嘉義市
CHIAYI CITY

危老重建宣傳手冊

- 簡單
- 快速
- 有獎勵





危險老屋重建諮詢窗口

市府委託長榮大學輔導危險老屋重建

嘉義市政府
都市發展處都市更新科
05-2254-321#133、134、268

嘉義市
危老重建專區

長榮大學
土地與環境發展研究中心
06-2785-239

輔導團Line ID:
@wdg8172h
LINE加好友

嘉義市政府 廣告



臺灣地震頻繁，但都市內危險、瀕危及老舊建物耐震能力普遍不足。

全臺約有 516萬戶 <u>30年以上住宅類建築物</u>。

因應高齡少子女化社會，<u>65歲以上高齡者</u>已近人口結構 20.9%。

*五層樓以下老舊建築多無設置昇降設備(無障礙環境需求高)。

- 老舊建築物易受地震倒塌受損。
- 高齡化社會，對於無障礙居住環境需求的增加。

加速危險及老舊建築物的重建

——————*勢在必行!*

危老重建三大特點



無基地
面積限制
(*單一戶也可重建)

行政審查後
即可重建

四大獎勵

危 險房屋 老 舊建物 加速重建，改善居住環境

四大獎勵　一次報你知



① 政府補助

- 結構安全性能評估
- 重建計畫書補助

② 容積獎勵

- 最高1.3倍之基準容積
  或1.15倍之原建築容積

③ 稅賦減免

- 地價稅
- 房屋稅

④ 融資放寬

- 銀行危老重建
  優惠方案
- 信用保證貸款

1 政府補助

① 結構安全性能評估補助

—— 初步評估 ——

樓地板面積 ＜3,000㎡

每棟補助12,000元

樓地板面積 ＞3,000㎡

每棟補助15,000元

—— 詳細評估 ——

每棟補助額度不超過評估費用30%

(上限40萬元)

② 重建計畫書補助



每案補助上限

55,000元

(僅適用自然人)

★補助件數視當年度預算編列情形

2 容積獎勵

★最高1.3倍之基準容積或1.15倍之原建築容積

優先獎勵項目

1. 原容積高於基準容積
2. 符合危老建築物條件
3. 退縮建築獎勵
4. 耐震設計獎勵

其他獎勵項目

5. 取得候選等級綠建築證書
6. 取得候選等級智慧建築證書
7. 建築物無障礙環境設計
8. 協助取得及開闢周邊公共設施用地，產權登記為公有者

另規模獎勵最高10%

— 優先獎勵項目 —

1.原容積高於基準容積

10%基準容積

或

依**原容積建築**

2.符合危老建築物條件

條件 1　10%

政府通知危險建物經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。

條件 2　8%

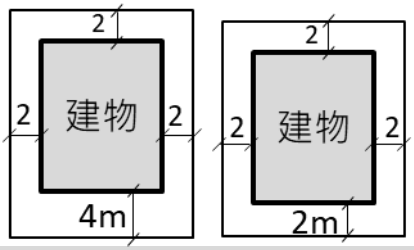
經結構安全性能評估結果未達最低等級者(R>45)

條件 3　6%

屋齡30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(45>R≧30)，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

