

新北市都市更新建築容積獎勵核算基準

104年6月24日新北市政府新北府城更字第10434354971號令修正發布；並自104年12月30日生效

104年8月31日新北市政府新北府城更字第10434380281號令修正發布第13點；並自104年12月30日生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十四條及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）有關都市更新建築容積獎勵之核算，特訂定本基準。

都市更新計畫訂有獎勵規定者，得從其規定。

二、依本辦法第四條規定，申請經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵者，應符合下列規定：

（一）係指供機關（構）、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用，以圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成設施、大型會議室、展演廳、社會住宅及機關辦公相關設施，並經主管機關與管理機關認定。

（二）第一款之社會住宅每案規模不得低於都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）之規定；除社會住宅外，其他公益設施之室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，符合無障礙環境需求，產權並應另編建號，單獨登記。

（三）實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。

（四）實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。

（五）受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。

（六）樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，

並以法定容積之百分之十五為上限：

$$A_2 = (B_{2-1} + B_{2-2} + B_{2-3}) \times 1.2 \div (C_1 - C_2 - C_3)$$

A_2 ：捐贈公益設施之獎勵容積（ \leq 法定容積之百分之十五）

B_{2-1} ：捐贈公益設施土地成本

B_{2-2} ：興建成本及設備設施裝修費用

B_{2-3} ：提供管理維護基金

C_1 ：二樓以上更新後平均單價

C_2 ：單位興建成本

C_3 ：單位管銷費用(以 $C_1 \times 11\%$ 核計)

三、依本辦法第五條規定，申請協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

(一) 協助開闢更新單元周邊公共設施者，應同時符合下列規定：

1. 土地產權私有者應登記為公有。
2. 開闢程度應經該公共設施管理機關認可。
3. 依下列公式計算獎勵容積：

$$A_{3-1} = (B_{3-1} + B_{3-2} + B_{3-3}) \times 1.2 \div (C_1 - C_2 - C_3)$$

A_{3-1} ：協助開闢更新單元周邊公共設施之獎勵容積

B_{3-1} ：協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費

B_{3-2} ：土地取得費用（以事業計畫報核日當期之公告現值計算）

B_{3-3} ：拆遷安置經費

C_1 ：二樓以上更新後平均單價

C_2 ：單位興建成本

C_3 ：單位管銷費用(以 $C_1 \times 11\%$ 核計)

(二) 提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：

1. 提供管理維護費用者，應經公共設施管理機關認定有必要性，其費用納入都市更新基金。
2. 本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。
3. 依下列公式計算獎勵容積：

$$A_{3-2} = \left[\frac{B_{3-4} \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)} \right] \div 1.5$$

A₃₋₂：提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積

B₃₋₄：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額

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)

四、依本辦法第六條規定，申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之容積獎勵者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

$$A_4 = (B_4 \times 1.2) \div (C_1 - C_2 - C_3)$$

A₄：保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積（≦法定容積百分之十五）

B₄：保存維護所需經費

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)

五、依本辦法第七條規定，申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

(一) 設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，得予獎勵法定容積：

A ₅₋₁ = 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
A ₅₋₁ ≥ 10%	3%
A ₅₋₁ ≥ 15%	5%
A ₅₋₁ ≥ 20%	7%
A ₅₋₁ ≥ 25%	9%

(二) 增設機車或自行車停車位：基地位於大眾運輸系統之車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等）、圖書館、博物館、文化藝術中心、市民活動中心、國民運動中心等具公共停車需求之特定公共設施周邊三百公尺範圍內，經提出交通量需求分析，且機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達一百輛以上，具有獨立樓（電）梯間出入口，應供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

$$A_{5-2} = \text{增設機車位之車位數} \times 4 \text{ 平方公尺}$$

$$A_{5-2} : \text{增設機車位之獎勵容積} (\leq \text{法定容積百分之五})$$

本款機車停車位，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。設置機械汽車停車位者，不適用本獎勵。

(三) 供不特定公眾通行之基地內通道：經本市都市更新審議委員會審議同意，提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以百分之三為上限。

若留設通道為更新前既成巷道，則應扣除現有既成巷道之範圍始得計入獎勵。

(四) 無障礙空間規劃：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。申請本項獎勵者，實施者應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得申請性能評估基準以上認證，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照。應提供因本款獎勵增加容積樓地板面積乘以銷售淨利之保證金，如下列公式計算：

$$B_{5-4} = A_{5-4} \times \text{銷售淨利} \times 1.2$$

B₅₋₄：申請新建住宅無障礙環境性能評估基準應提供之保證金

A₅₋₄：因申請新建住宅無障礙環境性能評估基準增加之容積樓地板面積

銷售淨利：二樓以上更新後平均單價－單位興建成本－單位銷售費用－單位管理費用（單位銷售費用：平均銷售單價× 6%；單位管理費用：平均銷售單價× 5%）

- 1.未依限取得申請性能評估基準以上認證者，保證金不予退還。
- 2.申請性能評估基準以上認證者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

