

「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第一條、第二條與其附表及第三條修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>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<u>五</u>項後段規定，訂定本辦法。</p>	<p>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<u>三</u>項後段規定，訂定本辦法。</p>	<p>配合都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項於一百十年五月二十八日修正移列為同條第五項，爰修正所援引之本條例條文之項次。</p>
<p>第二條 本<u>市</u>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。</p>	<p>第二條 本<u>府</u>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。</p>	<p>一、配合第一條之用語，將現行條文所定「本府都市更新建築容積獎勵」修正為「本市都市更新建築容積獎勵」。</p> <p>二、附表配合本條之用語，修正標題；配合實務運作需求，修正容積獎勵項目建築規劃設計（一）、建築規劃設計（三）、新技術應用；另依本條例第六十五條第七項規定，考量對於都</p>

		市環境之貢獻程度，增訂容積獎勵項目建築規劃設計(五)。
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四項規定之建築容積獎勵上限辦理重建，不適用前條規定。	配合本條例第六十五條第四項於一百十年五月二十八日修正移列為同條第六項，爰修正所援引之本條例條文之項次。

「附表」修正對照表

修正規定					現行規定					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	容積獎勵額度	其他應遵行事項	配合本辦法第二條之用語，將現行規定之「容積獎勵額度」修正為「容積獎勵計算方式及額度」。
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>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</p>	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(一)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>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。</p> <p>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。</p> <p>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。符合左列四項者，給予基準容積百分之二。符合左列五項以上者，給予基準容積百分之三。	<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，並確實提供公眾使用。又住宅區不適用本容積獎勵項目。</p> <p>五、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</p>	<p>一、現行規定申請條件酌作文字修正。</p> <p>二、現行規定之容積獎勵額度係擇一適用，爰參照容積獎勵評定因素三、有助於都市更新事業之實施中促進都市更新(二)體例，明定容積獎勵計算方式擇一適用，以避免有各項得以累加之誤會。</p> <p>三、考量實務上於評定都市更新容積獎勵時，針對申請條件第四項之開放空間廣場，多會要求實施者參酌「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」類別一、容積獎勵項目(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之編號3規定：「留設開放空間廣場……部分，應無</p>

				<p>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>路、永久性空地、公園、廣場、兒童遊樂場、鄰地法定空地。</p> <p>六、第三項至第五項之規劃設計空間不得重疊。</p>	<p>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。」辦理。為使實務上作業有所依循，爰參考上開審議原則規定，修正其他應遵行事項第四項之文字。</p> <p>四、其他應遵行事項第四項所定「又住宅區不適用本容積獎勵項目」一節，係指住宅區不得申請第四項容積獎勵，爰參考其他應遵行事項第二項之體例，移列於其他應遵行事項第五項，明定住宅區不得申請第四項容積獎勵。</p> <p>五、配合其他應遵行事項第五項之增列，現行規定其他應遵行事項第五項及第六項，移列修正規定其他應遵行事項第六項及第七項，內容未修正。</p>
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。	<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</p>	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。	<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</p>	未修正。	

				及排水系統分析資料、圖說。				及排水系統分析資料、圖說。	
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。 (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	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。	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。 (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	一、現行容積獎勵額度欄所定淨寬部分之屬性為申請條件，爰移列至申請條件欄規範。 二、考量實務上於評定都市更新容積獎勵時，針對申請條件留設供人行走之地面道路(即人行道)常要求「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。」及「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。」配合實務運作需求，爰參考「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」規定，修正其他應遵行事項第三項、第四項之文字。 三、配合容積獎勵評定因素一都市環境之貢獻建築規劃設計(一	

				<p>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、<u>留設供人行走之地面道路</u>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、<u>留設供人行走之地面道路</u>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>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、<u>人行步道</u>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、應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，並於住戶規約中載明。</p>	<p>) 其他應遵行事項第一項之用語，將現行規定其他應遵行事項第一項之「本項獎勵」修正為「本項容積獎勵」。</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 <u>建築設計類別全部審議原則</u> 。	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 <u>建築設計類別</u> 。	<u>符合建築設計類別全部審議原則者</u> ，給予基準容積百分之三。		現行容積獎勵額度欄所定「符合建築設計類別全部審議原則」之屬性為申請條件，爰移列至申請條件欄規範。	
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	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。	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					一、本項新增。 二、從永續發展及韌性城市概念呼應SDGs達成淨零排放、碳中和之目標，鼓勵民間建物實施屋頂平臺綠化及	

