

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.08.24 簽見

發文日期：民國 94 年 08 月 24 日

要 旨：本案屬第二種住宅區，依臺北市土地使用分區管制規則第 11 條規定，就建築物高度已限制，因此如依工務局擬辦意見辦理，類推適用第 2 條之 1 規定，自後面基地線退縮達 4 公尺後，准予免受後院深度比之限制

奉 交下有關臺北市土地使用分區管制規則第 2 條之 1 不規則基地之前、後院留設規定執行原則乙案，本會意見如下：

一、按臺北市土地使用分區管制規則（以下簡稱本規則）第 2 條之 1 規定：「面積一 000 平方公尺以下不規則基地之建築物已自前、後面基地線各退縮達四公尺以上者，免再受建築物高度比及後院深度比之限制。」從文義解釋而言，似必須建築物自前、後院基地線各自退縮達 4 公尺以上，方免受高度比及後院深度比之限制。

二、惟有關建築物應檢討高度比及後院深度比之規定，主要係基於日照、採光之目的考量，而上開規定有關免受高度比及後院深度比之限制規定，係考量兩邊退縮之後，週邊採光、日照之衝擊較小，故予以放寬管制。是就本案之不規則基地而言，如將前後院分開適用，就未退縮 4 公尺之前院部分，仍比照一般基地依本規則第 13 條規定檢討院落深度及建築物高度比；而就後院退縮 4 公尺部分，方免受深度比之限制，尚符合其立法目的，並可促進不規則基地之合理有效利用。

三、再者，本規則第 11 條之 1 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一七·五公尺。」本案係屬第二種住宅區，依上開規定就建築物高度已有限制規定，因此本案如依工務局擬辦意見辦理，類推適用本規則第 2 條之 1 規定，即自後面基地線退縮達 4 公尺建築後，准予免受後院深度比之限制（亦即高度限制），前院仍依一般規定檢討院落深度及建築物高度比，則對周遭環境之衝擊似亦不致太大，亦即應可兼顧週邊居民之採光日照權，故基於上述之條件說明，本會同意工務局擬辦意見，准予類推適用。

四、惟對於第 1 種及第 2 種住宅區以外之地區，如無高度管制規定，則倘比照本件辦理，恐對週邊居民之採光日照權影響較大，可否類推適用，仍應審慎評估，不在本件探討範圍。

備註：本件事實因涉個案認定，僅供參考；另「臺北市土地使用分區管制規則」業於 100 年 7 月 22 日修正為「臺北市土地使用分區管制自治條例」，併予提醒。