

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

中華民國112年9月18日臺北市政府(112)府法綜字第1123042126號令修正發布第二條附表

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</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</p>

		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。		定公眾使用，且未設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。 五、住宅區不得申請第四項容積獎勵。 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。 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(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	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	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

		<p>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>留設面積之一點八倍給予獎勵。</p>	<p>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</p>
--	--	--	-----------------------	---

				<p>裁不得供人通行者。</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>
	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	下列三項計算方式擇一適用：	一、申請本項容積獎勵者，其用以計算綠

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

				<p>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</p>

				<p>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>
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	獎勵容積=提供經費予本市都市更新基金金額/(都	申請本項容積獎勵者，於都市更新事業計畫核

		施。	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)。	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。
	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>	