

都市危險及老舊建築物加速 重建條例 函釋討論 III

- 都市土地循環再利用，關係眾人權利義務至深且鉅，是土地使用最艱辛複雜也最重要的一環。嘗試從理論面，探討都市土地循環再利用疑義，然因限於經驗不足、見解拙劣問題，疏漏之處難免，請各位先進不吝給予回饋與指正。
- 本篇案例皆屬假設，僅供參考，實際重建計畫，仍應以各直轄市政府；縣（市）政府核准為準。

三、危老建築容積獎勵辦法第5條(建築基地退縮建築)及第12條(優先申請容積獎勵項目)審查執行疑義?

內政部營建署107.6.11營署更字第1070040122號函

「本辦法第12條訂定意旨，**為規定優先申請本辦法第3條至第6條之容積獎勵項目，以落實都市危險及老舊建築物加速重建條例制定政策目標。**...另倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能優先申請本辦法第3條或第5條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處」。

內政部107.3.14營署更字第1070016029號函

本辦法第5條規定立法意旨，關於退縮建築採淨空設計，應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物。至其他本辦法未規定事項，悉依建築法等相關法令規定辦理，[本部106年8月31日內授營更字第1060812586號函](#)及[106年10月13日內授營更字第1060814077號函](#)已明釋。故退縮建築空間得否設置草皮、灌木及喬木，請依上開函釋意旨本於職權酌處。

內政部106.10.13內授營更字第1060814077號函

本辦法第5條規定（略摘）「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：...**建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計...**」，故**自計畫道路及現有巷道退縮設置無遮簷人行步道應開放供公眾通行，至與鄰地境界線距離淨寬部分，則無規定**；另關於退縮建築採淨空設計，依本辦法立法意旨，應不得有**地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮**等妨礙行人通行之構造物。至其他本辦法未規定事項，悉依建築法等相關法令規定辦理。

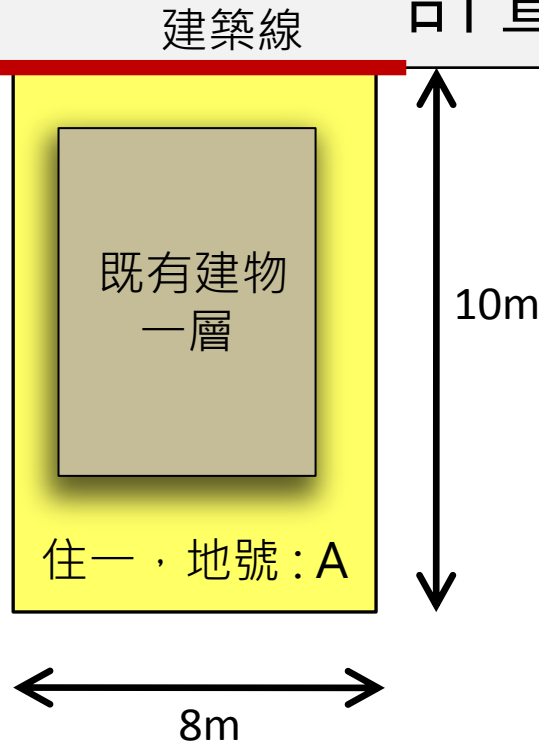
內政部106.8.31內授營更字第1060812586號函

本辦法第5條訂定意旨為我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，依其退縮淨寬度所貢獻之公益性規定不同容積獎勵額度。另本辦法第12條訂定意旨，為規定優先申請本辦法第3條至第6條之容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。故貴府所提，倘有申請人**因考量經濟合理性而未依本辦法第12條規定優先申請第3條至第6條獎勵並逕為申請第7條至第10條獎勵時，自當不符合本辦法第12條之規定。**

本條例第5條已明定起造人擬具重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關申請重建核准後，依建築法令規定申請建築執照。是以，倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能(而非不願)優先申請本辦法第三條或第五條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。

危老模擬情境 3-1：一般透天重建，看得到、吃不到。

計畫道路 (或現有巷道)



