

# 107年度都市更新法令與業務輔導委辦案 「公私協力30+N行動方案」系列講座1

## 都市更新建築容積與審議通案

講師 | 臺北市都市更新處  
| 王正工程師瑞婷

中華民國107年3月14日

# 都市更新執行困境

現行都市更新法令**制度不健全**

容積**獎勵核給額度**不確定，缺乏標準化規定

都市更新法定**審查程序**冗長

都更估價涉及利益分配爭議不斷

更新**稅賦負擔**沉重



107年臺北市都市更新系列講座  
~「公私協力30+N行動方案」~

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

# 簡報大綱

一、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 (△F5)

二、臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準 (△F5-1)

- (一) 修法背景
- (二) 法令內容
- (三) 訴求與回應
- (四) 案例試算

# 一、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 ( △F5 )

# 「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」

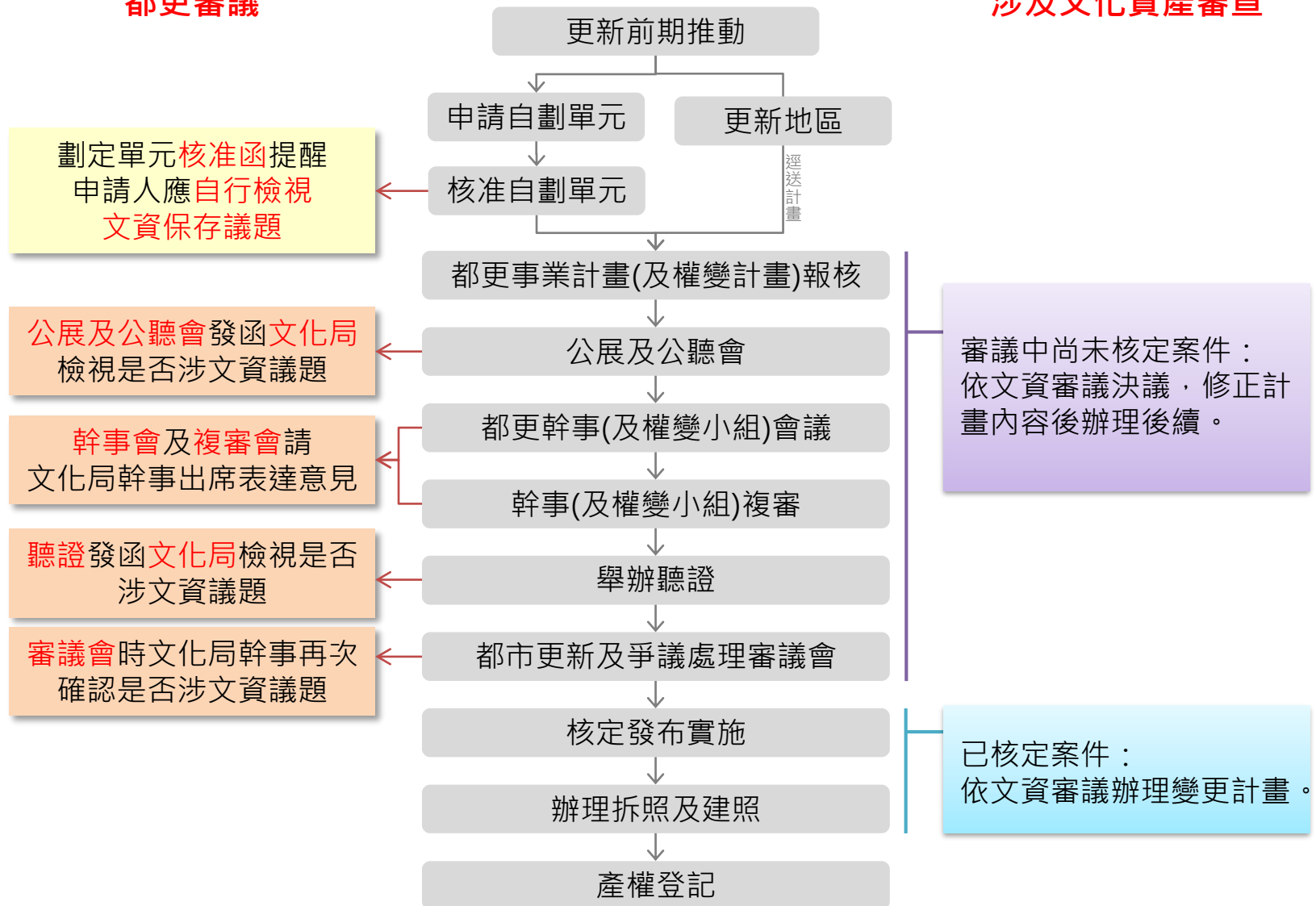
臺北市政府都市發展局106年10月25日北市都授新字第10632323700號函

類別		編號	審議原則
△ F5 獎勵 容積	△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物互相調合	1	<p>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。</p> <p><b>Q.新△F5-1規定發布後，新案報核是否仍受「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」及臺北市商業區之商業使用比例規劃原則(草案)」拘束?</b></p> <p><b>A.獎勵容積以修訂發布之「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」為依據，規劃設計以依據相關法令與審議為準。</b></p>
	△F5-4保存具歷史、紀念性或藝術價值之建物	1	<p>為核計都市更新之容積獎勵，古蹟、歷史建築與歷史性建築物保固維修之獎勵更新案，應先將維護保固工法、細部施工圖說及詳細估價單一併提送審查。</p> <p><b>上述項目經文資委員會審查通過則依文資審查結果為準。</b></p> <p><b>Q.應於幹事會初審前或複審前完成文資委員會審查?</b></p> <p><b>A. 於複審前完成。</b></p>
<p><b>注意：文化資產保存法</b> 105年7月27日總統華總一義字第10500082371號令修正公布全文113條；並自公布日施行第十五條 公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。</p>			

