

113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

113年8月28日



臺北市政府
都市發展局

顏邦睿正工程司



簡報大綱

01

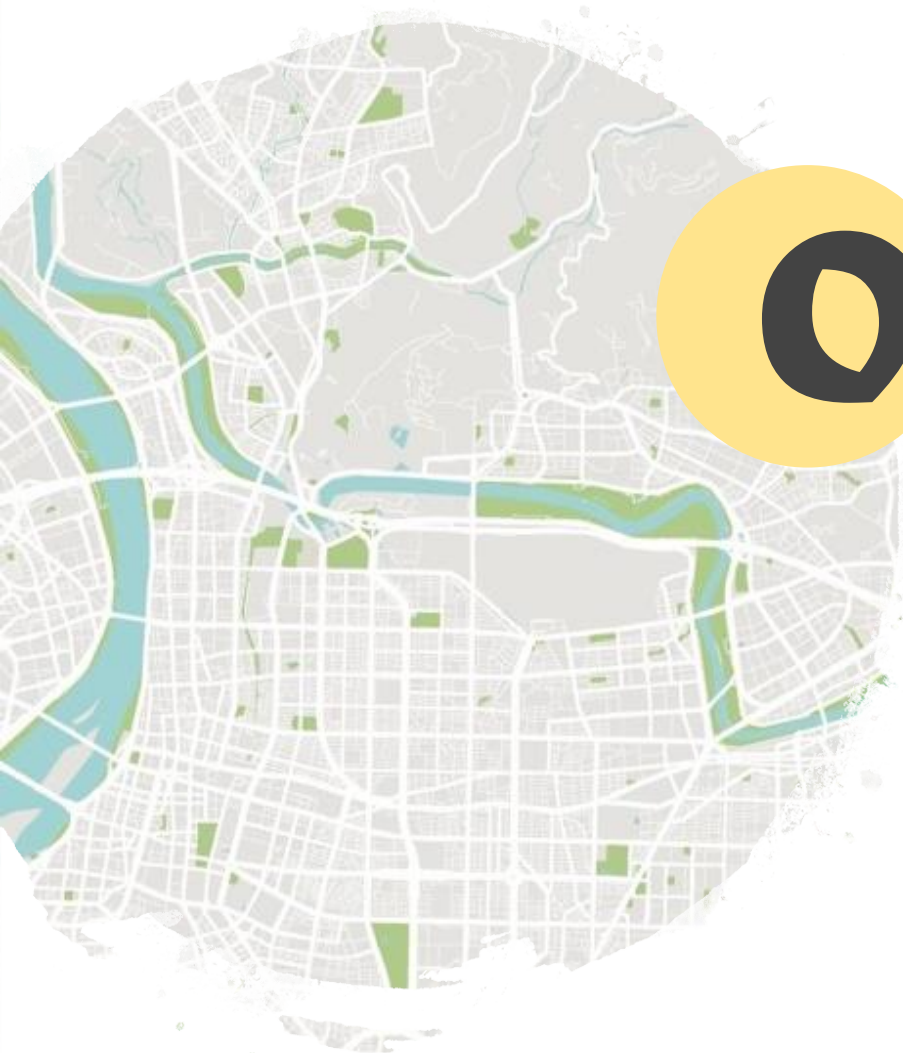
本市土地使用分區管制自治條例修正案

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

112.08.04

- 修正第95條之3，
配合危老重建放
寬前、後院深度
留設規定。

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

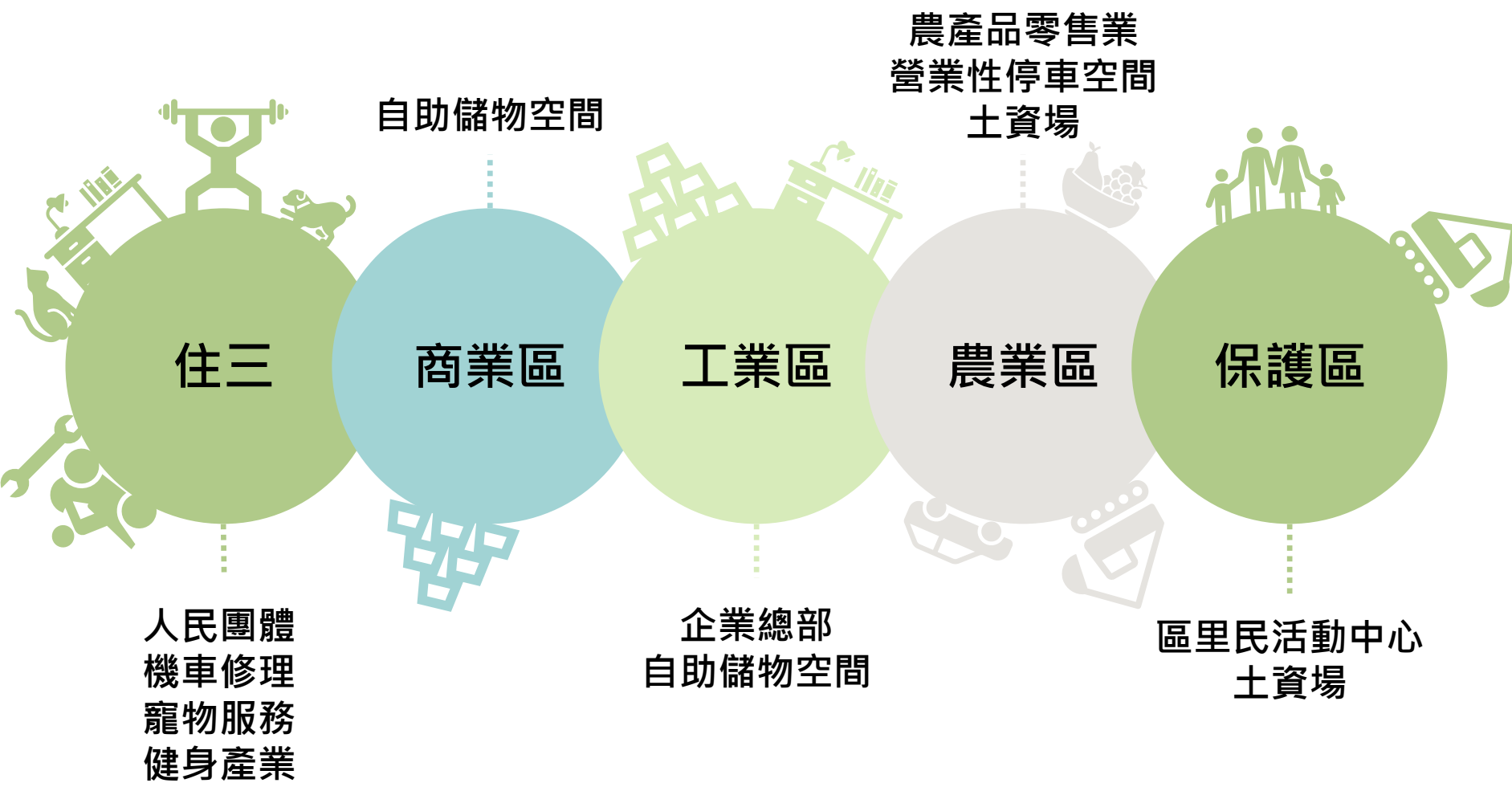
組別編號	使用組及使用項目	住宅區							商業區				工業區		行政區	文教區	風景區	農業區	保護區	
		住一	住二		住三	住三之一	住三之一	住四	住四之一	商一	商一	商二	商四	工一						工二
			住二之一	住二之二																
19	一般零售業甲組(三十)機車及其零件等之出售或展示(僅得附屬於第二十七組：一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定)	現	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×	
		前	×	×	×	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×	
27	一般服務業(四)運動訓練班	現	×	×	△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

