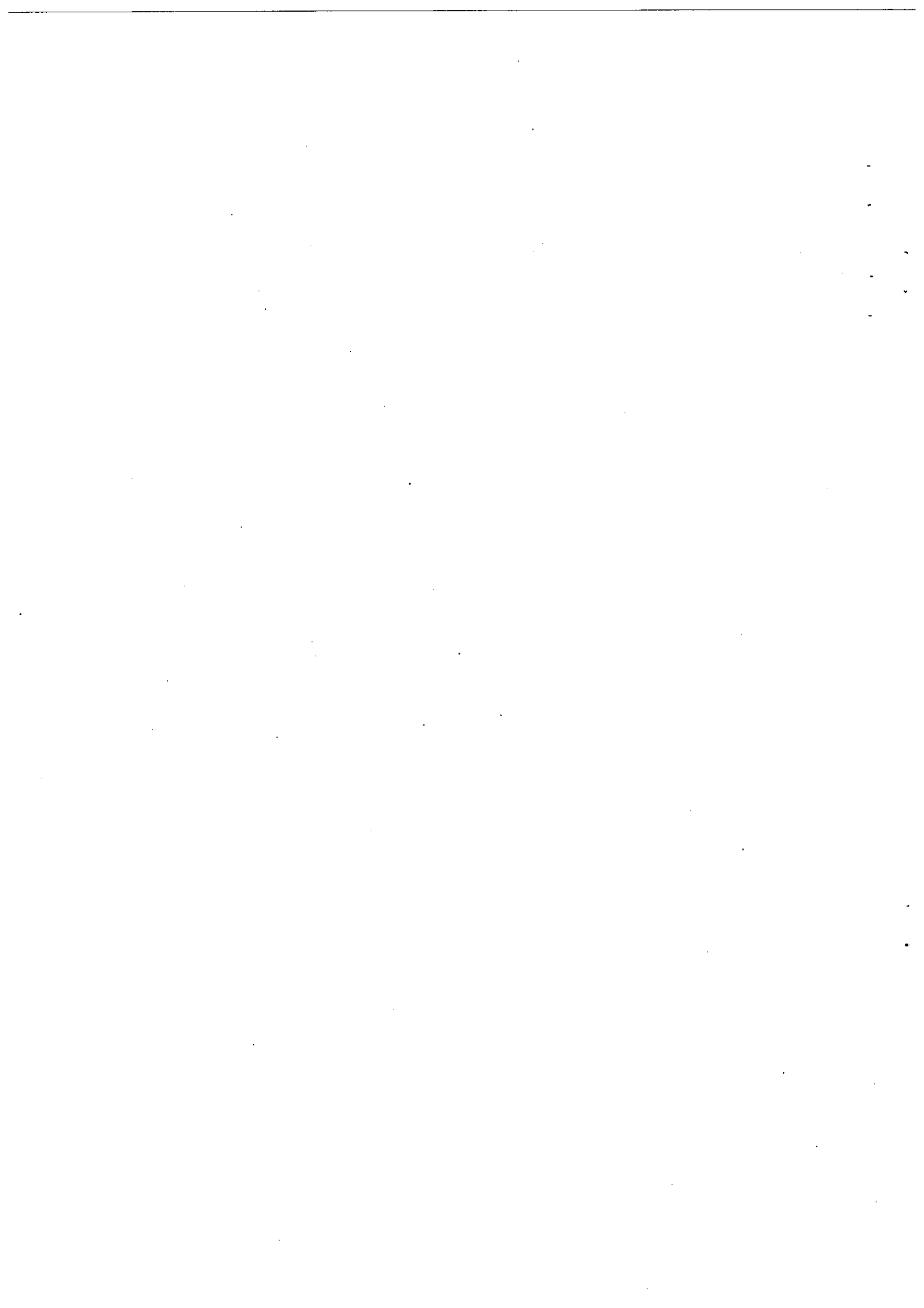


苗栗縣都市更新建築容積獎勵辦法草案總說明

依一百十年五月二十八日華總一義字第 11000050231 號令修正公布之「都市更新條例」（以下簡稱本條例）第六十五條第一項及第五項規定，(縣)市主管機關就都市更新事業範圍內之建築基地，除得依中央主管機關訂定之「都市更新建築容積獎勵辦法」（以下簡稱本容獎辦法）相關規定給予建築容積獎勵外，尚得基於都市發展特性之需要，再以自治法規另訂獎勵項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

