

「臺北市土地使用分區管制自治條例」部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	修正說明
<p><u>第十條之一</u></p> <p><u>住宅區或經市政府認定適用住宅區容積率之其他分區內建築基地，屋齡達三十年且四層樓以上合法建築物坐落之地地面積占申請建築基地面積達百分之五十，並符合下列各款條件者，給予建築容積之獎勵：</u></p> <p><u>一 建築基地面積達五〇〇平方公尺。</u></p> <p><u>二 臨接至少一條寬度八公尺以上之道路，但寬度不足者應自建築線退縮補足。該退縮部分不計入法定空地及院落之寬深度，但得計算建築容積。</u></p> <p><u>三 建築基地臨接寬度八公尺以上之道路（含退縮補足）側應留設淨寬二・五公尺以上無遮簷人行道；臨接寬度未達八公尺之道路側應留設淨寬</u></p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、臺北市屋齡三十年以上的老舊房屋約有七成位於住宅區，住宅區因基準容積較低，缺乏改建誘因。另住宅區經本市主要計畫商業區通盤檢討變更為商業區者，因其使用強度仍比照住宅區規定，亦有改建困難之問題。在此都市更新常面臨產權複雜、整合不易之情況下，特以本條文針對前述分區內臨接寬度八公尺道路、老舊建築物</p>

<p><u>一·五公尺以上無遮簷人行道。該退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。</u></p> <p><u>四 建築物耐震能力應達現行法令規定之一·二五倍。</u></p> <p><u>五 建築基地面積在五〇〇平方公尺以上，未達一、〇〇〇平方公尺者，應取得綠建築分級評估銅級以上標章；建築基地面積在一、〇〇〇平方公尺以上者，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。</u></p> <p><u>六 不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。</u> <u>前項建築容積之獎勵，依下列規定辦理：</u></p> <p><u>一 建築基地面積在五〇〇平方公尺以上，未達一、〇〇〇平方公尺者，核給原基準容積百分之十五之獎勵容</u></p>		<p>比例達百分之五十之建築基地，提供更快速改建方案。</p> <p>三、本條所指道路，係依本市都市計畫施行自治條例第二條所指經主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路或依法指定、認定建築線之巷道。</p> <p>四、此類建築基地在符合一定環境貢獻條件，得申請以原建築容積重建，或最高給予基準容積百分之二十之容積獎勵，以加速臺北市老舊房屋改建。</p> <p>五、考量老屋重建方案係為</p>
--	--	--

積，或得依原建築容積建築。

二 建築基地面積在一、〇〇〇平方公尺以上者，核給原基準容積百分之二十之獎勵容積，或得依原建築容積建築。

建築基地依前條第一項建蔽率而無法依前項獎勵後容積之建築樓地板面積建築者，得依前條第四項規定放寬建蔽率。

建築基地之建築物高度、建築物高度比、後院深度比依下列規定檢討，不受第十一條、第十一條之一及第十五條規定限制：

一 建築物之高度比不得超過二·五。

二 第一種住宅區及第二種住宅區建築物不得超過原建築物高度。

三 後院深度之三公尺範圍內，其後院深度比不得小於〇·二五，超過範圍部

加速小規模、產權單純之基地，給予容積獎勵誘因，故已申請其他法令容積獎勵項目或依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例、臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例申請改建者不得適用本條之容積獎勵。

六、建築基地無法依獎勵後容積之建築樓地板面積建築者，酌予放寬5~10%建蔽率。

七、為避免建築基地無法依獎勵後之容積建築，故參考本市都市更新自

分，不受後院深度比之限制。

治條例第 18 條規定酌予放寬高度比為 2.5，並放寬超過後院深度 3 公尺（商業區後院深度）範圍外免檢討後院深度比。另「修訂本市都市計畫『臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第一點、第二點、第三點及第八點』案」提經本市都委會 105 年 8 月 11 日第 693 次會議決議（略以）：「…基於保護原地主權益，委員會同意原有合法建築物在從其既有之使用，於原面積、原高度下得經臺

