

臺北市容積移轉 及 大眾運輸導向開發許可(TOD) 法令說明

臺北市政府都市發展局
綜合企劃科

簡報大綱

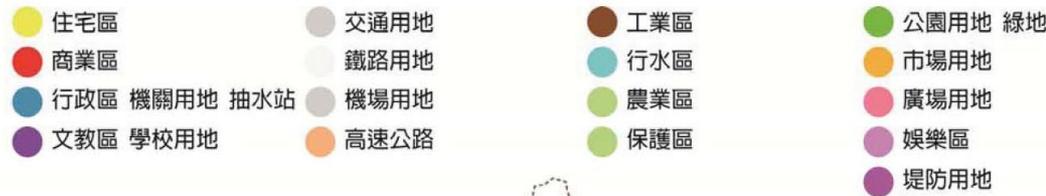
1. 容積移轉
 - 容積移轉基本概念
 - 臺北市容積移轉類型
 - 都市計畫容積移轉(公保地)
2. 大眾運輸導向開發許可
TOD2.0
 - 法令依據與目標
 - 計畫內容
 - 申請流程

容積移轉



容積移轉基本概念 與 臺北市容積移轉類型

土地使用分區



都市計畫法§32

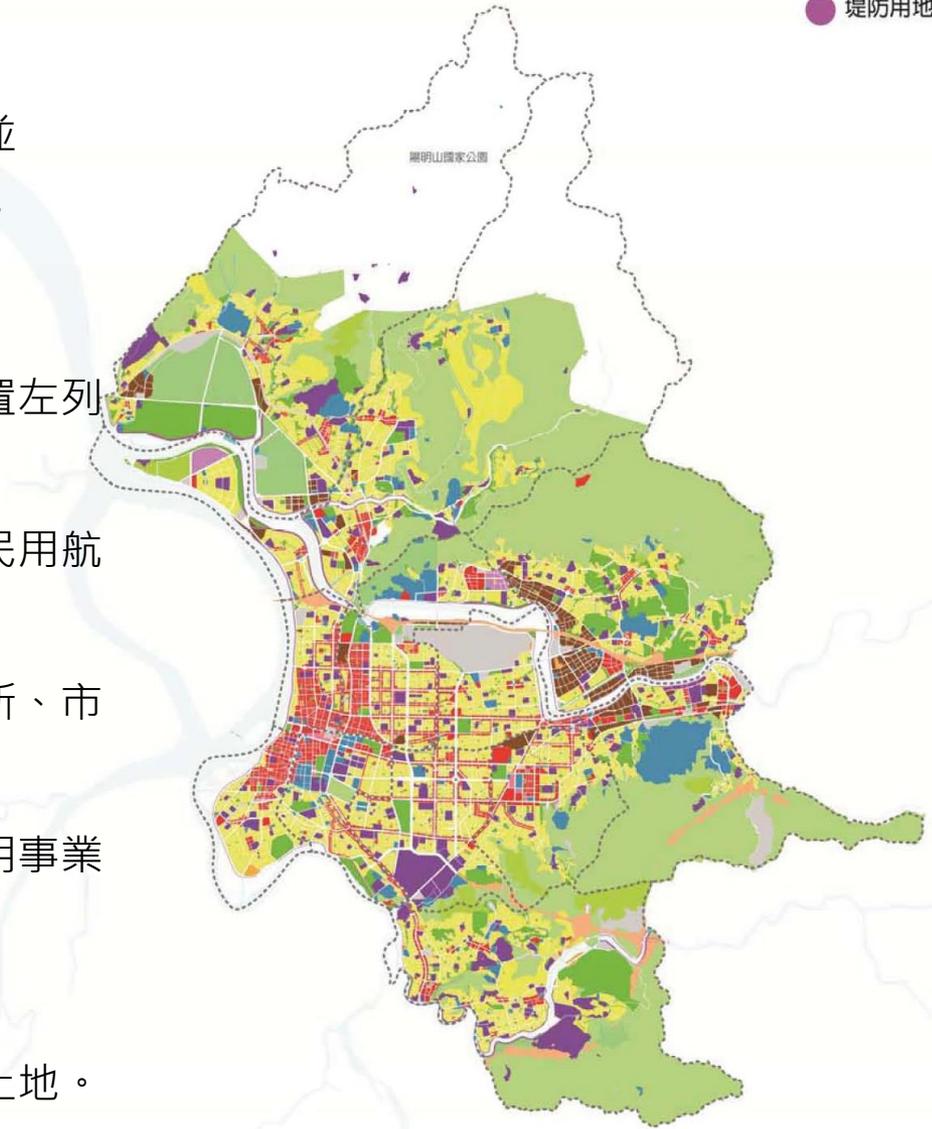
都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。

都市計畫法§42

都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：

- 一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。
- 二、學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。
- 三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。
- 四、本章規定之其他公共設施用地。

前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。

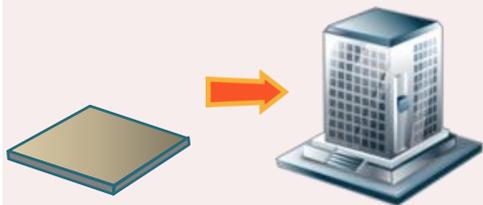


容積為引導都市發展之工具

都市容積係考量整體都市發展趨勢及都市容受力所訂。

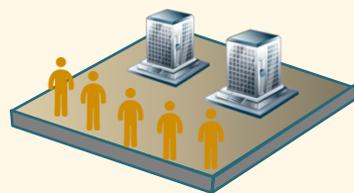
容積為公共財 利益全民共享

容積概念



土地面積 100 m^2 \times 容積率 300% = 可建築容積 300 m^2

都市容受力(承載力)



一定條件下都市所能承載的人口量及容積總量

公共設施投入 \rightarrow 都市可乘載容積提升



基礎
設施

捷運
系統

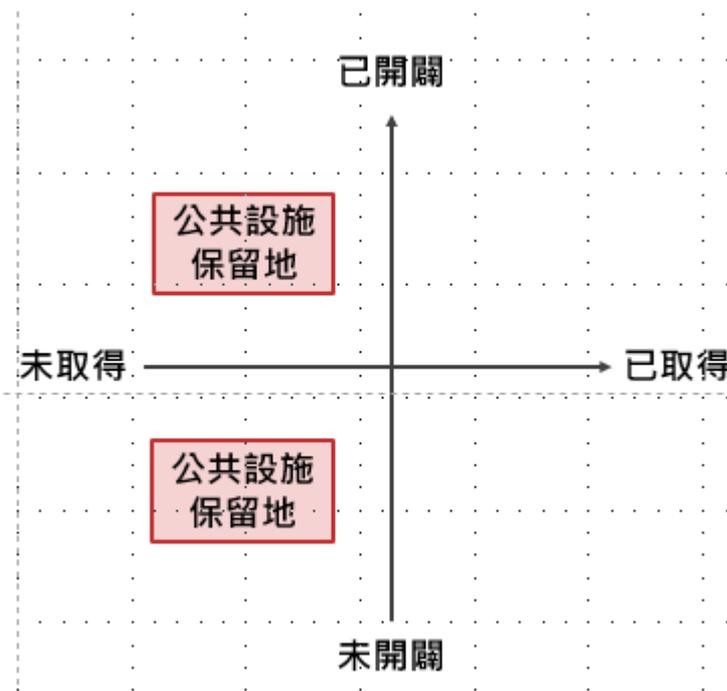


容積增加來自全體市民的共同努力



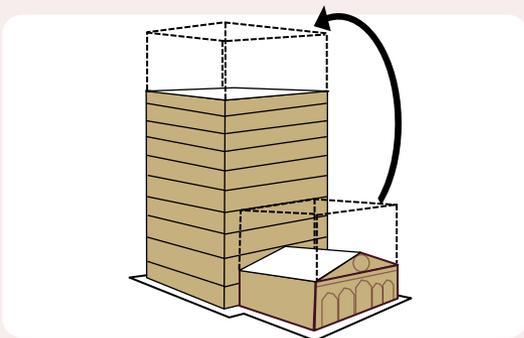
容積移轉之概念

- 容積移轉為**發展權移轉** Transfer of Development Right, **TDR**
- 為保存**文化資產**及保障**公共設施用地**之取得，使土地所有權人**受限制之發展權利**可移轉至其他土地開發利用，以彌補其損失



