

法規名稱：臺北市土地使用分區管制規則

修正日期：民國 88 年 04 月 30 日

沿革：中華民國88年4月30日臺北市府（88）府法三字第
8802981700號令修正發布全文98條

第一章 總則

第 1 條 本規則依都市計畫法臺北市施行細則第二十六條規定訂定之。

第 2 條 本規則用語，定義如左：

一、住宅單位：含一個以上相連之居室及非居室建築物，有廚房、廁所等供家庭居住使用，並有單獨出入之道路，可供進出者。

二、住宅：專供家庭居住使用之建築物。

三、獨立住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。

四、雙拼住宅：含二個住宅單位之獨立建築物。

五、連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。

六、集合住宅：具有共同基地及共同空間或設備，並有三個住宅單位以上之建築物。

七、寄宿單位：供一人以上居住使用，而無個別廚房之建築物。

八、寄宿舍：含一個以上寄宿單位之建築物。

九、招待所：供機關團體接待賓客或雇用人員短期留宿之非營利性寄宿舍。

十、基地線：建築基地範圍之界線。

十一、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成者，不限臨接較寬道路之境界線。另基地長、寬比超過二比一亦可轉向認定前面基地線。

十二、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。

十三、側面基地線：基地線之不屬前面基地線者。

十四、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。

十五、基地深度：

（一）平地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。

（二）最小深度：基地前面基地線與後面基地線間之最小水平距離。

十六、基地寬度：

（一）平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。

（二）最小寬度：同一基地內兩側面基地線之最小水平距離。

- 十七、庭院：一宗建築基地上，非屬建築面積之空地。
- 十八、前院：沿前面基地線留設之庭院。
- 十九、後院：沿後面基地線留設之庭院。
- 二十、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- 二十一、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。
- 二十二、後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。
- 二十三、側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- 二十四、建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、得不受建築物高度比之限制。
- 二十五、後院深度比：建築物各部分至後面基地線之最小水平距離，與各該部分高度之比。建築物不計建築物高度者與不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。
- 二十六、停車空間：道路外供停放汽車或其他車輛之空間。
- 二十七、裝卸位：道路外供貨車裝卸貨物之場所。
- 二十八、道路中心線：連接道路橫斷面中心點所成之線。
- 二十九、鄰幢間隔：一宗基地內，相鄰二幢建築物，其外牆或外柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最小水平距離。但陽臺、屋簷、雨遮等自外緣起算一·五公尺範圍內及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。相鄰二幢建築物間，相對部分之外牆面，設置有主要出入口或共同出入口者，其間隔應符合前後鄰幢間隔之規定，餘應符合二端鄰幢間隔之規定。但其相鄰部分之外牆面均無間牆或其他類似開口者，法令如無特別規定，得不受二端鄰幢間隔之限制。
- 三十、使用組：為土地及建築物各種相容或相同之使用彙成之組別。
- 三十一、不合規定之使用：自本規則發布施行或修正發布之日起，形成不合本規則規定之使用者。
- 三十二、不合規定之基地：自本規則發布施行或修正發布之日起，形成不合本規則規定最小面積或最小深度、寬度之基地。
- 三十三、不合規定之建築物：自本規則發布施行或修正發布之日起，形成不合本規則規定建蔽率、容積率、庭院等之建築物。
- 三十四、附條件允許使用：土地及建築物之使用，須經臺北市政府（以下簡稱市政府）核准者。
- 三十五、工業大樓：專供特定工業組別使用，符合規定條件，並且具有共同設備之四層以上建築物。
- 三十六、策略性產業：合於左列規定之一者。

（一）資訊服務業。

- (二) 產品包裝設計業。
- (三) 機械設備租賃業。
- (四) 產品展示服務業。
- (五) 文化藝術工作室（三百六十平方公尺以上）。
- (六) 劇場、舞蹈表演場。
- (七) 剪接錄音工作室。
- (八) 電影電視攝製及發行業。

三十七、最小淨寬（深）度：依建築技術規則有關防火間隔之定義辦理。

第 2-1 條 面積一〇〇〇平方公尺以下不規則基地之建築物已自前、後面基地線各退縮達四公尺以上者，免再受建築物高度比及後院深度比之限制。

第 3 條 本市都市計畫範圍內劃定左列使用分區：

一、住宅區：

- (一) 第一種住宅區。
- (二) 第二種住宅區。
- (三) 第二之一種住宅區。
- (四) 第二之二種住宅區。
- (五) 第三種住宅區。
- (六) 第三之一種住宅區。
- (七) 第三之二種住宅區。
- (八) 第四種住宅區。
- (九) 第四之一種住宅區。

二、商業區：

- (一) 第一種商業區。
- (二) 第二種商業區。
- (三) 第三種商業區。
- (四) 第四種商業區。

三、工業區：

- (一) 第二種工業區。
- (二) 第三種工業區。

四、行政區。

五、文教區。

六、倉庫區。

七、風景區。

八、農業區

九、保護區。

十、行水區。

十一、保存區。

十二、特定專用區。

前項各使用分區得視需要，依都市計畫程序增減之。

第 4 條

前條各使用分區劃定之目的如左：

- 一、第一種住宅區：為維護最高之實質居住環境水準，專供建築獨立或雙拼住宅為主，維持最低之人口密度與建築密度，並防止住宅使用而劃定之住宅區。
- 二、第二種住宅區：為維護較高之實質居住環境水準，供設置各式住宅及日常用品零售業或服務業等使用，維持中等之人口密度與建築密度，並防止工業與稍具規模之商業等使用而劃定之住宅區。
- 三、第二之一種住宅區、第二之二種住宅區：第二種住宅區內面臨較寬之道路，臨接或面前道路對側有公園、廣場、綠地、河川等，而經由都市計畫程序之劃定，其容積率得酌予提高，並維持原使用管制之地區。
- 四、第三種住宅區：為維護中等之實質居住環境水準，供設置各式住宅及一般零售業等使用，維持稍高之人口密度與建築密度，並防止工業與較具規模之商業等使用而劃定之住宅區。
- 五、第三之一種住宅區：第三之二種住宅區：第三種住宅區內面臨較寬由都市計畫程序之劃定，其容積率得酌予提高，使用管制部分有別於第三種住宅區之地區。
- 六、第四種住宅區：為維護基本之實質居住環境水準，供設置各式住宅及公害最輕微之輕工業與一般零售業等使用，並防止一般大規模之工業與商業等使用而劃定之住宅區。
- 七、第四之一種住宅區：第四種住宅區內面臨較寬之道路，臨接或面前道路對側有公園、廣場、綠地、河川等，而經由都市計畫程序之劃定，其容積率得酌予提高，使用管制部分有別於第四種住宅區之地區。
- 八、第一種商業區：為供住宅區日常生活所需之零售業、服務業及其有關商業活動之使用而劃定之商業區。
- 九、第二種商業區：為供住宅區與地區性之零售業、服務業及其有關商業活動之使用而劃定之商業區。
- 十、第三種商業區：為供地區性之零售業、服務業、娛樂業、批發業及其有關商業活動之使用而劃定之商業區。
- 十一、第四種商業區：為供全市、區域及臺灣地區之主要商業、專門性服務業、大規模零售業、專門性零售業、娛樂業及其有關商業活動之使用而劃定之商業區。
- 十二、第二種工業區：為提供公害程度中等工業之使用，維持適度之實質工作環境水準，使此類工業對周圍環境之不良影響減至最小而劃定之工業區。
- 十三、第三種工業區：為提供公害輕微工業之使用，維持稍高之實質工作環境水準，使此類工業對周圍環境之不良影響減至最小，並減少居住與工作場所間之距離而劃定之工業區。
- 十四、行政區：為發揮行政機關：公共建築等之功能，便利各機關間之運繫，並增進其莊嚴寧靜氣氛而劃定之分區。

