

危老重建的效益評估與合建分配—— 以集合住宅為例(通識課程) 2019.10

講師：陳世榮建築師



一、危老重建建築容積獎勵辦法摘要

二、建築容積法規概要

1. 基準容積

2. 危老獎勵容積

3. 免計容積

三、危老重建允建容積、銷售面積試算

1. 危老重建容積獎勵=0

2. 危老重建容積獎勵=28%

3. 危老重建容積獎勵=38%

四、危老重建獎勵值與建築效益

1. 允建容積、銷售面積增加值

2. 利潤增加值概估

五、規劃設計案例說明—12F/B2F

危老建物加速重建條例

建築容積獎勵辦法摘要

一、容積獎勵上限值

1. 基準容積 \times 30% + 時程獎勵10%(三年內申請-109.5.9前)
2. 原建築容積 \times 15% + 時程獎勵10%(三年內申請-109.5.9前)
3. 危老建物基地合併鄰地申請，其超過1000m²部分不得適用建築容積獎勵
4. 不得同時適用其他建築容積獎勵-開放空間、停車獎勵、細計土管 ...

二、容積獎勵

1. 原建築容積(扣除技規第161條第二項不計容積) $>$
基準容積 -10% \times 基準容積
2. 適用重建條例
 - (a)限期補強、拆除、逕予強制拆除 -10% \times 基準容積
 - (b)結構安全評估未達最低等級 -8% \times 基準容積
 - (c)屋齡 ≥ 30 年，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 -6% \times 基準容積

3. 退縮建築

(a) 臨道路退縮淨4m，且距鄰地退淨2m建築—
10% x 基準容積

(b) 臨道路退縮淨2m，且距鄰地退淨2m建築—
8% x 基準容積

4. 耐震設計

(a) 取得耐震設計標章—10% x 基準容積

(b) 新建住宅結構安全性能

第一級—6% x 基準容積

第二級—4% x 基準容積

第三級—2% x 基準容積

5. 綠建築

(1) 取得綠建築候選證書

(a) 鑽石級—10% x 基準容積

(b) 黃金級—8% x 基準容積

(c) 銀級—6% x 基準容積

(d) 銅級—4% x 基準容積

(e) 合格級—2% x 基準容積

(2) 基地面積 $\geq 500\text{m}^2$ ，不適用銅級、合格級之獎勵

(應取得銀級以上始給予獎勵)

6. 智慧建築

(1) 取得智慧建築候選證書

(a) 鑽石級 — 10% x 基準容積

(b) 黃金級 — 8% x 基準容積

(c) 銀級 — 6% x 基準容積

(d) 銅級 — 4% x 基準容積

(e) 合格級 — 2% x 基準容積

(2) 基地面積 $\geq 500\text{m}^2$ 者，不適用銅級、合格級之獎勵。

(應取得銀級以上始給予獎勵)

