

報告案

配合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第七條放寬建蔽率及建築物高度方向

臺北市政府都市發展局 106年11月23日

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。」。內政部續於106年10月17日函釋，地方政府訂定放寬建築物高度比與建蔽率之標準得採訂定自治法規或以變更都市計畫之方式為之。

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%)。



壹、緣起

- 四. 危老條例係屬特別法，且定有施行期限，本市為儘速推行該條例，已就受理耐震評估、重建計畫等，刻訂定重建辦法，以受理民間申請。
- 五. 為推動本市危老建物改建，市府擬依危老條例第7條規定研訂放寬住宅區建蔽率及建築物高度之標準，本局前於11月17日召開「研商本市依『都市危險及老舊建築物加速重建條例』第七條訂定放寬標準之形式」會議，後續並循程序修訂臺北市土地使用分區管制自治條例。

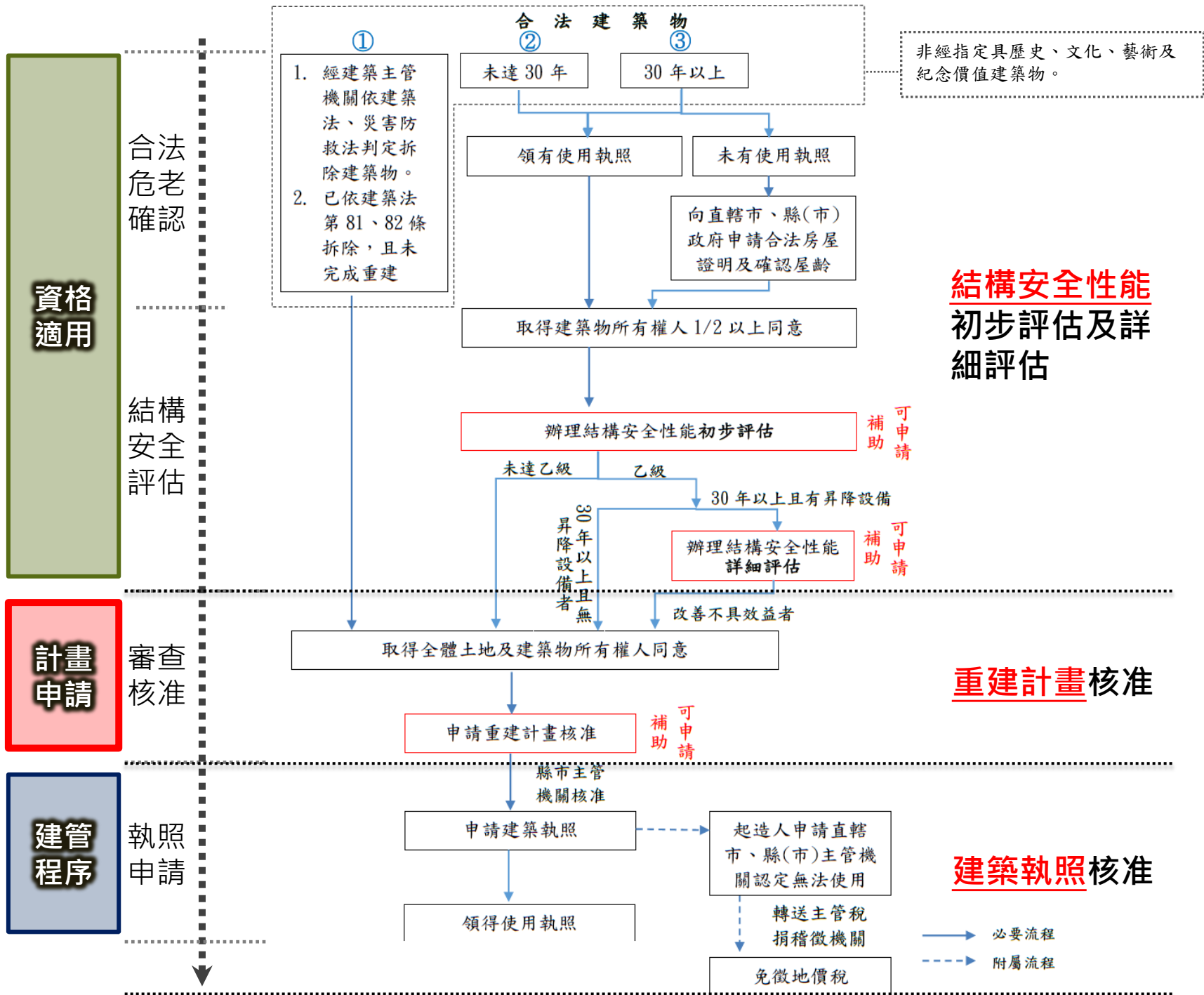
貳、危老條例規定

| 條次 | 條文要旨 | 條文內容概要 |
|----|------------|--|
| 3 | 適用對象 | 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。 |
| | | 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。 |
| | | 三、屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。 |
| | 合併鄰地辦理重建 | ●合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。 |
| 5 | 100%同意重建計畫 | ●申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意。 |
| 6 | 容積獎勵 | ●獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.3倍基準容積或各該建築基地1.15倍原建築容積。 |
| | | ●本條例施行後三年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積10%之獎勵 |
| | | ●合併之建築物基地或土地，其超過1000m ² 部分，不適用。 |

