

## 壹拾、申請容積獎勵項目及額度

本變更案係依據都市更新條例、九二一震災暫行條例、都市更新建築容積獎勵辦法其相關規定申請都市更新容積獎勵，實際獎勵額度應以「臺中市都市更新審議委員會」核定為準，其容積獎勵項目如下說明。

### 一、都市更新容積獎勵

(一) 依都市更新條例第44條第1項第1款規定，實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原有建築面積高於法定容積者，得依原建築容積建築。

1. 原案東湖段436地號領有改制前臺中縣政府工務局使用執照81工建使字第6077號，經依據建築技術規則第162條檢討結果，其原建築容積樓地板面積為13,625.04m<sup>2</sup>。詳P.附錄-10，附錄捌、原建物面積分析表及原使用執照影本

2. 原核發使用執照：臺中縣政府工務局使用執照81工建使字第6077號：

(1) 基地面積：2581.59m<sup>2</sup>

(2) 基準容積：2581.59m<sup>2</sup>×180%=4646.862m<sup>2</sup>

(3) 更新前原建築物容積：13625.04m<sup>2</sup>

16494.46m<sup>2</sup>（總樓地板面積）-119.95m<sup>2</sup>（屋突一層）-117.55m<sup>2</sup>（屋突二層）-149.57m<sup>2</sup>（騎樓）-2482.35m<sup>2</sup>（防空避難室）=13625.04m<sup>2</sup>

(二) 依九二一震災重建暫行條例第18條規定（已廢止），以不超過該建築基地原建築面積之零點三倍為限予以容積獎勵。（依原核定版）

1. 九二一震災重建暫行條例第18條規定：

災區建築物災區建築物因震災重建而適用都市更新條例第44條第1項第2款、第4款或第5款之規定者，得不超過該建築基地原建築容積之零點三倍，予以容積獎勵。

前項因獎勵容積所增加之建築高度除因飛航安全管制外，不受建築法及有關法

令之建築高度規定限制。

2. 東湖段436地號之更新前原建築容積：13625.04m<sup>2</sup>

3. 原建築容積之零點三倍：13625.04m<sup>2</sup>×0.3=4,087.51m<sup>2</sup>

(三) 原核定興建容積

1. 依91年5月27日府建城字第09113139901號函核定發布實施之都市更新事業計畫案，依上開規定核定之允建容積如下：

2. 原建築容積：13,625.04m<sup>2</sup>

3. 獎勵：以原建築容積0.3倍計算=13,625.04m<sup>2</sup>×0.3=4,087.51m<sup>2</sup>

4. 合計：17,712.55m<sup>2</sup>

(四) 本變更案申請之獎勵容積

1. 東湖段436地號：

以原建築容積0.3倍計算=13,625.04m<sup>2</sup>×0.3=4,087.51m<sup>2</sup>

2. 東湖段433-2地號：

無申請獎勵，依法定容積計算。

(五) 獎勵後總容積

1. 東湖段436地號：

原建築容積+0.3倍之原建築容積=13,625.04m<sup>2</sup>+4,087.51m<sup>2</sup>=17,712.55m<sup>2</sup>

2. 東湖段433-2地號：

以法定容積計算：455.87m<sup>2</sup>×180%=820.57m<sup>2</sup>

3. 允建總容積上限=17,712.55m<sup>2</sup>+820.57m<sup>2</sup>=18,533.12m<sup>2</sup>

表10-1-變、容積獎勵計算表

項目	申請容積獎勵說明	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )
九二一暫行條例第18條	以不超過該建築基地原建築容積面積零點三倍為限	4,087.51
合計		4,087.51
項目		面積 (m <sup>2</sup> )
都更條例第44條第1項第1款		13,625.04
433-2地號以法定容積計算		820.57
允建總容積上限		18,533.12

註1：本變更案僅依原核定之容積獎勵，並無額外申請獎勵。

註2：允建總容積上限為：436地號原建築容積+436地號原建築容積乘以0.3倍之容積獎勵+433-2地號法定容積=13,625.04 m<sup>2</sup>+4,087.51 m<sup>2</sup>+820.57 m<sup>2</sup>=18,533.12 m<sup>2</sup>

## 二、其他獎勵

本變更案除依原核定之事業計畫申請容積獎勵外，無申請其他獎勵。

二、興建計畫

1. 基本資料：

- (1) 基地座落：台中縣大里市東湖段地號 436 號
- (2) 謄本面積：2581.59 平方公尺
- (3) 使用分區：住宅區
- (4) 建蔽率 60%，容積率 180%
- (5) 更新前原建築容積=原使用執照總樓地板面積-屋頂突出物-騎樓面積-停車空間-防空避難室-開放空間。  
 $16494.46-119.95-117.55-149.57-2482.35=13625.04$  平方公尺  
 (突一)(突二)(騎樓)(防空避難室)
- (6) 更新前原總樓地板面積：16494.46 平方公尺 (詳附錄三)

2. 計畫使用強度：

- (1) 規劃建築面積：1290.53 平方公尺
- (2) 規劃建蔽率：52.66% < 60%

3. 容積獎勵相關法令條文：

- (1) 「九二一震災重建暫行條例」第十八條：  
 災區建築物因震災重建而適用都市更新條例第四十四條第一項第二款、第四款或第五款之規定者，不得超過該建築基地原建築容積之零點三倍，予以容積獎勵。
- (2) 「都市更新條例」第四十四條：  
 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：
  - a、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原有建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。
  - b、因都市更新之實施，致更新後多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。
  - c、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。
  - d、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。
  - e、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關

