



建築師公會專題演講

都市更新最新法令及防災都更實務講座

講 師

臺北市都市更新處更新事業科

楊祖恩 股長

目錄

2

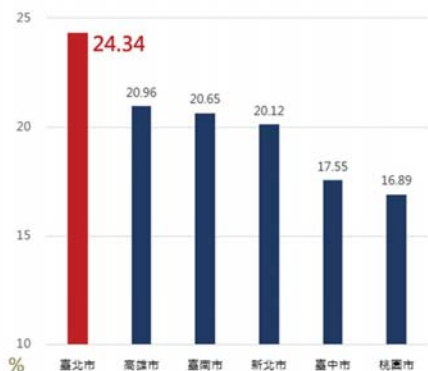
1. 臺北市人居環境面臨課題
2. 都市更新審議程序
3. 臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則(都更審議原則)
4. 都市更新容積獎勵
5. 防災型都市更新專案

臺北市人居環境面臨課題

人老屋老 亟需更新

高齡比例高 / 老化速度快 / 老屋數量多

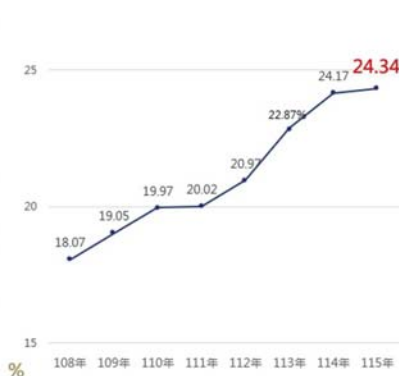
六都65歲以上人口佔比圖



北市高齡人口六都最高

資料來源：內政部戶政司(115年2月底)

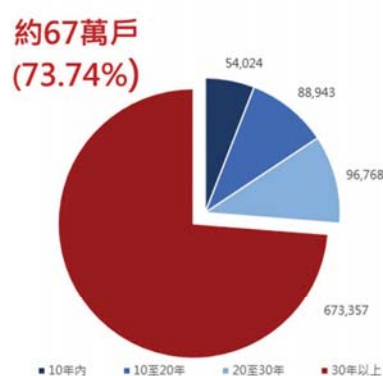
臺北市老年人口佔比圖



北市人口老化持續上升

資料來源：內政部戶政司(115年2月底)

臺北市房屋住宅數量比例圖(戶)



約67萬戶
(73.74%)

北市老屋比例龐大

資料來源：內政部不動產資訊平台(114年Q2)

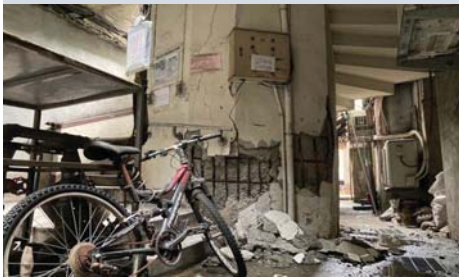
地震災害 / 老舊建築物 / 建物危險

地震災害頻繁
抗震不足建物易受災損

老舊公寓缺乏電梯設備
機能不符生活所需

高氯離子混凝土建築物
結構損壞

耐震能力不足



建物機能落後



海砂屋



為確保市民居住安全
市府推動大都更時代，建構安全宜居的臺北

建構宜居安全永續城市-都更八箭

為解決本市人老屋老議題，積極推動都更8箭政策，有效促進老舊市區都更，加速打造安全宜居的臺北

1.4 倍

報核案件總量

1.3 倍

核定案件總量

縣市別	報核案件數(含整維)	核定案件數(含整維)
臺北市	1149	699
新北市	523	278
桃園市	29	23
臺中市	156	125
臺南市	97	96
高雄市	34	24

資料來源：國土署都市更新入口網(更新至115.5.3)

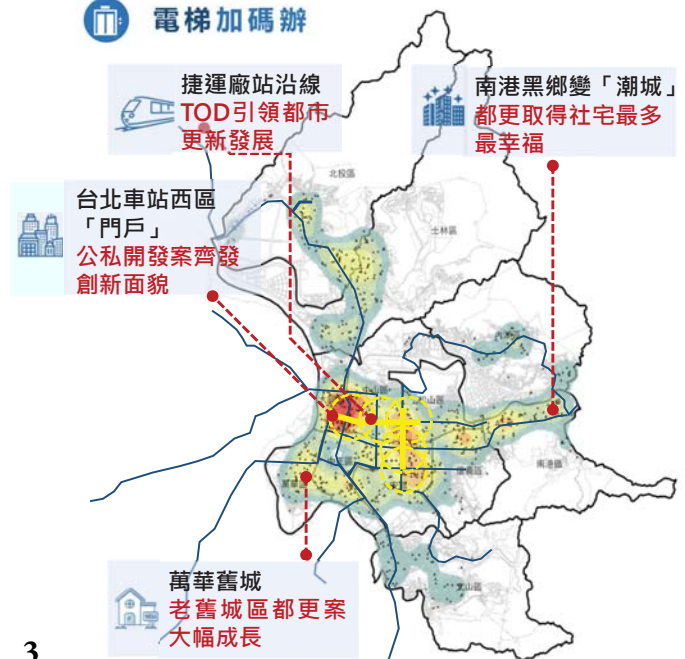
2.4 倍

報核案量

近3年年平均報核量140案，
過去8年平均為57案

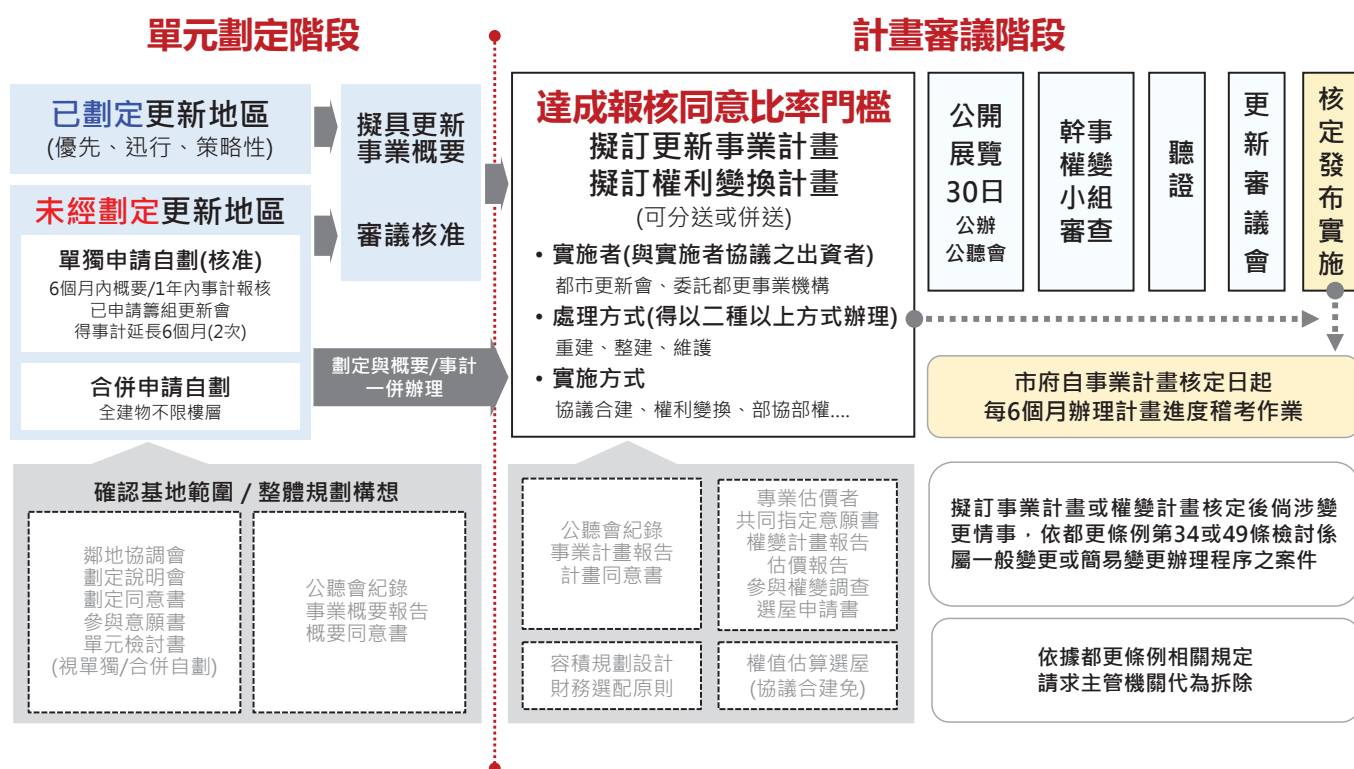


- 公辦降門檻
- 民辦法放寬
- 審查速通關
- 危老排障礙
- 電梯加碼辦
- 防災型都市更新專案
- 整建住宅專案計畫
- 危險建築物575專案計畫



都市更新審議程序

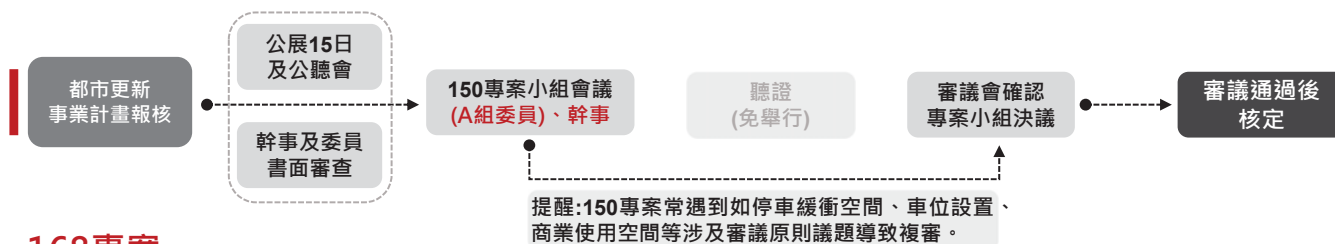
都市更新流程概述 (一般案)



150專案

100%同意、無爭議、協議合建案立即適用
專案小組審查後即審議會確認，一次審議通過

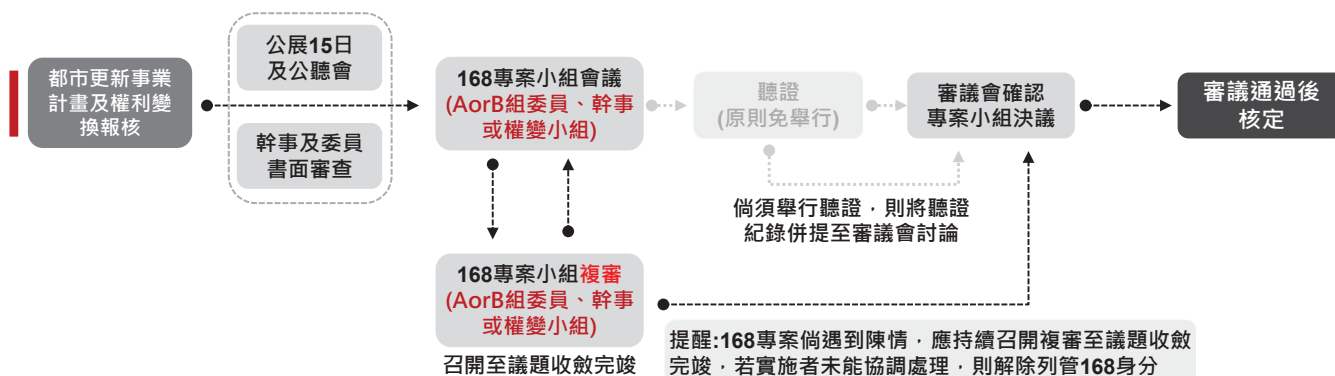
註：150專案之辦理天數是以「工作天」計算「報核至提審議會」之天數



168專案

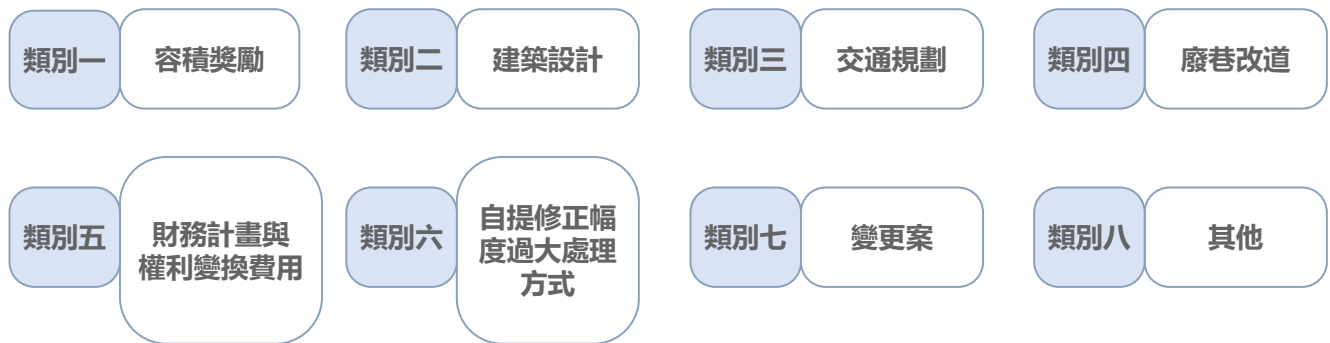
100%同意、無爭議立即適用
專案小組審查後及審議會確認，一次審議通過

註：168專案之辦理天數是以「工作天」計算「報核至提審議會」之天數



115.05.26北市都新字第1156021835號函修訂
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
(都更審議原則)

「本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」係本府都市發展局99年6月24日函頒，作為本市都市更新及爭議處理審議會、幹事及權利變換計畫審查小組會議、業務單位審議及實施者規劃設計之參考，113年5月13日因應「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」112年修正併同先行修訂供人行走地面道路之規範外，其餘內容迄今已近4年未修正。續為配合實務執行，定期滾動修正並完善審議原則規範，本府於115年5月26日北市都新字第1156021835號函修（增）訂「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」，修訂大項如下：



