

伍

「建築物設置太
陽光電發電設備標準」案

內政部「建築物設置太陽光電發電設備標準」（114/12/19發布）

112.6.21總統令公布

修正再生能源發展條例

增訂第12條之1

修正重點



1

建築物新建、增建或改建達一定規模時，應設置一定容量以上之太陽光電

2

設置條件及免除設置情形由內政部及經濟部另訂子法規範

3

施行日期由行政院定之

不卡使照

(一) 應設置太陽光電對象:

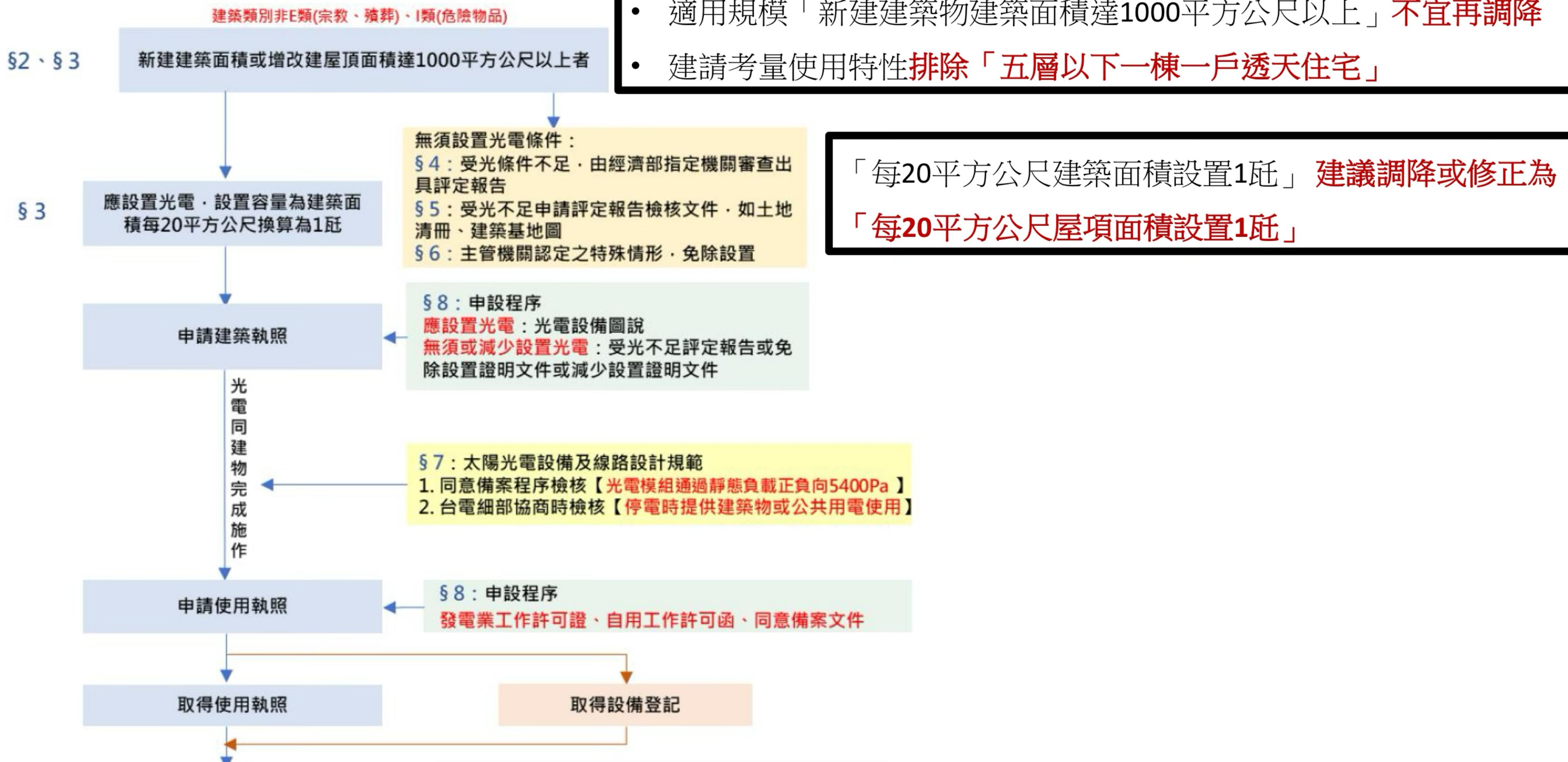
1. 新建建築面積達1000m²以上
2. 建築物增改建時增加、變更之屋頂或建築面積合計達1000m²以上

