

基隆市都市更新建築容積獎勵核算標準

中華民國 98 年 5 月 25 日基府都設壹字第 098143329B 號令訂定發布全文 9 條

中華民國 102 年 6 月 28 日基府都設壹字第 1020163228B 號令發布修正

第一條 基隆市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十四條規定之都市更新及都市更新建築容積獎勵辦法（以下稱本辦法）之核算，特依據地方制度法第十九條第六款訂定本標準。

除本條例及其授權訂定之法規另有規定外，適用本標準之規定。

第二條 都市更新事業建築容積獎勵項目及核計公式如附表一。

第三條 依本辦法第十三條之規定，前條△F4至△F11給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

但經本府依本條例第八條所定程序指定為策略性再開發地區，實施者申請前條△F5、△F6、△F8所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，其獎勵後之建築容積，不得超過各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。

第四條 本標準建築容積獎勵項目及獎勵額度依附表二之評定基準辦理。

第五條 依本辦法第三條規定另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應同時向本府提出申請，但獎勵重複者，應予扣除。

前項經核定之獎勵後總容積，即為該都市更新事業範圍申請建造執照時之最大允許建築容積。

第六條 提供之公益設施或公共設施，除捐贈本市由本府相關單位管理者外，其自行管理維護者，應訂定管理維護計畫，併同都市更新事業計畫辦理審議。

第七條 實施都市更新事業提供之公益設施，其產權捐贈本市者，使用項目以本府相關單位需求項目為準；其捐贈內容應包括土地、建築物及其他附屬設施，由本府相關機關管理或市有財產委託經營管理有關規定辦理。

前項公益設施項目如下：

一、樓地板面積三百平方公尺以上之圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、活動中心。

二、其他經審議委員會依都市更新事業計畫審議通過者。

第八條 捐贈公益設施，其產權無償登記為公有者，應於都市更新事業計畫

核定前與主管機關簽訂捐贈公益設施契約書。建造執照需註明捐贈公益設施用途及項目，並於領取使用執照後三個月內完成捐贈公益設施事宜。

前項捐贈公益設施契約，應依行政程序法規定，約定得以該契約書為強制執行之執行名義。

第九條 前條所稱捐贈公益設施事宜，指於建造執照註明，實施者於申請建物所有權第一次登記時，應依土地登記規則有關規定檢附相關證明文件，併列主管機關為建築物所有權第一次登記申請人，就捐贈本市之公益設施樓地板面積辦理所有權第一次登記及土地持分所有權無償移轉登記為本市所有。

第十條 依本辦法第五條規定，協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，其產權登記為公有者，或捐贈經費予本府都市更新基金以推展都市更新業務之實施者，應於都市更新事業計畫核定前與主管機關簽訂捐贈公共設施或本府都市更新基金經費契約書。

捐贈公共設施，其產權登記為公有者，應於領取使用執照前，完成捐贈過戶本府手續，並於建造執照中註明。

捐贈本府都市更新基金經費者，應於取得建造執照前，將認捐之經費全數一次存入本府都市更新基金專戶。

第一項捐贈公共設施或本府都市更新基金經費契約，應依行政程序法規定，約定得以該契約書為強制執行之執行名義。

第十一條 本標準自發布日施行。

附表一 都市更新事業建築容積獎勵項目及核計公式表

都市更新事業建築容積獎勵項目，依下列公式核計：

$$F=F0+\Delta F1+\Delta F2+\Delta F3+\Delta F4+\Delta F5+\Delta F6+\Delta F7+\Delta F8+\Delta F9+\Delta F10+\Delta F11$$

獎勵項目	獎勵內容
F	獎勵後總容積，其上限依本辦法第十三條規定辦理。
F0	法定容積。
$\Delta F1$	本條例第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積，以原建築容積高於法定容積核計。
$\Delta F2$	本辦法第四條規定更新後捐贈公益設施之獎勵容積。
$\Delta F3$	本辦法第五條規定之協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積。
$\Delta F4$	本辦法第六條規定保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物之獎勵容積。
$\Delta F5$	本辦法第七條規定更新單元規劃設計之獎勵容積。
$\Delta F6$	本辦法第八條規定採內政部綠建築評估系統之獎勵容積。
$\Delta F7$	本辦法第九條優先或迅行劃定之更新地區時程容積獎勵。
$\Delta F8$	本辦法第十條規模容積獎勵。
$\Delta F9$	本辦法第十一條規定為處理佔有他人舊違章建築戶需要之獎勵容積。
$\Delta F10$	本條例第四十四條第一項第四款規定其他為促進都市更新事業辦理之獎勵容積。
$\Delta F11$	本辦法第十二條未達平均每戶居住樓地板面積之獎勵容積。

