

危老重建案例解析 (通識課程)

講師：陳世榮建築師



榮光建築師事務所

Doksa Design

課程大綱

一、危老重建建築容積獎勵

二、案例解析

(一) 基地允建面積

1. 地籍圖、套繪圖
2. 合法房屋認定
3. 危老獎勵項目、額度
4. 允建面積計算表

(二) 建築規劃設計

1. 退縮建築
2. 高度比、冬至日日照陰影
3. 標準層平面圖
4. 停車空間設計
5. 外觀透視圖

一、危老重建建築容積獎勵摘要

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-109.5.11前)
2. 原建築容積 $\times 15\%$ +時程獎勵 10% (三年內申請-109.5.11前)
3. 危老建物基地合併鄰地申請，其超過合法房屋土地及 1000m^2 部分不適用危老獎勵
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…
5. 時程獎勵
 - (1)106.05.12~109.05.11：10%
 - (2)109.05.12~110.05.11：8%
 - (3)110.05.12~111.05.11：6%
 - (4)111.05.12~112.05.11：4%
 - (5)112.05.12~113.05.11：2%
 - (6)113.05.12~114.05.11：1%

6. 基地規模獎勵

(1) 危老基地：2%

(2) 基地超過200m²者每增加100m²另給予0.5%獎勵

7. (時程+基地規模)獎勵≤10%

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%**X基準容積、或
原建築容積

2. 適用重建條例

(1) 限期補強、拆除、逕予強制拆除-**10%**X基準容積

(2) 結構安全評估未達最低等級-**8%**X基準容積

(3) 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%**X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≥500m²，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

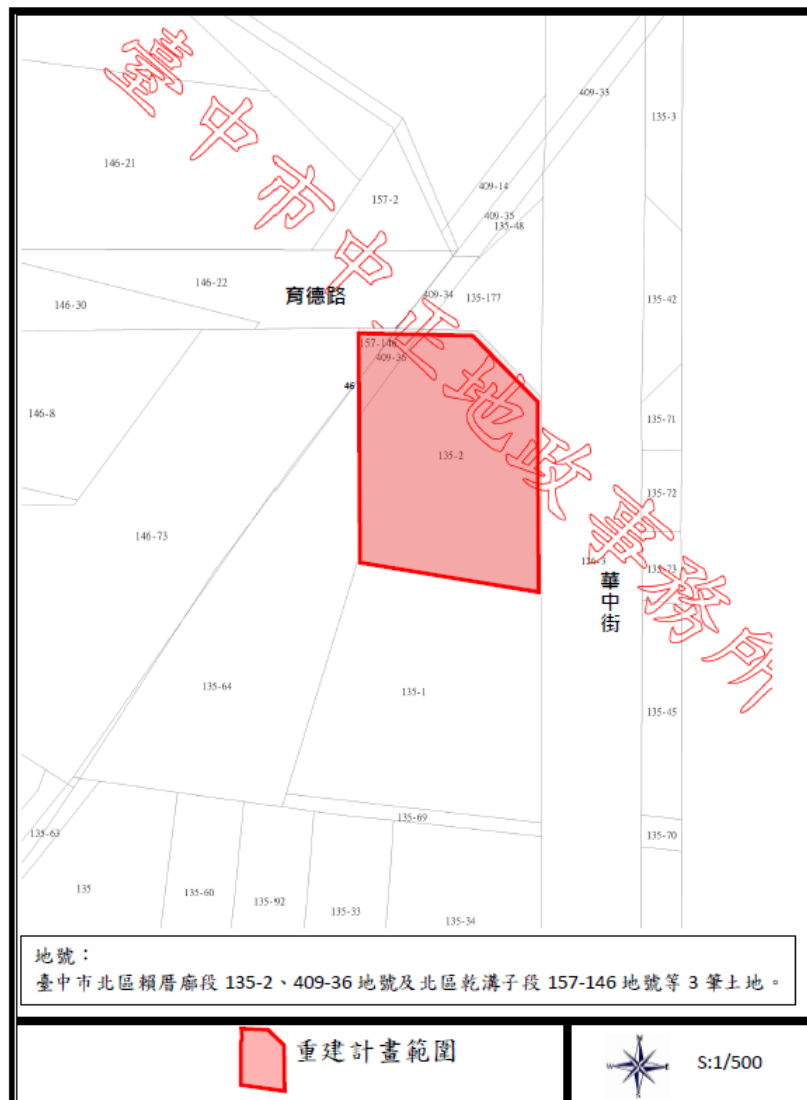
- (1) 與縣市政府簽訂協議
- (2) 領得使用執照前繳納保證金
保證金 = 基地土地公告現值 X 0.45 X 該項獎勵之樓地板面積
- (3) 應於領得使用執照後二年內，取得標章或通過性能評估，否則保證金不予退還。

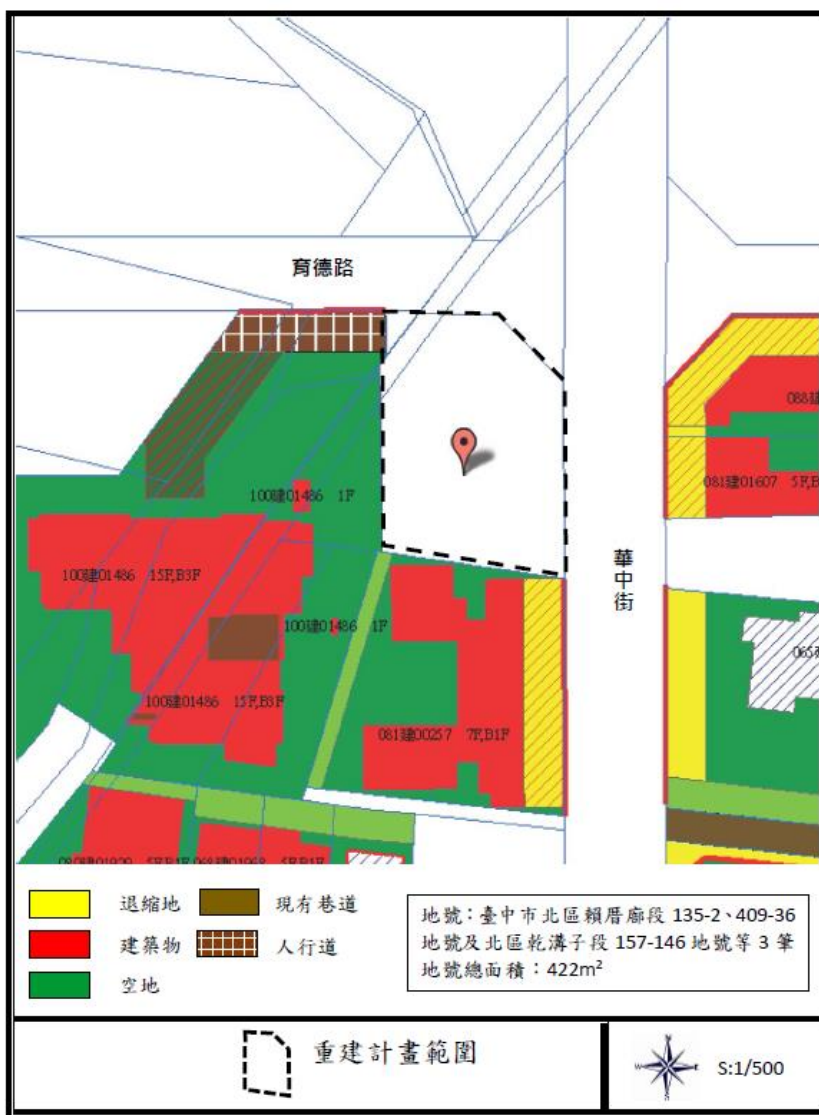
10.容積獎勵優先順序

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、案例解析

| 地籍套繪圖





土地登記第一類謄本（所有權個人全部）
北區賴厝廍段 0135-0002地號

列印時間：民國110年05月05日11時29分

頁次：1

中山地政事務所 主任 湯深厚 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
中正電謄字第179597號 列印人員：陳宜菁
資料管轄機關：臺中市正地政事務所 謄本核發機關：臺中市中山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國062年06月30日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****395.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國110年01月 公告土地現值：***65,358元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國110年03月24日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國109年12月15日
所有權人：
統一編號：
住 址：
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：110中正土字第008560號
當期中報地價：109年01月***6,635.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
109年12月 ***63,975.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0001-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國110年 字號：正普登字第060780號
登記日期：民國110年03月24日 登記原因：設定
權利人：
住 址：
債權額比例：
擔保債權總金額：新台幣*****72,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約。
擔保債權確定日期：民國140年2月21日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
違 約 金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。
其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及自墊付日起依民法規定之遲延利息。

使用執照

臺中市建設局建築物使用執照存根
(56)中建土營字第 **壹壹肆**

業主姓名	蔡張耀雪			
主住址	南區內生路9巷20號			
營造類別	新建	主要用途	住房	
構造種類	加強磚造	層數	2層	
建築地址	本市 育德路 段 337 巷 17-1 號 (賴厝寮 大段 小段 135-2 號地)			
各層建築面積	第一樓樓權	52.6 m ²	合計 105.20 m ²	
面積餘計	第二樓樓權	52.6 m ²		
	三樓樓權	m ²		
	四樓樓權	m ²		
	五樓樓權	m ²		
設計技師(副)	姓名	黃惟梓	事務所名稱	建師事務所
	住址	路街段巷街號		
	開業證字號	字第號	本工程有無負責監造	無
承造廠商	名稱	志樹營造廠	經理姓名	林昆龍
	開業證字號	字第號	本工程負責技師(副)姓名	
	住址	路街段巷街號		
工程造价	N.T.S. 64,000元		竣工日期	年 月 日
發照日期	56年 2月 1日		經手人	(簽章)
附	核准建築營造執照字號 (55)中建土營字第 696 號			

