

「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」第二條附表修正草案對照表

修正附表				現行附表				修正說明		
獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	其他規定	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	其他規定	因應本府劃定公劃更新地區，增訂獎勵容積評定因素七。		
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、 <u>智慧型建築</u>	建築設計 (一)	1. 設計建蔽率低於法定建蔽率百分之十以上。 2. 法定空地綠覆率達百分之七十以上。 3. 建築物鄰八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二公尺以上。 4. 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公公尺，最小淨寬達二公尺以上。 5. 建築物塔樓部分斜對角距離未超過四十五公尺；倘超過四十五公尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。	符合左列二項以上者，給予法定容積百分之一。 符合左列四項以上者，給予法定容積百分之二。	一、都市計畫特定專用區或其他土地使用分區放寬建蔽率者，不得申請檢討本項評定基準1。 二、申請綠建築容積獎勵者，不得申請檢討本項評定基準2。	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	建築設計 (一)	6. 設計建蔽率低於法定建蔽率百分之十以上。 7. 法定空地綠覆率達百分之七十以上。 8. 建築物鄰八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二公尺以上。 9. 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公公尺，最小淨寬達二公尺以上。 建築物塔樓部分斜對角距離未超過四十五公尺；倘超過四十五公尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。	符合左列二項以上者，給予法定容積百分之一。 符合左列四項以上者，給予法定容積百分之二。	一、都市計畫特定專用區或其他土地使用分區放寬建蔽率者，不得申請檢討本項評定基準1。 二、申請綠建築容積獎勵者，不得申請檢討本項評定基準2。	獎勵容積評定因素一依其項下評定基準項目，增加智慧型建築文字。
	建築設計 (二)	基地內留設寬度四公尺以上供公眾通行之通道，最小淨寬達二點五公尺以上，且通	依實際留設面積計算，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容積獎勵範圍，不得計入。	建築設計 (二)	基地內留設寬度四公尺以上供公眾通行之通道，最小淨寬達二點五公尺以上，且通	依實際留設面積計算，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容積獎勵範圍，不得計入。	未修正。	

		道兩端均銜接公共設施用地或道路。					道兩端均銜接公共設施用地或道路。			
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，其樑下淨高達六公尺以上，留設面積達三十六平方公尺以上，任一邊最小淨寬應在六公尺以上，且長寬比不得超過三。	依實際留設面積加計一點五倍計算，以法定容積百分之一為上限。	一、商業區申請本項獎勵，應設置於街角。 二、本項獎勵，不得與 <u>獎勵容積評定因素二或獎勵容積評定因素三（以下簡稱△F5-3）</u> 重複申請。		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，其樑下淨高達六公尺以上，留設面積達三十六平方公尺以上，任一邊最小淨寬應在六公尺以上，且長寬比不得超過三。	依實際留設面積加計一點五倍計算，以法定容積百分之一為上限。	三、商業區申請本項獎勵，應設置於街角。 四、本項獎勵，不得與△F5-2、△F5-3重複申請。		條文文字修正，以符法制文字體例並臻明確。
建築設計 (四)	建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計，符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，或經臺北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱 <u>審議會</u> ）審議通過。	給予法定容積百分之三。			建築設計 (四)	建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計，符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，或經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過。	給予法定容積百分之三。			條文文字修正，以利其他條文引用說明。
無障礙環境 (一)	更新後建築物住宅使用部分，符合住宅性能評估實施辦法規定有關新建住宅性能評估之無障礙環境性能，取得相關證明。	達第一級者，給予法定容積百分之三。 達第二級者，給予法定容積百分之二。	一、無障礙環境（一）、（二）、（三）僅得擇一申請。 二、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，納入都市更新事業計畫。		無障礙環境 (一)	更新後建築物住宅使用部分，符合住宅性能評估實施辦法規定有關新建住宅性能評估之無障礙環境性能，取得相關證明。	達第一級者，給予法定容積百分之三。 達第二級者，給予法定容積百分之二。	一、無障礙環境（一）、（二）、（三）僅得擇一申請。 二、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，納入都市更新事業計畫。		未修正。
無障礙環境	1. 建築物避難層出入口連通騎樓、	符合左列二項以上者，給予法定容	一、無障礙環境（一）、（二）、（三）僅得擇		無障礙環境	4. 建築物避難層出入口連通騎樓、	符合左列二項以上者，給予法定容積	一、無障礙環境（一）、（二）、		未修正。