都計範圍內，某基地 A，面積：80 m^2 (住一、建蔽率60%、容積率180%)，座落一層既有合法建築物，民國70年1月領得使用執照，不具文資價值，經結構安全鑑定未達一定標準，且改善不具效益。

今該宗基地全體土地及合法建築物所有權人同意，申請危老重建計畫，試問：初步估算，重建計畫範圍於108年7月，提出申請建築容積計算，**實際申請結果為何？**

時程獎勵基準容積百分之十 **(一定有，免成本)**。

第三條 原建築基地之原建築容積高於基準容積者 **(無則免，免成本)**。

第四條 原建築基地符合本條例第三條第一項各款之容積獎勵額度**(一定有，免成本)**：

- 一、第一款：基準容積百分之十。
- 二、第二款：基準容積百分之八。
- 三、第三款：基準容積百分之六。

第五條 建築基地退縮建築者之容積獎勵額度 **(應優先申請，小基地非常困難)**：

- 一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：基準容積百分之十。
- 二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：基準容積百分之八。

第六條 建築物耐震設計之容積獎勵額度 **(應優先申請，要成本)**：

- 一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者：
 - (一) 第一級：基準容積百分之六。
 - (二) 第二級：基準容積百分之四。
 - (三) 第三級：基準容積百分之二。

1 m²

退縮建築淨空設計
(無遮簷人行道)

退縮建築淨空設計

退縮建築淨空設計

80m²

退縮建築淨空設計

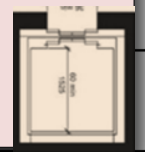
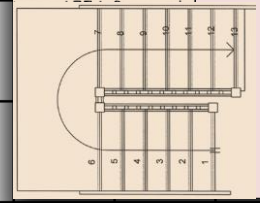
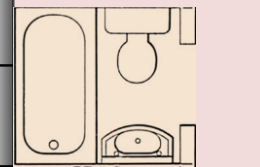


8m



10m

實際可用
肉地剩：
4m × 6m



80 m²

說明：

108年7月：80 m²×180%×1.4

109年7月：80 m² × 180%×**1.3**

實際：80 m² × 180%×(**1.16 ~ 1.26**)

