

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：廖偉慈
電話：02-27208889/1999轉8266
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-43309@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8月27日

發文字號：北市都規字第1103072461號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二 (16857702_1103072461_1_ATTACH1.pdf、
16857702_1103072461_1_ATTACH2.pdf、16857702_1103072461_1_ATTACH3.pdf、
16857702_1103072461_1_ATTACH4.pdf)

主旨：有關修正「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」第
2條附表案，業經本府110年8月23日府法綜字第
1103034651號令發布在案，請查照並轉知。

說明：

- 一、依本府110年8月23日府授法二字第11030248641號函辦理。
- 二、檢附本標準第2條附表修正條文、修正總說明、修正條文對照表、發布令影本各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：



臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第二條修正 條文

第二條 臺北市（以下簡稱本市）各使用分區附條件允許使用之組別及使用項目如附表。

「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」

第二條附表修正總說明

- 一、本標準於九十一年三月十三日訂定發布施行，其後歷經十六次修正，前次修正係於一一〇年二月二十三日因臺北市土地使用分區管制自治條例第八條修正放寬第三種住宅區得附條件允許設置第三十三組健身服務業，乃規範其允許使用之條件；又配合實務及產業需求修正第三種住宅區設置獸醫診療機構、第四種住宅區設置健身服務業及第二種商業區、第三種商業區、第四種商業區設置殯葬服務業之允許使用條件；再配合電信法轉軌為電信管理法，修正各分區第十二組關於電信機房相關規定；另刪除第三種住宅區、第一種商業區、第二種商業區、第三種商業區及第四種商業區設置第二十七組一般服務業之允許使用條件中「但公寓大廈規約另有規定者，從其規定」之提醒文字，回歸公寓大廈管理條例規定辦理，以避免誤以公寓大廈規約之內容得以限縮或放寬本標準所定允許使用條件之疑慮。
- 二、本次修正係考量長期照顧服務法於一〇六年施行後，除於該法施行前已依老人福利法、護理人員法及身心障礙者權益保障法設立從事機構住宿式長照服務之私立機構，其管理與監督按原設立許可法律辦理外，新設立之長照機構申辦及營運條件較以往嚴苛，為避免未立案長照機構違法運營，影響民眾所需長照服務，本府已積極輔導轉型。惟因本市允許作長照機構之住宅區及商業區土地取得不易且成本較高，故本府檢討放寬長照機構選址條件，以簡化長照機構申辦流程並降低籌設成本，進而提高民間於本市投資設置長照機構之意願，填補本市長期照顧服務需求缺口，爰配合本府鼓勵設置住宿式長期照顧服務機構政策，放寬於保護區設置長期照顧服務機構之允許使用條件，以符實際。
- 三、本次係修正第二條之附表所定保護區設置第八組社會福利設施

之允許使用條件，修正重點說明如下：參酌長期照顧服務機構設立標準之住宿式長照機構設立標準表規範，以衛生局評估住宿式長照機構之適當營運經濟規模，約為收住六十人(床)，估算設置長照機構總樓地板面積至少應達一、八〇〇平方公尺規模。依臺北市土地使用分區管制自治條例第七十六條規定，保護區內長照機構建築物不得超過建蔽率一五%、可興築二層樓，則欲達到上開經營規模一、八〇〇平方公尺時，其基地面積至少應達六、〇〇〇平方公尺。復依本標準第二條附表就保護區設置第八組社會福利設施之允許使用條件規定，基地面積達五、〇〇〇平方公尺以上者，應辦理都市計畫變更之法定程序始得設置，故如於保護區設置長照機構，即應辦理都市計畫變更程序始得設置。爰配合本府鼓勵設置住宿式長期照顧服務機構政策，並兼顧保護區劃設目的亦不宜大規模開發，酌予放寬長照機構於保護區設置須完成都市計畫變更法定程序之基地面積條件，由五、〇〇〇平方公尺提高至六、〇〇〇平方公尺，以符合實務設置長照機構之需求。

- 四、本案業經本府一一〇年八月二十三日府法綜字第一一〇三〇三四六五一號令發布。

「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」第二條附表修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第二條 臺北市(以下簡稱本市)各使用分區附條件允許使用之組別及使用項目如附表。	第二條 臺北市(以下簡稱本市)各使用分區附條件允許使用之組別及使用項目如附表。	第二條條文未修正，附表配合配合都市發展需要及實務執行情形修正。

附表

分區	修正條文			現行條文			修正說明
	使用組及使用項目	允許使用條件	備註	使用組及使用項目	允許使用條件	備註	
住一		未修正。
住二		未修正。
住二之一 住二之二		未修正。
住三		未修正。
住三之一 住三之二		未修正。
住四		未修正。
住四之一		未修正。
商一		未修正。
商二		未修正。
商三		未修正。
商四		未修正。
工二		未修正。
工三		未修正。
行政區		未修正。
文教區		未修正。
風景區		未修正。
農業區		未修正。
保護區		未修正。

