



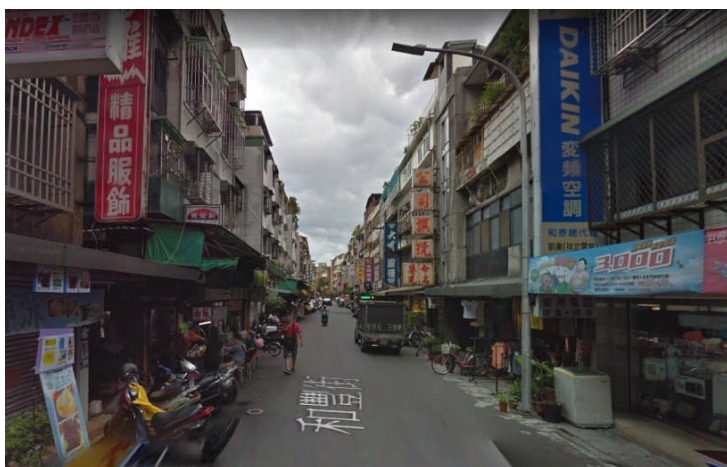
配合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」 第七條放寬住宅區建蔽率及建築物高度比草案說明

增訂「臺北市土地使用分區管制自治條例」
第九十五條之三

臺北市政府都市發展局

壹、緣起

- 一. 中央已於106年5月10日公布施行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」 (以下簡稱危老條例)，危老條例之施行期限至116年5月31日止，相關子法已陸續於今年8月發布施行。
- 二. 依危老條例第7條：「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。」。



圖片來源:網路google地圖

壹、緣起

三. 由於本市30年以上之老舊建物，多屬本府72年公告「臺北市土地使用分區管制規則」(現臺北市土地使用分區管制自治條例，以下簡稱土管自治條例)前興建，其係依當時「建築技術規則」規定辦理。

1. 建築物高度不得超過基地面前道路寬度之1.5倍加6公尺(即臨6公尺道路之建物高度為15公尺)
2. 建築面積佔基地面積之比率住宅區為6/10(即建蔽率60%)。

四. 為推動本市危老建物改建，市府修正本市土地使用分區管制自治條例增訂第95條之3條文，放寬住宅區建蔽率及建築物高度比之規定。

貳、臺北市現行都市計畫管制方式

一. 土地使用分區管制內容體系 (雙軌制)

分區	說明	項目
一般使用分區	<p>一般性規定 依臺北市都市計畫施行自治條例第26條規定制定「臺北市土地使用分區管制自治條例」(原名稱:臺北市土地使用分區管制規則)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 住宅區(住一、住二、住三、住四) • 商業區(商一、商二、商三、商四) • 工業區(工二、工三) • 行政區、文教區、倉庫區、風景區、農業區、保護區、行水區保存區
特定專用區	<p>因地制宜 依都市計畫第24、26、27條等規定，採都市計畫變更方式 (如信義計劃特定專用區)，於都市計畫書規範其使用項目及強度</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 信義計畫特定專用區 • 民生社區特定專用區 • 臺北車站特定專用區 • 南港經貿園區

貳、臺北市現行都市計畫管制方式

二. 土地使用分區管制項目

項目	內容
土地使用分區管制	使用項目 / <u>建蔽率</u> / 容積率 / <u>高度比</u> / 基地寬深度 / 院落、 <u>後院深度比</u> / 鄰棟間隔
綜合設計放寬與容積獎勵	基地面積 / 臨接道路 / 空地比率 / 公共開放空間類型 / 容積放寬 / 高度放寬 / 各類容積獎勵
停車空間裝卸車位	機車 / 汽車 / 裝卸車位
騎樓及無遮簷人行道	退縮建築規定

貳、臺北市現行都市計畫管制方式

三. 建蔽率

- 臺北市之土管自治條例訂有較嚴格之建蔽率規定；另部份特殊地區於都市計畫書中亦訂有建蔽率規定。

地區	分區	建蔽率	說明
臺北市	住一	30%	依危老條例授權放寬
	住二	35%	
	住三	45%	
	住四	50%	
	商一	55%	危老條例 <u>未授權</u> 可放寬
	商二	65%	
	商三	65%	
	商四	75%	
	工二	45%	
	工三	55%	
	行政區	35%	
	文教區	35%	
	倉庫區	55%	
風景區	15%		
保護區	--		
農業區	--		

貳、臺北市現行都市計畫管制方式

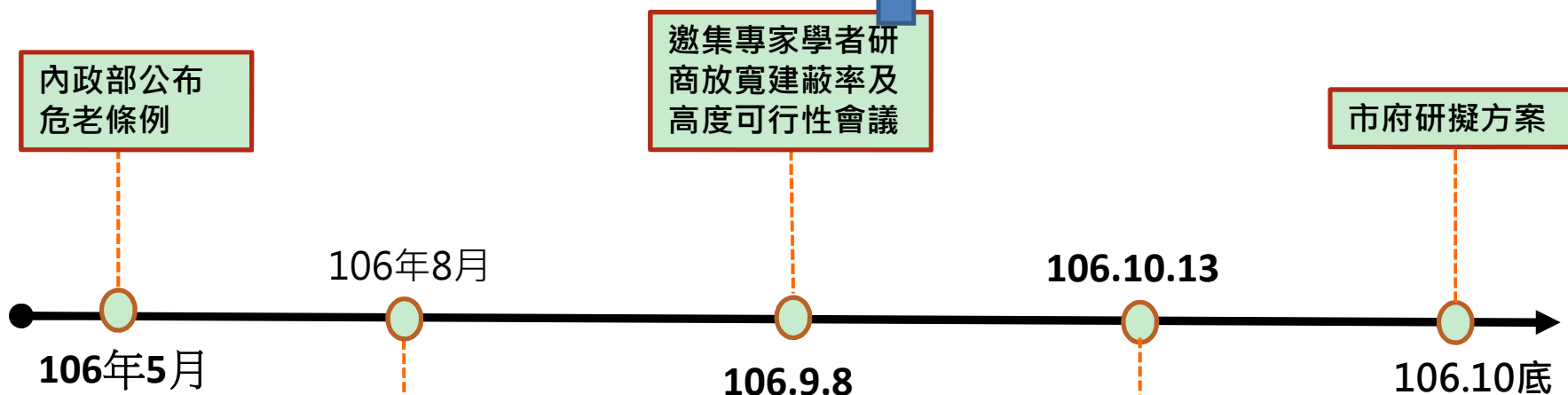
四. 建築物高度

- 臺北市之土管自治條例訂有較嚴格之高度比(如住宅區高度比為1.5比1)；另部分特殊地區係於都市計畫書亦訂有高度限制(例如中正紀念堂周圍地區)。

分區	高度比	高度	後院深度比	說明
住宅區	1.5比1	住一不得超過3層樓及10.5公尺 住二不得超過5層樓及17.5公尺	0.25~0.6	依危老條例授權放寬
商業區	2.0比1	--	--	
工業區、行政區、 文教區、倉庫區	1.8比1	--	0.3	
風景區	1.0比1	--	0.6	
農業區、	--	第一種 不得超過10.5公尺以下之3層樓 第二種 不得超過10.5公尺 第三種 不得超過7公尺以下之2層樓 第四種 不得超過10.5公尺以下之3層樓	--	經評估後 未放寬 (說明如后)
保護區	--	第一種 不得超過10.5公尺以下之3層樓 第二種不得超過7公尺以下之2層樓 第三種不得超過10.5公尺以下之3層樓 第四種不得超過7公尺 第五種不得超過15公尺以下之2層樓 第六種不得超過7公尺以下之2層樓	--	
建築物以3.6比1之斜率...			--	仍應依合建築技術 規則辦理

