

112年度臺北市都市及建築法令說明會  
臺北市土地使用分區管制自治條例及  
附條件允許使用標準修正說明  
暨相關函釋

112年9月13日



臺北市政府  
都市發展局

顏邦睿股長



# 簡報大綱

01

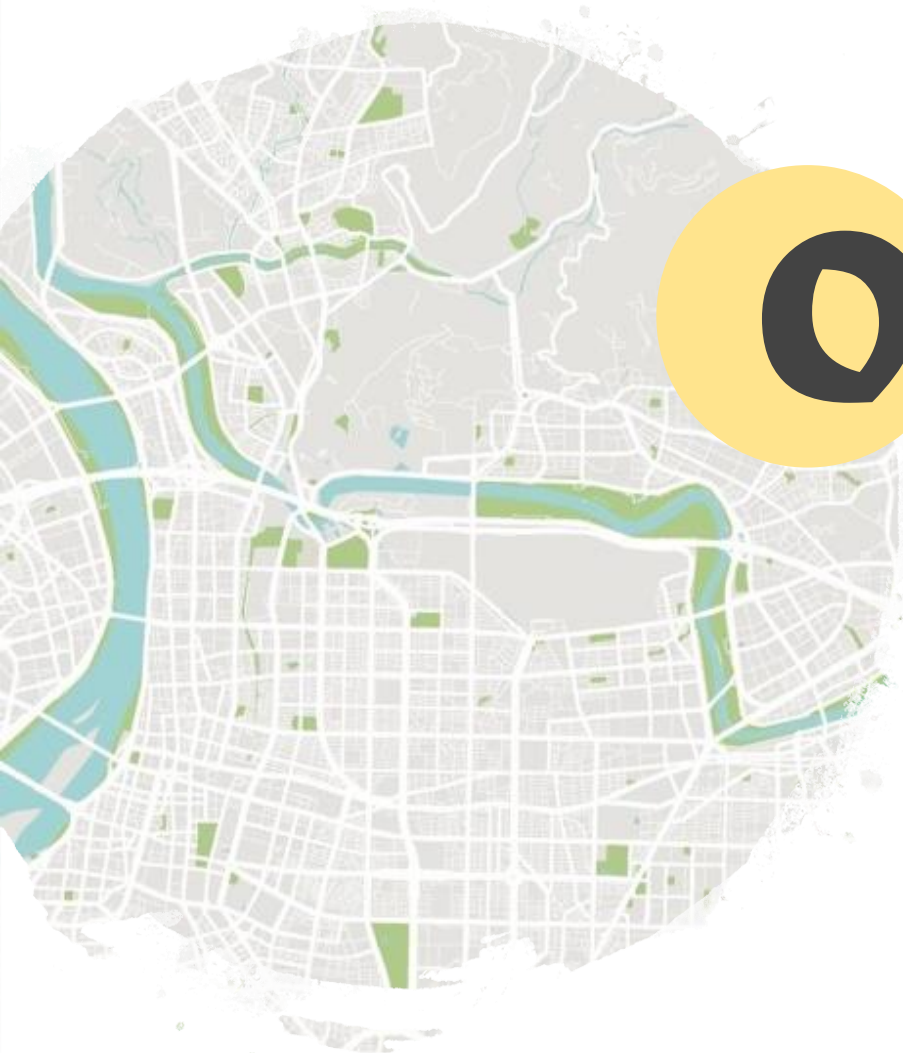
本市土地使用分區管制自治條例修正案

02

本市土地使用分區附條件允許使用標準修正案

03

本市都市計畫暨土地使用管制相關函釋



01

# 本市土地使用分區管制 自治條例修正案

# 近期修法歷程

**107.11.21**

配合危老重建  
放寬建築高度、  
高度比、後院  
深度比及住宅  
區建蔽率

**110.02.05**

- 放寬住三附條件  
允許設置健身房
- 放寬市場用地建  
蔽率、容積率

**110.12.30**

- 放寬住宅區後院深度比
- 調整農業區及保護區之  
建築強度規定
- 放寬營業性停車空間、  
土資場等之設置區位等

**108.02.23**

- 修正使用組及使用項目
- 放寬住三附條件允許設  
置運動訓練班、機車修  
理、寵物相關服務業等

**110.08.20**

- 放寬公園、兒童遊樂  
場設置花架、涼亭不  
受院落限制

**111.10.20**

- 修正體例



# 放寬使用規定

現：現行規定  
前：108.02.23修法前

組別編號	使用組及使用項目	住宅區							商業區				工業區		行政區	文教區	風景區	農業區	保護區	
		住一	住二		住三	住三之一	住三之二	住四	住四之一	商一	商二	商三	商四	工二						工三
			住二之一	住二之二																
4	托兒教保服務設施	現	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	×	△	△		
		前	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	×	△	△
14	人民團體	現	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	×	×	×	×	
		前	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	×	×	×	×	
16	文康設施 (四)區民、里民及社區 活動中心(場所)	現	△	△	△	○	○	○	○	○	○	△	△	△	○	△	×	△		
		前	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	○	△	×	×	
17	日常用品零售業 (三)糧食 (四)蔬果 (五)肉品、水產	現	△	△	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	△	△	△	※	
		前	△	△	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	△	△	×	※	
19	一般零售業甲組 (二十)種子、園藝 及其用品	現	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	△	※	
		前	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	※	※

110.12.30

110.12.30

# 放寬使用規定

現：現行規定  
前：108.02.23修法前

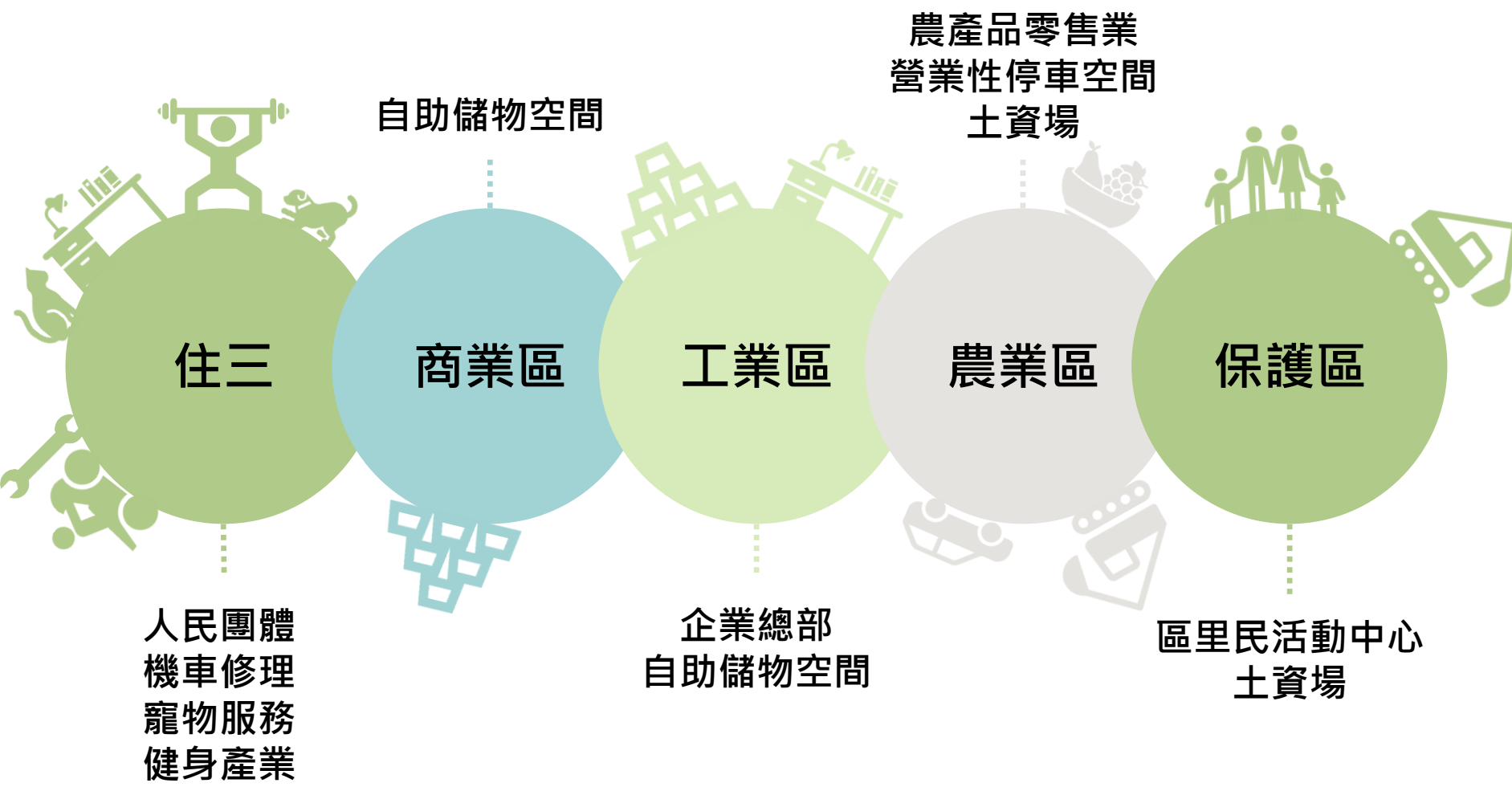
組別編號	使用組及使用項目	住宅區						商業區				工業區		行政區	文教區	風景區	農業區	保護區		
		住一	住二		住三	住三之一	住三之一	住四	住四之一	商一	商一	商二	商四						工一	工二
			住二之一	住二之二																
19	一般零售業甲組(三十)機車及其零件等之出售或展示(僅得附屬於第二十七組：一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定)	現	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×	
		前	×	×	×	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×	
27	一般服務業(四)運動訓練班	現	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×	
		前	×	×	×	△	△	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	
	(十三)機車修理及機車排氣檢定	現	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×	
		前	×	×	×	△	△	△	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	
	(十九)寵物美容	現	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×	
		前	×	×	×	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×	
	(二十)寵物寄養	現	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×	
		前	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	
	(二九)自助儲物空間	現	×	×	×	×	×	×	△	△	△	△	○	○	×	×	×	×	×	
		前	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

