

臺北市政府 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段
168號17樓
承辦人：張雅玫
電話：02-27815696轉3054
電子信箱：ur00515@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會(不含公告)

發文日期：中華民國112年5月29日
發文字號：府授都新字第11260117252號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (26169673_11260117252_1_ATTACH1.pdf、
26169673_11260117252_1_ATTACH2.pdf)

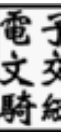
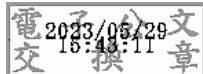
主旨：檢送「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第二條附表修正草案之公告並附修正草案總說明及條文對照表各1份，請查照。

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第29條第2項準用第8條規定辦理。
- 二、請將公告及修正草案，自民國112年5月30日起至 112年6月5日止，於貴所公告7日。

正本：臺北市北投區公所、臺北市士林區公所、臺北市中山區公所、臺北市內湖區公所、臺北市大同區公所、臺北市松山區公所、臺北市萬華區公所、臺北市中正區公所、臺北市大安區公所、臺北市信義區公所、臺北市南港區公所、臺北市文山區公所

副本：內政部營建署(不含公告)(含附件)、臺北市議會(不含公告)(含附件)、臺北市府法務局(不含公告)(含附件)、臺北市府研究發展考核委員會(不含公告)(含附件)、臺北市府都市發展局(含附件)、臺北市都市更新處(含附件)、臺北市府地政局(不含公告)(含附件)、臺北市建築管理工程處(不含公告)(含附件)、臺北市建築師公會(不含公告)(含附件)、台北市不動產開發商業同業公會(不含公告)(含附件)、臺北市都市計畫技師公會(不含公告)(含附件)、中華民國建築經理商業同業公會(不含公告)(含附件)、社團法人臺北市都市更新學會(不含公告)(含附件)、社團法人臺北市都市更新整合發展協會(不含公告)(含附件)



(都市發展局代決)



裝



訂

線

「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第二條附表修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	修正說明
第二條本市都市更新建築容積獎勵評定因素、項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項如附表。	第二條本市都市更新建築容積獎勵評定因素、項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項如附表。	未修正。

