

## 屏東縣政府辦理都市更新建築容積獎勵核算基準

- 一、屏東縣政府(以下簡稱本府)為辦理及核算都市更新建築容積獎勵額度，特訂定本基準。
- 二、依本基準獎勵後之建築總容積，其上限須依都市計畫法臺灣省施行細則第三十四條之三規定辦理。
- 三、都市更新事業建築容積獎勵基準，其計算公式  $F \leq F0 + \Delta F1 + \Delta F2 + \Delta F3 + \Delta F4 + \Delta F5 + \Delta F6 + \Delta F7$ 。

F：獎勵後總容積。

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都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)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規定之獎勵容積。

$\Delta F5$ ：本條例第四十四條第一項第五款及本辦法第六條規定之獎勵容積。

$\Delta F6$ ：本辦法第七條規定之獎勵容積。

$\Delta F7$ ：本條例第四十四條第一項第五款及本辦法第八條、第十條至第十二條規定之獎勵容積。

前項 $\Delta F6$ 及 $\Delta F7$ 之計算如下：

(一)  $\Delta F6 = \Delta F6-1 + \Delta F6-2 + \Delta F6-3 + \Delta F6-4 + \Delta F6-5 + \Delta F6-6$

(二)  $\Delta F7 = \Delta F7-1 + \Delta F7-2 + \Delta F7-3 + \Delta F7-4 + \Delta F7-5$

- 四、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、附表二及附表三規定辦理。

附表一 屏東縣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
$\Delta F1$	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	視實際狀況並依評定基準核算。	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。

獎勵項目	評定基準	額度	備註
	<p>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，得以建物登記面積或合法房屋證明為準。</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，其產權無償登記為縣有者，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）。</p> <p>計算式如下：</p> $\Delta F2 = \frac{1.2 \times B}{P - C1 - C2}$ <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</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
	C2：管銷費用之平均單價		
△ 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，其產權登記為縣有者，或捐贈經費予屏東縣都市更新基金（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）×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>	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
	$\Delta F4 = \frac{1.2 \times B}{P - C1 - C2}$ <p> <math>\Delta F4</math>：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  <math>B</math>：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  <math>P</math>：二樓以上更新後之平均單價  <math>C1</math>：興建成本之平均單價  <math>C2</math>：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。 </p>		
$\Delta F5$	<p>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：</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> $\Delta F5 = \frac{1.2 \times B}{P - C1 - C2}$ <p> <math>\Delta F5</math>：保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎 </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>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>		
△ F6	<p>△F6-1 更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質具有正面貢獻者，得給予容積獎勵。</p>	<p>以法定容積之百分之五為上限。</p>	<p>本項獎勵額度由審議委員會視實際狀況於不超過上限範圍內評估核給。</p> <p>本獎勵建議未來可參考研擬中之屏東厝相關法令。</p>
	<p>△F6-2 更新單元之建築規劃設計按「建築技術規則」建築設計施工編第十章無障礙建築物相關規定及內政部訂定之「建築物無障礙設施設計規範」設置之無障礙設施，於本身應設置之無障礙設施項目之外，其額外設置之無障礙設施，得給予容積獎勵。</p>	<p>按「建築技術規則」、「建築物無障礙設施設計規範」規定設置之無障礙設施，於本身應設置之無障礙設施項目之外，如額外設置一項，則給予法定容積百分之一之獎勵；若額外設置二項，則給</p>	<p>內政部訂定之建築物無障礙設施設計規範之九項設計為「無障礙通路、樓梯、昇降設備、廁所盥洗室、浴室、輪椅觀眾席位、停車空間、無障礙標誌、無障礙客房」</p>

