新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準修正草案總說明

1、 為配合中華民國一百零八年一月三十日修正公布之都市更新條例（以下簡稱本條例）及一百零八年五月十五日修正公布之都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法），考量本市整體都市發展特性之需要，爰配合修正新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準（以下簡稱本標準），並依本條例第六十五條第三項後段規定訂定地方容積獎勵相關事項。

2、 本案為舊法。

3、 其他縣市處理情形：配合本條例、本辦法修法後需要，新北市及台北市已分別於一百零八年十月、十二月間修正及發布所屬都市更新建築容積獎勵辦法。

4、 修正條文內容敘明如下：

第一條：修正條文之授權依據。

第二條：依照本條例第六十五條第三項及第五項規定修正獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。另衡酌與本辦法修正重複項目，刪除部分評定因素如下：

（一）與本辦法第五條獎勵項目重複刪除原建築容積高於法定容積。

（二）本辦法因實施以來實務上無存在申請案例，刪除更新後分配低於平均居住水準項目，爰本標準亦刪除。

（三）與本辦法第十四條獎勵項目重複刪除更新地區時程。

（四）與本辦法第九條獎勵項目重複刪除保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物。

（五）與本辦法第十條獎勵項目重複刪除綠建築設計。

（六）與本辦法第十五條獎勵項目重複刪除更新單元規模。

（七）與本辦法第十七條獎勵項目重複刪除處理占有他人土地之舊違章建築戶。

第三條：依本辦法第七條第二項規定，敘明申請指定社會福利設施或其他公益設施之規定。

第四條：依本辦法第十七條第二項規定，舊違章建築戶由直轄市、

縣（市）主管機關認定之。

第五條：為符合本條例第六十五條第五項因素，考量整體居住環境品質，符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條第一項第三款規定者，給予獎勵容積，以促進加速重建。

