

# 110 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 110 年 9 月

# 「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

臺北市容積移轉等相關法令說明

簡報資料 ..... 2

### 都市規劃科

土地使用分區管制自治條例、附條件允許使用標準修正及新增函釋說明

簡報資料 ..... 21

### 都市設計科

臺北市都市設計審議法令說明

簡報資料 ..... 44

### 都市更新處

都更相關法令、審議原則修法重點及都更案審查要點修訂重點

簡報資料 ..... 58

# 綜合企劃科

# 臺北市容積移轉法令說明

臺北市政府都市發展局  
綜合企劃科

臺北市都市及建管法令說明會

1

## 簡報大綱

容積移轉類型

都市計畫容積移轉

古蹟土地容積移轉

相關函釋

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計畫容積移轉實施辦法</li> <li>臺北市容積移轉審查許可自治條例</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>私有公保地</li> <li>容積代金</li> </ul>	古蹟 定著之土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>歷史性建物定著土地</li> <li>歷史街區內建物定著土地</li> </ul>	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	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

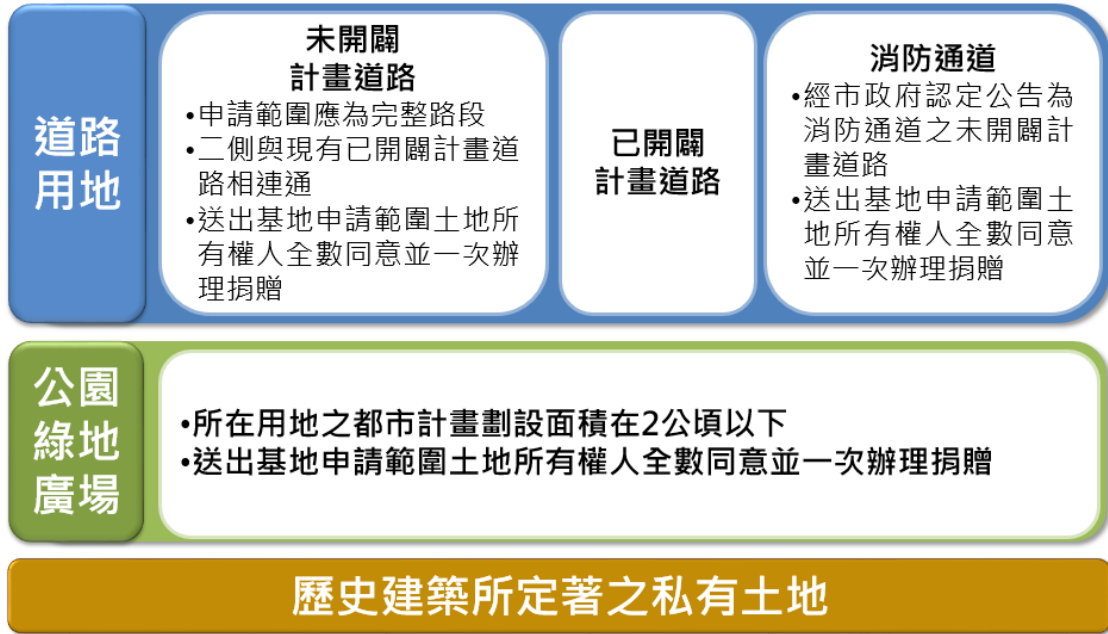
### ●制定歷程

- 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。
- 103.6.30公布實施，增加容積代金規定。
- 106.06.30修正公布第4條條文，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。
- 107.10.19修正公布第9條條文，配合中央危老重建條例，排除容積總和。

移入容積方式 (#2-1)	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 (#3)	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 (#6、7)	面積1,000m <sup>2</sup> ，且捷運站800公尺範圍內 或 周邊有0.5公頃以上已開闢公園綠地廣場並須面臨寬度8至15公尺以上道路。

## 送出基地規定

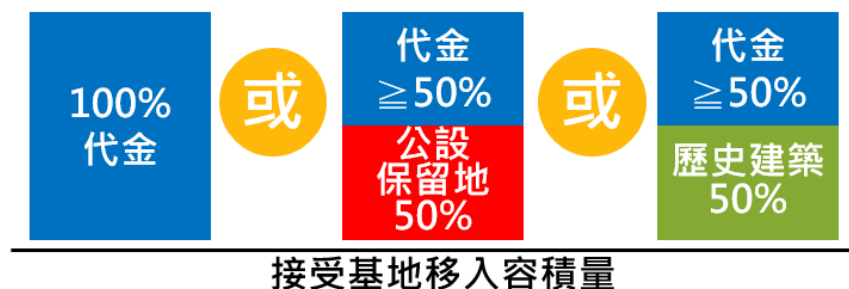
### ● 臺北市容積移轉審查許可自治條例第3、4條



## 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

接受基地  
移入容積

=

送出基地  
土地面積

×

申請當期送出基地公告現值

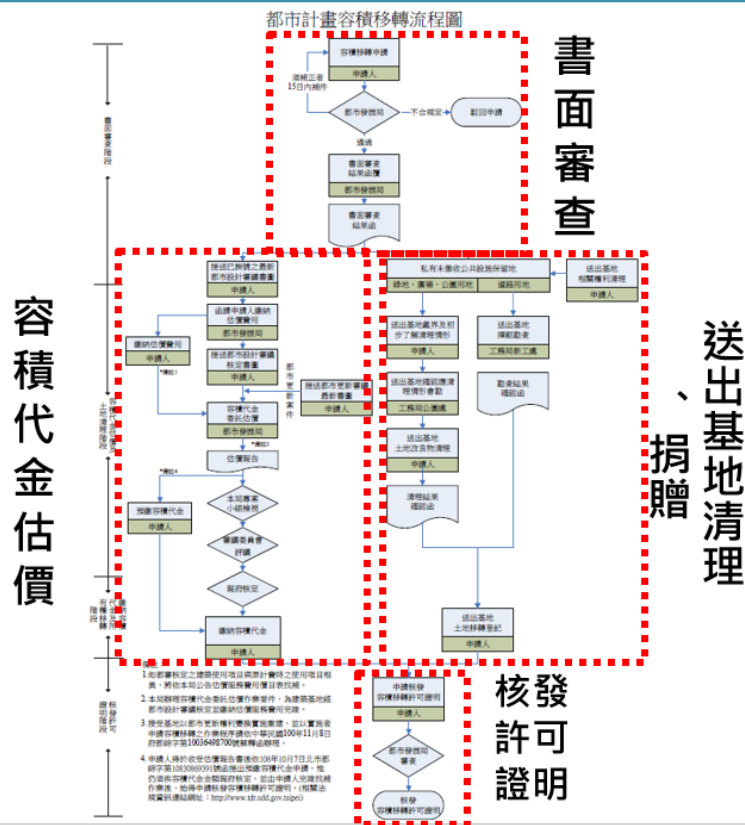
申請當期接受基地公告現值

×

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.....
  - **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、 <b>經向本府各用地機關及地政局查詢擬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</b>
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	

## 容積移轉前置作業查詢

- 一. 向本府各用地機關(新工處、公園處、消防局)及地政局查詢擬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
- 二. 容積移轉前置作業查詢系統

[https://www.lrpf.udd.gov.taipei/UPA/web\\_page/UPA110100.jsp](https://www.lrpf.udd.gov.taipei/UPA/web_page/UPA110100.jsp)

還在為了查詢私有公保地是否開闢、徵收而奔波嗎?  
還在為了查詢案件進度上法練鋼的打電話嗎?

**容積移轉前置作業查詢系統**

**上線中!**

臺北市容積移轉前置作業查詢系統  
TAIPEI 查詢系統

線上申請  
首頁 / 申請項目 / 線上申請

您好, 您已使用台北通登入

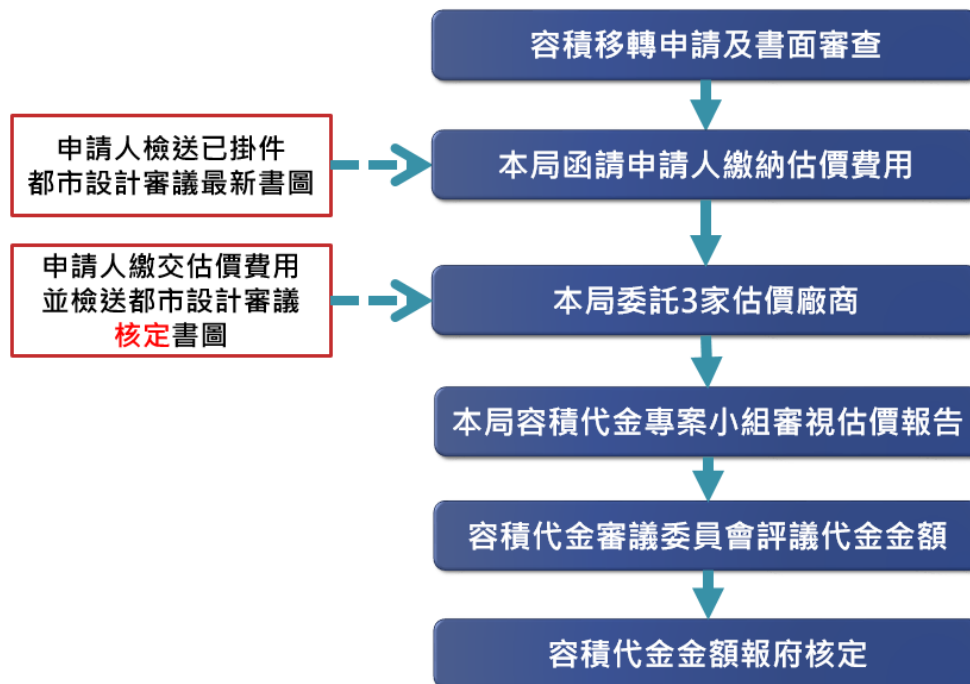
請輸入查詢標的之坐落地號, 至多5筆

線上申請、進度查詢  
一網搞定!

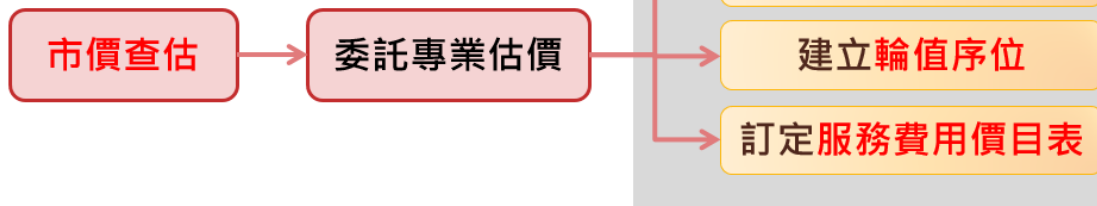
## 書面審查核准函

<p>受文者： 發文日期： 發文字號： 類別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：</p> <p>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。</p> <p>說明：</p> <p>一、依臺端 申請書辦理。</p> <p>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)繳納容積代金方式擬移入容積量為 平方公尺。 (二)以送出基地擬移入容積量為 平方公尺，送出基地 為 。</p> <p>三、依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第2條之1第3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。</p>	<p>● 載明事項</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 接受基地容積移入類型及數量</li> <li>2. 容積代金估價程序說明</li> <li>3. 範圍一致性、須經都審核定、申請變更等相關說明</li> </ol> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>六、案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。</p> <p>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。</p>
---	---

## 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
- 110年度委託28家估價師事務所，以「採購評選委員會擇定之優勝廠商序位」排定輪值序位

## ● 估價費用

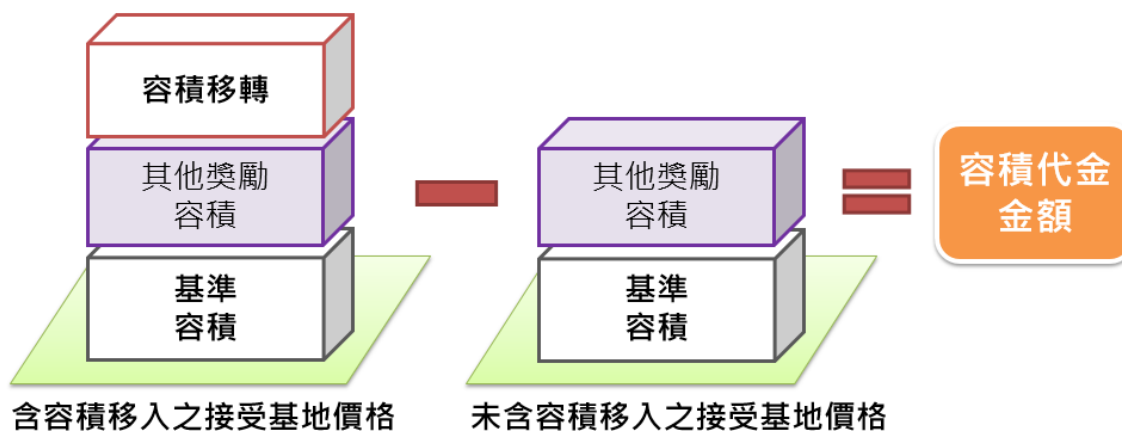
- 已訂定委託估價服務費用價目表
- 依建物開發後使用類型，每案估價費用約(20萬~32萬)×3家估價師事務所

項 目		費用(每件)	
基本服務費：勘估標的開發後2樓以上為住宅或辦公之單一產品		20萬元	
依勘估標的產 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	
	開發後2樓以上規劃為 2種以上產品	辦公	加計5萬元
		住宅	加計5萬元
		非辦公或住宅	每種加計6萬元
<small>註1：每一廠商各案服務費用=基本服務費(20萬元)+依勘估標的產 品型態加收費用，<b>上限為32萬元。</b>            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。</small>			

# 容積代金估價方式

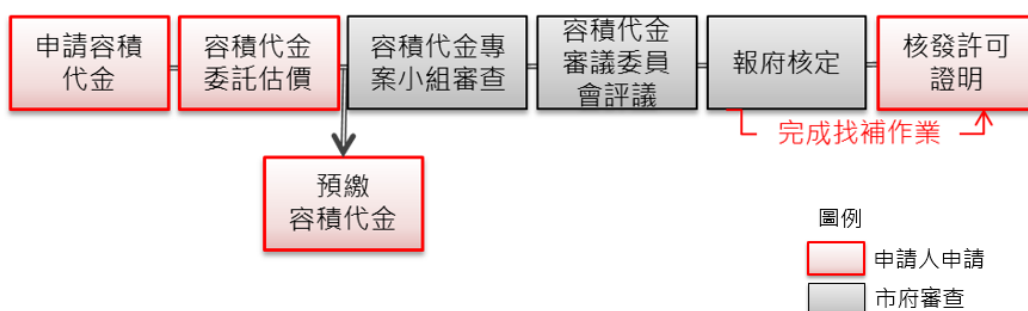
## ● 代金估價方式

- 已訂定容積代金估價報告書範本
- 價格日期：都市設計審議送件日
- 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：

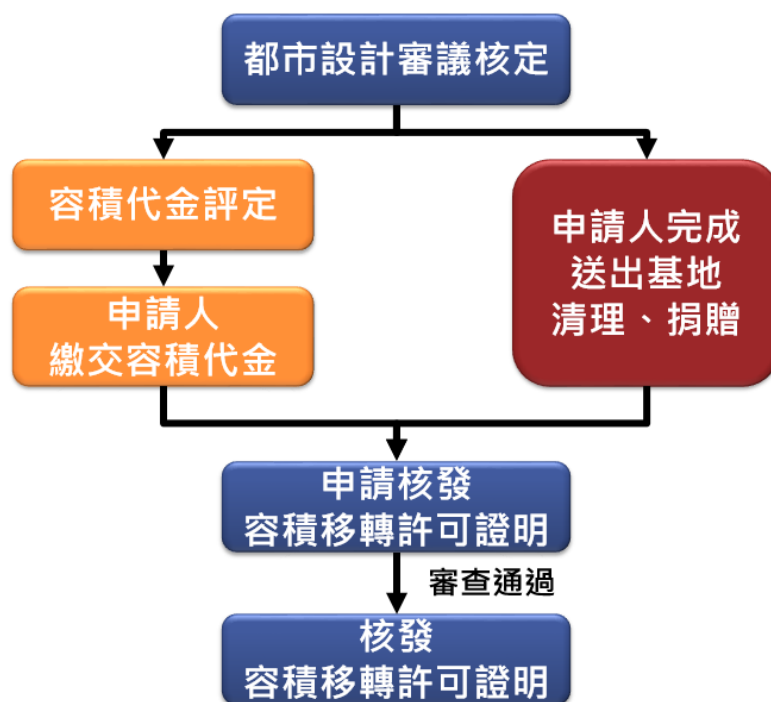


## 容積代金預先繳納作業

- ◆ 本府自107年10月1日起實施容積代金預先繳納作業(108年10月7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**接受基地新建大樓一樓樓地板施作前**，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



## 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

發文機關：臺北市政府都市發展局  
申請事項：為申請核發都市計畫容積移轉許可證明，依據「臺北市容積移轉審查許可自治條例」、「都市計畫容積移轉實施辦法」規定填具本申請書，請查照為荷。

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	
送出基地	區 段 小段 等共 筆土地(請填列全部地號) 地號
接受基地	區 段 小段 等共 筆土地(請填列全部地號) 地號
<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否為都市更新案 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否為實地者申請	
申請類型	全部繳納 繳納容積代金之金額： 元 容積代金 容積代金核定金額： 元 繳納容積代金之金額： 元 容積代金核定金額： 元 部分繳納 送出基地(公設保留地)換算移入接受基地容積： ㎡ 容積代金 送出基地(公設保留地)土地面積： ㎡ 送出基地(歷史建築)換算移入接受基地容積： ㎡ 送出基地(歷史建築)土地面積： ㎡
三、受委託人資料(如為申請人親自辦理者免填列)	
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：	
四、檢附文件	
1、委託書(如無委託辦理者免附) 2、臺北市都市計畫容積移轉許可書面審查結果函 3、本市都市設計及土地使用開發許可會議核定函，及核定報告書之建築基本資料表 4、本府核定容積代金通知函 5、繳納容積代金證明(本府都市發展局開立繳納容積代金領款收據) 6、送出基地移轉予接受基地所有權人之 <b>買賣交易契約</b> 、 <b>換信託者應檢附信託契約及信託權利價值等文件</b> 如為101年8月1日以後之買賣交易案件，除對外應提供已向地政機關申報登錄土地買賣成交案件實價資訊之證明文件(如申報書等) 7、送出基地地上物確認清理完成公函 8、送出基地實動清冊及謄本 9、送出基地捐贈契約 10、送出基地完稅證明 11、送出基地確認完成捐贈公函	

第 0-1 頁，共 2 頁

# 核發許可證明

## ● 其他應備資料

書面審查許可函

都審核定函 (含建築基本資料表)

送出基地地上物 確認清理函

送出基地謄本、異動清冊

容積代金繳款證明

送出基地捐贈契約、完稅證明

代金核定通知函

送出基地確認完成捐贈函

## 案件管理數位化

### ● 建置容積移轉審查管理系統

- 臺北市自106年10月11日起正式實施容積移轉申請案件(不含人稻埕容積移轉)線上申請機制，採**線上申請**、**紙本送件**方式
- **申請者於線上填列資料並送出申請後，應於30日內列印申請書件，併同檢送應備文件至本局辦理公文掛號程序，逾期完成者，應重新提出線上申請(案件掛件日期以至本局完成公文掛號程序日期為準，非線上申請日期)。**

The left screenshot displays the 'Application Basic Information' form with the following details:

- System Name: 臺北市容積移轉審查管理系統
- Navigation: 申請容積移轉, 申請案件進度查詢, 訊息快訊, 法規資訊
- Form Fields:
  - 案件基本資料 (為必填欄位)
  - 案件編號: 新增案件由系統自動編碼產生
  - 申請進度: 107
  - 容積移轉類型: 部分原容積代換 - 部分私有不屬原之公辦設施申請
  - \*接受基地是否為都市更新案:  是  否
  - \*接受基地是否由實地查中請:  是  否
  - \*接受基地地址: 臺北市 [縣市] [區/鄉/鎮/市]
  - 備註: [Text Area]
- Bottom: 受理人基本資料 (為必填欄位)

The right screenshot displays the 'Volume Transfer Project Summary' table for application number 810608001:

自給移轉項目結果										案件編號: 810608001
附載一、接受基地容積上提 (註: 容積率)										
序號	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	容積率 (%)	容積率 (%)	基準容積 (面積×容積率) (m <sup>2</sup> )	已移入或申請移入容積 (m <sup>2</sup> )	可移入容積 (基準容積-該地區容積) (m <sup>2</sup> )	容許移入上提 (m <sup>2</sup> )	容許移入上提 (m <sup>2</sup> )	容許移入上提 (m <sup>2</sup> )
總計		0.0		平均=0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
附載二、送出基地容積對銷(申請內容應註明送銷標準)										
序號	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	使用分區	容積率 (%)	基準容積 (面積×容積率) (m <sup>2</sup> )	已建容積 (m <sup>2</sup> )	可送出容積 (土地容積) (m <sup>2</sup> )	可送出容積 (土地容積) (m <sup>2</sup> )	可送出容積 (土地容積) (m <sup>2</sup> )
總計		0.0			平均=0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
附載三、容積移轉項目總表—送出基地(申請內容應註明容積移轉標準)										
序號	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	原容積 (元/m <sup>2</sup> )	可送出土地面積 (m <sup>2</sup> )	新已送出土地面積 (m <sup>2</sup> )	本次申請送出土地面積 (m <sup>2</sup> )	尚待送出土地面積 (m <sup>2</sup> )	尚待送出土地面積 (m <sup>2</sup> )	尚待送出土地面積 (m <sup>2</sup> )