- 十五、文教區：為促進非里鄰性文化教育之發展，並維護其寧靜環境而劃定之分區。
- 十六、倉庫區：為促進運輸服務業、倉庫儲存業及其有關設施之發展而劃定之分區。
- 十七、風景區：為保育及開發自然風景而劃定之分區。
- 十八、農業區：為保持農業生產而劃定之分區。
- 十九、保護區：為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定之分區。
- 二十、行水區：為保護水道防止洪泛損害而劃定之分區。
- 二十一、保存區：為維護古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築物並保全其環境景觀而劃定之分區。
- 二十二、特定專用區：為特定目的而劃定之分區。

第 5 條

本市都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途、規模，分為左列各組：

- 一、第一組：獨立、變拼住宅。
- 二、第二組：多戶住宅。
- 三、第三組：寄宿住宅。
- 四、第四組：學前教育設施。
- 五、第五組：教育設施。
- 六、第六組：社區遊憩設施。
- 七、第七組：醫療保健服務業。
- 八、第八組：社會福利設施。
- 九、第九組：社區通訊設施。
- 十、第十組：社區安全設施。
- 十一、第十一組：大型遊憩設施。
- 十二、第十二組：公用事業設施。
- 十三、第十三組：公務機關。
- 十四、第十四組：人民團體。
- 十五、第十五組：社教設施。
- 十六、第十六組：文康設施。
- 十七、第十七組：日常用品零售業。
- 十八、第十八組：零售市場。
- 十九、第十九組：一般零售業甲組。
- 二十、第二十組：一般零售業乙組。
- 二十一、第二十一組：飲食業。
- 二十二、第二十二組：餐飲業。
- 二十三、第二十四組：特種零售業甲組。
- 二十四、第二十五組：特種零售業乙組。
- 二十五、第二十六組：日常服務業。

- 二十六、第二十七組：一般服務業。
 - 二十七、第二十八組：一般事務所。
 - 二十八、第二十九組：自由職業事務所。
 - 二十九、第三十組：金融保險業。
 - 三十、第三十一組：修理服務業。
 - 三十一、第三十二組：娛樂服務業。
 - 三十二、第三十三組：健身服務業。
 - 三十三、第三十四組：特種服務業。
 - 三十四、第三十五組：駕駛訓練場。
 - 三十五、第三十六組：殮葬服務業。
 - 三十六、第三十七組：旅遊及運輸服務業。
 - 三十七、第三十八組：倉儲業。
 - 三十八、第三十九組：一般批發業。
 - 三十九、第四十組：農產品批發業。
 - 四十、第四十一組：一般旅館業。
 - 四十一、第四十二組：國際觀光旅館業。
 - 四十二、第四十三組：攝影棚。
 - 四十三、第四十四組：宗祠及宗教建築。
 - 四十四、第四十五組：特殊病院。
 - 四十五、第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。
 - 四十六、第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組。
 - 四十七、第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組。
 - 四十八、第四十九組：農藝及園藝業。
 - 四十九、第五十組：農業及農業建築。
 - 五十、第五十一組：公害最輕微之工業。
 - 五十一、第五十二組：公害較輕微之工業。
 - 五十二、第五十三組：公害輕微之工業。
 - 五十三、第五十四組：公害較重之工業。
 - 五十四、第五十五組：公害嚴重之工業。
 - 五十五、第五十六組：危險性工業。
- 前項各款之使用項目，由市政府擬定，送臺北市議會審議。

第二章 住宅區

- 第 6 條 在第一種住宅區內得為左列規定之使用。
- 一、允許使用
 - (一) 第一組：獨立、雙拼住宅。
 - (二) 第六組：社區遊憩設施。
 - (三) 第九組：社區通訊設施。
 - (四) 第十組：社區安全設施。
 - (五) 第十五組：社教設施。

(六) 第四十九組：農藝及園藝業。

二、附條件允許使用

- (一) 第二組：多戶住宅。
- (二) 第四組：學前教育設施。
- (三) 第五組：教育設施。
- (四) 第八組：社會福利設施。
- (五) 第十二組：公用事業設施。
- (六) 第十三組：公務機關。
- (七) 第十六組：文康設施。
- (八) 第十七組：日常用品零售業。

第 7 條

第二種住宅區、第二之一種住宅區、第二之二種住宅區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第一組：獨立、變拼住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。
- (三) 第四組：學前教育設施。
- (四) 第五組：教育設施。
- (五) 第六組：社區遊憩設施。
- (六) 第九組：社區通訊設施。
- (七) 第十組：社區安全設施。
- (八) 第十五組：社教設施。
- (九) 第四十九組：農藝及園藝業。

二、附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業。
- (二) 第八組：社會福利設施。
- (三) 第十二組：公用事業設施。
- (四) 第十三組：公務機關。
- (五) 第十六組：文康設施。
- (六) 第十七組：日常用品零售業。
- (七) 第十八組：零售市場。
- (八) 第二十一組：飲食業。
- (九) 第二十六組：日常服務業。
- (十) 第二十九組：自由職業事務所。
- (十一) 第三十組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、農會信用部。
- (十二) 第四十四組：宗祠及宗教建築。

第 8 條

在第三種住宅區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第一組：獨立、變拼住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。

- (三) 第三組：寄宿住宅。
- (四) 第四組：學前教育設施。
- (五) 第五組：教育設施。
- (六) 第六組：社區遊憩設施。
- (七) 第七組：醫療保健服務業。(不包括精神病院)
- (八) 第八組：社會福利設施。
- (九) 第九組：社區通訊設施。
- (十) 第十組：社區安全設施。
- (十一) 第十五組：社教設施。
- (十二) 第四十九組：農藝及園藝業。

二、附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。
- (二) 第十二組：公用事業設施。
- (三) 第十三組：公務機關。
- (四) 第十六組：文康設施。
- (五) 第十七組：日常用品零售業。
- (六) 第十八組：零售市場。
- (七) 第十九組：一般零售業甲組。
- (八) 第二十組：一般零售業乙組之科學儀器、打字機及其他事業用機器、度量衡器(但不包括汽車里程計費表)、瓦斯爐、熱水器及其廚具、家具、裝潢、木器、藝器、玻璃及鏡框、樂器、手工藝品及佛具香燭用品、玩具、電視遊樂器及其軟體、資訊器材及週邊設備。
- (九) 第二十一組：飲食業。
- (十) 第二十六組：日常服務業。
- (十一) 第二十七組：一般服務業之視障按摩業(限視障從業人員使用，其使用樓地板面積限一五〇平方公尺以內)。
- (十二) 第二十八組：一般事務所。
- (十三) 第二十九組：自由職業事務所。
- (十四) 第三十組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、農會信用部、信託投資業、保險業。
- (十五) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之旅遊業辦事處及營業性停車空間。
- (十六) 第四十一組：一般旅館業。
- (十七) 第四十二組：國際觀光旅館業。
- (十八) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (十九) 第五十一組：公害最輕微之工業。