都更審議原則修訂說明-容積獎勵項目摘要

類別	編號	規定摘要	修正情形
- 原容積高於基準容積	-	實施者應於審查會議前取得建管處原容積證明。	× 刪除
(一) 提供指定社福設施或公益設施	1	108年前都更案，異地公益設施價購應扣除公設成本。	- 未修正
	2	公益設施捐贈請依臺北市府捐贈作業要點辦理。	- 未修正
(二) 協助取得及開闢公設用地且產權登記為公有	1	捐贈周邊計畫範圍道路用地，應於使照前完成清空及開闢。	△ 內容修訂
	-	捐贈周邊計畫範圍道路用地，應於核定前取得地主同意書。	刪除(整併至前項) ×
(三) △F5-1建築設計與鄰近地區建築物互相調合	2	108年前都更案，出入口通路開闢經費不計容獎。	- 未修正
	1	107年前△F5-1案，須強化無障礙及防災設計說明。	- 文字酌調
(四) 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	107年前△F5-1案，機房雨遮配置不當應減獎勵。	- 未修正
	1	面臨計畫道路應留設2公尺以上人行步道始得申請獎勵，6公尺內全額獎勵且須符合審議規範。	△ 內容修訂
	2	人行步道獎勵值應扣除部分。	△ 內容修訂
	3	供人行走之地面道路部分應無償提供使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。	△ 內容修訂
	-	行道須順平並標示範圍，嚴禁停放機車且納入規約。	刪除(整併至前項) ×
	4	人行步道兼自行車道須標示動線。	- 文字酌調
	-	除救災動線未達4米須退縮補足，其他臨路側應退縮2米人行步道並設置實體阻隔。	刪除(移至建築設計) ×
	5	可申請騎樓獎勵之騎樓類型。	- 未修正
- 文化資產保存維護	-	古蹟須提文資審查，並於幹事複審前完成。	× 刪除
(五) 占有他人土地之舊違章建築戶	1	價購取得舊違建可申請容獎。	- 文字酌調
	2	違建安置須檢附完整證明文件。	- 未修正
	3	違建安置須公證切結，不實撤容獎。	- 未修正
	4	安置面積上限、現地安置共負計算原則	△ 內容修訂
(六) 容積移轉	-	申請容積移轉移入容積應依許可證明為準	- 文字酌調
(七) 申請停獎事宜	1	停車獎勵應先滿足戶數需求，餘額依規定申請並以審議上限為準。	- 未修正
	2	停車獎勵近地面層為原則，特殊需審議。	- 文字酌調
	3	停車位管理須載明規約及契約。	- 未修正
	4	獎勵車位須切結公用。	- 未修正
- 高氣離子容積獎勵	-	海砂屋認定需於幹事複審前取得建管處證明。	× 刪除

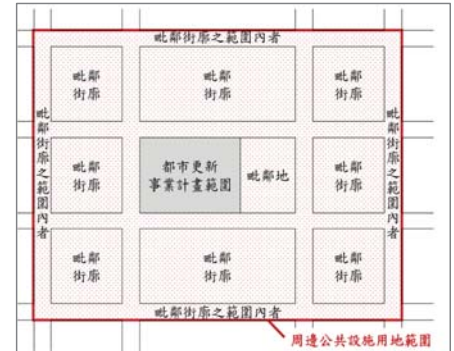
類別(二)編號1：協助取得及開闢公設用地且產權登記為公有

修正重點：刪除本處內部行政審查流程條文

考量原編號1(原容積高於基準容積)、原編號6(文化資產保存維護)、原編號11(高氣離子容積獎勵)屬本處內部行政審查流程，無涉審議事宜，故不列於審議原則中，惟相關列管時點維持不變。

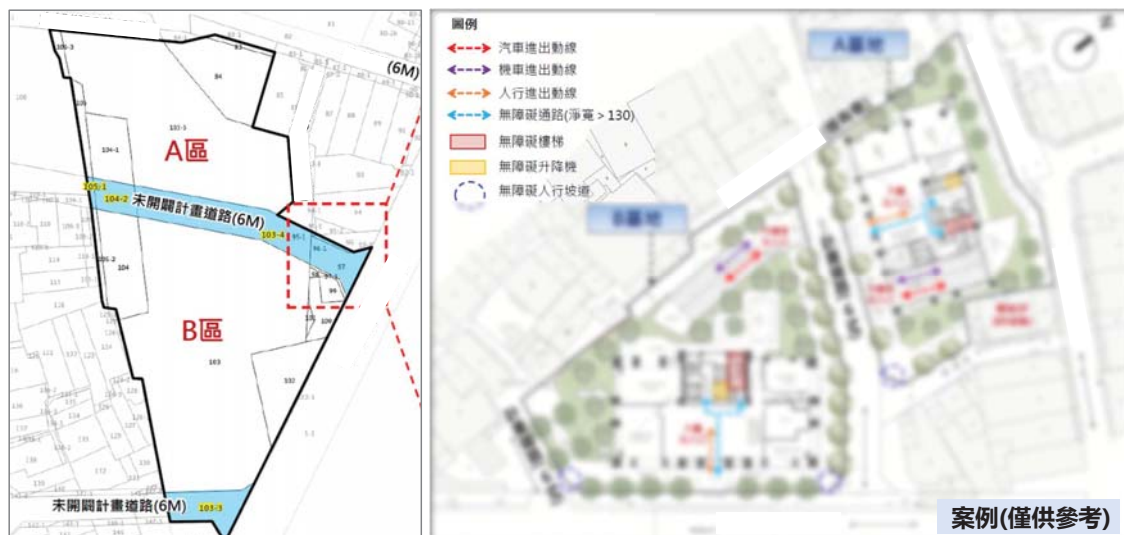
修正重點：周邊公共設施用地捐贈文字修正與明確「周邊」範圍

- 名詞統一：**依容積獎勵辦法第8條，將「更新單元周圍」統一修正為「都市更新事業計畫範圍周邊」。
- 整併規範：**原編號2「核定前取得私地主捐贈同意書始得適用獎勵」相關文字，整併至同類別編號1(1)，明確規定「實施者應確實與地主達成協議並於事業計畫核定前取得私有土地所有權人捐贈同意書」。
- 定義「周邊」公設用地範圍：**本次新增(2)，明定「周邊」範圍認定方式為「都市更新事業計畫範圍臨接者，或都市更新事業計畫範圍毗鄰街廓範圍內者」，並附圖示說明。

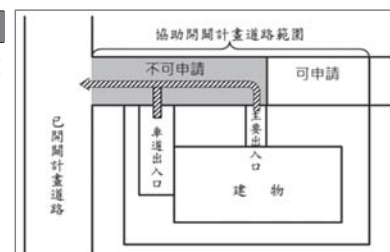


編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
1	(1) 捐贈<u>都市更新事業計畫範圍外</u>周邊計畫道路用地申請之獎勵容積，<u>實施者應確實與地主達成協議並於事業計畫核定前取得私有土地所有權人捐贈同意書</u>，並切結於使用執照取得前清除地上物(含遮雨棚架)、完成捐贈予本市及開闢完成之程序。 (2) <u>都市更新建築容積獎勵辦法第8條所指稱之「周邊公共設施用地」係指都市更新事業計畫範圍臨接者，或都市更新事業計畫範圍毗鄰街廓範圍內者(如圖)。</u>	捐贈<u>更新單元周圍</u>部分計畫道路用地所申請之獎勵容積，應切結於使用執照取得前，清除地上物(含遮雨棚架)，完成捐贈予本市及開闢完成之程序。
2	本項刪除，整併至編號(1)	實施者應妥善處理更新地區範圍外周邊之計畫道路，確實與地主達成協議並於事業計畫核定前取得私地主捐贈同意書始得適用獎勵。

類別(二)之2：協助取得及開闢公設用地且產權登記為公有



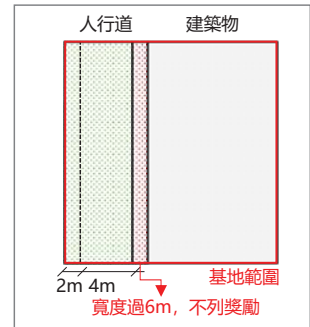
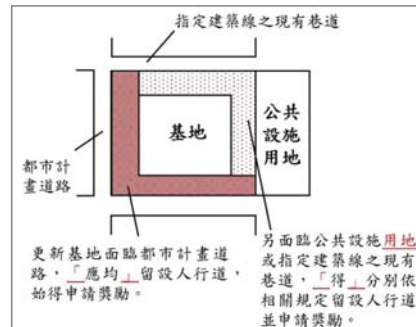
編號	修正規定(115年5月26日版)(內容未修正)
2	適用108年1月30日修正公布前都市更新條例之案件，有關協助開闢道路涉及基地之 <u>出入口通路</u> 部分(基地主要出入口及車道出入口至已開闢計畫道路)應自行開闢者，其 <u>工程及拆遷安置經費不得核計容積獎勵</u> ，請以圖示方式補充說明其範圍及計算方式為何。(如圖)



類別(四)編號1:依基地沿街面留設部分2公尺以上人行道或騎樓

修正重點：人行道獎勵規定

1. **統一用詞：**全文「人行步道」統一修正為「人行道」；「公共設施」修正為「公共設施用地」。
2. **明確化留設人行道申請獎勵之條件：**調整文句、新增圖例以及整合救災活動空間規定，以資明確。



編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
1	(1)更新基地面臨都市計畫道路，應均留設人行道或騎樓，始得申請獎勵。另面臨公共設施用地或指定建築線之現有巷道，得分別依<u>都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令</u>規定留設人行道，得申請獎勵。(如圖) (2)面臨同一條都市計畫道路留設之人行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。	(1)更新基地面臨都市計畫道路，應均留設人行<u>步</u>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<u>相關規定</u>留設人行<u>步</u>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<u>步</u>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<u>步</u>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<u>步</u>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。

都更審議原則修訂說明-容積獎勵類別(四)編號2

類別(四)編號2：人行道獎勵值應就下列部分予以扣除

修正重點：人行道獎勵規定

3. 修正人行道獎勵值應扣除項目：

- 刪除容積移轉回饋空間應扣除：配合112年都審規定，同步於審議原則刪除。
- 明確化騎樓應扣除之面積規定：依建築技術規則第57條，明確化騎樓應扣除之退縮面積。
- 新增項目(6)：基地臨接道路側，自行退縮僅供車行使用部分應予扣除。
- 新增項目(7)：明訂留設人行道之連續性認定方式(長寬均達2公尺以上)。

4. 整併應順平處理、管理維護規定，以及刪除「不得設置屋簷、雨遮」規定(配合112年容獎辦法)

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
2	人行道獎勵值，應就下列部分予以扣除後，依實際留設面積給予獎勵： (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)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道、<u>車道截角</u>、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。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) <u>建築線至騎樓之法定退縮面積。</u> (6) <u>另基地臨接道路側，自建建築線退縮僅供車行使用部分，應予以扣除。</u> (7) <u>申請人行道獎勵之各區塊，其長寬任一未達2公尺或因扣除上開部分後任一長寬未達2公尺之區域，不予獎勵；另長寬分別達2公尺(含)以上者，應說明該人行道與基地外土地供人行走之連續性，以及是否有圍牆等障礙物阻隔，並經審議會決議</u>	人行<u>步</u>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，<u>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：</u> (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)<u>及容積移轉回饋空間</u>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<u>步</u>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<u>步</u>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。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。

類別(四)編號2：人行道獎勵值應就下列部分予以扣除

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)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。

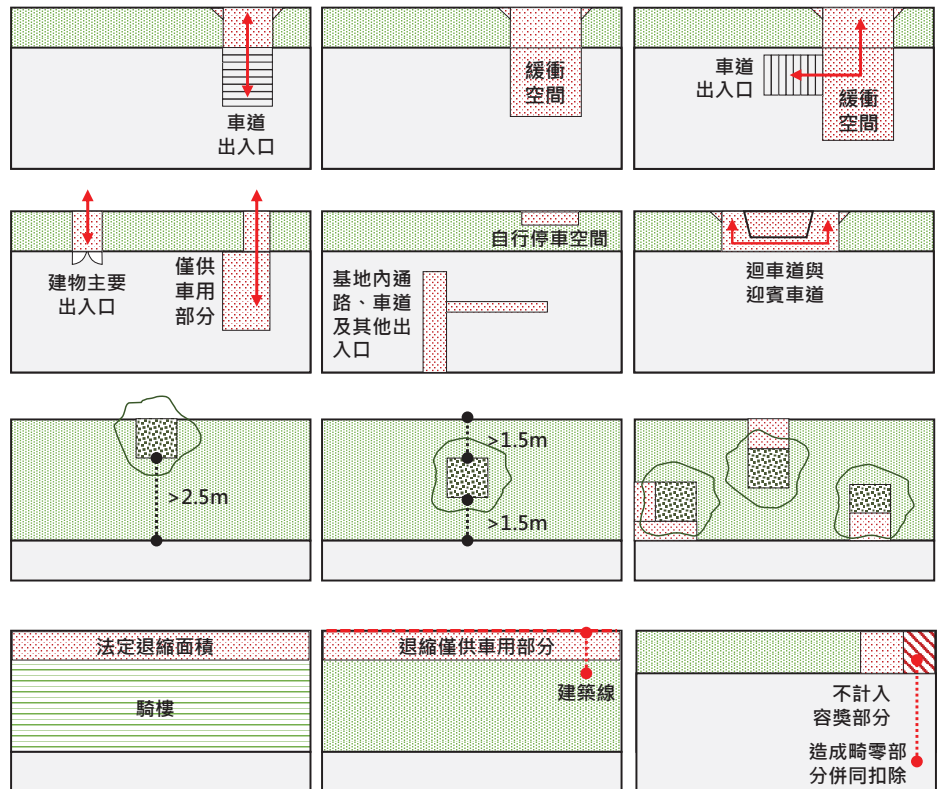
3. 建築物之主要出入口淨寬度2公尺部分、基地內通路、車道及其出入口、迴車道與迎賓車道等穿越人行道、車道截角、僅提供車行使用部分及自行車停車空間應予以扣除。

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。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. 建築線至騎樓之法定退縮面積。

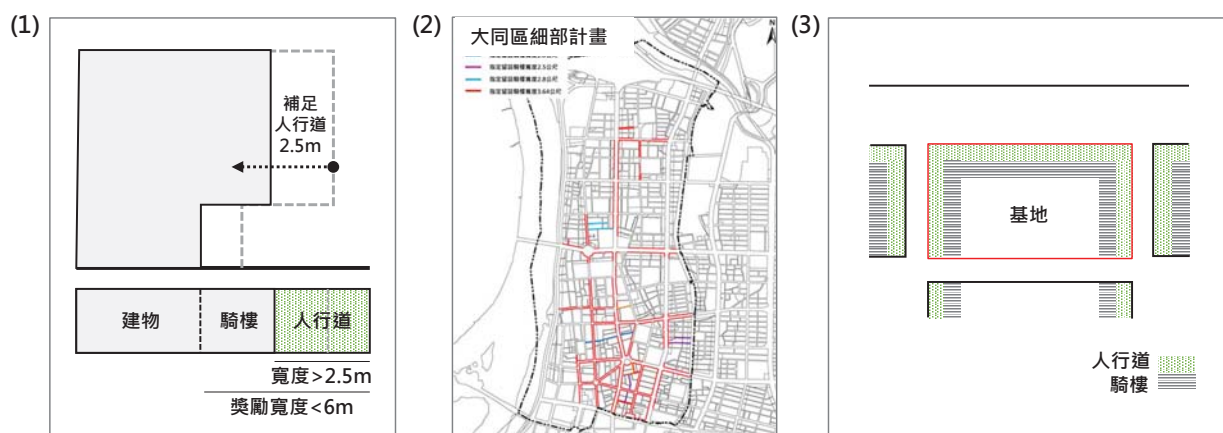
6. 另基地臨接道路側，自建築線退縮僅供車行使用部分，應予以扣除。

7. 申請人行道獎勵之各區塊，其長寬任一未達2公尺或因扣除上開部分後任一長寬未達2公尺之區域，不予獎勵；另長寬分別達2公尺(含)以上者，應說明該人行道與基地外土地供人行走之連續性，以及是否有圍牆等障礙物阻隔，並經審議會決議。



都更審議原則修訂說明-容積獎勵類別(四)編號5

類別(四)編號5:留設騎樓之容積獎勵係數1.8樣態



編號

修正規定(115年5月26日版)(內容未修正)

