

## 臺北市都更新單元規劃設計獎勵容積評定標準 修正草案總說明

- 一、臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準（以下簡稱本標準）係依臺北市都市更新自治條例第十九條第二款第五目（ $\Delta F5$ ）規定訂定。為配合本府公劃更新地區作業，考量調節都市發展、增強都市韌性及城市意象等面向，於本標準第二條新增獎勵容積評定因素七「經本府劃定應實施更新之地區，配合更新計畫規劃設計對都市環境品質、都市景觀具正面貢獻等因素」，以提高更新地區都更誘因，帶動民間推動都市更新。
- 二、本府過去更新地區劃定，係延續 82 年公告選定之獎勵都市更新實施地區，其透過比較地區老舊衰敗程度，分期分區進行調查及現勘評估，並請區公所提報及受理民間建議地點，續依都市更新條例第六條規定檢討劃定為更新地區。而截至今(2018)年 9 月，因缺少相關更新地區內建築容積獎勵相關作業規範進行指導，致影響開發誘因，為提昇帶動民間推動都更之效，本府重新檢討全市更新地區劃定，參照都市計畫通盤檢討中對於地區發展之定位、捷運或大眾運具節點、公有土地使用情形、災害潛勢(高度土壤液化、淹水、消防安全)、房屋屋齡及危險建物情形，以及現行 89、91 年更新地區開闢(已改建或都更完成)之情形，綜合考量後擴大或調整更新地區範圍；為有效引導民間辦理都市更新事業規劃，增加民間投入都更意願，本府從「調節都市環境發展」、「增加都市環境品質」、「美化都市景觀」等三大面向訂定獎勵容積評定標準，以更新地區作為驅動引擎，充實地區公益設施，回應氣候變遷，提升都市防洪、防震韌性，協助周邊範圍提升生活環境，增進公共利益，爰修正本標準。

三、本標準共四條，本次修正四條，其修正重點說明如下：

- (一) 考量更新地區劃定奠基於各都市計畫通盤檢討之發展定位，配合整體性更新計畫指導，使地區整體土地使用合理均衡有計畫發展，並引導都市更新個案達成整體有秩序之改善，針對獎勵容積評定因素七，依法獎勵容積額度上限訂定不予調整。(增訂第二條第二項)
- (二) 「調節都市環境發展」四大項評定基準，首先處理城市已邁入建物老化高峰期的現況下，逐漸面臨了人口高扶養比的問題，透過高幼齡照顧設施優先提供，引導公益設施達最適規模提供。其次，透過容積移轉方式協助處理同一行政區公共設施保留地取得及古蹟保存，促進成長管理目標。第三，配合本府公共住宅政策提供，緩解青年居住需求。最後，連結本府新創產業設施提供，增加多元設施提供，補足地區機能。(附表獎勵容積評定因素七、調節都市環境發展(一)、(二)、(三)、(四))
- (三) 「增進都市環境品質」三大項評定基準，參照都市更新條例第六條優先劃定為防止災害發生，爰要求基地所鄰搶救不易狹小巷道應協助開闢或退縮。考量本次公劃地區劃定原則淹水潛勢地區及土壤液化為考量因素之一，其可透過工程施作獲得改良，提高居住安全。另為依都市更新條例第一條意旨增進公共利益，誘導協助毗鄰老舊建築物增設電梯，解決高齡社會及行動不便者之生活需求。(附表獎勵容積評定因素七、增進都市環境品質(一)、(二)、(三))
- (四) 「美化都市景觀」三大項評定基準，為促使住居環境改善，誘導協助毗鄰老舊建築物外牆修繕、人行空間優化、提供認養公

園綠地之維護管理經費，以復甦城市機能，達環境永續經營。

(附表獎勵容積評定因素七、美化都市景觀(一)、(二)、(三))

(五) 基於信賴利益及法安定性，避免影響推動中更新案穩定度，爰增訂新舊法適用之過渡條款，以處理適用獎勵容積評定因素七之都市更新事業計畫容積獎勵項目與額度。(增訂第三條第二項)