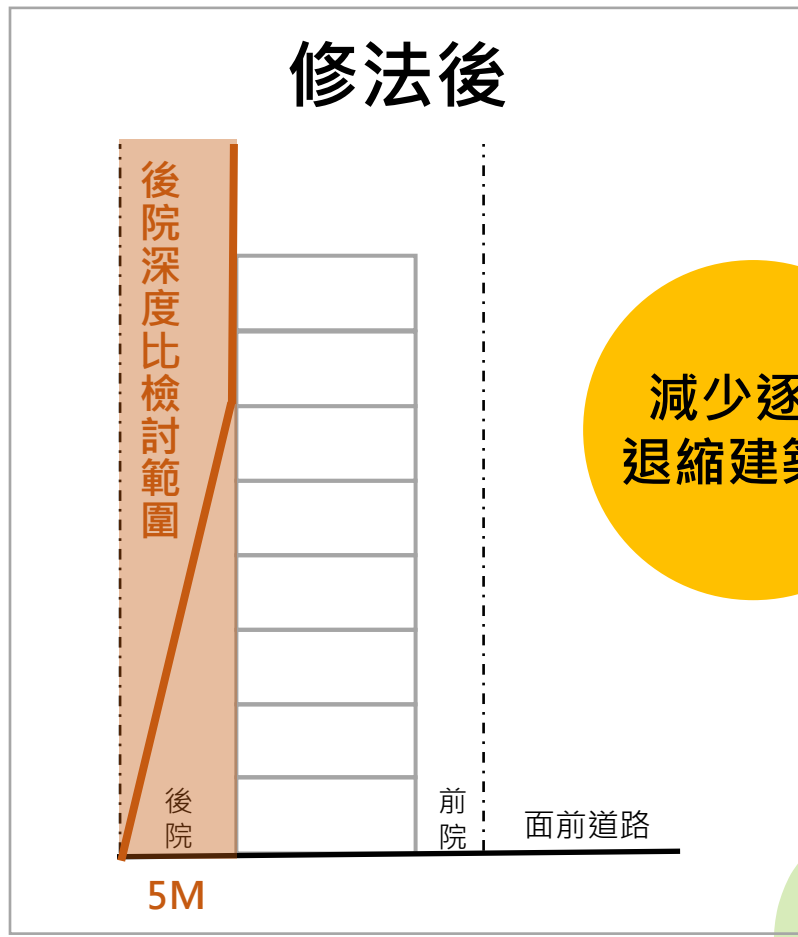
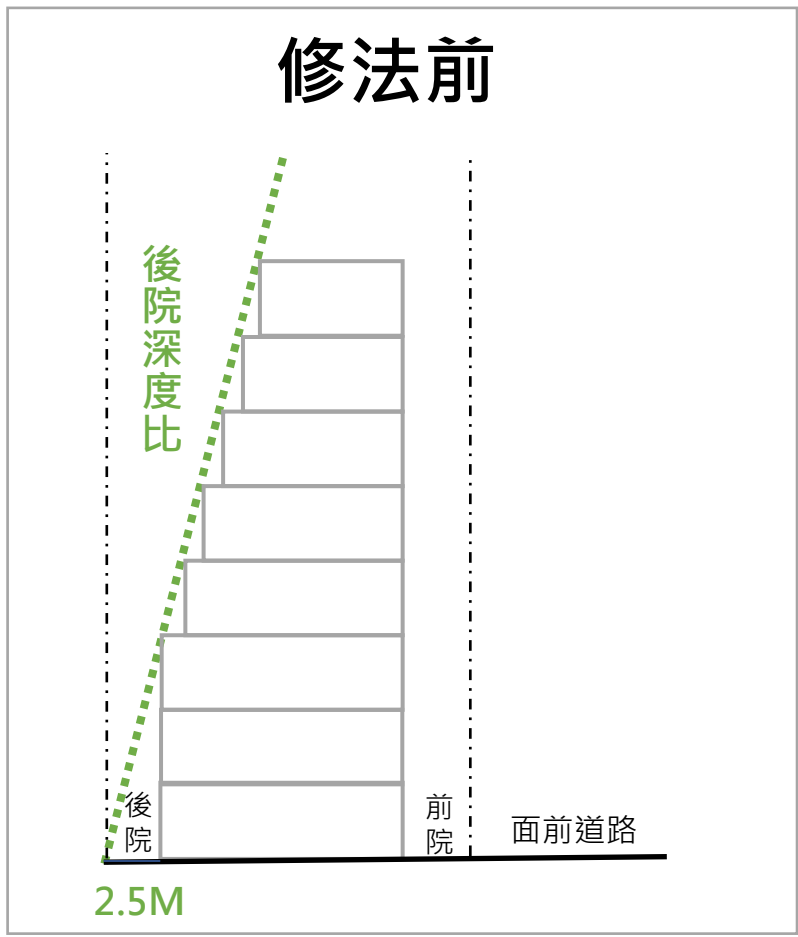
組別編號	使用組及使用項目	住宅區						商業區				工業區		行政區	文教區	風景區	農業區	保護區	
		住一	住二 住二之一 住二之二	住三	住三之一 住三之二	住四	住四之一	商一	商二	商三	商四	工一	工二						
33	健身服務業 (二)國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房	現	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×
		前	×	×	×	△	△	△	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×
37	旅遊及運輸服務業 (六)營業性停車空間	現	△	△	△	△	△	△	△	○	○	○	△	△	△	△	△	△	△
		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。



