

市政會議討論案

提案機關：都市發展局
法務局

案由：為修正「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第二條附表案，謹提請審議。

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），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，爰修正本辦法第二條附表。

四、本辦法第二條附表之修正重點說明如下：

(一)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。

(二)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，明定獎勵計算應扣除不計入造價之建築線至騎樓之法定退縮面積。

(三)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。

五、本案業經本府法務局一一二年七月二十七日第七九八次法規委員會審議通過。

六、檢陳本辦法第二條附表修正草案條文對照表及現行條文各一份。

擬辦：擬提請審議通過後，辦理後續發布事宜；俟發布後，依地方制度法第二十七條第三項規定函請行政院備查及臺北市議會查照。

決議：

「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	說明
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>本條條文未修正，僅修正附表規定。</p>

「附表」修正草案對照表

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、建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公尺以上，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</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。</p> <p>六、第五項半戶外空間位於商業區</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</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。</p> <p>六、第五項半戶外空間位於商業區</p>	<p>一、現行規定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尺」修正為「建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公尺以上」。</p> <p>二、其餘內容未修正。</p>

		五公尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。		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。		法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。		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。	
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、留設供人行走之地面道路者，依實際留設面積給予獎勵。 二、留設騎樓者，依實際留設面積之一點八倍給予獎勵。	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	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	一、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之容積獎勵計算方式及額度。 二、現行規定留設供人行走之地面道路，其中	

				<p>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)建築線至騎樓之法定退縮面積。</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、設置圍籬或其他障礙物，並於住戶規約中載明。</p>					<p>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、圍籬或其他障礙物，並於住戶規約中載明。</p>	<p>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>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：</p> <p>(一)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。又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，均係扣除法定退縮距離(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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---

										<p>核算上，應將上開不計入造價之「法定退縮面積」予以扣除。</p> <p>(二)基於「法定退縮面積」在容積獎勵計算上之意義，爰將本款修正為「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，以資明確。</p> <p>四、為配合本次修正鼓勵留設騎樓以因應極端氣候，留設供人行走之地面道路申請容積獎勵者，即無限制無遮簷始得給予容積獎勵之必要，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、雨遮之規定。另有關容積獎勵之給予，須在合法之前提下始得給予乃當然之理，故留設供人行</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										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仍係不得設置屋簷、雨遮，併予敘明。
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(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、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，向臺北市府都市發展局(以下簡		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、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，向臺北市府都市發展局(以下簡		未修正。

				<p>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>				<p>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	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</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</p>	未修正。	

				<p>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>					<p>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>	
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>	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			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		未修正。

			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。					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。		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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
<p>一、都市環境之貢獻</p>	<p>建築規劃設計(一)</p>	<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上，且長寬比不得超過三。</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</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>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>
	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、應檢附相關設施及排水系統分析資料、圖說。</p>
	建築規劃設計(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設	依實際留設面積給予獎	一、依都市計畫、臺北市土地

		<p>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>勵。</p>	<p>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之地面道路或騎樓，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寬二公尺部分、基地內通路、車道、迴車道與迎賓車道等穿越</p>
--	--	--	-----------	---

			<p>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>建築規劃設計(四)</p>	<p>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。</p>	<p>給予基準容積百分之三。</p>	
<p>建築規劃設計(五)</p>	<p>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>	<p>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</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</p>

			<p>百分之四。</p>	<p>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	實施者協助建築基地所坐落同一	整修一棟建築物之騎樓	一、整修順平騎樓或無遮簷人	

		<p>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>或無遮簷人 行道給予基 準容積百分 之零點二五。</p>	<p>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 施行及自行 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>
--	--	---	--	---

<p>二、新技術之應用</p>	<p>新技術應用</p>	<p>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。</p>	<p>給予基準容積百分之一。</p>	<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。 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>三、有助於都市更新事業之實施</p>	<p>促進都市更新(一)</p>	<p>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。</p>	<p>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）。</p>	<p>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。</p>
	<p>促進都市更新(二)</p>	<p>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>	<p>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</p>	

			<p>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。</p>	
--	--	--	--	--