

拾、申請容積獎勵項目與額度

一、都市更新建築容積獎勵

(一) 法令依據

本提昇更新之居住水準，本案擬依據《都市更新條例》第 44 條、《都市更新建築容積獎勵辦法》、《高雄市都市更新自治條例》、《高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準》等規定申請容積獎勵。

(二) 容積獎勵申請項目及額度

本更新單元內建築基地面積為 1,108.00 m² (約 335.17 坪)，基準容積為 9,307.20 m² (2,815.43 坪)。申請都市更新容積獎勵為 633.63 m²，占法定容積 6.81%，申請容積獎勵額度細項詳表 10-1 所示。

表 10-1 都市更新容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	基準容積比例
△F4 協助開闢或管理公共設施	13.12	0.14%
F4-1 協助開闢公共設施	13.12	0.14%
△F5 更新地區規劃設計獎勵	620.51	6.67%
A1 整體規劃設計對都市環境品質、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，其標準高於都計、消防、建築及其他相關法令者	186.14	2.00%
A2 沿街規劃步道式開放空間	144.37	1.55%
A4 留設機車停車位(滿足 1 戶 1 車位)	90.00	0.97%
A5 屋頂綠化達 50%以上	200.00	2.15%
都市更新獎勵容積	633.63	6.81%
高雄厝設計獎勵(免計容積)	186.14	2.00%

註：實際容積獎勵額度以高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

(三) 各項建築容積獎勵核算

1. △F4：協助開闢或管理公共設施

本案擬協助開闢更新單元範圍外計畫道路(1060-1 地號)，捐贈私有土地面積計 7.25 m²，用地取得費用為 420,500 元，工程費用約 32,625 元(詳第捌章、公共設施興修或改善計畫)。

協助開闢或管理維護本辦法第五條所稱公共設施之獎勵容積

$$= (\text{協助開闢都市計畫公共設施所需工程費} + \text{土地取得費用} + \text{拆遷安置經費} + \text{管理維護經費}) \times 1.2 / (\text{二樓以上更新後平均單價} - \text{興建成本} - \text{管銷費用})$$

$$= (32,625 \text{ 元} + 420,500 \text{ 元}) \times 1.2 / (90,750 \text{ 元/m}^2 - 39,325 \text{ 元/m}^2 - 5,445 \text{ 元/m}^2 - 4,538 \text{ 元/m}^2) = 453,125 \text{ 元} \times 1.2 / 41,443 \text{ 元/m}^2$$

$$= 13.12 \text{ m}^2 \text{ (占法定容積 0.14\%)}$$

2. △F5：更新地區規劃設計獎勵

依《高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準》、《高雄市政府都市發展局評定都市更新單元整體規劃設計獎勵容積標準表》，將依更新單元整體規劃設計後對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態或智慧型建築設計等面向予以容積獎勵。本案更新後藉建物退縮留設、景觀綠化及整體建物量體色彩規劃，形塑舒適完善之步行空間，改善人車動線規劃，引入人潮延續地方活動紋理，並形塑五福三路沿線景觀，另結合通用化設計、節能光電等設計手法，期改善未來建物使用效能及便利性。

本案爭取之獎勵額度為法定基準容積 6.67%，其獎勵容積計算如下：

(1) △F5-A1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災

本案設計時配合鄰近地區建築物量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、人行步道進行整體設計，估計約可申請法定容積 9,307.20 m² 之都更容積獎勵，相關圖說內容詳第拾壹、拾貳章內容。

$$9,307.20 \text{ m}^2 \times 2.00\% = 186.14 \text{ m}^2$$

(2) $\Delta F5-A2$ 沿街步道式開放空間規劃

為配合基地周遭相鄰街廓整體考量，於基地北側臨五福三路退縮留設寬度 2 公尺以上且具延續性之無遮簷人行步道。獎勵面積依實際留設面積計算為 144.37 m^2 (約法定容積之 1.55%)，詳圖 11-3 人行步道檢討圖。

(3) $\Delta F5-A4$ 留設機車停車位

為服務未來地方及周邊商業之交通需求，並滿足一戶一機車之車位，另增設部停車位 30 部，擬爭取法定容積之獎勵。

$$\Delta F5-A4 \text{ 獎勵容積} = 30 \times 3 m^2 = 90.00 m^2 \text{ (約法定容積之 0.97\%)}$$

(4) $\Delta F5-A5$ 屋頂綠化達 50%以上

本案更新後擬於屋頂層規劃景觀綠化，依《高雄市政府都市發展局評定都市更新單元整體規劃設計獎勵容積》，依屋頂層實際綠覆面積計算為 200.00 m^2 (約法定容積之 2.15%)。

(5) $\Delta F5-A$ 更新單元規劃設計之獎勵容積合計為 620.51 m^2

$$\begin{aligned} \Delta F5-A &= \Delta F5-A1 + \Delta F5-A2 + \Delta F5-A4 + \Delta F5-A5 \\ &= 186.14 m^2 + 144.37 m^2 + 200.00 m^2 + 90.00 m^2 \\ &= 620.51 m^2 \text{ (約法定容積 6.67\%)} \end{aligned}$$

