

108 年度臺北市都市及建築 法令說明會 – 都市發展課程資料

主辦單位 / 臺北市政府都市發展局

臺北市建築管理工程處

協辦單位 / 臺北市建築師公會

臺北市土木技師公會

臺北市不動產開發商業同業公會

中華民國 108 年 9 月

108 年度「臺北市都市及建築法令說明會」時程表

地點：市府大樓 2 樓親子劇場

日期：108 年 9 月 5 日

時 間	課 目	內 容	主持(講)人	地 點
09:10-09:40	報 到	簽 名：發 給 資 料		親子劇場
09:40-10:30	法 令 宣 導	臺北市容積移轉等相關法令說明	綜合企劃科 張志豪 正工程司	親子劇場
10:30-11:20	法 令 宣 導	土地使用分區管制自治條例及附條件允許使用標準修正說明	都市規劃科 顏邦睿股長	親子劇場
11:20-13:30	休 息 、 午 餐 (場 地 中 午 清 場)			
13:50-14:40	法 令 宣 導	臺北市都市設計審議法令說明及案例介紹	都市設計科 謝佩珊股長	親子劇場
14:40-15:30	法 令 宣 導	都 市 更 新 相 關 法 令 說 明	都市更新處 鄭明書科長 陳品先 正工程司	親子劇場
15:30-15:45	休 息 時 間			
15:45-16:35	都市計畫業務 綜合座談	法令及提問解說	邵總工程司 琇 珮	親子劇場

「臺北市都市及建築法令說明會課程資料」目錄
(都市發展部分)

綜合企劃科

簡報資料3

都市規劃科

簡報資料31

都市設計科

簡報資料62

都市更新處

簡報資料80

綜合企劃科

108年度臺北市都市及建築法令說明會



臺北市府都市發展局 綜合企劃科
Department of Urban Development, Taipei City Government

108.09



1

「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」

簡報大綱

- 壹、臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫
- 貳、TOD申請注意要點內容說明及申請程序

2

1 臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫

辦理緣起

大眾運輸導向發展 (Transit-Oriented Development) 之理念，係從永續都市發展理念出發，以高效率的大眾運輸系統為都市發展的主幹，善用交通場站優勢，透過場站周邊土地使用強度提升、高效都市機能的融合，來提高土地開發及公共設施配置之效益，並以此支持大眾運輸營運，以形塑高可居性、可及性及有效率之永續都市型態與土地利用模式。

為引導臺北市未來朝向大眾運輸導向之都市發展，鼓勵集中於場站周邊作較高強度使用，有效提升大眾運輸搭乘率及減少私有運具使用，於大眾運輸場站周邊劃定「可申請開發許可地區」範圍，透過開發許可機制引導都市發展，以容積獎勵提高開發強度，並回饋提供充足公共及公益設施，補足地區公共機能之不足，同時透過都市設計管制營造整體景觀風貌。



辦理目的

4

為引導臺北市朝向大眾運輸導向之都市發展，於大眾運輸場站周邊劃定「可申請開發許可地區」範圍，透過開發許可機制引導都市發展，以容積獎勵提高開發強度，並回饋提供公共及公益設施，補足地區公共機能之不足，同時透過都市設計管制營造整體景觀風貌。

強化首都圈捷運場站核心區之國際性機能

多軌道運輸集結共構+ CBD機能，提升首都核心區國際發展動能

補強車站節點周邊地區性空間與環境公共使用機能

引導都市機能調節+ 公共設施補充

翻轉場站周邊鄰里性空間與挹注產業新生機能

地區再生計畫+ 公辦都更+ 公共住宅

提升地區公共環境與都市景觀

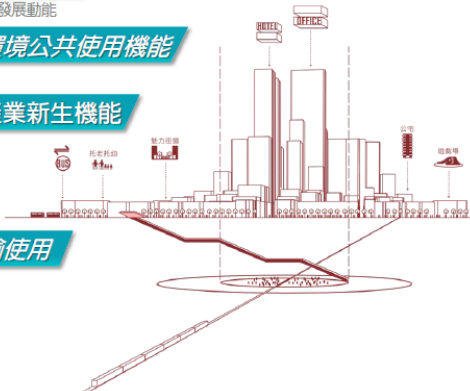
都市設計+ 都市景觀社區營造+ TOD獎勵回饋機制

透過交通運輸管理，提高大眾運輸使用

停車需求抑制

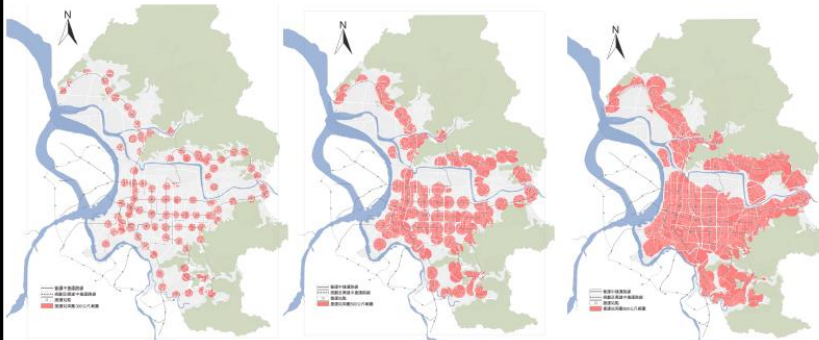
多元運具整合服務效能提升

軌道公共運輸+ 共享運具



捷運路網高比例涵蓋既成發展區

5



棋盤式捷運路網

市中心場站站距 500~800 m

外圍場站站距 1000~1500 m

- 市中心區(中正、中山、松山、信義、大安等)
覆蓋比例 $\geq 75\%$ ，大同、萬華區人口密度較高，
覆蓋比率 $\leq 50\%$ 。(以500m範圍估算)

路網覆蓋率

	現況通車路網	三期路網
300m	14.81%	18.96%
500m	36.80%	44.98%
800m	59.62%	69.50%

擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案

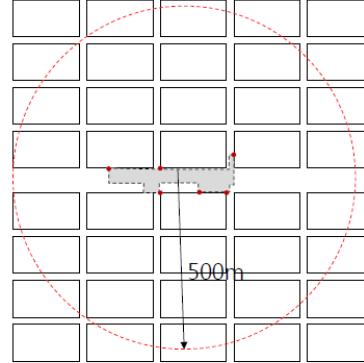
6

都市計畫案於108年1月24日公告發布實施

法源依據-臺北市土地使用分區管制自治條例第80條之4

大眾運輸系統之車站半徑500公尺範圍內地區，經循都市計畫程序劃定者，其容積率得酌予提高，但不得超過原基準容積30%。

- ① 臺北市大眾捷運路網密集，如採半徑500公尺，則全市皆為TOD範圍。
- ② 分期分區發展，先採半徑300公尺，後續滾動檢討修正。
- ③ 捷運周邊範圍考量TOD的3D(集約發展Density、使用多元化Diversity及都市設計景觀Design)原則，應有明確規範



可申請開發許可地區之場站

7

本階段參酌臺北市都市發展概況、交通建設、大眾運輸系統流通性、連結性及與各行政區區位條件具有密切關係，優先選出33處場站。



臺北市劃定為可申請開發許可地區面積

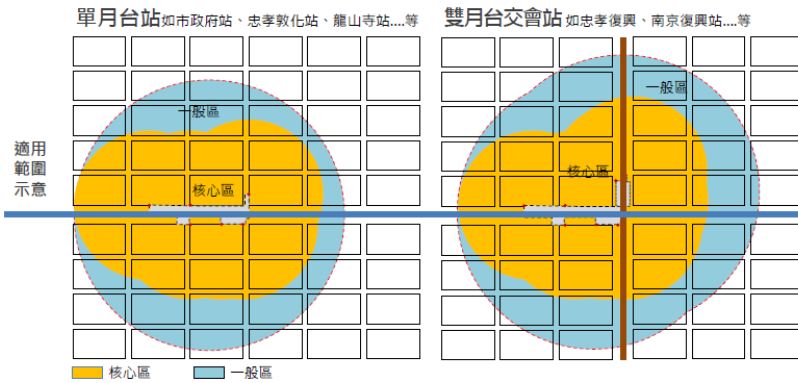
8

場站	核心區面積 (公頃)	一般區面積 (公頃)	合計 (公頃)	場站	核心區面積 (公頃)	一般區面積 (公頃)	合計 (公頃)
R22北投站	2.58	10.85	13.43	BR10/BL15忠孝復興站	7.54	10.93	18.47
R19石牌站	5.69	8.84	14.53	BL18市政府站	7.62	6.58	14.2
R16/Y26士林站	5.73	7.54	13.27	BL19/Y37永春站	9.69	8.42	18.11
BR15/Y29劍南路站	3.34	4.15	7.49	BL21昆陽站	2.72	4.30	7.02
BR17港墘站	3.30	8.98	12.28	BL22南港站/台鐵南港車站	1.30	5.19	6.49
BR19內湖站	3.03	11.34	14.37	BL23/BR24南港展覽館站	3.84	3.41	7.25
R13/O11民權西路站	7.33	5.03	12.36	LG04加納站	5.00	15.10	20.1
G13北門站	0.89	3.19	4.08	LG03慶安站	12.38	4.93	17.31
R11/G14中山站	9.30	6.10	15.40	R08/G10/LG01中正紀念堂站	9.76	2.87	12.63
G15/O08松江南京站	8.65	9.22	17.87	O06/R07東門站	7.68	9.09	16.77
BR11/G16南京復興站	11.52	9.37	20.89	BR09/R05大安站	6.23	7.91	14.14
G19/Y36松山站/台鐵松山車站	6.46	6.69	13.15	R02/Y38象山站	4.57	7.50	12.07
BL10龍山寺站	5.52	4.18	9.70	R01廣慈/奉天宮站	8.42	2.21	10.63
台鐵萬華車站	3.90	7.30	11.20	G09/O05古亭站	10.06	7.50	17.56
BL11/G12西門站	5.18	4.51	9.69	G06萬隆站	8.40	7.13	15.53
BL12/R10/A1台北車站/台鐵台北車站	8.75	7.90	16.65	G05景美站	6.06	8.51	14.57
BL14/O07忠孝新生站	9.78	5.67	15.45	合計	444.66		

可申請開發許可地區適用範圍

9

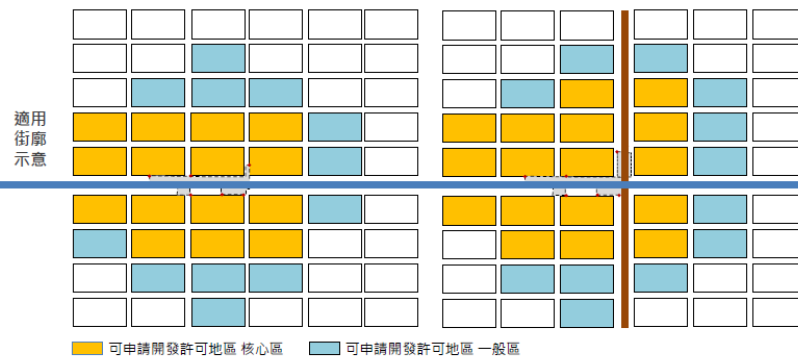
- 以距離捷運場站或臺鐵場站 出入口 150 m 範圍內 : 核心區
- 以距離捷運場站或臺鐵場站 月台投影核心點300 m 範圍內 : 一般區



可申請開發許可地區劃定原則

10

- 適用範圍以完整街廓為原則，街廓座落於適用範圍面積超過該街廓面積50%以上者，即劃定為可申請開發許可地區，適用範圍面積未達該街廓總面積50%以上者，則不予納入。
- 可申請開發許可地區不包括：
 - 非都市發展用地、位於依水土保持法制定公告之山坡地、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區、環境敏感地區
 - 指定古蹟所在之街廓
 - 公共設施用地
 - 產業生活特定專用區
 - 捷運開發區、聯合開發區
 - 市府已設定地上權或屬推動中重大建設建築基地



可申請開發許可地區容積獎勵規定

11

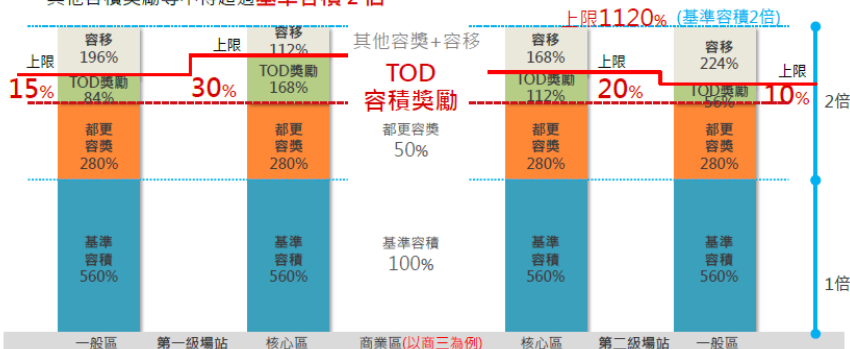
基地開發後總容積依下列公式核計

容積獎勵	第一級場站	第二級場站
核心區	容積獎勵為基準容積 30%	容積獎勵為基準容積 20%
一般區	容積獎勵為基準容積 15%	容積獎勵為基準容積 10%

$$V = V_0 + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4$$

土地開發後總容積 = 開發基地基準容積 + 可申請開發許可地區容積獎勵 + 臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例申請核給容積獎勵 + 都市更新容積獎勵 + 容積移轉移入之容積、增額容積及其他都市計畫容積獎勵

- 總容積加計各項都市更新容積獎勵、容積移轉移入之容積、增額容積、都市計畫容積獎勵及其他容積獎勵等不得超過基準容積 2 倍。



可申請開發許可地區容積獎勵規定

12

容積獎勵回饋捐贈：

- 申請基地應以△V1之50%容積獎勵對應持分之樓地板面積興建完成後，無償捐贈予市府，如經審議通過後得以繳納等值之回饋代金。

回饋容積樓地板面積：

- 回饋以設置於建物低樓層、集中設置為原則，俾以提供作為臺北市設置地區性公益設施，前開管制規定如經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過，得不受此原則性規定限制。

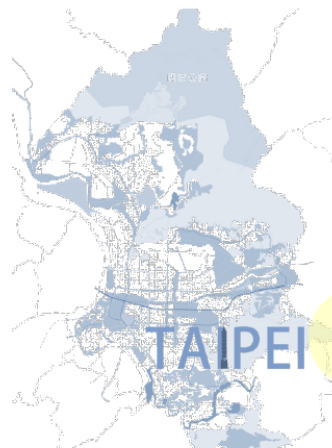
申請流程作業期限：

- 符合本都市計畫規定之開發基地，得自本都市計畫公告實施日起6年內提出申請，申請文件應含開發許可計畫、變更都市計畫書圖及都市設計審議書圖

都市設計管制原則－引導提升地區環境品質

13

- 開發基地應符合「都市設計管制原則」，並應循大眾運輸導向地區發展構想辦理，前開管制原則如申請案經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過，得不受此原則性之規定
- 基於促進地區公共環境品質的提升，並考量開發對環境可能產生之衝擊，未來各場站指定基地開發許可之申請，應於大眾運輸導向地區發展構想架構下，研提都市設計準則，提送於臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。
- 各基地都市設計準則應回應各場站之地區發展構想，且至少應包含下列原則性項目，惟各基地尚有特殊之環境限制或實際需求無法執行，提經臺北市都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，則不在此限。
 - 1) 建構地區友善、順暢且連續步行空間原則
 - 2) 營造人本氛圍的街道環境原則
 - 3) 推廣共享運具及提升綠色運輸使用率原則
 - 4) 提升地區綠意與環境韌性原則
 - 5) 提升地區公益性之都市機能原則



14

2 TOD申請注意要點內容說明及申請程序

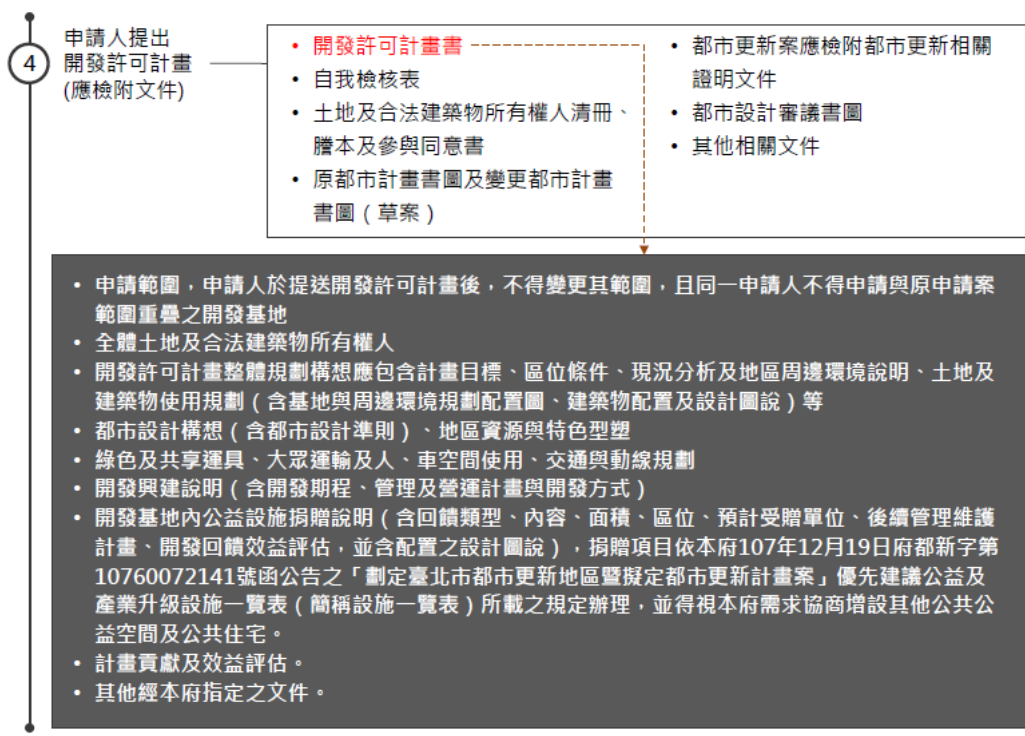
申請開發許可計畫程序

15



申請開發許可計畫程序

16



申請開發許可計畫程序

17



申請開發許可計畫程序

18



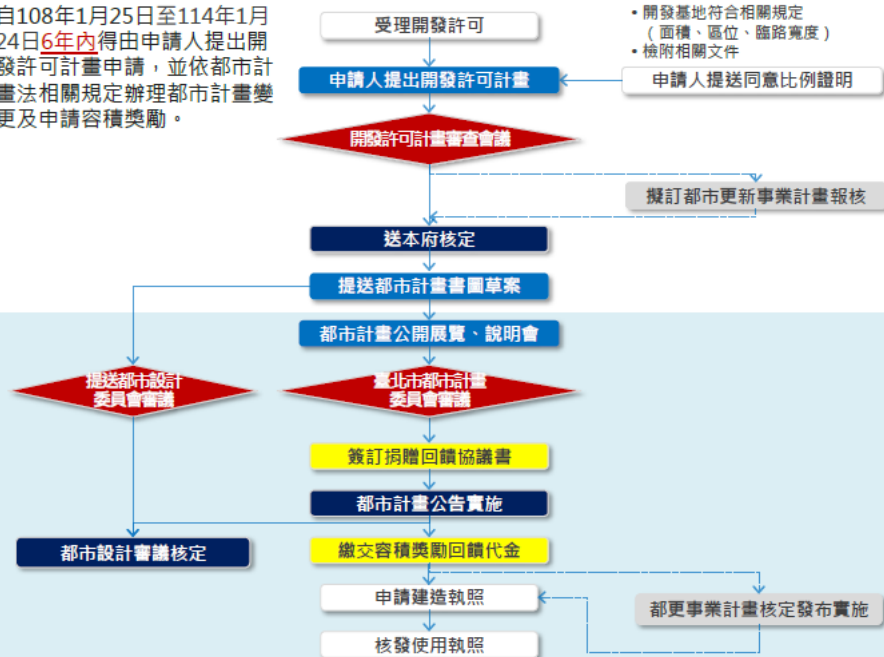
臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區開發許可申請注意要點

108/1/24 「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」公告發布。

自108年1月25日至114年1月24日**6年內**得由申請人提出開發許可計畫申請，並依都市計畫法相關規定辦理都市計畫變更及申請容積獎勵。

開發許可計畫審議階段

法定程序階段



臺北市容積移轉法令說明

簡報
大綱

壹、容積移轉類型

貳、都市計畫容積移轉

參、古蹟土地容積移轉

肆、相關函釋

容積移轉類型

容積移轉類型

	都市計畫 (代金+公保地)	古蹟	大稻埕	河川區
法源	都市計畫法 §83-1	文化資產 保存法§41	都市計畫法 §22	水利法 §82
執行規定	•都市計畫容積移轉實施辦法 •臺北市容積移轉審查許可自治條例	古蹟土地容積移轉辦法	大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點	比照都計容移
申請受理單位	都市發展局 綜合企劃科	都市發展局 綜合企劃科	都市更新處	(尚未開始辦理)

容積移轉類型

	都市計畫 (代金+公保地)	古蹟	大稻埕	河川區 尚未開始辦理
目的	用地取得 補償地主	文資 保存維護	歷史街區 風貌維護	用地取得 補償地主
受限權利	土地被劃為 公設無法開發	可建築容積	可建築容積	土地 無法開發
移入容積方式	•私有公保地 •容積代金	古蹟 定著之土地	•歷史性建物定著土地 •歷史街區內建物定著土地	水道治理計畫線或用地範圍線內之私有未徵收土地
接受基地管控	規模、區位、 都審核定	無 (內政部修法中)	無 (都計檢討中)	無

都市計畫容積移轉

臺北市容積移轉審查許可自治條例

● 制定歷程

- 原臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件：95年公布，103年7月配合自治條例公布實施廢止。
- 103.6.3.本市議會三讀通過，103.6.30公布實施。
- 105.11.29議員提案修正第4條，經議會106.05.31三讀通過
- 106.06.30修正公布第4條條文，106.07.02生效
 - ◆ 取消公設保留地3年落日
 - ◆ 取消道路用地路寬、持有年限限制

移入容積方式	繳納容積代金、私有公共設施保留地、歷史建築定著私有土地
送出基地	道路用地(已開闢、未開闢)、公園、綠地、廣場、未開闢消防通道、歷史建築定著私有土地
接受基地	捷運站800公尺範圍內 或 周邊有0.5公頃以上已開闢公園綠地並須面臨寬度8至15公尺以上道路。

送出基地規定

● 臺北市容積移轉審查許可自治條例第3、4條

道路用地	未開闢計畫道路	已開闢計畫道路	消防通道
	<ul style="list-style-type: none"> • 申請範圍應為完整路段 • 二側與現有已開闢計畫道路相連通 • 送出基地申請範圍土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈 		<ul style="list-style-type: none"> • 經市政府認定公告為消防通道之未開闢計畫道路 • 送出基地申請範圍土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈
公園綠地廣場	<ul style="list-style-type: none"> • 所在用地之都市計畫劃設面積在2公頃以下 • 送出基地申請範圍土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈 		
歷史建築所定著之私有土地			

接受基地規定

● 臺北市容積移轉審查許可自治條例第2條之1

- 接受基地移入容積之方式，以下列各款為限：
 - 一 繳納容積代金。
 - 二 本市歷史建築所定著之私有土地。
 - 三 依第四條規定辦理者。
- **接受基地移入之容積量，應有百分之五十以上以繳納容積代金方式辦理。**
- 第一項第一款之容積代金，其金額由主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之，其所需費用，由接受基地所有權人負擔。



接受基地移入容積量

接受基地規定

● 臺北市容積移轉審查許可自治條例第6、7條

面積應超過1,000平方公尺

基地位在**大眾捷運場站車站出入口半徑800公尺範圍內**，且須面臨8公尺以上已開闢之都市計畫道路

或

基地所在**位置半徑500公尺範圍內，有已開闢且其面積在0.5公頃以上之公園綠地或廣場**，且須臨接15公尺以上已開闢之計畫道路，或面臨2條已開闢之計畫道路，而其中1條寬度須達12公尺者

不得為下列土地

- 古蹟所在及毗鄰街廓或歷史建築所在地號之土地。但經文化局確認不影響古蹟及歷史建築保存及風貌形塑者，不在此限。
- 位於依水土保持法劃定公告之山坡地。
- 位於本市環境地質資料庫中土地利用潛力低或很低之地區。
- 位於本市保護區變更為住宅區之地區。
- 位於依本市都市計畫應適用本市山坡地開發建築法規之地區。
- 位於農業區、保護區、河川區或其他非屬都市計畫發展區之土地。
- 依本市都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。

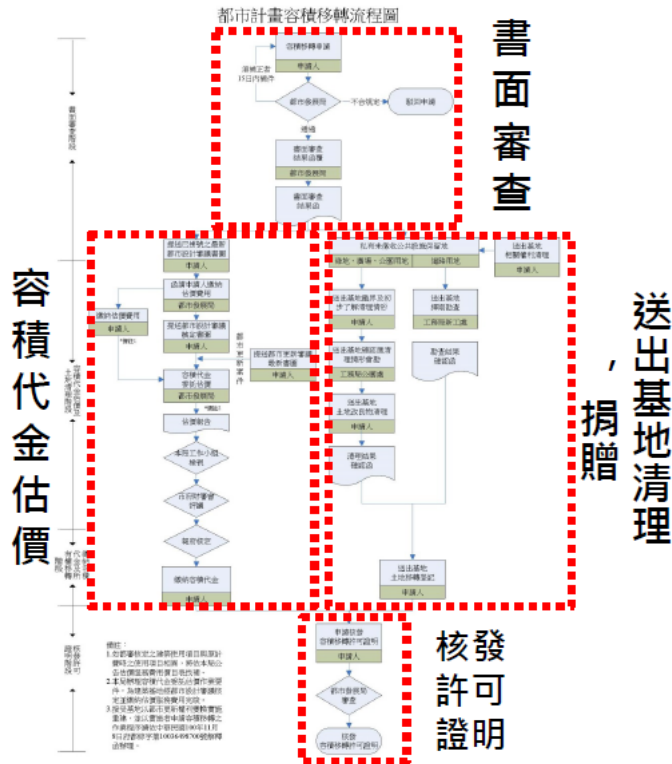
換算公式

● 都市計畫容積移轉實施辦法第9條

- 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：
 接受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 × (申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值) × 接受基地之容積率

$$\text{接受基地移入容積} = \text{送出基地土地面積} \times \frac{\text{申請當期送出基地公告現值}}{\text{申請當期接受基地公告現值}} \times \text{接受基地容積率}$$

容積移轉 申請流程



容積移轉申請人

● 都市計畫容積移轉實施辦法第16條

「容積之移轉，應由**接受基地所有權人**或**公有土地地上權人**檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

- 一、申請書。
- 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
- 三、送出基地所有權人及權利關係人同意書或公有土地管理機關出具之同意文件。
- 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
- 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本或公有土地管理機關出具之同意文件。
- 六、公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與為公有，地上權人不得請求任何補償之規定。
- 七、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金者，免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件。

接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。」

申請應備書件

1、申請書	15、送出基地建物登記謄本(歷史建築)
2、切結書	16、送出基地標示圖及土地使用分區證明書
3、相關權利清理切結書	17、送出基地現況照片(加列拍攝日期)
4、歷史建物協議書	18、接受基地土地登記謄本或電子謄本(三個月內)
5、委託書(非委託辦理者免備)(須公證)	19、接受基地土地所有權狀影本(實施者申請免附)
6、繳納容積代金同意書	20、接受基地標示圖及土地使用分區證明書
7、送出基地土地所有權人同意書(須公證)	21、經向本府各用地機關及地政局查詢擬提供作容積移轉送出基地使用之公共設施保留地開闢、補償情形及是否屬優先受理之函覆公文及其附件影本
8、送出基地權利關係人同意書(須公證)	22、歷史建築維護事業計畫核備函
9、送出基地土地及建物所有權人及權利關係人清冊	23、歷史建物實測報告
10、接受基地土地所有權人同意書(須公證)(實施者申請免附)	24、登記或設立許可機關核准財產處分公函(送出基地屬募建寺廟或宗教(祠)財團法人所有者)
11、接受基地土地所有權人清冊(實施者申請免附)	25、申請案接受基地已納入、或刻正辦理其他容積移轉案件(副本)
12、申請人及受委託人國民身分證影本	26、都市更新事業計畫報核文件(實施者檢附)
13、送出基地土地登記謄本或電子謄本(三個月內)	27、其他必要文件
14、送出基地土地所有權狀影本	

書面審查核准函

受文者：
發文日期：
發文字號：
速別：普通件
密等及解密條件或保密期間：
附件：

主旨：有關臺端 申辦容積移轉至「臺北市中山區 土地」一案，復如說明，請查照。

說明：

一、依臺端 申請書辦理。

二、查臺北市中山區 土地符合「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第6條及第7條規定得做為接受基地，本次申請移入容積及接受移入容積量如下：

(一)繳納容積代金方式搬移入容積量為 平方公尺。

(二)以送出基地搬移入容積量為 平方公尺，送出基地 為 。

三、依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第2條之1第5項規定，容積代金之金額由主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之，其所需費用，由接受基地所有權人負擔。為辦理容積代金估價作業，爰請臺端等檢具本案接受基地提送都市設計審議報告書同式圖說1份(於封面註明供容積代金估價使用)，俾利核算容積代金委託估價作業費用及辦理後續事宜。

四、本案接受基地都市設計審議核定後，請臺端等提送都市設計審議核定報告書同式2份(於封面註明供容積代金估價使用)與前開報告書內容相符之光碟5份，將俟臺端等完成繳納委託估價服務作業費用後，據以辦理後續委託容積代金估價及評定作業。

五、本案容積移轉接受基地應與申請都市設計審議及建築執照基地一致，其實際核定容積移轉數量應以該委員會審議結果為準，俟審議完竣，如需修正容積移轉數量，應配合修正申請書，並依本府評定之容積代金完成繳納後，本府始核發容積移轉證明。

