

5.11 容積獎勵與移轉

□何謂法定容積？

法定容積，指都市計畫或其法規規定的容積率上限乘土地面積所得的積數。
【都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條第 2 項】

□建築容積獎勵原則？

都市更新事業計畫範圍內的建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度的建築容積獎勵：

1. 實施容積管制前已興建完成的合法建築物，其原建築容積高於法定容積時，得依原建築容積建築。【都更條例第 64 條第 1 項】
2. 更新後提供社區使用的公益設施，其樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供的公益設施，若將產權無償登記為公有，除不計入容積外，並得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積的百分之十五為上限：

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) X 一點二倍 / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)。【都更條例第 64 條第 1 項、都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條】

3. 協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，其產權登記為公有者，或捐贈經費給當地地方政府都市更新基金以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積的百分之十五為上限：

協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施的獎勵容積 = (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) × 1.2 / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)；

捐贈經費給當地地方政府都市更新基金的獎勵容積 = 捐贈金額 × 1.2 / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)。

其中，土地取得費用，以事業計畫報核日當期的公告現值計算。

至於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，不適用都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條所定獎勵。【都更條例第 64 條第 1 項、都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條】

4. 全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經各級主管機關認可的方

式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值的建築物，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積的百分之十五為上限：

保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值的建築物的獎勵容積=保存維護所需經費×1.2／（二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用）。

其中，保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值的建築物，如以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條所定獎勵。【都更條例第 64 條第 1 項、都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條】

- 5.更新單元的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、建築及其他相關法令規定者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積的百分之二十為上限。但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，其容積獎勵額度不在此限。【都更條例第 64 條第 1 項、都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條】
- 6.建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積的百分之十為上限。此獎勵經各級主管機關審議通過後，實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並自願繳交建築物造價一定比例金額做為保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。若未依協議取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入當地地方主管機關設立的都市更新基金；依協議取得綠建築標章者，保證金無息退還。【都更條例第 64 條第 1 項、都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條】
- 7.主管機關依都更條例第 8 條或第 9 條規定優先或迅行劃定的更新地區，自公告日起 6 年內，實施者申請實施都市更新事業者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積的百分之十為上限。但，主管機關考量更新單元規模、產權複雜程度，認有延長時程必要者，得延長 3 年，並以一次為限。【都市更新建築容積獎勵辦法第 9 條】
- 8.更新單元為完整街廓或面積達 3,000 平方公尺以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積的百分之十五為上限。【都更條例第 64 條第 1 項、都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條】
- 9.處理占有他人土地的舊違章建築戶，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積的百分之二十為上限。但依都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條至

第 10 條獎勵後仍未達都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條所訂獎勵上限者，始給予獎勵。【都市更新建築容積獎勵辦法第 11 條】

10. 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，更新後超過二分之一的原土地及建築物所有權人，其分配未達最近一次行政院主計處公布的臺閩地區戶口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶居住樓地板面積，更新後不增加更新前住宅單元百分之十者，得以各該直轄市、縣（市）平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元後，扣除都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條至第 11 條獎勵容積與法定容積的差額計算容積獎勵。【都更條例第 64 條第 1 項、都市更新建築容積獎勵辦法第 12 條】

□獎勵後的建築容積上限？

依都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條至第 12 條規定給予獎勵後的建築容積，及其他為促進都市更新事業辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵的建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍的法定容積或各該建築基地 0.3 倍的法定容積再加其原建築容積。【都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條第 1 項】

□因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞而迅行劃定的更新地區，有無特殊規定？

因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞而迅行劃定的更新地區，在實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令關於建築高度的限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。【都更條例第 64 條第 2 項】

□哪些土地適用容積移轉？

建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用的土地，包括：（1）更新單元內的公共設施保留地；（2）依法應予保存及獲准保留的建築所坐落的土地或街區；（3）其他為促進更有效利用的土地。【都更條例第 65 條第 1 項】

□容積全部移轉後，土地要如何處理？

若建築容積全部轉移至其他建築基地建築使用，則原為私有的土地應登記為公有。【都更條例第 65 條第 2 項】