



都市更新建築容積獎勵辦法

中央及臺中市獎勵重點





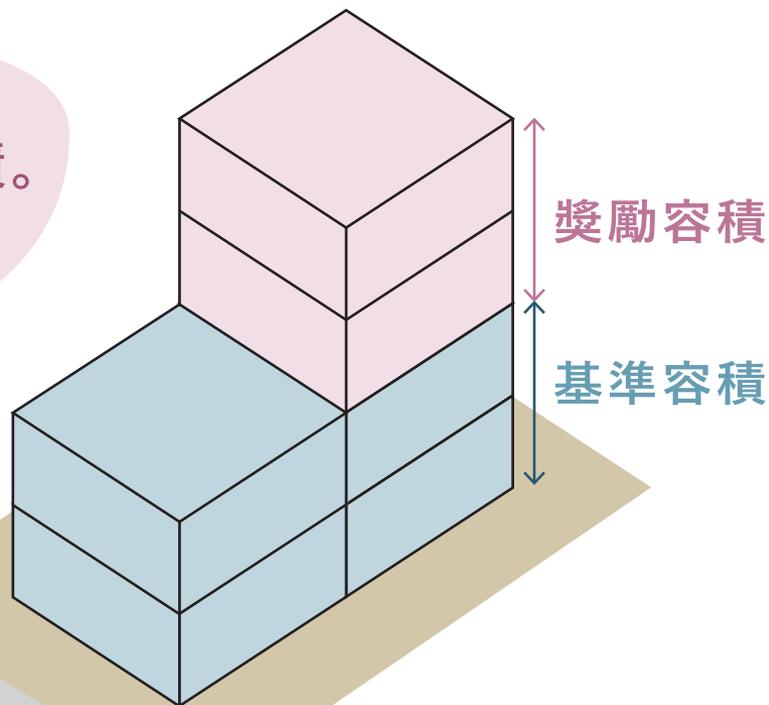
容積小常識

容積就是一塊土地可以蓋的總樓地板面積

+ 容積獎勵：達到法定條件後，
可獲得一定額度之樓地板面積。



獎勵後之建築容積不得超過
 $1.5X$ (基準容積)，
或 $0.3X$ (基準容積) + (原建築容積)。



■ 基地範圍
■ 道路

■ **基準容積**(法定容積) = 容積率 × 土地面積

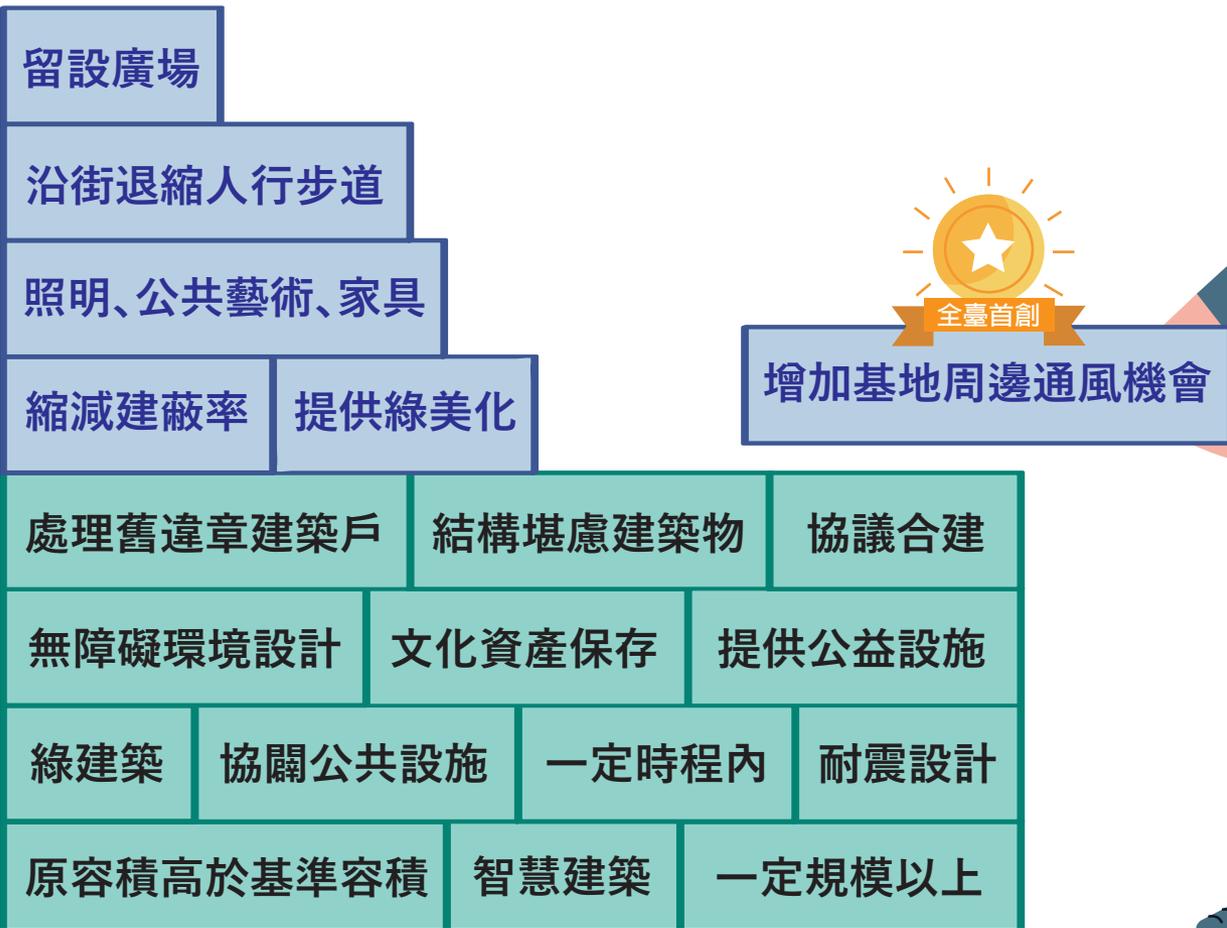
■ **原建築容積**(原容積) = 實施容積管制前已興建完成之合法建築物之建築總樓地板面積



臺中市再加碼(地方建築容積獎勵項目)

臺中獎勵項目

中央獎勵項目



中央
13項

臺中
6項

中央都市更新建築容積獎勵項目

中央13項建築容積獎勵



△F1 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。



△F2 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、經結構安全性能評估結果未達最低等級者給予獎勵。



△F3 提供公益設施

