

都市危險及老舊建築物加速 重建條例 函釋討論 I

- 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。

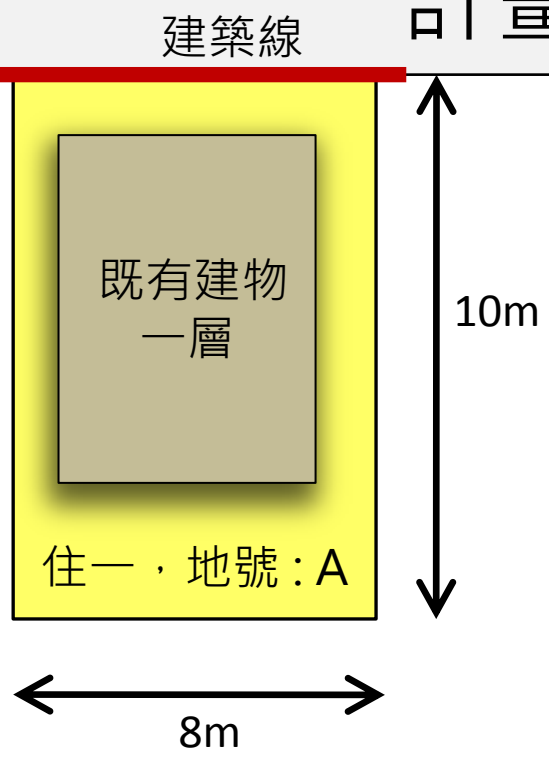
一、重建計畫範圍內有數筆地號土地其建築容積計算上限疑義？

內政部營建署107.10.2營署更字第1071289946號函

按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第6條規定，「重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15倍之原建築容積...」，**並未限定重建前如有數宗建築基地，其建築容積應予合併為一宗建築基地後計算**。是以，重建計畫之獎勵後建築容積，自得以各該建築基地擇優計算後加總；另有關本署107年3月6日營署更字第1070007182號函說明二所述，**一宗建築基地分割為數個可各自單獨建築使用之建築基地，僅部分建築基地申請重建，其重建計畫範圍內各建築基地得否依本條例第6條規定乙節**，因涉及建築基地之原建築容積及個案事實認定，請貴府本於權責核處。

危老模擬情境 1：一般透天重建。

計畫道路 (或現有巷道)

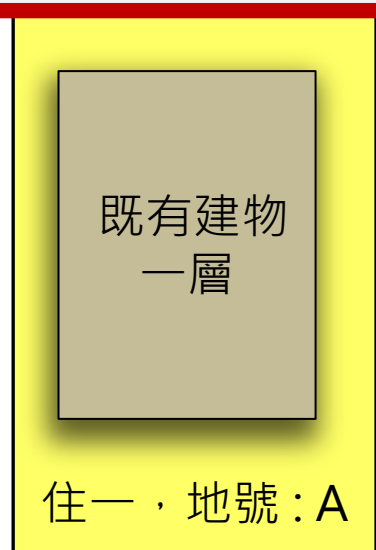


都計範圍內，某基地 A，面積：80 m² (住一、建蔽率60%、容積率180%)，座落一層既有合法建築物，民國70年1月領得使用執照，不具文資價值，經結構安全鑑定未達一定標準，且改善不具效益。

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 (1)108年7月或 (2)109年7月，提出申請建築容積計算上限(不含容積移轉) 分別為何？

計畫道路 (或現有巷道)

建築線



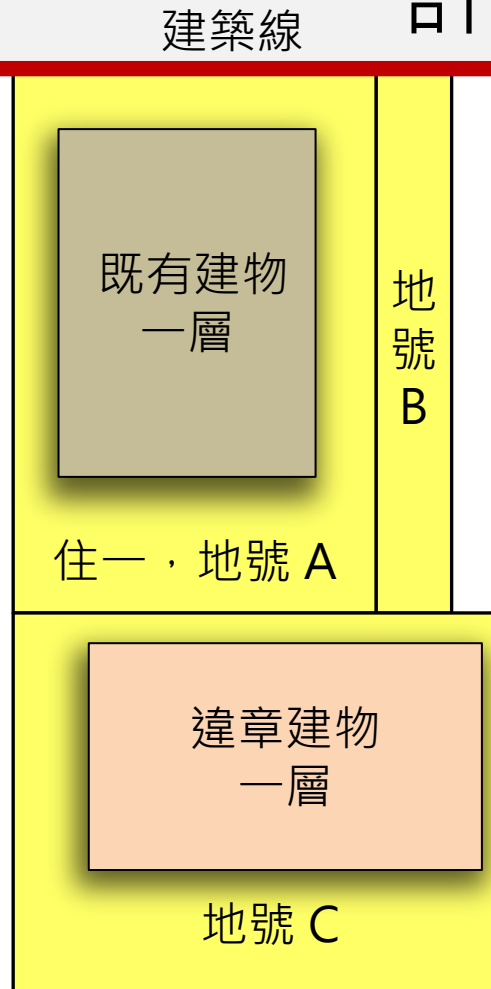
說明：

- (1) 108年7月： $80 \text{ m}^2 \times 180\% \times 1.4$
- (2) 109年7月： $80 \text{ m}^2 \times 180\% \times 1.3$

危老重建條例，時程容積獎勵109年5月9日到期。

危老模擬情境 1-1：合併鄰接之建築物基地或土地

計畫道路 (或現有巷道)



< 承上題 >

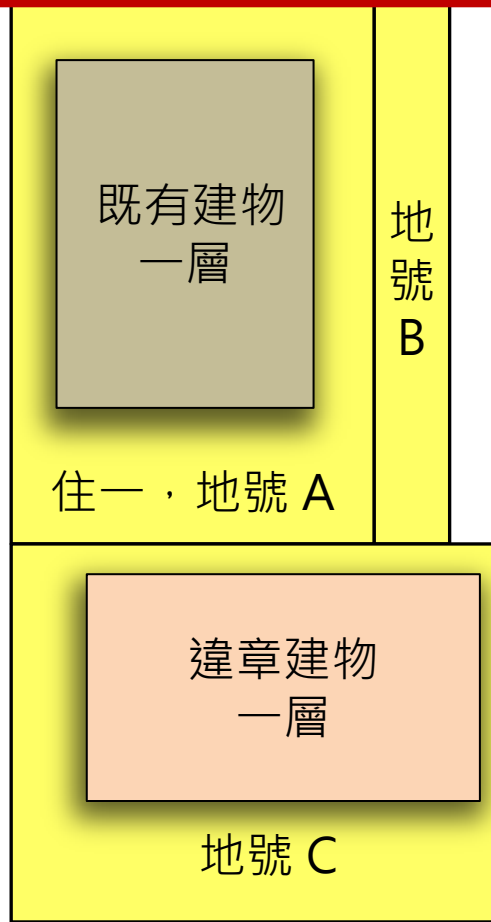
A基地右側，有一畸零空地 B，面積：10 m²，分區住一。

A基地南側，有一袋地 C，面積：90m²，分區住一，上方有一屋齡5年違章建築物。

A、B、C，三宗基地全體土地及合法建築物所有權人全體同意，申請危老重建計畫，試問：初步估算，該重建計畫範圍，108年7月提出申請之建築容積計算上限(不含容積移轉及其他獎勵)為何？

