

# 危老重建之大基地案例分享

講師：陳世榮建築師

2022.03



榮光建築師事務所

## 課程大綱

- 一、重建範圍圖、建物套繪圖
- 二、使用執照
- 三、現況照片
- 四、允建面積表
- 五、標準平面圖
- 六、高度比檢討
- 七、透視圖

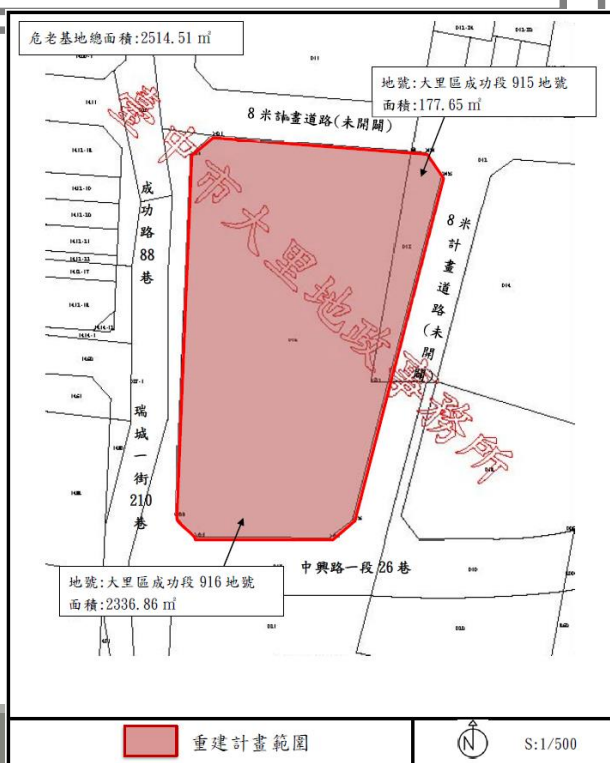


榮光建築師事務所

# 案例分享

- ◆ 案例A — 大里區成功段
- ◆ 案例B — 北屯區東山段

## 大里區成功段—建物套繪圖



# 大里區成功段—使用執照

臺中縣政府建設局使用執照 柒肆

申請人：林正雄

地址：大里市瑞城二街52巷11號

建築用途：住宅

建築面積：114.88 M<sup>2</sup>

建築高度：七、四〇

建築師事務所：林正雄建築師事務所

工程估價：1,330,000元

中華民國 95年 1月 25日

局長 林正雄

註：退縮騎樓地已列入空地不得增建騎樓。

# 大里區成功段—現況照片



A 點視角景觀(2021. 9. 30)



B 點視角景觀(2021. 9. 30)



C 點視角景觀(2021. 9. 30)



D 點視角景觀(2021. 9. 30)

## 大里區成功段—室內現況照片



室內現況照片(2021. 9. 30)



室內現況照片(2021. 9. 30)



室內現況照片(2021. 9. 30)



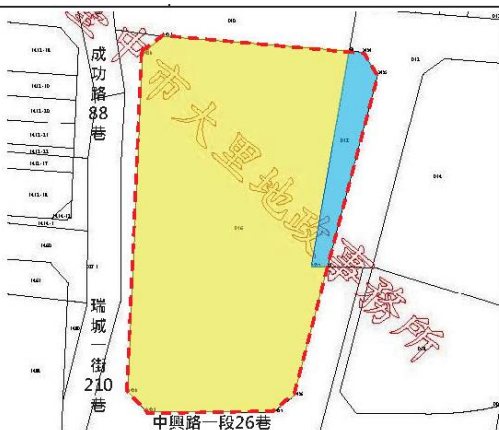
室內現況照片(2021. 9. 30)



榮光建築師事務所

## 大里區成功段—合併基地說明

### 申請容積獎勵項目及額度



- 重建基地範圍
- 危老建築物所在基地面積(A)
- 鄰接基地面積(B)

危老建築物所在基地面積(A)	2089.5	m <sup>2</sup>
鄰接基地面積(B)	425.01	m <sup>2</sup>
鄰接基地併入面積(C)	425.01	m <sup>2</sup>
鄰接基地不得併入面積(D)	0	m <sup>2</sup>
鄰接基地併入得申請獎勵面積(E)	425.01	m <sup>2</sup>
鄰接基地併入不得申請獎勵面積(F)	0	m <sup>2</sup>
合併後重建基地面積(A+C)	2514.51	m <sup>2</sup>
合併後得申請容獎面積(A+E)	2514.51	m <sup>2</sup>



# 大里區成功段—申請獎勵說明

二、容積獎勵試算表，本容積獎勵試算表檢討無誤，所列實際容積獎勵額度以臺中市政府核准為準

案名：擬訂臺中市大里區成功段915地號等2筆土地重建計畫案		基地地號：臺中市大里區成功段915、916地號		起造人：豐聖建設有限公司 負責人：陳煒鈺		重建計畫申請日期：2021.10.8			
基地使用分區：商業區		基地面積：2514.51㎡		申請單位：榮光建築師事務所		建照號：			
申請項目				容積獎勵	申請容積(%)	符合	未符合	備註/說明	審查決議
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築。(第3條)				原容積	10%				
符合本條例第3條第1項1至3款(第4條)				重建主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、准予強制拆除，或評估有危險之處應限期補強或拆除者。	10%				
				結構安全性能評估結果未達最低等級者。	8%	8%			
				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。	6%				
建築基地未達200㎡(第4-1條)				重建計畫範圍內建築基地未達二百平方公尺，且距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3條第1項第1款者，不適用之。	2%				
建築基地退縮建築者(第5條)				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蔭人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。	10%	10%			
				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蔭人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。	8%				
建築物耐震設計(第6條)				取得耐震設計標章。	10%				
				依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構	第一級 6%	4%		■檢附協議書	□協議書內容符合規定。
				第二級 4%					
				第三級 2%					
小計					22%		備註：		
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(1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積)所定上限者，始得申請第7條至第10條之容積獎勵。									
取得候選等級建築證書(第7條)				鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%				□檢附協議書	□協議書內容符合規定。
取得候選等級智慧建築證書(第8條)				鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%	6%			■檢附協議書	□協議書內容符合規定。
建築物無障礙環境設計(第9條)				取得無障礙住宅建築標章。	5%			□檢附協議書	□協議書內容符合規定。
				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。	第一級 4%				
					第二級 3%				
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。(第10條)					5%			□檢附切結書	□檢附同意書
申請危老條例第6條時程獎勵合計最高10%。									
時程獎勵(第6條第2項)				□109.5.11以前受理：10% □110.5.11以前受理：8% ■111.5.11以前受理：6%	6%				
				□112.5.11以前受理：4% □113.5.11以前受理：2% □114.5.11以前受理：1%					
規模獎勵(第6條第3項)				■重建計畫範圍達200㎡(含併鄰地)	2%	4%			
				■重建計畫範圍達200㎡，每增加100㎡，另給予基準容積0.5%之獎勵	4%				
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定(依第6條時程獎勵獎勵合計10%上限，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制)；另合併鄰接之建築物基地或土地，容積獎勵其面積不得超過第3條第1項之建築物基地面積，且最高以1,000㎡為限。						合計	容積核子	審查小組簽章：	
備註：依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。						38%	—%		
□1.3倍基準容積。 ■1.3倍基準容積。另申請時程獎勵獎勵10%。									
□1.15倍原建築容積。 □1.15倍原建築容積。另申請時程獎勵獎勵—%。									
建築師簽證(簽章)：									

