

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號
承辦人：林柏穎
電話：02-27208889/1999轉8368
電子信箱：bm1899@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國110年5月10日
發文字號：北市都授建字第1106148380號
速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺北市政府函、修正條文對照表、「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 (15230194_1106148380_1_ATTACH1.pdf、15230194_1106148380_1_ATTACH2.pdf、15230194_1106148380_1_ATTACH3.pdf)

主旨：函轉本府「『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，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本府110年4月23日府授都設字第1103033938號函辦理。
- 二、本案納入本局110年臺北市建築法令函釋彙編第024號彙編歸類第一組編號第021號。
- 三、網路網址：<https://dba.gov.taipei/>。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：



臺北市政府 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：吳孟剛
電話：02-27208889/1999轉8278
電子信箱：udd-r88815@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國110年4月23日
發文字號：府授都設字第1103033938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
(14988723_1103033938_1_ATTACH1.pdf、14988723_1103033938_1_ATTACH2.pdf)

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、經本市各區公所表示，自105年1月1日起相關綠美化業務已移撥至本府工務局公園路燈工程管理處統一管理，故無法協助辦理定期巡檢，故刪除(一)、「2區公所每年1月及7月定期巡檢。」，並增加本局不定期巡檢次數。
- 二、另考量好好看系列二綠美化之扣點機制一致性，後續計算容積獎勵及維管缺失時，104年12月31日前區公所定期巡檢仍為有效之考評依據。
- 三、有關旨揭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如附件，並作為後續相關申請案件辦理之依據。

正本：宏築建設股份有限公司、邱蘇玉霜 君、富享建設股份有限公司、魏廷恭建築師事務所、全陽建設股份有限公司、寶興開發股份有限公司、張嬌秀 君、興富發建設股份有限公司、臺北市政府財政局、臺北市停車管理工程處、臺北市政府社會局、簡麗珠 君、臺北自來水事業處、佳境工程顧問股份有限公司、游淑珍

建管處 1100423



DDAA1106148380

君、陳坤地 君、李岳軍建築師事務所、郭清松 君、林偉 君、長虹建設股份有
限公司、臺北市政府消防局、劉賴偉 君、臺北市公共運輸處、順天堂藥廠股份
有限公司、金麗開發股份有限公司、富達鋼鐵股份有限公司

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）、臺北市政府
工務局公園路燈工程管理處（含附件）、臺北市中正區公所、臺北市大同區公
所、臺北市中山區公所、臺北市松山區公所、臺北市大安區公所、臺北市萬華區
公所、臺北市北投區公所、臺北市文山區公所



