

正本

檔 號：

保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：劉又瑄

電話：03-5518101分機6181

傳真：03-5589621

電子信箱：20053043@hchg.gov.tw

302048

新竹縣竹北市縣政五街32巷8號8樓之2

受文者：社團法人新竹縣建築師公會

發文日期：中華民國112年3月21日

發文字號：府產都字第1125210803號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府112年3月2日召開「新竹縣『都市危險及老舊建築物加速重建條例』執行疑義研商會議」會議紀錄1份，請查照。

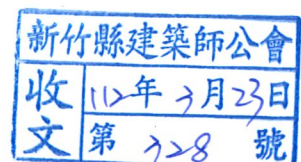
說明：依本府112年2月16日府產都字第1125210430號開會通知單賡續辦理。

正本：台灣省結構工程技師公會、社團法人新竹縣建築師公會、社團法人新竹市建築師公會、本府工務處建築管理科、本府工務處使用管理科、本府行政處法制科

副本：山春建設有限公司(起造人)(含附件)、江境建築師事務所(設計人)(含附件)、本府產業發展處都市設計審議科

縣長楊文科

本案依分層負責規定授權業務主管決行



裝

訂

線

新竹縣「都市危險及老舊建築物加速重建條例」

執行疑義研商會議紀錄

- 壹、會議時間：112年3月2日上午10時整
- 貳、會議地點：本府產業發展處會議室
- 參、主持人：陳處長偉志
- 肆、出(列)席單位：詳簽到簿

紀錄：江昌宇

伍、討論事項

議題一：因違章建築對合法建築物耐震能力造成影響，以致都市危險及老舊建築物結構安全性能評估結果為未達最低等級，是否仍屬都市危險及老舊建築物加速重建條例適用範疇

結論：

- 一、為考量建築物結構安全性能評估係以評估標的之現況情形，實務上常見包含合法建物及違章建築部分，其建築物結構安全性能評估納入違章建築部分尚屬合理。
- 二、另為避免申請人透過違章建築對合法建築物耐震能力造成影響，進而符合適用都市危險及老舊建築物加速重建條例之情事，業務單位後續受理重建計畫案件所附建築物結構安全性能評估結果，如評估範圍納入違章建築者，則應舉證（如：稅籍證明、水、電證明及其他相關證明文件等）該違章建築係屬「都市危險及老舊建築物加速重建條例」發布（106年5月10日）前既已存在，始得適用申請重建計畫。

議題二：「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條退縮建築適用疑義

結論：

- 一、有關申請「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條退縮建築獎勵時，如與鄰地境界線涉及共同壁占用之情事，得自共同壁牆面境界線退縮淨空設計且應依

該辦法規定留設足額空間，而該共同壁應以合法建物為限；另關於鄰房占用部分則應回歸建管程序辦理。

二、另關於申請「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 5 條退縮建築獎勵，留設淨空設計空間範圍內是否得設置圍牆部分，請業務單位函請內政部營建署釋疑後，再予研議辦理。

陸、臨時動議：

無。

柒、散會時間：12 時 10 分

附件：與會人員發言意見摘要

議題一：因違章建築對合法建築物耐震能力造成影響，以致都市危險及老舊建築物結構安全性能評估結果為未達最低等級，是否仍屬都市危險及老舊建築物加速重建條例適用範疇

一、新竹縣建築師公會

- (一)辦理結構安全性能評估，在公安層面違章建築原則不列入考量，透過違章建築處理辦法處理；在危老層面，本意為建築物現況有其危險性，因涉及申請獎勵部分，則會納入評估範疇。另關合法建物範圍內之分間牆拆除，亦會造成建築物耐震能力的影響，則會按現況予以納入評估，並非以合法或非法建物作為評斷依據。
- (二)對於本案違章建築時間點顯示為危老條例施行前既已存在，並非刻意透過違章建築致合法建物耐震能力未達最低等級，即便刻意為之，其成本較高。故將違章納入考量應該符合立法原意。
- (三)在中央對於耐震能力評估的見解上，應該是以現況為主，包含合法及違章建築的部分。危老對於合法建築的精神下，是一個大框架，只要有合法建物部分就可以適用危老條例。建議承辦單位將違章納入考量，符合實際情形，避免造成申請單位之困擾。
- (四)有關耐震能力未達最低等級及未達一定標準分別給予不同獎勵值，危老的初衷就是加速改善都市環境，有違章的狀況，應該是危老想解決的問題。

二、台灣省結構工程技師公會

- (一)一般在執行耐震能力評估，主要是以現況為主。本人在執行案件主要以北北基地區為主，這種狀況非常多。在執行上之作法，會將違章建築的載重加入下一層之合法建物上，不會刻意將違章建築呈顯在文字上，在評估結果仍會符合現況。
- (二)如刻意透過違章建築致合法建物耐震能力未達最低等級，符合危老條例之適用，成本上不符實際，但可透過定義違章建築的時點，如屬重建條例之前既已存在者，作為認定標準。