		<p>北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會通過後修建或新建，…」，考量現行土管第 11 條之 1 就住一、住二訂有 3 層樓 10.5 公尺、5 層樓 17.5 公尺規定無法符合上開原面積、原高度之意旨，原配合訂定第 4 項第 2 款之規定。</p>
<p>第七十九條 建築基地符合下列各款規定提供公共開放空間者，其容積率及高度得予放寬： 一 建築基地為完整之計畫街廓，或符合下表規定者。但跨越二種使用分區之建築基地，各分區所占面積與下表之</p>	<p>第七十九條 建築基地符合下列各款規定提供公共開放空間者，其容積率及高度得予放寬。 一 建築基地為完整之計畫街廓，或符合下表規定者。但跨越二種使用分區之建築基地，各分區所占面積與下表之</p>	<p>一、市場用地為公共設施用地，其劃設目的係提供公眾使用，設置公共開放空間應無再給予容積獎勵之必要，且市場用地毗鄰商業區者，採用商業區容積率</p>

最小面積之比率合計值應大於一：

使用分區種別	基地面積(平方公尺)
第一種商業區、 第二種商業區	一、五〇〇以上
第三種商業區、 第四種商業區	一、〇〇〇以上

二 建築基地臨接面前道路符合下表規定者：

使用分區種別	臨接道路最小寬度(公尺)	基地臨接道路占基地周長最小倍數
各種商業區	十	五分之一

三 建築基地內留設之空地比率符合下

最小面積之比率合計值應大於一。

使用分區種別	基地面積(平方公尺)
第一種商業區、 第二種商業區、 市場用地	一、五〇〇以上
第三種商業區、 第四種商業區	一、〇〇〇以上

二 建築基地臨接面前道路符合下表規定者：

使用分區種別	臨接道路最小寬度(公尺)	基地臨接道路占基地周長最小倍數
各種商業區、 市場用地	十	五分之一

三 建築基地內留設之空地比率符合下

作為容積獎勵計算基準常導致開發量體過大，造成環境衝擊，與公共設施用地提升環境品質之劃設目的不一致，另審酌近來市場用地開發案例，新建多目標使用大樓多作住宅使用，與市場用地之規劃原意及綜合設計放寬獎勵原意不符，爰刪除市場用地適用綜合設計放寬容積獎勵之規定。其餘酌作文字修正。

二、開放空間人工地盤設置有高低差不易親近使用，故高差超過1.2

表規定者：

使用分區種別	空地比(%)
第一種商業區	六五以上
第二種商業區、第三種商業區	四五以上
第四種商業區	三五以上

四 建築基地內留設之公共開放空間，其面積、大小及形狀符合下列規定者：

公共開放空間種類	公共開放空間條件		
	最小寬度(公尺)	最小面積(平方公尺)	與臨接道路之高度差(公尺)
帶狀式	四	五〇	
廣場	八	各種	

表規定者：

使用分區種別	空地比(%)
第一種商業區、市場用地	六五以上
第二種商業區、第三種商業區	四五以上
第四種商業區	三五以上

四 建築基地內留設之公共開放空間，其面積、大小及形狀符合下列規定者：

公共開放空間種類	公共開放空間條件		
	最小寬度(公尺)	最小面積(平方公尺)	與臨接道路之高度差(公尺)
帶狀式	四	五〇	
廣場	八	各種	

公尺者不計入有效面積。

三、為延續商業區地面層商業活動，不鼓勵於地面層挑空，故刪除公共開放空間「建築物地面層挑空」規定。

四、刪除「附設透明且可通風」文字，考量實務上透明頂蓋多為採光罩型式，近年來已無此設置方式，且留設之開放空間不得有圍塑視覺並阻礙可及性，故歸納為有頂蓋或遮簷型式。另因應目前氣候環境，半戶外開放空間有利遮陽躲雨，有頂蓋之

式		商業區： 一〇〇	
人工地盤			<u>一·二</u> 以下

五 建築基地內留設之公共開放空間面積，占基地面積之比率，不低於下表規定者：

使用分區種別	公共開放空間占基地面積之比率(%)
第一種商業區、 第二種商業區、	四〇以上

式		商業區： 一〇〇	
人工地盤			<u>四·五</u> 以下
<u>建築物地面層挑空</u>	<u>地面層僅有柱、樓梯、電梯間及設備之附屬設施等構造物</u>		

五 建築基地內留設之公共開放空間面積，占基地面積之比率，不低於下表規定者：

使用分區種別	公共開放空間占基地面積之比率(%)
第一種商業區、 第二種商業區、	四〇以上

開放空間倘淨高達一定以上對戶外活動反而有助益，故放寬折減係數，簷高在五公尺以上未滿十公尺者 0.6 放寬至 0.8；簷高十公尺以上者改為不折減。
五、開放空間留設於建築物背側除可視性不高外，容易成為私人庭院不易使人親近，爰不得計入有效面積。

