

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：11008臺北市市府路1號9F(南區)
承辦人：楊智盛
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8287
傳真：02-27593317

受文者：臺北市建築管理處等

發文日期：中華民國98年7月22日
發文字號：府都規字第09833492200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明三

主旨：有關臺北市土地使用管制規則第25條商業區容積率計算原則，
詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依本府法規委員會98年6月1日北市法二字第09834624400號函辦理。
- 二、臺北市土地使用分區管制規則第25條第1項規定：「商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定，且容積率不得超過其面臨最寬道路寬度（以公尺計）乘以百分之五十之積數，未達三〇〇%者，以三〇〇%計。」，前開「其面臨最寬道路」係指建築基地所坐落商業區部分面臨最寬道路稱之。如建築基地橫跨住宅區與商業區，仍應以建築基地所坐落商業區部分認定面臨最寬道路，據以檢討商業區容積率，臺北市建築管理案例彙編第8705號案例自即日起停止適用。
- 三、同函頒布補充圖解（如附件），以利後續執行。

正本：臺北市建築管理處、臺北市建築師公會、台北市建築開發商業同業公會
副本：臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府都市發展局建築管理科

裝

訂

線

臺北市土地使用分區管制規則

第25條商業區容積率計算補充圖解

98年7月22日府都規字第09833492200號函頒

圖1：申請基地位商業區，僅臨接道路(W1)

圖1-1： $d \geq 5$

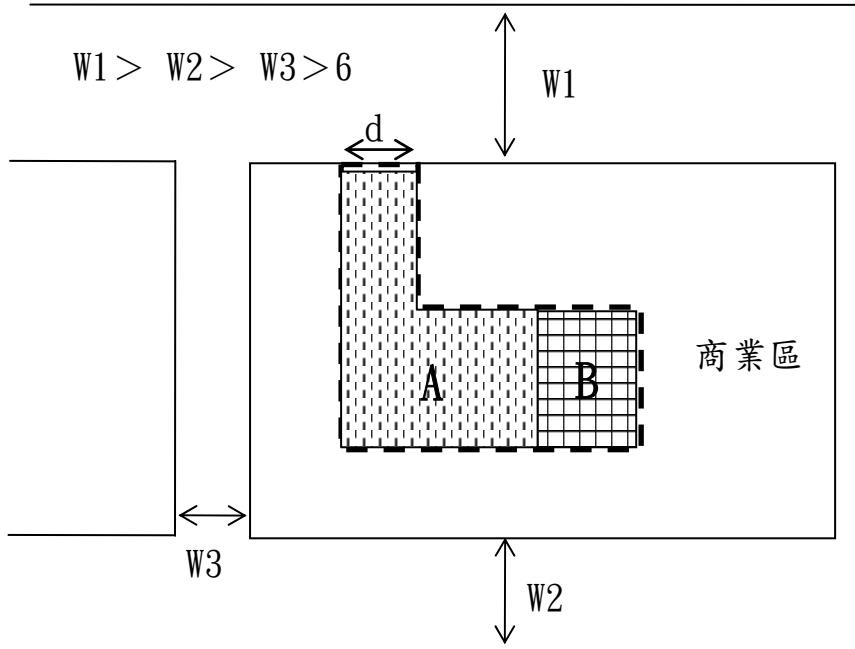
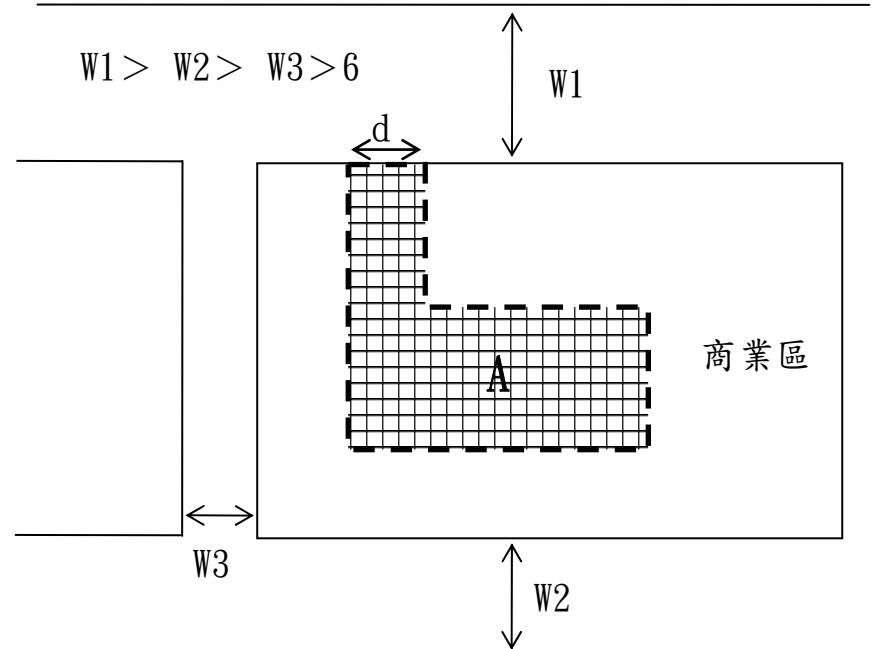




