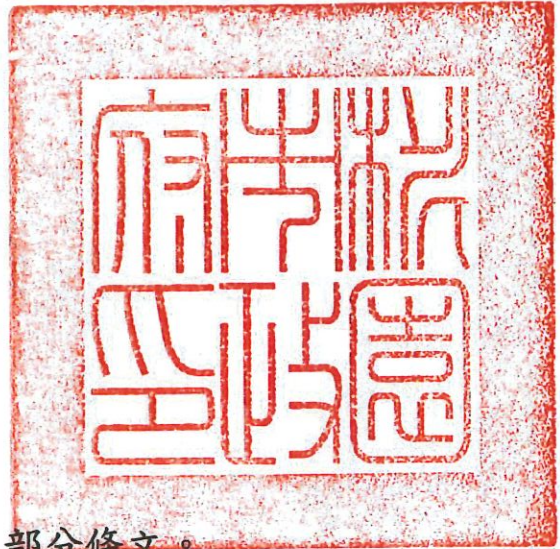


檔 號：

保存年限：

桃園市政府 令

發文日期：中華民國108年1月17日
發文字號：府法制字第1080009730號
附件：



修正「都市計畫法桃園市施行細則」部分條文。

附修正「都市計畫法桃園市施行細則」部分條文

市長鄭文燦



樂文彙市

都市計畫法桃園市施行細則部分條文修正條文

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：

- 一、住宅區。
- 二、商業區。
- 三、工業區：
 - (一)特種工業區。
 - (二)甲種工業區。
 - (三)乙種工業區。
 - (四)零星工業區。
- 四、行政區。
- 五、文教區。
- 六、風景區。
- 七、保存區。
- 八、保護區。
- 九、農業區。
- 十、其他使用分區或特定專用區。

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。

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：

- 一、第十六條規定限制之建築及使用。
- 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、總樓地板面積超過一千平方公尺之大型商場（店）或總樓地板面積超過六百平方公尺之大型飲食店。

十四、總樓地板面積超過二千平方公尺之證券及期貨業。

十五、總樓地板面積超過二千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、自助儲物空間。但其設置地點面臨十二公尺以上道路，申請設置之總樓地板面積未達一千平方公尺，且樓層限於地面上第一層及地下一層，並設有獨立之出入口者，不在此限。

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。

前項第十款但書規定之室內釣蝦（魚）場，限於使用建築物之第一層；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、第四款但書及第九款但書規定許可作為工廠（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。

第十五條 大型商場（店）及飲食店符合下列條件者，不受前條第一項第十三款使用面積及第二項使用樓層之限制：

一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。

二、申請設置之地點位於建築物第一層、第二層或地下第一層。

三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。

四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。

前項大型商場（店）總樓地板面積以一千五百平方公尺及飲食店總樓地板面積以九百平方公尺為限。

第十六條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

一、第十七條規定限制之建築及使用。

二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及附屬設備）超過十五匹馬力、電熱超過六十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。

三、經營下列事業：

（一）製造爆竹或煙火類物品者。

（二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作者。

（三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。

（四）印刷油墨或繪圖用顏料製造者。

（五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業者。

- (六)使用氣體亞硫酸漂白物者。
- (七)骨炭或其他動物質炭之製造者。
- (八)毛羽類之洗滌洗染或漂白者。
- (九)碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
- (十)使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
- (十一)削切木作使用動力總數超過三點七五瓩者。
- (十二)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
- (十三)使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩者。
- (十四)使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩者。
- (十五)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
- (十六)使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
- (十七)磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩者。
- (十八)玻璃或機製毛玻璃製造者。
- (十九)使用機器錘之鍛冶者。

四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。

- 五、廢棄物貯存、處理、轉運場。但廢棄物貯存場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。
- 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
- 八、乳品工廠、堆肥舍。
- 九、土石方資源堆置處理場。
- 十、賽車場。
- 十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。
- 十二、自助儲物空間。但其設置地點面臨十公尺以上道路，且申請設置樓層限於地面上第一層及地下一層，並設有獨立之出入口者，不在此限。
- 十三、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。

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、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、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、氟化合物、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、丁二烯、芳香烴
等基本原料之製造工業。

(二十四) 以石油化學基本原料，產製中間原料或
產品之工業。

(二十五) 以煤為原料煉製焦炭之工業。

(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。

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。

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。

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：

一、工廠必要附屬設施：

(一) 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦
公室(所)。

(二) 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設
施。

(三) 員工單身宿舍及員工餐廳。

(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，或其他必要之附屬設施。

二、工業發展有關設施：

- (一)通訊傳播事業。
- (二)環境檢驗測定業。
- (三)消毒服務業。
- (四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。
- (五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。
- (六)營造業之施工機具及材料儲放設施。
- (七)倉儲業相關設施(賣場除外)。
- (八)冷凍空調工程業。
- (九)機械設備租賃業。
- (十)工業產品展示服務業。
- (十一)剪接錄音工作室。
- (十二)電影、電視設置及發行業。
- (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。
- (十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。
- (十五)機車、汽車及機械修理業。
- (十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。
- (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)。
 - 2、長期照顧服務機構。
 - 3、身心障礙福利機構。
- (十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。
- (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。

- (十四)汽車駕駛訓練場。
- (十五)客貨運站及其附屬設施。
- (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。
- (十七)電業相關之維修及其服務處所。
- (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）。
- (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。
- (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)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，且總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。

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、自然紀念物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。

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、滯洪設施、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。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。

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。

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准設置之其他必要設施。

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。

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：

- 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。
- 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。
- 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。

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。

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。

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。

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，設有升降機者，其所設升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。

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。

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、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施或社會住宅等興建計畫使用者，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。

前項公有土地不得適用相關容積獎勵、增額容積及容積移轉之規定。

前項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。

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：

- 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。
- 二、舊市區小建築基地合法建築物經本府認定無法以都市更新或合併整體開發建築方式辦理重建者，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。
- 三、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點五倍。

四、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。容積獎勵後不得超過基準容積之一點二倍。

五、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，經本府捷運主管機關同意，並經都市設計審議同意者，得依其實際提供使用之樓地板面積及空間區位給予容積獎勵，獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。

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。

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。

第四十二條 各土地使用分區除依本法第八十三條之一、文化資產保存法第四十一條及五十條、水利法第八十二條規定可移入容積、增額容積、依前條第一項第三款捐建社會住宅及第五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：

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。

二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。

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。

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。

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；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。

第四十四條附表二 公共設施用地建蔽率及容積率規定表

公共設施用地	建蔽率	容積率
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之四十五
社教機構、機關及醫療 (事)衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用： 百分之十 立體使用： 百分之八十	平面使用：其附屬設施為百 分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、 自來水事業用地	百分之六十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百十
學校用地	百分之五十	國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十
市場用地	百分之八十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十
加油站、 瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之六十	百分之一百八十
墳墓用地	百分之十 (作為納骨塔 使用)	百分之四十
體育場用地	百分之六十	百分之二百五十
其他公共設施用地	依實際發展及需求，於都市計畫書中訂定	