參考說明，實際申請結果為基準容積之1.16倍 ~ 1.26倍。

時程獎勵基準容積百10% **(有)**。

第四條 重建計畫範圍內原建築基地符合本條例第三條第一項各款之容積獎勵額度**(有)**：第三款，基準容積6%。

第五條 建築基地退縮建築者之容積獎勵額度 **(放棄！)**

第六條 建築物耐震設計之容積獎勵額度**(有，視情況選擇)**：

一、取得耐震設計標章：基準容積10%。

二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者：

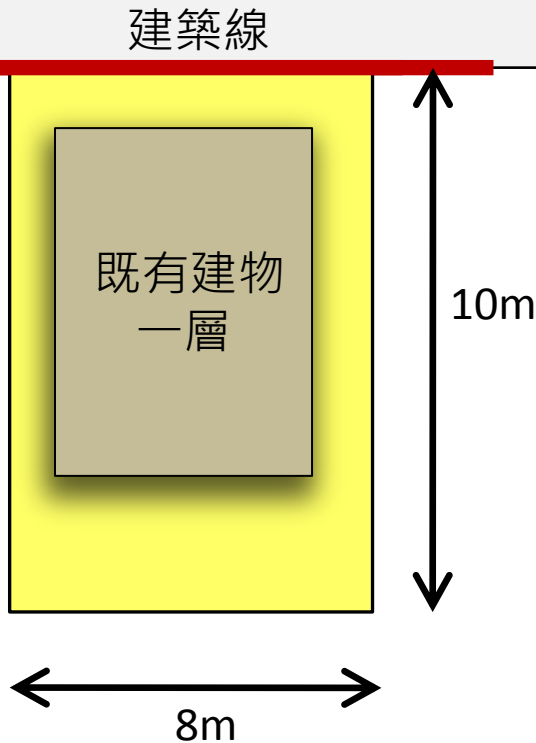
(一) 第一級：基準容積6%。

(二) 第二級：基準容積4%。

(三) 第三級：基準容積2%

危老模擬情境 3-2：現有巷道，看得到、吃不到。

3m 現有巷道



承上題：

若今A地主，希望能以最經濟的成本、沿馬路、蓋好蓋滿8m店效。於108年7月，提出重建計畫，申請建築容積獎勵。

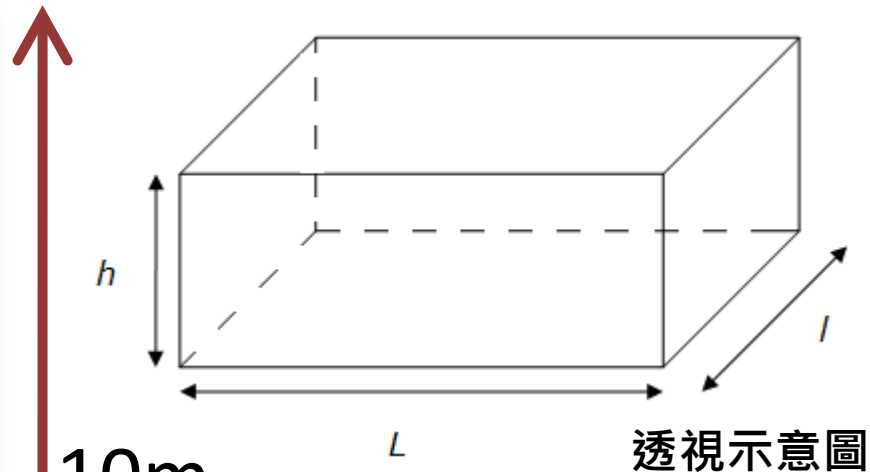
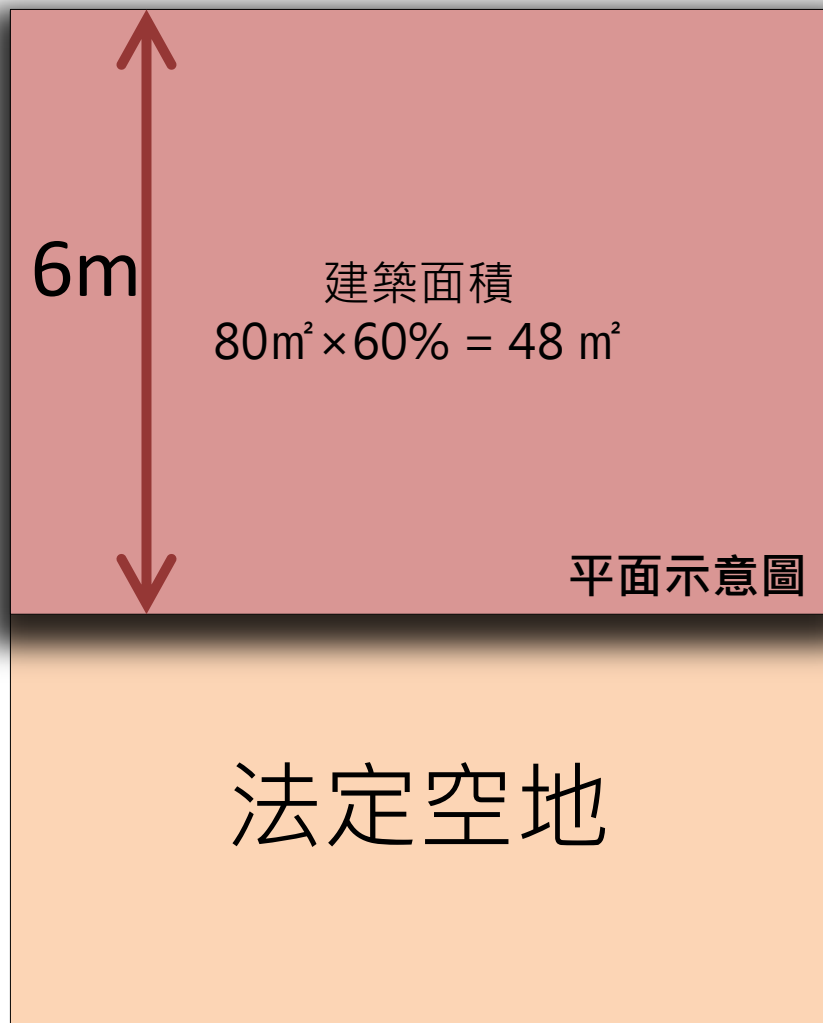
試問，當基地臨接現有巷道寬度，分別為：

