

115年臺北市都市再生教育訓練X都市更新講座

建築師的都更規劃撇步

講 師|鄭凱文

現 職|鄭凱文建築師事務所 主持建築師

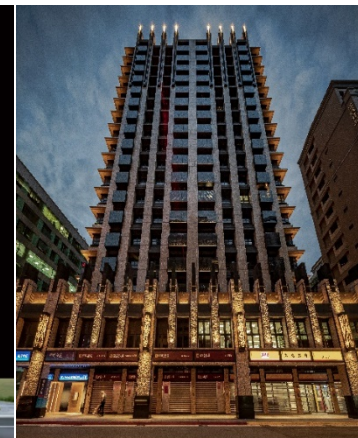
課程日期|115.08.01

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



簡報大綱

壹、建築規劃與基地條件考慮因素

1. 都更案涉及現有巷認定檢討及注意事項
2. 都更範圍涉及畸零地相關規定

貳、容積獎勵與都更公益性規劃

1. 容積獎勵法源依據
2. 都市更新建築容積獎勵
 - (1)中央容獎項目
 - (2)台北市容獎項目
 - (3)防災型都更
3. 都更案提升環境貢獻及公益性

參、體感降溫專案簡介

壹、建築規劃與基地條件考慮因素

- 1.都更案涉及**現有巷**認定檢討及注意事項
- 2.都更範圍涉及**畸零地**相關規定

□ 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

- 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

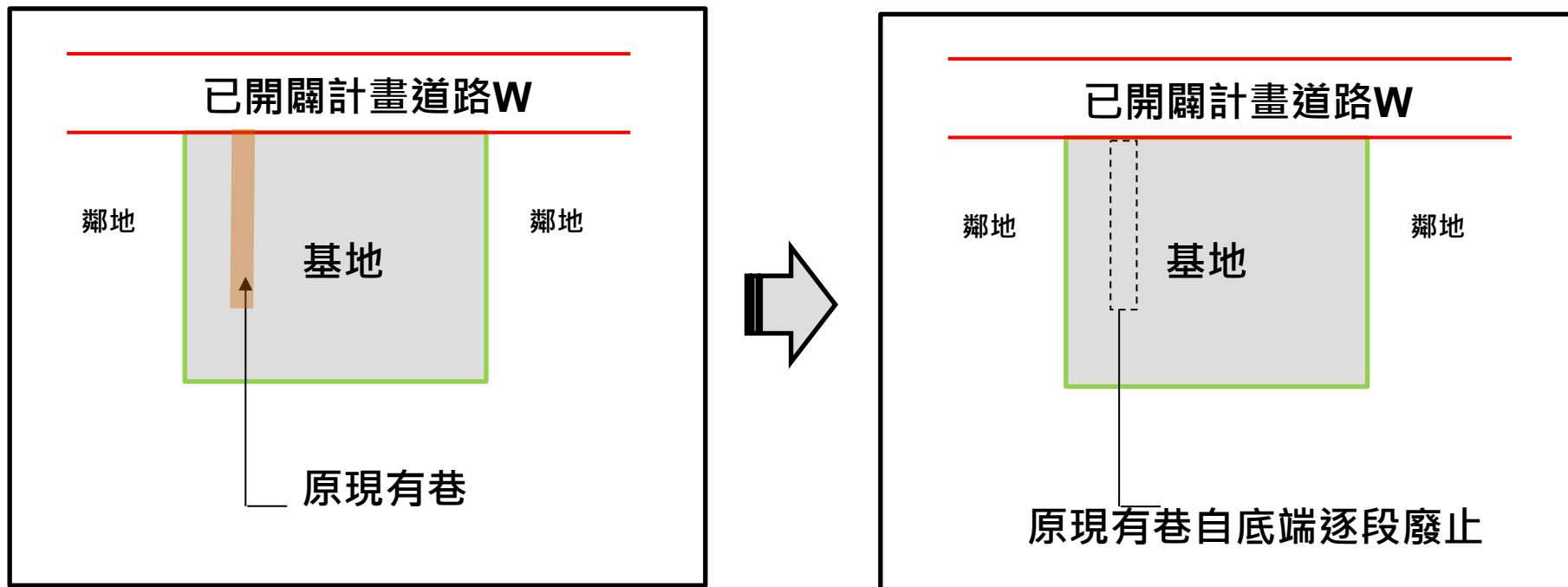
- 一、現有巷道**全部**位於都市更新事業計畫範圍內。
- 二、同一街廓內**單向出口**之現有巷道自底端逐段**廢止**。
- 三、擬**廢止**之現有巷道**全段緊臨已開闢完成計畫道路**，且**不影響**面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併案逐段廢止。
- 四、申請**改道**後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且**最小寬度不小於三公尺**、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。

(PS 併都更程序廢巷者，不包括建築線指定有案之現有巷)