基地使用現況



危老獎勵項目、額度

二、容積獎勵審查表

「都市危險及老舊建築物加速重建」臺中市容積獎勵審查表

案名：擬訂臺中市北區賴厝厝段135-2地號等2筆及乾溝子段157-146地號等1筆土地重建計畫案		基地地號：臺中市北區賴厝厝段135-2、157-146地號及乾溝子段157-146地號		申請單位：帝星建設股份有限公司	重建計畫申請日期：110/05/07		
基地使用分區：第三種住宅區		基地面積：422m ²		申請單位：榮光建築師事務所			
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項至3款(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、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。	10%	8%		110年度第9次審查會議審定 (審查日期：110年7月19日)	
		經結構安全性能評估結果未達最低等級者。	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200m ² (第4-1條)		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%	8%			
		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)		取得耐震設計檢章。	10%	10%		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			26%	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。							
取得候選等級綠建築證書(第7條)		鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%		4%		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%		5%		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。		第一級 4%		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。		第二級 3%		檢附切結書	檢附同意書
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條時程暨規模獎勵合計最高10%。							
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%		8%			
規模獎勵(第6條第3項)		<input checked="" type="checkbox"/> 重建計畫範圍達200m ² (含合併鄰地) 2% <input type="checkbox"/> 重建計畫範圍達200m ² ，每增加100m ² ，另給予基準容積0.5%之獎勵 %		2%			
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)；另合併鄰地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項之建築基地面積，且最高以1,000m ² 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 %。				合計 40%	審查核予 40%	審查小組簽章： 本案採視訊會議審查 免審查小組簽章	

建築師簽認(簽章)：



陳華

允建面積計算表

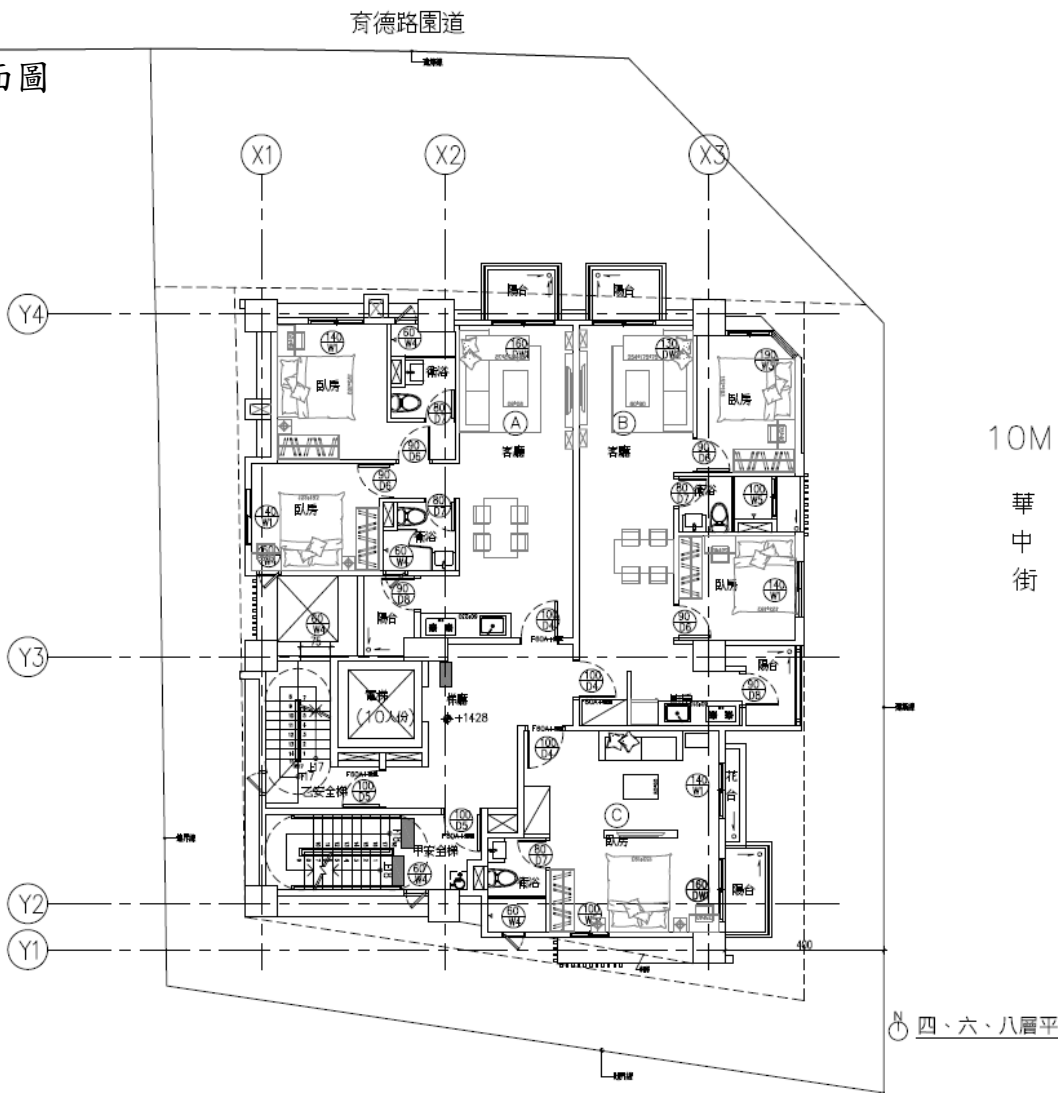
項目	代號	計算式	面積(坪)	面積(M2)	備註
一 基本面積					
1.基地面積	SA		127.655	422.00	
2.土地使用分區		住三			
3.允建建築面積	FL	SA x 建蔽率55%	70.21	232.10	
4.基準樓地板面積	VA	SA x 容積率280%	357.43	1,181.60	
5.容積移轉面積	TRA	VA×0%	0.00	0.00	
6.允建容積		VA+TRA	357.43	1,181.60	
二 獎勵面積		B1+B2	142.97	472.64	
1.開放空間綜合設計	B1	△FA=S×280%×2/5	0.00	0.00	不適用
2.危老重建獎勵	B2	VA×40%	142.97	472.64	
3.合計允建容積面積	PVA	VA+TRA+B1+B2	500.41	1,654.24	1.40VA
4.上限容積面積	PVB	SA×320%(危老不受限制)			

允建面積計算表

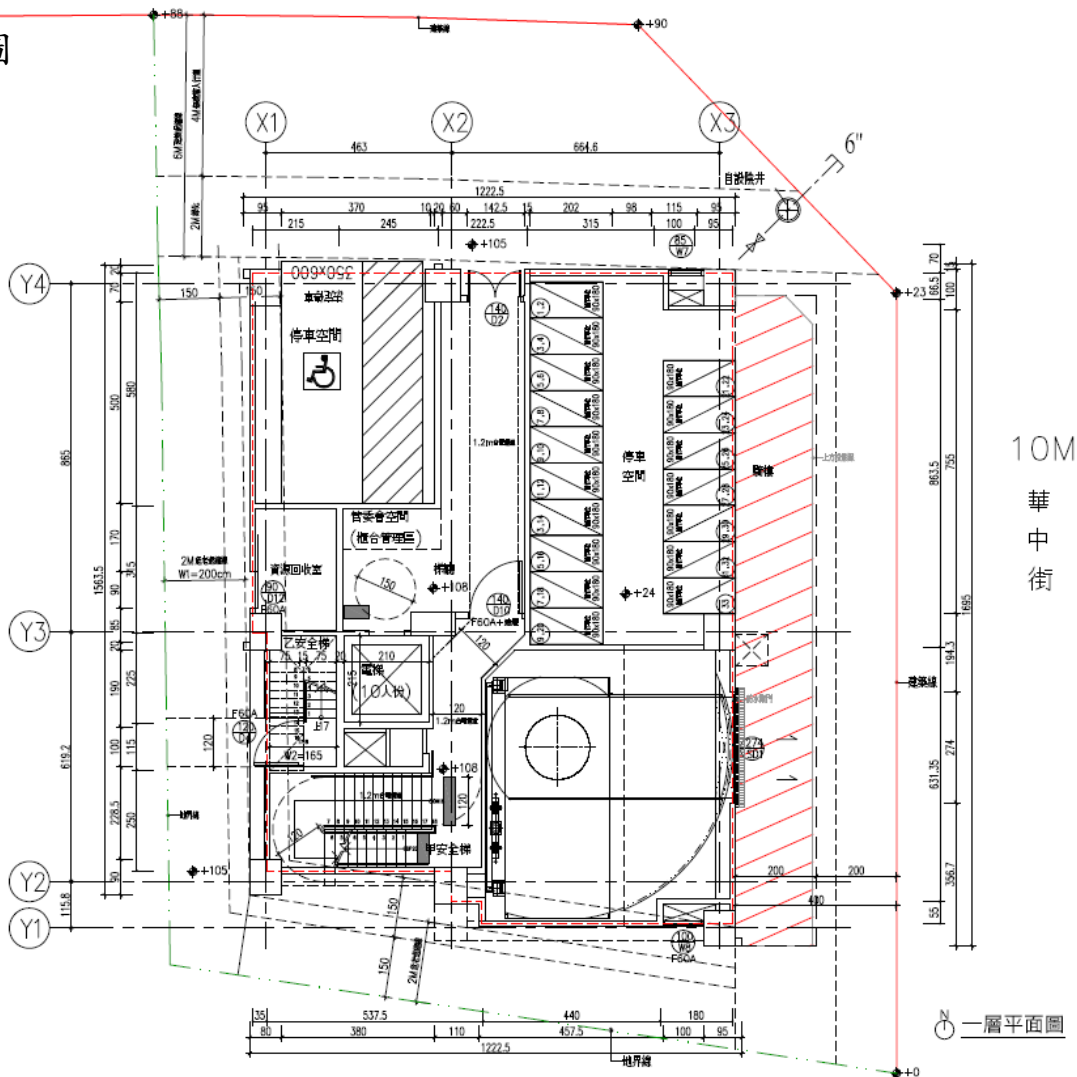
三	不計容積面積	NVA	MA+OA+TA+RFA+PA+RA	236.85	782.98	
	1.安全梯、排煙室	MA	(VA+TRA+B2)×15%	75.06	248.14	
	2.梯廳	OA	(PVA+MA)×6.644%	38.23	126.39	
	3.陽台	TA	(PVA+MA)×9.355%	53.84	177.97	
	4.屋突	RFA	SA×40%×1/8×3.475	22.18	73.32	
	5.1F機車+1F汽車、昇降機	PA	實作實算	37.51	124.00	
	6.騎樓	RA	實作實算	10.03	33.16	
四	地上允建售坪	ASA	PVA + NVA	737.26	2,437.22	5.78
五	地下層面積(地下三層)	TBA	SA×81.436%×3 (開挖率<85%)	311.87	1,030.98	B3F
		LP	法定停車位 [(PVA+MA+OA)-150]/150			13
		MP	法定機車位(一戶一輛)			
		TP	實設停車位(含1F)(13坪/位) - 平面18輛、機械10輛			28
六	合計面積					
	1.總建坪	TCA	ASA+TBA-TA	995.29	3,290.23	
	2.總售坪	TSA	ASA+TBA	1,049.13	3,468.20	8.22
	3.停車位售坪	TPA	18×34m ² +10×19m ²	242.61	802.00	
	4.不含停車位售坪	BSA	TSA-TPA	806.52	2,666.20	6.32

