

# 新北市都市更新建築容積獎勵核算基準

中華民國 100 年 8 月 18 日新北市政府北府城更字第 1000000801 號令訂定發布全文 16 點；並自即日生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十四條及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）有關都市更新建築容積獎勵之核算，特訂定本基準。

二、依本辦法第四條規定，申請公益設施之容積獎勵者，應符合下列規定：

（一）更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積：

- 1.係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。
- 2.產權應登記為全體區分所有權人共有。
- 3.屬建築技術規則建築設計施工篇第一百六十二條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。

（二）經政府指定額外提供之公益設施：

- 1.係指供機關（構）、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。
- 2.室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。
- 3.實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。
- 4.實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。
- 5.受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。
- 6.樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限：

$$A=(B1+B2+B3) \times 1.2 / (C1-C2-C3)$$

A：捐贈公益設施之獎勵容積（ $\leq$ 法定容積之百分之十五）

B1：捐贈公益設施土地成本

B2：興建成本及設備設施裝修費用

B3：提供管理維護基金

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用

三、依本辦法第五條規定，申請協助開闢或管理維護更新單元週邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

（一）協助開闢更新單元週邊公共設施者，應同時符合下列規定：

- 1.土地產權私有者應登記為公有。
- 2.開闢程度應經該公共設施管理機關認可。
- 3.依下列公式計算獎勵容積：

$$A1=(B1+B2+B3) \times 1.2 / (C1-C2-C3)$$

A1：協助開闢更新單元周邊公共設施之獎勵容積

B1：協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費

B2：土地取得費用（以事業計畫報核日當期之公告現值計算）

B3：拆遷安置經費

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用

- (二) 提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：

1.提供管理維護費用者，應經公共設施管理機關認定有必要性，其費用納入都市更新基金。

2.本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。

3.依下列公式計算獎勵容積：

$$A2= (B1 \times 1.2) / (C1 - C2 - C3)$$

A2：提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積

B1：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用

- (三) 獎勵容積上限：  $A=A1+A2 \leq$  法定容積百分之十五。

- 四、依本辦法第六條規定，申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之容積獎勵者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

$$A = (B1 \times 1.2) / (C1 - C2 - C3)$$

A：保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積（ $\leq$  法定容積百分之十五）

B1：保存維護所需經費

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用

- 五、依本辦法第七條規定，申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定：

(一) A1：設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上。

綠覆率：綠覆面積／（實設空地面積－騎樓－迴廊－私設通路－基地內通路－無遮簷人行道）×100 % ≥ 60 %

B = 法定建蔽率－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 ≥ 10 %	獎勵法定容積 3 %
B ≥ 15 %	獎勵法定容積 5 %
B ≥ 20 %	獎勵法定容積 7 %
B ≥ 25 %	獎勵法定容積 9 %

(二) A2：立體綠化：建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達百分之五十以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積百分之五為上限。

牆面綠覆率：綠覆（綠牆／綠籬）面積／（建築物立面總表面積－開口面積）×100 %

露台或屋頂層綠化率：綠覆面積／（露台或屋頂層總表面積－屋突面積－機電設備設施面積）×100 %

$A2 = (B1 \times 1.2) / (C1 - C2 - C3)$

A2：立體綠化之獎勵容積（≤法定容積百分之五）

B1：立體綠化所需經費

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用

(三) A3：為改善公共停車、因應轉運需求，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一百輛以上，具有獨立樓（電）梯間出入口，可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，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

機車停車空間應符合新北市建築物機車停車空間設置要點之規定。

$A3 = B \times 4$  平方公尺

A3：獎勵容積（≤法定容積百分之五）

B：增設機車位之數量

前述機車停車位，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行車停車位。

(四) A4：對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他具有地標性經委員會同意之建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之三為上限。

$$A4 = (B1 \times 1.2) / (C1 - C2 - C3)$$

A4：夜間照明之獎勵容積（ $\leq$  法定容積百分之三）

B1：夜間照明所需經費

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用

(五) A5：同時符合下列規定者，獎勵法定容積百分之五：

- 1.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。
- 2.與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。
- 3.基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。
- 4.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。

(六) A6：開挖率：

B=法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度
B $\geq$ 10 %	獎勵法定容積 6 %
B $\geq$ 15 %	獎勵法定容積 8 %
B $\geq$ 20 %	獎勵法定容積 10 %
B $\geq$ 25 %	獎勵法定容積 12 %
B $\geq$ 30 %	獎勵法定容積 15 %

註：都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以 70 %核計。

(七) A7：經本市都市更新審議委員會審議同意，配合周邊道路系統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，其獎勵額度以百分之三為上限。

(八) 獎勵容積上限： $A1 + A2 + A3 + A4 + A5 + A6 + A7 \leq$  法定容積百分之二十。

六、依本辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限：

(一) 基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

- 1.屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達三千平方公尺以上，四周均退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積（商業區  $a=2.6$ ，住宅區或其他分區  $a=2.0$ ）。