文化資產保存

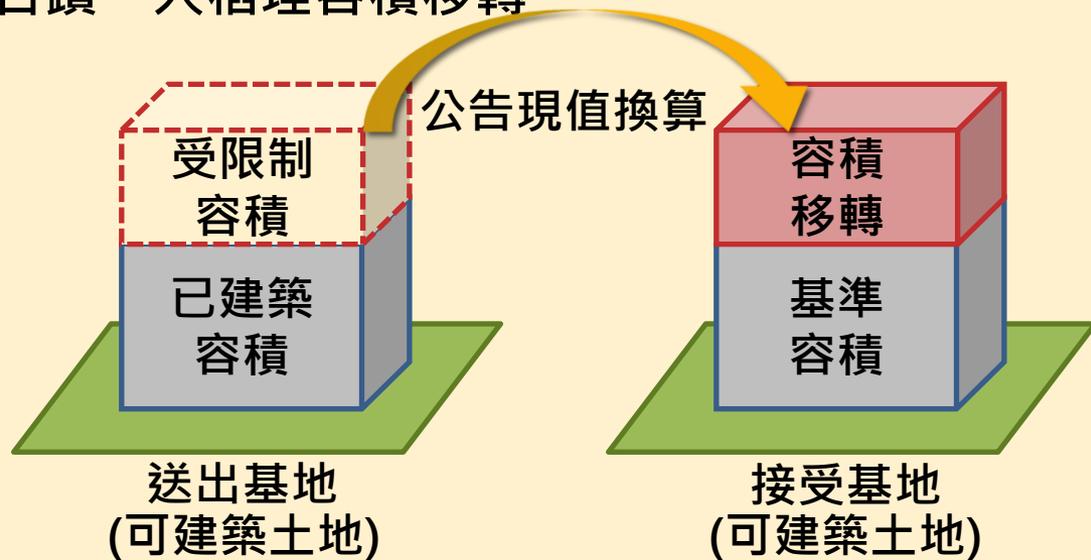
- 古蹟
- 重要地標
- 歷史建物
- 歷史街區



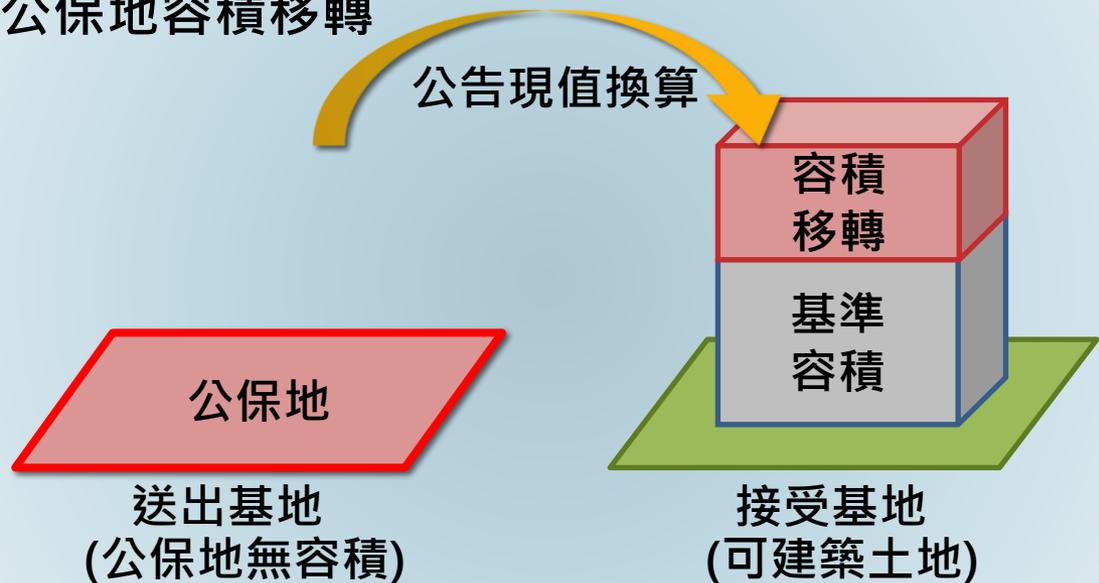
我國之容積移轉

- 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 臺北市容積移轉審查許可自治條例公布施行

古蹟、大稻埕容積移轉



公保地容積移轉



本市容積移轉類型

	公保地 (公保地+代金)	古蹟	大稻埕 (歷史性建物)	歷史建物	河川區 (本市未開始辦理)
法源	都市計畫法 §83-1	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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 準用都計容積移轉辦法(排除折繳代金)
送出基地	<ul style="list-style-type: none"> 私有未徵收之公保地(道路/公園/綠地/廣場) 繳納容積代金 	古蹟 定著之私有土地 (建築本體可以移)	大稻埕歷史建築 定著之私有土地 (建築本體不可移)	歷史建物 定著之私有土地 (建築本體不可移)	尚未開辦
義務	捐贈土地及 繳納容積代金	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	經文化局核定 歷史建物維護事業 計畫並完成修復	尚未開辦
接受基地控管	規模、區位、 都審核定	都審審查	依照細部計畫規定	比照古蹟容積 移轉辦法規定	尚未開辦
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 更新企劃科	都市發展局 綜合企劃科	尚未開辦



都市計畫容積移轉(公保地)

- ◆ 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

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%**。

■ 臺北市容積移轉審查許可自治條例

- ✓ 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。

移入容積方式

● 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

現行容積移轉雙軌

捐地容積移轉

捐贈公保地

移入容積

基準容積

送出基地
(公共設施保留地)

接受基地

容積代金(至少50%)



容積代金

繳納代金

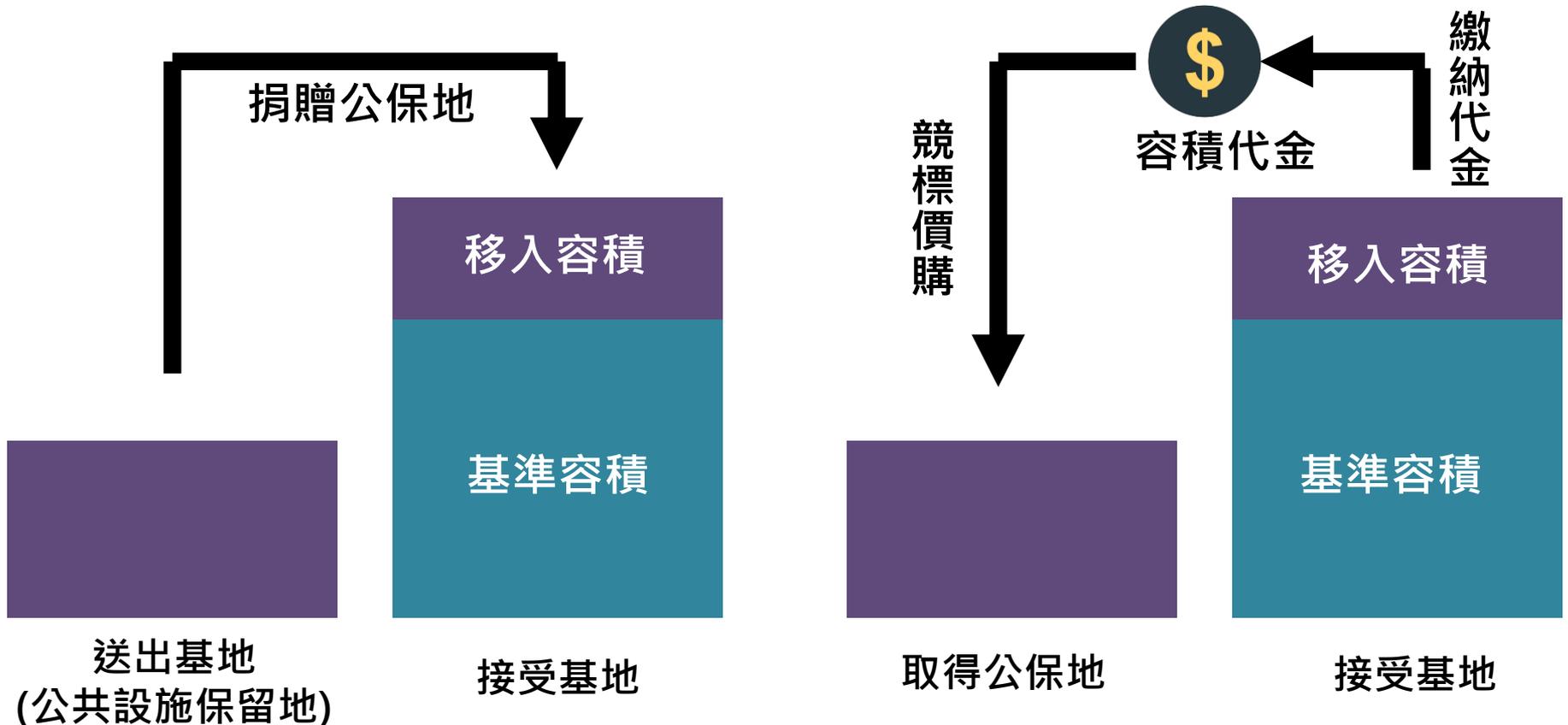
競標價購

移入容積

基準容積

取得公保地

接受基地



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。」

申請書面審查應備書件

- 1、申請書
- 2、切結書
- 3、相關權利清理切結書
- 4、歷史建物協議書
- 5、委託書 (非委託辦理者免備) (須公證)
- 6、繳納容積代金同意書
- 7、送出基地土地所有權人同意書(須公證)
- 8、送出基地權利關係人同意書(須公證)
- 9、送出基地土地及建物所有權人及權利關係人清冊
- 10、接受基地土地所有權人同意書(須公證) (實施者申請免附)
- 11、接受基地土地所有權人清冊 (實施者申請免附)
- 12、申請人及受委託人國民身分證影本
- 13、送出基地土地登記謄本或電子謄本(三個月內)
- 14、送出基地土地所有權狀影本
- 15、送出基地建物登記謄本(歷史建築)
- 16、送出基地標示圖及土地使用分區證明書
- 17、送出基地現況照片(加列拍攝日期)
- 18、接受基地土地登記謄本或電子謄本(三個月內)
- 19、接受基地土地所有權狀影本 (實施者申請免附)
- 20、接受基地標示圖及土地使用分區證明書
- 21、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
- 22、歷史建築維護事業計畫核備函
- 23、歷史建物實測報告
- 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)
- 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)
- 26、都市更新事業計畫報核文件 (實施者檢附)
- 27、其他必要文件

● 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

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土法煉鋼的打電話嗎？

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

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

請填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！

臺北市政府都市發展局

送出基地規定(書面審查階段)

● 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

- 未開闢公園、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**

送出基地相關補充規定(書面審查階段)

臺北市政府工務局(新工處)

112年7月13日修正發布(112年7月15日生效)

「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屬已開闢、未開闢都市計畫道路之認定基準」

臺北市政府工務局(公園處)

111年1月21日修正發布(111年2月21日生效)

「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」

接受基地規定(書面審查階段)

● 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。

接受基地可移入容積上限(書面審查階段)

● 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。

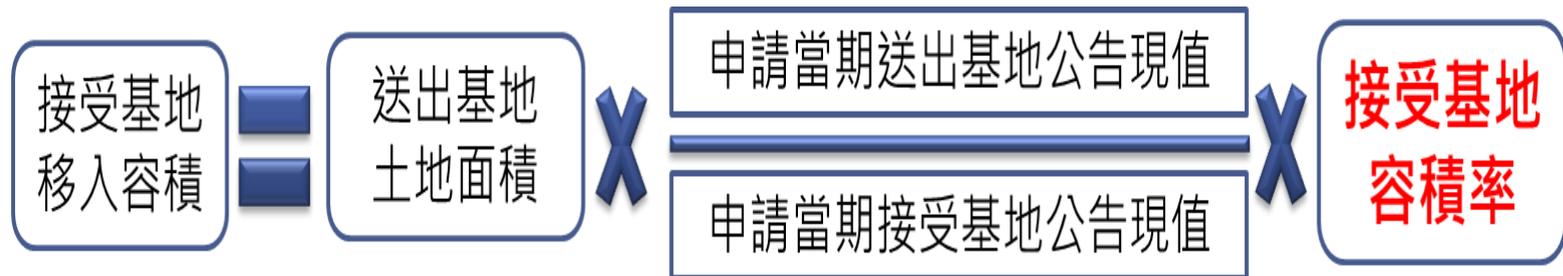
● 臺北市容積移轉審查許可自治條例第9條

- 接受基地依本自治條例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百分之五十。
- 前項容積總和不含都市更新獎勵及依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定獎勵之容積。

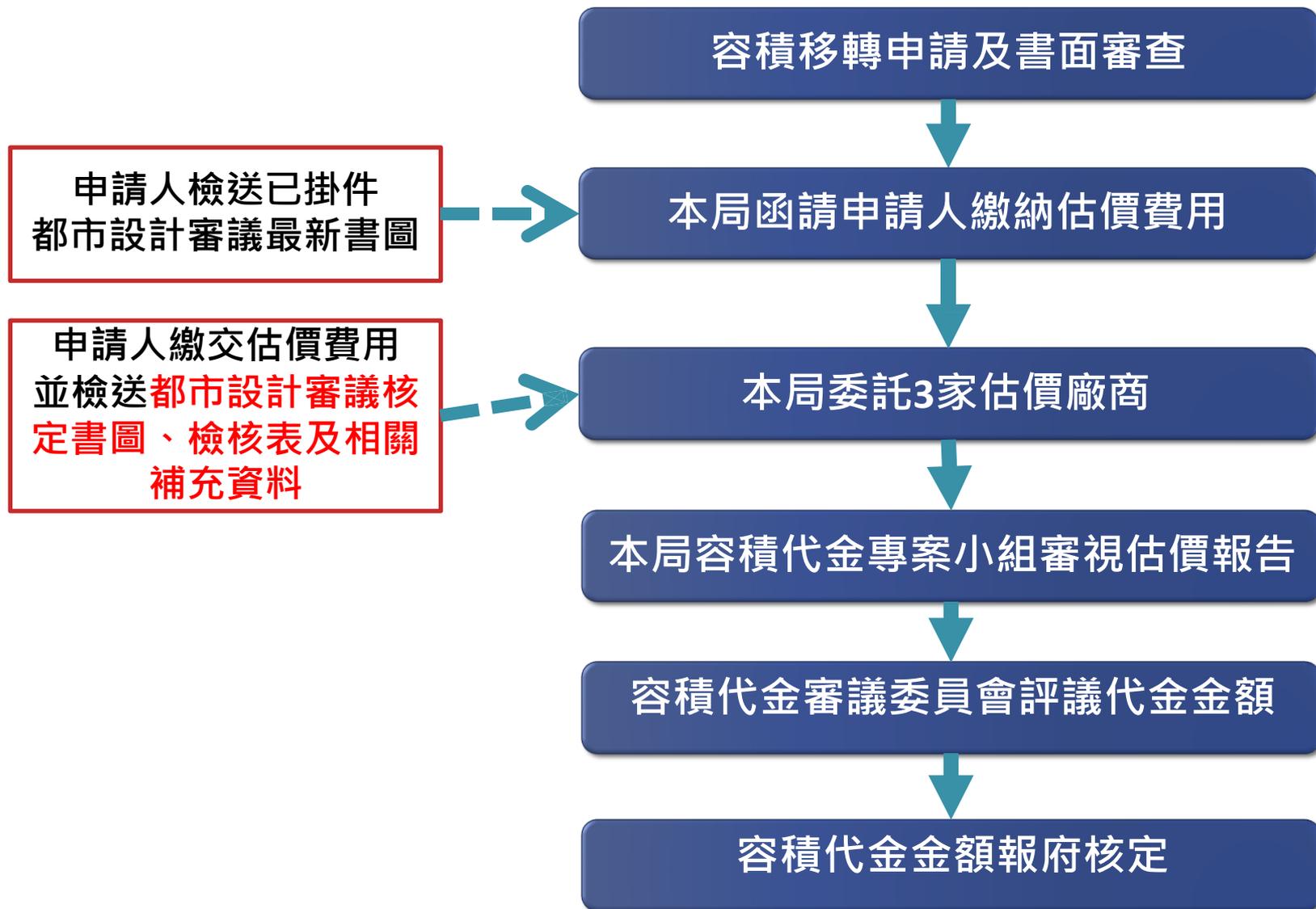
換算公式(書面審查階段)

