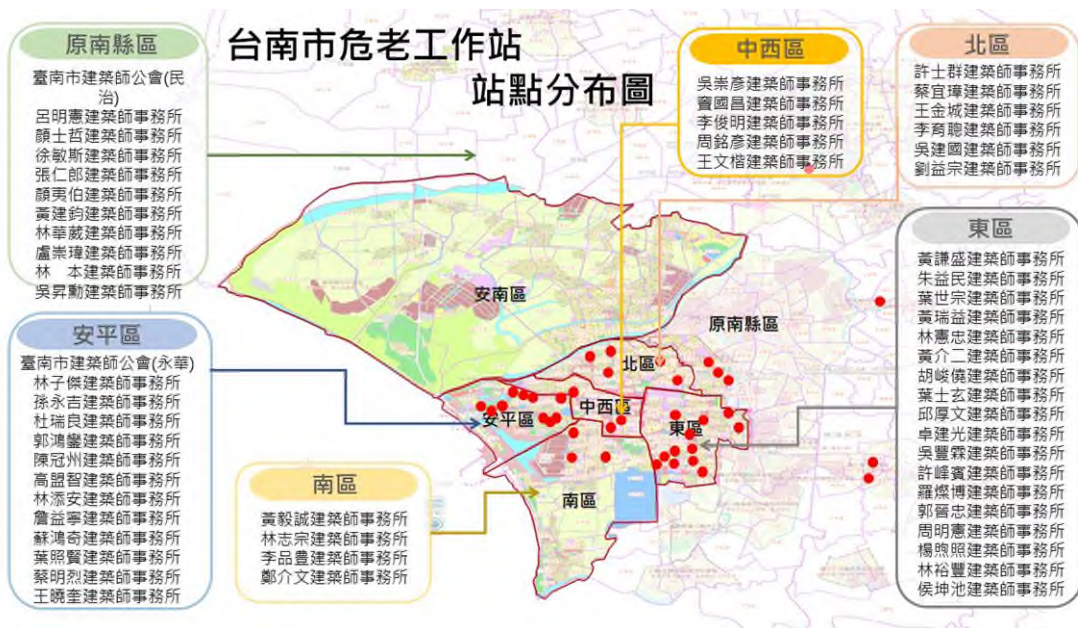


圖 3 危老工作站站點分布圖

## 肆、本市危老重建政策執行情形統計及分析

### 一、送件案件行政區分布統計

由表 4-1 可看出原臺南市五區及永康區，提案量佔約 82.49%為重點案件來源區域。另其緊鄰之安平區仁德區與南科坐落之善化區提案量佔約 8.4%為次要案件來源區域，其中核定案為 271 件，本專題報告皆以核定後案件統計。

表 4-1 送件分區統計表

| 行政區 | 提案  | 比例      |
|-----|-----|---------|
| 安南區 | 56  | 18.86%  |
| 東區  | 52  | 17.51%  |
| 中西區 | 47  | 15.82%  |
| 永康區 | 37  | 12.46%  |
| 北區  | 33  | 11.11%  |
| 南區  | 20  | 6.73%   |
| 安平區 | 10  | 3.37%   |
| 仁德區 | 9   | 3.03%   |
| 善化區 | 11  | 3.70%   |
| 歸仁區 | 4   | 1.35%   |
| 新市區 | 4   | 1.35%   |
| 佳里區 | 5   | 1.68%   |
| 新化區 | 2   | 0.67%   |
| 學甲區 | 1   | 0.34%   |
| 山上區 | 1   | 0.34%   |
| 玉井區 | 1   | 0.34%   |
| 麻豆區 | 3   | 1.01%   |
| 白河區 | 1   | 0.34%   |
| 合計  | 297 | 100.00% |

單位：  
數量(區域)  
提案數(案)

資料來源：107 至 111 年臺南市政府都市發展局統計資料

## 二、核准案件土地面積統計

1. 分析已核定重建計畫，可知臺南市危老重建計畫基地以土地面積低於 200 m<sup>2</sup>者，佔六成以上為大宗。
2. 本市危老申請案以小基地申請重建為主，故經本市都發局向營建署反映，危老重建容積獎勵中之規模獎勵，針對基地面積低於 200 m<sup>2</sup>者，亦可取得規模獎勵，並經營建署於 109 年 11 月修正容積獎勵規定。(詳如表 4-2 及圖 4-1)