第三種商業區		區、第三種商業		
第四種商業區	三〇以上	區、市場用地		
		第四種商業區	三〇以上	
<p>前項第四款及第五款之公共開放空間，其有效面積之計算，依下列規定辦理：</p> <p>一 公共開放空間地盤面（包括人工地盤）自室外設有寬度一·五公尺以上之樓梯或坡道，並能提供公眾休憩使用，且其高度高於臨接道路未滿一·二公尺，或低於臨接道路未滿三公尺者，以其全部面積視為有效面積。</p> <p>二 有頂蓋或遮簷之公共開放空間，並有專用通道，能提供公眾休憩使用，其簷高在五公尺以上未滿十公尺者，以其面積之〇·八倍視為有效面積。其簷高十公尺以上者，以其全部面積視為有效面積。</p>		<p>前項第四款及第五款之公共開放空間，其有效面積之計算，依下列規定辦理：</p> <p>一 公共開放空間地盤面（包括人工地盤）自室外設有寬度一·五公尺以上之樓梯或坡道，並能提供公眾休憩使用，且其高度高於臨接道路未滿一·二公尺，或低於臨接道路未滿三公尺者，以其全部面積視為有效面積。<u>其高度高於臨接道路一·二公尺以上，四·五公尺以下，或低於臨接道路三公尺者，以其面積之〇·六倍視為有效面積。</u></p> <p>二 <u>附設透明且可通風之頂蓋或遮簷之公共開放空間</u>，並有專用通道，能提供公眾休憩使用，其簷高在五公尺以</p>		

<p>三 以人行步道連接之廣場式公共開放空間，留設於建築物之背側，致影響其可見性者，<u>不得視為有效面積</u>。</p> <p>四 建築物地面層挑空，其過樑下方至地面層地板面淨高應在四公尺以上為原則，其淨高未滿七公尺者，以其面積之0.6倍視為有效面積，在七公尺以上者，以其面積之0.8倍視為有效面積。</p>	<p>上未滿十公尺者，以其面積之0.6倍視為有效面積。其簷高十公尺以上者，以其面積之0.8倍視為有效面積。</p> <p>三 以人行步道連接之廣場式公共開放空間，留設於建築物之背側，致影響其可見性者，<u>以其面積之0.6倍視為有效面積</u>。</p> <p>四 <u>建築物地面層挑空，其過樑下方至地面層地板面淨高應在四公尺以上為原則，其淨高未滿七公尺者，以其面積之0.6倍視為有效面積，在七公尺以上者，以其面積之0.8倍視為有效面積。</u></p>	
<p><u>第七十九條之一</u></p> <p><u>適用前條規定之建築基地，其建築物之一樓及二樓商業使用樓地板面積總和應大於法定建築面積。</u></p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、新增商業區依前條綜合設計放寬規定辦理之建築物，其一、二樓應留</p>

		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。
<p>第八十條</p> <p>符合<u>第七十九條</u>規定之建築基地，其建築物容積率與高度得依下列規定放寬：</p> <p>一 容積率之放寬：建築物允許增加之總樓地板面積，第一種商業區以其所留設之公共開放空間有效面積乘以容積率再乘以五分之二計算之，在第二種商業區、第三種商業區、或第四種商業區以其所留設之公共開放空間有效面積乘以容積率再乘以三分之一計算之。</p> <p>二 高度之放寬：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五倍。</p>	<p>第八十條</p> <p>符合<u>前條</u>規定之建築基地，其建築物容積率與高度得依下列規定放寬：</p> <p>一 容積率之放寬：建築物允許增加之總樓地板面積，第一種商業區<u>或市場用地</u>以其所留設之公共開放空間有效面積乘以容積率再乘以五分之二計算之，在第二種商業區、第三種商業區、或第四種商業區以其所留設之公共開放空間有效面積乘以容積率再乘以三分之一計算之。</p> <p>二 高度之放寬：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五倍。</p>	<p>配合第七十九條修正刪除市場用地文字。又配合第七十九條之一之增訂酌作文字修正。</p>

