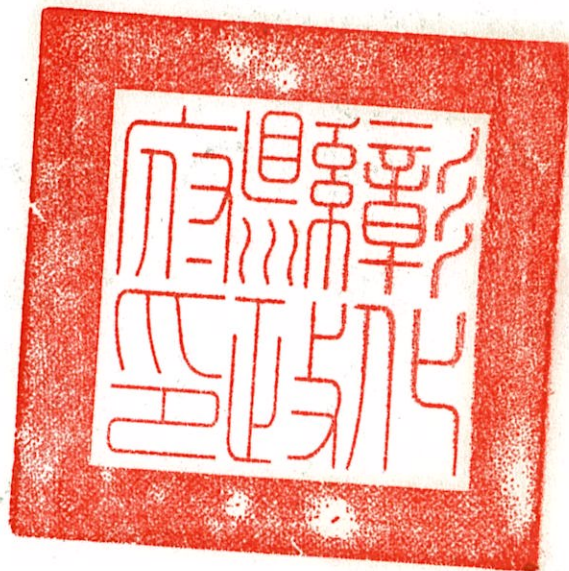


彰化縣政府 令

發文日期：中華民國95年9月25日
發文字號：府法制字第0950187285號



訂定「彰化縣都市更新地區建築容積獎勵核計標準」。
附「彰化縣都市更新地區建築容積獎勵核計標準」。

縣長卓伯源

簽收日期
並報中央主管機關備查

9/27

彰化縣都市更新地區建築容積獎勵核計標準

第一條 彰化縣政府(以下簡稱本府)為辦理彰化縣(以下簡稱本縣)都市更新建築容積獎勵之核計，特訂定本標準。

第二條 本縣都市更新事業建築容積獎勵項目及評定基準，除都市計畫及相關法令另有規定外，依下列規定辦理：

一、建築容積獎勵額度依下列公式核計： $F=F_0+\Delta F_1+\Delta F_2+\Delta F_3+\Delta F_4+\Delta F_5+\Delta F_6$

F：獎勵後總容積，其上限依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定辦理。

F₀：法定容積。

△F₁：都市更新條例第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積。

△F₂：都市更新條例第四十四條第一項第二款規定之獎勵容積。

△F₃：都市更新條例第四十四條第一項第四款規定之獎勵容積。

△F₄：都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定考量地區環境狀況之獎勵容積。

△F₅：都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定更新單元規劃設計之獎勵容積。

△F₆：都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定為處理占有他人土地舊違章建築戶之需要之獎勵容積。

二、前款獎勵建築容積項目之評定基準依下列規定辦理：

△F₁：以原建築容積減法定容積之差核算；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。其屬合法建築物而無使用執照者，以建築主管機關所認定為準。使用執照所核准之建築容積，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)及建築免計樓地板面積部分(包括騎樓、屋頂突出物等)認定之。

△F₂：以更新後分配建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之戶數(P)，乘以本縣居住樓地板面積平均水準(A)與更新後分配建築物樓地板面積

平均值 (A1) 之差額核算。

計算公式 $\Delta F2 = P * (A - A1)$

P 值應超過更新後應分配建築物及其應有部分之原土地及建築物所有權人人數之二分之一。

A 值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或臺閩地區人口及居住調查報告中，本縣平均每戶居住樓地板面積為準。

A1 值為更新後分配建築物樓地板面積低於 A 值之平均值。

△F3：自本府公告都市更新地區日起，二年內提出申請實施更新者，給予法定容積之百分之五之獎勵容積；四年內提出申請實施更新者，給予法定容積之百分之四之獎勵容積；六年內提出申請實施更新者，給予法定容積之百分之三之獎勵容積。

△F4：以下各項措施所需成本經費，除以獎勵樓層單位面積不含建築成本及管銷費用之銷售淨利核算。但以其建築容積獎勵已有研提相關財務計畫內容及詳實佐證數據予以核計者為限。

(一) 配合本縣或所轄鄉（鎮、市）公所需求捐贈公益設施者，其建築成本。

(二) 協助開闢都市計畫公共設施所需工程、拆遷安置經費及捐贈道路用地成本經費。但依建築法相關規定，為基地出入通路部分應自行開闢者，其工程及拆遷安置經費不得核計獎勵容積。

