

容積獎勵拿好拿滿 讓你小屋見大屋

嘉義縣危老重建一般講習第七場舉辦於新港鄉公所，活動參與人數共計 40 人。新港鄉位於嘉義縣西北端，南接太保市，東接民雄鄉與溪口鄉，鄰近六腳鄉，以北港溪為界，與雲林縣北港鎮、元長鄉相鄰。新港鄉舊名為笨港，因洪水導致分為新港及北港，當地主要以農業為生。而當地保有許多民俗特色，辦理許多民俗節慶，主要以新港奉天宮為當地信仰中心，每年農曆三月為大甲媽祖遶境之終點。交通方面由於與北港相鄰，常為公車從北港通往嘉義市的路線。本場講習內容分兩階段，第一階段介紹危老重建政策及法令概論；第二階段介紹危老重建政策大利多。



本次講習邀請到長榮大學土環中心郭鈺涵規劃師擔任講師為大家說明危老重建之政策及法令。申請危老重建前，必要先進行房屋耐震能力之結構初評，根據評估費用補助，總樓地板未達三千平方公尺者，每棟補助額度不超過新臺幣一萬二千元；總樓地板三千平方公尺以上者，每棟補助額度不超過新臺幣一萬五千元。許多民眾因能夠獲得額外的容積獎勵而來申辦危老重建，而容積獎勵之換算是根據是否符合相關條件來取得，總共有九大容積獎勵項目及時程規模獎勵，但因建築管理前已建造完成的建築物，因當時無明確的

法令規範建築規模，故原本總樓地板規模會較大，因此可以選擇建築基地 1.15 倍之原建築容積加上 0.1 倍之基準容積或是 1.4 倍之基準容積，和建築師討論後擇優選擇，目前北部較多採用 1.15 倍之原建築容積，南部多採 1.4 倍之基準容積建築。危老重建除了容積獎勵及補助的誘因外，融資貸款因不受限於銀行法第 72-2 條之放款條件，資金貸款能夠獲取較高成數，像是中小企業公司可以申請信用保證基金，其每戶以新台幣 300 萬元為最高上限額度，最長不得超過五年。



講習中輔導團也提到關於申請重建計畫應檢附的文件包含危老重建申請書、合法建築物證明或使用執照、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定之文件。後續之案例分享也將輔導團輔導的各縣市案例成果呈現給學員了解，無論是一般民眾、建設公司、不動產經紀人等都可以知曉重建前、後之建築物樣貌，並從中獲取靈感，也由於有這些案例的參與，能夠提供有意申請之民眾更多的資訊。若後續仍有相關問題，或是對房屋仍有疑慮的民眾，歡迎諮詢長榮危老輔導團或是嘉義縣政府使用管理科。