1.危老獎勵：(時程8%+基地規模2%)+老屋8%+耐震10%+退縮8%+智慧鋼級4%=40%

標準層平面圖

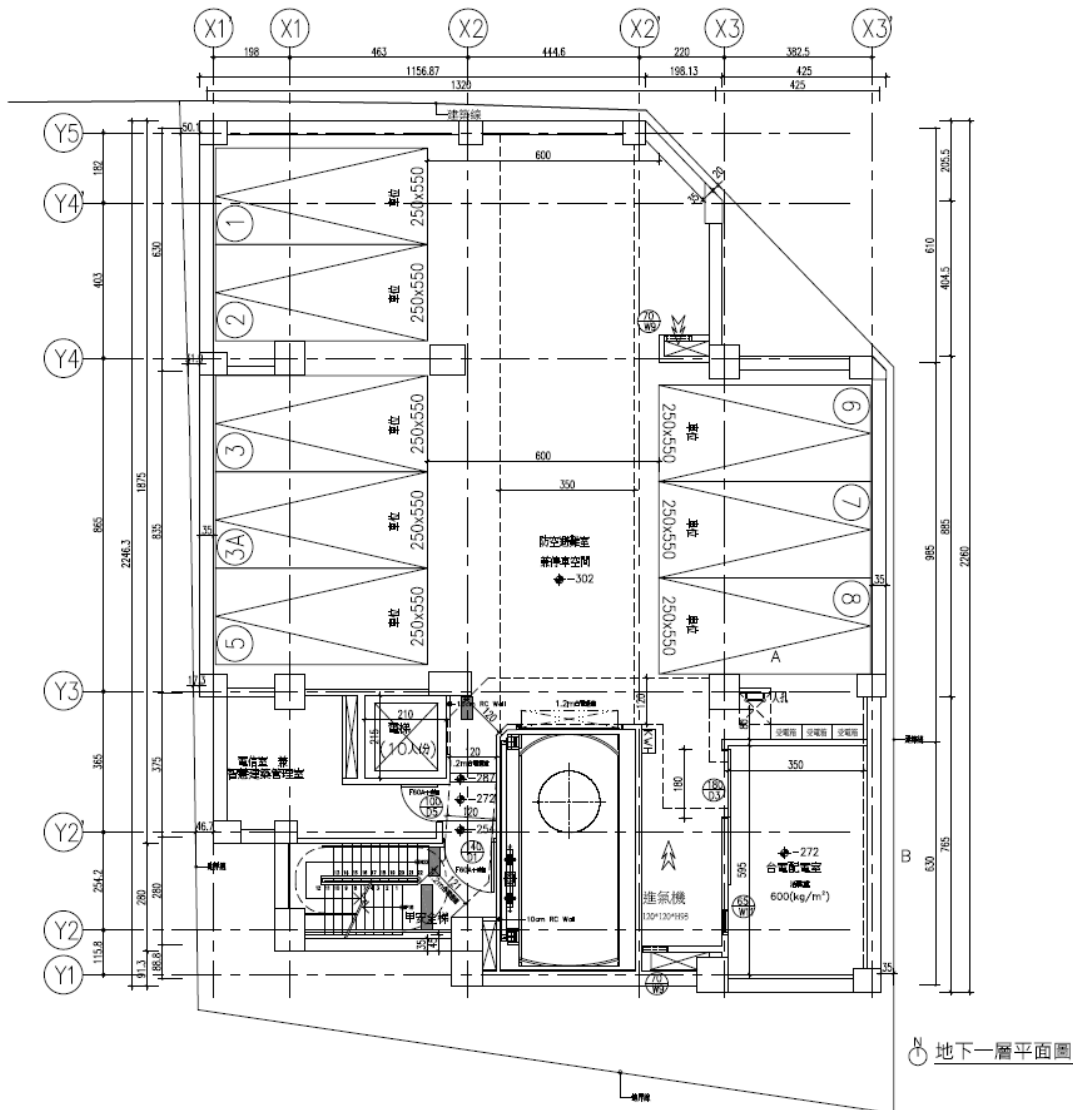


一層平面圖



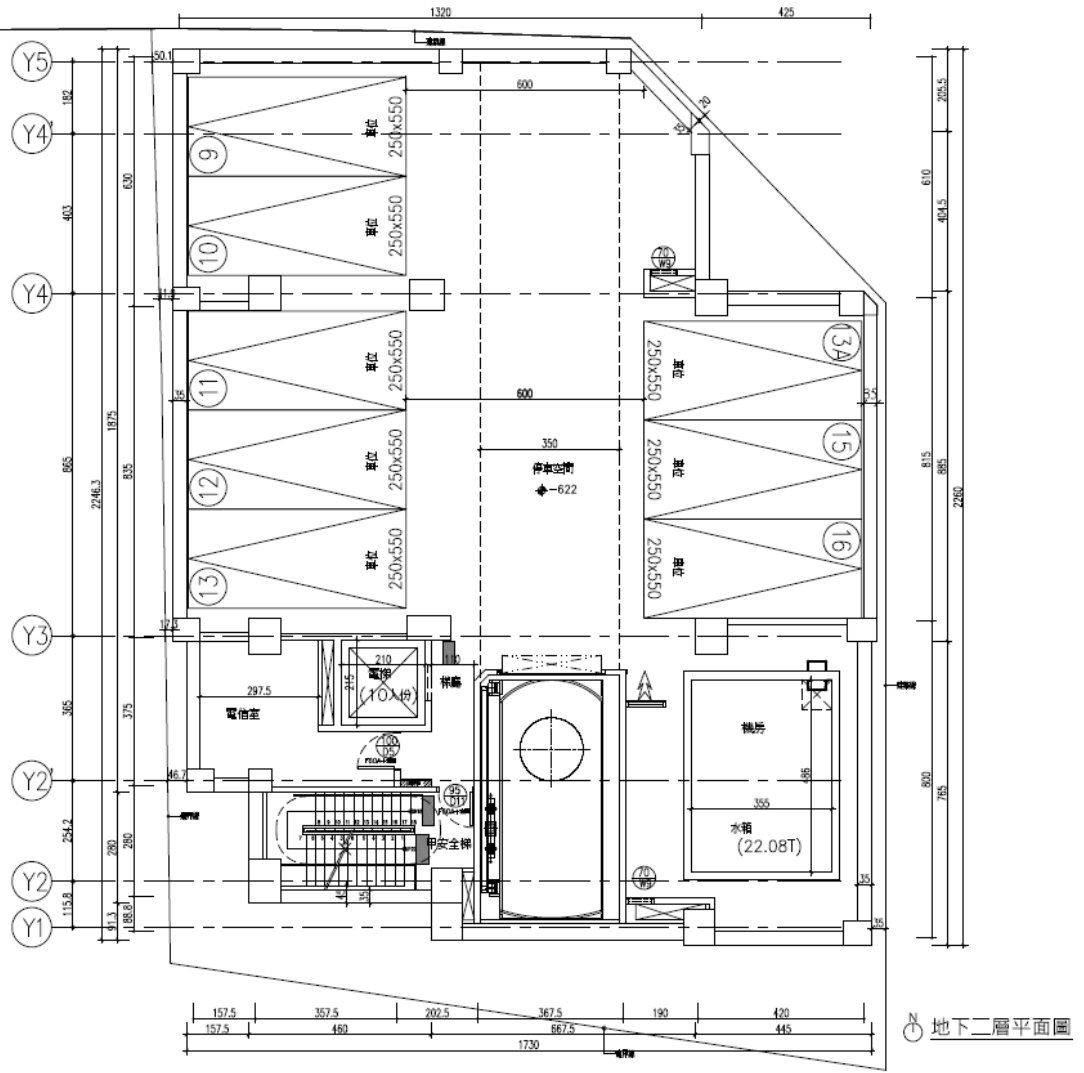
一層平面圖

停車空間設計



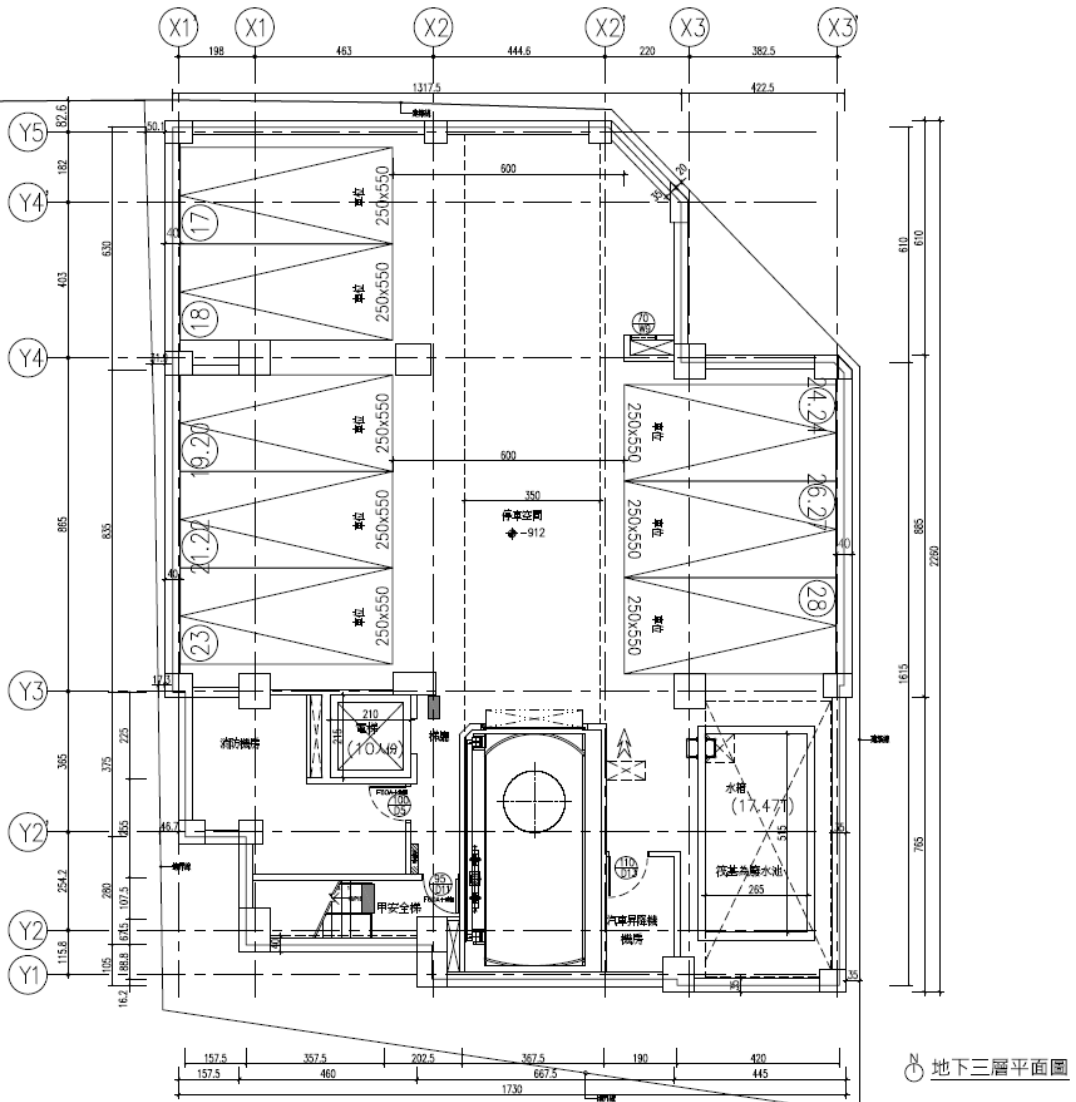
地下一層平面圖

停車空間設計



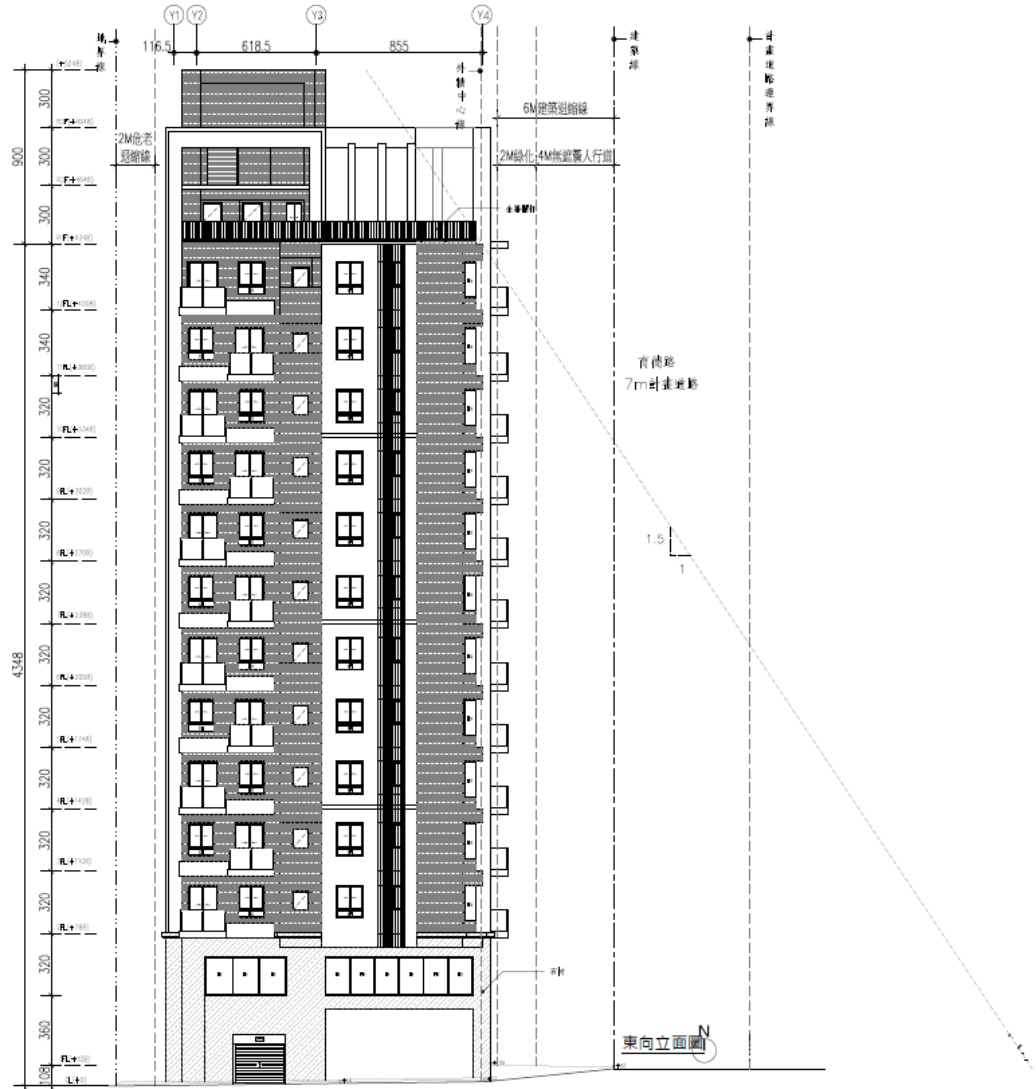
地下二層平面圖

停車空間設計

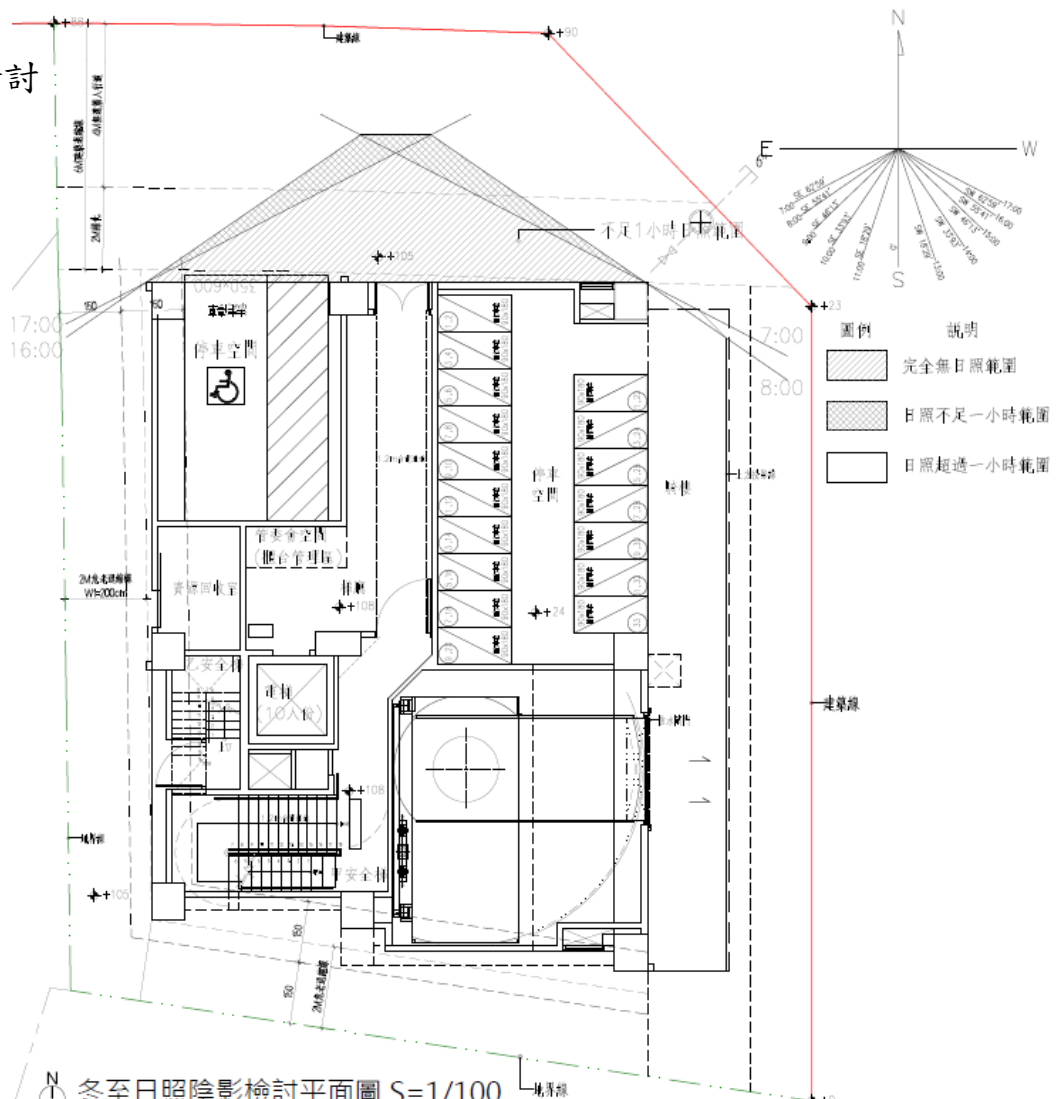


地下三層平面圖

高度比檢討



冬至日日照檢討



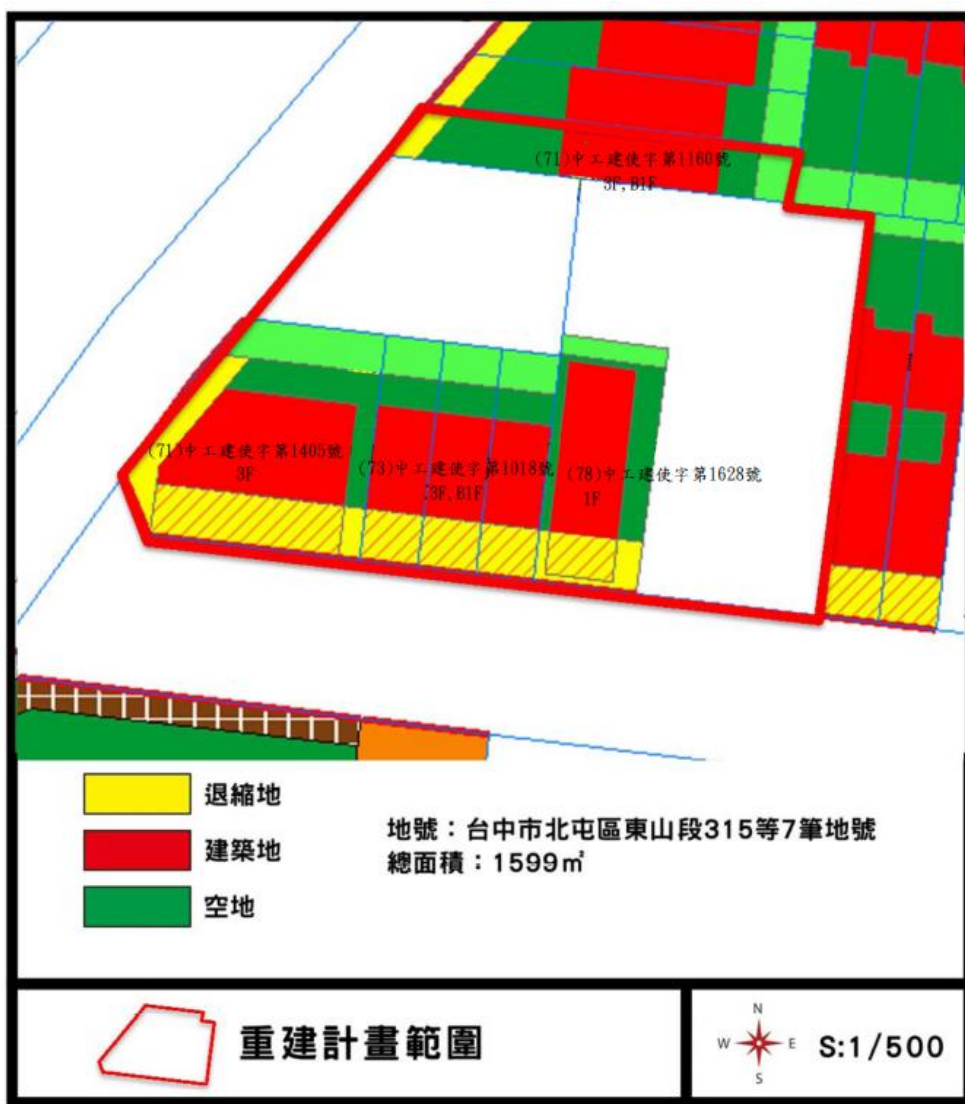
| 外觀透視圖



| 地籍套繪圖



建築物套繪圖



使用執照

臺中市工務局使用執照存根

(71)中工建使字第1160號

起造人姓名：蔡錦堂 住址：台中市北屯區後崎巷23-3號

建築類別：住宅 用途類別：住宅

使用分區：住宅區 房屋戶數：1戶

建築地點：北屯區豐陽路二段 北屯區東山段315地號

基地面積	69.81 M ²	共	20.21 M ²	共	10:6	法定空地	80.22 M ²
