

**修正「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」為
「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」草案條文對照表**

修正名稱	現行名稱	修正說明
臺北市都市更新 <u>建築容積獎勵辦法</u>	臺北市都市更新 <u>單元規劃設計獎勵容積評定標準</u>	為配合並依據一百零八年一月三十日修正公布之都市更新條例（以下簡稱本條例），爰將原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）名稱修正為臺北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）。

修正條文	現行條文	修正說明
第一條 本辦法依 <u>都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項規定</u> 訂定。	第一條 <u>臺北市政府（以下簡稱本府）為執行都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法），並依臺北市都市更新自治條例（以下簡稱本自治條例）第十九條第二款第五目規定，特訂定本標準。</u>	配合一百零八年一月三十日修正公布之都市更新條例，修正本辦法之授權依據。
第二條 <u>臺北市政府（以下簡稱本府）都市更新建築容積獎勵評定因素、項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項如附表。</u> 依本辦法申請容積獎勵，應同時申請容積獎勵評定因素三第一項獎勵項目及其他容積獎勵項目，其他容積獎勵項目申請總額度不得超過容積獎勵評定因素三第一項獎勵項目額度之三倍。 <u>實施者為都市更新會或本府依本條例第十二條第一項第一款自行實施，不受前項規定限制。</u>	第二條 <u>更新單元規劃設計之獎勵容積如附表。</u> 前項附表之獎勵容積評定因素一， <u>建築基地法定容積率為百分之四百以下者，獎勵容積額度以法定容積百分之十為限；建築基地法定容積率逾百分之四百者，獎勵容積額度以符合前項規定獎勵容積六成計算，並以法定容積百分之六為限。</u> <u>第一項附表之獎勵容積評定因素七，獎勵容積額度以法定容積百分之十為限。</u>	一、依本條例第六十五條第三項及第五項訂定附表，以明確獎勵評定因素、項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項等事項。 二、各獎勵項目之申請條件及獎勵額度應各項分別計算之，修正後已無基準容積強度限制之必要，故刪除現行條文第二項及第三項。 三、本市都市更新容積獎勵項目主要以鼓勵建築規劃設計之手法，以達到改善都市環境之目的，但為強化本市推動公辦都更、協助整建維護進行、公共及社區環境改善計畫及本市整建住宅更新等多元更新政策，故調整將提供經費予都更基金之獎勵項目，搭配都市環境之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等非提供經費之其他獎勵項目，而其他獎勵項目申請總額度不得超

