

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：徐侑暄
電話：03-5518101分機6182
傳真：
電子信箱：20089270@hchg.gov.tw

受文者：社團法人新竹市建築師公會

發文日期：中華民國111年8月24日
發文字號：府產都字第1115212456號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (111HJ13442_1_24144053690.pdf、111HJ13442_2_24144053690.pdf)

主旨：檢送本府111年7月29日召開「都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第5條退縮建築適用疑義第二次研商會議」紀錄1份，請查照。

說明：依本府111年7月21日府產都字第1115201979號開會通知單賡續辦理。

正本：社團法人新竹縣建築師公會、社團法人新竹市建築師公會、本府工務處建築管理科、本府行政處法制科、本府產業發展處城鄉發展科

副本：鴻奕建設股份有限公司(起造人)、雅御建築師事務所(設計人)、本府產業發展處都市設計審議科(均含附件)



新竹市建築師公會
收 111年8月24日
文 第 0948 號

都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第 5 條退縮建築

適用疑義第二次研商會會議紀錄

壹、會議時間：111 年 7 月 29 日上午 10 時整

貳、會議地點：本府產業發展處會議室

參、主持人：陳處長偉志

肆、出(列)席單位：詳簽到簿

紀錄：徐侑暄、劉又瑄

伍、背景說明

一、危老容獎項目優先適用順序

依都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法(以下簡稱危老容獎辦法)第 12 條規定：「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 項所定上限者，始得申請第 7 條至第 10 條之容積獎勵。」，前開規定已明訂危老容積獎勵項目之優先適用順序，再查危老容獎辦法第 3 條至第 6 條容積獎勵項目分別為：第 3 條為原建築容積高於基準容積之獎勵、第 4 條為重建計畫範圍內原建築基地符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第 3 條第 1 項各款者(合法建築物態樣)之獎勵、第 4-1 條為建築基地未達 200 平方公尺且鄰接屋齡均在 30 年以下者之獎勵、第 5 條為依規退縮之獎勵、第 6 條為耐震設計之獎勵(詳附件 1)，爰此，危老重建計畫於容積獎勵計算時，原則應依危老容獎辦法第 12 條規定優先申請第 3 條至第 6 條所定之容積獎勵項目，合先敘明。

二、基地條件及特殊情形之函釋說明

另考量各重建計畫仍須依各直轄市、縣市之都市計畫、建築相關法規建築，內政部營建署於 106 年 8 月 31 日內授營更字第 1060812586 號函說明二略以：「...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 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。」(詳附件 2)，依前開函釋，如有個案因基地條件情形特殊致不能(而非不願)優先申請危老容獎辦法第 3 條或第 5 條獎勵時，授權各直轄市、縣市政府依權責妥處。

三、個案主張及適用認定原則研商事項

本次會議共計 2 案，其有 1 件重建計畫申請案經申請人重建計畫申請案主張係屬上開函釋所述之基地條件有特殊情形致不能(而非不願)優先申請危老容獎辦法第 5 條所訂之退縮獎勵，且涉關審查，另 1 案考量本府尚未就上開內政部函釋訂有相關審查原則，爰彙整各直轄市及本縣鄰近縣市之相關規定，研擬本府有關危老容獎辦法第 5 條適用認定原則，且案情涉關本縣騎樓設置、都市計畫等相關規定及課題，爰邀集府內、外相關單位研議所涉規定之適用情形，以利檢討個案得否適用上開內政部函釋以及後續通案適用認定原則，俾利續辦重建計畫及獎勵項目審核事宜。