建築面積	46.81 M ²	各層	2.0 M	樓層	第六層	M ²	M
地下室	46.81 M ²	特樓	52.92 M ²	樓層	第七層	M ²	M
特樓	52.92 M ²	第一層	105.32 M ²	樓層	第八層	M ²	M
第一層	105.32 M ²	第二層	158.93 M ²	樓層	第九層	M ²	M
第二層	158.93 M ²	第三層	158.93 M ²	樓層	第十層	M ²	M
第三層	158.93 M ²	第四層	29.28 M ²	樓層	第十一層	M ²	M
第四層	29.28 M ²	第五層	M ²	樓層	第十二層	M ²	M
第五層	M ²	停車位	M ²	室內	M ²	屋頂突	M
停車位	M ²	停車位	M ²	室外	M ²	出部份	M
高度	3.88 M	建築高度	15.7 M				

設計人：蔡錦堂 事務所：蔡錦堂 建築師事務所

監造人：蔡錦堂 事務所：蔡錦堂 建築師事務所

承造人：陳進財 營造廠：益泰 營造有限公司

工程概算：1685000 元 竣工日期：71年10月15日

發照日期：71年9月14日 照期：71年9月20日

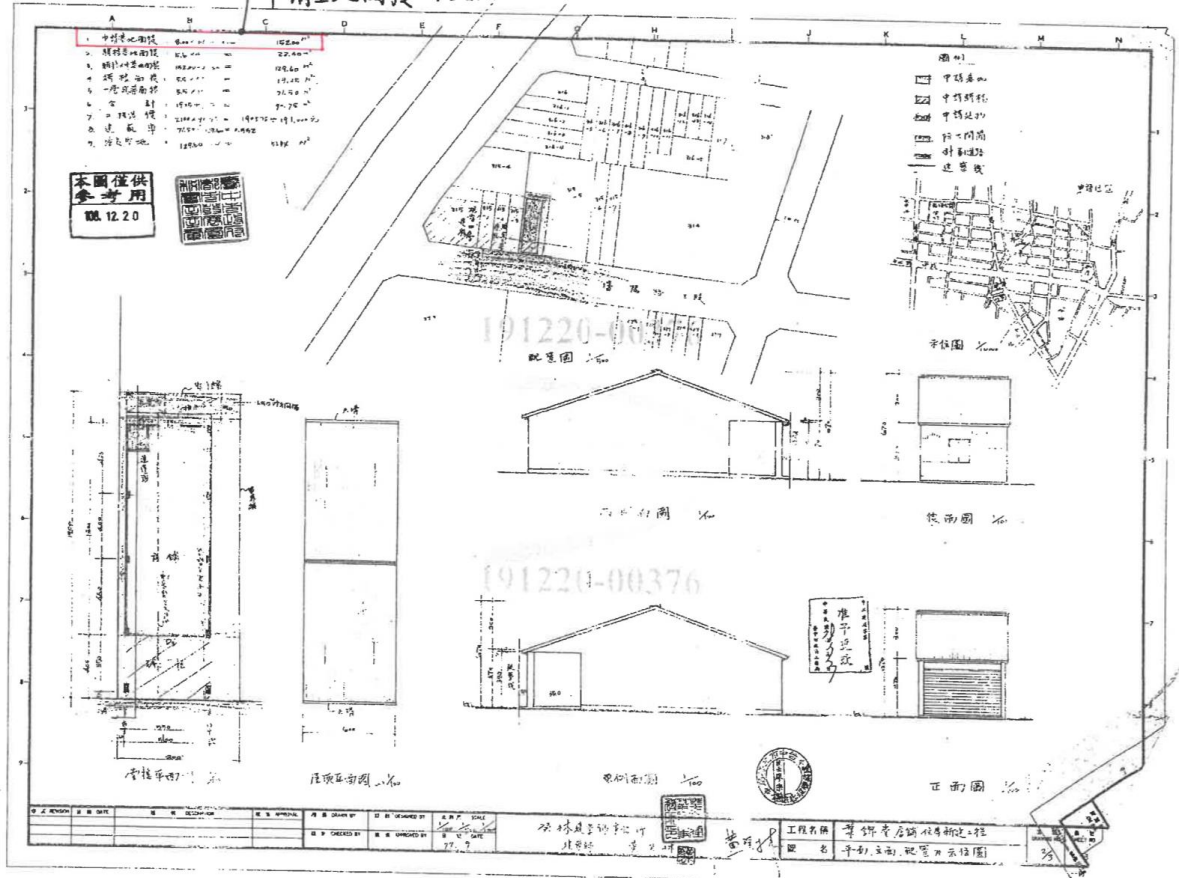
建築執照：(70)中工建設字第1982號

70.10.6

中華民國 108.12.27 日

