

# 桃園市政府主管法規共用系統

列印時間：114.08.18 11:47

## 法規內容

法規名稱：**都市計畫法桃園市施行細則**

公發布日：民國 106 年 06 月 14 日

修正日期：民國 111 年 11 月 08 日

發文字號：府法制字第1110311092號令

法規體系：桃園市法規/都市發展類

圖表附件：[都市計畫法桃園市施行細則-附表一.pdf](#)  
[都市計畫法桃園市施行細則-附表二.pdf](#)

### 第 1 章 總則

第 1 條 本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。

第 2 條 本法第十七條第二項但書所稱能確定建築線，指該計畫區已依有關法令規定豎立樁誌，而能確定建築線者而言；所稱主要公共設施已照主要計畫興建完成，指符合下列各款規定者：

- 一、面前道路已照主要計畫之長度及寬度興建完成。但其興建長度已達六百公尺或已達一完整街廓者，不在此限。
- 二、該都市計畫鄰里單元規劃之國民小學已開闢完成。但基地周邊八百公尺範圍內已有國民小學興闢完成者，不在此限。

### 第 2 章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

第 3 條 桃園市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，於公開展覽期滿三十日內審議，屬擬定或變更主要計畫者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。

第 4 條 本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及本市各該區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。

第 5 條 依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出意見者，應在桃園市都市計畫委員會審

議完成前送達。

第 6 條 依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及文件正、副本各一份。

前項申請書，應載明下列事項：

- 一、申請人姓名、出生年月日、住址。
- 二、本法第二十二條規定事項。
- 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但以市地重劃開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二之同意者，僅需檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。
- 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。
- 五、其他有關事項。

依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，除依前二項規定辦理外，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。

第 7 條 依前條規定申請之計畫，本府認為其計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或駁回申請；其應檢具之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。

第 8 條 土地權利關係人申請擬定細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。  
前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。

第 9 條 土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府，本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。  
前項審議於決議土地權利關係人有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。

第 10 條 內政部及本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以市地重劃或區段徵收方式辦理者，應檢附本府地政主管機關認可之可行性評估相關證明文件。

第 11 條 內政部或本府為擬定或變更都市計畫，得依下列規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，必要時，並得遷移或除去其障礙物：

- 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。
- 二、攜帶證明身分文件。
- 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此

限。

四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。

---

第 12 條 本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一者，得依法提存：

- 一、應受補償人拒絕受領或不能受領。
- 二、應受補償人所在地不明。

---

### 第 3 章 土地使用分區管制

---

第 13 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 14 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、汽車電機業務其設置地點面臨十公尺以上道路及機車修理業設置地點面臨八公尺以上道路者，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 15 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 16 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 16-1 條 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 17 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、氬、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核核准者，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 18 條 甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限：
- 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。
  - 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。
  - 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。
  - 四、液化石油氣製造分裝業。
- 甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項之規定。

- 第 19 條 特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳及其他經本府審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：
- 一、甲種工業區限制設置並經本府審查核准設置之工業。
  - 二、其他經本府指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。
  - 三、公共服務設施及公用事業設施：
    - (一)變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。
    - (二)電業相關之維修及其服務處所。
    - (三)電信設施。
    - (四)自來水設施。
    - (五)煤氣、天然氣加（整）壓站。
    - (六)再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。
    - (七)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。
- 前項與特種工業有關之各項設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建時，亦同。

- 第 20 條 零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳、其他經本府審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。
- 前項無污染性之工廠，指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業：
- 一、煤氣及易燃性液體製造業。
  - 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。
  - 三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業及原子能工業。

四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。

五、重化學品製造、調和、包裝業。

---

第 21 條 依產業創新條例、原獎勵投資條例或促進產業升級條例規定，編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法令規定辦理，不受第十七條至第十九條之限制。

---

第 22 條 行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅館、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。

---

第 23 條 文教區以供下列使用為限：

- 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
- 二、學校。
- 三、體育場所、集會所。
- 四、其他與文教有關，並經本府審查核准之設施。

---

第 24 條 宗教專用區之土地及建築物，係為配合宗教事業使用而劃定，以供宗教建築及其附屬設施之使用為限，其容許附屬設施比例以不超過總樓地板面積百分之三十為限。

---

第 25 條 風景區為保育及開發自然風景而劃定，以供下列之使用為限：

- 一、住宅。
- 二、宗祠及宗教建築。
- 三、招待所。
- 四、旅館。
- 五、遊樂設施。
- 六、農業及農業建築。
- 七、紀念性建築物。
- 八、戶外球類運動場、運動訓練設施。
- 九、飲食店。
- 十、其他必要公共與公用設施及公用事業。