參、修法辦理過程

結論
有關因應危老條例放寬建蔽率及建築物高度事宜，除考量重建需求外，仍需顧及原土管立法架構，其放寬程度應慎重評估。

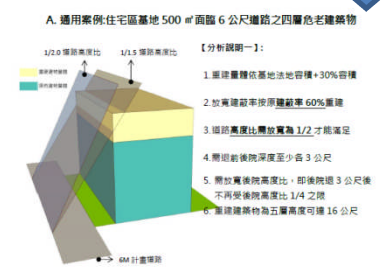


內政部發布施行細則及獎勵辦法

邀集專家學者研商放寬建蔽率及高度可行性會議

邀集臺北市建築師公會共同研商放寬建蔽率及高度方案

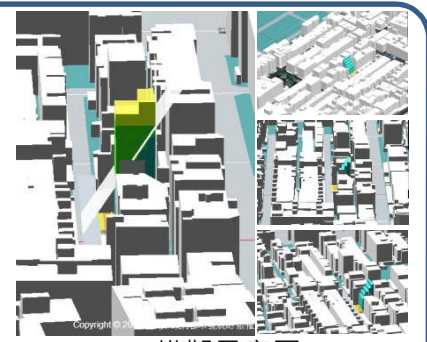
市府研擬方案



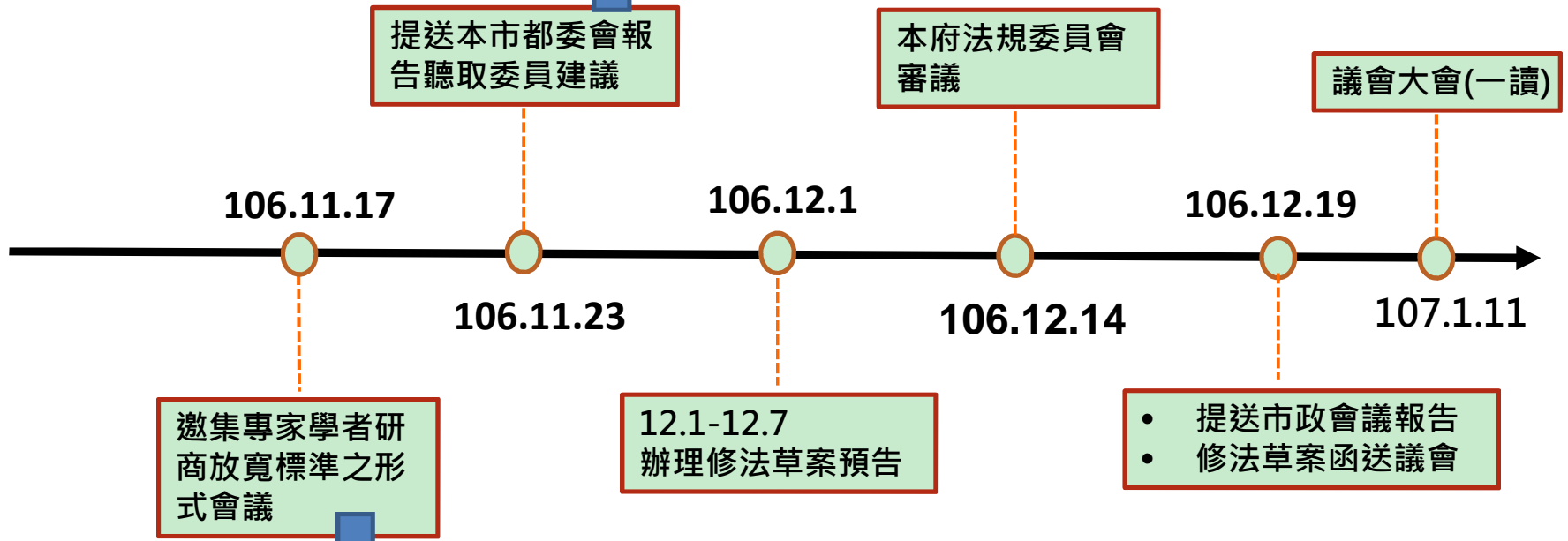
模擬示意圖

結論

- 1.本案所提放建蔽率及建築物高度之規定，需確保各該基地周邊住戶之北向日照權。
- 2.有關住一、住二之建蔽率放寬，建議市府應就北市土管規定之意涵與基地環境條件再予審慎評估。



模擬示意圖



結論

- 1.仍以修訂本市土管自治條例方式處理較為適法。
- 2.建議土管自治條例新增95條之3，至於放寬的標準內容先經都委會報告。

肆、放寬建築物高度草案

一、相關規定

■ 土管自治條例第80條規定

商業區申請綜合設計放寬之建築基地，其建築物高度放寬為建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之5倍。

■ 臺北市都市更新自治條例第18條規定

都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬建築物高度為建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之5倍。商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之2倍範圍內，其後院深度比不得小於0.25，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。

■ 臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例(海砂屋)

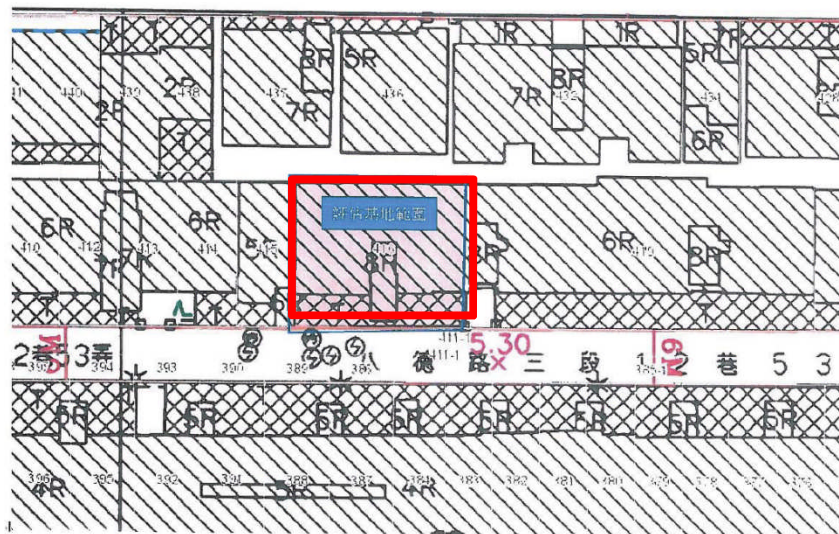
經拆除之建築物經主管機關專案核准者，得依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建。於一定期限內申請重建者，得放寬原容積率或原總樓地板面積之30%，但建築物如位於第一種住宅區及第二種住宅區內，得不受建築物高度比、高度及樓層、後院深度比之限制。