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

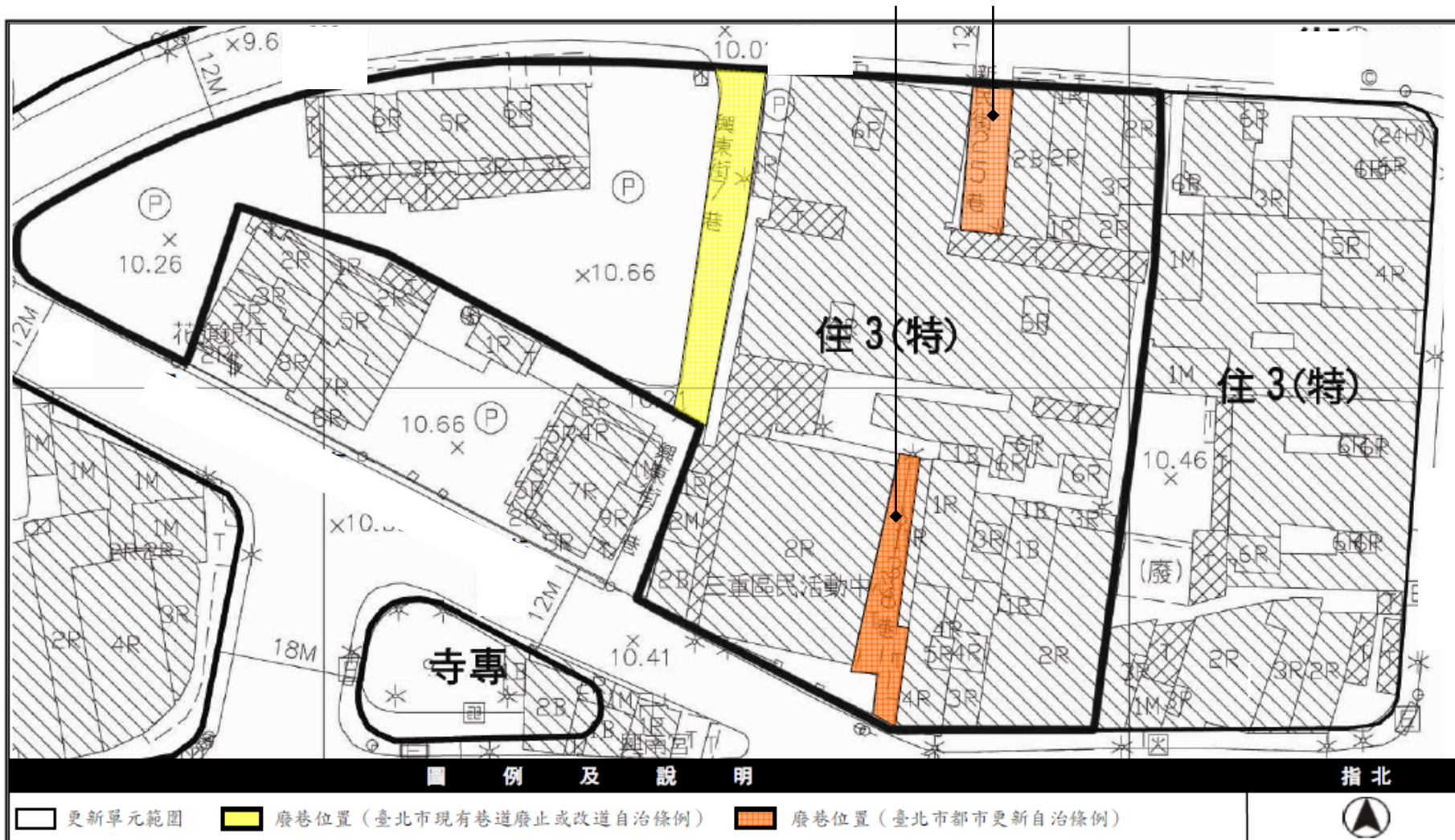
案例

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



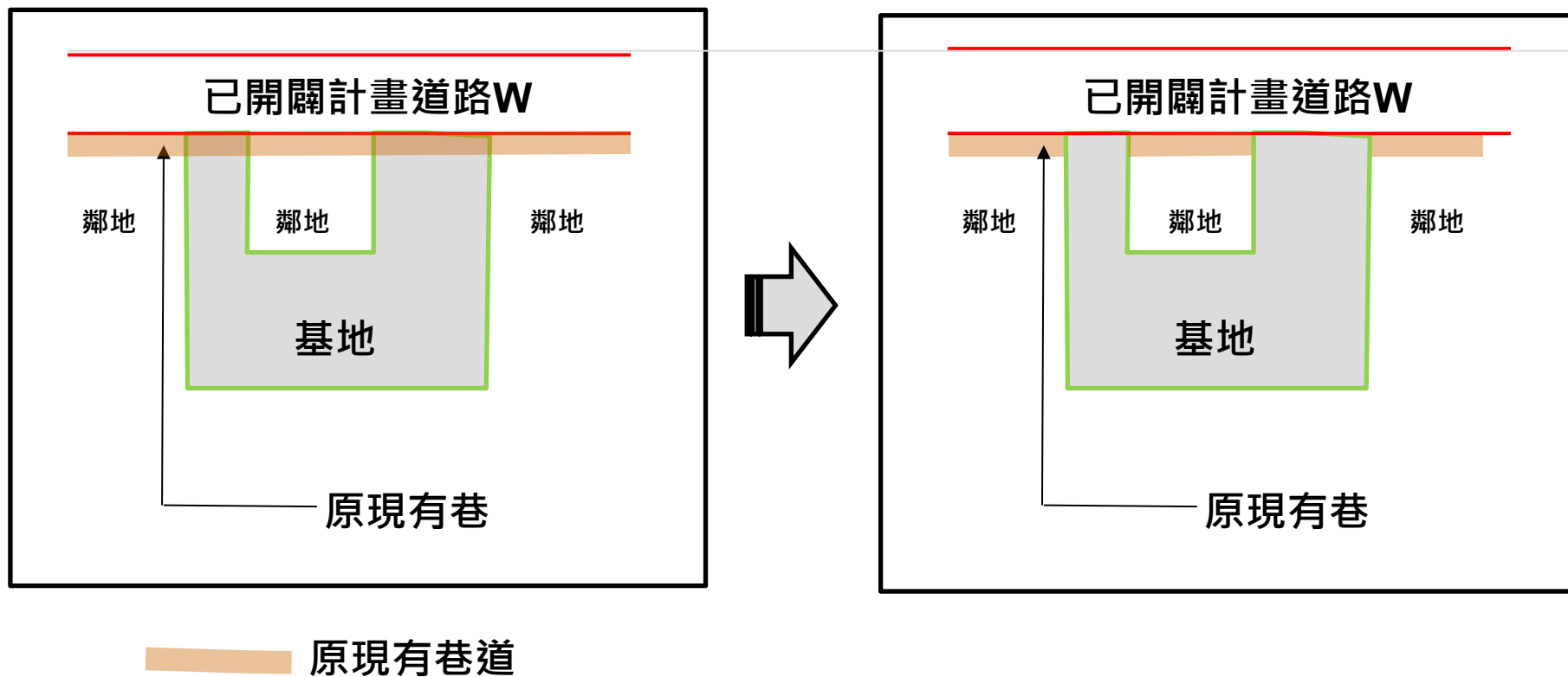
案例

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

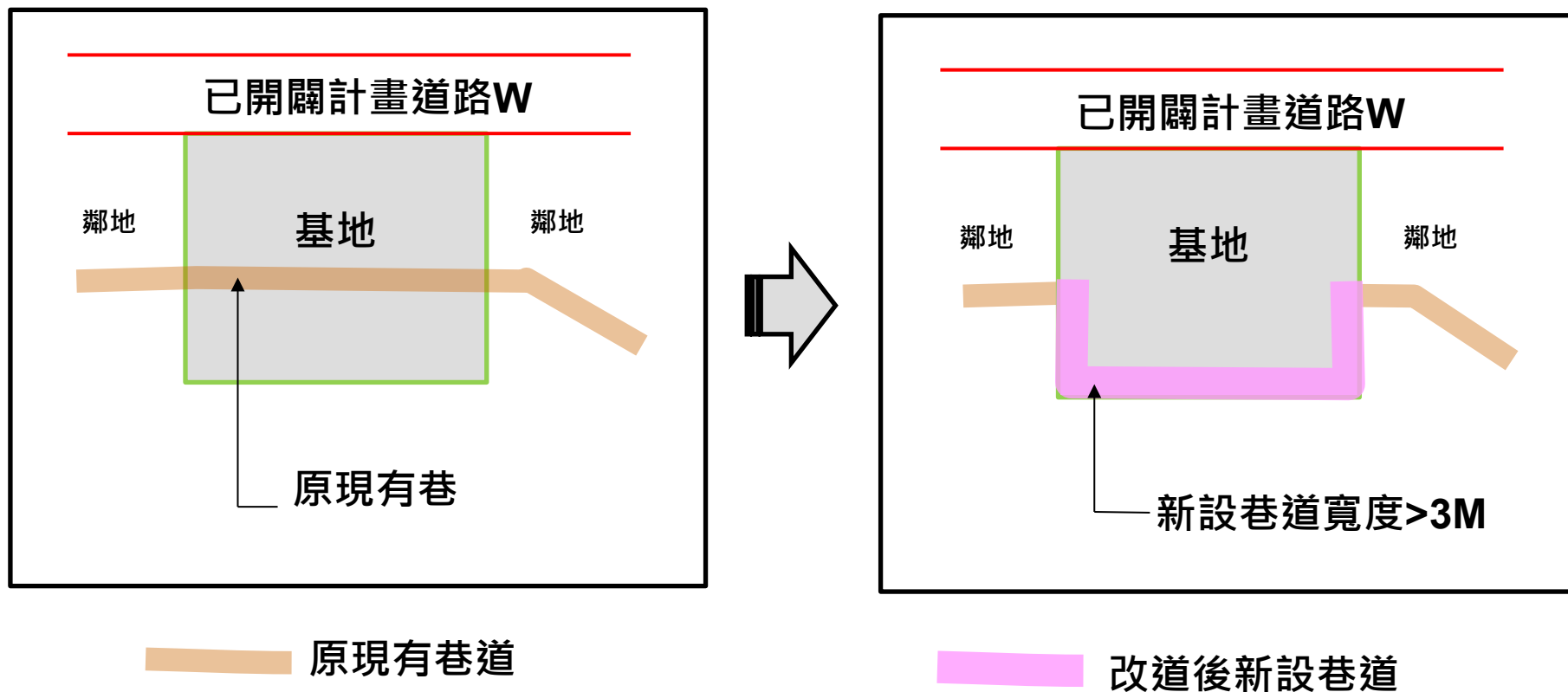
第3款擬廢止之現有巷道全段緊臨已開闢完成計畫道路，且不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併案逐段廢止



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

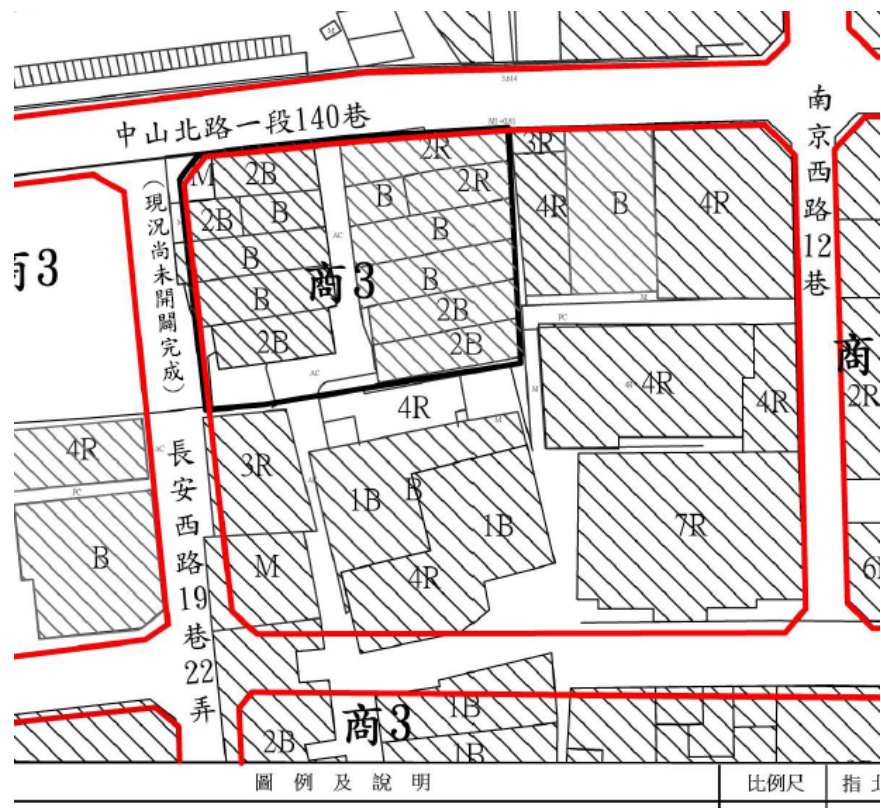
第4款「申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行」



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

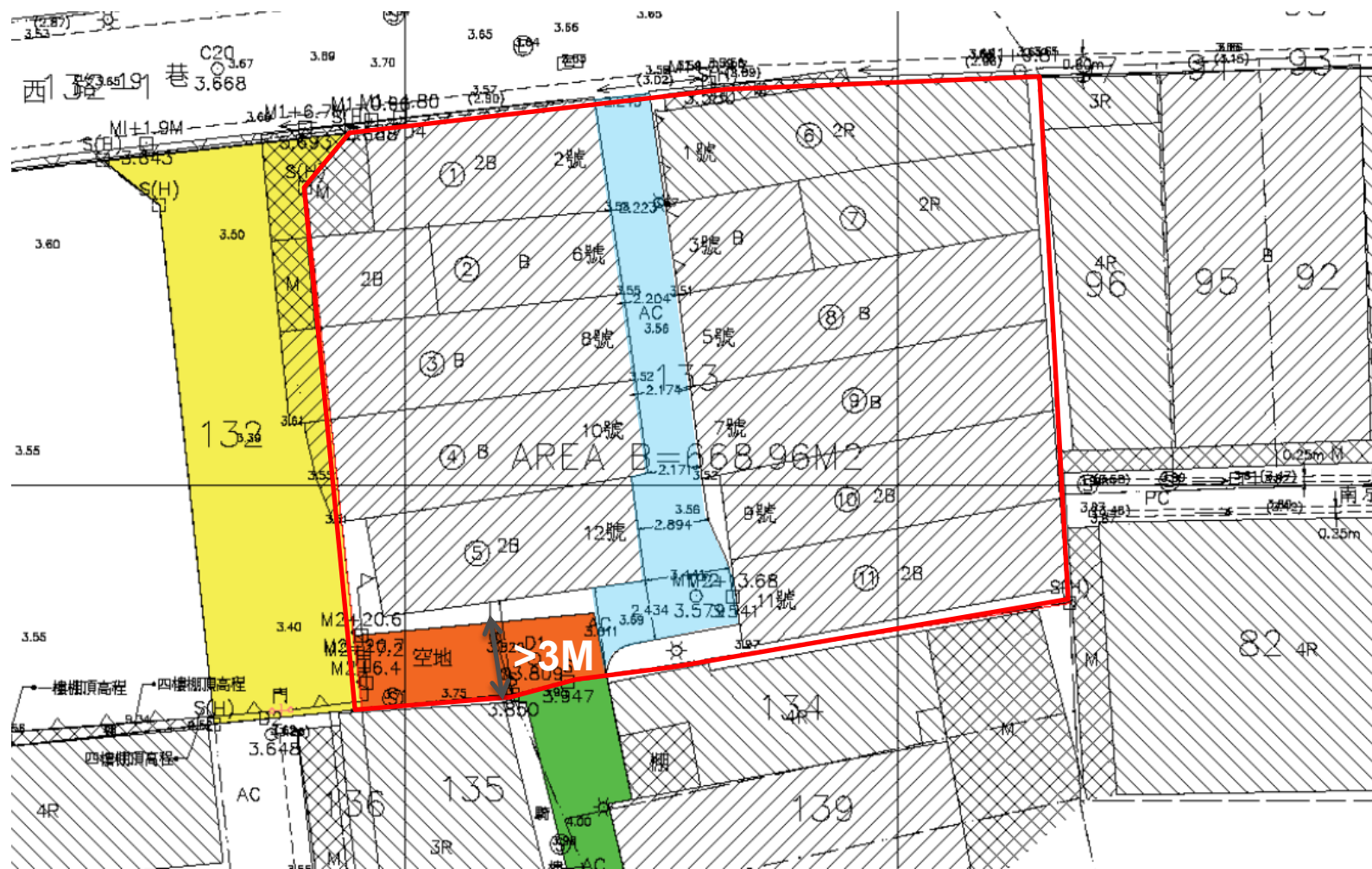
案例

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

□ 都更範圍涉及畸零地相關規定

1.臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知 第5點

中華民國 112 年7月 14日府都新字第 11260136601 號令修正發布，並自 112年7月14日起實施

第一項

申請自劃更新單元，應依臺北市畸零地使用自治條例規定檢討有**無造成**自劃更新單元**鄰接土地成為畸零地**之情形，並應由**建築師簽證確認**。

□ 都更範圍涉及畸零地相關規定

2.臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市政府 (113) 府法綜字第1133013401號令

第3條 畸零地定義

一、建築基地**寬度或深度未符合**臺北市土地使用分區管制自治條例或都市計畫書圖規定。

二、建築基地**臨接建築線寬度，未達四點八公尺。**

臨接交叉角之建築基地，側面依規定應設置騎樓或無遮簷行道者，前項第一款寬度之認定基準，應以土管自治條例或都市計畫書圖**規定之寬度加計騎樓或無遮簷人行道之法定寬度三點六四公尺。**

□ 都更範圍涉及畸零地相關規定

若符合以下情形，
在臺北市
不被視為畸零地

2.臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市政府 (113) 府法綜字第1133013401號令

第4條 建築基地有下列情形之一者，非屬畸零地

一、鄰接土地為**已建築完成、現有巷道、水道，或依文化資產**保存法指定或登錄有形文化資產所坐落土地，確實無法調整地形或合併使用。

二、最小寬度與平均深度符合土管自治條例規定，且與鄰地合併後，仍無法增加寬度；或最小深度與平均寬度符合土管自治條例規定，且與鄰地合併後，仍無法增加深度。

□ 都更範圍涉及畸零地相關規定

若符合以下情形，
在臺北市
不被視為畸零地

2.臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市政府 (113) 府法綜字第1133013401號令

第4條 非屬畸零地定義

三、因都市計畫街廓之限制或經完成市地重劃，致寬度或深度不符合土管自治條例規定。

四、地界線整齊，平均寬度符合土管自治條例規定，深度在十一公尺以上

五、相鄰經目的事業主管機關認定無法遷移之公共設施所坐落土地、合併後因法令規定仍不得建築並計入空地比，或因地形限制致無法合併使用，且無其他土地可供合併使用。

□ 都更範圍涉及畸零地相關規定

若符合以下情形，
在臺北市
不被視為畸零地

2.臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市政府 (113) 府法綜字第1133013401號令

第4條 非屬畸零地定義

六、符合下列情形，於原建築基地範圍內新建、改建或修建者：

- (一) 依土管自治條例第九十五條之二規定重建
- (二) 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。
- (三) 依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定重建。
- (四) 依臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例規定重建。

□ 都更範圍涉及畸零地相關規定

2.臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市政府 (113) 府法綜字第1133013401號令

已建築完成定義

- 一、現況為二層樓以上建築物。
- 二、領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營（建）造執照一層樓以上建築物。

放寬「已建築完成」

□ 都更範圍涉及畸零地相關規定

建照申請基地

2. 臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市政府 (113) 府法綜字第1133013401號令

