

臺北市都市再生學苑 x 112年度都市更新重建系列講座

都更、TOD 及 EOD 暨容積移轉要點

講 師

| 台北市政府都市發展局綜合企劃科
| 江中信科長

中華民國112年3月22日

~「臺北市都市再生學苑」~
112年都市更新重建系列講座

主辦單位



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

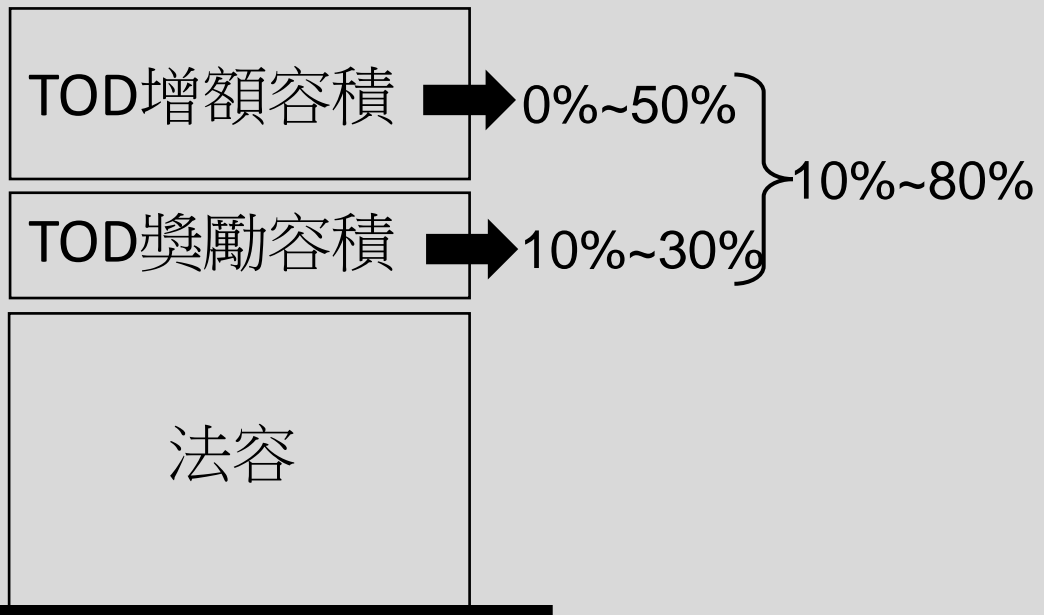
執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

TOD

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



111.5.25~115.5.24

北市TOD開發許可 獎勵容積與增額容積

一級或二級場站

第一級場站

1. 捷運高運量系統之場站
2. 雙軌道以上交會之場站。
3. 臺北市內之臺鐵場站。

- 淡水信義線
- 板南線
- 松山新店線
- 中和新蘆線
- 信義線東延段

第二級場站

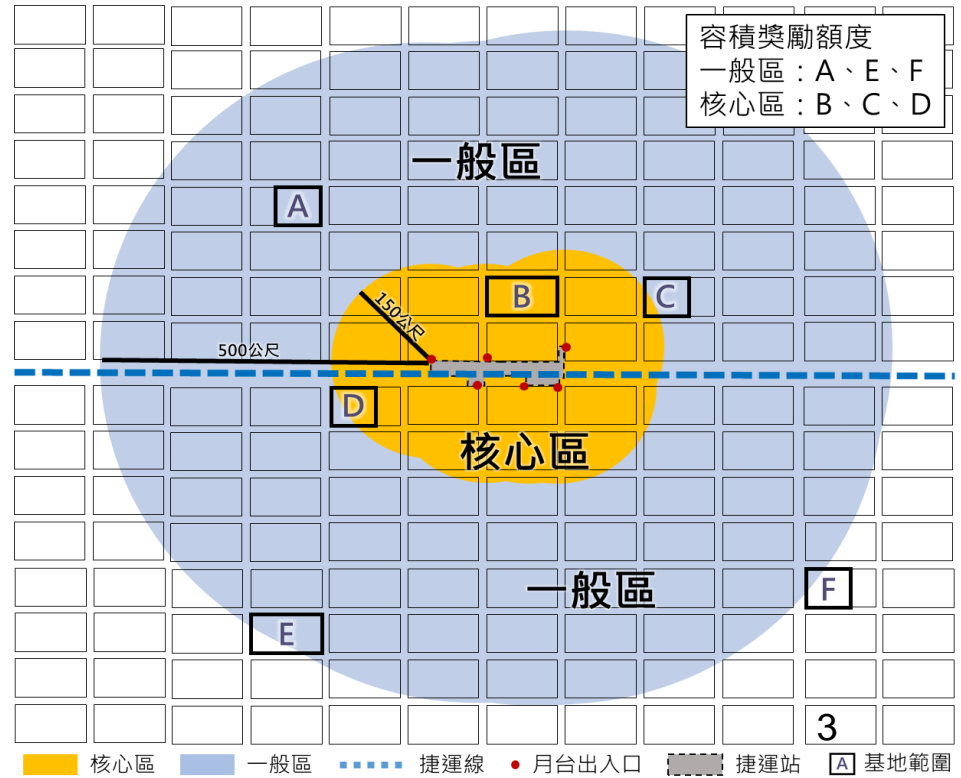
- 文湖線
- 萬大-中和-樹林線
- 環狀線北環段
- 環狀線南環段
- 環狀線東環段

要件檢核

核心區或一般區

- 基地規模
- V1~V4之計算
- V1中，D1~D5
- 增額容積
- 上限檢討
- 土管規範
- 都設準則
- 申請期程
- 審議作業

1. 核心區：
以距離捷運場站或
臺鐵場站出入口
150 公尺範圍內。
2. 一般區：
以距離捷運場站或
臺鐵場站出入口超
過 150 公尺至 500
公尺範圍內



北市TOD開發許可 獎勵容積與增額容積

要件檢核
一級或二級場站
核心區或一般區

容積獎勵	第一級場站(半徑150)	第二級場站(半徑500)
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%

容積爭取
V1~V4之計算
V1中，D1~D5
增額容積
上限檢討

- 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。
- 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。

配套措施
土管規範
都設準則
申請期程
審議作業

要件檢核

一級場站	核心區	→ 30% TOD 獎容 + TOD 增額容積 40% (最多 50%) = 80%
		→ 15% TOD 獎容 + TOD 增額容積 20% (最多 40%) = 55%
二級場站	核心區	→ 20% TOD 獎容 + TOD 增額容積 40% (最多 50%) = 70%
		→ 10% TOD 獎容 + TOD 增額容積 20% (最多 40%) = 50%

北市TOD開發許可 獎勵容積與增額容積

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**。

法源依據：土管第80條之4
大眾運輸系統之車站半徑500公尺範圍內地區經循都市計畫程序劃定者，其容積率得酌予提高，但**不得超過原基準容積百分之30%**。

一級或二級場站
核心區或一般區

基地規模與條件

V1~V4之計算

V0：基地基準容積。

△V1：可申請開發許可地區
容積獎勵

△V2：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

△V3：都市更新容積獎勵

△V4：容積移轉移入之容積、
增額容積及其他都市計畫容積獎勵

- △D1：移設捷運設施或增設捷運出入口
- △D2：設置自行車轉乘停放空間
- △D3：留設友善人行空間
- △D4：回饋公益設施空間
- △D5：繳納代金

{ 核心區原則40%，最多50%
 一般區原則20%，最多40% } 比照容移代金制度

V1中，D1~D5

增額容積

上限檢討

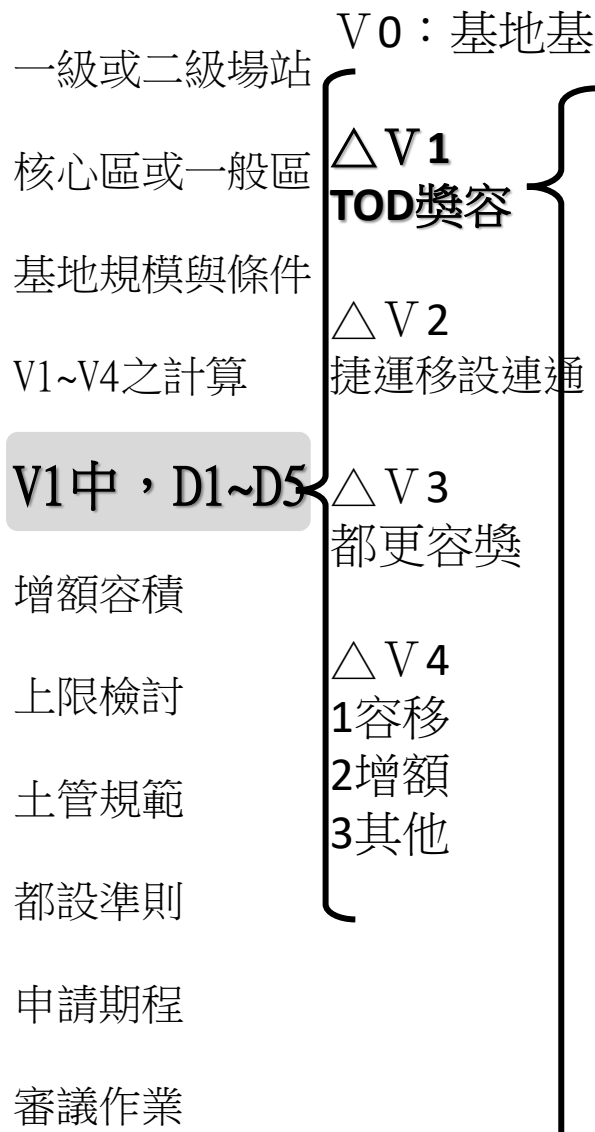
土管規範

都設準則

申請期程

審議作業

北市TOD開發許可 獎勵容積與增額容積



V0：基地基準容積。

△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。

設施樓地板面積

- 地面層 1 倍
- 地下層及地上二層以上 0.5 倍

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。

△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。

北市TOD開發許可 獎勵容積與增額容積

一級或二級場站

核心區或一般區

基地規模與條件

V_0 ：基地基準容積。

$\Delta D1$ ：移設捷運設施或增設捷運出入口

$\Delta D2$ ：設置自行車轉乘停放空間

ΔV_1
TOD獎容

$\Delta D3$ ：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 5-2 及表 5-3 申請。

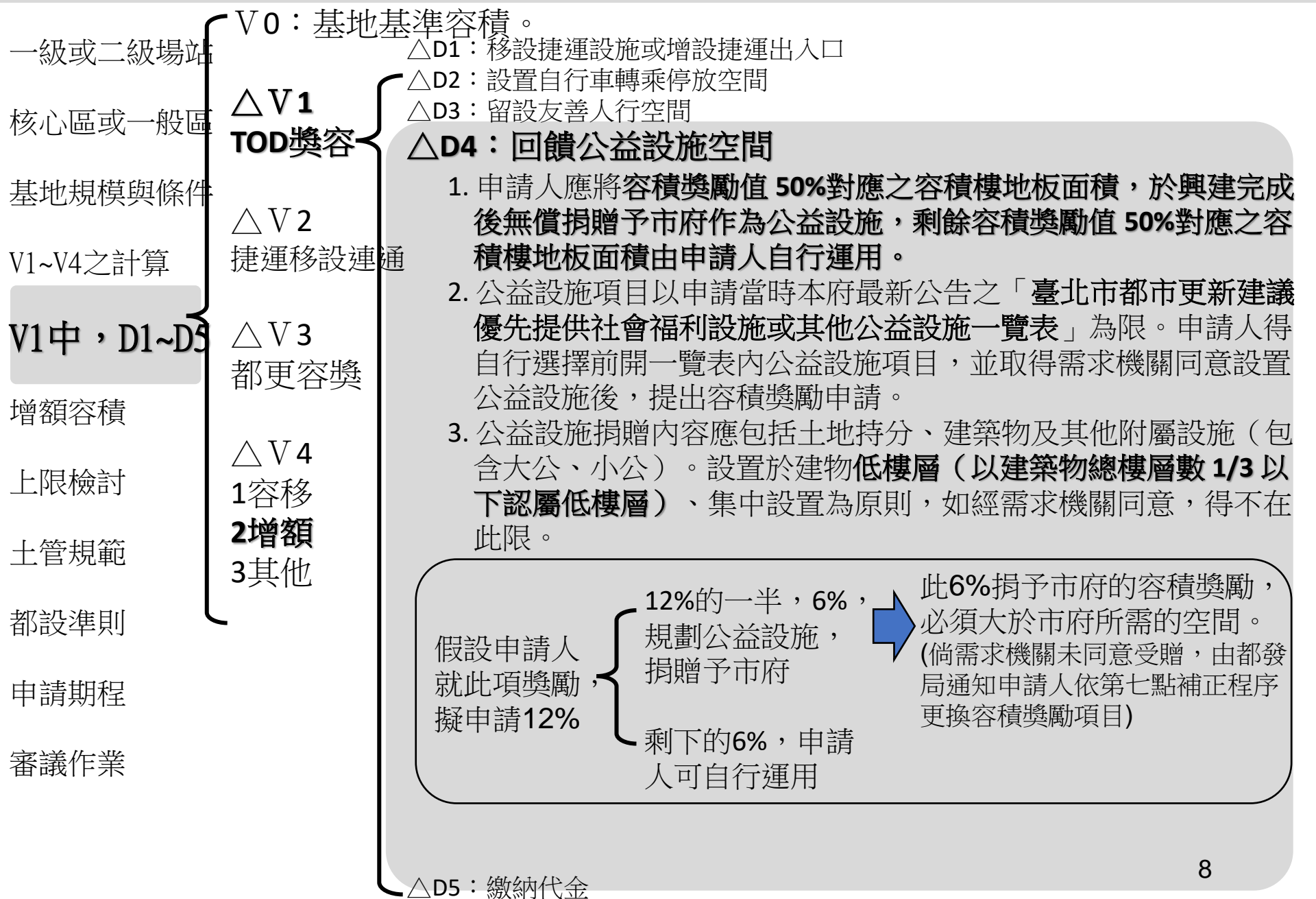
表 5-2 $\Delta D3$ 留設友善人行空間—標準級

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% 依實際留設面積給予獎勵
	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。	
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。	

表 5-3 $\Delta D3$ 留設友善人行空間—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% 依實際留設面積給予獎勵
	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。	
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。	

北市TOD開發許可 獎勵容積與增額容積



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(111.3.1版)

行政區	類別	設施項目	最小(適)需求面積 m ²	需求機關	其他有關事項
全市	社會住宅	社會住宅	15戶以上 (約 600 m ²)	都市發展局	1. 請依「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求」規定辦理 2. 應集中樓層設置
	家庭照顧	住宿式長期照顧機構	2,700	衛生局	請依「臺北市住宿式長期照顧機構設置構想需求說明」規定辦理
	大眾運輸友善共享	公共自行車租賃站	100	交通局	1. 以一站原則 30 車位估算 2. 需為地面層，並對外 24 小時開放
	產業升級	庇護工場	2戶以上 (約 600 m ²)	勞動力重建運用處	需設置在一樓之營業店面
大同區	產業升級	產業支援設施	1000	產業發展局	以低樓層為主，且有獨立出入口
		青年職涯發展與就業促進	500	就業服務處	1. 1、2樓，不得為地下層 2. 鄰近捷運站或交通便捷之處
大安區	家庭照顧	公辦民營托嬰中心	430	社會局	需設置於 1 樓完整空間及獨立出入口
		失能身心障礙者日間照顧服務中心	500	社會局	需設置於 3 樓以下，不得於地下樓層
		身障社區日間作業設施	380	社會局	設置於 3 樓以下，不得於地下樓層

行政區	類別	設施項目	最小(適)需求面積 m ²	需求機關	其他有關事項
		老人日間照顧中心	500	社會局	以低樓層優先
中山區	家庭照顧	公辦民營托嬰中心	430	社會局	需設置於 1 樓完整空間及獨立出入口
松山區	家庭照顧	公辦民營托嬰中心	430	社會局	需設置於 1 樓完整空間及獨立出入口
		老人日間照顧中心	500	社會局	以低樓層優先
內湖區	家庭照顧	失能身心障礙者日間照顧服務中心	500	社會局	需設置於 3 樓以下，不得於地下樓層
士林區	家庭照顧	身障社區日間作業設施	380	社會局	設置於 3 樓以下，不得於地下樓層
		老人日間照顧中心	500	社會局	以低樓層優先
	產業升級	銀髮族就業服務	500	就業服務處	1. 1、2樓，不得為地下樓層 2. 鄰近捷運站或交通便捷之處

附註：

- 一、本表所列各項社會福利及公益設施項目係原則性規範，實際需求及規劃內容請逕洽各管理機關確認。
- 二、本表所列各項社會福利或公益設施項目係為建議優先提供，其他未列於本表內之社會福利或公益設施項目，經本府權責機關認有需求並經簽市府核准者，得依都市更新建築容積獎勵辦法規定申請容積獎勵。
- 三、公辦都更案以優先評估提供社會住宅為原則。
- 四、相關捐贈事宜請依都市更新條例、本市都市更新自治條例及臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點等規定辦理。

北市TOD開發許可 獎勵容積與增額容積

一級或二級場站
 核心區或一般區
 基地規模與條件
 V1~V4之計算
V1中，D1~D5
 增額容積
 上限檢討
 土管規範
 都設準則
 申請期程
 審議作業

V0：基地基準容積

$\Delta V1$
TOD獎容

$\Delta V2$
 捷運移設連通

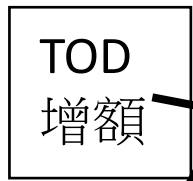
$\Delta V3$
 都更容獎

$\Delta V4$
 1容移
 2增額
 3其他

- $\Delta D1$ ：移設捷運設施或增設捷運出入口
- $\Delta D2$ ：設置自行車轉乘停放空間
- $\Delta D3$ ：留設友善人行空間
- $\Delta D4$ ：回饋公益設施空間

$\Delta D5$ ：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。



1. 先看打算申請多少TOD容積? 假設
 - (1)獎勵容積上限是20%，D1~D4可申請12%，故D5可申請8%
 - (2)增額容積申請10%
2. 8%的一半，是4%。要繳價值容積4%的D5代金。
3. 代金的算法
 - (1)開發案加這30%的量體的總價值，減掉未加這30%的量體的總價值，計算其差額
 - (2)該差額的(4/30)，即為D5的代金，
 - (3)該差額的(10/30)，即為增額容積的代金。
4. 審定程序比照公保地容移代金的審議程序。

