

正本

檔 號：

保存年限：

新竹縣政府 函

30044
新竹市北區北大路307號15樓之4

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：劉又瑄
電話：03-5518101分機6181
傳真：03-5589621
電子信箱：20053043@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7月28日
發文字號：府產都字第1115212013號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本府111年6月16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研商會」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府111年6月8日府產都字第1115211769號開會通知單廣續辦理。

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：任建全君(起造人)、張雅鈞建築師事務所(設計人)、世乾開發有限公司(起造人)、簡忠新建築師事務所(設計人)、本府產業發展處都市設計審議科(均含附件)

縣長楊文科請假
副縣長陳見賢代行

新竹市建築師公會
收 111年8月1日
文 第0856號

都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第 5 條退縮建築

適用疑義研商會會議紀錄

壹、會議時間：111 年 6 月 16 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：姜副處長禮仙

肆、出(列)席單位：詳簽到簿

紀錄：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、個案主張及會議研商事項

本次共計有 2 件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，惟查本府尚未就上開內政部函釋訂有相關審查原則，且案情涉關本縣畸零地、騎樓設置、都市發展等相關規定及課題，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，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處理原則。
- 二、承上，依上開函釋說明，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，但其容積增加對小基地之容受性亦應考量，爰不建議無條件放寬危老容獎辦法第 5 條之適用。
- 三、本次考量危老重建條例訂定係為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，且危老容獎辦法第 7 條至第 10 條之獎勵值亦為申請人應付出成本始得申請，爰建議參考或比照鄰近本縣之新竹市訂定之新竹市都市危險及老舊建築物加速重建放寬規則(以下簡稱新竹市危老放寬規則)第 3 條規定，如經退縮檢討後未達法定建蔽率、符合畸零地條件或其單車道寬度、坡度及曲線半徑無法達建築技術規則建築設計施工編第 61 條第 1 項各款之規定者酌予放寬。
- 四、為利後續個案審議，建議新竹縣政府可參考本縣都市發展特性及申請案件情形、相關法令規範等訂定自治規則，以因應特殊基地情形。
- 五、綜上，依上開討論原則，本次提案之個案決議說明如肆、提案討論之決議。

柒、提案討論

一、提案第一案：擬訂新竹縣竹北市府前段 424、429-3 地號等 2 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：

本案基地狹小面寬僅 4.92 公尺與鄰地境界線退縮 2 公尺後，可興建建築物面寬只剩 0.84 公尺，無法建築。

爰提請討論其依上述規定檢討退縮後是否符合「新竹縣畸零地使用規則」所訂之最小寬度、深度及面積且是否可建築使用，以及若符合畸零地相關規定，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. 請申請人依危老容獎辦法第 5 條第 1 項第 2 目(基地四面各退縮 2 公尺)核實檢討是否符合新竹縣畸零地使用規則所定義之畸零地，並檢附經建築師簽證之畸零地檢討相關圖說，俾利後續審查。
2. 承上，如經檢核本案基地依規退縮後符合新竹縣畸零地使用規則所定義之畸零地，則本案得比照新竹市危老放寬規則第 3 條規定(略以)：「依... 規定申請時，除因都市計畫、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。……」辦理後，得免予優先適用危老容獎辦法第5條規定，惟本案基地是否屬因都市計畫、建築管理法令另有規定應設置騎樓、歷史街區沿街面應延續騎樓建築形式，應由各該法令之主管單位認定之。

二、提案第二案：擬訂新竹縣竹北市站前段 792、793、796 地號等 3 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，應依新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例設置騎樓或無遮簷人行道。
2. 考量保留傳統亭仔腳環境記憶及維持原有都市騎樓紋理之脈絡，以及臺北市、新竹市就內政部營建署106年8月31日內授營更字第1060812586號函放寬執行原則，本案擬優先設置騎樓。
3. 若依危老容獎辦法第5條規定退縮後，僅餘 280.22 m^2 ，未達原建築基地依法訂建蔽率可達之最大面積($474\text{ m}^2 * 80\% = 379.2\text{ m}^2$)。

爰提請討論若本案依規設置騎樓，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. 查本案係屬本縣建築管理法規-新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例第3條所規定應一律設置騎樓或無遮簷人行道之基地。惟依上開規定，並無強制規定本案基地應設置騎樓，爰未符合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條退縮獎勵情形，合先敘明。
2. 惟申請人另提出依危老容獎辦法第5條第1項第1目檢討後本案基地可建築面積未達法定建蔽率1事，爰同條第1項第2目(基地四面各退縮2公尺)核實檢討是否依規退縮後仍未達法定建蔽率，並檢附經建築師簽證之檢討圖說，俾利後續審查。
3. 承上，如經檢核本案基地依規退縮後未達法定建蔽率，則本案得比照新竹市危老放寬規則第3條規定(略以)：「依…規定申請時，除因都市計畫、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……」辦理後，得免予優先適用危老容獎辦法第5條規定，惟本案基地是否屬因都市計畫、建築管理法令另有規定應設置騎樓、歷史街區沿街面應延續騎樓建築形式，應由各該法令之主管單位認定之。