計畫道路 (或現有巷道)

建築線



說明：

重建範圍： $80 + 10 + 90 = 180 \text{ m}^2$

- 符合危老條件面積： 80 m^2

- 危老可合併鄰接面積： 80 m^2

- 一般建築許可面積： 20 m^2

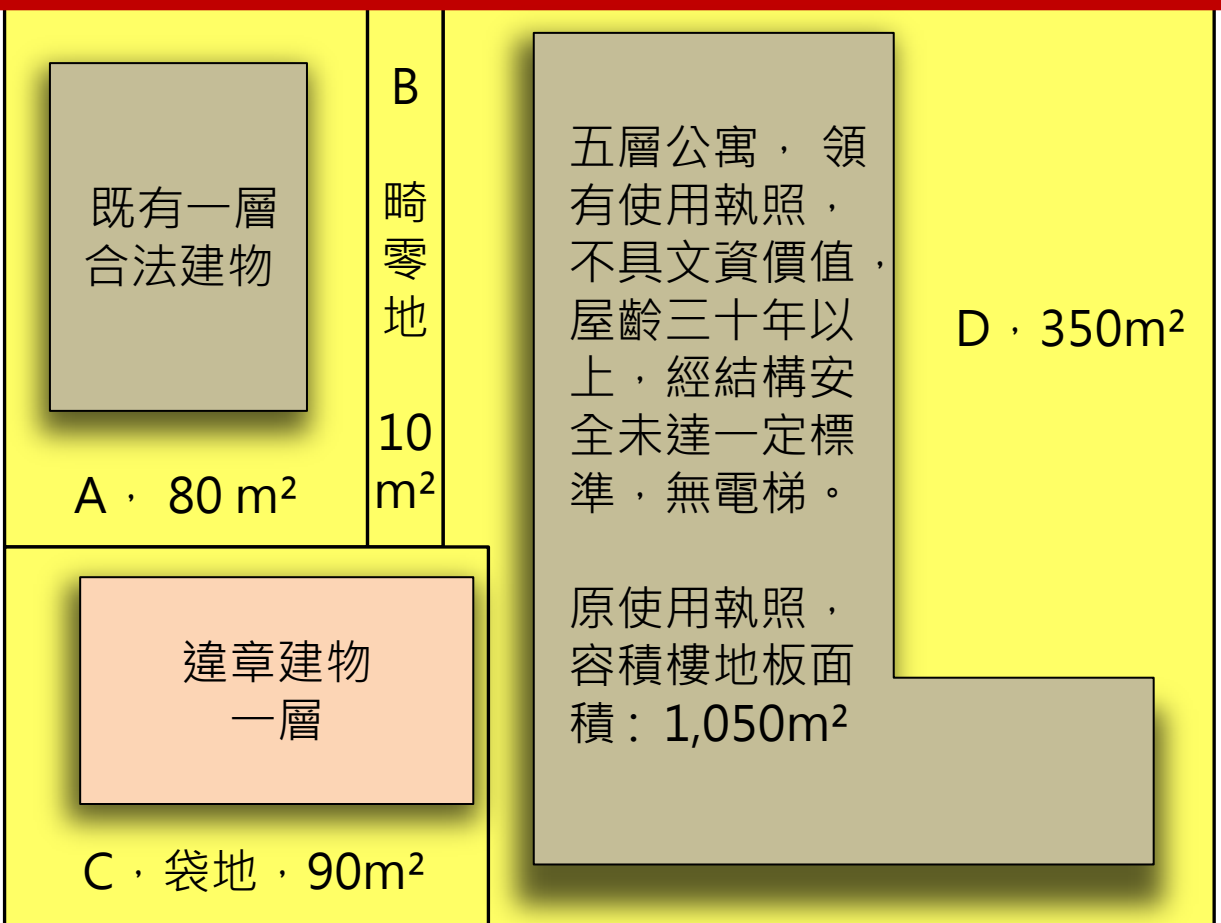
僅 160 m^2 可申請危老獎勵。

答：〔 $(80+80)\text{m}^2 \times 180\% \times 1.4$ 〕 + 〔 $20\text{m}^2 \times 180\% \times 1.0$ 〕

危老模擬情境 1-2：原建築容積高於基準容積

計畫道路 (或現有巷道)