# 放寬使用規定

現：現行規定  
前：108.02.23修法前

組別編號	使用組及使用項目	住宅區							商業區				工業區		行政區	文教區	風景區	農業區	保護區
		住一	住二 住二之一 住二之二	住三	住三之一 住三之二	住四	住四之一	商一	商二	商三	商四	工一	工二						
33	健身服務業 (二)國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房	現	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×
		前	×	×	×	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×
37	旅遊及運輸服務業 (六)營業性停車空間	現	△	△	△	△	△	△	△	○	○	○	△	△	△	△	△	△	△
		前	×	×	△	△	△	△	△	○	○	○	△	△	×	×	×	×	△
46	施工機料及廢料堆置或處理 (四)土石方資源、營建混合物、營建廢棄物	現	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	×	×	×	△	△
		前	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	×	×	×	×	×
其他	✓ 放寬 <u>工業區</u> 設置經主管機關認定之 <u>企業營運總部</u> ✓ 放寬 <u>文教區</u> 設置主管機關核准之 <u>建教合作相關產業</u>																		

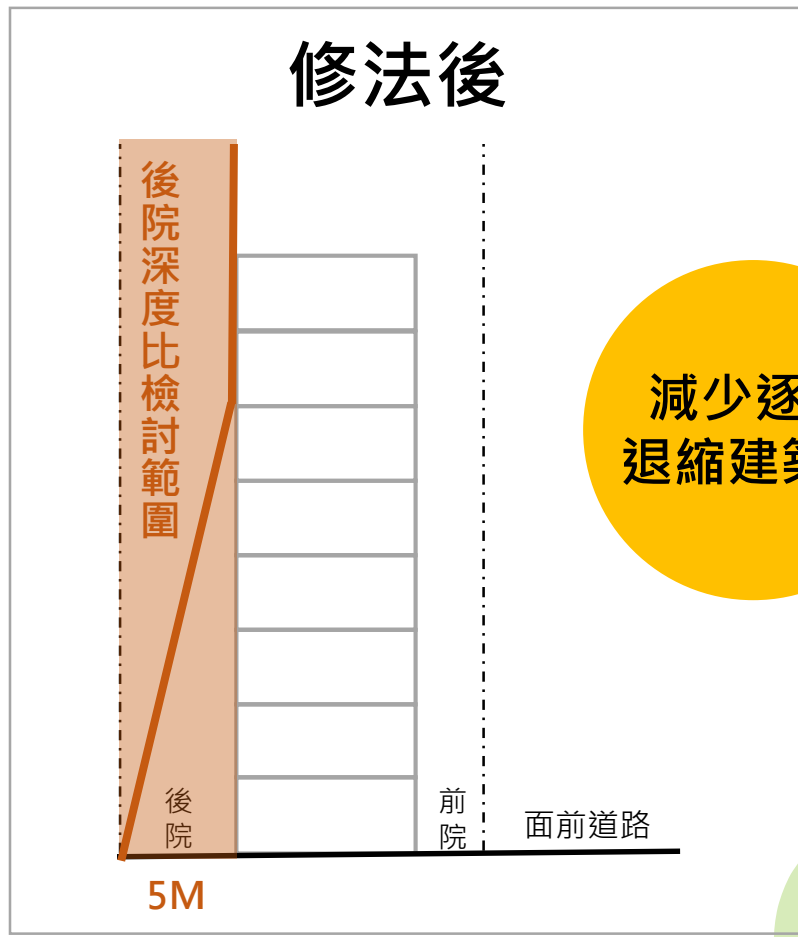
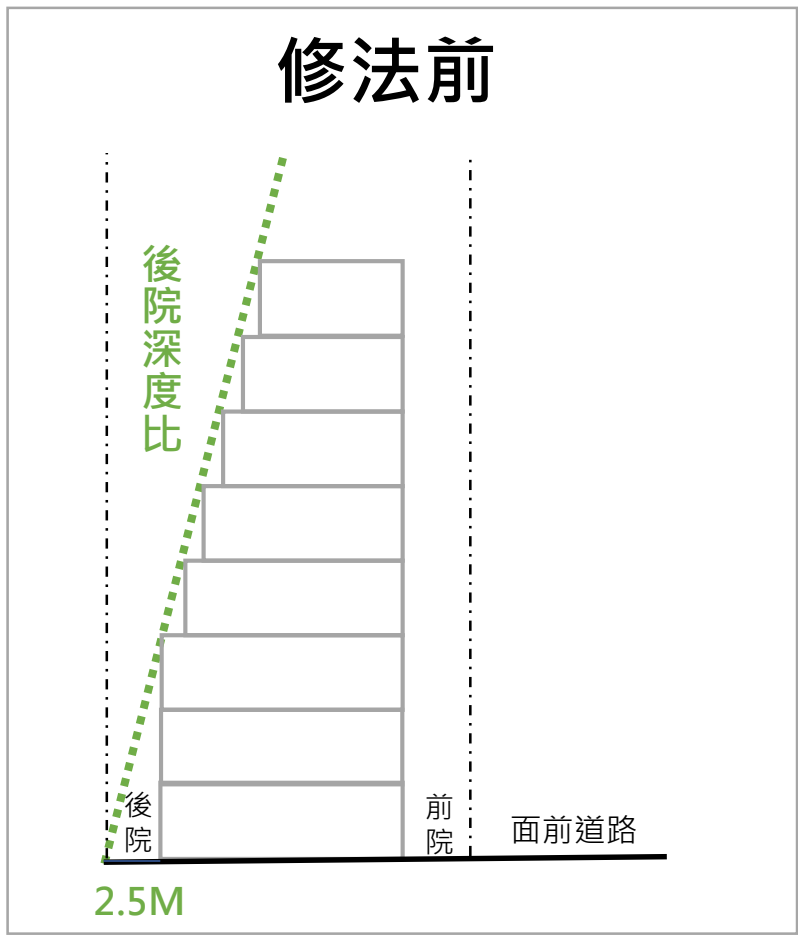
# 放寬使用規定





# 放寬住宅區後院深度比(\$15)

第十五條 住宅區內建築物須設置後院，其深度及深度比不得小於下表規定，且其最小淨深度不得小於一·五公尺。但自建築基地後面基地線超過深度五公尺範圍部分，不受後院深度比之限制。



減少逐層  
退縮建築物

# 修正農業區、保護區建築強度規定(§72、76)

01

配合農業區、保護區放寬使用項目規範建築強度

02

防治保護區製茶業違規作飲食業、住宅等課題

03

併同檢討較無大規模建築量體需求之使用

分區	行業別	建蔽率		高度		建築面積(m <sup>2</sup> )、斜屋頂	
		修正後	修正前	修正後	修正前	修正後	修正前
農業區	農產品零售業(17組、19組)	10%	-	10.5公尺以下之3層樓	-	165、斜屋頂	-
	旅遊及運輸服務業(37組)	10%	-	10.5公尺以下之3層樓	-	165、斜屋頂	-
	施工機料及廢料堆置或處理(46組)	10%	15%	10.5公尺以下之3層樓	7公尺以下之2層樓	165、斜屋頂	斜屋頂
保護區	製茶業(51組)	10%	15%	10.5公尺以下之3層樓	7公尺以下之2層樓	165、斜屋頂	-
	旅遊及運輸服務業及倉儲業之各類車輛調度場(37組、38組)	10%	15%	10.5公尺以下之3層樓	7公尺以下之2層樓	165、斜屋頂	-
	施工機料及廢料堆置處理(46組)	10%	15%	10.5公尺以下之3層樓	7公尺以下之2層樓	165、斜屋頂	-

參考農業區、保護區設置農舍之建築強度規定修正

# 修正農業區、保護區建築強度規定(§72、76)

臺北市政府 令

發文日期：中華民國111年7月7日  
發文字號：府都規字第11130442341號



臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱本自治條例）第七十二條、第七十六條有關農業區、保護區內各種建築物之高度，為該種建築物自基地地面計量至建築物最高部分之垂直高度上限。但有下列情形之一者，設置高度在六公尺以內之屋頂突出物，不計入建築物高度：

- 一、農業區第三種建築物及保護區第二種、第五種、第六種建築物。
- 二、於一百零二年一月一日至一百一十年十二月三十一日間，已提出建築申請之案件，其程序未終結，且申請時依本自治條例規定非屬應設置斜屋頂之建築物。

