

都市危險及老舊建築物加速 重建條例 函釋討論 II

- 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。

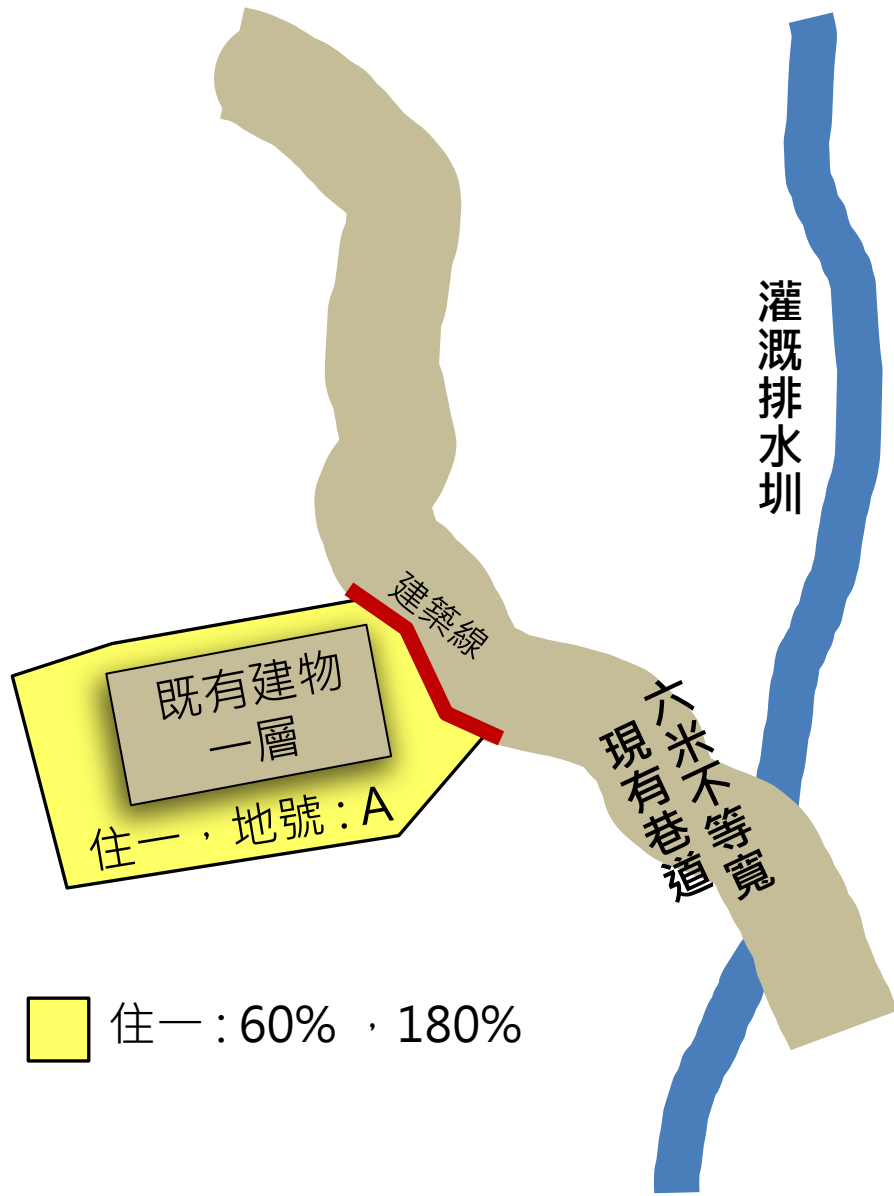
**二、危老重建條例申請建築容積獎勵
之建築基地得否同時申辦容積移轉？**

內政部營建署107.5.17營署更字第1070030847號函 說明：

容積移轉係依據都市計畫法第83條之1、文化資產保存法第41條及第50條、水利法第82條等相關法律規定，達成公共設施保留地之取得、維護古蹟原依法可建築之權利等特定目的，與容積獎勵係依據都市計畫法第39條規定：「對於都市計畫各使用區內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率...作必要規定。」循都市計畫法定程序於都市計畫土地使用管制規定，對於公共環境品質的實質改善給予獎勵；二者之法源依據及目的並不相同。例舉都市計畫法臺灣省施行細則第34條之3規定：「各土地使用分區除依本法第83條之1規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地1.5倍之法定容積...」，**其上限並無包含都市計畫容積移轉，因此依相關法律授權訂定之容積移轉規定，非屬都市計畫容積獎勵範疇。**

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條第4項已明定，依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目，**是依相關法律授權訂定之容積移轉規定非屬都市計畫容積獎勵範疇，自不受本條例第6條容積獎勵相關規定之限制。**

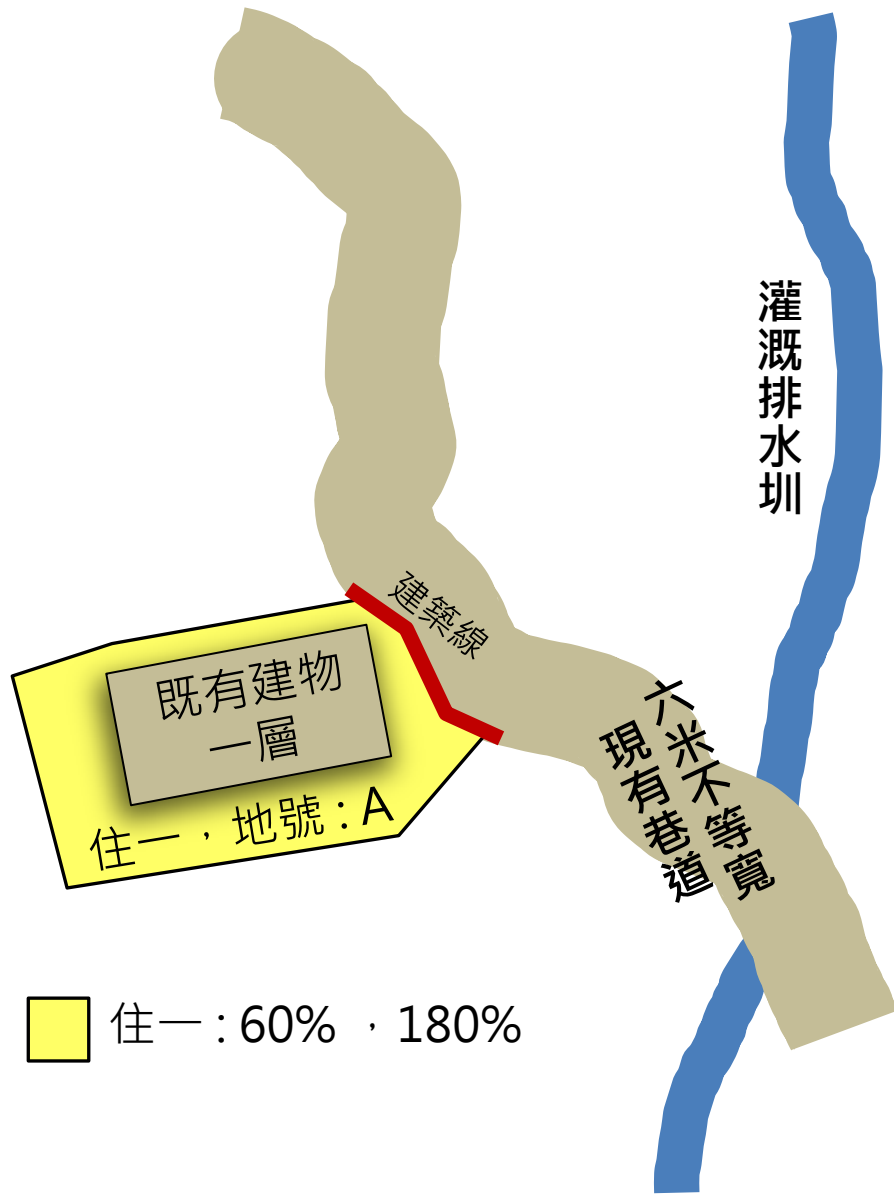
危老模擬情境 2：容移，臨現有巷道



○○市都計範圍內，基地A，**鄰六米不等寬現有巷道**，右側有一灌溉排水圳，基地A面積：150 m² (住一)，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108年7月，**提出申請建築容積計算上限(含容積移轉時)最高為何？**