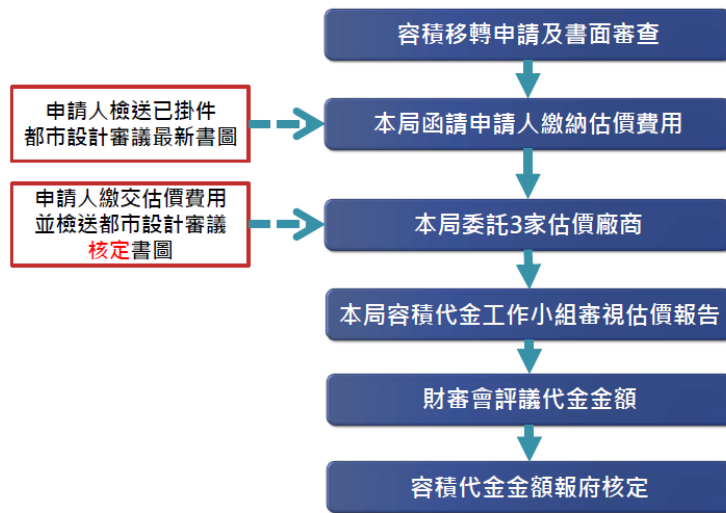
六、業內接受基地涉及建管法令或都市設計審議事項部分，仍請依法辦理。另接受基地移入容積後，不得因基地條件因素要求放寬都市計畫及都市設計等相關限制。

七、本案送出基地係經臺端等切結該案「送出基地權利義務關係均已清理完畢，無任何租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係」，故不得以無法移轉登記或其他原因要求撤換容積送出土地或修正本函內容。

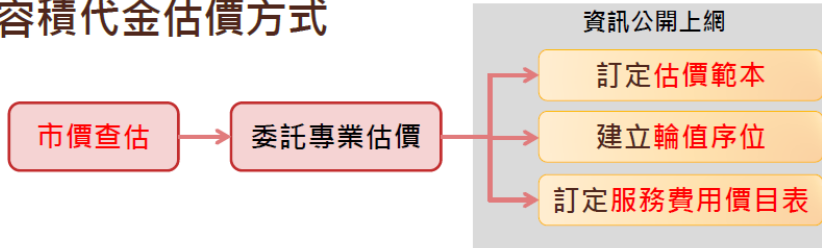
● 載明事項

1. 接受基地容積移入類型及數量
2. 容積代金估價程序說明
3. 範圍一致性、須經都審核定、申請變更等相關說明

容積代金估價及評定流程



容積代金估價方式



● 本局委託3家估價師查估，估價費用由申請人負擔

● 估價師委託方式

- 依政府採購法規定辦理
- 108年度委託30家估價師事務所，以抽籤方式排定輪值序位

● 估價費用

- 已訂定委託估價服務費用價目表
- 依建物開發後使用類型，每案估價費用約(20萬~32萬)×3家估價師事務所

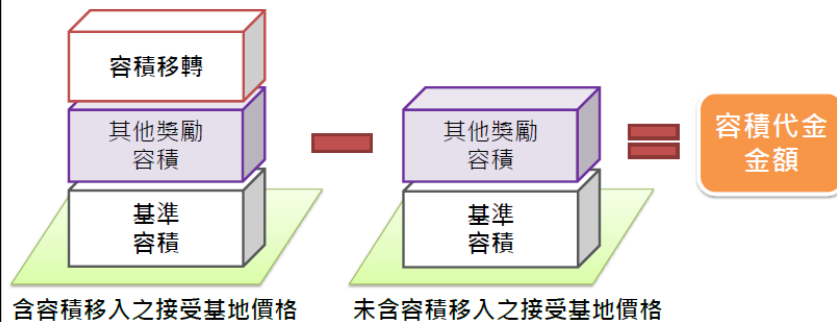
項目		費用(每件)
基本服務費：動估標的開發後2樓以上為住宅或辦公之單一產品		20萬元
依動估標的之產品型態加收費用	開發後2樓以上為非住宅或辦公之單一產品	加計3萬元
	辦公	加計5萬元
		住宅
非辦公或住宅	每種加計6萬元	

註1：每一廠對各案服務費用=基本服務費(20萬元)+依動估標的之產品型態加收費用，**上限為32萬元。**
 註2：開發後產品1樓的開發型態不納入計算。
 註3：非辦公或住宅產品係指：百貨商場、商務住宅、旅館、停車場(地上層)、會議室、多功能展示廳……等。

容積代金估價方式

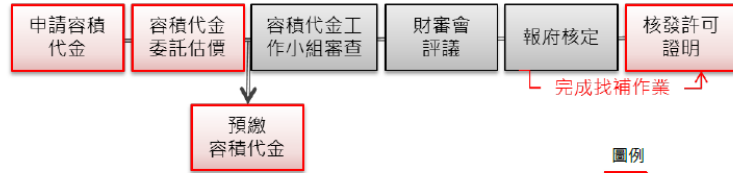
● 代金估價方式

- 已訂定容積代金估價報告書範本
- 因應案件審議過程所獲相關建議，將持續修訂精進
- 估價方法：土地開發分析法、比較法及收益法等
- 估價基本公式：



容積代金預先繳納作業

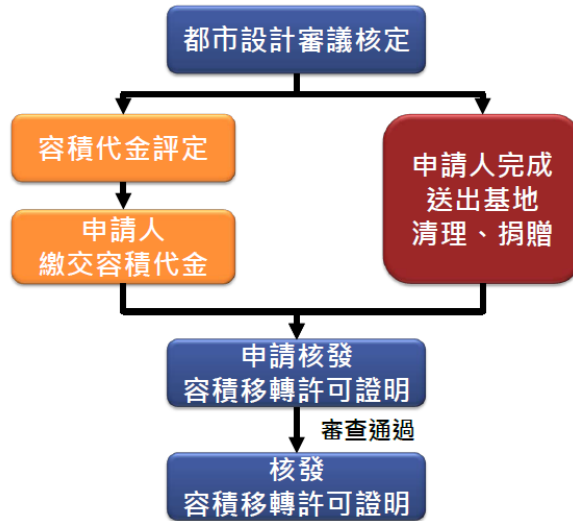
- ◆ 本府自107年10月1日起實施容積代金預先繳納作業(108年4月10日修訂作業說明)
- ◆ 本局委託**三家專業者提交估價報告書後**，即依程序進行估價報告書審查作業，並同時告知申請人預先繳納容積代金之程序。
- ◆ 容積代金預繳作業係由**申請人自行提出申請**，預繳金額採三家估價金額之**最高值**。
- ◆ 申請人應於**接受基地建造執照放樣勘驗前**，完竣容積代金找補作業，本府始核發容積移轉許可證明。
- ◆ 容積代金預繳機制作業流程



圖例
 申請人申請
 市府審查

※108年4月10日北市都綜字第10830209711號函修訂

核發許可證明



核發許可證明

- 制定**申請書**格式並載明應備書件
- 自**106.08.09**起申請核發許可案件均適用
- 為使公保地交易資訊公開透明，要求申請人於**核發許可證明時應檢附公保地交易資訊**
 - 送出基地移轉與接受基地所有權人之**買賣交易契約**
 - 如採信託方式，應檢附**信託契約**(包含信託權利價值資訊)
 - 101.08.01之後進行之買賣交易應進行**實價登錄**，並提供申報書等證明文件

申請核發「臺北市都市計畫容積移轉許可證明」申請書	
<small>受理機關：臺北市政府都市計畫局 申請事項：為申請核發都市計畫容積移轉許可證明，依據「臺北市容積移轉實施辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」規定填具本申請書，請予核辦。</small>	
一、申請人資料	
1. 姓名或公司名稱：	2. 負責人姓名：
3. 國民身分證統一編號或營利事業登記證字號：	4. 通訊地址：
5. 聯絡電話：	
二、容積移轉申請內容及類型	
送地 基地	區 段 小段 地號 等共 筆土地(指權利全部地號)
接受 基地	區 段 小段 地號 等共 筆土地(指權利全部地號)
<input type="checkbox"/> 為都市更新計畫 <input type="checkbox"/> 為實施都市更新	
容積代金	容積代金核定金額： 元
申請 種類	容積代金核定金額： 元 容積代金核定金額： 元 送地基地公積保留地換取移入接受基地容積： ㎡ 容積代金 送地基地公積保留地土地面積： ㎡ 送地基地歷史建築換取移入接受基地容積： ㎡ 送地基地歷史建築土地面積： ㎡
三、受書地人資料(如為申請人親屬者免填列)	
1. 姓名或公司名稱：	2. 負責人姓名：
3. 國民身分證統一編號或營利事業登記證字號：	4. 通訊地址：
5. 聯絡電話：	
三、檢附文件	
1. 委託書(如委託辦理者免列)	申請人 自行檢附
2. 臺北市都市計畫容積移轉許可書審查結果函	
3. 本市都市設計及土地使用現況條件審議決定函，及鑑定報告書之建築基本資料表	
4. 市府核定容積代金通知函	
5. 都市計畫容積代金(移轉)申請書(含送地及接受地容積代金核定表)	
6. 國有基地移轉予接受基地所有權人之買賣交易契約，請提供受書地權利範圍及 實價登錄買賣文件 如為101年8月1日以後之買賣交易案件，除提供向地政機關申報 實價登錄買賣或實價登錄買賣契約文件外，應檢附(如申請書等)	
7. 送地基地地上物清理完成公函	
8. 送地基地及贈與贈本	
9. 送地基地圖說	
10. 送地基地完稅證明	
11. 送地基地地籍圖完竣公函	

古蹟土地容積移轉

執行規定

文化資產保存法§41



古蹟土地容積移轉辦法

古蹟土地容積移轉辦法

第3條 實施容積率管制地區內，經**指定為古蹟**，除**以政府機關為管理機關者外**，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其**原依法可建築之基準容積受到限制**部分，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區建築使用。

本辦法所稱基準容積，指以都市計畫、區域計畫或其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

申請人及應備文件

●古蹟土地容積移轉辦法第10條

- 辦理容積移轉時，應由**送出基地所有權人及接受基地所有權人**會同檢具下列文件，向該管直轄市、縣(市)主管機關申請許可：
 - 一. 申請書。
 - 二. 申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
 - 三. 協議書。
 - 四. 送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。
 - 五. 送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。
 - 六. **古蹟管理維護計畫或古蹟主管機關核定之修復、再利用計畫。**
 - 七. 送出基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件。
 - 八. 其他經直轄市、縣(市)主管機關認為必要之文件。

申請人及應備文件

基本資料	檢附資料
(一)申請書	(一)申請人及受委託人國民身分證影本
(二)切結書	(二)送出基地所有權人土地登記謄本
(三)協議書	(三)接受基地所有權人土地登記謄本
(四)委託書(非委託辦理者免備)(須公證)	(四)送出基地所有權人土地所有權狀影本
(五)送出基地土地所有權人同意書(須公證)	(五)接受基地所有權人土地所有權狀影本
(六)送出基地權利關係人同意書(須公證)	(六)送出基地標示圖及土地使用分區證明書
(七)接受基地土地所有權人同意書(須公證)	(七)接受基地標示圖及土地使用分區證明書
(八)送出基地土地及建物所有權人及權利關係人清冊	(八)古蹟管理維護計畫或古蹟主管機關核定之修復、再利用計畫核備函
(九)接受基地土地所有權人清冊	(九)古蹟實測報告
	(十)本申請案接受基地已納入或同時辦理其他容積移轉案件(申請書副本)
	(十一)登記或設立許可機關核准財產處分公函(送出基地屬募建寺廟或宗教(祠財團法人所有者))
	(十二)其他必要文件

送出基地可移出容積如何認定

- 古蹟土地容積移轉辦法第4條：
 - 依前條規定申請將原依法可建築之基準容積受到限制部分，移轉至其他地區建築使用之土地(以下簡稱送出基地)，其可移出容積依下列規定計算：
 - ◆ 未經依法劃定、編定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，按其**基準容積**為準。
 - ◆ 經依法劃定、編定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，以其**劃定、編定或變更前之基準容積**為準。但劃定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區前，**尚未實施容積率管制或屬公共設施用地者**，以其**毗鄰可建築土地容積率上限之平均數**，乘其土地面積所得之乘積為準。
 - 前項第二款之毗鄰土地均非屬可建築土地者，其可移出容積由直轄市、縣(市)主管機關參考鄰近地區發展及土地公告現值評定情況擬定，送該管都市計畫或區域計畫主管機關審定。
 - 第一項**可移出容積應扣除非屬古蹟之已建築容積**。

接受基地規定

- 古蹟土地容積移轉辦法第5、7條
 - 第5條：

送出基地可移出之容積，以**移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣(市)內之其他任何一宗可建築土地建築使用**為限。但經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣(市)之其他主要計畫地區。
 - 第7條：
 - ◆ 接受基地之**可移入容積**，以**不超過該土地基準容積之百分之四十**為原則。
 - ◆ 位於**整體開發地區、實施都市更新地區或面臨永久性空地**之接受基地，其可移入容積，得酌予增加。但不得超過該接受**基地基準容積之百分之五十**。

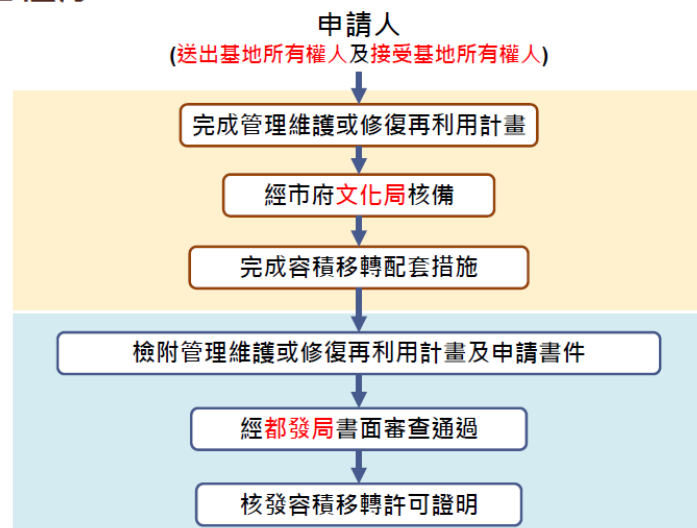
接受基地移入容積如何計算

- 古蹟土地容積移轉辦法第8條：
 - 送出基地移出之容積，於換算為接受基地移入之容積時，其計算公式如下：接受基地移入容積 = 送出基地移出之容積 × (申請容積移轉當期送出基地之毗鄰可建築土地平均公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值)

$$\text{接受基地移入容積} = \text{送出基地移出容積} \times \frac{\text{送出基地毗鄰可建築土地平均公告現值}}{\text{接受基地公告現值}}$$

- 前項送出基地毗鄰土地非屬可建築土地者，以三筆距離最近之可建築土地公告現值平均計算之。
- 前二項之可建築土地平均公告土地現值較送出基地申請容積移轉當期公告土地現值為低者，以送出基地申請容積移轉當期公告土地現值計算。

辦理程序



相關函釋

申請危老獎勵得否同時申辦容積移轉

- 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請建築容積獎勵之建築基地得否同時申辦容積移轉？
 - 本市容移自治條例第9條：「接受基地依本自治條例移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之百分之五十。前項容積總和不含都市更新獎勵及依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定獎勵之容積。」
 - 危老條例第6條：「依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。」
 - 內政部107.05.17函釋：「查容積移轉係依據都市計畫法第83條之1、文化資產保存法第41條及第50條、水利法第82條等相關法律規定，……與容積獎勵係依據都市計畫法第39條……；二者之法源依據及目的並不相同。……因此依相關法律授權訂定之容積移轉規定，非屬都市計畫容積獎勵範疇。……是依相關法律授權訂定之容積移轉規定非屬都市計畫容積獎勵範疇，自不受『都市危險及老舊建築物加速重建條例』第6條容積獎勵相關規定之限制。」

申請案件涉及法令變更之處理原則

- 本府受理都市計畫容積移轉申請案件涉及法令變更(「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」修訂為「臺本市容積移轉審查許可自治條例」)之處理原則
 - 本府103年9月15日府都綜字第10331436900號函釋：「有關本府受理之都市計畫容積移轉申請案件，涉及法令變更之處理原則，說明如下：
 - ◆ 原許可條件廢止前提出申請，尚於程序中之案件，應續依申請當時法令(原許可條件)辦理後續事宜。
 - ◆ 於原許可條件廢止前提出申請，如經本府駁回申請之案件，於法令修正後另案申請移入者，應以新案視之，依現行法令(自治條例)規定辦理。
 - ◆ 接受基地前依原許可條件已申請移入程序中之案件，同一接受基地於法令修正後再次申請移入者，當次申請應以新案視之，依現行法令規定辦理。
 - ◆ 另接受基地於法令修正前後，依不同法令分次提出申請者，申請人按其申請移入總量提送建築計畫於本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會時，審議結果涉及容積量變更者，申請人得依各該法令配合調整個別申請案內容。」

都市更新實施者認定

- 都市計畫容積移轉實施辦法第16條所稱之實施者如何認定？
 - 都市計畫容積移轉實施辦法第16條第3項：「**接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請**，並得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。」
 - 內政部103年7月9日台內營字第1030199338號函：「...實施者擬依該辦法第16條第3項規定申辦容積移轉許可，**自應先依都市更新條例規定擬定都市更新事業計畫報核，表明以權利變換方式實施重建**，並取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數及其面積一定比例之同意後，**始為前開辦法16條第3項所定適格之申請人**。」

實施者申請及撤銷事宜

- 實施者依都計容移辦法申請容積移轉，如擬撤銷申請需由實施者或接受基地土地所有權人提出？
 - 都計容移辦法第16條第1項規定「容積之移轉，應由接受基地所有權人...向該管直轄市、縣(市)主管機關申請許可」，同條第3項規定「接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第1項第5款規定之接受基地土地所有權狀影本。」
 - 內政部105.05.18函釋：「有關接受基地原以都市更新權利變換實施重建，並由實施者申請容積移轉申請，既於容積移轉許可前撤銷都市更新案並經貴府同意備查，已無上開第3項之適用，**自應由原申請者提出撤銷容積移轉之申請**或由貴府通知其是否依上開第1項予以補正並屆期不補正時予以駁回」

接受基地移入上限認定

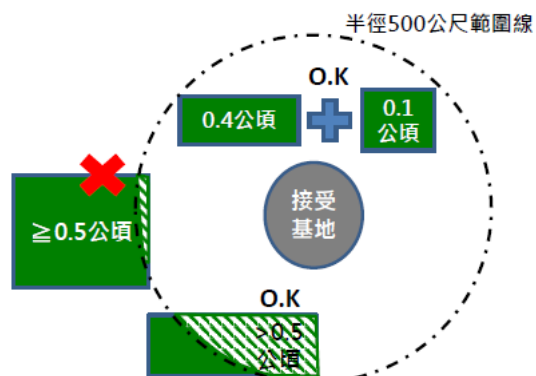
● 容積移轉接受基地移入上限如何認定

- 「都市計畫容積移轉實施辦法」第16條第3項：「接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之**百分之三十**為原則。位於**整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內**之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之**百分之四十**。」
- 依內政部營建署100年3月17日營署都第 1000012876 號函釋：「查旨揭條文規定實施都市更新地區之定義，……，係泛指依都市更新條例所定程序實施都市更新事業之地區。**准此，本案土地雖似經貴管劃定為應實施更新之地區，惟如未依都市更新條例所定程序實施都市更新事業，自難適用旨揭條文規定提高容積移入上限。**」

接受基地毗鄰公園認定

● 臺北市容積移轉審查許可自治條例第6條第2款第2目基地所在位置半徑五百公尺內公園綠地或廣場用地之面積認定標準？

- 「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第6條第2款第2目（略以）：「接受基地以位於下列地區為限：二 第三條第一項第二款之送出基地，其容積僅得移轉至下列地區：（二）基地所在位置半徑五百公尺範圍內，有已開闢且其面積在零點五公頃以上之公園綠地或廣場……」。
- 本局104年8月18日北市都綜字第10436446200號函釋：「考量公園綠地等開放空間系統之實質功能，上開公園綠地或廣場用地之面積，係指接受基地所在半徑500公尺範圍內，**各該用地位於範圍內之面積總和**」。



送出基地捐贈程序

- 公共設施保留地容積移轉之捐地程序應由何者踐行？
 - 都市計畫容積移轉實施辦法第17條：「直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，符合規定者，除依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於**接受基地所有權人、公有土地地上權人或前條第三項實施者**辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：
 - 取得送出基地所有權
 - 清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係
 - 將送出基地贈與登記為公有
 - 內政部103年9月26日台內營字第1030810857號函釋：「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其**接受基地土地持分比例取得送出基地所有權或移入容積換算之送出基地所有權，再將送出基地贈與登記為公有。**」

代金比例變更辦理方式

- 原申請100%繳納容積代金，擬變更為部分繳納代金、部分捐贈公保地之辦理方式
 - ◆ 應由接受基地土地所有權人檢送相關書件過府審查；如涉變更以私有公共設施保留地做為送出基地辦理容積移轉，應依該送出基地提出**變更申請當時土地公告現值核算。**

北士科可否申請容積移轉

- 北投士林科技園區於區段徵收作業完成前，私有抵價地所有權人得否依法提出容積移轉申請
 - 依「都市計畫容積移轉實施辦法」容積移轉接受基地應為可建築土地，有關北投士林科技園區已完成分配、尚未完成點交之抵價地，經內政部105年5月13日函釋（略以）：「有關區段徵收後完成配地作業並發給土地所有權人土地所有權狀之抵價地，經准本部地政司以105年4月28日內地司區字第1051303501號書函示略以：『...是為可建築土地』。」，依內政部釋示，完成配地作業並發給土地所有權狀之抵價地，所有權人於法令限制之範圍內得使用、處分該土地。
 - 有關北投士林科技園區已完成分配、尚未完成點交之抵價地，原則得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「臺北市容積移轉審查許可自治條例」，及其他容積移轉相關法令規定，向本府提出容積移轉申請，本府將依申請受理時點各該法令規定依法審查准駁。另接受基地涉及建管法令或都市設計審議事項部分，仍應依法辦理。

古蹟土地所有權人可否分開申請

- 古蹟定著土地或保存區範圍分屬不同所有權人所有，可否分別提出容積移轉申請？
 - 古蹟容移辦法第9條：「送出基地之可移出容積，得分次移出」、第10條：「辦理容積移轉時，應由送出基地所有權人及接受基地所有權人會同檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可」
 - 內政部105.04.06函釋：「查類似案例本部103年8月7日召開『研商古蹟土地容積移轉扣除非屬古蹟之已建築容積執行疑義會議』獲致結論略以：『古蹟土地容積移轉辦法...並無限制古蹟保存區之全部土地所有權人應同時一次申辦容積移轉』」

古蹟容移應檢附資料

- 古蹟容移申請時應檢附古蹟管理維護計畫或修復、再利用計畫，還是2者均須檢附？
 - 文化部106.01.18文授資局綜字第1063000770號函釋
 - 依最高行政法院105年度判字第638號判決理由
 - ◆ 申辦古蹟土地容積移轉，究應檢送古蹟土地容積移轉辦法第10條第6款所定之古蹟管理維護計畫，抑或古蹟主管機關核定之修復、再利用計畫？應於具體個案視該古蹟是否『因故毀損』致有修復、再利用之必要而定，**如古蹟尚無『因故毀損』之情形，則僅須檢送古蹟管理維護計畫，即為已足；否則，自應檢送經古蹟主管機關核定之古蹟修復或再利用計畫，以促使古蹟所有人確實負起古蹟管理維護之責，俾以達到保存古蹟之目的。**
 - ◆ 故不得僅因其法文使用『或』字，即謂無論古蹟有無『因故毀損』，申請人均得自行擇一檢送古蹟管理維護計畫或古蹟修復、再利用計畫。
 - ◆ 從而，**倘古蹟『因故毀損』，而有修復或再利用之必要時**，為促使古蹟所有人確實負起古蹟管理維護之責，**如其未提出經古蹟主管機關核定之修復、再利用計畫，即不得准許其古蹟土地容積移轉之申請**，否則殊不足以達成保存古蹟之目的。」。
- 應檢附古蹟管理維護或修復、再利用計畫由**本府文化局**認定

臺北市容積移轉審查管理系統

- 可查詢辦理說明，並可下載申請書、流程圖、代金估價範本等資料
- 連結網址：
http://www.tdr.udd.gov.taippei/CP/web_page/Index.jsp



臺北市容積移轉審查管理系統
QR code

臺北市容積移轉審查管理系統

網站專頁 / 網站使用說明 / 會員登入

申請容積移轉 申請案件進度查詢 訊息快遞 法規查詢

法規查詢

關鍵字查詢 查詢日期範圍 更新日期區間 (例:0770101)

查詢結果列表

序號	標題	更新日期	檢視
1	108年容積代金委託估價服務費用價目表	1080123	↓
2	108年容積代金委託估價專業服務費估價價目表	1080123	↓
3	申請「臺北市都市計畫容積移轉許可」書面審查之檢附文件說明	1071218	↓
4	申請檢附「臺北市都市計畫容積移轉許可」之檢附文件說明	1071218	↓
5	容積移轉辦理圖說	1071026	↓
6	都市計畫容積移轉程序圖	1071019	↓
7	臺北市容積移轉審查許可自治條例	1071019	↓
8	臺北市容積代金預先繳納作業說明	1071004	↓
9	容積代金估價範本(106年版B)	1070104	↓
10	申請檢附都市計畫容積移轉許可證明書範本	1061114	↓
11	駁回或廢止容積代金開辦進度判斷基準表(修正)	1061114	↓
12	容積移轉相關說明(請先參閱)	1061114	↓
13	都市計畫容積移轉費率辦法	1061114	↓
14	容積土地容積移轉辦法	1061114	↓
15	臺北市容積移轉審查許可自治條例第四條第二項處置容積代金開辦、未開辦都市計畫道路之認定基準	1061114	↓
16	臺北市容積移轉審查許可自治條例處置容積代金開辦、未開辦容積移轉規定	1061114	↓
17	臺北市容積代金估價工作小組作業要點	1061114	↓
18	都市計畫容積移轉相關作業說明(辦公用地變遷、補償權利)審議流程图	1061114	↓
19	都市計畫容積移轉相關作業說明(辦公用地變遷、補償權利)審議申請書	1061114	↓
20	都市計畫容積移轉相關作業說明(辦公用地變遷、補償權利)審議代理人提報書	1061114	↓

相關容積法令比較

TOD容積獎勵、危老條例、大捷土開辦法法令比較

	TOD容積獎勵	都市危險及老舊建築物加速重建條例之獎勵容積	大眾捷運系統土地開發辦法第六章獎勵
法源依據	土管第80條之4	都市危險及老舊建築物加速重建條例	大眾捷運系統土地開發辦法
基地規模	住宅區: 開發基地 $\geq 3,000\text{m}^2$ 或完整街廓 商業區: 開發基地 $\geq 5,000\text{m}^2$ 或完整街廓 街廓總面積未達 $1,000\text{m}^2$ 應整併相鄰街廓達 $1,000\text{m}^2$	未規範基地面積大小，惟就合併之建築物基地或土地，其超過一千平方公尺部分，容積獎勵條例不適用	大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發
實施方式	行政程序含變更都市計畫、都市更新及都市設計審議	依建築法令規定申請建築執照	依辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者

TOD容積獎勵、危老條例、大捷土開辦法法令比較

66

	TOD容積獎勵	都市危險及老舊建築物加速重建條例之獎勵容積	大眾捷運系統土地開發辦法第六章獎勵
申請建築容積獎勵	依場站性質分級，並應回饋容積獎勵之50%予市府 1. 第一級場站(核心區30%、一般區15%) 2. 第二級場站(核心區20%、一般區加級10%)	法定容積*30%(另有時程獎勵10%)或原建築容積*1.15	樓地板面積： 可建樓地板容積率的 1/2 樓層高度： 增加高度以 30m 為限
容積獎勵上限示意圖			

TOD容積獎勵、危老條例、大捷土開辦法法令比較

67

	TOD容積獎勵	都市危險及老舊建築物加速重建條例之獎勵容積	大眾捷運系統土地開發辦法第六章獎勵
容積上限	總容積加計各項都市更新容積獎勵、容積移轉移入之容積、增額容積、都市計畫容積獎勵及其他容積獎勵等不得超過基準容積2倍。	<ol style="list-style-type: none"> 容積獎勵+容積移轉+增額容積≤法定容積*50% 增訂土管第80條之6 -總容積不得超過基準容積2倍 增訂土管第80條之7： -專案或依都市計畫或相關法令規定依原建築容積核算容積獎勵者，得不受1.2、1.5、2倍上限 	<ol style="list-style-type: none"> 增訂土管第80條之6 -總容積不得超過基準容積2倍 增訂土管第80條之7： -專案或依都市計畫或相關法令規定依原建築容積核算容積獎勵者，得不受1.2、1.5、2倍上限
其他規範項目	<ol style="list-style-type: none"> 以距離捷運場站或臺鐵場站出入口150m範圍為核心區；以距離捷運場站或臺鐵場站月台投影核心點300m範圍內為一般區 須面臨至少一條8m以上計畫道路 不包括非都市發展用地、位於依水土保持法制定公告之山坡地、適用臺北市都市計畫制定山坡地開發建築管制規定地區、環境敏感地區指定古蹟所在之街廓、公共設施用地、產業生活特定專用區、捷運開發區、聯合開發區、市府已設定地上權或屬推動中重大建設建築基地 	<ol style="list-style-type: none"> 屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者 取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意 	<ol style="list-style-type: none"> 捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積 捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制

都市規劃科

108年度臺北市都市及建築法令說明會 臺北市土地使用分區管制自治條例 修訂案暨相關函釋

臺北市政府都市發展局
都市規劃科顏股長邦睿

108年9月5日

1 臺北市土地使用分區 管制自治條例修訂案

2

◎1、法規名稱異動與法規廢止

異動：臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準

廢止：臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組別之使用項目

第五條 本市都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途、規模，訂定之組別及使用項目如附表。

◎2、行水區更名河川區、倉庫區刪除

◎3、工業區得作企業營運總部及其關係企業

第三十六條 在第三種工業區之使用，應符合下列規定。但職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，及從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一中類產業之批發業務，經市政府目的事業主管機關核准者；及經主管機關認定屬企業營運總部及其關係企業者，不在此限：