獎勵項目	評定基準	額度	備註
		予法定容積百分之二之獎勵，以此類推。前項獎勵以法定容積之百分之九為上限。	
	△F6-3 更新單元未申請開放空間容積獎勵，且設計建蔽率符合附表三規定，得核給獎勵容積。	以法定容積之百分之五為上限。	
	△F6-4 更新單元未申請開放空間容積獎勵，且整體規劃設計留設供緊急避難使用之開放空間避難據點供公眾使用，或對於都市防災具有正面貢獻者，得給予容積獎勵。	以法定容積之百分之五為上限。	本項獎勵額度由審議委員會視實際狀況於不超過上限範圍內評估核給。
	△F6-5 更新單元之整體規劃設計採屏東縣綠建築自治條例第五條之規定，對於都市生態具有正面貢獻者，得給予容積獎勵。	符合屏東縣綠建築自治條例第五條六項指標之其中一項，則給予法定容積百分之一之獎勵；若符合其中二項，則給予法定容積百分之二之獎勵，以此類推。前項獎勵以法定容積之百分	屏東縣綠建築自治條例第五條之規定如下： 一、建築物屋頂應設置隔熱層及太陽光電發電設施或屋頂綠化設施。 二、基地範圍內應設置垃圾處理設施及垃圾存放空間。 三、建築物應全面採用省水便

獎勵項目	評定基準	額度	備註
		之六為上限。	<p>器。</p> <p>四、應設置自行車停車空間。</p> <p>五、依建築技術規則規定應設置昇降機者，每幢建築物應設置可同時搭載人員及自行車之昇降機一部。但自行車停車空間設置於地面層者，其昇降機可不具搭載自行車之功能。</p> <p>六、應於建築基地內預為留設電動汽（機）車電力線路及動線。</p>
	<p>△F6-6 採智慧型建築設計，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>	視實際狀況並依評定基準核算。	

獎勵項目	評定基準	額度	備註
	$\Delta F6 = \frac{1.2 \times B}{P - C1 - C2}$ <p>△F6：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>		
	<p>前項總和</p> $\Delta F6 = \Delta F6-1 + \Delta F6-2 + \Delta F6-3 + \Delta F6-4 + \Delta F6-5 + \Delta F6-6$	<p>△F6 以法定容積之百分之二十為上限。</p>	<p>依據都市更新建築容積獎勵辦法第七條之上限規定。</p>
△F7	<p>△F7-1 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，得給予容積獎勵。</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、依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價五倍金額。</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，</p>



獎勵項目	評定基準	額度	備註
			<p>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>
	<p>△F7-2 更新單元至少包括一個以上完整街廓。</p>	<p>以法定容積之百分之五為上限。</p>	
	<p>△F7-3 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。</p>	<p>以法定容積之百分之十為上限。</p>	<p>不包括公共設施用地面積。</p>

獎勵項目	評定基準	額度	備註
	<p>△F7-4 處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵。</p>	<p>以法定容積之百分之二十為上限。</p>	<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、舊違章認定，以中華民國101.1.4以前建造完成者為限，且應檢附下列任一證明文件：</p> <p>(一) 建物謄本</p> <p>(二) 戶口遷入證明</p> <p>(三) 稅籍證明</p> <p>(四) 自來水接水或台電接電證明</p> <p>(五) 公所證明文件</p> <p>(六) 門牌編訂證明</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</p>

獎勵項目	評定基準	額度	備註
			訂協議之戶數確認容積獎勵。
	△F7-5 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總處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中屏東縣平均每戶居住樓地板面積者，得給予容積獎勵。	以屏東縣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上限。

附表二

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	容積獎勵百分之十
三~四年內	容積獎勵百分之八
五~六年內	容積獎勵百分之六
經本府同意延長者，於延長期間內	容積獎勵百分之四

附表三

$A = \text{法定建蔽率} - \text{設計建蔽率}$ 本款設計建蔽率計算： $\text{建築面積} / (\text{基地面積} - \text{更新後現有巷道面積})$	獎勵額度
$A \geq 10\%$	容積獎勵百分之一
$A \geq 15\%$	容積獎勵百分之二
$A \geq 20\%$	容積獎勵百分之三
$A \geq 25\%$	容積獎勵百分之四
$A \geq 30\%$	容積獎勵百分之五