

高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準

中華民國 100 年 1 月 24 日高市府四維都發住字第 1000008019 號令

一、高雄市政府為核算本市都市更新建築容積獎勵額度，特訂定本基準。

二、本市都市更新事業建築容積獎勵基準，依下列公式核計：

$$F \leq F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5 + \Delta F_6。$$

前項公式名詞定義如下：

- (一) 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。
- (二) F_0 ：法定容積，係指都市計畫法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。
- (三) ΔF_1 ：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。
- (四) ΔF_2 ：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。
- (五) ΔF_3 ：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。
- (六) ΔF_4 ：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。
- (七) ΔF_5 ：本條例第四十四條第一項第五款及本辦法第七條、第八條及第十條至第十二條規定之獎勵容積。
- (八) ΔF_6 ：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、本市都市更新事業建築容積獎勵項目、評定基準及額度如附表一及附表二。

附表一 高雄市政府都市更新建築容積獎勵項目、評定基準及額度表

獎勵項目	評定基準	獎勵額度上限	備註
△F1	係指原建築容積減法定容積之差，其相關規定如下： 一、原建築容積係指建築物建造時，主管機關核發使用執照所核准之建築容積。其認定方式，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）及建築非容積部分樓地板（包括騎樓、屋頂突出物、停車空間、防空避難室等）認定之。 二、其屬合法建築物而無使用執照者，得以建物登記面積或合法房屋證明為準。	視實際狀況並依評定基準核算。	
△F2	更新後提供社區使用之公益設施，以經各該目的事業主管機關認定者為限。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。 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）×一點二倍/（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）。 計算式如下： $\Delta F2 = \frac{1.2 \times B1}{P1 - C1 - C2}$ △F2：表示捐贈公益設施之獎勵容積 B1：捐贈公益設施土地成本+興建成本+提供管理維護基金 P1：二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	以法定容積之百分之十五為限。	
△F3	於都市更新地區公告日起，申請都市更新地區時程之容積獎勵者，依附表二規定核給獎勵額度。 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，依其規定。	以法定容積之百分之十為限，其獎勵額度依附表二。	
△F4	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，或捐贈經費予本市都市更新基金以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積。 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=（協助開闢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） 捐贈經費予本市都市更新基金之獎勵容積=捐贈金額×一點二倍/（二樓以上更新後平均單價－	以法定容積之百分之十五為限。	

獎勵項目	評定基準	獎勵額度上限	備註
	興建成本－管銷費用）。 計算式如下： $\triangle F4-1 = \frac{1.2 \times B1}{P1 - C1 - C2}$ △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或捐贈經費予本市都市更新基金之獎勵容積。 B1：協助開闢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 P1：二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 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。		
	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。 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）。計算式如下： $\triangle F4-2 = \frac{1.2 \times B1}{P1 - C1 - C2}$ △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 B1：保存維護所需經費 P1：二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	以法定容積之百分之十五為限。	
△F5	A 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。	以法定容積之百分之二十為限。	
	B 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。	鑽石級：以法定容積百分之十為限。 金 級：以法定容積百分之八為限。 銀 級：以法定容積	一、本辦法第八條第二項所稱一定比例金額之保證金為增加樓地板面積法定工程造价五倍金額。

獎勵項目	評定基準		獎勵額度上限	備註
			百分之六為限。	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，逾期仍未完成者，本府得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫。 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價五倍之金額後無息退還。
	C	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三為限。	
	D	更新單元在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十二為限。	不包括公共設施用地面積。
	E	處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予獎勵容積。 獎勵容積以實測 舊違章建築戶 所占樓地板面積計算，且每戶不得超過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水準。	以法定容積之百分之二十為限。	一、依本辦法第六條至第十條獎勵後仍未達第十三條獎勵上限者，始予獎勵。 二、應檢附下列證明文件之一：房屋稅籍證明、門牌編訂證明、自來水接水或電力接電等。

獎勵項目	評定基準		獎勵額度上限	備註
				三、實施者應於事業計畫核定前，檢具與舊違建戶之協議書，依簽訂協議之戶數確認獎勵容積。
	F	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，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中本市平均每戶居住樓地板面積者得以容積獎勵。	以高雄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之差額計算容積獎勵。	須符合都市更新後不增加更新前住宅單元百分之十者為限。
△F6	經本府指定為策略性再開發地區，實施者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。		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限。	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都市更新基金，其捐贈比例為增加之收益百分四十。

附表二 申請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	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六	獎勵法定容積百分之十
二年內	獎勵法定容積百分之五	獎勵法定容積百分之九
三年內	獎勵法定容積百分之四	獎勵法定容積百分之八
四年至六年內	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

備註：獎勵時程係依據本條例第五十四條之規定辦理。