

危老重建計畫核准案基地面積與容積獎勵額度關聯分析

都市更新處更新推廣科

一、前言

內政部營建署於 106 年 5 月 10 日頒布《都市危險及老舊建築物加速重建條例》(以下簡稱危老條例)，立法目的為加速都市計畫範圍內危險及老舊建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與生活品質，並以簡化流程、快速審查及容積獎勵，提供重建誘因。為利於推動危老重建、都市土地整體規劃利用，並於今(109)年 5 月 6 日公布修正危老條例第 3 條、第 6 條、第 8 條，包括逐年遞減時程獎勵、新增基地面積規模獎勵及取消合併重建面積等限制。

新北市推動危老條例重建領先全國，包括首先全國核准危老重建計畫案第一案，也是首先核准案量破百件之縣市。自 106 年 5 月 10 日中央頒定實施危老條例至 109 年 4 月 30 日止，共受理 214 案申請案件，其中核准案件共 138 案，後續將以核准之 138 案為本次分析資料，探討基地面積與申請危老重建容積獎勵額度之關係。

因《都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法》(以下簡稱容積獎勵辦法)限制申請第三條至第六條規定容積獎勵後，仍未達上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵，目的鼓勵整合鄰近土地共同辦理重建。但由目前核准案件中可得知小型基地之案件為多數，而其申請容積獎勵值較低，藉由此次分析為基礎作為後續推廣危老重建業務之參考，輔導小型基地取得更多容積獎勵。

二、資料說明

(一)資料來源:依據新北市自 106 年 5 月 10 日中央頒定實施危老條例至 109 年 4 月 30 日止，共計受理 214 案申請案件，探討其中

核准案件 138 案。

(二)統計資料分類規劃:

1、核准案件基地面積:

新北市危老重建計畫核准案件(截至 109 年 4 月 30 日)共 138 案，總面積達 10 萬 9,214.45 平方公尺，平均每案基地面積約為 791 平方公尺。本次將基地面積區分為 7 類群組，0~200 平方公尺之核准案計有 34 件、200~400 平方公尺之核准案計有 34 件、400~600 平方公尺之核准案計 16 件、600~800 平方公尺之核准案計有 9 件、800~1,000 平方公尺之核准案計有 11 件、1,000~2,000 平方公尺之核准案計有 20 件、2,000 平方公尺以上之核准案計有 14 件。

表 1:核准案件之基地面積

基地面積	案件數	佔核准案之比例
0~200 平方公尺	34	25%
200~400 平方公尺	34	25%
400~600 平方公尺	16	12%
600~800 平方公尺	9	6%
800~1,000 平方公尺	11	8%
1,000~2,000 平方公尺	20	14%
2,000 平方公尺以上	14	10%
總計	138	100%

資料來源:本研究整理

2、核准案件容積獎勵額度:

危老條例容積獎勵項目有(依據本案統計時間之法令適用):

符合建築物耐震能力初步評估結構安全性能評估結果(6~10%)、建築基地退縮建築者(8~10%)、建築物耐震設計(2~10%)、取得候選等級綠建築證書(2~10%)、取得候選等級智慧建築證書(2~10%)、建築物無障礙環境設計(2~5%)、協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地(上限 5%)等，基準容積獎勵上限 30%，以及危老條例施行 3 年內提出申請之時程獎勵 10%。138 案核准案件平均申請容積獎勵為 27%，本次將容積獎勵區分 3 類群組，分別為 0~20%之核准案計 56 件、20~30%之核准案計 30 件、30~40%之核准案計 52 件。

表 2:核准案件之申請容積獎勵

容積獎勵額度	案件數	佔核准案之比例
0~20%	56	40.6%
20~30%	30	21.7%
30~40%	52	37.7%
總計	138	100%

資料來源:本研究整理

三、資料分析

(一)基地面積分析:新北市危老重建計畫(截至 109 年 4 月 30 日)核准 138 案中，總面積達 10 萬 9,214.45 平方公尺，平均每案基地面積約 791 平方公尺，最小基地面積為:63.8 平方公尺，最大基地面積為 9,322 平方公尺。其中有 93 案基地面積小於平均基地面積，約佔總核准案件 67%，由此可知多數危老重建計畫案為小基地開發。

(二)申請容積獎勵分析:危老條例容積獎勵上限為基準容積之 1.3 倍

或原建築容積之 1.15 倍，再加期限內申請之時程獎勵。核准 138 案中平均申請容積獎勵為 27%，其中最少為 16%、最多為上限 40%。

(三)基地面積與容積獎勵額度之關聯分析:依基地面積與容積獎勵額度關係圖分佈，基地面積與申請容積獎勵額度之關係可劃分 0~400 平方公尺(以下簡稱小型基地面積)、400~1000 平方公尺(以下簡稱中型基地面積)及 1000 平方公尺以上(以下簡稱大型基地面積)，共 3 個分佈，並依據關係圖可知 0~400 平方公尺之基地面積與容積獎勵均線落在 20%、400~1000 平方公尺之基地面積與容積獎勵均線落在 31%、1000 平方公尺以上之基地面積與容積獎勵均線落在 36%。