第 8-1 條 在第三之一種住宅區、第三之二種住宅區內得為第三種住宅區規定及左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第十四組：人民團體。

(二) 第十六組：文康設施。

二、附條件允許使用

(一) 第二十組：一般零售業乙組。

(二) 第二十二組：餐飲業。

(三) 第二十七組：一般服務業。

(四) 第三十組：金融保險業。

(五) 第三十三組：健身服務業。

(六) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。

第 9 條

在第四種住宅區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

(一) 第一組：獨立、變拼住宅。

(二) 第二組：多戶住宅。

(三) 第三組：寄宿住宅。

(四) 第四組：學前教育設施。

(五) 第五組：教育設施。

(六) 第六組：社區遊憩設施。

(七) 第七組：醫療保健服務業。(不包括精神病院) (八) 第八組：社會福利設施。

(九) 第九組：社區通訊設施。

(十) 第十組：社區安全設施。

(十一) 第十三組：公務機關。

(十二) 第十四組：人民團體。

(十三) 第十五組：社教設施。

(十四) 第十六組：文康設施。

二、附條件允許使用

(一) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。

(二) 第十二組：公用事業設施。

(三) 第十七組：日常用品零售業。

(四) 第十八組：零售市場。

(五) 第十九組：一般零售業甲組。

(六) 第二十組：一般零售業乙組。

(七) 第二十一組：飲食業。

(八) 第二十六組：日常服務業。

(九) 第二十七組：一般服務業(不包括汽車保養所及洗車)。

(十) 第二十八組：一般事務所。

(十一) 第二十九組：自由職業事務所。

(十二) 第三十組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、農會信用部、信託投資業、保險業。

(十三) 第三十三組：健身服務業(設置地點應臨接寬度三十公尺以上道路，含鐵

路用地)。

(十四) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之旅遊業辦事處及營業性停車空間。

(十五) 第四十一組：一般旅館業。

(十六) 第四十二組：國際觀光旅館業。

(十七) 第四十四組：宗祠及宗教建築。

(十八) 第五十一組：公害最輕微之工業。

(十九) 第五十二組：公害較輕微之工業。

第 9-1 條 在第四之一種住宅區內得為第四種住宅區規定及左列附條件允許使用：

(一) 第二十二組：餐飲業。

(二) 第二十七組：一般服務業。

(三) 第三十組：金融保險業。

(四) 第三十三組：健身服務業。

(五) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。

第 9-2 條 (刪除)

第 10 條 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：

住宅區種別	建 蔽 率	容 積 率
第 一 種	三 0 %	六 0 %
第 二 種	三 五 %	一 二 0 %
第 三 種	四 五 %	二 二 五 %
第 四 種	五 0 %	三 0 0 %

前項建築物面臨三十公尺以上之道路，臨接或面前道路對側有河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且創造優美景觀循都市計畫程序劃定者容積率得酌予提高。但不得超過左表規定：

住 宅 區 種 別	容 積 率
第 二 之 一 種	一 六 0 %
第 二 之 二 種	二 二 五 %
第 三 之 一 種	三 0 0 %
第 三 之 二 種	四 0 0 %
第 四 之 一 種	四 0 0 %

依第二項規定且於都市計畫圖上已標示為第二之一種住宅區、第二之二種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四之一種住宅區之地區，建築基地臨接道路面寬在十六公尺以下者，其容積率仍應依第一項規定辦理。

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬如左：

- 一、第二種住宅區，建蔽率四〇％。
- 二、第三種住宅區，建蔽率五〇％。
- 三、第四種住宅區，建蔽率六〇％。

第 11 條 住宅區內建築之高度比不得超過一·五。

第 11-1 條 第一種住宅區建築物高度不得超過三層樓及十·五公尺，第二種住宅區建築物高度不得超過五層樓一七·五公尺。

第 12 條 住宅區建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

第 13 條 住宅區內建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如左：

- 一、基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路計算。
- 二、前款範圍外之基地，以其他道路中心線各深進十公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二位且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路計算，並依此類推。
- 三、前二款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路計算。
- 四、基地臨接計畫圓環，以交會於圓環之最寬道路視為面前道路計算。

第 14 條 住宅區內建築物須設置前院，其深度不得小於左表規定，且最小淨深度不得小於一·五公尺。

住 宅 區 種 別	深 度 (公 尺)
第 一 種	六
第 二 種	五
第 二 之 一 種	五
第 二 之 二 種	五
第 三 種	三
第 三 之 一 種	三
第 三 之 二 種	三
第 四 種	三
第 四 之 一 種	三

第 15 條 住宅區內建築物須設置後院，其深度及深度比不得小於左表規定，且最小淨深度不得小於一·五公尺。

住宅區種別	深度（公尺）	深 度 比
第 一 種	三·〇	〇·六
第 二 種	三·〇	〇·四
第二之一種	三·〇	〇·三
第二之二種	三·〇	〇·三
第 三 種	二·五	〇·二五
第三之一種	二·五	〇·二五
第三之二種	二·五	〇·二五
第 四 種	二·五	〇·二五
第四之一種	二·五	〇·二五

第 15-1 條 住宅區內建築基地後面基地線臨接公園、綠地、廣場、河川、體育場兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰、或其他類似空地者，其後院深度比之計算，得將該等寬度計入。

第 16 條 第一種住宅區內之建築物須留設側院。其他住宅區內建築物之側面牆壁設有門窗者，亦同。但側面基地線臨接道路者，不在此限。
前項留設之側院，其寬度不得小於二公尺，且最小淨寬度不得小於一·五公尺。

第 17 條 住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於左表規定：

住 宅 區 種 別	深 度（公尺）		深 度（公尺）	
	平 均	最 小	平 均	最 小
第 一 種	十二	七·二	二〇	十二
第 二 種	十	六	二〇	十二
第二之一種	十	六	二〇	十二
第二之二種	十	六	二〇	十二
第 三 種	八	四·八	十六	九·六
第三之一種	八	四·八	十六	九·六
第三之二種	八	四·八	十六	九·六
第 四 種	四·八	三	十四	八·四
第四之一種	四·八	三	十四	八·四

建築基地面積二分之一以上已符合平均寬深度者，得不受最小寬深度之限制。

第 18 條 (刪除)

第 19 條 住宅區鄰幢間隔計算不得小於左表規定。但同幢建築物相對部分（如天井部分）之距離，不得小於該建築物平均高度之 0.25 倍，並不得小於三公尺。

住宅區種別	前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰幢間隔（公尺）	建築物二端之鄰幢間隔（公尺）
第一種	0.8	四	三
第二種	0.6	四	三
第二之一種	0.6	四	三
第二之二種	0.6	四	三
第三種	0.4	三	二
第三之一種	0.4	三	二
第三之二種	0.4	三	二
第四種	0.3	三	二
第四之一種	0.3	三	二

第 20 條 (刪除)

