

臺北市建築師公會-建築師執業實務講堂(七)

【臺北市都市更新建築容積獎勵與 審議通案原則建築設計注意事項】



中 華 民 國 1 1 2 年 8 月 2 8 日

都市更新建築容積獎勵 審議通案原則建築設計注意事項

112.08.28

台北市建築師公會
台北市建築師公會學術委員會
台北市都市設計及都市更新
鄭凱文建築師事務所

理事
主任委員
審議委員
主持建築師

主講人
鄭凱文 建築師

鄭凱文

0938-130-501

konkon07@gmail.com



經歷 現職

鄭凱文建築師事務所	主持建築師
中國科技大學	講師
台北市建築師公會	理事
台北市建築師公會	學術主任委員
台北市政府	都市更新審議委員
	都市設計審議委員
	建造執照抽查小組



簡報大綱

□ 壹.都市更新建築容積獎勵

1. 獎勵上限 (都市更新條例第六十五條-110.05.28總統華總一義字第 11000050231 號)
2. 中央容積獎勵項目 (都市更新建築容積獎勵辦法-內政部108.5.15台內營字第 1080807765號令修正)
3. 台北市容積獎勵項目 (臺北市都市更新建築容積獎勵辦法-111.02.24修正)

□ 貳.都市更新審議通案原則建築設計相關 (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)

□ 參. 近期注意事項

壹-01、都市更新建築容積獎勵

都市更新條例第六十五條-110.05.28總統華總一
義字第 11000050231 號

獎勵上限值

法源依據

都市更新條例#65

授權條款

第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵....

1. 授權**中央主管機關**就建築容積獎勵之**項目、計算方式、額度、申請條件及其他**相關事項訂定辦法，
2. 授權**地方主管機關**得基於都市發展特性之需要，以**自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他**應遵行事項
3. 針對**建築容積獎勵之項目及計算方式**等事項予以**明確規定**並降低實務上需透過都市更新事業計畫審議時始確定獎勵額度之不確定

獎勵上限

都市更新條例#65第1項

獎勵上限

第1項

都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該

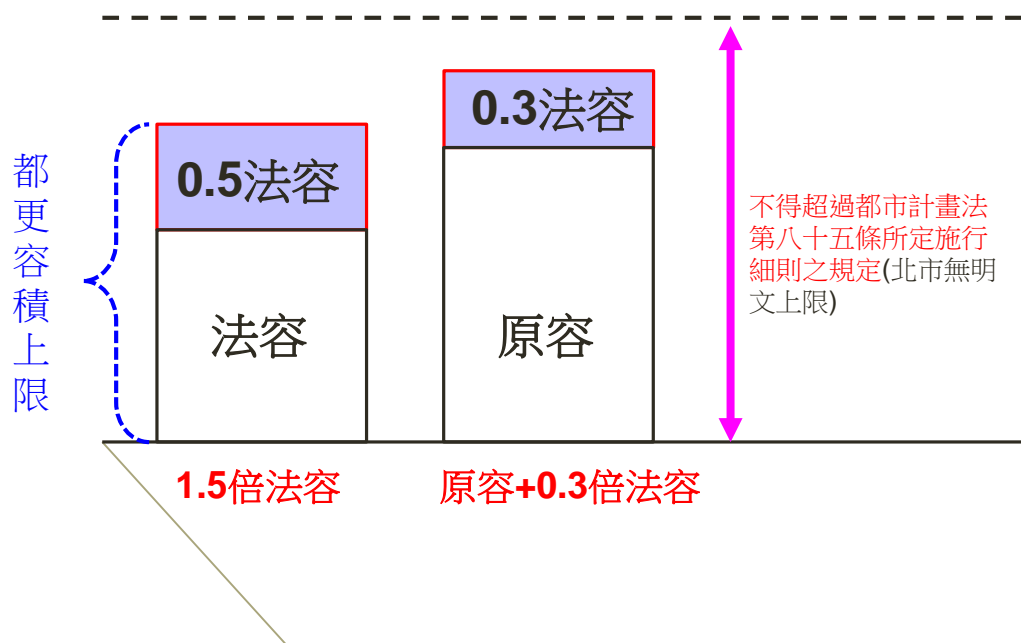
1. 建築基地一點五倍之基準容積

或

2. 建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

依都市更新條例#65

第1項 獎勵上限一般規定



獎勵上限-擇優辦理

都市更新條例#65第2項

獎勵上限擇優辦理

第2項

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。

二、合法建築物高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。

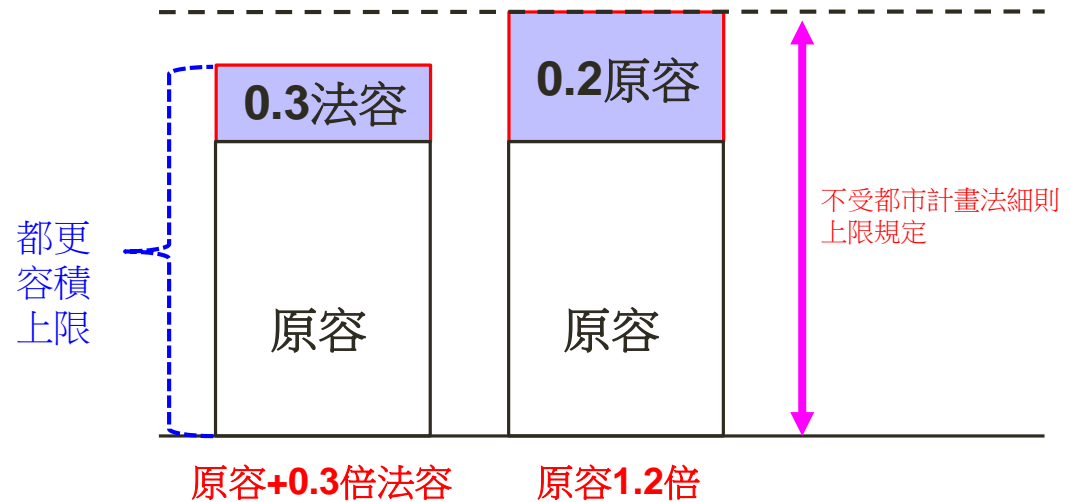
三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

依都市更新條例#65

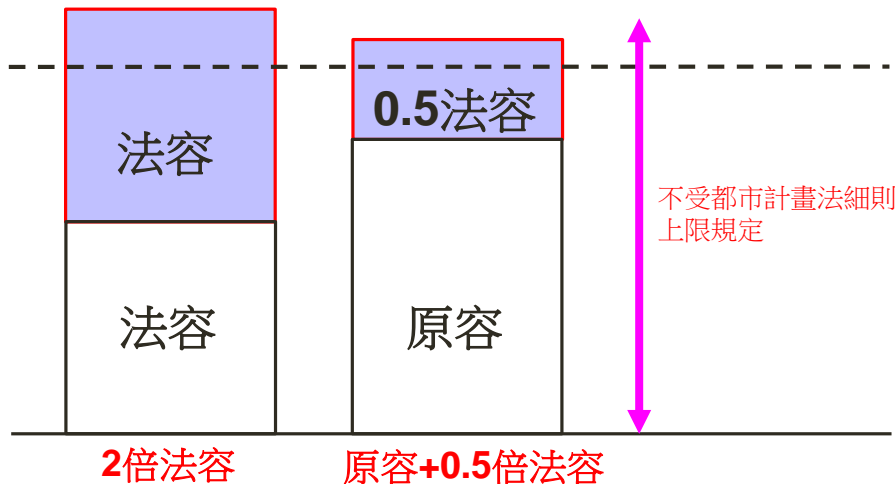
第2項 獎勵上限擇優辦理

- 1. 實施容積管制前有原容
- 2. 高氯離子或耐震能力不足
- 3. 策略性更新地區

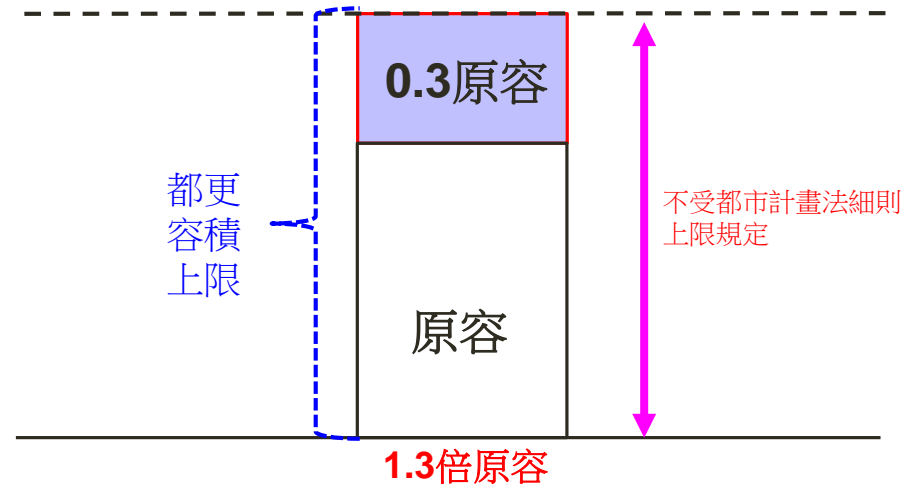
1. 實施容積管制前有原容



3. 策略性更新地區



2. 高氯離子或耐震能力不足



高氯離子或耐震能力不足

都市更新條例

#65第3項

第3項

符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

Ps:

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

若不申請#65第3項第二款此項都更獎勵，臺北市案件可另依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例申請獎勵。

迅行劃定及策略性更新

都市更新條例#65第4項

高度及建蔽率放寬

第4項

依第七條、第八條(迅行劃定及策略性更新)規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

- 1.建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。
- 2.高度放寬

迅行劃定更新地區

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。
- 三、符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。

策略性更新

- 一、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
- 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
- 三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
- 四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