捌、散會時間：12時10分

附件 1：都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法



內政部都市計畫司編印

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

都市更新組

最後更新日期：2020-11-10

內政部106.8.1台內營字第1060811278號令訂定

內政部109.11.10台內營字第1090818856號令修正第一條、第四條之一條文

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）第六條第七項規定訂定之。

第二條 本條例第六條用詞，定義如下：

- 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。
- 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。

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。

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：

- 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。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

依本條例第三條第三項規定申請重建者，其容積獎勵額度同前項第一款規定。

第四條之一 重建計畫範圍內建築基地未達二百平方公尺，且鄰接屋齡均未達三十年之合法建築物基地者，其容積獎勵額度為基準容積百分之二。但該合法建築物符合本條例第三條第一項第一款者，不適用之。

第五條 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。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

第六條 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。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

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：

- 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重複申請。

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為直轄市、縣(市)有或鄉(鎮、市、區)有後，始得核發使用執照。

第十一條 起造人申請第六條至第九條之容積獎勵，應依下列規定辦理：

- 一、與直轄市、縣(市)政府簽訂協議書；
- 二、於領得使用執照前繳納保證金；
- 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或無障礙環境評估。

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，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。

起造人依第一項第三款取得標章或通過評估者，保證金無息退還。未取得或通過者，不予退還。

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。

第十三條 本辦法自發布日施行。

發布日期：2020-11-10

附件 2：內政部營建署 106 年 8 月 31 日內授營更字第

1060812586 號函

關於貴府所提「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱本條例）核准
建築容積獎勵及依建築法令核發建築執照執行疑義

都市更新組

最後更新日期：2017-08-31

內政部106.8.31內授營更字第1060812586號函

說明：

一、復貴府106年8月9日府都更字第1060112156號函。

二、有關所提重建基地受本身條件限制不能申請都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第3條或第5條獎勵，或申請本辦法第5條獎勵違反經濟合理性時，主管機關得否同意給予本辦法第7條至第10條之獎勵1節，茲回復如下：

（一）查本辦法第3條訂定意旨係考量實施容積率管制後，多數建築物之原建築容積已高於基準容積，故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，訂定該項容積獎勵項目。另本辦法第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。另本辦法第12條訂定意旨，為規定優先申請本辦法第3條至第6條之容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。故貴府所提，倘有申請人因考量經濟合理性而未依本辦法第12條規定優先申請第3條至第6條獎勵並逕為申請第7條至第10條獎勵時，自當不符合本辦法第12條之規定。

（二）本條例第5條已明定起造人擬具重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關申請重建核准後，依建築法令規定申請建築執照。是以，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）優先申請本辦法第三條或第五條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。

三、至所提建築技術規則（以下簡稱技術規則）建築設計施工編第162條第1項第2款所稱「基地容積」是否包括依本條例相關規定所增加之獎勵容積1節，查本條例除建蔽率及建築高度外，未排除建築法或建築技術規則之適用，故其「基地容積」之認定仍應依技術規則之規定辦理。

都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第5條

建築退縮適用疑義研商會簽到簿

會議時間：111年6月16日（星期四）上午10時整

會議地點：本府產業發展處1樓會議室

主持人：姜禮仙

與會單位：

紀錄：徐育暄 劉之玟

機關/單位名稱	職稱	簽名
新竹縣建築師公會	建築師	何正宏
新竹市建築師公會	建築師	姜清源
	建築師	吳福
新竹縣政府 行政處法制科		
新竹縣政府 工務處建築管理科		

機關/單位名稱	職稱	簽名
新竹縣政府 產業發展處城鄉發展科		
		陳宗位
新竹縣政府 產業發展處都市設計審議科		黃聿恒
		古鵬瑜
		黃郁紋
		朱世明
		范軒榕
		劉信仁
		王濟國
		顏雪秀

散會時間：12時10分

都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第5條

建築退縮適用疑義研商會簽到簿

會議時間：111年6月16日（星期四）上午10時整

會議地點：本府產業發展處1樓會議室

與會單位：

機關/單位名稱	簽名
任建全君	任建全 111年6月16日
張雅鈞建築師事務所	
世乾開發有限公司	戴子翔
簡忠新建築師事務所	簡忠新
曾聖傑建築師事務所	曾聖傑
曾聖傑	

散會時間：12時10分