（五）智慧建築設計：申請智慧建築設計取得智慧建築標章之候選證書者，其符合等級為銀級者，得予獎勵法定容積百分之一，符合等級為黃金級以上者，得予獎勵法定容積百分之三。實施者應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得申請性能評估基準以上認證，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照。應提供因本款獎勵增加容積樓地板面積乘以銷售淨利之保證金，如下列公式計算：

$$B_{5-5} = A_{5-5} \times \text{銷售淨利} \times 1.2$$

B₅₋₅：申請智慧建築標章獎勵應提供之保證金

A₅₋₅：因申請智慧建築標章獎勵增加之容積樓地板面積

銷售淨利：與本點第(四)款相同

- 1.未依限取得智慧建築標章者，保證金不予退還。
- 2.申請智慧建築標章者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

六、依本辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

（一）基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）

起退縮（不含造型板、雨遮）淨寬四公尺建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

- 1.屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達三千平方公尺以上，四周均退縮者，以實際退縮面積乘以一點八倍核計獎勵容積。
- 2.面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積乘以一點五倍核計獎勵容積。
- 3.面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積乘以一點二倍核計獎勵容積。
- 4.面臨一條或臨二條以上但未全部退縮者，以實際退縮面積核計獎勵容積。
- 5.退縮淨寬超過四公尺部分，得於六公尺深度內，以實際退縮面積核計獎勵容積。
- 6.依新北市都市更新單元劃定基準第五點第一項基地退縮部分不得計入本款實際退縮面積。

(二)街角廣場規劃應設置於道路轉角處，並配合周邊無遮簷人行道或騎樓整體規劃，其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。

廣場兩側與騎樓連接，得於上方加設頂蓋，且淨高不得低於六公尺，並以其頂蓋投影面積乘以零點八倍核計獎勵容積。本款面積與前款退縮面積及實施都市計畫地區建築基地綜合設計不得重複計列(街角廣場面積計算詳附圖所示)。

七、依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得相關標章之候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者，給予法定容積百分之三之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵應符合下列規範。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得申請性能評估基準以上認證，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照。應提供因本款獎勵增加容積樓地板面積乘以銷售淨利之保證金，如下列公式計算：

$$B_7 = A_7 \times \text{銷售淨利} \times 1.2$$

B₇：申請綠建築標章獎勵應提供之保證金

A₇：因綠建築標章獎勵增加之容積樓地板面積

銷售淨利：與第五點第(四)款相同

前項保證金退還方式依下列規定：

- (一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (二) 未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (三) 依限取得申請標章等級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標章等級之獎勵容積差額換算保證金額度後無息退還。
- (四) 申請綠建築標章者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

八、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：

於都市更新地區公告 日起	申請事業計畫報核者之獎勵法定容 積額度
一年內	10%
二年內	9%
三年內	8%
四年內	5%
五年內	5%
六年內	5%
經本府同意延長者，於 延長期間內	5%

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。

九、依本辦法第十條規定，申請更新單元規模獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

- (一) 更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。
- (二) 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：

$$A_{9-2} = 5\% + [2\% \times (\text{更新單元土地面積} - 3000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2]$$

A_{9-2} ：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積

- (三) 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：

$$A_{9-3} = 5\% + [2\% \times (\text{更新單元土地面積} - 5000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2]$$

A_{9-3} ：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

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。

- 十、依本辦法第十一條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

- (一) 應於申請本基準第四點至第九點獎勵後仍未達第十三點獎勵上限者，始予申請核計。
- (二) 獎勵容積以實測違建戶所占樓地板面積計算，且每戶並不得超過本市樓地板面積平均水準（平均水準係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報告中本市平均每戶居住樓地板面積）。
- (三) 實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽定協議之戶數確認前款獎勵容積。
- (四) 舊違章建築戶之認定，以中華民國八十一年一月十日前建造完成者為限，且應檢附下列任一證明文件：
 1. 建物謄本。
 2. 戶口遷入證明。
 3. 稅籍證明。

- 4.自來水接水或電力接電證明。
- 5.區公所或原鄉（鎮、市）公所證明文件。
- 6.航照圖。
- 7.門牌編訂證明。

十一、依本辦法第十二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

（一）應同時符合下列情形後，始得申請：

- 1.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。
- 2.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處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告本市平均每戶居住樓地板面積。
- 3.更新後不增加更新前住宅單元百分之十。