	境 (二)	無遮簷人行道、門廊等供人行室外通路，採坡度小於一比十五之坡道順平銜接，並鋪設防滑建材。 2. 建築物全部之坡道、升降設備等平台處留設長寬各達二公尺之緩衝空間。 3. 於法定無障礙設施規定外，另增設一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建築物無障礙設施設計規範。	積百分之一。	一申請。 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面及立面圖。		境 (二)	無遮簷人行道、門廊等供人行室外通路，採坡度小於一比十五之坡道順平銜接，並鋪設防滑建材。 5. 建築物全部之坡道、升降設備等平台處留設長寬各達二公尺之緩衝空間。 6. 於法定無障礙設施規定外，另增設一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建築物無障礙設施設計規範。	百分之一。	(三) 僅得擇一申請。 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面及立面圖。	
	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。 上述一定比例為臺北市六十五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。	達一定比例給予法定容積百分之二。	一、無障礙環境(一)、(二)、(三) 僅得擇一申請。 二、確實標示通用設計住宅空間戶數位置，供住戶選配參考。 三、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面及立面圖。		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。 上述一定比例為臺北市六十五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。	達一定比例給予法定容積百分之二。	一、無障礙環境(一)、(二)、(三) 僅得擇一申請。 二、確實標示通用設計住宅空間戶數位置，供住戶選配參考。 三、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面及立面圖。	未修正。
	都市 防災 (一)	更新後建築物住宅使用部分，符合住宅性能評估實施辦法規定	達第一級者，給予法定容積百分之三。	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		都市 防災 (一)	更新後建築物住宅使用部分，符合住宅性能評估實施辦法規定	達第一級者，給予法定容積百分之三。	申請本項獎勵，應將規劃設計內容納入都市更新事業計畫	未修正。

		有關新建住宅性能評估之結構安全性能，取得相關證明。	達第二級者，給予法定容積百分之二。 達第三級者，給予法定容積百分之一。	估專章檢討。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。			有關新建住宅性能評估之結構安全性能，取得相關證明。	達第二級者，給予法定容積百分之二。 達第三級者，給予法定容積百分之一。	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，納入都市更新事業計畫。	
都市防災(二)		基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。	給予法定容積百分之一。	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。 二、應檢附相關設施及排水系統分析資料、圖說。	都市防災(二)		基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。	給予法定容積百分之一。	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。 二、應檢附相關設施及排水系統分析資料、圖說。	未修正。
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。	達鑽石級給予法定容積百分之四。 達黃金級給予法定容積百分之三。 達銀級給予法定容積百分之二。	一、智慧型建築(一)與(二)僅得擇一申請。 二、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。	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。	達鑽石級給予法定容積百分之四。 達黃金級給予法定容積百分之三。 達銀級給予法定容積百分之二。	一、智慧型建築(一)與(二)僅得擇一申請。 二、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。	未修正。
智慧型建築(二)		1. 建築物設置能源管理系統，對於共用區域空調、動力或照明等設備進行能源監控或需量用電管理。 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)。	符合左列四項以上者，給予法定容積百分之一。	智慧型建築(一)與(二)僅得擇一申請。	智慧型建築(二)		6. 建築物設置能源管理系統，對於共用區域空調、動力或照明等設備進行能源監控或需量用電管理。 7. 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)。	符合左列四項以上者，給予法定容積百分之一。	智慧型建築(一)與(二)僅得擇一申請。	未修正。