第8條 非屬畸零地之建築基地，其鄰地為畸零地且為該畸零地之唯一合併地時，起造人於申請建造執照掛號後至申報放樣勘驗前，應以**書面通知**該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局。
畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以**書面表明**願以畸零地調處會全體委員會議近一年度**建議價額讓售**時，起造人應負責承買合併使用，並於第一次樓版勘驗前完成變更設計；未於期限內表明視為無意願，都發局得核准放樣勘驗。

□ 都更範圍涉及畸零地相關規定

2. 臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市政府 (113) 府法綜字第1133013401號令

第8條 都市更新單元劃定後，其鄰地為畸零地且都市更新單元為該畸零地之唯一合併地時，實施者於都市更新事業計畫報核後，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元，並副知都發局。

畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售或願意納入都市更新單元內時，實施者應負責承買或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元；未於期限內達成合意者，視為無意願，都發局得續行都市更新及建造執照核發程序。

□ 都更範圍涉及畸零地相關規定

新增條文

2.臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市政府 (113) 府法綜字第1133013401號令

第8-1條 下列各款情形之一者，起造人或實施者經提請畸零地調處會全體委員會議審議通過，就其鄰接之畸零地全部或部分免適用第八條第一項、第二項或第十一條第二項規定。

一、畸零地最小寬度與平均深度符合土管自治條例規定，且與建築基地合併後，仍無法增加寬度；或最小深度與平均寬度符合土管自治條例規定，且與建築基地合併後，仍無法增加深度。且前二者畸零地已臨接建築線將來無礙建築。

二、畸零地狹長不整，且供鄰地建築物拆除重建時合併使用較為合理。

□ 都更範圍涉及畸零地相關規定

新增條文

2.臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市政府 (113) 府法綜字第1133013401號令

第8-1條

三、畸零地與建築基地或都市更新單元**銜接寬度小於法定最小寬度無法達到合理使用**，要求合併使用顯不合理。

四、**鄰地為角地**且符合土管自治條例第二條第三款**轉向認定**前面基地線，其轉向後建築基地寬度深度符合土管自治條例或都市計畫書圖規定。

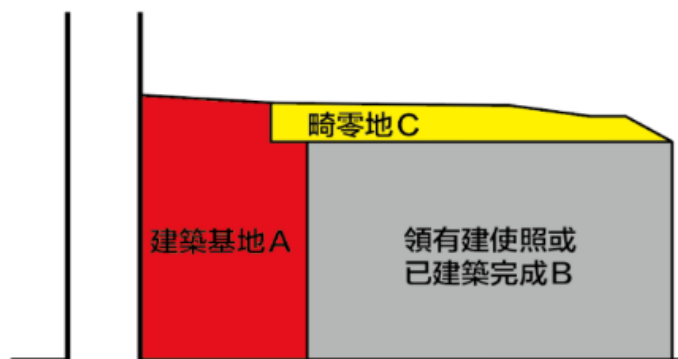
五、其他情況特殊經都發局查明無法合併。

都更範圍涉及畸零地相關規定

2.臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市政府（113）府法綜字第1133013401號令

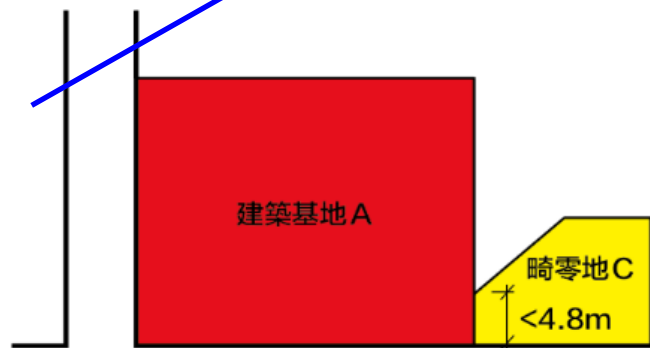
新增條文



#8-1(一)、(二)

(一)合併後仍無法增加寬度或無法增加深度

(二)畸零地狹長不整，且供鄰地建築物拆除重建時合併使用較為合理。



#8-1(三)

(三)畸零地與建築基地或都市更新單元銜接寬度小於法定最小寬度無法達到合理使用，要求合併使用顯不合理。

資料來源:114年臺北市都市再生教育訓練X都市更新系列講座鄭絮祐

都更範圍涉及畸零地相關規定

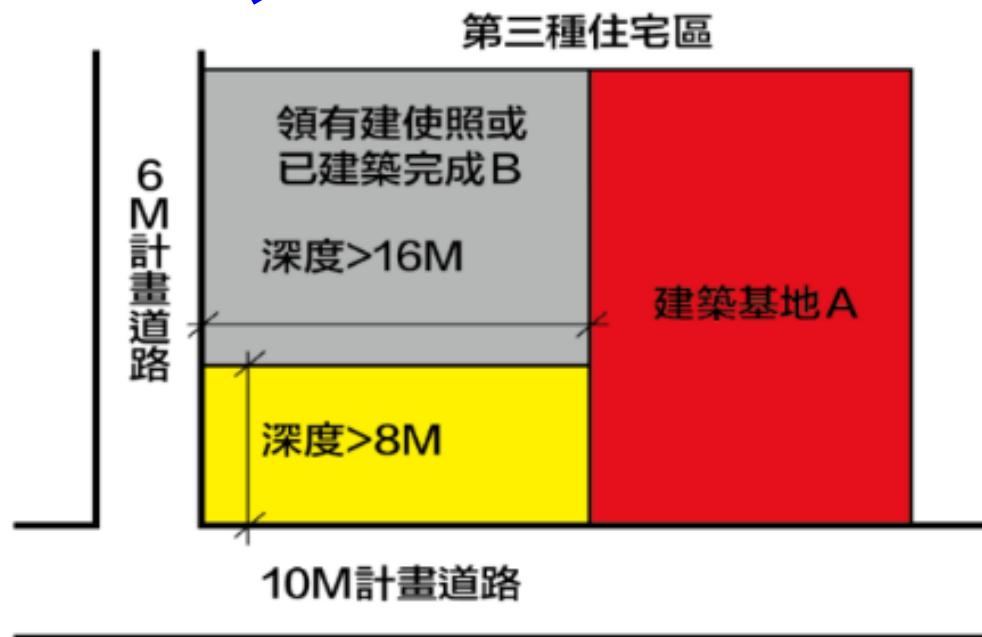
2.臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市政府（113）府法綜字第1133013401號令

新增條文

#8-1(四)

(四)鄰地為角地且符合土管自治條例第二條第三款轉向認定前面基地線，其轉向後建築基地寬度深度符合土管自治條例或都市計畫書圖規定



資料來源:114年臺北市都市再生教育訓練X都市更新系列講座鄭絮祐

案例

□ 都更範圍涉及畸零地相關規定

2.臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市政府 (113) 府法綜字第1133013401號令

寬度或深度未
符合之畸零地

住三8x16

寬度或深度未符
合土管之畸零地。

畸零地狹長不整，
且供鄰地建築物
拆除重建時合併
使用較為合理。



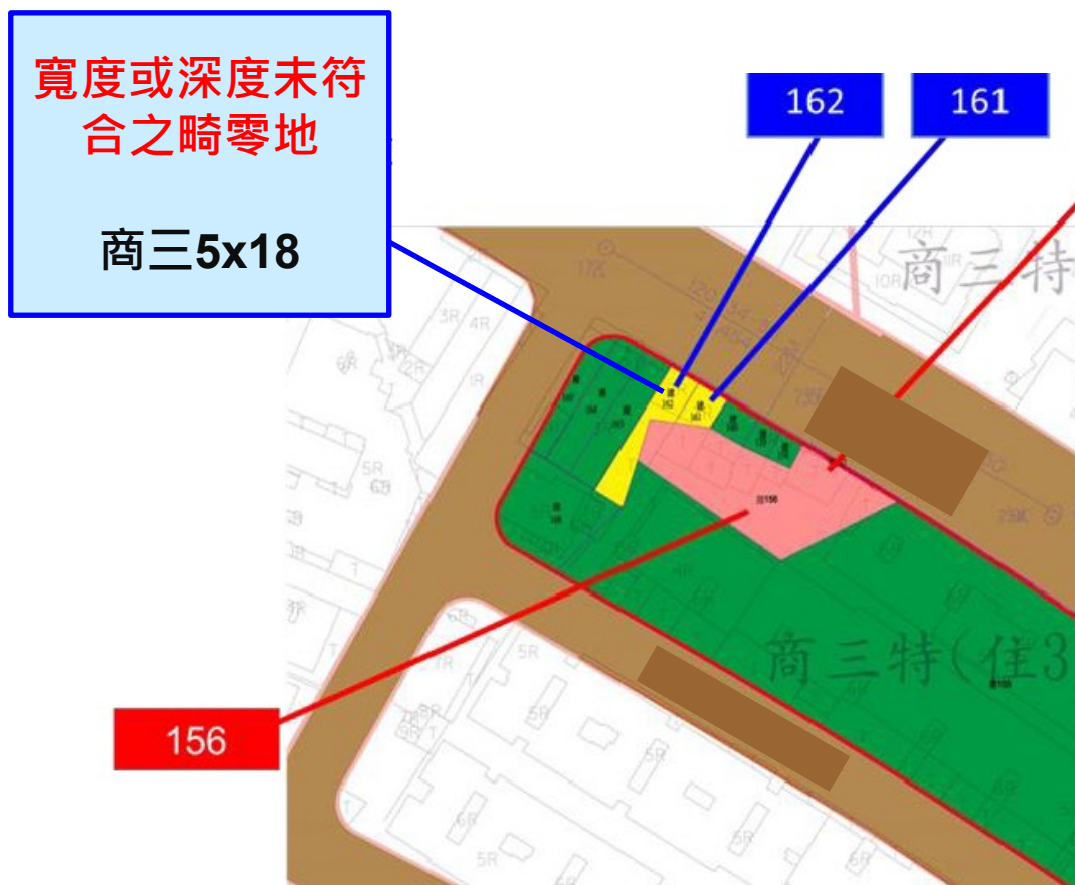
顏色：
：紅色
擬合併私有地：黑色

案例

□ 都更範圍涉及畸零地相關規定

2.臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市政府 (113) 府法綜字第1133013401號令



寬度或深度未符合土管之畸零地。狹長不整，且供鄰地建築物拆除重建時合併使用較為合理。

案例

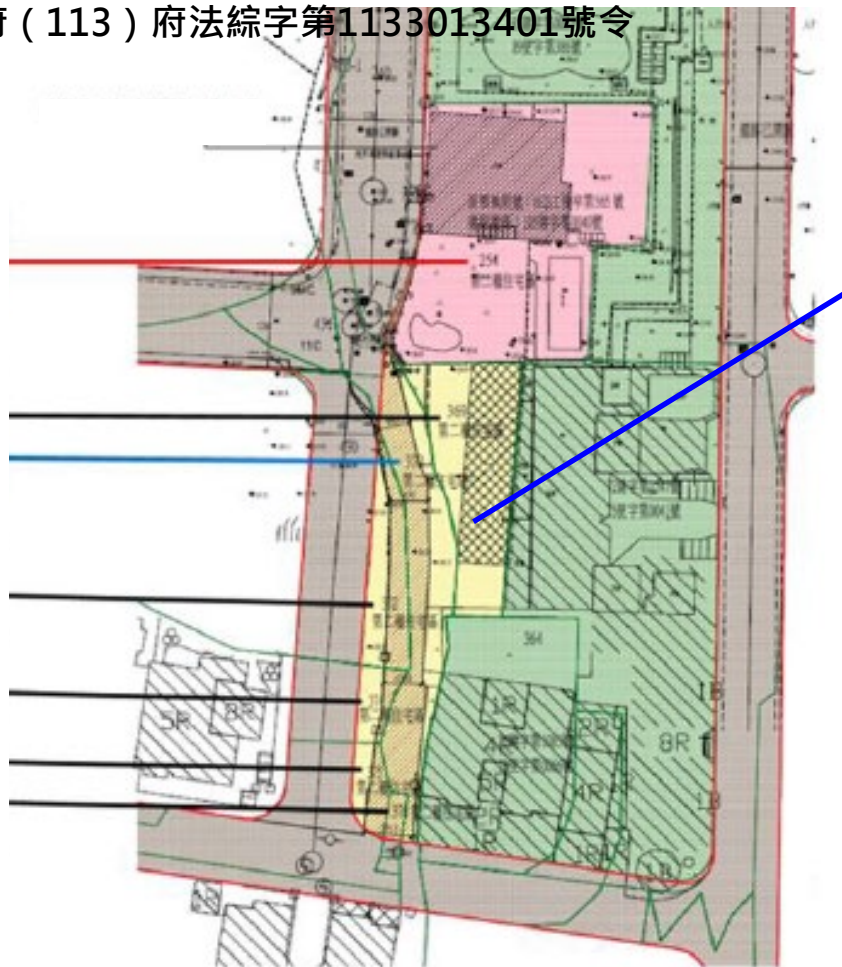
□ 都更範圍涉及畸零地相關規定

2.臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市政府 (113) 府法綜字第1133013401號令