貳、危老條例規定

| 條次 | 條文要旨 | 條文內容概要 |
|----|----------|---|
| 7 | 建蔽率及高度放寬 | ●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。 |
| | | ●建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。 |
| 8 | 稅賦減免 | ●適用對象：本條例施行後五年內申請之重建計畫 |
| | | ●重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。 |
| | | ●重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 |
| | | ●房屋稅減半徵收10年要件：重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後減半徵收二年期間建築物未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以10年為限。 |
| 11 | 簽證不實懲處 | ●辦理結構安全性能評估機構及人員簽證不實或出具不實之評估報告書者，處100萬元以上500萬元以下罰鍰。 |

危老舊建築物重建流程



貳、危老條例規定

■與都市更新規定比較

| 項目 | 都市更新條例 | 危老條例 |
|--------|---|--|
| 實施期間 | 無限制 | 10年(至116年5月31日止) |
| 基地條件 | 經劃定為更新地區或自行劃定更新單元核准 | 1.限期拆除或有危險者 2.結構安全性能未達最低等級 3.屋齡30年，耐震未達一定標準且不具改善效益或未設置升降設備 |
| 基地面積 | 500平方公尺以上 | 無限制 |
| 所有權人同意 | <ul style="list-style-type: none">更新地區：所有權人$>3/5$，土地及合法建築物總樓地板面積$>2/3$自劃更新單元：所有權人$>2/3$，土地及合法建築物總樓地板面積$>3/4$ | 100%同意 |
| 容積獎勵上限 | 不得超過1.5倍法容或0.3倍法容+原容 | 1.不得超過法容1.3倍或原容1.15倍 2.於3年內申請再加法容之10% 3.不得申請其他獎勵 |
| 稅賦減免 | 地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅 | 地價稅、房屋稅 |

參、臺北市現行都市計畫管制方式

■ 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</p> <p>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(第1種、第2種、第3種、第4種)• 商業區(第1種、第2種、第3種、第4種)• 工業區(第2種、第3種)• 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</p> <p>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• 住商混合區• 科技工業區• 娛樂區• 臺北車站特定專用區• 南港經貿園區 |

參、臺北市現行都市計畫管制方式

■ 土地使用分區管制項目

| 項目 | 內容 |
|-----------------|--|
| <u>土地使用分區管制</u> | <u>使用項目 / 建蔽率 / 容積率 / 高度比 / 基地寬深度 / 院落 / 鄰棟間隔</u> |
| 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 |
| <u>停車空間裝卸車位</u> | <u>機車 / 汽車 / 裝卸車位</u> |
| 騎樓及無遮簷人行道 | 退縮建築規定 |

肆、各縣市建蔽率、高度比之比較

一、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 | 建蔽率 | 法令 | |
|-----|--------------------------------------|-----------------|----------------------------|
| 臺北市 | 住一 30% 住二 35% 住三 45% 住四 50% | 臺北市土地使用分區管制自治條例 | 僅臺北市、新北市、高雄市所訂之住宅區建蔽率小於60% |
| 新北市 | 50% | 都市計畫法新北市施行細則 | |
| 桃園市 | 60% | 都市計畫法桃園市施行細則 | |
| 臺中市 | 60% | 都市計畫法臺中市施行細則 | |
| 臺南市 | 60% | 都市計畫法臺南省施行細則 | |
| 高雄市 | 住一 40% 住二~住四 50% 住五 60% | 都市計畫法高雄市施行細則 | |
| 臺灣省 | 60% | 都市計畫法臺灣省施行細則 | |

肆、各縣市建蔽率、高度比之比較

二、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)。

| 地區 | 高度比 | 高度 | 後院深度比 | 法令 |
|---------------------------------|---------------------|------------------|-----------------|-----------------------------|
| 臺北市 | 住宅區1.5比1 | 住一不得超過3層樓及10.5公尺 | 住宅區 0.25~0.6 | 臺北市土地 使用分區 管制自 治條例 |
| | 商業區2.0比1 | | | |
| | 工業區、行政區 文教區1.8比1 | 住二不得超過5層樓及17.5公尺 | | |
| | 風景區1.0比1 | | | |
| | 建築物以3.6比1 之斜率... | -- | | |
| 新北市、桃園市、 臺中市、臺南市、 高雄市、臺灣省 | 建築物以3.6比1 之斜率... | -- | -- | 建築技術 規則 |

肆、各縣市建蔽率、高度比之比較

三、各縣市政府執行狀況

1. 危老條例第7條授權各地方政府訂定放寬建築物高度及住宅區建蔽率之方向，臺北市以外地區以朝向「研擬放寬依原建蔽率、不放寬建築物高度」方向辦理。
2. 高雄市政府都發局業於今年11月8日公告「都市危險及老舊建築物加速重建計畫作業要點」，並開始受理審查，惟經瞭解：其目前受理業務係屬未涉及放寬建築物建蔽率及高度部份，有關放寬建築物建蔽率及高度部份仍於研議中。

