

「臺北市土地使用分區管制自治條例」部分條文修正草案

總說明

一、「臺北市土地使用分區管制規則」自 72 年 4 月 25 日發布後，已陸續針對法令疑義及都市發展需要多次修正。100 年 7 月 22 日依地方制度法第 25 條規定，按其性質，修正公布名稱為「臺北市土地使用分區管制自治條例」並為部分條文修正。本次為加速臺北市老舊房屋改建，在既有都市更新機制外，針對小規模、產權單純之老舊社區給予適度改建誘因；另因市場用地及商業區開發常見開發量體過大、地面層商業活動不連續等情形，故其適用綜合設計放寬獎勵有重新檢討之必要；又配合內政部要求增訂本市容積獎勵上限以落實容積總量管制。餘配合基地條件，放寬退縮建築或留設無遮簷人行道不得設置障礙物及公有建築物開放空間留設之規定。爰修正本自治條例部分條文，以收實效。

二、本次修正重點說明如下：

- (一) 新增第十條之一：為協助本市老舊房屋重建，新增符合一定環境貢獻條件之基地得以原建築容積或給予原基準容積之 20% 容積獎勵重建，且為免建築基地無法依獎勵後之容積建築，故酌予放寬土地使用建蔽率、高度比、後院深度比及第一、二種住宅區高度管制規定。
- (二) 修正第七十九條、八十條：考量市場用地為公共設施用地應開放公眾使用，設置公共開放空間無再給予容積獎勵之必要，並為避免獎勵後對環境之衝擊，爰刪除市場用地適用綜合設計放寬獎勵之規定；另配合實際需求及氣候環境變遷，修正開放空間有效面積計算係數，並為延續商業區地面層商業活動，刪除公共開放空間「建築物地面層挑空」規定。
- (三) 新增七十九條之一：商業區依第七十九條綜合設計放寬規定辦

理之建築物，其一、二樓應留設一定面積之商業使用，以延續地面層商業活動，俾符合容積獎勵之原意。

- (四)新增第八十條之六、第八十條之七：配合內政部訂定容積獎勵上限規定，明訂本市容積獎勵上限規定，以落實容積總量管制。
- (五)修正第九十七條之六：由於以都市更新、聯合開發、設定地上權、BOT 等方式進行開發之建築基地，可能僅有部分樓層具有公有建築物特性。故為兼顧立法意旨及開發業者之權益，該類建築物得經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過酌予放寬留設公共開放空間及其綠化規定。