

「臺北市土地使用分區管制自治條例」第九十五條之三修正草案條文對照表

| 修正條文 | 現行條文 | 修正說明 |
|--|------|---|
| <p>第九十五條之三 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定實施重建者，建築基地之建築物高度、高度比及後院深度比依下列規定檢討，不受第十一條、第十一條之一、第十五條、第二十六條、第三十八條、第四十條、第四十六條、第四十七條、第五十三條、第五十四條、第六十七條、第六十八條及第八十四條規定限制：</p> <p>一 第一種住宅區建築物高度不得超過十·五公尺，第二種住宅區建築物高度不得超過二十一公尺。但原建築物高度超過前述規定者，重建後之建</p> | | <p>一、本條新增。</p> <p>二、都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱危老條例)於一〇六年五月十日制定公布，該條例第七條規定：「依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣(市)主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。」為配合推動及加速本市都市計畫範圍內危險及老舊建築物之重建，考量該類建築物多有現況建蔽率大於法定建蔽率、依危老條例給予建築容積獎勵後受限於本自治條例規定建築物高度、高度比、後院深度比等限制，致建築物無法充分規劃設計利用之狀況，影響建築物重建意願，爰增訂第九十五條之三酌予放寬建築基地之建築物高度、高度比、後院深度比及住宅區建蔽</p> |

築物高度得以原建築物高度為限。

二 建築物高度比不得超過二·五。

三 後院深度比自建築基地後面基地線之深度三公尺範圍內，不得小於該區各種別後院深度比規定；超過範圍部分，不受後院深度比之限制。

住宅區內之前項建築基地，依第十條第一項建蔽率規定，無法依獎勵後容積之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬如下：

一 第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區原領有使用執照且登載為集合住宅者，得依原建蔽率重建。但建築

率等規定。

三、按第十一條之一規定第一種住宅區建築物高度不得超過三層樓及十·五公尺、第二種住宅區建築物高度不得超過五層樓及十七·五公尺，建築基地如依危老條例規定申請重建，恐將無法依獎勵後容積之建築樓地板面積建築，故有放寬建築物高度之需求，惟考量其多鄰山坡地等環境敏感區域，不宜過度放寬建築物高度，爰以降低對環境造成影響，酌予放寬皆不受原三層樓、五層樓之樓層限制及第二種住宅區建築物高度由不得超過十七·五公尺酌予放寬為二十一公尺。又考量部分建築物原建築物高度已超過前述規定者，基於保障其原有權益且不致對視覺景觀產生衝擊，故同意以原建築物高度為限，爰明定第一項第一款規定。

四、按第十一條、第二十六條、第三十八條、第四十六條、第五十三條、第六十八

基地面積在五〇〇平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之五〇；建築基地面積超過五〇〇平方公尺者，建蔽率不得超過百分之四〇。

二 第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四種住宅區及第四之一種住宅區，得依原建蔽率重建。但建築基地面積在五〇〇平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之六〇；建築基地面積超過五〇〇平方公尺者，建蔽率不得超過百分之五〇。

三 都市計畫書內載明建蔽率比照第三條第一項第一款住宅區之其他住宅

條、第八十四條係分別規定住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、風景區及公共設施用地內建築物高度比，考量高度比為限制建築物高度、造型、配置之主要因素，為使建築基地得依獎勵後容積之建築樓地板面積建築，在兼顧與周邊環境協調條件下，併同酌予放寬建築物高度比為不得超過二·五，爰明定第一項第二款規定。

五、按第十五條、第四十條、第四十七條、第五十四條、第六十七條係分別規定住宅區、工業區、行政區、文教區、風景區內建築物之後院深度比，考量後院深度比亦為限制建築物高度、造型、配置之重要因素，為使建築基地得依獎勵後容積之建築樓地板面積建築，在兼顧建築物與周邊環境協調下，併同酌予放寬後院深度超過三公尺範圍部分，則不受後院深度比之限制，爰明定第一項第三款規定。

區，其建蔽率之放寬準用前二款所比照之該住宅區放寬標準。

六、另查農業區係為保持農業生產所劃定；保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能所劃定，兩者為本市農業生產或極具環境敏感地區，依其性質不宜大量、過度開發，為符合其劃定目的且避免對環境景觀過度衝擊，故維持第七十二條、第七十六條規定限制，不予放寬高度。考量公園及兒童遊樂場內建築物係以提供開放性空間為重要目的，為避免其內建築物過於擁擠而影響通風、採光而不符原劃定目的，故維持第八十五條規定限制，不予放寬後院深度比。又查本市已無劃定倉庫區，且刻辦理本自治條例修正刪除倉庫區相關規定，故本次修法亦未放寬倉庫區之高度比及後院深度比(第六十條、第六十一條)。

七、有關本修正條文第二項明定住宅區內之建築基地依第十條第一項建蔽率規定，無法依獎勵後容積之建築樓地板面

積建築者，放寬其建蔽率之標準說明如下：

- (一)第一種住宅區為維護最高之實質居住環境水準、維持最低之人口密度與建築密度之住宅區，為避免放寬建蔽率影響其住宅品質，經衡酌劃定目的後不放寬其建蔽率。
- (二)第十條規定第二種住宅區、第二之一種住宅區、第二之二種住宅區之建蔽率為百分之三十五，建築型式分有獨立、雙併住宅及集合住宅式社區等，惟集合住宅式社區其興建時建蔽率均較現行建蔽率百分之三十五高出許多，改建機會亦較獨立或雙併住宅困難，考量建蔽率與建築物高度係具有連動關係，為避免過度放寬高度影響山坡地景觀，宜配套放寬建蔽率為原建蔽率。復因放寬原建蔽率仍宜適度，以避免對具環境敏感之第二種住宅區、第二之一種住宅區、第二之二種住宅區有所影響，爰基於實務

之需要及考量小基地之配置合理性，明定建築基地面積超過五〇〇平方公尺者，參酌第十條第四項規定建蔽率以不超過百分之四〇為限；建築基地面積在五〇〇平方公尺以下者，建蔽率則以不超過百分之五〇為限，爰明定第二項第一款規定。

(三)第十條規定第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區之建蔽率為百分之四十五；第四種住宅區、第四之一種住宅區建蔽率百分之五十，考量重建後為強化建築物性能、留設必要梯廳、停車等空間，致一樓可使用空間減少，恐降低所有權人參與重建意願，及考量降低放寬高度比對既有周邊及街區視覺景觀之影響，宜配套放寬建蔽率為原建蔽率。復因放寬原建蔽率仍宜適度，爰基於實務之需要及考量小基地之配置合理性，明定建築基地面積超過五〇〇平方公尺者，參酌第十條第四項規

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>定建蔽率以不超過百分之五〇為限；建築基地面積在五〇〇平方公尺以下者，建蔽率以不超過百分之六〇為限，爰明定第二項第二款規定。</p> <p>(四)依都市計畫書劃定之其他住宅區（例如住二（特）、住三（特）……），於計畫書內載明建蔽率比照第三條第一項第一款住宅區者，準用該比照之住宅區之放寬標準，爰明定第二項第三款規定。</p> |
|--|--|--|