即，繳4%的市價代金，可申請8%容積
 (正常公保地容移，為一半代金，一半公保地)
 因為只花4%的錢，得到8%容積，故此容積並非如同容積移轉永久定著於接受基地，而僅是獎勵容積之性質

北市TOD開發許可 獎勵容積與增額容積

一級或二級場站

(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。

核心區或一般區

(二) **未申請開發許可容積獎勵項目者亦可申請增額容積。**

基地規模與條件

(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。

V1~V4之計算

V1中，D1~D5

增額容積

上限檢討

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%。

土管規範

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%。

都設準則

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。

申請期程

(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。

審議作業

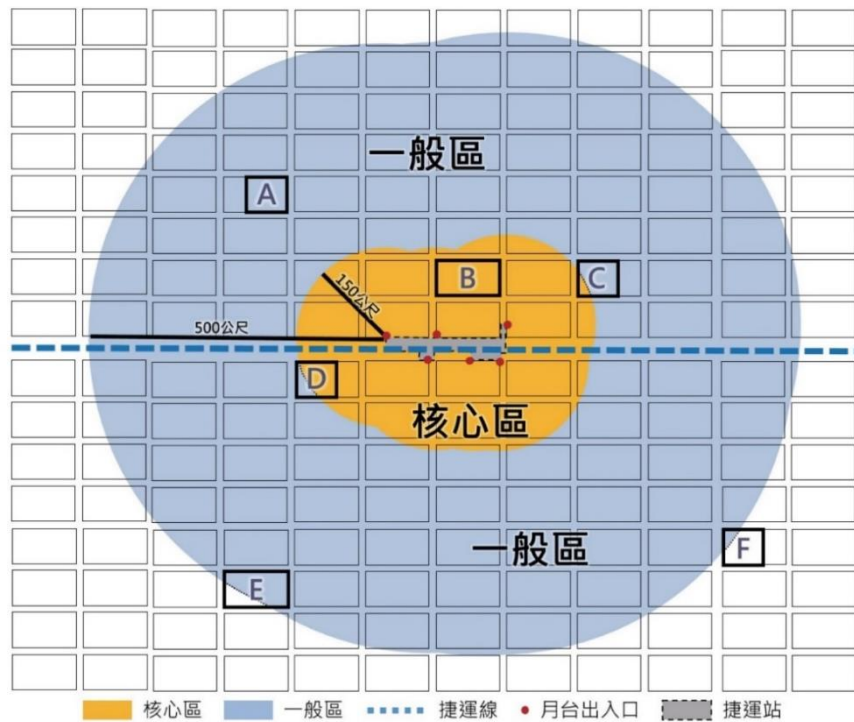
(五) 增額容積量由臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議審定。

增額容積

增額容積加給條件疊加示意

申請資格	符合本案容積獎勵適用基地條件且鄰接20公尺以上計畫道路	
	核心區	一般區
容積加給條件	基準容積40%	基準容積20%
	1. 基地規模 ① $\geq 3,000\text{m}^2$, +10% ② $\geq 5,000\text{m}^2$, +15% 2. 臨接道路寬度 ① 30M , +5% ② 40M , +10% (1、2項可疊加)	
容積上限	1. 增額容積上限 ① 核心區：基準容積50% ② 一般區：基準容積40% 2. 實際增額容積量由都審審定。	
價金計算	1. 主管機關委託3家以上專業估價者查估 2. 費用由申請人負擔	

一般區 A、F		核心區 C、D	
加給條件		B基地(核心區)	E基地(一般區)
基地規模	$\geq 3,000\text{m}^2$	$\sqrt{+10\%}$	
	$\geq 5,000\text{m}^2$		$\sqrt{+15\%}$
臨路寬度	30M		$\sqrt{+5\%}$
	40M	$\sqrt{+10\%}$	
小計		60%	40%
可申請量		50%	40%



增額容積上限示意圖

未申請TOD獎勵容積亦得申請增額容積

提會修正通過

北市TOD開發許可 獎勵容積與增額容積

一級或二級場站

核心區或一般區

基地規模與條件

V1~V4之計算

V1中，D1~D5

增額容積

上限檢討

土管規範

都設準則

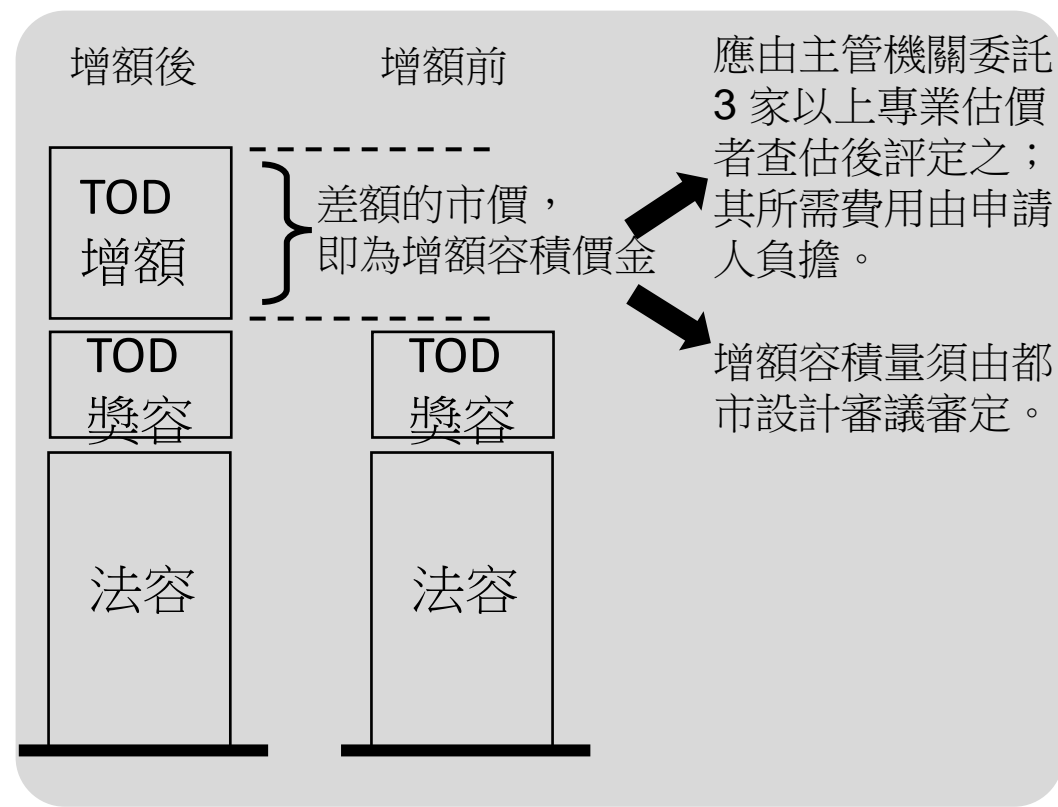
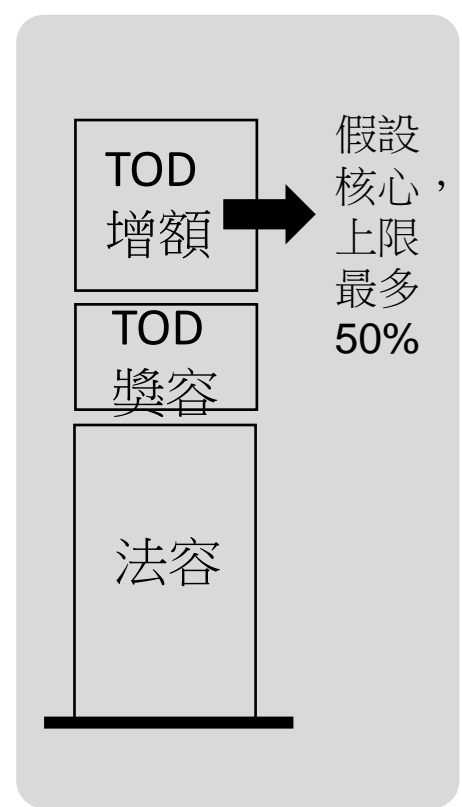
申請期程

審議作業

臨 20 公尺道路

核心區原則40%，最多50%
一般區原則20%，最多40%

增額容積可申請之多寡，112年3月刻正檢討應具備相當公益性之都市設計審議機制



北市TOD開發許可 獎勵容積與增額容積

一級或二級場站

核心區或一般區

基地規模與條件

V1~V4之計算

V1中，D1~D5

增額容積

上限檢討

土管規範

都設準則

申請期程

審議作業

上限檢討1

只要有申請TOD，最多兩倍

增額容積

- V4：其他都計
- V4：增額<50%
- V4：容移

V3：都更獎勵

V2：移增設捷運

獎勵容積

- V1：TOD獎容<30%

法容

- D1 移增設捷運加碼
- D2 自行車轉程
- D3 友善人行
- D4 公益設施
- D5 一半代金

法定容積兩倍

上限檢討2

都市計畫容積上限

都市計畫有規定總容積上限

需依都市計畫規定

南港專區

遷建住宅基地

信義計畫特定專用區
增額容積優先

TOD案可不受都計上限限制

北市TOD開發許可 獎勵容積與增額容積

一級或二級場站

核心區或一般區

基地規模與條件

V1~V4之計算

V1中，D1~D5

增額容積

上限檢討

土管規範

都設準則

申請期程

審議作業

(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。 15

北市TOD開發許可 獎勵容積與增額容積

一級或二級場站

核心區或一般區

基地規模與條件

V1~V4之計算

V1中，D1~D5

增額容積

上限檢討

土管規範

都設準則

申請期程

審議作業

為促進地區公共環境品質的提升，並考量開發對環境可能產生之衝擊，依本案申請之基地，應配合本市 **2050 淨零碳排政策目標**，併同開發許可計畫提出**低碳建築、節能減廢之建築構想說明**，並依下列 **都市設計準則**進行規劃設計，提送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

一、公共開放空間及人行系統

(一) 基地應依原都市計畫規定留設騎樓或 **3.64 公尺**以上之無遮簷人行道，人行淨寬以至少留設 **2.5 公尺**為原則。

(二) 基地之騎樓、無遮簷人行道及帶狀式公共開放空間應為連續鋪面，採無障礙之環境設計，且應與相鄰基地高程順平。

(三) 捷運出入口應有遮簷，其相鄰或位於交叉路口、地區人行動線節點之基地，應依原都市計畫規定加大開放空間為原則，並增加綠蔭植栽達遮蔭效果、避免設置車道出入口，提升人行環境品質。

(四) 住宅區之基地圍牆高度不得高於 **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。

(五) 非住宅區之基地不得設置圍牆或高度 **45 公分**以上之綠籬；建築物地面層倘作為店面或公共性使用，應設置面臨街道之獨立人行出入口並考量與外部開放空間之互動性。

(六) 基地內留設之公共開放空間，應考量行人之視覺與活動，設置中、低光源之夜間照明設施，其於夜間平均照度以不得低於 **6 勒克斯**為原則，以塑造舒適、具安全感之人行環境。

二、建築物管制與景觀設計

(一) 基地地面層相關設備及通風設施應避開主要開放空間及人行動線，並儘量與建築物主體整併，予以遮蔽美化。

(二) 建築物外牆之顏色，應以中、高明度、中、低彩度為原則，不得使用高反射性材料。

(三) 基地之建築設計應考量與周邊地區山川景觀資源及地區風向作合理配置。

(四) 基地應設置集中式垃圾貯存空間，並以放置地下層為原則。

北市TOD開發許可 獎勵容積與增額容積

一級或二級場站

核心區或一般區

基地規模與條件

V1~V4之計算

V1中，D1~D5

增額容積

上限檢討

土管規範

都設準則

申請期程

審議作業

三、基地交通規劃及停車空間

(一) 基地應考量大眾運輸系統、汽、機車及自行車等轉乘需求，並將衍生之停車、裝卸貨、接駁及其他臨時停車需求納入，整體規劃停車空間。

(二) 公共自行車停車空間及供公眾使用之一般自行車停車空間應留設於地面層且臨道路側，具開放性，周邊不得設置實牆。自行車停車格後應留設 2 公尺淨寬之操作空間。

(三) 基地之汽、機車出入口應以集中設置於一處為原則；並考量鄰近道路交通系統及人行動線之整體規劃，以人行及車行動線互不干擾為原則。

(四) 基地車道出入口自指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺之緩衝空間為原則，倘停車數量超過 150 輛以上，車道出入口緩衝空間留設 6 公尺以上為原則。

(五) 基地之汽、機車停車位應各有 20% 以上安裝充電系統為原則。

四、提升地區綠意與環境韌性

(一) 基地開放空間或法定空地之綠化，以敷地多保水、生態多樣化或多樣性綠化設計為原則，盡量避免單一人工草皮設計，種植之喬木以開展型且不竄根為原則，且不得影響人行可及性。

(二) 基地應採內政部綠建築評估系統，並取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上為原則，並取得綠建築標章。

(三) 基地綠覆率達 100% 為原則。

(四) 貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準。

五、其他

(一) 本都市設計準則未規範詳盡之部分，應依原都市計畫書及相關法令規定辦理。

(二) 本都市設計準則中列明為「原則」之部分，如申請案因基地條件限制，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，得不受此「原則」性規定之限制。