(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」
修正條文對照表

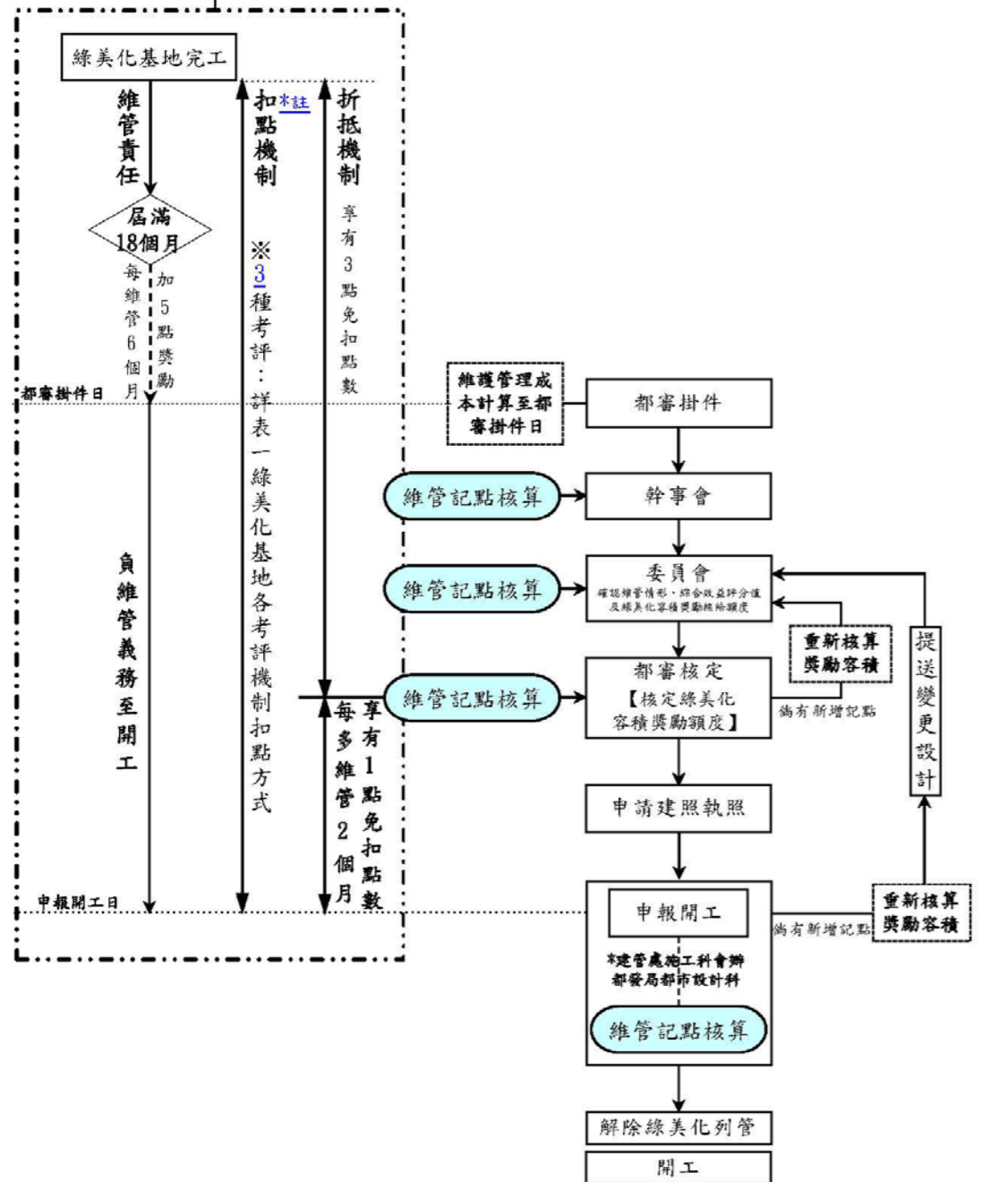
修正內容	原條文內容	說明
<p>二、本府相關考評及查核機制：</p> <p>(一)考評機制共分為<u>3</u>類，包含1申請人每年定期提出考評申請(由都市發展局【以下簡稱本局】邀集府內各單位代表辦理現勘)、2本局<u>每年至少2次</u>不定期巡檢、3申請人每月10日前函送維管情形照片過局。</p>	<p>二、本府相關考評及查核機制：</p> <p>(一)考評機制共分為<u>4</u>類，包含1申請人每年定期提出考評申請(由都市發展局【以下簡稱本局】邀集府內各單位代表辦理現勘)、<u>2區公所每年1月及7月定期巡檢</u>、<u>3本局不定期巡檢</u>、<u>4</u>申請人每月10日前函送維管情形照片過局。</p>	<p>1. 經本市各區公所表示，自105年1月1日起相關綠美化業務已移撥至本府工務局公園路燈工程管理處統一管理，故無法協助辦理定期巡檢，故修正(一)、「2區公所每年1月及7月定期巡檢。」，並增加本局不定期巡檢次數。</p> <p>2. 考量好好看系列二綠美化之扣點機制一致性，後續計算容積獎勵及維管缺失時，104年12月31日前區公所定期巡檢仍為有效之考評依據。</p>
<p>二、本府相關考評及查核機制：</p> <p>(二)各基地經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。</p>	<p>二、本府相關考評及查核機制：</p> <p>(二)各基地經<u>區公所定期回報</u>、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。</p>	<p>配合上開項目，一併修正文字內容。</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



