

澎湖縣都市更新建築容積獎勵辦法

中華民國 110 年 3 月 3 日府行法字第 11013008271 號令訂定發布全文計 10 條

第一條 澎湖縣政府（以下簡稱本府）為辦理澎湖縣（以下簡稱本縣）都市更新建築容積獎勵事宜，依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項後段規定訂定本辦法。

第二條 本縣都市更新建築容積獎勵項目及核計公式如附表一。

第三條 本縣建築容積獎勵項目及獎勵額度依附表二之評定基準辦理。

第四條 提供指定之社會福利設施或其他公益設施之實施者，除捐贈本縣由本府相關單位管理者外，其自行管理維護者，應訂定管理維護計畫，併同都市更新事業計畫辦理審議。

第五條 實施都市更新事業提供指定之社會福利設施或其他公益設施，其產權捐贈本縣者，使用項目以本府相關單位需求項目為準；其捐贈內容應包括土地、建築物及其他附屬設施，由本府相關機關管理或縣有財產委託經營管理有關規定辦理。

前項指定之社會福利設施或其他公益設施項目如下：

- 一、樓地板面積三百平方公尺以上之圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成設施、大型會議室、展演廳、社會住宅及機關辦公相關設施，並經主管機關與管理機關認定。
- 二、其他經本縣都市更新審議及爭議處理審議會依都市更新事業計畫審議通過者。

第六條 捐贈指定之社會福利設施或其他公益設施，其產權無償登記為公有者，應於都市更新事業計畫核定前與主管機關簽訂捐贈指定之社會福利設施或其他公益設施契約書。建造執照需註明捐贈指定之社會福利設施或其他公益設施用途及項目，並於領取使用執照後三個月內完成捐贈指定之社會福利設施或其他公益設施事宜。但以權利變換方式實施都市更新者，應併同於囑託登記時完成捐贈事宜。

前項指定之社會福利設施或其他公益設施契約，應依行政程序法規定，約定得以該契約書為強制執行之執行名義。

第七條 前條所稱捐贈指定之社會福利設施或其他公益設施事宜，指於建造執照註明，實施者於申請建物所有權第一次登記時，應依土地登記規則有關規定檢附相關證明文件，併列主管機關為建築物所有權第一次登記申請人，就捐贈本縣之社會福利設施或其他公益設施樓地板面積辦理所有權第一次登記及土地持分所有權無償移轉登記為本縣所有。

第八條 實施都市更新事業協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，其產權登記為公有者，應於領取使用執照前，完成捐贈過戶本府手續，並於建造執照中註明。捐贈本府都市更新基金經費者，應於取得建造執照前，將認捐之經費全數一次存入本府都市更新基金專戶。

前兩項協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地其產權登記為公有

或捐贈本府都市更新基金經費契約，應於都市更新事業計畫核定前與主管機關簽訂，並依行政程序法規定，約定得以該契約書為強制執行之執行名義。

第九條 實施者依都市更新建築容積獎勵辦法第十七條第一項規定，就處理占有他人土地之舊違章建築戶申請容積獎勵者，應於都市更新事業計畫核定前，檢具與占有他人土地之舊違章建築戶協議書予本府，證明舊違章建築戶業經其妥善處理。

舊違章建築戶之認定，以中華民國一百零一年一月一日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據等文件。

第十條 本辦法自發布日施行。

附表一 都市更新事業建築容積獎勵項目及核計公式表

獎勵項目之核計公式	說明
<p>依本條例第六十五條第三項後段及第五項規定申請之建築容積獎勵項目，依下列公式核計：</p> $F = \Delta F1 + \Delta F2 + \Delta F3 + \Delta F4$ <p>F：獎勵後總容積，其上限依本條例第六十五條第四項規定，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。</p> <p>$\Delta F1$：更新單元整體規劃設計之獎勵容積。</p> <p>$\Delta F2$：促進都市更新之獎勵容積。</p> <p>$\Delta F3$：新技術應用之獎勵容積。</p> <p>$\Delta F4$：有助於都市更新事業實施之獎勵容積。</p>	<p>一、為便於閱讀，以表列方式呈現都市更新事業計畫之地方建築容積獎勵項目。</p> <p>二、依本條例第六十五條第四項規定，地方自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積，與內政部一百零八年五月十五日台內營字第一零八零八零七七六五號修正發布前之都市更新建築容積獎勵辦法計算獎勵後總容積之方式不同。</p> <p>三、承前點，本表列之建築容積獎勵項目屬地方自治法規給予之獎勵建築容積獎勵，故訂定公式以臻明確。</p>