(四) 都市更新建築容積獎勵額度檢討

1. 建築容積獎勵上限

依《都市更新建築容積獎勵辦法》第 13 條規定，依《都市更新條例》第 44 條辦理之建築容積獎勵申請，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積。

$$\text{本案法定容積 1.5 倍} = 9,307.20 m^2 \times 1.5 = 13,960.80 m^2$$

2. 本案之建築容積獎勵上限

$$\begin{aligned} F &= F0 + F1 + F2 + F3 + F4 + F5 + F6 \\ &= 9,307.20 m^2 + 0 m^2 + 0 m^2 + 0 m^2 + 13.12 m^2 + 620.51 m^2 + 0 m^2 \\ &= 9,940.83 m^2 < 13,960.80 m^2 \dots \text{OK!} \end{aligned}$$

二、高雄厝設計獎勵

(一) 法令依據

依《都市計畫法高雄市施行細則》第 22 條、《修正高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法》第 8 條規定，本案更新後規劃景觀陽台及通用化設計浴廁，符合高雄厝相關設計規定設置之景觀陽台、通用化設計空間等相關設施設備等，得免計入建築物之容積，其中通用化設計浴廁部分之樓地板面積合計不得逾該建物基準容積 2%。

$$\text{本案依高雄厝設計得免計入容積部分} = 9,307.20 m^2 \times 2.00\% = 186.14 m^2$$

(二) 高雄厝設計回饋金

依《修正高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法》規定設置之相關設施設備之建築物，其起造人或所有人應繳納回饋金，並納入高雄市永續綠建築經營基金統籌運用，並於領取建造執照或核准建造執照變更設計時全額繳納。

本案更新後規劃景觀陽臺及通用化設計空間之回饋金計算如下：

$$\begin{aligned} & \text{〔各項設施設備面積總和 (636.20 } m^2 \text{)} \times \text{基地公告現值 (212,479 元/} m^2 \text{)} \\ & \text{/ 基地法定容積率} \text{]} \times 0.36 = 5,951,021 \text{ 元} \end{aligned}$$

表 10-2 △F5-A 內容說明表

面向	相關規定	具正面貢獻或高於法規標準
A. 都市空間品質	1. 都市景觀	本案更新後將取代原本斑駁殘缺之現況，是對都市景觀的一大改善
	2. 都市安全	本案更新後將取代原本高危險性的危樓，是對都市安全的一大改善
	3. 都市交通	為維持五福路側都市景觀延續性，將車行動線規劃於後側，避免五福路側破口，對主要道路造成衝擊。
		本案增設 30 輛機車停車供銀行客戶使用
	4. 容積獎勵- 容積移轉(15%範圍)+ 開放空間獎勵(20%)	本案依規定可申請 15%容移+20%開獎，但因考量整體都市環境，不申請過度膨脹之容積
	5. 建築物退縮-15F 以上落物曲線退縮	本案規劃自 3F 以上就全面退縮，以釋放更大的都市空間，維持與鄰房友善關係
	6. 高雄市建照執照預審原則-總樓地板面積 每一百平方公尺設置一輛機車停車位	本案地下室設置一戶一機車，機車停車需求內化，自給自足。
7. 騎樓（可免計容積）	本案未設置騎樓，以退縮騎樓地配合公有人行道作為行人通行使用。	
B. 無障礙環境	1. 無障礙通路	更新後將排除原有之高低不平的騎樓，配合鄰地與公有人行道部分，整合為友善的人行空間
	2. 高雄厝-通用化廁所	為配合無障礙使用需求，本案有 80%戶型均有通用化浴廁。
C. 都市景觀	無相關規定	本案基地位於市區精華的商業區地段（大立百貨、漢神百貨…等）與新興的亞洲新灣區交界區，鄰近的開發也櫛次鱗比；而本案更新後為 29F 的高層建築，取代原本斑駁殘缺之現況，也將豐富整體都市的天際線，成為鄰近地區的新地標，成為鄰近地區的新地標。
		本案以現代的俐落造型，結合建築的細部設計，營造整體細膩而大器的沿街意象。
		本案配合使用的機能性，分別對基座、屋身與屋突的部分做整體的照明規劃，使整體在夜間成為亮眼而迷人的地標。
D. 都市防災	1. 救災及疏散動線	本案逃生步行距離，自樓面居室之任一點至樓梯口之步行距離不得超過四十公尺。
	2. 雲梯消防車救災空間規劃	消防車救災五福三路側為主，並規劃人們可通往基地南北兩側逃生。
E. 智慧型建築	1. 高雄市綠建築自治條例- 建築物屋頂應設置太陽光電發電設施或屋頂 綠化設施	本案設計有太陽能光電設施與屋頂綠化設施。
	2. 高雄市建照執照預審原則- 建築物智慧化設計:預留光纖寬頻設備空間	本案於地下一樓電信機械室設有光纖寬頻空間。