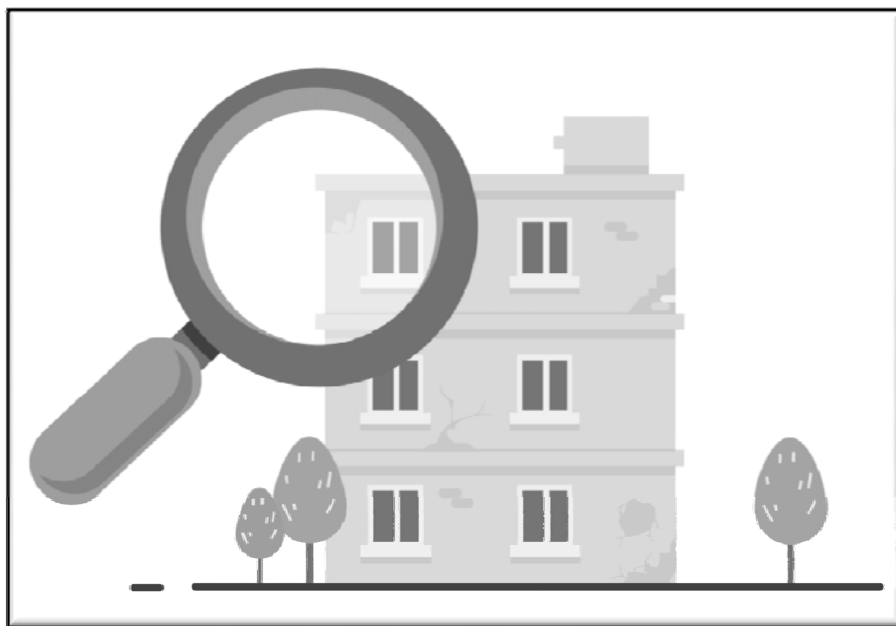


危險及老舊建築物加速重建 相關函釋

臺北市建築師公會
法規主委 劉明滄

解釋函



內政部106.8.31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」核准建築容積獎勵及依建築法令核發建築執照執行疑義

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，查本條例除遮蔽率及建築高度外，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。

臺北市危險及老舊建築物加速重建說明會

3

內政部106.10.13內授營更字第1060814077號函

- 為函詢「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5條建築基地退縮建築之容積獎勵額度審查與執行疑義，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府106年9月25日府都更字第1060135105號函。

二、按本辦法第5條規定（略摘）「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4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2公尺並以淨空設計...」，故自計畫道路及現有巷道退縮設置無遮簷人行步道應開放供公眾通行，至與鄰地境界線距離淨寬部分，則無規定；另關於退縮建築採淨空設計，依本辦法立法意旨，應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物。至其他本辦法未規定事項，悉依建築法等相關法令規定辦理。

臺北市危險及老舊建築物加速重建說明會

4

■ 關於「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱本條例）
涉及建造執照法令適用疑義

說明：

- 一、復貴府工務局106年10月30日新北工建字第1062119532號函。
- 二、按本條例第5條「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照」，已明定重建程序，且規定建築執照之法令適用日為重建計畫核准後申請建築執照時之建築法令規定，先予敘明。
- 三、另重建基地倘符合本條例第3條第3項「本條例施行前已依建築法第81條、第82條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起3年內，依本條例規定申請重建」及本條例施行細則第3條第3款「基地未完成重建：指尚未依建築法規定領得使用執照」之規定時，其建築法令之適用依本部84年4月21日台內營字第8402867號函及87年7月2日台內營字第8772186號函附會議紀錄原則辦理。

內政部函 84.04.21.台內營字第8402867號

■ 關於中央法規標準法第18條所稱「處理程序終結」，就人民申請許可建築案件，應如何認定及法規適用原則，請查照。

說明：

- 一、依據行政院法規委員會84.04.06.台(84)政規秘字第040號書函辦理。
- 二、按中央法規標準法第18條所稱「處理程序終結」，為考量建築行為具有連續之特性，於申請建築許可，係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言，是凡建築物於興工前或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部分，如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，或新修正之建築法令未有廢除或禁止之規定者，在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定。

■關於領得建造執照之建築物辦理變更設計法令適用疑義

「按中央法規標準法第18條所稱『處理程序終結』，為考量建築行為具有連續之特性，於申請建築許可，係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言。凡建築物於興工前或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部分，如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，或新修正之建築法令未有廢除或禁止之規定者，在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定。」業經本部84.04.21.台內營字第8402867號函示在案。有關領得建造執照之建築物辦理變更設計法令之適用，原則上應依本部前揭號函釋規定辦理。惟為統一執行標準，避免地方主管建築機關因認知見解不一，造成執行上之困擾，茲補充規定，在處理程序未終結前申請變更設計，欲適用原建造執照申請時之法令規定，應依下列規定辦理：