修正條文	現行條文	修正說明
		<p>過提供經費額度的三倍，以加速本市推動都市更新。</p> <p>四、另考量實施者為都市更新會者資金籌措較為困難及本府自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者，可不依第二項規定辦理，</p>
<p><u>第三條 整建住宅更新單元經主管機關核定後，得逕依本條例第六十五條第四項規定之建築容積獎勵上限辦理重建，不適用前條獎勵評定因素及項目之規定。</u></p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、本條原為臺北市都市更新自治條例第二十條規定，並配合本市自治條例修正，增訂本條文規定。</p> <p>三、整建住宅為本府早期為安置拆遷戶而興建，建物多已窳陋老舊，基於都市發展特性之需要，且為加速整宅都市更新事業之實施，逕給予本條例第六十五條第四項規定地方零點二倍或零點四倍之獎勵容積辦理重建。</p>
<p><u>第四條 本府依本條例第八條劃定或變更策略性更新地區，依本條例第十二條第一項規定方式辦理，其更新單元面積達一萬平方公尺以上者，依本辦法申請且符合規定之獎勵額度得核予二倍容積獎勵辦理更新。</u></p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為配合本條例第六十五條第一項但書規定，針對策略性更新地區，循公辦都市更新方式實施，且更新單元面積達一萬平方公尺以上辦理者，依本辦法申請且符合規定之獎勵額度二倍核予容積辦理重建，以加速更新事業之推動，其上限仍應依本條例第六十五條第四項規定辦理。</p>
<p><u>第五條 有關占有他人土地之舊違章建築戶，係指民國七十七年八月一日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據等文件。舊違章建築戶經實施者妥善處理後，不適用本市有關舊違章建築之拆遷、救濟</u></p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、配合都市更新建築容積獎勵辦法第十七條第二項規定，舊違章建築戶由直轄市、縣（市）主管機關認定之。</p> <p>三、舊違章建築戶認定原規定於本市都市更新自治條例第十九條第一項第二款第六目，現配合本市都市更新自治條例之修正，故於本條規範之。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p><u>及安置等規定。</u></p> <p><u>第六條 本辦法一百零八年○月○日修正施行前已依本市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準申請建築容積獎勵並納入都市更新事業計畫報核者，依修正前之規定辦理。但修正後之規定較有利者，經重新辦理公開展覽及公聽會，得全部適用修正後之規定。</u></p>	<p><u>第三條 本標準一百零七年三月二十六日修正施行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，依修正前之規定辦理。但修正後之規定較有利者，經重新辦理公開展覽及公聽會者，得全部適用修正後之規定。</u></p> <p><u>本標準一百零八年一月一日修正施行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，依前項規定辦理。但一百零八年一月一日修正後之規定較有利者，經重新辦理公開展覽及公聽會者，得全部適用修正後之規定。</u></p>	<p>本辦法之授權依據為本條例第六十五條第三項規定，對於已報核之都市更新事業計畫之適用，應與都市更新建築容積獎勵辦法第二十條之適用一致，避免混淆。</p>
<p><u>第七條 本辦法自中華民國○年○月○日施行。</u></p>	<p><u>第四條 本標準自一百零八年一月一日施行。</u></p>	<p>本辦法無指定生效日之必要，故修正自發布日起施行。</p>