圖1-2： $d < 5$



$d \geq 5$  申請基地
 d ：申請基地鄰接最寬道路之面寬
 A：以 d 面寬15倍為周長所圍成最大面積
 B：申請基地扣除A所餘面積

$d < 5$  申請基地
 d ：申請基地鄰接最寬道路之面寬
 A：申請基地面積

容積率檢討：

A： $W1 * 50\% \leq$ 商業區法定容積率
 B：300%

容積率檢討：

A：300%

圖2：申請基地位商業區，同時臨接兩條道路(W1及W2)

圖2-1： $d1 < 5$ ； $d2 < 5$

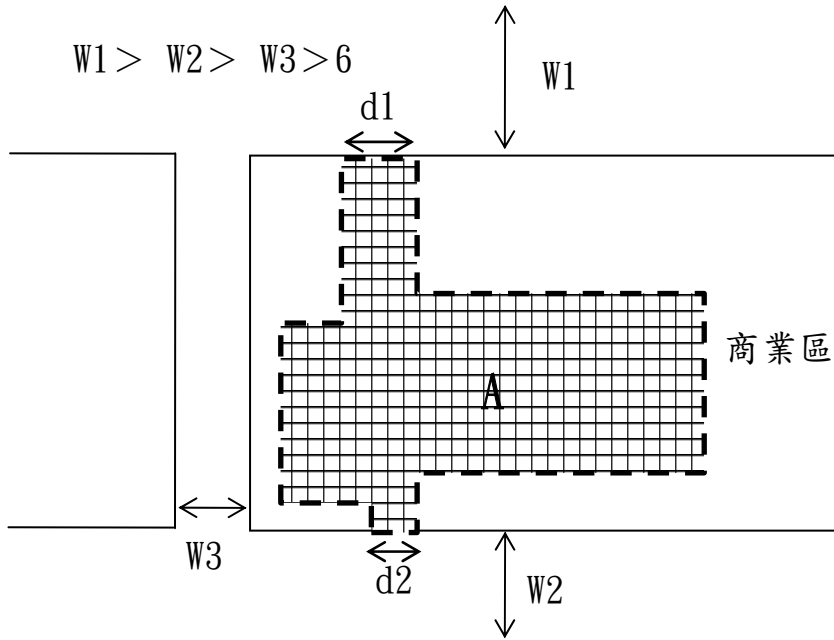
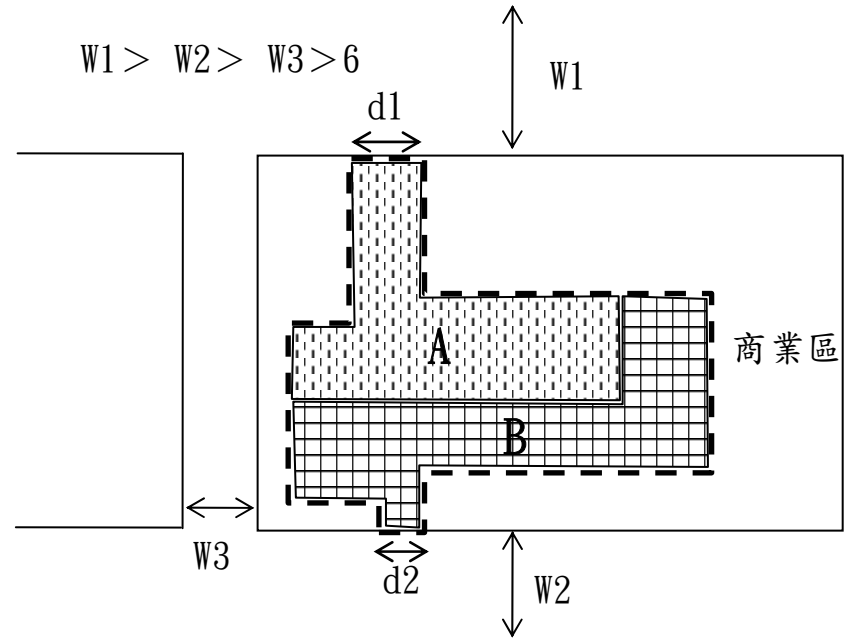