- (一) 3m
- (二) 4m
- (三) 5m
- (四) 6m

實際申請結果為何？

1 m²

以最經濟的成本、沿馬路、蓋好蓋滿8m店
效。



10m

評估申請

$$80 \text{ m}^2 \times 180\% \times (1.16) = 167.04$$

寬：8m

深：6m

高：約4樓（每層高3m），約12m

8m

依建築師檢討，最後申請結果

[$80 \text{ m}^2 \times 180\% \times (1.16)$] 扣除削線容積。

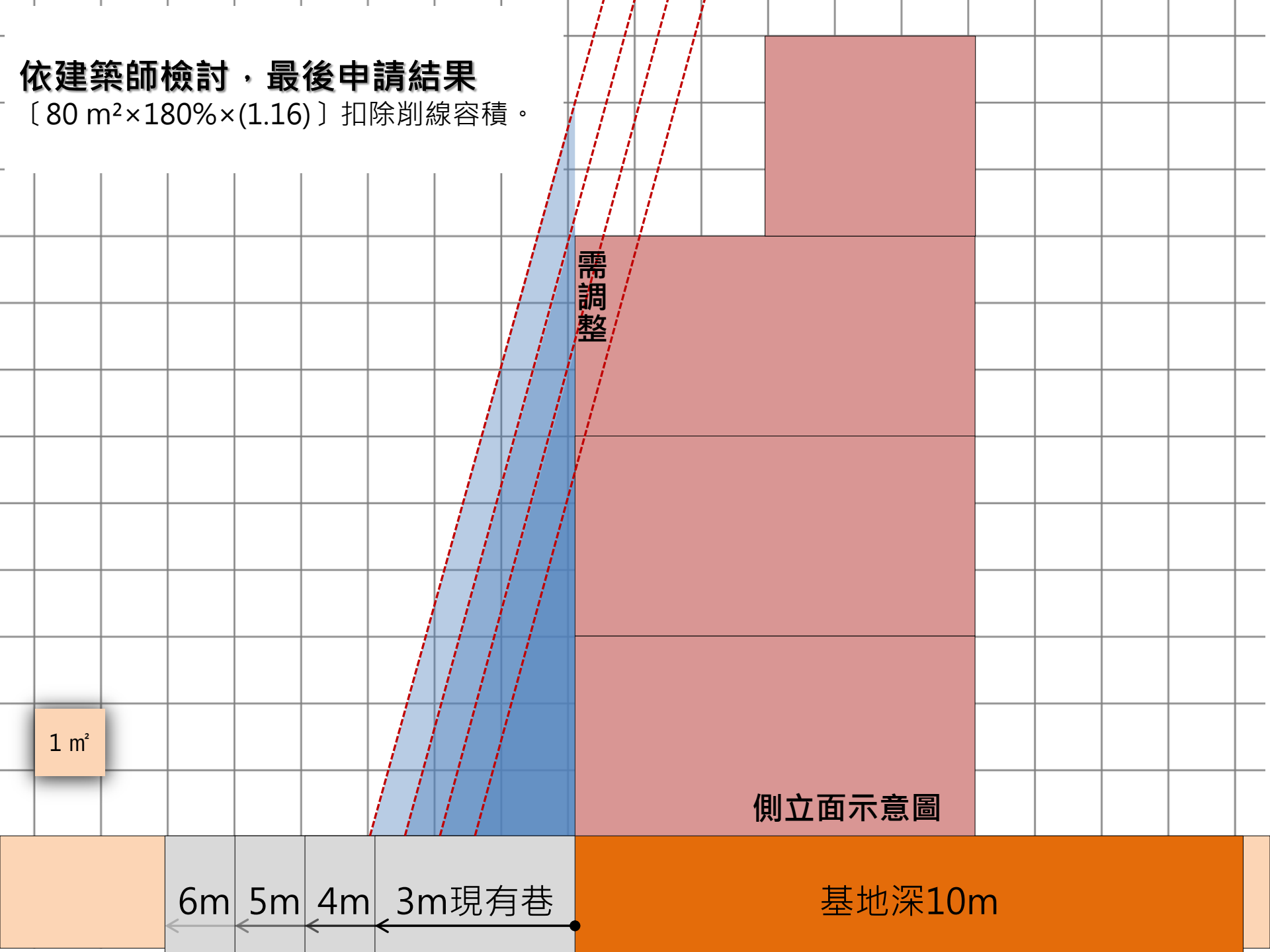
1 m²

6m 5m 4m 3m現有巷

需調整

