

容積獎勵與建築高度限制對都市更新之影響

學生：韓莉雯

指導教授：翁正強

國立交通大學 工學院專班營建技術與管理組

摘 要

在都市永續發展觀念下，都市更新已經成為台灣都市發展的趨勢之一。雖然我國已有『都市更新條例』及各項相關子法，但是在施行都市更新事業之實際過程中仍存在著許多的困難，使得民間投資者參與推動都市更新事業的意願相對低落，造成台灣地區都市更新成效不彰。如果能研擬更能夠積極引導與鼓勵民間共同參與都市更新之對策，將能加速國內都市更新的腳步。

在都市更新過程中，容積獎勵已經成為民間投資者願意參與推動都市更新的重重大誘因，惟政府在實施容積獎勵的同時，如何能夠兼顧都市生活品質並營造出更好的公共空間，實是一項十分重要的課題。本研究發現在目前我國的都市更新相關條例中，對部分容積獎勵項目之評定基準及認定，並未訂定明確的認定準則，導致在都市更新事業計畫審議上產生疑問及爭議，阻礙了都市更新事業的推動，進而降低實施者參與都市更新的意願。因此，若欲使都市更新事業之推動更順利，各容積獎勵項目之評定基準及認定應有更明確的規定。在採用提高容積獎勵作為鼓勵實施者參與都市更新的手段時，亦須考量因提高容積獎勵所可能造成的負面影響，研擬相關之配套措施是必要的。本研究初步建議可考量其對地區環境之影響，訂定扣減容積獎勵之規定或規定更新後戶數增加之比值，以確保更新地區之環境品質。

本研究發現實施者在爭取到相關的容積獎勵後，若欲充分有效利用其容積獎勵，則勢必需要增加建築高度才能滿足需求。但是，由於現行相關法令對建築高度限制之規定，可能會使民間投資者無法享受到都市更新容積獎勵的好處，進而導致其投資意願低落。因此本研究初步認為現行法規中對建築高度限制有放寬之必要。同時，在考慮建築高度限制放寬的情況下，為確保都市公共空間及社區生活品質，應有適當的配套措施。因此本研究初步建議在放寬法令對建築高度限制之同時，應以搭配縮減建蔽率來做設計，並指定退縮之牆面線位置，如此將能使公共空間增加，也較能夠達到提高社區生活品質之目的。

本研究依據分析結果對都市更新相關法令提出改進建議，作為政府機關修法之參考，期望藉此能夠提高民間投資者參與都市更新的意願，使都市更新能夠創造「現住戶」、「周遭居民」、「投資者」與「政府」四贏之局面。

關鍵字：都市更新、容積獎勵、高度限制、縮減建蔽率、退縮牆面線

The Effects of Floor Area Incentive and Building Height Constraints on Urban Renewal

Student : Li-Wen Han

Advisor : Dr. Frank C.C. Weng

**Program of Construction Technology and Management
National Chiao Tung University**

Abstract

With the concept of sustainable urban development, urban renewal has become one of the trends in Taiwan developments. Although we have Urban Renewal Act and other related regulations, there are still many difficulties in the practical execution process. Therefore, civil investors have relatively low desire to participate in urban renewal, and it also caused the unsatisfied effects of urban renewal in Taiwan. If there could be a solution to constructively guide and encourage more organizations to participate in it, which will accelerate the speed of urban renewal in Taiwan.

In the process of urban renewal, floor area incentive has become a major attraction for which civil investors would be willing to participate in urban renewal. However, it is also an important topic for government to maintain urban living quality and build better public space at the same time that the floor area incentive is granted to the civil investors. This research discovered that in our current urban renewal regulations, there was a lack of clearly defined floor area incentive granting standards to identify and evaluate the participants. This causes questions and controversies in the review process of renewal projects and delays the progress of urban renewal as well as decreasing the desire to participate in renewal projects. Therefore, if the government would like to drive the business of urban renewal more smoothly, each floor area incentive item and standard should be defined more specifically. Moreover, when increasing floor area incentive is used as a method to encourage more participants for renewal projects, negative impacts should be considered in order to maintain the environment quality of renewed areas.