危老模擬情境 2：容移，臨現有巷道



住一：60%，180%

參考說明：

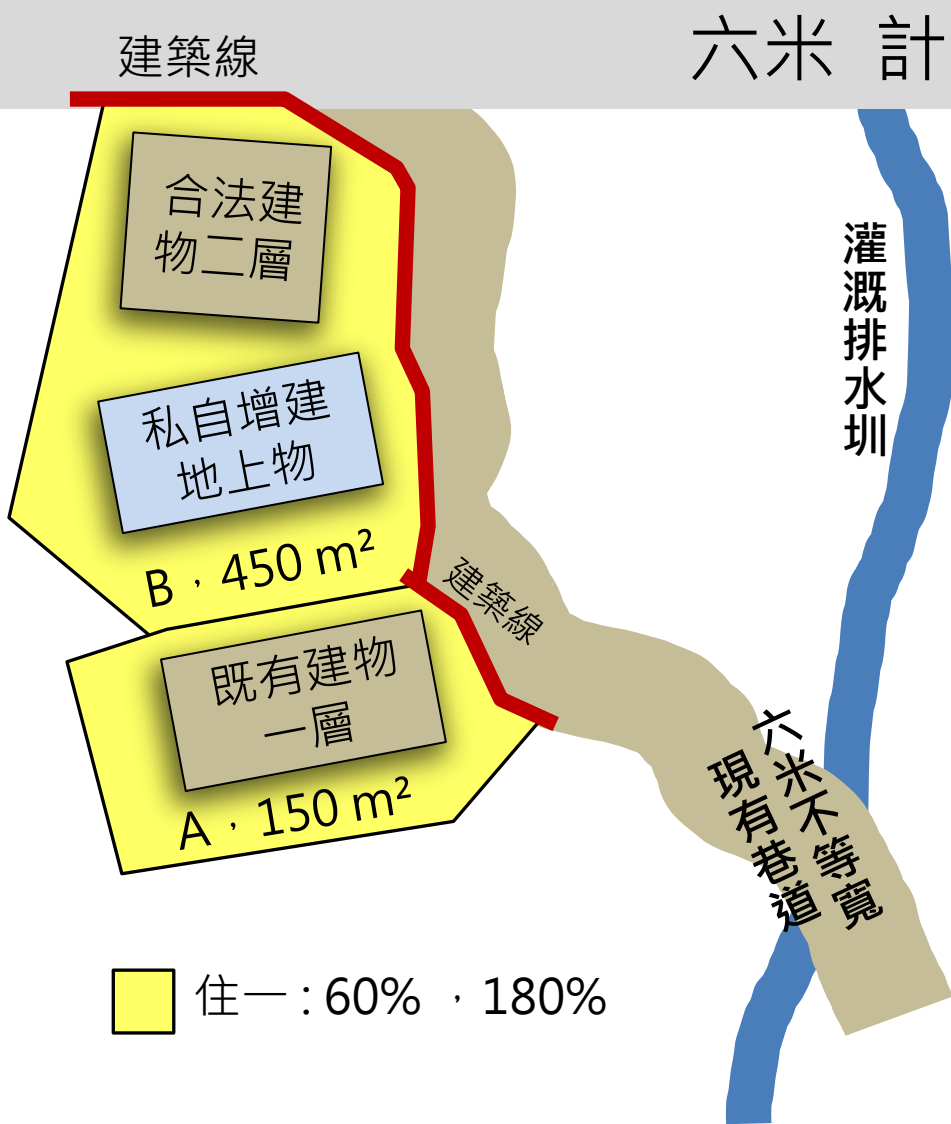
本案分「危老」、「容移」討論

一. 危老： $150\text{m}^2 \times 1.8 \times 1.4$ 。

二. 容移：依《○市都市計畫容積移轉審查許可規則》，本基地未臨接「計畫道路」，不得作為容積接受基地。故可移入容積量為： 0m^2 。

提出申請建築容積計算上限(含容積移轉時) 最高為 $(378+0)\text{m}^2$

危老模擬情境 2-1：容移，臨計畫道路(寬度小於7.2m)

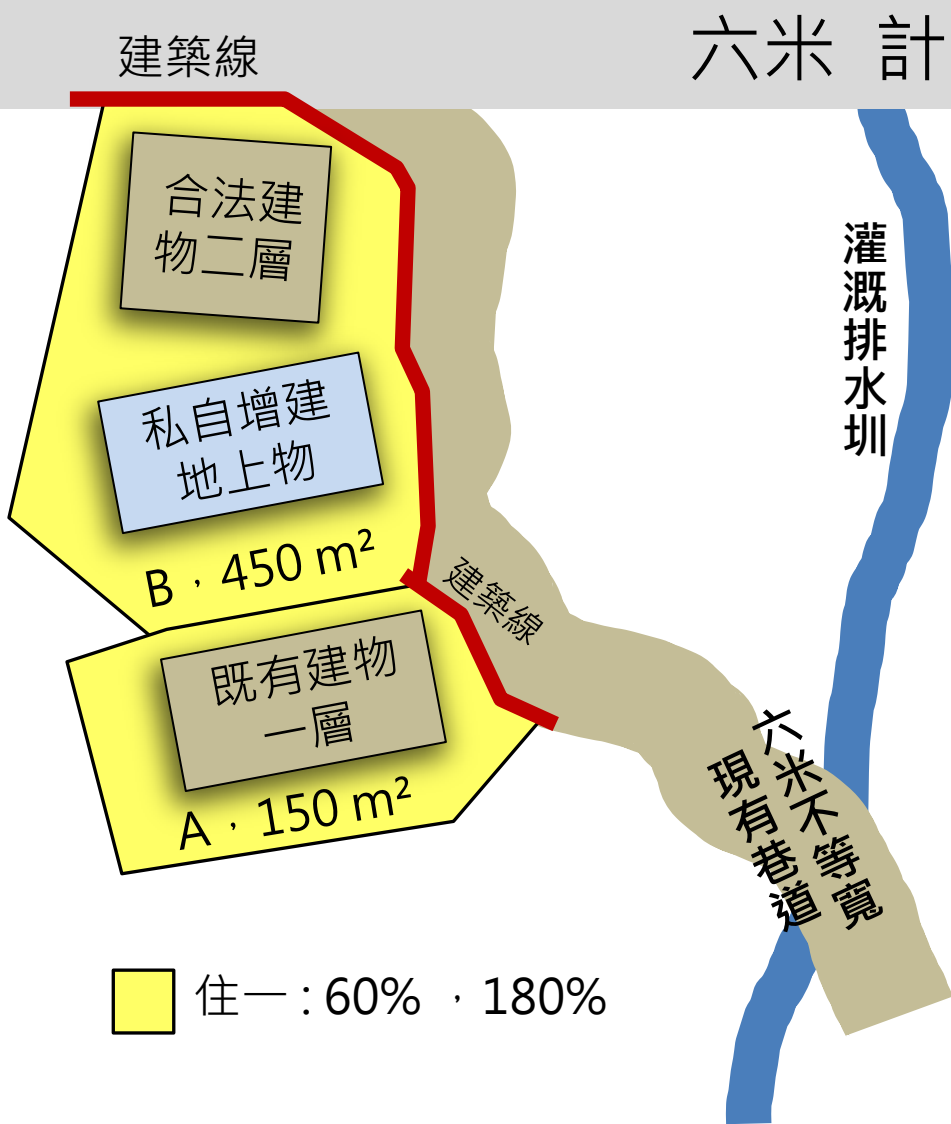


六米 計畫道路

承上題，A基地北側，有一角地B，鄰6m計畫道路與該現有巷道，面積：450 m²，座落一棟合法建築物，民國60年1月領得使用執照，及另一棟增建之地上物，二者皆不具文資價值，經結構安全鑑定未達一定標準，且改善不具效益。

今A、B二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，108年7月，提出申請建築容積計算上限(含容積移轉時)最高為何？

危老模擬情境 2-1：容移，臨計畫道路(寬度小於7.2m)



六米 計畫道路

參考說明：

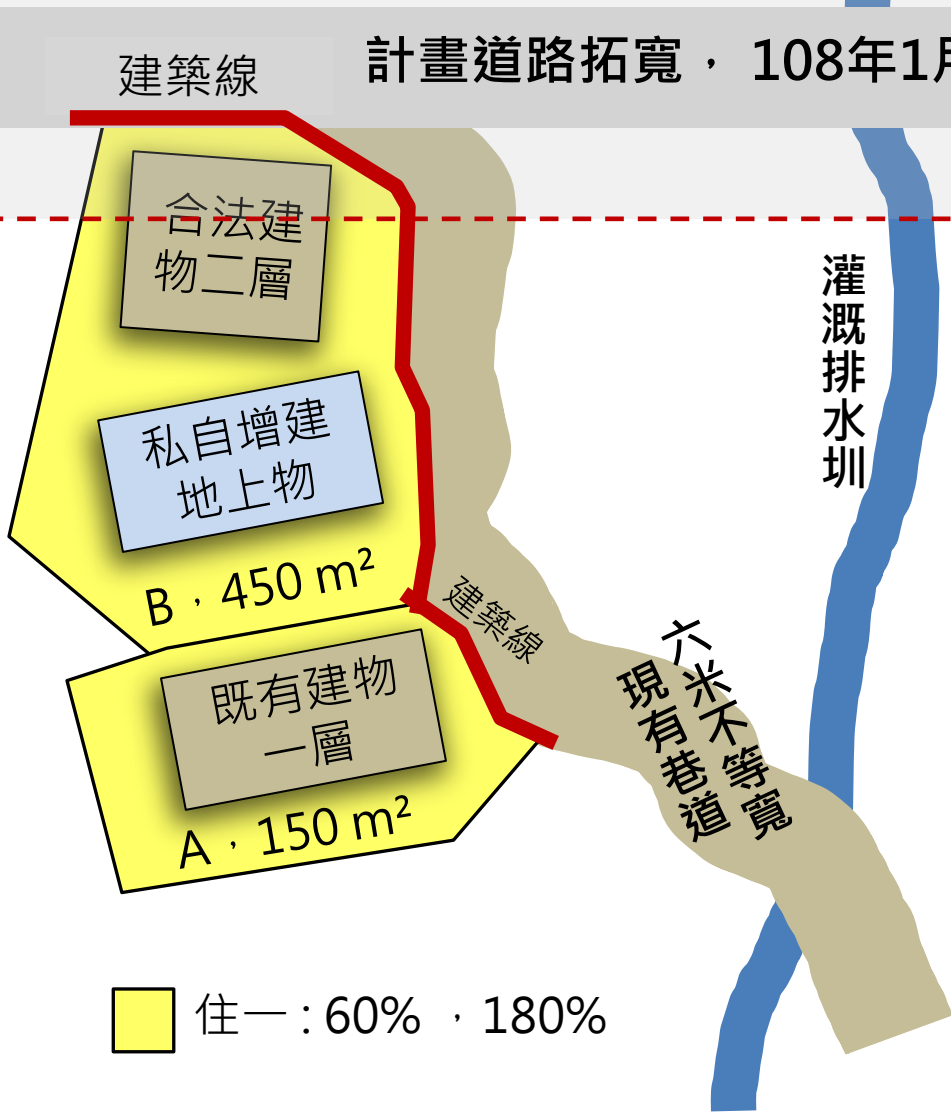
本案分「危老」、「容移」討論

一. 危老： $(150+450)m^2 \times 1.8 \times 1.4$ 。

二. 容移：依《○市都市計畫容積移轉審查許可規則》，本基地臨接之「計畫道路」寬度未達7.2m，不得作為容積接受基地。故可移入容積量為： $0m^2$ 。

提出申請建築容積計算上限(含容積移轉時) 最高為 $(1,512+0) m^2$

危老模擬情境 2-2：容移，臨計畫道路(不同寬度)