寬度或深度未符合土管之畸零地。

畸零地狹長不整，且供鄰地建築物拆除重建時合併使用較為合理。



寬度或深度未符合
之畸零地

住二10x20

貳、容積獎勵與都更公益性規劃

1. 容積獎勵法源依據
2. 都市更新建築容積獎勵
 - (1)中央容獎項目 (2)台北市容獎項目(3)防災型都更
3. 都更案提升環境貢獻及公益性

容積獎勵法源依據:都市更新條例#65

(一百十三年十一月十三日總統華總一義字第 11300104921 號令修正公布第 65 條條文)

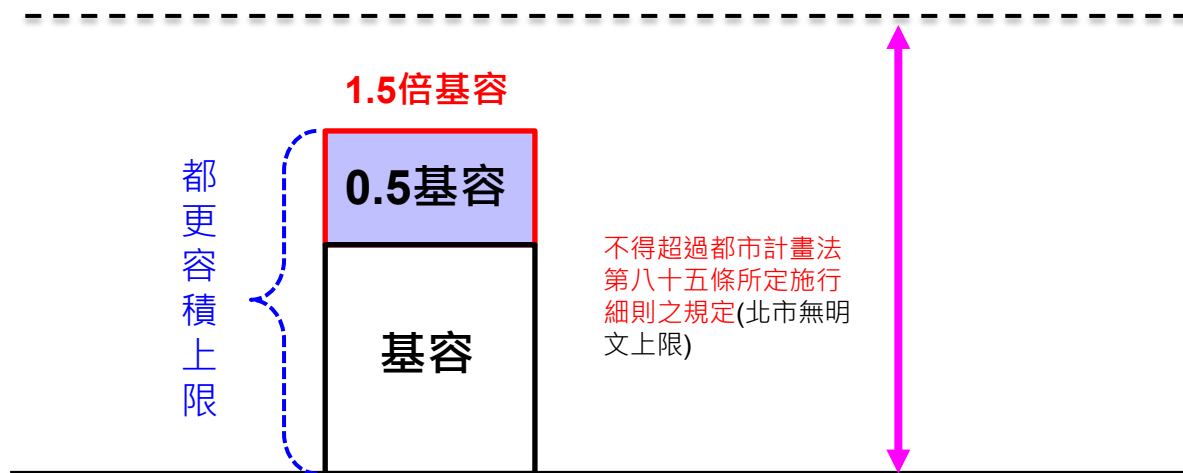
都市更新條例#65第1項

給予建築容積獎勵

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

建築基地一點五倍之基準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。



□ 容積獎勵法源依據:都市更新條例#65

(一百十三年十一月十三日總統華總一義字第 11300104921 號令修正公布第 65 條條文)

都市更新條例#65第2項

獎勵上限擇優辦理

第2項

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

一、施容積管制前已興建完成或已申請建造執照(本次修訂)之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。

二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。

三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依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：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

□ 容積獎勵法源依據:都市更新條例#65

(一百十三年十一月十三日總統華總一義字第 11300104921 號令修正公布第 65 條條文)

都市更新條例
#65第3項
(高氯離子)

第3項

符合前項第二款(高氯離子)情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

(免逐條檢討，直接申請獎勵,不得再申請獎勵)

容積獎勵法源依據:都市更新條例#65

(一百十三年十一月十三日總統華總一義字第 11300104921 號令修正公布第 65 條條文)

都市更新條例#65第3項(高氯離子容獎)

臺北市政府都市發展局 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段
168號17樓
承辦人：張文鈺
電話：02-27815698轉3054
傳真：02-27810577
電子信箱：ur00711@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國110年7月27日
發文字號：北市都發新字第1106013961號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關110年5月28日公布修正「都市更新條例」第65條規定
疑義，請轉知所屬。

說明：

- 一、依黃秀莊建築師事務所110年6月2日(110)莊字第060201
號函及臺北市建築師公會110年6月2日110(十七)會字第
1311號函辦理。
- 三、經查「都市更新條例」(以下簡稱更新條例)第65條第2項
第2款(略以)：「二、前款合法建築物經直轄市、縣
(市)主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土.....：不得超
過各該建築基地一點三倍之原建築容積。」，其規定係為
鼓勵都市更新案範圍內高氯離子鋼筋混凝土建築物改建，
故其獎勵上限優於同條第1項(略以)：「...；獎勵後之
建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，
且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規
定。」之規定，洵屬明確。
- 三、鑒於「臺北市高氯離子混凝土善後處理自治條例」(以下

建管處 1100727

第 1 頁，共 2 頁



DDAA1106171845

簡稱高氯離子自治條例》第7條第2項所定放寬容積，與更
新條例第65條第2項第2款規定專就高氯離子混凝土建築物
給予容積獎勵上限之放寬對象一致。爰此，都市更新案範
圍內高氯離子混凝土建築物依更新條例第65條第2項第2款
規定申請「建築基地1.3倍之原建築容積」者，應不得再申
請高氯離子自治條例第7條第2項(略以)：「...於一定期
限內放寬原容積率或原總樓地板面積之百分之三
十，...」。

正本：臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公
會、中華民國建築經理商業同業公會、臺北市都市計畫技師公會、社團法人台北
市地政士公會、中華民國土地估價學會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法
人臺北市都市更新整合發展協會、黃秀莊建築師事務所
副本：臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處更新事業科、臺北市都市更新處更新
計劃科

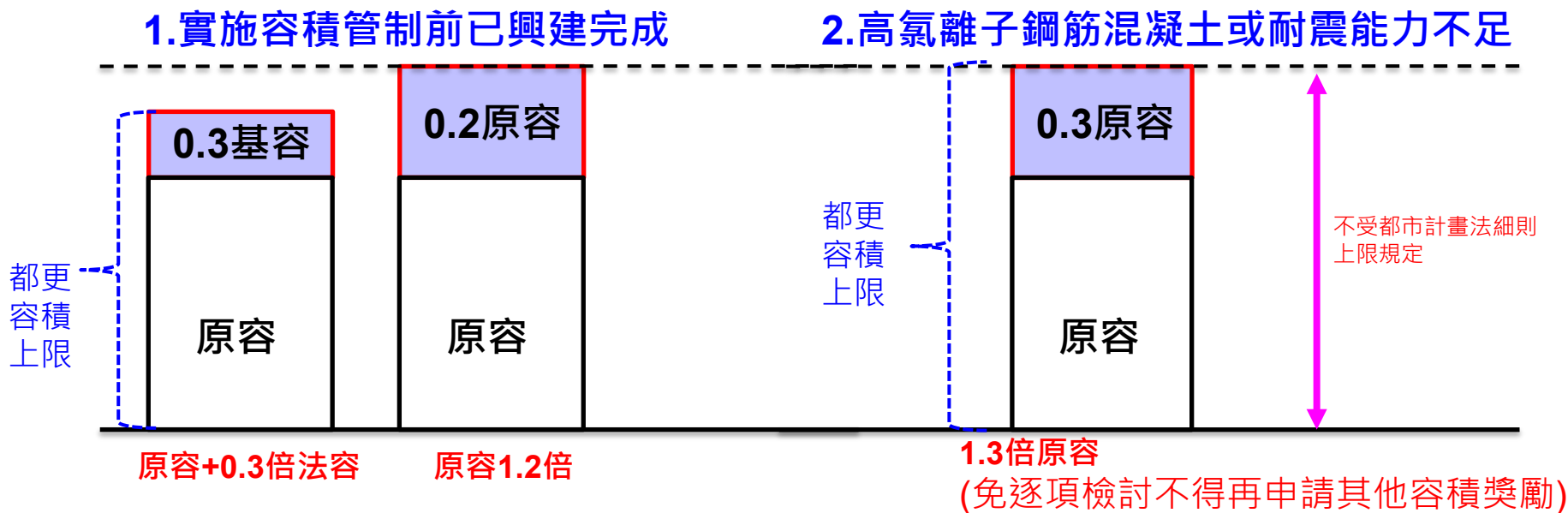
Ps:若不申請#65第3項第二款此
項都更獎勵，臺北市案件可另依
臺北市高氯離子混凝土建築物善
後處理自治條例申請獎勵

容積獎勵法源依據:都市更新條例#65

(一百十三年十一月十三日總統華總一義字第 11300104921 號令修正公布第 65 條條文)

容積獎勵上限(非策略地區)

- 1.實施容積管制前已興建完成
- 2.高氯離子鋼筋混凝土耐震能力不足
- 3.策略性更新地區



□ 容積獎勵法源依據:都市更新條例#65

(一百十三年十一月十三日總統華總一義字第 11300104921 號令修正公布第 65 條條文)

都市更新條例#65第4項

迅行劃定、策略性地區

第4項

依第七條、第八條(迅行及策略性更新)規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

迅行劃定更新地區

一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。二、為避免重大災害之發生。三、符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物

策略性更新

一、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

□ 法源依據:都市更新條例#65(中華民國一百十三年十一月十三日總統華總一義字第 11300104921 號令修正公布第 65 條條文)

都市更新條例#65第5項

授權地方政府

第1項、第2項第一款及第三款

第5項

1. 中央主管機關就建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項訂定辦法，
2. 授權地方主管機關得基於都市發展特性之需要，以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項
3. 針對建築容積獎勵之項目及計算方式等事項予以明確規定並降低實務上需透過都市更新事業計畫審議時始確定獎勵額度之不確定

都市更新建築容積獎勵辦法 108.5.15台內營字第1080807765號令修正 法源依據

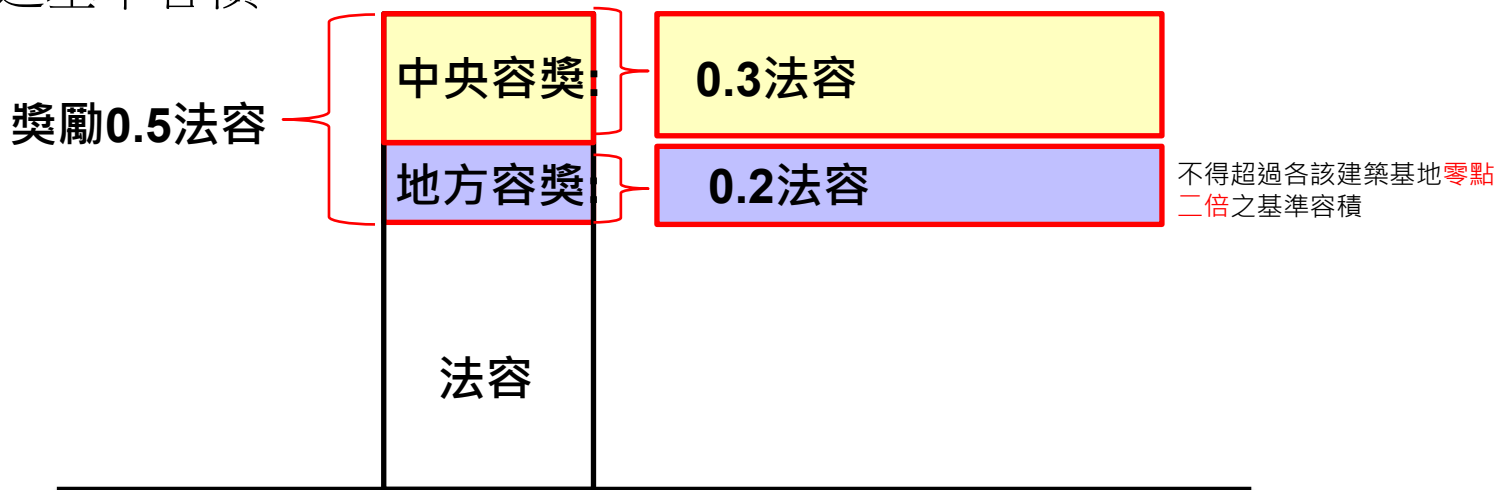
都市更新條例#65第6項

地方建築容獎上限

第6項

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。

但依第二項第三款規定(策略性)辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。



□ 容積獎勵法源依據:都市更新條例#65

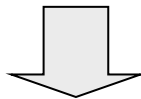
(一百十三年十一月十三日總統華總一義字第 11300104921 號令修正公布第 65 條條文)