5 申請留設騎樓之容積獎勵應符合下列擇一事項：

(1) 基地沿街面已設置2.5公尺(含)以上公有人行道者，得設置騎樓。倘公有人行道未達2.5公尺(或未設置公有人行道者)，應退縮補足無遮簷人行道後再設置騎樓。

(2) 基地位於都市計畫指定騎樓路段應設置騎樓。

(3) 現況有騎樓紋理之開發基地優先留設騎樓。

以上退縮無遮簷人行道及騎樓，合計申請獎勵總寬度以6公尺為上限。事業計畫於113年8月1日後報核者，或於113年8月1日後申請重行公展或變更都市更新事業計畫據以適用112年9月18日修正公布之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」之案件，皆應依前項原則辦理。

類別(五):占有他人土地之舊違章建築戶

修正重點:依實務執行方式,明確化規範文字

酌調得申請獎勵之違章建物規範文字。
酌調各現地安置戶應繳(或應領)價金之公式文字

修正重點:安置面積上限調整

改以動態參照「行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積」為上限,不再固定引用96㎡。

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
1	為整合土地進行更新,於陸續價購77年8月1日之前之違章建築物,符合都市更新異地安置現住戶之精神者,得申請容積獎勵。	為整合土地進行更新,於報核前陸續價購77年8月1日之前之違章建築物(含土地及建物),符合都市更新異地安置現住戶之精神,得申請容積獎勵。
4	(1) 安置占有他人土地之舊違章建築戶獎勵各現地安置戶之應繳(或應領)之價金。規定如下: a. 計算各現地安置戶之應負擔費用=應安置面積(註:按實測面積為準,但最高以行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積為限)×都市更新實施成本平均單價(不含銷售管理費及風險管理費)。 b. 計算各現地安置戶之應安置面積之價值=應安置面積(註:按實測面積為準,但最高以行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積為限)×住宅單元更新後平均單價。如無住宅單元時,應採二樓以上平均單價計算。 c. 計算各現地安置戶之實際安置面積之價值=實際安置面積×其更新後平均單價。 d. 各現地安置戶應繳(或應領)之價金=(各現地安置戶之應負擔費用)+【(各現地安置戶之實際安置面積之價值)-(各現地安置戶之應安置面積之價值)】 (2)全部現地安置戶之應繳價金總和,性質上屬實施都市更新事業之收入,非屬實施都市更新事業之成本或費用,將實施都市更新重建區段權利變換總成本減去前述實施都市更新事業收入後之餘額,始為「土地所有權人(含權利變換關係人)應共同負擔之都市更新成本」,此亦為土地所有權人(含權利變換關係人)以更新後房地抵付實施者之權利價值,亦即為實施者在更新後應分配之房地權利價值。 (3)都市更新後之房地總價值應減去全部現地安置戶實際安置面積之價值後之餘額,始為供實施者及土地所有權人(含權利變換關係人)配回之房地價值總值。 (4)將(2)除以(3)所得之商,即為土地所有權人(含權利變換關係人)之「共同負擔比率」。	(1) 安置占有他人土地之舊違章建築戶獎勵各現地安置戶之應繳(或應領)之價金。規定如下: a. 計算各現地安置戶之應負擔費用=應安置面積(註:按實測面積為準,但最高以96㎡為限)×都市更新實施成本平均單價(不含銷售管理費及風險管理費)。 b. 計算各現地安置戶之應安置面積之價值=應安置面積(註:按實測面積為準,但最高以96㎡為限)×二樓以上更新後平均單價。 c. 計算各現地安置戶之實際安置面積之價值=實際安置面積×其更新後平均單價。 d. 各現地安置戶應繳(或應領)之價金=(各現地安置戶之應負擔費用)+【(各現地安置戶之實際安置面積之價值)-(各現地安置戶之應安置面積之價值)】 (2)全部現地安置戶之應繳價金總和,性質上屬實施都市更新事業之收入,非屬實施都市更新事業之成本或費用,將實施都市更新總成本減去實施都市更新事業收入後之餘額,始為「土地所有權人(含權利變換關係人)應共同負擔之都市更新成本」,此亦為土地所有權人(含權利變換關係人)以更新後房地抵付實施者之權利價值,亦即為實施者在更新後應分配之房地權利價值。 (3)都市更新後之房地總價值應減去全部現地安置戶實際安置面積之價值後之餘額,始為供實施者及土地所有權人(含權利變換關係人)配回之房地價值總值。 (4)將(2)除以(3)所得之商,即為土地所有權人(含權利變換關係人)之「共同負擔比率」。

都更審議原則修訂說明-容積獎勵類別(五)

有關申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第17條占有他人土地之舊違章建築戶容積獎勵,本市平均每戶住宅樓地板面積認定原則

- 為配合111年11月30日公告之109年人口及住宅普查統計之住宅之樓地板面積修正為94.5平方公尺,計算前項獎勵之實測面積原則分述如下:

以108年1月30日修正公布前都市更新條例報核之更新案:

- 擬訂案報核尚在程序中案件,於111.11.30後重公展及適用修正公布後之都更條例應以94.5㎡計算。
- 擬訂案核定後,於111.11.30後申請完整變更案,且無涉及都更法令變更應以96㎡計算,倘適用修正公布後之都更條例則應以94.5㎡計算。
- 擬訂案核定後,於111.11.30後辦理簡易變更,因未涉及容積獎勵調整,爰以96㎡計算。

以108年1月30日修正公布後都市更新條例報核之更新案:

- 111.11.30後擬訂案報核,應以94.5㎡計算。
- 111.11.30前報核之程序中擬訂案,及111.11.30公告前或後申請完整變更之案件,皆可依中央法規標準法第18條規定都市更新程序終結前法規變動得從新從優,由實施者自行選擇,惟實施者應於審議會上補充說明其面積計算之合理性。
- 擬訂案核定於111.11.30後辦理簡易變更,因未涉及容積獎勵調整,爰以96㎡計算。

編號	修正規定(115年5月26日版)
1	為整合土地進行更新,於陸續價購77年8月1日之前之違章建築物,符合都市更新異地安置現住戶之精神者,得申請容積獎勵。
4	(1) 安置占有他人土地之舊違章建築戶獎勵各現地安置戶之應繳(或應領)之價金。規定如下: a. 計算各現地安置戶之應負擔費用=應安置面積(註:按實測面積為準,但最高以行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積為限)×都市更新實施成本平均單價(不含銷售管理費及風險管理費)。 b. 計算各現地安置戶之應安置面積之價值=應安置面積(註:按實測面積為準,但最高以行政院主計總處最近一次人口及住宅普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積為限)×住宅單元更新後平均單價。如無住宅單元時,應採二樓以上平均單價計算。 c. 計算各現地安置戶之實際安置面積之價值=實際安置面積×其更新後平均單價。 d. 各現地安置戶應繳(或應領)之價金=(各現地安置戶之應負擔費用)+【(各現地安置戶之實際安置面積之價值)-(各現地安置戶之應安置面積之價值)】 (2)全部現地安置戶之應繳價金總和,性質上屬實施都市更新事業之收入,非屬實施都市更新事業之成本或費用,將實施都市更新重建區段權利變換總成本減去前述實施都市更新事業收入後之餘額,始為「土地所有權人(含權利變換關係人)應共同負擔之都市更新成本」,此亦為土地所有權人(含權利變換關係人)以更新後房地抵付實施者之權利價值,亦即為實施者在更新後應分配之房地權利價值。 (3)都市更新後之房地總價值應減去全部現地安置戶實際安置面積之價值後之餘額,始為供實施者及土地所有權人(含權利變換關係人)配回之房地價值總值。 (4)將(2)除以(3)所得之商,即為土地所有權人(含權利變換關係人)之「共同負擔比率」。

二、建築設計

備註:

A. 本次修正後建築設計類別審議原則，於115年9月1日(含當日)後擬訂(變更)事業計畫報核或重行公展且新申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」建築規劃設計(四)容積獎勵之案件，皆依修正後規定檢討適用

類別	編號	規定摘要	修正情形
1	(1)	機車專用車道坡度及淨寬	- 文字酌調
	(2)	機車停車動線淨寬，以及機車位設置位置。	△ 內容修訂
	(3)	汽機車道出入口應設置緩衝空間及警示。	△ 內容修訂
	(4)	汽機車出入口一定範圍應無礙視線。	※ 新增
2	-	空調主機應適度遮蔽美化，並於規約明定不得自行變動。	- 文字酌調
3	-	人行道依內政部國土署規範設計。	- 文字酌調
4	-	救災動線未達4m須退縮補足，其他臨路側應退縮2m人行道並設置實體阻隔。	※ 新增(自容獎移入)
5	-	建築設計及動線規劃應整合周邊更新與發展。	- 未修正
6	-	喬木覆土應達1.5m以上，屋頂應為小喬木或灌木。	- 未修正
7	-	設告示牌依公告樣式。	- 文字酌調
8	-	圍牆標示規範：高≤2m，基座≤45cm且透光≥70%	- 文字酌調
9	-	開放空間不得使用投樹燈。	- 文字酌調
10	-	高樓緩衝空間禁設阻隔設施。	- 文字酌調
11	(1)	商業區應自地面層逐層作商業使用，面積須達法定建坪70%×2，管委會不得占用商業使用連續面積。	△ 內容修訂
	(2)	屬商業區(特)(原屬住宅區)者，得於審議會中妥予說明放寬商業比例。	※ 新增
	(3)	建築物若採多棟設計，商業使用空間得合理集中設置於一棟或數棟	※ 新增

都更審議原則修訂說明-建築設計類別編號1

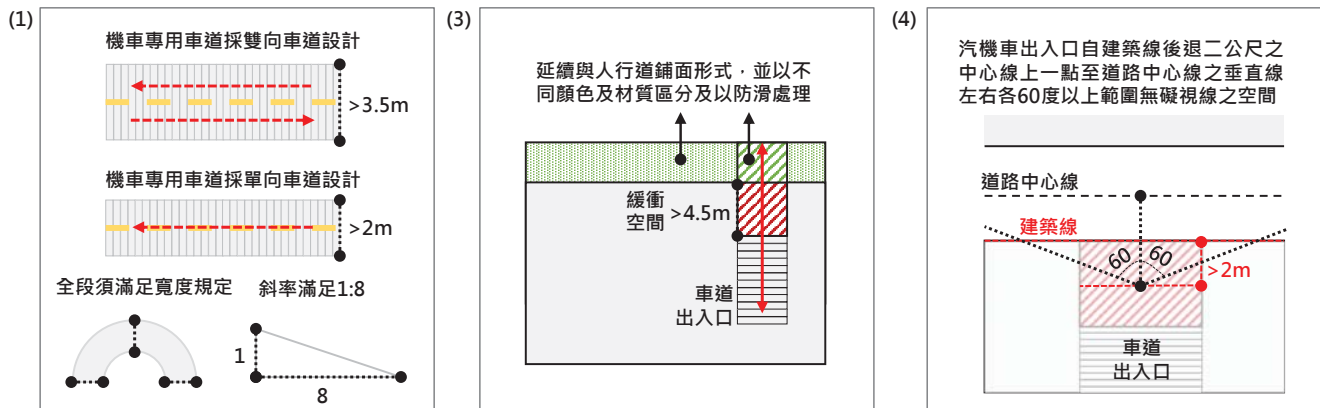
編號1：汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附規約，納入更新事業計畫書

修正重點：依實務執行情形，調整汽機車停車空間為設置規範

1. 機車坡道規整合：依本局111年10月修正之「臺北市建築物附設停車空間設計指導原則」整併機車坡道相關規範。
2. 機車停車位設置地點：
 - 依都審規定，刪除原規範「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」。
 - 因應實務執行確有無法於地下1層完整配置機車位，故調整機車位為應「自」停車空間接近地面層之第一層集中設置。
3. 強化汽機車出入口緩衝空間規定（原為交通規劃類別-編號2，本次調整並整併至建築設計類別）：汽機車出入口應於「指定退縮人行道後」留設4.5公尺之緩衝空間，以強化基地人行動線。
4. 新增出入口視線淨空規定：明訂汽機車出入口一定範圍內應無礙視線。

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
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，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，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。<u>前開機車專用及汽、機車共道之坡道斜率不得超過1/8。</u> (2) 機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上。<u>機車停車位設置於地下停車空間者，應自停車空間接近地面層之第一層集中設置；設置地面層者，應於住戶管理規約內註記不可擅自變更作其他用途。</u> (3) <u>汽機車道出入口，應於指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間，且應設警示、管制號誌及規劃車輛停車空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面避免使用車道磚，且延續與人行道鋪面形式，並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。</u> (4) <u>汽機車出入口自建築線後退二公尺之中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各60度以上範圍無礙視線之空間。</u>	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，<u>為原則</u>，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，<u>為原則</u>，<u>坡道斜率宜小於1/8</u>，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，<u>但汽、機車共道時坡道斜率的設置宜小於1/8。</u> (2) 機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上，倘<u>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</u>。經審議會決議得設置地面層，<u>則該停車空間周邊應以透空處理，不得設置實體牆。</u> (3) 車道出入口，應設警示、管制號誌及規劃車輛停車空間，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) <u>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。</u>

編號1：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



編號

修正規定(115年5月26日版)

- 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：
 - 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，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，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。前開機車專用及汽、機車共道之坡道斜率不得超過1/8。
 - 機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上。機車停車位設置於地下停車空間者，應自停車空間接近地面層之第一層集中設置；設置地面層者，應於住戶管理規約內註記不可擅自變更作其他用途。
 - 汽機車道出入口，應於指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間，且應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面避免使用車道磚，且延續與人行道鋪面形式，並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。
 - 汽機車出入口自建築線後退二公尺之中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各60度以上範圍無礙視線之空間。

都更審議原則修訂說明-建築設計

二、建築設計

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
2	應針對建物各向立面整體規劃空調 家電設置形式、位置、操作、管維空間及其他外牆附掛物納入整體規劃配置，且適度遮蔽美化 ，並於規約中明訂不得自行變動。	應針對建物各 項 立面整體 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 國土管理署 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。	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	<u>救災活動空間動線寬度未達4公尺者應退縮補足4公尺。另基地臨道路側皆應退縮2公尺以上人行道，且除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則採設置實體阻隔（如植栽、緣石、高低差等）方式，以達人本交通。</u>	
5	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。	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。
6	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，應改從小喬木或灌木。	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，應改從小喬木或灌木。
7	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考本市 都市更新處 網站公告成果告示牌樣式自行設置。	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。
8	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%。	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 。
9	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。
10	<u>適用110年1月19日修正發布之建築技術規則建築設計施工編施行生效前規定者，高層建築物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。</u>	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。