3

◎4、文教區得作建教合作產業

第五十一條 在文教區內得為下列規定之使用：

三 經中央或市政府目的事業主管機關核准之學校與業界合辦供學生實習之相關產業。

◎5、公共設施用地之用途

第八十三條之一 公共設施用地應符合目的事業法令及都市計畫書圖指定目的之使用。為指定目的以外之使用，應依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定辦理。

◎6、騎樓與無遮簷人行道

修正後	修正前
第八十八條 行政區及文教區內建築基地臨道路側應退縮留設三·六四公尺無遮簷人行道或騎樓，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。	第八十八條 行政區、文教區及保護區應退縮三·六四公尺建築，其退縮部分得做為空地計算
第八十八條之一 農業區及保護區內建築基地臨道路側應退縮三·六四公尺建築，其退縮部分得計入法定空地。但第一種（第五十組）建築物與都市計畫道路境界線之距離不得小於十公尺。	第八十八條之一 農業區應退縮三·六四公尺建築但第一種（第五十組）建築物與都市計畫道路境界線之距離不得小於十公尺，其退縮部分得做為空地計算。

◎7、公設用地退縮之例外

修正後	修正前
第八十九條 公共設施用地臨道路側，應退縮留設三·六四公尺無遮簷人行道或騎樓，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度但因基地條件無法退縮建築， <u>經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不在此限。</u>	第八十九條 公共設施用地除市場及停車場外，應退縮三·六四公尺建築，其退縮部分得作為空地計算。 交通用地依大眾捷運系統土地聯合開發辦法聯合開發者，得會同都市計畫主管機關個案檢討，不受前項之限制。

◎8、指定道路之退縮

修正後	修正前
第九十一條 建築基地臨接市政府公告指定應留設騎樓或退縮建築之道路者，該臨道路側應留設騎樓或退縮留設三·六四公尺無遮簷人行道，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。 <u>但都市計畫書圖中另有規定者，不在此限。</u>	第九十一條 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。

使用組別

修正後											修正前							
第四組：托兒教保服務設施											第四組：學前教育設施							
(一)托嬰中心(8整併托兒所)											幼稚園							
(二)幼兒園																		
(三)兒童課後照顧服務中心(8整併兒童托育中心)																		

編號	組別名稱	住1	住2、 2-1、 2-2	住3	住 3-1、 3-2	住4	住 4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
4	托兒教保服務設施	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	× ↓ △	× ↓ △	× ↓ ○	○	×	△	△

允許使用標準

工二 工三	第四組：托兒教保服務設施 (一)托嬰中心。 (二)幼兒園。 (三)兒童課後照顧服務中心。	1. 設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路。 2. 限廠商附屬設施，並應於同一建築基地設置供員工使用，且附屬設施比例不得超過廠商使用之總容積樓地板面積百分之三十。但經本府目的事業主管機關核准者，得不受應於同一建築基地設置之限制。
----------	---	--

6

使用組別

修正後											修正前							
第七組：醫療保健服務業											同左							
(一)醫院、療養院、診所、藥局、助產所、精神科醫療機構											醫院、療養院、診所、藥局、助產所、精神科醫院，但不包括傳染病院							
(二)健康服務中心											衛生所(站)							
(三)醫事技術業											醫事技術業							
(四)護理機構(8整併產後護理機構、獨立型態護理之家)																		

編號	組別名稱	住1	住2、 2-1、 2-2	住3	住 3-1、 3-2	住4	住 4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
7	醫療保健服務業(其他)	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	×	×	×
	護理機構	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	×	×	×

允許使用標準

工二 工三	第七組：醫療保健服務業 (一)醫院、療養院、診所藥局、助產所、精神醫療機構。 (二)健康服務中心。 (三)醫事技術業。	1. 設置地點應臨接寬度二〇公尺以上之道路。但診所、藥局及助產所營業樓地板面積未達五〇〇平方公尺者，不在此限。 2. 設置地點之地界線應與名勝古蹟之地界線距離二〇公尺以上。 3. 附設有病床者，應設有獨立出入口。 4. 基地面積五、〇〇〇平方公尺以上者，須完成都市計畫變更之法定程序始得設置。但既有合法建築物且非整幢作本組使用者，不在此限。
----------	--	---

7

使用組別

修正後	修正前
第八組：社會福利設施	同左
(一) 兒童及少年福利機構(不含托嬰中心)、身心障礙福利機構、老人福利機構、精神復健機構	兒童、少年、殘障、老人福利機構、托兒所(移至4)、兒童托育中心(移至4)、產後護理機構(移至7)、獨立型態護理之家(移至7)、精神復健機構
(二) 身心障礙者日間作業設施及社區居住	其他公益性社會福利機構
(三) 長期照顧服務機構	
(四) 其他社會福利機構、設施	

編號	組別名稱	住1	住2、2-1、2-2	住3	住3-1、3-2	住4	住4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
8	社會福利設施(其他)	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	×	×	△
	附設老人福利機構、身心障礙福利機構、長期照顧服務機構	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	×	△	△

允許使用標準

工二 工三	第八組：社會福利設施：附設老人福利機構、身心障礙福利機構、長期照顧服務機構	<ol style="list-style-type: none"> 1. 設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路。 2. 限於建築物第一層及第二層使用。 3. 限廠商附屬設施，並應於同一建築基地設置供員工使用，且附屬設施比例不得超過廠商使用之總容積樓地板面積百分之三十。但經本府目的事業主管機關核准者，得不受應於同一建築基地設置之限制
----------	---------------------------------------	---

8

使用組別

修正後	修正前
第十二組：公用事業設施	同左
(一) 公共汽車或其他公眾運輸場站設施	公共汽車或其他公眾運輸場站設施
(二) 捷運、鐵路及其他軌道場站設施(本組七整併)	捷運場站設施
(三) 變電所	變電所
(四) 煤氣、天然氣整壓站	煤氣、天然氣整壓站
(五) 無線電、電視設施或電信、微波收發站(含基地臺)	無線電或電視設施
(六) 通訊傳播事業	有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電台、廣播公司、電視公司
(七) 電信機房	鐵路客貨站及鐵路用地(移至本組二)
(八) 自來水或下水道抽水站	電信機房
(九) 自來水處理廠或配水設備	自來水或下水道抽水站
(十) 加油站、液化石油氣汽車加氣站	自來水處理廠或配水設備
(十一) 線路維修中心	加油站、液化石油氣汽車加氣站
(十二) 其他公用事業設施	線路維修中心
(十三)	其他公用事業設施

編號	組別名稱	住1	住2、2-1、2-2	住3	住3-1、3-2	住4	住4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
12	公用事業設施	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
	加油站、液化石油氣汽車加氣站	×	×	×	×	×	×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△

未修正

9

使用組別

修正後	修正前
第十四組：人民團體	同左
(一) 職業團體	職業團體
(二) 社會團體	社會團體
(三) 政治團體	政治團體

編號	組別名稱	住1	住2、 2-1、 2-2	住3 x ↓ △	住 3-1、 3-2	住4	住 4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
14	人民團體	x	x	x ↓ △	○	○	○	○	○	○	○	x	x	○	x	x	x	x

允許使用標準

住三	第十四組：人民團體 (一) 職業團體。 (二) 社會團體。 (三) 政治團體。	<ol style="list-style-type: none"> 營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上、未達五〇〇平方公尺者，應臨接寬度八公尺以上之道路；營業樓地板面積五〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度十公尺以上之道路。 臨接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，限於建築物直接面臨道路之第一層設置。 臨接道路寬度八公尺以上者，限於其地面層以上總樓層數三分之一以下樓層設置。
----	--	---

10

使用組別

修正後	修正前
第十六組：文康設施	同左
(一) 音樂廳	音樂廳
(二) 體育場（館）、集會場所	體育場（館）、集會場所
(三) 文康活動中心	文康活動中心
(四) 區民、里民及社區活動中心(場所)	區民及社區活動中心
(五) 小型表演場(館)	其他文康設施
(六) 其他文康設施	

編號	組別名稱	住1	住2、 2-1、 2-2	住3	住 3-1、 3-2	住4	住 4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
16	文康設施 (其他)	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	○	△	x	x
	區民、里 民及社區 活動中心 (場所)	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	○	△	x	x ↓ △

允許使用標準

保護區	第十六組：文康設施 (四) 區民、里民及社區活動中心(場所)。 (參考第八組訂定)	<ol style="list-style-type: none"> 設置地點應臨接寬度六公尺以上之道路。但經交通主管機關認定無礙行車動線、會車安全並經消防主管機關認定符合內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」者，不在此限。 基地範圍平均坡度不得超過百分之三〇。 基地範圍內應維持百分之六〇以上原地貌。
-----	---	--

11

使用組別

修正後	修正前
第十七組：日常用品零售業	同左
(一) 飲食成品	飲食成品
(二) 便利商店、日用百貨 （限於一宗基地營業樓地板面積300平方公尺 以下者 ）	日用百貨（限於一宗基地營業樓地板面積 不超過300 平方公尺）
(三) 糧食	糧食
(四) 蔬果	蔬果
(五) 肉品、水產	肉品、水產。 （應符合1非現場宰殺之零售、2非設攤零售經營、3分級包裝完畢。）
第十八組：零售市場	同左

編號	組別名稱	住1	住2、2-1、2-2	住3	住3-1、3-2	住4	住4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
17	日常用品零售業(超過300m ²)	△	△	△	△	△	△	○	○	○	○	×	×	×	△	△	※	※
	日常用品零售業(300m ² 以下)	△	△	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	△	△	※	※

允許使用標準

工二	第十七組：日常用品零售業	修正後	修正前
工三		1. 設置地點應臨接寬度八公尺以上道路。 2. 限於建築物第一層使用。 3. 同幢建築物供本組使用之營業樓地板面積總計限三〇〇平方公尺以下。	1. 設置地點限於臨接兩條以上、寬度八公尺以上道路之角地。 2. 限於建築物第一層使用。 3. 同幢建築物供本組使用之營業樓地板面積總計限未達三〇〇平方公尺。

12

使用組別

修正後	修正前
第十九組：一般零售業甲組	同左
(一) 中西藥品	中西藥品
(二) 文教、樂器、育樂用品 (20整併樂器)(本組二十九整併)	書籍、紙張、文具及體育用品
(三) 化粧美容用品及清潔器材	化粧美容用品及清潔器材
(四) 水電器材	水電器材
(五) 便利超商、日用百貨 （營業樓地板面積超過300平方公尺，500平方公尺 以下者 ）	日用百貨（營業樓地板面積300平方公尺以上， 未滿500平方公尺者 ）
(六) 古玩、藝品	古玩、藝品
(七) 地毯	地毯
(八) 鮮花、禮品	鮮花、禮品
(九) 鐘錶、眼鏡	鐘錶、眼鏡
(十) 照相器材	照相器材
(十一) 縫紉用品	縫紉用品
(十二) 珠寶、首飾	珠寶、首飾
(十三) 獵具、釣具	獵具、釣具
(十四) 呢絨、綢緞及其他布料	呢絨、綢緞及其他布料
(十五) 皮件及皮箱	皮件及皮箱
(十六) 醫療用品(一般家庭日常所需之醫療用品與醫療耗材) 及一般環境衛生用藥	醫療用品及一般環境衛生用藥
(十七) 茶葉及茶具	茶葉及茶具
(十八) 集郵、錢幣	集郵、錢幣
(十九) 衣著、鞋、帽、傘、服飾品	估衣
(二十) 種子、園藝及其用品	種子、園藝及其用品
(二十一) 觀賞魚類	觀賞魚類
(二十二) 假髮	假髮
(二十三) 彩券	獎券
(二十四) 瓷器、陶器、搪器	瓷器、陶器、搪器

13

修正後	修正前
第十九組：一般零售業甲組	第十九組：一般零售業甲組
(二十五)印刷品	印刷品
(二十六)郵購社	郵購社
(二十七)五金(不含建材)	五金(不含建材)
(二十八)唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體	唱片、錄音帶、錄影節目帶
(二十九)寵物食品及用品(27整併)	玩具(移至本組二)
(三十)機車及其零件等之出售或展示(僅得附屬於第二十七組：一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定)	

編號	組別名稱	住1	住2、2-1、2-2	住3	住3-1、3-2	住4	住4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
19	一般零售業甲組(其他)	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×
	中西藥品、種子園藝及其用品	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	※	※
	機車及其零件等之出售或展示(僅得附屬於第二十七組：一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定)	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×

允許使用標準

住三	機車及其零件等之出售或展示(僅得附屬於第二十七組一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定)	1. 設置地點應臨接寬度十公尺以上之道路。 2. 限於建築物第一層。 3. 營業樓地板面積(含第二十七組：一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定)應在一五〇平方公尺以下。
----	---	--

住四、住宅加級八公尺、工業區無路寬條件，其他(樓層、規模)比照27組機車修理條件

14

允許使用標準

	4、5、7、14、15、16、19、20、24、27、29	1、3、8、9、10、11、12、13、17、21、22、23、25、26、28	2、6、18	30
住三 住四	設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路	營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度八公尺以上之道路	營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度八公尺以上之道路	設置地點應臨接寬度十(八)公尺以上之道路
	限於建築物第一層及地下一層使用	限於建築物第一層及地下一層使用	設置之樓層，限於建築物第二層以下及地下一層；設於第二層者，其同層及以下地面各樓層須均為非住宅使用	限於建築物第一層(地下一層)
	營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下	營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下	營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下	營業樓地板面積(含第二十七組：一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定)應在一五〇平方公尺以下
住宅加級	設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路	營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度八公尺以上之道路。		設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路。
	限於建築物第一層、第二層、第三層及地下一層使用。設於第二層、第三層者，其同層及以下地面各樓層須均為非住宅使用，且應於地面層以上總樓層數之二分之一以下樓層設置。	限於建築物第一層、第二層、第三層及地下一層使用。設於第二層、第三層者，其同層及以下地面各樓層須均為非住宅使用，且應於地面層以上總樓層數之二分之一以下樓層設置。		限於建築物第一層及地下一層使用。
	營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下	營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下		營業樓地板面積(含第二十七組：一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定)應在五〇〇平方公尺以下

使用組別

修正後	修正前
第二十組：一般零售業乙組	同左
(一) 空氣調節工程器材	空氣調節工程器材
(二) 電器、自行車及其零件等零售或展示	電器、自行車其零件等零售或展示
(三) 音響視聽器材	音響視聽器材
(四) 汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之出售或展示	汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之出售或展示
(五) 科學儀器	科學儀器
(六) 打字機及其他事業用機器	打字機及其他事業用機器
(七) 度量衡器。但不包括汽車里程計費表	度量衡器。但不包括汽車里程計費表
(八) 瓦斯爐、熱水器及其廚具	瓦斯爐、熱水器及其廚具
(九) 家具、 寢具 、木器、藤器	家具、 裝潢 、木器、藤器
(十) 玻璃及鏡框	玻璃及鏡框
(十一) 手工藝品、 祭祀用品 及佛具香燭用品	樂器 (移至19)
(十二) 電視遊樂器及其軟體	手工藝品及佛具香燭用品
(十三) 資訊器材及週邊設備	電視遊樂器及其軟體
(十四) 便利商店 、日用百貨(營業樓地板面積500平方公尺以上者)	資訊器材及週邊設備
(十五) 運動器材	日用百貨(營業樓地板面積500平方公尺以上者)
(十六) 光電器材	運動器材
(十七) 醫療器材(專供醫事使用之專業醫療器材與大型醫事機具)	光電器材
(十八) 衛生瓷器和浴室用配件	醫療器材
(十九) 化工機械器材	衛生瓷器和浴室用配件
(二十) 軸承鋼珠	化工機械器材
(二十一) 刀具	軸承鋼珠
(二十二) 成人用品	刀具
(二十三) 個人防身用品	

16

修正後	修正前
第二十二組：餐飲業	第二十二組：餐飲業
(一) 營業樓地板面積 超過一五〇平方公尺 之飲食業	營業樓地板面積 規模大於前組規定 之飲食業
(二) 飲酒店 (營業樓地板面積150平方公尺 以下者)	酒店(營業樓地板面積不超過150平方公尺者)

編號	組別名稱	住1	住2、2-1、2-2	住3	住3-1、3-2	住4	住4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
20	一般零售業乙組(其他) 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14	×	×	×	△	△	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×
21	飲食業	×	△	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	※
22	餐飲業	×	×	×	△	×	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×

允許使用標準

第二十組	5、6、7、8、9、10、11、12、13	其他(22、23)
住三	1. 設置地點應臨接寬度十公尺以上之道路 2. 限於建築物第一層及地下一層使用。 3. 營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下	×
住四	1. 設置地點應臨接寬度十公尺以上之道路。 2. 限於建築物第一層及地下一層使用。 3. 營業樓地板面積應在一、〇〇〇平方公尺以下	
住宅加級	1. 設置地點應臨接寬度十公尺以上之道路。 2. 限於建築物第一層、第二層及地下一層使用。設於第二層者，其同層及以下 地面 各樓層須均為非住宅使用。 3. 營業樓地板面積應在一、〇〇〇平方公尺以下	

17

使用組別

修正後	修正前
第二十四組：特種零售業甲組	同左
(一) 油漆、塗料、顏料、染料	油漆、塗料、顏料、染料
(二) 建築材料	建築材料
(三) 煤氣、瓦斯、煤油等燃料	煤氣、瓦斯、煤油等燃料
(四) 特種寵物零售業 (25整併觀賞動物類)	觀賞鳥類
(五) 其他動物零售業 (25整併蛇類、觀賞鳥類)	飼料
(六) 飼料	消防器材
(七) 消防器材	
第二十五組：特種零售業乙組	第二十五組：特種零售業乙組
(一) 礦油	礦油
(二) 化工原料	觀賞動物類(移至24)
(三) 爆竹煙火	蛇類(移至24)
(四) 特殊環境衛生用藥	化工原料
(五) 農藥	爆竹煙火
(六)	特殊環境衛生用藥
(七)	農藥

編號	組別名稱	住1	住2、2-1、2-2	住3	住3-1、3-2	住4	住4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
24	特種零售業甲組	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×
25	特種零售業乙組	×	×	×	×	×	×	△	△	○	○	×	×	×	×	×	×	×

18

使用組別

修正後	修正前
第二十六組：日常服務業	同左
(一) 洗衣	洗衣
(二) 美容美髮	理髮
(三) 織補	美容
(四) 傘、皮鞋修補及擦鞋	織補
(五) 修配鎖、 刻印(28整併)	傘、皮鞋修補及擦鞋
(六) 自行車修理及租賃	修配鎖
(七) 圖書出租	自行車→ 機車修理(限手工)
(八) 唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體 出租	圖書出租
(九) 溫泉浴室	錄影節目帶出租
(十) 代客磨刀	溫泉浴室
(十一)	代客磨刀 (限手工)
(十二)	汽車保養(限換輪胎)

編號	組別名稱	住1	住2、2-1、2-2	住3	住3-1、3-2	住4	住4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
26	日常服務業(其他)(300m ² 以上)	×	△	△	△	△	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	※
	日常服務業(其他)(未達300m ²)	×	△	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	※
	自行車修理及租賃、機車修理(限手工)、汽車保養(限換輪胎)	×	△	△	△	△	△	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	※

允許使用標準

住三	<ol style="list-style-type: none"> 營業樓地板面積未達一五〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一五〇平方公尺以上者應臨接寬度八公尺以上之道路。 營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下。 第(二)目限於建築物第一層、第二層及地下一層使用。設於第二層者，其同層及以下地面各層須均為非住宅使用 第(九)目之設置地點應臨接寬度六公尺以上道路，並限於建築物第一層及地下一層、地下二層使用，其中地下二層應直接面臨寬度六公尺以上道路並編有門牌，且非法定停車空間及防空避難室。 其餘各目均限於建築物第一層使用。 	19
住三之一		
住三之二		
住四		
住四之一		

使用組別

修正後	修正前
第二十七組：一般服務業	同左
(一)當舖	職業介紹所→僱工介紹所(移至28)
(二)獸醫診療機構	計程車客運服務業(移至28)
(三)補習班(營業樓地板面積超過200平方公尺者)	當舖
(四)運動訓練班(營業樓地板面積300平方公尺以下者)	家畜醫院
(五)禮服、及其他物品出租	補習班(營業樓地板面積超過200平方公尺)
(六)搬場業。但不包括停車空間	禮服、及其他物品出租
(七)裱褙(藝品裝裱)	搬場業。但不包括停車所
(八)水電工程、油漆粉刷及土木修繕業	裱褙(藝品裝裱)
(九)病媒防治業、建築物清潔及環境衛生服務業	水電工程、油漆粉刷及土木修繕業
(十)橋棋社、桌遊社及其他休閒活動場館業	病媒防治業及環境衛生服務業
(十一)照相及軟片沖印業	橋棋社
(十二)招牌廣告物及模型製作業	照相及軟片沖印業
(十三)機車修理及機車排氣檢定	招牌廣告物及模型製作業
(十四)汽車保養所及洗車	機車修理
(十五)唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體轉錄服務業。但不包括自行製作	汽車保養所及洗車
(十六)汽車里程計費錶安裝(修理)業	錄音帶、錄影帶轉錄服務業。但不包括自行製作
(十七)視障按摩業	汽車里程計費錶安裝(修理)業
(十八)傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業(營業樓地板面積150平方公尺以下者)	視障按摩業
(十九)寵物美容	寵物美容百貨(移至19)
(二十)寵物寄養	室內裝潢、景觀、庭院設計承攬
(二十一)室內裝潢、景觀、庭院設計承攬	派報中心
(二十二)派報中心	提供場地供人閱讀(K書中心)→資訊網站
(二十三)提供場地供人閱讀	產品包裝設計業
(二十四)產品設計業	機械設備租賃業
(二十五)機械設備租賃業	產品展示服務業
(二十六)產品展示、會議及展覽服務業	電影、電視攝製及發行業
(二十七)電影、電視攝製及發行業	

20

使用組別

修正後	修正前
第二十七組：一般服務業	同左
(二十八)理貨包裝業	
(二十九)自助儲物空間	

編號	組別名稱	住1	住2、2-1、2-2	住3	住3-1、3-2	住4	住4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
27	一般服務業(其他)(300m ² 以上)	×	×	×	△	△	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×
	一般服務業(其他)(未達300m ²)	×	×	×	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×
	獸醫診療機構、機車修理、視障按摩、寵物寄養(300m ² 以上)	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×
	獸醫診療機構、視障按摩、機車修理、動物寄養(未達300m ²)	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×
	補習班(超過200m ² 以上)	×	×	×	△	△	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×
	理貨包裝業	×	×	×	△	△	△	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×
	自助儲物空間	×	×	×	×	×	×	△	△	△	△	○	○	×	×	×	×	×
	汽車保養所及洗車	×	×	×	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×
	策略性產業(註24,25,26,27)	×	×	×	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×

21

允許使用標準				
	住三	住宅加級	住四	工二工三
(四)運動訓練班	營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，設置地點應臨接寬度 十公尺 以上之道路；其餘設置地點應臨接寬度 十二公尺 以上之道路。	營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，設置地點應臨接寬度 十公尺 以上之道路；其餘設置地點應臨接寬度 十二公尺 以上之道路。	營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，設置地點應臨接寬度 十公尺 以上之道路；其餘設置地點應臨接寬度 十二公尺 以上之道路。	
	限於建築物 第一層及地下一層 使用。但於地下一層設置者，應有獨立樓梯及出入口	限於地面層以上總樓層數 三分之一以下樓層及地下一層 設置。且擬設置之樓層為第二層以上者，其同層及以下地面各樓層須均為非住宅使用。	限於地面層以上總樓層數 三分之一以下樓層及地下一層 設置。且擬設置之樓層為第二層以上者，其同層及以下地面各樓層須均為非住宅使用。	限於建築物 第一層及地下一層 使用。
	其毗鄰兩側及直上一樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意，但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。			

22

允許使用標準				
	住三	住宅加級	住四	工二工三
(十三)機車修理及機車排氣檢定	設置地點應臨接寬度 十公尺 以上之道路。	設置地點應臨接寬度 八公尺 以上之道路。	設置地點應臨接寬度 八公尺 以上之道路。	
	限於建築物 第一層 使用。	限於建築物 第一層及地下一層 使用。	限於建築物 第一層及地下一層 使用。	
	營業樓地板面積(含第十九組：一般零售業甲組(三十)機車及其零件等之出售或展示。(僅得附屬於第二十七組：一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定。))應在 一五〇平方公尺 以下。	營業樓地板面積(含第十九組：一般零售業甲組(三十)機車及其零件等之出售或展示。(僅得附屬於第二十七組：一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定。))應在 五〇〇平方公尺 以下。	營業樓地板面積(含第十九組：一般零售業甲組(三十)機車及其零件等之出售或展示。(僅得附屬於第二十七組：一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定。))應在 五〇〇平方公尺 以下。	倘附設第十九組：一般零售業甲組(三十)機車及其零件等之出售或展示。(僅得附屬於第二十七組：一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定。)，營業樓地板面積合計應在 三〇〇平方公尺 以下。
(十九)寵物美容	設置地點應臨接寬度 八公尺 以上之道路。	設置地點應臨接寬度 八公尺 以上之道路。	設置地點應臨接寬度 八公尺 以上之道路。	限於建築物 第一層及地下一層 使用。
	營業樓地板面積應在 五〇〇平方公尺 以下。	營業樓地板面積應在 五〇〇平方公尺 以下。	營業樓地板面積應在 五〇〇平方公尺 以下。	
	限於建築物 第一層，得併同地下一層 使用	限於建築物 第一層及地下一層 使用	限於建築物 第一層及地下一層 使用	
	其毗鄰兩側及直上一樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意，但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。			

23

允許使用標準

	住三	住宅加級	住四	工二工三
(二十) 寵物寄養	設置地點應臨接寬度 十二公尺 以上之道路。	設置地點應臨接寬度 十二公尺 以上之道路	設置地點應臨接寬度 十二公尺 以上之道路。	限於建築物第一層及地下一層使用。
	營業樓地板面積應在 五〇〇平方公尺 以下。	營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下	營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下。	
	限於建築物 第一層，得併同地下一層使用。	限於建築物第一層及地下一層使用。	限於建築物第一層及地下一層使用。	
	其毗鄰兩側及直上一樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意，但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。			
(二十九) 自助儲物空間	商一至商四			
	營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，設置地點應臨接寬度 六公尺 以上之道路。營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度 八公尺 以上之道路。			
	單一儲物櫃之容積不得大於二十一·六立方公尺。			
	建築物使用執照記載有住宅使用者，設置時應符合下列各目規定之一： 1. 其同層及直上、直下一樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意， 但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。 2. 取得符合公寓大廈管理條例第三十六條規定，由管理委員會(或管理負責人)出具之同意文件。			

24

使用組別

修正後	修正前
第二十八組：一般事務所	同左
(一)不動產之買賣、租賃、經紀業	不動產之買賣、租賃、經紀業
(二)建築公司及營造業。但不包括營造機具及建材儲放場所	建築公司及營造業。但不包括營造機具及建材儲放場所
(三)開發、投資公司	開發、投資公司
(四)貿易業	貿易業
(五)經銷代理業	經銷代理業
(六)報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。但不包括印刷、錄音作業場所	報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。但不包括印刷、錄音作業場所
(七)廣告及傳播業。但不包括錄製場所	廣告及傳播業。但不包括錄製場所
(八)徵信業及保全業	徵信業及保全業
(九)資訊服務業	資訊服務業
(十)顧問服務業	顧問服務業
(十一)圖文打印、輸出	速記、打字、晒圖、影印、複印、油印及刻印業 (移至26)
(十二)翻譯業	翻譯業
(十三)公證業	公證業
(十四)星象堪輿業、命理館	星象堪輿業
(十五)計程車客運、小客車租賃業、小貨車租賃、民間救護車經營業之辦事處、計程車客運服務業(27整合)	計程車、小客車租賃業
(十六)補習班(營業樓地板面積200平方公尺以下)	補習班(營業樓地板面積 不超過 200平方公尺)
(十七)專營複委託期貨經紀業	專營複委託期貨經紀業
(十八)證券金融業	證券金融業
(十九)證券經紀業(不含營業廳)	證券經紀業(不含營業廳)
(二十)電信加值網路	電信加值網路
(二十一)土木包工業	土木包工業
(二十二)電腦傳呼業	電腦傳呼業
(二十三)外國保險業聯絡處	外國保險業聯絡處
(二十四)剪接錄音工作室	剪接錄音工作室
(二十五)文化藝術工作室(使用樓地板面積超過200平方公尺者)	文化藝術工作室
(二十六)人力仲介(27整合(職業僱工介紹))、婚烟媒合業	其他僅供辦公之場所(現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售場所使用，且現場不得貯存機具)
(二十七)展示或作為製造、加工、批發、零售場所使用，且現場不得貯存機具)	

25

編號	組別名稱	住1	住2、 2-1、 2-2	住3	住 3-1、 3-2	住4	住 4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
28	一般事務所(其他)	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×
	1.3.4.6.7.10.20.22.23. 25.26	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×
	策略性產業(9.24.25)	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×

允許使用標準

全部(工業區依右)		1、3、6、7、10、20、22、23、 25、26	9、24、 25
住三 住四	<ol style="list-style-type: none"> 營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上、未達五〇〇平方公尺者，應臨接寬度八公尺以上之道路；營業樓地板面積五〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度十公尺以上之道路。 臨接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，限於建築物直接面臨道路之第一層設置。 臨接道路寬度八公尺以上者，限於其地面層以上總樓層數三分之一以下樓層設置。但使用執照用途登錄為一般事務所或自由職業事務所者，不受樓層規定限制。 	依左	依左
住宅 加級	<ol style="list-style-type: none"> 營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上、未達五〇〇平方公尺者，應臨接寬度八公尺以上之道路；營業樓地板面積五〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度十公尺以上之道路。 臨接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，限於建築物直接面臨道路之第一層設置。 	依左	依左
工二 工三		<ol style="list-style-type: none"> 臨接道路寬度在十公尺以上。 營業樓地板面積未達三〇〇平方公尺，但第(二十五)目文化藝術工作室（使用樓地板面積未達三六〇平方公尺）不在此限。 	設置地點應臨接寬度八(十)公尺以上之道路。 26