# 都市更新案涉及文化資產審議流程

## 都更審議

## 涉及文化資產審查



# 「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」

臺北市政府都市發展局106年10月25日北市都授新字第10632323700號函

類別	編號	審議原則
△ F5 獎勵 容積	△F5-3 供人 行走 之地 面道 路或 騎樓	<p>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住戶規約中載明無條件供公眾使用：</p> <p>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。</p> <p>2.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。</p> <p>Q.一幢2棟(住宅或住辦)門廳分別獨立進出，主要出入口以幾處認定? A.二處。</p>
	3	<p>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。</p> <p>注意：涉及都設審議案，依都設審議為準。</p>
	4	<p>人行步道應保留淨寬2.5公尺為原則，容許喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱。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</p> <p>Q.受限基地條件只留設2公尺退縮人行步道，如何處理? A.依審議結果留設。</p>
	5	<p>人行步道如留設自行車通行動線，應標示清楚其動線並可供人行走。</p> <p>注意：未標示清楚可供人行走者，不計算獎勵值。</p>

## 二、臺北市都市更新單元規 劃設計獎勵容積評定標準 (△F5-1)



# 臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

## 修法背景

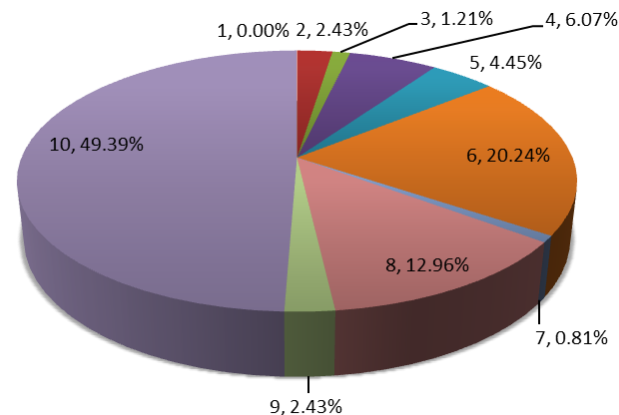
### Q 為什麼修正評定標準？

#### “大幅增加都更計畫穩定性”

- 北市都更容積獎勵△F5-1之獎勵額度僅規定上限值，實際核給額度由都更審議會討論後決議，評定標準不明確。
- 實施者送件前的整合與擬訂事業計畫設計建築量體期間，未能精準估算容積獎勵面積，影響案件穩定度。

## 評定設計優劣之基準

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...



爭取10%比率達49%最多，次為6%比率達20%，8%比率達13%第三，評定環境貢獻及公益性標準較為主觀。

本評定標準可於計畫前期確定設計量體及權利價值分配。

# 臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

## 修法背景

## 修 法 目 標

街區環境調和

提升居住安全及品質

打造韌性城市

打造智慧城市

## Q 評定標準修正重點？

評定基準	建築師檢討簽證	幹事會查核	審議會通過
建築設計	√	√	√
無障礙環境	√	√	√
都市防災	√	√	√
智慧型建築	√	√	√

## 審議制變革行政審查制

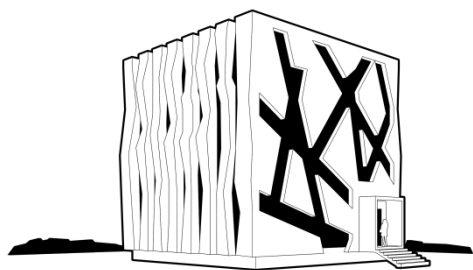
原評定標準採審議制綜合考量。現將審議內涵透過細項檢核表轉化為定性定量之標準，由建築師量身打造容積獎勵建築設計方案後，由更新處查核給予。

