

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國107年3月19日
發文字號：府都計字第10700447011號
附件：如主旨



主旨：預告修正「都市計畫法桃園市施行細則」部分條文。

依據：行政程序法第151條第2項準用第154條第1項。

公告事項：

- 一、修正機關：桃園市政府。
- 二、修正依據：都市計畫法第85條。
- 三、「都市計畫法桃園市施行細則」部分條文草案如附件。並另載於本府網頁-公告訊息-法規查詢-本府主管法規查詢系統-草案預告(網址：<http://law.tycg.gov.tw/>)、本府都市發展局網站(網址：<http://urdb.tycg.gov.tw/>最新消息)及本府公報。
- 四、對於本公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登本府公報次日起14日內，陳述意見或洽詢：
 - (一)承辦單位：桃園市政府都市發展局都市計畫科。
 - (二)聯絡人：蕭婷允股長。
 - (三)地址：桃園市桃園區縣府路1號8樓。
 - (四)電話：03-3322101分機5223。
 - (五)傳真：03-3375226。
 - (六)電子郵件：077123@mail.tycg.gov.tw。

市長鄭文燦

都市計畫法桃園市施行細則部分條文修正草案總說明

都市計畫法桃園市施行細則(以下簡稱本細則)係依據都市計畫法第八十五條規定訂定，於一百零六年六月十四日發布實施，全文共計四十九條。為配合相關政策及實務執行需求，爰擬具本細則部分條文修正草案，共計修正十一條，新增二條，其修正要點如下：

- 一、修正都市計畫範圍內土地得劃定不同使用分區之項目。(修正條文第十三條)
- 二、為維護住宅區寧適性，且乙種工業區亦規範不得作沼氣發電，增訂住宅區不得作沼氣發電及修正部分標點符號，另考量科技設備日益精進，配合調整使用電力及氣體燃料之馬力及電熱上限值。(修正條文第十四條)
- 三、為提供工業區廠商、員工或洽公民眾所需之服務及生活所需設施增訂乙種工業區容許作一般零售業及餐飲業及參照長期照顧服務法修正專有名詞。(修正條文第十七條)
- 四、配合文化資產保存法增訂保存區得供自然紀念物使用。(修正條文第二十六條)
- 五、因應防災滯洪及氣候變遷、配合生物科技及確保糧食生產無虞，增訂農業區得容許作滯洪設施、再生能源設施及室內植物環控栽培設施。(修正條文第三十條)
- 六、因都市計畫法第四十一條及實務上認定易衍生疑義及執行困擾，爰刪除都市計畫發布實施後，建築物不符使用分區得改為妨礙目的較輕之使用。(修正條文第三十四條)
- 七、配合都市危險及老舊建築物加速重建條例第七條規定放寬住宅區法定建蔽率。(修正條文第三十五條)
- 八、為滿足高齡化趨勢及行動不便者衍生之住宅安全需求，並鼓勵小基地改建時增設升降機之意願，新訂放寬其建蔽率及容積率。(修正條文第三十七條之一)
- 九、配合國家節能減碳政策，以及再生能源利用之政策，新訂建築物設置

太陽光電發電設施或綠能相關設施者，得免計入建築物之高度、建築面積及容積。(修正條文第三十七條之二)

十、參照長期照顧服務法酌修文字，並將公立幼兒園及非營利幼兒園，一併納入。另按現行規定計算獎勵容積時，即未包含增額容積，爰增列「增額容積」。(修正條文第三十八條)

十一、為使舊市區建築基地定義更加明確，修正為經本府認定無法以都市更新或合併整理開發建築方式辦理重建者。為促進國有土地活化開發，修正刪除第四項私人二字，另配合經濟部「都市型工業區更新立體化發展方案(草案)」及配合本府大眾捷運系統計畫增訂容積獎勵項目。(修正條文第四十一條)

十二、現行累計計算獎勵容積上限，即未包含增額容積，惟實務操作上迭有爭議，增列「增額容積」。並配合本府大眾捷運系統計畫增訂之容積獎勵項目增列上限例外。(修正條文第四十二條)

