

拾、申請容積獎勵項目及額度

依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第十三條：依第六條至第十二條規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十三點：依本基準第四點至第十二點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

另依「變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）（第二階段）案」第十六點規定，建築基地符合土地使用分區管制要點所述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積百分之五十；惟距捷運車站用地或火車站周邊三百公尺內之建築基地，不得超過基準容積之百分之百；距捷運車站用地或火車站周邊三百公尺至五百公尺內之建築基地，不得超過基準容積之百分之八十。

故本更新單元可適用基準第四點至第十二點規定之都市更新獎勵容積總和，不得超過基地法定基準容積乘以一點五倍，約為 19,152.05 m²。

更新基地法定基準容積

$$= (4,256.01 \text{ m}^2 \times 300\%) + (197.51 \text{ m}^2 \times 0\%) + (129.24 \text{ m}^2 \times 0\%) \\ = 12,768.03 \text{ m}^2$$

都市更新獎勵容積之總和上限 = 基地法定基準容積 × 1.5

$$= (4,256.01 \text{ m}^2 \times 300\%) \times 1.5 \\ = 12,768.03 \text{ m}^2 \times 1.5 \\ = 19,152.05 \text{ m}^2$$

都市更新容積獎勵上限值 = 基地法定基準容積 × 0.5

$$= 12,768.03 \text{ m}^2 \times 0.5 \\ = 6,384.02 \text{ m}^2$$

依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，本案擬申請獎勵容積項目如下：

●二、申請公益設施之容積獎勵者

(一) 經政府指定額外提供之公益設施

●五、申請更新單元之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、建築及相關法令規定之容積獎勵者

(一) A1：設計建蔽率

(五) A5：建物配置

(六) A6：開挖率

●九、規模獎勵（經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地之面積，不得計入更新單元規模）

(一) A1：更新單元屬完整計畫街廓

(一) A2：更新規模達三千平方公尺

●十二、為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者

(三) 合法四層樓以上之建築物

本案基準第二點至第三點獎勵容積（小計(1)至小計(2)）合計為 636.48 m²，為法定基準容積 4.98%。基準第四點至第十二點獎勵容積（小計(3)至小計(9)）合計為 4,580.96 m² < 6,384.02 m²，為法定基準容積 35.88% < 50%。

另本案擬申請其他獎勵項目中之都市計畫（綠建築）獎勵面積為 766.08 m²，約為法定容積之 6.00%；容積移轉獎勵面積為 880 m²，約為法定容積之 6.89%；開放空間獎勵，其獎勵面積為 1,975.41 m²，詳表 10-1。

都市更新獎勵後總允建建築容積

$$= \text{基地法定基準容積} + \text{小計(1)至小計(2)} + \text{小計(3)至小計(9)} \\ = 12,768.03 \text{ m}^2 + 636.48 \text{ m}^2 + 4,580.96 \text{ m}^2 \\ = 17,985.47 \text{ m}^2 \text{ (法定基準容積 140.86\%)}$$

總計獎勵後總允建建築容積

$$= \text{都市更新獎勵後建築容積} + \text{容積移轉} + \text{都市計畫(綠建築)} + \text{開放空間獎勵} \\ = 17,985.47 \text{ m}^2 + 904 \text{ m}^2 + 766.08 \text{ m}^2 + 1,975.41 \text{ m}^2 \\ = 21,630.96 \text{ m}^2 \text{ (法定基準容積 169.42\%)}$$



