

審議事項

提案單位：法令事務第二科

承辦人：王道蕙 分機 7820

案由：為本府都市發展局函請修正「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」第二條附表案，業經審查完竣，謹提請審議。

說明：

一、本府都市發展局一一〇年六月二十一日北市都規字第一一〇三〇五三二七七號函略以：

(一)本標準於九十一年三月十三日訂定發布施行，其後歷經十六次修正，前次修正係於一一〇年二月二十三日因臺北市土地使用分區管制自治條例第八條修正放寬第三種住宅區得附條件允許設置第三十三組健身服務業，乃規範其允許使用之條件；又配合實務及產業需求修正第三種住宅區設置獸醫診療機構、第四種住宅區設置健身服務業及第二種商業區、第三種商業區、第四種商業區設置殯葬服務業之允許使用條件；再配合電信法轉軌為電信管理法，修正各分區第十二組關於電信機房相關規定；另刪除第三種住宅區、第一種商業區、第二種商業區、第三種商業區及第四種商業區設置第二十七組一般服務業之允許使用條件中「但公寓大廈規約另有規定者，從其規定」之提醒文字，回歸公寓大廈管理條例規定辦理，以避免誤以公寓大廈規約之內容得以限縮或放寬本標準所定允許使用條件之疑慮。

(二)本次修正係考量長期照顧服務法於一〇六年施行後，除於長期照護服務法施行前已依老人福利法、

護理人員法及身心障礙者權益保障法設立從事長期照顧服務法所定機構住宿式長照服務之私立機構，其管理與監督按原設立許可法律辦理外，新設立之長照機構申辦及營運條件較以往嚴苛，為避免未立案長照機構違法運營，影響民眾所需長照服務，本府已積極輔導轉型，惟因依現行規定，本市允許作長照機構之住宅區及商業區土地取得不易且成本較高，故由本府檢討放寬長照機構選址條件，以簡化長照機構申辦流程並降低籌設成本，進而提高民間於本市投資設置長照機構之意願，填補本市長期照顧服務需求缺口。

- (三)為解決長照需求增加，目前政府預算難以因應，配合本府鼓勵設置住宿式長期照顧服務機構政策，放寬於保護區設置長期照顧服務機構之允許使用條件，以符實際。
- (四)本次係修正第二條之附表所定保護區設置第八組社會福利設施之允許使用條件，修正重點說明如下：參酌長期照顧服務機構設立標準之住宿式長照機構設立標準表規範，以衛生局評估住宿式長照機構之適當營運經濟規模，約為收住六十人(床)，估算設置長照機構總樓地板面積至少應達一、八〇〇平方公尺規模。依臺北市土地使用分區管制自治條例第七十六條規定，保護區內長照機構建築物不得超過建蔽率一五%、可興築二層樓，則欲達到上開經營規模一、八〇〇平方公尺時，其基地面積至少應達六、〇〇〇平方公尺。復依本標準第二條附表就保

護區設置第八組社會福利設施之允許使用條件規定，基地面積達五、〇〇〇平方公尺以上者，應辦理都市計畫變更之法定程序始得設置，故如於保護區設置長照機構，即應辦理都市計畫變更程序始得設置。爰配合本府鼓勵設置住宿式長期照顧服務機構政策，並兼顧保護區劃設目的亦不宜大規模開發，酌予放寬長照機構於保護區設置須完成都市計畫變更法定程序之基地面積條件，由五、〇〇〇平方公尺提高至六、〇〇〇平方公尺，以符合實務設置長照機構之需求。

二、上開標準修正理由，經核與臺北市法規標準自治條例第二十六條第一款規定：「市法規有下列情形之一者，得修正之：一 基於政策或事實之需要，有增減內容之必要者。」尚無不合，本科除酌作文字修正外，擬予同意。

三、檢附都市發展局修正本標準第二條附表草案與本科修正條文對照表、現行條文及法規影響評估報告各一份。

擬辦：提請審議通過後，送請市政會議審議。

決議：

都市發展局修正「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」第二條條文草案與法務局法令事務第二科修正條文對照表

