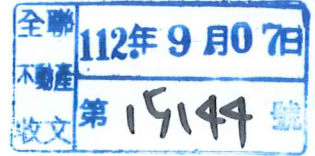


檔 號：
保存年限：



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或1999轉8368
傳真：02-27595769
電子信箱：bc0596@gov.taipei

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國112年9月7日

發文字號：北市都授建字第1126153918號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：「臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區開發許可申請注意要點」
(27564411_1126153918_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：函轉本府修正「臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區
開發許可申請注意要點」1份，請查照並轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本府112年8月14日府授都綜字第11230518102號函辦理。
- 二、本案納入本局112年建築法令及函釋彙編第050號彙編歸類第一組編號第006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、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：



臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區開發許可申請注意要點

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）依中華民國一百一十一年五月二十四日公告發布實施之「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」（以下簡稱本計畫，如附件）規定，訂定本要點。
- 二、依本計畫申請開發許可者，申請期間自中華民國一百一十一年五月二十五日起至一百一十五年五月二十四日止，逾期不予受理。
- 三、依本計畫申請開發許可者，應由申請基地範圍內全體土地及合法建築物所有權人共同提出申請。但屬都市更新案者，其申請人資格應符合下列規定之一：
 - （一）依都市更新條例第三十七條規定報核都市更新事業計畫，得由實施者提出申請。
 - （二）由符合都市更新條例第三十七條規定同意比例之土地及合法建築物所有權人提出申請。
- 四、申請基地範圍應符合下列各款規定：
 - （一）基地規模應符合下列各目規定之一者：
 1. 達二千平方公尺以上。
 2. 達一千平方公尺以上之完整街廓。
 3. 基地符合下列情事之一，且依都市計畫法規定辦理都市計畫變更後適用本計畫者：
 - （1）基地未達二千平方公尺，但超過一千平方公尺。
 - （2）申辦捷運出入口移設或增設，且經目的事業主管機關同意。
 - （3）未達一千平方公尺之完整街廓。
 - （二）基地不得位於非都市發展用地（如保護區、風景區、河川區、保存區等）、依水土保持法或山坡地保育利用條例規定劃定公告之山坡地、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區或指定古蹟所在街廓。
 - （三）基地應臨接寬度八公尺以上之計畫道路或指（認）定建築線之巷道；不足者應自建築線退縮補足。
- 五、依本計畫申請開發許可者，應檢具臺北市都市設計及土地使用開發許可審議（以下簡稱都審）書圖向本府申請都審。都審書圖應以專章檢討開發許可計畫；如有申請容積獎勵或增額容積者，並

應敘明容積獎勵項目或增額容積申請內容。

前項申請除檢具都審書圖外，並應檢附下列文件及敘明相關內容另訂成冊：

- (一) 開發許可計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人清冊、土地登記謄本、建物登記謄本及參與同意書（申請人如為公有土地管理機關，則出具同意文件）；上述謄本得以電子謄本代之。但屬都市更新案者，檢附都市更新事業計畫報核證明。
- (二) 申請人之身分證明文件影本；申請人如為法人或非法人團體，應檢附依法核准設立之證明文件。
- (三) 其他經本府指定之文件。

六、申請容積獎勵項目「△D4捐贈回饋公益設施空間」，參照「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」所定都審案捐贈樓地板類型作業程序辦理。

七、申請開發許可之基地應於收受本府都審核定函之日起一年內申請建造執照。但有下列情形之一者，從其規定：

- (一) 基地屬都市更新案者，應自都市更新事業計畫核定之日起二年內申請建造執照。以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內申請建造執照。
- (二) 基地依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」申請重建者，按該辦法規定期限申請建造執照。

