

臺北市政府

修訂臺北市老舊中低層建築社區  
辦理都市更新擴大協助專案計畫

行動計畫一：以都市計畫專案變更方  
式協助更新重建

中華民國 100 年 9 月 20 日府都新字第 10031165100 號公告修訂



臺北市政府

修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫  
行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建

壹、辦理緣起與目的：

一、現況建築居住環境問題

臺北市（以下簡稱本市）住宅戶數約 49 萬 5 千戶，其中屋齡 31 年以上住宅戶數共 18 萬 8 千多戶，占總戶數的 38.07%；而在屋齡 31 年以上的住宅中，四、五層樓不易更新者就占了 74%，共有 14 萬戶；其多坐落於巷弄內，生活機能不佳，社區安全防災堪慮，公共設施不足，缺乏電梯及其他現代設施設備，停車空間亦不足，成為本市都市發展的一大瓶頸。

二、現行都市更新獎勵機制的限制

本市已核定之都市更新案，其中四、五層樓建築戶數僅佔總核定案戶數之 19%，究其因，由於四、五層樓建築多位於本市第三種住宅區（法定容積率 225%），現況使用容積高於法定容積，且戶數多整合不易，受限於現有都市更新容積獎勵項目（ $\Delta F1 \sim \Delta F6$ ）與機制之限制，使得四、五層樓建築不易進入更新門檻，面對這些問題；本市需建立老舊中低樓層建物更新重建機制，改善現況老舊中低層建物更新不易之困境。

三、本專案計畫政策目標

本專案計畫期望透過開發強度增額項目及審議原則的訂定，改善窳陋市容及建築生活機能，誘導建物結構改進，改善基盤設施，以促進老舊社區轉型為節能減碳、生態、友善的社區，提升全市都市整體環境品質。

貳、依據：

本府 99 年 7 月 27 日第 1587 次市政會議決議。

參、主管機關：

臺北市政府（以下簡稱本府）

肆、執行機關：

本府都市發展局(以下簡稱本局)

臺北市都市更新處(以下簡稱本處)

#### 伍、專案計畫說明：

##### 一、政策目標

##### (一) 改善窳陋市容，提升整體都市生活品質

老舊中低樓層建築立面、公共管線老舊，違建及加蓋嚴重，需協助此類建築更新，解決都市景觀窳陋問題，並維持現有良好空間尺度，延續並串連原有都市活動。

##### (二) 因應高齡化社會趨勢，改善老舊建築生活機能。

綜觀本市老舊中低樓層建築，缺乏電梯及停車空間等設施設備，且於現行更新機制下，難以完成更新。為因應本市人口結構逐步邁入高齡化，亟待改善老舊中低樓層建築之生活機能，以符合老年人日常生活之需求。

##### (三) 提升老舊社區消防、防災、耐震能力，並針對其建物結構誘導改進。

早期興建之老舊中低樓層建築，大部分位於狹窄巷弄中，且消防設施不完備，耐震設計與現行規範有所差距，故需透過重建或整建方式改進，解決公共安全問題。

##### (四) 改善基盤公共設施，以滿足現代化需求，提升環境品質。

老舊中低樓層建築社區之公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，需透過基盤公共設施之改善及活動空間的提供，提高社區環境品質，以符合現代化的需求。

##### (五) 引導老舊中低樓層建築，轉型為綠建築與節能低碳社區

為減緩氣候環境的惡化，並順應資源永續循環利用之趨勢，老舊中低樓層建築之重建、整建，需引導其朝綠建築及節能減碳之方向作規劃設計，以創造生態、友善之社區環境。

##### 二、執行機制：

本專案計畫以五年專案受理都市計畫辦理細部計畫變更，除

於原依都市更新法規申請之都市更新容積獎勵外，其規劃設計內容須對於環境確實有正面助益，並提升都市整體環境品質者，得經都市計畫專案變更程序增列適用專案獎勵容積。

### 三、開發強度：

- (一) 本專案計畫總容積上限不得超過各該建築基地 2 倍法定容積。包括循都市計畫法定程序納入計畫書規定之容積獎勵，及依相關法律所定程序，由各該目的事業主管機關審核給予之容積獎勵均受此限制。
- (二) 本專案計畫申請之總開發強度倘已滿足更新前後室內面積達一坪換一坪者，雖未達專案開發強度 2 倍法定容積上限，將不得再額外給予獎勵容積。惟更新基地條件特殊，無法達到更新前後一坪換一坪之案件者，至少得申請獎勵容積達法定容積 2 倍上限。

