

# 臺北市土地使用分區管制規則

中華民國七十二年一月二十四日內政部台內營字第一三一八九三號函核定

中華民國七十二年四月二十五日臺北市府法三字第○九三三九號令發布

中華民國七十七年七月十八日臺北市府法三字第○二五四○二九號令修正發布

中華民國八十二年十一月二日府法三字第○八二○八四六五二號令修正發布

中華民國八十三年六月二十八日府法三字第○八三○三五六○五號令修正發布

中華民國八十五年一月八日府法三字第○八四○八七三三五三號令修正發布第八條條文

中華民國八十五年七月十二日府法三字第○八五○四七三九九號令修正發布第九、九之二條條文

中華民國八十八年四月三十日府法三字第○八八○二九八一七○○號令修正發布

中華民國八十九年一月二十六日府法三字第○八九○○一六四九○○號令修正發布第九十五條之二條文

中華民國九十一年八月二十七日府法三字第○九一○八○八二○○○號令修正發布第四、六、七、八、九、三十五、三十六、九十五條條文

中華民國九十四年十二月七日府法三字第○九四二七三四六二○○號令修正第八、八之一、九之一、十三、二十一、二十五、三十五、三十六、七十一、七十二、七十五、七十六、八十七、九十條條文

中華民國九十五年九月十八日府法三字第○九五三二三五四七○○號令修正第十三、二十五條條文

中華民國九十七年一月二十四日府法三字第○九七三○一○九○○○號令修正第九十七條之七條文

## 第一章 總則

第一條 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。

第二條 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、雙併住宅：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或後面基地線者。
- 十四、角地：位於二條以上交叉道路路口之基地。

十五、基地深度：

(一) 平均深度：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間之最小水平距離。

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台、屋簷、雨遮、得不受建築物高度比之限制。

二五、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台、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。

二六、停車空間：道路外供停放汽車或其他車輛之空間。

二七、裝卸位：道路外供貨車裝卸貨物之場所。

二八、道路中心線：連接道路橫斷面中心點所成之線。

二九、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。但陽台、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門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。

三六、策略性產業：合於左列規定之一者。

- (一) 資訊服務業。(第二十八組)
- (二) 產品包裝設計業。(第二十七組)
- (三) 機械設備租賃業。(第二十七組)
- (四) 產品展示服務業。(第二十七組)
- (五) 文化藝術工作室(三百六十平方公尺以上)。(第二十八組)
- (六) 劇場、舞蹈表演場。(第三十二組)
- (七) 剪接錄音工作室。(第二十八組)
- (八) 電影電視攝製及發行業。(第二十七組)

三七、最小淨寬(深)度：依建築技術規則有關防火間隔之定義辦理。

第二條之一 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。

第三條 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。

第四條 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，專供建築獨立或雙併住宅為主，維持最低之人口密度與建築密度，並防止非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：以供外部環境影響程度中等工業之使用為主，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，並容納支援工業之相關使用項目而劃定之分區。本分區內得設置經市政府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，並得從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一

中類產業之批發業務。

十三、第三種工業區：以供外部環境影響程度輕微工業之使用為主，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，並容納支援工業之相關使用項目而劃定之分區。本分區內得設置經市政府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，並得從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一中類產業之批發業務。

十四、行政區：為發揮行政機關、公共建築等之功能，便利各機關間之連繫，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。

二二、特定專用區：為特定目的而劃定之分區。

第五條 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、雙併住宅。

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。
  - 二一、第二十一組：飲食業。
  - 二二、第二十二組：餐飲業。
  - 二三、第二十四組：特種零售業甲組。
  - 二四、第二十五組：特種零售業乙組。
  - 二五、第二十六組：日常服務業。
  - 二六、第二十七組：一般服務業。
  - 二七、第二十八組：一般事務所。
  - 二八、第二十九組：自由職業事務所。
  - 二九、第三十組：金融保險業。
  - 三十、第三十一組：修理服務業。
  - 三一、第三十二組：娛樂服務業。
  - 三二、第三十三組：健身服務業。
  - 三三、第三十四組：特種服務業。
  - 三四、第三十五組：駕駛訓練場。
  - 三五、第三十六組：殮葬服務業。
  - 三六、第三十七組：旅遊及運輸服務業。
  - 三七、第三十八組：倉儲業。
  - 三八、第三十九組：一般批發業。
  - 三九、第四十組：農產品批發業。
  - 四十、第四十一組：一般旅館業。
  - 四一、第四十二組：國際觀光旅館業。
  - 四二、第四十三組：攝影棚。
  - 四三、第四十四組：宗祠及宗教建築。
  - 四四、第四十五組：特殊病院。
  - 四五、第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。
  - 四六、第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組。
  - 四七、第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組。
  - 四八、第四十九組：農藝及園藝業。
  - 四九、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。
  - 五一、第五十二組：公害較輕微之工業。
  - 五二、第五十三組：公害輕微之工業。
  - 五三、第五十四組：公害較重之工業。
  - 五四、第五十五組：公害嚴重之工業。
  - 五五、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