都市更新條例#65第8項
高氯離子及耐震能力不足

認定

第8項

第二項第二款(高氯離子)及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。



法規名稱：

都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法(110.11.17)

容積獎勵法源依據:都市更新條例#65

(一百十三年十一月十三日總統華總一義字第 11300104921 號令修正公布第 65 條條文)

都市更新條例#65第9項

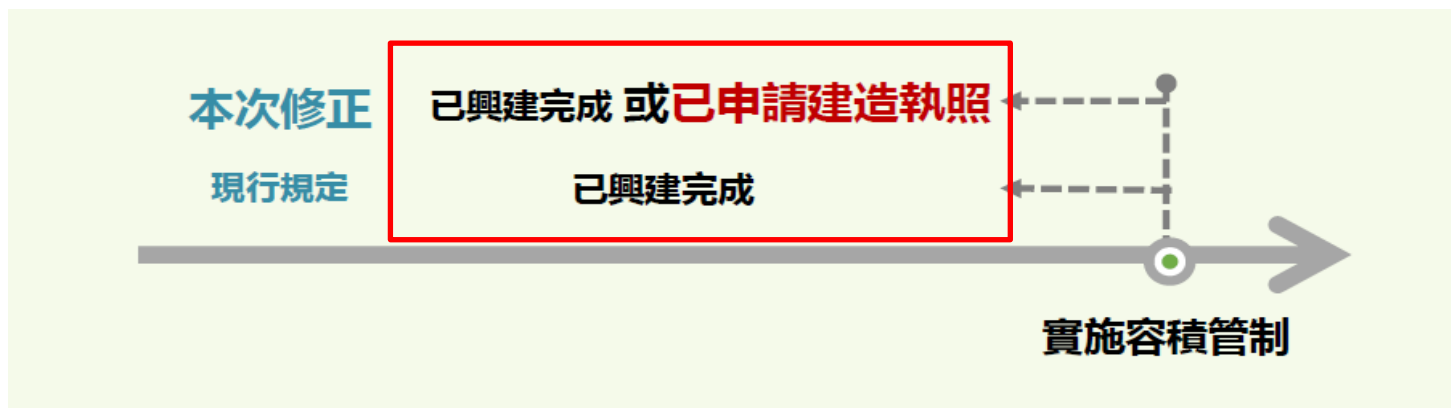
適用時點(本條增訂)

第9項

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；

都市更新事業計畫於本條例一百十三年十月二十五日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之第二項第一款規定

(本條例修正施行前已擬定報核者，仍得適用容積獎勵新規定)。



都市更新建築容積獎勵

都市更新建築容積獎勵項目說明

中央

臺北市

全國適用、一致性	原則	都市發展特性(改善地區環境)	臺北市
額定			額定
依實際面積或10%	原容積大於基準容積	提供經費推動都市更新業務	無上限
公劃：10%、5%； 自劃：7%、3.5%	時程	建築設計	1%、2%、3%
依實際面積(上限30%)	社會福利設施或其他公益設施	雨水流出抑制設施	1%
上限15%	協助取得及開闢公共設施用地	人行步道	依實際面積
2%~10%	智慧建築	充電停車位	1%
3%、4%、5%	無障礙環境設計	協助鄰地整修人行道或騎樓	一棟0.25%
2%、4%、6%、10%	建築物耐震設計	符合審議原則	3%
依實際面積	文化資產保存	四、五層樓未設電梯或法停不符規定	2、4%
5%~35%	規模		
2%~10%	綠建築		
20%	違占戶		
8%、10%	危老建築物		
5%	協議合建		
170%		可申請額度	43%(地方只能給20%)
申請上限：基準容積50%或原建築容積+30%			

□ 都市更新建築容積獎勵(中央)

108年5月15日都市更新建築容積獎勵辦法修正發布

內政部108.5.15台內營字第1080807765號令修正

中央獎勵項目	獎勵額度
第五條：原建築容積高於基準容積	原容或基準容積10%
第六條：符合危險老舊建物者（主管機關通知/結構堪慮應拆除或結構安全性能評估結果未達最低等級）	10、8%
第七條：提供指定之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施	實際面積計算給予，上限30%
第八條：協助取得及開闢公共設施用地	依公式計算給予，上限15%
第九條：範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，依文化資產管理機關核准之文化資保存、修復、再利用之建築者	實際面積乘1.5倍計算給予
第十條：建築基地採內政部綠建築評估系統者	10、8、6、4、2%
第十一條：建築基地採內政部智慧建築評估系統者	10、8、6、4、2%
第十二條：建築基地採無障礙環境設計者	5、4、3%
第十三條：建築基地採建築物耐震設計者	10、6、4、2%
第十四條：一定期間內擬訂都市更新事業計畫報核者	更新地區5年內10%、10年內5% 自劃單元5年內7%、10年內3.5%
第十五條：事業計畫範圍含一個以上完整街廓或達一定面積者	一個以上完整街廓5%
	達一定面積者30%
第十六條：更新單元範圍內20戶以上，全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施都市更新事業者	5%
第十七條：處理占有他人土地舊違章建築戶	實測面積給予，上限20% (每戶不得超過平均每戶住宅樓地板面積)

最高額度可申請至170%，上限50%

都市更新建築容積獎勵(地方)

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)

項目	條件		獎勵
建築 規劃 設計	(一)	1 建築物鄰8m以下道路境界線退縮	3% (5項以上)
		2 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m	
		3 留設寬度4m以上供公眾通行之通道 且兩端均銜接公設用地或道路 (依法不得廢止或改道之現有巷道不得申請)	
		4 集中設置開放空間廣場200m ² 以上 (住宅區不適用)	2% (4項)
		5 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	1% (3項)
		6 建築物斜對角距離平均未超過45m	
	(二)	設置雨水流出抑制設施 - 達法定雨水貯留量二倍以上	1%
	(三)	面臨沿街面(註)留設供人行走之地面道路或騎樓 - 各部分淨寬度均達2m以上至6m以下 (依113.5.13_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) 救災活動空間動線寬度未達4公尺者應退縮補足4公尺。	•供人行走地面道路依留設面積 •留設騎樓依留設面積之1.8倍
	(四)	符合審議會歷次會議通案重要審議原則 - 建築設計類	3%
	(五)	屋頂平臺及立面垂直綠化 達各類建築基地綠覆率	2倍以上 1.8倍以上未滿2倍 1.6倍以上未滿1.8倍 4% 3% 2%
改善 都市環境		協助基地同街廓或毗鄰街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平	0.25% (一棟建築物)
新技術 應用		提供充電汽車及機車停車位數-法定停車位百分之三	1%
促進 都市 更新	(一)	提供經費予本市都市更新基金	依公式
	(二)	四、五層合法建築物屋齡30年以上無電梯 或法定停車位低於戶數7/10者	2%、4% (依建物基地)

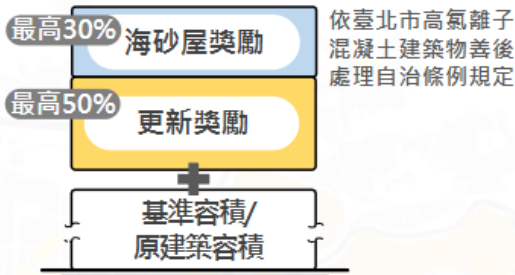
112年修訂
騎樓獎勵數

台北市防災型都更專案

A 計畫緣起

內政部定義危險建築物

1 高氯離子混凝土建築物(海砂屋)



2 耐震能力不足建築物而有明顯危害 公共安全之建築物



鼓勵耐震能力不足建物重建，改善居住環境品質

民國

63年前建築物法規沒有抗震要求 !

- 63年 ○ 訂定建築物耐震設計規範，劃分不同震區，訂定對應耐震係數
- 71年 ○ 針對不同用途建築物增訂耐震係數
- 88年 ○ 九二一地震發生後，依活動斷層類別規範地震設計係數
- 95年 ○ 耐震法規日趨嚴謹，結構安全大致無虞



