

法規類號： 北市一三-一七-一〇〇三

名 稱： 臺北市建築空地維護管理辦法

修正時間： 中華民國九十年十二月十八日訂定

第 一 條 本辦法依臺北市土地使用分區管制規則第八十條之三規定訂定之。

第 二 條 臺北市公共設施完竣地區之建築空地（以下簡稱空地），其土地所有權人應負下列維護管理之義務：

- 一 不得任其生長雜草、堆置廢土、廢棄物或其他有礙觀瞻、衛生或妨礙公共安全之物品。
- 二 維持原地形、地貌，非經申請同意不得擅自變更、設置圍牆或其他阻隔性設施物。

第 三 條 空地符合前條規定及下列情形之一，且未設置圍牆或其他封閉性設施者，得依本辦法申請容積獎勵：

- 一 經整體空地景觀設計，其綠覆率依臺北市建築物及法定空地綠化實施要點計算方式，在百分之七十以上者。
- 二 設置公益、休憩性設施，並提供公眾使用者。
- 三 依都市計畫或相關規定，先期闢設建築基地指定留設公共開放空間、無遮簷人行道者。
- 四 其他有助於環境景觀改善效益，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會認定者。

第 四 條 土地所有權人依前條規定申請容積獎勵者，應每年定期檢具下列實施成果書圖資料，送臺北市政府（以下簡稱本府）都市發展局申請考評：

- 一 空地之建築基地地籍位置略圖、土地清冊、土地權屬證明文件及土地所有權人同意書。
- 二 空地維護管理環境改善前後之對照照片，其照片能明確顯示改善之成果。
- 三 實施空地維護管理環境改善之景觀設計圖。
- 四 持續實施空地維護管理環境改善之計畫說明。
- 五 實施空地維護管理環境改善之成本明細說明及證明資料。
- 六 依本辦法核計獎勵容積檢討說明。

七 本府歷年空地維護管理環境改善考評結果通知書。

前項第一款之土地清冊應含土地段別、地號、面積、都市計畫使用分區、坐落地點、里鄰別等項目；第五款之成本明細說明及證明資料，應經會計師簽證。

第五條 本府辦理空地維護管理環境改善事件，設考評小組。

考評小組由本府都市計畫、交通、建築、公園、環保、警察、地政等相關主管機關指派代表組成，並得依具體案件需要邀請專業人員陳述意見。

前項考評，本府應將結果通知申請人。

第六條 空地於申請開發建築時，應由起造人檢具空地開發前歷年空地維護管理環境改善考評結果通知書向本府都市發展局提出申請，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，並經本府核定容積獎勵額度後，由起造人檢具核定文件向本府建築主管機關申請建築執照。

第七條 空地之容積獎勵應以法定基準容積百分之五為限，並依下列公式計算：

獎勵樓地板面積（平方公尺）＝ {累計實施空地維護管理環境改善成本合計之總投入經費（元）X 獎勵係數 X 地區發展係數} /1.4 X 本市各空地之土地公告現值（元／平方公尺）

前項累計實施空地維護管理環境改善成本合計之總投入經費之項目，應由土地所有權人檢具竣工書面資料及會計師簽證之成本明細說明與證明資料，由本府審核。

第一項獎勵係數如下：

| 實施改善及管理維護期程 | 獎勵係數 (Ti) |
|-------------|-----------|
| 未滿一年 | 一 |
| 一年以上未滿二年 | 二・五 |
| 三年以上未滿五年 | 二 |
| 五年以上未滿七年 | 一 |
| 七年以上 | 0・五 |

第一項地區發展係數，由本府考量地區房地產市價、地區發展效益區等因素評定之。

臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會得依

各案環境改善之實質效益、設計構想及創意等項目，核准增減容積。但以百分之一為限。

第八條 空地經本府核定獎勵容積後，申報開工前，土地所有權人應依第二條、第三條規定維護管理，本府得不定期辦理考評，經考評不合規定者，本府得重行核定獎勵容積額度。

前項容積之扣減經本府同意者，得以當年土地公告現值核算等值價金繳納。

第九條 空地得經本府核准，作其他營利性臨時使用者，不適用第七條之獎勵規定。但仍應依第二條規定維護管理。

第十條 土地所有權人違反第二條、第三條規定，經本府通知限期改善二次仍未改善者，經提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及本府核定後，扣減該建築用地法定基準容積百分之一。

前項經核定扣減法定基準容積者，得連續扣減之。但最高不得扣減超過法定基準容積百分之五。

前二項建築用地法定基準容積之扣減，經本府核定後公告，並通知土地所有權人。

因不可歸責於土地所有權人之事由，致不能依第二條規定辦理，經土地所有權人提具證明，並經本府核定者，不適用第一項、第二項之規定。

第十一條 本辦法自民國九十一年一月一日施行。