



# 113年度 桃園市自主更新教育訓練

## 重 建 法 令 權 益 篇 更 新 建 物 的 未 來 想 像

課程講師| 陳叡澧

現 職| 陳叡澧建築師事務所 主持建築師

課程日期| 113.11.13(三)

# 簡報大綱

- 壹、更新建物可蓋多少坪\_容積樣態?
- 貳、更新建物怎麼蓋?(建蔽率與建技規則)
- 參、更新建物與都更都設審議通案原則

# 講師簡歷

現職	陳叡澧建築師事務所 主持建築師
學歷	台北科技大學建築系建築與都市設計研究所碩士
私部門 資歷	<p>桃園平鎮新富段 (地上15F 地下3F) / 5860坪</p> <p>新北林口建林段 (地上6F 地下2F) / 1083坪</p> <p>桃園龜山樂捷段A (地上13F 地下4F) / 3775坪</p> <p>桃園龜山樂捷段B (地上15F 地下4F) / 2873坪</p> <p>桃園楊梅員富段 (地上14F 地下3F) / 8222坪</p> <p>苗栗頭份光華段 (地上21F 地下5F) / 7617坪</p> <p>苗栗後龍龍椅段 (地上7F 地下2F) / 4551坪</p> <p>桃園中壢豐興段 (地上10F 地下4F) / 4362坪</p> <p>桃園蘆竹新鼻段 (地上11F 地下4F) / 7917坪</p> <p>新北市中和區台貿段都市更新案(地上21F 地下6F) / 29964坪</p> <p>新北板橋區新興段都市更新案 (地上24F 地下5F) / 7366坪</p> <p>桃園中壢區三座屋段舊社小段都市更新案 (地上22F 地下5F) / 6786坪</p> <p>新北永和區保福段都市更新案 (地上24F 地下6F) / 26809坪</p> <p>新北新店區中華段都市更新案 (地上28F 地下5F) / 28844坪 (顧問案)</p>
其他 經歷	<p>新北市土地開發及都市設計審議委員</p> <p>新北市地價評議委員會委員</p> <p>新北市建築師公會城鄉委員會主委、副主委</p> <p>新北市都市更新學會理事</p>

# 更新建物可蓋多少坪\_容積樣態?

- 一. 都市更新容積獎勵辦法
- 二. 桃園市都市更新建築容積獎勵
- 三. 都市計畫相關容積獎勵
- 四. 增額容積
- 五. 桃園市容積移轉辦法
- 六. 實施都市計畫地區建築基地綜合設計(建築技術規則)

# 都市更新容積獎勵辦法

表 10-1 申請容積項目及額度一覽表

擬申請容積獎勵項目（#容積獎勵辦法）		擬申請容積額度 (m <sup>2</sup> )	佔基準容積百分比(%)
中央容積 獎勵項目	#10 綠建築-銀級	425.34	6.00%
	#11 智慧建築-銀級	425.34	6.00%
	#12 無障礙環境設計-第二級	212.67	3.00%
	#13 耐震設計-耐震設計標章	708.90	10.00%
	#14 時程-5 年內且為劃定應實施更新之地區	708.90	10.00%
新北市容積 獎勵項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	1,063.35	15.00%
都市更新容積獎勵合計 (A)		3,544.50	50.00%
其他容積項目-區外容積移轉 (B)		2,608.75	36.80%
申請容積額度總計 (A) + (B)		6,153.25	86.80%

# 桃園市都市更新建築容積獎勵

第二條 本市都市更新事業建築容積獎勵基準，除都市計畫另有規定外，依下列公式核計： $F \leq F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5 + \Delta F_6$  F：獎勵後總容積，其上限依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第十三條第一項規定辦理。