肆、放寬建築物高度草案

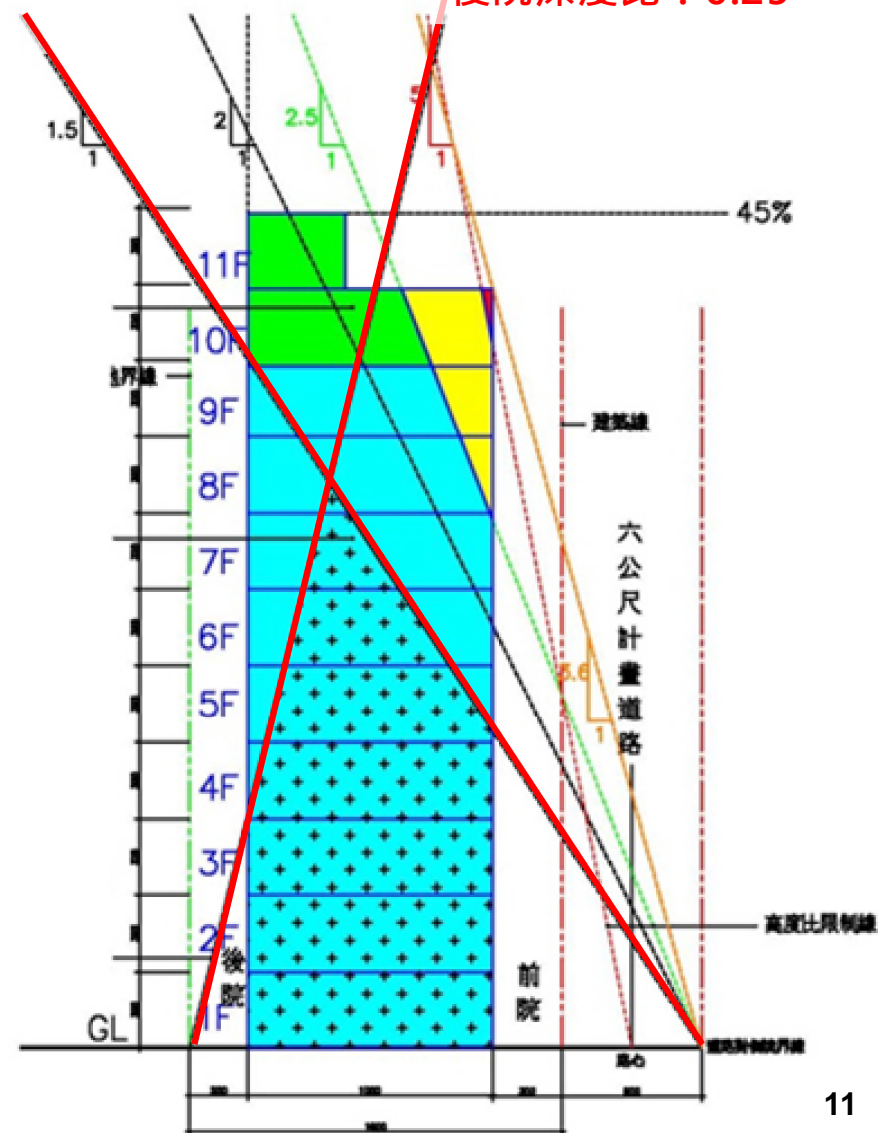
二、影響建築物高度規定：高度比、後院深度比

高度比：
1:1.5

後院深度比：0.25



- 基地位置
松山區延吉段三段，臨接寬度6M道路
- 土地使用分區
第三種住宅區
- 基地面積
338.88 m²
(寬約21M，深約6M)



肆、放寬建築物高度草案

條文草案

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：

- 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。

肆、放寬建築物高度草案

三、高度比放寬說明



- 為利危險及老舊建築物基地得依獎勵後之容積重建，酌予放寬高度比規定。
- 經模擬高度比**1:1.5**、**1:2.5**及路心**1:5**等情境，考量按現行高度比規定(1:1.5)確有可能導致無法依獎勵後容積重建問題，惟危老條例之容積獎勵較少，亦無最小基地面積限制，不宜逕行比照中心1:5(都更)辦理。

肆、放寬建築物高度草案

四、高度比放寬模擬

建蔽率維持 **45%** 高度比放寬之模擬

基地位置 臺北市松山區延吉段三小段 416 地號土地
 土地分區 第三種住宅區
 基地面積 338.88㎡ (基地寬約21m 深度約16m)