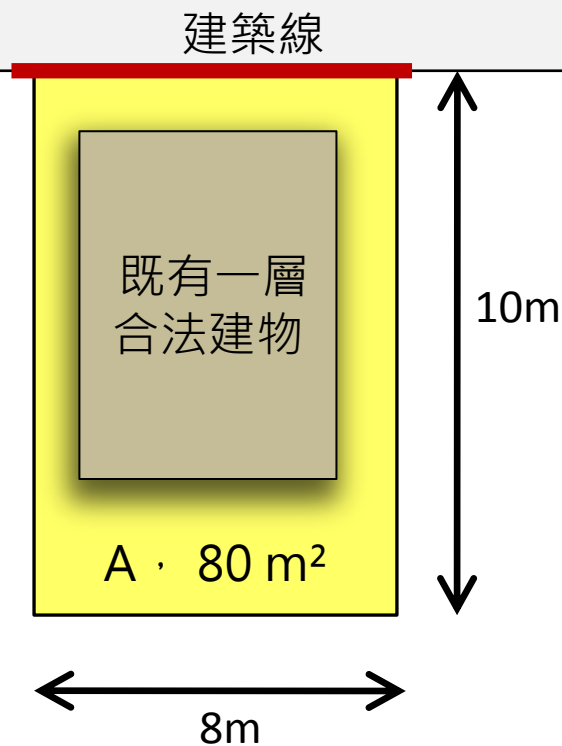
側立面示意圖

基地深10m



危老模擬情境 3-3：最小經濟規模， $1+1>2$ 。

6m現有巷道

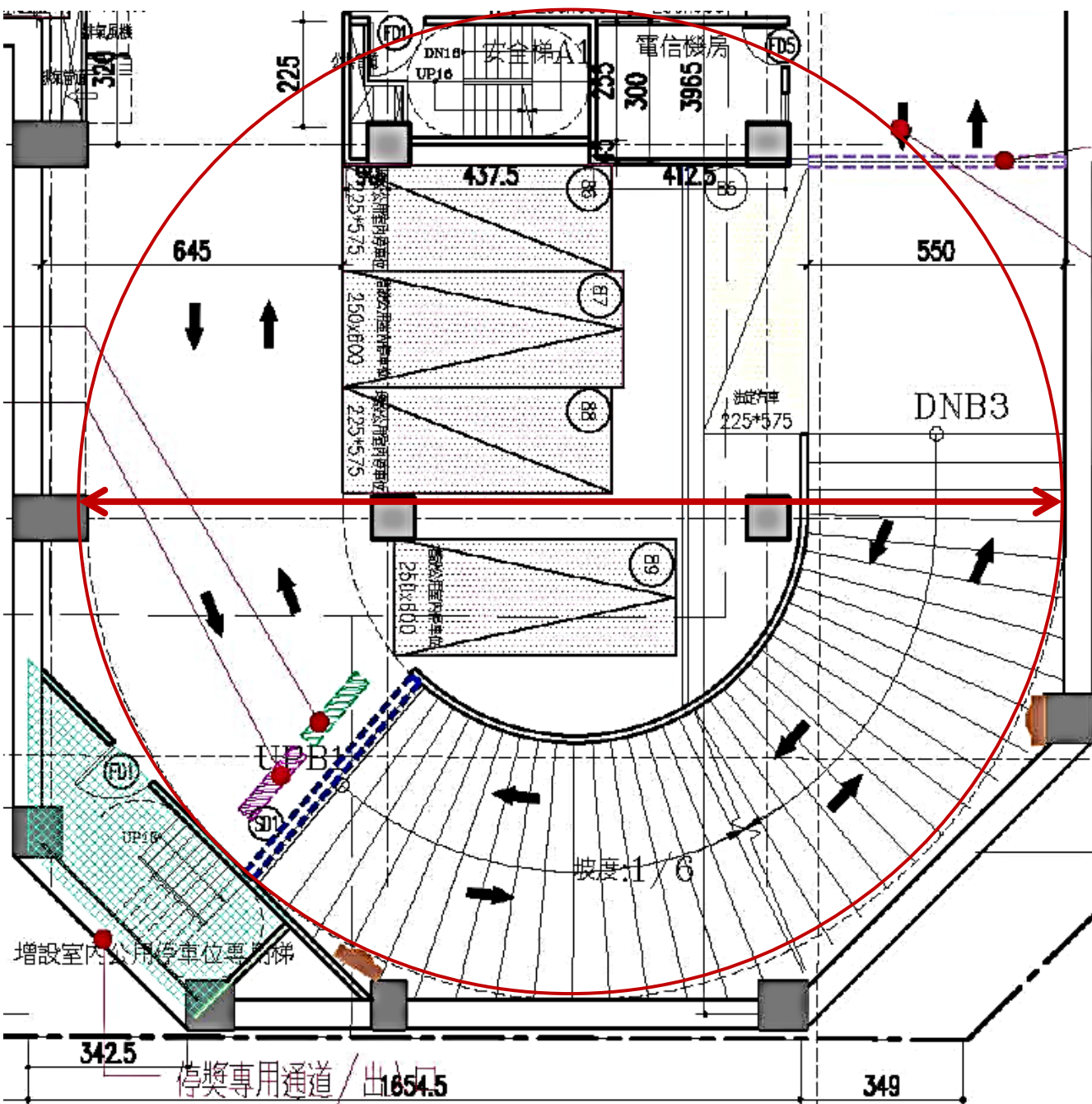


承上題：

若今A基地臨6M，地主重建後，希望能充分享受：

- 1.4倍危老容積獎勵。
- 無障礙電梯。
- 室內平面車位。
- 消防救災、結構安全。
- 合理店效、居室。

則要如何申請？



影響因子一：立體化停車。

1. 單車道寬3.5m以上。
2. 雙車道寬5.5m以上。
3. 車道之內側曲線半徑5m以上

概略評估原則
基地最小深度(圓直徑):