		<p>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。</p> <p>4. 採用智慧電表及水表。</p> <p>5. 戶外照明設備採綠能設施發電。</p>					<p>8. 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。</p> <p>9. 採用智慧電表及水表。</p> <p>10. 戶外照明設備採綠能設施發電。</p>			
	智慧型建築 (三)	提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位百分之二。	給予法定容積百分之一。	<p>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。</p> <p>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之規定辦理。</p>		智慧型建築 (三)	提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位百分之二。	給予法定容積百分之一。	<p>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。</p> <p>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之規定辦理。</p>	未修正。
二、開放式空間廣場	設置開放空間廣場二百平方公尺以上。	除依法留設之法定空地面積外，以另外增設開放空間廣場之面積核計。	<p>一、所稱開放式空間廣場面積，指除依臺北市土地使用分區管制自治條例規定空地比留設之法定空地外，另外增設者；其應集中設置且任一邊最小淨寬度應在八公尺以上，且長寬比不得超過三。</p> <p>二、開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用。</p> <p>三、住宅區不適用本項評定基準。</p>	二、開放式空間廣場	設置開放空間廣場二百平方公尺以上。	除依法留設之法定空地面積外，以另外增設開放空間廣場之面積核計。	<p>一、所稱開放式空間廣場面積，指除依臺北市土地使用分區管制自治條例規定空地比留設之法定空地外，另外增設者；其應集中設置且任一邊最小淨寬度應在八公尺以上，且長寬比不得超過三。</p> <p>二、開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用。</p>	未修正。		

							三、住宅區不適用本項評定基準。	
三、供人行走之地面道路或騎樓	基地沿街面均留設二公尺以上供人行走之地面道路或騎樓。	面臨同一條都市計畫道路留設供人行走之地面道路或騎樓各部分淨寬度應均在二公尺以上且具延續性，始得申請獎勵。留設之人行步道，淨寬度在六公尺以下部分(含依法或都市計畫書規定留設供人行走之地面道路或騎樓)，給予百分之百之獎勵；超過六公尺部分，不予獎勵。	人行步道之留設，應配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置。	三、供人行走之地面道路或騎樓	基地沿街面均留設二公尺以上供人行走之地面道路或騎樓。	面臨同一條都市計畫道路留設供人行走之地面道路或騎樓各部分淨寬度應均在二公尺以上且具延續性，始得申請獎勵。留設之人行步道，淨寬度在六公尺以下部分(含依法或都市計畫書規定留設供人行走之地面道路或騎樓)，給予百分之百之獎勵；超過六公尺部分，不予獎勵。	人行步道之留設，應配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置。	未修正。
四、全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物	保存維護具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物。	一、保存維護具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物之獎勵容積=(保存維護所需經費×一點二倍)/(二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用)。 二、本項獎勵以法定容積百分之十五為上限。	實施者全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物，得以左列方式給予獎勵容積。	四、全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物	保存維護具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物。	一、保存維護具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物之獎勵容積=(保存維護所需經費×一點二倍)/(二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用)。 二、本項獎勵以法定容積百分之十五為上限。	實施者全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物，得以左列方式給予獎勵容積。	未修正。
五、更新基地規模	實施更新事業計畫範圍至少包括一個以上完整街廓。	一、法定容積率逾百分之四百者，給予法定容積之百分之	更新基地規模之容積獎勵以法定容積百分之十五為上限。	五、更新基地規模	實施更新事業計畫範圍至少包括一個以上完整街廓。	一、法定容積率逾百分之四百者，給予法定容積之百分之二	更新基地規模之容積獎勵以法定容積百分之十五為上限。	未修正。



		<p>二為限。</p> <p>二、法定容積率為百分之四百以下者，給予法定容積之百分之五為限。</p>				<p>為限。</p> <p>二、法定容積率為百分之四百以下者，給予法定容積之百分之五為限。</p>		
	<p>更新事業計畫範圍面積（不含公共設施面積）在三千平方公尺以上。</p>	<p>一、三千平方公尺以上未達五千平方公尺者，三千平方公尺部分以法定容積之百分之三核計，每增加一百平方公尺，另給予法定容積之千分之一。</p> <p>二、五千平方公尺以上未達八千平方公尺者，五千平方公尺部分以法定容積之百分之六核計，每增加一百平方公尺，另給予法定容積之千分之二。</p> <p>三、八千平方公尺以上者，八千平方公尺部分以法定容積之百分之十二核計，每增加一百平方公尺，另給予法定容積之千分之</p>			<p>更新事業計畫範圍面積（不含公共設施面積）在三千平方公尺以上。</p>	<p>一、三千平方公尺以上未達五千平方公尺者，三千平方公尺部分以法定容積之百分之三核計，每增加一百平方公尺，另給予法定容積之千分之一。</p> <p>二、五千平方公尺以上未達八千平方公尺者，五千平方公尺部分以法定容積之百分之六核計，每增加一百平方公尺，另給予法定容積之千分之二。</p> <p>三、八千平方公尺以上者，八千平方公尺部分以法定容積之百分之十二核計，每增加一百平方公尺，另給予法定容積之千分之三。</p>		<p>未修正。</p>

