

附表

獎勵容積評定因素	評定基準		獎勵容積額度	其他規定
一、考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和	建築設計(一)	1. 設計建蔽率低於法定建蔽率百分之十以上。	符合左列二項以上者，給予法定容積百分之一。	一、都市計畫特定專用區或其他土地使用分區放寬建蔽率者，不得申請檢討本項評定
		2. 法定空地	符合左列四	

<p>之建築設計、無障礙環境、都市防災、智慧型建築</p>		<p>線覆蓋率達百分之七十以上。</p> <p>3. 建築物鄰八公尺以下道路境界線之縮，自人行道及建築物高度檢討範圍外起算，一側建築物縮距離達二公尺以上。</p> <p>4. 建築物與鄰地境界線距離均寬度達三公尺，最小淨寬達二公尺以上。</p> <p>5. 建築物塔樓部分斜對角距離未超過四十五公尺；倘超過四十五公尺，以設計手法規劃立面，避免形成連續性牆面。</p>	<p>項以上者，給予法定容積百分之二。</p>	<p>基準1。</p> <p>二、申請綠建築容積獎勵者，不得申請檢討本項評定基準2。</p>
-------------------------------	--	---	-------------------------	--

	<p>建築設計(二)</p>	<p>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>依實際留設面積計算，以法定容積為百分之一為上限。</p>	<p>依法令、都市計畫規定留設之通道或其他申請容積獎勵範圍，不得計入。</p>
	<p>建築設計(三)</p>	<p>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，任一邊最小淨寬應在六公尺以上，且長寬比不得超過三。</p>	<p>依實際留設面積加計一點五倍計算，以法定容積百分之一為上限。</p>	<p>一、商業區申請本項獎勵，應設置於街角。 二、本項獎勵，不得與獎勵容積評定因素二或獎勵容積評定因素三（以下簡稱△F5-3）重複申請。</p>
	<p>建築設計(四)</p>	<p>建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計，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，或經臺北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）審議通過。</p>	<p>給予法定容積百分之三。</p>	

	<p>無障礙環境 (一)</p>	<p>更新後建築物住宅使用部分，符合住宅性能評估實施辦法規定有關新建住宅性能評估之無障礙環境性能，取得相關證明。</p>	<p>達第一級者，給予法定容積百分之三。</p>	<p>一、無障礙環境(一)、(二)、(三)僅得擇一申請。 二、申請本項獎勵，應將規劃設計內容納入都市更新事業計畫住宅性能評估專章檢討。經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。</p>
	<p>無障礙環境 (二)</p>	<p>1. 建築物避難層出入口連通騎樓、無遮簷人行廊道、門廊等供人行室外通路，採坡度小於一比十五之坡道順平銜接，並鋪設防滑建材。 2. 建築物全部之坡道、升降設備等平設處留設長寬各達二公尺之緩衝空</p>	<p>符合左列二項以上者，給予法定容積百分之一。</p>	<p>一、無障礙環境(一)、(二)、(三)僅得擇一申請。 二、通用設計涉及空間高度等相關規範，應附申請項目之空間剖面及立面圖。</p>

		<p>間。</p> <p>3. 於法定無障礙設施規定外，另增設一部以上電梯供行動不便者使用，並可通達屋頂公共空間，其出入動線平順符合建築物無障礙設施設計規範。</p>		
	無障礙環境(三)	<p>依臺北市居住空間通用設計指南檢討，住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則，且符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標。</p> <p>上述一定比例為臺北市六十五歲以上人口與身障人口比例取大值，據以計算本案符合通用設計戶數量。</p>	達一定比例給予法定容積百分之二。	<p>一、無障礙環境(一)、(二)、(三)僅得擇一申請。</p> <p>二、確實標示通用設計住宅空間戶數位置，供住戶選配參考。</p> <p>三、通用設計涉及空間高度等相關規範，應附申請項目之室內空間剖面及立面圖。</p>
	都市防災(一)	更新後建築物住宅使用部	達第一級者，給予法	申請本項獎勵，應將規劃設計內

		分，符合住宅性能評估實施辦法規定有關新建住宅性能評估之結構安全性能，取得相關證明。	定容積百分之三。	容納入都市更新事業計畫住宅性能評估專章檢討。經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。
			達第二級者，給予法定容積百分之二。	
			達第三級者，給予法定容積百分之一。	
	都市防災(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。	給予法定容積百分之一。	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。
	智慧型建築(一)	建築基地及建築物採內政部智慧建築評估指標系統，取得候選智慧建築證書及智慧建築等級銀級以上。	達鑽石級給予法定容積百分之四。 達黃金級給予法定容積百分之三。 達銀級給予法定容積百分之二。	一、智慧型建築(一)與(二)僅得擇一申請。 二、本項獎勵經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。
	智慧型建築(二)	1. 建築物設置能源管理系統，對於共用區域空調、動力	符合左列四項以上者，給予法定容積百分之一。	智慧型建築(一)與(二)僅得擇一申請。