提供指定社會福利或公益設施，產權無償登記為公有者，除不計容積外，依中央容獎辦法第七條公式計算給予獎勵。



△F4 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，產權無償登記為公有者，依中央容獎辦法第八條公式計算給予獎勵。



△F5 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。



綠建築標章

△F6 綠建築

取得候選綠建築證書，依等級給予獎勵。



△F7 智慧建築

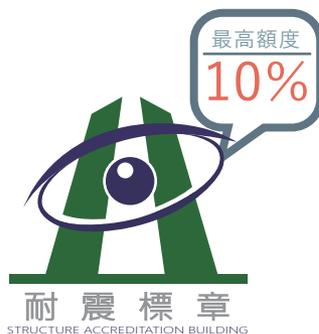
取得候選智慧建築證書，依等級給予獎勵。

中央13項建築容積獎勵



△F8 無障礙環境設計

取得無障礙住宅建築標章者或依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境等級給予獎勵。(前項各款不得累計申請)



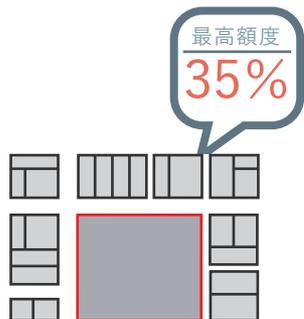
△F9 耐震設計

取得耐震設計標章者或依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等級給予獎勵。(前項各款不得累計申請)