附表二 建築容積獎勵項目及評定基準表

項次	項目	法定獎勵上限	評定標準			
一	△F1 更新單元整體規劃設計之獎勵容積。	容積獎勵為容積百分之二十	<p>一、建築物之量體、造型、色彩、坐落方位相互調和，並足以彰顯地區特色或地區未來發展趨勢之建築設計，其獎勵額度如下：</p>			
			<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="767 620 979 689">基準容積率</th> <th data-bbox="979 620 1356 689">獎勵額度</th> </tr> </thead> </table>	基準容積率	獎勵額度	
			基準容積率	獎勵額度		
			<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="767 696 979 824">>百分之二百</td> <td data-bbox="979 696 1356 824">獎勵基準容積百分之六</td> </tr> </tbody> </table>	>百分之二百	獎勵基準容積百分之六	
			>百分之二百	獎勵基準容積百分之六		
			<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="767 831 979 958">≤百分之二百</td> <td data-bbox="979 831 1356 958">獎勵基準容積百分之十二</td> </tr> </tbody> </table>	≤百分之二百	獎勵基準容積百分之十二	
			≤百分之二百	獎勵基準容積百分之十二		
			<p>二、設計建蔽率符合下列規定，其獎勵額度如下：</p>			
			<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="767 1090 1078 1395"> $B = \text{法定建蔽率} - \text{設計建蔽率}$〔本款設計建蔽率之計算：建築面積/(基地面積-現有巷道面積)〕 </td> <td data-bbox="1078 1090 1351 1395">獎勵額度</td> </tr> </tbody> </table>	$B = \text{法定建蔽率} - \text{設計建蔽率}$ 〔本款設計建蔽率之計算：建築面積/(基地面積-現有巷道面積)〕	獎勵額度	
			$B = \text{法定建蔽率} - \text{設計建蔽率}$ 〔本款設計建蔽率之計算：建築面積/(基地面積-現有巷道面積)〕	獎勵額度		
<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="767 1408 1078 1536">$B \geq \text{百分之十}$</td> <td data-bbox="1078 1408 1351 1536">獎勵基準容積百分之三</td> </tr> </tbody> </table>	$B \geq \text{百分之十}$	獎勵基準容積百分之三				
$B \geq \text{百分之十}$	獎勵基準容積百分之三					
<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="767 1543 1078 1671">$B \geq \text{百分之十五}$</td> <td data-bbox="1078 1543 1351 1671">獎勵基準容積百分之五</td> </tr> </tbody> </table>	$B \geq \text{百分之十五}$	獎勵基準容積百分之五				
$B \geq \text{百分之十五}$	獎勵基準容積百分之五					
<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="767 1677 1078 1805">$B \geq \text{百分之二十}$</td> <td data-bbox="1078 1677 1351 1805">獎勵基準容積百分之七</td> </tr> </tbody> </table>	$B \geq \text{百分之二十}$	獎勵基準容積百分之七				
$B \geq \text{百分之二十}$	獎勵基準容積百分之七					
<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="767 1812 1078 1939">$B \geq \text{百分之二十五}$</td> <td data-bbox="1078 1812 1351 1939">獎勵基準容積百分之九</td> </tr> </tbody> </table>	$B \geq \text{百分之二十五}$	獎勵基準容積百分之九				
$B \geq \text{百分之二十五}$	獎勵基準容積百分之九					
<p>三、對於周邊公共使用空間夜間照明有</p>						

貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他經委員會同意之地標性建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之三為上限。

$$A = \frac{B_1 \times 1.2}{C_1 - C_2 - C_3}$$

A：夜間照明之獎勵容積。

B1：夜間照明所需經費。

C1：二樓以上更新後平均單價。

C2：興建成本。

C3：管銷費用。

四、同時符合下列規定者，獎勵基準容積百分之五：

(一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。

(二)與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。

(三)基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達八公尺。

(四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

五、開挖率：都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以百分之七十核計。

			<table border="1"> <tr> <td data-bbox="778 219 1058 331">B = 法定開挖率 －實際開挖率</td> <td data-bbox="1058 219 1342 331">獎勵額度</td> </tr> <tr> <td data-bbox="778 331 1058 465">B ≥ 百分之十</td> <td data-bbox="1058 331 1342 465">獎勵基準容積 百分之六</td> </tr> <tr> <td data-bbox="778 465 1058 600">B ≥ 百分之十五</td> <td data-bbox="1058 465 1342 600">獎勵基準容積 百分之八</td> </tr> <tr> <td data-bbox="778 600 1058 734">B ≥ 百分之二十</td> <td data-bbox="1058 600 1342 734">獎勵基準容積 百分之十</td> </tr> </table>	B = 法定開挖率 －實際開挖率	獎勵額度	B ≥ 百分之十	獎勵基準容積 百分之六	B ≥ 百分之十五	獎勵基準容積 百分之八	B ≥ 百分之二十	獎勵基準容積 百分之十
B = 法定開挖率 －實際開挖率	獎勵額度										
B ≥ 百分之十	獎勵基準容積 百分之六										
B ≥ 百分之十五	獎勵基準容積 百分之八										
B ≥ 百分之二十	獎勵基準容積 百分之十										
			<p>六、增設機車或自行車停車位：</p> <p>基地位於大眾運輸系統之場站本體及車站出入口（含公共運輸轉運站）、圖書館、博物館、文化藝術中心、縣民活動中心、國民運動中心等具公共停車需求之特定公共設施周邊三百公尺範圍內，經提出交通量需求分析，且機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達五十輛以上，並設置電動機車免費充電設備，應供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之五為上限。</p> <p>A=增設機車位之車位數×四平方公尺。</p> <p>A：增設機車或自行車停車位之獎勵容積。本款機車停車位，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自</p>								

		<p>行車停車位。設置機械停車位者，不適用本獎勵。</p> <p>七、供不特定公眾通行之基地內通道：經本縣都市更新審議委員會審議同意，提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之三為上限。若留設通道為更新前既成巷道，則應扣除現有既成巷道之範圍始得計入獎勵。</p> <p>八、基地自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）均留設二公尺以上且具有延續性之人行步道或騎樓者，始得申請獎勵。</p> <p>留設之人行步道，淨寬度在六公尺以下部分（含依法或都市計畫書規定留設供人行走之地面道路或騎樓），以實際留設人行步道面積核計獎勵容積，超過六公尺部分，不予獎勵。</p> <p>人行步道或騎樓之留設，應配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置。本項以基準容積百分之十五為上限。</p> <p>九、除依法留設之法定空地面積外，另增設開放空間廣場之面積達二百平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積。本項以基準容積百分之十為上限。依本項規定設置之開放空間廣場應符合下列規定：</p>
--	--	--

			<p>(一)應集中設置且任一邊最小淨寬度應在八公尺以上，且長寬比不得超過三。</p> <p>(二)開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用。</p> <p>(三)住宅區不適用本項評定基準。</p>
二	<p>△F2 促進都市更新之獎勵容積。</p>		<p>更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上且樓層數達三層樓以上者，得給予容積獎勵。應依下列方式計算並擇一適用：</p> <p>(一)合法建築物之樓層數為三層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。</p> <p>(二)合法建築物之樓層數為四層樓以上者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四。</p>
三	<p>△F3 新技術應用之獎勵容積。</p>		<p>建築基地提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之三以上，給予基準容積百分之一容積獎勵。</p>
四	<p>△F4 有助於都市更新事業實施之獎勵容積。</p>		<p>提供經費予本縣都市更新基金，有助於推動都市更新事業之實施，依下列公式計算獎勵容積。</p> <p>A：捐贈都市更新基金之獎勵容積。</p> <p>B1：捐贈都市更新基金費用。</p> <p>C1：二樓以上更新後平均單價。</p> <p>C2：興建成本。</p> <p>C3：管銷費用。</p>