建築線



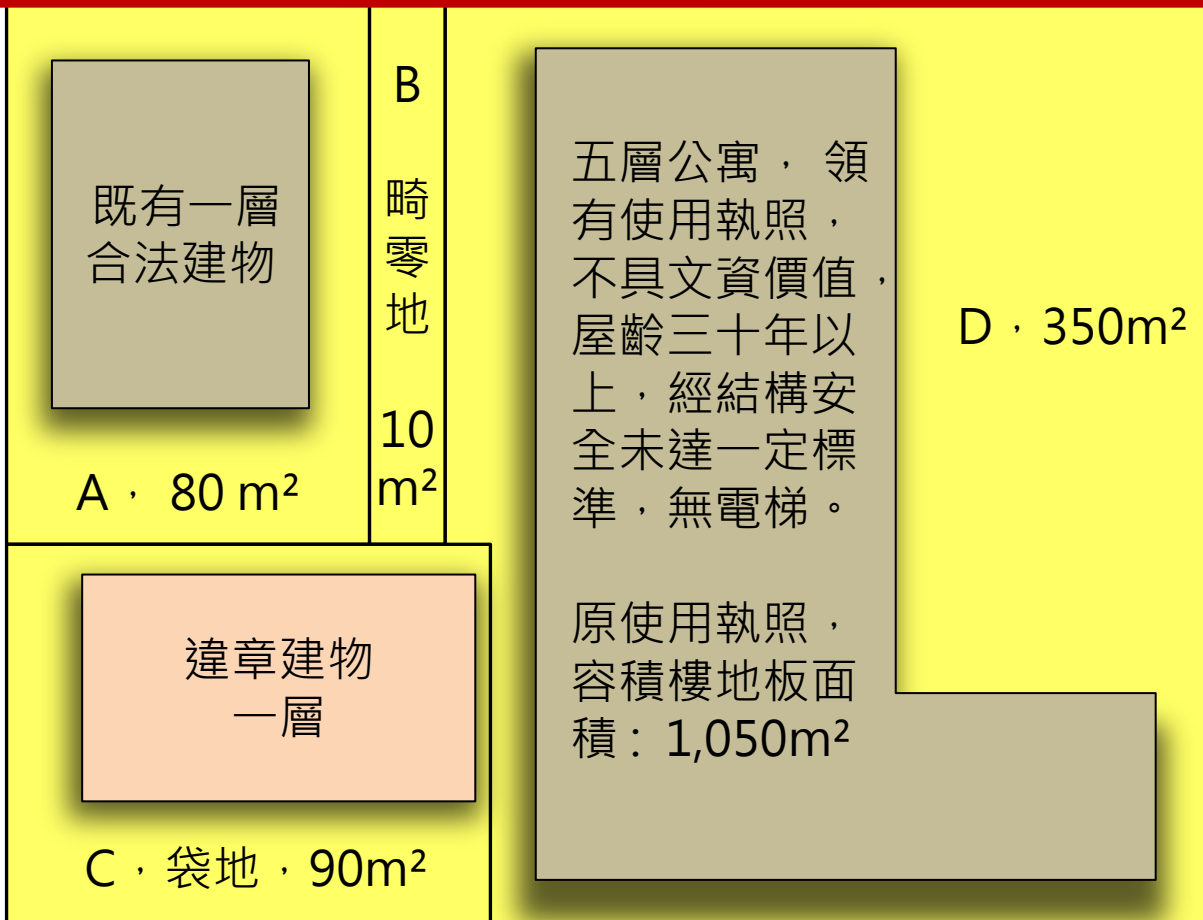
< 承上題 >

B基地右側，有一五層中低老舊公寓D，面積：350 m²，分區住一。

A、B、C、D，四宗基地全體土地及合法建築物所有人全體同意，申請危老重建計畫，試問：初步估算，該重建計畫範圍，108年7月提出申請之建築容積計算上限(不含容積移轉及其他獎勵)為何？

計畫道路 (或現有巷道)

建築線



說明：

重建範圍： $80 + 10 + 90 + 350 = 530\text{m}^2$

- 符合危老條件面積： 430m^2

- 危老可合併鄰接面積： 100m^2

- 一般建築許可面積： 0m^2

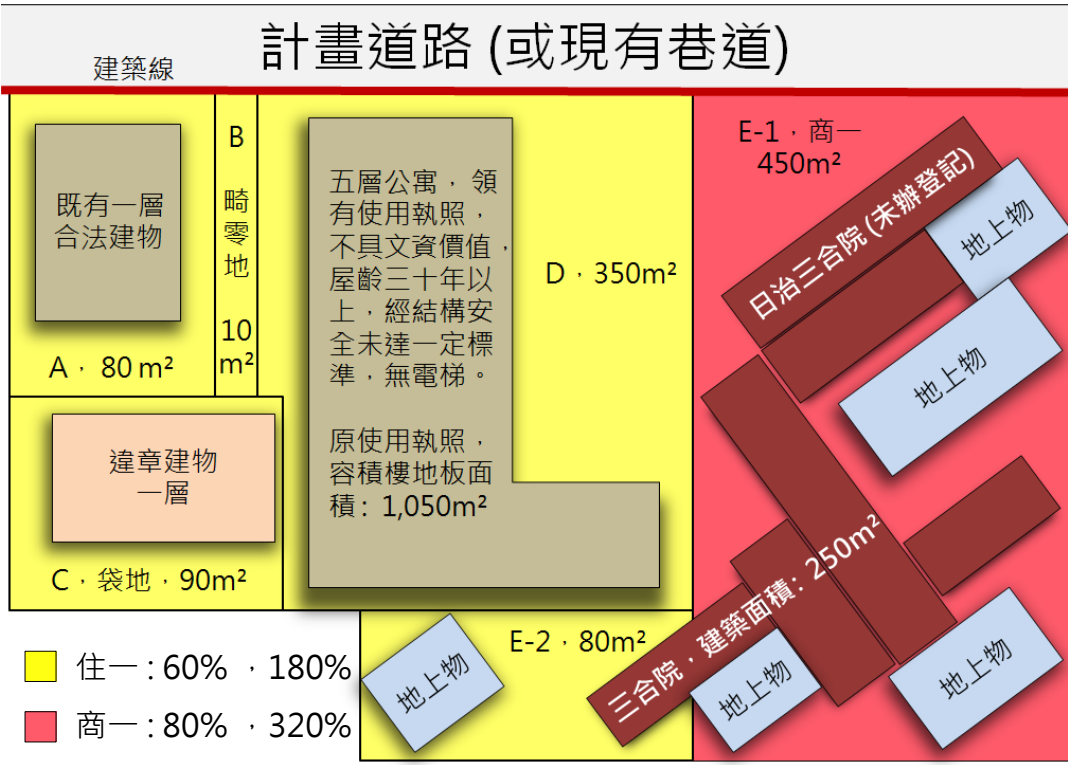
全數面積，皆可申請危老獎勵。

A、B、C、D，四宗基地有兩種危老獎勵上限檢討方式。

【上限一】： $530\text{m}^2 \times 180\% \times 1.4$

【上限二】： $\{ [(80+10+90)\text{m}^2 \times 180\% \times 1.4] + (350\text{m}^2 \times 180\% \times 0.1) + (1,050\text{m}^2 \times 1.15) \}$

危老模擬情境 1-3 : 合法建築物認定或補領使用執照程序



< 承上題 >

D基地右下側，有一日治時期遺留之三合院聚落 E基地。

E基地分別位於住一區、商一區內：

(商一內，E-1，450m²，建蔽率:80%、容積率320%)

(住一內，E-2，80m²，建蔽率:60%、容積率180%)

已知當地都市計畫於民國45年6月1日發布實施，該日治三合院，E-1建築面積250 m²、E-2建築面積10 m²，未辦理保存登記、無使用執照，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。

基地內，有許多民國50年代至70年代增建之地上物，未申請建築許可，地上物E-1建築面積200 m²、E-2建築面積20 m²。

今A、B、C、D、E-1、E-2，六宗基地全體土地及合法建築物所有權人全體同意，申請危老重建計畫，試問：初步估算，該重建計畫範圍，108年7月提出申請之建築容積計算上限(不含容積移轉及其他獎勵)為何？