		<p>或照明等設備進行能源監控或需量用電管理。</p> <p>2. 整體規劃弱電及各系防統所需之不斷電設備及需連接社區緊急電源迴路(發電機)。</p> <p>3. 增設環境感知設備，可分別自動偵測光線、澆灌或溫度控制。</p> <p>4. 採用智慧電表及水表。</p> <p>5. 戶外照明設備採綠能設施發電。</p>		
	<p>智慧型建築 (三)</p>	<p>提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位百分之二。</p>	<p>給予法定容積百分之一。</p>	<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</p>

				管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理。
二、開放式空間廣場	設置開放空間廣場二百平方公尺以上。	除依法留設之法定空地面積外，以另外增設開放空間廣場之面積核計。	一、所稱開放式空間廣場面積，指除依臺北市土地使用分區管制自治條例規定空地比留設之法定空地外，另外增設者；其應集中設置且任一邊最小淨寬度應在八公尺以上，且長寬比不得超過三。 二、開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用。 三、住宅區不適用本項評定基準。	
三、供人行走之地面道路或騎樓	基地沿街面均留設二公尺以上供人行走之地面道路或騎樓。	面臨同一條都市計畫道路留設供人行走之地面道路或騎樓各部分淨寬度應均在二公尺以上且具延續性，始得申請獎勵。留設人行步道，	人行步道之留設，應配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置。	

		淨寬度在六公尺以下部分（含依法或都市計畫規定供人行走之地面騎樓），給予百分之百之獎勵；超過六公尺部分，不予獎勵。	
四、全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物	保存維護具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物。	<p>一、保存維護具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物之獎勵容積 = (保存維護所需經費 × 一點二倍) / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)。</p> <p>二、本項獎勵以法定容積百分之十五為上限。</p>	實施者全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物，得以下列方式給予獎勵容積。
五、更新基地規模	實施更新事業計畫範圍至少包括一個以上完整街廓。	一、法定容積率逾百分之四百者，給予	更新基地規模之容積獎勵以法定容積百分之十五為上限。

		<p>法定容積之百分之二為限。</p> <p>二、法定容積率為百分之四百以下者，給予法定容積之百分之五為限。</p>	
	<p>更新事業計畫範圍面積（不包含公共設施面積）在三千平方公尺以上。</p>	<p>一、三千平方公尺以上未達五千平方公尺者，三千平方公尺部分以法定容積之百分之三核計，每增加一百平方公尺，另給予容積之千分之一。</p> <p>二、五千平方公尺以上未達八千平方公尺者，五千平方公尺部分以法定容積之百分之六核計，每增加一百平方公尺，另給予容積之千分之一。</p>	

		<p>尺，另給予法定容積之千分之二。</p> <p>三、八千平方公尺以上者，八千平方公尺部分以法定容積之百分之十二核計，每增加一百平方公尺，另給予法定容積之千分之三。</p>	
<p>六、建築基地及建築物採綠建築設計</p>	<p>建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上。</p>	<p>通過綠建築分級評估者，給予法定容積之百分之六為限；通過綠建築分級評估黃金級者，給予法定容積之百分之八為限；通過綠建築分級評估鑽石級者，給予法定容積之百分之十為限。</p>	<p>一、本項獎勵經審議通過後，實施者應與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫。</p> <p>二、實施者申請使用執照時，應繳交容積獎勵額度乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。依限取得綠建築標章者，保證金無息退還；未依限取</p>

				<p>得綠建築標章者，保證金不予退還，納入臺北市都市更新基金（以下簡稱都更基金）。</p>
<p>七、經本府劃定應實施更新之地區，配合更新計畫對都市環境品質、都市景觀具正面貢獻等因素</p>	<p>調節都市環境發展 (一)</p>	<p>1. 建築基地提供照達告施需上容第定贈施容經業主關者。建築基地提供照達告施需上容第定贈施容</p> <p>2. 建築基地提供照達告施需上容第定贈施容</p>	<p>一、幼齡或高齡照護設施之捐贈公益設施獎勵積容積百分之五以上者，給予法定容積之二。</p> <p>二、幼齡或高齡照護設施之捐贈公益設施獎勵積容積百分之十以上者，給予法定容積之四。</p> <p>三、幼齡或高齡照護設施之捐贈公益設施獎勵積容積百分之</p>	<p>一、照護設施項目及所需面積，以都市更新事業計畫核時，本府公告內容為準。</p> <p>二、照護設施所有權及其對應土地之應有部分，應無償轉移為本市所有。</p> <p>三、幼齡照護設施，係指社區公共托育家園、非營利幼兒園及其他經本府公告之項目。</p> <p>四、高齡照護設施，係指老人日間照顧中心、老人服務中心及其他經本府公告之項目。</p>

