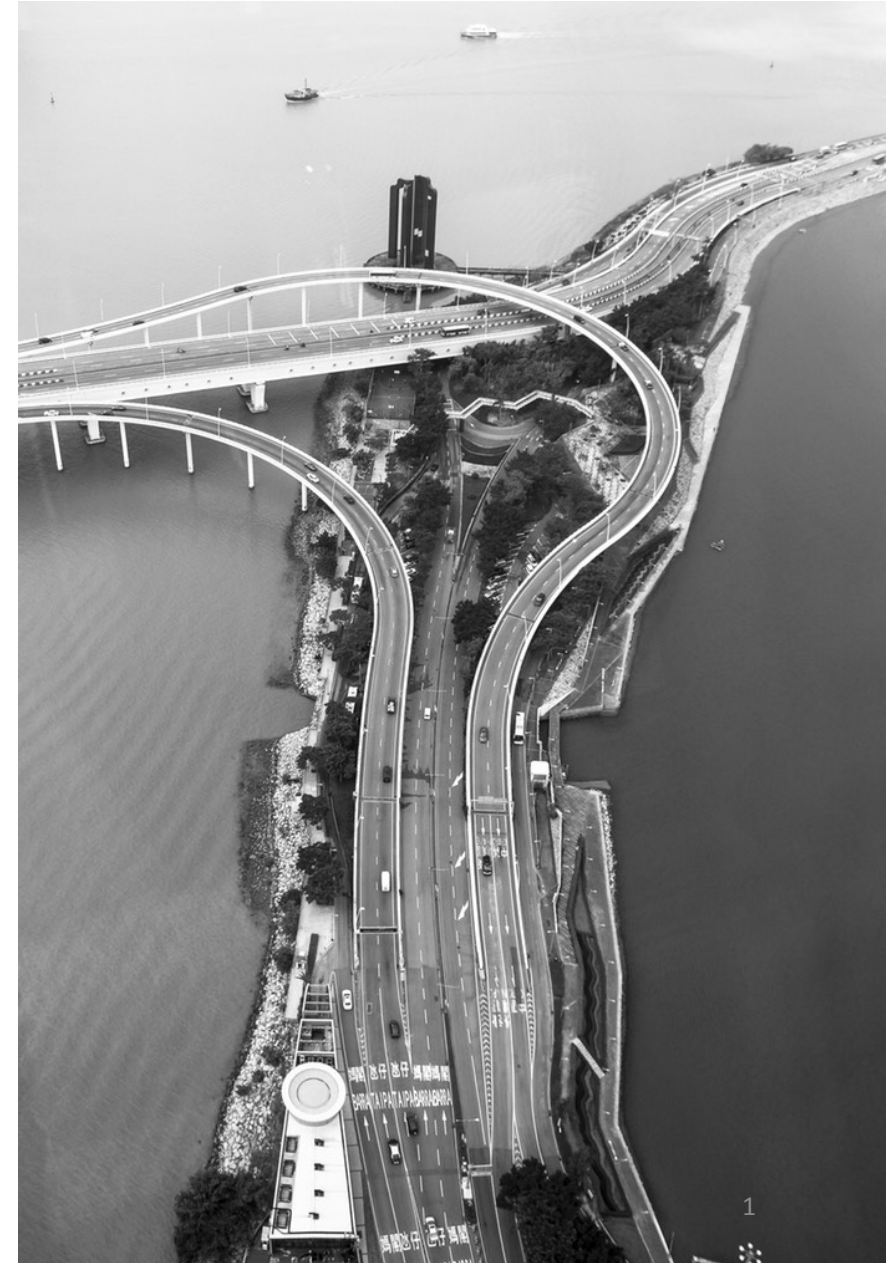


臺中市推動都市危險及老舊建築物 加速重建運作機制及案例分析

主講者：賴俊呈建築師



主講者小簡歷:

- ◆ 私立逢甲大學建築學系86畢
- ◆ 國立成功大學建築研究所規劃組88畢
- ◆ 卓銀泳建築師事務所89年
- ◆ 臺北市政府都市發展局都市更新科承辦89-92年
- ◆ 臺中市政府都市發展局建造管理科承辦92-100年
- ◆ 臺中市政府都市發展局都市修復科股長100年
- ◆ 臺中市政府都市發展局建造管理科股長100-102年
- ◆ 臺中市政府都市發展局使用管理科正工程司102年
- ◆ 臺中市政府都市發展局營造施工科正工程司102-104年
- ◆ 臺中市政府都市發展局都市更新工程科科長104-107年
- ◆ 賴俊呈建築師事務所107年-迄今
- ◇ **資格:**建築師、室內設計師(設計施工)、政府採購法採購人員資格(初級)、勞動部職訓中心混凝土監評委員

簡報大綱：

- 1 臺中市都市更新發展歷程
- 2 危老的重要性
- 3 臺中市危老建築申請流程
- 4 臺中市危老建築案件統計及分析
- 5 配合危老政策臺中市相關法令規定
- 6 危老容積獎勵如何爭取
- 7 危老基地案例分析
- 8 都更修法與危老並行
- 9 未來建築新趨勢



1 台中市都市更新發展歷程

過去 都更整合不易，獎勵不明確，期程冗長
重劃區開發簡單快速 **讚**

現在 都更及危老建築，獎勵明確，期程快速 **讚**
重劃區地價飛漲，容積低，開發不具效益

未來 都更+危老，房地產開發新利器 **讚**



1 台中市都市更新發展歷程

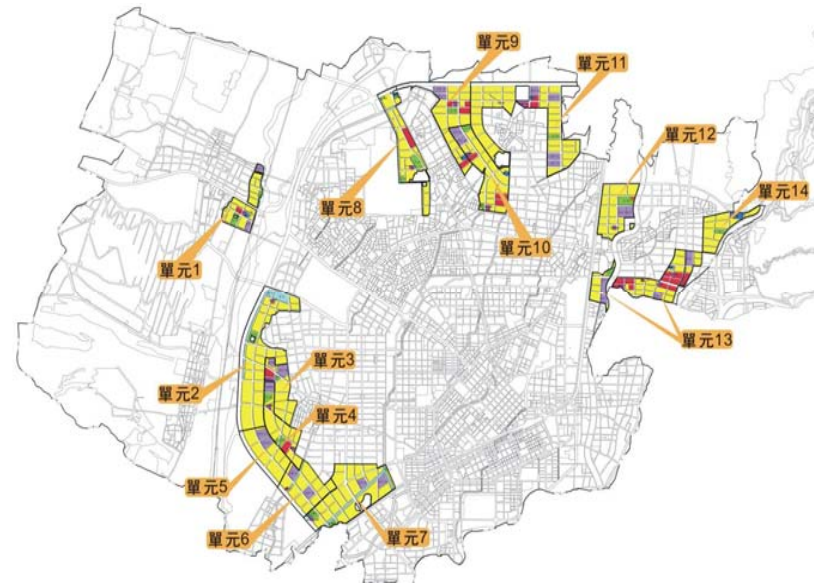
台中市都市計畫（整體開發地區單元二）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

項目	住 1-A	住 1-B	住 1-C	住 1-D	電信專用區	備註
最高建蔽率(%)	50	50	50	50	40	
最高容積率(%)	120	120	170	120	200	
上限容積率(%)	210	210	300	210	-	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	-	
前院深度(M)	6	6	6	4	-	
後院深度(M)	3	3	3	-	-	得兼作防火間隔
側院寬度(M)	1.5	1.5	-	-	-	一宗基地得單側留設
基地最小面寬(M)	7	7	5	-	-	
最小基地面積(M ²)	140	140	-	-	-	

台中市都市計畫（整體開發地區單元八）土地使用分區管制

項目	第一之一種住宅區	第五種商業區	備註
最高建蔽率(%)	50	60	
最高容積率(%)	140	180	
上限容積率(%)	250	360	
最小基地面積(m ²)	140	-	
最高高度比	1.5	-	
前院深度(M)	6	5	
後院深度(M)	3	2	得兼作防火間隔
基地最小面寬(M)	7	-	

- 重劃區土地取得容易，易形炒作致使地價上漲，市民取得自有土地房舍成本大增
- 重劃區除七期及水湳經貿園區容積較高外，其餘區域常規劃為低密度住宅，容積率低，致使房價居高不下。



1 台中市都市更新發展歷程

- 舊市區容積高，且大部分為商業區，居住機能完善，惟交通及產業發展因素，常造成空間閒置，建物傾頽毀壞。
- 在都更修法及危老條例公布後，獎勵明確，老舊房舍可爭取獎勵；加上土地價格不如重劃區飛漲，以致建商慢慢回籠舊市區開發。



上圖中大樓如採都更或危老獎勵後，容積將可達600%以上，土地單價顯得相當便宜。

臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫區內實施之土地使用分區管制要點

項目	細分區	建蔽率(%)	基準容積率(%)	上限容積率(%)	高度比	前院深度(M)	後院深度(M)
住宅區	住2	60	220	320	1.5	-	-
	住3	55	280	400	1.5	-	-
	住3-1	55	270	380	1.5	4	3
	住5	50	400	560	1.5	4	3
	住甲	60	580	650	-	-	-
	住乙	60	320	360	-	-	-
	住丙	60	180	250	-	-	-
商業區	商1	70	280	400	-	-	-
	商2	70	350	500	-	-	-
	商2-1	70	350	500	-	-	-
	商3	70	420	600	-	-	-
	商3-1	70	420	600	-	-	-
	商4	60	500	700	-	-	2
乙種工業區		65	200	-	1.5	4	-

2 危老的重要性

384 萬戶
30年以上住宅類
建築物。

40%
老舊建築物需進行
耐震評估確認須補
強或拆除重建。



約 **86** 萬戶 為最不易都更的30年以上
4-5樓型態建築物。

本條例可加速全體同意
有共識者重建的管道。



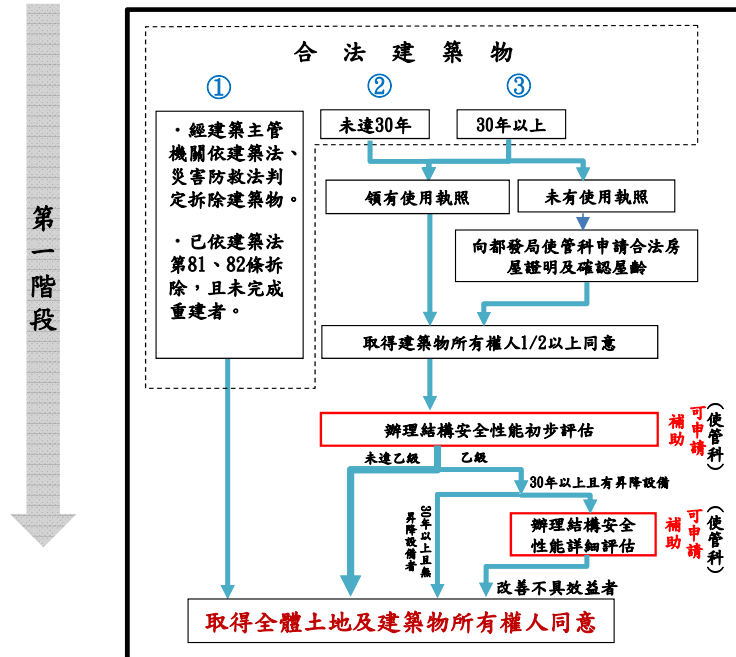
都更及危老勢在必行

3 臺中市危老建築申請流程

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」 臺中市申請重建程序(107.9.12)