● 都市計畫容積移轉實施辦法第9條

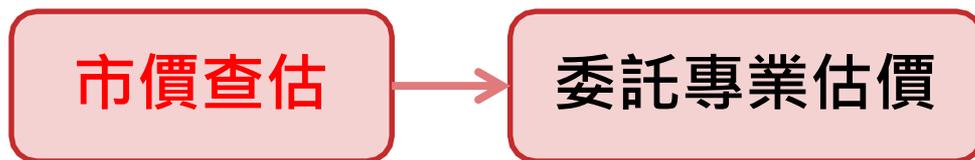
- 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

$$\text{接受基地移入容積} = \text{送出基地土地面積} \times \frac{\text{申請當期送出基地公告現值}}{\text{申請當期接受基地公告現值}} \times \text{接受基地容積率}$$


容積代金估價及評定流程(代金估價階段)



容積代金估價方式(代金估價階段)



資訊公開上網

訂定估價範本

建立輪值序位

訂定服務費用價目表

- 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
- 111至112年度委託34家估價師事務所

● 估價費用

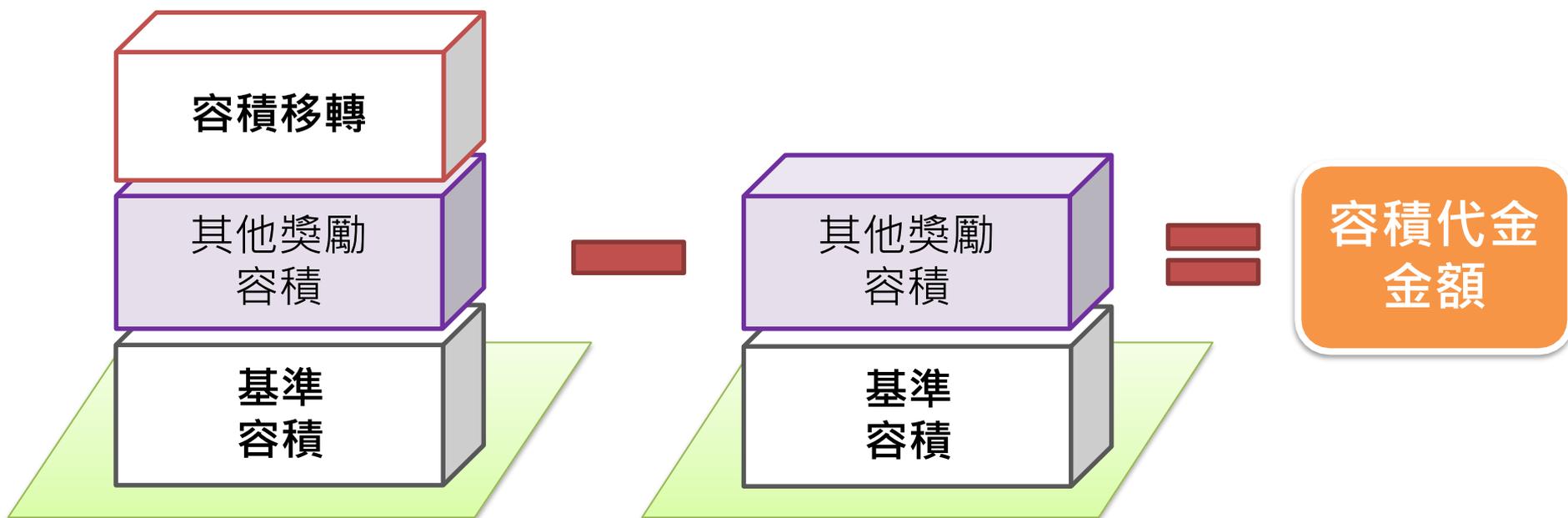
- <臺北市容積代金委託估價服務費用價目表>
- 依建物開發後使用類型，每案估價費用約(20萬~32萬)×3家估價師事務所

產品類型	開發後2樓(含)以上規劃項目	收費(每件)
以住宅或辦公室產品為主類型	1. 住宅或辦公室類型使用	20 萬元
	2. 住宅加辦公室類型使用	25 萬元
	3. 住宅或辦公室，再加上1種其他類型使用	26 萬元
	4. 住宅加辦公室，再加上1種其他類型使用	31 萬元
	5. 住宅或辦公室，再加上2種以上其他類型使用	32 萬元
	6. 住宅加辦公室，再加上2種以上其他類型使用	32 萬元
其他產品類型(非住宅及辦公室)	1. 單一類型使用	23 萬元
	2. 二種類型使用	29 萬元
	3. 三種以上類型使用	32 萬元

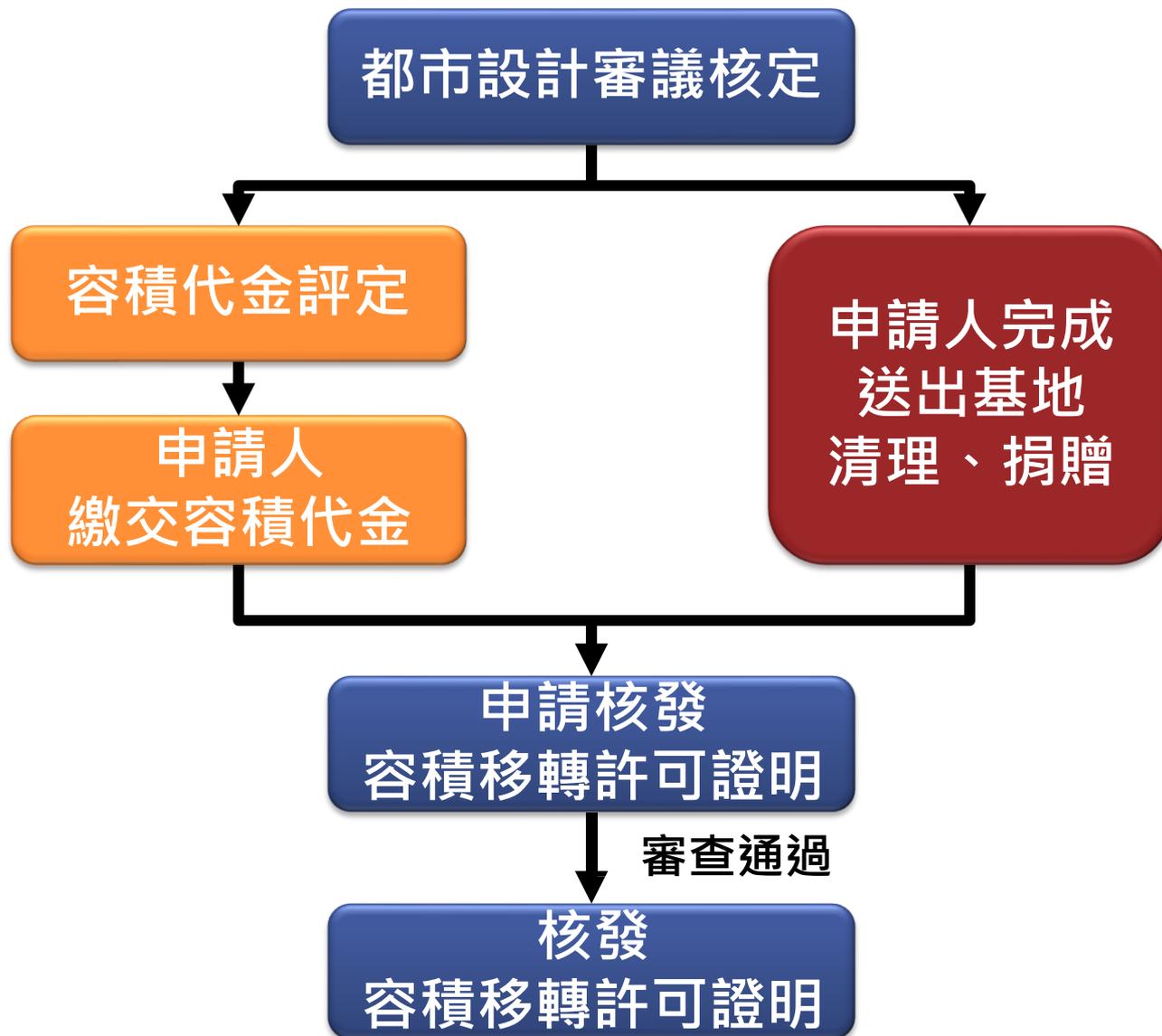
註1：服務費用依估標的產品類型收費，每件上限為32萬元。
 註2：開發後1樓產品類型不納入計算。
 註3：非辦公或住宅產品係指：百貨商場、商務住宅、旅館、停車場(地上層)、會議室、多功能展示廳……等。
 註4：已完成委託估價案件之估價報告書，並提報(送)本局，因申請人辦理都市設計變更(涉及變更使用類別或樓地板面積等足以影響容積代金評定之因素)且需經審議者，應重新估價，每件額外收取費用20萬元。

容積代金估價方式(代金估價階段)

- 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**
- 估價條件應依都市設計審議核定報告書內容記載。都市更新案件另提供與都市更新事業計畫內容相符之建築面積概算表以及估價所需資料(建築興建計畫及財務計畫)。
- 估價基本公式：**含容積移入之基地價格 – 未含容積移入之基地價格**

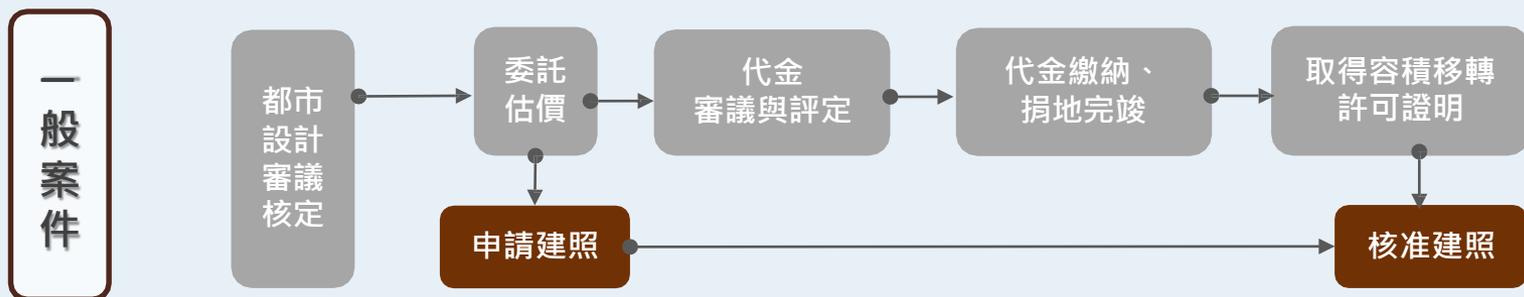


核發許可證明(許可證明核發階段)

