

2022

# 在臺中

## 危老重建

主辦單位 臺中市政府都市發展局  
協辦單位 臺中市建築師公會

臺中市政府都市發展局【廣告】

### 107年-東區旱溪段 信用保證



申請容積獎勵值：0%  
重建前用途：住宅(戶數1)  
重建後用途：住宅(戶數1)  
建築設計：劉承森建築師事務所  
基地面積：165 m<sup>2</sup>  
樓層數：地上3層

本案基地位於東區旱溪東岸上的舊輕型工業區，原基地上有一棟80年代家庭兼工廠二層小屋，是一個三角形的基地，50坪的面積扣除道路用地後僅剩35坪，所剩空間雖然不大，但業主仍想要在這裡打造一個有前院和後院的家，形成一個小而美的設計。

本案有別於其他的危老重建案，本案業主的空間需求並不高，既有的法定容積已足夠，故未申請容積獎勵，本案是因為資金貸款需求所以選擇辦理危老重建，在快速的送審過程，讓本工程成為臺中市第一件取得建造執照、使用執照並獲臺灣銀行全額融資之都市危老重建案。

### 107年-北屯區鑫新平段 稅賦減免



申請容積獎勵值：18%  
重建前用途：店住(戶數2)  
重建後用途：店住(戶數1)  
建築設計：梁永森建築師事務所  
基地面積：525.73 m<sup>2</sup>  
樓層數：地上5層、地下1層

本案基地位於中清路旁，原為兩棟透天店舖住宅，業主們繼承父親遺留下來的老屋，在經歷過近五十年及921的地震損傷後，建物雖曾經過補強但仍已破舊不堪，故希望在母親健在時進行老屋重建，然而設計過程中適逢危老條例頒布不久，本案剛好符合申辦條件，設計建築師便鼓勵業主改以危老重建方式進行，以便享有容積獎勵、稅賦減免等優惠，順利於107年取得本市第十一件核定的危老重建案。

本案經歷討論、翻案、申請、興建等漫長的一段時間，終於在110年領得使用執照，隨即便開始申辦稅捐減免，順利在111年核定並可溯及重建期間免徵地價稅、重建後地價稅及房屋稅減半徵收等獎勵。

### 108年-中區自由段 綠建築&原容積案件



申請容積獎勵值：原容積+法定容積38%  
重建前用途：商場(戶數33)  
重建後用途：住商混合(戶數148)  
建築設計：趙英傑建築師事務所  
基地面積：1617 m<sup>2</sup>  
樓層數：地上22層、地下5層

本案是臺中市區第一個危老重建案，重建原址對老臺中人來說，是相當具有歷史記憶的「東海戲院」與東海大樓。

對老舊市區的老屋重建及都市環境更新來說，具有相當指標性意義，將引導舊城區風華再現。

本案與其他危老重建案不同在於原容積大於法定容積，故可以申請適用原容積外，再爭取額外法定容積38%的重建獎勵，對於危險及老舊建築物重建來說是相當有幫助的獎勵因子。

本案做為中區危老重建指標，將設計朝向綠建築標章、耐震設計、退縮建築、無障礙環境設計等，期望藉此改善環境可延伸到基地周邊綠帶環境；公共空間使用則考量到無障礙使用者的尺度，提供本案以及周邊社區一個長青樂齡、無障礙友善的居住生活品質，並以公共藝術美化鄰里景緻，揮別中區老舊印象，再創都市榮景。

### 109年-豐原區豐東段 無障礙建築



申請容積獎勵值：40%  
重建前用途：住宅、工廠(戶數1)  
重建後用途：住宅(戶數92)  
建築設計：張永明建築師事務所  
基地面積：2071.45 m<sup>2</sup>  
樓層數：地上12層、地下2層

本案基地位於豐原區南陽路的巷子裡，原為一棟老舊透天的住宅建築兼小型工廠使用，希望藉由申請危老重建的機會，加強耐震建築、無障礙建築、智慧建築、綠建築等各方面，設計不僅讓原先危險老舊的建築得到重生機會，原有危險老舊建築更接身成耐震無障礙智慧綠建築，使未來住戶居住安全得以提升。