步驟一

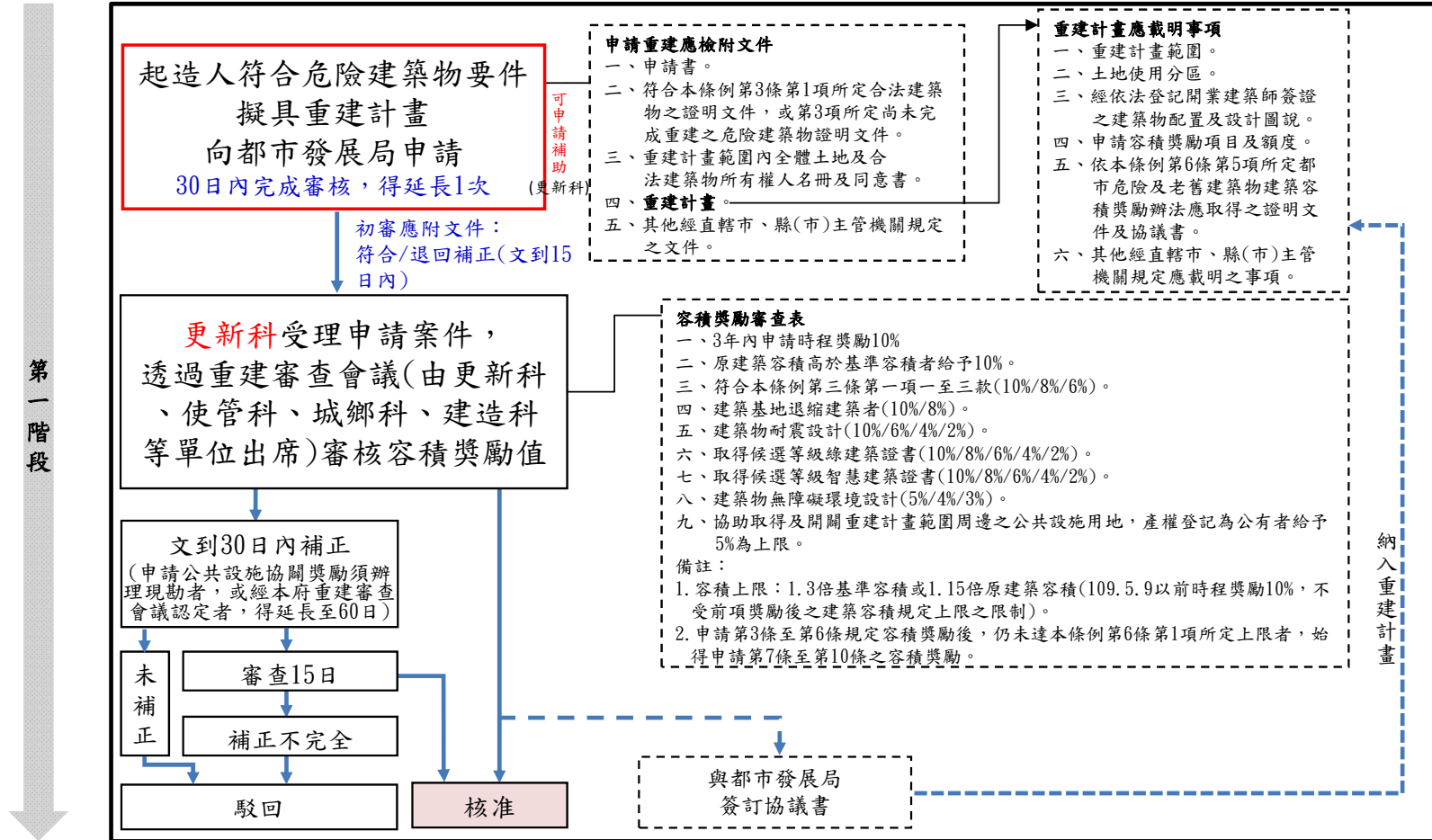
—▶ 必要流程
- - -▶ 附屬流程



3 臺中市危老建築申請流程

步驟二(更新科)

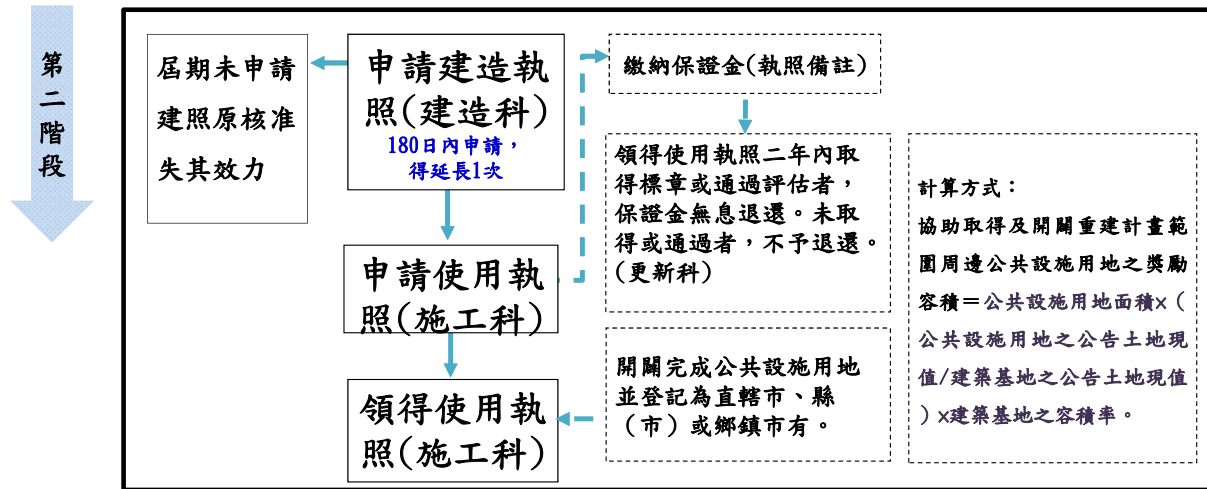
→ 必要流程
 - - - 附屬流程



3 臺中市危老建築申請流程

步驟三

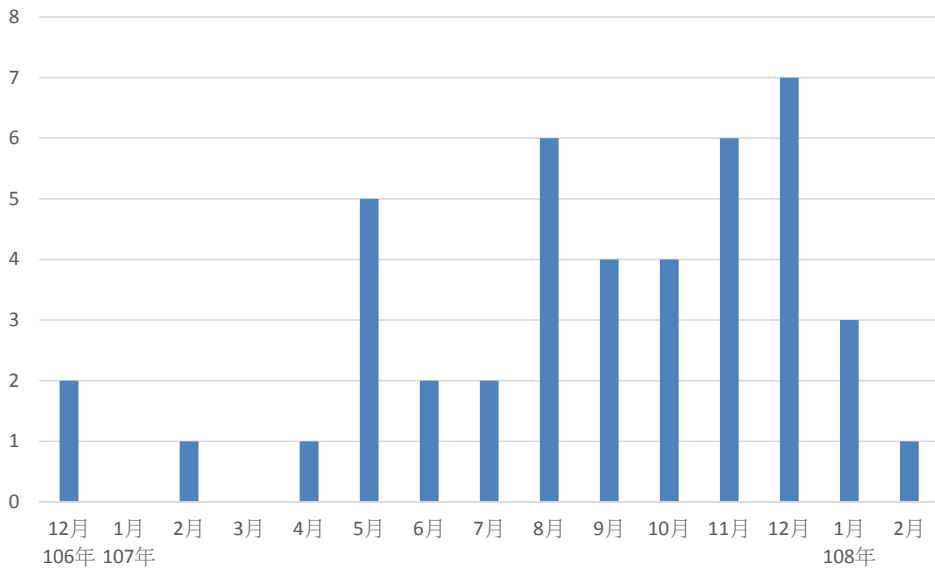
—▶ 必要流程
 - - -▶ 附屬流程



第二階段

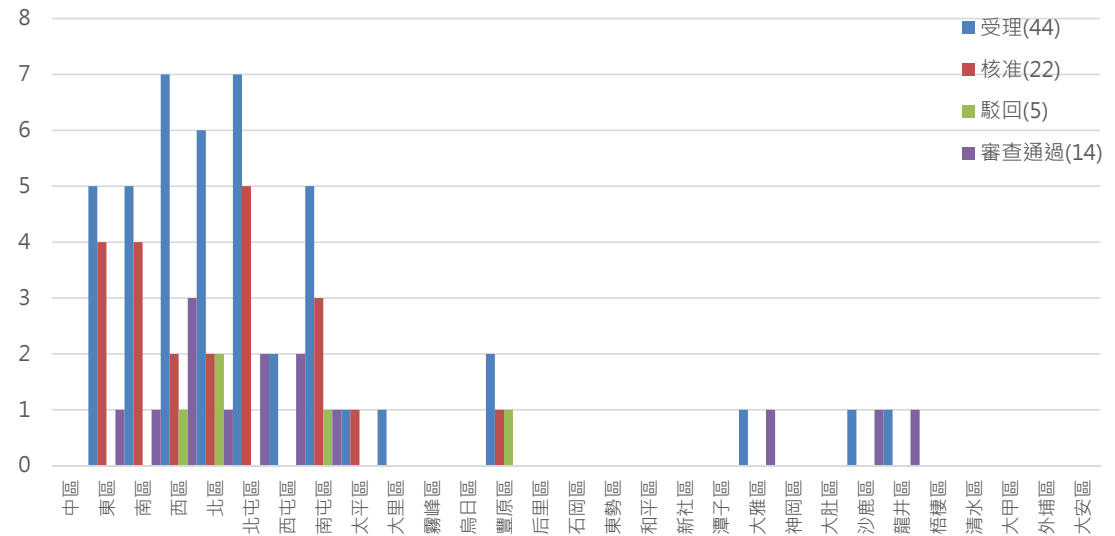
4 臺中市危老建築案件統計及分析

自106年10月23日本局公告危老重建申請流程後，截至108年2月底，臺中市受理重建計畫案件數計44件，其中核准22件、審查中17件（包含14件經會議審定為修正後通過案件，完成修正後即可核准）、駁回5件。