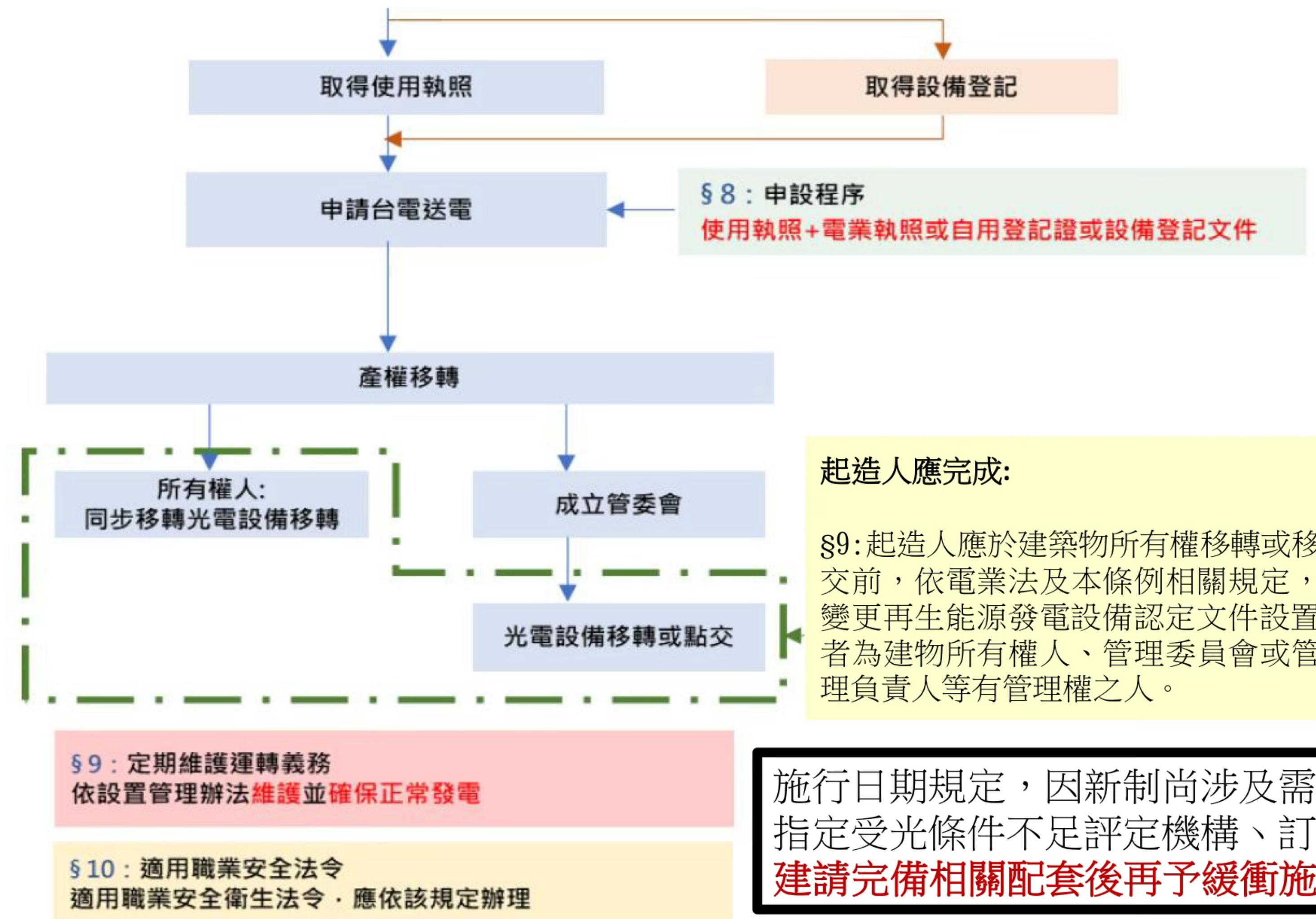
(二) 裝置容量標準: 每20m²建築面積設置1瓩

(三) 免(減)設規定:

1. 受光條件不足: 發電量模擬評定未達一定標準，免設。
(北北基桃新苗宜花543度/年；台東579度/年；其他縣市625度/年)
2. 經目的事業主管機關出具證明文件，免設。
3. 經輸配電業者認定應減免設置。
4. 使用類組E類(宗教、殯葬類)、I類(危險物品類)，免設。

114.04.22公會建議：





114.04.22公會建議：

恐影響公寓大廈其他共用部分之移交，建議予以刪除，回歸公寓大廈管理條例(共用部分及設備移交)、再生能源發展條例(及修正草案)等規定辦理

起造人應完成：

§9: 起造人應於建築物所有權移轉或移交前，依電業法及本條例相關規定，變更再生能源發電設備認定文件設置者為建物所有權人、管理委員會或管理負責人等有管理權之人。

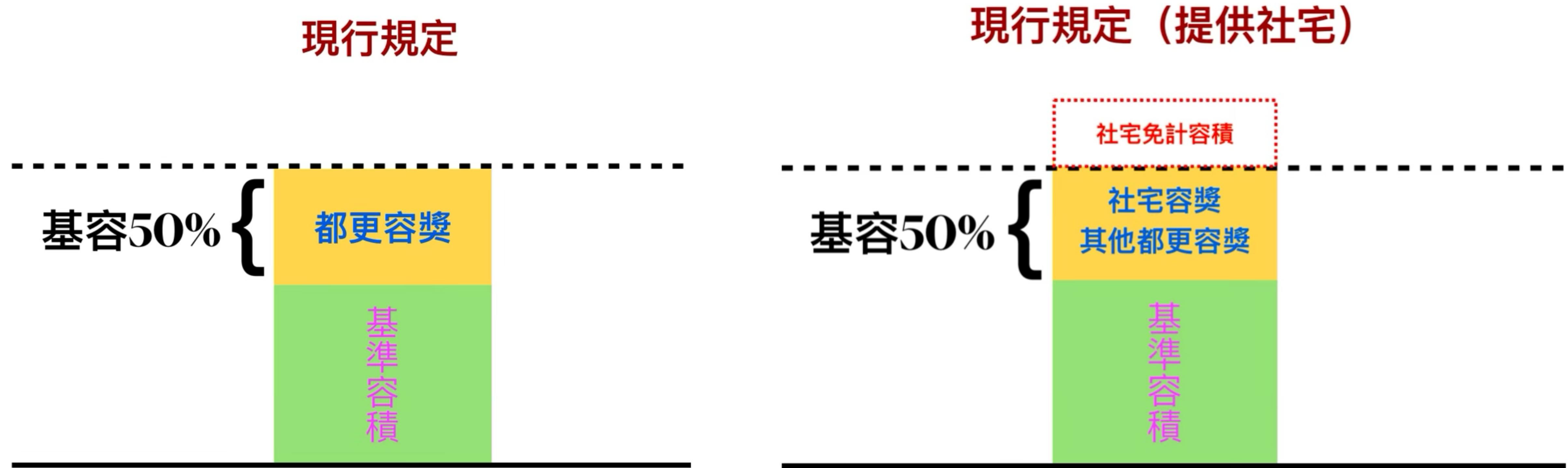
施行日期規定，因新制尚涉及需盤點修正中央及地方相關法規、指定受光條件不足評定機構、訂定評定申請須知及格式範本等
建議完備相關配套後再予緩衝施行。

本標準設置之太陽能光電設備雖為法定義務，仍**不宜排除其依其他法令享有補助、獎勵或稅捐優惠**，建議參考都市更新容積獎勵辦法第十條第四項「.....綠建築等級，於.....另有最低等級規定者，申請等級應高於該規定，始得依前三項規定給予獎勵容積」之立法例，於增訂條文或於第三條說明欄敘明：「依本標準設置之太陽光電發電設備可依其他法令申請補助、獎勵或稅捐優惠。」。