- (一) 不增加基地面積。但因畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，不在此限。惟其增加部分之允建樓地板面積應依變更設計時之法令檢討。
- (二) 不增加原核准總容積樓地板面積。
- (三) 建築技術規則高層建築物專章發布施行前之申請案件，領得建造執照後申請變更設計，因建築物高度或樓層增加，由非高層建築物變更為高層建築物，其有關帷幕外牆活動安全門窗之設置標示、防火區劃及火警自動警報、自動撒水設備之設置等，應符合建築技術規則建築設計施工編第233條、第242條、第257條之規定。
- (四) 涉及變更用途者，應符合申請變更時有關土地使用管制之規定，並依原建執照申請時有關建築技術規則等法令規定檢討。
- (五) 領得建造執照後依實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法規劃留設開放空間申請變更設計，而不增加原核准總容積樓地板面積者。

107.02.01內授營管字第1071116371號解釋函

■有關辦理都市危險及老舊建築物結構安全性能評估作業，是否須辦理詳細評估

- 一、查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」。
- 二、有關民眾依據都市危險及老舊建築物加速重建條例辦理之結構安全性能評估分為初步評估及詳細評估，初步評估之後是否須辦理詳細評估，應視初步評估結果而定。初步評估結果未達乙級（危險度分數R值>60），或屋齡30年以上無昇降設備且初步評估為乙級者（ $30 < \text{危險度分數R值} \leq 60$ ），一律無須進行詳細評估，即可符合重建資格。故僅屋齡30年以上經初步評估為乙級（ $30 < \text{危險度分數R值} \leq 60$ ）且有昇降設備者，才需再進行詳細評估，以做為改善不具效益之判斷依據。
- 三、有關貴機構受理民眾辦理都市危險及老舊建築物加速重建之評估作業時，仍請依據都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條及都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理。

內政部營建署107.2.21營署更字第1070004697號函

■有關函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例執行疑義1案
說明：

- 一、復貴學會107年1月12日都更產發字第107012001號函。
- 二、按本條例第3條第1項規定（略摘）疑「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.....」，未規定領有同一張使用執照之部分合法建築物不得依本條例單獨重建。惟其單獨重建之建築基地，仍應依建築基地法定空地分割辦法及當地直轄市、縣（市）建築自治法令規定檢討辦理。
- 三、至於僅有建造執照未領有使用執照及面臨私設巷道可否適用本條例建築等疑義，因涉及合法建築物認定及指定建築線等事項，宜請檢具個案具體資料逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

內政部營建署107.3.6營署更字第1070007182號函 (1/2)

■關於函詢危老條例涉及建築基地內之部分建築物拆除重建疑義：
說明：

- 一、復貴局107年1月18日北市都授建字第10734824800號函。
- 二、按本條例第5條第1項規定略以，依本條例規定申請重建時，應依建築法令規定申請建築執照。另按「.....一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日（75年2月3日）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。」本部103年5月19日內授營建管字第1030805282號函業有明釋（如附件1）。惟所陳個案得否依本部上開函決議辦理，因涉個案事實認定，請貴局本於權責核處。

三、至於同一基地改（新）建涉及防空避難設備及停車位不足等疑義部分，建築技術規則建築設計施工編第59條之1第1款及第142條第4款已明定「停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設」、「同時申請建照之建築物，其應附建之防空避難設備得集中附建。但建築物居室任一點至避難設備進出口之步行距離不得超過三百公尺」。至「同一基地申請改（新）建，其原依規定設置之停車空間於施工期間如需將該停車空間移置者，應依建築技術規則建築設計施工編第59條之1第1款規定辦理，不得暫免設置，且其移置區位不得位於同一街廓或相鄰街廓以外之地點設置以維公共交通」，本部82年10月19日台內營字第8289163號函業釋示（如附件2）在案。又建築技術規則建築設計施工編第59條之1規定集中留設之法定停車空間如何辦理建物所有權第一次登記，請依本部85年5月29日台內地字第8575108號函辦理。

臺北市危險及老舊建築物加速重建說明會

11

附件一

內政部 函

機關地址：10555台北市松山區八德路2段342號（營建署）
 聯絡人：郭建志
 聯絡電話：02-87712702
 電子郵件：dm860809@cpami.gov.tw
 傳真：02-87712706

受文者：建築管理組（謝組長偉松、黃副組長仁鋼、楊科長哲維、盧秘書昭宏）

發文日期：中華民國103年5月19日

發文字號：內授營建管字第1030805262號

題別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本部103年5月13日召開「續商『建築基地法定空地分割辦法』」發布生效前已完成地籍分割之建築基地辦理部分建築物拆除執照後，合併其他鄰地申請建造執照之處理方式案」會議紀錄1份，請 查照。