臺中市危老重建案每月受理案件數統計圖

臺中市各區危老重建案受理情形(截至108年2月底)



臺中市危老重建案各分區受理案件數統計圖

4 臺中市危老建築案件統計及分析

審查通過案件(含核准案件)申請獎勵項目、獎勵額度與重建基地規模之統計分析彙整如下列各表所示。重建規模主要為未達300M²之小基地，獎勵項目以申請符合重建條件、時程獎勵等2項獎勵項目為主，基地規模越大申請獎勵額度越高。

申請獎勵項目	案件數	獎勵額度	備註
0項	1	0%	
2項	19	16~18%	
3項	8	26~28%	另含1件以原容計案(16%+原容)
4項	1	30%	
5項以上	7	35~40%	
合計	36		

審查通過案件(含核准案件)申請獎勵項目統計表

案件數 基地規模	獎勵額度				合計
	0~20%	21~30%	31~35%	36~40%	
未達100M ²	2	1	0	0	3
100~300M ²	15	1	0	0	16
300~500M ²	3	1	0	0	4
500~1000M ²	1	3	0	2	6
1000~2000M ²	0	2	0	2	4
2000M ² 以上	0	0	1	2	3
合計	21	8	1	6	36

審查通過案件(含核准案件)之重建基地規模與獎勵額度比較分析表

各獎勵項目	申請案件數
原容>法容(依原容積計或法容10%)	2
符合重建條件(6~10%)	35
退縮建築(8~10%)	11
耐震設計(6~10%)	13
綠建築(2~10%)	3
智慧建築(2~10%)	3
無障礙設計(3~5%)	6
協關公共設施(上限5%)	3
時程獎勵(10%)	35

審查通過案件(含核准案件)之各獎勵項目申請案件數統計表

5 配合危老政策臺中市相關法令規定

放寬建蔽率、容積率

土管規定

依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬其標準由直轄市、縣(市)主管機關定之。建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

住宅區之外

(建築高度放寬)

住宅區

(建築高度放寬 & 建蔽率放寬)

都市計畫法臺中市施行自治條例

第四十七條之一 依都市危險及老舊建築物加速重建條例實施重建，且同時取得耐震標章或通過新建住宅性能評估結構安全性能及智慧建築標章，其建蔽率及建築物高度比得酌予放寬。

第一項建蔽率之放寬，以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率；建築物高度比之放寬，以建築物各部分高度與自各該部分起，量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離，其比例不得超過二倍。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。

5 配合危老政策臺中市相關法令規定

臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點草案

名稱	說明
臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點	行政規則名稱。
規定	說明
一、臺中市政府（以下簡稱本府）為執行都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第五條規定有關申請重建及重建計畫之審查事項，特訂定本要點。	本要點之立法目的。

5 配合危老政策臺中市相關法令規定

臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點草案

名稱	說明
臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點	行政規則名稱。
規定	說明
<p>二、新建建築物之起造人申請重建時，應填具申請書，並檢附下列文件，向臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）提出申請：</p> <p>(一)重建計畫申請資料檢核表。</p> <p>(二)經文化主管機關確認重建計畫範圍內未有經指定或登錄具有歷史、文化、藝術或紀念價值之有形文化資產之證明文件。</p> <p>(三)符合本條例第三條第一項各款規定重建資格之證明文件或第三項所定未完成重建之危險建築物證明文件。</p> <p>(四)合法建築物證明文件。</p> <p>(五)重建計畫範圍內之第一類土地及建物登記謄本（申請日前三個月內印製）或其他權利證明文件。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第四條明定起造人申請重建時應檢具之文件。 2. 為使起造人了解本市審查程序及避免申請文件書表格式不一，由本府統一公告格式。 3. 考量本府受理危老建物重建，涉及結構安全性能評估、都市計畫、建築管理等跨領域業務，故採召開審查會議方式辦理。

5 配合危老政策臺中市相關法令規定

臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點草案

名稱	說明
<p style="text-align: center;">臺中市都市危險及老舊建築物加速 重建計畫審查作業要點</p>	<p style="text-align: center;">行政規則名稱。</p>
規定	說明
<p>(六)重建計畫範圍內之全體土地及合法建築物所有權人名冊、同意書(申請日前三個月內簽具)。</p> <p>(七)申請日前三個月內印製之地籍圖。</p> <p>(八)申請日前八個月內核發之都市計畫土地使用分區證明。</p> <p>(九)建築線指示(定)圖(免指定或指示建築線地區,應檢附免指建築線公告圖說之檢討並經建築師簽證)。</p> <p>(十)申請建築容積獎勵項目、額度檢討及審查表。</p> <p>(十一)原建蔽率及原建築容積檢討。</p> <p>(十二)申請容積獎勵或申請建蔽率、高度比放寬之協議書、切結書。</p> <p>(十三)都市計畫土地使用分區管制及建築相關法令規定檢討。</p> <p>(十四)建築物配置及設計檢討示意書圖並經依法登記開業建築師簽證。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第四條明定起造人申請重建時應檢具之文件。 2. 為使起造人了解本市審查程序及避免申請文件書表格式不一,由本府統一公告格式。 3. 考量本府受理危老建物重建,涉及結構安全性能評估、都市計畫、建築管理等跨領域業務,故採召開審查會議方式辦理。

5 配合危老政策臺中市相關法令規定

臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點草案

名稱	說明
<p style="text-align: center;">臺中市都市危險及老舊建築物加速 重建計畫審查作業要點</p>	<p style="text-align: center;">行政規則名稱。</p>
規定	說明
<p>(十五)經本府指定之其他文件。 前項重建計畫申請由都發局進行初審，審查文件資料不全者，都發局得通知申請人限期補正；屆期未補正或補正不完全者，得駁回其申請。 非適用都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第三條規定者，或未依都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條之一規定申請建蔽率放寬者，免附第一項第十一款所定內容。 未依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第六條至第十條規定申請容積獎勵者，或未依都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條之一規定申請建蔽率、高度比放寬者，免附第一項第十三款規定文件。 第一項申請案件之審查程序及申請文件有關書表格式，由本府公告之。 通過初審之重建計畫，應提送臺中市政府都市危險及老舊建築物加速重建審查會議（以下簡稱審查會議）審查。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第四條明定起造人申請重建時應檢具之文件。 2. 為使起造人了解本市審查程序及避免申請文件書表格式不一，由本府統一公告格式。 3. 考量本府受理危老建物重建，涉及結構安全性能評估、都市計畫、建築管理等跨領域業務，故採召開審查會議方式辦理。

5 配合危老政策臺中市相關法令規定

臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點草案

名稱	說明
臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點	行政規則名稱。
規定	說明
<p>三、審查會議主要審查項目如下：</p> <p>(一)准予重建範圍。</p> <p>(二)依都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法申請容積獎勵之項目及額度。</p> <p>(三)重建計畫範圍內之都市土地使用分區管制事項。</p> <p>(四)都市計畫法臺中市施行自治條例有關建蔽率、高度比放寬之事項。</p> <p>(五)其他涉及重建事項。</p>	<p>本府都市危險及老舊建築物加速重建審查會議針對重建計畫之審查項目。</p>

5 配合危老政策臺中市相關法令規定

臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點草案

名稱	說明
<p style="text-align: center;">臺中市都市危險及老舊建築物加速 重建計畫審查作業要點</p>	<p style="text-align: center;">行政規則名稱。</p>
規定	說明
<p>四、受託辦理重建計畫申請之建築師應親自出席或委託其他依法登記開業建築師代理出席審查會議進行簡報及說明；未依規定辦理者，都發局得駁回其申請。</p> <p>重建計畫經審查通過後，應於會議紀錄送達之次日起三十日內提具修正後協議書及第二點所定相關書圖文件，報請本府核准重建計畫；屆期未提具者，得廢止原審查結果。</p> <p>前項所定期限，經審查會議決議延長者，得延長至六十日。</p>	<p>一、受託建築師應親自出席或委託其他依法登記開業建築師代理出席審查會議簡報說明，以利個案審查。</p> <p>二、重建計畫經審查通過後報請核准應檢具內容、份數及期限，並明定屆期未提具者，得廢止原審查結果。</p> <p>三、經審查會議審酌個案情形准予延長修正期限者，明定其延長期限為六十日。</p>

5 配合危老政策臺中市相關法令規定

臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點草案

名稱	說明
臺中市都市危險及老舊建築物加速 重建計畫審查作業要點	行政規則名稱。
規定	說明
五、申請人應自核准重建計畫之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但申請人於期限內敘明理由並經本府同意者，得延長一次，延長期間以一百八十日為限。	重建計畫核准後一定期限內應申請建造執照，倘因故無法完成，申請人得於期限內敘明理由向本府申請，經同意後得延長一次，延長期間以一百八十日為限

5 配合危老政策臺中市相關法令規定

臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點草案

規定	說明
<p>六、經核准之重建計畫辦理變更，由新建建築物之起造人檢具相關書表文件向都發局提出申請，並依下列規定辦理：</p> <p>(一)有下列情形之一者，應依第二點規定重新申請：</p> <ol style="list-style-type: none">1、變更重建計畫範圍。2、變更容積獎勵項目及額度。3、變更內容涉及都市計畫法臺中市施行自治條例有關建蔽率、高度比放寬事項者。4、其他經本府認定應重新審查之事項。 <p>(二)有下列情形之一者，得簡化程序辦理，免依第二點第五項規定提送審查會議審查：</p> <ol style="list-style-type: none">1、變更起造人。2、其他經本府認定得簡化變更程序之事項。 <p>依前項規定申請變更之重建計畫，本府僅審核申請變更部分，未申請變更部分不予審核。</p> <p>第一項所定書表文件格式，由本府公告之。</p>	<p>一、經核准之重建計畫辦理變更規定。</p> <p>二、依內政部一百零六年十月二十日內授營更字第一〇六〇八一五三七三號函釋，略以：「……故重建計畫核准後未領得建造執照且未逾本條例施行細則第七條規定期限者，倘其變更內容含括變更獎勵項目或重建計畫範圍等涉建築師簽證及原建築物或土地所有權人之權益時，應依申請變更當時之建築相關法令予以重新檢討。……」，另考量建蔽率高度比之放寬將大幅影響原申請量體與配置，故明定已核准之重建計畫如有變更獎勵項目、重建計畫範圍或涉建蔽率高度比放寬事項者，應重新申請。</p> <p>三、為簡化行政程序，倘重建計畫變更內容涉起造人之變更，則免提送本府都市危險及老舊建築物加速重建審查會議審查；其餘非屬第一、二款變更內容者則免申請重建計畫變更。</p> <p>四、本府僅審核申請變更部分，未申請變更部分不予審核。</p> <p>五、為避免申請變更文件書表格式不一，由本府統一公告。</p>