		<p>積占總綠覆面積二分之一以上者。</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>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，應將專用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</p>						<p>立面方式垂直綠化，爰參酌都市更新條例第六十五條第七項考量因素，於「容積獎勵評定因素一、都市環境之貢獻」增訂本項，作為核定容積獎勵相關事項之辦理依據。</p> <p>三、查臺北市綠建築自治條例第三條第三項規定：「新建建築物之法定空地、建築物本體及屋頂平臺應實施綠化之規定，由臺北市政府（以下簡稱市政府）另定之」。次查上開自治條例授權訂定之臺北市新建建築物綠化實施規則（以下簡稱本規則）第五條就第一類至第四類建築基地之綠覆率已有明定。又本府依都市更新條例第十二條規定辦理之公辦都市更新案，皆以綠覆率需達百分之百為原則。基於本市田園城市政策上鼓勵都市更新建築物採屋頂平臺綠化及立面方</p>
--	--	------------------------	--	---	--	--	--	--	--	---

				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。						式垂直綠化，且本項容積給予屬獎勵性質，高於上開各類建築綠覆率規定者方有獎勵容積之必要。又因本項容積獎勵係鼓勵屋頂平臺及立面綠化，其綠覆面積占總綠覆面積之比率亦應列入考量，爰申請條件明定建築物採屋頂平臺綠化及立面方式垂直綠化，綠覆率達本規則規定綠覆率一定倍數，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，始得申請本項容積獎勵，並按所達倍數級距核給不同獎勵額度。 四、依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定：「都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。但獎勵重複者，應予扣除。」鑒於同辦法第十條規
--	--	--	--	------------------------------	--	--	--	--	--	--

										<p>用管理辦法第六條與第七條規定，於其他應遵行事項第三項規定起造人應於領得使用執照前，向臺北市府都市發展局（以下簡稱都發局）繳納維護費用，作為維護管理綠化設施之公共基金，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>七、查本規則第十五條規定，綠化設施應由建築物或土地所有權人或使用人負責維護管理。復查公寓大廈管理條例第十條第一項規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之」，同條第二項規定：「共用部分、約定共用部分</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之」。爰針對產權移交後，建築物屋頂平臺及垂直綠化設施涉及專有、約定專用、共用及約定共用部分，於其他應遵行事項第四項分別規定應交付維護管理計畫予區分所有權人、約定專用部分之使用人、管理委員會或管理負責人，並於住戶規約中載明，俾建築物屋頂平臺及垂直綠化設施得以持續維護管理。
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	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	一、配合容積獎勵評定因素一都市環境之貢獻建築規劃設計(一)其他應遵行事項第一項之用語，將現行規定其他應遵行事項第二項之「本項獎勵」修正為「本項容積獎勵」。 二、容積獎勵計算方式及額度酌作文字修正。		

				<p>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>					<p>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>	
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>	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。	<p>一、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。</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>	<p>一、考量本項容積給予屬獎勵性質，而法定停車位之設置數量於建築技術規則建築設計施工編第五十九條已有明文，充電汽車及機車停車位須為額外設置，方有獎勵容積之必要，爰參照建築技術規則建築設計施工編第一百六十七條之六之用語，修正申請條件，以資明確。</p> <p>二、配合現行實務於評定都市更新容積獎勵時，會要求用以申請本項獎勵之充電汽車及機車停車位，其產權須為共用部分，並供社區共用使用，爰修正其</p>

										他應遵行事項第一項。
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）。	申請本項獎勵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。	配合容積獎勵評定因素一都市環境之貢獻建築規劃設計(一)其他應遵行事項第一項之用語，將現行規定其他應遵行事項之「本項獎勵」修正為「本項容積獎勵」，並酌作文字修正。
	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。	下列兩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。		酌作文字修正。