容積移轉審查管理系統

## 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。

## 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**。

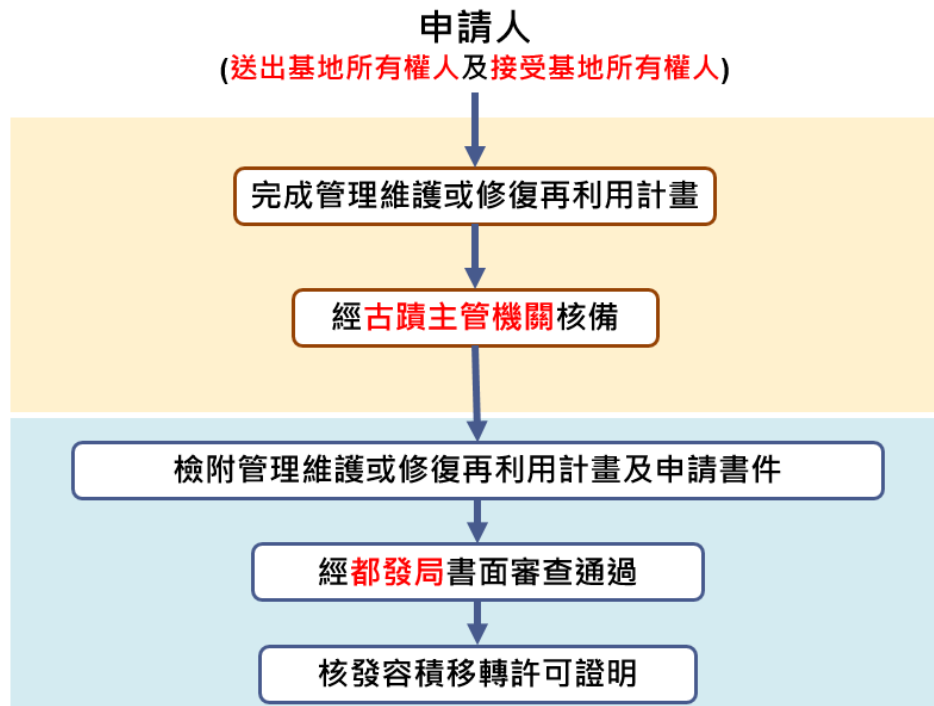
## 接受基地移入容積如何計算

- 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 )

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

- 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



## 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(建築師簽證)
	(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

## 相關系統及資訊查詢

---

# 臺北市政府容積移轉民眾服務網

- 可查詢都市計畫容移、古蹟容移等相關資訊，連結網址：  
[https://www.tdr.udd.gov.taipei/CP/web\\_page/CPA000100.jsp](https://www.tdr.udd.gov.taipei/CP/web_page/CPA000100.jsp)



臺北市政府容積移轉民眾服務網 QRcode

**申請容積移轉方式及程序**

線上申請方式及程序  
容積移轉公告  
線上申請容積移轉  
案件進度查詢

**都市計畫容積移轉**

- 申請前置作業查詢
  - 前置作業查詢系統
  - 辦理作業流程
  - 前置作業查詢系統操作手冊
- 申請書面審查
  - 辦理作業流程
  - 申請書件文件說明
  - 申請書件手冊
- 申請容積代金
  - 110年容積代金估價報告書範本
  - 110年容積代金估價專業服務案輪值單位名單
  - 容積代金估價報告書範本(106年修正)
  - 臺北市容積代金委託估價服務費用價目表(110.05.10修訂版)
  - 辦理申請書面審查作業要點

**申請核發許可證明**

- 申請書
- 應檢附文件說明

**相關法令**

- 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
- 臺北市容積移轉審查許可自治條例第四條第二項送出基地已開闢、未開闢都市計畫道路之認定基準
- 臺北市容積移轉審查許可自治條例送出基地為公園、綠地、廣場優先受理補充規定
- 影響建築基地未開闢道路劃設基準禁止令
- 都市更新案件涉及容積移轉納代金作業程序要點

**古蹟容積移轉**

- 申請流程
- 相關法令
- 申請書面審查/核發許可證明
- 市定古蹟陳德盛堂容積移轉

**增額容積移轉**

- 申請流程

# 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：  
[https://www.tdr.udd.gov.taipei/CP/web\\_page/Index.jsp](https://www.tdr.udd.gov.taipei/CP/web_page/Index.jsp)



臺北市容積移轉審查管理系統 QRcode

網站導覽 / 網站使用說明 / 會員登

**臺北市容積移轉審查管理系統**

申請容積移轉 | 申請案件進度查詢 | 訊息快遞 | 法規資訊

**法規資訊**

關鍵字查詢  請輸入標題關鍵字  更新日期區間  ~  查詢(0770101)

**查詢結果列表**

序號	類別	標題	檢視
1	都市計畫容積移轉	都市計畫容積移轉前置作業(私有公設用地開闢、補償情形)查詢流程圖	↓
2	都市計畫容積移轉	都市計畫容積移轉流程圖	↓
3	都市計畫容積移轉	都市計畫容積移轉實施辦法	↓
4	都市計畫容積移轉	臺北市容積移轉審查許可自治條例	↓
5	都市計畫容積移轉	臺北市容積移轉審查許可自治條例第四條第二項送出基地已開闢、未開闢都市計畫道路之認定基準	↓
6	都市計畫容積移轉	臺北市容積移轉審查許可自治條例送出基地為公園、綠地、廣場優先受理補充規定	↓
7	都市計畫容積移轉	都市計畫容積移轉前置作業(私有公設用地開闢、補償情形)查詢申請書	↓
8	都市計畫容積移轉	都市計畫容積移轉前置作業(私有公設用地開闢、補償情形)查詢代理人授權書	↓
9	都市計畫容積移轉	臺北市政府都市發展局容積代金審議委員會作業要點	↓
10	都市計畫容積移轉	臺北市容積代金預先繳納作業說明	↓
11	都市計畫容積移轉	容積代金估價報告書範本(106年修正)	↓
12	都市計畫容積移轉	109年容積代金委託估價服務費用價目表	↓
13	都市計畫容積移轉	109年容積代金委託估價專業服務案輪值單位名單	↓
14	都市計畫容積移轉	申請核發都市計畫容積移轉許可證明申請書	↓

# 臺北市政府容積移轉前置作業查詢系統

- 查詢容積移轉送出基地使用之公共設施保留地開闢、補償情形
- 連結網址：

[https://www.lrpf.udd.gov.taipei/UPA/web\\_page/UPA110100.jsp](https://www.lrpf.udd.gov.taipei/UPA/web_page/UPA110100.jsp)



臺北市政府容積移轉前置作業查詢系統

QRcode



簡報結束  
感謝聆聽

# 都市規劃科

110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及  
附條件允許使用標準修正說明  
暨相關函釋**

臺北市政府都市發展局  
都市規劃科關幫工程司仲芸

110年9月2日

**1** 臺北市土地使用分區管  
制自治條例修正案

## ◎近年修正重點

修正發布時間	修正重點
107.11.21	配合危老修正第95條之3，放寬建築高度、高度比、後院深度比及住宅區建蔽率。
108.02.23	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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」，納入「臺北市土地使用分區管制自治條例」第5條附表</li><li>● 配合產業變遷及實務執行，調整使用組及使用項目。</li></ul>
110.02.23	<ul style="list-style-type: none"><li>● 修正第8條，放寬第三種住宅區附條件允許設置健身產業。</li><li>● 修正第83條，放寬市場用地建蔽率、容積率</li></ul>

3

## ◎1、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。

4

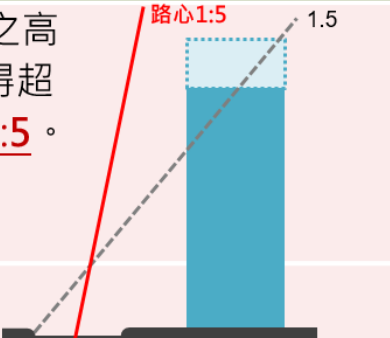


## ◎1、配合危老條例修正第95條之3

### 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	<p>● 建築物之高度比不得超過 <u>路心1:5</u>。</p> 
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	

## ◎1、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；<b>超過範圍不受限制</b>。</p> 
住二 住二加級地區	0.4 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	

## ◎1、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， <b>樓層不限，但原建物高度超過10.5公尺者，依原建築高度</b>
住二	17.5	五層樓	<b>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</b>

7

## ◎1、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		
使用分區	建蔽率	放寬幅度		說明
		大基地	小基地	
住一	30%	-	-	不放寬
住二及加級地區	35%	40% (+5%)	50% (+15%)	原領有使用執照且登載為集合住宅者 ● 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%)	● 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%)	● 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				● 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 $1,000m^2$ 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。

## ◎1、配合危老條例修正第95條之3

### 3.相關函釋

#### 特定專用區之適用

108年5月7日府授都規字第1083038895號函

- **建蔽率放寬**：分區名稱含「住宅」文字（如○○住宅特定專用區），且建蔽率規定與住二至住四、住宅加級地區相同。
- **高度放寬**：高度規定與住一、住二相同，或敘明比照。

#### 危老獎勵容積不受都計規定容積上限限制

108年6月10日北市都規字第1080125725號函

- 危老條例第6條第1項規定：...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。
- 依危老條例申請容積獎勵之總容積上限已逾二倍者，則得不受松山通檢細部計畫案內二倍容積上限規定。

#### 危老基地高度比可依原規定檢討

109年9月21日府授都規字第1093085835號函

- 考量土管第95條之3規定屬危老條例授權所訂之「得」予放寬規範，自得依土管第26條規定檢討建築物高度比。

9

## ◎1、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。

按：本府108年10月25日府都規字第10830977741號公告「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』(第二次修訂)」，增訂「本計畫區內**原屬住宅區之商特區**依都市危險及老舊建築重建條例規定實施重建者，**得依本市土地使用分區管制自治條例第95條之3申請放寬建蔽率**，其放寬標準準用原屬分區之規定。」

10

## ◎1、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的百分之五十。」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。

11

## ◎1、配合危老條例修正第95條之3

### 3.相關函釋-危老基地可否依土管第26條檢討高度比

(109年9月21日府授都規字第1093085835號函)

- 二、查都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱危老條例)第7條規定：「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。...」。故本府依前開規定授權於107年11月21日修正公布本市土地使用分區管制自治條例(以下簡稱土管自治條例)第95條之3(略以)：「依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定實施重建者，建築基地之...高度比...依下列規定檢討，不受...第二十六條...規定限制.....」，合先敘明。
- 三、有關所詢土管自治條例第95條之3與第26條涉及建築物高度比法令適用疑義一節，**考量土管自治條例第95條之3規定屬危老條例授權所訂之「得」予放寬規範，自得依土管自治條例第26條規定檢討建築物高度比。**

12

## ◎2、使用組別及使用項目修正

修正後		修正前		說明
使用組	使用項目	使用組	使用項目	
第四組： 托兒教保 服務設施	(一) 托嬰中心。 (二) <u>幼兒園</u> 。 (三) <u>兒童課後照顧服務中心</u> 。	第四組： 學前教 育設施	(一) 幼稚園。	將原屬第八組：社會福利設施(一)之「托兒所」及「兒童托育中心」整併至本組
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。 (四) <u>護理機構</u> 。	第七組： 醫療保 健服務 業	(一) 醫院、療養院、診所、藥局、助產所、精神科醫院。但不包括傳染病院。 (二) <u>衛生所(站)</u> 。 (三) 醫事技術業。	將原屬第八組：社會福利設施(一)「產後護理之家」、「獨立型態護理之家」改列本組，並將各護理機構整併為(四)「護理機構」
第八組： 社會福利 設施	(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。 (二) <u>身心障礙者社區日間作業設施及社區居住</u> 。 (三) <u>長期照顧服務機構</u> 。 (四) 其他社會福利機構、設施。	第八組： 社會福 利設施	(一) 兒童、少年、殘障、老人福利機構、 <u>托兒所、兒童托育中心、產後護理機構、獨立型態護理之家</u> 、精神復健機構。 (二) 其他 <u>公益性</u> 社會福利機構。	增列(二)「身心障礙者社區日間作業設施及社區居住」、(三)「長期照顧服務機構」。

13

## ◎2、使用組別及使用項目修正

修正後		修正前		說明
使用組	使用項目	使用組	使用項目	
第十六組： 文康設施	(一) 音樂廳。 (二) 體育場(館)、集會場所。 (三) 文康活動中心。 (四) 區民、 <u>里民</u> 及社區活動中心(場所)。 (五) <u>小型表演場(館)</u> 。 (六) 其他文康設施。	第十六組： 文康設施	(一) 音樂廳。 (二) 體育場(館)、集會場所。 (三) 文康活動中心。 (四) 區民及社區活動中心。 (五) 其他文康設施。	增列里民活動中心(場所)、小型表演場(館)。
第十七組： 日常用品 零售業	(一) 飲食成品。 (二) <u>便利商店</u> 、日用百貨(營業樓地板面積三〇〇平方公尺以下者)。 (三) 糧食。 (四) 蔬果。 (五) 肉品、水產。	第十七組： 日常用品 零售業	(一) 飲食成品。 (二) 日用百貨(限於一宗基地營業樓地板面積不超過三〇〇平方公尺)。 (三) 糧食。 (四) 蔬果。 (五) 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。)	1. 增列便利商店 2. 行業之經營方式管制應回歸各行業之管理法規，故原(五)刪除肉品、水產之條件限制

14

## ◎2、使用組別及使用項目修正

修正後		修正前		說明
使用組	使用項目	使用組	使用項目	
第十九組： 一般零售 業甲組	(一) 中西藥品。 (二) 文教、樂器、育樂用品。 ... (五) <b>便利商店</b> 、日用百貨 (營業樓地板面積超過三〇〇 平方公尺，五〇〇平方公尺以 下者)。 ... (十六) 醫療用品 ( <b>一般家庭 日常所需之醫療用品與醫療耗 材</b> ) 及一般環境衛生用藥。 ... (十九) 衣著、鞋、帽、傘、 服飾品。 ... (二十三) 彩券。 ... (二十八) 唱片、錄音帶、錄 影節目帶、光碟片等影音 <b>媒體</b> 。 (二十九) <b>寵物食品及用品</b> 。 (三十) <b>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)</b> 。	第十九組： 一般零售業 甲組	(一) 中西藥品。 (二) 書籍、紙張、文具及 <b>體育用品</b> 。 ... (五) 日用百貨 (營業樓地 板面積三〇〇平方公尺以上， 未滿五〇〇平方公尺者)。 ... (十六) 醫療用品及一般環 境衛生用藥。 ... (十九) 估衣。 ... (二三) 獎券。 ... (二八) 唱片、錄音帶、錄 影節目帶。 (二九) <b>玩具</b> 。	1. 將原本組(二)「書 籍、紙張、文具 及體育用品」、 (二十九)「玩具」 及第二十組：一 般零售業乙組 (十一)「樂 器」，整併為(二) 「文教、樂器、 育樂用品」。 2. 於(十六)之醫 療用品增加說明 文字，俾與修正 後第二十組：一 般零售業乙組 (十七)「醫療 器材」區分 3. 增列便利商店、 寵物食品及用品 機車及其零件等 之出售或展示(僅 得附屬於機車修 理及機車排氣檢 定)

15

## ◎2、使用組別及使用項目修正

修正後		修正前		說明
使用組	使用項目	使用組	使用項目	
第二十組： 一般零售 業乙組	... (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。 (十四) <b>便利商店</b> 、日用百 貨 (營業樓地板面積超過五 〇〇平方公尺者)。 (十五) 運動器材。 (十六) 光電器材。 (十七) 醫療器材 ( <b>專供醫 事使用之專業醫療器材與大 型醫事機具</b> )。 (十八) 衛生瓷器及浴室用 配件。 (十九) 化工機械器材。 (二十) 軸承鋼珠。 (二十一) 刀具。 (二十二) <b>成人用品</b> 。 (二十三) <b>個人防身用品</b> 。	第二十組： 一般零售 業乙組	... (十一) <b>樂器</b> 。 (十二) 手工藝品及佛具香 燭用品。 (十三) 電視遊樂器及其軟 體。 (十四) 資訊器材及週邊設 備。 (十五) 日用百貨 (營業樓 地板面積五〇〇平方公尺以 上者)。 (十六) 運動器材。 (十七) 光電器材。 (十八) 醫療器材。 (十九) 衛生瓷器及浴室用 配件。 (二十) 化工機械器材。 (二一) 軸承鋼珠。 (二二) 刀具。	1. 原(十一)之「樂 器」已歸屬第十 九組：一般零售 業甲組之(二) 「文教、樂器、 育樂用品」，故 予以刪除。 2. 於(十七)醫療 器材增加說明文 字俾與第十九組 一般零售業甲組 (十六)「醫療用 品」區分。 3. 增列祭祀用品、 便利商店、成人 用品、個人防身 用品。

16

## ◎2、使用組別及使用項目修正

修正後		修正前		說明
使用組	使用項目	使用組	使用項目	
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。 (二) <u>飲酒店</u> (營業樓地板面積一五〇平方公尺以下者)。	第二十二組：餐飲業	(一) 營業樓地板面積規模大於前組規定之飲食業。 (二) 酒店 (營業樓地板面積不超過一五〇平方公尺者)。	配合經濟部營業項目代碼之用語將現行(二)「酒店」更名為「飲酒店」。
第二十四組：特種零售業甲組	(一) 油漆、塗料、顏料、染料。 (二) 建築材料。 (三) 煤氣、瓦斯、煤油等燃料。 <u>(四) 特定寵物零售業。</u> <u>(五) 其他動物零售業。</u> (六) 飼料。 (七) 消防器材。	第二十四組：特種零售業甲組	(一) 油漆、塗料、顏料、染料。 (二) 建築材料。 (三) 煤氣、瓦斯、煤油等燃料。 <u>(四) 觀賞鳥類。</u> (五) 飼料。 (六) 消防器材。	1. 增列(四)「特定寵物零售業」。 2. 增列(五)「其他動物零售業」; 整併原本組(四)「觀賞鳥類」、第二十五組：特種零售業乙組：(二)「觀賞動物類」、(三)「蛇類」。
第二十五組：特種零售業乙組	(一) 礦油。 (二) 化工原料。 (三) 爆竹煙火。 (四) 特殊環境衛生用藥。 (五) 農藥。	第二十五組：特種零售業乙組	(一) 礦油。 <u>(二) 觀賞動物類。</u> <u>(三) 蛇類。</u> (四) 化工原料。 (五) 爆竹煙火。 (六) 特殊環境衛生用藥。 (七) 農藥。	刪除原(二)「觀賞動物類」及(三)「蛇類」, 整併至第二十四組: 特種零售業甲組(五)「其他動物零售業」。

## ◎2、使用組別及使用項目修正

修正後		修正前		說明
使用組	使用項目	使用組	使用項目	
第二十六組：日常服務業	(一) 洗衣。 (二) 美容美髮。 (三) 織補。 (四) 傘、皮鞋修補及擦鞋。 (五) 修配鎖、 <u>刻印</u> 。 (六) 自行車修理及租賃。 (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。	第二十六組：日常服務業	(一) 洗衣。 (二) 理髮。 (三) 美容。 (四) 織補。 (五) 傘、皮鞋修補及擦鞋。 (六) 修配鎖。 (七) 自行車、 <u>機車修理(限手工)</u> 。 (八) 圖書出租。 (九) 錄影節目帶出租。 (十) 溫泉浴室。 (十一) 代客磨刀(限手工)。 <u>(十二) 汽車保養(限換輪胎)</u> 。	由於機車修理(限手工)及汽車修理(限換輪胎)在實務上難以認定, 故將現行(七)之「機車修理(限手工)」、(十二)「汽車保養(限換輪胎)」分別改納至第二十七組: 一般服務業(十三)「機車修理及機車排氣檢定」及(十四)「汽車保養所及洗車」。
第二十七組：一般服務業	(一) 當舖。 (二) 獸醫診療機構。 (三) 補習班(營業樓地板面積超過二〇〇平方公尺者)。 <u>(四) 運動訓練班(營業樓地板面積三〇〇平方公尺以下者)</u> 。 (接下頁)	第二十七組：一般服務業	<u>(一) 職業介紹所、僱工介紹所。</u> <u>(二) 計程車客運服務業。</u> (三) 當舖。 (四) 家畜醫院。 (五) 補習班(營業樓地板面積超過二〇〇平方公尺)。 (接下頁)	1. 原(一)「職業介紹所、僱工介紹所」、(二)「計程車客運服務業」改列第二十八組: 一般事務所。 2. 增列運動訓練班。 (接下頁)

## ◎2、使用組別及使用項目修正

修正後		修正前		說明
使用組	使用項目	使用組	使用項目	
第二十七組：一般服務業	<p>...</p> <p>(九) 病媒防治業、<b>建築物清潔</b>及環境衛生服務業。</p> <p>(十) 橋棋社、<b>桌遊社及其他休閒活動場館業</b>。</p> <p>...</p> <p>(十三) 機車修理<b>及機車排氣檢定</b>。</p> <p>(十四) 汽車保養所及洗車。</p> <p>(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。</p> <p>...</p> <p><b>(十八) 傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業(營業樓地板面積一五〇平方公尺以下者)</b>。</p> <p>(十九) 寵物美容。</p> <p><b>(二十) 寵物寄養</b>。</p> <p>...</p> <p>(二十三) 提供場地供人閱讀。</p> <p>(二十四) 產品設計業。</p> <p>(二十五) 機械設備租賃業。</p> <p>(二十六) 產品展示、會議及展覽服務業。</p> <p>(二十七) 電影、電視攝製及發行業。</p> <p><b>(二十八) 理貨包裝業</b>。</p> <p><b>(二十九) 自助儲物空間</b>。</p>	第二十七組：一般服務業	<p>...</p> <p>(十) 病媒防治業及環境衛生服務業。</p> <p>(十一) 橋棋社。</p> <p>...</p> <p>(十四) 機車修理。</p> <p>(十五) 汽車保養所及洗車。</p> <p>(十六) 錄音帶、錄影帶轉錄服務業，但不包括自行製作。</p> <p>...</p> <p>(十九) <b>寵物美容百貨</b>。</p> <p>...</p> <p>(二二) 提供場地供人閱讀(K書中心)、資訊網路站。</p> <p>(二三) 產品包裝設計業。</p> <p>(二四) 機械設備租賃業。</p> <p>(二五) 產品展示服務業。</p> <p>(二六) 電影、電視攝製及發行業。</p>	<p>1.原(十九)「寵物美容百貨」之「寵物百貨」部分，於本次修正改列屬第十九組一般零售業甲組(二十九)「寵物食品及用品」，故(十九)修正為「寵物美容」。</p> <p>2.增列建築物清潔、機車排氣檢定、傳統整復推拿、按摩腳底按摩及瘦身美容業、寵物寄養、理貨包裝業、自助儲物空間。 19</p>