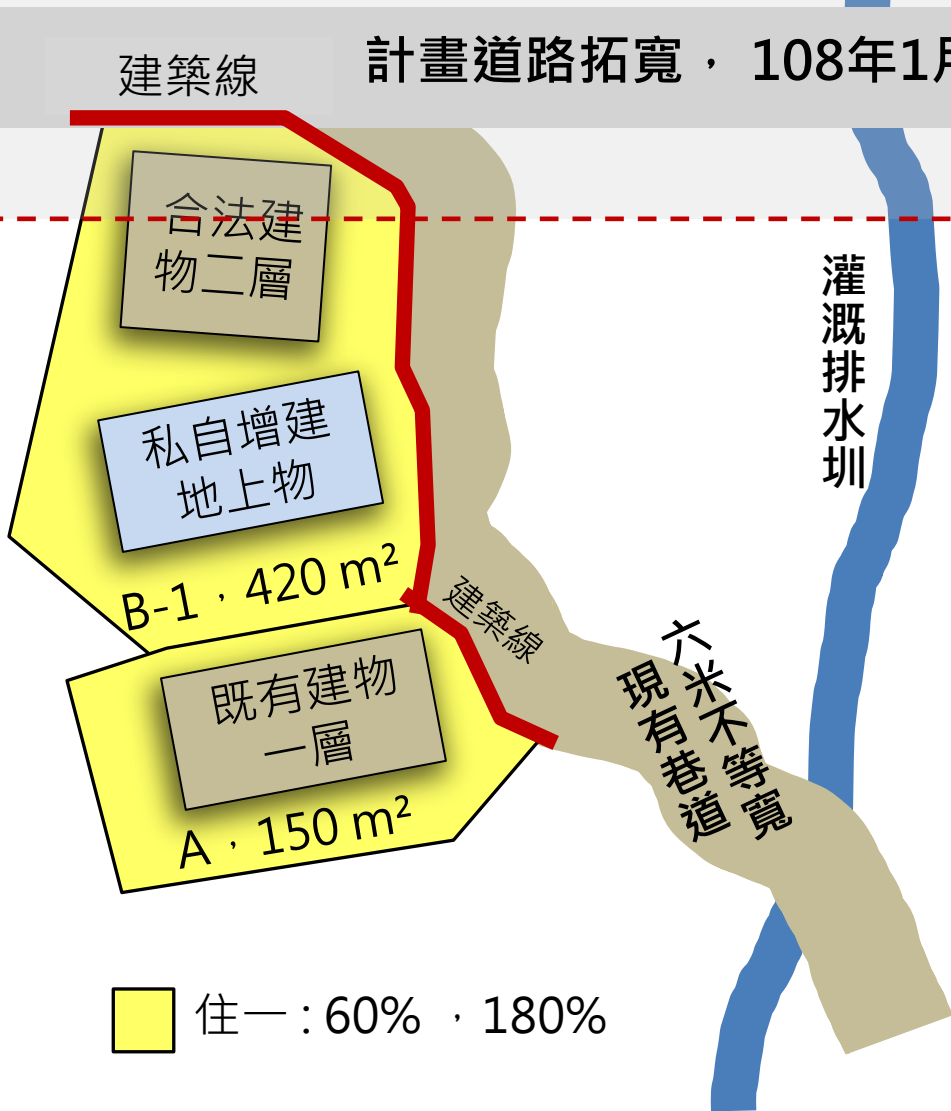


承上題，當地都市計畫通盤檢討自108年1月1日起公告發佈實施，拓寬北側計畫道路，B基地面積剩餘面積分別：

- 計畫道路拓寬為7.2m時，剩420 m²
- 計畫道路拓寬為10m時，剩400 m²
- 計畫道路拓寬為15m時，剩350 m²
- 計畫道路拓寬為20m時，剩300 m²

則 A、B 二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108年7月，提出申請，依不同路寬時，建築容積計算上限(含容積移轉時) 最高分別為何？

危老模擬情境 2-2：容移，臨計畫道路(不同寬度)



參考說明

計畫道路拓寬為7.2m時，B基地剩420 m²。則A、B 整個重建計畫範圍為570 m²。

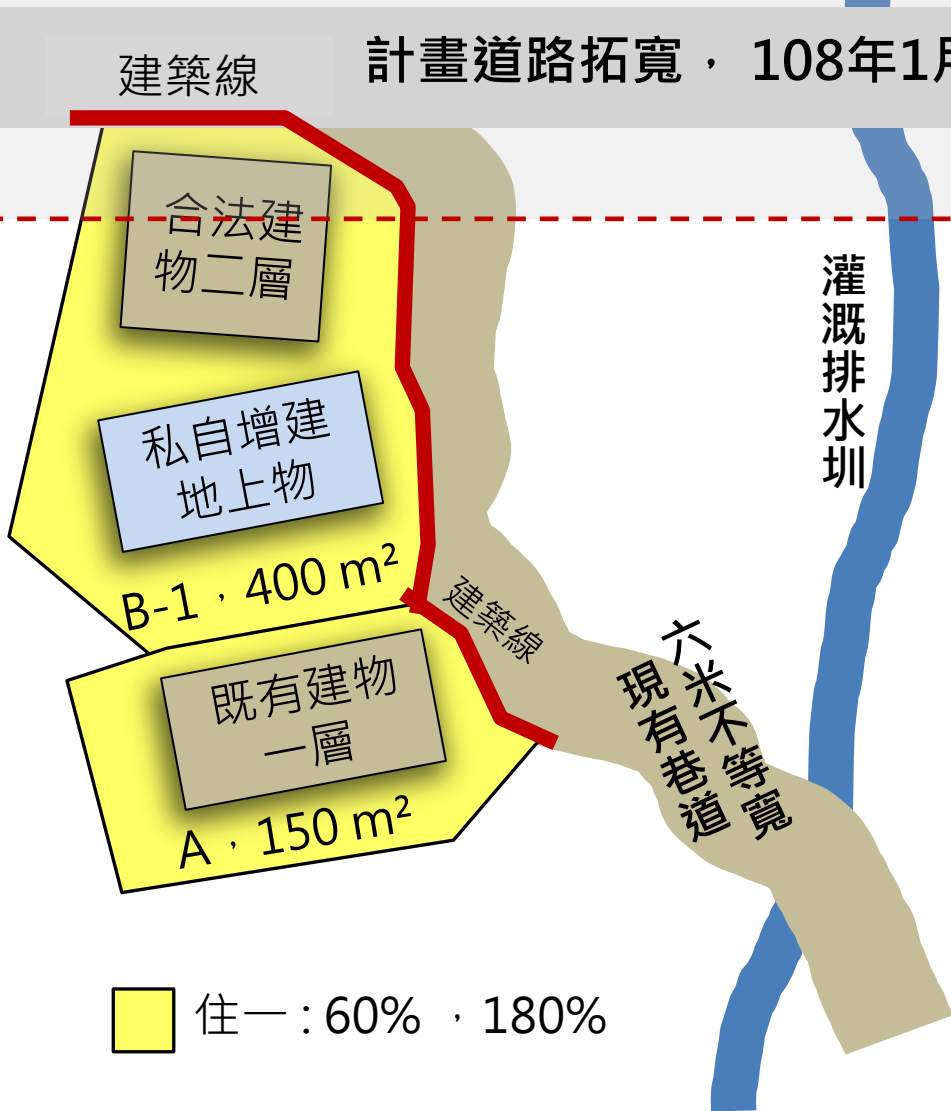
「危老」、「容移」討論

- 一. 危老： $(150+420)m^2 \times 1.8 \times 1.4$ 。
- 二. 容移：依《○市都市計畫容積移轉審查許可規則》，接受基地臨接7.2m以上至未達10m之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之10%為原則。則： $(150+420) m^2 \times 1.8 \times \underline{0.1}$ 。

提出申請建築容積計算上限(含容積移轉時) 最高為 $(1436.4+102.6) = 1,539m^2$ 。

住一：60%，180%

危老模擬情境 2-2：容移，臨計畫道路(不同寬度)