7. 無障礙環境

(1) 取得無障礙建築標章—5% x 基準容積

(2) 新建住宅無障礙環境第一級—4% x 基準容積

第二級—3% x 基準容積

8. 協助取得及開闢周邊之公共設施用地

(1) 獎勵值 $\leq 5\%$ x 基準容積

獎勵容積 = 公設用地面積 x (公設地土地公告現值 / 建築基地公告現值) x 建築基地容積率

(2) 核發使用執照前需完成公設用地之開闢及移轉至縣市政府

9. 申請耐震、綠建築、智慧建築、無障礙環境獎勵之辦理方式

(1) 與縣市政府簽訂協議

(2) 領得使用執照前繳納保證金

保證金=基地土地公告現值x 0.45 x該項獎勵之樓地板面積

(3) 應於領得使用執照後二年內，取得標章或通過性能評估，否則保證金不予退還。

10. 容積獎勵優先順序

應先申請上述前四項獎勵值，若未達上限值時，始得申請後四項獎勵值(綠建築、智慧建築、無障礙、公設用地捐贈)。

二、建築容積法規概要

(一) 基準容積

基地面積×容積率

例：住二、建蔽率60%、容積率220%

基準容積=SA(基地面積) × 220%

(二) 容積獎勵

申請危老重建獎勵不得同時適用其他建築容積獎勵

例：危老容積獎勵40%

危老容積獎勵值=(SA × 220%) × 40%

(三) 容積移轉

申請危老重建獎勵得同時申請容積移轉

例：申請容積移轉20%

容積移轉值=(SA × 220%) × 20%

(四) 免計容積

1. 安全梯、排煙室、緊急升降梯、管委會空間、設備機房

(1) 七樓以下且依法設置一座安全梯

都市計畫容積 $\times 10\%$

(2) 八樓以上或依法須設置二座安全梯

都市計畫容積 $\times 15\%$

2. 梯廳、陽台

(1) 梯廳、陽台未超過當層樓地板面積 $\times 10\%$

(2) (梯廳+陽台)未超過當層樓地板面積 $\times 15\%$

3. 屋頂突出物

(1) 透天案：建築面積 $\times 1/8$ 或 25m^2

(2) 集合住宅：建築面積 $\times 1/8$

4. 停車空間、法定防空避難室、地下設備機房...

地籍圖謄本

中正電謄字第155157號

土地坐落：臺中市北屯區東光段 地號



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈量界結果為準）



資料管轄機關：臺中市正地政事務所
本謄本核發機關：臺中市正地政事務所
中華民國 107年05月21日17時49分

主任：林永成



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由 有限公司自行列印
謄本種類碼：ASPADXX，可否：<http://ep.land.nai.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

三、危老重建允建容積、銷售面積試算

1. 危老重建容積獎勵=0

2. 危老重建容積獎勵=28%

3. 危老重建容積獎勵=38%

允建面積計算表 - 危老重建0%



台中市北屯區東光段 地號(12m路)-舊市區

2019.10.09

項目	代號	計算式	面積 (坪)	面積 (M2)	備註
一 基本面積					
1.基地面積	SA	住二	352.41	1,165	
2.允建建築面積	FL	SA x 建蔽率(60%)	211.45	699.01	
3.基準樓地板面積	VA	SA x容積率(220%)	775.31	2,563.0	
4.容積移轉面積	TRA	VAx0%(每戶售坪 > 約36p)	0.00	0.00	專有面積>80m ²
5允建容積		VA+TRA	775.31	2,563.0	
二 獎勵面積		B1+B2+B3	0.00	0.00	
1.開放空間獎勵	B1	Sx220%x2/5	0.00	0.00	不適用
2.停車獎勵	B2	(B23x25x2/3)x0.3025	0.00	0.00	不適用
	B21	法定停車位 ((PVA+MA+OA)/0.3025-150)/150			20
	B22	機車位 (一戶一輛)			36
	TP	實設車位(TBA/13.0坪)			38
3.危老建物加速重建	B3	VAx0%	0.00	0.00	38% × VA
4. 合計允建容積面積	PVA	VA+TRA+B1~B3	775.31	2,563.01	
5. 上限容積面積	PVB	SAx320%	1,127.71	3,727.97	1.45VA

三	不計容積面積	NVA	MA + OA + TA + RFA + RA	333.24	1,101.63	
	1.安全梯、排煙室	MA	(VA+TRA+B3)×15%	116.30	384.45	
	2.梯廳	OA	(PVA+MA) x6.8%	60.63	200.43	
	3.陽台	TA	(PVA+MA) x 8.2%	73.11	241.69	
	4.屋突	RFA	SA×45%×1/8×2F	39.65	131.06	
	5.1F機車位	RA	實作實算(36×4m ²)	43.56	144.0	
四	地上允建售坪	ASA	PVA + NVA	1,108.55	3,664.64	3.15
五	地下層面積(地下二層)	TBA	SA×70%×2F(開挖率<85%)	493.37	1,630.99	B2F
六	合計面積					
	1.總建坪	TCA	ASA+TBA-TA	1,528.82	5,053.94	
	2.總售坪	TSA	ASA + TBA	1,601.93	5,295.63	4.55
	3.停車位售坪	TPA	TP×9.0P	342.00	1,130.58	
	4.不含停車位售坪	BSA	TSA - TPA	1,259.93	4,165.05	3.58

