

臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準

(適用 98.03.10 前已核定之事業概要，並於 1 年內報核事業計畫者)

中華民國 90 年 8 月 23 日起實施

中華民國 93 年 11 月 24 日北府城更字第 0930775111 號函修正

一、臺北縣政府(以下簡稱本府)為辦理「都市更新條例」第四十四條及「都市更新建築容積獎勵辦法」有關都市更新建築容積獎勵之核算，特訂定本基準。

二、臺北縣都市更新事業獎勵建築容積項目及評定基準，依下列規定辦理：

(一) 容積獎勵額度依下列公式核計：

$$F = F0 + \Delta F1 + \Delta F2 + \Delta F3 + \Delta F4 + \Delta F5 + \Delta F6$$

F：獎勵後總容積，上限依都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)第四條規定辦理。

F0：法定容積。

$\Delta F1$ ：都市更新條例(以下簡稱本條例)第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積。

$\Delta F2$ ：本條例第四十四條第一項第二款規定之獎勵容積。

$\Delta F3$ ：本條例第四十四條第一項第三款規定之獎勵容積。

$\Delta F4$ ：本條例第四十四條第一項第四款之獎勵容積。

$\Delta F5$ ：本辦法第八條規定更新單元規劃設計之獎勵容積。

$\Delta F6$ ：本辦法第八條規定為處理占有他人土地之舊違章建築戶需要之獎勵容積。

(二) 前款獎勵建築容積項目之評定基準依下列規定辦理：

$\Delta F1$ ：以原建築容積高於法定容積部分核計；所稱建築容積，係指建物建造時，主管機關核發使用執照之建築容積。

$\Delta F2$ ：以更新後分配建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之人數乘以當地居住樓地板面積平均水準與更新後分配建築物樓地板面積平均值之差額核算。

△F3：1. 依地方政府需要並經都市更新審議委員會同意之捐贈本縣公益設施，其樓地板面積不予計入容積，其獎勵容積以所捐贈公益設施面積之更新後總價及提供管理維護基金扣除興建成本除以二樓以上更新後之平均單價扣除興建成本與管銷費用之平均單價所得面積核計。計算式如下：

$$A = \frac{B_0 - C_1}{(B_1 - C_2 - C_3)}$$

A：表示得獎勵二樓以上之樓地板面積

B₀：所捐贈公益設施面積之更新後總價及提供管理維護基金。

B₁：二樓以上更新後之平均單價

C₁：所捐贈公益設施面積之興建成本

C₂：興建成本之平均單價

C₃：管銷費用之平均單價

2. 捐贈辦理公共設施新建、維護管理所需之工程費、拆遷安置補償費、認養費等費用，或其他非屬該更新案應負擔之義務，且具增益更新區內外公共利益之費用，得依檢據費用，除以二樓以上更新後之平均單價扣除興建成本與管銷費用之平均單價所得面積核計。計算式如下：

$$A = \frac{C_0}{(B_1 - C_2 - C_3)}$$

A：表示得獎勵二樓以上之樓地板面積

C₀：捐贈辦理公共設施新建、維護管理所需之工程費、拆遷安置補償費、認養費等費用，或其他非屬該更新案應負擔之義務，且具增益更新區內外公共利益之費用。

B₁：二樓以上更新後之平均單價

C₂：興建成本之平均單價

C₃：管銷費用之平均單價

△F4：公告為都市更新地區日起，一年內申請實施更新者，給予法定容積之百分之七之獎勵容積；二年內申請實施更新者，給予法定容積之百分之六之獎勵容積；三年內申請實施更新者，給予法定容積之百分之五之獎勵容積。

△F5：考量地方特性、人行步道、保存具歷史性、紀念性及藝術價值之建築及更新單元規模等因素，依附表規定核計應得之獎勵容積。

△F6：實施者為處理基地內占有他人土地之舊違章建築戶所需樓地板面積（每戶不超過當地樓地板面積平均水準），得適當增加建築容積獎勵之，並以法定容積之百分之二十五為限。

（三）為改善居住環境，增進公共利益，前二款獎勵容積應以公益性之△F3及△F5為主。

三、依本辦法第三條規定申請建築容積獎勵時，應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，其獎勵項目之性質以不重複為原則；經核定發布之放寬後總容積，即為該都市更新事業範圍申請建造執照時最大允許建築容積。

四、提供之公益設施除捐贈本縣由相關單位管理外，其自行管理維護者，應訂定公益設施管理維護計畫，併同更新事業計畫辦理審議。

五、本基準自發布日施行。

附表 更新單元規劃設計之獎勵容積 (△F5) 評定基準表

獎勵容積評定因素	評定基準	得獎勵容積	備註
一、符合地方發展特性	符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和。	法定容積之百分之十	上述獎勵容積係為上限值
	捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內 (需配合做規劃設計)	法定容積之百分之二十	
	都市計畫工業區	法定容積之百分之二十	
	其他配合地方重大建設	法定容積之百分之十	
二、人行步道	法令無規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自願沿街面留設二公尺以上人行步道者得予獎勵。	依實際留設面積獎勵	人行步道之留設，應配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置，車道及出入口之面積應予扣除。
	法令有規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自行退縮留設無遮簷人行道超過規定而未達四公尺者，超出部分得予獎勵。	依實際留設面積獎勵	
	法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自行退縮留設無遮簷人行道達四公尺以上者得予獎勵。	若未依「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之規定申請者，得依該規定核算之面積獎勵。	
三、保存經核定具歷史性、紀念性藝術價值之建築物	全部或部分保留：該部分樓地板面積得予獎勵；更新事業計畫內為維修保固該部分建築所需經費，得加二成核算相當之獎勵容積。	視實際狀況並依上述 (△F3-2) 評定基準核算	實施者對於經本府核定具有紀念性、歷史性、藝術價值應予保存之建築，得以上述方式予以獎勵容積。

獎勵容積評定因素	評定基準	得獎勵容積	備註
	<p>立面保存：更新事業計畫內為維修保固該部分建築所需經費，得加二成核算相當之獎勵容積。</p> <p>原貌重建：依建築物重建成本加二成核算相當之獎勵容積。</p>		
<p>四、更新單元規模及類型</p>	<p>實施更新事業範圍至少包括一個完整計畫街廓或面積在三千平方公尺（含）以上者</p> <p>面積在四千平方公尺（含）以上者</p>	<p>法定容積之百分之五</p> <p>法定容積百分之六，每增加一千平方公尺予以增加法定容積之百分之一，並以百分之十為限。</p>	<p>—</p>
	<p>二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善</p>	<p>法定容積之百分之十</p>	<p>1. 依合法建築物所座落之建築基地面積核計。</p> <p>2. 上述獎勵容積係為上限值</p>