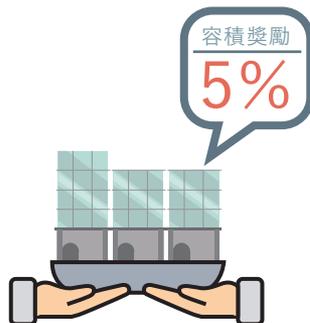
△F10 一定時程內

於一定期間內擬定事業計畫報核者給予獎勵。



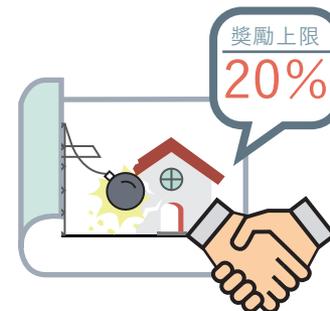
△F11 一定規模以上

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。



△F12 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。



△F13 處理舊違章建築戶

處理佔有他人土地之舊違章建築戶，依事業計畫報核前之實測面積給予獎勵。

臺中市都市更新建築容積獎勵項目

地方6項建築容積獎勵



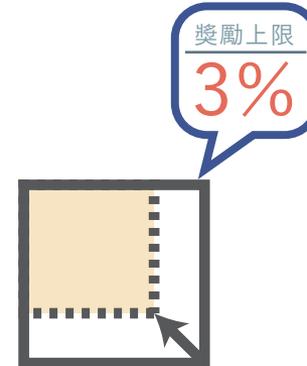
△F14-1 沿街退縮人行步道

基地自建築線退縮淨寬四公尺以上人行步道，給予獎勵。



△F14-2 留設廣場

基地沿街面設置二百平方公尺以上開放空間廣場，或於道路轉角處設置街角廣場，給予獎勵。



△F14-3 縮減建蔽率

縮減建蔽率百分之十以上，給予獎勵。



△F14-4 建築量體與環境調和

基地通風率達一定標準時，給予獎勵。



△F14-5 照明、公共藝術、家具

於開放空間設置夜間照明、公共藝術、具地方元素之街道家具，給予獎勵。



△F14-6 提供綠美化

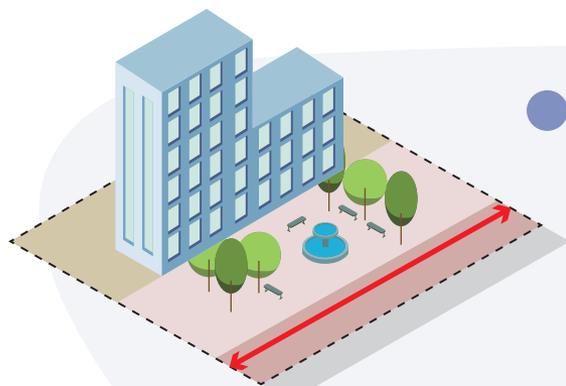
地面層綠化與各層立體綠化面積達一定標準時，給予獎勵。

自建築線退縮淨寬4公尺以上人行步道



- 人行步道應自基地臨道路側全長留設，開放供公眾通行或休憩，具延續性且配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置；
退縮部分須留設2.5公尺淨寬供人通行。
- 申請本項獎勵範圍**以淨空方式設計**。
- 本項獎勵容積**不得累計申請**。
- **不得重複申請**實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵。

留設沿街面廣場



廣場任一邊淨寬 $\geq 8M$

獎勵上限

5%

● 留設沿街面廣場

$200m^2 \leq$ 廣場面積 $< 300m^2$ ，給予基準容積 **1%**

$300m^2 \leq$ 廣場面積 $< 400m^2$ ，給予基準容積 **2%**

$400m^2 \leq$ 廣場面積 $< 500m^2$ ，給予基準容積 **3%**

廣場面積 $\geq 500m^2$ ，給予基準容積 **5%**

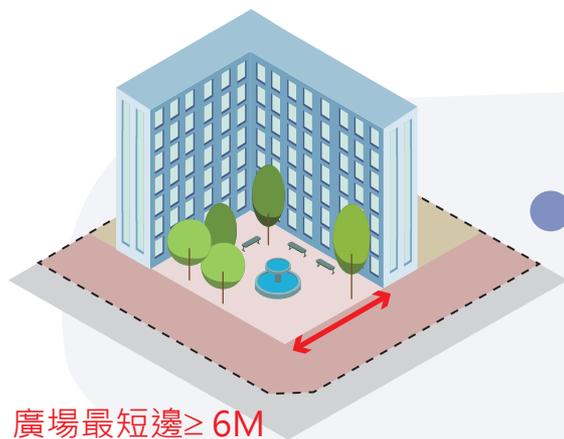
■ 廣場面積 $\geq 200m^2$

■ 沿街退縮

□ 基地範圍

- 不計入依法留設之法定空地面積，以另外增設開放空間廣場之面積核計。
- 開放空間廣場應集中設置，任一邊最小淨寬度應在8m以上，且長寬比值不得超過三。
- 開放式廣場應保持對外開放狀態，並無償提供公眾使用。
- 本項獎勵容積不得累積申請。
- 不得重複申請實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵。

