

法規名稱：臺北市土地使用分區管制自治條例

修正日期：民國 114 年 07 月 09 日

當次沿革：中華民國 114 年 7 月 9 日臺北市政府府法綜字第 1143029587 號令修正發布第 8、21
～24、35、36、71-1、75、75-2、80-2、86-1、86-2、88-1、97-6 條條文、第 5 條
條文之附表及第十章之一章名

第一章 總則

第 1 條

臺北市（以下簡稱本市）為落實都市計畫土地使用分區管制，依臺北市都市計畫施行自治條例第二十六條規定制定本自治條例。

第 1-1 條

本自治條例之主管機關為臺北市政府（以下簡稱市政府），並得委任市政府都市發展局執行。

第 2 條

本自治條例用詞定義如下：

一、住宅：含一個以上相連之居室及非居室建築物，有臥室、廁所等實際供居住使用之空間，並有單獨出入口，可供進出者。

二、基地線：建築基地範圍之界線。

三、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成者，不限臨接較寬道路之境界線。

另基地長、寬比超過二比一者，亦可轉向認定前面基地線。

四、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。

五、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。

六、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。

七、基地深度：

(一) 平均深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。

(二) 最小深度：基地前面基地線與後面基地線間之最小水平距離。

八、基地寬度：

(一) 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。

(二) 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。

九、庭院：一宗建築基地上，非屬建築面積之空地。

十、前院：沿前面基地線留設之庭院。

十一、後院：沿後面基地線留設之庭院。

十二、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。

十三、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。

十四、後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。

十五、側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。

十六、建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計入建築物高度者及不計入建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。

十七、後院深度比：建築物各部分至後面基地線之最小水平距離，與各該部分高度之比。建築物不計入建築物高度者與不計入建築面積之陽台、屋簷、雨遮等及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。

十八、停車空間：道路外供停放汽車或其他車輛之空間。

十九、裝卸位：道路外供貨車裝卸貨物之場所。

二十、道路中心線：連接道路橫斷面中心點所成之線。

二十一、鄰幢間隔：一宗基地內，相鄰二幢建築物，其外牆或外柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最小水平距離。但陽台、屋簷、雨遮等自外緣起算一點五公尺範圍內及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。相鄰二幢建築物間，相對部分之外牆面，設置有主要出入口或共同出入口者，其間隔應符合前後鄰幢間隔之規定，餘應符合二端鄰幢間隔之規定。但其相鄰部分之外牆面均無門牆或其他類似開口者，法令如無特別規定，得不受二端鄰幢間隔之限制。

二十二、使用組：為土地及建築物各種相容或相同之使用彙成之組別。

二十三、不合規定之使用：自本自治條例公布施行或修正公布之日起，形成不合本自治條例規定之使用者。

二十四、不合規定之基地：自本自治條例公布施行或修正公布之日起，形成不合本自治條例規定最小面積或最小深度、寬度之基地。

二十五、不合規定之建築物：自本自治條例公布施行或修正公布之日起，形成不合本自治條例規定建蔽率、容積率、庭院等之建築物。

二十六、附條件允許使用：土地及建築物之使用，須符合市政府訂定之標準始得使用者。

二十七、工業大樓：專供特定工業組別使用，符合規定條件，並且具有共同設備之四層以上建築物。

二十八、策略性產業，指符合下列規定之一者：

（一）資訊服務業。

（二）產品設計業。

（三）機械設備租賃業。

（四）產品展示、會議及展覽服務業。

（五）文化藝術工作室（三百六十平方公尺以上者）。

（六）劇場、舞蹈表演場。

(七) 剪接錄音工作室。

(八) 電影電視攝製及發行業。

二十九、最小淨寬(深)度：依建築技術規則有關防火間隔之定義辦理。

第 2-1 條

面積一千平方公尺以下不規則基地之建築物已自前、後面基地線各退縮達四公尺以上者，免再受建築物高度比及後院深度比之限制。

第 3 條

本市都市計畫範圍內劃定下列使用分區：

一、住宅區：

- (一) 第一種住宅區。
- (二) 第二種住宅區。
- (三) 第二之一種住宅區。
- (四) 第二之二種住宅區。
- (五) 第三種住宅區。
- (六) 第三之一種住宅區。
- (七) 第三之二種住宅區。
- (八) 第四種住宅區。
- (九) 第四之一種住宅區。

二、商業區：

- (一) 第一種商業區。
- (二) 第二種商業區。
- (三) 第三種商業區。
- (四) 第四種商業區。

三、工業區：

- (一) 第二種工業區。
- (二) 第三種工業區。

四、行政區。

五、文教區。

六、風景區。

七、農業區。

八、保護區。

九、河川區。

十、保存區。

十一、特定專用區。

前項各使用分區得視需要，依都市計畫程序增減之。

第 4 條

前條各使用分區劃定之目的如下：

一、第一種住宅區：為維護最高之實質居住環境水準，專供建築獨立或雙併住宅為主，維持最低之人口密度與建築密度，並防止非住宅使用而劃定之住宅區。

二、第二種住宅區：為維護較高之實質居住環境水準，供設置各式住宅及日常用品零售業或服務業等使用，維持中等之人口密度與建築密度，並防止工業與稍具規模之商業等使用而劃定之住宅區。

三、第二之一種住宅區、第二之二種住宅區：第二種住宅區內面臨較寬之道路，臨接或面前道路對側有公園、廣場、綠地、河川等，而經由都市計畫程序之劃定，其容積率得酌予提高，並維持原使用管制之地區。

四、第三種住宅區：為維護中等之實質居住環境水準，供設置各式住宅及一般零售業等使用，維持稍高之人口密度與建築密度，並防止工業與較具規模之商業等使用而劃定之住宅區。

五、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區：第三種住宅區內面臨較寬之道路，臨接或面前道路對側有公園、廣場、綠地、河川等，而經由都

市計畫程序之劃定，其容積率得酌予提高，使用管制部分有別於第三種住宅區之地區。

六、第四種住宅區：為維護基本之實質居住環境水準，供設置各式住宅及公害最輕微之輕工業與一般零售業等使用，並防止一般大規模之工業與商業等使用而劃定之住宅區。

七、第四之一種住宅區：第四種住宅區內面臨較寬之道路，臨接或面前道路對側有公園、廣場、綠地、河川等，而經由都市計畫程序之劃定，其容積率得酌予提高，使用管制部分有別於第四種住宅區之地區。

八、第一種商業區：為供住宅區日常生活所需之零售業、服務業及其有關商業活動之使用而劃定之商業區。

九、第二種商業區：為供住宅區與地區性之零售業、服務業及其有關商業活動之使用而劃定之商業區。

十、第三種商業區：為供地區性之零售業、服務業、娛樂業、批發業及其有關商業活動之使用而劃定之商業區。

十一、第四種商業區：為供全市、區域及臺灣地區之主要商業、專門性服務業、大規模零售業、專門性零售業、娛樂業及其有關商業活動之使用而劃定之商業區。

十二、第二種工業區：以供外部環境影響程度中等工業之使用為主，維持適度之實質工作環境水準，使此類工業對周圍環境之不良影響減至最小，並容納支援工業之相關使用項目而劃定之分區。

十三、第三種工業區：以供外部環境影響程度輕微工業之使用為主，維持稍高之實質工作環境水準，使此類工業對周圍環境之不良影響減至最小，減少居住與工作場所間之距離，並容納支援工業之相關使用項目而劃定之分區。

十四、行政區：為發揮行政機關、公共建築等之功能，便利各機關間之連繫，並增進其莊嚴寧靜氣氛而劃定之分區。

十五、文教區：為促進非里鄰性文化教育之發展，並維護其寧靜環境而劃定之分區。

十六、風景區：為保育及開發自然風景而劃定之分區。

十七、農業區：為保持農業生產而劃定之分區。

十八、保護區：為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定之分區。

十九、河川區：為保護水道防止洪泛損害而劃定之分區。

二十、保存區：為維護古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築物並保全其環境景觀而劃定之分區。

二十一、特定專用區：為特定目的而劃定之分區。

第 5 條

本市都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途、規模，訂定之組別及使用項目如附表。

第 二 章 住宅區

第 6 條

在第一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）第六組：社區遊憩設施。

（三）第九組：社區通訊設施。

（四）第十組：社區安全設施。

（五）第十五組：社教設施。

（六）第四十九組：農藝及園藝業。

二、附條件允許使用

（一）第二組：多戶住宅。

（二）第四組：托兒教保服務設施。

- (三) 第五組：教育設施之(一)小學。
- (四) 第八組：社會福利設施。
- (五) 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。
- (六) 第十三組：公務機關。
- (七) 第十六組：文康設施。
- (八) 第十七組：日常用品零售業。
- (九) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之(六)營業性停車空間。

第 7 條

在第二種住宅區、第二之一種住宅區、第二之二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) 第四組：托兒教保服務設施。
- (四) 第五組：教育設施。
- (五) 第六組：社區遊憩設施。
- (六) 第九組：社區通訊設施。
- (七) 第十組：社區安全設施。
- (八) 第十五組：社教設施。
- (九) 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。
- (二) 第八組：社會福利設施。
- (三) 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。

- (四) 第十三組：公務機關。
- (五) 第十六組：文康設施。
- (六) 第十七組：日常用品零售業。
- (七) 第十八組：零售市場。
- (八) 第二十一組：飲食業。
- (九) 第二十六組：日常服務業。
- (十) 第二十九組：自由職業事務所。
- (十一) 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。
- (十二) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之（六）營業性停車空間。
- (十三) 第四十四組：宗祠及宗教建築。