### 四、專案計畫適用對象：

本專案計畫適用對象為依都市更新條例第 6 條、第 7 條經本府公告劃定之更新地區或依都市更新條例第 11 條申請自行劃定更新單元，且應符合下列四項條件：

- (一) 為都市計畫之住宅區、商業區或特定專用區(土地及建築物使用管制允許住宅使用者為限)。
- (二) 更新單元規模達一完整街廓或面積達 2,000 m<sup>2</sup>以上。
- (三) 基地內含四、五層樓「建築基地面積」達更新單元面積 1/3 以上，或四、五層樓建築所占戶數達更新單元總戶數 1/3 以上(依戶政機關門牌編定戶數(完成編定時間以本專案計畫發布日前為準))。
- (四) 更新單元須為完整街廓，若非屬完整街廓者，應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

經本府指定公告之整建住宅、平價住宅更新單元，不受前述(二)、(三)項規定之條件限制。

### 五、更新單元環境規劃原則：

更新單元之基地規劃應符合以下原則，並應於都市設計審議

申請計畫書及都市更新事業計畫書圖內另闢專章說明：

(一) 動線規劃：

1. 提供配合地區防災需求之避難動線與避難空間。
2. 退縮留設道路，補足符合地區道路系統之寬度需求。
3. 規劃合適之車行動線，降低對周邊社區道路系統之衝擊

(二) 活動空間規劃：

1. 開放空間之規劃應能與地區既有之都市開放空間系統相串連。
2. 開放空間須具有可親性、可及性及開放性，便利社區居民之使用。
3. 延續及維持原有之地區商業活動或社區生活路徑。
4. 留設開放性且與周邊社區串聯之人行步道系統。

(三) 生態環境規劃：

1. 建築基地應保護既有老樹，並栽植原生樹種之大型遮蔭性喬木，以具體達到減溫、雨水涵養與景觀綠化之效果。
2. 應具體提出節能減碳之作為，以符合建構生態社區之目標。
3. 應提出對於都市微氣候，包含基地通風狀況、戶外遮蔭、地面蒸發冷卻、地面輻射減量等設計，及就雨水回收再利用、都市風廊效應，與都市綠廊或綠色跳島之可能性作為具體回應。
4. 符合綠建築之設計原則，並應以建築規劃，妥善利用自然、通風、採光等，運用誘導式設計，以符合綠建築之設計目標。
5. 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，並取得綠建築標章。

(四) 都市景觀規劃：

1. 建築低層部之量體規劃，應考慮既有都市紋理，並符合市民活動之合適尺度。
2. 建築設計應採通用設計，以符合高齡者、小孩與行動不便者之使用。

3. 建築設計應將招牌廣告、冷氣設備及其他可能附加物納入整體景觀設計

(五) 更新後商業區規劃配置原則：

1. 商業區應於地面 1 至 3 層設置商業用途空間，以接續地區性商業活動。
2. 商業區之建築申請案，其基地周邊不得設置圍牆，以活絡商業機能。

(六) 更新後建築單元規劃原則：

本計畫更新後建築單元應符合下列三項條件：

1. 更新後建築單位數量之規劃，應以滿足原所有權人之安置為優先。
2. 建築單元面積之規劃，應符合原所有權人可分配價值需求；並應能提供其選配符合原單元面積相當之建築單元為原則。
3. 新增之住宅單元中應包含一定比例合適規模之住宅單元。

六、專案獎勵容積審查評定原則：

- (一) 為鼓勵老舊社區更新後能確實轉型為生態、友善、安全之環境，專案獎勵容積增額審查原則如下：

原則一、公共設施補充原則

1. 就原依臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準核給之容積獎勵項目，提出高於法定評定基準者，額外給予獎勵容積，並依原核給獎勵容積計算方式為依據，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。
2. 住宅區提供周邊社區公共使用之廣場、綠地達一定規模者，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