編號11：商業區商業使用樓地板面積

修正重點：商業區商業使用規定修正

1. 放寬商業使用空間配置位置規範：

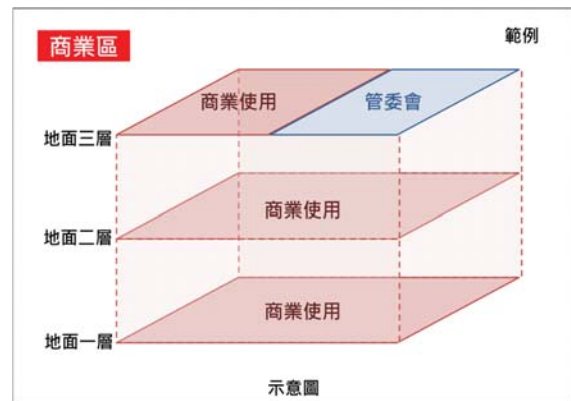
調整為「應自地面層起往上逐層」作為商業使用，不硬性要求1、2樓皆應設置。

2. 放寬管委會應配置位置：

依規範原意，調整為不得占用商業連續使用面積。

3. 新增彈性規定：

- 屬「商業區(特)(原屬住宅區)」者，得由實施者於審議會中妥予說明未能留設前開商業使用比例原因。
- 若採多棟設計者，商業使用空間得合理集中於一棟或數棟



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

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
11	(1) 商業區應自地面層起往上逐層作為商業使用，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，且管委會空間配置不得占用商業使用連續樓層之面積。 (2) 另倘屬商業區(特)(原屬住宅區)者，得由實施者於審議會中妥予說明未能留設前開商業使用比例原因及周邊商業使用效益與需求，並經審議會決議辦理。 (3) 都市更新單元內建築物若採多棟設計，商業使用容積設置得考量與周邊商業使用情形合理集中設置於一棟或數棟。	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。

都更審議原則修訂說明-交通規劃、廢巷改道項目摘要 26

三、交通規劃

類別	編號	規定摘要	修正情形
1 停車位設置原則	-	停車位之設置均以規劃為平面式停車位。	- 文字酌調
2 車道出入口設置規定	-	車道出入口優先設於次要道路	△ 內容修訂
- 機車停車位設置位置	-	機車位集中地面層地下第一層。	× 刪除(移至建築)
3 交評規範	-	交評參數須註明2年內資料。	- 未修正
4 裝卸貨車位規範	-	裝卸貨需求於基地內滿足。	- 文字酌調
5 無障礙停車位設置及選配	(1)	無障礙停車位至少1部供大公使用。	- 未修正
	(2)	111年5月後報核案強制適用。	- 未修正
	(3)	選配原則及規約納入優先選配需求對象。	- 文字酌調
6 充換電車站設置位置	-	充換電站安全管理指引。	※ 新增

四、廢巷改道

類別	編號	規定摘要	修正情形
1 自治條例\$10 鄰近道路開闢完成規定	(1)	廢巷所鄰接之未開闢計畫道路應協助開闢至已開闢完成。	- 文字酌調
	(2)	倘無法協助開闢，應協助開闢廢巷所鄰接及其鄰接單元垂直面寬之道路	- 文字酌調
2 協闢道路規定	-	協闢道路應盡量考量以完整街廓與關。	- 文字酌調
3 廢巷改道圖說	-	廢巷改道審議應檢具圖說規範	※ 新增

三、交通規劃

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
1	停車位之設置均 <u>優先</u> 規劃為平面式停車位。	停車位之設置均以規劃為平面式停車位 <u>為原則</u> 。
2	各宗基地車道出入口應 <u>優先</u> 設置於次要道路側，並集中設置於一處(適用110年1月19日修正發布之建築技術規則建築設計施工編施行生效前規定者，高層建築物緩衝空間之進出動線另依相關規定辦理)。	各宗基地車道出入口以設置於次要道路側 <u>為原則</u> ；集中設置於一處 <u>為原則</u> (高層緩衝空間之進出動線另依相關規定辦理)應於指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，倘基地特殊仍應至少留設2公尺之緩衝空間，另停車數量超過150輛以上，或大型公共工程、聚集會場所等開發案，車道出入口設計及周邊人性化等待設施，應視個案條件及需求規劃，且出入口緩衝空間應留設6公尺以上為原則。
3	(本項刪除，整併至建築設計類別-編號1)	機車停車位應集中設置於接近地面層之地下停車空間第一層。
4	交通影響評估報告應註明相關參數及引用模式之資料來源，且應為都市更新或都市設計核定日2年內之調查資料。	交通影響評估報告應註明相關參數及引用模式之資料來源，且應為都市更新或都市設計核定日2年內之調查資料。
5	有裝卸貨需求者，應於基地內自行滿足。	有裝卸貨需求，應於基地內自行滿足。
6	無障礙停車位設置及選配： (1) 應設置至少1部無障礙停車位供大公使用且不得約定專用。 (2) 為維持更新案件穩定性，事業計畫於111年5月1日後報核者皆應依前項原則辦理，但事業計畫於111年5月1日前已報核者，得經審議會討論後依前項原則辦理。 (3) <u>倘更新案所設停車空間非屬公共停車場，事業計畫皆應於「選配原則」說明，有無障礙停車位使用需求者(具身心障礙者、老人、兒童、孕婦等身分)得優先選配，且應於住戶管理規約規範該車位係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及臨時受傷者等人員使用，以符「建築技術規則建築設計施工編第167條之6」立法意旨。</u>	無障礙停車位設置及選配： (1) 應設置至少1部無障礙停車位供大公使用且不得約定專用。 (2) 為維持更新案件穩定性，事業計畫於111年5月1日後報核者皆應依前項原則辦理，但事業計畫於111年5月1日前已報核者，得經審議會討論後依前項原則辦理。 (3) 事業計畫皆應於「選配原則」說明，有無障礙停車位使用需求者(具身心障礙者、老人、兒童、孕婦等身分)得選配，且應於住戶管理規約規範該車位係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及臨時受傷者等人員使用， <u>以符「身心障礙者保障法」立法意旨。</u>
7	<u>有關充換電站(設備、樁)設置之位置，應優先考慮安裝在戶外區域。倘經審議會決議得設置於地下停車空間者，應優先設置在地下二層，不宜設置在地下三層以下。</u>	-

都更審議原則修訂說明-廢巷改道

四、廢巷改道

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
1	有關本市都市更新自治條例第10條規定，就鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行之認定，應檢附基地四周街廓相關圖說於計畫書內以利審認，並依下列原則認定： (1) 實施者就廢巷所鄰接之未開闢計畫道路應協助開闢至已開闢完成。 (2) 倘無法依前開原則協助開闢，則廢巷所鄰接之計畫道路及其鄰接更新單元範圍垂直面寬之計畫道路，協助開闢並可供通行。	有關本市都市更新自治條例第10條規定，就鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行之認定，應檢附基地四周街廓相關圖說於計畫書內以利審認，並依下列原則認定： (1) 實施者就廢巷所鄰接之未開闢計畫道路應協助開闢至已開闢完成 <u>之計畫道路</u> 。 (2) 倘無法依前開原則協助開闢，則廢巷所鄰接之計畫道路及其鄰接更新單元範圍垂直面寬之計畫道路，協助開闢並可供通行。 <u>如有困難，請實施者敘明理由，提請審議會審議。</u>
2	實施者協助開闢更新單元周邊之計畫道路，應儘量考量以完整街廓與闢。	實施者協助開闢更新單元周邊之計畫道路，應儘量考量以完整街廓與闢 <u>為原則</u> 。
3	<u>實施者應檢附圖面比例大於1/200之現況實測圖並標示現況路寬。另補充測量當時以箱尺測量之照片據以佐證。</u>	-

五、財務計畫與權利變換費用

類別	編號	規定摘要	修正情形
(一) 有關費用提列	1	無主屋可列拆費，代拆費用於拆補費內扣回。	- 未修正
	2	造價依結構類別核計，加成後調整物價指數。	- 未修正
	3	舊案補償比照公共工程拆補標準，合法建物依登記面積，52年前舊建至少66㎡。	- 未修正
	4	土地貸款利息不計費，自有資金利息依郵政大額定儲利率計。	- 未修正
	5	適用95年提列總表增列營業稅計算應向所有權人妥予說明增列緣由	- 未修正
	6	營業稅提列通案審議原則	- 文字酌調
	7	營業稅中所有權人應分配數額須扣除現地安置戶。	- 文字酌調
	8	銷管費：實施者獲配值須扣除現地安置戶 風管費：部協部權實施之協議部分可提列本項費用	- 文字酌調
	9	建物內部修繕費用不予納入共同負擔。	- 文字酌調
	10	建築設計費用提列標準。	△ 內容修訂
(二) 財務計畫	1	全體同意案簡化審議，容獎、營建費、管理費率等關鍵項目仍須審議會決議。	- 文字酌調
	2	現金流量表，將銷售管理費列入現金流出項目。	- 未修正
	3	特殊費用依審查原則辦理，附摘要於計畫書。	- 未修正
(三) 估價	1	比較案例限1年內，特殊放寬須說明。	- 文字酌調
	2	估價案例須相近，符合技術規則，特殊放寬須說明。	- 未修正
	3	須明確標示轉管、過梁等設施位置並納入估價，且應告知所有權人。	- 未修正
	4	兩遮登記及計價方式	- 未修正
	5	協議合建或分送以報核前6個月內為之。	※ 新增

五、財務計畫與權利變換費用(文字酌調)

編號	修正規定(115年5月26日版)	原規定(113年5月13日版)
1-6	未調整	未調整
6-(4)	-(刪除)	109年12月31日前之程序中案件，已申請聽證程序或免舉行聽證已函請本市都市更新處申請提審議會之案件，得不依本原則辦理。
7	計算營業稅中 <u>土地所有權人應分配權利價值數額</u> 及計算銷售管理費中實施者實際獲配之房屋單元及車位總價值， <u>應扣除占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置戶。</u>	計算營業稅中 <u>土地所有權人分配房屋現值</u> 及計算銷售管理費中實施者實際獲配之房屋單元及車位總價值應扣除占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置戶。
8	管理費用部分： (1) <u>計算銷售管理費時，應從實施者實際獲配之總價值中扣除現地安置戶部分。</u> (2) 實施方式為部分協議合建、部分權利變換之案件，風險管理費之計算，考量權利變換實施部分仍有不確定性，協議合建部分亦得提列風險管理費；其銷售管理費之計算，於權利變換計畫中，仍應以(實施者實際獲配之單元及車位總價值)*費率計算，由實施者於權變計畫中載明實際獲配之價值計算。	管理費用部分： (1) 實施者現地安置費用於財務計畫中所衍生之銷售管理費，應予刪除本項。 (2) 實施方式為部分協議合建、部分權利變換之案件，風險管理費之計算，考量權利變換實施仍有不確定性，協議合建部分亦得提列風險管理費；其銷售管理費之計算，於權利變換計畫中，仍應以(實施者實際獲配之單元及車位總價值)*費率計算，由實施者於權變計畫中載明 <u>整體</u> 實際獲配之價值計算。
9	有關建物內部修繕費用不予納入共同負擔。	有關建物內部修繕費用不予納入共同負擔， <u>實施者應另行處理。</u>

編號10：建築設計費用之提列

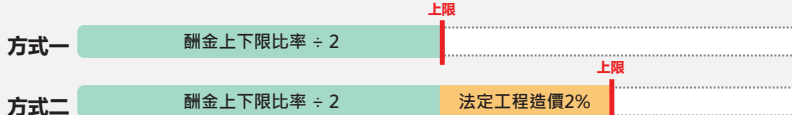
修正重點：明確化建築規劃設計費提列方式

1. **修正緣由：**依113年10月公布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」建築師規劃設計費補充提列說明。

2. **明確化提列方式並設定上限：**

- **方式一：**按酬金標準之上下限比率÷2計算。
- **方式二：**依實際合約提列(上限為酬金上下限比率÷2+法定工程造價 2%)。

可提列上限示意圖



* 方式二允許在方式一上限基礎上，再加計法定工程造價 2%，但須以實際合約額度為準且不得超過此上限。

臺北市建築師酬金標準表

類別	一般建築	公共及高層建築	特殊建築
建築物類別	簡易倉庫、普通工商、四層以下集合住宅、店舖、教室、宿舍、農業水產建築物及其他類似建築物。	禮堂、體育館、百貨公司、市場、運動場、冷凍庫、圖書館、科學館、五層以上辦公大樓、醫院、公館、電視台、遊樂場、兒童樂園、郵局、電話局、餐廳、一般旅館、診所、浴場、攝影棚、停車場及其他類似建築物。	高級住宅別墅、紀念館、美術館、博物館、觀光飯店、綜合醫院、特殊工廠及其他類似建築物。
酬金分率	總工程費三百萬元以下部分 總工程費超過三百萬元至一千萬元部分 總工程費超過一千萬元至六千萬元部分 總工程費超過六千萬元以上部分	6.5%~9.0% 5.5%~9.0% 5.0%~9.0% 4.5%~9.0%	7.0%~9.0% 6.0%~9.0% 5.5%~9.0% 5.0%~9.0%
			8.0%~9.0% 7.0%~9.0% 6.5%~9.0% 6.0%~9.0%

附註：1. 開放空間及需經都市設計委員會審議之工程設計費按目前酬金標準表之上下限比率除2收取之(第八屆第十次理事會討論決議通過)。
2. 有關辦理都市更新案之設計費除比照綜合設計費規定收費標準外，另其建築規劃費用，按法定工程造價2%收取之。(第15屆第34次理事會決議辦理)

編號

修正規定(115年5月26日版)

原規定(113年5月13日版)

10 **建築設計費用之提列：**

建築設計費用按酬金標準表中級費率提列**為原則**。

- (1) 按臺北市建築師公會建築師酬金標準之上下限比率除2提列，不得加計法定工程造價2%。
- (2) 依實際合約額度提列並檢具合約影本佐證(不得超過前項酬金標準之上下限比率除2再加計法定工程造價2%)。

審議原則修訂重點說明-自提修正、變更案、其他

六、自提修正幅度過大處理方式

類別	編號	規定摘要	修正情形
- 自提修正幅度過大處理方式	-	自提修正計畫內容幅度過大者辦理程序	- 文字酌調

七、變更案

類別	編號	規定摘要	修正情形
1 變更案圖說	-	變更案圖說雲型線標示。	- 未修正
2 變更案審議項目	-	變更案審議尊重前次決議會議決議。	- 文字酌調
3 事業計畫簡變認定原則	(1)	變更項目不得涉及土地使用組別、構造別、戶數等。 備註： 有關115年5月26日修正後變更案類別審議原則，於115年5月26日(含當日)前已報核之簡易變更案件或提出自提修正案件，得適用修正前規定。	※ 新增
	(2)	涉及財務計畫連動，以共同負擔認定。	- 文字酌調
4 權利變換簡變認定原則	(1)	共同負擔比率減少或維持且每戶更新後單價不變。	- 文字酌調
	(2)	共同負擔比率增加。	- 文字酌調

八、其他

類別	編號	規定摘要	修正情形
1 公劃鄰調意願調查規定	-	公劃鄰調意願及出席須載明於計畫書。	- 未修正
2 所有權人溝通協調結果	-	須詳覆並於計畫書載明溝通結果。	- 未修正
3 廁所不得集中設置	-	都計或其他不得作住宅區域，不得集中設置公共設施(廁所、機電房等)。	- 文字酌調
4 管理維護計畫應載明事項	-	管理維護計畫須載明人行步道、公益設施等維護事項並納入規約。	- 文字酌調
5 審議分工	-	審議過程落實專業分工。	- 文字酌調
6 爭議案件處理方式	-	爭議案件必要時得請律師與會。	- 未修正
7 圖面規範	-	圖面及尺寸應標示清楚。	- 未修正
8 應載明自劃單元檢討事項	-	單獨自劃之注意事項須於計畫逐項檢討。	- 未修正