		<p>經目的事 業主管機 關同意 者。</p> <p>3. 建築基地同時提供高齡及幼齡照護設施，分別達本府公告施項需求上，容積率第四條申請贈施容積，並經業主管同意者。</p>	<p>者，給予積分之六。</p> <p>四、同時提供高齡及幼齡照護設施，且其捐贈設施容積率達百分之十者，給予積分之八。</p>	
調節都市環境發展 (二)	建築基地與據以辦理容積移出之土地，係位於同一行政區者。	<p>本項獎勵以建築基地容積率百分之十為限。但建築基地容積率超過百分之十者，其超過部分，應按百分之十計算。</p>	<p>本項獎勵以建築基地容積率百分之十為限。但建築基地容積率超過百分之十者，其超過部分，應按百分之十計算。</p>	<p>本項獎勵以建築基地容積率百分之十為限。但建築基地容積率超過百分之十者，其超過部分，應按百分之十計算。</p>

			<p>更者，本項獎勵得以建入基地移入該基地積占該容積之比例數額之百分之二十為獎勵容積，並依都市計畫法第二十七條辦理回饋。</p>	
	<p>調節都市環境發展 (三)</p>	<p>建築基地提供社會住宅規模達十五戶以上，且依容獎辦法第四條規定申請捐贈公益設施之獎勵容積，並經目的事業主管機關同意者。</p>	<p>一、提供社會住宅達十五戶以上，且其捐贈公益設施之獎勵容積達法定容積百分之五者，給予法定容積之二。 二、提供社會住宅達二十五戶以上，且其捐贈公益設施之獎勵容積達法定容積百分之十者，給予法定容積之四。</p>	<p>一、各戶社會住宅之建築單元面積，應經目的事業主管機關同意，並為集中留設為原則。 二、社會住宅所有權及其對應土地之應有部份，應無償移轉登記為本市所有。</p>

			<p>三、提供社會住宅三十戶以上，且其捐贈公益設施容積達法定容積百分之十五者，給予法定容積之百分之六。</p>	
	<p>調節都市環境發展 (四)</p>	<p>配合本府政策提供新創產業設施，面積達五百平方公尺以上，並經臺北市都市更新處同意者。</p>	<p>一、獎勵容積 = (新創產業設施土地成本 + 興建成本 + 管理維護經費) × 一點二倍 / (二樓以上更新後平均單價 - 建築成本 - 管銷費用)。 二、本項獎勵容積百分之十為限。</p>	<p>一、新創產業設施項目及所需面積，以都市更新事業計畫報核時，本府公告內容為準。 二、新創產業設施空間應設置於地面或地面以上樓層。 三、新創產業設施所有權及其應無償移轉登記予本市所有並納入都更基金。 四、新創產業設施土地成本、興建成本及管理維護經費列入共同負擔。但其金額不得超過以法定容積百分之</p>

				<p>十之獎勵容積依左列公式換算之所需費用。</p> <p>五、申請本項獎勵之樓地板面積不予計算容積。</p>
增進都市環境品質 (一)	<p>建築基地毗鄰本府消防局公告之搶救不易狹小巷道，並協助開闢道路或配合退縮設計者。</p>	<p>給予法定容積之百分之二為獎勵容積。</p>	<p>一、搶救不易狹小巷道地區，以都市更新事業計畫報核時，本府消防局網站公布之臺北市搶救不易狹小巷道清冊為準。</p> <p>二、搶救不易狹小巷道側屬都市計畫道路或指定建築線之現有巷道者，應同時申請本自治條例第十九條第二款第四目之協助開闢公共設施獎勵或△F5-3之獎勵；非屬計畫道路或指定建築線之現有巷道者，除依建築管理及消防相關法規辦理外，應留設二公尺以上供人行走之無遮簷地面道路，並無償提供予</p>	