十三、配合桃園市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物善後處理要點修正高氯離子鋼筋混凝土建築物重建之容積率。(修正條文第四十八條)

都市計畫法桃園市施行細則部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第十三條 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：</p> <p>一、住宅區。</p> <p>二、商業區。</p> <p>三、工業區：</p> <p>(一)特種工業區。</p> <p>(二)甲種工業區。</p> <p>(三)乙種工業區。</p> <p>(四)零星工業區。</p> <p>四、行政區。</p> <p>五、文教區。</p> <p>六、風景區。</p> <p>七、保存區。</p> <p>八、保護區。</p> <p>九、農業區。</p> <p>十、其他使用分區或<u>特定專用區</u>。</p> <p>都市計畫地區得依都市階層及規模，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區或其他使用分區再予細分，予以不同程度管制。</p>	<p>第十三條 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：</p> <p>一、住宅區。</p> <p>二、商業區。</p> <p>三、工業區：</p> <p>(一)特種工業區。</p> <p>(二)甲種工業區。</p> <p>(三)乙種工業區。</p> <p>(四)零星工業區。</p> <p>四、行政區。</p> <p>五、文教區。</p> <p>六、風景區。</p> <p>七、保存區。</p> <p>八、保護區。</p> <p>九、農業區。</p> <p>十、其他使用分區。</p> <p><u>除前項使用分區外，必要時得劃定宗教、電信、加油站及其他特定專用區。</u></p> <p>都市計畫地區得依都市階層及規模，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區或其他使用分區再予細分，予以不同程度管制。</p>	<p>修正都市計畫範圍內土地得劃定不同使用分區之項目。第一項第十款其他使用分區已包含特定專用區，故刪除現行條文第二項規定。</p>
<p>第十四條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>一、第十六條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及</p>	<p>第十四條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>一、第十六條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及</p>	<p>一、考量實務執行，符合第一項第二款其一即違反本細則，故修正標點符號。另考量科技設備日益精進，原規</p>

其附屬設備)超過六匹馬力、電熱超過五十瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。

三、經營下列事業：

- (一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。
- (二) 噴漆作業者。
- (三) 使用動力以從事金屬之乾磨者。
- (四) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
- (五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。
- (六) 彈棉作業者。
- (七) 醬、醬油或其他調味品之製造者。
- (八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
- (九) 鍛冶或翻砂者。
- (十) 汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設

其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。

三、經營下列事業：

- (一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。
- (二) 噴漆作業者。
- (三) 使用動力以從事金屬之乾磨者。
- (四) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
- (五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。
- (六) 彈棉作業者。
- (七) 醬、醬油或其他調味品之製造者。
- (八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
- (九) 鍛冶或翻砂者。
- (十) 汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設

定電力及氣體燃料之馬力及電熱上限值已不敷使用，故修正其上限值。

- 二、為維護住宅區寧適性，且乙種工業區亦不得作沼氣發電，爰增訂第一項第十二款規定住宅區不得作沼氣發電。

置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

(十一) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。

(十二) 塑膠類之製造者。

(十三) 成人用品零售業。

四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。

六、探礦、採礦。

七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用或資源回收

置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

(十一) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。

(十二) 塑膠類之製造者。

(十三) 成人用品零售業。

四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。

六、探礦、採礦。

七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用或資源回收

站者，不在此限。

八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。

九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府實地勘查認為符合相關法令者，不在此限。

十、戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場與旅館經目的事業主管機關審查核准及室內釣蝦（魚）場，其設置地點面臨十二公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限。

十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖

站者，不在此限。

八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。

九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府實地勘查認為符合相關法令者，不在此限。

十、戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場與旅館經目的事業主管機關審查核准及室內釣蝦（魚）場，其設置地點面臨十二公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限。