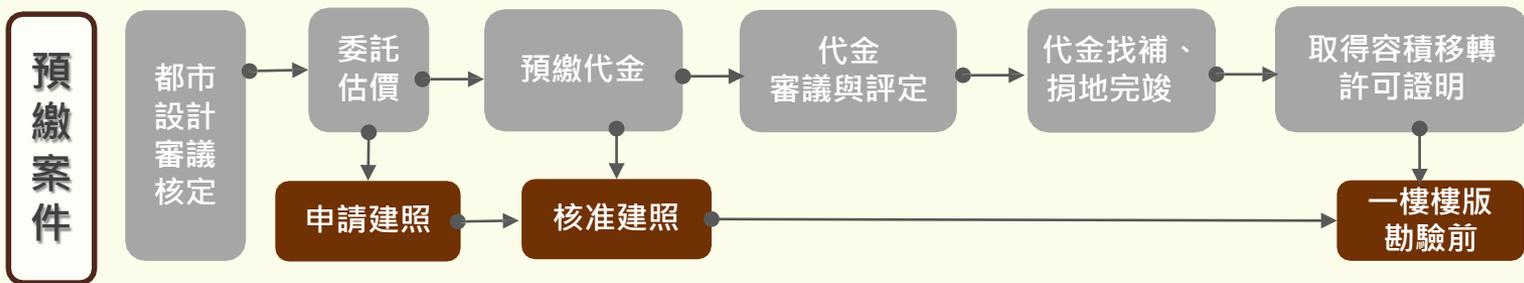


容移快速請照方案

112.5.1實施 容積代金估價與建照程序同步作業



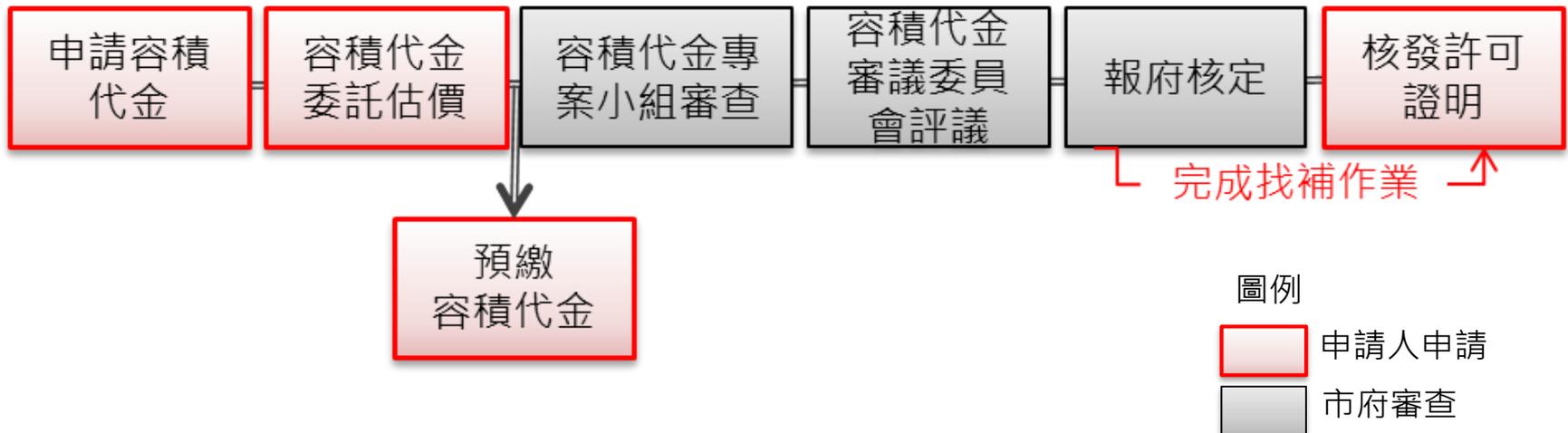
1. 容積移轉申請人於取得本局容積代金委託估價函後，始得向本市建築管理工程處**申請建造執照**。
2. 申請人應提供容積移轉許可證明，本市建築管理工程處始得**核准建造執照**。



1. 容積移轉申請人於取得本局容積代金委託估價函後，始得向本市建築管理工程處**申請建造執照**。
2. 申請人應提供預先繳納容積代金證明，本市建築管理工程處始得**核准建造執照**。
3. 申請人應完竣容積代金找補作業，**取得市府核發之容積移轉許可證明**，始得向本市建築管理工程處申報接受基地新建大樓一樓樓版勘驗事宜。

容積代金預先繳納作業

- ◆ 112年4月28日修訂「臺北市容積代金預先繳納作業說明」
- ◆ 由本局委託**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並檢附切結書**，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



113年最新版-臺北市容積代金估價報告範本 (113年6月5日公告實施)

(一) 明示化：歷年審議共識納入範本

- 彙整範本制定至近10年舉辦共識會、座談會之成果、相關會議審查意見之決議等意見，將各種共識納入本次估價報告書範本。

(二) 標準化：範本格式及重要參數標準化

- 統一範本內文型式，規範評定、試算價格、銷評比等數值之取位標準；增加申請人需檢附之項目；增修TOD獎勵容積回饋代金/增額容積價金相關文字，以利其他相關回饋代金/價金估價之適用；並將建築面積及銷售面積、特殊工法、土地建物開發年期等項目、參數標準化

(三) 特殊性：開發後特殊產品或規劃之規範

- 規範土地開發分析法中，特殊工法增加之造價（如綠建築、智慧建築）、開發年期、利潤率之設定；並設立對開發後特殊產品或規劃之估價原則，如：營運性不動產建議採用之估價方法、開發後非最高最有效產品規劃之估價原則、頂樓有特別態樣之計算方式等。



都市規劃

...

都市規劃

都市設計

都市測量

建築管理

居住服務



臺北市容積移轉專區

有關本市容積移轉法令及案件申請相關資訊，包括前置作業查詢、容積移轉案件線上申請、核發都市計畫容積移轉許可證明申請書等資料，請至「臺北市容積移轉審查管理系統」網頁「法規資訊」區查詢運用。(臺北市政府容積移轉民眾

- ◆ 臺北市政府都市發展局官
網/重要工作/都市規劃/臺
北市容積移轉專區 或 臺北市
政府容積移轉民眾服務網
<https://www.udd.gov.taipei/events/f3gxcu9-10547>



都發局容移專區



容移民眾服務網

大眾運輸導向開發許可TOD2.0

法令依據

1 都市計畫法第27條第1項第4款

為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施。

2 臺北市土地使用分區管制自治條例第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30%。

3 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年5月24日公告發布實施

計畫目標

1 結合大眾運輸導向廊帶空間發展 (TOC) 理念，擴大本案適用範圍，促進再生動能。

2 鼓勵基地折減法定停車空間數量，提供共享運具，減少私有運具之使用。

3 增加增額容積機制，落實緊密城市發展，顧都市容受力，挹注本市建設財源。

4 優化人行空間及街道景觀，形塑人本友善、魅力人行街道環境，增加都市自明性。

5 依韌性城市及 2050 淨零碳排政策，訂定都設準則，邁向節能、低碳之建築開發。



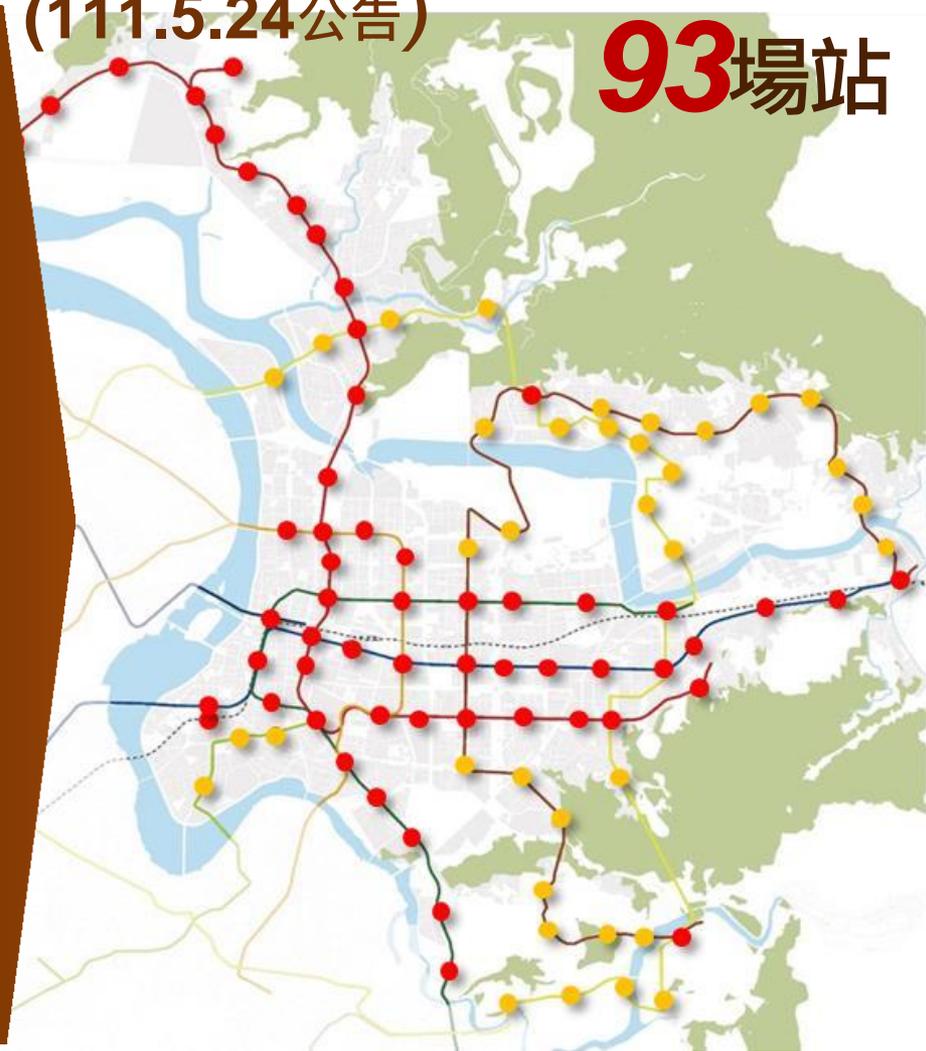
可申請開發許可地區

(108.1.24公告)

33場站

(111.5.24公告)

