

中華民國 106 年 6 月 3 日
內政部公告 台內營字第 1060808887 號

主 旨：預告訂定「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」。

依 據：行政程序法第 154 條第 1 項。

公告事項：

- 一、訂定機關：內政部。
- 二、訂定依據：都市危險及老舊建築物加速重建條例第 6 條第 5 項。
- 三、「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」草案如附件。本案另載於本部全球資訊網站（網址：<http://www.moi.gov.tw>）網頁。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起 20 日內陳述意見或洽詢：
 - (一) 承辦單位：內政部營建署
 - (二) 地址：10556 臺北市松山區八德路 2 段 342 號
 - (三) 電話：02-87712750
 - (四) 傳真：02-87719420
 - (五) 電子郵件：s896316@cpami.gov.tw
- 五、本案係規範重建範圍內之建築基地，給予適度之建築容積獎勵，與本條例實務執行密切相關，實有配合本條例儘速發布施行之必要，為儘速協助危險老舊建築物重建，落實本條例立法意旨，爰依內政部主管法律及法規命令草案辦理預告作業要點第 5 點第 3 款第 6 目規定縮短預告期間為 20 日。

部 長 葉俊榮

新竹市建築師公會
收 106 年 6 月 16 日
文 第 0481 號

Email 洽會員另登本會網站

羅怡婷 6/19

秘書蔡錦般 6/19

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法草案總說明

都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)業經總統於一百零六年五月十日公布施行。依據本條例第六條第一項規定，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；同條第五項規定，第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。為利建築容積獎勵之計算方式明確化，以鼓勵危險及老舊建築物加速重建，爰擬具「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」草案，共計十三條，其要點如下：

- 一、 基準容積及原建築容積之用詞定義。(草案第二條)
- 二、 原建築容積大於基準容積者，其獎勵項目及其容積獎勵額度。(草案第三條)
- 三、 規定符合本條例第三條第一項各款及第三項規定者為建築容積之獎勵項目及其獎勵額度。(草案第四條)
- 四、 規定建築基地退縮建築為建築容積之獎勵項目及其容積獎勵額度。(草案第五條)
- 五、 規定建築物耐震設計為建築容積之獎勵項目及其獎勵額度。(草案第六條)
- 六、 規定綠建築為建築容積之獎勵項目及其獎勵額度。(草案第七條)
- 七、 規定智慧建築為建築容積之獎勵項目及其獎勵額度(草案第八條)
- 八、 規定無障礙環境設計為建築容積之獎勵項目及其獎勵額度。(草案第九條)
- 九、 規定協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地為獎勵項目及其獎勵額度。(草案第十條)

- 十、起造人申請第六條至第九條容積獎勵應辦理規定及保證金計算公式。(草案第十一條)
- 十一、需優先申請獎勵容積項目。(草案第十二條)
- 十二、本辦法施行日期。(草案第十三條)

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法草案

| 條 文 | 說 明 |
|--|--|
| <p>第一條 本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第六條第五項規定訂定之。</p> | <p>本辦法訂定依據。</p> |
| <p>第二條 本條例第六條用詞，定義如下：</p> <p>一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。</p> <p>二、原建築容積：指實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。</p> | <p>一、規定本條例第六條所定「基準容積」及「原建築容積」之定義，以利後續執行。</p> <p>二、第一款參考都市計畫容積移轉實施辦法第五條規定，規定基準容積之定義。</p> <p>三、因實施容積管制前，未規範建築物之容積率，針對實施容積管制前已興建完成之合法建築物之建築容積，以申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積計算，另依建築技術規則施工編第一百六十一條第二項規定「所稱容積總樓地板面積，指建築物除依本編第五十五條、第一百六十二條、第一百八十一條、第三百條及其他法令規定，不計入樓地板面積部分外，其餘各層樓地板面積之總和。」，故扣除其不計入樓地板面積部分，爰為第二款規定。</p> |
| <p>第三條 重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築。</p> | <p>一、規定重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者為獎勵項目，給予容積獎勵額度。</p> <p>二、綜觀各地方政府實施容積率管制前建築物以臨路寬度設計其建築量體，故實施容積率管制後，多數建築物之原建築容積已高於基準容積。另因都市計畫法臺灣省施行細則、各直轄市、縣(市)施行細則或土地使用管制自治條例或自治規則</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>對於不同土地使用分區，其容積率管制規定皆有不同，為協助降低原建築容積高於基準容積者之重建負擔，提升土地及合法建築物所有權人重建意願，對於原建築基地得視需求申請基準容積加成之容積獎勵或依原建築容積建築，擇優適用。惟採原建築容積建築時，其原建築容積加計獎勵容積後之建築容積，仍應依本條例第六條第一項「…不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積…」規定辦理。</p> |
| <p>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，規定如下：</p> <p>一、第一款：基準容積百分之十。</p> <p>二、第二款：基準容積百分之八。</p> <p>三、第三款：基準容積百分之六。</p> <p>前項各款容積獎勵額度不得同時申請。</p> <p>依本條例第三條第三項規定申請重建者，其容積獎勵額度同第一項第一款規定。</p> | <p>一、第一項規定符合本條例第三條第一項適用範圍之合法建築物重建者為獎勵項目。考量本條例第三條第一項第一款至第三款建築物之危險程度、重建迫切性不同，爰規定各款之容積獎勵額度。</p> <p>二、第二項規定第一項之獎勵項目不得同時申請。依本條例第三條第一項規定，合法建築物符合該項其中一款者，即屬應辦理重建之建築物，並得適用本條例規定申請容積獎勵。故為避免重複認定耗費行政資源，以及重複申請獎勵不公情形，爰規定該項獎勵容積不得重複申請。</p> <p>三、考量本條例第三條第三項規定之危險建築物，其基地未完成重建者，其危險程度、重建迫切性與本條例第三條第一項第一款相當，爰第三項規定依本條例第三條第三項規定申請重建者，其獎勵額度同第一項第一款之規定。</p> |