留設街角廣場



● 留設街角廣場

獎勵上限

2%

基地面積小於 1500m^2 ，於道路轉角處設置街角廣場，以實際面積核計獎勵容積，最高額度為基準容積之

2%

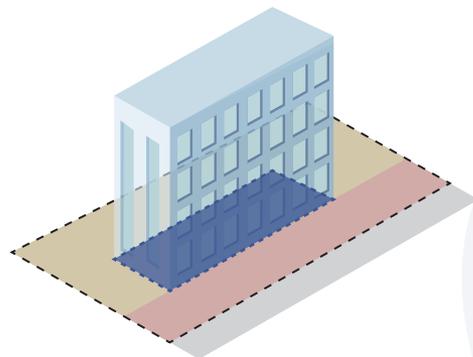
- 廣場面積 $\geq 36\text{m}^2$
- 沿街退縮
- 基地面積 $\leq 1500\text{m}^2$

- 不計入依都市計畫、細部計畫土地使用分區管制規定須留設之街角廣場及依法留設之法定空地面積，以另外增設街角廣場之面積核計。
- 須配合周邊無遮簷人行道整體規劃，其**最小設置面積不得小於 36m^2** ，**最短邊長度不得小於 6m**
- **不得重複申請**實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵，且申請面積**不得與沿街退縮人行道面積重複計列**。

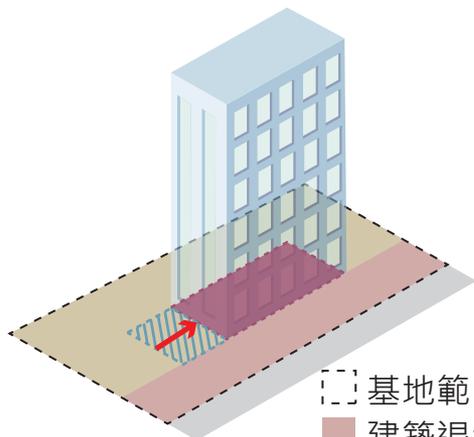
縮減建蔽率

△F14-3

縮減建蔽率達10%以上



■ 法定建蔽率



□ 基地範圍
■ 建築退縮
▨ 縮減建蔽率
■ 設計建蔽率

獎勵上限

3%

(法定建蔽率)-(設計建蔽率) \geq 10%，給予基準容積

1%

(法定建蔽率)-(設計建蔽率) \geq 15%，給予基準容積

2%

(法定建蔽率)-(設計建蔽率) \geq 20%，給予基準容積

3%

■ 基地鄰接道路路寬小於7m側，須自建築線退縮4m以上建築，退縮部分須留設2.5m淨寬供人通行。

■ 本項獎勵容積不得累計申請。

■ 其設計建蔽率計算方式如下：建築面積 / (基地面積 - 更新後現有巷道面積)

