

113年臺北市都市再生教育訓練X都市更新系列講座

都市更新建築規劃審議要點及注意事項

講 師|鄭凱文

現 職|鄭凱文建築師事務所主持建築師

課程日期| 113.08.14

鄭凱文

0938-130-501

konkon07@gmail.com



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
 現有巷道爭議處理委員
 建造執照抽查小組

2

簡報大綱

- 一、都更案涉及現有巷認定檢討及注意事項
- 二、都更案涉及原建築容積認定檢討及注意事項
- 三、留設人行步道及騎樓容積獎勵注意事項(臺北市都市更新建築容積獎勵辦法-112.09.18修正**騎樓**容積獎勵)
- 四、建築容積獎勵涉及審議通案原則(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 - 113.05.13公告版)

一.都更案涉及現有巷認定檢討及 注意事項

□ 何謂現有巷？

臺北市建築管理自治條例 第2條

中華民國108年2月22日臺北市政府（108）府法綜字第1086006332號令增訂公布第31-1條條文

本自治條例用語定義如下：

- 三、 **現有巷道**：指供公眾通行且**因時效而形成**
公用地役關係之非都市計畫巷道。

□ 都市更新事業計畫範圍內之現有巷道如何因應？

臺北市都市更新自治條例 第10條

中華民國112年12月18日臺北市政府(112)府法綜字第1123057406號令修正公布部分條文

- 都市更新事業計畫範圍內**非屬都市計畫道路**之**現有巷道**，經整體規劃為可供建築用地者，如**鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行**，且符合下列情形**之一**者，得併都市更新事業計畫送本市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）審議通過後，予以廢止或改道，**免依臺北市現有巷道廢止或改道**有關規定辦理：

臺北市都市更新自治條例 第10條

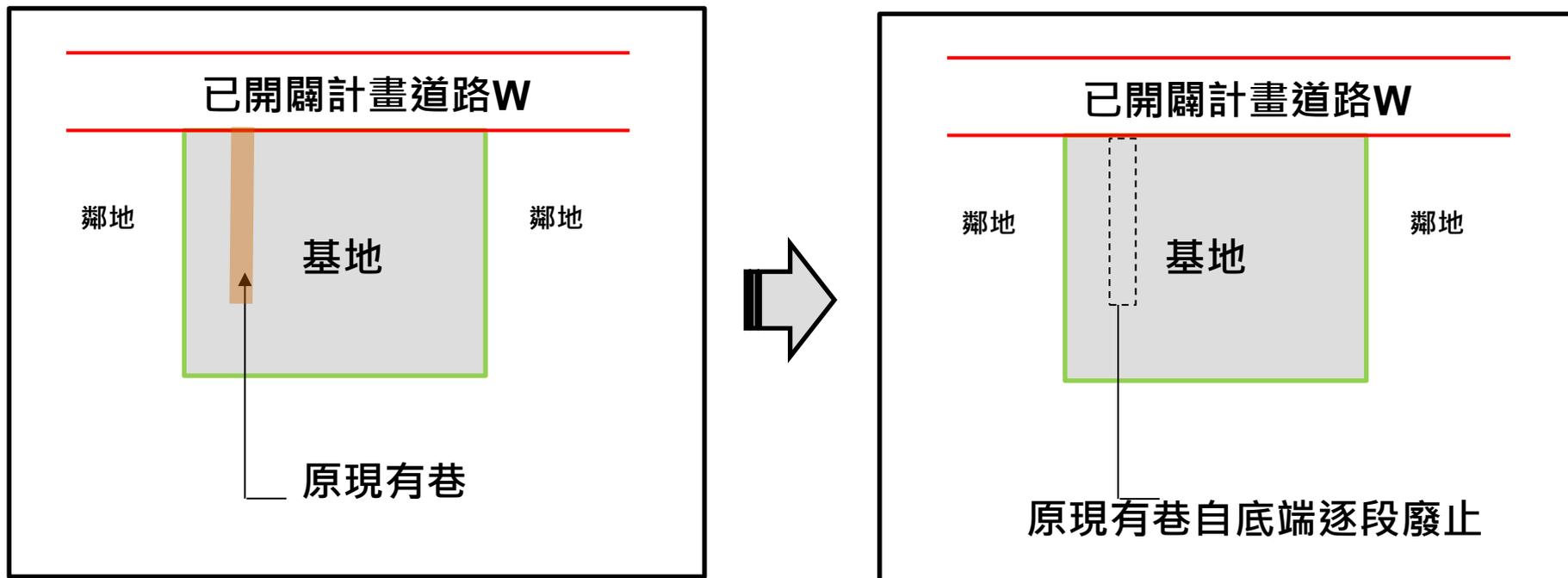
中華民國112年12月18日臺北市政府(112)府法綜字第1123057406號令修正公布部分條文

- 一、現有巷道**全部**位於都市更新事業計畫範圍內。
- 二、同一街廓內**單向出口**之現有巷道自底端逐段**廢止**。
- 三、擬**廢止**之現有巷道**全段緊臨已開闢完成計畫道路**，且不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併案逐段廢止。
- 四、申請**改道**後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且**最小寬度不小於三公尺**、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。

圖例說明

第1款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者」，予以廢止或改道

第2款 同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。



原現有巷道

同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止

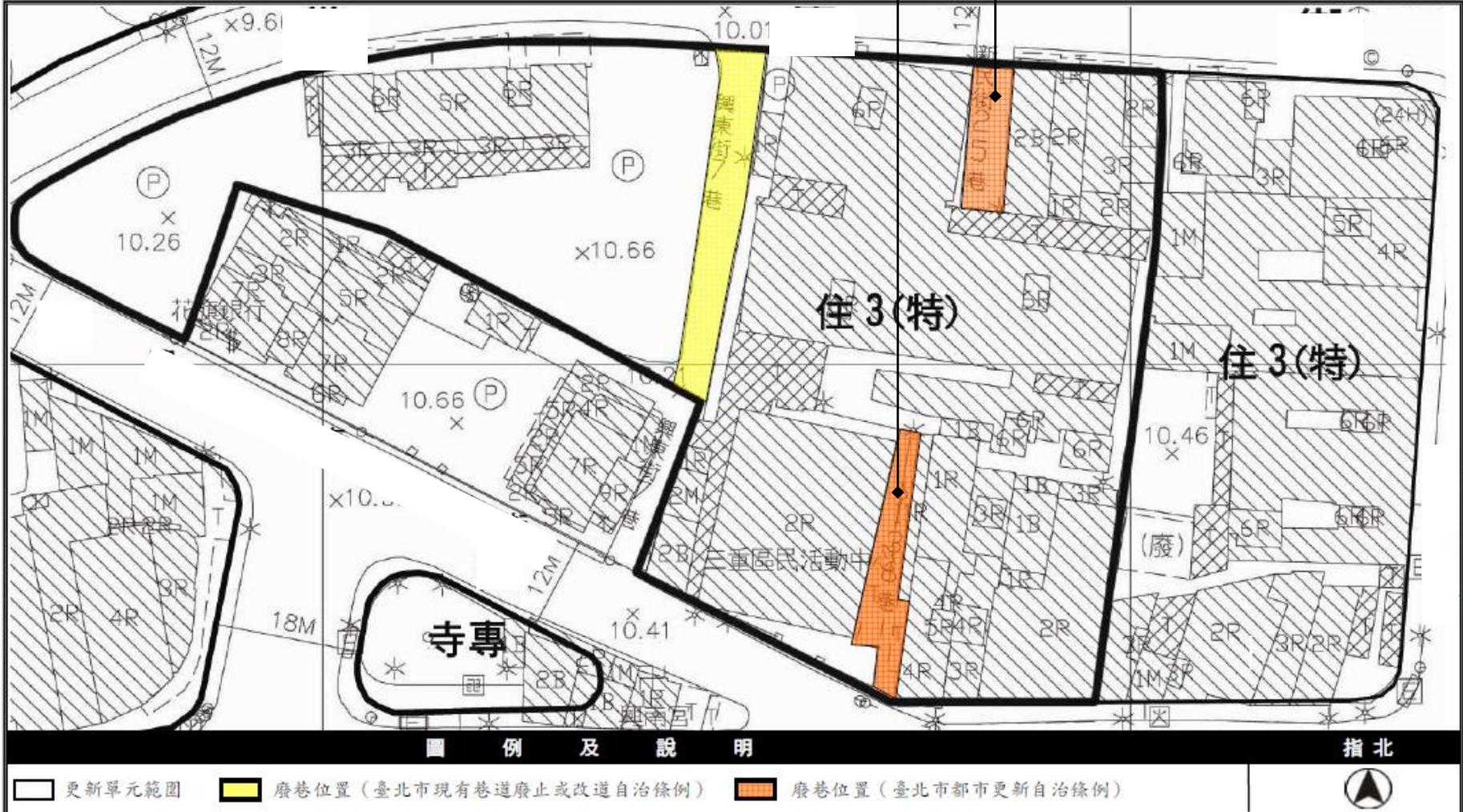
案例

第1款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者」，予以廢止或改道



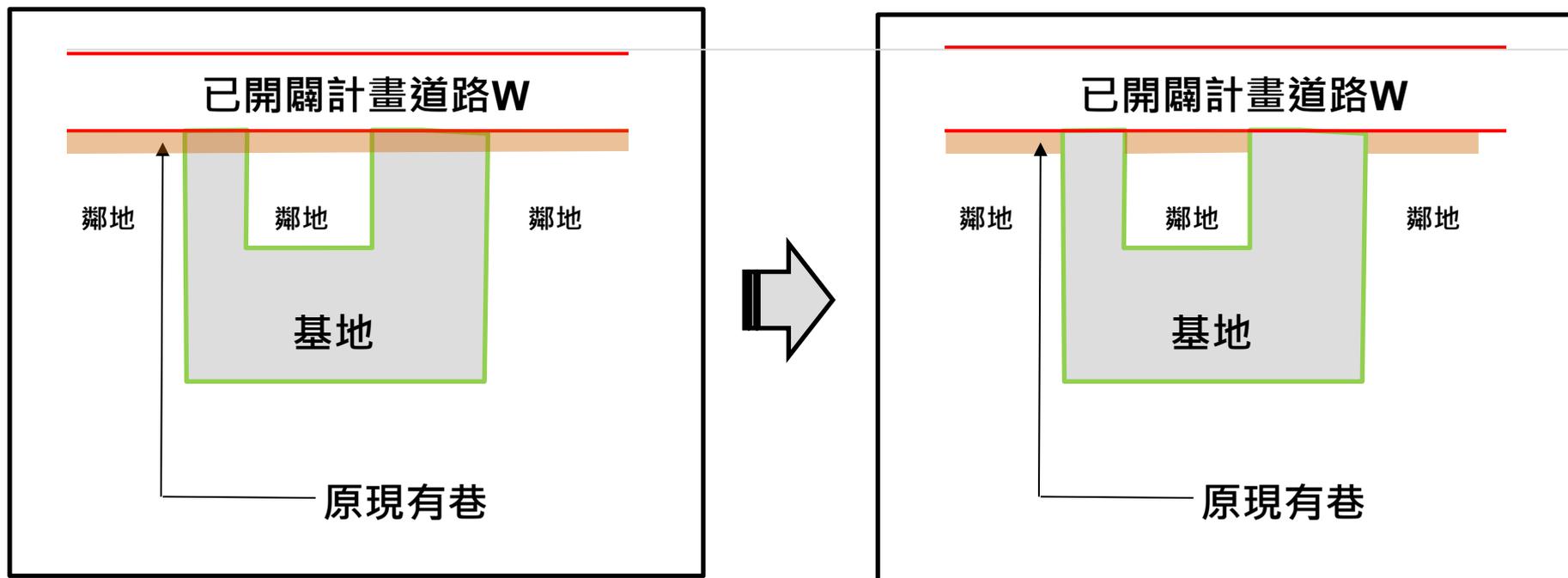
案例

第1款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者」，予以廢止或改道
 第2款 同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。



圖例說明

第3款擬廢止之現有巷道全段緊臨已開闢完成計畫道路，且不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併案逐段廢止

