

議題研析

一、題目：都市危險及老舊建築物之容積獎勵規範研析

二、議題所涉法規

都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市危險及老舊建築物
建築容積獎勵辦法

三、背景說明（緣起）

為因應潛在災害風險，加速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，提升建築安全與國民生活品質，《都市危險及老舊建築物加速重建條例》第6條¹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；其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。

四、問題爭點

依主管機關訂定之《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第7條²規定，取得候選等級綠建築證書得給予適度建築容積獎勵。惟其規範內容是否妥適，似有討論空間。

¹ 《都市危險及老舊建築物加速重建條例》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；……（第1項）。……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（第7項）」。

² 《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第7條規定：「取得候選等級綠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（第1項）。重建計畫範圍內建築基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額度（第2項）」。

五、探討研析

(一) 都市危險及老舊建築物之容積獎勵項目

1. 原建築容積高於基準容積：

依《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第3條規定，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，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積10%，或依原建築容積建築。

2. 建築物結構安全條件：

依《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第4條第1項³規定，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⁴各款規定者，得給予一定容積獎勵額度。

3. 建築基地退縮：

依《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第5條第1項⁵規定，建築基地退縮者，得給予一定容積獎勵額度。

4. 建築物耐震設計：

依《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第6條第1項⁶規定，取得耐震設計標章或辦理新建住宅性能評估之結

³ 《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第4條第1項規定：「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：一、第一款：基準容積百分之十。二、第二款：基準容積百分之八。三、第三款：基準容積百分之六」。

⁴ 《都市危險及老舊建築物加速重建條例》第3條第1項規定：「本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：一、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。二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。三、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」。

⁵ 《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第5條第1項規定：「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：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：基準容積百分之十。二、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」。

⁶ 《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第6條第1項規定：「建築物耐震設計之容積獎勵額度，規定如下：一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。二、依住宅性能評估實施辦法

構安全性能者，得給予一定容積獎勵額度。

5. 取得候選等級綠建築證書：

依《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第7條規定，取得候選等級綠建築證書，得給予一定容積獎勵額度。

6. 取得候選等級智慧建築證書：

依《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第8條⁷規定，取得候選等級智慧建築證書，得給予一定容積獎勵額度。

7. 無障礙環境設計：

依《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第9條第1項⁸規定，取得無障礙住宅建築標章或辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者，得給予一定容積獎勵額度。

8. 協助取得及開闢公共設施用地：

依《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第10條第1項⁹規定，協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地者，得給予一定容積獎勵額度。

（二）部分獎勵項目屬法定義務，似不宜給予容積獎勵

《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第7條規定，取得候選等級綠建築證書，得給予一定容積獎勵額度。

辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者：（一）第一級：基準容積百分之六。（二）第二級：基準容積百分之四。（三）第三級：基準容積百分之二」。

⁷ 《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第8條規定：「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（第1項）。重建計畫範圍內建築基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額度（第2項）」。

⁸ 《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第9條第1項規定：「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」。

⁹ 《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第10條第1項規定：「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：……」。

惟有論者認¹⁰，部分獎勵項目已屬法定義務，例如《都市計畫法》第85條¹¹授權訂定之《都市計畫法新北市施行細則》第46條¹²規定，已有綠建築最低等級要求，《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》仍得予以獎勵，殊有不妥。

因此，主管機關對於都市危險及老舊建築物建築之容積獎勵項目，似宜參考《都市更新建築容積獎勵辦法》¹³規定，將部分已屬法定義務之情形，排除於容積獎勵適用範圍，以避免爭議。

撰稿人：李雅村

¹⁰ 林旺根，〈談都市更新、危老重建容積獎勵之檢討與改進〉，《當代法律》，第37期，114年1月，頁29。

¹¹ 《都市計畫法》第85條規定：「本法施行細則，在直轄市由直轄市政府訂定，送內政部核轉行政院備案；在省由內政部訂定，送請行政院備案」。

¹² 《都市計畫法新北市施行細則》第46條規定：「申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上」。

¹³ 《都市更新建築容積獎勵辦法》第10條規定：「取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積：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（第1項）。……第一項綠建築等級，於依都市計畫法第八十五條所定都市計畫法施行細則另有最低等級規定者，申請等級應高於該規定，始得依前三項規定給予獎勵容積（第4項）」。