全臺首例通風基地通風率建築容積獎勵

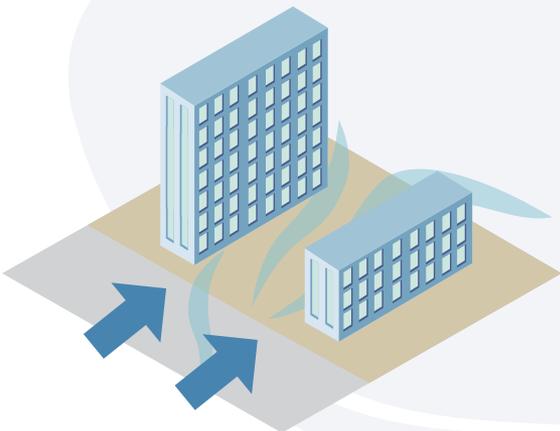
建築量體與環境調和獎勵



●● 增加基地周邊通風機會

獎勵上限

5%



● 15% < 基地通風率(SVR) < 20% , 給予基準容積

2%

● 20% < 基地通風率(SVR) < 30% , 給予基準容積

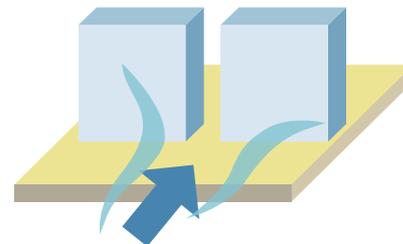
3%

● 基地通風率(SVR) ≥ 30% , 給予基準容積

4%



建築開發強度不變，
只要側個身就通風。

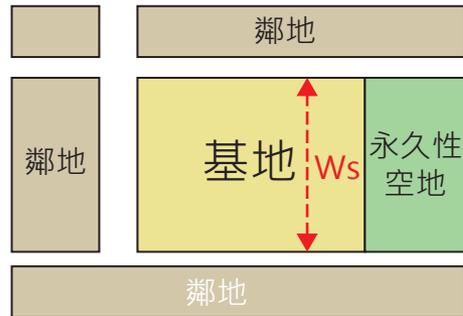


■ 本項獎勵容積不得累計申請，但加計獎勵額度部分不在此限。

加計獎勵

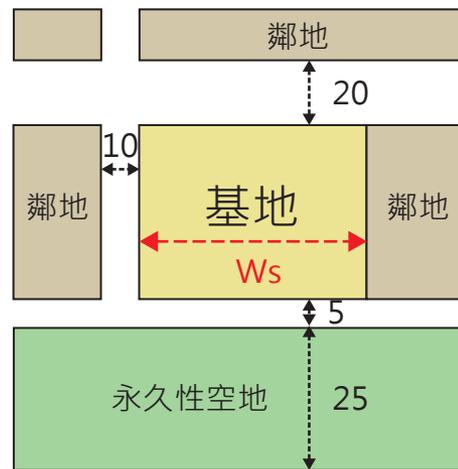
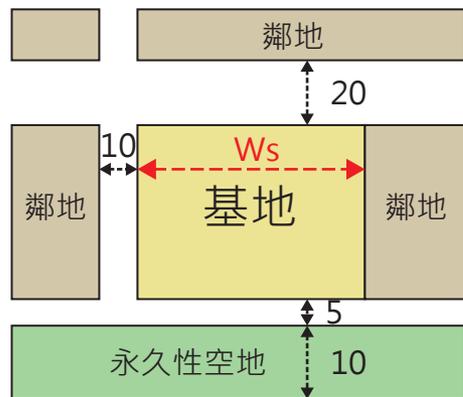
A