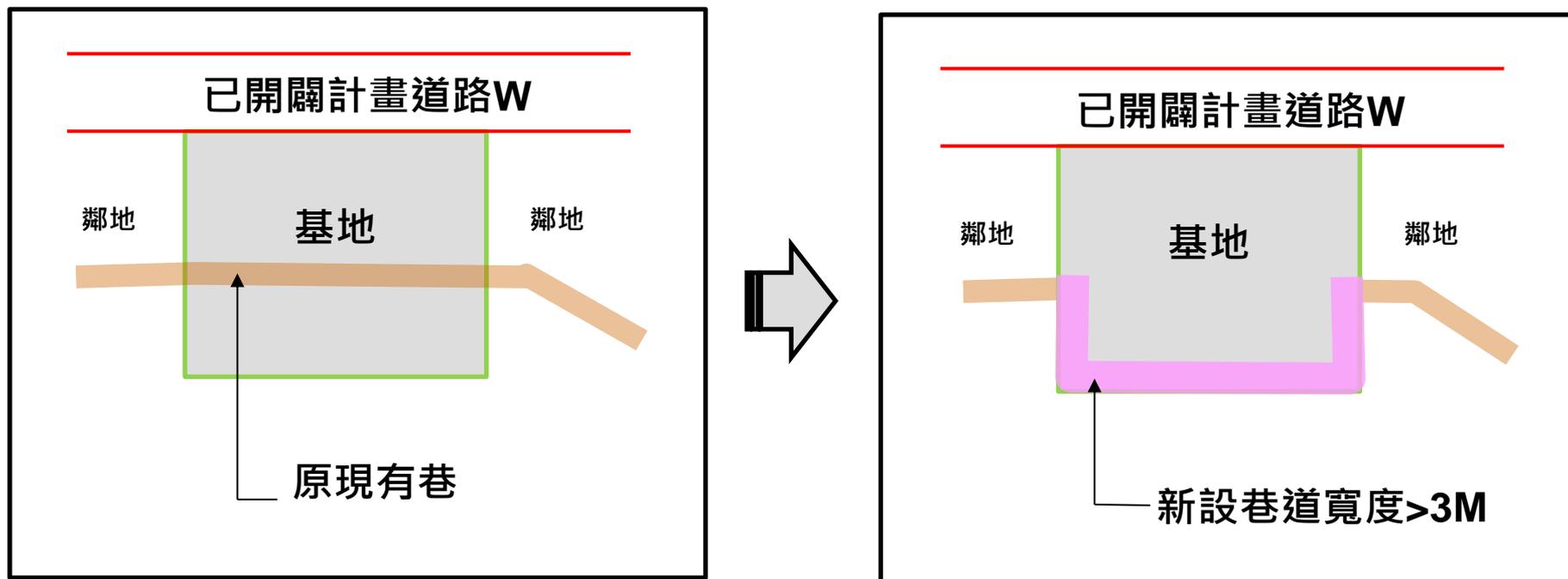


原現有巷道

不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併案逐段廢止

圖例說明

第4款「申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行」



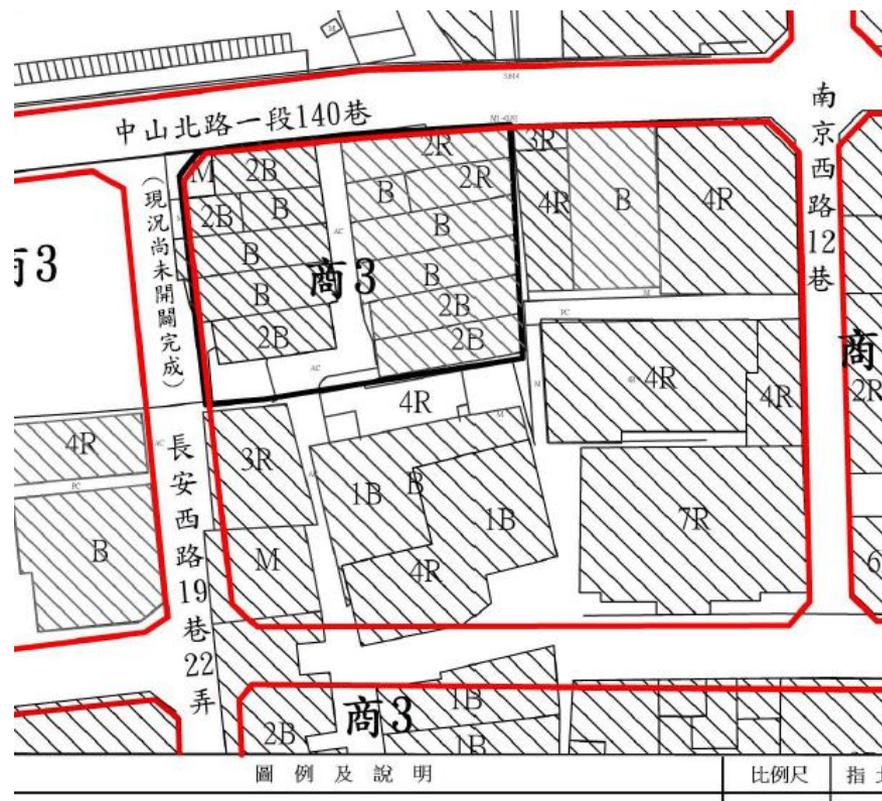
原現有巷道

改道後新設巷道

申請**改道後**之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且**最小寬度不小於三公尺**、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行

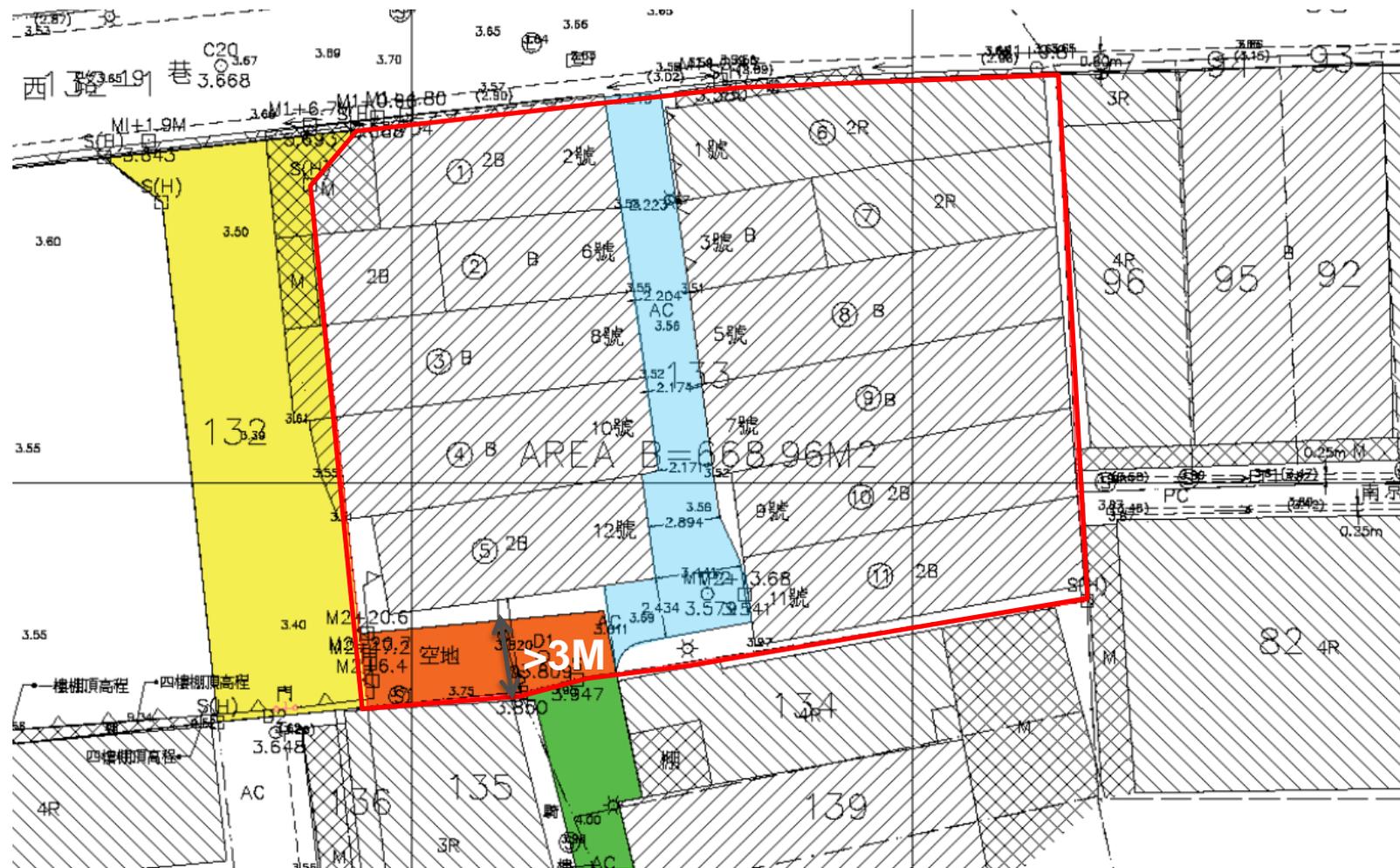
案例

第4款「申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行」



案例

第4款「申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行」



基地內現有巷改道範圍

鄰地現有巷範圍

現有巷廢止範圍

二.都更案涉及原建築容積認定檢討及注意事項

□ 為何要認原建築容積?

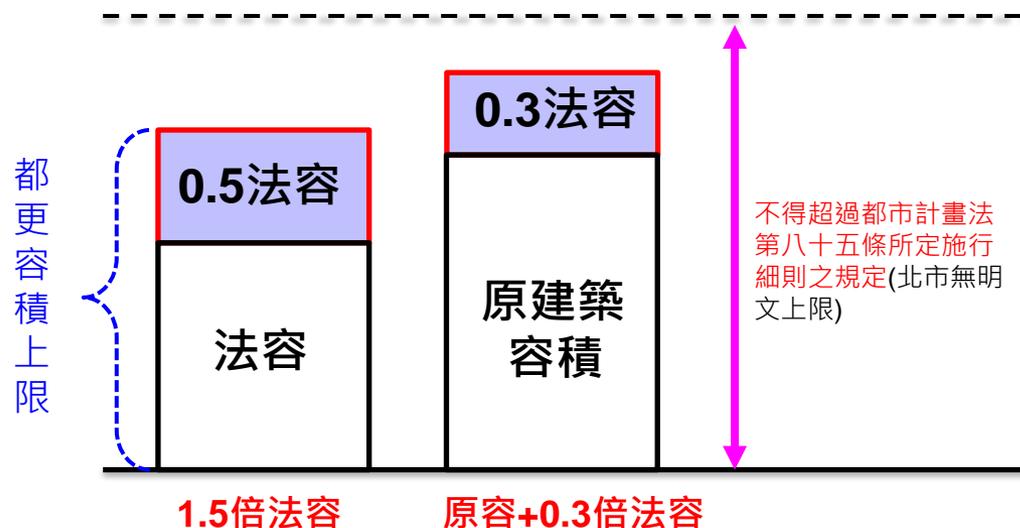
法源依據:都市更新條例#65第1項

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。



法源依據:都市更新建築容積獎勵辦法#3

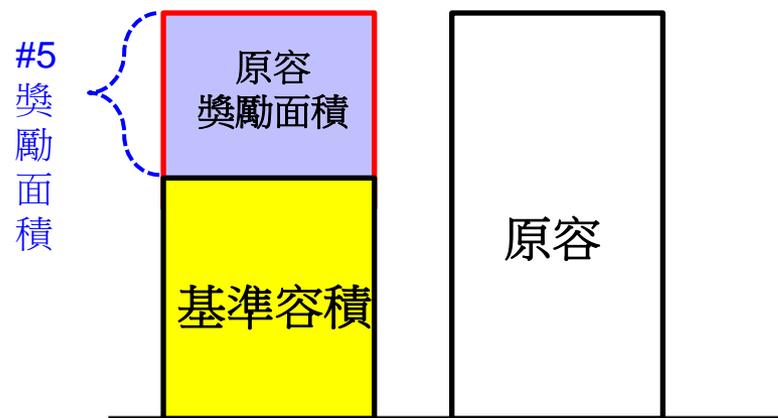
本條例第六十五條 第一項、第四項與本辦法所稱基準容積及**原建築容積**，定義如下：

二、**原建築容積**：

指都市更新事業計畫範圍內**實施容積管制前已興建完成之合法建築物**，申請建築時主管機關核准之**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**。

法源依據: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。



原容獎勵面積=原建築容積-基準容積

函釋依據： 都市更新案實施容積管制前已興建完成合法 建築物，「原建築容積」認定應備書件項目

臺北市政府都市發展局99.3.9北市都字第09975537200

二、申請人應備齊下列書件經本市建築管理處查核確認：

- (一) 申請書。
- (二) **申請人非都市更新實施者，應檢附實施者委託書及切結書。**
- (三) 建築師簽證表及會員證影本。
- (四) 申請人委託建築師之委託書。
- (五) 都市更新單元公告函。
- (六) 建築師**按現行建築技術規則建築設計施工編第162條規定**檢討之簽證圖說。
- (七) 原使用執照存根。
- (八) 原使用執照圖說（竣工圖）。
- (九) 地籍圖騰本。
- (十) 土地登記謄本（第一類謄本、三個月內有效）。
- (十一) 建築物登記謄本（第一類謄本、三個月內有效）。

函釋依據：

都市更新案實施容積管制前已興建完成合法建築物，「**原建築容積**」認定應備書件項目

三、按都市更新條例第34條規定：「**依權利變換**計畫中申請建築執照，**得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及其權利證明文件。**」准此，以都市更新實施者名義提出「原建築容積」認定者，**免檢具**土地、建物等權利證明文件，惟非以都市更新實施者名義提出申請者，仍應檢附土地及建築物權利證明文件佐證申請人具有合法之權利。

四、另按**土地法第34條之1**執行要點對共有土地及共有建物拆除等處分另有規定，如已取得上開執行要點同意之比例，於申請原容積認定時**免檢附**全部之土地或建物同意文件。

有關實施容積管制前已經興建完成之合法建築物涉 及防空避難室認定原則

檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 函



地址：臺北市信義區市府路一號南區
承辦人：吳欣澔
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8367

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國106年8月17日
發文字號：北市都發建字第10634950400號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關實施容積管制前已經興建完成之合法建築物，其都市更新得依原建築容積認定之案件，涉及防空避難設備之地下室是否得視為原建築容積處理原則案，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本局96年10月12日北市都新字第09607390100號函說明
- 二：有關「原建築容積」之認定，應包含「地面以下之建築量體」及「地面以下之樓地板面積」，其計算方式係以原核准之地面以上及地面以下之總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，視為更新事業中之「原建築容積」。
- 二、如原有合法建築物之防空避難室按現行建築技術規則建築設計施工編第141條規定免設置者，皆得計入容積檢討，視為原建築容積。
- 三、本案納入本局106年台北市建築法令函釋彙編第047號，目錄第一組編號第029號。
- 四、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。



重點：

1.實施容積管制的時間點以細部計畫發布時為準

2.原建築容積認定是以申請都更案行為當時的建築技術規則當作基準

3.原核准之地面以上及地面以下之總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，視為更新事業中之「原建築容積」。