原建照 68松山,崙 013號
 原使照 69使 0273號
 原 1~6樓 樓地板面積

191.31㎡X6F=1149.6㎡

方案一 法容1.3倍 (含技規免計20%但不含時程獎勵)
 338.88㎡X225%X1.3X1.2=1189.46㎡

方案二 原容1.15倍(含技規免計20%但不含時程獎勵)
 1149.6㎡X1.15X1.2=1586.45㎡

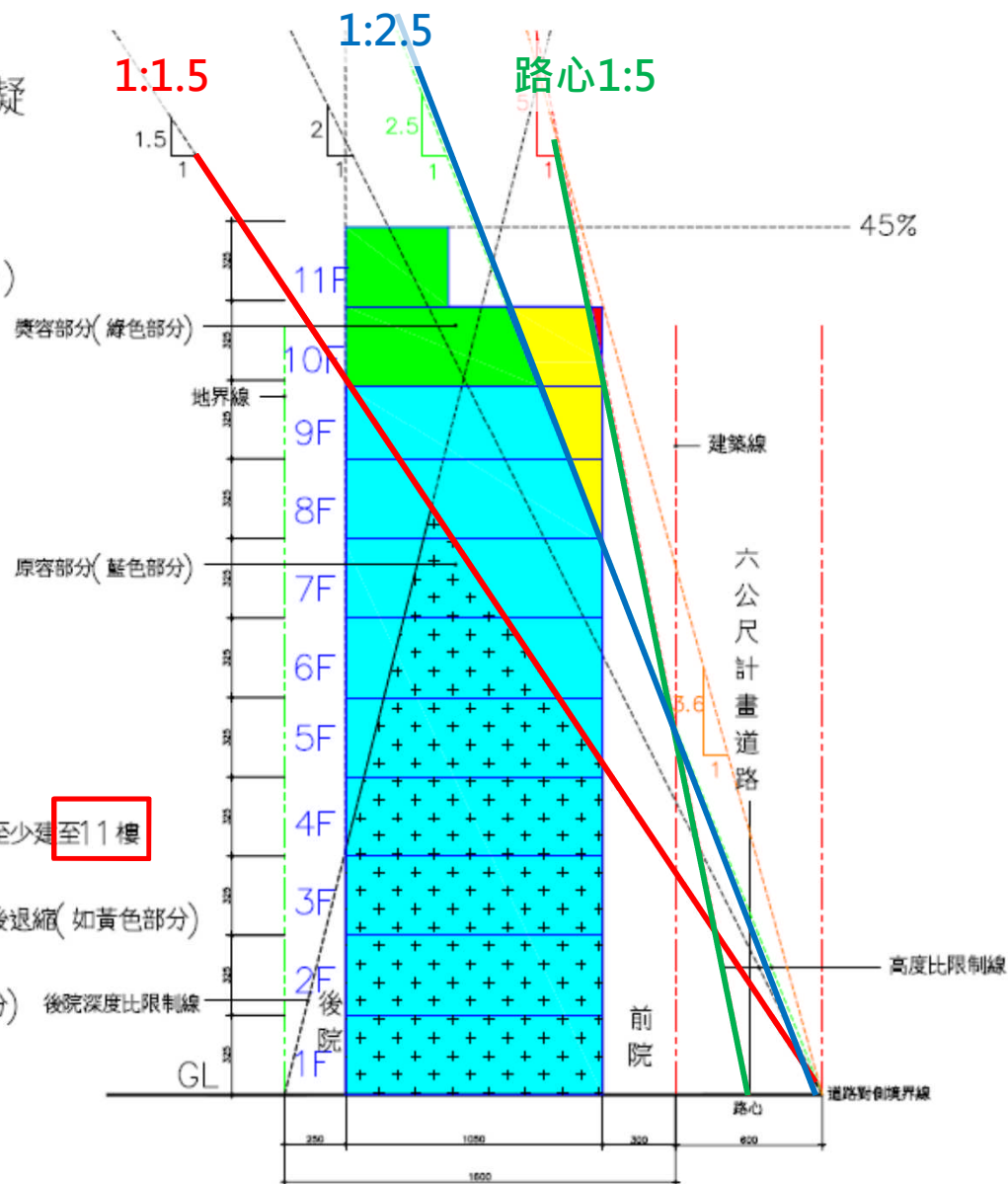
故採方案二 原容1.15倍

建蔽率不放寬採 45% 之高度比模擬檢討

$338.88\text{㎡} \times 45\% = 152.5\text{㎡}$

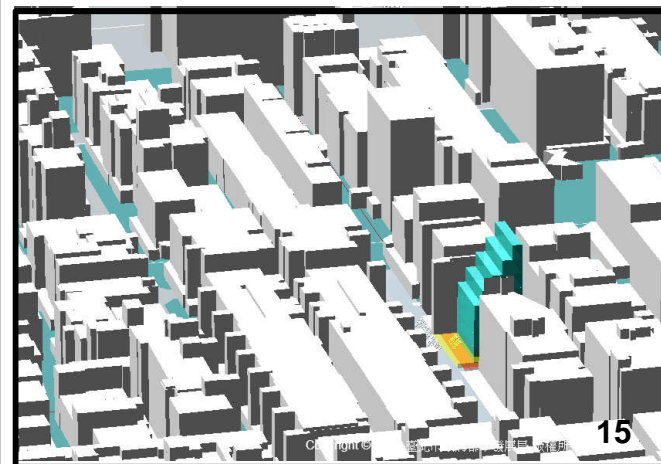
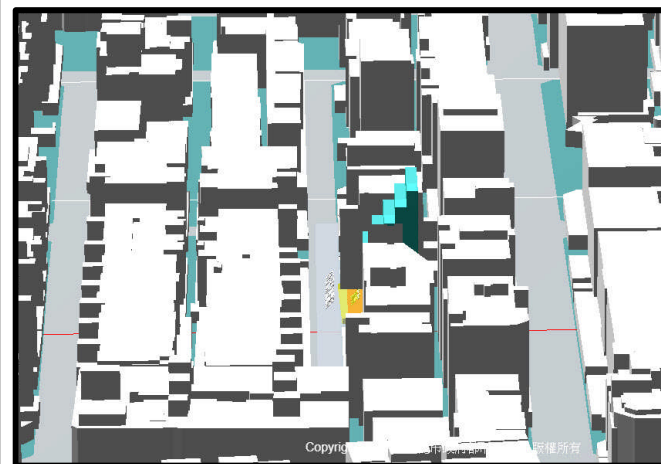
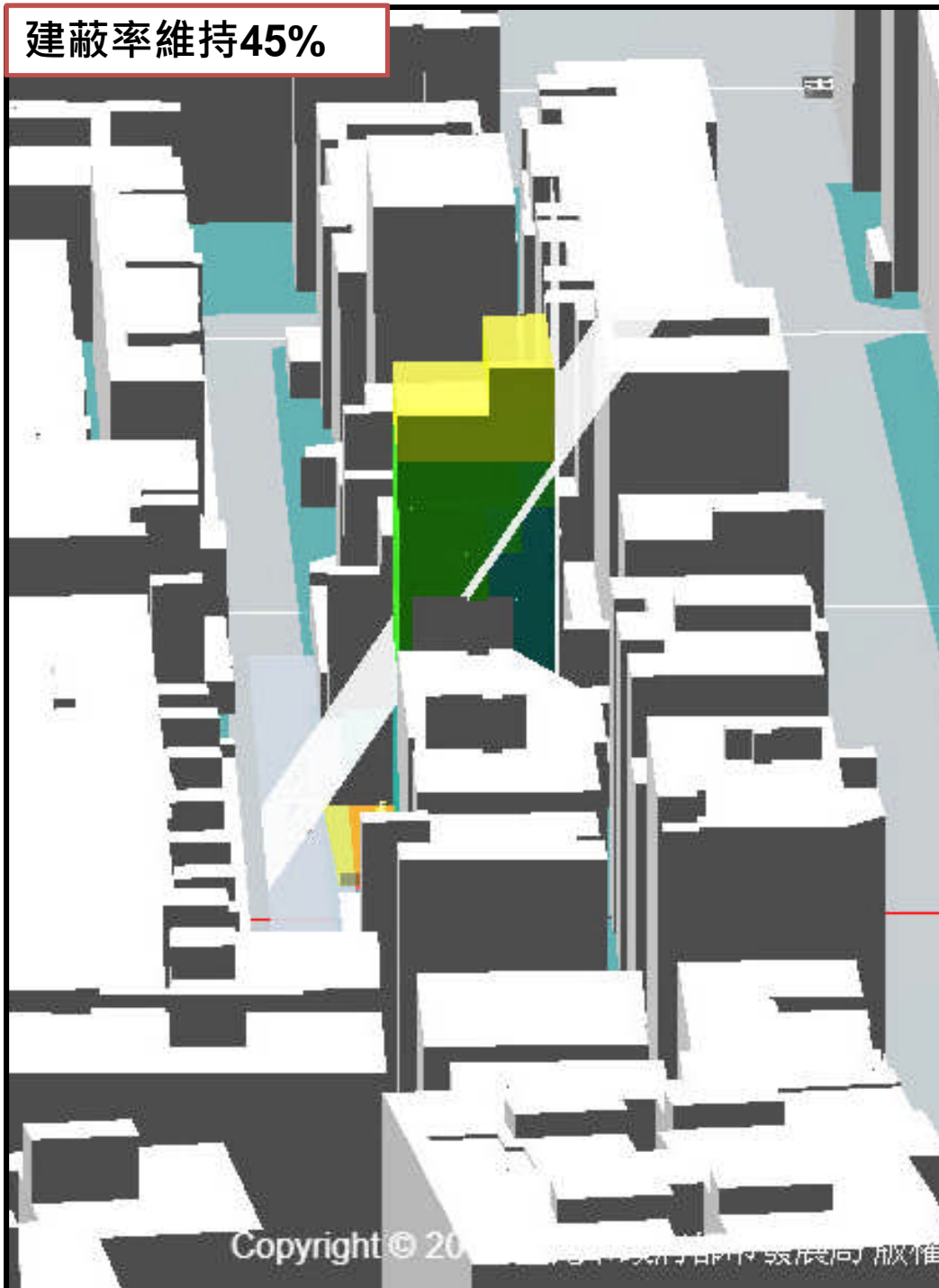
$1586.45\text{㎡} / 152.5\text{㎡}$ 故約 10.4樓 故建築物至少建至11樓

- 若高度比採 1:2.5
 依右側模擬圖, 從第8樓就需受高度比限制線限制, 需逐層向後退縮(如黃色部分)
 - 若高度比採 路心1:5
 依右側模擬圖, 僅需從第10樓需向後退縮小部分(如紅色部分)
- 依技規1:3.6檢討, 原則不會超過道路對側境界線
 但規劃設計時仍應檢討陰影不得過半



