

臺北市都市再生學苑 x 111年度都市更新重建系列講座

台北市都市更新建築規劃與審議通案

講師 | 鄭凱文建築師事務所
| 主持建築師

中華民國111年 7 月 13 日

~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

主辦單位  TAIPEI
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  URCDA
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

鄭凱文

0938-130-501

konkon07@gmail.com

學歷

私立中國文化大學 學士
 私立中原大學 碩士
 台灣科技大學建築所 博士生

經歷 現職

鄭凱文建築師事務所 主持建築師
 中國科技大學 講師
 台北市建築師公會 理事
 台北市建築師公會 學術主任委員

台北市政府 都市更新審議委員
 都市設計審議委員
 畸零地調處委員
 建造執照抽查小組



~「臺北市都市再生學苑」~
 111年都市更新重建系列講座

主辦單位



臺北市都市更新處
 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
 Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

簡報大綱

1.都市更新建築容積獎勵辦法

- (1)中央容積獎勵項目
- (2)台北市容積獎勵項目

2.都市更新審議通案原則建築設計注意事項

(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)

3.其他

1.都市更新建築容積獎勵辦法

(1)中央容積獎勵項目

都市更新建築容積獎勵辦法 108.5.15台內營字第1080807765號令修正 法源依據

依都市更新條例
#65第5項 (108修正公布)

1. 授權**中央主管機關**就建築容積獎勵之**項目、計算方式、額度、申請條件及其他**相關事項訂定辦法，
2. 授權**地方主管機關**得基於都市發展特性之需要，以**自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他**應遵行事項
3. 針對**建築容積獎勵之項目及計算方式**等事項予以**明確規定**並降低實務上需透過都市更新事業計畫審議時始確定獎勵額度之不確定

都市更新建築容積獎勵辦法 108.5.15台內營字第1080807765號令修正 法源依據

都市更新條例#65第1項

獎勵上限值

第1項

都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該

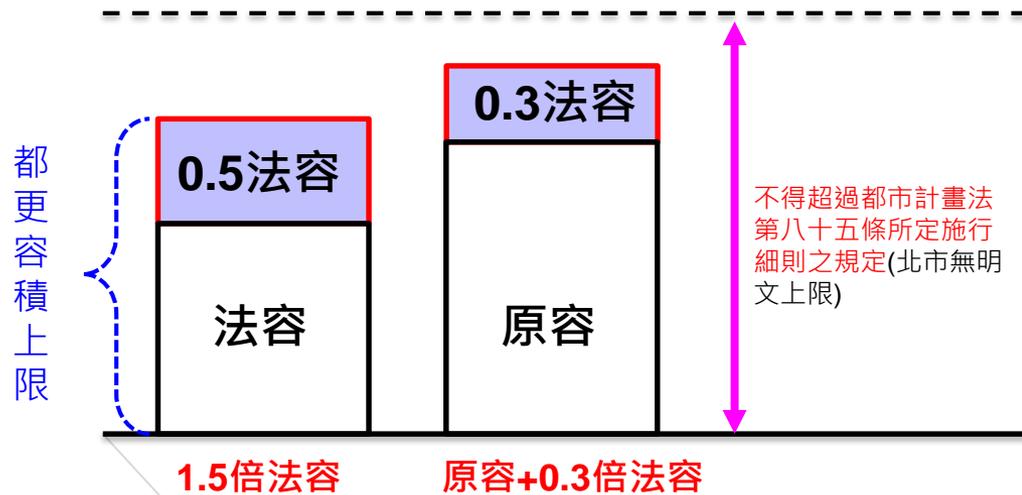
1. 建築基地一點五倍之基準容積

或

2. 建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

依都市更新條例#65

第1項 獎勵上限一般規定



都市更新建築容積獎勵辦法 108.5.15台內營字第1080807765號令修正 法源依據

都市更新條例#65第2項

獎勵上限擇優辦理

第2項

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定**擇優辦理**，不受前項後段規定之限制：

一、**實施容積管制前**已興建完成之合法建築物，其**原建築容積**高於**基準容積**：不得超過各該建築基地**零點三倍之基準容積**再加其**原建築容積**，或各該建築基地**一點二倍之原建築容積**。

二、**高氯離子**鋼筋混凝土或耐震能力不足：不得超過各該建築基地**一點三倍**之**原建築容積**。

三、各級主管機關依第八條劃定或變更**策略性更新地區**，屬依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：**不得超過各該建築基地二倍之基準容積**或各該**建築基地零點五倍**之基準容積再加其原建築容積。

都市更新建築容積獎勵辦法 108.5.15台內營字第1080807765號令修正 法源依據

都市更新條例#65第3項 海砂屋(高氯離子)

第3項

符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

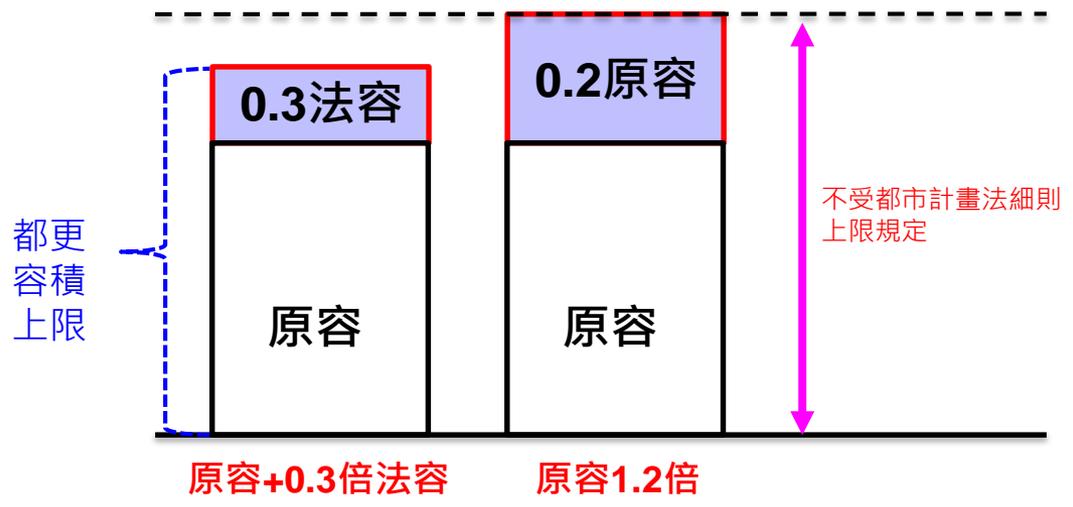
(達上限不得再申請中央及地方法規之建築容積獎勵項目)

依都市更新條例#65

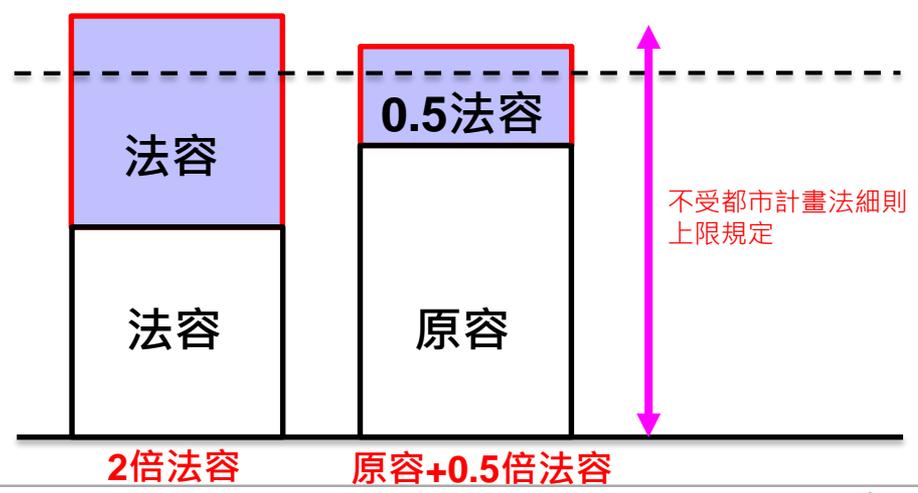
第2項 獎勵上限擇優辦理

1. 實施容積管制前有原容
 2. 海砂屋(高氬離子)
 3. 策略性更新地區

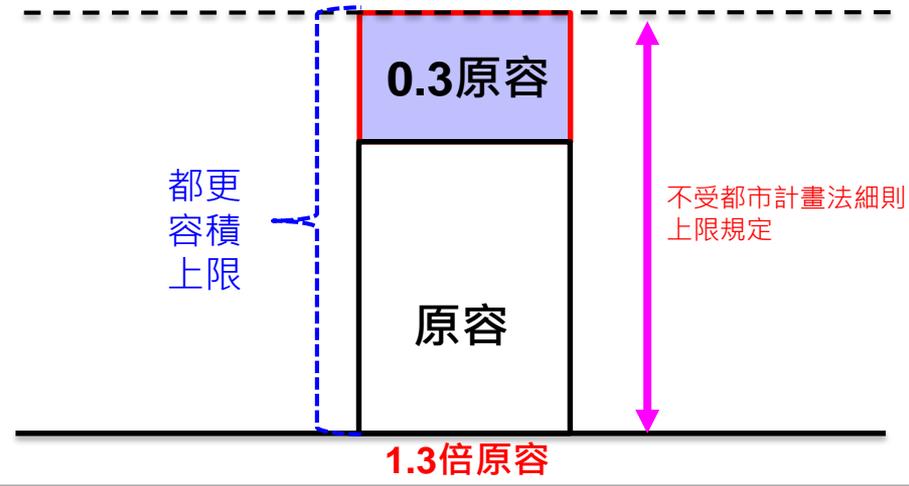
1. 實施容積管制前有原容



3. 策略性更新地區



2. 海砂屋(高氬離子)



都市更新建築容積獎勵辦法 108.5.15台內營字第1080807765號令修正 法源依據

都市更新條例#65第4項

高度及建蔽率放寬

第4項

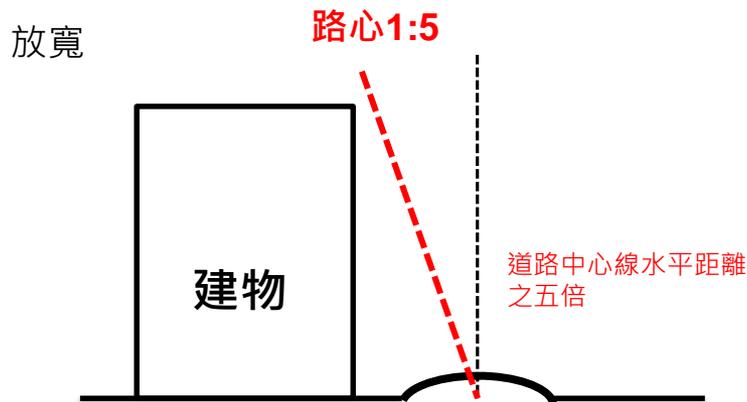
依第七條、第八條(迅行及策略性更新)規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

- 1.建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。
- 2.高度放寬(台北市都市更新自治條例#18)