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 ²)、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。

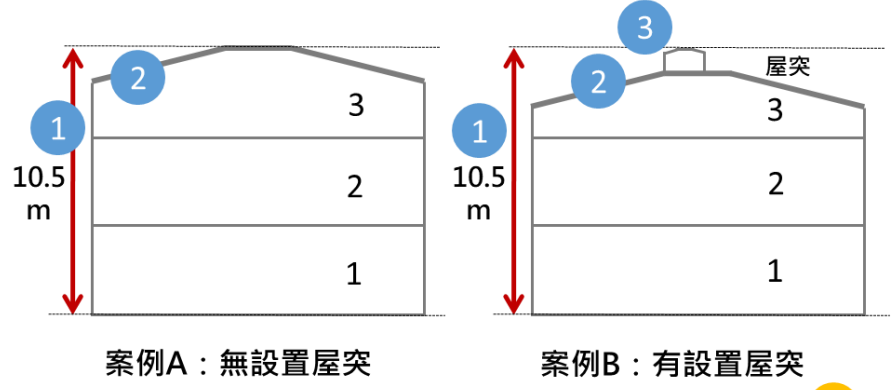
保護區 第七十六條 第一項第一種、第三種及第四種建築物應設置斜屋頂，其相關規範由市政府定之。

112.07.07市府公告實施

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

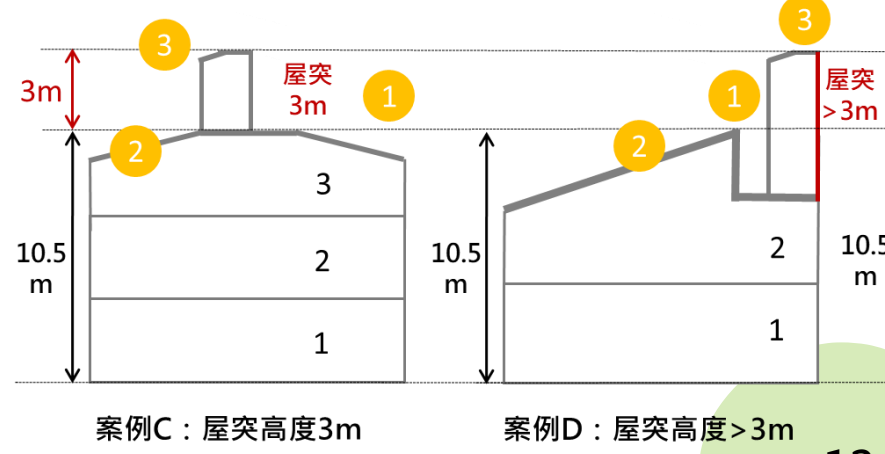
修法前

- 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

第八十五條
 公園及兒童遊樂場內建築物（不包括停車空間、**花架及涼亭**）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。

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

第八十五條
 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。

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796m²)