93場站



- 第一級場站 捷運高運量系統場站、雙軌以上交會站、台鐵場站
- 第二級場站 捷運中運量系統場站

可申請開發許可地區

一、適用範圍

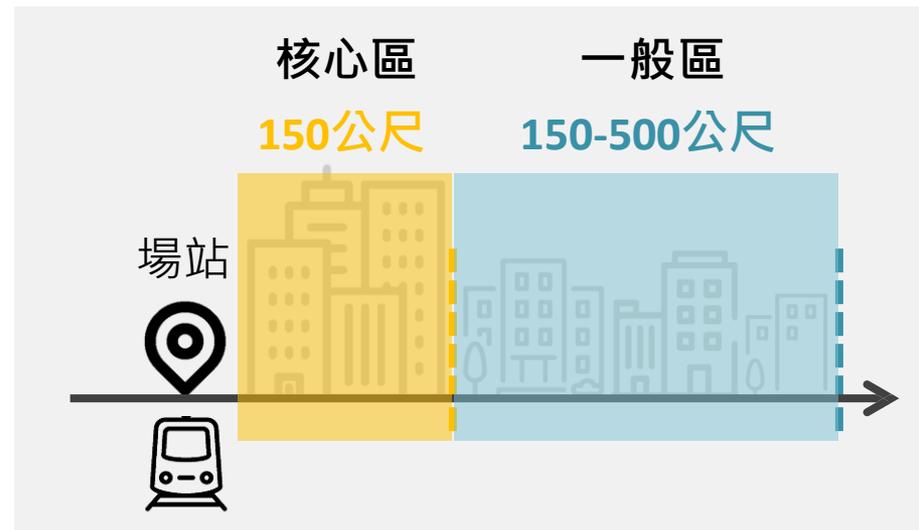
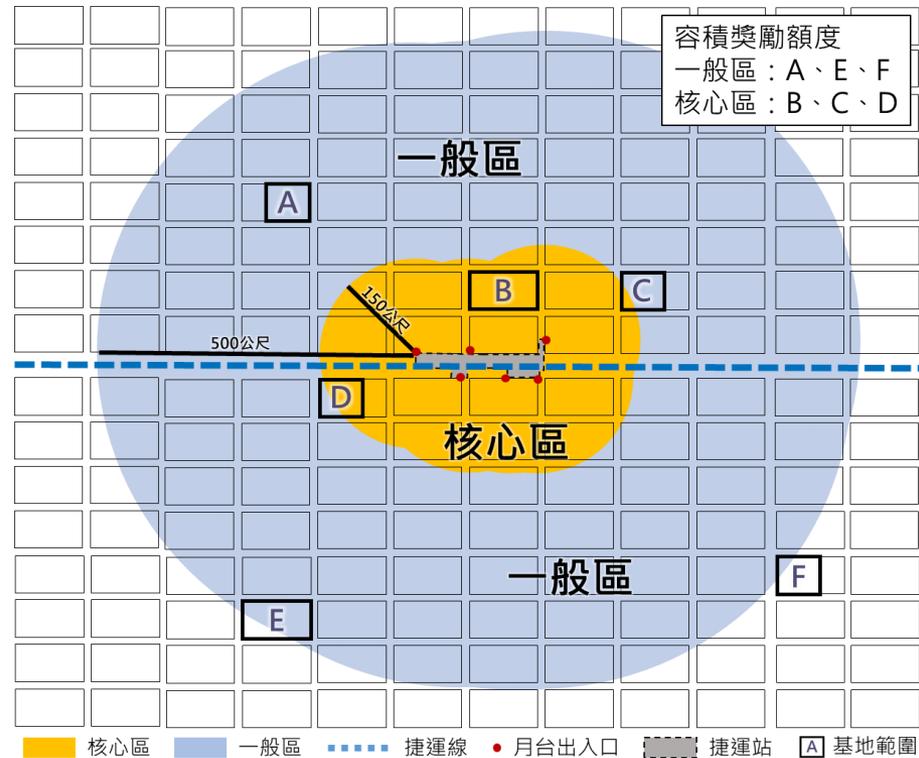
核心區：場站 **出入口 150m** 內

一般區：場站 **出入口 150m至 500m**內

二、劃定原則

- ◆ 基地全部或部分坐落於核心區/一般區者，適用本計畫核心區/一般區相關規定
- ◆ 可申請開發許可地區不包括：
 - (1) 非都市發展用地、位於依水土保持法劃定公告之山坡地、山限區
 - (2) 指定古蹟所在之街廓

適用範圍示意圖

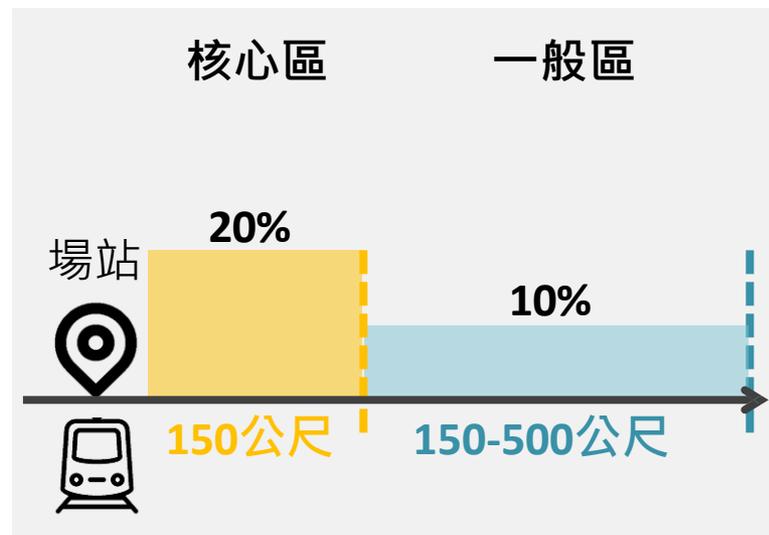
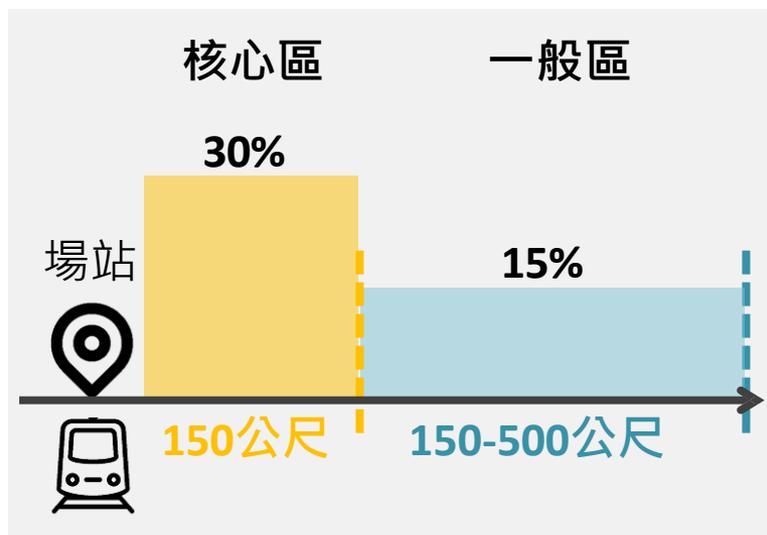


容積獎勵規定

一、獎勵機制

◆ 分級分區容積獎勵額度上限

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%



基地之TOD容積獎勵額度，不得超過分級分區容積獎勵額度

容積獎勵規定

二、適用條件

◆ 基地規模



- 基地面積 $\geq 2,000\text{m}^2$



- $1,000\text{m}^2$ 以上之完整街廓

◆ 臨路條件



- 應臨接計畫道路或指(認)定建築線之巷道應達 8M

- 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，得不受前項之規模限制：

1. $<2,000\text{ m}^2$ ，但 $>1,000\text{ m}^2$ 。
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. 完整街廓。