都市更新容積獎勵

都市更新容積獎勵項目

34

■ 都市更新獎勵容積：都市更新條例第65條(113年11月13日修正公布)

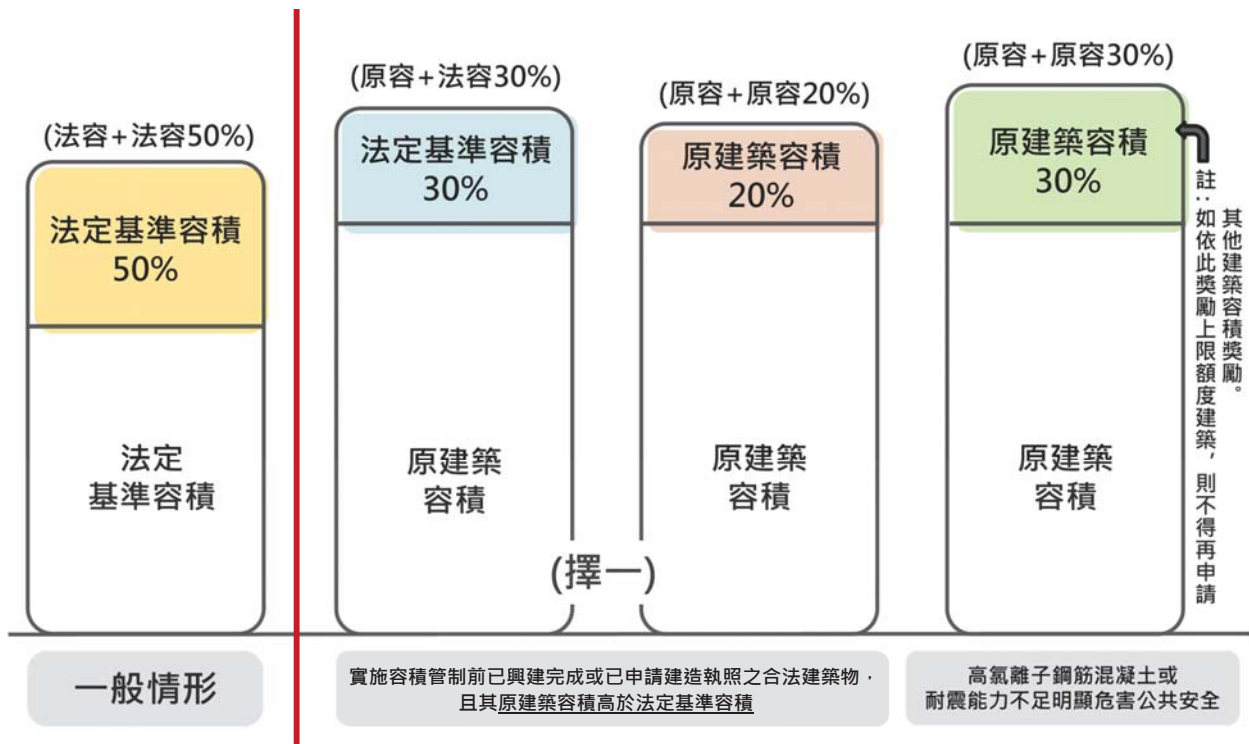
1. 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.5倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。
2. 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：
 - 一. 實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地0.3倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地1.2倍之原建築容積。
 - 二. 前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地1.3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2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。
3. 符合前項第2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。
4. 依第七條、第八條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。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

容積上限

例外放寬
樣態

■ 都市更新條例第65條 - (非策略性地區)容積獎勵上限

但都更容積獎勵設有獎勵上限，實施者得依各基地條件情形申請：



■ 都市更新獎勵容積：都市更新條例第65條

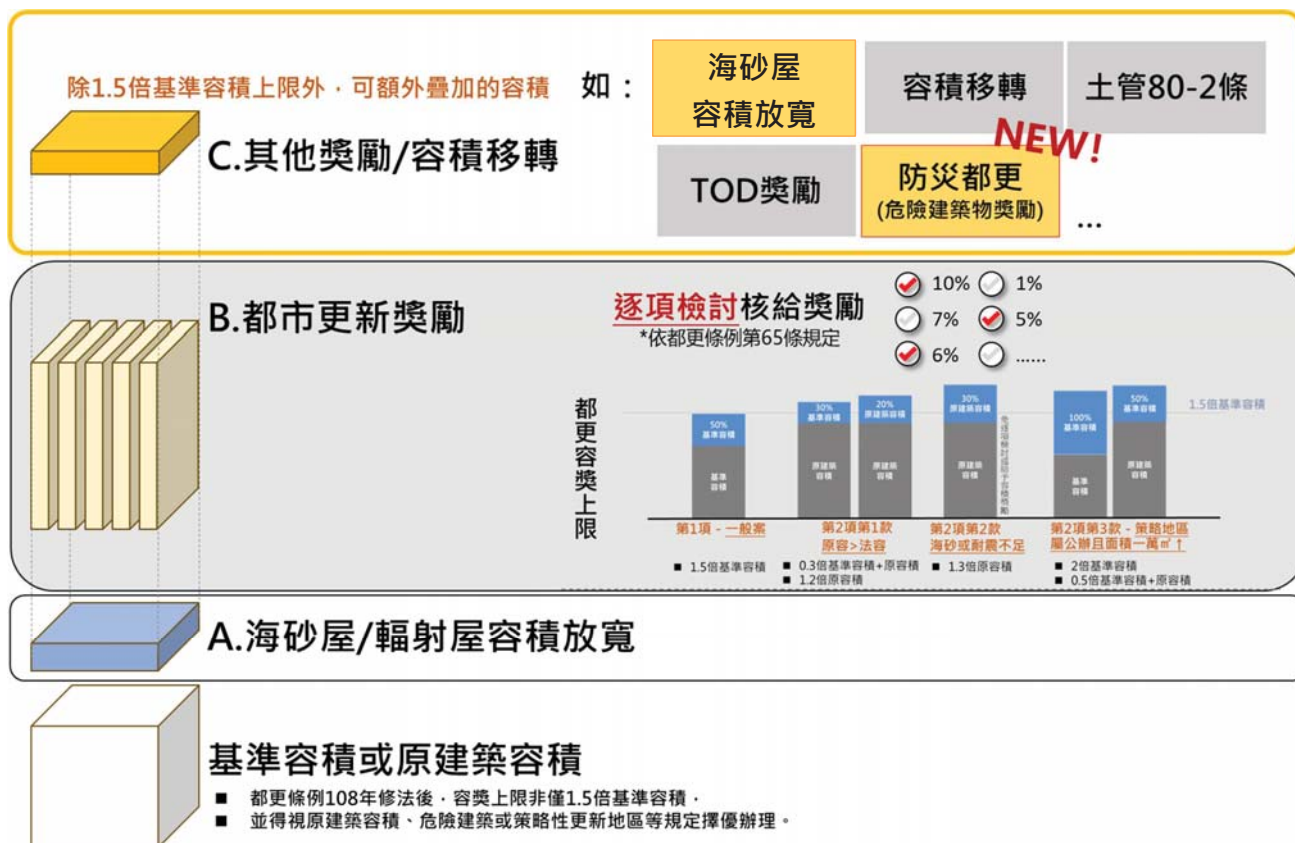
- 第1項、第2項第1款及第3款建築容積獎勵**之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。
- 依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，**不得超過各該建築基地0.2倍之基準容積**。但依第2項第3款規定辦理者，不得超過各該建築基地0.4倍之基準容積。
- 各級主管機關依第5項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。
- 第2項第2款及第57條第3項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 都市更新事業計畫於本條例中華民國108年1月30日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定；都市更新事業計畫於本條例113年10月25日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之第2項第1款規定。

中央及地方
容獎法源

地方容獎
規範
20%上限

條文	容獎項目			獎勵上限
§5	原容高於法容			10%或原容積
§6	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%
§7	提供指定社福或公益設施(產權無償登記為公有施者)			30%
§8	協助取得開闢公設用地(產權登記為公有者)			15%
§9	1.古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群：辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 2.都市計畫表明應保存或有保存價值建築物：保存或維護			1.依實際面積x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍
§10	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m²以下適用)			10%、8%、6%、4%、2%
§11	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m²以下適用)			10%、8%、6%、4%、2%
§12	無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級			5%、4%、3%
§13	耐震設計-耐震設計標章、住宅性能評估第一、二、三級			10%、6%、4%、2%
§14	時程獎勵	更新地區	113年5月17日起5年內擬訂事計報核者	5%
		未劃定更新地區	113年5月17日起5年內擬訂事計報核者	3.5%
§15	規模獎勵	一個以上完整計畫街廓		5%
		面積達3,000m²以上未滿10,000m²		5% & 每增100m² + 0.3%
		面積達10,000m²以上		30%
§16	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)			5%
§17	占有他人土地舊違章戶			20%

項目		條件		獎勵上限	
建築 規劃 設計	(一)	1	建築物鄰8m以下道路境界線退縮	3% (5項以上)	
		2	建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m		
		3	留設寬度4m以上供公眾通行之通道 且兩端均銜接公設用地或道路 (依法不得廢止或改道之現有巷道不得申請)		空間不得重疊
		4	集中設置開放空間廣場200m²以上 (住宅區不適用)		
		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		
		6	建築物斜對角距離平均未超過45m		2% (4項)
			1% (3項)		
	(二)	設置雨水流出抑制設施 - 達法定雨水貯留量二倍以上		1%	
	(三)	面臨沿街面(註)留設供人行走之地面道路或騎樓 - 各部分淨寬度均達2m以上至6m以下 (依113.5.13_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)		供人行走地面道路依留設 面積留設騎樓依留設面積 之1.8倍	
	(四)	符合審議會歷次會議通案重要審議原則 - 建築設計類		3%	
(五)	屋頂平臺及立面垂直綠化	2倍以上	4%		
	達各類建築基地綠覆率	1.8倍以上未滿2倍	3%		
		1.6倍以上未滿1.8倍	2%		
改善 都市環境		協助基地同街廓或毗鄰街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平		0.25% (一棟建築物)	
新技術 應用		提供充電汽車及機車停車位數-法定停車位百分之三		1%	
促進都 市更新	(一)	提供經費予本市都市更新基金		依公式	
	(二)	四、五層合法建築物屋齡30年以上無電梯 或法定停車位低於戶數7/10者		2%、4% (依建物基地)	



都市更新容積獎勵-合法建物簡化認定

■ 需是為「合法建物」才使得適用申請之容積獎勵

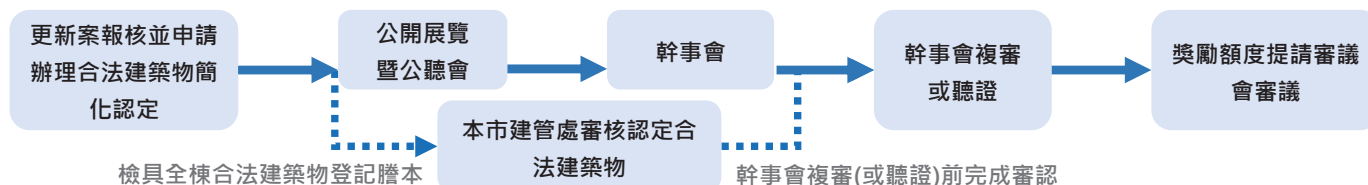
6 建築物結構安全條件獎勵

促進都市更新(二)

防災型都市更新容積獎勵

■ 合法建物簡化認定說明

依內政部108年12月6日台內營字第1080821976號令：「都市更新建築容積獎勵辦法第六條第一項第二款結構安全性能評估，依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理」又依111年9月13日營署更字第1110068774號函釋：「以協助未能依危老條例規定取得全體土地及合法建築物所有權人同意之該類建築物，得循都更條例規定辦理重建，並能保有原以危老條例重建時能爭取之容積獎勵.....本辦法第6條容積獎勵既為協助符合危老條例第3條第1項第1款、第2款規定之建築物轉軌辦理更新，應限於合法建築物始有其適用。」，都市更新建築容積獎勵辦法第6條獎勵僅限於「**合法建築物**」



編號

115年5月12日版(簡化認定3.0)

- 檢具全棟合法建築物登記謄本。
- 檢具「臺北市申請合法建築物事件及開業建築師簽證檢核表」及其相關文件。
- 前開檢核表及相關文件，依臺北市建築管理工程處網站公告書表格式辦理；實施者依都市更新條例規定申請都市更新事業計畫報核，經本市都市更新處（下稱更新處）審認該更新案符合都市更新條例第37條之事業計畫報核同意比率門檻後，於公開展覽前由更新處將實施者所檢附之「臺北市申請合法建築物事件及開業建築師簽證檢核表」及相關文件函轉予臺北市建築管理工程處（下稱建管處），審核簡化認定合法建築物。
- 申請文件除土地、建築物同意書外，倘涉及其餘文件需補正事宜，請由建管處逕洽申請單位辦理並於辦竣後副知更新處，以增行政效率。
- 由建管處於幹事複審（或聽證）前完成審查程序，後續更新處將容積獎勵審查結果提請本市都市更新及爭議處理審議會審議。