第 8 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(營業樓地板面積三百平方公尺以下者)、(十三)機車修理及機車排氣檢定、(十七)視障按摩業、(十八)民俗調理業(營業樓地板面積一百五十平方公尺以下者)、(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 8-1 條

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。但不包括(二十九)自助儲物空間。

(四) 第三十組：金融保險業。

(五) 第三十二組：娛樂服務業之(十二)資訊休閒業。

(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 9 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：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) 第十七組：日常用品零售業。
- (三) 第十八組：零售市場。
- (四) 第十九組：一般零售業甲組。
- (五) 第二十組：一般零售業乙組。
- (六) 第二十一組：飲食業。
- (七) 第二十六組：日常服務業。
- (八) 第二十七組：一般服務業。但不包括(十四)汽車保養所及洗車、
(二十九)自助儲物空間。
- (九) 第二十八組：一般事務所。
- (十) 第二十九組：自由職業事務所。
- (十一) 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。

（十二）第三十三組：健身服務業。

（十三）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。

（十四）第四十一組：一般旅館業。

（十五）第四十二組：觀光旅館業。

（十六）第四十四組：宗祠及宗教建築。

（十七）第五十一組：公害最輕微之工業。

（十八）第五十二組：公害較輕微之工業。

第 9-1 條

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。但不包括（二十九）自助儲物空間。

三、第三十組：金融保險業。

四、第三十二組：娛樂服務業之（十二）資訊休閒業。

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 9-2 條

（刪除）

第 10 條

住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：

住宅區種別	建蔽率	容積率
第一種	百分之三十	百分之六十
第二種	百分之三十五	百分之一百二十
第三種	百分之四十五	百分之二百二十五

第四種	百分之五十	百分之三百
-----	-------	-------

前項建築物面臨三十公尺以上之道路，臨接或面前道路對側有河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且創造優美景觀循都市計畫程序劃定者，容積率得酌予提高。但不得超過下表規定：

住宅區種別	容積率
第二之一種	百分之一百六十
第二之二種	百分之二百二十五
第三之一種	百分之三百
第三之二種	百分之四百
第四之一種	百分之四百

依第二項規定且於都市計畫圖上已標示為第二之一種住宅區、第二之二種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四之一種住宅區之地區，建築基地臨接道路面寬在十六公尺以下者，其容積率仍應依第一項規定辦理。

建築基地依第一項建蔽率而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、第二種住宅區，建蔽率百分之四十。
- 二、第三種住宅區，建蔽率百分之五十。
- 三、第四種住宅區，建蔽率百分之六十。

第 11 條

住宅區內建築物之高度比不得超過一點五。

第 11-1 條

第一種住宅區建築物高度不得超過三層樓及十點五公尺，第二種住宅區建築物高度不得超過五層樓及十七點五公尺。但屋齡超過三十年之建築物，

非屬山坡地且無地質災害之虞，依法辦理都市更新者，得循都市計畫程序辦理。

第 12 條

住宅區建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、河川區、湖泊、水堰或其他類似空地者。其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

第 13 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，建築基地面積在五百平方公尺以下者，以其他道路中心線各深進十一公尺範圍內；建築基地面積超過五百平方公尺者，以其他道路中心線各深進十二公尺範圍內，自次寬道路境界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 14 條

住宅區內建築物須設置前院，其深度不得小於下表規定，且最小淨深度不得小於一點五公尺。

住宅區種別	深度（公尺）
第 一 種	六
第 二 種	五
第二之一種	五
第二之二種	五

第 三 種	三
第三之一種	三
第三之二種	三
第 四 種	三
第四之一種	三

第 15 條

住宅區內建築物須設置後院，其深度及深度比不得小於下表規定，且其最小淨深度不得小於一點五公尺。但自建築基地後面基地線超過深度五公尺範圍部分，不受後院深度比之限制：

住宅區種別	深度（公尺）	深度比
第 一 種	三	零點六
第 二 種	三	零點四
第二之一種	三	零點三
第二之二種	三	零點三
第 三 種	二點五	零點二五
第三之一種	二點五	零點二五
第三之二種	二點五	零點二五
第 四 種	二點五	零點二五
第四之一種	二點五	零點二五

第 15-1 條

住宅區內建築基地後面基地線臨接公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、河川區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其後院深度比之計算，得將該等寬度計入。

第 16 條

第一種住宅區內之建築物須留設側院。其他住宅區內建築物之側面牆壁設有門窗者，亦同。但側面基地線臨接道路者，不在此限。

前項留設之側院，其寬度不得小於二公尺，且最小淨寬度不得小於一點五公尺。

第 17 條

住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於下表規定：

住宅區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小
第一種	十二	七點二	二十	十二
第二種	十	六	二十	十二
第二之一種	十	六	二十	十二
第二之二種	十	六	二十	十二
第三種	八	四點八	十六	九點六
第三之一種	八	四點八	十六	九點六
第三之二種	八	四點八	十六	九點六
第四種	四點八	三	十四	八點四
第四之一種	四點八	三	十四	八點四

建築基地面積二分之一以上已符合平均寬深度者，得不受最小寬深度之限

制。

第 18 條

(刪除)

第 19 條

住宅區鄰幢間隔計算不得小於下表規定。但同幢建築物相對部份（如天井部份）之距離，不得小於該建築物平均高度之零點二五倍，並不得小於三公尺。

住宅區種別	前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰幢間隔（公尺）	建築物二端之鄰幢間隔（公尺）
第一種	零點八	四	三
第二種	零點六	四	三
第二之一種	零點六	四	三
第二之二種	零點六	四	三
第三種	零點四	三	二
第三之一種	零點四	三	二
第三之二種	零點四	三	二
第四種	零點三	三	二
第四之一種	零點三	三	二

第 20 條

(刪除)

第三章 商業區

第 21 條

在第一種商業區之使用，應符合下列規定：

一、不允許使用

(一) 第三十二組：娛樂服務業之(二)歌廳、(三)夜總會、俱樂部、

(五)電子遊戲場、(八)舞場、(十四)夜店業。

(二) 第三十四組：特種服務業。

(三) 第三十五組：駕駛訓練場。

(四) 第三十六組：殯葬服務業。

(五) 第三十八組：倉儲業。

(六) 第三十九組：一般批發業。

(七) 第四十組：農產品批發業。

(八) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。

(九) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組。

(十) 第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組。

(十一) 第五十組：農業及農業設施。

(十二) 第五十三組：公害輕微之工業。

(十三) 第五十四組：公害較重之工業。

(十四) 第五十五組：公害嚴重之工業。

(十五) 第五十六組：危險性工業。

二、不允許使用，但得附條件允許使用

(一) 第十二組：公用事業設施。

(二) 第二十五組：特種零售業乙組。

(三) 第二十七組：一般服務業之(二十九)自助儲物空間。

(四) 第三十組：金融保險業。

(五) 第三十一組：修理服務業。

(六) 第三十二組：娛樂服務業之(一)戲院、劇院、劇場、電影院、(四)遊樂園、(六)樂隊業、(七)錄影節目帶播映業、視聽歌唱業、(八)舞蹈表演場、(九)釣蝦、釣魚場、(十)視聽理容業、觀光理髮業、(十一)飲酒店(營業樓地板面積超過一百五十平方公尺者)、(十二)資訊休閒業、(十三)音樂展演空間業。

(七) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。

(八) 第四十一組：一般旅館業。

(九) 第四十二組：觀光旅館業。

(十) 第四十四組：宗祠及宗教建築。

(十一) 第五十二組：公害較輕微之工業。

三、其他經市政府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告限制之土地及建築物使用。

第 22 條

在第二種商業區之使用，應符合下列規定：

一、不允許使用

(一) 第三十五組：駕駛訓練場。

(二) 第三十八組：倉儲業。

(三) 第四十組：農產品批發業。

(四) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。

(五) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組。

(六) 第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組。

(七) 第五十組：農業及農業設施。

(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。

(十) 第五十五組：公害嚴重之工業。

(十一) 第五十六組：危險性工業。

二、不允許使用，但得附條件允許使用

(一) 第十二組：公用事業設施。

(二) 第二十五組：特種零售業乙組。

(三) 第二十七組：一般服務業之(二十九)自助儲物空間。

(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：殯葬服務業。

(七) 第三十九組：一般批發業。

(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。

三、其他經市政府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告

限制之土地及建築物使用。

第 23 條

在第三種商業區之使用，應符合下列規定：

一、不允許使用

(一) 第三十五組：駕駛訓練場。

(二) 第三十八組：倉儲業。

(三) 第四十組：農產品批發業。

(四) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。

(五) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組。

(六) 第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組。

(七) 第五十組：農業及農業設施。

(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。

(十) 第五十五組：公害嚴重之工業。

(十一) 第五十六組：危險性工業。

二、不允許使用，但得附條件允許使用

(一) 第十二組：公用事業設施。

(二) 第二十七組：一般服務業之(二十九)自助儲物空間。

(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：殯葬服務業。

(六) 第四十四組：宗祠及宗教建築。

(七) 第五十二組：公害較輕微之工業。

三、其他經市政府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告
限制之土地及建築物使用。

第 24 條

在第四種商業區之使用，應符合下列規定：

一、不允許使用

(一) 第三十五組：駕駛訓練場。

(二) 第三十八組：倉儲業。

(三) 第四十組：農產品批發業。

(四) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。

(五) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組。

(六) 第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組。

(七) 第五十組：農業及農業設施。

(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。

(十) 第五十五組：公害嚴重之工業。

(十一) 第五十六組：危險性工業。

二、不允許使用，但得附條件允許使用

- (一) 第十二組：公用事業設施。
- (二) 第二十七組：一般服務業之（二十九）自助儲物空間。
- (三) 第三十四組：特種服務業。
- (四) 第三十六組：殯葬服務業。
- (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。