1.危老重建獎勵=0

2.高度比1.5

3.臨路退4m、建築無遮簷人行道

4.冬至日日照檢討

允建面積計算表 - 危老重建28%

台中市北屯區東光段 地號(12m路)-舊市區

2019.10.09

項目	代號	計算式	面積 (坪)	面積 (M2)	備註
一 基本面積					
1.基地面積	SA	住二	352.41	1,165	
2.允建建築面積	FL	SA x 建蔽率(60%)	211.45	699.01	
3.基準樓地板面積	VA	SA x容積率(220%)	775.31	2,563.0	
4.容積移轉面積	TRA	VAx0%(每戶售坪 > 約36p)	0.00	0.00	專有面積>80㎡
5允建容積		VA+TRA	775.31	2,563.0	
二 獎勵面積		B1+B2+B3	217.09	717.6	
1.開放空間獎勵	B1	Sx220%x2/5	0.00	0.00	不適用
2.停車獎勵	B2	(B23x25x2/3)x0.3025	0.00	0.00	不適用
	B21	法定停車位 $[(PVA+MA+OA)/0.3025-150]/150$			
	B22	機車位 (一戶一輛)			43
	TP	實設車位(TBA/12.8坪)			43
3.危老建物加速重建	B3	VA×28%	217.09	717.64	28% × VA
4. 合計允建容積面積	PVA	VA+TRA+B1~B3	992.40	3,280.65	1.28VA
5. 上限容積面積	PVB	SA×320%	1,127.71	3,727.97	1.45VA

三	不計容積面積	NVA	MA + OA + TA + RFA + RA	411.72	1,361.07	
	1.安全梯、排煙室	MA	(VA+TRA+B3)×15%	148.86	492.10	
	2.梯廳	OA	(PVA+MA) x6.8%	77.61	256.55	
	3.陽台	TA	(PVA+MA) x 8.2%	93.58	309.37	
	4.屋突	RFA	SA×45%×1/8×2F	39.65	131.06	
	5.1F機車位	RA	實作實算(43×4m ²)	52.03	172.0	
四	地上允建售坪	ASA	PVA + NVA	1,404.12	4,641.72	3.98
五	地下層面積(地下二層)	TBA	SA×78%×2F(開挖率<85%)	549.76	1,817.39	B2F
六	合計面積					
	1.總建坪	TCA	ASA+TBA-TA	1,860.30	6,149.74	
	2.總售坪	TSA	ASA + TBA	1,953.88	6,459.11	5.54
	3.停車位售坪	TPA	TP×8.8P	378.40	1,250.91	
	4.不含停車位售坪	BSA	TSA - TPA	1,575.48	5,208.20	4.47

1.危老重建獎勵：時程10%+老舊建物8%+退縮建築10%=28%

2.高度比1.5

3..臨路退4m、地界退2m建築

4.冬至日照檢討

允建面積計算表 - 危老重建38%



台中市北屯區東光段 地號(12m路)-舊市區

2019.10.09

項目	代號	計算式	面積 (坪)	面積 (M2)	備註
一 基本面積					
1.基地面積	SA	住二	352.41	1,165	
2.允建建築面積	FL	SA x 建蔽率(60%)	211.45	699.01	
3.基準樓地板面積	VA	SA x容積率(220%)	775.31	2,563.0	
4.容積移轉面積	TRA	VAx0%(每戶售坪 > 約36p)	0.00	0.00	專有面積>80㎡
5允建容積		VA+TRA	775.31	2,563.0	
二 獎勵面積		B1+B2+B3	294.62	973.9	
1.開放空間獎勵	B1	Sx220%x2/5	0.00	0.00	不適用
2.停車獎勵	B2	(B23x25x2/3)x0.3025	0.00	0.00	不適用
	B21	法定停車位 ((PVA+MA+OA)/0.3025-150)/150㎡			28
	B22	機車位 (一戶一輛)			46
	TP	實設車位(TBA/12.8坪)			46
3.危老建物加速重建	B3	VA×38%	294.62	973.94	38% × VA
4. 合計允建容積面積	PVA	VA+TRA+B1~B3	1,069.93	3,536.95	1.38VA
5. 上限容積面積	PVB	SA×320%	1,127.71	3,727.97	1.45VA

