
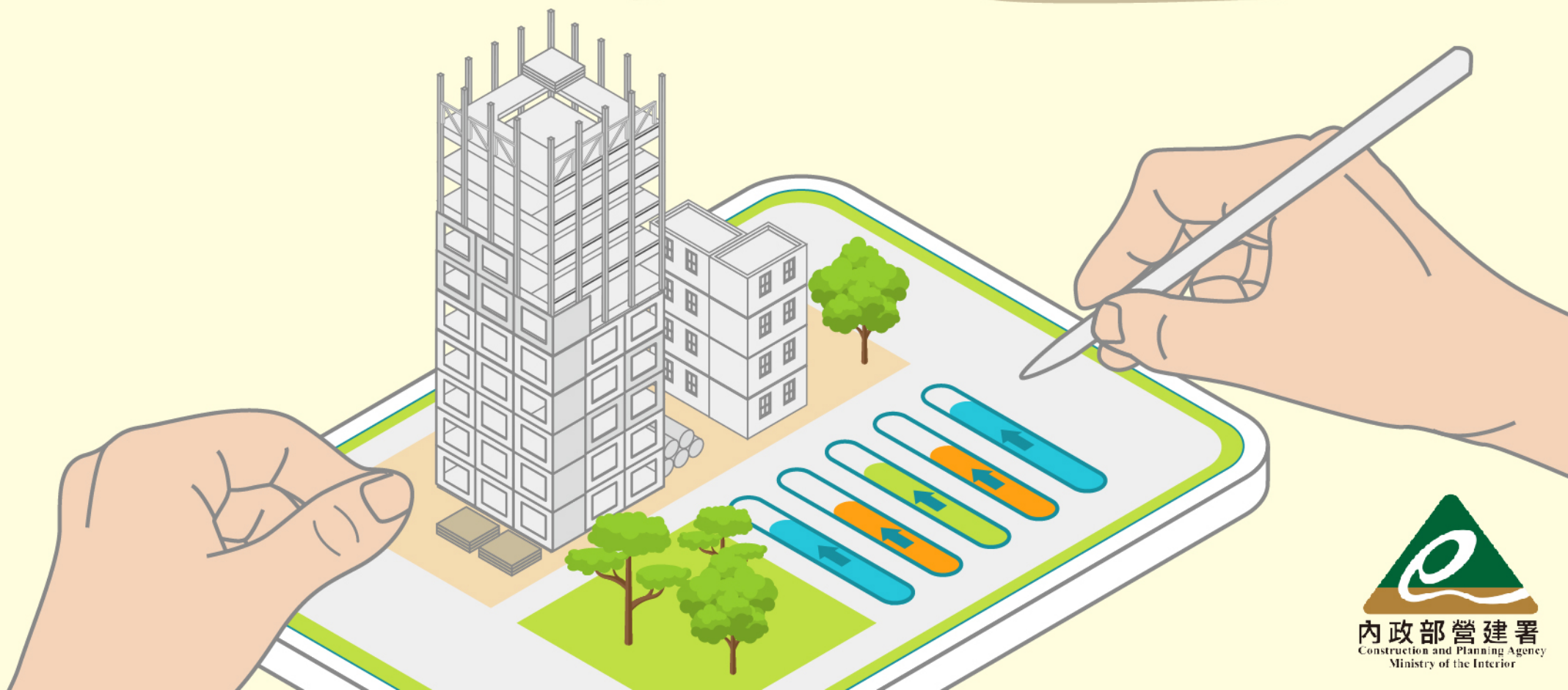




都市更新建築容積獎勵辦法



修正草案重點



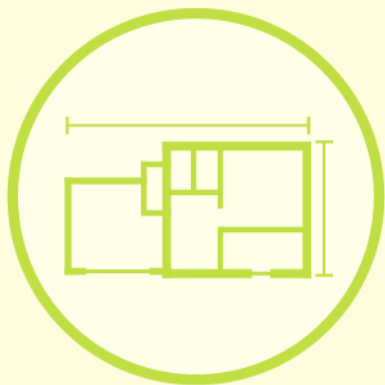
容積大小事

談起都更，容積獎勵往往是關注的焦點，這影響著：



參與意願

如何減輕都更負擔？



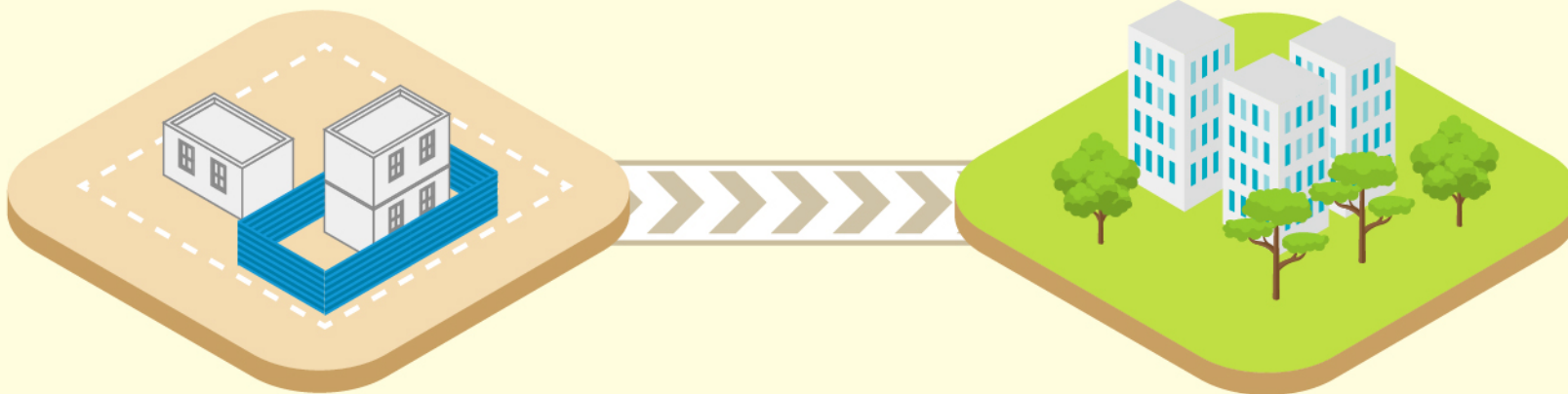
可蓋樓地板面積

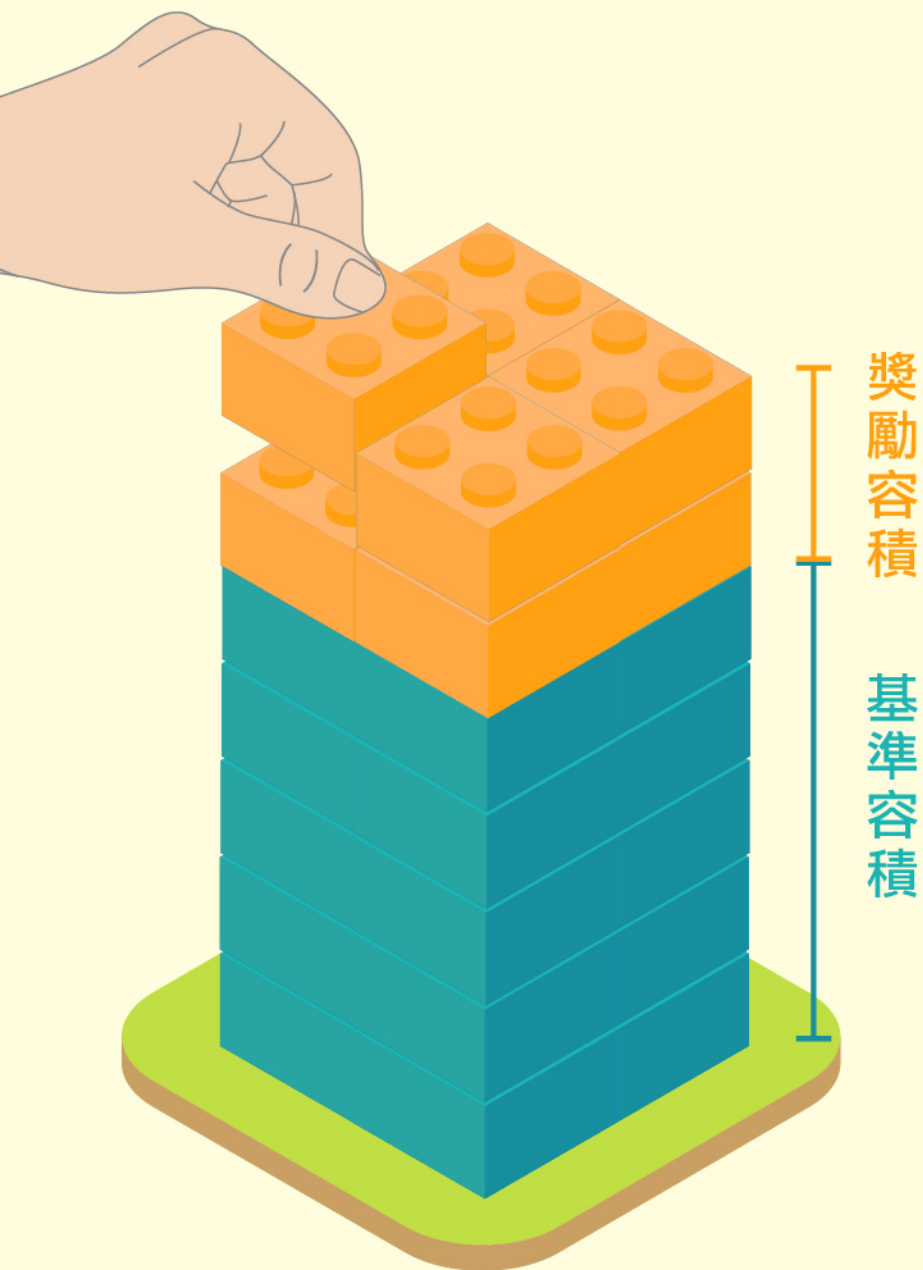
到底能蓋幾層樓？



實際居住空間

都更前後使用空間？





容積

就是一塊土地可以蓋的樓地板面積：

透過容積獎勵制度，更新後可以多蓋一些樓地板面積，藉此維持原來居住空間水準。

當容積獎勵愈明確
可以蓋的樓地板面積就愈確定

過去與現在

過去談都更，因欠缺明確標準，獎勵容積無法確定
因此首要目標就是將計算方式明確化！

過去窘境 1

計算公式有更新後單價、興建成本等項目，需要透過估價後才能確定。



改變 1

簡明計算方式，刪除計算公式中需估價之項目。



明確化

獎勵容積能確定