內政部定義危險建築物:高氯離子(海砂屋)或耐震能力不足

□ 台北市防災型都更專案

防災型都更耐震能力不足定義



耐震能力不足認定

建築物結構安全性能評估

初評 或 詳評 評估結果 ID值 < 0.35

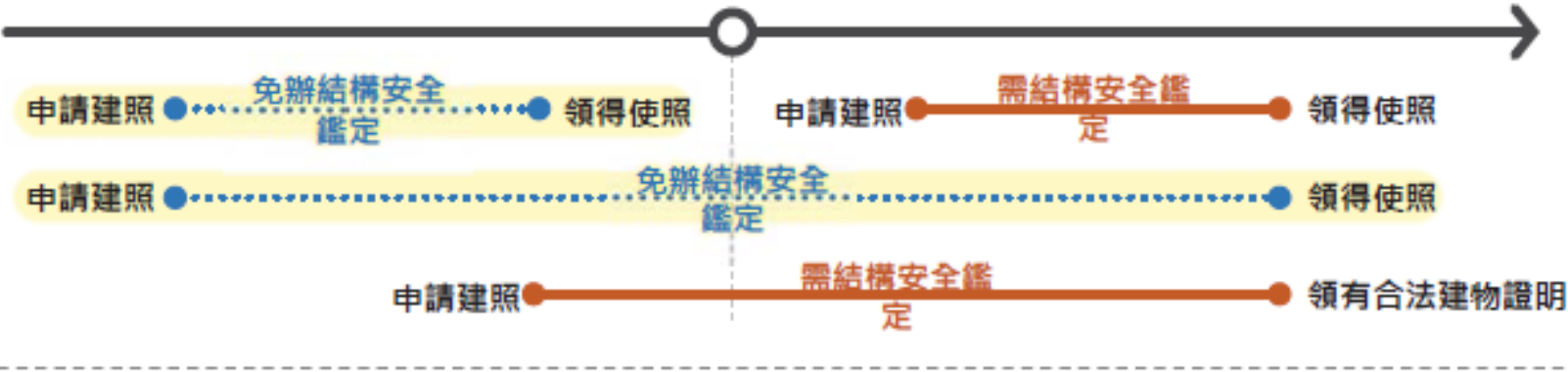
ID值(Index of Damage)=

A_{c2} : 實際耐震能力

$I \times A_{2500}$: 法規耐震標準

特予放寬: 於民國63/2/15(不含)前已申請建造執照之領有使用執照者，免辦建築物結構安全性能評估鑑定申請

63年2月15日
耐震設計規範發布



□ 台北市防災型都更專案

防災型都更-更新後建築規劃設計條件



需同時符合4面向、5條件

4
面
向

1



結構安全

2



耐候減碳

3



都市減災

4



環境友善

5
條
件

1

耐震設計

2

綠建築

建築能效1+

3

智慧建築

4

透水保水設施

透水鋪面人行空間

雨水出流抑制設施

5

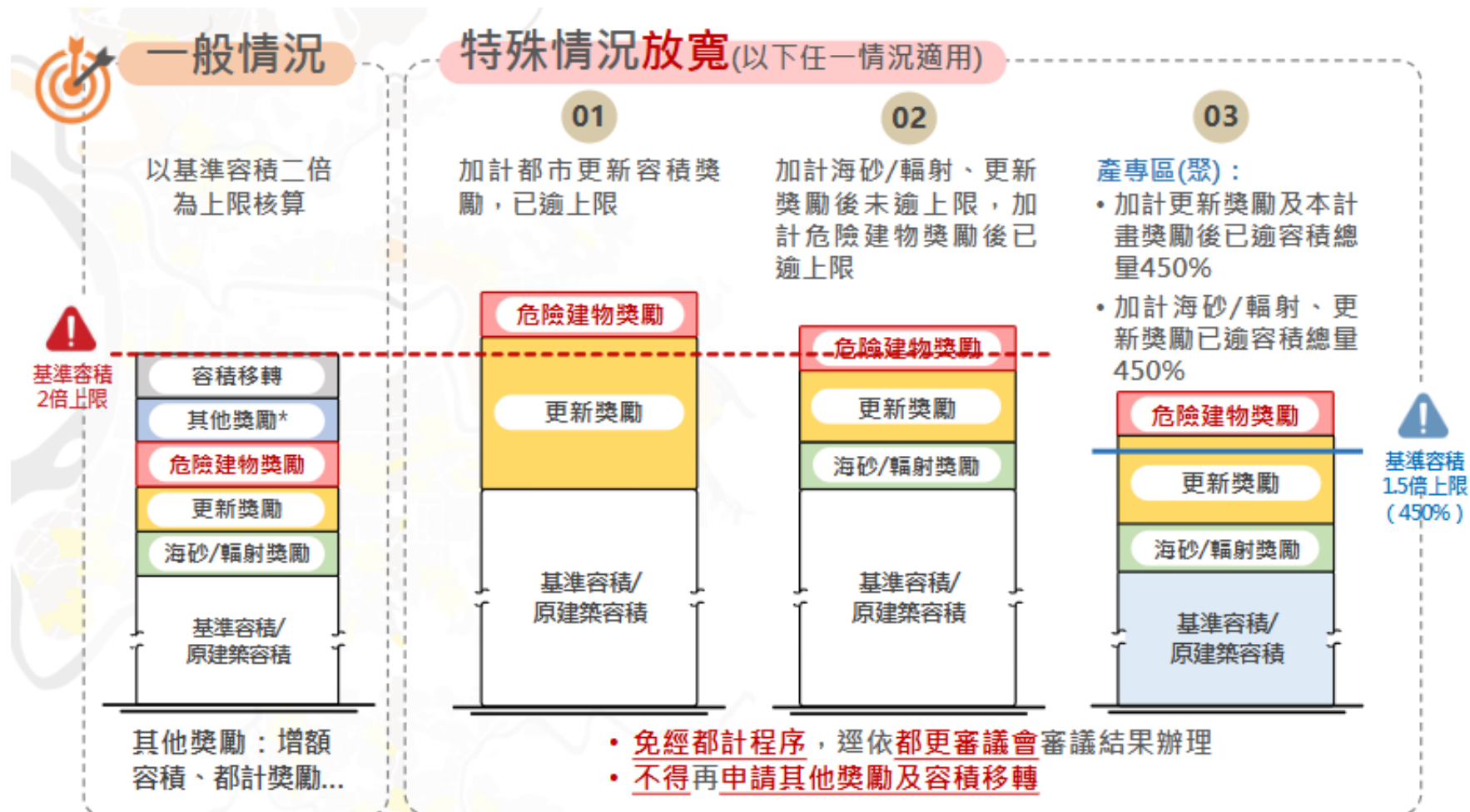
無障礙環境

以取得相關**標章**、**候選證書**及**通過評估**為準

- 都更事業計畫核定前：與市府簽訂協議書
- 領得使用執照前：繳納保證金或取得評估標示
- 領得使用執照後2年內：取得標章或通過評估

□ 台北市防災型都更專案

防災型都更-更新後獎勵上限



□ 都更案提升環境貢獻及公益性

臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則

更新案皆應對於周圍環境改善負有責任與義務，為加強都市更新對環境品質及公益性之貢獻：

（一）更新範圍 完整性原則：更新範圍 應儘量以完整街廓為考量並充分召開鄰地協調會。

（二）都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻原則：

1. 更新案設計應**依循都市計畫土地使用分區**，內容應重視都市活動與功能的延續。
2. 應充分考量周圍地區之**交通系統**，妥善規劃人行、汽機車行及腳踏車行動線與環境 並降低交通影響的衝擊。
3. 更新案之規劃設計 內容 應考量**加強都市防災機能**，並考量自然**永續節能減碳**。
4. 更新案之建築規劃設計須考量提供**適當規模住宅單元**。

□ 都更案提升環境貢獻及公益性

臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則

(三) 地區性公益回饋原則：

1. 更新地區 單元劃定後施工前之閒置房地利用，提供社區計畫展示或公共性空間，以期增加民眾對更新案之認同感或增益社區公共生活者。
2. 更新後提供一定比例之公共使用空間。

(四) 推動無障礙空間原則：

更新案之規劃設計內容應納入通用設計理念，提供無障礙之公共空間。

結論:都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者，得給予容積獎勵

□ 都更案提升環境貢獻及公益性

臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則

公益性

1.A區+B區更新範圍
整體開發，以提升都市環境品質

2.A區+B區更新範圍間之**未開闢計畫道路**
協助開闢完成，並將計畫道路產權**捐贈給市府**，以提升都市**交通系統**

3.完善更新單元之**公共設施系統**



□ 都更案提升環境貢獻及公益性

臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則

公益性

1.更新範圍完整性原則-**完整街廓**

2.考量**都市景觀**，沿街規劃雙排樹，並留設街角開放空間

3.地面人行道路具**延續性**

4.妥善規劃人行、汽機車行動線並降低交通影響的衝擊以提升都市**交通系統**



□ 都更案提升環境貢獻及公益性

臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則

公益性

1.更新範圍完整性

原則-**完整街廓**

2.考量**都市景觀**，
沿街規劃雙排樹，
留設街角開放空間

3.地面人行道具**延續性**

4.妥善規劃人行、
汽機車動線並降低
交通影響的衝擊以
提升都市**交通系統**



叁、體感降溫專案簡介

台北市的都市熱島效應



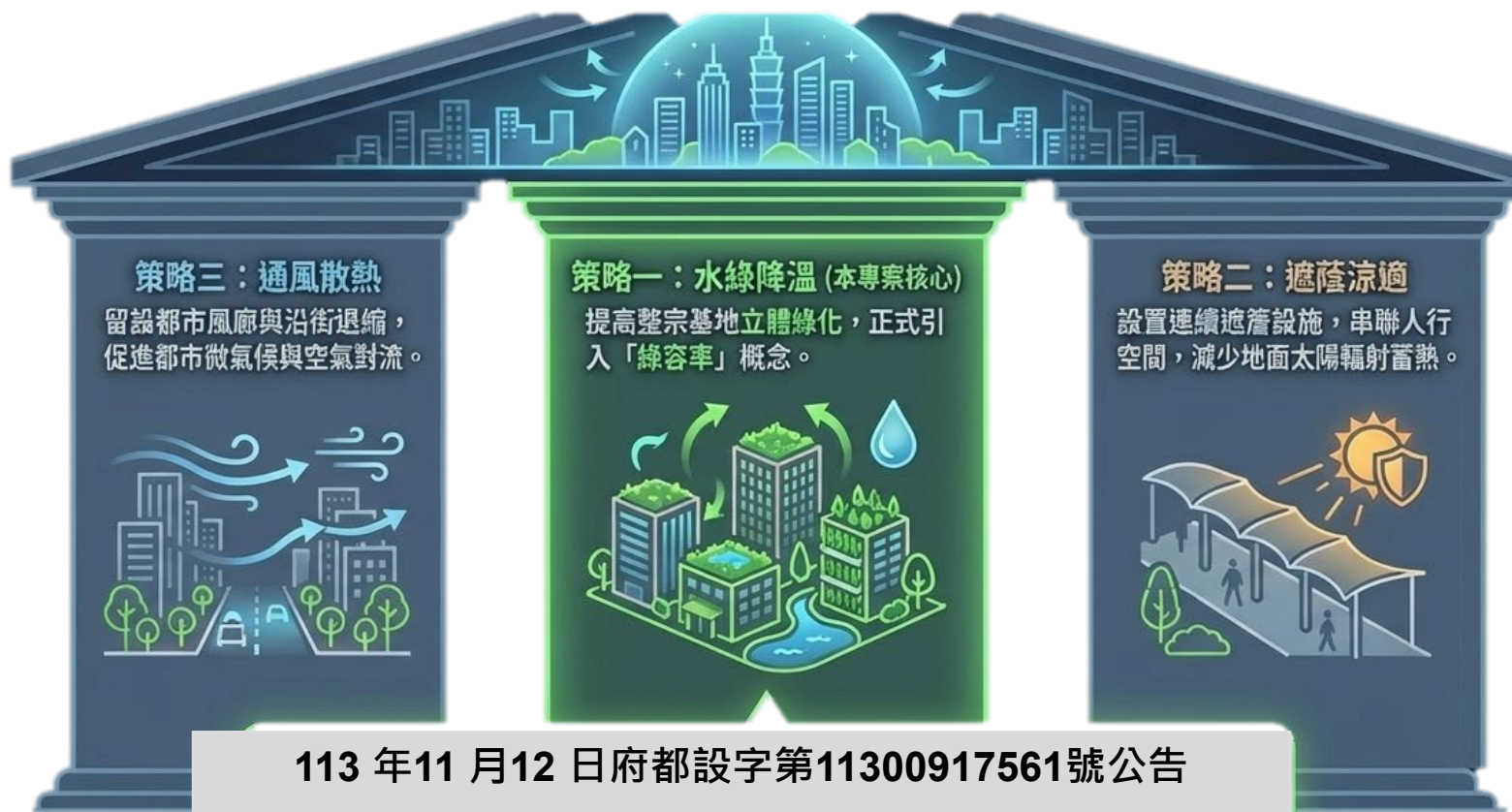
危機：臺北盆地遭遇嚴峻都市熱島效應，柏油與水泥日夜放熱，導致空調能耗與碳排陷入惡性循環。



解方：綠化政策的範式轉移——我們需要的不再只是「看得到的綠」，而是具備氣候降溫功能的「感受到的涼」。將建築化為城市的巨型散熱片。

台北市如何降溫？三大策略

113 年11 月12 日府都設字第11300917561號公告



113 年11 月12 日府都設字第11300917561號公告

擬定「臺北市開發基地體感降溫專案」 細部計畫

降溫城市三大策略及因應進度



開發基地體感降溫之建築設計構想



將體感溫度降低 2°C 作為首要目標
引入「綠容率」概念

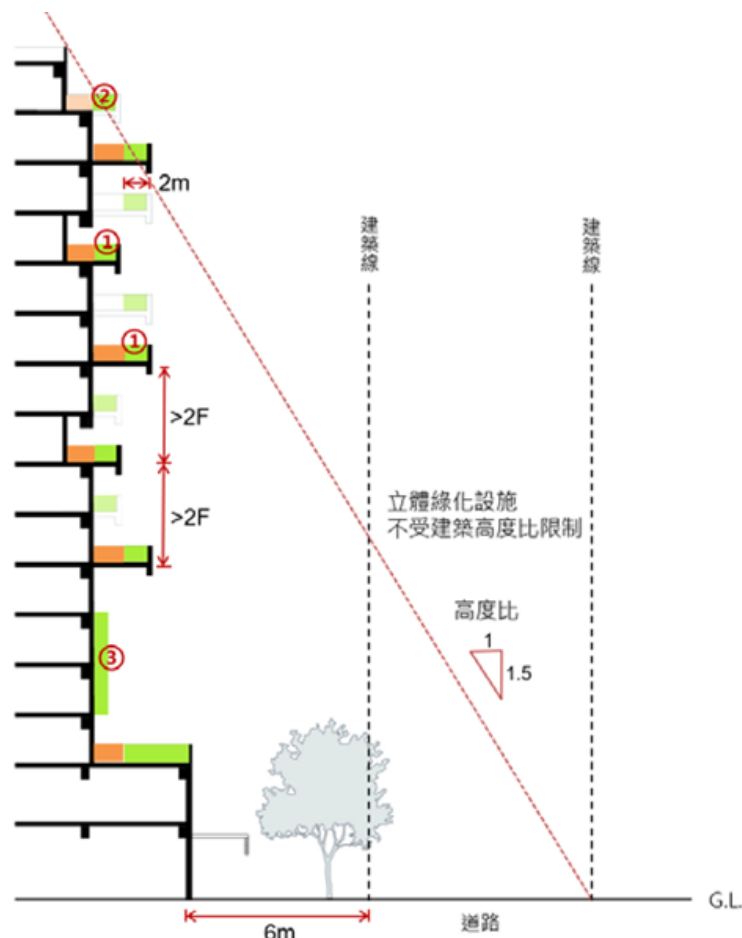
法規解套-立體綠化設施設置示意圖

提升降低輻射熱影響，創造舒適戶外活動環境，改善都市景觀及市民居住環境品質。鼓勵地區人行空間串聯及改善行人舒適度鼓勵建築物設置立體綠化設施。

立體綠化設施法規優待:

1. 得不計入建築面積
2. 不計入容積樓地板面積
3. 不受建築物高度比限制

(受北向日照法令檢討)