因應高齡化社會，本案建築物設計高於原本法定退縮規定的退縮空間，希望創造出對鄰里更友善的無障礙綠色環境空間，改善周圍環境品質，在建築物室內的部分也提供部分無障礙的居家設計，提供住戶更好的居住環境，並運用智慧控制系統，有效提供更智慧化的設備管理，以提升居住環境的安全性及節省能源。

### 111年-西區後壠子段 高度比放寬



申請容積獎勵值：38%  
重建前用途：住宅(戶數1)  
重建後用途：住宅(戶數46)  
建築設計：榮光建築師事務所  
基地面積：868 m<sup>2</sup>  
樓層數：地上10層、地下3層

本案基地位於西區，原建物為60年家庭製冰廠，並已荒廢多年，四周亦多為老舊建物，但因受都市計畫高度比規定影響，僅一側面臨10米計畫道路，實質可建築之高度受限，故本案依據臺中市111年頒布都市危險及老舊建築物重建高度比檢討認定原則的規定，申請高度比放寬，增加量體高度。

本案透過建築退縮設計，留設友善人行空間，並於空地種植12棵喬木遠超過法令規定所需的5棵，希望創造友善的鄰里社區環境；地面層及屋頂以多樣喬木、灌木及地被栽植搭配形成複層生態環境，期待於剛性的水泥建築中，增添自然綠意的軟性與律動。

### 111年-大里區成功段 智慧建築



申請容積獎勵值：38%  
重建前用途：住宅(戶數2)  
重建後用途：住宅(戶數224)  
建築設計：榮光建築師事務所  
基地面積：2514.51 m<sup>2</sup>  
樓層數：地上15層、地下3層

本案原為一棟兩層樓老舊透天住宅，基地鄰近大里軟體園區與塗城路、成功路、中興路商圈在城市互為接壤，新舊並存的市容刻劃居民生活軌跡的轉變，從以在地市井為主的人口構成轉變為磁吸科技人、新創產業、小家庭進駐的區域。故以「啟新念舊」的規劃理念申請危老重建，以集合住宅大樓提出更為安全且適居的生活型態，不僅可為該區域注入新活水，同時也成為友善鄰里的美學街廓，讓人深耕安居的夢想得以實現。

在節能減碳永續生活已成為普世價值的今日，如何在建築規劃設計貢獻一份心力，成為本案申請危老重建努力的方向，故本案以取得智慧建築銀級標章為目標，將生活環境與智慧建築互相結合，藉由智慧建築整合環境節能、安全管理與數位生活的新型態，並透過雲端技術達成行動物業管理、機電管理、緊急通報等功能，使建築與居住者藉由完善智慧系統達到永續共好的目標。

### 111年-北屯區仁德段 簡化審查



申請容積獎勵值：14%  
重建前用途：住宅(戶數：1)  
重建後用途：住宅(戶數：1)  
辦理天數：37天  
建築設計：黃仁宏建築師事務所  
基地面積：174 m<sup>2</sup>  
樓層數：地上4層

本案基地為兩面臨路的角地，業主長期以來居住於此，對該土地有強烈的情感與記憶，一直習慣透天的生活方式，但隨著小孩成家立業，居住人口隨之增加而導致現有生活空間不足。

因此設計建築師建議業主採用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定辦理重建事宜，一方面更新建築設施、強化結構安全，另一方面透過容積獎勵以滿足三代同堂所增加使用空間之需求。

相較於危老一般案件的審查時間，至少約需三個月的作業程序，本案採用市府新訂定的危老簡化審查作業規定程序，大大減省了約兩個月的審查時間，並得以迅速取得建照，加速業主對於重建的期待與實現。

### 110年-沙鹿區居仁段 耐震建築



申請容積獎勵值：40%  
重建前用途：辦公室(戶數1)  
重建後用途：銀行、辦公室(戶數12)  
建築設計：吳嘉樹建築師事務所  
基地面積：678.85 m<sup>2</sup>  
樓層數：地上8層、地下2層