F<sub>0</sub>：法定容積。

△F<sub>1</sub>：都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積。

△F<sub>2</sub>：本條例第四十四條第一項第二款及本辦法第四條規定之獎勵容積。

△F<sub>3</sub>：本條例第四十四條第一項第三款及本辦法第九條規定之獎勵容積。

△F<sub>4</sub>：本辦法第五條、第六條規定之獎勵容積。

△F<sub>5</sub>：本辦法第七條、第八條及第十條至第十二條規定之獎勵容積。

△F<sub>6</sub>：本辦法第十三條第一項但書規定之獎勵容積。前項建築容積獎勵項目、評定基準及額度依附表一至附表三之規定辦理。

# 桃園市都市更新建築容積獎勵

- △ F 1：都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積。
- △ F 2：本條例第四十四條第一項第二款及本辦法第四條規定之獎勵容積。  
**協議合建**
- △ F 3：本條例第四十四條第一項第三款及本辦法第九條規定之獎勵容積。  
**都市更新事業計畫範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，辦理整體性保存、修復、再利用及管理維護者，除不計入容積外，並得依該建築物實際面積之一點五倍，給予獎勵容積。**
- △ F 4：本辦法第五條、第六條規定之獎勵容積。  
**#5 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，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵容積**  
**#6 都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積：**
- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積百分之十。**
  - 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。**



# 桃園市都市更新建築容積獎勵

△ F 5：本辦法第七條、第八條及第十條至第十二條規定之獎勵容積。

**#7 都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積：**

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積百分之十。
- 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。

第一項直轄市、縣（市）主管機關公告之社會福利設施或其他公益設施，本辦法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；直轄市、縣（市）主管機關未於期限內公告者，都市更新事業計畫得逕載明提供社會福利設施，依第一項規定辦理。直轄市、縣（市）主管機關公告後，應依都市發展情形，每四年內至少檢討一次，並重行公告。

**#8 協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者，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**

**#10 綠建築**

**#11 智慧建築**

**#12 無障礙環境**

△ F 6：本辦法第十三條第一項但書規定之獎勵容積。前項建築容積獎勵項目、評定基準及額度依附表一至附表三之規定辦理。

# 桃園市都市更新建築容積獎勵

△ F 6：本辦法第十三條第一項但書規定之獎勵容積。前項建築容積獎勵項目、評定基準及額度依附表一至附表三之規定辦理。

**#13 採建築物耐震設計者，依下列規定給予獎勵容積**



項次	都更(<50%)	
1	原容>法容	原容、法容10%
2	耐震能力	8~10%
3	建築規劃設計	8%、12、15%
4	耐震設計	2~6%、10%
5	綠建築	2~10%
6	智慧建築	2~10%
7	無障礙環境設計	3~5%
8	協助開闢 周邊公共設施	<15%
9	時程獎勵	7%
10	捐贈公益設施	<30%
11	文化資產建築物	
12	規模獎勵(3000 <sup>2</sup> 以上)	>5%
13	協議合建	基準容積5%
14	處理佔有他人違章	
15	捐贈都更基金	
16	4層以上合法建築物	2%、4%
17	基地降低基準容積	基準容積10%