4-5

# 大里區成功段—允建面積表

項目	代號	計算式	面積(坪)	面積(M2)	備註
<b>一 基本面積</b>					
1.基地面積	SA		760.639	2,514.51	
2.土地使用分區		商業區			
3.允建建築面積	FL	SAx建築率80%	608.51	2,011.61	
4.基準樓地板面積	VA	SAx容積率320%	2,434.04	8,046.43	
5.容積移轉面積	TRA	VAx0%	0.00	0.00	
6.允建容積		VA+TRA	2,434.04	8,046.43	
<b>二 獎勵面積</b>					
1.開放空間獎勵	B1	Sx320%x2/5	0.00	0.00	不適用
2.危老重建獎勵	B2	VAx38%	924.94	3,057.64	
3.合計允建容積面積	PVA	VA+TRA+B1+B2	3,358.98	11,104.07	1.38VA
4.上限容積面積		SAx480%(危老不受限制)			
<b>三 不計容積面積</b>					
1.安全梯、排煙室	MA	(VA+TRA+B2)×15%	503.85	1,665.61	
2.梯廳	OA	(PVA+MA)×9%	347.65	1,149.27	
3.陽台	TA	(PVA+MA)×6%	231.77	766.18	
4.屋突	RFA	SAx40%×1/8×2	76.06	251.45	
5.2F機車區	PSA	(實作實算) 4m×249輛	301.29	996.00	

## 大里區成功段—允建面積表

四	地上允建售坪	ASA	PVA+NVA	4,819.61	15,932.59	6.34
五	地下層面積	TBA	SA×77%×3F(都審≤80%)	1,757.08	5,808.52	地下三層
		LP	法定停車位 $\frac{((PVA+MA+OA)/0.3025)/-300}{150m^2}$			91
		BP	機車停車位			
		TP	實設車位(TBA/12.5坪) - 平面42、機械179			221
六	合計面積					
	1.總建坪	TCA	ASA+TBA-TA	6,344.91	20,974.92	
	2.總售坪	TSA	ASA+TBA	6,576.68	21,741.10	8.65
	3.停車位售坪	TPA	42×9p+179×5.5p	1,362.50	4,504.13	
	4.不含停車位售坪	BSA	TSA-TPA	5,214.18	17,236.97	6.86