1020-00376

申請基地面積: 152.0^m²



柳陽東街55號

臺中市工務局使用執照存根

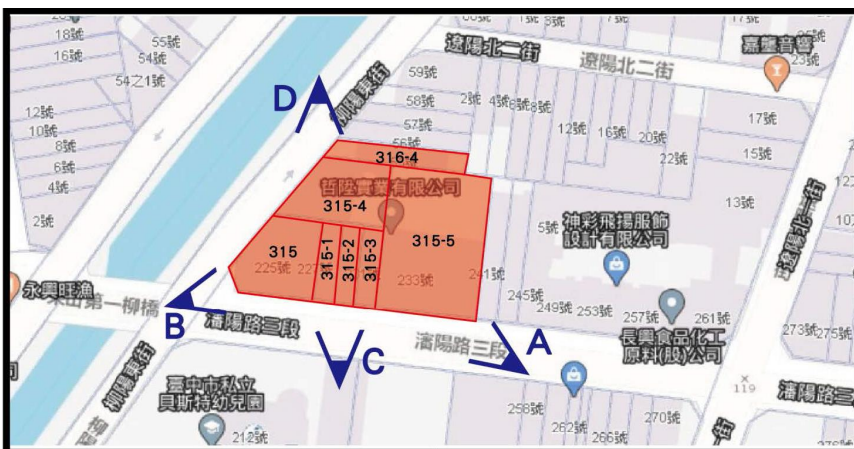
(71)中工建執字第壹壹陸零號

起造人姓名	顧建銘 尊68	住址	台中市育英路加巷13-1號
建築類別	普通	用途	普通住宅
使用分區	住宅區	層數	壹層伍戶
建築地點	北屯區文心路四段	地號	北屯區泰山段216.地號
基地面積	147.56 ^M ²	其他	5.8x2.2
建築面積	290.13 ^M ²	建築率	10:6
樓層	地下室 2.6 ^M	樓層	第六層
第一層	29.11 ^M ²	第七層	M
第二層	29.13 ^M ²	第八層	M
第三層	29.13 ^M ²	第九層	M
第四層	M	第十層	M
第五層	M	第十一層	M
第六層	M	第十二層	M
停車位	147.56 ^M ²	室內	M ²
建築高度	9.54	屋頂突	M
設計人姓名	劉金榮	事務所名稱	劉金榮 建築師事務所
監造人姓名	劉金榮	事務所名稱	劉金榮 建築師事務所
承造人姓名	洪玉河	營造廠名稱	王佳 製鐵管公司
工程概算	290,000.00 元	竣工日期	70年12月15日
執照日期	71年8月4日	照期日期	71年2月15日
建築執照	(70)中工建執字第2187號		

70.11.23.

