

「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則（草案）」暨「都市危險及老舊

建築物建築容積獎勵辦法（草案）」機關研商會議紀錄

壹、會議時間：106年5月17日（星期三）上午9時30分

貳、會議地點：內政部營建署601會議室

參、主持人：本部營建署王副署長榮進

記錄：游穎軒

肆、出席單位及人員：（詳簽到單）

伍、決議事項：

一、議題一之「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」草案，以營建署106年5月17日提出草案條文為討論版本，其決議如下：

（一）細則草案名稱：照案通過。

（二）細則草案第一條：照案通過。

（三）細則草案第二條：照案通過。

（四）細則草案第三條：照案通過。

（五）細則草案第四條：照案通過。

（六）細則草案第五條：照案通過。

（七）細則草案第六條：第一項修正「直轄市、縣(市)政府應自受理申請案件日」為「直轄市、縣(市)主管機關應自重建計畫受理申請案件日」，餘照案通過。

（八）細則草案第七條：照案通過。

（九）細則草案第八條：修正以下部分文字，餘照案通過。

1. 第一項第二款第一目修正「地價稅：自領得使用執照次年起算。」為「地價稅：自核發使用執照日之次年起算。」；第二目修正「房屋稅：自領得使用執照次月起算。」為「房屋稅：自核發使用執照日之次月起算」。

2. 第二項刪除部分文字並增訂二款，修正為「依本條例第八條第一項申請減免稅捐，規定如下：一、免徵地價稅：起造人申請直轄市、縣(市)主管機關認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐稽徵機關

依法辦理。二、減徵地價稅及房屋稅：起造人檢附下列文件向主管稅捐稽徵機關申請辦理：(一)重建後全體土地及建築物所有權人名冊，並註明是否為重建前合法建築物所有權人。(二)第四條第三款所定之名冊。(三)其他相關證明文件」。

(十)細則草案第九條：照案通過。

(十一)細則草案第十條：修正「稅捐稽徵主管機關」為「主管稅捐稽徵機關」，餘照案通過。

(十二)細則草案第十一條：照案通過。

二、議題二之「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」草案，以營建署106年5月17日提出為討論版本：

(一)辦法草案名稱：照案通過。

(二)辦法草案第一條：照案通過。

(三)辦法草案第二條：照案通過。

(四)辦法草案第三條：修正「原建築基地之基準容積百分之十」為「原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築」，餘照案通過。

(五)辦法草案第四條：照案通過。

(六)辦法草案第五條：修正「建築基地自行退縮建築者，其容積獎勵額度規定如下」為「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下」，餘照案通過。

(七)辦法草案第六條：新增第二款第三目「第三級：基準容積百分之二。」，餘照案通過。

(八)辦法草案第七條：照案通過。

(九)辦法草案第八條：照案通過。

(十)辦法草案第九條：照案通過。

(十一)辦法草案第十條：照案通過。

(十二)辦法草案第十一條：第二項修正計算方式內「獎勵容積」為「獎勵容積樓地板面積」，餘照案通過。

(十三)辦法草案第十二條：照案通過。

(十四)辦法草案第十三條：照案通過。

三、有關議題三「依本條例實施重建放寬建蔽率及建築物高度」部分，請直

轄市、縣（市）主管機關儘速依本條例規定，本於權責於自治條例、自治規則或都市計畫等訂定建蔽率及建築物高度放寬標準。

四、出席單位發言意見(含書面)詳如附件。

陸、臨時動議：無

柒、散會(中午 12 時 30 分)



「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則（草案）」  
暨「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（草案）」