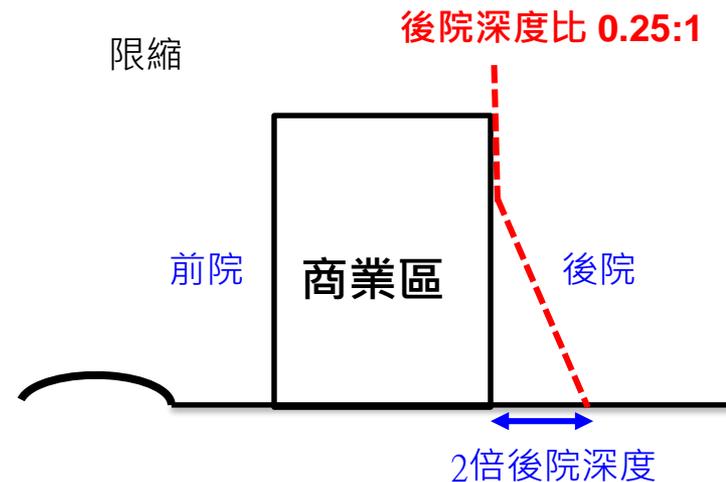
台北市都市更新自治條例#18

都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。

1.台北市都市更新自治條例#18-高度比



2.台北市都市更新自治條例#18-商業區

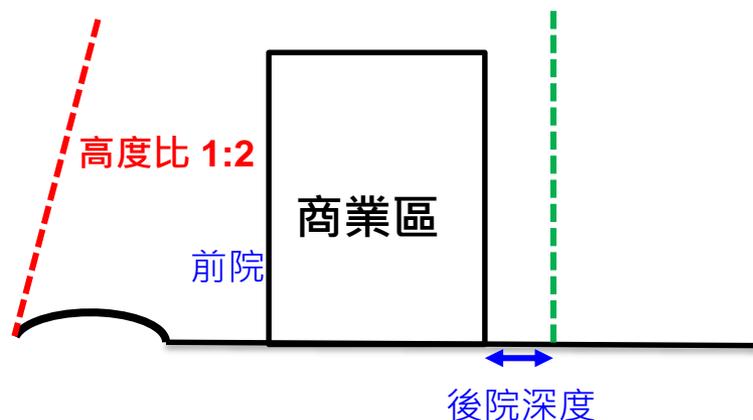


臺北市府 100.8.25 府都新字第 10031323401 號令

主旨:有關「臺北市都市更新自治條例第 18 條疑義」解釋令，業經本府100 年 8 月 25 日以府都新字第 10031323401 號訂定發布，茲檢附發布令 1 份，請查照並轉知所屬知照

說明:臺北市都市更新自治條例第 18 條規定之適用，係指都市更新事業經核准建築容積獎勵者，「不」申請放寬高度限制時，即「不受」該條文前段(其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍)或後段(商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於 零點二五)但書規定之高度檢討限制。

商業區「不」申請都更放寬高度，回歸台北市土管商業區高度檢討



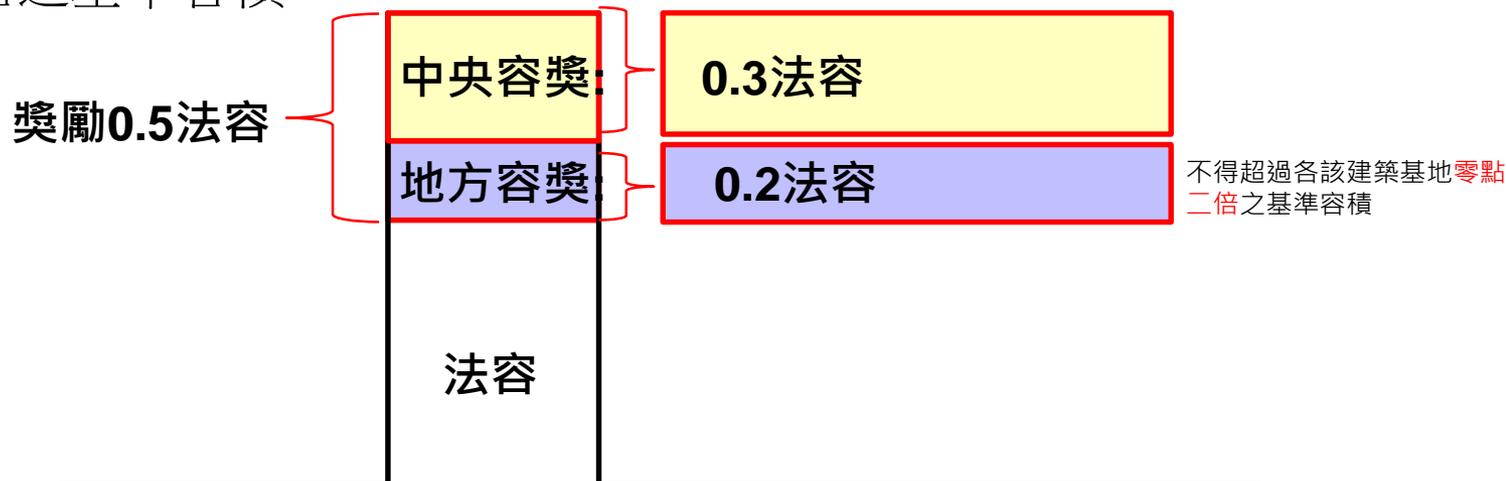
都市更新建築容積獎勵辦法 108.5.15台內營字第1080807765號令修正 法源依據

都市更新條例#65第6項 地方建築容獎上限

第6項

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。

但依第二項第三款規定(策略性)辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。



既有獎勵項目

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵



原容積高於基準容積

實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵。



提供公益設施

提供社會福利或公益設施，產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依公式計算給予獎勵。



協關公共設施

協助取得及開闢事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，依公式計算給予獎勵。



文化資產保存

事業計畫範圍內依文化資產主管機關核准之計畫、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築物，除不計入容積外，依該建築物實際面積給予獎勵。



一定時程以內

於一定期間內擬訂事業計畫報核者給予獎勵。



綠建築

取得綠建築候選證書，依等級給予獎勵。



一定規模以上

一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者給予獎勵。



處理舊違章建築戶

處理占有他人土地之舊違章建築戶，依實際面積給予獎勵。

圖片來源：內政部營建署網站

新增獎勵項目

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵



最高額度
10%

結構堪慮建築物

經建築主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除及經結構安全性能評估結果未達最低等級者給予獎勵。



最高額度
10%

智慧建築

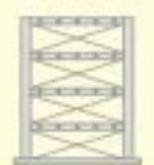
取得智慧建築候選證書，依等級給予獎勵。



最高額度
5%

無障礙環境設計

依取得無障礙住宅建築標章之等級給予獎勵。



最高額度
10%

耐震設計

依是否取得耐震設計標章及住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能之分級給予獎勵。



最高額度
5%

協議合建

更新前門牌戶二十戶以上，於事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施給予獎勵。

New

新增項目
讓獎勵更多元

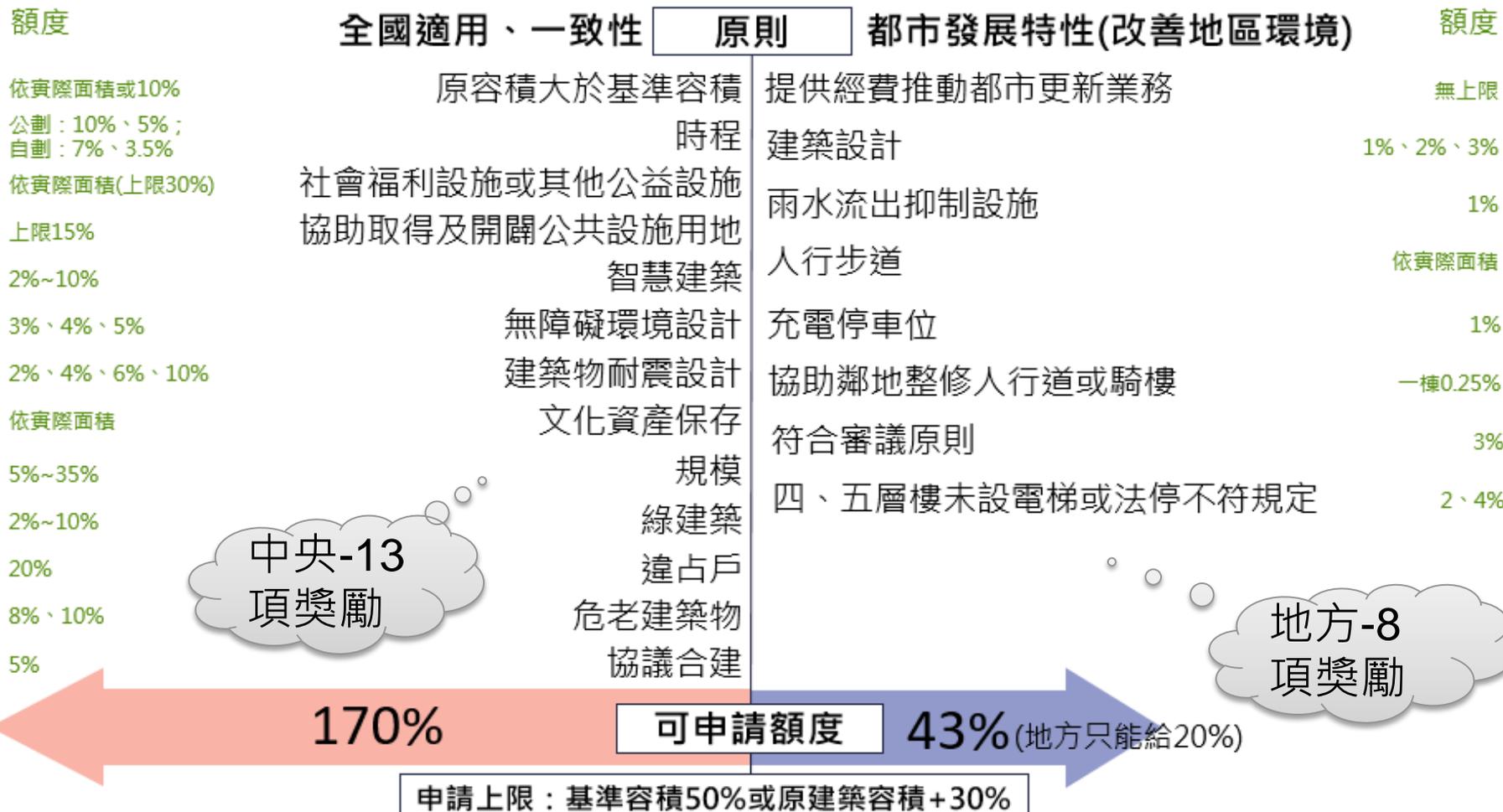


圖片來源：內政部營建署網站

都市更新建築容積獎勵項目說明

中央

臺北市



108年5月15日都市更新建築容積獎勵辦法修正發布

內政部108.5.15台內營字第1080807765號令修正

中央獎勵項目	獎勵額度
第五條：原建築容積高於基準容積	原容或基準容積10%
第六條：符合危險老舊建物者（主管機關通知/結構堪慮應拆除或結構安全性能評估結果未達最低等級）	10、8%
第七條：提供指定之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施	實際面積計算給予，上限30%
第八條：協助取得及開闢公共設施用地	依公式計算給予，上限15%
第九條：範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，依文化資產管理機關核准之文化資保存、修復、再利用之建築者	實際面積乘1.5倍計算給予
第十條：建築基地採內政部綠建築評估系統者	10、8、6、4、2%
第十一條：建築基地採內政部智慧建築評估系統者	10、8、6、4、2%
第十二條：建築基地採無障礙環境設計者	5、4、3%
第十三條：建築基地採建築物耐震設計者	10、6、4、2%
第十四條：一定期間內擬訂都市更新事業計畫報核者	更新地區5年內10%、10年內5% 自劃單元5年內7%、10年內3.5%
第十五條：事業計畫範圍含一個以上完整街廓或達一定面積者	一個以上完整街廓5%
	達一定面積者30%
第十六條：更新單元範圍內20戶以上，全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施都市更新事業者	5%
第十七條：處理占有他人土地舊違章建築戶	實測面積給予，上限20% (每戶不得超過平均每戶住宅樓地板面積)