1.危老獎勵：時程6%+基地規模4%+老屋8%+退縮建築10%+耐震二級4%+智慧建築6%=38%。

2.臨道路退縮4m無簷人行道(淨空設計，不得突出)。

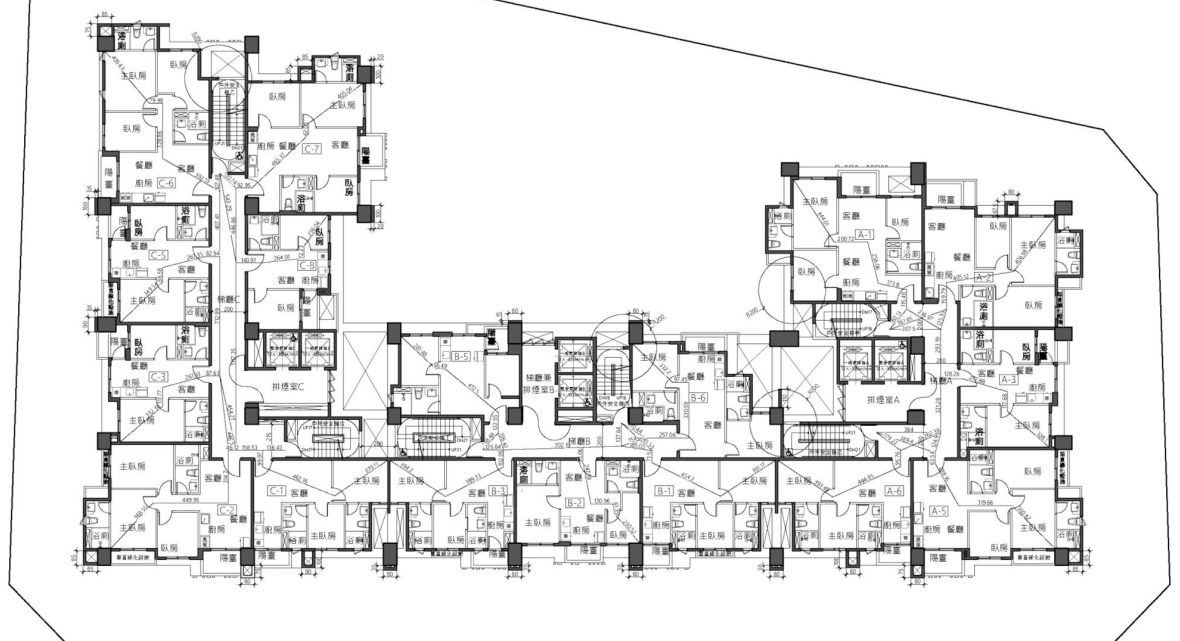
3.土管無高度比、前後院規定。



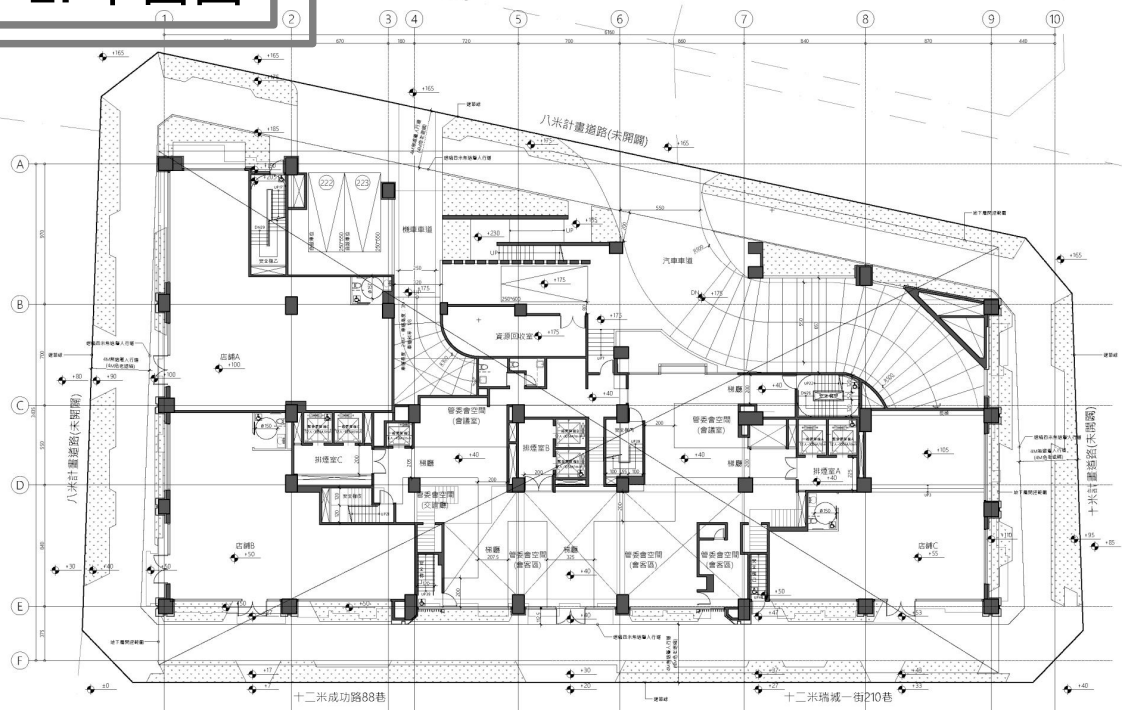
榮光建築師事務所

Doksa Design

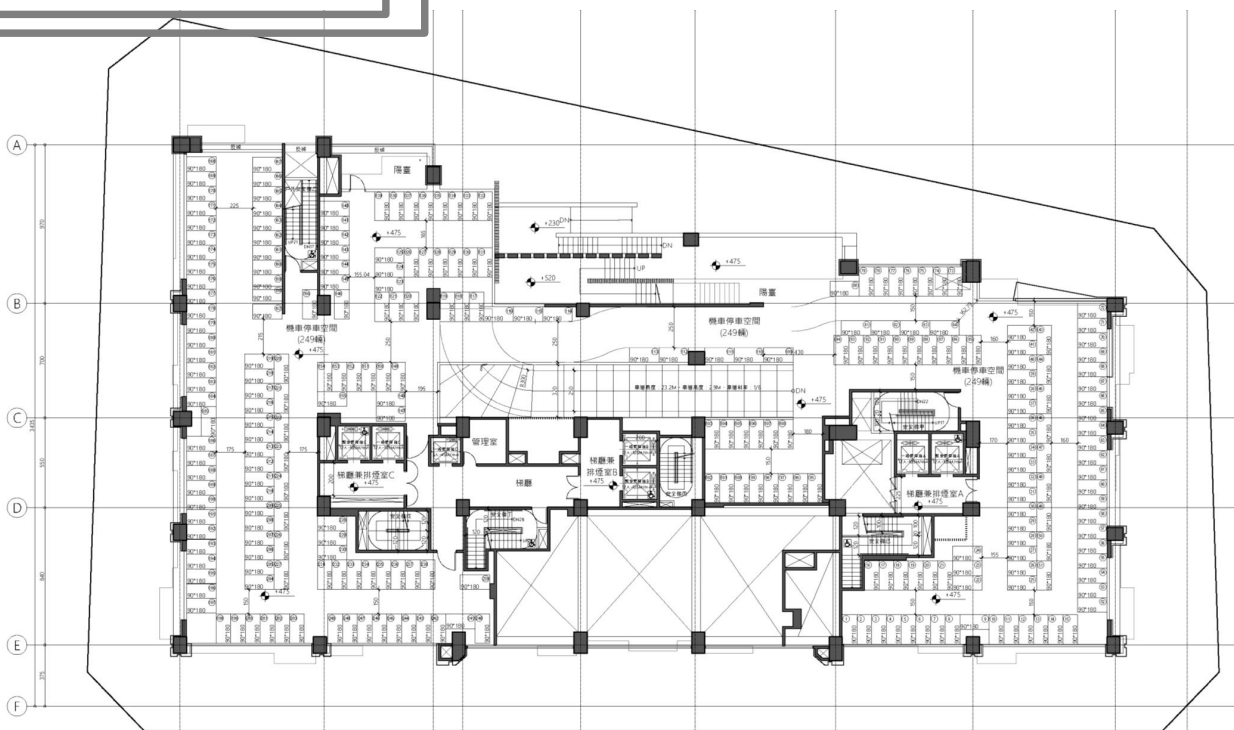
## 大里區成功段—標準平面圖



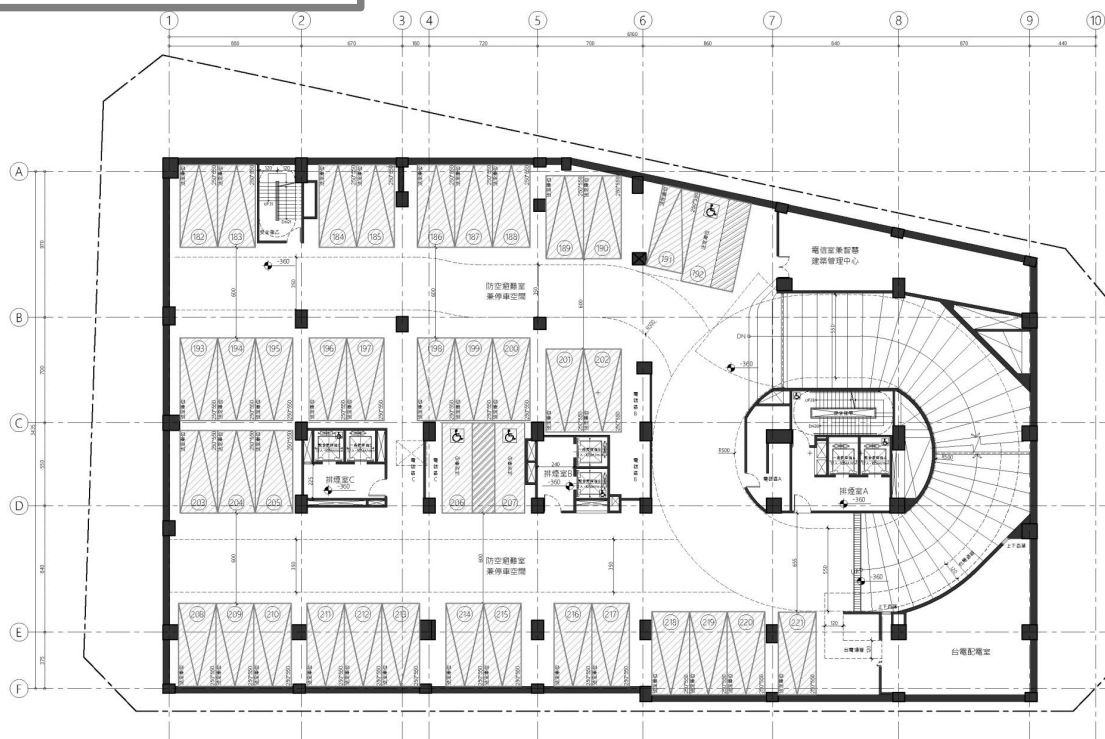
# 大里區成功段—1F平面圖



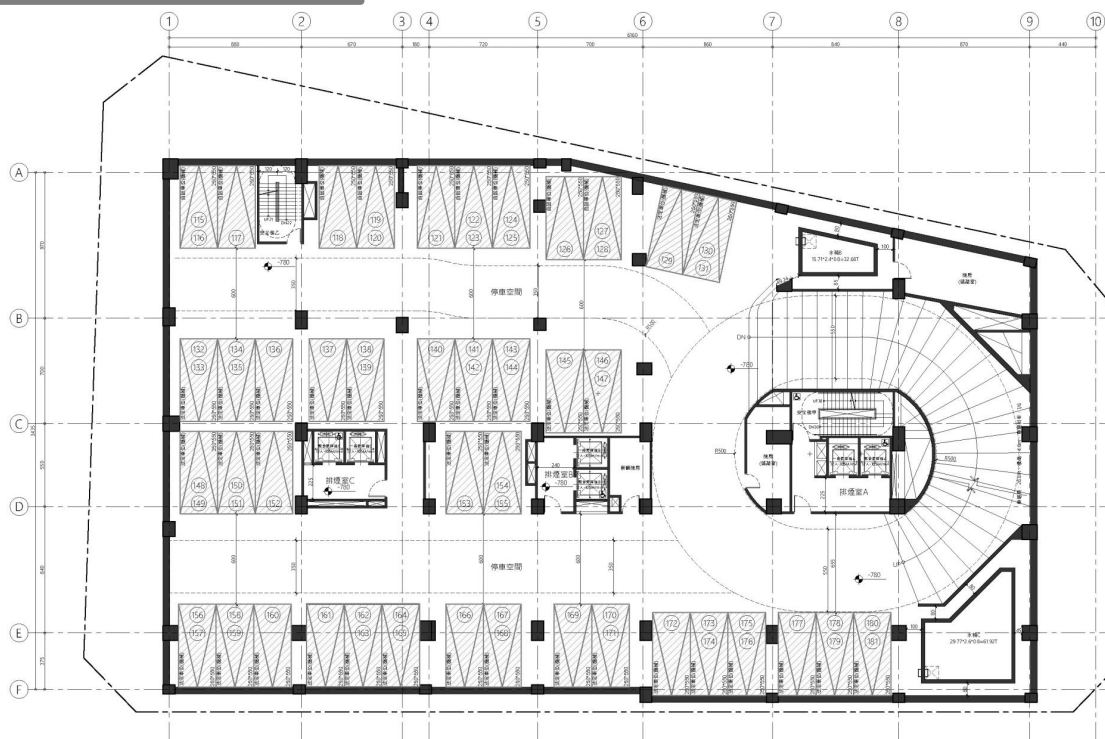
# 大里區成功段—2F平面圖



# 大里區成功段—B1F平面圖

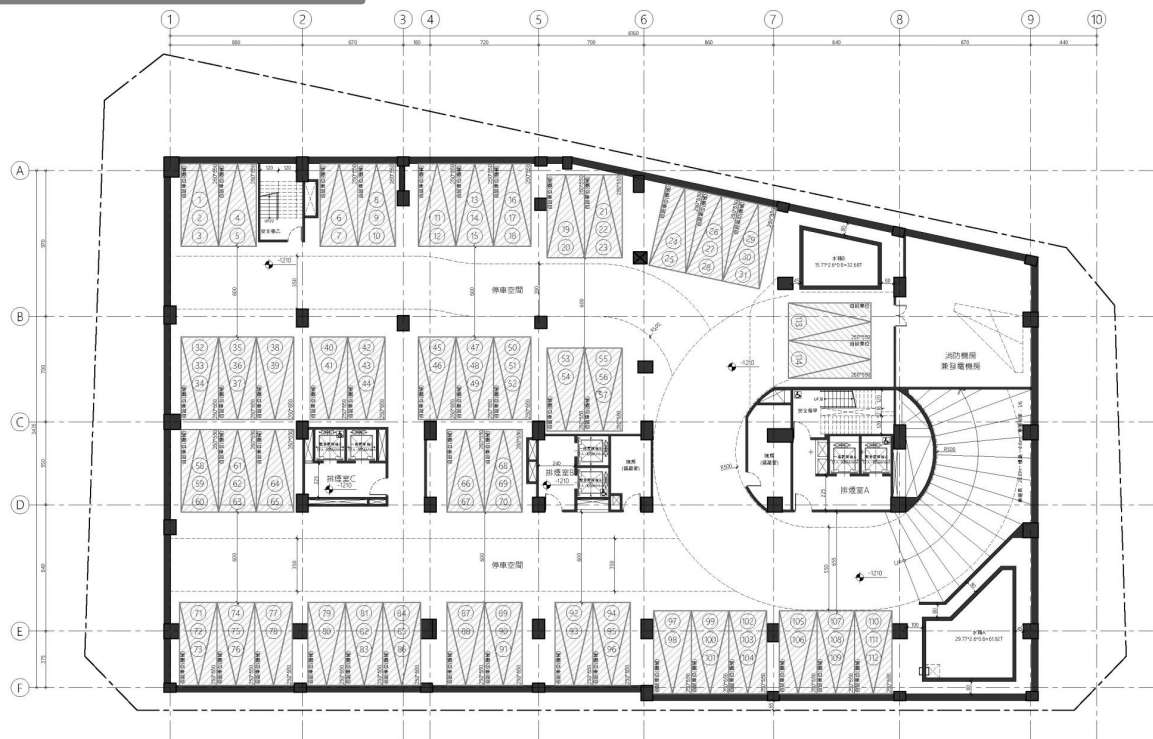


# 大里區成功段—B2F平面圖





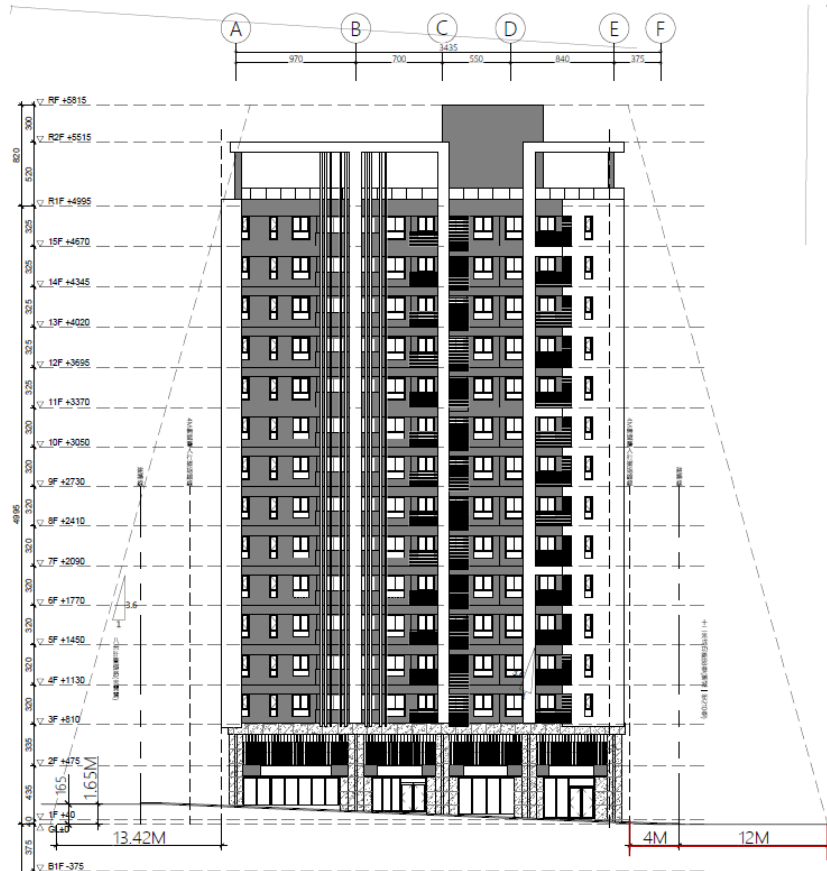
# 大里區成功段—B3F平面圖



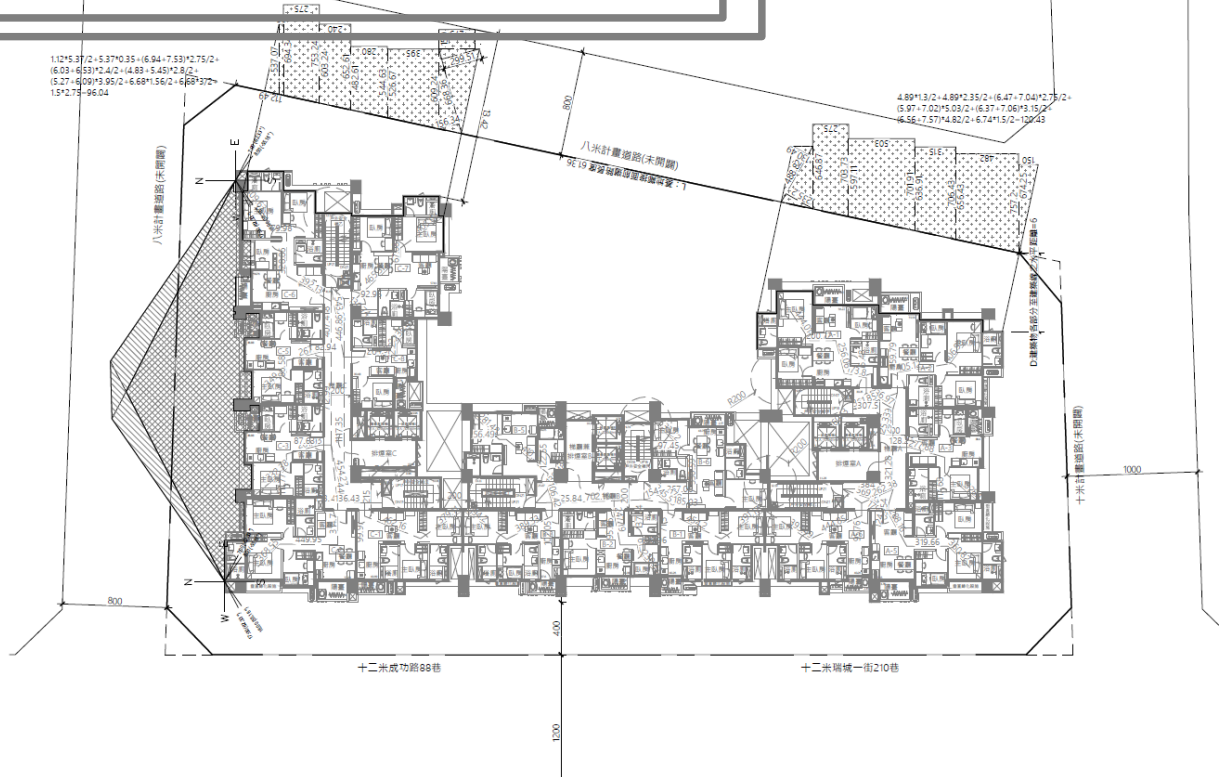
# 大里區成功段—高度比檢討

允建高度： $(12+4)m \times 3.6 = 57.6m$

實設高度： $49.95m < 57.6m$



# 大里區成功段—冬至日日照、道路陰影面積檢討



# 大里區成功段—透視圖

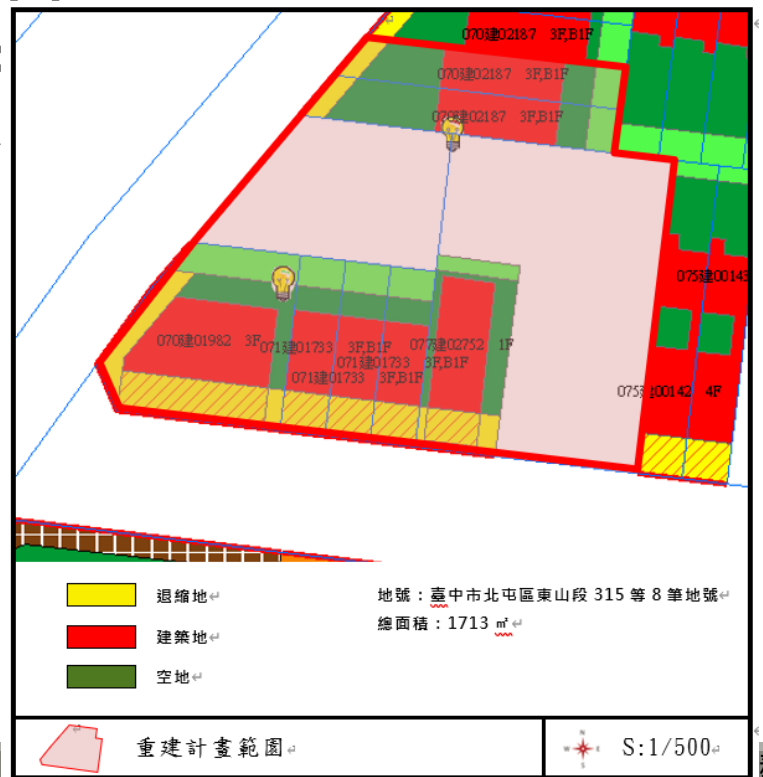


# 北屯區東山段—重建範圍圖



事務所

# 北屯區東山段—建物套繪圖



事務所