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**。

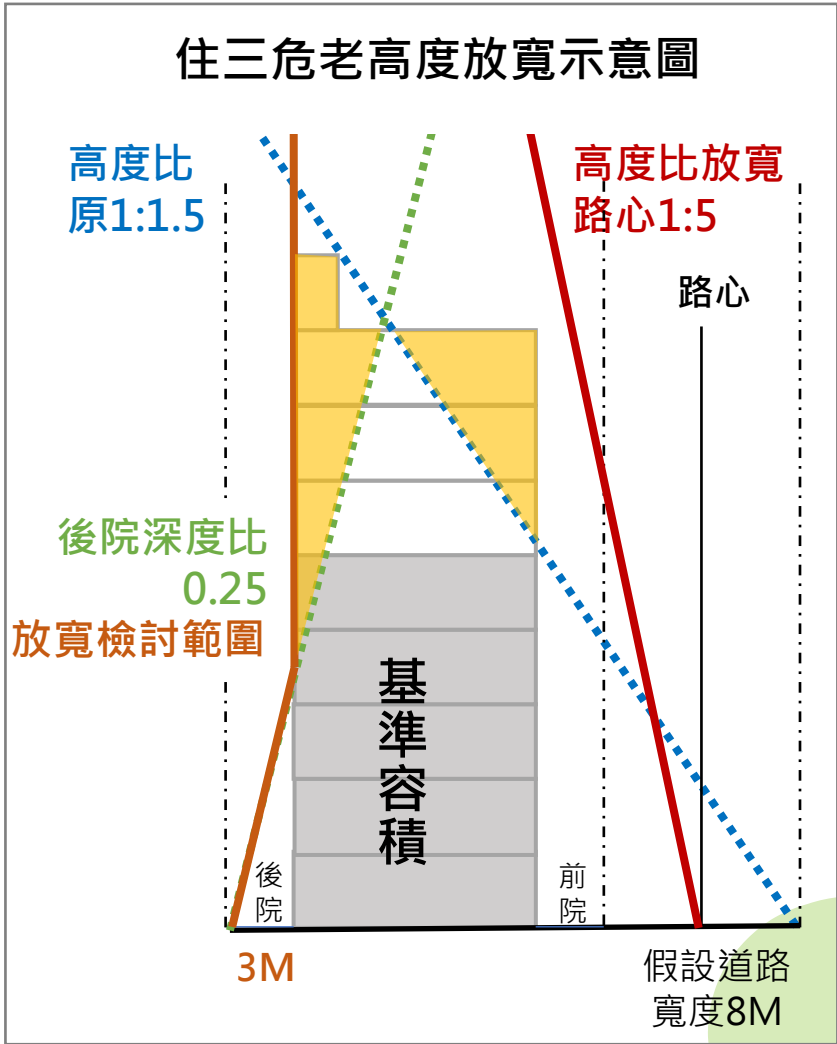
建築物高度

- ✓ 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 ² 以下)	大基地 (超過1千m ²)
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)

112.08.04市府公告實施

住二、住二之一、住二之二放寬建蔽率之條件及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>第九十五條之三</p> <p>.....</p> <p>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：</p> <p>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.....。</p> <p>.....</p> <p><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></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>第九十五條之三</p> <p>.....</p> <p>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</p> <p>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.....。</p> <p>(無)</p>	<p>1.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，爰放寬可申請依原建蔽率重建者，不以集合住宅為限。</p> <p>2.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，爰放寬前院、後院之檢討規定，並免檢討後院深度比。</p>

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。

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。**



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，訂定住1、住2、行政區及文教區等營業性停車空間允許使用條件及農業區、保護區作土資場允許使用條件

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m²放寬為6千m²

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 ² :10m 100m ² 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 ² 以下	150m ² 以下 (含附設之機車零售)	500m ² 以下	500m ² 以下
獨立出入口	√	√	-	-	-

住三設置寵物美容、寵物寄養規定

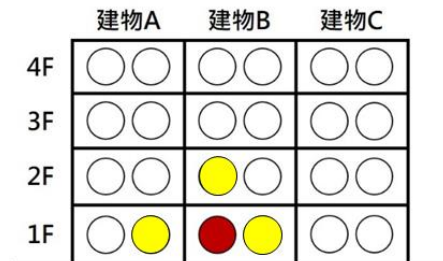
◆ 住三規定 (臺北市土地使用分區附條件允許使用標準)

使用條件	獸醫診所	寵物寄養	寵物美容
訂定日期	95.9.16	108.2.23	108.2.23
路寬	12m	12m	8m
營業面積	500m ² (約151坪)以下		
樓層	限1F(得併同B1使用)		

毗鄰使用 毗鄰2側及直上1樓：應為非住宅使用，倘為住宅使用應取得建物所有權人書面同意

毗鄰使用檢討示意圖

- 獸醫診所、寵物美容、寵物寄養
- 為住宅使用，應取得同意書



*本市其他得設置寵物美容及寵物寄養之分區

- 住3-1、3-2、4、4-1：僅規範路寬、面積及樓層(同上)
- 商業區：允許使用(無條件限制)

◆ 修法歷程

住三原不允許設置寵物美容及寵物寄養

104年8月

臺北市寵物商業同業公會陳情：比照獸醫診所，放寬寵物美容及寄養得於住三附條件允許使用

104~107年間，都發局召開6次會議研商

針對放寬寵物業必要性、與住宅區相容性及允許使用條件等邀集公會、府內單位、消基會、環境文教基金會等研議

108年2月23日修正公布自治條例

修正「臺北市土地使用分區管制自治條例」第八條第一項第二款第十一目，增列寵物美容及寵物寄養為住三附條件允許使用項目，經議會107.10.2三讀通過

108年2月23日修正發布使用標準

發布住三設置寵物美容及寵物寄養之允許使用條件

同意書規定立法原意

◆本市土地使用特性

- 住商混合使用密度高
- 市民居住品質要求高



放寬使用應考量既有住戶權益

◆同意書規定立法原意

- 84年商業區通盤檢討案，始訂有同意書機制
- 目的：放寬商業使用同時保障既有住戶權益，
提供既有住戶與業者協商機會之彈性管制措施



*噪音、氣味、振動等難訂客觀標準於設置前檢核

◆現行維護居住品質之配套管制方式

- 1) 限制設置樓層
- 2) 鄰居須為非住宅使用，始得設置
(如：住三2樓作美容美髮)
- 3) 鄰居為住宅使用應取得**同意書**後，始得設置
- 4) 應辦理**社區參與**後，始得設置
(如：住宅區作旅館、商業區作共享廚房)

書面同意規定

分區

使用項目

書面同意規定¹

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

其毗鄰²兩側及直上一樓層區分所有建物為住宅使用³者，應取得該等建物所有權人之書面同意。~~但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。~~