(三) 認養公共設施、改善人行空間鋪面及公共藝術等增進都市景觀美化所需相關經費。

△F5：開放空間廣場、人行步道、保存經核定具歷史性、紀念性或藝術價值之建築、更新單元規模及無障礙空間等因素，依更新單元規劃設計之獎勵容積（△F5）評定基準表規定核計應得之獎勵容積。但已依建築技術規則建築設計施工篇實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵者，不適用開放空間廣場及人行步道之容積獎勵。

△F6：實施者為處理基地內占有他人土地之舊違章建築戶所需樓地板面積，及協議以現金補償或異地安置方式核算之樓地板面積（每戶不超過本縣樓地板面積

平均水準)，其額度以法定容積之百分之二十為限。
本標準所稱舊違章建築戶之認定指民國八十七年十一月十一日都市更新條例公布施行前已興建完成之建築物。

三、獎勵後總容積，若經本縣都市更新審議委員會審議將對周邊公共設施及交通造成嚴重衝擊者，得適度酌減。

第三條 依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得重複。

前條核定獎勵後之總容積，為該都市更新事業計畫申請建築執照之最大允許建築容積。

第四條 更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積免計容積。公益設施項目如下：

- 一、圖書館、博物館、藝術中心等文化展演設施。
- 二、社會福利設施、活動中心及集會場所
- 三、其他經本縣都市更新審議委員會審議通過者。

前項各款樓地板面積應在一百平方公尺以上，且具有獨立之出入口，自行管理維護者，並應訂定公益設施管理維護計畫，併同更新事業計畫辦理審議。

公益設施樓地板面積合計不得超過法定容積之百分之十，超過部分應計入容積面積。

第五條 本標準自發布日施行。

附表 更新單元規劃設計之獎勵容積 (△F5) 評定基準表

獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註
一、開放空間廣場	設置開放空間廣場面積三百平方公尺以上。	除依法留設之法定空地面積外，以另外增設開放空間廣場之面積核計。	(一) 開放空間廣場應集中設置，且應連接道路。 (二) 應無償提供予不特定公眾使用。
二、人行步道	沿街面留設二公尺以上人行步道。	視實際留設面積由彰化縣都市更新審議委員會評定。	(一) 人行步道之留設，應配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置。 (二) 應無償提供予不特定公眾使用。
三、保存經核定具歷史性、紀念性或藝術價值之建築	保存部分之建築物樓地板面積。	視實際狀況由彰化縣都市更新審議委員會評定。	實施者保存經本府核定具歷史性、紀念性或藝術價值之建築，得以左列方式給予獎勵容積。
四、更新單元規模	實施更新事業計畫範圍至少包括一個以上完整街廓或面積在三千平方公尺以上者。	以法定容積之百分之五為限。	
五、無障礙空間	符合建築技術規則建築設計施工篇之公共建築物行動不便者使用設施規定設置者。	視實際狀況由彰化縣都市更新審議委員會評定。	