清楚知道蓋多少

過去窘境 2

獎勵額度要經過都市更新審議會審查，還有減少的可能。



改變 2

達成一定條件就給固定獎勵額度，不會再被審議時刪減。



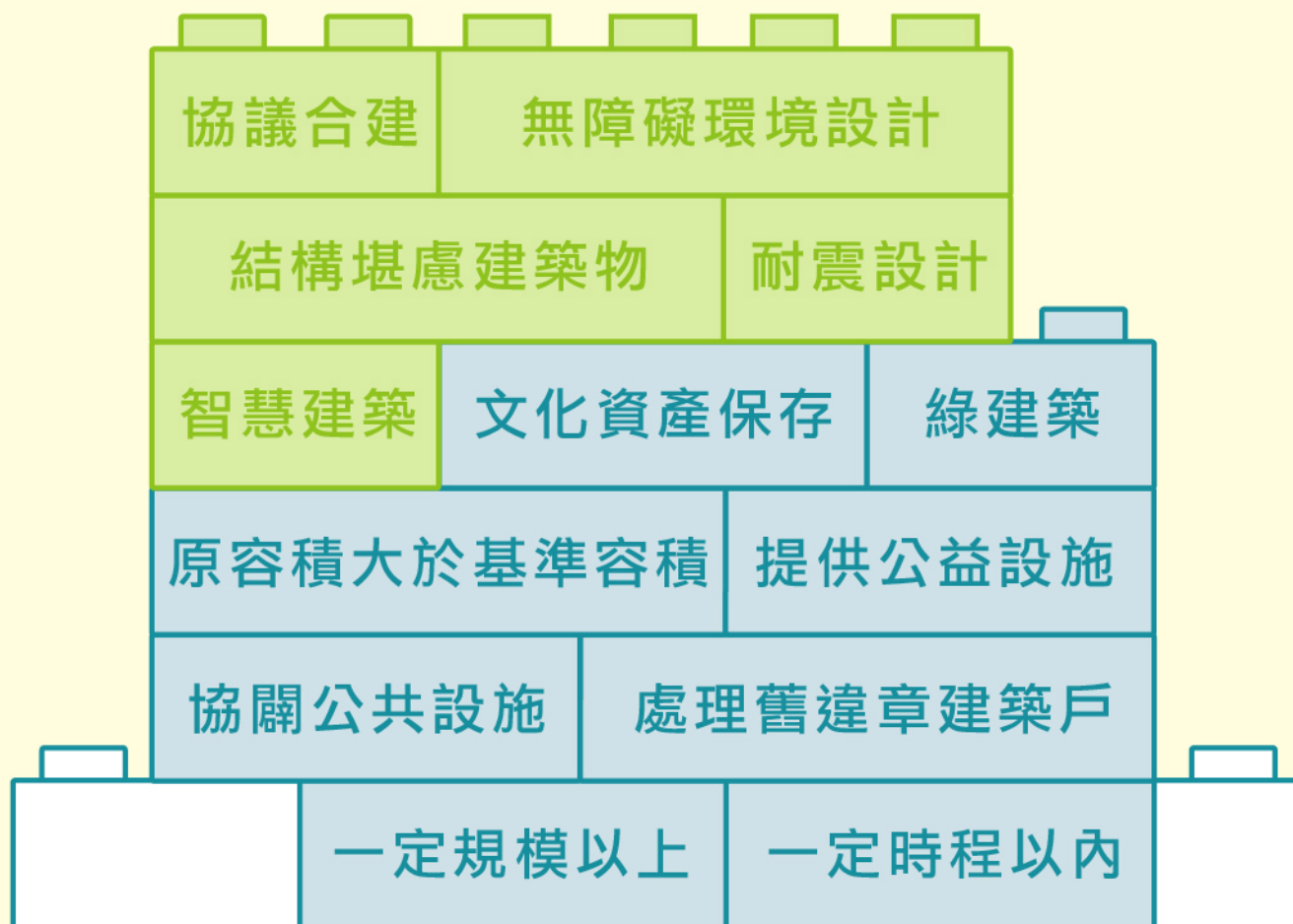
獎勵有哪些？

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

十三項容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵。

除了這些獎勵項目，也授權地方政府，可以因地制宜來另訂容積獎勵項目，例如：

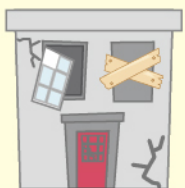
- 捐贈當地都市更新基金
- 建築規劃設計



新增獎勵項目

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵



最高額度
10%

結構堪慮建築物

經建築主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除及經結構安全性能評估結果未達最低等級者給予獎勵。