陸

「容獎提供社宅」案

都市更新建築容積獎勵辦法§7

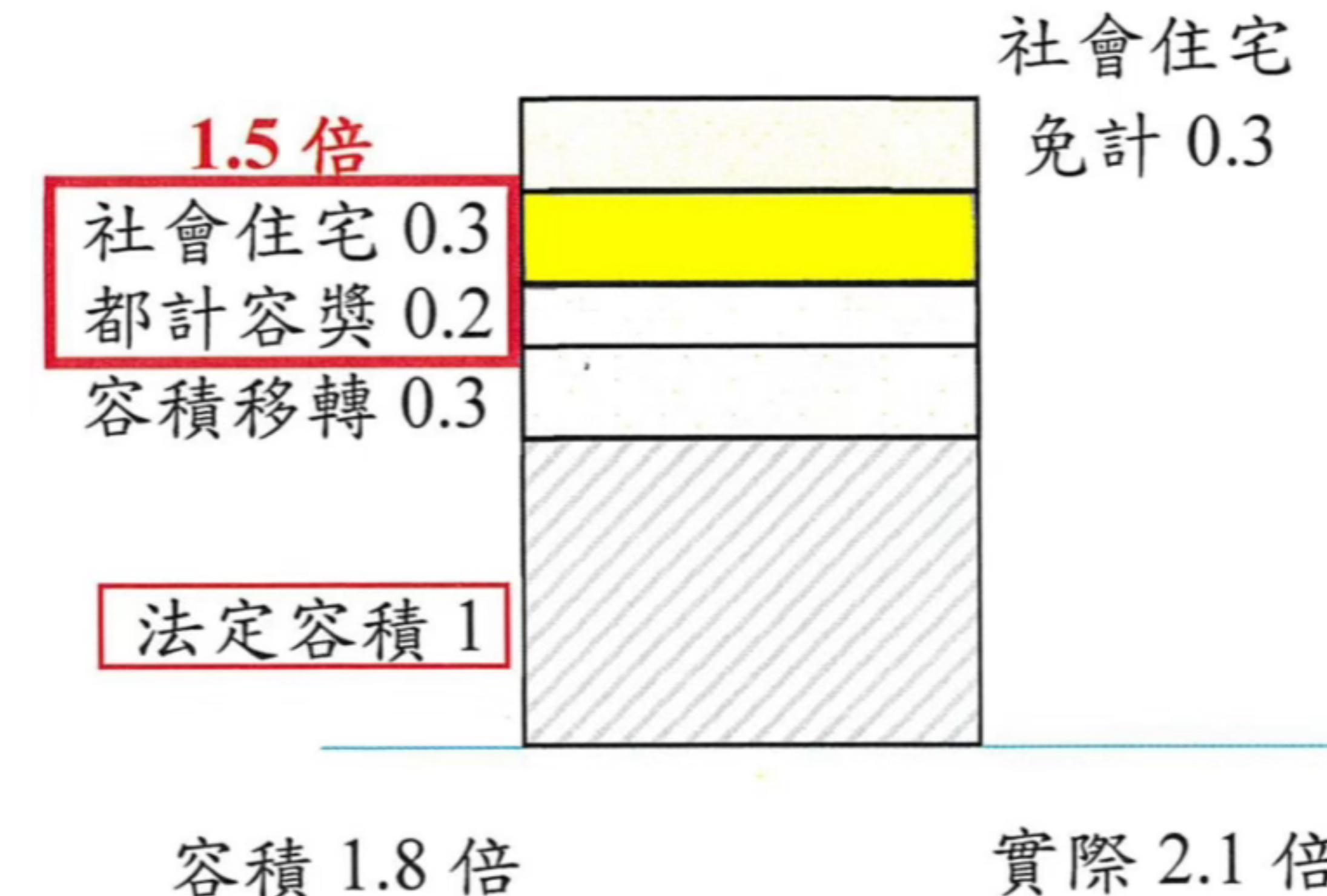


都市計畫法臺灣省施行細則§34-4

第 34-4 條 1 私人於都市更新地區外捐贈集中留設六百平方公尺以上樓地板面積及其土地所有權予縣（市）政府作社會住宅使用，並經縣（市）政府審查核准者，該捐贈部分得免計容積。

2 前項私人捐贈容積樓地板面積，縣（市）政府得提縣（市）都市計畫委員會給予容積獎勵，並以一倍為上限，不受第三十四條之三第一項各款規定之限制。但不得超過法定容積之一點五倍。

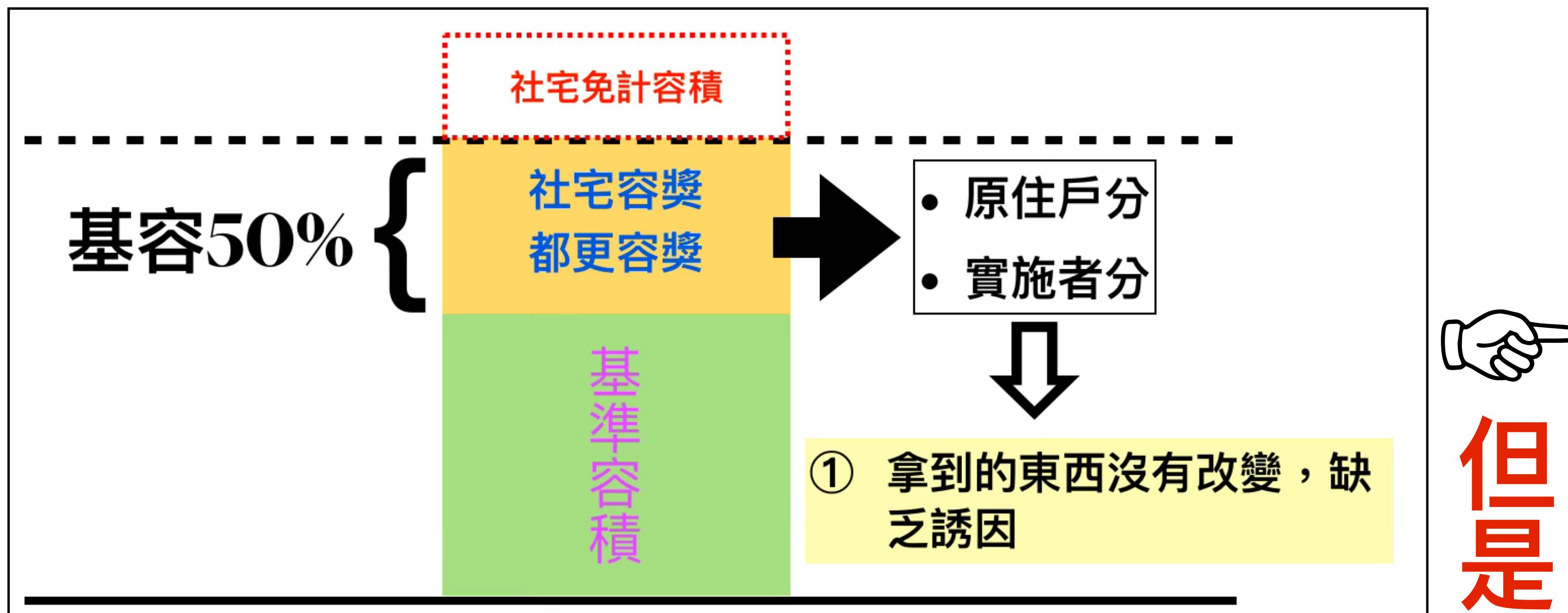
- ① 如果僅申請§34-4本即無強制性。是否因申請其他都計容獎或容移，就須強制設置社宅？
- ② 在上限1.5倍下，問題類同以下都更所述。



