

臺北市都市更新單元規劃設計 獎勵容積評定標準 (Δ F5-1)

都市更新處
107.06.06

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

修法背景

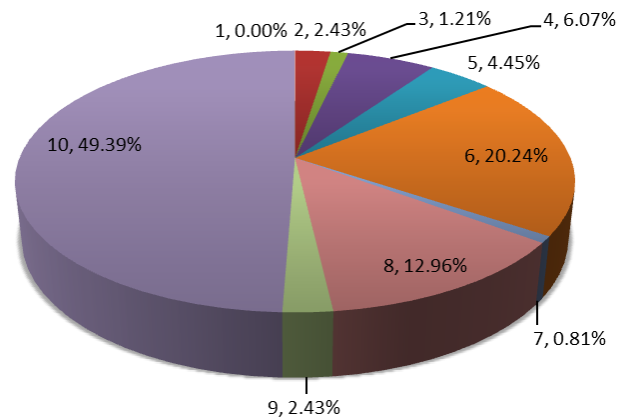
Q 為什麼修正評定標準？

“大幅增加都更計畫穩定性”

- 北市都更容積獎勵△F5-1之獎勵額度僅規定上限值，實際核給額度由都更審議會討論後決議，評定標準不明確。
- 實施者送件前的整合與擬訂事業計畫設計建築量體期間，未能精準估算容積獎勵面積，影響案件穩定度。

評定設計優劣之基準

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...



爭取10%比率達49%最多，次為6%比率達20%，8%比率達13%第三，評定環境貢獻及公益性標準較為主觀。

本評定標準可於計畫前期確定設計量體及權利價值分配。

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

修法背景

Q 評定標準修正重點？

評定基準	建築師簽章	幹事會審查	審議會決議
建築設計	√	√	√
無障礙環境	√	√	√
都市防災	√	√	√
智慧型建築	√	√	√

審議制變革行政審查制

原評定標準採審議制綜合考量。現將審議內涵透過細項檢核表轉化為定性定量之標準，由建築師量身打造容積獎勵建築設計方案後，由更新處查核給予。

修

法

目

標

街區環境調和

提升居住安全及品質

打造韌性城市

打造智慧城市

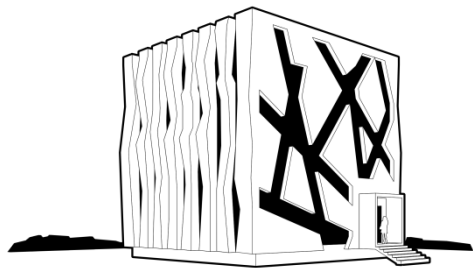
引入當前規劃技術

帶入韌性城市、智慧城市等目標理念，提升都市更新案公益性、強化都市防災機能、回應高齡化社會需求。向上結合都市發展關鍵議題，向下解決地區再開發整合困境。

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

法令內容

四大基準，計算容獎好清楚



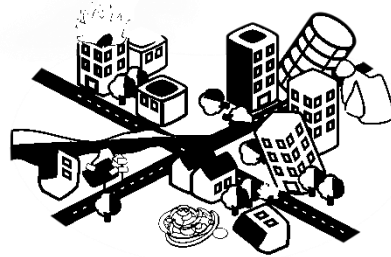
建築設計

首先處理地面層與建築量體之關係，其次增添公共設施用地通達性，並設計挑高半戶外公共開放空間，以符合審議原則。



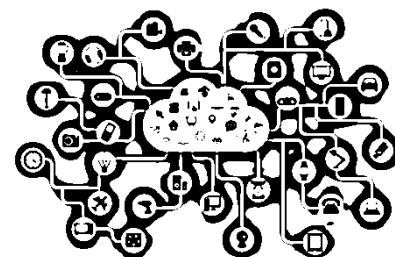
無障礙環境

我國已邁向高齡社會，顧及行動不便者行的權利與需求，以標章、單項檢討或通用設計指南，建構無障礙環境。



都市防災

我國地震頻繁，爰要求耐震標準高於法令規定。另因應氣候變遷強降雨，收集貯留雨水，調適災害衝擊。



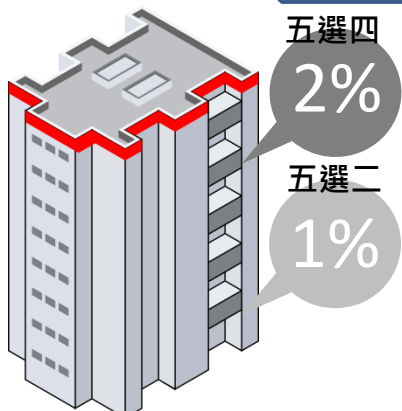
智慧型建築

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。配合我國電動車發展趨勢，導入充電設備。

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

法令內容

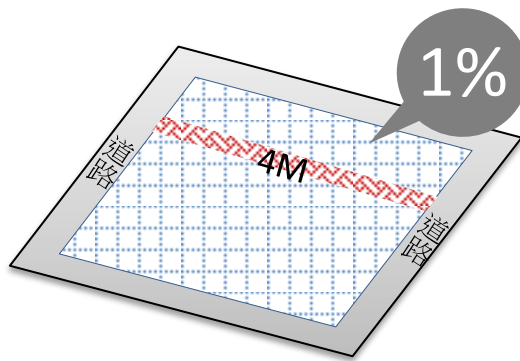
建築設計，居住環境好品質



建(一)： 多項檢討

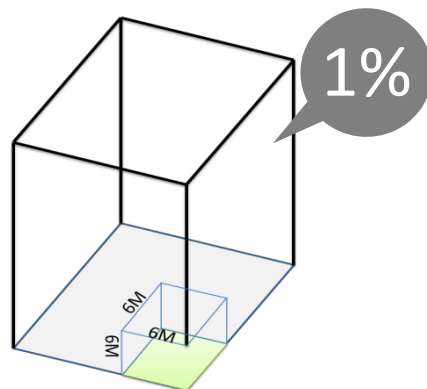
- 留設法定空地
- 增加基地綠化比率
- 提升建築量體採光及景觀
- 添增立面設計變化

i 後面有細項介紹



建(二)： 通道銜接

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。



建(三)： 戶外挑高

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。




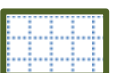
建(四)： 審議原則


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，或經審議會審議通過。

申請條件及規定

建築設計 (街區環境調和)


