

# 危老重建之 整合效益評估 (通識課程)

1

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
- ➡ 施工問題及單價

## 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。( <14M，四層)
- ➔ 非歷史或文化古蹟建築等
- ➔ 非都市土地，不適用。

# 農業區 建地目

## 都市計畫法臺中市施行自治條例

- ▶ 第四十條 農業區土地在都市計畫發布前已為建地目，應依下列規定辦理：
  - 一、建築物簷高不得超過14公尺，並以4層為限，建蔽率不得超過60%，容積率不得超過180%。
  - ▶ 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之**第一層**得作樓地板面積500平方公尺以下之商店、樓地板面積300平方公尺以下之飲食店、農藥或農業機械設備之零售與簡易維修外，不得違反第三十八條及第三十九條之規定。
  - ▶ 三、原有建築物超過第一款規定者，僅得就地修建。改建、增建或拆除後新建者，應依第一款之規定。

# 第三十八條及第三十九條

5

- ▶ 第三十八條 農業區除都市計畫書另有規定外，本府得核准為下列使用
- ▶ 一、公用事業設施。
- ▶ 二、土石方資源堆置處理場。
- ▶ 三、廢棄物資源回收、貯存場。
- ▶ 四、汽車運輸業停車場（站）、客貨運站與其附屬設施
- ▶ 五、汽車駕駛訓練場。
- ▶ 六、社會福利事業設施。
- ▶ 七、幼兒園。但經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用
- ▶ 八、加油（氣）站（含汽車、機車定期檢驗及代檢設施）及其附屬設施
- ▶ 九、液化石油氣儲存場。
- ▶ 十、面積零點三公頃以下之運動場及運動場館設施。
- ▶ 十一、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。  
核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條規定辦理。  
第一項第六款至第八款設施、第十款經本府體育主管機關認定之運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。  
第一項設施之使用面積、使用條件及管理維護事項由本府另定之。

第三十九條 毗鄰農業區之建築基地，無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經本府核准以農業區土地作為私設通路使用。

前項私設通路設置之位置、長度、寬度及使用條件等事項，依建築相關法規規定辦理。

# 危老之容積獎勵後，是否受限於細部計畫『上限容積』

- 危老條例第六條 獎勵後之建築容積，不得超過：
  - 基準容積\*1.3
  - 原建築容積\*1.15
  - 不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。
- 內政部營建署107.3.30營署更字第1071159777號函
- 危老之容積獎勵免受上限容積之限制