壹-02、都市更新建築容積獎勵

都市更新建築容積獎勵辦法-內政部108.5.15台內
營字第1080807765號令修正

中央容積獎勵項目

都市更新建築容積獎勵辦法 108.5.15台內營字第1080807765號令修正 法源依據

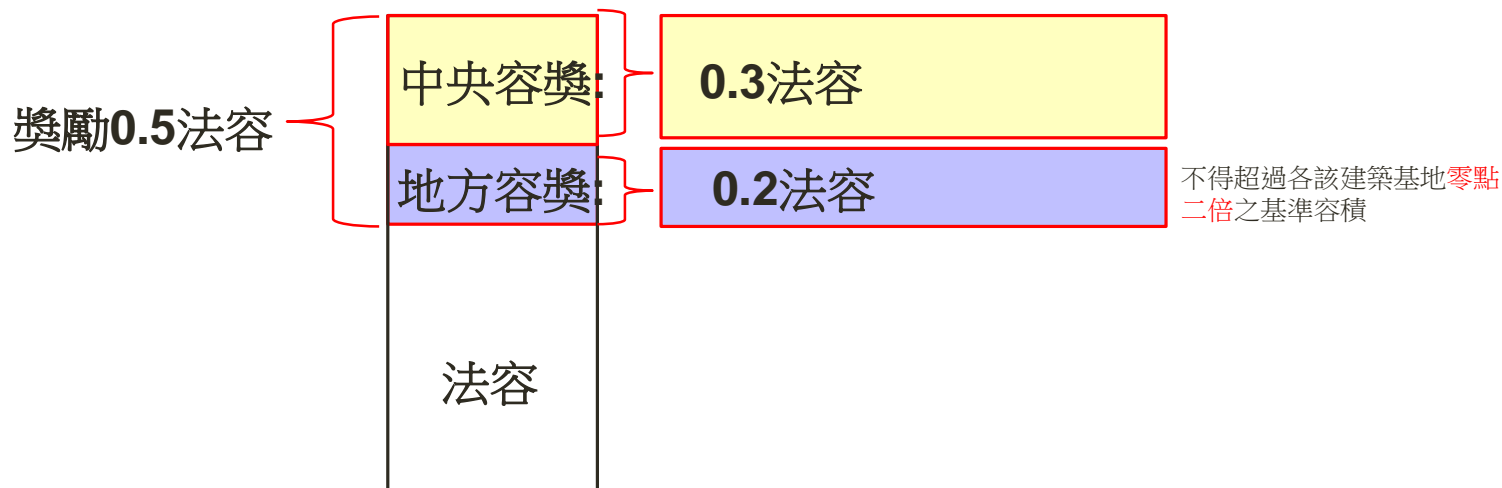
都市更新條例#65第6項

地方建築容獎上限

第6項

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。

但依第二項第三款規定(策略性)辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。



都市更新建築容積獎勵辦法 108.5.15台內營字第1080807765號令修正
法源依據

都市更新條例

#65第3項

第1條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）**第六十五條第三項**前段規定訂定之。

第2條都市更新事業計畫範圍內**未實施容積率管制之建築基地，及整建、維護區段之建築基地，不適用本辦法規定**。但依都市更新事業計畫中保存或維護計畫處理之建築基地，不在此限。

都市更新建築容積獎勵項目說明

中央

臺北市

額度

全國適用、一致性

原則

都市發展特性(改善地區環境)

額度

依實際面積或10%

公劃：10%、5%；
自劃：7%、3.5%

依實際面積(上限30%)

上限15%

2%~10%

3%、4%、5%

2%、4%、6%、10%

依實際面積

5%~35%

2%~10%

20%

8%、10%

5%

原容積大於基準容積

時程

社會福利設施或其他公益設施

協助取得及開闢公共設施用地

智慧建築

無障礙環境設計

建築物耐震設計

文化資產保存

規模

綠建築

違占戶

危老建築物

協議合建

提供經費推動都市更新業務

建築設計

雨水流出抑制設施

人行步道

充電停車位

協助鄰地整修人行道或騎樓

符合審議原則

四、五層樓未設電梯或法停不符規定

無上限

1%、2%、3%

1%

依實際面積

1%

一棟0.25%

3%

2、4%

中央-13
項獎勵

地方-8
項獎勵

170%

可申請額度

43% (地方只能給20%)

申請上限：基準容積50%或原建築容積+30%

108年5月15日都市更新建築容積獎勵辦法修正發布

內政部108.5.15台內營字第1080807765號令修正

中央獎勵項目	獎勵額度
第五條：原建築容積高於基準容積	原容或基準容積10%
第六條：符合危險老舊建物者（主管機關通知/結構堪慮應拆除或結構安全性能評估結果未達最低等級）	10、8%
第七條：提供指定之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施	實際面積計算給予，上限30%
第八條：協助取得及開闢公共設施用地	依公式計算給予，上限15%
第九條：範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，依文化資產管理機關核准之文化資保存、修復、再利用之建築者	實際面積乘1.5倍計算給予
第十條：建築基地採內政部綠建築評估系統者	10、8、6、4、2%
第十一條：建築基地採內政部智慧建築評估系統者	10、8、6、4、2%
第十二條：建築基地採無障礙環境設計者	5、4、3%
第十三條：建築基地採建築物耐震設計者	10、6、4、2%
第十四條：一定期間內擬訂都市更新事業計畫報核者	更新地區5年內10%、10年內5% 自劃單元5年內7%、10年內3.5%
第十五條：事業計畫範圍含一個以上完整街廓或達一定面積者	一個以上完整街廓5%
	達一定面積者30%
第十六條：更新單元範圍內20戶以上，全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施都市更新事業者	5%
第十七條：處理占有他人土地舊違章建築戶	實測面積給予，上限20% (每戶不得超過平均每戶住宅樓地板面積)

最高額度可申請至170%，上限50%

■ 容積獎勵-原容高於基準容積 #5

依中央都市更新建築容積獎勵辦法#5

實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵容積。

1.依原建築容積建築

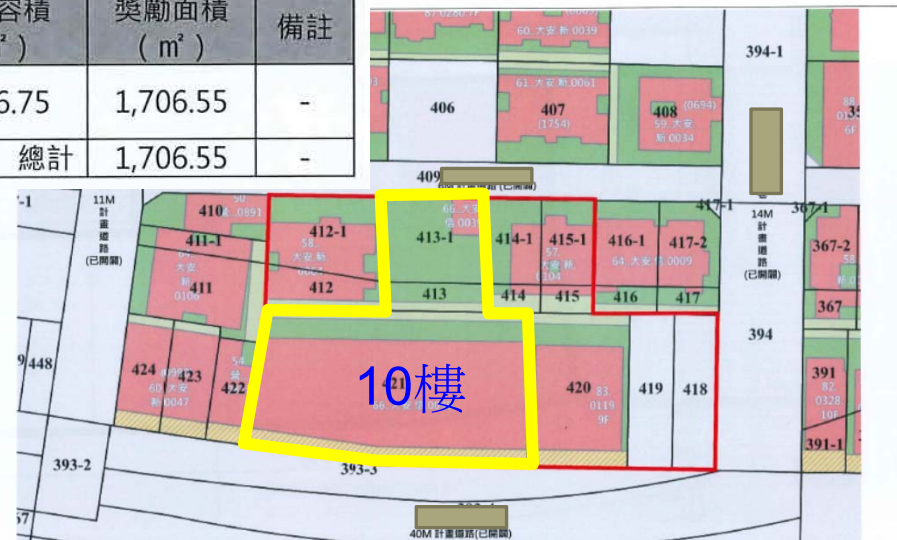
本案依據內政部 108.5.15 台內營字第 1080807765 號令修正之都市更新建築容積獎勵辦法檢討申請獎勵項目如下：

1.高於基準容積部份核計之獎勵(#5)

本案範圍內合法建築物(使用執照 68 使字第 [] 號)，總容積樓地板面積為 9,813.30 m²，擬申請原容積高於基準容積之容積獎勵為 1,706.55 m²(佔基準容積 11.01%)。

使照號碼	地號	面積 (m ²)	原建築容積面積 (m ²)	基準容積 (m ²)	獎勵面積 (m ²)	備註
68 使字第 [] 號	413、413-1、421	1,443.00	9,813.30	8,106.75	1,706.55	-
原容積檢討證明於附錄十七。				總計	1,706.55	-

原建築容積9813.3-基準容積8106.75=1706.55
(占約11.01%)





■ 容積獎勵案例-結構安全條件獎勵#6

依中央都市更新建築容積獎勵辦法#6

都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積

- 1.經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積**百分之十**
- 2.經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積**百分之八**

2.建築物結構安全條件獎勵(#6)

本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，依據都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條規定，申請基準容積 8%之獎勵容積。（建築物經結構安全性能初評資料於附錄十八。）

使照編號	地號	面積 (m ²)	基準容積 (m ³)
60 使字第 [] 號	903	226.00	508.50
61 使字第 [] 號	899	229.00	515.25
		小計	1,023.75

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 8\% \\ &= 1,023.75 \text{ m}^3 \times 8\% \\ &= 81.90 \text{ m}^3 \end{aligned}$$



■ 容積獎勵-社會福利設施或其他公益設施#7

依中央都市更新建築容積獎勵辦法#7

1. 提供指定之社會福利設施或其他公益設施，建築物及其土地產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之三十為上限：

提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積
= 社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積×獎勵係數。

前項獎勵係數為一。但直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得提高獎勵係數。



■ 容積獎勵-開闢都更範圍內或其周邊公共設施用地#8

依中央都市更新建築容積獎勵辦法#8

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積**百分之十五**為上限：

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積×（都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值／都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值）×建築基地之容積率。

舉例：

$$= 952.4153 \text{ m}^2 \times (516,331 \text{ 元/m}^2 / 508,480 \text{ 元/m}^2) \times 300\%$$

$$= 2,901.36 \text{ m}^2$$

依「都市更新建築容積獎勵辦法」第8條規定，此項獎勵額度以基準容積15%為上限，故本獎勵項目申請之獎勵面積為2,492.04 m²。

$$\text{建築基地之基準容積 } 15\% = 16,613.61 \text{ m}^2 \times 15\% = 2,492.04 \text{ m}^2$$

■ 容積獎勵-古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落#9 建築群保存



依中央都市更新建築容積獎勵辦法#9

1. 事業計畫範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，辦理整體性保存、修復、再利用及管理維護者，除不計入容積外，並得依該建築物實際面積之一點五倍，給予獎勵容積。
2. 都市更新事業計畫範圍內依本條例第三十六條第一項第十一款規定保存或維護計畫辦理之都市計畫表明應予保存或有保存價值建築物，除不計入容積外，並得依該建築物之實際面積，給予獎勵容積。
3. 前二項建築物實際面積，依文化資產或都市計畫主管機關核准之保存、修復、再利用及管理維護等計畫所載各層樓地板面積總和或都市更新事業計畫實測各層樓地板面積總和為準。
4. 依第一項辦理古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之整體性保存、修復、再利用及管理維護者，應於領得使用執照前完成。
5. 申請第一項獎勵者，實施者應提出與古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所有權人協議並載明相關內容之文件。
6. 第一項及第二項建築物，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用前五項規定。