1.1 設計建蔽率 
10%↓

1.2 綠覆率 
70%

1.5 建築對角線 
距離不超過45公尺

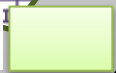
1.4 鄰地距離
平均3公尺
最小2公尺

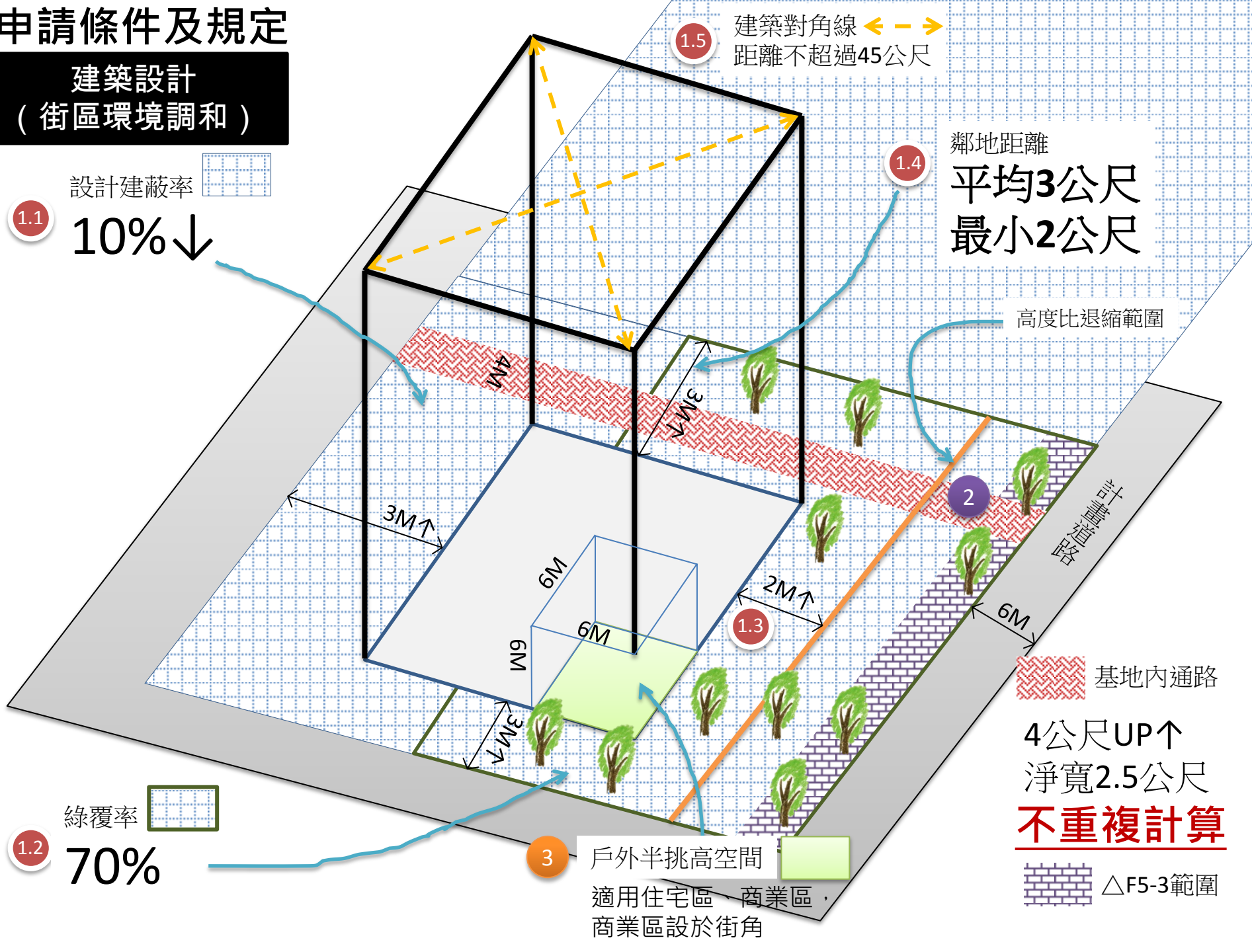
高度比退縮範圍

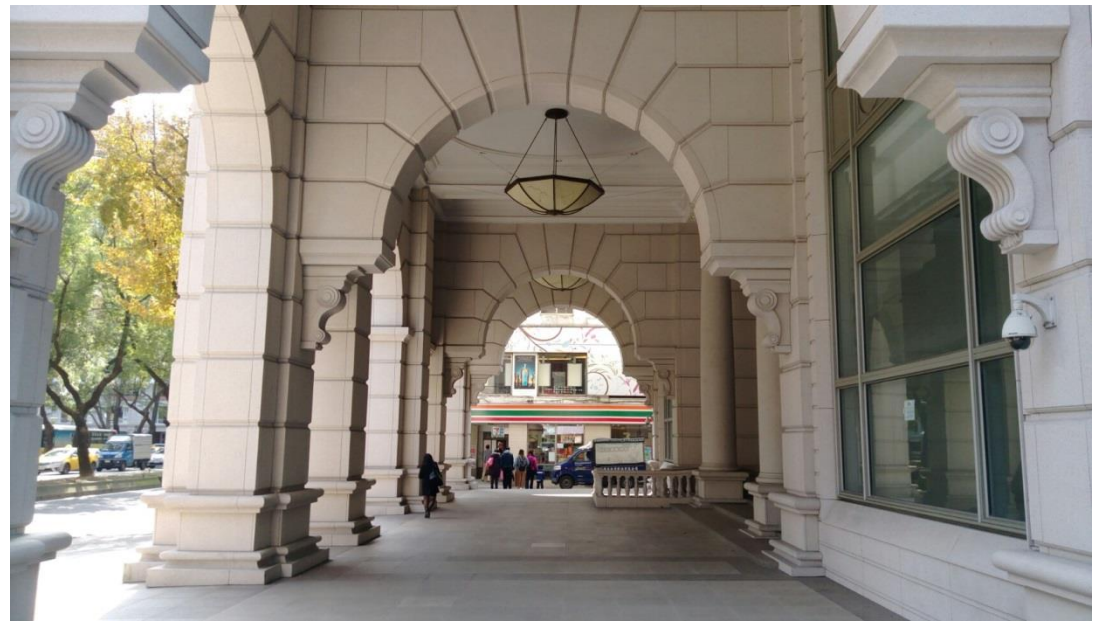
 基地內通路

4公尺UP↑
淨寬2.5公尺
不重複計算

 △F5-3範圍

3 戶外半挑高空間 
適用住宅區、商業區、
商業區設於街角





臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

法令內容

無障礙環境，高齡少子好貼心



新建無障礙住宅標章

無礙(一)： 標章

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。

第一級

3%

第二級

2%



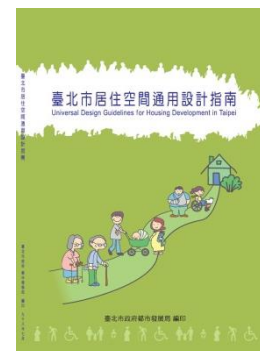
無礙(二)： 多項檢討

- 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

 後面有細項介紹

三選二

1%



無礙(三)： 通用設計

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。

2%

※無障礙環境(一)、(二)、(三)僅得擇一申請

申請條件及規定

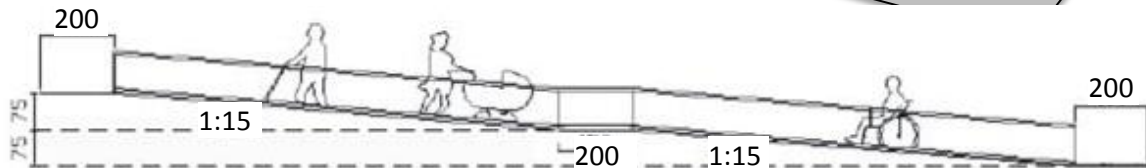
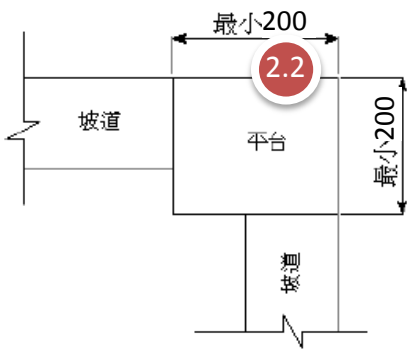
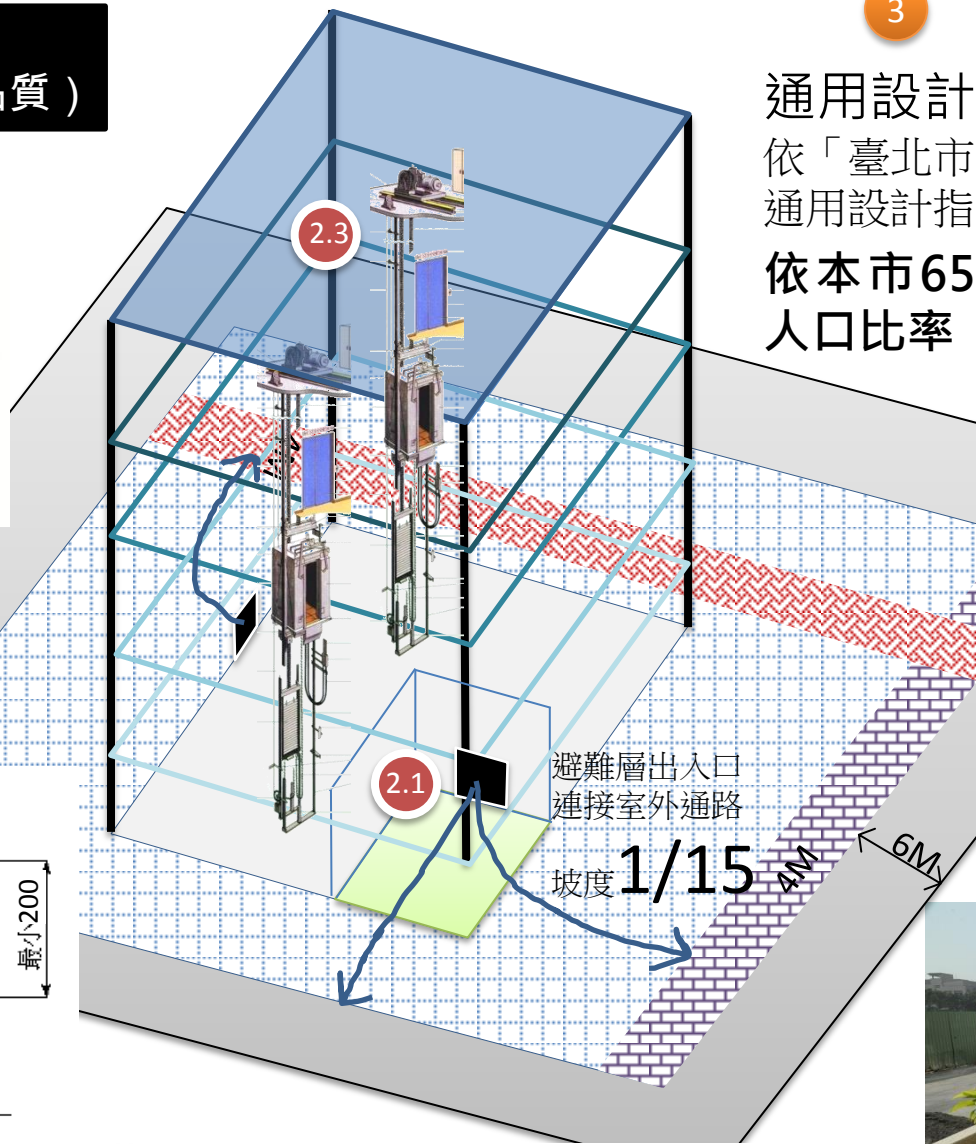
無障礙環境
(提升居住安全及品質)