市長柯文哲

本府97年3月24日府都規字第09730806200號令停止適用

- ✓ 應設置斜屋頂建築物：依斜屋頂辦法檢討，建築物高度之計算包含屋突
- ✓ 非應設置斜屋頂建築物：放寬設置6公尺以下屋突得不計入建築物高度

# 農業區、保護區設置斜屋頂規定(§72、76)

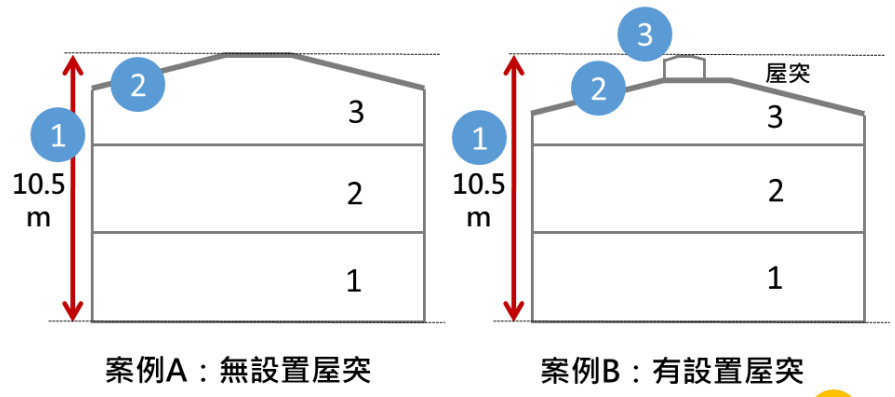
**農業區** 第七十二條 第一項第一種、第二種及第四種建築物應設置斜屋頂，其相關規範由市政府定之。

**保護區** 第七十六條 第一項第一種、第三種及第四種建築物應設置斜屋頂，其相關規範由市政府定之。

## 修正「臺北市農業區保護區建築物及有頂蓋農業設施斜屋頂設置辦法」第二條

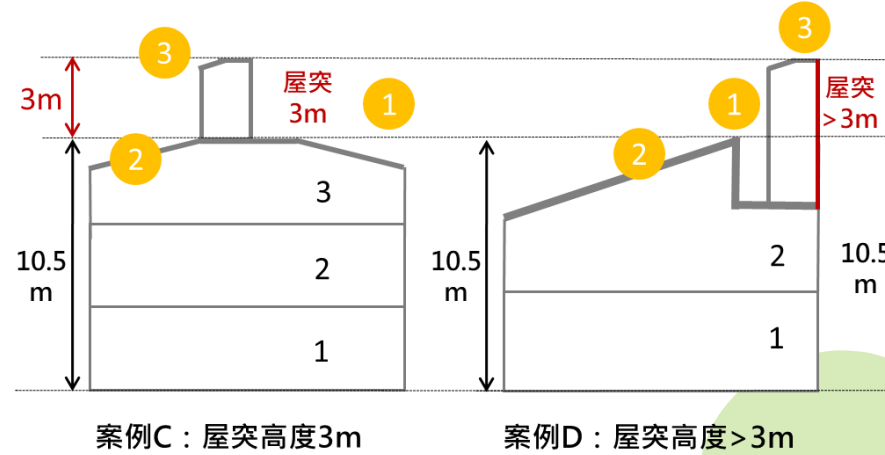
### 修法前

- 1 垂直高度為10.5m
- 2 按頂層樓地板面積之80%設置斜屋頂
- 3 按屋突各部分投影面積之60%設置斜屋頂
- 4 斜屋頂面向



### 修法後

- 1 屋突高度在3公尺以內者，不計入斜屋頂高度
- 2 按頂層樓地板面積之70%設置斜屋頂
- 3 按屋突各部分投影面積之50%設置斜屋頂
- ~~4 斜屋頂面向~~



註：示意圖係以自治條例§72、§76規定高度10.5公尺以下之建築物為例

# 放寬公共設施用地規定(§83、85)


## 市場用地

### 放寬建蔽率、容積率


第八十三條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定。但都市計畫書圖中另有規定者，不在此限。

種類		建蔽率	容積率	備註	
				修法後	修法前
市場用地	各種住宅區及其他使用分區	與毗鄰使用分區之建蔽率一致	與毗鄰使用分區之允許建築容積強度一致	本自治條例 <u>八十八年四月三十日</u> 修正公布前，業經 <u>私人設立</u> 或依 <u>臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例核准投資之民有市場</u> 其建蔽率依六〇%，容積率依三六〇%辦理。	本自治條例修正公布前，經市政府同意，已提出申請之獎勵投資案，其建蔽率依六〇%，容積率依三六〇%辦理。
	第一種商業區	五〇%	三六〇%		
	第二、三、四種商業區	六〇%	五六〇%		


適用時間  
明確



保障既有  
市場權益



幫助老舊  
市場改建



# 放寬公共設施用地規定(§83、85)

## 公園用地

### 放寬設置花架、涼亭不受院落限制

修法後	
<p><b>第八十五條</b> 公園及兒童遊樂場內建築物（不包括停車空間、<b>花架及涼亭</b>）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下表規定，且最小淨深度、最小淨寬度不小於一·五公尺，深度比並比照第十五條之一辦理。</p>	
前院深度(公尺)	十
側院寬度(公尺)	十
後院深度(公尺)	二〇
後院深度比	一·〇

修法前	
<p><b>第八十五條</b> 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下表規定，且最小淨深度、最小淨寬度不小於一·五公尺，深度比並比照第十五條之一辦理。</p>	
前院深度(公尺)	十
側院寬度(公尺)	十
後院深度(公尺)	二〇
後院深度比	一·〇



東湖5號公園(面積796m<sup>2</sup>)

前院深度(m)	10	4.8	✘
側院深度(m)	10	16.6 / 9.6	✘
後院深度(m)	20	12	✘

解決形狀特殊、小面積公園規劃配置問題



# 配合危老重建放寬規定(§95-3)

危老條例§7：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。

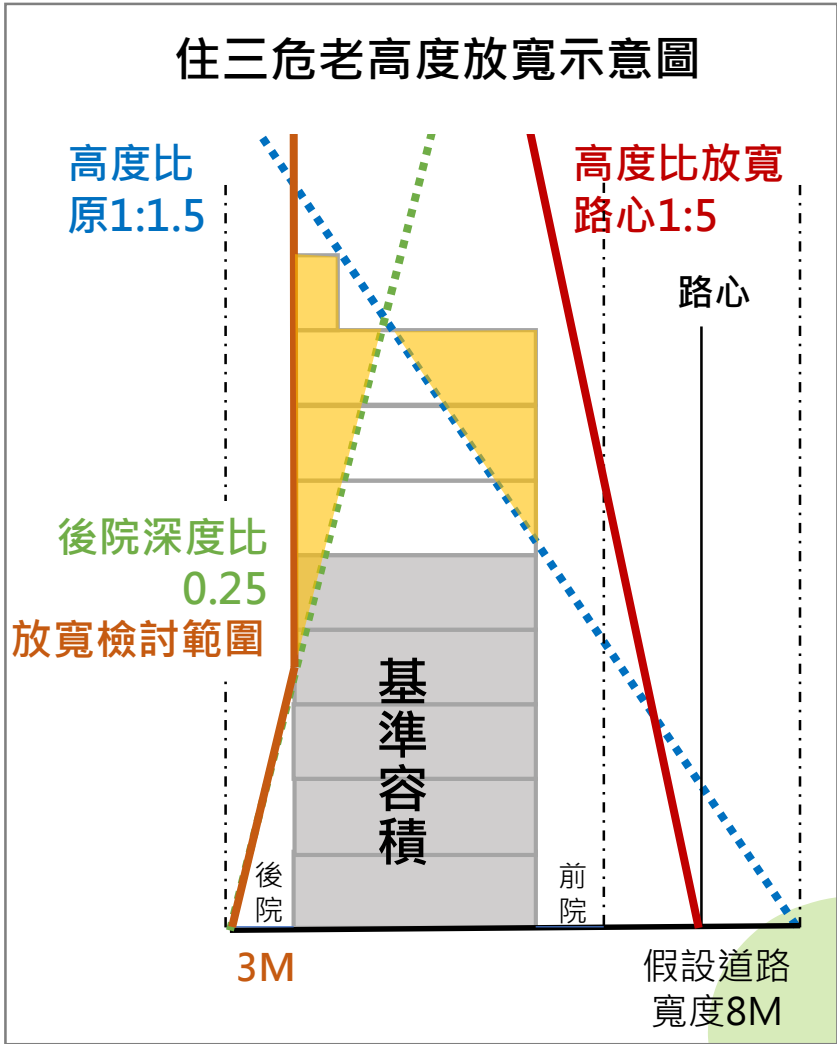
## 建築物高度

- ✓ 高度比放寬自路心檢討1:5
- ✓ 後院深度比檢討範圍放寬為自後面境界線起算3公尺
- ✓ 住一、住二高度放寬為10.5、21公尺，皆不限制樓層數

## 住宅區建蔽率

✓ 得依原建蔽率重建，但不得超過：

住宅區種別	小基地 (1千m <sup>2</sup> 以下)	大基地 (超過1千m <sup>2</sup> )
住二及加級 (限集合住宅)	50%	40%
住三、住四及加級	60%	50%