又本容獎辦法第十七條第二項規定，都市更新事業範圍內違章建築戶之認定，由(縣)市主管機關認定之。基此，為推動都市更新事業，參酌本縣都市發展特性需要、「苗栗縣竹南頭份都市計畫區都市更新整體計畫案」總結報告書內容及其他縣市已訂定之容積獎勵辦法，並依本條例第六十五條第五項後段規定，爰擬具「苗栗縣都市更新建築容積獎勵辦法(草案)」，草案共七條，其重點如下：

- 一、 本辦法之訂定目的。(草案第一條)
- 二、 報核都市更新事業計畫之更新單元內私有土地與合法建築物所有權人數及所有權面積均超過十分之九給予基準容積百分之五獎勵。(草案第二條)
- 三、 考量都市更新單元內及周邊交通安全需求，人車動線規劃，爰增訂相關退縮留設空間及其獎勵條件。(草案第三條)
- 四、 協助建築基地座落街廓或毗鄰街廓建築物整修順平騎樓、無遮簷人行步道或可供通行空間，給予容積獎勵及額度。(草案第四條)
- 五、 捐贈本府都市更新基金之容積獎勵。(草案第五條)
- 六、 處理占有他人土地之舊違章建築戶給予獎勵額度，以及其認定方式。(草案第六條)
- 七、 明定施行日期。(草案第七條)



苗栗縣都市更新建築容積獎勵辦法草案逐條說明

名稱	說明
苗栗縣都市更新建築容積獎勵辦法	法規說明
條文	說明
<p>第一條 苗栗縣政府（以下簡稱本府）為執行都市更新條例第六十五條第五項後段所定之容積獎勵及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本容獎辦法）第十七條所定之違章建築認定，特訂定本辦法。</p>	<p>明定本辦法之訂定目的。</p>
<p>第二條 實施者出具擬訂報核都市更新事業計畫之更新單元內私有土地與合法建築物所有權人數及所有權面積均超過十分之九之法定同意書者，給予不超過基準容積百分之五之獎勵額度。</p>	<p>為促進民間參與都市更新，並加速本府後續更新事業審議流程，規定取得高於本辦法之規定者，給予一定額度之容積獎勵。</p>
<p>第三條 更新單元建築基地面臨都市計畫道路或已指定建築線現有巷道沿街面退縮人行步道，依下列規定給予容積獎勵：</p> <p>一、面臨寬度未達八公尺道路者：</p> <p>（一）基地自建築線退縮，以補足道路寬度為八公尺：基準容積百分之三。</p> <p>（二）自補足道路寬度為八公尺再退縮留設人行步道者，再依下列規定給予容積獎勵：</p> <p>1. 留設人行步道淨寬達二公尺以上未達四公尺：基準容積百分之五。</p> <p>2. 留設人行步道淨寬達四公尺以上：基準容積百分之十。</p> <p>二、面臨寬度達八公尺以上道路者：</p> <p>（一）留設人行步道淨寬達四公尺以上未達六公尺：基準容積百分之八。</p> <p>（二）留設人行步道淨寬達六公尺以上：基準容積百分之十。</p> <p>前項容積獎勵額度應扣除有關汽車出入口後之實際留設面積計算之。</p> <p>第一項所稱人行步道應自基地臨道路側全長留設並與左右鄰地步道延續，無償提供公眾通行，始得適用本辦法之獎勵。</p>	<p>一、透過都市更新計畫整體規劃供不特定公眾便利通行步道，爰提供容積獎勵；另考量縣內舊市區多處巷道狹窄，人行空間不足及救災通行功能不彰，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，依其退縮淨寬度所貢獻之公益性規定不同容積獎勵額度。</p> <p>二、退縮之人行步道，應以淨空方式人行步道並應比照苗栗縣都市設計審議規則、苗栗縣都市設計審議委員會歷次會議通案重要審議原則決議、本縣各都市計畫書土管規定有關都市設計審議要點等相關規定。</p> <p>三、實施者申請本項獎勵應於都市更新事業計畫書檢附實測地形（比例尺不得小於五分之一）及計算基地面積，並經專業技師簽證。</p> <p>四、為避免執行疑義，爰明定申請本獎勵者，不得與其他獎勵重複申請。</p> <p>五、實施者申請本條獎勵應確實依核准之事業概要（或事業計畫）所表明之實施進度內容辦理；因故未</p>