十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖

啡茶室、浴室、性
交易服務場所或
其他類似之營業
場所。

十二、飲酒店、夜店。

十三、樓地板面積超過五
百平方公尺之大型
商場(店)或樓地板
面積超過三百平方
公尺之飲食店。

十四、樓地板面積超過五
百平方公尺之證券
及期貨業。

十五、樓地板面積超過七
百平方公尺之金融
業分支機構、票券
業及信用卡公司。

十六、人造或合成纖維或其
中間物之製造者。

十七、合成染料或其中間
物、顏料或塗料之
製造者。

十八、從事以醱酵作業產
製味精、氨基酸、
檸檬酸或水產品
加工製造者。

十九、肥料製造者。

二十、紡織染整工業。

二十一、拉線、拉管或用
滾筒壓延金屬
者。

二十二、金屬表面處理
業。

二十三、沼氣發電。

二十四、其他經本府認定
足以發生噪音、
振動、特殊氣
味、污染或有礙

啡茶室、浴室、性
交易服務場所或
其他類似之營業
場所。

十二、飲酒店、夜店。

十三、樓地板面積超過五
百平方公尺之大型
商場(店)或樓地板
面積超過三百平方
公尺之飲食店。

十四、樓地板面積超過五
百平方公尺之證券
及期貨業。

十五、樓地板面積超過七
百平方公尺之金融
業分支機構、票券
業及信用卡公司。

十六、人造或合成纖維或其
中間物之製造者。

十七、合成染料或其中間
物、顏料或塗料之
製造者。

十八、從事以醱酵作業產
製味精、氨基酸、
檸檬酸或水產品
加工製造者。

十九、肥料製造者。

二十、紡織染整工業。

二十一、拉線、拉管或用
滾筒壓延金屬
者。

二十二、金屬表面處理
業。

二十三、其他經本府認定
足以發生噪音、
振動、特殊氣
味、污染或有礙
居住安寧、公共

<p>居住安寧、公共安全或衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。</p> <p>未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十五款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦(魚)場，限於使用建築物之第一層；作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。</p>	<p>安全或衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。</p> <p>未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十五款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦(魚)場，限於使用建築物之第一層；作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。</p>	
<p>第十七條 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公</p>	<p>第十七條 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公</p>	<p>一、修正第一項第二款第七目文字誤繕。 二、煉銅、鋅、鎳、鋁、鎳、</p>

共服務設施及公用事業設施，不在此限：

一、第十八條規定限制之建築及使用。

二、經營下列事業之工業：

- (一)火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。
- (二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。
- (三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。
- (四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。
- (五)煤氣或炭製造者。
- (六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。
- (七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造

共服務設施及公用事業設施，不在此限：

一、第十八條規定限制之建築及使用。

二、經營下列事業之工業：

- (一)火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。
- (二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。
- (三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。
- (四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。
- (五)煤氣或炭製造者。
- (六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。
- (七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造

鉛、鋼鐵等，同屬以礦石為原料之金屬冶煉工業，考量乙種工業區以供公害輕微之工廠為主，故修正調整第一項第二款第二十目規定範圍包含所有金屬冶煉項目。

三、參照長期照顧服務法修正第二項第三款第十一目之二之專有名詞。

四、第二項第三款所稱公共服務設施及公用事業設施，係指提供服務工業區廠商、員工或洽公民眾所需之服務及生活所需設施等，增訂在不影響工業使用前提下，容許設置一般零售業及餐飲業，以供工業區內生活所需。

及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

- (八) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農藥、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。
- (九) 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪

及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為，但經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

- (八) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農藥、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。
- (九) 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪

拌、混合等製程之製造者，不在此限。

- (十)屠宰場。
- (十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。
- (十二)製紙漿及造紙者。
- (十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
- (十四)瀝青之精煉者。
- (十五)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物之殘渣為原料之物品製造者。
- (十六)電氣用炭素之製造者。
- (十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。
- (十八)石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。
- (十九)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。
- (二十)金屬冶煉。
- (二十一)放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。
- (二十二)以原油為原料之煉製工業。
- (二十三)石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、

拌、混合等製程之製造者，不在此限。

- (十)屠宰場。
- (十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。
- (十二)製紙漿及造紙者。
- (十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
- (十四)瀝青之精煉者。
- (十五)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物之殘渣為原料之物品製造者。
- (十六)電氣用炭素之製造者。
- (十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。
- (十八)石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。
- (十九)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。
- (二十)銅、鐵類之煉製者。
- (二十一)放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。
- (二十二)以原油為原料之煉製工業。
- (二十三)石油化學基本原料之製造工業，包括

