

臺北市危險及老舊建築物重建放寬高度及建蔽率規定說明

法令依據

- 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 7 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。」

放寬高度及建蔽率之擬訂

- 由於老舊建築物多有現況建蔽率大於法定建蔽率之情形，為配合中央「都市危險及老舊建築物加速重建條例」公布施行，臺北市政府爰增訂「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條之 3，放寬建築物高度、高度比、後院深度比、住宅區建蔽率等。該法案已於 106 年 12 月 19 日函送市議會審議，將俟市議會審議後公告實施。**草案條文**內容如下：

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 11 條、第 11 條之 1、第 15 條、第 26 條、第 38 條、第 40 條、第 46 條、第 47 條、第 53 條、第 54 條、第 67 條、第 68 條及第 84 條規定限制：

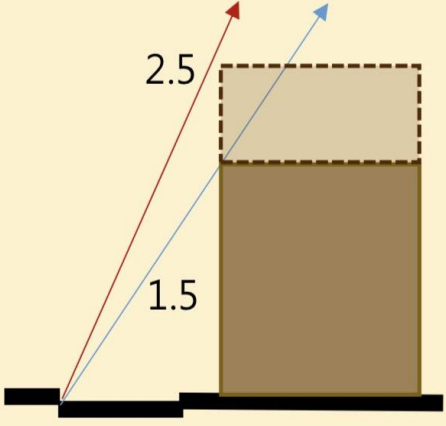
- 一、第一種住宅區建築物高度不得超過 10.5 公尺，第二種住宅區建築物高度不得超過 21 公尺。但原建築物高度超過前述規定者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。
- 二、建築物高度比不得超過 2.5。
- 三、後院深度比自建築基地後面基地線之深度 3 公尺範圍內，不得小於該區各種別後院深度比規定；超過範圍部分，不受後院深度比之限制。

住宅區內之前項建築基地，依第 10 條第 1 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 500 平方公尺以下者，建蔽率不得超過 50%；建築基地面積超過 500 平方公尺者，建蔽率不得超過 40%。
- 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 500 平方公尺以下者，建蔽率不得超過 60%；建築基地面積超過 500 平方公尺者，建蔽率不得超過 50%。
- 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。

放寬建築物高度及建蔽率之圖示

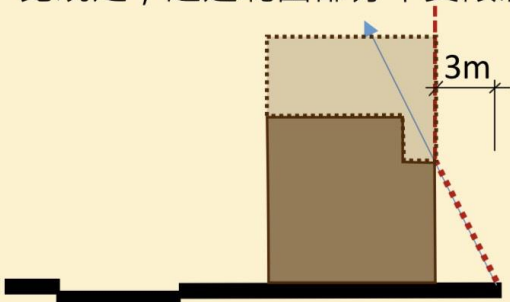
- 為協助市民理解臺北市政府增訂「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條之 3 放寬建築物高度、高度比、後院深度比、住宅區建蔽率等規定與現行法令之差異，茲整理如下圖示供參。惟相關放寬內容仍待市議會審查通過，始得據以辦理：

建築物高度比		
使用分區	現行法令高度比	危險老屋重建擬放寬高度比
住宅區	不得超過 1.5	<ul style="list-style-type: none"> ●建築物高度比不得超過 2.5 
商業區	不得超過 2.0	
工業區	不得超過 1.8	
行政區		
文教區		
風景區	不得超過 1.0	

建築物高度		
使用分區	現行法令高度限制	危險老屋重建擬放寬高度
住一區	10.5 公尺，三層樓	<ul style="list-style-type: none"> ●維持 10.5 公尺，樓層不限。但原建築物高度超過 10.5 公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。
住二區	17.5 公尺，五層樓	<ul style="list-style-type: none"> ●放寬至 21 公尺，樓層不限。但原建築物高度超過 21 公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。

放寬建築物高度及建蔽率之圖示

後院深度比

使用分區	現行後院深度比	危險老屋重建擬放寬高度比
住一區	0.6	<ul style="list-style-type: none"> ● 自建築基地後面基地線之深度 3 公尺範圍內，不得小於該區後院深度比規定；超過範圍部分不受限制。 
住二區	0.4	
住三區	0.3	
住四區	0.25	
商業區	無	
其他區	0.3 或 0.6	

住宅區建蔽率

使用分區	現行建蔽率	危險老屋重建擬放寬建蔽率
住一區	30%	● 不放寬，維持 30%。
住二區	35%	● 得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 500 m ² 以下者，建蔽率不得超過 50%；建築基地面積超過 500 m ² 者，建蔽率不得超過 40%。
住二之一區		
住二之二區		
住三區	45%	● 得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 500 m ² 以下者，建蔽率不得超過 60%；建築基地面積超過 500 m ² 者，建蔽率不得超過 50%。
住三之一區		
住三之二區		
住四區	50%	
住四之一區		