

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓(南區)  
承辦人：廖偉慈  
電話：02-27208889或1999轉8266  
傳真：02-27593317  
電子信箱：udd-43309@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國112年8月11日

發文字號：北市都規字第1123053793號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

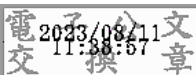
附件：如說明二 (27430106\_1123053793\_1\_ATTACH1. pdf、  
27430106\_1123053793\_1\_ATTACH2. pdf、27430106\_1123053793\_1\_ATTACH3. pdf、  
27430106\_1123053793\_1\_ATTACH4. pdf)

主旨：有關修正「臺北市土地使用分區管制自治條例」第95條之  
3條文案，業經本府112年8月4日府法綜字第1123034797號  
令公布在案，請查照轉知。

說明：

- 一、依本府112年8月4日府授法二字第1120132359號函辦理。
- 二、檢附本自治條例修正條文、總說明、對照表及公布令影本各1份。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築管理工程處、  
臺北市都市更新處

副本：  2023/08/11 11:38:57 文 章 交 換

## 「臺北市土地使用分區管制自治條例」第九十五條之三

### 修正總說明

- 一、依六十二年九月六日修正公布之都市計畫法第八十五條規定：「本法施行細則，由省（市）政府依當地情形訂定，送內政部核轉備案。」（按：同條於九十一年十二月十一日修正為：「本法施行細則，在直轄市由直轄市政府訂定，送內政部核轉行政院備案；在省由內政部訂定，送請行政院備案。」）臺北市政府（以下簡稱市政府）爰依上開規定之授權，於六十五年二月四日訂定發布「都市計畫法臺北市施行細則」（按：一百年七月二十二日修正名稱為臺北市都市計畫施行自治條例），該施行細則第二十六條並規定：「依本法第三十二條第二項規定，再予劃分不同程度使用區內之土地，本府得另訂『土地分區使用管制規則』管理之。」市政府爰依上開規定之授權，於七十二年四月二十五日訂定發布臺北市土地使用分區管制規則，其後陸續針對法令疑義及都市發展需要多次修正。其間市政府於一百年七月二十二日依地方制度法第二十五條規定，按其性質，修正名稱為「臺北市土地使用分區管制自治條例」（以下簡稱本自治條例）及部分條文修正。本自治條例最近一次修正係於一一一年十月二十日，修正內容係為使本自治條例體例符合行政院現行法制體例，就本自治條例條文各款款次之後加具頓號及修正數字之體例。
- 二、本次修正係考量實務上獨立住宅、雙併住宅等建築物亦有放寬建蔽率之需求。另考量本自治條例第九十五

條之三第一項所定本市住宅區內依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定實施重建之建築基地，現況於改建前多未留設前院、後院，如該類建築基地屬深度不足者，倘按本自治條例第十四條、第十五條規定留設前院、後院及檢討後院深度比後，可建築面積狹小，致建築物無法充分規劃設計利用之狀況，影響建築物重建意願，爰增訂第三項。

三、本自治條例第九十五條之三修正重點說明如下：

- (一)查現行條文第九十五條之三第二項第一款本文規定，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。然考量實務上獨立住宅、雙併住宅等建築物多有現況建蔽率大於法定建蔽率之情形，故亦有放寬建蔽率之需求，為推動及加速本市都市計畫範圍內危險及老舊建築物之重建，並顧及該等分區內土地所有權人重建權益之公平性及一致性，爰刪除現行條文第二項第一款所定「原領有使用執照且登載為集合住宅者」文字。
- (二)另考量本自治條例第九十五條之三第一項所定本市住宅區內依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定實施重建之建築基地，現況於改建前多未留設前院、後院，如該類建築基地屬深度不足者，倘按本自治條例第十四條、第十五條規定留設前院、後院及檢討後院深度比後，可建築面積狹小，致建築物無法充分規劃設計利用之狀況，影響建築物重建意願，爰增訂第三項，就住宅區深度不足之建築基地，於前院及後院各

留設平均深度一點五公尺以上者，得不受本自治條例第十四條、第十五條及第九十五條之三第一項第三款規定之限制。

四、本案業經臺北市議會第十四屆第一次定期大會第十次會議(一一二年六月七日)三讀審議通過。

「臺北市土地使用分區管制自治條例」第九十五條之三修正條文對照表

修正條文	現行條文	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，不受第十一條、第十一條之一、第十五條、第二十六條、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、第六十八條</p>	<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，不受第十一條、第十一條之一、第十五條、第二十六條、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、第六十八條</p>	<p>一、查現行條文第二項第一款本文規定，第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區得依原建蔽率重建者，以原領有使用執照且登載為集合住宅者為限。然查，臺北市(以下簡稱本市)第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區內建築物如屬本自治條例八十八年四月三十日修正以前興建者，當時第十條規定之建蔽率係百分之四十，高於現行條文第十條之百分之三十五，故除集合住宅外，獨立住宅、雙併住宅等型式之建築物亦有現況建蔽率高於現行規定之法定建蔽率情</p>

及第八十四條規定限制：

一、第一種住宅區建築物高度不得超過十點五公尺，第二種住宅區建築物高度不得超過二十一公尺。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、建築物各部分高度不得

及第八十四條規定限制：

一、第一種住宅區建築物高度不得超過十點五公尺，第二種住宅區建築物高度不得超過二十一公尺。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、建築物各部分高度不得