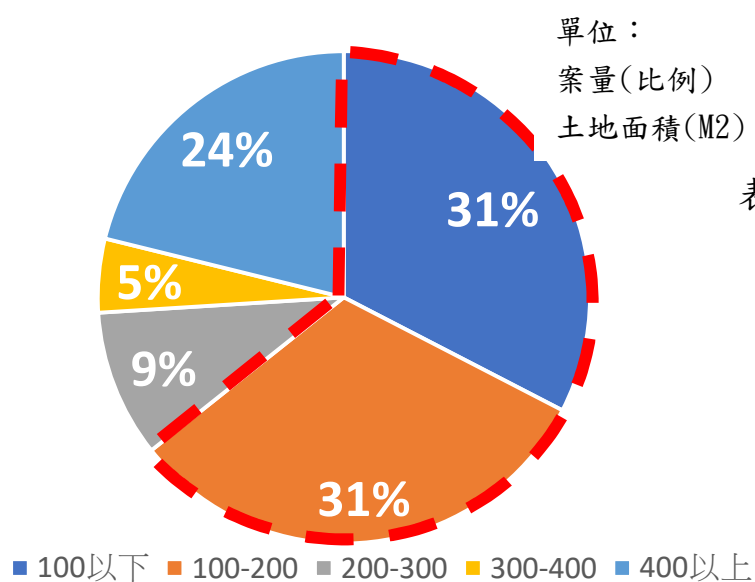


表 4-2 核定案件面積統計表

單位：案

| 土地面積(M2) | 案量  |
|----------|-----|
| 100 以下   | 84  |
| 100-200  | 85  |
| 200-300  | 24  |
| 300-400  | 13  |
| 400 以上   | 65  |
| 合計       | 271 |

圖 4-1 核定案件面積比例

資料來源：107 至 111 年臺南市政府都市發展局統計資料

### 三、核定案件申請容積獎勵統計

臺南市幾乎都以時程獎勵及未達乙級之容積獎勵(約為1-20%)申請為主，顯示臺南危老重建案件以所有權人自行委託建築師重建為主，土地相對較小，在缺乏建商整合的狀況下，基地面積與財力較難滿足後續退縮獎勵及耐震設計，更遑論後續綠建築及智慧建築所提供之獎勵及保證金條件，由此趨勢可了解臺南市申請樣態多為面積較少之土地，實際可獲得的容積獎勵有限，容積獎勵對本市之重建誘因並不明顯，建議未來推動危老重建，可建議中央提供非容積獎勵型之優惠提供協助，如朝向提高稅金減免及耐震初評全額補助方向推廣，可藉由初評全額補助提高民眾了解自宅結構強度意願增加評估案件數量，或提高稅金減免獎勵，更增加民眾申請意願。(詳如表 4-3

及圖 4-2)

單位：案、比例

表 4-3 容積獎勵申請額度統計表

| 容積獎勵額度   | 案件數 | 比例      |
|----------|-----|---------|
| 未申請容獎    | 41  | 15.13%  |
| 1~20%額度  | 182 | 67.16%  |
| 21~40%額度 | 44  | 16.24%  |
| 原容積建築    | 4   | 1.47%   |
| 合計       | 271 | 100.00% |

資料來源：107 至 111 年臺南市政府都市發展局統計資料

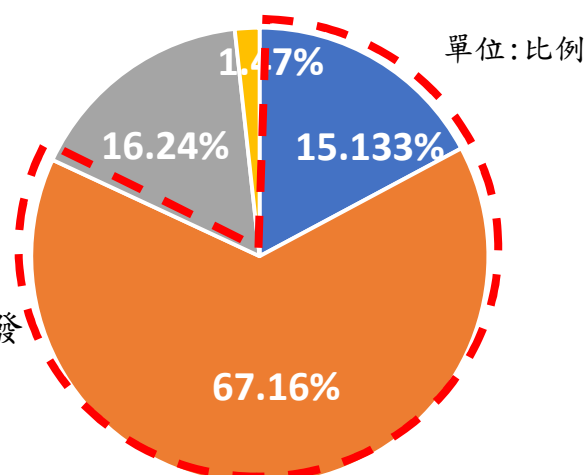


圖 4-2 容獎額度申請比例  
■ 未申請 ■ 0-20% ■ 20%-40% ■ 原容積

#### 四、核定案件核定後建物型態統計

臺南市 107 年推動危老重建政策迄今核定案件共計 271 案，其中重建前建物型態以 3 層樓以下建物占大宗約佔 94.47%，核定後建物型態也以透天為主(約為七成)，且所有權人多為 3 人以下為主。