# 都市計畫相關容積獎勵

各地區土地使用分區管制規定

## 增額容積

機場捷運車站周邊增額容積實施範圍 上限20%

捷運綠線車站周邊增額容積實施範圍 上限20%

## 桃園市容積移轉辦法

容積移轉 40%

## 實施都市計畫地區建築基地綜合設計

建築基地為住宅區、文教區、風景區、機關用地、商業區或市場用地並符合下列規定者，得適用本章之規定：

一、基地臨接寬度在八公尺以上之道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上。

二、基地位於商業區或市場用地面積一千平方公尺以上，或位於住宅區、文教區、風景區或機關用地面積一千五百平方公尺以上。

# 坪效分析

土地 X 法定容積率 X 獎勵倍數 X 陽台比 / 公設比例：

土地面積: 12P

法定容積率：200%

獎勵容積率：50%

陽台比：8%

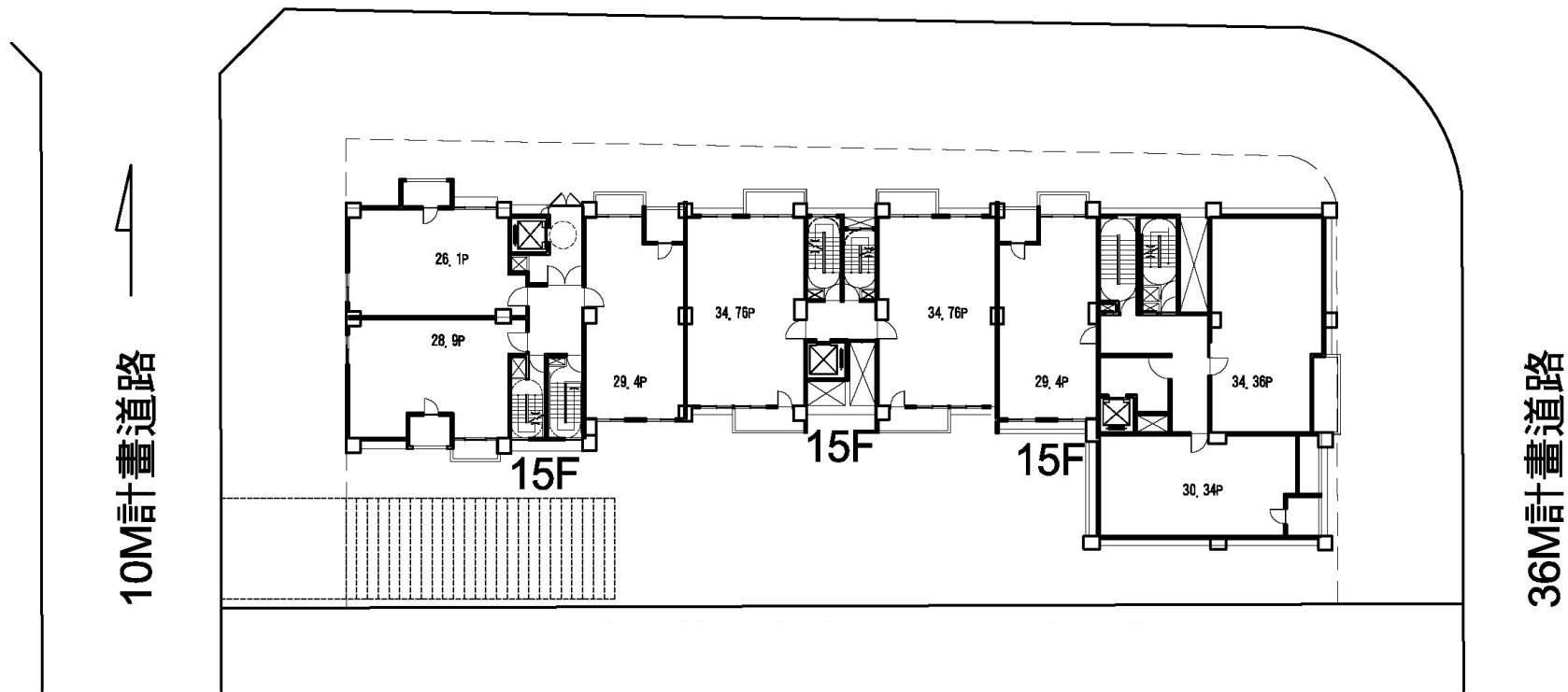
公設比：33.5%

$(12 \times 200\% \times (1+50\%) \times 1.08) / (1-33.5\%) = 58.47P$

# 更新建物怎麼蓋?(建蔽率與建技規則)

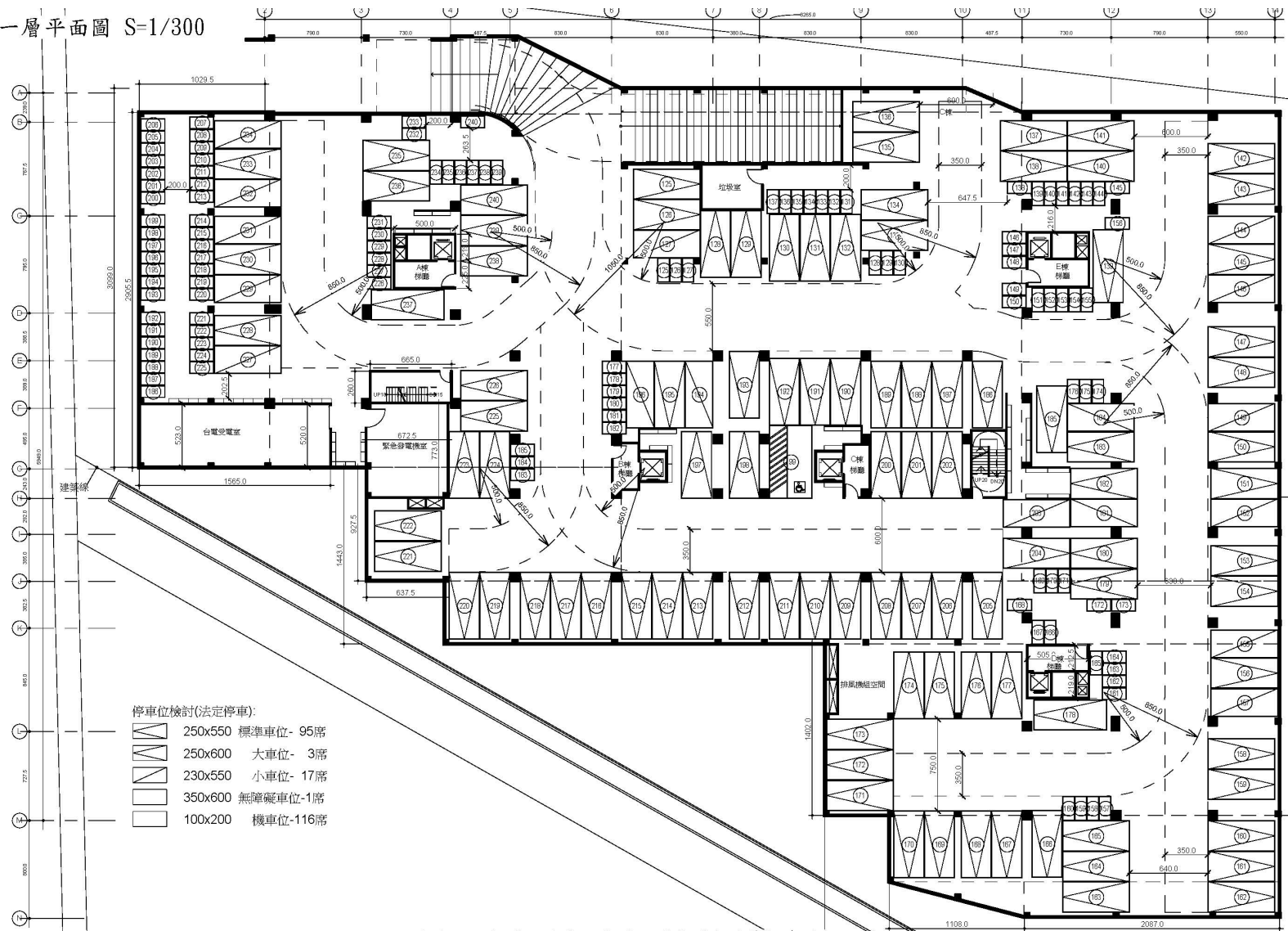
# 初步配置確認容積可否用完或如何用完

## 20M計畫道路



# 確認地下室停車配置方式

地下一層平面圖 S=1/300



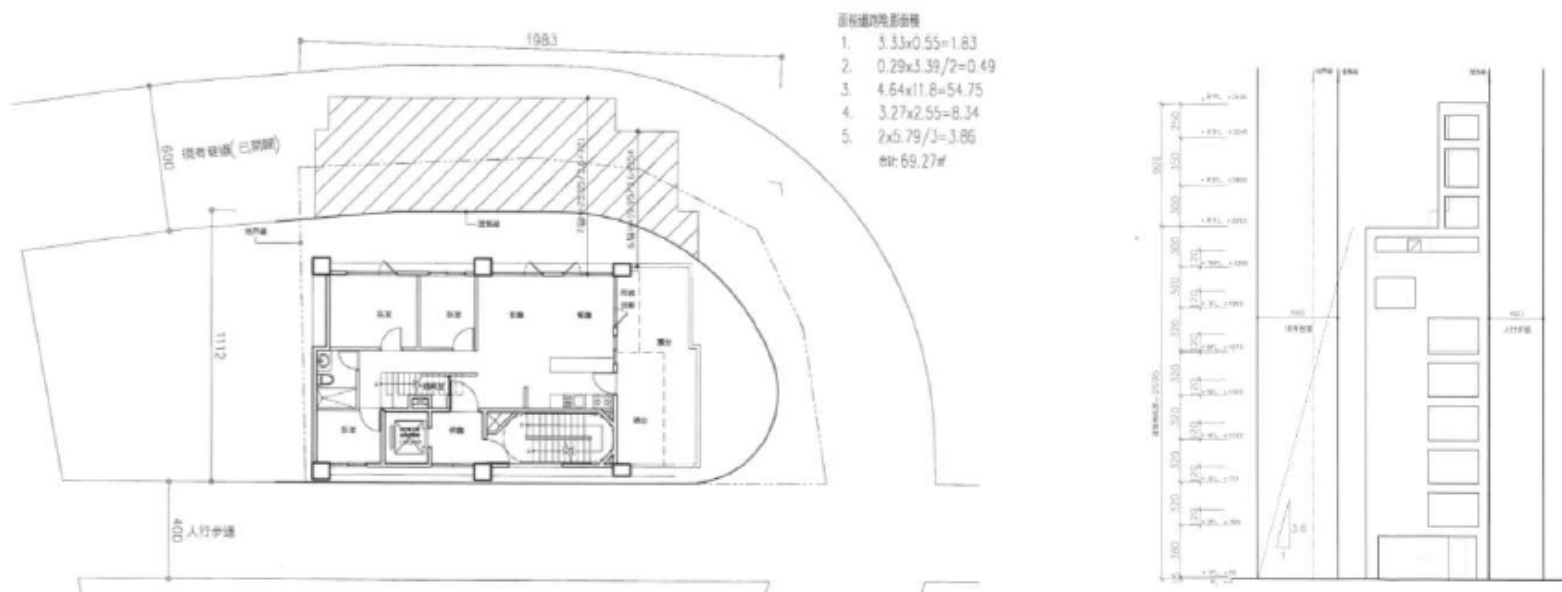
- 停車位檢討(法定停車):
-  250x550 標準車位- 95席
  -  250x600 大車位- 3席
  -  230x550 小車位- 17席
  -  350x600 無障礙車位-1席
  -  100x200 機車位-116席