最高額度可申請至170%，上限50%

~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北市都市更新處
臺北 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA** 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

容積獎勵-原容高於基準容積 #5

依中央都市更新建築容積獎勵辦法#5

實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵容積。

1.依原建築容積建築

本案依據內政部 108.5.15 台內營字第 1080807765 號令修正之都市更新建築容積獎勵辦法檢討申請獎勵項目如下：

1.高於基準容積部份核計之獎勵(#5)

本案範圍內合法建築物(使用執照 68 使字第 1342 號)，總容積樓地板面積為 9,813.30 m²，擬申請原容積高於基準容積之容積獎勵為 1,706.55 m²(佔基準容積 11.01%)。

原容積 or 10%

原容積高於基準容積

實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵。

原容很大
適用

使照號碼	地號	面積 (m ²)	原建築容積面積 (m ²)	基準容積 (m ²)	獎勵面積 (m ²)	備註
68 使字第 號	413、413-1、 421	1,443.00	9,813.30	8,106.75	1,706.55	-
原容積檢討證明於附錄十七。				總計	1,706.55	-



原建築容積9813.3-基準容積8106.75=1706.55 (占約11.01%)

■ 容積獎勵-原容高於基準容積#5

依中央都市更新建築容積獎勵辦法#5

實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者計算

2. 依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵容積。



舉例： 1. #5 高於基準容積部份核計之獎勵

使照編號	地號	面積 (m ²)	原建築容積面 積 (m ³) (註1)	基準容積 (m ³)	獎勵面積 (m ³)	備註
60 使字第 [] 號	903	226.00	540.80	508.50	50.85	申請獎勵面積係依原建築基地基準容積10%計算。
61 使字第 [] 9號	899	229.00	549.14	515.25	51.53	申請獎勵面積係依原建築基地基準容積10%計算。
註1：原建築容積面積係依 [] 建築師檢討計算結果載列，詳附錄十一。 註2：原容積檢討證明：擬於本案申請報核後，依「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，於幹事複審前向主管機關(都市發展局)申請原建築容積之確認。				總計	102.38	通案重要審議原則：應於幹事複審前取得都市發展局(建管處)之核准函。

A.原建築容積540.8,取基準容積 $508.5 \times 10\% = 50.85$

B.原建築容積549.14,取基準容積 $515.25 \times 10\% = 51.53$

A+B=102.38為獎勵值



■ 容積獎勵案例-結構安全條件獎勵#6

依中央都市更新建築容積獎勵辦法#6

都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積

- 1.經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積**百分之十**
- 2.經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積**百分之八**

2.建築物結構安全條件獎勵(#6)

本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，依據都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條規定，申請基準容積 8%之獎勵容積。（建築物經結構安全性能初評資料於附錄十八。）

使照編號	地號	面積 (m ²)	基準容積 (m ³)
60 使字第 [] 號	903	226.00	508.50
61 使字第 [] 號	899	229.00	515.25
	小計		1,023.75

$$\begin{aligned}
 \text{容積獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 8\% \\
 &= 1,023.75 \text{ m}^3 \times 8\% \\
 &= 81.90 \text{ m}^3
 \end{aligned}$$



■ 容積獎勵-社會福利設施或其他公益設施#7

依中央都市更新建築容積獎勵辦法#7

1. 提供指定之社會福利設施或其他公益設施，建築物及其土地產權**無償登記為公有者**，除不計入容積外，依下列公式計算獎勵容積，**其獎勵額度以基準容積百分之三十為上限**：

提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積
 = 社會福利設施或其他公益設施之**建築總樓地板面積**，**扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積**x獎勵係數。

前項獎勵係數為一。但直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得提高獎勵係數。

2. 第一項直轄市、縣（市）主管機關公告之社會福利設施或其他公益設施，直轄市、縣（市）主管機關應於本辦法中華民國一百零八年五月十五日修正施行後一年內公告所需之設施項目、最小面積、區位及其他有關事項；直轄市、縣（市）主管機關未於期限內公告者，都市更新事業計畫得逕載明提供社會福利設施，依第一項規定辦理。直轄市、縣（市）主管機關公告後，應依都市發展情形，**每四年內至少檢討一次，並重行公告**。

■ 容積獎勵-開闢都更範圍內或其周邊公共設施用地#8



依中央都市更新建築容積獎勵辦法#8

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積**百分之十五**為上限：

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積×（都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值／都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值）×建築基地之容積率。

舉例：
$$= 952.4153 \text{ m}^2 \times (516,331 \text{ 元/m}^2 / 508,480 \text{ 元/m}^2) \times 300\%$$

$$= 2,901.36 \text{ m}^2$$

依「都市更新建築容積獎勵辦法」第8條規定，此項獎勵額度以基準容積15%為上限，故本獎勵項目申請之獎勵面積為2,492.04 m²。

建築基地之基準容積15% = $16,613.61 \text{ m}^2 \times 15\% = 2,492.04 \text{ m}^2$

■ 容積獎勵-古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落#9

建築群保存



都市更新依中央都市更新建築容積獎勵辦法#9

1. 事業計畫範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，辦理整體性保存、修復、再利用及管理維護者，除不計入容積外，並得依該建築物實際面積之一點五倍，給予獎勵容積。
2. 都市更新事業計畫範圍內依本條例第三十六條第一項第十一款規定保存或維護計畫辦理之都市計畫表明應予保存或有保存價值建築物，除不計入容積外，並得依該建築物之實際面積，給予獎勵容積。
3. 前二項建築物實際面積，依文化資產或都市計畫主管機關核准之保存、修復、再利用及管理維護等計畫所載各層樓地板面積總和或都市更新事業計畫實測各層樓地板面積總和為準。
4. 依第一項辦理古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之整體性保存、修復、再利用及管理維護者，應於領得使用執照前完成。
5. 申請第一項獎勵者，實施者應提出與古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所有權人協議並載明相關內容之文件。
6. 第一項及第二項建築物，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用前五項規定。

■ 容積獎勵-候選綠建築證書#10

依中央都市更新建築容積獎勵辦法#10

取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積：

- 一、鑽石級：基準容積百分之十。
- 二、黃金級：基準容積百分之八。
- 三、銀級：基準容積百分之六。
- 四、銅級：基準容積百分之四。
- 五、合格級：基準容積百分之二。

前項各款獎勵容積不得累計申請。

申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。(迅行劃定)

第一項綠建築等級，於依都市計畫法第八十五條所定都市計畫法施行細則另有最低等級規定者，申請等級應高於該規定，始得依前三項規定給予獎勵容積。



■ 容積獎勵-候選智慧建築證書#11

依中央都市更新建築容積獎勵辦法#11

取得候選智慧建築證書，依下列等級給予獎勵容積：

- 一、鑽石級：基準容積百分之十。
- 二、黃金級：基準容積百分之八。
- 三、銀級：基準容積百分之六。
- 四、銅級：基準容積百分之四。
- 五、合格級：基準容積百分之二。

前項各款獎勵容積不得累計申請。

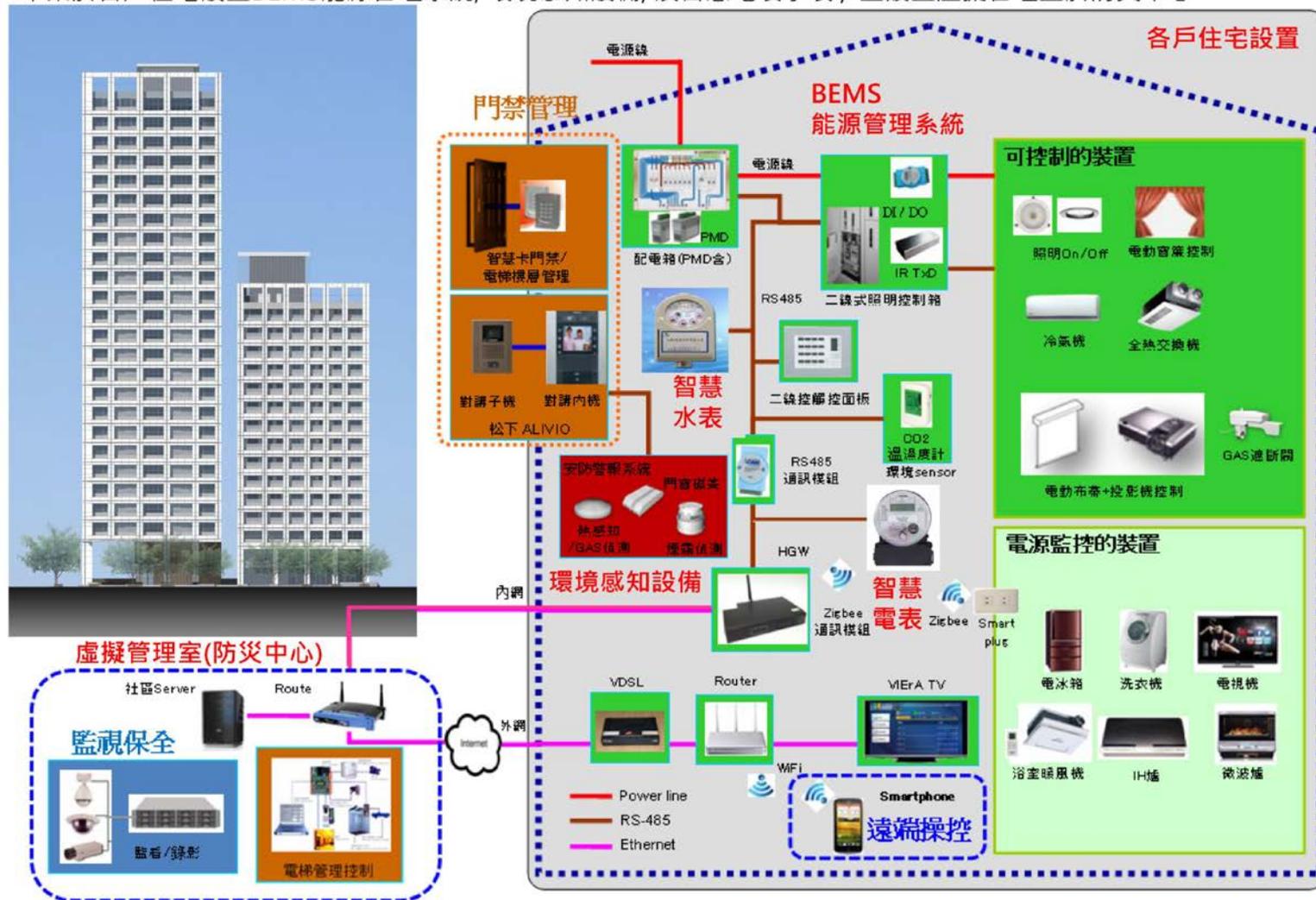
申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。(迅行劃定)



容積獎勵-候選智慧建築證書#11

住宅性能評估 - 能源管理系統, 環境感知設備(測光、照明、澆灌、溫控), 智慧電表水表

本案於各戶住宅設置BEMS能源管理系統, 環境感知設備, 及智慧電表水表, 並設置虛擬管理室於防災中心。



~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位 **URCDA** 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

■ 容積獎勵-無障礙住宅建築標章#12



依中央都市更新建築容積獎勵辦法#12

採無障礙環境設計者，依下列規定給予獎勵容積：

- 一、取得**無障礙住宅建築標章**：基準容積百分之五。
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建**住宅性能評估**之無障礙環境：
 - (一) 第一級：基準容積百分之四。
 - (二) 第二級：基準容積百分之三。