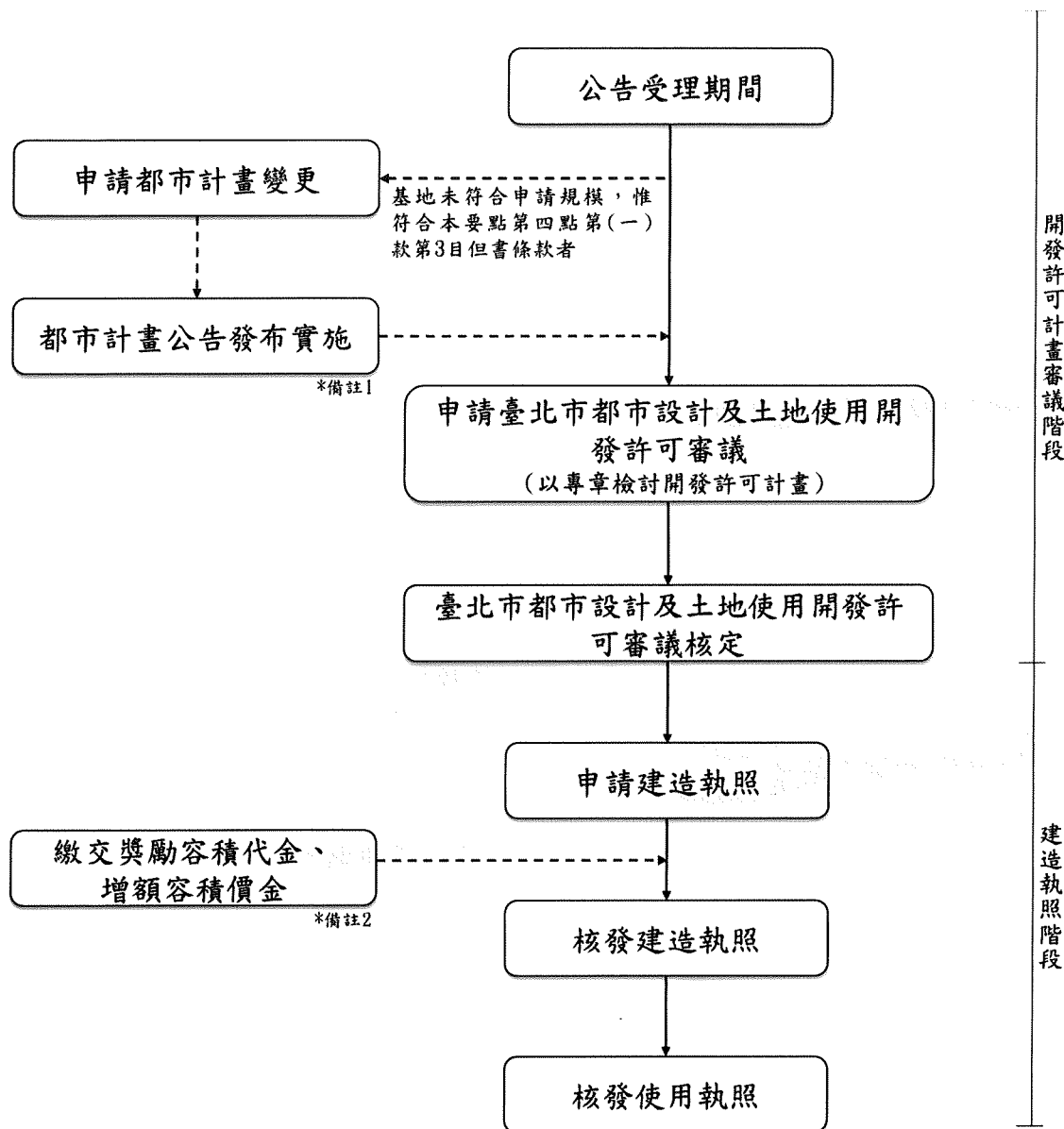
未依前項規定時程申請建造執照或建造執照失效者，其都審核定函（核定內容含開發許可計畫）自前項規定期間屆滿之次日或建造執照失效之日起，失其效力。

依本計畫申請之容積獎勵回饋代金及增額容積價金之估價、評定、繳納及核發許可證明程序，參照本府之「都市計畫容積移轉流程圖」辦理，並得參照「臺北市容積代金預先繳納作業說明」規定辦理。