機關研商會議各單位與會發言意見

一、會後與財政部賦稅署及本部法規委員會修正後文字如下：

(細則草案)第八條 本條例第八條第一項所定減免稅捐，其期間起算規定如下：

一、依第一款免徵地價稅：自依建築法規定開工之日起，至核發使用執照之日止。

二、依第二款減徵地價稅及房屋稅：

(一)地價稅：自核發使用執照日之次年起算。

(二)房屋稅：自核發使用執照日之次月起算。

依本條例第八條第一項申請減免稅捐，規定如下：

一、免徵地價稅：起造人申請直轄市、縣(市)主管機關認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。

二、減徵地價稅及房屋稅：起造人檢附下列文件向主管稅捐稽徵機關申請辦理：

(一)重建後全體土地及建築物所有權人名冊，並註明是否為重建前合法建築物所有權人。

(二)第四條第三款所定之名冊。

(三)其他相關證明文件。

二、文化部（文化資產局）

(一)危老條例第3條第1項所稱「……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……」，如條旨依文化資產保存法「指定」之各類文化資產，建議於施行細則補敘明定義含「指定或登錄」。倘如主辦機關會場說明，係指廣泛具有歷史、文化……價值者（含文資法指定、登錄及其他具價值者），仍建議施行細則中敘明指涉範疇，避免後續引發疑義。

(二)危老條例第3條第1項第3款，「屋齡三十年以上」，建議施行

細則納入「主管機關於申請核准前，得進行『歷史、文化、藝術及紀念價值』之評估」。

### 三、高雄市政府

#### (一) 議題一及議題二：

1. 建請於細則明定基地規模及臨路寬度限制。
2. 細則第二條第二款未領有使用執照者，「得」檢附文件請直轄市直轄市、縣（市）主管機關認定，改為「應」。
3. 本條例第三條與本細則第三條第一項所訂「結構安全性能評估」與「住宅性能評估實施辦法」第三條結構安全住宅性能評估有何差異？
4. 建請釐清細則第四條所稱建築物耐震能力評估次於最低等級者，與本條例第三條第一項第二款所指未達最低等級者之差異。
5. 細則第四條所稱改善不具效益，包含檢視補強所需經費及建築物重建成本，建議於細則第五條納入前述補強經費及重建成本相關證明文件。
6. 建請釐清本條例第五條規定係由新建建築物之起造人擬具重建計畫，然細則第五條所指申請人是否即為起造人，或土地所有權人？
7. 細則第七條第一、二項文字重複，第二項應為重建後「房屋稅」減半徵收，建請修正。
8. 申請本辦法之容積獎勵不宜再同時申請其他容積獎勵(如開放空間，但不含容積移轉及增額容積)，建請內政部明定。

#### (二) 議題三：為免一國多制，建請內政部訂定一致性規定，再授權地方政府彈性調整。

1. 有關放寬建築物高度，建請內政部整理全國有關高度限制之相關規定，及分析其對容積率之影響。
2. 有關放寬建蔽率之對象係為鼓勵何種建築樣態之建築物？是

否限定五層樓以下建築物(透天厝)。有關原建蔽率規定之沿革如下，對於建築技術規則建築設計施工編規定之防火(第110條之1檢討留設1.5公尺防火間隔)、採光(第42條檢討住宅區H/4，商業區H/5)等規定事項是否納入考量。

民國	法規名稱	規定
日據時期	台灣都市計畫令施行規則譯文	住宅區 5.5/10，住宅專用區 4.5/10 商業區 7.5/10，商業專用區 8.5/10
34.2.26	建築技術規則	住宅區：50% 商業區：80%，沿主要幹線：100% 其他分區：70%
47.8.28	建築法令函釋	住宅區：60%(依違章建築處理辦法第40條)
64.8.5.	建築技術規則修訂	住宅區：60% 商業區：80%
65.2.16	都市計畫法台灣省施行細則	住宅區：60% 商業區：80%
71.6.15	建築技術規則修訂	(回歸都市計畫規定) 基地建蔽率，依都市計畫法及其他有關法令之規定；其有未規定者，得視實際情況，由省、市政府訂定，報請中央主管建築機關核定。