前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

容積獎勵-無障礙住宅建築標章#12

住宅性能評估-無障礙環境



新建住宅無障礙環境性能檢討(一級積分>3.5)

住宅共用部份	室外通路	A級 (4分)	符合法規，且通路淨寬180公分以上大門淨寬90公分以上。 檢討：室外通路200~220cm ≥ 180cm..ok(詳地面層無障礙動線檢討) 大門淨寬=100cm ≥ 90cm..ok
	室內共用通路	A級 (4分)	符合法規，且通路淨寬180公分以上。 檢討：無設置室內共用通路
	室內共同通路	A級 (4分)	符合法規，且機廂深度145公分以上·機門淨寬90公分以上。 檢討：機廂深度190cm ≥ 145cm..ok 機門淨寬=90cm ≥ 90cm..ok
			集合住宅60% · 4*0.6=2.4分 (以三項評估最低者做為評分)
住宅專用部份	住宅	B級 (3分)	<p>專有部份5%以上或至少3戶符合下列 A棟82戶+B棟80戶=162戶 162*5%=8.25=9戶 實設10戶>9戶</p> <p>符合下列各項： 1.主要出入口 (1) 無門檻或三公分以下門檻1/2斜角處理 檢討：依規定設置 (2) 淨寬≥90cm 檢討：實設100cm ≥ 90cm</p> <p>2.室內通路 (1) 淨寬≥90cm 檢討：實設100cm ≥ 90cm (2) 無高低差且止滑 檢討：依規定設置</p> <p>符合B級各項： 1.特定房間與浴廁及主要出入口在同一樓層 檢討：依規定設置 2.特定房間出入口 (1) 不得有高低差 檢討：依規定設置 (2) 淨寬≥90cm 檢討：實設90cm ≥ 90cm (3) 出入口前>直徑120cm 檢討：依規定設置 3.特定房間面積≥9m²,任一邊≥2.5M 檢討：4*3.5=14m² ≥ 9m²..ok 寬度3.5M ≥ 2.5M..ok</p> <p>4.特定房間浴廁 (1) 淨寬≥80cm 檢討：實設80cm ≥ 80cm (2) 出入口前>直徑120cm 檢討：依規定設置 (3) 面積≥4m² 檢討：2.45*1.95+1.85*0.6=5.89m² ≥ 4m²..ok</p>
			集合住宅40% · 3*0.4=1.2分
			合計積分2.4+1.2=3.6>3.5 ok.

■ 容積獎勵-耐震設計標章#13



依中央都市更新建築容積獎勵辦法#13

採建築物耐震設計者，依下列規定給予獎勵容積：

- 一、取得**耐震設計標章：基準容積百分之十。**
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：
 - (一) 第一級：基準容積百分之六。
 - (二) 第二級：基準容積百分之四。
 - (三) 第三級：基準容積百分之二。

前項各款獎勵容積額度不得累計申請



■ 容積獎勵案例-時程獎勵#14

依中央都市更新建築容積獎勵辦法#14

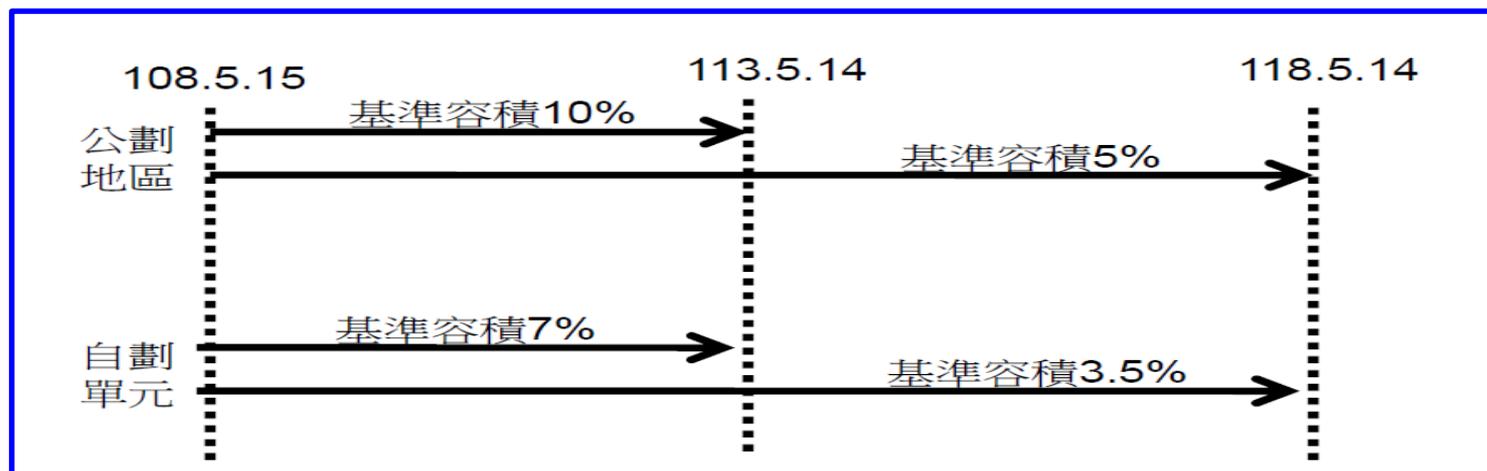
本辦法中華民國108.05.15修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：

一、劃定應實施更新之地區：

- (一) 修正施行日起五年內：基準容積百分之十。
- (二) 前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之五。

二、未經劃定應實施更新之地區：

- (一) 修正施行日起五年內：基準容積百分之七。
- (二) 前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之三點五。



■ 容積獎勵案例-規模獎勵#15



依中央都市更新建築容積獎勵辦法#15

都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，依下列規定給予獎勵容積：

- 一、含一個以上完整計畫街廓：基準容積百分之五。
- 二、土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺：基準容積百分之五；每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點三。
- 三、土地面積達一萬平方公尺以上：基準容積百分之三十。

前項第一款所定完整計畫街廓，由直轄市、縣（市）主管機關認定之。
第一項第二款及第三款獎勵容積額度不得累計申請；同時符合第一項第一款規定者，得累計申請獎勵容積額度。

容積獎勵案例-規模獎勵#15 依中央都市更新建築容積獎勵辦法#15

更新單元內建築基地面積：5,537.87 m²
更新單元內之基準容積：16,613.61 m²



(1) 含一個以上完整街廓：基準容積 5.00%。

完整街廓容積獎勵比例 = 基準容積 × 5.00%
= 16,613.61 m² × 5.00% = 830.68 m²

(2) 土地面積達 3,000 m² 以上未滿 10,000 m²：基準容積 5%；每增加 100 m²，另給予基準容積 0.3%。

容積獎勵比例 = [(更新單元面積 - 基準面積) / 100] × 0.3% + 5%
= (3,650 m² / 100) × 0.3% + 5%
= 15.80%

容積獎勵面積 = 基準容積 × 15.80%
= 16,613.61 m² × 15.80%
= 2,624.95 m²

完整街廓



■ 容積獎勵案例-協議合建#16



依中央都市更新建築容積獎勵辦法#16

都市更新事業計畫範圍重建區段內，更新前門牌戶達二十戶以上，依本條例第四十三條第一項但書後段規定，於都市更新事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施之都市更新事業，給予基準容積百分之五之獎勵容積。

容積獎勵案例-違章獎勵#17



依中央都市更新建築容積獎勵辦法#17

處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之**實測面積給予獎勵容積**，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶住宅樓地板面積，**其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限**。
前項舊違章建築戶，由直轄市、縣（市）主管機關認定之。

序號	門牌編號	建物門牌	占有土地地號	實測面積 (單元內) (m ²)	申請獎勵 面積(m ²)
29	48		678、734	62.45	62.45
30	49		678、734	32.09	32.09
31	50		677、678、678-1、734、 734-3	198.62	96.00
32	51		734	200.09	96.00
33	52		734	113.05	96.00
34	53		734	78.84	78.84
35	54		734	137.94	96.00
合計				5,729.5	3,115.37

本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第17條規定，處理占有他人土地之舊違章建築戶，依實測面積給予獎勵容積，且每戶最高不得超過臺北市平均每戶住宅樓地板面積(96.00 m²)，其獎勵額度以基準容積20%為上限。

本案採現金補償及現地安置方式處理占有他人土地之舊違章建築戶(詳第拾章)。經計算本案獎勵面積為3,115.37 m²(詳表9-3)，獎勵額度18.75%。

$$\text{容積獎勵額度} = 3,115.37 \text{ m}^2 / 16,613.61 \text{ m}^2 = 18.75\%$$

1.都市更新建築容積獎勵辦法

(2)臺北市容積獎勵項目(111年2月24日修正)

都市更新建築容積獎勵項目說明

中央

臺北市

額度

依實際面積或10%
公劃：10%、5%；
自劃：7%、3.5%
依實際面積(上限30%)
上限15%
2%~10%
3%、4%、5%
2%、4%、6%、10%
依實際面積
5%~35%
2%~10%
20%
8%、10%
5%

全國適用、一致性

原則

都市發展特性(改善地區環境)

額度

原容積大於基準容積	提供經費推動都市更新業務	無上限
時程	建築設計	1%、2%、3%
社會福利設施或其他公益設施	雨水流出抑制設施	1%
協助取得及開闢公共設施用地	人行步道	依實際面積
智慧建築	充電停車位	1%
無障礙環境設計	協助鄰地整修人行道或騎樓	一種0.25%
建築物耐震設計	符合審議原則	3%
文化資產保存	四、五層樓未設電梯或法停不符規定	2、4%
規模		
綠建築		
違占戶		
危老建築物		
協議合建		

170%

可申請額度

43% (地方只能給20%)

申請上限：基準容積50%或原建築容積+30%

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法 108年12月19日修正發布實施

修法重點

臺北市政府依都市更新條例第65條授權，修正訂定「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」於108年12月19日正式發布實施

1. 台北市訂定8項容積獎勵項目(詳容獎檢核表)-建立容獎檢核表明確好操作
都市環境之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素

2. 容獎額度計算排除不確定因素提升穩定性

容獎額度計算方式排除過去估價、財務及審議等不確定因素，容積獎勵計算明確，解決實務執行疑義。強化容積獎勵明確性。

3. 北市都更容獎額度42%選20%

都更案容積獎勵上限為50%，民眾可自由選擇中央與地方容積獎勵項目，但地方獎勵以20%為限。本市依都市發展特性訂定多達8項容積獎勵項目，可申請容獎總額度為42%，可依基地特性選擇申請，最多給予20%為限。

4. 舊案若修正後之規定較有利，可經重新公開展覽及公聽會後，適用修正後之規定

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法 108年12月19日修正正式發布實施

都市更新條例

#65(第五項)

第六十五條

- 5.直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項....

