

苗栗縣都市更新建築容積獎勵辦法草案總說明

依一百一十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規定，爰擬具「苗栗縣都市更新建築容積獎勵辦法」（以下簡稱本辦法），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、 符合本條例第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依本條例第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，給予容積獎勵額度。(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、 捐贈苗栗縣都市計畫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	本辦法名稱
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（以下簡稱本條例）第六十五條第五項所定之容積獎勵及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本容積獎勵辦法）第十七條第二項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 依本條例第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依本條例第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，得核予各該建築基地二倍之基準容積。</p>	<p>明定本條例第六十五條第二項第三款的容積獎勵。</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，經苗栗縣都市更新及爭議處理審議會通過者，得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（獎勵係數為一點五）。</p> <p>申請本項容積獎勵應於領得建造執照前繳納保證金，保證金計算公式為：獎勵容積樓地板面積×二樓以上更新後平均單價，並於都市更新事業計畫載明。</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，並應於領得建築使用執照前完成，始得退還保證金。</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計畫所表明之實施進度及內容辦理，並繳交保證金，倘實施者因故未能依事業計畫內容執行，則沒收保證金。</p>

<p>第五條 捐贈苗栗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：</p> <p>獎勵容積＝（捐贈苗栗縣都市計畫都市更新基金金額×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>申請前項獎勵應於都市更新事業計畫核定前簽訂捐贈苗栗縣都市計畫都市更新基金經費契約書，並於領得建造執照前全數一次繳納。</p> <p>第一項捐贈苗栗縣都市計畫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，鼓勵實施者捐贈苗栗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苗栗縣都市計畫都市更新基金之計算方式。</p> <p>二、實施者捐贈現金予苗栗縣都市計畫都市更新基金，其使用依「苗栗縣都市計畫都市更新基金收支保管及運用辦法」第五條規定辦理實施都市更新事業之費用（如土地價款、安置費用、規劃設計、拆遷作業等）、移出容積購買（購置公共設施保留地捐贈）、補助以整建、維護方式辦理更新事業之費用及推動相關都市更新所需業務支出等。</p>
<p>第六條 實施者依本容獎辦法第十七條第二項規定，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，並於領得建築使用執照前完成。</p> <p>舊違章建築戶之認定，以中華民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>一、依本容獎辦法第十七條第二項規定，訂定本縣規定之新違章建築與既存違章建築之區分日期，以一百零一年四月二日為本縣轄內之區分，於該日期前建造完成並申請門牌者，為舊違章建築戶。</p> <p>二、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）第十七條第二項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 依本條例第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依本條例第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，得核予各該建築基地二倍之基準容積。

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，經苗栗縣都市更新及爭議處理審議會通過者，得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。

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（獎勵係數為一點五）。

申請本項容積獎勵應於領得建造執照前繳納保證金，保證金計算公式為：獎勵容積樓地板面積×二樓以上更新後平均單價，並於都市更新事業計畫載明。

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，並應於領得建築使用執照前完成，始得退還保證金。

第五條 捐贈苗栗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=（捐贈苗栗縣都市計畫都市更新基金金額×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)。

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

第一項捐贈苗栗縣都市計畫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 實施者依本容獎辦法第十七條第二項規定，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，證明舊違章建築戶業經其妥善處理，並於領得建築使用執照前完成。

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。