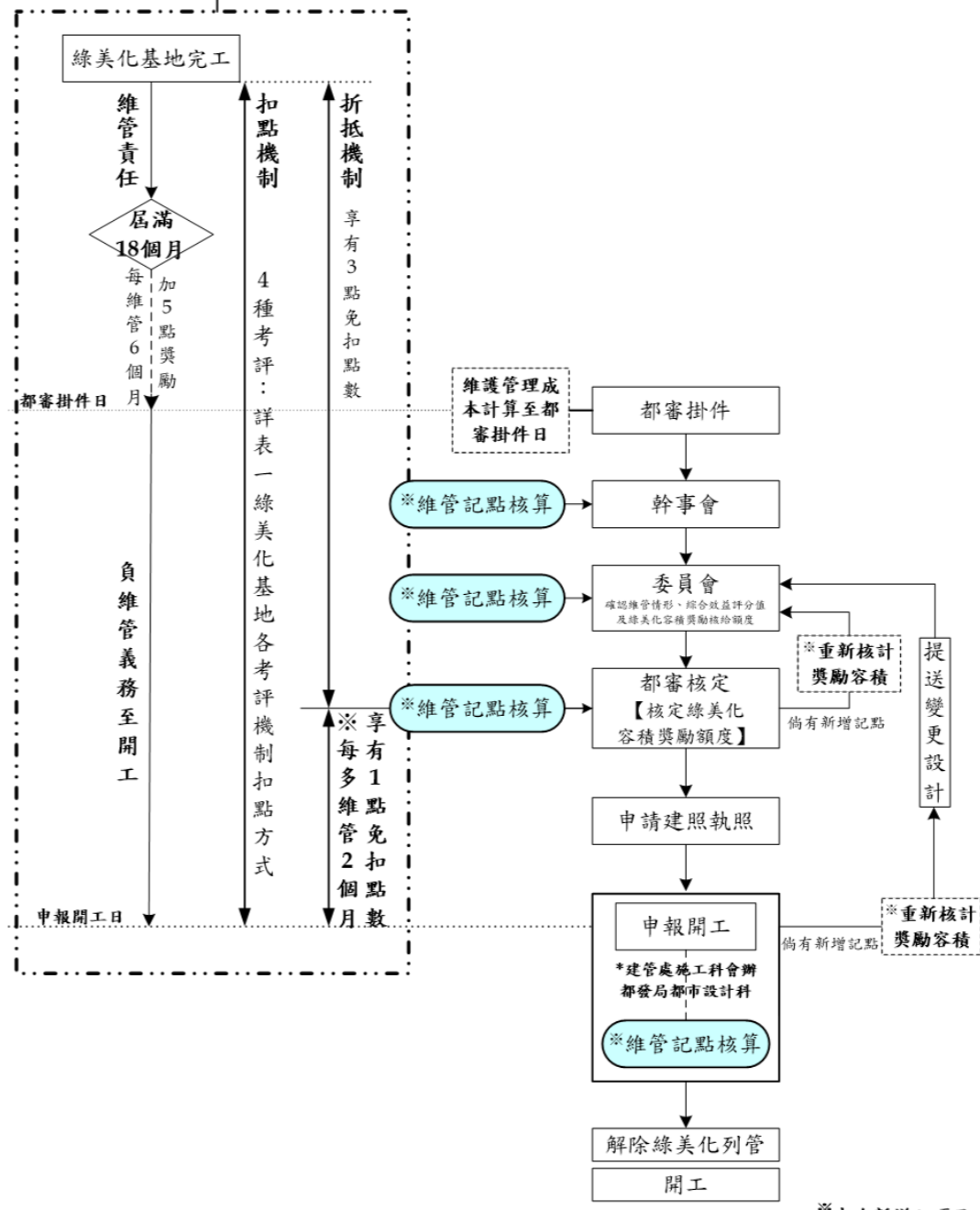
*註：民國104年12月31日前區公所定期巡檢仍為有效之考評依據。

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



配合上開項目，修正流程表文字內容，一併註記區公所定期巡檢有效之時間。

「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 3 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 本局每年至少 2 次不定期巡檢、3 申請人每月 10 日前函送維管情形照片過局。
- (二)各基地經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× $\frac{1.4}{(1 + \text{申請當年度徵收補償地價加成數})}$
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

