

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓

承辦人：顏邦睿  
電話：02-27815696轉3063  
傳真：02-27810577  
電子信箱：buttonyen@uro.taipei.gov.tw

11052  
臺北市基隆路2段51號13樓

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國106年11月23日  
發文字號：府都新字第10632332301號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送預告修正「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」草案之公告並附修正草案總說明及對照表各1份，請查照。

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第29條第2項準用第8條規定辦理。
- 二、請將公告及修正草案，自民國106年11月24日起，至106年12月13日止，於貴所公告20日。

正本：臺北市士林區公所、臺北市大同區公所、臺北市大安區公所、臺北市中山區公所、臺北市中正區公所、臺北市北投區公所、臺北市松山區公所、臺北市信義區公所、臺北市南港區公所、臺北市萬華區公所、臺北市內湖區公所、臺北市文山區公所

副本：臺北市政府法務局（含附件）、臺北市政府研究發展考核委員會（含附件）、臺北市政府都市發展局（含附件）、臺北市建築管理工程處（含附件）、臺北市都市更新處、臺北市政府秘書處（請刊登公報）、臺北市建築師公會（含附件）、台北市不動產開發商業同業公會（含附件）、財團法人臺北市都市更新推動中心（含附件）、臺北市都市更新整合發展協會（含附件）、臺北市都市更新學會（含附件）、台北市都市計畫技師公會（含附件）

市長 柯文哲

都市發展局局長 林洲民 決行

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府 公告

發文日期：中華民國106年11月23日

發文字號：府都新字第10632332300號

附件：「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」修正草案



主旨：預告修正「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」草案。

依據：依行政程序法第154條及臺北市法規標準自治條例第29條第2項準用第8條。

### 公告事項：

一、修正機關：臺北市政府。

二、修正依據：臺北市都市更新自治條例第19條第2款第5目。

三、修正「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」草案如附件。本案另載於臺北市都市更新處網站 (<http://www.uro.taipei.gov.tw>)。

四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之日起20日內陳述意見或洽詢：

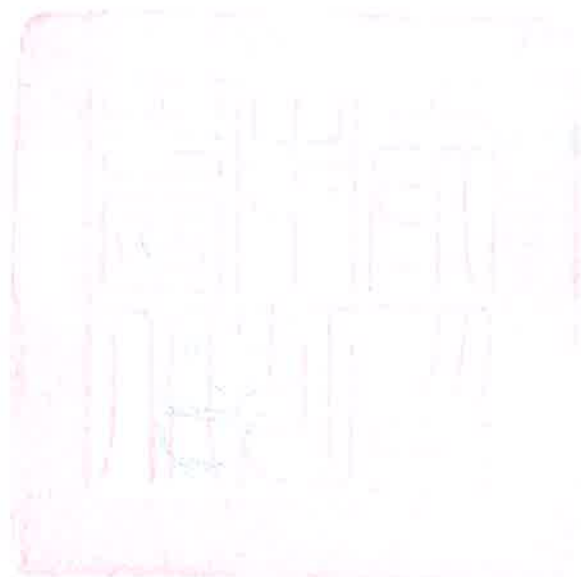
(一)承辦單位：臺北市都市更新處

(二)地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

(三)電話：02-27815696轉3063

(四)傳真：02-27810577

五、張貼處：1. 臺北市政府公告欄、2. 臺北市內湖區公所公告欄、3. 臺北市文山區公所公告欄、4. 臺北市士林區公所公告欄、5. 臺北市大同區公所公告欄、6. 臺北市大安區公所公告欄、7. 臺北市中山區公所公告欄、8. 臺北市中正區公所公告欄、9. 臺北市北投區公所公告欄、10. 臺北市信義



區公所公告欄、11. 臺北市南港區公所公告欄、12. 臺北市萬華區公所公告欄、13. 臺北市松山區公所公告欄、14. 臺北市都市發展局公告欄、15. 臺北市都市更新處公告欄、16. 刊登臺北市政府公報

# 市長柯文哲

都市發展局局長 林洲民決行



## 臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準 修正草案總說明

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準（以下簡稱評定標準）自九十四年九月一日訂定發布後，歷經三次修正，最近一次係於一百零六年八月二十二日修正發布。期間作為本市都市更新建築容積獎勵評定重要的依據與標準，對更新事業計畫擬訂及審議效率提升，已有顯著成果。更進一步，評定標準之檢討與修正，對促使都市更新案富有環境貢獻及公益性，引導土地及建築物之規劃設計邁向永續性都市，深具重要意義。