第六條：為符合本條例第六十五條第五項因素，考量都市更新之公益性，訂定興修、改善或管理維護公共設施之容積獎勵。

第七條：為符合本條例第六十五條第五項因素，透過提供經費充實都市更新基金，有助於公辦都更及相關都市更新事業之推動實施，爰訂定捐贈本府都市更新基金之容積獎勵。

第八條：為符合本條例第六十五條第五項因素，考量整體規劃相關獎勵如下：

（一）考量新竹市建築物風貌之一致性，訂定建築物之造型、色彩、座落方位與都市紋理相互調和之建築設計獎勵。

（二）為塑造本市良好都市人行環境及街道周邊景觀，訂定集中留設空地獎勵，建築規劃友善開放空間。

（三）為改善都市環境、人行通行空間及落實都市防災，訂定距離淨寬獎勵。

（四）考量新竹市二零五零年願景計畫之友善城市目標，思考以人為本的使用規劃設計與防災韌性的城市發展，訂定開挖率獎勵。

（五）為鼓勵人行空間及人車動線之延續性，提升道路通達性，訂定設置公眾行通道獎勵。

（六）為美化都市環境，提高都市視覺景觀，訂定夜間照明獎勵。

（七）為改善都市環境、人行通行空間及促進都市更新之公共利益，打造宜居步行城市，訂定退縮留設大面積開放空間獎勵。

（八）依本辦法第十九條第二項規定，就策略性更新地區訂定退縮獎勵。

第九條：為鼓勵並加速老舊建物更新，訂定屋齡達三十年以上之合法建築物之獎勵。

第十條：敘明本標準適用情形及申請獎勵項目之限制。

第十一條：本標準施行日期。

新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準修正草案條文對照表

<table>
<tr><th>修 正 條 文</th><th>現 行 條 文</th><th>說　　明</th></tr>
<tr><td>第一條　新竹市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）有關都市更新建築容積獎勵之核算，特訂定本標準。</td><td>第一條　新竹市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十四條及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）有關都市更新建築容積獎勵之核算，特訂定本標準。</td><td>配合一百零八年一月三十日本條例修正，爰配合修正法令條號。</td></tr>
<tr><td>第二條　新竹市（以下簡稱本市）都市更新事業獎勵建築容積項目，除都市計畫另有規定外，依下列規定辦理：
F＝F0＋F1＋△F2＋△F3＋△F4＋△F5＋△F6
F：放寬後總容積，其上限依本條例第六十五條規定辦理。
F0：基準容積。
F1：依據本辦法核算之都市更新建築容積獎勵。
△F2：危險及老舊建築物之獎勵容積。
△F3：興修、改善及管理維護更新單元內或周邊公共設施之獎勵容積。
△F4：捐贈都市更新基金之獎勵容積。
△F5：整體規劃設計之獎勵容積。
△F6：為促進都市更新事業辦理之獎勵容積。</td><td>第二條　新竹市（以下簡稱本市）都市更新事業獎勵建築容積項目，除都市計畫另有規定外，依下列規定辦理：
F=F0＋△F1＋△F2＋△F3＋△F4＋△F5＋△F6＋△F7＋△F8＋△F9＋△F10＋△F11
F：放寬後總容積，其上限依本辦法第十三條規定辦理。
F0：法定容積。
△F1：本條例第四十四條第一項第一款規定原建築容積高於法定容積之獎勵容積。
△F2：本條例第四十四條第一項第五款及本辦法第十二條規定更新後分配低於平均居住水準之獎勵容積。
△F3：本條例第四十四條第一項第三款及本辦法第九條規定更新地區時程之獎勵容積。
△F4：本辦法第四條規定提供公益設施之獎勵容積。
△F5：本辦法第五條規定開闢公共設施及捐贈都市更新基金之獎勵容積。</td><td>一、依本條例第六十五條第三項及第五項明確訂定獎勵評定因素、項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項等事項。
二、各獎勵項目修正簡表如下：
<table><tr><th>獎勵代號（修正後）</th><th>獎勵代號（現行）</th><th>備註</th></tr><tr><td>F</td><td>F</td><td>總容積</td></tr><tr><td>F0</td><td>F0</td><td>基準容積</td></tr><tr><td>F1</td><td>－</td><td>中央獎勵</td></tr><tr><td>－</td><td>△F1</td><td>（刪除）</td></tr><tr><td>－</td><td>△F2</td><td>（刪除）</td></tr><tr><td>－</td><td>△F3</td><td>（刪除）</td></tr><tr><td>－</td><td>△F4</td><td>（刪除）</td></tr><tr><td>△F2</td><td>－</td><td>新增</td></tr><tr><td>△F3</td><td>△F5</td><td>△F5-1、△F5-2</td></tr><tr><td>△F4</td><td>△F5</td><td>△F5-3</td></tr><tr><td>－</td><td>△F6</td><td>（刪除）</td></tr><tr><td>△F5</td><td>△F7</td><td>調整</td></tr><tr><td>－</td><td>△F8</td><td>（刪除）</td></tr><tr><td>－</td><td>△F9</td><td>（刪除）</td></tr><tr><td>－</td><td>△F10</td><td>（刪除）</td></tr><tr><td>－</td><td>△F11</td><td>（刪除）</td></tr><tr><td>△F6</td><td>－</td><td>新增</td></tr></table></td></tr>
</table>