資料來源:台北市都市發展局

113 年11 月12 日府都設字第11300917561

擬定「臺北市開發基地體感降溫專案」細部計畫案 9

修正臺北市新建建築物綠化實施規則

法規進化：從「綠覆率」到「綠容率」的 3D 革命

The Living Blueprint



【舊制】綠覆率
(2D 平面)

核心
指標

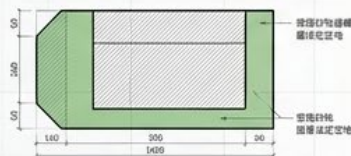
【新制】綠容率
(3D 立體體積)



大樹與草皮面積無異
33.5% = 40.5%

評估
盲點

【新制】依植物物理
降溫效能與遮蔭給分



【舊制】受限於地面層法定空地

空間
發展

【新制】
向上延伸至立面、陽臺與屋頂



【舊制】景觀視覺美化

最終
目的

【新制】
實質氣候降溫
(遮蔭與蒸散)



導入「體感降溫」專案細部計畫，正式將降溫納入建築設計的量化管理邏輯。

修正臺北市新建建築物綠化實施規則

114年7月31日公告, 115年1月1日實施

增加基地綠化量

✓ 提高基地綠覆率

規範退縮帶狀式開放空間應沿街種植喬木, 並提高各建築基地應綠化面積。

✓ 新訂綠容率規範

(Taipei Green Ratio, TGR)

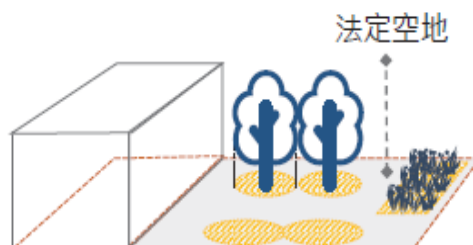
從以往平面綠覆率概念, 改變以立體綠容率的標準進行評估, 不同類型植栽有不同遮蔭效益, 達成體感降溫2°C。

✓ 增加立體綠化設施及維管規範

包含立體綠化比例、尺寸及自動澆灌系統等。維管及使用方式, 應納入公寓大廈規約併入產權移轉交代。

綠覆率現行規定 地面層綠化↑

- 以法定空地為基準
- 植栽投影面積 × 數量加成計算



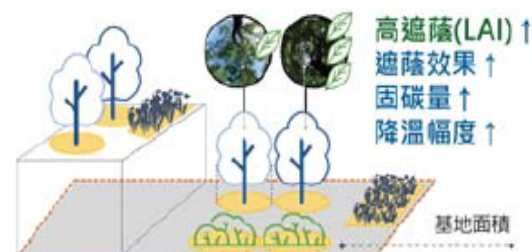
綠覆率與綠容率併行

不影響相關法令、不減損地面層喬木數量

臺北體感降溫綠容率

立體綠化量↑

- 導入體感降溫概念計算整體綠化量
- 以基地面積為基準
- 訂定遮蔭係數, 鼓勵高遮蔭喬木

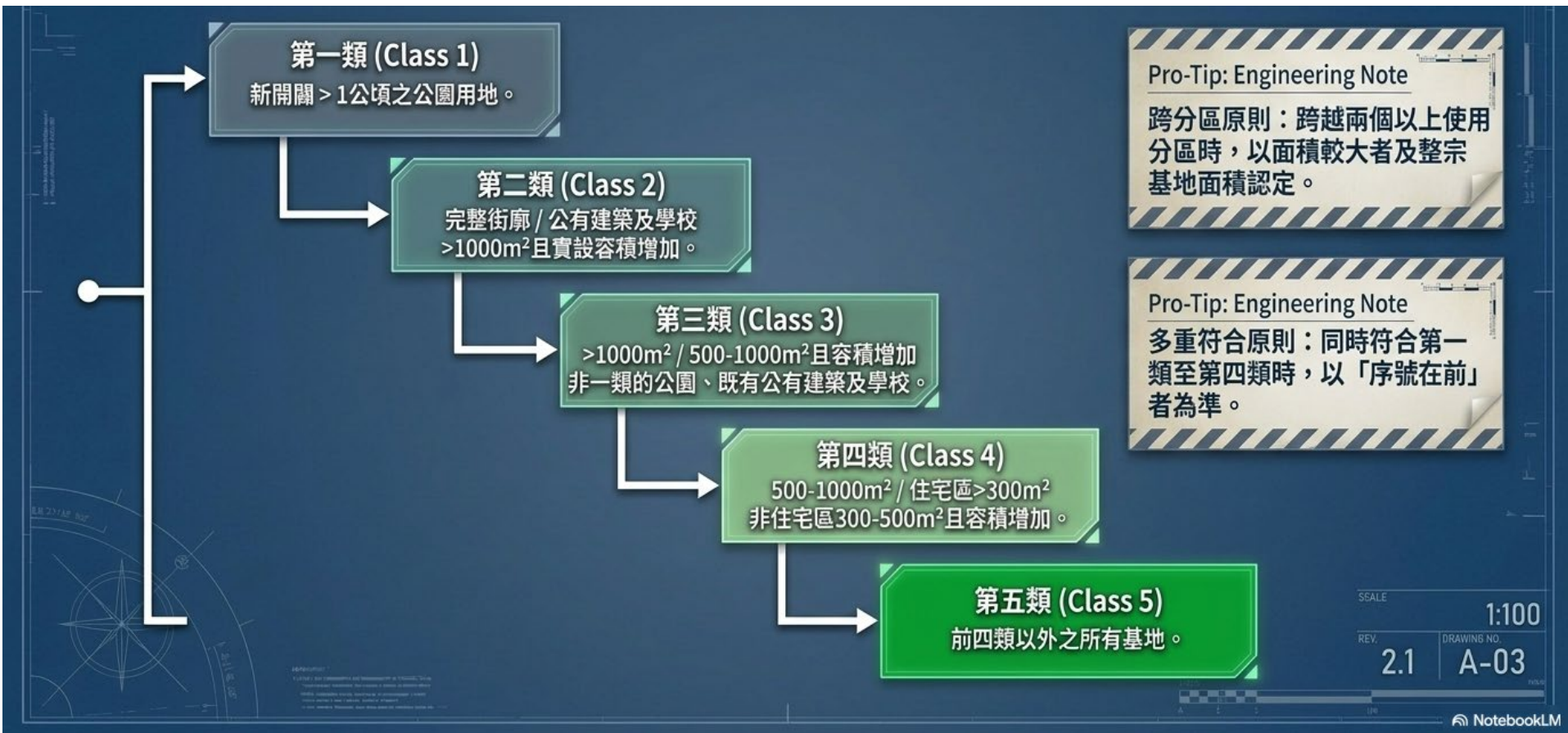


$$\text{臺北市綠覆率計算方式} = \frac{\text{總綠覆面積}}{\text{法定空地面積}} = \frac{\sum \text{單株投影面積} \times \text{數量}}{\text{法定空地面積}}$$

$$\text{臺北TGR計算方式} = \frac{\text{總葉面積 (地面層綠化+立體綠化)}}{\text{基地面積}} = \frac{\sum \text{單株投影面積} \times \text{數量} \times \text{遮蔭加權係數}}{\text{基地面積}}$$

55

基地分類-分五類檢討



基地分類-分五類檢討

各類基地綠化指標法定標準總表

Structural Data Matrix

基地分類	綠覆率	綠容率	固碳當量基準
第一類	≥ 90%	≥ 2.0	0.99
第二類	≥ 80%	≥ 1.9	0.83
第三類	≥ 70%	≥ 1.8	0.83
第四類	≥ 60%	≥ 1.6	0.66
第五類	≥ 50%	≥ 1.4	0.66