## 引入當前規劃技術

帶入韌性城市、智慧城市等目標理念，提升都市更新案公益性、強化都市防災機能、回應高齡化社會需求。向上結合都市發展關鍵議題，向下解決地區再開發整合困境。

## 法令內容

### 四大基準，計算容獎好清楚



#### 建築設計

首先處理地面層與建築量體之關係，其次增添公共設施用地通達性，並設計挑高半戶外公共開放空間，以符合審議原則。



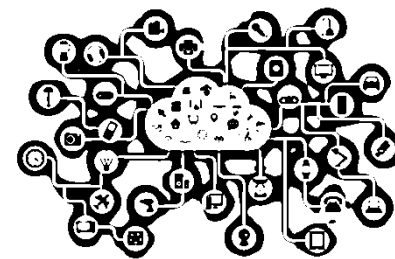
#### 無障礙環境

我國已邁向高齡社會，顧及行動不便者行的權利與需求，以標章、單項檢討或通用設計指南，建構無障礙環境。



#### 都市防災

我國地震頻繁，爰要求耐震標準高於法令規定。另因應氣候變遷強降雨，收集貯留雨水，調適災害衝擊。



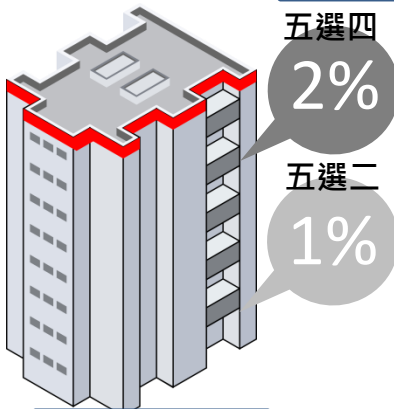
#### 智慧型建築

與現有智慧建築評估機制結合或單項檢討項目，延長建物之壽命，節省能源。配合我國電動車發展趨勢，導入充電設備。

# 臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

## 法令內容

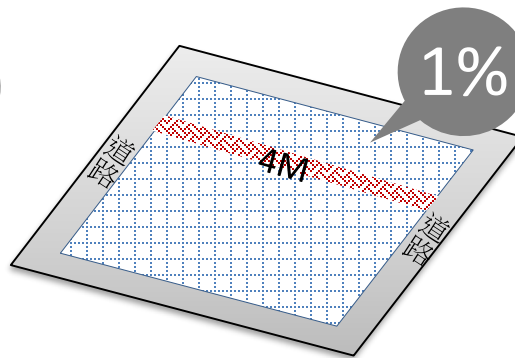
### 建築設計，居住環境好品質



#### 建(一)： 多項檢討

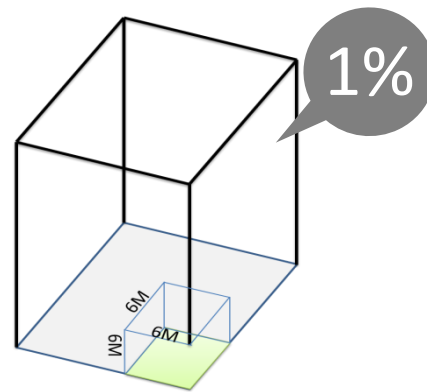
- 留設法定空地
- 增加基地綠化比率
- 提升建築量體採光及景觀
- 添增立面設計變化

① 後面有細項介紹



#### 建(二)： 通道銜接

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。



#### 建(三)： 戶外挑高

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。

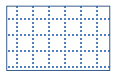


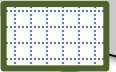
#### 建(四)： 審議原則

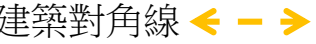
符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，或經審議會審議通過。

