

「臺北市土地使用分區管制自治條例」

部分條文修正草案總說明

一、本自治條例（原名稱：「臺北市土地使用分區管制規則」）自七十二年四月二十五日發布後，已陸續針對法令疑義及都市發展需求多次修正。前次修正發布係於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」（業於一〇八年二月二十三日廢止）納入本自治條例第五條附表，並因應產業變遷需求修正使用組及使用項目之內容，另配合都市發展需求及使用組及使用項目之調整修正各分區（不）允許及附條件允許使用項目。本次為配合本府營建剩餘資源處理場設置及管理政策、避免住宅相關使用組及使用項目認定疑義、解決住宅區建築物受限於後院深度比規定造成建築量體規劃設計不合理之課題，以及因應都市發展需求、實務執行情形及產業變遷，爰修正本自治條例部分條文，以符實際。綜上，爰擬具本自治條例部分條文修正草案，修正重點如下：

- （一）修正條文第二條：現行住宅相關用詞定義部分已與本自治條例及建築技術規則不符，如本自治條例已無「寄宿舍」、「招待所」，住宅單位須含廚房之規定不符建築技術規則規定等，考量實務上住宅使用相關使用組別及使用項目係依實際建築及使用樣態認定，故刪除第三款至第九款住宅相關使用組及使用項目之用詞定義，以免誤解；另配合修正合併第一款及第二款住宅定義，以符實際。
- （二）修正條文第五條附表：配合產業變遷，於「第五組：教育設施」增列「（六）非學校型態實驗教育團體（機構）」；於「第十六組：文康設施（二）體育場（館）」增加說明

文字，以資明確；並配合實務執行將「第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理（四）建築廢料」修正名稱為「第四十六組：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」。

- (三) 修正條文第六條、第七條、第四十四條、第五十一條、第六十五條及第七十一條：將「第三十七組：旅遊及運輸服務業（六）營業性停車空間」納入第一種住宅區、第二種住宅、第二之一種住宅區、第二之二種住宅區、行政區、文教區風景區及農業區附條件允許使用項目，以活化作營業性停車空間使用。
- (四) 修正條文第十五條：為解決住宅區建築物受限於後院深度比規定須逐層退縮，造成建築量體規劃設計不合理之課題，放寬住宅區後院深度比之檢討範圍為自建築基地後面基地線深度五公尺範圍。
- (五) 修正條文第七十一條：配合本府關渡平原活化利用政策，輔導本市農業區轉型為都市型休閒農業，將「第十七組：日常用品零售業（三）糧食、（四）蔬果、（五）肉品、水產」、「第十九組：一般零售業甲組之（二十）種子及園藝及其用品」納入農業區附條件允許使用項目。
- (六) 修正條文第七十一條及第七十五條：考量本市營建剩餘資源處理之需求，故參考其他縣市有關其處理場之都市計畫規定及目前經本市建築管理工程處核准之臨時處理場設置現況，將「第四十六組：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」納入農業區、保護區附條件允許使用項目。
- (七) 修正條文第七十二條：配合本次農業區放寬附條件允許項目訂定建蔽率及高度規定；另為避免過度開發農業區土地，依產業特性修正「第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理」之建蔽率及高度規定。

- (八) 修正條文第七十六條：為避免過度開發保護區土地，依產業特性修正保護區「第三十七組：旅遊及運輸服務業（六）營業性停車空間、（七）計程車客運、小客車租賃、小貨車租賃、民間救護車經營業之車輛調度停放場」、「第三十八組：倉儲業（三）遊覽車客運業之車輛調度停放場」、「第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理」及「第五十一組：公害最輕微之工業（四）製茶業」之建蔽率及高度規定。
- (九) 修正條文第七十八條：將第七十五條之二、第七十五條之三關於保護區內原有合法建築物及其使用行為，納入保護區土地禁止行為之但書規定，以避免實務執行時產生法令適用之疑義。另配合保護區劃設目的及實務執行調整使用行為之管制，刪除花草、名勝古蹟與史蹟相關禁止規定。
- (十) 修正條文第九十三條：第五條附表已刪除第四十五組及將第二十五組之蛇類納入第二十四組之其他動物零售業，故配合修正文字。
- (十一) 修正條文第九十五條：營利事業統一發證制度廢止後，本府已無法踐行土地使用使用分區「核准」程序，故修正「核准」條件為「允許使用」條件。
- 二、本案業經本府一〇八年十一月十九日第二〇六六次市政會議審議通過。