原則二、適當規模住宅誘導原則

1. 實施者應提供實際分回房地 20%以上做為合適規模住宅單元(室內坪為 18-30 坪)，其獎勵額度為法定容積百分之五。
2. 提供公營住宅，作為本府市有公營住宅使用(房地需捐贈移轉予市府)，達一定規模並經本府同意者，除捐贈部分視為

公益設施不計入容積外，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。

3. 提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

#### 原則三、環境貢獻度原則

1. 建築基地與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黃金級以上者，並能提出具體生態設計與節能減碳措施，達到節能減碳具體效果；及具體改善都市微氣候，達到都市降溫效果，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。
2. 加強都市防災機能達一定貢獻者，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。
3. 延續社區活動，具體增益都市活動之多樣性與城市風貌維護，或於住宅區之低層部規劃提供周邊社區供公共活動使用之公益設施，並須提出後續維護管理計畫，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

#### 原則四、既有容積保障原則

四五樓參與都市更新單元獎勵，且其位於法定容積 300%以下地區：

1. 位於法定容積 225%以下者，五層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十五為上限；四層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限。
2. 位於法定容積超過 225%至 300%，五層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限；四層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之五為上限。

#### 原則五、迫切更新協助原則

1. 本府公告劃定之都市更新地區，因環境因素，難以推動都市更新之基地，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。



2. 更新單元內經本府公告或列管之下列地區，其獎勵額度以法定容積百分之五十為上限。

(1) 整建住宅。

(2) 本府社會局經營之平價住宅。

(3) 因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害，並依「災害後危險建築物緊急評估作業辦法」張貼黃、紅危險標誌之建築物。

前項第 3 款災損建物倘為單一所有權人者(以本專案計畫發布日前產權狀態)，其獎勵額度以法定容積百分之三十為限。

3. 更新單元內包含經本府依「臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例」或「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」核准放寬容積之建築物，因整合困難，且為改善更新單元之社區環境品質與公共安全，該更新單元得額外給予獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之五十為上限。

(二) 前開五項原則申請獎勵之評定基準及額度，詳附「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵容積增額細項評定基準表」

(三) 本專案獎勵容積審查評定原則以「公共設施補充原則」、「適當規模住宅誘導原則」、「環境貢獻度原則」優先核給獎勵容積。此三項申請獎勵額度須占本專案獎勵申請增額容積額度二分之一以上。

(四) 本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及都市更新及爭議處理審議會得就專案獎勵容積增額細項評定基準審議容積獎勵額度，並綜合考量申請基地之區位條件、環境容受力、公共設施或公用設備負荷等因素，以及申請個案實際狀況，由本市都市更新及爭議處理審議會決定申請基地之實際開發容積總量上限。

七、 其他事項：

(一) 申請本專案計畫經本市都市計畫委員會決議，得酌予放寬

高度限制及前、後院深度比。

- (二) 本專案計畫之都市更新事業計畫範圍內建築基地另依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得重複。

陸、申請方式：

一、受理期間：

- (一) 自民國 99 年 8 月 2 日起，至 104 年 8 月 1 日止。以事業概要或事業計畫(含都市計畫變更草案)申請報核，向本市都市更新處正式掛件日期為準
- (二) 由專人於上班時間(上午 9:00 至 12:00、下午 1:30 至 5:00)送達本市都市更新處(臺北市中正區羅斯福路 1 段 8 號 9 樓)，逾期不予受理。

二、作業流程：

- (一) 提送更新事業概要(含變更都市計畫草案)或更新事業計畫
  1. 更新事業概要須取得私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 1/2 及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 以上同意。
  2. 更新事業計畫須取得符合都市更新條例第 22 條規定之同意門檻。
- (二) 計畫書圖受理審查及公開展覽階段
  1. 申請人檢送變更都市計畫及更新事業計畫，由本處統一收件後，分送本局及本處併行辦理變更都市計畫及都市更新事業計畫公開展覽、說明會及公聽會。
  2. 申請人續提送都市設計書圖，由本處轉請本局辦理審查程序。
  3. 倘申請人檢送變更都市計畫內容與更新事業概要階段提送內容不一致或屬都市更新條例第 10 條後段逕送更新事業計畫者，本局將邀集相關單位召開變更都市計畫可行性研商會議確認計畫可行後，再續以辦理都市計畫及更新事業計畫公開展覽之程序。