1



新建無障礙住宅標章

一級、二級



示意圖，取自建築物無障礙設施設計規範

3

通用設計戶

依「臺北市居住空間通用設計指南」檢討
依本市65歲以上
人口比率

基地內環境 Site	S-1 室外通路	S-2 坡道	
	S-3 停車空間	S-4 騎樓與人行道	
建築內環境 (棟) Building	B-1 大樓出入口	B-2 共用樓梯	B-3 共用走廊
	B-4 昇降設備	B-5 扶手設置	
室內環境 Interior	I-1 住家出入口	I-2 室內走道	I-3 樓梯(間)
	I-4 廚房	I-5 衛浴空間	I-6 客廳/飯廳/起居間
	I-7 臥室	I-8 儲物間	I-9 陽台/露台
居家安全與 健康 Safe & Health	S-S 基地安全	B-S 住棟安全	I-S 居家安全
	S-H 基地健康	B-H 住棟健康	I-H 居家健康

臺北市居住空間通用設計指南



示意圖，取自網路

室內外通道、出入口檢核表



室外通路 (S-1) p.37

是 否

- 進入家中的通道皆平順且沒有高低差。
- 通道有高低差或台階超過20公分處，設有平緩的斜坡道。
- 通道至少有90公分寬。
- 通道旁的矮灌木都有經過修剪，並且不會有掉落的樹葉。
- 通道路面上的水溝格柵等開口不會讓輪子或拐杖陷入。
- 通道鋪面材質是防滑的。
- 通道沿線有足夠的照明。
- 當有人在屋外移動時，室外照明會自動亮起。
- 在通道上的台階旁，都裝有扶手。

廚房檢核表

一般項目 (I-4-1) p.57

是 否

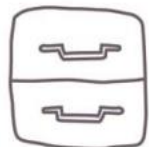
- 廚房通道的淨寬度不小於110公分。
- 廚房的地板採用防滑材質。
- 廚房內有容易拿取的滅火器。



櫥櫃及抽屜 (I-4-2) p.57

是 否

- 櫥櫃能夠調整高度，就算坐著也能容易拿到櫥櫃內的東西。
- 上層櫥櫃或牆壁上的架子，深度不超過30公分。
- 所有較重的鍋碗瓢盆都收在流理台下方櫥櫃。
- 可以拿到所有掛在牆上的鍋碗瓢盆。
- 下層櫥櫃中的抽屜，很容易移動並取出。
- 櫥櫃的把手皆容易辨識且易開啟。



附表一 新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表

類型	性能類別	評估項目	等級
集合住宅	結構安全	結構設計	以評估內容（或評估項目）之評分（A級為4分、B級為3分、C級為2分、D級為1分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第2位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為3.50以上。 二、第二級：合計積分為2.50以上未達3.50。 三、第三級：合計積分為1.50以上未達2.50。 四、第四級：合計積分未達1.50。
		耐震設計	
	防火安全	火災警報	各評估內容最低之評分為該性能類別之總評分，其等級由高至低為： 一、第一級：指該性能類別之各評估內容之評分均符合A級者。 二、第二級：指該性能類別之各評估內容之評分為B級或以上者。 三、第三級：指該性能類別之各評估內容之評分為C級或以上者。 四、第四級：指各評估內容之評分有1項為D級者。
		火災滅火	
		逃生避難	
		防止延燒	
	無障礙環境	住宅共用部分	各性能類別以評估內容（或評估項目）之評分（A級為4分、B級為3分、C級為2分、D級為1分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第2位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級：
		住宅專用部分	
	空氣環境	自然通風	一、第一級：合計積分為3.50以上。 二、第二級：合計積分為2.50以上未達3.50。 三、第三級：合計積分為1.50以上未達2.50。 四、第四級：合計積分未達1.50。
		機械通風	
	光環境	自然採光	
	音環境	住宅分戶牆隔音	
		住宅外牆開口部隔音	
		住宅樓板隔音	
	節能省水	遮陽效率	
		隔熱效率（頂樓或非頂樓）	
		熱水效率	
		省水效率	
		照明系統節能效率	
	住宅維護	住宅共用部分	
住宅專用部分			

附表一之三 新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路(1)	集合住宅 60% ⁽²⁾ 非集合住宅 室外通路 20%	A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬 160 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	室內共用通路(1)		A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且通路淨寬 130 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	昇降機		A級	符合法規，且昇降機機廂深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且昇降機機廂深度 140 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且昇降機機廂深度 135 公分以上，機門淨寬 80 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅 40% 非集合住宅 80%	A級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合C級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1) 不得有高落差。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 (3) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 3. 特定房間面積(不含浴廁面積)應為 9 平方公尺以上，且任一邊在 2.5 公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： (1) 出入口淨寬不得小於 80 公分。 (2) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 (3) 面積不得小於 4 平方公尺。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合下列各項： 1. 主要出入口 (1) 應為無門檻或高落差，若設門檻時，應為 3 公分以下，且門檻高度在 0.5 公分至 3 公分者，應作 1/2 之斜角處理，高度在 0.5 公分以下者得不受限制。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 2. 室內通路 (1) 室內通路淨寬不得小於 90 公分。 (2) 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

備註：(1)室外通路：建築線(道路或人行道)至集合住宅建築物之主要出入口。

(2)評估室內外通路時，有一通路符合該標準即可。

(3)以 3 項評估內容中最差之評分做為本評估項目之評分。

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

法令內容

都市防災，韌性城市好安全



住宅性能評估

防災(一)：
結構安全

第一級

3%

第二級

2%

第三級

1%



1%

防災(二)：
雨水抑制

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。

- 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。
- 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。

附表一之一 新建住宅結構安全性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準				申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
								無此項	符合		
結構設計	基地狀況	10%		距第一類活斷層最小距離	山坡地距第一類活斷層最小距離	土壤之液化潛能 ⁽¹⁾					
			A級	<input type="checkbox"/> 300 公尺	<input type="checkbox"/> 600 公尺	<input type="checkbox"/> $P_L \leq 5$		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	<input type="checkbox"/> 150 公尺	<input type="checkbox"/> 300 公尺	<input type="checkbox"/> $5 < P_L \leq 15$		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	<input type="checkbox"/> 75 公尺	<input type="checkbox"/> 150 公尺	<input type="checkbox"/> $P_L > 15$		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	D級	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達C級者	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達C級者	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達C級者		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
	結構系統平面不規則性 ⁽²⁾	15%		扭轉不規則	橫隔版不連續 ⁽⁸⁾	面外之錯位性 ⁽⁹⁾	非平行結構系統 ⁽¹⁰⁾				
			A級	<input type="checkbox"/> $A_x \leq 1.0$	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	<input type="checkbox"/> $1.0 < A_x \leq 1.1$	<input type="checkbox"/> $> 0\%$ 且 $\leq 5\%$	<input type="checkbox"/> $> 0\%$ 且 $\leq 5\%$	<input type="checkbox"/> $> 0^\circ$ 且 $\leq 15^\circ$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	<input type="checkbox"/> $1.1 < A_x \leq 2.0$	<input type="checkbox"/> $> 5\%$ 且 $\leq 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 5\%$ 且 $\leq 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 15^\circ$ 且 $\leq 30^\circ$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	D級	<input type="checkbox"/> $A_x > 2.0$	<input type="checkbox"/> $> 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 30^\circ$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
	結構系統立面不規則性 ⁽²⁾	15%		勁度不規則性-軟層 ⁽⁸⁾	質量不規則性 ⁽⁸⁾	立面幾何不規則性 ⁽⁸⁾	強度不連續性-弱層 ⁽¹¹⁾				
			A級	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 比值 $> 90\%$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	<input type="checkbox"/> $\leq 5\%$	<input type="checkbox"/> $\leq 5\%$	<input type="checkbox"/> $\leq 5\%$	<input type="checkbox"/> $85\% < \text{比值} \leq 90\%$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	<input type="checkbox"/> $> 5\%$ 且 $\leq 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 5\%$ 且 $\leq 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 5\%$ 且 $\leq 10\%$	<input type="checkbox"/> $80\% < \text{比值} \leq 85\%$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	D級	<input type="checkbox"/> $> 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 10\%$	<input type="checkbox"/> 比值 $\leq 80\%$						
	耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力V之關係	60%	A級 ⁽¹²⁾	<input type="checkbox"/> 採用之地震力為1.35V <input type="checkbox"/> 採用之地震力為1.15V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B級 ⁽¹²⁾				<input type="checkbox"/> 採用之地震力為1.15V <input type="checkbox"/> 採用之地震力為1.0V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
C級 ⁽¹³⁾				<input type="checkbox"/> 採用之地震力為1.0V ^(A) <input type="checkbox"/> 採用之地震力為1.15V ^(B)				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
D級				<input type="checkbox"/> 符合法規且未達C級者				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

申請條件及規定

都市防災 (打造韌性城市)