北市TOD開發許可 獎勵容積與增額容積

一級或二級場站

核心區或一般區

基地規模與條件

V1~V4之計算

V1中，D1~D5

增額容積

上限檢討

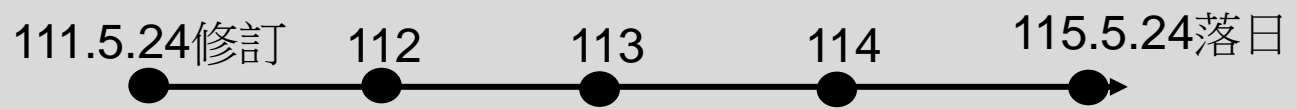
土管規範

都設準則

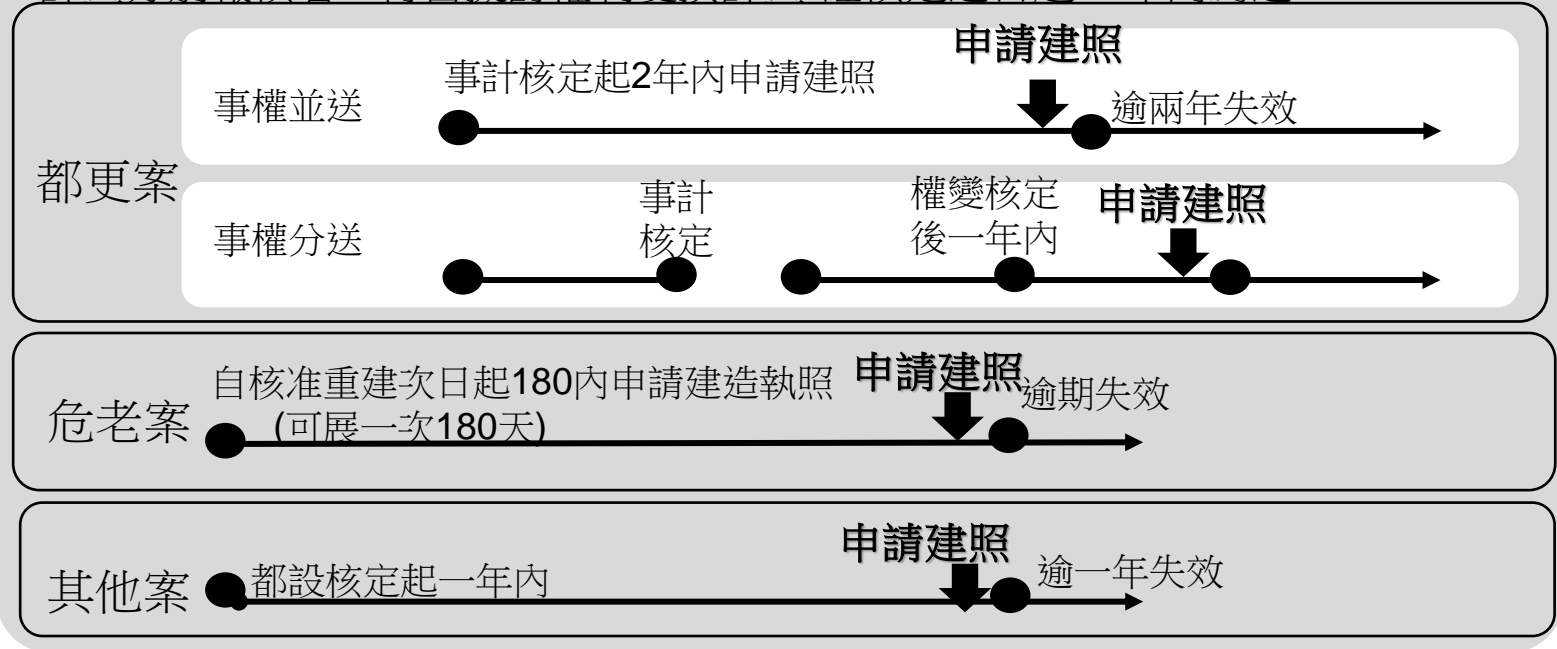
申請期程

審議作業

(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。

北市TOD開發許可 獎勵容積與增額容積

一級或二級場站

核心區或一般區

基地規模與條件

V1~V4之計算

V1中，D1~D5

增額容積

上限檢討

土管規範

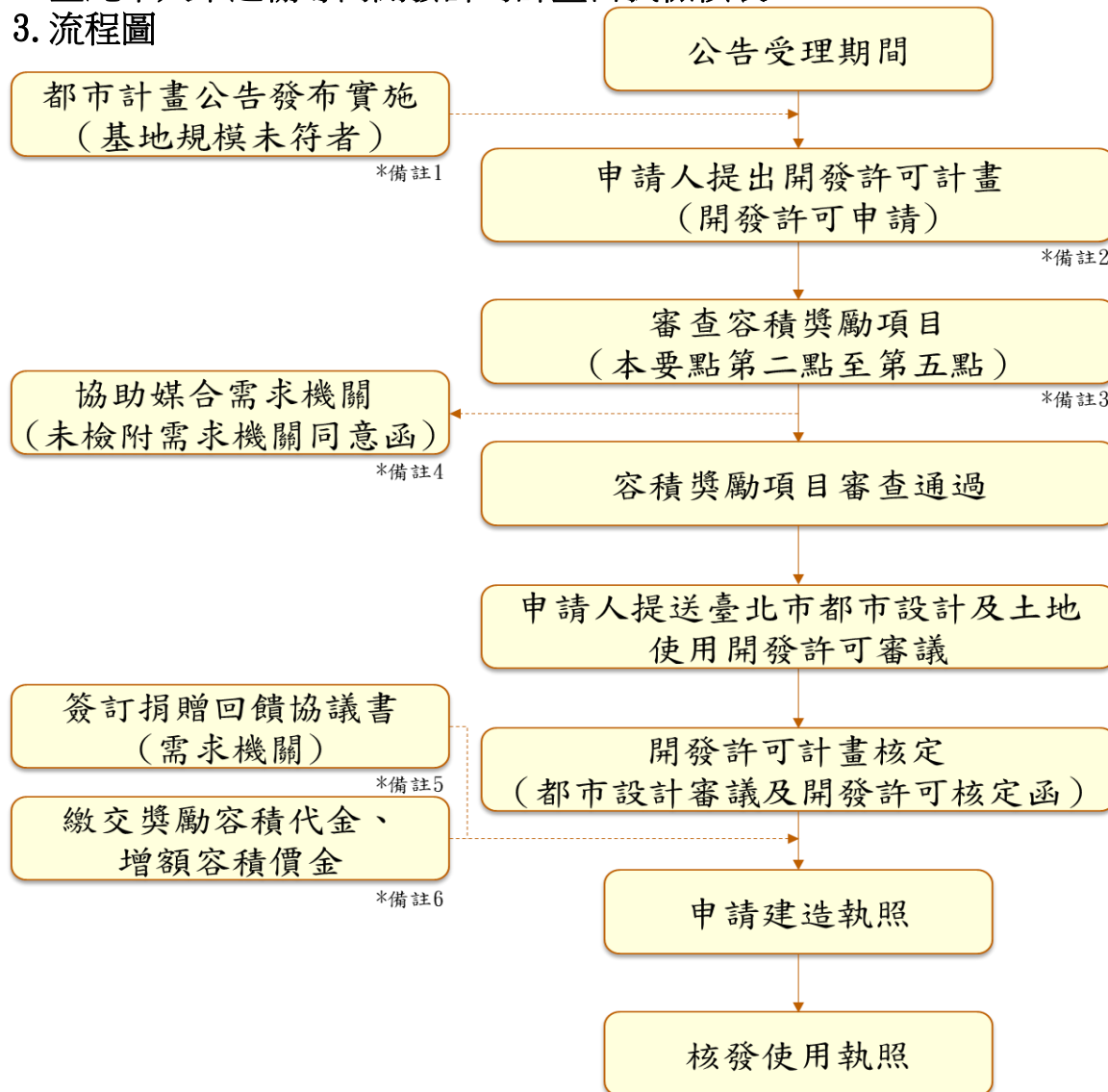
都設準則

申請期程

審議作業

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. 注意要點
2. 臺北市大眾運輸導向開發許可計畫自我檢核表
3. 流程圖



開發許可計畫階段

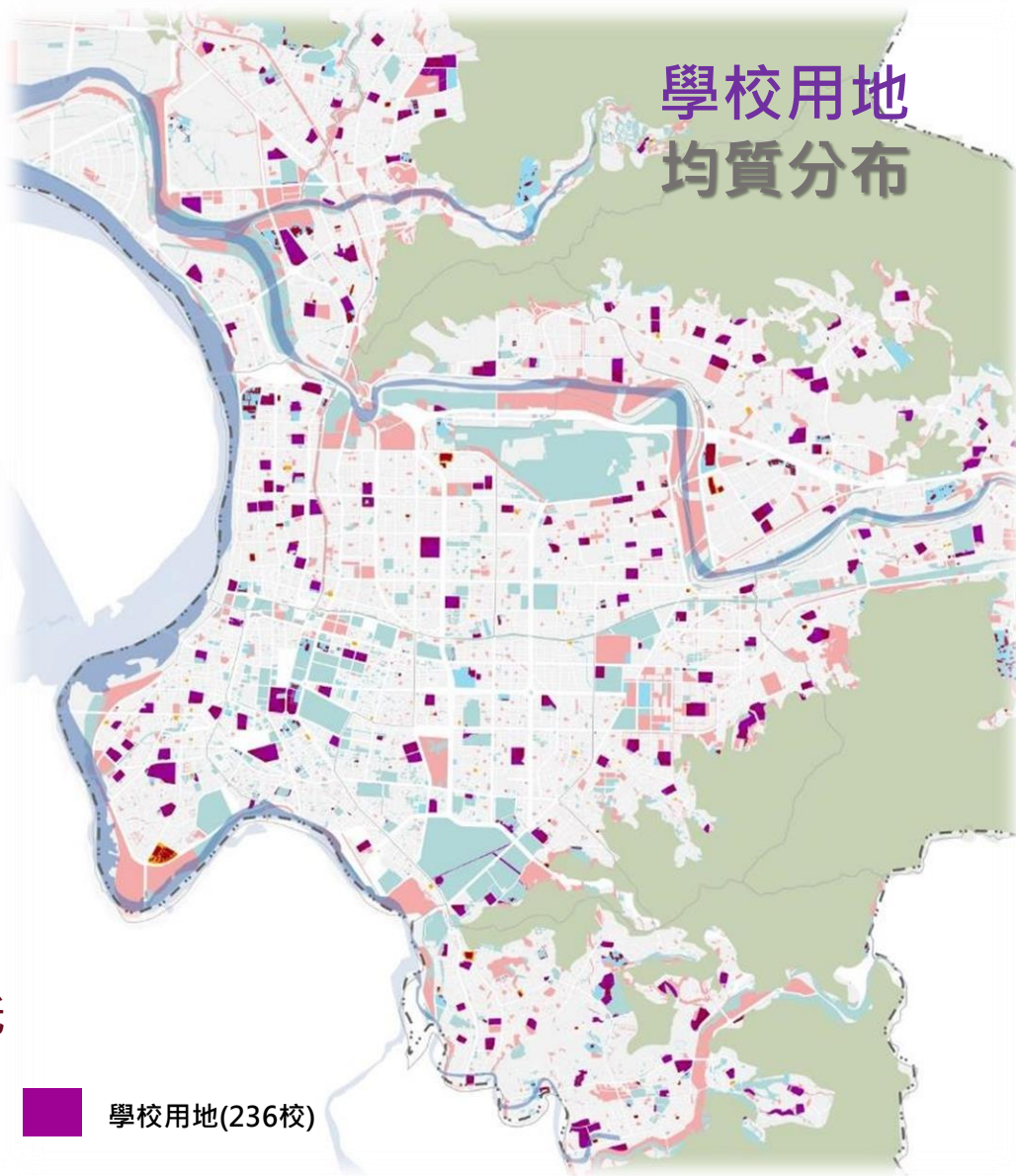
建造執照階段

EOD 及

校園空間規劃

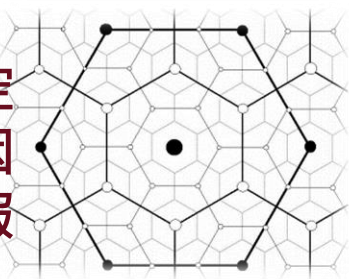
EOD及校園空間規劃 學校是最貼近日常生活的場所

- 均勻分布於臺北市各地區
- 已長期深刻貼近、影響社區
- 已是重要避難、集會、運動場所



中地理論

距離為影響人類空間行為的最基本因素，以最少成本服務最多的人

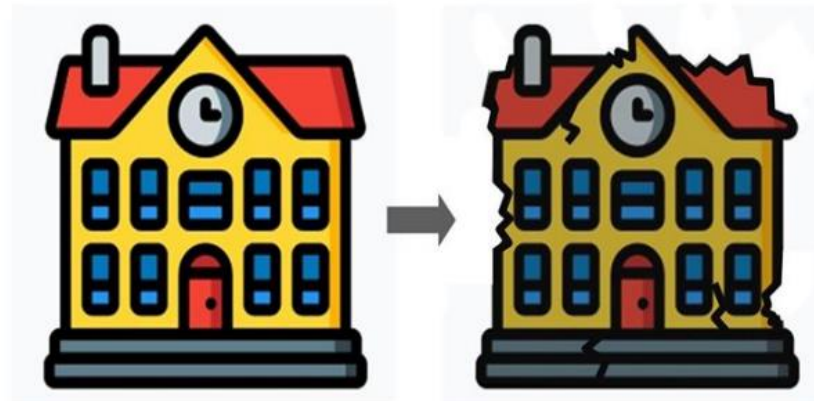


「20分鐘生活圈」
購物、醫療保健到
運動，市民需要的
設施能在步行或騎
自行車20分鐘內抵
達

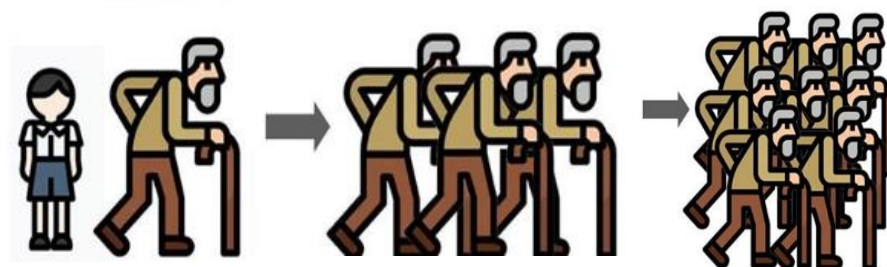
我們的環境已跟過去不同，新的城市生活方式需要幫助大家適應新的環境

- 臺北市許多中小學早於民國57年興建，學校校舍逐漸老舊，地震發生時有安全疑慮，學校應儘快進行改建
- 暴雨及極端高溫已成常態，學校是重要的防災避難空間
- 未來人口結構改變，城市公共服務應有新的思考：孩童減少，學校有部分空間開放社區使用的機會；未來老人增加，城市需要更多老人照護的服務

建物逐漸老舊



人口結構改變



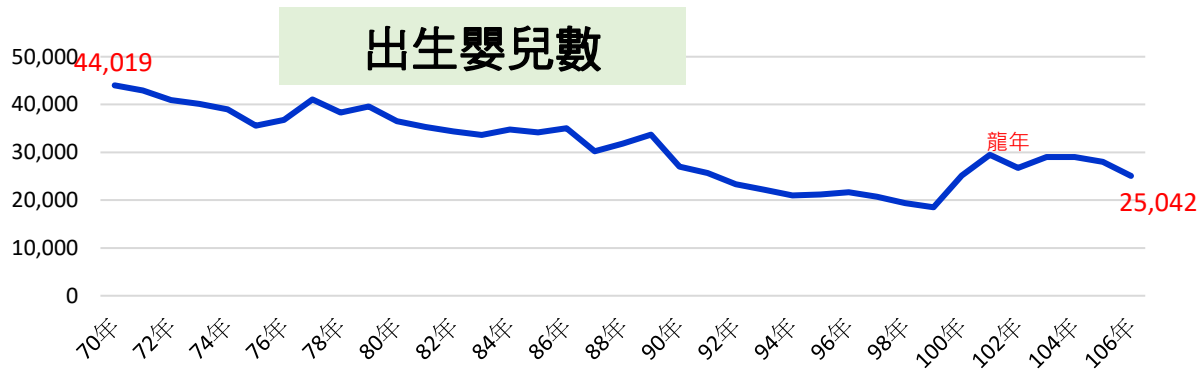
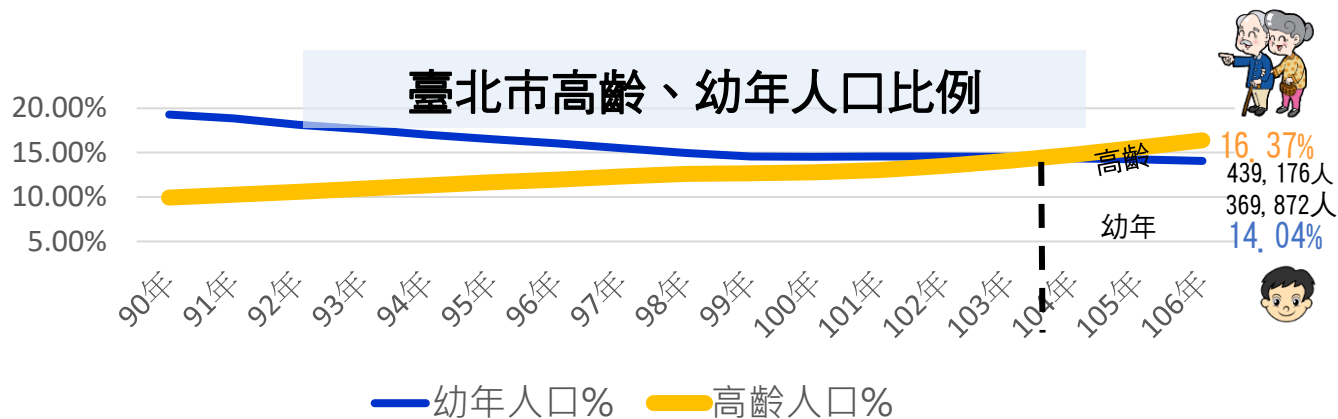
過去

現在

未來

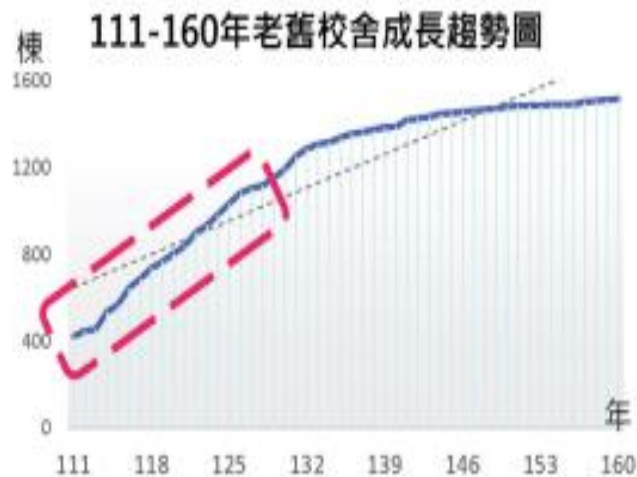
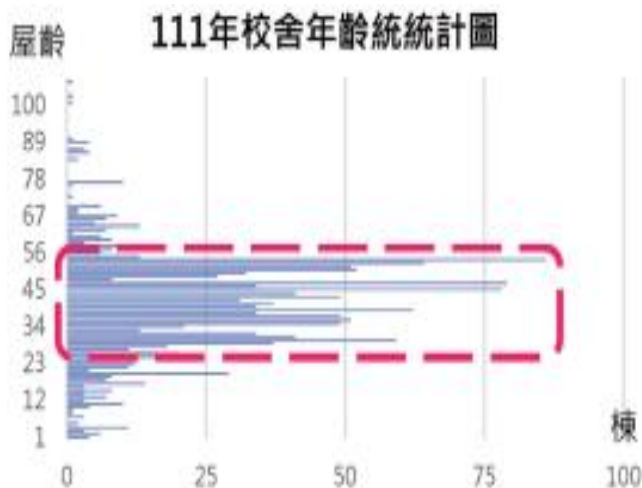
北市111年高齡比例已達 20%，邁入聯合國定義「超高齡社會」

- ✓ 高齡者服務相關資源(長照、關懷據點、機構等)應檢討提供
- ✓ 應鼓勵育兒，佈設對應之托嬰、托幼設施



在都市發展趨勢下，對學校改建有更進一步前進的思維

- 111年逾50年校舍共計**389**棟
- 未來10年達**805**棟



111年中山(41%)、大同(39%)及萬華(37%)等行政區老舊校舍占比超過35%，未來20年後各行政區均占比近70%以上，其中中正(89%)及士林(87%)等行政區老舊校舍占比超過80%，

