

臺北市議會法規委員會對修正「臺北市土地使用分區管制規則」案之審查意見

修正條文	現行條文	說明	審查意見
<p>第十三條</p> <p>住宅區內建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如下：</p> <p>一 基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路計算。</p> <p>二 前款範圍外之基地，<u>以其他道路中心線各深進十公尺範圍內</u>，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路計算，並依此類推。</p> <p>三 前二款範圍外之基地，以最寬</p>	<p>第十三條</p> <p>住宅區內建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如下：</p> <p>一 基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路計算。</p> <p>二 前款範圍外之基地，自基地線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路計算，並依此類推。</p> <p>三 前二款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路計算。</p> <p>四 基地臨接計畫圓環，以交會於</p>	<p>一、 94年12月7日修正前原條文係援引建築技術規則建築設計施工編第16條之規定，其於窄巷內建築物高度已有合理規範，以此規範一般正常基地應已足夠。</p> <p>二、 94年12月7日修正後之條文旨在防杜「大型基地且其建築物分為多</p>	<p>本條修正為：</p> <p>住宅區內建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如下：</p> <p>一 基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路計算。</p> <p>二 前款範圍外之基地，<u>建築基地面積在500平方公尺以下者，以其他道路中心線各深進十一公尺範圍內</u>；建築基地面積超過</p>

臺北市議會法規委員會對修正「臺北市土地使用分區管制規則」案之審查意見

修正條文	現行條文	說明	審查意見
<p>道路視為面前道路計算。</p> <p>四 基地臨接計畫圓環，以交會於圓環之最寬道路視為面前道路計算。</p> <p><u>前項建築基地面積達六〇〇〇平方公尺以上，且建築物分為多幢者，第一項第二款高度比之計算，以其他道路中心線各深進十二公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路計算，並依此類推。但經市政府同意者，不在此限。</u></p>	<p>圓環之最寬道路視為面前道路計算。</p>	<p>幢者」，面臨窄巷部分基地運用「認定較寬道路為面前道路」之方式，放寬其建築物高度限制。為避免一般正常基地受到不合理之限制，維持合理有效之土地利用，爰建議僅就前揭「大型基地且其建築物分為多幢」者，做建築物高度之特別限</p>	<p><u>500平方公尺者，以其他道路中心線各深進十二公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路計算，並依此類推。</u></p> <p>三 前二款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路計算。</p> <p>四 基地臨接計畫圓環，以交會於圓環之最寬道路視為面前道路計算。</p>

臺北市議會法規委員會對修正「臺北市土地使用分區管制規則」案之審查意見

修正條文	現行條文	說明	審查意見																																										
		制，一般正常基地則回歸修正前原規定。																																											
<p>第二十五條</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="143 983 642 1318"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種</td> <td>五五%</td> <td>三六〇%</td> </tr> <tr> <td>第二種</td> <td>六五%</td> <td>六三〇%</td> </tr> <tr> <td>第三種</td> <td>六五%</td> <td>五六〇%</td> </tr> <tr> <td>第四種</td> <td>七五%</td> <td>八〇〇%</td> </tr> </tbody> </table>	商業區種別	建蔽率	容積率	第一種	五五%	三六〇%	第二種	六五%	六三〇%	第三種	六五%	五六〇%	第四種	七五%	八〇〇%	<p>第二十五條</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="723 983 1223 1318"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種</td> <td>五五%</td> <td>三六〇%</td> </tr> <tr> <td>第二種</td> <td>六五%</td> <td>六三〇%</td> </tr> <tr> <td>第三種</td> <td>六五%</td> <td>五六〇%</td> </tr> <tr> <td>第四種</td> <td>七五%</td> <td>八〇〇%</td> </tr> </tbody> </table>	商業區種別	建蔽率	容積率	第一種	五五%	三六〇%	第二種	六五%	六三〇%	第三種	六五%	五六〇%	第四種	七五%	八〇〇%	<p>為考量各宗基地之特殊性，經檢視現有案例分析，商業區建築基地面臨最寬道路之面寬與基地周長之比值以十五倍計算較為合理，且於都發局 90.2.8 會議中曾獲致結論，故建議將條文第二項中之十倍改為十五倍。</p>	<p>本條修正為：</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="1659 1050 2107 1318"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種</td> <td>五五%</td> <td>三六〇%</td> </tr> <tr> <td>第二種</td> <td>六五%</td> <td>六三〇%</td> </tr> <tr> <td>第三種</td> <td>六五%</td> <td>五六〇%</td> </tr> </tbody> </table>	商業區種別	建蔽率	容積率	第一種	五五%	三六〇%	第二種	六五%	六三〇%	第三種	六五%	五六〇%
商業區種別	建蔽率	容積率																																											
第一種	五五%	三六〇%																																											
第二種	六五%	六三〇%																																											
第三種	六五%	五六〇%																																											
第四種	七五%	八〇〇%																																											
商業區種別	建蔽率	容積率																																											
第一種	五五%	三六〇%																																											
第二種	六五%	六三〇%																																											
第三種	六五%	五六〇%																																											
第四種	七五%	八〇〇%																																											
商業區種別	建蔽率	容積率																																											
第一種	五五%	三六〇%																																											
第二種	六五%	六三〇%																																											
第三種	六五%	五六〇%																																											