第六條 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、雙併住宅。
- (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：教育設施之小學。
- (四) 第八組：社會福利設施。
- (五) 第十二組：公用事業設施（不包括加油站、液化石油氣汽車加氣站）。
- (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。

第七條 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、雙併住宅。
- (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（不包括加油站、液化石油氣汽車加氣站）。
- (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。

第八條 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、雙併住宅。
- (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（不包括加油站、液化石油氣汽車加氣站）。
- (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、藤器、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）及家畜醫院。
- (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。

第八條之一 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) 第三十二組：娛樂服務業之電腦網路遊戲業。

(六) 第三十三組：健身服務業。

(七) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。

第九條 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、雙併住宅。

(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（不包括加油站、液化石油氣汽車加氣站）。

- (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三〇公尺以上道路，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。

第九條之一 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) 第三十二組：娛樂服務業之電腦網路遊戲業。
- (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。

第九條之二 （刪除）

第十條 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	三〇%	六〇%
第二種	三五%	一二〇%
第三種	四五%	二二五%
第四種	五〇%	三〇〇%

前項建築物面臨三〇公尺以上之道路，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	一六〇%

第二之二種	二二五%
第三之一種	三〇〇%
第三之二種	四〇〇%
第四之一種	四〇〇%

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%。

第十一條 住宅區內建築物之高度比不得超過一·五。

第十一條之一 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及一七·五公尺。

第十二條 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。

第十三條 住宅區內建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如下：

- 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，建築基地面積在 500 平方公尺以下者，以其他道路中心線各深進十一公尺範圍內；建築基地面積超過 500 平方公尺者，以其他道路中心線各深進十二公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，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。

第十四條 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

第十五條之一 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。

第十六條 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。

第十七條 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	寬度（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。

第十八條 （刪除）

第十九條 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〇·二五倍，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	○·八	四	三
第二種	○·六	四	三
第二之一種	○·六	四	三
第二之二種	○·六	四	三
第三種	○·四	三	二
第三之一種	○·四	三	二
第三之二種	○·四	三	二
第四種	○·三	三	二
第四之一種	○·三	三	二

第二十條 (刪除)

### 第三章 商業區

第二十一條 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影帶節目帶播映及視聽歌唱業、  
電腦網路遊戲業。

(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。

第二十二條 在第二種商業區內得為左列規定使用：

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。

## 第二十三條 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：特種零售業乙組之爆竹煙火業。
- (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。

## 第二十四條 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。
- (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。
- (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。

第二十四條之一 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。

第二十五條 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定，且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，未達三〇〇%者，以三〇〇%計。

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%

前項建築基地如臨接最寬道路之面寬達五公尺以上，其基地範圍內以十五倍面寬為周長所圍成之最大面積，得以最寬道路計算容積率，其餘部分或面臨最寬道路

未達五公尺者，以次寬道路比照前述劃分方式計算容積率，並依此類推；但無法包含於本項劃分方式之範圍內或臨接道路面寬均未達五公尺者，其容積率以三〇〇%計。

建築基地因受限於第一項建蔽率規定，致無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬如下：

- 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%。

第二十六條 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。

第二十七條 商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

第二十八條 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〇·二倍，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。

第二十九條 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	寬度（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。

第三十條 （刪除）

第三十一條 （刪除）

第三十二條 （刪除）

第三十三條 （刪除）

第三十三條之一 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	三〇平方公尺
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。

第三十三條之二 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) 二類或二家使用合併設置者，按其應設置之面積總和乘以〇·八計算。
- (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〇·七計算。

#### 第四章 工業區

第三十四條 (刪除)