最高額度
10%

智慧建築

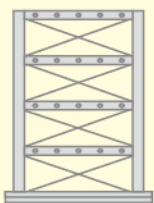
取得智慧建築候選證書，依等級給予獎勵。



最高額度
5%

無障礙環境設計

依取得無障礙住宅建築標章之等級給予獎勵。



最高額度
10%

耐震設計

依是否取得耐震設計標章及住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能之分級給予獎勵。



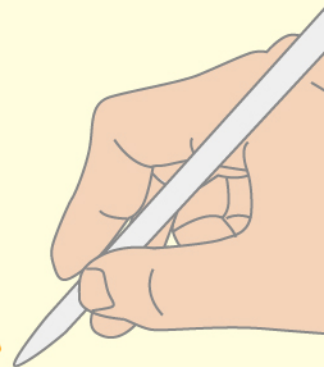
5%

協議合建

更新前門牌戶二十戶以上，於事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施給予獎勵。

New

新增項目
讓獎勵更 多元



既有獎勵項目

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵



原容積高於基準容積

實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵。



提供公益設施

提供社會福利或公益設施，產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依公式計算給予獎勵。



協關公共設施

協助取得及開闢事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，依公式計算給予獎勵。



文化資產保存

事業計畫範圍內依文化資產主管機關核准之計畫、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築物，除不計入容積外，依該建築物實際面積給予獎勵。



一定時程以內

於一定期間內擬訂事業計畫報核者給予獎勵。



綠建築

取得綠建築候選證書，依等級給予獎勵。



一定規模以上

一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者給予獎勵。



處理舊違章建築戶

處理占有他人土地之舊違章建築戶，依實測面積給予獎勵。

透過容積獎勵辦法修正

讓獎勵明確化，降低不確定性
加速都更高效率，復甦都市機能
改善居住環境，落實整體都市再生
你我一同享有，健全都市環境