# 北屯區東山段一使用執照

臺中市工務局使用執照存根

(外) 中工北建字第 1282 號

起造人姓名: 朱錦堂 地址: 台中市北屯區後埔巷23-3號

建築類別: 住宅 用途: 住宅

使用分區: 住宅區 建築戶數: 1 戶

建築地點: 北屯區龍陽路二段 北屯區東山段 315 地號 205 地號

樓層	面積 (M <sup>2</sup> )	用途	樓層	用途
地下室	46.81	M <sup>2</sup>	第六層	M <sup>2</sup>
特樓	52.92	M <sup>2</sup>	第七層	M <sup>2</sup>
第一層	108.32	M <sup>2</sup>	第八層	M <sup>2</sup>
第二層	108.93	M <sup>2</sup>	第九層	M <sup>2</sup>
第三層	108.93	M <sup>2</sup>	第十層	M <sup>2</sup>
第四層	108.93	M <sup>2</sup>	第十一層	M <sup>2</sup>
第五層	108.93	M <sup>2</sup>	第十二層	M <sup>2</sup>

總面積: 688.84 M<sup>2</sup> 建築高度: 15.79

設計人姓名: 黃崇基 事務所: 榮光建築師事務所

監造人姓名: 黃崇基 事務所: 榮光建築師事務所

承造人姓名: 陳進財 營造廠名稱: 益泰營造有限公司

工程概算: 1685000 元 竣工日期: 101年10月15日

發照日期: 101年9月14日 照照日期: 101年9月20日

建築字號: (20) 中工北建字第 1282 號

日期: 10.10.6

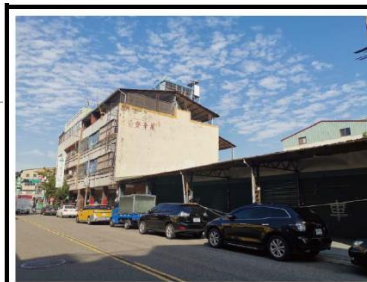