三、其他經市政府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告限制之土地及建築物使用。

第 24-1 條

在第二種商業區、第三種商業區內得興建工業大樓。但應合於下列規定：

- 一、建築基地面積在一千平方公尺以上。
- 二、限於第五十一組、五十二組、五十三組之工業。
- 三、應設置隔音及空氣調節設備，並防止噪音及特殊氣味外洩。
- 四、應設置載重力一千公斤以上之電梯。

第 25 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，未達百分之三百者，以百分之三百計。

商業區種別	建蔽率	容積率
第一種	百分之五十五	百分之三百六十
第二種	百分之六十五	百分之六百三十
第三種	百分之六十五	百分之五百六十
第四種	百分之七十五	百分之八百

前項建築基地如臨接最寬道路之面寬達五公尺以上，其基地範圍內以十五

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；但無法包含於本項劃分方式之範圍內或臨接道路面寬均未達五公尺者，其容積率以百分之三百計。

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，建蔽率百分之六十。
- 二、第二種商業區，建蔽率百分之七十。
- 三、第三種商業區，建蔽率百分之七十。
- 四、第四種商業區，建蔽率百分之八十。

第 26 條

商業區內建築物之高度比不得超過二，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

第 27 條

商業區內建築物須設置後院，其深度不得小於下表規定，且最小淨深度不得小於一點五公尺。

商業區種別	深度（公尺）
第一種	三
第二種	三
第三種	三
第四種	二點五

第 28 條

商業區內建築物之鄰幢間隔或同一幢建築物相對部分（如天井部分）之距離，不得小於該建築物平均高度之零點二倍，並不得小於三公尺。但其鄰幢間隔或距離已達五公尺者，得免再增加。

第 29 條

商業區內建築基地之寬度（不含法定騎樓寬度）及深度不得小於下表規定

:

商業區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小
第一種	五	三	十五	九
第二種	五	三	十八	十點八
第三種	五	三	十八	十點八
第四種	五	三	十八	十點八

建築基地面積二分之一以上已符合平均寬深度者，得不受最小寬深度之限制。

第 30 條

（刪除）

第 31 條

（刪除）

第 32 條

（刪除）

第 33 條

（刪除）

第 33-1 條

商業區內建築物供戲院、劇院、電影院、歌廳或夜總會使用者，應依下表規定設置等候空間供觀眾排隊購票及等候進場等之用：

觀眾席樓地板面積（平方公尺）	應設置等候空間面積
二百以下部分	三十平方公尺
超過二百未滿一千之部分	每滿一百平方公尺增設五平方公尺

一千以上部分	每滿一百平方公尺增設三平方公尺
--------	-----------------

前項等候空間不得占用法定空地面積。其與依法留設之出入口空地及門廳合併設置者，應分別計算之。

第 33-2 條

前條第一項各類使用之等候空間合併設置者，得依下列規定放寬設置基準：

一、二類或二家使用合併設置者，按其應設置之面積總和乘以零點八計算。

二、三類或三家以上使用合併設置者，按其應設置之面積總和乘以零點七計算。

第 四 章 工 業 區

第 34 條

（刪除）

第 35 條

在第二種工業區之使用，應符合下列規定。但職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，及從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一中類產業之批發業務，經市政府目的事業主管機關核准者；及經主管機關認定屬企業營運總部及其關係企業者，不在此限：

一、不允許使用

（一）第一組：獨立、雙併住宅。

（二）第二組：多戶住宅。

（三）第五組：教育設施。

（四）第七組：醫療保健服務業之（四）護理機構。

（五）第八組：社會福利設施。但不包括附設之老人福利機構、身心障礙

福利機構、長期照顧服務機構。

(六) 第十一組：大型遊憩設施。

(七) 第十四組：人民團體。

(八) 第十七組：日常用品零售業（營業樓地板面積超過三百平方公尺者）。

(九) 第十八組：零售市場之（一）傳統零售市場、（二）超級市場（營業樓地板面積三百平方公尺以上者）。

(十) 第十九組：一般零售業甲組。但不包括（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）。

(十一) 第二十組：一般零售業乙組。

(十二) 第二十二組：餐飲業之（一）營業樓地板面積三百平方公尺以上之飲食業、（二）飲酒店（營業樓地板面積一百五十平方公尺以下者）。

(十三) 第二十四組：特種零售業甲組。

(十四) 第二十五組：特種零售業乙組。

(十五) 第二十六組：日常服務業之營業樓地板面積三百平方公尺以上之（一）洗衣、（二）美容美髮、（三）織補、（四）傘、皮鞋修補及擦鞋、（五）修配鎖、刻印、（七）圖書出租、（八）唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體出租、（九）溫泉浴室、（十）代客磨刀。

(十六) 第二十七組：一般服務業之（三）補習班（營業樓地板面積超過二百平方公尺者）及營業樓地板面積三百平方公尺以上之（一）當舖、（二）獸醫診療機構、（五）禮服及其他物品出租、（六）搬場業。但不包括停車空間、（七）裱褙（藝品裝裱）、（八）水電工程、油漆粉刷及土木修繕業、（九）病媒防治業、建築

物清潔及環境衛生服務業、（十）橋棋社、桌遊社及其他休閒活動場館業、（十一）照相及軟片沖印業、（十二）招牌廣告物及模型製作業、（十三）機車修理及機車排氣檢定、（十五）唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體轉錄服務業。但不包括自行製作、（十六）汽車里程計費表安裝（修理）業、（十七）視障按摩業、（十九）寵物美容、（二十）寵物寄養、（二十一）室內裝潢、景觀、庭院設計承攬、（二十二）派報中心、（二十三）提供場地供人閱讀。

（十七）第二十八組：一般事務所之（二）建築公司及營造業。但不包括營造機具及建材儲放場所、（五）經銷代理業、（八）徵信業及保全業、（十一）圖文打印、輸出、（十二）翻譯業、（十三）公證業、（十四）星象堪輿業、命理館、（十五）計程車客運、小客車租賃、小貨車租賃、民間救護車經營業之辦事處、計程車客運服務業、（十六）補習班（營業樓地板面積二百平方公尺以下者）、（十七）專營複委託期貨經紀業、（十八）證券金融業、（十九）證券經紀業（不含營業廳）、（二十一）土木包工業、（二十六）婚姻媒合業、（二十七）其他僅供辦公之場所（現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售、物流場所使用，且現場不得貯存機具）。

（十八）第二十九組：自由職業事務所之（二）建築師、（四）技師、（五）地政士、（六）不動產估價師。

（十九）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）保險業之總行及（四）證券經紀業（含營業廳）、（七）證券交易所、（八）一般期貨經紀業、（九）票券金融業。

（二十）第三十二組：娛樂服務業。但不包括（一）劇場、（八）舞蹈表

演場。

- (二十一) 第三十三組：健身服務業之(六)營業性浴室(含三溫暖)、
(七)民俗調理業及瘦身美容業(營業樓地板面積超過一百五十平方公尺者)、(八)刺青。
 - (二十二) 第三十四組：特種服務業。
 - (二十三) 第三十六組：殯葬服務業。
 - (二十四) 第四十組：農產品批發業。
 - (二十五) 第四十一組：一般旅館業。
 - (二十六) 第四十二組：觀光旅館業。
 - (二十七) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
 - (二十八) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組之(一)家畜、家禽屠宰場、(二)焚化爐、(三)污水或水肥處理場或貯存場。
 - (二十九) 第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組。
 - (三十) 第四十九組：農藝及園藝業。
 - (三十一) 第五十組：農業及農業設施。
 - (三十二) 第五十五組：公害嚴重之工業。但不包括製程精進且經市政府認定無影響公共安全衛生，不違反工業區劃設目的者。
 - (三十三) 第五十六組：危險性工業。
- 二、不允許使用，但得附條件允許使用
- (一) 第三組：寄宿住宅。
 - (二) 第四組：托兒教保服務設施。
 - (三) 第六組：社區遊憩設施。
 - (四) 第七組：醫療保健服務業之(一)醫院、療養院、診所、藥局、助產所、精神醫療機構、(二)健康服務中心、(三)醫事技術業。
 - (五) 第八組：社會福利設施之附設老人福利機構、身心障礙福利機構、長期照顧服務機構。