三	不計容積面積	NVA	MA + OA + TA + RFA + RA	440.36	1,455.73	
	1.安全梯、排煙室	MA	(VA+TRA+B3)×15%	160.49	530.54	
	2.梯廳	OA	(PVA+MA) x6.8%	83.67	276.59	
	3.陽台	TA	(PVA+MA) x 8.2%	100.89	333.53	
	4.屋突	RFA	SA×45%×1/8×2F	39.65	131.06	
	5.1F機車位	RA	實作實算(46×4m ²)	55.66	184.0	
四	地上允建售坪	ASA	PVA + NVA	1,510.29	4,992.68	4.29
五	地下層面積(地下二層)	TBA	SA×83.5%×2F(開挖率<85%)	588.52	1,945.54	B2F
六	合計面積					
	1.總建坪	TCA	ASA+TBA-TA	1,997.92	6,604.68	
	2.總售坪	TSA	ASA + TBA	2,098.81	6,938.22	5.96
	3.停車位售坪	TPA	TP×8.8P	404.80	1,338.18	
	4.不含停車位售坪	BSA	TSA - TPA	1,694.01	5,600.03	4.81

1.危老重建獎勵：時程10%+老舊建物8%+退縮建築10%+耐震二級4%+智慧建築6%=38%
2.高度比2.0必須取得耐震性能+智慧建築標章

3.臨路退4m、地界退2m建築
4.冬至日日照檢討

四、危老重建獎勵值與建築效益

(一)允建容積、銷售面積增加值

※基地：352.41p(1165m²)

危老獎勵	允建容積	總售坪	不含車位售坪	車位數	備註
0%	775.31p	1601.93p	1259.93p	38輛	
28%	992.4p	1593.88p	1575.48p	43輛	
	+217.09p	+351.95p	+316.09p	+5輛	與危老=0之差異值
38%	1069.93p	2098.81p	1694.01p	46輛	
	+294.62p	+496.88p	+434.08p	+8輛	與危老=0之差異值

(二)利潤增加值概估

	危老獎勵28%	危老獎勵38%
1. 銷售金額		
(1)房屋	$316.09P \times 30 \text{ 萬}/p=9482.7 \text{ 萬}$	$434.08p \times 30 \text{ 萬}/P=13022.4 \text{ 萬}$
(2)車位	$5 \text{ 輛} \times 135 \text{ 萬}/\text{輛}=675 \text{ 萬}$	$8 \text{ 輛} \times 135 \text{ 萬}/\text{輛}=1080 \text{ 萬}$
(3)小計	10157.7萬元	14102.4萬元
2. 成本		
(1)營建	$9.5 \text{ 萬}/p \times 351.95p=3343.5 \text{ 萬}$	$11 \text{ 萬}/p \times 496.88p=5465.7 \text{ 萬}$
(2)管銷	$10157.7 \times 13\%=1320.5 \text{ 萬}$	$14102.4 \times 13\%=1833.3 \text{ 萬}$
(3)小計	4464萬元	7299萬元
3. 毛利潤	5493.7萬元	6803.4萬元

五、規劃設計案例說明

規劃設計面積—北屯區東光段

1. 總售坪：2102.15p(6949.26m²)

2. 總建坪：2002.38p(6619.45m²)

3. 樓層數：地上12樓、地下2樓

4. 車位：46輛

46*8.77p(29m²)=403.54p(1334m²)

5. 不含車位售坪：1698.61p(5615.26m²)

店鋪(含夾層)：71.94p(237.81m²，共2戶)