第三章 商業區

第 21 條 在第一種商業區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第二組：多戶住宅。
- (二) 第四組：學前教育設施。
- (三) 第五組：教育設施。
- (四) 第六組：社區遊憩設施。
- (五) 第七組：醫療保健服務業。（不包括精神病院）
- (六) 第八組：社會福利設施。
- (七) 第九組：社區通訊設施。
- (八) 第十組：社區安全設施。
- (九) 第十三組：公務機關。
- (十) 第十四組：人民團體。
- (十一) 第十五組：社教設施。
- (十二) 第十六組：文康設施。

- (十三) 第十七組：日常用品零售業。
- (十四) 第十八組：零售市場。
- (十五) 第十九組：一般零售業甲組。
- (十六) 第二十組：一般零售業乙組。
- (十七) 第二十一組：飲食業。
- (十八) 第二十二組：餐飲業。
- (十九) 第二十四組：特種零售業甲組。
- (二十) 第二十六組：日常服務業。
- (二十一) 第二十七組：一般服務業。
- (二十二) 第二十八組：一般事務所。
- (二十三) 第二十九組：自由職業事務所。
- (二十四) 第三十三組：健身服務業。
- (二十五) 第五十一組：公害最輕微之工業。

二、附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。
- (二) 第十二組：公用事業設施。
- (三) 第三十組：金融保險業。
- (四) 第三十二組：娛樂服務業之電影院及錄帶節目帶播映及視聽歌唱業。
- (五) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。
- (六) 第四十一組：一般旅館業。
- (七) 第四十二組：國際觀光旅館業。
- (八) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (九) 第五十二組：公害較輕微之工業。

第 22 條 在第二種商業區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第二組：多戶住宅。
- (二) 第四組：學前教育設施。
- (三) 第五組：教育設施。
- (四) 第六組：社區遊憩設施。
- (五) 第七組：醫療保健服務業。（不包括精神病院）
- (六) 第八組：社會福利設施。
- (七) 第九組：社區通訊設施。
- (八) 第十組：社區安全設施。
- (九) 第十三組：公務機關。
- (十) 第十四組：人民團體。
- (十一) 第十五組：社教設施。
- (十二) 第十六組：文康設施。
- (十三) 第十七組：日常用品零售業。
- (十四) 第十八組：零售市場。

- (十五) 第十九組：一般零售業甲組。
- (十六) 第二十組：一般零售業乙組。
- (十七) 第二十一組：飲食業。
- (十八) 第二十二組：餐飲業。
- (十九) 第二十四組：特種零售業甲組。
- (二十) 第二十六組：日常服務業。
- (二十一) 第二十七組：一般服務業。
- (二十二) 第二十八組：一般事務所。
- (二十三) 第二十九組：自由職業事務？
- (二十四) 第三十組：金融保險業。
- (二十五) 第三十一組：修理服務業。
- (二十六) 第三十三組：健身服務業。
- (二十七) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。
- (二十八) 第四十一組：一般旅館業。
- (二十九) 第四十二組：國際觀光旅館業。
- (三十) 第五十一組：公害最輕微之工業。

二、附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。
- (二) 第十二組：公用事業設施。
- (三) 第三十二組：娛樂服務業。
- (四) 第三十四組：特種服務業。
- (五) 第三十六組：殮葬服務業。
- (六) 第三十九組：一般批發業。
- (七) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (八) 第五十二組：公害較輕微之工業。

第 23 條 在第三種商業區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第二組：多戶住宅。
- (二) 第四組：學前教育設施。
- (三) 第五組：教育設施。
- (四) 第六組：社區遊憩設施。
- (五) 第七組：醫療保健服務業。（不包括精神病院）
- (六) 第八組：社會福利設施。
- (七) 第九組：社區通訊設施。
- (八) 第十組：社區安全設施。
- (九) 第十三組：公務機關。
- (十) 第十四組：人民團體。
- (十一) 第十五組：社教設施。
- (十二) 第十六組：文康設施。

- (十三) 第十七組：日常用品零售業。
- (十四) 第十八組：零售市場。
- (十五) 第十九組：一般零售業甲組。
- (十六) 第二十組：一般零售業乙組。
- (十七) 第二十一組：飲食業。
- (十八) 第二十二組：餐飲業。
- (十九) 第二十四組：特種零售業甲組。
- (二十) 第二十五組：特種零售業乙組。(不包括爆竹煙火業)。
- (二十一) 第二十六組：日常服務業。
- (二十二) 第二十七組：一般服務業。
- (二十三) 第二十八組：一般事務所。
- (二十四) 第二十九組：自由職業事務所。
- (二十五) 第三十組：金融保險業。
- (二十六) 第三十一組：修理服務業。
- (二十七) 第三十三組：健身服務業。
- (二十八) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。
- (二十九) 第三十九組：一般批發業。
- (三十) 第四十一組：一般旅館業。
- (三十一) 第四十二組：國際觀光旅館業。
- (三十二) 第五十一組：公害最輕微之工業。

二、附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。
- (二) 第十二組：公用事業設施。
- (三) 第二十五組：特種零售業乙組。
- (四) 第三十二組：娛樂服務業。
- (五) 第三十四組：特種服務業。
- (六) 第三十六組：殮葬服務業。
- (七) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (八) 第五十二組：公害較輕微之工業。

第 24 條 在第四種商業區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第二組：多戶住宅。
- (二) 第四組：學前教育設施。
- (三) 第五組：教育設施。
- (四) 第六組：社區遊憩設施。
- (五) 第七組：醫療保健服務業。(不包括精神病院)
- (六) 第八組：社會福利設施。
- (七) 第九組：社區通訊設施。
- (八) 第十組：社區安全設施。

- (九) 第十三組：公務機關。
- (十) 第十四組：人民團體。
- (十一) 第十五組：社教設施。
- (十二) 第十六組：文康設施。
- (十三) 第十七組：日常用品零售業。

二、附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。
- (二) 第十二組：公用事業設施。
- (三) 第三十二組：娛樂服務業。
- (四) 第三十四組：特種服務業。
- (五) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (六) 第五十二組：公害較輕微之工業。

第 24-1 條 在第二種商業區、第三種商業區內得興建工業大樓，但應合於左列規定：

- 一、建築基地面積在一〇〇〇平方公尺以上。
- 二、限於第五十一組、五十二組、五十三組之工業。
- 三、應設置隔音及空氣調節設備，並防止噪音及特殊氣味外洩。
- 四、應設置載重力一〇〇〇公斤以上之電梯。

第 25 條 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定，容積率不得超過其面臨最寬道路寬度（以公尺計）乘以百分之五十之積數。

商業區種別	建 蔽 率	容 積 率
第 一 種	五五%	三六〇%
第 二 種	六五%	六三〇%
第 三 種	六五%	五六〇%
第 四 種	七五%	八〇〇%

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬如左：

- 一、第一種商業區，建蔽率六〇%。
- 二、第二種商業區，建蔽率七〇%。
- 三、第三種商業區，建蔽率七〇%。
- 四、第四種商業區，建蔽率八〇%。

第 26 條 商業區內建築物之高度比不得超過二·〇，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

第 27 條 同業區內建築物須設置後院，其深度不得小於左表規定，且最小淨深度不得小於一·五公尺。

商 業 區 種 別	深 度 (公 尺)