容積獎勵-候選綠建築證書#10



依中央都市更新建築容積獎勵辦法#10

取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積：

- 一、鑽石級：基準容積百分之十。
- 二、黃金級：基準容積百分之八。
- 三、銀級：基準容積百分之六。
- 四、銅級：基準容積百分之四。
- 五、合格級：基準容積百分之二。

前項各款獎勵容積不得累計申請。

申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。(迅行劃定)

第一項綠建築等級，於依都市計畫法第八十五條所定都市計畫法施行細則另有最低等級規定者，申請等級應高於該規定，始得依前三項規定給予獎勵容積。

■ 容積獎勵-候選智慧建築證書#11



依中央都市更新建築容積獎勵辦法#11

取得候選智慧建築證書，依下列等級給予獎勵容積：

- 一、鑽石級：基準容積百分之十。
- 二、黃金級：基準容積百分之八。
- 三、銀級：基準容積百分之六。
- 四、銅級：基準容積百分之四。
- 五、合格級：基準容積百分之二。

前項各款獎勵容積不得累計申請。

申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。(迅行劃定)

■ 容積獎勵-無障礙住宅建築標章#12



依中央都市更新建築容積獎勵辦法#12

採無障礙環境設計者，依下列規定給予獎勵容積：

- 一、取得**無障礙住宅建築標章**：基準容積百分之五。
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建**住宅性能評估**之無障礙環境：
 - (一) 第一級：基準容積百分之四。
 - (二) 第二級：基準容積百分之三。

前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

■ 容積獎勵-耐震設計標章#13



依中央都市更新建築容積獎勵辦法#13

採建築物耐震設計者，依下列規定給予獎勵容積：

- 一、取得**耐震設計標章：基準容積百分之十。**
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：
 - (一) **第一級：基準容積百分之六。**
 - (二) **第二級：基準容積百分之四。**
 - (三) **第三級：基準容積百分之二。**

前項各款獎勵容積額度不得累計申請



一定時程以內

於一定期間內擬訂事業計畫報核者給予獎勵。

■ 容積獎勵案例-時程獎勵#14

依中央都市更新建築容積獎勵辦法#14

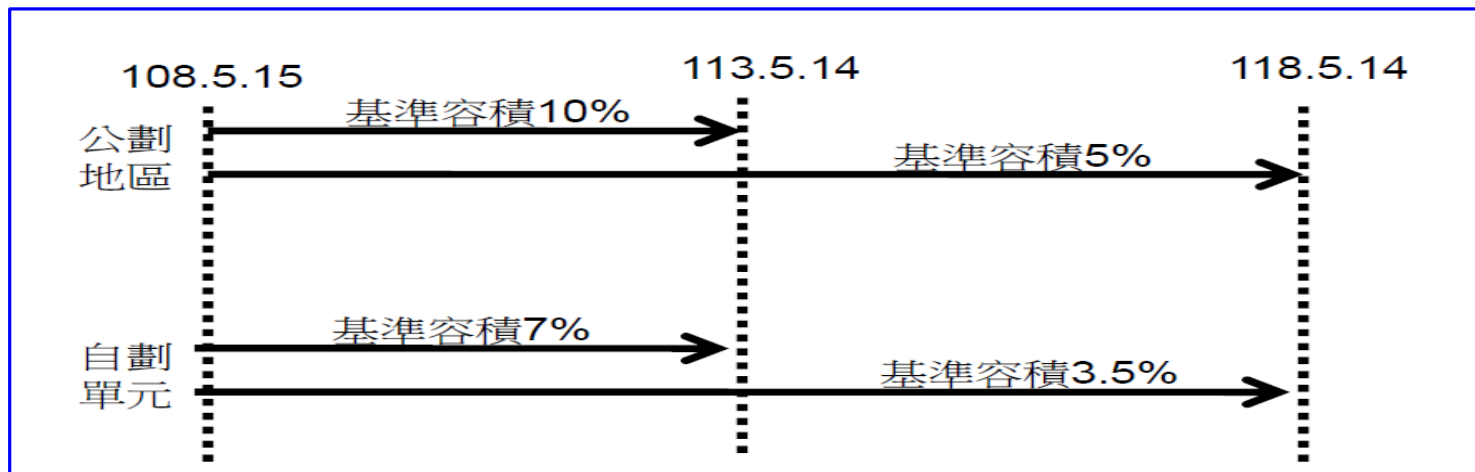
本辦法中華民國108.05.15修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：

一、劃定應實施更新之地區：

- (一) 修正施行日起五年內：基準容積百分之十。
- (二) 前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之五。

二、未經劃定應實施更新之地區：

- (一) 修正施行日起五年內：基準容積百分之七。
- (二) 前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之三點五。



■ 容積獎勵案例-規模獎勵#15



依中央都市更新建築容積獎勵辦法#15

都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，依下列規定給予獎勵容積：

- 一、含一個以上完整計畫街廓：基準容積百分之五。
- 二、土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺：基準容積百分之五；每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點三。
- 三、土地面積達一萬平方公尺以上：基準容積百分之三十。

前項第一款所定完整計畫街廓，由直轄市、縣（市）主管機關認定之。
第一項第二款及第三款獎勵容積額度不得累計申請；同時符合第一項第一款規定者，得累計申請獎勵容積額度。

■ 容積獎勵案例-協議合建#16



依中央都市更新建築容積獎勵辦法#16

都市更新事業計畫範圍重建區段內，更新前門牌戶達二十戶以上，依本條例第四十三條第一項但書後段規定，於都市更新事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施之都市更新事業，給予基準容積百分之五之獎勵容積。

■ 容積獎勵案例-違章獎勵#17



依中央都市更新建築容積獎勵辦法#17

處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之**實測面積給予獎勵容積**，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶住宅樓地板面積，**其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限**。
前項舊違章建築戶，由直轄市、縣（市）主管機關認定之。

序號	門牌編號	建物門牌	占有土地地號	實測面積 (單元內) (m ²)	申請獎勵 面積(m ²)
29	48		678、734	62.45	62.45
30	49		678、734	32.09	32.09
31	50		677、678、678-1、734、 734-3	198.62	96.00
32	51		734	200.09	96.00
33	52		734	113.05	96.00
34	53		734	78.84	78.84
35	54		734	137.94	96.00
合計			5,729.57	3,115.37	

本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第17條規定，處理占有他人土地之舊違章建築戶，依實測面積給予獎勵容積，且每戶最高不得超過臺北市平均每戶住宅樓地板面積(96.00 m²)，其獎勵額度以基準容積 20% 為上限。

本案採現金補償及現地安置方式處理占有他人土地之舊違章建築戶(詳第拾章)。經計算本案獎勵面積為 3,115.37 m²(詳表 9-3)，獎勵額度 18.75%。

$$\text{容積獎勵額度} = 3,115.37 \text{ m}^2 / 16,613.61 \text{ m}^2 = 18.75\%$$

壹-03、都市更新建築容積獎勵辦法

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法(111年 2 月 24 日修正)

臺北市容積獎勵項目

都市更新建築容積獎勵項目說明

中央

臺北市

額度

- 依實際面積或10%
- 公劃：10%、5%；
自劃：7%、3.5%
- 依實際面積(上限30%)
- 上限15%
- 2%~10%
- 3%、4%、5%
- 2%、4%、6%、10%
- 依實際面積
- 5%~35%
- 2%~10%
- 20%
- 8%、10%
- 5%

全國適用、一致性

原則

都市發展特性(改善地區環境)

額度

全國適用、一致性	原則	都市發展特性(改善地區環境)	額度
原容積大於基準容積	提供經費推動都市更新業務		無上限
時程	建築設計		1%、2%、3%
社會福利設施或其他公益設施	雨水流出抑制設施		1%
協助取得及開闢公共設施用地	人行步道		依實際面積
智慧建築	充電停車位		1%
無障礙環境設計	協助鄰地整修人行道或騎樓		一棟0.25%
建築物耐震設計	符合審議原則		3%
文化資產保存	四、五層樓未設電梯或法停不符規定		2、4%
規模			
綠建築			
違占戶			
危老建築物			
協議合建			

170%

可申請額度

43% (地方只能給20%)

申請上限：基準容積50%或原建築容積+30%

都市更新條例

#65(第五項)

第六十五條

- 5.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之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項....

本條文授權台北市訂定下列法令，作為執行都更容獎之依循

1.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(不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積)。

明訂都市更新建築容積獎勵方式如附表。

2.108年修正施行前報核者處理方式，修正後之規定較有利者辦理重新公展及公聽會，得全部適用修正後之規定。

明訂容獎發布修正施行後適用新規定之執行方式。

都市更新條例

#65(第五項)