- (六) 第十二組：公用事業設施。
- (七) 第十五組：社教設施。
- (八) 第十六組：文康設施。
- (九) 第十七組：日常用品零售業（營業樓地板面積三百平方公尺以下者）。
- (十) 第十八組：零售市場之（二）超級市場（營業樓地板面積未達三百平方公尺者）。
- (十一) 第十九組：一般零售業甲組之（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）。
- (十二) 第二十一組：飲食業。
- (十三) 第二十二組：餐飲業之（一）營業樓地板面積超過一百五十平方公尺未達三百平方公尺之飲食業。
- (十四) 第二十六組：日常服務業之營業樓地板面積未達三百平方公尺之（一）洗衣、（二）美容美髮、（三）織補、（四）傘、皮鞋修補及擦鞋、（五）修配鎖、刻印、（七）圖書出租、（八）唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體出租、（九）溫泉浴室、（十）代客磨刀。
- (十五) 第二十七組：一般服務業之（四）運動訓練班（營業樓地板面積三百平方公尺以下者）、（十八）民俗調理業及瘦身美容業（營業樓地板面積一百五十平方公尺以下者）及營業樓地板面積未達三百平方公尺之（一）當舖、（二）獸醫診療機構、（五）禮服及其他物品出租、（六）搬場業。但不包括停車空間、（七）裱褙（藝品裝裱）、（八）水電工程、油漆粉刷及土木修繕業、（九）病媒防治業、建築物清潔及環境衛生服務業、（十）橋棋社、桌遊社及其他休閒活動場館業、（十一）照相及軟片沖印業、

(十二) 招牌廣告物及模型製作業、(十三) 機車修理及機車排氣檢定、(十五) 唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體轉錄服務業。但不包括自行製作、(十六) 汽車里程計費表安裝(修理)業、(十七) 視障按摩業、(十九) 寵物美容、(二十) 寵物寄養、(二十一) 室內裝潢、景觀、庭院設計承攬、(二十二) 派報中心、(二十三) 提供場地供人閱讀。

(十六) 第二十八組：一般事務所之(一) 不動產之買賣、租賃、經紀業、(三) 開發、投資公司、(四) 貿易業、(六) 報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。但不包括印刷、錄音作業場所、(七) 廣告及傳播業。但不包括錄製場所、(十) 顧問服務業、(二十) 電信增值網路、(二十二) 電腦傳呼業、(二十三) 外國保險業聯絡處、(二十五) 文化藝術工作室(使用樓地板面積超過二百平方公尺未達三百六十平方公尺者)、(二十六) 人力仲介業。

(十七) 第二十九組：自由職業事務所之(一) 律師、(三) 會計師、記帳士、(七) 文化藝術工作室(使用樓地板面積二百平方公尺以下者)。

(十八) 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) 保險業之分支機構。

(十九) 第三十三組：健身服務業之(一) 籃球、網球、桌球、羽毛球、棒球、高爾夫球及其他球類運動場地、(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、(三) 室內射擊練習場(非屬槍砲彈藥刀械管制條例規定之械彈且不具殺傷力者)、(四) 保齡球館、撞球房、(五) 溜冰場、游泳池。

- (二十) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。
- (二十一) 第三十九組：一般批發業。
- (二十二) 第四十三組：攝影棚。
- (二十三) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。
- (二十四) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組之(二)廢棄物處理場(廠)。
- (二十五) 第五十五組：公害嚴重之工業之製程精進，經市政府認定無影響公共安全衛生，不違反工業區劃設目的者。但屠宰業、水泥製造業、公共危險物品儲藏、分裝業、高壓氣體儲藏、分裝業仍不允許使用。

三、其他經市政府認定有妨礙公共安全及衛生，並經公告限制或禁止使用之規定。

第 36 條

在第三種工業區之使用，應符合下列規定。但職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，及從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一中類產業之批發業務，經市政府目的事業主管機關核准者；及經主管機關認定屬企業營運總部及其關係企業者，不在此限：

一、不允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。
- (三) 第五組：教育設施。
- (四) 第七組：醫療保健服務業之(四)護理機構。
- (五) 第八組：社會福利設施。但不包括附設之老人福利機構、身心障礙福利機構、長期照顧服務機構。
- (六) 第十一組：大型遊憩設施。

- (七) 第十四組：人民團體。
- (八) 第十七組：日常用品零售業（營業樓地板面積超過三百平方公尺者）。
- (九) 第十八組：零售市場之（一）傳統零售市場、（二）超級市場（營業樓地板面積三百平方公尺以上者）。
- (十) 第十九組：一般零售業甲組。但不包括（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）。
- (十一) 第二十組：一般零售業乙組。
- (十二) 第二十二組：餐飲業之（一）營業樓地板面積三百平方公尺以上之飲食業、（二）飲酒店（營業樓地板面積一百五十平方公尺以下者）。
- (十三) 第二十四組：特種零售業甲組。
- (十四) 第二十五組：特種零售業乙組。
- (十五) 第二十六組：日常服務業之營業樓地板面積三百平方公尺以上之（一）洗衣、（二）美容美髮、（三）織補、（四）傘、皮鞋修補及擦鞋、（五）修配鎖、刻印、（七）圖書出租、（八）唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體出租、（九）溫泉浴室、（十）代客磨刀。
- (十六) 第二十七組：一般服務業之（三）補習班（營業樓地板面積超過二百平方公尺者）及營業樓地板面積三百平方公尺以上之（一）當舖、（二）獸醫診療機構、（五）禮服及其他物品出租、（六）搬場業。但不包括停車空間、（七）裱褙（藝品裝裱）、（八）水電工程、油漆粉刷及土木修繕業、（九）病媒防治業、建築物清潔及環境衛生服務業、（十）橋棋社、桌遊社及其他休閒活動場館業、（十一）照相及軟片沖印業、（十二）招牌廣告物及

模型製作業、（十三）機車修理及機車排氣檢定、（十五）唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體轉錄服務業。但不包括自行製作、（十六）汽車里程計費表安裝（修理）業、（十七）視障按摩業、（十九）寵物美容、（二十）寵物寄養、（二十一）室內裝潢、景觀、庭院設計承攬、（二十二）派報中心、（二十三）提供場地供人閱讀。

（十七）第二十八組：一般事務所之（二）建築公司及營造業。但不包括營造機具及建材儲放場所、（五）經銷代理業、（八）徵信業及保全業、（十一）圖文打印、輸出、（十二）翻譯業、（十三）公證業、（十四）星象堪輿業、命理館、（十五）計程車客運、小客車租賃、小貨車租賃、民間救護車經營業之辦事處、計程車客運服務業、（十六）補習班（營業樓地板面積二百平方公尺以下者）、（十七）專營複委託期貨經紀業、（十八）證券金融業、（十九）證券經紀業（不含營業廳）、（二十一）土木包工業、（二十六）婚姻媒合業、（二十七）其他僅供辦公之場所（現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售、物流場所使用，且現場不得貯存機具）。

（十八）第二十九組：自由職業事務所之（二）建築師、（四）技師、（五）地政士、（六）不動產估價師。

（十九）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）保險業之總行及（四）證券經紀業（含營業廳）、（七）證券交易所、（八）一般期貨經紀業、（九）票券金融業。

（二十）第三十二組：娛樂服務業。但不包括（一）劇場、（八）舞蹈表演場。

（二十一）第三十三組：健身服務業之（六）營業性浴室（含三溫暖）、

(七) 民俗調理業及瘦身美容業(營業樓地板面積超過一百五十平方公尺者)、(八) 刺青。

(二十二) 第三十四組：特種服務業。

(二十三) 第三十六組：殯葬服務業。

(二十四) 第四十組：農產品批發業。

(二十五) 第四十一組：一般旅館業。

(二十六) 第四十二組：觀光旅館業。

(二十七) 第四十四組：宗祠及宗教建築。

(二十八) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組之(一) 家畜、家禽屠宰場、(二) 焚化爐、(三) 污水或水肥處理場或貯存場。

(二十九) 第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組。

(三十) 第四十九組：農藝及園藝業。

(三十一) 第五十組：農業及農業設施。

(三十二) 第五十五組：公害嚴重之工業。但不包括製程精進且經市政府認定無影響公共安全衛生，不違反工業區劃設目的者。

(三十三) 第五十六組：危險性工業。

二、不允許使用，但得附條件允許使用：

(一) 第三組：寄宿住宅。

(二) 第四組：托兒教保服務設施。

(三) 第六組：社區遊憩設施。

(四) 第七組：醫療保健服務業之(一) 醫院、療養院、診所、藥局、助產所、精神醫療機構、(二) 健康服務中心、(三) 醫事技術業。

(五) 第八組：社會福利設施之附設老人福利機構、身心障礙福利機構、長期照顧服務機構。

(六) 第十二組：公用事業設施。

(七) 第十五組：社教設施。

- (八) 第十六組：文康設施。
- (九) 第十七組：日常用品零售業（營業樓地板面積三百平方公尺以下者）。
- (十) 第十八組：零售市場之（二）超級市場（營業樓地板面積未達三百平方公尺者）。
- (十一) 第十九組：一般零售業甲組之（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）。
- (十二) 第二十一組：飲食業。
- (十三) 第二十二組：餐飲業之（一）營業樓地板面積超過一百五十平方公尺未達三百平方公尺之飲食業。
- (十四) 第二十六組：日常服務業之營業樓地板面積未達三百平方公尺之（一）洗衣、（二）美容美髮、（三）織補、（四）傘、皮鞋修補及擦鞋、（五）修配鎖、刻印、（七）圖書出租、（八）唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體出租、（九）溫泉浴室、（十）代客磨刀。
- (十五) 第二十七組：一般服務業之（四）運動訓練班（營業樓地板面積三百平方公尺以下者）、（十八）民俗調理業及瘦身美容業（營業樓地板面積一百五十平方公尺以下者）及營業樓地板面積未達三百平方公尺之（一）當舖、（二）獸醫診療機構、（五）禮服及其他物品出租、（六）搬場業。但不包括停車空間、（七）裱褙（藝品裝裱）、（八）水電工程、油漆粉刷及土木修繕業、（九）病媒防治業、建築物清潔及環境衛生服務業、（十）橋棋社、桌遊社及其他休閒活動場館業、（十一）照相及軟片沖印業、（十二）招牌廣告物及模型製作業、（十三）機車修理及機車排氣檢定、（十五）唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒

體轉錄服務業。但不包括自行製作、（十六）汽車里程計費表安裝（修理）業、（十七）視障按摩業、（十九）寵物美容、（二十）寵物寄養、（二十一）室內裝潢、景觀、庭院設計承攬、（二十二）派報中心、（二十三）提供場地供人閱讀。

（十六）第二十八組：一般事務所之（一）不動產之買賣、租賃、經紀業、（三）開發、投資公司、（四）貿易業、（六）報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。但不包括印刷、錄音作業場所、（七）廣告及傳播業。但不包括錄製場所、（十）顧問服務業、（二十）電信增值網路、（二十二）電腦傳呼業、（二十三）外國保險業聯絡處、（二十五）文化藝術工作室（使用樓地板面積超過二百平方公尺未達三百六十平方公尺者）、（二十六）人力仲介業。

（十七）第二十九組：自由職業事務所之（一）律師、（三）會計師、記帳士、（七）文化藝術工作室（使用樓地板面積二百平方公尺以下者）。

（十八）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）保險業之分支機構。

（十九）第三十三組：健身服務業之（一）籃球、網球、桌球、羽毛球、棒球、高爾夫球及其他球類運動場地、（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、（三）室內射擊練習場（非屬槍砲彈藥刀械管制條例規定之械彈且不具殺傷力者）、（四）保齡球館、撞球房、（五）溜冰場、游泳池。

（二十）第三十七組：旅遊及運輸服務業。

（二十一）第三十九組：一般批發業。

(二十二) 第四十三組：攝影棚。

(二十三) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理。

(二十四) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組之(二)廢棄物處理場(廠)。

(二十五) 第五十五組：公害嚴重之工業之製程精進，經市政府認定無影響公共安全衛生，不違反工業區劃設目的者。但屠宰業、水泥製造業、公共危險物品儲藏、分裝業、高壓氣體儲藏、分裝業仍不允許使用。

三、其他經市政府認定有妨礙公共安全及衛生，並經公告限制或禁止使用之規定。

第 37 條

工業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：

工業區種別	建蔽率	容積率
第二種	百分之四十五	百分之二百
第三種	百分之五十五	百分之三百

建築基地依第一項建蔽率而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、第二種工業區，建蔽率百分之五十。

二、第三種工業區，建蔽率百分之六十。

第 38 條

工業區內建築物之高度比不得超過一點八，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

第 39 條

工業區內建築物須設置前院，其深度不得小於三公尺，且最小淨深度不得小於一點五公尺。

第 40 條

工業區內建築物須設置後院，其深度及深度比不得小於下表規定，且最小淨深度不得小於一點五公尺，深度並比照第十五條之一辦理。

工業區種別	深度（公尺）	深度比
第二種	三	零點三
第三種	三	零點三

第 41 條

工業區內建築物之側面牆壁設有門窗者，須設置側院，其寬度不得小於三公呎，且最小淨寬度不得小於一點五公尺。

第 42 條

各種工業區內建築基地之寬度及深度不得小於下表規定：

工業區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小
第二種	八	四點八	二十	十二
第三種	五	三	十五	九

建築基地面積二分之一以上已符合平均寬深度者，得不受最小寬深度之限制。

第 43 條

（刪除）

第 43-1 條

工業區內得附條件允許策略性產業之使用。

第 五 章 行政區

第 44 條

在行政區內得為下列規定之使用：

一、允許使用

- (一) 第四組：托兒教保服務設施。
- (二) 第七組：醫療保健服務業。
- (三) 第八組：社會福利設施。
- (四) 第九組：社區通訊設施。
- (五) 第十組：社區安全設施。
- (六) 第十三組：公務機關。
- (七) 第十四組：人民團體。
- (八) 第十五組：社教設施。

二、附條件允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅（限於原有住宅）。
- (二) 第三組：寄宿住宅。
- (三) 第十二組：公用事業設施。
- (四) 第十六組：文康設施。
- (五) 第三十組：金融保險業。
- (六) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之（六）營業性停車空間。

第 45 條

行政區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：

建蔽率	百分之三十五
容積率	百分之四百

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬為百分之四十。

第 46 條

行政區內建築物高度比不得超過一點八，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

第 47 條

行政區內建築物須分別設置前院、側院及後院，其深度、寬度及深度比不得小於下表規定，且最小淨深度及淨寬度不得小於一點五公尺，深度比並比照第十五條之一辦理。

前院深度（公尺）	六
側院寬度（公尺）	三
後院深度（公尺）	三
後院深度比	零點三

第 48 條

行政區內建築物之鄰幢間隔或同一幢建築物相對部分（如天井部分）之距離，不得小於該建築物平均高度之零點六倍，並不得小於六公尺。

第 49 條

行政區內原有住宅之建造，應依第一種住宅區之規定。

第 50 條

（刪除）

第 六 章 文 教 區

第 51 條

在文教區內得為下列規定之使用：

一、允許使用

- （一）第四組：托兒教保服務設施。
- （二）第五組：教育設施。
- （三）第六組：社區遊憩設施。
- （四）第七組：醫療保健服務業。
- （五）第八組：社會福利設施。
- （六）第九組：社區通訊設施。

(七) 第十組：社區安全設施。

(八) 第十三組：公務機關。

(九) 第十五組：社教設施。

(十) 第十六組：文康設施。

二、附條件允許使用

(一) 第一組：獨立、雙併住宅。

(二) 第三組：寄宿住宅。

(三) 第十一組：大型遊憩設施。

(四) 第十二組：公用事業設施。

(五) 第十七組：日常用品零售業。

(六) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之(六)營業性停車空間。

(七) 第四十三組：攝影棚。

(八) 第四十四組：宗祠及宗教建築。

三、經中央或市政府目的事業主管機關核准之學校與業界合辦供學生實習之相關產業。

第 52 條

文教區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：

建蔽率	百分之三十五
容積率	百分之二百四十

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬為百分之四十。

第 53 條

文教區內建築物高度比不得超過一點八，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

第 54 條

文教區內建築物須分別設置前院、側院及後院，其深度、寬度及深度比不得小於下表規定，且最小淨深度及淨寬度不得小於一點五公尺，深度比並比照第十五條之一辦理。

前院深度（公尺）	六
側院寬度（公尺）	三
後院深度（公尺）	三
後院深度比	零點三

第 55 條

文教區內建築物之鄰幢間隔，不得小於該建築物平均高度之一倍，並不得小於六公尺。

第 56 條

（刪除）

第 57 條

文教區內原有住宅之建造，應依第一種住宅區之規定。

第 七 章 倉庫區

第 58 條

（刪除）

第 59 條

（刪除）

第 60 條

（刪除）

第 61 條

（刪除）

第 62 條

（刪除）

第 63 條

(刪除)

第 64 條

(刪除)

第 八 章 風景區

第 65 條

在風景區內得為下列附條件允許使用：

一、第一組：獨立、雙併住宅。

二、第六組：社區遊憩設施。

三、第九組：社區通訊設施。

四、第十組：社區安全設施。

五、第十一組：大型遊憩設施。

六、第十二組：公用事業設施。

七、第十三組：公務機關。

八、第十五組：社教設施。

九、第十六組：文康設施。

十、第十七組：日常用品零售業。

十一、第三十七組：旅遊及運輸服務業之（六）營業性停車空間。

十二、第四十二組：觀光旅館業。

十三、第四十三組：攝影棚。

十四、第四十四組：宗祠及宗教建築。

十五、第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組之（一）骨灰（骸）存放設施。

十六、第四十九組：農藝及園藝業。

第 66 條

風景區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：

建蔽率	百分之十五
容積率	百分之六十

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬為百分之二十。

第 67 條

風景區內建築物須分別設置前院、側院及後院，其深度、寬度及深度比不得小於下表規定，且最小淨深度及淨寬度不得小於一點五公尺，深度比並比照第十五條之一辦理。

前院深度（公尺）	十
側院寬度（公尺）	三
後院深度（公尺）	三
後院深度比	零點六

第 68 條

風景區內建築物之高度比不得超過一。

第 69 條

（刪除）

第 70 條

風景區內非經市政府核准，不得任意變更地形及砍伐樹木。

第 九 章 農 業 區

第 71 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：托兒教保服務設施。
- (二) 第八組：社會福利設施之附設老人福利機構、身心障礙福利機構、長期照顧服務機構。
- (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) 第十七組：日常用品零售業之(三)糧食、(四)蔬果、(五)肉品、水產。
- (七) 第十九組：一般零售業甲組之(二十)種子、園藝及其用品。
- (八) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之(六)營業性停車空間。
- (九) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理之(四)土石方資源、營建混合物、營建廢棄物、(六)廢紙、廢布、(七)廢橡膠品、(八)廢塑膠品、(九)舊貨整理、(十)資源回收、(十一)垃圾以外之其他廢料。
- (十) 第五十組：農業及農業設施。