第一種	三·〇
第二種	三·〇
第三種	三·〇
第四種	二·五

第 28 條 商業區內建築物之鄰幢間隔或同一幢建築物相對部分（如天井部分）之距離，不得小於該建築物平均高度之 0·二倍，並不得小於三公尺。但其鄰幢間隔或距離已達五公尺者，得免再增加。

第 29 條 商業區內建築基地之寬度（不含法定騎樓寬度）及深度不得小於左表規定：

商業區 種別	深度（公尺）		深 度（公 尺）	
	平 均	最 小	平 均	最 小
第一種	五	三	十五	九
第二種	五	三	十八	一〇·八
第三種	五	三	十八	一〇·八
第四種	五	三	十八	一〇·八

建築基地面積二分之一以上已符合平均寬深度者，得不受最小寬深度之限制。

第 30 條 （刪除）

第 31 條 （刪除）

第 32 條 （刪除）

第 33 條 （刪除）

第 33-1 條 商業區內建築物供戲院、劇院、電影院、歌廳或夜總會使用者，應依左表規定設置等候空間供觀眾排隊購票及等候進場等之用：

觀眾席樓地板面積 （平方公尺）	應設置等候空間面積
二〇〇以下部分	三十平方公尺
超過二〇〇未滿一 〇〇〇之部分	每滿一〇〇平方公尺 增設五平方公尺
一〇〇〇以上部分	每滿一〇〇平方公尺 增設三平方公尺

前項等候空間不得占用法定空地面積。其與依法留設之出入口空地及門廳合併設置者，應分別計算之。

- 第 33-2 條 前條第一項各類使用之等候空間合併設置者，得依左列規定放寬設置基準：
- (一) 二類或三家使用合併設置者，按其應設置之面積總和乘以 0.8 計算。
 - (二) 三類或三家以上使用合併設置者，按其應設置之面積總和乘以 0.7 計算。

第四章 工業區

第 34 條 (刪除)

第 35 條 在第二種工業區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第九組：社區通訊設施。
- (二) 第十組：社區安全設施。
- (三) 第十三組：公務機關。
- (四) 第二十七組：一般服務業之機車修理業及汽車保養所。
- (五) 第三十一組：修理服務業。
- (六) 第五十一組：公害最輕微之工業。
- (七) 第五十二組：公害較輕微之工業。
- (八) 第五十三組：公害輕微之工業。
- (九) 第五十四組：公害較重之工業。

二、附條件允許使用

- (一) 第六組：社區遊憩設施。
- (二) 第七組：醫療保健服務業。
- (三) 第八組：社會福利設施：附設托兒、托老設施及身心障礙設施。
- (四) 第十二組：公用事業設施。
- (五) 第十七組：日常用品零售業之飲食成品、糧食、水果。
- (六) 第二十一組：飲食業。
- (七) 第三十組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社。
- (八) 第三十五組：駕駛訓練場。
- (九) 第三十八組：倉儲業。
- (十) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。
- (十一) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組之廢棄物處理場（廠）。

第 36 條 在第三種工業區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第九組：社區通訊設施。
- (二) 第十組：社區安全設施。
- (三) 第十三組：公務機關。
- (四) 第二十七組：一般服務業之機車修理業及汽車保養所。

- (五) 第三十一組：修理服務業。
- (六) 第五十一組：公害最輕微之工業。
- (七) 第五十二組：公害較輕微之工業。
- (八) 第五十三組：公害輕微之工業。
- (九) 第五十四組：公害較重之工業。

二、附條件允許使用

- (一) 第三組：寄宿住宅。
- (二) 第六組：社區遊憩設施。
- (三) 第七組：醫療保健服務業。
- (四) 第八組：社會福利設施：附設托兒、托老設施及身心障礙設施。
- (五) 第十二組：公用事業設施。
- (六) 第十七組：日常用品零售業之飲食成品、糧食、水果。
- (七) 第二十一組：飲食業。
- (八) 第三十組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社。
- (九) 第三十五組：駕駛訓練場。
- (十) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。
- (十一) 第三十八組：倉儲業。
- (十二) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。
- (十三) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組之廢棄物處理場（廠）。

第 37 條 工業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：

工業區種別	建 蔽 率	容 積 率
第 二 種	四五%	二〇〇%
第 三 種	五五%	三〇〇%

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建率放寬如左：

- 一、第二種工業區，建蔽率五〇%。
- 二、第三種工業區，建蔽率六〇%。

第 38 條 工業區內建築物之高度比不得超過一·八，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

第 39 條 工業區內建築物須設置前院，其深度不得小於三公尺，且最小淨深度不得小於一·五公尺。

第 40 條 工業區內建築物須設置後院，其深度及深度比不得小於左表規定，且最小淨深度不得小於一·五公尺，深度並比照第十五條之一辦理。

工業區種別	深度（公尺）	深 度 比
第 二 種	三	〇·三

第 三 種	三	0·三
-------	---	-----

第 41 條 工業區內建築物之側面牆壁設有門窗者，須設置側院，其寬度不得小於三公尺，且最小淨寬度不得小於一·五公尺。

第 42 條 各種工業區內建築基地之寬度及深度不得小於左表規定：

工 業 區 種 別	深度（公尺）		深 度（公尺）	
	平均	最 小	平 均	最 小
第 二 種	八	四·八	二十	十二
第 三 種	五	三	十五	九

建築基地面積二分之一以上已符合平均寬深度者，得不受最小寬深度之限制。

第 43 條 （刪除）

第 43-1 條 工業區內得附條件允許策略性產業之使用。

第五章 行政區

第 44 條 在行政區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

（一）第七組：醫療保健服務業。（不包括精神病院）（二）第八組：社會福利設施。

（三）第九組：社區通訊設施。

（四）第十組：社區安全設施。

（五）第十三組：公務機關。

（六）第十四組：人民團體。

（七）第十五組：社教設施。

二、附條件允許使用

（一）第一組：獨立、變拼住宅。（限於原有住宅）

（二）第三組：寄宿住宅。

（三）第七組：醫療保健服務業之精神病院。

（四）第十二組：公用事業設施。

（五）第十六組：文康設施。

（六）第三十組：金融保險業。

第 45 條 行政區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：

建 蔽 率	三五%
容 積 率	四〇〇%

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬為百分之四十。

第 46 條 行政區內建築物高度比不得超過一·八，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

第 47 條 行政區內建築物須分別設置前院、側院及後院，其深度、寬度及深度比不得小於左表規定，且最小淨深度及淨寬度不得小於一·五公尺，深度並比照第十五條之一辦理。

前院深度（公尺）	六
側院深度（公尺）	三
後院深度（公尺）	三
後院深度比	0·三

第 48 條 行政區內建築物之鄰幢間隔或同一幢建築物相對部分（如天井部分）之距離，不得小於該建築物平均高度之 0·六倍，並不得小於六公尺。

第 49 條 行政區內原有住宅之建造，應依第一種住宅區之規定。

第 50 條 （刪除）

第六章 文教區

第 51 條 在文教區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

- （一）第四組：學前教育設施。
- （二）第五組：教育設施。
- （三）第六組：社區遊憩設施。
- （四）第七組：醫療保健服務業。（不包括精神病院）
- （五）第八組：社會福利設施。
- （六）第九組：社區通訊設施。
- （七）第十組：社區安全設施。
- （八）第十三組：公務機關。
- （九）第十五組：社教設施。
- （十）第十六組：文康設施。