4.原有之防空避難室按現行建築技術規則建築設計施工編第141條規定免設置者，皆得計入容積檢討，視為原建築容積。

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

計算公式

都市更新案地下原容積倘移至地上層使用，須捐贈公益設施並經本府同意受贈後(得另申請捐贈容積獎勵)，以更新前地上、地下估價價差比例換算面積得移至地上使用：

$$\text{更新前地下層原容積} \times \frac{\text{更新前地下層原容部分之產權面積平均單價}}{\text{更新前地上層二樓以上產權面積平均單價}} = \text{得移至地上層使用之容積}$$

註1：更新前地下層原容積未辦理產權登記者，請實施者依個案情形說明地下原容積面積計算之合理性後，提請審議會討論。

註2：換算後容積總量以不超過地下層原容積為原則。

- 1.目的:為使地下層原容積有效利用
- 2.須捐贈公益設施並經臺北市政府同意受贈
- 3.以更新前地上層、地下層之產權面積之平均單價比例換算，換算後有上限原則
- 4.地下原容未辦理產權登記者，實施者說明後提審議會討論

□ 近期即將修正

放寬實施容積管制前之適用條件

「都市更新條例」 第六十五條修正草案

內政部
113年7月11日

資料來源內政部

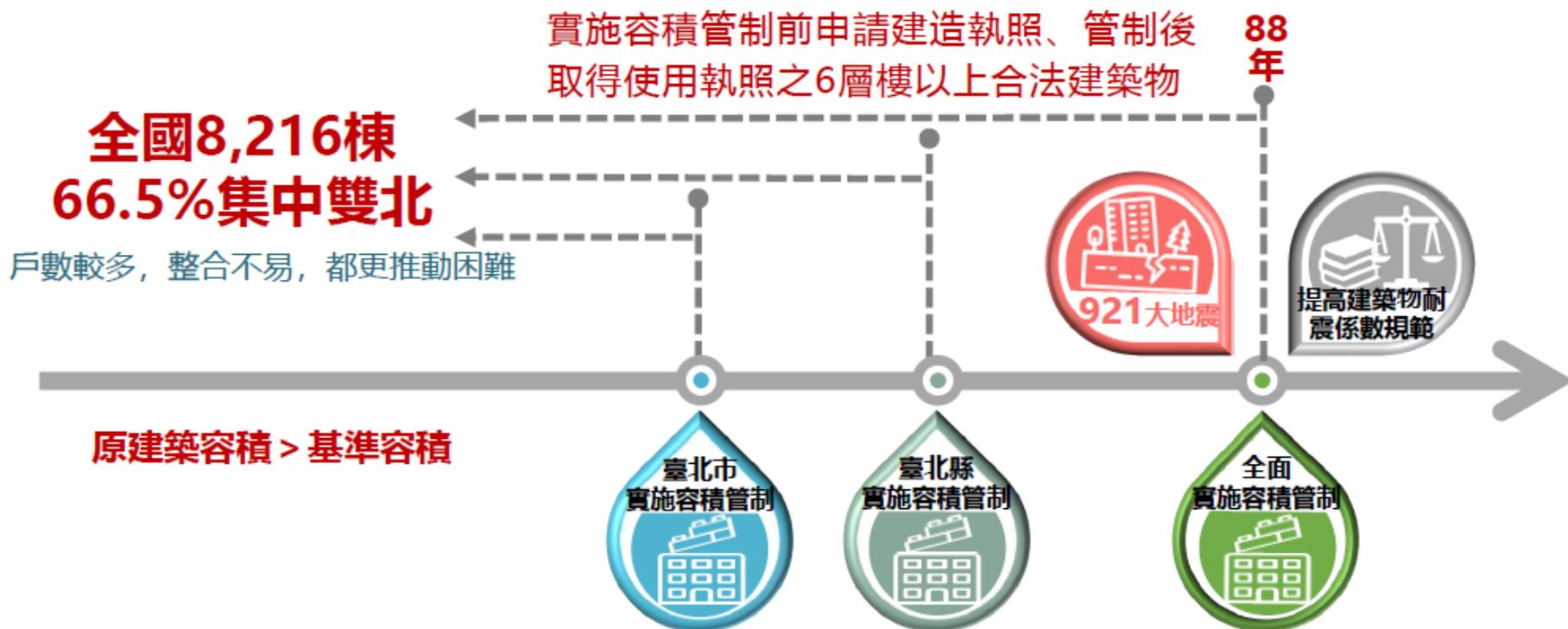
壹、修正緣起

■ 保障居住權益

實施容積管制前已申請建造執照之建築物，其原容積多大於管制後之基準容積，期保障其居住權益，提高參與都更意願。

■ 提升居住安全

該等建築物屬適用921大地震前耐震規定之建築物，宜全面提升耐震能力，以強化國人居住安全。



資料來源內政部

貳、修正重點

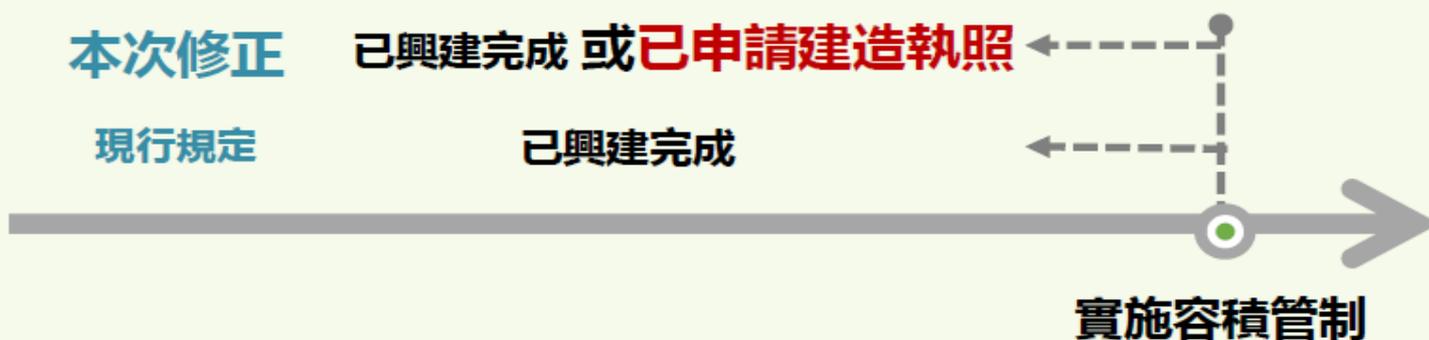
放寬至實施容積管制前已掛號申請建照的建築基地也可適用，提升建築物與民眾居住安全目標。

■ 修正第65條第2項第1款

- 原規定實施容積管制前已興建完成之合法建築物始能適用原建築容積之獎勵。
- 修正為已興建完成或已申請建造執照之合法建築物均得適用。

■ 修正第65條第9項

增訂都市更新事業計畫於修正施行前已擬訂報核者，仍得適用關於原建築容積獎勵修正後之規定。



資料來源內政部

三・留設人行步道及騎樓容積獎勵 注意事項

(臺北市都市更新建築容積獎勵辦法)-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修正

(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)-113年05月13日北市都新字第1136011650號函修正

1. 近期修正: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)

第一條 台北市政府(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)第六十五條第三項後段規定，訂定本辦法。

第二條 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如附表。

近期修正

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法 第二條附表修正

112年9月18日臺北市政府(112)府法綜字第1123042126號令修正發布

修訂騎樓獎勵數

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)

NEW

一.都市環境之貢獻-建築規劃設計(三)

建築規劃設計(三)	查核項目	建築容積獎勵
	<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>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>一、留設供人行走之地面道路者，依實際留設面積給予獎勵。</p> <p>二、留設騎樓者，依實際留設面積之一點八倍給予獎勵。</p>

- 1.地面道路具延續性
- 2.各部分淨寬2~6公尺

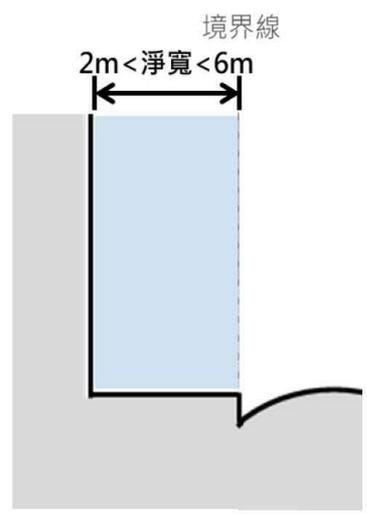
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

中華民國112年9月18日臺北市政府(112)

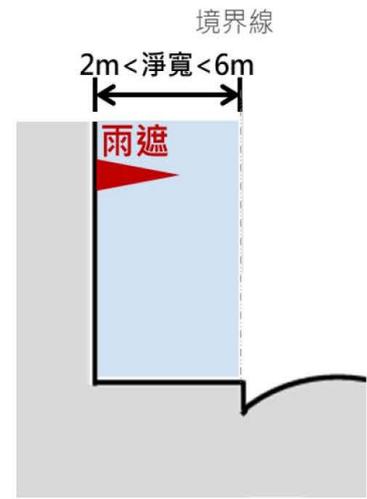


一.都市環境之貢獻-建築規劃設計(三)

設置無遮簷人行道
(未修正)

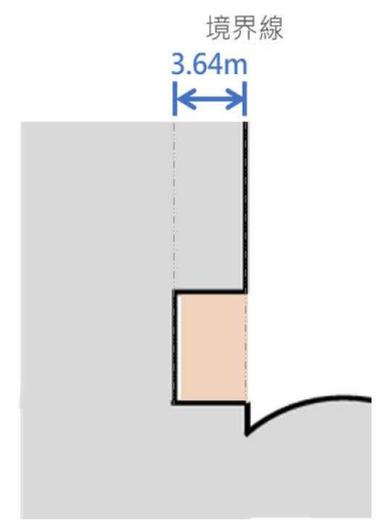


設置有頂蓋人行道
不得申請獎勵→給予留設面積*1倍



原獎勵面積之核算係扣除屋簷、雨遮之投影面積，修訂為有頂蓋人行道亦可核算獎勵。

設置騎樓
給予留設面積*1倍→留設面積*1.8倍



給予不同人行空間型態之相同獎勵值

近期修（增）訂： 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 113.05.13



NEW

源起

一.配合本府淨零排放、降溫城市政策，提升植栽種植可及面積，修正原規範計畫道路未達8公尺者應退縮補足之相關規定。

二.因應本府112年9月18日修正發布「**臺北市都市更新建築容積獎勵辦法**」調整設置**騎樓**之獎勵係數，增訂欲設置騎樓之相關規範。

近期修正

修訂人行步道及騎樓規定

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

113.05.13

NEW

(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

6. (新修訂)

救災活動空間動線寬度未達4公尺者應退縮補足 4 公尺。

另基地臨道路側皆應再退縮2公尺以上人行道，且除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則採設置實體阻隔（如植栽、緣石、高低差等）方式，以達人本交通。

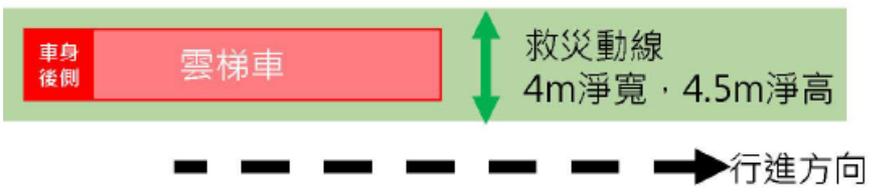
理由

- 1.本項審議原則是為利消防救災通行並考量人行、車行動線串聯。
- 2.依據內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，設有消防車輛救災活動空間尺寸為8公尺*20公尺並保持平坦無固定障礙設施，且救災活動空間動線寬度至少應符合4公尺單向通行。

如何考量消防救災安全並兼顧都市景觀之完整性

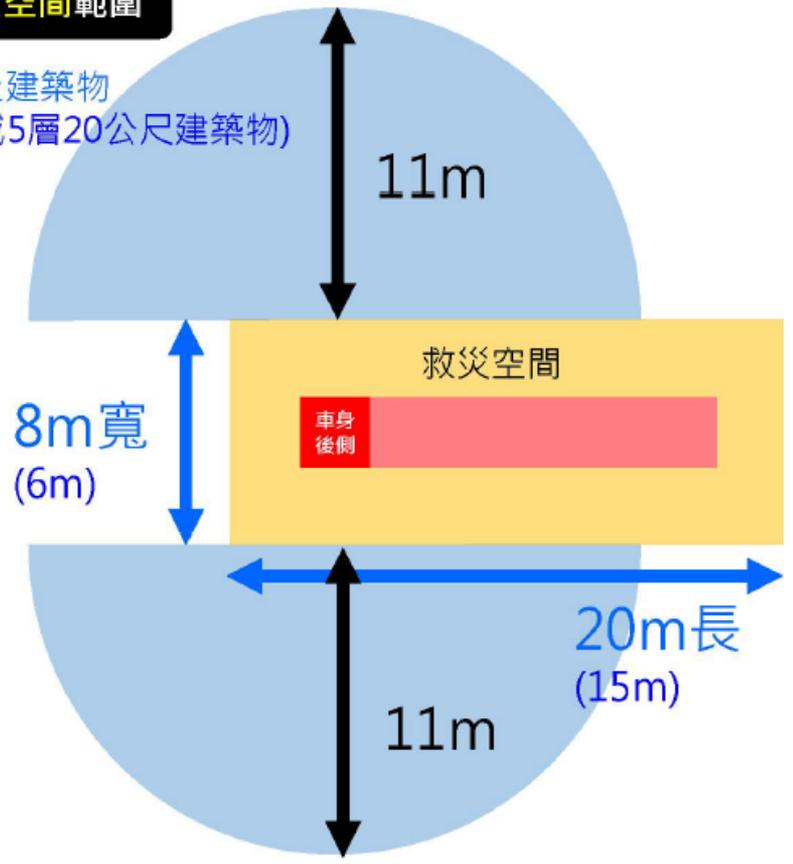
內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」