第 71-1 條

農業區內原有合法建築物(包括農舍及農業倉庫)拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原地建造並以一戶一幢為原則。但得為獨立或雙併住宅。雙併住宅應以編有門牌之二幢或二戶以上合法建築物共同提出申請。

前項原有合法建築物原使用為第十七組日常用品零售業、第十九組一般零售業甲組之中西藥品、種子、園藝及園藝用品者，其拆除後之新建、增建、改建或修建之建築物，得為原來之使用。

第 71-2 條

農業區內申請建築與農業有關之臨時性寮舍，其申請人應具備農民身分並在該農業區內有農地或農場。

前項建築物係以竹、木、稻草、塑膠材料無固著基礎(離地面二公尺以內

），角鋼（不固定焊接）、鐵絲網搭蓋之下列臨時性寮舍，且經農業主管機關認定係農業生產必要設施，得免申請建築執照。但其用地不得分割或變更使用，如有擅自變更使用情事者，依違章建築處理辦法等有關規定處理之：

- 一、農作物栽培或育苗簡易蔭棚：其構造材料為木、竹、水泥桿、塑膠布或塑膠板等，每幢面積不得超過一百四十五平方公尺。
- 二、農作物栽培或育苗網室：其構造材料為水泥桿、塑膠布、塑膠網、鐵絲等，每幢面積不得超過三百三十平方公尺。
- 三、農作物害蟲防治網籠：其構造材料為角鋼、水泥桿、塑膠網等，每幢面積不得超過十三點二平方公尺。
- 四、簡易家禽寮：其構造材料為竹、木、稻草、塑膠板等，每幢面積不得超過一百四十五平方公尺。
- 五、簡易工作寮：其構造材料為竹、木、塑膠板等，每幢面積不得超過十三點二平方公尺。

第 72 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：第十七組、第十九組、第三十七組、第四十六組、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	百分之十	十點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百分之三十，建築面積及規模得依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理，但高度不得超過十點五公	

	尺。	
第三種：其他各組	百分之四十	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十點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	百分之四十	十點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百分之三十五，且第一種建築面積不得超過一百六十五平方公尺。

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）合計不得超過一百六十五平方公尺。

第一項第一種、第二種及第四種建築物應設置斜屋頂，其相關規範由市政府定之。

第 72-1 條

農業區內申請建築者，建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上將建築物及空地分別著色標示之，其建蔽率已達最高限制者，嗣後不論該地是否分割，均不得再申請建築。

第 73 條

（刪除）

第 74 條

農業區內非經市政府核准，不得砍伐樹木。但為管理、撫育所必要者，不在此限。

第 十 章 保護區

第 75 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：托兒教保服務設施。

(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) 第十六組：文康設施之(四)區民、里民及社區活動中心(場所)。

(八) 第三十六組：殯葬服務業。

(九) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之(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。

(十) 第三十八組：倉儲業之(三)遊覽車客運業之車輛調度停放場。

(十一) 第四十三組：攝影棚。

(十二) 第四十四組：宗祠及宗教建築。

(十三) 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理之(四)土石方資源、營建混合物、營建廢棄物、(六)廢紙、廢布、(七)廢橡膠品、(八)廢塑膠品、(九)舊貨整理、(十)資源回收、(十一)垃圾以外之其他廢料。

(十四) 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組。

(十五) 第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組。

(十六) 第五十組：農業及農業設施。

(十七) 第五十一組：公害最輕微之工業之(四)製茶業。

(十八) 第五十五組：公害嚴重之工業之公共危險物品儲藏、分裝業及高

壓氣體儲藏、分裝業。

第 75-1 條

在保護區內得為前條規定及下列附條件允許使用：

- 一、國防所需之各種設施。
- 二、警衛、保安或保防設施。
- 三、室外露天遊憩設施及其附屬之臨時性建築物。
- 四、造林或水土保持設施。
- 五、為保護區內地形、地物所為之工程設施。

第 75-2 條

保護區內原有合法建築物（包括農舍及農業倉庫）拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原地建造並以一戶一幢為原則，但得為獨立或雙併住宅。雙併住宅應以編有門牌之二幢或二戶以上合法建築物共同提出申請。

前項原有合法建築物原使用為第十七組日常用品零售業、第十九組一般零售業甲組之中西藥品、種子、園藝及園藝用品、第二十一組飲食業及第二十六組日常服務業者，其拆除後之新建、增建、改建或修建之建築物，得為原來之使用。

第 75-3 條

保護區內之合法建築物，經依行政院或市政府專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，並經全部拆除後異地重建之建築物，視為原有合法建築物。

第 76 條

保護區內建築物之建蔽率及高度不得超過下表規定：

建築物種類	建蔽率	高度
第一種：原有合法建築物拆除後之新建、增建、改建或修建	百分之四十	十點五公尺以下之三層樓

第二種：第十組、第十二組、第十三組	百分之三十	七公尺以下之二層樓
第三種：第三十七組、第三十八組、第四十六組、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、第五十一組	百分之十	十點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百分之十，且不得位於平均坡度百分之三十以上之地區，建築面積及規模得依申請農業用地作農業設施容許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	百分之十五	十五公尺以下之二層樓
第六種：其他各組	百分之十五	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）合計不得超過一百六十五平方公尺。

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十點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百分之十五，且第三種建築面積不得超過一百六十五平方公尺。

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 77 條

（刪除）

第 78 條

保護區內之土地，禁止下列行為。但第七十五條、第七十五條之一、第七十五條之二及第七十五條之三所列各款所必須，並經市政府核准者，不在此限：

- 一、砍伐或焚燬竹木。但間伐經市政府核准者，不在此限。
- 二、破壞地形或改變地貌。
- 三、破壞或污染水源、堵塞泉源、改變水路或填埋池塘、沼澤。
- 四、採取土石。
- 五、其他經市政府認為應行禁止之事項。

第 十 章之一 河川區、保存區

第 78-1 條

河川區內土地及建築物使用應依水利法及相關法令規定辦理。

第 78-2 條

保存區內土地及建築物使用應依文化資產保存法及相關規定辦理。

第 十 一 章 綜合設計放寬與容積獎勵規定

第 79 條

建築基地符合下列各款規定提供公共開放空間者，其容積率及高度得予放寬。

- 一、建築基地為完整之計畫街廓，或符合下表規定者。但跨越二種使用分區之建築基地，各分區所占面積與下表之最小面積之比率合計值應大於一。

使用分區種別	基地面積（平方公尺）
第一種商業區、第二種商業區、市場用地	一千五百以上
第三種商業區、第四種商業區	一千以上

- 二、建築基地臨接面前道路符合下表規定者：

使用分區種別	臨接道路最小寬度（公尺）	基地臨接道路占基地周長最小倍數
各種商業區、市場用地	十	五分之一

- 三、建築基地內留設之空地比率符合下表規定者：

使用分區種別	空地比
第一種商業區、市場用地	百分之六十五以上
第二種商業區、第三種商業區	百分之四十五以上
第四種商業區	百分之三十五以上

四、建築基地內留設之公共開放空間，其面積、大小及形狀符合下列規定者：

公共開放空間種類	公共開放空間條件		
	最小寬度（公尺）	最小面積 （平方公尺）	與臨接道路之高度差（公尺）
帶狀式	四	五十	
廣場式	八	各種商業區：一百	
人工地盤			四點五以下
建築物地面層挑空	地面層僅有柱、樓梯、電梯間及設備之附屬設施等構造物		

五、建築基地內留設之公共開放空間面積，占基地面積之比率，不低於下表規定者：

使用分區種別	公共開放空間占基地面積之比率
第一種商業區、第二種商業區、第三種商業區、市場用地	百分之四十以上
第四種商業區	百分之三十以上

前項第四款及第五款之公共開放空間，其有效面積之計算，依下列規定辦理：

一、公共開放空間地盤面（包括人工地盤）自室外設有寬度一點五公尺以

上之樓梯或坡道，並能提供公眾休憩使用，且其高度高於臨接道路未滿一點二公尺，或低於臨接道路未滿三公尺者，以其全部面積視為有效面積。其高度高於臨接道路一點二公尺以上，四點五公尺以下，或低於臨接道路三公尺者，以其面積之零點六倍視為有效面積。

二、附設透明且可通風之頂蓋或遮簷之公共開放空間，並有專用通道，能提供公眾休憩使用，其簷高在五公尺以上未滿十公尺者，以其面積之零點六倍視為有效面積。其簷高十公尺以上者，以其面積之零點八倍視為有效面積。

三、以人行步道連接之廣場式公共開放空間，留設於建築物之背側，致影響其可見性者，以其面積之零點六倍視為有效面積。

四、建築物地面層挑空，其過樑下方至地面層地板面淨高應在四公尺以上為原則，其淨高未滿七公尺者，以其面積之零點六倍視為有效面積，在七公尺以上者，以其面積之零點八倍視為有效面積。

第 80 條

符合前條規定之建築基地，其建築物容積率與高度得依下列規定放寬：

一、容積率之放寬：建築物允許增加之總樓地板面積，第一種商業區或市場用地以其所留設之公共開放空間有效面積乘以容積率再乘以五分之二計算之，在第二種商業區、第三種商業區、或第四種商業區以其所留設之公共開放空間有效面積乘以容積率再乘以三分之一計算之。