本條文授權台北市訂定下列法令，作為執行都更容獎之依循

1.本府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(不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積)。

明訂都市更新建築容積獎勵方式如附表。

2.108年修正施行前報核者處理方式，修正後之規定較有利者辦理重新公展及公聽會，得全部適用修正後之規定。

明訂容獎發布修正施行後適用新規定之執行方式。

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法 108年12月19日修正發布實施

都市更新條例

#65(第五項)

本條文授權台北市訂定下列法令，作為執行都更容獎之依循

1. 都市環境之貢獻-

建築規劃設計(一)~(五)、改善都市環境

2. 新技術之應用 -

新技術應用-設置充電汽車及機車

3. 有助於都市更新事業之實施-促進都更

(1) 提供更新基金

(2) 無設置電梯設備或 法定停車位數低於戶數

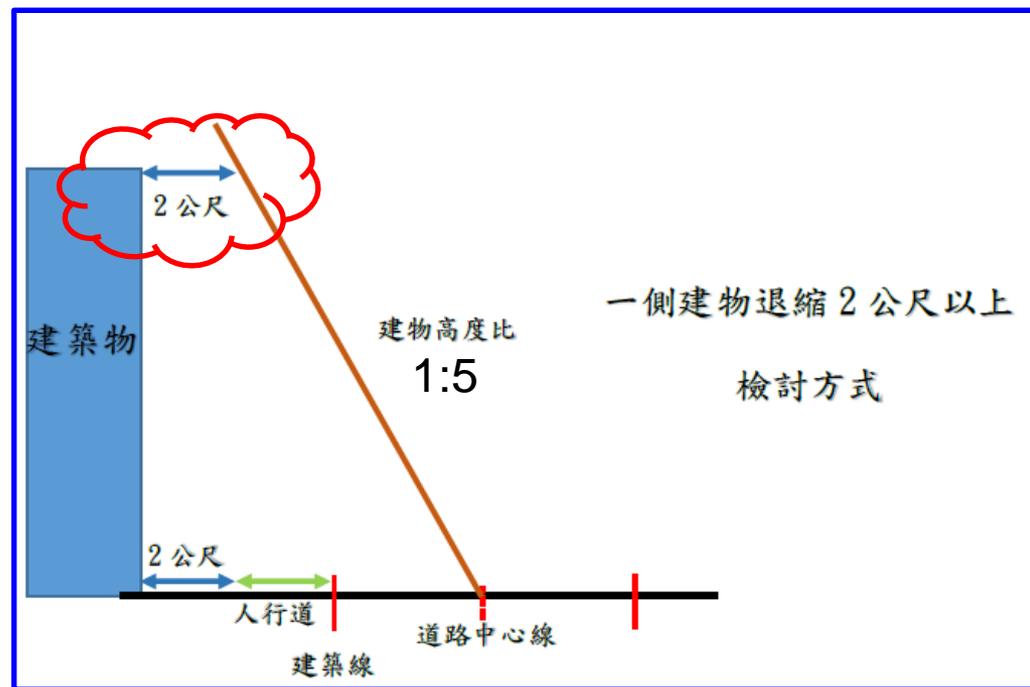
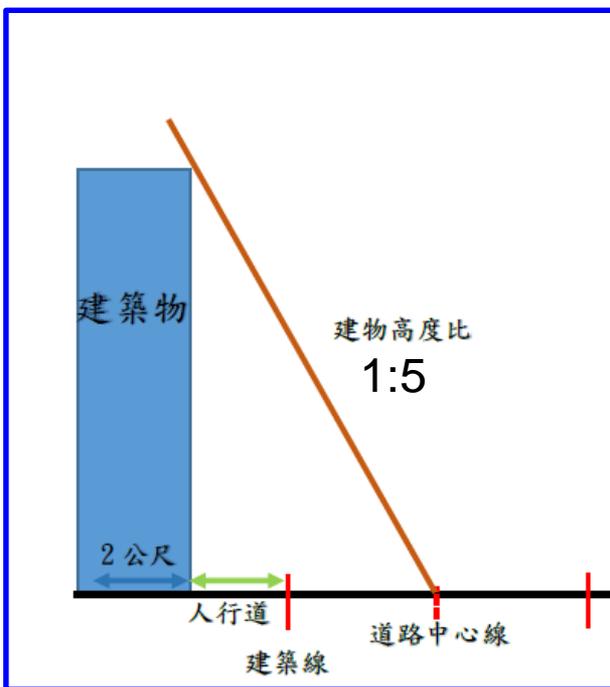
項目	條件	獎勵上限	細項/應遵行事項	82		
建築規劃設計	1 建築物鄰8m以下道路境界線退縮	3% (5項以上)	自人行道及高度比檢討範圍外起算，一側退縮2m以上			
	2 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m		最小淨寬達2m以上者			
	3 留設寬度4m以上供公眾通行之通道且兩端均銜接公設用地或道路（依法不得廢止或改道之現有巷道不得申請）		空間不得重疊	最小淨寬達2.5m以上，可設置喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱	其他法令、都計、土管規定留設者，須留設法定規定以上始得申請	
	4 集中設置開放空間廣場200m ² 以上（住宅區不適用）			2% (4項)	任一邊最小淨寬達8m以上且長寬比不得超過3	留設法空後另增設無償提供公眾使用對外開放
	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			1% (3項)	樑下淨高達6m以上、面積36m ² 以上、任一邊最小淨寬6m以上，長寬比不得超過3	位於商業區應設置於街角
	6 建築物斜對角距離平均未超過45m			倘超過45m以設計規劃建物立面避免形成連續性牆面		
(二)	設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上	1%				
(三)	面臨沿街面(註)留設各部分淨寬度均達2m以上至6m以下供人行走之地面道路或騎樓	依面積	具延續性並配合周遭街廓整體考量，無遮簷部分滲透設計(建築師簽證)	其他法令、都計、土管規定留設者，須留設法規以上始得申請		
(四)	符合審議會歷次會議通案重要審議原則建築設計類	3%				
(五)	建築物採屋頂平臺綠化及立面方式垂直綠化，綠覆率達第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	2~4%	新規定獎勵項目			
改善都市環境	協助基地同街廓或毗鄰街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平	0.25% (一棟建築物)	取得土地建物全體所有權人同意施作及自行維護管理文件	毗鄰街廓指基地所座落街廓相鄰計畫道路之對側街廓		
新技術應用	提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之三	1%				
促進都市更新	(一) 提供經費予本市都市更新基金	依公式	獎勵容積=(基金金額)/(事計報核日當期建築基地平均公告土地現值x0.7)			
	(二) 四、五層合法建築物屋齡30年以上無電梯或法定停車位低於戶數7/10者	2%、4% (依建物基地)	擇一適用：依該棟建物坐落建築基地基準容積2%(四樓)、4%(五樓)			

1.都市環境之貢獻-建築規劃設計(一)

容積獎勵項目	申請條件	容積獎勵額度
<p>建築規劃設計(一)</p> <p>第3項至第5項之規劃設計空間不得重疊。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 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。 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。</p> <p>符合左列四項者，給予基準容積百分之二。</p> <p>符合左列五項以上者，給予基準容積百分之三。</p>

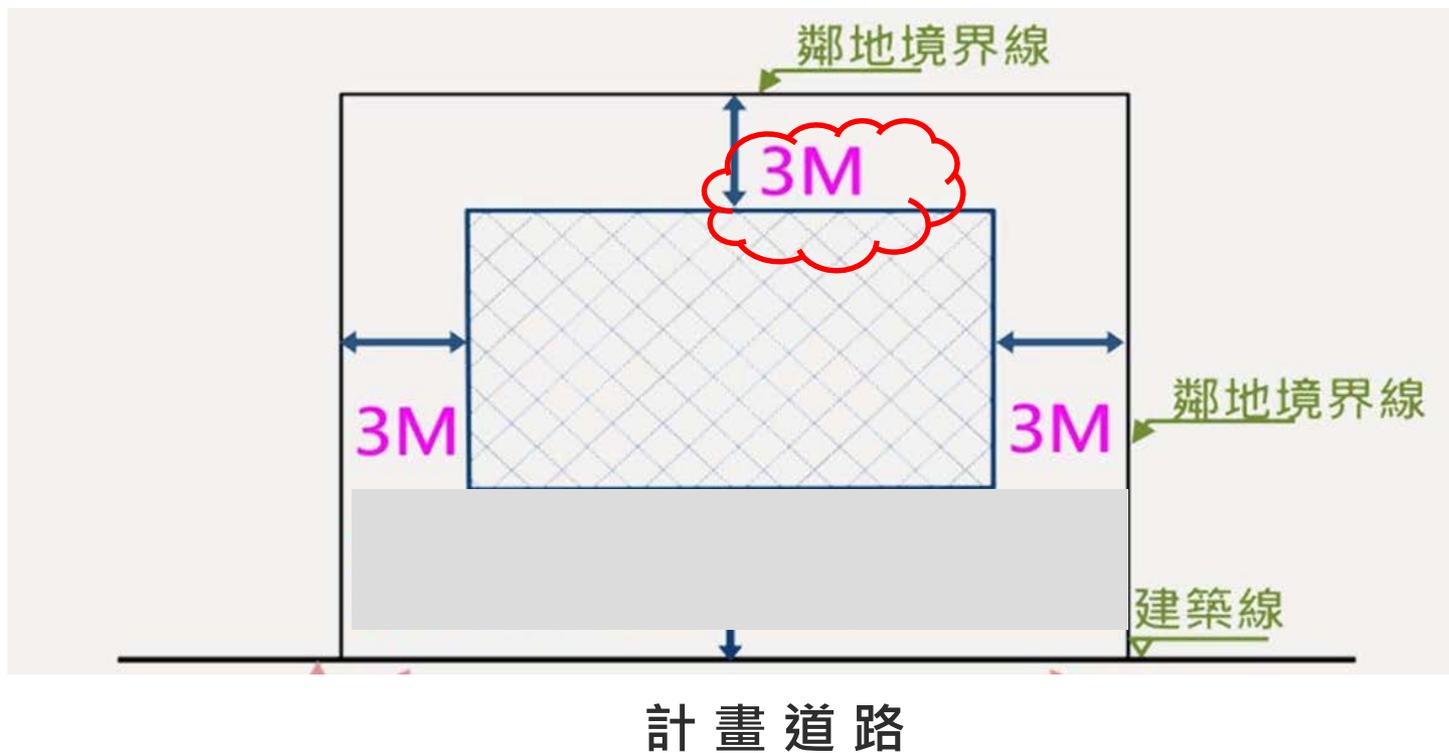
1.都市環境之貢獻-建築規劃設計(一)

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。



1.都市環境之貢獻-建築規劃設計(一)

2.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



1.都市環境之貢獻-建築規劃設計(一)

