

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
114年度收文字號第0144號
日期：114. 4. 14

財團法人都市發展與環境教育基金會 開會通知單

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國114年4月10日

發文字號：危老字第1140700014號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

開會事由：危老條例屆期後續政策規劃委託專業服務案【危老條例2.0 精進作為座談會】南部場

開會時間：114年4月30日(星期三)下午2時30分

開會地點：高雄市政府四維行政中心 第六會議室(高雄市苓雅區四維三路2號9樓)

主持人：本會林榮譽會長建元

聯絡人及電話：王翊慈研究員022517-5701#27

出席者：國立成功大學都市計劃學系 胡太山教授、國立高雄大學法律學系 張鈺光助理教授、長榮大學土地管理與開發學系 張慈佳教授、國立屏東大學不動產經營學系 張桂鳳教授、雲林縣政府建設處使管科、雲林縣政府建設處、嘉義市政府工務處使用管理科、嘉義市政府都市發展處都市更新科、嘉義縣政府經濟發展處使用管理科、臺南市政府工務局使用管理科、臺南市政府都市發展局都市更新科、高雄市政府工務局建管處第5課、高雄市政府工務局建管處第1課、屏東縣政府城鄉發展處公安使用科、屏東縣城鄉發展局都市計畫科、臺東縣政府建設處建設管理科、澎湖縣政府建設處建設管理科、長榮大學、高雄市建築學會、高雄市都市計畫技師公會、社團法人臺南市建築師公會、社團法人高雄市建築師公會、嘉義縣建築師公會、社團法人嘉義市建築師公會、社團法人屏東縣建築師公會、社團法人臺東縣建築師公會、社團法人臺灣省土木技師公會、社團法人臺灣省土木技師公會高雄辦公室、社團法人臺灣省土木技師公會南區辦公室、台南市土木技師公會、高雄市土木技師公會、台灣省結構工程技師公會 南部辦事處、高雄市結構工程工業技師公會、台南市結構工程技師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市不動產開發商業同業公會、嘉義市不動產開發商業同業公會、屏東縣不動產開發公會、臺東縣不動產開發公會、高雄市不動產估價師公會、臺南市不動產估價師公會、高雄市地政士公會、台南市地政士公會、屏東縣地政士公會、嘉義市地政士公會、嘉義

縣地政士公會、台東縣地政士公會、澎湖縣地政士公會

列席者：

副本：內政部國土管理署、財團法人都市發展與環境教育基金會

備註：

- 一、內政部國土署為研議「危老重建條例」後續延續推動之法令與政策精進方向，誠摯邀請各界先進提供寶貴的專業建議與指導，作為未來政策規劃及修法參考依據。為此舉辦本次【危老條例2.0 精進作為座談會】，相關議程資訊詳如附件。
- 二、敬請各直轄市、縣（市）政府轉知都市更新及危老重建業務相關單位踴躍報名參加。
- 三、座談會資訊及報名方式刊登於基金會網站「最新消息/活動」專區(<https://www.fudee.org.tw/2025/04/07/>)，為利座談會進行，採線上報名方式(<https://reurl.cc/M3X3ek>)辦理。請各單位於114年4月25日(五)下午17時前完成報名，額滿後將關閉報名表單。

財團法人都市發展與環境教育基金會

裝

訂

線

危老條例屆期後續政策規劃委託專業服務案

【危老條例 2.0 精進作為座談會】

一、緣起

為因應潛在災害風險，並加速危險及老舊建物重建，提升建築安全及國民紛執，自 106 年 5 月內政部公布《都市危險及老舊建築物加速重建條例》(簡稱危老條例)，其施行期限即將於 116 年 5 月 31 日屆滿。為此，國土管理署去年(113 年)辦理本委託案，依序針對已核准重建計畫之整體及區域特性、地方政府業務分工情形及宣傳成效、國內外危老重建政策及處理機制等進行彙整，並辦理多部課題收集座談會、專家徵詢會議等，以分析實務推動過程中所遭遇的問題。

本年度將進一步探討危老重建延續推動所需的法令與政策精進方向，包括適用範圍、基地規模限制、容積獎勵機制、合建契約規範及風險控管機制等，確保政策延續性與合理性。故此，邀請相關領域專家學者、地方政府代表及實務推動之民間公、學會等專業團體、危老推動師、輔導團隊等，針對初步擬定的政策方向提供專業建議與指導，作為後續政策規劃與修法研議之參考依據。

二、主辦單位：內政部國土管理署

三、執行單位：財團法人都市發展與環境教育基金會

四、會議時間：

- (一) 北部場次：4 月 22 日(二) 14:30 - 16:00 (14:00 開始報到)
- (二) 中部場次：4 月 25 日(五) 14:30 - 16:00 (14:00 開始報到)
- (三) 南部場次：4 月 30 日(三) 14:30 - 16:00 (14:00 開始報到)

五、會議地點：

- (一) 北部場次：集思台大會議中心 拉斐爾廳 (臺北市大安區羅斯福路四段 85 號 B1)
- (二) 中部場次：逢甲大學 人言大樓 B1 第四國際會議廳 (臺中市西屯區文華路 100 號)
- (三) 南部場次：高雄市政府四維行政中心 第 6 會議室 (高雄市苓雅區四維三路 2 號 9 樓)