法務局法令事務第二科修正條文	都市發展局修正條文	現行條文	都市發展局修正說明	法務局法令事務第二科修正說明
<p>第二條 臺北市(以下簡稱本市)各使用分區附條件允許使用之組別及使用項目如附表。</p>	<p>第二條 臺北市(以下簡稱本市)各使用分區附條件允許使用之組別及使用項目如附表。</p>	<p>第二條 臺北市(以下簡稱本市)各使用分區附條件允許使用之組別及使用項目如附表。</p>	<p>第二條條文未修正，附表配合都市發展需要及實務執行情形修正。</p>	<p>未修正。</p>

附表

分區	修正條文			現行條文			修正說明
	使用組及使用項目	允許使用條件	備註	使用組及使用項目	允許使用條件	備註	
住一		未修正。
住二		未修正。
住二之一 住二之二		未修正。
住三		未修正。
住三之一 住三之二		未修正。
住四		未修正。
住四之一		未修正。
商一		未修正。
商二		未修正。
商三		未修正。
商四		未修正。
工二		未修正。
工三		未修正。
行政區		未修正。
文教區		未修正。
風景區		未修正。
農業區		未修正。
保護區		未修正。

分區	修正條文			現行條文			修正說明
	使用組及使用項目	允許使用條件	備註	使用組及使用項目	允許使用條件	備註	
保護區	<p>第八組：社會福利設施</p> <p>(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。</p> <p>(二) 身心障礙者社區日間作業設施及社區居住。</p> <p>(三) 長期照顧服務機構</p> <p>(四) 其他社會福利機構、設施。</p>	<p>一、設置地點應臨接寬度六公尺以上之道路。但經交通主管機關認定無礙行車動線、會車安全並經消防主管機關認定符合內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」者，不在此限。</p> <p>二、基地範圍平均坡度不得超過百分之三〇。</p> <p>三、基地範圍內須維持百分之六〇以上之原地貌。</p> <p>四、設立身心障礙者庇護福利工場或商店，營業樓地板面積應在一五〇平方公尺以下，且限於建築物第一層使用。</p> <p>五、建築面積二〇〇平方公尺以上者，應送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。</p> <p>六、<u>第(三)目基地面積達六、〇〇〇平方公尺以上或第(一)目、第(二)目及第(四)目基地面積達五、〇〇〇平方公尺以上者，須完成都市計畫變更之法定程序始得設置。</u></p>		<p>第八組：社會福利設施</p> <p>(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。</p> <p>(二) 身心障礙者社區日間作業設施及社區居住。</p> <p>(三) 長期照顧服務機構</p> <p>(四) 其他社會福利機構、設施。</p>	<p>一、設置地點應臨接寬度六公尺以上之道路。但經交通主管機關認定無礙行車動線、會車安全並經消防主管機關認定符合內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」者，不在此限。</p> <p>二、基地範圍平均坡度不得超過百分之三〇。</p> <p>三、基地範圍內須維持百分之六〇以上之原地貌。</p> <p>四、設立身心障礙者庇護福利工場或商店，營業樓地板面積應在一五〇平方公尺以下，且限於建築物第一層使用。</p> <p>五、<u>基地面積五、〇〇〇平方公尺以上者，須完成都市計畫變更之法定程序始得設置，</u>建築面積二〇〇平方公尺以上者，應送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。</p>		<p>一、增列允許使用條件第六款，由允許使用條件第五款前段移列，並將「第八組：社會福利設施」第(三)目長期照顧服務機構設置須完成都市計畫變更法定程序之基地面積條件，由現行<u>五、〇〇〇平方公尺提高至六、〇〇〇平方公尺，並酌作文字修正。</u></p> <p>二、依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，長照機構允許於第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四種住宅區、第四之一種住宅區、第一種商業區、第二種商業區、第三種商業區、第四種商業區、行政區及文教區設置，並得附條件允許於第一種住宅區、第二種住宅區、第二之一種住宅區、第二之二種住宅區、第二種工業區、第三種工業區、農業區及保護區設置。惟因依現行規定，本市允許作長照機構之住宅區及商業區土地取得不易且成本較高，又長照機構於選址階段，因其常</p>