伍、處理方向-建築物高度

一、相關規定

註 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。

註 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。

註 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。

案例一：小基地、6M道路(建蔽率45%)

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㎡

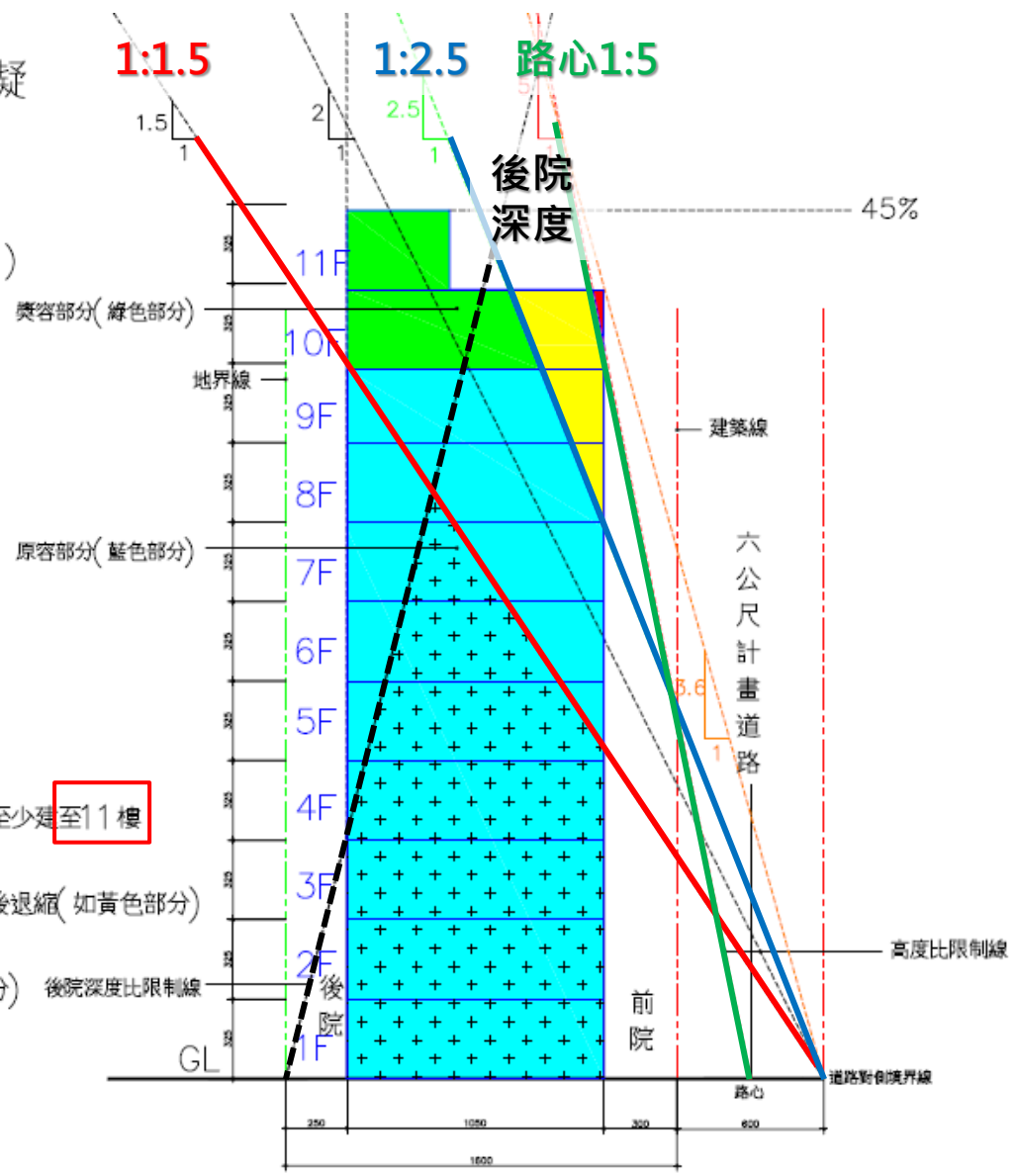
故採方案二 原容1.15倍

建蔽率不放寬採 45% 之高度比模擬檢討

338.88㎡ X **45%** = 152.5㎡

1586.45㎡ / 152.5㎡ 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



伍、處理方向-建築物高度

二、為避免建築基地無法依獎勵後之容積建築，參酌土管、都市更新、海砂屋等之規定，擬酌予放寬建築物高度如下

現行規定

分區

高度比

住宅區

不得超過
1.5

商業區

不得超過
2.0

工業區、行政區、
文教區

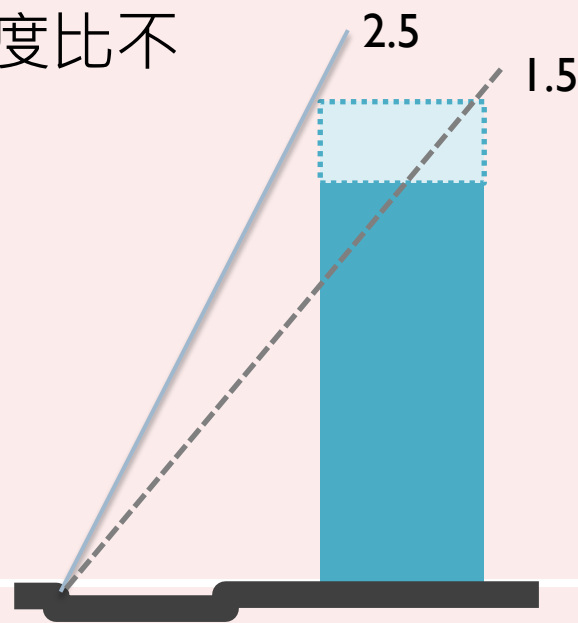
不得超過
1.8

風景區

不得超過
1.0

本市擬放寬原則

● 建築物之高度比不得超過2.5。



放寬高度比示意圖

伍、處理方向-建築物高度

| 現行規定 | | | 本市擬放寬原則 |
|------|-------|-----|-------------------------------------|
| 分區 | 高度(M) | 樓層 | |
| 住一 | 10.5 | 三層樓 | 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 |

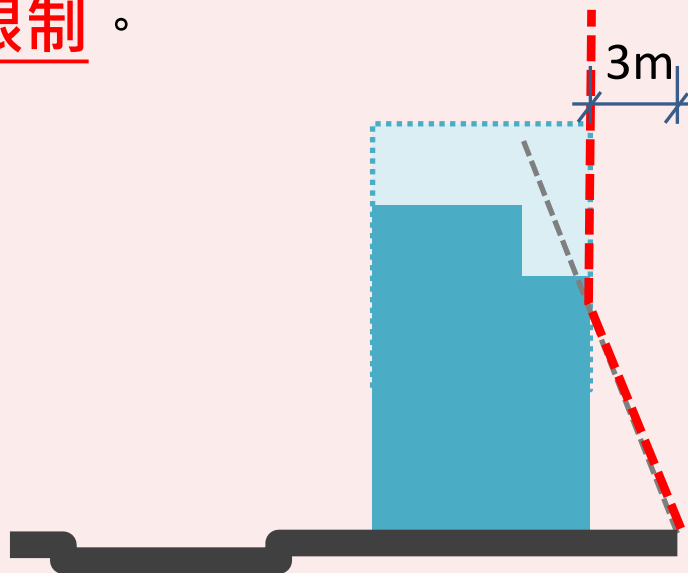
伍、處理方向-建築物高度

現行規定

| 分區 | 後院深度比 |
|-----|------------|
| 住一 | 0.6 |
| 住二 | 0.4 |
| 住三 | 0.3 |
| 住四 | 0.25 |
| 商業區 | 無 |
| 其他 | 0.3 0.6 |

本市擬放寬原則

- 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；超過範圍不受限制。



放寬後院深度比示意圖

陸、處理方向-建蔽率

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%。

案例二：小基地、6M道路(建蔽率60%)

建蔽率放寬至 **60%** 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^m (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^m × 6F = 1149.6^m

方案一 法容1.3倍 (含技規免計20%但不含時程獎勵)

338.88^m × 225% × 1.3 × 1.2 = 1189.46^m

方案二 原容1.15倍 (含技規免計20%但不含時程獎勵)