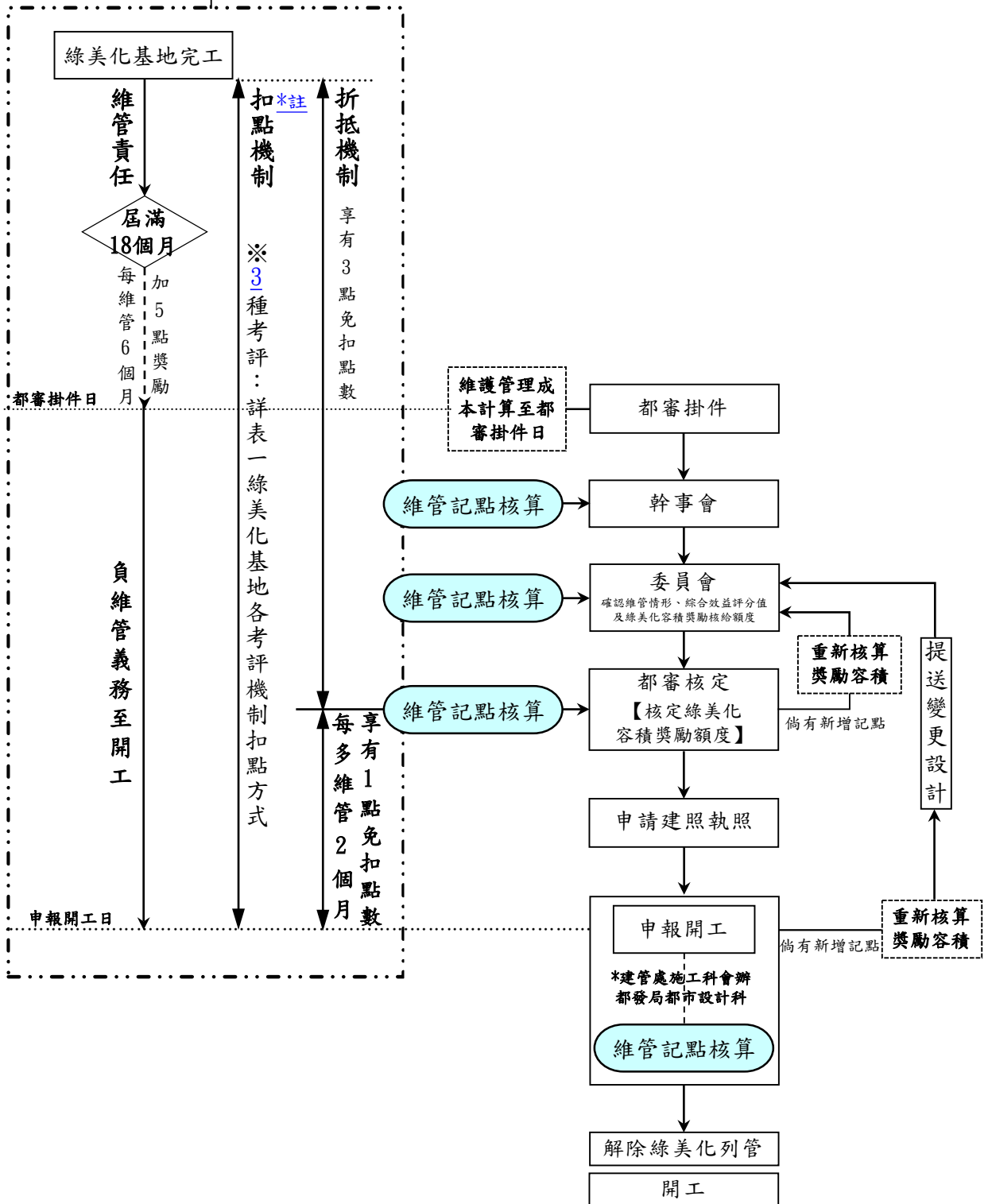
- 於都審核定後得延長為一年六個月申請建築執造)。
- (三)綠美化基地所指維管至「開工」之定義，係指申請建築執照核發後完成「申報開工」程序。
 - (四)有關基地綠美化管理維護成本，計算到申請都審掛號日為止。
 - (五)起造人向本市建管處申報開工時，由本市建管處施工科會辦本局都市設計科再次核算維管記點，倘於都審核定後扣除累計點數，仍有新增記點，則重新核計獎勵容積，並將變更設計案提陳都審委員會報告，若無調整則請本市建管處施工科依程序辦理開工程序。
 - (六)開發基地依「臺北市建築空地維護管理辦法」申請容積獎勵，相關考評機制、操作流程及作業方式等，依本作業方式相關規定辦理。
 - (七)其餘未規定事項，依「臺北市建築基地未開發前環境改善容積獎勵案」辦理。

「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



※本次修正之項目

*註：民國104年12月31日前區公所定期巡檢仍為有效之考評依據。

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	本局辦理不定期考評		經1999及市長信箱檢舉		每月10日前送函維管情形			
	日期(依各案實際狀況記載)										
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、鋪面設施	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						