附表

修正附表				現行附表				修正說明		
容積獎勵 評定因素	容積 獎勵 項目	申請條件	容積獎勵計算方式及 額度	其他應遵行事項	容積獎勵 評定因素	容積 獎勵 項目	申請條件		容積獎勵計算方式及 額度	其他應遵行事項
一、都市 環境之貢 獻	建 築 規 劃 設 計 (一)	一、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。 二、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。 三、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，且通道兩端銜接公共設施用地或道路。 四、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。 五、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。 六、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。	下列三項計算方式擇一適用： 一、符合左列三項者，給予基準容積百分之一。 二、符合左列四項者，給予基準容積百分之二。 三、符合左列五項以上者，給予基準容積百分之三。	一、依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設通道者，須留設法定規定以上之通道，始得申請第三項容積獎勵。 二、依法不得廢止或改道之現有巷道，不得申請第三項容積獎勵。 三、第三項之通道，得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱。 四、第四項之開放空間廣場，指依臺北市土地使用分區管制自治條例規定空地比留設法定空地後，另增設無償提供公眾使用之開放空間廣場。其應保持對外開放狀態，並確實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。 五、住宅區不得申請第四項容積獎勵項目。 六、第五項半戶外空間位於商業區者，應設置於街角。所稱公共空間，係指計畫道路、永久性空地、公園、廣場、兒童遊樂場、鄰地法定空地。 七、第三項至第五項之規劃設計空間不得重疊。	一、都市 環境之貢 獻	建 築 規 劃 設 計 (一)	一、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。 二、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。 三、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，且通道兩端銜接公共設施用地或道路。 四、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。 五、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。 六、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。	下列三項計算方式擇一適用： 一、符合左列三項者，給予基準容積百分之一。 二、符合左列四項者，給予基準容積百分之二。 三、符合左列五項以上者，給予基準容積百分之三。	一、依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設通道者，須留設法定規定以上之通道，始得申請第三項容積獎勵。 二、依法不得廢止或改道之現有巷道，不得申請第三項容積獎勵。 三、第三項之通道，得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱。 四、第四項之開放空間廣場，指依臺北市土地使用分區管制自治條例規定空地比留設法定空地後，另增設無償提供公眾使用之開放空間廣場。其應保持對外開放狀態，並確實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。 五、住宅區不得申請第四項容積獎勵項目。 六、第五項半戶外空間位於商業區者，應設置於街角。所稱公共空間，係指計畫道路、永久性空地、公園、廣場、兒童遊樂場、鄰地法定空地。 七、第三項至第五項之規劃設計空間不得重疊。	未修正。
	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。	一、法定雨水貯留量依臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準規定，視基地規模檢討之。 二、應檢附相關設施及排水系統分析資料、圖說。	一、都市 環境之貢 獻	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。	一、法定雨水貯留量依臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準規定，視基地規模檢討之。 二、應檢附相關設施及排水系統分析資料、圖說。	未修正。
	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。且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六公尺以下。	一、 <u>留設供人行走之地面道路</u> ，依實際留設面積給予獎勵。 二、 <u>留設騎樓者</u> ，依 <u>實際留設面積之一點八倍</u> 給予獎勵。	一、依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設供人行走之地面道路或騎樓，須留設法定規定以上之供人行走地面道路或騎樓，始得申請本項容積獎勵。 二、獎勵計算應扣除下列面積： (一)停車彎、汽車出入口、高層建築物緩衝空間之出入通道(寬三點五公尺)及容積移轉回饋之開放空間，其中緩衝空間之出入通道得與汽車出入口重疊使用，不得設置障礙物，並以實際車道所需通行寬度扣除。	一、都市 環境之貢 獻	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。且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六公尺以下。	依實際留設面積給予獎勵。	一、依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設供人行走之地面道路或騎樓，須留設法定規定以上之供人行走地面道路或騎樓，始得申請本項容積獎勵。 二、獎勵計算應扣除下列面積： (一)停車彎、汽車出入口、高層建築物緩衝空間之出入通道(寬三點五公尺)及容積移轉回饋之開放空間，其中緩衝空間之出入通道得與汽車出入口重疊使用，不得設置障礙物，並以實際車道所需通行寬度扣除。	一、查現行規定針對留設供人行走之地面道路或騎樓均係依實際留設面積給予獎勵，考量建築物留設騎樓較能因應極端氣候，為提高民間建築物耐候韌性，同時提升人行空間品質，爰修正容積獎勵計算方式及額度，分別明定留設供人行走之地面道路或騎樓可申請之容積獎勵。 二、原本項獎勵留設無遮