總固碳當量需大於 (1/2 最小綠化面積 × 固碳當量基準值)。
固碳計算依綠化設計技術規範辦理。

SCALE
1:100
REV. 2.1
DRAWING NO. A-04

NotebookLM

綠容率TGR計算公式



設計策略：精準選種 (如高遮蔭喬木) 即可用較少種植面積換取高綠容率，為空間佈局爭取彈性。

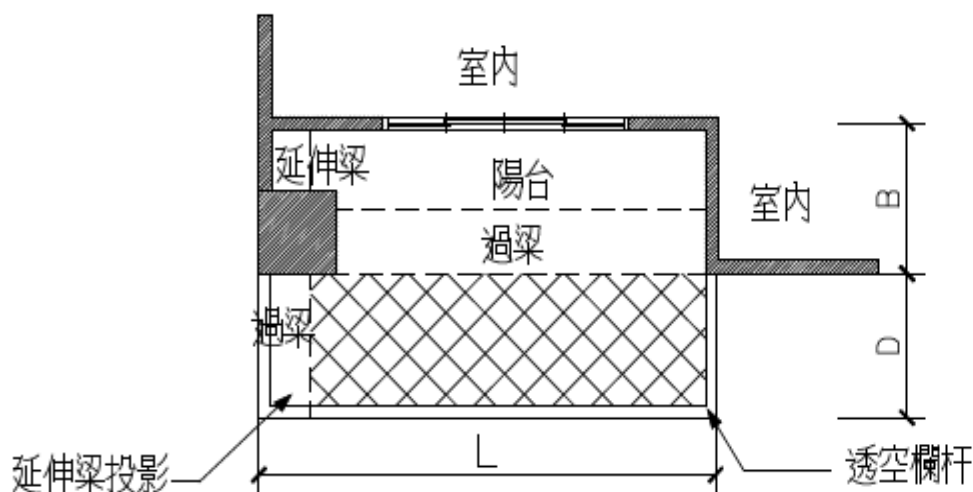
陽台外立體綠化

$$GA \geq (A - SGA) \times 90\%$$

綠化面積

立體綠化設施

結構環梁面積



綠化面積GA

$$GA \geq (A - SGA) \times 90\%$$

A: 立體綠化設施面積 $L \times D$

SGA: 結構所需之環梁面積

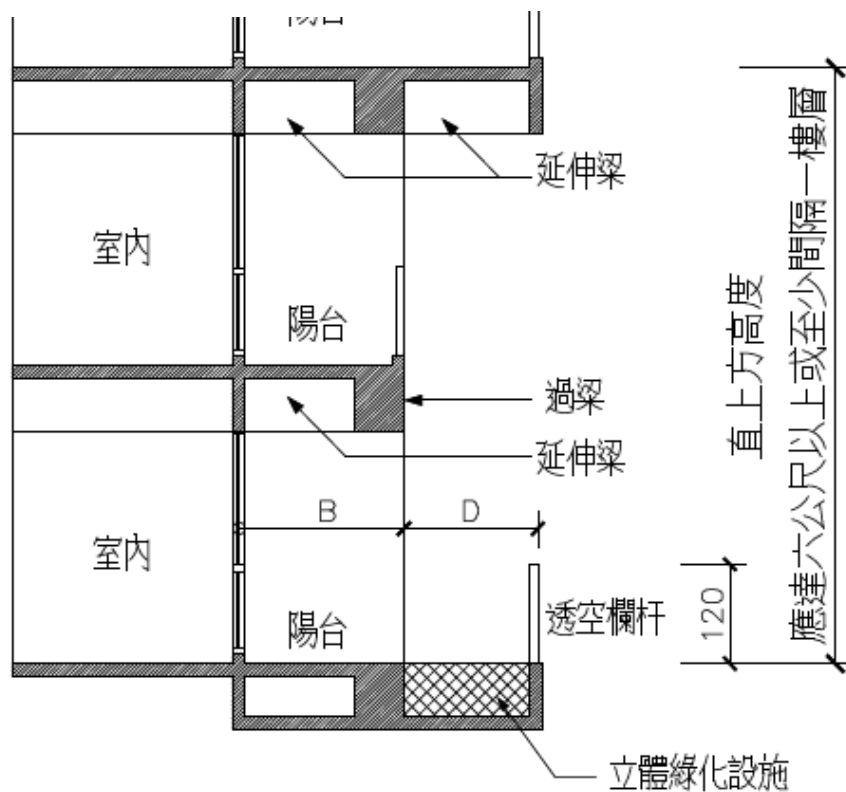
陽台外立體綠化

$$GA \geq (A - SGA) \times 90\%$$

綠化面積

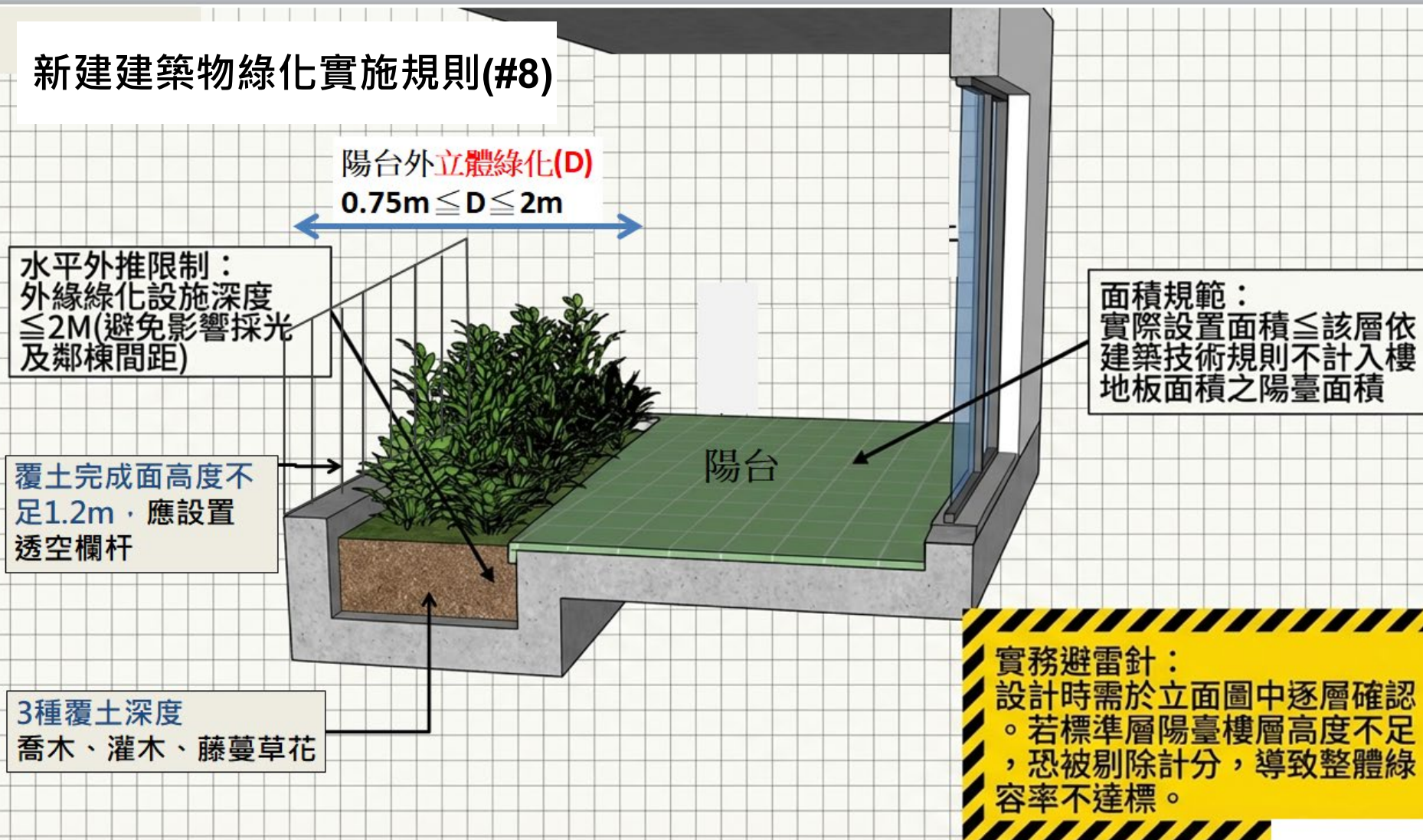
立體綠化設施

結構環梁面積



陽台外立體綠化

新建建築物綠化實施規則(#8)



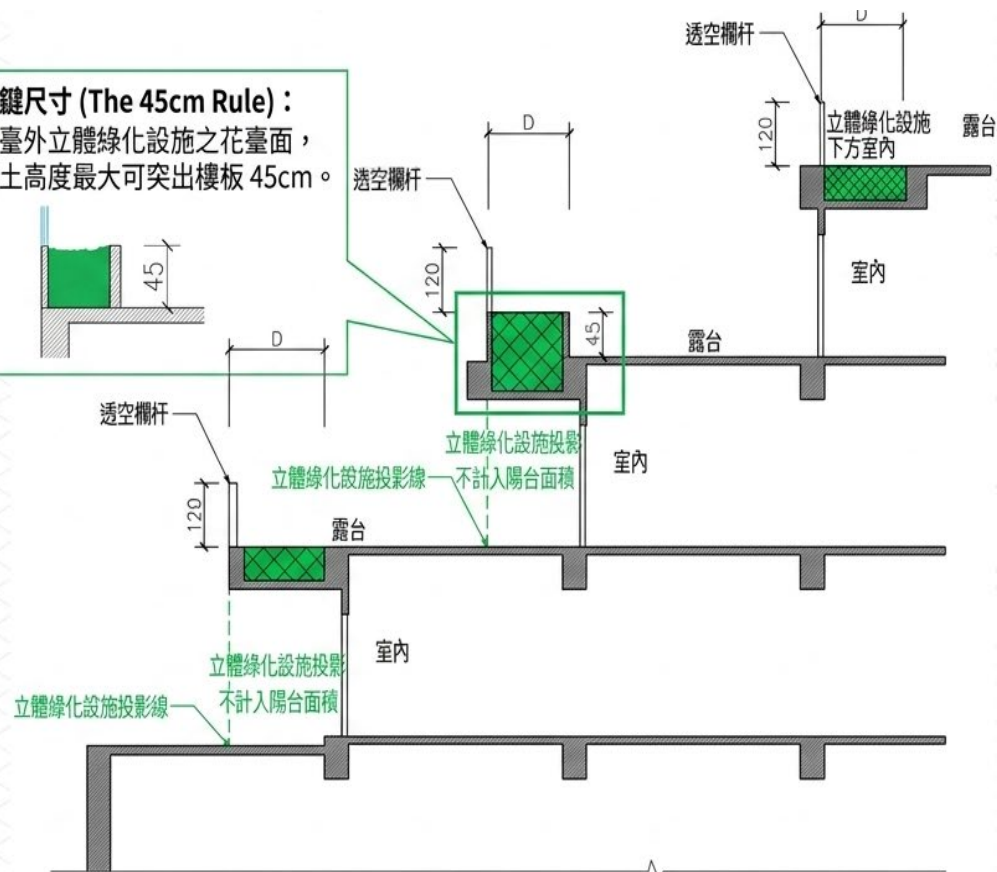
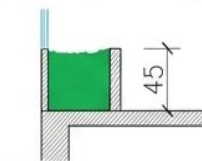
露台外立體綠化

核心參數 (Core Parameters) :

- 綠化設施深度 (D) :
 $0.75\text{m} \leq D \leq 2\text{m}$ 。
- 投影面積不計入：
立體綠化設施下方
其綠化投影線不計入陽臺面積。

關鍵尺寸 (The 45cm Rule) :

露台外立體綠化設施之花臺面，
覆土高度最大可突出樓板 45cm。



NotebookLM

臺北市綠容率新制-從景觀綠化邁向立體降溫

會呼吸的立面： 體感降溫之建築設計構想

將平面綠化指標，立體折疊至
建築外皮的每一個維度。



屋頂層：
屋頂綠化與太陽能光電整合



立面層：
雙層植生遮陽牆



中段層：
陽臺與露臺立體綠化



地面層：
法定空地地面綠化與
連續遮蔭設施

臺北市綠容率新制-從景觀綠化邁向立體降溫



2D綠覆率

單純計算平面綠化面積

由單純計算平面綠化面積，轉向衡量立體空間的體感降溫效益。



3D綠容率

立體空間的體感降溫效益



降溫係數

3.0

高遮蔭喬木係數達 3.0

依遮蔭能力賦予植物不同係數，例如高遮蔭喬木係數達 3.0。



五大基地分類管控

依基地規模與性質設定差異化標準，確保大型開發案承擔更多生態責任。

實務指南：技術規範與挑戰對策



立體綠化技術標配

強制設置自動滴灌系統，並依土壤深度（標準 150cm）核計綠化比例。



空間排擠與法規解套

屋頂太陽能設備可不計入綠化面積，化解綠化與綠能的配置衝突。



營建成本與資產溢價

雖結構成本預估增加，但可透過精準選種優化載重並提升 ESG 價值。

第一類 (大型新闢公園)

綠覆率要求	90%+
綠容率最低標準	2.0+
固碳當量基準 (kg/m ² ·年)	0.99

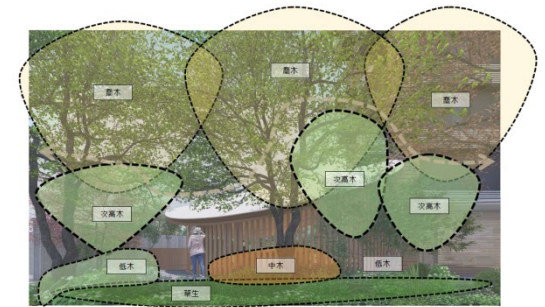
第二類 (公有建築/完整街廊)

綠覆率要求	80%+
綠容率最低標準	1.9+
固碳當量基準 (kg/m ² ·年)	0.83

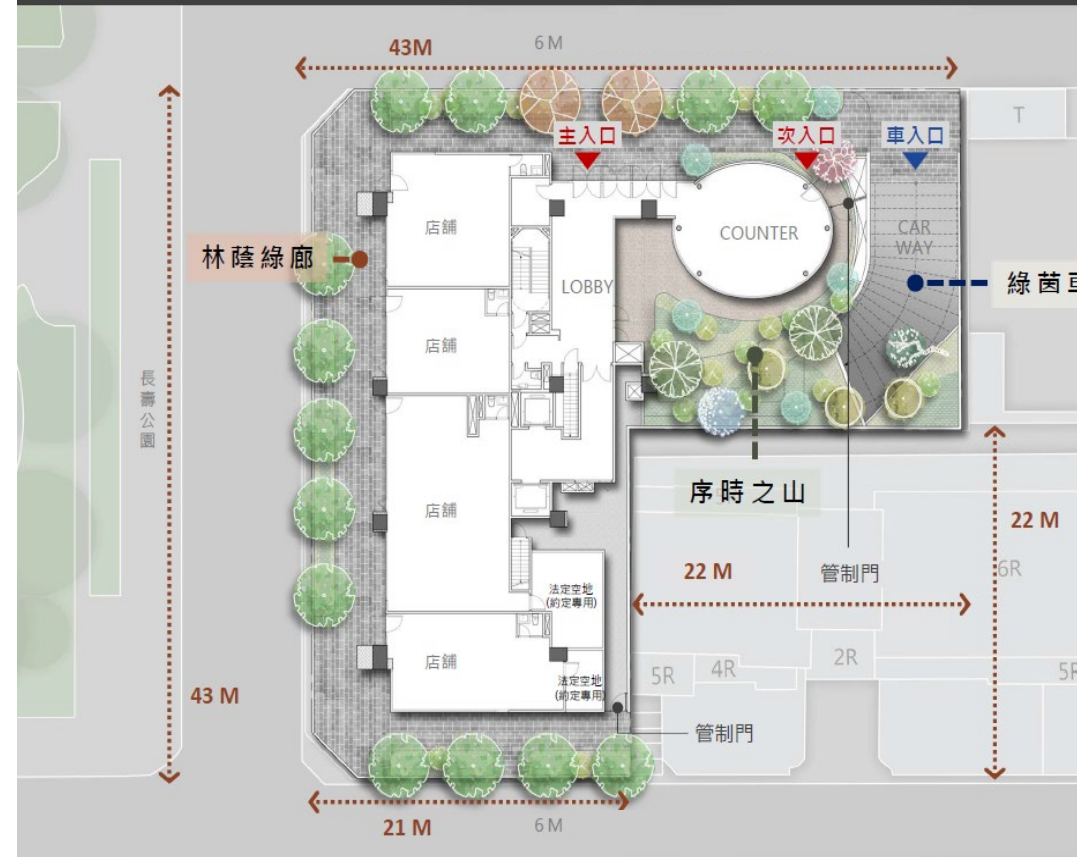
第五類 (小型基地/危老案)

綠覆率要求	50%+
綠容率最低標準	1.4+
固碳當量基準 (kg/m ² ·年)	0.66

案例-從景觀綠化邁向立體降溫



地面層景觀計畫





~~簡報結束×QA時間~~