

審議事項

提案單位：法令事務第二科

承辦人：董孟妤 分機 2405

案由：為本府都市發展局(以下簡稱都發局)函請修正「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第二條附表案，業經審查完竣，謹提請審議。

說明：

一、都發局一一二年六月二十八日北市都授新字第一一二六〇一三三五〇號函略以：

(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)，作為本市都市更新建築容積獎勵評定重要的依據與標準，其間歷經五次修正在案，對都市更新事業計畫擬訂及審議效率提升，已有顯著成果。

(二)嗣一〇八年一月三十日修正公布之都市更新條例(以下簡稱本條例)第六十五條第三項，授權直轄市、縣(市)主管機關得就都市更新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之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)，並通盤檢討本市都市更新建築容積獎勵項目。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，並為鼓勵實施者興建綠建築及配合實務運作需求，本府續於一一一年二月二十四日修正本辦法第一條、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，提高民間建築物耐氣候韌性，同時提升人行空間品質，鼓勵都市更新案留設騎樓，又為配合審議實務檢討修正獎勵面積計算，爰擬具本辦法第二條附表修正草案。

(四)本辦法第二條附表之修正重點說明如下：

- 1、修正容積獎勵項目建築規劃設計(三)之容積獎勵計算方式及額度，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。
- 2、修正容積獎勵項目建築規劃設計(三)之其他應遵行事項第二項第三款，明定無騎樓柱者亦須扣除法定退縮面積。
- 3、修正容積獎勵項目建築規劃設計(三)之其他應遵行事項第四項，刪除留設供人行走之地面道路申請容積獎勵者，不得設置屋簷、雨遮之規定。

二、上開修正條文，經核與臺北市法規標準自治條例第二十六條第一款規定：「市法規有下列情形之一者，得修正之：一 基於政策或事實之需要，有增減內容之必要者。」尚無不合，本科除依都發局(都市更新處)補充說明，將容積獎勵項目建築規劃設計(三)之其他應遵行事項第二項第三款修正為「建築線至騎樓之法定退縮面積」，其餘就都發局修正條文及說明欄內容酌作文字修正外，擬予同意。

三、檢附都發局修正本辦法第二條附表草案與本科修正條文對照表及現行條文各一份。

擬辦：提請審議通過後，送請市政會議審議。

決議：

都市發展局修正「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第二條附表草案及法務局法令事務第二科修正條文對照表				
法務局法令事務第二科修正條文	都市發展局修正條文	現行條文	都市發展局修正說明	法務局法令事務第二科修正說明
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。	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。	<u>本條條文未修正，僅修正附表規定。</u>	說明欄酌作文字修正。

「附表」修正草案對照表

法務局及都市發展局修正規定					現行規定					法務局及都市發展局修正說明
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	未修正。
一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(一)	<p>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。</p> <p>二、2.建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公公尺以上，最小淨寬達二公尺以上。</p> <p>三、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>六、建築物斜對角距</p>	<p>下列三項計算方式擇一適用：</p> <p>一、符合左列三項者，給予基準容積百分之一。</p> <p>二、符合左列四項者，給予基準容積百分之二。</p> <p>三、符合左列五項以上者，給予基準容積百分之三。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、第三項之通道，得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱。</p> <p>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。</p> <p>五、住宅區不得申請第四項容積獎勵項目。</p> <p>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</p>	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(一)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，且通道兩端均銜接公共設施用地或道路。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>六、建築物斜對角距</p>	<p>下列三項計算方式擇一適用：</p> <p>一、符合左列三項者，給予基準容積百分之一。</p> <p>二、符合左列四項者，給予基準容積百分之二。</p> <p>三、符合左列五項以上者，給予基準容積百分之三。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、第三項之通道，得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱。</p> <p>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。</p> <p>五、住宅區不得申請第四項容積獎勵項目。</p> <p>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</p>	<p>一、依都發局(都市更新處)一百一十一年七月十二日補充說明，申請條件第二項所定「建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公公尺」，係指平均寬度最少應有三公尺(兼含以上)之意，爰參酌本附表其餘各項申請條件欄之體例，將現行規定申請條件第二項之「建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公公尺」修正為「建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公公尺以上」。</p> <p>二、申請條件欄第二項及第三項序號後之阿拉伯數字核屬誤繕，爰予以刪除。</p> <p>三、其餘內容未修正。</p>