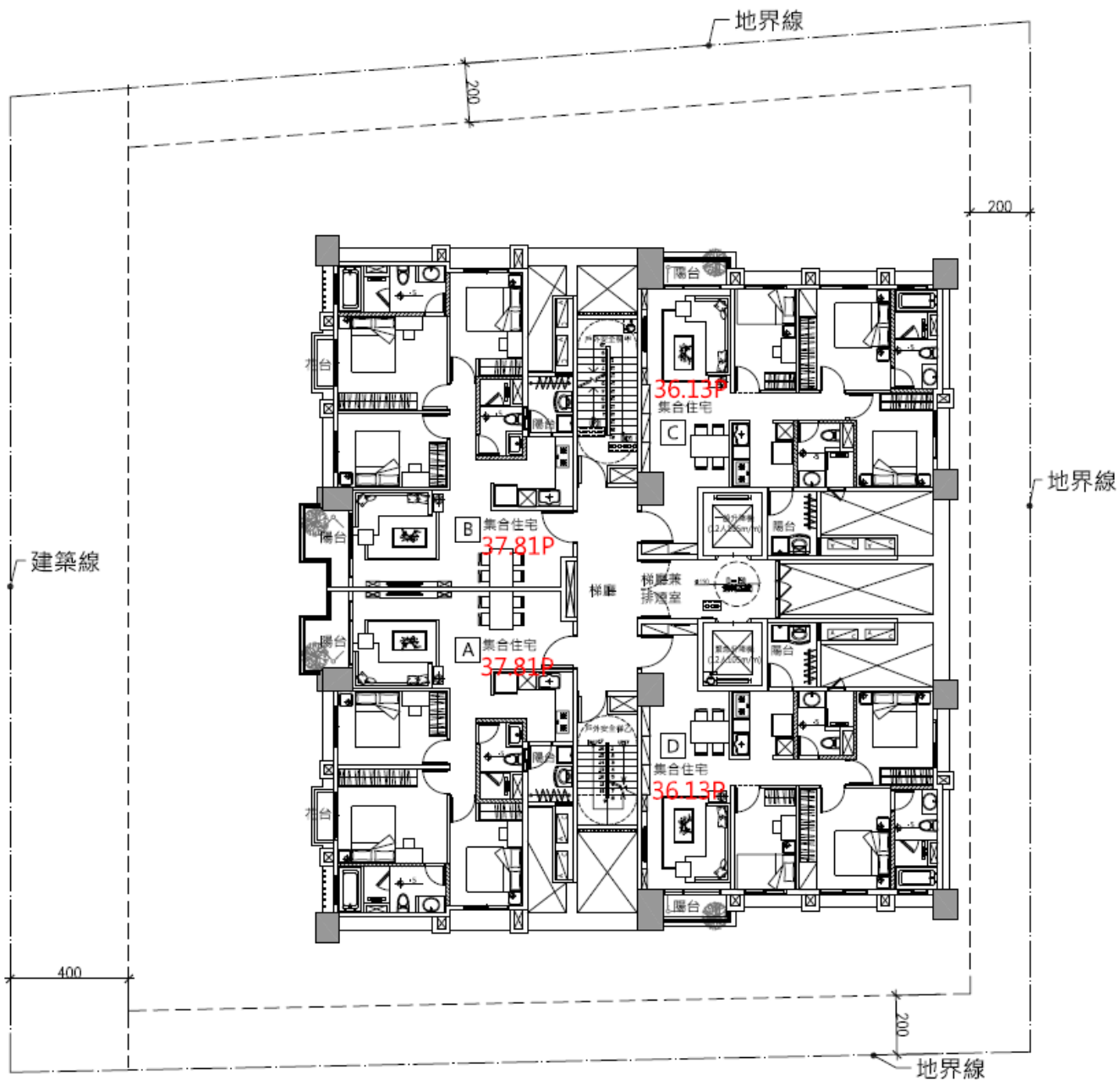
住宅(2F~12F)：

(37.81+36.13)*2*11=1626.68p(5377.45m²)