- 興建於921大地震前之建築物，普遍缺乏防震觀念，多數已不符合現行法規規定

- 臺北市236所學校未來15年內，將近70%教室面臨重建



1968年
九年國教



1999年
921地震

地震發生時有
安全疑慮

臺北市236所學校未來15年內，將近70%教室面臨重建

在都市發展趨勢下，學校重建應有不同的思維模式

為下一個世代做準備 Plan For Next Generation

從「家」轉換到從「校園」出發

為下一個世代做準備

提供學生優質安全的受教環境

滿足未來日常生活所需的公共服務設施

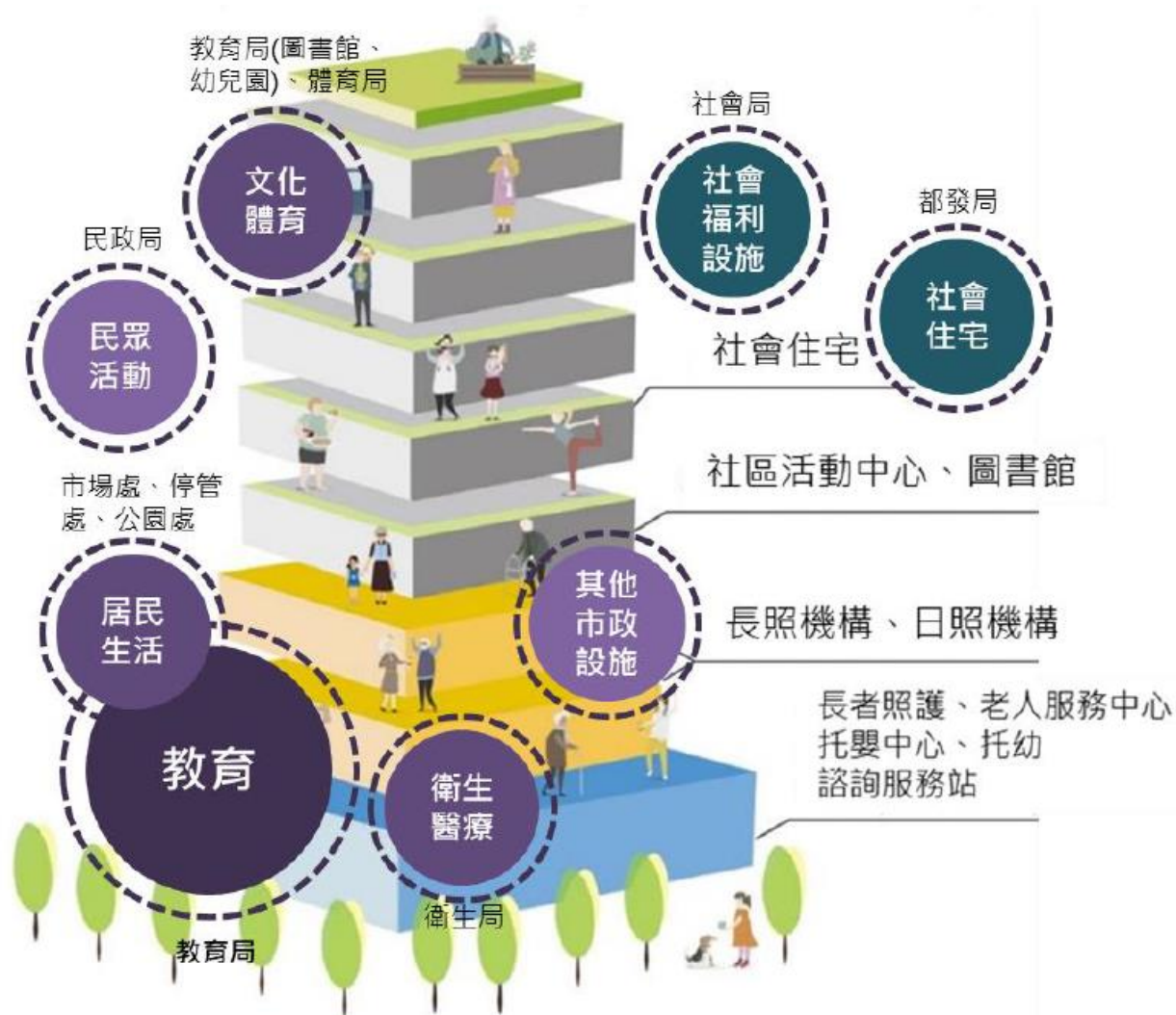
與學校交融出的社區性格，是觸動社區再生的關鍵

EOD及校園空間規劃 什麼是EOD

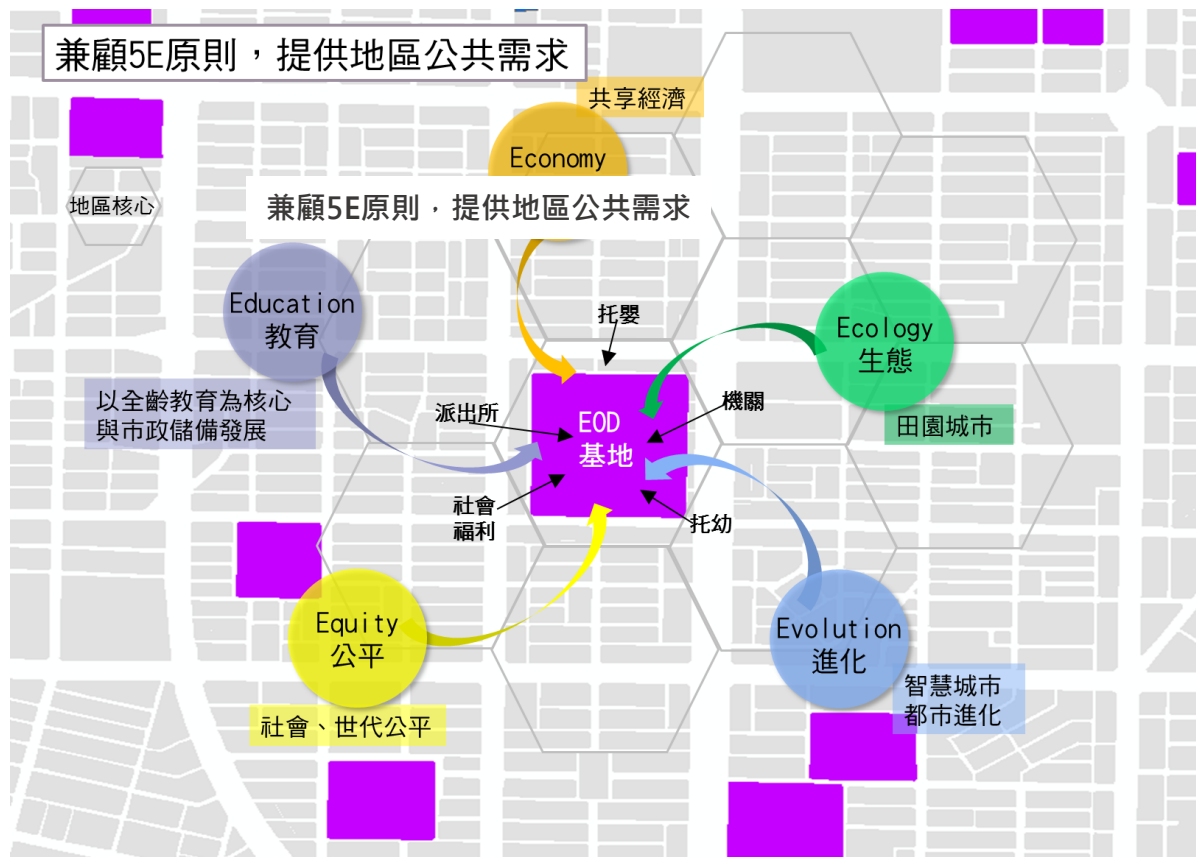
■ E O D 回到社區，保有生活紋理與兼顧地區更新的行動方案

- E O D 是以「社區再生」為基礎，將市有建物及用地整合運用。
- 保有社區原有生活紋理、滾動社區再生、社區更新的都市計畫

26



EOD及校園空間規劃 什麼是EOD



Ecology生態

- 創造**田園城市**，擬開放空間與植栽計畫
- 基地空間應具開放性
- 規劃串接周邊綠地或開放空間系統
- 建物規劃屋頂農園、開心農場、陽台綠化為原則

Equity公平

- 邁向**世代公平**，研擬**社區睦鄰計畫**
- 空間以0歲~終老都有公用權為原則
- 訪談周邊社區需求

Education教育

27

- 發揮**全齡教育**，提出**地區共學策略**
- 考量融入各年齡層可參與學習之設施或素材(如開心農場、育兒友善園、閱覽室、社區教室等)
- 若基地為學校，應作為社區公共服務與學習核心場域

Economy經濟

- 發揮**共享經濟**，規劃**複合使用機制**
- 除了必要之保護或獨特場域(如托嬰中心)，各項空間應考量共用
- 各單位參與興建前空間設計，減少建物後期再改建成本
- 設計水電獨立系統、BEMS系統
- 未來以委外物業管理為原則

Evolution進化

- 基地納入都市建築的新元素，作為實驗示範場域，**評估基地之都市發展亮點**
- 整合循環經濟、智慧社區、智慧電網、智慧管理、全齡化設計、青年創意等新概念導入

27

都市計畫公共設施用地多目標使用辦法

甲、立體多目標使用

28

用地類別	使用項目	准許條件	備註
學校	一、地面層作下列使用： (一) 教保服務機構。 (二) 托嬰中心。 (三) 老人教育訓練場所。 (四) 社區式長期照顧服務機構 二、地下作下列使用： (一) 停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 (二) 電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施。 (三) 資源回收站。 (四) 天然氣整壓站及遮斷設施 (五) 社會福利設施。	1. 面臨寬度在八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道。 2. 應有完善之通風、消防及安全設備。 3. 停車場汽車出入口、通道應與學校人行出入口適當間隔。 4. 應先徵得該管主管教育行政機關同意。 5. 作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。	1. 社區式長期照顧服務機構：以日間照顧、家庭照顧為限。 2. 社會福利設施之使用同「公園用地」立體多目標使用之使用類別

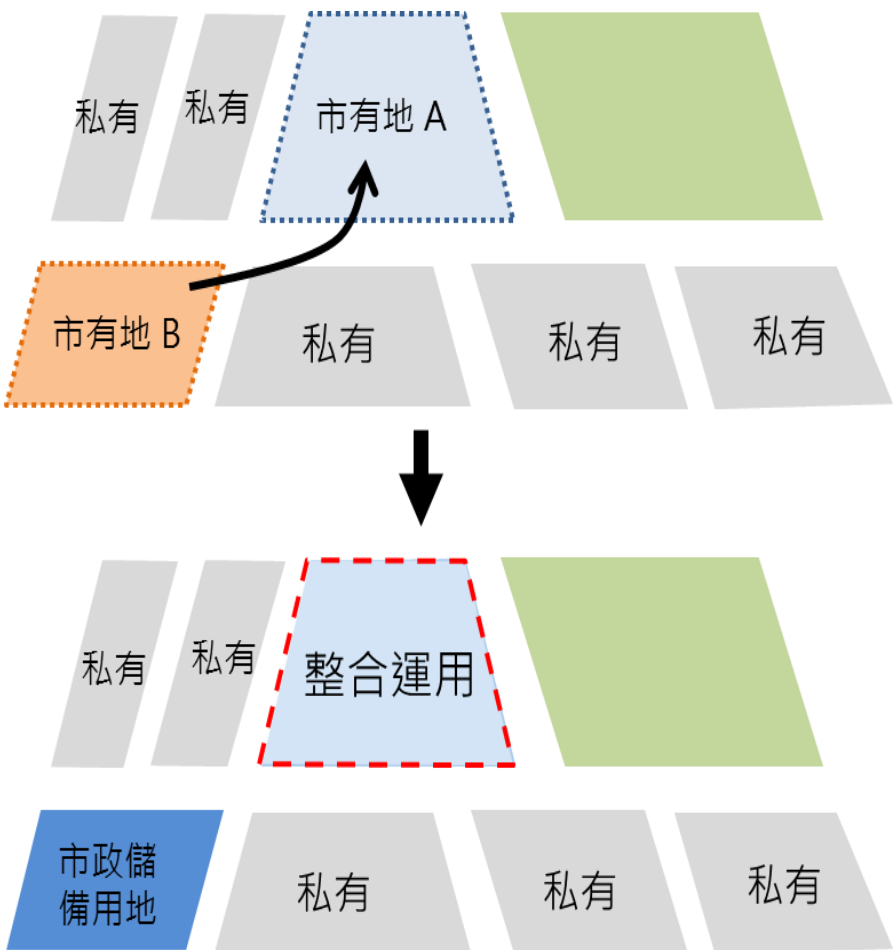
都市計畫公共設施用地多目標使用辦法

乙、平面多目標使用

用地類別	使用項目	准許條件	備註
學校	一. 社會教育機構及文化機構。 二. 教保服務機構。 三. 社會福利設施。 四. 休閒運動設施。 五. 民眾活動中心。 六. 資源回收站 七. 電動汽機車充電站及電池交換站。	1. 面臨寬度八公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足八公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積，並得計算建築容積。但情形特殊，經直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 2. 應有整體性之計畫。 3. 作各項使用之面積不得超過該用地面積百分之五十。 4. 應先徵得該管教育主管機關同意；作第三項應同時徵得社會福利主管機關同意。 5. 作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。	1. 社會教育機構及文化機構之使用同「零售市場用地」之使用類別。 2. 社會福利設施：以托嬰中心、托育資源中心、長期照顧服務機構、老人教育訓練場所、身心障礙者服務機構(場所)、早期療育、心理輔導或家庭諮詢機構、社會住宅為限。 3. 休閒運動設施之使用同「公園用地」立體多目標使用之使用類別。

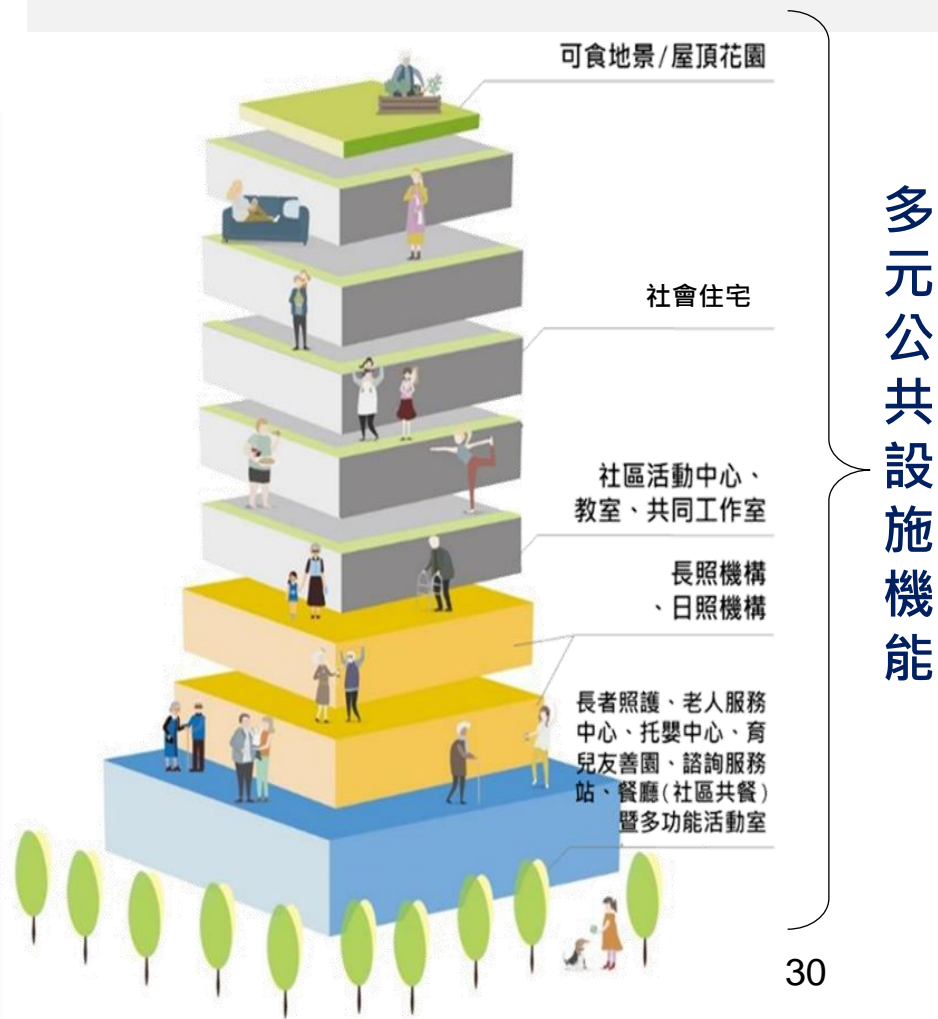
水平整合

土地使用重新布局，提供中長程市政建設之準備，含都市計畫及容積率調整。



垂直整合

複合式規劃納入社區需要之社福及公共設施、增加開放空間



壹、作業程序說明

貳、作業流程步驟

步驟 1.市有地啟動整合

- 1.1 自行檢核
- 1.2 組成工作小組

步驟 2.評估需求

- 2.1 檢視周邊有無可整合之公有地
- 2.2 基地水平整合並檢討釋出為其他市政儲備基地
- 2.3 建物垂直整合並檢討釋出樓地板空間供公眾使用可能
- 2.4 蒐集地方意見，舉辦地方說明會

步驟 3.研擬基地先期規劃評估

- 3.1 初步先期規劃評估
- 3.2 確認相關單位使用需求
- 3.3 主政機關應召開需地機關協調會，並與地區居民溝通
- 3.4 以機關協調會、地區溝通工作坊之意見進行分析，並調整、修正先期規劃評估報告之結論後報府同意

步驟 4.開發計畫

- 4.1 擬定開發計畫
- 4.2 土地取得作業、都市計畫變更作業
- 4.3 細部設計、監造及施工作業
- 4.4 先建後拆、分期分區推動

臺北市市有建物及用地整合運用導向之規劃開發（EOD）透過全市資料整理，以市有土地分布、土地使用分區、建物等屬性圖層進行**疊圖分析**，篩選出 EOD 潛力基地，並針對 7 處潛力基地研擬地區發展方案，為因應本市市有建物及用地改建、新建之需求以及後續處理不同基地特性之發展議題，逐步歸納標的之規劃原則、考量面向、達成目標等內容。

作業程序依標的不同，分為「**學校**」及「**非學校（其他機關）**」兩種類型，兩種類型皆分為 **4 步驟**，為符合府內各機關面臨改建時，提供各目的事業主管機關於各管有建物或用地整合運用時參考，並由目的事業主管機關，參採本作業流程進行檢核、評估與擬定開發計畫，俾利朝向**教育、經濟、生態、公平、進化**等願景達成都市健全發展之目標。

若由**民眾、里長、民意代表**或其他人士與單位提供相關市有建物或用地之拆除重建需求及建議時，亦應由該基地之目的事業主管機關以此評估程序進行，達到**由下而上**的檢核過程，讓民眾也能對市有建物或用地的拆除重建提供建議，進而達成市有建物及用地整合運用之效率。

參、簡化之 EOD 推動流程與類型

學校用地

臺北市市有建物及用地整合運用導向之規劃開發 (EOD) 作業程序(109.2.24)

壹、作業程序說明

貳、作業流程步驟

步驟 1.市有地啟動整合

- 1.1 自行檢核
- 1.2 組成工作小組

步驟 2.評估需求

- 2.1 檢視周邊有無可整合之公有地
- 2.2 基地水平整合並檢討釋出為其他市政儲備基地
- 2.3 建物垂直整合並檢討釋出樓地板空間供公眾使用可能
- 2.4 蒐集地方意見，舉辦地方說明會

步驟 3.研擬基地先期規劃評估

- 3.1 初步先期規劃評估
- 3.2 確認相關單位使用需求
- 3.3 主政機關應召開需地機關協調會，並與地區居民溝通
- 3.4 以機關協調會、地區溝通工作坊之意見進行分析，並調整、修正先期規劃評估報告之結論後報府同意