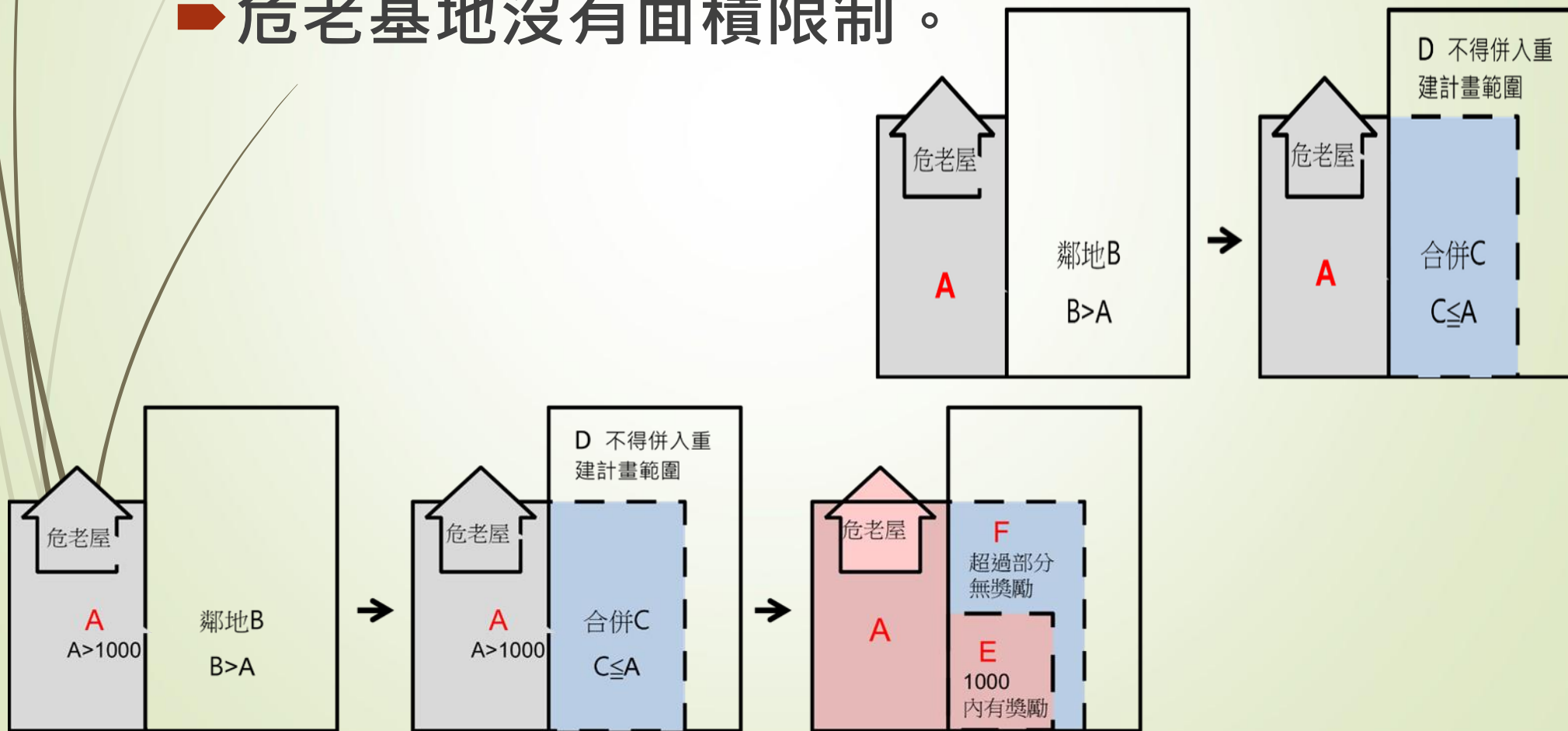
民國 17 年完成, 民國 51 年登記, 土造  
1 樓建物, 已半毀但未拆除, 可否使用  
危老

- ▶ 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
- ▶ 土造(有磚牆)可以



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。





# 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

規定:有開挖地下室時，依照開挖深度之鄰地同距離範圍有建物，須於開工申報時檢附『鄰房現況鑑定報告書』。

建議：未開挖地下室，建議委託相關公會辦理『鄰房現況鑑定報告書』。



# 危老重建可申請合照(分戶)房屋嗎 危老重建可申請分照房屋嗎

- 合照(分戶,一照):大樓,社區型別墅
- 私設通路(35M內)可計入法空,迴車道
- 分照(分戶,獨立建照):雙併,連棟,社區型別墅
- 私設通路不可計入法空
- 每戶獨立檢討,連照
- 產品定位與售價(合照與分照考量重點)
- 申請危老容積獎勵:分照(同一重建計畫書核准)  
需同時申請建照、同時施工、同時竣工

- 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。
- ➡ 合計:180+180=360天

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、非供公眾+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、(室內+陽台FAn<240M<sup>2</sup>)單一樓梯最高層。(8樓以上雙樓梯)

