

新竹縣都市更新建築容積獎勵核算基準

目前中央業訂有「都市更新建築容積獎勵辦法」，且都市更新條例第44條已載明建築容積獎勵內容，為配合推動都市更新之相關業務，促進地方經濟發展，本縣之獎勵額度、條件亦須明確載明，爰參考國內其他縣市案例，研擬「新竹縣都市更新建築容積獎勵核算基準」（以下簡稱本基準），共計十一點，條文內容如下。

| 新訂條文 | 說明 |
|--|--|
| <p>一、新竹縣政府(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。</p> | <p>載明法令依據。</p> |
| <p>二、依本辦法第四條申請經政府指定額外提供之公益設施者，規定如下：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)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，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。</p> <p>(四)受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。</p> <p>(五)捐贈公益設施之樓地板面積除不計入容積外，其容積獎勵依本辦法第四條計算之，獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。</p> | <p>明定依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定更新後提供社區使用之公益設施。</p> |
| <p>三、依本辦法第五條申請協助開關或管理維護更新單</p> | <p>明定依都市更新建築</p> |

元內或周邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限，且應符合下列規定：

- (一)協助開闢更新單元內或周邊公共設施者，應同時符合下列各款之規定：
 - 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。
- (二)經公共設施管理機關認可，認養更新單元內或周邊相關公共設施、改善鋪面等美化都市景觀者。
- (三)捐贈本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：
 - 1.捐贈都市更新基金應經主管機關認定有其必要性，始得爭取提列。
 - 2.本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。

容積獎勵辦法第五條規定，協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵規定事項。

四、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，或採智慧建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令之容積獎勵者，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)建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之八十以上。
綠覆率：依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」規定計算(植物枝葉垂直投影於建築物及基地內外地面之投影面積與法定空地之百分比。)

明定依都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定，增加智慧建築設計、都市防災、都市生態、夜間照明，並將相關之維管計畫納入都市更新事業計畫書。

| | |
|---|-------|
| $A = \frac{\text{法定建蔽率} - \text{設計建蔽率}}{\text{設計建蔽率} - \text{現有巷道面積}} \times \text{基地面積}$ | 獎勵額度 |
| | 獎勵法定容 |

| | |
|---------------|----------|
| $A \geq 10\%$ | 積3% |
| $A \geq 15\%$ | 獎勵法定容積5% |
| $A \geq 20\%$ | 獎勵法定容積7% |
| $A \geq 25\%$ | 獎勵法定容積9% |

(二)建築物(含陽台)同時符合下列規定，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，其兩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。

(三)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% |

註：1.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。

2.基地面積二分之一以上應予植栽綠化。

(四)經本縣都市更新及爭議處理審議會審議同意，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。

- (五)夜間照明之獎勵容積：對於夜間景觀或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。

$$A = \frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)} \quad A : \text{夜間照明之獎勵容積 (} \leq \text{法定容積百分之三)}$$

B_1 ：夜間照明所需經費(需含提撥公共基金時另提撥一年以上之電費及維護經費，並於事業計畫及住戶管理規約中載明)。

C_1 ：二樓以上更新後平均單價

C_2 ：單位興建成本

C_3 ：單位管銷費用

- (六)智慧建築之獎勵容積：申請智慧建築需取得經政府主管機關或其授權認可之智慧建築標章者，給予法定容積百分之三獎勵。實施者應與新竹縣政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫書，保證於使用執照核發後二年內，取得智慧建築標章，且申請使用執照時，應提供因智慧建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價五倍之保證金，保證金退還依下列規定：

- 1.依限取得智慧建築標章，保證金無息退還。
- 2.未依限取得智慧建築標章者，保證金不予退還。
- 3.保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市更新

基金收支保管及運用辦法」之規定辦理。

五、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)起均退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於退縮空間內配合基地周遭相鄰街廓整體考量，設置且具延續性人行空間、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，始得申請獎勵。惟經新竹縣都市更新及爭議處理審議會認定，因基地條件限制以致設置延續性開放空間有困難者不在此限。
- (二)退縮淨寬在四公尺以上至六公尺以下部分，以實際退縮面積乘以二倍核計獎勵容積。
- (三)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，且任一邊最小淨寬度應在六公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積。該開放空間面積係指除法定空地外，另行增設者(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)。

明定依都市更新建築容積獎勵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、人行步道及騎樓之獎勵規定事項。

六、依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證及通過綠建築分級評估給予之獎勵如下，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限：

| 綠建築分級 評估等級 | 獎勵額度 |
|---------------|---------|
| 銀級以上 | 法定容積6% |
| 黃金級以上 | 法定容積8% |
| 鑽石級以上 | 法定容積10% |

實施者應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計

明定依都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定，申請綠建築設計，且取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者之獎勵。

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價五倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：

- (一)依限取得該等級綠建築標章，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乘以該建築物法定造價五倍之金額後無息退還。
- (四)保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市更新基金收支保管及運用辦法」之規定辦理。

七、依本辦法第九條規定，申請更新地區時程之獎勵容積者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限：

| 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 |
| 三年內 | 法定容積8% | 法定容積10% |
| 六年內 | 法定容積6% | 法定容積9% |
| 經本府同意得延長者，於延長期間內 | 法定容積4% | 法定容積7% |

明定依都市更新建築容積獎勵辦法第九條規定，符合更新時程之獎勵。

八、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，，但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。

明定依都市更新建築容積獎勵辦法第十條規定，更新單元為完整街廓或達二千平方公尺以上之獎勵。

| | |
|--|--|
| <p>(一)更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之十五。</p> <p>(二)更新單元規模為二千平方公尺至三千平方公尺者獎勵法定容積百分之十。</p> <p>(三)更新單元規模為三千平方公尺至五千平方公尺者獎勵法定容積百分之十二。</p> <p>(四)更新單元規模為五千平方公尺以上者獎勵法定容積百分之十五。</p> | |
| <p>九、依本辦法第十一條申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積者，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：</p> <p>(一)申請獎勵容積後，仍未達本辦法第十三條獎勵上限者，始予申請核計。</p> <p>(二)獎勵容積以實測違建戶所佔樓地板面積計算，且每戶不得超過本縣樓地板面積平均水準(平均水準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縣平均每戶居住樓地板面積)。</p> <p>(三)實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽訂協議之戶數確認前款獎勵容積。</p> <p>(四)舊違章建築戶之認定以民國九十四年十一月三十日前建造完成者，且未領有建造執照、使用執照之未登記建物為限，相關證明檢附自來水、瓦斯費、電費收據證明、房屋稅籍證明或戶口遷入證明。</p> | <p>1.明定依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條規定，處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵。</p> <p>2.樓地板面積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縣平均每戶居住樓地板面積。</p> |
| <p>十、依本條例第四十四條第一項第四款申請其他為促進都市更新事業辦理之容積獎勵者，應符合下列規定：</p> <p>(一)地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射汙染建築物或其他重大事變遭受損害，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建</p> | <p>明定依都市更新條例第四十四條第一項第四款申請其他為促進都市更新事業辦理之容積獎勵所規定事項。</p> |

| | |
|--|--------------------------------------|
| <p>必要者，依該棟(幢)危險建築物所座落基地之法定容積百分之十核計獎勵容積。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。</p> <p>(二)合法二層樓以上之建築物，依合法二層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積百分之十核計獎勵容積。</p> | |
| <p>十一、都市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。</p> | <p>明定都市更新單元之土地使用分區涉及都市計畫檢討變更之規定。</p> |