		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。		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。			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。		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。	
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。	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、留設供人行走之 <u>地面道路者</u> ，依實際留設面積給予獎勵。 二、留設騎樓者，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	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	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 <u>可申請</u> 之容積獎勵 <u>計算方式及額度</u> 。 二、現行規定留設供人行		

				<p>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。</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)騎樓柱至建築線至騎樓之法定退縮面積，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、<u>設</u></p>				<p>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。</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</p>	<p>走之地面道路，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多數都是三點六四公尺，兩者在容積獎勵面積之核算上有所落差，為提高留設騎樓之誘因，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><u>三、有關現行規定其他應遵行事項第二項第三款規定之修正，說明如下：</u></p> <p><u>(一)依都發局(都市更新處)一百十一年七月十二日補充說明略以：為符合獎勵與付出之相當性，以及通案上之公平性，不計入造價之面積應不核給容積獎勵。依建築技術規則建築設計施工編第一條補充圖例之圖1-3-(4)所示，不論有無騎樓柱，均係由建築線退縮十五公分(即法定退縮距離d)後計算騎樓面積，亦即不論有無騎樓柱，應計入造價之騎樓面積均屬相同，故在容積獎勵核算上，係將上開不計入造價之「法定退縮面積」予以扣除。另考量實務上騎樓之設置有多種形態，例如臨接建築線之騎樓，須依臺北市建築管理自治條例第七條第一項第三款後段規定，退縮十五公</u></p>
--	--	--	--	---	--	--	--	---	--

				置圍籬或其他障礙物，並於住戶規約中載明。					物，並於住戶規約中載明。	<p><u>分後設置，該法定退縮距離十五公分範圍內之面積，即屬不計入造價之「法定退縮面積」，計算容積獎勵時應予扣除；又例如緊鄰無遮簷人行道之騎樓，由於騎樓未臨接建築線，沒有應退縮十五公分之「法定退縮面積」，故計算容積獎勵時沒有應予扣除之問題。基於「法定退縮面積」在容積獎勵計算上之意義，爰將現行條文「騎樓柱至建築線之退縮面積」，修正為「建築線至騎樓之法定退縮面積」，除可避免現行條文無騎樓柱影響計算之爭議外，並因應各種騎樓型態扣除不計入造價之「法定退縮面積」據以計算容積獎勵。</u></p> <p><u>(二)本科爰依都發局(都市更新處)一百一十一年七月十二日補充說明，將本款修正為「建築線至騎樓之法定退縮面積」，以資明確。</u></p> <p><u>四、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，同樣應不以即無限制無遮簷始得給予容積獎勵之必要為限，爰一併刪除現行規定其他應遵行事項第四項不得設置屋簷、雨遮等文字之規定。另有關於容積獎勵之給予，須在合法</u></p>
--	--	--	--	----------------------	--	--	--	--	--------------	--

										<p>之前提下始得給予乃當然之理，故留設人行行走之地面道路，其中屬依臺北市土地使用分區管制自治條例第八十七條至第九十一條規定應留設之無遮簷人行道部分，依同自治條例第九十二條規定係不得設置屋簷、雨遮，併予敘明。</p> <p>四、次查現行規定其他應遵行事項第二項第二款規定獎勵計算應扣除「騎樓柱至建築線之退縮面積」，係參照臺北市建築管理自治條例第七條第一項第二款：「……騎樓柱正面應自建築線退縮十五公分。」訂定，其立法原意是考量自建築線退縮十五公分至騎樓柱此一範圍之法定退縮面積，毋須計入造價，因此計算獎勵時應予以扣除，獎勵與付出成本始為相當。再查，依建築技術規則建築設計施工編第一條補充圖例（圖1-3-(4)）規定，未設置騎樓柱者，自建築線退縮至騎樓柱間之法定退縮面積亦不計入造價。為避免設置騎樓柱與否導致獎勵面積計算上之誤解，爰將本款修正為「騎樓柱至建築線之法定退縮面積，無騎樓柱者亦同。」，以資明確。</p>
建築規劃	符合臺北市都市更新	給予基準容積百分			建築規劃	符合臺北市都市更新	給予基準容積百分		未修正。	

設計(四)	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。	之三。			設計(四)	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。	之三。		
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者。	<p>下列三項計算方式擇一適用：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<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。</p> <p>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。</p> <p>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</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積二分之一以上者。	<p>下列三項計算方式擇一適用：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	未修正。