使用組別

修正後	修正前
第二十九：自由職業事務所	同左
(一)律師	律師
(二)建築師	建築師
(三)會計師、 記帳士	會計師
(四)技師	技師
(五)地政士	土地登記專業代理人
(六)不動產估價師	不動產估價師
(七) 文化藝術工作室（使用樓地板面積200平方公尺 以下者 ）	文化藝術工作室（使用樓地板面積 不超過 200平方公尺者）
第三十一組：修理服務業	同左
(一)汽車修理廠	三種 汽車修理廠
(二)各種機械、電機修理	各種機械、電機修理
(三)金屬物熔接	金屬物熔接

編號	組別名稱	住1	住2、 2-1、 2-2	住3	住 3-1、 3-2	住4	住 4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
29	自由職業事務所(其他)	×	△	△	△	△	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×
	律師、會計師、 記帳士 、文化藝術工作室	×	△	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×
31	修理服務業	×	×	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×

使用組別

修正後	修正前
第三十二組：娛樂服務業	同左
(一)戲院、劇院、劇場、電影院	戲院、劇院、劇場、電影院
(二)歌廳	歌廳
(三)夜總會、俱樂部	夜總會、俱樂部
(四)遊樂園	兒童樂園
(五)電子遊戲場	電動玩具店
(六)樂隊業	樂隊業
(七)錄影帶節目帶播映業、視聽歌唱業	錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業
(八)舞場、舞蹈表演場	舞場、舞蹈表演場
(九)釣蝦、釣魚場	釣蝦、釣魚場
(十)視聽理容業、觀光理髮業	視聽理容業、觀光理髮業
(十一)飲酒店(營業樓地板面積超過150平方公尺者)	酒店
(十二)資訊休閒業	電腦網路遊戲
(十三)音樂展演空間	
(十四)夜店業	

編號	組別名稱	住1	住2、 2-1、 2-2	住3	住3-1、 3-2	住4	住4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
32	娛樂服務業(其他)	×	×	×	×	×	×	×	△	△	○	×	×	×	×	×	×	×
	1, 4, 6, 7, 8 (舞蹈表演場), 9, 10, 11, 13	×	×	×	×	×	×	△	△	△	○	×	×	×	×	×	×	×
	資訊休閒業	×	×	×	△	×	△	△	△	△	○	×	×	×	×	×	×	×
	藝術性產業(劇場舞蹈表演場)	×	×	×	×	×	×	△	△	△	○	△	△	×	×	×	×	×

28

允許使用標準

	12	1、4、6、7、8、9、10、11、13	其他(14)
住宅加級	1. 設置地點應臨接寬度三十公尺以上之道路。 2. 限於建物第一層及第二層使用；於第二層設置者，該層及第一層須均為非住宅使用。但第一層、第二層設置獨立室內梯，於第一層共同出入者，不在此限。	×	×
商一	應臨接寬度八公尺以上之道路。	第(一)、(四)、(六)、(九)、(十一)目：設置地點應臨接寬度十二公尺以上之道路。 第(八)、(十)目及第(七)目之錄影節目帶播映業：營業樓地板面積未達二〇〇平方公尺者，應臨接寬度八公尺以上之道路；設置於建築物第一層之營業樓地板面積二〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度十公尺以上之道路；設置於其他樓層之營業樓地板面積二〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度十二公尺以上之道路。 第(七)目之視聽歌唱業、第(十三)目：營業樓地板面積未達二〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；設置於建築物第一層之營業樓地板面積二〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度十公尺以上之道路；設置於其他樓層之營業樓地板面積二〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度十二公尺以上之道路。	×
商二 商三	第(一)、(二)、(三)、(四)、(六)、(九)、(十一)、(十四)目：設置地點應臨接寬度十二公尺以上之道路。 第(五)目：應辦理社區參與。 第(八)、(十)目及第(七)目之錄影節目帶播映：營業樓地板面積未達二〇〇平方公尺者，應臨接寬度八公尺以上之道路；設置於建築物第一層之營業樓地板面積二〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度十公尺以上之道路；設置於其他樓層之營業樓地板面積二〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度十二公尺以上之道路。 第(七)目之視聽歌唱業、第(十三)目：營業樓地板面積未達二〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；設置於建築物第一層之營業樓地板面積二〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度十公尺以上之道路；設置於其他樓層之營業樓地板面積二〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度十二公尺以上之道路。 第(十二)目：應臨接寬度八公尺以上之道路。		

29

使用組別

修正後	修正前
第三十三組：健身服務業	同左
(一)籃球、網球、桌球、羽毛球、棒球、高爾夫球及 其他 球類運動場地	籃球、網球、桌球、羽毛球、棒球、高爾夫球等球類運動 比賽練習 場地
(二)國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房	國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房
(三)室內射擊練習場（非屬槍砲彈藥刀械管制條例規定之械彈且不具殺傷力者）	室內射擊練習場（非屬槍砲彈藥刀械管制條例規定之械彈且不具殺傷力者）
(四)保齡球館、撞球房	保齡球館、撞球房
(五)溜冰場、游泳池	溜冰場、游泳池
(六)營業性浴室（含三溫暖）	營業性浴室（含三溫暖）
(七) 傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業(營業樓地板面積超過150平方公尺者)	
(八) 刺青	
第三十六組：殯葬服務業	殯葬服務業
(一)殯儀館	殯儀館
(二)葬儀用品	葬儀用品
(三) 殯葬禮儀服務業(含辦事處)	
(四) 殯葬設施經營業(含辦事處)	

編號	組別名稱	住1	住2、2-1、2-2	住3	住3-1、3-2	住4	住4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
33	健身服務業(其他)	×	×	×	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×
	營業性浴室(含三溫暖)、瘦身美容業、刺青	×	×	×	△	△	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×
36	殯葬服務業	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	×	×	×	×	×	×	△

30

使用組別

修正後	修正前
第三十七組：旅遊及運輸服務業	同左
(一)貨櫃、貨運業辦事處	貨櫃、貨運業辦事處
(二)公路、市區汽車客運業辦事處	公路、市區汽車客運業辦事處
(三)旅遊業及遊覽車客運公司辦事處	旅遊業及遊覽車客運公司辦事處
(四)航空、海運、內河運輸公司辦事處	航空、海運、內河運輸公司辦事處
(五)報關行、快遞辦事處	報關行、快遞辦事處
(六)營業性停車空間	營業性停車空間
計程車客運業、小客車 租賃、小貨車租賃、民間救護車經營業 之車輛調度停放場	計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場
(八)船務代理業	船務代理業
第三十九組：一般批發業	同左
(一) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品	疋頭、服飾品
(二)日用飲食品	日用飲食品
(三)化學原料及其製品。但不含危險物品存放	化學原料及其製品。但不含危險物品存放
(四)金屬器材	金屬器材
(五)機械及電氣器材	機械及電氣器材
(六)建築材料	建築材料
(七) 其他物品	

編號	組別名稱	住1	住2、2-1、2-2	住3	住3-1、3-2	住4	住4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
37	旅遊及運輸服務業(其他)	×	×	×	△	×	△	△	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×
	旅遊業辦事處	×	×	△	△	△	△	△	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×
	營業性停車空間	×	×	△	△	△	△	△	○	○	○	△	△	×	×	×	×	△
	計程車客運、小貨車租賃、小貨車租賃、民間救護車經營業之車輛調度停放場	×	×	×	△	×	△	△	○	○	○	△	△	×	×	×	×	△
39	一般批發業	×	×	×	×	×	×	×	△	○	○	△	△	×	×	×	×	×

(免交評)

31

使用組別

修正後	修正前
第四十一組：一般旅館業	同左
(一)	旅館
(二)	觀光旅館
第四十二組：觀光旅館業	國際觀光旅館
(一)一般觀光旅館	
(二)國際觀光旅館	

編號	組別名稱	住1	住2、 2-1、 2-2	住3	住 3-1、 3-2	住4	住 4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
41	一般旅館業	×	×	△	△	△	△	△	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×
	觀光旅館	×	×	△	△	△	△	△	○	○	○	×	×	×	×	△	×	×
42	國際觀光旅館業	×	×	△	△	△	△	△	○	○	○	×	×	×	×	△	×	×

允許使用標準

組別	住宅加級	商一
住三 住四	一般旅館業	一般旅館業
住宅加級	一般旅館業	一般旅館業
商一	一般旅館業	一般旅館業

允許使用標準

組別	住宅加級	商一
住三 住四	觀光旅館業	觀光旅館業
住宅加級	觀光旅館業	觀光旅館業
商一	觀光旅館業	觀光旅館業

使用組別

修正後	修正前
第四十四組：宗祠及宗教建築	同左
(一)宗祠（祠堂、家廟）	宗祠（祠堂、家廟）
(二)教堂、 教會	教堂
(三)寺廟、庵堂及其他 宗教場所	寺廟、庵堂及其他 類似建築物
第四十五組：(刪除)	第四十五組：特殊病院
第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理	同左
(一)施工機械及施工材料	施工機械及施工材料
(二)羽毛	羽毛
(三)碎玻璃、碎陶瓷類	碎玻璃、碎陶瓷類
(四)建築廢料	建築廢料
(五)廢金屬料及廢車場	廢金屬料及廢車場
(六)廢紙、廢布	廢紙、廢布
(七)廢橡膠品	廢橡膠品
(八)廢塑膠品	廢塑膠品
(九)舊貨整理	舊貨整理
(十)資源回收	垃圾以外之其他廢料
(十一)垃圾以外之其他廢料	

編號	組別名稱	住1	住2、 2-1、 2-2	住3	住 3-1、 3-2	住4	住 4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
44	宗祠及宗教建築	×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×	×	×	△	△	×	△
45	特殊病院	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△
46	施工機料及廢料堆置或處理(其他)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	×	×	×	×	×
	廢紙、廢布、廢橡膠品、廢塑膠品、舊貨整理、資源回收及垃圾以外之其他廢料	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	×	×	×	△	△

34

使用組別

修正後	修正前
第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組	同左
(一)家畜及家禽屠宰場	家畜及家禽屠宰場
(二)廢棄物處理場（廠）、 焚化爐	廢棄物處理場（廠）
(三)污水處理或水肥處理場或貯存場	污水處理或水肥處理場或貯存場
第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組	同左
(一)骨灰(骸)存放設施	靈骨(灰)塔(堂)
(二)火化場	火葬場
(三)動物屍體焚化場	動物屍體焚化場
第五十組：農業及農業設施	農業及農業 建築
(一)家畜、 家禽 飼養場（不含養豬）	家畜 及 家禽飼養場（不含養豬）
(二)農業倉庫及農舍	農業倉庫及農舍
(三) 水產養殖	魚池
(四)牛、羊牧場	牛、羊牧場
(五)堆肥場（舍）	堆肥場（舍）
(六)集貨分裝場	集貨分裝場
(七)蓄水池	蓄水池
(八)休閒農業之相關設施	休閒農業之相關設施
(九)動物收容處所	動物收容處所（ 限樓地板面積200平方公尺以下者 ）

編號	組別名稱	住1	住2、 2-1、 2-2	住3	住 3-1、 3-2	住4	住 4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
47	容易妨害衛生之設施甲組(其他)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△
	廢棄物處理場(廠)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	×	×	×	×	△
48	容易妨害衛生之設施乙組(其他)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△
	骨灰(骸)存放設施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	△
50	農業及農業設施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△

允許使用標準

修正後		修正前
農業區	第五十組： (九)動物收容處所	<p>1. 設置地點須臨接或自設寬度三、五公尺以上之出入道路，且不得影響景觀但因座落位置，地形特殊者，得不受前述道路寬度之限制。</p> <p>2. 樓地板面積二〇〇平方公尺以上者，應經本府目的事業主管機關個案審查。</p>
<p>• 第四十七組：(二)焚化爐，比照一般性標準，工業區不允許使用</p>		

36

使用組別

修正後	修正前
<p>第五十一組：作業廠房之總樓地板面積一〇〇平方公尺以下之下列工廠：</p> <p>(十五)化妝品(手工香皂)</p> <p>(十六) 未分類雜項工業製品(紙傘、人造紙花、人造聖誕樹、人造蘆草花、香包、米雕、瓢刻、貝殼製飾物、甲殼製飾物、果核製飾物、宮燈、印章)製造業</p>	<p>本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備)→不超過三馬力，電熱不超過卅千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)→作業廠房之總樓地板面積不超過一〇〇平方公尺(地下層有自然通風口開窗面積在廠房面積七分之一以上)者，其工廠性質規定如左：</p> <p>未分類雜項工業製品(紙傘、人造紙花、人造聖誕樹、人造蘆草花、香包、米雕、瓢刻、貝殼製飾物、甲殼製飾物、果核製飾物、宮燈、印章)製造業</p>
<p>第五十二組：公害最輕微之工業</p> <p>第五十二組：公害較輕微之工業 作業廠房之總樓地板面積三〇〇平方公尺以下之下列工廠：</p> <p>(十一)化妝品(不含手工香皂)製造業</p> <p>非屬工廠性質者</p> <p>(一)環境檢測服務業 (二)廢棄物代清除業 (三)藥品檢驗業 (四)生物技術服務業 (五)液化石油鋼瓶檢驗業</p> <p>酒類釀造配製業(僅得附屬於第二十一組：飲(六)食業、第二十二組：餐飲業、第三十二組：娛樂服務業(十一)飲酒店)</p>	<p>本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備)→不超過十五馬力，電熱不超過六十千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)→作業廠房之總樓地板面積不超過三〇〇平方公尺者，其工廠性質規定如左：</p> <p>化妝品製造業</p> <p>環境檢測服務業 廢棄物代清除業</p>

37

使用組別

修正後	修正後
第五十三組：公害輕微之工業	工廠性質規定如下： 本組工業限於熱源使用電力、氣體燃料及液化石油，其工廠性質規定如左：
(二十二)	未分類雜項工業製品
(二十三)	汽車修理(甲種汽車修理廠)
非屬工廠性質者	未分類雜項工業製品
(一)洗瓶業	洗瓶業
(二)滅火藥劑灌充、包裝	

編號	組別名稱	住1	住2 2-1 2-2	住3	住3-1 3-2	住4	住4-1	商1	商2	商3	商4	工2	工3	行	文	風	農	保
51	公害最輕微之工業(其他)	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×
	製茶業	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	△
52	公害較輕微之工業	×	×	×	×	△	△	△	△	△	△	○	○	×	×	×	×	×
53	公害輕微之工業	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×

38

◎9、各分區異動情形

第六條 在第一種住宅區內得為下列規定之使用：

一 允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第六組：社區遊憩設施。
- (三) 第九組：社區通訊設施。
- (四) 第十組：社區安全設施。
- (五) 第十五組：社教設施。
- (六) 第四十九組：農藝及園藝業。

第七條 在第二種住宅區、第二之一種住宅區、第二之二種住宅區內得為下列規定之使用：

一 允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。
- (三) 第四組：托兒教保服務設施。
- (四) 第五組：教育設施。
- (五) 第六組：社區遊憩設施。
- (六) 第九組：社區通訊設施。
- (七) 第十組：社區安全設施。
- (八) 第十五組：社教設施。
- (九) 第四十九組：農藝及園藝業。

二 附條件允許使用

- (一) 第二組：多戶住宅。
- (二) 第四組：托兒教保服務設施。
- (三) 第五組：教育設施之(一)小學。
- (四) 第八組：社會福利設施。
- (五) 第十二組：公用事業設施，但不包括(十)加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- (六) 第十三組：公務機關。
- (七) 第十六組：文康設施。
- (八) 第十七組：日常用品零售業。

二 附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業。
- (二) 第八組：社會福利設施。
- (三) 第十二組：公用事業設施，但不包括(十)加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- (四) 第十三組：公務機關。
- (五) 第十六組：文康設施。
- (六) 第十七組：日常用品零售業。
- (七) 第十八組：零售市場。
- (八) 第二十一組：飲食業。
- (九) 第二十六組：日常服務業。
- (十) 第二十九組：自由職業事務所。
- (十一) 第三十組：金融保險業之(一)銀行、合作金庫、(二)信用合作社、(三)農會信用部。
- (十二) 第四十四組：宗祠及宗教建築。

39

◎9、各分區異動情形

第八條 在**第三種住宅區**內得為下列規定之使用：

一 允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。
- (三) 第三組：寄宿住宅。
- (四) 第四組：托兒教保服務設施。
- (五) 第五組：教育設施。
- (六) 第六組：社區遊憩設施。
- (七) 第七組：醫療保健服務業。
- (八) 第八組：社會福利設施。
- (九) 第九組：社區通訊設施。
- (十) 第十組：社區安全設施。
- (十一) 第十五組：社教設施。
- (十二) 第四十九組：農藝及園藝業。

二 附條件允許使用

- (二) 第十二組：公用事業設施。但不包括(十)加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- (三) 第十三組：公務機關。
- (三) 第十四組：人民團體。
- (四) 第十六組：文康設施。
- (五) 第十七組：日常用品零售業。
- (六) 第十八組：零售市場。
- (七) 第十九組：一般零售業甲組。
- (八) 第二十組：一般零售業乙組之(五)科學儀器、(六)打字機及其他事業用機器、(七)度量衡器。但不包括汽車里程計費表、(八)瓦斯爐、熱水器及其廚具、(九)家具、寢具、木器、藤器、(十)玻璃及鏡框、(十一)手工藝品、祭祀用品及佛具香燭用品、(十二)電視遊樂器及其軟體、(十三)資訊器材及週邊設備。
- (九) 第二十一組：飲食業。
- (十) 第二十六組：日常服務業。
- (十一) 第二十七組：一般服務業之(二)獸醫診療機構、(四)運動訓練班(營業樓地板面積三〇〇平方公尺以下者)、(十三)機車修理及機車排氣檢定、(十七)視障按摩業、(十九)寵物美容、(二十)寵物寄養。
- (十二) 第二十八組：一般事務所。
- (十三) 第二十九組：自由職業事務所。
- (十四) 第三十組：金融保險業之(一)銀行、合作金庫、(二)信用合作社、(三)農會信用部、(五)信託投資業、(六)保險業。
- (十五) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之(三)旅遊業辦事處、(六)營業性停車空間。
- (十六) 第四十一組：一般旅館業。
- (十七) 第四十二組：觀光旅館業。
- (十八) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (十九) 第五十一組：公害最輕微之工業。

40

◎9、各分區異動情形

第八條之一 在**第三之一種住宅區、第三之二種住宅區**內得為第三種住宅區規定及下列規定之使用：

一 允許使用

- (一) 第十四組：人民團體。
- (二) 第十六組：文康設施。

二 附條件允許使用

- (一) 第二十組：一般零售業乙組。
- (二) 第二十二組：餐飲業。
- (三) 第二十七組：一般服務業。但不包括(二十九)自助儲物空間。
- (四) 第三十組：金融保險業。
- (五) 第三十二組：娛樂服務業之(十二)資訊休閒業。
- (六) 第三十三組：健身服務業。
- (七) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。

第九條之一 在**第四之一種住宅區**內得為第四種住宅區規定及下列附條件允許使用：

- 一 第二十二組：餐飲業。
- 二 第二十七組：一般服務業。但不包括(二十九)自助儲物空間。
- 三 第三十組：金融保險業。
- 四 第三十二組：娛樂服務業之(十二)資訊休閒業。
- 五 第三十三組：健身服務業。
- 六 第三十七組：旅遊及運輸服務業。

41

◎9、各分區異動情形

第九條 在第四種住宅區內得為下列規定之使用：

一 允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。
- (三) 第三組：寄宿住宅。
- (四) 第四組：托兒教保服務設施。
- (五) 第五組：教育設施。
- (六) 第六組：社區遊憩設施。
- (七) 第七組：醫療保健服務業。
- (八) 第八組：社會福利設施。
- (九) 第九組：社區通訊設施。
- (十) 第十組：社區安全設施。
- (十一) 第十三組：公務機關。
- (十二) 第十四組：人民團體。
- (十三) 第十五組：社教設施。
- (十四) 第十六組：文康設施。

二 附條件允許使用

- (一) 第十二組：公用事業設施。但不包括(十)加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- (二) 第十七組：日常用品零售業。
- (三) 第十八組：零售市場。
- (四) 第十九組：一般零售業甲組。
- (五) 第二十組：一般零售業乙組。
- (六) 第二十一組：飲食業。
- (七) 第二十六組：日常服務業。
- (八) 第二十七組：一般服務業。但不包括(十四)汽車保養所及洗車、(二十九)自助儲物空間。
- (九) 第二十八組：一般事務所。
- (十) 第二十九組：自由職業事務所。
- (十一) 第三十組：金融保險業之(一)銀行、合作金庫、(二)信用合作社、(三)農會信用部、(五)信託投資業、(六)保險業。
- (十二) 第三十三組：健身服務業。
- (十三) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之(三)旅遊業辦事處、(六)營業性停車空間。
- (十四) 第四十一組：一般旅館業。
- (十五) 第四十二組：觀光旅館業。
- (十六) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (十七) 第五十一組：公害最輕微之工業。
- (十八) 第五十二組：公害較輕微之工業。

42

◎9、各分區異動情形

第二十一條 在第一種商業區之使用，應符合下列規定：

一 不允許使用

- (一) 第三十二組：娛樂服務業之(二)歌廳、(三)夜總會、俱樂部、(五)電子遊戲場、(八)舞場、(十四)夜店業。
- (二) 第三十四組：特種服務業。
- (三) 第三十五組：駕駛訓練場。
- (四) 第三十六組：殯葬服務業。
- (五) 第三十八組：倉儲業。
- (六) 第三十九組：一般批發業。
- (七) 第四十組：農產品批發業。
- (八) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。
- (九) 第四十七組：容易妨礙衛生之設施甲組。
- (十) 第四十八組：容易妨礙衛生之設施乙組。
- (十一) 第五十組：農業及農業設施。
- (十二) 第五十三組：公害輕微之工業。
- (十三) 第五十四組：公害較重之工業。
- (十四) 第五十五組：公害嚴重之工業。
- (十五) 第五十六組：危險性工業。

二 不允許使用，但得附條件允許使用

- (一) 第十二組：公用事業設施。
- (二) 第二十五組：特種零售業乙組。
- (三) 第二十七組：一般服務業之(二十九)自助儲物空間。
- (四) 第三十組：金融保險業。
- (五) 第三十一組：修理服務業。
- (六) 第三十二組：娛樂服務業之(一)戲院、劇院、劇場、電影院、(四)遊樂園、(六)樂隊業、(七)錄影節目帶播映業、視聽歌唱業、(八)舞蹈表演場、(九)釣蝦、釣魚場、(十)視聽理容業、觀光理髮業、(十一)飲酒店(營業樓地板面積超過一五〇平方公尺者)、(十二)資訊休閒業、(十三)音樂展演空間業。
- (七) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。
- (八) 第四十一組：一般旅館業。
- (九) 第四十二組：觀光旅館業。
- (十) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (十一) 第五十二組：公害較輕微之工業。

43

◎9、各分區異動情形

第二十二條 在第二種商業區之使用，應符合下列規定：

一 不允許使用

- (一) 第三十五組：駕駛訓練場。
- (二) 第三十八組：倉儲業。
- (三) 第四十組：農產品批發業。
- (四) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。
- (五) 第四十七組：容易妨礙衛生之設施甲組。
- (六) 第四十八組：容易妨礙衛生之設施乙組。
- (七) 第五十組：農業及農業設施。
- (八) 第五十三組：公害輕微之工業。
- (九) 第五十四組：公害較重之工業。
- (十) 第五十五組：公害嚴重之工業。
- (十一) 第五十六組：危險性工業。

二 不允許使用，但得附條件允許使用

- (一) 第十二組：公用事業設施。
- (二) 第二十五組：特種零售業乙組。
- (三) 第二十七組：一般服務業之(二十九)自助儲物空間。
- (四) 第三十二組：娛樂服務業。
- (五) 第三十四組：特種服務業。
- (六) 第三十六組：殯葬服務業。
- (七) 第三十九組：一般批發業。
- (八) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (九) 第五十二組：公害較輕微之工業。

44

◎9、各分區異動情形

第二十三條 在第三種商業區之使用，應符合下列規定：

一 不允許使用

- (一) 第三十五組：駕駛訓練場。
- (二) 第三十八組：倉儲業。
- (三) 第四十組：農產品批發業。
- (四) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。
- (五) 第四十七組：容易妨礙衛生之設施甲組。
- (六) 第四十八組：容易妨礙衛生之設施乙組。
- (七) 第五十組：農業及農業設施。
- (八) 第五十三組：公害輕微之工業。
- (九) 第五十四組：公害較重之工業。
- (十) 第五十五組：公害嚴重之工業。
- (十一) 第五十六組：危險性工業。

第二十四條 在第四種商業區之使用，應符合下列規定：

一 不允許使用

- (一) 第三十五組：駕駛訓練場。
- (二) 第三十八組：倉儲業。
- (三) 第四十組：農產品批發業。
- (四) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。
- (五) 第四十七組：容易妨礙衛生之設施甲組。
- (六) 第四十八組：容易妨礙衛生之設施乙組。
- (七) 第五十組：農業及農業設施。
- (八) 第五十三組：公害輕微之工業。
- (九) 第五十四組：公害較重之工業。
- (十) 第五十五組：公害嚴重之工業。
- (十一) 第五十六組：危險性工業。

二 不允許使用，但得附條件允許使用

- (一) 第十二組：公用事業設施。
- (二) 第二十七組：一般服務業之(二十九)自助儲物空間。
- (三) 第三十二組：娛樂服務業。
- (四) 第三十四組：特種服務業。
- (五) 第三十六組：殯葬服務業。
- (六) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (七) 第五十二組：公害較輕微之工業。

二 不允許使用，但得附條件允許使用

- (一) 第十二組：公用事業設施。
- (二) 第二十七組：一般服務業之(二十九)自助儲物空間。
- (三) 第三十四組：特種服務業。
- (四) 第三十六組：殯葬服務業。
- (五) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (六) 第五十二組：公害較輕微之工業。

45

第三十五條 在第二種工業區之使用，應符合下列規定。

一 不允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。
- (三) 第五組：教育設施。
- (四) 第七組：醫療保健服務業之(四)護理機構。
- (五) 第八組：社會福利設施，但不包括附設之老人福利機構、身心障礙福利機構、長期照顧服務機構。
- (六) 第十一組：大型遊憩設施。
- (七) 第十四組：人民團體。
- (八) 第十七組：日常用品零售業(營業樓地板面積超過300平方公尺者)。
- (九) 第十八組：零售市場之(一)傳統零售市場、(二)超級市場(營業樓地板面積300平方公尺以上者)。
- (十) 第十九組：一般零售業甲組，但不包括(三十)機車及其零件等之出售或展示(僅得附屬於第二十七組：一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定)。
- (十一) 第二十組：一般零售業乙組。
- (十二) 第二十二組：餐飲業之(一)營業樓地板面積300平方公尺以上之飲食店、(二)飲酒店(營業樓地板面積一五0平方公尺以下者)。
- (十三) 第二十四組：特種零售業甲組。
- (十四) 第二十五組：特種零售業乙組。
- (十五) 第二十六組：日常服務業之營業樓地板面積300平方公尺以上之(一)洗衣、(二)美容美髮、(三)縫補、(四)傘、皮鞋修補及擦鞋、(五)修配鎖、刻印、(七)圖書出租、(八)唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體出租、(九)溫泉浴室、(十)代客磨刀。
- (十六) 第二十七組：一般服務業之(三)補習班(營業樓地板面積超過200平方公尺者)及營業樓地板面積300平方公尺以上之(一)當舖、(二)獸醫診療機構、(五)禮服及其他物品出租、(六)搬場業，但不包括停車空間、(七)裱糊(藝品裝裱)、(八)水電工程、油漆粉刷及土木修繕業、(九)病媒防治業、建築物清潔及環境衛生服務業、(十)橋樑社、桌遊社及其他休閒活動場館業、(十一)照相及軟片沖印業、(十二)招牌廣告物及模型製作業、(十三)機車修理及機車排氣檢定、(十五)唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體轉錄服務業，但不包括自行製作、(十六)汽車里程計費表安裝(修理)業、(十七)視障按摩業、(十九)寵物美容、(二十)寵物寄養、(二十一)室內裝潢、景觀、庭院設計承攬、(二十二)派報中心、(三十三)提供場地供人閱讀。

◎9、各分區異動情形

- (十七) 第二十八組：一般事務所之(二)建築公司及營造業，但不包括營造機具及建材儲放場所、(五)經銷代理業、(八)徵信業及保全業、(十一)圖文打印、輸出、(十二)翻譯業、(十三)公證業、(十四)星架坡漢業、命理館、(十五)計程車客運、小客車租賃、小貨車租賃、民間救護車經營之辦事處、計程車客運服務業、(十六)補習班(營業樓地板面積200平方公尺以下者)、(十七)專管複委託期貨經紀業、(十八)證券金融業、(十九)證券經紀業(不含營業廳)、(二十一)土木包工業、(二十六)婚姻媒合業、(二十七)其他僅供辦公之場所(現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售、物流場所使用，且現場不得貯存機具)。
- (十八) 第二十九組：自由職業事務所之(二)建築師、(四)技師、(五)地政士、(六)不動產估價師。
- (十九) 第三十組：金融保險業之(一)銀行、合作金庫、(二)信用合作社、(三)農會信用部、(五)信託投資業、(六)保險業之總行及(四)證券經紀業(含營業廳)、(七)證券交易所、(八)一般期貨經紀業、(九)票券金融業。
- (二十) 第三十二組：娛樂服務業，但不包括(一)劇場、(八)舞蹈表演場。
- (二十一) 第三十三組：健身服務業之(六)營業性浴室(含三溫暖)、(七)傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業(營業樓地板面積超過一五0平方公尺者)、(八)刺青。
- (二十二) 第三十四組：特種服務業。
- (二十三) 第三十六組：殯葬服務業。
- (二十四) 第四十組：農產品批發業。
- (二十五) 第四十一組：一般旅館業。
- (二十六) 第四十二組：觀光旅館業。
- (二十七) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (二十八) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組之(一)家畜、家禽屠宰場、(二)焚化爐、(三)污水或水肥處理場或貯存場、(二十九) 第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組。
- (三十) 第四十九組：農藝及園藝業。
- (三十一) 第五十組：農業及農業設施。
- (三十二) 第五十五組：公署嚴重之工業，但不包括製程精進且經市政府認定無影響公共安全衛生，不違反工業區劃設目的者。
- (三十三) 第五十六組：危險性工業。