| | |
|--|---|
| <p>第五條 建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：</p> <p>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；基準容積百分之十之獎勵容積。</p> <p>二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計；基準容積百分之八之獎勵容積。</p> <p>前項各款容積獎勵額度不得同時申請。</p> | <p>一、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，參考新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則所定退縮建築及獎勵額度等規定，建築基地申請退縮建築獎勵時之淨空設計，應與街道銜接之處須順平無高差，並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，爰於第一項規定退縮建築設置人行道為獎勵項目，且依其退縮淨寬度所貢獻之公益性，規定不同容積獎勵額度。</p> <p>二、另為避免重複認定耗費行政資源，以及重複申請獎勵不公情形，爰規定第一款及第二款獎勵容積不得同時申請。</p> |
| <p>第六條 建築物耐震設計之容積獎勵額度，規定如下：</p> <p>一、取得耐震設計標章；基準容積百分之十。</p> <p>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：</p> <p>(一)第一級：基準容積百分之六。</p> <p>(二)第二級：基準容積百分之四。</p> <p>(三)第三級：基準容積百分之二。</p> <p>前項各款容積獎勵額度不得同時申請。</p> | <p>一、考量我國屬地震頻繁環境，為鼓勵重建後建築物提升耐震以保障生命財產安全，第一項規定建築物耐震設計為獎勵項目，且依取得耐震標章或辦理結構安全性能等級規定獎勵額度。</p> <p>二、為避免重複認定耗費行政資源，以及重複申請獎勵不公情形，爰第二項規定第一項之獎勵項目不得同時申請。</p> |
| <p>第七條 取得候選等級綠建築證書之容積獎勵額度，規定如下：</p> <p>一、鑽石級：基準容積百分之十。</p> <p>二、黃金級：基準容積百分之八。</p> | <p>一、行政院於九十年核定實施「綠建築推動方案」，將綠建築納入發展重點，九十七年擴大實施「生態城市綠建築推動方案」，於九十九</p> |

| | |
|---|--|
| <p>三、銀級：基準容積百分之六。 四、銅級：基準容積百分之四。 五、合格級：基準容積百分之二。 重建計畫範圍內土地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵。</p> | <p>年十二月核定實施「智慧綠建築推動方案」，由內政部與經濟部共同推動，行政院並於一百零四年十月二十日核定「永續智慧城市-智慧綠建築與社區推動方案」廣續推動，為打造我國成為智慧城市之重要政策，爰規定綠建築為容積獎勵項目。</p> <p>二、參考都市更新條例建築容積獎勵辦法第八條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第七條綠建築之獎勵條件，爰依綠建築分級評估標準，給予不同容積獎勵額度。</p> <p>三、另參考都市更新條例建築容積獎勵辦法第八條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準，仍有最小更新單元規模至少五百平方公尺之限制，因應本條例重建計畫範圍尚無基地規模之限制，爰比照現行都市更新建築容積獎勵辦法所定綠建築之等級及獎勵條件，規定重建計畫範圍內土地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級以上候選綠建築證書始得給予容積獎勵。</p> |
| <p>第八條 取得候選等級智慧建築證書之容積獎勵額度，規定如下： 一、鑽石級：基準容積百分之十。 二、黃金級：基準容積百分之八。 三、銀級：基準容積百分之六。 四、銅級：基準容積百分之四。 五、合格級：基準容積百分之二。 重建計畫範圍內土地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵。</p> | <p>一、行政院於九十年核定實施「綠建築推動方案」，將綠建築納入發展重點，九十七年擴大實施「生態城市綠建築推動方案」，於九十九年十二月核定實施「智慧綠建築推動方案」，由內政部與經濟部共同推動，行政院並於一百零四年十月二十日核定「永續智慧城市-智慧綠建築與社區推動方案」廣續推動，為打造我國成為智慧城市之重要政策，爰規定智慧建築為容積獎勵項目。</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>二、另參考都市更新條例建築容積獎勵辦法第八條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準，仍有最小更新單元規模至少五百平方公尺之限制，因應本條例重建計畫範圍尚無基地規模之限制，爰比照新北市都市更新建築容積獎勵核算基準所定智慧建築之等級及獎勵條件，規定重建計畫範圍內土地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級以上候選智慧建築證書始得給予容積獎勵。</p> |
| <p>第九條 建築物無障礙環境設計之容積獎勵額度，規定如下： 一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。 二、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： (一)第一級：基準容積百分之四。 (二)第二級：基準容積百分之三。 前項各款容積獎勵額度不得同時申請。</p> | <p>一、為因應我國邁向高齡社會及民眾對無障礙設施之需求，第一項規定新建建築物取得無障礙住宅建築標章者或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達一定等級者，給予獎勵容積。 二、為避免重複認定耗費行政資源，以及重複申請獎勵不公情形，爰規定第二項規定第一項之獎勵項目不得同時申請。</p> |
| <p>第十條 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，容積獎勵額度以基準容積百分之五為上限，計算方式如下：協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地之獎勵容積=公共設施用地面積×(公共設施用地之公告土地現值/建築基地之公告土地現值)×建築基地之容積率 前項公共設施用地應先完成地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並開闢完成且將土地產權移轉登記予直</p> | <p>一、臺灣地狹人稠，都市計畫劃設之公共設施保留地長年缺乏資金以協議價購或徵收土地，各地方政府難以因應都市快速發展如期開闢應有之公共設施，以致居住環境公共設施服務機能不足影響國民生活品質。 二、為解決前開問題，爰規定起造人依本條例申請重建時，協助直轄市、縣(市)政府取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地且產權登記為公有者為容積獎勵項目，以符合本條例改善居住環境及提升國</p> |