步驟 4.開發計畫

- 4.1 擬定開發計畫
- 4.2 土地取得作業、都市計畫變更作業
- 4.3 細部設計、監造及施工作業
- 4.4 先建後拆、分期分區推動

目的事業主管機關啟動用地評估程序

步驟1：市有地啟動整合

- 1-1.自行檢核
- 1-2.組成工作小組

步驟2：評估需求

- 2-1.檢視周邊有無可整合之公有地
- 2-2.基地水平整合並檢討釋出為其他市政需求基地
- 2-3.建物垂直整合並檢討釋出樓地板空間供公眾使用
- 2-4.蒐集地方意見舉辦地方說明會

步驟3：研擬基地先期規劃評估

- 3-1.初步先期規劃評估
- 3-2.確認機關用地需求
- 3-3.召開需地機關協調會並與社區溝通
- 3-4.修正先期規劃評估報告，提報府方同意

步驟4：開發計畫

- 4-1.擬定開發計畫
- 4-2.土地取得作業及都市計畫變更作業
- 4-3.細部設計、監造及施工作業
- 4-4.先建後拆、分期分區推動

土地使用確認

基地隨時檢核：

- ✓ 土地之徵購需求
- ✓ 公有地撥用
- ✓ 管理權變更
- ✓ 都市計畫(主要計畫或細部計畫)之變更

參、簡化之 EOD 推動 流程與類型

學校用地

臺北市市有建物及用地整合運用導向之規劃開發 (EOD) 作業程序(109.2.24)

壹、作業程序說明

貳、作業流程步驟

步驟 1.市有地啟動整合

- 1.1 自行檢核
- 1.2 組成工作小組

步驟 2.評估需求

- 2.1 檢視周邊有無可整合之公有地
- 2.2 基地水平整合並檢討釋出為其他市政儲備基地
- 2.3 建物垂直整合並檢討釋出樓地板空間供公眾使用可能
- 2.4 蒐集地方意見，舉辦地方說明會

步驟 3.研擬基地先期規劃評估

- 3.1 初步先期規劃評估
- 3.2 確認相關單位使用需求
- 3.3 主政機關應召開需地機關協調會，並與地區居民溝通
- 3.4 以機關協調會、地區溝通工作坊之意見進行分析，並調整、修正先期規劃評估報告之結論後報府同意

步驟 4.開發計畫

- 4.1 擬定開發計畫
- 4.2 土地取得作業、都市計畫變更作業
- 4.3 細部設計、監造及施工作業
- 4.4 先建後拆、分期分區推動

目的事業主管機關應自行依「市有建物或用地拆除重建條件檢核項目表」評估是否符合檢核項目，並得請協力單位提供相關資料以確認檢核結果，受檢核之建物或用地符合任一檢核項目即可啟動市有建物或用地整合運用作業程序。

表1 建物或用地拆除重建條件檢核項目表

考量因素	檢核項目	是否符合	內容	協力單位
建物結構與安全性	5樓以下屋齡30年以上老舊建物	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 老舊建物面積超過基地建物總面積之1/2	文化局
			<input type="checkbox"/> 屋齡超過50年者應依文資法第15條進行文化資產價值評估	
	屬立即危險建物	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 屬海砂屋(指混擬土中之氯離子含量每1立方公尺中超過0.3公斤者)	建管處
<input type="checkbox"/> 屬輻射屋(指建築物所使用之鋼鐵建材遭受放射性污染，達年劑量一毫西弗以上之建築物)			環保局	
<input type="checkbox"/> 屬老屋健檢評估後為確有疑慮、尚有疑慮者			建管處	
土地使用安全性	高度土壤液化	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 基地內1/2以上面積位於高度土壤液化區	工務局
	淹水潛勢	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 基地內1/2以上面積位於淹水潛勢地區者	水利處
	巷弄狹小影響逃生	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 面臨道路路寬不足8m <input type="checkbox"/> 基地鄰接道路屬搶救不易狹小巷道者	消防局
低度利用	市有土地及建物現況低度利用	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 建物總樓地板面積未達基準容積率之50%	財政局
	學校空間低度利用	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 學校平均每生享有校地面積超過都市計畫定期通盤檢討實施辦法第19條規定之檢討基準2倍以上者	教育局

備註：該表由目的事業主管機關進行檢核，協力單位協助辦理。

除上述量化檢核內容外，目的事業主管機關應自行檢討建物或用地現況空間需求，有無改建或新建的必要性或急迫性，另亦可由需求機關自行提案尋求使用空間，倘屬此二類，亦得依本作業程序執行。

參、簡化之EOD推動流程與類型

學校用地

臺北市市有建物及用地整合運用導向之規劃開發 (EOD) 作業程序(109.2.24)

壹、作業程序說明

貳、作業流程步驟

步驟 1. 市有地啟動整合

- 1.1 自行檢核
- 1.2 組成工作小組

步驟 2. 評估需求

- 2.1 檢視周邊有無可整合之公有地
- 2.2 基地水平整合並檢討釋出為其他市政儲備基地
- 2.3 建物垂直整合並檢討釋出樓地板空間供公眾使用可能
- 2.4 蒐集地方意見，舉辦地方說明會

步驟 3. 研擬基地先期規劃評估

- 3.1 初步先期規劃評估
- 3.2 確認相關單位使用需求
- 3.3 主政機關應召開需地機關協調會，並與地區居民溝通
- 3.4 以機關協調會、地區溝通工作坊之意見進行分析，並調整、修正先期規劃評估報告之結論後報府同意

步驟 4. 開發計畫

- 4.1 擬定開發計畫
- 4.2 土地取得作業、都市計畫變更作業
- 4.3 細部設計、監造及施工作業
- 4.4 先建後拆、分期分區推動

參、簡化之 EOD 推動流程與類型

學校用地

由主政機關依下列程序盤點周邊是否有具有整合潛力之公有地：

- (1) 盤點基地周邊500公尺範圍內之公有地(市有、國有、其他縣市有)。
- (2) 篩選可納入基地整合運用規劃之公有地(市有地優先)。
- (3) 諮詢該公有地管理機關是否有拆除重建需求，可否一併整合運用。
- (4) 確定計畫範圍。

主政機關於盤整周邊公有地時，市有建物及用地之分布與利用情形得請財政局協助提供資料，公有土地清冊與分布得於臺北地政雲查詢或再請地政局協助提供資料，以利主政機關評估。

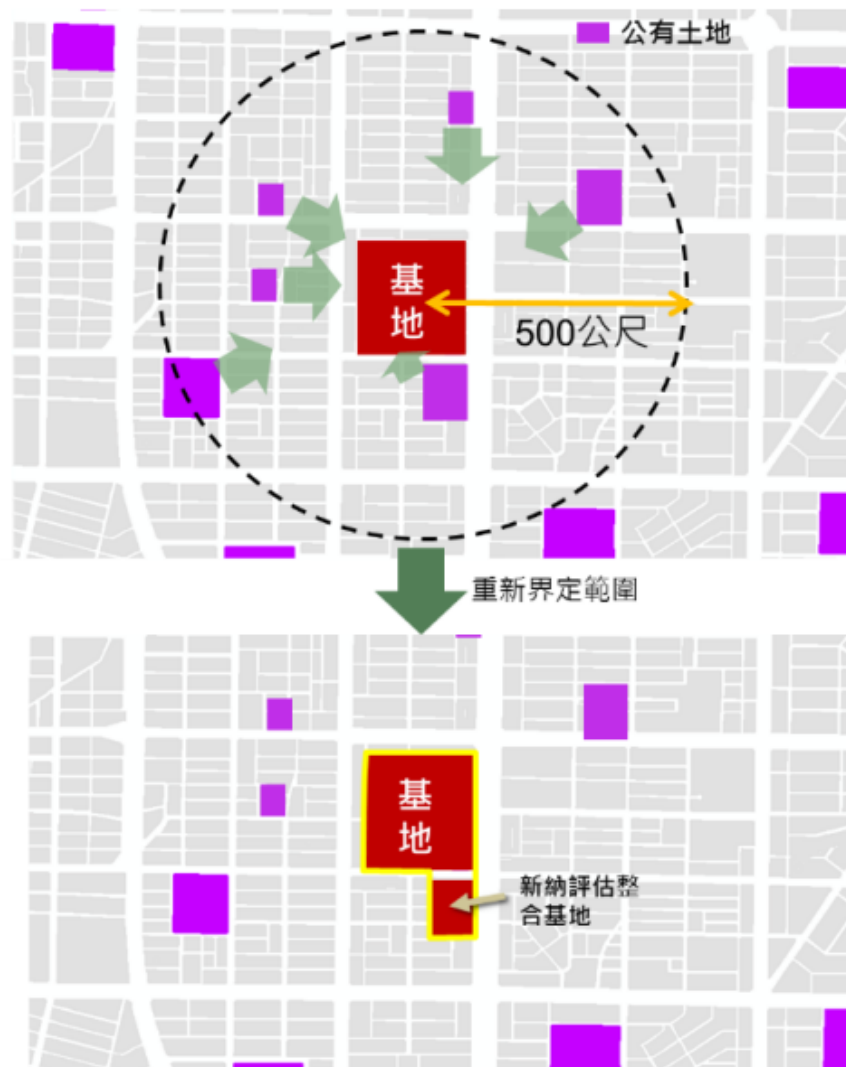


圖2 整合周邊公有地示意圖

臺北市市有建物及用地整合運用導向之規劃開發 (EOD) 作業程序(109.2.24)

壹、作業程序說明

貳、作業流程步驟

步驟 1.市有地啟動整合

- 1.1 自行檢核
- 1.2 組成工作小組

步驟 2.評估需求

- 2.1 檢視周邊有無可整合之公有地
- 2.2 基地水平整合並檢討釋出為其他市政儲備基地
- 2.3 建物垂直整合並檢討釋出樓地板空間供公眾使用可能
- 2.4 蒐集地方意見，舉辦地方說明會

步驟 3.研擬基地先期規劃評估

- 3.1 初步先期規劃評估
- 3.2 確認相關單位使用需求
- 3.3 主政機關應召開需地機關協調會，並與地區居民溝通
- 3.4 以機關協調會、地區溝通工作坊之意見進行分析，並調整、修正先期規劃評估報告之結論後報府同意

步驟 4.開發計畫

- 4.1 擬定開發計畫
- 4.2 土地取得作業、都市計畫變更作業
- 4.3 細部設計、監造及施工作業
- 4.4 先建後拆、分期分區推動

透過前述步驟篩選具有整合潛力之基地後，應依下列水平整合步驟，思考基地與其他土地間，是否有設施集中配置的可能：

- (1)分析各土地間水平整合、空間重新布局之可行性。
- (2)整合過程中，原有市政機能應維持使用、以先建後拆為原則。並評估採中繼、異地安置等可行性，以維持市政機能與使用者權益。
- (3)整合後得否釋出土地或建物空間提供其他市政、公共設施、公益設施等機能使用(作為市政儲備基地)。
- (4)初擬基地發展期程或分期分區發展構想。

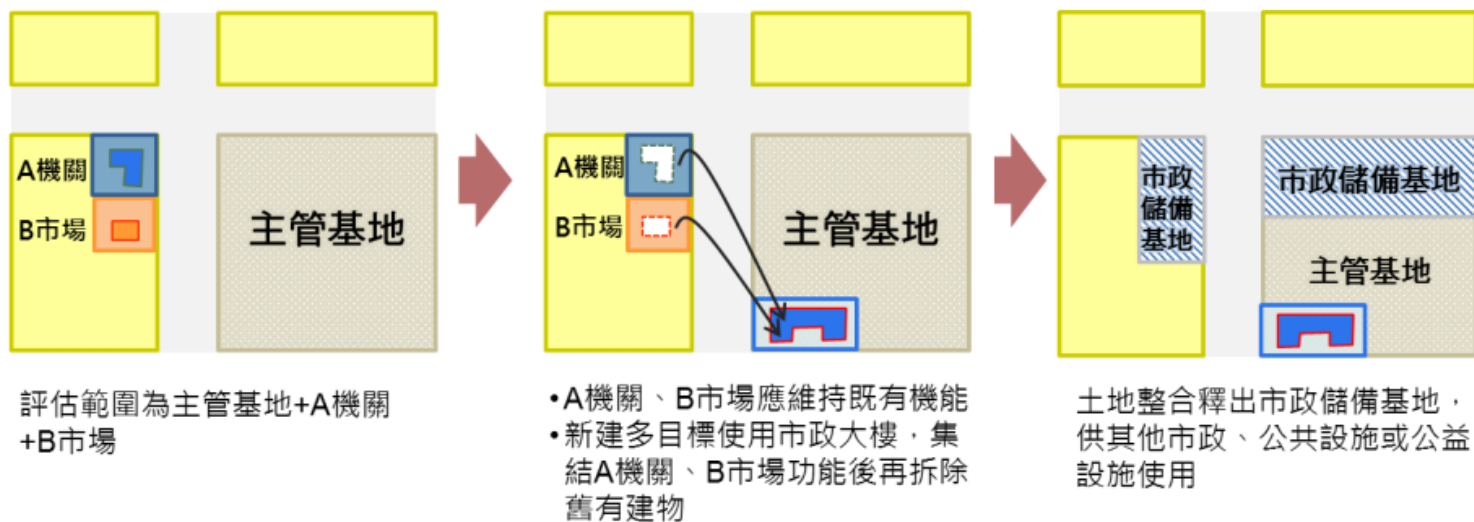


圖3 水平整合釋出市政需求基地示意圖

參、簡化之 EOD 推動流程與類型

學校用地

臺北市市有建物及用地整合運用導向之規劃開發 (EOD) 作業程序(109.2.24)

壹、作業程序說明

貳、作業流程步驟

步驟 1.市有地啟動整合

- 1.1 自行檢核
- 1.2 組成工作小組

步驟 2.評估需求

- 2.1 檢視周邊有無可整合之公有地
- 2.2 基地水平整合並檢討釋出為其他市政儲備基地
- 2.3 建物**垂直整合**並檢討釋出樓地板空間供公眾使用可能
- 2.4 蒐集地方意見，舉辦地方說明會

步驟 3.研擬基地先期規劃評估

- 3.1 初步先期規劃評估
- 3.2 確認相關單位使用需求
- 3.3 主政機關應召開需地機關協調會，並與地區居民溝通
- 3.4 以機關協調會、地區溝通工作坊之意見進行分析，並調整、修正先期規劃評估報告之結論後報府同意

步驟 4.開發計畫

- 4.1 擬定開發計畫
- 4.2 土地取得作業、都市計畫變更作業
- 4.3 細部設計、監造及施工作業
- 4.4 先建後拆、分期分區推動

參、簡化之 EOD 推動流程與類型

學校用地

除了水平的整合，為將基地做最有效利用，建物於設計規劃時，應以下列原則為考量，創造基地複合性機能價值：

- (1)建物以多目標複合使用為原則。
- (2)若有餘裕空間或樓層，釋出作為市政或社區公共設施、公益設施使用。
- (3)除須採封閉保護設計之特定機能外(如失能照顧、托嬰中心)，建物應以開放大眾使用為原則。

社區公共托育家園



社區公共圖書空間



老人日照中心



主政機關除檢討納入周邊公有設施外，應蒐集地方意見，確認地方鄰里對於公共設施的需求或想法，並舉辦地方說明會，廣納地方意見以做為後續規劃評估之依據，亦得請民政局或各行政區區長協助與里長聯繫，以辦理會議相關行政事宜；另主政機關得視需求請都市發展局協助說明 EOD 理念。

臺北市市有建物及用地整合運用導向之規劃開發 (EOD) 作業程序(109.2.24)

壹、作業程序說明

貳、作業流程步驟

步驟 1.市有地啟動整合

- 1.1 自行檢核
- 1.2 組成工作小組

步驟 2.評估需求

- 2.1 檢視周邊有無可整合之公有地
- 2.2 基地水平整合並檢討釋出為其他市政儲備基地
- 2.3 建物垂直整合並檢討釋出樓地板空間供公眾使用可能
- 2.4 蒐集地方意見，舉辦地方說明會

步驟 3.研擬基地先期規劃評估

- 3.1 初步先期規劃評估
- 3.2 確認相關單位使用需求
- 3.3 主政機關應召開需地機關協調會，並與地區居民溝通
- 3.4 以機關協調會、地區溝通工作坊之意見進行分析，並調整、修正先期規劃評估報告之結論後報府同意

步驟 4.開發計畫

- 4.1 擬定開發計畫
- 4.2 土地取得作業、都市計畫變更作業
- 4.3 細部設計、監造及施工作業
- 4.4 先建後拆、分期分區推動

參、簡化之 EOD 推動流程與類型

學校用地

3.1 初步先期規劃評估

經過初步基地分析、盤整後，應由主政機關擬定基地初步先期規劃評估報告，分析項目如下（主政機關得視需求增列）：

- (1)興辦目的
- (2)基地分析(基地規模、土地權屬、地上物利用情形)
- (3)土地取得可行性分析
- (4)法令可行性分析
- (5)市場可行性分析
- (6)建築設計構想
- (7)財務可行性分析
- (8)興辦方式分析
- (9)管理營運方式分析
- (10)結論

3.2 確認相關單位使用需求

- (1)主政機關應依本市「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」建議優先提供公益及產業升級設施一覽表（次頁，表 2）檢視基地位置得否設置相關設施。
- (2)主政機關依前項評估後仍有餘裕空間時，應依下表函府內相關單位洽詢空間需求：

表3 公共設施及其需地機關表

公共設施與市政相關建設	需地機關
社會福利設施(托嬰、親子館、高齡長照、身障福利、婦幼、兒少等)	社會局
衛生醫療(市立聯合醫院、健康中心、社區復健等)	衛生局
民眾活動(區民活動中心、里辦公室、社區教室等)	民政局
教育體育(圖書館、幼兒園、社區大學、運動中心等)	教育局、圖書館、體育局
警消防災(派出所、消防局、防災避難空間等)	警察局、消防局
居民生活(市場、停車空間、公園綠地等)	市場處、停管處、公園處
社會住宅	都發局
水池、自來水維生設備、防災蓄水池	自來水處
其他(庇護工場、新創空間、共同工作室等)	產發局、勞工局 ³⁷ 都更處

臺北市市有建物及用地整合運用導向之規劃開發 (EOD) 作業程序(109.2.24)