第三十五條 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) 第十五組：社教設施。
- (六) 第十六組：文康設施之音樂廳、體育場(館)、集會場所、區民及社區活動中心。
- (七) 第十七組：日常用品零售業之飲食成品、糧食、水果。
- (八) 第二十一組：飲食業。
- (九) 第二十二組：餐飲業(不包括酒店)。
- (十) 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、保險業等分支機構。
- (十一) 第三十五組：駕駛訓練場。
- (十二) 第三十八組：倉儲業。
- (十三) 第四十三組：攝影棚。

(十四) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。

(十五) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組之廢棄物處理場（廠）。

第三十六條 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) 第十五組：社教設施。

(七) 第十六組：文康設施之音樂廳、體育場（館）、集會場所、區民及社區活動中心。

(八) 第十七組：日常用品零售業之飲食成品、糧食、水果。

(九) 第二十一組：飲食業。

(十) 第二十二組：餐飲業（不包括酒店）。

(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、信託投資業、保險業等分支機構。

(十二) 第三十五組：駕駛訓練場。

(十三) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。

(十四) 第三十八組：倉儲業。

(十五) 第四十三組：攝影棚。

(十六) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。

(十七) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組之廢棄物處理場（廠）。

第三十七條 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，其建蔽

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%。

第三十八條 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。

第三十九條 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。

第四十條 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	〇·三

第四十一條 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。

第四十二條 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	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小
第二種	八	四·八	二〇	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。

第四十三條 （刪除）

第四十三條之一 工業區內得附條件允許策略性產業之使用。

## 第五章 行政區

第四十四條 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、雙併住宅（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。

第四十五條 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四〇。

第四十六條 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。

第四十七條 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，深度比並比照第十五條之一辦理。

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

第四十八條 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〇·六倍，並不得小於六公尺。

第四十九條 行政區內原有住宅之建造，應依第一種住宅區之規定。

第五十條 （刪除）

## 第六章 文教區

第五十一條 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、雙併住宅（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。

第五十二條 文教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	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四〇。

第五十三條 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。

第五十四條 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
側院寬度（公尺）	三
後院深度（公尺）	三
後院深度比	〇·三

第五十五條 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。

第五十六條 （刪除）

第五十七條 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

第五十八條 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。

第五十九條 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六〇。

第六十條 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。

第六十一條 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。

第六十二條 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。

第六十三條 (刪除)

第六十四條 (刪除)

## 第八章 風景區

第六十五條 在風景區內得為左列附條件允許使用：

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (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：一般旅館業之觀光旅館業。
- (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。

第六十六條 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二〇。

第六十七條 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
----------	---



側院寬度（公尺）	三
後院深度（公尺）	三
後院深度比	〇·六

第六十八條 風景區內建築物之高度比不得超過一·〇。

第六十九條 （刪除）

第七十條 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

第七十一條 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）第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理業之廢紙、廢布、廢橡膠品、廢塑膠品、舊貨整理及垃圾以外之其他廢料。

（七）第五十組：農業及農業建築。

第七十一條之一 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。但得為獨立或雙併住宅。雙併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。

第七十一條之二 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。

第七十二條 農業區內建築物之建蔽率及高度不得超過下表規定。

建築物種類	建蔽率	高度
第一種：第五十組之農舍及休閒農業之住宿設施、餐飲設施、自產農產品加工（釀造）廠、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心之建築物	一〇%	一〇·五公尺以下之三層樓
第二種：第一種以外之其他第五十組之農業設施	有頂蓋之農業設施其建築投影面積不得超過申請設施使用土地面積之三〇%，建築面積及規模得依農業用地容許作農業設施使用審查辦法規定辦理，但高度不得超過一〇·五公尺。	
第三種：其他各組	四〇%	七公尺以下之二層樓，但經市政府劃為防範水災須挑高建築之地區或供消防隊使用之公務機關；其建築物之高度得提高為一〇·五公尺以之三層樓。
第四種：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

前項第一種及第二種建築物建蔽率合計不得超過三五%，且第一種建築面積不得超過一六五平方公尺。

第一項第四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。

第一項第一種、第二種與第四種建築物應設置斜屋頂，其相關規範由市政府定之。

第七十二條之一 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。

第七十三條 （刪除）

第七十四條 農業區內非經市政府核准，不得砍伐樹木。但為管理、撫育所必要者，不在此限。

## 第十章 保護區

第七十五條 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) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理業之廢紙、廢布、廢橡膠品、廢塑膠品、舊貨整理及垃圾以外之其他廢料。

