

容積獎勵大限進入倒數一年 危老改建申請 熱潮湧現

2019/05/13 工商時報 蔡惠

芳 <https://www.chinatimes.com/newspapers/20190513000174-260202?chdtv>

都市危險及老舊建築物加速重建條例(簡稱危老條例)的容積獎勵10%申請大限日,將進入倒數一年,預計明年5月到期,全台申請件數激增中,迄今全台已核准128件,尤其以新北市、台中市和台北市最為熱門,預期未來一年最後「關門」期限,將湧現末班車申請高潮。

內政部自2017年5月正式實施危老條例,針對屋齡逾30年、無電梯、為都市計畫範圍且非歷史建築,得依照危老條例申請重建計畫。由於危老條例,只要100%住戶同意,即可擁有豁免權,不必走都更程序、也不必召開聽證會,因此被視為都市更新條例修正案卡關之外的高速公路。

全案預計施行至2027年5月31日,但最關鍵的10%時程獎勵,必須在三年內申請核准,才可取得,因此最高將可享有1.4倍的額外容積獎勵,預計2020年5月9日「關門」日期截止;換言之,距離現在,只剩下倒數一年。

據內政部營建署截至5月10日的統計,自危老條例實施迄今二年,全台申請案件已達255件,正式核准達128件,其中以新北市、台中市、台北市三都最為踴躍。與都市更新條例正式上路21年,迄今已核定且公布實施件568件、平均每年才27件相比,危老堪稱可以飆車的高速道路。

據最新統計,台北市政府迄今已核准案件達22件,新北市政府核准案件更多達34件,為全台最多。雙北市總計已有56件獲准,其中拿到40%容獎滿分的案件,台北市有9案,占40%之多。

其中規模最大的危老改建案,台北市是南門市場,基地面積達1,191坪,原本已經走公辦都更,剛好危老條例上路,因此搭上順風車,改走危老,取得容積獎勵已達30%;預計改建後,低樓層還是南門市場、高樓層將規劃政府部門辦公室。

除了住宅、市場案,部分辦公、飯店等商用不動產,也搭上危老熱潮。目前最「迷你」危老案,在台北市中山區遼寧街,基地只有26.62坪;新北市泰山中山段也有一筆危老案,基地只有46.8坪,照樣通過核准改,顯示危老條例讓再小的基地也有機會舊換新,改建成新大樓。