表2 建議優先提供公益及產業升級設施一覽表 (111.3.1版)

行政區	類別	設施項目	最小(適)需求面積 m ²	需求機關	其他有關事項
全市	社會住宅	社會住宅	15 戶以上 (約 600 m ²)	都市發展局	1. 請依「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求」規定辦理 2. 應集中樓層設置
	家庭照顧	住宿式長照機構	2,700	衛生局	請依「臺北市住宿式長期照顧機構設置構想需求說明」規定辦理
	大眾運輸友善共享	公共自行車租賃站	100	交通局	1. 以一站原則 30 車位估算 2. 需為地面層，並對外 24 小時開放
	產業升級	庇護工場	2 戶以上 (約 600 m ²)	勞動力重建運用處	需設置在一樓之營業店面
大同區	產業升級	產業支援設施	1000	產業發展局	以低樓層為主，且有獨立出入口
		青年職涯發展與就業促進	500	就業服務處	1. 1、2 樓，不得為地下層 2. 鄰近捷運站或交通便捷之處
大安區	家庭照顧	公辦民營托嬰中心	430	社會局	需設置於 1 樓完整空間及獨立出入口
		失能身心障礙者日間照顧服務中心	500	社會局	需設置於 3 樓以下，不得於地下樓層
		身障社區日間作業設施	380	社會局	設置於 3 樓以下，不得於地下樓層

行政區	類別	設施項目	最小(適)需求面積 m ²	需求機關	其他有關事項
		老人日間照顧中心	500	社會局	以低樓層優先
中山區	家庭照顧	公辦民營托嬰中心	430	社會局	需設置於 1 樓完整空間及獨立出入口
松山區	家庭照顧	公辦民營托嬰中心	430	社會局	需設置於 1 樓完整空間及獨立出入口
		老人日間照顧中心	500	社會局	以低樓層優先
內湖區	家庭照顧	失能身心障礙者日間照顧服務中心	500	社會局	需設置於 3 樓以下，不得於地下樓層
士林區	家庭照顧	身障社區日間作業設施	380	社會局	設置於 3 樓以下，不得於地下樓層
		老人日間照顧中心	500	社會局	以低樓層優先
	產業升級	銀髮族就業服務	500	就業服務處	1. 1、2 樓，不得為地下樓層 2. 鄰近捷運站或交通便捷之處

附註：

- 一、本表所列各項社會福利及公益設施項目係原則性規範，實際需求及規劃內容請逕洽各管理機關確認。
- 二、本表所列各項社會福利或公益設施項目係為建議優先提供，其他未列於本表內之社會福利或公益設施項目，經本府權責機關認有需求並經簽市府核准者，得依都市更新建築容積獎勵辦法規定申請容積獎勵。
- 三、公辦都更案以優先評估提供社會住宅為原則。
- 四、相關捐贈事宜請依都市更新條例、本市都市更新自治條例及臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點等規定辦理。

壹、作業程序說明

貳、作業流程步驟

步驟 1.市有地啟動整合

- 1.1 自行檢核
- 1.2 組成工作小組

步驟 2.評估需求

- 2.1 檢視周邊有無可整合之公有地
- 2.2 基地水平整合並檢討釋出為其他市政儲備基地
- 2.3 建物垂直整合並檢討釋出樓地板空間供公眾使用可能
- 2.4 蒐集地方意見，舉辦地方說明會

步驟 3.研擬基地先期規劃評估

- 3.1 初步先期規劃評估
- 3.2 確認相關單位使用需求
- 3.3 主政機關應召開需地機關協調會，並與地區居民溝通
- 3.4 以機關協調會、地區溝通工作坊之意見進行分析，並調整、修正先期規劃評估報告之結論後報府同意

步驟 4.開發計畫

- 4.1 擬定開發計畫
- 4.2 土地取得作業、都市計畫變更作業
- 4.3 細部設計、監造及施工作業
- 4.4 先建後拆、分期分區推動

參、簡化之 EOD 推動流程與類型

學校用地

3.3 主政機關應召開需地機關協調會，並與地區居民溝通

- (1)需地機關協調會 主政機關應召開需地機關間之協調會，以確認各機關參建可行性及優先次序，並協調可供納入或必須排除之需求項目。
- (2)辦理地區溝通工作坊進行地區溝通 主政機關應召開地區溝通工作坊，邀集基地所在鄰里及臨接鄰里民眾參與，紀錄民眾對於該案之看法與其他用地需求，以評估納入規劃，關於聯繫事項，得請民政局或各行政區區長協助與里長聯繫，以辦理會議相關行政事宜。

3.4 以機關協調會、地區溝通工作坊之意見進行分析，並調整、修正先期規劃評估報告之結論後報府同意。

臺北市市有建物及用地整合運用導向之規劃開發 (EOD) 作業程序(109.2.24)

壹、作業程序說明

貳、作業流程步驟

步驟 1.市有地啟動整合

- 1.1 自行檢核
- 1.2 組成工作小組

步驟 2.評估需求

- 2.1 檢視周邊有無可整合之公有地
- 2.2 基地水平整合並檢討釋出為其他市政儲備基地
- 2.3 建物垂直整合並檢討釋出樓地板空間供公眾使用可能
- 2.4 蒐集地方意見，舉辦地方說明會

步驟 3.研擬基地先期規劃評估

- 3.1 初步先期規劃評估
- 3.2 確認相關單位使用需求
- 3.3 主政機關應召開需地機關協調會，並與地區居民溝通
- 3.4 以機關協調會、地區溝通工作坊之意見進行分析，並調整、修正先期規劃評估報告之結論後報府同意

步驟 4.開發計畫

- 4.1 擬定開發計畫
- 4.2 土地取得作業、都市計畫變更作業
- 4.3 細部設計、監造及施工作業
- 4.4 先建後拆、分期分區推動

參、簡化之 EOD 推動流程與類型

學校用地

4.1 擬定開發計畫

報府同意後，由主政機關擬定開發計畫，以供後續執行，開發計畫架構如下

(1)基礎分析

甲、**土地與建物現況** 包含土地面積、土地權屬、建蔽率、容積率、容積使用率、建物屋齡、使用現況、樓地板面積配置等。

乙、**使用空間標準檢討評估** 依各需地機關規範其最適使用面積，例如派出所之員警享有最低面積為 29.7 平方公尺，且每派出所至少可容納 40 名員警。

(2)法規分析 包含需地主管機關法令、都市計畫法、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法、其他開發限制等。

(3)考量 5E 之基地發展目標

(4)規劃機能

(5)設計準則

(6)建築規劃(含設計圖說)

(7)動線規劃(步行、車輛、防災、自行車、無障礙等)

(8)開放空間與植栽計畫

(9)地區睦鄰計畫

(10)管理維護計畫

(11)分期分區期程規劃

開發計畫完成後，主政機關應依「臺北市政府公共工程發包前作業參考期程表」辦理相關作業。

4.2 土地取得作業、都市計畫變更作業：

(1)土地取得作業：主政機關依規定取得土地。

(2)都市計畫變更作業：主政機關依程序辦理都市計畫變更作業。

4.3 細部設計、監造及施工作業

4.4 先建後拆、分期分區推動

臺北市市有建物及用地整合運用導向之規劃開發（EOD）作業程序(109.2.24)

壹、作業程序說明

貳、作業流程步驟

步驟 1.市有地啟動整合

- 1.1 自行檢核
- 1.2 組成工作小組

步驟 2.評估需求

- 2.1 檢視周邊有無可整合之公有地
- 2.2 基地水平整合並檢討釋出為其他市政儲備基地
- 2.3 建物垂直整合並檢討釋出樓地板空間供公眾使用可能
- 2.4 蒐集地方意見，舉辦地方說明會

步驟 3.研擬基地先期規劃評估

- 3.1 初步先期規劃評估
- 3.2 確認相關單位使用需求
- 3.3 主政機關應召開需地機關協調會，並與地區居民溝通
- 3.4 以機關協調會、地區溝通工作坊之意見進行分析，並調整、修正先期規劃評估報告之結論後報府同意

步驟 4.開發計畫

- 4.1 擬定開發計畫
- 4.2 土地取得作業、都市計畫變更作業
- 4.3 細部設計、監造及施工作業
- 4.4 先建後拆、分期分區推動

參、簡化之 EOD 推動 流程與類型

學校用地

考量 EOD 基地改建、新建之建議作業流程繁瑣，特繪製簡化後的作業流程，俾利快速了解推動程序。

步驟 1、市有地啟動整合，進行土地檢討，並組成工作小組。

步驟 2、整合各局處與地區之公益與公共服務需求，檢討周邊公有地納入整合規劃可能性，確認參建需求。

步驟 3、先期規劃評估報告，涵蓋 5E 原則、防災及韌性城市機能，協調需地機關，並應辦理地區溝通，將相關意見歸納修正先期規劃評估報告後，報府同意。

步驟 4、依報府同意之內容擬具開發計畫，續依期程推動。

本計畫分為學校及非學校類型兩種類型，二者推動步驟相同，惟執行細節仍有不同注意事項：

學校用地：為保障學生之受教權，需延續教育環境不中斷，維持學校運作之主體性，再進行分期分區之拆除重建，優先滿足教育空間需求，並評估發展為全齡校園或教育社福園區，並納入避難、救災與韌性城市等機能。

非學校用地：應回歸到未來主要需地機關之獨特性與相容性，可滿足該機關運作無虞後，再考量是否有整合其他單位之可能性。

臺北市市有建物及用地整合運用導向之規劃開發 (EOD) 作業程序(109.2.24)

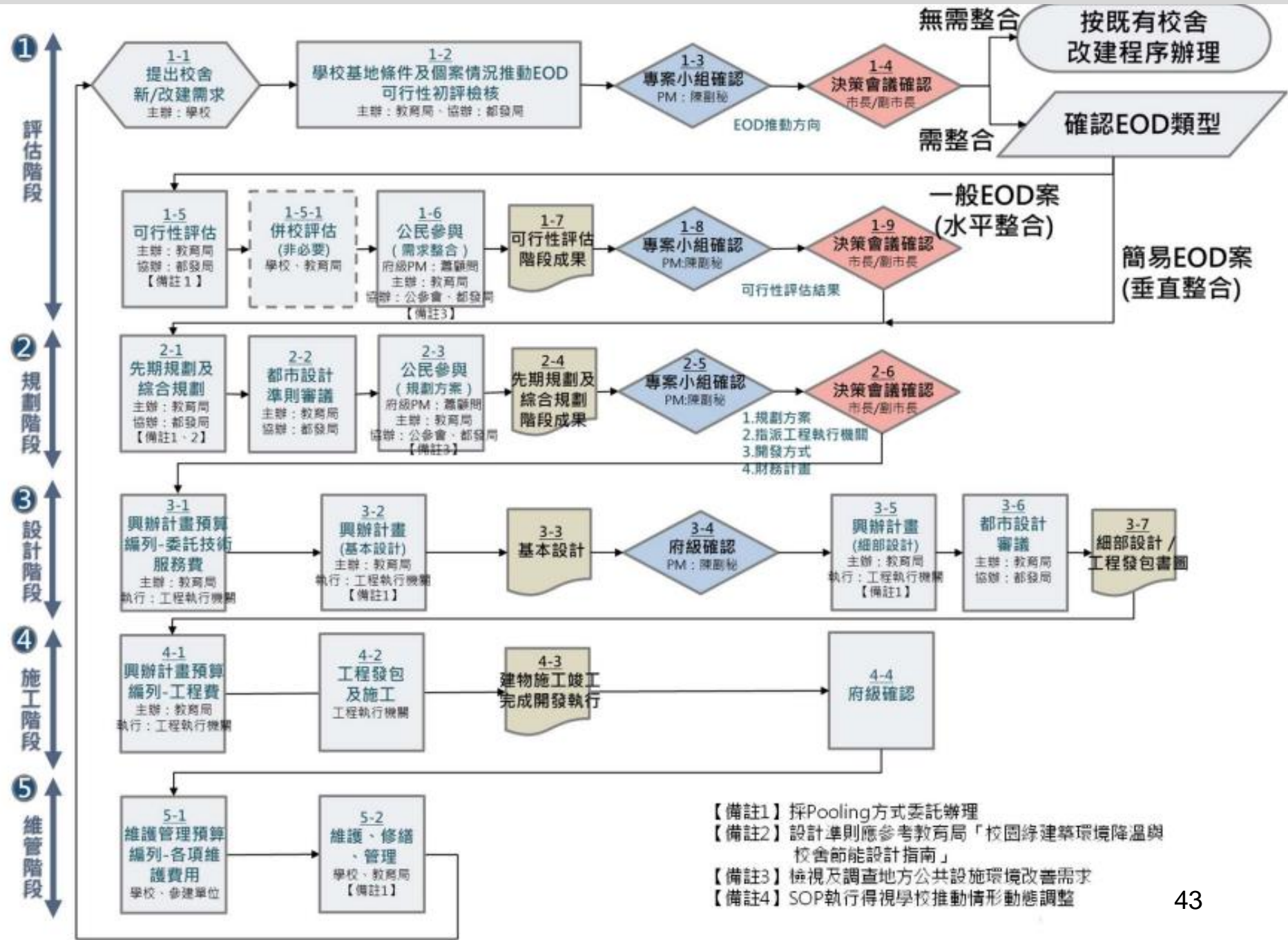


學校類型 EOD 評估基地拆除重建之簡化作業流程圖



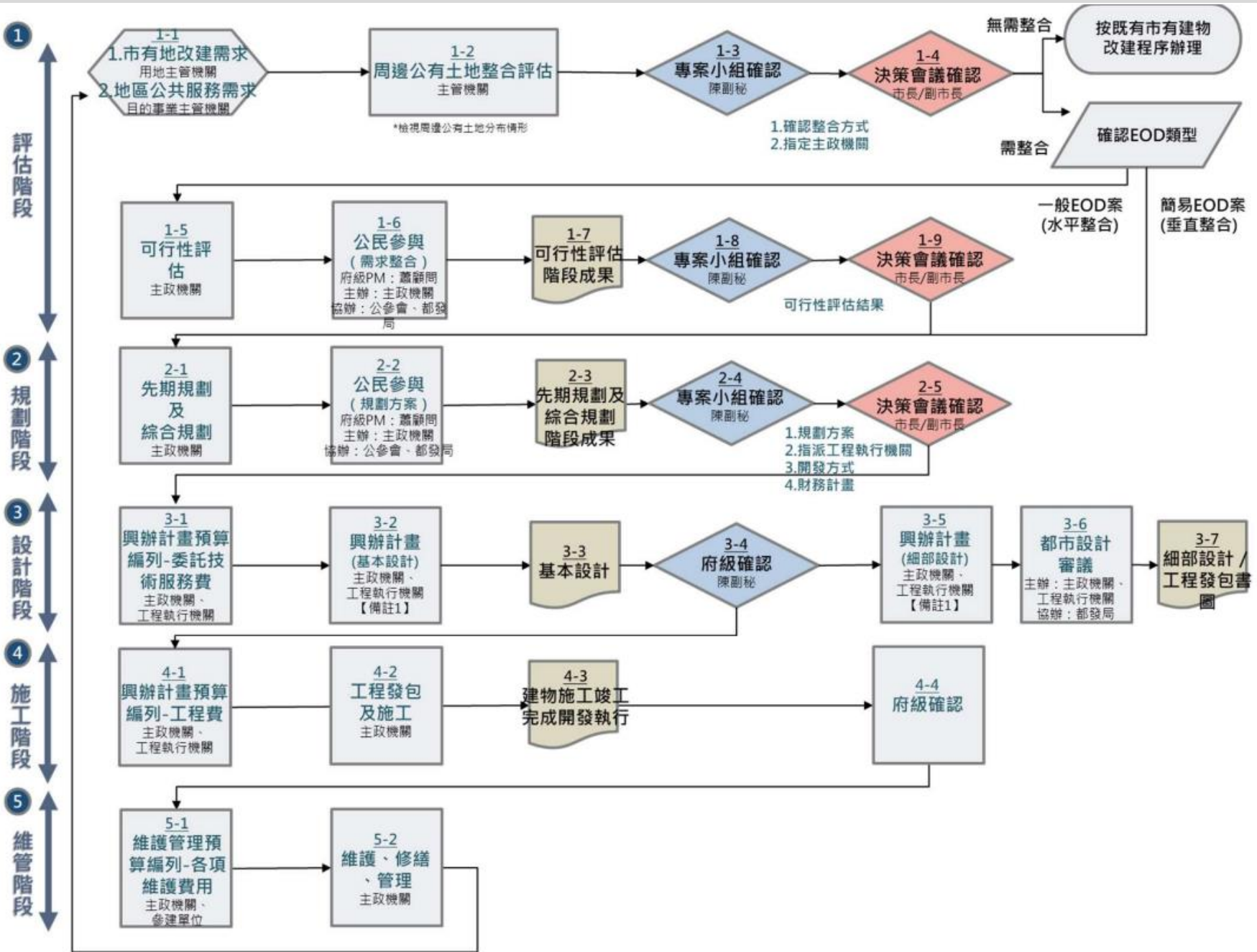
非學校類型 EOD 評估基地拆除重建之簡化作業流程圖

EOD學校類型作業程序



- 【備註1】採Pooling方式委託辦理
- 【備註2】設計準則應參考教育局「校園綠建築環境降溫與校舍節能設計指南」
- 【備註3】檢視及調查地方公共設施環境改善需求
- 【備註4】SOP執行得視學校推動情形動態調整

