

有關貴府函詢重建前之合法建築物所占土地面積與危老重建計畫範圍內建築基地面積之比例過低，是否符合都市危險及老舊建築物加速重建條例1事
都市更新組

最後更新日期：2022-03-18

內政部營建署108.04.23營署更字第1080020502號函

說明：

- 一、復奉交下貴府108年3月20日高市府都發住字第10830923500號函。
- 二、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第3條規定（略摘）「本條例適用範圍，為都市計畫範圍內...合法建築物...前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築基地面積。」復按「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地」為建築法第11條明定，是本條例未規定事項，悉依建築法等法令規定辦理，尚無疑義。
- 三、貴府函詢現況空地比過高，是否符合本條例立法精神1事，因涉建築基地之認定，除依前揭建築法規定辦理外，又查貴府104年5月7日高市府都發規字第10431657600號令已明定（略摘）「都市計畫法高雄市施行細則第廿四條之一第一項第一款所定『合法老舊建築物坐落基地面積』之計算，依下列方式辦理：一、該建築物如領有使用執照者，依使用執照或建物登記謄本載明之基地面積認定之。二、提出其他合法房屋證明者，如合法房屋證明或相關證明文件已記載一樓主建物（含騎樓）面積者，依其所載認定；未記載面積者，除需檢附測量技師測量之房屋面積試算圖表外，應一併檢附航照圖、地形圖或其他足資認定建築物興建年代及面積之文件，作為認定一樓主建物及騎樓面積之依據。三、前開提出其他合法房屋證明者，其『基地面積』以合法建築物一樓主建物面積及騎樓面積加總後除以該合法建築物所座落分區之建蔽率計算...。」故函詢個案建築基地認定1節，因涉個案事實及容積獎勵、稅捐減免等公平性，請貴府依都市計畫及建築管理等相關規定，本於權責審慎卓處。

發布日期：2019-04-23