

正本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

11052
臺北市基隆路2段51號13樓

地址：臺北市信義區市府路1號南區1樓
承辦人：吳日昭
電話：1999(外縣市27208889)轉8369

受文者：台北市建築師公會

發文日期：中華民國103年6月27日
發文字號：北市都建字第10378816400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：函轉本府103年5月13日府授都設字第10330030300號函有關「臺北好好看系列二計畫」綠美化基地容積獎勵申請及相關作業方式修正條文對照表乙份，請 查照。

說明：

- 一、依本府103年5月13日府授都設字第10330030300號函辦理。
- 二、本案納入本局103年臺北市建築法令函釋彙編第035號，目錄第一組編號第020號。
- 三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：台北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺灣省建築師公會臺北市聯絡處

副本：

局長邊泰明

建築管理工程處處長 張剛維請假

副處長 黃舜銘代行

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：邱廷儒
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8278
傳真：27593318
電子信箱：gememi@udd.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國103年5月13日
發文字號：府授都設字第10330030300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：臺北好好看系列二計畫相關作業修正條文及修正對照表1份(30030300A00_ATTCH1.docx、30030300A00_ATTCH2.doc)

主旨：檢送「臺北好好看系列二計畫」綠美化基地容積獎勵申請及相關作業方式修正條文對照表1份，請 查照。

說明：

- 一、依103年4月17日「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第391次委員會議決議辦理。
- 二、有關「臺北好好看系列二計畫」美化容積獎勵申請及作業方式業經前開會議決議修正如附件，並作為後續相關申請案辦理之依據。

正本：陽光士林開發股份有限公司、耕薪都市更新股份有限公司、寶興開發股份有限公司、中華工程股份有限公司、高明義君、張嘉興君、吳劍森君、吳建立君、李忠恕君、江春美君、巧洋實業股份有限公司、王招治君、立築開發股份有限公司、金麗開發股份有限公司、富達鋼鐵股份有限公司、陳坤地君、徐福仁君、蔡建和君、祭祀公業保生大帝 陳維福君、尚志資產開發股份有限公司、佳境工程顧問股份有限公司、臺北市政府秘書處、誠美建築開發股份有限公司、李岳軍建築師事務所、魏廷恭建築師事務所、崑逸開發股份有限公司、沈奇宏君、劉賴偉君、廖瑞祥君、臺北自來水事業處、張劍平君、許維淑君、施玫君君、許秀如君、台灣新光商業銀行股份有限公司、鍾漢正君、陳惠君君、吉美建設事業股份有限公司、東泰開發建設股份有限公司、李世聰君、蔡郁君君、李淑容君、力冠丰都市規劃有限公司、簡麗珠君、雷國太君、財團法人都市更新研究發展基金會、吳廖菊君、方闕寶玉君、張景閔君、張景傑君、張景儀君、趙松喬君、朱婕瑀君、孔紫美君、正宇都市更新股份有限公司、宏築建設股份有限公司、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處、邱蘇玉霜君、張秀嬌君、國立臺灣大學醫學院、陳健恭、郭美華君、曾耀進君、新光人壽保險

建管處 1030513



電子
文
時
紀



股份有限公司、臺北市公共運輸處、富享建設股份有限公司、林偉君、郭清松君、游淑珍君、順天堂藥廠股份有限公司、臺北市政府財政局、臺北市政府消防局、林錦雲君、安家國際企業股份有限公司、兆豐國際商業銀行股份有限公司
副本：臺北市都市更新處(含附件)、臺北市建築管理工程處(含附件)



(都市發展局代決)

裝

訂

線



「臺北好好看系列二計畫」綠美化基地容積獎勵申請及相關作業方式

一、計畫規定：

依本府 99 年 9 月 29 日公告實施之都市計畫書「臺北市建築基地未開發前環境改善容積獎勵案」規定，為鼓勵基地騰空綠美化，給予騰空期程及美化容積獎勵。有關好好看系列二基地於屆滿維護管理期程後，於申請開發建築時，申請人除應依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」規定檢具相關書圖外，另須檢具該基地之歷年維護管理考評通知書及容積獎勵檢討內容，併提送都市設計審議程序，經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，再經本府核定其容積獎勵額度。

基地綠美化完工後，土地所有權人應負維護管理之義務至建物新建前（維持期程至少 18 個月），管理維護期程未達 18 個月者，其「騰空期程獎勵」及「美化容積獎勵」均失效。

