

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，本案依民國 108 年 1 月 30 日修正公布前之《都市更新條例》第 44 條、民國 108 年 5 月 15 日修正公布前之《都市更新建築容積獎勵辦法》、《高雄市都市更新自治條例》及《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 456.49 m²，占法定容積 4.90%，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	13.04	0.14%
F4-1 協助開闢公共設施	13.04	0.14%
△F5 更新地區規劃設計獎勵	443.45	4.76%
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	93.07	1.00%
A2 沿街規劃步道式開放空間	144.31	1.55%
A5 屋頂綠化達 50%以上	206.07	2.21%
都市更新獎勵容積小計	456.49	4.90%
高雄厝設計獎勵 (免計容積)	675.94	7.26%

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. △F4-1：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 (前金區文東段 1060-1 地號)，捐贈私有土地面積計 7.25 m²，用地取得費用 420,500 元 (詳第捌章)，並依《都市更新建築容積獎勵辦法》規定申請相關獎勵容積。

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

$$= (\text{協助開闢都市計畫公共設施所需工程費} + \text{土地取得費用} + \text{拆遷安置經費} + \text{管理維護經費}) \times 1.2 / (\text{更新後二樓以上平均單價} - \text{興建成本} - \text{管銷費用})$$

$$= (0 \text{ 元} + 420,500 \text{ 元} + 0 \text{ 元}) \times 1.2 / (83,818 \text{ 元/m}^2 - 35,910 \text{ 元/m}^2 - 5,029 \text{ 元/m}^2 - 4,191 \text{ 元/m}^2) = 420,500 \text{ 元} \times 1.2 / 38,688 \text{ 元/m}^2$$

$$= 13.04 \text{ m}^2 \text{ (占法定容積 0.14\%)}$$

(1) 更新後二樓以上均價為 83,818 元/m² (277,084 元/坪)，詳估價說明。

(2) 興建成本：35,910 元/m² (118,711 元/坪)，詳財務計畫說明。

(3) 銷售費用：二樓以上均價 83,818 元/m² × 6% = 5,029 元/m²

(4) 管理費用：二樓以上均價 83,818 元/m² × 5% = 4,191 元/m²

2. △F5-A：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》及《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》，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獎勵容積。

本案更新後退縮建築物、整體環境設計及建物量體色彩規劃，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，並延續五福三路沿線景觀，另結合通用化設計、節能等設計，期改善未來建物使用效能及便利性。本案經審議後爭取獎勵額度為法定基準容積 4.76%，其獎勵申請如下：

- (1) $\Delta F5-A1$ 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更新後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（相關圖說內容詳第拾壹、拾貳章）。
本案法定容積率為 840%，原申請法定容積 2% 之獎勵額度，後經審議決議，調整 $\Delta F5-A1$ 之獎勵額度為 1%。

$$\Delta F5-A1 \text{ 獎勵容積} = 9,307.20 \text{ m}^2 \times 1.00\% = 93.07 \text{ m}^2$$

- (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 144.31 m^2 （約法定容積之 1.55%），詳圖 11-3 人行步道檢討圖。

- (3) $\Delta F5-A5$ 屋頂綠覆率達 50% 以上

依規定屋頂層綠覆率達 50% 以上者，以實際綠覆面積予以容積獎勵，獎勵額度以法定容積之五為限。

本案更新後建物之屋頂層規劃景觀綠化，且其綠覆率大於 50%，並經審議決議予以獎勵面積 206.07 m^2 （約法定容積之 2.21%），詳圖 12-11 屋頂層景觀計畫說明圖。

- (4) $\Delta F5-A$ 更新單元規劃設計之獎勵容積合計為 443.45 m^2

$$\begin{aligned} \Delta F5-A &= \Delta F5-A1 + \Delta F5-A2 + \Delta F5-A4 + \Delta F5-A5 \\ &= 93.07 \text{ m}^2 + 144.31 \text{ m}^2 + 206.07 \text{ m}^2 \\ &= 443.45 \text{ m}^2 \text{ (約法定容積之 4.76\%)} \end{aligned}$$

(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。

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

2. 本案之建築容積獎勵上限

$$\begin{aligned} F &= \Delta F0 + \Delta F4 + \Delta F5 = 9,307.20 \text{ m}^2 + 13.04 \text{ m}^2 + 443.45 \text{ m}^2 \\ &= 9,763.69 \text{ m}^2 < 13,960.80 \text{ m}^2 \cdots \cdots \text{OK!} \end{aligned}$$