二、高度之放寬：建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。

第 80-1 條

建築基地提供地下建築物之進、排風口、樓梯間出入口、公共人行陸橋或人行地下穿越道使用，室內型公共設施空間供文教、藝術展覽、表演使用、觀景平台及產業性公眾使用之服務性或公益性設施並經都市計畫主管機關核准者，得不計入樓地板面積並得酌予增加樓地板之獎勵，其增加部分之獎勵規定由市政府定之，但最高不得超過原基準容積百分之五。

第 80-2 條

建築基地面積達二千平方公尺以上者，其容積率及建築物高度得視地區都

市計畫情形酌予放寬。但不得超過原基準容積百分之三十。

因前項優惠容積率所增之收益，於扣除營建及管銷成本之淨利益應提供市政府百分之五十為回饋。

前項回饋得以樓地板面積或代金為之，限用於公有出租住宅、公共服務空間、社會福利文化設施及都市建設等。

有關回饋之核算、方式及管理之辦法，由市政府定之，並送臺北市議會備查。

第 80-3 條

為提昇整體都市生活環境品質，本市公共設施完竣地區之建築空地，土地所有權人應善盡管理維護之責任。建築前提供作為綠地或其他公益性設施供公眾使用並經市政府核准者，其容積得酌予獎勵，但獎勵之容積不得超過原基準容積百分之十。如未能善盡管理維護責任，致有礙公共安全、公共衛生或都市景觀者，市政府得限期令其改善，逾期仍不改善者，其容積得酌予減低，但減低之容積不得超過原基準容積百分之五。

前項空地維護管理辦法，由市政府定之。

第 80-4 條

大眾運輸系統之車站半徑五百公尺範圍內地區，經循都市計畫程序劃定者，其容積率得酌予提高，但不得超過原基準容積百分之三十。

都市更新地區依都市更新實施辦法相關規定辦理，不受前項但書之限制。

第 80-5 條

為保護具有保存價值之樹木及其生長環境，經市政府認定應予保護之樹木所在建築基地，其樹木原地保留者，得視樹木保護及影響建築情形，酌予增加容積。其樹木遭受不當毀損者，其容積得予酌減。

前項容積之增減，最高不得超過原基準容積百分之五。

第一項容積增減實施辦法，由市政府定之。

第 81 條

公共開放空間之設置應依下列規定辦理：

一、公共開放空間應儘量面臨道路留設。

二、建築基地面臨之道路未設人行道者，應留設人行步道，其寬度最小應為四公尺。

三、在缺少公園、綠地之各種住宅區內，公共開放空間應集中留設闢建公園。

四、公共開放空間之留設應充分考慮能與現有公園、廣場或步道等連接。

五、公共開放空間之留設應與鄰地留設之空地充分配合。

第 82 條

公共開放空間之留設，除應予綠化，設置遊憩設施及明顯永久性標誌外，於領得建築物使用執照後應全天開放供民眾使用，非經領得變更使用執照，不得任意變更開放空間內之各項設施、搭建構造物或作其他使用。

第 82-1 條

前條公共開放空間之設置及管理維護要點由市政府定之。

第 十二 章 公共設施用地

第 83 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	百分之十五	百分之六十	五公頃以下之公園
		百分之十二	百分之六十	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		百分之四十	百分之四百	
加油站		百分之四十	百分之二百	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	百分之四十	不予規定	限三層樓以下
	小學	百分之四十	不予規定	限六層樓以下
	國中	百分之四十	不予規定	不予限制
	高中	百分之四十	不予規定	
	大專	百分之四十	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，其建蔽率依百分之六十，容積率依百分之三百六十辦理。
	第一種商業區	百分之五十	百分之三百六十	
	第二、三、四種商業區	百分之六十	百分之五百六十	
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	百分之四十	百分之四百	
鐵路用地	不予規定	不予規定	
車站(轉運站)用地	百分之四十	不予規定	
批發市場	百分之六十	百分之三百	
屠宰場	百分之四十	百分之一百	
公車調度站	百分之四十	百分之二百	
瓦斯整壓站	不予規定	不予規定	
煤氣事業用地	百分之四十	百分之三百	
殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十	
機關用地(消防隊使用)	百分之八十	百分之四百	
醫療及衛生用地	百分之四十	百分之四百	
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	百分之四十	不予規定	
停車場用地	百分之八	不予規定	

	十		
抽水站用地	不予規定	不予規定	
瀝青混凝土拌合場	百分之四十	不予規定	
污水處理場用地	不予規定	不予規定	
公墓用地	百分之十五	百分之一百五十	建築物高度比一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 ×××學校用地」者，比照第一項學校用地辦理。

第 83-1 條

公共設施用地應符合目的事業法令及都市計畫書圖指定目的之使用。

為指定目的以外之使用，應依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定辦理。

第 84 條

公共設施用地內建築物之高度比不得超過一點八，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

第 85 條

公園及兒童遊樂場內建築物（不包括停車空間、花架及涼亭）須分別設置前院、側院及後院，其深度、寬度及深度比不得小於下表規定，且最小淨深度、最小淨寬度不小於一點五公尺，深度比並比照第十五條之一辦理。

前院深度（公尺）	十
----------	---

側院寬度（公尺）	十
後院深度（公尺）	二十
後院深度比	一

第 86 條

已開闢之公共設施用地非經市政府核准，不得設置廣告物。

第 十二之一 章 停車空間、裝卸位

第 86-1 條

建築物新建、改建、變更用途或增建部分應依都市計畫規定設置停車空間，都市計畫未規定者，依下表規定。但基地面積達一千平方公尺以上之公有建築物且提供作為行政機關辦公使用並開放民眾洽公者，其停車空間應依下表規定加倍留設：

建築物用途		建築物總樓地板面積 (平方公尺)	應附設小汽車位數	應附設機車位數
第一類	第一組：獨立、雙併住宅		每一百平方公尺設置一輛	每二百平方公尺設置一輛
第二類	第二組：多戶住宅		每一百二十平方公尺設置一輛	每一百平方公尺設置一輛
第三類	第七組：醫療保健服務業	(一) 二千以下部分	每一百平方公尺設置一輛	每二百平方公尺設置一輛
	第十七組：日常用品零售業	(二) 超過二千未滿四千之部分	每一百五十平方公尺設置一輛	
	第十九組：一般零售業甲組	(三) 四千以上未滿一萬之部分	每二百平方公尺設置一輛	
	第二十組：一般零售業乙組（日用百貨除	(四) 一萬以上	每二百五十平方公尺設	

	外) 第二十一組：飲食業 第二十四組：特種零售業甲組 第二十五組：特種零售業乙組	之部分	置一輛	
第四類	第十六組：文康設施	(一) 四千以下部分	每一百平方公尺設置一輛	每七十平方公尺設置一輛
	第十八組：零售市場			
	第二十組：一般零售業乙組之日用百貨	(二) 超過四千未滿一萬之部分	每一百二十平方公尺設置一輛	
	第二十二組：餐飲業	(三) 一萬以上之部分	每一百五十平方公尺設置一輛	
	第二十六組：日常服務業			
	第二十七組：一般服務業			
	第三十二組：娛樂服務業			
	第三十三組：健身服務業			
	第三十四組：特種服務業			
第五類	第十三組：公務機關	(一) 二千以下部分	每一百平方公尺設置一輛	每一百四十平方公尺設置一輛
	第十四組：人民團體			
	第二十八組：一般事務所	(二) 超過二千未滿四千之部分	每一百五十平方公尺設置一輛	
	第二十九組：自由職業事務所	(三) 四千以上未滿一萬之部分	每二百平方公尺設置一輛	

	第三十組：金融保險業 第三十七組：旅遊及運輸服務業	(四) 一萬以上之部分	每二百五十平方公尺設置一輛	
第六類	第四十一組：一般旅館業 第四十二組：觀光旅館業	(一) 二千以下之部分	每一百平方公尺設置一輛	每二百平方公尺設置一輛
		(二) 超過二千未滿四千之部分	每一百二十平方公尺設置一輛	
		(三) 四千以上未滿一萬之部分	每一百五十平方公尺設置一輛	
		(四) 一萬以上之部分	每二百平方公尺設置一輛	
第七類	其他各類	(一) 二千以下之部分	每一百五十平方公尺設置一輛	每一百平方公尺設置一輛（國小、國中減半設置。專科以上學校加倍設置。）
		(二) 超過二千未滿四千之部分	每二百平方公尺設置一輛	
		(三) 四千以上未滿一萬之部分	每二百五十平方公尺設置一輛	
		(四) 一萬以上之部分	每三百平方公尺設置一輛	

說明：

一、總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、電信機房等類似用途部分。

二、依本表計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置基準分別依本表規定累加計算後予以加總，加總後未達整數時，其零數應設置一輛。