## ◎2、使用組別及使用項目修正

修正後		修正前		說明
使用組	使用項目	使用組	使用項目	
第二十八組：一般事務所	<p>...</p> <p>(十一) <b>圖文打印、輸出</b>。</p> <p>...</p> <p>(十四) 星象堪輿業、<b>命理館</b>。</p> <p>(十五) 計程車客運、小客車租賃、<b>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</b>。</p> <p>(十六) 補習班(營業樓地板面積二〇〇平方公尺以下者)。</p> <p>...</p> <p>(二十五) 文化藝術工作室(使用樓地板面積超過二〇〇平方公尺者)。</p> <p><b>(二十六) 人力仲介、婚姻媒合業</b>。</p> <p>(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)。</p>	第二十八組：一般事務所	<p>...</p> <p>(十一) 速記、打字、晒圖、<b>影印、複印、油印及刻印業</b>。</p> <p>...</p> <p>(十四) 星象堪輿業。</p> <p>(十五) 計程車、小客車租賃業。</p> <p>(十六) 補習班(營業樓地板面積不超過二〇〇平方公尺)。</p> <p>...</p> <p>(二五) 文化藝術工作室。</p> <p>(二六) 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)。</p>	<p>1.刻印業改列第二十六組：日常服務業(五)「修配鎖、刻印」。</p> <p>2.第二十七組：一般服務業(一)「職業介紹所、僱工介紹所」改列本組(二十六)之「人力仲介」。</p> <p>3.增列命理館、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。</p>



## ◎2、使用組別及使用項目修正

修正後		修正前		說明
使用組	使用項目	使用組	使用項目	
第三十二組：娛樂服務業	(一) 戲院、劇院、劇場、電影院。 (二) 歌廳。 (三) 夜總會、俱樂部。 (四) 遊樂園。 (五) 電子遊戲場。 (六) 樂隊業。 (七) 錄影節目帶播映業、視聽歌唱業。 ... (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。 <u>(十三) 音樂展演空間業。</u> <u>(十四) 夜店業。</u>	第三十二組：娛樂服務業	(一) 戲院、劇院、劇場、電影院。 (二) 歌廳。 (三) 夜總會、俱樂部。 (四) 兒童樂園。 (五) 電動玩具店。 (六) 樂隊業。 (七) 錄影節目帶播映業及視聽歌唱業 ... (十一) 酒店。 (十二) 電腦網路遊戲。	增列音樂展演空間業、夜店業。
第三十三組：健身服務業	(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。 ... <u>(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一五〇平方公尺者)。</u> <u>(八) 刺青。</u>	第三十三組：健身服務業	(一) 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。 ... ...	增列傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業、刺青

21

## ◎2、使用組別及使用項目修正

修正後		修正前		說明
使用組	使用項目	使用組	使用項目	
第四十一組：一般旅館業		第四十一組：一般旅館業	<u>(一) 旅館。</u> <u>(二) 觀光旅館。</u>	原(二)「觀光旅館」改列第四十二組：觀光旅館業，並分列為(一)「一般觀光旅館」及(二)「國際觀光旅館」。
第四十二組：觀光旅館業	<u>(一) 一般觀光旅館。</u> <u>(二) 國際觀光旅館。</u>	第四十二組：國際觀光旅館		如上。
第四十五組： <del>刪除</del>		第四十五組：特殊病院	<u>(一) 傳染病院。</u>	本市已無專營傳染病院之場所，故刪除。
第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理	... (九) 舊貨整理。 (十) <u>資源回收。</u> (十一) 垃圾以外之其他廢料。	第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理	... (九) 舊貨整理。 (十) 垃圾以外之其他廢料。	增列資源回收。

22

## ◎2、使用組別及使用項目修正

修正後		修正前		說明
使用組	使用項目	使用組	使用項目	
第五十一組：公害最輕微之工業	<p>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>...</p> <p>(十四)印刷有關服務業。</p> <p><b>(十五)化妝品(手工香皂)製造業。</b></p> <p>(十六)未分類雜項工業製品(紙傘、人造紙花、人造聖誕樹、人造蓮草花、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>	第五十一組：公害最輕微之工業	<p><b>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)</b></p> <p>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>...</p> <p>(十四)印刷有關服務業。</p> <p>(十五)未分類雜項工業製品(紙傘、人造紙花、人造聖誕樹、人造蓮草花、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>1.刪除現行條文有關作業動力等非屬土地使用分區管制之規定，回歸工廠相關管制法規。</p> <p>2.增列化妝品(手工香皂)製造業。</p>

23

## ◎2、使用組別及使用項目修正

修正後		修正前		說明
使用組	使用項目	使用組	使用項目	
第五十二組：公害較輕微之工業	<p>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>(一)作業廠房之總樓地板面積超過一〇〇平方公尺之第五十一組：公害最輕微之工業。</p> <p>...</p> <p>(十一)化妝品<b>(不含手工香皂)</b>製造業。</p> <p>...</p> <p>報社印刷廠、製冰業之冷藏設施、工業大樓之使用作業廠房之總樓地板面積不受前項之限制。</p> <p>非屬工廠性質者如下：</p> <p>(一)環境檢測服務業。</p> <p>(二)廢棄物代清除業。</p> <p><b>(三)藥品檢驗業。</b></p> <p><b>(四)生物技術服務業。</b></p> <p><b>(五)液化石油氣鋼瓶檢驗業。</b></p> <p><b>(六)酒類釀造配製業(僅得附屬於第二十一組：飲食業、第二十二組：餐飲業及第三十二組：娛樂服務業(十一)飲酒店)。</b></p>	第五十二組：公害較輕微之工業	<p><b>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：</b></p> <p><b>(一)前組規定准予設立之工業。</b></p> <p>...</p> <p>(十一)化妝品製造業。</p> <p>...</p> <p>報社印刷廠、製冰業之冷藏設施、工業大樓之使用馬力、電熱數及作業廠房之總樓地板面積不受前項之限制。</p> <p>另本組非屬工廠性質者如左：</p> <p>(一)環境檢測服務業。</p> <p>(二)廢棄物代清除業。</p>	<p>1.刪除現行條文有關作業動力等非屬土地使用分區管制之規定，回歸工廠相關管制法規。</p> <p>2.非屬工廠性質者，增列藥品檢驗業、生物技術服務業、液化石油氣鋼瓶檢驗業、酒類釀造配製業(僅得附屬於第二十一組：飲食業、第二十二組：餐飲業及第三十二組：娛樂服務業(十一)飲酒店)。</p>

24



### ◎3、使用規定修正重點

組別編號	組別名稱	住宅區						商業區				工業區		行政區	文教區	風景區	農業區	保護區					
		住一	住二 住二之 住二之二	住三	住三 住三之 住三之二	住四	住四 住四之一	商一	商二	商三	商四	工二	工三										
				修 法 前	修 法 後	修 法 前	修 法 後	修 法 前	修 法 後					修 法 前	修 法 後	修 法 前	修 法 後			修 法 前	修 法 後		
27	(四)運動訓練班	×	×	×	△	△	△	△	△	△	○	○	○	○	×	△	×	△	×	×	×	×	
	(十三)機車修理 及機車排氣檢定	×	×	×	△	△	△	△	△	△	○	○	○	○	△	○	△	×	×	×	×	×	
	(十九)寵物美容	×	×	×	△	△	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	△	×	×	×	×	×	
	(二十)寵物寄養	×	×	×	△	△	△	△	△	△	○	○	○	○	×	△	×	△	×	×	×	×	
	(二九)自助儲物 空間	×	×	-	×	-	×	-	×	-	×	△	△	△	△	-	○	-	○	×	×	×	×
33	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	×	×	×	△	△	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	△	△	×	×	×	×	×

其他：1.放寬工業區設置經主管機關認定之**企業營運總部**及其關係企業。  
2.放寬文教區得為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**。

### ◎4、放寬市場用地建蔽率、容積率

第八十三條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定。但都市計畫書圖中另有規定者，不在此限。

種類	建蔽率	容積率	備註		
			修正條文	現行條文	
市場用地	各種住宅區及其他使用分區	與毗鄰使用分區之建蔽率一致	與毗鄰使用分區之允許建築容積強度一致	本自治條例八十八年四月三十日修正公布前，業經私人設立或依臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例核准投資之民有市場其建蔽率依六〇%，容積率依三六〇%辦理。	本自治條例修正公布前，經市政府同意，已提出申請之獎勵投資案，其建蔽率依六〇%，容積率依三六〇%辦理。
	第一種商業區	五〇%	三六〇%		
	第二、三、四種商業區	六〇%	五六〇%		

適用時間明確



幫助老舊市場改建



# 2 臺北市土地使用分區 附條件允許使用標準 修正案

29

## ◎允許使用條件修正重點

### ● 近年住三放寬使用項目之允許使用條件

	健身房等	運動訓練班	機車修理	寵物美容	寵物寄養
臨路寬度	15m*	未達100m <sup>2</sup> :10m 100m <sup>2</sup> 以上:12m	10m	8m	12m
樓層限制	1F、B1	1F、B1	1F	1F(+B1)	1F(+B1)
書面同意	√	√	-	√	√
營業樓地板面積	-	300m <sup>2</sup> 以下	150m <sup>2</sup> 以下 (含附設之機車零售)	500m <sup>2</sup> 以下	500m <sup>2</sup> 以下
獨立出入口	√	√	-	-	-

\*住四設置健身房之臨路寬度條件，併同放寬為15m。

30

## ◎允許使用條件修正重點

### ● 書面同意規定

1. **第三種住宅區設置健身服務業、運動訓練班、獸醫診療機構、寵物美容、寵物寄養**，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。~~
2. **商業區設置自助儲物空間**，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。

31

## ◎允許使用條件修正重點

### ● 辦公室規定放寬

1. **放寬對象**：住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一設置「第二十八組：一般事務所」、住三設置「第十四組：人民團體」、住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一設置「第二十九組：自由職業事務所」。
2. **放寬內容**：酌予放寬**既有建築物整棟各樓層均為非住宅使用，且臨接寬度6公尺以上之道路者**，不受設置樓層、使用面積及臨接道路寬度之限制，提供住宅區部分**現況已非供住宅使用建築物**之使用彈性。  
→毛胚屋(未作使用者)不符合。

### ● 一般旅館業、觀光旅館業規定調整

1. 於住三、住四設置，該幢建築物**總樓地板面積**(不含停車場及防空避難設備)應在**五、000平方公尺**以下。
2. 一般旅館業臨接道路寬度規定，**刪除「但提送交通影響評估報告並經本府交通局同意者，不在此限」**。

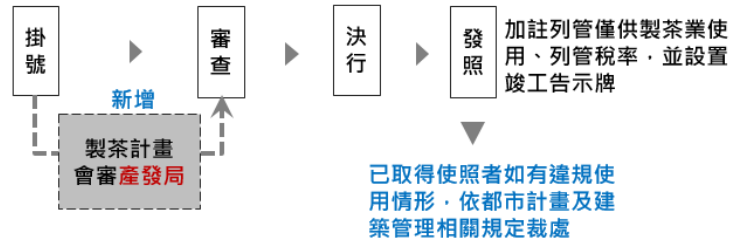
32

## ◎允許使用條件修正重點

### ●修正保護區設置製茶業規定

增訂**應提送製茶計畫**，經本府產業發展局個案審查，以符合保護區內附條件允許作自產自製之製茶業使用之立法目的，並避免違規使用。

#### 精進保護區製茶業建照審理流程



### ●修正保護區設置托兒教保服務設施、社福設施規定

刪除原限財團法人之申設資格限制相關規定，**申設資格限制回歸專法規定辦理**。

33

# 3 本市都市計畫暨土地使用管制相關函釋

34

## 重點摘錄

### 一、都計法§51公保地妨礙目的較輕使用

110年1月5日北市都規字第1093120893號函

- 依申請使用性質及原核准項目，衡酌土管規定。

### 二、土管§5汽車保養所及修理廠

110年3月3日府都規字第1103015701號函

- 包含鈹金或烤漆服務為汽車修理廠。

### 三、土管§5模擬槍

109年12月2日府都規字第10931061551號公告

- 模擬槍製造業屬「第53組：公害輕微之工業」。
- 模擬槍輸出入業非土管§5之使用組、使用項目，且僅得於商業區設置。

### 四、土管§5工業區之共同工作辦公室

110年4月6日府都規字第1103009680號函

- 比照「第28組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」使用條件審查。
- 場址以本府產業發展局於創業臺北網站揭露資訊為限。

35

## 重點摘錄

### 五、土管§12高度比檢討

109年8月19日北市都規字第1093069275號函

- 屬平面式停車場之「停車場用地」可計入高度比檢討。

### 六、使用標準之既有合法宗祠及宗教建築

110年1月18日北市都規字第1093121400號函

- 危老重建案依建管自治條例認定為74年7月1日之合法建築物，符合「第44組：宗祠及宗教建築」既有合法者。

### 七、商特區作特種服務業之社區參與

109年11月27日北市都規字第1093111567號函

- 依計畫書規定取得建築物所有權人同意。
- 變更後商業區（如商三、商四）允許使用條件不涉及社區參與，便無須依社區參與辦法辦理社區參與。

### 八、指定建築線有案之石牌綠地視同道路

109年12月14日府授都規字第1093120261號函

- 所鄰之建築基地依都市計畫及建築相關規定檢討高度比、前後院、退縮及土地使用項目等相關規定時，得將該等指定建築線有案之綠地用地視同道路。

36



## 一、公保地有關都計法第51條「妨礙目的較輕之使用」審認

110年1月5日北市都規字第1093120893號函

- 二、查旨揭地號土地...為「公園用地」(運動公園)迄今，依都市計畫法第51條規定：「依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。」先予敘明。
- 三、次查本局前以97年5月5日北市都規字第09731606000號函認定案址如申請作「傢具公司」(第19組：一般零售業甲組)、「蔬果行」(第17組：日常用品零售業)、「電子類買賣」(第20組：一般零售業乙組)及「餐廳」(第22組：餐飲業)應符合妨礙目的較輕之使用。
- 四、...**經檢視本案使用性質及原核准項目，並衡酌本市土地使用分區管制相關規定**，案址如申請作「第17組：日常用品零售業(一)飲食成品」、「第19組：一般零售業甲組(十九)衣著、鞋、帽、傘、服飾品」、「第20組：一般零售業乙組(四)汽車、機車、機械器具及零件、附屬用品等之出售或展示」應符合妨礙目的較輕之使用；餘「第27組：一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定」、「第27組：一般服務業(二十一)室內裝潢、景觀、庭院設計承攬」、「第31組：修理服務業(一)汽車修理廠」及「第39組：一般批發業」則不符合都市計畫法第51條「妨礙目的較輕之使用」。
- 五、另依內政部89年12月8日台內營字第8985207號函釋(略以)：「都市計畫法第51條有關公共設施保留地之使用限制規定，旨在避免用地取得時，增加政府拆遷補償上之負擔及處理上之困擾，同時在不影響或輕度影響公共利益之前提下，准許其所有權人為適度之使用。」**為避免增加未來本府拆遷補償上之負擔及處理之困擾，臺端需具結本案申請營業而增設之裝潢、機具及設備衍生之遷移費、營業損失費等，於未來徵收開關時均不得要求補償。**
- 六、另本案**符合妨礙目的較輕之使用仍僅限合法建物範圍**，並應依相關規定辦理。

37

## 二、汽車保養所及汽車修理廠認定方式

110年3月3日府都規字第1103015701號函

- 二、查旨揭自治條例有關汽車修理相關使用項目，係參照「汽車修理業管理辦法」第三條修訂。嗣經該管理辦法於90年廢止，本府經檢討後，使用項目仍保留「汽車保養所」及「汽車修理廠」並於分區管制上有所差異，已於108年2月23日公布實施。
- 三、邇來因營業樣態認定之執行疑義，經本府都市發展局邀集汽車保養及汽車修理相關公(工)會研商獲致共識，考量產業發展需求及營業樣態外部性，就「汽車保養所」及「汽車修理廠」認定方式：  
**「第31組：修理服務業(一)汽車修理廠」：從事汽車修理業務範圍，包含鈹金或烤漆服務者；「第27組：一般服務業(十四)汽車保養所及洗車」：提供一般性汽車保養修理服務，不包含鈹金及烤漆服務者。**

38

### 三、本市得設置模擬槍製造業、模擬槍輸出入業使用分區

109年12月2日府都規字第10931061551號公告

- 一、模擬槍製造業：**模擬槍製造業屬本自治條例第五條附表之「第五十三組：公害輕微之工業（二十二）未分類雜項工業製品（影視聽空白帶、打火機、煙咀、香煙濾咀、煙斗、手杖、傘骨、嬰兒車、化妝用具、黏性膠帶、篩類、算盒、商標紙、腸衣製品、馬鞭、掃帚、保溫容器、人造木炭、脫胎漆器、假髮類、毛髮製品、羽毛製品、假人模型、蠟製模型）製造業」**，允許於第二種工業區、第三種工業區設置。

二、模擬槍輸出入業：

- (一)**模擬槍輸出入業非屬本自治條例第五條附表之使用組、使用項目。**

- (二)依本自治條例規定屬正面表列之使用分區，因其允許或附條件允許使用項目未列舉模擬槍輸出入業，故該等使用分區皆不得設置模擬槍輸出入業。

- (三)依本自治條例第九十五條之一規定：「本自治條例各使用分區之土地及建築物使用，市政府認為有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或公共利益之虞者，得禁止之。」**模擬槍輸出入業因未合工業區劃定之目的，經本府認定有妨礙工業區公共利益之虞，特公告工業區及比照工業區使用之其他使用分區禁止設置。**

營業項目	住宅區				商業區				工業區				行政區	文教區	風景區	農業區	保護區
	住一	住二	住三	住四	商一	商二	商三	商四	工一	工二	工三						
模擬槍製造業	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	○	○	X	X	X	X
模擬槍輸出入業	X	X	X	X	X	○	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X

1.○代表允許使用。  
2.△代表附條件允許使用。  
3.X代表不允許使用。  
註4.模擬槍製造業之研發、設計、國際貿易等業務，經目的事業主管機關核准者，得於工業區設置。

39

### 四、工業區共同工作空間登記營業審查方式

110年4月6日府都規字第1103009680號函

- 二、近年「共同工作空間」新創產業興起，主要係提供共同工作者在共享的工作環境交流合作，其法令適用可分「空間承租者」及「空間出租者」兩類。承租部分，因空間之承租者使用屬多元且非具常態性（有健身中心、旅賓館、補習班、辦公室等），其營業態樣須視個案據以辦理；出租部分，經認定類型為「不動產租賃業」者，則屬於工業區附條件允許「第28組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」之使用。

- 三、為明定辦公室於本市工業區共同工作空間登記適用之法令，嗣經本府都發局召開首揭研商會議獲致共識，為扶植新創之共同工作空間，在不影響工業區產業使用主體下，**空間承租者在工業區共同工作空間登記之辦公室，參採空間出租者性質，得比照「第28組：一般事務所（一）不動產之買賣、租賃、經紀業」使用條件審查。但共同工作空間之場址，以本府產業發展局於創業臺北網站（<https://www.startup.taipei/>）揭露資訊為限。**

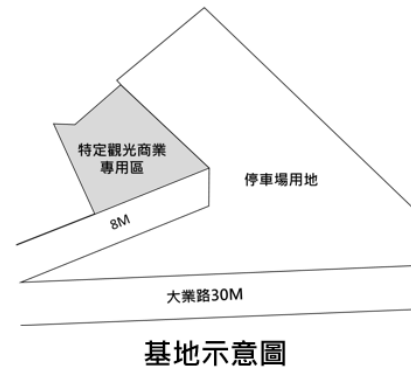
- 四、為利後續本府**營業場所審查**，請申請人於工業區共同空間申請辦公室登記時，**應加註位屬共同工作空間，並檢附前開網站所列共同工作空間名冊及實際使用證明文件**，供審查之用。

40

## 五、「停車場用地」平面式停車場是否有土管第12條之適用

109年8月19日北市都規字第1093069275號函

- 二、...依前開自治條例第12條規定：「住宅區建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、河川區、湖泊、水堰或其他類似空地者。其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。」同法第26條規定：「商業區內建築物之高度比不得超過2.0，並比照第12條、第13條規定辦理。」，合先敘明。
- 三、次查旨揭地號土地南側臨接8公尺寬計畫道路，計畫道路對側為「停車場用地」，停車場用地南側亦為計畫道路(30公尺寬之大業路)，經檢視該停車場用地現況為一平面停車場，爰本案尚符前開自治條例之規定，得將該停車場用地及其南側之道路用地(30公尺寬之大業路)之寬度計入高度比之檢討。
- 四、另有關其高度比檢討方式一節，本案應據建築基地至計畫道路(大業路)對側之寬度逐點檢討其高度比。



41

## 六、既有合法宗祠及宗教建築認定

110年1月18日北市都規字第1093121400號函

- 二、查貴事務所前就旨揭基地內松山聚福廟涉及土管「第44組：宗祠及宗教建築」既有合法者認定條件疑義，經本局109年11月27日召開「本市松山區寶清段二小段238-5地號等10筆土地新建改建涉及土管『第44組：宗祠及宗教建築』既有合法者認定」研商會議，是日會議結論(略以)：「... (二) 本案申請單位依本市建築管理自治條例第32條或35條規定檢具相關文件、資料，逕向本市建築管理工程處申請認定合法建築物或核發使用執照，取得74年7月1日前既有合法建築資格，始得適用本市土地使用分區管制自治條例第44組：宗祠及宗教建築既有合法者之允許使用條件。」，先予敘明。
- 三、至有關松山聚福廟得否依危老重建計畫認定合法建築物疑義一節，考量**本案係申請危老重建案，基於協助本府危老重建政策推行**，且依本局107年7月4日北市都授建字第1076095602號函釋(略以)：「...申請為合法建築物書件及相關建築師簽證檢核表後，得併重建計畫審查『危老條例』適用身分，不另發給合法建築物證明。」(詳附件)，查前開函釋所指書件仍係依本市建築管理自治條例第32條、第35條規定辦理，尚符合本局109年11月27日研商會議決議，故原則同意**本案聚福廟涉及依本市建築管理自治條例認定合法建築物部分，得採本市危險及老舊建築物重建計畫之合法建築物認定方式辦理。**
- 四、請貴事務所依本市危險及老舊建築物加速重建辦法據以檢討本案松山聚福廟之合法建築物，並須經本市建築管理工程處核准松山聚福廟之合法建築物日期在74年7月1日前，始符合本市土地使用分區管制自治條例「第44組：宗祠及宗教建築」既有合法者之允許使用條件有關民國74年7月1日前既有合法的建築物部分。