附表

修正附表				現行附表				修正說明							
容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	容積獎勵額度	其他應遵行事項	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	其他規定								
一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(一)	1. 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。	符合左列三項以上者，給予 <u>基準</u> 容積百分之一。	一、 <u>第三項依都市計畫、本市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設，必須留設法定規定以上始申請本項獎勵。未能依法令申請現有巷廢止或改道之通道，不得申請本容積獎勵項目。</u>	一、 <u>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</u>	建築設計(一)	1. <u>設計建蔽率低於法定建蔽率百分之十以上。</u>	符合左列二項以上者，給予 <u>法定</u> 容積百分之一。	一、 <u>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。</u>	一、本項原為建築設計(一)之獎勵項目，因應本條例第六十五條第五項考量因素，調整其性質為容積獎勵評定因素一、都市環境之貢獻建築規劃設計(一)。					
		2. 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公，最小淨寬達二公尺以上。					符合左列四項以上者，給予 <u>基準</u> 容積百分之二。				二、 <u>第四項依本市土地使用分區管制自治條例規定空地比留設法定空地後，另增設無償提供公眾使用開放空間廣場。應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用。住宅區不適用本容積獎勵項目。</u>	2. <u>法定空地綠覆率達百分之七十以上。</u>	符合左列四項以上者，給予 <u>法定</u> 容積百分之二。	二、 <u>申請綠建築容積獎勵者，不得申請檢討本項評定基準 2。</u>	二、本項建蔽率低於法定之留設空間，其對外開放及公益性不足，另與都市計畫等相關放寬建蔽率之規定有競合；增加基地綠化比率有與綠建築獎勵重複之虞，故刪除上述兩項評定基準。
		3. <u>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，且通道兩端均銜接公共設施用地或道路，可設置喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱。</u>					符合左列五項以上者，給予 <u>基準</u> 容積百分之三。				三、 <u>第五項半戶外空間位於商業區者，應設置於街角。所稱公共空間，係指計畫道路、永久性空地、公園、廣場、兒童遊樂場、鄰地法定空地。</u>	3. <u>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。</u>	三、 <u>建築設計(二)、建築設計(三)及開放式空間廣場等獎勵項目與本項建築設計皆屬基地內開放空間規劃項目，其目的為控制更新單元內之建築量體通風、採光、景觀、添增立面設計變化，及塑造友善空間、提升環境品質，並可提供人行行走使用及休憩功能等規劃設計，對於都市環境具有增設開放空間、提升通風及採光等之正面貢獻者，給予容積獎勵。</u>		
4. <u>建築基地集中設置開放空間廣場達二百平方公尺以上，其任一邊最小淨寬度達八公尺以上，且長寬比不得超過三者。</u>		四、 <u>第三項至第五項之規劃設計空間不得重疊。</u>	4. <u>建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公，最小淨寬達二公尺以上。</u>	三、 <u>內政部108年9月27日內授營更字第1080816933號函表示，依土地使用分區管制自治條例或都市計畫書規定留設騎樓遮簷人行步道等面積之都市更新容積獎勵項目與額度，尚無違反本條例第65條規定。</u>											
5. <u>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。</u>			5. <u>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。</u>	四、 <u>考量本項貢獻及容積獎勵核給之衡平，以及非所有建築基地均可達到全部項目，並且保有因地制宜彈性，六款選擇三、四款或五款申請始得給予基準容積百分之一、二或三容積獎勵，並將法定容積用語修正為基準容積。</u>											
6. <u>建築物斜對角距離平均未超過四十五公尺；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。</u>				建築設計(二)	<u>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，且通道兩端均銜接公共設施用地或道路。</u>	<u>依實際留設面積計算，以法定容積百分之一為上限。</u>	<u>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。</u>	本項評定基準移至建築規劃設計(一)之項目，故刪除本項獎勵。							
				建築設計(三)	<u>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。</u>	<u>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。</u>	<u>一、商業區申請本項獎勵，應設置於街角。二、本項獎勵，不得與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)重複申請。</u>	本項評定基準移至建築規劃設計(一)之項目，故刪除本項獎勵。							

修正附表				現行附表				修正說明	
容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	容積獎勵額度	其他應遵行事項	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	其他規定		
					<u>建築設計(四)</u>	<u>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(以下簡稱審議會)審議通過。</u>	<u>給予法定容積百分之三。</u>		本項評定基準調整項次，並因應本條例第六十五條第五項考量因素，調整其性質為容積獎勵評定因素一、都市環境之貢獻建築規劃設計(四)， <u>故刪除本項獎勵。</u>
					<u>無障礙環境(一)</u>	<u>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。</u>	<u>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。</u>	<u>一、無障礙環境(一)、(二)、(三)僅得擇一申請。</u> <u>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。</u>	與中央都市更新建築容積獎勵辦法第十二條獎勵項目重複， <u>故本項獎勵刪除。</u>
					<u>無障礙環境(二)</u>	<u>1. 建築物避難層出入口連通騎樓、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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u>	<u>符合左列二項以上者，給予法定容積百分之一。</u>	<u>一、無障礙環境(一)、(二)、(三)僅得擇一申請。</u> <u>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。</u>	與中央都市更新建築容積獎勵辦法第十二條獎勵項目重複， <u>故本項獎勵刪除。</u>
					<u>無障礙環境(三)</u>	<u>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。</u> <u>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。</u>	<u>達一定比例給予法定容積百分之二。</u>	<u>一、無障礙環境(一)、(二)、(三)僅得擇一申請。</u> <u>二、確實標示通用設計住宅空間戶數位置，供住戶選配參考。</u> <u>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。</u>	與中央都市更新建築容積獎勵辦法第十二條獎勵項目重複， <u>故本項獎勵刪除。</u>
					<u>都市防災(一)</u>	<u>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結構安全性能，取得相關證明。</u>	<u>達第一級者，給予法定容積百分之三。</u> <u>達第二級者，給予法定容積百分之二。</u>	<u>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</u>	與中央都市更新建築容積獎勵辦法第十三條獎勵項目重複， <u>故本項獎勵刪除。</u>