## 建築物高度

第23條 (住宅區高度限制) 住宅區建築物之高度不得超過二十一公尺及七層樓。但合於左列規定之一者，不在此限。其高度超過三十六公尺者，應依本編第二十四條規定(略) **依本條興建之建築物在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近基地有一小時以上之有效日照。**

第164條 建築物高度依下列規定：一、建築物以**三·六比一之斜率**，依垂直建築線方向**投影於面前道路之陰影面積**，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積得加倍計算。陰影及高度之計算如下(略)

二、前款所稱之斜率，為高度與水平距離之比值。



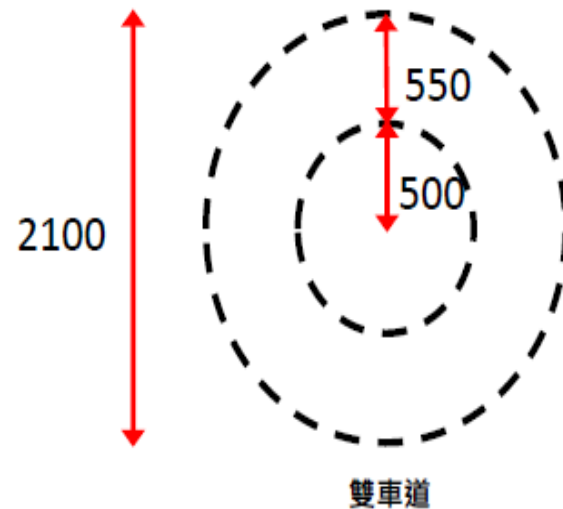
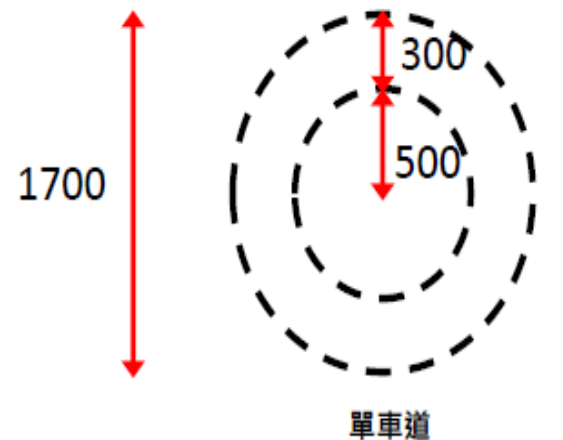