本圖本與本府原發使用執照記載相符
中華民國 109 年 2 月 24 日

基地使用現況



A點視角景觀



B點視角景觀

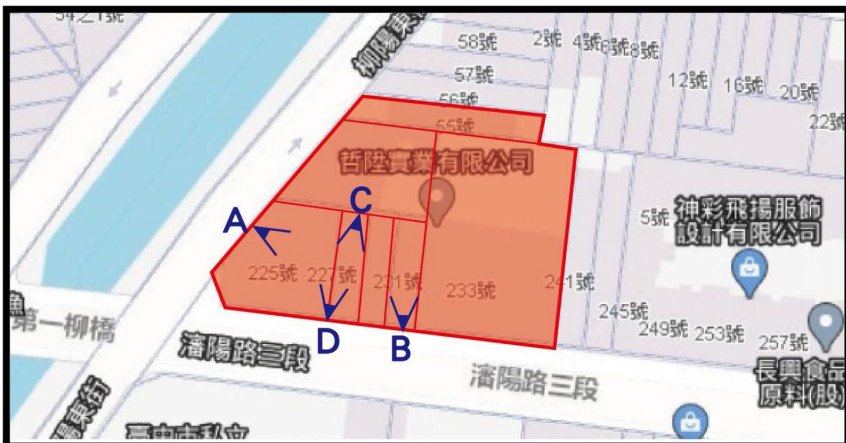


C點視角景觀



D點視角景觀

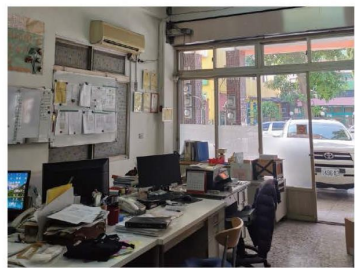
基地使用現況



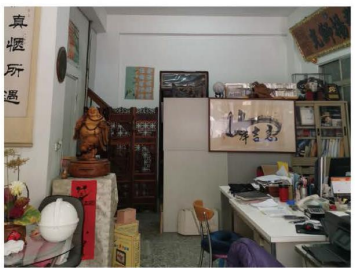
A點視角景觀



B點視角景觀



C點視角景觀



D點視角景觀

允建面積計算表

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(已扣除整界保留地2.07m ²)	483.07	1,596.93	
2.允建建築面積	FL	SA×建蔽率(60%)	289.84	958.16	
3.基準樓地板面積	VA	SA×容積率(220%)	1,062.75	3,513.24	
4.容積移轉面積	TRA	VA×15%(每戶專有面積>80m ²)	159.41	526.99	
5允建容積		VA+TRA	1,222.17	4,040.22	
二 獎勵面積		B1+B2	399.60	1,320.98	
1.開放空間獎勵	B1	S×220%×2/5	0.00	0.00	不適用
3.危老建物加速重建	B2	1,580m ² ×220%×38%	399.60	1,320.98	37.6%×VA
4. 合計允建容積面積	PVA	VA+TRA+B1+B2	1,621.76	5,361.20	1.526VA
5. 上限容積面積	PVB	SA×320%或VA×140%(危老不限)			
三 不計容積面積	NVA	MA+OA+TA+RFA	571.33	1,888.68	
1.安全梯、排煙室	MA	(VA+TRA+B2)×15%	243.26	804.18	
2.梯廳	OA	(PVA+MA)×8.5%	158.53	524.06	
3.陽台	TA	(PVA+MA)×6.5%	121.23	400.75	
4.屋突	RFA	SA×40%×12.5%×2F	48.31	159.69	

允建面積計算表

四 地上允建售坪	ASA	PVA+NVA	2,193.09	7,249.88	4.54
五 地下層面積(地下三層)	TBA	SA×73%×3F(開挖率<75%)	1,057.92	3,497.27	B3F
	LP	法定停車位([(PVA+MA+OA)/0.3025-150])/150			44
	MP	機車位(一戶一輛)			
	TP	實設車位(TBA/14.50坪)			73
六 合計面積					
1.總建坪	TCA	ASA+TBA-TA	3,129.78	10,346.40	
2.總售坪	TSA	ASA+TBA	3,251.01	10,747.14	6.73
3.停車位售坪	TPA	TP×9.05p	660.65	2,183.97	
4.不含停車位售坪	BSA	TSA-TPA	2,590.36	8,563.18	5.36