修正附表				現行附表				修正說明	
容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	容積獎勵額度	其他應遵行事項	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	其他規定		
							者應與本府簽訂協議書， 納入都市更新事業計畫。		
	<u>建築 規劃 設計 (二)</u>	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 <u>基準</u> 容積 百分之一。	一、法定雨水貯留量依「 <u>臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準</u> 」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。			給予 <u>法定</u> 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。	一、本項原為都市防災(二)之獎勵項目，因應本條例第六十五條第五項考量因素，調整其性質為容積獎勵評定因素一、都市環境之貢獻建築規劃設計(二)。 二、將臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準加註上下引號。
							給予 <u>法定</u> 容積百分之一。		
					<u>智慧 型建 築 (一)</u>	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。	給予 <u>鑽石級</u> 給予法定容積百分之四。 <u>達黃金級</u> 給予法定容積百分之三。 <u>達銀級</u> 給予法定容積百分之二。	一、 <u>智慧型建築(一)與(二)</u> 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。	與中央都市更新建築容積獎勵辦法第十一條獎勵項目重複，故本項獎勵刪除。
					<u>智慧 型建 築 (二)</u>	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)。 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。 4. 採用智慧電表及水表。 5. 戶外照明設備採綠能設施發電。	符合左列四項以上者，給予法定容積百分之一。	<u>智慧型建築(一)與(二)</u> 僅得擇一申請。	與中央都市更新建築容積獎勵辦法第十一條獎勵項目重複，故本項獎勵刪除。
					<u>智慧 型建 築 (三)</u>	提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之二。	給予法定容積百分之一。	一、 <u>充電汽車及機車停車位為社區共用車位</u> ，其管理規範應納入住戶管理規約。 二、 <u>充電柱之設備規格</u> ，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。	本項原為智慧型建築(三)之獎勵項目，因應本條例第六十五條第五項考量因素，調整其性質為容積獎勵評定因素二、新技術之應用並移至評定因素位序於後。
				<u>二、開放式空間 廣場</u>	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。	一、 <u>所稱開放式空間廣場面積</u> ，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。	本項評定基準移置建築規劃設計(一)之項目，故刪除本項獎勵。	

修正附表				現行附表				修正說明
容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	容積獎勵額度	其他應遵行事項	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	其他規定	
							<p>二、<u>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。</u></p> <p>三、<u>住宅區不適用本項評定基準。</u></p>	
建築規劃設計(三)	<p>基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，及以貯留滲透設計，其設計經由建築師簽證。</p>	<p>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至六公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。</p>	<p>一、<u>都市計畫、本市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定須留設騎樓或無遮簷人行道者，必須留設法定規定以上始申請本項獎勵。</u></p> <p>二、獎勵應扣除下列部分：</p> <p>(一)<u>有關停車彎及汽車出入口、高層建築物緩衝空間之出入通道(寬三點五公尺)及容積移轉回饋之開放空間，其中緩衝空間之出入通道得與汽車出入口重疊使用，不得設置障礙物，並以實際車道所需通行寬度扣除。</u></p> <p>(二)<u>建築物之主要出入口淨寬度二公尺部分、基地內通路、車道、迴車道與迎賓車道等穿越人行步道、僅提供車行使用部分、自行車停車空間及明顯阻礙通行之灌木等植栽不得供人通行者。</u></p> <p>(三)<u>騎樓柱正面應自建築線退縮十五公分部分。</u></p> <p>三、<u>人行步道保留淨寬二點五公尺後，可設置喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱；留設自行車道，其動線應標示清楚並可供人行走。其應順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車，並於住戶規約中載明。</u></p>	<p>三、<u>供人行走之地面道路或騎樓</u></p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>人行步道之留設，應配合<u>基地周遭相鄰街廓整體考量設置。</u></p>	<p>一、本項原為三、供人行走之地面道路或騎樓之獎勵項目，因應本條例第六十五條第五項考量因素，調整其性質為容積獎勵評定因素一、都市環境之貢獻建築規劃設計(三)。</p> <p>二、有助於改善都市環境之人行空間及動線之延續性，提升無障礙環境，及設計適當休憩空間及街道家具，並考量「臺北市都市更新自治條例中有關△F5自行留設人行步道獎勵容積認定原則」及「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」有關本項獎勵內容之相關規定納入本條文中。</p> <p>三、內政部108年9月27日內授營更字第1080816933號函表示，依土地使用分區管制自治條例或都市計畫書規定留設騎樓遮簷人行步道等面積之都市更新容積獎勵項目與額度，尚無違反本條例第65條規定。</p>