1. 消防救災動線寬度



2. 消防救災空間範圍

- 10層以上建築物 (6~9層或5層20公尺建築物)



資料來源:台北市都發局設計科

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

113.05.13

NEW

(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

7. (新增訂) 申請留設騎樓之容積獎勵應符合下列擇一事項：

(1)基地沿街面已設置2.5公尺(含)以上公有人行道者，**得設置騎樓**。倘公有人行道未達2.5公尺(或未設置公有人行道者)應退縮補足無遮簷人行道後再設置騎樓。

(2)基地位於**都市計畫指定騎樓**路段應設置騎樓。

(3)現況有騎樓紋理之開發基地優先留設騎樓。

以上退縮無遮簷人行道及騎樓，**合計申請獎勵總寬度以6公尺為上限**。

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

113.05.13

NEW

(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

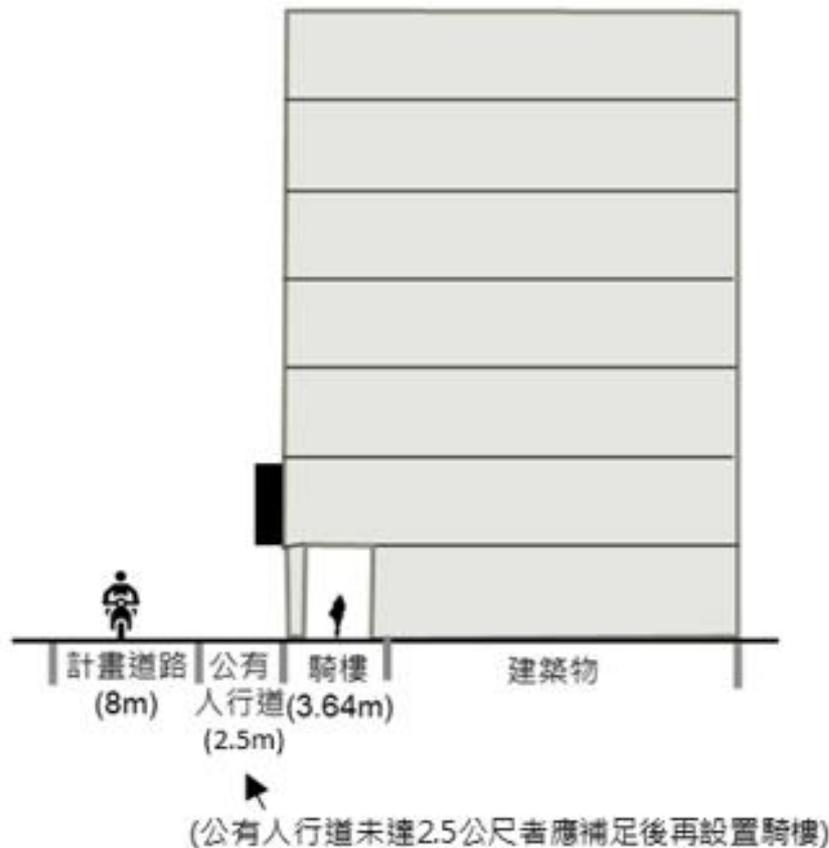
7. (新增訂) 申請留設騎樓之容積獎勵應符合下列擇一事項：

事業計畫於113年8月1日後報核者，或於113年8月1日後申請重行公展或變更都市更新事業計畫據以適用112年9月18日修正公布之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」之案件，皆應依前項原則辦理。

理由

- 1.因都市更新案倘留設騎樓應先考量都市計畫載明**優先留設騎樓路段及現況有騎樓紋理**之開發基地優先留設。
- 2.又基於本府推動**綠色運輸**有助於人行道劃設自行車道之需要，故倘已設置公有人行道或公有人行道未達2.5公尺者，應補足2.5公尺後再設置騎樓，以達**綠色運輸及人本交通**之理念。

- (1) 基地沿街面已設置2.5公尺(含)以上公有人行道者，得設置騎樓。
倘公有人行道未達2.5公尺，應補足後再設置騎樓。



(2) 基地位於都市計畫指定騎樓路段應設置騎樓。

各行政區通盤檢討規定重要幹道兩側留設騎樓之路段



1. 都市計畫通檢規定留設騎樓路段

2. 臺北市土地使用分區管制自治條例

第 87 條

商業區內臨接寬度達八公尺以上道路之建築基地，其建築物應設置騎樓，如自願退縮騎樓地，設置無遮簷人行道而不妨礙市容觀瞻者，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。

第 91 條

住宅區內經市政府指定之道路，應留設騎樓或退縮留設三·六四公尺無遮簷人行道，臨接該道路部分得免設置前院或側院或後院，其退縮部分得做為空地計算。

(3) 現況有騎樓紋理之開發基地優先留設騎樓。



臺北市都市更新建築容積獎勵項目檢核表

(113.05版本)

一.都市環境之貢獻-建築規劃設計(三)

留設人行步道及騎樓容積獎勵注意事項



NEW

1.留設人行步道

- 是否檢附圖說，清楚說明留設面積計算、應扣除面積及無遮簷部分之滲透設計。
- 申請獎勵之人行步道設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱，**是否保留淨寬二點五公尺以上。**
- 是否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，並於住戶規約中載明。

臺北市都市更新建築容積獎勵項目檢核表

(113.05版本)

一.都市環境之貢獻-建築規劃設計(三)

留設人行步道及騎樓容積獎勵注意事項



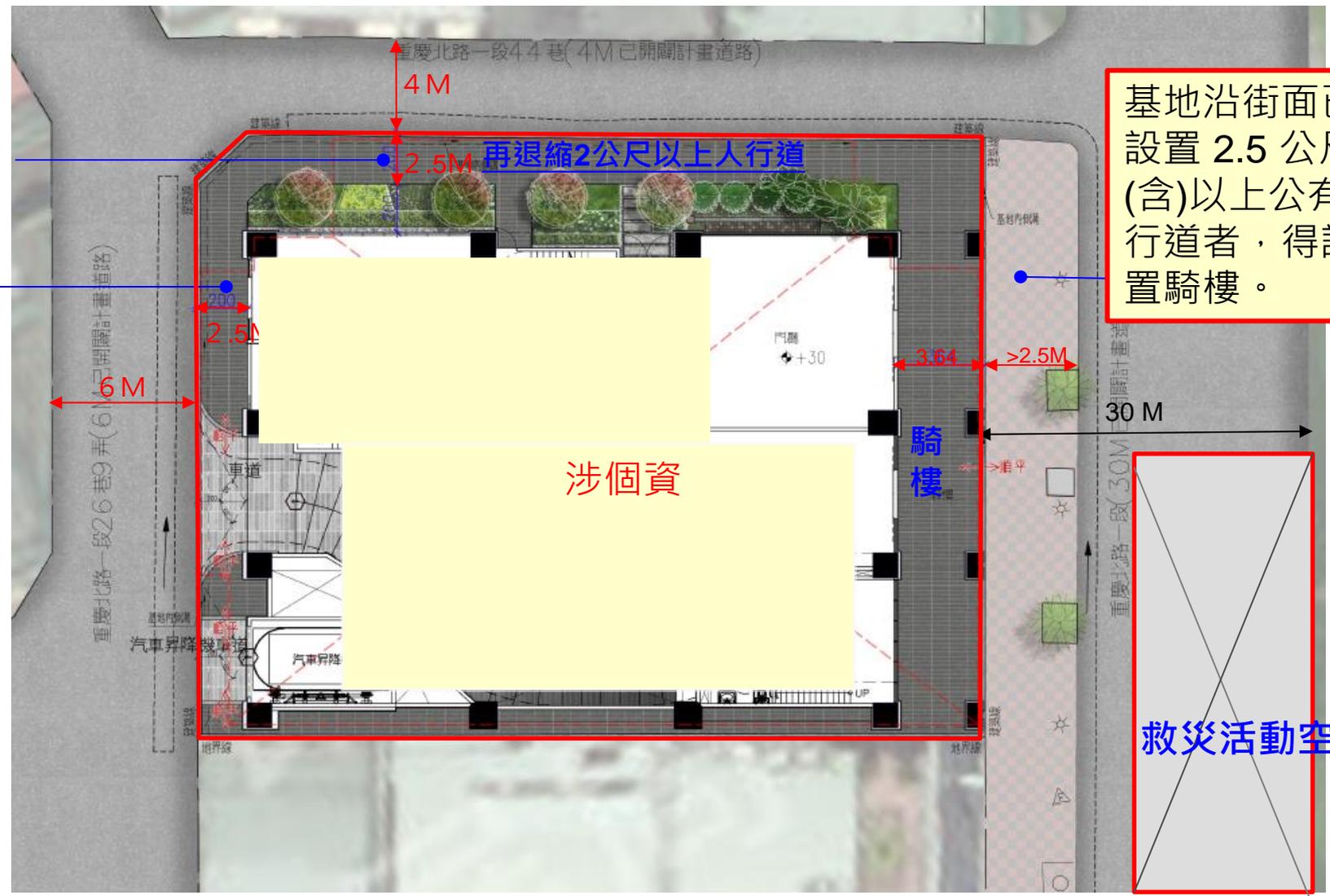
2.留設騎樓

- 基地沿街面已設置 2.5 公尺(含)以上公有人行道者，得設置騎樓。
- 倘公有人行道未達 2.5 公尺(或未設置公有人行道者)，應退縮補足無遮簷人行道後再設置騎樓。
- 基地位於都市計畫指定騎樓路段應設置騎樓。
- 現況有騎樓紋理之開發基地優先留設騎樓。

案例說明

1. 本案救災活動空間設置於東側30米計畫道路，北側及西側分別為4米及6米計畫道路，北側及西側分別為4米及6米計畫道路，均大於4米，得免再退縮補足。
2. 退縮之2米以上人行道均採路緣石採高地差實體區隔，已達人本交通。

再退縮2公尺以上人行道

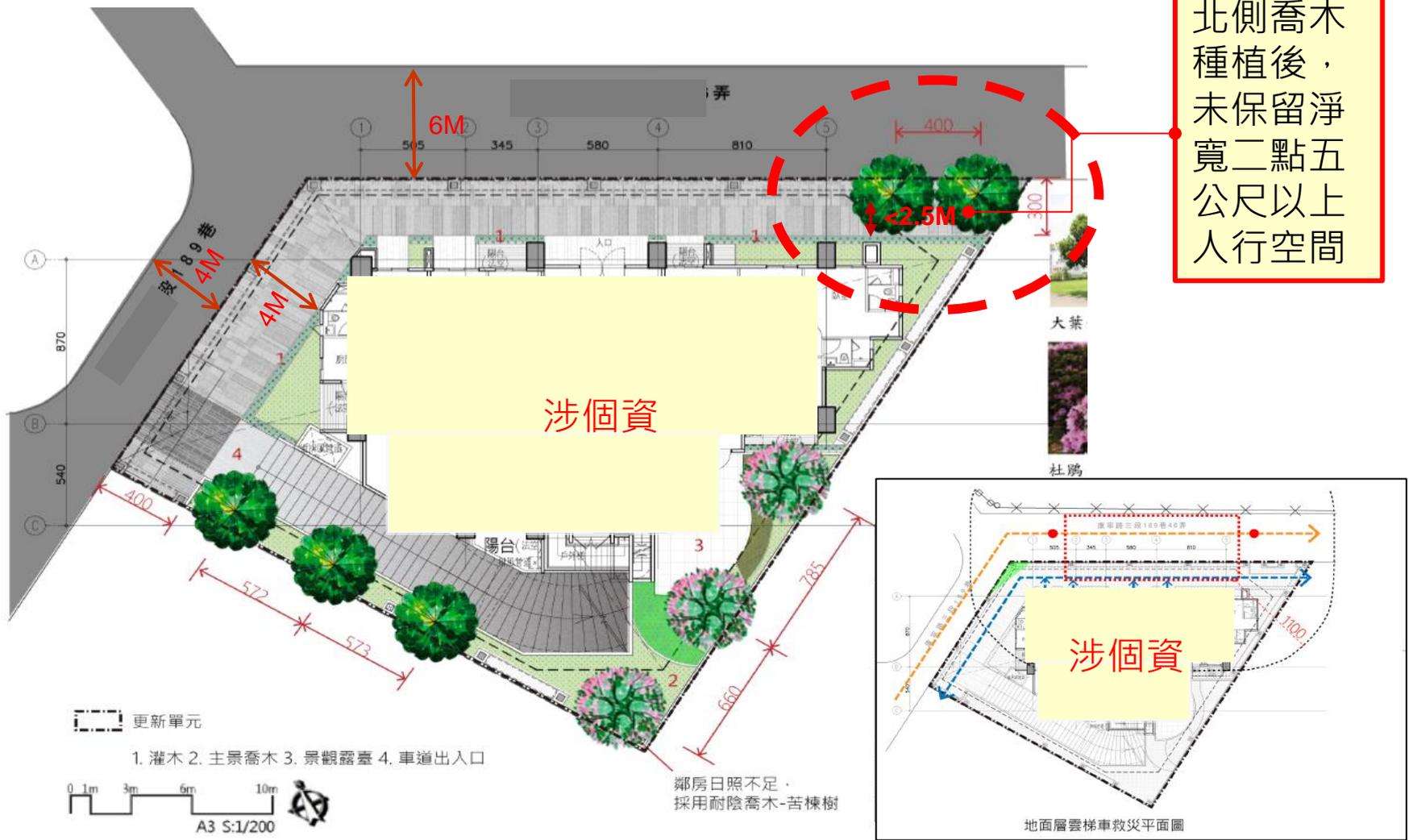


基地沿街面已設置2.5公尺(含)以上公有人行道者，得設置騎樓。

113.05.13新增

案例說明

1. 本案救災活動空間設置於北側6米計畫道路，救災活動空間動線寬度達4公尺免再退縮補足。
2. 基地臨道路側皆退縮之2米以上人行道，但北側喬木種植後，未保留淨寬二點五公尺以上人行空間。