陸、與會單位發言要點

- 一、查本縣尚未依內政部營建署於 106 年 8 月 31 日(內授營更字第 1060812586 號)函釋，針對個案因基地條件情形特殊致不能(而非不願)優先申請危老容獎辦法第 5 條獎勵時訂定相關規定或認定原則。
- 二、承上，依上開函釋，指定退縮獎勵為優先獎勵實有透過個案改建改善都市環境之目的，且危老容獎辦法第 7 條至第 10 條雖亦對都市環境改善有貢獻，但亦應同時考量其容積增加對小基地之容受性，爰不建議無條件放寬危老容獎辦法第 5 條之適用。
- 三、考量危老重建條例訂定係為鼓勵都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，且危老容獎辦法第 7 條至第 10 條之獎勵值，申請人亦應付出相對成本始得申請，爰建議本次會議中提案一視本府對都市未來整體環境發展需求及個案特殊情形而定。
- 四、為利後續個案審議，本次會議提出有關危老容獎辦法第 5 條免予優先適用認定原則，考量危老重建具有鼓勵危險老舊建物重建性質，且兼具危老容獎辦法第 5 條訂定旨意，對於商業區最大建築面積減損比例可再斟酌，另有關法令規定應設置騎樓部分，建議騎樓上方採淨空設計方式處理。
- 五、綜上，依上開討論原則，本次提案之決議說明如柒、提案討論之決議。

柒、提案討論

- 一、提案第一案：擬訂新竹縣竹北市中興段 500、501、502、509、510、511、513、514、523、525、527、528、529、530、531、531-1、532、533、516-1 地號等 19 筆土地重建計畫案

(一) 案由：

依容獎辦法第 5 條規定略以：「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。」，合先敘明。

惟經申請人檢討，本案基地有以下特殊情形：

1. 本案基地依所屬都市計畫區土地使用分區管制規定，每戶應至少設置一汽車停車位，且依建築技術規則規定應設置雙車道。
2. 倘為符合危老容獎辦法第 5 條規定退縮建築與「新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例」規定，致地下室設置雙車道會與地面層支柱結構產生錯位，使本案不能優先適用獎勵第六條「建築物耐震設計」獎勵條件。
3. 若依危老容獎辦法第 5 條規定退縮 2 公尺後，餘 1,291.47 平方公尺，未達原建築基地依法訂建蔽率可達之最大面積 (1,631.0 平方公尺 * 80% = 1304.8 平方公尺)。
4. 本案考量本縣街景特色與結構柱不連續性之問題，另參閱台北市、新北市及新竹市就「106 年 8 月 31 日內授營更字第 1060812586 號函」放寬原則，將本案視為因都市計畫規定致不能（而非不願）優先適用第 5 條，得申請第 7 條至第 10 條之獎勵。

爰提請討論若本案參考新北市作法依「新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例」設置騎樓，是否符合內

政部營建署 106 年 8 月 31 日內授營更字第 1060812586 號函說明二所述之不能(而非不願)優先申請危老容獎辦法第 5 條退縮獎勵，並得申請第 7 條至第 10 條之容積獎勵項目。

(二) 決議：

1. 依據本縣建築管理法規「新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例」第 3 條規定，本案基地應一律設置騎樓或無遮簷人行道，惟依上開規定，並無規定本案基地應設置騎樓或無遮簷人行道，合先敘明。
2. 申請人說明如依據危老容獎辦法第 5 條規定，以基地境界線均退縮 2 公尺方式檢討，將致基地可建築面積未達法定建蔽率，且地下室所設置車道將與地面層結構柱產生不連續性與安全性課題。
3. 另本案基地三面臨路如依「新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例」第 4 條規定退縮 3.6 公尺設置無遮簷人行道，將導致基地可建築面積減損更多建蔽率，且依規退縮後仍有高度檢討及影響都市環境景觀之虞。
4. 綜上，本案經與會單位討論，設置騎樓有其安全及規劃考量，具相關必要性，爰同意本案依本縣建築管理法規「新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例」第 3 條規定設置騎樓可免予優先適用危老容獎辦法第 5 條退縮獎勵。

二、提案第二案：研擬本縣有關危老容獎辦法第 5 條適用內政部營建署於 106 年 8 月 31 日內授營更字第 1060812586 號函認定原則

(一) 案由：

依上開解釋函說明一，危老容獎辦法第 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應優先申請退縮獎勵，惟依同解釋函說明二，基地確有因都市計畫、土地使用管制或基地條件特殊而不能(非不願)申請獎勵者，由本府本於權責妥處，合先敘明。