註：現持有謄本建物仍有部分是違建，且謄本是針對「產權」，使照是針對「建物本身」，爰持有謄本仍不能認定是為合法建物

防災型都市更新專案

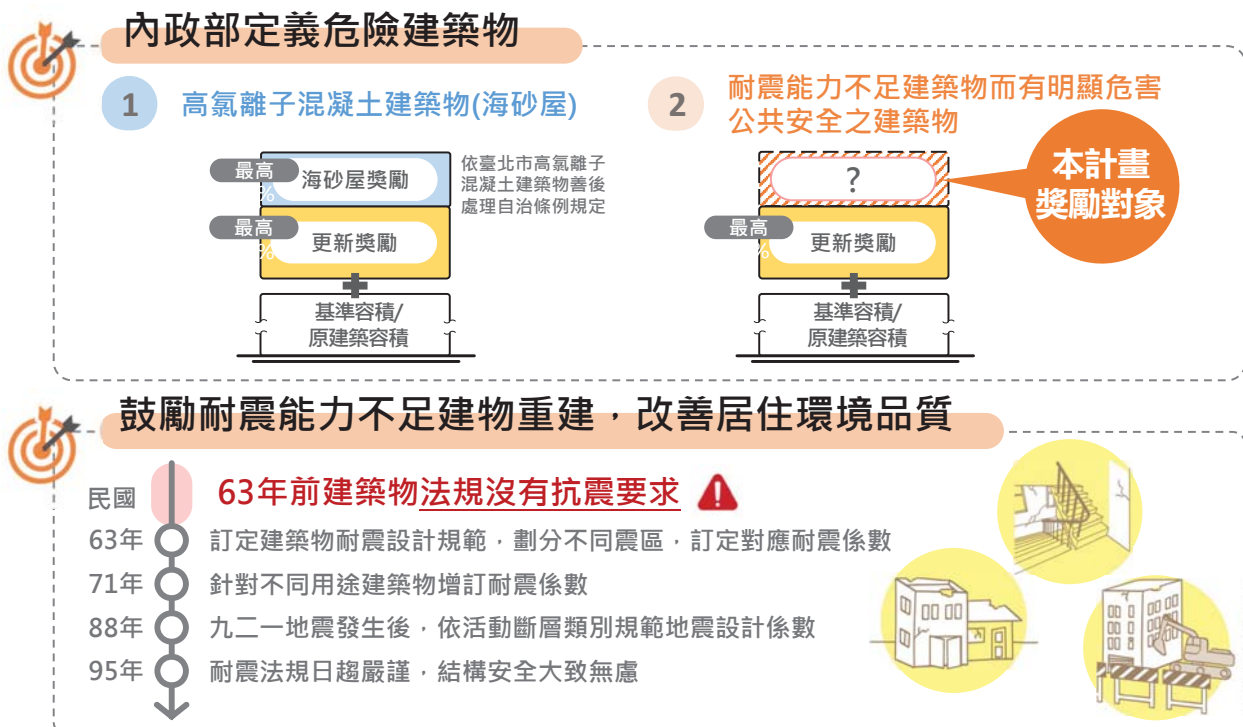
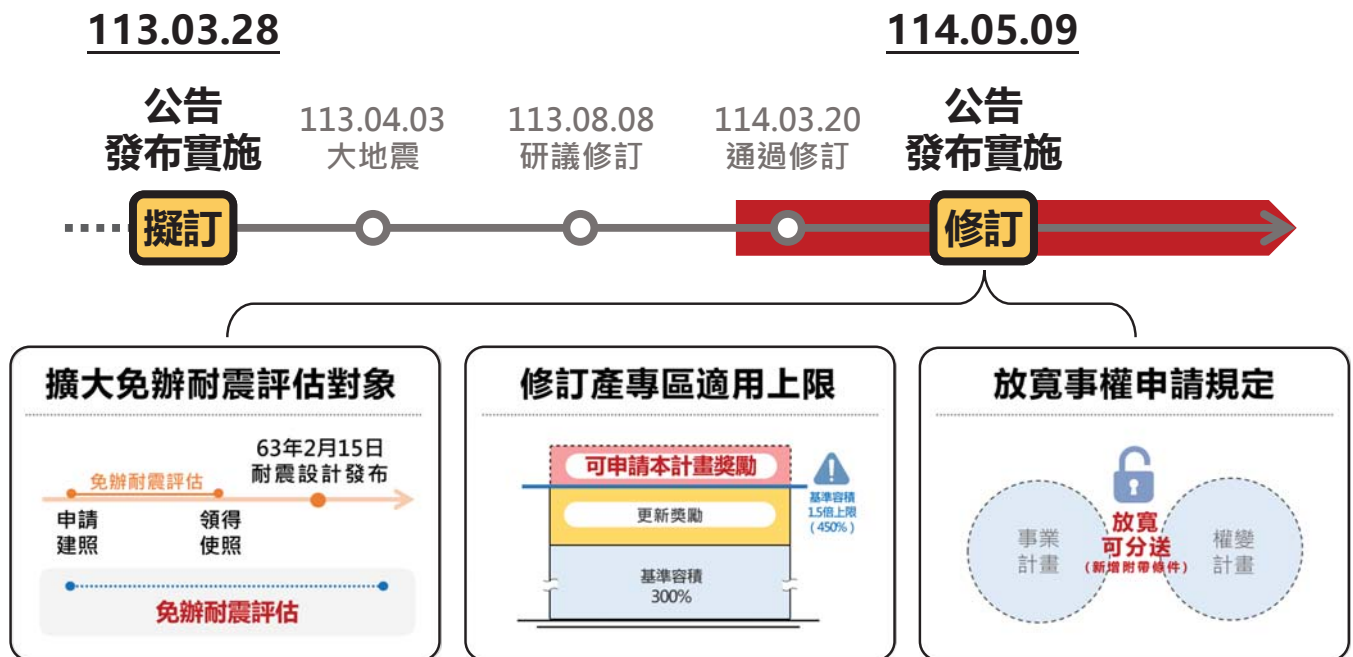
防災型都市更新專案訂定背景

42

臺灣位處環太平洋地震帶，為地震發生高危險地區，尤其臺北市為人口密集都會區，70%以上建築物屋齡達30年以上，有耐震強度不足之虞，若發生高強度地震災害，將對民眾生命、財產及安全影響甚鉅，實有加速老舊危險建築物都市更新之必要。故為確保民眾居住環境安全，及推動臺北市都市防災重大政策，補足現行制度未給予耐震能力不足之建築物相對獎勵誘因，本府113年3月28日公告擬具「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」

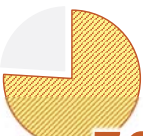


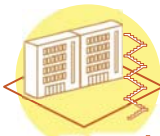
截至115年6月30日，已有134件都更案申請防災型都市更新專案獎勵，並已有56件辦理公開展覽





提升重建誘因，突破重建困境


本市房屋76%
30年以上
 六都之冠
(全國平均值51.09%)


4、5層樓
 公寓居多
 公設比率較低
 室內坪數較大


實務整合不易
 重建需依現行建築規範
 重建前後空間感差異大



提供**30%重建獎勵誘因**，**加速老舊危險建築物重建**。



響應**2050淨零排放目標**，翻轉耐震不足建築物**朝低碳、耐候設計**，打造永續與韌性城市，建立臺北低碳家園。



防災型都市更新專案-適用範圍及對象



基地條件



本案適用對象

同時
符合

缺一
不可

01 以**都市更新**方式**重建**者

同意比率應符合
都更條例§37

02 基地面積達**1,000m²** (可建築用地)

領有使照
或



領有合法建築
物證明文件
(含簡化認定)



03 屬**合法建築物**

04 經鑑定為**耐震能力不足**

或「63年2月15日(不含)前已申請建造執照之領有使用執照建築物」

結構安全性能評估
(初評 或 詳評)
ID值 < 0.35



耐震能力不足認定

建築物結構安全性能評估

初評

或

詳評

評估結果 ID值 < 0.35

ID值(Index of Damage)=

A_{c2} : 實際耐震能力

$I \times A_{2500}$: 法規耐震標準

特予放寬：於民國63/2/15(不含)前已申請建造執照之領有使用執照者，免辦建築物結構安全性能評估鑑定申請

63年2月15日
耐震設計規範發布

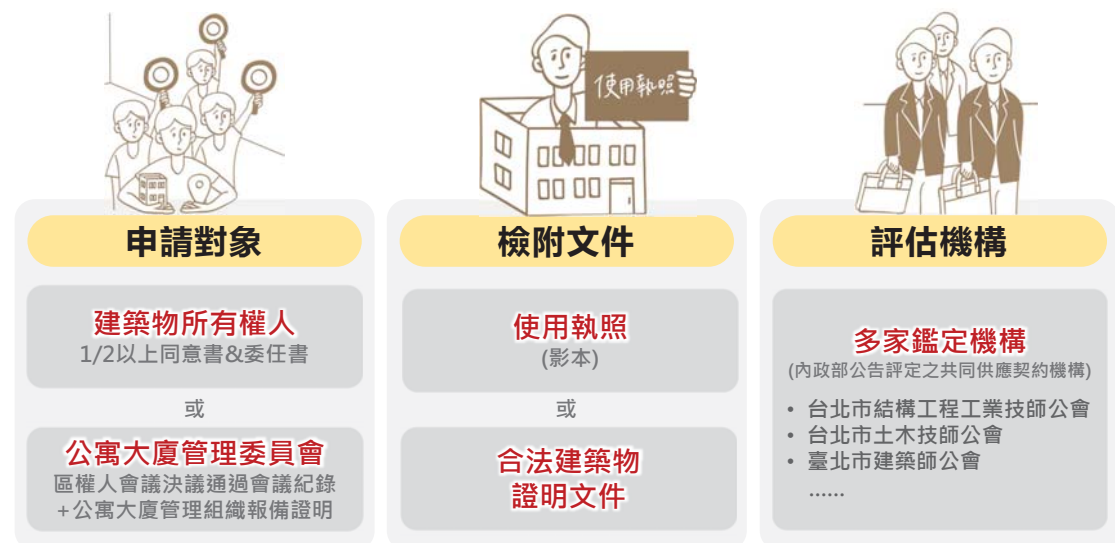


防災型都市更新專案-結構安全性能評估



建築物結構安全性能評估

依循「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第3條辦理





需同時符合4面向、5條件

4
面向

5
條件

1



1 耐震設計

2



2

綠建築

建築能效1+

3

智慧建築

3



4

透水保水設施

透水鋪面人行空間
雨水出流抑制設施

4



5

無障礙環境

以取得相關**標章**、**候選證書**及**通過評估**為準

- 都更事業計畫核定前：與市府簽訂協議書
- 領得使用執照前：繳納保證金或取得評估標示
- 領得使用執照後2年內：取得標章或通過評估

一次性核給基準容積30%容積獎勵
(總容積不得超過 2倍基準容積)

防災型都市更新專案-建築設計相關規範綜整表

50

建築規劃設計項目		適用條件	與更新獎勵差異	保證金數額(基準容積N%)	繳納時機	條件檢核與管控時點
一	耐震設計	取得耐震 標章	標準相同	比照容獎辦法§13 1.標章：10% 2.性能評估： (1)第1級：6% (2)第2級：4% (3)第3級：2% (4)第4級：(比照第3級%收取)	應於 使照 核發 前繳 納保 證金	1. 耐震能力 (1)申請耐震標章者應於使照核發後2年內取得耐震標章。 (2)申請住宅性能評估者應於使照核發後2年內取得評估報告。
	住宅性能評估「結構安全」	通過評估等級達 第四級 以上	評估等級達 第三級 以上始可申請更新獎勵			
二-1.1	綠建築	達銀級以上	達 銅級、合格級 亦可申請更新獎勵(基地規模500㎡、未達1,000㎡)	比照容獎辦法§10 (10%、8%、6%)		
二-1.2	建築能效標示	第1+級	本案新增	-		
二-3	智慧建築	銀級以上	達 銅級、合格級 亦可申請更新獎勵(基地規模500㎡、未達1,000㎡)	比照容獎辦法§11 (10%、8%、6%)		2. 綠建築、智慧建築、無障礙環境 應於使照核發後、申報開工前取得候選證書，並於使照取得後2年內取得標章/標示。
四-1	無障礙環境	取得 標章 或通過評估等級達 第四級 以上(住宅性能評估「無障礙環境」)	評估等級達 第二級 以上始可申請更新獎勵	比照容獎辦法§12 1.標章：5% 2.性能評估： (1)第1級：4% (2)第2級：3% (3)第3級、第4級：(比照第2級%收取)		3. 建築能效 應於使照核發前取得候選證書。



開發期程



- 採**事權分送者**：**事業計畫核定後1年內應申請權變報核**，逾期末報核者，將取消該專案容積獎勵。
- 自都市更新事業計畫（或權利變換計畫）**核定之日起1年內應申請建造執照**。



保證金之繳納



比照都市更新建築容積獎勵辦法辦理於**領得使用執照前**繳納相關保證金

報核當時

應繳納金額=

更新單元內
土地公告現值

×0.7×

綠建築/智慧建築/耐震建築/無障礙建築
申請獎勵容積樓地板面積

(按面積比率加權平均)

防災型都市更新專案-審議流程及受理期限



審議流程



審議時程比照**168專案**

- 事業計畫180日工作天
- 事業併送權利變換計畫240日工作天

提交申請書件

事業計畫(及權利變換計畫)
實施方式為權利變換方式者，得以事業計畫及權利變換計畫併送或分送方式辦理

申請本案應再檢附文件

- 01 使用執照/合法建築物證明
- 02 結構安全性能評估報告
(63年前已申請建照並領有使用執照者免附)

公開展覽30日及公聽會

都更幹事(及權變小組)會議/複審會議

舉行聽證

都市更新及爭議處理審議會

核定發布實施



受理期限



應自計畫發布日起**5年內**提出申請
(113年3月29日起-118年3月28日前)

115.06.03北市都新字第1156027327號發布

申請「臺北市防災型都市更新細部計畫案」獎勵案件之超過基準容積2倍上限審議原則

防災2倍上限審議原則訂定緣起

■ 防災都更申請案超過基準容積2倍上限規定，及擬定時都委會回應內容

現行規定

二、危險建築物容積獎勵

(一) (略)

(二) (略)

(三) 依本計畫申請獎勵之建築基地於開發時各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積之總容積不得超過基準容積二倍。如逾基準容積二倍，則以基準容積二倍為上限核算本計畫之容積獎勵值。

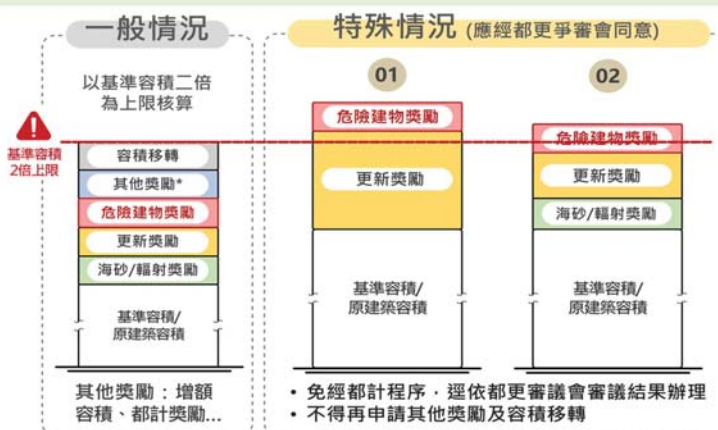
(四) 以下情形應經臺北市都市更新及爭議處理審議會同意始得適用本計畫之容積獎勵，惟不得再申請其他獎勵及容積移轉：

1. 建築基地之基準容積或原建築容積加計都市更新容積獎勵已逾基準容積二倍者。
2. 基準容積或原建築容積加計依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬容積、「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」放寬容積、都市更新容積獎勵未逾二倍，惟加計本計畫之容積獎勵後逾基準容積二倍者。

3. (略)

