

「臺中市實施都市更新容積獎勵審查許可」容積獎勵值審查流程

第 13 條附表

(臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 106 年度第 5 次會議修訂版)

一、申請人簡報 (20 分鐘)：

請實施者針對「\_\_\_\_\_都市更新事業計畫書」提出有關都市更新各項容積獎勵及依其他相關法令申請建築容積獎勵額度與進度說明，並依容獎第 3 條規定說明獎勵重複部分是否已扣除。

二、答詢 (20 分鐘)：

委員提問 (統問統答)，由建築師及實施者回應。

三、退場 (建築師及實施者退場離席)

四、討論與評分：

委員會依「\_\_\_\_\_都市更新事業計畫書」內容進行實質審查及評分，由當日與會委員採共識及合議方式決定獎勵值，倘無法達成共識及合議確定獎勵值時採下列方式辦理：

1. 抽籤及評分：個人評分：請各委員依簡報及報告書內容不記名評分，請填寫抽籤號碼。

2. 統計平均分數：

各委員分數由業務單位填入總表，統計總平均分數。

3. 總平均宣布及討論

(1) 由主席確認向大會宣讀總平均「各項容積獎勵值及合計容積總獎勵值」。

(2) 提出異議：若委員對所評總平均分結果有異議，將以第一次總平均分為依據再進行第二輪評分並做總平均「容積獎勵值」。

五、宣布「容積獎勵值」及加減分：

(1) 申請人入場→委員會主席宣布「容積獎勵值」，若申請人得就委員意見回應承諾可配合再並列入紀錄。

(2) 申請人可自行提出或依委員會要求再增加額外回饋條件，由委員會再酌予調整「容積獎勵值」。

六、審查結束，請申請人依最後核定「容積獎勵值」修正總容積及建築設計，並依大會決議事項辦理。

七、本評分表僅供大會評分、討論之參考，將於宣布「容積獎勵值」後銷毀，不列入紀錄。

獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註
一、富有地方特色之設計。	(一)色彩與環境調和。	法定容積百分之二。	
	(二)量體色彩與環境調和。	法定容積百分之四。	
二、開放式空間廣場。	設置開放空間廣場二百平方公尺以上。	除依法留設之法定空地面積，以另外增設開放空間廣場之面積核計，獎勵上限為法定容積百分之五。	開放空間廣場，指除法定空地外，另外增設者；其應集中設置且任一邊最小淨寬度應在六公尺以上。
三、人行步道。	沿街面留設二公尺以上人行步道。	視實際留設面積由本府都市更新及爭議處理審議會評定，獎勵上限為法定容積百分之五。	人行步道之留設，應配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置。
四、保存經核定具歷史性、紀念性藝術價值之建築物。	(一)全部或部分保留：該部分樓地板面積得予獎勵；更新事業計畫內為維修保固該部分建築所需經費，得核算相當之獎勵容積。 (二)立面保存：更新事業計畫內為維修保固該部分建築所需經費，得核算相當之獎勵容積。 (三)原貌重建：依建築物重建成本核算相當之獎勵容積。	獎勵上限為法定容積百分之五。	實施者對於經本府核定具有紀念性、歷史性、藝術價值應予保存之建築，得以上述方式予以獎勵容積。
五、更新單元規模。	實施更新事業範圍至少包括一個完整計畫街廓或面積在三千平方公尺以上者。	法定容積百分之十五為上限。	—
備註：依都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定，本表項次一至項次四總獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。			