46

第三十五條 在第二種工業區之使用，應符合下列規定。

二 不允許使用，但得附條件允許使用

- (一) 第三組：寄宿住宅。
- (二) 第四組：托兒教保服務設施。
- (三) 第六組：社區遊憩設施。
- (四) 第七組：醫療保健服務業之(一)醫院、療養院、診所、藥局、助產所、精神醫療機構、(二)健康服務中心、(三)醫事技術業。
- (五) 第八組：社會福利設施之附設老人福利機構、身心障礙福利機構、長期照顧服務機構。
- (六) 第十二組：公用事業設施。
- (七) 第十五組：社教設施。
- (八) 第十六組：文康設施。
- (九) 第十七組：日常用品零售業(營業樓地板面積300平方公尺以下者)。
- (十) 第十八組：零售市場之(二)超級市場(營業樓地板面積未達300平方公尺者)。
- (十一) 第十九組：一般零售業甲組之(三十)機車及其零件等之出售或展示(僅得附屬於第二十七組：一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定)。
- (十二) 第二十一組：飲食業。
- (十三) 第二十二組：餐飲業之(一)營業樓地板面積超過一五0平方公尺未達300平方公尺之飲食業。
- (十四) 第二十六組：日常服務業之營業樓地板面積未達300平方公尺之(一)洗衣、(二)美容美髮、(三)縫補、(四)傘、皮鞋修補及擦鞋、(五)修配鎖、刻印、(七)圖書出租、(八)唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體出租、(九)溫泉浴室、(十)代客磨刀。
- (十五) 第二十七組：一般服務業之(四)運動訓練班(營業樓地板面積300平方公尺以下者)、(八)傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業(營業樓地板面積一五0平方公尺以下者)及營業樓地板面積未達300平方公尺之(一)當舖、(三)獸醫診療機構、(五)禮服及其他物品出租、(六)搬場業，但不包括停車空間、(七)裱糊(藝品裝裱)、(八)水電工程、油漆粉刷及土木修繕業、(九)病媒防治業、建築物清潔及環境衛生服務業、(十)橋樑社、桌遊社及其他休閒活動場館業、(十一)照相及軟片沖印業、(十二)招牌廣告物及模型製作業、(十三)機車修理及機車排氣檢定、(十五)唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體轉錄服務業，但不包括自行製作、(十六)汽車里程計費表安裝(修理)業、(十七)視障按摩業、(十九)寵物美容、(二十)寵物寄養、(二十一)室內裝潢、景觀、庭院設計承攬、(二十二)派報中心、(三十三)提供場地供人閱讀。

◎9、各分區異動情形

- (十六) 第二十八組：一般事務所之(一)不動產之買賣、租賃、經紀業、(三)開發、投資公司、(四)貿易業、(六)報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業，但不包括印刷、錄音作業場所、(七)廣告及傳播業，但不包括錄製場所、(十)顧問服務業、(二十)電信增值網路、(二十二)電腦傳呼業、(二十三)外國保險業聯絡處、(二十五)文化藝術工作室(使用樓地板面積超過200平方公尺未達300平方公尺者)、(二十六)人力仲介業。
- (十七) 第二十九組：自由職業事務所之(一)律師、(三)會計師、記賬士、(七)文化藝術工作室(使用樓地板面積200平方公尺以下者)。
- (十八) 第三十組：金融保險業之(一)銀行、合作金庫、(二)信用合作社、(三)農會信用部、(五)信託投資業、(六)保險業之分支機構。
- (十九) 第三十三組：健身服務業之(一)籃球、網球、桌球、羽毛球、檯球、高爾夫球及其他球類運動場地、(二)國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房、(三)室內射擊練習場(非警槍砲彈藥刀械管制條例規定之械彈且具殺傷力者)、(四)保齡球館、撞球房、(五)溜冰場、游泳池。
- (二十) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。
- (三十一) 第三十九組：一般批發業。
- (三十二) 第四十三組：攝影棚。
- (三十三) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。
- (三十四) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組之(二)廢棄物處理場(廠)。
- (二十五) 第五十五組：公署嚴重之工業之製程精進，經市政府認定無影響公共安全衛生，不違反工業區劃設目的者。但屠宰業、水泥製造業、公共危險物品儲藏、分裝業、高壓氣體儲藏、分裝業仍不允許使用。

47

◎9、各分區異動情形

第四十四條 在行政區內得為下列規定之使用：

一 允許使用

- (一) 第四組：托兒教保服務設施。
- (二) 第七組：醫療保健服務業。
- (三) 第八組：社會福利設施。
- (四) 第九組：社區通訊設施。
- (五) 第十組：社區安全設施。
- (六) 第十三組：公務機關。
- (七) 第十四組：人民團體。
- (八) 第十五組：社教設施。

二 附條件允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅（限於原有住宅）。
- (二) 第三組：寄宿住宅。
- (三) 第十二組：公用事業設施。
- (四) 第十六組：文康設施。
- (五) 第三十組：金融保險業。

第五十一條 在文教區內得為下列規定之使用：

一 允許使用

- (一) 第四組：托兒教保服務設施。
- (二) 第五組：教育設施。
- (三) 第六組：社區遊憩設施。
- (四) 第七組：醫療保健服務業。
- (五) 第八組：社會福利設施。
- (六) 第九組：社區通訊設施。
- (七) 第十組：社區安全設施。
- (八) 第十三組：公務機關。
- (九) 第十五組：社教設施。
- (十) 第十六組：文康設施。

二 附條件允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第三組：寄宿住宅。
- (三) 第十一組：大型遊憩設施。
- (四) 第十二組：公用事業設施。
- (五) 第十七組：日常用品零售業。
- (六) 第四十三組：攝影棚。
- (七) 第四十四組：宗祠及宗教建築。

48

◎9、各分區異動情形

第六十五條 在風景區內得為下列附條件允許使用：

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第六組：社區遊憩設施。
- (三) 第九組：社區通訊設施。
- (四) 第十組：社區安全設施。
- (五) 第十一組：大型遊憩設施。
- (六) 第十二組：公用事業設施。
- (七) 第十三組：公務機關。
- (八) 第十五組：社教設施。
- (九) 第十六組：文康設施。
- (十) 第十七組：日常用品零售業。
- (十一) 第四十二組：觀光旅館業。
- (十二) 第四十三組：攝影棚。
- (十三) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (十四) 第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組之(一) 骨灰(骸)存放設施。
- (十五) 第四十九組：農藝及園藝業。

第七十一條 在農業區內得為下列規定之使用：

一 允許使用

第四十九組：農藝及園藝業。

二 附條件允許使用

- (一) 第四組：托兒教保服務設施。
- (二) 第八組：社會福利設施之附設老人福利機構、身心障礙福利機構、長期照顧服務機構。
- (三) 第十組：社區安全設施。
- (四) 第十二組：公用事業設施。
- (五) 第十三組：公務機關。
- (六) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理之(六) 廢紙、廢布、(七) 廢橡膠品、(八) 廢塑膠品、(九) 舊貨整理、(十) 資源回收、(十一) 垃圾以外之其他廢料。
- (七) 第五十組：農業及農業設施。

49

◎9、各分區異動情形

第七十五條 在保護區內得為下列規定之使用：

一 允許使用

第四十九組：農藝及園藝業。

二 附條件允許使用

- (一) 第四組：托兒教保服務設施。
- (二) 第六組：社區遊憩設施。
- (三) 第八組：社會福利設施。
- (四) 第十組：社區安全設施。
- (五) 第十二組：公用事業設施。
- (六) 第十三組：公務機關。
- (七) 第十六組：文康設施之(四) 區民、里民及社區活動中心(場所)。
- (八) 第三十六組：殯葬服務業。
- (九) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之
- (六) 營業性停車空間、(七) 計程車客運、小客車租賃、小貨車租賃、民間救護車經營業之車輛調度停放場。

- (十) 第三十八組：倉儲業之(三) 遊覽車客運業之車輛調度停放場。
- (十一) 第四十三組：攝影棚。
- (十二) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (十三) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理之(六) 廢紙、廢布、(七) 廢橡膠品、(八) 廢塑膠品、(九) 舊貨整理、(十) 資源回收、(十一) 垃圾以外之其他廢料。
- (十四) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組。
- (十五) 第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組。
- (十六) 第五十組：農業及農業設施。
- (十七) 第五十一組：公害最輕微之工業之(四) 製茶業。
- (十八) 第五十五組：公害嚴重之工業之公共危險物品儲藏、分裝業及高壓氣體儲藏、分裝業。

50

◎10、同層及以下各層之規定

第六條 本條文一百年十二月二十八日修正發布前之合法建築物跨商業區及住宅區，該住宅區附條件允許使用之組別，如符合下列各款情形之一，得免附條件允許使用：

- 一、合於第四條第一款及第二款規定者。
- 二、合於下列各目規定者：
 - (一) 該樓層配合商業區使用作整體規劃。
 - (二) 如設置於第二層以上者，其同層及以下地面各樓層均供非住宅使用或取得同層及以下地面各樓層供住宅使用者之所有權人同意書。

51

◎11、配合危老條例修正第95條之3

1.緣起

- 中央已於106年5月公布施行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」；本市建管處並已於106年12月配合訂定發布「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」
- 依危老條例第7條：「依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。」。
- 為推動本市危老建物改建，都發局配合研擬修正本市土地使用分區管制自治條例增訂第95條之3條文，放寬住宅區建蔽率及建築物高度比之規定，已於107年11月21日發布。

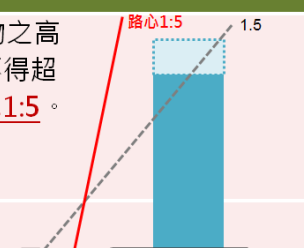
52

◎11、配合危老條例修正第95條之3

2.修正重點

(1)高度比

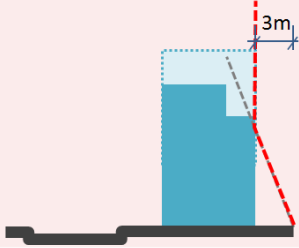
- ✓ 高度比限制建築物之高度、造型及配置，為促進危老加速重建，配合酌予放寬。
- ✓ 兼顧與周邊環境協調，併同放寬後院深度比、住一住二高度、住宅區建蔽率，避免產生突兀之街區景觀風貌。

現行規定		本市放寬原則
分區	高度比	
住宅區	不得超過1.5	●建築物之高度比不得超過路心1:5。 
商業區	不得超過2.0	
工業區、行政區、文教區	不得超過1.8	
風景區	不得超過1.0	

◎11、配合危老條例修正第95條之3

2.修正重點

(2)後院深度比

現行規定		本市放寬原則
分區	後院深度比	
住一	0.6	<p>●自建築基地後面基地線之深度三公尺內，不得超過法定後院深度比；超過範圍不受限制。</p> 
住二	0.4	
住二加級地區	0.3	
住三及加級地區	0.25	
住四及加級地區	0.25	
商業區	--	
工業區、行政區、文教區、倉庫區	0.3	
風景區	0.6	

54

◎11、配合危老條例修正第95條之3

2.修正重點

(3)住一、住二高度

- ✓住一、住二多**位山坡地周邊等環境敏感區域**，不宜過度放寬建築物高度，以避免對環境造成衝擊。
- ✓惟部分建築物原建築物高度已超過現行規定者，**基於保障其原有權益，且不致對視覺景觀產生衝擊，同意以原建築高度為限**。

現行規定			本市擬放寬原則
分區	高度(M)	樓層	
住一	10.5	三層樓	高度維持10.5公尺，樓層不限，但原建物高度超過10.5公尺者，依原建築高度
住二	17.5	五層樓	高度放寬至21公尺，樓層不限，但原建物高度超過21公尺者，依原建築高度

5

◎11、配合危老條例修正第95條之3

(4)住宅區建蔽率

現行規定		本市放寬原則		說明
使用分區	建蔽率	放寬幅度		
		大基地	小基地	
住一	30%	-	-	不放寬
住二及加級地區	35%	40% (+5%)	50% (+15%)	<p>原領有使用執照且登錄為集合住宅者</p> <ul style="list-style-type: none"> ●基地$\leq 1,000M^2$，得依原建蔽率重建，但最高不得超過50%。 ●基地$> 1,000M^2$，得依原建蔽率重建，但最高不得超過40%。
住三及加級地區	45%	50% (+5%)	60% (+15%)	<ul style="list-style-type: none"> ●基地$\leq 1,000M^2$，得依原建蔽率重建，但最高不得超過60%。 ●基地$> 1,000M^2$，得依原建蔽率重建，但最高不得超過50%。
住四及加級地區	50%	50% (+0%)	60% (+10%)	<ul style="list-style-type: none"> ●基地$> 1,000M^2$，得依原建蔽率重建，但最高不得超過50%。
都市計畫書內載明建蔽率比照住宅區之其他住宅區				<ul style="list-style-type: none"> ●比照各住宅區建蔽率放寬標準

●考量基地留設地面開放空間對環境品質之必要性，故放寬住三、住四依原建蔽率但不超過50%；惟針對1,000m²以下之小規模基地，因1樓留設必要梯廳、停車等現行建築規定，致規劃設計不易、影響所有權人參與意願，始放寬依原建蔽率但不超過60%。

●考量住二鄰近環境敏感地區，為避免影響住宅品質，原則不放寬建蔽率，僅就住二且為集合式住宅型式之建築物，較其他獨立或雙拼建築物改建困難，始放寬建蔽率。

◎11、配合危老條例修正第95條之3

3.相關函釋-特定專用區危老基地 108年5月7日府授都規字第1083038895號函

二、本府基於協助推動危老建築物重建作業立場，有關依都市計畫法第三十二條劃設之特定專用區依土管第九十五條之三申請建築物高度及建蔽率放寬認定原則如下：

- (一)建築物建蔽率放寬部分，屬都市計畫法劃設之特定專用區，分區名稱含「住宅」文字（如○○住宅特定專用區），且都市計畫書載明建蔽率規定與土管第十條規定之第二種住宅區至第四種住宅區、住宅加級地區相同，視同土管第九十五條之三第二項第三款「都市計畫書內載明建蔽率比照第三條第一項第一款住宅區之其他住宅區」，而得依該款後段規定放寬建築物建蔽率。但依本市商業區通盤檢討案所變更劃設之商特區，因主要計畫已屬商業區，無法適用。
- (二)建築物高度放寬部分，都市計畫書載明高度規定與土管第十一條之一第一種住宅區、第二種住宅區相同，或敘明比照者，視同土管第九十五條之三第一項第一款「第一種住宅區」或「第二種住宅區」，而得依該款規定放寬建築物高度。

57

◎11、配合危老條例修正第95條之3

3.相關函釋-危老基地是否受松山通檢容積上限規定限制 (108年6月10日北市都規字第1080125725號函)

二、查有關危老條例第6條第1項規定與本府108年4月25日府都規字第10830178021號公告「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內就「敦化南北路特定專用區」範圍訂定容積上限規定競合疑義，經內政部營建署108年5月20日營署更字第1080027623號函釋(略以)：「查都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第6條第1項規定...又『依本條例申請重建獎勵後之容積不受都市計畫法省(市)施行細則(或自治條例)與都市計畫細部計畫書容積獎勵規定之限制』，為本署107年3月30日營署更字第1071159777號函明釋在案。故申請危老重建時，如以原建築容積加計本條例之獎勵後，致有超出都市計畫書所定之容積管制上限，應不屬抵觸都市計畫書之情形。...申請本條例容積獎勵後再申請容積移轉或增額容積是否妥適部分，因涉貴市自治法規及都市計畫規定，宜由貴府本於權責酌處。」。

三、是以，於本市敦化南北路特定專用區之建築基地依危老條例規定申請重建時，該基地依危老條例申請容積獎勵之總容積上限已逾二倍者，則得不受旨揭細部計畫案內二倍容積上限規定。但依危老條例申請容積獎勵之總容積已逾二倍者，不得核准容積移轉或增額容積。

四、另查本局107年7月3日北市都規字第1076000664號函係就本府91年7月18日府都二字第09115304500號公告「擬訂『臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點』條文案」內有關「.....提高額度總量不得超過法定容積之百分之五十。」之規定釋示「應不包含都市更新獎勵容積及危老獎勵容積」，上開91年計畫案已於旨揭松山區通盤檢討案內修訂，爰本局107年7月3日北市都規字第1076000664號函停止適用，併予敘明。

58

2 本市都市計畫暨土地使用管制相關函釋

59

一、商業區面前道路寬度得加計依法指定或認定建築線之巷道

107年3月12日府都規字第10731487400號函

- 二、.....臺北市都市計畫施行自治條例第二條規定（略以）：「二、道路：合於下列規定之一者(一)經主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。(二)依法指定或認定建築線之巷道。」，**依法指定或認定建築線之巷道既得依上開施行自治條例認屬為道路，自得作為檢討該自治條例第25條商業區面臨最寬道路。**
- 三、另旨揭都市更新事業計畫案基地位於第三種商業區，雖有面臨環河南路二段計畫道路，但因面寬僅有4公尺，無法核認該自治條例第25條最寬道路，而其中北側環河南路二段71巷現有巷已指定建築線在案，依前揭原則，得認屬該自治條例第25條商業區面臨最寬道路，復依本局100年10月28日北市都規字第10037449400號函釋意旨「**於二條道路交會處，其基地境界線垂直面臨二條道路部分，得認屬較寬道路為面前道路。**」，故本案基地境界線垂直面臨環河南路二段及環河南路二段71巷部分得以環河南路二段作為其面臨最寬道路核計面寬，並據以依該自治條例第25條規定檢討容積。



60

二、住宅加及地區面寬檢討(臨計畫道路及交通用地)

107年3月19日北市都規字第10731487700號函

- 三、查本府79年11月5日府工二字第79062361號公告實施「修訂北投區北投火車站附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」載明「住3-1容積率得提高至百分之三〇〇，惟建築基地面臨十五公尺計畫道路及綠地或面臨二〇公尺計畫道路及交通用地或三〇公尺計畫道路或廣場之面寬應在十六公尺以上為原則，否則其容積率仍應依『住3』(百分之二二五)之規定辦理」，查案址係**面臨20公尺計畫道路及交通用地，且該住三之一即以北投路二段進深30米劃設，故依其都市計畫原意得以北投路二段及大業路516巷延伸線相交處作為計算面寬依據(如附件)**，爰倘經貴事務所檢視臨路面寬大於16公尺，則得以第三之一種住宅區之容積率300%計算，惟大業段二小段817、818地號等2筆土地部分屬第三種住宅區仍應以容積率225%計算。



61

三、附屬社會福利設施是否得供不特定人使用

107年4月20日北市都規字第10732940100號函

- 三、至旨案長期照顧服務機構(設置社會福利托老中心)是否得認屬社會福利設施，依內政部106年12月21日內授營都字第1060819978號函釋，長期照顧服務法所設立之長期照顧服務機構應屬都市計畫法「社會福利設施」之範疇；另查上開自治條例規定，有關工業區、農業區得附條件作「第8組：社會福利設施：附設托兒、托老及身心障礙設施」使用限以廠商附屬設施一節，**參酌內政部營建署95年4月14日營署都字第0950017982號函釋精神，附屬設施認定得供不特定民眾使用，惟應先以招收所屬員工使用為限，如有餘額，得對外開放招收非員工使用，至招收員額比例原則、限制或方式之適用，仍應依目的事業主管機關相關規定辦理。**

62

四、建築基地跨不同住宅區之加級地區之容積率計算方式

107年10月8日北市都規字第1076035362號函

- 二、經電洽貴事務所確認本案建築基地係本市中正區永昌段一小段○、○、X、X地號土地，其中○、○地號土地係屬「第三之一種住宅區」，X、X地號土地係屬「第三之二種住宅區」，其中「第三之一種住宅區」部分臨接30公尺寬計畫道路，臨路面寬大於16公尺，先予敘明。
- 三、有關「建築基地跨不同住宅區之加級地區之容積率計算」一節，查本案「第三之一種住宅區」符合本市土地使用分區管制自治條例第10條規定，其法定容積率得認屬300%。而「第三之二種住宅區」因未臨接住宅加級劃設依據之道路（水源快速道路），無法以「第三之二種住宅區」法定容積率審認。惟倘「第三之二種住宅區」與「第三之一種住宅區」**合併整體開發符合前開自治條例第10條有關「第三之一種住宅區」規定，則該「第三之二種住宅區」部分之法定容積率得認屬300%。爰請核實檢討。**

63

四、「非學校型態實驗教育團體」歸組

107年11月12日府都規字第1076055619號函

- 二、惟本府教育局復於107年10月16日來函（略以）：「三、.....推動實驗教育為本市市政白皮書及『柯P新政』所列之重點政策，.....非學校型態實驗教育團體(機構)學生屬於本市市民，與一般市立學校學生同為需照顧及提供義務教育之對象，與補習教育.....應有不同。四、考量上開非學校型態實驗教育理念及辦理方式，本局建議分屬本市土地使用分區管制自治條例規定之『第五組：教育設施』.....」，**考量推動實驗教育為本市重點政策，且與一般學校教育目的相近，並業由「高級中等以下教育階段非學校型態實驗教育實施條例」規範管理，爰將「非學校型態實驗教育團體」認屬本市土地使用分區管制自治條例之「第五組：教育設施」，其土地使用分區管制、停車空間等檢討悉依該組規定辦理。**

64

五、「體育場館」歸組認定標準

108年3月22日北市都規字第1083019921號函

- 四、本局於108年2月21日召開「臺北市土地使用分區管制自治條例檢討修正座談會」釐清「第16組：文康設施（二）體育場（館）」之意涵，另參考「國民體育法」、「公共運動設施設置及管理辦法」及內政部105年5月31日台內營字第10508071222號函，訂定**體育場館於旨揭自治條例土地及建築物使用組別及使用項目認定標準如下：**
 - (一)「第5組：教育設施」：符合「國民體育法」第17條之各級學校附設運動設施。
 - (二)「第16組：文康設施（二）體育場（館）」：符合「公共運動設施設置及管理辦法」之公共運動設施。
 - (三)非屬前開二項之競技及休閒運動場館業或運動訓練業，符合內政部105年5月31日台內營字第10508071222號函釋者，認屬「第27組：一般服務業（四）運動訓練班」；不符合前開函釋者，認屬「第33組：健身服務業」。

65

六、商業區通盤檢討回饋金V1之商業區街廓應為完整街廓

108年4月3日北市都規字第1083015572號函

- 二、查旨揭門牌位屬「第四種商業區(特)(原屬第三種住宅區)」，依本府94年8月29日府都規字第09420279000號公告實施「變更『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」，需辦理回饋後始得作「第22組：餐飲業(二)飲酒店」使用。
- 三、次查前開計畫書內有關回饋金規定(略以)：「V1：以申請基地直線範圍2公里內，距離最近且與申請基地同級之商業區街廓，當期平均公告現值，視為變更後之價值，.....」，前述「**商業區街廓**」應為**完整街廓**，經檢視本次檢送書圖未符前開規定。

66

七、同意書範例及非住宅使用認定

108年5月10日府授都規字第1083038538號函

- 二、有關所有權人書面同意文件，為明確法律行為之效力，建議**宜敘明所附條件及期限**，如立書同意人基本資料、立書同意人所有建物門牌號、申設公司(商號)基本資料、申設建物門牌號、同意設立時間等內容，並檢附立書同意人權利證明文件影本及建物範圍平面圖，俾利本府審查作業。同函檢附同意書範例1份供申請設立參考。
- 三、至非住宅使用之證明文件，查本局99年4月23日北市都規字第09932102400號函釋示(略以)：「**提出建物同層(不含申設地點)及同層以下門牌有『公司登記』、『非住宅稅率證明』或政府部門出具之其他證明及『房屋所有權人之切結書』等證明文件，則可認定『視為符合』本市土地使用分區管制規則有關『第3種住宅區』其『同層級以下各層均為非住宅使用』之規定**」。另除前開規定外，依實務執行，申請人如提出**可辨識申設位址之相對位址非住宅使用之現況照片**，亦可認定視為符合「非住宅使用」。

同意書 (參考範例)

一、立書同意人 〇〇〇 所有座落於 臺北市〇〇區〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓 之區分所有建物(附權利證明文件影本及建物範圍平面圖)，同意 〇〇〇〇 公司(商號)自 108年〇〇月〇〇日 至 〇〇年〇〇月〇〇日 於 臺北市〇〇區〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓 (附建物範圍平面圖) 作第 27 組：一般服務業(十九) 購物美空使用。

二、立書同意人應告知建物承租人、買受人或其他權利人有關同意書相關事宜，如有隱瞞或因設定他項權利、訂有租約或以虛偽意思表示而損及第三人權益，應自負法律責任。

三、以上立書同意人已明確審閱無虞，並親自簽章，恐口說無憑，特立此書。

立書同意人： 〇〇〇 (簽章)
身分證字號： A123456789
住址： 臺北市〇〇區〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓
中華民國 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日

67

簡報結束，謝謝大家

68

都市設計科

臺北市都市設計審議法令說明及案例介紹

法令說明會

都市設計科
股長 謝佩珊
108年9月5日

簡報大綱

- 一、都審制度及流程簡介
- 二、相關函釋或規範
- 三、都審報告書標準格式
- 四、老舊公寓更新專案計畫審議權責說明
- 五、108年度都審審議參考範例
- 六、案例說明

都審制度及流程簡介

都審法源依據

授權 條款

- 臺北市土地使用分區管制自治條例第95條

本條文授權本市訂定下列法令，作為執行都審程序之依循：

1. 臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法

明訂都審委員會組織及任務。

2. 臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則

明訂應送都審案件適用範圍、審議程序、作業規定等項目。

3. 其他相關都市設計管制準則

山坡地開發建築都市設計準則、公園開發都市設計準則、人行陸橋及地下道都市設計準則

都審審議範圍(土管規定)

1. 臺北市都市計畫說明書中載明須經審議地區

[都市開發審議服務平台/整合性地圖查詢](#)、[都市計畫書內容\(松山車站、施工皆送審\)](#)

2. 大規模建築物、特種建築物及本市重大公共工程、公共建築之案件

- 臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則第三條第一項共15款規定 [文資周邊開發案](#)

3. 依都市計畫規定指定為土地開發許可地區之開發許可之案件（如：貓空、行義段溫泉）

4. 經本府目的事業主管機關核准之新興產業或生產型態改變之產業，調整其使用組別及核准條件之案件

大規模建築物、特種建築物及本市重大公共工程、公共建築之案件

- 一 開發基地面積達6,000平方公尺，且總樓地板面積達30,000平方公尺之開發案。
- 二 依建築法第九十八條規定許可之**特種建築物**。但大眾捷運系統工程，不在此限。
- 三 開發基地面積達10,000平方公尺之公共設施用地之**廣場或公園**整體規劃案。
- 四 開發基地面積達6,000平方公尺之**立體停車場**。但建築物附屬停車場，不在此限。
- 五 開發基地面積達6,000平方公尺適用都市計畫**公共設施用地多目標使用辦法**之開發案。
- 六 位於公共設施用地之**地下建築物、高架道路、人行陸橋或長度達200公尺之跨河橋樑**。
- 七 **公有土地或公有建築物符合下列條件之一者：**
 - (一) 以設定地上權方式開發。
 - (二) 適用促進民間參與公共建設法開發。
 - (三) 適用大眾捷運系統土地開發辦法開發。
 - (四) 公共住宅。
 - (五) 公辦都市更新。
 - (六) 總樓地板面積達15,000平方公尺之公有建築物。
- 八 前款興建完成之公有建築物坐落基地有新建、增建、改建或修建之樓地板面積達3,000平方公尺者。
- 九 高架捷運車站或捷運路網交會站。
- 十 適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定之開發案。但區段徵收或市地重劃之地區相關公共設施、水土保持及整地設施業已施築完善者；或臺北市都市計畫劃定山坡地範圍內無開挖、整地、配置建築物行為，且無水土保持法第十二條規定之適用者，不在此限。
- 十一 **保護區建築面積達200平方公尺**之開發案。
- 十二 依法辦理容積移轉且移入之容積達接受基地原基準容積20%，或因接受容積移入增加之樓地板面積達1,000平方公尺之開發案。
- 十三 依文化資產保存法認定之古蹟、保存區或其他特定區域之**周邊公私營建工程**。但開發基地與古蹟、保存區或其他特定區域間有高架道路或其他立體設施阻隔，經本府認定不影響古蹟、保存區或其他特定區域風貌者，不在此限。
- 十四 經本府認定應送審議之重要景觀道路系統設計案。
- 十五 **其他**經本府認為有重大妨礙公共安全、衛生、安寧、景觀或紀念性及藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。

依序辦理設計準則及
建築開發2階段審議

本局107年4月16日北市都設字
第10730079100號函有除外規定

都審審議範圍(其他法令規定)

其他依法令規定需經都審委員會審議之案件

● 公共設施容積移入申請案

★「都市計畫容積移轉實施辦法」第4條

★「臺北市都市計畫容積移轉審查許可自治條例」第5條

「接受基地範圍內之土地所有權人須提出建築計畫，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並經市政府核定後，始得申請核發容積移轉許可證明。」