附表二 建築容積獎勵項目及評定基準表

項次	項目	法定獎勵 上限	評定標準
一	<p>△F1 本條例第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積，以原建築容積高於法定容積部分核計。</p>	—	—
二	<p>△F2 本辦法第四條規定更新後捐贈公益設施之獎勵容積。</p>	法定容積 百分之十五	<p>經政府指定額外提供之公益設施，其樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積：</p> $A = \frac{(B_1 + B_2 + B_3) \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$ <p>A：捐贈公益設施之獎勵容積。 B₁：捐贈公益設施土地成本。 B₂：興建成本。 B₃：提供管理維護基金。 C₁：二樓以上更新後平均單價。 C₂：興建成本。 C₃：管銷費用。</p>
三	<p>△F3 本辦法第五條規定之協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積。</p>	法定容積 百分之十五	<p>一、協助開闢更新單元內或其周邊公共設施者，依下列公式計算獎勵容積：</p> $A_1 = \frac{(B_1 + B_2 + B_3 + B_4) \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$ <p>A₁：協助開闢更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積。 B₁：協助開闢都市計畫公共設施所需工程費。 B₂：土地取得費用（以事業計畫報核日當期之公告現值計算）。 B₃：拆遷安置經費。 B₄：提供更新單元內或其周邊公共設施管理維護經費。 C₁：二樓以上更新後平均單價。 C₂：興建成本。 C₃：管銷費用。</p> <p>二、捐贈經費予本府都市更新基金者，依下列公式計算獎勵容積：</p>

項次	項目	法定獎勵 上限	評定標準						
			$A_2 = \frac{B_1 \times 1.2}{C_1 - C_2 - C_3}$ <p>A₂：捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積。</p> <p>B₁：捐贈金額。</p> <p>C₁：二樓以上更新後平均單價。</p> <p>C₂：興建成本。</p> <p>C₃：管銷費用。</p> <p>三、前兩項獎勵容積合計不得超過法定容積百分之十五。</p> <p>四、前項公共設施如以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本項獎勵。</p>						
四	<p>△F4</p> <p>本辦法第六條規定保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物之獎勵容積。</p>	法定容積百分之十五	$A = \frac{B_1 \times 1.2}{C_1 - C_2 - C_3}$ <p>A：保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積。</p> <p>B₁：保存維護所需經費。</p> <p>C₁：二樓以上更新後平均單價。</p> <p>C₂：興建成本。</p> <p>C₃：管銷費用。</p> <p>前項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，如以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本項獎勵。</p>						
五	<p>△F5</p> <p>本辦法第七條規定更新單元規劃設計之獎勵容積。</p>	一至五項容積獎勵之和為法定容積百分之二十	<p>一、建築物之量體、造型、色彩、坐落方位相互調和，並足以彰顯地區特色或地區未來發展趨勢之建築設計，其獎勵額度如下：</p> <table border="1" data-bbox="885 1646 1404 1792"> <thead> <tr> <th>法定容積率</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>>200%</td> <td>獎勵法定容積 6%</td> </tr> <tr> <td>≤200%</td> <td>獎勵法定容積 10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>二、設計建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上。</p> <p>綠覆率：綠覆面積／（實設空地面積－騎樓－迴廊－私設通路－基地內通路－無遮簷人行道）×100%≥60%。</p>	法定容積率	獎勵額度	>200%	獎勵法定容積 6%	≤200%	獎勵法定容積 10%
法定容積率	獎勵額度								
>200%	獎勵法定容積 6%								
≤200%	獎勵法定容積 10%								