由此可見臺南市危老重建案件特性趨向建物型態及所有權人單純情形，重建動機以所有權人自住為主，建商整合案件相較之下佔比較少。(詳如表 4-4、表 4-5、表 4-6)

表 4-4 重建前樓層數統計表

單位：案

| 樓層數    | 案件數 | 比例      |
|--------|-----|---------|
| 樓層數：1F | 74  | 27.31%  |
| 樓層數：2F | 141 | 52.03%  |
| 樓層數：3F | 41  | 15.13%  |
| 樓層數：4F | 8   | 2.95%   |
| 樓層數：5F | 1   | 0.36%   |
| 6F 以上  | 3   | 1.11%   |
| 已倒塌拆除  | 3   | 1.11%   |
| 合計     | 271 | 100.00% |

資料來源：1107 至 111 年臺南市政府都市發展局

統計資料統計資料

表 4-5 核定後建物型態統計表

單位：案

| 型態            | 案量  | 百分比     |
|---------------|-----|---------|
| 集合住宅(公寓、集合住宅) | 58  | 21.4%   |
| 其它(商旅、旅館、教會)  | 8   | 2.95%   |
| 透天            | 200 | 73.8%   |
| 連棟透天          | 2   | 0.74%   |
| 商辦大樓          | 3   | 1.11%   |
| 合計            | 271 | 100.00% |

107 至 111 年臺南市政府都市發展局統計資料

表 4-6 所有權人數統計表

單位：人

| 所有權人   | 3 人以下 | 4-6 人 | 合計  |
|--------|-------|-------|-----|
| 中西區    | 41    | 1     | 42  |
| 北區     | 30    | 1     | 31  |
| 東區     | 47    | 1     | 48  |
| 南區     | 16    | 1     | 17  |
| 安南區    | 53    | 0     | 53  |
| 安平區    | 9     | 1     | 10  |
| 永康區    | 31    | 0     | 31  |
| 原臺南縣區域 | 37    | 2     | 39  |
| 合計     | 264   | 7     | 271 |

107 至 111 年臺南市政府都市發展局統計資料

由重建前與規劃後型態趨勢與所有權人整合複雜程度之表現，本市推動危老重建，可就老舊低矮建築物加強政策宣導，以促進本市老舊危險之建築物重建，改善都市整體安全。



## 五、危老重建核定案分析

### (一) 南市危老重建案件分布情形：

臺南市危老重建案件多集中在原臺南市及其周遭區域，原臺南縣相對較少，其中又以北區、安南區、中西區、東區為主要區域，並帶動其周遭區域如：永康區，仁德區，歸仁區等房地產價格潛力地區危老重建案件申請量。