(十一) 第四十三組：攝影棚。

(十二) 第四十四組：宗祠及宗教建築。

(十三) 第四十五組：特殊病院。

(十四) 第四十七組：容易妨礙衛生之設施甲組。

(十五) 第四十八組：容易妨礙衛生之設施乙組。

(十六) 第五十組：農業及農業建築。

(十七) 第五十一組：公害最輕微之工業之製茶業。

(十八) 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。

第七十五條之一 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。

第七十五條之二 保護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，但得為獨立或雙併住宅。雙併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、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。

第七十六條 保護區內建築物之建蔽率及高度不得超過下表規定：

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	四〇%	一〇・五公尺以下之三層樓
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：第五十組之農舍及休閒農業之住宿設施、餐飲設施、自產農產品加工（釀造）廠、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心之建築物	一〇%	一〇・五公尺以下之三層樓
第四種：第三種以外之其他第五十組之農業設施	有頂蓋之農業設施其建築投影面積不得超過申請設施使用土地面積之一〇%，且不得位於平均坡度三〇%以上之地區，建築面積及規模得依農業用地容許作農業設施使用審查辦法規定辦理，但高度不得超過七公尺。	
第五種：第四十四組	一五%	十五公尺以下之二層樓
第六種：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。

第一項第三種及第四種建築物之建蔽率合計不得超過十五%，且第三種建築面積不得超過一六五平方公尺。

第一項第一種、第三種與第四種建築物應設置斜屋頂，其相關規範由市政府定之。

第七十七條 （刪除）

第七十八條 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。

## 第十章之一 行水區、保存區

第七十八條之一 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。

第七十八條之二 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

第七十九條 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（平方公尺）	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、以人行步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。

第八十條 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。

第八十條之一 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酌予增加樓地板之獎勵，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。

第八十條之二 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三〇。

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七〇為回饋，

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。

第八十條之三 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。

第八十條之四 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，但不得超過原基準容積百分之三〇。

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。

第八十一條 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。

第八十二條 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。

第八十二條之一 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左表規定。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	
高架橋下層	不予規定	不予規定		
公園及 兒童遊 樂場	地面層	一五%	六〇%	五公頃以下之公園
	地下層	一二%	六〇%	超過五公頃之公園
廣場地下層	不予規定	不予規定		
郵政、電信、機關用地	四〇%	四〇〇%		
加油站	四〇%	二〇〇%	兼作停車場經本府核准其建蔽率容積率得酌予提高	
學校	幼稚園	四〇%	不予規定	限三層樓以下
	小學	四〇%	不予規定	限六層樓以下
	國中	四〇%	不予規定	不予限制
	高中	四〇%	不予規定	
	大專	四〇%	不予規定	
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	本規則修正發布前，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%	
交通用地	不予規定	不予規定	但採聯合開發者，適用原使用分區之建蔽率、容積率	
變電所用地	四〇%	四〇〇%		

種類	建蔽率	容積率	備註
鐵路用地	不予規定	不予規定	
車站（轉運站）用地	四〇%	不予規定	
批發市場	六〇%	三〇〇%	
屠宰場	四〇%	一〇〇%	
公車調度站	四〇%	二〇〇%	
瓦斯整壓站	不予規定	不予規定	
煤氣事業用地	四〇%	三〇〇%	
殯儀館用地	四〇%	一二〇%	
機關用地（消防隊使用）	八〇%	四〇〇%	
醫療及衛生用地	四〇%	四〇〇%	
垃圾處理場用地	不予規定	不予規定	
自來水事業加壓站及配水池用地	四〇%	不予規定	
停車場用地	八〇%	不予規定	
抽水站用地	不予規定	不予規定	
瀝青混凝土拌合場	四〇%	不予規定	
污水處理場用地	不予規定	不予規定	
公墓用地	一五%	一五〇%	建築物高度比一·〇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。

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，再行規定。

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

第八十四條 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左表規定，且最小淨深度、最小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
側院寬度（公尺）	十
後院深度（公尺）	二〇
後院深度比	一·〇

第八十六條 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

第八十六條之一 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。但基地面積達一〇〇〇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。