以基地臨接**永久性空地**側作為潛在通風區域者，
再加計基準容積 **1%**



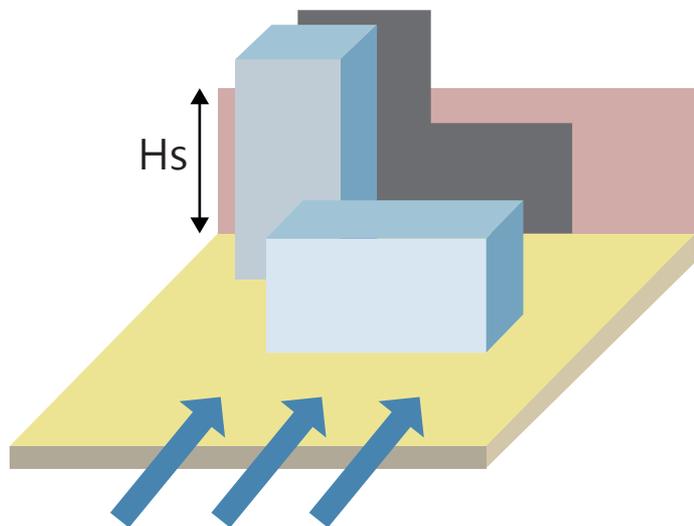
B

以基地面臨**最寬道路**側作為潛在通風區域者，
再加計基準容積 **0.5%**



道路寬度得併計永久性空地寬度

基地通風率 (SVR) = $1 - A / A_s$



W_s (基地通風寬度)
面對「潛在通風區域」，
如鄰接道路或永久性空地。

A_s (基地內基準風阻面積) = $H_s \times W_s$

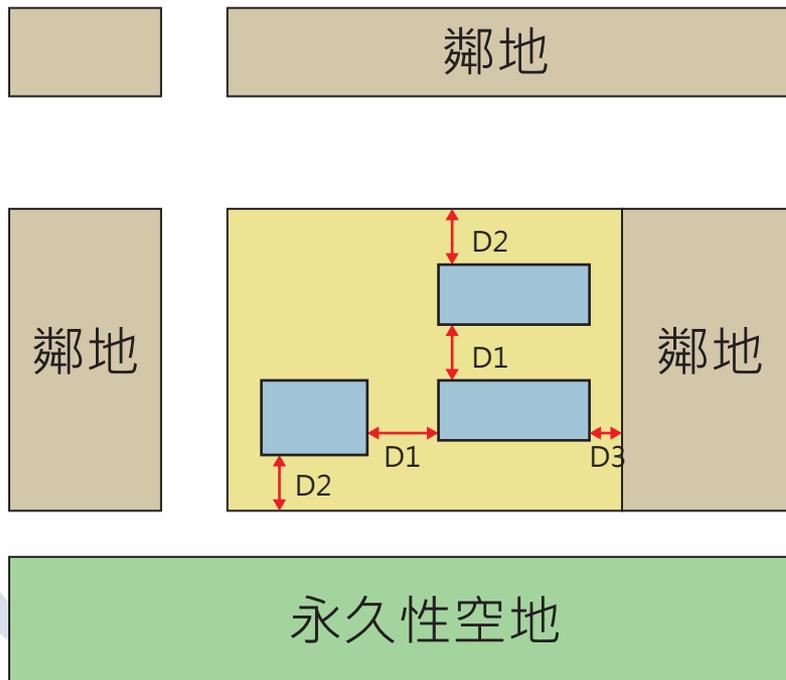
A ：基地內建築物量體(含陽台、雨遮、造型板等)
垂直投影到「潛在通風區域」之虛擬面積，單位為 m^2 。

■ H_s (基地內基準建築高度) = $(1.5 \times \text{基準容積率} / \text{法定建蔽率}) \times 3.5$ 。

■ W_s ：基地面對「潛在通風區域」之垂直向最大投影寬度。

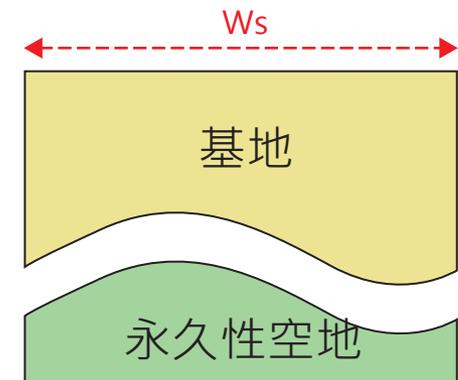
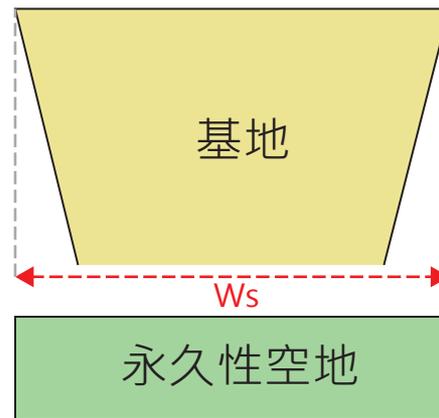
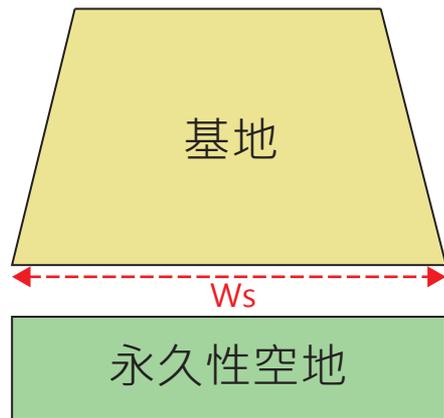
建築量體與環境調和應遵行事項