				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。					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。	<p>一、整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費，不得申請本府或本府以外相關機關(構)補助。</p> <p>二、申請本項容積獎勵者，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)。</p> <p>三、整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費以都市更新事業計畫報核當年度之臺北市議會審定工程預算單價計算為準。</p> <p>四、毗鄰街廓，係指以建築基地所坐落街廓相鄰都市計畫道路之對側街廓。</p>	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。	<p>一、整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費，不得申請本府或本府以外相關機關(構)補助。</p> <p>二、申請本項容積獎勵者，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)。</p> <p>三、整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費以都市更新事業計畫報核當年度之臺北市議會審定工程預算單價計算為準。</p> <p>四、毗鄰街廓，係指以建築基地所坐落街廓相鄰都市計畫道路之對側街廓。</p>	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	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	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	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	未修正。

		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。		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。			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。		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。	
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）。	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築基地平均公告土地現值×零點七）。	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。
	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。

名稱：臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

異動時間：中華民國 111 年 2 月 24 日臺北市政府(111)府法綜字第 1113007045 號令修正發布第一條、第二條與其附表及第三條條文

第一條 臺北市政府(以下簡稱本府)為辦理臺北市(以下簡稱本市)都市更新建築容積獎勵事宜，並依都市更新條例(以下簡稱本條例)第六十五條第五項後段規定，訂定本辦法。

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。

第三條 整建住宅更新單元經本府核定後，得逕依本條例第六十五條第六項規定之建築容積獎勵上限辦理重建，不適用前條規定。

第四條 本府依本條例第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依本條例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者，依本辦法申請且符合第二條附表規定之容積獎勵額度者，得核予該額度之二倍。

第五條 實施者依都市更新建築容積獎勵辦法第十七條第一項規定，就處理占有他人土地之舊違章建築戶申請容積獎勵者，應於都市更新事業計畫核定前，檢具與占有他人土地之舊違章建築戶協議書予本府，證明舊違章建築戶業經其妥善處理。

舊違章建築戶之認定，以中華民國七十七年八月一日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據等文件。

第六條 都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。但修正後之規定較有利者，經重新辦理公開展覽及公聽會，得全部適用修正後之規定。

第七條 本辦法自發布日施行。

附表

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)	<p>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。</p> <p>二、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。</p> <p>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，且通道兩端均銜接公共設施用地或道路。</p> <p>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</p>	<p>下列三項計算方式擇一適用：</p> <p>一、符合左列三項者，給予基準容積百分之一。</p> <p>二、符合左列四項者，給予基準容積百分之二。</p> <p>三、符合左列五項以上者，給予基準容積百分之三。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、第三項之通道，得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱。</p> <p>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</p>

		<p>上，且長寬比不得超過三。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p> <p>五、住宅區不得申請第四項容積獎勵。</p> <p>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。</p> <p>七、第三項至第五項之規劃設計空間不得重疊。</p>
	<p>建築規劃設計(二)</p>	<p>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。</p>	<p>給予基準容積百分之一。</p>	<p>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。</p> <p>二、應檢附相關設施及排水系統分析資料、</p>

	<p>建築規劃設計(三)</p>	<p>基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，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。</p>	<p>依實際留設面積給予獎勵。</p>	<p>圖說。</p> <p>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。</p> <p>二、獎勵計算應扣除下列面積：</p> <p>(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。</p> <p>(二)建築物之主要出入口淨</p>
--	------------------	--	---------------------	---

				<p>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、位置及無條件提供公眾使用，且不</p>
--	--	--	--	---

				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。
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(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者。	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	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。 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	

		<p>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。</p>	<p>界線達六公尺以上之位置。</p> <p>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。</p> <p>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</p>
--	--	--	---

				<p>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。</p>
改善都市環境	<p>實施者協助建築 基地所坐落同一 街廓或毗鄰街廓 整修順平騎樓或 無遮簷人行道， 並取得其土地及 建物全體所有權 人同意自行維護 管理文件者。</p>	<p>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。</p>	<p>一、整修順平騎樓 或無遮簷人行 道所需經費， 不得申請本府 或本府以外相 關(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</p>	

				<p>報核當年度之臺北市議會審定工程預算單價計算為準。</p> <p>四、毗鄰街廓，係指以建築基地所坐落街廓相鄰都市計畫道路之對側街廓。</p>
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。	<p>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。</p> <p>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。</p>
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	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。

			建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。	<p>下列二項計算方式擇一適用：</p> <p>一、合法建築物之樓層數為四層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。</p> <p>二、合法建築物之樓層數為五層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四。</p>	