## 七、商三特(原住三)作特種服務業是否須辦理社區參與？

109年11月27日北市都規字第1093111567號函

三、再查旨揭長安段四小段123地號土地係屬

「**第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)**」，依前揭都市計畫書內容及有關社區參與之規定，該筆地號土地需繳納回饋金、辦竣變更使用執照及取得該棟及毗鄰建築物所有權人一定比例之同意後，始得作「**第34組：特種服務業(二)酒吧**」使用。有關所有權人同意之比例，於**已依法完成公寓大廈管理組織之公寓大廈，應依公寓大廈管理條例第31條規定辦理。未依法完成公寓大廈管理組織之公寓大廈，比照前開條例第31條規定比例辦理。**故該筆土地請貴公司依前揭規定辦理後始得於該筆地號作「**第34組：特種服務業(二)酒吧**」使用。

四、至有關旨揭地號土地作「**第34組：特種服務業(二)酒吧**」使用是否須依「**臺北市社區參與實施辦法**」辦理社區參與一節，查**本案原屬第三種住宅區部分需依前揭計畫書載明社區參與方式檢討相關所有權人同意比例，而非依前揭實施辦法辦理社區參與。**

開發方式	樓層及規模	社區參與
建物變更使用	原住宅區變更為商業區者，其建築物申請變更為非住宅使用時，其同層及以下諸樓層均非供住宅使用或取得同層及以下諸樓層供住宅使用之住戶同意書。	<p>1.原住宅區變更為商業區者，其建築物申請作下列使用項目時，應經該棟及毗鄰建築物所有權人一定比例之同意，始得設置。前項有關所有權人同意之比例，於已依法完成公寓大廈管理組織之公寓大廈，應依公寓大廈管理條例第31條規定辦理。未依法完成公寓大廈管理組織之公寓大廈，比照前開條例第31條規定比例辦理。</p> <p>第24組：特種零售業甲組(煤氣、瓦斯、煤油等燃料)</p> <p>第32組：娛樂服務業(歌廳、夜總會、俱樂部、電子遊戲場)</p> <p>第34組：特種服務業</p> <p>第36組：殮葬服務業</p> <p>2.除前項規定外，餘變更後各級商業區逕依「<b>臺北市土地使用分區管制自治條例</b>」、「<b>臺北市土地使用分區附條件允許使用標準</b>」及「<b>臺北市社區參與實施辦法</b>」規定辦理社區參與。</p>

## 八、石牌綠地指定建築線及所臨建築基地檢討方式

109年12月14日府授都規字第1093120261號函

二、查本府97年3月4日府都規字第09730017400號公告實施「**臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案**」針對石牌綠地系統之範圍及定位進行調整，並規定(略以)：「**臨接綠道部分之建築基地得以綠地境界線指定建築線**」，致生該等綠地及其所臨之建築基地於土地使用管制相關規定是否應依「**道路**」規定檢討之疑義。

三、按本市都市計畫施行自治條例第2條規定(略以)：「**二、道路：合於下列規定之一者。.....(二)依法指定或認定建築線之巷道。**」，故旨揭綠地用地倘依前開都市計畫書將建築線指定於綠地境界線，該等指定建築線有案之綠地用地即符合前開自治條例所稱之「**道路**」，所鄰之建築基地依都市計畫及建築相關規定檢討高度比、前後院、退縮及土地使用項目等相關規定時，得將該等指定建築線有案之綠地用地視同道路。

# 都市設計科

# 臺北市都市設計審議法令說明

報告單位：都市發展局都市設計科

報告人：張書維股長

110年9月2日

## 都審制度

- 法源依據
- 委員會：以專家諮議為輔
- 110年度都審府外委員
- 那些開發案需要都審
- 審議程序(分級分層審議)
- 都審收費

## 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

## 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

- 申設單位應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

**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，府外委員期滿時得續聘之，其連任以二次為限，連續聘任滿三年者，應間隔三年始得再予選聘。

### 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

## 110年度都審府外委員

現任府外14位委員名單 任期自110年7月1日至111年6月30日

姓名	現職	備註
許阿雪	臺北市政府都市發展局—前副局長(退休)	女性
林志崧	林志崧建築師事務所—主持建築師	
郭旭原	郭旭原聯合建築師事務所—主持建築師	
賴怡成	淡江大學建築系—副教授	
林家如	OMA大都會建築事務所- 項目總監/建築師 台灣女建築家學會—理事	女性
王玉芬	臺北市政府都市發展局—前副局長(退休)	女性
洪迪光	洪迪光建築師事務所—主持建築師	
王秀娟	輔仁大學景觀設計學系—教授	女性
張哲揚	臺北市政府—秘書長(退休)	
溫琇玲	中國文化大學建築及都市設計學系—副教授	女性
陳江淮	中華民國大地工程技師公會—理事長	
丘如華	台灣歷史資源經理學會—秘書長	女性
蔡建生	元利建設企業股份有限公司—總經理	
鄭凱文	臺北市建築師公會—理事、鄭凱文建築師—主持建築師事務所	女性

## 那些開發案需要都審

1. 臺北市都市計畫說明書中載明須經審議地區

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**14**款規定

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

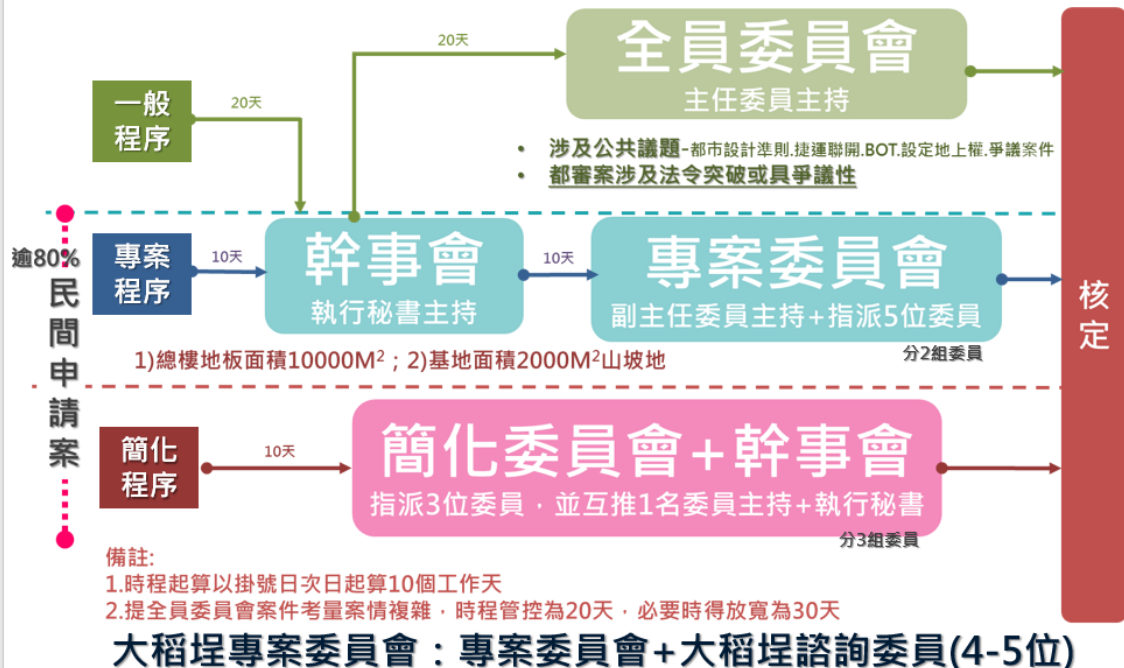


## 那些開發案需要都審

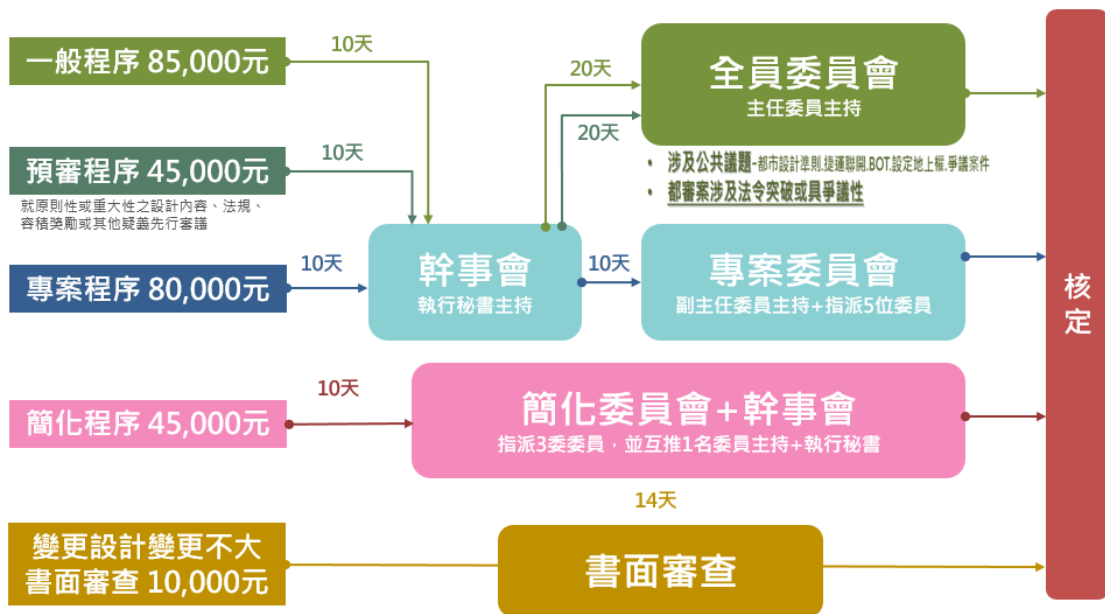
- 一 開發基地面積達6,000平方公尺，且總樓地板面積達30,000平方公尺之開發案。
- 二 依建築法第九十八條規定許可之**特種建築物**。但大眾捷運系統工程，不在此限。
- 三 開發基地面積達10,000平方公尺之公共設施用地之**廣場或公園**整體規劃案。
- 四 開發基地面積達6,000平方公尺之**立體停車場**。但建築物附屬停車場，不在此限。
- 五 開發基地面積達6,000平方公尺適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之開發案。
- 六 位於公共設施用地之**地下建築物、高架道路、人行陸橋或長度達200公尺之跨河橋樑**。
- 七 公有土地或公有建築物符合下列條件之一者：
  - (一) 以設定地上權方式開發，且**總樓地板面積達三千平方公尺之建築物**。
  - (二) 適用促進民間參與公共建設法開發，且**總樓地板面積達三千平方公尺之建築物**。
  - (三) 適用大眾捷運系統土地開發辦法開發。
  - (四) **社會住宅**。
  - (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**適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定之內**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 經本府認定應送審議之重要景觀道路系統設計案。
- 十四 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

## 審議程序(分級分層審議)



## 都審收費(110/7/1正式施行)



## 都審案應該符合的規定：

- 都市計畫所載都市設計準則(管制要點)
- 審議參考範例(每年7月更新)
- 山坡地開發建築都市設計準則(適用於山坡地或都市計畫劃定山坡地)

# 都市計畫所載都市設計準則(管制要點)

## 108.1.18 臺北市南港區都市計畫(細部計畫)案 劃、都市設計管制

為促進土地資源合理運用，配合各項重大市政建設順利推動，同時結合南港區既有山水自然資源，以塑造地區景觀環境，創造地區特色之優質住宅社區，除原都市計畫規定應辦理都市設計審議地區外，本次新增都市設計審議地區，未來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後始得核發建造執照，以落實本計畫整體都市設計構想，詳圖 34 所示。

### 一、整體性都市設計原則

基地如有特殊條件得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予調整。

- (一) 為維護本計畫區生態環境資源完整，保護區範圍內坡度大於 30% 地區應避免開發，以減少對自然環境衝擊。
- (二) 本劃區內建築基地地下層開挖範圍以各該基地之法定建築率加 10% 為上限。
- (三) 六處南北向計畫道路為生態景觀廊帶，未來應配合植栽設計規劃，以串連基隆河及南港山系，詳圖 35 所示。
- (四) 兩條東西向景觀廊帶，未來以種植可淨化空氣之喬木為原則，以減緩熱島效應及空氣污染。
- (五) 六處藍綠帶重要節點，未來應配合植栽設計規劃，使藍綠帶完整串聯。
- (六) 沿基隆河南側及南港山北側之建築基地，應退縮留設防災緩衝帶，以因應防災規劃。



## 104.8.18 修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第3次通盤檢討)案

附件一、臺北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制規定

為建設本地區為國際性大都會之副都心，具備國際金融中心、業務中心功能，以促進臺北市國際化，本地區建築物及土地使用，除依本要點辦理外，其餘依臺北市土地使用分區管制自治條例及有關法令規章辦理，分述如下：

- (一) 一般商業區、娛樂設施區、業務設施區、部分特定業務區(A1-A25 及 B1 街廓) 比照第四種商業區。
- (二) 特定業務區(B2-B14、C1、D1-D7 及 E1-E5 街廓) 比照第三種商業區。
- (三) 住宅區比照第二種住宅區。

### 一、土地及建築物之使用

- (一) 一般商業區、娛樂設施區、業務設施區、部分特定業務區(A1-A25 及 B1 街廓)，除住宅、特種零售業、特種服務業、殯葬服務業等不得使用外，餘比照臺北市土地使用分區管制自治條例第四種商業區之使用規定辦理。
- (二) 特定業務區(B2-B14、C1、D1-D7 及 E1-E5 街廓)除特種零售業、特種服務業、殯葬服務業不得使用外，餘比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區之使用規定辦理，並應符合以下規定。

(1) B2-B7、C1、D1-D5 及 E1-E5 街廓：建築物供作住宅使用



註：依基地位置不同有所屬的都市設計準則，如南港區、信義計畫特定專用區、內湖科技、敦化南北路.....

# 審議參考範例(每年7月更新)

## 110 年度臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會 審議參考範例

條文內容	備註
<b>一、原則性</b>	
(一) 本參考範例係為供申請單位及設計單位辦理相關都市設計及土地使用開發許可審議時之參考，特彙整委員會歷次審議決議原則以加速辦理都市設計審議時程，惟若申請案因基地條件限制確實難求而無法執行，且經本委員會審議通過，得不受「原則」性規定之限制。	
(二) 都市更新案及都市更新案經本府核定後重新變更設計，仍應以都會(變更)條件日之審議參考範例為檢核依據。	
<b>二、通案性</b>	
(一) 開發基地周邊整體景觀設計規範 開發基地應考慮所在區位發展規模及配置之協調，倘基地坐落鄰街有未整合之零星土地，仍應提出相關發展及設計建議，作為後續開發審議之參考，以維整體都市景觀之完整性。	
(二) 地面層人行空間及綠化規範 1. 沿街道側應退縮 1.5 公尺以上淨寬之人行空間，與基地地平面銜接，本項所指「道路」包括計畫道路及現有巷。 2. 地面層植栽間距且不宜密植之喬木，基地行道樹應考慮垂直景觀之景觀完整性，喬木單土深度應達 1.5 公尺以上，樹際距離維持 5 至 8 公尺，樹穴及植栽種植應與人行鋪面銜接，使地表徑流可直接滲入，增加基地保水。 3. 樹穴高度應考慮喬木生長空間設置，倘基地條件限制，得以開口小於 1.3 公尺且與人行鋪面平之樹穴透空板設置，以增加人行淨寬，樹穴蓋板形式應以平、剖面圖呈現，以利書畫。 4. 地面層相關設施及通風設施應與主要開放空間及人行動線，並儘量與建築物主體整合，予以綠意美化。 5. 為配合地面層景觀整體規劃，倘各開發案涉及公有人行道鋪面、行道樹種植及位置變更，公有人行道應於建築線設置明顯分界，行道樹應以原地保留為原則，如須移植應採對樹木影響最小之方式施工，行道樹移植及路位位置調整及人行鋪面變更，應先經本府工程局新工處及公園處同意後，始得辦理核定，並應依本府工程局新工處認養規定辦理。 6. 開放空間(含騎樓)之人行鋪面材質均應符合本府工程局防污標準，以維公共安全。 7. 各建築基地內現存樹木良好之喬木或樹群，以原地保存方式或移植於原基地內為原則。 8. 各建築基地開放空間規劃，亦地下層開挖應儘量種植喬木取代人	

條文內容	備註
工設施物。	
9. 緊鄰開放空間及鄰地倘有設置花籃、花籃及盆栽高度以不超過 45 公分為原則。	
10. 基地地後高差應與鄰地地平面為原則，倘有檢討仍有高差應以不超過 45 公分為原則。	
11. 基地最高高度不得高於 2 公尺，且臨邊路側、開放空間及永久性空地之照牆高度不得超過 45 公分，透空率不得小於 70% 為原則。	
12. 開放空間應避免使用玻璃，以免產生炫光影響行人舒適性。	
13. 開放空間之坡度應以 1/40 設計為原則，避免輪椅困難，另無障礙坡道及動線應正確導引至行車方向。	
14. 開放空間喬木之固定支撐或鋼索支撐為考量，不得阻礙人行淨寬。	
15. 開發基地應考慮捷運站或重要大眾運輸站與基地間之人行動線，以增加綠植植栽，加大街角空間，避免設置車道出入口，等方式提升公共空間品質及步行舒適度。	
16. 開放空間高層樓層應以讓平為原則，倘仍有設置階梯之必要，則階梯最高不得大於 15 公分、最深至少以 28 公分設計為原則。	
17. 開發案應區區續綠化規範： (1) 應向與建築體結構相銜接，淨高建議不超過地面層以上第 3 層樓板高度或 8 公尺。 (2) 騎樓柱應減少裝飾構飾，以維持騎樓空間之視覺通透性。 (3) 騎樓地坪須與 1 樓出入口鋪平處理。 (4) 都市更新案應區區續綠化，作為都市更新之依據。	
18. 申請綜合設計開放空間規劃之開發案應在 109 年 4 月 16 日公告修正之「臺北都市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點」檢討。	各會移種與基地環境回饋之開放空間、都更人行步道與動之開放空間，以及都市計畫規定留設之開放空間等，準用之。
<b>(三) 交通及停車空間</b>	
1. 為配合本府綠色交通政策，開發基地之交通規劃原則如下： (1) 自行車應以系統性規劃為原則，倘基地條件允許，則於地面層設置自行車停車位為原則，並宜設 2 公尺淨寬之操作空間。 (2) 位於南港區都市計畫通盤檢討法定停車位得增設區域，自設車位應以下列方式辦理為原則： A. 交通影響評估大眾運具比例以 60% 估算，並納入共享車位。 B. 設停車位由申請營業登記以停車場方式經營開放公眾使用，整頓停車計畫須經本府交通局備查，後續全案停車管理權利由交通局管理維護。	

# 審議參考範例(每年7月更新)

條文內容	備註
C. 地面層明顯處設置停車位開放供公眾使用之告示牌，並動態顯示可停車數量，以提供外來民眾清楚停車資訊。	
(3) 士林北投科技園區： A. 大眾運輸比例以 45% 估算，並納入區域接駁車系統規劃。 B. 文林北路南側士林北投科技園區涉及有人行道鋪面變更者，請依有人行道鋪面型式協作。	
(4) 住宅使用之停車位則回歸商業規劃檢討。	
2. 各建築開發之停車位檢討，以「臺北市土地使用分區管制自治條例」標準計算及於基地內滿足自身需求為原則。	
3. 各建築開發之停車空間(含裝卸車位)除基地條件特殊外，應集中設置於地下室為原則。	
4. 機車應集中設置於地下一層，機車庫淨寬應達 1.5 公尺以上，倘基地因條件限制需將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地為原則，經委員會決議得設置於地面層，則該停車空間應以透空處理，不得設置實牆。	
5. 機車停車位超過 400 格，應設置專用出入車道，車道寬度及出入口寬度採 3.5 公尺雙車道設計為原則；若機車進出車道分別設置，其單向車道寬度與出入口寬度採 2 公尺設計為原則；坡道斜率宜小於 1/8 並鋪設防滑材料，車道出入口應加設警示設施。	
6. 汽、機車進出車道之人行橫道出入口寬度，應比照汽車車道寬度設計，另車道坡度應以 1/8 為原則，車道出入口寬度與車道坡度寬度均寬為原則。	
7. 各宗基地車道出入口以設置於次要道路側並集中設置於一處為原則(高層建築空間之樓上動線應依相關規定辦理)，基地內所需之大小(小)卸貨車位之設置及進出動線應於基地內部處理，裝卸車庫進出人口應與停車空間出入口整合處理。	
8. 車道出入口應於指定範圍內行人空間後留設 4.5 公尺之緩衝空間為原則，倘基地狹小仍應至少留設 2 公尺之緩衝空間，另停車數量超過 150 輛以上，或大型公共工程、影集會場所等開發案，車道出入口設計及周邊人行等待設施，應視個案條件及需求規劃，且出入口緩衝空間應留設 6 公尺以上為原則。	
9. 地面層車道出入口地坪與相鄰之行人空間應平齊處理，鋪面系統應避免使用車道鋪面且延續行人道鋪面之型式，並考慮車輪防滲及相關警示設施，以維行人安全。	
10. 旅館(飯店)、電影院、百貨公司、醫院、商場、餐館、等人群聚集場所，針對其衍生之接駁及計程車停車、下車需求，宜考慮於基地內規劃相關之停車空間，以避免佔用路權，影響道路交通。	
11. 地面層入口處為維持行人動線之延續，避免設置垂直性車道。	
12. 開發基地內設有公車站者，應檢視停車空間之充足性，於基地退縮	