<p>六、建築基地及建築物採綠建築設計</p>	<p>建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上。</p>	<p>三。 通過綠建築分級評估銀級者，給予法定容積之百分之六為限；通過綠建築分級評估黃金級者，給予法定容積之百分之八為限；通過綠建築分級評估鑽石級者，給予法定容積之百分之十為限。</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。 二、實施者申請使用執照時，應繳交容積獎勵額度乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。依限取得綠建築標章者，保證金無息退還；未依限取得綠建築標章者，保證金不予退還，納入<u>臺北市</u>都市更新基金（以下簡稱<u>都更基金</u>）。</p>	<p>六、建築基地及建築物採綠建築設計</p>	<p>建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上。</p>	<p>通過綠建築分級評估銀級者，給予法定容積之百分之六為限；通過綠建築分級評估黃金級者，給予法定容積之百分之八為限；通過綠建築分級評估鑽石級者，給予法定容積之百分之十為限。</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。 二、實施者申請使用執照時，應繳交容積獎勵額度乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。依限取得綠建築標章者，保證金無息退還；未依限取得綠建築標章者，保證金不予退還，納入<u>本市</u>都市更新基金。</p>	<p>條文文字修正，以利其他條文引用說明。</p>	
<p>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</p>	<p>調節都市環境發展 (一)</p>	<p>1. 建築基地提供幼齡照護設施<u>達本府公告照護設施項目所需面積以上，且依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定申請捐贈公益設施之獎勵容積，並經目的事業主管機關同意者。</u> 2. 建築基地提供高齡照護設施<u>達本府公告照</u></p>	<p>一、<u>幼齡或高齡照護設施之捐贈公益設施獎勵容積達法定容積百分之五以上者，給予法定容積之百分之二。</u> 二、<u>幼齡或高齡照護設施之捐贈公益設施之獎勵容積達法定容積百分之十以上者，給予</u></p>	<p>一、照護設施項目及所需面積以都市更新事業計畫報核時<u>本府公告內容為準。</u> 二、照護設施所有權及其對應<u>土地之應有部分應無償移轉登記為本市所有。</u></p>					<p>一、我國已邁向高齡少子化社會，面臨人口高扶養比問題，亟需幼齡及老齡照顧設施。惟都市更新條例公布實施至今，申請捐贈公益設施案量極少，究其原因係因本府未有明確公益設施需求指導，實施者與受贈單位協調不確定性高，影響事業計畫穩定性，爰訂定此獎勵項目作為引導，並由本府統整各局處需求，定期</p>



		<p><u>護設施項目所需面積以上，且依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定申請捐贈公益設施之獎勵容積，並經目的事業主管機關同意者。</u></p> <p>3. <u>建築基地同時提供高齡及幼齡照護設施，分別達本府公告照護設施項目所需面積以上，且依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定申請捐贈公益設施之獎勵容積，並經目的事業主管機關同意者。</u></p>	<p><u>法定容積之百分之四。</u></p> <p>三、<u>幼齡或高齡照護設施之捐贈公益設施之獎勵容積達法定容積百分之十五者，給予法定容積之百分之六。</u></p> <p>四、<u>同時提供高齡及幼齡照護設施，且其捐贈公益設施之獎勵容積達法定容積百分之十以上者，給予法定容積之百分之八。</u></p>						<p>公告公益設施項目所需面積，引導更新案捐贈相應之公益設施。</p> <p>二、爰考量與現有評估機制結合，更新案依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定申請捐贈公益設施者，依其申請獎勵額度，以上限值取三級距逕予核給容積獎勵；另為鼓勵混齡照護，同時提供老齡及幼齡照顧設施，考量營運管理成本較高，達第二級距逕予核給容積獎勵。</p>
	<p>調節都市環境發展 (二)</p>	<p><u>建築基地與據以辦理容積移轉之送出基地，係位於同一行政區者。</u></p>	<p><u>本項獎勵以建築基地移入容積占該基地法定容積比例數額之百分之十為獎勵容積，其獎勵容積額以法定容積百分之二為上限。但如依都市計畫法第二十七條之一辦理回饋者，本項獎勵得另循都市計畫程序辦理細部計畫之擬定或</u></p>	<p><u>本項獎勵以建築基地移入容積占該基地法定容積比例數額之百分之二十為獎勵容積者，以本項獎勵容積所增加之收益，於扣除營建及管銷成本後之淨利益之百分之五十計算回饋，並應捐贈予都更基金。</u></p>					<p>一、容積移轉係為紓解政府財政負擔，協助本市公共設施保留地取得興闢、推展具紀念性或藝術價值建築之保存維護及保障受限發展土地所有權人權益，並作為整體容積調配引導土地有效利用之工具。惟土地有其容受力，超量移入容積將造成都市環境衝擊；為利各行政區</p>