商業區

自助儲物空間

建築物使用執照記載有住宅使用者，設置時應符合下列各目規定之一：

- (一)其同層及直上、直下一樓層區分所有建物為住宅使用者，應取得該等建物所有權人之書面同意。~~但公寓大廈規約另有規定者，從其規定。~~
- (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

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><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></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><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></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

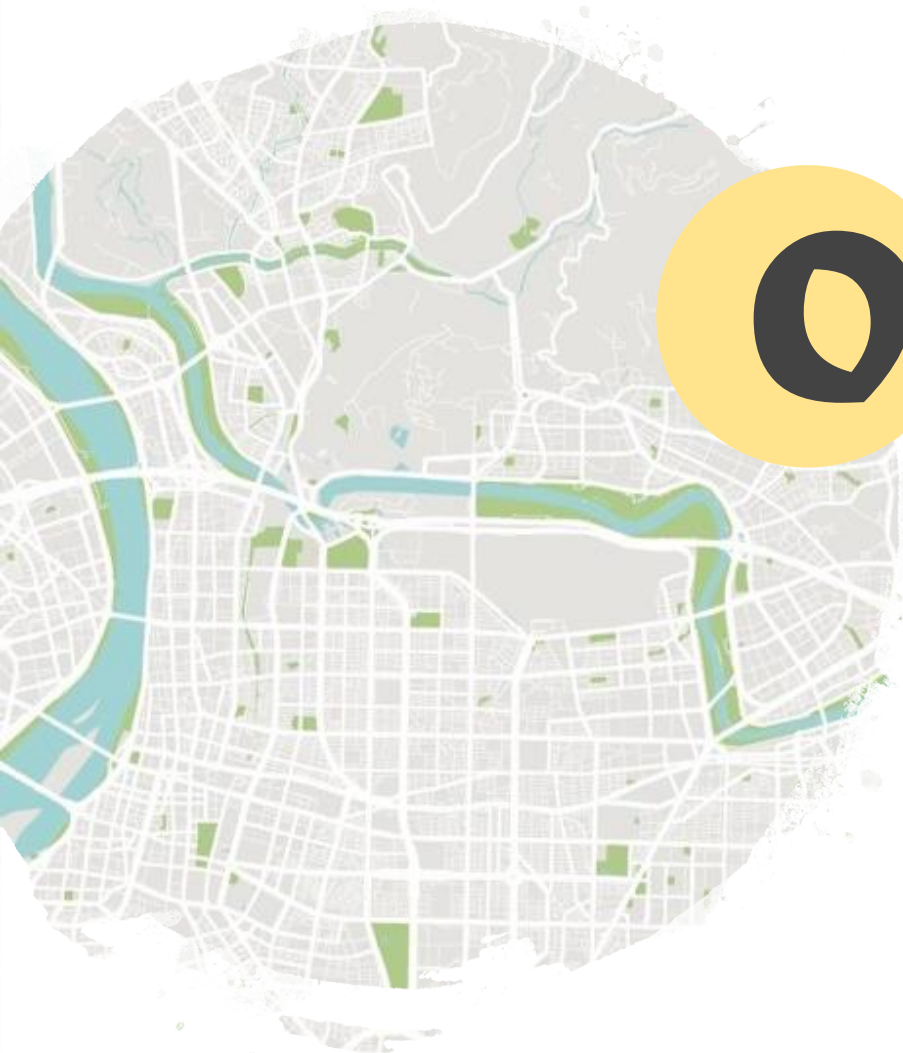
毛胚屋屬未使用狀態，
不適用放寬規定

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">一、基地範圍平均坡度不得超過百分之三〇。二、設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路。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。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。五、應辦理社區參與。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既有土資場及分類場，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">(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。(二) 已辦理社區參與，不受第五款規定限制。(三) 於原許可範圍內設置，不受第三款規定之限制。
		<ul style="list-style-type: none">一、基地範圍平均坡度不得超過百分之三〇。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。三、設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路。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。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。六、應辦理社區參與。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既有土資場及分類場，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">(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。(二) 已辦理社區參與，不受第六款規定限制。(三) 於原許可範圍內設置，不受第二款及第四款規定之限制。
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. 各行政區通檢容積2倍上限是否包含高氯離子容積獎勵

113年2月19日府授都規字第1133012023號函

- 申請高氯離子、輻射污染建築物容積獎勵者，得於2倍容積上限內先核算該獎勵，再依都更條例累加都更容積獎勵，加計都更容獎後已逾基準容積2倍者，不受都市計畫容積上限規定限制。惟不得再申請其他容積獎勵、容積移轉或增額容積。

2. 室外射箭場歸組

112年9月20日府授都規字第1123060958號函

- 認屬「臺北市土地使用分區管制自治條例」第75條之1規定之「室外露天遊憩設施及其附屬之臨時性建築物」於保護區內附條件允許使用。

3. 加氫站歸組

112年12月1日府授都規字第1123081996號函

- 歸屬「第12組：公用事業設施（十）加油站、液化石油氣汽車加氣站」。

4. 土管80-2回饋價值估算時點

112年9月18日府授都設字第1123062722號函

- 都更案-事權併送者，以都市更新相關程序為準。
- 都更案-事權分送者，以都審送件日為準。
- 非都更案-以都審送件日為準。

5. 宗祠允許使用標準檢討疑義

112年10月2日北市都規字第1123051139號函

- 第三種住宅區作新設立之宗祠使用，無須依「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」之院落加倍退縮規定檢討。

函釋重點摘錄

6.公墓用地退縮空間設置停車空間

113年1月8日北市都規字第1123090383號函

- 依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第83規定，公墓用地自基地境界線退縮10公尺以上始得建築。」倘退縮空間設置平面停車空間，仍有一定之隔離效果，尚無違背該規定原意。