條文內容	備註
空層保留足夠空間，預留開發建築後可設置機車庫之位置。	
(四) 建物設計規劃	
1. 建築物高度超過 60 公尺，應作風環境效應評估，尤其側風超高層建築物可能產生之側風使用及對公共開放空間使用之影響。	
2. 建築物屋突高度應以實際使用需求為原則，屋頂及立面裝飾性構造物應簡潔設計，以達建築簡潔化及節能減碳；尤以涉及容積增加之開發案，建築外觀應遵建築設計以不能懸垂為前提。	
3. 有關天井式挑空外側不建議置構格為原則，以避免建物體積膨脹，各層服務平台外應充分考量量體美化設施，以維持整體立面美感並符合實際使用需求。	
4. 為配合本府促進資源回收之環保政策，於基地內適當位置設置資源回收及垃圾處理空間，且該空間宜考量可及性及安全性。	
5. 考慮建物立體綠化之永續經營，獨立綠化設置於專有範圍或以植生牆設計，應由開發案者認養至少 2 年以上，並研提相關維護計畫並提供合理之管理費用，且應提供相關植栽大樣、維護方式、造價計算等相關圖資資料供委員會審議，以確保設計系統之完整。	
6. 考慮逃生避難之安全性，U 型折樓平臺不得設置樓梯間。	
7. 為維持本市工商活動之延續性，商業區(包含特定商業區)及工業區(包含策略型工業區等)不得設置圍牆或高度 45 公分以上之綠牆。	
8. 高層建築垂直空間應連接對外道路側，不得設置構架、裝飾構架、圍牆等設施阻隔。	
9. 建築及基地開發、公共工程、開放空間系統、道路系統等規劃，應考慮低衝擊開發(Low Impact Development)設施設計原則，導入內政部環境衝擊開發設施操作手冊有關之滯留單元或植生溝等設計手法，以強化都市之概念。上述設計檢討應考慮實際可操作方式，且併同各建築基地排水計畫一併考慮。	
10. 建築物配置從規劃免計容積之機電設備空間，應優先將影響建築外觀之設備納入配置。	
(五) 商業使用	
1. 為高商業區以商業使用為主，一般商業區及特定商業區之建築申請案，應符合下列規定為原則： (1) 地面層使用應延續商業行為，扣除必要樓層外，其餘全數樓地板面積應作商業使用，並以沿街面優先設置，以活絡都市商業空間。 (2) 商業空間應優先配置於主要道路側，倘基地面積極小以上道路，住宅門牌建議配置於次要道路側。 (3) 每棟建築物之必要進出通道，每處以 10 公尺為限，且不得超過該建築面寬度之 20%。	
2. 商四或申請綜合設計寬寬度之開發案，至少地面一、二層應作為	

# 審議參考範例(每年7月更新)

條文內容	備註
商業使用，商業使用樓地板面積必須大於法定建築面積之 70% 原以 2 倍；另地面層開放空間與商業使用應有良好互動。	
3. 建築物用途應為混合使用，應將衍生之衝突降至最低，包含樓層分佈、相關動線、空間、大廳、垂直系統、設備系統等議題，均應受前規劃並說明後使用方式。	
4. 商業樓層應集中配置於底層部，營業空間應配置於商業使用樓層樓層之上。	
(六) 公共設施容積轉移	
1. 接受基地所能容受之容積移入量，依接受基地總計容積率寬度、基地面積、基地與連通道路距離及原容積容積率條件調整考量。	
2. 容積移入接受基地應以專章列明容積移入對環境之影響(如道路服務、停車問題、交通衝擊、人行動線、景觀景觀、等)以及本基地所為之環境影響補償措施，容積轉移應由本委員會審定。	
3. 接受基地主要道路側留設至少 4 公尺無障礙人行道或 3.64 公尺騎樓。	
4. 接受基地地下開挖層數不得超過 6 層樓且開挖深度(含夜基)不得超過 25 公尺。	
5. 接受基地之環境補償措施如下，並不得與其他獎勵、審議會前例規定留設之 1.5 公尺行人空間、本市土地使用分區管制自治條例及都市計畫規定重複： (1) 接受基地為住宅區、工業區及都市計畫規定不得作為住宅區，應留設法定空地以容積移入比例(%)之開放空間面積做為環境補償措施。 住宅區及工業區開放空間補償面積(M <sup>2</sup> ) = 接受基地法定空地(M <sup>2</sup> ) × 移入之容積佔接受基地法定容積百分比(%) 若開挖空間得以騎樓形式或頂蓋型開放空間替代，面積計算、係數折減及配置規範等規定，比照綜合設計開放空間獎勵規定計算為原則，頂蓋型開放空間依建築法規定計入容積。 接受基地為商業區(含附屬住宅區)： A. 騎樓：位處本市路線型商業區及高四用等地等基地，應配合延續騎樓設置。 B. 商業比例：基準容積 30% 之容積樓地板應作為商業使用，並集中配置於底層部。 C. 其餘應配合「(五)商業使用」之設計規範配置。 (2) 倘基地區域條件特殊，無法依前述第(2)項之商業比例檢討者，得另提開放空間對價之補償措施，經委員會審議後得為之。 6. 樓位不得以機械車位設置，且應集中設置於地下室為原則。	
(七) 地下開挖率	
建築基地地下開挖規模，應依都市計畫規定辦理，都市計畫未規定	

條文內容	備註
者，依下規定辦理：(僅基地條件特殊或對社區有具體貢獻者，得經由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意對予擴大開挖範圍，其擴大開挖率在 10% 以下者，授權審議委員會為決定)。 1. 地下層開挖面積以外應備心核計。 2. 採用綜合設計免規定者，地下層開挖規模除依前項各款規定外，再減 10% 為其最大開挖面積。 3. 另申請開挖率放寬之案件，應配合建築「基地保水」指標檢討合格為環境補償措施。	
使用分區及用地種別	地下層開挖面積占基地面積之比率(%)
第一、二、三、四種商業區 都市設計審議地區或特定專用區所劃設之商業區各項商業使用地	80 以下
第三、四種住宅區(含住宅區) 放寬分區管制加級地區 都市設計審議地區或特定專用區所劃設之住宅區各項住宅使用地及第一、二、三種工業區	70 以下
第一、二種住宅區	50 以下
保護區、農業區、風景區及各項公共設施用地	法定容積率加百分之 10 以下
其他各使用分區	60 以下
4. 高特種使用分區應針對地下開挖規模。	
(三) 地區住	
(一) 都市計畫不得作為住宅區者	
1. 都市計畫及其他規定不得作為住宅區、工業區、策略型商業或一般事務所使用之平面，各種圖則、附屬、管線、機電設備空間及茶水間等應集中設置，且應由公共領域提出，後續亦不得作為專用。	
2. 公共領域廁所、雜物室、管線間、機電設備空間及茶水間等不得連接專有或約定專用空間為原則，倘經檢討無法調整者，則上開空間及專有領域應以 30 公分厚牆壁設置，避免後續二次施工。	
3. 請於地上一層主要出入口處增設公司及一般事務所名稱標示，並標註該建物不得作為住宅使用。	
4. 申請人應切結不得作為住宅使用並納入建築執照記載，另為使屋宇者通知正確訊息，於辦理建築物所有權第 1 次登記時，由申請單位切結同意自行向臺北市地政事務所申請於建築執照標示，其他登記事項欄位加註(本建築物第○層至第○層用途為○○○)，不	

# 審議參考範例(每年7月更新)

修文內容	備註
得作為住宅或其他用途之計畫之使用。	
(二)人行步道與植栽規定	
信賴計畫區、大寬段及其他特定期限內 5 公尺人行步道之申請案，其計畫區沿人行步道邊緣線距離一公尺設置，並將植栽部分載植植栽圖本供人行步道植栽。	
(三)綠帶管制	
為維護都市計畫綠帶完整性，綠帶除現有出入口外，不得因開發案新設出入口，倘因區域性交通動線考量經委員會同意穿越綠帶，仍應依本府工程局公函規定辦理租用事宜。	
(四)古蹟及舊城區街區開發	
1. 新建工程面向古蹟之立面處理原則： (1) 立面及量體輪廓應簡潔，並參考原址之古蹟特色或規模做適當分割，或以作為古蹟背景處理。 (2) 避免設置工作平台及附設設備（空調、裝飾性構造物及招牌等）。 (3) 屋頂設置之空調、視聽、機械等設備及相關標誌性設施等，應自女兒牆或開口遮蔽後加設置。 (4) 避免設置開關式燈光或夜間照明。 (5) 新開原則性規定，倘因基地條件限制及消防救災等需求，經本都市計畫委員會同意者，不在此限。 2. 新建工程面向古蹟建築高度及量體處理原則： (1) 為維護古蹟周邊歷史景觀，應依建築開發對環境之衝擊，古蹟周邊新建工程應遵照法定建築高度及量體之規定辦理。 (2) 各新建工程應參考原址古蹟之特色，選擇適當視點及視域進行建築高度及量體分析，以人的視覺角度繪製量體分析圖，及古蹟周邊天際線影響等模擬圖說，並以具比例之平、立、剖面圖說明與古蹟之關係。 (3) 新建工程屋頂不宜設置開關式燈光，屋頂宜立型廣告物、屋頂裝飾物等，以降低對古蹟之量體感或對環境之負面衝擊。 3. 古蹟周邊新建工程整體色彩計畫應與古蹟協調，或以原古蹟為主之色系處理。 4. 基地位處本市舊城區街區，應參考該地區人文歷史與周邊建築風格進行規劃設計，新建工程應參照舊城區之量體及既有設施納入整體檢討評估，並考量車站連通、轉乘、接駁、儲停車位及車道線等使用需求配合規劃。 5. 位處本市舊城區街區（除強化街特定區外，如萬華區西區、貴陽街、大馬路區街、康樂街、維化街二段、中正區南區、博愛街、	

修文內容	備註
廣寧南路、延平南路等）應參照該地區人文歷史、街區尺度與周邊建築風格，設計應與周邊建築相輔相成。	
6. 擬定古蹟建築後方申請案之高度，不得超過該山頂天際線。	
7. 芝山岩周邊建築物高度應參照芝山岩周邊建築量體及主體環境完整性，建築量體應分析芝山岩在外部視域之景觀分析，以及街道端點仰望芝山岩之視域分析，並考量街區紋理等因素妥適規劃。	
(五)市場用地開發案	
1. 地面層開放空間應考慮商業之使用分區及都市紋理，確保區域使用用途、騎樓空間、人車動線及外部空間之延續性，併配合加強景觀、植栽整體規劃及公益性。 2. 相關條件應配合基地現況開發現況，調整開發量體及強度，不得因容積移入或容積獎勵增加公共設施用地之開發量造成地區負擔。 3. 在不影響公共設施用地再加附加獎勵容積或容積移入之前提下，倘開發案仍擬爭取，應提出環境回饋及相關公益補償措施，併提都市計畫委員會審議。 4. 多目標住宅使用之開發案，考量未來使用變更之需求，其建築之消防、結構、建築工程、停車數量及樓層高度、等，應以高層之標準進行檢討，應以適應更為高層使用之彈性。 5. 建築用途應為混合使用，應將衍生之需求降至最低，包含樓層分佈、相關動線、空間、大廳、管業系統、設備系統等議題，均應妥適規劃並說明後續使用方式。 (六)校園開發案 1. 校園開發案之都市設計準則，應針對整體校園作分析並做規劃，以促進校園開發品質。 2. 道路與校園之立體應以正立面設計，並增加視覺穿透性，避免大面積之封閉實體，以促進都市與校園之友善性。另廁所、儲藏室、機電設備等空間，應儘量避免設置於臨路側。 3. 新建建築立面造型色彩應與校園既有建築色彩相協調。 4. 新建建築地坪高程應儘量提高，使建物與都市外部空間之界面較友善，另新建物與既有校舍、校園開放空間之關係，應儘量維持處理，以維護安全。 5. 家長接送區應於基地內化處理，避免影響外部交通。 6. 校園改建時，應整體考量全校之停車需求，並將校園之汽、機車停車位需求容納於新建建築物地下室，以避免壟斷校園開放空間。 (七)本市各級私立醫院 各級醫院開放空間(含植栽)及院區內連通車道，宜儘量集中配置，應於外部空間應考慮特殊防範期間可供臨時使用之緩衝空間，含 4 公尺寬度放線總寬及 4 公尺淨寬以上作業空間。 (八)捷運車站及多目標大樓開發案	

# 審議參考範例(每年7月更新)

修文內容	備註								
1. 捷運環狀線沿線應依 110 年 5 月 25 日北市都設字第 1103046138 號公告之「臺北捷運環狀線沿線地面層景觀設計原則」檢討辦理。									
2. 捷運通風井等設備之量體及立面材質應以輕量、簡化、透過規劃為原則。									
3. 多目標大樓開發案應將基地周邊連通相關公共工程開發計畫及既有設施納入整體檢討評估，並考量車站連通、轉乘、接駁、儲停車位及車道線等使用需求配合規劃。									
(九)審議規則第 3 條第 1 項第 14 款之適用									
1. 本市中正區延平南路、中華路、愛國西路、忠孝西路所屬範圍內之建築執照申請案，需經本府都市設計審議，以延續古城區歷史街區、保護國家首飾形象並維護國家安全。									
2. 本市申請之公、私有市場用地開發案，考量都市計畫架構下公共設施用地有負擔地區之公共設施負擔之前提，不適合再附加法定容積外之獎勵容積增加地區負擔，故本市市場用地申請綜合設計獎勵應作為容積轉移後受基地之建築開發案，倘市場用地與商業區者，應提送都審程序，由本府審議會考量都市發展紋理、密度、發展總量、公共設施建設水準及發展優先次序等條件，審酌個案申請綜合設計獎勵及容積移入之額度，避免造成地區負擔。									
3. 本市關山、指南宮、仙跡岩都市計畫風景區之建築執照申請案，應送「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過後，始得申請建築執照。									
(十)北投區奇岩新社區 容積移轉(F)大於基準容積 20%者，得自該組距位中選擇其中一個作為申請條件進行設計。 容積移入量(F)之級距									
<table border="1"> <tr> <td>Fg10%</td> <td>10% &lt; F ≤ 20%</td> <td>20% &lt; Fg30%</td> <td>30% &lt; F</td> </tr> <tr> <td>綠建築標準合格級、2項環境貢獻項目</td> <td>綠建築標準銅級、2項環境貢獻項目</td> <td>(1)綠建築標準銀級、2項環境貢獻項目、建築挑空及開挖規範 (2)綠建築標準銅級、4項環境貢獻項目、建築挑空及開挖規範</td> <td>(1)綠建築標準黃金級、2項環境貢獻項目、建築挑空及開挖規範 (2)綠建築標準銀級、4項環境貢獻項目、建築挑空及開挖規範</td> </tr> </table>	Fg10%	10% < F ≤ 20%	20% < Fg30%	30% < F	綠建築標準合格級、2項環境貢獻項目	綠建築標準銅級、2項環境貢獻項目	(1)綠建築標準銀級、2項環境貢獻項目、建築挑空及開挖規範 (2)綠建築標準銅級、4項環境貢獻項目、建築挑空及開挖規範	(1)綠建築標準黃金級、2項環境貢獻項目、建築挑空及開挖規範 (2)綠建築標準銀級、4項環境貢獻項目、建築挑空及開挖規範	
Fg10%	10% < F ≤ 20%	20% < Fg30%	30% < F						
綠建築標準合格級、2項環境貢獻項目	綠建築標準銅級、2項環境貢獻項目	(1)綠建築標準銀級、2項環境貢獻項目、建築挑空及開挖規範 (2)綠建築標準銅級、4項環境貢獻項目、建築挑空及開挖規範	(1)綠建築標準黃金級、2項環境貢獻項目、建築挑空及開挖規範 (2)綠建築標準銀級、4項環境貢獻項目、建築挑空及開挖規範						
(一)建築挑空及開挖規範									

修文內容	備註
1. 建築物地面層範圍部分挑空作為公共空間，設置面積應符合下列之一：另挑空處應與街道相連，並與開放空間整體設計： (1) 挑空淨高度大於 3.5 公尺，其面積按容積移入百分比設置，計算公式如下： 地面層挑空面積(㎡) ≥ 一樓樓地板面積(㎡) × 容積移入百分比(%) (2) 挑空淨高度 6 公尺以上者，其面積得依前項公式再乘以二分之一計算之。 2. 各基地開放空間之挑空範圍不得超過百分之六十，如無法符合前項規定，其超出規定部分之地下室深度應達 3 公尺以上。 (二)環境貢獻項目： 1. 二氣化碳減量指標≥0.8 2. 綠屋率≥70% 3. 屋頂、露臺綠化面積與屋頂面積之比≥60% 4. 不透水鋪面比(1-綠屋率)≤8% 5. 地下水滲透率(法定建築率)+5% 6. 滯洪池之設計流入量≥開發後 20 年暴雨頻率、流出量開發前 5 年暴雨頻率，暴雨須大於 1 小時以上。 7. 綠建築技術：如設置主排水池、生態綠屋、原有土壤保存計畫、再生能源設施、採用主排水及環保建材、減少醫療廢棄物、熱點位改改善等。 (十一)山坡地 1. 確認是否位屬依水土保持法核定公告之山坡地，並繪附大地區區文或資訊系統查詢結果佐證。 2. 位於上開山坡地者，依水土保持計畫審核辦法規定格式，提送水土保持規劃書(本文及圖說 30 頁內為原則)併於都審報告書。 3. 水土保持規劃書併附臺北市水土保持規劃審核表核對表，並納入都審報告書附錄。 4. 水土保持規劃書定案後如有變更，應依水土保持計畫審核辦法第 8-1 條規定辦理。 5. 核檢分析檢討： (1) 以 88 年公告修訂「本市山坡地開發建築管制」時政府機關出版之實測地形圖(實際測量時間為民國 80 年至 84 年本府航空攝影測量方法測繪之數值地形圖)及核對核對之現況地形圖，進行核對分析、套疊，判別基地最後可開發範圍檢討，且計算平均坡	

# 審議參考範例(每年7月更新)

條文內容	備註
度時，方格尺度及放置格位位置均應相同。 (2) 建築及景觀配置應考慮綠地塊分析結果，據以判別建物座落位置及開發之適法性。	
6. 開發案應清楚標示基地內、外高程，以及整地前、後說明，並於相關剖面圖視察繪現況地形。	
<b>四、廣告物</b>	
1. 一般零售業等店舖之招牌廣告物應配合建物立面風格整體規劃為原則。	
2. 屋頂獨立廣告物應避免與屋頂裝飾物形成圖騰空間。	
3. 地面獨立廣告物應與花草、植栽等位置整齊設計，以不影響人行淨寬為原則，一宗基地以設置一處為原則。	
4. LED 廣告物播放時之影像亮度應避免產生炫光，以維護視覺舒適性及行車安全，且播放音量應符合檢測標準，避免影像亮度及音響干擾鄰近住戶安寧。另樓層樓內則應避免設置閃光型廣告物或設施物。	
5. 廣告物應與建築物立面設計做整體性規劃，配合建物柱位或立面主要分割線設置，以延續立面開口紋理，提升整體性。	
6. 各種建築物之名稱或標誌應以設置一處，並配合立面風格設計為原則。	
<b>五、都市設計準則</b>	
1. 都市設計準則應以都市尺度、街廓尺度及人行尺度進行周邊交通、量體、開放空間等面向之分析。	
2. 案件應充分說明基地地塊既有紋理，含現有巷弄、周邊建物立面語彙、顏色、量體高度及其他建物特色，並納入設計準則規範以作為後續建物設計之依據。	

# 山坡地開發建築都市設計準則

- 第一條 臺北市政府(以下簡稱本府)為加強臺北市(以下簡稱本市)山坡地開發建築管理及山坡地景觀，並依臺北市土地使用分區管制自治條例第九十五條第二項規定，訂定本準則。
- 第二條 依法令規定經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱本會)審議之山坡地建築基地(以下簡稱基地)，應依本準則辦理。  
前項所稱之山坡地，指符合下列情形之一者：  
一、經本市都市計畫劃定。  
二、經本府依水土保持法第三條第三款或山坡地保育利用條例第三條規定劃定。
- 第三條 基地之開發，應考量本市山坡地生態保育、環境品質及防災計畫之整體發展政策，避免過度或不負之建築開發行為，以防止對基地安全、環境景觀及自然生態產生負面之影響。
- 第四條 基地之開發應充分考量原有地形、地貌、地質安全及排水狀況，合理配置建築物及設施，並減少整地開挖。  
建築物地面層整地高程設定應考量下列條件合理配置：  
一、建築物主要出入口與道路之高程差應為三公尺以下。  
二、基地臨接兩條以上道路，且各道路間之高程差達六公尺以上者，其建築物量體應分棟設計及分棟統計。  
建築物外牆與擋土牆間之填土淨寬應達一點五公尺。
- 第五條 基地地下層開挖面積占基地面積之比率，依下表規定辦理：
- | 使用分區及用地類別 | 地下層開挖面積占基地面積之比率(%) | 備註  |
|-----------|--------------------|-----|
| 第一、二種住宅區  | 五十以下               | 地下層 |
| 保護區、農業區、風 | 法定建築率加百分之十以下       | 開挖面 |
| 景區及各項公共設施 |                    | 樓以外 |
| 用地        |                    | 層心核 |
|           |                    | 計。  |
| 其他各使用分區   | 六十以下               |     |
- 第六條 為建立山坡地之公共人行步道系統，基地應自建築線或道路邊界線起算留設一點五公尺以上之人行步道，該部分得計入法定空地。
- 第七條 基地與毗鄰之建築基地間，應沿境界線留設災害緩衝空間，其寬度規定如下：  
一、基地面積在二公頃以上者：五公尺以上。  
二、基地面積未達二公頃或位於保護區者：三公尺以上，但因基地條件限制者，得依第十一條規定審議通過後調整為一點五公尺以上，但有妨害設施結構安全或特定用途之虞者，不在此限。
- 第八條 擋土設施及護坡設施之立面應以植生綠化處理，但有妨害設施結構安全或特定用途之虞者，不在此限。
- 第九條 基地建築物之量體規劃，依下列規定辦理：  
一、建築物之量體、高度及立面設計，應考量周邊環境之融合性與合理性。  
二、建築物連續牆面線應不超過三十公尺。  
三、建築物及基地內相關設施之材料、色彩及夜間照明，應避免造成反光及炫光。  
四、基地內之水塔、變電箱、機房、蓄水池、污水處理設施等地面上固定公用設施及設備，應依其類別分類集中設置於建築物內或公用設備區，並遮蔽美化處理。
- 第十條 除擋土牆或水土保持設施外，基地臨接道路或永久性空地之界面，得以下列方式處理：  
一、設置高度二公尺以下且透光率達百分之七十以上之簾幕。  
二、以綠籬、喬木等複層植栽處理。
- 第十一條 山坡地之開發建築，因基地情形特殊，經本會審議通過者，得不受第四條至第六條、第八條至第十條規定之限制。
- 第十二條 本準則自發布日施行。