二、本府相關考評及查核機制：

- (一)考評機制共分為 4 類，包含 1 申請人每年定期提出考評申請（由都市發展局【以下簡稱本局】邀集府內各單位代表辦理現勘）、2 區公所每年 1 月及 7 月定期巡檢、3 本局不定期巡檢、4 申請人每月 10 日前函送維管情形照片過局。
- (二)各基地經區公所定期回報、本局定期及不定期考評、1999 及市長信箱檢舉並經查證屬實等有維管不良之情形，本局按其不良程度均予以記點（每項缺失按其不良程度扣 1 至 3 點），並函請申請人限期改善。倘經本局限期改善而逾期未改善及申請人每月 10 日前未函送或逾期檢送維管情形者，亦予記點（每次扣 1 點）。前述累計點數將作為都市設計審議委員會扣

減容積之參考。

- (三)有關綠美化容積扣點方式，即累計扣點數3點以下(含3點)，不扣減容積；累計扣點數超過3點，其超過部分每1點扣減維管情形部分2分，依此類推。
- (四)綠美化基地管理維護期程屆滿18個月後，申請單位如持續進行維管，於每屆滿6個月後加5點，累計至都審申請日為止。
- (五)綠美化基地自都審核定後至申報開工前應持續進行維管及考評作業，本階段維管每滿兩月累加1點，至多9點，折抵因維管不良之扣點數額，於累加範圍(9點之內)之扣點則不扣減原核定之獎勵容積，倘逾9點，則重新核計獎勵容積，並將變更設計提陳都審委員會報告。

三、美化容積之核給：

由「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」就綠美化基地之維管情形、綜合效益兩類，核給美化獎勵容積。

評分類別	項目	權重	評分依據
維管情形	歷次巡檢及考評結果	70%	參考本局扣點結果(詳附件二)
	缺失改善回復情形		
綜合效益	基地美化對環境貢獻度	30%	由本市都市設計及土地使用開發審議委員會審查(詳附件三)。
總計		100%	

四、美化容積獎勵計算方式：

(一)美化容積獎勵計算方式依「臺北市建築空地維護管理辦法」規定，且其獎勵額度依「臺北市建築基地未開發前環境改善容積獎勵案」規定，以法定基準容積百分之五或百分之二為限，並依下列公式計算：

綠美化獎勵樓地板面積（平方公尺）＝【累計實施空地維護管理環境改善成本合計之總投入經費（元）×獎勵係數×地區發展係數】／【1.4×本市各空地之土地公告現值（元/平方公尺）】。

※獎勵係數(以下表所定之獎勵係數2倍計算)：

實施改善及管理維護期程	獎勵係數 (Ti)
18 個月以上未滿三年	三
三年以上未滿五年	二·五
五年以上未滿七年	一·五
七年以上	一

※地區發展係數：

地區發展係數＝(公告現值／150,000)^{1/2}×基地鄰近街廓平均容積率× $\frac{1.4}{(1+申請當年度徵收補償地價加成數)}$
係數取小數點下二位(以下四捨五入)

(二)依前述計算式所得獎勵樓地板面積，折算獎勵容積比(逾上限者，從其上限採計)後，乘上前項三、評分類別之權重後，為各該基地之美化獎勵容積額度。

(三)綠美化容積獎勵公式：

1. 維管情形部分：{ 100-【〔總扣點數（都審申請日前）-3（核定前免扣點數）-維管 18 個月屆滿後每 6 個月加 5 點之獎勵累計至都審申請日為止-都審核定後維管每 2 月 1 點之免扣點數〕x2】 } x70。
2. 綜合效益部分：30%，後續都審委員會依附件三進行審查評

分。

(四)以綠美化基地維管屆滿 18 個月後持續維管 20 個月提送都審，提送都審申請日時統計扣 19 點，於都審核定後持續維管 8 個月後申報開工，並於該期間扣 6 點為案例試算：

1. 都審核定前試算：

維管情形部分： $\{100 - \text{【}(19 - 3 - 15) \times 2\text{】}\} \times 70\% = 68.6$ 。

綜合效益部分： $(100) \times 30\% = 30$ 。

【容積核給額度】： 5% (以獎勵額度上限試算) $\times (68.6 + 30) = 4.93\%$ 。

2. 都審核定後至申報開工前試算：

維管情形部分： $\{100 - \text{【}(25 - 3 - 15 - 4) \times 2\text{】}\} \times 70\% = 65.8$ 。