三、國際觀光旅館應於基地內按其客房數每四十間設置一輛大型客車停車位。每設一輛大型客車停車位，減設本表三輛停車位。

四、已設置之法定機車停車位無實際使用需求時，得申請將該部分改置為汽車停車位。

五、其餘未規定者，依建築技術規則有關規定辦理。

第 86-2 條

建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依下表規定設置裝卸位：

土地及建築物使用組別	總樓地板面積（平方公尺）	應附設裝卸位數	備註
第七組：醫療保健服務業	二千以下	免設	一、每滿十個裝卸位應於其中設置一個大貨車裝卸位。 二、最小裝卸位尺度：小貨車裝卸位長六公尺，寬二點五公尺，淨高二點七公尺。大貨車裝卸位長十三公尺，寬四公尺，淨高四點二公尺。 三、同一基地內供「土地及建築物使用組別欄」二欄以上使用者，其設置基準應分別就各該欄表列規定計算後（零數均應計入）予以累加後合併計算。 四、如經檢討單欄之樓地板面積雖屬
第八組：社會福利設施	超過二千未滿五千	一	
第九組：社區通訊設施	五千以上未滿一萬	二	
第十組：社區安全設施	一萬以上未滿二萬	三	
第十二組：公用事業設施	二萬以上	每增加二萬平方公尺增設一個。	
第十三組：公務機關			
第十五組：社教設施			
第十六組：文康設施			
第二十八組：一般事務所			
第二十九組：自由職業事務所			
第三十組：金融保險業			
第三十七組：旅遊及運輸服務業			
第四十一組：一般旅館業			
第四十二組：觀光旅館業			
第四十四組：宗祠及宗教建築			
第十七組：日常用品零售業	一千以下	免設	
第十九組：一般零售業甲組	超過一千未滿二千	一	

第二十組：一般零售業乙組 第二十一組：飲食業 第二十二組：餐飲業 第二十四組：特種零售業甲組 第二十五組：特種零售業乙組 第二十六組：日常服務業 第二十七組：一般服務業 第三十四組：特種服務業	二千以上未滿四千	二	免設，但鑑於裝卸位仍有實際之需求，故應以各欄樓地板面積之和，依較高標準計算。
	四千以上未滿六千	三	
	六千以上	每增加六千平方公尺增設一個	
第十八組：零售市場	五百以下	一	
	超過五百未滿一千	二	
	一千以上未滿二千	三	
	二千以上	每增加二千平方公尺增設一個	
第三十一組：修理服務業 第三十五組：駕駛訓練場 第三十八組：倉儲業 第三十九組：一般批發業 第四十組：農產品批發業 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理 第四十七組：容易妨害衛生之設施甲組 第四十八組：容易妨害衛生之設施乙組	五百以下	一	
	超過五百未滿二千	二	
	二千以上未滿四千	三	
	四千以上	每增加四千平方公尺增設一個	

第五十一組：公害最輕微之工業 第五十二組：公害較輕微之工業 第五十三組：公害輕微之工業 第五十四組：公害較重之工業 第五十五組：公害嚴重之工業 第五十六組：危險性工業			
第三十六組：殯葬服務業	五百以下	一	
	超過五百未滿一千	二	
	一千以上	每增加一千平方公尺增設一個	
第三十二組：娛樂服務業 第三十三組：健身服務業	一千以下	免設	
	超過一千未滿四千	一	
	四千以上未滿一萬	二	
	一萬以上	每增加一萬平方公尺增設一個	

第 十三 章 騎樓及無遮簷人行道

第 87 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 88 條

行政區及文教區內建築基地臨道路側應退縮留設三點六四公尺無遮簷人行

道或騎樓，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。

第 88-1 條

農業區及保護區內建築基地臨道路側應退縮三點六四公尺建築，其退縮部分得計入法定空地。

第 89 條

公共設施用地臨道路側，應退縮留設三點六四公尺無遮簷人行道或騎樓，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。但因基地條件無法退縮建築，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者，不在此限。

第 90 條

工業區內建築基地應退縮留設三點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。

第 91 條

建築基地臨接市政府公告指定應留設騎樓或退縮建築之道路者，該臨道路側應留設騎樓或退縮留設三點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。但都市計畫書圖中另有規定者，不在此限。

第 92 條

依第八十七條至第九十一條規定應退縮建築或留設無遮簷人行道部分，不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物。

第 十四 章 原有不合規定之土地及建築物使用

第 93 條

適用本自治條例後，不符本自治條例規定之原有土地及建築物，區分為下列三類：

一、第一類：嚴重破壞環境品質者：

（一）設於住宅區、行政區、文教區內之第三十四組、第四十七組、第四十八組、第五十三組、第五十四組、第五十五組及第五十六組使用

。

(二) 設於商業區、風景區、農業區內之第五十四組、第五十五組及第五十六組；設於商業區、工業區、風景區內之第四十七組、第四十八組；設於風景區內之第五十三組；設於保護區內之第五十四組及第五十五組使用。但危險物品及高壓氣體儲藏、分裝業，不在此限。

二、第二類：與主要使用不相容者：

(一) 設於第一種住宅區、第二種住宅區內之第二十四組（僅油漆、塗料、顏料、染料）、第二十五組（僅化工原料）、第四十六組、第五十一組及第五十二組使用。

(二) 設於商業區內之第五十三組；設於行政區、文教區內之第四十六組、第五十一組及第五十二組，設於農業區、保護區內之第五十三組；設於風景區內之第四十六組及第五十二組使用。

三、第三類：設於各種分區內不符各分區之土地及建築物使用規定，而不屬於前二類者。

第 94 條

前條規定之土地及建築物，其使用之繼續、中斷、停止、擴充或變更，依下列規定辦理：

一、第一類、第二類者，市政府得視情況依規定限期令其變更使用或遷移。

二、第三類者，自適用本自治條例之日起，得繼續使用至新建止。

三、第一類與第二類於停止使用滿一年及第三類於停止使用滿二年者，不得再繼續為原來之使用。

四、原有不合規定使用之建築物得改為妨害較輕之使用。

五、原有不合規定使用之建築物，因災害損壞時，除位於公共設施保留地外，准予修繕但不得新建、增建、改建。

第 十五 章 附則

第 95 條

市政府得視需要設臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會，審議下列事項：

- 一、本市都市計畫說明書中載明需經審查地區、大規模建築物、特種建築物及本市重大公共工程、公共建築。
- 二、依都市計畫規定指定為土地開發許可地區之開發許可。
- 三、經市政府目的事業主管機關核准之新興產業或生產型態改變之產業，得申請調整其使用組別及允許使用條件。

市政府得針對前項第一款規定之各種建築物種類，分別訂定建築開發都市設計管制準則。

第一項委員會之組織、開發許可條件、審議項目標準、作業程序及第一款規定之建築物種類及審議收費辦法，由市政府定之，並送臺北市議會備查。

第 95-1 條

本自治條例各使用分區之土地及建築物使用，市政府認為有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或公共利益之虞者，得禁止之。

第 95-2 條

合法建築物因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害，經認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於一定期限內提出申請，經市政府核定後，依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建。

前項認定標準及申請期限由市政府定之。

依第一項規定辦理建築物重建者，不適用其他有關建築容積獎勵規定。

第 95-3 條

依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定實施重建者，建築基地之建築物高度、高度比及後院深度比依下列規定檢討，不受第十一條、第十一條之一、第十五條、第二十六條、第三十八條、第四十條、第四十六條、第

四十七條、第五十三條、第五十四條、第六十七條、第六十八條及第八十四條規定限制：

一、第一種住宅區建築物高度不得超過十點五公尺，第二種住宅區建築物高度不得超過二十一公尺。但原建築物高度超過前述規定者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。

二、建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。

三、後院深度比自建築基地後面基地線之深度三公尺範圍內，不得小於該區各種別後院深度比規定；超過範圍部分，不受後院深度比之限制。

住宅區內之前項建築基地，其原建蔽率高於第十條第一項規定建蔽率者，其建蔽率放寬如下：

一、第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區，得依原建蔽率重建。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之五十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之四十。

二、第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四種住宅區及第四之一種住宅區，得依原建蔽率重建。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之六十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之五十。

三、都市計畫書內載明建蔽率比照第三條第一項第一款住宅區之其他住宅區，其建蔽率之放寬準用前二款所比照之該住宅區放寬標準。

住宅區內之第一項建築基地，符合下列各款之一，於前院及後院各留設平均深度一點五公尺以上者，得不受第十四條、第十五條及第一項第三款規定之限制：

一、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、第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區建築基地

平均深度小於十六公尺。

二、第四種住宅區、第四之一種住宅區建築基地平均深度小於十四公尺。

第 96 條

(刪除)

第 97 條

不合本自治條例有關最小建築基地之寬度及深度之規定者，得依照畸零地相關規定辦理。

第 97-1 條

電信、電力、郵政、瓦斯、自來水等公用事業突出地面之設施，與公共汽車候車亭、花台、座椅、消防栓、垃圾筒及其他類似街道設施之設計及設置地點，應經市政府主管機關核准。

第 97-2 條

建築基地之法定空地除停車空間、通道及其他必要設施外，應予綠化，其實施要點由市政府定之。

第 97-3 條

建築物地下層之間，於不妨礙地下管線之埋設及無安全之虞且經市政府核准者，得設置通道相連之。

第 97-4 條

(刪除)

第 97-5 條

本自治條例所稱附條件允許使用者，其附條件允許使用標準由市政府定之，並送臺北市議會備查。

第 97-6 條

基地面積達一千平方公尺以上且提供作為行政機關使用之公有建築物應集中留設公共開放空間供公眾使用。

第 97-7 條

本市為加速都市計畫公共設施保留地之取得，保存歷史街區及歷史建築物，並維護都市景觀及開發之公平合理性，建築基地之建築樓地板面積得以移轉至其他建築基地。

前項容積移轉審查許可條件，另以自治條例定之。

第 97-8 條

市政府為執行都市計畫變更所得之捐獻或回饋得成立特種基金管理之，其收支保管及運用辦法由市政府另定之。

第 98 條

本自治條例自公布日施行。