修 正 條 文	現 行 條 文	說　　明
	△F6：本辦法第六條規定維護歷史建物之獎勵容積。 △F7：本辦法第七條規定整體規劃設計之獎勵容積。 △F8：本辦法第八條規定綠建築設計之獎勵容積。 △F9：本辦法第十條規定更新單元規模之獎勵容積。 △F10：本辦法第十一條規定處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積。 △F11：本條例第四十四條第一項第四款規定其他促進都市更新事業辦理之獎勵容積。	
	第三條　申請△F1 原建築容積高於法定容積之容積獎勵者，應以原建築容積高於法定容積部分核計；所稱原建築容積，係指建築物建造時，主管機關核發使用執照之建築容積。其屬合法建築物而無使用執照者，以主管建築機關所認定為準。	一、本條刪除。 二、現行條文 本辦法第五條獎勵項目重複，爰刪除本條。
第三條　都市更新事業計畫範圍內，依本辦法第七條提供社會福利設施或其他公益設施者，給予獎勵容積。 前項社會福利設施或其他公益設施之最小面積、區位條件、空間配置、設施（備）需求及管理維護費用等，應依本市目的事業主管機關及受贈單位需求辦理，並應符合以下四款規定: 一、供機關（構）、社區		一、本條新增。 二、並參酌併入現行條文第六條部分內容文。 三、本辦法第七條明訂主管機關基於都市發展特性之需要，得提高獎勵係數，且應於本辦法一百零八年五月十五日修正施行後一年內公告所需之設施項目、最小面積、區位及其他有關事項

修 正 條 文	現 行 條 文	說　　明
住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。 二、室內主建物以具備獨立之出入動線為原則，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。 三、實施者應一併就所提供之社會福利或公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並於都市更新事業計畫核定前，經受贈單位之同意。 四、實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。 本條提供社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積，其獎勵係數得依本市發展特性之需要另行公告。		並依都市發展情形每四年內至少檢討一次，並重行公告爰另敘明提供社會福利設施或其他公益設施之需求及應捐贈事項。
	第四條　申請△F2 更新後分配低於平均居住水準之容積獎勵者，應同時符合下列情形後，始得以各該直轄市、縣（市）平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元，扣除本標準第三條及第五條至第十三條獎勵容積與法定容積之差額申請容積獎勵： 一、都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納。 二、更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近	一、本條刪除。 二、本辦法已刪除本項項目，且以本辦法本次新增多項獎勵項目以為替代，爰刪除本條。

<table>
<tr><th>修 正 條 文</th><th>現 行 條 文</th><th>說 明</th></tr>
<tr><td></td><td>一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告本市平均每戶居住樓地板面積。
三、更新後不增加更新前住宅單元百分之十。</td><td></td></tr>
<tr><td>第四條　都市更新事業計畫範圍內，依本辦法第十七條處理占有他人土地之舊違章建築戶，以中華民國九十三年十二月三十一日前建造完成者，且未領有建造執照、使用執照之未登記建物為限，相關證明檢附文件依新竹市舊違章建築修繕辦法第四條規定辦理。</td><td></td><td>一、本條新增。
二、本條內容源自於現行條文第十二條之「處理占有他人土地之舊違章建築戶」等相關規定，但因文字調整幅度較大，故以新增方式辦理。
三、依本辦法第十七條規定，訂定本市占有他人土地之舊違章建築戶之認定方式。</td></tr>
<tr><td></td><td>第五條　申請△F3 更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給：
<table><tr><th rowspan="2">於都市更新地區公告日起</th><th colspan="2">獎勵額度（擇一適用）</th></tr><tr><th>申請核准事業概要者</th><th>申請事業計畫報核者</th></tr><tr><td>三年內</td><td>法定容積 8%</td><td>法定容積 10%</td></tr><tr><td>六年內</td><td>法定容積 6%</td><td>法定容積 9%</td></tr><tr><td>經本府同意得延長者，於延長之三年期間內</td><td>法定容積 4%</td><td>法定容積 7%</td></tr></table>前項時程獎勵起算日，都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。</td><td>一、本條刪除。
二、本條與本辦法第十四條獎勵項目重複爰刪除本條。</td></tr>
<tr><td>第五條　申請△F2 危險及老舊建築物之獎勵容積者，其都市更新事業計畫範圍內，原建築基地符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第三款規定者，其容積獎勵額度為基準容積百分之六。
申請本條獎勵項目及額度者，不得重複申請都</td><td></td><td>一、本條新增。
二、按本條例第六十五條第五項規定，考量居住品質及整體都市環境之貢獻，符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條第一項第三款規定者給予獎勵容積，以</td></tr>
</table>