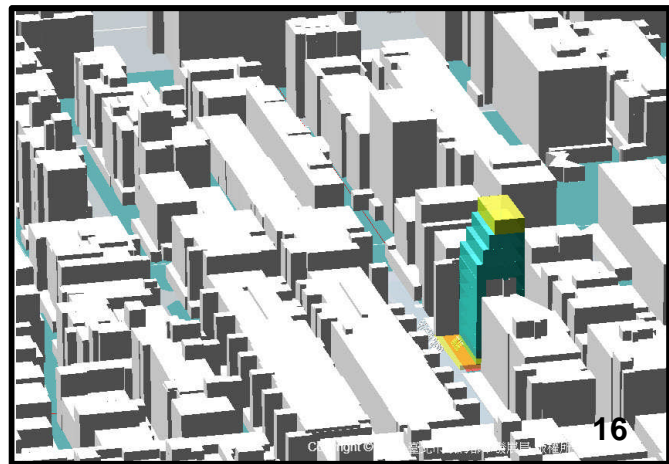
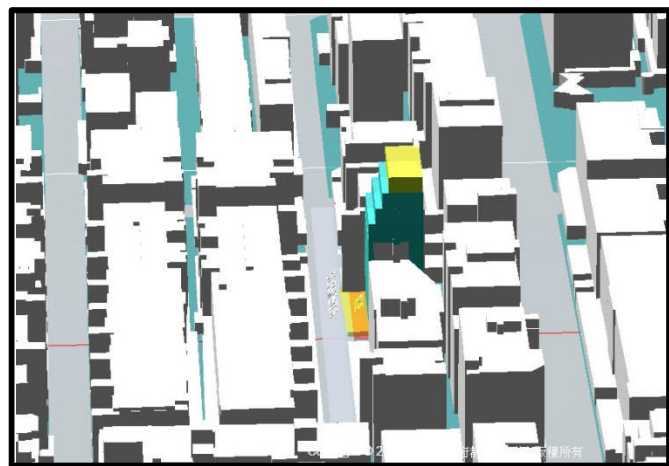
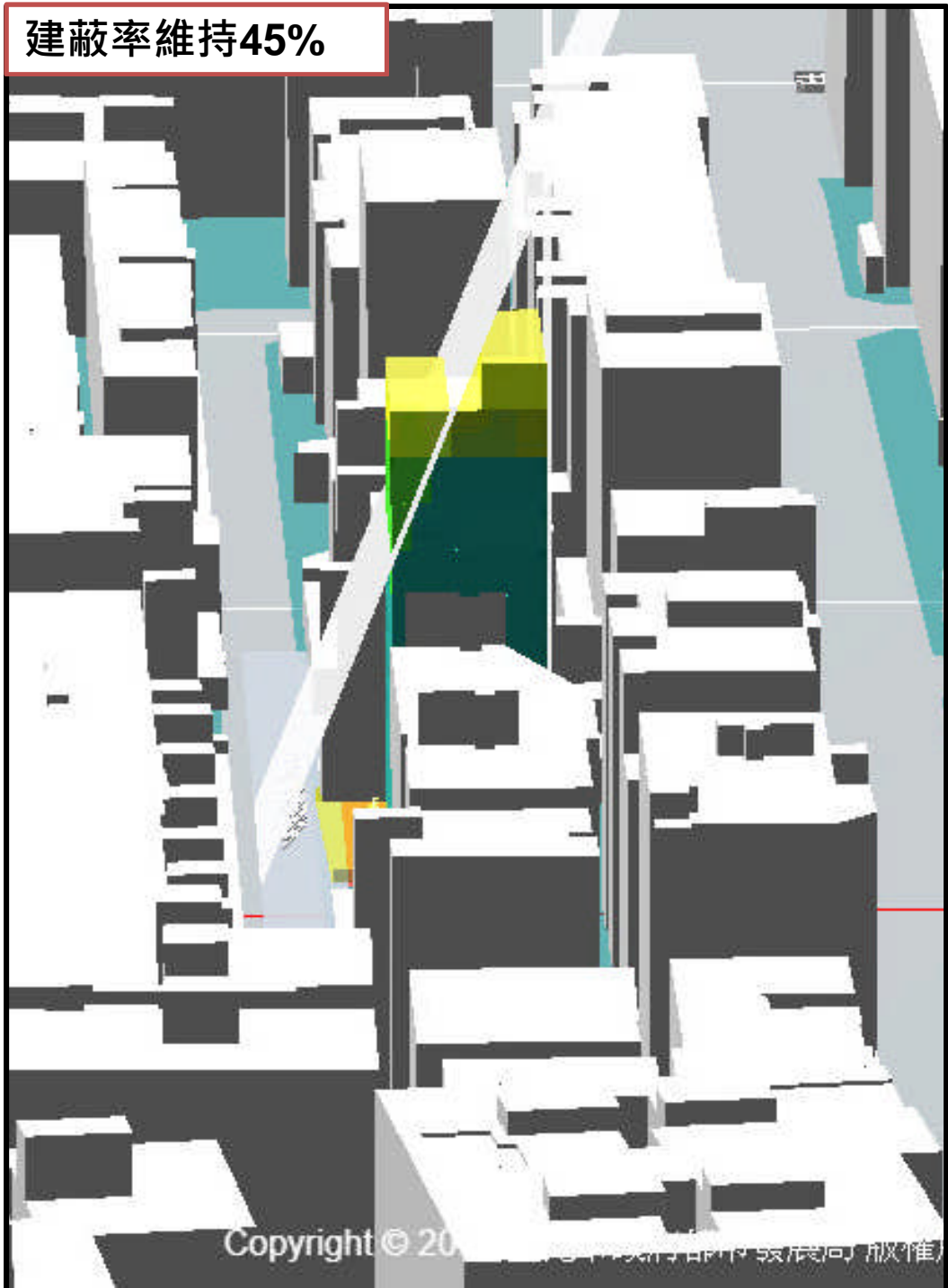
高度比 1.5

建蔽率維持45%

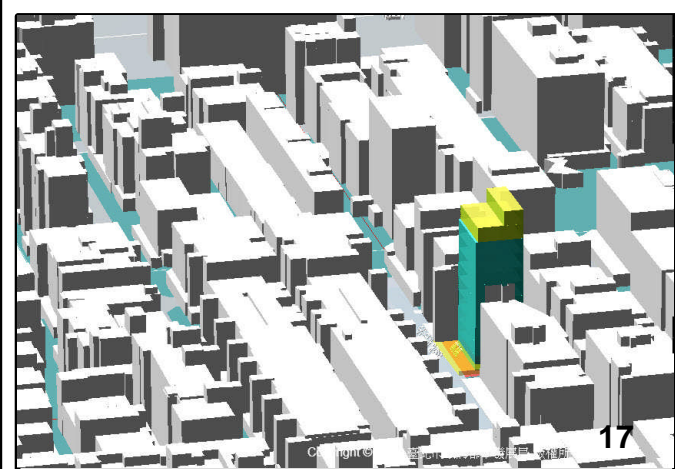
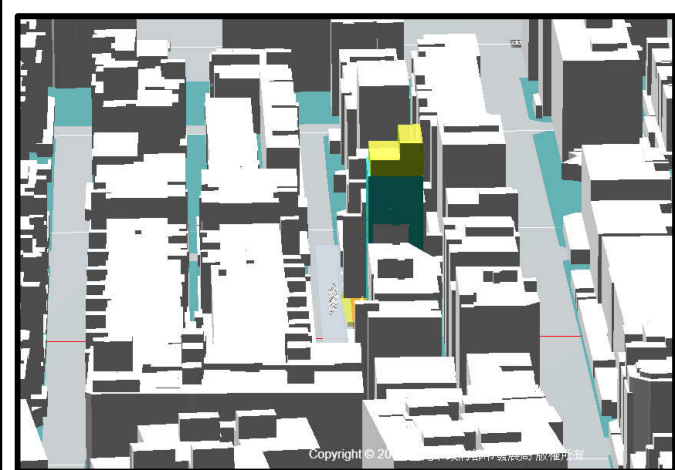
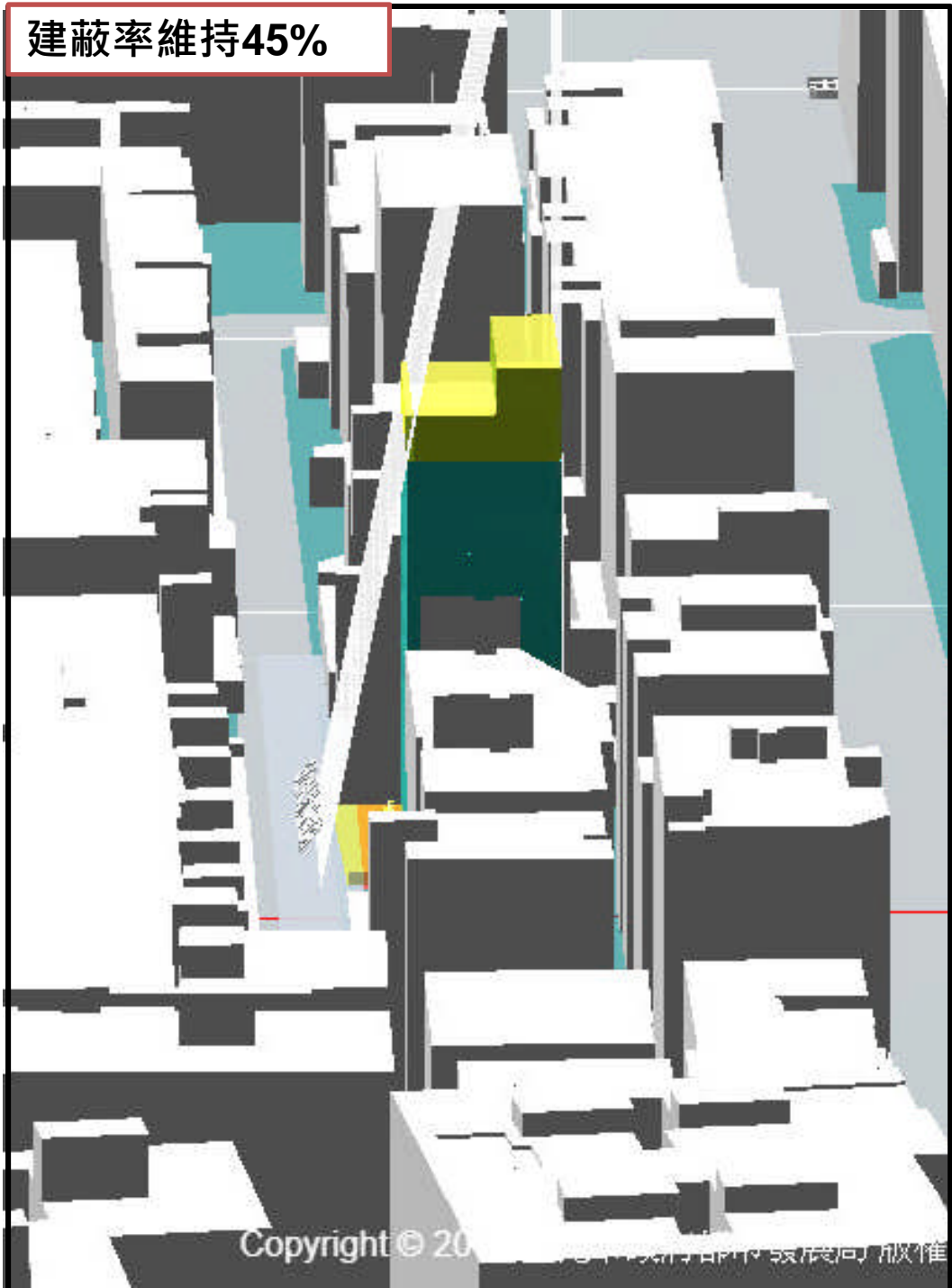