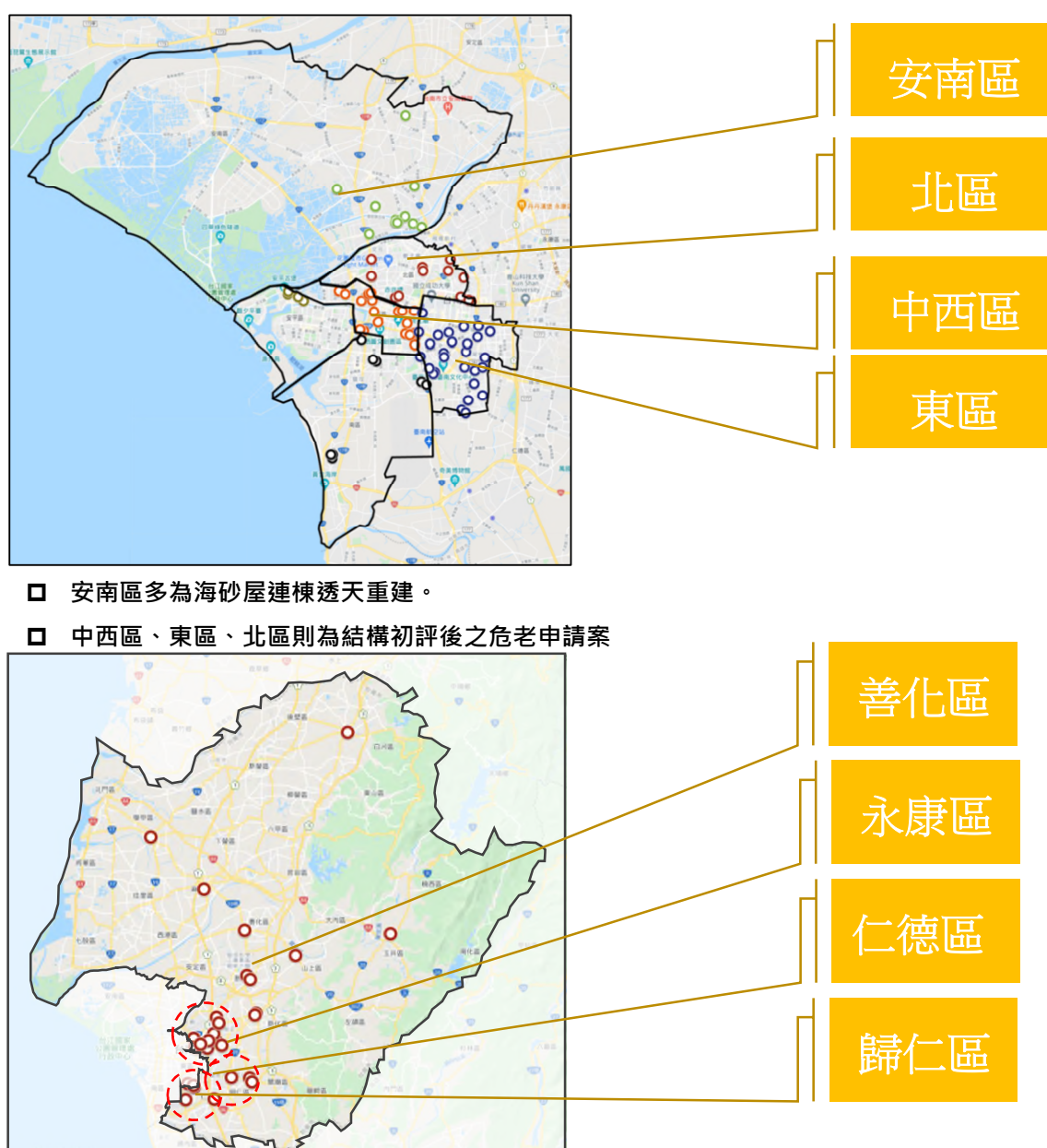


圖 4-3 危老重建案分布情形



(二) 62 年(約 50 年前)原臺南市開闢情形：

依據 62 年航測地形圖明顯看出，當時建築物分布以北區、中西區、東區為主要區域並向南區、安南區、安平區延伸，對比前項危老重建案件坐落區域幾乎吻合，因此可以說明，隨時代發展以及繁榮程度形成相對較高的地價與完備生活機能，會影響民眾重建意願，故相較其他區域在此熱區投入同樣的資源，民眾重建意願相對較高。