若採強制設置社會住宅，

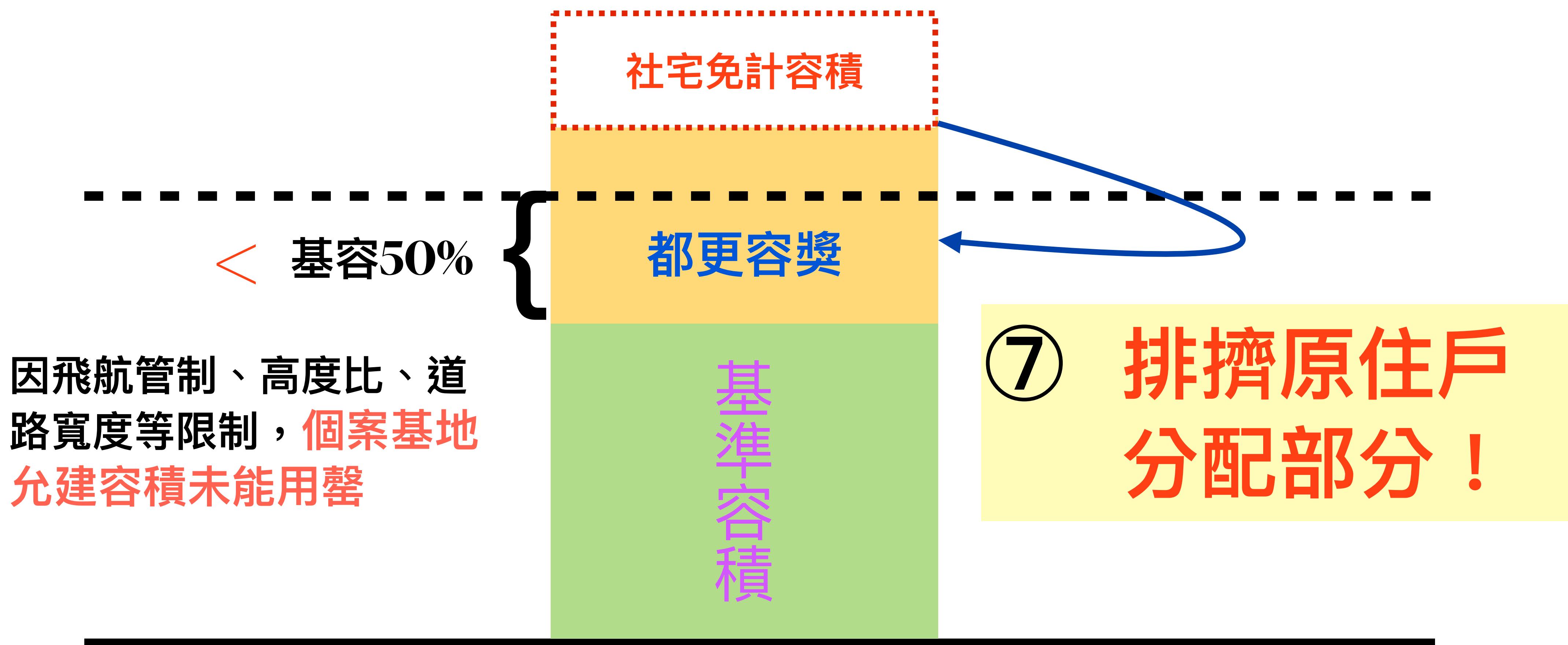
民辦都更面臨7大問題

強制下的7大問題（一）



- ② 原住戶土地持分被稀釋，財產價值減少
- ③ 因興建社宅增加共同負擔
- ④ 對於管理方式的不確定性
- ⑤ 原純私有納入公有且具公共性，影響未來重建
- ⑥ 影響建築規劃設計