本條文授權台北市訂定下列法令，作為執行都更容獎之依循

一. 都市環境之貢獻-

建築規劃設計(一)~(五)、改善都市環境

二. 新技術之應用 -

新技術應用-設置充電汽車及機車

三. 有助於都市更新事業之實施-促進都更

(1)提供更新基金

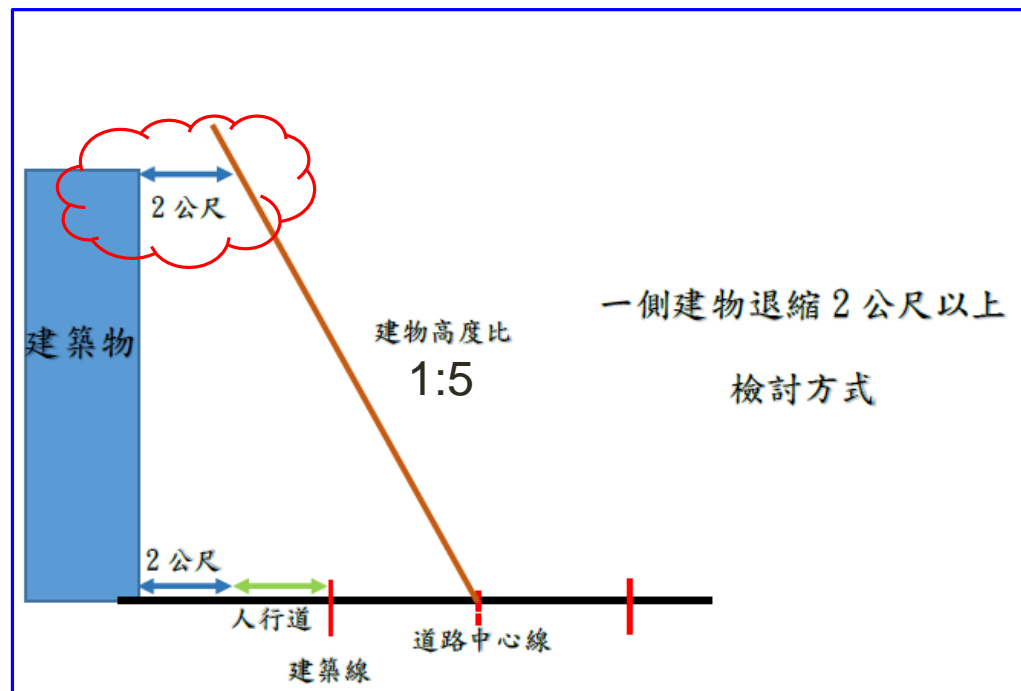
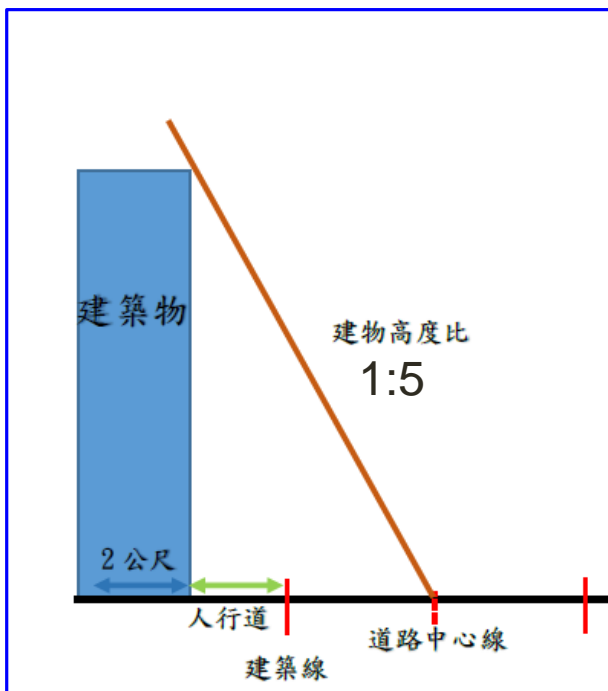
(2)無設置電梯設備或 法定停車位數低於戶數

一.都市環境之貢獻-建築規劃設計(一)

容積獎勵項目	申請條件	容積獎勵額度
<p>建築規劃設計(一)</p> <p>第3項至第5項之規劃設計空間不得重疊。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 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。 3. 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。 4. 建築基地集中設置開放空間廣場達二百平方公尺以上，其任一邊最小淨寬達八公尺以上，且長寬比不得超過三。 5. 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，其標下淨高達六公尺以上，留設面積達三十六平方公尺以上，任一邊最小淨寬達六公尺以上，且長寬比不得超過三。 6. 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。 	<p>符合左列三項者，給予基準容積百分之一。</p> <p>符合左列四項者，給予基準容積百分之二。</p> <p>符合左列五項以上者，給予基準容積百分之三。</p>

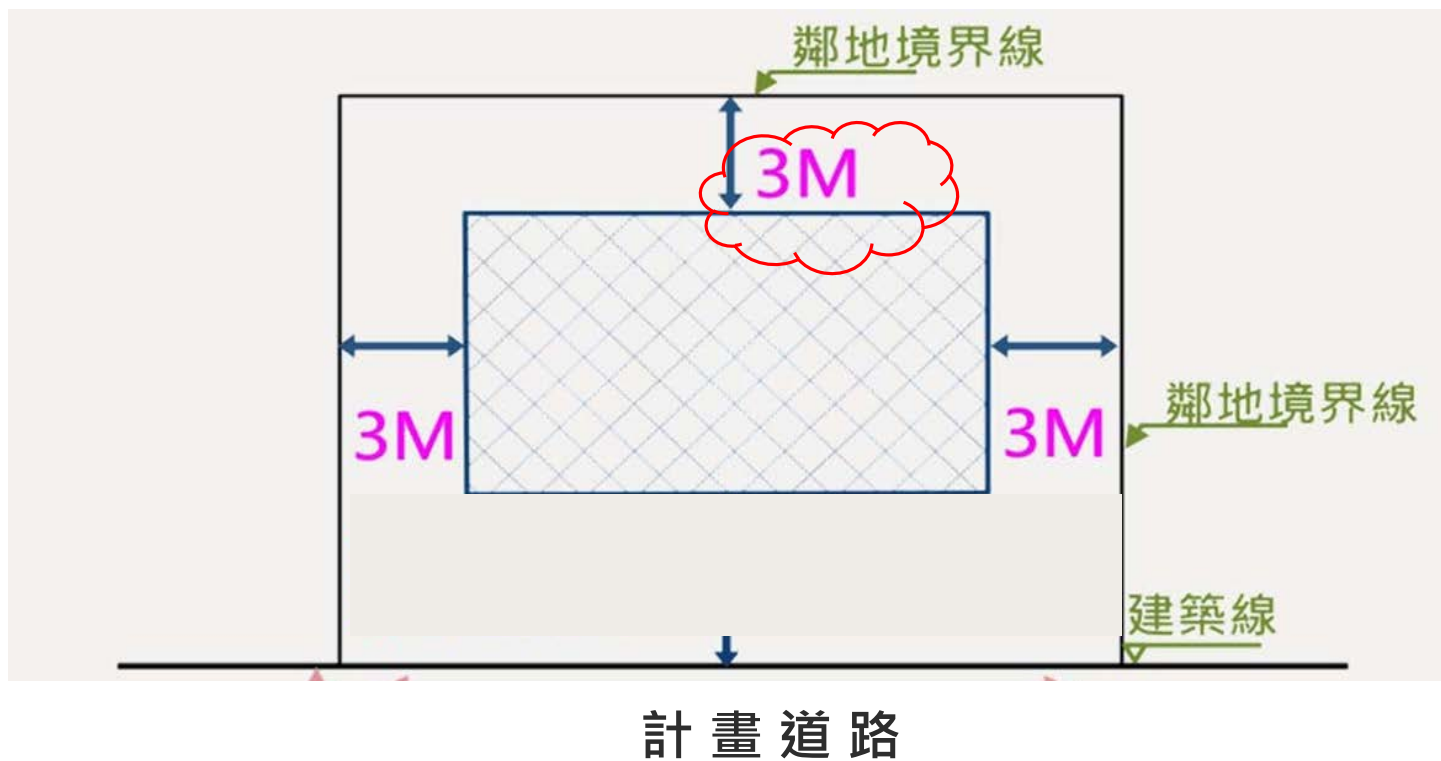
一.都市環境之貢獻-建築規劃設計(一)

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。



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尺，最小淨寬達二公尺以上

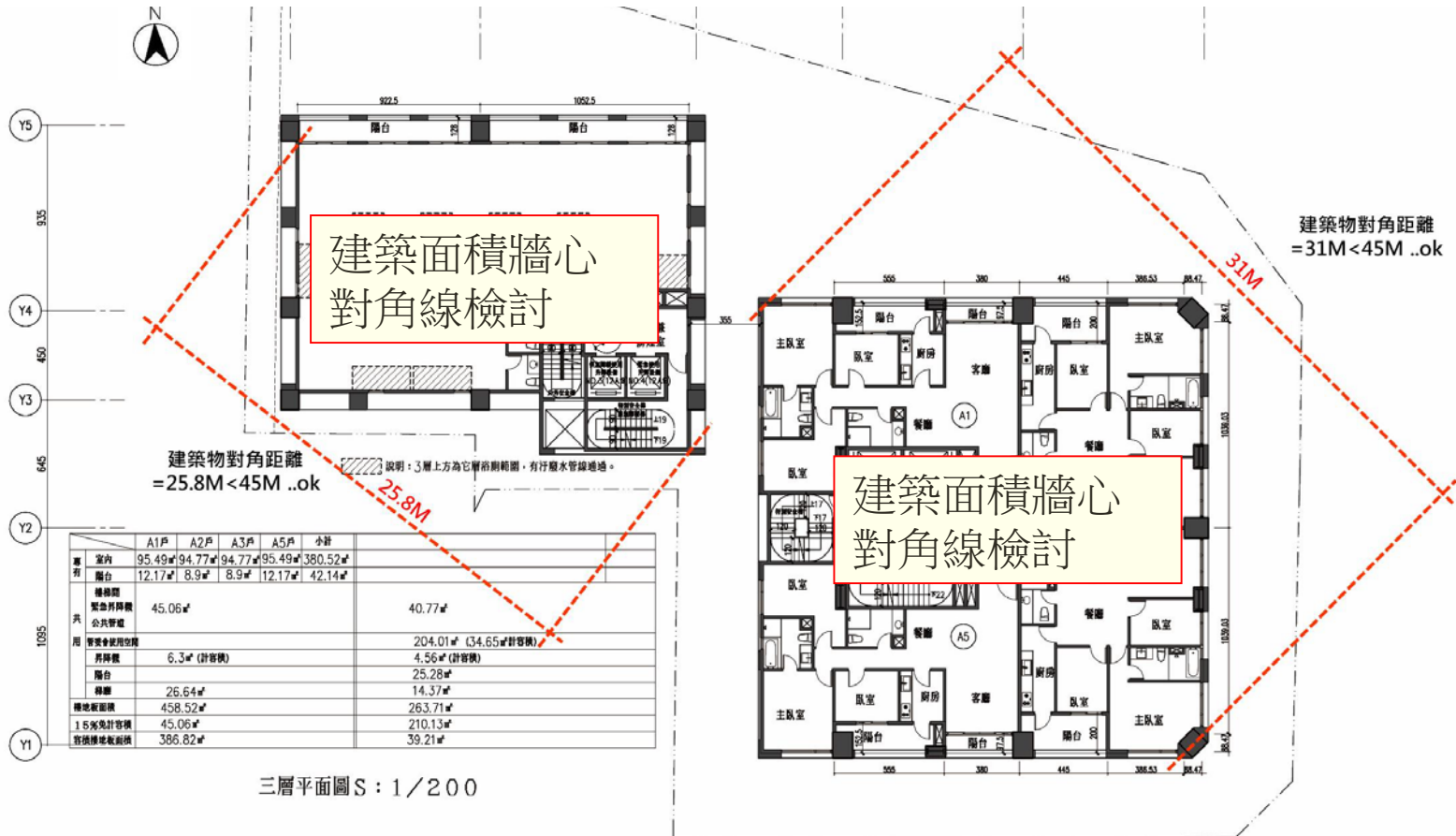


一.都市環境之貢獻-建築規劃設計(一)