評定標準原係依「臺北市都市更新自治條例」第 19 條第 2 款第 5 目（△F5）規定訂定，其中第二條獎勵容積評定因素「一、考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災」（△F5-1）之額度，由本市都市更新及爭議處理審議會（以下稱審議會）綜合考量核給，未分別訂定更為細緻之項目與額度，使得審議會對規劃設計裁量空間較大，對實施者團隊、審議會委員或主管機關之間對環境貢獻及公益性各有見地，較不易凝聚共識，為此更訂定「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」聚焦△F5-1 討論範圍，亟待透過訂定明確、具體之評定機制，爰經本府研商從「建築設計」、「無障礙環境」、「都市防災」、「智慧型建築」四大面向檢討修正，以降低都市更新案之不確定性與風險，提升都市更新案穩定性，為行動不便者塑造友善環境，回應氣候議題，提升都市防洪、防震韌性，賦予建築物智慧化功能，以改善居住環境，增進公共利益，爰擬具評定標準修正草案，其修正要點如下：

- 一、增訂評定標準法源，將都市更新條例第四十四條及都市更新建築容積獎勵辦法，使容積獎勵項目與額度因地制宜，保有因應社會經濟環境變動之彈性。（修正條文第一條）
- 二、考量住宅區與商業區法定容積差異對獎勵之容積有乘數效果，爰配合獎勵容積額度上限比率，對法定容積率逾百分之四百者，申請額度予以調整。（修正條文第二條）

- 三、建築設計三大項評定基準。首先處理地面層與建築量體之關係，透過留設法定空地、增加基地綠化比率、控制建築量體通風、採光及景觀、添增立面設計變化。其次，透過基地開放空間留設位置，增添步行便利性及銜接公共設施用地或道路通達性，打造人本交通環境，最後思考於建築面積設計挑高半戶外公共開放空間之可能性，促進都市景觀及市民佇足活動空間之型塑(修正條文第二條一、建築設計(一)、(二)、(三))
- 四、無障礙環境三大項評定基準三擇一。考量我國已邁向高齡社會，顧及行動不便者行的權利與需求，提升居住環境品質。按各項貢獻及容積獎勵核給之衡平，除標章規劃設計最為完整並結合外審及保證金機制，單項檢討最為簡易外，於標章與單項檢討之間，設立類標章檢討，依通用設計指南，建構完整無障礙環境。(修正條文第二條一、無障礙環境(一)、(二)、(三))
- 五、都市防災兩大項評定基準。考量我國地震頻繁，爰要求新建建築物耐震標準高於法令規定，以預先防備震災發生，確保生命財產安全。另因應氣候變遷強降雨，透過土地及建築物之雨水流出抑制設施，收集貯留雨水，調適災害之衝擊。(修正條文第二條一、都市防災(一)、(二))
- 六、智慧型建築三大項評定基準。國內智慧建築之發展，累積近十年研究成果，期望與現有智慧建築評估機制結合或單項檢討項目，延長建物之壽命，節省能源、節約人力，並降低建物日後之營運費用。又為減少我國汽、機車使用石化燃油能源，配合我國電動車發展趨勢，導入電動車充電設備(修正條文第二條一、智慧型建築(一)、(二)、(三))
- 七、明定評定標準修正案法令適用。避免影響推動中更新案之安定性，爰規定都市更新事業計畫容積獎勵項目與額度新舊法適用之過渡條款。(修正條文第三條第二項)