強制下的7大問題（二）

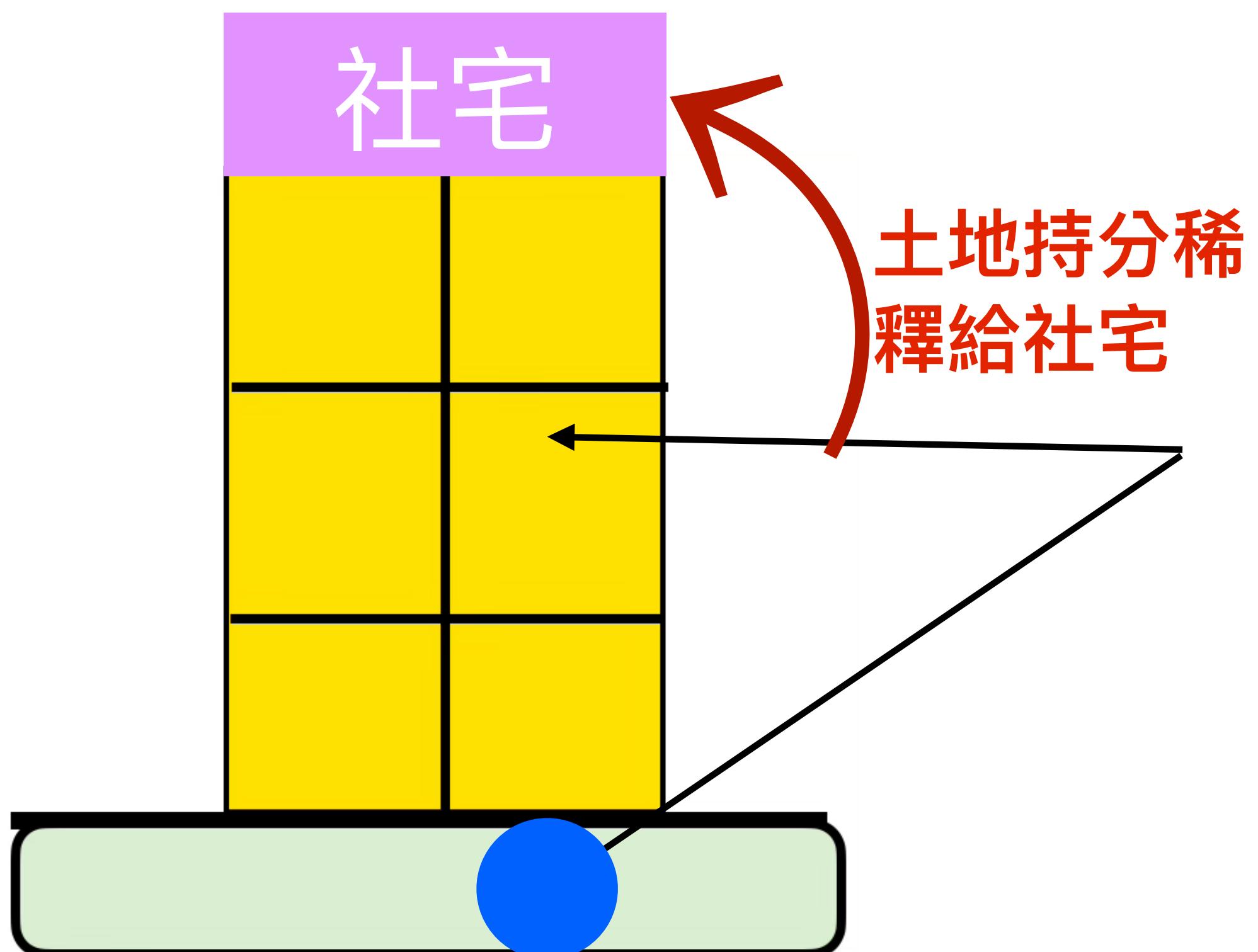
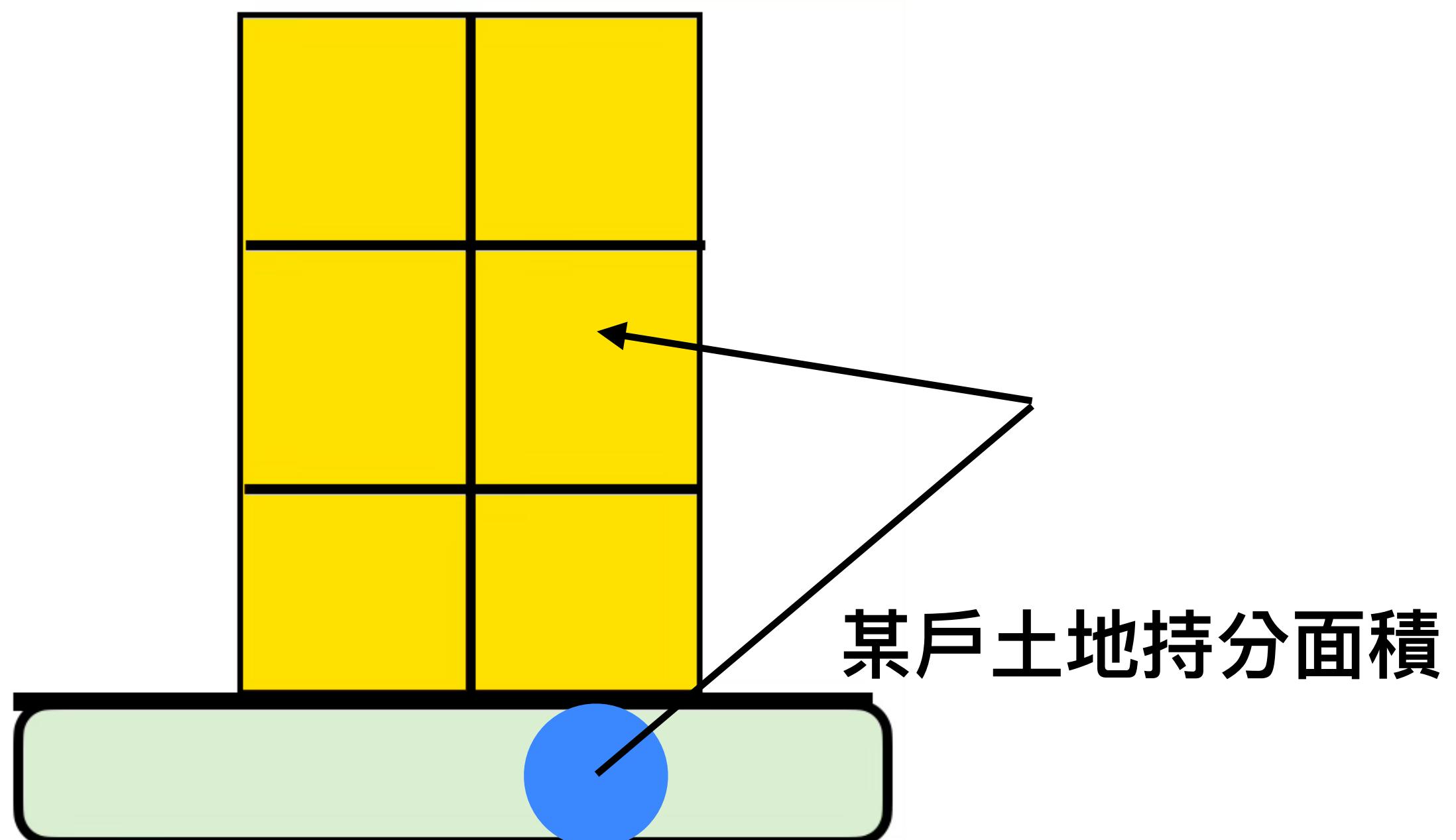


①拿到的東西沒有改變，缺乏誘因

社宅容獎

仍然內含在容獎上限範圍內，
原住戶沒有多拿，
甚至少拿，
誰願意呢？

② 原住戶土地持分被稀釋，財產價值減少



③

因興建社宅增加共同負擔

■ 方案A 共負 <u>55.13%</u> 預估實施者對於未來銷售達90萬/坪(RC三級) · 即有合理利潤									
共負比率	更新後均價(萬元)	共同負擔費用	總銷金額(億元)	實施者預估分回坪數	實施者預估分回車位	實施者預估市場單價(萬元)	實施者分回總銷(億元)	淨利(億元)	報酬率
55.13% (實際共同 負擔)	76.61	16.15 億元	29.28	1,922.99	59	80.00	16.79	0.65	4.04%
						85.00	17.76	1.61	10.00%
						90.00	18.71	2.58	15.95%
						95.00	19.68	3.53	21.91%

