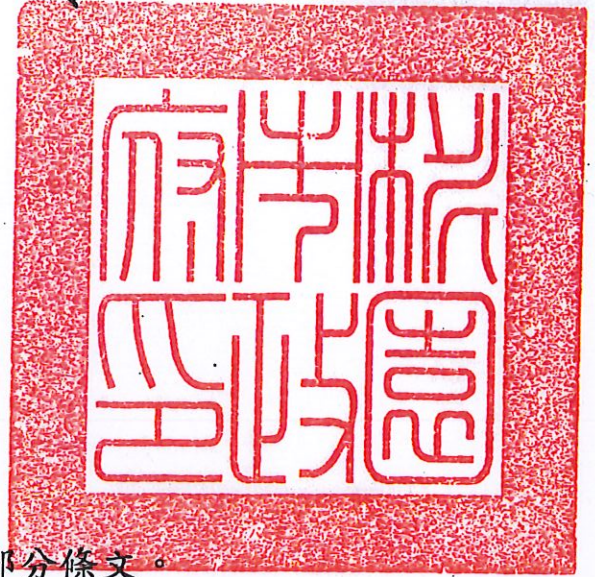


檔 號：

保存年限：

桃園市政府 令

發文日期：中華民國110年4月9日
發文字號：府法制字第1100082533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

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

都市計畫法桃園市施行細則部分條文修正條文

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。

第十六條之一 已開發之工商綜合專用區，其使用項目除依都市計畫工商綜合專用區審議規範規定內容使用外，得由本府產業主管機關依地方實際發展需求檢討同意後，循都市計畫變更程序增列其他使用項目。

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、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、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。

第三十二條 農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：

一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為

限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。

三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。

前項第二款所訂小型商店之樓地板面積不得超過五百平方公尺，小型飲食店之樓地板面積不得超過三百平方公尺；其合併設置於單一建築基地者，樓地板面積總和以五百平方公尺為限。

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，但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。

行政法人興辦第一項設施使用之非公有土地，準用第一項及第二項規定。

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、非依都市更新法規實施都市更新事業者捐建社會住宅，集中留設總樓地板面積在六百平方公尺以上，經本府核准及接管機關同意接管，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，及都市計畫乙種工業區、物流專用區或使用性質相近似之產業專用區，其基準容積率為百分之二百四十以下者，由產業園區主管機關或本府產業主管機關同意後核發容積獎勵，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」或「營運總部」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。

六、於建築基地增加設置雨水溢流貯集滯洪設施，得依其實際提供之貯集設施，並連接本府建置之系統，經本府同意接管者，給予容積獎勵，獎勵額度以基準容積百分之三為上限。

本府辦理審查前項各款條件時，得就細目、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。

第四十一條之一 配合本府重大公共設施建設計畫，由需用土地人擬具五年內興辦之具體計畫內容及範圍，報經本府核定，並提請本市都市計畫委員會審議通過後公告，其公告範圍內土地自公告日起五年內，經需用土地人同意受贈者，得依其捐贈土地價值給予申請建築基地等值市價之容積，並以該建築基地基準容積百分之二十為上限。

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第五十條、水利法第八十二

條規定可移入容積、增額容積、依第四十一條第一項第三款捐建社會住宅、第五款無償提供捷運設施使用、第六款及第四十一條之一規定辦理者外，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。