| | |
|--|--|
| <p>轄市、縣(市)政府後，始得核發使用執照。</p> | <p>民生活品質之立法目的。另參考都市計畫容積移轉實施辦法第九條計算公式，規定協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地之容積獎勵計算方式。</p> <p>三、為確保起造人履行申請本條容積獎勵之義務，參考臺北市容積移轉審查許可自治條例第十條規定「申請人應在限期內完成送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並將土地產權移轉登記予市政府後，由市政府核發容積移轉許可證明。」規定公共設施用地應先完成地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並開闢完成且將土地產權移轉登記予直轄市、縣(市)政府後，始得核發使用執照。</p> |
| <p>第十一條 起造人申請第六條至第九條之容積獎勵時，應依下列規定辦理：</p> <p>一、與直轄市、縣(市)政府簽訂協議書。</p> <p>二、於領得使用執照前繳納保證金。</p> <p>三、於領得使用執照後二年內，取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估。</p> <p>前項第二款之保證金，直轄市、縣(市)主管機關得依實際需要訂定；未訂定者，得依下列公式計算：應繳納之保證金額＝重建計畫範圍內土地當期公告現值×零點四五×申請第六條至第九條之獎勵容積樓地板面積。</p> <p>起造人依第一項第三款取得標</p> | <p>一、第三條至第五條所定之容積獎勵項目係屬重建前危險及老舊瀕危建築物之原有現況條件，與容積獎勵額度並無對價關係，另第十條所定之容積獎勵項目，涉及使用執照核發與否，故無繳納保證金之必要。至於第六條至第九條所定之容積獎勵項目係屬強化建築物機能及對周邊環境有公益性之貢獻，為確保起造人依協議履行完成容積獎勵項目之義務，爰規定保證機制。</p> <p>二、為確保起造人依協議履行申請第六條至第九條所容積獎勵之條件及義務，第一項規定申請第六條至第九條容積獎勵之起造人，應與直轄市、縣(市)政府簽訂協議書、繳納保證金，及在領得使用執照後二年內完成容積獎勵條件</p> |

| | |
|--|--|
| <p>章或通過評估者，保證金無息退還。 未取得或通過者，不予退還。</p> | <p>或義務之規定。 三、第二項規定保證金計算方式，考量各地方政策之推動或已定有相關規定之情形，規定保證金之額度得由各直轄市、縣(市)主管機關依實際需要訂定。並規定未訂定保證金計算金額者，其保證金之計算方式。另各地方政府獎勵容積樓地板面積係以坪或平方公尺計算其對價之保證金，為明確其計算單位，採本條第二項方式計算者，以平方公尺為計算單位。 四、為確保起造人依協議履行申請第六條至第九條所容積獎勵之條件及義務，起造人除依本條規定與直轄市、縣(市)主管機關簽訂協議及繳納保證金，未依第一項第三款規定期限或取得標章或通過評估者，其容積獎勵項目對價之保證金，規定不予退還。</p> |
| <p>第十二條 申請第三條至第六條規定容積獎勵後，仍未達本條例第六條第一項所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵。</p> | <p>規定需優先申請容積獎勵項目，以落實本條例訂定政策目標。</p> |
| <p>第十三條 本辦法自發布日施行。</p> | <p>本辦法施行日期。</p> |