高度比 2.5

建蔽率維持45%



高度比路心 5



肆、放寬建築物高度草案

五、高度比放寬方向

現行規定		本市放寬原則
分區	高度比	
住宅區	不得超過 1.5	<p>● 建築物之高度比不得超過<u>2.5</u>。</p> <p>放寬高度比示意圖</p>
商業區	不得超過 2.0	
工業區、行政區、 文教區	不得超過 1.8	
風景區	不得超過 1.0	

肆、放寬建築物高度草案

六、絕對高度及樓層放寬說明

高度

住一
住二

- 多位山坡地周邊等環境敏感區域，不宜過度放寬建築物高度，以避免對環境造成衝擊。
- 惟考量部分建築物原建築物高度已超過現行規定者，基於保障其原有權益，同意以原建築物高度為限，並酌予放寬樓層限制。

農業區、
保護區

- 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。
- 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，不予放寬高度。

肆、放寬建築物高度草案

七、絕對高度及樓層放寬方向

現行規定			本市放寬原則
分區	高度(M)	樓層	
住一	10.5	三層樓	高度維持10.5公尺，但原建物高度超過10.5公尺者得依原建築物高度，樓層不限
住二	17.5	五層樓	高度放寬至21公尺，但原建物高度超過21公尺者，依原建築高度，樓層不限

肆、放寬建築物高度草案

八、後院深度比放寬說明

後院深度比

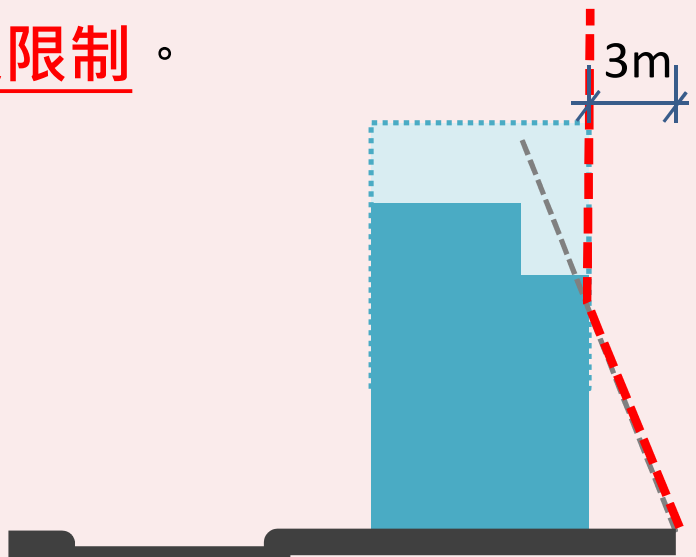
住宅區

商業區、工業區、
行政區、文教區、
風景區

為使建築基地得依獎勵後容積之建築樓地板面積建築，在兼顧建築物採光與周邊環境協調下，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。

肆、放寬建築物高度草案

九、後院深度比放寬方向

現行規定		本市放寬原則
分區	後院深度比	
住一	0.6	<p>● 自建築基地後面基地線之深度三公尺內，不得超過法定後院深度比；<u>超過範圍不受限制</u>。</p>  <p>放寬後院深度比示意圖</p>
住二	0.4	
住二加級地區	0.3	
住三及加級地區	0.25	
住四及加級地區	0.25	
商業區	--	
工業區、行政區、文教區、倉庫區	0.3	
風景區	0.6	