## 樓層規劃

項次	樓層	說明
1	3層以上	至少一座安全梯
2	6層以上	需設置安全梯
3	8層以上	應設置2座以上直通樓梯
4	10層以上	需設置排煙室
5	16層以上或>50M	高層建築
6	25層或90M	防火綜合避難檢討 (供H-2組使用者不受限)
7	120M	環境影響評估

# 停車規劃

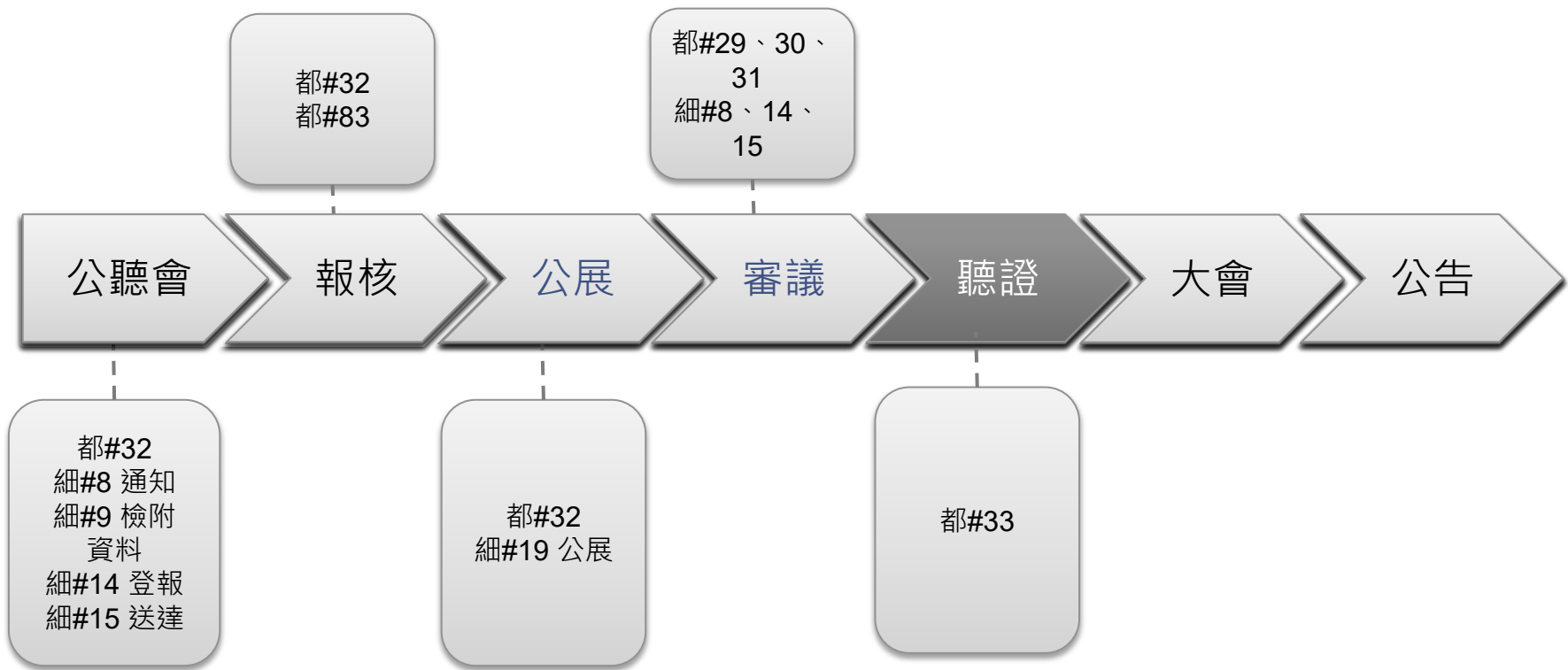
- 一. 車道：基地面積 $>1500M^2$ 者需規劃汽車坡道
- 二. 車道寬度
  - 單車道：3.5M
  - 雙車道：5.5M(車道服務停車數輛 $>50$ 輛者)
- 機車停車數輛 $>400$ 輛者需設置機車專用道
- 三. 停車數輛 - **從嚴設置**
  1. 依建築技術規則檢討
  2. 依各地方土地使用分區管制規定檢討
- 四. 機械停車
  1. 30輛以上者需設置6x6停等空間
  2. 都審案件：以平面停車設計為原則