EOD非學校類型作業程序



TDR

from

容積移轉

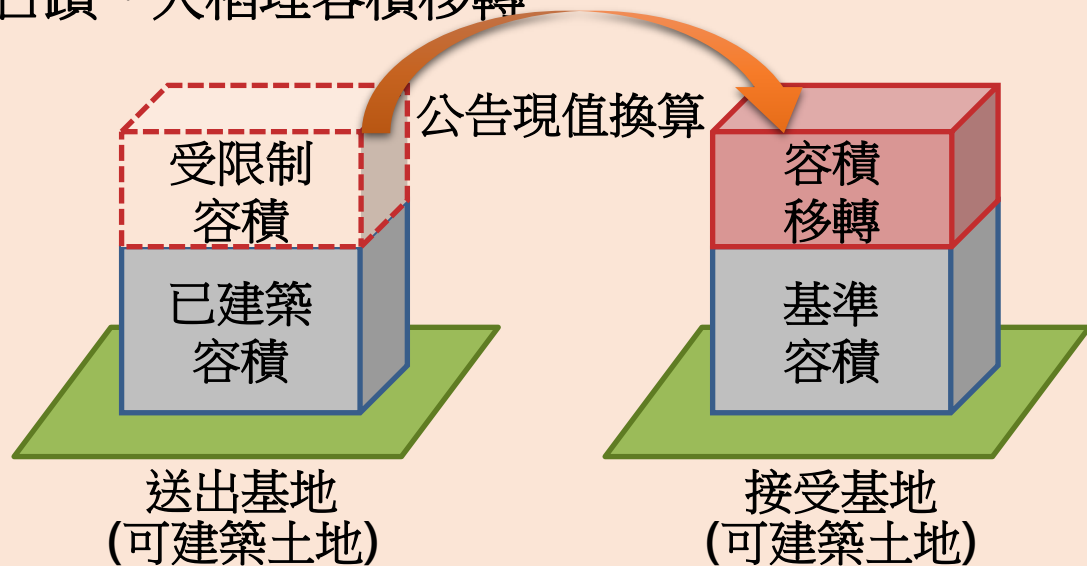
to

Transfer of Floor Area Rights

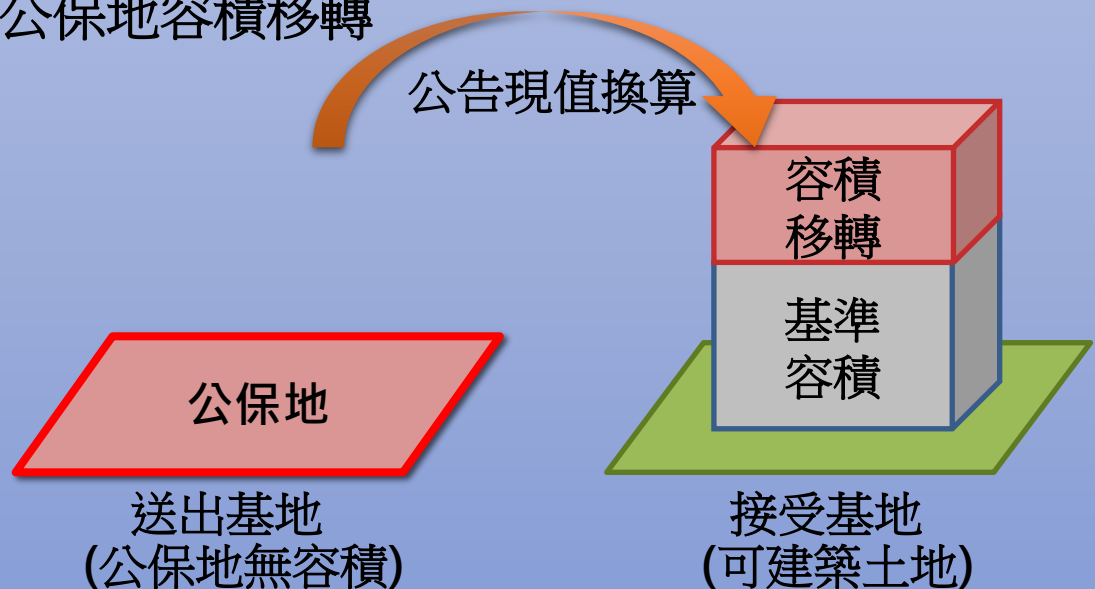
我國之容積移轉

- 86年 國內最早將容積移轉運用古蹟保存(文化資產保存法)
- 89年 本市為維護大稻埕歷史街區，於都市計畫案內訂定容積移轉作業要點
- 91年 內政部為解決政府無財源全面徵收取得公設保留地問題，設計都市計畫容積移轉制度
- 103年 立法院修正水利法將容積移轉制度運用於取得河川區土地

古蹟、大稻埕容積移轉



公保地容積移轉



我國自民國八十六年起，於文化資產保存法中導入容積移轉之概念，利用容積移轉補償古蹟等存用地所有權人發展受限之相關損失。嗣後，陸續於其他法律與都市計畫中亦有相關容積移轉制度之產生，抑且更將此等原作為補償手段之容積移轉，進一步擴張為公共設施保留地等特定土地之取得手段，此亦成為我國容積移轉之重要特色。

北市容積移轉執行法制架構

都計法

83-1

容移6：送出基地以下列各款土地為限：

為改善都市環境或景觀，提供作為**公共開放空間**使用之可建築土地。

私有都市計畫**公共設施保留地**。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。

都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有**保存價值**之建築所定著之土地。

公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與**歷史建築**之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。

文資法

41 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

50 實施容積率管制地區內，經指定為**考古遺址**，除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、**考古遺址保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地**，因考古遺址之指定、考古遺址保存用地、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土地建築使用。

都計書

大稻埕容移

南港R13街廓容積移轉
萬華青山宮容積移轉
青田街容積移轉

水利

82

河川區域內依前項致無法使用之私有土地，其位於都市計畫範圍內者，經主管機關核定實施計畫，而尚未辦理徵收前，得準用都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、移轉方式及作業方法等規定辦理容積移轉。

未執行

有執行
公保地容移

歷建容移

古蹟容移

都計容移

公保地問題

代金徵標解
容移收購編

增額容積

信義計畫
特定專用區
增額容積

TOD增額容積

老舊公寓更新專案
.....

容積調派

容積獎勵

未執行

古蹟

(都計書) 大稻埕

(公保地+代金) 都市計畫

(北市未開始辦理) 河川區

法源

文化資產保存法§41

都市計畫法§22

都市計畫法§83-1

水利法§82

法令

古蹟土地容積移轉辦法

大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫
大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點

- 都市計畫容積移轉實施辦法(內政部)
- 臺北市容積移轉審查許可自治條例

- 準用都計容移辦法(排除折繳代金)
- 河川區域私有土地容積移轉換算公式

送出基地

古蹟
定著之私有土地
(權利受限)

大稻埕歷史建築
定著之私有土地
(權利受限)

- 私有未徵收之公保地(不可建築)
- 繳納容積代金

水利機關認定之
私有未徵收河川地
(天然不可使用)

目的

文資
保存維護

歷史街區
風貌維護

用地取得
補償地主

用地取得
補償地主

受限權利

可建築容積

可建築容積

可建築容積或土地被
劃為公設無法開發

土地
無法開發

移入容積方式

古蹟
定著土地

- 歷史性建物定著土地
- 歷史街區內建物定著土地

- 歷建定著土地
- 私有公保地
- 容積代金

水道治理計畫線或用地範圍線內之私有未徵收土地

義務

經文化局核定古蹟管理維護計畫或修復再利用計畫

完成建物維護

捐贈土地及
繳納容積代金

捐贈土地

接受基地控管

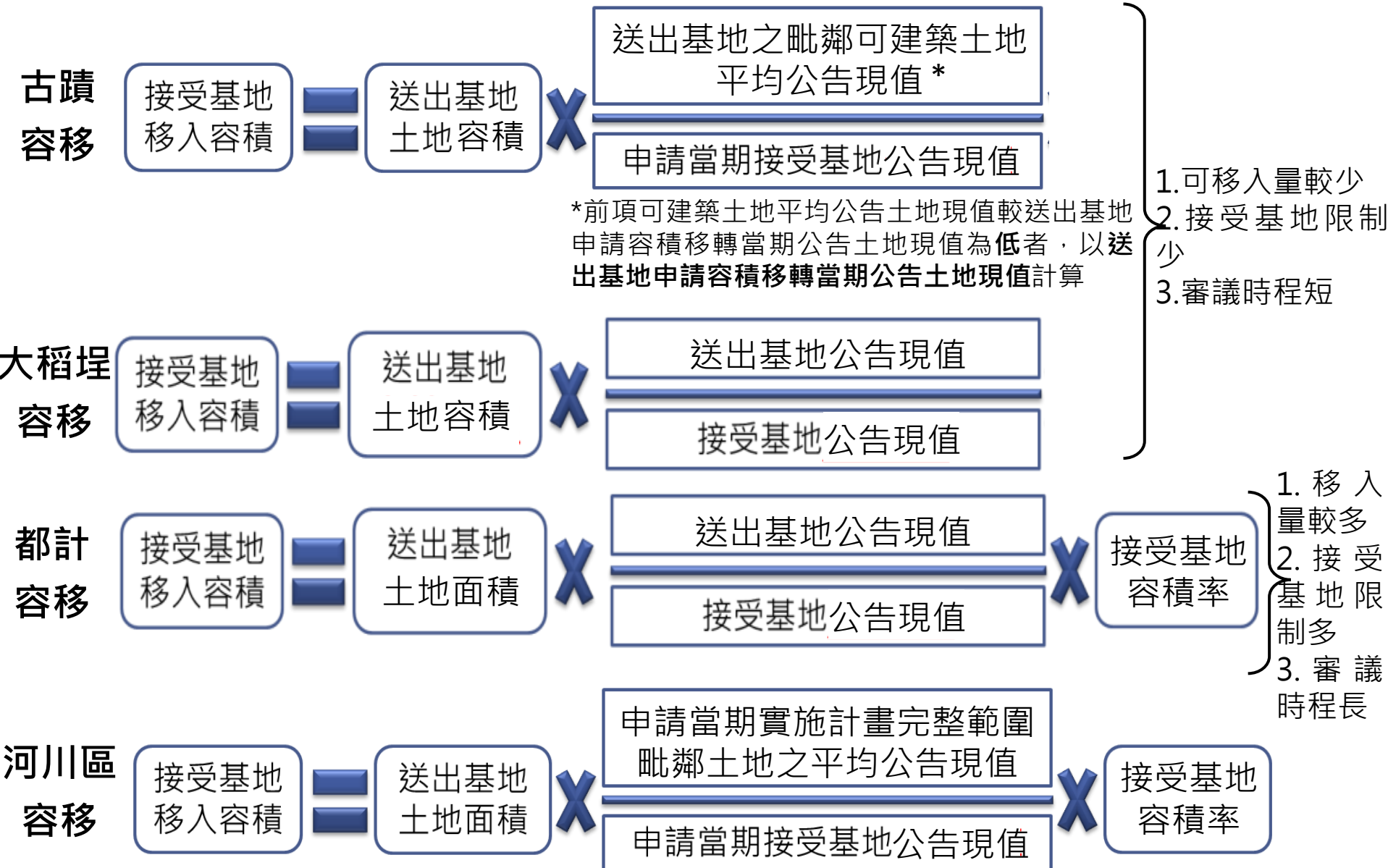
幾無

比照古蹟容積移轉辦法規定，幾無

規模、區位、都審核定

規模、區位、都審核定

各類容積移轉公式

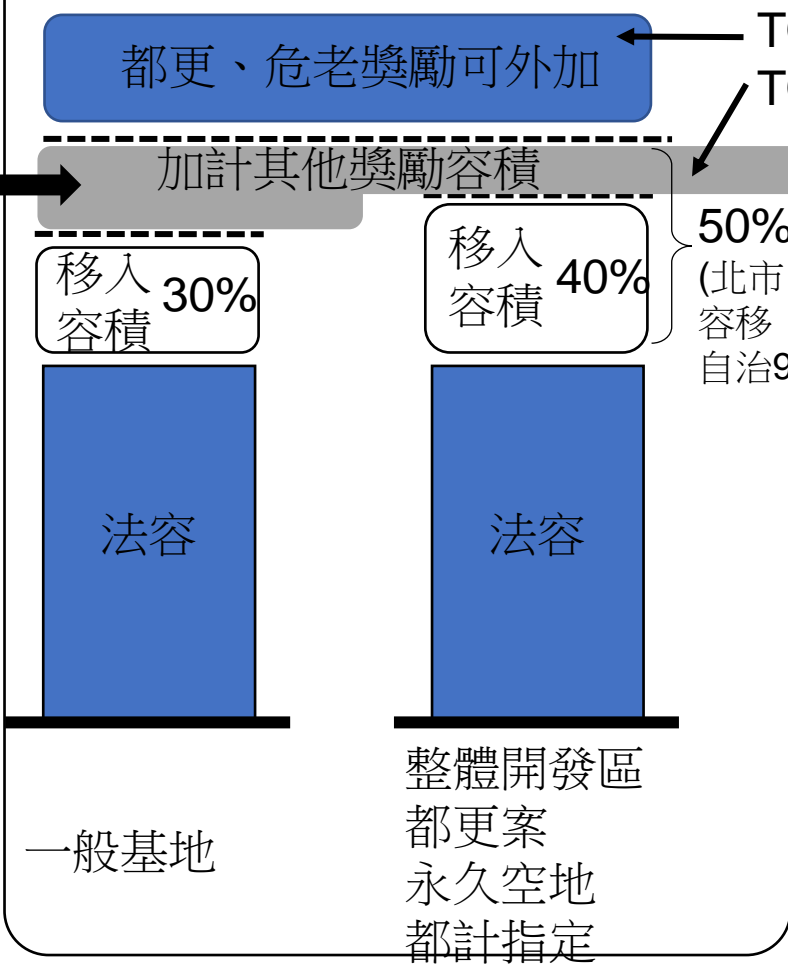


各類容積移轉上限

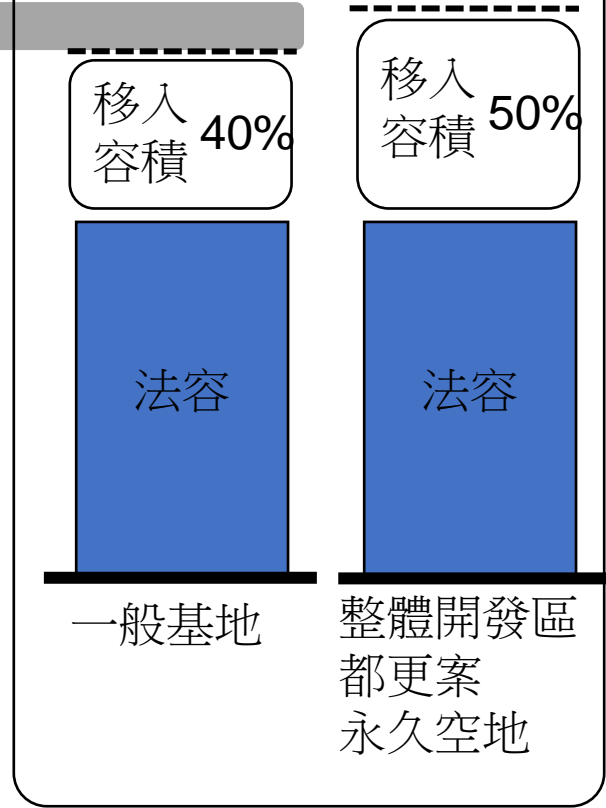
大稻埕容移

1. 依指定接受區 40%。
2. 非指定接受區 30%。
3. 大內科地區 20%。
4. 前述俟東環段通車後，符合捷運半徑 500 公尺，40%。

都計容移



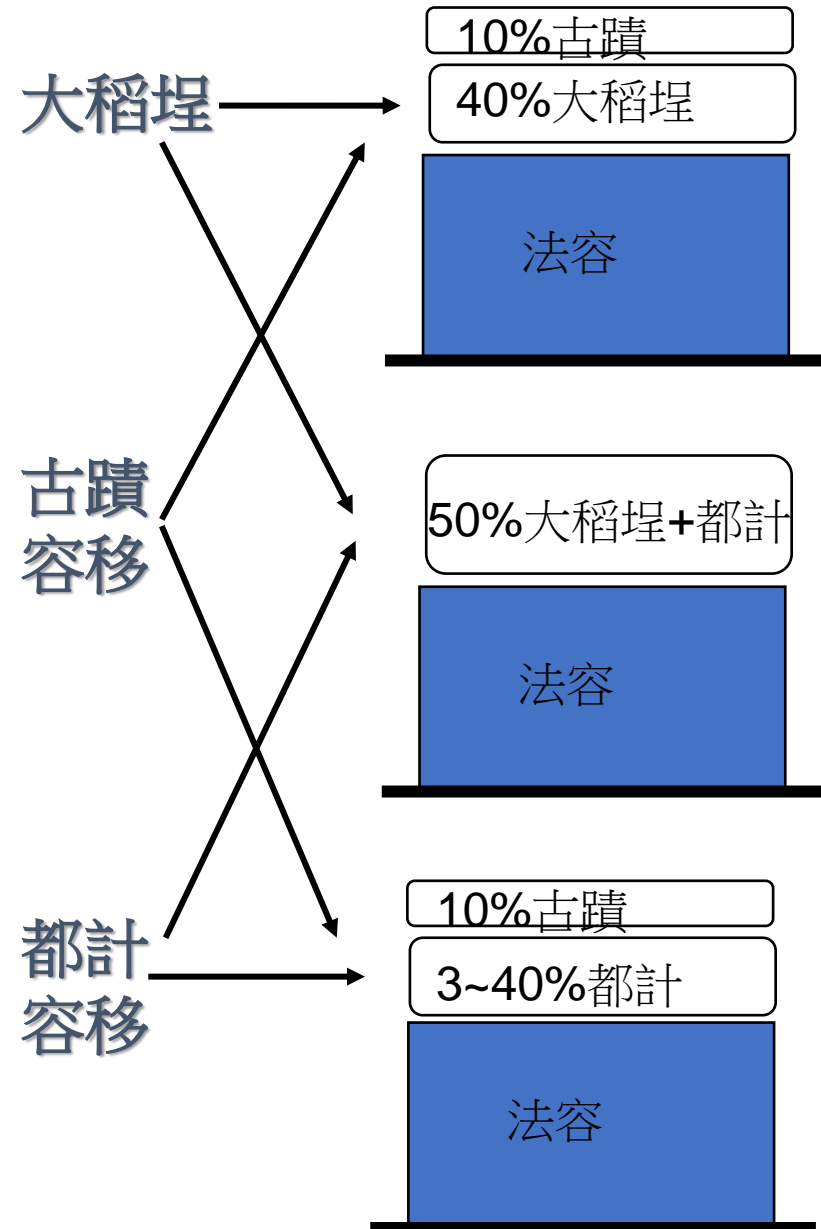
古蹟容移



河川區容移

比照都計容移

各類容積移轉之組合



大稻埕+古蹟容移【97年4月22日北市都規字第09730851400號】

「內湖五期重劃區」為指定接受區，區內每一基地可接受來自大稻埕歷史風貌特定專用區之容積量，不得超過該基地原法定容積量之 40%。擬同時移入大稻埕及古蹟容積之最高容積，「古蹟土地容積轉辦法」第七條規定：「接受基地之可移入容積，以不超過該土地基準容積之40%為原則。位於整體開發地區...，得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之50%。」，故旨揭基地適用容積容積移轉之可移入最高容積，如有古蹟土地依該辦法辦理容積移入，則得以不超過該基地原法定容積之50%，否則應以原法定容積40%為上限。