● 徒步區設計申請案

「臺北市徒步區闢建及管理維護辦法」

都審時程規定

都審案申請建築執照時程

第七條 都審案辦理之作業規定如下：

...申請人因故無法依前項規定期限辦理者，得敘明理由申請展期。各階段展期之申請以一次為限，**各階段展期期間之合計，不得超過九十日。**

申請人未依規定期限送請各該委員會審議或本府核定者，其都審案視為終結，申請人應重新提出申請。

都審案經本府核定後，申請人應自**收受核定函之日起一年內申請建築執照。**

未依前項規定申請建築執照者，本府之核定函自前項所定期間屆滿之次日起失其效力。

都審變更設計案申請展延？

臺北市政府都市發展局

中華民國106年12月15日北市都設字第10641047200號函

主旨：有關貴公司委託○○○建築師事務所申請「○○○中山區金泰段商業大樓新建工程（中山區金泰段○地號土地）」都市設計及土地使用開發許可審議第1次變更設計案，辦理委員會時程展期一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依○○○建築師事務所○年○月○日○○○申請函辦理。
- 二、查「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」**第7條規定之都審時程，主要係規範尚未申請建築執照且未經都審核定之都審案。**經查旨揭案業經本府○年○月○日府都設字第○○○號函核定在案，本次為第1次變更設計案，且**已取得建築執照，故不適用前開第7條第2款規定**，仍請貴公司掌握時效。

都審變更設計規定

都審變更設計程序：於一定條件下得免辦都審變更設計

第八條 申請人就經本府核定之都審案提請變更設計，應重新申請審議。但有下列情形之一且**不違反臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫規定及原都審案之決議者**，不在此限：

- 一 調整項目符合**免辦理變更設計項目一覽表**之列表事項，**或不影響原核定方案。**
- 二 **用途變更不影響原核定方案及停車位之配置。**
- 三 附屬設施之變更未影響景觀。
- 四 綠化設施係同一種別植栽種類（樹種或草種）變更。
- 五 經指定留設之開放空間，未變更可視性及可及性功能。

原建照未經都審之變更使用執照處理原則亦適用之

臺北市政府

中華民國104年12月3日府都設字第10437475000號函

主旨：有關本市都市設計審議範圍內，原申請建照時未經都市設計審議程序之建築物變更使用執照處理原則，詳如說明，請查照轉知所屬。

說明：

- 一、有關都市計畫載明需辦理都市設計審議地區內，原申請建照時未經都市設計審議程序之建築物申請變更使用執照，得以本府104年9月2日修訂公告「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」**第八條規定檢討是否免辦理都市設計及土地使用開發許可審議事宜。**
- 二、至有關「**大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案**」範圍內之變更使用執照案件，考量該地區歷史建築風貌之維護，**應辦理都市設計審議相關程序。**
- 三、依說明一規定辦理變更者，副請本市建築管理工程處逕依相關都市計畫規定及建管程序查核辦理，以達簡政便民之效。

臺北市府 令

編 號：
保存年限：

發文字號：府都設字第10539055110號

發文日期：中華民國105年5月5日

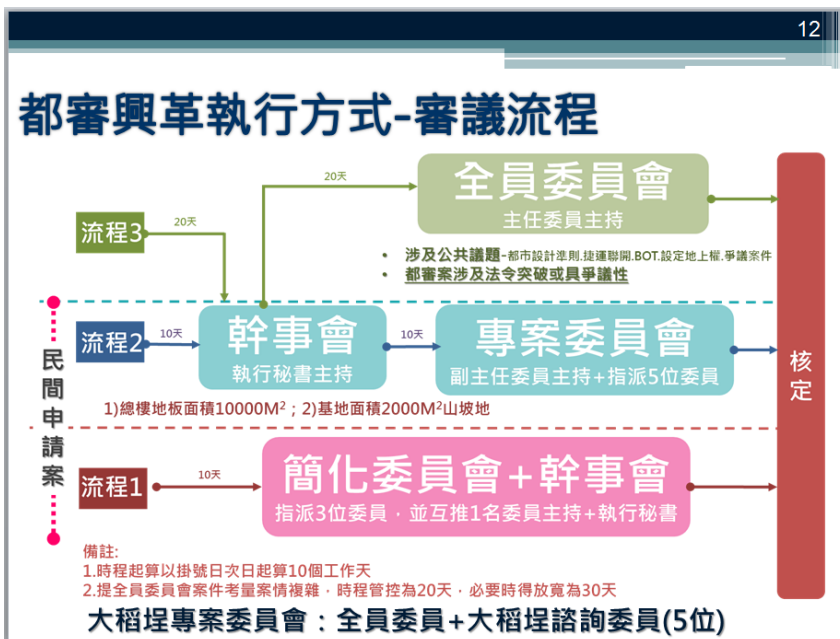
市長 柯文哲

修正「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案件經核定後申請變更得免辦理變更設計項目一覽表」，並自105年5月25日起生效，附「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案件經核定後申請變更得免辦理變更設計項目一覽表」1份。

項目	修改事項
樓層	非主要樓層之尺寸變更者。
柱、樑	非主要構造之柱、樑尺寸變更者。
建築物高度	1. 建築物各層高度調整變更，係建築物高度不變者。 2. GL認定女兒牆計算有誤，而建築物立面未變更者。 3. 建築面積未增加而建築物高度降低在十分之一以下者。
立面	1. 立面外飾及窗邊尺寸修改者。 2. 陽台欄杆造型變更修改者。 3. 花台位置變更或增設者。 4. 陽台尺寸調整變更者。 5. 立面開口尺寸、材質及色彩調整在十分之一以下，或不影響原核定立面風貌者。
屋頂突出物、女兒牆	1. 突出物高度尺寸修改者。 2. 屋頂通風口增減改者。 3. 增設隔戶女兒牆。 4. 女兒牆高度變更且不影響建築物高度或造型變更者。 5. 增設斜屋頂而不影響立面景觀者。
避難設備	1. 避難梯位置或高度變更。 2. 避難設備型式變更(如避難梯改避難網)。
防空避難設備	1. 防空避難室增減減除或增設防門。 2. 防空避難室之冰箱、受(配)電室、機械房增減或位置變更者。
基地之面積、地號、形狀	1. 原核准之基地面積、地號等填寫誤植或漏列更正者。 2. 基地地號變更者(僅限於因土地合併而地號減少，基地面積未變更者)。 3. 開發基地尺寸調整而基地面積與建築物尺寸不變者。
建築面積、樓地板面積	1. 原核准之建築面積、樓地板面積、尺寸錯誤、工程造價填寫誤植或漏列更正者。 2. 樓地板面積減少，或樓地板面積增加在十分之一以下者。 3. 建築面積減少，或建築面積增加在十分之一以下者。
地下開挖	地下開挖率減少，或開挖面積增加在十分之一且未突破規定者。
室內隔間	1. 隔間變更。 2. 戶數減少或戶數增加在十分之一以下者。
停車空間及數量	1. 停車位位置變更。 2. 停車數量減少，或數量增加少於三十輛者。
圍牆	1. 圍牆改修修改者。 2. 圍牆型式變更，且無增加高度或不影響透空率者。
綠覆率	綠覆面積增加者。

都審興革執行方式-審議作業規定

- **都審作業能量放在公領域**
涉及公共議題有關之開發與公共工程建設案件為主要審議範疇，並分都
市設計準則及建築開發2階段審議
- **都市設計準則→納入招標條件→招標後→建築開發審議**
- **框架式審議，都審核定後一年有效**
核定後在符合「框架式審議」之概念下，得免辦都審變更設計程序
- **都審報告書標準版40頁**
訂定標準版報告書40頁範例，以提供設計單位明確依循
- **強化都審審議服務平台**
都審報告書PDF檔上傳，資訊公開透明
- **掛件及流程控管**
掛件日次日起算10工作天
公共工程20工作天，必要時得展延至30天



都審興革流程改進方案



都審興革執行方式-審議比較

舊制	新制	備註
書審 1. 基地面積未達2000平方公尺，未涉容移及獎勵。 2. 公有建築物及各級學校樓地板面積未達4000平方公尺。	簡化委員會兼幹事會 (3委員+執秘)	符合 1. 都市計畫法令原則性規定 2. 都審參考範例 3. 開挖突破10%以內
簡化 1. 基地面積未達3000，容移及獎勵低於基準容積20%且未達1000平方公尺。 2. 基地未達2000平方公尺，山坡地，山開管制區住宅類型，既有建築拆除重建。 3. 公有建築物及各級學校樓地板面積達4000平方公尺未逾6000平方公尺。 4. 人行陸橋、地下道跨越路幅未達30公尺。		
一般 除了上開條件外其餘為一般程序。	專案委員會 (副局長+5委員)	得申請法令放寬項目: 1. 建蔽率放寬 2. 都審參考範例原則性規定
	全員委員會 (局長主持+全員委員)	1. 總樓地板面積超過10000平方公尺民間申請案。 2. 小型公共工程 ；公有建築物及各級學校樓地板面積達未逾6000平方公尺 3. 人行陸橋、地下道跨越路幅未逾30公尺 4. 公共住宅、公辦都更等公共工程

幹事會組成

- 指派九職等以上人員兼任。
幹事應代表所屬機關，故由有關機關指派九職等以上人員兼任幹事；審查意見明確化

工務局3人（大地工程處、公園處、新建工程處）
消防局1人
交通局1人（交通局）
環保局1人
文化局1人
都發局5人（局本部3人、更新處1人、建管處1人）

委員會成員

含主任委員、**2位**副主任委員共計**23**人

府外委員 14人

- 建築師公會代表一人
- 建築開發公會代表一人
- 都市計畫專家學者一人
- 都市設計專家學者四人
- 建築設計專家學者二人
- 造園及景觀設計專家學者一人
- 地質大地工程專家學者一人
- 交通規劃專家學者一人
- 文化藝術專家學者一人
- 相關公益團體代表一人

委員任期為一年，府外委員滿時得續聘之，其續任以二次為限，連續聘任滿三年者，應隔隔三年始得再予續聘。

府內委員 6+3人

- 工務局副局長
- 交通局副局長
- 環境保護局副局長
- 消防局副局長
- 工務局大地工程處副處長
- 建築管理工程處副處長

諮詢委員 4人

- 土地開發及財務分析專家學者
- 法律專家學者
- 文化資產專家學者
- 其他相關專業專家學者

都審興革執行方式

委員會：以專家諮議為輔

- 會議決議明確，避免都審案一再提會審議
 - ◆ 針對複審意見明確回應無法修正部分
 - ◆ 相關技師應到場回應委員意見（1061228專案委員會決議）
 - ◆ 申設單位當場確認並承諾可修正方案
- 會議紀錄不逐一記錄委員發言，爾後會議皆錄音後存檔以避免爭議
- 會議紀錄免待委員會確認即可發文

相關函釋或規範

- ◆ 土管「3.64公尺無遮簷人行道」規範
- ◆ 都審變更設計涉及環評程序
- ◆ 文化資產保存法第34條通案處理原則
- ◆ 北門廣告物管制範圍

臺北市土地使用分區管制自治條例「3.64公尺無遮簷人行道」留設人行淨寬之執行方式—1

臺北市府都市發展局（函）（土管§92）

中華民國 91 年 12 月 31 日北市都二字第 09133176000 號

主旨：有關依法設置無遮簷人行道之景觀綠化設施法令疑義，復請 查照。

說明：

- 一、依本府工務局建築管理處九十一年十二月五日函轉 貴事務所九十一年十一月二十五日九一字建北府字第〇〇一號函辦理。
- 二、臺北市土地使用分區管制規則第九十二條規定：「依第八十七條至第九十一條規定應退縮建築或留設無遮簷人行道部分，不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物。」，係為維護人行道通行順暢，禁止設置障礙物阻礙通行。而人行道上植栽行道樹或設置花臺等綠化設施，則為美化人行道景觀，增加行人舒適感，故於無遮簷人行道設置綠化設施，留設淨寬二·五公尺以上供人通行時，其綠化設施應不屬於本條文所稱障礙物。

有關臺北市土地使用分區管制自治條例「3.64公尺無遮簷人行道留設人行淨寬」之執行方式—2

臺北市府都市發展局107年4月16日北市都設字第10730079100號函

- 依本局91年12月31日北市都二字第09133176000號函釋，基地退縮3.64公尺無遮簷人行道範圍內，應留設至少2.5公尺人行淨寬，基地條件特殊或退縮無遮簷人行道（或帶狀式開放空間）之寬度大於3.64公尺者，其開放空間考量人行及植栽整體規劃配置，並經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」同意後，得於退縮開放空間範圍內調整上開2.5公尺之人行淨寬留設位置，以維持人行空間之順暢。
- 為利後續開放空間管理之實際執行，所有權人應有義務維持前揭人行空間暢通，24小時供公眾通行使用，並納入都審核定函及建築執照列管。

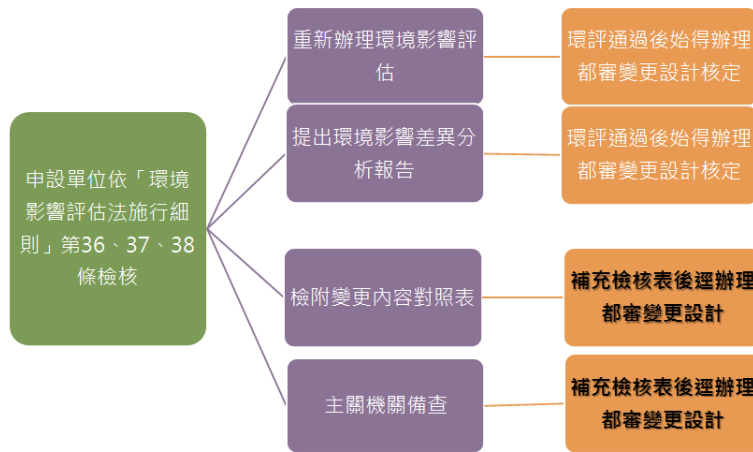
都審變更設計涉及環評程序

臺北市都市發展局107年4月10日北市都設字第10730078800號函

案件性質	目的事業主管機關
一般案件	依「開發行為類型」表列內容
都審案	都發局(未申請建照) 建管處(已申請建照)
都市更新案	都更處(未申請建照) 建管處(已申請建照)
都審+都更	都更處(未申請建照) 建管處(已申請建照)

都審變更設計涉及環評程序

臺北市都市發展局107年4月10日北市都設字第10730078800號函



環境影響評估書件內容變更檢核表

107年4月2日編

**臺北市高樓建築都審變更
涉及環境影響評估書件內容變更檢核表**

書件名稱：_____ 檢核日期： 年 月 日 開發單位：_____	
檢核項目	備註
1. 申請變更內容是否符合「環境影響評估法施行細則」第36條第3項應檢核書件內容檢核情形。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 (請敘述檢核理由)
2. 申請變更內容是否符合「環境影響評估法施行細則」第37條應檢核變更內容對照表檢核情形。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 (請敘述檢核理由)

3. 申請變更內容是否符合「環境影響評估法施行細則」第38條第3項檢核情形

4. 其他

自評變更環評書件類型：

檢核文件 變更內容對照表

環境影響差異分析報告 重新辦理環境影響評估

備註：

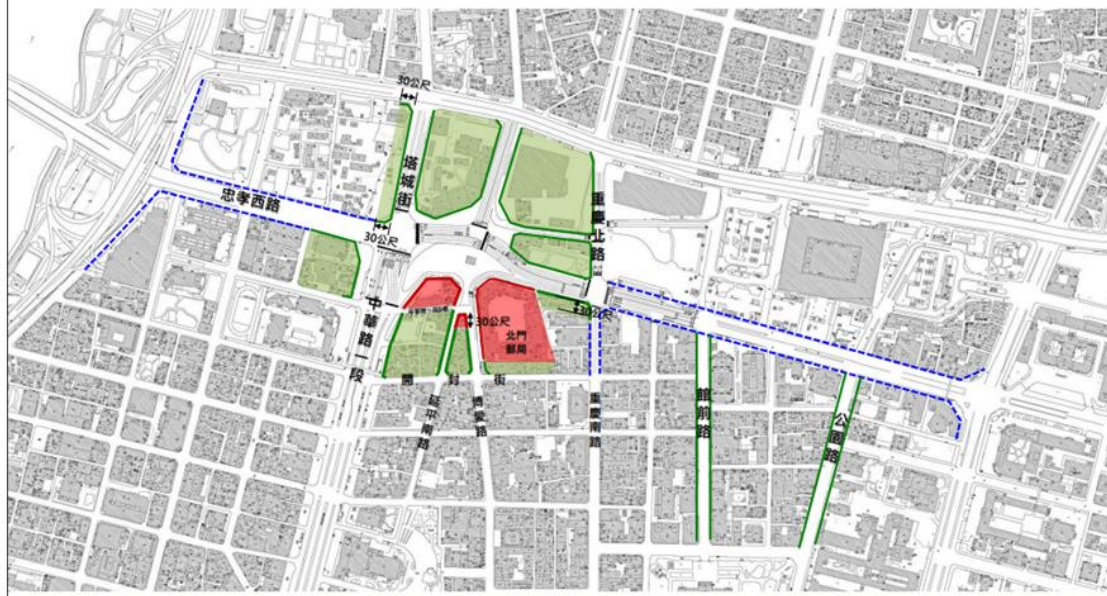
1. 本表僅供開發單位填寫使用，不作為環評書件。

2. 如涉及變更環評書件，應於變更內容檢核表檢核表第16條及第17條對照表7項次欄填列，並呈報事業主管機關備查，轉送本局備查。

環境影響評估處

北門周邊重要街區建築基地內招牌及樹立廣告物管制範圍

- 及 [紅色方塊] 第一管制區 (南側商業區臨北門之立面)
- 及 [綠色方塊] 第二管制區 (北門周邊第一街廓臨計畫道路側、館前路及公園路兩側)
- [藍色虛線] 第三管制區 (忠孝西路兩側)



臺北市府107年5月25日(107)府法綜字第1076005940號令訂定發布 25

- 第一條 本標準依臺北市廣告物管理自治條例(以下簡稱本自治條例)第三十八條第一項規定訂定之。
- 第二條 本標準之主管機關為臺北市建築管理工程處。
- 第三條 本標準適用範圍為北門周邊重要街區三個管制區(如附圖)建築基地內設置之招牌廣告及樹立廣告。
- 第四條 **第一管制區**，應符合下列規定：一 招牌廣告及樹立廣告，不得以電視牆或電腦顯示板等形式設置，其底色、圖案及文字等之色彩應與鄰近古蹟或歷史建築物外觀色系協調。二 招牌廣告：(一)上緣不得高於二樓底板上方一公尺，且自地面層基地地面起算不得超過五公尺。(二)側懸式招牌廣告含固定支撐物及構架突出建築物外牆應在八十公分以下，且面積不得大於零點五平方公尺。(三)騎樓簷下式招牌廣告含構架縱長不得超過八十公分，且應與騎樓地面保持淨高二點五公尺以上。三 樹立廣告：(一)不得設置於屋頂。(二)每宗建築基地僅限集中設置於一處空地，高度不得超過二點五公尺，寬度不得超過八十公分，且不得影響通行，水平投影面積不得超過零點三平方公尺。但基地內建築物無其他招牌廣告者，水平投影面積以不超過二平方公尺為限。
- 第五條 **第二管制區**，應符合下列規定：一 招牌廣告及樹立廣告，不得以電視牆或電腦顯示板等形式設置，其底色、圖案及文字等之色彩應與鄰近古蹟或歷史建築物外觀色系協調。二 招牌廣告：(一)上緣不得高於三樓底板上方一公尺，且自地面層基地地面起算不得超過八公尺。(二)側懸式招牌廣告含固定支撐物及構架突出建築物外牆應在一公尺以下。(三)騎樓簷下式招牌廣告含構架縱長不得超過八十公分，且應與騎樓地面保持淨高二點五公尺以上。三 樹立廣告：(一)不得設置於屋頂。(二)每宗建築基地僅限集中設置於一處空地，高度不得超過二點五公尺，寬度不得超過八十公分，且不得影響通行，水平投影面積不得超過零點三平方公尺。但基地內建築物無其他招牌廣告者，水平投影面積以不超過二平方公尺為限。
- 第六條 **第三管制區**，應符合下列規定：一 招牌廣告：上緣自地面層基地地面起算不得超過二十五公尺。正面式招牌廣告，建築物面臨道路之外牆面者，面積不得大於該牆面總面積三分之一；非面臨道路之外牆面者，面積不得大於該牆面總面積四分之一。二 屋頂樹立廣告：中山南北路與忠孝東西路交叉口不得設置；位於忠孝西路沿線者，僅得面向該道路設置，高度自屋頂板起算不得超過六公尺，其廣告物看板及構架外緣不得突出該設置屋頂樓層女兒牆外牆面，且不得設置於屋頂突出物。
- 第七條 本標準就招牌廣告及樹立廣告之規格未限制之部分，仍應依本自治條例規定辦理。
- 第八條 各管制區內有本自治條例第九條各款規定情事之一者，不得設置招牌廣告或樹立廣告。各管制區內騎樓柱不得設置招牌廣告。
- 第九條 本標準自發布日施行。

都審報告書標準流程格式

可逕至網站下載

https://www.gis.udd.gov.taipei/P_RegList.aspx?kind=d

封面格式參考(須包含案名、申設單位)
字體及圖片可自行設計，惟以清晰為主

案名：「○○○新建工程(○○區○○
段○小段○地號等○筆土地)」都
市設計及土地使用開發許可審議案

申請單位：○○公司
設計單位：○○建築師事務所

案名格式說明：「○○○開發建設 集合住宅 新建工程(○○區○○段○○地號等○筆土地)」
申請人名稱 用途：集合住宅、辦公大樓、商場.....

頁碼編於右下角自
封面依序編排

目錄

※視個案需要依序編排 頁碼不可重複、不使用英文字或O-O

報告書編排說明：

- 報告書頁碼統一標示於右下角，自封面開始為第1頁逐頁編碼(不可重複、不使用英文字或O-O)，**報告書紙本與PDF檔頁碼標註需一致**，以利審查。
- 圖說以40頁內為原則。
- 所有圖面均應標註**比例**、平面圖標註**指北**。
- 平、立、剖面圖均應**套繪周遭環境關係**，基地與臨地**30公尺範圍**及基地道路對側30公尺範圍。
- 圖幅應佔A3版面之2/3大小。
- 圖面標題字體大小為24、說明字體大小為14~18。
- 空間名稱及尺寸之字體大小不得小於10。

報告書數量：5份報告書+2份光碟(PDF檔)

依土管之法定容積填列(不含獎勵或容入)

送審條件請依個案確實填寫

依土管之法定停車位填列

臺北市都市設計審議建築計畫資料表									
申請建築計畫種類： <input type="checkbox"/> 都市計畫使用種別、 <input type="checkbox"/> 建築計畫第一類第一種、 <input type="checkbox"/> 其他：_____			作業程序： <input type="checkbox"/> A：書面審查、 <input type="checkbox"/> B：簡化程序、 <input type="checkbox"/> C：一般程序 審議類別： <input type="checkbox"/> A：商業、 <input type="checkbox"/> B：科學產業、 <input type="checkbox"/> C：商業營業、 <input type="checkbox"/> D：機關、 <input type="checkbox"/> E：變更						
用途：○○○(中環內九公) ○○(兩邊) 新建工程 ○○○○○(地區) ○○○(其他)			容積率： <input type="checkbox"/> A：容積率、 <input type="checkbox"/> B：容積率、 <input type="checkbox"/> C：容積率、 <input type="checkbox"/> D：容積率、 <input type="checkbox"/> E：容積率						
基地地號	使用分區	建築高度	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率
	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率
	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率
	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率

受理過程請依個案確實填寫

基地位置及周邊環境說明

範例



標註文化資產、古蹟、歷史、受保護樹木、公共設施位置等，並敘明是否位於保安林劃定範圍(至少包含但不限500公尺半徑範圍)，應依開發案影響所及範圍說明。

1 : 5000及1 : 1000基本圖

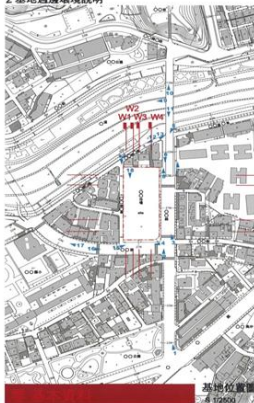
※底圖請以臺北市歷史圖資展示系統之航測影像為主，連結網址：<http://www.historygis.udd.taipei.gov.tw/urban/>

大範圍現況

- 高程 現有植栽 道路寬度 鄰房佔用 人行道等公有設施及週邊環境
- 基地及鄰地現況照片(標註拍攝地點及方向)

範例 2 基地週邊環境說明

※範圍依個案而異，但至少包含基地500公尺範圍



※底圖請以臺北市歷史圖資展示系統之航測影像為主，連結網址：<http://www.historygis.udd.taipei.gov.tw/urban/>

基地周邊交通動線系統 (以街廓圖為底圖)

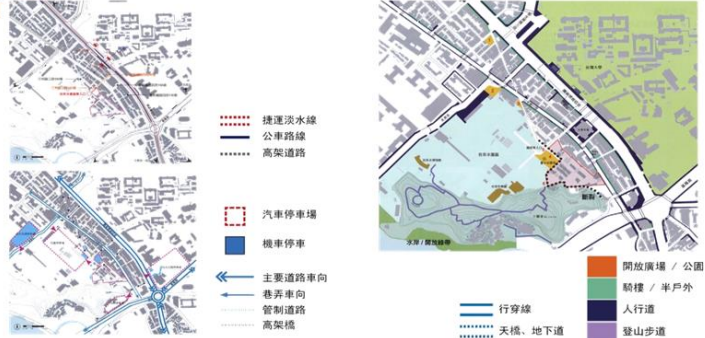
1.大眾運輸及車行動線：至少包含500公尺半徑範圍

- 捷運站出入口 □ 公車停靠站
- 車行方向 □ 道路寬度
- 自行車動線(含交通局規劃方案)
- YouBike租賃站等

2.人行動線：至少包含500公尺半徑範圍

- 人行道
- 騎樓
- 行穿線等

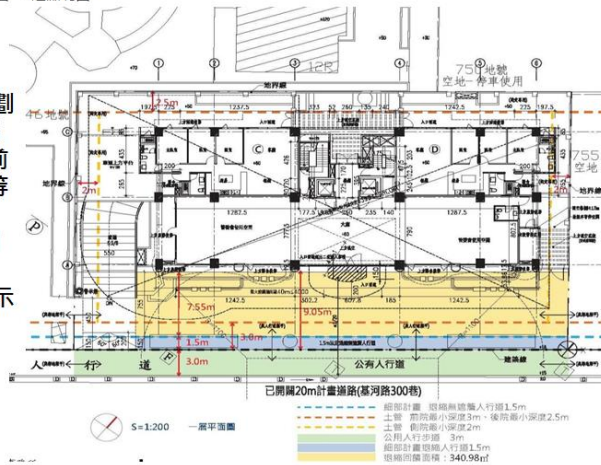
範例



開放空間留設計畫

□ 人行道 □ 廣場 □ 獎勵範圍 □ 退縮範圍

- 1.開放空間留設計畫
 - (1)依土地使用分區管制規則檢討：前院、後院、側院等深度檢討。
 - (2)依都市計畫檢討退縮。
- 2.爭取獎勵範圍標示
- 3.回饋空間標示

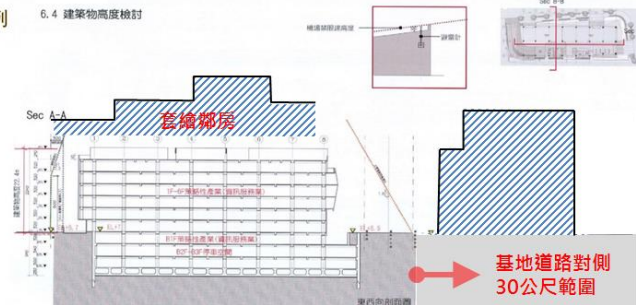


空間使用計畫

(建築剖面圖、樓層高度、高度比法線檢討)

範例

6.4 建築物高度檢討



- 限高 限建高度海拔○○公尺
- 土管 建築物高度比
- 土管 前院、後院、側院深度限制線距地界○○公尺
- 土管 後院深度比
- 土管 後院深度比
- 都市計畫限高○○公尺
- 高層建築落物曲線
- 住宅區日照陰影

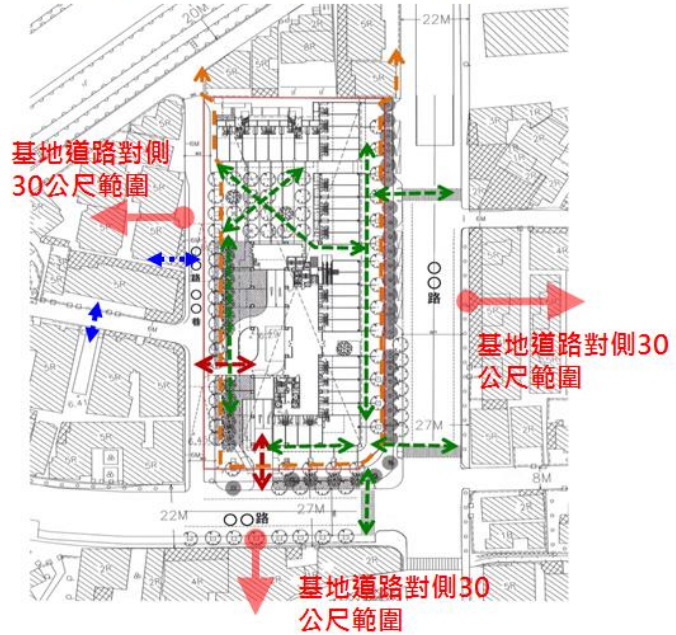
動線系統說明

- 車道出入口位置
- 基地內外人車動線
- 無障礙動線
- 消防救災空間動線
- 自行車動線
- 公有行人道
- 鄰地車道出入口位置
- 騎樓
- 樹穴位置

範例

※應套繪周邊鄰地地面層現況圖至少包含基地30公尺範圍，鄰道路側則由基地對側道路起30公尺範圍(含人行道、騎樓、樹穴位置等)

- ↔ 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
- ↔ 鄰地車道進出動線
- 供雲梯車救災操作動線 = ○ * ○ ○ M