(三) 計畫書圖審議階段

1. 都市計畫及更新事業計畫辦理公開展覽、說明會及公聽會後，變更都市計畫提送都市計畫委員會審議。
2. 變更都市計畫經都市計畫委員會審議通過後，都市設計書圖及更新事業計畫分別提請本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及本市都市更新及爭議處理審議會審議。

(四) 計畫書圖核定階段

變更都市計畫完成公告程序後，續行辦理都市設計書圖核備完成，始予核定公告實施更新事業計畫。

(五) 申請建造執照及開工

更新事業實施方式以協議合建方式實施者，於更新事業計畫核定後辦理申請建造執照及開工事宜；若以權利變換方式實施者，需再辦理權利變換程序後，辦理申請建造執照及開工事宜。

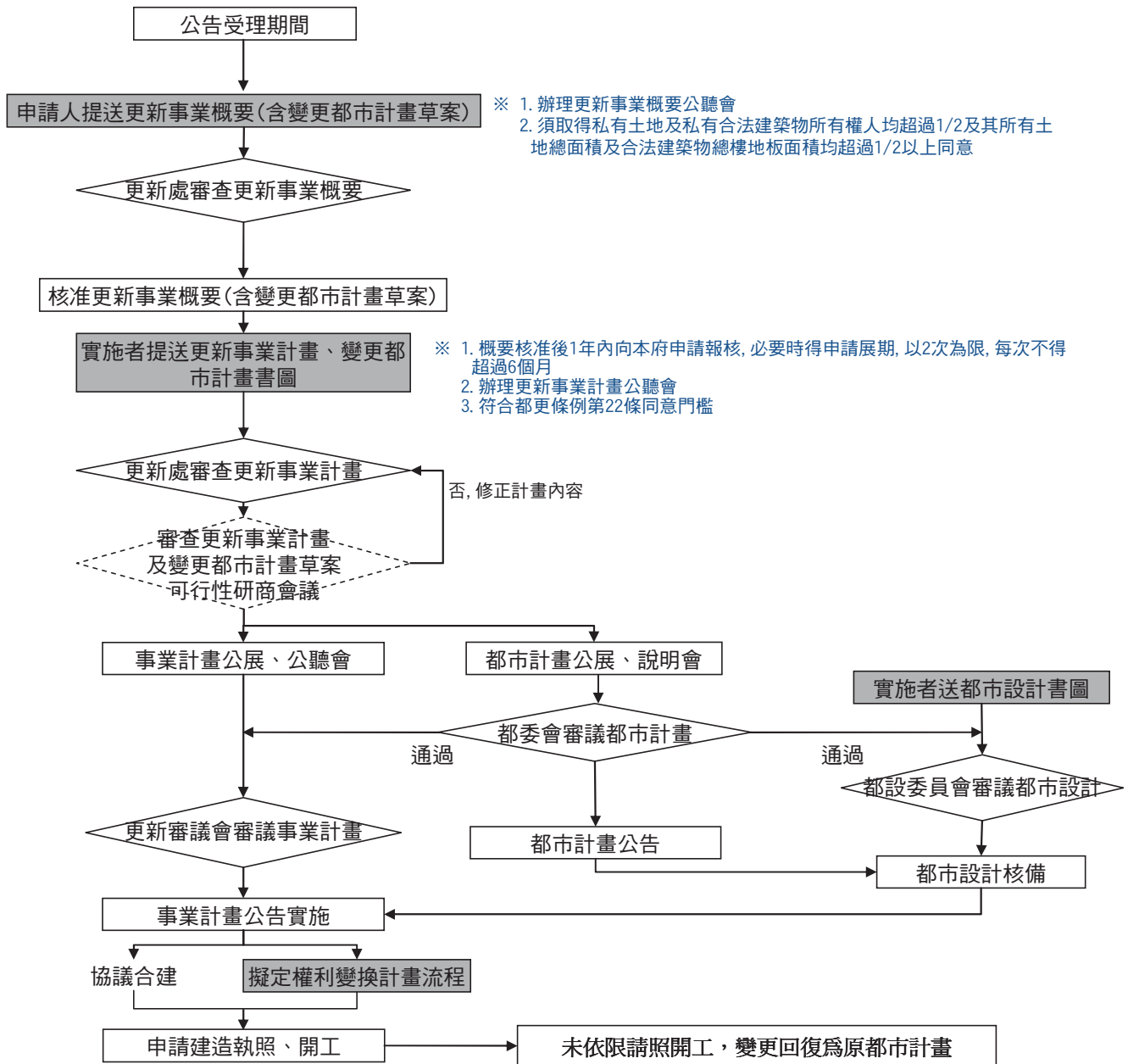
(六) 承諾與實踐

申請人應自更新事業計畫經核定之日起二年內申請建造執照。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，申請建造執照時間得再延長一年。未依前述時程辦理者，依本專案變更之都市計畫則變更回復原都市計畫。

(七) 本專案計畫之作業流程如附件所示。

柒、如有未盡事宜，本府得另行補充之。

附件：作業流程圖



附表 臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵容積增額  
細項評定基準表

原則	獎勵容積 評定因素	獎勵額 度上限	獎勵容積評定基準及額度
一、 公共 設施 補充 原則	都市更 新單元 規劃設 計高於 法定評 定基準 者	15%	基地沿街面留設 6 公尺以上部分或依更新單元獎勵容積評定標準核計超過 50%法定上限之部分供人行走之地面道路，依其基地條件留設之人行步道具公益性及延續性者，以提供前項面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。
			配合鄰近道路系統規劃，提供基地面積以補足道路寬度者，就該提供面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。