# 配合危老重建放寬規定(§95-3)

## 住二、住二之一、住二之二放寬建蔽率之條件

修法後	修法前	修正重點
<p><b>第九十五條之三</b> ..... 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。</p>	<p><b>第九十五條之三</b> ..... 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<u>原領有使用執照且登載為集合住宅者</u>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。</p>	<p>實務上獨立、雙併住宅等建築物亦有現況建蔽率大於法定建蔽率之情形，爰<b>放寬可申請依原建蔽率重建者，不以集合住宅為限。</b></p>

# 配合危老重建放寬規定(§95-3)

## 住宅區危老重建基地之院落檢討

修法後	修法前	修正重點
<p><b>第九十五條之三</b> ..... <u>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：</u> 一、<u>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</u>建築基地平均深度小於十六公尺。 二、<u>第四種住宅區、第四之一種住宅區</u>建築基地平均深度小於十四公尺。</p>	<p><b>第九十五條之三</b> ..... (無)</p>	<p>增訂第三項。 為避免基地深度不足者，受限土管院落規定影響危老重建意願，爰<b>放寬前院、後院之檢討規定，並免檢討後院深度比。</b></p>

# 配合危老重建放寬規定(§95-3)

## 特定專用區之適用

108年5月7日府授都規字第1083038895號函

- **建蔽率放寬**：分區名稱含「住宅」文字（如○○住宅特定專用區），且建蔽率規定與住二至住四、住宅加級地區相同。
- **高度放寬**：高度規定與住一、住二相同，或敘明比照。

## 危老獎勵容積不受都計規定容積上限限制

108年6月10日北市都規字第1080125725號函

- 危老條例第6條第1項規定：...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。
- 依危老條例申請容積獎勵之總容積上限已逾二倍者，則得不受松山通檢細部計畫案內二倍容積上限規定。

## 危老高度比可依原規定並可計永久性空地

111年3月10日府授都規字第1113018778號函

- 考量土管第95條之3規定屬危老條例授權所訂之「得」予放寬規範，自得依土管原規定檢討建築物高度比。
- 土管第12、13條規定屬高度比計算方式，皆可據以計算高度比。

### 土管§95之3放寬建蔽率認定原則

112年5月16日北市都授建字第1126114486號函

- 使照登載用途為「住宅」且為63年2月15日前建照者，得依土管§95之3第2項第1款放寬建蔽率

# 配合危老重建放寬規定(§95-3)

## 特定專用區危老基地 (108年5月7日府授都規字第1083038895號函)

二、本府基於協助推動危老建築物重建作業立場，有關依都市計畫法第三十二條劃設之特定專用區依土管第九十五之三申請建築物高度及建蔽率放寬認定原則如下：

- (一) **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。但依本市商業區通盤檢討案所變更劃設之商特區，因主要計畫已屬商業區，無法適用。
- (二) **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。

按：本府108年10月25日府都規字第10830977741號公告「修訂『臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案』(第二次修訂)」，增訂「本計畫區內原屬住宅區之商特區依都市危險及老舊建築重建條例規定實施重建者，**得依本市土地使用分區管制自治條例第 95 條之 3 申請放寬建蔽率，其放寬標準準用原屬分區之規定。**」

### 特定專用區之適用

- ✓ **建蔽率放寬**：分區名稱含「住宅」文字（如○○住宅特定專用區），且建蔽率規定與住二至住四、住宅加級地區相同。
- ✓ **高度放寬**：高度規定與住一、住二相同，或敘明比照



# 配合危老重建放寬規定(§95-3)

## 危老獎勵容積不受都計規定容積上限限制

(108年6月10日北市都規字第1080125725號函)

二、查有關危老條例第6條第1項規定與本府108年4月25日府都規字第10830178021號公告「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內就「敦化南北路特定專用區」範圍訂定容積上限規定競合疑義，經內政部營建署108年5月20日營署更字第1080027623號函釋(略以)：「查都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第6條第1項規定...又『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』，為本署107年3月30日營署更字第1071159777號函明釋在案。故申請危老重建時，如以原建築容積加計本條例之獎勵後，致有超出都市計畫書所定之容積管制上限，應不屬抵觸都市計畫書之情形。...申請本條例容積獎勵後再申請容積移轉或增額容積是否妥適部分，因涉貴市自治法規及都市計畫規定，宜由貴府本於權責酌處。」。

三、是以，於本市敦化南北路特定專用區之建築基地依危老條例規定申請重建時，該基地依危老條例申請容積獎勵之總容積上限已逾二倍者，則得不受旨揭細部計畫案內二倍容積上限規定。但依危老條例申請容積獎勵之總容積已逾二倍者，不得核准容積移轉或增額容積。

四、另查本局107年7月3日北市都規字第1076000664號函係就本府91年7月18日府都二字第09115304500號公告「擬訂『臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點』條文案」內有關「.....提高額度總量不得超過法定容積的百分之五十。」之規定釋示「應不包含都市更新獎勵容積及危老獎勵容積」，上開91年計畫案已於旨揭松山區通盤檢討案內修訂，爰本局107年7月3日北市都規字第1076000664號函停止適用，併予敘明。

# 配合危老重建放寬規定(§95-3)

## 危老高度比可依原規定檢討並可計永久性空地

(111年3月10日府授都規字第1113018778號函)

- 二、查土管自治條例第95條之3規定原意，係放寬各使用分區內建築物高度比之斜率，並無限制不得適用第12、13條規定之意，**且第12、13條規定屬高度比計算方式，建築物高度比循土管自治條例檢討者，均應一體適用前開規定，故危老建築基地高度比依土管自治條例第95條之3規定檢討者，應得比照第12條規定辦理。**
- 三、另查本府109年9月21日府授都規字第1093085835號函釋（略以）：「三、有關所詢土管自治條例第95條之3與第26條涉及建築物高度比法令適用疑義一節，**考量土管自治條例第95條之3規定屬危老條例授權所訂之『得』予放寬規範，自得依土管自治條例第26條規定檢討建築物高度比。**」，故住宅區內危老建築物依前開函釋規定，高度比得依土管自治條例第95條之3檢討，或依第11條及第12條規定檢討。
- 四、爰有關所詢**住宅區內危老建築基地面前道路對側有永久性空地時高度比之檢討方式一節，得擇依土管自治條例第95條之3或第11條規定檢討，並皆得依第12條規定辦理。**

# 配合危老重建放寬規定(§95-3)

## 住2、住2-1、住2-2使照登載為「住宅」者放寬建蔽率

(112年5月16日北市都授建字第1126114486號函)

- 二、查現行建築技術規則建築設計施工編第1條第21款「集合住宅」之用語，係該規則於63年2月15日修正條文發布並實施後始有定義。因此，建築執照申請日早於前開時點之住宅類案件，使用執照上尚無「集合住宅」一詞。
- 三、爰本市第二種住宅區、第二之一種住宅區、第二之二種住宅區依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建案件，倘原領有使用執照其登載用途為「住宅」，且其建造執照法令適用日係建築技術規則建築設計施工編63年2月15日發布並實施前者，得依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第95條之3第2項第1款放寬建蔽率。



# 02

## 本市土地使用分區附條件允許使用標準修正案

# 近期修法歷程

**108.02.23**

配合土管修正，訂定允許使用條件

**108.12.19**

增訂保護區設置製茶業須經產業局個案審查

**110.02.23**

配合土管修正訂定住三設置健身房允許使用條件、限制殯葬服務業與托嬰中心之距離等

**110.12.30**

配合土管修正，訂定允許使用條件

**108.07.24**

放寬營業性停車空間、住宅區設置一般事務所、工業區設置社會福利設施允許使用條件等

**109.08.26**

放寬公車調度站臨接道路寬度限制、刪除保護區設置托兒教保設施、社福設施限財團法人之資格限制

**110.08.23**

保護區設置長照機構之基地面積限制，由5千m<sup>2</sup>放寬為6千m<sup>2</sup>

# 近年住三放寬使用項目之允許使用條件

	健身房等	運動訓練班	機車修理	寵物美容	寵物寄養
臨路寬度	15m	未達100m <sup>2</sup> :10m 100m <sup>2</sup> 以上:12m	10m	8m	12m
樓層限制	1F、B1	1F、B1	1F	1F(+B1)	1F(+B1)
書面同意	√	√	-	√	√
營業樓地板面積	-	300m <sup>2</sup> 以下	150m <sup>2</sup> 以下 (含附設之機車零售)	500m <sup>2</sup> 以下	500m <sup>2</sup> 以下
獨立出入口	√	√	-	-	-



# 書面同意規定

分區	使用項目	書面同意規定 <sup>1</sup>
住三	獸醫診療機構 運動訓練班、健身房等 寵物美容 寵物寄養	<p>其<u>毗鄰<sup>2</sup>兩側及直上一樓層區分所有建物為住宅使用<sup>3</sup>者</u>，應取得該等建物所有權人之書面同意。<del>但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。</del></p>
商業區	自助儲物空間	<p><u>建築物使用執照記載有住宅使用者</u>，設置時應符合下列各目規定之一：</p> <p>(一)<u>其同層及直上、直下一樓層區分所有建物為住宅使用者</u>，應取得該等建物所有權人之書面同意。<del>但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。</del></p> <p>(二)取得符合公寓大廈管理條例第三十六條規定，由管理委員會(或管理負責人)出具之同意文件</p>