項次	項目	法定獎勵 上限	評定標準										
			<table border="1" data-bbox="790 302 1422 741"> <tr> <td data-bbox="790 302 1141 544">B=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)〕</td> <td data-bbox="1141 302 1422 544">獎勵額度</td> </tr> <tr> <td data-bbox="790 544 1141 593">B ≥ 10%</td> <td data-bbox="1141 544 1422 593">獎勵法定容積 3%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="790 593 1141 642">B ≥ 15%</td> <td data-bbox="1141 593 1422 642">獎勵法定容積 5%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="790 642 1141 692">B ≥ 20%</td> <td data-bbox="1141 642 1422 692">獎勵法定容積 7%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="790 692 1141 741">B ≥ 25%</td> <td data-bbox="1141 692 1422 741">獎勵法定容積 9%</td> </tr> </table> <p data-bbox="767 795 1445 1021">三、對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他經委員會同意之地標性建築物，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。</p> $A = \frac{B_1 \times 1.2}{C_1 - C_2 - C_3}$ <p data-bbox="826 1131 1187 1167">A：夜間照明之獎勵容積。</p> <p data-bbox="826 1176 1161 1211">B₁：夜間照明所需經費。</p> <p data-bbox="826 1220 1259 1256">C₁：二樓以上更新後平均單價。</p> <p data-bbox="826 1265 1034 1301">C₂：興建成本。</p> <p data-bbox="826 1310 1034 1346">C₃：管銷費用。</p> <p data-bbox="767 1368 1445 1449">四、同時符合下列規定者，獎勵法定容積百分之五：</p> <p data-bbox="831 1462 1445 1547">(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。</p> <p data-bbox="831 1561 1445 1646">(二)與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。</p> <p data-bbox="831 1659 1445 1789">(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。</p> <p data-bbox="831 1803 1445 1933">(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。</p> <p data-bbox="767 1946 951 1982">五、開挖率：</p> <p data-bbox="831 1995 1445 2076">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。</p>	B=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)〕	獎勵額度	B ≥ 10%	獎勵法定容積 3%	B ≥ 15%	獎勵法定容積 5%	B ≥ 20%	獎勵法定容積 7%	B ≥ 25%	獎勵法定容積 9%
B=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)〕	獎勵額度												
B ≥ 10%	獎勵法定容積 3%												
B ≥ 15%	獎勵法定容積 5%												
B ≥ 20%	獎勵法定容積 7%												
B ≥ 25%	獎勵法定容積 9%												

項次	項目	法定獎勵 上限	評定標準								
			<table border="1" data-bbox="817 286 1396 533"> <thead> <tr> <th data-bbox="817 286 1109 385">B = 法定開挖率 - 實際開挖率</th> <th data-bbox="1109 286 1396 385">獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="817 385 1109 434">B ≥ 10%</td> <td data-bbox="1109 385 1396 434">獎勵法定容積 6%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="817 434 1109 483">B ≥ 15%</td> <td data-bbox="1109 434 1396 483">獎勵法定容積 8%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="817 483 1109 533">B ≥ 20%</td> <td data-bbox="1109 483 1396 533">獎勵法定容積 10%</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="767 539 1444 667">六、基地自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）均留設二公尺以上且具有延續性之人行步道或騎樓者，始得申請獎勵。</p> <p data-bbox="828 680 1444 860">留設之人行步道，淨寬度在六公尺以下部分（含依法或都市計畫書規定留設供人行走之地面道路或騎樓），給予百分之百之獎勵，超過六公尺部分，不予獎勵。</p> <p data-bbox="828 873 1444 1001">人行步道或騎樓之留設，應配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置。本項以法定容積百分之十五為上限。</p> <p data-bbox="767 1014 1444 1238">七、除依法留設之法定空地面積外，另增設開放空間廣場之面積達二百平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積。本項以法定容積百分之十為上限。依本項規定設置之開放空間廣場應符合下列規定：</p> <p data-bbox="831 1252 1444 1337">（一）應集中設置且任一邊最小淨寬度應在八公尺以上，且長寬比不得超過三。</p> <p data-bbox="831 1350 1444 1435">（二）開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用。</p> <p data-bbox="831 1449 1305 1480">（三）住宅區不適用本項評定基準。</p>	B = 法定開挖率 - 實際開挖率	獎勵額度	B ≥ 10%	獎勵法定容積 6%	B ≥ 15%	獎勵法定容積 8%	B ≥ 20%	獎勵法定容積 10%
B = 法定開挖率 - 實際開挖率	獎勵額度										
B ≥ 10%	獎勵法定容積 6%										
B ≥ 15%	獎勵法定容積 8%										
B ≥ 20%	獎勵法定容積 10%										
六	<p data-bbox="268 1688 336 1720">△F6</p> <p data-bbox="268 1733 571 1861">本辦法第八條規定採內政部綠建築評估系統之獎勵容積。</p>	法定容積百分之十	<p data-bbox="767 1496 1444 1720">申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。</p> <p data-bbox="767 1733 1444 2009">申請綠建築評級容積獎勵者，應於都市更新事業計畫核定前與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，於開工前取得綠建築候選證書，並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，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p>								

