

淺談「都市危險及老舊建築物加速重建條例」

黎光傑土木技師

台灣首善之區台北市的交通建設、生活環境、就業機會、教育環境、社會安全及衛生條件等，一向是全台各縣市的模範生。但目前部分區域面臨建物老舊問題，也都沒有積極進行都更，導致老舊建築逐漸老化而嚴重影響市容觀瞻，且大台北地區其實有許多老舊建築物且翻修不易，台北市屋齡超過 30 年的老屋高達 6 成，且坐落於土壤液化潛勢非常高的台北盆地，鋼筋也不比現代建築粗，綁紮方式也沒有現代嚴謹，若發生震度 6 級地震，恐造成嚴重災情。

許多人到日本或歐美等各大城市，都對觸目所見乾淨、整齊劃一的市容留下深刻印象。以日本為例，這都是針對不同地區的目標、課題，經由都市計畫指定、透過都市設計手段來達成的。例如「都市再生特別地區」、「高度利用型地區計畫」、「街道誘導型地區計畫」、或「用途容量型地區計劃」等手法，由開發者提出有創意的設計，以及對外部的貢獻，給予不同程度放寬容積率獎勵。

為了加快老舊建築改建，內政部於 106 年 8 月實施了「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，為促進「危老建築」翻新，立法院更於 107 年 5 月通過《都市危險及老舊建築物加速重建條例》部分修正草案，放寬危老建物所有權人資金融通，得不受「銀行法」的 30%放款融資比率限制。

依照現行「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」規定，如果初評危險度總分在 60 分以上，代表危險度高，可直接進行重建；但分數在 30 分至 60 分之間，則需進一步辦理詳評，詳評費用一般多為 30 至 50 萬元之間。但為了加速重建，營建署除了給予危老重建更多的金融協助，也於 107 年 7 月 19 日通過修正「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」，擴大危險及老舊建築物的適用範圍，讓原本經耐震評估初評認定危險度分數高於 45 分、未達 60 分的建築物，不須再經過耐震評估詳評，直接進入危老重建的程序。

條例的適用範圍包含，主管機關依法通知限期拆除、強制拆除，或結構安全性能評估結果未達最低等級者，以及屋齡 30 年以上，結構安全性能評估結果建築物耐震能力未達一定標準，改善未具效益、未設置升降設備者，只要符合其中一

項即可。關於危老重建，北市府提供「容積獎勵」、「放寬高度及建蔽率」、「稅賦優惠」等 3 大獎勵；另有「資金補助」、「信用保證」、「弱勢保障」、「提供協助」等 4 配套。

法案內容

三大獎勵，加速重建！

容積獎勵

- 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**。
- 三年內提出申請，再給予基準容積**10%獎勵**。
- 若合併鄰接建築基地或土地重建時，鄰接基地或土地之容積獎勵計算限定**1,000㎡**內。

※ 容積率：建物總樓地板面積與基地面積比，越高表示可建築的室內坪數越多。



放寬建蔽率及高度管制

- 由地方主管機關另訂標準酌予放寬。
- 建蔽率之放寬以**住宅區之基地**為限，且不得超過原建蔽率。

※ 建蔽率：建築面積占基地面積比率，越高表示基地空地越小。

減免稅賦

本條例施行後**5年內**申請重建者，享有下列減免：

- 重建期間，**免徵地價稅**。
- 重建後**地價稅及房屋稅減半徵收2年**。
- 重建後**未移轉**所有權者，房屋稅減半徵收期間得**延長**，以**10年為限**。（合計最長12年）

法案內容

四大配套，協助重建！

提供協助

提供重建相關法令、融資管道及工程技術等諮詢與協助。

弱勢保障

提供經濟或社會弱勢者，社會住宅或租金補貼。

信用保證

建築主管機關通知或評估需限期拆除重建但有必要資金取得困難者、自主重建且經地方政府認定須協助者、政府指定優先推動重建地區等，提供必要融資貸款信用保證。

資金補助

補助結構安全性能評估費用及擬具重建計畫費用。

惟容積獎勵上，須符合基地臨路退縮 4 米、鄰地界退縮 2 米等門檻，及需要全部所有權人 100% 的同意方能執行，個人認為是較難推動執行的困難之處。

相較鄰近國家日本現行法制體系，系依日本《區分所有法》規定，公寓大廈之重建只須分別得到區分所有者以及表決權的 4/5 以上同意即可。對於不同意者，則以具獨立性的「徵用委員會」申請對「時價」讓售金額的裁決。

英國劍橋大學風險研究中心，針對全球 301 個城市進行自然災害和事故分析，其中第五名是紐約，第四名是馬尼拉，第三名首爾，第二名東京，而值得一提的是台北是全球第一，也預估了在未來十年，很有可能經濟損失將高達 1812 億美元。在過去的五十年以來，台灣從貧窮快速走到了興盛，在從興盛走到了停滯。城市的再造並不是單靠政府就可以改善的，台灣人民的隨興與貪心，騎樓外推、頂樓加蓋、增設鐵窗等，反映在建築物上，才造成了不安全和醜陋的市容。要改變台灣整體的居住環境並非一朝一夕，卻也是刻不容緩的重要課題，需要你我從身旁的親友從觀念改變起。

《參考文獻：內政部營建署全球資訊網及天下雜誌》