3. 四公尺以上供人通行之開放空間，淨寬達2.5公尺以上，通道2端連接公共設施道路
4. 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，任一邊最小淨寬達六公尺以上，且長寬比不得超過三。(住宅區不得申請第四項容積獎勵)
5. 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，任一邊最小淨寬達六公尺以上，且長寬比不得超過三。

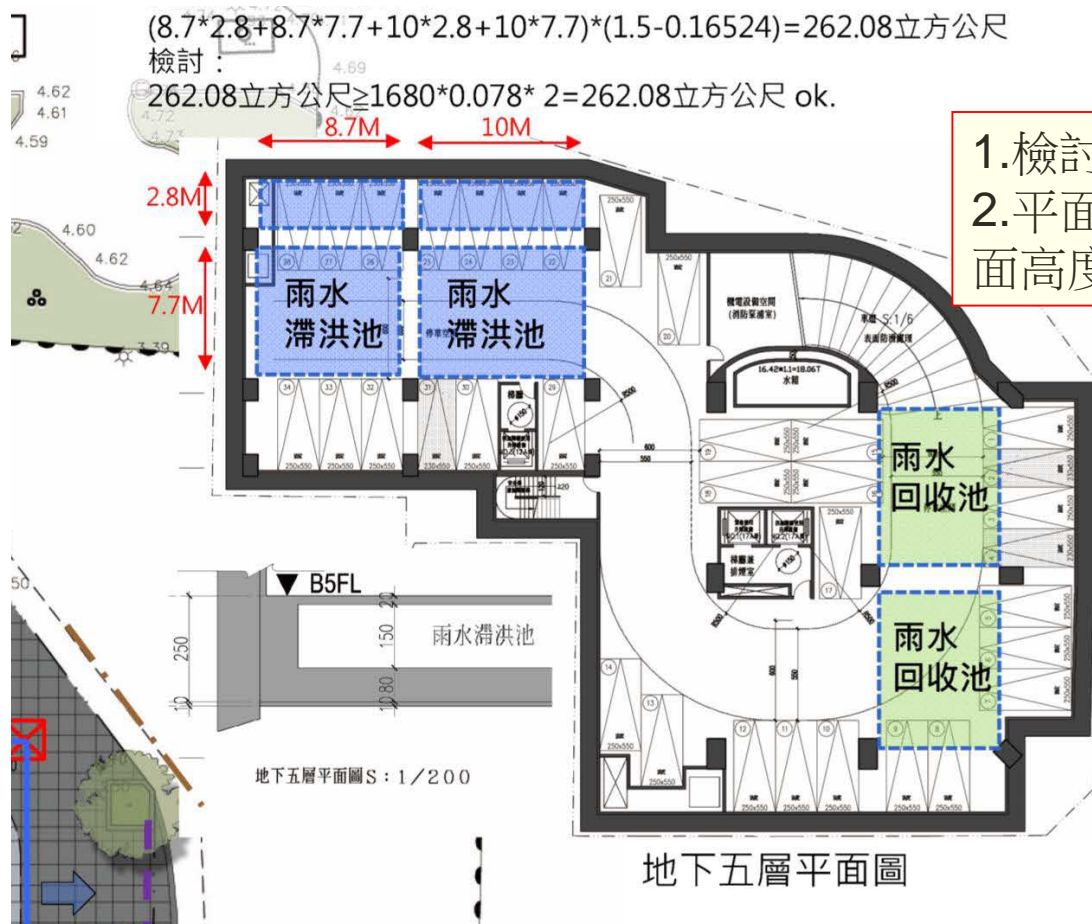
一.都市環境之貢獻-建築規劃設計(一)

6.對角線長度檢討<45M



一.都市環境之貢獻-建築規劃設計(二)

建築規劃設計 (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。	給予基準容積百分之一。
------------	------------------------------	-------------



1. 檢討雨水抑制設施
2. 平面範圍尺寸及剖面高度

一.都市環境之貢獻-建築規劃設計(三)

建築規劃設計(三)	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，無遮簷部分須以滲透設計，其設計經由建築師簽證。	留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬均達二公尺以上至六公尺以下，依實際留設面積給予獎勵。
-----------	---	--

- 1.地面道路具延續性
- 2.各部分淨寬2~6公尺
- 3.圍牆標示

一.都市環境之貢獻-建築規劃設計(四)

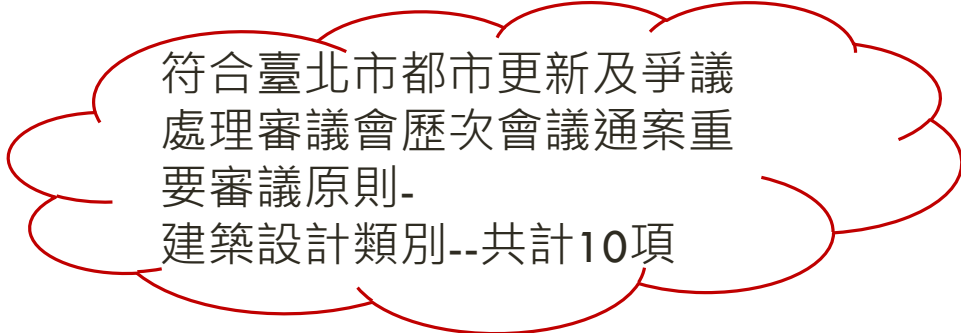
建築規劃設計(四)	符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別。	符合建築設計類別全部審議原則者，給予基準容積百分之三。
-----------	---------------------------------------	-----------------------------

本案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之建築設計類別，申請獎勵容積 3%。

容積獎勵面積 = 基準容積 × 3%

= 11,049.27 m² × 3%

= 331.48 m²



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-
建築設計類別--共計10項

一.都市環境之貢獻-建築規劃設計(五)

建築物採屋頂平臺綠化及立面方式垂直綠化，綠覆率達「臺北市新建建築物綠化實施規則」(以下簡稱本規則)第五條所定各類建築基地綠覆率一點六倍以上，且屋頂平臺及立面方式垂直綠覆面積占總綠覆面積二分之一以上。

增訂「建築物屋頂平台及立面垂直綠化」容積獎勵項目，最高獎勵為基準容積加乘4%

下列三項計算方式擇一適用：

- 一、依本規則計算達各類建築基地綠覆率一點六倍以上，未滿一點八倍者，給予基準容積百分之二。
- 二、依本規則計算達各類建築基地綠覆率一點八倍以上，未滿二倍者，給予基準容積百分之三。
- 三、依本規則計算達各類建築基地綠覆率二倍以上者，給予基準容積百分之四。

一.都市環境之貢獻-改善都市環境

改善都市環境	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。	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。
--------	--	---------------------------------

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。

二、申請本項容積獎勵者，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）。

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。

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

二.新技術應用-充電車位

二、新技術之應用	新技術應用	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以上。	給予基準容積百分之一。
----------	-------	--------------------------------	-------------

本更新單元法定汽車位數為 137 位、法定機車位數為 196 位，其中充電汽車位數 4 位(地下五層編號 6、地下四層編號 54、地下三層編號 101、地下二層編號 137)、充電機車位數 6 位(地下一層編號 42 至 47)，皆達法定停車位 3%以上，申請獎勵容積 1%。

容積獎勵面積=基準容積×1%

=11,049.27 m²×1%

=110.49 m²

提醒:

充電車位不得與無障礙汽車位共用

三.有助於都市更新事業之實施-促進都更基金

容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	申請條件	容積獎勵額度
三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(一)	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。	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）。

7、促進都市更新(一)獎勵

本案捐贈經費予都市更新基金 74,480,861 元。

容積獎勵面積＝捐贈金額／（報核日當期之建築基地平均公告土地現值×0.7）

＝74,480,861 元／（383,000 元/m²×0.7）

＝277.81 m²

經計算後可申請法定容積 2.51% 之獎勵容積。

＝277.81 m²÷11,049.27 m²

＝2.51%

三.有助於都市更新事業之實施-

三十年以上，且樓層數為四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於十分之七

容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	申請條件
三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(二)	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數為四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七者。

下列二項計算方式擇一適用：

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**。

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**。

貳、都市更新審議通案原則建築設計注意事項

建築設計相關

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

■ 容積獎勵項目類別(建築設計相關)

(一)原容積高於基準容積-

實施者申請原建築容積之確認，應於**專案審查(小組)會議或幹事複審前**取得本府都市發展局(本市建築管理工程處)之**原容積認定證明**。

(四)△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物互相調合-

(1)依 107 年 3 月 26 日修正發布「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」前規定申請△F5-1 之更新案，須加強說明**無障礙環境設計、都市防災措施等環境友善貢獻程度及公益性**。

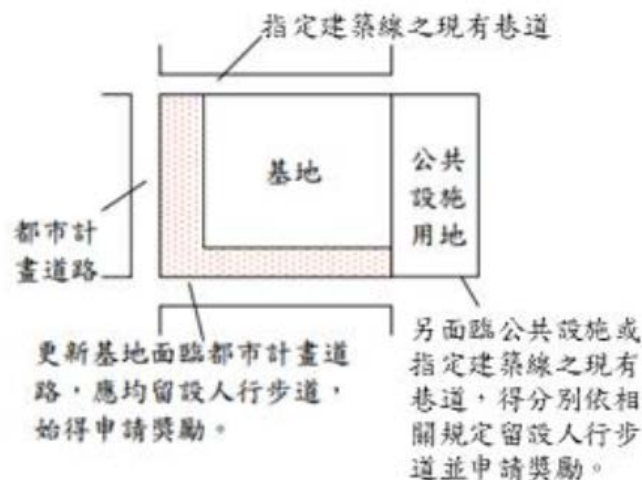
(2)依 107 年 3 月 26 日修正發布「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」前規定申請△F5-1 之更新案，**機房及雨遮**配置之合宜性應予考量，其配置與設計不合理時，應酌予降低△F5-1 獎勵值

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

■ 容積獎勵項目類別(建築設計相關)

(五)-1 依基地沿街面留設部分 2 公尺以上供人行走之地面道路或騎樓-1

(1) 更新基地面臨都市計畫道路，應均留設人行步道或騎樓，始得申請獎勵。另面臨公共設施或指定建築線之現有巷道，得分別依相關規定留設人行步道並申請獎勵。(如圖)



(2) 面臨同一條都市計畫道路留設之人行步道各部分淨寬度應均在二公尺以上，始得申請獎勵。留設之人行步道，淨寬度在六公尺(含)之內部分，給予百分之百的獎勵；六公尺以上部分，不予獎勵。

