

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。

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)