中華民國 101 年 10 月 15 日

108.12.27 號



建築師事務所

# 北屯區東山段一現況照片



A 點視角景觀



B 點視角景觀



C 點視角景觀



D 點視角景觀



# 北屯區東山段一現況照片



A 點視角景觀

B 點視角景觀

C 點視角景觀

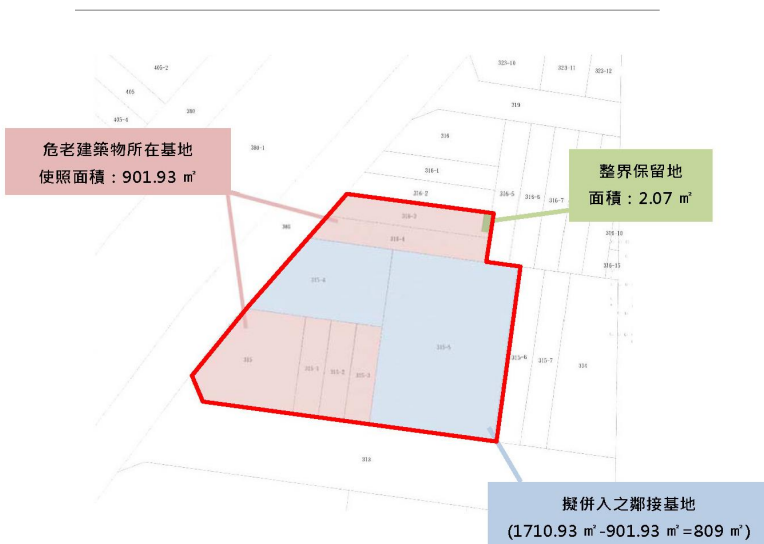
D 點視角景觀

# 北屯區東山段一合併基地說明

## 三、合併基地說明

### (一)申請容積獎勵範圍對照

- 危老建築物所在基地面積(A)：901.93 m<sup>2</sup>  
(本案基地上之合法建物之使照為四筆，依據其使照面積登記如下：  
(71)中工建使字 1405 號：274m<sup>2</sup>  
(73)中工建使字 1018 號：78+78+78=234m<sup>2</sup>  
(78)中工建使字 1628 號：152m<sup>2</sup>  
(71)中工建使字 1160 號：130+(114-2.07)=241.93m<sup>2</sup>
- 鄰接基地面積(B)：809 m<sup>2</sup>  
(北屯區東山段 315 等 8 筆地號土地登記謄本登載之面積共為 1710.93
- 鄰接基地併入面積(C)：809 m<sup>2</sup>
- 鄰接基地不得併入面積(D)：0 m<sup>2</sup>
- 鄰接基地併入得申請獎勵面積(E)：901.93 m<sup>2</sup>
- 鄰接基地併入不得申請獎勵面積(F)：0 m<sup>2</sup>
- 合併後重建基地面積(A+C)：1710.93 m<sup>2</sup>
- 合併後得申請容獎面積(A+E)：1710.93 m<sup>2</sup>



