

# 危老重建之 整合溝通技巧1

講師: 吳俊明 建築師

# 民眾危老諮詢---問題分類

- ➡ 危老適用範圍
- ➡ 危老拆除時間
- ➡ 危老申請時限
- ➡ 危老重建效益
- ➡ 產權分配問題
- ➡ 施工問題

## 危老只限都市土地嗎?如果是鄉村區適不適用危老重建條例?

- ➡ 都市土地除『工業區』土地不適用
- ➡ 都內農業區【**建地目**】，適用。
- ➡ 非都市土地，不適用。

民國 17 年完成, 民國 51 年登記, 土造  
1 樓建物, 已半毀但未拆除, 可否使用  
危老

- ▶ PSERCB耐震評估系統目前建置於營建署，耐震初評之內容必須通過本電腦系統，營建署已核准通過30家耐震評估機構，由評估機構內部審查來控管評估報告的品質。
- ▶ 目前耐震初評的系統無法評估『土造』房屋

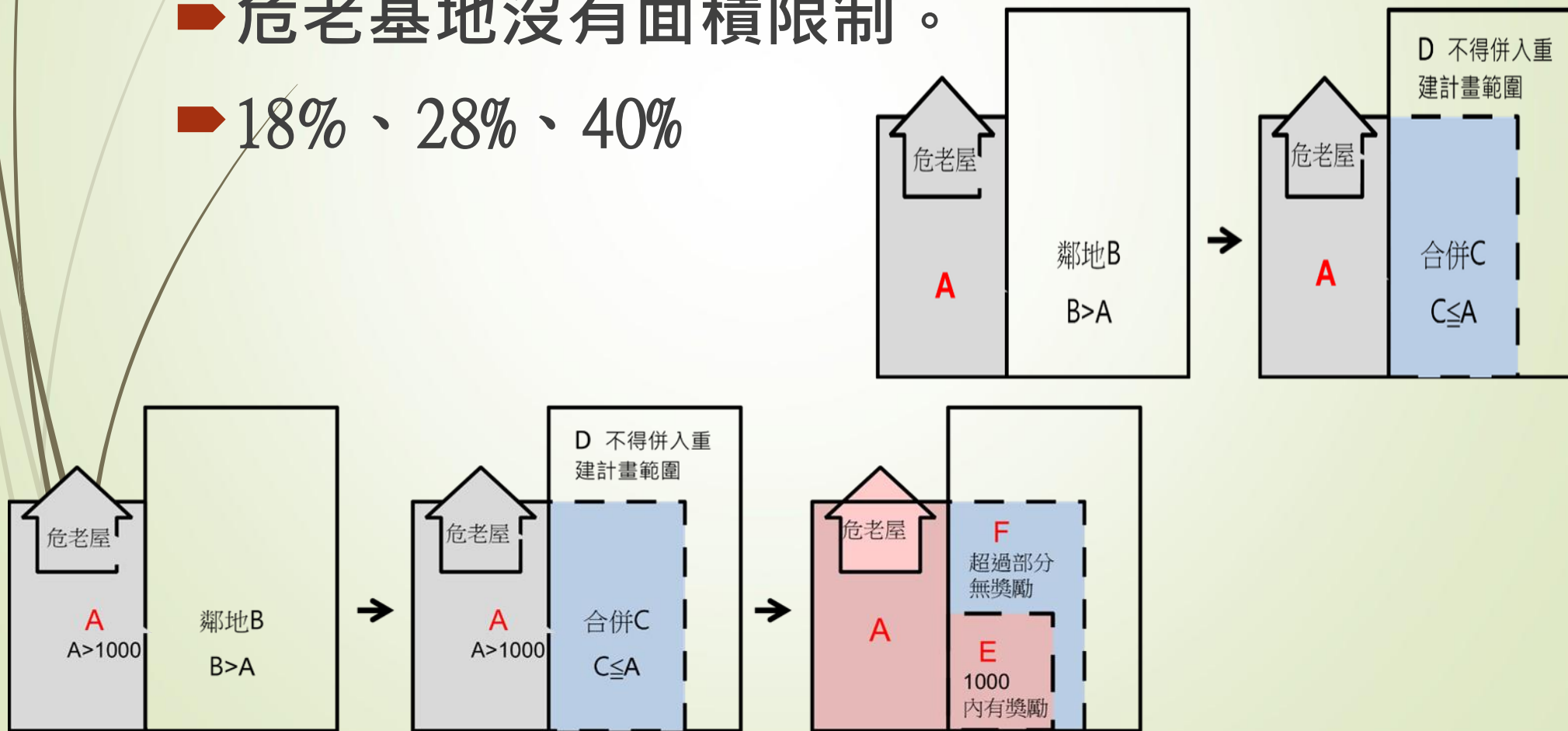


5

請問有最小面積限制嗎?如果整合隔壁不成功,可以單獨一戶只有 90 平方公尺可以重建嗎?

➡ 危老基地沒有面積限制。

➡ 18%、28%、40%



## 合照(分戶)房屋可申請危老重建嗎

- 臨路型合照透天，75.1.31之前分割完成者可以單獨(單戶)申請危老重建。
- 建築基地法定空地分割辦法(內政部75.1.31台內地營字第三六八二九五號令發布)
- 檢討原基地建蔽率+  
檢討小基地建蔽率



- 1.申請重建計畫時,危老建築依法申請拆照拆除時(拆除已報竣工),能否持續申請重建計畫?
- 2.921 地震後拆除變成空地,可以申請危老嗎?
- 3.已取得拆除執照,尚未拆除?

屬下列其一之危險或老舊建築物:

1. 屋齡30年以上,無電梯,經結構安全性能初步評估結果為「乙級」者。
2. 屋齡30年以上,有電梯,經結構安全性能初步評估結果為「乙級」且詳細評估結果為「補強所需經費超過重建成本1/2」者。