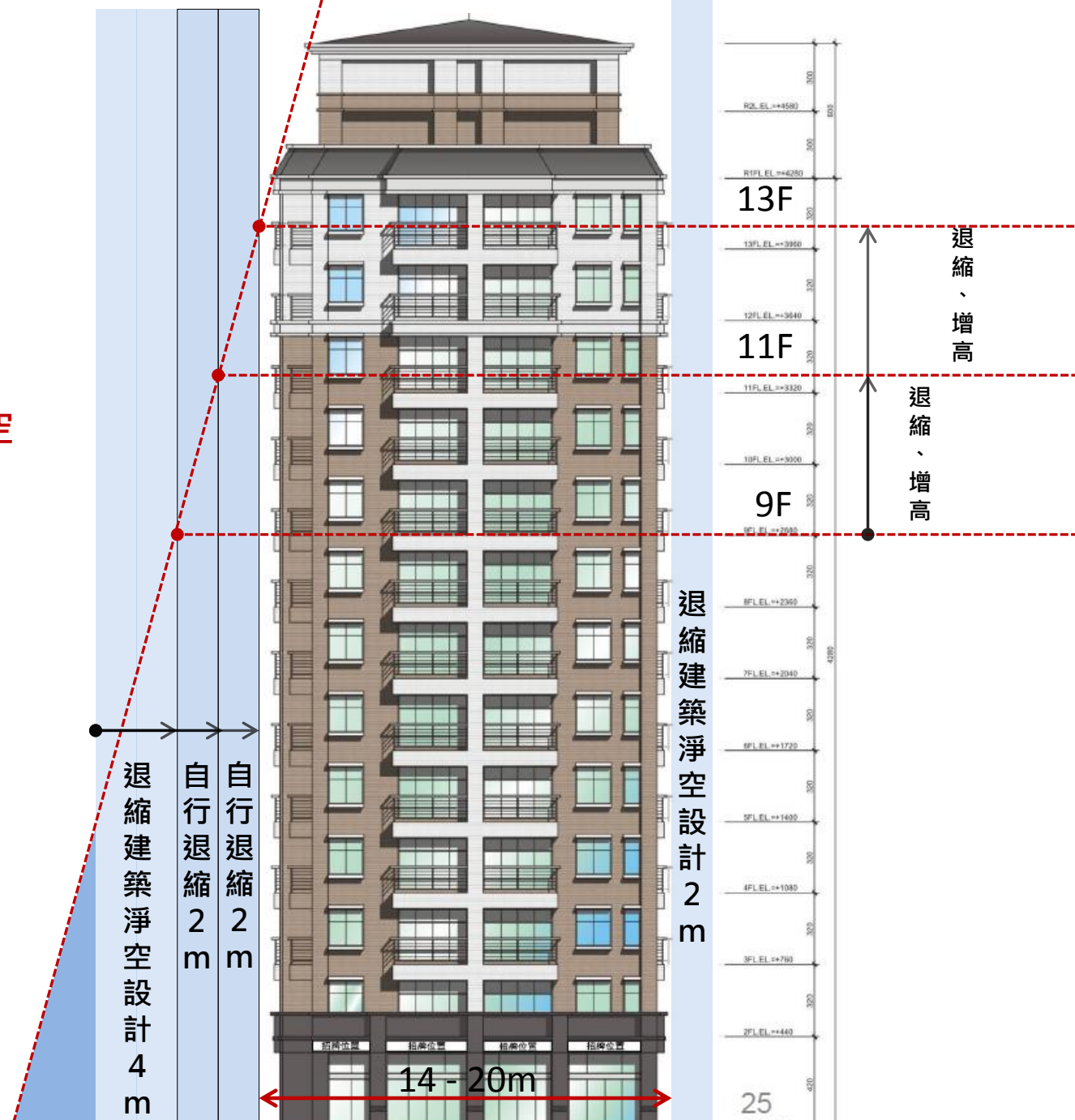
1. 直徑18m 以下：機械車位。
2. 直徑18m ~ 22m：單車道平面車位。
3. 直徑22m 以上：雙車道平面車位。