二、附條件允許使用

- （一）第一組：獨立、變拼住宅（限於原有住宅）。
- （二）第三組：寄宿住宅。
- （三）第七組：醫療保健服務業之精神病院。
- （四）第十一組：大型遊憩設施。

- (五) 第十二組：公用事業設施。
- (六) 第十七組：日常用品零售業。
- (七) 第四十三組：攝影棚。
- (八) 第四十四組：宗祠及宗教建築。

第 52 條 文教區內建築物之違蔽率及容積率不得超過左表規定：

建 蔽 率	三五%
容 積 率	二四〇%

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬為百分之四十。

第 53 條 文教區內建築物高度比不得超過一·八，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

第 54 條 文教區內建築物須分別設置前院，側院及後院，其深度、寬度及深度比不得小於左表規定，且最小淨深度及淨寬度不得小於一·五公尺，深度比並比照第十五條之一辦理。

前院深度（公尺）	六
側院深度（公尺）	三
後院深度（公尺）	三
後院深度比	0·三

第 55 條 文教區內建築物之鄰幢間隔，不得小於該建築物平均高度之一〇倍，並不得小於六公尺。

第 56 條 （刪除）

第 57 條 文教區內原有住宅之建造，應依第一種住宅區之規定。

第七章 倉庫區

第 58 條 在倉庫區內得為左列規定之使用：

- 一、允許使用
 - (一) 第九組：社區通訊設施。
 - (二) 第十組：社區安全設施。
 - (三) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。
 - (四) 第三十八組：倉儲業。
 - (五) 第三十九組：一般批發業。
 - (六) 第四十組：農產品批發業。

二、附條件允許使用

第十二組：公用事業設施。

第 59 條 倉庫區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：

建 蔽 率	五五%
容 積 率	三〇〇%

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬為百分之六十。

第 60 條 倉庫區內建築物高度比不得超過一·八，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

第 61 條 倉庫區內建築物須設置後院，其深度不得小於三公尺，且最小淨深度不得小於一·五公尺，深度比不得小於〇·三，並比照第十五條之一辦理。但鄰接鐵路線者，不在此限。

第 62 條 倉庫區建築物之鄰幢間隔不得小於該建築物平均高度之〇·六倍，並不得小於六公尺。

第 63 條 (刪除)

第 64 條 (刪除)

第八章 風景區

第 65 條 在風景區內得為左列附條件允許使用：

- 一、第一組：獨立、變拼住宅。
- 二、第六組：社區遊憩設施。
- 三、第九組：社區通訊設施。
- 四、第十組：社區安全設施。
- 五、第十一組：大型遊憩設施。
- 六、第十二組：公用事業設施。
- 七、第十三組：公務機關。
- 八、第十五組：社教設施。
- 九、第十六組：文康設施。
- 十、第十七組：日常用品零售業。
- 十一、第四十一組：一般旅館業。
- 十二、第四十二組：國際觀光旅館業。
- 十三、第四十三組：攝影棚。
- 十四、第四十四組：宗祠及宗教建築。
- 十五、第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組之靈灰塔（堂）。（限於合法寺廟或宗祠內設置，並經臺北市都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過）

十六、第四十九組：農藝及園藝業。

第 66 條 風景區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：

建 蔽 率	一五%
容 積 率	六〇%

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬為百分之二十。

第 67 條 風景區內建築物須分別設置前院、側院及後院，其深度、寬度及深度比不得小於左表規定，且最小淨深度及淨寬度不得小於一·五公尺，深度比並比照第十五條之一辦理。

前院深度（公尺）	十
側院深度（公尺）	三
後院深度（公尺）	三
後院深度比	〇·六

第 68 條 風景區內建築物之高度比不得超過一·〇。

第 69 條 （刪除）

第 70 條 風景區內非經市政府核准，不得任意變更地形及砍伐樹木。

第九章 農業區

第 71 條 在農業區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

第四十九組：農藝及園藝業。

二、附條件允許使用

（一）第四組：學前教育設施。

（二）第八組：社會福利設施：附設托兒、托老設施及身心障礙設施。

（三）第十組：社區安全設施。

（四）第十二組：公用事業設施。

（五）第十三組：公務機關。

（六）第五十組：農業及農業建築。

第 71-1 條 農業區內原有合法建築物（包括農舍及農業倉庫）拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原地建造並以一戶一幢為原則。但得為獨立或雙拼住宅，雙拼住宅應以編有門牌之二幢或二戶以上合法建築物共同提出申請。

前項原有合法建築物原使用為第十七組日常用品零售業、第十九組一般零售業甲組之中西藥品、種子、園藝及園藝用品者，其拆除後之新建、增建、改建或修建之建築物，得為原來之使用。

第 71-2 條 農業區內申請建築與農業有關之臨時性寮舍，其申請人應具備農民身分並在該農業區內有農地或農場。

前項建築物係以竹、木、稻草、塑膠材料無固著基礎（離地面二公尺以內），角鋼（不固定焊接）、鐵絲網搭蓋之左列臨時性寮舍，且經農業主管機關認定係農業生產必要設施者，得免申請建築執照。但其用地不得分割或變更地目等則，如有擅自變更使用情事者，依違章建築處理辦法等有關規定處理之。

- （一）農作物栽培或育苗簡易蔭棚：其構造材料為木、竹、水泥桿、塑膠布或塑膠板等，每幢面積不得超過一四五平方公尺。
- （二）農作物栽培或育苗網室：其構造材料為水泥桿、塑膠布、塑膠網、鐵絲等，每幢面積不得超過三三〇平方公尺。
- （三）農作物害蟲防治網籠：其構造材料為角鋼、水泥桿、塑膠網等，每幢面積不得超過一三·二平方公尺。
- （四）簡易家禽寮：其構造材料為竹、木稻草、塑膠板等，每幢面積不得超過一四五平方公尺。
- （五）簡易工作寮：其構造材料為竹、木、塑膠板等，每幢面積不得超過一三·二平方公尺。

第 72 條 農業區內建築物之建蔽率及高度不得超過左表規定。但經市政府劃為防範水災須挑高建築之地區，其建築物之高度得提高為一〇·五公尺以上之三層樓。

建築物種類	建蔽率	高度
第一種：第五十組	五%	一〇·五公尺以下之三層樓
第二種：其他各組	四〇%	七公尺以上之二層樓
第三種：原有合法建築物拆除後之新建、增建、改建或修建	四〇%	一〇·五公尺以下之三層樓

前項第一種建築物建蔽率不限於同一宗基地。但建築面積不得超過一六五平方公尺。

第一項第二種建築物其他各組之第十三組：公務機關（限供消防隊使用），其建築物之高度得提高為一〇·五公尺以下之三層樓。

第一項第三種原有合法建築物拆除後之新建、增建、改建或修建，其建築面積（包括原有未拆除建築面積）合計不得超過一六五平方公尺。

第 72-1 條 農業區內申請建築者，建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上將建築物及空地分別著色標示之，其建蔽率已達最高限制者，嗣後不論該地是否分割，均不得再申請建築。

第 73 條 (刪除)