大稻埕+都計容移【98年6月2日北市都綜字第 09832465400號】

同時申請辦理『大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉』及『私有公共設施保留地容積移轉』，其適用法規不同，應各依「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」、「都市計畫容積移轉實施辦法」及「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」規定辦理，並應符合「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」第 9 點：「接受基地依本許可條件移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之50%。」之規定。

古蹟容移+都計容移【99年4月9日北市都綜字第09931893600號】

查「古蹟土地容積移轉辦法」第 7 條規定：「接受基地之可移入容積，以不超過該土地基準容積之40%為原則。位於整體開發地區、...，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50%。」，次查「都市計畫容積移轉實施辦法」第 8 條規定：「接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為原則。位於整體開發地區、...，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40%。」，有關擬同時申請辦理私有公共設施保留地及古蹟容積移轉，其可移入容積之上限應各依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」規定辦理，並應符合「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」第 9 點：「接受基地依本許可條件移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之50%。」之規定。

容移+其他容積

50%捷運+容移⁵²

法容

捷運穿越+容移【98年9月2日北市都綜字第09835861900號】

「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」第9點規定：「接受基地依本許可條件移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之50%。」，准此，依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」規定增加之樓地板面積，仍應符合前開規定辦理。

50%海沙+容移

法容

海砂+容移【98年9月10日北市都綜字第09835557600號】

依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法」第7條規定辦理放寬原容積率或原總樓地板面積30%，該基地並同時依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」申請容積移轉，自應依「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」第9點規定：「接受基地依本許可條件移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之50%。」辦理。

30%容移

法容
(都更地區但非都更案)

都更地區但非都更案+容移【100年3月17日內政部營建署北市都綜字第1000012876號】

依都更條例劃定之都市更新地區，尚未實際實施都市更新事業計畫，得否適用都市計畫容積移轉實施辦法第8條第2項規定「實施都市更新地區」，提高容積移入上限？查旨揭條文規定實施都更地區之定義，依本部98年11月2日台內營字第0980810614號函示，係泛指依都更條例所定程序實施都市更新事業之地區。准此，本案土地雖劃定為應實施更新之地區，惟如未依都更條例所定程序實施都市更新事業，自難適用旨揭條文規定提高容積移入上限。

危老獎勵

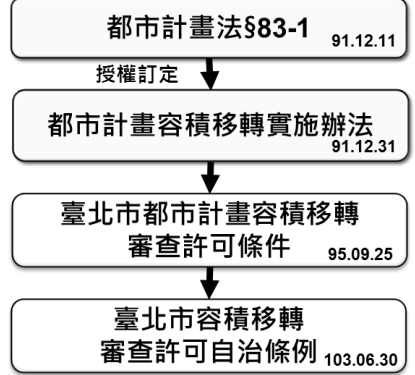
50%容移

危老+容移【107年5月17日內政部營建署營署更字第1070030847號】

依相關法律授權訂定之容積移轉規定，非屬都市計畫容積獎勵範疇。按都市危險及老舊建築物加速重建條例第6條第4項已明定，依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目，是依相關法律授權訂定之容積移轉規定非屬都市計畫容積獎勵範疇，自不受危老條例第6條容積獎勵相關規定之限制。

法容

都市計畫容積移轉 (公共設施保留地容積移轉)



私有公共設施保留地土地面積約**804.81**公頃
 所需徵收經費初估約2兆元

目的
 取得私有公保地
 改善公保地容移
 課題，保障地主權益

適用對象
 道路.公園
 綠地.廣場

受限權利
 土地被劃設為公設
 無法使用

義務
 土地捐贈予市府
 繳納容積代金



臺北市
 公設(含道路)分布圖(未取得部分)
 本市未取得公共設施保留地示意圖

法源

■ 都市計畫法第83之1條

- ✓ 公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。

■ 都市計畫容積移轉實施辦法

- ✓ 明定容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、辦理程序及應備書件等事項之辦法等。
- ✓ 接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之。代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之私有都市計畫公共設施保留地。
- ✓ 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積**30%**為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積**40%**。

都市計畫容積移轉實施辦法辦理移轉之容積量永久定著

【98年3月2日內政部 台內營字第 0980029408 號】

一、 接受基地及送出基地所有權人如已依旨揭辦法第 13 條、第 17 條及第 18 條規定負擔相關義務，並經直轄市、縣（市）主管機關許可移轉容積，該獲准移入容積之接受基地，爾後自得依旨揭辦法第 12 條規定，按其原基準容積及移入容積之容積總量申請建築，不受都市計畫土地使用分區管制及建築法規中有關容積率管制事項之限制，尚與建築執照是否廢止或重新申請無涉。

二、 至貴府建議接受基地移入容積後，是否透過細部計畫通盤檢討就已辦理容積移轉基地逐筆變更其容積率，以利管制乙節，恐將衍生同一種使用分區有不同容積率管制之情形及造成土地使用分區管制混淆之虞，不宜採行；如有必要，建議對於接受基地移入之容積可改採加註方式進行管制，以資妥適。

送出基地

接受基地

都計83-1

容移6：送出基地以下列各款土地為限：

為改善都市環境或景觀，提供作為**公共開放空間使用**之可建築土地。

私有都市計畫**公共設施保留地**。
但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。

3 私有未徵收之公共設施保留地

- (一) 公園用地。
- (二) 綠地用地。
- (三) 廣場用地。
- (四) 道路用地。

其他公保地
北市暫未開放

4 未開闢之公園用地、綠地用地、廣場用地。

- (1) **未開闢**都市計畫道路，申請範圍應為**完整路段**，且二側均與現有已開闢之計畫道路**相連通**
- (2) 經市政府認定公告為**消防通道**之未開闢計畫道路。
- (3) **已開闢**都市計畫道路。

4 應取得送出基地申請範圍之土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈。

4 接受基地依本條規定移入之容積，**不得超過**接受基地當次申請移入容積量之**50%**。

- 2-1 移入容積之方式：
- 一、繳納**容積代金(50%以上)**
 - 二、本市**歷史建築**所定著之私有土地
 - 三、依第4條(公保地)規定辦理者

代金制度

都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣(市)主管機關認定有**保存價值**之建築所定著之土地。

本市**歷史建築**所定著之私有土地。

古蹟(另依文資法規定辦理)

3 送出基地不含：

- 1. 都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發地區共同負擔之公共設施用地
- 2. 都市計畫檢討變更中之土地。

送出基地

接受基地

接受基地以位於下列地區為限：

一、第三條第一項第一款**(歷建)**之送出基地

容積得移轉至本市行政轄區內之可建築土地。

二、第三條第一項第二款**(公綠廣道)**之送出基地，其容積僅得移轉至下列地區：

面積
規定

1000m²

面

區位
規定

大眾捷運場站車站出入口
半徑800m範圍內

基地所在位置半徑500m範圍內，
有已開闢且其面積在零點五公頃
以上之**公園綠地**或廣場

且須面臨**8m**以上已開闢之都市計畫道路
且須臨接**15m**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**12m**者。

點

線

排除規定

7接受基地之面積，應超過一千平方公尺，且不得為下列土地：

- 一、古蹟所在及毗鄰街廓或歷史建築所在地號之土地。但經市政府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。
- 二、位於依水土保持法劃定公告之山坡地。
- 三、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。
- 四、位於本市保護區變更為住宅區之地區。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、依本市都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。

送出基地規定

● 臺北市容積移轉審查許可自治條例第3、4條

道路 用地

未開闢 計畫道路

- 申請範圍應為完整路段
- 二側與現有已開闢計畫道路相連通
- 送出基地申請範圍土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈

已開闢 計畫道路

消防通道

- 經市政府認定公告為消防通道之未開闢計畫道路
- 送出基地申請範圍土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈

公園 綠地 廣場

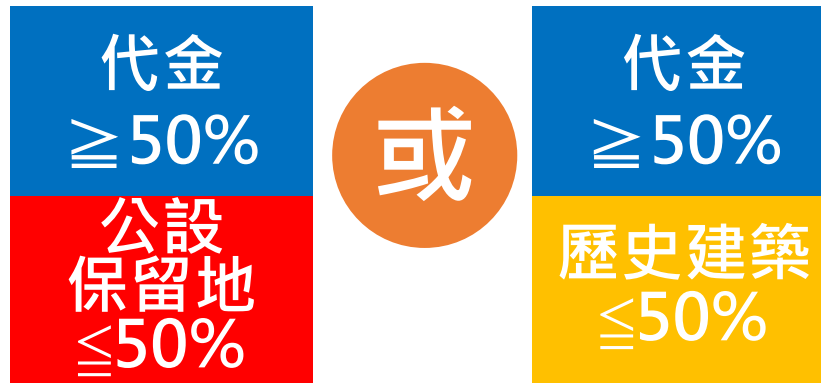
- 送出基地申請範圍土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈

歷史建築所定著之私有土地

接受基地規定

● 臺北市容積移轉審查許可自治條例第2條之1

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



接受基地移入容積量

接受基地規定

● 臺北市容積移轉審查許可自治條例第6、7條

面積應超過1,000平方公尺

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

或

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

不得為下列土地

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

● 接受基地之可移入容積上限(都市計畫容積移轉實施辦法第8條)

- 接受基地之可移入容積，**以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則**。
- 位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但**不得超過該接受基地基準容積之百分之四十**。

● 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

都計容積移轉程序

第1版估價報告出爐即可預繳代金，以利**申請建照**(都更案須都更核定)

容移程序

書審

約可同時送件

代金委託估價

專案小組初審

專案小組複審

容移代金大會

核定容移代金

核發許可證明
永久定著

都審程序

幹事會

大會

都審核定

都更程序

事業計畫核送件

公展

幹事初審

幹事複審

大會

都更核定

建管程序

申請建照

(程序簡化精進中)

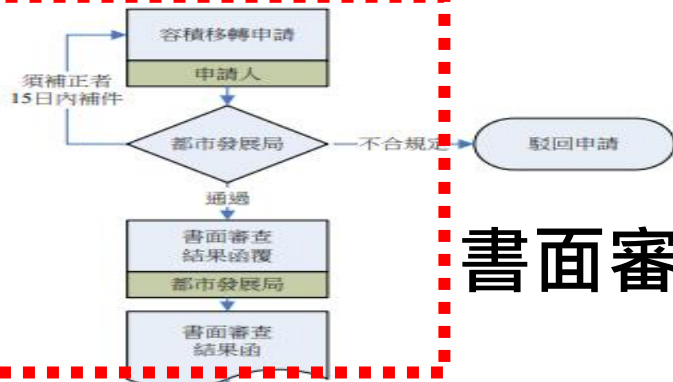
書面審查階段

容積代金 估價 及評定

容積代金估價及
土地清理階段

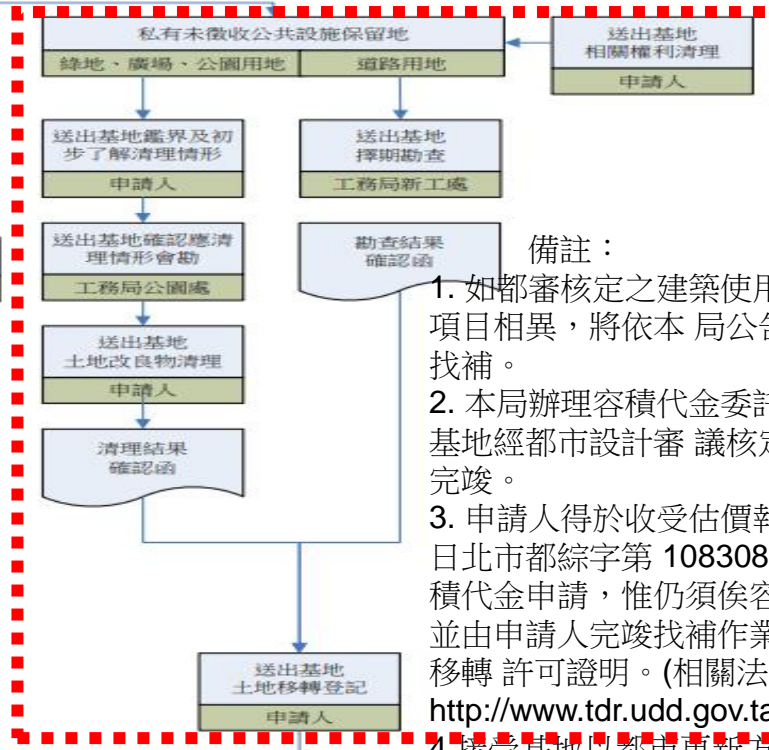
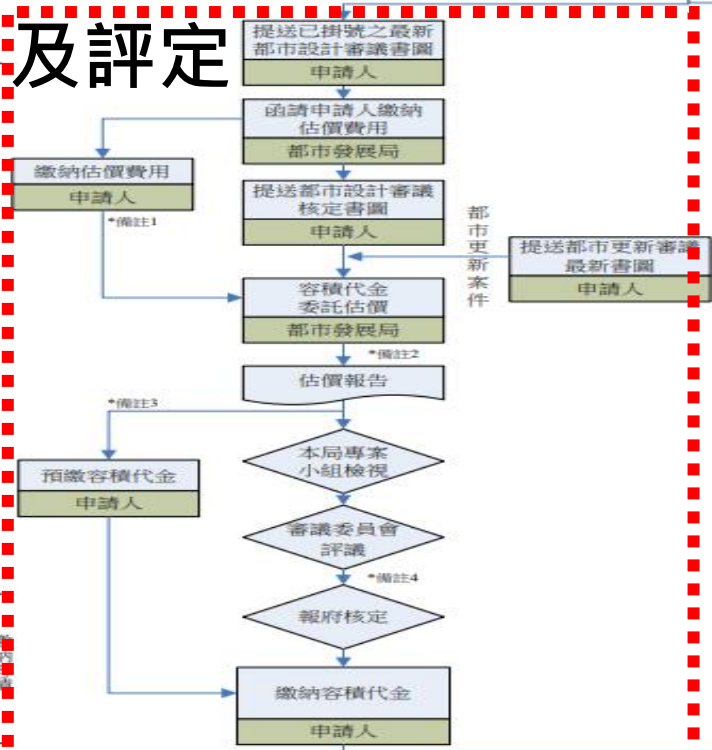
代金及所
有權移轉

核發許可
證明階段



書面審查

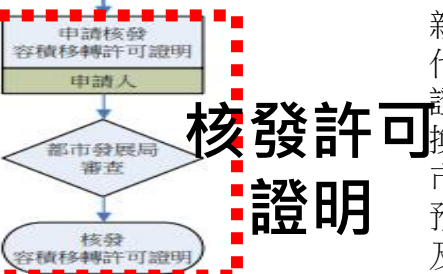
送出基地 清理、捐贈



備註：

1. 如都審核定之建築使用項目與原計費時之使用項目相異，將依本局公告估價服務費用價目表找補。
2. 本局辦理容積代金委託估價作業要件，為建築基地經都市設計審議核定並繳納估價服務費用完竣。
3. 申請人得於收受估價報告書後依108年10月7日北市都綜字第 10830869391號函提出預繳容積代金申請，惟仍須俟容積代金金額報府核定，並由申請人完竣找補作業後，始得申請核發容積移轉許可證明。(相關法規資訊連結網址：<http://www.tdr.udd.gov.taipei>)
4. 接受基地以都市更新方式辦理者，應於都市更新審議通過後取得臺北市府都市發展局容積代金審議委員會審定金額或檢附容積代金預繳證明，始得辦理都市更新案件核定。另以權利變換實施重建並完成預繳容積代金之案件，於都市更新案件核定後，如容積代金之核定金額與預繳金額不一致時，應辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更程序，以維護所有權人權益。

- 備註：
1. 如都審核定之建築使用項目與原計費時之使用項目相異，將依本局公告估價服務費用價目表找補。
 2. 本局辦理容積代金委託估價作業要件，為建築基地經都市設計審議核定並繳納估價服務費用完竣。
 3. 申請人得於收受估價報告書後依108年10月7日北市都綜字第 10830869391號函提出預繳容積代金申請，惟仍須俟容積代金金額報府核定，並由申請人完竣找補作業後，始得申請核發容積移轉許可證明。(相關法規資訊連結網址：<http://www.tdr.udd.gov.taipei>)
 4. 接受基地以都市更新方式辦理者，應於都市更新審議通過後取得臺北市府都市發展局容積代金審議委員會審定金額或檢附容積代金預繳證明，始得辦理都市更新案件核定。另以權利變換實施重建並完成預繳容積代金之案件，於都市更新案件核定後，如容積代金之核定金額與預繳金額不一致時，應辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更程序，以維護所有權人權益。



核發許可 證明

古蹟容積移轉

文化資產保存法§41

86.01.22

授權
訂定

古蹟土地容積移轉辦法

目的

促進古蹟保存
補償土地所有權人
受限權益

適用對象

私有古蹟
定著土地

受限權利

可建築容積

義務

古蹟管理維護或
修復再利用計畫
市府文化局核定

私有古蹟土地面積約**46.68**公頃



1787 艋舺清水巖



1875 大稻埕長老教會



1860 景美集應廟



1920 大稻埕辜宅

執行規定

文化資產保存法§41



授權訂定

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）

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

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

辦理程序

申請人
(送出基地所有權人及接受基地所有權人)

完成管理維護或修復再利用計畫

經古蹟主管機關核備

檢附管理維護或修復再利用計畫及申請書件

經都發局書面審查通過

核發容積移轉許可證明



~~簡報結束×QA時間~~