查本府都市計畫土管規定多以退縮建築、淨空供人通行之公共空間為主，騎樓以符合本縣騎樓設置自治條例第 3 條規定者得選擇設置或經都審委員會同意者始得設置騎樓。

爰此，考量危老重建具有鼓勵危險老舊建物重建性質，且兼具危老容獎辦法第 5 條訂定旨意：彌補老舊空間人行空間不足，並依上開函釋參酌本縣都市計畫及土地使用管制相關規定，建議本縣危老重建計畫建築基地若符合以下條件者，得免優先適用第五條規定：

1. 重建計畫範圍內之建築基地，自計畫道路、現有巷道與鄰地境界線退縮淨寬 2 公尺後，剩餘基地建築師簽證符合本縣畸零地使用規則第 3 條規定。
2. 重建計畫範圍內之建築基地，自計畫道路、現有巷道與鄰地境界線退縮淨寬 2 公尺後，住宅區最大可建築面積低於法定建蔽率 15% 以上(含 15%)；商業區最大可建築面積低於法定建蔽率 20% 以上(含 20%)。
3. 都市計畫或本縣建築管理法令規定為應留設騎樓之建築基地。

符合前開(1)、(2)者，除都市計畫、建築管理法令

另有規定應設置騎樓、歷史街區沿街立面應延續騎樓建築形式外，仍應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道。

爰提請討論上開三項條件作為本縣審認不能優先申請危老容獎辦法第5條退縮獎勵認定原則適宜性。

(二) 決議：

1. 本次所提新竹縣認定原則第二點，有關商業區最大建築面積減損比例，考量商業區有地面層設置店鋪需求，建議酌降減損比例，以維持商業機能。
2. 本次所提新竹縣認定原則第三點，有關法令規定應設置騎樓部分，建議可考量是否採折衷模式：若都市計畫或建築管理法令另有規定應設置騎樓或無遮簷人行道，而選擇設置騎樓者，可免予優先適用危老容獎辦法第五條退縮獎勵，惟騎樓上方應予淨空設計。
3. 考量本次所提認定原則仍有待討論部分，請作業單位再予研商。

捌、散會時間：12時0分

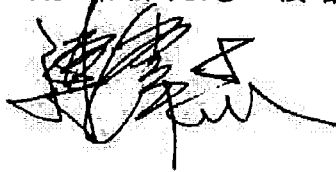
都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第5條建築退縮適用疑義

第二次研商會議簽到簿

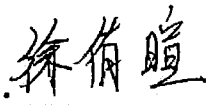
會議時間：111年7月29日（星期五）上午10時整

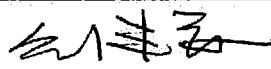

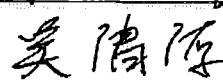
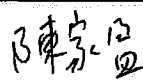
會議地點：本府產業發展處一樓會議室

主持人：

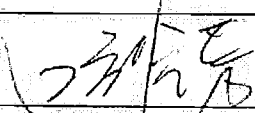
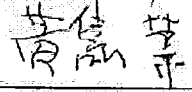


與會單位：

紀錄：

 簽名

機關/單位名稱	職稱	簽名
新竹縣建築師公會	建築師	
新竹市建築師公會	建築師	
	建築師	
新竹縣政府 行政處法制科		
新竹縣政府 工務處建築管理科		
新竹縣政府 產業發展處城鄉發展科	技士	

機關/單位名稱	職稱	簽名
<p style="text-align: center;">新竹縣政府</p> <p>產業發展處都市設計審議科</p>		黃事恒
		饒雪芳
		茹軒榕
		王沁國
		古鵬瑞
		姜禮仙
		宋芳如
		鄧美玲
		林佳萱
		劉耀宇
		梁海光

機關/單位名稱	簽名
鴻奕建設股份有限公司	
雅御建築師事務所	
	

散會時間：12:00