# 申請條件及規定

## 建築設計 (街區環境調和)

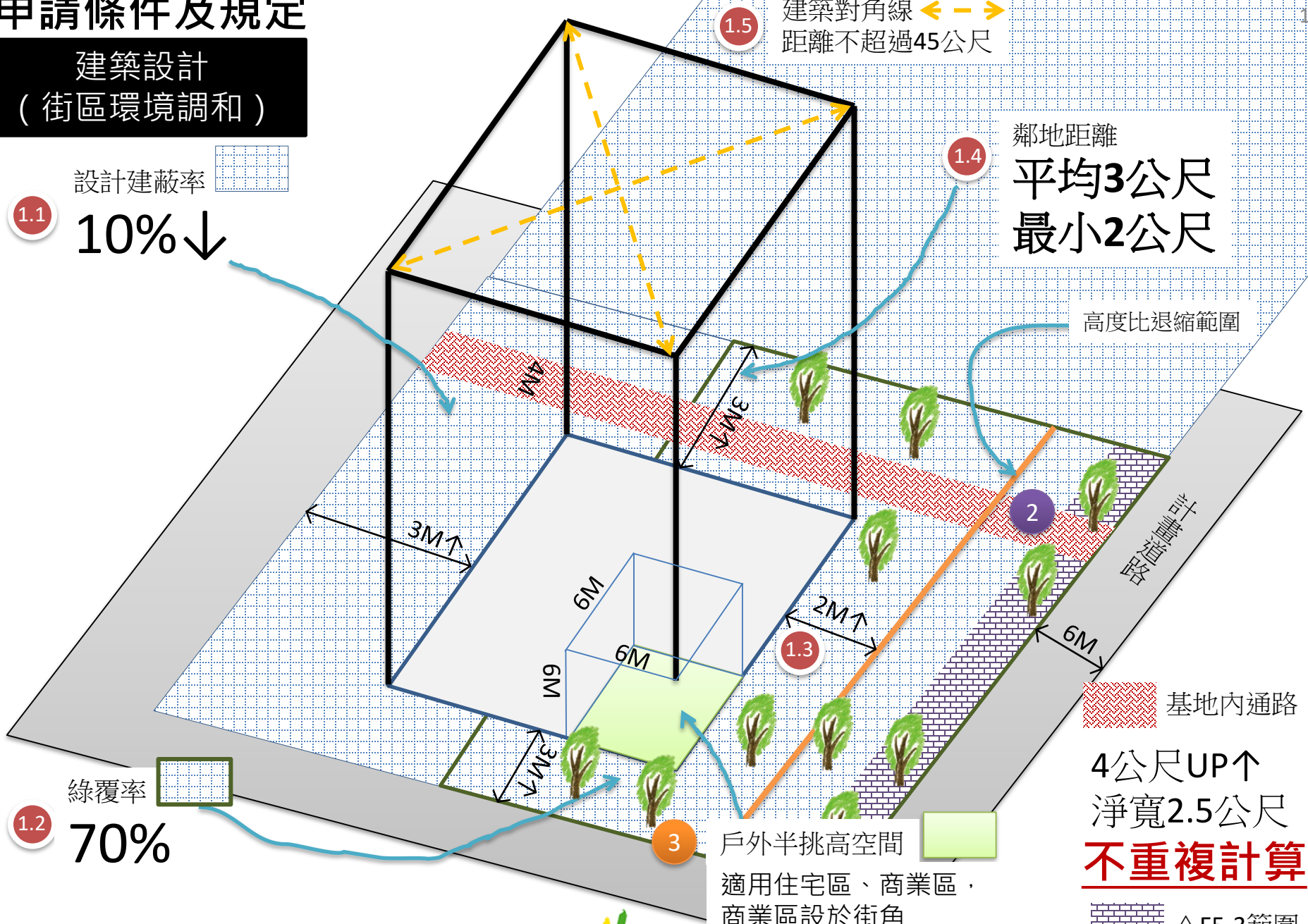
1.1 設計建蔽率   
**10%↓**

1.2 綠覆率   
**70%**

1.5 建築對角線   
 距離不超過45公尺

1.4 鄰地距離  
**平均3公尺  
 最小2公尺**

高度比退縮範圍



基地內通路

4公尺UP↑  
 淨寬2.5公尺  
**不重複計算**

 △F5-3範圍

3 戶外半挑高空間  
 適用住宅區、商業區、  
 商業區設於街角

## 法令內容

### 無障礙環境，高齡少子好貼心



新建無障礙住宅標章

#### 無礙(一)： 標章

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。

第一級

3%

第二級

2%



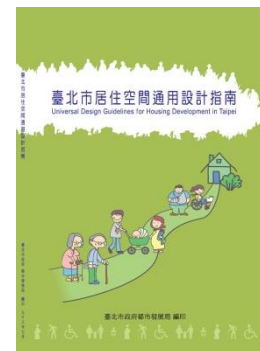
#### 無礙(二)： 多項檢討

- 減緩避難層出入口與各通道銜接坡道之坡度
- 增加停等緩衝空間
- 擴大無障礙行動範圍

① 後面有細項介紹

三選二

1%



#### 無礙(三)： 通用設計

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。

2%

※無障礙環境(一)、(二)、(三)僅得擇一申請

# 申請條件及規定

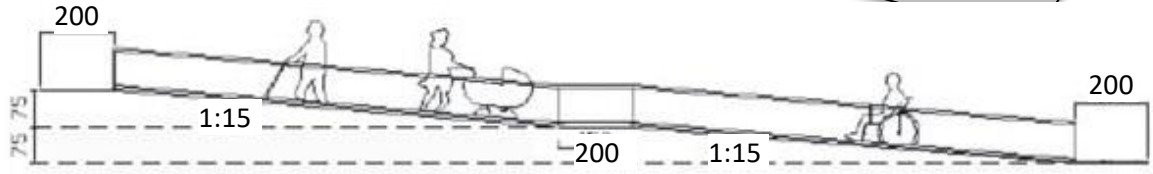
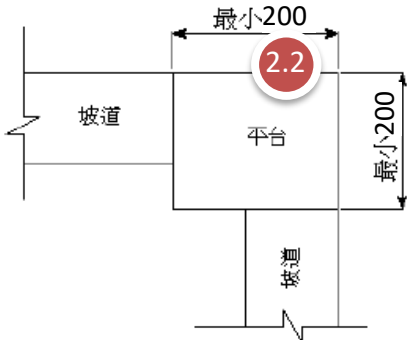
無障礙環境  
(提升居住安全及品質)

1

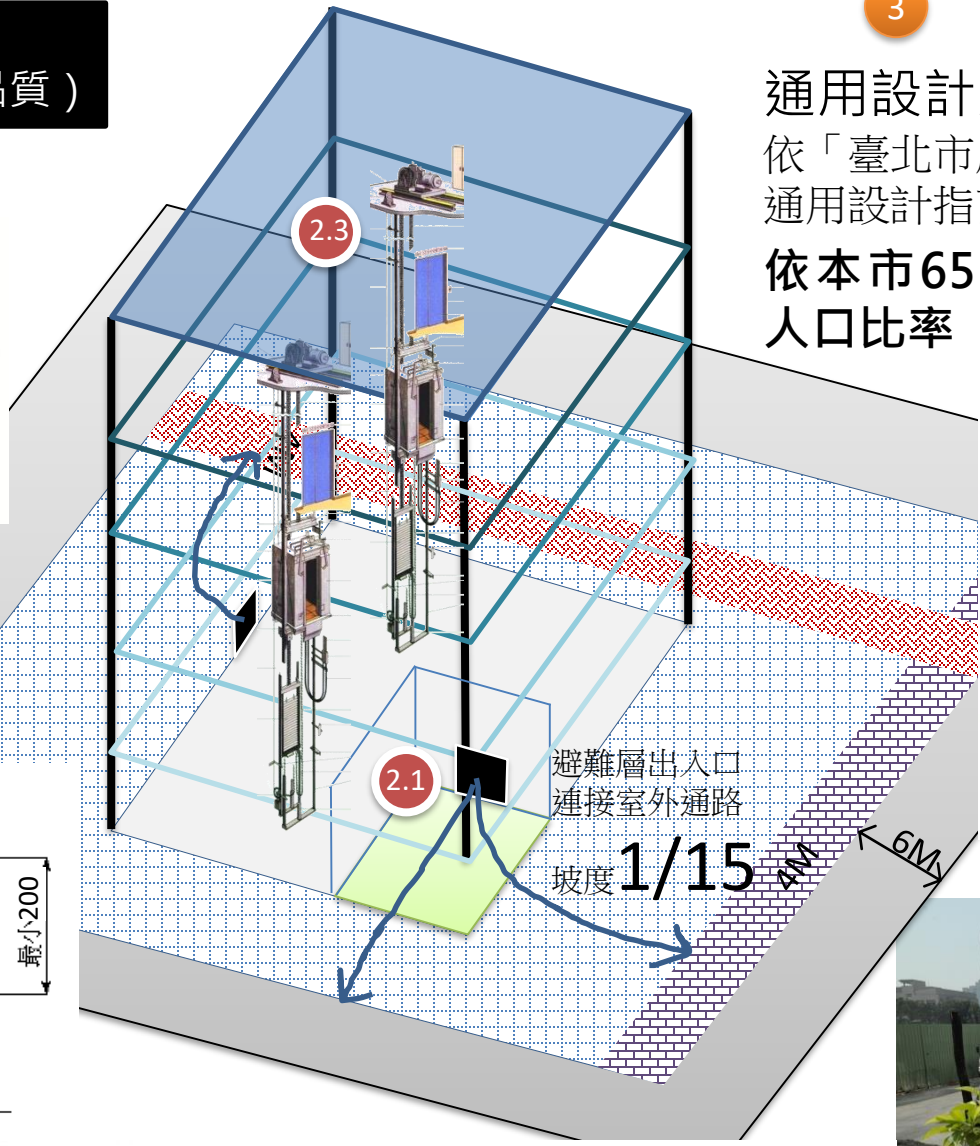


新建無障礙住宅標章

一級、二級



示意圖，取自建築物無障礙設施設計規範



3

## 通用設計戶

依「臺北市居住空間通用設計指南」檢討  
依本市65歲以上人口比率


基地內環境 Site	S-1 室外通路	S-2 坡道	
	S-3 停車空間	S-4 騎樓與人行道	
建築內環境 (棟) Building	B-1 大樓出入口	B-2 共用樓梯	B-3 共用走廊
	B-4 昇降設備	B-5 扶手設置	
室內環境 Interior	I-1 住家出入口	I-2 室內走道	I-3 樓梯 (間)
	I-4 廚房	I-5 衛浴空間	I-6 客廳/餐廳 / 起居間
	I-7 臥室	I-8 儲物間	I-9 陽台 / 露台
居家安全與健康 Safe & Health	S-S 基地安全	B-S 住棟安全	I-S 居家安全
	S-H 基地健康	B-H 住棟健康	I-H 居家健康