伍、放寬住宅區建蔽率草案

條文草案

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。

伍、放寬住宅區建蔽率草案

一、相關規定

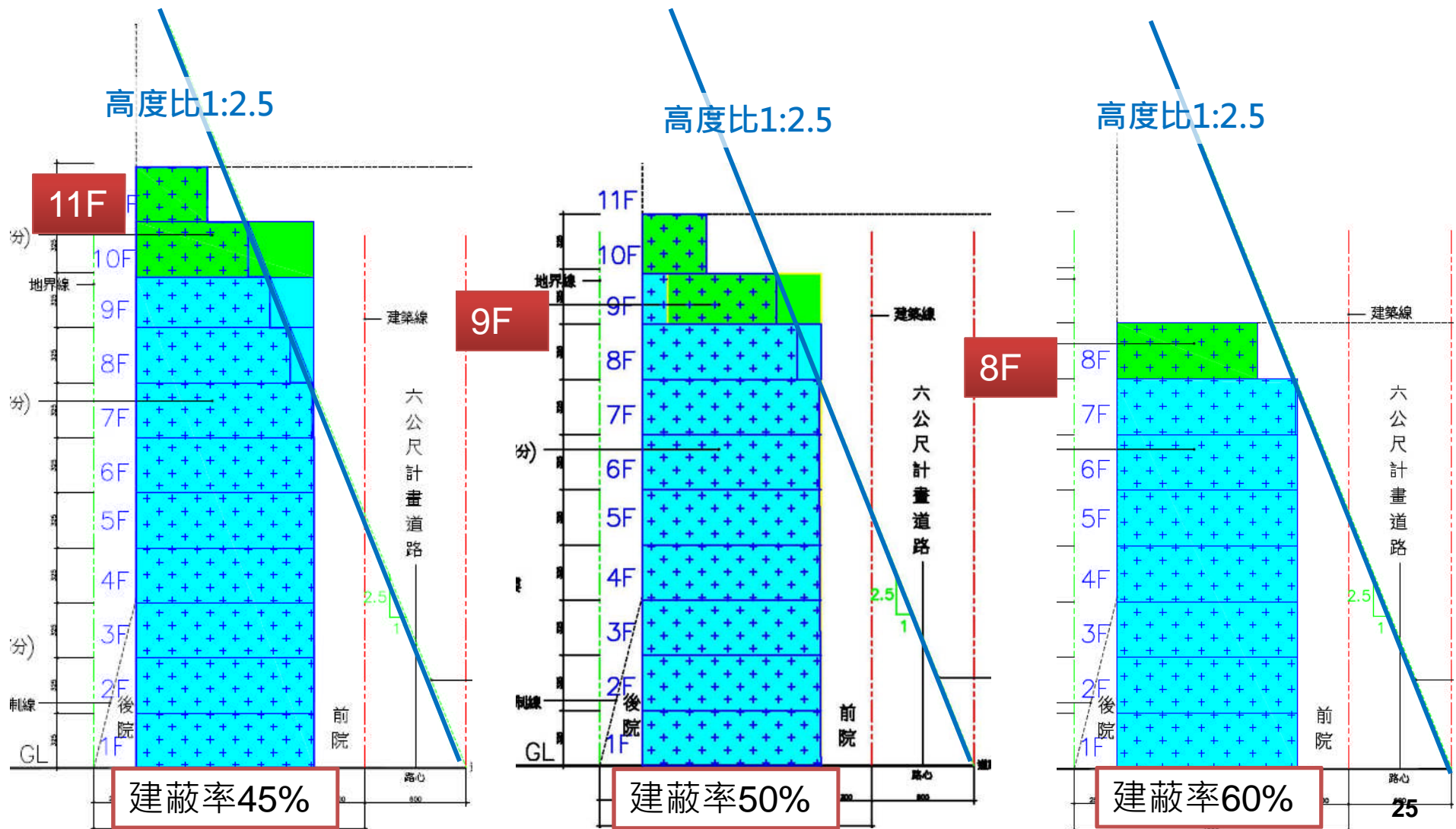
■ 土管自治條例第10條規定

88年土管修法後調降法定建蔽率，故訂有建築基地依建蔽率而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

- 1) 住一：建蔽率30%不放寬。
- 2) 住二：建蔽率由35%放寬至40%。
- 3) 住三：建蔽率由45%放寬至50%。
- 4) 住四：建蔽率由50%放寬至60%。

伍、放寬住宅區建蔽率草案

二、建蔽率放寬說明



伍、放寬住宅區建蔽率草案

三、住一、住三、住四建蔽率放寬說明

住宅區建蔽率

住一

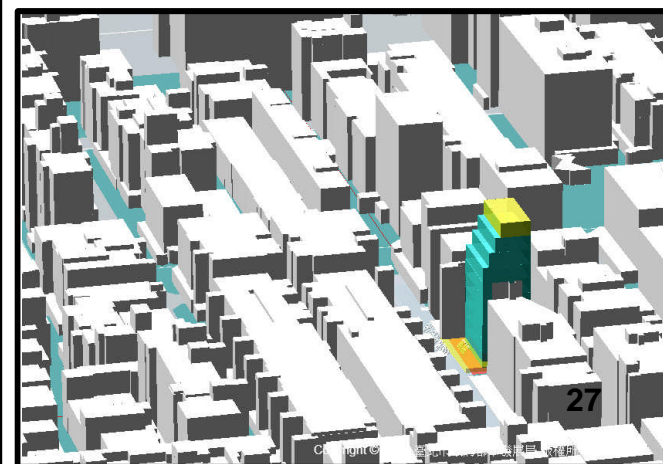
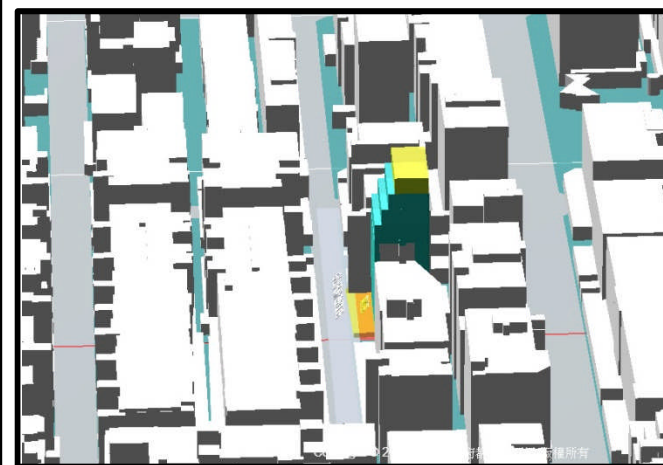
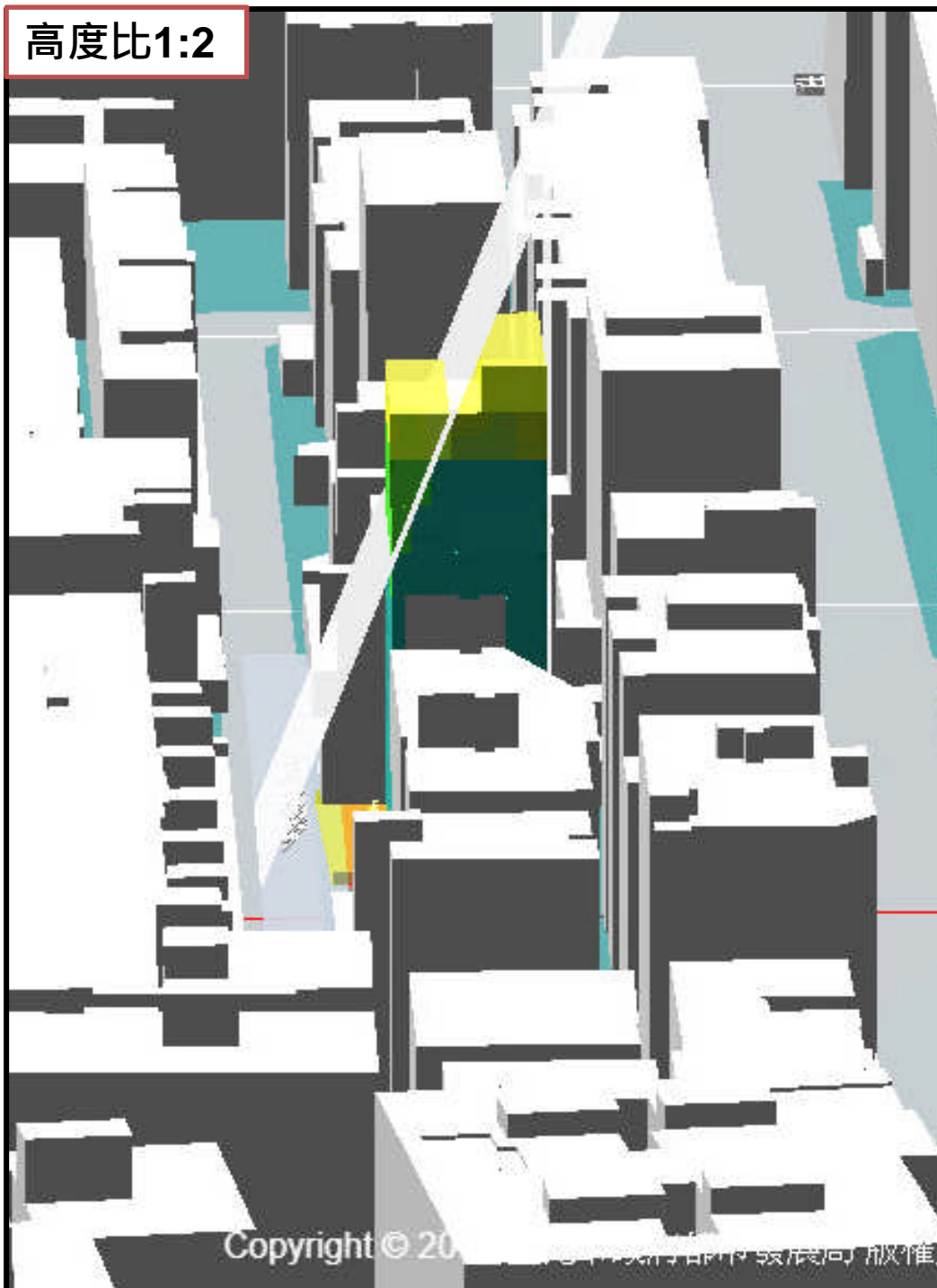
- 住一為低密度住宅區，建築物使用強度較低，為避免放寬建蔽率影響其住宅品質，不放寬建蔽率。