## 都審案相關函文：

- 涉及都更案申請建築執照期限
- 都審核定函失效行政簡化流程
- 廣告物是否提送都審認定標準
- 都審核定後免辦變更設計一覽表
- 建築物補照涉及都審程序認定標準
- 都審查核表及報告書標準版格式

## 涉及都更案申請建築執照期限

<p style="text-align: center;">標 號： 保存年限：</p> <p style="text-align: center;">臺北市府都市發展局 函</p> <p style="text-align: center;">地址：臺北市信義區市府路1號9樓 承辦人：楊子綱 電話：02-27208889/1999#8286 傳真：02-27593318 電子郵件：udd-hsienyang@mail.taipei.gov.tw</p> <p>受文者： 發文日期：中華民國109年6月24日 發文字號：北市都設字第1093066877號 類別：普通件 送別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：</p> <p>主旨：有關本市涉及都市更新審議程序之都市設計及土地使用開發許可審議(以下稱都審)案件，其中申請建築執照之期限(都審核定函效期)一案，詳如說明，請查照並轉知所屬。</p> <p>說明：</p> <p>一、依都市更新條例第83條第1項、第2項規定及臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則(以下稱都審規則)第7條第4項規定辦理。</p> <p>二、為簡化行政程序並利申設單位依據，嗣後涉及都市更新審議程序之都市設計審議案件，其中申請建築執照之期限(都審核定函效期)依都市更新條例第83條第1項及第2項規定辦理，免適用都審規則第7條第4項規定。倘未依都市更新條例規定期限申請建築執照者，則本府之都審核定函自前開所定期間屆滿之次日起失其效力。</p> <p>正本：臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會 副本：</p> <p style="text-align: center;">第1頁 共1頁</p>	<p>四、按「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第7條第4、5項規定略以：應自收受核定函之日起1年內申請建築執照，倘未依規定申請建築執照者，本府之核定函自前開所定期間屆滿之次日起失其效力。</p> <p>四等、(涉都更案件，說明四調整)本案涉及都市更新審議程序，應依都市更新條例第83條第1項及第2項所定期限內申請建造執照；屆</p> <p style="text-align: right;">94</p> <p style="text-align: right;">類別目錄</p> <p>期未申請者，本府之都市設計及土地使用開發許可審議核定函自前開所定期間屆滿之次日起失其效力。</p> <p>四等、(涉老舊公寓專案)按「配合臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大專業計畫變更(修訂)24處基地細部計畫案」規定，實施者應自都市更新專業計畫經核定之日起二年內申請建造執照，以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新專業計畫分別報核者，申請建造執照時間應自擬定權利變換計畫經核定之日起一年內為之。未依前述時程辦理者，依本專案變更之都市計畫則變更回復原都市計畫。</p> <p>四等、(危老案件建照申請)按本府都市發展局○年○月○日北市都建字第○○○號函(建管處之危老重建計畫核准函)，本案應自核准重建之次日起180日內申請建造執照。屆期未申請者，本府之都市設計及土地使用開發許可審議核定函自前開所定期間屆滿之次日起失其效力。</p> <p>五、(視個案)本案後續倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議結果，與本核定項目有變動之情形，仍應依規定辦理變更設計。</p>
--	---

# 都審核定函失效行政簡化流程

檔 號：  
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓  
承辦人：楊子綱  
電話：02-27208889/1999轉8286  
傳真：02-27593318  
電子信箱：udd-hsienyang@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1月22日  
發文字號：北市都設字第1103008230號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：簡化流程圖 (13711233\_1103008230\_1\_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：有關「經本府核定之臺北市都市設計及土地使用開發許可審議(以下稱都審)案提請變更設計或核定函失效效力案之行政簡化流程」一案，詳如說明，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依109年12月31日都審第573次委員會決議事項辦理。
- 二、為簡政便民並提升審議效能，旨揭行政簡化流程如下：
  - (一)依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則(以下稱審議規則)第8條規定，應辦理變更設計之案件：
    - 1、針對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，無涉相關法令變更適用，且全案整體結構維持原核定方案之案件：書面審查後逕為核定，並報委員會備查。
    - 2、針對涉及立面、地面層景觀或其他經委員會授權項目重新設計之案件：送提委員會審議後，續行核定程序。
    - 3、針對全案重新設計之案件：依審議規則第6條規定重新

審議。

(二)都審核定函逾期失效案件而須再請申請都審之案件，比照上開變更設計簡化流程辦理。(詳簡化流程圖)

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築管理工程處  
副本：環境局

經本府核定之都審案提請變更設計或核定函失效效力案之行政簡化流程(圖)

類型	變更設計	核定函逾期失效
1 符合審議規則第8條第1項但書各款規定之一	免辦變更設計	※前提： 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，亦無涉相關法令變更之適用。
2 全案整體結構維持原核定方案	書面審查後逕為核定並報委員會備查	
3 立面、地面層景觀或其他經委員會授權項目重新設計	送提委員會審議(委員會→核定)	
4 全案重新設計	重新審議(幹事會→委員會→核定)	

# 廣告物是否提送都審認定標準

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：楊子綱  
電話：(02)2720-8889轉1340  
電子信箱：udd-10960@mail.taipei.gov.tw

副本：臺北市建築管理工程處

受文者：

發文日期：中華民國110年3月24日  
發文字號：北市都設字第11030031921號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本市廣告物申請是否提送都審之認定標準一案，詳如說明，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、查本市廣告物管理自治條例業於105年7月22日臺北市政府(105)府法綜字第10532722700號令制定公布施行，該自治條例業已明訂廣告物相關規範，合先敘明。
- 二、本市廣告物申請案件是否提送都審之認定標準如下，爾後廣告物申請案請逕依下列原則檢討辦理，倘個案有認定疑義再敘明理由，據以認定。
  - (一)都審案於審議時，廣告物得併新建建築物整體規劃；都審核定後至領得使照前，如欲新增廣告物得併同建築物依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條檢討是否需提送都審變更程序。
  - (二)都審案件於領得使照後申請廣告物設置，則依下列標準認定是否須提送都審：
    - 1、本市都市計畫所劃定之都審地區，廣告物違雜照規者，始須提送都審。
    - 2、其餘依相關法令提送都審之基地，廣告物設置則逕依本市廣告物管理自治條例辦理，免提送都審。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市廣告工程商業同業公會



# 都審核定後免辦變更設計一覽表

## 臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則

第八條 申請人就經本府核定之都審案提請變更設計，應申請審議。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。  
 前項變更設計作業程序，準用前條規定。

臺北市政府 令

發文日期：中華民國110年5月11日  
 發文字號：府都設字第110303937號



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110年5月11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。

# 市長柯文哲

## 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

類別	項目	變更內容
建築物	樓梯、電梯、梁、柱、樓板、建築物附屬設備、機房	尺寸、位置變更，或因應建築法令檢討結果調整者。
	平面	1. 基地地號變更者（如地號合併）。 2. 樓地板面積、建築面積減少，或增加在十分之一以下者。
	地下開挖	地下開挖率變更且未突破規定者。
	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。
立面	建築物高度	1. 建築物各層高度調整變更，惟建物總高度不變者。 2. 整地高程認定，或女兒牆計算有誤，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。
	各向立面(包含屋頂突出物及女兒牆)	立面造型、外飾、陽台、雨遮、開口尺寸、材質及色系等調整在原核定十分之一以下，或不影響原核定立面風貌者。
景觀	圍牆	圍牆減設或型式變更且未突破規定者。
	綠覆率	綠覆面積增加者。
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。
其他		筆蹟更正不影響原核定圖說者。

# 建築物補照涉及都審程序認定標準

臺北市政府 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號9樓高區  
 承辦人：林漢廷  
 電話：02-27208889/1999#8286  
 電子信箱：udd-10915@mail.tapei.gov.tw

受文者：  
 發文日期：中華民國110年5月19日  
 發文字號：府都設字第1103039912號  
 類別：普通件  
 審議及解密條件或保密期限：  
 附件：建築物補照涉及都審程序認定標準

主旨：有關本市「建築物補照涉及都審程序認定標準」，請轉知所屬會員知照，請查照。

說明：

- 依本府110年4月15日府都設字第1103033937號函發臺北市都市設計及土地使用開發許可審議第579次委員會會議決議辦理。
- 臺北市土地使用分區管制自治條例第95條規定，都市計畫圖明之都審地區或開發條件達「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條規定者，應辦理都審程序，先予敘明。
- 有關前開應提送都審案件因故辦理補領建築執照程序，為簡政便民並確立都審之權責，嗣後相關案件之認定標準如下：
  - 未申請容積移轉，或申請大稻埕、古蹟容積移轉者：
    - 突出既有建築物之量體，涉及建築物立面風貌改變者，倘於相關都審法令公告前增建，因無涉都審權管，免提送都審程序；倘於都審法令公告後增建，則應依審議規則第8條規定檢討是否需提送都審程序。
    - 僅涉建築物內部樓地板增加者，依建管相關程序辦理，免提送都審程序。

- 申請公共設施容積移轉者：依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第5條規定，應提送都審程序，並依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議參考範例」檢討留設環境補償措施。
- 相關資料請逕至本府都市發展局網站-便民服務系統項下之「都市開發審議服務平台/都市設計審議/審議規定」下載。
- 另有本府106年9月18日府都設字第10634159500號函及109年3月16日府都設字第1093027960號函即日起停止適用。

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：臺北市府都市發展局綜合企劃科（含附件）、臺北市建築管理工程處（含附件）



# 都審查核表及報告書標準版格式

臺北市府都市發展局 函

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)

受文者：承辦人：黃俊誠  
電話：02-27206889/1999#8281  
傳真：02-27593318  
電子信箱：udd-chunyi@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議收件查核表」及「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議報告書標準版格式」，詳如說明，並自即日起實施，請轉所屬會員知照。

說明：  
一、本府「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議服務平台(以下簡稱：審議服務平台)」業於110年5月10日正式改版上線，為因應都審無紙化作業推動及110年7月1日都審收費之施行，都審收件標準應有一致化標準，避免行政資源及覆消耗並提升申辦效能，爰公告「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議收件查核表(以下簡稱：都審收件查核表)」，並修正「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議報告書標準版格式(以下簡稱：報告書標準版格式)」(原名：都審報告書參考範例)。  
二、都審案除應依上開都審收件查核表及報告書標準版格式提送申請書圖外，並依下列規定辦理，倘經檢視未符規定者，得函請補正：  
(一)都審識別碼：都審識別碼係新系統改版後新增之欄位，各都審案僅有一都審識別碼，其目的係為串接各案之受理過程，請中設單位於線上申請時填妥，以提升線上申

請便利性。  
(二)線上申請書與建築計畫資料表應使用審議服務平台系統產出之表格，不得複製。  
(三)為配合都審無紙化審議作業，審議服務平台上傳之各階段報告書電子檔須與紙本相符(含中設單位用印處、建築計畫資料表、頁碼編排等)，且報告書電子檔應適度壓縮檔案大小，爰請依報告書標準版格式製作編排並精簡圖說內容。  
三、都審收件查核表與報告書標準版格式請逕至本局網站-便民服務系統項下之「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議審議服務平台/都市設計審議/都審暨相關法令資訊/都審相關規定及函釋」下載。

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：臺北市都市更新處、臺北市府都市發展局(住宅工程科)、臺北市府工務局(整所屬單位)、臺北市府捷運工程局(整所屬單位)、臺北市府教育局

## 「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案」收件查核表

本查核表係協助檢核都審案中請圖書及文件之完整性。

查核項目	查核結果		
	有	無	備註
(一) 線上申請書 (二) 都審報告書			
1. 「線上申辦日期」應於有效期限14個日曆大內書而掛號。			
2. 確認申請類別及程序無誤			
3. 申請人/單位及設計單位名稱及聯絡資訊應完整，並以正章用印。			
1. 應檢附完整圖說及文件份數。 (1) 一般審議案：除核定階段外，其餘各階段應繳交5份報告書。 (2) 大稻埕歷史風貌特定專用區案：除核定階段外，其餘各階段應繳交9份報告書。 (3) 核定階段：2份報告書			
2. 報告書用印處皆以正章用印(核定報告書全數，其餘階段至少1份)。			
3. 申請書、委託書、切結書、資訊同意書等中設單位皆需用印，切結書需申請單位用印(不符代理)；涉多人/家中申請單位需委託代理時，應檢附委託代理申請等相關文件。			
4. 線上申請書與都審報告書之相關內容應相符。			
5. 汽車位數量大於150輛，應檢附附件報告書。			
6. 屬變更設計案，應檢附所次核定函文及變更前後圖說對照。			
<b>書圖內容文件提醒事項</b>			
1. 審議服務平台上傳之報告書電子檔應與紙本相符，含中設單位用印、建築計畫資料表、頁碼編排等。線上申請書與建築計畫資料表不得複製。			
2. 應檢附都審各階段相關補正、會議紀錄函文及紀錄本文影本(版面不得縮放)。			
3. 受理過程之函文及承辦人應如實填寫。			
4. 頁碼應與電子檔頁號對應，以阿拉伯數字連續編碼，禁止以其他數字編號(如：1-1-1-2、I-III)。			

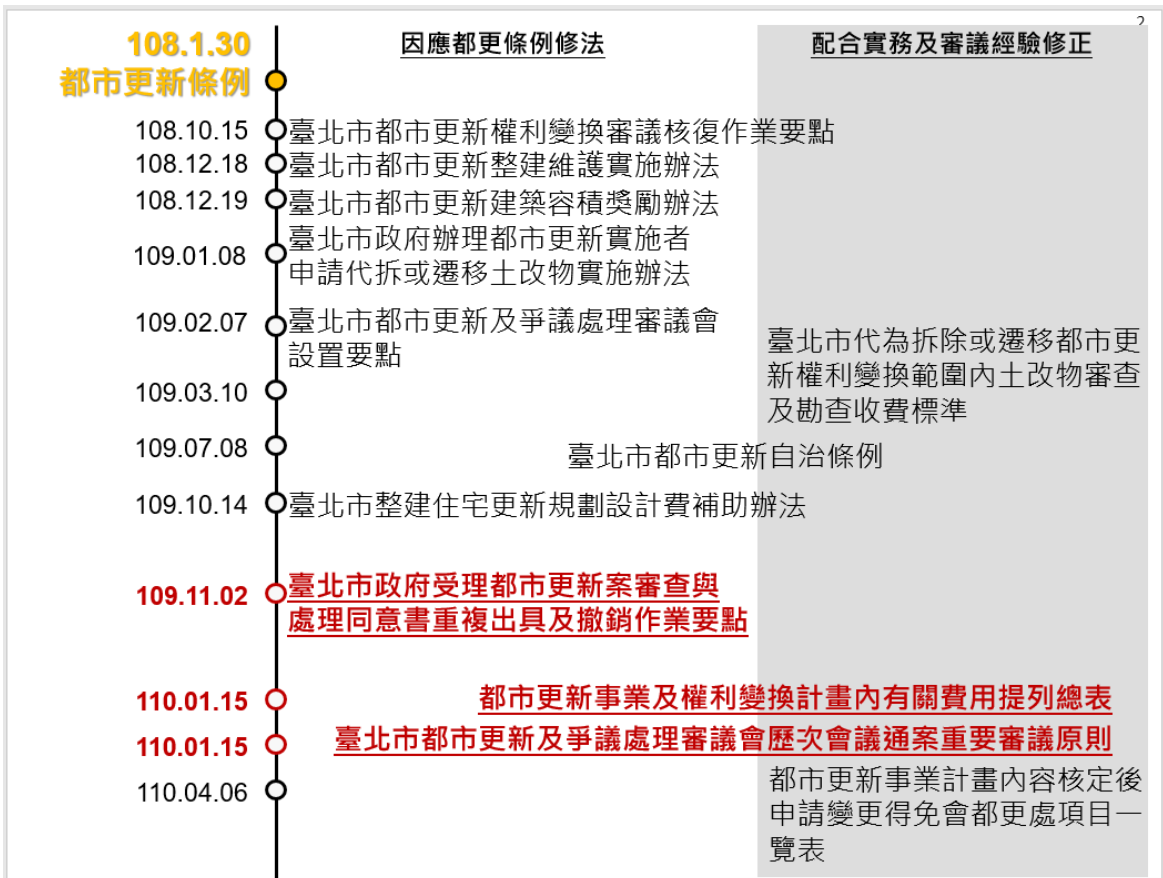
符合收件標準  
不符合收件標準  
查核人員：日期 時間

# 都市更新處

# 共同負擔及審議會歷次通案原則

主講人 | 臺北市都市更新處  
陳品先科長

中華民國110年9月2日

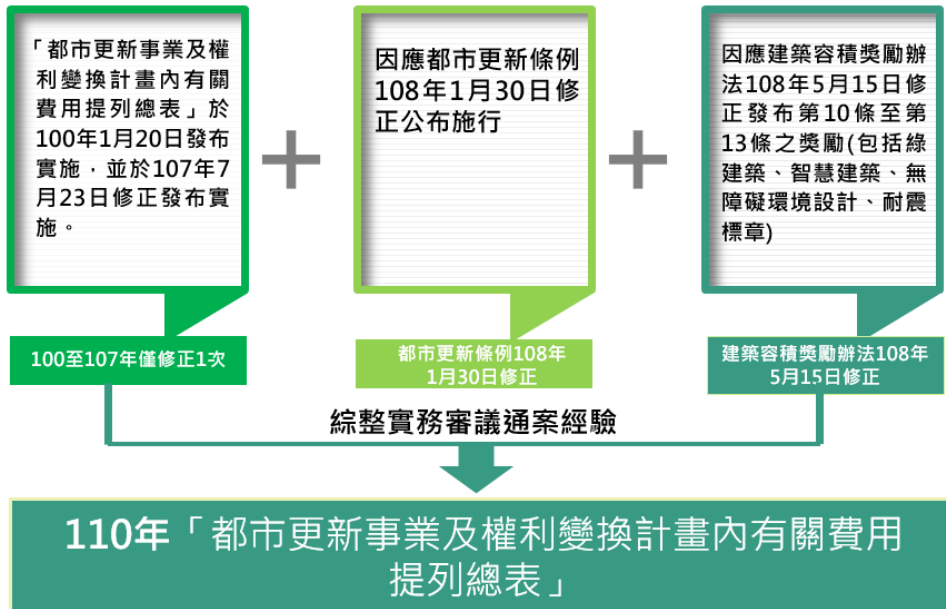


# 都市更新事業及權利變換計畫內 有關費用提列總表修法重點

110.01.15 修訂發布  
110.03.01 生效日



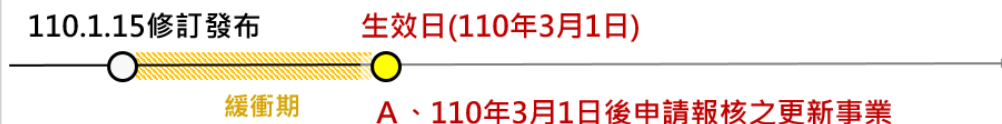
## 一、背景



## 二、修法重點

- (一) 考量財務計畫及權利變換估價一致性，修正程序中及已核定案件變更適用總表之處理方式
- (二) 修正事權分送案之各項費用基準-允許項目差異一覽表
- (三) 考量實務執行，明定政府主導更新案件得依實際發包之預估金額提列及相關管理費率認列方式
- (四) **增加協議合建財務計畫簡化方式**
- (五) 因應都市更新建築容積獎勵辦法，**新增獎勵項目衍生費用**
- (六) 配合財政部109年9月14日號令，修正營業稅計算公式

### (一) 考量財務計畫及權利變換估價一致性，修正程序中及已核定案件變更適用總表之處理方式



#### B、已申請報核欲適用新表

- ✓ 分送報核之事業計畫：  
以自提修正方式辦理重公展等程序
- ✓ 併送報核：  
應改以分送方式辦理或由實施者撤案重新送件

#### C、已核定公告欲適用新表

事業計畫完整變更得適用新表，  
惟須併同變更評價基準日，並完整變更權利變換計畫。

## (二)修正事權分送案之各項費用基準-允許項目差異一覽表

依都市更新權利變換實施辦法第19條修正內容

總項目	項目	細項	事業計畫核定內容為準	事業計畫須確立計算基準	權利變換計畫核定內容為準
壹、工程費用	重建費用(A)	營建費用(含公益設施樓地板面積)			◎
		拆除費用、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水、電、瓦斯管線工程費用、公寓大廈管理基金、開放空間基金、建築相關規費、綠建築設施費用、相關委外審查之相關費用			◎
	公共設施費用(B)			◎	
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)(屬金錢部分)			◎	
貳、權利變換費用(D)	都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、其他規劃簽證費用、地籍整理費用			◎	
	合法建築物拆遷補償費、其他土地改良物拆遷補償費用、合法建築物拆遷安置費用			◎	
	占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用			◎	
參、容積移轉費用(E)			◎	◎	
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		◎			
伍、貸款利息(G)				◎	
陸、稅捐(H)				◎	◎
柒、管理費用(I)	人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費、專業營建管理費用			◎	◎
	信託管理費				◎

上表提列項目皆應於事業計畫申請報核時提出計算基準及費用預估

## (二)修正事權分送案之各項費用基準-允許項目差異一覽表

權變計畫階段提列項目之數值變動符合以下原則者，免變更事業計畫：

- 營建費用：**樓層、構造、等級、總樓地板面積不變，僅營建單價應採評價基準日當時最近公告之工程造價提列，並依「臺北市營造工程物價指數之總指數」調整至評價基準日。
- 土地改良物拆遷補償及安置費用：**事業計畫時由實施者載明補償面積、判定原則、補償單價等，其中補償單價應委託專業估價者進行查估後評定之，並以權利變換計畫所載內容為準。
- 貸款利息：**隨評價基準日公告基準利率波動。
- 稅捐及管理費用：**提列之計算公式應於事業計畫確定，實際金額以權利變換計畫所載數額為準。

### (三) 考量實務執行，明定政府主導更新案件得依實際發包之預估金額提列及相關管理費率認列方式

以政府主導都更方式參與都市更新，得依實際發包之預估金額等方式並經審議會同意提列，得不依本提列總表提列。

- 訂有投資契約之案件：管理費率依其契約承諾共同負擔比例認列
- 無投資契約之案件：
  - 「人事行政管理費」考量公辦都更案為公共利益服務性質，不予提列
  - 「銷售管理費」按實施者實際分配之總價值級距提列
  - 「風險管理費」不論更新單元規模為何，得逕以上限提列