7.各行政區通檢內都設管制規定人行步道留設處理原則修正

113年7月17日北市都規字第1133049704號函

- 狹小基地符合條件者得以法定騎樓檢討設置
- 騎樓部分得免檢討院落，惟非屬騎樓之無遮簷人行道部分仍應計入檢討院落。

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1123036794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.通檢指定留設騎樓路段現有巷道寬度較計畫道路寬

112年10月20日府授都規字第1123071094號函

- 屬本市行政區通盤檢討案內指定留設騎樓之建築基地，現有巷較計畫道路寬時，應自現有巷境界線留設騎樓。該現有巷（位於建築基地內部分）得計入法定空地及院落寬深度，惟不得任意廢止，應維持供公眾通行使用。

10.土管§10放寬建蔽率執行及作業流程修正

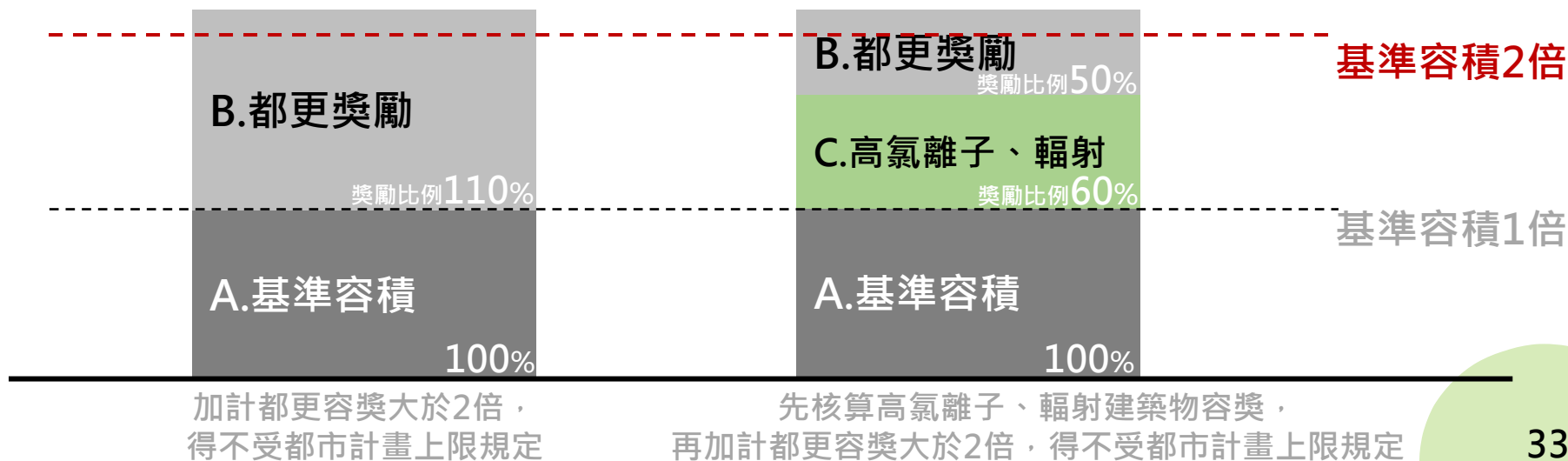
113年7月15日北市都規字第1133046627號函

- 屬本市畸零地使用自治條例第四條所列各項非屬畸零地情形得單獨建築之基地，得由建管處併於建造執照放寬建蔽率。

1.行政區通檢容積2倍上限是否包含高氫離子容積獎勵

(113年2月19日府授都規字第1133012023號函)

- 本市南港區、文山區、北投區、敦化南北路特定專用區及信義計畫地區等範圍訂有「本計畫區內之建築基地開發時各項容積獎勵加計容積移轉之總容積不得超過基準容積二倍」之規定。
- 該二倍容積上限之檢討方式為：建築基地依都市更新條例規定申請重建時，如另依「**臺北市高氫離子混凝土善後處理自治條例**」或「**臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例**」申請容積獎勵者，得於二倍容積上限內先核算該高氫離子、輻射污染建築物容積獎勵，再依都市更新條例第65條第1項或第2項之規定累加都市更新容積獎勵。加計都市更新容積獎勵後已**逾基準容積二倍者**，依本府111年4月7日府授都新字第11160081801號函，**不受都市計畫容積上限規定限制。惟不得再申請其他容積獎勵、容積移轉或增額容積。**
- 未申請高氫離子、輻射容獎
- 申請高氫離子、輻射容獎



2、3. 室外射箭場及加氫站歸組

(112年9月20日府授都規字第1123060958號函、112年12月1日府授都規字第1123081996號函)

◆ 室外射箭場

- **室外射箭場係於戶外空間設置移動式靶位設施**，與本市土地使用分區管制自治條例「第33組：健身服務業」偏向室內場館之特性較不相符。案經本府都市發展局於112年8月17日邀集相關單位召開研商會議獲致共識，基於輔導射箭運動產業、選手培訓，本市確有於保護區設置室外射箭場之需求，**室外射箭場得認屬前開自治條例第75條之1規定之「室外露天遊憩設施及其附屬之臨時性建築物」於保護區內附條件允許使用。**

◆ 加氫站

- 查經濟部能源署（升格前為能源局）前於111年11月28日函釋說明略以：「三、查加油（氣）站屬都市計畫法臺南市施行細則之公共服務設施及公用事業設施類別，因**加氫站係為氫燃料電池車輛加注燃料之場所，其性質與加油（氣）站類似**。四、綜上所述，為氫燃料電池車輛加注燃料之加氫站，得視為...必要公共服務設施及公用事業。」
- 依能源署函釋，本局認同得比照本市土地使用分區管制自治條例之使用組別**歸屬第12組：公用事業設施項下（十）加油站、液化石油氣汽車加氣站辦理。**」