修正附表					現行附表					修正說明
容積獎勵 評定因素	容積 獎勵 項目	申請條件	容積獎勵計算方式及 額度	其他應遵行事項	容積獎勵 評定因素	容積 獎勵 項目	申請條件	容積獎勵計算方式及 額度	其他應遵行事項	
				<p>(二)建築物之主要出入口淨寬二公尺部分、基地內通路、車道、迴車道與迎賓車道等穿越人行步道、僅提供車行使用部分、自行車停車空間及明顯阻礙通行之灌木等植栽不得供人通行者。</p> <p>(三)騎樓柱至建築線之法定退縮面積，無騎樓柱者亦同。</p> <p>三、留設供人行走之地面道路保留淨寬二點五公尺以上者，得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱；若留設自行車道，其動線應標示清楚並可供人行走。</p> <p>四、留設供人行走之地面道路應順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件提供予不特定公眾使用，且不得停放機車、圍籬或其他障礙物，並於住戶規約中載明。</p>					<p>(二)建築物之主要出入口淨寬二公尺部分、基地內通路、車道、迴車道與迎賓車道等穿越人行步道、僅提供車行使用部分、自行車停車空間及明顯阻礙通行之灌木等植栽不得供人通行者。</p> <p>(三)騎樓柱至建築線之退縮面積。</p> <p>三、留設供人行走之地面道路保留淨寬二點五公尺以上者，得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱；若留設自行車道，其動線應標示清楚並可供人行走。</p> <p>四、留設供人行走之地面道路應順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件提供予不特定公眾使用，且不得停放機車、設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並於住戶規約中載明。</p>	<p>簷人行道，其申請容積獎勵之道路淨寬可達六公尺，而留設騎樓者，其申請容積獎勵之騎樓淨寬至多僅為三點六四公尺，兩者在容積獎勵面積之核算上有所落差，為提高留設騎樓誘因，爰明定留設騎樓者，依實際留設面積之一點八倍給予獎勵。</p> <p>三、為配合本次修正鼓勵留設騎樓以因應極端氣候，以留設供人行走之地面道路申請容積獎勵者，應不以無遮簷為限，爰一併刪除現行規定其他應遵行事項第四項屋簷、雨遮等文字。</p> <p>四、考量建築容積獎勵應與付出成本相符，本項騎樓獎勵面積係依建築技術規則所訂應納入造價之騎樓面積核算。又騎樓面積依建築技術規則建築設計施工編第五十七條規定：「騎樓柱正面應自道路境界線退後十五公分以上」，及第一條補充圖例規定騎樓面積需扣除法定退縮面積，且無騎樓柱時亦同。為避免設置騎樓柱與否於獎勵面積計算上之誤解，故將本項獎勵原應扣除面積明定無騎樓柱者亦須扣除法定退縮距離，以資明確。</p>
	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全部審議原則。	給予基準容積百分之三。			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全部審議原則。	給予基準容積百分之三。		未修正。
	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	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	<p>一、申請本項容積獎勵者，其用以計算綠覆面積之植栽面積及種類不得計入都市更新建築容積獎勵辦法第十條候選綠建築證書之綠化量指標。</p> <p>二、採立面方式垂直綠化者，其綠化設施須設置於基地面臨都市</p>		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	下列三項計算方式擇一適用： 四、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	<p>一、申請本項容積獎勵者，其用以計算綠覆面積之植栽面積及種類不得計入都市更新建築容積獎勵辦法第十條候選綠建築證書之綠化量指標。</p> <p>二、採立面方式垂直綠化者，其綠化設施須設置於基地面臨都市</p>	未修正。

修正附表					現行附表					修正說明
容積獎勵 評定因素	容積 獎勵 項目	申請條件	容積獎勵計算方式及 額度	其他應遵行事項	容積獎勵 評定因素	容積 獎勵 項目	申請條件	容積獎勵計算方式及 額度	其他應遵行事項	
		積二分之一以上者。	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。	計畫道路、公共設施、指定建築線之既成巷道，或建築物與鄰棟間隔達六公尺以上或距地界線達六公尺以上之位置。 三、起造人應於領得使用執照前，向臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）繳納維護費用；維護費用以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金百分之二十計算，並由管理委員會或管理負責人向都發局申請撥入公寓大廈公共基金。 四、起造人於產權移交時，應將專有部分及約定專用之綠化設施維護管理計畫資料交付其所有權人或約定專用部分之使用人，並將共用部分及約定共用部分之綠化設施維護管理計畫資料交付管理委員會或管理負責人，並於住戶規約中載明。			積二分之一以上者。	容積百分之二。 五、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。 六、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。	計畫道路、公共設施、指定建築線之既成巷道，或建築物與鄰棟間隔達六公尺以上或距地界線達六公尺以上之位置。 三、起造人應於領得使用執照前，向臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）繳納維護費用；維護費用以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金百分之二十計算，並由管理委員會或管理負責人向都發局申請撥入公寓大廈公共基金。 四、起造人於產權移交時，應將專有部分及約定專用之綠化設施維護管理計畫資料交付其所有權人或約定專用部分之使用人，並將共用部分及約定共用部分之綠化設施維護管理計畫資料交付管理委員會或管理負責人，並於住戶規約中載明。	
	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或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。		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或無遮簷人行道給予基準容積百分之零點二五。	五、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。 六、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）。 七、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。 八、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。	未修正。
二、新技術之應用	新技術應用	建築基地之法定停車位總數量以外，所提供之充電汽車及機車停車位，其數量達法定停車位總數量百分之三以上。	給予基準容積百分之一。	一、用以申請本項容積獎勵之充電汽車及機車停車位為社區共用車位，其產權須計入共用部分，管理規範並應納入住戶管理規約。 二、充電柱之設備規格，得比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理。	二、新技術之應用	新技術應用	建築基地之法定停車位總數量以外，所提供之充電汽車及機車停車位，其數量達法定停車位總數量百分之三以上。	給予基準容積百分之一。	三、用以申請本項容積獎勵之充電汽車及機車停車位為社區共用車位，其產權須計入共用部分，管理規範並應納入住戶管理規約。 四、充電柱之設備規格，得比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理。	未修正。
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	申請本項容積獎勵者，於都市更新事業計畫核定時，應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成提供經費作業。	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	申請本項容積獎勵者，於都市更新事業計畫核定時，應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成提供經費作業。	未修正。