臺北市居住空間通用設計指南



示意圖，取自網路

## 法令內容

### 都市防災，韌性城市好安全



住宅性能評估

防災(一)：  
結構安全

第一級

3%

第二級

2%

第三級

1%

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。



1%

防災(二)：  
雨水抑制

- 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。
- 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。



# 申請條件及規定

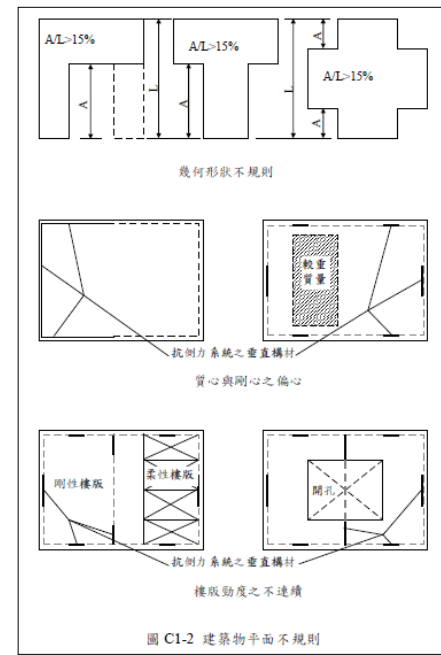
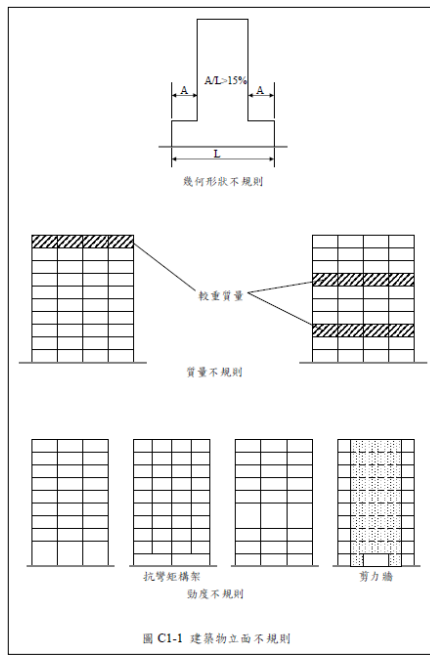
## 都市防災 ( 打造韌性城市 )

1

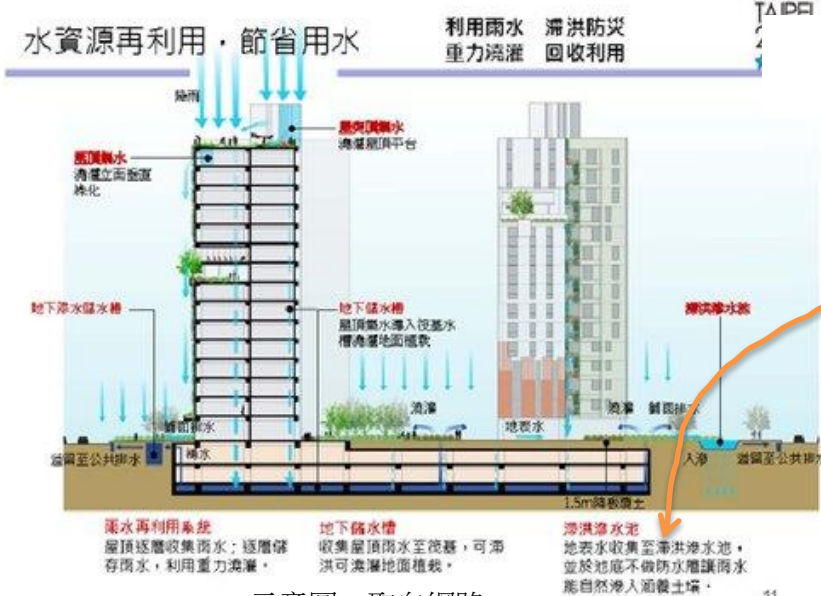


### 結構安全性能評估

一級、二級



建築物立面及平面不規則示意圖，取自建築物耐震設計規範及解說



示意圖，取自網路

2

### 雨水流出抑制設施

高於「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」**建築基地法定雨水貯留量**

200% ↑

## 法令內容

### 智慧型建築，科技趨勢好先進



智(一)：  
標章

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。

鑽石級

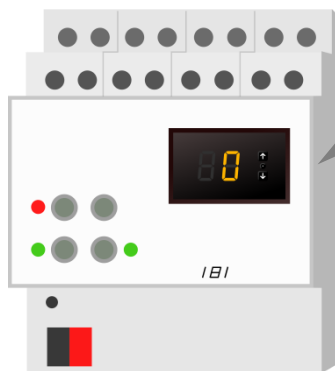
4%

黃金級

3%

銀級

2%



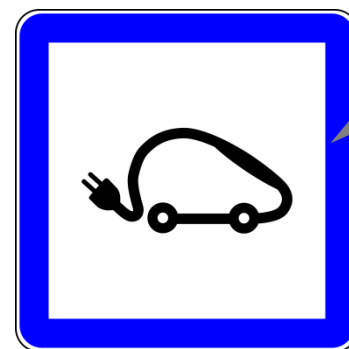
智(二)：  
多項檢討

- 建置能源管理系統。
- 環境感知設備。
- 綠能設施發電節能效益。
- 不斷電設備有助災時應變

① 後面有細項介紹

五選四

1%



智(三)：  
充電車位

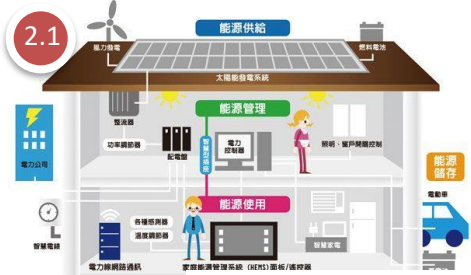
- 提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位百分之二。
- 充電車位為社區共用車位，其管理規範應納入住戶管理規約。