四.建築容積獎勵涉及審議通案原則 (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 -
113.05.13公告版)

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**。

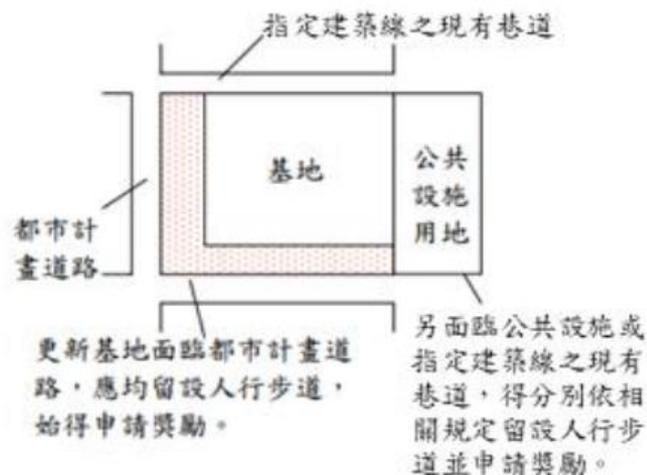
(2)依 107 年 3 月 26 日修正發布「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」前規定申請△F5-1 之更新案，**機房及雨遮**配置之合宜性應予考量，其配置與設計不合理時，應酌予降低△F5-1 獎勵值

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)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. (新修訂)

救災活動空間動線寬度未達4公尺者應退縮補足 4 公尺。

另基地臨道路側皆應再退縮2公尺以上人行道，且除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則採設置實體阻隔（如植栽、緣石、高低差等）方式，以達人本交通。

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

7. (新增訂)

申請留設騎樓之容積獎勵應符合下列擇一事項：

(1) 基地沿街面已設置2.5公尺(含)以上公有人行道者，得設置騎樓。倘公有人行道未達2.5公尺(或未設置公有人行道者)，應退縮補足無遮簷人行道後再設置騎樓。

(2) 基地位於都市計畫指定騎樓路段應設置騎樓。

(3) 現況有騎樓紋理之開發基地優先留設騎樓。

以上退縮無遮簷人行道及騎樓，合計申請獎勵總寬度以6公尺為上限。

事業計畫於113年8月1日後報核者，或於113年8月1日後申請重行公展或變更都市更新事業計畫據以適用112年9月18日修正公布之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」之案件，皆應依前項原則辦理。

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-10項

- 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。

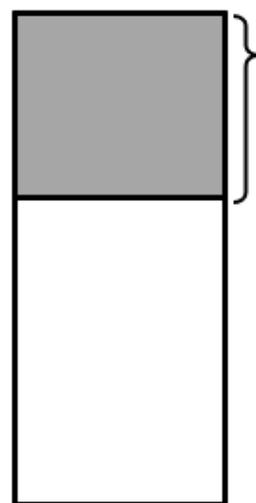
留設人行步道獎勵之注意事項

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：

4. 人行步道得設置喬木、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。

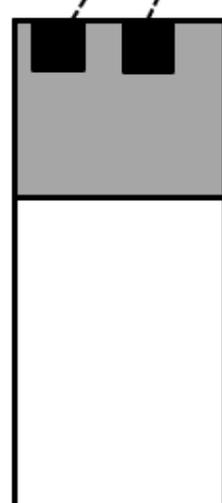
道路
人行步道
建築基地



無樹穴

最多6m，均可申請人行步道獎勵。

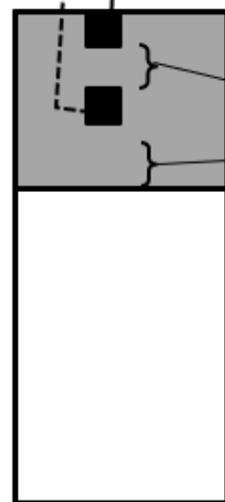
樹穴或街道傢俱



單排樹穴

至少保留人行淨寬2.5m

樹穴或街道傢俱



雙排樹穴

任一淨寬不得小於1.5m

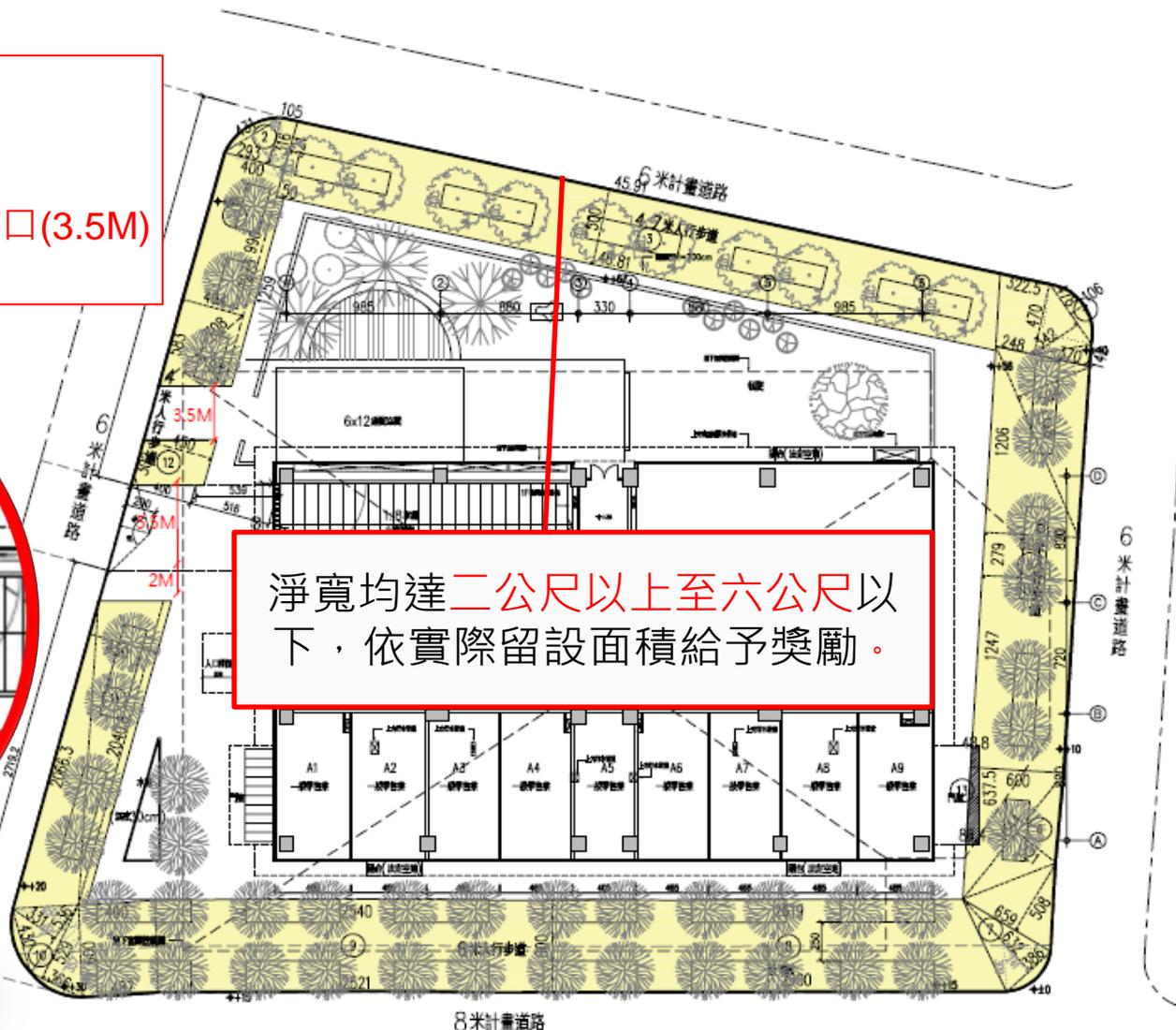
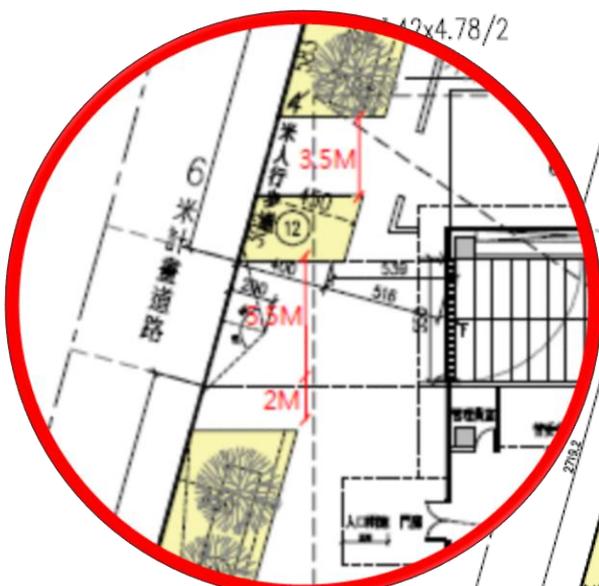
採分段設置

留設人行步道獎勵注意事項

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)



