

發文字號：臺北市政府都市發展局 110.02.23 北市都規字第 1103002239 號函

發文日期：民國 110 年 02 月 23 日

要 旨：臺北市政府都市發展局就有關 88 年 11 月 10 日府都一字第 8807555800 號公告實施「變更台北市北投溫泉親水公園附近地區細部計畫案」，涉及都市危險及老舊建築物加速重建條例等相關規定適用之說明

主旨：有關貴事務所函詢本府 88 年 11 月 10 日府都一字第 8807555800 號公告實施「變更台北市北投溫泉親水公園附近地區細部計畫案」內相關規定一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴事務所 110 年 1 月 15 日（110）徐北字第 0101 號函（本局 110 年 1 月 19 日收文）。

二、查本府 108 年 5 月 7 日府都規字第 1083038895 號函釋（略以）：「建築物建蔽率放寬部分，屬都市計畫法劃設之特定專用區，分區名稱含『住宅』文字（如○○住宅特定專用區），且都市計畫書載明建蔽率規定與土管第十條規定之第二種住宅區至第四種住宅區、住宅加級地區相同，視同土管第九十五條之三第二項第三款『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』，而得依該款後段規定放寬建築物建蔽率。……建築物高度放寬部分，都市計畫書載明高度規定與土管第十一條之一第一種住宅區、第二種住宅區相同，或敘明比照者，視同土管第九十五條之三第一項第一款『第一種住宅區』或『第二種住宅區』，而得依該款規定放寬建築物高度。」，本案「特定休閒旅館住宅專用區」分區名稱含「住宅」文字，依旨揭都市計畫書規定，其建蔽率為 35%，容積率為 120%，建築物高度不得超過五層樓及 17.5 公尺，相關管制規定均與本市土地使用分區管制自治條例內「第二種住宅區」規定相同，故本案尚循都市危險及老舊建築物加速重建條例規定辦理重建，依前開函釋規定得循土管自治條例第 95 條之 3 放寬建蔽率、建築物高度等相關規定。

三、次查旨揭都市計畫書規定（略以）：「既有建築物新申請作旅館使用者，若其現有總樓地板面積超過目前法定之容積率者，於改建或重建時得維持原合法房屋總樓地板面積容積率，並不得超過 210%，……」，依上開危老條例第 6 條規定：「重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築

容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。」又依內政部營建署 107 年 3 月 30 日營署更字第 1071159777 號函說明（略以）：「故依本條例申請重建獎勵後之容積不受都市計畫法省（市）施行細則（或自治條例）與都市計畫細部計畫書容積獎勵規定之限制。」本案擬循危老條例辦理重建，依前開規定自得不受都市計畫之容積獎勵上限限制。

四、綜上，本案擬依危老條例辦理重建，得不受旨揭都市計畫案內容積率不得超過 210%及建築物高度不得超過五層樓及 17.5 公尺之限制，惟建築物高度仍應符合本市土地使用分區管制自治條例第 95 條之 3 第 1 項第 1 款規定。

五、同函副請各公會，請轉知會員知悉。

正本：徐○書建築師事務所（臺北市信義區○○路○○號○○樓之○○）

副本：臺北市建築管理工程處、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市政府法務局（請協助刊登臺北市法規查詢系統）、臺北市政府都市發展局都市規劃科（請刊登本府公報）

抄本：