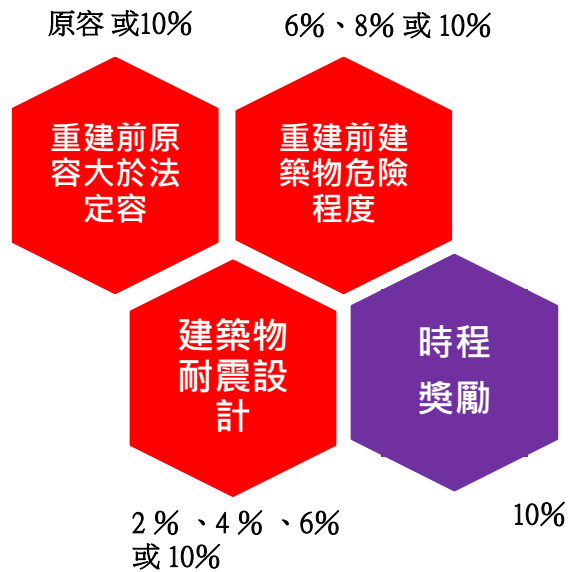


容積獎勵

放寬建蔽率、容積率

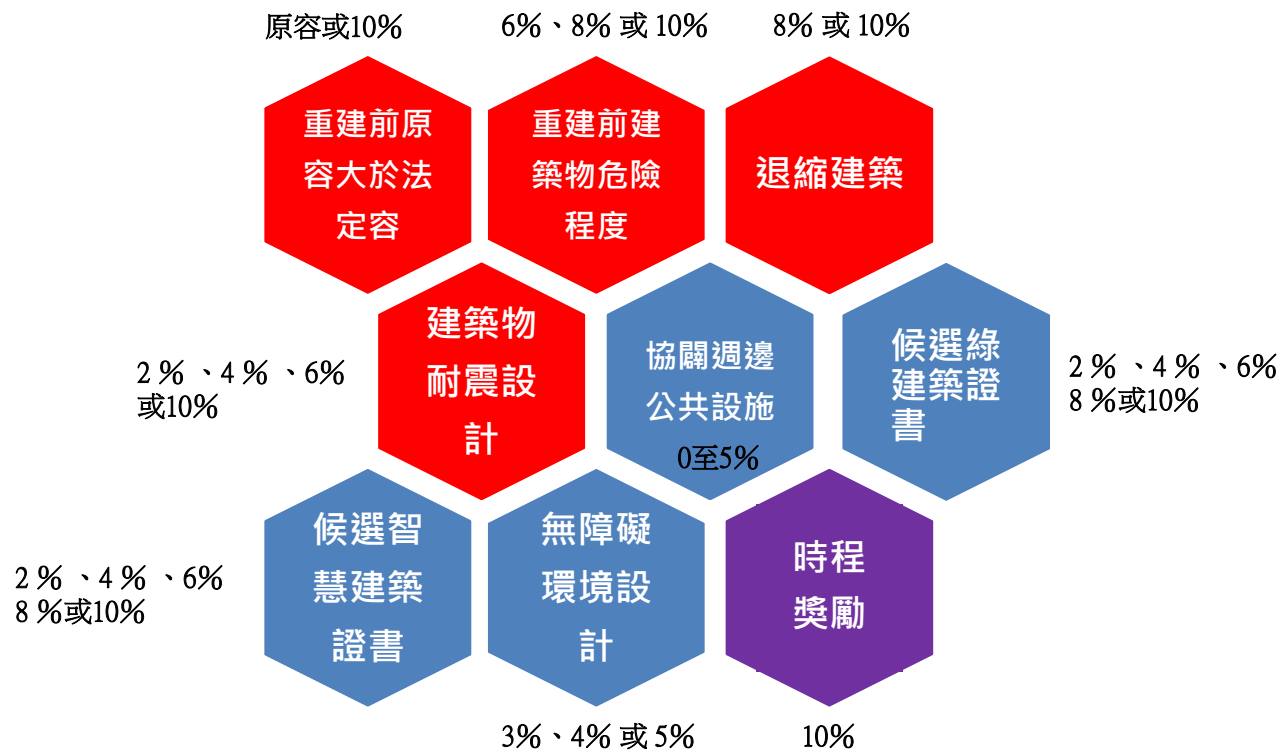
稅賦減免

6 危老容積獎勵如何爭取



適用小基地

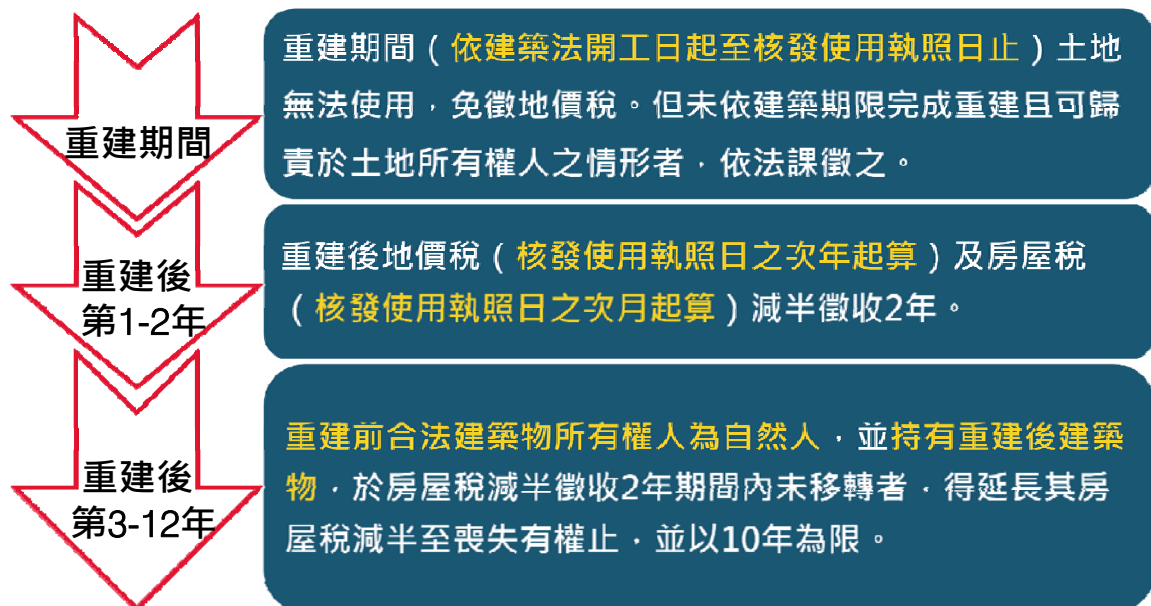
PS：紅色區塊需優先申請/紫色區塊限期（3年內）申請



適用大基地

6 危老容積獎勵如何爭取

稅賦減免



6

危老容積獎勵如何爭取

案名：		基地地號：	起造人：				重建計畫申請日期：
基地使用分區：		基地面積：	申請單位：				建照號：
申請項目		容積獎勵	申請容積(%)	符合	未符合	備註/說明	審查決議
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築。(第3條)		原容積					
符合本條例第三條第一項一至三款(第4條)	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。	10%					
	經結構安全性能評估結果未達最低等級者。	8%					
	屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。	6%					
建築基地退縮建築者(第5條)	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。	10%					
	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。	8%					
建築物耐震設計(第6條)	取得耐震設計標章。	10%				<input type="checkbox"/> 檢附協議書	<input type="checkbox"/> 協議書內容符合規定。
	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：第一級	6%					
	第二級	4%					
	第三級	2%					
小計						備註：	
申請第3條至第6條規定容積獎勵後，仍未達本條例第6條第1項(1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積)所定上限者，始得申請第7條至第10條之容積獎勵。							
取得候選等級綠建築證書(第7條)	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%					<input type="checkbox"/> 檢附協議書	<input type="checkbox"/> 協議書內容符合規定。
取得候選等級智慧建築證書(第8條)	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%					<input type="checkbox"/> 檢附協議書	<input type="checkbox"/> 協議書內容符合規定。
建築物無障礙環境設計(第9條)	取得無障礙住宅建築標章。	5%				<input type="checkbox"/> 檢附協議書	<input type="checkbox"/> 協議書內容符合規定。
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者。第一級	4%					
	第二級	3%					
協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者。(第10條)		5%				<input type="checkbox"/> 檢附切結書 <input type="checkbox"/> 檢附同意書	
申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)		10%					
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定(109.5.9以前時程獎勵10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制)。			合計			審查小組簽章：	
備註：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。 <input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積。 <input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10%。 <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積。 <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積，另申請時程獎勵10%。			本表所列實際容積獎勵額度以臺中市政府核准為準	審核予： _____%	_____%		