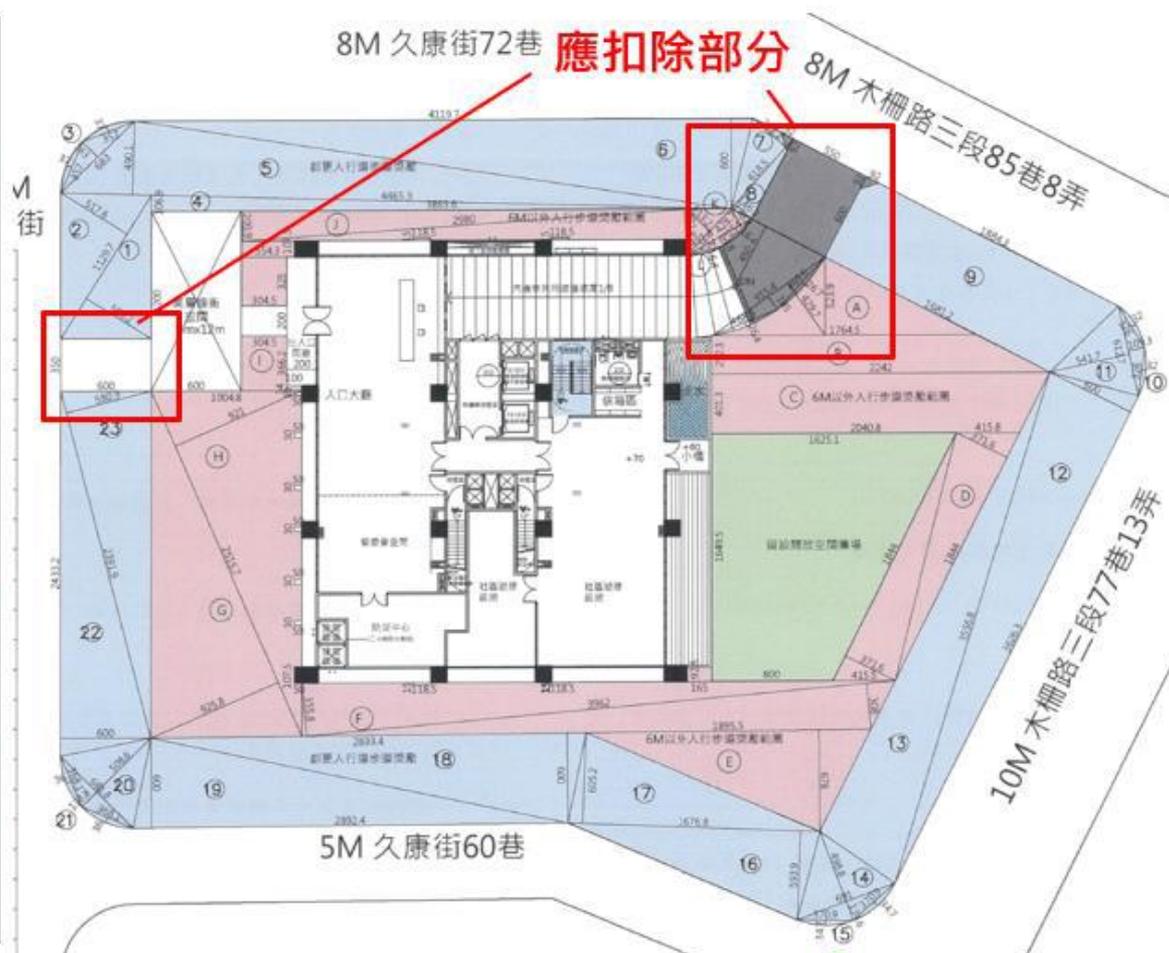
淨寬均達二公尺以上至六公尺以下，依實際留設面積給予獎勵。

依實際留設面積給予獎勵。

留設人行步道獎勵之注意事項

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**。

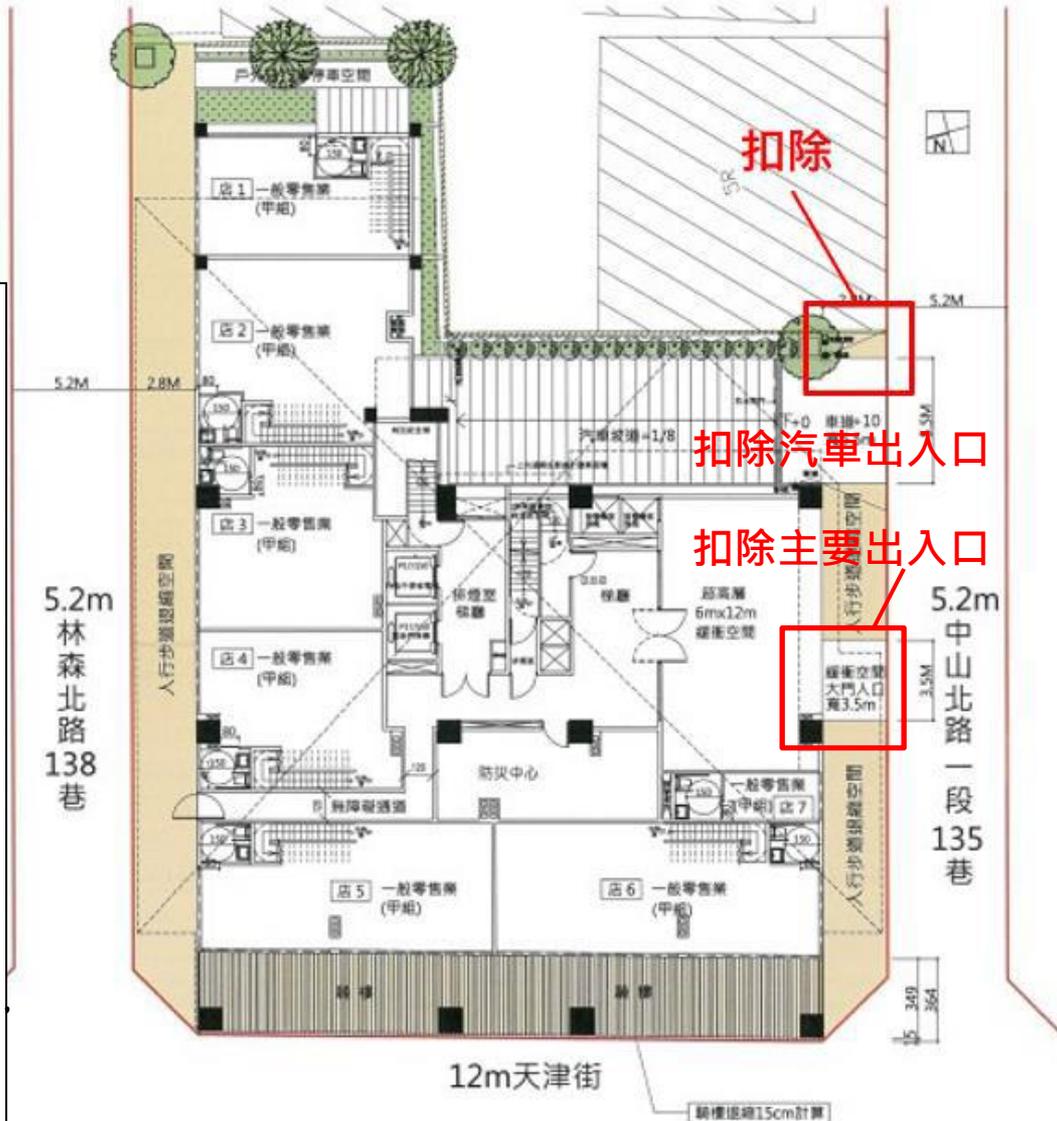


案例說明

鄰地延續性不足，人行步道獎勵檢討扣除。



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. **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。
3. 地面道路或騎樓且**具延續性**並配合基地周遭相鄰街



建築容積獎勵涉及審議通案原則(建築設計)之注意事項

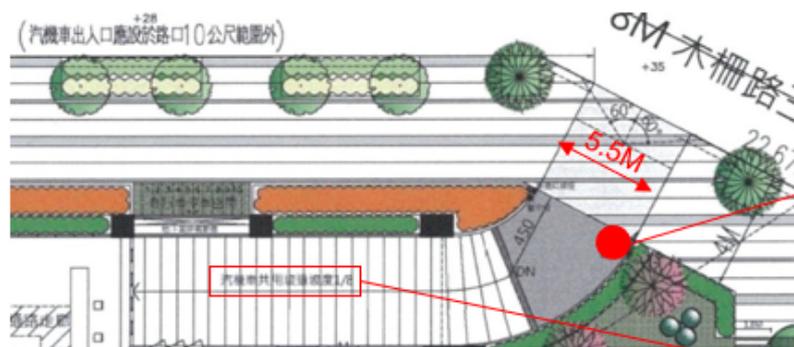
建築規劃設計(四)-符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之**建築設計類別**。
符合建築設計類別**全部審議原則**者，給予基準容積百分之三。

編號	修正規定
1	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

一、機車停車位達400輛以上(應設置汽+機車道)

- (一)汽、機車共道：坡道寬度及出入口寬度採**3.5M以上雙車道**(汽、機車道)，坡道斜率 $\leq 1/8$ 。
- (二)汽、機車分別設置：坡道寬度及出入口寬度採**2M以上單車道**，坡道斜率 $\leq 1/8$ ，並分流管理汽機車動線。

二、機車停車位未達400輛(免設置機車道)，惟汽、機車共道時坡道斜率 $\leq 1/8$ 。



車道警示號誌

標示汽機車
共用坡道坡度
1/8



車道磚示意圖

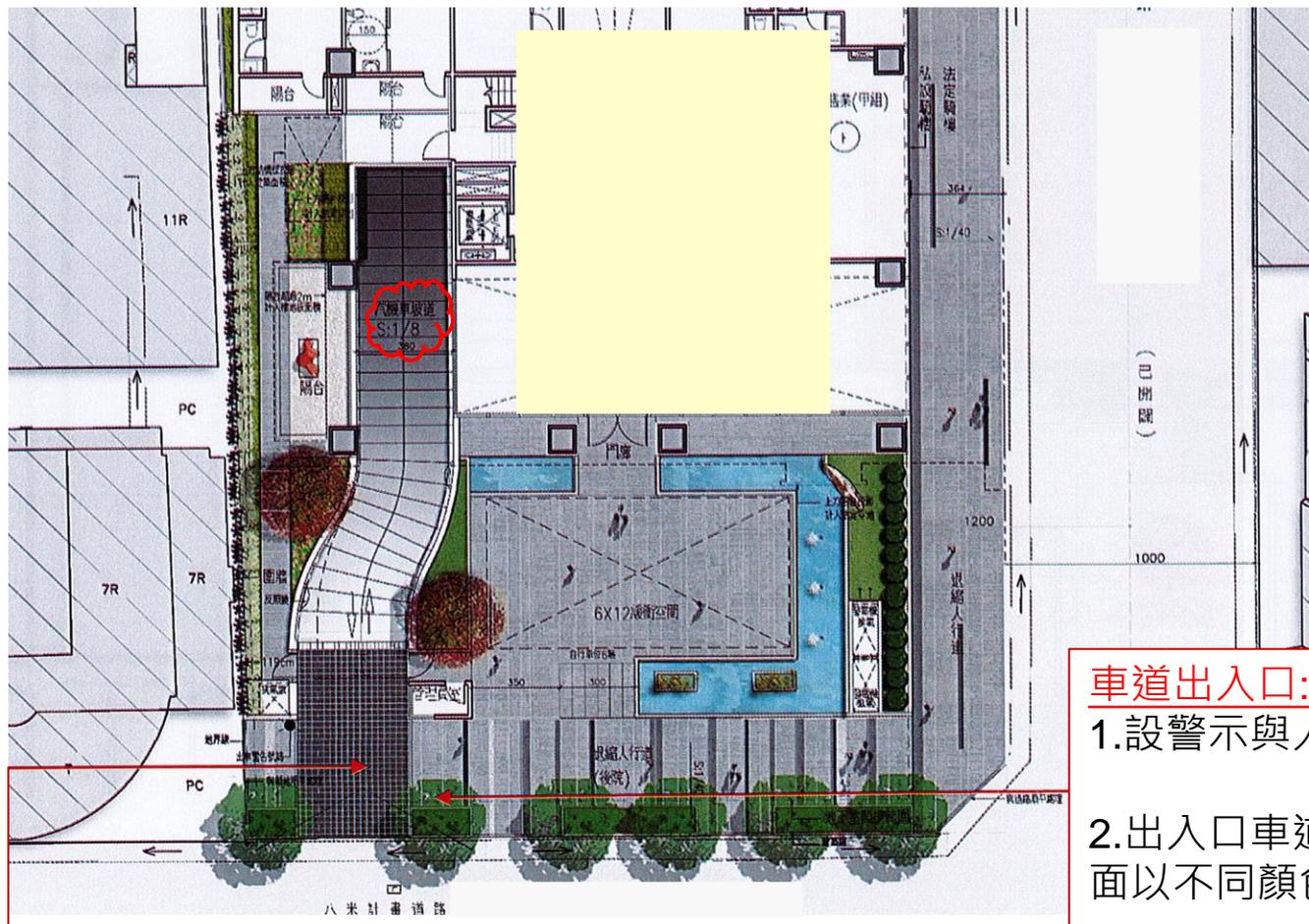
地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間順平處理，鋪面系統延續人行道鋪面之型式，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。

順平處理
鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理

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.人車安全考量，汽機車停車位設置原則



4.車道出入口禁用車道連鎖磚

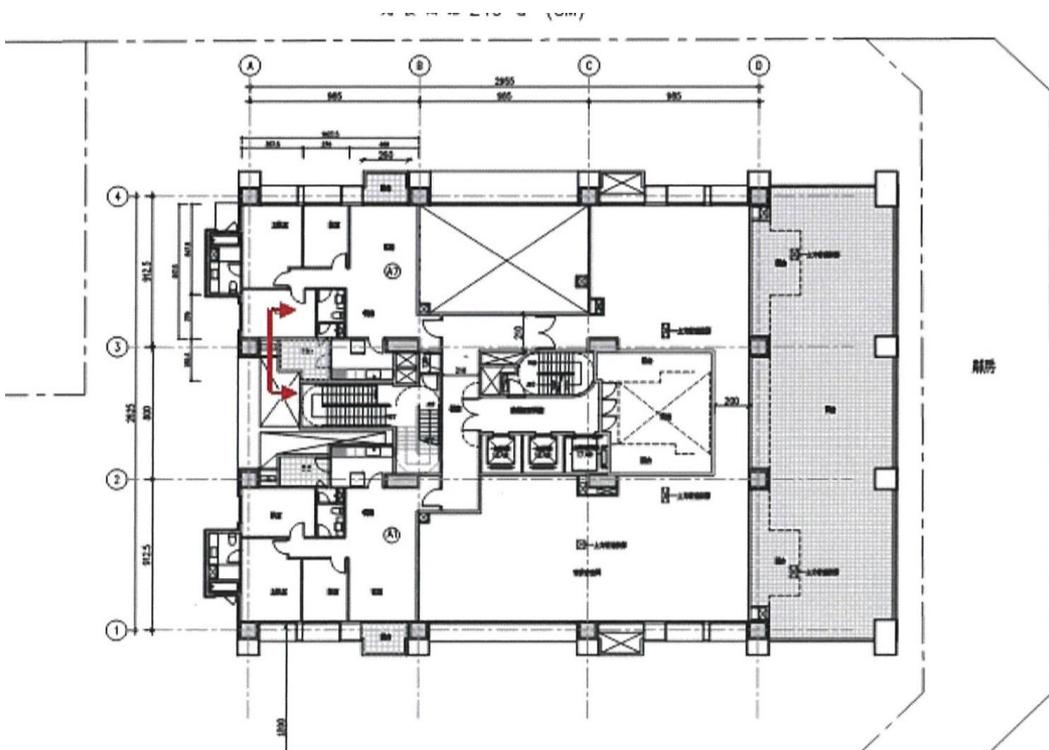
車道出入口:

- 1.設警示與人行道順平處理
- 2.出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分
- 3.鋪面防滑處理

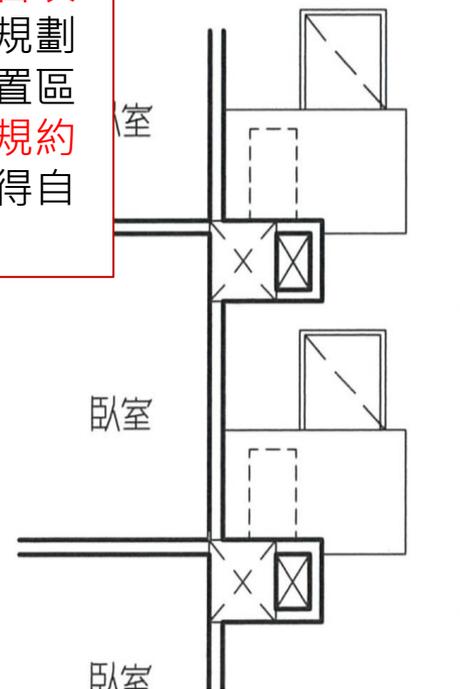
臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則