修正附表				現行附表				修正說明	
容積獎勵評定因素	容積獎勵項目		容積獎勵額度	其他應遵行事項	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度		其他規定
	<u>建築 規劃 設計 (四)</u>	<u>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。</u>	<u>給予基準容積百分之三。</u>						本項原為評定基準建築設計(四)，因應本條例第六十五條第五項考量因素，調整其性質為容積獎勵評定因素一、都市環境之貢獻建築規劃設計(四)，並將法定容積用語修正為基準容積。
					<u>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</u>	<u>保存維護具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物。</u>	<u>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)。</u> <u>二、本項獎勵以法定容積百分之十五為上限。</u>	<u>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。</u>	與中央都市更新建築容積獎勵辦法第九條獎勵項目重複，故本項獎勵刪除。
					<u>五、更新基地規模</u>	<u>實施更新事業計畫範圍至少包括一個以上完整街廓。</u>	<u>一、法定容積率逾百分之四百者，給予法定容積之百分之二為限。</u> <u>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。</u>	<u>更新基地規模之容積獎勵以法定容積百分之十五為上限。</u>	與中央都市更新建築容積獎勵辦法第十五條獎勵項目重複，故本項獎勵刪除。
						<u>更新事業計畫範圍面積(不包含公共設施面積)在三千平方公尺以上。</u>	<u>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。</u> <u>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</u>		

修正附表				現行附表				修正說明
容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	容積獎勵額度	其他應遵行事項	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	其他規定	
						<p>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>六、<u>建築基地及建築物採綠建築設計</u></p>	<p><u>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。</u></p>	<p><u>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。</u></p>	<p>一、<u>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。</u></p> <p>二、<u>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，納入臺北市都市更新基金(以下簡稱都更基金)。</u></p>	<p>與中央都市更新建築容積獎勵辦法第十條獎勵項目重複，故本項獎勵刪除。</p>
				<p>七、<u>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</u></p>	<p><u>調節都市環境發展(一)</u></p> <p>1. <u>建築基地提供幼齡照護設施達本府公告照護設施項目所需面積以上，且依容獎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>2. <u>建築基地提供高齡照護設施達本府公告照護設施項目所需面積以上，且依容獎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，且依容獎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>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></p> <p>二、<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十以上者，給予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</u></p>	<p>一、<u>照護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>照護設施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>三、<u>幼齡照護設施，係指社區公共托育家園、非營利幼兒園及其他經本府公告之項目。</u></p> <p>四、<u>高齡照護設施，係指老人日間照顧中心、老人服務中心及其他經本府公告之項目。</u></p>	<p>與中央都市更新建築容積獎勵辦法第七條獎勵項目重複，故本項獎勵刪除。</p>