# 北屯區東山段—申請獎勵說明

二、容積獎勵試算表：本容積獎勵試算表檢討無誤，所列實際容積獎勵額度以臺中市政府核准為準

案名：擬訂臺中市北屯區東山段 315 地號等 8 筆土地重建計畫案		基地地號：臺中市北屯區東山段 315-1、315-2、315-3、315-4、315-5、316-3、316-4 地號		起造人：湘田建設有限公司	重建計畫申請日期： /		
基地使用分區：第二種住宅區		基地面積：1710.93㎡		申請單位：榮光建築師事務所	建照號：		
申請項目		容積獎勵	申請容積 (%)	符合	未符合	備註/說明	審查決議
原建築容積高於基準容積者獎勵 10% 或依原建築容積建築。(第 3 條)		原容積	10%				
符合本條例第三條第一項至第三條(第 4 條)	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、准予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。		10%				
	經結構安全性能評估結果未達最低等級者。		8%	8%			
	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。		6%				
建築基地退縮建築者(第 5 條)	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蔭人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。		10%	10%			
	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蔭人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。		8%				
建築物耐震設計(第 6 條)	取得耐震設計標章。		10%	6%		■檢附協議書	□協議書內容符合規定。
	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：	第一級	6%				
		第二級	4%				
		第三級	2%				
小計			22%			備註：	
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(1.3 倍基準容積或 1.15 倍原建築容積)所定上限者，始得申請第 7 條至第 10 條之容積獎勵。							
取得候選等級建築證書(第 7 條)	鑽石級：10%、黃金級：8%、銀級：6%、銅級：4%、合格級：2%					□檢附協議書	□協議書內容符合規定。
取得候選等級智慧建築證書(第 8 條)	鑽石級：10%、黃金級：8%、銀級：6%、銅級：4%、合格級：2%		6%			■檢附協議書	□協議書內容符合規定。
建築物無障礙環境設計(第 9 條)	取得無障礙住宅建築標章。		5%			□檢附協議書	□協議書內容符合規定。
	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。	第一級 4% 第二級 3%					
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。(第 10 條)			5%			□檢附切結書 □檢附同意書	
<b>申請第 6 條時程暨規模獎勵合計最高 10%。</b>							
時程獎勵(第 6 條第 2 項)	<input type="checkbox"/> 109.5.11 以前受理：10% <input checked="" type="checkbox"/> 110.5.11 以前受理：8% <input type="checkbox"/> 111.5.11 以前受理：6% <input type="checkbox"/> 112.5.11 以前受理：4% <input type="checkbox"/> 113.5.11 以前受理：2% <input type="checkbox"/> 114.5.11 以前受理：1%						
	規模獎勵(第 6 條第 3 項)	<input checked="" type="checkbox"/> 重建計畫範圍達 200㎡(含合併臨地) 2% <input type="checkbox"/> 重建計畫範圍達 200㎡，每增加 100㎡，另給予基準容積 0.5% 之獎勵 %		10%			
合計			40%			審查核子：	審查小組簽章：
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定(依第 6 條時程暨規模獎勵合計 10% 上限，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制)；另合併辦理之建築物基地或土地，容積獎勵其面積不得超過第 3 條第 1 項之建築物基地面積，且最高以 1,000 ㎡ 為限。 備註：依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。 <input type="checkbox"/> 1.3 倍基準容積。 <input checked="" type="checkbox"/> 1.3 倍基準容積，另申請時程暨規模獎勵 10%。 <input type="checkbox"/> 1.15 倍原建築容積。 <input type="checkbox"/> 1.15 倍原建築容積，另申請時程暨規模獎勵 %。							
建築師簽認(簽章)：							

# 北屯區東山段—允建面積表

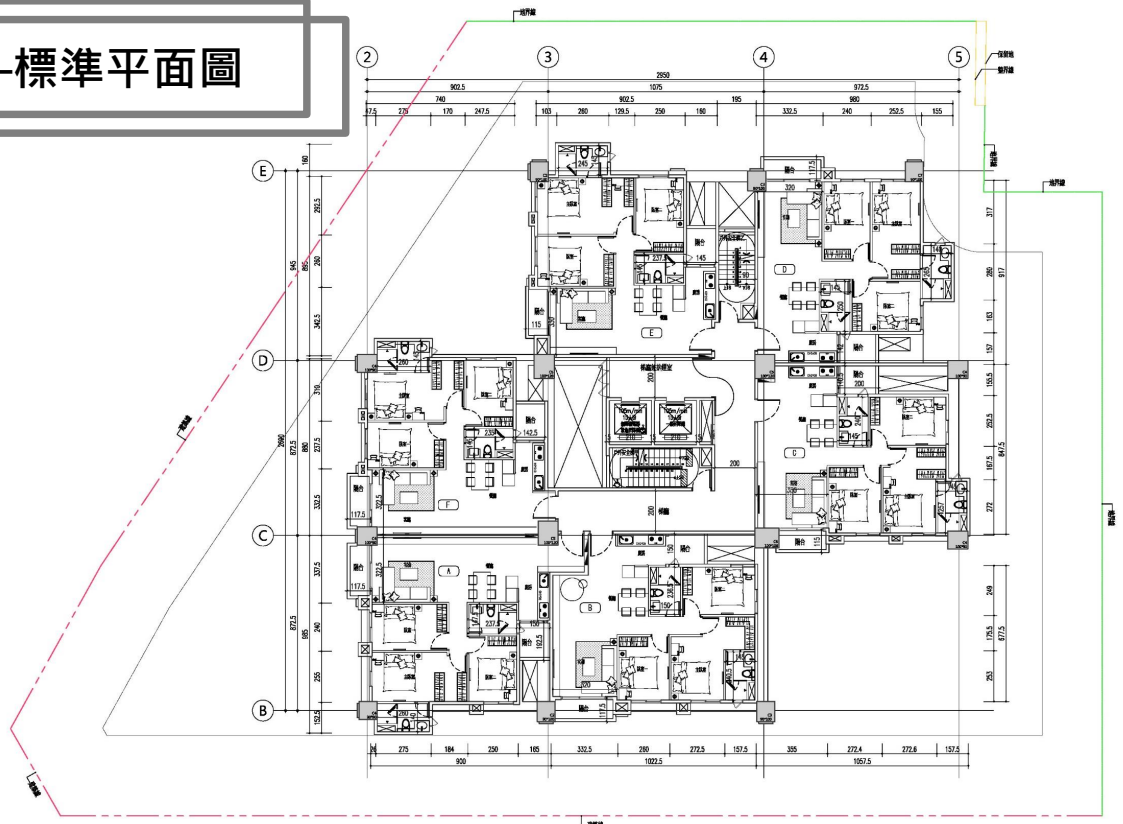
項目	代號	計算式	面積(坪)	面積(M2)	備註
<b>一 基本面積</b>					
1. 基地面積	SA	住二(已扣除整界保留地 2.07m)	517.556	1,710.93	
2. 允建建築面積	FL	SAx建築率60%	310.53	1,026.56	
3. 基準樓地板面積	VA	SAx容積率220%	1,138.62	3,764.04	
4. 容積移轉面積	TRA	VAx20%(每戶專有面積>80m)	227.72	752.81	四期重劃區
5. 允建容積		VA+TRA	1,366.35	4,516.85	
<b>二 獎勵面積</b>					
B1+B2			455.45	1,505.62	
1. 開放空間獎勵	B1	Sx220%x2/5	0.00	0.00	不適用
2. 危老建物加速重建	B2	VAx40%	455.45	1,505.62	0.4VA
3. 合計允建容積面積	PVA	VA+TRA+B1-B2	1,821.80	6,022.47	1.6VA
4. 上限容積面積	PVB	SAx320%或VAx140%(危老不限)			
<b>三 不計容積面積</b>					
NVA			639.29	2,113.34	
1. 安全梯、排煙室	MA	(VA+TRA+B2)x15%	273.27	903.37	
2. 梯廳	OA	(PVA+MA)x9%	188.56	623.33	
3. 陽台	TA	(PVA+MA)x6%	125.70	415.55	
4. 屋突	RFA	SAx40%x12.5%x2F	51.76	171.09	