(3) 留設之人行步道應符合審議要求之高程、順平、鋪面材質、色彩、與周邊環境協調、提供附屬設施、都市防災與公共安全等條件。

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

■ 容積獎勵項目類別(建築設計相關)

(五)依基地沿街面留設部分 2 公尺以上供人行走之地面道路或騎樓-2 人行步道獎勵值，應就下列部分予以扣除後，依實際留設面積給予獎勵，並於管理維護計畫及規約中載明無條件供公眾使用及維護管理方式：

- (1) 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3.5公尺)及容積移轉回饋空間應予扣除，其中緩衝空間之出入通道不得設置障礙物。
- (2) 高層建築物緩衝空間之出入通道，其通行動線得與汽車出入口重疊使用，並以實際車道所需通行寬度扣除。
- (3) 建築物之主要出入口淨寬度2公尺部分、基地內通路、車道及其出入口、迴車道與迎賓車道等穿越人行步道、僅提供車行使用部分及自行車停車空間應予以扣除。
- (4) 人行步道得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱，但應至少保留人行淨寬2.5公尺；如採分段設置，任一側人行淨寬不得小於1.5公尺為原則。倘設置明顯阻礙通行之灌木等植栽不得供人通行者應予以扣除。
- (5) 騎樓柱正面應自建築線退縮15公分部分應予以扣除。

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

■ 容積獎勵項目類別(建築設計相關)

(五)依基地沿街面留設部分 2 公尺以上供人行走之地面道路或騎樓

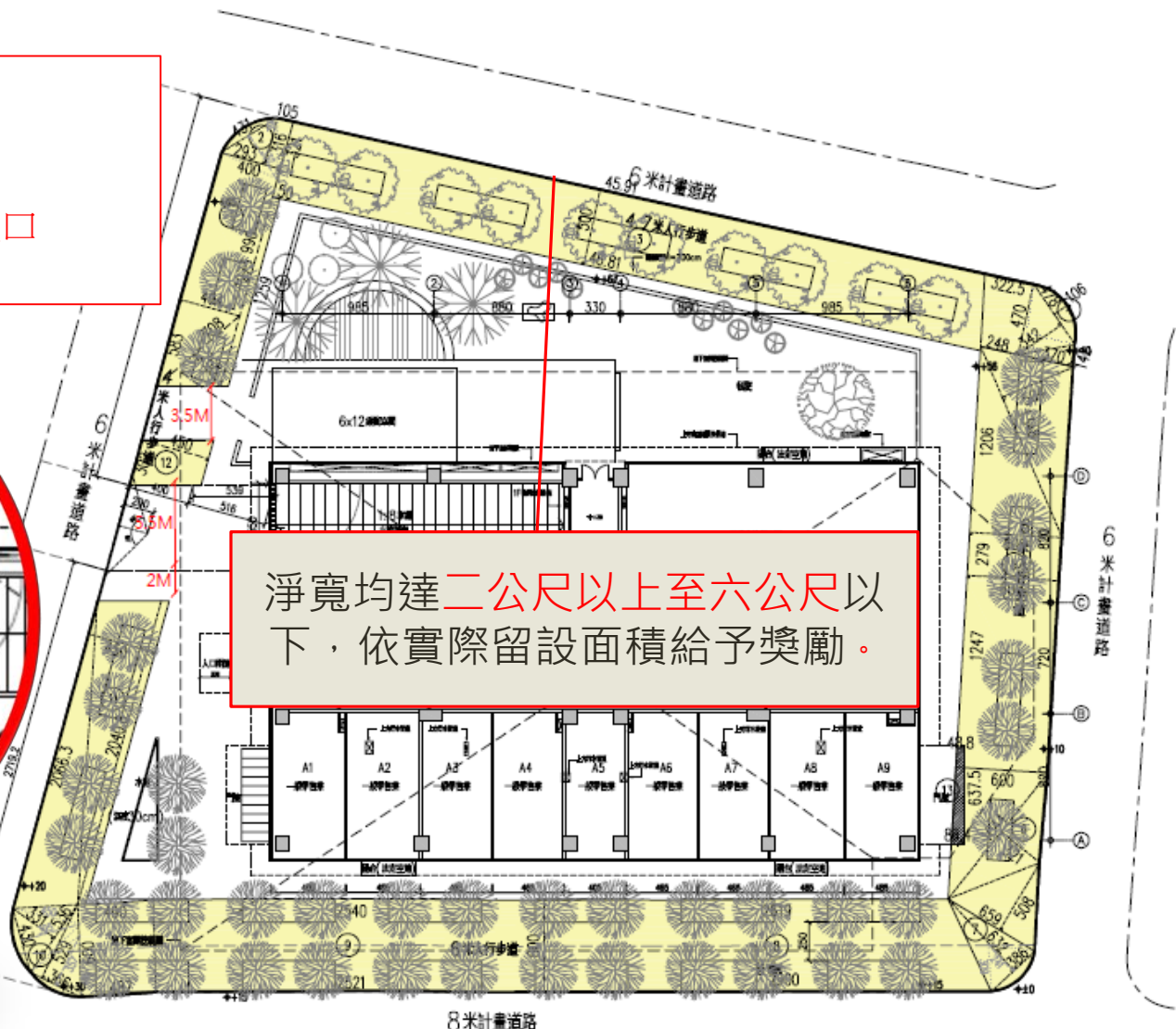
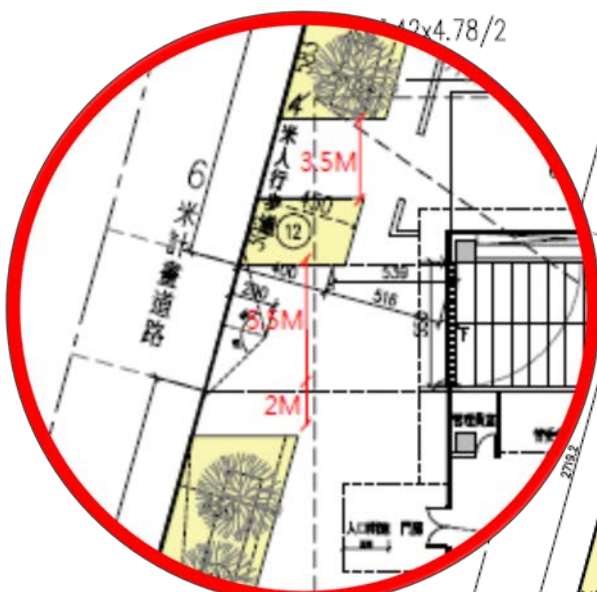
- 3.留設開放空間廣場及供人行走之地面道路部分，應無償提供予不特定公眾使用，且未設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。
- 4.請實施者將人行道順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車，並於規約中載明。
- 5.人行步道如留設自行車道，地面應標示清楚其動線範圍並優先供人行走。
- 6.計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，但因基地條件窒礙難行者，得經審議會決議免依本項原則辦理。

(五)依基地沿街面留設部分 2 公尺以上供人行走之地面道路或騎樓

面積計算注意事項

扣除項目

- 1.車道出入口(5.5M)
- 2.人行動線(2M)
- 3.扣除高層建築緩衝空間出入口(3.5M)



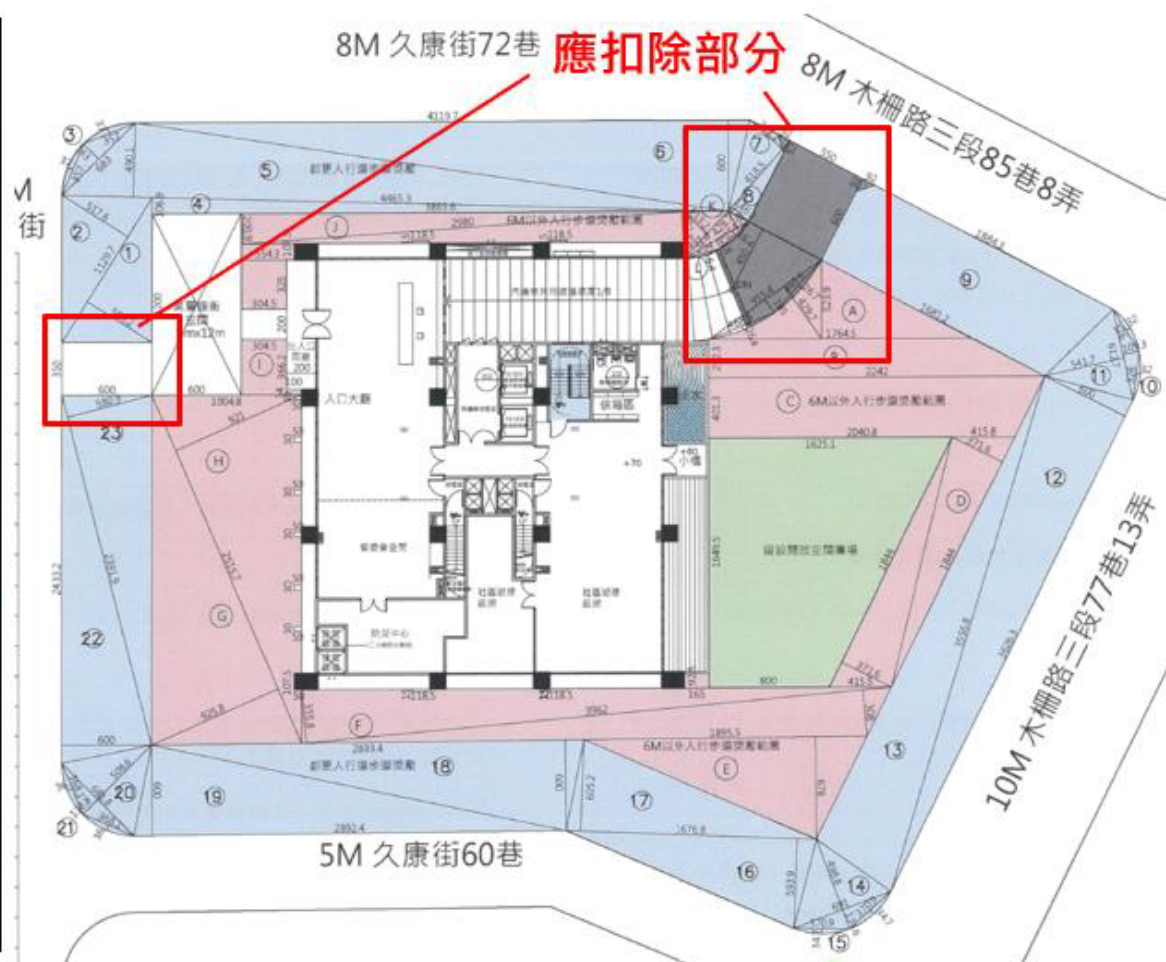
淨寬均達二公尺以上至六公尺以下，依實際留設面積給予獎勵。

依實際留設面積給予獎勵。

留設人行步道獎勵之注意事項

人行步道獎勵值，應就下列部分予以扣除後，依實際留設面積給予獎勵，並於管理維護計畫及規約中載明無條件供公眾使用及維護管理方式：

1. 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3.5公尺)及容積移轉回饋空間應予扣除**，其中緩衝空間之出入通道不得設置障礙物。
2. 高層建築物緩衝空間之出入通道，其通行動線得與汽車出入口重疊使用，並以實際車道所需通行寬度扣除。
3. 建築物之**主要出入口淨寬度2公尺部分、基地內通路、車道及其出入口、迴車道與迎賓車道等穿越人行步道、僅提供車行使用部分及自行車停車空間應予以扣除**。