修正附表				現行附表				修正說明
容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	容積獎勵額度	其他應遵行事項	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	其他規定	
						<p>積達法定容積百分之十五者，給予法定容積之百分之六。</p> <p>四、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。</p>		
				調節都市環境發展(二)	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。	<p>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比率，並以法定容積百分之二為上限。但建築基地循都市計畫程序辦理細部計畫之擬定或變更者，本項獎勵得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比率，並應依都市計畫法第二十七條之一規定辦理回饋。</p>	<p>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比率者，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。</p>	<p>一、本項刪除。</p> <p>二、內政部營建署表示本項獎勵之功能為限制容積移轉之區位，應於容積移轉相關規定限制，依照中央容積移轉實施辦法規定容積移轉限於同一主要計畫地區，本府曾函文表示臺北市為一個都市計畫之主要計畫，因此造成不同行政區容積移轉的現象，而本府將同一主要計畫容積移轉必備要件，當作為獎勵工具是否妥適，建議再衡量。</p> <p>三、經考量本項獎勵執行上之妥適性，及同行政區是否達到鄰近之效果，有所疑義，故刪除本項獎勵項目。</p>
				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，且依容獎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。	<p>一、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。</p> <p>二、提供社會住宅達二十五戶以上，且其捐贈公益設施之獎勵容積達法定容積百分之十者，給予法定容積之百分之四。</p> <p>三、提供社會住</p>	<p>一、各戶社會住宅之建築單元面積，應經目的事業主管機關同意，並以集中留設為原則。二、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。</p>	與中央都市更新建築容積獎勵辦法第七條獎勵項目重複，故本項獎勵刪除。

修正附表				現行附表				修正說明
容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	容積獎勵額度	其他應遵行事項	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	其他規定	
						<p>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。</p>		
				調節都市環境發展(四)	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，並經臺北市都市更新處同意者。	<p>一、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）。</p> <p>二、本項獎勵以法定容積百分之十為上限。</p>	<p>一、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。二、新創產業設施空間應設置於地面或地面以上樓層。</p> <p>二、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。</p> <p>三、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用。</p> <p>四、申請本項獎勵之樓地板面積不予計算容積。</p>	與中央都市更新建築容積獎勵辦法第七條獎勵項目重複，故本項獎勵刪除。
				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、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。</p> <p>二、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</p>	與中央都市更新建築容積獎勵辦法第八條獎勵項目重複，故本項獎勵刪除。

修正附表				現行附表				修正說明
容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	容積獎勵額度	其他應遵行事項	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	其他規定	
					增進都市環境品質(二) 建築基地所在街廓位於經本府劃定應實施都市更新地區(以下簡稱公劃都市更新地區)內應行地質改良或排水改良之地區，並辦理改良工程者。	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、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。</p> <p>二、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。</p> <p>三、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。</p>	有關本項獎勵之地質改良及排水改良等特殊工法皆屬建築技術規則所規範事項，需考量建築基地開發規模、強度及開挖深度等因素影響其工程之進行，而其工程屬建築開發時必須考量及改善之行為，故刪除本項獎勵。
				增進都市環境品質(三) 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。	<p>一、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)。</p> <p>二、本項獎勵以法定容積百分之五為上限。</p>	<p>一、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)。</p> <p>二、本項獎勵以法定容積百分之五為上限。</p>	<p>一、設置電梯所需經費，不得申請本府或本府以外相關機關(構)補助，且同一電梯僅得於一件更新案申請獎勵。</p> <p>二、申請本項獎勵者，實施者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)。</p> <p>三、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。</p> <p>四、合法建築物應符合</p>	<p>一、本項刪除。</p> <p>二、內政部營建署表示本項協助合法建築物設置電梯，較為屬特定人士之特定利益，公益性較為不足，不宜給予獎勵，而推動電梯之增設可於其他補助規範給予協助。</p> <p>三、經考量本項獎勵執行層面及獎勵額度認定上較為不確定，易造成都市更新案推動之不穩定，與中央給予獎勵額度明確化之原則違背，故刪除本項獎勵。</p>