一般情況

特殊情況放寬



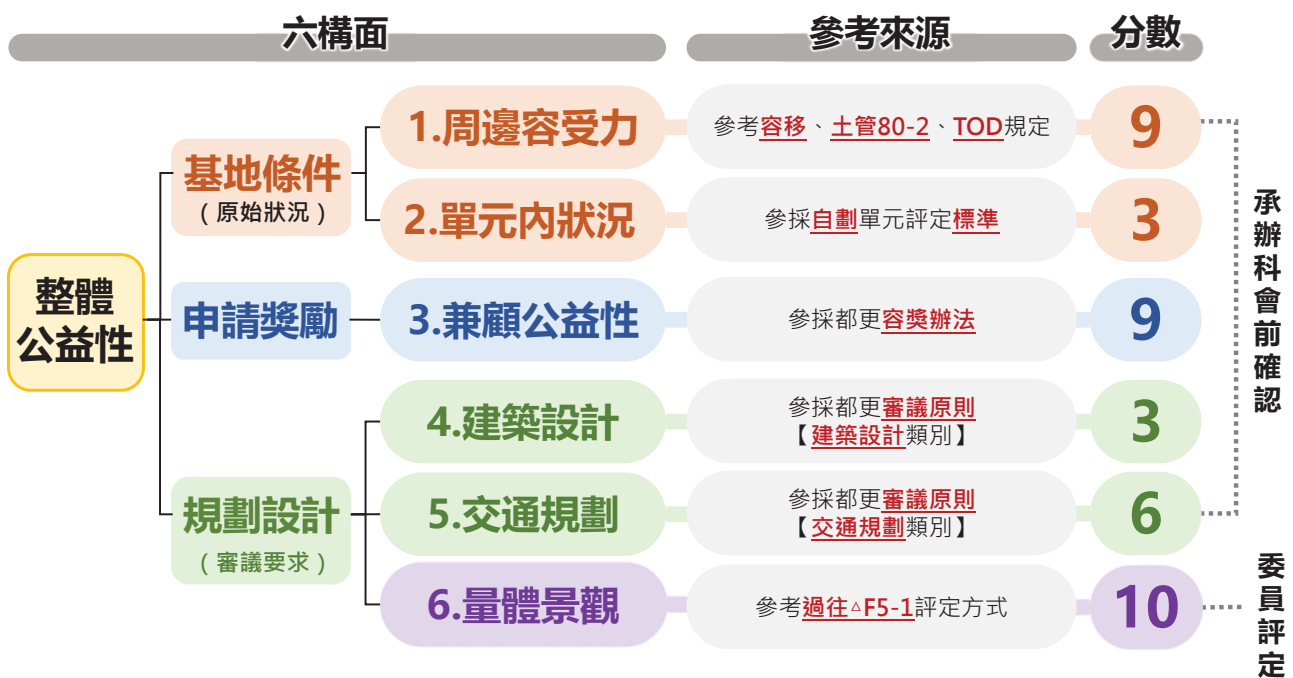
● 112.12.14 市都委會幕僚初研意見：

倘後續有個案擬循上開程序適用本計畫，建議宜有通案原則，以利遵循及加速審議作業

● 本府回應：

1. 實施者應就建築物與周邊地形地貌及當地環境模擬，且應維持視覺上之協調。
2. 另應說明都市更新前後效益分析（包含財務、周邊環境衝擊、交通影響、人行動線、量體景觀等）及合理性與必要性。

以量化評分方式核給獎勵值



註：

1. 以評分分數核算個案防災獎勵值（例：總評分25分，防災獎勵僅以25%核算上限）。
2. 倘評分分數逾30分者，以防災獎勵30%上限據以核算容積獎勵值。
3. 倘經評分折減，總容積將低於基準容積2倍者，則以基準容積2倍為上限核計獎勵值。

總分為
40 分

構面一：周邊環境容受力

參考容移、土管80-2、TOD規定

56

可得總分：9

1. 基地周邊交通容受力：

- 1) 基地位在大眾捷運場站出入口半徑800公尺範圍內，或面臨8公尺以上以開闢之都市計畫道路。
- 2) 基地所在位置半徑500公尺範圍內，有以開闢且其面積在0.5公頃以上之公園綠地或廣場，且臨接15公尺以上已開闢之計畫道路，或面臨二條已開闢之計畫道路，而其中一條寬度需達12公尺者。

分數

達成1項：1分
達成2項：2分

備註

參考容移、80-2

2. 基地周邊公共設施容受力：

- 1) 建築基地距離300公尺範圍內無廣場、學校、公園等任1公共設施
- 2) 建築基地距離300公尺範圍內有廣場、學校、公園等任1公共設施
- 3) 建築基地距離300公尺範圍內有廣場、學校、公園等任2公共設施

分數

0

1

2

備註

參考80-2

3. 是否申請其他獎勵：

- 1) 有申請海砂屋補償
- 2) 無申請海砂屋補償

分數

0

1

備註

參考80-2

4. 基地基準容積：

- 1) 基準容積率在600%以上
- 2) 基準容積率在300-600%
- 3) 基準容積率未達300%

分數

0

1

2

備註

參考80-2

5. 【額外加分項】符合本府TOD之可申請開發許可地區適用範圍及劃定原則：

- 1) 一般區
- 2) 核心區

分數

1

2

備註

參考TOD

可得總分：3

以達成項目數量評分：	分數	備註
1. 屬 <u>非防火</u> 構造之竊陋建築物棟數：占更新單元內建築物總棟數比例達 1/2 以上。	達成1項以上：1分 達成2項以上：2分 達成3項以上：3分 符合本項者：3分 (不得予上開分數重複給予)	參考 「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」
2. <u>巷道</u> ，有下列情形之一者：		
1) 現有巷道寬度小於6公尺者之長度占現有巷道總長度比例達 1/2 以上。		
2) 屬臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道。		
3. 結構安全性能評估初評或詳評結果，未達最低等級棟數：占總棟數比例達 1/2 以上。		
4. 基礎下陷、樑柱、牆壁及樓板等破損或變形，妨害公共安全棟數：占總棟數比例達 1/2 以上。		
5. 未銜接公共污水下水道系統之棟數占更新單元內建築物：占總棟數比例達 1/2 以上。		
6. <u>建物</u> ，有下列二款情形之一：		
1) 無設置電梯設備之棟數達 1/2 以上。		
2) 法定停車位數低於戶數 7 / 10 之棟數，達 1/2 以上。		
7. 未經本府開闢或取得之計畫道路面積：占總計畫道路面積比例達 1/2 以上。		
8. 合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之 1/2。		
9. <u>每戶居住樓地板面積</u> ，有下列二款情形之一：		
1) 每戶之平均值，低於本市平均水準之 2/3。		
2) 低於本市平均水準之戶數比例達 1/2 以上。		
10. 結構安全性能評估初評或詳評結果，未達最低等級棟數：所有建築物。		

可得總分：9

1. 以達成數量評分：	分數	備註
1) 申請\$7獎勵：提供指定社福或公益設施（產權無償登記為公有施者）	申請1項以上：1分 申請2項以上：2分 全數申請：3分	參考 容獎辦法
2) 申請\$8獎勵：協助取得開闢公設用地（產權登記為公有者）		
3) 申請\$9獎勵，以下擇一：		
• 古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群：辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 • 都市計畫表明應保存或有保存價值建築物：保存或維護。		
2. 申請\$15規模獎勵：	分數	備註
1) 一個以上完整計畫街廓	1	參考 容獎辦法
2) 面積達3,000m ² 以上未滿10,000m ²	2	
3) 面積達10,000m ² 以上	3	
3. 4面向5條件之耐震、綠建築、無障礙、智慧建築等，取得最高等級：	分數	備註
1) 2項取得最高等級	1	參考 防災規定
2) 3項取得最高等級	2	
3) 全數取得最高等級	3	

● 以達成數量評分（倘無涉及則免檢討，並視同已達成）：

可得總分：3

1. 汽機車停車動線及空間：

- 1) 機車停車位達 400 輛以上，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，若機車進出坡道分別設置者，單向坡道寬度與出入口寬度應設計 2 公尺以上，斜率小於 1/8，並分流管理汽機車動線。機車停車位未達 400 輛，得免設置機車專用坡道，但汽、機車共道時坡道斜率的設置應小於 1/8。
- 2) 機車停車動線淨寬應達 1.5 公尺以上，機車停車位設置於地下停車空間者，應自停車空間接近地面層之第一層集中設置；設置地面層者，應於住戶管理規約內註記不可擅自變更作其他用途。
- 3) 汽機車出入口，應於指定退縮人行道後留設 4.5 公尺之緩衝空間，且應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面避免使用車道磚，且延續與人行道鋪面形式，並以不同顏色區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。
- 4) 汽機車出入口自建築線後退 2 公尺之中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各 60 度以上範圍無礙視線之空間。

2. 空調室外機設置：應針對建物各項立面整理規劃家電設置形式、位置、操作、管維空間及其他外牆附掛物納入整體規劃配置，且適度遮蔽美化，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：請依國土管理署頒布「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. 救災活動空間：動線寬度未達 4 公尺者應退縮補足 4 公尺。另基地臨道路側皆應退縮 2 公尺以上人行道，且除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則採設置實體阻隔（如植栽、綠石、高低差等）方式，以達人本交通。

5. 建物設計環境融入：應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。

6. 景觀植栽種植：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，應改用小喬木或灌木。

7. 成果告示牌：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。

8. 圍牆：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。

9. 燈光設計：開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。

10. 高層建築緩衝空間：適用 110 年 1 月 19 日修正發布之建築技術規則建築設計施工編施行生效前規定者，高層建築物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。連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。

11. 商業區：

- 1) 商業區應自地面層起往上逐層作為商業使用，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，且管委會空間配置不得占用商業使用連續樓層之面積。
- 2) 另尚屬商業區(特)(原屬住宅區)者，得由實施者於審議會中妥予說明未能留設前開商業使用比例原因及周邊商業使用效益與需求，並經審議會決議辦理。
- 3) 都市更新單元內建築物若採多棟設計，商業使用樓地板面積設置得考量與周邊商業使用情形合理集中設置於一棟或數棟。

達成
10項:1分
11項:2分
12項:3分
(實際情形未
涉及者視同
已達成)

可得總分：6

1. 以達成數量評分（倘無涉及則免檢討）：	分數	備註
1) 停車位之設置均以規劃為平面式停車位為原則。 2) 各宗基地車道出入口以設置於次要道路側為原則；集中設置於一處為原則，應於指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺之緩衝空間為原則，倘基地特殊仍應至少留設 2 公尺之緩衝空間，另停車數量超過 150 輛以上，或大型公共工程、聚集會場所等開發案，車道出入口設計及周邊人性化等待設施，應視個案條件及需求規劃，且出入口緩衝空間應留設 6 公尺以上為原則。 3) 機車停車位應集中設置於接近地面層之地下停車空間第一層。 4) 有裝卸貨需求，應於基地內自行滿足。 5) 無障礙停車位設置及選配： - 應設置至少 1 部無障礙停車位供大公使用且不得約定專用。 - 事業計畫皆應於「選配原則」說明，有無障礙停車位使用需求者(具身心障礙者、老人、兒童、孕婦等身分)得選配，且應於住戶管理規約規範該車位係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及臨時受傷者等人員使用，以符「身心障礙者保障法」立法意旨。 6) 有關充換電站（設備、樁）設置之位置，應優先考慮安裝在戶外區域。倘經審議會決議得設置於地下停車空間者，應設置在地下二層，不宜設置在地下三層以下。	達成3項: 1分 達成4項: 2分 達成5項: 3分 (實際情形未涉及者，視同已達成)	參考 審議原則 交通規劃類別
2. 更新後基地面前道路服務水準：	分數	備註
1) 達C級以上	1	-
2) 達B級以上	2	
3) 達A級以上	3	

可得總分：10

- **由委員評分**

備註

建物量體、造型、色彩、坐落方位、開放空間延續性等相互調和之建築設計及公益性說明

■量體

- 本案建築量體為地上22層，總樓高75.2m，臨面海前於公園，於南側側量體退縮，並以低點綠美化。
- 建築規劃考量面臨海岸公園，為創造整體量體設計開放空間，將公園綠地連通至建築基地內，增加公共及非公共的人行空間及綠美化，串联整體量體與環境感，並以公園綠地連通至公園開放空間，提供住戶及人行的活動與動線，地面融入人行綠化及景觀休閒，供住戶及人行的活動與動線。提供行人安全且具備的公園綠地步行連續性，於使量體不顯有壓迫感，增添當地都市景觀。

■量體

- 建築物造型運用連續、景觀及立體框架等元素創造有趣的立面型態。
- 考量海濱公園環境與都市紋理，以協調的外牆構框創造自然環境與都市之緊湊連結，並展現量體性的地標意義。
- 立面結合露台、造型框架，呈現光影韻律，將周圍綠色生態引入基地內，將綠意與整體量體串連。

■色彩計畫

- 建築外觀以淺灰灰色及暖灰咖啡色調之暖色系為主，與周圍環境自然色調相融合，維持視覺穩定性，以利降低衝擊感。
- 建築立面以大面造型框架分割整體量體，利用淺色系框架搭配暖灰色系牆身，凸顯造型框架，藉由水平與垂直線條強化都市天際線，藉此融入周邊環境建築群。

■建材

- 建築外牆材質與色系，以融合周邊環境建物與自然環境的大地色調為基礎，營造大面積自然色調與大地色調，透過「金屬、木質和玻璃」三種材質變化與周邊建物色調相融合。

■環境回饋計畫

■公益性空間計畫配置

参考
過往△F5-1
評定方式

模擬評分

62

案例	原申請獎勵額度					模擬 評分	換算獎勵額度		獎勵 原則	審決獎勵額度	
	基準 容積 (m ²)	都更 容獎 (m ²)	海砂屋 補償 (m ²)	防災 獎勵 (m ²)	總容積 (m ²)		防災 獎勵 (m ²)	總容積 (m ²)		防災 獎勵 (m ²)	總容積 (m ²)
A	11,215.74	7,546.95	2,408.07	3,084.79 (30%)	24,255.55 (216.26%)	33 (評分>30)	3,084.79 (30%)	24,555.55 (216.26%)	維持30% 核算	3,084.79 (30%)	24,255.55 (216.26%)
B	2,387.25	1,193.63	877.79	715.81 (30%)	5,174.48 (216.75%)	30 (評分=30)	715.81 (30%)	5,174.48 (216.75%)	維持30% 核算	715.81 (30%)	5,174.48 (216.75%)
C	15,941.50	19,430.29	0	4,781.80 (30%)	40,153.59 (251.88%)	25 (評分<30) (總容積>2倍)	3,984.83 (25%)	39,356.60 (246.88%)	按評分 核算	3,984.83 (25%)	39,356.60 (251.88%)
D	9,828.00	7,307.15	0	2,939.92 (30%)	20,075.07 (204.26%)	23 (評分<30) (總容積<2倍)	2,253.94 (23%)	19,389.09 (197.28%)	以2倍上限 核算	2,520.85 (25.72%)	39,356.60 (200.00%)

臺北市都更自87年推動迄今協助**3.7萬戶**老舊房屋居民有新居安住，
並幫助臺北市打造人行空間與宜居綠地.....

