

「臺北市土地使用分區管制自治條例」增訂九十五條之三條文草案條文對照表

修正條文	原條文	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所訂施行期限內申請重建計畫，並經核准者，其建蔽率、建築物高度及後院深度依下列規定檢討，不受第十條、第十一條、第十一條之一、第十五條、第二十六條、第二十七條、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、第六十七條及第六十八條規定限制：</p> <p>一 第二種住宅區建築基地領有使用執照並登載為集合住宅者，依本自治條例第十條第一項建蔽率而無法依</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、中央於 106 年 5 月 10 日總統華總一義字第 10600056401 號令制定公布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，危老條例第七條規定：「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。」。</p> <p>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）前興建，其係依當時「建築技術規則」規定辦理。考量目前老</p>

「臺北市土地使用分區管制自治條例」增訂九十五條之三條文草案條文對照表

修正條文	原條文	修正說明
<p><u>獎勵後容積之建築樓地板面積建築者，得依原建蔽率重建，但建築基地面積五〇〇平方公尺以下者，建蔽率以不超過五〇%為限；建築基地面積超過五〇〇平方公尺者，建蔽率以不超過四〇%為限。</u></p> <p>二 <u>除前款及第一種住宅區外之住宅區建築基地，依本自治條例第十條第一項建蔽率而無法依獎勵後容積之建築樓地板面積建築者，得依原建蔽率重建，但建築基地面積五〇〇平方公尺以</u></p>		<p><u>舊危險建築物多有現況建蔽率大於法定建蔽率之狀況，尤其基地面積規模較小及無法整合達都市更新單元者，往往因重建需符合現行建蔽率之規定，導致各樓層使用面積減少，不易整合所有權人，且依本條例給予建築容積獎勵亦可能受限於建築物高度限制無法充分利用，爰於本自治條例增訂配合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之建築基地，放寬住宅區建蔽率及高度之規定。</u></p> <p>四、<u>因第二種住宅區大部份為中、低密度住宅區，且多位屬山坡地等環境敏感區域，現況亦仍有30年以上危險、老舊之4、5層樓建築物，為促進其重建，</u></p>

「臺北市土地使用分區管制自治條例」增訂九十五條之三條文草案條文對照表

修正條文	原條文	修正說明
<p><u>下者，建蔽率以不超過六〇%為限；建築基地面積超過五〇〇平方公尺者，建蔽率以不超過五〇%為限。</u></p> <p><u>三 第一種住宅區建築物高度不得超過十·五公尺，但原建築物高度超過十·五公尺者，以原高度為限；第二種住宅區建築物高度不得超過二·一公尺，但原建築物高度超過二·一公尺者，以原建築物高度為限。</u></p> <p><u>四 建築物之高度比不得超過二·五。</u></p> <p><u>五 後院深度比自建築基地後</u></p>		<p><u>故就領有使用執照且途登載為「集合住宅」者，依原規定建蔽率無法依獎勵後容積之建築樓地板面積建築者，放寬得依原建蔽率重建，但建築基地面積 500 平方公尺以下者，建蔽率以不超過 50%為限；建築基地面積超過 500 平方公尺者，建蔽率以不超過 40%為限。除前款領有使用執照且途登載為集合住宅之第二種住宅區及第一種住宅區外之其他住宅區建築基地，依原規定建蔽率無法依獎勵後容積之建築樓地板面積建築者，放寬得依原建蔽率建築，但建築基地面積 500 平方公尺以下之小基地，原建蔽率以不超過 60%為限；建築基地面積超過 500 平</u></p>

「臺北市土地使用分區管制自治條例」增訂九十五條之三條文草案條文對照表

修正條文	原條文	修正說明
<p><u>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。</u></p>		<p><u>方公尺者，原建蔽率以不超過 50%為限。</u></p> <p>五、<u>查現行條文第十一條之一分別就第一種住宅區及第二種住宅區之建築物高度定有不得超過三層樓十·五公尺、五層樓十七·五公尺之規定，為避免建築基地無法依獎勵後之容積建築，擬酌予放寬第二種住宅區建築物高度限制為二十一公尺，及皆不受樓層限制；及放寬原建築物高度超過第十一條之一規定者，得依原建築物高度建築，不受該條規定限制。</u></p> <p>六、<u>為避免建築基地無法依獎勵後之容積建築，故參考臺北市都市更新自治條例第十八條規定於修正條文第四項第</u></p>

「臺北市土地使用分區管制自治條例」增訂九十五條之三條文草案條文對照表

修正條文	原條文	修正說明
		<p><u>一款酌予放寬高度比為二·五，並於修正條文第四項第三款放寬超過後院深度三公尺(參考第一、二、三種商業區後院深度)範圍外免檢討後院深度比。</u></p>