

## 附錄 擬定吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫獎勵容積計算公式與範例

### 壹、公式

$$1 \quad B=1 \text{ or } 2 \text{ or } 2.2, V_1 > 28, V_0=28, FA \quad 3.6$$

【基本容積=1 or 2 or 2.2，全部公設值 > 28，固定公設值=28，獎勵後容積 3.6】

$$2 \quad V=V_1-V_0$$

【可計入獎勵容積公設值=全部公設值-固定公設值】

$$3 \quad R=V+0.1$$

【獎勵係數=可計入獎勵容積公設值+0.1】

$$4 \quad FA= [ 1+ [ V \cdot R / ( 100- V_1 ) ] ] * B$$

【獎勵後容積= [ 1+ [ 可計入獎勵容積公設值 \* 獎勵係數 / ( 100-全部公設值 ) ] ] \* 基本容積】

註一：「基本容積」係指，土地所有權人提出開發計畫內容計算容積之基準。本計畫區土地之基本容積率 100%，作為土地所有權人提出開發獎勵容積之計算基準。但符合下列規定者，不在此限。

1．本計畫發布實施後 5 年內，提出開發之地區其基本容積率為 200%。

2．為鼓勵本計畫區內領有建、使執照原登記合法工廠有案者及原有合法建築物參加整體開發，其基本容積率為 220%。

註二：「固定公設值」係指，本計畫區內所有土地所有權人均應提供 18% 之土地或等值代金，作為計畫道路用地及興關費用，並應提供 10% 之土地，作為鄰里性公共設施。有關鄰里性公共設施，係指公園、兒童遊樂場、廣場、體育場、綠地。

註三：「全部公設值」係指，申請者於開發範圍內擬劃設之所有公共設施面積比值。

註四：「可計入獎勵容積公設值」係指，開發規模面積達 1 公頃以上者，提供超過 28% 之土地以上鄰里性公共設施部分，予以容積獎勵。

註五：依規定獎勵後，容積率不得大於 360%（即容積不得大於 3.6）。

註六：下表內獎勵後總樓地板面積，係以計畫發布實施後 5 年內，申請開發基地面積 1 公頃為例，僅供參考。

捐贈公設比	獎勵係數	獎勵後容積率		獎勵後總樓地板面積	
		一般	工廠	一般	工廠
28.0%	-	200%	220%	14400	15840
29.0%	1.1	203%	223%	14413	15833
30.0%	2.1	212%	233%	14840	16310
31.0%	3.1	227%	250%	15663	17250
32.0%	4.1	248%	273%	16864	18564
33.0%	5.1	276%	304%	18492	20368
34.0%	6.1	311%	342%	20526	22572
34.4%	6.5	327%	360%	21451	23616
35.0%	7.1	353%		22945	
35.2%	7.2	360%		23346	

## 貳、範例

假設土地所有權人於計畫發布實施後 5 年內，提出開發許可申請，其開發單元基地面積為 X 公頃，欲劃設公共設施 34%（固定公設值為 28，可計入獎勵容積公設值為 6），其獎勵後容積率及獎勵後總樓地板面積為何？

說明：

1. 開發單元基地面積，不含主要、細部計畫道路面積。
2. 本計畫區之基本建蔽率為 60%，基本容積率為 100%。一般土地所有權人 5 年內提出開發者，其基本容積率為 200%；領有建、使執照原登記合法工廠有案者及原有合法建築物，其基本容積率為 220%。
3. 固定公設比 28%。本計畫區內所有土地所有權人均應提供 18% 之土地或等值代金，作為計畫道路用地及興關費用，並應提供 10% 之土地，作為鄰里性公共設施。有關鄰里性公共設施，係指公園、兒童遊樂場、廣場、體育場、綠地。
4. 開發規模面積達 1 公頃以上者，提供超過 28% 之土地以上鄰里性公共設施部分，予以容積獎勵。

計算：

$$1. B=2.0 \text{ or } 2.2$$

【一般土地所有權人基本容積=2.0；領有建、使執照原登記合法工廠有案者及原有合法建築物=2.2】

$$2. V=V_1-V_0$$

【可計入獎勵容積公設值=全部公設值-固定公設值】。

故可計入獎勵容積公設值為  $34-28=6$

$$3. R = V + 0.1$$

【獎勵係數=可計入獎勵容積公設值+0.1】

故其獎勵係數為  $6 + 0.1 = 6.1$

$$4. FA = [ 1 + [ RV / ( 100 - V1 ) ] ] \times B$$

【獎勵後容積=〔1+〔可計入獎勵容積公設值\*獎勵係數/（100-全部公設值）〕〕\*基本容積】

(1) 一般土地所有權人容積率

$$FA = [ 1 + [ 6.1 \times 6 / ( 100 - 34 ) ] ] \times 2 = 3.11 \Rightarrow 311\%$$

(2) 領有建、使執照原登記合法工廠有案者及原有合法建築物容積率

$$FA = [ 1 + [ 6.1 \times 6 / ( 100 - 34 ) ] ] \times 2.2 = 3.42 \Rightarrow 342\%$$

#### 5. 獎勵後總樓地板面積

(1) 一般土地所有權人為  $6600 \times 3.11 = 20526$  (  $m^2$  )

(2) 領有建、使執照原登記合法工廠有案者及原有合法建築物為  $6600 \times 3.42 = 22572$  (  $m^2$  )