4.土管80-2回饋價值估算時點

(112年9月18日府授都設字第1123062722號函)

二、有關土管第80條之2不同案件類型之估價時點分述如下：

(一)都市更新案：

- 1、都市更新**事業計畫及權利變換計畫併送者**：於都市更新公開展覽、公聽會時已含括土管第80條之2獎勵量體者，其**評價基準日以都市更新相關程序為準**，估價程序併都市更新幹事會審查，再提本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會確認參數值。
- 2、都市更新**事業計畫及權利變換計畫分送者**：以本市都市設計及土地使用開發許可審議（下稱**都審**）**送件日為準**，估價程序併都審程序辦理。

(二)非都市更新案：以**都審送件日為準**，估價程序併都審程序辦理。

5.宗祠允許使用標準檢討疑義

(112年10月2日北市都規字第1123051139號函)

- 二、查本案基地係屬「住宅區（供住宅使用）」為本府97年11月20日府都規字第09707298100號公告「修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫通盤檢討案」街廓編號R16，依前開通盤檢討案載明：「適用本市土地使用分區管制規則第三種住宅區之使用組別。」依本市土地使用分區管制自治條例規定，得附條件允許允許作「第44組：宗祠及宗教建築（一）宗祠（祠堂、家廟）」，其**允許使用條件**如下：「新申請設立者：一、設置地點應臨接寬度8公尺以上之道路。其主要出入口與各級公私立學校主要出入口之距離應在100公尺以上；與圖書館、醫院、警察局及消防局暨所屬單位之主要出入口之距離應在50公尺以上。**二、教堂、教會、寺廟、庵堂及其他宗教場所須依照本分區前院側院（側院未開窗仍應退縮）寬度加倍退縮，且申請設置之基地及基地範圍內之建築物不得作與主體活動無關之其他使用，其建築物之第一層須供主體活動使用。.....**」。
- 三、.....本案屬**新申請設立之宗祠**，設置地點臨接12公尺寬計畫道路，其主要出入口與各級公私立學校主要出入口之距離在100公尺以上；與圖書館、醫院、警察局及消防局暨所屬單位之主要出入口之距離在50公尺以上，爰尚符合前開允許使用條件一；另查前開**允許使用條件二訂定原意**，係**為避免設置教堂、教會、寺廟、庵堂及其他宗教場所之外部性與住宅區內活動相互干擾**，且考量宗祠係供奉與祭祀祖先之場所，其性質與從事宗教活動者不同，爰本案作宗祠使用應無須依前開允許使用條件二規定檢討。

6.公墓用地退縮空間設置停車空間

(113年1月8日北市都規字第1123090383號函)

二、查旨揭自治條例第83條規定，係於88年4月30日增訂，其內容係依本市都市計畫委員會83年2月3日第405次委員會審議修正通過內容辦理，前開會議資料（略以）：「為適度降低靈（納）骨堂（塔）對鄰地之使用所造成的負面影響，.....規定應自基地境界線退縮10公尺以上始得建築。」該條文增訂**原意係為免納骨設施造成鄰地之負面影響，倘退縮空間設置平面停車空間，仍有一定之隔離效果，尚無違背訂定原意。**

*依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第83條規定，**公墓用地**建築物高度比1.0且**應自基地境界線退縮十公尺以上，始得建築**。建築前應先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。

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修正

(113年7月17日北市都規字第1133049704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。

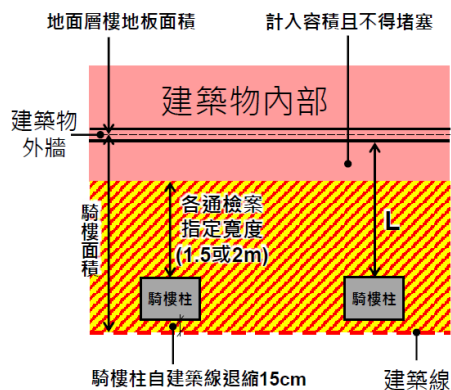
(二)騎樓應規劃與鄰地留設騎樓或無遮簷人行道順接，避免妨礙通行。

(三)騎樓部分得免檢討院落，惟非屬騎樓之無遮簷人行道部分仍應計入檢討院落。

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。

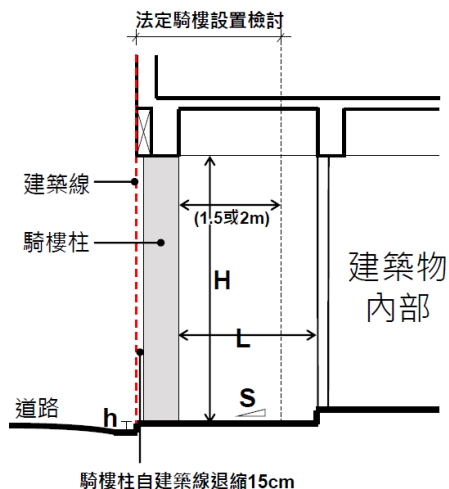
本次修正新增

騎樓容積計算補充圖例



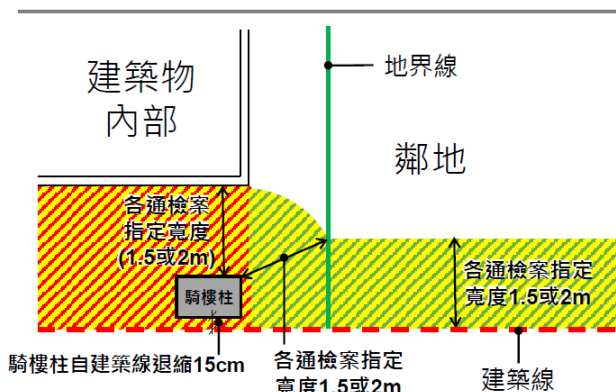
平面圖

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

圖例

L：淨寬不得小於各通檢案指定寬度1.5或2m

H：樓下淨高不得小於3.33m

h：騎樓外緣高出道路邊界10-20cm

S：洩水坡度1/40

依法定騎樓設置檢討

無遮簷人行道

計入建築面積及容積

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1123036794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

