

北市 建國 收文	101年 1月 - 6日	第 4669 號
----------------	--------------	----------

檔 號：
保存年限：

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)
承辦人：蘇芯慧
電話：1999 (外縣市02-27208889) 轉8266
傳真：02-2759-3317
電子信箱：bluestar@udd.taipei.gov.tw

受文者：台北市建築開發商業同業公會

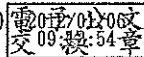
發文日期：中華民國101年1月5日
發文字號：北市都規字第10039985100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(39985100A00_attch1.doc、39985100A00_attch2.pdf、39985100A00_attch3.pdf、39985100A00_attch4.doc、39985100A00_attch5.doc)

主旨：檢送「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」第一條、第七條修正條文及第六條增訂條文1份，請 查照。

說明：

- 一、依本府100年12月28日府授法三字第10034685400號函副本辦理。
- 二、旨揭條文業經本府100年12月28日府法三字第10034569300號令發布。

正本：臺北市建築管理處、臺北市都市更新處、臺北市商業處
副本：臺北市建築師公會(含附件)、台北市建築開發商業同業公會(含附件)、臺北市府都市發展局都市設計科(含附件)



臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第一條、第七條修正條
文及第六條增訂條文

第一條 本標準依臺北市土地使用分區管制自治條例第九十七條
之五規定訂定之。

第六條 本條文修正發布前之合法建築物跨商業區及住宅區，該住
宅區附條件允許使用之組別，如符合下列各款情形之一，得免
附條件允許使用：

- 一 合於第四條第一款及第二款規定者。
- 二 合於下列各目規定者：
 - (一) 該樓層配合商業區使用作整體規劃。
 - (二) 同層及以下各層均供非住宅使用或取得同層及以下各層
供住宅使用者之所有權人同意書。
 - (三) 建築物之主要出入口位於商業區。
 - (四) 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。

第七條 本標準自發布日施行。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓東
北區

承辦人：林菱
電話：02-27208889轉7822
傳真：27596695

受文者：如正副本行文單位

發文日期：中華民國100年12月28日

發文字號：府授法三字第10034685400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(34685400A00_attch1.doc、34685400A00_attch2.pdf)

主旨：有關修正「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」第一條、第七條條文；並增訂第六條條文，業經本府於100年12月28日以府法三字第10034569300號令發布，茲檢送發布令及條文影本各1份，敬請查照。

說明：本案經提本府100年12月13日第1659次市政會議審議通過。

正本：行政院法規委員會

副本：法務部(含附件)、臺北市政府都市發展局(含附件)

電 2011/12/28
交 10:35:51 章

(法規委員會代決)

都市發展局 1001228

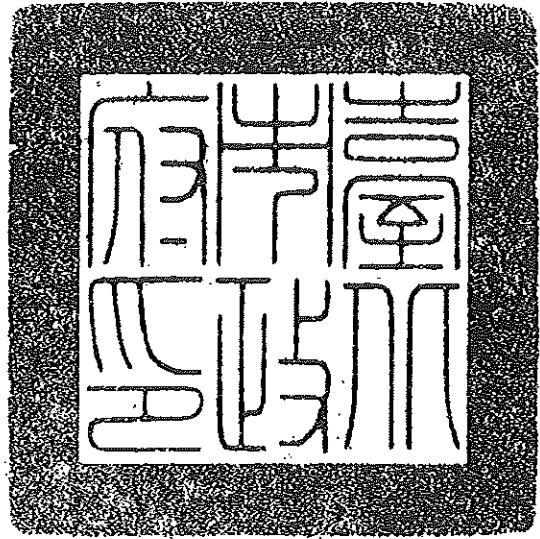


BCAA10039985100

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國100年12月28日
發文字號：府法三字第10034569300號



修正「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」第一條、第七條條文；並增訂第六條條文。

附「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」第一條、第六條、第七條條文。

市長 郝龍斌 請假
副市長 陳威仁 代行

法規委員會主任委員葉慶元決行

「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」第六條修正草案總說明

早期本市都市計畫主要幹道沿線基於商業活動發展，於臨接道路進深 30 公尺範圍劃設為路線商業區，後配合本市納入容積管制後劃為第二種商業區，惟因部分街廓進深較深，致同一街廓出現第二種商業區及住宅區之現象。另為因應都市發展及商業活動蓬勃，本府於 84 年間考量實際發展狀況及重大建設等因素，著手進行全市商業區通盤檢討，循都市計畫程序將跨住宅區及商業區之街廓，進深 30 至 40 公尺部分透過通盤檢討方式予以檢討為商業區，惟仍有部分街廓深達 60 至 70 公尺，致目前尚有建築物因跨住宅區及商業區致建築物之使用受限於住宅區之規定而無法整體利用，不利於產業整體發展。

