

# 臺南市政府辦理都市更新建築容積獎勵核算基準

103 年 4 月 11 日府都更字第 1030332494 號 令

一、臺南市政府（以下簡稱本府）為核算都市更新建築容積獎勵額度，特訂定本基準。

二、都市更新事業建築容積獎勵基準，其 計算公式如下：

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

F：獎勵後總容積，其上限依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第十三條第一項規定辦理。

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及本辦法第四條規定之獎勵容積。

$\Delta F3$ ：本條例第四十四條第一項第三款及本辦法第九條規定之獎勵容積。

$\Delta F4$ ：本條例第四十四條第一項第四款及本辦法第五條、第六條規定之獎勵容積。

$\Delta F5$ ：本條例第四十四條第一項第五款與本辦法第七條、第八條及第十條至第十二條規定之獎勵容積。

$\Delta F6$ ：本條例第四十四條第一項第四款及本辦法第十三條第一項但書規定之獎勵容積。

三、都市更新事業建築容積獎勵項目、評定基準及額度依附表一及附表二規定辦理。

附表一

臺南市政府辦理都市更新建築容積獎勵評定基準表

獎勵項目	評定基準	額度	備註
△F1	<p>指原建築容積減法定容積之差，其相關規定如下：</p> <p>一、原建築容積指建築物建造時，主管建築機關核發使用執照所核准之建築容積。使用執照所核准之建築容積之認定方式，以原使用執照樓地板面積扣除原申請之獎勵樓地板面積（包括停車獎勵、綜合設計獎勵等）及建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積認定之。</p> <p>二、其屬合法建築物而無使用執照者，得以其建物登記面積或合法房屋證明為準。</p>	<p>視實際狀況並依評定基準核算。</p>	<p>法定容積指都市計畫或其法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。</p>
△F2	<p>更新後提供社區使用之公益設施，以經本府認定者為限。經本府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為市有者，除不計入容積外，並得依下列公式計算獎勵容積：</p> <p>捐贈公益設施之獎勵容積 = (捐贈公益設施土地成本 + 興建成本 + 提供管理維護基金) × 一點二</p>	<p>以法定容積之百分之十五為上限。</p>	

獎勵項目	評定基準	額度	備註
	<p>倍/（二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用）。</p> <p>計算式如下：</p> $\Delta F2 = \frac{1.2 * B}{P - C1 - C2}$ <p>△F2：捐贈公益設施之獎勵容積  B：捐贈公益設施土地成本+興建成本+提供管理維護基金  P：二樓以上更新後之平均單價  C1：興建成本之平均單價  C2：管銷費用之平均單價</p>		
△F3	<p>依本條例第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，自公告日起六年內，申請都市更新地區時程之容積獎勵者，依附表二核給獎勵額度。</p> <p>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。</p>	以法定容積之百分之十為上限。	
△F4	<p>協助開闢或管理維護本辦法第五條所稱公共設施，其產權登記為市有者，或捐贈經費予臺南市都市發展更新基金（以下簡稱本基金）以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積：</p> <p>協助開闢或管理維護本辦法第五條所稱公共設施之獎勵容積=（協助開</p>	以法定容積之百分之十五為上限。	

獎勵項目	評定基準	額度	備註
	<p>關更新單元內或其周邊都市計畫公共設施所需工程費+土地取得費用+拆遷安置經費+管理維護經費)×一點二倍/(二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用)；捐贈經費予本基金之獎勵容積=捐贈金額×一點二倍/(二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用)。</p> <p>計算式如下：</p> $\Delta F4-1 = \frac{1.2 * B}{P - C1 - C2}$ <p>△F4-1：協助開闢或管理維護本辦法第五條所稱公共設施之獎勵容積</p> <p>B：協助開闢更新單元內或其周邊都市計畫公共設施所需工程費+土地取得費用+拆遷安置經費+管理維護經費；捐贈金額</p> <p>P：二樓以上更新後之平均單價</p> <p>C1：興建成本之平均單價</p> <p>C2：管銷費用之平均單價</p> <p>前項土地取得費用，以事業計畫報核日當期之公告現值計算。</p>		
△F4	全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經各級主管機關認可之方式保存維護更新單元	以法定容積之百分之十五為上限。	

