

## 「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」修正為「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」修正總說明

一、本府為配合新興產業發展之需求，前修正臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱土管自治條例）第五條，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別之使用項目內容納入第五條之附表，並因應產業變遷需求修正附表內容；復配合實際需求調整各分區之（不）允許及附條件允許使用項目。前開土管自治條例部分條文修正案業經臺北市議會於一〇七年十月二日三讀通過（現已依都市計畫法第八十五條規定送內政部核轉行政院備案程序中）。為配合前開土管自治條例之修正，及將規範原意及實務執行情形予以明確文字規定，並統一體例及用語，爰為本次修正。

二、本標準修正重點說明如下：

（一）修正法規名稱及修正條文第三條：九十八年四月十三日中央廢止營利事業統一發證制度後，受限於商業登記相關法令之「行政管理與商業登記分離」原則，一般營業場所辦理商業登記或公司登記時，本府已無根據是否符合土地使用分區管制規定為準駁程序，故配合土管自治條例第二條第三十四款之修正，修正法規名稱及第三條規定，刪除「核准」等文字。

（二）修正條文第二條：主條文為文字修正，並配合土管自治條例之修正，修正附表內容：

1、配合土管自治條例第五條及附表規定，就使用組及使用項目為文字修正。

2、現行分屬「第四組：學前教育設施」之幼兒園及「第八組：社會福利設施」之托嬰中心、兒童課後照顧服

務中心整併為「第四組：托兒教保服務設施」，爰修正該組於住一、工業區、農業區、保護區之允許使用條件。

- 3、修正保護區設置「第六組：社區遊憩設施」及「第七十五條之一在保護區內得為前條規定及下列條件允許使用：(三) 室外露天遊憩設施及其附屬之臨時性建築物」之允許使用條件，考量本市土地使用管制與森林法應相輔相成，不應互相限制，故刪除現行核准條件有關「保安林」之規定。
- 4、刪除住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一、行政區、文教區設置「第七組：醫療保健服務業：(一) 精神科醫院」之規定。
- 5、依本府通案執行標準明定工業區設置「第四組：托兒教保服務設施」、「第八組：社會福利設施：附設老人福利機構、身心障礙福利機構、長期照顧服務機構」之樓地板面積比例上限。
- 6、修正文教區、風景區設置「第十一組：大型遊憩設施」之允許使用條件，有關現行核准條件「不得妨礙環境安寧及清潔」及「環境影響評估」部分，考量實際執行及立法體例之一致性，刪除提醒事項性質之文字。
- 7、修正住三設置「第十四組：人民團體」之允許使用條件，考量人民團體使用性質及外部性類似一般事務所，爰比照同分區設置「第二十八組：一般事務所」之規定。
- 8、修正保護區設置「第十六組：文康設施：(四) 區民、里民及社區活動中心(場所)」之允許使用條件，比照

保護區設置「第八組：社會福利設施」之規定，以維護地形、地貌及使用彈性。

- 9、修正工業區設置「第十七組：日常用品零售業」、「第十八組：零售市場」之允許使用條件，考量該組別係支援性服務設施，應無限制於角地設置或限於臨接兩條以上寬度八公尺以上道路之必要，基於比例原則予以放寬。
- 10、修正住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一設置「第十九組：一般零售業甲組：(二十九) 寵物食品及用品」之允許使用條件，比照同分區設置「第十九組：一般零售業甲組」之一般性標準。
- 11、修正住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一、工業區設置「第十九組：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)之允許使用條件，參照「第二十七組：一般服務業：(十三)機車修理及機車排氣檢定」於住三、住四、住三之一、住三之二、住四之一設置及「第二十七組：一般服務業」於工業區設置之規定；另考量對居住環境品質之外部性及工業區生產空間之維持，規範其營業樓地板面積及樓層限制。
- 12、修正住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一、工業區設置「第二十七組：一般服務業：(四)運動訓練班(營業樓地板面積三〇〇平方公尺以下者)」之允許使用條件，考量其引來人員進出及車流，並引發噪音、震動等外部影響，故就臨接道路及樓層訂定規範；復考量第三種住宅之劃設目的，

為減少放寬本項目於該分區設置之衝擊，另為其設置須取得部分住宅使用之建物所有權人同意之規定。

- 13、修正住三設置「第二十七組：一般服務業：(十三)機車修理及機車排氣檢定」之允許使用條件，考量其引來人員及機車進出，並可能引發噪音、震動等外部影響，故就臨接道路、樓層及規模訂定規範。
- 14、修正工業區設置「第二十七組：一般服務業：(十三)機車修理及機車排氣檢定」之允許使用條件，考量其原為工業區允許使用項目，故僅配合「第十九組：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)」，規範若附設機車及其零件等之出售或展示之營業樓地板面積上限。
- 15、修正住三之一、住三之二、住四、住四之一設置「第二十七組：一般服務業：(十三)機車修理及機車排氣檢定」之允許使用條件，配合土管自治條例第五條及其附表新增「第十九組：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)」，修正營業樓地板面積規定。
- 16、修正住三之一、住三之二、住四、住四之一、工業區設置「第二十七組：一般服務業：(十八)傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業(營業樓地板面積一五〇平方公尺以下者)」之允許使用條件，比照同分區設置「第二十七組：一般服務業」