# 北屯區東山段—允建面積表

四	地上允建售坪	ASA	PVA+NVA	2,461.08	8,135.81	4.76
五	地下層面積 (地下三層)	TBA	SA×73%×3F(開挖率<75%)	1,133.45	3,746.93	B3F
		LP	法定停車位 $\frac{((PVA+MA+OA) \times 0.3025 - 150)}{150}$			50
		MP	機車位 (一戶一輛)			79
		TP	實設車位(TBA/14坪)			82
六	合計面積					
	1.總建坪	TCA	ASA+TBA-TA	3,468.83	11,467.19	
	2.總售坪	TSA	ASA+TBA	3,594.53	11,882.74	6.95
	3.停車位售坪	TPA	TP×8.33p	683.06	2,258.05	
	4.不含停車位售坪	BSA	TSA-TPA	2,911.47	9,624.69	5.63

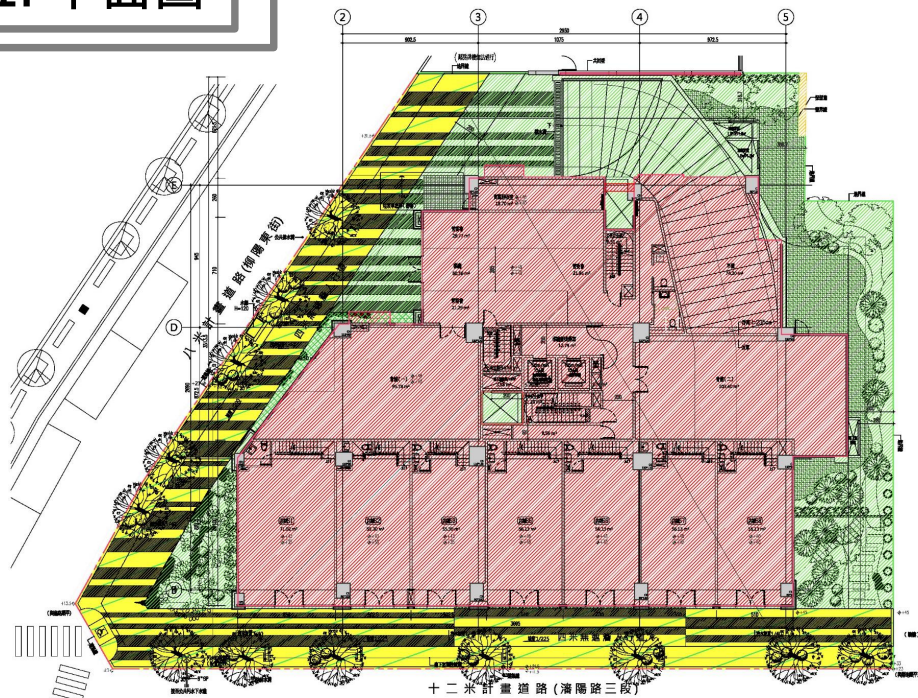
- 危老重建獎勵:時程10%+老舊建物8%+退縮建築10%+耐震二級6%+智慧建築銀級6%=40%。
- 高度比2.0必須取得耐震性能。
- 危老退縮，臨路退4m、地界退2m。
- 危老合法房屋之土地：274+78+78+78+152+130+114=904m<sup>2</sup>  
適用危老獎勵：904×2=1,808m<sup>2</sup> > 1,710.93m<sup>2</sup>，取1710.93m<sup>2</sup>。
- 容移需購買公設用地之公告總值：97,013,696×20%=19,402,739元。(109→110年土地公告現值未調整)
- 容積移轉地界退3米。