# 更新建物與都更都設審議通案原則



# 程序



## 建築物開放空間設計原則如下：

- 一. 開放空間配置應 **考量基地周邊環境特性**。
- 二. 各基地之都市計畫土地使用分區管制規定所 **留設法定退縮距離** (以下簡稱土管退縮) 範圍直上方不得有任何突出構造物。
- 三. 帶狀開放空間及無遮簷 **人行道地坪應為連續性鋪面**，車道面應與兩側人行道以斜坡銜接或順平處理。
- 四. 土管退縮範圍內，除街道家具、公用及消防設備外，**不得有任何突出構造物及停車空間**。
- 五. 土管退縮範圍內橫向斷面斜率以百分之二點五設計，並應與相鄰基地人行步道高程順平。
- 六. 建築基地面積達一千五百平方公尺以上者，鄰接廣場、綠地、綠帶、公園、兒童遊樂場及人行步道用地，應至少 **退縮四公尺以上建築**。
- 七. 建築基地涉容積獎勵、容積移轉、增額容積及容積率提升等新增量體者，應檢討下列事項：
  - 1、說明開放空間對外開放之公益性與開放性，或說明區分對外開放部分及對內社區自用部分。
  - 2、提出開放空間維護管理機制。

## 景觀規劃設計原則：

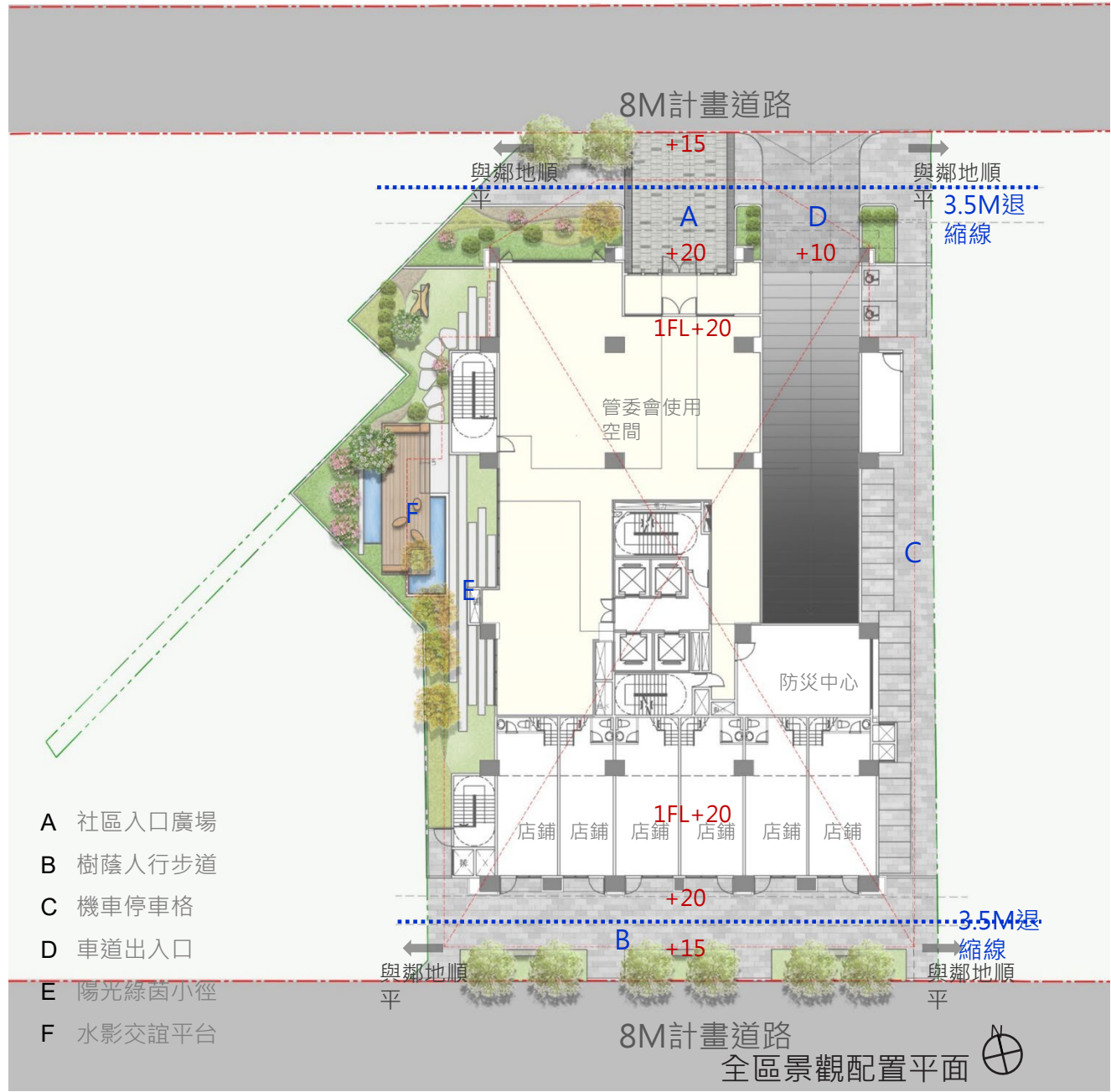
## 交通動線及停車空間設計原則：

## 建築量體、造型及色彩設計原則：

- 一. 建築物外觀色彩應考量周遭環境色調。