參考說明

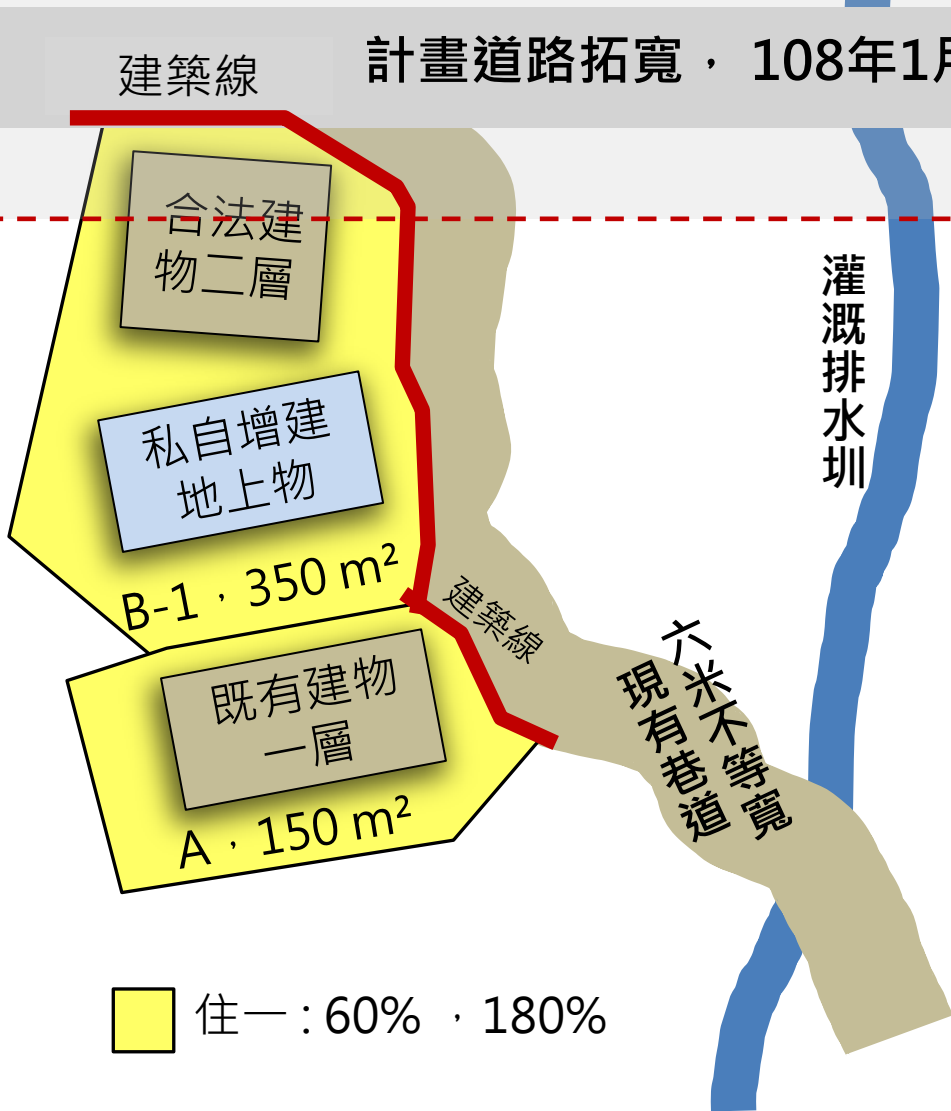
計畫道路拓寬為**10m時**，B基地剩400 m²。則A、B 整個重建計畫範圍為550 m²。

「危老」、「容移」討論

- 一. 危老： $(150+400)m^2 \times 1.8 \times 1.4$ 。
- 二. 容移：依《○市都市計畫容積移轉審查許可規則》，接受基地臨接10m以上至未達15m之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之20%為原則。則： $(150+400) m^2 \times 1.8 \times \underline{0.2}$ 。

提出申請建築容積計算上限(含容積移轉時) 最高為 $(1386+198) = 1,584m^2$ 。

危老模擬情境 2-2：容移，臨計畫道路(不同寬度)



參考說明

計畫道路拓寬為**15m時**，B基地剩350 m²。則A、B 整個重建計畫範圍為500 m²。

「危老」、「容移」討論

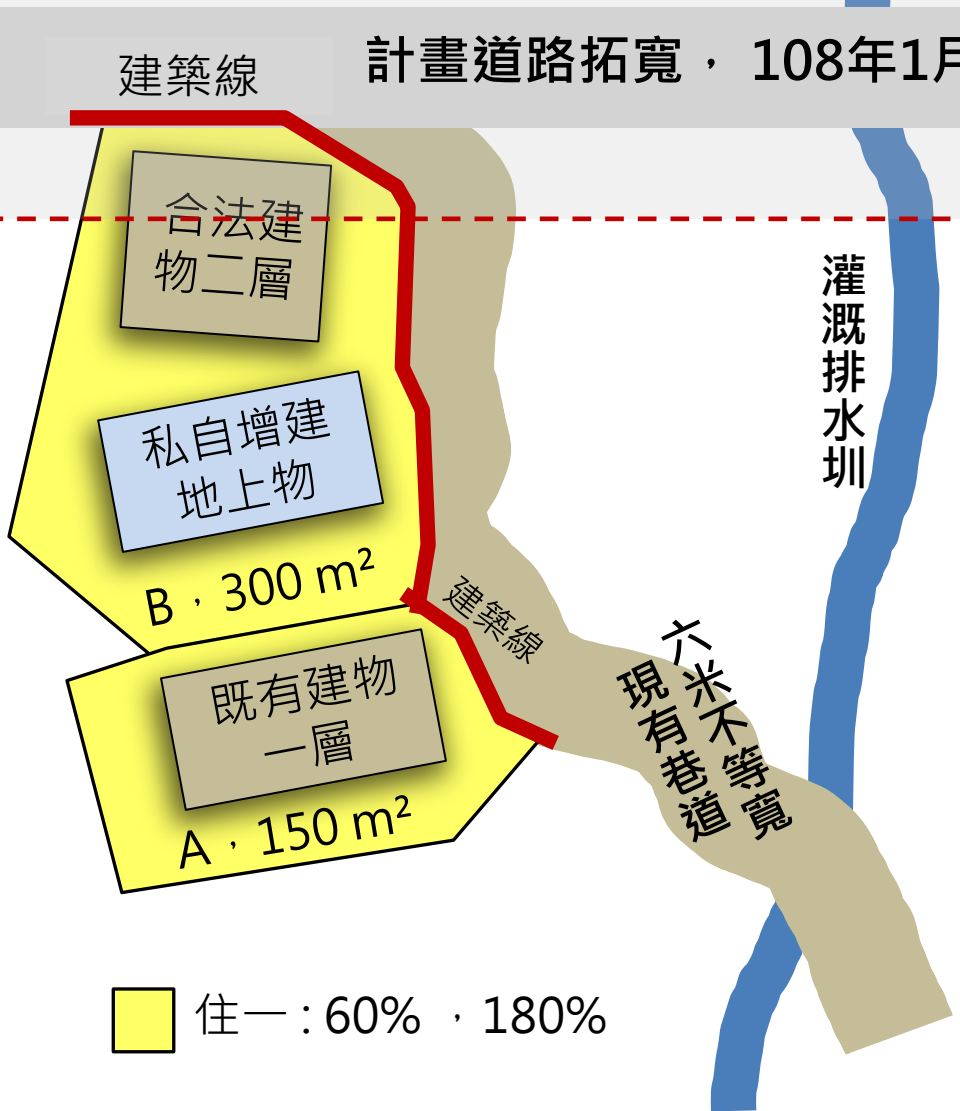
一. 危老： $(150+350)m^2 \times 1.8 \times 1.4$ 。

二. 容移：依《○市都市計畫容積移轉審查許可規則》，接受基地臨接15m以上之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地 基準容積之30%為原則。則： $(150+350) m^2 \times 1.8 \times \underline{0.3}$ 。

提出申請建築容積計算上限(含容積移轉時)最高為 $(1260+270) = 1,530m^2$ 。

住一：60%，180%

危老模擬情境 2-2：容移，臨計畫道路(不同寬度)



計畫道路拓寬，108年1月1日起公告發佈實施。

建築線

合法建物二層

私自增建地上物

B, 300 m²

既有建物一層

A, 150 m²

灌溉排水圳

六米不等寬
現有巷道

住一：60%，180%

參考說明

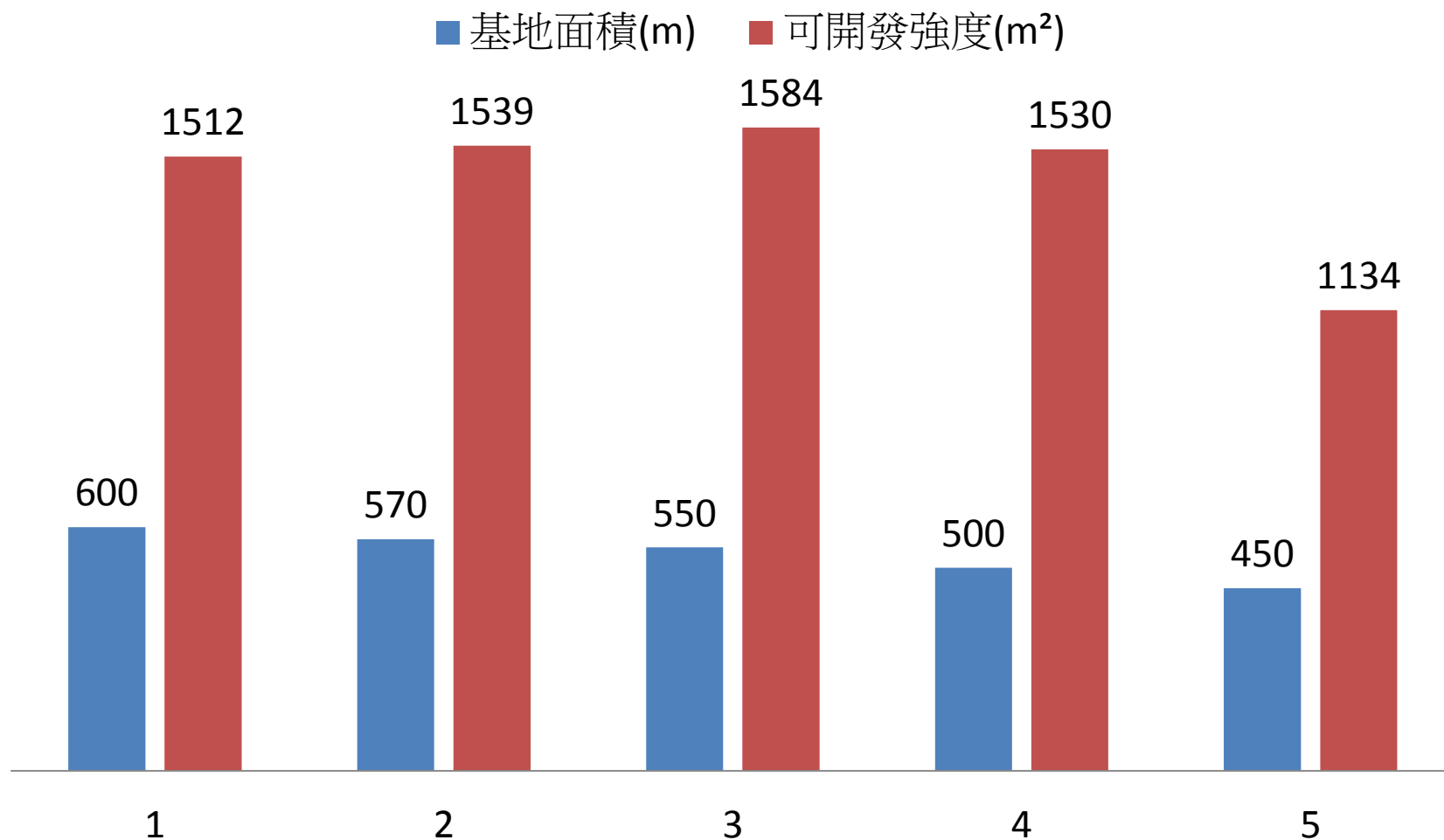
計畫道路拓寬為**20m**時，B基地剩300 m²。則A、B 整個重建計畫範圍為450 m²。