# 放寬建蔽率和高度比

14

## 都市計畫法臺中市施行自治條例 第四十七條之一

- ▶ 依都市危險及老舊建築物加速重建條例實施重建，且同時取得【耐震標章或通過新建住宅性能評估結構安全性能】，其建蔽率及建築物高度比得酌予放寬。
  - 依前項規定實施重建者，應與本府簽訂協議書，並於期限內完成下列事項：
    - 一、於領得使用執照『前』，依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定繳納保證金。
    - 二、於領得使用執照之日起『二年內』取得耐震標章或通過新建住宅性能評估結構安全性能及智慧建築標章。
    - 三、於領得標章或通過評估之日起『三個月內』報本府備查。
- ▶ 依前項第三款規定取得標章或通過評估且報本府備查者，保證金無息退還；未依限取得標章或報備查者，保證金不予退還。
- ▶ 第一項建蔽率之放寬，以住宅區之基地為限，且不得超過『原建蔽率』；
- ▶ 第一項高度比，係指建築物各部分高度與自各該部分起，量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離。其放寬以該建築基地面臨『八公尺以上』之計畫道路為限，且該高度比放寬後其比例不得超過二。 **1:2**

# 台中市《都市危險及老舊建築物重建高度比檢討認定原則》

民國 111 年 01 月 26 日  
府授都更字第1110022089號令

- 一、於適用『都市計畫法臺中市施行自治條例』第四十七條之一規定審查建築物高度比之放寬具一致性標準，特訂定本原則。
- 二、適用本原則之條件(2個條件均須符合):
  1. 建築基地應臨接已開闢寬度八公尺以上之計畫道路
  2. 且臨接面寬達八公尺以上

(例外)屬未開闢計畫道路部分應檢附『切結書』(承諾於核准建造執照前取得道路主管機關同意函，並於領得使用執照前完成道路開闢。)
- 三、建築物高度比檢討方式：
  1. 基地臨接二條以上道路者，得任選一條八公尺以上之計畫道路檢討。
  2. 其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進十公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第164條規定。
  3.  $H \leq 3.6(Sw + D)$ 規定。(H：建築物各部份高度；Sw：面前道路寬度；D：建築物各部分至建築線之水平距離)

# 台中市《都市危險及老舊建築物重建高度比檢討認定原則》

## 四、建築物高度比上限規定如下：

(一) 建築物高度比上限依危老基地整合戶數數量認定，如附表一。

(二) 符合下列條件之一者，不受前款規定限制：

1、原領使用執照(一照)之住宅戶數達六戶以上。

2、基地面積一千平方公尺以上，且未申請容積移轉。

附表一 整合戶數認定建築物高度比上限

整合戶數(戶)	建築物高度比加成計算方式
二至五	每增加一戶高度比上限可增加0.02
六以上	每增加一戶高度比上限可增加0.03

備註：

1. 重建前整合一戶之建築物高度比上限1.75，依整合戶數增加建築物高度比上限累進加成計算，其高度比不得超過2。
2. 整合戶數以都市危險及老舊建築物加速重建條例發布前已完成門牌編訂之戶數為準。



## 兩間以上危老共同重建成公寓式, 要怎麼分配(合建分屋)

- 1.土地可以委託鑑價公司鑑價
- 2.房屋依照實際工程造價
- 3.合計土地+建物價值，換算比例

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

- 1.委託會計師和地政士規劃節稅方式
- 2.參考年齡及個人考量
- 3.夫妻可各244萬元贈與子女(2022新公告)。
- 4.買賣方式(房屋價值之基期考量)

# 台中市 營造單價(概估)

## ➡ 直接成本:

- ➡ 連棟透天5F以下(市區)無電梯:10~11萬元/坪
  - ➡ (含管銷:11.5~13萬元/坪)
- ➡ 單棟透天5F以下(市區)有電梯:11~12萬元/坪
  - ➡ (含管銷:13~14萬元/坪)
- ➡ 10F以下:12~13萬元/坪
  - ➡ (含管銷:14~15萬元/坪)
- ➡ 12F:13~15萬元/坪 (含管銷:15~17.5萬元/坪)