1



結構安全性能評估 一級、二級、三級

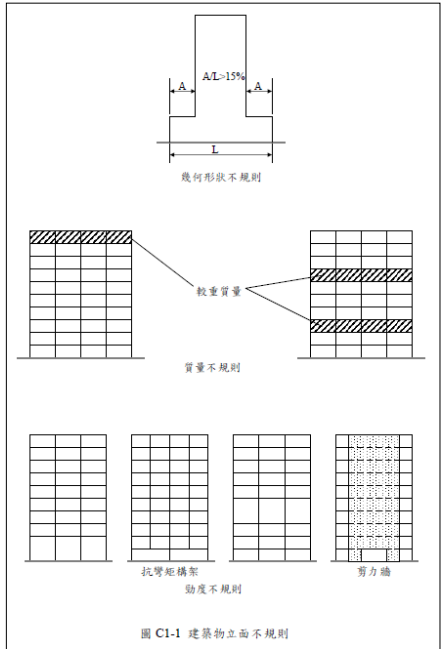


圖 C1-1 建築物立面不規則

建築物立面及平面不規則示意圖，取自建築物耐震設計規範及解說

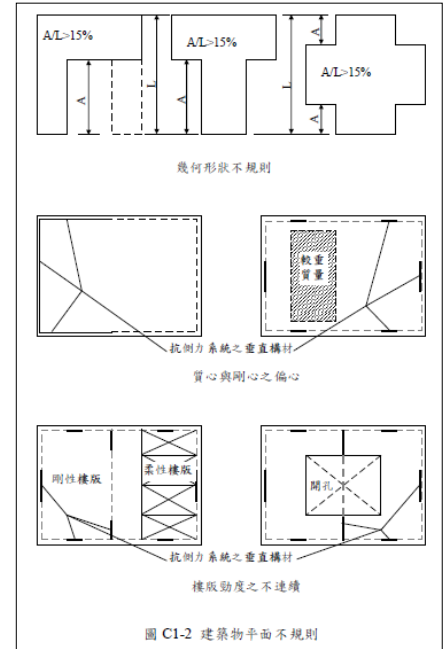


圖 C1-2 建築物平面不規則

水資源再利用，節省用水

利用雨水 滯洪防災 重力澆灌 回收利用



雨水再利用系統
屋頂逐層收集雨水；逐層儲存雨水，利用重力澆灌。

地下儲水櫃
收集屋頂雨水至筏基，可滯洪可澆灌地面植栽。

滯洪滯水池
地表水收集至滯洪滯水池，並於池底不做防水層讓雨水能自然滲入涵養土壤。

2

雨水流出抑制設施

高於「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」**建築基地法定雨水貯留量**

200% ↑

示意圖，取自網路

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

法令內容

智慧型建築，科技趨勢好先進



智(一)：
標章

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。

鑽石級

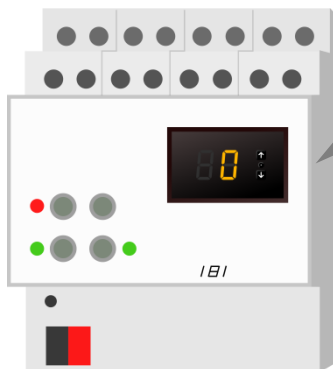
4%

黃金級

3%

銀級

2%



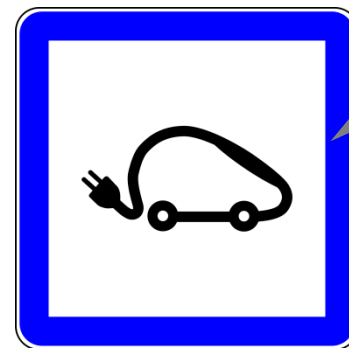
智(二)：
多項檢討

- 建置能源管理系統。
- 環境感知設備。
- 綠能設施發電節能效益。
- 不斷電設備有助災時應變

① 後面有細項介紹

五選四

1%



智(三)：
充電車位

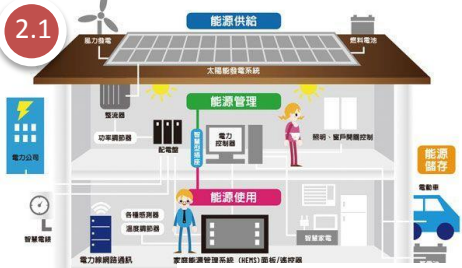
- 提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位百分之二。
- 充電車位為社區共用車位，其管理規範應納入住戶管理規約。

1%

※智慧型建築(一)、(二)僅得擇一申請

申請條件及規定

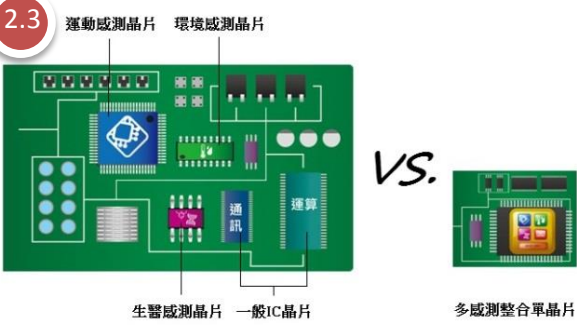
智慧型建築 (打造智慧城市)



示意圖，取自網路



示意圖，取自網路



示意圖，取自網路



示意圖，取自網路

- ✓ 能源管理系統
- ✓ 不斷電設備、緊急電源迴路
- ✓ 環境感知設備→智能控制
- ✓ 智慧水電表
- ✓ 綠能戶外照明



示意圖，取自網路

1



銀、黃金、鑽石級

3



示意圖，取自網路

充電設備服務涵蓋率

2%

智慧建築標章評估內容及評估方式

表 1.2 鼓勵項目總得分與智慧建築等級判定表

等級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
得分	50 分以上 未達 90 分	90 分以上 未達 120 分	120 分以上 未達 140 分	140 分以上

表 1.3 各指標鼓勵項目配分原則

指標名稱	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新	合計
分數	30	30	40	30	17	30	10	13	200
占比	15%	15%	20%	15%	8.5%	15%	5%	6.5%	100%

表 1.5 基本規定評估項目表

指標名稱	項目
綜合佈線	1.1 佈線規劃與設計、1.2 佈線應用與服務、1.3 佈線性能與整合、1.4 佈線管理與維運
資訊通信	2.1 廣域網路之接取、2.2 數位式(含 IP)電話交換、2.3 區域網路、2.4 公共廣播、2.5 公共天線
系統整合	3.1 系統整合基本要求、3.2 系統整合程度、3.3 整合安全機制
設施管理	4.1 資產管理、4.2 效能管理、4.3 組織管理、4.4 維運管理
安全防災	5.1 防火系統、5.2 防水系統、5.3 防盜系統、5.4 監視系統、5.5 門禁系統、5.6 停車管理、5.7 有害氣體防制、5.8 緊急求救系統
節能管理	6.1 能源監視、6.2 能源管理系統、6.3 設備效率、6.4 需量控制
健康舒適	7.1 室內高度

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

法令內容

多項檢討，計算方式好細緻

建築設計(一)： 符合下列5選4；5選2

設計建蔽率低於法定建蔽率百分之十以上。

法定空地綠覆率達百分之七十以上。

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。

建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公尺，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。

無障礙環境(二)： 符合下列3選2

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。

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。

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。

智慧型建築(二)： 符合下列5選4

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。

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)。

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。

採用智慧電表及水表者。

戶外照明設備採綠能設施發電。

檢核表

建築設計

建築設計1/6

獎勵額度

查核項目 (5 選 2 ; 5 選 4)

建築設計 (一)

1	設計建蔽率低於法定建蔽率百分之十以上。	法定建蔽率：_____ %。 設計建蔽率：_____ %。 差額：_____ %。 其他規定： 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。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無此情形。
2	法定空地綠覆率達百分之七十以上。	法定空地面積：_____ 平方公尺。 綠覆面積：_____ 平方公尺。 綠覆率：_____ %。 其他規定： 申請綠建築容積獎勵者，不得申請檢討本項評定基準 2。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無此情形。

D 欄

符合左列二項以上，給予法定容積百分之一。

符合項目：_____。

符合左列四項以上，給予法定容積百分之二。

符合項目：_____。

未申請

建築設計2/6

查核項目 (5 選 2 ; 5 選 4)

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。

路名：_____。

路寬：_____公尺。

人行道寬度：_____公尺。

建築物高度比檢討：

- 1、基地僅臨接一條八公尺（含）以下道路，建築物各部分高度除以五，計算自道路中心線起算之水平距離。
- 2、基地臨接二條以上道路，至少有一條八公尺（含）以下道路：
 - (1) 以逾八公尺以上最寬道路視為面前道路計算，自道路境界線深進路寬二倍且未逾三十公尺部分，符合高度比規定，得僅就任一側八公尺（含）以下道路人行道範圍外起算退縮。
 - (2) 以逾八公尺以上最寬道路視為面前道路計算，需檢討八公尺（含）以下道路高度比，自次寬道路中心線退縮十二公尺以上，免受建築物高度比限制。但依第1項方式計算者，需計算水平距離。
 - (3) 臨接均為八公尺（含）以下道路，得任擇以第1項、第2項(1)或(2)方式計算。

