

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函



高雄市大高雄不動產開發商業同業公會
 轉發文：發文日期 - 110.07.21 發
 文字號：高市大動開盛字第110151號
 詳細內容請連結公會 APP → 公會公告

地址：802721 高雄市苓雅區四維三路2號5樓
 承辦單位：工務局建築管理處
 承辦人：李霽
 電話：07-3368333#2280
 傳真：07-3301009
 電子信箱：liji83@kcg.gov.tw

受文者：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國110年7月14日
 發文字號：高市府工建字第11036240600號
 速別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：會議紀錄及簽到表1份(隨文引入)

主旨：檢送110年6月11日「高雄市不動產開發商業同業公會拜會林副市長商討危老、交評及增額容積議題」研商會議會議紀錄及簽到表1份，請查照。

正本：社團法人高雄市建築師公會、高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市政府都市發展局、高雄市政府交通局、高雄市政府捷運工程局
 副本：本府工務局（建築管理處）（2份）

市長 陳其邁





高雄市不動產開發商業同業公會拜會林副市長
商討危老、交評及增額容積議題

一、會議時間：110年6月11日（星期五）上午11時0分

二、會議地點：高雄市政府3樓第2會議室

三、主持人：都市發展局楊局長欽富代

紀錄：李霽

四、議程：

（提案一）商討放寬合法建築物認定標準

公會訴求：

建議檢討都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條第1項所述「合法建築物」之認定標準，合理放寬各地區都市計畫發布後且係建築法修訂發布前（60.12.22.）之建築物其合法建築物適用時間點，以加速高雄產業發展的推動。

決議：

有關合法建築物認定時間點之放寬（60.12.22.），請工務局後續參考台北市建築管理自治條例第32條修法精神，啟動與相關公會之研議。

（提案二）商討放寬危老重建之建蔽率及建築物高度

公會訴求：

許多危老重建案面臨寬度狹窄之道路，因建築技術規則建築設計施工篇第164條有關陰影面積之限制，恐使危老容積獎勵無法善用，建議放寬陰影面積至不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度之乘積。另依危險老舊建築物加速重建條例第7條（略）：「依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。」。

決議：

1. 請公會協助提出分析評估，危老案件依現行技術規則施工編164條檢討高度困難之論述，並提出案例模擬，及放寬後對鄰地之陰影、日照之影響。
2. 俟相關資料提供後，由都發局主政研議（工務局協助），倘有修法必要，續由都發局依法定程序納入「都市計畫法高雄市施行細則」辦理修法作業。

(提案三) 商討放寬建築基地北向日照

公會訴求：

商業區建築基地於 109 年 7 月 1 日後依照建築技術規則建築設計施工編第 39 條之 1 檢討北向日照，將造成商業區之開發具極大困難，建請本府研商適合本市商業區北向日照檢討方式，以加速高雄產業發展的推動。

決議：

1. 如比照新北市訂定前院、後院、側院退縮規定，恐對整體開發影響更大，需審慎研議。
1. 請公會提出危老案件依技術規則 39 條之 1 檢討困難論述，並提出案例模擬，以及放寬後對鄰地之陰影、日照之影響，俟相關資料提供後，再由都發局主政研議(工務局協助)是否有修法必要。

(提案四) 建議縮短「建築物交通影響評估送審行政效率」

公會訴求：

建築物二類(如第一類-店鋪、第二類-集合住宅)以上用途之交通影響評估送審門檻：其建築物內各類用途之實際樓地板面積及實設停車格位數與其類別門檻值之比值小於 1 之案件，建議改為僅需交通局書面審查，並簡化申請書件以提高行政效率，同時縮短審查行政時效為 7 至 10 個工作天。

決議：

依據 110 年 4 月 23 日高市府交運規字第 11035612101 號公告，已調整高雄市建築物交通影響評估送審門檻，「建築物二類(如第一類-店鋪、第二類-集合住宅)以上用途之交通影響評估送審門檻：其建築物內各類用途之實際樓地板面積及實設停車格位數與其類別門檻值之比值小於 1 之案件」已改為書面審查，並業於 110 年 5 月 1 日公告實施並報交通部備查，尚待備查文核定。另審查時程目前大約為 3 到 4 週，會盡力縮短至 2 週內。