「危老」、「容移」討論

- 一. 危老： $(150+300)m^2 \times 1.8 \times 1.4$ 。
- 二. 容移：依《○市都市計畫容積移轉審查許可規則》，**接受基地最小面積達500 m²以上**。則：容移=0 m²。

提出申請建築容積計算上限(含容積移轉時) 最高為 $(1134 + 0) = 1,134m^2$ 。

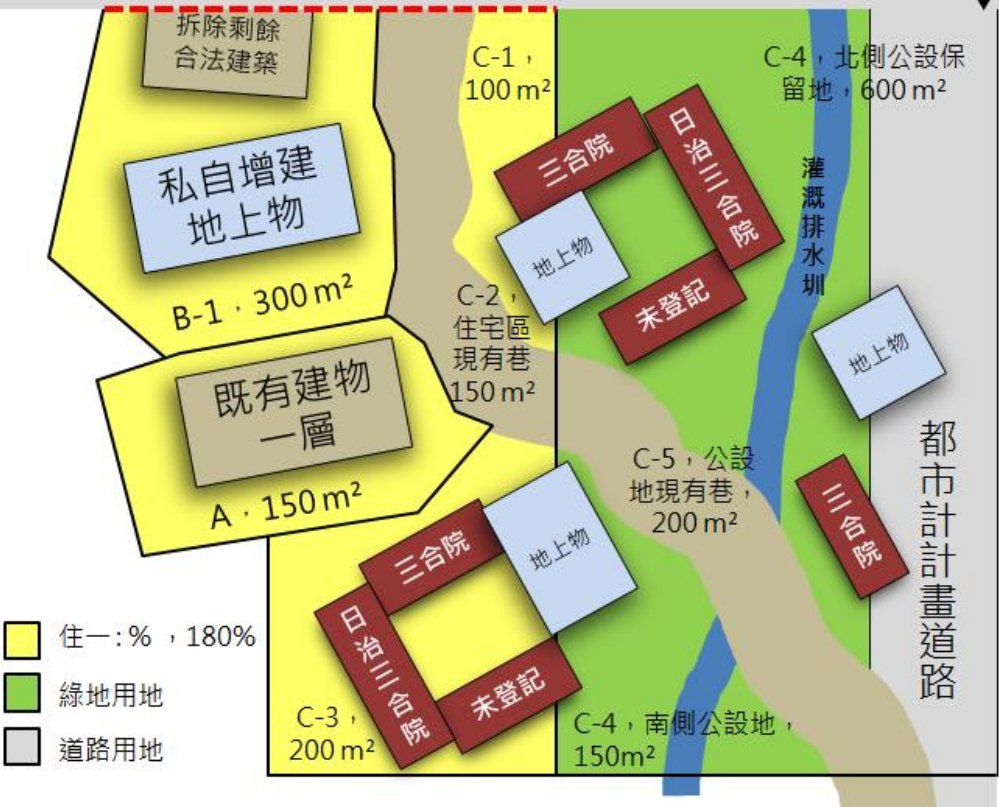
路寬 (m)	6	7.2	10	15	20
-----------	---	-----	----	----	----



危老模擬情境 2-3：容移，例外放寬。

計畫道路拓寬案，108年1月1日起公告發佈實施。

20m



承上題，當地第三次都計通檢案，自108年1月1日起公告發佈實施，北側計畫道路拓寬為20m，並沿既有灌溉排水圳劃設為「綠地用地」及「道路用地」。

A與B-1基地右側，有一日治時期遺留之三合院聚落C基地，未辦登記，面積1,400m²，共同共有。

C基地分別位於都市計畫：住宅區、綠地用地、道路用地。

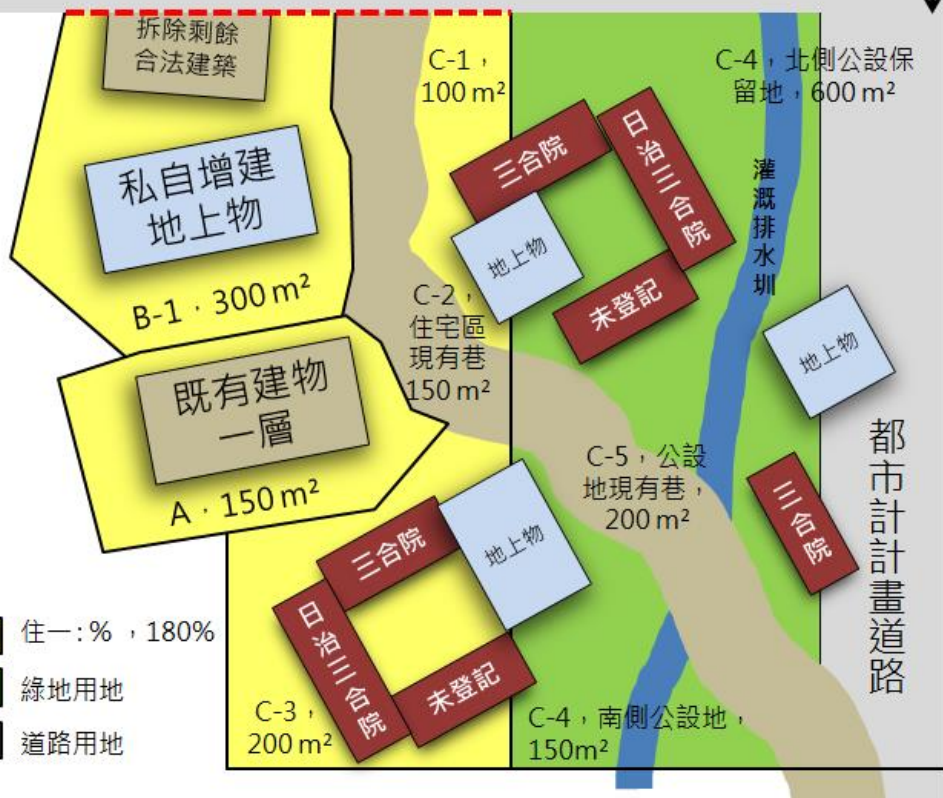
此外，C基地內現況地形內，有一條具公用地役關係既成道路及灌溉排水圳。

今A、B、C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108年7月，提出申請建築容積計算上限(含容積移轉時) 最高分別為何？

危老模擬情境 2-3：容移，例外放寬。

計畫道路拓寬案，108年1月1日起公告發佈實施。

20m



住一：%，180%

綠地用地

道路用地

本案因不同開發策略、風險承擔、期程考量，將衍生不同之開發結果：

【策略一】：按現況申請開發，不再補辦合法建物認定。

【策略二】：補辦合法建物認定後，再申請開發。

【策略三】：補辦合法建物認定、協助開闢公共設施(綠地、道路)、申請廢道改巷，再申請開發。

【策略四】：以都市更新方式開發，劃定更新單元，協助開闢公共設施(綠地、道路)、申請廢道改巷，再申請開發。

參考說明

【策略一】：按現況申請開發，不再補辦合法建物認定。

本案被現有巷道分割成兩宗基地：

基地一：A + B-1 + C-3 = 150 + 300 + 200 = 650 m²

危老重建：〔(150+300)m²×1.8×1.4〕 + 〔(200)m²×1.8×1.4〕 = 1,638 m²

容移：〔(150+300+200) m²×1.8×0.3〕 = 351 m²
(注意：面臨之永久性空地上未開闢)