修 正 條 文	現 行 條 文	說　　明
市危險及老舊建築物加速重建條例相關獎勵。		促進加速重建。
	第六條　申請提供公益設施之容積獎勵者，規定如下： 一、更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積： （一）係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。 （二）產權應登記為全體區分所有權人共有。 （三）屬建築技術規則第一百六十二條所定得不計樓地板面積之項目，不得列計本款。 二、△F4 經政府指定額外提供之公益設施： （一）係指供機關（構）、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用；該項公益設施之設置應於事業計畫報核前，取得受贈單位同意。 （二）室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並以具備獨立之出入動線為原則，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。	一、本條刪除。 二、本條與本辦法第七條獎勵項目重複，爰刪除本條獎勵項目。

修正條文	現行條文	說明
	（三）實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。 （四）實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。 （五）受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。 （六）捐贈公益設施之樓地板面積除不計入容積外，其容積獎勵依本辦法第四條計算之，獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。	
第六條　申請△F3，協助興修、改善或管理維護更新單元內或其周邊公共設施、改善鋪面等美化都市景觀，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限：		一、本條新增。 二、本條內容源自於現行條文第七條之「協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施」等相關規定。

修正條文	現行條文	說明
協助興修、改善或管理維護更新單元內或其周邊公共設施、改善鋪面等美化都市景觀之獎勵容積＝（協助興修公共設施所需工程費＋拆遷安置經費＋管理維護經費）×一點二÷（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）。 前項更新單元內或其周邊公共設施、改善鋪面等美化都市景觀之方式，應經各目的事業主管機關認可。		三、按本條例第六十五條第五項規定，考量公共設施服務水準，本條以提供完善公共設施服務設施，給予獎勵容積明定興修、改善或管理維護公共設施給予獎勵容積之認定方式。
	第七條　申請△F5 協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者，應符合下列規定，其容積獎勵依本辦法第五條計算之，獎勵額度以法定容積百分之十五為上限： 一、△F5-1 協助開闢更新單元內或周邊公共設施者，應同時符合下列各款之規定： （一）土地產權私有者應登記為公有。 （二）開闢程度應經該公共設施管理機關認可。 二、△F5-2 經公共設施管理機關認可，認養更新單元內或周邊相關公共設施、改善鋪面等美化都市景觀者。 三、△F5-3 捐贈本府都市更新基金者，應同時符合下列規定： （一）捐贈都市更新基金應經主管機關認定有其必要性，始得爭取提列。	一、本條刪除。 二、原內容屬「協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施」者，另於修正條文第六條明定。 三、原內容屬「捐贈經費予本府都市更新基金」者，另於修正條文第七條明定。

<table>
<tr><th>修 正 條 文</th><th>現 行 條 文</th><th>說　　明</th></tr>
<tr><td></td><td>（二）本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。</td><td></td></tr>
<tr><td>第七條　申請△F4，捐贈經費予本府都市更新基金以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限：
捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積＝捐贈金額×一點二
÷（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）
捐贈本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：
一、捐贈都市更新基金應經主管機關認定有其必要性，始得爭取提列。
二、本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。</td><td></td><td>一、本條新增。
二、本條內容源自於現行條文第七條之「捐贈經費予本府都市更新基金」等相關規定，本次修正條文明定給予獎勵容積之計算、認定方式。</td></tr>
<tr><td></td><td>第八條　申請△F6保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之容積獎勵者，其容積獎勵依本辦法第六條計算之，容積獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。</td><td>一、本條刪除。
二、本條與本辦法第九條獎勵項目重複，爰刪除本條。</td></tr>
<tr><td>第八條　申請△F5，整體規劃設計對於都市環境品質、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。
一、△F5-1：建築物之造型、色彩、座落方位與都市紋理相互調和</td><td>第九條　申請△F7更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。
一、△F7-1建築物之造型、色彩、座落方位與都</td><td>一、條次變更。
二、本修正條文第八條源自於現行條文第九條，各獎勵項目修正對照如下：
<table><tr><th>獎勵代號（修正後）</th><th>獎勵代號（現行）</th><th>備註</th></tr><tr><td>△F5-1</td><td>△F7-1</td><td></td></tr><tr><td>－</td><td>△F7-2</td><td>（刪除）</td></tr><tr><td>△F5-2</td><td>△F7-9</td><td></td></tr><tr><td>△F5-3</td><td>△F7-3</td><td></td></tr><tr><td>△F5-4</td><td>△F7-4</td><td></td></tr><tr><td>△F5-5</td><td>△F7-5</td><td></td></tr><tr><td>－</td><td>△F7-6</td><td>（刪除）</td></tr><tr><td>△F5-6</td><td>△F7-7</td><td></td></tr></table></td></tr>
</table>