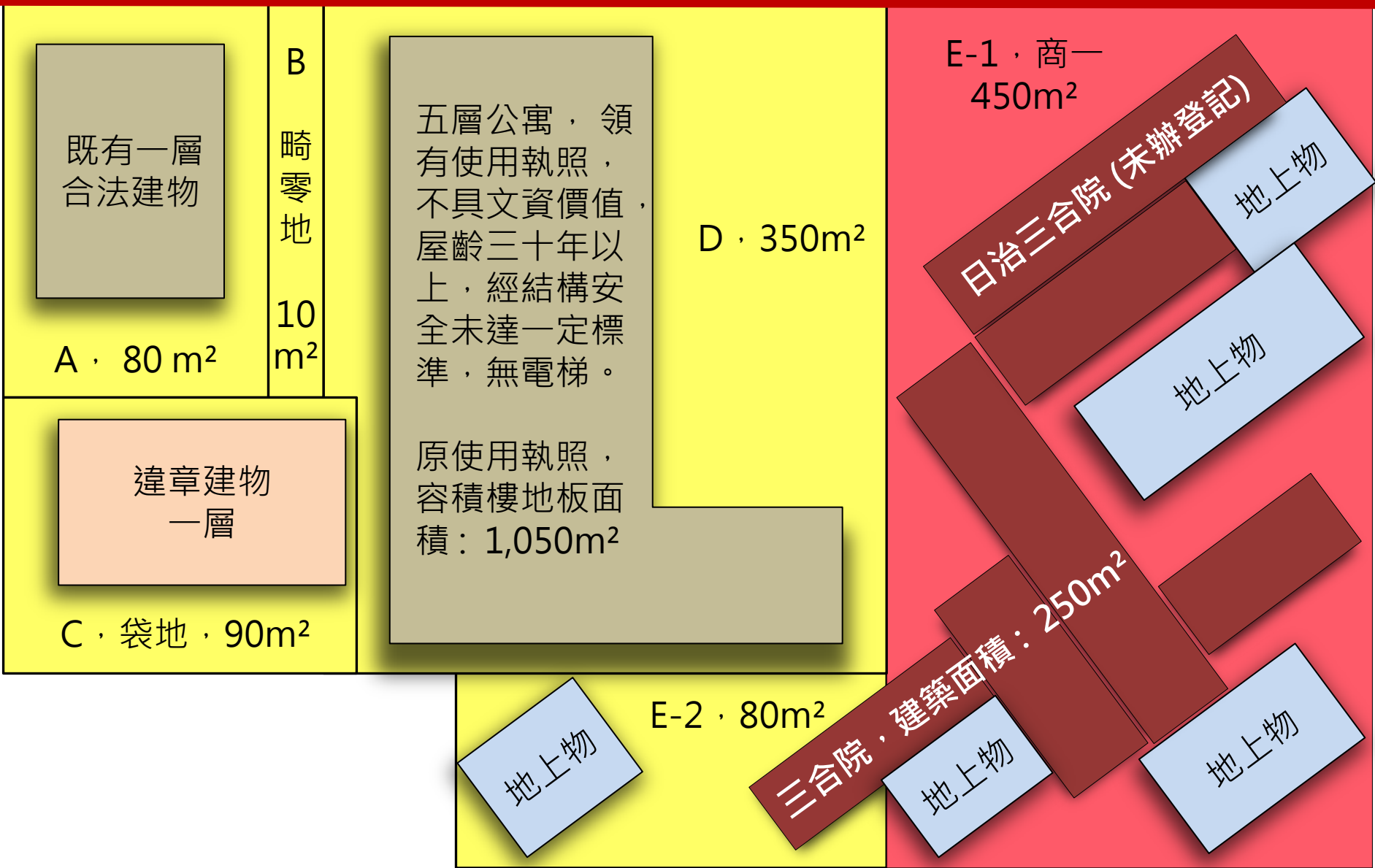
危老模擬情境 1-3:

住一：60% · 180%

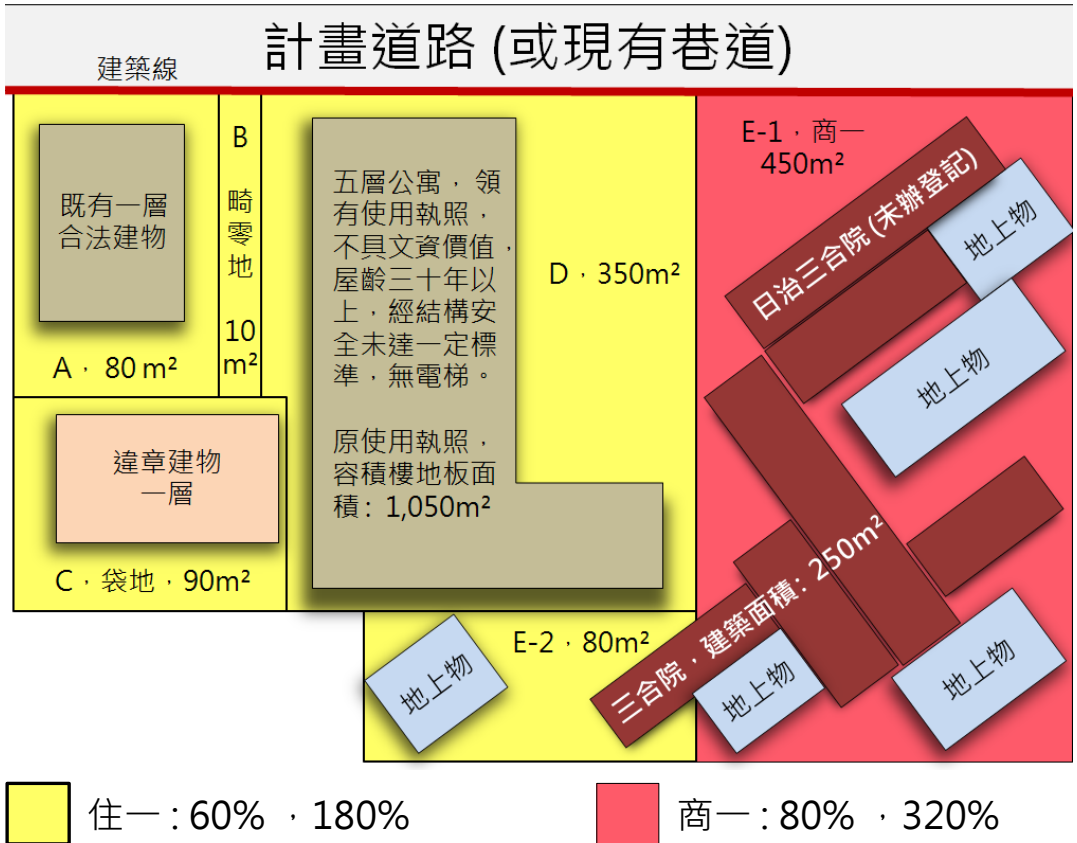
商一：80% · 320%

計畫道路 (或現有巷道)

建築線



危老模擬情境 1-3:



說明：本案因興辦期程、風險考量差異，衍生下列幾種不同策略，故有不同上限值。

【評估策略一】

E-1、E-2基地，不再另外申請合法建築物認定或補領使用執照，直接申請。

【評估策略二】

E-1、E-2基地，另外申請合法建築物認定或補領使用執照後，再納入評估申請。

【評估策略三】

E-1、E-2基地，不再另外申請合法建築物認定或補領使用執照，改依都市更新條例規定辦理。

危老模擬情境 1-3:

【評估策略一】E-1、E-2基地不再另外申請合法建築物認定或補領使用執照，直接評估。

• 重建範圍：A+B+C+D+E-1+E-2 =
 $80+10+90+350+450+80 = 1,060 \text{ m}^2$

— 符合危老條件基地：A、D、 $80 + 350 = 430 \text{ m}^2$ 。

— 危老可合併鄰接之建築物基地或土地上限面積為 430 m^2 ：E-1(商業區部分)，430 = 430 m^2 。

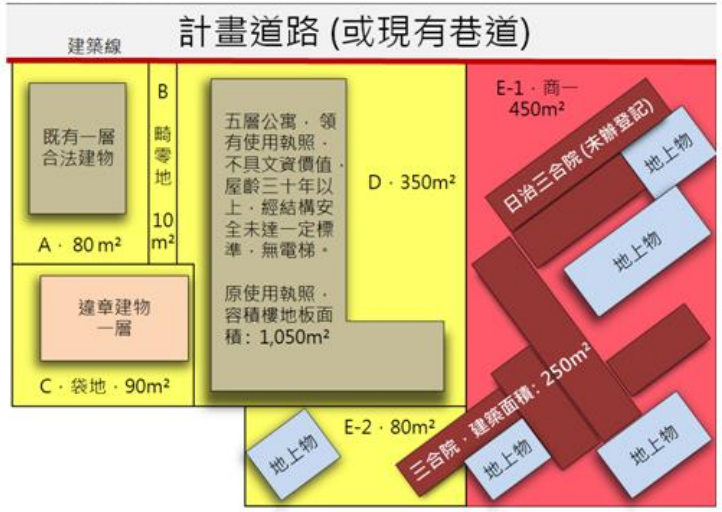
— 一般建築許可區面積：B、C、E-2、E-1(剩餘商業區部分)， $10+90+80+(450-430) = 200 \text{ m}^2$