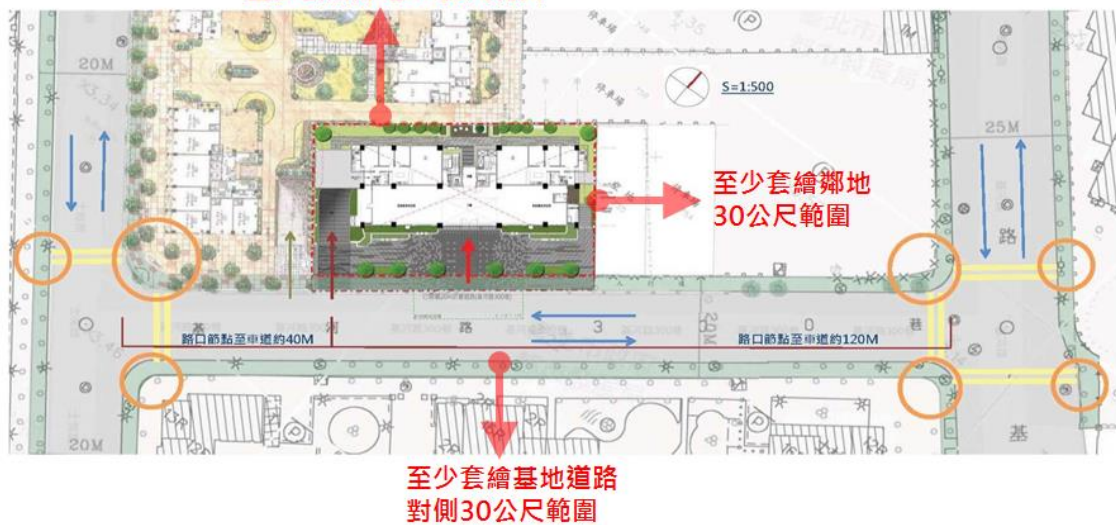


地面層景觀配置圖

圖面須標明下列事項，送件前請自行檢核

- 人行道淨寬尺寸
- 樹穴尺寸
- 高程
- 道路高度
- 地下開挖範圍
- 人行道
- 開放空間範圍
- 行穿線
- 公有行人道
- 公共設備
- 行道樹
- 路燈
- 建築線
- 地界線
- 前後側院線
- 車行方向
- 無障礙通路檢討
- 鄰地套繪(含車道出入口位置、高程、開放空間、騎樓、無遮蓋人行道、公共運輸站牌及出入口位置等)

至少套繪鄰地30公尺範圍



景觀剖面圖說及圍牆單元

※可視案件需求增加頁數

- 索引圖
- 道路範圍
- 地界線
- 1樓及地下室建築物範圍(包含結構、頂版及地坪)標高
- 鄰地高程
- 覆土深度
- 退縮空間說明
- 人行通斷面及淨寬
- 圍牆透空率檢討



頁碼

專章檢討分析

(內容以圖說為主，相關證明文件置於附錄)

容積移入
綜合設計放寬
山坡地
博愛特區國安檢討
總統府天際線檢討

捷運聯合開發
老舊公寓更新專案
臺北好好看系列二
都市更新獎勵
停車空間獎勵

※ 依個案檢附適用之法令內容並逐條檢討

附錄 (請獨立編製為一個PDF檔)

1. 歷次審查過程及修正回應說明 (含回應說明及修正頁碼)

範例

編號	審查意見	修正說明	頁碼
1.	地盤圖與地籍圖地界之對應關係，請以附圖大樣圖表示。	已補充相關圖說。	詳 P. 27/28
II. 交通及動線規劃部分:			
1.	1. 法定汽車停車位25輛，實際汽車停車位25輛，請補充其需求計畫。	請明瞭，已補充需求計畫說明。詳見相關圖說。本案汽車停車位需求為25輛，機車停車位需求為37輛。本案實際規劃汽車停車位25輛(含正20輛+5位訪客停車位)，機車37輛(含正32輛+5位訪客停車位)。本案實際規劃停車位已超過法定停車位數且已詳列圖說，並與車位對應，停車需求及訪客停車需求均能滿足。已修正圖說內容。	詳 P. 68 及交通 規劃 說明書
2.	本案未來第一、二層車房及該層使用，如設置人行、車騎動線之圖說方式及地下層停車位之分配使用請說明。	人行、車騎動線已補充相關圖說。地下室停車位分配表統一管理。	人車動 線，詳 P. 78/79
3.	目前汽車停車出入口與消防出入口設置方式，使用上是否互相干擾，請再檢討。	本案消防設備設置高度為2.5公尺，消防車騎動線與人行、車騎動線均能同時設置。消防車騎動線與人行、車騎動線均能同時設置。消防車騎動線與人行、車騎動線均能同時設置。	詳 P. 78
4.	人行通斷與汽車車道轉彎宜不同的顏色區隔。	人行車道已劃線區隔，以利辨識。鋪設材料及鋪設高度說明。	詳 P. 26 /27/31
5.	請檢討地盤圖汽車停車位與地籍圖是否一致。	請明瞭，本案有量測地籍圖與地籍圖一致。本案實際使用圖說，相關圖說已補充。本案有量測地籍圖與地籍圖一致。本案實際使用圖說，相關圖說已補充。	詳 P. 78
6.	本案車道設計請補充大樣(中區及側面)、空體外觀相關圖、材質等內容。	已補充相關圖說。	車道 設計， 詳 P. 27
7.	地下室停車位空間請補充有關相關安全設施(圍牆、防護桿等)。	已補充相關圖說。	詳 P. 68/78

2. 容積移入、受保護樹木審議、都市更新等相關文件證明 (都更概要、所有權人狀況、公私有土地權屬、公議會、都更幹事會議記錄等)。

3. 承諾事項列表。

4. 其他(如風環境效益評估)

5. 建築平、立、剖面圖(都市計畫、土管及建築技術規則規定之法線：道路陰影限制線、落物曲線、日照陰影等)

頁碼編於右下角自附錄第一頁依序編排

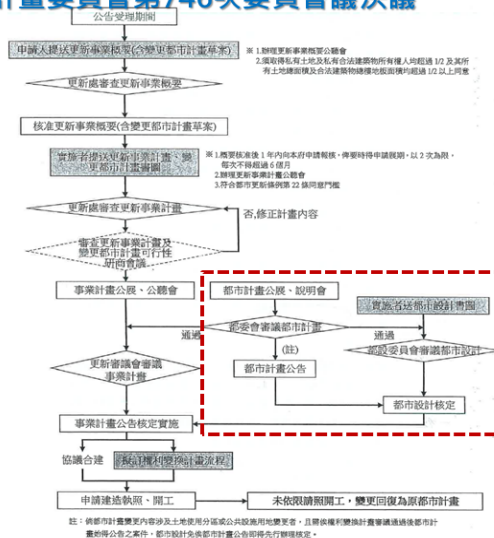
■ 室內環境指標：

室內環境指標執行表		2009年制	
一、建築師基本資料			
申請編號	建築名稱	申請地點	建築師事務所
二、室內環境指標項目 - (1)			
人員/名稱	姓名	職稱	簽名
三、室內環境指標項目 - (2)			
項目	標準	設計標準	測試標準
1. 空氣品質	1.1 室內空氣品質標準 (CNS 14029)	1.1.1 室內空氣品質標準 (CNS 14029)	1.1.1 室內空氣品質標準 (CNS 14029)
2. 光環境	2.1 建築師基本資料	2.1.1 建築師基本資料	2.1.1 建築師基本資料
3. 熱環境	3.1 建築師基本資料	3.1.1 建築師基本資料	3.1.1 建築師基本資料
4. 聲環境	4.1 建築師基本資料	4.1.1 建築師基本資料	4.1.1 建築師基本資料
5. 電磁場	5.1 建築師基本資料	5.1.1 建築師基本資料	5.1.1 建築師基本資料
6. 水質	6.1 建築師基本資料	6.1.1 建築師基本資料	6.1.1 建築師基本資料
7. 其他	7.1 建築師基本資料	7.1.1 建築師基本資料	7.1.1 建築師基本資料
四、室內環境指標項目 - (3)			
項目	標準	設計標準	測試標準
1. 空氣品質	1.1 室內空氣品質標準 (CNS 14029)	1.1.1 室內空氣品質標準 (CNS 14029)	1.1.1 室內空氣品質標準 (CNS 14029)
2. 光環境	2.1 建築師基本資料	2.1.1 建築師基本資料	2.1.1 建築師基本資料
3. 熱環境	3.1 建築師基本資料	3.1.1 建築師基本資料	3.1.1 建築師基本資料
4. 聲環境	4.1 建築師基本資料	4.1.1 建築師基本資料	4.1.1 建築師基本資料
5. 電磁場	5.1 建築師基本資料	5.1.1 建築師基本資料	5.1.1 建築師基本資料
6. 水質	6.1 建築師基本資料	6.1.1 建築師基本資料	6.1.1 建築師基本資料
7. 其他	7.1 建築師基本資料	7.1.1 建築師基本資料	7.1.1 建築師基本資料

老舊公寓更新專案

108年4月18日臺北市都市計畫委員會第746次委員會議決議

- 專案計畫之程序，依104年1月20日府都新字第10332448100號第三次修訂專案公告內容程序辦理，個案容積獎勵由各審議會依權責並依審議標準核給。



涉都審委員會容積獎勵額度為35%

原則	獎勵容積評定因素	都市設計委員會	都市更新審議會
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(共4項)		◎
	公共使用之廣場、綠地等開放空間	5% ◎	
二、適當規模住宅誘導原則	提供合適規模住宅		◎
	提供市府出租住宅·供市府出租使用		◎
	提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施	5% ◎	
三、環境貢獻度原則	改善基地與周圍鄰近地區微氣候	10% ◎	
	防災機能加強	10% ◎	
	社區活動延續	5% ◎	
四、既有容積保障原則	四、五層樓參與都市更新		◎
五、迫切更新協助原則	本府公告劃定之都市更新地區		◎
	整建住宅、平價住宅、災損建物等		◎
	海砂屋、輻射屋		◎

通案處理原則：

- 各項獎勵項目均不得與都市更新、綠建築等相關獎勵重複計算。
- 倘僅滿足全市性標準及相關法令規定者，不給予相關獎勵。

簡報結束
敬請指教

都市更新處

臺北市政府因應都市更條例修法 相關積極配套作為

臺北市都市更新處

1

簡報架構

- 一.中央法令修正重點
- 二.本府因應方式及相關法令配套修正期程
- 三.臺北市都市更新建築容積獎勵辦法修正草案

2

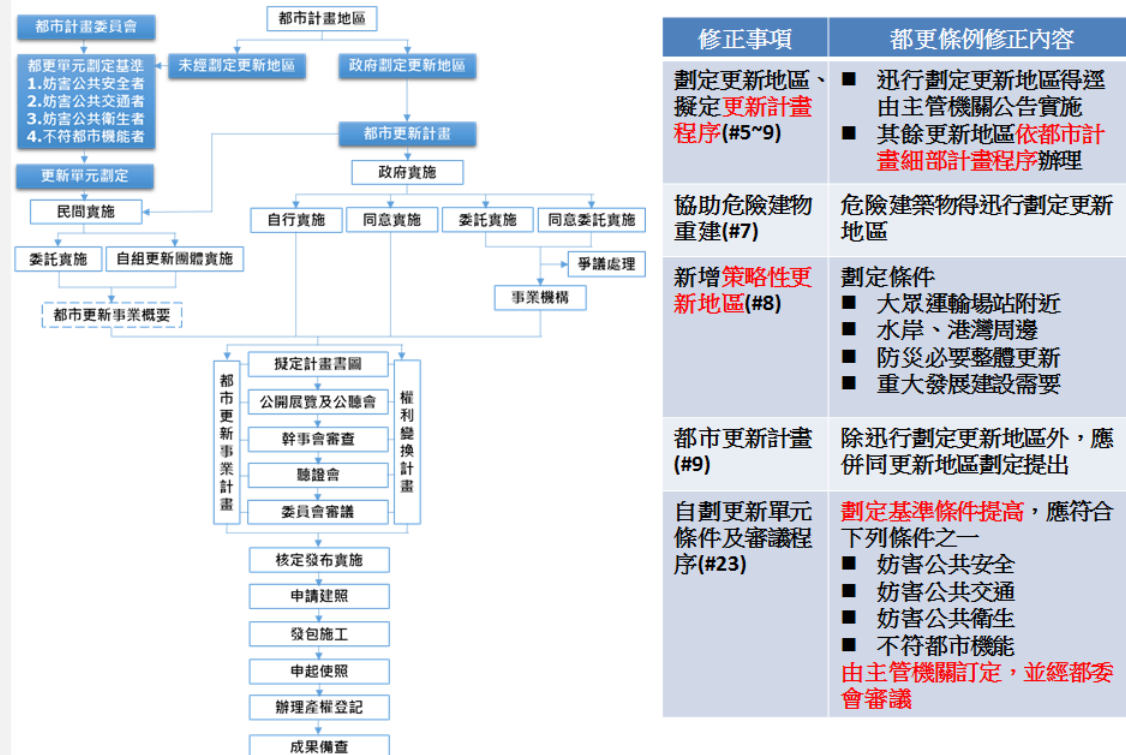
中央法令修正重點及本府因應方式

壹、都市更新條例修法重點

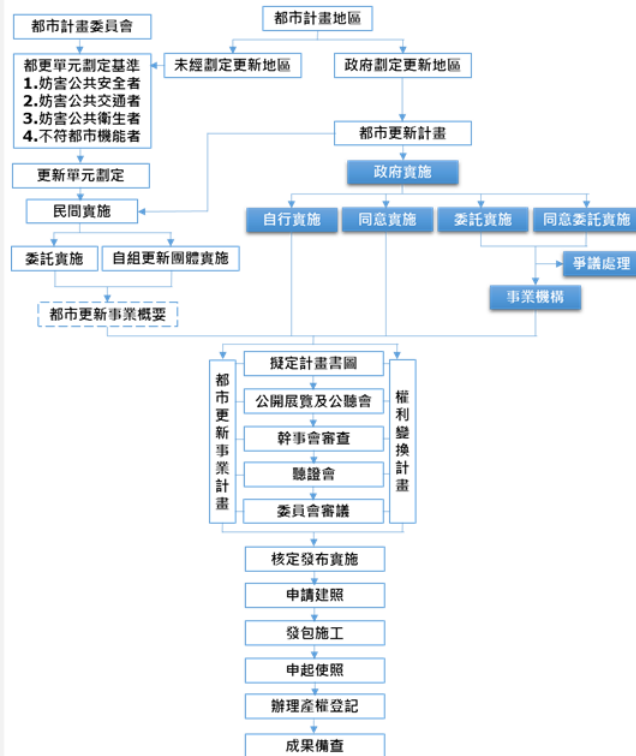
■ 107年12月28日都市更新條例修正草案三讀通過，完成都市更新條例的第九次修正，也是修正幅度最大的一次。現行條文有8章67條，修正後變成9章86條。

修正前	修正後	修法重點
第一章 總則(#1-4)	第一章 總則(#1-4)	
第二章 更新地區之劃定(#5-9)	第二章 更新地區之劃定(#5-10)	策略性更新地區、更新計畫內容、民間建議機制
	第三章 政府主導都市更新(#11-21)	實施方式、異議處理程序、都更評選申訴
第三章 都市更新事業之實施(#10-28)	第四章 都市更新事業之實施(#22-46)	同意比率、事業概要審議、專責機構設置、審議會組成、聽證程序、簡化程序、撤銷同意條件、持分人數異常增加
第四章 權利變換(#29-43)	第五章 權利變換(#47-63)	估價師選任、代拆機制、禁止預售
第五章 獎助(#44-53)	第六章 獎助(#64-72)	容積獎勵核給額度、稅捐減免、協助籌措資金
第六章 監督及管理(#54-57)	第七章 監督及管理(#73-76)	
第七章 罰則(#58-62)	第八章 罰則(#77-80)	
	第九章 附則(#81-86)	弱勢安置、法律扶助、新舊法適用

一、更新範圍確定：連結都市計畫程序、新增策略性更新地區

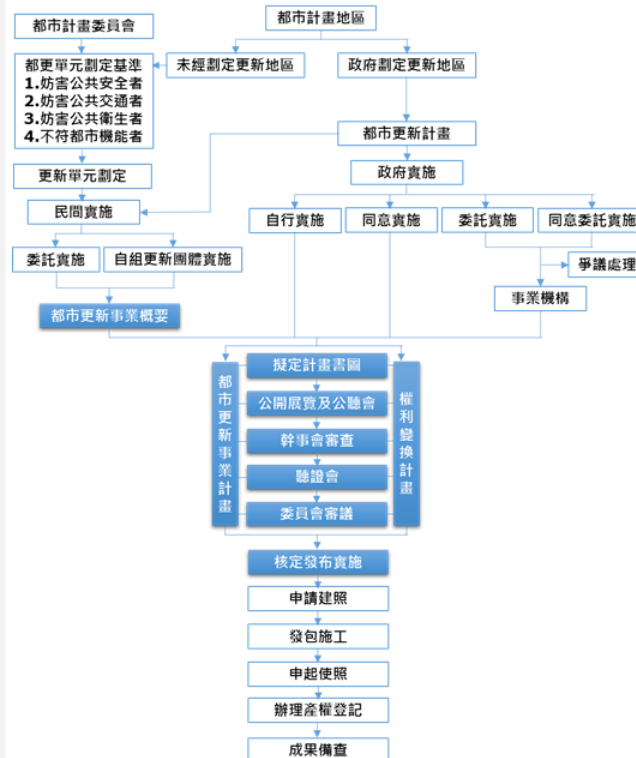


二、政府主導更新：強化政府主導、建立公開評選機制



修正事項	都更條例修正內容
賦予公產管理機關開發責任(#12)	大面積、高比例之公有土地，除特殊原因外，應由政府主導
非主管機關公開評選事業機構實施(#12)	擴大公辦都更發動主體
公開評選機制(#12、13)	建立都市更新公開評選民間都市更新事業機構之機制
各級主管機關專責機構(#30)	新增各級主管機關得設專責法人法源
政府評選機構實施應取得私有產權同意比率(#37)	1/2(公有土地面積>1/2，則免私產同意)

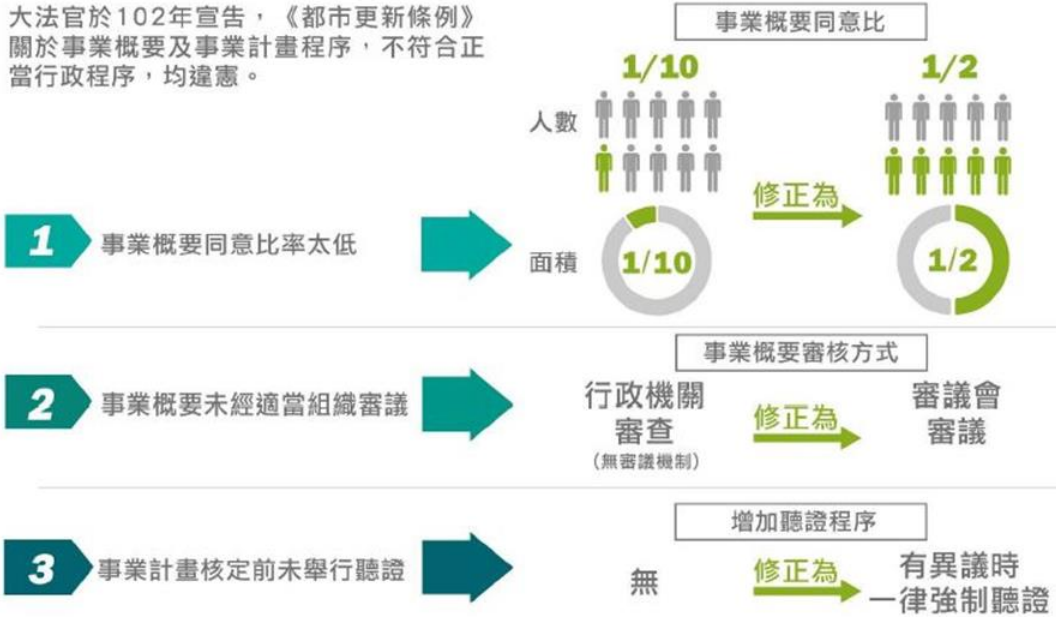
三、計畫審議：回應709釋憲提高同意比例



修正事項	都更條例修正內容
事業概要同意比(#22)	所有權面積、人數提高至1/2
事業概要審查形式(#22)	更新審議會審議
都更審議會組成(#29)	<ul style="list-style-type: none"> 專家學者及民間團體代表 > 1/2 任一性別比例不得少於1/3
聽證程序(#33)	計畫核定前如有爭議應舉行聽證(如已無爭議得免辦)，並斟酌全部聽證結果，說明採納及不採納理由
提高事業/權變計畫私有產權同意比率(#37、47)	<ul style="list-style-type: none"> 迅行劃定：1/2 其他地區劃定：3/4 自行劃定：4/5 產權面積>9/10同意，則免計人數
撤銷同意條件(#37)	權益減損(分配價值比率減少、分配比率降低)者可撤銷

三、計畫審議：回應709釋憲提高同意比例

大法官於102年宣告，《都市更新條例》關於事業概要及事業計畫程序，不符合正當行政程序，均違憲。



三、計畫審議：回應709釋憲提高同意比例

	BEFORE		AFTER	
	人數	面積		面積
政府公開徵求實施者	--	--	1/2	1/2
迅行劃定	1/2	1/2	→	1/2
優先劃定	3/5	2/3	→	3/4
自行劃定	2/3	3/4	→	4/5
人數免計	—	>4/5	→	>9/10

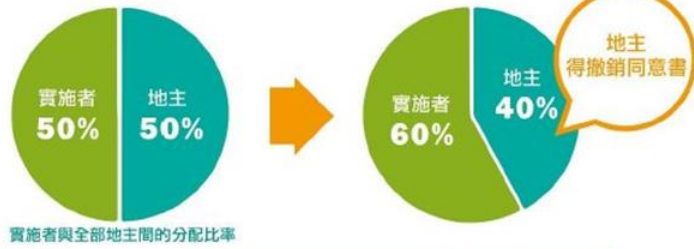
適度提高同意比率

三、計畫審議：同意書撤銷機制

- 為保障民眾分配權益，並維持計畫穩定性，公開展覽時權益減損者，可撤銷同意書
- 權益無損者，不得任意撤銷同意書

減損狀況一：

分配比率減少



出具同意書時

公開展覽時

減損狀況二：

分配價值比率減少



A、B地主權利價值比率減少

比起過去簽下同意書後發現權益減損在權利義務相同的情況下，不得任意撤銷同意書新的規定既有保障又明確!

三、計畫審議：公開透明程序



修正事項	都更條例修正內容
簡化程序 (#32~34)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 全體同意者，變更計畫免公聽、公展 ■ 計畫核定前，已無爭議、全體同意或適用簡易變更程序者，免聽證
估價師選任方式 (#49)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 實施者與所有權人共同選任；未能者，2家公開、隨機選任，另1家得由實施者指定之 ■ 主管機關審查認有必要者，得委託專業對於3家估價報告書進行複核
容積獎勵核給額度 (#64)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 維持容獎上限規定，多數獎勵容積項目、額度、計算公式，比照危老條例由中央統一訂定，避免審議不確定 ■ 保留一定比例由地方因地制宜彈性處理(獎勵上限20%以內) ■ 策略地區一公頃以上且公辦者，提高2倍容積

三、計畫審議：公開透明程序-估價師選任機制



實施者選任3家



- 1 實施者與所有權人共同指定
- 2 若無法共同指定時
實施者指定一家
其餘兩家由實施者自主管機關建議名單中選任
- 3 主管機關得委任專業估價者協助複核機制

三、計畫審議：公開透明程序-獎勵容積明確化

容獎明確量化

中央統一訂定
多數獎勵
容積項目、額度、計算公式

因地制宜
保留20%
由地方彈性處理

項目	條件	額度
<input checked="" type="checkbox"/> A獎勵	<input checked="" type="checkbox"/>	10%
<input type="checkbox"/> B獎勵	<input type="checkbox"/>	15%
<input type="checkbox"/> C獎勵	<input type="checkbox"/>	20%

符合條件即取得獎勵容積

獎勵上限有別



一般地區

策略地區



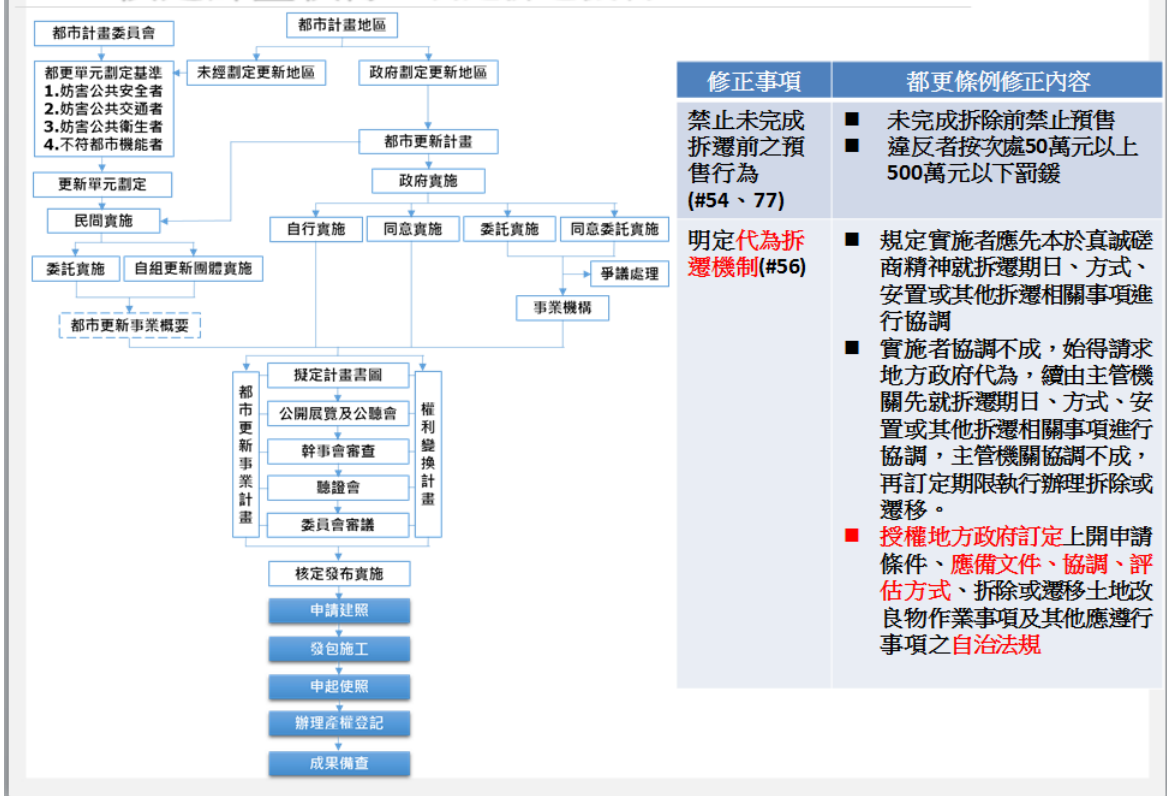
政府主導
面積1萬平方公尺以上
提高兩倍容積

待中央修訂「建築容積獎勵辦法」配合調整本市都更自治條例及獎勵容積相關規定

三、計畫審議：公開透明程序-簡化程序

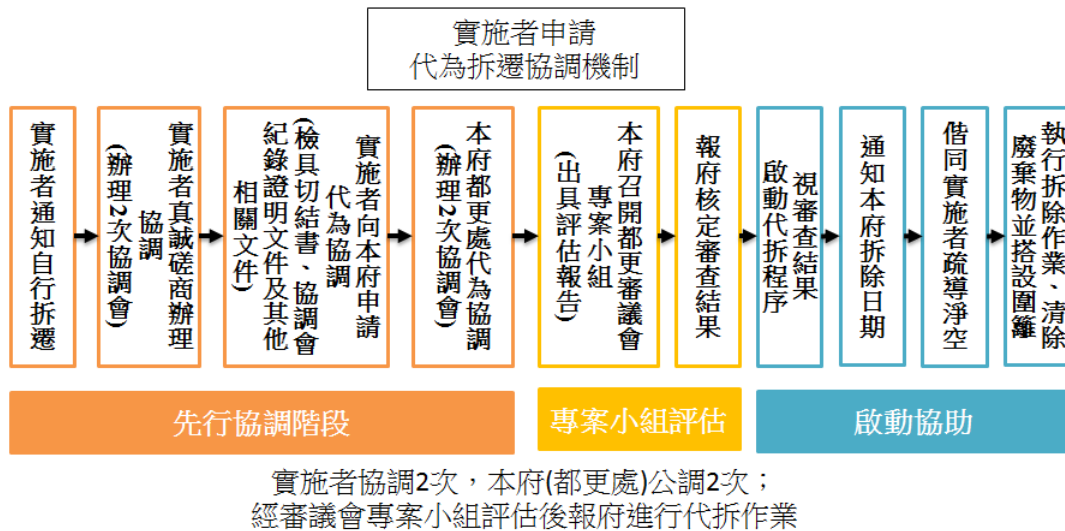


四、核定計畫執行：明定拆遷機制



四、核定計畫執行：明定拆遷機制(原36條)

- 中央都更條例修正第56條規定，明定實施者應盡協調之責任，另**授權地方政府訂定**實施者申請代為協調拆遷之**申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規**。
- 本府業定有「臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定」，後續因應條例修正並**提升法令位階為自治規則**。



五、相關獎助規定：延長房屋稅減免時間、增訂合建稅賦優惠

修正事項	都更條例修正內容
延長房屋稅減免 (#66)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 原建築物所有權人分配部分，其房屋稅得減半徵收至第一次移轉前，最長12年(2+10年) ■ 實施期限5+5年
增訂協議合建稅賦減免 (#66)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 增訂土地所有權人因協議合建移轉土地及建築物予實施者時，其土地增值稅及契稅得減徵40% ■ 實施期限5+5年
增訂公辦都更投資人稅賦減免 (#69)	公辦都更公開徵求之投資人，得申請投資抵減優惠
協助籌措資金 (#71)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 排除銀行法72-2，放寬金融機構都更建築融資30%限制
民眾協助措施 (#82、83)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 規定弱勢戶因更新致無屋可居住者(包括非正規住居、無法分配地主等)，由政府提供社會住宅、專案租金補貼協助 ■ 規定主管機關對於無資力者，應主動協助申(聲)請法律扶助



