

彰化縣都市更新地區建築容積獎勵核計標準

修正草案條文對照表

修正名稱	現行名稱	說明
彰化縣都市更新地區建築容積獎勵 <u>辦法</u>	彰化縣都市更新地區建築容積獎勵核計標準	名稱修正。
修正條文	現行條文	說明
<p>第一條 <u>本辦法依都市更新條例(以下簡稱本條例)第六十五條第三項規定訂定之。</u></p>	<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>	本辦法之授權依據。
	<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：</p> $F = F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5 + \Delta F_6$ <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>△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>一、<u>本條刪除。</u></p> <p>二、有關都市更新建築容積獎勵內容、上限及計算方式，已於本條例第六十五條及都市更新建築容積獎勵辦法明確訂定。</p>

修正條文	現行條文	說明
	<p>△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>△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>△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>△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>△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>△F1：以原建築容積減法定容積之差核算；原</p>	

修正條文	現行條文	說明
	<p>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。</p> <p>△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</p>	

修正條文	現行條文	說明
	<p>面積平均值 (A1) 之差額核算。</p> <p>計算公式 $\Delta F2 = P * (A - A1)$</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>A1 值為更新後分配建築物樓地板面積低於 A 值之平均值。</p> <p>$\Delta F3$：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</p>	

修正條文	現行條文	說明
	<p>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。</p> <p>△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。</p> <p>（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。</p> <p>（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</p>	

修正條文	現行條文	說明
	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>△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</p>	

修正條文	現行條文	說明
	<p>開放空間廣場及人行步道之容積獎勵。</p> <p>△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。</p> <p>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。</p>	
第二條 自彰化縣政府		一、本條新

修正條文	現行條文	說明
<p>公告都市更新地區 日起一定期間內， 實施者擬訂都市更 新事業計畫報核 者，依下列規定給 予獎勵容積：</p> <p>一 二年內提出申 請實施更新 者，給予法定 容積之百分之 五為獎勵容 積。</p> <p>二 四年內提出申 請實施更新 者，給予法定 容積之百分之 四為獎勵容 積。</p> <p>三 六年內提出申 請實施更新 者，給予法定 容積之百分之 三為獎勵容 積。</p> <p>前項獎勵容積 不得與都市更新建 築容積獎勵辦法 (以下簡稱容獎辦 法)第十四條重複 申請。</p>		<p>增。</p> <p>二、本條獎勵 性質為時 程獎勵， 依本條例 六十五條 第三項規 定增定本 縣時程獎 勵內容。</p> <p>三、本條與容 獎辦法第 十四條之 獎勵性質 相同，特 於第二項 訂定不得 重複申請 之規定。</p>
<p>第三條 實施者提供依 都市計畫法令、都 市計畫書或建築技 術規則建築設計施 工編規定應附設停 車空間樓地板面積</p>		<p>一、<u>本條新</u> <u>增</u>。</p> <p>二、本條獎勵 性質為增 設停車空 間獎勵，</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>以外另行增設之停車空間，經彰化縣（以下簡稱本縣）都市更新及爭議處理審議會審核認定有公益性及必要性，且建築物及土地產權無償登記為縣有者，得申請依其實際增設面積等額之容積獎勵。</p>		<p>參考臺南市都市更新新建築容積獎勵辦法第五條訂定之。</p>
<p>第四條 為本縣都市環境及街道景觀，於基地範圍內留設無頂蓋街角廣場，並配合其周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃者，得申請依其實際留設面積等額之容積獎勵。</p> <p>前項無頂蓋街角廣場，應符合下列規定：</p> <p>一 設置於同時面臨二條以上計畫道路或已指定建築線之現有巷道。</p> <p>二 設置面積應達三十六平方公尺以上。</p> <p>三 各邊長度應達六公尺以上。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、本條獎勵性質為增設開放空間獎勵，參考新北市都市更新新建築容積獎勵辦法第四條訂定之。</p>
<p>第五條 <u>都市更新事業計畫範圍內之建築基地</u>，另依其他法</p>	<p>第三條 依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應將該等相</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合容獎</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請，並將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中。但獎勵重複者，應予扣除。</p>	<p>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。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>辦法第四條規定，酌作文字修正。</p> <p>三、獎勵容積上限已於都市更新條例第六十五條規定，爰刪除原第二項之規定。</p>
	<p>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：</p> <p>一、圖書館、博物館、藝術中心等文化展演設施。</p> <p>二、社會福利設施、活動中心及集會場所。</p> <p>三、其他經本縣都市更新審議委員會審議通過者。</p> <p>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</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、依容獎辦法第七條規定，以提供社會福利設施或其他公益設施項目取得容積獎勵者，該設施項目內容係由本府採公告方式辦理，爰刪除原條文。</p>

修正條文	現行條文	說明
	<p>同更新事業計畫辦理審議。</p> <p>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。</p>	
<p>第六條 依容獎辦法第十七條第一項規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應於事業計畫核定前檢附與占有他人土地之舊違章建築戶協議書。</p> <p>本辦法所稱舊違章建築戶，係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。</p> <p>依第一項申請容積獎勵者，應同時檢附足以認定前項舊違章建築戶之占有他人土地事實、占用面積及建築物存續期間之相關文件如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 建物謄本。 二 戶口遷入證明。 三 稅籍證明。 四 自來水接水或 		<ol style="list-style-type: none"> 一、本條新增。 二、依都市更新建築容積獎勵辦法第十七條第二項規定，舊違章建築戶由直轄市、縣（市）主管機關認定之，爰於第二項規定舊違章建築戶認定內容。 三、另參考臺北市及新北市都市更新建築容積獎勵辦法內容，補充應檢附之舊違章建築戶證明

修正條文	現行條文	說明
<p>電力接電證明。</p> <p>五 鄉（鎮、市）公所證明文件。</p> <p>六 航照圖。</p> <p>七 門牌編訂證明。</p> <p>八 坐落土地異動索引。</p> <p>九 其他相關證明文件。</p>		<p>資料及舊違章建築戶協議書。</p>
<p>第七條 都市更新事業計畫於一百零八年一月三十日本條例修正施行前擬定報核者，適用修正前之規定。但修正後之規定較有利者，經重新辦理公開展覽及公聽會，得適用修正後之規定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、新增新舊法適用之規定。</p>
<p>第八條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>第五條 本標準自發布日施行。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、酌作文字修正。</p>