### (四) 參考營建署都市更新手冊財務計畫章節，增加協議合建財務計畫簡化方式

1. 針對實施方式為協議合建、自地自建、設定地上權等經全體土地及合法建物所有權人同意之實施方式者，得簡要說明實施經費成本明細表(如右表)。

2. 倘需依都市更新條例第70條規定辦理投資抵減，相關項目及其說明仍應於事業計畫中列出；未於事業計畫中列出，後續倘需辦理投資抵減，需依都市更新條例第32條辦理變更。

總項目	項目	金額
壹、工程費用	重建費用(A)	
	公共設施費用(B)	
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	
	工程費用合計(壹)	
貳、都市更新費用(D)	建築師規劃設計費	
	都市更新規劃費用	
	估價費用(含技師簽證費用)	
	土地改良物拆遷補償及安置費用	
	地籍整理費用	
	其他必要費用	
	都市更新費用合計(貳)	
	參、申請容積移轉所支付之費用(E)	
	肆、都市計畫變更負擔費用(F)	
	伍、貸款利息(G)	
	陸、稅捐(H)	
	柒、管理費用(I)	
	(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)總計	



## (五)因應都市更新建築容積獎勵辦法，新增獎勵項目衍生費用

因應108年5月15日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法第10條至第13條  
**新增獎勵項目：**

- **綠建築**：給予基準容積2%-10%獎勵
- **智慧建築**：給予基準容積2%-10%獎勵
- **無障礙環境設計**：給予基準容積3%-5%獎勵
- **耐震設計**：給予基準容積2%-10%獎勵

## (五)因應都市更新建築容積獎勵辦法，新增獎勵項目衍生費用

項目		細項		說明
壹、 工程費用	重建費用(A)	營建費用	1.工程費用價差	考量標章申請可取得相對之容積獎勵，額外衍生之工程造價價差及特別監督費用等納入共同負擔後， <b>恐導致共同負擔大幅提升，共負比失衡，影響地主權益並造成社會觀感等問題</b> ，參酌研商會議委員意見，另案 <b>併同工程造價要項及估價範本檢討</b> 。
		其他必要費用	2.耐震標章所需之結構施工特別監督費用	
		相關委外審費用	3.審查費	依《都市更新容積獎勵辦法》第10條至第13條申請標章應繳交之審查費用。 <b>依事業計畫報核時台灣建築中心公布之計列方式核實提列</b> 。
貳、 權利變換費用	規劃費	其他規劃簽證費用	4.專業顧問費(規劃費)	依《都市更新建築容積獎勵辦法》第10條至第13條申請獎勵之規劃費。 <b>以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證</b> 。

考量係屬個案需求，非通案必要負擔，且**已有「相關委外審查費用」及「其他規劃簽證費用」**等項目可提列，不另增訂提列項目。

## (六)配合財政部109年9月14日號令，修正營業稅計算公式。

財政部  
109.9.14令  
總表公式  
趨近市價

擬訂事業計畫報核日於**110年1月1日(含)以後之案件**，其營業稅應依財政部公式**擇一計算**；未選定者，主管稽徵機關應**依第2種公式**認定

1. (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)x(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)x5%
2. (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)x [ 房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格) ] x5%

107年提列  
總表公式  
趨近市價

(更新後總價值\*共同負擔)\*(1-共負比)\*5%

100年提列  
總表公式  
稅額最低

所有權人分配房地現值\*5%

# 臺北市都市更新及爭議處理審議會 歷次會議通案重要審議原則修法重點

110.01.15 修訂發布

## 一、背景

本府都市發展局99年6月24日北市都授新字第09931121400號函頒，彙整歷次臺北市都市更新及爭議處理審議會、幹事及權變小組通案重要結論與決議，作為審查之參考，並歷經106年10月25日及107年7月26日2次修正

99年至107年僅修正2次

+

本次修正係鑒於「都市更新條例」業於108年1月30日修正發布施行，又自前次修正本原則迄今已逾2年，隨個案審議所遇之基地條件、規劃設計及申請獎勵項目等多元樣態，歷經本府相關單位及審議委員之討論與意見，其會議紀錄已累積相當經驗與成果

108年1月30日都市更新條例修正

綜整實務審議通案經驗

110年「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

## 二、修法重點

- (一)將本原則項目依屬性類別，歸於各涉及之項目
- (二)刪除原則中已發布執行相關法規、命令，避免疊床架屋
- (三)綜整歷年都市更新案件審議經驗，明確修訂或增訂本原則，減少執行疑義
- (四)以民主的參與及公開的訊息，提供更多參與及選擇的機會，使所有權人有知悉之權利，俾利都市更新審議進程，減少案件爭議
- (五)參考109年度臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議原則，增進都市更新案公共利益，塑造友好都市環境，以符都市更新之目的
- (六)因應財政部109年9月14日號令，明確規定更新案件相關辦理程序，確保所有權人「知」的權利

## (一)將本原則項目依屬性類別，歸於各涉及之項目

「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

臺北市都市更新及爭議處理審議會 99年6月24日北市都新字第09931121400號函  
 臺北市都市更新及爭議處理審議會 106年10月25日北市都新字第10632323700號函修正  
 臺北市都市更新及爭議處理審議會 107年7月26日北市都新字第1076002232號函修正

臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則

臺北市都市更新及爭議處理審議會 99年6月24日北市都新字第09931121400號函  
 臺北市都市更新及爭議處理審議會 106年10月25日北市都新字第10632323700號函修正  
 臺北市都市更新及爭議處理審議會 107年7月26日北市都新字第1076002232號函修正  
 臺北市都市更新及爭議處理審議會 110年01月15日北市都新字第1106001244號函修正

類別	編號	審議原則
F1獎勵容積	1	實施者申請原建築容積之確認，應於幹事複審前取得都市發展局(建管處)之核准函。
F4獎勵容積	F4-1捐贈公益設施獎勵容積	1 以異地提供之公益設施核算價購金額時應扣除公設部分之樓地板面積成本，俾使捐贈及所獎勵之基礎一致。 2 捐贈公益設施請依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」規定辦理。
	F4-2協助開闢道路獎勵容積	1 捐贈更新單元周圍部分計畫道路用地所申請之獎勵容積，應切結於使用執照取得前，清除地上物(含遮雨棚架)，完成捐贈予本市及開闢完成之程序。 2 實施者應妥善處理更新地區範圍外周邊之計畫道路，確實與地主達成協議並於事業計畫核定前取得地主捐贈同意書始得適用獎勵。 3 有關協助開闢道路涉及基地之出入口通路部分(基地主要出入口及車道出入口至已開闢計畫道路)應自行開闢者，其工程及拆遷安置經費不得核計容積獎勵，請以圖示方式補充說明其範圍及計算方式為何。(如圖)

類別	編號	修正規定
一、容積獎勵項目	(一)原容積高於基準容積	1 實施者申請原建築容積之確認，應於專案審查(小組)會議或幹事複審前取得本市都市發展局(本市建築管理工程處)之原容積認定證明。
	(二)提供指定社福設施或公益設施	1 適用108年1月30日修正公布前都市更新條例之案件，以異地提供之公益設施核算價購金額時應扣除公設部分之樓地板面積成本，俾使捐贈及所獎勵之基礎一致。 2 捐贈公益設施請依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」規定辦理。
	(三)協助取得及開闢公用地且產權登記為公有	1 捐贈更新單元周圍部分計畫道路用地所申請之獎勵容積，應切結於使用執照取得前，清除地上物(含遮雨棚架)，完成捐贈予本市及開闢完成之程序。 2 實施者應妥善處理更新地區範圍外周邊之計畫道路，確實與地主達成協議並於事業計畫核定前取得地主捐贈同意書始得適用獎勵。 3 適用108年1月30日修正公布前都市更新條例之案件，有關協助開闢道路涉及基地之出入口通路部分(基地主要出入口及車道出入口至已開闢計畫道路)應自行開闢者，其工程及拆遷安置經費不得核計容積獎勵，請以圖示方式補充說明其範圍及計算方式為何。(如圖)

TAIPEI 臺北市都市更新處  
臺北 Taipei City Urban Regeneration Office

## (二)刪除原則中已發布執行之相關法規、命令，避免疊床架屋

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
四、廢巷改造	1	有關本市都市更新自治條例第10條規定，就鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行之認定，應檢附基地四周街廓相關圖說於計畫書內以利審認，並依下列原則認定： (1) 實施者就廢巷所鄰接之未開闢計畫道路應協助開闢至已開闢完成之計畫道路。 (2) 倘無法依前開原則協助開闢，則廢巷所鄰接之計畫道路及其鄰接更新單元範圍垂直面寬之計畫道路，協助開闢並可供通行。如有困難，請實施者敘明理由，提請審議會審議。	有關本市都市更新自治條例第10條規定，就鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行之認定，得以下列原則認定： (1) 實施者就廢巷所鄰接之未開闢計畫道路應協助開闢至已開闢完成之計畫道路。 (2) 倘無法依前開原則協助開闢，則廢巷所鄰接之計畫道路及其鄰接更新單元範圍垂直面寬之計畫道路，協助開闢並可供通行。如有困難，請實施者敘明理由，提請審議會審議。 (3) 考量都市更新業廢巷情況不同，審議會就個案核給△F5-1環境公益性之容積獎勵部分予以討論。	舊業文字並酌修部分文字。 (1) 有關廢巷或改造計畫應考量鄰近計畫道路之通行情形，故新增涉及廢巷改造更新案，應檢附基地四周街廓相關圖說，以供審議參考。 (2) 廢止巷道應考量周邊通行之必要性，及檢討法令規定，非以判定是否符合環境公益性的減△F5-1等方式，建議刪除本項(3)。
	2	實施者協助開闢更新單元周邊之計畫道路，應儘量考量以完整街廓與開闢為原則。		「其他」類別編號6內容，係屬廢巷改造事項，故調整至本類別。
舊違章建築先行拆除	1		審議會僅對擬拆除建物面積報備程序予以確認，申請單位仍應依據建築法令規定申請拆除執照。	鑒於105年1月4日起實施之「臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點」已有明訂都市更新案件涉及先行拆除之作業程序，爰刪除本項。
建築物拆遷補償	1		建築物拆除時點位於劃定更新地區前，補償金額不予計入建築物殘餘價值，且亦不予計算建物拆除費用。	鑒於105年1月4日起實施之「臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點」已有明訂都市更新先行拆除之建築物提列建築物拆遷補償費事宜，爰刪除本項。

### (三)綜整歷年都市更新案件審議之經驗，明確修訂或增訂本原則，減少執行疑義

計畫道路未達8公尺，補足8公尺再退縮2公尺

幹事複審前完成文資審議

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
(五)依基地沿街面留設部分2公尺以上供人行走之地面道路或騎樓	3		高層建築物緩衝空間之出入通道，其通行動線得與汽車出入口重疊使用，並以實際車道所需通行寬度扣除。	本項整併至本類別編號2第2點。
	4	請實施者將人行道順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車，並於規約中載明。	請實施者將人行道順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車，並於住戶規約中載明。	1. 編號變更。 2. 依公寓大廈管理條例規定，將「住戶規約」修正為「規約」，統一用辭定義，以臻明確。
	4		人行步說應保留淨寬2.5公尺為原則，容許喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱。倘設置明顯阻礙通行之灌木等植栽不得供人通行者應予以扣除。	本項整併至本類別編號2第4點。
	5	人行步說如留設自行車道，地面應標示清楚其動線範圍並優先供人行走。	人行步說如留設自行車通行動線，應標示清楚其動線並可供人行走。	配合本市人行步說政策，倘人行步說與自行車道共用時，應為優先供人行走。爰修正文字。
	6	計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮蔭人行步說，但因基地條件窒礙難行者，得經審議會決議免依本項原則辦理。		1. 本項新增。 2. 考量更新案對周遭環境公益性及消防救災安全性，基地臨計畫道路未達8公尺時，應退縮至補足8公尺為原則，如因基地條件窒礙難行者，得經審議會決議免依本項原則辦理。
	(六)文化資產保存維護	1	為核計都市更新之容積獎勵，古蹟、歷史建築與歷史性建築物保固維修之獎勵更新案，應先將維護保固工法、細部施工圖說及詳細估價單一併提送文資委員會審查。上述項目依文資審查結果為準，並於幹事複審前完成。	為核計都市更新之容積獎勵，古蹟、歷史建築與歷史性建築物保固維修之獎勵更新案，應先將維護保固工法、細部施工圖說及詳細估價單一併提送審查。上述項目經文資委員會審查通過則依文資審查結果為準。
(七)占有他人土地	1	為整合土地進行更新，於報核前除預備價購77年8月1日之前之違章建築物(含土地及建物)，符合都市更新基地	為整合土地進行更新，於報核前除預備價購77年8月1日之前之違章建築物	鑒於都市更新各類獎勵保固保潔者申請之，故將「應」修正文字為「得申請」。



### (三)綜整歷年都市更新案件審議之經驗，明確修訂或增訂本原則，減少執行疑義

新制△F5-1 建築規劃設計(四)符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別。符合建築設計類別全部審議原則者，給予容積百分之三。

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
二、建築設計	1	基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附規約，納入更新事業計畫書： (1) 機車停車位達400輛以上時，應設置機車專用車道，其坡道寬度及出入口寬度採3.5公尺以上雙車道設計為原則，若機車進出坡道分別設置者，其單向坡道寬度與出入口寬度採2公尺以上設計為原則，坡道斜率宜小於1/8，並分流管理汽機車動線；機車停車位未達400輛時，得免設置機車專用坡道，但汽、機車共道時坡道斜率的設置宜小於1/8。 (2) 機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上，倘基地因條件限制須將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地為原則。經審議會決議得設置於地面層，則該停車空間周邊應以透空處理，不得設置實牆。 (3) 車道出入口，應設警示、管制標誌及規劃車輛停車空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。 (4) 機車停放地面層時，應於規約內註記不可擅自變更作其他用途。	基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附住戶管理規約，納入更新事業計畫書： (1) 汽機車動線應予分流管理。 (2) 機車停車空間予集中留設，並設置機車專用車道，出入口勿妨礙行人之通行。 (3) 車道出入口，應設警示及管制標誌及規劃車輛停車空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理。 (4) 汽、機車共道時斜坡道的設置應至少1/8，並進行管制，配設必要之設備及防滑設計。 (5) 機車停放地面層時，應於建築管理公約內註記不可擅自變更作其他用途。 (6) 機車出入口坡度避免過度彎曲。 (7) 機車位達400輛以上時，出口寬度在3.5公尺以上，以利機車雙向進出。	1. 本項(1)、(2)及(4)無法同時規劃設計，故本次修正參考「臺北市都市設計及土地開發許可審議委員會參考範例」，以機車停車位達400輛以上劃分是否應設置機車專用車道為原則，並整併為(1)內容。 2. 依公寓大廈管理條例規定，將「住戶管理規約」修正為「規約」，統一用辭定義，以臻明確。 3. 考量實務車道寬度實僅得以3.5公尺及2公尺設置，故修正(1)文字以最小寬度作為原則，增訂「以上」文字，以臻明確。 4. 考量都市更新個案可能涉及原容積配置於地下一層進而排擠機車停車空間情形，為保留建築規劃彈性，刪除(2)文字；惟集中設置仍會使更新後環境品質提升，故移至交通規劃類別編號2規範。 5. 本項(5)修正部分文字，將「建築管理公約」修正為「規約」。 6. 本項(6)機車出入口坡度是否過度彎曲，實務上無法明確判斷，故本次刪除。

調整類別 修正 刪除



(三)綜整歷年都市更新案件審議之經驗，明確修訂或增訂本原則，減少執行疑義

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
<b>新制△F5-1</b> <b>建築規劃設計(四)符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別。</b> <b>符合建築設計全部審議原則者，給予基準容積百分之三。</b>	2	<b>調整類別</b>	依 107 年 3 月 26 日前規定申請△F5-1 之更新案，機房及雨遮配置之合宜性應予考量，其配置與設計不合理時，應酌予降低△F5-1 獎勵值。	本項整併至類別一、容積獎勵項目(四)△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物互相調編號 2。
	3	<b>修正 編號變更</b>	有關空調機設置之規劃，請針對建物各向立面整理規劃設置區位，並於住戶管理規約中明訂不得自行變動。	1. 編號變更，調整文字。 2. 依公寓大廈管理條例規定，將「住戶管理規約」修正為「規約」，統一用辭定義，以臻明確。
	3	<b>編號變更</b>	基地周邊人行道及騎樓配置請依內政部營建署頒布「市區道路人行道設計手冊」及「市區道路及附屬工程設計規範」設計原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度。	編號變更，文字未修正。
	4	<b>調整類別</b>	一般零售業，需考量裝卸貨需求並於基地內自行滿足。	本項整併至類別三、交通規劃編號 5。
	4	<b>編號變更</b>	建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。	編號變更，文字未修正。
	5	<b>修正</b>	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上；另有屬屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木。	增加前段應檢附書圖及通案審議喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上之文字，以利審議。
	6	<b>調整類別</b>	更新案之規劃，當在適當明顯位置設置成果告示牌，其式樣得參考實地者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。	「其他」類別編號 8 內容，涉及更新後建築規劃事項，故調整至本類別，文字未修正。
7	<b>增訂</b>	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於 2 公	1. 本項新增。 2. 考量都更案公益性及開放性，參考「臺北市	

(三)綜整歷年都市更新案件審議之經驗，明確修訂或增訂本原則，減少執行疑義

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
<b>新制△F5-1</b> <b>建築規劃設計(四)符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別。</b> <b>符合建築設計全部審議原則者，給予基準容積百分之三。</b>	6	<b>調整類別</b>	尺，且騎道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過 45 公分、透空率不得小於 70% 為原則。	都市設計及土地開發許可審議委員會參考範例，有關圍牆設置等內容納入審議原則。
	8	<b>增訂</b>	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。	1. 本項新增。 2. 參考「臺北市都市設計及土地開發許可審議委員會參考範例」有關開放空間燈具等內容納入審議原則。
	9	<b>調整類別</b>	(1) 尚未經審議會審議之案件，建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施之位置，請於圖面用符號或標註載明清楚以利審議。 (2) 業經審議會通過之案件除依前項規定辦理，並請實地者檢附同意書或存證信函等書件，善盡告知義務，使選配建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施所有權人清楚知悉。	本項整併至類別八、其他編號 7。
	9	<b>增訂</b>	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。	1. 本項新增。 2. 參考「臺北市都市設計及土地開發許可審議委員會參考範例」有關高層緩衝空間等內容納入審議原則。
	10	<b>增訂</b>	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。	1. 本項新增。 2. 參考「臺北市都市設計及土地開發許可審議委員會參考範例」有關商業區設置商業使用空間等內容納入審議原則。 3. 考量個案仍有特殊之情形，如都市更新案件所在區位較無商業活動或基地狹小等，

### (四)以民主的參與及公開的訊息，提供更多參與及選擇的機會，確保所有權人有知悉之權利

於權利變換計畫增列營業稅處理原則

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
五、(一)有關財務費用提列與權利變換費用	5	<p>適用於100年1月20日前已報核事業計畫且適用95年提列總表，於權利變換計畫增列營業稅之條件：</p> <p>(1)權利變換計畫尚未報核者： 實施者應於召開自辦及公辦公聽會時，向所有權人委予說明增列營業稅之緣由，以確保所有權人「知」及表達意見之權利。</p> <p>(2)權利變換計畫已辦理公開展覽及公聽會後實施者始提列該項費用者： a. 實施者應重新辦理公開展覽、公聽會及後續審議程序，並於召開公辦公聽會時，向所有權人委予說明增列營業稅之緣由，以確保所有權人「知」及審議期間表達意見之權利。 倘屬100%同意且無爭議之更新案，實施者得召開說明會委予說明，倘無所有權人於說明會上表達異議，並檢附100%同意增列營業稅之同意書予本市都市更新處審核，續行下一階段審議，但所有權人於說明會表示異議時，則須重新公開展覽及公聽會程序。</p> <p>(3)權利變換計畫已核定者： 增列營業稅係非屬108年1月30</p>	<p>事權分送之更新案，事業計畫以房屋現值為基準提列營業稅者，可於權利變換計畫改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列。</p> <p>營業稅之計算公式： 更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值 X5% (1)=(更新後總價值 X 共同負擔比)X(1-共同負擔比)X5%</p>	<p>1. 有關100年1月20日前已報核事業分送案，已核定事業計畫係因適用95年提列總表而無法提列營業稅，為保護營業人轉嫁營業稅額之權益，且參考本市都市更新自提修正幅度過大處理方式，提出有關都市更新事業計畫與權利變換計畫採分送者，事業計畫核定時未提列營業稅，於權利變換計畫增列營業稅通案處理原則。</p> <p>1. 本項審議原則業經109年8月21日第431次本市都市更新及爭議處理審議會同意。</p>



五、第3點轉管  
六、自提修正幅度過大  
八、其他第1點

營業稅改用100年版計算公式處理原則

		<p>6 因應財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令後營業稅提列通案審議原則： (1)擬訂都市更新事業計畫報核日於107年7月23日以前且適用100年報列總表之更新案，原以房屋現值為基準(即100年版)計算營業稅，於程序中改採用經主管機關核定後權利價值為基準(即107年版)提列者，請依下述程序辦理。 a. 尚未辦理聽證程序者： 實施者應於聽證程序時，向所有權人委予說明財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令及計畫書提列營業稅方式，並決定是否改採100年版以房屋現值為基準計算營業稅，以確保所有權人「知」及審議期間表達意見之權利。 b. 已辦理聽證程序或更新計畫</p>		<p>1. 本項新增。 2. 為財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令發布後，109年12月31日以前報核之更新案，報繳金額均以事業計畫或權利變換計畫金額課稅，故無論係以100年或107年營業稅公式計算之金額，皆與實際報繳金額一致。然考量減少土地繳納稅賦負擔，提高更新意願及實施者整合進度，經本處研議變更營業稅計算公式並以簡化程序方式辦理。 1. 本項審議原則業經109年12月18日第452次本市都市更新及爭議處理審議會同意。</p>
--	--	---	--	---