1%

※智慧型建築(一)、(二)僅得擇一申請

# 申請條件及規定

## 智慧型建築 ( 打造智慧城市 )



示意圖，取自網路

2.4



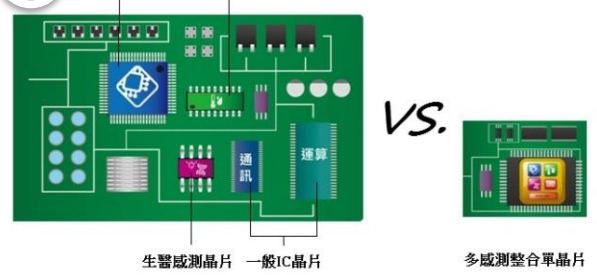
示意圖，取自網路

- ✓ 能源管理系統
- ✓ 不斷電設備、緊急電源迴路
- ✓ 環境感知設備→智能控制
- ✓ 智慧水電表
- ✓ 綠能戶外照明



示意圖，取自網路

2.3 運動感測晶片 環境感測晶片 示意圖，取自網路



2.5



示意圖，取自網路

1



### 銀、黃金、鑽石級

3



示意圖，取自網路

## 充電設備服務涵蓋率 2%

107年臺北市都市更新系列講座  
~「公私協力30+N行動方案」~

## 法令內容

### 多項檢討，計算方式好細緻

#### 建築設計(一)： 符合下列5選4；5選2

設計建蔽率低於法定建蔽率百分之十以上。

法定空地綠覆率達百分之七十以上。

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。

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。

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，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。

#### 無障礙環境(二)： 符合下列3選2

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。

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。

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。

#### 智慧型建築(二)： 符合下列5選4

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。

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)。

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。

採用智慧電表及水表者。

戶外照明設備採綠能設施發電。

# 臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

## 法令內容

## 施行時間

107年3月26日施行

## “已考量實務執行的緩衝時間”

報核前須辦理公聽會及選配相關作業，為避免修正發布後，實施者正處於報核之際，且擬訂先行作業程序業已完成變動不易。

## 程序中案件

“經重新公展公聽會，可以全部適用新規定”

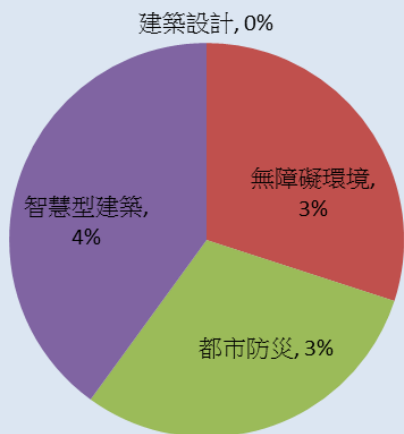
## 特殊規定

- 申請項目多樣化，爭取△F5-1容獎上限更容易。
- 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。

## 法令內容

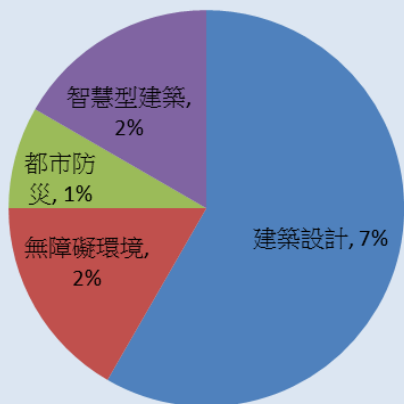
### Q 評定標準要如何爭取容積獎勵？

#### 申請標章獎勵



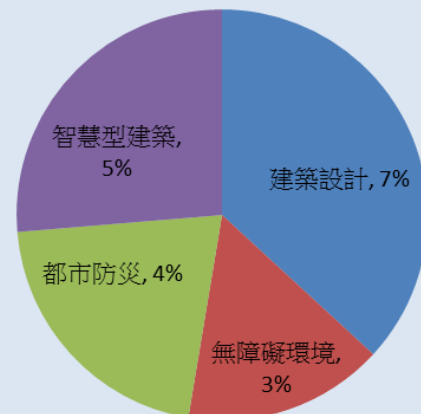
以每項均可申請至上限計算，可達**10%**

#### 申請建築師檢討項目



以每項均可申請至上限計算，可達**12%**

#### 申請建築師檢討項目也申請標章



以每項均可申請至上限計算，可達**19%**

# 臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

## 訴求與回應

### 申請標章不繳納保證金？ 已採納，減輕實施者資金負擔

#### 協議書強化應盡責任

本府另以協議書強化實施者應盡責任，並得參考我國綠建築繳納保證金機制，**約定未依限履行義務**之處理方式。

#### 債務不履行支付違約金

依民法約定債務人於債務不履行時，**應支付違約金**。數額為獎勵容積樓地板之銷售淨利。協議書經載明**逕受強制執行**，並依行政程序法規定辦理。後續會簽府確認處理方式。

# 臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

## 訴求與回應

### 各項容獎額度再提高？部分採納

#### 符合審議原則給3%

規劃設計均須符合「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」，其更新案已具備一定規劃設計上之水平，**新增3%容積獎勵**。