— 優先獎勵項目 —

3.退縮建築獎勵



道路或現有巷道

10% 或 **8%**

4.耐震設計獎勵

耐震設計標章 **10%**

或

新建住宅性能評估之結構安全性能

住宅性能評估 第一級**6%** 第二級**4%** 第三級**2%**

— 其他獎勵項目 —

申請優先獎勵項目後，未達1.3倍基準容積或1.15倍原容積上限，才可申請其他獎勵項目

5.取得候選等級綠建築證書

綠建築標章
GREEN BUILDING

鑽石級	10%
黃金級	8%
銀級	6%
銅級	4%
合格級	2%

500㎡以上不適用

6.取得候選等級智慧建築證書

智慧建築標章
intelligent building

鑽石級	10%
黃金級	8%
銀級	6%
銅級	4%
合格級	2%

500㎡以上不適用

— 其他獎勵項目 —

申請優先獎勵項目後，未達1.3倍基準容積或1.15倍原容積上限，才可申請其他獎勵項目

7.建築物無障礙環境設計



無障礙住宅建築標章 **5%**

或



新建住宅性能評估之無障礙環境

第一級 **4%** 第二級 **3%**

8.協助取得及開闢周邊公共設施用地，產權登記為公有者

最高**5%**

— 規模獎勵 —

土地面積(m^2)	獎勵值
200-299	2.0%
300-399	2.5%
400-499	3.0%
500-599	3.5%
600-699	4.0%
700-799	4.5%
以此類推	5.0%

★危老基地合併鄰接之建築物基地或土地達200 m^2，獎勵 2%，每增加100 m^2 ， 獎勵增加 0.5%。

★最高上限 10%

★合併鄰接之建築物基地或土地，面積不得超過危老基地面積，且最高以1000 m^2為限。

3 稅賦減免

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
(自然人、法人皆適用)

★符合以下條件：

- **重建前合法房屋所有權人為自然人**
- **未轉移**

延長房屋稅減半徵收 10年
(最長12年)



4 融資放寬

銀行危老重建優惠方案



- 興建房屋貸款
- 合建保證金貸款
- 與重建有關所需週轉金貸款
- 代償既有債務

信用保證貸款

資金用途：用於危老重建工程必要融資

資金額度：每戶最高300萬元

貸款期限：最長不得超過5年

★各家銀行不同，以實際洽詢為準

申請要件

1. 都市計畫範圍內合法建築物
2. 非屬歷史建築與古蹟之房屋
3. 取得100%所有權人同意
4. 經專業技師評估屬於有安全疑慮之房屋

1 都市計畫範圍內合法建築物

Step1 確認土地使用分區

Tips

房屋如果位於工業區，就無法申請危老重建!

Step2 確認是否為合法建築物

1.領有使用執照或建物謄本
2.無使用執照，可申請舊有房屋證明

Tips

申請舊有房屋證明需要房屋在都市計畫發布前已興建完成，並提出相關佐證文件才可以申請喔!