說明：依據本部103年5月8日內授營建管字第1030805026號函及103年5月7日內授營建管字第1030804730號開會通知單續辦。

正本：立法委員蔣乃辛國會辦公室、立法委員蔡錦隆國會辦公室、立法委員薛凌國會辦公室、5直轄市政府、臺灣省15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、內政部法規委員會、內政部地政司

副本：本部營建署公關室、建築管理組（謝組長偉松、黃副組長仁鋼、楊科長哲維、盧秘書昭宏）

部長陳威仁

續商「建築基地法定空地分割辦法」發布生效前已完成地籍分割之建築基地辦理部分建築物拆除執照後，合併其他鄰地申請建造執照之處理方式案會議紀錄

壹、時間：103年5月13日（星期二）上午10時0分

貳、地點：本部營建署第105會議室（臺北市松山區八德路二段342號）

參、主席：謝組長偉松

記錄：郭建志

肆、出席人員：（如簽到簿）

伍、結論：

案由：研擬「建築基地法定空地分割辦法」發布生效前已完成地籍分割之建築基地，其部分地號土地之建物申請拆除執照後，擬合併鄰地另行申請建造執照之處理方式，提請討論。

決議：

一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日（75年2月3日）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號土地已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。

二、非屬前項情形者，由各直轄市、縣（市）主管建築機關視實際需要，本於權責訂定相關處理方式，據以辦理。

陸、散會（上午12時30分）

內政部函 82.10.19.台內營字第 8289163 號

主旨：建築技術規則建築設計施工編第五十九條之一第一款規定留設停車空間之基地申請改（新）建，其施工期間可否暫免設置或設置地點免受同一街廓之限制乙案，復如說明，請查照轉行。

說明：

一、依據臺灣省政府建設廳82.08.18.（82）建四字第41167號函辦理。

二、案經本部營建署於82.09.21.邀集臺灣省政府建設廳、台北市政府工務局、高雄市政府工務局、台北縣政府、新竹市政府、台中市政府、台南市政府及本部法規會、建築技術審議委員會部分委員等開會研商，獲致結論如次：同一基地申請改（新）建，其原依規定設置之停車空間於施工期間如需將該停車空間移置者，應依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之一第一款規定辦理，不得暫免設置，且其移置區位不得位於同一街廓或相鄰街廓以外之地點設置以維公共交通。

內政部107.3.14台內營字第1070803405號令

■關於921紅標或黃標之合法建築物及高氯離子建築物適用危老條例之規定：

說明：

- 一、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）訂定意旨，係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。各直轄市、縣（市）政府依「九二一地震受災區建築物危險分級評估作業規定」評估張貼紅色或黃色標誌之合法建築物，以及評估列管之高氯離子建築物均屬耐震不足，得依本條例第三條第一項第一款規定申請重建。另前揭列管之合法建築物於本條例施行前已拆除且未完成重建者，亦得依本條例第三條第三項規定申請重建。

二、本解釋令自即日生效。

內政部107.3.14營署更字第1070016029號函

■關於「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條建築基地退縮建築之容積獎勵額度審查與執行疑義

說明：

- 一、復貴局107年2月27日新北城更字第1073531407號函。
- 二、按本辦法第5條規定立法意旨，關於退縮建築採淨空設計，應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。至其他本辦法未規定事項，悉依建築法等相關法令規定辦理，本部106年8月31日內授營更字第1060812586號函及106年10月13日內授營更字第1060814077號函已明釋。故退縮建築空間得否設置草皮、灌木及喬木，請依上開函釋意旨本於職權酌處。

內政部營建署107.3.20營署更字第1070016025號函

■關於貴局函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條，重建計畫核准後依建築法令規定申請建築執照及其法令適用日疑義

說明：

- 一、復奉交下貴局107年2月27日北市都授建字第10730590500號函。
- 二、有關重建計畫核准後申請建築執照程序及其法令適用日，本部已於106年11月7日內授營更字第1060817014號函釋在案，請依該函釋辦理。至於已領有建造執照或已掛號申請是否免辦理廢止或駁回建造執照之申請等疑義，因涉及建築法規及個案認定，請貴局本權責酌處。