			<u>變更，以建築基地移入容積占該基地法定容積比例數額之百分之二十為獎勵容積。</u>						容積管控及整體容積調配，爰考量與現有容積移轉機制結合，鼓勵建築基地與據以辦理容積移轉之送出基地位於同一行政區。 二、額度部分考量本項貢獻度及容積獎勵核給之衡平及彈性，以移入容積占建築基地法定容積數額比例，核實計算獎勵容積並設定基礎上限值。更新案如循都市計畫程序辦理細部計畫之擬定或變更，亦得提高獎勵容積上限，並依都市計畫法第二十七條之一辦理回饋淨利益之百分之五十辦理回饋。
調節都市環境發展(三)	建築基地提供社會住宅規模達十五戶以上，且依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定申請捐贈公益設施之獎勵容積，並經主管機關同意者。	<p>一、<u>提供社會住宅達十五戶以上，且其捐贈公益設施之獎勵容積達法定容積百分之五者，給予法定容積之百分之二。</u></p> <p>二、<u>提供社會住宅達二十五戶以上，且其捐贈公益設</u></p>	<p>一、<u>各戶社會住宅之建築單元面積，須經目的事業主管機關同意，並以集中留設為原則。</u></p> <p>二、<u>社會住宅所有權及其對應土地之應有部分應無償移轉登記為本市所有。</u></p>					<p>一、本市房價所得比高達16倍，為保障青年或弱勢的居住權利，實踐居住正義，鼓勵更新案捐贈社會住宅補充公宅存量。</p> <p>二、爰考量與現有評估機制結合，更新案依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定申請捐贈公益設施者，依其申請獎勵額度，及相對應公</p>	



			<p><u>施之獎勵容積達法定容積百分之十者，給予法定容積之百分之四。</u></p> <p><u>三、提供社會住宅達三十戶以上，且其捐贈公益設施之獎勵容積達法定容積百分之十五者，給予法定容積之百分之六。</u></p>						<p>宅戶數，以上限值取三級距逕予核給容積獎勵。</p>
調節都市環境發展(四)	<p>配合本府政策提供新創產業設施，面積達五百平方公尺以上，並經<u>臺北市都市更新處</u>同意者。</p>	<p><u>申請本項獎勵之樓地板面積不予計算容積，其獎勵計算方式如下：</u></p> <p>一、<u>獎勵容積 = (新創產業設施土地成本 + 興建成本 + 管理維護經費) × 一點二倍 / (二樓以上更新後平均單價 - 建築成本 - 管銷費用)。</u></p> <p>二、<u>本項獎勵以法定容積百分之十為上限。</u></p>	<p>一、<u>新創產業設施項目及所需面積以都市更新事業計畫報核時本府公告內容為準。</u></p> <p>二、<u>新創產業設施空間應設置於地面或地面以上樓層。</u></p> <p>三、<u>新創產業設施所有權及其對應土地之應有部分應無償移轉登記予本市所有並納入都更基金。</u></p> <p>四、<u>新創產業設施土地成本、興建成本及管理維護經費得列入共同負擔。但其金額不得超過以法定容積百分之十之獎勵容積依左列公式換算之所需費</u></p>					<p>一、為有效調節都市機能，帶動地區發展，除透過硬體更新改善生活環境，亦鼓勵更新案配合本府政策捐贈新創產業設施，作為扶植新創產業人才、接軌國際市場，引導產業升級，提升地區軟實力的重要樞紐。</p> <p>二、新創產業設施係以產業升級及扶植新創產業為目的，須具一定規模始帶動地區發展並提升公共設施服務水準，使用上較侷限產業相關之對象，爰與都市更新建築容積獎勵辦法(以下稱容獎辦</p>	