(提案五) 建議依個案狀況彈性選擇環狀輕軌增額容積價金回饋方式

公會訴求：

本市增額容積價金之計算主要取決於土地公告現值，相當於購買一塊土地之成本，由於負擔過高，許多開發業者寧願放棄申請。建議調降門檻以鼓勵業者申請輕軌捷運沿線增額容積，並由申請者自行選擇繳納代金或捐贈公共設施保留地或併行，另若自籌財源已達標，希望能夠另訂價金計算方式。

決議：

輕軌增額容積政策目的係為挹注輕軌自償財源，與容積移轉為處理公共設施保留地不同，惟考量全市一致性，有關範圍劃設、增量、適用分區、申請基地條件及價金收取計算方式，均比照現行容積移轉制度辦理，避免一市二制，簡政便民。綜上，考量增額容積政策執行之一貫性及公平性，仍應維持全額以公告現值計算價金為宜，未來如若自籌財源已足，再研議價金回饋方式。

(提案六) 建議再予延長建築期限以因應疫情衝擊

公會訴求：

考量新冠疫情嚴峻與營建市場缺工、缺料、成本大漲之衝擊，依「高雄市建築管理自治條例」第 38 條得酌予以增加施工期限。建議就高雄市政府工務局 109.7.31. 第 10937648800 號函建造執照於實施日起至 110 年 12 月 31 日期間屬有效者，得申請延長建造執照之建築期限兩年，同意放寬為自動延長建築期限五年，以紓民困。

決議：

考量新冠疫情嚴峻與營建市場缺工、缺料、成本大漲之衝擊，依「高雄市建築管理自治條例」第 38 條，工務局(建管處)擬邀集各相關公會再次研商竣工展期事宜，酌予增加施工期限。

(提案七) 建議釐清損鄰「列管」案件之成立依據及其條件

公會訴求：

有會員反映鄰房電話表達有施工屋損，主管機關未經會勘認定程序即予列管，且經列管個案受到主管機關以未獲鄰房「和解書」不發使照的行政處置，列管事由及真偽應確認屬實再行列管。

決議：

依工務局(建管處)列管條件，需檢附正式書面及施工前後對照照片以作為損害列管依據，非僅電話通報即予列管。

(提案八) 商討危老增加基地及可先行拆除舊建物

公會訴求：

取得重建計畫之危老案件常有持續整併鄰地之機會，是針對已拆除之危老建物，建議准許民眾先拆除舊建物，保留原核准之容積獎勵，並不受內政部函 87.07.02.台內營字第 8772186 號之限制，新案仍沿用取得建照時的法令及核定容積。

決議：

1. 依據內政部 106 年 10 月 20 日內授營更字第 1060815373 號函(略)：「…另倘起造人已領得建造執照後提出重建計畫書之變更審核時，其法令適用日得參照本部 84 年 4 月 21 日台營字第 8402867 號函及 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函附會議紀錄原則辦理…」，爰本案仍應依上開函釋辦理，倘仍有疑義，申請人得敘明事由後由工務局(建管處)協助函詢營建署。
2. 另初步經詢營建署，重建計畫業經核准，並已取得拆除執照後完成拆除，倘擬擴大重建計畫範圍者，仍得以核准重建計畫，惟尚須確認符合危老條例之適用範圍。工務局(建管處)後續將函請營建署釋示作為執行依據。

五、散會(下午 12 時 34 分)

高雄市不動產開發公會拜會商討危老、交評及增額容積議題
簽到表

一、開會時間：110年6月11日（星期五）上午11時00分

二、開會地點：本府3樓市府第2會議室

三、主持人：楊欽富代

紀錄：李喬

四、出席人員：

委員	簽名
工務局(建管處)	江俊昌 副中印 趙慶則 徐俊民
都發局	唐一凡 李薇
捷運局	副局長 吳嘉昌
交通局	副局長 黃若發
高雄市不動產開發 商業同業公會	董炯輝 陳添進 吳宗怡 鄭曉