建築設計涉及轉管、過樑等相關設施位置，善盡告知義務

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
五、(三)估價	3	<p>建築設計中涉及轉管、過樑、招牌、公共設施之空調主機及中繼水箱等相關設施之位置，請於圖面用符號或標註說明清楚並反映於更新後估價中，另請實施者善盡告知義務，使選配建築設計中涉及上述相關設施所有權人清楚知悉。</p>	<p>(C) 尚未經審議會審議之案件，建築設計中涉及配避設計與配避設施之位置，請於圖面用符號或標註說明清楚以利審議。 (C) 業經審議會通過之案件除依前項規定辦理，並請實施者檢附同意書或存證信函等文件，善盡告知義務，使選配建築設計中涉及配避設計與配避設施所有權人清楚知悉。</p>	<p>1. 「建築設計」類別編號0內容，係屬更新後估價事項，故調整至本類別。 2. 本項(1)正面表列配避設施應標，並應反映於更新後估價。 3. 本項(2)係適用業經本府審議通過之條件，現本局業於協審檢核表單中明定本項，故刪除實施者應檢附文件，另請實施者善盡告知義務併至(1)，以維所有權人權益。</p>



類別	編號	修正規定	現行規定	說明
六、都市更新案自提修正幅度過大，更新程序處理方式	1	<p>於都市更新事業計畫及權利變換計畫審公開發覽後，因自提修正計畫內容幅度過大，不符合都市更新簡易變更程序者，請依以下逐程序辦理。</p> <p>(1) 實施者申請重行公展公聽會者，免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業。</p> <p>(2) 實施者未申請重行公開發覽及公聽會</p> <p>a. 100%同意且無爭議性之更新案：因計畫內容修正幅度過大，實施者召開說明會後，說明會上無異議時，檢附100%修改內容同意書予本市都市更新處審核，續行下一階段審查。但所有權人於說明會表示異議時，則需辦理公開發覽及公聽會。</p> <p>b. 非100%同意之更新案：因計畫內容修正幅度過大，需召開幹事會討論程序是否重行公開發覽、公聽會及後續程序。</p> <p>(3) 聽證後計畫內容修正幅度過大，除須重行上述程序外，有影響所有權人選配或權益者，至少應再召開一場幹事及權變小組審查會議，並重新召開聽證後，再提審議會審議。</p>		未修正。

計畫內容修正幅度過大，造成前後差異，強調所有權人「知」的權利

- 既有保障所有權人權利，修法後規定明確化。 **公劃更新地區召開鄰地協調會，意願及會議狀況要說明**

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
八、其他	1	公劃地區之更新單元若召開鄰地協調，應將鄰地之意願與出席狀況資料納入計畫書中敘明。	公劃地區之更新單元若依規定召開鄰地協調，應將鄰地之意願與出席狀況資料納入計畫書中敘明。	<p>編號變更。</p> <p>經查公劃地區舉辦鄰地協調會，係涉及「臺北市都市更新自治條例」第14條規定則須邀請相鄰所有權人參加自辦公聽會，未有訂定公劃地區應辦理鄰地協調會之規定，故刪除「依規定」文字，以臻明確。</p>

- 原本僅有公展期間實施者針對所有權人意見溝通協調，修法後沒有程序期間之原則。

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
八、其他	2	實施者針對當地居民及範圍內所有權人相關意見，應充分回復說明並將溝通結果於計畫書內說明。	<p>(1) 實施者針對公展期間住戶意見，應向住戶充分說明，並將溝通結果於計畫書內說明。</p> <p>(2) 實施者應建置更新案網站並得以現場駐點方式與住戶溝通。</p>	<p>編號變更。</p> <p>經查實施者應針對「都市更新程序中任何階段」當地居民及範圍內所有權人意見作充分說明，以供審議參考，故刪除本項(1)「公展期間」並新增「當地居民及範圍內所有權人」文字，以臻明確。</p> <p>本項(2)業已明訂於「都市更新條例施行細則」第18條中規範，爰刪除本項。</p>

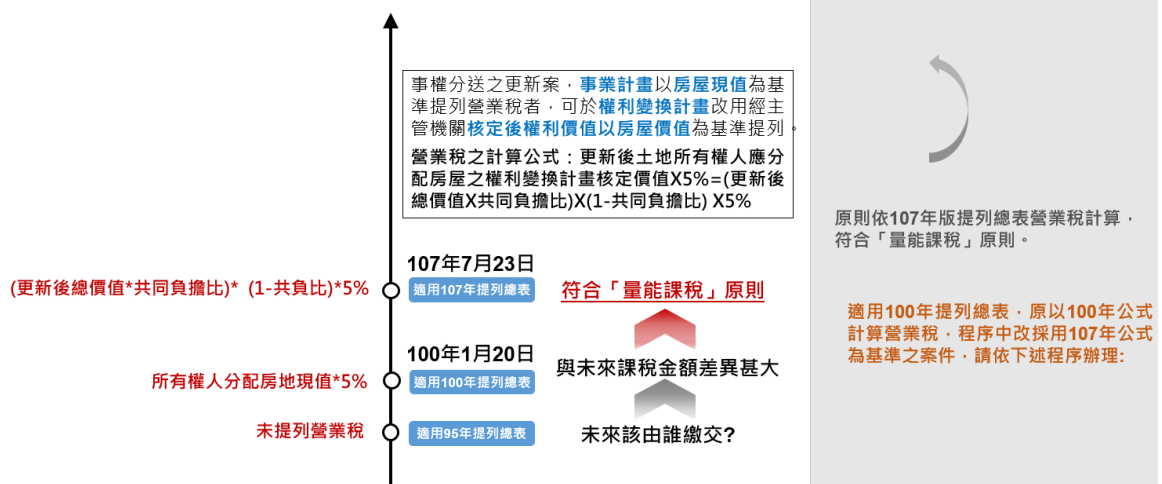
實施者應善盡溝通協調之責



## (五) 參考109年度臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議原則，增進都市更新案公共利益

類別	編號	修正規定	現行規定	說明
二、建築設計	7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。		1. 本項新增。 2. 考量都市更新公益性及開放性，參考「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會參考範例」有關圍牆設置等內容納入審議原則。
	8		幹事會時確認建築圖面及尺寸應標示清楚以利大會審議。	本項整併至類別八、其他編號7。
	8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。		1. 本項新增。 2. 參考「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會參考範例」有關開放空間燈具等內容納入審議原則。
	9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。		1. 本項新增。 2. 參考「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會參考範例」有關高層緩衝空間等內容納入審議原則。
	10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。		1. 本項新增。 2. 參考「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會參考範例」有關商業區設置商業使用空間等內容納入審議原則。 3. 考量個案仍有特殊之情形，如都市更新案件所在區位較無商業活動或基地狹小等，致無法將商業活動延伸設置於2樓，爰於文字後端新增為原則，保有審議彈性。
三、交通規劃	1	停車位之設置均以規劃為平面式停車位為原則。		「申請停獎事宜及交通規劃」類別編號5係屬交通規劃項目，故整併至本類別，文字未修正。
	2	各宗基地車道出入口以設置於次要道路側為原則；集中設置於一處為原則(高層緩衝空間之進出動線另依相關規定辦理)應於指定退縮人行空間		1. 本項新增。 2. 參考「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會參考範例」有關交通及停車空間第7點規定納入審議原則。

## (六) 因應財政部109年9月14日號令，明確規定更新案件相關辦理程序，確保所有權人「知」的權利



29  
**(六) 因應財政部109年9月14日號令，明確規定更新案件相關  
辦理程序，確保所有權人「知」的權利**

一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分；

擬訂都市更新事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第2款規定公式認定之：

訂定全國一致計算公式

(一)  $(\text{主管機關核定之更新後總權利價值}-\text{共同負擔}) \times (\text{不含營業稅費用及公共設施用地負擔}-\text{共同負擔}) \div \text{主管機關核定之更新後總權利價值} \times 5\%$ 。

(二)  $(\text{主管機關核定之更新後總權利價值}-\text{共同負擔}) \times [\text{房屋評定標準價格} \div (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格})] \times 5\%$ 。

二、擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。

109年12月31日前報核案件  
依權利變換計畫  
核定金額課稅

三、本令發布日前已確定案件，不再變更。

已完稅案件不再變更

四、修正本部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，刪除第1點規定。

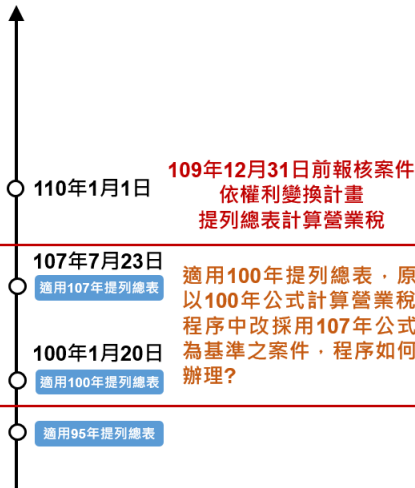
原則依107年版提列總表營業稅計算，符合「量能課稅」原則。

30  
**(六) 因應財政部109年9月14日號令，明確規定更新案件相關  
辦理程序，確保所有權人「知」的權利**

營業稅應依財政部公式擇一計算：

1.  $(\text{主管機關核定之更新後總權利價值}-\text{共同負擔}) \times (\text{不含營業稅費用及公共設施用地負擔}-\text{共同負擔}) \div \text{主管機關核定之更新後總權利價值} \times 5\%$ 。

2.  $(\text{主管機關核定之更新後總權利價值}-\text{共同負擔}) \times [\text{房屋評定標準價格} \div (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格})] \times 5\%$ 。



$(\text{更新後總價值} \times \text{共同負擔比}) \times (1 - \text{共負比}) \times 5\%$

稅額最低 所有權人分配房地現值\*5%

109年12月31日前報核案件  
依權利變換計畫  
提列總表計算營業稅

適用100年提列總表，原以100年公式計算營業稅，程序中改採用107年公式為基準之案件，程序如何辦理？

原則依107年版提列總表營業稅計算，符合「量能課稅」原則。

(六) 因應財政部109年9月14日號令，明確規定更新案件相關  
辦理程序，確保所有權人「知」的權利



【尚未辦理聽證程序者】

向所有權人妥予說明【財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令】及【計畫書提列營業稅方式】，並決定是否改採100年版以房屋現值為基準計算營業稅

【已辦理聽證程序或免舉行聽證者】

實施者應自行通知相關權利人或重行聽證說明前開事項，並決定是否改採100年版以房屋現值為基準計算營業稅後，續行審議程序

【權利變換計畫已審議通過或已核定者】

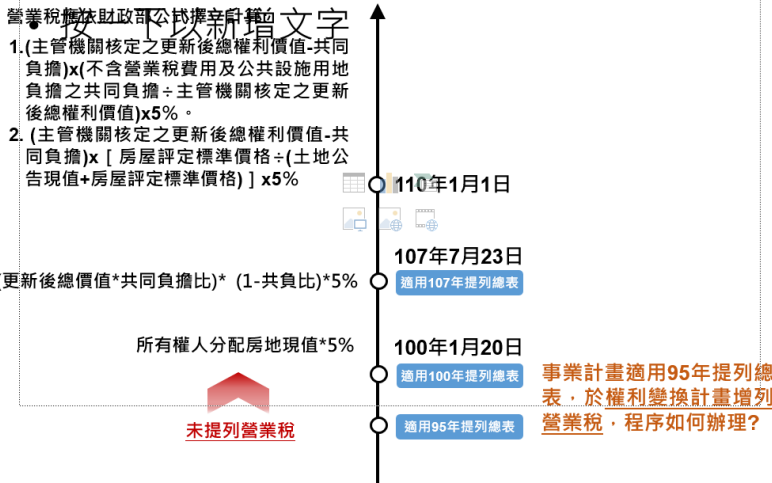
變更營業稅係非屬得採簡化程序辦理之項目，須依法辦理相關程序

(六) 因應財政部109年9月14日號令，明確規定更新案件相關  
辦理程序，確保所有權人「知」的權利

• 按一下以新增文字

1. 擬訂都市更新事業計畫報核日於**107年7月23日以前**，且訂有投資契約之公辦都更案，考量契約已訂有共同負擔比，營業稅計算方式不宜變更。
2. 擬訂都市更新事業計畫報核日於**109年12月31日以前**且適用**107年提列總表**之程序中更新案件，實施者得依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令公告公式提列營業稅，**續行審議程序**。
3. 109年12月31日前之程序中案件，已申請聽證程序或免舉行聽證已函請本市都市更新處申請提審議會之案件，得不依本原則辦理。

33  
**(六) 因應財政部109年9月14日號令，明確規定更新案件相關辦理程序，確保所有權人「知」的權利**



原則依107年版提列總表營業稅計算，符合「量能課稅」原則。

34  
**(六) 因應財政部109年9月14日號令，明確規定更新案件相關辦理程序，確保所有權人「知」的權利**



**【尚未報核者】**

實施者應於**召開自辦及公辦公聽會時**，向所有權人**妥予說明增列營業稅緣由**。

**【已辦理公展公聽會者】**

實施者應**重行辦理公展公聽會**及後續審議程序，並於**召開公辦公聽會時**，向所有權人**妥予說明增列營業稅緣由**。

**【權利變換計畫已核定者】**

增列營業稅係非屬得採簡化程序辦理之項目，須依法辦理相關程序

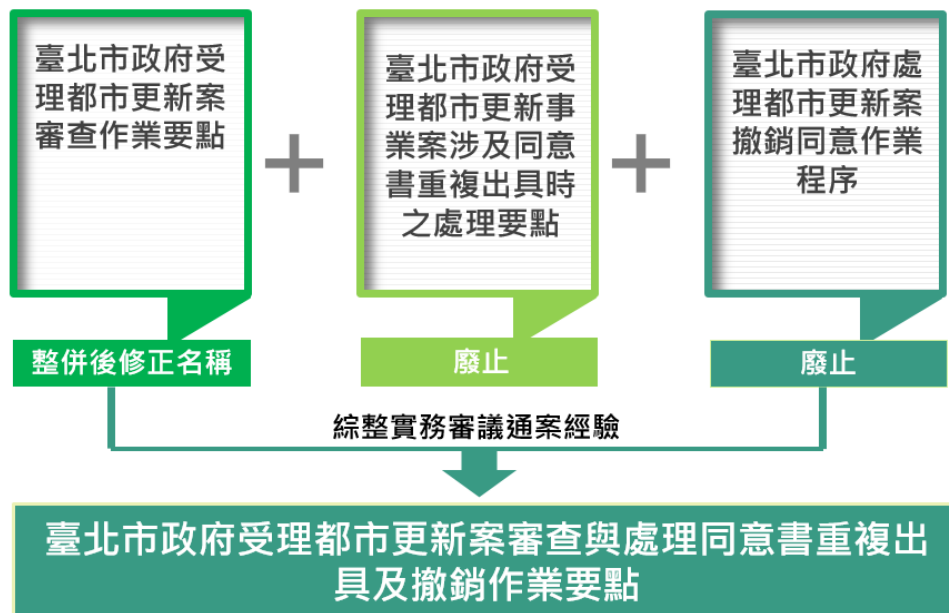
- 倘屬於**100%同意且無爭議之更新案**，實施者得**召開說明會妥予說明**，倘無所有權人會上表達異議，並檢附**100%同意增列營業稅同意書**，續行下一階段審議。
- 但有所有權人於說明會表達異議時，則須重行公展公聽會程序。

# 臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點修訂重點

109.11.02 發布日  
110.02.01 生效日

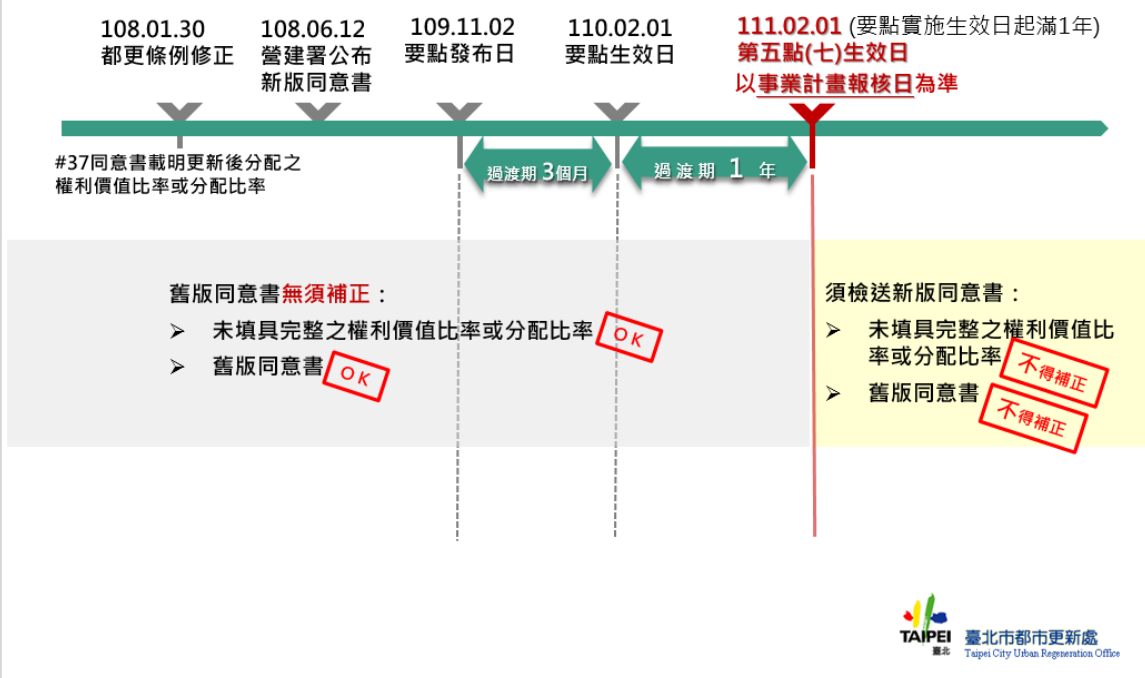


## 一、背景





## (二)新舊版同意書所有權人撤銷之處理方式



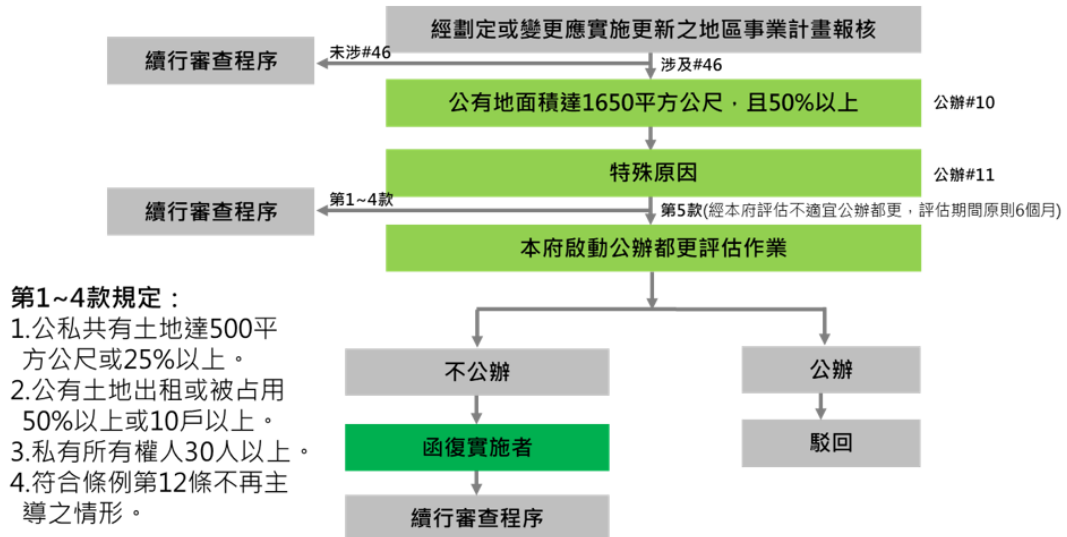
## (二)新舊版同意書所有權人撤銷之處理方式

事業計畫適用舊法	事業計畫適用新法
<p>依108年1月30日修正公布前都更條例第22條：所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但<b>出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者</b>，不在此限。</p> <p><b>A、視為權利義務不相同，逕予扣除同意比率樣態：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>都市更新實施方式不一致。</li> <li>適用申請獎勵項目不一致。</li> <li>更新後土地及建築物位置分配方式不一致。</li> <li><b>公開展覽之事業計畫所載權利價值比率或分配比率低於出具同意書時。</b></li> <li>法院判決確定屬無效之同意者。</li> </ol> <p><b>B、提請審議會審決：</b></p> <p>應請雙方於十四日內，說明其出具同意書與報核時都市更新事業計畫權利義務是否相同，並將雙方意見提請審議會審議之。</p>	<p><b>A、適用新版同意書：</b></p> <p>依108年1月30日修正公布後都更條例第37條：所有權人對於<b>公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者</b>，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。</p> <p><b>B、適用舊版同意書(未載權利價值比率或分配比率)，提請審議會審決：</b></p> <p>應請<b>雙方</b>於十四日內，說明公開展覽之事業計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率是否低於出具同意書時，並將<b>雙方意見提請審議會審議之。</b></p>

### (三)明定實施更新地區符合一定規模且無特殊原因，屬不得補正應予駁回之態樣

都更條例46條第4項：

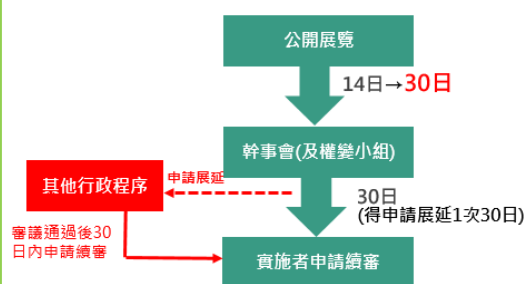
經劃定或變更應實施更新之地區於本條例107年12月28日修正之條文施行後擬訂報核之都市更新事業計畫，其範圍內之**公有土地面積或比率達一定規模**以上者，除有**特殊原因**者外，應依第12條第1項規定方式之一辦理。



### (四)修訂及新增審查時程及展延規定

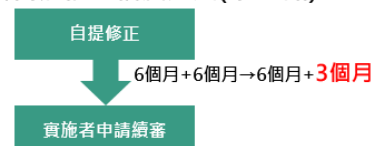
#### 修正審查作業要點規定(第8點)

原作業要點第8點：都市更新事業計畫、權利變換計畫經完成公開展覽、舉辦公聽會後，實施者應於公開展覽屆滿**14日**內檢送計畫書送都發局續審。



#### 配合實務執行新增規定

A、實施者自提修正幅度過大(第10點)：



B、審議會後(第9點)：