<p>丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。</p> <p>(二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。</p> <p>(二十五)以煤為原料煉製焦炭之工業。</p> <p>(二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。</p> <p>三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。</p> <p>四、其他經本府依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。</p> <p>前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施，指下列設施：</p> <p>一、工廠必要附屬設施：</p> <p>(一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</p> <p>(二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</p> <p>(三)員工單身宿舍及員工餐廳。</p> <p>(四)其他經本府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或</p>	<p>乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。</p> <p>(二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。</p> <p>(二十五)以煤為原料煉製焦炭之工業。</p> <p>(二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。</p> <p>三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。</p> <p>四、其他經本府依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。</p> <p>前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施，指下列設施：</p> <p>一、工廠必要附屬設施：</p> <p>(一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</p> <p>(二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</p> <p>(三)員工單身宿舍及員工餐廳。</p> <p>(四)其他經本府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買</p>	
--	--	--

<p>其他必要之附屬設施。</p> <p>二、工業發展有關設施：</p> <p>(一)通訊傳播事業。</p> <p>(二)環境檢驗測定業。</p> <p>(三)消毒服務業。</p> <p>(四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。</p> <p>(五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</p> <p>(六)營造業之施工機具及材料儲放設施。</p> <p>(七)倉儲業相關設施(賣場除外)。</p> <p>(八)冷凍空調工程業。</p> <p>(九)機械設備租賃業。</p> <p>(十)工業產品展示服務業。</p> <p>(十一)剪接錄音工作室。</p> <p>(十二)電影、電視設置及發行業。</p> <p>(十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</p> <p>(十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>(十五)機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(十七)大型展示中心或商務中心:使用土地面積超過一公頃以上，且其區</p>	<p>賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>二、工業發展有關設施：</p> <p>(一)通訊傳播事業。</p> <p>(二)環境檢驗測定業。</p> <p>(三)消毒服務業。</p> <p>(四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。</p> <p>(五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</p> <p>(六)營造業之施工機具及材料儲放設施。</p> <p>(七)倉儲業相關設施(賣場除外)。</p> <p>(八)冷凍空調工程業。</p> <p>(九)機械設備租賃業。</p> <p>(十)工業產品展示服務業。</p> <p>(十一)剪接錄音工作室。</p> <p>(十二)電影、電視設置及發行業。</p> <p>(十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</p> <p>(十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>(十五)機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(十七)大型展示中心或商務中心:使用土地面積超過一公</p>	
---	---	--

位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。

- (十八)經本府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

三、公共服務設施及公用事業設施：

- (一)警察及消防機構。
(二)變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
(三)自來水或下水道抽水站。
(四)自來水處理場(廠)或配水設施。
(五)煤氣、天然氣加(整)壓站。
(六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。
(七)電信設施。
(八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
(九)土石方資源堆置處理場。
(十)醫療保健設施：指下列醫療保健設施，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者：
1、醫療機構。
2、護理機構。
(十一)社會福利設施：
1、兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)。

項以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。

- (十八)經本府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

三、公共服務設施及公用事業設施：

- (一)警察及消防機構。
(二)變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
(三)自來水或下水道抽水站。
(四)自來水處理場(廠)或配水設施。
(五)煤氣、天然氣加(整)壓站。
(六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。
(七)電信設施。
(八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
(九)土石方資源堆置處理場。
(十)醫療保健設施：指下列醫療保健設施，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者：
1、醫療機構。
2、護理機構。
(十一)社會福利設施：
1、兒童及少年福利機構(托嬰中心、

<p>2、<u>社區式、機構住宿式及綜合式長期照顧機構。</u></p> <p>3、身心障礙福利機構。</p> <p>(十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(十三) 郵局、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。</p> <p>(十四) 汽車駕駛訓練場。</p> <p>(十五) 客貨運站及其附屬設施。</p> <p>(十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。</p> <p>(十七) 電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。</p> <p>(十九) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下，並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。</p> <p>(二十) 運動設施：其使用</p>	<p>早期療育機構)。</p> <p>2、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)。</p> <p>3、身心障礙福利機構。</p> <p>(十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(十三) 郵局、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。</p> <p>(十四) 汽車駕駛訓練場。</p> <p>(十五) 客貨運站及其附屬設施。</p> <p>(十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。</p> <p>(十七) 電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。</p> <p>(十九) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下，並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本</p>	
--	---	--