■函詢危老條例第6條獎勵容積上限加計容積移轉可否突破都市計畫說明書土地使用分區管制要點所規定上限容積率1案

說明：

- 一、復貴府107年2月27日府授都計字第1070040133號函。
- 二、按本條例第6條規定略以，獎勵後之建築容積，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，不受都市計畫法第85條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。查中央法規標準法第11條規定，法律不得抵觸憲法，命令不得抵觸憲法或法律，下級機關訂定之命令不得抵觸上級機關之命令。又有關都市計畫細部計畫之土地使用管制規定與都市計畫法省（市）施行細則之競合，依本部87年10月14日台內營字第8708034號函釋意旨，都市計畫土地使用管制規定應符合都市計畫法省（市）施行細則（或自治條例）之規定。故依本條例申請重建獎勵後之容積不受都市計畫法省（市）施行細則（或自治條例）與都市計畫細部計畫書容積獎勵規定之限制。
- 三、至於貴府所提案例，因涉及加計容積移轉後逾貴市都市計畫內使用管制之規定，請貴府依都市計畫容積移轉實施辦法及都市計畫法相關規定，本於職權酌處。

■有關貴府函詢「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第4條結構安全性能評估及第10條協助取得及開闢公共設施用地之容積獎勵額度審查與執行疑義：

說明：

- 一、復貴府城鄉發展局107年3月26日新北城更字第1073532490號函。
- 二、有關坐落同一筆地號之其他建築物得否併同適用獎勵及同一重建範圍內多筆建物結構安全評估結果不一時如何界定該重建範圍及計算容積獎勵疑義，查旨揭辦法第4條，已明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（以下簡稱本條例）第3條第1項各款之容積獎勵額度及各款容積獎勵額度不得重複申請等規定。是以，合法建築物倘符合本條例第3條第1項適用條件，得以其原建築基地申請重建並計算容積獎勵額度。另同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅得擇一申請。
- 三、按旨揭辦法第10條規定（略摘），「協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地，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，...，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」，未有限制持分土地不得適用及繳納代金等規定。另申請是項獎勵之公共設施用地倘已完成開闢，則於申請重建時無再協助開闢之必要，惟仍應依前揭規定完成移轉登記後，始得核發使用執照。

內政部營建署107.04.26營署更字第1071177096號函

■ 關於貴府函詢本部106年8月31日內授營更字第1060812586號函有關「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12條優先申請第3條至第5條獎勵審查執行疑義

說明：

- 一、依本部交下貴府107年3月22日高市府都發住字第10730838501號函辦理。
- 二、有關是否能基於土地利用不經濟而放寬本辦法限制適用優先順序1節，查本部106年8月31日內授營更字第1060812586號函已有明釋，請依上開函釋辦理。至於個案貴府審認基地條件有不能申請本辦法第5條退縮建築獎勵之特殊情形者，請貴府提供圖說及相關資料，並標註敘明不能申請之特殊情形，研提具體處理建議送署研處。

臺北市政府都市發展局 函

電子文書

地址：臺北市信義區市府路一號南區
承辦人：吳欣澐
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8367

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國106年8月17日
發文字號：北市都發建字第10634950400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關實施容積管制前已經興建完成之合法建築物，其都市更新得依原建築容積認定之案件，涉及防空避難設備之地下室是否得視為原建築容積處理原則案，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本局96年10月12日北市都新字第09607390100號函說明
- 二：有關「原建築容積」之認定，應包含「地面以下之建築量體」及「地面以下之樓地板面積」，其計算方式係以原核准之地面以上及地面以下之總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，視為更新事業中之「原建築容積」。
- 二、如原有合法建築物之防空避難室按現行建築技術規則建築設計施工編第141條規定免設置者，皆得計入容積檢討，視為原建築容積。
- 三、本案納入本局106年台北市建築法令函釋彙編第047號，目錄第一組編號第029號。
- 四、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

電子文書

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：鄭家鈴
電話：02-27208889/1999轉8266
電子信箱：june@udd.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國107年4月16日
發文字號：北市都規字第10732976700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）於臺北市之適用疑義一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依本市建築管理工程處107年3月22日北市都建照字第10736273500號函副本及貴事務所107年2月27日建評10622字第1070100號辦理。
- 二、有關工業區建築基地除危老條例之容積獎勵外，是否得辦理容積移轉一節，案涉該條例立法原意待本局洽內政部營建署查明再行函復。
- 三、有關保護區最大允建建築面積、樓層、高度一節，查本局配合中央106年5月10日公布危老條例修訂本市土地使用分區管制自治條例，增訂第95條之3條文案，該法案刻由本市議會審議，保護區並不適用，仍須依本市土地使用分區管制自治條例有關保護區規定辦理。另有關係文案內容及辦理進度可逕自本市議會網站查詢 <http://www.tcc.gov.tw/iFrame.aspx?n=C60222ACEB170E83>。

感謝聆聽

劉明滄建築師

0910136314

Lmzarch@gmail.com



簡 報 結 束 謝 謝 指 教

臺北市危險及老舊建築物加速重建說明會