1149.6^m × 1.15 × 1.2 = 1586.45^m

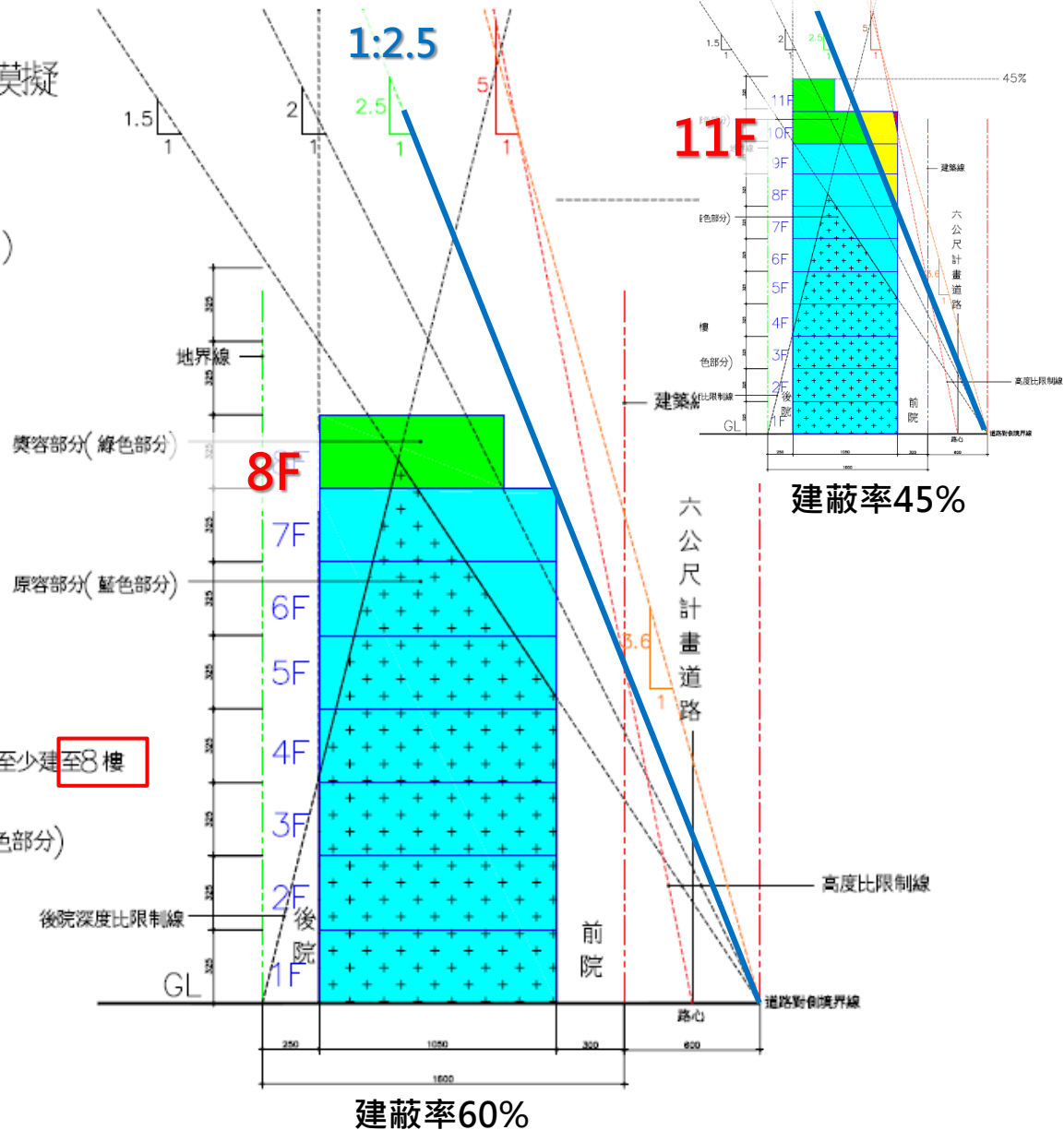
故採方案二 原容1.15倍

建蔽率不放寬採 60% 之高度比模擬檢討

338.88^m × **60%** = 203.33^m

1586.45^m / 203.33^m 故約 7.8樓 故建築物至少建 **至8樓**

- 若高度比採 1:2.5
 依右側模擬圖, 僅第7樓極小部分受高度比限制線限制 (如黃色部分)
- 若高度比採 路心1:5
 依右側模擬圖, 建築物全部在限制限內, 無需退縮
 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



陸、處理方向-建蔽率

二、本市危老建築物現況建蔽率多以60%為規範，考量實務上重建需符合現行建蔽率之規定，及設置梯廳、停車等必要空間，導致一樓使用面積減少，致小基地不易規劃設計，且不易整合一樓所有權人，故擬依危老條例之立法原意放寬住宅區建蔽率，避免建物拉高造成規劃上不經濟及與周邊既有建物不協調，其放寬方向如下：

| 現行規定 | | 本市擬放寬原則 |
|------|-----|---|
| 使用分區 | 建蔽率 | |
| 住一 | 30% | <u>住宅區建築基地依法定建蔽率無法依獎勵後之容積建築者</u> 麴基地 $\leq 500M^2$ ， <u>得依原建蔽率重建</u> ，但最高不得超過60%。 麴基地 $> 500M^2$ ， <u>得依原建蔽率重建</u> ，但最高不得超過50%。 |
| 住二 | 35% | |
| 住三 | 45% | |
| 住四 | 50% | |

柒、模擬基地

▶ 基地位置

松山區延吉段三段416號

▶ 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)