This research also found that after the participants strive for the floor area incentive, they would need to increase building height to fulfill the demand if they want to fully and effectively utilize the floor area incentive. However, due to current regulations of constructional height constrains, civil investors can not enjoy the benefits of urban renewal floor area incentive and further caused lower desire to invest in it. Therefore, this research preliminarily believed that there should a need to loosen the building height constrain from current regulations. Also, under the consideration to loosen it, in order to ensure the urban public space and living quality of community, there should be proper measurements taken to be accompanied. As a result, at the same time that this research made a suggestion to loosen building height constrains, decreasing building coverage ratio should be collocated together and appointed the location of set-back wall line of the concerned building, so that the public area can be increased, and it would achieve the ultimate goal of improving living quality in the community.

According to the analytic results, this research proposed some improvement suggestions for related regulations of urban renewal acts, so the government administrations can refer to these and hopefully increase the desire of civil investors to participate in urban renewal in order to create the situation where residents, surrounding residents, investors, and government are all satisfied happily.

Key Words: Urban Renewal, Urban Living Quality, Floor Area Incentive, Building Height Constrain, Decrease Building Coverage Ratio, Set-back Building Wall Line.

誌 謝

本論文得以順利付梓，心中充滿無限感恩。首先要感謝本論文指導教授 翁正強博士兩年多來悉心指導，在翁老師豐富的專業學養及嚴謹的研究思維啟發下，使我能將學校所學與個人工作經歷，配合適切的研究方向，順利完成本論文研究，特此致最深的謝意。

感謝口試委員本校 王維志教授、 吳水威教授、 吳宗修教授以及中華大學 余文德教授，對我本次論文內容提供精準及明確的指教，讓本次研究問題上，擁有更專業、客觀與多元探討角度，使本文更臻完善，在此謹致上由衷的謝意。

在論文研究過程中，最要感謝本人目前任職學校之建築科主任賴朝陽主任，在論文寫作過程中給予充分的協助；還要感謝好友貞德、佳蕙、香婷、彩鴻，與同事們的諸多幫忙及鼓勵。

最後，最要感謝的是家人毫無保留的支持與鼓勵，這股力量陪我走過思緒的混亂低潮期，讓我有勇氣再繼續執筆往下鑽研，也鞭策、驅使我更加努力，一定要將成果展現於眾人之前。願以此成果與陪同我一同走過的教授、家人及朋友們共同分享。

韓莉雯 謹誌



目 錄

中文摘要	.....	i
英文摘要	.....	ii
謝誌	.....	iii
目錄	.....	iv
表目錄	.....	vi
圖目錄	.....	vii
第一章	緒論	1
1-1	研究動機與目的.....	1
1-2	研究範圍.....	3
1-3	研究方法.....	4
1-4	研究流程.....	5
第二章	文獻回顧	6
2-1	都市更新的意義及效益.....	6
2-2	我國都市更新之現況探討.....	8
2-2-1	都市更新發展概況.....	8
2-2-2	都市更新之推動程序.....	9
2-2-3	都市更新獎勵方式之分析.....	14
2-3	國內有關容積獎勵之相關文獻.....	16
2-4	我國都市更新容積獎勵之相關規定.....	19
2-4-1	都市更新條例.....	21
2-4-2	都市更新建築容積獎勵辦法.....	22
2-4-3	台北市容積獎勵相關規定.....	23
2-4-4	九二一震災重建暫行條例.....	32
第三章	建築高度限制對容積獎勵之影響分析	33
3-1	引言.....	33
3-2	現行法令對建築高度限制之相關規定.....	34
3-2-1	建築技術規則.....	34
3-2-2	台北市各相關法令.....	35
3-2-3	九二一震災重建暫行條例.....	37
3-3	住宅區更新案例分析.....	38
3-3-1	案例說明.....	38
3-3-2	容積獎勵與建築高度.....	38
3-3-3	建築配置分析.....	44
3-3-4	結果與討論.....	49
3-4	商業區更新案例分析.....	51
3-4-1	案例說明.....	51
3-4-2	容積獎勵與建築高度.....	51
3-4-3	容積獎勵上限之探討.....	55
3-4-4	結果與討論.....	59

3-5	放寬高度限制與配套措施.....	61
3-5-1	縮減建蔽率.....	62
3-5-2	退縮牆面線.....	63
第四章	容積獎勵項目評定基準之改善對策.....	64
4-1	引言.....	64
4-2	原容積高於法定容積之獎勵.....	68
4-2-1	原容積高於法定容積獎勵之說明.....	68
4-2-2	原容積高於法定容積獎勵之分析.....	69
4-3	居住水準改善之獎勵.....	71
4-3-1	居住水準改善獎勵之說明.....	71
4-3-2	居住水準改善獎勵之分析.....	72
4-4	公益設施之獎勵.....	74
4-4-1	居住水準改善獎勵之說明.....	74
4-4-2	居住水準改善獎勵之分析.....	75
4-5	時程之獎勵.....	79
4-5-1	時程獎勵之說明.....	79
4-5-2	時程獎勵之分析.....	80
4-6	地方特性之獎勵.....	82
4-6-1	地方特性獎勵之說明.....	82
4-6-2	地方特性獎勵之分析.....	83
第五章	結論.....	88
參考文獻	.....	90