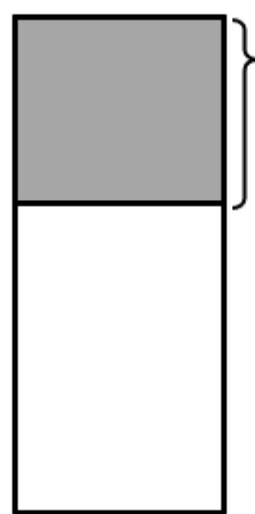
留設人行步道獎勵之注意事項

人行步道獎勵值，應就下列部分予以扣除後，依實際留設面積給予獎勵，並於管理維護計畫及規約中載明無條件供公眾使用及維護管理方式：

4. 人行步道得設置喬木、灌木、草坪及合理放置街道傢俱，但應至少保留人行淨寬2.5公尺；

如採分段設置，任一側人行淨寬不得小於1.5公尺為原則。倘設置明顯阻礙通行之灌木等植栽不得供人通行者應予以扣除。

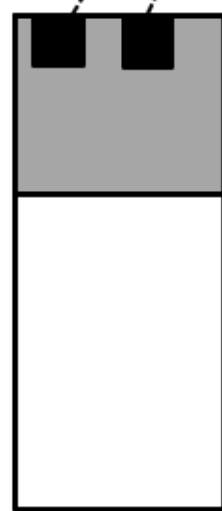
道路
人行步道
建築基地



無樹穴

最多6m，均可申請人行步道獎勵。

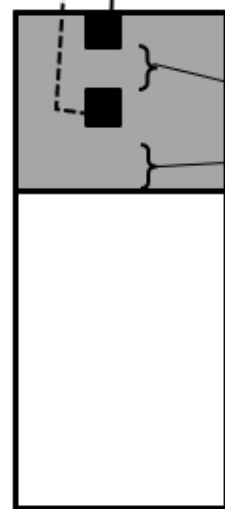
樹穴或街道傢俱



單排樹穴

至少保留人行淨寬2.5m

樹穴或街道傢俱



雙排樹穴

任一淨寬不得小於1.5m

採分段設置

案例說明

鄰地延續性不足，人行步道獎勵檢討扣除。

圖例：

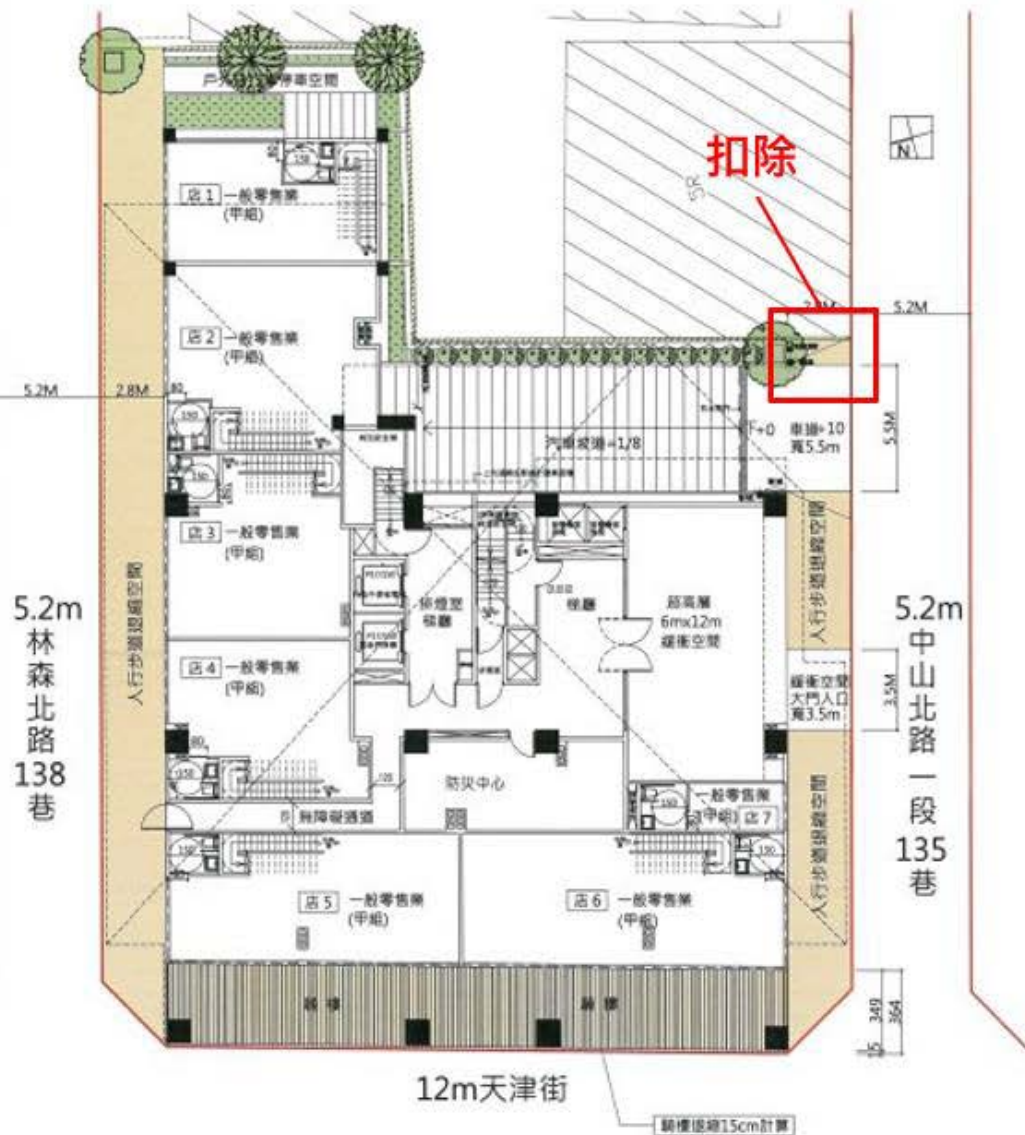
人行步道退縮面積

人行步道退縮面積=271.31m²

人行步道退縮面積計算：

- ① $2.8 \times 0.04 / 2 = 0.05$
- ② $2.8 \times 39.92 = 111.78$
- ③ $(2.8 + 30.02) \times 0.32 / 2 = 5.25$
- ④ $(32.82 + 32.82) \times 0.48 / 2 = 15.75$
- ⑤ $(32.47 + 32.82) \times 0.34 / 2 = 11.1$
- ⑥ $(32.47 + 27.8) \times 2.34 / 2 = 70.52$
- ⑦ $27.8 \times 0.33 / 2 = 4.59$
- ⑧ $2.8 \times 10.49 = 29.37$
- ⑨ $6.95 \times 2.80 = 19.46$
- ⑩ $(1.22 + 1.23) \times 2.8 / 2 = 3.43$

合計： $0.05 + 111.78 + 5.25 + 15.75 + 11.1 + 70.52 + 4.59 + 29.37 + 19.46 + 3.43 = 271.31\text{m}^2$



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

■ 二、建築設計類別-10項

1.基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附規約，納入更新事業計畫書：

(1)機車停車位達400輛以上時，應設置機車專用車道，其坡道寬度及出入口寬度採3.5公尺以上雙車道設計為原則，若機車進出坡道分別設置者，其單向坡道寬度與出入口寬度採2公尺以上設計為原則，坡道斜率宜小於1/8，並分流管理汽機車動線；機車停車位未達400輛時，得免設置機車專用坡道，但汽、機車共道時坡道斜率的設置宜小於1/8。

(2)機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上，倘基地因條件限制須將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地為原則。經審議會決議得設置地面層，則該停車空間周邊應以透空處理,不得設置實牆。

(3)車道出入口，應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。

(4)機車停放地面層時，應於規約內註記不可擅自變更作其他用途。

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

■ 二、建築設計類別

- 2.應針對建物各項立面整理規劃**空調機設置**區位，並於規約中明訂不得自行變動。
- 3.基地周邊人行道及騎樓配置請依內政部營建署頒布「**市區道路人行道設計手冊**」及「**市區道路及附屬工程設計規範**」設計原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度。
- 4.建物設計及動線規劃應**考量週邊更新案之規劃**及原有地區發展之情況。
- 5.基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木**覆土深度應達 1.5 公尺**以上；另有關**屋頂**種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應**改成小喬木或灌木**。
- 6.更新案之規劃，需在適當明顯位置放置**成果告示牌**，其式樣得參考實施者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。
- 7.請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另**圍牆高度不得高於2公尺**，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、**透空率不得小於70%**為原則。
- 8.開放空間**不得使用投樹燈**，以免產生眩光影響人行舒適性。
- 9.高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。
- 10.商業區至少地面**一、二層應作為商業使用**，商業使用樓地板面積總和須大於**法定建築面積之70%乘以2倍**，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。

建築容積獎勵涉及審議通案原則(建築設計)之注意事項

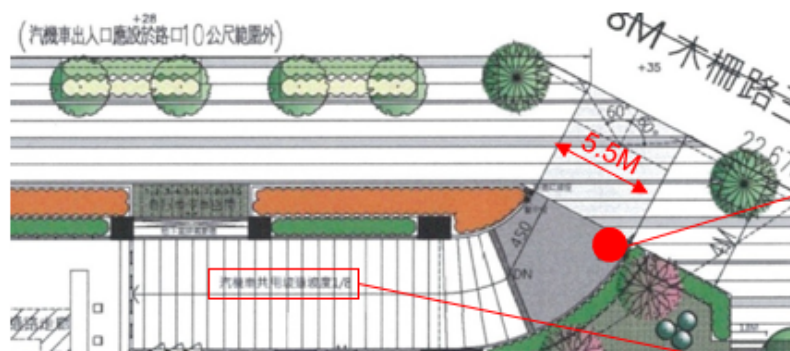
建築規劃設計(四)-符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之**建築設計類別**。
符合建築設計類別**全部審議原則**者，給予基準容積百分之三。