之一般性標準。

- 17、修正住三設置「第二十七組：一般服務業：(十九) 寵物美容」之允許使用條件，考量寵物美容營業地點亦有動物活體，與「獸醫診療機構」相似，故比照同分區設置獸醫診療機構之標準，惟該營業型態係寵物美容後即返家，非留置營業場所，故調整放寬臨接道路規定。
- 18、修正住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一、工業區設置「第二十七組：一般服務業：(二十) 寵物寄養」之允許使用條件，由於寵物寄養係留置營業場所過夜，性質介於「獸醫診療機構」及「特定寵物零售業」之間，考量寄養外部性應較獸醫診療機構為高，故比照同分區設置獸醫診療機構之標準，另調整臨接道路規定。
- 19、「第二十七組：一般服務業：(二十九) 自助儲物空間」係新型態之商業行為，性質上雖為儲物之用，但營業場所仍有管理及安全上之考量。故參照本府公告「本市自助儲物空間之定義及商業區限制設置及其附條件規定」，修正於商業區設置之允許使用條件，有關臨接道路規定部分依交通局之統計資料及建議調整，有關須取得管理委員會同意文件部分，則考量實務執行困難，酌予增加彈性條款。
- 20、修正住三、住四設置「第二十八組：一般事務所」、「第二十九組：自由職業事務所」之允許使用條件，臨接道路寬度八公尺以上，且使用執照用途登載為一般事務所或自由職業事務所者，始得不受限於其地面層以上總樓層數三分之一以下樓層設置

規定之限制，酌予修正文字以資明確。

- 21、修正商一、商二、商三設置「第三十二組：娛樂服務業（十三）音樂展演空間」之允許使用條件，比照同分區設置「第三十二組：娛樂服務業：（七）視聽歌唱業」規定。修正商二、商三設置「第三十二組：娛樂服務業（十四）夜店業」之允許使用條件，比照同分區設置「第三十二組：娛樂服務業：（十一）飲酒店（營業樓地板面積超過一五〇平方公尺者）」規定。
- 22、修正住三之一、住三之二、住四、住四之一設置「第三十三組：健身服務業（七）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業（營業樓地板面積超過一五〇平方公尺者）、（八）刺青」之允許使用條件，比照同分區設置「第三十三組：健身服務業」之一般性標準。
- 23、修正工業區設置「第三十九組：一般批發業」之允許使用條件，依交通局建議，該組別使用目的明確，其交通影響評估可回歸相關法令規範，爰刪除現行核准條件第三款規定。
- 24、修正住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一及商一設置「第四十一組：一般旅館業」之允許使用條件，考量住宅區及鄰近住宅區之商一設置旅館業，對於住宅區之實質居住環境水準影響除交通外，尚包含噪音、治安、社區安寧、環境衛生等，故刪除現行核准條件第一款之但書。另為避免大型旅館設立於住宅區，增加住宅區設置旅館之總樓地板面積上限。

- 25、比照住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一、商一及風景區現行設置「第四十一組：一般旅館業（二）觀光旅館。」之核准標準，修正前開各分區設置「第四十二組：觀光旅館業：（一）一般觀光旅館」之允許使用條件，惟考量住宅區及鄰近住宅區之商一設置旅館業，對於住宅區之實質居住環境水準影響除交通外，尚包含噪音、治安、社區安寧、環境衛生等，故刪除該核准條件第一款之但書。另為避免大型一般觀光旅館設立於住三、住四地區，增加住三、住四地區設置之總樓地板面積上限。
- 26、比照住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一及商一現行設置「第四十二組：觀光旅館業」之核准條件，修正前開各分區設置「第四十二組：觀光旅館業：（二）國際觀光旅館」之允許使用條件，惟客房數量應回歸觀光旅館業管理規則規定，故刪除該核准條件第三款規定。另為避免大型國際觀光旅館設立於住三、住四地區，增加住三、住四地區設置之總樓地板面積上限。
- 27、修正住二、住二之一、住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一、商業區、文教區、風景區、保護區設置「第四十四組：宗祠及宗教建築」之允許使用條件，既有合法者依本府權責分工係由本市建築管理工程處會同相關單位個案審查，故修正現行核准條件第二款。
- 28、刪除保護區設置「第四十五組：特殊病院（一）傳染病院」之規定。
- 29、修正工業區設置「第四十六組：施工機料及廢料堆

置或處理」之允許使用條件，第二款規定比照農業區設置「第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理」之核准條件第五款規定，酌予修正文字，以資明確。

30、修正農業區及保護區設置「第五十組：農業及農業設施（九）動物收容處所」之標準，其規模原限樓地板面積二〇〇平方公尺以下，惟實務上不敷使用，爰放寬規模限制。復考量大規模動物收容處所之外部性，另規範樓地板面積二〇〇平方公尺以上者，應經本府目的事業主管機關個案審查。

31、參照本府有關小型酒類釀造配製及啤酒製造業之使用組別調整函釋規定，修正住四、住四之一、商業區設置「第五十二組：公害較輕微之工業非屬工廠性質者（六）酒類釀造配製業（僅得附屬於第二十一組：飲食業、第二十二組：餐飲業及第三十二組：娛樂服務業（十一）飲酒店）」之允許使用條件。

32、其他或為配合規範原意及實務執行情形、或為統一體例及用語，為求明確，予以文字修正。

（三）修正條文第四條及第六條：依行政院現行法制體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，故增加修正該二條各款之標點符號。另第六條第二款第二目之規範原意及實務執行情形，其檢討範圍僅限設置於第二層以上者，以下各層之規定均僅限於地面層，故修正文字，以資明確。

三、本案業經本府一〇八年二月二十三日府法綜字第一〇八六〇〇六六四九號令發布。