

導讀 101 年 6 月 27 日修正草案

精神：獎勵增加容積總量管制（開放空間、獎停）。

目前台南市獎停已發佈，其上限為 0.2，開放空間則依 101.7.16 臺南市都市計畫委員會第 17 次會議紀錄定其上限為 0.3(技則沒訂定)。

導讀 101 年 7 月 20 日修正草案

精神：鼓勵老舊合法建築之重建，有別於現行都更制度(草案)

但是台南市已升格，已無台灣省施行細則之適用。目前台南市施行細則仍在草案中，之前曾經預告公告完畢，但遲未發布，恐怕是因為欲比照近來台灣省施行細則之修訂內容，再作本市施行細則之修訂。

第 15 條：修正、增訂住宅區禁止設置之使用項目及例外項目規定。

第 17 條：增訂商業區禁止設置之使用項目。

第 18 條：修定工業區一般商業設施土地使用總面積限縮至百分之三十（原為百分之五十），各目設施申請面積限縮至百分之五（原為百分之五十）；工業發展有關設施納入縣市政府訂有必要規定辦理審查者。

第 15～18：住宅區、商業區、乙種工業區增加限制土地使用時，應依法限制。

第 27 條：保護區應為都市計畫發布前之農業使用，使得興建農舍及產銷設施。

第 27、29 條：保護區、農業區得申請「農村再生相關公共設施」。

第 33 條：舊市區小建築基地合併，或經認定無法以合併或以都市更新辦理者，得原容積或法定容積百分之二十限度內重建（原為 30%）。

第 34 條之一：落實都市計畫容積總量管制，納入因「增設停車空間鼓勵」及「建築基地綜合設計」所增加之容積部分。

第 34 條之二：老舊合法建築物，得依原建築容積(FA_0)，或符合法定條件者於法定容積(FA_c)百分之二十之限度內重建。（5 樓以下，30 年以上，公寓，無法都更者）（與第 33 條不得重複適用）

條件：

- 1.綠建築銀級以上
- 2.耐震能力達現行規定 1.25 倍以上 ($AT \times 1.25$)
- 3.智慧建築銀級以上
- 4.再生能源發電設備
- 5.都市環境品質高於法規規定？

第 34 條之三：增加建築容積(ΔFA)之累計上限「容積總量管制」規定，

- 一、都市更新者，法定容積(FA_c)之百分之五十。
- 二、以外地區，法定容積之百分之二十。
- 三、不含容積移轉者(FA_t)。

第 35 條：土管規定應訂定「排水逕流平衡」，得較細則更嚴格之土建使用。

第 40 條：高氣建物之重建容積，依原容積率或原總樓地板面積重建，或法定容

積百分之三十限度內酌予提高。原無容積率者依現行容積率計算。

有關新建或重建樓地板面積之獎勵控制：

- 一、新建者，法定容積百(FA_c)分之二十限度內(ΔFA)，應無疑義。
- 二、重建者，所謂「法定容積百分之二十限度內」，其應扣除之基數，應為法定容積面積。未扣除前，與原面積比較，得取較寬者。即→

$$\Sigma FA = \text{Max}[FA_0 + \alpha, FA] + FA_T + FA' \text{-----}(a)$$

ΣFA ：實設總樓地板面積

FA_0 ：原容積＝依技則核計，但不包括「免計容積者」，超過規定上限者仍計入容積

FA ：設計容積＝依技則核計，但不包括「免計容積者」，超過規定上限者仍計入容積

ΔFA ：增加建築容積＝依細則 34-2 綠建築、自治規則停獎、技則開放空間等規定核計

FA_T ：容積移轉者

FA' ：免計容積者

$$\text{CHECK} : FA - FA_c = \Delta FA \leq \beta FA_c \text{-----}(b)$$

FA_c ：法定容積＝A(基地面積)×C(法定容積率)

PS：非都更時 $\alpha = 0$ 、 $\beta = 0.2$

都更時 $\alpha = 0.3$ 、 $\beta = 0.5$ (都更容獎辦法 13 條 2013.07.01 實施，現行規定： $\alpha = 0.5$ 、 $\beta = 1.0$)

三、老舊建物之容積面積之核計(FA_0)，涉及該老舊建物興建年代之技則法令規定，與現行規定不盡相同(如超過 12M 道路，地面層之停車空間部分)，究應何時之技則規定，不無疑義。

四、為創造更大的興建面積，以 FA_0 或 $1.2FA_c$ 決定之，當：

- 1.) $FA_0 > 1.2FA_c$ 時，以原容積重建較為有利，無相關獎勵條件之適用；
- 2.) $1.2FA_c > FA_0$ 時，以獎勵容積重建較為有利，有相關獎勵條件之適用(綠建築、停獎、開放空間)

五、適用「都市更新開發」獎勵者：

(b)式中之 $\Delta FA \leq 0.5FA_c$

六、適用「大面積基地開發」獎勵者(住宅區 1500m²、商業區 1000m²)：

(b)式中之 $FA_c = A(\text{基地面積}) \times C(\text{法定提升容積率})$

七、同時適用「都市更新開發」、「大面積基地開發」時：

(b)式中之 $\Delta FA \leq 0.5FA_c$

(b)式中之 $FA_c = A(\text{基地面積}) \times C(\text{法定提升容積率})$

涉及臺南市都市設計審議原則「肆、容積率放寬基地都市設計審議原則篇」：退縮、節能、水資源、額外開放空間、綠覆率 60%、鄰接永久性空地長度

八、話說回來，相關建築法令仍應檢討適用：建蔽率、建築高度、日照、環交評估等等，恐無法用完所有獎勵之容積。其未用完之獎勵容積，理應得為「容積送出地區」，實施容積移轉。如此才具有「對等公平」之精神，否則會有誤導之疑慮。

土管要點之概要：

建築退縮

停車空間數量

容積獎勵 $\Sigma FA = \text{Max}[FA_0 + \alpha, FA] + FAT + FA'$ ， $FA - FAC = \Delta FA \leq \beta FAC$

獎勵時機

整體開發獎勵

大面積基地開發【甲類】

舊市區小基地合併或老舊建物重建(民 101 年 7 月草案)【乙類】

都市更新獎勵【丙類】

一般新建獎勵【丁類】

獎勵方式

提升法定容積率【A 式】

原容積重建獎勵【B 式】

法定容積外新增獎勵【C 式】

綜合設計獎勵

開放空間(101.7.16 第 17 次都計委會議紀錄定上限)

公共服務空間

增設停車空間(101.1.10 鼓勵要點定上限)

提高都市環境品質獎勵(民 101 年 7 月草案)

綠建築

耐震建築

智慧建築

綠能建築

容積總量管制(民 101 年 6 月預告、民 102 年 7 月實施)

表：獎勵方式所適用之類型

獎勵時機	甲類	乙類	丙類	丁類
	大面積基地開發	舊建物重建	都市更新	一般新建
獎勵方式	A、C	B、C	B、C	C

容積移轉管制

移轉計算

分次移出

移入上限

送出基地之條件(與接受基地為同一主要計畫地區，是否應為繕造圖冊中者?)

接收基地之條件(是否都市計畫指定地區為先決條件?)

建築設計容積管制

停車空間

機電設備空間、(特別)安全梯間、緊急升降機道、排煙室、管理委員會使用空間

屋突、法定騎樓、防空避難設備

透空遮陽板、露台

陽台、梯廳

屋簷、雨遮、花臺

斜屋頂