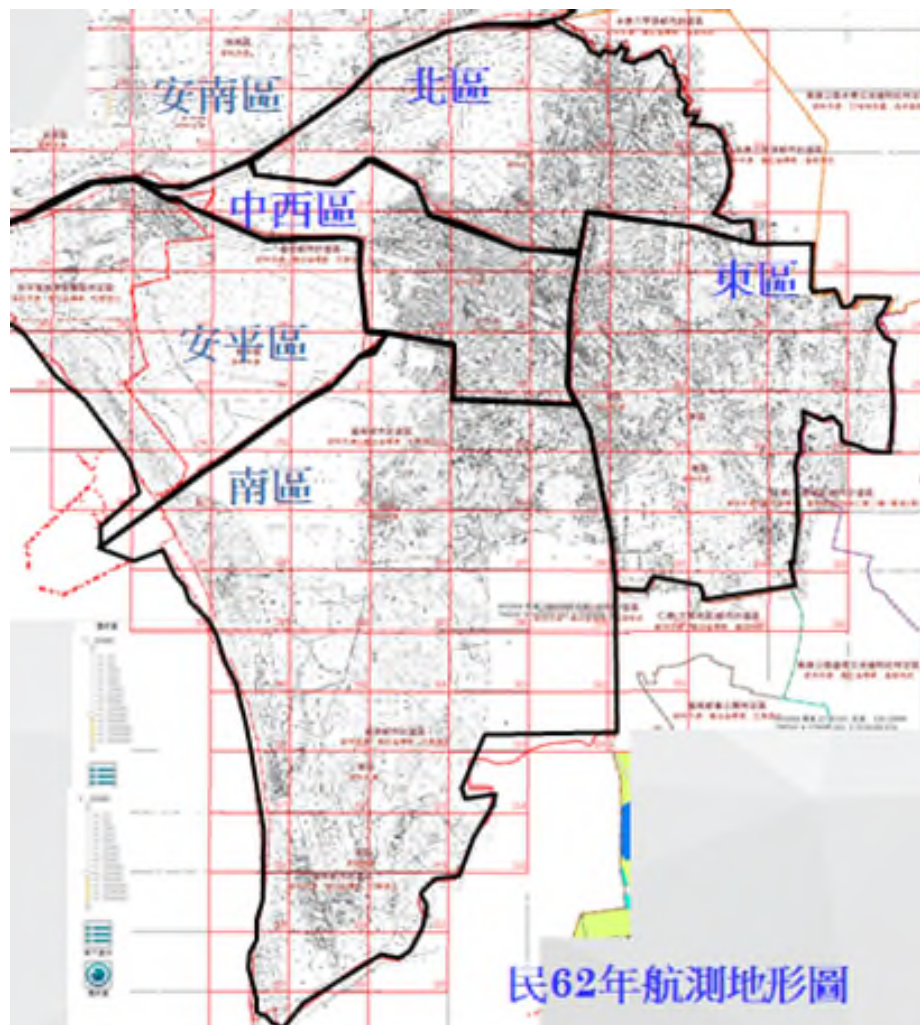


圖 4-4 62 年南市開闢情形

表 4-7 62 年已開發比例(依據各區都市計畫所載)

單位:百分比

| 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% |

表 4-8 行政區具危險建築物分布比例(依據各區都市計畫所載)

單位:百分比

| 危險建築物分布比例 | 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% |

### (三) 臺南市高密度人口分佈行政區

高人口密度地區反應出高居住需求，對房市景氣有正

面影響，有助於所有權人及建商投入危老重建意願。

表 4-9 臺南市高密度人口分佈統計

單位：人/平方公里

行政區(區)

平均人口(人/平方公里)

| 行政區 | 平均人口<br>(人/平方公里) |
|-----|------------------|
| 臺南市 | 860.60           |
| 東區  | 13,945.78        |
| 北區  | 12,721.20        |
| 中西區 | 12,351.44        |
| 安平區 | 5,986.82         |
| 永康區 | 5,794.79         |
| 南區  | 4,607.73         |
| 安南區 | 1,790.64         |
| 仁德區 | 1,484.13         |
| 歸仁區 | 1,225.73         |