6. 危老建築重建獎勵：38%

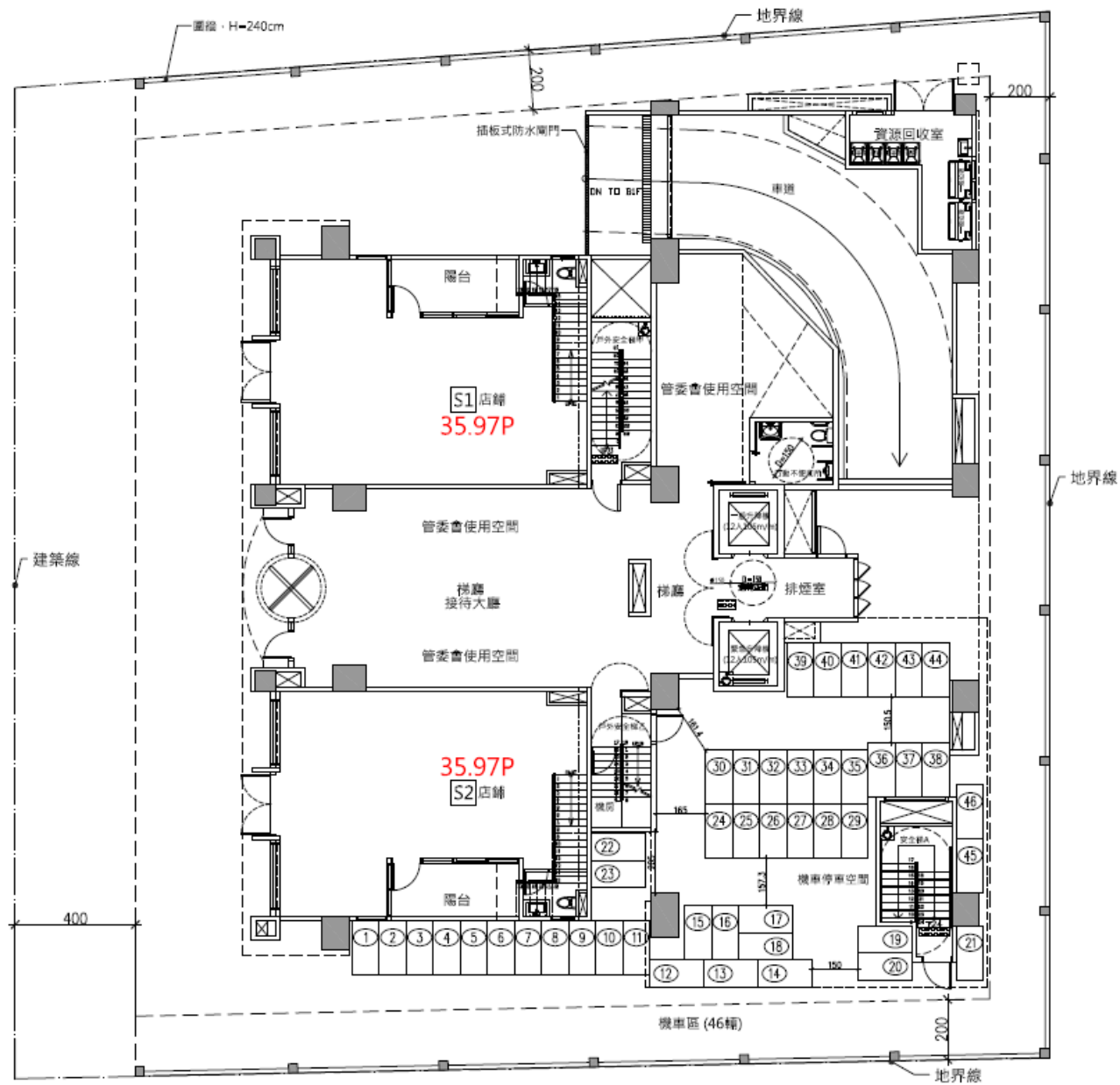
7. 高度比：2.0

12 M 計畫道路