3. 經結構安全性能初步評估結果「未達乙級」者。
4. 經建築主管機關依建築法規災害防救法規通知限期補強或拆除者。
5. 經政府依「九二一地震受災區建築物危險分級評估作業規定評估張貼紅色或黃色標註」者。
6. 屬評估列管之高氯離子建築物者。

註: 第4種第5種及第6種之危險建築物於106年5月10日前已拆除且尚未領得使用執照,得於109年5月9日前申請危老重建。  
第1~3種已拆除即不適用。



重建計畫書核可後,限制多久內應申請建照?

- ➡ 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則 第7條
- ➡ 新建建築物起造人應自『核准重建之次日』起180日內申請建造執照，屆期末申請者，原核准失其效力。但經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得延長一次，延長期間以180日為限。



小坪數基地(100 坪)開發, 因獎勵容積增加後, 其樓地板面積檢討後, 會有地下室開挖 (停車位、防空避難室)的問題, 因此造成成本增加及基地面積小無法停車等問題, 是否有法可以解套

- ➡ **【5樓】**: 1樓停車+免電梯+免地下室、供公眾+鑽探+地下水補注報告+結構技師簽證
- ➡ **【6樓】**: 1樓停車)+電梯+地下室(防空避難+屋突9M(3層)、供公眾+鑽探+地下水補注報告+結構技師簽證
- ➡ **【7樓】**: 同6樓、(FA<240M<sup>2</sup>)單一樓梯最高層。

地坪 67 平方公尺, 面臨既成巷道高度比限制, 容積獎勵看的到用不完, 危老可行嗎

- ➡ 住宅區之高度比1:1.5放寬至1:2
- ➡ 整併後面土地
- ➡ 目前公會正在建議:基地面臨『既成巷道』可否放寬高度比至1:3.6(尚未通過)

兩間危老共同重建成公寓式, 要怎麼分配

若蓋成公寓式, 可分屬分名(不同屋主名), 分給子女有無贈與稅問題