「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」修正條文對照表

修正條文				現行條文				修正說明
獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註	
第一條	本標準依都市更新條例第四十四條、都市更新建築容積獎勵辦法及臺北市都市更新自治條例第十九條第二款第五目規定訂定之。			第一條	本標準依臺北市都市更新自治條例第十九條第二款第五目規定訂定之。			本次修正納入智慧建築評定基準及預留訂定因地制宜容積獎勵項目之彈性，爰新增法源依據。 考量住宅區與商業區法定容積差異對獎勵之容積有乘數效果，爰配合獎勵容積額度上限比率，避免法定容積率逾400%者申請單項獎勵即接近上限值，致環境貢獻不足，故予以調整。
第二條	更新單元規劃設計之獎勵容積，依下列規定核計： 就下列獎勵容積評定因素一，法定容積率為百分之四百以下者，給予法定容積百分之十為限；法定容積率逾百分之四百者，獎勵容積額度以申請額度六成計算，給予法定容積百分之六為限。			第二條	更新單元規劃設計之獎勵容積，依下列規定核計：			
一、考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災、智慧型建築	建築設計 (一)	<ol style="list-style-type: none"> <li>設計建蔽率低於法定建蔽率百分之十以上者。</li> <li>法定空地綠覆率達百分之七十以上者。</li> <li>建築物距8公尺以下道路境界線之退縮，自人行道及建築物高度比檢討範圍外起算，一側建築物退縮距離達2公尺以上者。</li> <li>建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3公尺，最小淨寬達2公尺以上者。</li> <li>建築物塔樓部分斜對角距離以未超過45公尺為原則，倘超過45公尺，以設計手法規劃建物立面，以避免形成連續性牆面。</li> </ol>	<p>達左列二項以上者，給予法定容積百分之一。</p> <p>達左列四項以上者，給予法定容積百分之二。</p>	<p>一、都市計畫特定專用區或其他土地使用分區放宽建蔽率者，不得申請檢討本項評定基準1。</p> <p>二、申請綠建築容積獎勵者，不得申請檢討本項評定基準2。</p>	<p>一、考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災</p> <p>建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>法定容積率逾百分之四百者，給予法定容積之百分之六為限。</li> <li>法定容積率為百分之四百以下者，給予法定容積之百分之十為限。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>留設法定空地、增加基地綠化比率、控制建築量體通風、採光及景觀、添增立面設計變化在建築基地之規劃設計認為重要且得以量化評定，參酌公會建議、臺北市新建建築物綠化實施規則、臺北市土地使用分區管制自治條例及本市公共住宅都市設計準則，爰擇定之。</li> <li>額度部分考量本項貢獻及容積獎勵核給之衡平，非所有建築基地均可達到全部項目，爰保有因地制宜彈性，擇項申請。</li> </ol>	

修正條文				現行條文				修正說明	
獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註		
獎勵容積評定因素	建築設計(二)	基地內留設寬度 4 公尺以上供公眾通行之通道，最小淨寬達 2.5 公尺以上，且自一端道路銜接公共設施用地或道路。	依實際留設面積計算，申請額度以法定容積百分之一為上限。	依法令、都市計畫規定留設之通道或其他申請獎勵範圍不得計入。				<p>為塑造友善步行環境，建構地區人行步道空間動線串聯，增添步行便利性及銜接公共設施用地或道路通達性，打造人本交通環境，促進公共設施之利用。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>除法定空地上鼓勵留設大面積開放空間、人行步道及騎樓外，建築面積部分透過設計留設挑高戶外空間對都市景觀、市民互動佇足活動空間有正面助益。</li> <li>該空間與其他開放空間集中配置留設為宜，並考量商業區多設有騎樓，為保留地區發展紋理，避免騎樓形式中斷不連續，爰對商業區有特殊規定。</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>考量我國已邁向高齡社會，顧及行動不便者行的權利與需求，提升居住環境品質。</li> <li>爰考量與現有評估機制結合，實施者確保取得級分認證者，逕予核給容積獎勵。</li> </ol>	
	建築設計(三)	建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間。標下淨高達 6 公尺以上，留設面積達 36 平方公尺以上者。	依實際留設面積加計 1.5 倍計算，申請額度以法定容積百分之一為上限。	<ol style="list-style-type: none"> <li>商業區申請本項獎勵應設置於街角。</li> <li>本項獎勵不得與△P5-2、△P5-3 重複申請。</li> <li>任一邊最小淨寬應在 6 公尺以上，且長寬比不得超過三。</li> </ol>					
	無障礙環境(一)	更新後建築物住宅使用部分，符合內政部「住宅性能評估實施辦法」新建住宅性能評估之無障礙環境性能，取得相關證明者。	<p>達一級分者，給予法定容積百分之三。</p> <p>達二級分者，給予法定容積百分之二。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>無障礙環境(一)、(二)、(三) 僅得擇一申請。</li> <li>申請本項獎勵，應將規劃設計內容納入都市更新事業計畫住宅性能評估專章檢討。經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書。</li> <li>實施者申請使用執照時，應繳交容積獎勵乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得申請性能評估基準以上級分認證。依限取得級分認證，保證金無息退還，未依限取得級分認證者，保證金不予歸還，納入本市都市更新基金。</li> </ol>					