綜合效益部分： $(100) \times 30\% = 30$ 。

【容積核給額度】： 5% (以獎勵額度上限試算) $\times (67.2 + 30) = 4.79\%$ 。

五、美化容積獎勵申請及作業方式：

(一)申請書件內容：

1 依都市計畫及「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第三條(第十四款除外)規定須辦理都審之案件，依現行都審程序及應備書件辦理(含美化容積獎勵之相關書件)。

2 僅依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第三條第十四款規定，而須辦理都審程序者，為簡化其審議程序，其書件內容得予簡化，除美化容積獎勵之相關書件外，僅就其外部環境進行審查，則檢附建築基地相關開放空間地面層景觀配置圖、各層平面配置圖、各向剖、立面圖、基地與鄰地之關係分析圖等。

(二)綠美化基地通過都審核定後，申請人須在收到都審核定函之

日起6個月內申請建造執照(都市更新案以權利變更計畫實施於都審核定後得延長為一年六個月申請建築執照)。

- (三)綠美化基地所指維管至「開工」之定義，係指申請建築執照核發後完成「申報開工」程序。
- (四)有關基地綠美化管理維護成本，計算到申請都審掛號日為止。
- (五)起造人向本市建管處申報開工時，由本市建管處施工科會辦本局都市設計科再次核算維管記點，倘於都審核定後扣除累計點數，仍有新增記點，則重新核計獎勵容積，並將變更設計案提陳都審委員會報告，若無調整則請本市建管處施工科依程序辦理開工程序。
- (六)開發基地依「臺北市建築空地維護管理辦法」申請容積獎勵，相關考評機制、操作流程及作業方式等，依本作業方式相關規定辦理。
- (七)其餘未規定事項，依「臺北市建築基地未開發前環境改善容積獎勵案」辦理。

附件二

「臺北好好看系列二計畫」 基地維護管理情形缺失紀錄表

案名	「臺北市○○區○○段○ 小段○○地號等○筆土地」 空地綠美化案		申請人	○○○○○							
門牌號碼			○○○○								
項目	維管不良者每次扣點數	經區公所回報	申請人依 定期程辦理 定期考評	本局辦 理不定 定期考評	經1999及 市長信箱 檢舉	每月10 日前函 送維管 情形					
	日期 (依各 案實 際狀 況載 記)										
植栽 枯死	喬木	3									
	灌木	2									
	草坪 及草 花	1									
垃圾、煙 蒂、穢 物等	情節 輕微	1									
	情節 嚴重	3									
座椅、燈 具、告 示牌、鋪 面等施 設	情節 輕微	1									
	情節 嚴重	3									

損壞													
違規停車	情節輕微	1											
	情節嚴重	3											
未依期程提出考評		5											
逾期或未檢送維管情形		1											
經本局限期改善而逾期未改善		1											
各項扣點數													
累計總扣點數													

附件三

「臺北好好看系列二計畫」 基地綜合效益查核表

案名	「臺北市○○區○○段○小段 ○○地號等○筆土地」空地綠美化案		申請人	○○○○○		
門牌號碼			○○○○			
	項目	總分 (30)	檢核情形(請打V) (分數)			得分
			有 (5、4、1)	部分 (2.5、2、 0.5)	無 (0)	
綠美化維管 期間	整體景觀效益	4				
	公共性及開放性	5				
	生態多樣性	4				
	環保材料設計(資材 再利用等)	1				
	社區參與(舉辦活 動)	1				
			有 (5)	部分 (2.5)	無 (0)	得分
開發後規劃 設計內容	與維管期間綠化植 栽及開放空間之延 續性	5				
	基地保水及透水性	5				
	公共性及開放性	5				
累計總分						