<p><u>第八十條之六</u></p> <p><u>建築基地除依容積移轉相關法令規定所移入之容積或增額容積外，其符合其他法令之獎勵容積累計不得超過下列規定：</u></p> <p><u>一 依都市更新法規實施都市更新或適用大眾捷運系統土地開發辦法者：原法定容積百分之五十。</u></p> <p><u>二 前款以外者：原法定容積百分之二十。</u></p> <p><u>前項獎勵容積加計移入容積及增額容積後之總容積不得超過原法定容積之二倍。</u></p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、配合都市計畫法臺灣省施行細則修法草案增訂建築基地獎勵容積之累計上限，惟容積移轉及增額容積均具有對價關係，故依相關法令規定之移入容積或增額容積不予計入。</p> <p>三、實施都市更新事業地區可獎勵容積之累計上限，配合都市計畫法臺灣省施行細則修法草案內容，給予較高之額度。另延續本市捷運建設過去辦理土地開發之容積上限管控機制、增加土地所有權人</p>
---	--	--

		<p>參加土地開發誘因、避免捷運設施設置於人行道不利於行人通行順暢及都市景觀，適用大眾捷運系統土地開發辦法之地區比照實施都市更新事業地區辦理。</p> <p>四、基於都市景觀、環境容受力等因素考量，並落實本市既有容積上限管控機制法制化，明文規範建築基地移入容積及獎勵容積後之總容積之管控上限。</p>
<p><u>第八十條之七</u> <u>建築基地符合下列情形之一者，應依都市計畫或法令規定核給獎勵容積，不受</u></p>		<p>一、本條新增。 二、第八十條之六規定新增後，建築基地之獎勵容</p>

<p><u>前條規定之限制。但核給之總容積已達原法定容積之二倍者，不得申請移入容積、增額容積及其他獎勵容積：</u></p> <p><u>一 依都市更新建築容積獎勵辦法第十三條之容積上限規定辦理。</u></p> <p><u>二 依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例、臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例之容積上限規定辦理。</u></p> <p><u>三 大眾捷運系統開發用地依都市計畫書另有規定。</u></p> <p><u>四 依都市危險及老舊建築物加速重建條例第六條之容積上限規定。</u></p>		<p>積累計上限及總容積均應受其限制。惟部分建築基地依其原適用之相關計畫或法令，其獎勵容積之累計上限及總容積恐已超過前開規定，特為此條除外規定。但總容積上限已超過原基準容積之二倍者，不得再申請移入容積、增額容積及其他獎勵容積，以避免開發量體過大影響都市景觀、降低鄰近地區公共設施服務水準。</p> <p>三、實施都市更新事業之建築基地依都市更新建築容積獎勵辦法第十</p>
---	--	--

		<p>三條第一項規定總容積上限不超過0.3倍基準容積再加其原建築容積或指定為策略性再開發地區總容積不超過二倍基準容積或0.5倍基準容積再加其原建築容積；依都市危險及老舊建築物加速重建條例第六條規定總容積上限不超過建築基地1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積；以及建築基地適用臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例及臺北市輻射污染建築物事</p>
--	--	---

		<p>件善後處理自治條例以原建築容積之一·三倍為總容積上限之情形，核算總容積即可能超過原基準容積之一·二倍、一·五倍或二倍之情形，基於推動都市更新、加速危險老舊建築、高氣離子、輻射污染建築物改建並保障民眾權益，規定該等情形不受前條及本條第一項之限制。</p> <p>四、捷運聯開基地如原屬住宅區，改建後因居住面積縮小造成聯開推動困難，前經本市都市計畫委員會一〇二年九</p>
--	--	---

		<p>月十七日討論採「原建築容積外加法定容積之百分之五十及捷運獎勵」核算總容積方式提高地主參與聯開誘因。為免類此聯開基地獎勵需求與前條競合，特為此款除外規定。</p> <p>五、內政部於 106 年 5 月 1 日公布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，為獎勵危險及老舊建築物重建，給予適度之建築容積獎勵，以提供誘因。故為免該條例與本自治條例競合，特為此款除外規</p>
--	--	--

		定。
<p>第九十七條之六</p> <p>基地面積達一、〇〇〇平方公尺以上之公有建築物應留設無頂蓋之公共開放空間供公眾使用。</p> <p>前項公共開放空間面積不得小於法定空地面積百分之五十，並應集中留設於前院，深度不得小於六公尺且應予綠化。但採都市更新、聯合開發、設定地上權、BOT 等方式進行開發並經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不在此限。</p>	<p>第九十七條之六</p> <p>基地面積達一〇〇〇平方公尺以上之公有建築物應留設無頂蓋之公共開放空間供公眾使用。</p> <p>前項公共開放空間面積不得小於法定空地面積百分之五十，並應集中留設於前院，深度不得小於六公尺且應予綠化。</p>	<p>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，該類建築物如無法符合本條公共開放空間規定，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調整。</p>