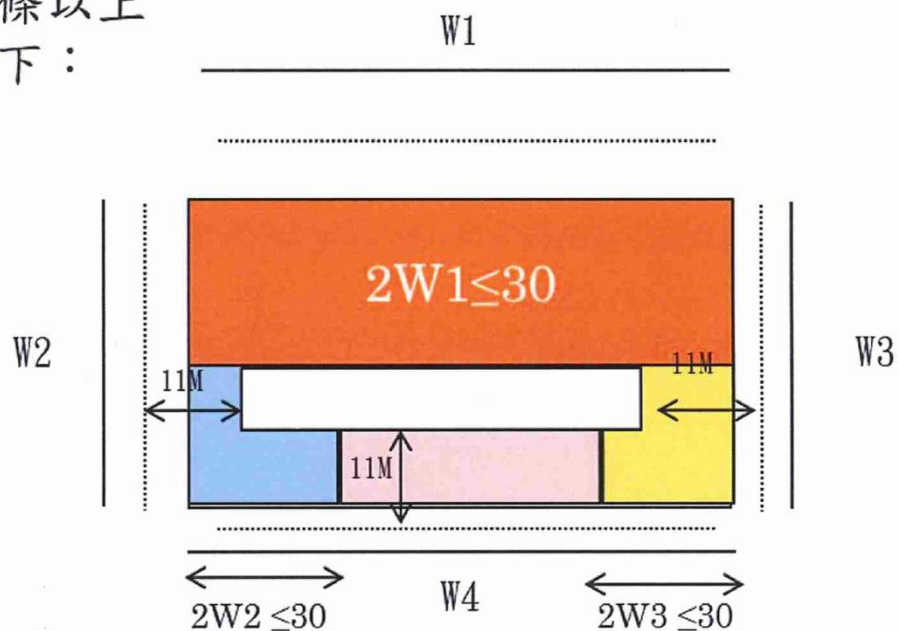
人行道及建築物高度比檢討範圍：_____公尺。

一側建築物退縮距離：_____公尺。

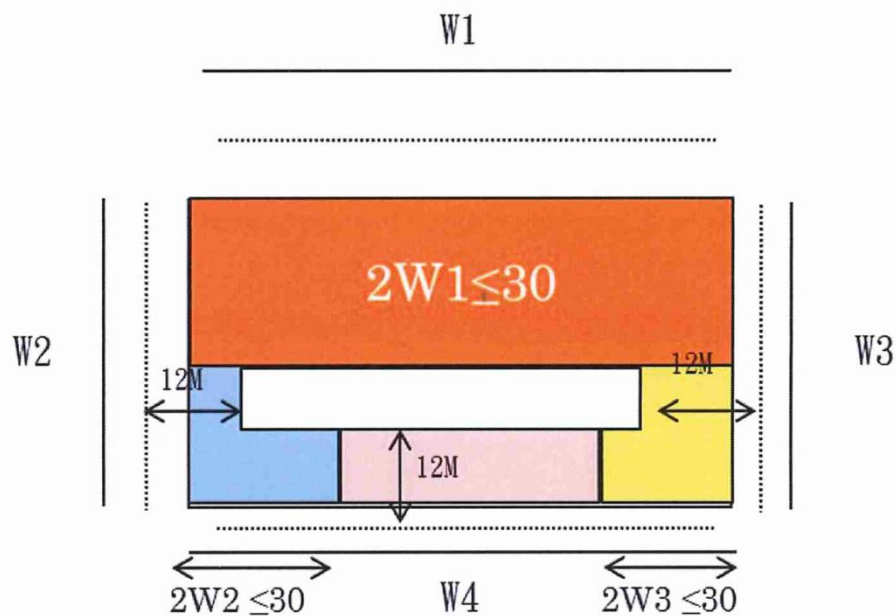
§13

住宅區內建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如下：

建築基地面積 ≤ 500 平方公尺



建築基地面積 > 500 平方公尺



建築設計3/6

查核項目

4

建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公尺，最小淨寬達二公尺以上。

建築物與鄰地境界線距離平均寬度：_____公尺。
最小淨寬：_____公尺。

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。

塔樓部分斜對角距離：_____公尺。
 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。

建築設計4/6

查核項目

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，且通道兩端均銜接公共設施用地或道路。

留設寬度：_____公尺。

最小淨寬：_____公尺。

兩端銜接公共設施用地或道路種類：_____
_____用地及_____用地。

留設面積：_____平方公尺。

基準容積：_____平方公尺。

留設面積與基準容積之比率：_____％。

其他規定：

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。

有（已扣除）；無此情形。

獎勵額度

依實際留設面積計算，以法定容積百分之一為上限。

未申請。

建築設計5/6

查核項目

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。

挑高半戶外空間鄰接公共空間側：

是。

否。

樑下淨高：_____公尺。

留設面積：_____平方公尺。

任一邊最小淨寬：_____公尺。

長寬比：_____。

加計一點五倍調整後面積：_____平方公尺。

基準容積：_____平方公尺。

調整後面積與基準容積之比率：_____％。

其他規定：

商業區申請本項獎勵，應設置於街角。

屬商業區，已設置於街角。

非屬商業區。

本項獎勵，不得與△F5-2、△F5-3重複申請。

有無重複申請。

獎勵額度

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。

未申請。

建築設計6/6

查核項目

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。

- 逐項檢討，均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（建築設計部分）。
- 設計技術或標準高於法令，經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過。

獎勵額度

- 給予法定容積百分之三。
- 未申請。

檢核表

無障礙環境

無障礙環境1/4

查核項目

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。

經檢討符合無障礙環境第_____級，並承諾取得相關證明。

其他規定：

住宅性能評估說明及圖面納入事業計畫專章檢討。

其他規定：

無障礙環境
(一)、
(二)、
(三)僅得擇一申請。

獎勵額度

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。

未申請。

無障礙環境2/4

查核項目 (3 選 2)

無障礙環境 (二)

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。	<input type="checkbox"/> 標示避難層出入口連通騎樓、無遮簷人行道、門廊之室外通路。坡道坡度_____。 <input type="checkbox"/> 順平銜接並鋪設防滑建材。 其他規定： 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。 <input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否。
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。	<input type="checkbox"/> 標示建築物全部之坡道、升降設備等平台處，且長、寬各達二公尺以上，尺寸清晰。 其他規定： 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。 <input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否。

獎勵額度

- 符合左列二項以上，給予法定容積百分之一。
- 符合項目：_____。
- 未申請。

無障礙環境3/4

查核項目 (3 選 2)

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。

增設一部以上電梯供行動不便者使用，並可通達屋頂。

出入動線平順符合建築物無障礙設施設計規範。

其他規定：

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。

是。

否。

無障礙環境4/4

查核項目

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。

經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。

臺北市六十五歲以上人口比例：
_____ %。

臺北市身障人口比例：_____ %。

更新後總戶數：_____ 戶。

通用設計戶數：_____ 戶。

其他規定：

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。

是。

否。

獎勵額度

達一定比例給予法定容積百分之二。

未申請。

檢核表

都市防災

都市防災1/1

獎勵額度

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。

達第三級者，給予法定容積百分之一。

未申請。

給予法定容積百分之一。

未申請。

查核項目

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有關新建住宅性能評估之結構安全性能，取得相關證明。

經檢討符合結構安全第_____級，並承諾取得相關證明。

其他規定：

住宅性能評估說明及圖面納入事業計畫專章檢討。

更新單元面積：_____平方公尺。

檢討標準每平方公尺應貯留 0.078 立方公尺。

法定雨水貯留量：_____立方公尺。

實際雨水貯留量：_____立方公尺。

實際與法定雨水貯留量比率：_____ %。

其他規定：

相關設施及排水系統分析說明及圖面放置於

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。

檢核表

智慧型建築

智慧型建築1/3

獎勵額度

- 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。
- 未申請。

查核項目

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。

經檢討符合_____級，並承諾取得相關證明。

智慧型建築(一)、(二)僅得擇一申請。

智慧型建築2/3

查核項目

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。	<input type="checkbox"/> 經檢討有設置能源管理系統。
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)。	<input type="checkbox"/> 經檢討有規劃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。	<input type="checkbox"/> 經檢討有增設環境感知設備。
4	採用智慧電表及水表。	<input type="checkbox"/> 經檢討有採用智慧電表及水表。
5	戶外照明設備採綠能設施發電。	<input type="checkbox"/> 經檢討戶外照明設備採綠能設施發電。

獎勵額度

- 符合左列四項以上，給予法定容積百分之一。
- 未申請。

智慧型建築3/3

查核項目

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。

法定汽車停車位：_____位。
充電汽車功能車位：_____位。
充電與法定汽車位比率：_____％。
法定機車停車位：_____位。
充電機車功能車位：_____位。
充電與法定機車位比率：_____％。
其他規定：