修正條文				現行條文				修正說明
獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註	
無障礙環境(二)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物避難層出入口連通騎樓、無遮蔭人行道、門廊等供人行室外通路，採坡度小於1:15之坡道順平銜接，並鋪設防滑建材。</li> <li>2. 建築物全部之坡道、升降設備等平台處留設長寬各達2公尺之緩衝空間。</li> <li>3. 於法定無障礙設施規定外，另增設1部以上電梯供行動不便者使用，並可通達屋頂公共空間，其出入動線平順符合無障礙規範。</li> </ol>	達左列二項以上者，給予法定容積百分之一。	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、無障礙環境(一)、(二)、(三)僅得擇一申請。</li> <li>二、通用設計涉及空間高度等相關規範，應附申請項目之空間剖、立面圖。</li> </ol>					<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 減緩避難層出入口與各通道銜接坡道之坡度、增加停等緩衝空間、擴大無障礙行動範圍在建築基地之規劃設計認為重要且得以量化評定，對行動不便者進出及使用建築物有正面效益，參酌公會意見、內政部建築物無障礙設施設計規範，爰擇定之。</li> <li>2. 額度部分考量本項貢獻及容積獎勵核給之衡平，非所有建築基地均可達到全部項目，爰保有因地制宜彈性，擇項申請。</li> </ol>
無障礙環境(三)	依「臺北市居住空間通用設計指南」檢討，住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則，且符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標者。	達一定比例給予法定容積百分之二	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、無障礙環境(一)、(二)、(三)僅得擇一申請。</li> <li>一、確實標示通用設計住宅空間戶數位置，供住戶選配參考。</li> <li>二、通用設計涉及空間高度等相關規範，應附申請項目之室內空間剖、立面圖。</li> <li>三、一定比例為本市65歲以上人口與身障人口比例取大值，據以計算本案符合通用設計戶數量。</li> </ol>					<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 無障礙環境獎勵容積分三層次，除標章規劃設計最為完整並結合外審及保證金機制，單項檢討最為簡易外，於標章與單項檢討之間，設立類標章檢討，依通用設計指南，建構完整無障礙環境，由都市更新處逕為審查，免外審及保證金機制，增加實施者選擇彈性。</li> <li>2. 本項指標目前已為「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」使用，易於操作，施行有案，具執行可行性。因老舊公寓專案現已落日，爰延用適宜之評</li> </ol>

修正條文				現行條文				修正說明
獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註	
都市 防災 (一)	更新後建築物住宅使用部分，符合內政部「住宅性能評估實施辦法」新建住宅性能評估之結構安全性能，取得相關證明者。	達一級分者，給予法定容積百分之三。	<p>一、申請本項獎勵，應將規劃設計內容納入都市更新事業計畫住宅性能評估專章檢討。經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書。</p> <p>二、實施者申請使用執照時，應繳交容積獎勵乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得申請性能評估基準以上級分認證。依限取得級分認證，保證金無息退還，未依限取得級分認證者，保證金不予歸還，納入本市都市更新基金。</p>					<p>定標準。</p> <p>1. 考量我國地震頻繁，爰要求新建建築物耐震標準高於法令規定，以預先防備震災發生，確保生命財產安全。</p> <p>2. 爰考量與現有評估機制結合，實施者確保取得級分認證者，准予核給容積獎勵。</p>
		達二級分者，給予法定容積百分之二。						
		達三級分者，給予法定容積百分之一。						
都市 防災 (二)	基地開發設置雨水流出抑制設施，高於法定雨水貯留量達一定比例。	達一定比例1倍以上，給予法定容積百分之一。	<p>一、法定雨水貯留量依「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」規定，視基地規模檢討之。</p> <p>二、應檢附相關設施及排水系統分析資料、圖說。</p>					<p>考量近年氣候異常，都市土地及建築物對瞬間強降雨韌性不足，為回應聯合國氣候議題，強化都市承洪功能，調適都市洪患發生之頻率與強度，爰鼓勵更新案以雨水貯集利用系統，強化滯洪、蓄洪之防災措施。</p>
智慧 型建 築 (一)	建築基地及建築物採內政部智慧建築評估指標系統，取得候選智慧建築證書及智慧建築等級銀級以上者。	<p>達鑽石級給予法定容積百分之四。</p> <p>達黃金級給予法定容積百分之三。</p> <p>達銀級給予法定容積百分之二。</p>	<p>一、本項獎勵經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。</p> <p>二、實施者申請使用執照時，應繳交容積獎勵乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得智慧建築標章。依限取得智慧建築標章，保證金無息退還，未依限取得智慧建築標章，保證金不予歸還，納入本市都市更新基金。</p>					<p>1. 國內智慧建築之發展，累積近十年研究成果，已逐步走出屬於我國特有之智慧建築系統。透過智慧建築標章之推廣，促使建築自動化之技術更快速的成長與應用。建築物之管理更具人性化與智慧化。進而延長建物之壽命，節省能源、節約人力，並降低建物日後之</p>