**「臺北好好看系列二計畫」綠美化基地容積獎勵申請及相關作業方式」
修正條文對照表**

修正內容	原條文內容	說明
<p>二、本府相關考評及查核機制： (二)各基地經區公所定期回報、本局定期及不定期考評、1999 及市長信箱檢舉並經查證屬實等有維管不良之情形，本局按其不良程度均予以記點(每項缺失按其不良程度扣 1 至 3 點)，並函請申請人限期改善。倘經本局限期改善而逾期未改善及申請人每月 10 日前未函送或逾期檢送維管情形者，亦予以記點(每次扣 1 點)。前述累計點數將作為都市設計審議委員會扣減容積之參考。</p>	<p>二、本府相關考評及查核機制： (二)各基地經區公所定期回報、本局定期及不定期考評、1999 及市長信箱檢舉並經查證屬實等有維管不良之情形，本局按其不良程度均予以記點(每項缺失按其不良程度扣 1 至 3 點)，並函請申請人限期改善。倘經本局限期改善而逾期未改善者，亦予以記點(每次扣 1 點)，前述累計點數將作為都市設計審議委員會扣減容積之參考。</p>	<p>新增每月 10 日前或逾期限送維管情形須扣點機制。</p>
<p>二、本府相關考評及查核機制： (五)綠美化基地自都審核定後至申報開工前應持續進行維管及考評作業，本階段維管每滿兩月累加 1 點，至多 9 點，折抵因維管不良之扣點數額，於累加範圍(9 點之內)之扣點則不扣減原核定之獎勵容積，倘逾 9 點，則重新核計獎勵容積，並將變更設計提陳都審委員會報告。</p>		<p>新增(五)折抵機制。</p>
<p>三、美化容積之核給：</p>	<p>三、美化容積之核給：</p>	<p>文字修正。</p>

評分類別	項目	權重	評分依據	評分類別	項目	權重	評分依據				
維管情形	歷次巡檢及考評結果	70%	參考本局扣點結果 (詳附件二)	維管情形	歷次巡檢及考評結果	70%	參考本局扣點結果				
	缺失改善回復情形				缺失改善回復情形						
綜合效益	基地美化對環境貢獻度	30%	由本市都市設計及土地使用開發審議委員會審查(詳附件三)。	綜合效益	基地美化對環境貢獻度	30%	由本局依永續性、生態性、開放性等項目訂定評量標準核(詳查核表)。				
總計		100%		總計		100%					
<p>四、美化和容積獎勵計算方式：</p> <p>(二) 依前述計算式所得獎勵樓地板面積，折算獎勵容積比(逾上限者，從其上限採計)後，乘上前項三、評分類別之權重後，為各該基地之美化獎勵容積額度。</p> <p>(三)綠美化容積獎勵公式：</p> <p>1. 維管情形部分：(100-【(總扣點數(都審申請日</p>				<p>四、美化和容積獎勵計算方式：</p> <p>(二) 依前述計算式所得獎勵樓地板面積，折算獎勵容積比(逾上限者，從其上限採計)後，乘上前項三、評分類別之權重後，為各該基地之美化獎勵容積額度。</p> <p>(以扣4點之基地試算)：</p> <p>維管情形部分：【100-(4-3)x2】x70%=68.6。</p>				<p>刪除(二)試算部分，新增(三)及(四)試算公式。</p>			

<p>前或都審核定後至開工前) -3 (核定前免扣點數)</p> <p>二(維管 18 個月屆滿後每 6 個月加 5 點之獎勵累計至都審申請日為止) - (都審核定後維管每 2 月 1 點之免扣點數) } x2] } x70%。</p> <p>2. 綜合效益部分：30%，後續都審委員會依附件三進行審查評分。</p>	<p>綜合效益部分：(100)x 30%=30。</p> <p>【容積核給額度】：5%(以獎勵額上限試算)x(68.6+30)%=4.93%。</p>	
<p>(四)以綠美化基地維管屆滿 18 個月後持續維管 20 個月提送都審，提送都審申請日時統計扣 19 點，於都審核定後持續維管 8 個月後申報開工，並於該期間扣 6 點為案例試算：</p> <p>1. 都審核定前試算：</p> <p>維管情形部分：{ 100- [(19-3-15) x2] } x70% =68.6。</p> <p>綜合效益部分：(100)x 30%=30。</p> <p>【容積核給額度】：5%(以獎勵額上限試算)x(68.6+30)%=4.93%。</p> <p>2. 都審核定後至申報開工前試算：</p> <p>維管情形部分：{ 100- [(25-3-15-4) x2] } x70%</p>	<p>各綠美化基地完工後均屬所有權人義務，故於都審核定後不再另予容積獎勵，倘都審核定後至開工前維管期間良好，經核算美化容積獎勵大於原都審核定之獎勵值，則維持</p>	