			基地周邊 500 公尺內有學校、市場、政府機關或交通場站(包括火車站、捷運車站、轉運站)者，基地內留設行人通學或通勤巷道系統，且淨寬度達 5 公尺以上，就該留設面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。
			依「臺北市都市更新單元規劃獎勵容積評定標準」，申請更新基地規模容積獎勵已達 15%法定容積上限，未能申請規模獎勵部分，每超過 100 平方公尺，給予法定容積 0.3%。
公共使 用之廣 場、綠地 等開放 空間	5%	更新單元位於住宅區，且於臨人行道側留設開放空間 200 平方公尺以上，作為公共使用之公園、廣場、綠地或兒童遊戲場，除依法留設之法定空地面積外，以另增設開放空間面積核計，並以法定容積 5%為限。 1. 開放空間留設應符合臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定 2. 開放空間全區覆土深度應超過 2 公尺，且不可做為住宅出入口及車道使用。	

原則	獎勵容積 評定因素	獎勵額 度上限	獎勵容積評定基準及額度
二、 適當 規模 住宅 誘導 原則	提供合 適規模 住宅	5%	實施者應就分回房地樓地板面積 20%以上做為合適規模住宅單元，其室內面積為 18~30 坪(不包括公用及陽臺面積)，給予法定容積 5%為限。
	提供市 府公營 住宅，供 市府經 營使用	15%	<p>提供公營住宅作為本府市有公營住宅使用，經本府同意者，且為集中留設至少 10 戶以上，室內面積為 8~24 坪(不包括公用及陽臺面積)，其房地須捐贈並移轉登記予本府。除捐贈部分視為公益設施不計入容積外，其獎勵額度以法定容積 15%為限。</p> <p>提供本府公營住宅獎勵容積 = (捐贈公營住宅土地成本 + 興建成本) X 一點二倍 / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)。</p>
	提供高 齡者住 宅服務 與居家 照顧空 間服務 設施	5%	依「臺北市居住空間通用設計指南」檢討居住環境，符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標者，給予法定容積 2%；另再提出其他通用設計規劃並經都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以法定容積 3%為限。