圖2-2： $d1 \geq 5$ ； $d2 < 5$



$d1 < 5$ ； $d2 < 5$  申請基地
 $d1$ ：申請基地鄰接最寬道路之面寬
 $d2$ ：申請基地鄰接次寬道路之面寬
 A：申請基地面積

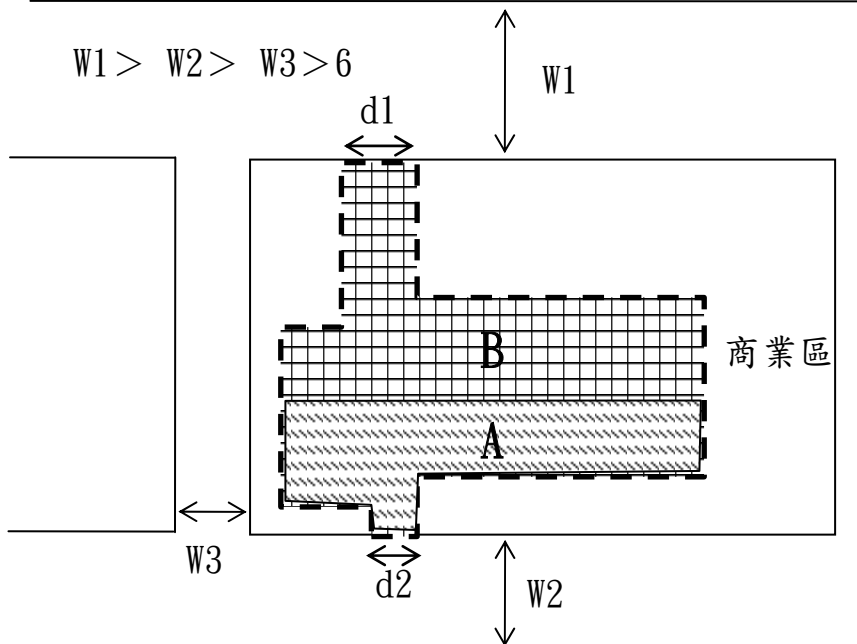
容積率檢討：
 A：300%

$d1 \geq 5$ ； $d2 < 5$  申請基地
 $d1$ ：申請基地鄰接最寬道路之面寬
 $d2$ ：申請基地鄰接次寬道路之面寬
 A：以 $d1$ 面寬15倍為周長所圍成最大面積
 B：申請基地扣除A所餘面積

容積率檢討：
 A： $W1 * 50\% \leq$ 商業區法定容積率
 B：300%

圖2：申請基地位商業區，同時臨接兩條道路(W1及W2)