7 危老基地案例分析

案例1

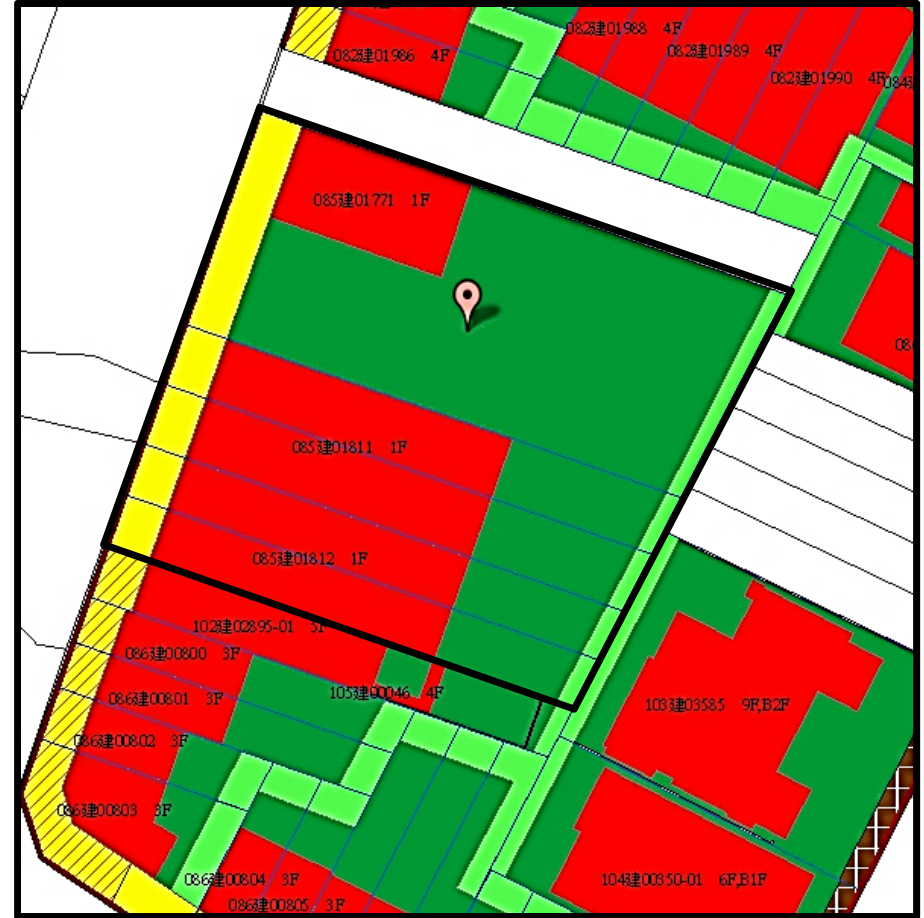
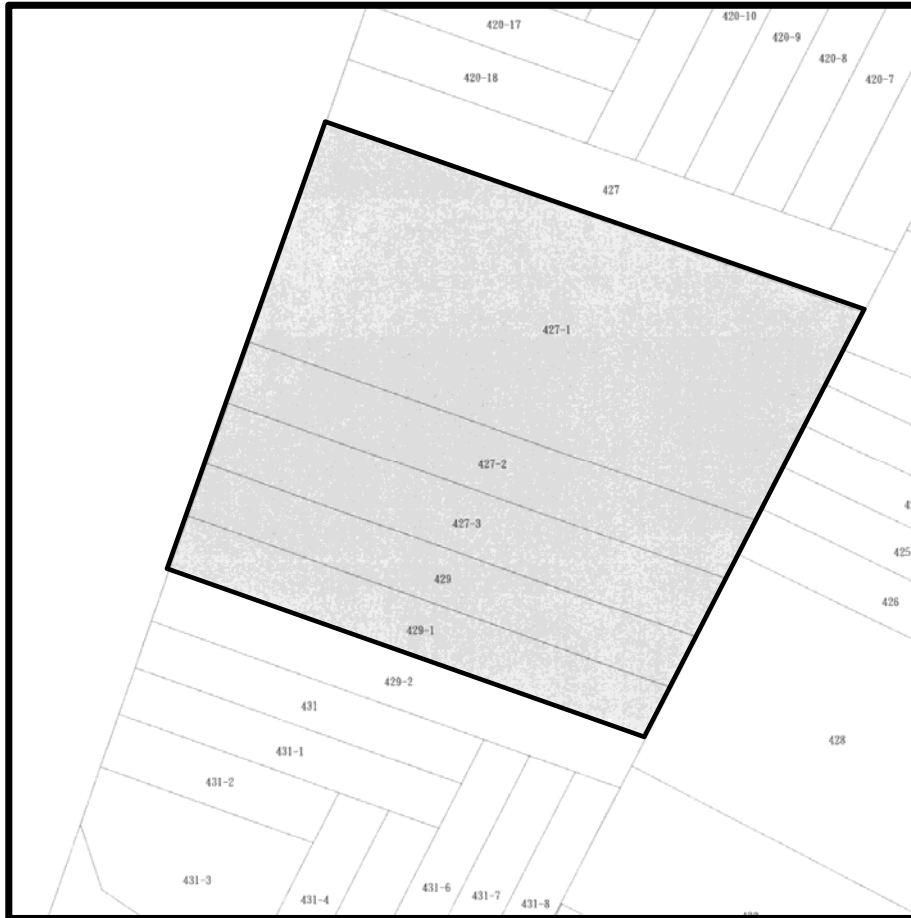
地籍圖及建築物套繪圖



擬申請獎勵容積及項目

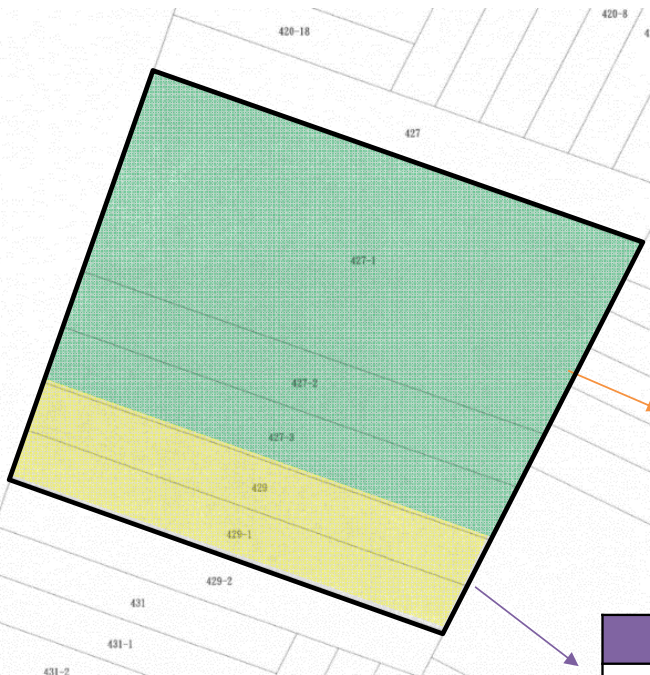
項次	申請項目	容積獎勵	計算式	申請獎勵 額度
1	經結構安全性能評估 結果未達最低等級者	8%	$129\text{m}^2 * 280\% * 8\%$ $= 28.896\text{m}^2$	28.896m ²
2	申請重建計畫時程獎勵 (109.5.9以前受理)	10%	$129\text{m}^2 * 280\% * 10\%$ $= 36.12\text{m}^2$	36.12m ²
	總計	18%		65.016m ²

地籍圖及建築物套繪圖



地籍圖及建築套繪圖

合併基地說明



危老建築物所在基地面積：

地號	面積
00區00段427-1	991.74m ²
00區00段427-2	265.9m ²
00區00段427-3	261.69m ²
總和	1,519.33m ²

擬併入之鄰接基地：

地號	面積
00區00段429	220.85m ²
00區00段429-1	217.54m ²
總和	438.39m ²

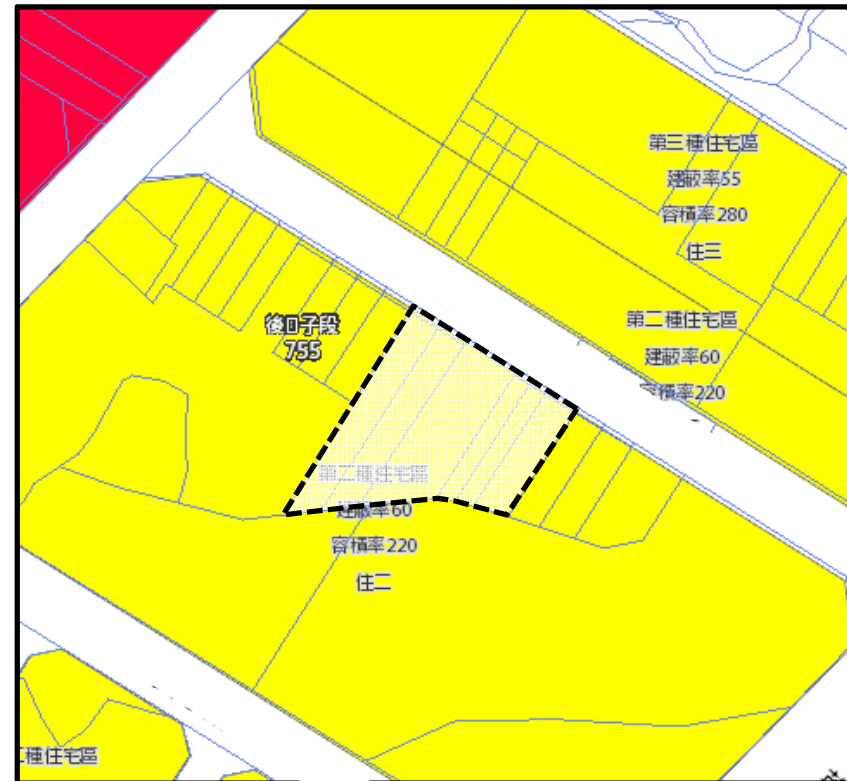
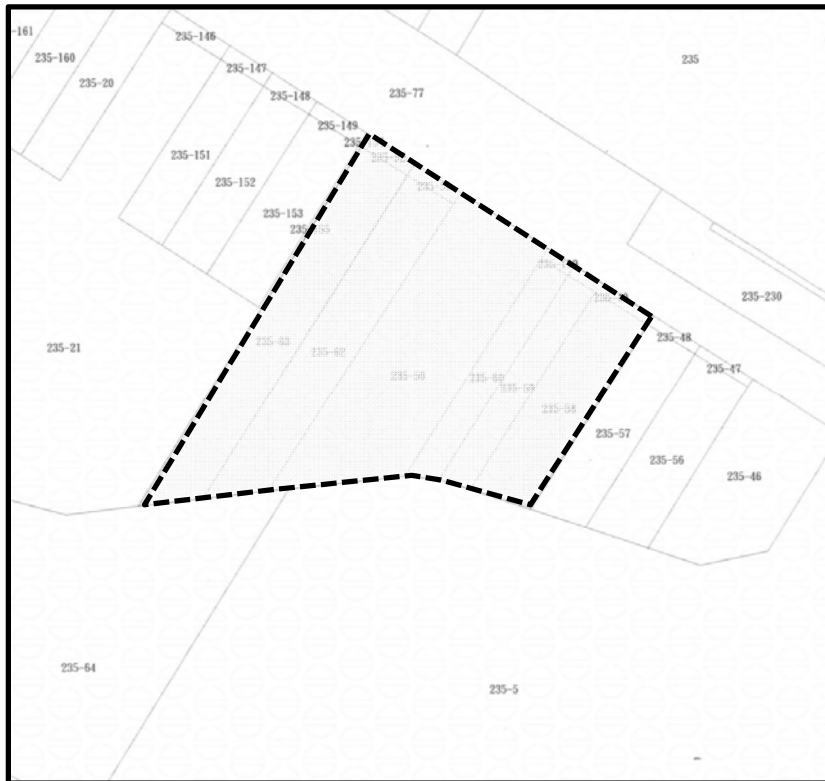
1. 危老建築物所在基地面積(A)： 1,519.33 m²
2. 鄰接基地面積(B)： 438.39 m²
3. 鄰接基地併入面積(C)： 438.39 m²
4. 鄰接基地不得併入面積(D)： 0 m²
5. 鄰接基地併入得申請獎勵面積(E)： 438.39 m²
6. 鄰接基地併入不得申請獎勵面積(F)： 0 m²
7. 合併後重建基地面積(A+C)： 1,957.72 m²
8. 合併後得申請容獎面積(A+E)： 1,957.72 m²