彰化縣都市更新地區建築容積獎勵核計標準

擬訂定條文	說明
<p>第一條 彰化縣政府(以下簡稱本府)為辦理彰化縣(以下簡稱本縣)都市更新建築容積獎勵之核計，特訂定本標準。</p>	<p>明訂本標準立法目的。</p>
<p>第二條 本縣都市更新事業建築容積獎勵項目及評定基準，除都市計畫及相關法令另有規定外，依下列規定辦理：</p> <p>一、建築容積獎勵額度依下列公式核計：$F=F0+\Delta F1+\Delta F2+\Delta F3+\Delta F4+\Delta F5+\Delta F6$</p> <p>$F$：獎勵後總容積，其上限依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定辦理。</p> <p>$F0$：法定容積。</p> <p>$\Delta F1$：都市更新條例第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積。</p> <p>$\Delta F2$：都市更新條例第四十四條第一項第二款規定之獎勵容積。</p> <p>$\Delta F3$：都市更新條例第四十四條第一項第四款規定之獎勵容積。</p> <p>$\Delta F4$：都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定考量地區環境狀況之獎勵容積。</p> <p>$\Delta F5$：都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定更新單元規劃設計之獎勵容積。</p> <p>$\Delta F6$：都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定為處理占有他人土地舊違章建築戶之需要之獎勵容積。</p> <p>二、前款獎勵建築容積項目之評定基準依下列規定辦理：</p> <p>$\Delta F1$：以原建築容積減法定容積之差</p>	<p>一、為期都市更新事業建築容積獎勵項目及評定基準更為明確，依都市更新條例第四十四條及都市更新建築容積獎勵辦法，訂定建築容積獎勵額度核計公式，並界定各項容積獎勵評定基準。</p> <p>二、為避免容積獎勵後造成更新地區周邊地區公共設施及交通衝擊，授權都市更新審議委員會得適度酌減獎勵容積。</p> <p>三、例題計算：</p> <p>(一)假設某更新事業案之資料如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫容積上限為 300% (計算 $\Delta F1$、$\Delta F3$、$\Delta F5$)。 2. 基地面積為 1000 M^2 (計算 $\Delta F1$、$\Delta F3$、$\Delta F5$)。 3. 原建築容積為 320% (計算 $\Delta F1$)。

核算；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。其屬合法建築物而無使用執照者，以建築主管機關所認定為準。使用執照所核准之建築容積，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)及建築免計樓地板面積部分(包括騎樓、屋頂突出物等)認定之。

△F2：以更新後分配建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之戶數(P)，乘以本縣居住樓地板面積平均水準(A)與更新後分配建築物樓地板面積平均值(A1)之差額核算。

計算公式 $\Delta F2 = P * (A - A1)$

P 值應超過更新後應分配建築物及其應有部分之原土地及建築物所有權人人數之二分之一。

A 值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或臺閩地區人口及居住調查報告中，本縣平均每戶居住樓地板面積為準。

A1 值為更新後分配建築物樓地板面積低於 A 值之平均值。

△F3：自本府公告都市更新地區日起，二年內提出申請實施更新者，給予法定容積之百分之五之獎勵容積；四年內提出申請實施更新者，給予法定容積之

4. 更新後分配之樓地板面積低於本縣居住樓地板面積平均水準者計 150 M² (計算△F2)。

5. 自本府公告都市更新地區日起，一年內提出申請實施更新 (計算△F3)。

6. 預計投入 300 萬興建社區圖書館，獎勵樓層之銷售淨利為 5 萬 / M² (計算△F4)。

7. 人行步道留設經審評定給予法定容積 2% 之獎勵 (計算△F5)。

8. 處理基地內占有他人土地之舊違章建築戶所需樓地板面積為 250 M² (計算△F6)。

(二) 計算：

1. $\Delta F1 = 3200 \text{ M}^2 - 3000 \text{ M}^2 = 200 \text{ M}^2$ 。

2. $\Delta F2 = 150 \text{ M}^2$ 。

3. $\Delta F3 = 3000 \text{ M}^2 * 0.05 = 150 \text{ M}^2$ 。

4. $\Delta F4 = 300 \text{ 萬} \div 5 \text{ 萬} / \text{M}^2 = 60 \text{ M}^2$ 。

5. $\Delta F5 = 3000 \text{ M}^2 * 0.02 = 60 \text{ M}^2$ 。

6. $\Delta F6 = 250 \text{ M}^2$ 。

(三) 更新獎勵容積核計

200 M² + 150 M² + 150 M²

百分之四之獎勵容積；六年內提出申請實施更新者，給予法定容積之百分之三之獎勵容積。

△F4：以下各項措施所需成本經費，除以獎勵樓層單位面積不含建築成本及管銷費用之銷售淨利核算。但以其建築容積獎勵已有研提相關財務計畫內容及詳實佐證數據予以核計者為限。

(一) 配合本縣或所轄鄉（鎮、市）公所需求捐贈公益設施者，其建築成本。

(二) 協助開闢都市計畫公共設施所需工程、拆遷安置經費及捐贈道路用地成本經費。但依建築法相關規定，為基地出入通路部分應自行開闢者，其工程及拆遷安置經費不得核計獎勵容積。