八、本要點之申請流程如附圖1至附圖2。

臺北市大眾運輸導向開發許可申請流程圖

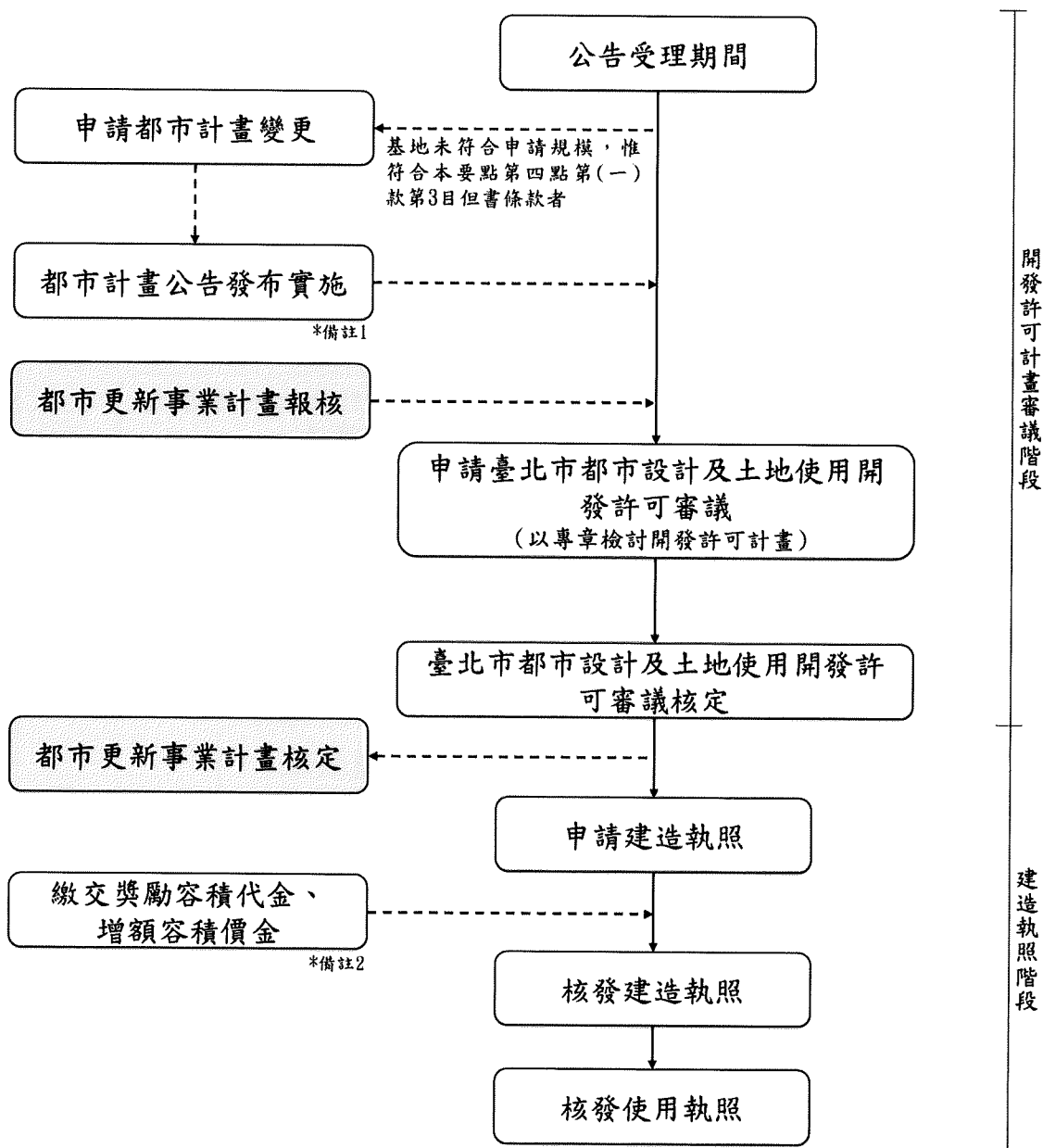
(非都市更新案)



備註：

1. 基地未符合申請規模，惟符合本要點第四點第(一)款第3目但書條款，另依都市計畫法辦理都市計畫變更者，得於都市計畫公告發布實施後提出開發許可計畫申請。
2. 申請△D5繳納代金或增額容積者，應於核發建造執照前，繳納獎勵容積回饋代金及增額容積價金，並得參照「臺北市容積代金預先繳納作業說明」規定辦理。

臺北市大眾運輸導向開發許可申請流程圖 (都市更新案)



備註：

1. 基地未符合申請規模，惟符合本要點第四點第(一)款第3目但書條款，另依都市計畫法辦理都市計畫變更者，得於都市計畫公告發布實施後提出開發許可計畫申請。
2. 申請△D5繳納代金或增額容積者，應於核發建造執照前，繳納獎勵容積回饋代金及增額容積價金，並得參照「臺北市容積代金預先繳納作業說明」規定辦理。

附件、修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案可申請開發許可地區容積獎勵規定

一、容積獎勵機制

為鼓勵捷運場站周邊配合大眾運輸導向都市發展規劃，爰依臺北市土地使用分區管制自治條例第 80 條之 4 規定劃定可申請開發許可地區，基地位於前開可申請開發許可地區適用範圍內且符合本計畫規定，申請人得擬具開發許可計畫向臺北市政府申請容積獎勵。