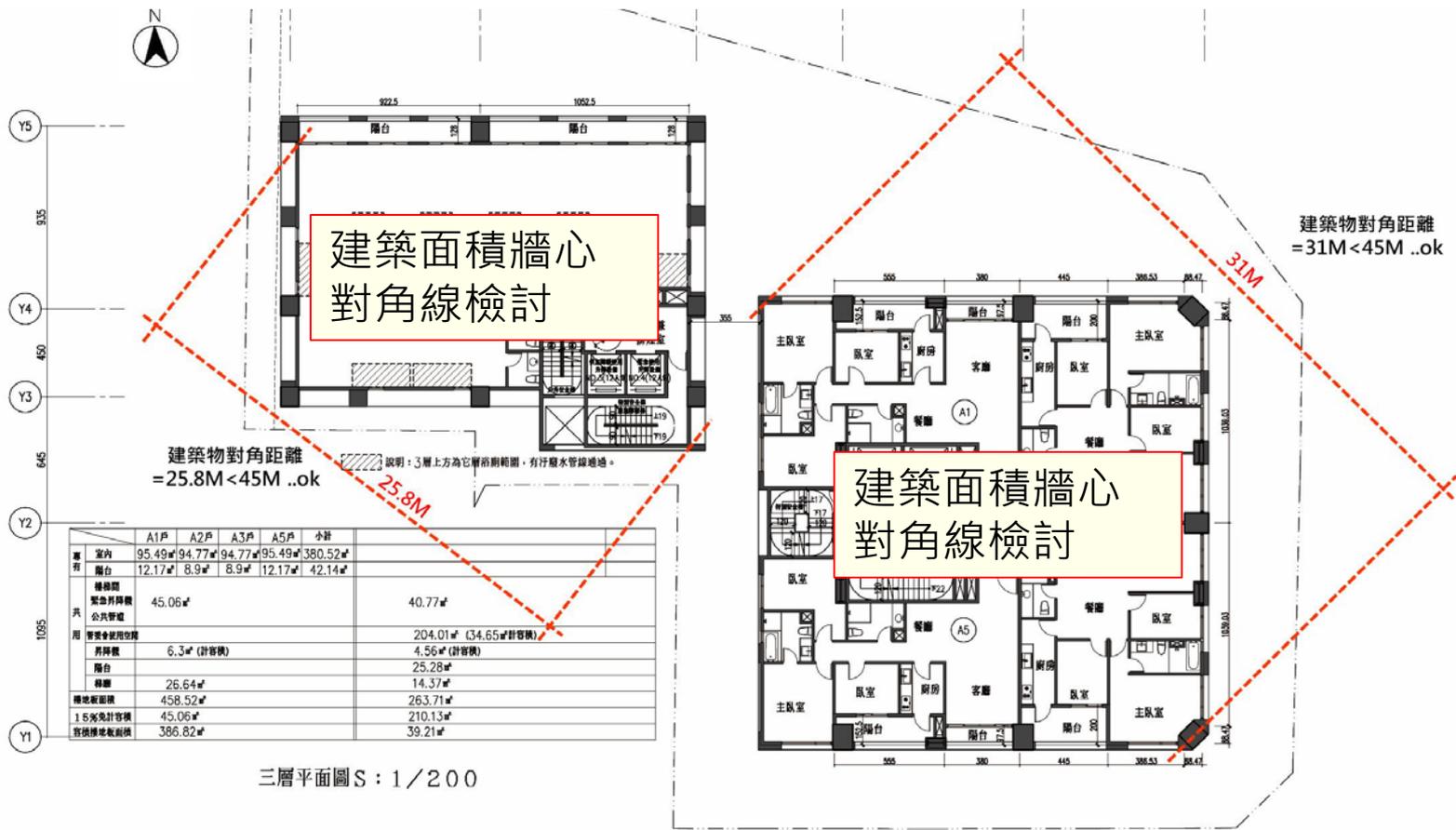
3. **四公尺**以上供人通行之開放空間，**淨寬達2.5公尺**以上，**通道2端**連接公共設施道路

4. 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。

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。

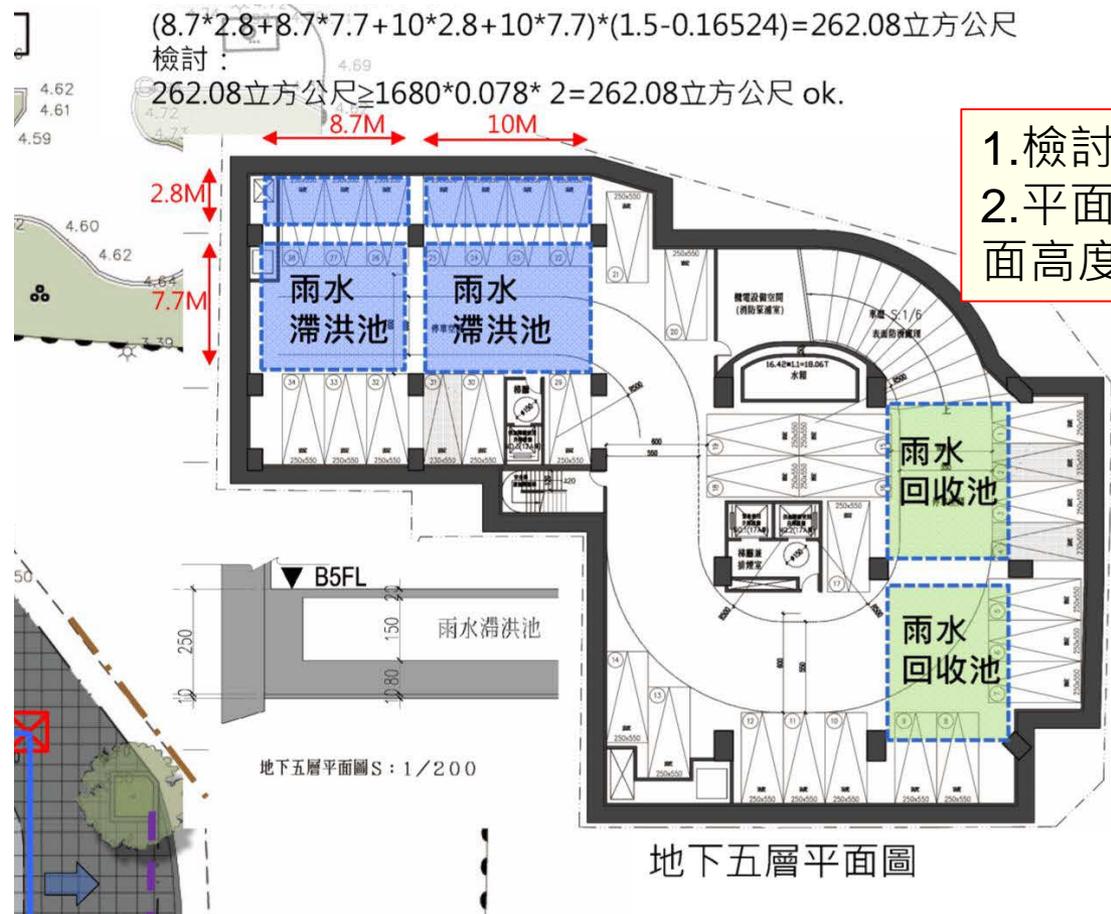
1.都市環境之貢獻-建築規劃設計(一)

6.對角線長度檢討<45M



1.都市環境之貢獻-建築規劃設計(二)

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



1. 檢討雨水抑制設施
2. 平面範圍尺寸及剖面高度

■ 都市環境之貢獻-建築規劃設計(三)

<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。</p>	<p>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。</p>
------------------	--	---

- 1.地面道路具延續性
- 2.各部分淨寬2~6公尺
- 3.圍牆標示

1.都市環境之貢獻-建築規劃設計(四)

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	符合建築設計類別全部審議原則者，給予基準容積百分之三。
-----------	--------------------------------------	-----------------------------

本案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，申請獎勵容積 3%。

容積獎勵面積 = 基準容積 × 3%

= 11,049.27 m² × 3%

= 331.48 m²

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-
建築設計類別--共計10項

1.都市環境之貢獻-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。

增訂「建築物屋頂平台及立面垂直綠化」容積獎勵項目，最高獎勵為基準容積加乘4%

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。

1.都市環境之貢獻-改善都市環境

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

2.新技術應用-充電車位

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

本更新單元法定汽車位數為 137 位、法定機車位數為 196 位，其中充電汽車位數 4 位(地下五層編號 6、地下四層編號 54、地下三層編號 101、地下二層編號 137)、充電機車位數 6 位(地下一層編號 42 至 47)，皆達法定停車位 3% 以上，申請獎勵容積 1%。

容積獎勵面積=基準容積×1%

=11,049.27 m²×1%

=110.49 m²

提醒:

充電車位不得與無障礙汽車位共用

3.有助於都市更新事業之實施-促進都更基金

容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	申請條件	容積獎勵額度
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)。

7、促進都市更新(一)獎勵

本案捐贈經費予都市更新基金 74,480,861 元。

容積獎勵面積＝捐贈金額／(報核日當期之建築基地平均公告土地現值×0.7)

＝74,480,861 元／(383,000 元/m²×0.7)

＝277.81 m²

經計算後可申請法定容積 2.51% 之獎勵容積。

＝277.81 m²÷11,049.27 m²

＝2.51%

3.有助於都市更新事業之實施-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十分之七

容積獎勵評定因素	容積獎勵項目	申請條件
三、有助於都市更新事業之實施	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。

2.都市更新審議通案原則建築設計注意事項

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
(建築設計相關)

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

■ 容積獎勵項目類別(建築設計相關)

(一)原容積高於基準容積-

實施者申請原建築容積之確認，應於**專案審查(小組)會議或幹事複審前**取得本府都市發展局(本市建築管理工程處)之**原容積認定證明**。

(四)△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物互相調合-

(1)依 107 年 3 月 26 日修正發布「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」前規定申請△F5-1 之更新案，須加強說明**無障礙環境設計、都市防災措施等環境友善貢獻程度及公益性**。

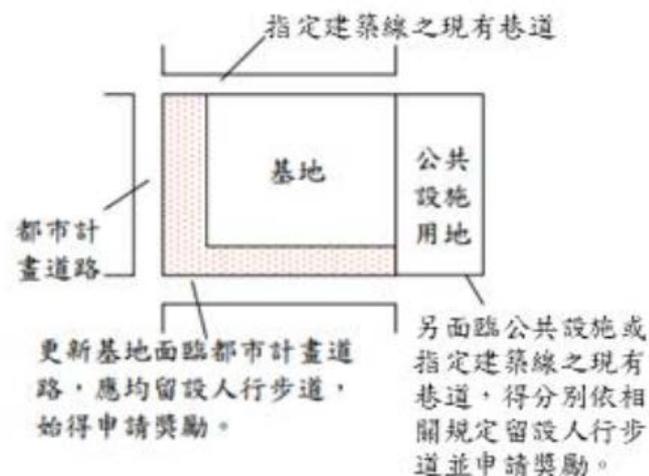
(2)依 107 年 3 月 26 日修正發布「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」前規定申請△F5-1 之更新案，**機房及雨遮**配置之合宜性應予考量，其配置與設計不合理時，應酌予降低△F5-1 獎勵值

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

容積獎勵項目類別(建築設計相關)

(五)-1 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-1

(1) 更新基地面臨都市計畫道路，應均留設人行步道或騎樓，始得申請獎勵。另面臨公共設施或指定建築線之現有巷道，得分別依相關規定留設人行步道並申請獎勵。(如圖)



(2) 面臨同一條都市計畫道路留設之人行步道各部分淨寬度應均在二公尺以上，始得申請獎勵。留設之人行步道，淨寬度在六公尺(含)之內部分，給予百分之百的獎勵；六公尺以上部分，不予獎勵。

(3) 留設之人行步道應符合審議要求之高程、順平、鋪面材質、色彩、與周邊環境協調、提供附屬設施、都市防災與公共安全等條件。

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

■ 容積獎勵項目類別(建築設計相關)

(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-2
人行步道獎勵值，應就下列部分予以扣除後，依實際留設面積給予獎勵，並於管理維護計畫及規約中載明無條件供公眾使用及維護管理方式：

- (1) 有關停車彎及汽車出入口、高層建築物緩衝空間之出入通道(寬3.5公尺)及容積移轉回饋空間應予扣除，其中緩衝空間之出入通道不得設置障礙物。
- (2) 高層建築物緩衝空間之出入通道，其通行動線得與汽車出入口重疊使用，並以實際車道所需通行寬度扣除。
- (3) 建築物之主要出入口淨寬度2公尺部分、基地內通路、車道及其出入口、迴車道與迎賓車道等穿越人行步道、僅提供車行使用部分及自行車停車空間應予以扣除。
- (4) 人行步道得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱，但應至少保留人行淨寬2.5公尺；如採分段設置，任一側人行淨寬不得小於1.5公尺為原則。倘設置明顯阻礙通行之灌木等植栽不得供人通行者應予以扣除。
- (5) 騎樓柱正面應自建築線退縮15公分部分應予以扣除。