➡ 管銷(間接成本)約15%，另計

# 危老工作站

- 50個工作站
- 資格:土地開發業、不動產開發仲介業、都市計畫及建築設計等相關行業
- 培訓課程(通識課程及專業課程)，取得市府認證
- 工作站標示牌、證(聘)書
- 提供民眾諮詢及辦理接洽，達到普及宣導之理念

# 危老重建整合效益:

20

服務團(公司，協會)+建築師+銀行+營造廠

- 危老說明會(服務團)
- 建築規劃設計 (服務團)+建築師
- 危老重建計劃書 (建築師)+服務團
- 建築執照 (建築師)
- 協助銀行貸款 (服務團) ➔ 銀行團
- 營建估價及協助工程合約 (服務團) ➔ 營造廠
- 監造(建築師) VS. 監工(營造廠)+(服務團)
- 保存登記(地政士，代書)+(服務團)
- 驗屋交屋 (服務團，專業機構)
- 一條龍 整合服務 單棟:每件120~150萬元起

# 危老重建之獎勵容積效益 (案例分析)

- 耐震設計4%
- 智慧建築6%
- 綠建築6%
- 增額獎勵10%
- 保證金



# 容積獎勵項目及額度

22

時程獎勵:111.05.11前申請，6%  
(6%，4%，2%，1%)

規模獎勵：  
基地200m<sup>2</sup>以上:2%  
@100m<sup>2</sup>+0.5%

時程+規模 ≤ 10%

條次	容積獎勵條文要旨	容積獎勵事項及額度	保證金	類別	
3	原容高於基容獎勵	容積獎勵額度為原建築基地之基準容積10%，或依原建築容積建築。	10% 或原容	基礎獎勵	
4	適用對象容積獎勵	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未達最低等級者。	8%		
		屋齡30年以上，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%		
5	退縮建築	自計畫道路及現有巷道退縮≥4公尺建築且與鄰地境界線保持淨空≥2公尺。	10%		
		自計畫道路及現有巷道退縮≥2公尺建築且與鄰地境界線保持淨空≥2公尺。	8%		
6	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%		
7	綠建築證書	鑽石級	10%		
		黃金級	8%		
		銀級	6%		
		銅級（基地面積500m <sup>2</sup> 以上不適用）	4%		
		合格級（基地面積500m <sup>2</sup> 以上不適用）	2%		
8	智慧建築證書	鑽石級	10%		
		黃金級	8%		
		銀級	6%		
		銅級（基地面積500m <sup>2</sup> 以上不適用）	4%		
		合格級（基地面積500m <sup>2</sup> 以上不適用）	2%		
9	無障礙設計	取得無障礙住宅標章	5%		
		無障礙環境性能評估第一級	4%		
		無障礙環境性能評估第二級	3%		
10	協關公設	用地面積*(公告現值/基地現值)*基準容積	5%		
			合計	30%	
母法	時程獎勵	2020.04.24.前申請重建者	10%	合計	40%

●保證金=當期公告現值×0.45×申請獎勵容積樓地板面積。

# 耐震設計VS.容積獎勵2%4%6%10%

23

以12樓住宅大樓，鋼筋量約 550KG/坪

➤ 依『住宅性能評估實施辦法』耐震設計第二級  
容積獎勵 4%

➤ 耐震第二級4%之鋼筋量增加約7%~8%

➤ 550KG/坪\*8%=45KG/坪=0.045T/坪

➤ 每坪直接成本增加 $0.045T*30000\text{元}/T=1350\text{元}$

➤ 1350元\*1.13管銷=1525元 

➤ 總建坪2098坪\*1525元=320萬元(參考東光段土地352坪)

➤ 銷售額增加: 58坪\*30萬元=1740萬元

➤  $1740/320=5.43$        $1740-320-50\text{申請費}=1370$

# 智慧建築標章VS.容積獎勵2%4%6%8%10%

24

機電工程費用(佔總工程費約20%):增加3%~7%

總工程費:1%~1.5%

銀級---容積獎勵6%(基地面積大於500M2)