圖2-3： $d1 < 5$ ； $d2 \geq 5$



$d1 < 5$ ； $d2 \geq 5$ 申請基地

$d1$ ：申請基地鄰接最寬道路之面寬

$d2$ ：申請基地鄰接次寬道路之面寬

A：以 $d2$ 面寬15倍為周長所圍成最大面積

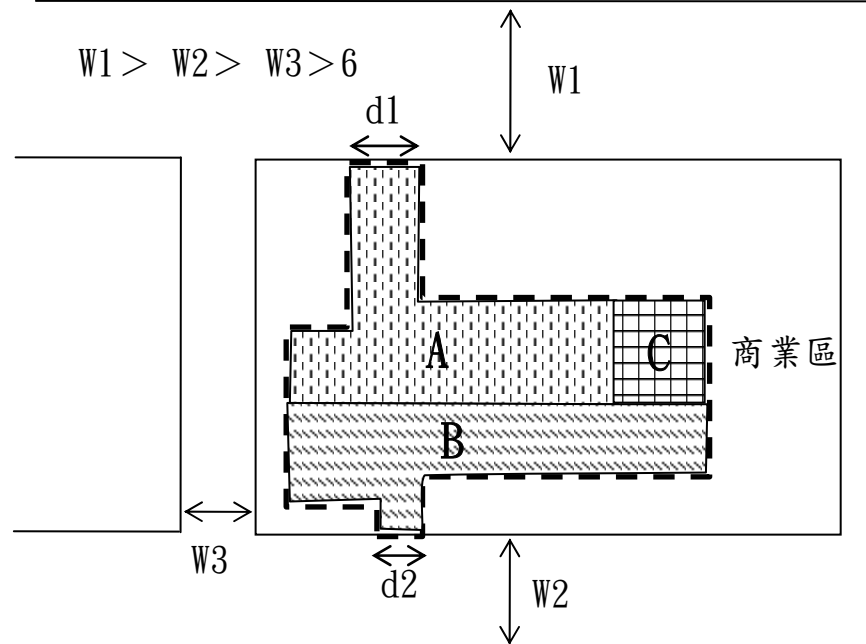
B：申請基地扣除A所餘面積

容積率檢討：

A： $W2 * 50\% \leq$ 商業區法定容積率

B：300%

圖2-4： $d1 \geq 5$ ； $d2 \geq 5$



$d1 \geq 5$ ； $d2 \geq 5$ 申請基地

$d1$ ：申請基地鄰接最寬道路之面寬

$d2$ ：申請基地鄰接次寬道路之面寬

A：以 $d1$ 面寬15倍為周長所圍成最大面積

B：以 $d2$ 面寬15倍為周長所圍成最大面積

C：申請基地扣除A及B所餘面積

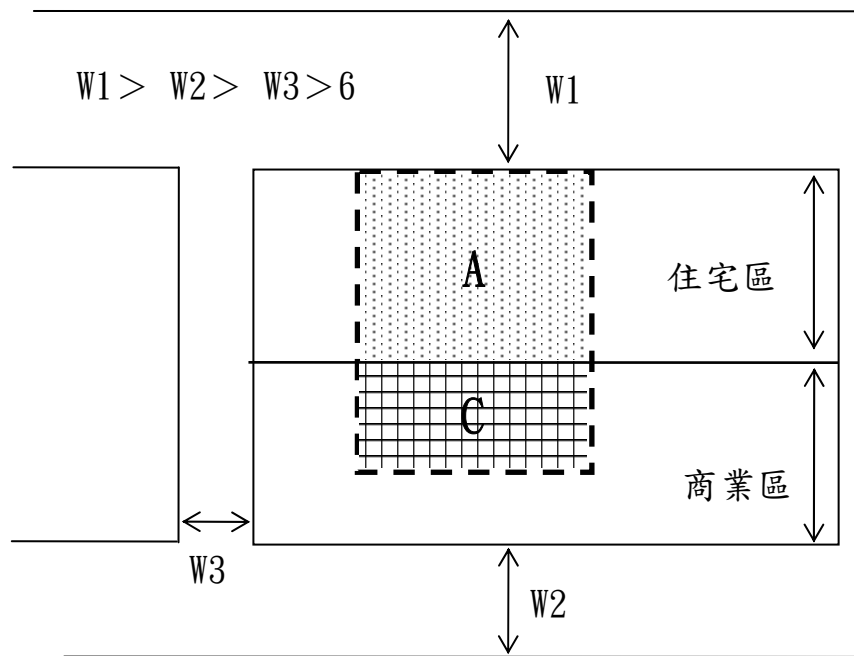
容積率檢討：

A： $W1 * 50\% \leq$ 商業區法定容積率

B： $W2 * 50\% \leq$ 商業區法定容積率