#### 容獎應與環境貢獻平衡

容積獎勵之核給有相應貢獻之作為始得給予，此乃核給與貢獻之衡平。單項屬審議原則項目不宜新增給予；另**危老條例獎勵額度上限為40%**，與本評定標準上限10%相距甚大，**考量比重關係**，額度應予維持。



# 臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準

## 訴求與回應

評定標準上限調高至20%？

“施行一至二季後，視申請狀況及陳情內容，通盤檢討容積獎勵 $\Delta F5$ 適宜性”

### 修法目的：標準化

主要係將 $\Delta F5-1$ 容積獎勵之評定項目、額度予以標準化。容積獎勵之放寬，非屬本次標準化修法之政策目的。

### 容獎競合與環境衝擊

本市容積獎勵共計有 $\Delta F1$ 至 $\Delta F6$ 等六大項，其中一項比重、申請難易度過與不及均非適切，況 $\Delta F5-1$ 僅為 $\Delta F5$ 內其中一項，此長彼消，勢必排擠其他項目。

### 為都市生態景觀保留

容獎辦法第7條尚包括都市景觀、都市生態，剩餘獎勵額度宜為都市景觀、都市生態保留，爾後技術具體量化再考量。

# 檢核表1/10

評 定 基 準	建築師檢討簽章		獎勵容積額度	
建 築 設 計 (一)	<input type="checkbox"/>	1.設計建蔽率低於法定建蔽率10%以上者。	法定建蔽率：_____ %。 設計建蔽率：_____ %。 差額：_____ %。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無下列情形： 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。	<input type="checkbox"/> 符合左列二項以上，給予法定容積百分之一。 符 合 項 目：_____。
	<input type="checkbox"/>	2.法定空地綠覆率達70%以上者。	法定空地面積：_____ 平方公尺。 綠覆面積：_____ 平方公尺。 綠覆率：_____ %。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無下列情形： 申請綠建築容積獎勵者，不得申請檢討本項評定基準2。	<input type="checkbox"/> 符合左列四項以上，給予法定容積百分之二。 符 合 項 目：_____。 <input type="checkbox"/> 未申請

評定基準	建築師檢討簽章		獎勵容積額度
建築設計 (一)	<input type="checkbox"/>	3.建築物距8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2公尺以上者。	<input type="checkbox"/> 符合左列二項以上，給予法定容積百分之一。 符合項目：_____。  <input type="checkbox"/> 符合左列四項以上，給予法定容積百分之二。 符合項目：_____。 <input type="checkbox"/> 未申請
	<input type="checkbox"/>	4.建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3公尺，最小淨寬達2公尺以上者。	
路名：_____。 路寬：_____公尺。 人行道寬度：_____公尺。 建築物高度比檢討： <input type="checkbox"/> 基地之建築物鄰八公尺以下道路均符合建築物高度比規定，無需計算退縮範圍。 <input type="checkbox"/> 臨接二條以上道路，自次寬道路中心線退縮十二公尺以上，免受建築物高度比限制。 人行道及建築物高度比檢討範圍：_____公尺。 一側建築物退縮距離：_____公尺		建築物與鄰地境界線距離平均寬度_____公尺。 最小淨寬：_____公尺。	

# 檢核表3/10

評定基準	建築師檢討簽章		獎勵容積額度	
建築設計 (一)	<input type="checkbox"/>	5.建築物塔樓部分斜對角距離以未超過45公尺為原則，倘超過45公尺，以設計手法規劃建物立面，以避免形成連續性牆面。	塔樓部分斜對角距離：_____公尺 <input type="checkbox"/> 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	
建築設計 (二)	<input type="checkbox"/>	基地內留設寬度4公尺以上供公眾通行之通道，最小淨寬達2.5公尺以上，且通道兩端均銜接公共設施用地或道路。	留設寬度：_____公尺。 最小淨寬：_____公尺。 兩端銜接公共設施用地或道路種類 _____用地及_____用地。 留設面積：_____平方公尺。 基準容積：_____平方公尺。 留設面積與基準容積之比率： %。 <input type="checkbox"/> 有（已扣除）； <input type="checkbox"/> 無下列情形： 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。	<input type="checkbox"/> 依實際留設面積計算，以法定容積百分之一為上限。 <input type="checkbox"/> 未申請。

# 檢核表4/10

評定基準	建築師檢討簽章		獎勵容積額度
建築設計 (三)	<input type="checkbox"/>	<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>挑高半戶外空間鄰接公共空間側：  <input type="checkbox"/>是。<input type="checkbox"/>否。            樑下淨高：_____公尺。            留設面積：_____平方公尺。            任一邊最小淨寬：_____公尺。            長寬比：_____。            加計一點五倍調整後面積：_____平方公尺。            基準容積：_____平方公尺。            調整後面積與基準容積之比率：_____％。  <input type="checkbox"/>非屬商業區。  <input type="checkbox"/>屬商業區，應設置於街角。</p>	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 未申請。

# 檢核表5/10

評定基準	建築師檢討簽章		獎勵容積額度	
建築設計 (四)	<input type="checkbox"/>	建築物之量、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	<input type="checkbox"/> 逐項檢討，均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（ <b>建築設計部分</b> ）。 <input type="checkbox"/> 設計技術或標準高於法令，經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過。	<input type="checkbox"/> 給予法定容積百分之三。 <input type="checkbox"/> 未申請。
無障礙環境 (一)	<input type="checkbox"/>	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。	<input type="checkbox"/> 經檢討符合無障礙環境第__級，並承諾取得相關證明。 <input type="checkbox"/> 住宅性能評估說明及圖面放置於附錄。	<input type="checkbox"/> 達第一級者，給予法定容積百分之三。 <input type="checkbox"/> 達第二級者，給予法定容積百分之二。 <input type="checkbox"/> 未申請。