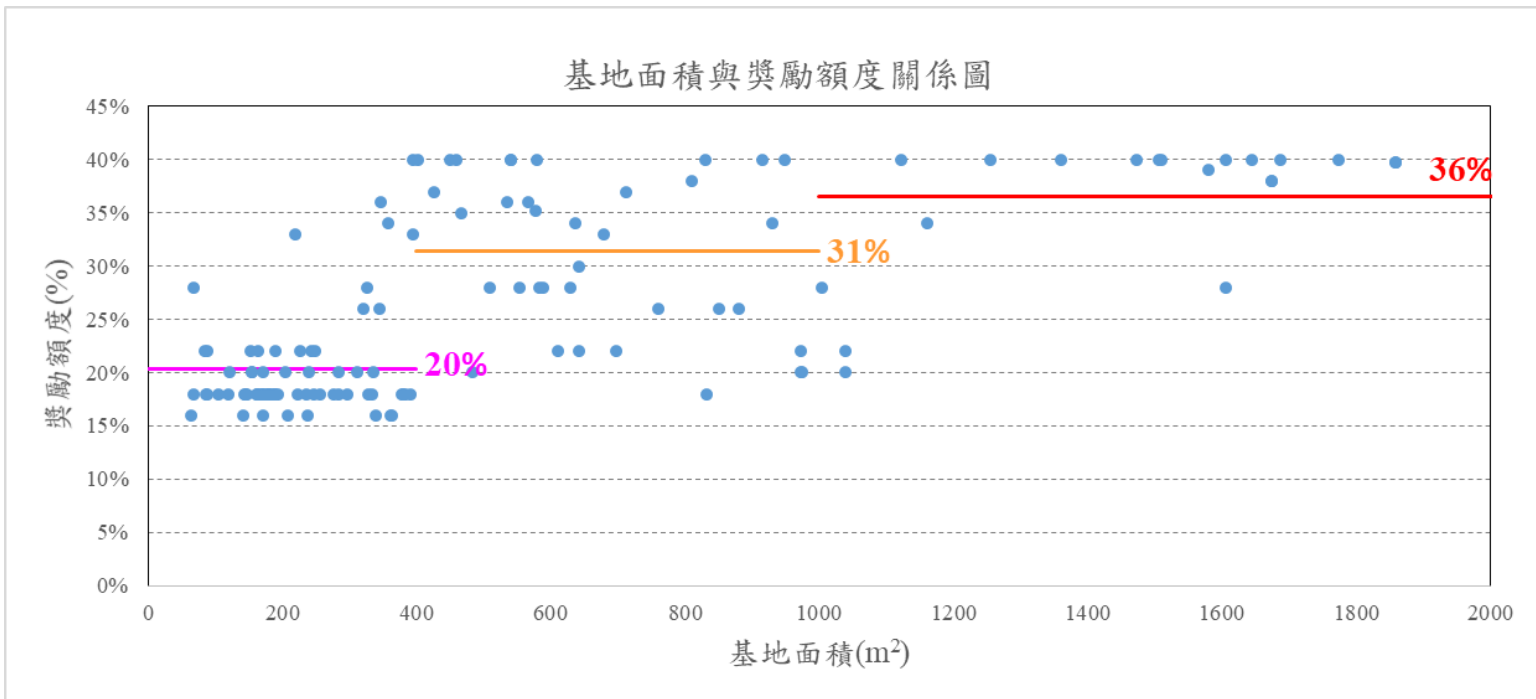


圖 1:基地面積與獎勵額度關係圖(本研究整理)

四、結論

由基地面積與容積獎勵額度關係圖可得知，申請危老重建計畫容積獎勵之額度與基地面積有顯著的正關係，由小型、中型、大型基地面積申請容積獎勵額度均線之變化可知，基地面積愈大，愈可能申請較高之容積獎勵。

影響申請容積獎勵額度之可能因素，除了申請人之建築規劃、資金投入考量等因素外，法規部分有《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》規定：「申請第 3 條至第 6 條規定容積獎勵後，仍未達基準容積之 1.3 倍或原建築容積之 1.15 倍上限者，始得申請第 7 條至第 10 條之容積獎勵」之限制，而使得小面積之基地因無法退縮建築而不得申請其他獎勵項目，使得申請獎勵額度較少。其中小型基地面積之申請獎勵額度均線落在 20%，申請案件多位於住宅區，且申請人考量建物之結構安全性能，願意申請住宅性能評估之結構安全性能；中型基地面積案件申請獎勵額度較分散；大型基地面積案件申請獎勵額度接近總額上限。

小型基地面積中計有 5 案之容積獎勵高於中型基地面積之均線，使用分區皆位於住宅區，其中 3 案申請人為法人、2 案申請人為自然人，故不論申請人身分皆可能申請更多容積獎勵項目，未來推廣危老重建計畫案時，建議透過修正容積獎勵辦法第 12 條限制，或調整建築規劃配置等方式，提升小型基地案件申請容積獎勵額度，以達獎勵目的。