容積獎勵額度依各基地申請之獎勵項目疊加計算，不得超過基地所在之分級分區容積獎勵額度。基地範圍全部或部分坐落於核心區者，適用核心區容積獎勵額度；基地範圍全部或部分坐落於一般區者，適用一般區容積獎勵額度。

表 1 容積獎勵額度

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

二、適用容積獎勵之條件

(一) 依本計畫申請開發許可及辦理都市計畫變更者，應取得基地全數土地及合法建築物所有權人之同意；實施都市更新案者得由實施者提出申請，或循都市更新條例提出更新事業計畫，並符合都市更新條例第 22 條規定之同意比例。

(二) 基地規模

1. 達 2,000 平方公尺以上。
2. 達 1,000 平方公尺以上之完整街廓。
3. 如基地符合下列情事之一，得另依都市計畫法相關規定辦理，不受前開 1、2 項之規模限制：
 - (1) 基地未達 2,000 平方公尺，但超過 1,000 平方公尺。
 - (2) 申辦捷運出入口移設或增設，且經目的事業主管機關同意。
 - (3) 未達 1,000 平方公尺之完整街廓。

(三) 基地應臨接計畫道路或指（認）定建築線之巷道應達 8 公

尺；不足者應自建築線退縮補足。

(四) 基地開發後總容積依下列公式核計

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

V：土地開發後總容積。基地基準容積加計都市更新容積獎勵、容積移轉移入容積、增額容積、都市計畫容積獎勵及其他容積獎勵後之總容積，不得超過基準容積 2 倍。

V₀：基地基準容積。

ΔV₁：可申請開發許可地區容積獎勵， $\Delta V_1 = \Delta D_1 + \Delta D_2 + \Delta D_3 + \Delta D_4 + \Delta D_5$ 。

ΔV₂：依臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例申請核給容積獎勵。

ΔV₃：都市更新容積獎勵。

ΔV₄：容積移轉移入之容積、增額容積及其他都市計畫容積獎勵。

(五) 前款總容積上限除下列都市計畫規定外，不受各基地原都市計畫總容積上限限制：

1. 97.2.29 府都規字第 09730017900 號公告「變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案」：原法定容積率 225% 之第三種住宅區(特)(遷)及第三種商業區(特)(遷)，總容積不得超過原法定容積率 2 倍。

2. 108.1.18 府都規字第 10760657151 號公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」內之產業生活特定專用區，按其申請當時公告之都市計畫規定辦理。

(六) 基地適用 104.8.18 府都規字第 10401064500 號公告「修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案」者，應先申請依該計畫書規定之增額容積達基準容積 20% 後，始得申請本計畫開發許可容積獎勵，並應符合該計畫書五、(二)、3.「增額容積加計容積移轉及其它容積獎勵，其上限合計不得超過原基準容積之 50%」後，再申請本計畫規定之增額容積，其土地開發後總容積不得超過基

準容積 2 倍。

三、容積獎勵項目

本案容積獎勵項目、計算方式、申請條件及其他應遵行事項如下，各基地可申請疊加之獎勵總額依表 1 訂定。

申請人依本計畫申請之各項容積獎勵所提供之空間或回饋之設施，不得與其他容積獎勵重複計列。

(一) △D1：移設捷運設施或增設捷運出入口

1. 基地申請移設捷運設施者，除依《臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例》第 18 條第 1 項第 3 款放寬容積率外，並得再給予容積獎勵，容積獎勵值按設施所占樓地板面積依地面層 1 倍，地下層及地上二層以上各 0.5 倍總和計算之。基地增設捷運出入口者，得比照申請本計畫容積獎勵。
2. 捷運設施移設或捷運出入口增設於基地內者，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放寬建蔽率，惟建蔽率放寬最多不得超過 10%。但捷運開發區、聯合開發區或交通用地於都市計畫書內已有放寬建蔽率規定者，從其規定。
3. 本項容積獎勵非屬《臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例》第 13 條第 1 項第 1 款所指都市計畫規定移設情形，其移設捷運設施或增設捷運出入口工程費用應由申請人負擔。
4. 申請人應取得目的事業主管機關同意後，提出容積獎勵申請。