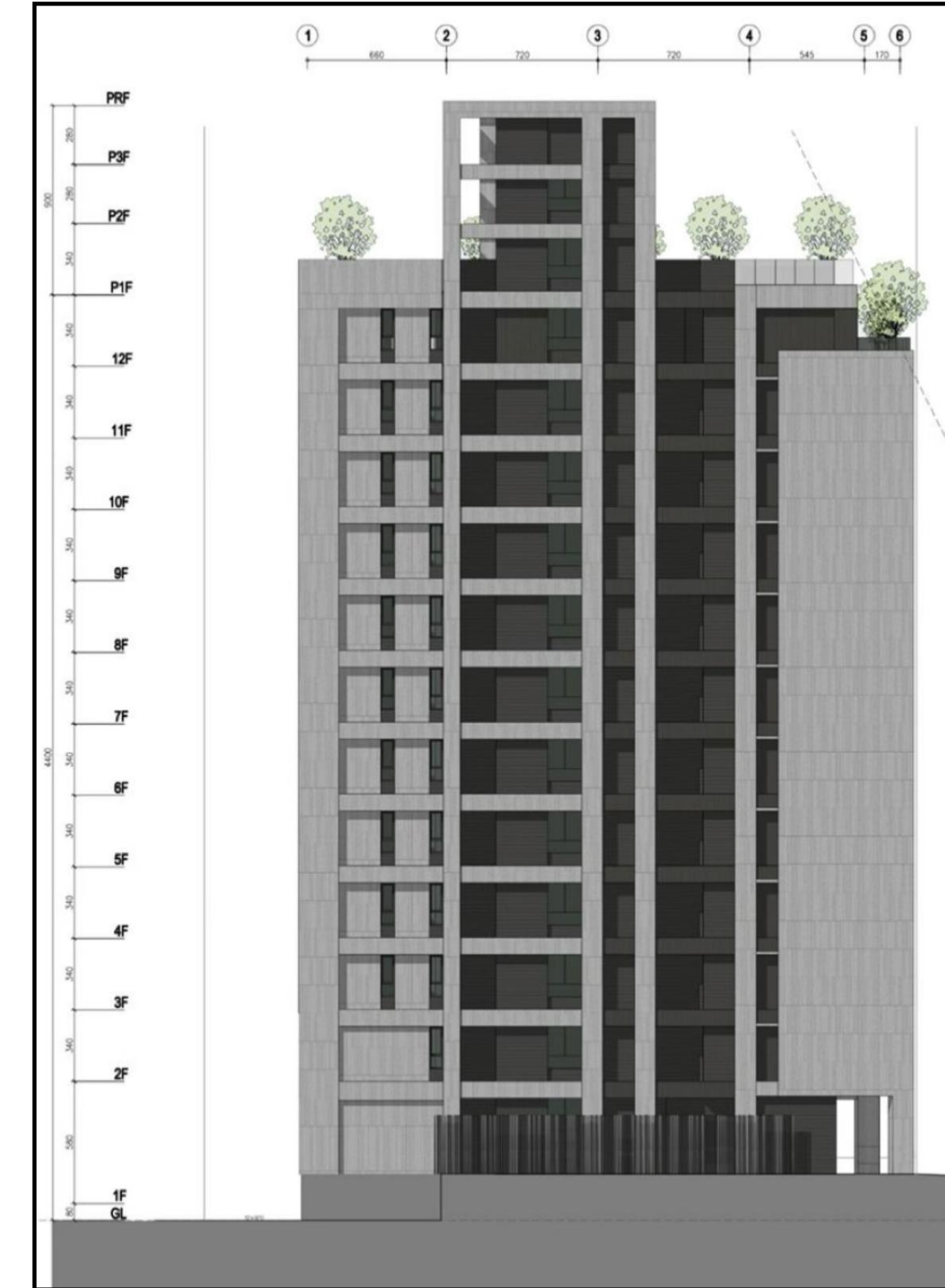
■ 方案B 共負 <u>57.74%</u> 預估實施者對於未來銷售達90萬/坪(RC三級) · 即有合理利潤									
共負比率	更新後均價(萬元)	共同負擔費用	總銷金額(億元)	實施者預估分回坪數	實施者預估分回車位	實施者預估市場單價(萬元)	實施者分回總銷(億元)	淨利(億元)	報酬率
57.74% (實際共同 負擔)	77.35	18.73 億元	32.44	2,204.09	79	85.00	20.41	1.69	9.00%
						90.00	21.52	2.79	14.88%
						95.00	22.62	3.88	20.77%
						100.00	23.72	4.99	26.65%