原則	獎勵容積 評定因素	獎勵額 度上限	獎勵容積評定基準及額度
三、 環境 貢獻 度原 則	改善基地與周圍鄰近地區微氣候(須取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者)	10%	<p>透過誘導式設計或特殊技術，具體達成下列目標，經都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以法定容積 10% 為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 增加更新單元綠覆率</li> <li>2. 增加更新單元戶外遮蔭空間</li> <li>3. 降低更新單元開挖率</li> <li>4. 提高建材隔熱性能及降低日射吸熱再輻射</li> <li>5. 提供居室空間充分通風效果</li> <li>6. 確保戶外舒適通風環境及降低溼度累積</li> <li>7. 其他特殊設計或創新技術符合減碳生態之作為</li> </ol>
	防災機能加強	10%	<p>透過建築規劃或特殊技術，達成下列目標者，經都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以法定容積 10% 為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 減少更新單元地表逕流量</li> <li>2. 於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽</li> <li>3. 更新單元內留設臨時避難場所</li> <li>4. 於更新單元內吸納既有捷運設施</li> <li>5. 其他特殊設計手法得防止或減輕災害破壞，可具體提升防災績效之作為</li> </ol>
	社區活動延續	5%	<p>於住宅區之低層部規劃提供周邊社區供公共活動使用之公益設施，給予法定容積 5% 為限。</p> <p>獎勵容積=各項措施所需成本經費×1.2/（二樓以上更新後平均單價-建築成本-管銷費用）。</p> <p>吸納基地臨道路側地面層之變電箱或電信設備，納入申請案建築基地內，並應納入大樓買賣契約及公寓大廈管理規約敘明，其提供設置空間免計入樓地板面積，且給予其樓地板面積 5 倍面積之容積樓地板面積獎勵。</p> <p>基地內規劃戶外公共自行車停車空間，就該留設面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。</p>

原則	獎勵容積 評定因素	獎勵額 度上限	獎勵容積評定基準及額度
四、 既有 容積 保障 原則	四、五層 樓參與 都市更 新	15%	法定容積率 225%以下者： 1. 五層樓建築物基地面積，給予法定容積 15%為限。 2. 四層樓建築物基地面積，給予法定容積 10%為限。
			法定容積率超過 225%，在 300%以下者： 1. 五層樓建築物基地面積，給予法定容積 10%為限。 2. 四層樓建築物基地面積，給予法定容積 5%為限。
五、 迫切 更新 協助 原則	本府公 告劃定 都市更 新地區	15%	本府 89 年 6 月 26 日、91 年 10 月 28 日、91 年 11 月 19 日、 震災及高氯離子等公告劃定 205 處公告劃定之都市更新地 區，因環境因素，難以推動都市更新之基地，其獎勵額度 以法定容積 15%為限。
	整建住 宅、平價 住宅、災 損建物 等	50%	更新單元內經本府公告或列管之下列地區，按建築基地占 更新單元面積比例核給，並以法定容積 50%為限，包括： 1. 整建住宅。 2. 本府社會局經管之平價住宅。 3. 因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害， 並依「災害後危險建築物緊急評估作業辦法」張貼黃、 紅危險標誌之建築物。 前項第 3 款災損建物倘為單一所有權人者(以本專案計畫發 布日前產權狀態)，其獎勵額度以法定容積 30%為限。
	海 砂 屋、輻射 屋	50%	更新單元內包含經本府依「臺北市高氯離子混凝土建築物 善後處理自治條例」或「臺北市輻射污染建築物事件善後 處理自治條例」核准放寬容積之建築物，因整合困難，且 為改善更新單元之社區環境品質與公共安全，該更新單元 得額外給予獎勵容積，以法定容積 50%為限。

※ 本專案獎勵以「公共設施補充原則」、「適當規模住宅誘導原則」、「環境貢獻度原則」  
優先核給獎勵容積，此三項申請獎勵額度須占本專案獎勵申請增額容積額度二分之一  
以上。

※ 公共開放空間規劃設計應符合臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定

※ 有關公共空間及公用設備，皆應納入住戶規約載明後續管理維護