

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓(南區)
承辦人：關仲芸
電話：02-27208889/1999轉8265
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-jhongyun@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國110年2月9日

發文字號：北市都規字第1103016876號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二 (14164188_1103016876_1_ATTACH1.pdf、
14164188_1103016876_1_ATTACH2.pdf、14164188_1103016876_1_ATTACH3.pdf、
14164188_1103016876_1_ATTACH4.pdf)

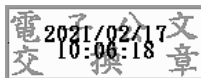
主旨：有關修正「臺北市土地使用分區管制自治條例」第8條及
第83條條文案，業經本府110年2月5日府法綜字第
1103005274號令公布在案，請查照並轉知。

說明：

- 一、依本府110年2月5日府授法二字第1103005129號函辦理。
- 二、檢附旨揭公布令影本及「臺北市土地使用分區管制自治條例」修正條文、總說明、對照表各1份。

正本：臺北市政府各一級機關(臺北市政府秘書處、臺北市政府主計處、臺北市政府人事處、臺北市政府研究發展考核委員會、臺北自來水事業處、臺北市政府政風處、臺北翡翠水庫管理局、臺北市政府都市發展局、臺北大眾捷運股份有限公司、臺北市政府客家事務委員會、臺北市政府公務人員訓練處、臺北市政府兵役局、臺北市政府原住民族事務委員會、臺北市政府資訊局、臺北市政府法務局除外)、臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處、臺北市政府都市發展局建築管理科、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：



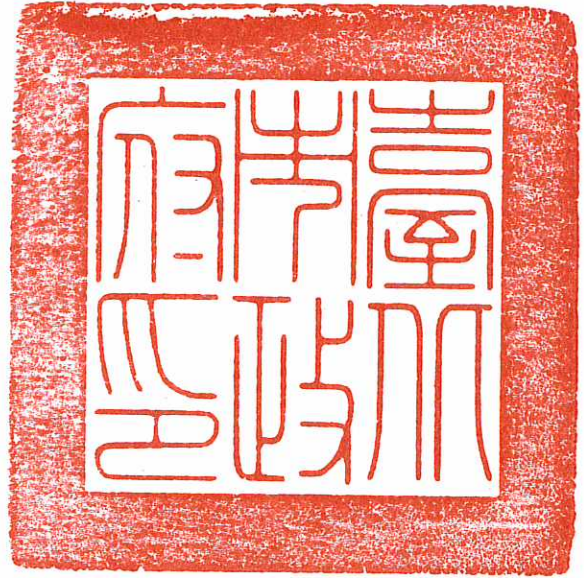
檔 號：

保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國110年2月5日

發文字號：府法綜字第1103005274號



修正「臺北市土地使用分區管制自治條例」第八條、第八十三條。

附修正「臺北市土地使用分區管制自治條例」第八條、第八十三條

市長柯文哲

法務局局長 袁秀慧 決行

臺北市土地使用分區管制自治條例第八條、第八十三條修正條文

第八條 在第三種住宅區內得為下列規定之使用：

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：托兒教保服務設施。
- (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) 第十二組：公用事業設施。但不包括(十)加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- (二) 第十三組：公務機關。
- (三) 第十四組：人民團體。
- (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(五)科學儀器、(六)打字機及其他事業用機器、(七)度量衡器。但不包括汽車里程計費表、(八)瓦斯爐、熱水器及其廚具、(九)家具、寢具、木器、藤器、(十)玻璃及鏡框、(十一)手工藝品、祭祀用品及佛具香燭用品、(十二)電視遊樂器及其軟體、(十三)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(二)獸醫診療機構、(四)運動訓練班(營業樓地板面積三〇〇平方公尺以下者)、(十三)機車修理及機車排氣檢定、(十七)視障按摩業、(十九)寵物美容、(二十)寵物寄養。
- (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(一)銀行、合作金庫、(二)信用合作社、(三)農會信用部、(五)信託投資業、(六)保險業。
- (十五)第三十三組：健身服務業之(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。
- (十六)第三十七組：旅遊及運輸服務業之(三)旅遊業辦事處、(六)營業性停車空間。
- (十七)第四十一組：一般旅館業。
- (十八)第四十二組：觀光旅館業。
- (十九)第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (二十)第五十一組：公害最輕微之工業。