因增加社宅量體，提高共同負擔費用；但原住戶並未多得，甚至減少

④

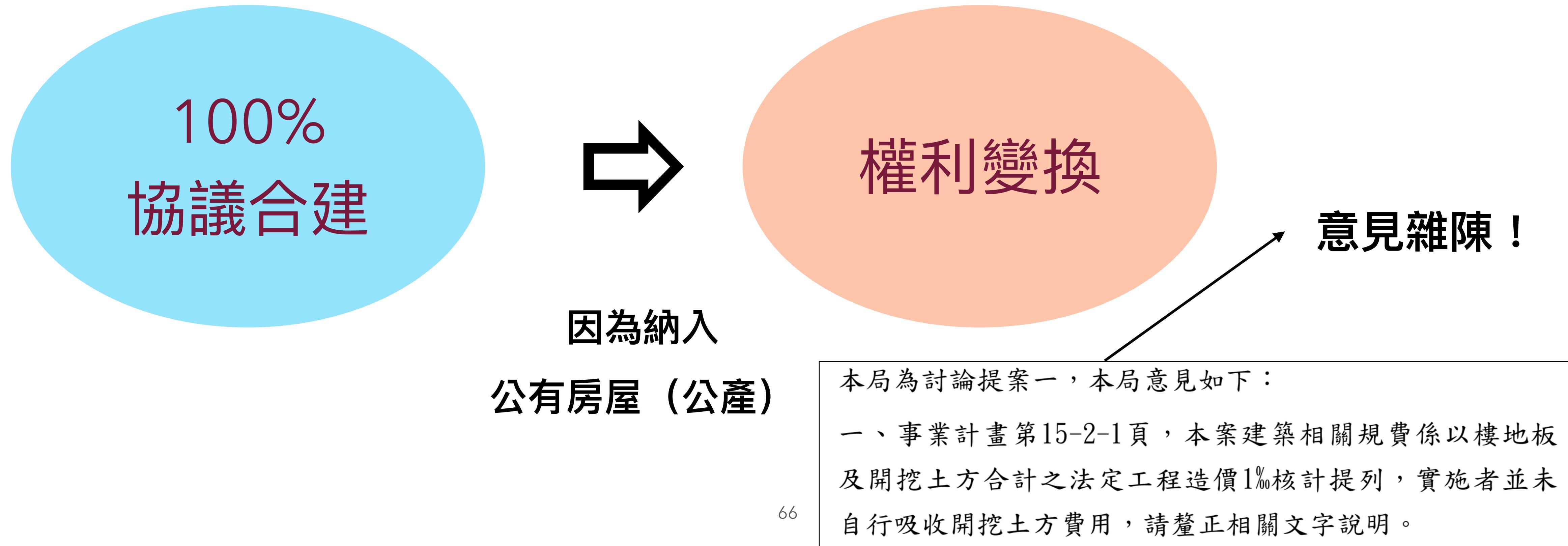
對於管理方式的不確定性



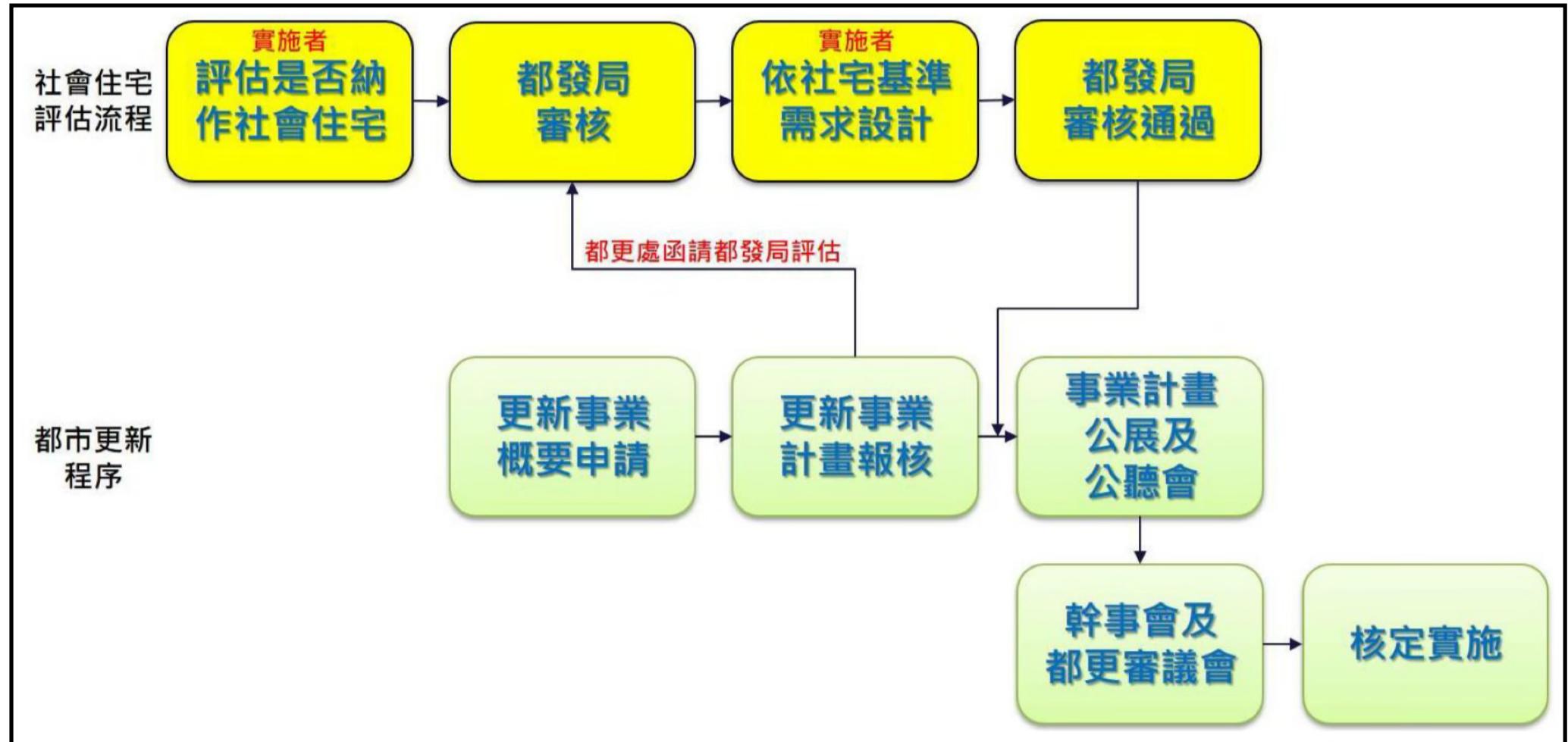
公辦都更管理分流（三個住戶規約，三個
管委會）很OK!

但是民辦呢？

⑤ 原純私有納入公有且具公共性，影響未來重建



⑥ 影響建築規劃設計



貴局以109年8月4日北市都企字第1093084972號函知本案經評估符合臺北市社會住宅選取原則，爰本分署以110年12月1日台財產北改字第11050015631號函委託貴局逕向實施者提出社會住宅建築規劃設計需求，及參與後續都市更新進程並出席相關會議。