三、新竹市建築師公會

- (一)根據之前的處理經驗，即便有違建，其合法建物之結構安全性，勢必會造成影響，在之前出具的結構初評報告書，不會把違建的資訊帶入，整本報告書清楚標示合法建物耐震能力情形。

議題二：「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 5 條退縮建築適用疑義

一、新竹縣建築師公會

- (一)在地政作業上，共同壁不論合法或非法部分，所占用的部分因現有房舍是無法分割的，也不可能拆除後，再去分割，共同壁這條線是虛擬的。在建管方面執行多年，地籍線永遠存在，被共同壁占用無法分割，在各方面檢討(建蔽、容積)上，予以汰除，用剩下實質面積去檢討。
- (二)贊成於地界線扣除，自共同壁退縮 2 公尺留設淨空範圍；另有關共同壁占用側建物係屬範圍外，設計單位礙難證明是否屬合法建築物，合法建物之認定，係透過建管單位合法申請，只有相關權利人才能申請，在認定上是否得予以放寬。
- (三)有關內政部營建署 107 年 7 月 10 日函釋說明與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計並無包含圍牆部分，主要是提到是否有遮蔽部分，設置圍牆應並無造成往上淨空之影響，圍牆雖有造成通行之阻礙，但函釋說明無通行之必要。
- (四)內政部、台北、新北、台中等，基本上認定是有危老獎勵時，基地較一般建築基地大，會有面臨建築線供公眾通行的計畫道路或現有道路，有退縮 4 公尺以上，另外爭取獎勵要讓生活品質或建築品質更好的話，要從地界退 2 公尺，退縮部分應分為供公眾通行及救災兩部分，從地界退 2 公尺是著重在居住物理環境部分，是可是設置車道，車道所衍伸的圍牆等應是屬於不妨礙物理環境部分，主要在於採光、通風，或許有救災，在都審或開審的救災，雲梯車會放在有建築線部分。基本上不要有樓板，不算建築面積，沒有遮蔽效果，用簡單的圍牆或是車道欄杆，因該不妨礙立法宗旨。
- (五)在地界上設置圍牆是所允許的，在臨路側退縮地比照都市設計審議的規範，不能設置圍牆，這是應該的，退縮地的屬性，從鄰地所退縮的 2 公尺部分，屬性不偏向通行，是屬於建築物理性質，日照、採光、通風等，已經允許設置車道，那為什麼不能有欄杆，假設不設欄杆，坡道不應該這樣設置，有坡道就應該有欄杆等安全設施，在圍牆高度上，回歸建管控制，假設 2

公尺範圍內，坡道可以設置，卻不能設置欄杆，有矛盾的情況。欄杆不影響物理環境，並沒有要四周串連的動線，強調物理性質，應該可以於坡道設置欄杆。

(六)側院淨空設計立法原意是物理環境之通風、採光等，是可以有圍牆、有車道，車道部分的欄杆是考量安全性。應該依實際需要，不應禁止設置圍牆。

(七)下潛式車道不會影響到退縮的原意，退縮部分不是以通行為宗旨，下潛式車道衍生的不計建築面積欄杆，不能設置，這不是刻意阻斷，在立面做很多花台，依樣阻礙通行。

(八)函釋說明應該是只所列舉的項目不得設置，其餘皆可。

(九)不要在2公尺範圍內設置圍牆，那欄杆應該是可以。

二、新竹市建築師公會

(一)有關依據營建署函釋容獎辦法敘明是以地界距離淨寬2公尺不得有樓板、頂蓋、陽台造型板等，是針對有覆蓋的東西，並沒有提到圍牆及欄杆等，就所了解淨寬兩公尺部分可做車道，車道旁邊沒有圍牆或欄杆會有安全上的疑義，圍牆是不計建築面積，僅算工程造价。

(二)這個案件的圍牆設置，是有機會做調整解決的，2公尺的空間應該是可以彈性調整。

三、本府工務處建築管理科

(一)建築法相關規定及本縣建築管理自治條例尚無淨空設計定義等相關規範，亦無保留共同壁之相關規定。

(二)在實務執行上，共同壁一律不計入計算建蔽率的基地範圍內，跟此案例很像，自牆面線淨空保持2公尺的退縮。淨空的定義上，應是建築行為以外的淨空，在建築審查過程中，鄰房占用或是共同壁一律不計入計算建蔽率的基地範圍，是從牆面線開始計算建築基地範圍。

(三)圍牆在建築法的定義上是雜項工作物，亦屬於構造物。

(四)以建管單位立場原則尊重淨空的規定，倘有危險問題需設置欄杆，可參照都市計畫的規定有透空率要檢討，亦有基座的問題，基座算不算淨空的範疇，要回歸到業務單位去考量，透空的欄杆可以考量，建議還是請示營建署，來確定。淨空應該是什麼

都看不到，加上安全性的考量，實體圍牆應該不太妥適。