住三及加級地區 住四及加級地區

- 住三、四基準容積較高，為避免重建後之**建築物高度過高**，造成周邊環境衝擊，酌予放寬住宅區得依**原建蔽率**重建，惟最高仍不得超過**50%**。
- 又早期小規模建築基地多介於300-500平方公尺間，基於實務之需要及考量**小基地之配置合理性**(留設必要梯廳、停車等空間)故**小於500平方公尺**之小基地，得依原建蔽率重建，惟最高仍不得超過**60%**。

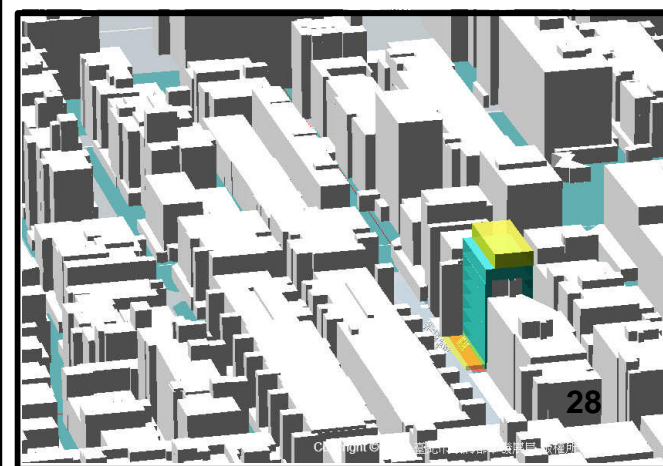
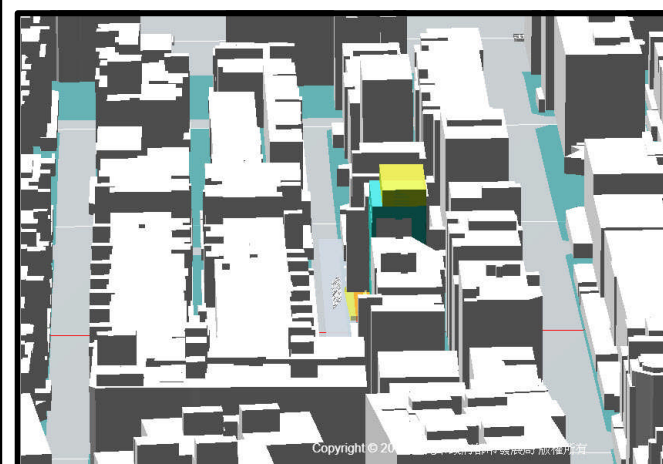
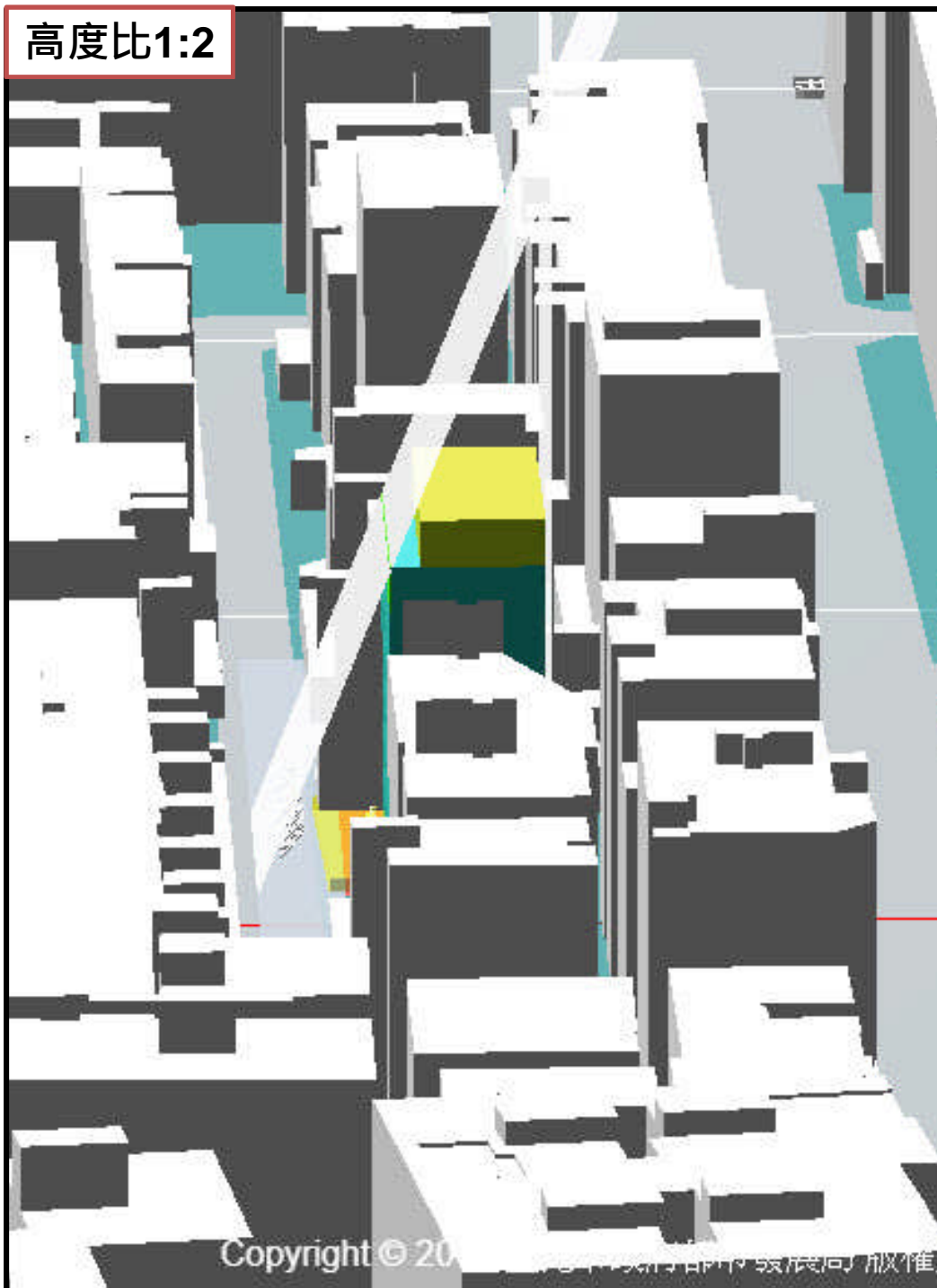
建蔽率

45%



建蔽率

60%



伍、放寬住宅區建蔽率草案

四、住一、住三、住四建蔽率放寬方向

現行規定		本市放寬原則
使用分區	建蔽率	
住三及加級地區	45%	住三及其加級地區、住四及其加級地區 ● 基地 $\leq 500M^2$ ， <u>得依原建蔽率重建</u> ，但最高不得超過 60% 。 ● 基地 $> 500M^2$ ， <u>得依原建蔽率重建</u> ，但最高不得超過 50% 。
住四及加級地區	50%	

伍、放寬住宅區建蔽率草案

四、住二建蔽率放寬說明

住宅區建蔽率

住二及加級地區

- 多位山坡地周邊等環境敏感區域，不宜過度放寬建蔽率，以避免對環境造成衝擊。
- 惟部分現存**集合住宅**式社區因戶數眾多，且具潛在災害風險，仍有改建需求，爰若為集合住宅者，仍**比照住三、住四規定依基地大小酌予放寬建蔽率**。

其他住宅區

- 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，**比照之住宅區之放寬標準**。

伍、放寬住宅區建蔽率草案

五、住二建蔽率放寬方向

現行規定		本市放寬原則
使用分區	建蔽率	
住二及加級地區	35%	住二及其加級地區原領有使用執照且登載為集合住宅者 ● 基地 $\leq 500M^2$ ， <u>得依原建蔽率重建</u> ，但最高不得超過 50% 。 ● 基地 $> 500M^2$ ， <u>得依原建蔽率重建</u> ，但最高不得超過 40% 。
都市計畫書內載明建蔽率比照住宅區之分區		比照各住宅區建蔽率放寬標準

簡報結束

附件、臺北市土地使用分區管制自治條例增訂第九十五條之三草案內容

新增條文

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：

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。