基地一評估可開發強度，合計：(1638+351) = 1,989 m²

基地二：C-1 = 100 m²

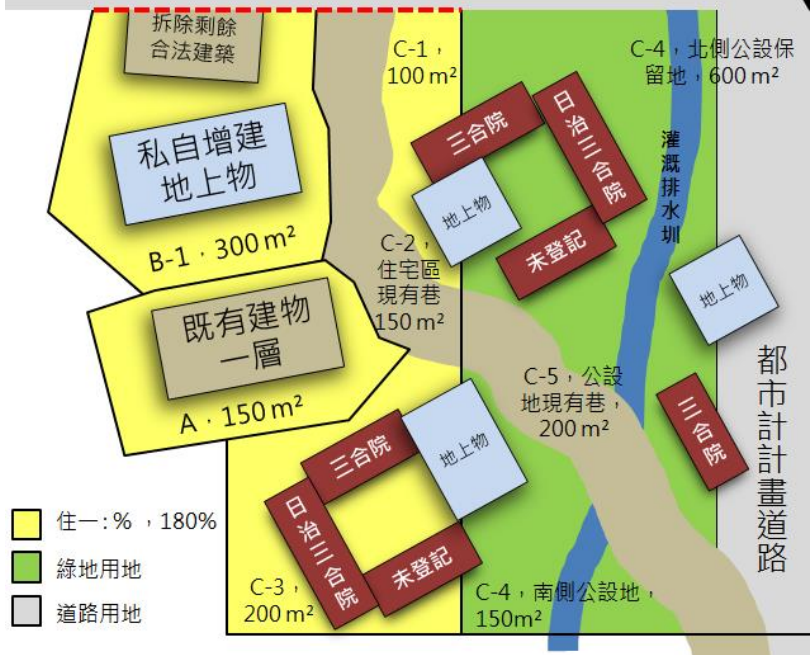
危老重建：(100)m²×1.8 = 180 m²

容移：0m²

基地二評估可開發強度，合計：180 m²

計畫道路拓寬案，108年1月1日起公告發佈實施。

20m



參考說明

【策略二】：補辦合法建物認定後，再申請開發。

本案被現有巷道分割成兩宗基地：

基地一：A + B-1 + C-3 = 150 + 300 + 200 = 650 m²

危老重建：〔(150 + 300 + 200) m² × 1.8 × 1.4〕 = 1,638 m²

容移：〔(150 + 300 + 200) m² × 1.8 × 0.3〕 = 351 m² (注意：面臨之永久性空地上未開闢)

基地一評估開發強度，合計：(1638 + 351) = 1,989 m²

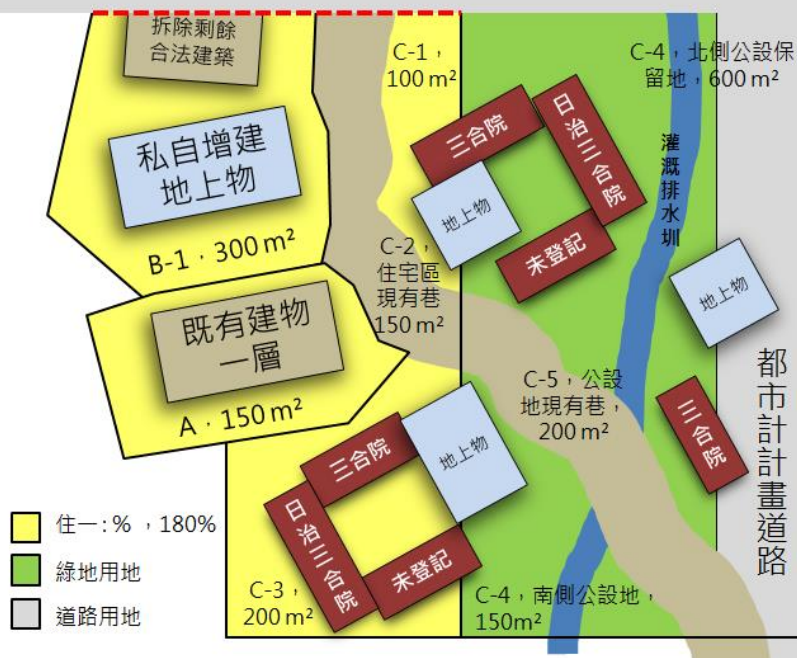
基地二：C-1 = 100 m²

危老重建：(100) m² × 1.8 × 1.4 = 252 m²

容移：0 m² (基地面積未達500 m²)

計畫道路拓寬案，108年1月1日起公告發佈實施。

20m



參考說明

【策略三】：補辦合法建物認定、協助開闢公共設施(綠地、道路)、申請廢道改巷，再申請開發。

本案完成合法建物認定、協助開闢公共設施(綠地、道路)、申請廢道改巷後，重建計畫範圍：
 $A + (B-1) + (C-1) + (C-2) + (C-3)$
 $= 150 + 300 + 100 + 150 + 200 = 900 \text{ m}^2$

危老：

$$\left[(150 + 300 + 100 + 200) \text{ m}^2 \times 1.8 \times 1.4 \right] + \left[(150) \text{ m}^2 \times 1.8 \times 1.4 \right] = 2,268 \text{ m}^2$$

容移：

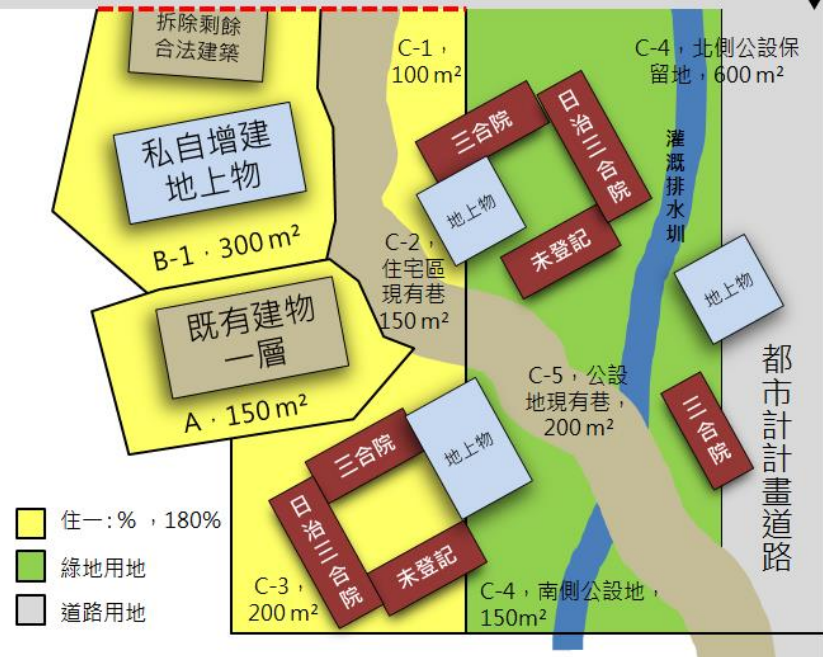
$$\left[(150 + 300 + 100 + 150 + 200) \text{ m}^2 \times 1.8 \times 0.3 \right] + \left[(150 + 300 + 100 + 150 + 200) \text{ m}^2 \times 1.8 \times 0.1 \right] = 648 \text{ m}^2$$

(依《新竹市都市計畫容積移轉審查許可規則》，位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，經都設會同意，可移入容積得酌予增加基準容積**10%**。)

評估可開發強度，合計：2916 m²

計畫道路拓寬案，108年1月1日起公告發佈實施。

20m



參考說明：

【策略四】：以都市更新方式開闢，劃定更新單元(無需補辦合法建物認定)，協助開闢公共設施(綠地、道路)、申請廢道改巷，再申請開發。

更新單元範圍：

A+(B-1)+(C-1)+(C-2)+(C-3)+(C-4北側供設)+(C-4南側公設)+(C-5現有巷公設)=(150+300+100+150+ 200+600+150+200) = 1850 m²

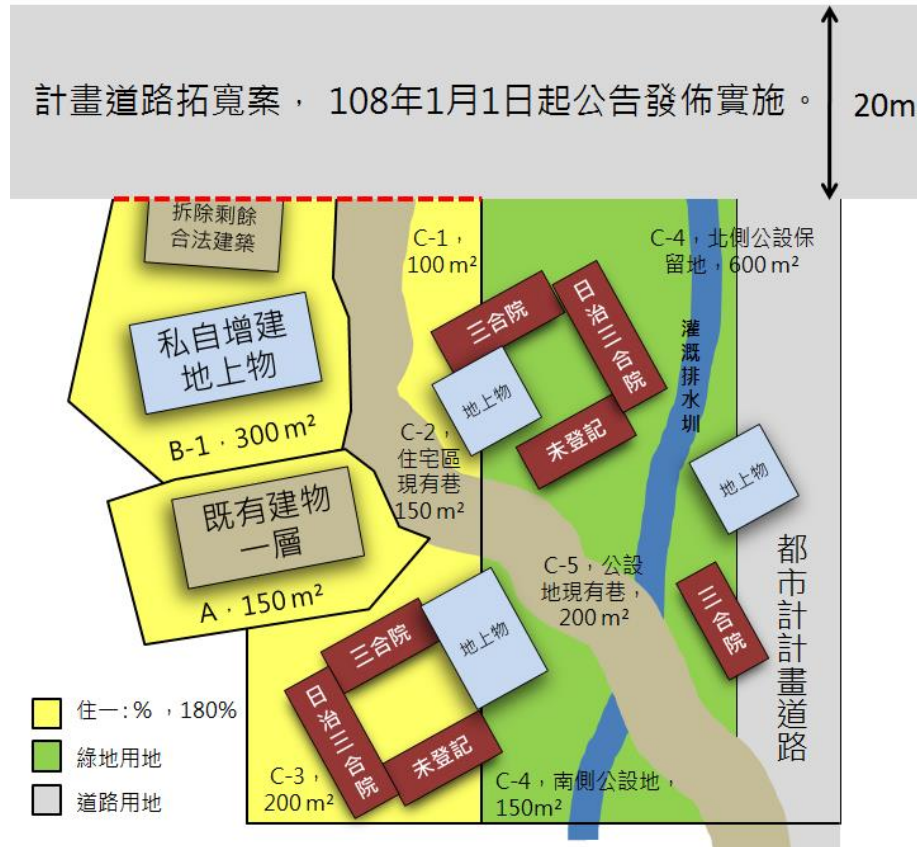
重建區段範圍：〔 A+(B-1)+(C-1)+(C-2)+(C-3) 〕 = 900 m²