法規規定	本案檢討
擬併入鄰接之建築物基地或土地之面積，未超過危老建築物所在基地面積。	438.39m ² ≤ 1,519.33m ² OK
併入之鄰接基地其申請獎勵面積未超過1000m ² 。	438.39m ² ≤ 1000m ² OK

擬申請獎勵容積及項目

項次	申請項目	容積獎勵	計算式	申請獎勵額度
1	經結構安全性能評估結果未達最低等級者	8%	$1,957.72\text{m}^2 * 220\% * 8\%$ $= 344,56\text{m}^2$	344,56m ²
2	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	10%	$1,957.72\text{m}^2 * 220\% * 10\%$ $= 430.7\text{m}^2$	430.70m ²
3	申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)	10%	$1,957.72\text{m}^2 * 220\% * 10\%$ $= 430.7\text{m}^2$	430.70m ²
	總計	28%		1,205.96m ²

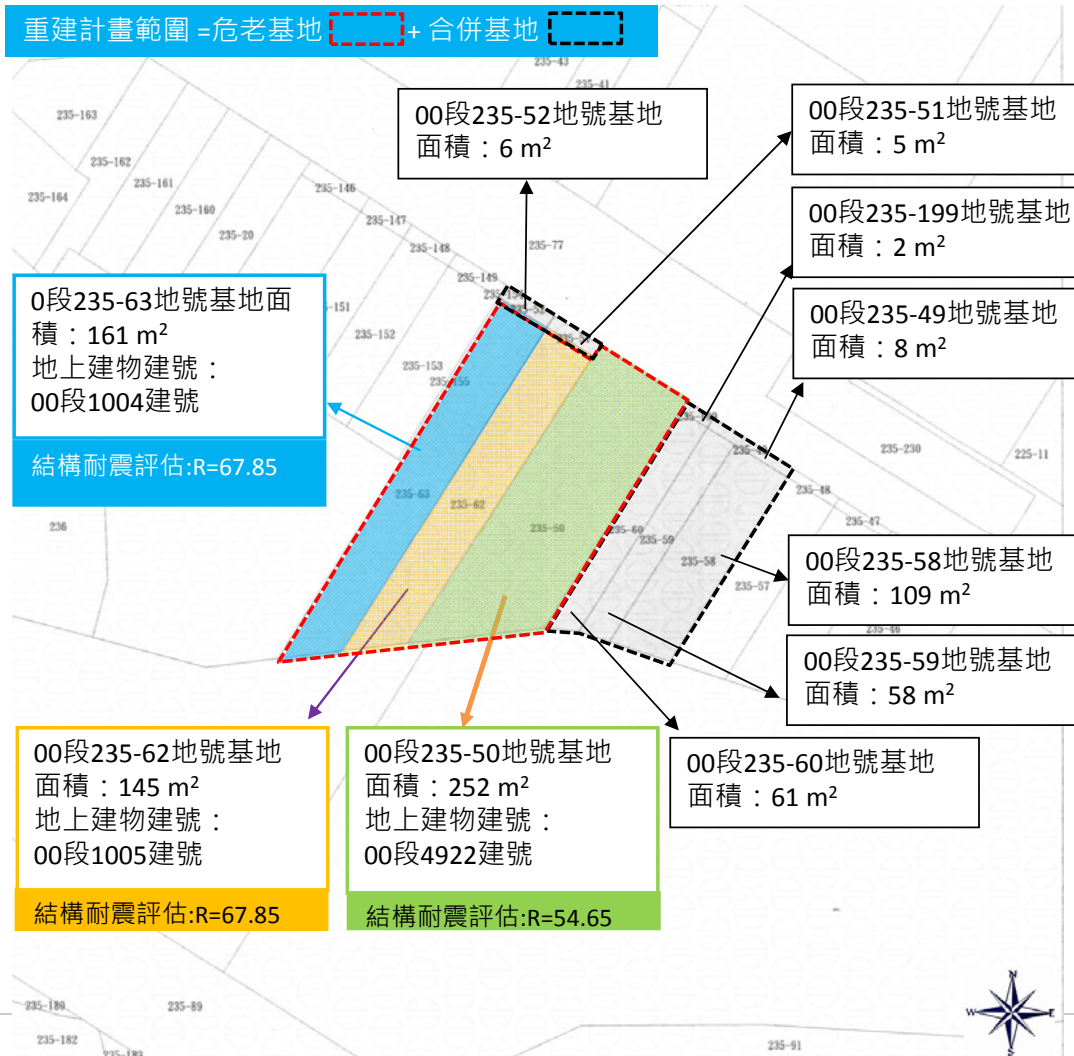
7 危老基地案例分析 案例3 地籍圖及建築物套繪圖



7 危老基地案例分析

案例3

合併基地說明



法規規定	本案檢討
擬併入鄰接之建築物基地或土地之面積，未超過危老建築物所在基地面積。	249 m ² ≤ 558 m ² ... OK
併入之鄰接基地其申請獎勵面積未超過1000m ² 。	249 m ² ≤ 1000 m ² ... OK

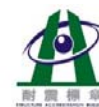
申請容積獎勵範圍對照

- 危老建築物所在基地面積(A): 558 m²
(235-50、235-62、235-63 地號)
- 鄰接基地面積(B): 249 m²
(235-49、235-51、239-52、239-58、239-59、239-60、239-199地號)
- 鄰接基地併入面積(C): 249 m²
- 鄰接基地不得併入面積(D): 0 m²
- 鄰接基地併入得申請獎勵面積(E): 249 m²
- 鄰接基地併入不得申請獎勵面積(F): 0 m²
- 合併後重建基地面積(A+C): 807 m²
- 合併後得申請容獎面積(A+E): 807 m²

7 危老基地案例分析

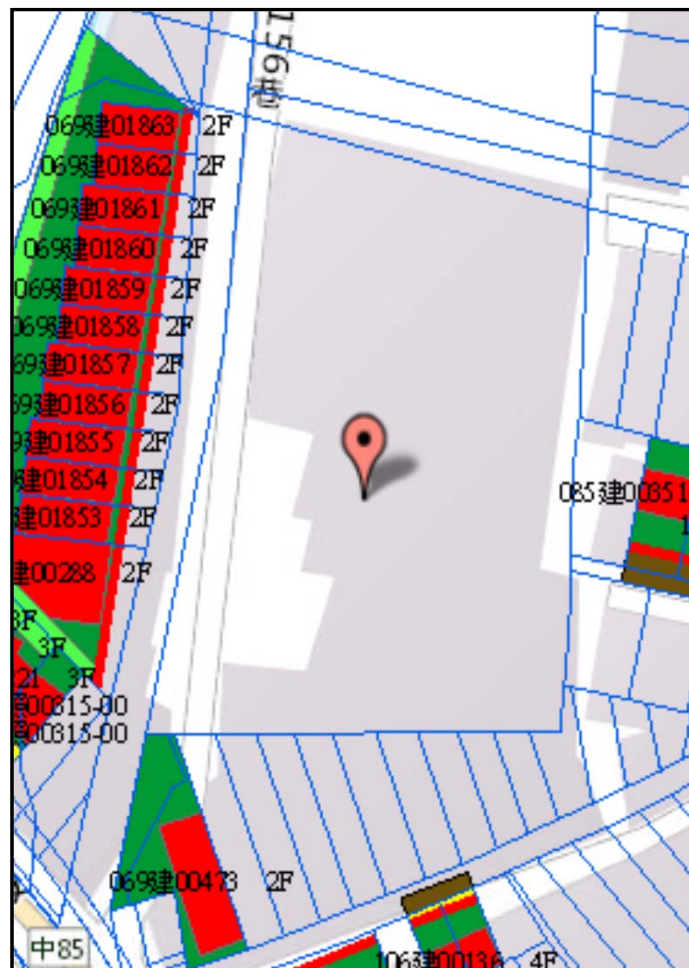
案例3

擬申請獎勵容積及項目

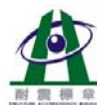


項次	申請項目	容積獎勵	計算式	申請獎勵額度
1	經結構安全性能評估結果未達最低等級者。	8%	$807 * 220% * 8% = 142.03\text{m}^2$	142.03 m^2
2	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。	10%	$807 * 220% * 10% = 177.54\text{m}^2$	177.54 m^2
3	建築物耐震設計 - 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者：第三級。	2%	$807 * 220% * 2% = 35.51\text{m}^2$	35.51 m^2
4	取得智慧候選等級智慧建築證書：銀級。	6%	$807 * 220% * 6% = 106.52\text{m}^2$	106.52 m^2
5	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：第一級。	4%	$807 * 220% * 4% = 71.02\text{m}^2$	71.02 m^2
6	申請重建計畫時程獎勵 (109.5.9以前受理)	10%	$807 * 220% * 10% = 177.54\text{m}^2$	177.54 m^2
	總計	40%		710.16 m^2