				<u>用。</u>						法)第四條所指公益設施較不同;有關該容積獎勵項目計算方式係參照容獎辦法第四條規定,獎勵之樓地板面積不予計算容積,並以實際費用核實計算獎勵容積。另前項新創產業設施項目及所需面積,以都市更新事業計畫報核時本府公告內容為準。
增進都市環境品質(一)	建築基地毗鄰本府消防局公告之搶救不易狹小巷道,並協助開闢道路或配合退縮設計者。	給予法定容積之百分之二為獎勵容積。	<p>一、<u>搶救不易狹小巷道地區以都市更新事業計畫報核時本府消防局網站公布之臺北市搶救不易狹小巷道清冊為準。</u></p> <p>二、<u>搶救不易狹小巷道側屬都市計畫道路或指定建築線之現有巷道者,應同時申請本自治條例第十九條第二款第四目之協助開闢公共設施獎勵(以下簡稱△F4-2)或△F5-3之獎勵;非屬計畫道路或指定建築線之現有巷道者,除依建築管理及消防相關法規辦理外,應留設二公尺以上供人行走之無遮簷地面道路,並無償提供予不特</u></p>							考量本市尚有262條列管有案搶救不易狹小巷道,嚴重影響消防安全,爰鼓勵更新案申請本自治條例現有獎勵協助開闢道路或配合退縮設計,改善公共安全及環境品質。

	增進都市環境品質 (二)	<u>建築基地所在街廓位於本府公告之公劃都市更新地區應行地質改良或排水改良之地區，並辦理改良工程者。</u>	給予法定容積之百分之二為獎勵容積。	<p><u>定公眾使用。</u></p> <p>一、<u>公劃都市更新地區應行地質改良或排水改良之地區，以都市更新事業計畫報核時本府公告內容為準。</u></p> <p>二、<u>位於公劃都市更新地區應行地質改良地區者，應施作地質改良工程並依臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則規定辦理，並經審議會審議通過。</u></p> <p>三、<u>位於公劃都市更新地區應行排水改良地區者，應同時申請獎勵容積評定因素一之都市防災(二)容積獎勵並經審議會審議通過。</u></p>					考量我國地震頻繁且氣候異常，爰鼓勵公劃都市更新地區位於應行地質改良或排水改良之地區辦理改良工程，以強化耐震係數及承洪功能。
	增進都市環境品質 (三)	<u>實施者協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓之合法建築物設置電梯，並取得其土地及建築物全體所有權人同意自行維護管理文件者。</u>	<p>一、<u>獎勵容積 = (設置電梯所需經費 × 一點二倍) / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)。</u></p> <p>二、<u>本項獎勵以法定容積百分之五為上限。</u></p>	<p>一、<u>設置電梯所需之經費不得申請本府或本府以外相關機關(構)補助經費，且同一電梯僅得於一件更新案申請獎勵。</u></p> <p>二、<u>申請本項獎勵，應於都市更新事業計畫核定前，依建築管理法令取得設置電梯之同意變更文件(雜項執照或變</u></p>					<p>一、<u>為增進公劃更新地區改善周邊環境品質，提升公共利益，鼓勵更新案協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓之合法建築物設置電梯；獎勵容積以實際費用計算，並明定獎勵上限。</u></p> <p>二、<u>上述所稱毗鄰街廓係指以建築基地所坐落街廓及其相</u></p>



				<p><u>更使用執照(圖說審查)及該合法建築物之土地及建築物全體所有權人同意自行維護管理之文件。並應於都市更新案新建工程一樓版勘驗前取得核准變更使用文件(設置電梯之使用執照或變更使用執照)。</u></p> <p>三、<u>設置電梯所需經費得列入共同負擔。但其金額不得超過以法定容積百分之五之獎勵容積依左列公式換算之所需經費。</u></p> <p>四、<u>合法建築物，以臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範第五點規定者為限。</u></p>						鄰街廓。
美化都市景觀(一)	實施者協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓之合法建築物 <u>修繕外牆，並取得該建築物全體所有權人同意自行維護管理文件者。</u>	<p>一、<u>獎勵容積 = (修繕外牆所需經費 × 一點二倍) / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)。</u></p> <p>二、<u>本項獎勵以法定容積百分之五為上限。</u></p>	<p>一、<u>修繕外牆所需之經費不得申請本府或本府以外相關機關(構)補助經費，且同一修繕案僅得於一件更新案申請獎勵。</u></p> <p>二、<u>修繕外牆須以建築物完整單一立面上施作，始得申請本項獎勵。</u></p> <p>三、<u>申請本項獎勵，應於都市更新事業計</u></p>						<p>一、為增進公劃更新地區改善周邊環境品質並美化都市景觀，鼓勵更新案協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓之合法建築物修繕外牆；獎勵容積以實際費用計算，並明定獎勵上限。</p> <p>二、上述所稱毗鄰街廓係指以建築基地所坐落街廓及其相</p>	