  1. 量體水平連續長度以 **不超過八十公尺** 為原則
  2. 建築基地面積涉容積獎勵、容積移轉、增額容積及容積率提升等新增量體者，應 **規劃公益友善環境設施**
- 二. 住宅區或供集合住宅用途者，六層樓以上之建築物應設置屋頂綠化，其設置面積以不小於 **頂層樓地板面積（扣除無法綠化面積）之百分之五十為原則**，且應至少留設一座昇降機通達屋突層

## 建築量體、造型及色彩設計原則：

- 一. 建築物之鄰幢（棟）間隔、同一幢建築物 **相對部分不得小於三公尺**。**高層建築物**之鄰幢（棟）間隔、同一幢建築物 **相對部分不得小於五公尺**
- 二. 基地 **多面臨路者**，建築物 **外牆牆心線與地界線應留設二公尺以上距離**。花台、陽台、雨遮、遮陽板、裝飾柱、裝飾板、空調室外機專用板等構造外緣離地界線留設一點五公尺以上之距離
- 三. 基地為單面臨路者，建築物 **外牆牆心線與後側地界線應留設三公尺**以上距離，與其他部分地界線應留設一點五公尺以上距離。花台、陽台、雨遮、遮陽板、裝飾柱、裝飾板、空調室外機專用板等構造外緣離地界線留設一公尺以上之距離



- A 社區入口廣場
- B 樹蔭人行步道
- C 機車停車格
- D 車道出入口
- E 陽光綠茵小徑
- F 水影交誼平台

8M計畫道路  
全區景觀配置平面

圖 S=1/250







# 課程結束×歡迎提問