地籍圖及建築物套繪圖



地籍圖及建築套繪圖



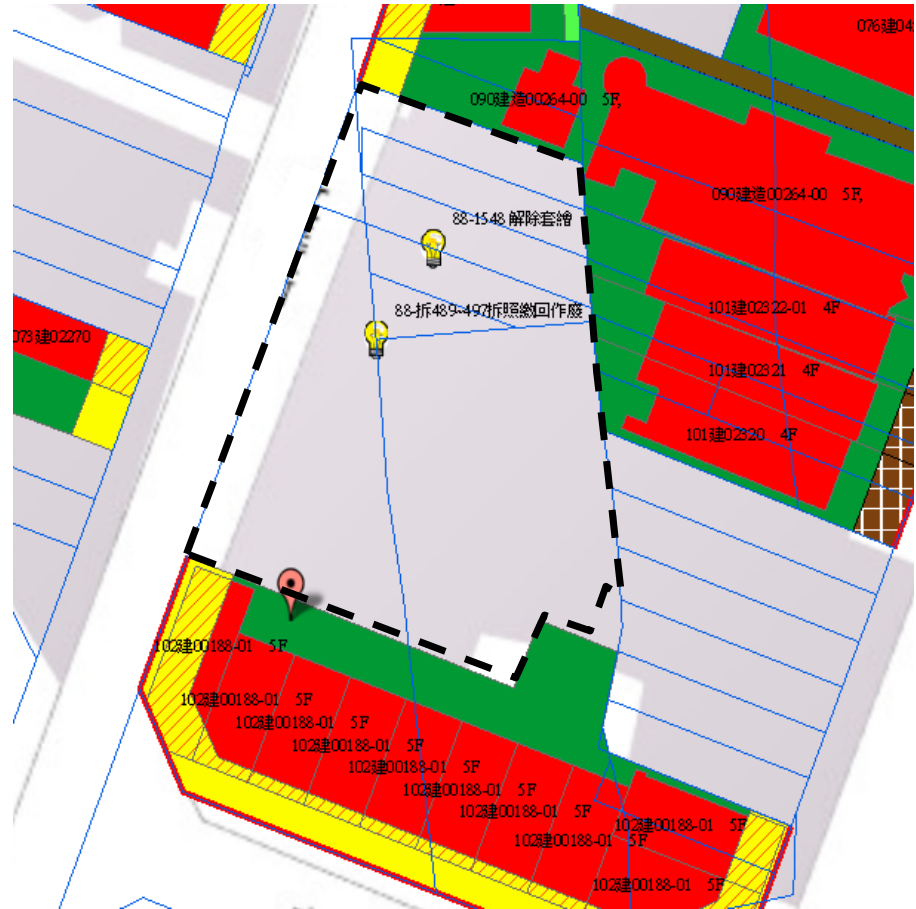
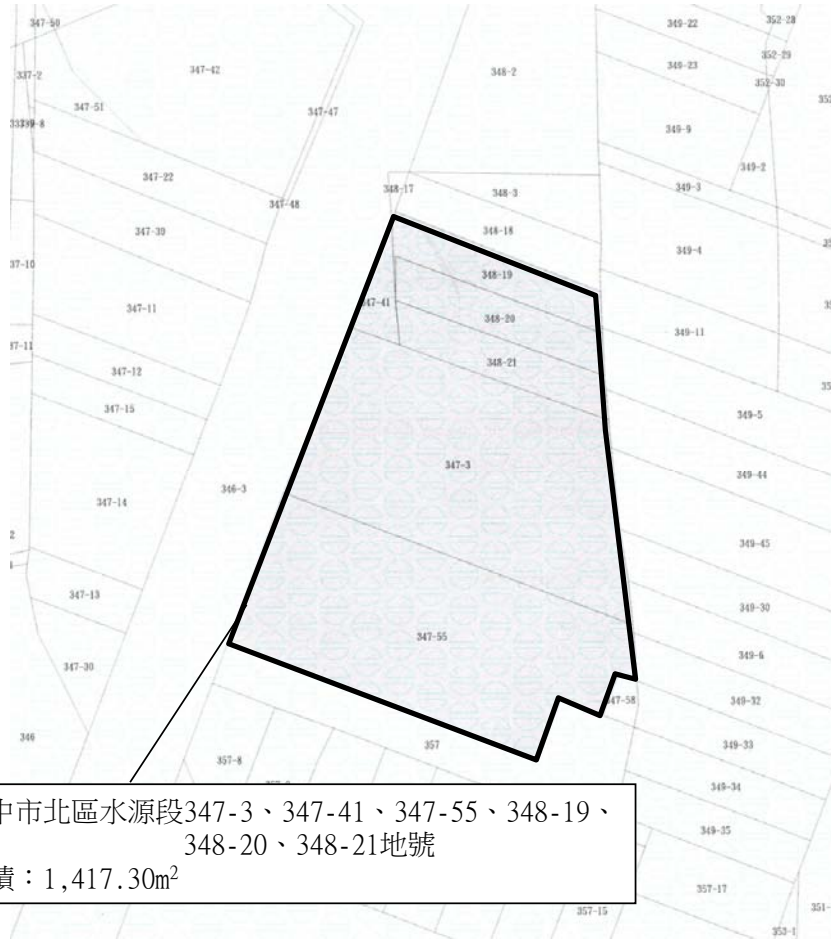
申請容積獎勵項目及額度

	申請項目	容積獎勵	計算式 (m ²)	申請獎勵額度 (m ²)
1	經結構安全性能評估結果未達最低等級者	8%	$2,577\text{m}^2 * 180\% * 8\% = 371.088\text{m}^2$	371.088
2	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	10%	$2,577\text{m}^2 * 180\% * 10\% = 463.86\text{m}^2$	463.86
3	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：第三級	2%	$2,577\text{m}^2 * 180\% * 2\% = 92.772\text{m}^2$	92.772
4	協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者(第10條)	5%	$144\text{m}^2 * (28,000/28000) * 180\% = 259.2 \geq 231.93\text{m}^2$ $(2,577\text{m}^2 * 180\% * 5\% = 231.93\text{m}^2)$	231.93
5	申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)	10%	$2,577\text{m}^2 * 180\% * 10\% = 463.86\text{m}^2$	463.86
	申請容積獎勵總計	35%		1623.51

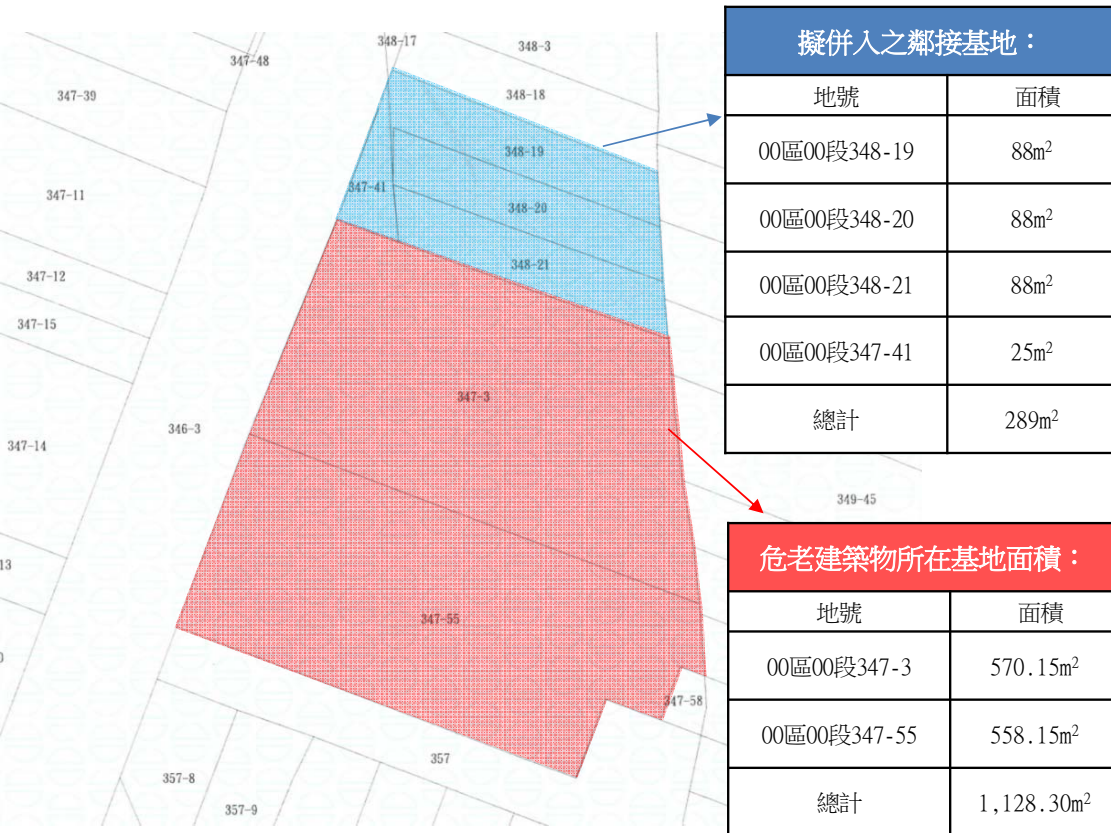
7 危老基地案例分析

案例5

地籍圖及建築物套繪圖



合併基地說明



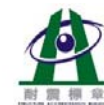
擬併入之鄰接基地：	
地號	面積
00區00段348-19	88m ²
00區00段348-20	88m ²
00區00段348-21	88m ²
00區00段347-41	25m ²
總計	289m ²

危老建築物所在基地面積：	
地號	面積
00區00段347-3	570.15m ²
00區00段347-55	558.15m ²
總計	1,128.30m ²

1. 危老建築物所在基地面積(A)： 1,128.30 m²
2. 鄰接基地面積(B)： 289 m²
(00區00段348-19、348-20、348-21、347-41地號)
3. 鄰接基地併入面積(C)： 289 m²
4. 鄰接基地不得併入面積(D)： 0 m²
5. 鄰接基地併入得申請獎勵面積(E)： 289 m²
6. 鄰接基地併入不得申請獎勵面積(F)： 0 m²
7. 合併後重建基地面積(A+C)： 1,417.30 m²
8. 合併後得申請容獎面積(A+E)： 1,417.30 m²