# 檢核表6/10

評定基準	建築師檢討簽章		獎勵容積額度	
無障礙環境 (二)	<input type="checkbox"/>	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。	<input type="checkbox"/> 標示避難層出入口連通騎樓、無遮簷人行道、門廊之室外通路。坡道坡度_____。 <input type="checkbox"/> 順平銜接並鋪設防滑建材。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。 <input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否。	<input type="checkbox"/> 符合左列二項以上，給予法定容積百分之一。 <input type="checkbox"/> 符合項目：_____。 <input type="checkbox"/> 未申請。
	<input type="checkbox"/>	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。	<input type="checkbox"/> 標示建築物全部之坡道、升降設備等平台處。 緩衝空間長_____公尺。 緩衝空間寬_____公尺。	
	<input type="checkbox"/>	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。	<input type="checkbox"/> 增設一部以上電梯供行動不便者使用，並可通達屋頂。 <input type="checkbox"/> 出入動線平順符合建築物無障礙設施設計規範。	

# 檢核表7/10

評定基準	建築師檢討簽章		獎勵容積額度	
無障礙環境 (三)	<input type="checkbox"/>	<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>	<p><input type="checkbox"/>經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>臺北市六十五歲以上人口比例：_____ %。</p> <p>臺北市身障人口比例：_____ %</p> <p>更新後總戶數：_____戶。</p> <p>通用設計戶數：_____戶。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合左列二項以上給予法定容積百分之一。</p> <p>符合項目：_____</p> <p><input type="checkbox"/>未申請。</p>
都市防災 (一)	<input type="checkbox"/>	<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，取得相關證明者</p>	<p><input type="checkbox"/>經檢討符合結構安全第__級並承諾取得相關證明。</p> <p><input type="checkbox"/>住宅性能評估說明及圖面放置於附錄。</p>	<p><input type="checkbox"/>達第一級者，給予法定容積百分之三。</p> <p><input type="checkbox"/>達第二級者，給予法定容積百分之二。</p> <p><input type="checkbox"/>達第三級者，給予法定容積百分之一。</p> <p><input type="checkbox"/>未申請。</p>



# 檢核表8/10

評定基準	建築師檢討簽章		獎勵容積額度	
都市防災(二)	<input type="checkbox"/>	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。	更新單元面積：_____平方公尺。 <input type="checkbox"/> 檢討標準每平方公尺應貯留0.078立方公尺。 法定雨水貯留量：_____立方公尺。 實際雨水貯留量：_____立方公尺。 實際與法定雨水貯留量比率：_____ %。 <input type="checkbox"/> 相關設施及排水系統分析說明及圖面放置於附錄。	<input type="checkbox"/> 給予法定容積百分之一。 <input type="checkbox"/> 未申請。
智慧型建築(一)	<input type="checkbox"/>	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。	<input type="checkbox"/> 經檢討符合_____級，並承諾取得相關證明。	<input type="checkbox"/> 達鑽石級，給予法定容積百分之四。 <input type="checkbox"/> 達黃金級，給予法定容積百分之三。 <input type="checkbox"/> 達銀級，給予法定容積百分之二。 <input type="checkbox"/> 未申請。

# 檢核表9/10

評定基準	建築師檢討簽章		獎勵容積額度	
智慧建築(二)	<input type="checkbox"/>	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。	<input type="checkbox"/> 經檢討有設置能源管理系統	<input type="checkbox"/> 符合左列四項以上，給予法定容積百分之一。 <input type="checkbox"/> 未申請。
	<input type="checkbox"/>	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)。	<input type="checkbox"/> 經檢討有規劃不斷電設備及需連接社區緊急電源迴路(發電機)。	
	<input type="checkbox"/>	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。	<input type="checkbox"/> 經檢討有增設環境感知設備	
	<input type="checkbox"/>	4.採用智慧電表及水表。	<input type="checkbox"/> 經檢討有採用智慧電表及水表。	
	<input type="checkbox"/>	5.戶外照明設備採綠能設施發電。	<input type="checkbox"/> 經檢討戶外照明設備採綠能設施發電。	

# 檢核表10/10

評定基準	建築師檢討簽章		獎勵容積額度
智慧型建築(三)	<input type="checkbox"/>	提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位百分之二。  法定汽車停車位：_____位。 充電汽車功能車位：_____位。 充電與法定汽車位比率：_____ % 法定機車停車位：_____位。 充電機車功能車位：_____位。 充電與法定機車位比率：_____ % <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 給予法定容積百分之一。 <input type="checkbox"/> 未申請。

## 案例試算

107年臺北市都市更新系列講座  
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北  
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

# 案例1

目前審議通過 F5-1: 8%

評定基準	自評容獎勵度 (%)	自評容獎勵度 (m <sup>2</sup> )	備註
建築設計(一)	1%	43.67	符合2項評定基準。
建築設計(二)	1%	43.67	依實際留設面積計算。
建築設計(四)	3%	131.02	
無障礙環境(二)	1%	43.67	符合3項評定基準。
都市防災(一)	2%	87.35	達2級分。
都市防災(二)	1%	43.67	
智慧型建築(二)	1%	43.67	符合5項評定基準。
智慧型建築(三)	1%	43.67	
合計	<b>11%</b>	<b>480.40</b>	<b>法容400%以下者：以法容10%(436.73 m<sup>2</sup>)為限，故本案可申請上限10%。</b>

# 案例2

※預設住宅性能評估結構安全可達第二級

評定基準	自評容獎額度 (%)	自評容獎額度 (m <sup>2</sup> )	備註
建築設計(一)	2%	57.47	符合4項評定基準。
建築設計(二)	1%	28.73	依實際留設面積計算。
建築設計(四)	3%	86.20	
無障礙環境(二)	1%	28.73	符合3項評定基準。
都市防災(一)	2%	57.47	達2級分。
都市防災(二)	1%	28.73	
智慧型建築(二)	1%	28.73	符合5項評定基準。
智慧型建築(三)	1%	28.73	
合計	12%	344.79	法容400%以下者：以法容10%(287.33 m <sup>2</sup> )為限，故本案可申請上限10%。