修正條文	現行條文	說明
之建築設計，其獎勵標準如下表： 基準容積率：獎勵額度 ＞200%：基準容積之4% ≦200%：基準容積之6% 二、△F5-2：空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達三百平方公尺以上，且任一邊最小淨寬度應在六公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積。該開放空間面積指建築基地內依規定留設達一定規模且另行增設連通道路供公眾通行或休憩之空間。 三、△F5-3：同時符合下列規定者，獎勵基準容積百分之五： （一）與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。 （二）與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。 （三）基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。 （四）依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。 四、△F5-4開挖率： 法定開挖率－實際開挖率＝B：獎勵額度 B≧10%：基準容積之5% B≧15%：基準容積之7% B≧20%：基準容積之10%	市紋理相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災，其獎勵標準如下表： 基準容積率：獎勵額度 ＞200%：法定容積之6% ≦200%：法定容積之10% 二、△F7-2設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上。 綠覆率：綠覆面積/（實設空地面積－騎樓－迴廊－私設通路－基地內通路－無遮簷人行道）×100％≧60％，其獎勵標準如下表： 法定建蔽率－設計建蔽率〔本款設計建蔽率之計算：建築面積/（基地面積－現有巷道面積）〕＝A：獎勵額度 A≧10%：獎勵法定容積之3% A≧15%：獎勵法定容積之5% A≧20%：獎勵法定容積之7% A≧25%：獎勵法定容積之9% 三、△F7-3同時符合下列規定者，獎勵法定容積百分之五： （一）與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。 （二）與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。 （三）基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。 （四）依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則	△F5-7　△F7-8 三、修正條文第一款（△F5-1）： （一）因無障礙環境等部分，與本辦法第十二條獎勵項目重複，爰刪除無障礙環境等文字。 （二）考量新竹市建築物風貌之一致性，尤其新竹市老舊城區等，若能提出建築物之造型、色彩、座落方位與都市紋理相互調和等建築設計方案者，應給予合理獎勵。 （三）配合地方容積獎勵上限，配合調降本項獎勵額度。 四、現行條文第二款（△F7-2）： （一）本款刪除。 （二）因本款綠覆率之要求與綠建築獎勵（本辦法第十條）有重複之虞，且若建蔽率低於法定之留設空間，其對外開放及公益性不足，爰刪除本款獎勵。 五、修正條文第二款（△F5-2）： （一）項款次變更。 （二）本款源自於現行條文第二項第二款