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
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
		一二%	六〇%	超過五公頃之公園
地下層		不予規定	不予規定	
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%	兼作停車場經市政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	本自治條例八十八年四月三十日修正公布前，業經私人設立或依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，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%	
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xxx學校用地」者，比照第一項學校用地辦理。

「臺北市土地使用分區管制自治條例」第八條及第八十三條修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第八條 在第三種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一 允許使用</p> <p>(一)第一組：獨立、雙併住宅。</p> <p>(二)第二組：多戶住宅。</p> <p>(三)第三組：寄宿住宅。</p> <p>(四)第四組：托兒教保服務設施。</p> <p>(五)第五組：教育設施。</p> <p>(六)第六組：社區遊憩設施。</p> <p>(七)第七組：醫療保健服務業。</p> <p>(八)第八組：社會福利設</p>	<p>第八條 在第三種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一 允許使用</p> <p>(一)第一組：獨立、雙併住宅。</p> <p>(二)第二組：多戶住宅。</p> <p>(三)第三組：寄宿住宅。</p> <p>(四)第四組：托兒教保服務設施。</p> <p>(五)第五組：教育設施。</p> <p>(六)第六組：社區遊憩設施。</p> <p>(七)第七組：醫療保健服務業。</p> <p>(八)第八組：社會福利設</p>	<p>因近年國內運動風氣興盛，考量國人運動風氣興起，運動人口連年大幅增長，健身房、瑜珈教室、運動訓練場館等相關健身產業蓬勃發展，現行使用分區不敷使用，爰修正第二款第十五目，將第三十三組：健身服務業之國術館、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、韻律房納入第三種住宅區之附條件允許使用項目，俾促進產業均衡發展及提升市民身心健康。另第二款第十五目以下，目次依序調整。</p>

<p>施。</p> <p>(九)第九組：社區通訊設施。</p> <p>(十)第十組：社區安全設施。</p> <p>(十一)第十五組：社教設施。</p> <p>(十二)第四十九組：農藝及園藝業。</p> <p>二 附條件允許使用</p> <p>(一)第十二組：公用事業設施。但不包括(十)加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>(二)第十三組：公務機關。</p> <p>(三)第十四組：人民團體。</p> <p>(四)第十六組：文康設施。</p> <p>(五)第十七組：日常用品零</p>	<p>施。</p> <p>(九)第九組：社區通訊設施。</p> <p>(十)第十組：社區安全設施。</p> <p>(十一)第十五組：社教設施。</p> <p>(十二)第四十九組：農藝及園藝業。</p> <p>二 附條件允許使用</p> <p>(一)第十二組：公用事業設施。但不包括(十)加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>(二)第十三組：公務機關。</p> <p>(三)第十四組：人民團體。</p> <p>(四)第十六組：文康設施。</p> <p>(五)第十七組：日常用品零</p>	
--	--	--

<p>售業。</p> <p>(六)第十八組：零售市場。</p> <p>(七)第十九組：一般零售業甲組。</p> <p>(八)第二十組：一般零售業乙組之(五)科學儀器、(六)打字機及其他事業用機器、(七)度量衡器。但不包括汽車里程計費表、(八)瓦斯爐、熱水器及其廚具、(九)家具、寢具、木器、藤器、(十)玻璃及鏡框、(十一)手工藝品、祭祀用品及佛具香燭用品、(十二)電視遊樂器及其軟體、(十三)資訊器材及週邊設備。</p>	<p>售業。</p> <p>(六)第十八組：零售市場。</p> <p>(七)第十九組：一般零售業甲組。</p> <p>(八)第二十組：一般零售業乙組之(五)科學儀器、(六)打字機及其他事業用機器、(七)度量衡器。但不包括汽車里程計費表、(八)瓦斯爐、熱水器及其廚具、(九)家具、寢具、木器、藤器、(十)玻璃及鏡框、(十一)手工藝品、祭祀用品及佛具香燭用品、(十二)電視遊樂器及其軟體、(十三)資訊器材及週邊設備。</p>	
--	--	--