都更重建=900×1.8×**1.5**=2,430 m²

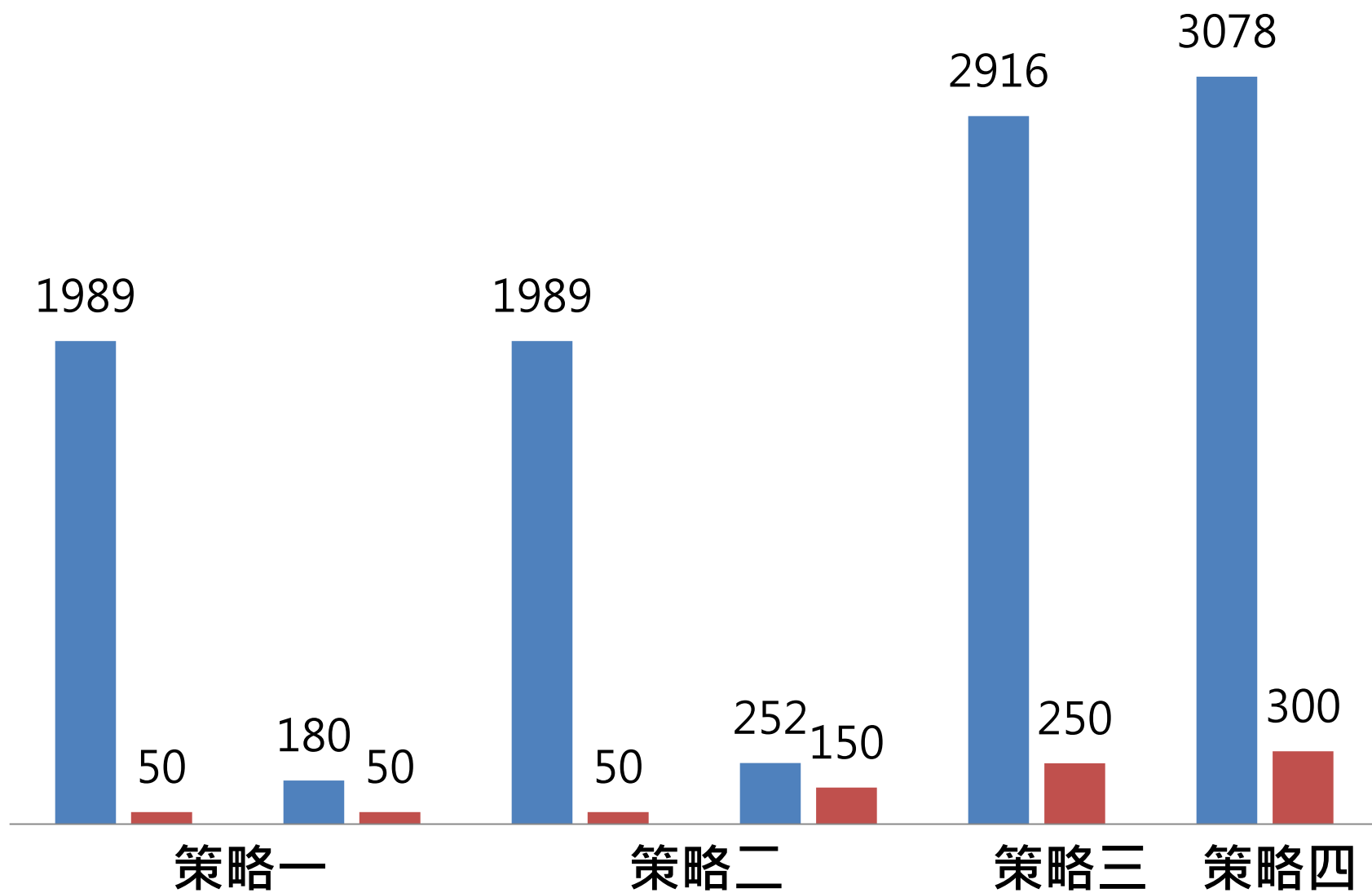
容積=900×1.8×0.4=648 m²

評估可開發強度，合計=3,078 m²

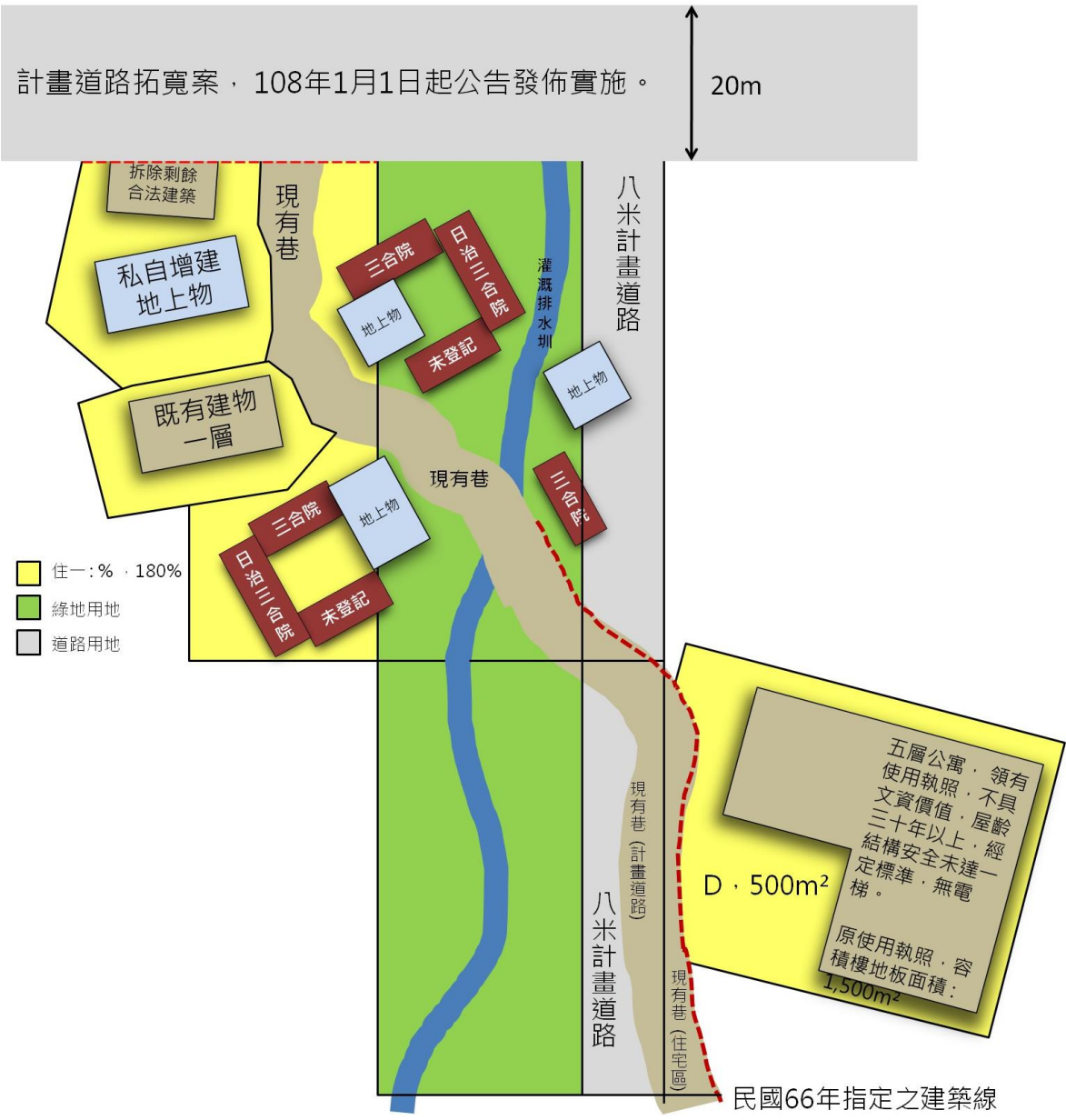
公設興辦範圍：〔 (C-4北側供設)+(C-4南側公設)+(C-5現有巷公設) 〕 = 950m²



■ 可開發強度(m²) ■ 預計期程(日)



危老模擬情境 2-4：容移，落實都市計畫。



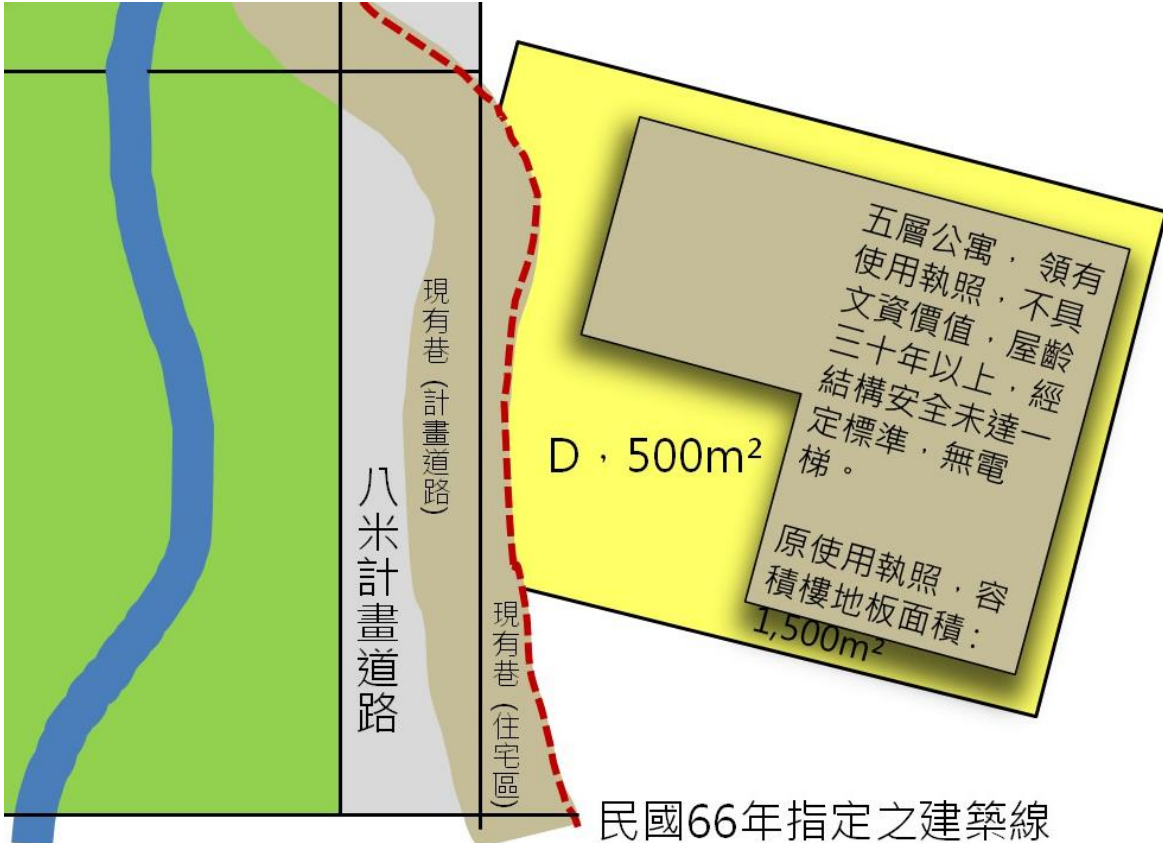
承上題，原「現有巷道」東南側，有一棟5層中低老舊公寓D，基地面積：500 m²。於民國66年，曾按現有巷道指示建築線建築，領得使用執照，不具文資價值，經結構鑑定安全未達一定標準，無電梯。原容積樓地板面積：1,500m²