- 不足者應自建築線退縮補足

容積獎勵規定

二、適用條件

◆ 基地總容積

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

土地開發後
總容積

開發基地
基準容積

可申請開發許可
地區容積獎勵

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

都市更新
容積獎勵

容積移轉移入之容積、
增額容積及其他都市
計畫容積獎勵

1. 總容積

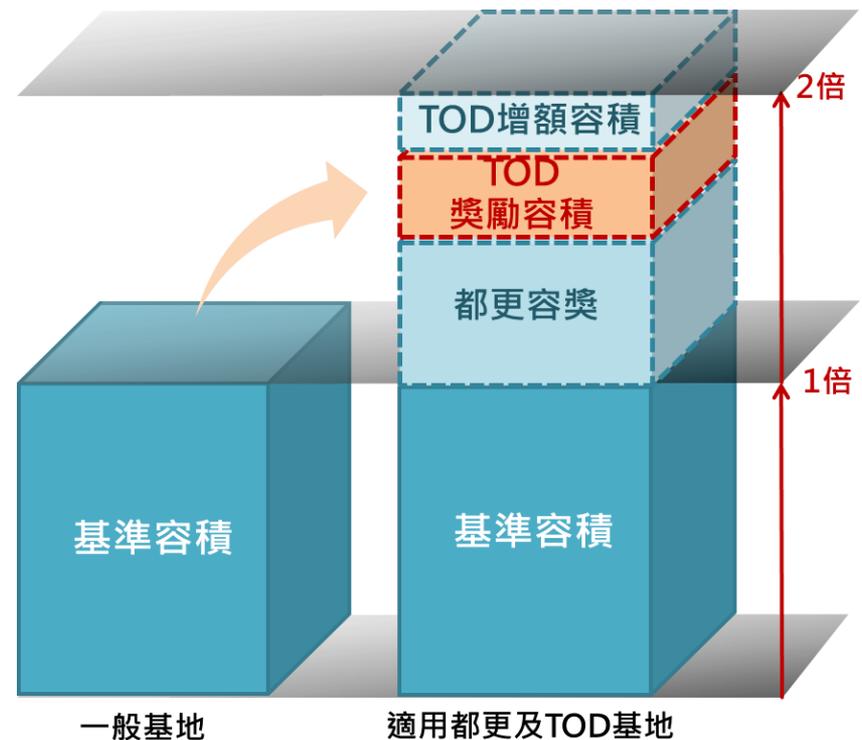
不得超過基準容積 **2** 倍

2. 不受原都市計畫總容積上

限限制，除外規定：

- 遷建住宅基地都市計畫案
- 南港產業生活特定專用區

- 提醒：容積移轉另按其法令規定設有移轉上限



容積獎勵規定

二、適用條件

◆ 基地適用「信義計畫特定專用區（第三次通檢）案」者

各項容積申請順序：

① 信義三通增額容積達基準

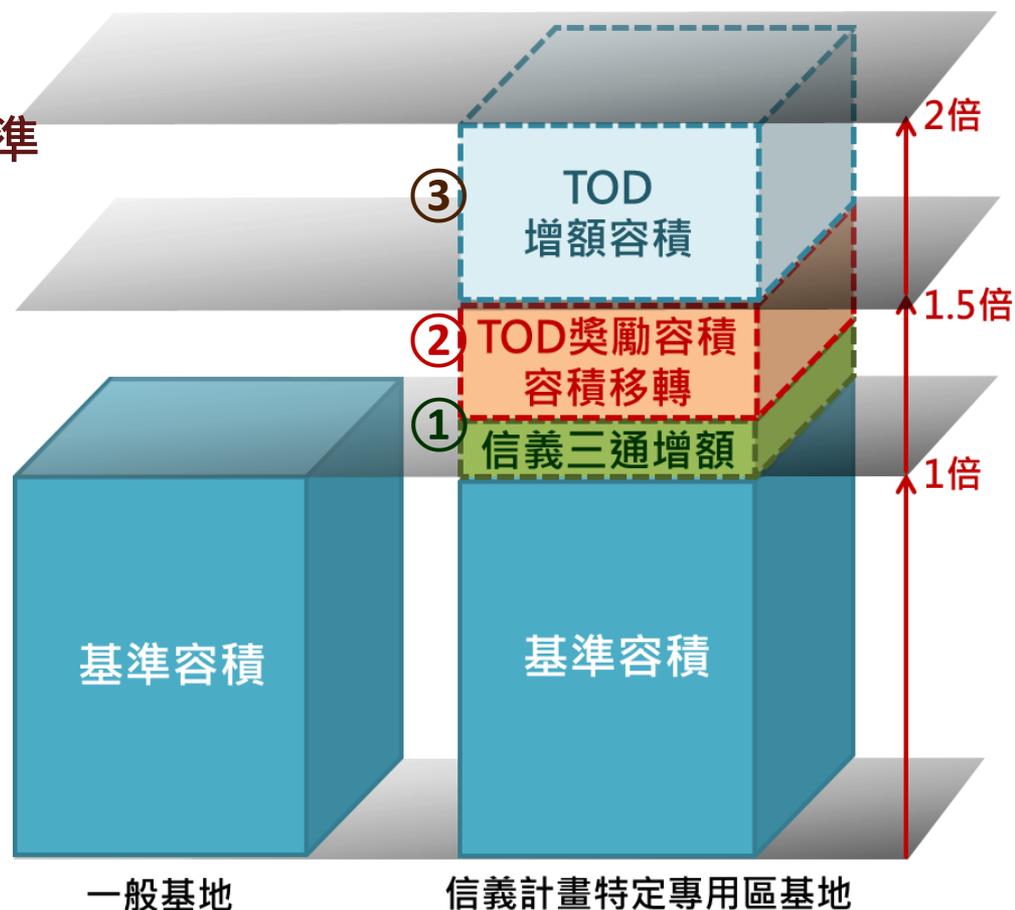
容積**20%**

② 容積移轉及其他容獎
(含

TOD獎勵容積)，加計信
義三通增額容積達基準容

積**50%**

③ TOD增額容積

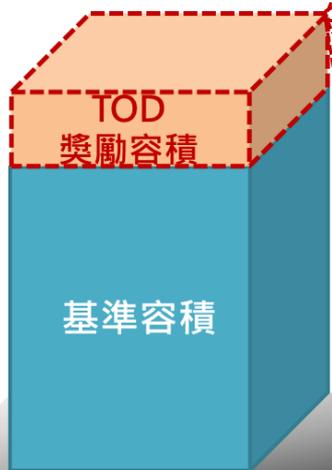


容積獎勵規定

三、容積獎勵項目

$$\Delta V1 = \Delta D1 + \Delta D2 + \Delta D3 + \Delta D4 + \Delta D5$$

申請人
自行選配



$\Delta D1$ 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



範例：

- A基地(上限30%)： $\Delta D1(20\%) + \Delta D3(5\%) \leq 30\%$
- B基地(上限10%)： $\Delta D4(10\%) \leq 10\%$

容積獎勵項目

△D1 移設捷運設施或增設捷運出入口 • 需取得目的事業主管機關同意

1. 容積獎勵值計算

- 按捷運設施或出入口所占樓地板面積
- 地面層獎勵1倍、地下層及地上二層以上各獎勵0.5倍

2. 建蔽率有條件放寬

- 經本市都審委員會審議通過，最多得放寬建蔽率10%
- 捷運開發區或聯合開發區須從其都市計畫內規定

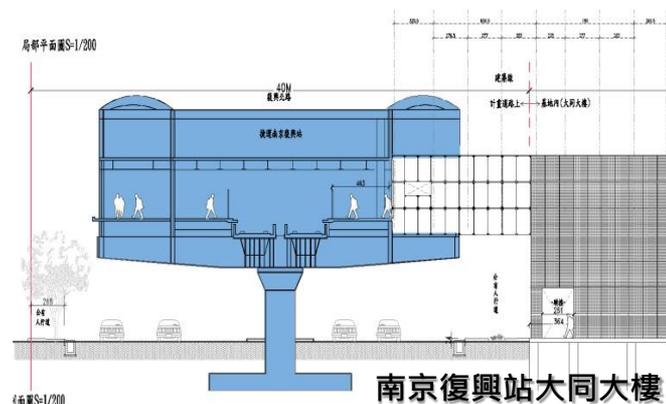
3. 工程費用由申請人負擔



未移設出入口，影響人行動線



出入口移增設，改善人行環境



容積獎勵項目

△D2 設置自行車轉乘停放空間

- 需取得目的事業主管機關同意

1. 容積獎勵值計算

- 基地內提供YouBike或一般自行車停放空間
- 供公眾使用，且留設於地面層臨道路側退縮空間
- 依實際留設面積獎勵1倍

2. 倘核定後，市府無需求，應改為開放空間供公眾使用

3. 建置費用(含車樁、車輛費用)由申請人負擔



容積獎勵項目

△D3 留設友善人行空間

- 標準級 / 進階級 擇一申請

項目

容積獎勵額度

基地退縮
臨路 / 鄰地

符合 3項 / 4項 / 5項

基地內留設人
行通道

□ 標準級 1% / 2% / 3%

□ 進階級 2% / 4% / 6%

集中設置開放
式廣場

設置附頂蓋開
放空間

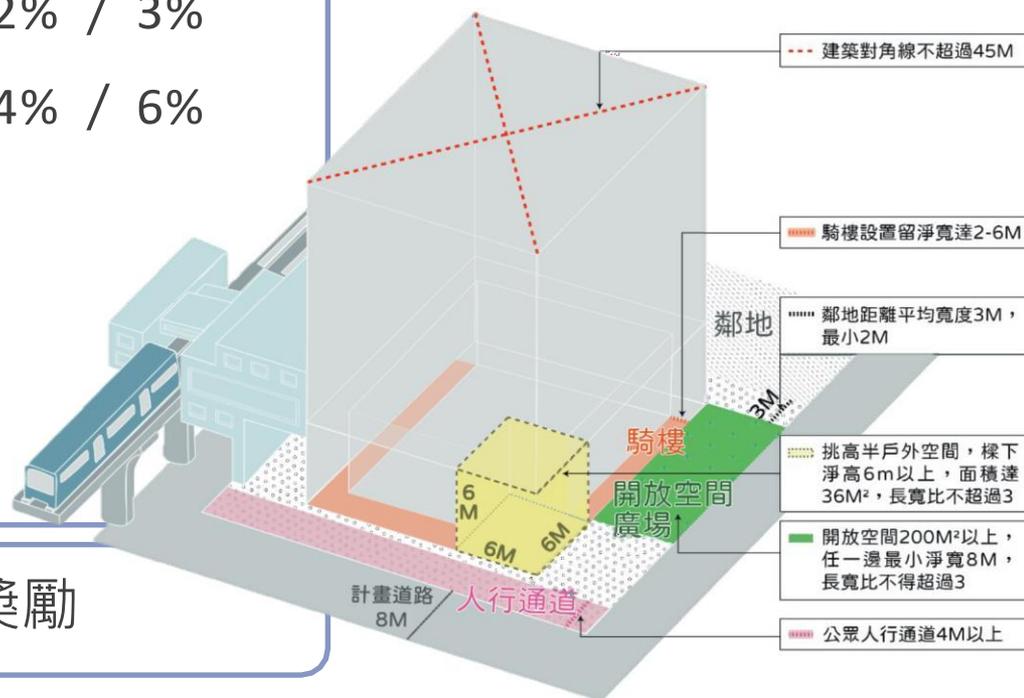
環境設計

人行通道、騎
樓設置

□ 按實設面積獎勵

協助鄰棟順平
人行通道

□ 每棟獎勵0.25%



△D3示意圖(標準級)

容積獎勵項目

△D4 回饋公益設施空間

1. 容積獎勵值計算

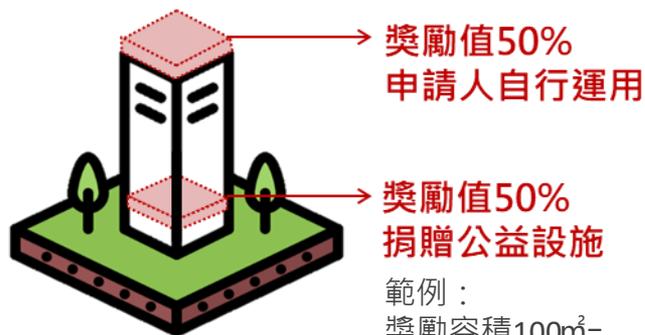
- 本項容積獎勵值對應50%之樓地板捐贈市府作為公益設施

2. 公益設施項目

- 以本府最新公告「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
- 申請人可自行從項目內選擇

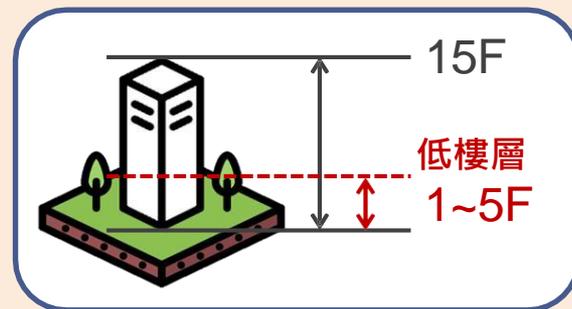
3. 公益設施捐贈內容

- 包括建築物、土地持分及其他附屬設施
- 設置於建物低樓層、集中設置為原則



範例：
獎勵容積100m²=
其中捐贈市府50m²、
剩餘50m²自行運用

- 需取得需求機關同意



家庭照顧

托嬰、公托
長照、日照
身心障礙日照中心
身障日間作業設施

產業升級

就業服務
產業支援設施
庇護工場

共融社會

社會住宅



容積獎勵項目

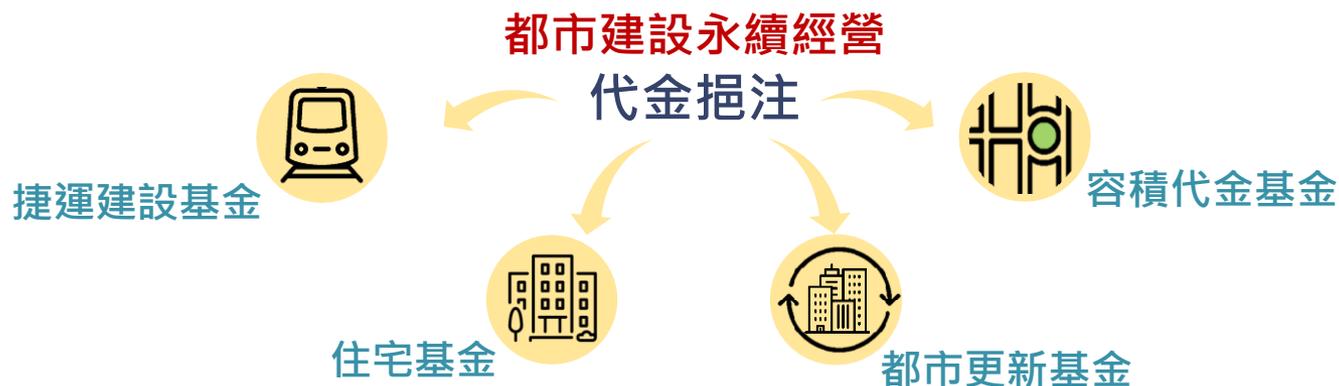
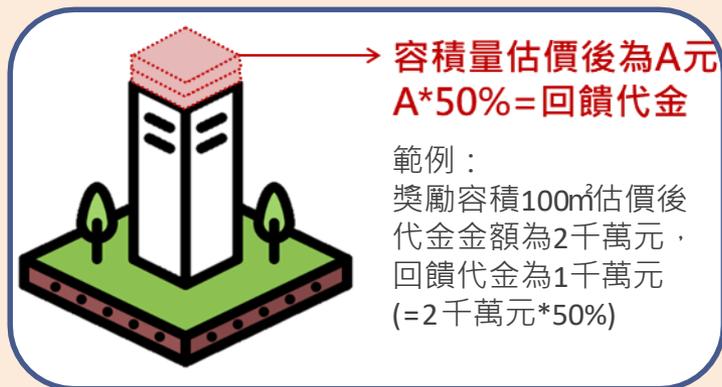
△D5 繳納代金