前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關單位審查。

第一項第十款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。

---

第 26 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 27 條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用：

- 一、國防所需之各種設施。
- 二、警衛、保安、保防、消防設施。
- 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。
- 四、公用事業、社會福利事業所必需之設施。
- 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。
- 六、土石方資源堆置處理。
- 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。
- 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。
- 九、造林及水土保持設施。
- 十、為保護區內地形、地物所為之工程。
- 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。
- 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
- 十三、休閒農業設施。
- 十四、農村再生相關公共設施。
- 十五、自然保育設施。
- 十六、綠能設施。
- 十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除宗教建築及宗祠外，其高度不得超過三層或十點五公尺，建蔽率最高以百分之六十為限，建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。
- 十八、都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。

前項第一款至第十五款設施之申請，本府於辦理審查時，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 28 條 保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限：

- 一、砍伐竹木。但撫育林木間伐或林產物伐採，經本府審查核准者，不在此限。
- 二、破壞地形或改變地貌。
- 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。
- 四、採取土石。
- 五、焚毀竹、木、花、草。
- 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。
- 七、其他經本府認為應行禁止之事項。

---

## 第 29 條

農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但第三十條至第三十二條所規定者，不在此限。

申請興建農舍須符合下列規定：

- 一、興建農舍之申請人必須依農業用地興建農舍辦法規定取得興建農舍資格。
- 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺，建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。
- 三、都市計畫農業區內之農業用地，其已申請建築者（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請興建農舍。
- 四、農舍不得擅自變更使用。

第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定，並依目的事業主管機關所定相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之六十，休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十、自然保育設施之建蔽率不得超過百分之四十。

前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。

第一項農業用地內之農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施及自然保育設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之六十。

---

## 第 30 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 31 條 毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經本府審查核准後，以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路。

前項私設通路長度、寬度及使用條件，由本府定之。

---

第 32 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 33 條 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

- 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。
- 二、電信必要附屬設施：
  - (一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
  - (二)教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。
  - (三)員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社

、員工招待所及員工醫務所（室）。

(四)其他經本府審查核准之必要設施。

三、與電信運用發展有關設施：

(一)網路增值服務業。

(二)有線、無線及電腦資訊業。

(三)資料處理服務業。

四、與電信業務經營有關設施：

(一)電子資訊供應服務業。

(二)電信器材零售業。

(三)電信工程業。

(四)金融業派駐機構。

五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

---

第 34 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 35 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 36 條 都市計畫地區內，為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：

一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。

二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。

三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定

與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。

第 37 條 都市計畫地區各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過附表一之規定。

第 37-1 條 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。

第 37-2 條 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 38 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 39 條 擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點；並得就該地區環境之需要，訂定都市設計有關事項。

前項土地使用分區管制要點，得規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、基地保水、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度與有關交通、景觀、防災及其他管制事項。

前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，都市計畫擬定機關得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則嚴格之規定。

第 40 條 本府為審核及執行都市設計相關規定，得組成桃園市都市設計審議會協助審議；審議會之組成、審議項目與原則、作業程序及審議收費標準，由本府定之。

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預審事項，得由前項審議會協助審議。

第 41 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。
  - 七、於建築基地設置再生能源發電設備或節能措施者，經目的事業主管機關同意，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 41-1 條 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 42 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。

第 43 條 加油站專用區之使用，以經營汽油、柴油、煤油及小包裝石油產品之供售為主，並得依據加油站設置管理規則規定，設置附屬設施及兼營項目。前項申請兼營項目使用時，不得超過建築物總樓地板面積百分之十；超過百分之十者，應依專用區土地總面積與核准當期土地公告現值乘積之百分之十捐獻代金予本府，惟其使用以建築物總樓地板面積百分之三十為上限。

#### 第 4 章 公共設施用地

第 44 條 公共設施用地之建蔽率及容積率，除都市計畫書有規定者外，不得超過附表二之規定。

#### 第 5 章 附則

第 45 條 合法建築物因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力事變而遭受損害，經本府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，依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建。前項認定基準及申請期限，由本府定之。

第 46 條 都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於本市都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，經本府核准後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。

第 47 條 合法建築物因政府興辦公共設施拆除後贖餘部分就地整建，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。

---

第 48 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 49 條 本細則自發布日施行。

---

資料來源：桃園市政府主管法規共用系統