



1090002934

檔 號：
保存年限：

查照14

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：陳心怡

電話：06-3901106

傳真：06-2982834

電子信箱：fiachen@mail.tainan.gov.

tw

受文者：臺南市議會

發文日期：中華民國109年5月6日

發文字號：府都更字第1090530396B號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：隨文 (0530396BA0C_ATTCH6.pdf、0530396BA0C_ATTCH7.odt、
0530396BA0C_ATTCH8.odt、0530396BA0C_ATTCH9.odt)

主旨：檢送本府訂定「臺南市都市更新建築容積獎勵辦法」，本
辦法業於109年5月1日發布，惠請查照。

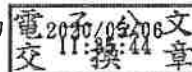
說明：

一、依地方制度法第27條第3項規定辦理。

二、隨函檢附「臺南市都市更新建築容積獎勵辦法」條文1
份。

正本：臺南市議會

副本：臺南市政府法制處、臺南市政府都市發展局



檔 號：

保存年限：

臺南市政府 令

發文日期：中華民國109年5月1日
發文字號：府法規字第1090503618A號
附件：



訂定「臺南市都市更新建築容積獎勵辦法」
附「臺南市都市更新建築容積獎勵辦法」

市長黃偉哲

臺南市都市更新建築容積獎勵辦法草案總說明

考量本市整體都市發展特性之需要，依都市更新條例第六十五條第三項後段規定就內政部「都市更新建築容積獎勵辦法」規定獎勵項目以外，增訂本市獎勵項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項，爰擬具「臺南市都市更新建築容積獎勵辦法」草案，全文共計六條，其要點如下：

- 1、訂定目的及法源依據。(草案第一條)
- 2、主管機關。(草案第二條)
- 三、捐贈本市都市更新基金之容積獎勵。(草案第三條)
- 四、開闢或管理維護公共設施之容積獎勵。(草案第四條)
- 五、增設停車空間之容積獎勵。(草案第五條)
- 六、施行日期。(草案第六條)

臺南市都市更新建築容積獎勵辦法草案逐條說明

條文	說明
<p>第一條 為促進都市更新推動，考量本市整體都市發展特性之需要，並依都市更新條例第六十五條第三項後段規定訂定本辦法。</p>	<p>立法依據。</p>
<p>第二條 本辦法之主管機關為本府都市發展局。</p>	<p>主關機關。</p>
<p>第三條 實施者捐贈現金予本市都市發展更新基金，其都市更新事業計畫範圍內之建築基地得給予容積獎勵。</p> <p>前項容積獎勵依下列公式計算：容積獎勵＝(捐贈本市都市發展更新基金金額×一點二倍)／(二樓以上更新後平均單價－興建成本平均單價－管銷費用平均單價)。</p> <p>前項二樓以上更新後平均單價應由專業估價者評定，並於都市更新事業計畫載明。</p>	<p>1、 為促進都市更新之推動，鼓勵捐贈本市都市更新基金，訂定其容積獎勵及計算方式。</p> <p>2、 容積獎勵額度之計算參採都市更新建築容積獎勵辦法一百零八年五月十五日修正發布前第五條規定計算方式，以捐贈金額乘以獎勵係數除以更新後單位淨利，換算容積額度。二樓以上更新後平均單價應由專業估價者評定。</p>
<p>第四條 實施者開闢或管理維護都市更新單元內或其周邊公共設施，經該公共設施主管機關認定有必要者，其都市更新事業計畫範圍內之建築基地得給予容積獎勵。</p> <p>前項容積獎勵依下列公式計算：容積獎勵＝(開闢公共設施工程費＋拆遷安置經費＋管理維護經費)×一點二倍／(二樓以上更新後平均單價－興建成本平均單價－管銷費用平均單價)。</p> <p>前項開闢公共設施工程費、拆</p>	<p>1、 都市更新建築容積獎勵辦法第八條係針對取得及開闢公共設施之容積獎勵規定。為鼓勵更新實施者開闢或管理維護公共設施，針對無土地取得問題，僅協助開闢或管理維護公共設施者，訂定其容積獎勵及計算方式。</p> <p>2、 公共設施係指都市計畫劃設之公共設施用地。</p>