— 則採【評估策略一】試算：

$$(80 \text{ m}^2 \times 180\% \times \underline{1.4}) + \left[(350 \text{ m}^2 \times 180\% \times \underline{0.1}) + (1,050 \text{ m}^2 \times \underline{1.15}) \right] + (430 \text{ m}^2 \times 320\% \times \underline{1.4}) + \left[(10+90+80) \text{ m}^2 \times 180\% \times \underline{1.0} \right] + (20 \text{ m}^2 \times 320\% \times \underline{1.0})$$

$$= 201.6 + 63 + 1,207.5 + 1,926.4 + 324 + 64 = \underline{\underline{3,786.5 \text{ m}^2}}$$

住一：60%，180%
 商一：80%，320%



危老模擬情境 1-3:

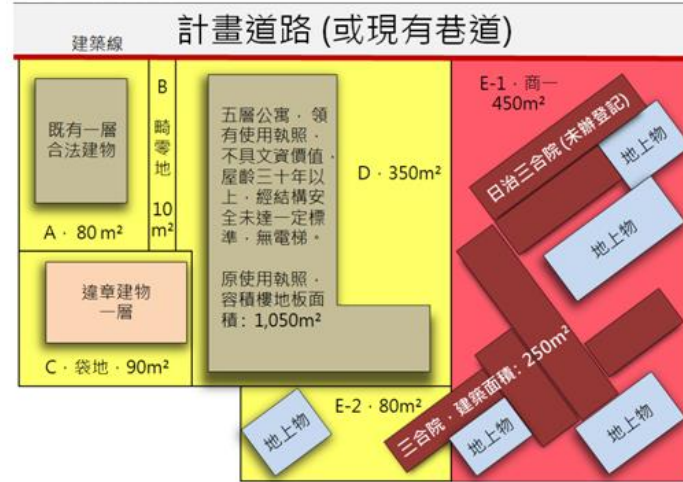
【評估策略二】E-1、E-2基地另先申請合法建築物認定或補領使用執照後，再納入評估申請。

完成「合法建築物認定」或「補領建築執照」程序後。

日治三合院，完成辦理保存登記，E-1建築面積250 m²、E-2建築面積10 m² (原建築容積並未高於基準容積)。

民國50年代至70年代增建之地上物，完成補領建築執照，地上物E-1建築面積200 m²、E-2建築面積20 m² (原建築容積並未高於基準容積)。

住一: 60%, 180% 商一: 80%, 320%



- 重建範圍：A+B+C+D+E-1+E-2 = 80+10+90+350+450+80 = 1,060 m²。
- 符合危老條件基地：A、D、E-1、E-2，80+350+450+80 = 960 m²。
- 危老可合併鄰接之建築物基地或土地上限面積為 960 m²：B、C，10+90=100m²。
- 一般建築許可區面積：無。
- 則採【評估策略二】試算：

$$(80+10+90+80)m^2 \times 180\% \times \underline{1.4} + \left[(350 m^2 \times 180\% \times \underline{0.1}) + (1,050m^2 \times \underline{1.15}) \right] + (450m^2 \times 320\% \times \underline{1.4}) = 655.2+63+1,207.5+2,016 = \underline{\underline{3,941.7 m^2}}$$

危老模擬情境 1-3:

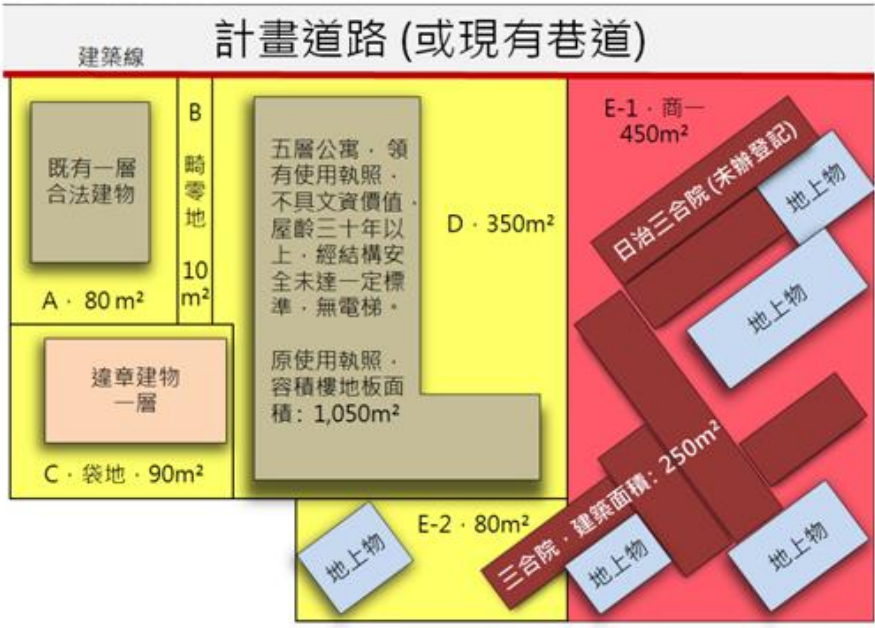
【評估策略三】

今A、B、C、D、E-1、E-2，已獲得五宗基地全體土地及合法建築物所有權人全體同意。

則E-1、E-2基地，不再另外申請合法建築物認定或補領使用執照，改依《都市更新條例》規定辦理。

依《新竹市都市更新單元劃定準則》檢討，臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積達一千平方公尺，其街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，並為一次完成更新者。