	建築物用途	建築物總樓地板面積 (平方公尺)	應附設小汽車位數	應附設機車 位數	
第一類	第一組：獨立、雙併住宅		每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	
第二類	第二組：多戶住宅		每滿一二〇平方公尺設置一輛	每滿五〇平方公尺設置一輛	
第三類	第七組：醫療保健服務業	(一) 二、〇〇〇以下部分	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	
	第十七組：日常用品零售業		(二) 超過二、〇〇〇未滿四、〇〇〇之部分		
	第十九組：一般零售業甲組				每滿一五〇平方公尺設置一輛
	第二十組：一般零售業乙組(日用百貨除外)				每滿二〇〇平方公尺設置一輛
	第二十一組：飲食業				每滿二五〇平方公尺設置一輛
第二十四組：特種零售業甲組	(四) 一〇、〇〇〇以上之部分	每滿二五〇平方公尺設置一輛			
第二十五組：特種零售業乙組					
第四類	第十六組：文康設施	(一) 四、〇〇〇以下部分	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿三五平方公尺設置一輛	
	第十八組：零售市場		(二) 超過四、〇〇〇未滿一〇、〇〇〇之部分		
	第二十組：一般零售業乙組之日用百貨	每滿一二〇平方公尺設置一輛			
	第二十二組：餐飲業	(三) 一〇、〇〇〇以上之部分			
第二十六組：日常服務業	每滿一五〇平方公尺設置一輛				
第二十七組：一般服務業					
第三十二組：娛樂服務業					
第三十三組：健身服務業					
第三十四組：特種服務業					
第五類	第十三組：公務機關	(一) 二、〇〇〇以下部分	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿七〇平方公尺設置一輛	
	第十四組：人民團體		(二) 超過二、〇〇〇未滿四、〇〇〇之部分		
	第二十八組：一般事務所				每滿一五〇平方公尺設置一輛
	第二十九組：自由職業事務所				(三) 四、〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇之部分
第三十組：金融保險業	每滿二〇〇平方公尺設置一輛				
第三十七組：旅遊及運輸服務業	(四) 一〇、〇〇〇以上之部分	每滿二五〇平方公尺設置一輛			
第六類	第四十一組：一般旅館業	(一) 二、〇〇〇以下之部分	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	
	第四十二組：國際觀光旅館業		(二) 超過二、〇〇〇未滿四、〇〇〇之部分		
					每滿一二〇平方公尺設置一輛
					(三) 四、〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇之部分
	每滿一五〇平方公尺設置一輛				
		(四) 一〇、〇〇〇以上之部分	每滿二〇〇平方公尺設置一輛		

第七類	其他各類	(一) 二、〇〇〇以下之部分	每滿一五〇平方公尺設置一輛	每滿五〇平方公尺設置一輛(國小、國中減半設置。專科以上學校加倍設置。)
		(二) 超過二、〇〇〇未滿四、〇〇〇之部分	每滿二〇〇平方公尺設置一輛	
		(三) 四、〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇之部分	每滿二五〇平方公尺設置一輛	
		(四) 一〇、〇〇〇以上之部分	每滿三〇〇平方公尺設置一輛	
<p>說明：</p> <p>一、總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。</p> <p>二、同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置基準分別依右表規定計算予以累加後合併計算。</p> <p>三、停車空間之汽車出入口車道，如情況許可應位於側街，並應距最近之交叉口至少在三〇公尺以上。</p> <p>四、國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿四十間設置一輛大型客車停車位。每設一輛大型客車停車位，減設右表三輛停車位。</p> <p>五、機車停車位需長二·二公尺以上，寬〇·九公尺以上。</p> <p>六、已設置之法定機車停車位無實際使用需求時，得申請將該部分改置為汽車停車位。</p> <p>七、其餘未規定者，依建築技術規則有關規定辦理。</p>				