<table>
<tr><th>修 正 條 文</th><th>現 行 條 文</th><th>說 明</th></tr>
<tr><td>五、△F5-5 經新竹市都市更新及爭議處理審議會審議同意，配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積。
六、△F 5-6 夜間照明之獎勵容積：對於夜間景觀或周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之三為上限。
A1 ＝ B1×1.2÷（C1-C2-C3）
A2：夜間照明之獎勵容積（≦法定容積百分之三）
B1：夜間照明所需經費
C1：二樓以上更新後平均單價
C2：單位興建成本
C3：單位管銷費用
B1 夜間照明所需經費，需含提撥公共基金時另提撥一年以上之電費及維護經費，並於事業計畫及住戶管理規約中載明。
七、△F5-7：基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）二公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置騎樓、人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植</td>
<td>，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。
四、△F7-4 開挖率：
<table><tr><th>法定開挖率－實際開挖率＝B</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>B≧10%</td><td>獎勵法定容積之 10%</td></tr><tr><td>B≧15%</td><td>獎勵法定容積之 12%</td></tr><tr><td>B≧20%</td><td>獎勵法定容積之 15%</td></tr></table>註：都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以 70%核計。
五、△F7-5 經本市都市更新及爭議處理審議會審議同意，配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以百分之三為上限。
六、△F7-6 立體綠化：建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達百分之五十以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積百分之五為上限。
牆面綠覆率：綠覆（綠牆或綠籬）面積／（建築物立面總表面積－開口面積）×100％
露台或屋頂層綠化率：綠覆面積／（露台或屋頂層總表面積－屋突面積－機電設備設施面積）×100％
A1＝B1×1.2/（C1-C2-C3）
A1：立體綠化之獎勵容積（≦法定容積百分之五）
B1：立體綠化所需經費</td>
<td>△F7-9，配合本條例第六十五條第三項規定，酌予調整部分文字及獎勵額度。
五、修正條文第三款（△F5-3）：
（一）配合本標準第二條之獎勵項目代號修正。
（二）為本市都市環境、人行通行空間及落實都市防災等考量，保留本款獎勵。
六、修正條文第四款（△F5-4）：
（一）考量新竹市二零五零年願景之友善城市思考以人為本的使用規劃與設計、防災韌性的城市發展等，應保留本容積獎勵項目。
（二）配合本標準第二條之獎勵項目代號修正並考量本條獎勵額度上限，酌以調降獎勵額度。
（三）法定開挖率於都市計畫或相關法規已有規範，故刪除備註說明。
七、修正條文第五款（△F5-5）說明：
（一）配合本標準第二條之獎勵項目代號修正</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>修 正 條 文</th><th>現 行 條 文</th><th>說 明</th></tr>
<tr>
<td>栽或增加必要之路寬，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置者，依下列規定核算獎勵容積：
<table><tr><th>退縮淨寬</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>二公尺以上未達四公尺</td><td>實設面積之100%</td></tr><tr><td>四公尺以上至六公尺以下</td><td>實設面積之200%</td></tr></table>八、△F5-8：符合下表建築物基地條件及建築物規劃設計，依下列規定核算獎勵容積：
<table><tr><th>建築物基地條件</th><th>建築物規劃設計要項</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>坐落於策略性更新地區之建築基地</td><td>一、自建築線退縮淨寬六公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。
二、自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。
三、基準建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十五</td><td>基準容積之20%</td></tr></table>（一）前項退縮面積，與開放空間及降低建蔽率之獎勵容積，不得重複計列。
（二）有關策略性更新地區之都市發展需求及實質容積獎勵內容，另依該策略性更新地區都市更新計畫內容規定辦理。</td>
<td>C1：二樓以上更新後平均單價
C2：單位興建成本
C3：單位管銷費用
七、△F7-7 夜間照明之獎勵容積：對於夜間景觀或周邊公共使用空間夜間照明有貢獻，且採省電節能設備之建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之三為上限。