住一: 60% , 180%
 商一: 80% , 320%



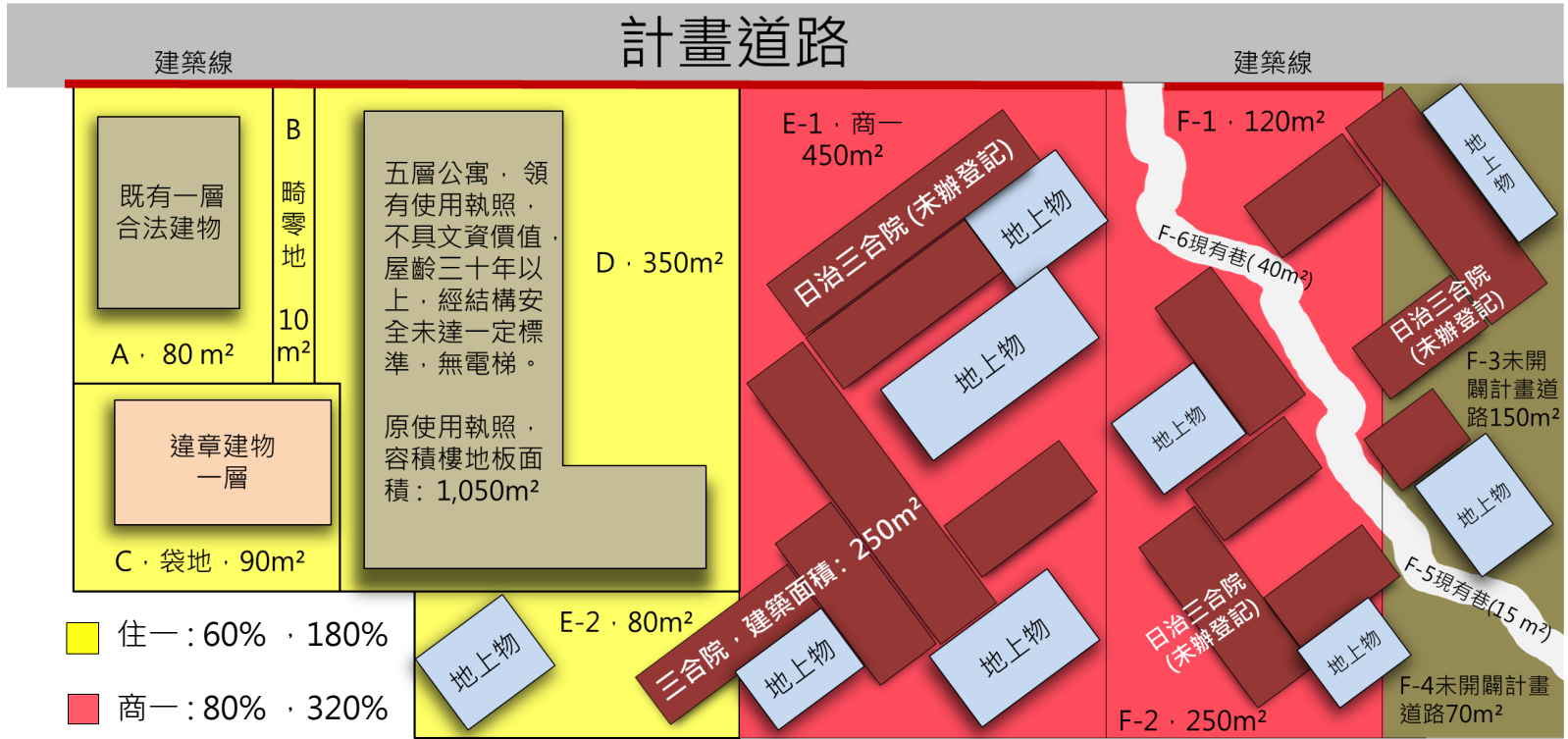
【都市更新條例 上限1】:

$$(80+10+90+350+80)m^2 \times 180\% \times \underline{1.5} + (450m^2 \times 320\% \times \underline{1.5}) = 1,647 + 2,160 = \underline{3,807m^2}$$

【都市更新條例 上限2】:

$$(80+10+90+80)m^2 \times 180\% \times \underline{1.5} + [(350m^2 \times 180\% \times \underline{0.3}) + 1,050m^2] + (450m^2 \times 320\% \times \underline{1.5}) = 702 + 189 + 1,050 + 2,160 = \underline{4,101m^2}$$

危老模擬情境 1-4：既成巷道與未開闢計畫道路



< 承上題 >

E-1與E-2基地右側，亦有一日治時期遺留之三合院聚落F基地，645m²，公共共有。F基地分別位於都市計畫道路(未開闢)、商一區內，基地內有一條具公用地役關係既成道路將基地切成一半。

北側商一：F-1，120m²；南側商一：F-2，250m²；北側未開闢計畫道路：F-3，150m²；南側未開闢計畫道路：F-4，70m²；商業區內既成道路：40m²；未開闢計畫道路內既成道路：15m²。

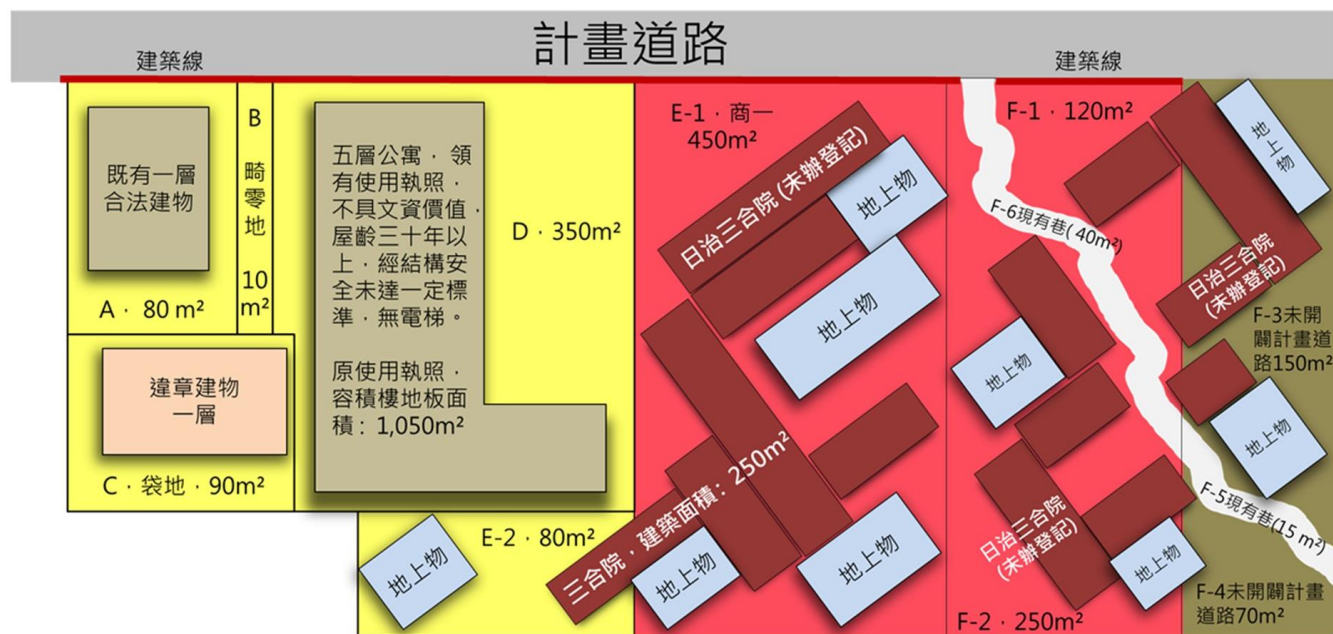
已知當地都市計畫於民國45年6月1日發布實施，F基地內三合院，未辦理保存登記、無使用執照，不具文資價值，經結構安全鑑定未達一定標準，且改善不具效益。F基地內，有許多民國50年代至70年代增建之地上物，未申請建築許可。