表10-1容積獎勵試算表

容積獎勵試算表			
獎勵項目	細項	獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
	F0 法定基準容積	12,768.03	100.00%
二、申請公益設施之容積獎勵者	(一)更新後提供社區使用之公益設施(0.00㎡不計入容積,基準容積比率(%)=0.00%)		
	(二)經政府指定額外提供之公益設施(室內410.43㎡、陽台10.86㎡不計入容積,基準容積比率(%)=3.21%)	636.48	4.98%
	小計(1)	636.48	4.98%
三、申請協助開闢或管理維護更新單元週邊公共設施,或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者	(一)協助開闢更新單元週邊公共設施者		
	(二)提供公共設施管理維護費或捐贈經費		
	小計(2)	0.00	0%
	小計(1)~(2)合計=	636.48	4.98%
四、申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物容積獎勵	小計(3)	-	0.00%
五、申請更新單元之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、建築及相關法令規定之容積獎勵者	(一)A1:設計建蔽率	383.04	3.00%
	(二)A2:立體綠化		
	(三)A3:增設機車停車位		
	(四)A4:夜間照明		
	(五)A5:建物配置	383.04	3.00%
	(六)A6:開挖率	766.08	6.00%
	(七)A7:基地內留設通路		
	小計(4)	1,532.16	12.00%
六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者,應符合下列規定,其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限	(一)基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者	-	0.00%
	(二)空地集中留設		
	小計(5)	-	0.00%
七、綠建築			
八、時程獎勵			
	小計(6)		
九、規模獎勵(經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地之面積,不得計入更新單元規模)	(一)A1:完整計畫街廓	638.40	5.00%
	(一)A2:更新規模達三千平方公尺	1,380.22	10.81%
	(一)A3:其他		
	小計(7)	1,915.20	15.00%
十、處理占有他人土地之舊違章建築戶			
十一、多數權利人分配未達平均居住樓地板面積水準			
	小計(8)	-	0.00%
十二、為促進都市更新事業之辦理,經地方主管機關報中央主管機關核准者	(一)創意建築		
	(二)經本府判定為危險建築物		
	(三)合法四層樓以上之建築物	1,133.60	8.88%
	(四)提供設施供公眾使用者		
	小計(9)	1,133.60	8.88%
	小計(3)~(9)合計=	4,580.96	35.88%
	小計(3)~(9)更新容積獎勵上限值(0.5 × F0)	6,384.02	50.00%
	小計(1)~(2)+小計(3)~(9)總計=	5,217.44	40.86%
	都市更新允建總樓地板面積=F0 法定基準容積+小計(1)~(2)+小計(3)~(9)總計=	17,985.47	140.86%
●其他獎勵容積	容積移轉	904.00	7.08%
	開放空間獎勵	1,975.41	15.47%
	都市計畫(綠建築6%)	766.08	6.00%
	合計允建總容積樓地板面積=都市更新允建樓地板面積+其他獎勵容積=	21,630.96	169.42%

本案擬申請之容積獎勵項目及額度說明如下：

一、●二、申請捐贈公益設施之容積獎勵者

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第二點第二項規定：

依本辦法第四條規定，申請公益設施之容積獎勵者，應符合下列規定：

(二)經政府指定額外提供之公益設施：

1. 係指供機關(構)、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。
2. 室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。產權應另編建號，單獨登記。
3. 實施者應一併就所提供之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，並得經受贈單位之同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。
4. 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，並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。
5. 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。
6. 樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限。

$$A = \frac{(B1+B2+B3) \times 1.2}{(C1-C2-C3)}$$

A:捐贈公益設施之獎勵容積(≤法定容積之百分之十五)

B1:捐贈公益設施土地成本

B2:興建成本及設備設施裝修費用

B3:提供管理維護基金

C1:二樓以上更新後平均單價

C2:單位興建成本

C3:單位管銷費用

依據「新北市都市更新審議原則」第三點規定：

都市更新事業計畫之審議原則如附表一之規定：

項 目	審議原則
一、申請容積獎勵經費核算	(一)有關本基準容積獎勵公式中涉及之C₁、C₂及C₃計算方式如下： 1. C₁之估定，應以至少一家專業估價者簽證評定結果為據(採用中華民國不動產估價師公會全國聯合會第二號公報公布之敘述式不動產估價報告書範本所定內容)；其評價基準日，限於都市更新事業計畫報核前三個月內。 2. C₂係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中所稱之營建費用核算方式為準。 3. C₃以單位興建成本×(五%+六%)核算。 4. 涉及容積獎勵計算所需估價部分，以評價基準日之新成屋價格為原則。 (二)申請獎勵項目提列之相關費用，需檢附相關技師、估價師、建築師簽認之估價證明文件。

二、申請公益設施之容積獎勵者	申請本項獎勵，其樓層高度應符合新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點與本府工務局相關規定，並應符合本基準第二點規定及下列規定： (二) 經政府 指定額外提供之公益設施： 1、捐贈公益設施土地成本 (B₁) $= \left\{ \frac{\text{實際捐贈建物樓地板面積} \times 1.25}{\text{更新後建物總樓地板面積}} \times \text{建築基地面積} \right\} \times \text{土地單價}$ 其中土地單價以更新後土地素地價格 (係指在未捐贈公益設施之情形下，以申請允建總樓地板面積所得之效用，估定之土地價格) 為準；其評價基準日，以都市更新事業計畫報核前三個月內為準。 2、興建成本及設備設施裝修費用 (B₂) = (實際捐贈建物樓地板面積 × 1.25) × C₂。 3、管理維護基金 (B₃) 提供方式及內容除另有規定外，由實施者與目的事業主管機關協議之。
----------------	---

