新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準全案修正條文

第一條　新竹市政府（以下簡稱本府）為辦理新竹市(以下簡稱本市)都市更新容積獎勵事宜，並依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第五項後段規定，訂定本標準。

第二條　本市都市更新事業獎勵建築容積項目，不得重複申請，除都市計畫另有規定外，依下列規定辦理：

F＝F0＋F1＋△F2＋△F3＋△F4＋△F5＋△F6

F：放寬後總容積，其上限依本條例第六十五條規定辦理。

F0：基準容積。

F1：依據都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）核算之都市更新建築容積獎勵。

△F2：危險及老舊建築物之獎勵容積。

△F3：興修、改善、美化或管理維護更新單元內或周邊公共設施之獎勵容積。

△F4：捐贈都市更新基金之獎勵容積。

△F5：整體規劃設計之獎勵容積。

△F6：為促進都市更新事業辦理之獎勵容積。

第三條　都市更新事業計畫範圍內，依本辦法第七條提供社會福利設施或其他公益設施者，給予獎勵容積。

前項社會福利設施或其他公益設施之最小面積、區位條件、空間配置、設施（備）需求及管理維護費用等，應依本市目的事業主管機關及受贈單位需求辦理，並應符合以下四款規定:

一、供機關（構）、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。

二、室內主建物以具備獨立之出入動線為原則，且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社會福利或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，並於

都市更新事業計畫核定前，經受贈單位之同意。

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，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。

本條提供社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積，其獎勵係數得依本市發展特性之需要另行公告。

第四條　都市更新事業計畫範圍內，依本辦法第十七條處理占有他人土地之舊違章建築戶，以中華民國九十四年十二月三十一日前建造完成者，且未領有建造執照、使用執照之未登記建物為限，相關證明檢附文件依新竹市舊違章建築修繕辦法第四條規定辦理。

第五條　申請△F2 危險及老舊建築物之獎勵容積者，其都市更新事業計畫範圍內，原建築基地符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第三款規定者，其容積獎勵額度為基準容積百分之六。

申請本條獎勵項目及額度者，不得重複申請都市危險及老舊建築物加速重建條例相關獎勵。

第六條　申請△F3，協助興修、改善、美化或管理維護更新單元內或其周邊公共設施者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限：

本條獎勵容積＝{(協助興修公共設施所需工程費＋管理維護經費)/[(都市更新事業計畫報核日當期之建築基地平均公告土地現值)×(開發係數)]}×建築基地之基準容積率

前項開發係數原則為一。但本市基於都市發展特性需要，得另行公告開發係數。

建築基地，有二筆以上土地涉及不同使用分區者，應按面積比率加權平均計算容積率。

第一項更新單元內或其周邊公共設施之興修、改善、美化、管理維護都市景觀或設施設備等方式，應經各目的事業主管機關認可；如經各目的

事業主管機關同意，亦得將第一項所定工程費及管理維護經費折算代金繳納，交由目的事業主管機關統籌辦理。

第七條　申請△F4，捐贈經費予本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，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限：

捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積＝{(捐贈都市更新基金金額)/[(都市更新事業計畫報核日當期之建築基地平均公告現值)×(開發係數)]}×建築基地之基準容積率

前項開發係數為一。但本市基於都市發展特性需要，得另行公告開發係數。

建築基地，有二筆以上土地涉及不同使用分區者，應按面積比率加權平均計算容積率。

捐贈經費予本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：

一、捐贈都市更新基金應經主管機關認定有其必要性，始得爭取提列。

二、本條金額應於取得建造執照前全數一次繳納。

第八條　申請△F5，整體規劃設計對於都市環境品質、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，應符合下列規定，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。

一、△F5-1：建築物之造型、色彩、坐落方位與都市紋理相互調和之建築設計，其獎勵標準如下表：

基準容積率	獎勵額度
＞200%	基準容積之 4%
≦200%	基準容積之 6%

二、△F5-2：空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達三百平方公尺以上，且任一邊最小淨寬度應在六公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積。該開放空間面積指建築基地內依規定留設達一定規模且另行增設連通道路供公眾通行或休憩之空間。

三、△F5-3：同時符合下列規定者，獎勵基準容積百分之五：

（一）與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。

（二）與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。

（三）基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。

（四）依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

四、△F5-4 開挖率：

法定開挖率－實際開挖率＝B	獎勵額度
B≧10%	基準容積之 5%
B≧15%	基準容積之 7%
B≧20%	基準容積之 10%
註：都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以 80%核計。	

五、△F5-5 配合周邊道路系統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。

六、△F5-6 夜間照明之獎勵容積：對於夜間景觀或周邊公共使用空間夜間照明有貢獻，且採省電節能設備之建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之三為上限。

A1＝B1÷（C1×C2）×C3

A1：夜間照明之獎勵容積。

B1：夜間照明所需經費，需含提撥公共基金時，另提撥一年以上之電費及維護經費，並於事業計畫及住戶管理規約中載明。

C1：都市更新事業計畫報核日當期之建築基地平均公告現值。

C2：開發係數原則為一，但本市基於都市發展特性需要，得另行公告開發係數。

C3：建築基地之基準容積率，如基地有二筆以上土地涉及不同使用分區者，應按面積比率加權平均計算容積率。

七、△F5-7：基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）二公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置騎樓、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，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置者，依下列規定核算獎勵容積：

退縮淨寬	獎勵額度
二公尺以上未達四公尺	實設面積之 100%
四公尺以上至六公尺以下	實設面積之 200%

八、△F5-8：符合下表建築物基地條件及建築物規劃設計，依下列規定核算獎勵容積：

建築物基地條件	建築物規劃設計要項	獎勵額度
坐落於策略性更新地區之建築基地	一、自建築線退縮淨寬六公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。 二、自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 三、基準建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十五	基準容積之 20%
備註：有關策略性更新地區之都市發展需求及實質容積獎勵內容，另依該策略性更新地區都市更新計畫內容規定辦理。		

本獎勵項目之△F5-2、△F5-3、△F5-5、△F5-7、△F5-8 等涉及退縮或開放空間面積者，不得重疊申請，亦不得與實施都市計畫地區建築基地綜合設計重複計列。

第九條　申請△F6 為促進都市更新事業辦理之容積獎勵者，更新單元內屋齡三

十年以上合法建築物所占土地面積合計達該都市更新重建區段之二分之一以上時，依該重建區段之基準容積百分之三核計獎勵容積。

申請本條獎勵項目及額度，不得與第五條△F2 重複申請。

第十條　依本標準申請獎勵容積時，除已依本辦法申請獎勵容積且已達本條例第六十五條第一項所定上限者，或因個案情形特殊，經新竹市都市更新及爭議處理審議會同意者外，應優先申請第六條（△F3）興修、改善、美化或管理維護更新單元內或周邊公共設施或第七條（△F4）捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵，合計不得低於基準容積百分之六。

前項個案有下列特殊情形之一者，得由實施者或預定實施者申請新竹市都市更新及爭議處理審議會預審認定：

一、高氯離子鋼筋混凝土建築物。

二、放射性汙染建築物。

三、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。

四、小建築基地。

五、土地權利關係複雜。

六、舊違章建築戶占用問題嚴重。

七、前六款以外其他特殊情形。

第十一條　都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前申請尚未核准者，得適用本標準修正前之規定。但本標準修正後之規定較有利者，經重新辦理公開展覽及公聽會，得全部適用修正後之規定。

第十二條　本標準自發布日施行。