01

保障鄰近住宅使用者之權益，故須取得其書面同意

02

毗鄰：有共用牆者

03

非住宅使用認定：現況照片、公司登記、非住宅稅率證明或政府部門出具之其他證明等

# 辦公室規定放寬

分區	使用組別	允許使用條件
住三 住四	人民團體(住三) 一般事務所 自由職業事務所	<p>一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上、未達五〇〇平方公尺者，應臨接寬度八公尺以上之道路；營業樓地板面積五〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度十公尺以上之道路。</p> <p>二、臨接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，限於建築物直接面臨道路之第一層設置。</p> <p>三、臨接道路寬度八公尺以上者，限於其地面層以上總樓層數三分之一以下樓層設置。但使用執照用途登載為一般事務所或自由職業事務所者，不受設置樓層之限制。</p> <p><b><u>四、既有建築物整棟各樓層均為非住宅使用，且臨接寬度六公尺以上之道路者，不受前三款規定之限制。</u></b></p>
住三之一 住三之二 住四之一	一般事務所 自由職業事務所	<p>一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上、未達五〇〇平方公尺者，應臨接寬度八公尺以上之道路；營業樓地板面積五〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度十公尺以上之道路。</p> <p>二、臨接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，限於建築物直接面臨道路之第一層設置。</p> <p><b><u>三、既有建築物整棟各樓層均為非住宅使用，且臨接寬度六公尺以上之道路者，不受前二款規定之限制。</u></b></p>

01

提供住宅區現況非供住宅  
使用既有建築物使用彈性

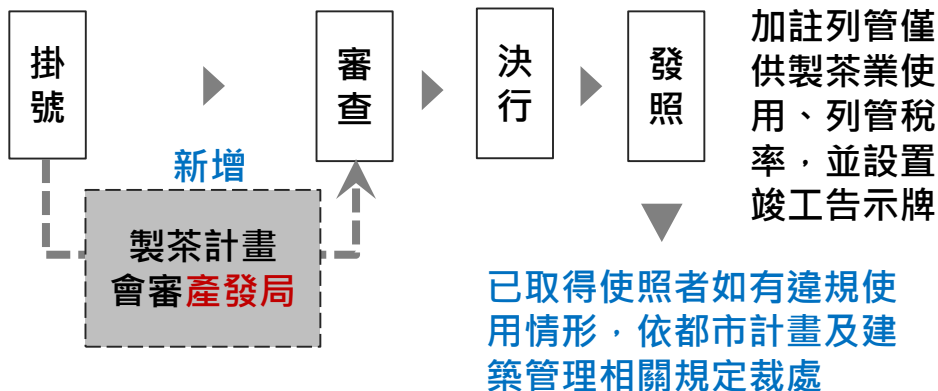
02

毛胚屋屬未使用狀態，  
不適用放寬規定

# 保護區設置製茶業規定

**增訂應提送製茶計畫，經本府產業發展局個案審查**，以符合保護區內附條件允許作自產自製之製茶業使用之立法目的，並避免違規使用。

## 保護區製茶業建照審理流程



檔 號：

保存年限：

臺北市政府產業發展局 令

發文日期：中華民國108年10月15日

發文字號：北市產業農字第10860362281號



訂定「臺北市都市計畫保護區設置製茶業申請建築執照檢附製茶計畫審查基準」，並自中華民國一百零八年十月二十八日生效。

附「臺北市都市計畫保護區設置製茶業申請建築執照檢附製茶計畫審查基準」

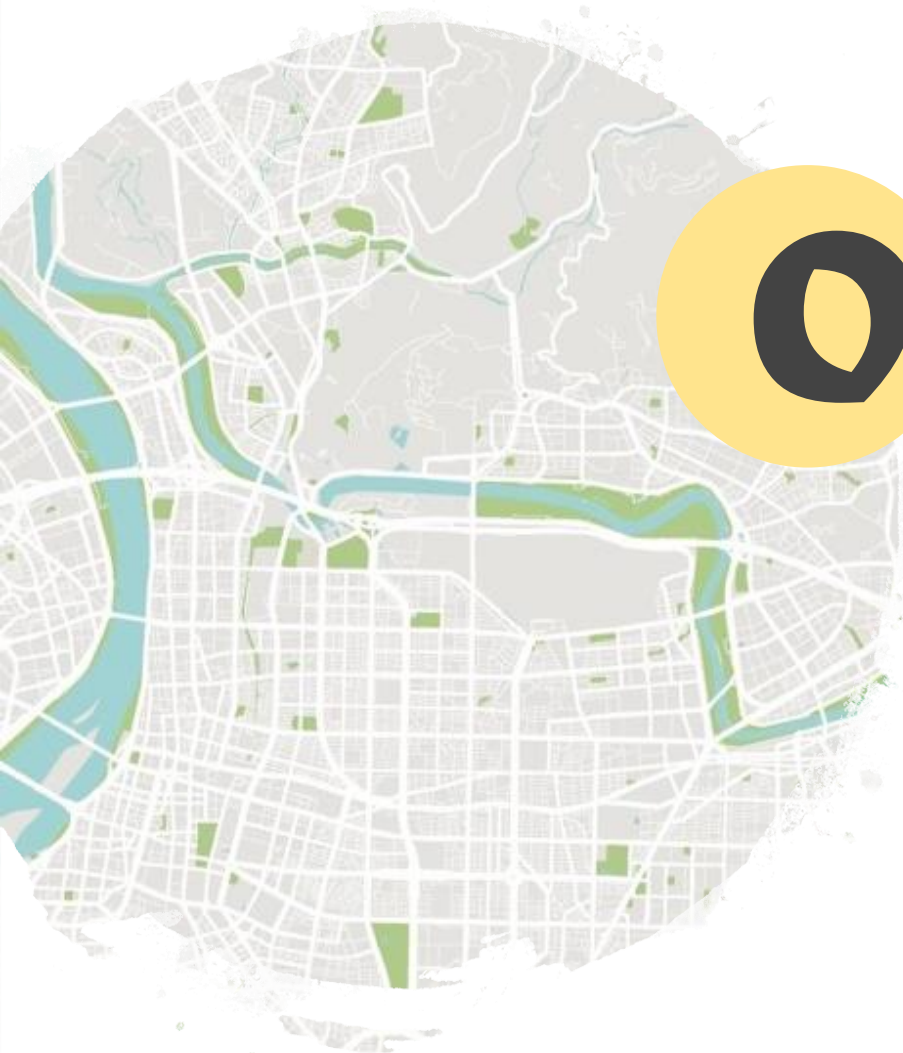
局長 林 崇 傑

# 配合110.12.30土管修法訂定條件

分區	使用組別	允許使用條件
住一 住二 住二之一 住二之二 行政區 文教區 風景區 農業區	營業性停車空間	一、限 <u>六席以下之小型車平面</u> 停車空間。 二、設置地點應臨接 <u>寬度五公尺以上之道路</u> 。
農業區	農產品零售業	一、設置地點應臨接 <u>寬度十五公尺以上之計畫道路</u> 。 二、基地面積應在 <u>一、000平方公尺以上</u> 。

# 配合110.12.30土管修法訂定條件

分區	使用組別	允許使用條件
農業區	土資場等	<ul style="list-style-type: none"><li>一、基地範圍平均坡度不得超過百分之三〇。</li><li>二、設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路。</li><li>三、基地面積五、〇〇〇平方公尺以上者，須完成都市計畫變更程序始得設置。</li><li>四、距住宅區、商業區分區邊緣線三〇公尺以內不得設置，如基地臨道路者，自道路對側起算。</li><li>五、應辦理社區參與。</li><li>六、依臺北市營建剩餘土石方資源處理場設置及管理自治條例第十三條規定申請納管並經核定之<b>既有土資場及分類場</b>，於原場址設置且符合第一款及第四款規定者，依下列規定辦理：<ul style="list-style-type: none"><li>(一) 設置地點已臨接寬度八公尺以上之出入道路，不受第二款規定限制。</li><li>(二) 已辦理社區參與，不受第五款規定限制。</li><li>(三) 於原許可範圍內設置，不受第三款規定之限制。</li></ul></li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>一、基地範圍平均坡度不得超過百分之三〇。</li><li>二、基地範圍以維持百分之六〇以上原地貌為原則。但經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，得酌予放寬。</li><li>三、設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路。</li><li>四、基地面積五、〇〇〇平方公尺以上者，須完成都市計畫變更程序始得設置。</li><li>五、距其他分區邊緣線三〇公尺以內不得設置，如基地臨道路者，自道路對側起算。</li><li>六、應辦理社區參與。</li><li>七、依臺北市營建剩餘土石方資源處理場設置及管理自治條例第十三條規定申請納管並經核定之<b>既有土資場及分類場</b>，於原場址設置且符合第一款及第五款規定者，依下列規定辦理：<ul style="list-style-type: none"><li>(一) 設置地點已臨接寬度八公尺以上之出入道路，不受第三款規定限制。</li><li>(二) 已辦理社區參與，不受第六款規定限制。</li><li>(三) 於原許可範圍內設置，不受第二款及第四款規定之限制。</li></ul></li></ul>
保護區	土資場等	