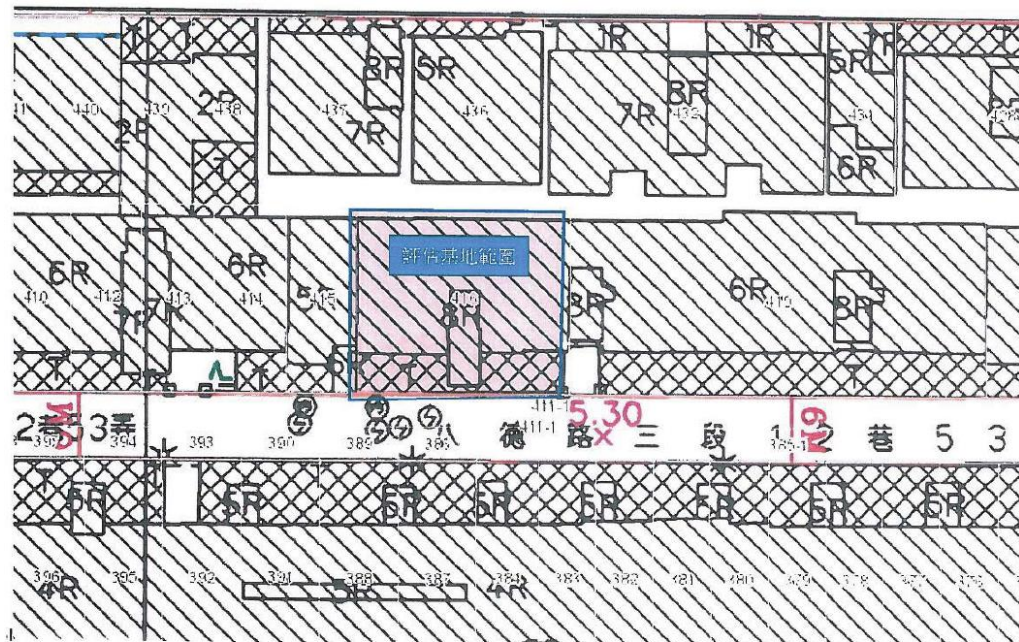
▶ 模擬場景

案例一：建蔽率45%

高度比 1:1.5、1:2.5、路心1:5

案例二：建蔽率60%

高度比 1:2.5