核准者。

前項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。

(3) 「都市更新建築容積獎勵辦法」第四條：

依本條例第四十四條第一項第二款、第二款、第四款及第五款規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積，係指都市計畫或其法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

4. 容積獎勵計算：

- (1) 容積獎勵上限：依據九二一震災重建暫行條例第十八條規定，本案得依原建築容積 0.3 倍範圍內申請容積獎勵。  
 容積獎勵上限(Vmax)=  $13625.04 \times 0.3 = 4087.51$  平方公尺

- (2) 依據「都市更新條例」第四十四條及都市更新建築容積獎勵辦法規定，本案目前可申請容積獎勵項目僅一項，即低於當地居住樓地板面積平均水準之獎勵項目，目前本案規劃設計依此需求申請容積獎勵，故規劃設計增加容積： $16943.89-13625.04=3318.85$  平方公尺。

$$V = P \times (A - A1) = 174 \times (133.83 \text{ m}^2 - 16494.46 \text{ m}^2 / 174 \text{ 戶}) = 6791.96 \text{ m}^2$$

P：更新後分配建築樓地板面積，低於當地居住樓地板面積平均水準之戶數。

A：依據「民國八十四年台閩地區人口及居住調查報告」，台中縣每戶平均居住樓地板面積為 133.83 m<sup>2</sup>。

A1：依原總樓地板興建，土地及建築物所有權人分配每戶建築物樓地板面積平均值。(原總樓地板面積：16494.46/174=94.8 m<sup>2</sup>)

V > Vmax, 6791.96 > 4087.51  
 申請容積獎勵之最上限仍以 Vmax (4087.51 m<sup>2</sup>) 計。

- (3) 規劃建築容積=規劃總樓地板面積-屋頂突出物-騎樓面積-停車空間  
 (每部停車空間扣除 40 m<sup>2</sup>)  
 $= 21636.79 - 124.4 - 124.4 - 124.1 - 108 \times 40 = 16943.89$  平方公尺。  
 (突一)(突二)(騎樓)(停車空間)  
 $16943.89 \text{ m}^2 < 13625.04 \times 1.3 = 17712.55 \text{ m}^2$  [ok.]

(4) 規劃總樓地板面積：21636.79 平方公尺

5. 更新後建築概要

- (1). 以 RC 結構，規劃興建地下二層停車場、地上十三層集合住宅，臨中山路第一、二層規劃四戶其餘各樓層規劃 170 戶，共計 174 戶，設計容積為 16943.89 平方公尺，所需申請獎勵容積額度為：3318.85 平方公尺，其各層樓地板面積詳表 7-1 所示。
- (2). 依據「九二一震災重建暫行條例」第十八條第二項規定因獎勵容積所增加的建築高度除因飛航安全管理外，不受「建築法」及有關法令的建築高度規定管制。  
故本案建築物高度排除「建築技術規則」第 14 條有關建築物高度限制部份、第 15 條、第 23 條、第 164 條等條文。

表 7-1 規劃建築面積分析

基地	土地使用分區	住宅區 (建蔽率 60%、容積率 180%)			
	基地面積	2581.59	騎樓地	130.78	
			其他	2450.81	
			保留地	0	
面積檢討	允建建蔽率	騎樓地 100%、其他 60% <span style="float:right">法註: 4646.86</span>			
	設計建蔽率	1290.53/2450.81*100%=52.66% < 60%			
	設計建築面積	1290.53			
	法定空地	2450.81*0.4=980.32			
	原建築容積	(詳附錄三) ≤13625.04 <span style="float:right">711712.55 (5388.09P)</span>			
	申請獎勵容積上限	13625.04*0.3=4087.51			
停車空間檢討	申請獎勵容積	16943.89-13625.04=3318.85 < 4087.51 [OK.]			
	停車空間檢討	應設停車位	(16389.89-300)/150=108.4		
		實設停車位	130 輛		
各層面積概要	樓層	樓地板面積	陽、花台	容積	用途
	地下一層	2437.0	0	0	防空避難室兼作停車空間 (詳圖 7-3)
	地下二層	2437.0	0	0	停車空間
	壹層	1210.3	101.27	1210.3	店舖、公共空間、集合住宅
	騎樓	124.1	0	0	人行道
	貳層	1238.58	122.21	1238.58	集合住宅、辦公室
	參層	1276.34	151.24	1276.34	集合住宅
	肆層	1276.34	151.24	1276.34	集合住宅
	伍層	1276.34	151.24	1276.34	集合住宅
	陸層	1276.34	151.24	1276.34	集合住宅
	柒層	1276.34	151.24	1276.34	集合住宅
	捌層	1276.34	151.24	1276.34	集合住宅
	玖層	1276.34	151.24	1276.34	集合住宅
	拾層	1276.34	151.24	1276.34	集合住宅
	拾壹層	1276.34	151.24	1276.34	集合住宅
	拾貳層	1276.34	151.24	1276.34	集合住宅
	拾參層	1177.61	140.76	1177.61	集合住宅
	屋突壹層	124.4	0	0	樓梯間、水箱
	屋突貳層	124.4	0	0	樓梯間
	合計	21636.79	1876.64	16389.89	
	總樓地板面積		21636.79		
申請都市更新容積獎勵上限		17712.55	(16943.89 < 17712.55 ∴ OK!)		
構造		RC 造			
法定工程造价		21636.79*8700=188,240,000 元			

1290.53  
16943.89  
17.62%

16389.89

1408.452  
21066.472

7932  
1732.40