第八十六條之二 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：

土地及建築物使用組別	總樓地板面積（平方公尺）	應附設裝卸位數	備註
第七組：醫療保健服務業	二、〇〇〇以下	免設	一、每滿十個裝卸位應於其中設置一個大貨車裝卸位。
第八組：社會福利設施			
第九組：社區通訊設施	超過二、〇〇〇未滿五、〇〇〇	一	二、最小裝卸位尺度：小貨車裝卸位長六公尺，寬二·五公尺，淨高二·七公尺。大貨車裝卸位長十三公尺，寬四公尺，淨高四·二公尺。
第十組：社區安全設施			
第十二組：公用事業設施	五、〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇	二	三、同一基地內供「土地及建築物使用組別欄」二欄以上使用者，其設置基準應分別就各該欄表列規定計算後（零數均應計入）予以累加後合併計算。
第十三組：公務機關			
第十五組：社教設施	一〇、〇〇〇以上未滿二〇、〇〇〇	三	四、如經檢討單欄之
第十六組：文康設施			
第二十八組：一般事務所	二〇、〇〇〇以上	每增加二〇、〇〇〇平方公尺增設一個。	
第二十九組：自由職業事務所			
第三十組：金融保險業	一、〇〇〇以下	免設	
第三十七組：旅遊及運輸服務業			
第四十一組：一般旅館業	超過一、〇〇〇未滿二、〇〇〇	一	
第四十二組：國際觀光旅館業			
第四十四組：宗祠及宗教建築	二、〇〇〇以上未滿四、〇〇〇	二	
第十七組：日常用品零售業			
第十九組：一般零售業甲組	四、〇〇〇以上未滿六、〇〇〇	三	
第二十組：一般零售業乙組			
第二十一組：飲食業	二〇、〇〇〇以上	每增加二〇、〇〇〇平方公尺增設一個。	
第二十二組：餐飲業			
第二十四組：特種零售業甲組	一、〇〇〇以下	免設	
第二十五組：特種零售業乙組			

土地及建築物使用組別	總樓地板面積（平方公尺）	應附設裝卸位數	備註
第二十六組：日常服務業 第二十七組：一般服務業 第三十四組：特種服務業	六、〇〇〇以上	每增加六、〇〇〇平方公尺增設一個	樓地板面積雖屬免設，但鑑於裝卸位仍有實際之需求，故應以各欄樓地板面積之和，依較高標準計算。
第十八組：零售市場	五〇〇以下	一	
	超過五〇〇未滿一、〇〇〇	二	
	一、〇〇〇以上未滿二、〇〇〇	三	
	二、〇〇〇以上	每增加二、〇〇〇平方公尺增設一個	
第三十一組：修理服務業	五〇〇以下	一	
第三十五組：駕駛訓練場	超過五〇〇未滿二、〇〇〇	二	
第三十八組：倉儲業	二、〇〇〇以上未滿四、〇〇〇	三	
第三十九組：一般批發業			
第四十組：農產品批發業	四、〇〇〇以上	每增加四、〇〇〇平方公尺增設一個	
第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理			
第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組			
第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組			
第五十一組：公害最輕微之工業			
第五十二組：公害較輕微之工業			
第五十三組：公害輕微之工業			
第五十四組：公害較重之工業			
第五十五組：公害嚴重之工業			
第五十六組：危險性工業			
第三十六組：殮葬服務業	五〇〇以下	一	
	超過五〇〇未滿一、〇〇〇	二	
	一、〇〇〇以上	每增加一、〇〇〇平方公尺增設一個	
第三十二組：娛樂服務業	一、〇〇〇以下	免設	
第三十三組：健身服務業	超過一、〇〇〇未滿四、〇〇〇	一	
	四、〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇	二	
	一〇、〇〇〇以上	每增加一〇、〇〇〇平方公尺增設一個	

### 第十三章 騎樓及無遮簷人行道

第八十七條 商業區內臨接寬度達八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，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。

第八十八條 行政區、文教區及保護區應退縮三·六四公尺建築，其退縮部分得作為空地計算。

第八十八條之一 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，其退縮部分得作為空地計算。

第八十九條 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。

第九十條 工業區內建築基地應退縮留設三·六四公尺無遮簷人行道，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。

第九十一條 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，其退縮部分得作為空地計算。

第九十二條 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，不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物。

#### 第十四章 原有不合規定之土地及建築物使用

第九十三條 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。

第九十四條 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

第九十五條 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。
- 三、經市政府目的事業主管機關核准之新興產業或生產型態改變之產業，得申請調整其使用組別及核准條件。

市政府得針對第一項第一款規定之各種建築物種類，分別訂定建築開發都市設計管制準則。

第一項委員會之組織、開發許可條件、審議項目標準、作業程序及第一款規定之建築物種類及審議收費辦法，由市政府定之，並送臺北市議會備查。

第九十五條之一 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。

第九十五條之二 合法建築物因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害，經認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於一定期限內提出申請，經本府核定後，依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建。