<p>(九)第二十一組：飲食業。</p> <p>(十)第二十六組：日常服務業。</p> <p>(十一)第二十七組：一般服務業之(二)獸醫診療機構、(四)運動訓練班(營業樓地板面積三〇〇平方公尺以下者)、(十三)機車修理及機車排氣檢定、(十七)視障按摩業、(十九)寵物美容、(二十)寵物寄養。</p> <p>(十二)第二十八組：一般事務所。</p> <p>(十三)第二十九組：自由職業事務所。</p>	<p>(九)第二十一組：飲食業。</p> <p>(十)第二十六組：日常服務業。</p> <p>(十一)第二十七組：一般服務業之(二)獸醫診療機構、(四)運動訓練班(營業樓地板面積三〇〇平方公尺以下者)、(十三)機車修理及機車排氣檢定、(十七)視障按摩業、(十九)寵物美容、(二十)寵物寄養。</p> <p>(十二)第二十八組：一般事務所。</p> <p>(十三)第二十九組：自由職業事務所。</p>	
---	---	--

<p>(十四)第三十組：金融保險業之(一)銀行、合作金庫、(二)信用合作社、(三)農會信用部、(五)信託投資業、(六)保險業。</p> <p>(十五)<u>第三十三組：健身服務業之(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。</u></p> <p>(十六)<u>第三十七組：旅遊及運輸服務業之(三)旅遊業辦事處、(六)營業性停車空間。</u></p> <p>(十七)<u>第四十一組：一般旅</u></p>	<p>(十四)第三十組：金融保險業之(一)銀行、合作金庫、(二)信用合作社、(三)農會信用部、(五)信託投資業、(六)保險業。</p> <p>(十五)<u>第三十七組：旅遊及運輸服務業之(三)旅遊業辦事處、(六)營業性停車空間。</u></p> <p>(十六)<u>第四十一組：一般旅館業。</u></p> <p>(十七)<u>第四十二組：觀光旅館業。</u></p> <p>(十八)<u>第四十四組：宗祠及宗教建築。</u></p> <p>(十九)<u>第五十一組：公害最輕微之工業。</u></p>	
---	---	--

<p>館業。</p> <p>(十八)第四十二組：觀光旅館業。</p> <p>(十九)第四十四組：宗祠及宗教建築。</p> <p>(二十)第五十一組：公害最輕微之工業。</p>														
<p>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。</p>					<p>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。</p>					<p>本條現行條文第一項，明定市場用地之建蔽率與容積率，為免市場土地使用強度與毗鄰使用分區不相稱，且降低對已提出申請獎勵投資市場之衝擊，於備註欄規定經市政府同意已提出申請之獎勵投資案，其建蔽率及容積率得予放寬；惟因早期檔案資料散佚，難以認定是否符合上開要件，為利本市設置市場及都市環境再生，爰修正備註欄文字為本自治條例八十</p>				
種類		建蔽率	容積率	備註		種類		建蔽率	容積率	備註				
高架橋下層		不予規定	不予規定			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		公園及兒童遊樂場	地面層	一五%	六〇%	五公頃以下之公園				
		一二%	六〇%	超過五公頃之公園				一二%	六〇%	超過五公頃之公園				

	地下層	不予規定	不予規定			地下層	不予規定	不予規定		八年四月三十日修正公布前，業經私人設立或依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，其建蔽率及容積率之相關規定。亦即，明定本市市場用地鄰接第一種商業區、各種住宅區及其他使用分區者，如係於本自治條例八十八年四月三十日修正公布前，業經私人設立或依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，其建蔽率依六〇%，容積率依三六〇%辦理。
廣場地下層		不予規定	不予規定		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%		郵政、電信、機關用地		四〇%	四〇%		
加油站		四〇%	二〇%	兼作停車場經市政府核准其建蔽率容積率得酌予提高	加油站		四〇%	二〇%	兼作停車場經市政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	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		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		國中	四〇%	不予規定	不予限制	
	高中	四〇%	不予規定			高中	四〇%	不予規定		
	大專	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	與毗鄰使用區建蔽率一致	與毗鄰使用區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修正公布前</u> ，業經 <u>私人設立或依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 <u>六〇%</u> ，容積率依 <u>三六〇%</u> 辦理。	市場 用地	各種住宅區及其他使用分區	與毗鄰使用區建蔽率一致	與毗鄰使用區允許建築容積強度一致	本自治條例修正公布前，經 <u>市政府同意</u> ，已提出 <u>申請之獎勵投資案</u> ，其建蔽率依 <u>六〇%</u> ，容積率依 <u>三六〇%</u> 辦理。
	第一種商業區	五〇%	三六〇%			第一種商業區	五〇%	三六〇%	
	第二、三、四種	六〇%	五六〇%			第二、三、四種商	六〇%	五六〇%	

