

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

中華民國 94 年 9 月 1 日臺北市府(94)府法三字第 09420601700 號令訂定發布

中華民國 97 年 11 月 5 日臺北市府(97)府法三字第 09732792000 號令修正第二條

中華民國 101 年 4 月 12 日臺北市府(101)府法三字第 10130932000 號令修正發布第二條條文

中華民國 106 年 8 月 22 日臺北市府(106)府法綜字第 10633057600 號令修正發布第二條條文

中華民國 107 年 1 月 31 日臺北市府(107)府法綜字第 10730341400 號令修正發布

第 一 條 臺北市府（以下簡稱本府）為執行都市更新建築容積獎勵辦法，並依臺北市都市更新自治條例第十九條第二款第五目規定，特訂定本標準。

第 二 條 更新單元規劃設計之獎勵容積如附表。
前項獎勵容積評定因素一，建築基地法定容積率為百分之四百以下者，獎勵容積額度以法定容積百分之十為限；建築基地法定容積率逾百分之四百者，獎勵容積額度以符合前項規定獎勵容積六成計算，並以法定容積百分之六為限。

第 三 條 本標準一〇七年三月二十六日修正施行前已依本標準申請建築容積獎勵並納入都市更新事業計畫報核者，依修正前之規定辦理。但修正後之規定較有利者，經重新辦理公開展覽及公聽會者，得全部適用修正後之規定。

第 四 條 本標準自一〇七年三月二十六日施行。

附表

獎勵容積評定因素	評定基準	獎勵容積額度	其他規定
<p>一、考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災、智慧型建築</p>	<p>建築設計(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 設計建蔽率低於法定建蔽率百分之十以上。 2. 法定空地綠覆率達百分之七十以上。 3. 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。 4. 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。 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，以設計手法規劃建築物立面，避免形成連續性牆面。 	<p>符合左列二項以上者，給予法定容積百分之一。</p> <hr/> <p>符合左列四項以上者，給予法定容積百分之二。</p>	<p>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之公眾通行通道，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△F5-2、△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</p>	<p>達第一級者，給予法定容積百分之三。 達第二級者，給予法定容積百分之二。</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</p>

		關證明。		納入都市更新事業計畫性能評估專章。經審議通過後，應與本府簽訂協議書，納入都市更新計畫。
無障礙環境 (二)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物避難層出入口連通騎樓、無遮簷人行道、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、升降設備等平台處留設長寬各達二公尺之緩衝空間。 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。 	符合左列二項以上者，給予法定容積百分之一。	<ol style="list-style-type: none"> 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>無障礙環境 (三)</p>	<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。 上述一定比例為臺北市六十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>	<p>達一定比例給予法定容積百分之二。</p>	<p>一、無障礙環境(一)、(二)、(三)僅得擇一申請。 二、確實標示通用設計住宅空間戶數位置，供住戶選配參考。 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>
<p>都市防災 (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結構安全性能，取得相關證明。</p>	<p>達第一級者，給予法定容積百分之三。 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。</p>	<p>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>都市防災 (二)</p>	<p>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。</p>	<p>給予法定容積百分之一。</p>	<p>一、法定雨水貯留量依臺北市基地開發排入雨水道逕流量標準規定，視基地規模檢討之。</p>

				二、應檢附相關設施及排水系統分析資料、圖說。
智慧建築 (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。
智慧建築 (二)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物設置能源管理系統，對於共用區域空調、動力或照明等設備進行能源監控或需量用電管理。 2. 整體規劃弱電及消防等各系統所需之不斷電設備及需連接社區緊急電源迴路(發電機)。 3. 增設環境感知設備，可分別自動偵測光線、照明、澆灌或溫度控制。 4. 採用智慧電表及水表。 5. 戶外照明設 	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。

		備採綠能設施發電。		
	智慧建築(三)	提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位百分之二。	給予法定容積百分之一。	<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捐贈注意事項之規定辦理。</p>
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。	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、住宅區不適用本項評定基準。</p>
三、供人行走之地	基地沿街面均留設二		面臨同一條都市	人行步道之留

<p>面道路或騎樓</p>	<p>公尺以上供人行走之 地面道路或騎樓。</p>	<p>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。留設之人行步 道，淨寬度在六公 尺以下部分（含依 法或都市計畫書 規定留設供人行 走之地面道路或 騎樓），給予百分 之百之獎勵；超過 六公尺部分，不予 獎勵。</p>	<p>設，應配合基地 周遭相鄰街廓整 體考量設置。</p>
<p>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</p>	<p>保存維護具歷史性、紀 念性或藝術價值之建 築物。</p>	<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>	<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 以左列方式給予 獎勵容積。</p>

<p>五、更新基地規模</p>	<p>實施更新事業計畫範圍至少包括一個以上完整街廓。</p>	<p>一、法定容積率逾百分之四百者，給予法定容積之百分之二為限。 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>更新基地規模之容積獎勵以法定容積百分之十五為上限。</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，另給予法定容積之千分之一。 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，另給予法定容積之千分之二。 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，</p>	

		另給予法定容積之千分之三。	
六、建築基地及建築物採綠建築設計	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。	通過綠建築分級評估銀級者，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>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；未依限取得綠建築標章者，保證金不予退還，納入本市都市更新基金。</p>