分區	修正條文			現行條文			修正說明
	使用組及使用項目	允許使用條件	備註	使用組及使用項目	允許使用條件	備註	
							<p>遭住宅區居民抗議、反對進駐社區，難於本市覓得籌設位址。為簡化長照機構申辦流程並降低籌設成本，進而提高民間於本市投資設置長照機構之意願，案經本府檢討放寬長照機構選址條件，評估放寬保護區、工業區及農業區允許使用條件可行性，考量工業區、農業區等之劃設目的係以產業及農業發展為主，為避免排擠本市產業及農業使用，不宜通案放寬允許使用條件，如個案有需求宜循都市計畫檢討變更為適當分區，故本次僅放寬保護區設置之條件。</p> <p>三、參酌長期照顧服務機構設立標準之住宿式長照機構設立標準表規範，<u>以衛生局評估住宿式長照機構之適當營運經濟規模，約為收住六十人(床)</u>，估算設置長照機構總樓地板面積至少應達一、八〇〇平方公尺規模。另依本自治條例第七十六條規定，保護區內長照機構建築物不得超過建蔽</p>

分區	修正條文			現行條文			修正說明
	使用組及使用項目	允許使用條件	備註	使用組及使用項目	允許使用條件	備註	
							<p>率一五%、可興築二層樓，則欲達到上開最少經營規模一、八〇〇平方公尺時，其基地面積至少應達六、〇〇〇平方公尺。</p> <p>四、配合本府鼓勵設置住宿式長期照顧服務機構政策，並兼顧保護區劃設目的亦不宜大規模開發，爰酌予放寬第三目須完成都市計畫變更法定程序之基地面積條件，由五、〇〇〇平方公尺提高至六、〇〇〇平方公尺，以符合實務設置長照機構之需求。</p>
保護區		未修正。

臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第二條附表案（草案） 影響評估

壹、法規必要性分析

因本市土地使用分區之管制係規範於臺北市土地使用分區管制自治條例，以正面表列及負面表列方式管制，並輔以本標準之規範，管制各使用分區之使用組別與項目之附條件允許使用，因此為配合本府長期照護政策需求，調整保護區設置「第八組：社會福利設施」之允許使用條件時，須修正本標準。

貳、法規影響對象評估

本標準修正草案主要影響對象為土地及建築物所有權人及使用人，影響效果如下：修正保護區設置「第八組：社會福利設施(三)長期照顧服務機構」之允許使用條件，配合實務需求放寬須完成都市計畫變更法定程序之基地面積條件，有利於擬於保護區設置長期照顧機構之土地所有權人及使用人；另因放寬基地面積使長期照顧機構量體增加，將影響保護區環境品質，故本草案僅調整須辦理都市計畫變更之基地面積條件，放寬增加一〇〇〇平方公尺基地面積所增加之建物量體對周邊保護區環境影響尚非重大，以兼顧本府鼓勵設置住宿式長期照顧服務機構政策及保護區劃設目的。

參、法規替代方案審視

本標準係規範本市土地及建築物之使用管制，尚非民間可自行處理或可輔導民間處理之事務，故並無替代方案。

肆、法規成本效益分析

本標準草案將減輕擬於保護區設置長期照顧機構且基地面積大於五〇〇〇平方公尺未達六〇〇〇平方公尺之土地所有權人及使用人有關都市計畫變更法定程序之行政費用負擔；另考量保護區原即可附條件作允許設置長期照顧機構，本草案僅調整須辦理都市計畫變更之基地面積允許使用條件，對於因保護區開發規模增加所需之環境品質維護成本，影響尚非重大。

綜上，本草案可透過土地使用分區管制之調整，提高民間於本市投資設置長照機構之意願，以填補本市長期照顧服務需求缺口，本次修法之成本效益尚符比例原則。

伍、公開諮詢程序

本標準草案未召開公聽會，惟草案內容前經本局109年12月16日「檢討本市土地使用分區管制自治條例有關『住宿式長期照顧服務機構』設置規定研商會議」討論確認可行性。嗣於110年5月6日刊登本市政府公報辦理草案預告，預告期滿無人表示意見。