第 74 條 農業區內非經市政府核准，不得砍代樹木。但為管理、撫育所必要者，不在此限。

第十章 保護區

第 75 條 在保護區內得為左列規定之使用：

一、允許使用

第四十九組：農藝及園藝業。

二、附條件允許使用

(一) 第四組：學前教育設施。

(二) 第六組：社區遊憩設施。

(三) 第八組：社會福利設施。

(四) 第十組：社區安全設施。

(五) 第十二組：公用事業設施。

(六) 第十三組：公務機關。

(七) 第三十六組：殮葬服務業。

(八) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之營業性停車空間及計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場。

(九) 第三十八組：倉儲業之遊覽汽車客運車輛調度停放場。

(十) 第四十三組：攝影棚。

(十一) 第四十四組：宗祠及宗教建築。

(十二) 第四十五組：特殊病院。

(十三) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組。

(十四) 第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組。

(十五) 第五十組：農業及農業建築。

(十六) 第五十一組：公害最輕微之工業。

(十七) 第五十五組：公害嚴重之工業之危險物品及高壓氣體儲藏分裝業。

第 75-1 條 在保護區內得為前條規定及左列附條件允許使用：

一、國防所需之各種設施。

二、警衛、保安或保防設施。

三、室外露天遊憩設施及其附屬之臨時性建築物。

四、造林或水土保持設施。

五、為保護區內地形、地物所為之工程設施。

第 75-2 條 保護區之原有合法建築物（包括農舍及農業倉庫）拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原地建造並以一戶一幢為原則，但得為獨立或雙拼住宅，雙拼住宅應以編

有門牌之二幢或二戶以上合法建築物共同提出申請。

前項原有合法建築物原使用為第十七組日常用品零售業，第十九組一般零售業甲組之中西藥、種子、園藝及園藝用品、第二十一組飲食業及第二十六組日常服務業者，其拆除後之新建、增建、改建或修建之建築物，得為原來之使用。

第 76 條 保護區內建築物之建蔽率及高度不得超過左表規定：

建築物種別	建蔽率	高度(公尺)
第一種：原有合法建築物拆除後之新建、增建、改建或修建。	三〇%	七公尺以下之二層樓
第二種：第十組、第十二組、第十三組	三〇%	七公尺以下之二層樓
第三種：第五十組	五%	七公尺以下之二層樓
第四種：第四十四組	一五%	十五公尺以下之二層樓
第五種：其他各組	一五%	七公尺以下之二層樓

前項第一種原有合法建築物拆除後之新建、增建、改建或修建、其建築面積（包括原有未拆除建築面積）合計不得超過一六五平方公尺。

第一項第二種建築物之第十三組：公務機關（限供消防隊使用），其建築物之高度得提高為一〇·五公尺以下之三層樓。

第一項第三種建築物之建蔽率不限於同一宗基地，但建築面積不得超過一六五平方公尺。

第 77 條 （刪除）

第 78 條 保護區內之土地，禁止左列行為，但第七十五條及第七十五條之一所列各款所必須並經市政府核准者，不在此限。

- 一、砍伐竹木。但間伐經市政府核准者，不在此限。
- 二、破壞地形或改變地貌。
- 三、破壞或污染水源、堵塞泉源、改變水路或填埋池塘、沼澤。
- 四、採取土石。
- 五、焚燬竹木花草。
- 六、名勝古蹟與史蹟之破壞。
- 七、其他經市政府認為應行禁止之事項。

第 78-1 條 行水區內土地及建築物使用應依水利法及相關法令規定辦理。

第 78-2 條 保存區內土地及建築物使用應依文化資產保存法及相關規定辦理。

第十一章 綜合設計放寬與容積獎勵規定

第 79 條 建築基地符合左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，或符合左表規定者。

但跨越二種使用分區之建築基地。各分區所占面積與左表之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左表規定者：

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左表規定者：

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、大小及形狀符合左表規定者：

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 （公尺）	與臨接道路 之高度差 （公尺）

帶狀式	四	五〇	
廣場式	八	各種商業區： 一〇〇	
人工地盤			四·五以下
建築物地面層挑空	地面層僅有柱、樓梯、電梯間及設備之附屬設施等構造物。		

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，不低於左表規定者：

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、第三種商業區、市場用地	四〇以上
第四種商業區	三〇以上

前項第四款及第五款之公共開放空間，其有效面積之計算，依左列規定辦理：

- 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。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。
- 二、附設透明且可通風之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，以其面積之〇·六倍視為有效面積。其簷高十公尺以上者，以其面積之〇·八倍視為有效面積。
- 三、以人行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，以其面積之〇·六倍視為有效面積。
- 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，以其面積之〇·六倍視為有效面積，在七公尺以上者，以其面積之〇·八倍視為有效面積。

第 80 條

符合前條規定之建築基地，其建築物容積率與高度得依左列規定放寬：

- 一、容積率之放寬：建築物允許增加之總樓地板面積，第一種商業區或市場用地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。

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。

- 第 80-1 條 建築基地提供地下建築物之進、排風口、樓梯間出入口、公共人行陸橋或人行地下穿越道使用，室內型公共設施空間供文教、藝術展覽、表演使用、觀景平台及產業性公眾使用之服務性或公益性設施並經都市計畫主管機關核准者，得不計入樓地板面積並得予增加地板之獎勵，其增加部分之獎勵規定由市政府定之，但最高不得超過原基準容積百分之五。
- 第 80-2 條 建築基地面積達二〇〇〇平方公尺以上者，其容積率及建築物高度得視地區都市計畫情形酌予放寬，但不得超過原基準容積百分之三十。
因前項優惠容積率所增之收益，於扣除營建及管銷成本之淨利益應提供市政府百分之七十萬回饋。
前項回饋得以樓地板面積或代金為之，限用於公有出租住宅、公共服務空間、社會福利文化設施及都市建設等。
有關前項之核算及回饋方式與管理之實施要點由市政府定之並送臺北市議會備查。
- 第 80-3 條 為提昇整體都市生活環境品質，本市公共設施完竣地區之建築空地，土地所有權人應善盡管理維護之責任。建築前提供作為綠地或其他公益性設施供公眾使用並經市政府核准者，其容積得酌予獎勵，如未能善盡管理維護責任，致有礙公共安全，公共衛生或都市景觀者，市政府得限期令其改善，逾期仍不改善者，其容積得酌予減低，其容積之增減，最高不得超過百分之五。
前項空地維護管理要點，由市政府定之，並送臺北市議會備查。
- 第 80-4 條 大眾運輸系統之車站半徑五〇〇公尺範圍內地區，經循都市計畫程序劃定者，其容積率得酌予提高，但不得超過基準容積百分之三十。
都市更新地區依都市更新實施辦法相關規定辦理，不受前項但書之限制。
- 第 81 條 公共開放空間之設置應依左列規定辦理：
一、公共開放空間應儘量面臨道路留設。
二、建築基地面臨之道路未設人行道者，應留設人行步道，其寬度最小應為四公尺。
三、在缺少公園、綠地之各種住宅區內，公共開放空間應集中留設闢建公園。
四、公共開放空間之留設應充分考慮能與現有公園、廣場或步道等連接。
五、公共開放空間之留設應與鄰地留設之空地充分配合。
- 第 82 條 公共開放空間之留設，除應予綠化，設置遊憩設施及明顯永久性標誌外，於領得建築物使用執照後應全天開放供民眾使用，非經領得變更使用執照，不得任意變更開放空間內之各項設施、搭建構造物或作其他使用。
- 第 82-1 條 前條公共開放空間之設置及管理維護要點由市政府定之。