#### 四、苗栗縣政府

- (一) 危老條例施行細則第6條並無規定，地方政府審核方式，請問是否可委外或組委員會審查？
- (二) 若可由委員會審查，是否可由地方政府都市更新委員會再修正增加編制任務後，由該委員會審查。

#### 五、新竹市政府

(一) 危老條例第 7 條與建築法第 97 條 (建築技術規則), 都市計畫法第 22 條 (細計畫圖規定) 優先適用原則? 說明如下:

1. 建蔽率及建築物高度由縣市定之, 但建蔽率之放寬以住宅為限且不得超過原建蔽率, 危老條例第 7 條所明示。
2. 惟都市計畫法第 22 條及建築法第 97 條規定, 有關建蔽率及建築物高度之限制, 已規定於「都計畫圖」及「建築技術規則」中。
3. 故按特別法優於普通法原則, 本府依危老條例定之「建蔽率及建築物高度放寬規定」得優先適用, 不受都市計畫法第 22 條及建築法第 97 條之拘束?
4. 「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」及「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」內政部預計公告發布實施日期?
5. 內政部預計何時完成「結構安全評定共同供應契約」簽約供所有權人申請?

## 六、南投縣政府

- (一) 有關容積獎勵之執行部分, 將配合辦理。
- (二) 另本條例之社會住宅部份, 本府目前尚在規劃中, 其資金來源係本府較為欠缺之部份, 倘中央可補住平價住宅轉型社會住宅之修繕費用, 或補助工程費用, 推動社會住宅之可能性相對較高。

## 七、中華民國建築師公會全國聯合會

- (一) 危老條例施行細則:
  1. 第 2 條, 屋齡起算點應更簡化, 如建物謄本有首次登記日, 申請人願以該日起算, 就得簡化, 免再申請主管機關認定, 以資便民。
  2. 第 2 條第 2 項第 3 款, 房屋稅籍等證明文件, 無須全部檢附, 僅檢具其中之一即可。



3. 第 4 條，信託財產之同意書，應釐清出具人為何，以利執行。
4. 第 6 條，建議重建計畫得併建照申請審查即可，另於法令之穩定性，建議以重建計畫報核日為法規通用日。

(二) 容積獎勵辦法：

1. 第 10 條，建議參考都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條「基地內或其周邊……」，周邊定義請明確；另獎勵上限建議提高。
2. 請更明確定義原建築容積為獎勵 15% 之基礎，或加 30% 則以基準容積起算。

八、財團法人台北市自由空間教育基金會(書面意見)

有關「都市危險及老舊建物加速重建條例」及其施行細則、獎勵辦法之推動，實為解決我國都市老化並使其再生之良政，但倘若在推行上無法納入「通用設計」之相關規劃，我認為是對本政策一大傷害。首先，本再生政策重視的雖是老屋新生，但卻忘了房子會老，人也會跟著老，如果在政策上漠視「在宅老化」的通用設計規劃，無疑讓此政策再次淪為建商逐利及追求容積獎勵之開發政策，而不是真實解決都市社會問題之良政；再者，通用設計之規劃在對於國人的居住品質有完整且全面的考量，明顯提升我國居住品質，在老屋新生的同時即需透過設計方式之調整便可達成，並不會增加現行規劃設計之負擔；最後，通用設計已蔚為世界潮流，實現對空間平等親切的近用，政府不應繼續漠視對全民、全齡的全方位設計，我認為政府應在「危老條例」中積極納入通用設計之規範，讓我國的建築空間真實的去除障礙。

九、內政部建築研究所(書面意見)

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法建議草案第 7 條各款文字修正為〇〇級候選綠建築證書，以資明確。至獎勵額度本所無意見。查草案第 8 條第 1、2、3 款應為「智慧」建築獎勵規定，惟文字誤繕為「綠」建築，又建議該條各款文字配合

本部法規用語建議修正為○○級候選智慧建築證書，另該署依權責訂定之容積獎勵條件及額度，本所無相關建議。