<p>申請本條所定獎勵者不得與實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵或苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例獎勵重複申請。</p>	<p>能執行者，依都市更新條例第七十六條、都市更新條例施行細則第四十五及都市更新事業接管辦法第十條辦理。</p>
<p>第四條 實施者取得建築基地同一或毗鄰街廓土地、合法建物所有權人或管理委員會同意，整修順平騎樓、無遮簷人行步道或其他可供通行空間，並檢附建築師簽證之圖說者，依第二項公式計算容積獎勵，其獎勵額度以基準容積百分之十五為限。</p> <p>協助整修順平騎樓、無遮簷人行步道或可供通行空間之容積獎勵=實際整修面積×獎勵係數(獎勵係數為一)。</p> <p>第一項整修順平費用由實施者負擔，且不得申請本府或本府以外相關機關(構)之補助。</p>	<p>一、因應本縣騎樓或供人行通道常因不同時間施作而有高低差，導致行人通行不順暢，為鼓勵都市更新時協助整修順平周邊人行空間，爰給予容積獎勵。</p> <p>二、實際整修面積之計算以開業建築師簽證文件及圖說內容認定。(含完工成果圖說)。</p> <p>三、容積獎勵以實際整修順平可供人行面積計算，整修費用由實施者負擔，不得申請本府或本府以外相關機關(構)補助。</p> <p>四、實施者申請本條獎勵應確實依核准之事業概要(或事業計畫)所表明之實施進度內容辦理；因故未能執行者，依都市更新條例第七十六條、都市更新條例施行細則第四十五及都市更新事業接管辦法第十條辦理。</p>
<p>第五條 捐贈本縣都市計畫都市更新基金者，依下列公式給予容積獎勵，其獎勵額度以基準容積百分之十為限： 獎勵容積=提供經費予本縣都市更新基金金額/(都市更新事業計畫報核日當期之建築基地平均公告土地現值×零點七)。</p> <p>申請前項獎勵應於都市更新事業計畫核定前簽訂捐贈本縣都市計畫都市更新基金經費契約書，並於取得建造執照前全數一次繳納。</p> <p>第一項捐贈本府都市更新基金經費契約，應依行政程序法規定，約定得以該契約書為強制執行之執行名義。</p>	<p>一、為加速推動都市更新事業，鼓勵實施者捐贈本縣都市計畫都市更新基金，爰明定第一項容積獎勵及第二項捐贈都更基金之計算方式。</p> <p>二、實施者捐贈現金予本縣都市計畫都市更新基金，考量其對都市環境之貢獻、協助興闢公共設施服務水準影響等因素，其都市更新事業計畫範圍內之建築基地得給予容積獎勵之辦法。</p>
<p>第六條 實施者依本容獎辦法第十七條規定，就處理占有他人土地之舊違章建築戶申請容積獎勵者，應於都市更新事業計畫核定前，檢具與占有他人土地之舊違章建築戶協議書予本府，證明舊違章建築戶業經其妥善處理。</p> <p>舊違章建築戶之認定，以中華民國</p>	<p>三、依本容獎辦法第十七條第二項規定，以一百零一年四月二日為本縣轄內新違章建築與既存違章建築之區分日期，於該日期前建造完成並申請門牌者，為舊違章建築戶。</p>