今A、B、C、D、E-1、E-2、F-1、F-2、F-3、F-4、F-5、F-6，12宗基地全體土地及合法建築物所有權人全體同意，申請危老重建計畫，試問：初步估算，該重建計畫範圍，108年7月提出申請之建築容積計算上限(不含容積移轉及其他獎勵)為何？

危老模擬情境 1-4:

住一：60% · 180%

商一：80% · 320%



本案對於F基地，因期程、風險考量，採取不同策略，將衍生不同上限評估結果：

【策略一】按現況評估，不再辦理合法建築物認定或補領使用執照程序。

【策略二】辦理合法建築物認定或補領使用執照程序。

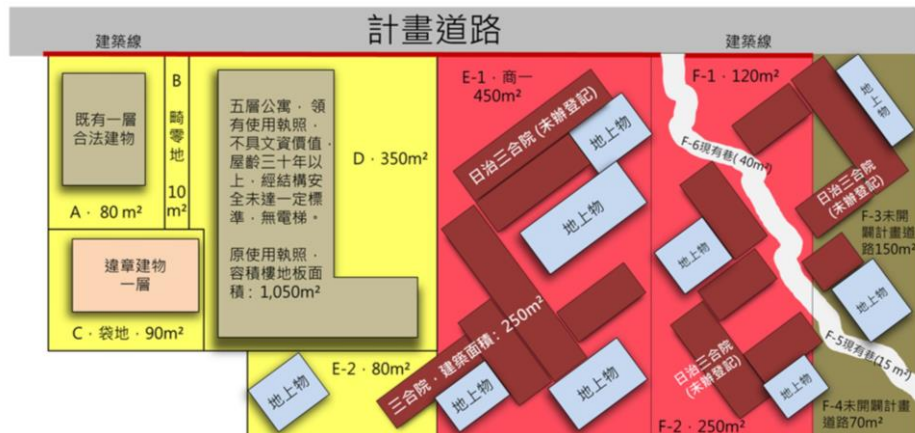
【策略三】辦理合法建築物認定或補領使用執照程序，申請現有巷道廢止，協助開闢公共設施。

【策略四】按現況，以都市更新條例及一般建築許可方式。

【策略五】申請現有巷道廢止，全區以都市更新條例方式實施。

【策略一】按現況評估，不另外補辦合法建築物認定或補領使用執照程序。

本案因被現有巷道切割，故分成二個區段檢討。



• **< 區段一 > : $A+B+C+D+E-1+E-2 +F-2 = 80+10+90+350+450+80+250 = 1,310 \text{ m}^2$ 。**

符合危老條件基地：A、D， $80+350 = 430 \text{ m}^2$ 。

• 危老可合併鄰接之建築物基地或土地上限面積為 430m^2 ：部分E-1 = 430m^2 。

• 一般建築許可區面積： $B+C+\text{剩餘}E-1+E-2+F-2=10+90+(450-430)+80+250 = 450 \text{ m}^2$

$$(80 \text{ m}^2 \times 180\% \times \underline{1.4}) + \left[(350 \text{ m}^2 \times 180\% \times \underline{0.1}) + (1,050\text{m}^2 \times \underline{1.15}) \right] + (430\text{m}^2 \times 320\% \times \underline{1.4}) + \left[(10+90+80)\text{m}^2 \times 180\% \times \underline{1.0} \right] + \left[(20+250)\text{m}^2 \times 320\% \times \underline{1.0} \right]$$

$$= 201.6 + 63 + 1,207.5 + 1,926.4 + 324 + 864 = \underline{\underline{4,586.5 \text{ m}^2}}$$

• **< 區段二 > : $F-1 = 120 \text{ m}^2$ 。**

• 符合危老條件基地：無。

• 危老可合併鄰接之建築物基地或土地上限面積：無。

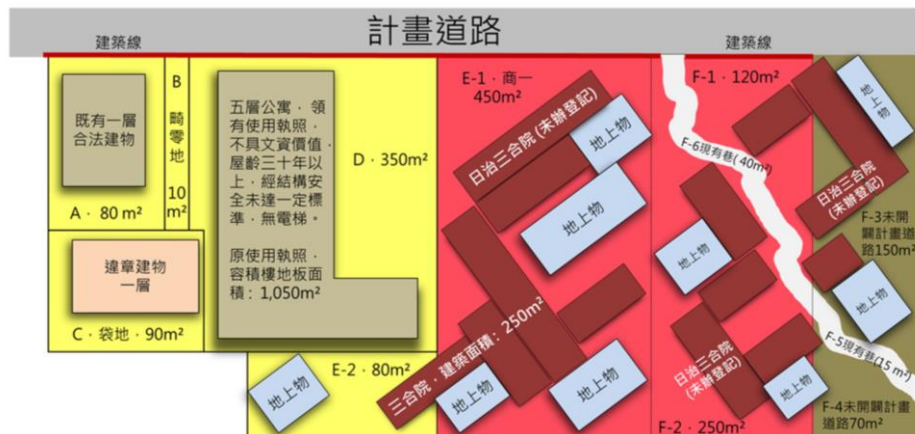
• 一般建築許可區面積： $F-1=120 \text{ m}^2$

$$(120)\text{m}^2 \times 320\% \times \underline{1.0} = \underline{\underline{384 \text{ m}^2}}$$

【策略二】辦理合法建築物認定或補領使用執照程序。

完成「合法建築物認定」或「補領建築執照」程序後再評估。

本案因被現有巷道切割，故分成二個區段檢討。



- < 區段一 > : $A+B+C+D+E-1+E-2 +F-2 = 80+10+90+350+450+80+250 = 1,310 \text{ m}^2$ 。
- 符合危老條件基地 : A、D、E-1、E-2、F-2 , $80+350+450+80+250 = 1,210\text{m}^2$ 。
- 危老可合併鄰接之建築物基地或土地上限面積為 $1,210\text{m}^2$: B、C = 100m^2 。
- 一般建築許可區面積 : 無。

$$\left[(80+10+90+80)\text{m}^2 \times 180\% \times \underline{1.4} \right] + \left[(350 \text{ m}^2 \times 180\% \times \underline{0.1}) + (1,050\text{m}^2 \times \underline{1.15}) \right] + \left[(450+250)\text{m}^2 \times 320\% \times \underline{1.4} \right]$$

$$= 655.2\text{m}^2 + 63\text{m}^2 + 1,207.5\text{m}^2 + 3,136\text{m}^2 = \underline{5061.7 \text{ m}^2}$$