有關建築物跨住宅區及商業區之使用疑義，經本局 100 年 6 月 13 日召開研商會議結論，考量目前以住宅使用主導不動產市場趨勢之現況，本府相關政策應積極鼓勵商業使用，且基於建築物整體規劃及後續管理問題，該建築物位住宅區受限核准標準內之樓層限制部分應合理放寬，並透過修正本市土地使用分區附條件允許使用核准標準方式，在符合一定條件下授予個案裁量及審核機制；另倘建築物位於商業區面積達三分之二以上，則建議無須透過審核機制，而得放寬其樓層限制，以達簡政便民之效。

爰此，增訂本市土地使用分區附條件允許使用核准標準第六條規定，明訂本市既有建築物(指本條文修正發布施行前之合法建築物)跨商業區及住宅區，該住宅區屬附條件允許使用者，符合下列各條件者，或建築物位於商業區之樓地板面積占整棟建築物樓地板面積三分之二以上或其投影面積占整棟投影面積三分之二以上者，得不受本標準內核准條件限制。

- 一、各(該)樓層配合商業區使用作整體規劃。
- 二、同層及以下各層均供非住宅使用或取得同層及以下各層供住

宅使用之住戶同意書。

三、建築物之主要出入口位於商業區。

四、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者。

臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準修正第一條、第七條及增訂第六條草案條文
對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第一條 本標準依<u>臺北市土地</u> <u>使用分區管制自治條例</u> 第九十七條之五規定 訂定之。</p>	<p>第一條 本標準依<u>臺北市土地</u> <u>使用分區管制規則</u>第九十 七條之五規定訂定之；<u>本</u> <u>標準</u>未定者，<u>適用其他法</u> <u>規之規定</u>。</p>	<p>配合臺北市土地使用分區管制 規則（於100年7月22日修正 名稱及部分條文）修正為臺北市 土地使用分區管制自治條例作 文字修正。</p>
<p>第六條 本條文修正發布前 之合法建築物跨商業區 及住宅區，該住宅區附條 件允許使用之組別，如符 合下列各款情形之一，得 免附條件允許使用： 一 合於第四條第一款 及第二款規定者。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、早期本市都市計畫主要幹 道沿線基於商業活動發 展，於臨接道路進深30公 尺範圍劃設為路線商業 區，致部分街廓橫跨住宅區 與商業區，建築物受限於住 宅區核准條件限制，整層無</p>

<p>二 合於下列各目規定者：</p> <p>(一) 該樓層配合商業區使用作整體規劃。</p> <p>(二) 同層及以下各層均供非住宅使用或取得同層及以下各層供住宅使用者之所有權人同意書。</p> <p>(三) 建築物之主要出入口位於商業區。</p> <p>(四) 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。</p>		<p>法作整體規劃，土地利用有所受限。本府 84 年公告之全市商業區通盤檢討案，因應都市發展及商業活動蓬勃，業將前開跨住宅區及商業區街廓進行逐一清查，並循都市計畫變更程序將整個街廓變更為商業區，以解決實際問題。惟部分街廓因深達 60 至 70 公尺或部分街廓並未在前開通盤檢討內檢討變更為商業區，致仍有建築物橫跨住宅區及商業區致建築物之使用受限，不利於產業整體發展。</p> <p>三、考量目前以住宅使用主導市場趨勢之現況，本府相關</p>
--	--	--

		<p>政策應積極鼓勵商業使用，且基於建築物整體規劃及後續管理問題，該建築物位住宅區受限樓層限制部分，應朝向合理放寬樓層方向辦理，爰增訂本條條文。</p> <p>四、因新建建築物得透過建築物配置調整或都市計畫變更並繳納回饋金等方式以符合現行土地使用分區相關規定，本市過去類似案例亦採此模式辦理，故本案僅限於既有建築物始得適用之，排除新建建築物，故於條文明列適用對象為「本條文修正發布前之合法建築物」，以資明確。</p>
--	--	--

	<p>五、本案係在建築物因橫跨商業區與住宅區無法整體利用，故該樓層限制之放寬應立基於該樓層配合商業使用作整體規劃始得成立，故研訂「各（該）樓層配合商業區使用作整體規劃使用」之條件，又因該「整體規劃」係屬不確定概念，應透過審查機制始得確認是否符合立法之原意，爰授予「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」該等事項審查之權限。</p> <p>六、為免放寬住宅區樓層限制，致衍生影響既有住宅之生活品質，爰參酌 94 年 8</p>	
--	---	--

		<p>月29日「變更『修訂台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」內建築物變更使用內「原住宅區變為商業區者，其建築物申請變更為非住宅使用時，其同層及以下諸樓層須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」規定，訂定「同層及以下各層均供非住宅使用或取得同層及以下各層供住宅使用之住戶同意書」。</p> <p>七、另參酌本標準第四條精神，增加符合第四條第一款</p>
--	--	--

第七條	本標準自發布日施行。	及第二款規定者，毋須透過個案審查即得不受原住宅區附條件核准標準之限制。
第七條	本標準自發布日施行。	條次修正。