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。

獎勵額度

- 給予法定容積百分之一。
 未申請。

獎勵容積額 度上限

△F5-1 申請容積獎勵合計：_____％。

- 法定容積率為百分之四百以下者，申請獎勵容積未逾法定容積百分之十。
 法定容積率為百分之四百以下者，申請獎勵容積逾法定容積百分之十，以百分之十計算。
 法定容積率逾百分之四百者，申請獎勵容積以六成計算後，未逾法定容積百分之六。
 法定容積率逾百分之四百者，申請獎勵容積以六成計算後，逾法定容積百分之六，以百分之六計算。

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

法令內容

施行時間

107年3月26日施行

“已考量實務執行的緩衝時間”

報核前須辦理公聽會及選配相關作業，為避免修正發布後，實施者正處於報核之際，且擬訂先行作業程序業已完成變動不易。

程序中案件

“經重新公展公聽會，
可以全部適用新規定”

特殊規定

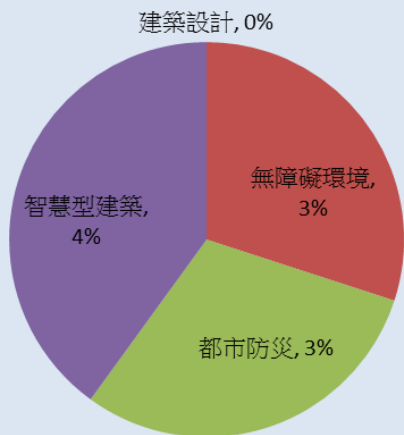
- 申請項目多樣化，爭取△F5-1容獎上限更容易。
- 法定容積率逾百分之四百者，獎勵容積額度以符合前項規定獎勵容積六成計算，並以法定容積百分之六為限。

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

法令內容

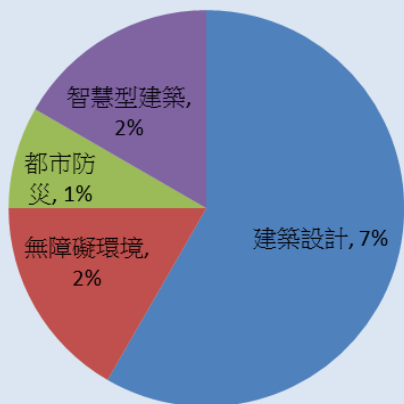
Q 評定標準要如何爭取容積獎勵？

申請標章獎勵



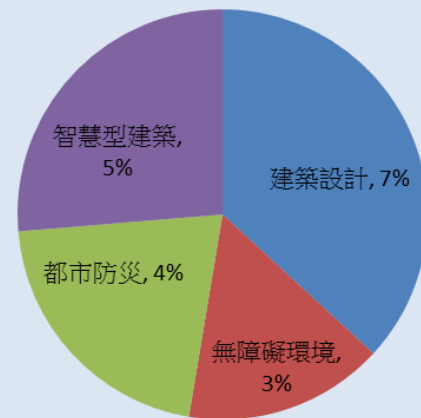
以每項均可申請至
上限計算，可達
10%

申請建築師檢討項目



以每項均可申請至
上限計算，可達
12%

申請建築師檢討項目 也申請標章



以每項均可申請至
上限計算，可達
19%

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

訴求與回應

申請標章不繳納保證金？ 已採納，減輕實施者資金負擔

協議書強化應盡責任

本府另以協議書強化實施者應盡責任，並得參考我國綠建築繳納保證金機制，**約定未依限履行義務**之處理方式。

債務不履行支付違約金

依民法約定債務人於債務不履行時，**應支付違約金**。數額為獎勵容積樓地板之銷售淨利。協議書經載明**逕受強制執行**，並依行政程序法規定辦理。後續會簽府確認處理方式。

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

訴求與回應

各項容獎額度再提高？部分採納

符合審議原則給3%

規劃設計均須符合「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」，其更新案已具備一定規劃設計上之水平，**新增3%容積獎勵**。

容獎應與環境貢獻平衡

容積獎勵之核給有相應貢獻之作為始得給予，此乃核給與貢獻之衡平。單項屬審議原則項目不宜新增給予；另**危老條例獎勵額度上限為40%**，與本評定標準上限10%相距甚大，**考量比重關係**，額度應予維持。

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

訴求與回應

評定標準上限調高至20%？

“施行一至二季後，視申請狀況及陳情內容，通盤檢討容積獎勵△F5適宜性”