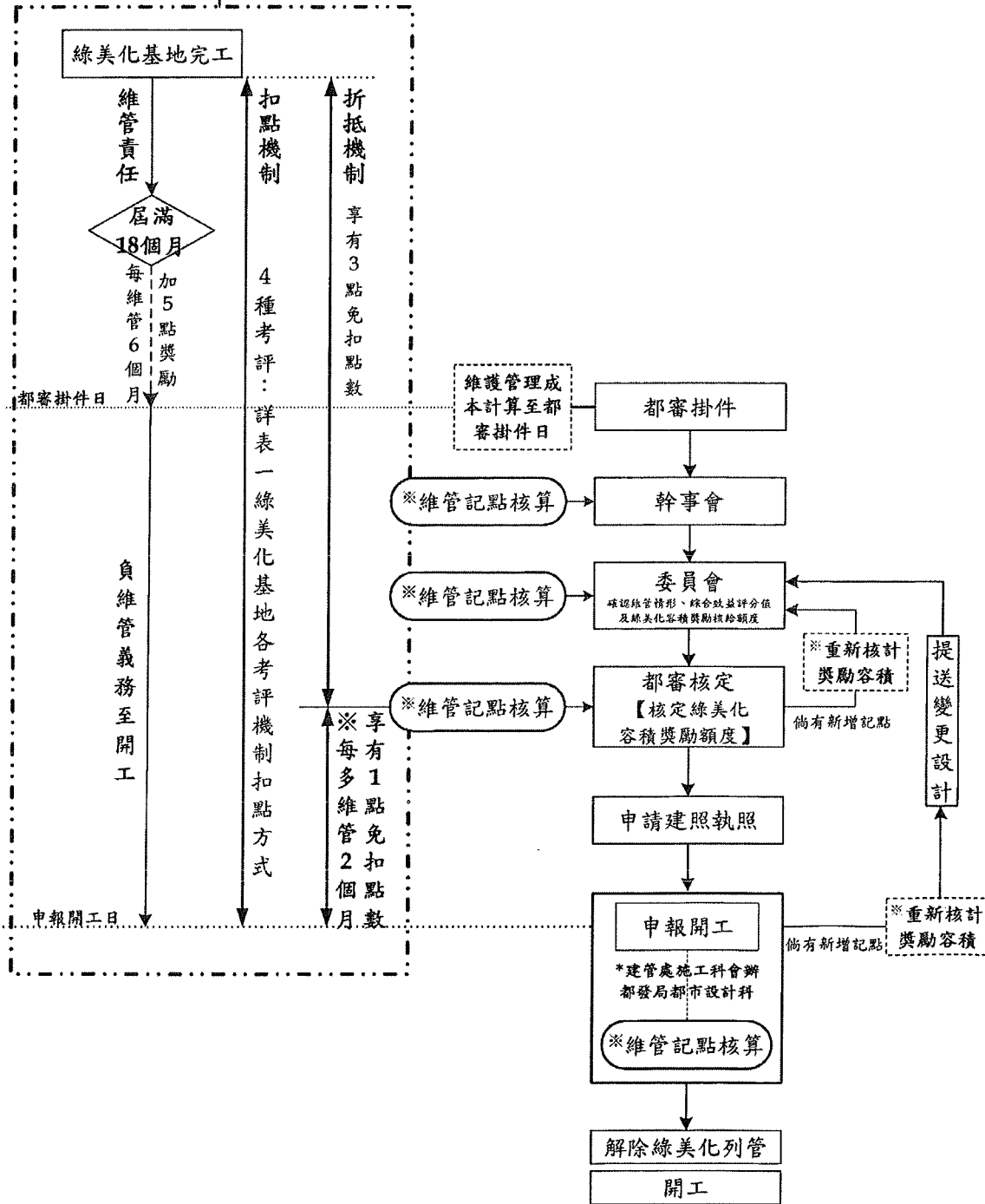
<p>=65.8。</p> <p>綜合效益部分：$(100) \times 30\% = 30$。</p> <p>【容積核給額度】：5% (以獎勵額上限試算)$(67.2+30)\% = 4.79\%$。</p>	<p>原核定容積數額，不予增加。</p>
<p>五、美化容積獎勵申請及作業方式：</p> <p>(一)申請書件內容：</p> <p>1 依都市計畫及「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第三條(第十四款除外)規定須辦理都審之案件，依現行都審程序及應備書件辦理(含美化容積獎勵之相關書件)。</p>	<p>配合法規修訂文字。</p>
<p>五、美化容積獎勵申請及作業方式：</p> <p>(一)申請書件內容：</p> <p>1 依都市計畫及「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」第三條(第十八款除外)規定須辦理都審之案件，依現行都審程序及應備書件辦理(含美化容積獎勵之相關書件)。</p>	<p>配合法規修訂文字。</p>
<p>五、美化容積獎勵申請及作業方式：</p> <p>(一)申請書件內容：</p> <p>1 依都市計畫及「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第三條(第十四款除外)規定須辦理都審之案件，依現行都審程序及應備書件辦理(含美化容積獎勵之相關書件)。</p>	<p>配合法規修訂文字。</p>
<p>2 僅依「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」第三條第十八款規定，而須辦理都審程序者，為簡化其審議程序，其書件內容得予簡化，除美化容積獎勵之相關書件外，僅就其外部環境進行審查，則檢附建築基地相關開放空間地面層景觀配置圖、各層平面配置圖、各向剖、立面圖、基地與鄰地之關係分析圖等。</p>	<p>2 僅依「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」第三條第十八款規定，而須辦理都審程序者，為簡化其審議程序，其書件內容得予簡化，除美化容積獎勵之相關書件外，僅就其外部環境進行審查，則檢附建築基地相關開放空間地面層景觀配置圖、各層平面配置圖、各向剖、立面圖、基地與鄰地之關係分析圖等。</p>
<p>2 僅依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第三條第十四款規定，而須辦理都審程序者，為簡化其審議程序，其書件內容得予簡化，除美化容積獎勵之相關書件外，僅就其外部環境進行審查，則檢附建築基地相關開放空間地面層景觀配置圖、各層平面配置圖、各向剖、立面圖、基地與鄰地之關係分析圖等。</p>	<p>配合法規修訂文字。</p>