本案經新北市政府財政局來函，希望將捐贈公益設施空間調配給新北市政府社會局供公共托育服務空間使用 (104 年 4 月 21 日新北府財產字第 1040705647 號，詳附錄五)，目前規劃一層面積為 107.99 m²；二層面積為 302.44 m²，二層陽台面積為 10.86 m²，合計擬捐贈新北市政府公益設施合計為 410.43 m²，詳表 10-2 及圖 10-1、10-2、10-3、10-4。

表10-2經政府指定額外提供之公益設施面積表

二、(二) 經政府指定額外提供之公益設施(新北市政府)				
管理機關	樓層	空間名稱	室內面積(m ²)	室內面積(坪)
新北市政府	1F	公共托育服務空間	107.99	32.67
	2F	公共托育服務空間	302.44	91.49
	小計		410.43	124.16
	2F	陽台	10.86	3.29
	小計		421.29	127.44
不計入容積部份占基準容積比例			410.43 ÷ 12,768.03 = 3.21%	

本基地地上層樓地板面積 26852.99 m²，依建築技術規則第 59 條之規定設法定停車位 177 輛，本案捐贈公益設施公共托育設施面積共 410.43 m² (陽台及停車位面積皆不列入獎勵值計算)，故法定之停車位數量依比例為 2.8 輛，取整數為 3 輛。

未來於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有「新北市」，其後續接管之管理機關為新北市政府社會局，具備獨立之出入動線且符合無障礙環境需求。捐贈之公益設施為獨立產權，土地面積依比例持份，並於領得使用執照並完成水、電及相關設備後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。

$$A = (B_1 + B_2 + B_3) \times 1.2 / (C_1 - C_2 - C_3)$$

$$= (23,753,692 \text{ 元} + 18,451,927 \text{ 元} + 0 \text{ 元}) \times 1.2 / (395,025 \text{ 元/坪} - 118,896 \text{ 元/坪} - 13,079 \text{ 元/坪})$$

$$= 192.54 \text{ 坪} (\div 636.48 \text{ m}^2 < 12,768.03 \text{ m}^2 \times 15\% = 1,915.20 \text{ m}^2)$$

$$B_1: \text{捐贈公益設施土地成本} = ((\text{實際捐贈建物樓地板面積} \times 1.25) \div \text{更新後建物總樓地板面積} \times \text{建築基地使用面積}) \times \text{土地單價}$$

$$= ((410.43 \text{ m}^2 \times 1.25) \div 40,041.33 \text{ m}^2 \times 4,256.01 \text{ m}^2 \times 0.3025) \times 1,440,000 \text{ 元/坪}$$

$$= 23,753,692 \text{ 元}$$

(目前捐贈公益設施土地成本單價由估價師評估，未來以估價師簽證為依據，土地面積依所捐贈公益設施之銷售面積占總更新後總銷售面積比例乘以土地面積計算。)

$$B_2: \text{興建成本及設備設施裝修費用}$$

$$= (\text{實際捐贈建物樓地板面積} \times 1.25) \times \text{興建單價}$$

$$= (410.43 \text{ m}^2 \times 1.25 \times 0.3025) \times 118,896 \text{ 元/坪} = 18,451,927 \text{ 元}$$

(詳表 10-3 及表 15-3 營建費用計算表)

本案經計算扣除營建成本，公益設施內部空間以毛胚屋設計規劃，節省工程造價 1,692,353 元 (詳附錄五：公共托育中心室內裝修提列金額)，作為工程造價提列基準，另包含節省之工程造價費用，合計提 2,200,000 轉為室內裝修基金併入成本計算。因興建成本包含室內設施設備裝修費用，故全案工程造價無折減提列情形。(詳附錄-45)

$$B_3: \text{提供管理維護基金} = 0 \text{ 元}$$

$$C_1: \text{二樓以上更新後平均單價} = 395,025 \text{ 元/坪}$$

(詳表 15-8 整體更新事業開發收入表)

$$C_2: \text{單位興建成本} = 118,896 \text{ 元/坪} \text{ (詳表 15-8 營建費用計算表)}$$

$$C_3: \text{單位管銷費用} = \text{單位興建成本} \times 11\%$$

$$= 118,896 \text{ 元/坪} \times 11\% = 13,079 \text{ 元/坪}$$

故本案申請獎勵二樓以上之樓地板面積為 636.48 m²，為法定基準容積之 4.98%。經政府指定額外提供之公益設施，其樓地板面積不予計算容積 410.43 m²，為法定基準容積之 3.21%。