不知道怎麼查土地使用分區嗎?
可上「嘉義市土地使用分區系統」查詢： https://pse.is/9kycat

2 非屬歷史建築與古蹟之房屋

檢附下列文件

函詢嘉義市政府文化局：

一. 申請公文

二. 土地謄本

三. 建物謄本

四. 現況相片

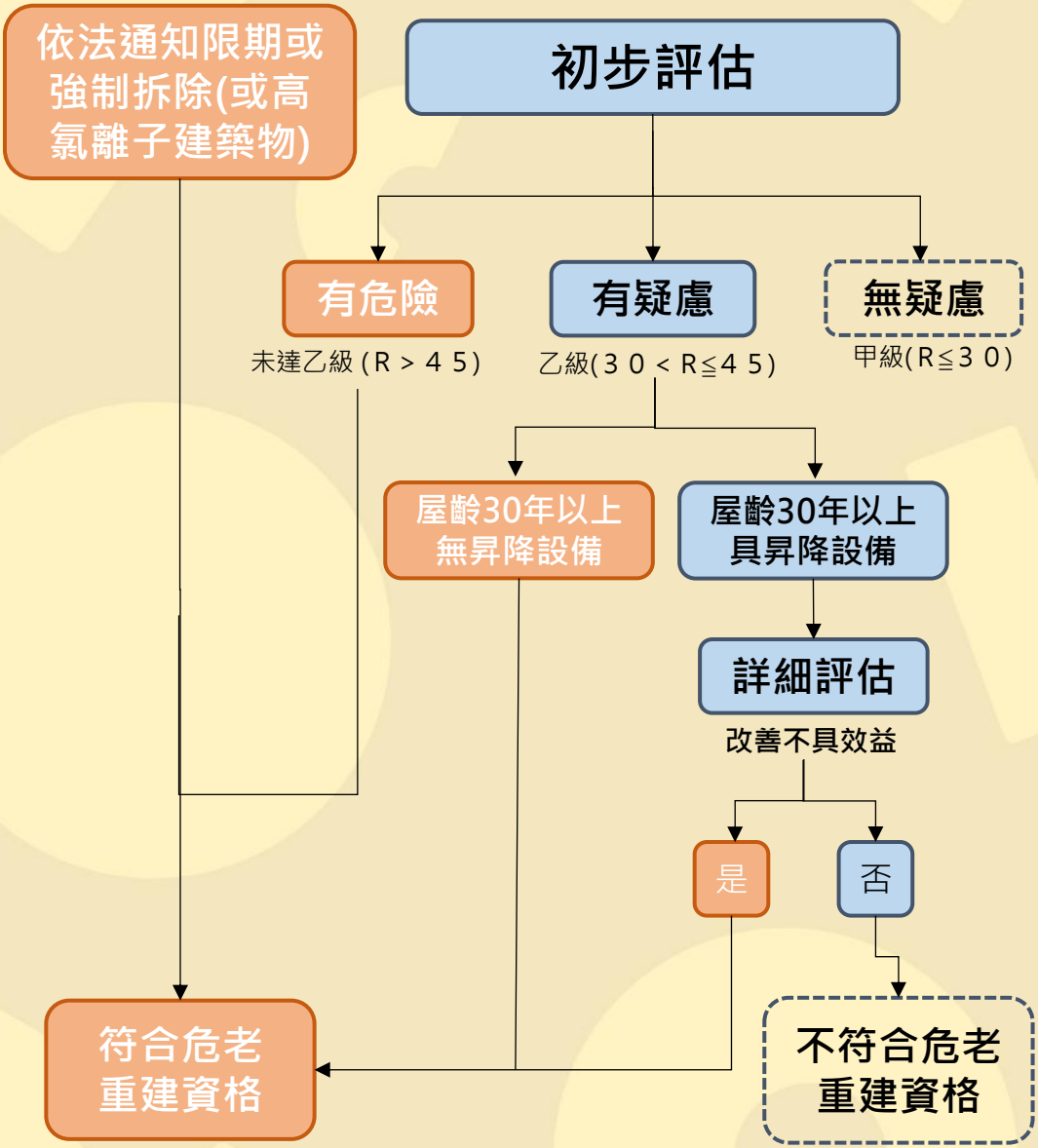


3 取得100%所有權人同意



土地所有權人及合法建物所有權人

4 經專業技師評估屬於有安全疑慮之房屋



申請程序

步驟1　取得申請危老重建要件

步驟2　委託建築師擬具重建計畫

步驟3　向市府申請重建計畫

步驟4　市府核准重建計畫

步驟5　依建築法令申請建築執照

步驟6　動工興建

優惠申請時間

116年5月11日前申請
享有稅賦減免優惠

116年5月31日
是重建申請截止日

Tips
以市府收文日期認定！

準備文件

☐ 土地登記第一類謄本
☐ 建物登記第一類謄本
☐ 使用執照 或 ☐ 建築物使用許可證
未有使用執照，需申請舊有房屋證明 ☐ 房屋稅籍證明 或 ☐ 建物謄本或權狀
☐ 門牌整編(與建物證明文件不同時)
☐ 申請人身分證正反面影本
☐ 原始竣工圖
☐ 現況照片(建築物四面+門牌)

重建窗口



05-2254321#133、134、268
嘉義市政府都市發展處都市更新科

06-2785239
市府委託長榮大學輔導危老重建

LINE ID：@wdg8172h

加入LINE好友

嘉義市政府
都市發展處FB

嘉義市
危老重建專區

相關法規與查詢網址

- 都市危險及老舊建築物加速重建條例
- 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則
- 都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法
- 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法
- 中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法
- 嘉義市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建計畫作業要點
- 都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點
- 都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定



法規查詢網址 https://reurl.cc/lQb13l

Memo