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

■ 容積獎勵項目類別(建築設計相關)

(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

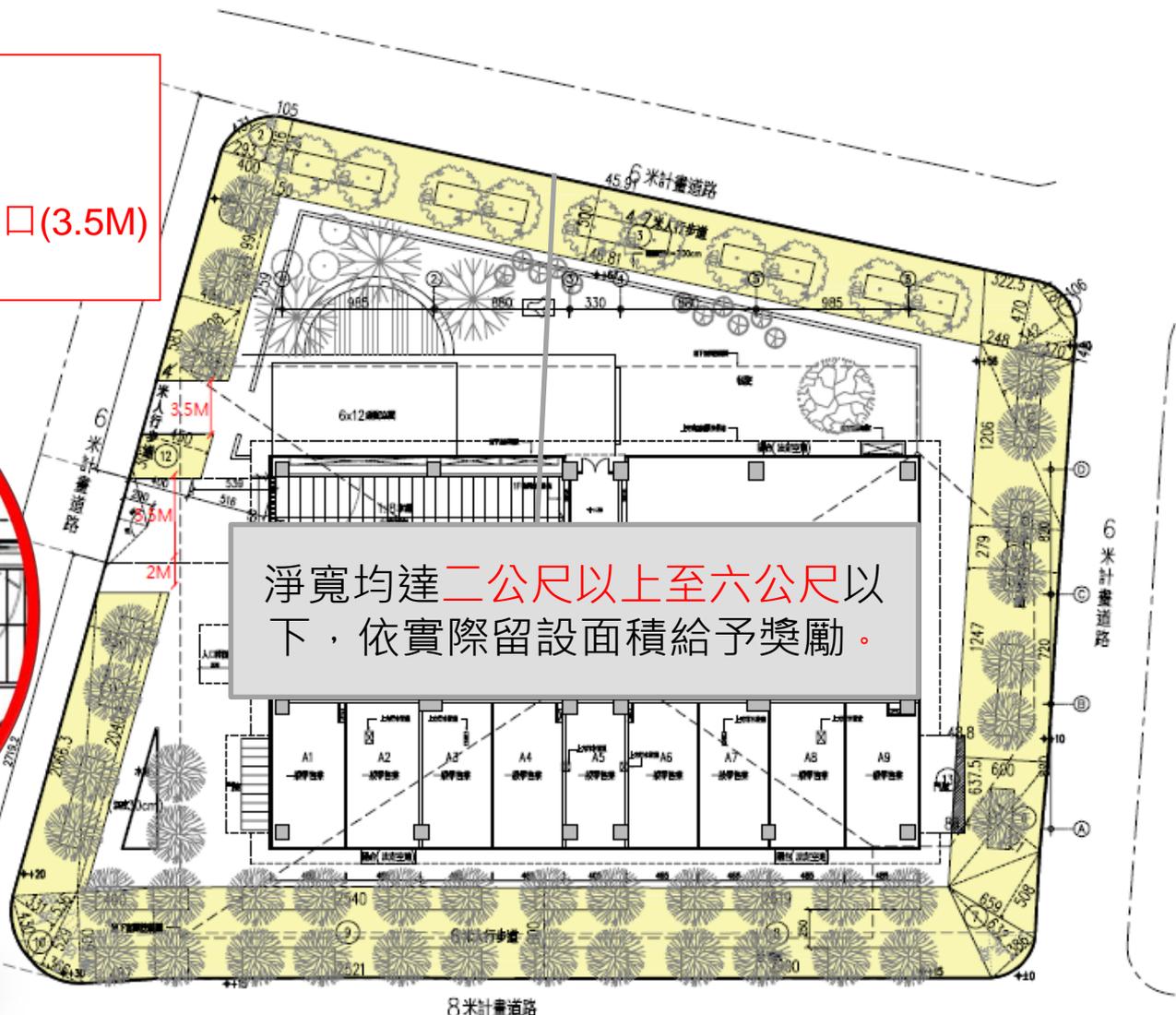
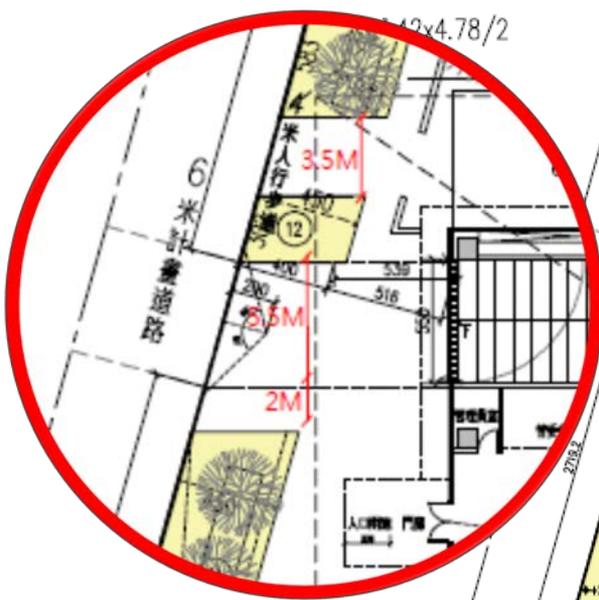
- 3.留設開放空間廣場及供人行走之地面道路部分，應無償提供予不特定公眾使用，且未設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。
- 4.請實施者將人行道順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車，並於規約中載明。
- 5.人行步道如留設自行車道，地面應標示清楚其動線範圍並優先供人行走。
- 6.計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，但因基地條件窒礙難行者，得經審議會決議免依本項原則辦理。

(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

面積計算注意事項

扣除項目

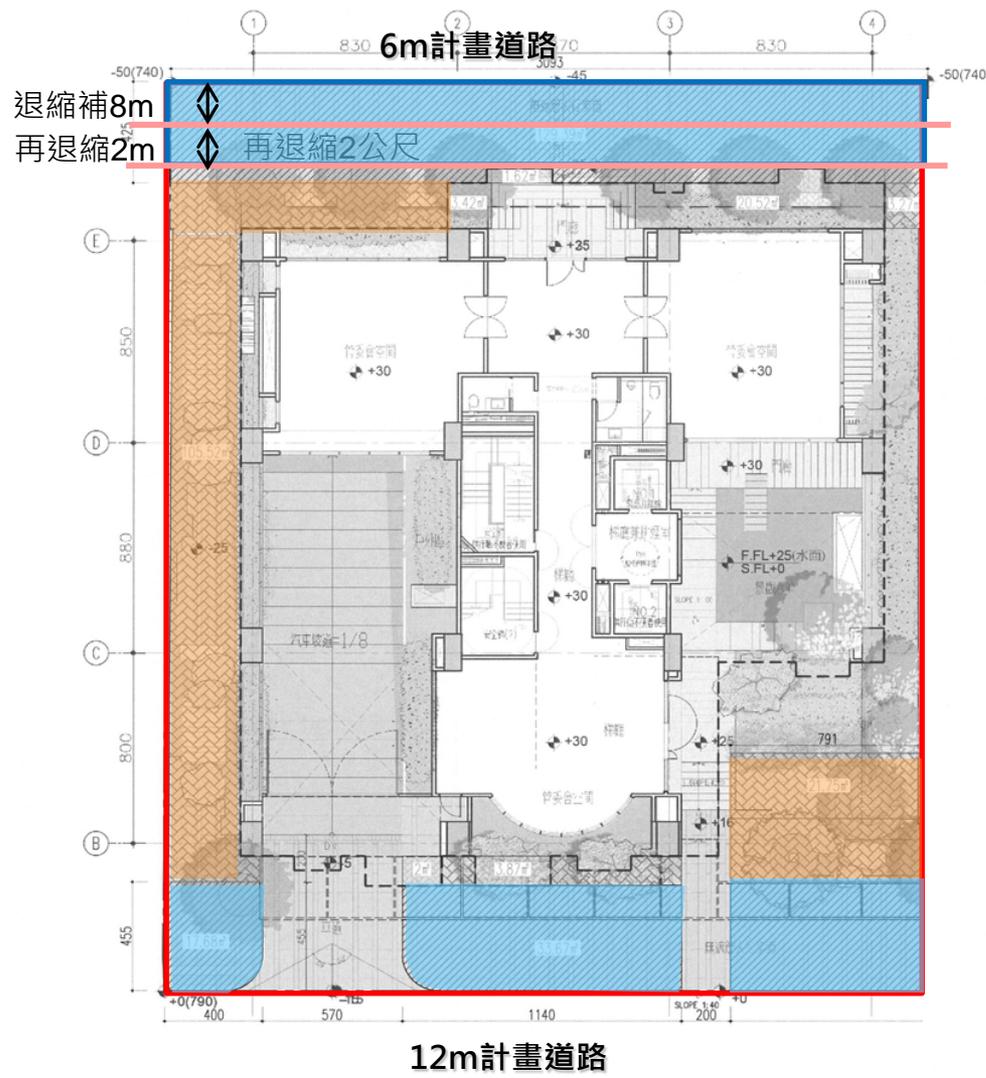
- 1.車道出入口(5.5M)
- 2.人行動線(2M)
- 3.扣除高層建築緩衝空間出入口(3.5M)



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。

依實際留設面積給予獎勵。

(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



- 1.計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺
- 2.都更獎勵範圍與容移回饋面積不得重複

A.都更獎勵:

人行步道獎勵範圍:
 現規劃面積(退縮4M): 293.76m²

B.容移回饋:

依109年審議參考範例計算需設環境回饋面積
 移入面積: 815.22m²

住宅區開放空間回饋面積 (m²) =
 接受基地法定空地 (m²) × 移入之容積佔接受基地法定容積百分比 (%)
 並依 台北市土地使用分區管制自治條例 第79條 折抵相關係數

接受基地法定空地: 1294x55%=711.7m²

法定容移回饋面積=711.7x28%=199.28m²

移入之容積佔接受基地法定容積百分比: 815.22/1294x225%=28%

現規劃容移回饋面積:

上方無頂蓋
 55.58+105.52+3.27+3.33+3.33+1.01+2.43+1.81+0.61+0.96
 +21.75=199.60

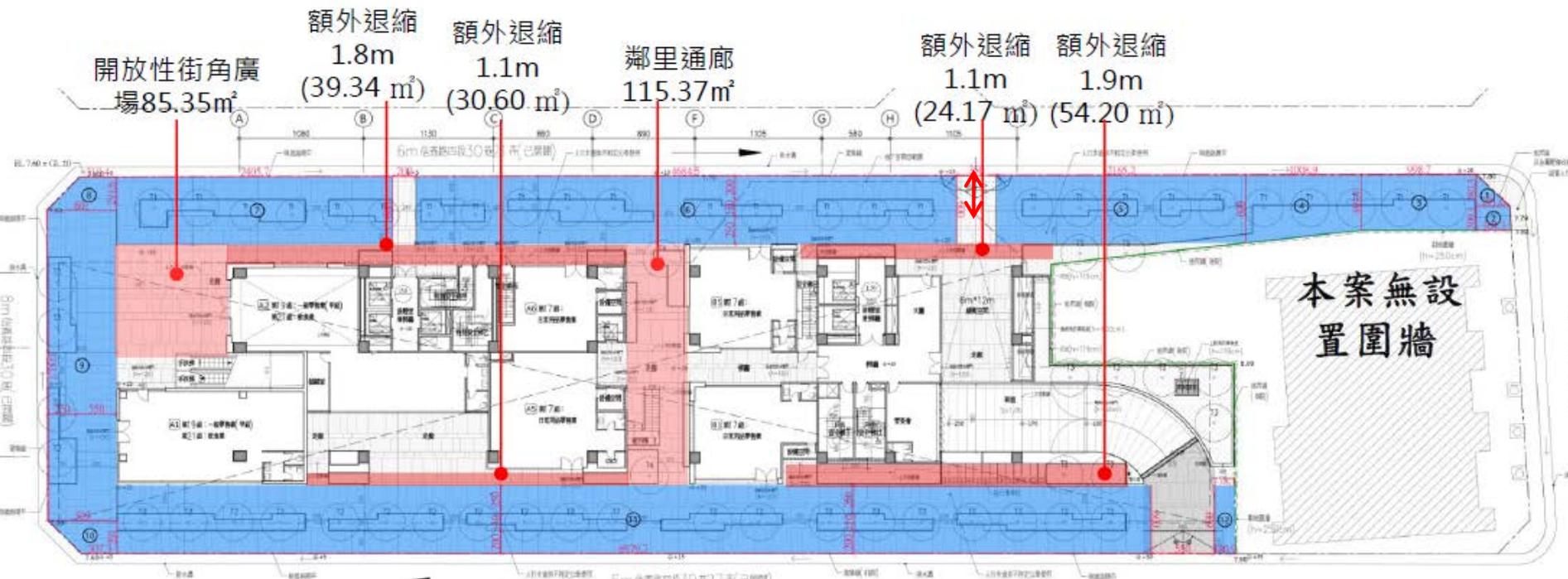
上方無頂蓋有效面積: 199.60m²> 199.28m²...ok!

