

臺北市政府 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓南區
承辦人：李詩儀
電話：02-27208889或1999轉8291
傳真：02-27593228
電子信箱：udd-korilee@gov.taipei

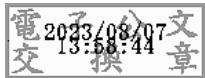
受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國112年8月7日
發文字號：府授都綜字第1123053395號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (27401239_1123053395_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢附「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」增額容積審查原則1份，請查照並轉知所屬。

說明：本府111年5月24日府都綜字第11100005681號公告旨揭細部計畫案，本府研訂旨揭增額容積審查原則供臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考，審查項目、評估方式及可增購增額容積量詳如附件。

正本：台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會
副本：臺北市政府捷運工程局（含附件）、臺北市政府都市更新處（含附件）、臺北市政府都市發展局都市設計科（含附件）、臺北市政府都市發展局住宅企劃科（含附件）



(都市發展局代決)

「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」 增額容積審查原則

- 一、本府 111 年 5 月 24 日公告發布實施「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」(以下簡稱 TOD2.0 計畫案)，訂有增額容積機制，且增額容積量由臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱都審會)審議審定。
- 二、依 TOD 規劃理念並配合本府社宅多元取得政策及提升公益性方向，本審查原則期鼓勵基地提供公益設施及增加混合使用效益，於符合土地使用分區管制規定下，提升都市發展綜效。
- 三、各項目評估方式及可增購增額容積量詳下表：

表 增額容積審查項目一覽表

項目	評估方式	可增購增額容積量
A	基地以 A1 增購增額容積量後，始得以 A2 增購增額容積量	-
A1	<p>公益性評估</p> <p>基地貢獻之公益性按下列設施容積樓地板面積核算可增購增額容積量，且該設施不得與都市計畫規定回饋重複：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有捐贈公益設施(除社會住宅外)： 增額容積樓地板面積=1×公益設施容積樓地板面積 2. 有捐贈社會住宅： 增額容積樓地板面積=下列倍數×社會住宅容積樓地板面積 (1) 15 戶~24 戶：3 倍 (2) 25 戶~39 戶：4 倍 (3) 40 戶以上：5 倍 3. 有提供可負擔出租住宅^{註 1}(出租期間不得少於 10 年)： 增額容積樓地板面積=2×可負擔出租住宅容積樓地板面積 4. 申請△D4(回饋公益設施空間)者，得以該設施容積樓地板面積核算增額容積價金折抵金額： 增額容積價金折抵金額=△D4 回饋公益設施或社會住宅 	按各項設施容積樓地板面積乘以對應倍數

項目	評估方式	可增購增額容積量																						
	之容積樓地板×增額容積價金容積單價×50%																							
A2	<p>法定停車空間折減</p> <p>住宅使用樓地板^{註2}及非住宅使用樓地板之實設停車數量皆須符合以下折減量，始得按各項樓地板占建築物總樓地板面積比例核算對應之增額容積可增購量：</p> $\text{增額容積樓地板面積} = \left(\frac{\text{住宅使用樓地板面積}}{\text{建築物總樓地板面積}} \times 5\% \sim 15\% + \frac{\text{非住宅使用樓地板面積}}{\text{建築物總樓地板面積}} \times 5\% \sim 15\% \right) \times \text{基準容積}$ <p>1. 住宅使用樓地板：</p> <table border="1" data-bbox="405 757 1310 1010"> <thead> <tr> <th>折減量</th> <th>可增購量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不超過法停數量</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>法停折減 2.5%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>法停折減 5%</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 非住宅使用樓地板：</p> <p>(1) 核心區</p> <table border="1" data-bbox="405 1133 1310 1321"> <thead> <tr> <th>折減量</th> <th>可增購量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>法停折減 32.5%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>法停折減 35%</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 一般區</p> <table border="1" data-bbox="405 1382 1310 1632"> <thead> <tr> <th>折減量</th> <th>可增購量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不超過法停數量</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>法停折減 2.5%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>法停折減 5%</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>	折減量	可增購量	不超過法停數量	5%	法停折減 2.5%	10%	法停折減 5%	15%	折減量	可增購量	法停折減 32.5%	10%	法停折減 35%	15%	折減量	可增購量	不超過法停數量	5%	法停折減 2.5%	10%	法停折減 5%	15%	5~15%
折減量	可增購量																							
不超過法停數量	5%																							
法停折減 2.5%	10%																							
法停折減 5%	15%																							
折減量	可增購量																							
法停折減 32.5%	10%																							
法停折減 35%	15%																							
折減量	可增購量																							
不超過法停數量	5%																							
法停折減 2.5%	10%																							
法停折減 5%	15%																							
B	<p>混合使用</p> <p>基地符合下列條件，且全基地均為非住宅使用者（如百貨、旅館及其他^{註3}等），可增購增額容積量至 TOD 2.0 計畫案規定之增額容積量上限：</p> <p>1. 基地區位：位於雙軌道以上交會之場站^{註4}之核心區或一般區</p> <p>2. 使用分區：為商業區或土地及建築物使用比照臺北市土</p>	得增購至 TOD 2.0 計畫案規定之增額容積量上限																						

項目		評估方式	可增購增額容積量
		地使用分區管制自治條例商業區之使用組別者	
C	移設捷運設施或增設捷運出入口	申請△D1（移設捷運設施或增設捷運出入口）獎勵容積者，可增購增額容積量至 TOD 2.0 計畫案規定之增額容積量上限	得增購至 TOD 2.0 計畫案規定之增額容積量上限
$A1+A2$ $\text{合計 } \Sigma = \frac{B}{C} \leq \text{TOD 2.0 計畫案規定之增額容積量上限}$			

註 1：可負擔出租住宅相關規範另由本府都市發展局訂定。

註 2：「樓地板」依本市土地使用分區管制自治條例第 86 條之 1 規定之「總樓地板」認定。

註 3：除百貨及旅館外之其他非住宅使用之平面，各樓層廁所、排煙室、管道間、機電設備空間及茶水間等應集中設置，且應由公共領域進出，後續亦不得約定專用。

註 4：雙軌道以上交會之場站：台北車站/台鐵台北車站、松山/台鐵松山車站、南港/台鐵南港車站、西門、忠孝新生、忠孝復興、永春、南港展覽館、動物園、大安、南京復興、劍南路、古亭、中正紀念堂、中山、松江南京、東門、民權西路、象山、士林。