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，

(二) 高雄厝設計之免計入容積計算

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，得免計入建築物容積。

本案更新後申請景觀陽臺面積為 477.71 m^2 、導風板設計面積為 12.09 m^2 ，另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%，故通用化設計空間面積合計為 186.14 m^2 ，合計相關設施設備面積總和為 675.94 m^2 。

本案高雄厝設計得免計入容積部分為 675.94 m^2 （約法定容積之 7.26%）

(三) 高雄厝回饋金

有關高雄厝回饋金計算說明，詳見財務計畫說明。

表 10-2 △F5-A1 內容說明表

相關面向	規劃說明
A. 都市空間品質	<p>1. 都市景觀</p> <p>更新前現況建物斑駁殘缺，影響環境市容。</p> <ol style="list-style-type: none"> 結合地方環境調性，規劃現代俐落意象之建築意象，提升都市景觀品質。 配合都市紋理與環境特色，進行建築色彩與建物基座、屋身、屋突之分割比例，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。提升都市景觀品質。 更新後可作為地方指標性建物，豐富都市天際線。 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，結合建物外觀與夜間燈光規劃，豐富都市天際線之同時，使整體在夜間成為亮眼而迷人的指標性建物。 藉由建物退縮，增加街道景觀之開闊性，增加環境舒適性。 本案退縮空間依規定亦可規劃為騎樓（可免計容積），然考量整體公共空間品質，規劃為無遮簷人行道，並與公有人行道結合，並輔以植栽綠化與街道家具，營造舒適寬廣之步行空間。 本案依規定雖可另行規劃容積移轉或開放空間獎勵，然基於都市空間品質考量，避免過度膨脹增加環境負荷，故未申請之。
	<p>2. 都市安全</p> <ol style="list-style-type: none"> 更新後將全面提升建物結構安全，並與鄰棟保持適當間距，提升整體環境品質 經專業技師評估後，現況建物已有結構受損情形，加上與鄰棟間距較小，災害發生更可能波及鄰棟安全，進而影響都市安全與防救災機能。 未來藉由更新改建得全面提升建物強度，並由地上 2 層及 4 層向上逐步退縮建物，得以與鄰棟保持適當間距，以釋放更大的都市空間，維持與鄰房友善關係。 避免人行空間受車行影響，增加市民行走危險性，集中車行動線於基地後側，規劃主要人行動線於五福三路側。
	<p>3. 都市交通</p> <ol style="list-style-type: none"> 避免人車動線交錯，集中車行動線於基地後側。 為避免人車動線交錯，並維持五福三路側都市景觀延續性，將車行動線規劃於後側，避免五福三路側破口，減少對主要道路之環境衝擊。 提供友善合理之停車空間，藉機械車位規劃減少地下開挖層數，降低環境負荷量。 為提供友善合理停車環境，於規劃並符合法定停車位數量後，並避免增加地下開挖層數，於地下六層（最底層）增設機械式汽車停車位，以提高更新之車戶比，減少更新後對環境之影響，並提高生活服務品質。 停車需求內部化 依高雄市建照執照預審原則，建物總樓地板面積每一百平方公尺設置一輛機車停車位。 依規定計算本案地下室設置一戶一機車，機車停車需求內化，自給自足。
B. 無障礙環境	<p>1. 無障礙通行設計</p> <ol style="list-style-type: none"> 結合鋪面順平與植栽設計，改善人們步行安全性與舒適度。 現況為與鄰地高低不一的騎樓空間，為確保人行安全，更新後連結周邊動線，並規劃與鄰地順平且具防滑功能之鋪面設計。 為利於行動不便者進出，於室內外通路、出入口、樓梯、昇降設備與停車空間等，皆符無障礙空間相關使用規定。

相關面向		規劃說明
	2. 通用化設計	規劃通用化設計空間，服務各年齡層使用需求。 為服務各年齡層之使用需求，本案依高雄厝設計之通用化設計規範，規劃全案約 80%之住宅單元均設有通用化設計浴廁，且設計面積 208.00 m ² 大於高雄厝設計免計容積 186.14 m ² ，優於法令規定。
C. 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。
D. 建物退縮	落物曲線退縮規範	依建築技術規則規範，高層建築物應自建築線及地界線，依落物曲線距離退縮建築，建築物高度再 50 公尺以下部分得免退縮。 依規定本案得於樓高 50 公尺開始退縮，但本案於地上 3 層（約樓高 11 公尺）向上退縮建築物，並與鄰地樓上層維持一定間距，營造周邊較舒適之通風採光品質，提升地方環境效益。