增設室內公用停車位專用梯

停獎專用通道 / 出口

影響因子二：
面前道路、高度削線

儘量退縮，提供都市開放空間。
配合建築師檢討高度。



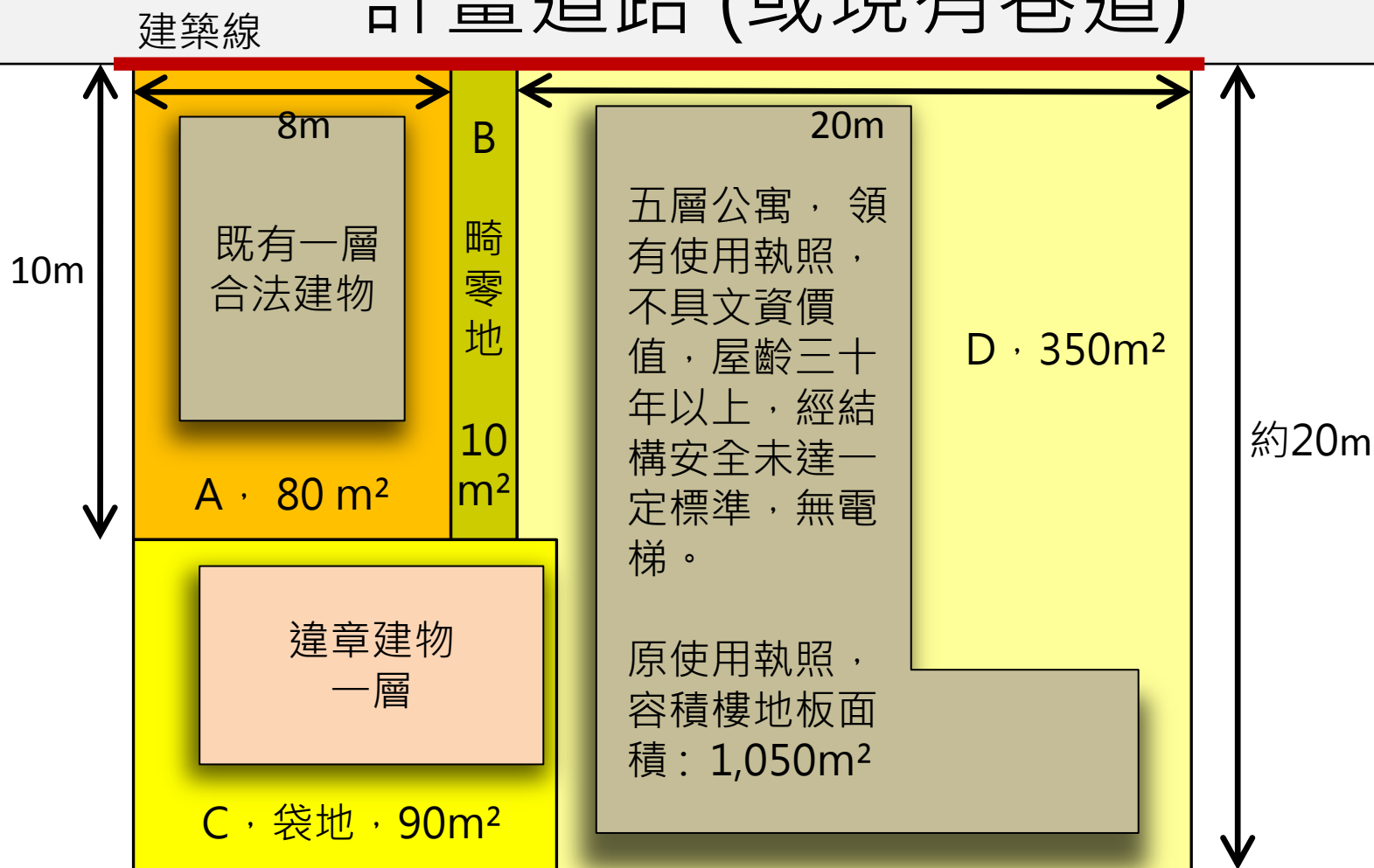
6m道路

實際重建範圍

25

「都市危險及老舊建築物加速重建」綜效，將2個或多個不同的重建計畫結合在一起，**各個建築基地無需再單獨退縮**，所創造出來的整體價值，會大於結合前個別價值之總和。

計畫道路 (或現有巷道)



「都市危險及老舊建築物加速重建」綜效，將2個或多個不同的重建計畫結合在一起，**各個建築基地無需再單獨退縮**，所創造出來的整體價值，會大於結合前個別價值之總和。

建築線

計畫道路 (或現有巷道)

危老重建綜效

約30m

約20m