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。

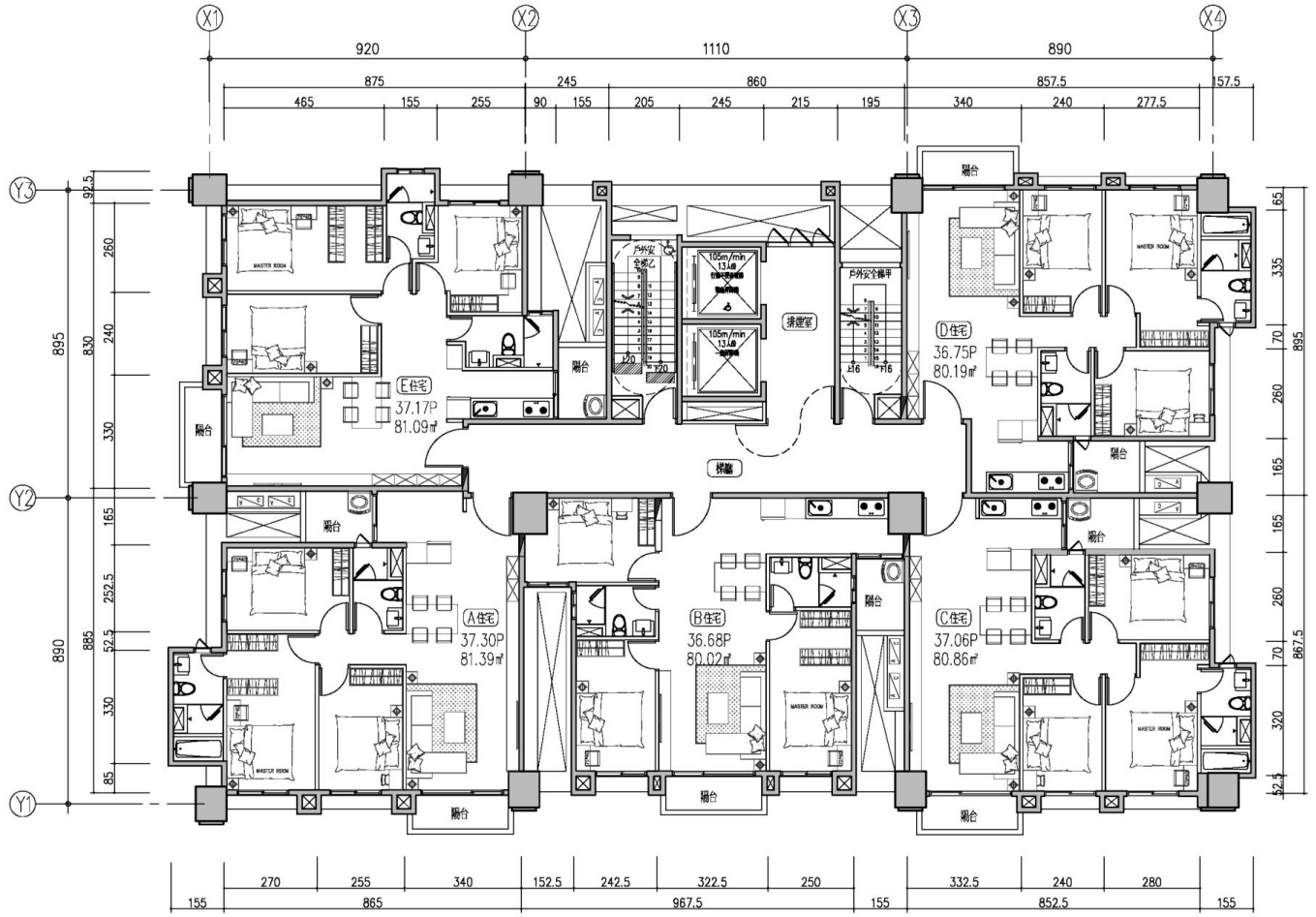
3.危老退縮10%：臨路退4m、地界退2m。

4.危老合法房屋之土地：274+78+78+78+152+130=790m²，適用危老獎勵：790×2=1,580m²。

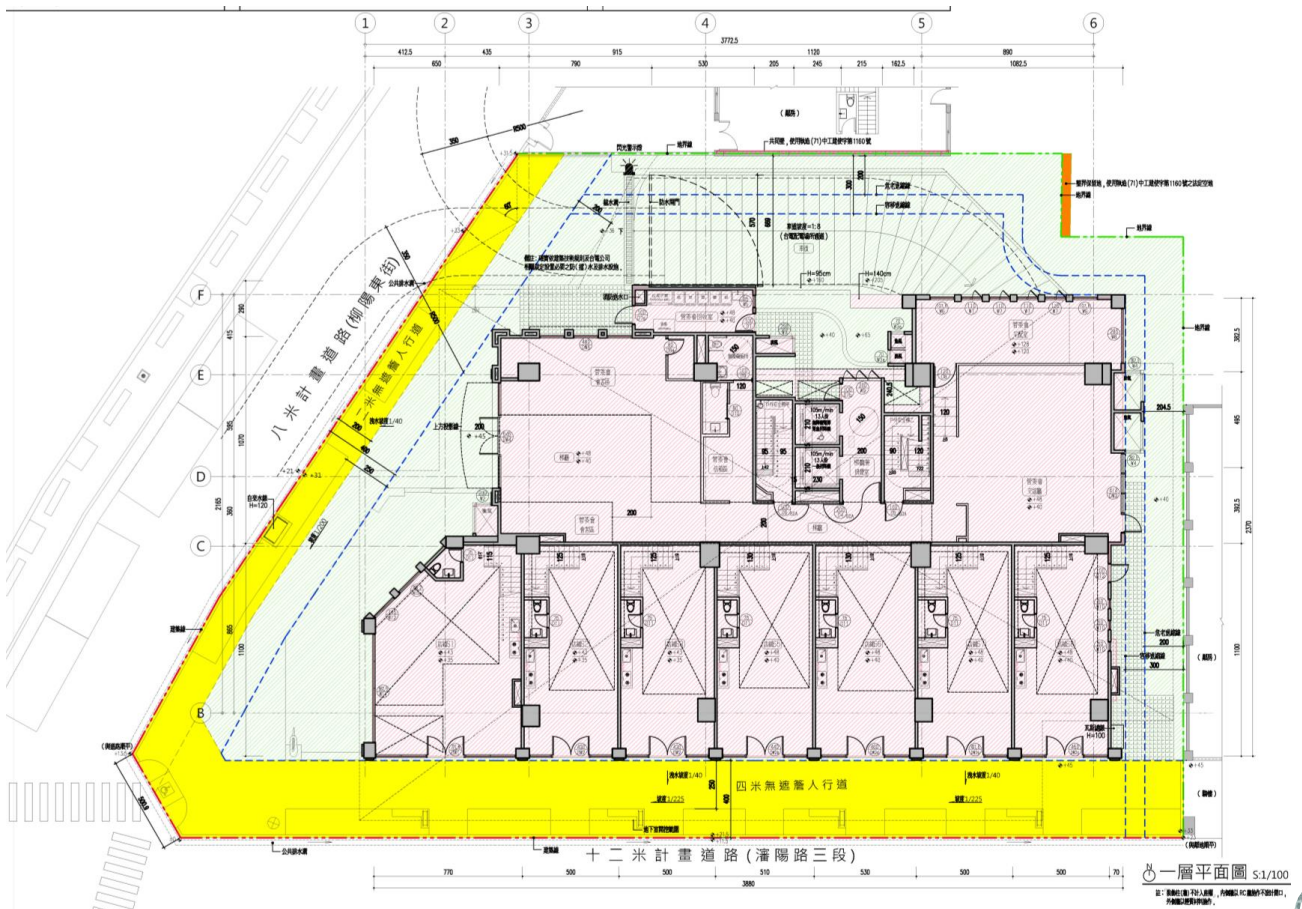
5.容移需購買公設用地之公告總值：91,872,296(基地公告總值)×15%=13,780,844.40元。