土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。

(二十一)旅館：經本府審查核准，應面臨十二公尺以上道路，其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，並以使用整棟建築物為限。

(二十二)一般零售業及餐飲業：設置面積不得超過單一建築基地面積百分之五，且樓地板面積不得超過五百平方公尺。

(二十三)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

前項第一款至第三款之設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第三款設施之申請，本府於辦理審查時，得對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。

第二項第三款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十。

府審查通過者。

(二十)運動設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。

(二十一)旅館：經本府審查核准，應面臨十二公尺以上道路，其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，並以使用整棟建築物為限。

(二十二)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

前項第一款至第三款之設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第三款設施之申請，本府於辦理審查時，得對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。

第二項第三款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十。

<p>第二十六條 保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景、<u>自然紀念物</u>及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。</p>	<p>第二十六條 保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。</p>	<p>配合文化資產保存法修正保存區得供自然紀念物使用。</p>
<p>第三十條 農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園、兒童課後照顧服務中心、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、戶外球類運動場及運動訓練設施、<u>滯洪設施、再生能源設施、室內植物環控栽培設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施</u>。核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p> <p>前項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、兒童課後照顧服務中心、加油（氣）站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。</p> <p>本府得視農業區之發展需求，於都市計畫書中調整第一項所定之各項設施，</p>	<p>第三十條 農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園、兒童課後照顧服務中心、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p> <p>前項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、兒童課後照顧服務中心、加油（氣）站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。</p> <p>本府得視農業區之發展需求，於都市計畫書中調整第一項所定之各項設施，並得依地方實際需求，於都市計畫書中增列經審查核</p>	<p>因應防災滯洪及氣候變遷，配合生物科技，以確保糧食生產無虞及本市低碳綠色城市自治條例推展再生能源之政策目的，爰修正第一項納入得於農業區設置滯洪設施、再生能源設施及室內植物環控栽培設施之規定。</p>

<p>並得依地方實際需求，於都市計畫書中增列經審查核准設置之其他必要設施。</p> <p>本府於辦理第一項及前項設施之申請審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。</p>	<p>准設置之其他必要設施。</p> <p>本府於辦理第一項及前項設施之申請審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。</p>	
<p>第三十四條 都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用，並依下列規定處理：</p> <p>一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。</p> <p>二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府尚無限期要求變更使用或遷移計畫者為限。</p> <p>三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</p>	<p>第三十四條 都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用<u>或改為妨礙目的較輕之使用</u>，並依下列規定處理：</p> <p>一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。</p> <p>二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府尚無限期要求變更使用或遷移計畫者為限。</p> <p>三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</p>	<p>因都市計畫法第四十一條對於都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之建築物，並無改為妨礙目的較輕之使用規定，又實務上改為妨礙目的較輕之使用認定易衍生疑義及執行困擾，故予以刪除。</p>
<p>第三十五條 都市計畫地區各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者外，不在此限。</p> <p>前項各使用分區之建蔽率，都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。</p>	<p>第三十五條 都市計畫地區各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者外，不在此限。</p> <p>前項各使用分區之建蔽率，都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。</p>	<p>配合都市危險及老舊建築物加速重建條例第七條規定放寬住宅區法定建蔽率。</p>