前項認定標準及申請期限由本府定之。

依第一項規定辦理建築物重建者，不適用其他有關建築容積獎勵規定。

第九十六條 （刪除）

第九十七條 不合本規則有關最小建築基地之寬度及深度之規定者，得依照臺北市畸零地使用規則之規定辦理。

第九十七條之一 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。

第九十七條之二 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。

第九十七條之三 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。

第九十七條之四 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。

第九十七條之五 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。

第九十七條之六 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。

第九十七條之七 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。

前項容積移轉移轉審查許可條件，另以自治條例定之。

第九十七條之八 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。

第九十八條 本規則自發布日施行。

臺北市土地使用分區管制規則有關建蔽率容積率庭院等規定一覽表

項目		分區類別		住宅區						商業區				工業區		行政區	文教區	倉庫區	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
容積率 (%)		60	120	160	225	225	300	400	300	400	360	630	560	800	200	300	400	240	300	60		
建蔽率 (%)		30	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>75</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>55</b>	<b>15</b>	<u>10</u> 40	<u>10</u> 15 30 <u>40</u>
高度比		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	2.0	2.0	2.0	2.0	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.0		
最小前院深度 (M)		6	5	5	5	3	3	3	3	3					3	3	6	6		10		
最小後院深度 (M)		3.0	3.0	3.0	3.0	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	3.0	3.0	3.0	2.5	3	3	3	3	3	3		
最小後院深度比		0.6	0.4	0.3	0.3	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25					0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.6		
最小側院寬度 (M)		2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0					3	3	3	3		3		
最小建築基地		平均寬度 (M)		12	10	10	10	8	8	8	4.8	4.8	5	5	5	5	8	5				
		平均深度 (M)		20	20	20	20	16	16	16	14	14	15	18	18	18	20	15				
同基地內之 鄰棟間隔	前後	高度之倍數		0.8	0.6	0.6	0.6	0.4	0.4	0.4	0.3	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2			0.6	1.0	0.6	
		公尺		4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3			6	6	6
	兩端	高度之倍數																				
		公尺		3	3	3	3	2	2	2	2	2	3	3	3	3						
綜合設計放 寬規定有關 事項	建築基地最小面積 (m <sup>2</sup> )											1500	1500	1000	1000							
	建築基地內應留設之空地最小比率 (%)											<b>65</b>	45	45	35							
	開放空間面積與基地面積之最小比率 (%)											40	40	40	30							
	允許增加之總樓地板面積 (開放空間有效面積、容積率) 乘以倍數											2/5	1/3	1/3	1/3							

臺北市政府 88.4.30 府法三字第八八〇二九八一七〇〇號令

臺北市土地使用分區管制規則有關使用規定一覽表

組別編號	組別名稱	住宅區					商業區				工業區		行政區	文教區	倉庫區	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	工二							工三
1	獨立雙併住宅	○	○	○	○	○							△	△			△	※	※
2	多戶住宅	△	○	○	○	○	○	○	○	○									
3	寄宿住宅			○	○	○						△	△	△					
4	學前教育設施	△	○	○	○	○	○	○	○	○				○				△	△
5	教育設施（其他項目） （小學）	△	○	○	○	○	○	○	○	○				○					
6	社區遊憩設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△		○			△		△
7	醫療保健服務業（其他項目） （精神病院）		△	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○					
8	社會福利設施（其他項目） （托兒、托老、身心障礙設施）	△	△	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○				△	△
9	社區通訊設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△		△
10	社區安全設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△
11	大型遊憩設施													△			△		
12	公用事業設施（其他項目） （加油站、液化石油氣汽車加氣站）	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
13	公務機關	△	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○			△	△	△
14	人民團體				○	○	○	○	○	○			○						
15	社教設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○			△		
16	文康設施（其他項目） （1.2.4）	△	△	△	○	○	○	○	○	○			△	○			△		
17	日常用品零售業（其他項目） （飲食成品、糧食、水果）	△	△	△	△	△	△	○	○	○	○			△			△	※	※
18	零售市場		△	△	△	△	△	○	○	○	○			△			△	※	※
19	一般零售業甲組（其他項目） （中西藥品、種子、園藝及園藝用品）			△	△	△	△	○	○	○	○							※	※
20	一般零售業乙組（其他項目） （5.6.7.8.9.10.11.12.13.14）				△	△	△	○	○	○	○								
21	飲食業		△	△	△	△	△	○	○	○	○	△	△						※
22	餐飲業（其他項目） （酒店）				△		△	○	○	○	○	△	△						
24	特種零售業甲組（其他項目） （油漆、塗料、顏料、染料）	/	/					○	○	○	○								
25	特種零售業乙組（其他項目） （爆竹煙火業） （蛇類、化工原料）	/	/							○	○								
26	日常服務業		△	△	△	△	△	○	○	○	○								※
27	一般服務業（其他項目） （視障按摩業、家畜醫院）			△	△	△	△	○	○	○	○								
	（不包括汽車保養所及洗車） （機車修理業、汽車保養所）				△		△	○	○	○	○	○	○						
28	一般事務所			△	△	△	△	○	○	○	○								
29	自由職業事務所		△	△	△	△	△	○	○	○	○								
30	金融保險業（其他項目） （銀行、合作金庫、信用合作社）		△	△	△	△	△	△	○	○	○	△	△	△					
	（農會信用部）		△	△	△	△	△	△	○	○	○	△	△	△					
	（信託投資業、保險業）			△	△	△	△	△	○	○	○	△	△	△					
31	修理服務業								○	○	○	○	○						