臺北市議會法規委員會對修正「臺北市土地使用分區管制規則」案之審查意見

修正條文	現行條文	說明	審查意見			
<p>前項建築基地如臨接最寬道路之面寬達五公尺以上，其基地範圍內以<u>十五</u>倍面寬為周長所圍成之最大面積，得以最寬道路計算容積率，其餘部分或面臨最寬道路面寬未達五公尺者，以次寬道路比照前述劃分方式計算容積率，並依此類推。</p> <p>建築基地因受限於第一項建蔽率規定，致無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬如下：</p> <p>一 第一種商業區，建蔽率六〇%。</p>	<p>前項建築基地如臨接最寬道路之面寬達五公尺以上，其基地範圍內以十倍面寬為周長所圍成之最大面積，得以最寬道路計算容積率，其餘部分或面臨最寬道路面寬未達五公尺者，以次寬道路比照前述劃分方式計算容積率，並依此類推。</p> <p>建築基地因受限於第一項建蔽率規定，致無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬如下：</p> <p>一 第一種商業區，建蔽率六〇%。</p> <p>二 第二種商業區，建蔽率七〇%。</p>		<table border="1" data-bbox="1662 389 2125 450"> <tr> <td data-bbox="1662 389 1839 450">第四種</td> <td data-bbox="1843 389 1962 450">七五%</td> <td data-bbox="1966 389 2125 450">八〇〇%</td> </tr> </table> <p>前項建築基地如臨接最寬道路之面寬達五公尺以上，其基地範圍內以<u>十五</u>倍面寬為周長所圍成之最大面積，得以最寬道路計算容積率，其餘部分或面臨最寬道路未達五公尺者，以次寬道路比照前述劃分方式計算容積率，並依此類推；<u>但無法包含於本項劃分方式之範圍內或臨接道路面寬均未達五公尺者，其容積率以三〇〇%計。</u></p> <p>建築基地因受限於第一</p>	第四種	七五%	八〇〇%
第四種	七五%	八〇〇%				

臺北市議會法規委員會對修正「臺北市土地使用分區管制規則」案之審查意見

修正條文	現行條文	說明	審查意見
<p>二 第二種商業區，建蔽率七〇% 。</p> <p>三 第三種商業區，建蔽率七〇% 。</p> <p>四 第四種商業區，建蔽率八〇% 。</p>	<p>。</p> <p>三 第三種商業區，建蔽率七〇% 。</p> <p>四 第四種商業區，建蔽率八〇% 。</p>		<p>項建蔽率規定，致無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬如下：</p> <p>一 第一種商業區，建蔽率六〇%。</p> <p>二 第二種商業區，建蔽率七〇%。</p> <p>三 第三種商業區，建蔽率七〇%。</p> <p>四 第四種商業區，建蔽率八〇%。</p>