# 03

## 本市都市計畫暨土地使用管制相關函釋

# 函釋重點摘錄

## 1.土管§5動物用藥零售業

112年3月7日府都規字第1123013701號函

- 歸屬「第19組：一般零售業甲組（二十九）寵物食品及用品」

## 2.土管§5寵物生命紀念業

112年3月29日北市都規字第1123020684號函附會議紀錄

- 本業歸屬會議資料，本業歸屬「第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組（一）骨灰（骸）存放設施」；辦公室性質使用歸屬「第三十六組：殯葬服務業」

## 3.土管§5共享廚房

110年7月26日府都規字第11030583471號公告

- 住宅加級地區得合併相鄰商業區或其他加級地區核算臨接道路面寬，如符合16公尺以上則容積率得加級核算

## 4.土管§5共享廚房之社區參與

110年10月7日府都規字第1100095342號函

- 扣除申設地點後，使用執照內已無登載為「住宅」用途者，不須辦理社區參與

## 5.土管§10住宅加級地區之容積率檢討

112年4月10日北市都規字第1123021528號函

- 住宅加級地區得合併相鄰商業區或其他加級地區核算臨接道路面寬，如符合16公尺以上則容積率得加級核算



# 函釋重點摘錄

## 6.土管§10住宅加級地區臨路面寬認定修正

111年6月21日府授都規字第1113007798號函

- 臨接兩條以上不同寬度之道路時，可參酌「臺北市建築管理案例彙編」編號8702號案例檢討臨路面寬

## 7.各行政區通檢內都設管制規定人行步道留設處理原則

111年10月21日北市都規字第113079666號函

- 狹小基地符合條件者得以法定騎樓檢討設置

## 8.各行政區通檢指定騎樓路段規定簡化原則

112年6月5日府都規字第112306794號函附簡化原則

- 原無留設騎樓且同街廓內毗鄰兩側之建築物現況均無留設騎樓，如規劃退縮留設3.64公尺以上無遮簷人行道，免再提經本市都審委員會審議

## 9.南港通檢地下開挖率規定簡化原則

112年3月6日府都規字第1123012167號函附簡化原則

- 都審及非都審地區均適用開挖率法定建蔽率加10%為上限
- 都更、危老、高氬離子案件如符合簡化原則附表得依規定續行辦理

# 1.土管§5動物用藥零售業

(112年3月7日府都規字第1123013701號函)

- 二、查經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼「F207070動物用藥零售業」，前依內政部營建署87年6月編印「推動工商登記與建築技術規則、土地使用分區管制各行業分類規定統合資訊化系統」歸屬本市土地使用分區管制自治條例「第25組：特種零售業乙組」，先予敘明。
- 三、惟經本市動保處表示「動物用藥零售業」使用場所對鄰近環境影響性低，又申請登記前開營業項目之使用場所樣態多元，除少數場所專營動物用藥零售外，水族館及寵物食品用品零售業場所皆有販賣動物用藥之狀況，故因應動物用藥零售業產業多元之狀態，及該行業於住宅區設置之需求，有必要再予檢視其歸組。
- 四、復經本府都發局邀集相關單位研商，獲致共識考量現行「動物用藥零售業」使用場所之樣態，將該行業認屬本市土地使用分區管制自治條例「第19組：一般零售業甲組（二十九）寵物食品及用品」。

組別編號	使用組及使用項目	住宅區						商業區				工業區		行政區	文教區	風景區	農業區	保護區
		住一	住二 住二之一 住二之二	住三	住三之一 住三之二	住四	住四之一	商一	商二	商三	商四	工一	工二					
19	一般零售業甲組 (二十九) 寵物食品及用品	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×

# 2.土管§5寵物生命紀念業

(112年3月29日北市都規字第1123020684號函附會議紀錄)

會議結論：

- 一、依經濟部有關「JZ99190 寵物生命紀念業」定義係指從事寵物骨灰安置悼念之行業，其作本業及辦公室性質使用之土管歸組，依業務科所提會議資料，**本業歸屬「第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組（一）骨灰（骸）存放設施」**，得於保護區附條件允許使用；**作辦公室性質使用則歸屬「第三十六組：殯葬服務業」**得於商二、商三、商四、保護區附條件允許使用。
- 二、考量寵物生命紀念業屬新興行業，請動保處加強宣導及輔導業者，就後續發展趨勢評估檢討相關政策。

組別編號	使用組及使用項目	住宅區						商業區				工業區		行政區	文教區	風景區	農業區	保護區	
		住一	住二 住二之一 住二之二	住三	住三之一 住三之二	住四	住四之一	商一	商二	商三	商四	工一	工二						
36	殯葬服務業	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	×	×	×	×	×	×	△	
48	容易妨害衛生之設施乙組（一）骨灰（骸）存放設施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	△

# 3.土管§5共享廚房

(110年7月26日府都規字第11030583471號公告)

公告事項：

- 一、共享廚房係指「一營業場所『同時供2家以上業者進駐使用廚房設備』調理餐食，以外送予消費者食用為主」，非屬本自治條例第五條附表之使用組、使用項目。
- 二、**依本自治條例規定屬正面表列之使用分區，因其允許或附條件允許使用項目未列舉共享廚房，故該等使用分區皆不得設置共享廚房。**
- 三、依本自治條例第二十一條第三款、第二十二條第三款、第二十三條第三款及第二十四條第三款規定：「其他經市政府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告限制之土地及建築物使用。」共享廚房因營業特性經本府認定有妨礙公共安全之虞，**特公告本市商業區及比照商業區使用之其他使用分區應限制設置，建築物使用執照記載有住宅使用者，應辦理社區參與始得設置，社區參與程序準用臺北市土地使用分區附條件允許使用社區參與實施辦法。**

臺北市得設置共享廚房之使用分區一覽表

營業項目	住宅區						商業區				工業區		行政區	文教區	風景區	農業區	保護區
	住一	住二 住二之 住二之二	住三	住三之 住三之一	住四	住四之一	商一	商二	商三	商四	工一	工二					
共享廚房	×	×	×	×	×	×	△	△	△	△	○	○	×	×	×	×	×

非土管§5所列使用組→工業區○、商業區△

# 4.土管§5共享廚房之社區參與

(110年10月7日府都規字第1100095342號函)

- 二、按本府110年7月26日府都規字第11030583471號公告(略以)：「.....共享廚房因營業特性經本府認定有妨礙公共安全之虞，特公告本市商業區及比照商業區使用之其他使用分區應限制設置，建築物使用執照記載有住宅使用者，應辦理社區參與始得設置，.....。」旨揭地址係屬「第三種商業區」，使用執照範圍為一棟四層建物，二至四樓登載為「住宅」使用，擬全棟建物作共享廚房使用，是否應辦理社區參與產生疑義。
- 三、查上開公告係考量共享廚房有妨礙公共安全之虞，為維護居住環境品質，解決商業區內住商混合住戶之疑慮並保障其權益，期透過社區參與程序以衡平土地使用對社區居住安寧引起之衝擊，故規定建築物使用執照記載有住宅使用者，應辦理社區參與始得設置。
- 四、復按本府都市發展局99年4月23日北市都規字第09932102400號函釋(略以)：「.....可提出建物同層( 不含申設地點 )及同層以下門牌有『公司登記』、『非住宅稅率證明』或政府部門出具之其他證明及『房屋所有權人之切結書』等證明文件，則可認定『視為符合』本市土地使用分區管制規則有關『第3種住宅區』其『同層及以下各層均為非住宅使用』之規定。」就同層及以下各層非住宅使用係以不含申設地點予以認定。爰此，案址雖使用執照二至四樓登載為「住宅」使用，如以全棟建物作共享廚房使用時，參酌前開函釋扣除申設地點後，該使用執照內已無登載為「住宅」用途，揆諸前揭公告之立法目的，應毋須辦理社區參與。

扣除申設地點後，使用執照內已無登載為「住宅」用途者，不須辦社區參與

# 5.土管§10住宅加級地區之容積率檢討

(112年4月10日北市都規字第1123021528號函)


- 一、依本市土地使用分區管制自治條例第10條第2、3項規定：「前項建築物面臨30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。」、「依第2項規定且於都市計畫圖上已標示為第2之1種住宅區、第2之2種住宅區、第3之1種住宅區、第3之2種住宅區、第4之1種住宅區之地區，建築基地臨接道路面寬在16公尺以下者，其容積率仍應依第1項規定辦理。」，故住宅加級地區臨接符合第10條第2項道路之面寬如達16公尺以上者，其容積率得加級核算。
- 二、查本府工務局都市計畫處（本局前身）78年8月1日北市工都規字第785623號書函（略以）：「其住3-1部分，雖未達16公尺以上之面寬，惟與鄰接商2部分為同一宗基地後，其面臨該30米計畫道路之面寬已達16公尺，……，建議適用容積率加級核算。」釋示有案，爰該住宅加級地區得合併相鄰商業區或其他加級地區（如住3-1及住3-2）核算臨接道路面寬，如符合16公尺以上則容積率得加級核算。同函頒佈圖解（如附件）以利後續執行。
- 三、本局104年6月29日北市都規字第10432389300號、107年8月2日北市都規字第1076019066號有關住宅加級地區容積率及面寬檢討之函釋，即日起停止適用。