第十二章 公共設施用地

第 83 條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不超過左表規定。但都市計畫圖中另有規定者，不在此限。

（第八十三條第一項之附表請參閱臺北市政府公報八十八年夏字第二十一期22頁）前項各公共設施之管制不予規定者，各該主管機關應會同都市計畫主管機關考量公共安全、都市景觀及公害防治等與公益有關之事項後，自行規定。

私立學校已於都市計畫圖上標明為「私立xxx學校用地」者，比照第一項學校用地辦理。

第 84 條 公共設施用地內建築物之高度比不得超過一·八，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

第 85 條 公園及兒童遊樂場內建築物（不包括停車空間）須分別設置前院、側院及後院，其深度、寬度及深度比不得小於左表規定，且最小淨深度、最小淨寬度不得小於一·公尺，深度比並比照第十五條之一辦理。

前院深度（公尺）	十
側院寬度（公尺）	十
後院深度（公尺）	二十
後院深度比	一·0

第 86 條 已開闢之公共設施用地非經市政府核准，不得設置廣告物。但市場用地得比照第三十二條規定辦理。

第十二之一章 停車空間、裝卸位

第 86-1 條 建築物新建、改建、變更用途或增建部分應依都市計畫規定設置停車空間，都市計畫未規定者，依左表規定。

但基地面積達一000平方公尺以上之公有建築物之停車空間應依左表規定加倍留設。

（本表請參閱臺北市政府公報八十八年夏字第二十一期22頁）

第 86-2 條 建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依左表規定設置裝卸位：
（第八十六條之二之附表請參閱臺北市政府公報八十八年夏字第二十一期23頁）

第十三章 騎樓及無遮簷人行道

第 87 條 商業區內臨接寬度在七公尺以上道路之建築基地，其建築物應設置騎樓，如自願退縮騎樓地，設置無遮簷人行道而不妨礙市容觀瞻者，其退縮部分得做為空地計算。

第 88 條 行政區、文教區及保護區應退縮三·六四公尺建築，其退縮部分得做為空地計算。

- 第 88-1 條 農業區應退縮三·六四公尺建築，但第一種（第五十組）建築物與都市計畫道路境界線之距離不得小於十公尺，其退縮部分得做為空地計算。
- 第 89 條 公共設施用地除市場及停車場外，應退縮三·六四公尺建築，其退縮部分得作為空地計算。
交通用地依大眾捷運系統土地聯合開發辦法聯合開發者，得會同都市計畫主管機關個案檢討，不受前項之限制。
- 第 90 條 工業區內臨接寬度十一公尺以上之都市計畫道路，應退縮留設三·六四公尺無遮簷人行道，其退縮部分得做為空地計算。
- 第 91 條 住宅區內經市政府指定之道路，應留設騎樓或退縮留設三·六四公尺無遮簷人行道，臨接該道路部分得免設置前院或側院或後院，其退縮部分得做為空地計算。
- 第 92 條 依第八十七條至第九十一條規定應退縮建築或留設無遮簷人行道部分，不得縮部分得做為空地計算。

第十四章 原有不合規定之土地及建築物使用

- 第 93 條 適用本規則後，不合本規則規定之原有土地及建築物，為便利管制，區分為左列三類：
- 一、第一類：嚴重破壞環境品質者：
- （一）設於住宅區、行政區、文教區內之第三十四組、第四十五組、第四十七組、第四十八組、第五十三組、第五十四組、第五十五組及第五十六組使用。
- （二）設於商業區、倉庫區、風景區、農業區內之第五十四組、第五十五組及第五十六組；設於商業區、工業區、風景區內之第四十七組、第四十八組；設於商業區內之第四十五組；設於風景區內之第五十三組；設於保護區內之第五十四組及第五十五組使用。但危險物品及高壓氣體儲藏、分裝業，不在此限。
- 二、第二類：與主要使用不相容者：
- （一）設於第一種住宅區、第二種住宅區內之第二十四組
（僅油漆、塗料、顏料、染料）、第二十五組（僅蛇類、化工原料）、第四十六組、第五十一組及第五十二組使用。
- （二）設於商業區內之第五十三組；設於行政區、文教區內之第四十六組、第五十一組及第五十二組，設於倉庫區、農業區、保護區內之第五十三組；設於風景區內之第四十六組及第五十二組使用。
- （三）第三類：設於各種分區內不合各分區之土地及建築物使用規定，而不屬於前二類者。
- 第 94 條 前條規定之土地及建築物，其使用之繼續、中斷、停止、擴充或變更，依左列規定辦理：
- 一、第一類、第二類者，市政府得視情況依規定限期令其變更使用或遷移。
- 二、第三類者，自適用本規則之日起，得繼續使用至新建止。

- 三、第一類與第二類於停止使用滿一年及第三類於停止使用滿二年者，不得再繼續為原來之使用。
- 四、原有不合規定使用之建築物得改為妨害較輕之使用。
- 五、原有不合規定使用之建築物，因災害損壞時，除位於公共設施保留地外，准予修繕但不得新建、增建、改建。

第十五章 附則

- 第 95 條 市政府得視需要設臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會，審議左列事項：
- 一、本市都市計畫說明書中載明需經審查地區大規模建築物、特種建築物及本市重大公共工程、公共建築。
 - 二、依都市計畫規定指定為土地開發許可地區之開發許可。
- 前項委員會之組織、開發許可審議項目、作業程序及第一款規定之建築物種類，審議收費基準由市政府定之，並送臺北市議會備查。
- 第 95-1 條 本規則各使用分區之土地及建築物使用，市政府認為有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或公共利益之虞者，得禁止之。
- 第 96 條 (刪除)。
- 第 97 條 不合本規則有關最小建築基地之寬度及深度之規定，得依照臺北市畸零地使用規則之規定辦理。
- 第 97-1 條 電信、電力、郵政、瓦斯、自來水等公用事業突出地面之設施，與公共汽車候車亭、花台、座椅、消防栓、垃圾筒及其他類似街道設施之設計及設置地點，應經市政府主管機關核准。
- 第 97-2 條 建築基地之法定空地除停車空間、通道及其他必要設施外，應予綠化，其實施要點由市政府定之。
- 第 97-3 條 建築物地下層之間，於不妨礙地下管線之埋設及無安全之虞且經市政府核准者，得設置通道相連之。
- 第 97-4 條 具有反應性、自燃性常溫常壓下為氣態或易揮發性液態毒性化學物質，其無污染環境或危害人體健康之虞者，限貯存於倉庫區。
- 第 97-5 條 本規則所稱附條件允許使用者，其核准基準由市政府定之，並送臺北市議會備查。
- 第 97-6 條 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。
- 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。

- 第 97-7 條 本市為加速都市計畫公共設施保留地之取得，保存歷史街區及歷史建築物，並維護都市景觀及開發之公平合理性，建築基地之建築樓地板面積得以移轉至其他建築基地，其實施要點由市政府定之，並送臺北市議會備查。
- 第 97-8 條 市政府為執行都市計畫變更所得之捐獻或回饋得成立特種基金管理之，其收支保管及運用辦法由市政府另定之。
- 第 98 條 本規則自發布日施行。