二、建築設計類別-10項

2. 空調機設置



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

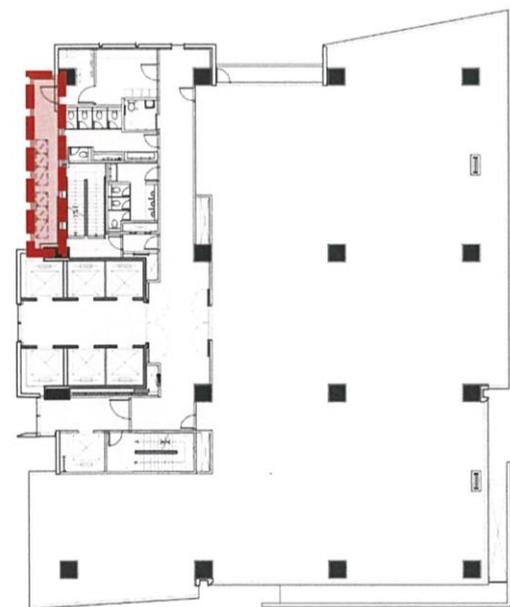


臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則

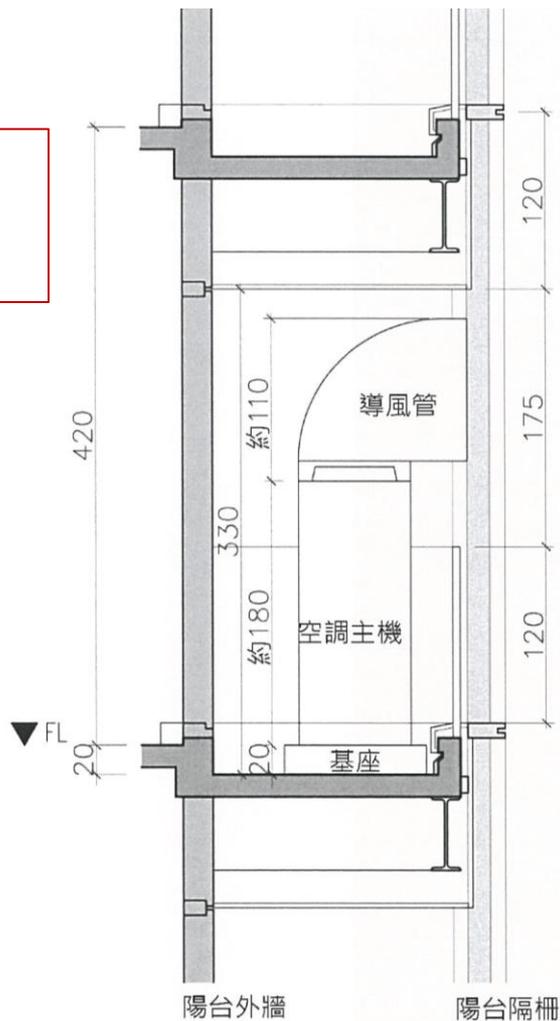
二、建築設計類別-10項

2. 空調機設置

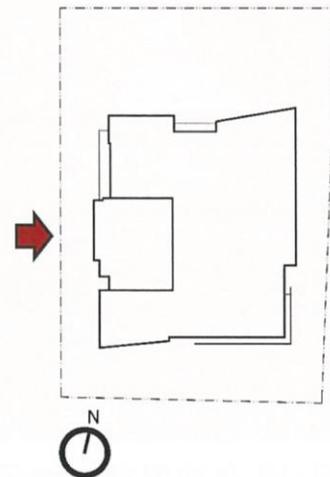
針對建物各項立面整理規劃空調機設置區位，並於規約中明訂不得自行變動



標準層平面圖 S:1/500



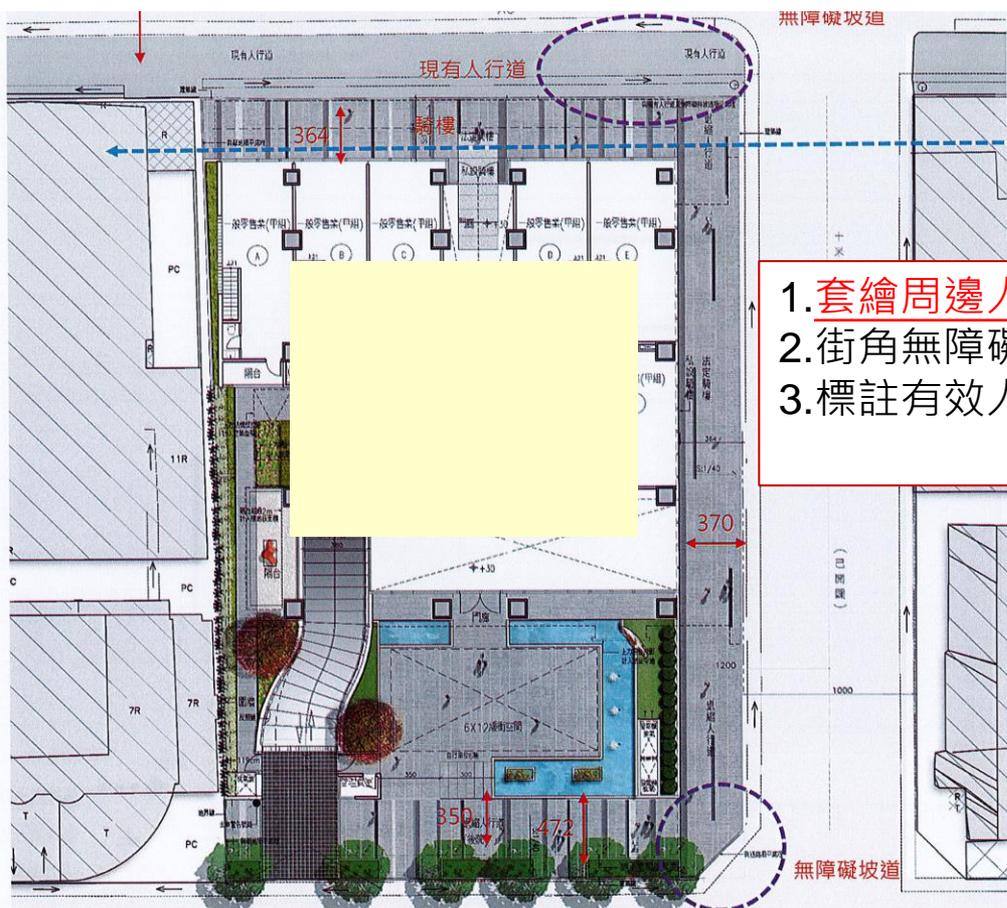
空調主機位置剖面示意圖 S:1/50



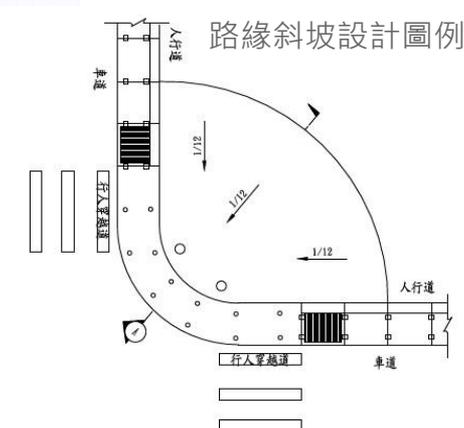
臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則

二、建築設計類別-10項

3. 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



1. 套繪周邊人行道佈設情形
2. 街角無障礙坡道處理
3. 標註有效人行寬度。

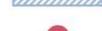


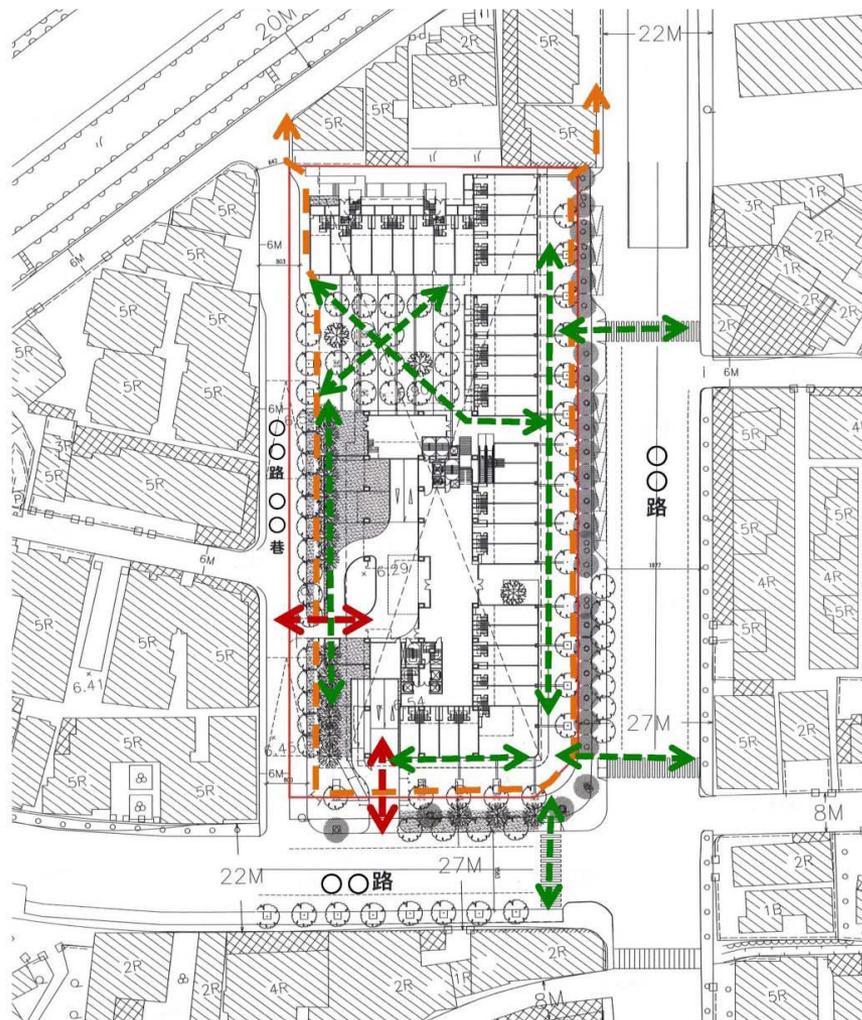
臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則

二、建築設計類別-10項

4.動線規劃應考量週邊

範例

-  汽車進出動線
-  機車進出動線
-  自行車使用者外部動線
-  住宅人行動線
-  自行車使用者內部動線
-  垂直動線
-  人行路口
-  引導設施
-  雲梯車救災操作範圍 = ○ ○ M
-  供雲梯車救災操作動線 = ○ * ○ ○ M

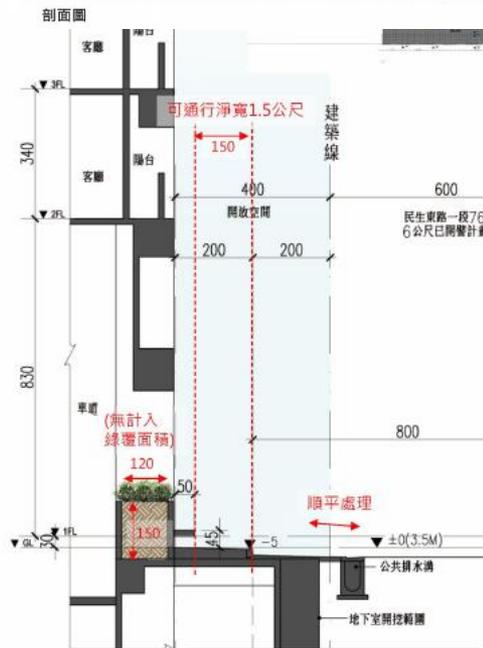
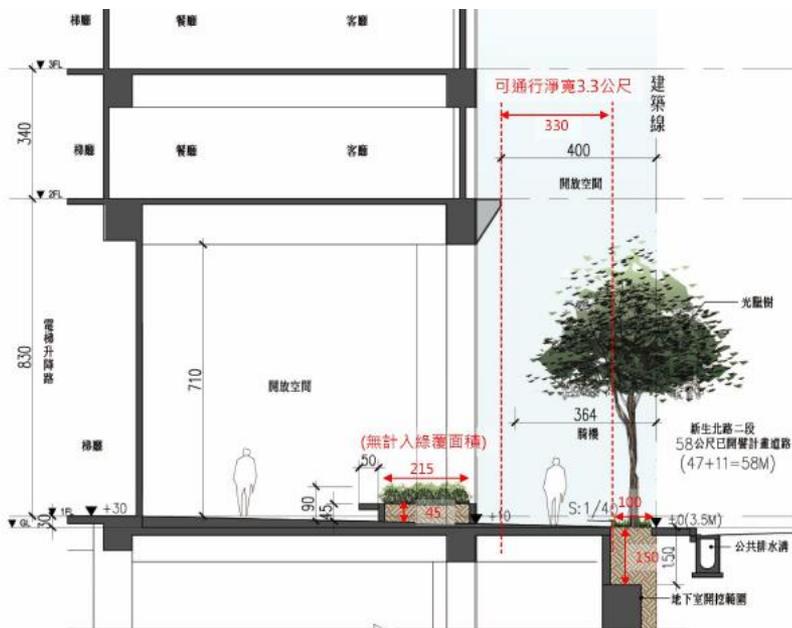
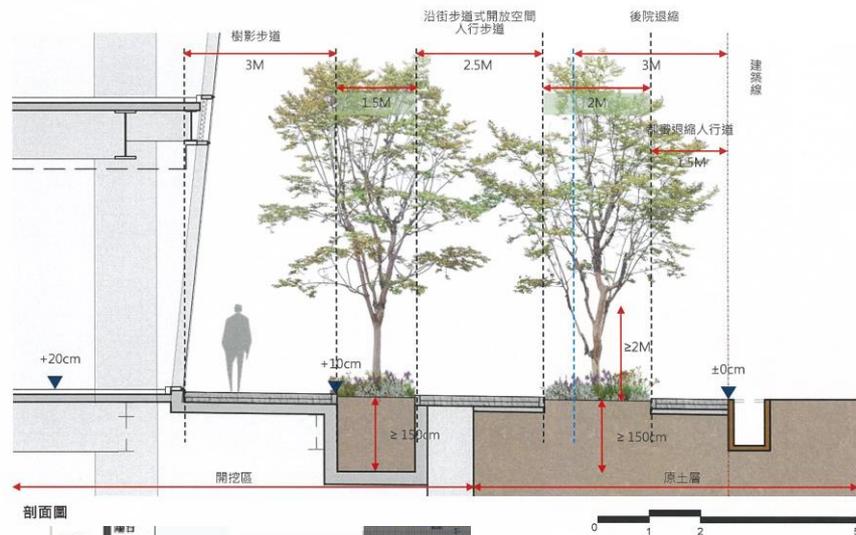


臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則

二、建築設計類別-10項

5. 覆土深度應達 1.5 公尺以上

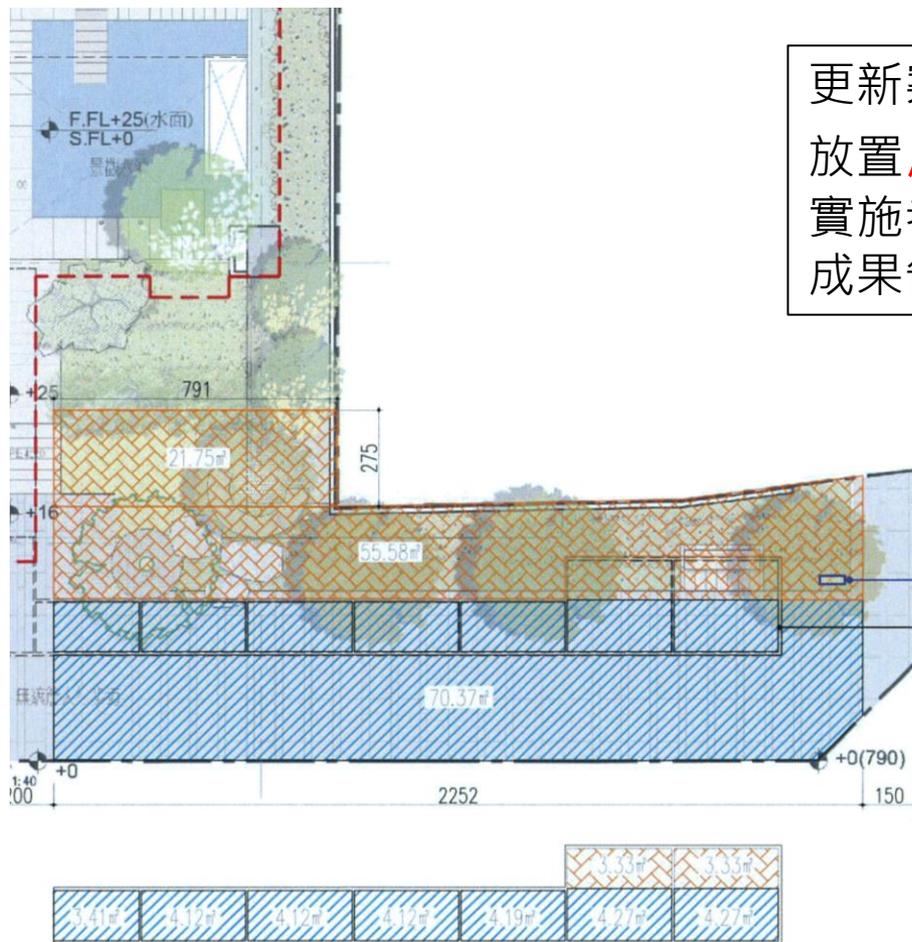
1. 建築線側植栽順平
2. 覆土深度達1.5公尺



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

6. 成果告示牌



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

都市更新成果宣導及成效告示牌
人行步道告示牌
透空框架投影



都市更新成果宣導及成效告示牌\人行步道告示牌 形式照片

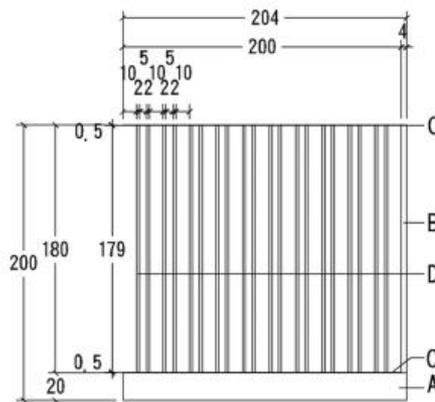
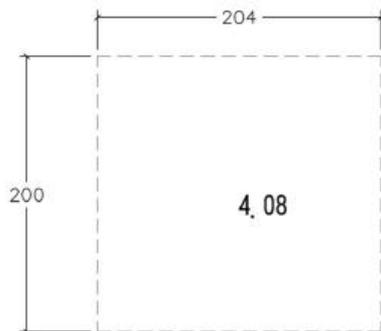
臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則

二、建築設計類別-10項

7.圍牆高度不得高於2公尺，圍牆基座不得超過45公分，透空率>70%



----- 欄杆設置位置



欄杆單元圖

本段圍牆單元面積： $2.04 \times 2 = 4.08 \text{ m}^2$
 $4.08 \text{ m}^2 \times 70\% = 2.856 \text{ m}^2$
 $4.08 \text{ m}^2 - 2.856 \text{ m}^2 = 1.224 \text{ m}^2$

圍牆欄杆面積檢討：

欄杆面積：

A: $2.04 \times 0.2 = 0.408 \text{ m}^2$

B: $1.8 \times 0.04 = 0.072 \text{ m}^2$

C: $0.005 \times 2 \times 2 \text{ 組} = 0.02 \text{ m}^2$

D: $1.79 \times 0.02 \times 20 \text{ 組} = 0.716 \text{ m}^2$

圍牆平均每單元透空率

A+B+C+D

$0.408 + 0.072 + 0.02 + 0.716 = 1.216$

$1.216 \text{ m}^2 < 1.224 \text{ m}^2$

$4.08 - 1.216 / 4.08 = 0.7019 (70.19\%)$ 符合透空率

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

8.開放空間不得使用投樹燈

採用光線柔和、不直接照射眼部和減少眩光的景觀燈具，作為主要照明。在開放空間人行道與景觀庭園範圍內依序配置高燈、景觀矮燈等，達到廣泛均勻的明亮度，提供行人安全及美感兼具的夜間氛圍。



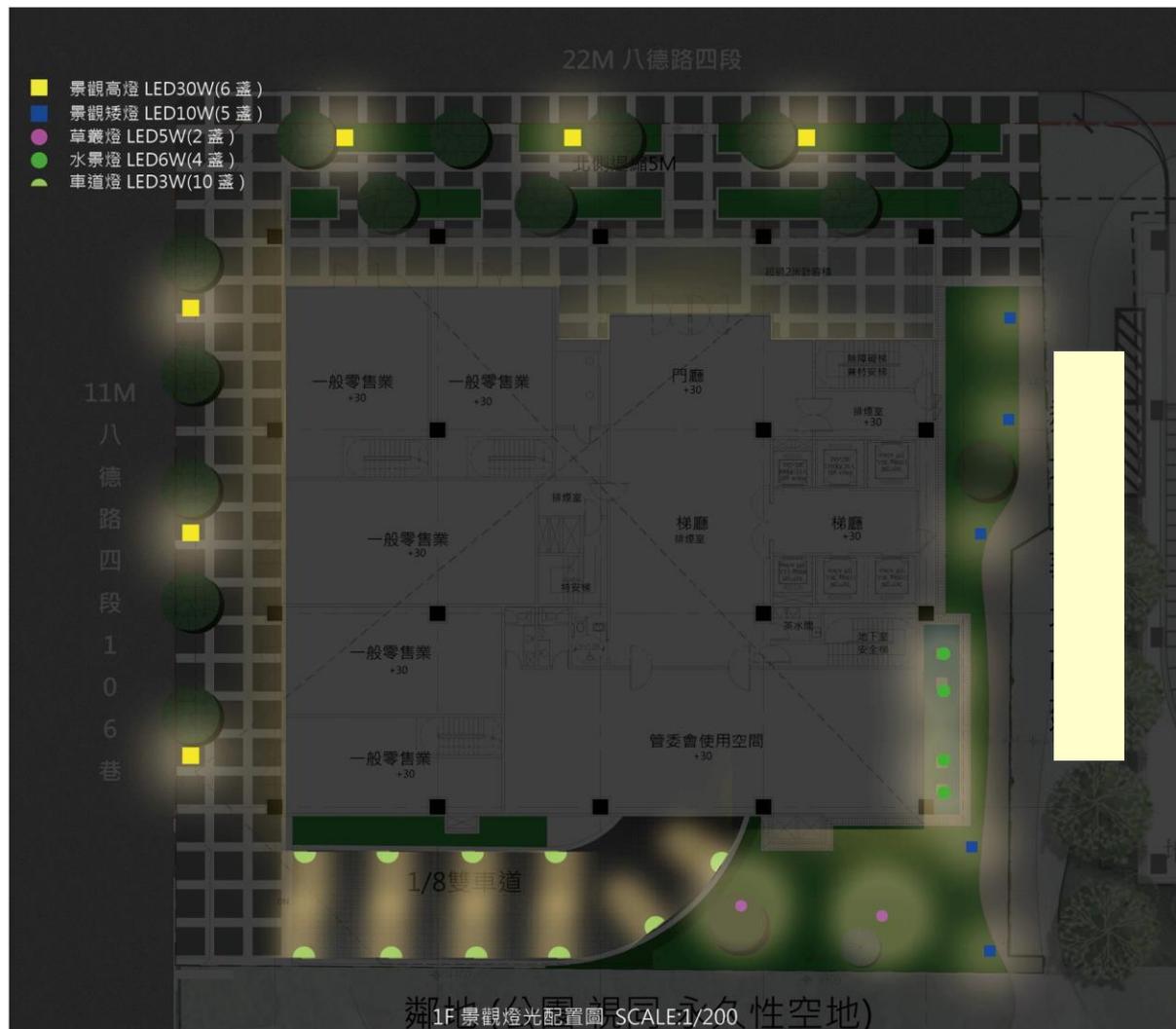
景觀高燈

景觀矮燈



車道燈

水景燈

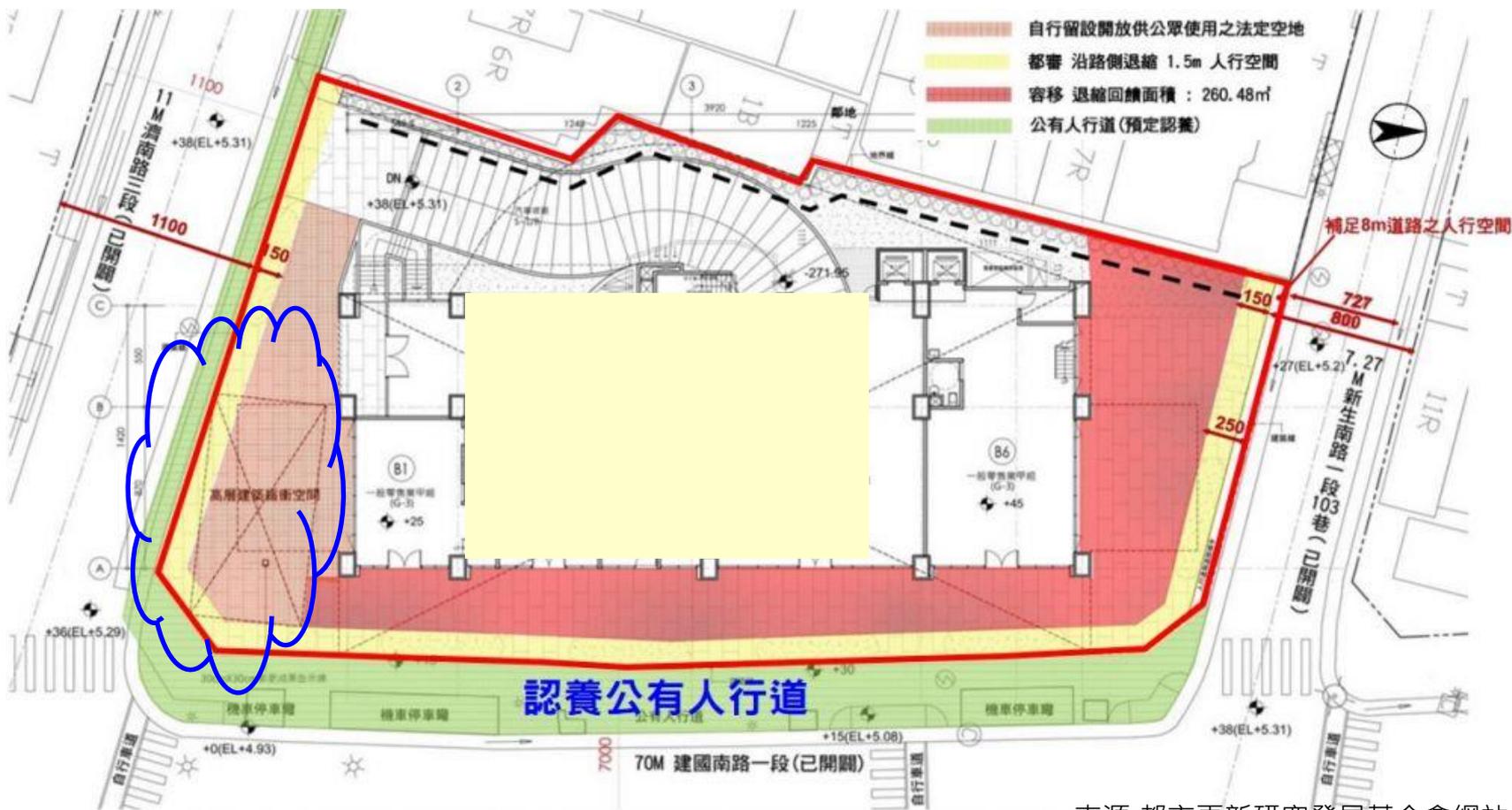


臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則

二、建築設計類別-10項

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

高層建築緩衝空間應設置於建築線至出入口中間



來源:都市更新研究發展基金會網站

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

10.商業區地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積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連續樓層之上。



檢討:

1.本案法定建築面積：494.91 m²；
應設之商業使用樓地板面積總和：

$$494.91 * 70% * 2 = 692.87 \text{ m}^2$$

本案實設商業使用容積面積：
商業合計商業使用容積：732.65 m²
> 692.87 m²(ok)

2.管委會空間設置於三樓。

本案使用分區為第三種商業區，地面一、二層及局部三樓均做商業使用



~~簡報結束×QA時間~~