編號	修正規定
1	<p>基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附規約，納入更新事業計畫書。</p> <p>(1)機車停車位達400輛以上時，應設置機車專用車道，其坡道寬度及出入口寬度採3.5公尺以上雙車道設計為原則，若機車進出坡道分別設置者，其單向坡道寬度與出入口寬度採2公尺以上設計為原則，坡道斜率宜小於1/8，並分流管理汽機車動線；機車停車位未達400輛時，得免設置機車專用坡道，但汽、機車共道時坡道斜率的設置宜小於1/8。</p> <p>(2)機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上，倘基地因條件限制須將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地為原則。經審議會決議得設置地面層，則該停車空間周邊應以透空處理，不得設置實牆。</p> <p>(3)車道出入口，應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。</p> <p>(4)機車停放地面層時，應於規約內註記不可擅自變更作其他用途。</p>

一、機車停車位達400輛以上(應設置汽+機車道)

- (一)汽、機車共道：坡道寬度及出入口寬度採3.5M以上雙車道(汽、機車道)，坡道斜率 $\leq 1/8$ 。
- (二)汽、機車分別設置：坡道寬度及出入口寬度採2M以上單車道，坡道斜率 $\leq 1/8$ ，並分流管理汽機車動線。

二、機車停車位未達400輛(免設置機車道)，惟汽、機車共道時坡道斜率 $\leq 1/8$ 。



車道警示號誌

標示汽機車
共用坡道坡度
1/8



車道磚示意圖

地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間順平處理，鋪面系統延續人行道鋪面之型式，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。

順平處理
鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理

叁.近期注意事項

- 一、商業區高度比檢討
- 二、無障礙車位

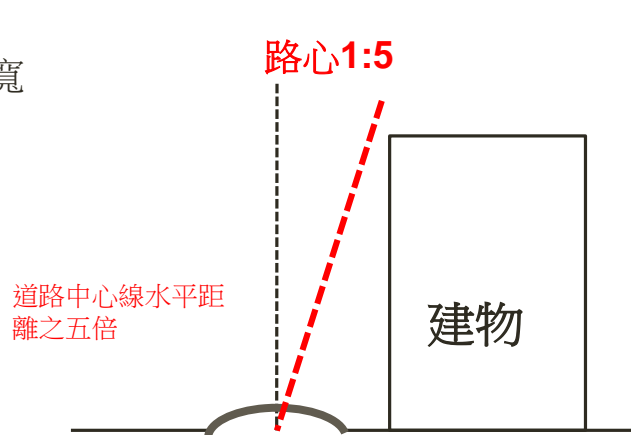
一.台北市都市更新自治條例#18

1.都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。

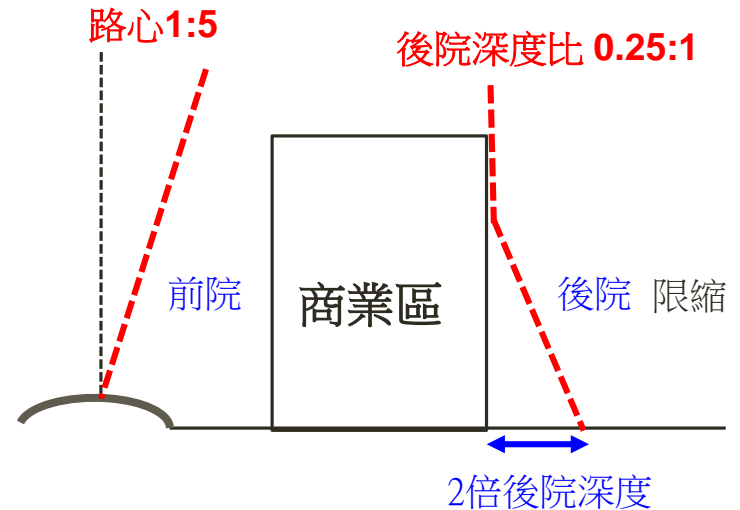
2.商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。

1.台北市都市更新自治條例#18-高度比

放寬



2.台北市都市更新自治條例#18-商業區



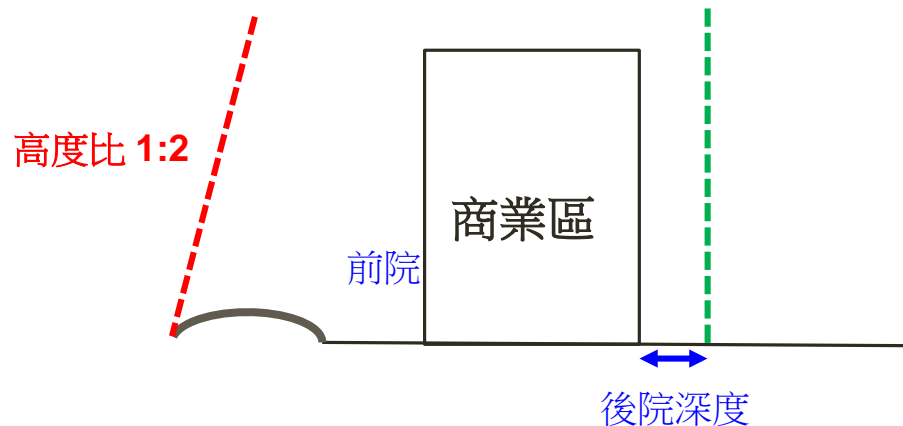
一.台北市都市更新自治條例#18

臺北市府 100.8.25 府都新字第 10031323401 號令

主旨:有關「臺北市都市更新自治條例第 18 條疑義」解釋令，業經本府100 年 8 月 25 日以府都新字第 10031323401 號訂定發布，茲檢 附發布令 1 份，請查照並轉知所屬知照

說明:臺北市都市更新自治條例第 18 條規定之適用，係指都市更新事業 經核准建築容積獎勵者，「不」申請放寬高度限制時，即「不受」該條文前段(其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍)或後段(商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於 零點二五)但書規定之高度檢討限制。

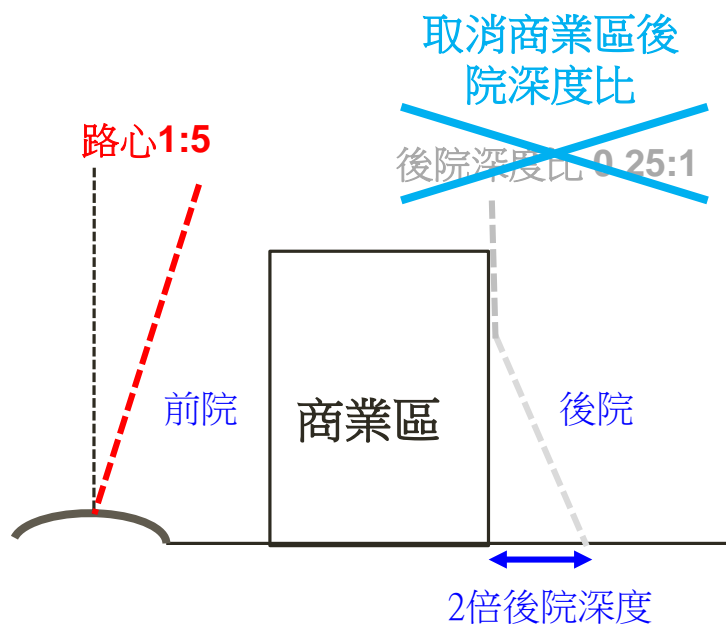
商業區「不」申請都更放寬高度，回歸台北市土管商業區高度檢討



111.11.21預告修正「臺北市都市更新自治條例」部分條文

#18-取消商業區後院深度比 (尚未正式公布)

本自治條例第十八條規定後段有關商業區後院深度比之規定，其立法目的係為避免商業區內建築物因增加獎勵容積而影響鄰地日照及採光。惟考量「土管自治條例」僅於第二十七條規範商業區後院「深度」，對於「深度比」並未規範，且「臺北市建築物有效日照檢討辦法」旨在保護住宅區之日照權，爰刪除本條後段有關商業區後院深度比之規定，以維本市法令適用上一致性。



副 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

110502

臺北市信義區基隆路二段51號13樓

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國111年11月21日

發文字號：府都新字第11160305982號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

地址：104105臺北市中山區南京東

路3段168號17樓

承辦人：王純一

電話：02-27815696轉3048

電子信箱：bg9401@gov.taipei

主旨：檢送預告修正「臺北市都市更新自治條例」部分條文草案
公告1份，請查照。

說明：請將公告及修正草案，自民國111年11月22日起至111年12
月21日止，請貴所公告30日。

正本：臺北市內湖區公所、臺北市文山區公所、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、
臺北市信義區公所、臺北市南港區公所、臺北市萬華區公所、臺北市松山區公所

副本：臺北市議會（含附件）、臺北市政府法務局（含附件）、臺北市都市發展局
（含附件）、臺北市建築管理工程處（含附件）、臺北市政府工務局大地工程處
（含附件）、臺北市都市更新處（含附件）、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）、台北市不動產估價師公會（含附件）、
臺北市都市計畫技師公會（含附件）、中華民國建築經理商業同業公會（含附
件）、社團法人台北市地政士公會（含附件）、社團法人臺北市都市更新學會（
含附件）、社團法人臺北市都市更新整合發展協會（含附件）、社團法人中華民
國建築技術學會（含附件）、財團法人都市更新研究發展基金會（含附件）、臺
北市住宅及都市更新中心（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

市長 柯文哲 請假
副市長 彭振聲 代行

本案依分層負責規定授權人員執行

第1頁共1頁

二.無障礙車位

為推動建築物無障礙環境，於建築技術規則建築設計施工編第167條之6明定無障礙停車位檢討規定，屬適用範圍者應依規定設置，該無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，非僅限於身心障礙者專用。

有關選配及管理方式部分，經都更處 111 年3月4日召開「法定無障礙停車位選配及管理方式、建議仍維持 110 年 8 月 13 日本市第 486 次審議會至少設置一部無障礙停車位為公共設施不得選配，管理規約內註明。

THANK YOU

敬請指教