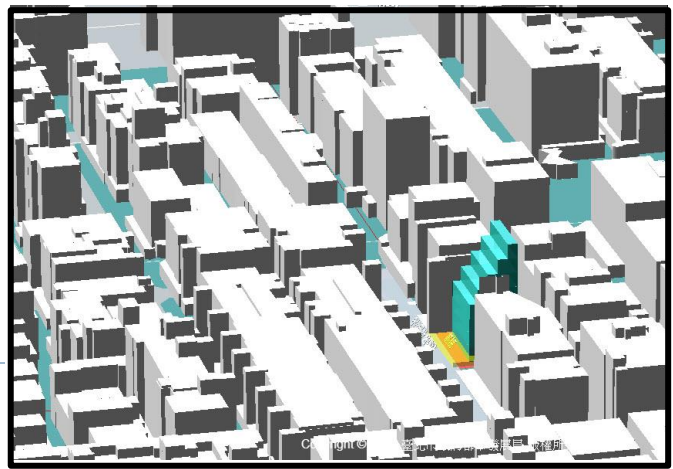
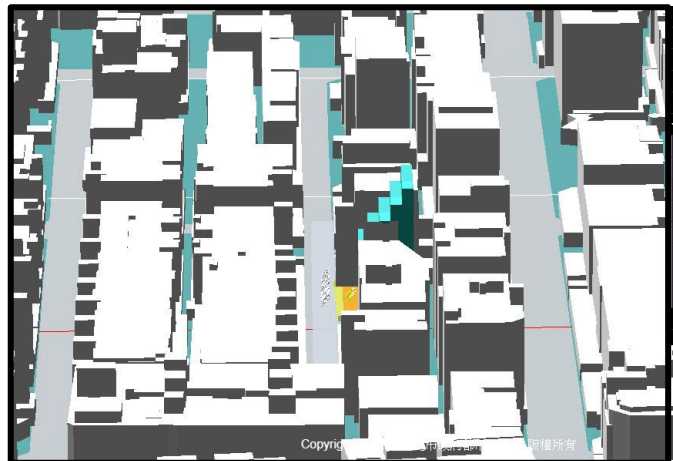
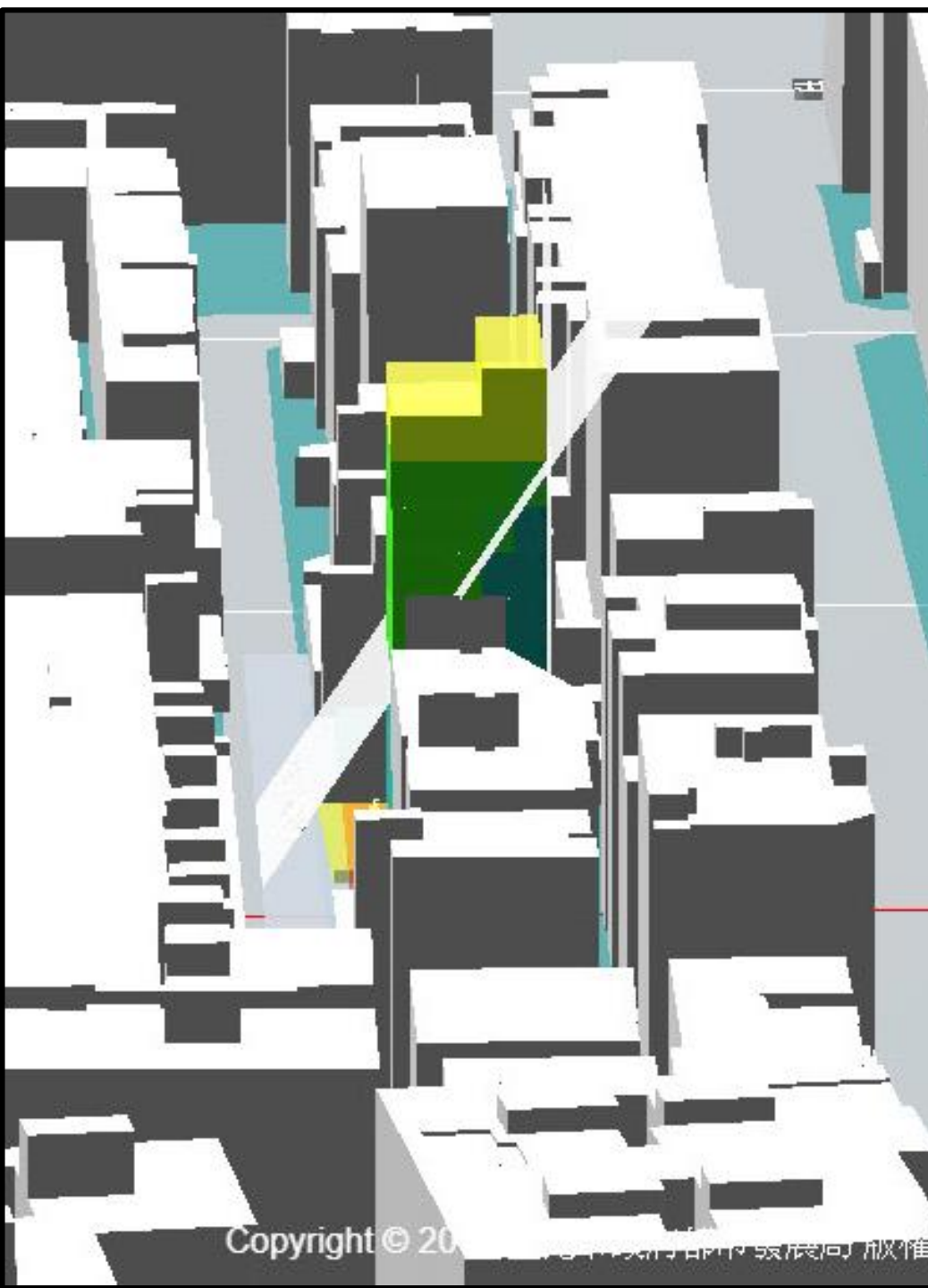