形。是集合住宅固較難整合、改建機會較困難，惟考量實務上獨立住宅、雙併住宅等建築物亦有放寬建蔽率之需求，為推動及加速本市都市計畫範圍內危險及老舊建築物之重建，並顧及該等分區內土地所有權人重建權益之公平性及一致性，第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區得依原建蔽率重建者，不以原領有使用執照且登載為集合住宅者為限，爰刪除現行條文第二項第一款所定「原領有使用執照且登載為集合住宅者」文字。

二、增訂第三項：

(一)為推動及加速本市都市計畫範圍內危險及老舊建築物之

超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。

三、後院深度比自建築基地後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。

住宅區內之前項建築基地，其原建蔽率高於

超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。

三、後院深度比自建築基地後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。

住宅區內之前項建築基地，其原建蔽率高於

重建，考量現行條文第一項所定本市住宅區內依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定實施重建之建築基地，部分有基地深度不足情形，該等基地現況於改建前多未留設前院、後院，倘按本自治條例第十四條、第十五條規定留設前院、後院及檢討後院深度比後，可建築面積狹小，致建築物無法充分規劃設計利用之狀況，影響建築物重建意願，又該類基地縱依現行條文第一項第三款規定放寬後院深度比檢討範圍，仍可能受限於後院深度比而難以規劃設計。是經評估該類建築基地數量少，不予檢討後院深度比對整體都市環境影響不大，且

第十條第一項規定建蔽率者，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，得依原建蔽率重建。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之五十；建築基地面積超過一千平方公尺

第十條第一項規定建蔽率者，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。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之

有利推動危老改建、改善建物過於密集情形，爰增訂第三項，就住宅區依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定實施重建且深度不足之建築基地，依照建築基地所在不同之使用分區，明定平均深度不足一定情形時，於前院及後院各留設平均深度一點五公尺以上者，得免依本自治條例第十四條及第十五條規定留設前院、後院及檢討後院深度比，亦不須依現行第九十五條之三第一項第三款規定檢討後院深度比。

(二)另新增第三項所定各款建築基地平均深度不足之情形，係參考本自治條例第十七條所定之住宅區內最小建築基



者，建蔽率不得超過百分之四十。

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。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之六十；建築

五十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之四十。

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。但建築基地面積在一千平方公

地平均深度，以建築基地合理配置為基礎，並考量本市住宅區以第三種住宅區為大宗，除平均深度小於第三種住宅區之第四種住宅區、第四之一種住宅區，以平均深度小於十四公尺為標準外，其餘住宅區參考第三種住宅區平均深度規定，以平均深度小於十六公尺為標準，以期改建之建築配置不致過於扁平，影響使用及都市景觀。

基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之五十。

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。

住宅區內之  
第一項建築基

尺以下者，建蔽率不得超過百分之六十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之五十。

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

地，符合下列各款之一，於前院及後院各留設平均深度一點五公尺以上者，得不受第十四條、第十五條及第一項第三款規定之限制：

一、第一種住宅區、第二種住宅區、第二之一種住宅區、第二之二種住宅區、第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅

宅區放寬標準。

區建築基地  
平均深度小  
於十六公  
尺。

二、第四種住宅  
區、第四之  
一種住宅區  
建築基地平  
均深度小於  
十四公尺。

## 「臺北市土地使用分區管制自治條例」第九十五條之三修正條文

第九十五條之三 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，不受第十一條、第十一條之一、第十五條、第二十六條、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、第六十八條及第八十四條規定限制：

- 一、第一種住宅區建築物高度不得超過十點五公尺，第二種住宅區建築物高度不得超過二十一公尺。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。
- 三、後院深度比自建築基地後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。

住宅區內之前項建築基地，其原建蔽率高於第十條第一項規定建蔽率者，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，得依原建蔽率重建。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之五十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之四十。
- 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。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之六十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之五十。
- 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。

住宅區內之第一項建築基地，符合下列各款之一，於前院及後院各留設平均深度一點五公尺以上者，得不受第十四

條、第十五條及第一項第三款規定之限制：

- 一、第一種住宅區、第二種住宅區、第二之一種住宅區、第二之二種住宅區、第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區建築基地平均深度小於十六公尺。
- 二、第四種住宅區、第四之一種住宅區建築基地平均深度小於十四公尺。

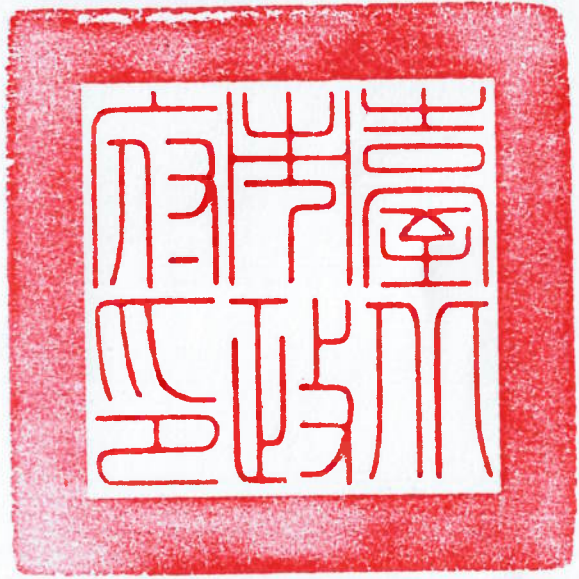
檔 號：

保存年限：

# 臺北市政府 令

發文日期：中華民國112年8月4日

發文字號：府法綜字第1123034797號



修正「臺北市土地使用分區管制自治條例」第九十五條之三。

附修正「臺北市土地使用分區管制自治條例」第九十五條之三

## 市長 蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行