**實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表(107年1月修正版)**

填表說明：●欄位(A)：申請人(建築師)填寫 ●欄位(B)：申請人(建築師)填寫 ●欄位(C)：申請人(建築師)填寫 ●欄位(D)：審查委員填寫 ●數字計算至小數點後第2位									
案名： 都市更新事業計畫書	基地地號： 法定建蔽率： m <sup>2</sup>	基地面積： m <sup>2</sup>	備註	獎勵 範圍值 (%)	相關檢討說明 頁碼 (A)	申請 獎勵 額 (m <sup>2</sup> ) (B)	占法定容 積百分比 (%) (C)	委員審 議同意 獎勵額 值(%) (D)	申請人 自主檢 核合計 % ≤ 20%
擬申請容積獎勵項目	檢核參考相關法規								
一、更新建築容積獎勵(更新條例第44條、都更容獎辦法及臺中市都更自治條例)									
△F1 高於法定容積部份核計之獎勵	都更條例第44條、都更容獎辦法及臺中市都更自治條例。								
△F2 捐贈予公有之公益設施獎勵	1. 經政府指定額外提供之公益設施，其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)。 2. 提供社區使用之公益設施免計容積，其公益設施樓地板面積合計不得超過法定容積之百分之十。		容獎第4條 自治第17條	0~15%					
△F3 更新時程獎勵	1. 自公告日起算三年內，得給予百分之十以內。 2. 第四至六年，給予法定容積百分之七以內。		容獎第9條 自治第12條	0~10% 0~7%					
	3. 第七至九年，經主管機關考量更新單元規模、產權複雜程度，認為有延長一定時程之必要者，以給予法定容積百分之四以內為原則。		註：三擇一	0~4%					
	1. 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其產權登記為公有者 = (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)。 2. 捐贈經費予當地地方政府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 - 興建成本 - 管銷費用)。		容獎第5條 註：第一項協助開闢更新單元內或其周邊公共設施，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本條獎勵	0~15%					
△F5 歷史、紀念、藝術性建築物保存	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)。 註：如以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本獎勵。		容獎第6條 自治第13條 附表項次四	0~5%					
△F6 規劃設計之獎勵 (更新單元之整體規劃設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令者，得給予容積獎勵)	1. 沿街退縮人行步道、騎樓。(與建築許可之開放空間獎勵應擇一辦理)		容獎第7條 自治第13條 附表項次一至項次三	0~5%	合計須 ≤ 20% (註1)				申請人 自主檢 核合計 % ≤ 20%
	2. 留設廣場等開放空間。(與建築許可之開放空間獎勵應擇一辦理)			0~5%					
	3. 建築色彩與環境調合。(都市設計案件不得超過獎勵值上限二分之一)			0~2%					
	4. 建築量體與環境調合。(都市設計案件不得超過獎勵值上限二分之一)			0~4%					
	5. 縮減建蔽率。			0~9%					
	6. 設置天橋、人工基盤。			0~5%					
	7. 規劃夜間照明設施或公共藝術、街道家具。(都市設計案件不得超過獎勵值上限二分之一)			0~3%					
	8. 提供綠美化。(都市設計案件不得超過獎勵值上限二分之一)			0~5%					
	9. 規劃無障礙環境。			0~3%					
	10. 智慧型建築設計。			0~10%					
	11. 景觀及綠能設計(景觀陽台、綠能設計或經審議會認定之空間及設施等)。			0~4%					