# 北屯區東山段—標準平面圖

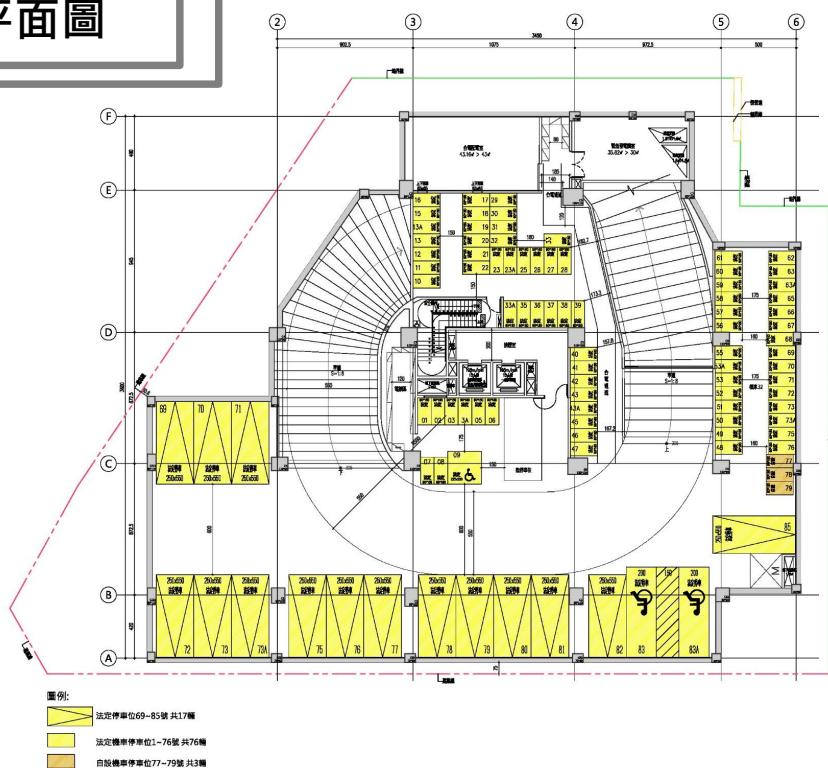




# 北屯區東山段—1F平面圖

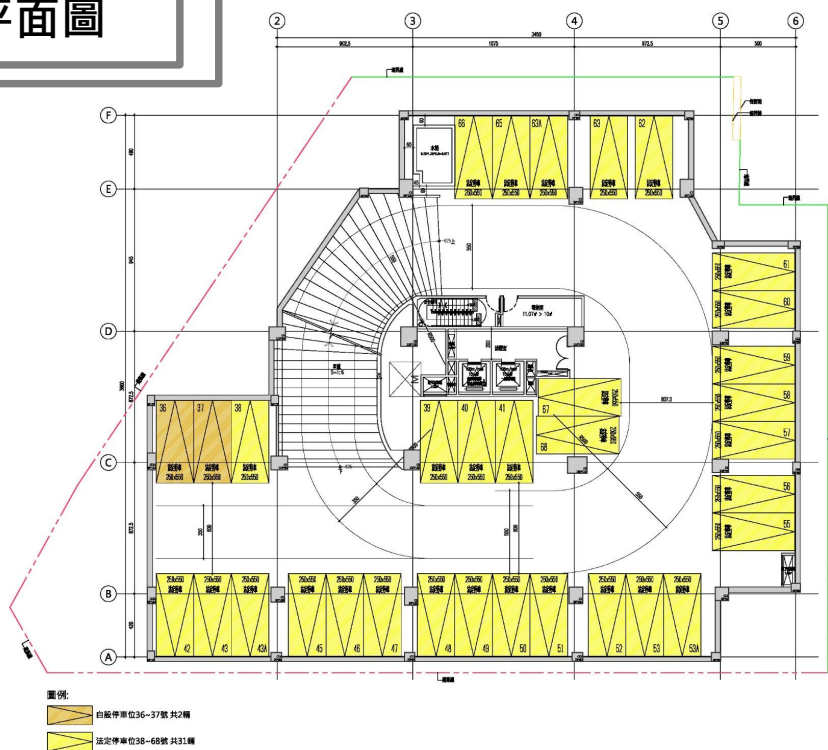


# 北屯區東山段—B1F平面圖

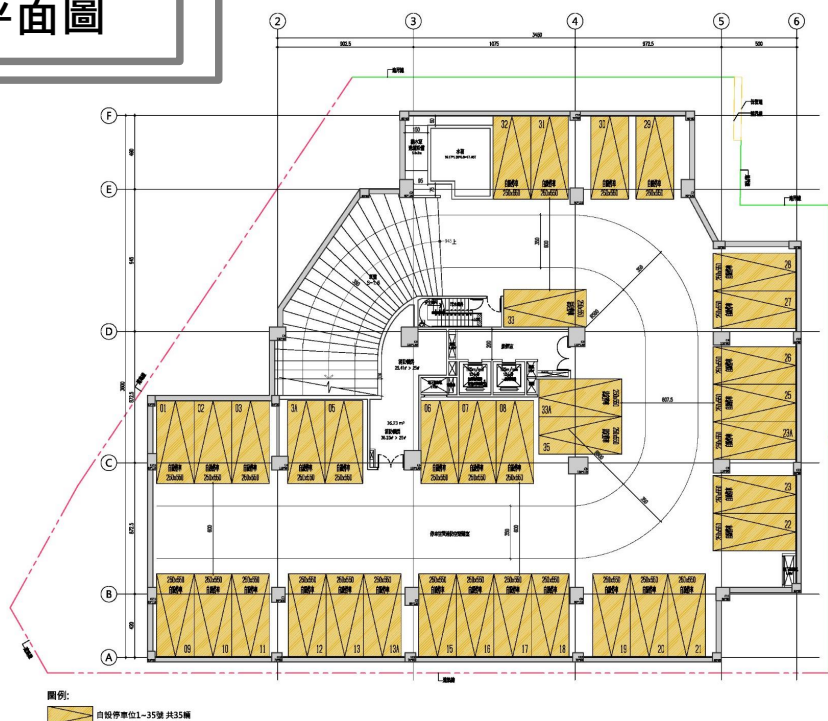




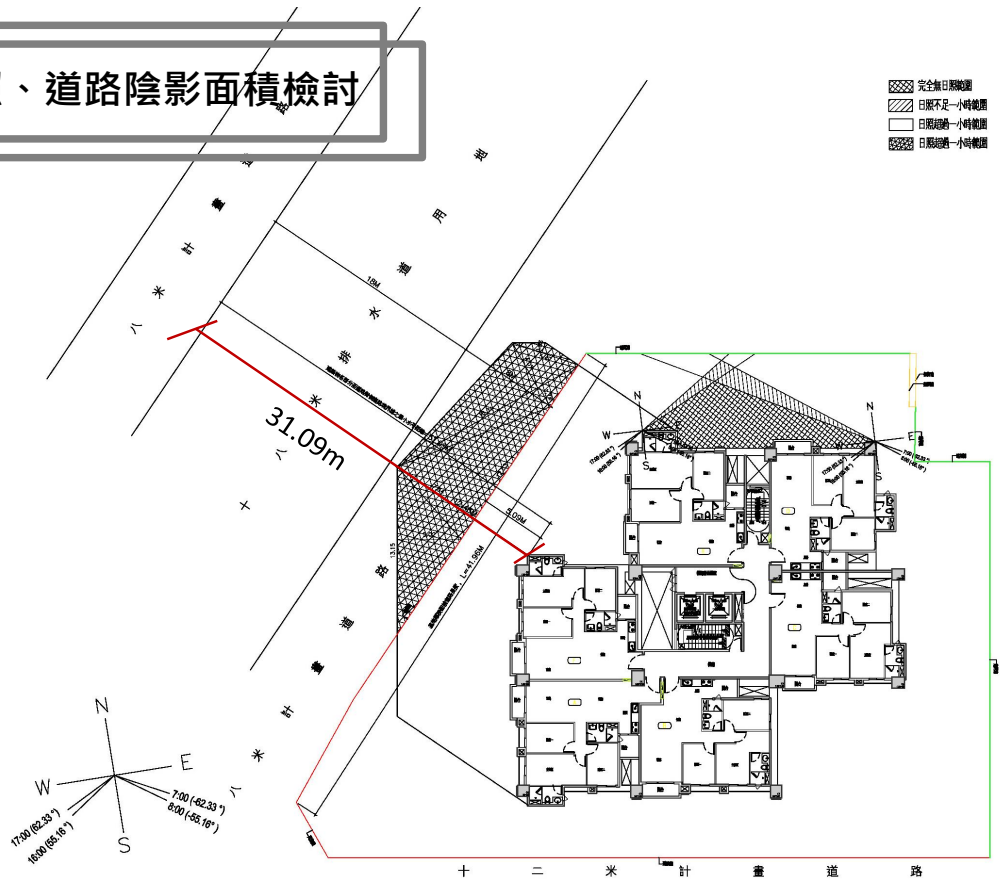
# 北屯區東山段—B2F平面圖



# 北屯區東山段—B3F平面圖



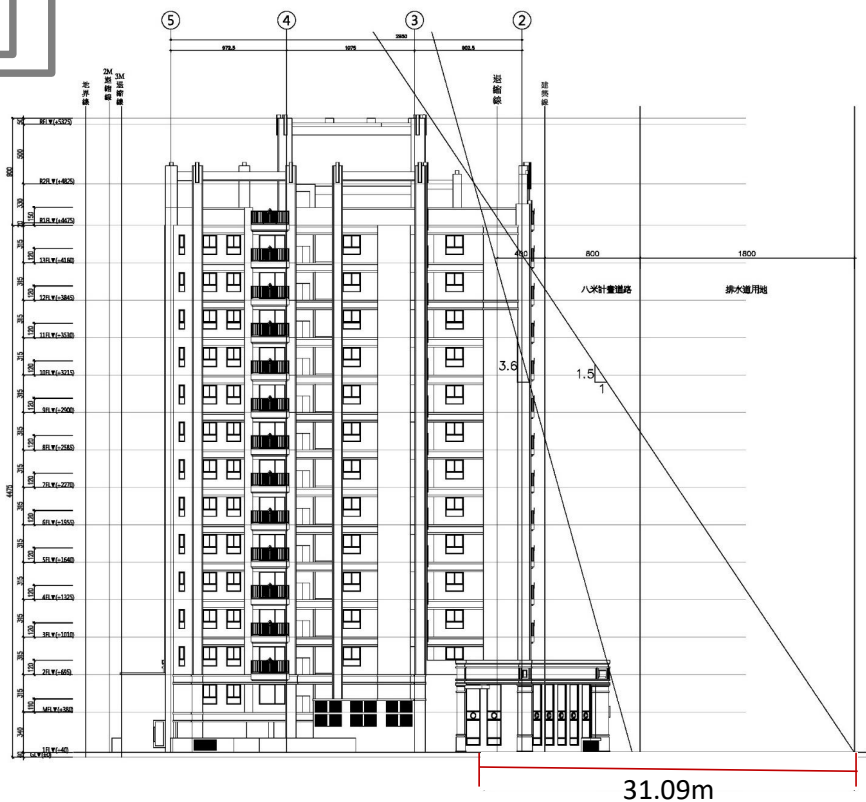
# 北屯區東山段—冬至日日照、道路陰影面積檢討



# 北屯區東山段—高度比檢討

允建高度： $(18+8+5.09)m \times 1.5 = 46.64m$

實設高度： $44.75m < 46.64m$



北屯區東山段—透視圖



感謝聆聽

Thank you



榮光建築師事務所