6.容積移轉地界退3米建築。

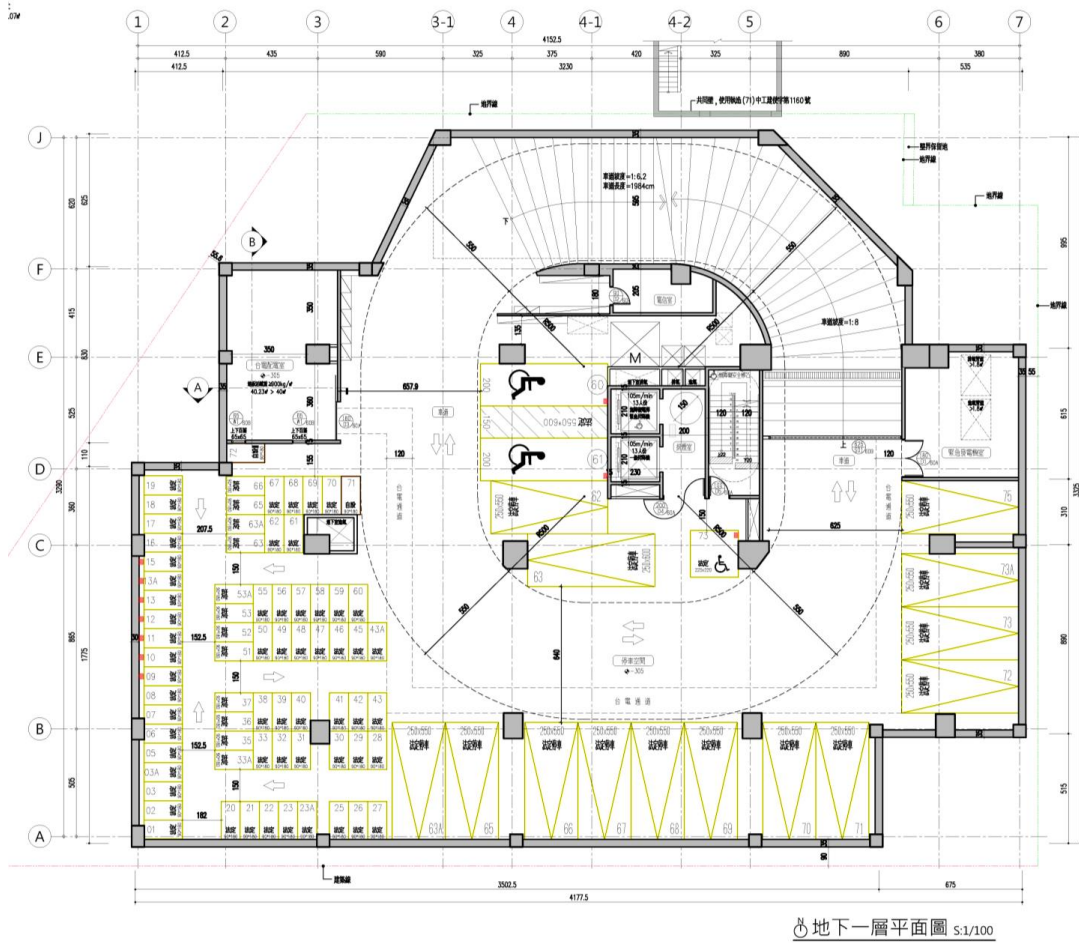
標準層平面圖



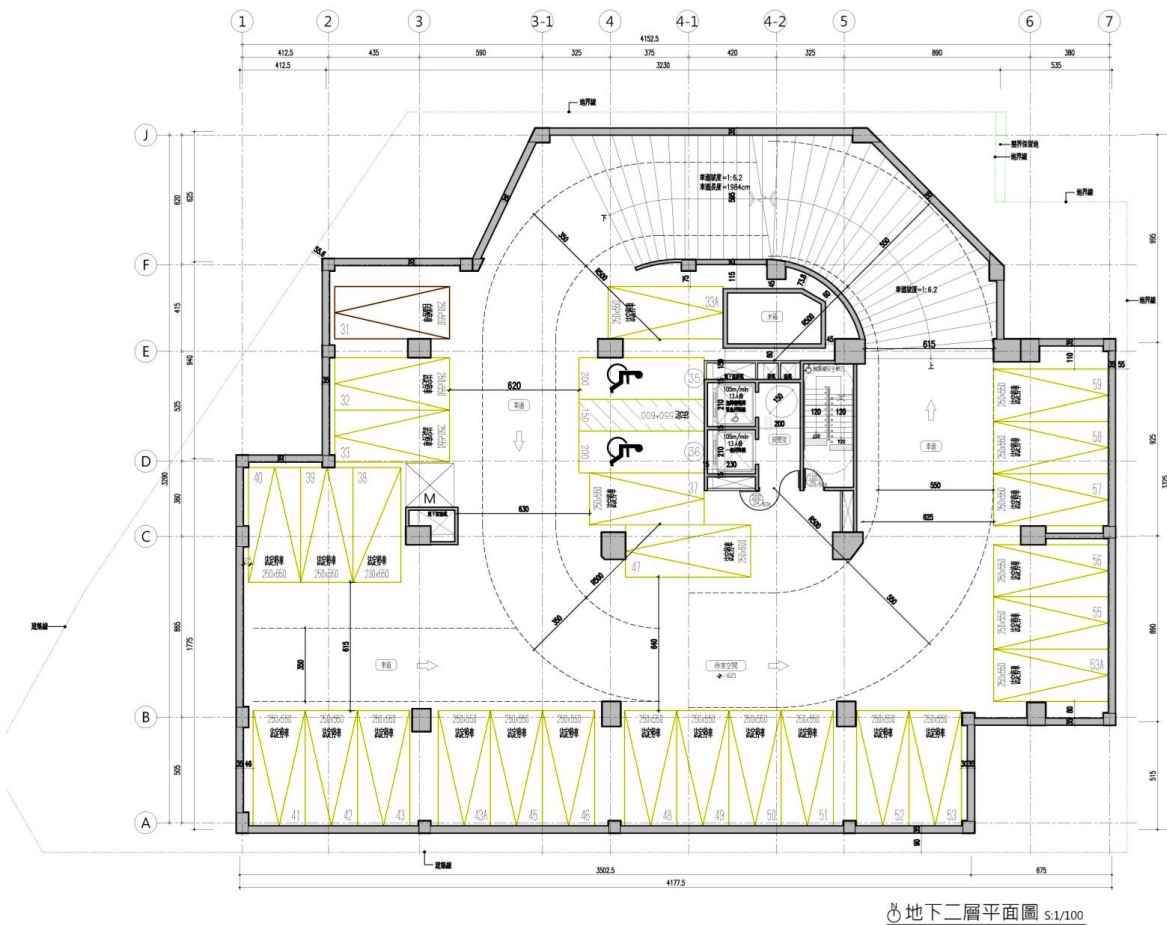
一層平面圖



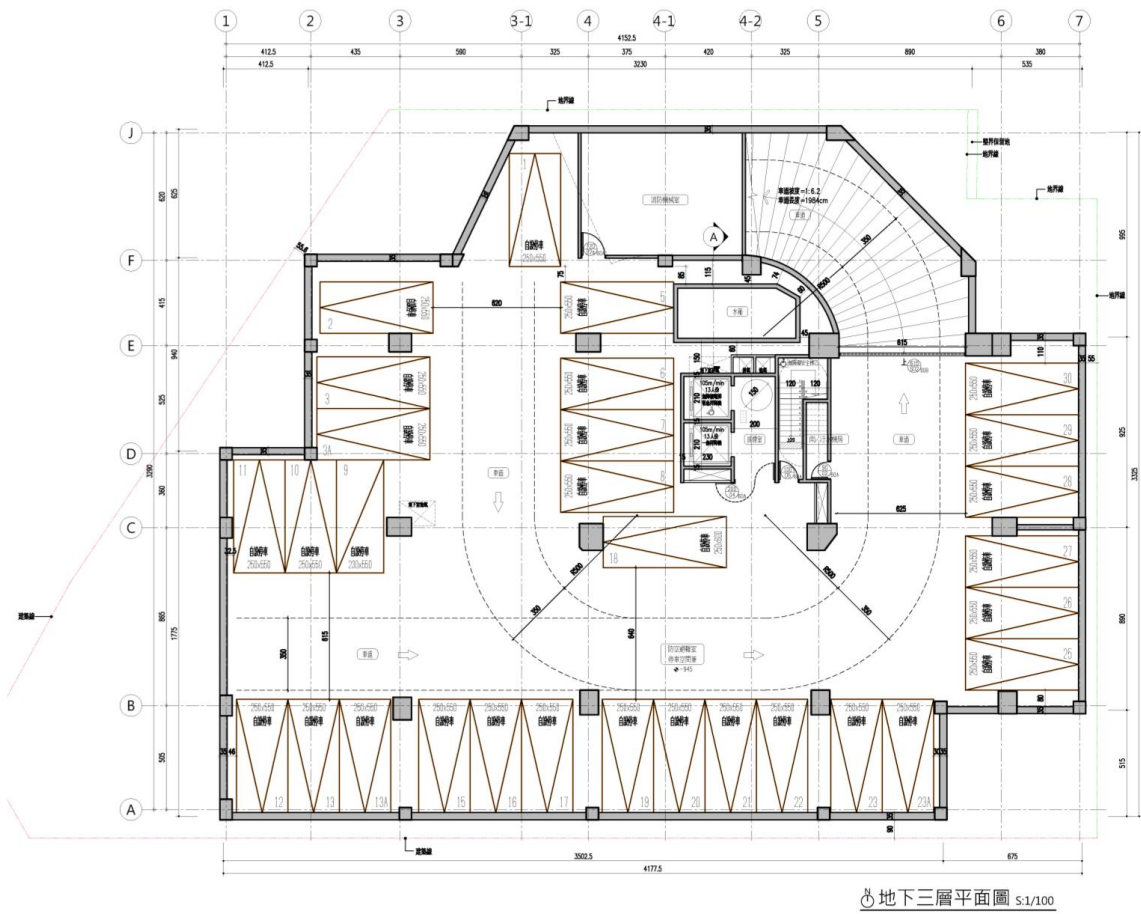
停車空間設計



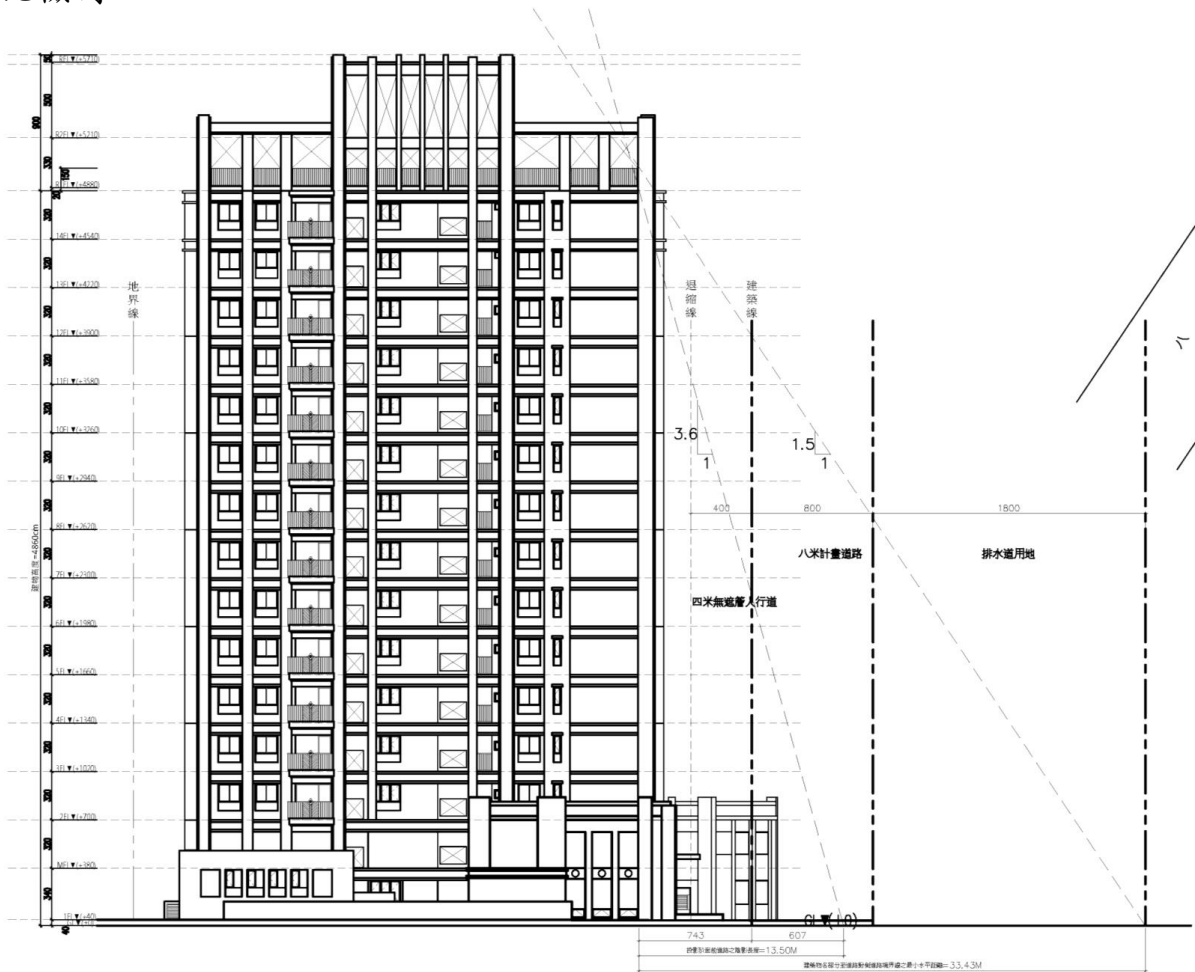
停車空間設計



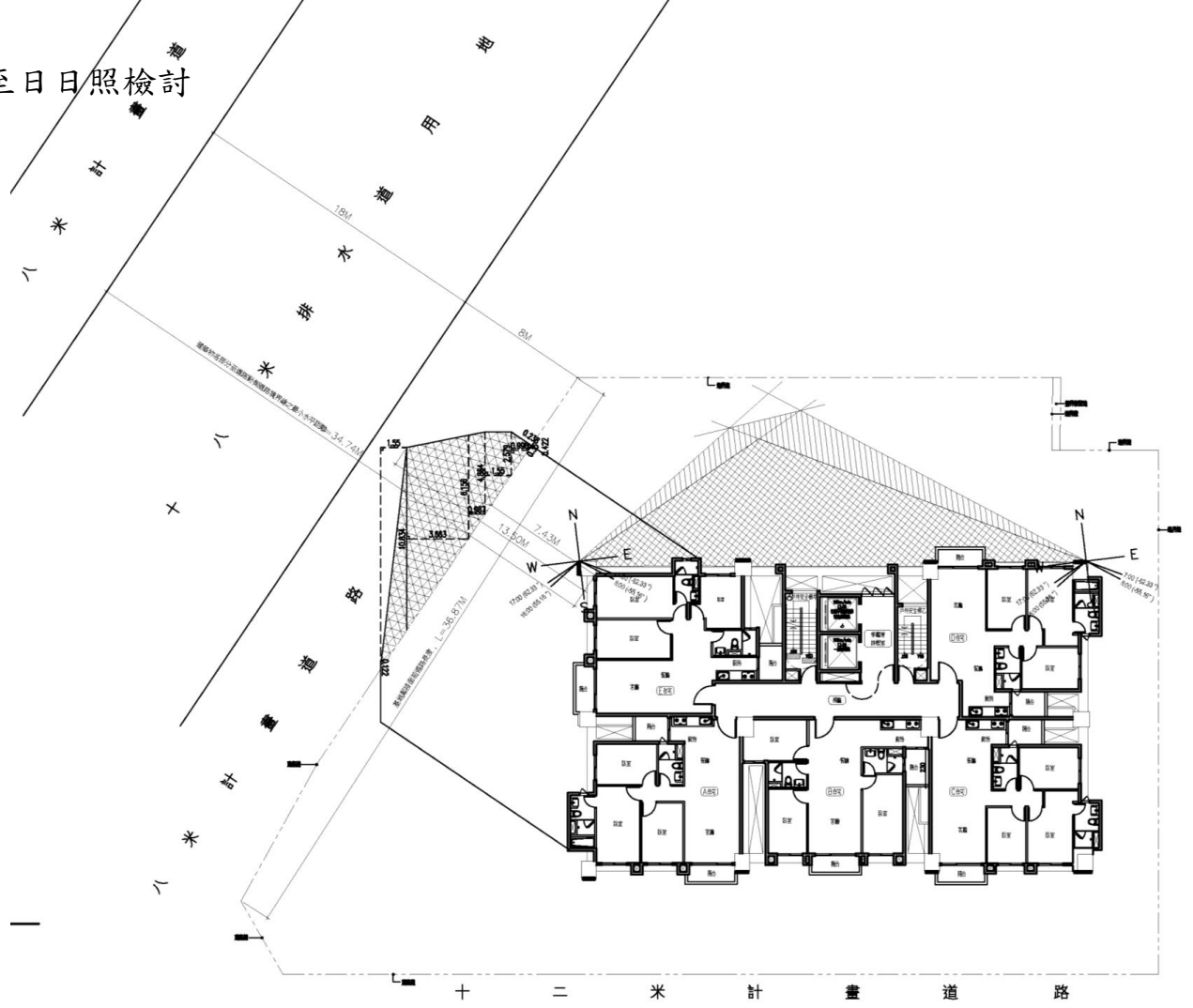
停車空間設計



高度比檢討



| 冬至日照檢討



| 外觀透視圖



感謝聆聽
Thank you