【註 1:△F5+△F6(1.2.3.4 點)依自治第 13 條附表二規定合計上限 20%】申請人自主檢核合計\_\_\_\_%≤20%

擬申請容積獎勵項目	檢核參考相關法規	備註	獎勵範圍值 (%)	相關檢討說明頁碼 (A)	申請獎勵額 (m <sup>2</sup> ) (B)	占法定容積百分比 (%) (C)	委員審議獎勵額範圍值 (%) (D)
△F7 綠建築設計之獎勵	取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上(應依都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條規定辦理)。	容獎第 8 條	0~10%				
△F8 更新單元規模之獎勵	1. 更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。 2. 於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且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，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五： $F8-2=5\%+[2\% \times (\text{更新單元土地面積}-3000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2]$ $F8-2$ ：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積。 3. 於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五： $F8-3=5\%+[2\% \times (\text{更新單元土地面積}-5000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2]$ $F8-3$ ：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上之獎勵容積。	容獎第 10 條 自治第 13 條	0~15%				
△F9 處理占有他人違建戶之獎勵	經(△F3+△F5+△F6+△F7+△F8)獎勵後之建築容積仍未達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之獎勵上限者，始予獎勵。	容獎第 11 條 自治第 14 條	0~20%				
更新容積獎勵合計上限檢核 △F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6+△F7+△F8+△F9 (右欄請勾選其一)	<input type="checkbox"/> 經(△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6+△F7+△F8+△F9)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。(註 5) <input type="checkbox"/> 經指定為策略性再開發地區，實施者依都市更新建築容積獎勵辦法第七條、第八條及第十條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。	容獎第 13 條 第一項 註：右欄二擇一	<input type="checkbox"/> 50%: _____ m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 原容積: _____ m <sup>2</sup> +30%: _____ m <sup>2</sup>  <input type="checkbox"/> 100%: _____ m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 原容積: _____ m <sup>2</sup> +50%: _____ m <sup>2</sup>		請申請人(建築師)自行核算申請獎勵額度有無超出範圍值	委員審議獎勵額無範圍 請核議獎勵額超圍	
二、其他獎勵	都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條規定：都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法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。但獎勵重複者，應予扣除。 <input type="checkbox"/> 開放空間獎勵 <input type="checkbox"/> 增設停車空間獎勵 <input type="checkbox"/> 綠建築獎勵 <input type="checkbox"/> 捐贈公益設施獎勵 <input type="checkbox"/> 其他： 申請進度說明	容獎第 3 條					
	申請容積獎勵合計 (第一項+第二項)%	104 年 7 月 1 日起報核者填列(註 4)	<input type="checkbox"/> 50%: _____ m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 原容積: _____ m <sup>2</sup> +30%: _____ m <sup>2</sup>				
三、容積移轉等獎勵	準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。(註 2)	都更 第 45 條					

申請容積獎勵總計(第一項+第二項+第三項)%

註 2: 成就容積移轉之條件不得列入都市更新之容積獎勵。

註 3: 都市計畫變更註記需成就之附帶條件不得列入都市更新之容積獎勵。

註 4: 都市計畫法臺中市施行自治條例第 47 條規定「各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，依都市更新法規實施都市更新事業之地區：不得超過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」。