案例一：建蔽率

45%

；高度比

1.5

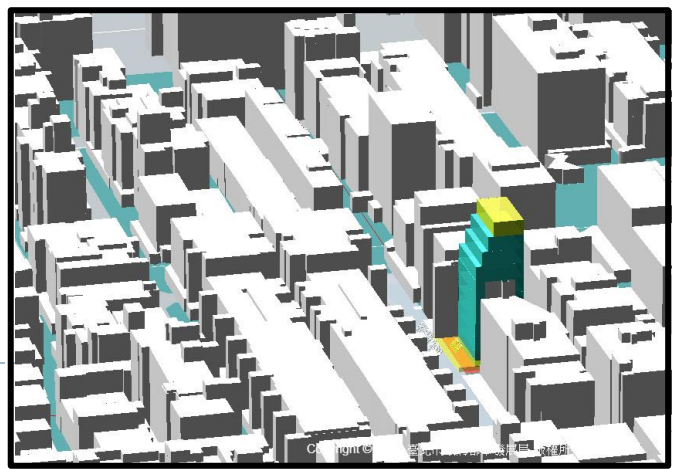
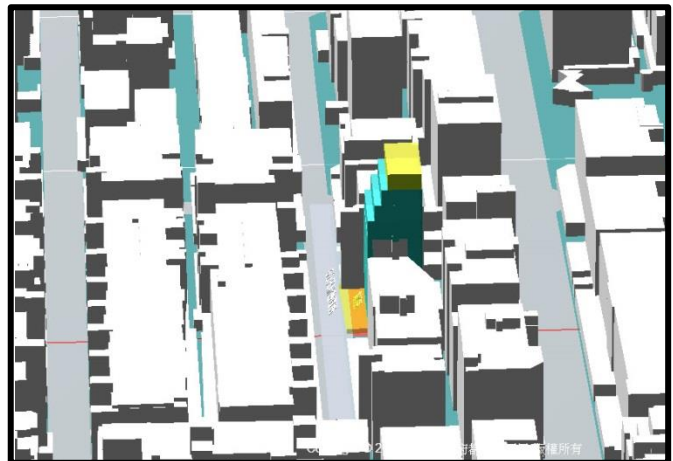
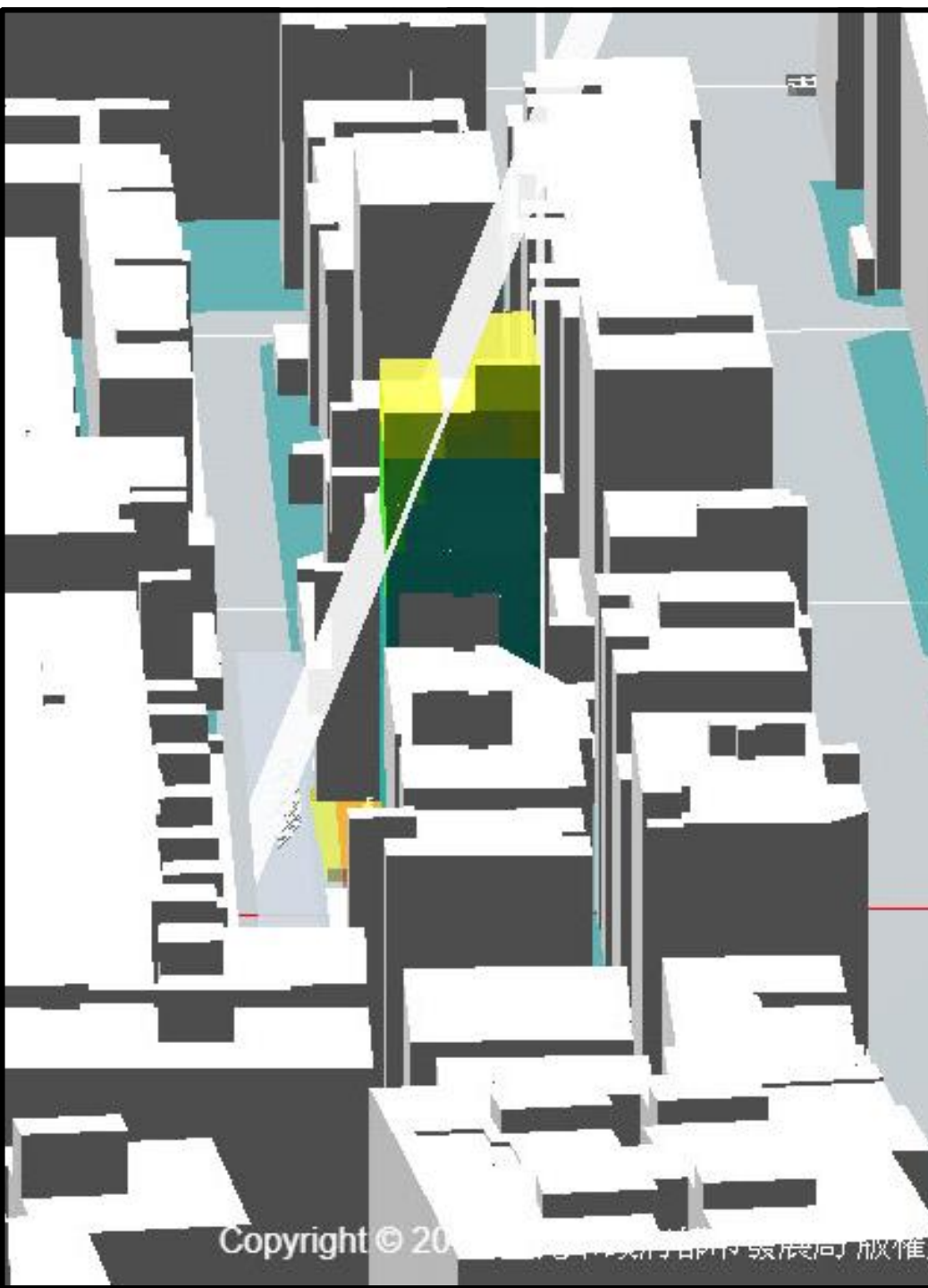