A2＝B1×1.2/(C1-C2-C3)
A2：夜間照明之獎勵容積(≦法定容積百分之三)
B1：夜間照明所需經費
C1：二樓以上更新後平均單價
C2：單位興建成本
C3：單位管銷費用
註：B1 夜間照明所需經費，需含提撥公共基金時另提撥一年以上之電費及維護經費，並於事業計畫及住戶管理規約中載明。
依本辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限：
一、△F7-8 基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）二公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置騎樓、人行步道、自行車道、</td>
<td>並依實際留設面積核算獎勵。
（二）考量本市市中心及周邊發展範圍內部分區域街廓狹長未具備符合區域需求之安全人車動線，故為增益其動線便利性及安全性，期透過都市更新整體規劃供不特定之公眾便利通行通道，透過設置本項獎勵鼓勵更新基地配合設置。
八、現行條文第六款（△F7-6）說明：
（一）本款刪除。
（二）因本款綠建築獎勵精神及實施項目與本辦法第十條規定有重複之虞爰刪除本款獎勵。
九、修正條文第六款（△F5-6）：
（一）款次變更，並配合本標準第二條之獎勵項目代號修正。
（二）基於本市都市發展之需要配合城市八大光景及夜間打亮本市八大古蹟建築與城市節點的步行城市計畫，爰保留本項獎勵項目。</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>修 正 條 文</th><th>現 行 條 文</th><th>說 明</th></tr>
<tr><td></td><td>街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置者，依下列規定核算獎勵容積：
<table><tr><th>退縮淨寬</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>2公尺以上未達4公尺</td><td>實設面積之100%</td></tr><tr><td>4公尺以上至6公尺以下</td><td>實設面積之200%</td></tr></table>二、△F7-9空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達五百平方公尺以上，且任一邊最小淨寬度應在六公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積。該開放空間面積係指除法定空地外，另行增設者（本款面積與前款退縮面積及實施都市計畫地區建築基地綜合設計不得重複計列）。</td><td>十、現行條文第二項：
（一）本項文字刪除。
（二）本項第一款（△F7-8）另移至修正條文第七款（△F5-7）規定之。
（三）本項第二款（△F7-9）另移至修正條文第二款（△F5-2）規定之。
十一、修正條文第七款（△F5-7）：
（一）款次變更。
（二）配合本標準第二條之獎勵項目代號修正。
十二、修正條文第八款（△F5-8）：
（一）本款新增。
（二）為促進策略性更新地區的發展，鼓勵以退縮建築創造更舒適的建築尺度及人行空間，並反應防災需求，特訂定本項獎勵。
（三）本府將另行依本條例第八條所定程序指定策略性更新地區，並配合不同策略性都市更新發展需求，訂定或變更都市更新計畫，給予對應之開發規定及容積獎勵內容。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>修 正 條 文</th><th>現 行 條 文</th><th>說 明</th></tr>
<tr><td>第九條　申請△F6為促進都市更新事業辦理之容積獎勵者，其更新事業範圍內有屋齡三十年以上之合法建築物時，依屋齡三十年以上之合法建築物所座落都更事業範圍區段之基準容積百分之三核計獎勵容積。
申請本條獎勵項目及額度，不得與第五條△F2重複申請。</td><td></td><td>一、本條新增。
二、本條訂定之精神雖略同於現行條文第十三條部分內容，但因文字調整幅度較大，故以新增方式辦理。
三、考量本市仍有許多已達建物年限、未符合結構耐震標準及防火防災規劃之老舊公寓，為鼓勵並加速老舊建物更新，倘未依都市危險及老舊建築物加速重建條例辦理時可依本條規定申請獎勵。</td></tr>
<tr><td></td><td>第十條　申請△F8綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估給予之獎勵如下，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限：
<table><tr><th>綠建築分級評估等級</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>銀級以上</td><td>法定容積6%</td></tr><tr><td>黃金級以上</td><td>法定容積8%</td></tr><tr><td>鑽石級以上</td><td>法定容積10%</td></tr></table>實施者應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時應提供申請綠建築之容積獎勵乘以銷售淨利之保證金，保證金退還依下列規定：
一、依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
二、未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
三、依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請</td><td>一、本條刪除。
二、本條與本辦法第十條獎勵項目重複，爰刪除本項獎勵。</td></tr>
</table>