<p><u>住宅區依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請合法建築物重建時，其建蔽率得增加百分之十。但不得超過原合法建築物之建蔽率。</u></p>		
<p><u>第三十七條之一 一宗基地內，高度在五層樓以下，第二層以上僅供住宅使用之建築物，單棟建築面積在一百平方公尺以下或多棟總建築面積在二百平方公尺以下，設有昇降機者，其所設昇降機實際設置面積得免計入建築面積及容積。但各層免計樓地板面積以十平方公尺為限。</u></p>		<p>一、<u>本條新增。</u> 二、為滿足高齡化趨勢及行動不便者衍生之住宅安全需求，並鼓勵小基地新建或改建時增設昇降機之意願，放寬昇降機設置面積得納入免計建築面積及容積範圍。</p>
<p><u>第三十七條之二 依桃園市發展低碳綠色城市自治條例設置之太陽光電發電設施或綠能相關設施，得免計入建築物之高度、建築面積及容積。</u></p>		<p>一、<u>本條新增。</u> 二、配合國家節能減碳，以及再生能源利用之政策，推展太陽光電結合建築構材，爰增訂於建築物設置太陽光電發電設施或綠能相關設施，得免計入建築物高度、建築面積及容積，以提高設置誘因。</p>
<p><u>第三十八條 公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、公立幼兒園及</u></p>	<p><u>第三十八條 公有土地供作老人活動設施、老人安養護設施、公共托育設施或</u></p>	<p>一、參照長期照顧服務法於，將「老人安養護</p>

<p><u>非營利幼兒園、公共托育設施或社會住宅等興設計畫</u>使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高，惟不得超過基準容積之二倍。</p> <p>前項公有土地不得適用<u>相關容積獎勵、增額容積及容積移轉</u>之規定。</p>	<p>社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高，惟不得超過基準容積之二倍。</p> <p>前項公有土地不得適用<u>相關容積獎勵及容積移轉</u>之規定。</p>	<p>設施」修正為「<u>長期照顧服務機構</u>」，並配合<u>幼兒福利政策</u>，一併納入<u>公立幼兒園及非營利幼兒園</u>。</p> <p>二、按現行規定計算獎勵容積時，即未包含增額容積，爰增列「<u>增額容積</u>」。</p>
<p>第四十一條 都市計畫範圍內之建築基地或建築物得適用下列之容積獎勵：</p> <p>一、依建築技術規則建築設計施工編之實施都市計畫地區建築基地綜合設計規定辦理者，獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。</p> <p>二、舊市區小建築基地合法建築物經本府認定無法以<u>都市更新或合併整體開發建築方式</u>辦理重建者，得於基準容積百分之二十之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原總樓地板面積建築。</p> <p>三、屋齡三十年以上七層樓以下之公寓大廈合法建築物，經所有權人同意辦理原有建築物之重建，且無法劃定都市更新單元辦理重建者，</p>	<p>第四十一條 都市計畫範圍內之建築基地或建築物得適用下列之容積獎勵：</p> <p>一、依建築技術規則建築設計施工編之實施都市計畫地區建築基地綜合設計規定辦理者，獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。</p> <p>二、舊市區小建築基地合法建築物經本府認定無法以<u>都市更新</u>辦理重建者，得於基準容積百分之二十之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原總樓地板面積建築。</p> <p>三、屋齡三十年以上七層樓以下之公寓大廈合法建築物，經所有權人同意辦理原有建築物之重建，且無法劃定都市更新單元辦理重建者，得依下列方式之一辦</p>	<p>一、為使舊市區建築基地定義更加明確，爰參考都市計畫法新北市施行細則增加經本府認定無法以合併整體開發建築方式辦理重建者，得適用容積獎勵規定。</p> <p>二、現行法規僅有私人捐建社會住宅經核准得免計容積，考量本市仍有多處軍方及公有閒置土地，為使國有土地開發更具公益性，納入包</p>

得依下列方式之一辦理重建。但依前款規定辦理者，不得再依本款規定申請放寬建築容積：

(一) 該合法建築物原總樓地板面積建築。

(二) 符合下列條件之一者，得於基準容積百分之二十限度內放寬其建築容積：

1、採綠建築規劃設計：建築基地及建築物採綠建築設計，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。

2、提高結構物耐震性能：耐震能力達現行規定之一點二五倍。

3、應用智慧建築技術：建築基地及建築物採智慧建築設計，取得候選智慧建築證書，且通過智慧建築等級評估銀級以上。

4、納入綠色能源：使用再生能源發電設備。

四、於更新地區(單元)外，捐建社會住宅，集中留設總樓地板面積在六百平方公尺以上者，經本府核准及接管機關同意接管者，得免計容積，並得依其實際設置總樓地板面積給予一倍之獎勵，但獎勵後不得超過基準容積之一