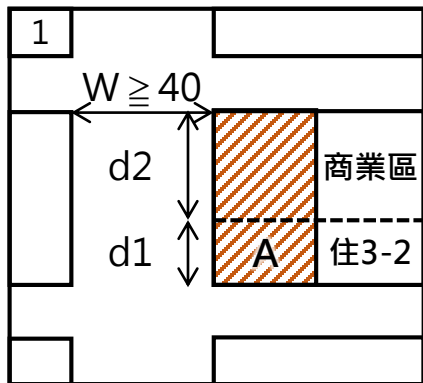
# 5.土管§10住宅加級地區之容積率檢討

(112年4月10日北市都規字第1123021528號函)

臺北市住宅加級地區併商業區或其他住宅加級地區合併一宗基地開發容積率檢討圖解

## 01 住宅加級地區併商業區

 一宗建築基地

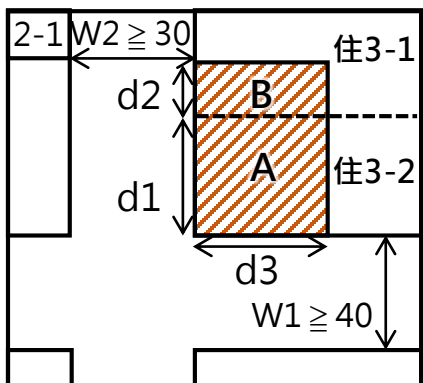


建築基地包含商業區及住3-2  
 $d1 < 16\text{ m}$  ,  $d1 + d2 \geq 16\text{ m}$   
 A : 住3-2容積率400%

\* : 當住3-2如符合面臨W1而達16公尺時，其容積率為400%；但因僅臨W2，縱 $d1 + d2 \geq 16$ ，住3-2部分僅得以住3-1之300%容積率計算。

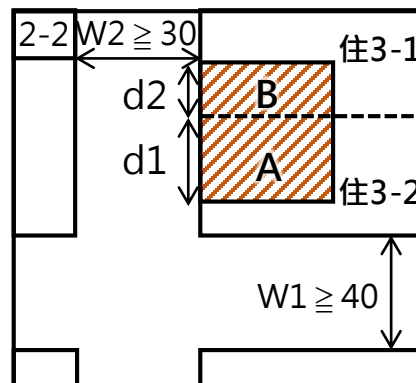
## 02 住宅加級地區併其他加級地區

住3-1與住3-2合併建築  
 (住3-2部分臨40公尺寬以上道路)



$d1 = 30\text{ m}$  ,  $d2 < 16\text{ m}$  ,  
 $d3 \geq 16\text{ m}$   
 $d1 + d2 \geq 16\text{ 公尺}$   
 A : 住3-2容積率400%  
 B : 住3-1容積率300%

住3-1與住3-2合併建築  
 (住3-2部分未臨40公尺寬以上道路)



$d1 < 16\text{ m}$  ,  
 $d2 < 16\text{ m}$   
 $d1 + d2 \geq 16\text{ 公尺}$   
 A : 住3-2容積率300%\*  
 B : 住3-1容積率300%

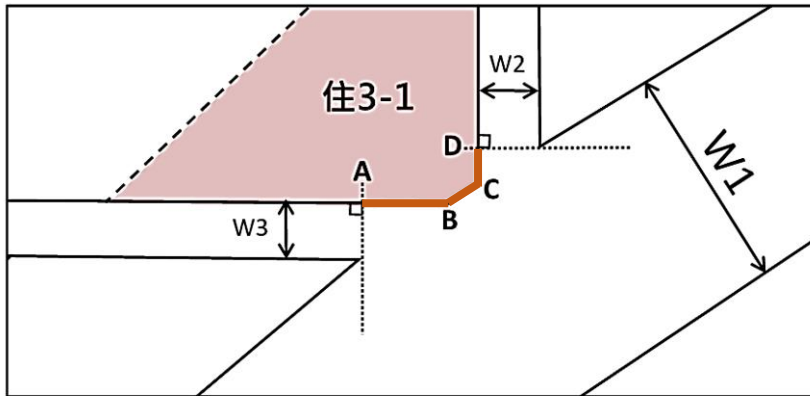


# 6.土管§10住宅加級地區臨路面寬認定修正

(111年6月21日府授都規字第1113007798號函)

- 二、查本市土地使用分區管制自治條例第十條第三項規定：「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。」。
- 三、前開規定所稱「臨接道路面寬」，以建築基地臨接符合第二項規定之道路面寬認定。**如建築基地臨接兩條以上不同寬度之道路時，參酌「臺北市建築管理案例彙編」編號8702號案例意旨，其基地境界線之垂直線可交於前開道路部分，視同臨接前開道路，據以檢討面寬（詳附圖）。**
- 四、本府88年11月4日府都二字第8807108800號函釋及本府都市發展局91年7月16日北市都二字第09131635500號函釋即日起停止適用。

附圖



建築基地  $W1 > W2 \geq W3$

W1：符合第十條第二項規定之道路寬度

建築基地臨接W1之面寬： $\overline{AB} + \overline{BC} + \overline{CD}$

註：BC非道路截角；道路截角之臨接道路面寬依建築技術規則建築設計施工編第26條規定，以未截角時之長度計算。

原限直接面臨較寬道路  
→可參酌「臺北市建築管理案例彙編」  
編號8702號案例檢討臨路面寬

# 7.各行政區通檢內都設管制規定人行步道留設處理原則

(111年10月21日北市都規字第113079666號函)

- 一、本府自108年起公告之各行政區通盤檢討細部計畫案（下稱**各通檢案**），其都市設計管制規定均訂有人行步道系統之相關內容（略以）：其他本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，**其餘建築基地臨接道路側應退縮留設1.5公尺（或2公尺）無遮簷人行道（為原則）以供人行**（各通檢案規定詳附件一）。其計畫原意為建構友善且連貫之人行空間系統，故基地臨接道路側均應就其臨接之道路分別檢討並依都市計畫相關法令留設騎樓或無遮簷人行道，或依前開規定留設各通檢案指定寬度之無遮簷人行道，以串聯人行步道系統。
- 二、惟考量部分**狹小基地**受限於基地條件，故援引本市建築管理自治條例第7條第2項：「基地條件特殊者，主管建築機關得依申請建築基地及鄰地實際情況核准之」規定，如建築基地**符合下列各款情形之一者，得以法定騎樓檢討設置**，並依說明三檢討：
  - (一)基地屬**角地**且基地規模**未達300平方公尺**者。
  - (二)基地因都市計畫或相關禁（限）建法規之**建築物高度限制**，**致**基準容積或依都市危險及老舊建築物加速重建條例、高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定**申請之獎勵容積無法用罄者**。
  - (三)其他特殊情況之基地，經本府都市發展局**個案審認者**。

# 7.各行政區通檢內都設管制規定人行步道留設處理原則

(111年10月21日北市都規字第113079666號函)

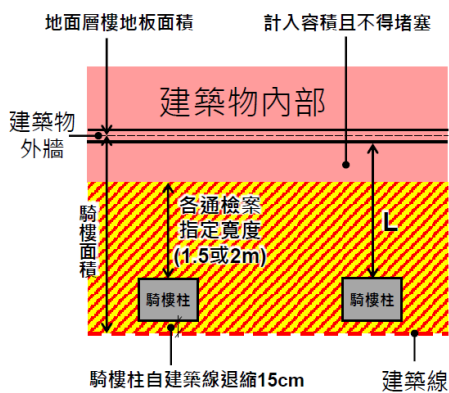
三、符合前項條件基地，其設置之騎樓應依下列規定檢討（如附件二圖例）：

(一)騎樓留設之**人行空間淨寬不得小於各通檢案指定寬度**，且構造應符合本市建築管理自治條例第7條及建築技術規則之規定。

(二)騎樓應規劃與**鄰地留設騎樓或無遮簷人行道順接**，避免妨礙通行。

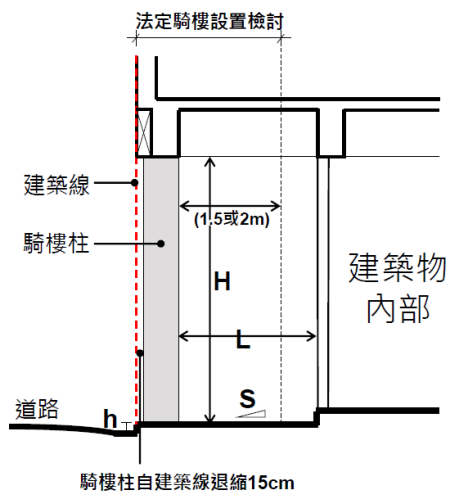
四、為利後續審核是否符合本案處理原則設置騎樓，申請人須提供設置騎樓前後建築物配置相關圖說及綜理表，**敘明「無法退縮留設各通檢案指定寬度無遮簷人行道」之緣由**，並**由建築師簽證負責**，以供後續查核。