<p>遷安置經費、管理維護經費、二樓以上更新後平均單價應於都市更新事業計畫載明；二樓以上更新後平均單價應由專業估價者評定。</p>	<p>主管機關為各公共設施用地之本府主管機關。</p> <p>3、容積獎勵額度之計算參採都市更新建築容積獎勵辦法一百零八年五月十五日修正發布前第五條規定計算方式，以費用乘以獎勵係數除以更新後單位淨利，換算容積額度。各項費用以載明於事業計畫內容為準，二樓以上更新後平均單價應由專業估價者評定。</p>
<p>第 五 條 實施者提供依都市計畫法令、都市計畫書或建築技術規則建築設計施工編規定應附設停車空間樓地板面積以外另行增設之停車空間，經本府交通局認定有必要，且建築物及土地產權無償登記為市有者，其都市更新事業計畫範圍內之建築基地得給予容積獎勵。</p> <p>前項容積獎勵依下列公式計算：容積獎勵＝(捐贈停車空間之更新後市值總和)×一點二倍／(二樓以上更新後平均單價)。</p> <p>前項捐贈停車空間之更新後市值總和、二樓以上更新後平均單價應由專業估價者評定，並於都市更新事業計畫載明。</p>	<p>1、為獎勵於法規標準外增設停車空間供大眾使用，並基於停車空間屬免計容積項目無法納入都市更新建築容積獎勵辦法第七條公益性設施獎勵，訂定本條增設停車空間容積獎勵及計算方式。</p> <p>2、容積獎勵額度之計算式因考量建築物附設之停車空間，其停車空間興建經費難以由建築物興建經費中獨立計算，將造成經費認定上的困難，故未參採都市更新建築容積獎勵辦法一百零八年五月十五日修正發布前第五條規定計算方式。而係以捐贈停車空間其總價值轉換地上</p>

	<p>樓地板之概念，以捐贈停車空間更新後總市值除以更新後二樓以上每單位平均單價，並加乘獎勵係數，得到獎勵容積額度。更新後之市值、單價應由專業估價者評定。</p>
<p>第 六 條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>本辦法施行日期。</p>

臺南市都市更新建築容積獎勵辦法

第一條 為促進都市更新推動，考量本市整體都市發展特性之需要，並依都市更新條例第六十五條第三項後段規定訂定本辦法。

第二條 本辦法之主管機關為本府都市發展局。

第三條 實施者捐贈現金予本市都市發展更新基金，其都市更新事業計畫範圍內之建築基地得給予容積獎勵。

前項容積獎勵依下列公式計算：容積獎勵＝(捐贈本市都市發展更新基金金額×一點二倍)／(二樓以上更新後平均單價－興建成本平均單價－管銷費用平均單價)。

前項二樓以上更新後平均單價應由專業估價者評定，並於都市更新事業計畫載明。

第四條 實施者開闢或管理維護都市更新單元內或其周邊公共設施，經該公共設施主管機關認定有必要者，其都市更新事業計畫範圍內之建築基地得給予容積獎勵。

前項容積獎勵依下列公式計算：容積獎勵＝(開闢公共設施工程費＋拆遷安置經費＋管理維護經費)×一點二倍／(二樓以上更新後平均單價－興建成本平均單價－管銷費用平均單價)。

前項開闢公共設施工程費、拆遷安置經費、管理維護經費、二樓以上更新後平均單價應於都市更新事業計畫載明；二樓以上更新後平均單價應由專業估價者評定。

第五條 實施者提供依都市計畫法令、都市計畫書或建築技術規則建築設計施工編規定應附設停車空間樓地板面積以外另行增設之停車空間，經本府交通局認定有必要，且建築物及土地產權無償登記為市有者，其都市更新事業計畫範圍內之建築基地得給予容積獎勵。

前項容積獎勵依下列公式計算：容積獎勵＝(捐贈停車空間之更新後市值總和)×一點二倍／(二樓以上更新後平均單價)。

前項捐贈停車空間之更新後市值總和、二樓以上更新後平均單價應由專業估價者評定，並於都市更新事業計畫載明。

第六條 本辦法自發布日施行。