修 正 條 文	現 行 條 文	說　　明
	等級與實際取得等級之獎勵容積差額乘以銷售淨利之金額後無息退還。 前項銷售淨利係指二樓以上更新後平均單價扣除興建成本及管銷費用。	
	第十一條　申請△F9 更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限，但經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地之面積，不得計入更新單元規模： 一、更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之十五。 二、更新單元規模為三千平方公尺以上獎勵法定容積之百分之十。 三、更新單元規模為五千平方公尺以上獎勵法法定容積之百分之十五。	一、本條刪除。 二、本條與本辦法第十五條獎勵項目重複爰刪除本項獎勵。
	第十二條　申請△F10 處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限： 一、應於申請本標準第八條至第十一條獎勵後仍未達本辦法第十三條獎勵上限者，始予申請核計。 二、獎勵容積以實測違建戶所占樓地板面積計算，且每戶不得超過本市樓地板面積平均水準（平均水準以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本	一、本條刪除。 二、現行條文內容因與本辦法第十七條獎勵項目重複，爰刪除本項獎勵；惟有關違章建築認定等部分內容，另於修正條文第四條規範之。

修 正 條 文	現 行 條 文	說　　明
	市平均每戶居住樓地板面積）。 三、實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽定協議之戶數確認前款獎勵容積。 舊違章建築戶之認定以民國九十三年十二月三十一日前建造完成者，且未領有建造執照、使用執照之未登記建物為限，相關證明檢附文件依新竹市舊違章建築修繕辦法第四條規定辦理。	
	第十三條　申請△F11 其他為促進都市更新事業辦理之容積獎勵者，應符合下列規定： 一、△F11-1：地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依該棟（幢）危險建築物所座落基地之法定容積百分之十核計獎勵容積。但高氯離子混凝土建築物已依都市計畫法台灣省施行細則第四十條提高容積或輻射污染建築物已依放射性污染建築物事件防範及處理辦法第十四條提高容積者不適用。 二、△F11-2：合法四層樓以上之建築物，依合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積百分之十核計獎勵容積。	一、本條刪除。 二、現行條文內容因與本辦法第六條獎勵項目重複，爰刪除第一項△F11-1 獎勵。 三、惟考量本市仍有許多已達建物年限、未符合結構耐震標準及防火防災規劃之老舊公寓，為鼓勵並加速老舊建物更新，現行條文之△F11-2 調整為以屋齡三十年以上之合法建築物為評估依據，故原條文刪除，並酌作文字及獎勵額度調整至新增修正條文第九條。

修 正 條 文	現 行 條 文	說　　明
第十條　依本標準申請獎勵容積時，除已依本辦法申請獎勵容積且已達本條例第六十五條第一項所定上限者，或因個案情形特殊，經新竹市都市更新及爭議處理審議會同意者外，應優先申請第六條（△F3）興修、改善及管理維護更新單元內或周邊公共設施或第七條（△F4）捐贈都市更新基金之容積獎勵，合計不得低於基準容積百分之六。 前項個案有下列情形特殊者，得由實施者或預定實施者申請新竹市都市更新及爭議處理審議會預審認定： 一、高氣離子鋼筋混凝土建築物。 二、放射性汙染建築物。 三、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。 四、小建築基地。 五、土地權利關係複雜。 六、舊違章建築戶占用問題嚴重。 七、前六款以外其他特殊情形。	第十四條　依本標準申請之各項獎勵容積時，除個案情形特殊，經本市都市更新及爭議處理審議會同意者外，應優先配合申請第六條（△F4）第一項第二款政府指定額外提供之公益設施及第七條（△F5）協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵。 前項個案有下列情形特殊者，得由實施者或預定實施者申請新竹市都市更新及爭議處理審議會預審認定。 一、高氣離子鋼筋混凝土建築物。 二、放射性汙染建築物。 三、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者。 四、小建築基地。 五、土地權利關係複雜。 六、舊違章建築戶占用問題嚴重。 七、前六款以外其他特殊情形。	一、條次變更。 二、配合本標準第二條之獎勵項目代號修正，並修正優先申請之獎勵項目及規範其最低額度。
	第十五條　更新單元之土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，其申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不適用本標準相關之獎勵。	一、本條刪除。 二、考量非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者於開發時均依相關規定辦理回饋措施，爰刪除之。
第十一條　本標準自發布日施行。	第十六條　本標準自發布日施行。	條次變更。