

# 新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準

1. 中華民國 91 年新竹市政府

2. 民國 104 年 6 月 15 日府行法字第 1040092671 號令修正第 6 條、第 14 條、第 15 條、第 16 條

第一條新竹市政府(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，特訂定本標準。

第二條新竹市(以下簡稱本市)都市更新事業獎勵建築容積項目，除都市計畫另有規定外，依下列規定辦理：

$F = F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5 + \Delta F_6 + \Delta F_7 + \Delta F_8 + \Delta F_9 + \Delta F_{10} + \Delta F_{11}$   
F：放寬後總容積，其上限依本辦法第十三條規定辦理。

F<sub>0</sub>：法定容積。

△F<sub>1</sub>：本條例第四十四條第一項第一款規定原建築容積高於法定容積之獎勵容積。

△F<sub>2</sub>：本條例第四十四條第一項第五款及本辦法第十二條規定更新後分配低於平均居住水準之獎勵容積。

△F<sub>3</sub>：本條例第四十四條第一項第三款及本辦法第九條規定更新地區時程之獎勵容積。

△F<sub>4</sub>：本辦法第四條規定提供公益設施之獎勵容積。

△F<sub>5</sub>：本辦法第五條規定開闢公共設施及捐贈都市更新基金之獎勵容積。

△F<sub>6</sub>：本辦法第六條規定維護歷史建物之獎勵容積。

△F<sub>7</sub>：本辦法第七條規定整體規劃設計之獎勵容積。

△F<sub>8</sub>：本辦法第八條規定綠建築設計之獎勵容積。

△F<sub>9</sub>：本辦法第十條規定更新單元規模之獎勵容積。

△F<sub>10</sub>：本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容積。

△F<sub>11</sub>：本條例第四十四條第一項第四款規定其他促進都市更新事業辦理之獎勵容積。

第三條申請△F<sub>1</sub>原建築容積高於法定容積之容積獎勵者，應以原建築容積高於法定容積部分核計；所稱原建築容積，係指建築物建造時，主管機關核發使用執照之建築容積。其屬合法建築物而無使用執照者，以主管建築機關所認定為準。

第四條申請△F<sub>2</sub>更新後分配低於平均居住水準之容積獎勵者，應同時符合下列情形後，始得以各該直轄市、縣(市)平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元，扣除本標準第三條及第五條至第十三條獎勵容積與法定容積之差額申請容積獎勵：

一、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。

二、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。

三、更新後不增加更新前住宅單元百分之十。

第五條申請△F3 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
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，於延長之三年期間內	法定容積 4%	法定容積 7%

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。

第六條申請提供公益設施之容積獎勵者，規定如下：

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：

（一）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。

（二）產權應登記為全體區分所有權人共有。

（三）屬建築技術規則第一百六十二條所定得不計樓地板面積之項目，不得列計本款。

二、△F4 經政府指定額外提供之公益設施：

（一）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；該項公益設施之設置應於事業計畫報核前，取得受贈單位同意。

（二）室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並以具備獨立之出入動線為原則，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。

（三）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。

（四）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。

（五）受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。

（六）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。

第七條申請△F5 協助開闢或管理維護更新單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，應符合下列規定，其容積獎勵依本辦法第五條計算之，獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

一、△F5-1 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：

- (一) 土地產權私有者應登記為公有。
- (二) 開闢程度應經該公共設施管理機關認可。

二、△F5-2 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、△F5-3 捐贈本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：

- (一) 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。
- (二) 本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。

第八條申請△F6 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，其容積獎勵依本辦法第六條計算之，容積獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。

第九條申請△F7 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，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。

一、△F7-1 建築物之造型、色彩、座落方位與都市紋理相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災，其獎勵標準如下表：

法定容積率	獎勵額度
>200%	法定容積 6%
≤200%	法定容積 10%

二、△F7-2 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。

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）〕＝A	獎勵額度
A ≥ 10%	獎勵法定容積 3%
A ≥ 15%	獎勵法定容積 5%
A ≥ 20%	獎勵法定容積 7%
A ≥ 25%	獎勵法定容積 9%

三、△F7-3 同時符合下列規定者，獎勵法定容積百分之五：

- (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。

(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。

四、△F7-4 開挖率：

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

五、△F7-5 經本市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。

六、△F7-6 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（綠牆或綠籬）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%

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

A1：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

七、F7-7 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。

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

A2：夜間照明之獎勵容積（≤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

註：B1：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。

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、△F7-8 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)二公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置騎樓、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，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置者，依下列規定核算獎勵容積：

退縮淨寬	獎勵額度
2 公尺以上未達 4 公尺	實設面積 100%
4 公尺以上至 6 公尺以下	實設面積 200%

- 二、△F7-9 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)。

第十條申請△F8 綠建築設計取得綠建築候選證書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，應提供申請綠建築之容積獎勵乘以銷售淨利之保證金，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乘以銷售淨利之金額後無息退還。

前項銷售淨利係指二樓以上更新後平均單價扣除興建成本及管銷費用。

第十一條申請△F9 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：

- 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。
- 二、更新單元規模為三千平方公尺以上獎勵法定容積之百分之十。
- 三、更新單元規模為五千平方公尺以上獎勵法定容積之百分之十五。

第十二條申請△F10 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、應於申請本標準第八條至第十一條獎勵後仍未達本辦法第十三條獎勵上限者，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，且每戶不得超過本市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民國九十三年十二月三十一日前建造完成者，且未領有建造執照、使用執照之未登記建物為限，相關證明檢附文件依新竹市舊違章建築修繕辦法第四條規定辦理。

第十三條申請△F11 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：

- 一、△F11-1：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台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。
- 二、△F11-2：合法四層樓以上之建築物，依合法四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。

第十四條依本標準申請之各項獎勵容積時，除個案情形特殊，經本市都市更新及爭議處理審議會同意者外，應優先配合申請第六條(△F4)第一項第二款政府指定額外提供之公益設施及第七條(△F5)協助開闢或管理維護更新單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。

前項個案有下列情形特殊者，得由實施者或預定實施者申請新竹市都市更新及爭議處理審議會預審認定。

- 一、高氯離子鋼筋混凝土建築物。
- 二、放射性污染建築物。
- 三、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者。
- 四、小建築基地。
- 五、土地權利關係複雜。
- 六、舊違章建築戶占用問題嚴重。
- 七、前六款以外其他特殊情形。

第十五條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，不適用本標準相關之獎勵。

第十六條本標準自發布日施行。