- ✓ 適用於基地內至少有一棟建築物高度 $\geq 21\text{M}$ 或7層樓。
- ✓ 基地內建築物鄰棟間隔($D1$) $\geq 6\text{M}$
基地內建築物與面對永久性空地之基地境界線距離($D2$) $\geq 6\text{M}$
基地內建築物與臨地境界線距離($D3$) $\geq 3\text{M}$



建築量體與環境調和應遵行事項

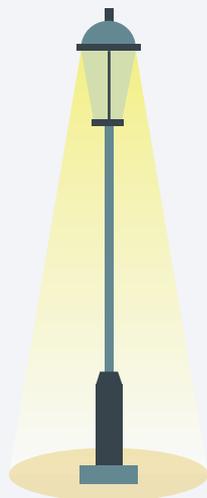
- ✓ 以基地鄰接道路或永久性空地任擇一側作為潛在通風區域。道路寬度得併計永久性空地寬度。
- ✓ 建築基地不規則者之基地通風寬度(W_s)，以面對潛在通風區域之最大投影長度計算。



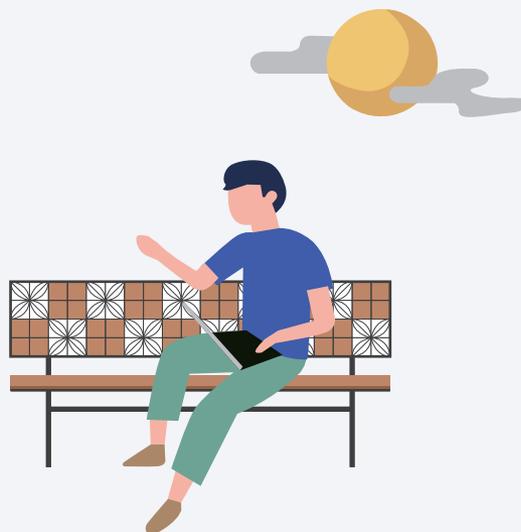
● ● 規劃夜間照明設施、公共藝術或街道家具

獎勵上限

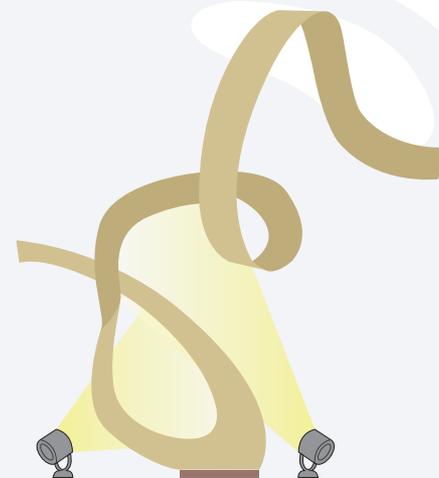
2%



設置夜間照明設施



設置具地方元素之街道家具



設置公共藝術

■ 由臺中市都市更新及爭議處理審議會認定獎勵容積。

■ 依臺中市都市設計審議規範第二點規定應申請都市設計審議之條件，不得申請本項獎勵。

● ● 地面層及各層立體綠化



獎勵上限

8%

- (地面層+立體)綠化總面積=40%者，給予基準容積每增加5%，再給予基準容積(累計上限為6%)

1%

- 地面層喬木數量 > 法定標準1.5倍，給予基準容積

1%

- 地面層綠化比率 > 法定標準2倍，給予基準容積

1%

- 綠化植栽應設置自動滴灌系統，覆土深度應依建築基地綠化設計技術規範規定辦理。
- 地面層綠化須結合開放空間設計，並視個案情形於周遭開放空間設置夜間照明設施、公共藝術、街道家具等設施。
- 各層立體綠化包含屋頂綠化、各層陽臺、露臺、花臺等綠化面積。但申請臺中市宜居建築免計容積部分，不得計入綠化面積。
- 依都市更新建築容積獎勵辦法第十條規定申請綠建築獎勵者，不得申請本項獎勵。

臺中市政府都市發展局都市更新工程科

電話：(04)2228-9111分機65501~3

專線：(04)2327-2901

傳真：(04)2327-9063

地址：臺中市西屯區文心路二段588號



 都市更新入口網
內政部營建署 Urban Regeneration Portal Site



 都市發展局