（二）依下列公式計算獎勵容積：

$$A_{11} = (F_{11} \times \text{更新後住宅單元數}) - A_{11-1} - \text{法定容積}$$

A_{11} ：獎勵容積

F_{11} ：本市平均每戶居住樓地板面積

A_{11-1} ：本基準第二點至第十點獎勵容積

十二、依本條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

（一）更新單元內原有合法建築物，屬風災、火災、水災、震災或土石流災等天然災害或其他重大事變遭受損害，經本府判定為危險建築物且有拆除之必要者，得依下列公式核計獎勵容積，但申請本獎勵者，不得適用施行細則第五十二條規定：

$$A_{12-1} = FA_1 \times 10\%$$

A_{12-1} ：判定為危險建築物且有拆除必要者之獎勵容積

FA_1 ：判定為危險建築物所座落基地之法定容積；惟同一宗建築基地內，未經判定為危險建築物者，其座落基地應予扣除計算。

（二）合法四層樓以上且屋齡達三十年之建築物，依下列公式計算獎勵容積，但已依本條例第四十四條第一項第一款申請原建築容積之獎勵者，不適用本款之規定：

$$A_{12-2} = FA_2 \times F_{12}$$

A₁₂₋₂：屬合法四層樓以上建築物之獎勵容積

FA₂：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積。

F₁₂：合法建築物樓層數為四層者以 10%計；合法建築物樓層數為五層以上者以 12%計。

(三) 配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋（空橋）、人工平臺、跨堤設施、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：

$$A_{12-3} = (\text{各項設施所需費用} \times 1.2) \div (C_1 - C_2 - C_3)$$

A₁₂₋₃：提供天橋（空橋）、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用獎勵容積

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)

(四) 更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人之同意比例於公開展覽期滿時達百分之九十五者，得依其產權級別給予獎勵，其私有土地及私有合法建築物所有權人數低於三十人者，不適用本項獎勵：

產權級別計算方式：事業計畫申請報核日之（門牌戶數+土地所有權人數+建號所有權人數）÷3	獎勵法定容積額度	
	同意比例達百分之九十五	同意比例達百分之百
五十以上且未達一百	2%	4%
達一百以上者且未達一百五十者	4%	6%
達一百五十以上者	6%	8%

本款範圍內之門牌戶數、土地及建物所有權人數於事業計畫報核日前三年內異動部分，應以異動前謄本登載內容計算之。若本款異動未增加所有權人數或繼承者，得予計算。

同意比例如有下列異動情形者，應從各目計算之：

1.都市更新事業計畫於公開展覽期滿時，經土地或合法建築物所有權人撤銷同意書，本項獎勵應依撤銷後之同意比例重新計算。

2.都市更新事業計畫於核定前，其同意比例如經整合提高，

其獎勵容積額度得依前述比例增加計算。

- 3.於都市更新事業計畫公開展覽期滿時之同意比例已達上表獎勵標準，經本市都市更新審議委員會審議應調整更新單元範圍者，仍維持原申請之獎勵額度。

(五)更新單元位屬本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，並協助道路開闢或配合退縮設計者，得依下列規定核算獎勵容積：

- 1.協助開闢基地內或鄰接之計畫道路，有助於替代該狹小巷道之通行功能者：
 - (1)計畫道路按計畫寬度開闢，且其開闢長度達十公尺以上者，得依第三點第一款核算之獎勵容積額度，再乘以一點二倍予以核計。
 - (2)計畫道路按計畫寬度開闢，且其開闢全段或長度達三十公尺以上者，得依第三點第一款核算之獎勵容積額度，再乘以一點三倍予以核計。
- 2.鄰接該狹小巷道並依第六點第一款配合退縮者，得依該款核計之獎勵容積，再加計實際退縮面積乘以零點二倍，且不受該點獎勵額度上限之限制。

十三、依本基準規定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。

本辦法中華民國一百零四年七月一日修正施行前，業經指定為策略性再開發地區，實施者依本基準第五點至第七點、第九點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。

更新單元具下列情形之一者，前項獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之法定容積或各該建築基地零點二倍之法定容積再加其原建築容積，且不適用策略性再開發地區之相關規定。

- (一) 未鄰接八公尺以上計畫道路。但更新單元與八公尺以上計畫道路連接之路段，可整段退縮並與所鄰道路寬度合計達八公尺者，不在此限。
- (二) 位於法定山坡地。
- (三) 更新後每戶總價達六千萬以上或其室內主建物面積總計一百八十五平方公尺以上之住宅單元戶數，達總住宅戶數百分之五十以上者。

十四、依本基準核算之各項獎勵容積總和，逾法定容積之百分之三十以上者，其超出部分，應配合申請本基準第二點經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵，其公益設施項目以設置老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施或社會住宅為原則，但更新單元附近地區如無前述四項設施之需求，或經本府認定有更高需求者，得設置該四項以外之項目。

具有下列情形之一者，不受前項百分之三十之限制：

- (一) 法定容積未達百分之三百者。
- (二) 實施者為自組都市更新會者。

第一項申請獎勵額度達到上限者，得再依本基準其他獎勵項目規定申請，其獎勵容積總和仍應符合第十三點規定。

十五、依本辦法第十五條規定捐贈本府都市更新基金時，應於取得建造執照前全數一次捐贈繳納。其計算公式如下：

捐贈本府都市更新基金金額 = (實施者依本基準第十三點第二項規定增加之建築容積價值 - 更新成本) × a

基準容積率 ≤ 240% : a = 0

240% < 基準容積率 ≤ 300% : a = 20%

300% < 基準容積率 : a = 40%

前項更新成本係指新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表所定之內容。

十六、更新單元之土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，其申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不適用本基準相關之獎勵。

【附圖】