修法目的：標準化

主要係將△F5-1容積獎勵之評定項目、額度予以標準化。容積獎勵之放寬，非屬本次標準化修法之政策目的。

容獎競合與環境衝擊

本市容積獎勵共計有△F1至△F6等六大項，其中一項比重、申請難易度過與不及均非適切，況△F5-1僅為△F5內其中一項，此長彼消，勢必排擠其他項目。

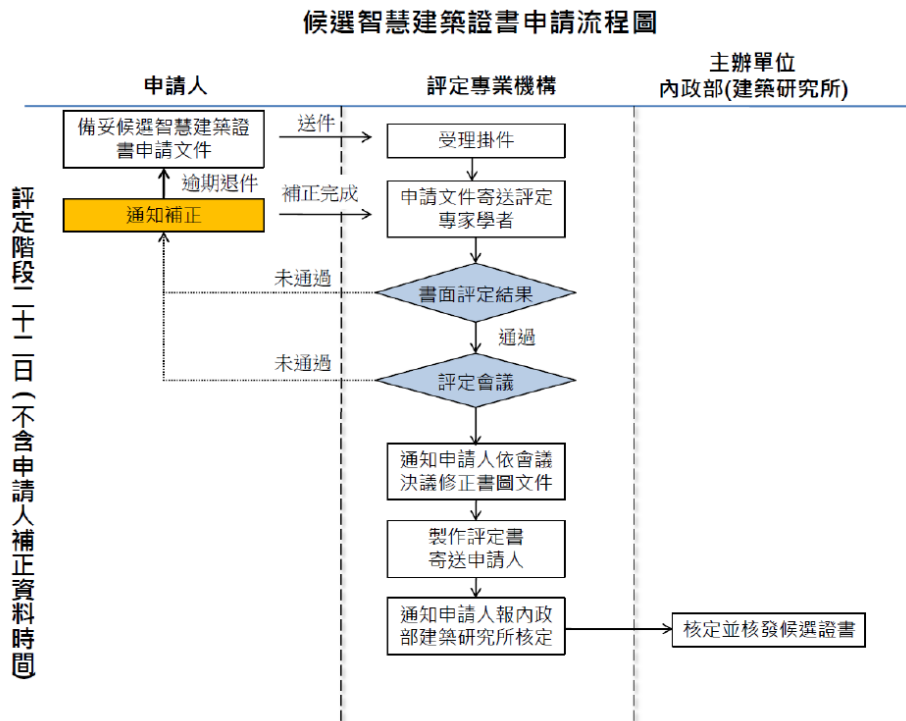
為都市生態景觀保留

容獎辦法第7條尚包括都市景觀、都市生態，剩餘獎勵額度宜為都市景觀、都市生態保留，爾後技術具體量化再考量。

Q&A

一、智慧建築候選證書及標章申請流程？

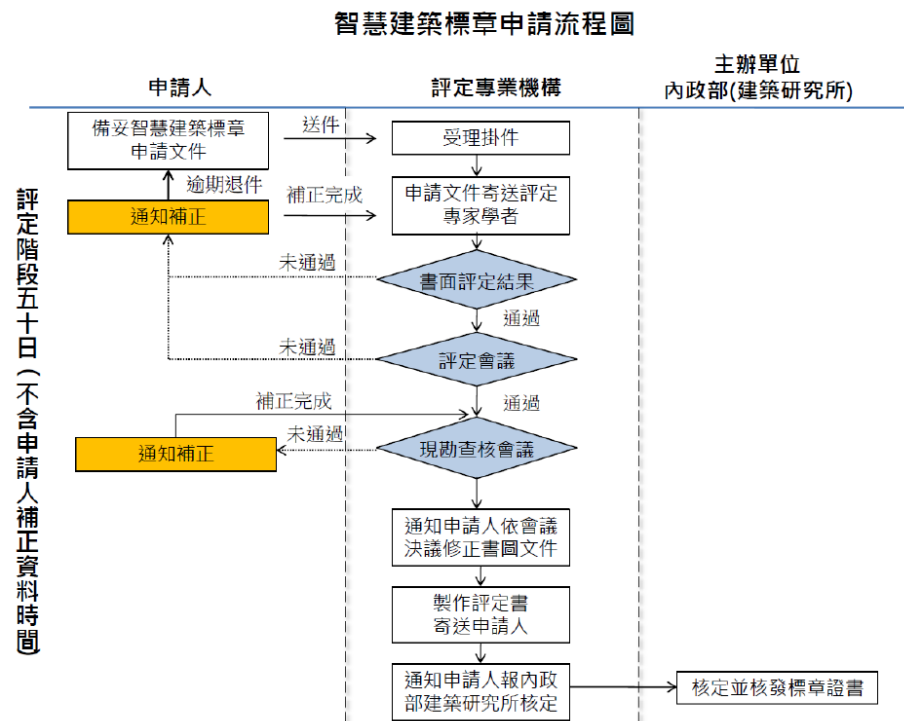
• 候選智慧建築證書審查



申請資格

該建築物之管理機關(或單位)、建造執照上登記之起造人、或為獲得授權之設計人、監造人、承造人

• 候選智慧建築證書審查



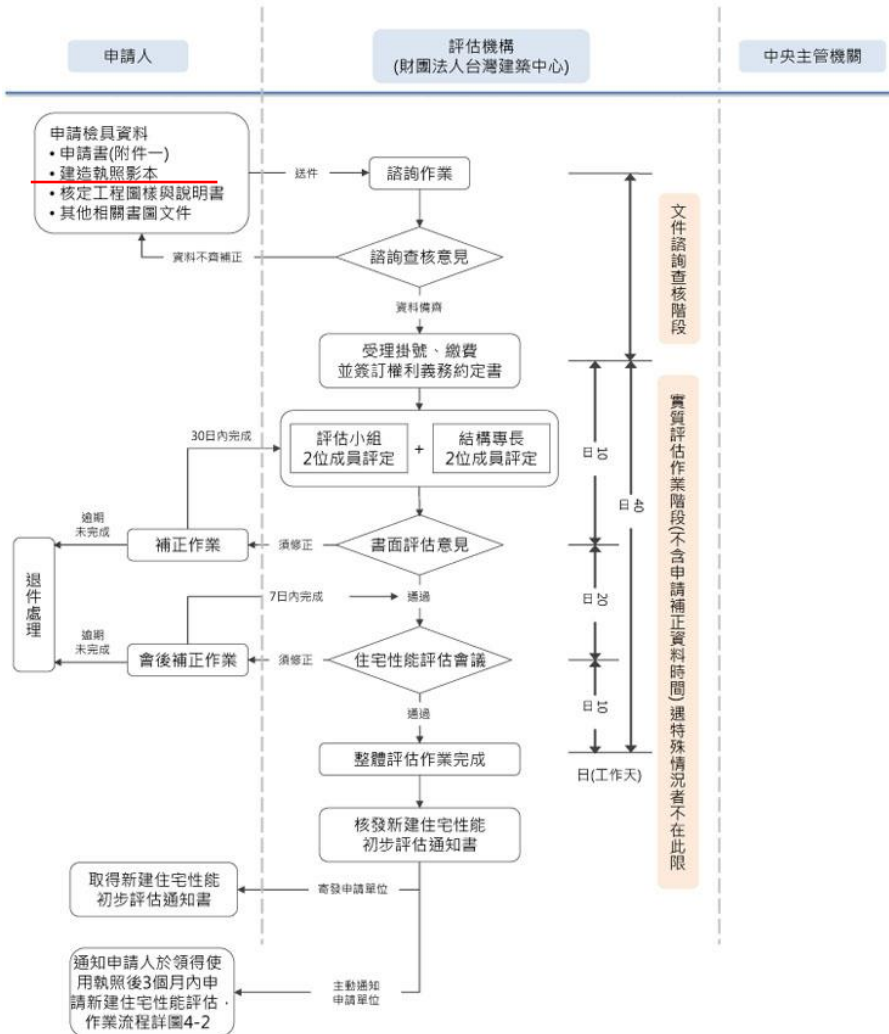
申請資格

該建築物之管理機關(或單位)、建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例之管理委員會、負責人、服務人

二、住宅性能評估申請流程？

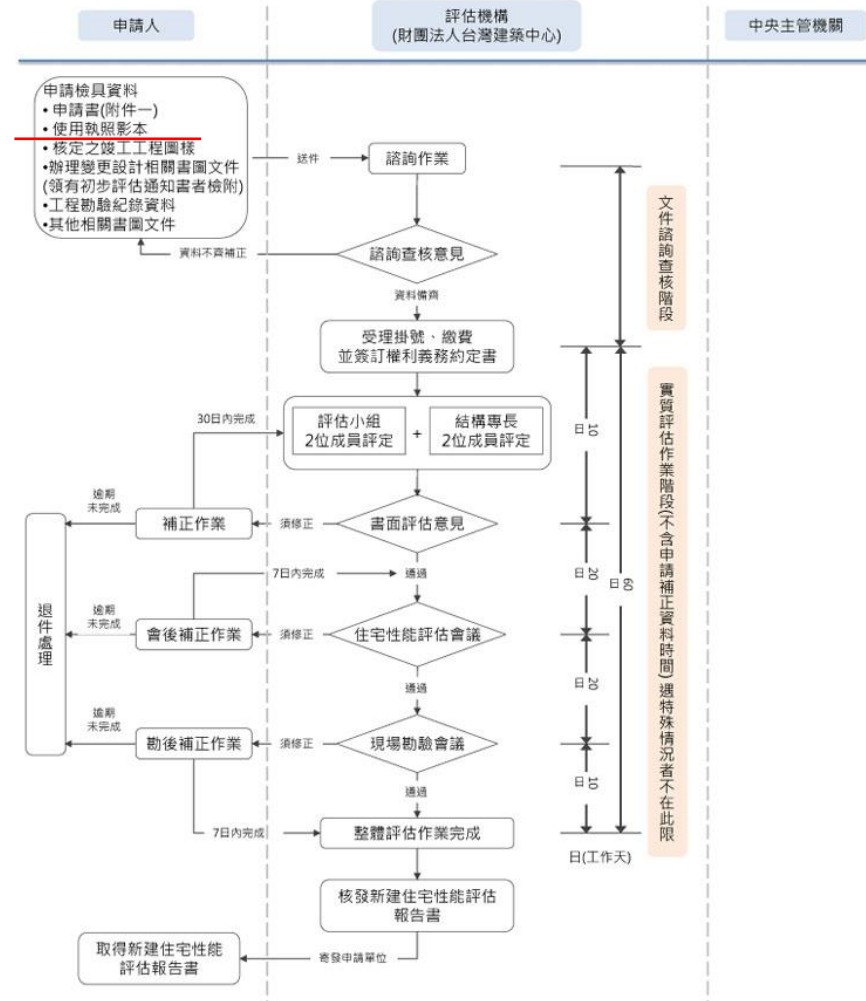
• 初步評估申請流程

新建住宅性能初步評估申請流程
(領得使用執照前)



• 詳細評估申請流程

新建住宅性能評估申請流程
(領得使用執照後)



三、智慧建築評估機構？

A：財團法人台灣建築中心

三、住宅性能評估評估機構？

- 結構安全

- 無障礙環境

項次	評估機構名稱	法定代表人	地址
1	台灣省結構工程技師公會	江世雄	新北市板橋區文化路1段266號21樓之2
2	社團法人中華民國建築技術學會	鄭讚慶	臺北市基隆路二段189號8樓
3	社團法人臺灣建築發展學會	徐文志	臺中市西區臺灣大道二段536號6樓
4	社團法人基隆市建築師公會	趙文祥	基隆市中正區中正路18號2樓之1
5	台北市結構工程工業技師公會	婁光銘	台北市信義區東興路37號7樓
6	台北市土木技師公會	洪啟德	台北市松山區東興路28號9樓
7	臺北市建築師公會	黃秀莊	臺北市基隆路2段51號13樓
8	桃園市土木技師公會	黃依典	桃園市桃園區縣府路120號3樓
9	社團法人新竹市建築師公會	吳金泰	新竹市北大路307號15樓之4
10	社團法人新竹縣建築師公會	洪崇文	新竹縣竹北市縣政九路130號3樓
11	社團法人臺中市土木技師公會	吳亦閔	台中市北區崇德路一段629號B棟5樓之1
12	社團法人南投縣建築師公會	劉信昇	南投市中興路二街25-3號4A
13	社團法人嘉義市建築師公會	林建良	嘉義市友愛路288號5樓5
14	台南市結構工程技師公會	陳福元	台南市安平區永華路二段248號18樓之2
15	社團法人台南市建築師公會	葉世宗	台南市安平區永華路二段248號10樓之6

初評

詳評

(2)臺北市	(2)臺北市
10	9
社團法人中華民國建築技術學會	社團法人中華民國建築技術學會
台灣省結構工程技師公會	台灣省結構工程技師公會
社團法人臺中市土木技師公會	社團法人臺中市土木技師公會
社團法人臺灣建築發展學會	社團法人臺灣建築發展學會
台北市結構工程工業技師公會	台北市結構工程工業技師公會
台南市結構工程技師公會	台南市結構工程技師公會
臺北市建築師公會	臺北市建築師公會
桃園市土木技師公會	桃園市土木技師公會
台北市土木技師公會	台北市土木技師公會
社團法人基隆市建築師公會	

四、建築設計「道路」、「道路境界線」定義？

A：「臺北市都市計畫施行自治條例」第二條

一 道路境界線：道路與其他土地之分界線。

二 道路：合於下列規定之一者。

（一）經主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。

（二）依法指定或認定建築線之巷道。

五、若更新案為完整街廓，建築設計(一)與鄰地距離可否申請？

A：鄰地境界線獎勵係避免建築物量體過於靠近鄰地，造成日照採光減損，鼓勵留設至少2公尺以上淨寬。完整街廓四面臨路，一則無鄰地關係需處理，二則不符法令要件，故無法申請。