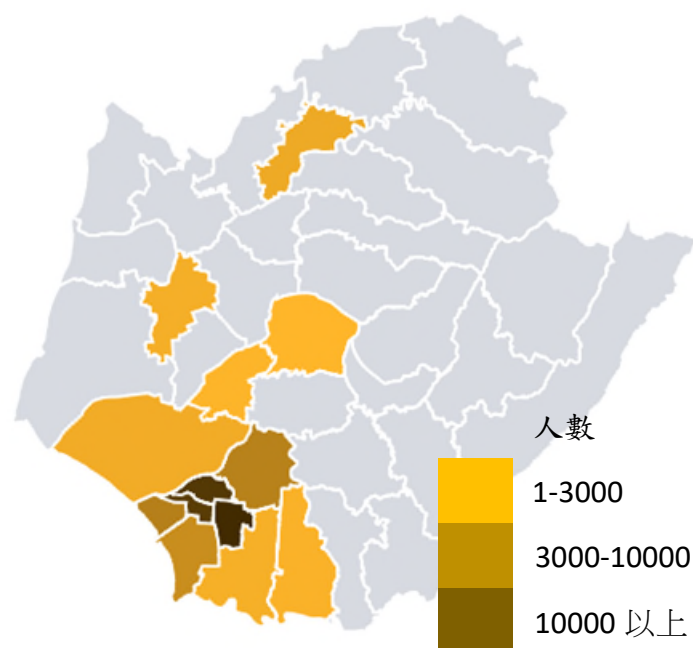


圖 4-5 高密度人口分佈圖

#### (四) 臺南市實價登錄價格及房價指數

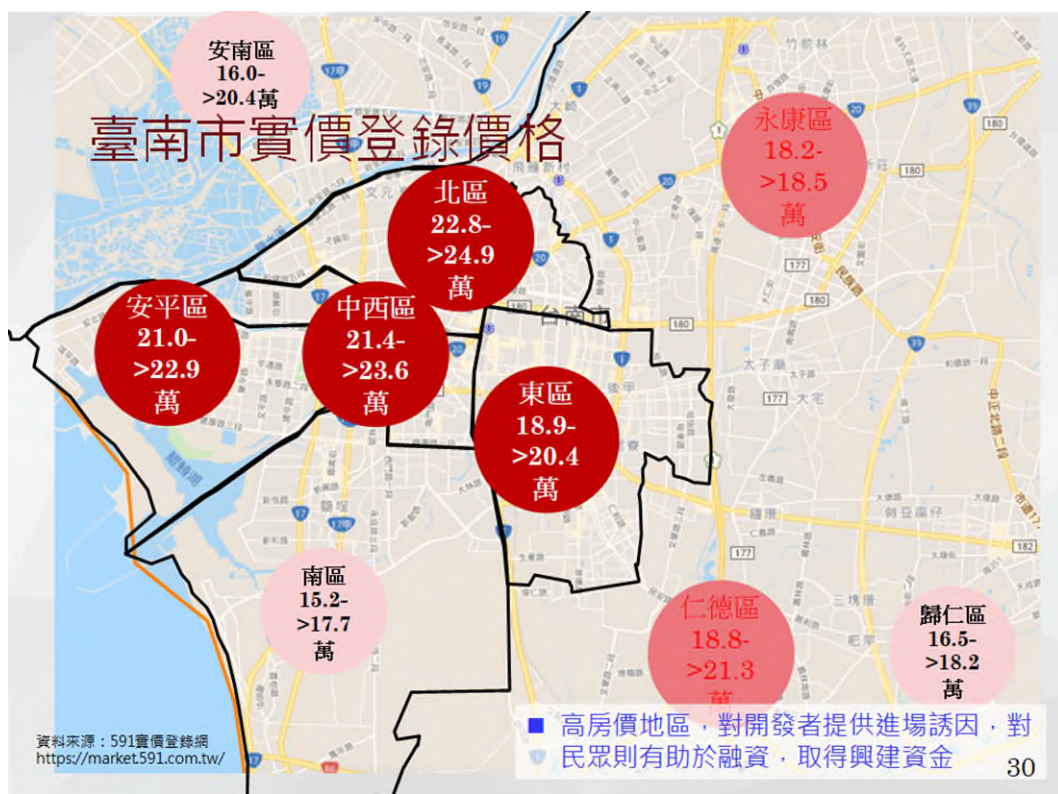


圖 4-6 各區實價登錄價格

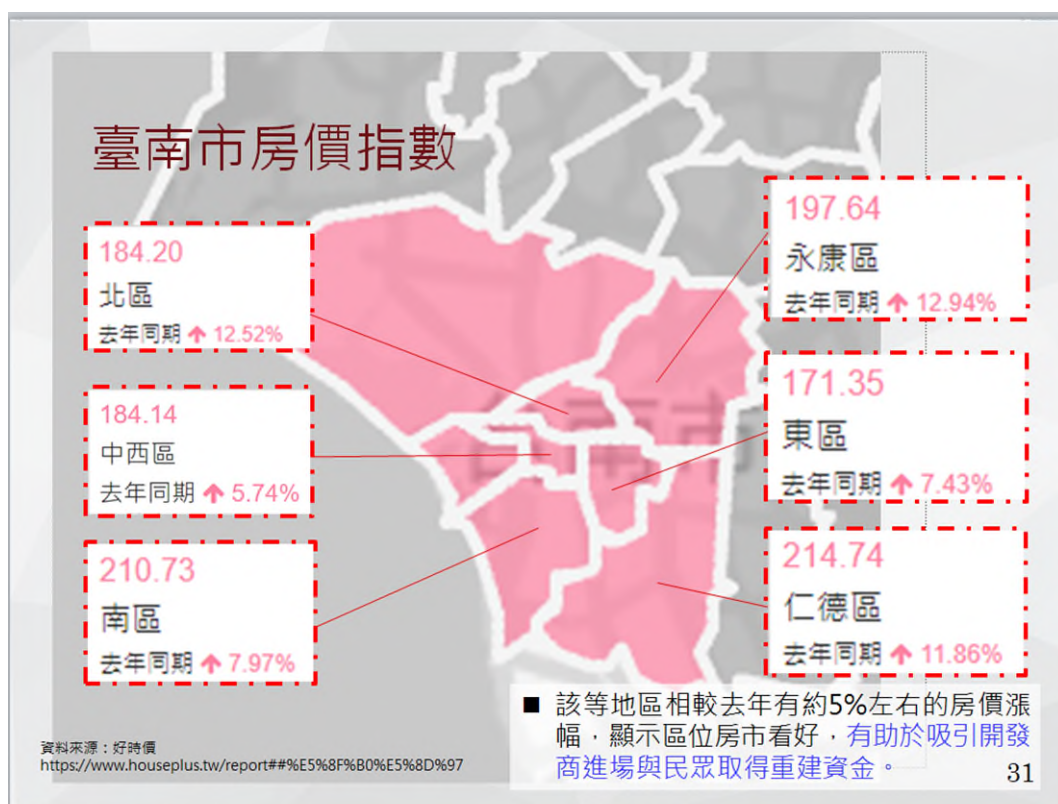


圖 4-7 各區房價指數

(五) 原臺南市行政區及永康區與土地面積表

分析各行政區面積及申請重建案量分析出單位面積投入資源轉化成案件的比值，作為行政資源投入區域的參考(由單位面積提案比例，提供機關判斷，於中西區、東區及北區投入輔導資源，可具有較高的提案潛力)。

表 4-10 單位面積提案比例

單位:百分比

| 行政區                      | 中西區    | 東區      | 北區      | 安平區     | 安南區      | 南區      | 永康區     |
|--------------------------|--------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|
| 案量                       | 47     | 48      | 30      | 9       | 53       | 17      | 31      |
| 面積<br>(km <sup>2</sup> ) | 6.2600 | 13.4156 | 10.4340 | 11.0663 | 107.2016 | 27.2681 | 40.2753 |
| 比例                       | 0.08%  | 0.04%   | 0.29%   | 0.01%   | 0.005%   | 0.01%   | 0.01%   |