1. 容積獎勵值計算

- 本項容積獎勵值對應50%之回饋代金

2. 代金估算

- 估價及程序比照臺北市容積移轉代金辦理
- 應由主管機關委託3家以上專業估價者查估後評定之
- 估價所需費用由申請人負擔

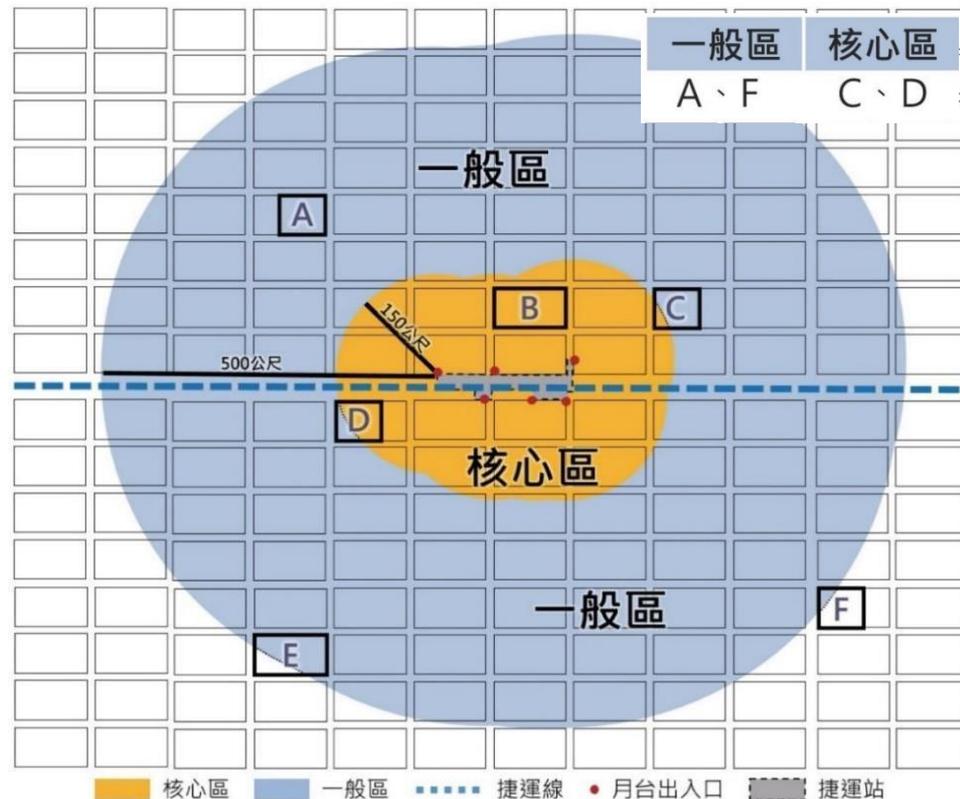


增額容積

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	
容積加給條件	核心區	一般區
	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. 估價費用由申請人負擔	

增額容積加給條件疊加示意

加給條件	B基地(核心區)	E基地(一般區)
基地規模	$\geq 3,000\text{m}^2$	√ +10%
	$\geq 5,000\text{m}^2$	√ +15%
臨路寬度	30M	√ +5%
	40M	√ +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

增額容積審查原則

◆ 112.08.07公告周知

增額容積 **A 或 B 或 C** 三選一
(A1+A2)

A

B

C

TOD精神



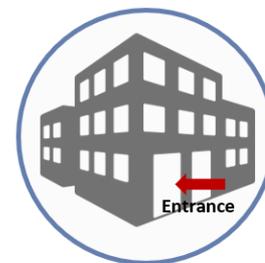
地區都市機能調節



鼓勵大眾運輸使用



增加場站周邊活動



串聯捷運轉乘動線
形塑友善人行環境

增額容積審查項目

A1 公益性評估

- 有捐贈或設置公益設施
- 有捐贈或設置社會住宅
- 有提供可負擔出租住宅
- 可折減增額容積價金(△D4)

A2 法定停車空間折減

實設停車數量按北市土管自治條例檢討之數量減設，依減設情況訂定增額容積增購量。

B 全基地非住宅使用

全基地均為非住宅使用者（如百貨、旅館等），可增購增額容積量至TOD 2.0計畫案規定上限

C 移設捷運出入口

申請△D1（移設捷運設施或增設捷運出入口）者，可增購增額容積量至TOD 2.0計畫案規定上限

➤ 需先以A1增購增額容積後(數量不限)，才可以A2增購

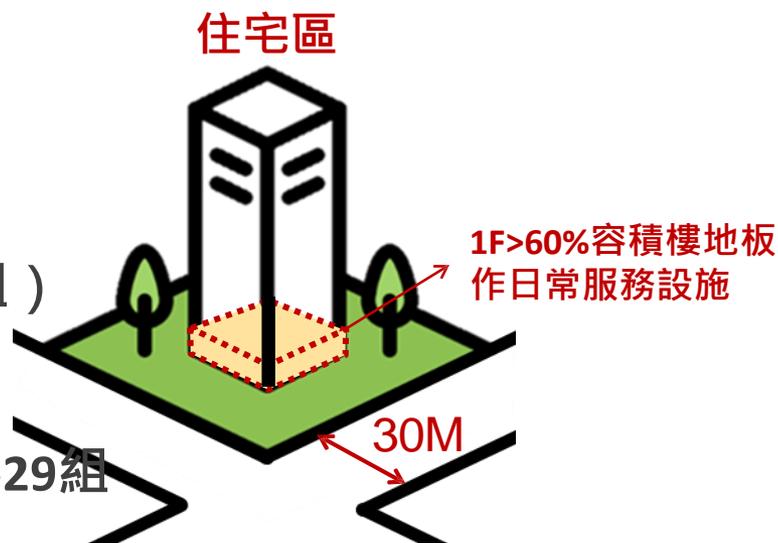
土地使用分區管制規範

(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(不含住一、住二、住二之一、住二之二)，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. 日常服務設施之使用項目：

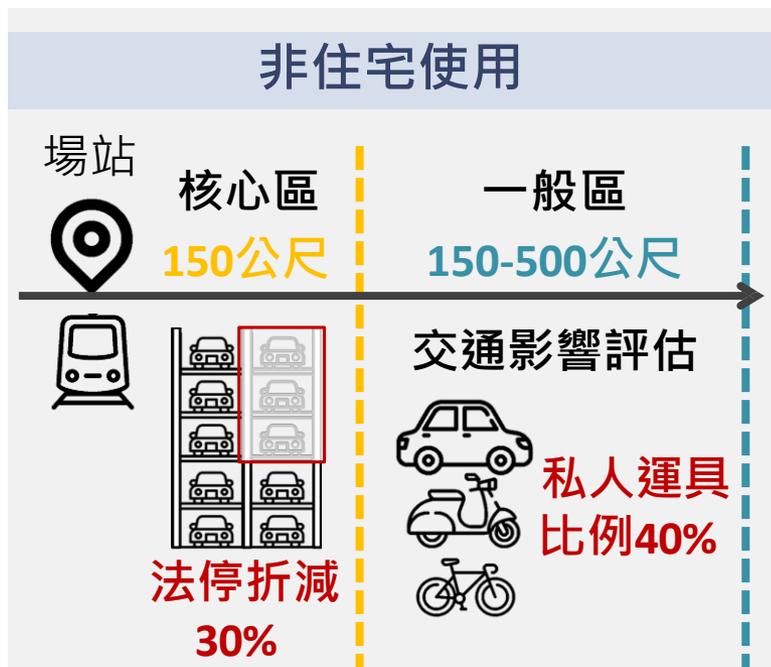
- ① 托兒教保 (第4組)
- ② 醫療保健 (第7組)
- ③ 郵務金融 (第9組、第30組)
- ④ 零售飲食 (第17-22組)
- ⑤ 日常服務 (第26組、第27-29組)
- ⑥ 健身服務 (第33組)



- 須符合基地使用分區之土地使用分區管制規定

土地使用分區管制規範

(二) 法定停車空間折減



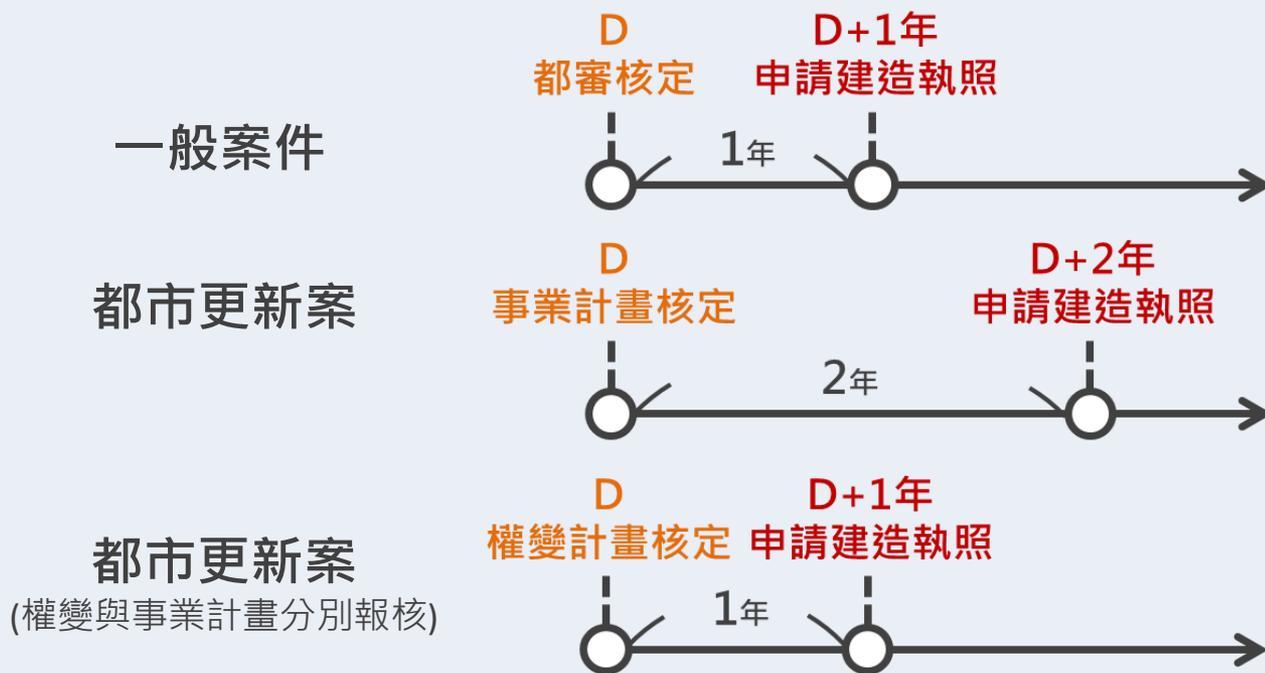
- 得免依本市土管制自治條例第86條之1加倍留設停車位
- 應檢討提出共享運具及停車空間供公眾使用計畫之可行性
- 應配合交通局指認設置臨停接駁、裝卸貨、公車轉乘空間或自行車停車空間等