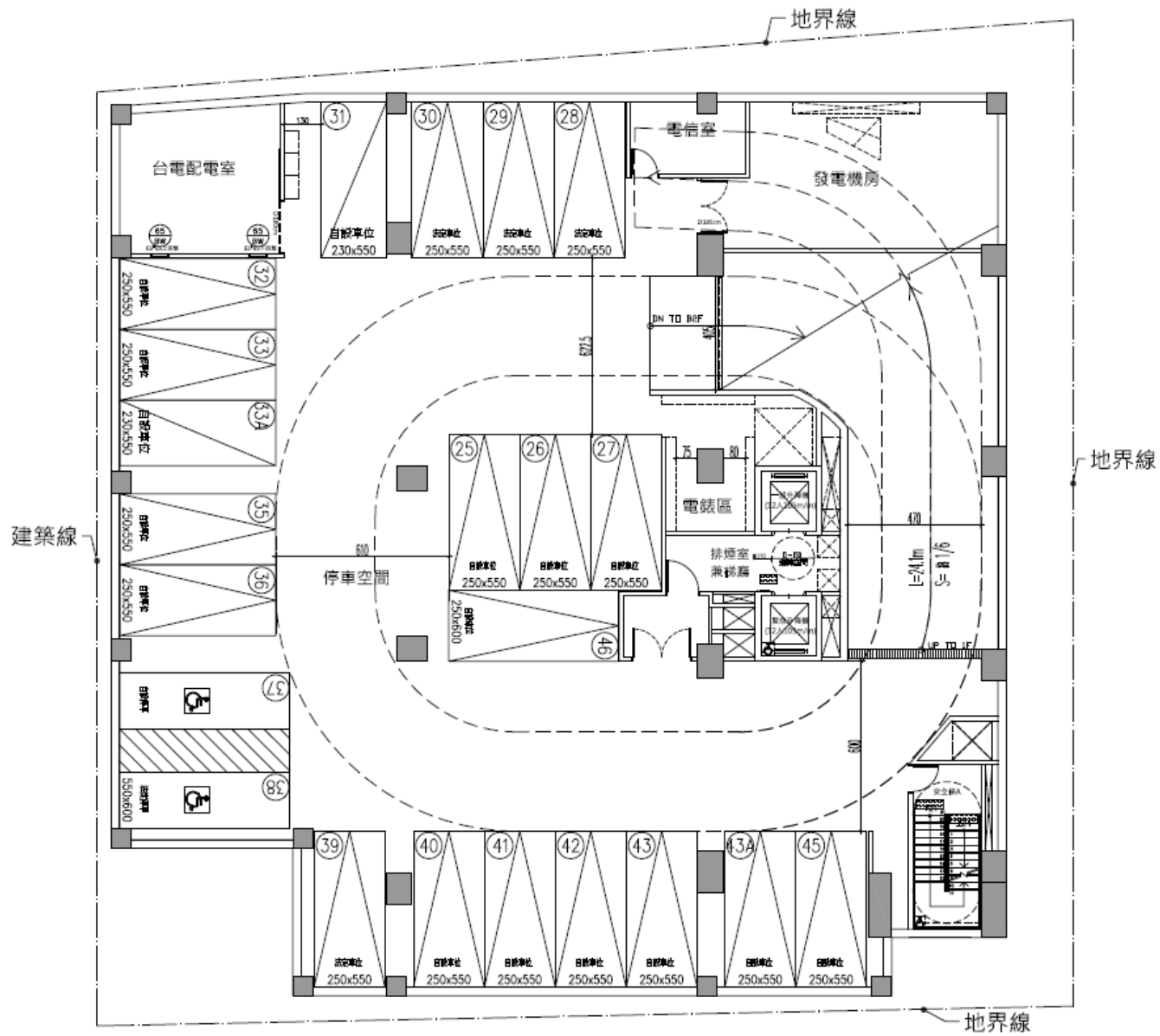


標準層平面圖 A3:1/100

12 M 計畫道路



一層平面圖 A3:1/200



地下一層平面圖 A3:1/200