本案台中商業銀行分行建築位於臺中市沙鹿區，為舊沙鹿分行拆除重建工程。重建空間為地下2層停車場、地上8層銀行及辦公室空間。

完工後將承擔沙鹿區民眾金融服務的責任，故業主關心臨櫃民眾及員工人身安全，特別申請耐震設計標章，以確保分行建築物之安全性。

該案以「用心盡在其中」的企業品牌精神，以期創造永續價值及安全的服務場所。



危老工作地點

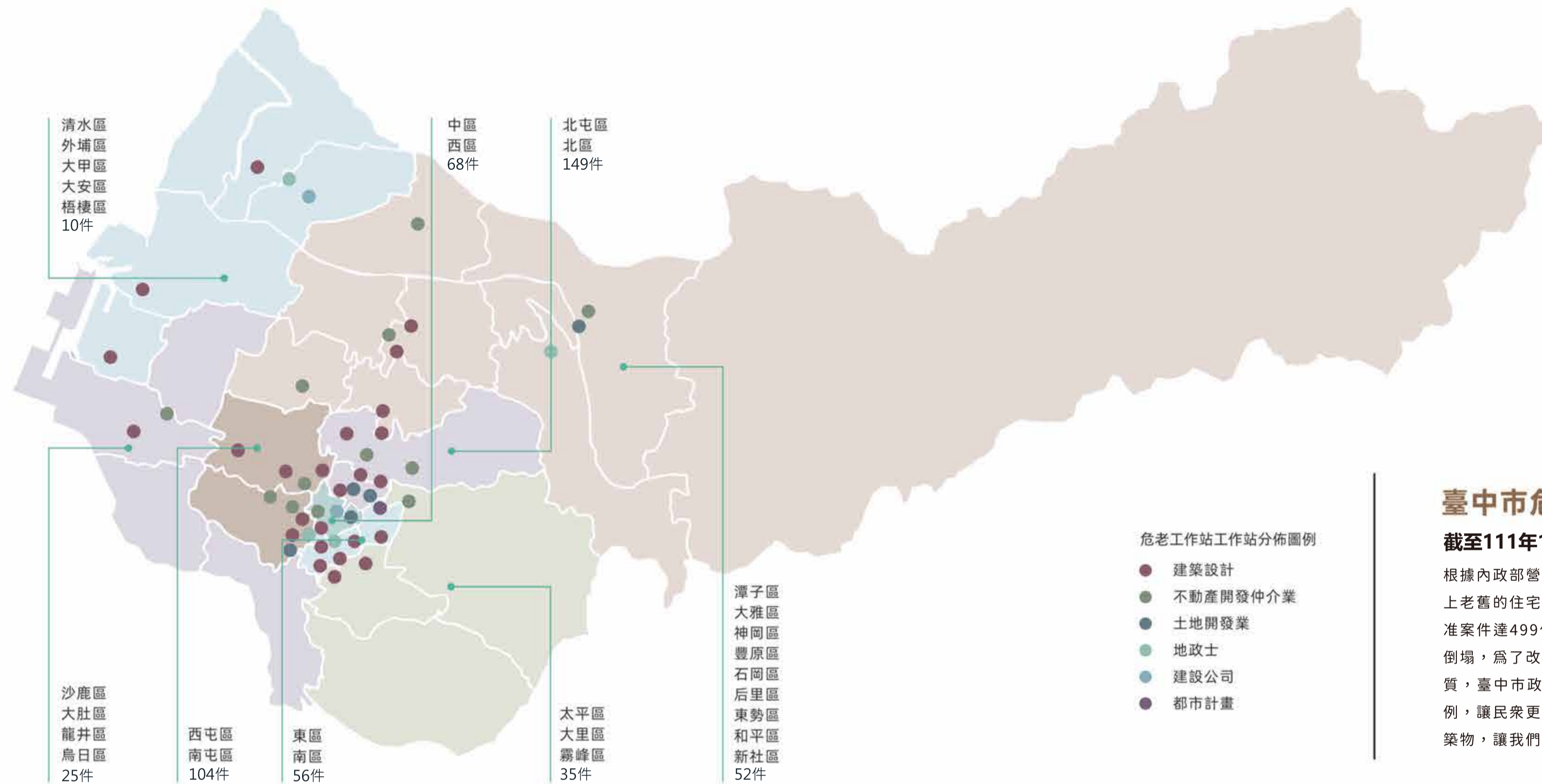


危老官方line帳號



危老申請手冊





# TAICHUNG