商業區					業區				
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	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%		變電所用地	四〇%	四〇%			
鐵路用地	不予規定	不予規定		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		車站(轉運站)用地	四〇%	不予規定			
批發市場	六〇%	三〇%		批發市場	六〇%	三〇%			
屠宰場	四〇%	一〇%		屠宰場	四〇%	一〇%			
公車調度站	四〇%	二〇%		公車調度站	四〇%	二〇%			
瓦斯整壓站	不予規定	不予規定		瓦斯整壓站	不予規定	不予規定			
				煤氣事業用地	四〇%	三〇%			

煤氣事業用地	四〇 %	三〇 〇%		殯儀館用地	四〇 %	一二 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%	
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%	
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	
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	
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	
停車場用地	八〇 %	不予 規定		抽水站用地	不予 規定	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	
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	
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
公墓用地	一五 %	一五 〇%	建築物高度比一·				

		<p>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。</p>			<p>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。</p>	
<p>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</p>			<p>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XX</p>			

<p>計畫圖上標明為「私立XX X學校用地」者，比照第 一項學校用地辦理。</p>	<p>X學校用地」者，比照第 一項學校用地辦理。</p>	
---	----------------------------------	--

「臺北市土地使用分區管制自治條例」

第八條及第八十三條條文修正總說明

- 一、「臺北市土地使用分區管制規則」前於七十二年四月二十五日發布，一〇〇年七月二十二日依地方制度法第二十五條規定，按其性質，修正名稱為「臺北市土地使用分區管制自治條例」（以下簡稱本自治條例）並修正部分條文。嗣一〇八年二月二十三日將「臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組之使用項目」納為本自治條例第五條之附表，並因應產業變遷需求與使用組別及項目之調整，修正附表內容。
- 二、本次修正係因近年國內運動風氣興盛，運動人口連年大幅增長，健身房、瑜珈教室、運動訓練場館等相關健身產業蓬勃發展，現行使用分區不敷使用，爰修正本自治條例第八條，放寬第三種住宅區得附條件允許設置健身相關產業使用，以促進產業均衡發展。又本自治條例第八十三條明定市場用地之建蔽率與容積率，為免市場用地使用強度與毗鄰使用分區不相稱，且降低對已提出申請獎勵投資市場之衝擊，復於備註欄規定經市政府同意已提出申請之獎勵投資案，其建蔽率及容積率得予放寬；惟因早期檔案資料散佚，難以認定是否符合上開要件，為利本市設置市場及都市環境再生，乃修正備註欄文字為本自治條例八十八年四月三十日修正公布前，業經私人設立或依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，其建蔽率及容積率之相關規定。
- 三、本次修正重點說明如下：
 - （一）修正第八條：第三種住宅區新增得附條件允許設置第三十三組：健身服務業之
 - （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，以促進產業均衡發展。

- (二) 修正第八十三條：修正第一項附表之市場用地備註欄，為利本市設置市場之需求及都市環境再生，明定本市市場用地鄰接第一種商業區、各種住宅區及其他使用分區者，如係本自治條例八十八年四月三十日修正公布前，業經私人設立或依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，其建蔽率依六〇%，容積率依三六〇%辦理。

四、本案業經臺北市議會第十三屆第四次定期大會第九次會議(一九〇九年十一月四日)三讀審議通過。