修正附表				現行附表				修正說明
容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	容積獎勵額度	其他應遵行事項	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	其他規定	
							<p>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第一項規定且無同點第二項所定情形之一。</p> <p>五、毗鄰街廓，係指以建築基地所坐落街廓相鄰都市計畫道路之對側街廓。</p>	
				<p>美化都市景觀(一)</p> <p>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。</p>	<p>一、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)。</p> <p>二、本項獎勵以法定容積百分之五為上限。</p>	<p>一、修繕外牆所需經費，不得申請本府或本府以外相關機關(構)補助，且同一修繕案僅得於一件更新案申請獎勵。</p> <p>二、修繕外牆須以建築物完整單一立面以上施作，始得申請本項獎勵。</p> <p>三、申請本項獎勵者，實施者應於都市更新事業計畫核定前，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)。</p> <p>四、修繕外牆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。</p> <p>五、合法建築物應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： (一)至少一棟，且</p>	<p>一、本項刪除。</p> <p>二、內政部營建署表示本項協助合法建築物修繕外牆，對於外部是有美化市容之成效，但仍屬特定人士之特定利益，公益性較為不足，不宜給予獎勵。</p> <p>三、經考量本項獎勵執行層面及獎勵額度認定上較為不確定，易造成都市更新案推動之不穩定，與中央給予獎勵額度明確化之原則違背，故刪除本項獎勵。</p>	

修正附表				現行附表				修正說明
容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	容積獎勵額度	其他應遵行事項	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	其他規定	
							<p>作為住宅使用比例達整棟二分之一以上之建築物。</p> <p>(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。</p> <p>六、毗鄰街廓，係指以建築基地所坐落街廓相鄰都市計畫道路之對側街廓。</p>	
	<u>改善都市環境</u>	協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓整修順平騎樓或無遮簷人行道，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><u>整修一棟建築物之騎樓、無遮簷人行道給予基準容積百分之零點二五。</u></p> <p>一、整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費，不得申請本府或本府以外相關機關(構)補助。</p> <p>二、申請本項獎勵者，實施者應於都市更新事業計畫核定前，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、整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費得列入共同負擔，其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>四、毗鄰街廓，係指以建築基地所坐落街廓相鄰都市計畫道路之對側街廓。</p>		<u>美化都市景觀(二)</u>	<p>實施者協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓整修順平騎樓或無遮簷人行道，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一興建成本一管銷費用)。</p> <p>二、本項獎勵以法定容積百分之五為上限。</p>	<p>一、整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費，不得申請本府或本府以外相關機關(構)補助。</p> <p>二、申請本項獎勵者，實施者應於都市更新事業計畫核定前，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、整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費，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>四、整修順平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。</p> <p>五、毗鄰街廓，係指以建築基地所坐落街廓相鄰都市計畫道路之對側街廓。</p>	<p>一、本項原為美化都市景觀(二)之獎勵項目，因應本條例第六十五條第五項考量因素，調整其性質為容積獎勵評定因素一、都市環境之貢獻改善都市環境。</p> <p>二、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，鼓勵更新案協助整修順平建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓(建築基地所坐落街廓相鄰計畫道路之對側街廓)之騎樓、無遮簷人行道。</p> <p>三、容積獎勵額度考量實際執行之困難度及其衍生出之相關成本，修正以定額給予獎勵，以達獎勵明確化，減少容積獎勵計算之不穩定性，另為鼓勵推動本項獎勵刪除獎勵上限。</p>
					<u>美化都市景觀(三)</u>	<p>實施者提供十年維護管理經費，維護管理建築基地所在里界或更新單元周界向外五百公尺範圍內之公園或綠地，並經公園綠地管理機關同</p> <p>一、獎勵容積=(維護管理公園或綠地所需經費×一點二倍)/(二樓</p>	<p>一、申請本項獎勵者，應於都市更新事業計畫報核前，取得公園綠地管理機關同意文件。</p>	<p>一、刪除本項。</p> <p>二、本項獎勵提供經費予機關做管理維護使用，涉及經費管理及執行上，是否達到特定目的使用之成效，另經費認</p>