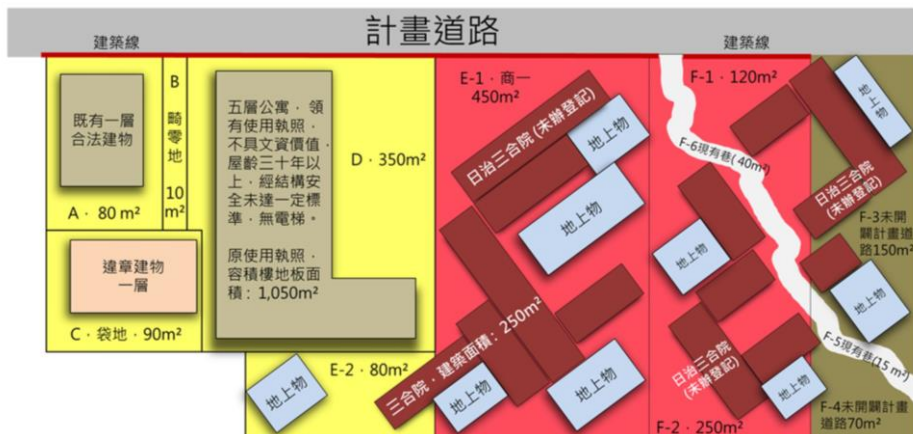
- < 區段二 > : $F-1 = 120 \text{ m}^2$ 。
- 符合危老條件基地 : 120m^2 。
- 危老可合併鄰接之建築物基地或土地上限面積 : 無。
- 一般建築許可區面積 : 無。

$$(120)\text{m}^2 \times 320\% \times \underline{1.4} = \underline{537.6\text{m}^2}$$

【策略三】辦理合法建築物認定或補領使用執照程序，申請現有巷道廢止，協助開闢公共設施。

完成「合法建築物認定」或「補領建築執照」程序後再評估。

完成廢道改巷，並協助開闢計畫道路後，合併為一個區段。
區段檢討。



• < 區段一 > : A+B+C+D+E-1+E-2 +F-1+F-6(商業區，現有巷)+F-2
=80+10+90+350+450+80+120+40+250 = 1,470m²。

- 符合危老條件基地：A、D、E-1、E-2、F-1、F-2，80+350+450+80+120+250 = 1,330m²。
- 危老可合併鄰接之建築物基地或土地上限面積為 1,330m²：B、C、F-6(商業區，現有巷)，10+90+40= 140m²。
- 一般建築許可區面積：無。

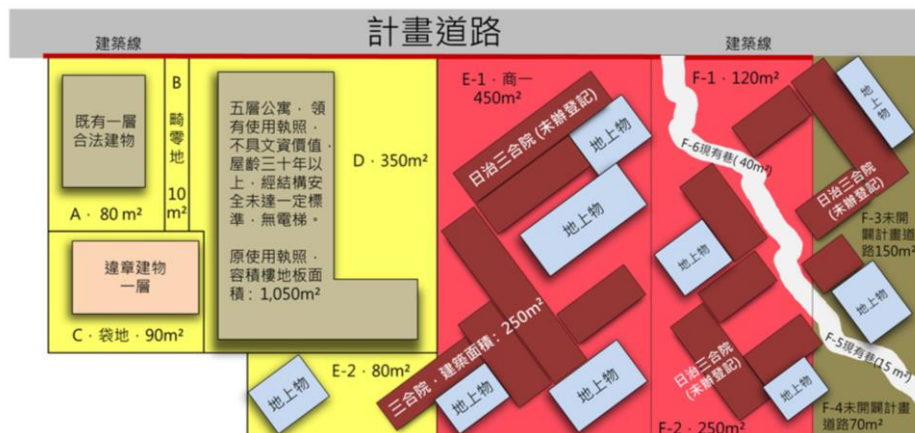
$$\left[(80+10+90+80)m^2 \times 180\% \times \underline{1.4} \right] + \left[(350 m^2 \times 180\% \times \underline{0.1}) + (1,050m^2 \times \underline{1.15}) \right] + \left[(450+250+40+120)m^2 \times 320\% \times \underline{1.4} \right]$$

$$= 655.2m^2 + 63m^2 + 1,207.5m^2 + 3,852.8m^2 = \underline{5,778.5 m^2}$$

• < 協助開闢計畫道路 > : F-3、F-4、F-5，150+70+15 = 235m² (新增計畫道路面積)

【策略四】按現況，不再辦理合法建築物認定或補領使用執照程序，以都市更新條例方式實施。

本案因被現有巷道切割，故分成二個區段檢討。



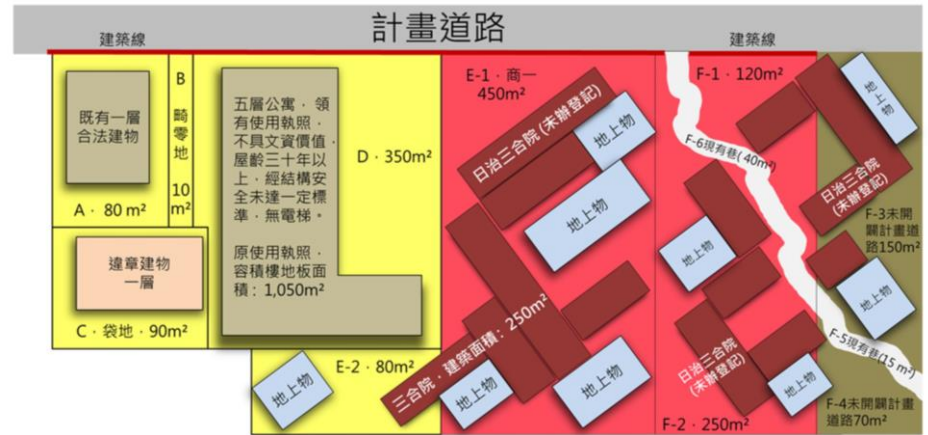
• <區段一>：都市更新單元，A+B+C+D+E-1+E-2 +F-2
 = 80+10+90+350+450+80+250 = 1,310m²。

$$(80+10+90+80)m^2 \times 180\% \times 1.5 + [(350m^2 \times 180\% \times 0.3) + 1,050m^2] + [(450+250)m^2 \times 320\% \times 1.5] = 702+189+1,050+3,360 = \underline{\underline{5,301m^2}}$$

- <區段二>：申請一般建築許可，F-1 = 120m²
- 不能劃定都市更新單元、不能申請危老重建計畫，僅能循一般建築許可。
- 120m² × 320% × 1 = 384m²

【策略五】申請現有巷道廢止，協助開闢公共設施，全區以都市更新方式開發。

完成廢道改巷，並協助開闢計畫道路後，合併劃定為一個更新單元。



- **< 區段一 > : 更新單元 : A+B+C+D+E-1+E-2 + F-1+F-6(商業區，現有巷)+F-2 = 80+10+90+350+450+80+120+40+250 = 1,470m²。**

$$\left[(80+10+90+80)m^2 \times 180\% \times \underline{1.5} \right] + \left[(350m^2 \times 180\% \times 0.3) + 1,050m^2 \right] + \left[(450+250+40+120)m^2 \times 320\% \times \underline{1.5} \right] = 702m^2 + 1,239m^2 + 4,128m^2 = \underline{6,069. m^2}$$

- **< 協助開闢計畫道路 > : F-3、F-4、F-5，150+70+15 = 235m² (新增計畫道路面積)**