### 騎樓容積計算補充圖例



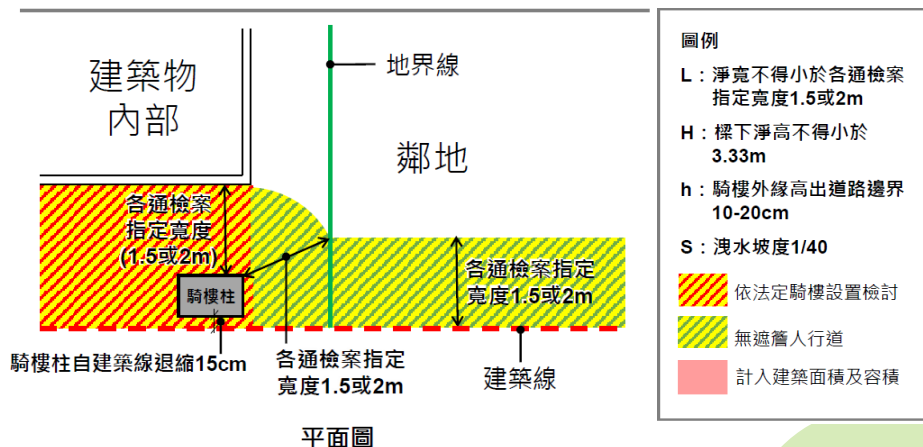
平面圖

### 騎樓構造補充圖例



剖面圖

### 與鄰地順平連結方式補充圖例



平面圖

# 8.各行政區通檢指定騎樓路段規定簡化原則

(112年6月5日府都規字第112306794號函附簡化原則)

二、近年本市各行政區都市計畫通盤檢討陸續公告，案內都市設計管制章節多訂有指定留設騎樓路段之原則性規定，並載明「如申請案經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受此原則性之規定」。為落實簡政便民、提高行政效能，並加速危老、都更案件推動，本府訂定「全市各行政區都市計畫通盤檢討指定留設騎樓路段規定簡化原則」（詳附件），建築基地倘有留設騎樓之疑義，得依前揭簡化原則辦理。

提經112年5月11日臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第635次會議決議同意在案

## 免再提都審委員會審議

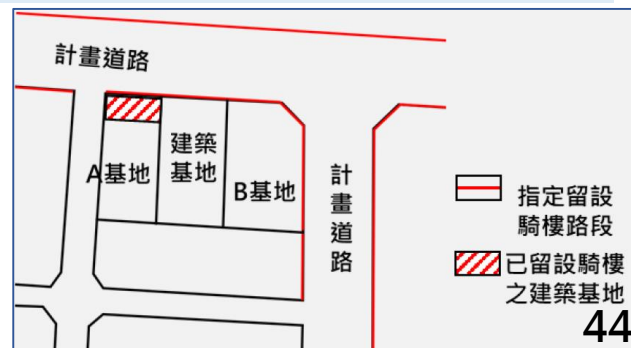
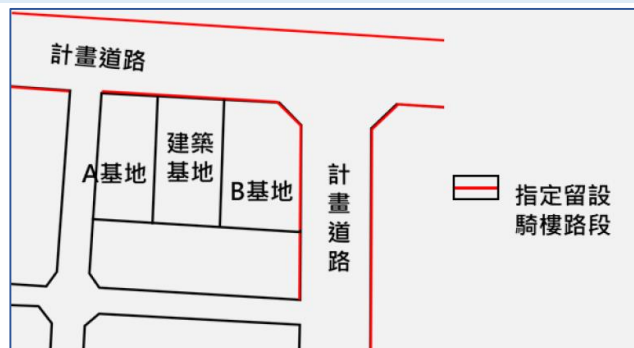
## 應提經都審委員會審議通過

簡  
化  
原  
則

原建築基地**無留設騎樓**且同街廓內毗鄰**兩側之建築物現況均無留設騎樓**，如申請人**規劃退縮留設3.64公尺以上無遮簷人行道**，**免再提**經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議**委員會審議**。

原建築基地設有騎樓或同街廓內毗鄰兩側之建築物，**一側以上現況設有騎樓**應依各行政區都市計畫通盤檢討案之規定**提經**臺北市都市設計及土地使用開發許可審議**委員會審議通過**。

圖  
示



# 9.南港通檢地下開挖率規定簡化原則

(112年3月6日府都規字第1123012167號函附簡化原則)

- 二、查南港細計通檢案內都市設計管制規定（略以）：「**本計畫區內**建築基地**地下層開挖範圍**以各該基地之**法定建蔽率加10%為上限**。」並載明「基地如有特殊條件得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過酌予調整」，前開**開挖率規定除個別都市計畫另有規定，應依各該都市計畫規定辦理外，南港區建築基地（含非都市設計審議地區）均適用**。
- 三、為落實簡政便民、提高行政效率，並**加速危老、都更及高氯離子建築物案件之推動**，本府已訂定「**南港通檢地下開挖率規定簡化原則**」（如附件），請依前揭原則辦理。

## 分類

## 規定

## 附表

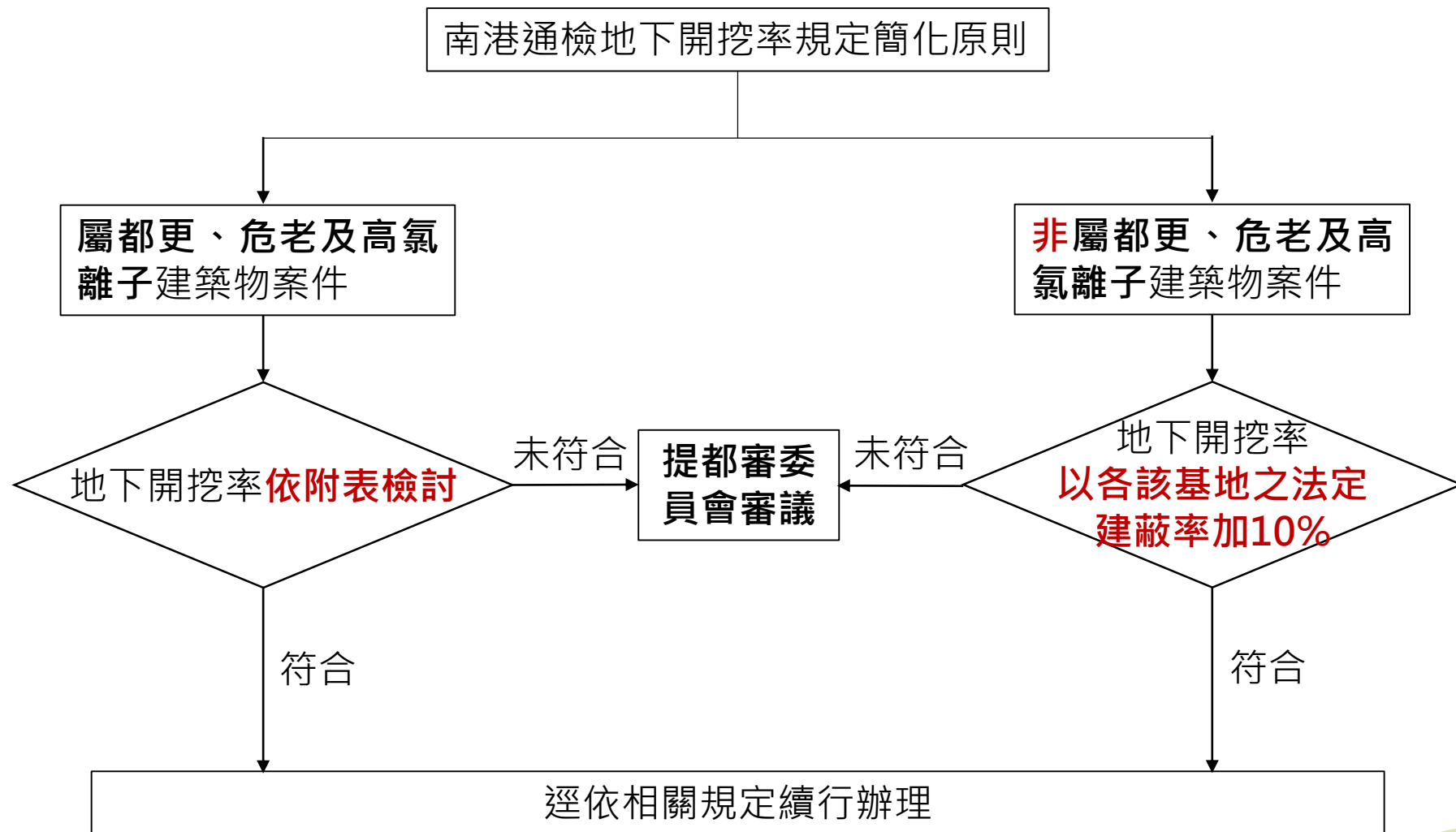
分類	規定	使用分區	基地面積	開挖率上限
		屬 <b>都更、危老、高氯離子</b> 建築物	如符合附表規定之開挖率上限，逕依相關規定續行辦理，如再有 <b>放寬</b> 開挖率之需要，得 <b>經本市都審委員會審議通過酌予調整</b> 。	住二及加級地區
	>1000m <sup>2</sup>			50%
住三、住四	<1000m <sup>2</sup>			70%
	>1000m <sup>2</sup>			60%
商業區	-			80%
工業區	-			70%

**非屬**都更、危老、高氯離子建築物

開挖率維持以**各該基地之法定建蔽率加 10% 為上限**。如有**放寬**開挖率之需要，得**經本市都審委員會審議通過得酌予調整**。

# 9.南港通檢地下開挖率規定簡化原則

(112年3月6日府都規字第1123012167號函附簡化原則)







簡報結束，謝謝大家