資料來源：106 年 8 月臺南市民政局統計資料



(六) 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。

單位:百分比

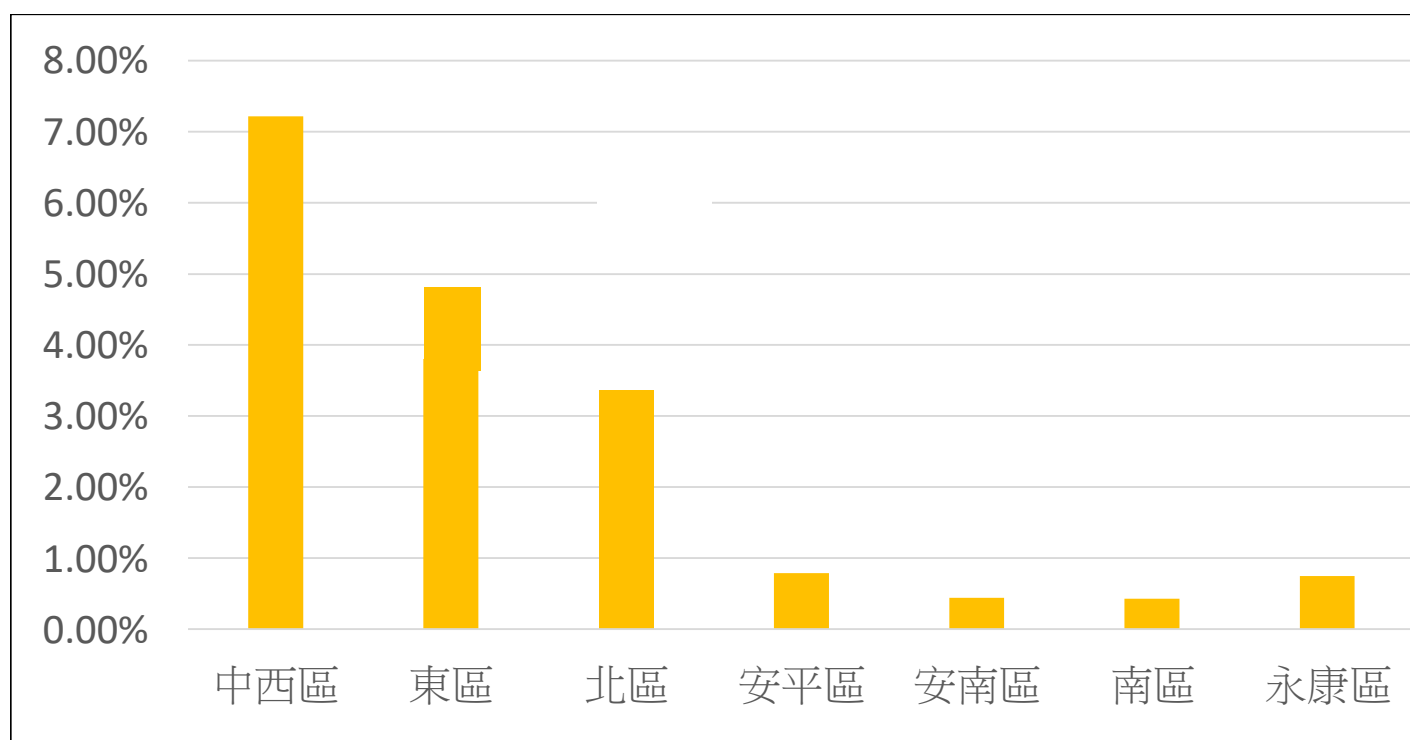


圖 4-8 單位面積提案比例

## 伍、 結論

危老重建政策提供各式優惠、補助費用及費用鼓勵都市計畫範圍內經結構鑑定有危險及老舊建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質。

本市執行計畫至今，107 年共計核定 9 件、108 年共計核定 21 件、109 年共計核定 80 件、110 年共計核定 74 件、111 年共計核定 87 件，總核定量共計 271 件，其中多以低樓層獨棟建築為主約佔七至八成，且有所有權人單純、基地面積小(200m<sup>2</sup> 以下者約佔 62%)、申請獎勵約為 1-20% (僅申請時程與結構評估獎勵者佔約 67.16%)、低樓層(重建前 2 層樓以下案件佔約 79.34%)且重建後多為自住(重建後為透天者佔約 73.8%)等特性。

綜上針對未來政策推動建議項目如下：

- 一、 提供全額結構評估補助：查南市結構、土木及建築師公會針對結構評估收費為 2 萬 6 千元整，扣除中央補助款 1 萬 2 千，民眾仍須自負 1 萬 4 千元整支費用，會讓民眾有出師未捷，先噴筆錢的想法，故建議市府全額補助，消除民眾踏出第一步之疑慮，也可擴大政策推廣範圍。
- 二、 調整佈署政策宣導範圍：本市於危老重建政策推動之初，以原南市等較早開發之區域作為重點推廣地區，核定量約佔

82.4%，故政策執行迄今原臺南市區對危老重建政策應已具一定能見度，未來可調整對溪北地區加強宣導，結合市府官方 LINE 及 FB 推播、里長會報方式持續擾動，將危老重建政策宣傳覆蓋率做更進一步的擴展。

### 三、 本政策從實務執行面發現一些議題並提供思考對策：

#### （一） 重建市場環境差異與特性，對獎勵誘因需求不同。

危老重建政策提供之容積獎勵，對房地市場熱絡之中、北部地區較具誘因，可有較吸引建商主動整合案件，但臺南市發展及經濟條件相對不及北部，也由於本市危老重建特性屬較小基地、重建自主使用，產生民眾看的到獎勵卻沒幾樣能申請的窘境，故擬建議中央多提供非容積獎勵型之優惠，以提供更多重建誘因。

#### （二） 中止案件以民眾無法解決資金貸款問題佔大宗。

輔導經驗顯示，一件危老重建案要促成資金是最大的門檻，多數民眾為貸款較高成數金額，貸款審核時，銀行方除申請危老重建基地外，仍會要求增加其他抵押品，才有可能審核通過，但是民眾多數為持有單一宗土地與建物，無法提出其他抵押品擔保，無法有效解決民眾工程資金缺

口問題。擬建議中央修法，針對民眾執行危老重建，提供貸款協助，以解決民眾貸款上的根本問題。