延長房屋稅減免時間

原建物所有權人分配部分，其房屋稅得減半徵收至第1次移轉前(最長12年)。



增訂合建稅賦優惠

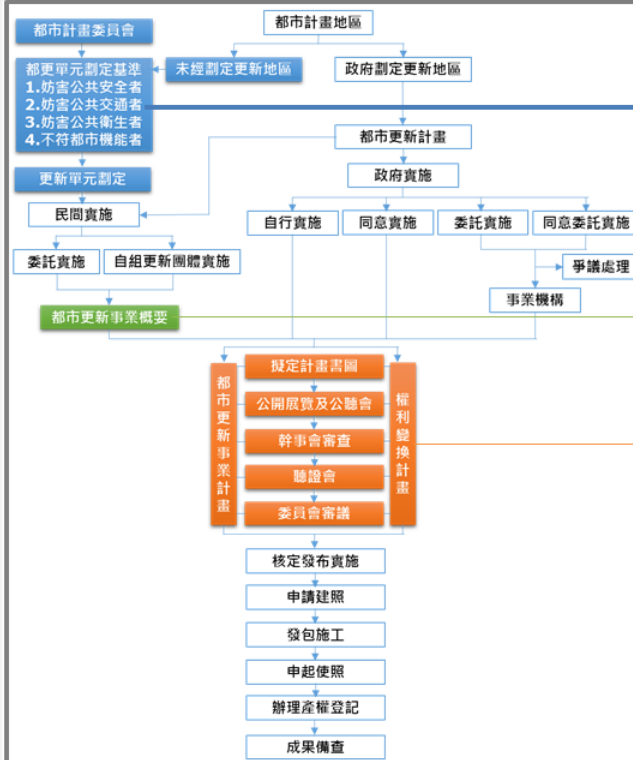
增訂因協議合建移轉土地及建築物時，其土地增值稅及契稅得減徵40%。



增訂公辦都更投資人稅賦優惠

公辦都更公開徵求之投資人，於投資總額20%範圍內分4年抵減營利事業所得稅。

貳、配合都市更新條例修正優先作業(更新處)



■ 法令發布一週內公告本府受理審議注意事項

更新範圍確立

- 自劃更新單元旨評估指標

更新概要

- 709釋憲案暫緩審議之事業概要後續處理作業

權變計畫

- 公開隨機選任專業估價者名單
- 臺北市都市更新及爭議處理委員會

全流程

- 修訂申請書件範本、協檢協審表單及相關內控流程
- 民眾法令宣導及執業人員教育訓練

■ 修訂「臺北市都市更新自治條例」等相關子法

本府因應方式及相關法令配套修正期程

貳、都更條例修法後續因應作為(更新處)

- 自都更條例107年12月28日三讀通過後，本處隨即成立**全方位修法小組**，為**兼顧民眾權益及適法性**，即刻啟動修法作業並研議各階段申請案件處理方式。
- 更新條例於108年1月30日發布實施，本次中央大幅調整法令架構並預計於半年內陸續完成**12項子法及作業手冊**
- 每周定期召開修法小組會議，持續依實務操作情形與中央研議**相關中央子法修正方向及本府後續受理審議注意事項**，並盤點需因應修正之相關法令與行政配套作為，共計**42**項

中央都市更新條例修正重點

連結都計與都更

- 劃設更新地區應併同擬具更新計畫公告，準用細計規定程序(\$6、\$7、\$8、\$9)
- 策略性更新計畫應表明都市計畫檢討構想(\$9)
- 更新單元劃定基準應提都委會審議通過(\$23)

政府主導都更

- 大面積、高比率公有土地由政府主導開發(\$9)
- 增設公辦都更專章，成立評選申訴會、得設專責法人及都更推動小組(\$9-\$21)

事業計畫實施

- 提高事業概要/計畫同意比例法定門檻(\$22、\$37)
- 明定得撤銷同意書之情形(\$37)

權利變換 公開透明

- 權利變換之估價師尚未能經地主與實施者共同指定，則需公開抽籤(\$50)
- 增訂實施者申請代拆前應行協調之程序(\$57)

容積獎勵 財稅誘因

- 容積獎勵機制調整：中央統一訂定、明確化、授權地方訂20%(\$65)
- 稅捐減免優惠：地方政府得視地區發展及財政狀況延長房屋稅減半徵收期間(\$67)

20

中央法令修正重點及本府因應方式

1. 連結都計與都更

中央	法令		說明	
	修正	都市更新條例(\$6、\$7)	都市更新條例(\$8)	引導民間辦理：迅行、優先更新地區 公辦為主：策略性更新地區
		都市更新條例(\$10)	受理民間建議劃定更新地區	
地方	法令		因應方式	單位
	修正	修訂「臺北市劃定更新地區標準作業程序」	增訂民間申請 新劃 更新地區之應符合要件、應檢附文件及相關作業流程	更新處
		檢討「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍作業程序」	檢討現行 變更 地區範圍作業程序，視實務需要修正。	更新處
	自劃單元作業須知等5項子法	本市更新單元劃定基準配合中央母法(\$23)修正並提都委會審議。	更新處	

21

中央法令修正重點及本府因應方式

2.政府主導都更：

中央		法令	說明	
中央	修正	都市更新條例(§46)	達一定規模及特殊原因之公有土地由政府主導開發	
		都市更新條例(§9-§21)	增設公辦都更專章	
	增訂	中央預計訂定公有土地處理原則	一定規模及特殊原因	
地方		法令	因應方式	單位
地方	修正	「臺北市公辦都市更新實施辦法」	後續配合中央條例條次及相關規定修正。	更新處
		「臺北市市有不動產參與都市更新申請分配更新後房地注意事項」	2/25已發函請財政局配合中央相關法令修正	財政局
		「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」	將配合中央相關法令修正	更新處
	行政作為	本府辦辦公辦都更評選實施者之申訴機制及申訴會	後續擬參採訴願會體例及都市更新公開評選異議申訴相關子法內容成立	法務局
本府都更推動小組		刻正研擬都更推動小組設置構想，包括小組任務/組織架構/作業方式/建議成立方式等	更新處	

22

中央法令修正重點及本府因應方式

3.事業計畫實施：

中央		法令	說明	
中央	修正	都市更新條例(§22、§37)	提高事業概要/計畫同意比例法定門檻	
		都市更新條例(§37)	明定得撤銷同意書之情形	
		都市更新團體設立管理及解散辦法	依更新會實務運作執行經驗修正，如避免更新會因理事長個人因素未開召開會議而無法運作等情形	
		各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法	中央依條例訂定審議會設置統一規定	
		都市更新同意書格式	配合中央條例撤銷同意書規定，增列分配比率欄位	
地方		法令	因應方式	單位
地方	修正	臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點	1.依中央後續修法，本市將依現行審查機制訂定有關幹事會、權變小組等組織規範。 2.本市已先行依中央草案調整單一性別比例符合規定。	更新處
		撤銷同意書、重複同意處理、排除同意認定等3項子法	依中央所訂之同意書範本，修正本市執行同意書作業注意事項、撤銷同意書作業規範等相關配套。	更新處

23

中央法令修正重點及本府因應方式

4. 權利變換公開透明：

中央	法令		說明	
	修正	都市更新條例(\$50)	權利變換之估價師倘未能經地主與實施者共同指定，則需公開抽籤選任估價者	
		都市更新條例(\$57)	增訂授權條款予地方政府，受理實施者申請代拆之程序要件	
		權利變換實施辦法	配合中央條例方向及各縣市政府代表與民間專業團體建議修正	
法令		因應方式	單位	
地方	新訂	臺北市都市更新權利變換實施者選任專業估價者作業要點	本要點配合中央規定，專業估價者之 建議名單的資格認定 及公開、隨機 選任之執行細項	更新處
	修正	臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定	配合中央條例條次及規定修正，並提升位階至辦法。	更新處

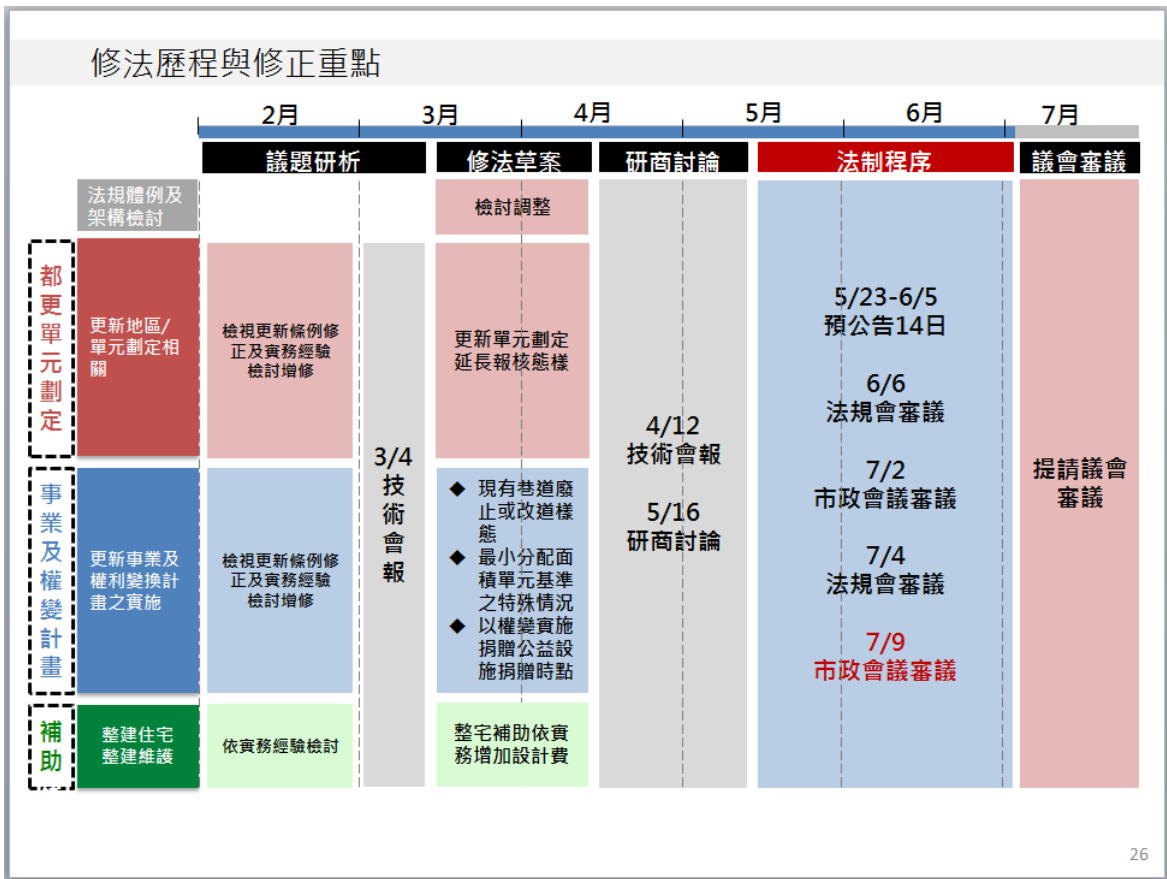
24

中央法令修正重點及本府因應方式

5. 容積獎勵財稅誘因：

中央	法令		說明	
	修正	都市更新條例(\$65)	授權中央得於容獎辦法自定項目及額度 授權地方自訂項目及額度(民間申請總上限20%)	
		都市更新條例(\$67)	地方政府得視地區發展及財政狀況 延長房屋稅減半徵收期間	
		都市更新容積獎勵辦法	全國一致性適用(含時程獎勵)回歸中央明定評定方式 回饋公共/公益設施獎勵改以面積核實計算獎勵項目不得與中央重複	
法令		因應方式	單位	
地方	修正	臺北市都市更新自治條例(\$19)	依 都市更新條例第65條第3項授權 ，將本市原自治條例第19條及容獎評定標準， 修訂為「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」 。	更新處
		臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準		更新處
	行政作為	評估是否得延長房屋稅減半徵收期間及同意協議合建之稅捐減免。	108/3/6財政局函覆本處表示財政狀況評估 需經稅捐處協助計算處損 。	財政局 稅捐處

25



26

臺北市都市更新自治條例架構

	條號	規範事項	
※	第1條	立法目的、適用範圍	
✓	第2條	立法機關、執行機關	
※	第3條	更新事業計畫之調查	應由實施者調查及應調查項目
✓	第4條	拆遷補償、法令依據、補償標準	
※	第5條	整建住宅	§5 (1)貸款利息補貼 (2)定義
※	第6條		§6 得由主管機關擔任實施者
※	第7條		§7 補助規劃費用並授權訂定辦法
※	第8條	整建維護	§8 授權訂定實施辦法
X	第9條		§9 不受建蔽率及容積限制
✓	第10條	現有巷道廢止改道	申請原則、審議程序
X	第11條	權利變換最小分配單元	訂定標準、最小面積、整建住宅不再此限
✓	第12條	更新單元劃定基準	§12 (1)面積規模及臨路條件 (2)街廓邊界之定義
✓	第13條		§13 放寬災損建物劃定基準
※	第14條		§14 不影響鄰地劃定更新單元原則、徵詢鄰地意見
✓	第15條	更新單元劃定基準	§15 (1)自劃評估指標 (2)自劃報核期限 (3)不受理申請之基地
✓	修正		(4)不得涉及主要計畫擬訂或變更 (5)授權訂定空地過大認定基準
X	未修正		
※	配合文字調整		

27

臺北市都市更新自治條例架構

條號	規範事項
V	第16條 放寬原建蔽率重建
※	第17條 主管機關協助事項
X	第18條 放寬高度限制重建
刪除	第19條 建築容積獎勵規定
刪除	第20條 整宅獎勵上限
※	第21條 申請其他容積獎勵
刪除	第23條 §23 公益設施捐贈標準
V	第24條 ΔF4處理方式 §24 契約簽訂時點及約定強制執行
※	第25條 §25 建照註記及產權登記
※	第26條 §26 協助開闢計畫道路 (1)撥用方式 (2)拆遷補償方式
※	第27條 變更實施者之證明文件
※	第28條 施行日期
增訂	第25條 過渡條款

V 修正

X 未修正

※ 配合文字調整

本次自治條例係屬全文修正，由28條修正為26條：

1. 共計修正 8 條文，未修正 3 條文
2. 刪除 3 條文，增訂 1 條文
3. 酌作文字調整 13 條文

28

參、本次修正重點

一、因中央修正都市更新條例相關法令，配合修正

- 原第1條 配合都更條例第一條，增訂改善居住景觀之立法意旨。
- 原第3條 配合都更條例第三條第六款，修正實施者之用詞定義。
- 原第4條 配合都更條例第五十七條第四項規定，拆除或遷移補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定。
- 原第16條 配合都更條例第六十五條第三項規定，修正建築容積獎勵規定之法源。
- 原第21條 配合都市更新建築容積獎勵辦法，修正法源依據。
- 原第25條 配合都更建築容積獎勵辦法第七條規定，修正捐贈社會福利設施或其他公益設施文字。
- 原第26條 配合臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例，修正法源名稱。

二、修正主管機關之文字，以符立法體例

- 原第2條 本自治條例之主管機關為臺北市政府，爰刪除執行機關等文字。
- 原第5條 配合第二條修正主管機關簡稱為市政府。
(一併修正：原第6條、第7條、第8條、第12條、第14條、第15條、第17條、第20條、第24條、第25條、第26條及第27條。)

29

參、本次修正重點

三、現有巷道廢止改道

原第10條 增訂第3款可改道情形：

改道之新設巷道寬度應大於原現有巷道平均寬度、且最小寬度不小於三公呎、且不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。

四、更新單元劃定基準

原第13條 定義災損建築物：

1. 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。（參酌危老條例）
2. 調降災損建築物自劃單元之同意比例為二分之一。（參酌逕行更新地區）

第15條 延長報核期限：

1. 自劃單元核准後，六個月內擬具事業概要或一年內擬具事業計畫報核。
2. 申請更新會籌備小組者，得申請延長六個月報核事業計畫，以二次為限。

30

參、本次修正重點

五、建築容積獎勵

原第19條 刪除建築容獎規定，移至本市容獎辦法中訂定。

原第20條 刪除整宅之容獎規定，移至本市容獎辦法中訂定。

原第23條 刪除捐贈公益設施之項目，回歸中央容獎辦法之規定。

※刪除本自治條例原訂容獎項目，依母法授權訂定本市容獎辦法。

六、捐贈公益設施程序

原第24條 以權利變換方式實施都市更新者，應併同於囑託登記時完成捐贈事宜。

原第25條 捐贈之土地及建物登記程序明確化。

七、過渡條款

新第25條 都市更新事業計畫於都市更新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，得適用修正前之第十六條、第十九條、第二十條及第二十三至二十五條規定。

※本次修正

1. 涉及建蔽率、建築高度放寬及容積獎勵，有新舊條文適用差異情形。
2. 增訂過渡條款，維護已報核之都市更新事業計畫穩定性，降低修法影響。

31

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法 修正草案

108年1月30日都市更新條例公布施行 本次修法容積獎勵訂定重點

1

中央及地方容積獎勵項目
分別訂定且不得重覆

第65條第三項

第一項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之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、申請條件及其他應遵行事項。

2

中央及地方訂定容積獎勵
皆需考量五大因素

- ① 都市環境之貢獻
- ② 公共設施服務水準之影響
- ③ 文化資產保存維護之貢獻
- ④ 新技術之應用
- ⑤ 有助於都市更新事業之實施

第65條第五項

各級主管機關依第三項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

3

地方給予容獎額度不
能超過20%基準容積

第65條第四項

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。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

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

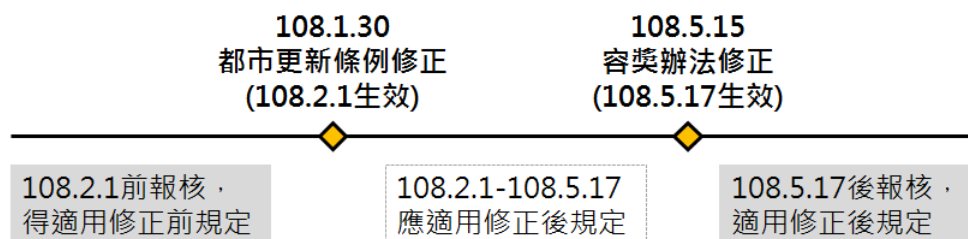
中央獎勵項目	獎勵額度
第五條：原建築容積高於基準容積	原容或基準容積10%
第六條：符合危險老舊建物者	10、8%
第七條：提供指定之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施	實際面積計算給予，上限30%
第八條：協助取得及開闢公共設施用地	依公式計算給予，上限15%
第九條：範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，依文化資產管理機關核准之文化資保存、修復、再利用之建築者	實際面積乘1.5倍計算給予
第十條：建築基地採內政部綠建築評估系統者	10、8、6、4、2%
第十一條：建築基地採內政部智慧建築評估系統者	10、8、6、4、2%
第十二條：建築基地採無障礙環境設計者	5、4、3%
第十三條：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辦法-新舊法適用

第20條

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。



#108.2.1前報核，得否適用修正後規定?

都市更新建築容積獎勵辦法-新舊法適用

內政部營建署108年5月27日研商都更條例修正公布施行已核定之都市更新事業計畫得否依都更條例第34條採簡化程序辦理疑義會議紀錄

基於法的立法設計有整套邏輯與架構，本於法律適用之整體性，已報核尚未核定或已核定之都市更新事業計畫，**由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定**，並納入計畫載明，**後續有關計畫之擬訂、審核或變更即應一體適用**，以維持計畫與法規適用之安定性。

36

都市更新建築容積獎勵辦法-獎勵內容組成

內政部108.6.12台內營字第1080808657號令

核釋「都市更新條例」第65條第3項及第4項建築容積獎勵相關規定

關於都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項後段規定，授權直轄市、縣（市）主管機關訂定事項之疑義，說明如下：

一、有關都市更新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，中央主管機關依本條例第六十五條第三項前段規定，訂定「都市更新建築容積獎勵辦法」（以下簡稱本辦法），**直轄市、縣（市）主管機關依同項後段規定，基於都市發展特性之需要，得就本辦法以外之獎勵項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項，訂定自治法規；該項後段規定之授權範圍，並未包括訂定建築容積總獎勵額度之限制，以及應先依地方自治法規申請容積獎勵達到上限後，始得依本辦法申請。**

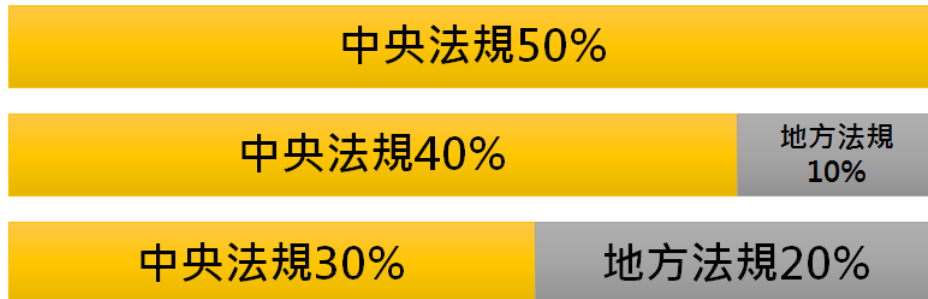
訂定可
超過20%

二、直轄市、縣（市）主管機關未以自治法規另訂獎勵規定者，因無本條例第六十五條第四項規定之適用，故其轄區內都市更新案件之獎勵，仍應依本條例第六十五條第六項及本辦法規定辦理。

不得限制
申請順序

37

都市更新建築容積獎勵辦法-獎勵內容組成



授權範圍未包括應先依地方自治法規申請容積獎勵達到上限後，始得申請中央容積獎勵項目。

38

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

都市更新條例

108/1/30修正公布實施

都市更新建築容積獎勵辦法

108/5/15修正發布


原申請容積獎勵項目	申請依據	額度
△F1以原容積高於法定容積	草案第5條	原容或法容10%
△F2更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	中央刪除不能申請	中央刪除不能申請
△F3更新時程獎勵	草案第14條	公劃：10%~5%； 自劃：7%~3.5%
△F4考量地區環境狀況	草案第7條	30%
△F4-1捐贈公益設施	草案第8條	15%
△F4-2協助開闢或管理公共設施	中央刪除不能申請	中央刪除不能申請
△F4-2捐贈經費予都更基金	中央刪除不能申請	中央刪除不能申請
△F5-1建築設計與鄰近地區建築物相互調和	中央刪除不能申請	中央刪除不能申請
建築設計	中央刪除不能申請	中央刪除不能申請
無障礙環境	草案第12條	3%~4%~5%
都市防災(一)結構安全性能	草案第13條	2%~4%~6%~10%
都市防災(二)雨水貯留量	中央刪除不能申請	中央刪除不能申請
智慧型建築(一)~(二)	草案第11條	2%~10%
智慧型建築(三)充電停車位	中央刪除不能申請	中央刪除不能申請
△F5-2開放空間廣場	中央刪除不能申請	中央刪除不能申請
△F5-3留設人行步道	中央刪除不能申請	中央刪除不能申請
△F5-4保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	草案第9條	依實際面積
△F5-5更新單元規模	草案第15條	5%~35%
△F5-6綠建築標章之建築設計	草案第10條	2%~10%
△F5-7經本府劃定應實施更新之地區，配合更新計畫規劃設計對都市環境品質、都市景觀具正面貢獻等因素	中央刪除不能申請	中央刪除不能申請
△F6處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵	草案第17條	20%

■ 中央訂定獎勵

- 臺北市都市更新自治條例第19條容獎項目係依都市更新條例及修正前中央容獎辦法訂定之。
- 中央容獎辦法修正發布後、本市自治條例修正前，地方部分容獎項目不得申請。

39

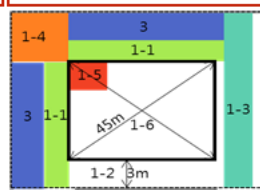
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法-修法方向

<p>與中央修法目標一致</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、容獎項目明確化 二、容獎額度可預測性 三、計算方式排除不確定性 四、都更條例第65條中5項因素連結 	<p>108.4.19廣納各界意見</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、體例表格化判讀上較有利 二、減少面積、銷售淨利等容獎之不確定因素 三、法定義務應扣除獎勵 四、實際面積給予容獎項目建議級距化給予，減少變動性 	<p>獎勵項目修訂考量方向</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、順利與中央接軌 二、為利民間申請地方獎勵項目，維持更新案件穩定性
--	--	--

- 1.符合都更條例第65條五大因素
- 2.檢視現有容積獎勵刪減與中央重複項目
- 3.為維持更新案穩定性，以現有獎勵項目進行調整
- 4.獎勵額度依級距尺度定額給予

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法修正草案

<p>1 都市 環境 之貢獻</p>	<p>建築規劃設計 (一)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1.鄰8m以下道路自高度比範圍退縮2m以上 2.建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m 3.基地內留設寬度4m以上供公眾通行通道 4.建築基地集中設置開放空間廣場達200m²以上 5.商業區街角留設挑高半戶外空間36m²以上 6.建築物斜對角距離平均未超過45m 	<p>6選4 1% 6選5 2%</p>	<p>說明</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.為鼓勵建築設計留設友善空間、控制量體，並有考量不重覆之情形，將同類型設計手法歸納於本項獎勵內。 2.本市綜合設計之開放空間，與法定空地係屬同空間規劃之放寬獎勵。 3.以多選方式檢討後給予獎勵。
	<p>建築規劃設計 (二)</p>	<p>基地開發設置雨水流出抑制設施達法定2倍以上</p>	<p>1%</p>	<p>因應永續發展及面對極端氣候之政策，鼓勵設置直接給予獎勵額度。</p>
	<p>建築規劃設計 (三)</p>	<p>基地沿街面均留設2m以上供人行走道路或騎樓</p>	<p>2-未滿4m 2% 4-未滿6m 4% 6m以上 6%</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1.鼓勵人行道設置，以創造友善開放空間，如其他規定需留設者不給予獎勵，或應高於規定留設部分給予獎勵。 2.依級距尺度定額給予獎勵，並參考危老獎勵，其額度依過去核定案之數值訂定。



※預告修正版本

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法修正草案

			說明	
1 都市環境之貢獻	改善都市環境	協助鄰地街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平	整修一棟建築物之騎樓、無遮簷人行道給予基準容積0.25%。 1.整修人行道為 鼓勵改善周邊市容及提升都市空間品質 ，以多元改善都市環境方式給予獎勵。 2.採定額給予獎勵。	
		提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位3% (目前設有充電車位之公有停車場有91處(每處約有200個車位以上)共有264格充電車位，平均每處約有3格充電車位，故 約佔停車位的1.5% 。)	1%	電動車為未來使用之趨勢， 本市為設置充電車位之政策 ，故制定本項獎勵。
		提供經費予都市更新基金 獎勵容積 = (提供經費予本市都市更新基金金額) / (都市更新事業計畫報核日當期之建築基地平均公告土地現值 × 零點七五)。	依提供經費計算(15上限%)	透過提供經費充實都更基金， 實有助於公辦及民辦都更之進行 ，爰以提供經費計算給予容獎。

※預告修正版本

42

專業估價者公開隨機選任機制

專業估價者公開隨機選任機制提升公平性

都市更新條例第50條

權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。前項估價者由實施者與土地所有權人**共同指定**；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關**建議名單**中，以**公開、隨機方式選任**之。各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提**複核意見**，送各級主管機關參考審議。第二項之**名單**，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。



共同指定定義
及證明文件



公開、隨機
選任程序



專業估價者之
建議名單

44

專業估價者公開隨機選任機制提升公平性



專業估價者名單資格條件及更新頻率



1. 連續執業滿三年以上

2. 一個以上已核定權變估價或三個以上已報核權變估價



1. 執業相關法令規定懲戒處分者

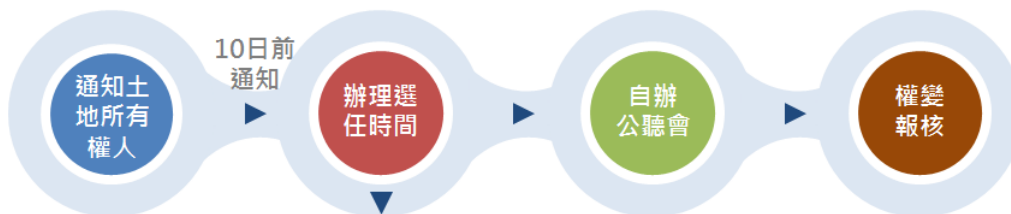
2. 法院判決詐欺、背信、侵占、偽造文書

臺北市專業估價者建議名單已公布在更新處網站

請以**選任當時**本府公布之專業估價者建議名單為準



公開、隨機選任程序及委任之處理方式



- 地點：更新單元範圍鄰近周邊地區。
- 邀請：第三人見證。
- 抽籤：正取二家，依序備取數家。

45

北市率全國之先宣布 都市更新稅捐減免大利多

108年2月1日起適用

房屋稅
延長減徵
年限

減半徵收

2年  2年+10年

2年期間未移轉得延長至喪失所有權止

※ 108年2月1日前二年期間已屆滿者不適用

協議合建
土增稅
契稅

0%  減徵 40%

若以士林區鋼筋混凝土造之14層建物，以40坪按自住用稅率1.2%估算
預計12年得減免約12萬元房屋稅。

46

都更稅捐減免措施

	權利變換		協議合建	
	修正前	修正後	修正前	修正後
地價稅	免徵、減徵	免徵、減徵	免徵、減徵	免徵、減徵
房屋稅	減半徵收 2年	減半徵收 2+10年	減半徵收 2年	減半徵收 2+10年
土地增值稅	減徵40%	減徵40%	無	減徵40%
契稅	減徵40%	減徵40%	無	減徵40%

47