協助開闢計畫道路
7.4萬平方公尺

提供人行步道
11.3萬公尺

回饋公益設施面積
(含區民活動中心、托嬰幼中心、
長照機構等設施)
6.7萬平方公尺

創造公園綠地
1.4萬平方公尺

公有地都更分回
及多元取得社宅
5600戶

為市庫節省
115億徵收道路費用

可繞行台北市1圈

約10座足球場面積

每年約可吸收
10噸二氧化碳

約20萬平方公尺
樓地板面積

簡報結束

防災型都市更新專案 QA

防災型都市更新專案-QA

66

Q1

民國63年前有建造執照、未取得使用執照之合法建築物得否適用？程序為何？

1. 欲申請本項獎勵應同時符合:採「都市更新重建」者、「更新單元規模達1,000m²」、「屬「合法建築物」，並「經鑑定為耐震能力不足之建築物」等4項條件。
2. 所謂合法建築物，應以領有使用執照屬63年2月15日(不含)前申請建造執照之領有使用執照建築物，免辦建築物結構安全性能評估，即可逕提事業計畫(及權利變換計畫)向本府都市更新處申請適用本案容積獎勵。

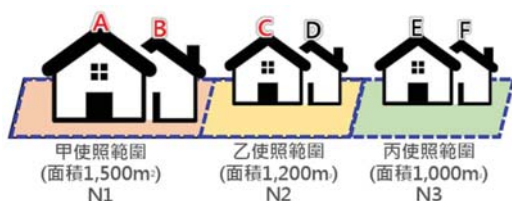
Q2

同一更新單元裡面只有部分建築物經鑑定屬耐震能力不足建築物，可以適用防災都更專案嗎？

一使用執照僅部分1經鑑定為耐震能力不足之建築物，參照內政部營建署(現國土管理署)108年7月30日營署更字第1081147852號函認定：同一使用執照基地僅其中一棟建築物完成結構安全性能評估，得依評估結果及原使用執照範圍申請本案容積獎勵。

同一建築基地多幢建築物容積獎勵計算方式

- 經結構安全性能評估，符合ID值<0.35(耐震能力不足)之建築物為A、B、C。
- 容積獎勵計算採「分別計算、合併加總」。



更新單元	計算基準	說明	獎勵面積
N1	甲使照	A、B兩棟建築物同屬甲使照範圍，且均為耐震能力不足建築物。 - 以甲使照所載面積計算容積獎勵。	1,500m ² x 基準容積x30%
N2	乙使照	C、D兩建築物同屬乙使照範圍，惟僅C建築物經鑑定為耐震能力不足建築物。 - 依108.7.30營署更字第1081147852號函之認定方式，以乙使照所載面積計算容積獎勵。	1,200m ² x 基準容積x30%
N1 + N2 + N3	甲使照 + 乙使照	甲、乙使照範圍認定說明同上。 - 丙使照範圍皆非屬耐震能力不足建築物。 - 故以甲、乙使照所載面積計算容積獎勵。	(1,500m ² + 1,200m ²) x 基準容積x30%

防災型都市更新專案-QA

Q3

耐震能力不足建築物之認定為何？可向誰申請鑑定？其收費方式？是否可申請補助？

■ 認定基準

經專業機構辦理結構安全性能評估其初評或詳評結果ID值<0.35者，即屬本案「耐震能力不足建築物」。

初評

或

詳評

ID值<0.35

■ 評估機構及收費方式

- 經內政部公告評定得辦理危險及老舊建物結構安全性能評估之專業機構，有關評估機構名冊、費用計收方式，可於內政部國土管理署網站首頁【危老重建專區】內查詢。
- 現行評估機構(共同供應契約機構) 包含台北市結構工程工業技師公會、台北市土木技師公會、台灣省結構工程技師公會、臺北市建築師公會等，收費方式依各機構規定。

■ 補助項目及額度(詳情請洽本市建築管理工程處使用科)

項次	補助項目	補助額度(新臺幣)
1	評估機構初步評估	總樓地板面積未達3000m ² ，每棟12,000元
		總樓地板面積3000m ² 以上，每棟15,000元
		評估機構查核費，每棟1000元
2	評估機構詳細評估	每棟不超過評估費用之30%或40萬元
3	審查機構審查費用	詳細評估補助每棟評估費15%，不得超過20萬元

Q4

有關建築物結構安全性能評估，是否須由建築物所有權人100%或公寓大廈管理委員會同意申請？

1. 經申請結構安全性能評估，應有建築物所有權人逾1/2之同意，並推派1人為代表，檢附逾1/2之建築物權利證明文件及建築物使用執照影本或經直轄市、縣（市）主管機關認定之合法建築物證明文件，委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。
2. 前項建築物為公寓大廈，其公寓大廈管理委員會得檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄及建築物使用執照影本或經直轄市、縣（市）主管機關認定之合法建築物證明文件。



比照「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第3條辦理，與現行機制接軌

防災型都市更新專案-QA

Q5

審議中案件是否可以申請適用防災型都更專案？

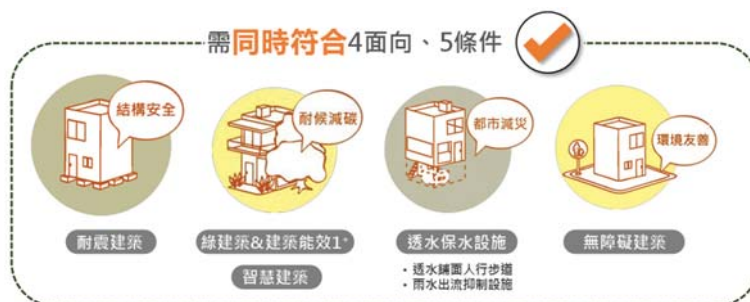
依都市更新條例第83條規定，都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日公告發布實施後撤案重新報核。



Q6

防災都更專案獎勵30%是分項取得，或可一次性取得？

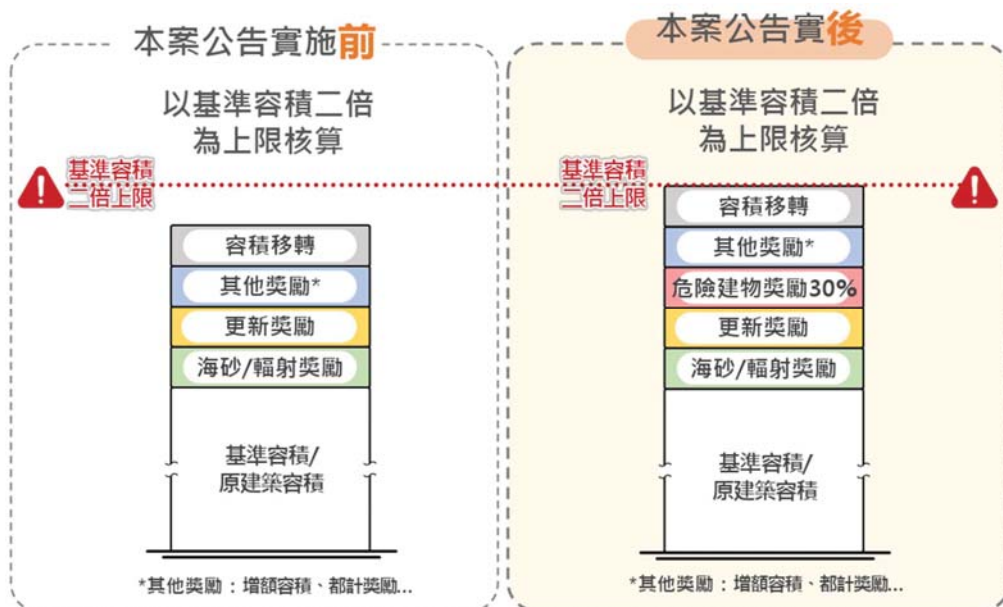
1. 申請危險建築物容積獎勵，需同時達成結構安全防災、環境友善等四面向、五條件之相關標準。
2. 各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積之總容積未逾基準容積二倍者，便可一次核給原建築基地基準容積30%



Q7

申請危險建築物容積獎勵者，其重建後之容積上限為何？

申請本計畫者，各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積之總容積不得超過基準容積二倍。如逾基準容積二倍，則以基準容積二倍為上限核算本計畫之容積獎勵值。



防災型都市更新專案-QA

Q7

申請危險建築物容積獎勵者，其重建後之容積上限為何？

以下情形經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果不受本市各行政區都市計畫通盤檢討案內「總容積不得超過基準容積二倍」或「容積獎勵合計之樓地板面積不得超過原法定容積之50%」，及本府111年12月1日公告「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」內「容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%」等規定之限制，惟不得再申請其他獎勵及容積移轉：

1. 建築基地之基準容積或原建築容積加計都市更新容積獎勵已逾基準容積二倍者。
2. 基準容積或原建築容積加計依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬容積、「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」放寬容積、都市更新容積獎勵未逾二倍，惟加計本計畫之容積獎勵後逾基準容積二倍者。



Q8

申請危險建築物容積獎勵者，如應達成的必要條件也符合都市更新容積獎勵項目申請要件，是否還可以申請都更容積獎勵？

1. 本項獎勵係為增加耐震能力不足之建築物重建誘因，提升都市韌性，故規範重建後建築規劃設計應達成4面向、5條件之必要條件，包含耐震、綠建築、智慧建築、無障礙環境等建築設計。
2. 如更新案尚符合都市更新建築容積獎勵辦法所列獎勵項目申請規範及要件，得由實施者自行評估是否依都更容積獎勵辦法規定申請容積獎勵。



防災型都市更新專案-QA

Q9

何謂「建築能效評估等級第1+級(BERS 1plus)」？如何申請？其申辦程序？

- **建築能效標示 / 候選建築能效證書評估定義**
 1. 建築能效標示：取得使用執照之建築物或經地方政府認定為合法房屋，經內政部認可符合建築能效評估等級所取得之標示。
 2. 候選建築能效證書：取得建造執照之建築物、尚在施工階段之特種建築物、原有合法建築物或社區，經本部認可符合綠建築評估指標所取得之證書。
- **建築能效評估等級**
 1. 建築能效分級評估：指針對建築物之能源使用效率，依內政部建築研究所訂定之「綠建築評估手冊」及「建築能效評估手冊」訂定之建築能效評估方法。
 2. 建築能效等級：由高至低依序為第一級、第二級、第三級、第四級、第五級、第六級、第七級。
- **建築能效評估等級第一+級定義**

建築能效分級屬第一級之建築物，且能效評分尺度為前近零碳建築，以第一+級標示之。
- **建築能效標示(或候選建築能效)申辦程序**
 1. 檢具申請書及評定表(評估計分表)，向評定專業機構**台建中心**申請。
 2. 可與綠建築標章(或候選綠建築證書)併同申請，提送相關應備文件即可併同辦理。



應於**使用執照核發前**取得候選建築能效證書。

Q10 何謂「建築能效評估等級第1+級(BERS 1plus)」？如何申請？其申辦程序？

本案比照「都市更新建築容積獎勵辦法」辦理，該法已明定取得綠建築、建築能效標示、智慧建築、耐震設計、無障礙環境設計等相關標章或住宅性能評估，應於領得使用執照前繳納相關保證金。

項次	補助項目	補助額度(新臺幣)
繳納保證金	金額	比照「都市更新建築容積獎勵辦法」計算，最終金額應以與本府簽訂協議書內容為準
	時機	申請使用執照前
	方式	以現金、或等值之無記名政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證。
	其他	未履行與本府簽訂之協議書內容繳納保證金者，本府得以該契約為強制執行名義逕為執行。 未於使用執照核發後2年內取得標章或通過評估者，沒收保證金(沒入本市都市更新基金)
退款	時機	取得標章或通過評估者，保證金無息退還

防災型都市更新專案-QA

Q11 建築基地面積1,000平方公尺認定



基地條件



本案適用對象

01 以都市更新方式重建者

02 基地面積達1,000 m² (可建築用地)

03 屬合法建築物

04 經鑑定為耐震能力不足
或「63年2月15日(不含)前已申請建造執照之領有使用執照建築物」

臺北市都市更新處 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：許嘉哲
電話：02-2781-5696 #3062
電子信箱：v86270@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處更新事業科

發文日期：中華民國113年12月24日
發文字號：北市都新字第1136021502號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司所詢「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案（下稱本計畫）」適用對象其中基地面積達1,000平方公尺以上認定疑義，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司113年12月16日 號函。

二、查本計畫所訂「基地面積達1,000平方公尺以上」之最小面積規範，係為避免小基地增加超量獎勵容積，致環境產生負面影響及無法創造更新後公益性，故其係指有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。倘經道路、鐵路或永久性空地等分隔，致個別建築基地未達1,000平方公尺以上者，則不屬本計畫之適用對象。

三、另倘欲申請本計畫獎勵，請確依相關規定覈實檢討，並於計畫書中檢附「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案檢核表」逐項查核。

正本：
副本：臺北市都市更新處更新事業科

Q12 防災都更獎勵可否跨街廓調派？

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：許嘉哲
電話：02-2781-5696 #3054
電子信箱：v86270@gov.taipei

受文者：如正本
發文日期：中華民國115年1月27日
發文字號：北市都新事字第1156006346號
達別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關所詢「臺北市防災型都市更新細部計畫案（下稱本計畫）」之危險建築物獎勵執行疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復
- 二、查內政部97年4月17日台內營字第0970057825號函示，係針對都市更新建築容積獎勵之跨街廓調配進行釋示，與本計畫所核給之都市計畫獎勵無涉，故不得援引適用，先予敘明。
- 三、至本計畫危險建築物獎勵是否得跨街廓調配使用一節，考量本計畫所核給之獎勵值，目的為加速耐震能力不足建築物更新重建之推動，係就各該合法建築物原建築基地所核給之專屬獎勵值。是以，該獎勵請於具連帶使用性之建築物所屬之同一建築基地範圍內分配使用。

正本：
副本：

防災型都市更新專案-QA

Q13 4面向、5條件是否均應達成？是否有排除商業區或部分使用分區？

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：105404臺北市中山區八德路2段342號
聯絡人：陳婉全
聯絡電話：87712866
電子郵件：ans3390@cpami.gov.tw
傳真：87712876

受文者：臺北市建築師公會
發文日期：中華民國110年10月20日
發文字號：營署管字第1101205920號
達別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一（1101209369_1101205920_1102033845-01.pdf、1101209369_1101205920_1102033846-01.pdf）

主旨：為重申住宅性能評估實施辦法辦理相關住宅性能評估對象僅適用於住宅類建築，未適用商辦建築，請貴會確依規定審查1案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據住宅性能評估實施辦法及本署107年8月23日營署管字第1071271535號函檢送會議紀錄（詳附件）決議辦理。
- 二、查近日有接獲詢問住宅性能評估對象可否適用商辦大樓或宿舍等類型建築，惟住宅性能評估實施辦法係依據住宅法授權訂定，故僅可供住宅類建築物評估使用，未適用宿舍或商辦類型建築物。
- 三、另依上開會議紀錄決議，考量多元建築形式，住商混合建築物如作為住宅使用之比例達二分之一以上及總樓地板面積（不含免計容積部分之樓地板面積）作為住宅使用之比例達二分之一以上者，得適用住宅性能評估實施辦法。

4 面向
5 條件

- 1 結構安全
- 2 耐震減碳
- 3 都市減災
- 4 環境友善

- 1 耐震設計
- 2 綠建築
- 3 智慧建築
- 4 透水保水設施
- 5 無障礙環境

臺北市都市更新處 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：許嘉哲
電話：02-2781-5696 #3062
電子信箱：v86270@gov.taipei

受文者：
發文日期：中華民國113年12月24日
發文字號：北市都新事字第1136022108號
達別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴事務所函詢「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案（下稱本計畫）」危險建築物容積獎勵之非住宅類建築物適用條件認定，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所113年12月16日林所字第113020號函。
- 二、查本計畫所要求申請適用之都市更新案件重建後建築物，應達成結構安全、耐震減碳、都市減災、環境友善等四項必要條件（包含：耐震設計、綠建築、智慧建築、無障礙環境設計...等）規劃設計，其係為達防災城市目標，並提升更新後新建住宅環境友善及容受應變能力，故本計畫適用對象主要為住宅類建築物，至有關所詢未能取得本計畫規範所訂之無障礙住宅建築標準或住宅性能評估之無障礙環境候選證書者（例如：純商辦、工業廠房等），則不屬本計畫之適用對象。
- 三、另倘欲申請本計畫獎勵，請確依相關規定嚴實檢討，並於計畫書中檢附「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫」審核檢表」逐項查核。

39