(二) △D2：設置自行車轉乘停放空間

1. 基地提供市府設置公共自行車停車空間或提供公眾使用之一般自行車停車空間者，該自行車停車空間應留設於地面層且臨道路側，並依實際留設面積給予容積獎勵。
2. 該自行車停車空間應具開放性以利公眾使用，經核定後，倘因政策調整市府已無需求，則應改為開放空間供公眾使用，不得作為其他使用。
3. 基地內設置公共自行車者，開發單位需負擔建置費用（含車

樁、車輛費用)。

4. 申請人應取得目的事業主管機關同意後，提出容積獎勵申請。

(三) △D3：留設友善人行空間

基地留設開放空間及行人通行空間者，依其留設規模由標準級及進階級擇一申請容積獎勵。相關規定及獎勵額度依表 2 及表 3 申請。

表 2 △D3 留設友善人行空間—標準級

項目		設計規定	容積獎勵額度	
1	基地退縮	建築物鄰 8 公尺以下道路境界線之退縮，自人行道及建築物高度比檢討範圍外起算，一側建築物退縮距離達 2 公尺以上。	符合 3 項以上： 1% 符合 4 項以上： 2% 符合 5 項以上： 3%	
		建築物與鄰地境界線距離平均寬度達 3 公尺，最小淨寬達 2 公尺以上。		
3	人行通道	基地內留設寬度 4 公尺以上供公眾通行之通道，最小淨寬達 2.5 公尺以上，且通道兩端均銜接公共設施用地或道路。		
4	開放空間	基地集中設置開放空間廣場達 200 平方公尺以上，其任一邊最小淨寬達 8 公尺以上，且長寬比不得超過 3。		
5	附頂蓋開放空間	建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間，其樑下淨高達 6 公尺以上，留設面積達 36 平方公尺以上，任一邊最小淨寬達 6 公尺以上，且長寬比不得超過 3。		
6	環境設計	建築物斜對角距離平均未超過 45 公尺；倘超過 45 公尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。		
7	人行通道騎樓設置	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，無遮簷部分須以滲透設計，其設計經由建築師簽證。留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬均達 2 公尺以上至 6 公尺以下。		依實際留設面積給予獎勵
8	友善人行	協助基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓整修順平騎樓或無遮簷人行道，並取得其土地及建物全體所有權人同意自行維護管理文件者。		整修一棟建築物之騎樓、無遮簷人行道給予基準容積 0.25%

表 3 △D3 留設友善人行空間一進階級

項目		設計規定	容積獎勵額度
1	基地退縮	建築物鄰 8 公尺以下道路境界線之退縮，自人行道及建築物高度比檢討範圍外起算，一側建築物退縮距離達 4 公尺以上。	符合 3 項以上:2% 符合 4 項以上:4% 符合 5 項以上:6%
2		建築物與鄰地境界線距離平均寬度達 6 公尺，最小淨寬達 4 公尺以上。	
3	人行通道	基地內留設寬度 8 公尺以上供公眾通行之通道，最小淨寬達 4 公尺以上，且通道兩端均銜接公共設施用地或道路。	
4	開放空間	基地集中設置開放空間廣場達 300 平方公尺以上，其任一邊最小淨寬達 10 公尺以上，且長寬比不得超過 3。	
5	附頂蓋開放空間	建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間，其樑下淨高達 6 公尺以上，留設面積達 72 平方公尺以上，任一邊最小淨寬達 8 公尺以上，且長寬比不得超過 3。	
6	環境設計	建築物斜對角距離平均未超過 45 公尺；倘超過 45 公尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。	
7	人行通道騎樓設置	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，無遮簷部分須以滲透設計，其設計經由建築師簽證。留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬均達 2 公尺以上至 6 公尺以下。	依實際留設面積給予獎勵
8	友善人行	協助基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓整修順平騎樓或無遮簷人行道，並取得其土地及建物全體所有權人同意自行維護管理文件者。	整修一棟建築物之騎樓、無遮簷人行道給予基準容積 0.25%

(四) △D4：回饋公益設施空間

1. 申請人應將容積獎勵值 50% 對應之容積樓地板面積，於興建完成後無償捐贈予市府作為公益設施，剩餘容積獎勵值 50% 對應之容積樓地板面積由申請人自行運用。
2. 公益設施項目以申請當時本府最新公告之「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」為限。申請人得自行選擇前開一覽表內公益設施項目，並取得需求

機關同意設置公益設施後，提出容積獎勵申請。

3. 公益設施捐贈內容應包括土地持分、建築物及其他附屬設施（包含大公、小公）。設置於建物低樓層（以建築物總樓層數 1/3 以下認屬低樓層）、集中設置為原則，如經需求機關同意，得不在此限。