修正附表				現行附表				修正說明
容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	容積獎勵額度	其他應遵行事項	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	其他規定	
					意者。	<p>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>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、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。</p>	<p>定、同意文件之認定及後續檢討等相關機制仍有疑義，故刪除本項獎勵。</p>
<p>二、<u>新技術之應用</u></p>	<p><u>建築基地提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之三。</u></p>	<p><u>給予基準容積百分之一。</u></p>	<p>一、<u>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。</u></p> <p>二、<u>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。</u></p>					<p>一、本項原為智慧建築(三)之獎勵項目，因應本條例第六十五條第五項考量因素，調整其性質為新技術之應用。</p> <p>二、配合我國電動車發展趨勢及推動新技術之應用，並為減少我國汽、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，於法定停車位導入電動車充電設備。</p> <p>三、參酌本市停管處公有停車場設置標準，以充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，確保公寓大廈住戶均得使用。</p> <p>四、目前設有充電車位之公有停車場有91處(每處約有200個車位以上)共有264格充電車位，平均每處約有3格充電車位，故約占停車位的1.5%，為提高本項獎勵成效，故提高評定基準為法定停車位百分之三，給予基準容積百分之一。</p>
<p>三、<u>有助於都市更新事業之實施</u></p>	<p><u>提供經費予本市都市更新基金，有助於推動都市更新事業之實施。</u></p>	<p><u>獎勵容積＝(提供經費予本市都市更新基金金額)／(都市更新事業計畫報核日當期之建築基地平均公告土地現值×零點七)。</u></p>	<p><u>申請本項獎勵於都市更新事業計畫核定時，應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成提供經費作業，並得列入共同負擔。</u></p>					<p>一、本項新增。</p> <p>二、本項為一百零八年五月十五日都市更新建築容積獎勵辦法修正前第五條規定之獎勵項目，因本條例第六十五條第三項後段業已授權直轄市、縣(市)主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵項目，中央考量捐贈經費予當地地方政府都市更新基金及管理維護公共設施均屬地方執行事項，故由地方自行訂定之。</p> <p>三、本市自民國九十四年以來都市計畫大幅放寬商業變更使</p>

修正附表				現行附表				修正說明
容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	容積獎勵額度	其他應遵行事項	獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	其他規定	
								<p>用免予回饋規定，都市計畫變更回饋代金案件數少，且繳納時點又須依民間開發意願及執行進度而定，導致本市都更基金無較固定收入來源，執行本項獎勵項目可使都更基金收入穩定，有助於公辦都更及相關都市更新事業之實施。</p> <p>四、本項獎勵額度參考108年5月15日修正前之都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定計算，為捐贈經費予當地地方政府都市更新基金之獎勵容積＝捐贈金額×一點二倍／（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用），其因本項獎勵是直接提供經費，無產生其他成本，故刪除乘與一點二倍之係數。</p> <p>五、另考量容獎給予之穩定性，與中央修法明確化目標一致，係參考中央建築容積獎勵辦法第十八條規定，將（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）因估價而造成容獎不確定之因素，改為（都市更新事業計畫報核日當期之建築基地平均公告土地現值×零點七）。</p>
	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數達四、五層樓無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七以下者。	<p>下列兩項計算方式擇一適用：</p> <p>一、合法建築物之樓層數為四層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。</p> <p>二、合法建築物之樓層數為五層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四。</p>						<p>本市領有使照之建物屋齡30年以上有96269棟，占全市83.7%，四、五樓層建物經統計，占全市7成以上，為鼓勵加速四、五層樓公寓更新，及因應本市人口結構邁向老齡化社會及加速推動停車空間內部化之改善，並且符合本市自劃更新單元指標，特定本項獎勵。</p>