<p>國一百零一年四月二日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附下列文件之一據以認定違章建築所占用土地、占用面積及占用期間等事實：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。 二、門牌編釘證明。 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。 四、繳納水費憑證。 五、繳納電費憑證。 六、未實施建築管理地區建物完工證明書。 七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。 八、其他足資證明之文件。 	<p>四、明定應檢附足以為舊違章建築及占有他人土地事實之相關證明文件，另應提供與舊違章建築戶之協議書，以資證明已確實處理完成。</p>
<p>第七條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>明定本辦法施行日期。</p>

苗栗縣都市更新建築容積獎勵辦法草案

第一條 苗栗縣政府（以下簡稱本府）為執行都市更新條例第六十五條第五項後段所訂之容積獎勵及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本容獎辦法）第十七條所定之違章建築認定，特訂定本辦法。

第二條 實施者擬訂報核都市更新事業計畫之更新單元內私有土地與合法建築物所有權人數及所有權面積均超過十分之九之法定同意書者，得給予基準容積百分之五之獎勵。

第三條 更新單元建築基地面臨都市計畫道路或已指定建線現有巷道沿街面退縮人行步道，依下列規定給予容積獎勵：

一、面臨寬度未達八公尺道路者：

（一）基地自建築線退縮，以補足道路寬度為八公尺；基準容積百分之三。

（二）自補足道路寬度為八公尺再退縮留設人行步道者，再依下列規定給予容積獎勵：

1. 留設人行步道淨寬達二公尺以上未達四公尺；基準容積百分之五。

2. 留設人行步道淨寬達四公尺以上；基準容積百分之十。

二、面臨寬度達八公尺以上道路者：

（一）留設人行步道淨寬達四公尺以上未達六公尺；基準容積百分之八。

（二）留設人行步道淨寬達六公尺以上；基準容積百分之十。

前項容積獎勵額度應扣除有關汽車出入口後之實際留設面積計算之。

第一項所稱人行步道應自基地臨道路側全長留設人行步道，無償提供公眾通行設置並與左右鄰地步道延續，始得適用本辦法之獎

勵。

申請本條所定獎勵者不得與實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵或苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例獎勵重複申請。

第四條 實施者取得建築基地同一或毗鄰街廓土地、合法建物所有權人或管理委員會同意，整修順平騎樓、無遮簷人行步道或其他可供通行空間，並檢附建築師簽證之圖說者，依第二項公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為限。

協助整修順平騎樓、無遮簷人行步道或可供通行空間之獎勵容積=實際整修面積×獎勵係數(獎勵係數為一)。

第一項整修順平費用由實施者負擔，且不得申請本府或本府以外相關機關(構)補助。

第五條 捐贈本縣都市計畫都市更新基金者，依下列公式給予容積獎勵，其獎勵額度以基準容積百分之十為限：

容積獎勵=提供經費予本縣都市更新基金金額/(都市更新事業計畫報核日當期之建築基地平均公告土地現值×零點七)。

申請前項獎勵應於都市更新事業計畫核定前簽訂捐贈本縣都市計畫都市更新基金經費契約書，並於取得建造執照前全數一次繳納。

第一項捐贈本府都市更新基金經費契約，應依行政程序法規定，約定得以該契約書為強制執行之執行名義。

第六條 依本容獎辦法第十七條規定，申請處理占有他人土地舊違章建築戶之容積獎勵者，以一百零一年四月二日前建造完成並申請門牌者為準，並應於都市更新事業計畫核定前，檢具與占有他人土地之舊違章建築戶協議書。

依前項申請容積獎勵者，應檢附下列文件之一據以認定違章建築所占用土地、占用面積及占用期間等事實：

一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。

- 二、門牌編釘證明。
- 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- 四、繳納水費憑證。
- 五、繳納電費憑證。
- 六、未實施建築管理地區建物完工證明書。
- 七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或
或政府機關測繪地圖。
- 八、其他足資證明之文件。

第七條 本辦法自發布日施行。