臺北市土地使用分區管制規則有關使用規定一覽表

組別編號	組別名稱	住宅區					商業區				工業區		行政區	文教區	倉庫區	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	工二						
32	娛樂服務業（其他項目）							△	△	△								
	（電視、錄影帶節目帶播映業及視聽節目業）							△	△	△								
	（電腦網路遊戲業）				△	△	△	△	△	△								
33	健身服務業				△	△	△	○	○	○								
34	特種服務業	x	x	x	x	x	x		△	△	△		x	x				
35	駕駛訓練場										△	△						
36	殮葬服務業								△	△								△
37	旅遊及運輸服務業（其他項目）				△	△	△	△	○	○	○		△			○		
	（旅遊業辦事處）			△	△	△	△	△	○	○	○		△			○		
	（營業性停車空間）			△	△	△	△	△	○	○	○		△			○		△
	（計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場）				△	△	△	△	○	○	○		△			○		△
38	倉儲業（其他項目）										△	△				○		
	（遊覽汽車客運車輛調度停放場）																	△
39	一般批發業								△	○	○					○		
40	農產品批發業															○		
41	一般旅館業（旅館）				△	△	△	△	○	○	○							
	（觀光旅館）				△	△	△	△	○	○	○						△	
42	國際觀光旅館				△	△	△	△	○	○	○						△	
43	攝影棚										△	△		△		△		△
44	宗祠及宗教建築		△	△	△	△	△	△	△	△	△			△		△		△
45	特殊病院	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x				△
	施工機料及廢料堆置或處理(其他項目)	/	/									△	△	/	/	/		
46	(廢紙、廢布、廢織品、廢塑膠品、舊貨整理及垃圾場以外之其他廢料)	/	/									△	△	/	/	/	△	△
47	容易妨害衛生之設施甲組（其他項目）	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	△
	（廢棄物處理場（廠））	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	△	△	x	x		x	△
48	容易妨害衛生之設施乙組（其他項目）	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	△
	（靈灰塔（堂））	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		△	△
49	農藝及園藝業	○	○	○	○												△	○
50	農業及農業建築																△	△
51	公害最輕微之工業（其他項目）	/	/	△	△	△	△	○	○	○	○	○	/	/				
	（製茶業）	/	/	△	△	△	△	○	○	○	○	○	/	/				△
52	公害較輕微之工業	/	/			△	△	△	△	△	△	○	○	/	/	/		
53	公害輕微之工業	x	x	x	x	x	x	/	/	/	/	○	○	x	x	/	x	/
54	公害較重之工業	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	○	○	x	x	x	x	x
55	公害嚴重之工業	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	x	x	x	x
	（危險物品及高壓氣體儲藏、分裝業）	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	x	x	x	△
56	危險性工業	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	x	x	x	x
	策略性產業											△	△					
備註	1.○代表允許使用 2.△代表附條件允許使用 3.※代表限於原有合法建築物 4.原有不合規定之使用： 第一類：嚴重破壞環境品質者x 第二類：與主要部份不相容者/ 第三類：不屬於前兩類者（空白表之） 5.組別內之數字為項目序號 6.策略性產業之項目： (1) 資訊服務業。 (2) 產品包裝設計業。 (3) 機械設備租賃業。 (4) 產品展示服務業。 (5) 文化藝術工作室（三百六十平方公尺以上）。 (6) 劇場、舞蹈表演場。 (7) 剪接錄音工作室。 (8) 電影電視攝製及發行業。																	