附表

分區	修正條文			現行條文			修正說明
	使用組及使用項目	允許使用條件	備註	使用組及使用項目	允許使用條件	備註	
保護區	<p>第八組：社會福利設施</p> <p>(一) 兒童及少年福利機構 (不含托嬰中心)、身心障礙福利機構、老人福利機構、精神復健機構。</p> <p>(二) 身心障礙者社區日間作業設施及社區居住。</p> <p>(三) 長期照顧服務機構</p> <p>(四) 其他社會福利機構、設施。</p>	<p>一、設置地點應臨接寬度六公尺以上之道路。但經交通主管機關認定無礙行車動線、會車安全並經消防主管機關認定符合內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」者，不在此限。</p> <p>二、基地範圍平均坡度不得超過百分之三〇。</p> <p>三、基地範圍內須維持百分之六〇以上之原地貌。</p> <p>四、設立身心障礙者庇護福利工場或商店，營業樓地板面積應在一五〇平方公尺以下，且限於建築物第一層使用。</p> <p>五、建築面積二〇〇平方公尺以上者，應送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。</p> <p>六、<u>第(三)目基地面積達六、〇〇〇平方公尺以上或第(一)目、第(二)目及第(四)目基地面積達五、〇〇〇平方公尺以上者，須完成都市計畫變更之法定程序始得設置。</u></p>		<p>第八組：社會福利設施</p> <p>(一) 兒童及少年福利機構 (不含托嬰中心)、身心障礙福利機構、老人福利機構、精神復健機構。</p> <p>(二) 身心障礙者社區日間作業設施及社區居住。</p> <p>(三) 長期照顧服務機構</p> <p>(四) 其他社會福利機構、設施。</p>	<p>一、設置地點應臨接寬度六公尺以上之道路。但經交通主管機關認定無礙行車動線、會車安全並經消防主管機關認定符合內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」者，不在此限。</p> <p>二、基地範圍平均坡度不得超過百分之三〇。</p> <p>三、基地範圍內須維持百分之六〇以上之原地貌。</p> <p>四、設立身心障礙者庇護福利工場或商店，營業樓地板面積應在一五〇平方公尺以下，且限於建築物第一層使用。</p> <p>五、<u>基地面積五、〇〇〇平方公尺以上者，須完成都市計畫變更之法定程序始得設置，</u>建築面積二〇〇平方公尺以上者，應送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。</p>		<p>一、增列允許使用條件第六款，由允許使用條件第五款前段移列，並將「第八組：社會福利設施」第(三)目長期照顧服務機構設置須完成都市計畫變更法定程序之基地面積條件，由現行五、〇〇〇平方公尺提高至六、〇〇〇平方公尺，並酌作文字修正。</p> <p>二、依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，長照機構允許於第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四種住宅區、第四之一種住宅區、第一種商業區、第二種商業區、第三種商業區、第四種商業區、行政區及文教區設置，並得附條件允許於第一種住宅區、第二種住宅區、第二之一種住宅區、第二之二種住宅區、第二種工業區、第三種工業區、農業區及保護區設置。惟因依現行規定，本市允許作長照機構之住宅區及商業區土地取得不易且成本較高，又長照機構於選址階段，因其常</p>

附表

分區	修正條文			現行條文			修正說明
	使用組及使用項目	允許使用條件	備註	使用組及使用項目	允許使用條件	備註	
							<p>遭住宅區居民抗議、反對進駐社區，難於本市覓得籌設位址。為簡化長照機構申辦流程並降低籌設成本，進而提高民間於本市投資設置長照機構之意願，案經本府檢討放寬長照機構選址條件，評估放寬保護區、工業區及農業區允許使用條件可行性，考量工業區、農業區等之劃設目的係以產業及農業發展為主，為避免排擠本市產業及農業使用，不宜通案放寬允許使用條件，如個案有需求宜循都市計畫檢討變更為適當分區，故本次僅放寬保護區設置之條件。</p> <p>三、參酌長期照顧服務機構設立標準之住宿式長照機構設立標準表規範，以衛生局評估住宿式長照機構之適當營運經濟規模，約為收住六十人(床)，估算設置長照機構總樓地板面積至少應達一、八〇〇平方公尺規模。另依本自治條例第七十六條規定，保護區內長照機構建築物不得超過建蔽率一五</p>

附表

分區	修正條文			現行條文			修正說明
	使用組及使用項目	允許使用條件	備註	使用組及使用項目	允許使用條件	備註	
							<p>%、可興築二層樓，則欲達到上開經營規模一、八〇〇平方公尺時，其基地面積至少應達六、〇〇〇平方公尺。</p> <p>四、配合本府鼓勵設置住宿式長期照顧服務機構政策，並兼顧保護區劃設目的亦不宜大規模開發，爰酌予放寬第三目須完成都市計畫變更法定程序之基地面積條件，由五、〇〇〇平方公尺提高至六、〇〇〇平方公尺，以符合實務設置長照機構之需求。</p>
保護區		未修正。

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國110年8月23日

發文字號：府法綜字第1103034651號



修正「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」第二條附表。

附修正「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」第二條附表

市長柯文哲

本案依分層負責規定授權人員決行