12F大樓營造成本約:12萬元/坪

每坪直接成本增加 $120000 * 1\% \sim 1.5\% = 1200 \sim 1800$ 元

**1500元\*1.13管銷=1700元/坪** 

總建坪2098坪\*1700元=357萬元(參考東光段土地352坪)

銷售額增加: 87坪\*30萬元=2610萬元

**2610/357=7.3**

**2610-357-50申請費=2203**

資料來源:楊謙柔 博士第一屆危老專業課程資料

不同等級的智慧建築增加成本比例分析

表1

項目 \ 等級	原設計	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
弱電工程	0	10%	15%	20%	40%	50%
消防工程	0	1.0%	1.5%	2%	2%	2%



# 綠建築標章VS.容積獎勵2%4%6%8%10%

25

銀級--- $1000*3.3025=3300$ 元/坪(參考下表)

銀級---容積獎勵6%(基地面積大於500M2)

每坪直接成本增加3300元

**3300元\*1.13管銷=3730元/坪** 

總建坪2098坪\*3730元=783萬元(參考東光段土地352坪)

銷售額增加: 87坪\*30萬元=2610萬元

**2610/783=3.33**

**2610-783-50申請費=1777**

資料來源:楊謙柔 博士第一屆危老專業課程資料

不同等級的綠建築增加成本分析

表2

原設計	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
0元	700~1000元/m <sup>2</sup>			1000~1200元/m <sup>2</sup>	



# 耐震二級4%+智慧建築6%(增加10%) C基地-舊市區-土地688坪-住二60% 220%

耐震二級4%:成本增加1525元/坪(含管銷)

智慧建築6%:1700元(含管銷)

38%總建坪4304坪

增加總成本(含管銷): $4304*(1525+1700)=$ 1388萬元

換算增加直接成本: $1388/1.13=1228$ 萬元

(結構評估8%+時程與規模10%+基地退縮10%=28%基本)

28%總售坪4116坪(土地坪效: $4116/688=5.98$ )

38%總售坪4304坪(土地坪效: $4304/688=6.25$ )案例9.0

增加售坪: $4304-4116=188$ 坪

增加售價: $188$ 坪\*30萬元= $5640$ 萬元

$5640-1388-100=4152$

# 保證金=當期公告現值\*0.45\*獎勵FA

27

- 中區中正路附近:8~12萬元/M2(以10萬元計算)
- 保證金繳納: $10*0.45*3.3025=14.86$ 萬元/坪(加計利息以15萬元/坪)
- 保證金: $188$ 坪\* $15=2820$ 萬元(4%+6%營建成本增加1388萬元)
- 12F住宅大樓:11~12萬元/坪
- $11$ 萬元\* $1.13$ 管銷= $12.43$ 萬元/坪(以12.5萬元/坪)
- **$15+12.5=27.5$ 萬元/坪**
- **售價30萬元 (售價=保證金+興建成本)**
- **效益?增加售額  $4152-保證金2820=1332$**
- **$1332+1388=2720$**

# 保證金=當期公告現值\*0.45\*獎勵FA

28

- 公告現值:5萬元/M2
- 保證金繳納: $5*0.45*3.3025=7.43$ 萬元/坪(加計利息以7.5萬元/坪)
- 保證金: $188$ 坪\* $7.5=1410$ 萬元(4%+6%營建成本增加1388萬元)
- 12F住宅大樓:11~12萬元/坪
- 11萬元\*1.13管銷=12.43萬元/坪(以12.5萬元/坪)
- $7.5+12.5=20$ 萬元/坪
- 售價30萬元
- 效益?增加售額4152-保證金1410=2742
- $2742+1388=4130$

# 建議整合條件

- 原容積 與 法定容積之比較
- 容積高之土地:住二，住三，商業
- 面前道路寬度(高度比)
- 容積移轉
- 土地公告現值(保證金)
- 基本獎勵24~28%  
(結構6~8%+時程及規模10%+退縮8~10%)
- 最高獎勵可達38~40%