項次	項目	法定獎勵 上限	評定標準															
			前項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之樓地板面積法定工程造價之五倍金額後無息退還。															
七	$\Delta F7$ 本辦法第九條優先或迅行劃定之更新地區時程容積獎勵。	法定容積百分之十	依本辦法第九條規定，申請更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給： <table border="1" data-bbox="767 817 1430 1447"> <thead> <tr> <th colspan="3" data-bbox="767 817 1430 869">獎勵額度(擇一適用)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="767 869 962 1106">於更新地區公告日起</td> <td data-bbox="962 869 1187 1106">申請核准都市更新事業概要者</td> <td data-bbox="1187 869 1430 1106">依都市更新條例第十條第二項，逕行擬具都市更新事業計畫報核者</td> </tr> <tr> <td data-bbox="767 1106 962 1205">三年內</td> <td data-bbox="962 1106 1187 1205">獎勵法定容積百分之八</td> <td data-bbox="1187 1106 1430 1205">獎勵法定容積百分之十</td> </tr> <tr> <td data-bbox="767 1205 962 1303">六年內</td> <td data-bbox="962 1205 1187 1303">獎勵法定容積百分之四</td> <td data-bbox="1187 1205 1430 1303">獎勵法定容積百分之五</td> </tr> <tr> <td data-bbox="767 1303 962 1447">經本府同意延長者，於延長期間內</td> <td data-bbox="962 1303 1187 1447">—</td> <td data-bbox="1187 1303 1430 1447">獎勵法定容積百分之三</td> </tr> </tbody> </table> 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。	獎勵額度(擇一適用)			於更新地區公告日起	申請核准都市更新事業概要者	依都市更新條例第十條第二項，逕行擬具都市更新事業計畫報核者	三年內	獎勵法定容積百分之八	獎勵法定容積百分之十	六年內	獎勵法定容積百分之四	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
獎勵額度(擇一適用)																		
於更新地區公告日起	申請核准都市更新事業概要者	依都市更新條例第十條第二項，逕行擬具都市更新事業計畫報核者																
三年內	獎勵法定容積百分之八	獎勵法定容積百分之十																
六年內	獎勵法定容積百分之四	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																
八	$\Delta F8$ 本辦法第十條規模容積獎勵。	法定容積百分之十五	規模容積獎勵 $\Delta F8 = A1 + A2$ ，其評定標準說明如下： (一)A1：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。 (二)A2：更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積： $A2 = 5\% + \left(2\% \times \frac{B - 3000\text{m}^2}{1000\text{m}^2} \right)$ B：更新單元土地面積															

項次	項目	法定獎勵 上限	評定標準
			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。
九	<p>△F9</p> <p>本辦法第十一條規定為處理佔有他人舊違章建築戶需要之獎勵容積。</p>	法定容積百分之二十	<p>處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵，獎勵面積以實測面積為準(每戶不得超過本市樓地板面積平均水準)。但依本辦法第六條(本基準△F4)至第十條(本基準△F8)獎勵後仍未達第十三條獎勵上限者，始予獎勵。</p> <p>前項所指樓地板面積平均水準，係指行政院主計總處最新公告臺閩地區戶口及住宅普查之基隆地區平均每戶樓地板面積。</p>
十	<p>△F10</p> <p>本條例第四十四條第一項第四款規定其他為促進都市更新事業辦理之獎勵容積。</p>	法定容積百分之十	<p>(一)屬合法四層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：</p> $A = B \times 10\%$ <p>A：獎勵容積 B：合法四層樓以上建築物所坐落建築基地之法定容積</p> <p>(二)配合水岸或大眾運輸場站，設置適當之天橋(空橋)、人工平臺及景觀平臺供公眾使用者，依下列公式計算，並以法定容積百分之五為上限。</p> $A = \frac{B \times 1.2}{C_1 - C_2 - C_3}$ <p>A：獎勵容積。 B：各項設施所需費用。 C₁：二樓以上更新後平均單價。 C₂：興建成本。 C₃：管銷費用。</p>
十一	<p>△F11</p> <p>本辦法第十二條未達平均每戶居住樓地板面積之獎勵容積。</p>	--	<p>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各該直轄市、縣(市)平均每戶居住樓地板面積，更新後不增加更新前住宅單元百分之十者，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後，扣除本基準△F2至△F9獎勵容積與法定容積之差額計算容積獎勵。</p>