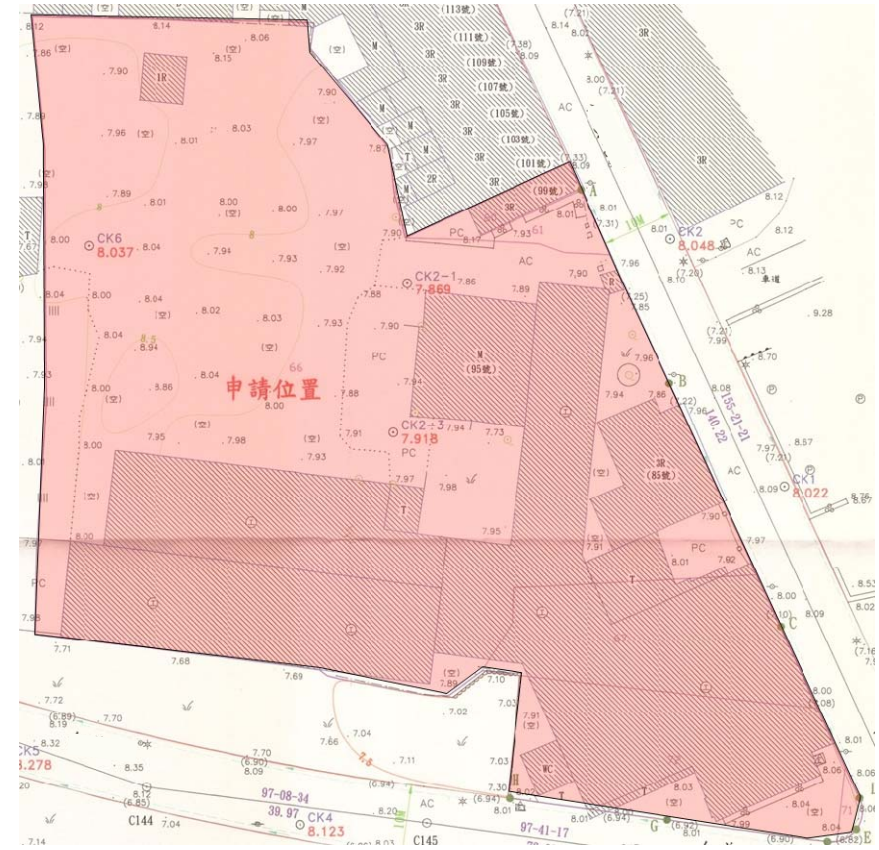
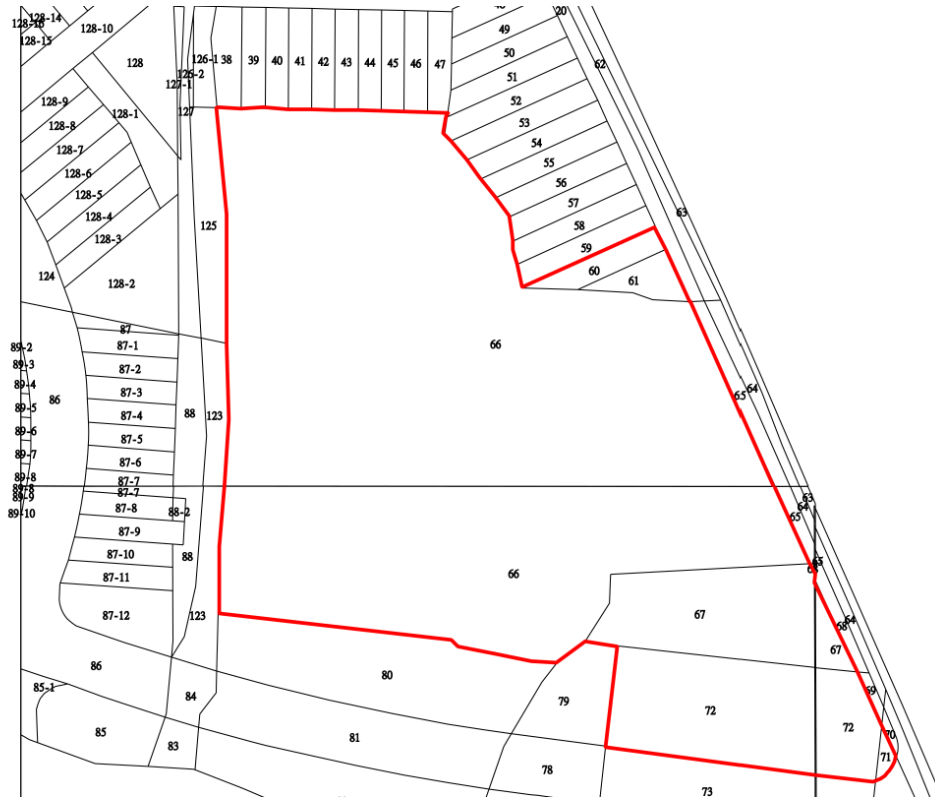
法規規定	本案檢討
擬併入鄰接之建築物基地或土地之面積，未超過危老建築物所在基地面積。	289m ² ≤ 1,128.30m ² OK
併入之鄰接基地其申請獎勵面積未超過1000m ² 。	289m ² ≤ 1000m ² OK

擬申請獎勵容積及項目



項次	申請項目	容積獎勵	計算式	申請獎勵額度
1	經結構安全性能評估結果未達最低等級者。	8%	$1,417.30 * 220\% * 8\% = 249.44$	249.44m ²
2	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。	10%	$1,417.30 * 220\% * 10\% = 311.81$	311.81m ²
3	建築耐震設計依住宅性能評估實施辦理新建住宅性能評估之結構安全性能符合第二級。	4%	$1,417.30 * 220\% * 4\% = 124.72$	124.72m ²
4	取得候選等級智慧建築證書符合銀級。	6%	$1,417.30 * 220\% * 6\% = 187.08$	187.08m ²
5	申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)。	10%	$1,417.30 * 220\% * 10\% = 311.81$	311.81m ²
	總計	38%		1,184.86m ²

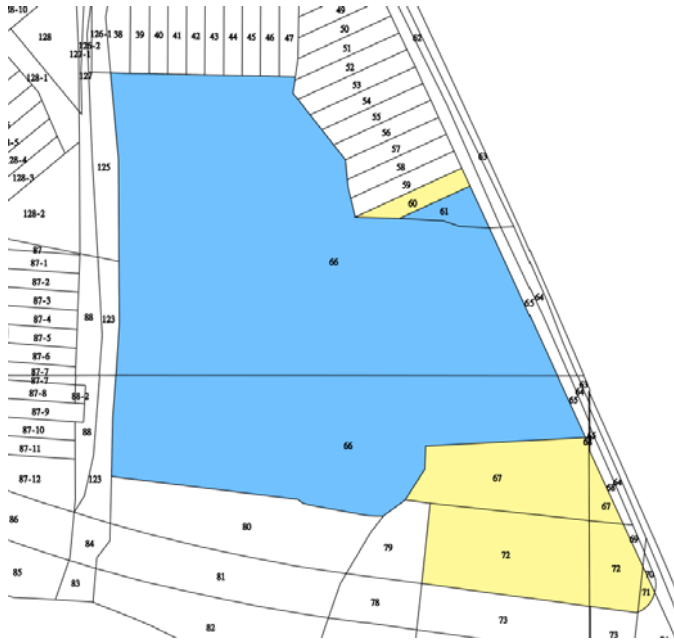
地籍圖及建築物套繪圖



7 危老基地案例分析

案例6

合併基地說明



危老建築物所在基地面積：

地號	面積
60	84m ²
66	6,457m ²
總和	6,541m ²

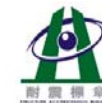
擬併入之鄰接基地：

地號	面積
61	82m ²
67	592m ²
71	16m ²
72	817m ²
總和	1,507m ²

1. 危老建築物所在基地面積(A)：6,541 m²
(60、66地號面積合計)
2. 鄰接基地面積(B)：1,507 m²
(61、67、71、72地號面積合計)
3. 鄰接基地併入面積(C)：1,507 m²
4. 鄰接基地不得併入面積(D)：0 m²
5. 鄰接基地併入得申請獎勵面積(E)：1,000 m²
6. 鄰接基地併入不得申請獎勵面積(F)：507 m²
7. 合併後重建基地面積(A+C)：8,048 m²
8. 合併後得申請容獎面積(A+E)：7,541 m²

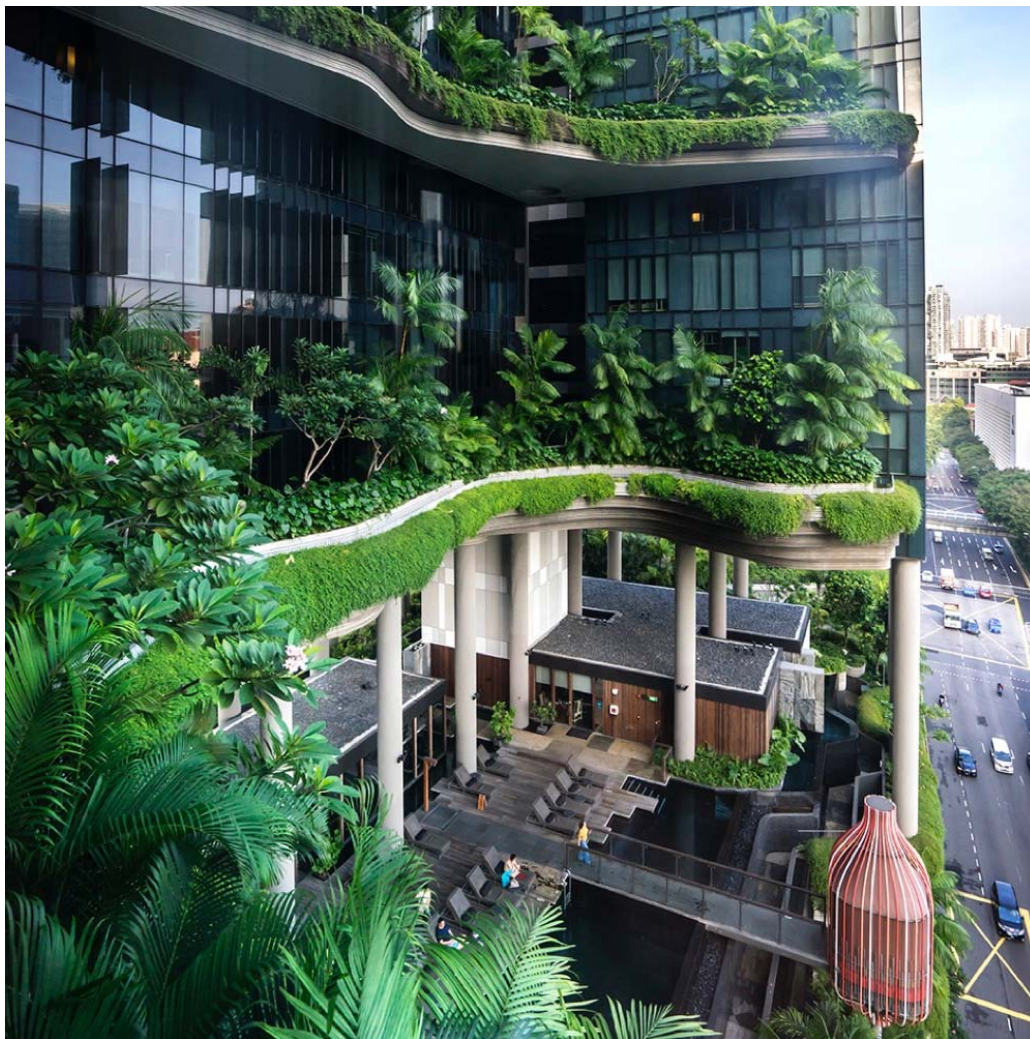
法規規定	本案檢討
擬併入鄰接之建築物基地或土地之面積，未超過危老建築物所在基地面積。	1,507m ² ≤ 6,541m ² OK
併入之鄰接基地其申請獎勵面積未超過1000m ² 。	1000m ² ≤ 1000m ² OK

擬申請獎勵容積及項目



項次	申請項目	容積獎勵	計算式	申請獎勵額度
1	經結構安全性能評估結果未達最低等級者	8%	$7,541\text{m}^2 * 200\% * 8\% = 1,206.56\text{m}^2$	1,206.56m ²
2	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	10%	$7,541\text{m}^2 * 200\% * 10\% = 1,508.20\text{m}^2$	1,508.20m ²
3	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：第二級	4%	$7,541\text{m}^2 * 200\% * 4\% = 603.28\text{m}^2$	603.28m ²
4	取得候選等級智慧建築證書銀級	6%	$7,541\text{m}^2 * 200\% * 6\% = 904.92\text{m}^2$	904.92m ²
5	申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)	10%	$7,541\text{m}^2 * 200\% * 10\% = 1,508.20\text{m}^2$	1,508.20m ²
	總計	38%		5,731.16m ²

9 未來建築新趨勢



無障礙住宅建築標章



圖片來源:網路資料