表 目 錄

表 1	全國都市更新地區劃定成果彙整表	3
表 2	執行都市更新事業各階段所需參照之相關法規	9
表 3	執行各項都市更新事業計畫時所有權人及產權面積之同意最低比例	14
表 4	台北市都市更新自治條例容積獎勵上限修正前後之比較	27
表 5	台北市都市更新之各項容積獎勵評定基準及獎勵額度修正前後之比較	28
表 6	各都市更新相關法規規定之容積獎勵上限	32
表 7	台北市土地分區管制規定之建蔽率及容積率	36
表 8	台北市土地分區管制規定之高度比及最小後院深度比	36
表 9	各相關法規之高度限制規定	38
表 10	依不同法規所獲得之容積獎勵額度	40
表 11	以不同建蔽率設計下所需之基本建築物高度（依都市更新容積獎勵辦法之獎勵值）	41
表 12	以不同建蔽率設計下所需之基本建築物高度（依台北市都市更新自治條例獎勵值）	41
表 13	以不同建蔽率設計下所需之基本建築物高度（依九二一震災重建條例之獎勵值）	41
表 14	採用不同退縮深度時各種法規規定之可建築高度（以面臨 8M 道路為例）	42
表 15	採用不同退縮深度時各種法規規定之可建築高度（以面臨 16M 道路為例）	43
表 16	基地面臨不同道路寬度時各種法規規定之可建築高度	44
表 17	各設計方案之考量因素	45
表 18	依不同法規獲得之容積獎勵額度	52
表 19	以不同建蔽率設計下所需之基本建築物高度（依都市更新容積獎勵辦法之獎勵值）	53
表 20	以不同建蔽率設計下所需之基本建築物高度（依九二一震災重建條例之獎勵值）	53
表 21	採用不同退縮深度時各種法規規定之可建築高度（以面臨 8M 道路為例）	54
表 22	採用不同退縮深度時各種法規規定之可建築高度（以面臨 16M 道路為例）	54
表 23	依不同法規所獲得之容積獎勵額度	55
表 24	依不同法規所獲得之容積獎勵額度	56
表 25	民國 84 年與 89 年台灣地區住家每戶平均居住樓地板面積比較表	73
表 26	各縣市公益設施捐贈之項目	78
表 27	各縣市政府規定之時程獎勵額度	82
表 28	各縣市政府單元規劃設計之獎勵額度	84
表 29	各縣市政府安置舊違建獎勵額度	84
表 30	現行法規中之容積獎勵項目於執行時可能之缺失及建議改善對策	86

圖 目 錄

圖 1	研究流程圖	5
圖 2	都市更新事業執行流程圖	10
圖 3	由主管機關實施劃定更新地區之流程圖	11
圖 4	由申請者自行劃定實施更新地區之流程圖	12
圖 5	自行留設人行步道獎勵容積認定原則 (一)	29
圖 6	自行留設人行步道獎勵容積認定原則 (二)	30
圖 7	自行留設人行步道獎勵容積認定原則 (三)	30
圖 8	自行留設人行步道獎勵容積認定原則 (四)	31
圖 9	自行留設人行步道獎勵容積認定原則 (五)	31
圖 10	自行留設人行步道獎勵容積認定原則 (六)	32
圖 11	建築物高度之斜率關係	35
圖 12	建築物陰影限制	35
圖 13	台北市都市自治更新條例高度放寬後之斜率關係	37
圖 14	方案 A 之平面示意圖	45
圖 15	方案 A 之立體示意圖	46
圖 16	方案 B 之平面示意圖	46
圖 17	方案 B 之立體示意圖	47
圖 18	方案 C 之平面示意圖	47
圖 19	方案 C 之立體示意圖	48
圖 20	方案 D 之平面示意圖	48
圖 21	方案 D 之立體示意圖	49
圖 22	不同原容積率所得之各法規間容積獎勵額度比值曲線圖	57
圖 23	不同原容積於各容積獎勵時所得之總樓地板面積	58
圖 24	民國 84 年與 89 年台灣地區住家每戶平均居住樓地板面積	73