獎勵項目	評定基準	額度	備註
	<p>範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物，得依下列公式計算獎勵容積：</p> <p>保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積=保存維護所需經費×一點二倍/（二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用）。</p> <p>計算式如下：</p> $\Delta F4-2 = \frac{1.2 * B}{P - C1 - C2}$ <p>△F4-2：保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積。</p> <p>B：保存維護所需經費。</p> <p>P：二樓以上更新後之平均單價。</p> <p>C1：興建成本之平均單價</p> <p>C2：管銷費用之平均單價</p>		
△F5	<p>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、建築及其他相關法令規定者，得給予容積獎勵。</p> <p>前項採智慧型建築設</p>	以法定容積之百分之二十為上限。	

獎勵項目	評定基準	額度	備註
	<p>計，得依下列公式計算獎勵容積：</p> <p>採智慧型建築設計之獎勵容積=（標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者所需經費）×一點二倍/（二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用）。</p> <p>計算式如下：</p> $1.2 * B$ $\Delta F5-1 = \frac{P - C1 - C2}{B}$ <p>△F5-1：採智慧型建築設計之獎勵容積。</p> <p>B：標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者所需經費。</p> <p>P：二樓以上更新後之平均單價</p> <p>C1：興建成本之平均單價</p> <p>C2：管銷費用之平均單價</p>		
△F5	<p>建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者。</p>	<p>銀級：以法定容積百分之三為上限。</p> <p>黃金級：以法定容積之百分之四為上限。</p> <p>鑽石級：以法定容積之百分之五為上限。</p>	<p>一、本辦法第八條第二項所稱一定比例金額保證金，為依本項目獎勵所增加樓地板面積之法定工程造价五倍金額。</p> <p>二、實施者應於申報開工前取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，並於建築執照中加註列管，未履行其附款者，本府得命其變更都市更新事業計畫，屆期仍未完</p>

獎勵項目	評定基準	額度	備註
			<p>成者，本府得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫。</p> <p>三、依期限取得銀級以上，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價五倍金額後無息退還。</p>
	更新單元至少包括一個以上完整街廓。	以法定容積之百分之五為上限。	
	更新單元面積達三千平方公尺以上者，獎勵容積得以法定容積之百分之三核計。每增加一百平方公尺，另給予法定容積之千分之一。	以法定容積之百分之十為上限。	不包括公共設施用地面積。
	處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵。	以法定容積之百分之二十為上限。	<p>一、依本辦法第六條至第十條規定獎勵後之建築容積，未達第十三條規定之上限者，始予獎勵。</p> <p>二、實施者申請獎勵應檢具下列證明文件之一：</p> <p>(一) 房屋稅稅籍證明。</p> <p>(二) 門牌編訂證明。</p> <p>(三) 自來水接水證明。</p> <p>(四) 電力接電證明。</p> <p>三、實施者應於都市更新事業計畫核定前，檢具與舊違章建築戶之協議書，依簽訂協議之戶數確認容積獎勵。</p>

獎勵項目	評定基準	額度	備註
	<p>都市更新事業共同負擔，由土地及建築物所有人自行繳納，更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配，最近一次行政院主計總處公布之臺閩地區及住宅普查報告中臺南市平均每戶居住樓板面積者，得給予容積獎勵。</p>	<p>以臺南市平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元後，扣除本辦法第四條至第十一條獎勵容積與法定容積額計算容積獎勵。</p>	<p>須符合都市更新後不增加更新前住宅單元百分之十者為上限。</p>
△F6	<p>經本府一百零四年七月一日前已指定為策略性再開發地區，並於一九九九年七月一日起實施者，依本辦法第七條、第八條及第十條申請獎勵且更新後集留設公共開放空間面積百分之五十以上者。</p>	<p>以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為上限。</p>	<p>經本府指定為策略性再開發地區，依本辦法第十三條第一項但書規定增加之獎勵，於扣除更新成本後增加之收益，實施者自願以現金捐贈本基金，其捐贈比例為增加之收益百分四十。</p>



附表二

臺南市政府辦理都市更新地區時程之容積獎勵  
評定基準表

於都市更新地區公告日起	申請事業計畫報核者獎勵額度
二年內	容積獎勵百分之八
三~四年內	容積獎勵百分之六
五~六年內	容積獎勵百分之四
經本府同意延長者，於延長期間內	容積獎勵百分之三