

# 容積獎勵



$$\text{容積率} = \frac{\text{建築物總樓地板面積}}{\text{基地面積}}$$

## 1 容積獎勵是什麼？

在都市計畫中，建築基地有其相應的法定容積率，而政府為鼓勵開發商在營建過程中協助都市更新及環境改善便開出了條件，滿足條件者能夠在原基地中獲得額外的容積作為獎勵，即為容積獎勵。

## 2 如何獲得容積獎勵？

容積獎勵的法源多樣，相關規定因地而異。以台北市為例，若原容積高於法定容積、更新後每戶面積比北市平均面積小、在規定時程內完成更新，都能獲得容積獎勵。除此之外，開發商並可透過增設公益性設施獲取獎勵，常見類型如下：

### 古蹟

保存具歷史、紀念性之建築物（臺北市都市更新自治條例）

### 捷運系統

申請投資土地開發、且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者（大眾捷運系統土地開發辦法/臺北市土地使用分區管制自治條例）

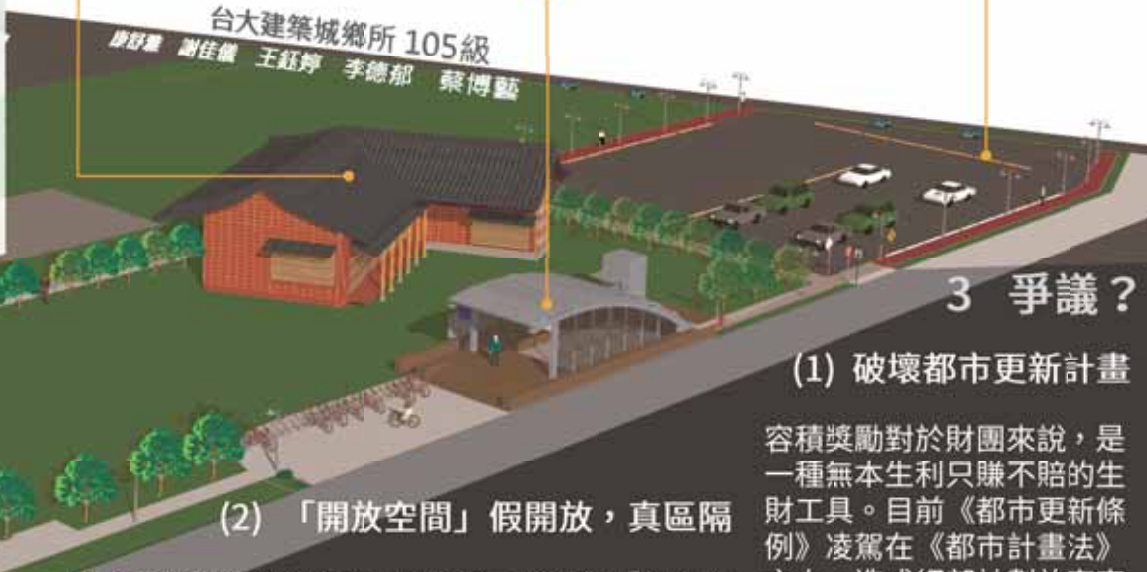
### 停車場

增設停車位空間，台北市現已廢止（建築技術規則）

**違章建築** 現地、異地安置或協議以現金補償基地內舊違章建築戶（臺北市都市更新自治條例）

**公益性設施** 捐贈公益性設施例如：警察局、公立托兒所、老人安養中心、圖書館、社會住宅等，其中社會住宅近期尤受台北市政府重視（臺北市都市更新自治條例/臺北市土地使用分區管制自治條例）

**開放空間** 提供住宅區（1999年後取消）及商業區帶狀、廣場式或地面層挑空的開放空間（臺北市都市更新自治條例/臺北市土地使用分區管制自治條例）



## 3 爭議？

### (1) 破壞都市更新計畫

容積獎勵對於財團來說，是一種無本生利只賺不賠的生財工具。目前《都市更新條例》凌駕在《都市計畫法》之上，造成細部計劃放寬容積，破壞了都市總容積的控管。台北市劃定的205處急需更新的地區，10年來，沒有一個地方得到更新，相反地，卻是高價的精華地區，在進行不必要的更新。

### (2) 「開放空間」假開放，真區隔

與豪宅共構的開放空間，雖有標示牌告知「供所有市民使用」，但常常存在了各種軟性區隔：一樓公共空間的區域設置了收發室、放置社區告示牌，讓人有進入別人家客廳的不自在感；無頂蓋的開放空間，多為畸零地，即便綠化，也只能作為通道的點綴。和使用率高的那些公共空間（如廣場、公園）相比，有著明顯的審美品味差異，上層階級的居住地景同時也是階級區隔的明顯界線。