案例一：建蔽率

45%

；高度比

2.5



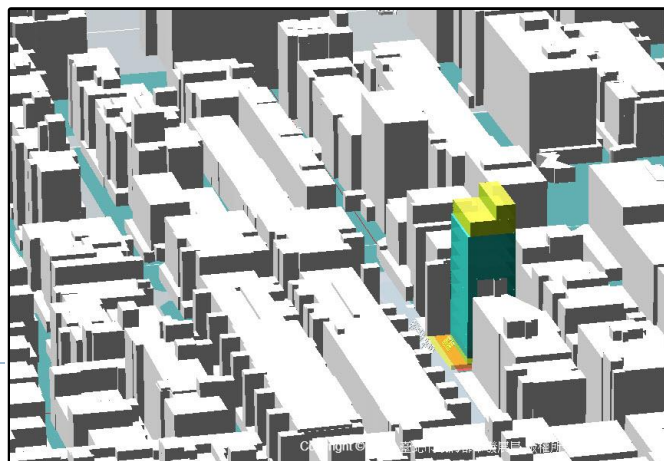
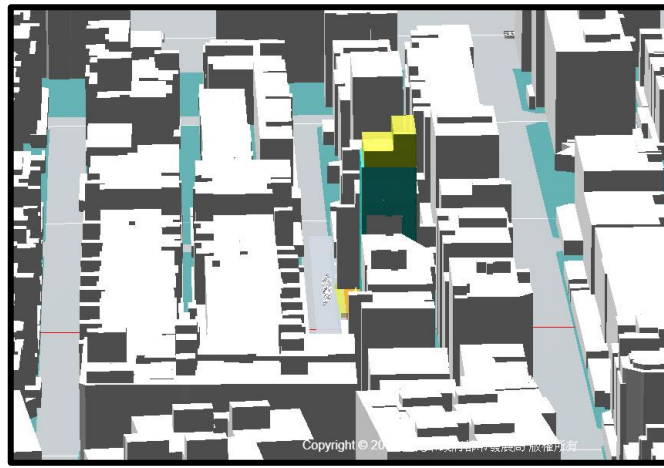
案例一：建蔽率

45%

；高度比路心

5

25



案例二：建蔽率

60%

；高度比

2.5