<p>(二)綠美化基地通過都審核定後，申請人須在收到都審核定函之日起6個月內申請建造執照。</p>	<p>(二)綠美化基地通過都審核定後，申請人須在收到都審核定函之日起6個月內申請建造執照(都市更新案以權利變更計畫實施於都審核定後得延長為一年六個月申請建築執照)。</p>	<p>新增申請基地為都市更新案件。</p>
<p>(五)其餘未規定事項，依「臺北市建築基地未開發前環境改善容積獎勵案」辦理。</p>	<p>(五)起造人向本市建管處申報開工時，由本市建管處施工科會辦本局都市設計科再次核算維管記點，倘於都審核定後扣除累計點數，仍有新增記點，則重新核計獎勵容積，並將變更設計案提陳都審委員會報告，若無調整則請本市建管處施工科依程序辦理開工程序。</p> <p>(六)其餘未規定事項，依「臺北市建築基地未開發前環境改善容積獎勵案」辦理。</p>	<p>新增(五)申請向建管處申報開工時，記點會辦都市設計科，原(五)修正為(六)。</p>

附件一

「臺北好好看系列二計畫」容積獎勵相關作業流程表

綠美化基地獎勵容積
 綜合效益30%：基地美化對環境貢獻度
 維管情形70%：歷次巡檢及考評結果、缺失改善回復情形



※本次新增之項目

附件二

「臺北好好看系列二計畫」 基地維護管理情形缺失紀錄表

案名	「臺北市○○區○○段○ 小段○○地號等○筆土地」 空地綠美化案		申請人	○○○○○							
門牌號碼			○○○○								
項目	維管不良者每次扣點數	經區公所回報	申請人依 期程辦理 定期考評		本局辦理 不定期考 評		經1999及 市長信箱 檢舉		每月10日 前函送維 管情形		
	日期 (依各 案實 際狀 況載 記)										
植栽 枯死	喬木	3									
	灌木	2									
	草坪 及草 花	1									
垃圾、 煙蒂、 穢物 等	情節 輕微	1									
	情節 嚴重	3									
座椅、 燈具、 告示	情節 輕微	1									
	情節 嚴重	3									

牌、面鋪等設施損壞													
違規停車	情節輕微	1											
	情節嚴重	3											
未依期程提出考評		5											
逾期或未檢送維管情形		1											
經本局限期改善而逾期未改善		1											
各項扣點數													
累計總扣點數													

附件三

「臺北好好看系列二計畫」 基地綜合效益查核表

案名	「臺北市○○區○○段○小段○○地號等○筆土地」空地綠美化案		申請人	○○○○○		
門牌號碼			○○○○			
	項目	總分(30)	檢核情形(請打V) (分數)			得分
			有 (5、4、1)	部分(2.5、2、0.5)	無 (0)	
綠美化 維管 期間	整體景觀效益	4				
	公共性及開放性	5				
	生態多樣性	4				
	環保材料設計(資材再利用等)	1				
	社區參與(舉辦活動)	1				
			有 (5)	部分(2.5)	無 (0)	得分
開發後 規劃設 計內容	與維管期間綠化植栽及開放空間之延續性	5				
	基地保水及透水性	5				
	公共性及開放性	5				
累計總分						

解 義 卷

一、
二、
三、
四、
五、