修正條文				現行條文				修正說明
獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	備註	
智慧型建築(二)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物設置能源管理系統，對於共用區域空調或動力或照明等設備進行能源監控或需量用電管理。</li> <li>2. 整體規劃弱電及消防等各系統所需之不斷電設備及需連接社區緊急電源迴路(發電機)。</li> <li>3. 增設環境感知設備，可分別自動偵測光線、照明、澆灌或溫度控制者。</li> <li>4. 採用智慧電表、水表。</li> <li>5. 戶外照明設備採綠能設施發電。</li> </ol>	達左列四項以上者，給予法定容積百分之一。	智慧型建築(一)與(二)僅得擇一申請。					<ol style="list-style-type: none"> <li>2. 營運費用。 爰考量與現有智慧建築評估機制結合，實施者確保取得智慧建築標章者，逕予核給容積獎勵。</li> <li>1. 建置能源管理系統、環境感知設備、綠能設施發電有建築物節能效益、不斷電設備有助災時應變能力，期望都市更新案透過各種智慧策略、永續環保等相關產業技術，以因應全球面臨氣候變遷及能源枯竭等環境議題。</li> <li>3. 本項獎勵參酌公會意見、臺北市公共住宅智慧社區建置規範手冊，希望藉由導入智慧化系統及設備整合應用於建築物內，使其建築物具備主動感知之智慧化功能，爰擇定之。</li> <li>2. 額度部分考量本項貢獻及容積獎勵核給之衡平，非所有建築基地均可達到全部項目，爰保有因地制宜彈性，擇項申請。</li> </ol>
智慧型建築(三)	提供汽車及機車充電停車位數達法定停車位百分之二者。	得給予法定容積百分之一。	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、充電汽車及機車停車位為社區共用車位，其管理規範應納入住戶管理規約。</li> <li>二、充電柱之設備規格得比照「臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項」辦理。</li> </ol>					<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為減少我國汽、機車使用石化燃油能源，致力二氧化碳排放減量，減緩溫室效應對環境負面影響，配合我國電動車發展趨勢，於法定停車位導入電動車充電設備。</li> <li>2. 參酌本市停管處公有停車場設置標準，以充</li> </ol>

修正條文				現行條文				修正說明			
獎勵容積評定因素	評定基準		獎勵容積額度	備註	獎勵容積評定因素	評定基準			獎勵容積額度	備註	
										電設備服務涵蓋率為基礎，充電車位應為公寓大廈管理條例所稱之共用部分，除具充電功能外，不得為專用或約定專用部分，俾確保公寓大廈住戶均得使用。	
<p>第三條、本標準自發布日施行。  <u>中華民國○年○月○日修正生效前，已依本標準申請建築容積獎勵並納入都市更新事業計畫報核者，依修正生效前獎勵標準辦理，但修正生效後之獎勵標準較有利於報核者，經重新公開展覽程序，得全部適用修正後之獎勵標準。</u></p>				<p>第三條、本標準自發布日施行。</p>				<p>更新案審議期間甚長，為避免法令變動有損土地所有權人及實施者權益，參酌都市更新條例第六十一條之一精神，基於信賴保護原則及避免法令適用疑義，爰明定標準修正前後之適用。</p>			