註：原委員會核准一層面積為 107.95 m²；二層面積為 302.34 m²，二層陽台面積為 12.48 m²，因小數進位及筆誤修正一層面積為 107.99 m²；二層面積為 302.44 m²，二層陽台面積為 10.86 m²。另二樓以上更新後平均單價因估價數值調整為 395,025 元/坪，故獎勵值調降為 636.48 m²，較原核准 638.30 m² 減少 1.82 m²。

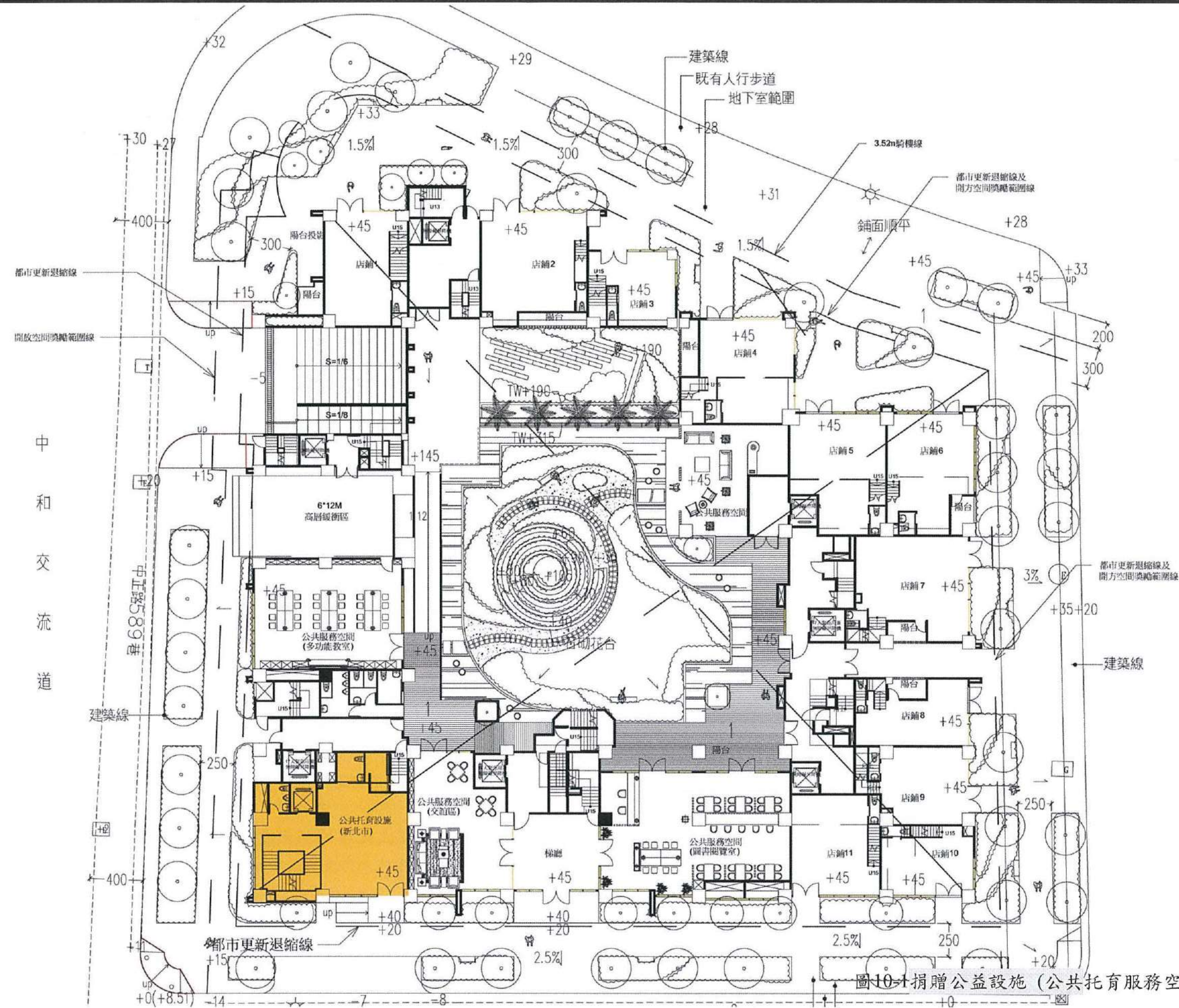


圖10-1 捐贈公益設施 (公共托育服務空間) 一層平面圖 (S=1/300)



圖10-2捐贈公益設施(公共托育服務空間)二層平面圖 (S=1/300)