

中華民國 94 年 11 月 4 日

臺北市議會第 9 屆第 6 次定期大會第 9 次會議三讀審議通過

臺北市土地使用分區管制規則

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：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下列規定之使用：

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：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三十公尺以上道路，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下列附條件允許使用：

- (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，自基地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。

第二十一條 在第一種商業區內得為下列規定之使用：

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下列規定使用：

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下列規定之使用：

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下列規定之使用：

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面寬未達五公尺者，以次寬道路比照前述劃分方式計算容積率，並依此類推。

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%。

第三十五條 在第二種工業區內得為下列規定之使用：

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下列規定之使用：

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）。

第七十一條 在農業區內得為下列規定之使用：

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、舊貨整體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下之三層樓。 |
| 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。

第七十五條 在保護區內得為下列規定之使用：

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) 第四十三組：攝影棚
- (十一) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (十二) 第四十五組：特殊病院。
- (十三) 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、舊貨整體及垃圾以外之其他廢料。
- (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、增建或改建 | 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。