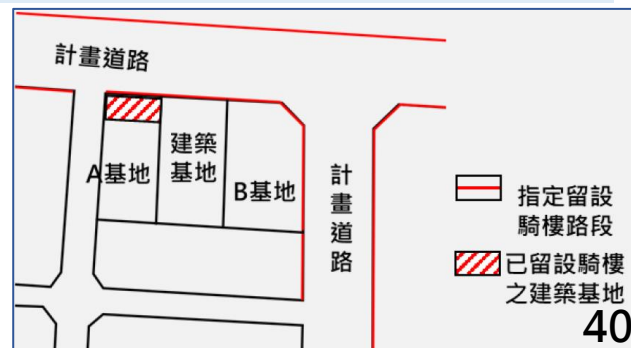
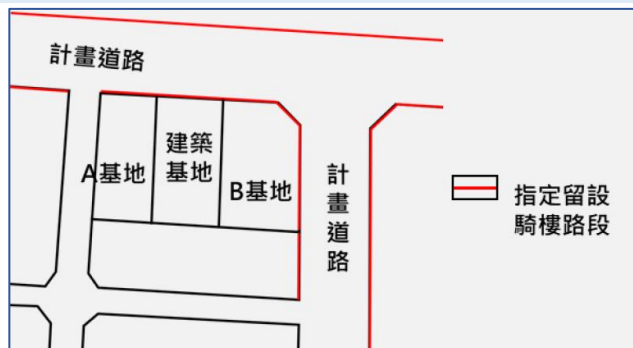
應提經都審委員會審議通過

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.通檢指定留設騎樓路段現有巷道寬度較計畫道路寬

(112年10月20日府授都規字第1123071094號函)

- 一、查本府111年10月7日府都規字第11130730551號公告實施「臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」內為維繫北投區既有騎樓紋理，將本市北投區中央南路一段、中央北路一段及二段、崇仁路一段、光明路一段等道路指定為留設騎樓之路段，依規定建築基地臨接該等道路側應設置騎樓惟查中央南路一段為10公尺寬計畫道路，其自崇仁路至清江路間，均有現有巷較計畫道路為寬之情事，既有騎樓亦皆自現有巷境界線起留設，爰衍生該路段建物改建時究應從計畫道路或現有巷境界線留設騎樓之疑義。
- 二、再查本市陸續公告之各行政區都市計畫通盤檢討案內都市設計管制章節多訂有指留設騎樓路段之原則性規定，考量其原意係維持既有騎樓紋理，並提供良好人行空間，為避免各建築基地間之騎樓無法齊平，致影響該路段二側之人行動線，故屬上開通盤檢討案內指定留設騎樓之建築基地，倘有現有巷較計畫道路寬時，應自現有巷境界線留設騎樓。該現有巷（位於建築基地內部分）得計入法定空地及院落寬深度，惟不得任意廢止，應維持供公眾通行使用。



10.土管§10放寬建蔽率執行及作業流程修正

(113年7月15日北市都規字第1133046627號函)

臺北市府都市發展局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓南區

承辦人：陳朱廷
電話：02-27208889或1999轉8262
傳真：02-27593317
電子信箱：bs2939@gov.taipei

受文者：

發文日期：中華民國113年7月15日
發文字號：北市都規字第1133046627號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市土地使用分區管制自治條例規定得放寬建蔽率案件執行原則及作業流程，修正如說明，請查照並轉知。

說明：

一、為配合本市畸零地使用自治條例修正，有關建築基地符合本市土地使用分區管制自治條例第10、25、37、45、52、66條規定無法依法定容積率之建築樓地板面積建築而擬申請放寬建蔽率案件執行原則及相關作業流程，修訂如下：

- (一)屬須經都市設計審議者，由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核。
- (二)非屬須經都市設計審議，惟須經本市都市更新及爭議處理審議會審議者，由本市都市更新及爭議處理委員會審核。
- (三)無須經都市設計審議或都市更新審議，惟符合下列各款之一者，得由本市建築管理工程處逕依前開規定併於建造執照放寬建蔽率：
 - 1、受限於航高限制者。
 - 2、基地臨接道路寬度6公尺以下者。
 - 3、未達本市土地使用分區管制自治條例之最小建築基地規定，並經本市畸零地調處委員會核准單獨建築或屬本市畸零地使用自治條例第四條所列各項非屬

畸零地情形得單獨建築之基地。

(四)非屬前開各項者，由本局（都市規劃科）審核。

- 二、為利後續審核是否符合本市土地使用分區管制自治條例規定無法依法定容積率之建築樓地板面積建築，申請放寬建蔽率案件者，須提供放寬建蔽率前、後建築物配置相關圖說及綜理表，敘明「無法依法定容積率之建築樓地板面積建築」之緣由，並由建築師簽證負責，以供後續查核。
- 三、本局111年1月22日北市都規字第1113008936號函「有關本市土地使用分區管制自治條例規定得放寬建蔽率案件執行原則及相關作業流程」，自即日起停止適用。

正本：臺北市府秘書處（請協助刊登公報）、臺北市府法務局（請協助刊登臺北市法規查詢系統）、臺北市都市更新處、臺北市建築管理工程處、臺北市府都市發展局都市設計科、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：

修正屬本市畸零地使用自治條例第四條所列各項非屬畸零地情形得單獨建築之基地，得由建管處併於建造執照放寬建蔽率



簡報結束，謝謝大家