				<p><u>畫核定前，依建築管理法令取得修繕外牆之同意變更文件（變更使用執照（圖說審查）或依臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法審核圖說，及該合法建築物之土地及建築物全體所有權人同意自行維護管理之文件。並應於都市更新案新建工程一樓版勘驗前取得核准變更使用文件（修繕外牆之變更使用執照或同意備查文件）。</u></p> <p>四、<u>外牆修繕所需經費得列入共同負擔。但其金額不得超過以法定容積百分之五之獎勵容積依左列公式換算之所需經費。</u></p> <p>五、<u>合法建築物，係指符合下列規定且無臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範第四點第三項所定情形之一者：</u></p> <p><u>（一）至少一棟，且作為住宅使用比例達整棟二分之一以上之建築</u></p>							鄰街廓。
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------

				<p>物。</p> <p><u>(二)屋齡達二十年以上(以使用執照發照日期為準)。但經臺北市建築管理工程處)通知建物外牆安全列管在案之建築物,不在此限。</u></p>					
美化都市景觀(二)	<p>實施者協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓之騎樓、無遮簷人行道整修順平,並取得其土地及建物全體所有權人同意自行維護管理文件者。</p>	<p>一、獎勵容積 = (整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費×一點二倍) / (二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用)。</p> <p>二、本項獎勵以法定容積百分之五為上限。</p>	<p>一、協助騎樓或無遮簷人行道等整修順平所需之經費不得申請本府或本府以外相關機關(構)補助經費。</p> <p>二、申請本項獎勵者,實施者應於核定前取得整修順平之騎樓或無遮簷人行道之土地及建物全體所有權人同意施作及自行維護管理之文件,並檢附開業建築師簽證文件及圖說(含完工成果圖說)。</p> <p>三、騎樓或無遮簷人行道整修順平所需經費以都市更新事業計畫報核當年度之臺北市議會審定工程預算單價計算為準。</p>					<p>一、為改善都市景觀、人行通行空間及促進都市更新之公共利益,鼓勵更新案協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓之騎樓、無遮簷人行道整修順平,獎勵容積以實際費用計算,並明定獎勵上限。</p> <p>二、上述所稱毗鄰街廓係指以建築基地所坐落街廓及其相鄰街廓。</p>	



				<p>四、<u>騎樓或無遮簷人行道所需經費得列入共同負擔。但其金額不得超過以法定容積百分之五之獎勵容積依左列公式換算之所需經費。</u></p>					
<p>美化都市景觀 (三)</p>	<p>實施者提供十年維護管理經費，<u>維護管理</u>建築基地所在里界或半徑五百公尺範圍內之公園或綠地並經公園綠地管理機關同意者。</p>	<p>一、獎勵容積 = (維護管理<u>公園或綠地</u>所需經費×一點二倍) / (二樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用)。</p> <p>二、本項獎勵以法定容積百分之五為上限。</p>	<p>一、申請本項獎勵者，應於<u>都市更新事業計畫報核前</u>，取得<u>公園綠地管理機關同意文件</u>。</p> <p>二、於都市更新案新建工程申報開工前，應取得維護管理經費繳納完成之證明文件。</p> <p>三、<u>公園或綠地維護管理所需經費以都市更新事業計畫報核當年度之公園綠地管理機關所定單價計算</u>。</p>						<p>考量更新地區整體環境之形塑及與周邊綠色資源之關連性，促使住居環境改善並提升都市更新之公共利益，鼓勵更新案提供維護管理經費，協助維護基地周邊公園綠地，達環境永續經營；獎勵容積以實際費用計算，並明定獎勵上限。</p>