(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

↑↓ 2.5M 供人行走

↑ 退 2M 補足達 8m
↓ 6m 計畫道路

- 1.計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺
- 2.留設 2 公尺以上供人行走之地面道路
- 3.扣除車道出入口(5.5M)人行動線(2M)



人行步道面積檢討圖

S:1/400

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

■ 二、建築設計類別-10項

1.基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附規約，納入更新事業計畫書：

(1)機車停車位達400輛以上時，應設置機車專用車道，其坡道寬度及出入口寬度採3.5公尺以上雙車道設計為原則，若機車進出坡道分別設置者，其單向坡道寬度與出入口寬度採2公尺以上設計為原則，坡道斜率宜小於1/8，並分流管理汽機車動線；機車停車位未達400輛時，得免設置機車專用坡道，但汽、機車共道時坡道斜率的設置宜小於1/8。

(2)機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上，倘基地因條件限制須將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地為原則。經審議會決議得設置地面層，則該停車空間周邊應以透空處理,不得設置實牆。

(3)車道出入口，應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。

(4)機車停放地面層時，應於規約內註記不可擅自變更作其他用途。

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

■ 二、建築設計類別

- 2.應針對建物各項立面整理規劃**空調機設置**區位，並於規約中明訂不得自行變動。
- 3.基地周邊人行道及騎樓配置請依內政部營建署頒布「市區道路人行道設計手冊」及「市區道路及附屬工程設計規範」設計原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度。
- 4.建物設計及動線規劃應**考量週邊更新案之規劃**及原有地區發展之情況。
- 5.基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木**覆土深度應達 1.5 公尺**以上；另有關**屋頂**種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應**改成小喬木或灌木**。
- 6.更新案之規劃，需在適當明顯位置放置**成果告示牌**，其式樣得參考實施者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。
- 7.請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另**圍牆高度不得高於2公尺**，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、**透空率不得小於70%**為原則。
- 8.開放空間**不得使用投樹燈**，以免產生眩光影響人行舒適性。
- 9.高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。
- 10.商業區至少地面**一、二層應作為商業使用**，商業使用樓地板面積總和須大於**法定建築面積之70%乘以2倍**，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。

3.其他注意事項

海砂屋
無障礙車位

海砂屋

110年12月20日臺北市政府(110)府法綜字第1103055934號令修正公布第七條條文

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例
(110修正公布第七條)

1. 臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例-為處理高氯離子混凝土建築物，以維公共安全，特制定本自治條例。
2. 臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則-為辦理高氯離子混凝土建築物補強、拆除、補助及相關事項

海砂屋法源依據-

1. 台北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

#7 第二項

依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建

一定期限內申請重建者，得放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之百分之三十未於一定期限內申請重建者，放寬比率酌減之

放寬高度

1. **住1、住2**: 不受臺北市土管#11(高度比1:5)、#11-1(建築物高度住1樓高10.5M、住2樓高17.5M)、#15後院深度比之限制。高度比依路心五倍。
2. **住3**: 高度比依路心五倍。建築物自後面基地線5公尺範圍內，其後院深度比0.25:1，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。

海砂屋法源依據-

2.臺北市府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則

#4

1.依本自治條例第七條第二項申請**專案核准依原建蔽率、原容積率**（或原總樓地板面積）重建時之規定

2.地下層原核准及放寬樓地板面積，重建時應配置於地下層。
(111.04.13都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則)

#5

於一定期限內申請重建，指於**都發局列管公告日起五年內**，依建築法**申請建造執照掛號日**或依都市更新條例規定申請**都市更新事業計畫報核日期**認定。

逾前項所定期限未申請重建者，原容積率（或原總樓地板面積）放寬比率**每年減少百分之五**，折減後之放寬總額以不低於**百分之十**為原則。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段
168號17樓
承辦人：張文鈺
電話：02-27815696轉3054
傳真：02-27810577
電子信箱：ur00711@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國110年7月27日
發文字號：北市都投新字第1106013961號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關110年5月28日公布修正「都市更新條例」第65條規定
疑義，請轉知所屬。

說明：

- 一、依黃秀莊建築師事務所110年6月2日（110）莊字第060201
號函及臺北市建築師公會110年6月2日110（十七）會字第
1311號函辦理。
- 三、經查「都市更新條例」（以下簡稱更新條例）第65條第2項
第2款（略以）：「二、前款合法建築物經直轄市、縣
（市）主管機關認定屬高氣離子鋼筋混凝土.....：不得超
過各該建築基地一點三倍之原建築容積。」，其規定係為
鼓勵都市更新案範圍內高氣離子鋼筋混凝土建築物改建，
故其獎勵上限優於同條第1項（略以）：「...；獎勵後之
建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，
且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規
定。」之規定，洵屬明確。
- 三、鑒於「臺北市高氣離子混凝土善後處理自治條例」（以下

簡稱高氣離子自治條例）第7條第2項所定放寬容積，與更
新條例第65條第2項第2款規定專就高氣離子混凝土建築物
給予容積獎勵上限之放寬對象一致。爰此，都市更新案範
圍內高氣離子混凝土建築物依更新條例第65條第2項第2款
規定申請「建築基地1.3倍之原建築容積」者，應不得再申
請高氣離子自治條例第7條第2項（略以）：「...於一定期
限內放寬原容積率或原總樓地板面積之百分之三
十，...。」。

正本：台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公
會、中華民國建築經理商業同業公會、臺北市都市計畫技師公會、社團法人台北
市地政士公會、中華民國土地估價學會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法
人臺北市都市更新整合發展協會、黃秀莊建築師事務所

副本：臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處更新事業科、臺北市都市更新處更新
企劃科

電 2021-07-27
交 14:07:53
文
章



建管處 1100727



DDAA1106171845

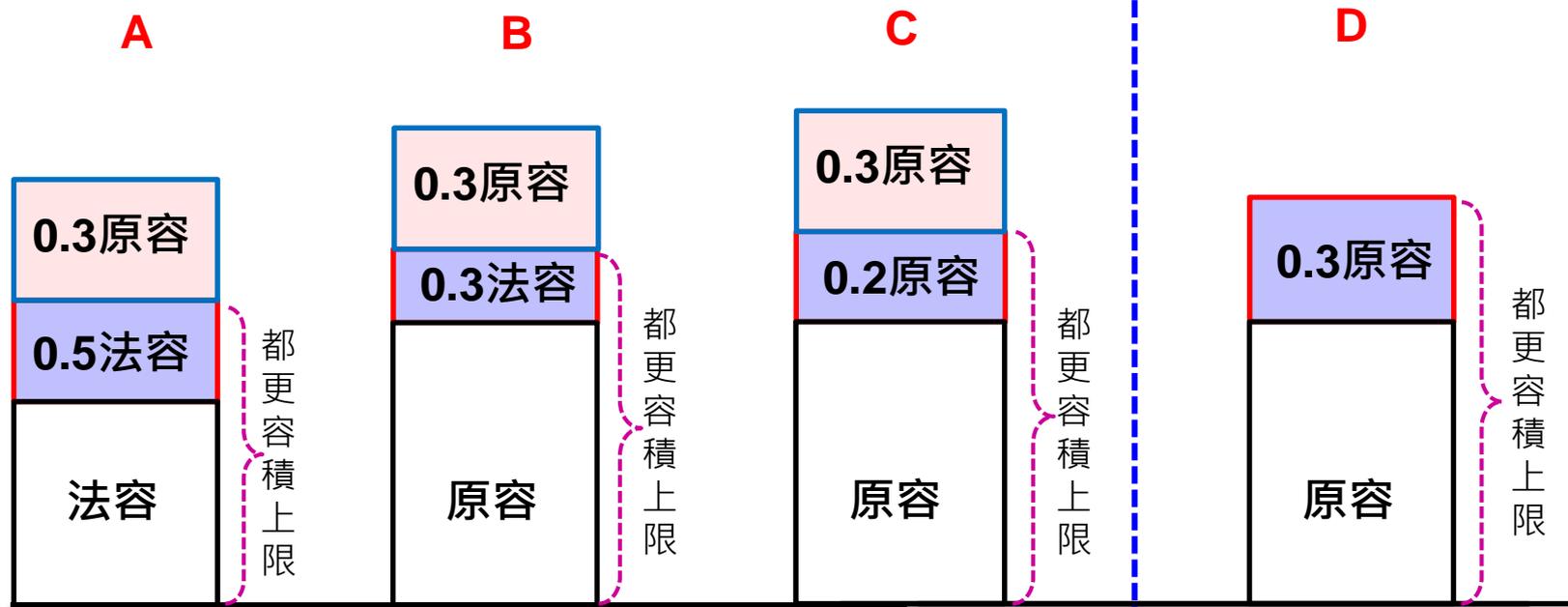
台北市海砂屋更案容積獎勵上限

台北市都市更新海砂屋「原容積」大於「法定容積」申請獎勵容積上限態樣

態樣	海砂屋上限		都更上限	備註
A	原容*0.3	+	法容*1.5	
B	原容*0.3	+	原容+法容*0.3	都更須逐項檢討獎勵項目上限
C	原容*0.3	+	原容*1.2	
D	X		原容*1.3	免檢討都更獎勵項目 (第65條第2項第2款)

台北市海砂屋獎勵上限樣態

海砂屋獎勵



1.5倍法容
 +
0.3倍原容

原容+0.3倍法容
 +
0.3倍原容

1.2倍原容
 +
0.3倍原容

原容+0.3倍原容(上限)
 +
X

#65第1項

#65第2項第1款

#65第2項第1款

#65第2項第2款達上限應不得再申請高氯離子#7第二項

逐條檢討都更獎勵項目

免逐條檢討都更獎勵項目

無障礙車位

為推動建築物無障礙環境，於建築技術規則建築設計施工編第167條之6明定無障礙停車位檢討規定，屬適用範圍者應依規定設置，該無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，非僅限於身心障礙者專用。

有關選配及管理方式部分，經都更處 111 年 3 月 4 日召開「法定無障礙停車位選配及管理方式、建議仍維持 110 年 8 月 13 日本市第 486 次審議會至少設置一部無障礙停車位為公共設施不得選配，管理規約內註明。



~~簡報結束×QA時間~~

~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**
臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association