修正附表					現行附表					修正說明
容積獎勵 評定因素	容積 獎勵 項目	申請條件	容積獎勵計算方式及 額度	其他應遵行事項	容積獎勵 評定因素	容積 獎勵 項目	申請條件	容積獎勵計算方式及 額度	其他應遵行事項	
			築基地平均公告土地 現值×零點七)。					築基地平均公告土地 現值×零點七)。		
	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。			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。		未修正。

「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第二條附表修正草案總說明

- 一、本府為有效推動都市更新事業整體發展，於九十四年九月一日訂定發布臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準（以下簡稱本標準），歷經九十七年十一月五日、一〇一年四月十二日、一〇六年八月二十二日、一〇七年一月三十一日及十二月十日五次修正，其作為本市都市更新建築容積獎勵評定重要的依據與標準，對更新事業計畫擬訂及審議效率提升，已有顯著成果。
- 二、嗣一〇八年一月十五日修正公布都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項，授權直轄市、縣（市）主管機關得就建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項訂定自治法規，以及一〇八年五月十五日修正發布都市更新建築容積獎勵辦法，大幅修正容積獎勵項目，與本標準多項容積獎勵項目重複，本府乃於一〇八年十二月十九日將本標準名稱修正為「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」（以下簡稱本辦法），通盤檢討本市容積獎勵項目。其後，配合本條例第六十五條於一一〇年五月二十八日修正項次變更，以及本辦法滾動式檢討結果，本府續於一一一年二月二十四日公告修正本辦法第一條、第二條與其附表及第三條規定。
- 三、本次修正，係為因應極端氣候，提高民間建築物耐候韌性，同時提升人行空間品質，鼓勵都

市更新案留設騎樓，爰擬具本辦法第二條附表修正草案，給予適度之容積獎勵，同時依審議實務檢討修正獎勵面積計算說明，修正重點說明如下：

- (一) 修正容積獎勵計算方式及額度，分別明定留設供人行走之地面道路或騎樓可申請之容積獎勵，並明定留設騎樓者，依實際留設面積之一點八倍給予獎勵，以提高留設騎樓誘因。(修正第二條附表容積獎勵項目建築規劃設計(三)容積獎勵計算方式及額度)
- (二) 配合本次修正鼓勵留設騎樓，以留設供人行走之地面道路申請容積獎勵者，應不以無遮簷為限，爰刪除屋簷、雨遮等文字。(修正第二條附表容積獎勵項目建築規劃設計(三)其他應遵行事項四)
- (三) 為避免設置騎樓柱與否導致騎樓獎勵面積計算上之誤解，將獎勵計算時應扣除面積明定無騎樓柱者亦須扣除法定退縮面積(修正第二條附表容積獎勵項目建築規劃設計(三)其他應遵行事項三)