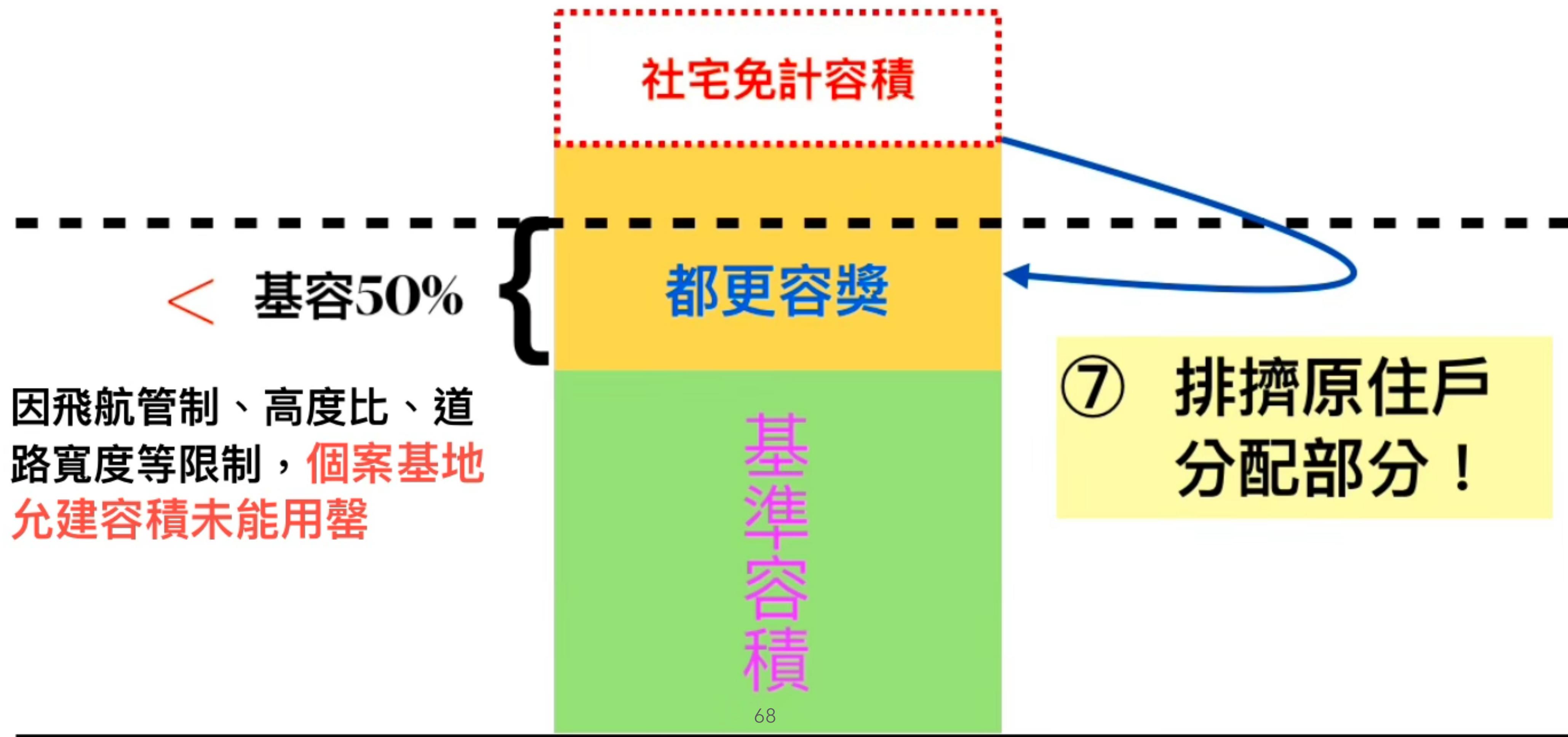
善捷段社宅

- 鄰近機場捷運A7體育大學站，周邊有長庚大學、體育大學、林口工業區及華亞科技園區
- 特別設計34間套房式青年住宅，共享客廳、餐廳及廚房，和洗衣曬衣空間，增加住戶的互動性

規劃設計及內裝須符合行政機關要求，但是常與原住戶需求產生競合！

⑦

排擠原住戶分配部分



都市計畫法臺灣省施行細則適用縣市，尚有若干課題，例如：

- ① 須經縣（市）都市計畫委員會給予容獎之不確定性。
- ② 基地權屬單純，常為自宅或自有土地重建情形

預告草案對於「公辦都更」且「一定要件」要求設置社宅

「都市更新建築容積獎勵辦法」第7-1條第3項 預告草案（114/2/7 預告）

都市更新事業計畫依本條例第12條第1項規定方式之一辦理（即：**公辦都更**）：，且符合下列各款情形之一者，應依下列各款規定比率申請本條獎勵容積後，始得申請本辦法及本條例第65條第5項後段直轄市、縣（市）自治法規之其他獎勵容積：

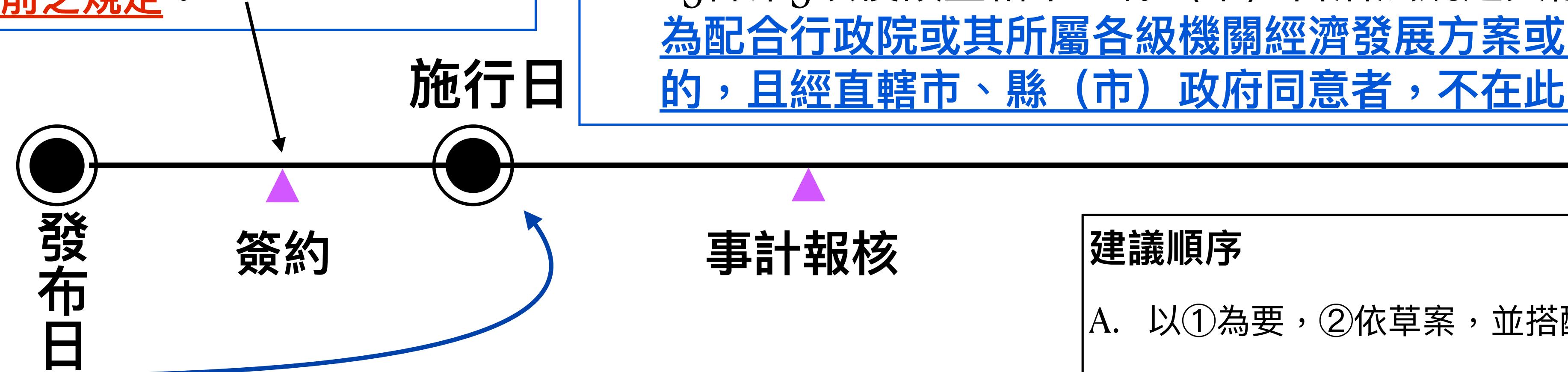
- 一、都市更新事業計畫範圍內公有土地面積達1650m²以上，且面積比率達都市更新事業計畫範圍50%以上者，應申請基準容積百分之五以上。
- 二、都市更新事業計畫範圍位於大眾運輸導向發展實施增額容積適用地區，且申請增額容積者，應申請基準容積百分之十以上。
- 三、都市更新事業計畫適用本條例第65條第2項第3款（即：策略性更新地區，更新單元面積達一萬平方公尺以上者），應申請基準容積百分之十以上。

「修正草案影響本府公辦都更案件因應措施」研商會議 建議

于俊明 謹提 (114/3/26)

③ 緩衝條款：本辦法中華民國○年○月○日修正發布第七條之一，自發布日起N年後施行。於施行前經公開評選並簽訂契約者，得適用修正前之規定。

① 植入但書：§7-1 (3)：都市更新事業計畫依本條例第12條第1項規定方式之一辦理，且符合下列各款情形之一者，應依下列各款規定比率申請本條獎勵容積後，始得申請本辦法及本條例第65條第5項後段直轄市、縣（市）自治法規之其他獎勵容積，但為配合行政院或其所屬各級機關經濟發展方案或其他公益目的，且經直轄市、縣（市）政府同意者，不在此限：



② 日出條款：本辦法中華民國○年○月○日修正發布第七條之一，自發布日起N年後施行。

草案已訂一年，緩衝期是否充足？如需延長，言明理由

建議順序

- A. 以①為要，②依草案，並搭配③
- B. 若②有延長需要，①、②、③都提
- C. 若①有困難，爭取②延長與③

招商須知建議並列明：本案實際申請容積獎勵以都市更新事業計畫報核時之「都市更新條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法」、「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」及「建築技術規則」等規定為原則，建築容積不得低於投標文件所承諾之建築容積。

謝謝 貴會員
聆聽與指導

也謝謝 朱彥龍理事長暨理監事
對建築同業的協助