圖 1 中部場逢甲大學人言大樓位置



圖 2 中部場逢甲大學人言大樓外觀

六、會議流程

時間	會議流程
14:00-14:30 (30 分)	報到
14:30-14:40 (10 分)	國土署長官開場致詞
14:40-15:10 (30 分)	危老重建推動課題& 對策危老屆期後修法方向說明
15:10-15:40 (30 分)	專家學者意見回饋
15:40~16:00 (20 分)	綜合討論
16:00~	散會

七、危老條例 2.0 修法重點 (尚未定案，僅為現階段政策推動方向之建議)

【重點一】危老 2.0 轉為常態化推動 持續鼓勵危險&老舊建築物重建

【重點二】危老 2.0 不設危老最小面積 僅訂最小申請容積獎勵門檻

【重點三】危老 2.0 仍維持全數同意 研議危老&都更重疊之協調機制

【重點四】危老 2.0 納入整建方式 老舊建物得循快速通關延壽

【重點五】危老 2.0 提高容積獎勵項目公共性、公益性

【重點六】危老 2.0 建立續建保證機制 強化風險控管

【重點七】危老 2.0 提供多元化獎勵措施 提高重建誘因

【重點八】危老 2.0 保障民眾住的安全 鼓勵地主自主重建

八、議題討論及初步建議對策

(一) 危老適用對象是否限以住宅使用為主？

- 土地使用分區管制規定得做住宅使用者：如風景區、市場用地等符合都市計畫規定得做住宅使用者，得適用之。
- 重建前做住宅使用，且達一定比例者(1/2)：住宅使用認定以建築物使用執照所載之建物用途為原則。

(二) 老舊建物可採修繕延壽，如何納入危老條例？

- 危險及老舊兩種建築物樣態仍併行處理，惟須劃分不同的處理方式，符合適用條件建築物，危險建築物以重建為主，老舊建築物以修繕為主。
- 參照內政部今年 2 月 6 日提出「老宅延壽」專案政策及借鏡日本制度，評估結果未達一定標準之老舊建築物，得申請整建或維護，並有相關經費補助，以延長建築物的生命週期，達到淨零碳排之效。
- 修法後研議結構安全性能初步評估結果之 R 值 > 45 者(未達最低等級者)，得辦理重建，取消「屋齡達 30 年，評估結果為 $30 < R < 45$ 或未設置升降設備者」得申請重建之規定，規範確實有重建需求之危險建築物，始申請重建；另 R 值 ≤ 45 者(未達一定標準)，得申請修繕補助。

(三) 如何規定申請容獎之最小基地面積？

- 為衡平危老條例立法初衷為解決危險老舊建築之風險，及確保小基地之施工安全，並避免對周邊景觀發生負面影響，基地面積應符合一定面積規模(1,000 平方公尺)，始得申請容積獎勵
- 另未達容積獎勵申請門檻者，仍可適用其他稅捐減免及相關獎助措施。

(四) 容積獎勵項目如何修正，以確保公益性？

- 時程獎勵落日後不再續訂，改提高規模獎勵額度，鼓勵地主整合大型基地進行重建。
- 屬公益性較高之獎勵項目(協助開闢公共設施)，獎勵額度可評估酌予提高，並新增捐贈社會福利設施獎勵(如社會住宅)納入優先申請獎勵項目
- 屬建築設計型獎勵(如綠建築、智慧建築、耐震設計等)除規定其應完成獎勵項目對應之獎勵標章外，為因應淨零轉型應另完成建築能效評估，提升建築能源使用效率，惟此類型獎勵之公用公益性較為不足，獎勵額度建議評估酌予調降。

(五) 如何增加其他獎勵措施，提升重建與整建誘因？

- 現行執行案件中，有部分案件是無申請任何容積獎勵，其重建誘因乃危老重建後的稅捐減免，顯示建築容積並非唯一獎勵手段，可評估提供其他稅賦優惠增加重建誘因。
- 可研議比照其他產業投資獎勵方式，適用其他稅減優惠(如營利事業所得稅減免、適用綠色金融等)，提供更多財稅誘因。
- 研擬透過融資協助、信用保證機制放寬資格、政府補助等方式，以提高地主自主重建意願
- 增加企業法人或自然人投資建築重建計畫的財稅誘因，例如營利事業所得稅減免、綠色金融等，以促進重建推動

(六)都更及危老競合之處理方式

- 都市更新強調整體規劃，重整社區環境與機能；而危老重建聚焦單棟老舊建築的整建重建以提升安全，兩者在思維與制度上有所差異，是否應限制都市更新事業計畫報核後，事業計畫範圍內不得申請危老，以利都市更新計畫範圍之整體性？
- 都市更新事業計畫已向主管機關提出報核申請時，其更新單元範圍內之建築物不得再提出危老申請(如「新北市政府受理都市危險及老舊建築物重建計畫申請作業注意事項」第 5 點規定)。
- 研議協調機制，主管機關審查時若都市更新與危老重建範圍重疊時，需有協調磋商程序