申請流程作業期限

◆ 開發許可計畫受理期間



◆ 建造執照申請期限



- 其他法令另有規範者，需依其期限辦理(如：危老案件)
- 未依前述時程辦理者，其開發許可計畫自期間屆滿次日起失效

都市設計準則

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。

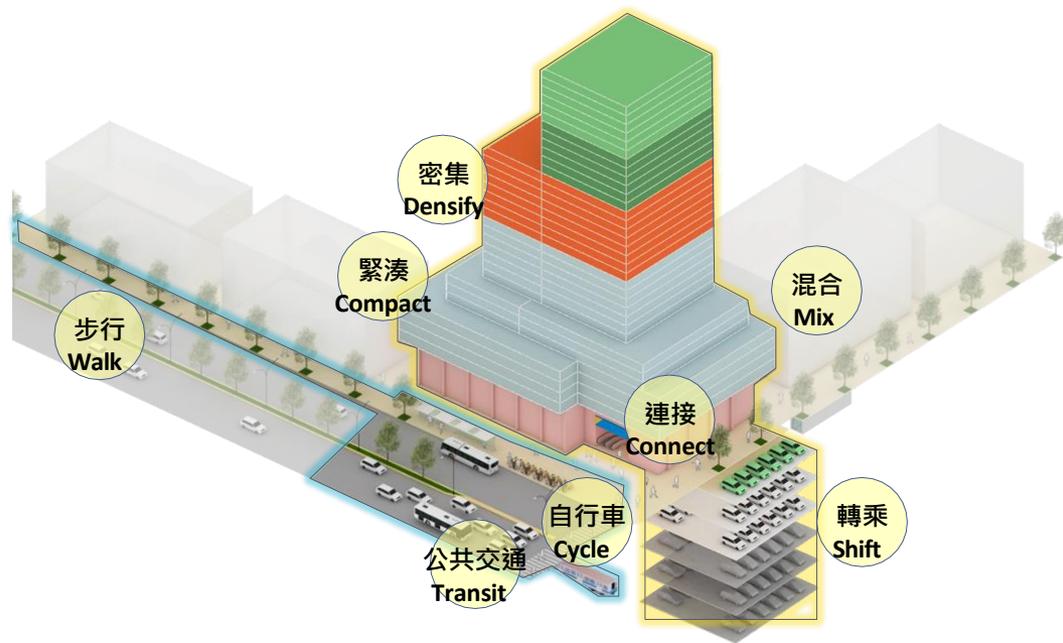
① 公共開放空間及人行系統

② 建築物管制與景觀設計

③ 基地交通規劃及停車空間

④ 提升地區綠意與環境韌性

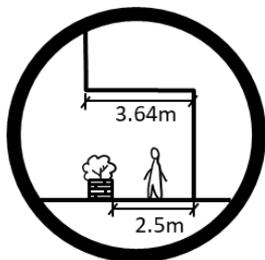
⑤ 其他



都市設計準則

一、公共開放空間及人行系統

- 無障礙、友善人行
- 捷運出口遮簷、開放空間
- 規範圍牆、綠籬設置
- 開放、具互動性地面層
- 夜間舒適、安全照明



人行淨寬2.5m



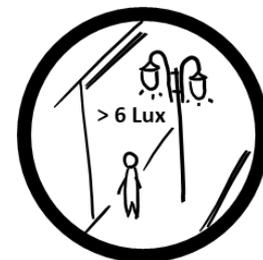
捷運站周邊加大開放空間



圍牆不得高於2m



綠籬不得高於45cm



夜間照明不低於6勒克斯

二、建築物管制與景觀設計

- 避免高反射表材
- 建物配置考量環境景觀
- 垃圾貯存集中於地下層
- 避免高反射表材
- 建物配置考量環境景觀
- 垃圾貯存集中於地下層

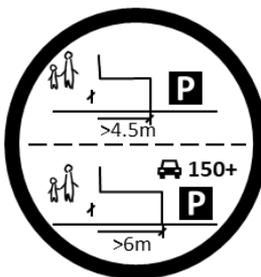


都市設計準則

三、基地交通規劃及停車空間

- 大眾運輸、轉乘接駁規劃
- 自行車停車空間規劃

- 汽機車出入口集中、設置緩衝空間
- 汽機車充電系統20%為原則



四、提升地區綠意與環境韌性

- 敷地多保水、生態多樣化、多樣化綠化
- 綠建築銀級以上

- 綠覆率達100%
- 貯集滯洪量達0.08立方公尺

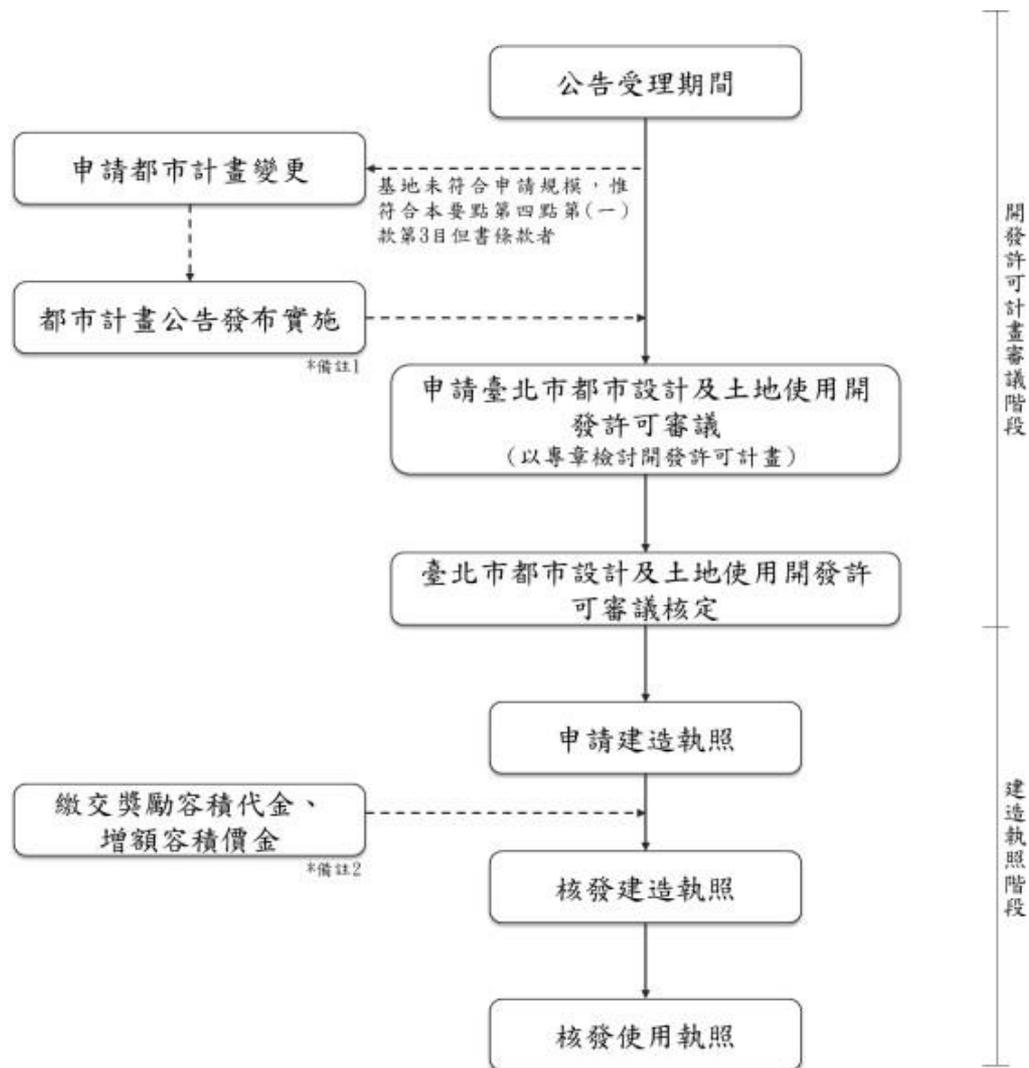


五、其他

- 準則未規範詳盡部分，依原都市計畫及相關法令辦理
- 準則中列明「原則」部分，如經都審通過得不受此「原則」之限制

申請流程(112.08.14修正公告)

◆非都更案

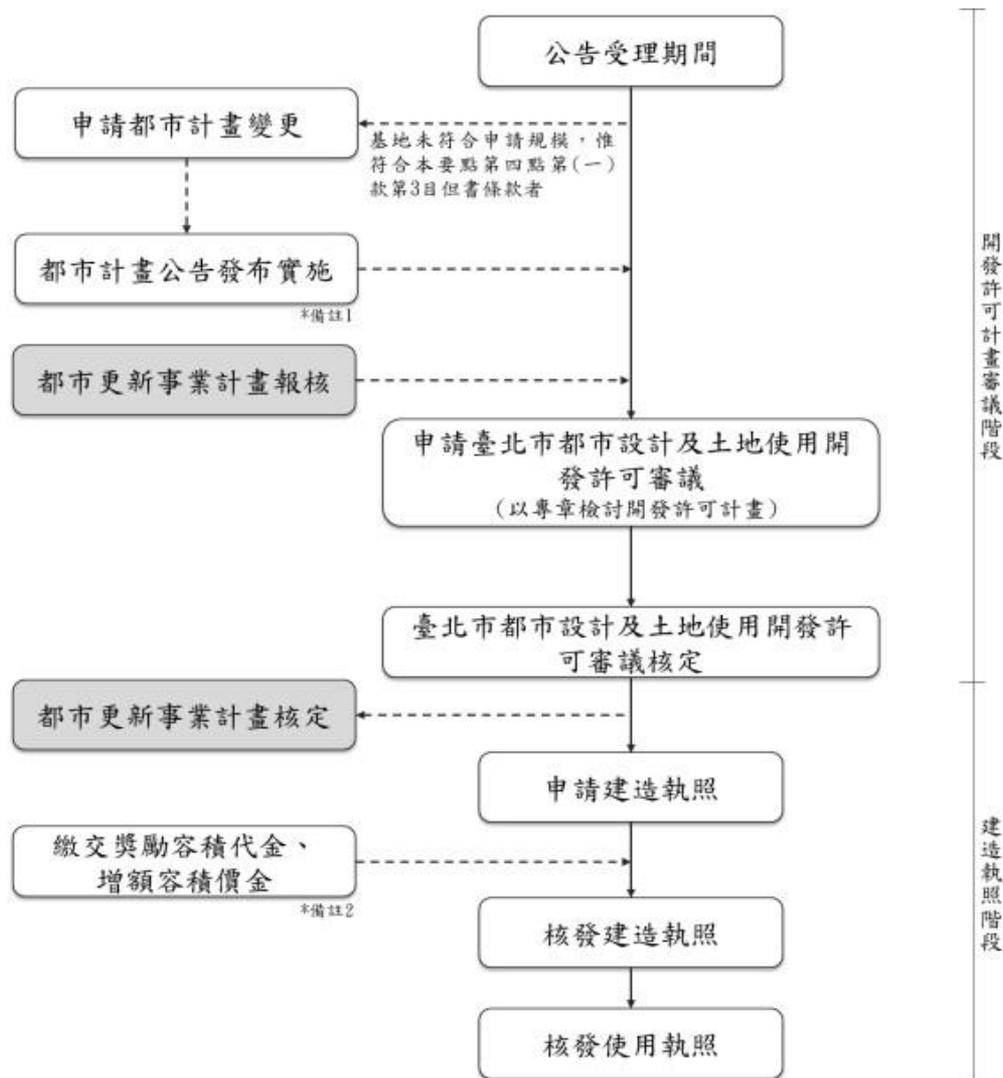


備註：

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。

申請流程(112.08.14修正公告)

◆ 都更案



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。



都市規劃

都市規劃

都市設計

都市測量

建築管理

居住服務



臺北市大眾運輸導向都市發展 (TOD) 專區

※ 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 ※ (計畫)

民國111年5月24日府都綜字第11100005681號公告發布實施

※ 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 ※

「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年5
月24日公告發布實施)

臺北市府都市發展局官網
/重要工作/都市規劃/臺北
市大眾運輸導向都市發展
(TOD)專區

<https://www.udd.gov.taipei/events/f3gxcu9-15932>



TOD專區

簡報結束
感謝聆聽