- 2.面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積（商業區 a=2.3，住宅區或其他分區 a=1.8）。
- 3.面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積（商業區 a=2.0，住宅區或其他分區 a=1.5）。
- 4.其他臨道路側部分退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積（商業區 a=1.2，住宅區或其他分區 a=1.0）
- 5.依新北市都市更新單元劃定基準第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積。
- 6.街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於六公尺，並以其頂蓋投影面積×0.8 倍核計獎勵容積。

(二) 空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達五百平方公尺以上以實際留設面積核計獎勵容積。（本款面積與前款退縮面積及實施都市計畫地區建築基地綜合設計不得重複計列）

七、依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

- (一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (二) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (三) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价五倍之金額後無息退還。

八、依本辦法第九條規定，申請更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給：

於都市更新地區 公告日起	獎勵額度（擇一適用）	
	申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者
一年內	獎勵法定容積百分之八	獎勵法定容積百分之十
二年內	獎勵法定容積百分之七	獎勵法定容積百分之九
三年內	獎勵法定容積百分之六	獎勵法定容積百分之八
四年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
五年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
六年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
經本府同意延長者，於延長期間內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五

前項時程獎勵起算日，都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。

九、依本辦法第十條規定，申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

(一) A1：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。

(二) A2：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

$$A2 = 5 \% + \left[ 2 \% \times (B1 - 3000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2 \right]$$

A2：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積

B1：更新單元土地面積

(三) A3：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

$$A3 = 5 \% + \left[ 2 \% \times (B1 - 5000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2 \right]$$

A3：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上之獎勵容積

B1：更新單元土地面積

(四) 經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地之面積，不得計入更新單元規模。

十、依本辦法第十一條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

(一) 應於申請本基準第四點至第九點獎勵後仍未達第十三點獎勵上限者，始予申請核計。

(二) 獎勵容積以實測違建戶所占樓地板面積計算，且每戶並不得超過本市樓地板面積平均水準（平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本市平均每戶居住樓地板面積）。

(三) 實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽定協議之戶數確認前款獎勵容積。

(四) 舊違章建築戶之認定，以中華民國八十一年一月十日前建造完成者為限，且應檢附下列任一證明文件：

1. 建物謄本。

2. 戶口遷入證明。

- 3.稅籍證明。
- 4.自來水接水或電力接電證明。
- 5.區公所或原鄉（鎮、市）公所證明文件。
- 6.航照圖。
- 7.門牌編訂證明。

十一、依本辦法第十二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

- (一) 應同時符合下列情形後，始得申請：
  - 1.都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納。
  - 2.更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告本市平均每戶居住樓地板面積。
  - 3.更新後不增加更新前住宅單元百分之十。
- (二) 依下列公式計算獎勵容積：
$$A = (B1 \times B2) - B3 - B4$$

A：獎勵容積  
B1：本市平均每戶居住樓地板面積  
B2：更新後住宅單元數  
B3：本基準第二點至第十點獎勵容積  
B4：法定容積

十二、依本條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

- (一) 非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經本市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵容積以法定容積百分之十為上限。
- (二) 屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。但高氯離子混凝土建築物已依都市計畫法臺灣省施行細則第四十條提高容積或輻射污染建築物已依放射性污染建築物事件防範及處理辦法第十四條提高容積者，不適用本點。

$$A = B \times 10 \%$$

A：獎勵容積

B：該棟（幢）危險建築物所座落基地之法定容積

(三) 屬合法四層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：

$$A = B \times 10 \%$$

A：獎勵容積

B：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積

(四) 配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋（空橋）、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用者，依下列公式計算，並以法定容積百分之五為上限。

$$A = (B1 \times 1.2) / (C1 - C2 - C3)$$

A：獎勵容積

B：各項設施所需費用

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用

十三、依本基準第四點至第十二點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。但經各級主管機關依本條例第八條所定程序指定為策略性再開發地區，實施者依本基準第五（或六）點、第七點、第九點申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積。

更新單元未鄰接八公尺以上計畫道路者，前項獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之法定容積或各該建築基地零點二倍之法定容積再加其原建築容積，且不適用策略性再開發地區之相關規定。但更新單元與八公尺以上計畫道路連接之路段，可整段退縮並與所鄰道路寬度合計達八公尺者，不在此限。

十四、依本辦法第十四條第二項規定申請指定為策略性再開發地區者，實施者應於申請時併同提出事業計畫構想，其內容應能提供豐富多元之公益及公共服務設施，補充當地不足之公共設施，改善都市環境品質；或引進產業活動，吸引國際投資及增加就業人口，為都市競爭注入創意，提升都市機能及經濟活力。

前項策略性再開發地區應於指定後二年內擬具都市更新事業計畫核，逾期未報核者，策略性再開發地區失效。

十五、依本辦法第十五條規定捐贈本府都市更新基金時，應於取得建造執照前全數一次捐贈繳納。其計算公式如下：

捐贈本府都市更新基金金額 = (實施者依本基準第十三條第一項但書規定增加之建築容積價值 - 更新成本) × a

基準容積率 ≤ 240 % : a = 0

240 % < 基準容積率 ≤ 300 % : a = 20%

300 % < 基準容積率 : a = 40 %



前項更新成本係指新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表所定之內容。

十六、更新單元之土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，其申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不適用本基準相關之獎勵。