				不特定公眾使用。
增進都市環境品質 (二)	建築基地所在街廓位於經本府劃定應實施都市更新地區（以下簡稱公劃都市更新地區）內應行地質改良或排水改良之地區，並辦理改良工程者。	給予法定容積之百分之二為獎勵容積。	<p>一、公劃都市更新地區應行地質改良或排水改良之地區，以都市更新事業計畫報核時，本府公告內容為準。</p> <p>二、位於公劃都市更新地區應行地質改良地區者，應施作地質改良工程，並依臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則規定辦理，並經審議會審議通過。</p> <p>三、位於公劃都市更新地區應行排水改良地區者，應同時申請獎勵容積評定因素一之都市防災（二）容積獎勵，並經審議會審議通過。</p>	
增進都市環境品質 (三)	實施者協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓之合法建築物設置電梯，並取得其土地及建築物	一、獎勵容積 = (設置電梯所需經費 × 一點二倍) / (二樓以	一、設置電梯所需經費，不得申請本府或本府以外相關（構）補助，且同一電梯僅得於一件	

		<p>全體所有權人同意自行維護管理文件者。</p>	<p>上更新後平均單價一興建成本一管銷費用)。 二、本項獎以法定容積百分之五為限。</p>	<p>更新案申請獎勵。 二、申請本項獎者，實施者應於都市更新計畫核建管取得同意變更文件(雜項執照或變更使用執照(圖說審查))及該合法建築物之土地及建築物全體所有權人同意自行維護管理之文件。並應於都市更新案新建工程一樓版勘驗前，取得核准變更使用文件(設置電梯之使用執照或變更使用執照)。 三、設置電梯所需經費得列入共同負擔。但其金額不得超過以法定容積百分之五之獎勵容積依左列公式換算之所需經費。 四、合法建築物應符合臺北市協助老舊建築</p>
--	--	---------------------------	--	---

				<p>物更新增設電梯補助作業規範第五點第一項規定且無同點第二項所定情形之一。</p> <p>五、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>美化都市景觀 (一)</p>	<p>實施者協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓之合法建築物修繕外牆，並取得該建築物全體所有權人同意自行維護管理文件者。</p>	<p>一、獎勵容積 = (修繕外牆所需經費 × 一點二倍) / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)。</p> <p>二、本項獎勵以法定容積百分之五為上限。</p>	<p>一、修繕外牆所需經費，不得申請本府或本府以外相關(構)補助，且同一修繕案僅得於一件更新案申請獎勵。</p> <p>二、修繕外牆須以建築物完整單一立面以上施作，始得申請本項獎勵。</p> <p>三、申請本項獎勵者，實施者應於都市更新事業計畫核定前，依建築管理法令取得修繕外牆之同意變更文件(變更使用執照(圖說審查))或依臺北市一定規模以下建築物</p>

辦理變更使用執照管理辦法審核圖說，及該合法建築物之土地及建築物全體所有權人同意自行維護管理之文件。並應於都市更新案新建工程一樓版勘驗前，取得核准變更使用文件（修繕外牆之變更使用執照或同意備查文件）。

四、修繕外牆所需經費得列入共同負擔。但其金額不得超過以法定容積百分之五之獎勵容積依左列公式換算之所需經費。

五、合法建築物應符合下列規定且無臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範第四點第三項所定情形之一：

（一）至少一棟，且作為住宅使用比例達整棟二分之一以上之建築

				<p>物。</p> <p>(二) 屋齡達二十年以上(以使用執照發照日期為準)。但經臺北市建築管理工程處通知建物外牆安全列管在案之建築物，不在此限。</p> <p>六、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>美化都市景觀 (二)</p>	<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>一、獎勵容積 = (整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費 × 一點二倍) / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)。</p> <p>二、本項獎勵以法定容積百分之五為上限。</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機關(構)補助。</p> <p>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圖說(含完工成果</p>

				<p>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、整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費得列入共同負擔。但其金額不得超過以法定容積百分之五之獎勵容積依左列公式換算之所需經費。</p> <p>五、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>美化都市景觀 (三)</p>	<p>實施者提供十年維護管理經費，維護管理建築基地所在里界或更新單元周界向外五百公尺範圍內之公園或綠地，並經公園綠地管理機關同意者。</p>	<p>一、獎勵容積 = (維護管理公園或綠地所需經費 × 一點二倍) / (二樓以後更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷</p>	<p>一、申請本項獎勵者，應於都市更新事業計畫報核前，取得公園綠地管理機關同意文件。</p> <p>二、於都市更新新案新建工程申報開工前，應取得維護管理經費繳納完成</p>	<p>一、申請本項獎勵者，應於都市更新事業計畫報核前，取得公園綠地管理機關同意文件。</p> <p>二、於都市更新新案新建工程申報開工前，應取得維護管理經費繳納完成</p>

			費用)。 二、本項獎勵以法定容積百分之五為上限。	之證明文件。 三、公園或綠地維護管理所需經費，以都市更新事業計畫報核當年度之公園綠地管理機關所定單價計算。
--	--	--	-----------------------------	--