（五）△D5：繳納代金

1. 申請人應繳納本容積獎勵值 50% 之回饋代金。
2. 回饋代金之金額應由主管機關委託 3 家以上專業估價者查估後評定之；其所需費用由申請人負擔。
3. 回饋代金之收入，50% 挹注捷運建設基金、50% 挹注容積代金基金、住宅基金或都市更新基金。

四、增額容積

- （一）基地符合本案開發許可地區容積獎勵申請條件，且臨接 20 公尺以上已開闢之都市計畫道路者，得申請本項增額容積。
- （二）未申請開發許可容積獎勵項目者亦可申請增額容積。
- （三）適用核心區內者，增額容積上限為基準容積 40%；適用一般區者，增額容積上限為基準容積 20%。但基地符合下列條件者，得額外申請增額容積加給，惟各基地加給後之增額容積量上限，適用核心區者以基準容積 50% 為限，適用一般區者以基準容積 40% 為限。
 1. 基地規模：達 3,000 平方公尺以上者，增額容積上限得增加基準容積 10%；達 5,000 平方公尺以上者，增額容積上限得增加基準容積 15%。
 2. 臨接計畫道路寬度（臨接 2 條以上計畫道路者，以其中最寬之計畫道路計算）：30 公尺以上者，增額容積上限得增加基準容積 5%；40 公尺以上之計畫道路者，增額容積上限得增加基準容積 10%。
 3. 前 2 項增額容積加給條件，同項間可擇一申請，不同項間可疊加申請。
- （四）增額容積價金之金額應由主管機關委託 3 家以上專業估價

者查估後評定之；其所需費用由申請人負擔。

- (五) 增額容積量由臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議審定。

五、土地使用分區管制規範

(一) 住宅區第 1 層作日常服務設施

1. 臨接 30 公尺以上計畫道路之住宅區基地，於符合其所屬分區土地使用管制規定下，建築物第 1 層作日常生活服務性設施使用之容積樓地板面積，應超過第 1 層容積樓地板面積之 60%。
2. 前項所稱之住宅區不包含第一種住宅區、第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區。
3. 日常服務設施之使用項目依《臺北市土地使用分區管制自治條例》包含以下六大類別：托兒教保（第 4 組）、醫療保健（第 7 組）、郵務金融（第 9 組、第 30 組）、零售飲食（第 17 組至第 22 組）、日常服務（第 26 組、第 27 組至第 29 組）、健身服務（第 33 組）。

(二) 法定停車空間折減

為鼓勵使用大眾運輸工具，基地位於本計畫可申請開發許可地區，停車空間應適度折減併納入開發計畫檢討。

1. 適用核心區基地，非住宅使用樓地板之停車空間，應依臺北市土地使用分區管制自治條例規定檢討法定停車空間減設 30% 之數量。
2. 適用一般區基地，非住宅使用樓地板之停車空間，辦理建築物交通影響評估應以私人汽機車運具比例合計不超過 40% 推估設置。
3. 住宅使用樓地板之停車空間，以不超過依臺北市土地使用分區管制自治條例規定檢討核算之停車位數量為原則；惟仍應於個案基地內部空間自行滿足停車需求。
4. 法定停車空間得免依本市土地使用分區管制自治條例第 86 條之 1 加倍留設停車位。
5. 為鼓勵基地充分利用或提供大眾運輸工具，各基地應檢討提出共享運具及停車空間供公眾使用計畫之可行性，且於申請

時併同提出。

6. 基地應配合本府交通主管機關(交通局)指認設置臨停接駁、裝卸貨、公車轉乘空間或自行車停車空間等。

(三) 土地使用分區管制規範內列明為「原則」之部分，如申請案經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過，得不受此原則性之規定。

六、申請流程作業期限

(一) 符合本都市計畫規定之基地，得自本都市計畫公告實施日起4年內提出申請，申請文件應含開發許可計畫及都市設計審議書圖。

(二) 基地應於收受臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核定函之日起1年內申請建造執照；但基地屬都市更新案者，應自更新事業計畫核定之日起2年內申請建造執照。以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起1年內為之。

(三) 未依前述時程申請建造執照者，其開發許可計畫自前開所定期間屆滿之次日起失其效力。

七、可申請開發許可地區申請流程及審議方式

本專案計畫之作業流程、申請書件、計畫應表明事項及申請流程注意要點另訂之。