註 5: 都市更新建築容積獎勵辦法第十三條第一項規定申請獎勵者自一百零四年七月一日施行。

實施者簽認(簽章)：\_\_\_\_\_

建築師簽認(簽章)：\_\_\_\_\_

委員編號：

附表一 △F6 規劃設計之獎勵計算方式

容積獎勵項目	檢核內容	相關規定	獎勵值上限	備註												
△F6 規劃設計之獎勵 (更新單元之整體規劃設計, 其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令者, 得給予容積獎勵)	1. 沿街退縮人行步道、騎樓。(與建築許可之開放空間獎勵應擇一辦理)	容獎第 7 條 自治第 13 條 附表項次一至項次三	5%	高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令者。												
	2. 留設廣場等開放空間。(與建築許可之開放空間獎勵應擇一辦理)		5%	高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令者。												
	3. 建築色彩與環境調合。(都市設計案件不得超過獎勵值上限二分之一)		2%	高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令者。												
	4. 建築量體與環境調合。(都市設計案件不得超過獎勵值上限二分之一)		4%	高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令者。												
	5. 縮減建蔽率。		9%	參考「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">法定建蔽率－設計建蔽率 本款設計建蔽率計算： 建築面積／(基地面積－更新後現有巷道面積)</td> <td style="width: 40%;">獎勵法定容積額度</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">≥10%</td> <td style="text-align: center;">3%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">≥15%</td> <td style="text-align: center;">5%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">≥20%</td> <td style="text-align: center;">7%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">≥25%</td> <td style="text-align: center;">9%</td> </tr> </table>	法定建蔽率－設計建蔽率 本款設計建蔽率計算： 建築面積／(基地面積－更新後現有巷道面積)	獎勵法定容積額度	≥10%	3%	≥15%	5%	≥20%	7%	≥25%	9%		
	法定建蔽率－設計建蔽率 本款設計建蔽率計算： 建築面積／(基地面積－更新後現有巷道面積)		獎勵法定容積額度													
	≥10%		3%													
	≥15%		5%													
	≥20%		7%													
	≥25%		9%													
	6. 設置天橋、人工基盤。		5%	參考「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十二點 設置天橋、人工基盤＝(各項設施所需費用×1.2)／(C1－C2－C3) C1：二樓以上更新後平均單價 C2：單位興建成本 C3：單位管銷費用(以C1×11%核計)												
7. 規劃夜間照明設施或公共藝術、街道家具。(都市設計案件不得超過獎勵值上限二分之一)	3%	業務科研議： 夜間照明設施給予容積獎勵1%。 公共藝術給予容積獎勵1%。 街道家具給予容積獎勵1%。														
8. 提供綠美化。(都市設計案件不得超過獎勵值上限二分之一)	5%	業務科研議： 平面綠美化每增加200平方公尺給予容積獎勵1%。 立體或屋頂綠美化綠化每增加100平方公尺給予容積獎勵1%。														
9. 規劃無障礙環境。	3%	參考「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」 更新後建築物規劃為住宅使用, 並符合新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估基準達三級分且取得相關證明者, 得予獎勵法定容積百分之一, 達該指標四級分且取得相關證明者, 得予獎勵法定容積百分之三。														
10. 智慧型建築設計	10%	參考「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第8條, 取得候選等級智慧建築證書之容積獎勵額度, 規定如下： 一、鑽石級：基準容積百分之十。 二、黃金級：基準容積百分之八。 三、銀級：基準容積百分之六。 四、銅級：基準容積百分之四。 五、合格級：基準容積百分之二。														
11. 景觀及綠能設計(景觀陽台、綠能設計或經審議會認定之空間及設施等)。	4%	參考「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」、「臺中市宜居建築設計及鼓勵回饋辦法(草案)」： 業務科研議符合左列各款, 得給予容積獎勵： 一、景觀陽台：指設置直上方有遮蓋物之休憩平臺, 每處景觀陽台需設置於五層樓以上所有樓層, 至少有直徑達二點五公尺以上, 且各處面積應有三分之一以上之綠化設施, 且其中應有面積達二分之一以上採降板設計, 給予容積獎勵1%。 二、綠能設計：指設置對環境友善之太陽光電等再生能源(達100平方公尺以上或供電量達10瓩, 給予容積獎勵0.5%, 每增加100平方公尺給予容積獎勵0.5%至多達600平方公尺以上, 給予容積獎勵上限為3%)。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">綠能設計面積 (太陽光電等再生能源)</td> <td style="width: 40%;">獎勵法定容積額度</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">達100平方公尺</td> <td style="text-align: center;">0.5%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">達200平方公尺</td> <td style="text-align: center;">1%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">達300平方公尺</td> <td style="text-align: center;">1.5%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">達400平方公尺</td> <td style="text-align: center;">2%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">達500平方公尺</td> <td style="text-align: center;">2.5%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">達600平方公尺</td> <td style="text-align: center;">3%</td> </tr> </table>	綠能設計面積 (太陽光電等再生能源)	獎勵法定容積額度	達100平方公尺	0.5%	達200平方公尺	1%	達300平方公尺	1.5%	達400平方公尺	2%	達500平方公尺	2.5%	達600平方公尺	3%
綠能設計面積 (太陽光電等再生能源)	獎勵法定容積額度															
達100平方公尺	0.5%															
達200平方公尺	1%															
達300平方公尺	1.5%															
達400平方公尺	2%															
達500平方公尺	2.5%															
達600平方公尺	3%															

附表二 △F8 更新單元規模之獎勵計算方式

容積獎勵項目	檢核內容	相關規定	獎勵值上限	備註
△F8 更新單元規模之獎勵 (經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路、其他公共設施用地或屬法定山坡地者，不得計入更新單元規模。)	1. 更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。	容獎第 10 條自治第 13 條	15%	參考「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第九點
	2. 於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且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，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五： $F8-2 = 5\% + [ 2\% \times ( \text{更新單元土地面積} - 3000 \text{ m}^2 ) / 500 \text{ m}^2 ]$ F8-2：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積。			
	3. 於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五： $F8-3 = 5\% + [ 2\% \times ( \text{更新單元土地面積} - 5000 \text{ m}^2 ) / 500 \text{ m}^2 ]$ F8-3：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上之獎勵容積。			