C：300%

圖3：申請基地橫跨住宅區與商業區，僅住宅區臨接道路(W1)，商業區並未臨接道路



申請基地

A：申請基地住宅區面積

C：申請基地商業區面積

容積率檢討：

A：住宅區法定容積率

C：300%

圖4：申請基地橫跨住宅區與商業區，住宅區所臨接道路(W1)較商業區所臨接道路(W3)為寬

圖4-1： $d \geq 5$

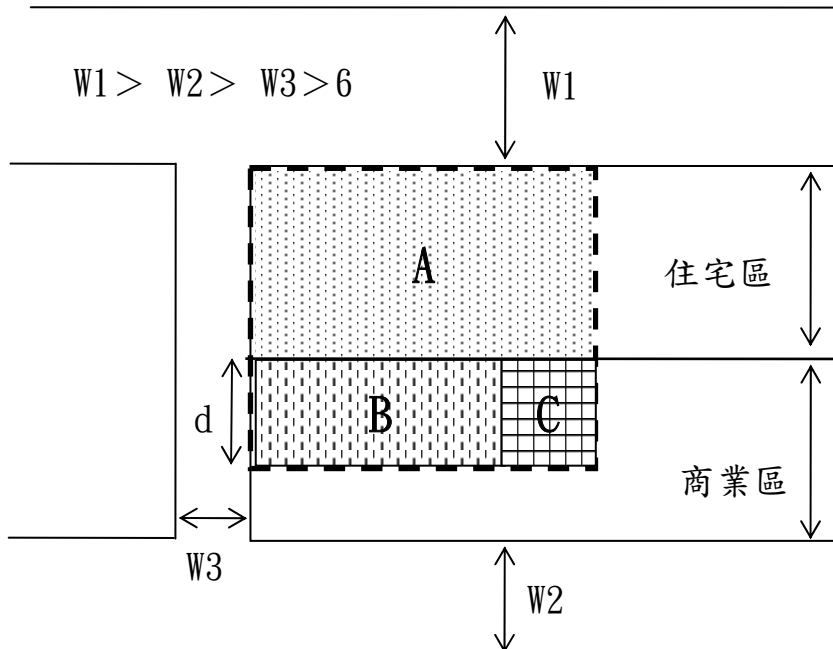
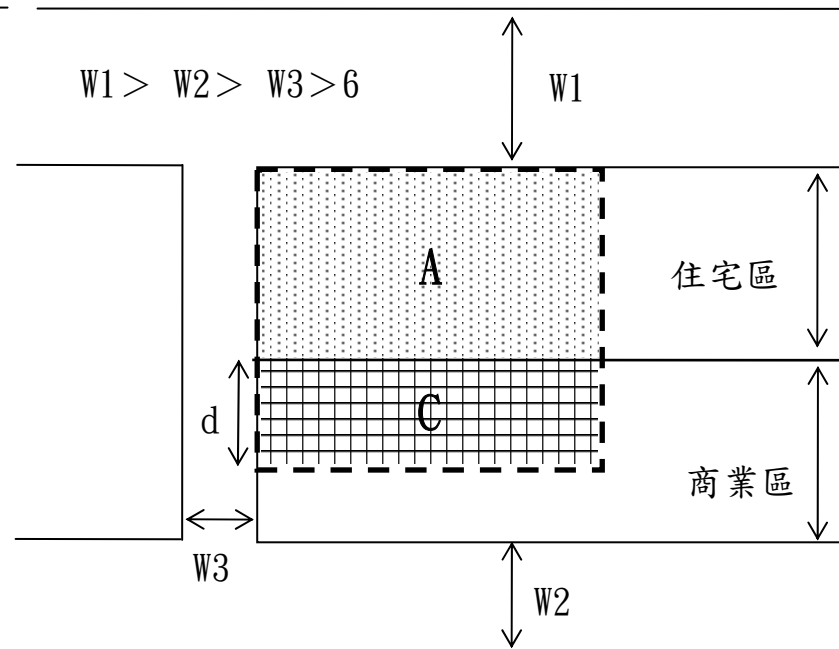




圖4-2： $d < 5$



$d \geq 5$  申請基地
 d：申請基地位商業區所鄰接最寬道路之面寬
 A：申請基地位住宅區面積
 B：以d面寬15倍為周長所圍成最大面積
 C：申請基地位商業區面積扣除B所餘面積

$d < 5$  申請基地
 d：申請基地位商業區所鄰接最寬道路之面寬
 A：申請基地位住宅區區面積
 C：申請基地位商業區面積

容積率檢討：

A：住宅區法定容積率
 B： $W3 * 50\% \leq$ 商業區法定容積率
 C：300%

容積率檢討：

A：住宅區法定容積率
 C：300%