(三) 認養公共設施、改善人行空間鋪面及公共藝術等增進都市景觀美化所需相關經費。

△F5：開放空間廣場、人行步道、保存經核定具歷史性、紀念性或藝術價值之建築、更新單元規模及無障礙空間等因素，依更新單元規劃設計之獎勵容積（△F5）評定基準表規定核計應得之獎勵容積。但已依建築技術規則建築設計施工篇實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵者，不適用開放空間廣場及人行步道之容積獎勵。

$+60\text{ M}^2+60\text{ M}^2+250\text{ M}^2=870\text{ M}^2$ 。

(四) 上限檢核

本案獎勵後之建築容積標準為

$1000\text{ M}^2 \times 1.5 = 1500\text{ M}^2$

$870\text{ M}^2 < 1500\text{ M}^2$ （符合獎勵容積上限規定）

△F6：實施者為處理基地內占有他人土地之舊違章建築戶所需樓地板面積，及協議以現金補償或異地安置方式核算之樓地板面積（每戶不超過本縣樓地板面積平均水準），其額度以法定容積之百分之二十為限。本標準所稱舊違章建築戶之認定指民國八十七年十一月十一日都市更新條例公布施行前已興建完成之建築物。

三、獎勵後總容積，若經本縣都市更新審議委員會審議將對周邊公共設施及交通造成嚴重衝擊者，得適度酌減。

第三條 依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得重複。

前條核定獎勵後之總容積，為該都市更新事業計畫申請建築執照之最大允許建築容積。

一、配合都市更新建築容積獎勵辦法第三條規定，另依其他法令申請建築容積獎勵時，應先提出申請。

二、為避免容積獎勵之負面環境衝擊，申請建築容積獎勵之項目不得重複。

三、定義核定獎勵後之總容積。

第四條 更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積免計容積。公益設施項目如下：

一、圖書館、博物館、藝術中心等文化展演設施。

二、社會福利設施、活動中心及集會場所

三、其他經本縣都市更新審議委員會

一、依都市更新建築容積獎勵辦法第六條，明定本縣更新地區之公益設施項目。

二、參酌各縣市提供公益設施規模規定，

審議通過者。

前項各款樓地板面積應在一百平方公尺以上，且具有獨立之出入口，自行管理維護者，並應訂定公益設施管理維護計畫，併同更新事業計畫辦理審議。

公益設施樓地板面積合計不得超過法定容積之百分之十，超過部分應計入容積面積。

訂定本縣更新後提供社區使用之公益設施應在一百平方公尺以上。

三、為社區公益設施發揮實效，規定應具有獨立之出入口，並應訂定管理維護計畫。

四、為避免公益設施提供過於浮誇及控管更新地區容積，規定公益設施樓地板面積合計不得超過法定容積之百分之十。

第五條 本標準自發布日施行。

明訂本標準施行日期。

附表 更新單元規劃設計之獎勵容積 ($\Delta F5$) 評定基準表 (草案)

獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註
一、開放空間廣場	設置開放空間廣場面積三百平方公尺以上。	除依法留設之法定空地面積外，以另外增設開放空間廣場之面積核計。	(一) 開放空間廣場應集中設置，且應連接道路。 (二) 應無償提供予不特定公眾使用。
二、人行步道	沿街面留設二公尺以上人行步道。	視實際留設面積由彰化縣都市更新審議委員會評定。	(一) 人行步道之留設，應配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置。 (二) 應無償提供予不特定公眾使用。
三、保存經核定具歷史性、紀念性或藝術價值之建築	保存部分之建築物樓地板面積。	視實際狀況由彰化縣都市更新審議委員會評定。	實施者保存經本府核定具歷史性、紀念性或藝術價值之建築，得以左列方式給予獎勵容積。
四、更新單元規模	實施更新事業計畫範圍至少包括一個以上完整街廓或面積在三千平方公尺以上者。	以法定容積之百分之五為限。	
五、無障礙空間	符合建築技術規則建築設計施工篇之公共建築物行動不便者使用設施規定設置者。	視實際狀況由彰化縣都市更新審議委員會評定。	