理重建。但依前款規定辦理者，不得再依本款規定申請放寬建築容積：

(一) 該合法建築物原總樓地板面積建築。

(二) 符合下列條件之一者，得於基準容積百分之二十限度內放寬其建築容積：

1、採綠建築規劃設計：建築基地及建築物採綠建築設計，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。

2、提高結構物耐震性能：耐震能力達現行規定之一點二五倍。

3、應用智慧建築技術：建築基地及建築物採智慧建築設計，取得候選智慧建築證書，且通過智慧建築等級評估銀級以上。

4、納入綠色能源：使用再生能源發電設備。

四、於更新地區(單元)外，私人捐建社會住宅，集中留設總樓地板面積在六百平方公尺以上者，經本府核准及接管機關同意接管者，得免計容積，並得依其實際設置總樓地板面積給

括國有土地捐贈經核准後亦得免計容積，爰刪除第一項第四款私人二字。

三、配合經濟部「都市型工業區更新立體化發展方案(草案)」及本府大眾捷運系統計畫增訂容積獎勵項目。

<p>點五倍。</p> <p><u>五、依產業創新條例、原獎勵投資條例或原促進產業升級條例規定，編定開發之工業區或產業園區，由產業園區主管機關核發容積獎勵，符合「新增投資」項目之獎勵額度以基準容積百分之十五為上限；符合「能源管理」項目之獎勵額度以基準容積百分之五為上限。</u></p> <p><u>依前目容積獎勵後不得超過基準容積之一點二倍。</u></p> <p><u>六、配合大眾捷運系統計畫，無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，得於基準容積百分之二十限度內放寬其建築容積。</u></p> <p>本府辦理審查前項各款條件時，得就分級、細目、條件、容積額度及協議等事項作必要之規定。</p> <p>都市計畫於擬定或變更時，得視實際發展需要，於都市計畫書中另定其他容積獎勵規定。</p>	<p>予一倍之獎勵，但不得超過基準容積之一點五倍。</p> <p>本府辦理審查前項各款條件時，得就分級、細目、條件、容積額度及協議等事項作必要之規定。</p> <p>都市計畫於擬定或變更時，得視實際發展需要，於都市計畫書中另定其他容積獎勵規定。</p>	
<p>第四十二條 各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積、增額容積、依前條第一項第四款捐建社會住宅及第六款無償提供捷運設施使用規定辦理者外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：</p>	<p>第四十二條 各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積及依前條第一項第四款私人捐建社會住宅規定辦理者外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：</p> <p>一、依都市更新法規實施都市更新事業之地</p>	<p>一、現行累計計算獎勵容積上限，即未包含增額容積，惟實務操作上迭有爭議，爰增列「增額容積」，以資明確。</p>

<p>一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。</p> <p>高氯離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物拆除重建時增加之建築容積，得依第四十八條及放射性污染建築物事件防範及處理辦法規定辦理。</p> <p>建築基地增加建築容積後，總容積合計不得超過原基準容積之二倍。</p>	<p>區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。</p> <p>高氯離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物拆除重建時增加之建築容積，得依第四十八條及放射性污染建築物事件防範及處理辦法規定辦理。</p> <p>建築基地移入容積及增加建築容積後，總容積合計不得超過原基準容積之二倍。</p>	<p>另配合第四十一條第一項第四款及第六款修正第一項規定。</p> <p>二、第三項增加建築容積已包含移入容積，爰刪除該文字。</p>
<p>第四十八條 高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府專案核准拆除重建者，得就原容積率或原總樓地板面積重建；<u>本府並得酌予提高，但最高以原容積率或原總樓地板面積百分之三十為限。</u></p> <p><u>前項執行要點，由本府另定之。</u></p>	<p>第四十八條 高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府專案核准拆除重建者，得就<u>原規定容積率或原總樓地板面積重建；原規定未訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。</u>但最高以<u>不超過重建時容積率或總樓地板面積之百分之三十為限。</u></p>	<p>配合「桃園市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物善後處理要點」修正文字。</p>