當地都計通檢案自108年1月1日起公告發佈實施後，將其前方之「現有巷道」劃定為：住宅區、道路用地，土地所有權人是E，其中位於：

- 住宅區之現有巷面積：20m²
- 都計道路之現有巷面積：40m²
- 其他都計道路面積：45 m²

今D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(含容積移轉時)為何？

危老模擬情境 2-4：容移，落實都市計畫。



參考說明：

本案因與辦期程、風險考量差異，衍生下列幾種不同策略，故有不同上限值。

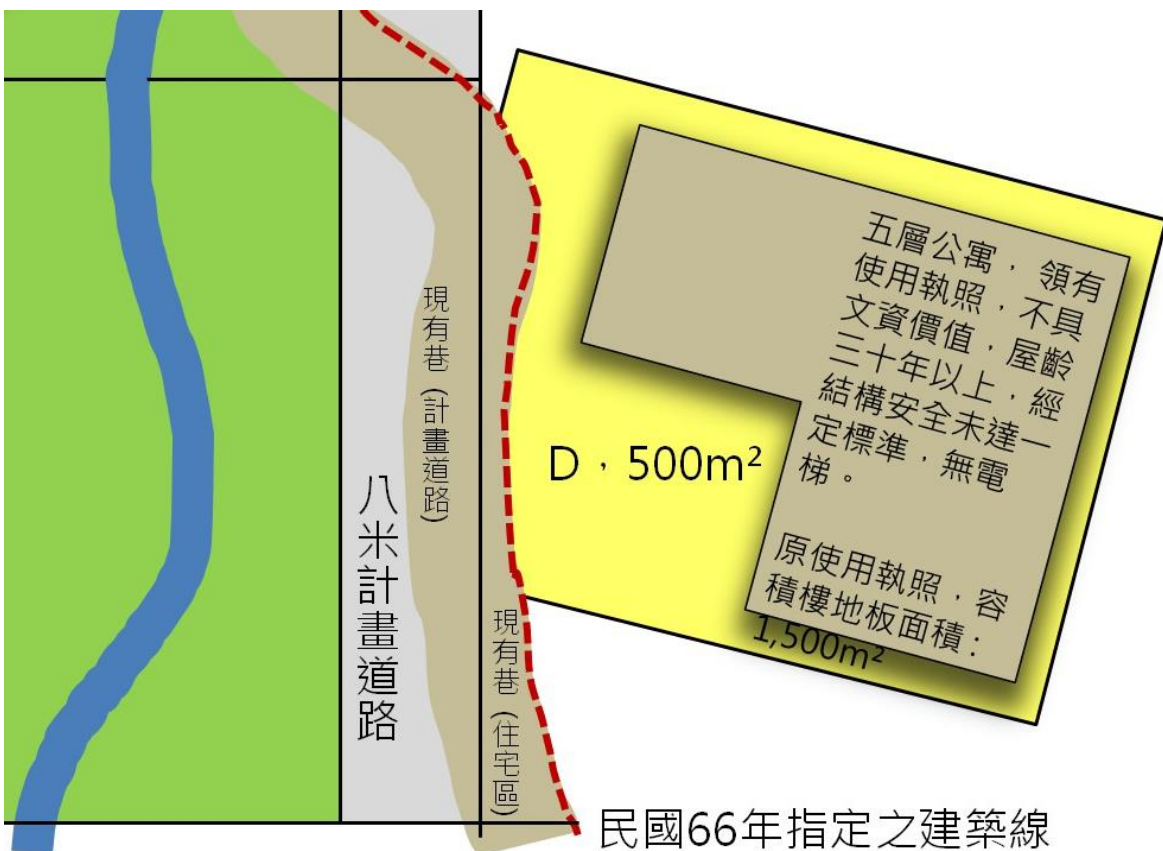
【策略一】按現況申請。

【策略二】廢道改巷，協助開闢公設，納入土地所有權人E。

當地都計通檢案自108年1月1日起公告發佈實施後，將其前方之「現有巷道」劃定為：住宅區、道路用地，土地所有權人是E，其中位於：

- 住宅區之現有巷面積：20m²
- 都計道路之現有巷面積：40m²
- 其他都計道路面積：45 m²

危老模擬情境 2-4：容移，落實都市計畫。



參考說明：

【策略一】按現況申請。

未鄰接計畫道路，無法申請容積移轉，僅能申請危老。

$$(500 \text{ m}^2 \times 180\% \times 0.1) + (1,500 \text{ m}^2 \times 1.15) =$$

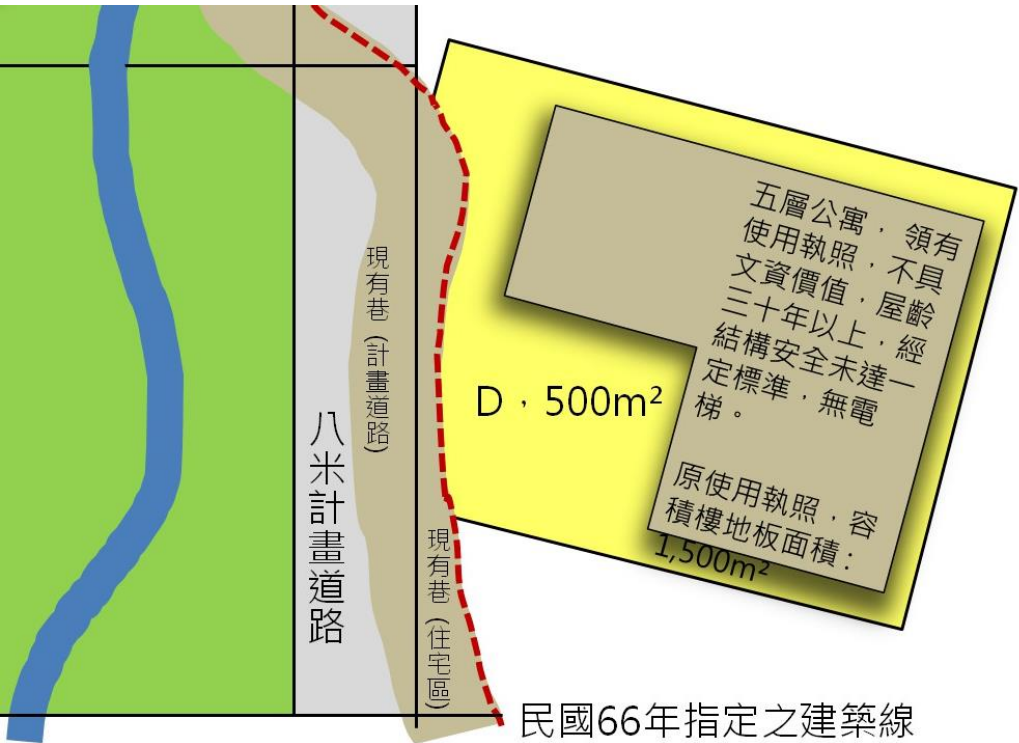
$$(90 + 1,725) \text{ m}^2$$

$$= 1,815 \text{ m}^2$$

當地都計通檢案自108年1月1日起公告發佈實施後，將其前方之「現有巷道」劃定為：住宅區、道路用地，土地所有權人是E，其中位於：

- 住宅區之現有巷面積：20m²
- 都計道路之現有巷面積：40m²
- 其他都計道路面積：45 m²

危老模擬情境 2-4：容移，落實都市計畫。



參考說明：

【策略二】廢道改巷，協助開闢公設，納入土地所有權人E。

鄰接計畫道路後，危老可一併申請容積移轉。

面臨永久性空地，可再放寬10%

危老：

$$(20m^2 \times 180\% \times 1.4) + (500m^2 \times 180\% \times 0.1) + (1,500m^2 \times 1.15) = 50.4 + 1,815 = 1,865.4 m^2$$

容移：

$$(20 + 500)m^2 \times 180\% \times \underline{0.2} = 187.2 m^2$$

當地都計通檢案自108年1月1日起公告發佈實施後，將其前方之「現有巷道」劃定為：住宅區、道路用地，土地所有權人是E，其中位於：

- 住宅區之現有巷面積：20m²
- 都計道路之現有巷面積：40m²
- 其他都計道路面積：45 m²

評估可開發強度：2,052.6m²