六、建築設計(二)若銜接公共設施用地未開闢，是否影響獎勵？

A：

1、F5-1修法原意在容積獎勵核給明確化，並鼓勵加速更新重建，故符合法令要件「留設寬度四公尺以上通道，最小淨寬二點五公尺」及「通道兩點銜接公共設施用地或道路」，公設用地是否開闢非核給容積獎勵認定要件。

2、惟公設用地未開闢無法發揮基地留設通道之功效亦屬事實，故都市更新審議會從整體規劃設計層面，提出協助開闢、捐贈公共設施用地之建議，實施者基於審議要求及容積獎勵合理性，仍應積極與公設所有權人溝通協商開闢。

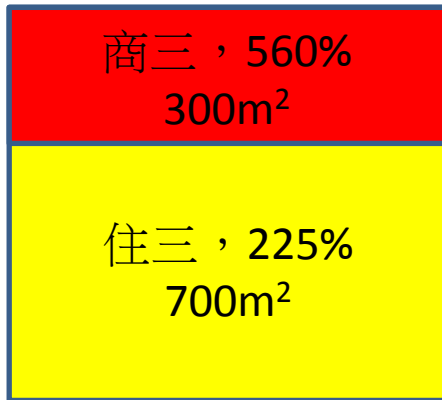
七、住宅性能評估及智慧型建築不繳保證金，若逾期未取得標章，有什麼處理方式？

A：

- 1、申請住宅性能評估或智慧型建築，於事業計畫核定前，需與本府簽訂協議書，逾期未取得標章，需給付「違約金」。
- 2、協議書本府已於107年4月12日公告，並函各公會周知。
- 3、第四條 違約處理
乙方未依前條所定期限履約者，甲方應以書面催告乙方限期三十日內履行，逾期未履行者，乙方應自期滿次日起十五日內，依未履約項目給付甲方違約金，違約金分項金額如下…
- 4、前項違約金逾期未給付者，按逾期滯納部分每年百分之五單利計算之遲延利息，遲延期間不足一年以一年計，於乙方給付違約金時一併以現金繳付甲方。
- 5、乙方依本契約所負擔之義務不履行時，同意接受甲方依行政程序法第一百四十八條規定，以本契約為強制執行名義逕為執行。

八、兩種以上不同使用分區，如何計算上限？

EX1：申請15%



步驟一：各別計算

- 商三：15%×0.6=9%
9%超出上限，以6%計
- 住三：15%超出上限，以10%計

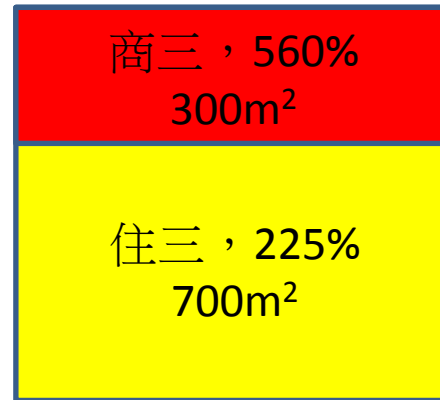
步驟二：共同計算

$$300 \times 560\% \times 6\% + 700 \times 225\% \times 10\% = 258.3\text{m}^2$$

步驟三：法容3,255m²

- 本案上限7.94%

EX2：申請8%



步驟一：各別計算

- 商三：8%×0.6=4.8%
4.8%未超出上限，以4.8%計
- 住三：8%未超出上限，以8%計

步驟二：共同計算

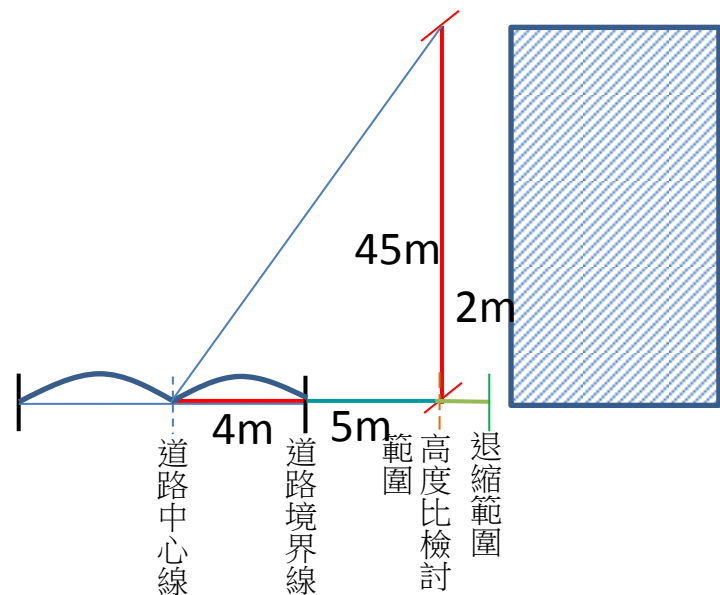
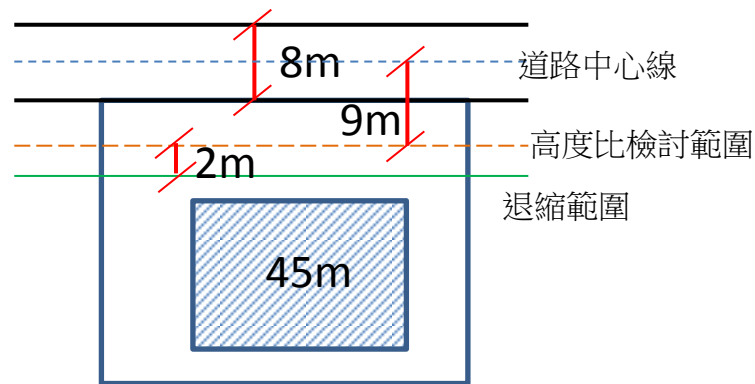
$$300 \times 560\% \times 4.8\% + 700 \times 225\% \times 8\% = 206.6\text{m}^2$$

步驟三：法容3,255m²

- 本案上限6.35%

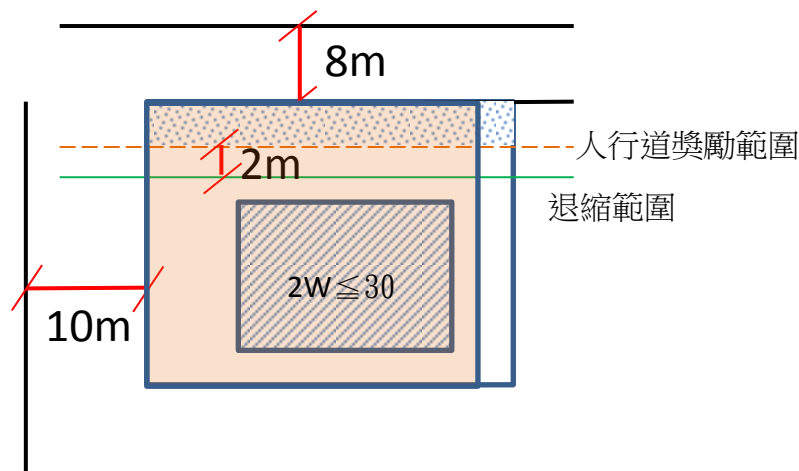
九、臨路狀況、高度比檢討範圍及退縮樣態？

1：僅臨一條計畫道路

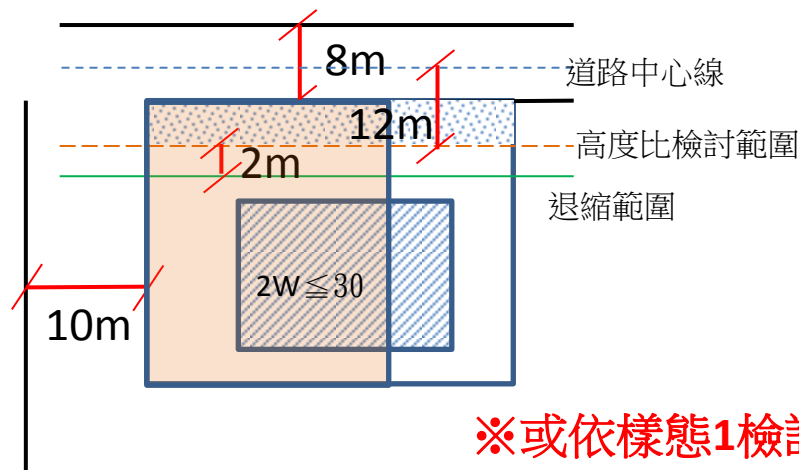


3：臨二條以上8公尺計畫道路，依樣態1、2-1或2-2方式任一檢討

2-1：臨二條以上計畫道路，至少一條八公尺



2-2：臨二條以上計畫道路，至少一條八公尺，需檢討次寬道路高度比



※或依樣態1檢討

說明結束
敬請指教

歡迎洽詢臺北市都市更新處

電話：(02)2781-5696分機3063

修正內容得於更新處網站最新消息查詢

<http://uro.gov.taipei/>