

都市計畫法臺灣省施行細則部分條文修正總說明

都市計畫法臺灣省施行細則（以下簡稱本細則）原由臺灣省政府於六十五年二月十六日發布施行，及配合精省由內政部（以下簡稱本部）於八十九年十二月二十九日訂定發布後，歷經十四次修正，最近一次於一百零五年四月二十五日修正發布。

為配合推動社會住宅、都市型工業區更新立體化發展及落實溫泉法輔導業者合法化等相關政策及實務執行需求，及因應相關直轄市都市計畫法施行細則或自治條例之訂修，爰修正本細則部分條文，其修正要點如下：

- 一、為配合公司行號營業項目代碼表修正「浴室」業，酌作文字修正。（修正條文第十五條）
- 二、為配合輔導既有溫泉業者合法取得水權，於風景區增列溫泉井及溫泉儲槽為容許使用項目。（修正條文第二十五條）
- 三、配合文化資產保存法第三條修正有形文化資產項目，酌作文字修正。（修正條文第二十六條）
- 四、為配合輔導既有溫泉業者合法取得水權，保護區及農業區增列溫泉井及溫泉儲槽為容許使用項目，另為降低對保護區及農業區土地之衝擊，僅放寬溫泉法施行前，已開發溫泉使用者。（修正條文第二十七條及第二十九條之一）
- 五、考量都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之建築物，改為妨礙目的較輕之使用，實務上認定易衍生疑義及執行困擾，爰予以刪除。（修正條文第三十一條）
- 六、為鼓勵及推行社會住宅供給之政策，修正建築物提供部分樓地板面積作社會住宅使用者，得給予容積獎勵。（修正條文第三十二條之二及第三十四條之四）
- 七、現行獎勵容積上限未包含增額容積，故明定「增額容積」排除於獎勵容積上限之計算範圍以避免爭議。（修正條文第三十四條之三）
- 八、配合經濟部報行政院核定之「都市型工業區更新立體化發展方案」，訂定獎勵容積項目及額度。（修正條文第三十四條之五）

都市計畫法臺灣省施行細則部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第十五條 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、第十七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。</p> <p>三、經營下列事業：</p> <p>（一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。</p> <p>（二）噴漆作業者。</p> <p>（三）使用動力以從事金屬之乾磨者。</p> <p>（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。</p> <p>（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</p>	<p>第十五條 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、第十七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。</p> <p>三、經營下列事業：</p> <p>（一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。</p> <p>（二）噴漆作業者。</p> <p>（三）使用動力以從事金屬之乾磨者。</p> <p>（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。</p> <p>（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</p>	<p>一、原「浴室」業係包含「三溫暖業」及「一般浴室業」，為因應目前公司行號營業項目代碼表已將兩者分別定義並細分其內容，爰修正第一項第十三款「浴室」為「三溫暖、一般浴室」，以資明確。</p> <p>二、第一項第十六款將「合成纖」修正為「合成纖維」。</p>

<p>者。</p> <p>(六)彈棉作業者。</p> <p>(七)醬、醬油或其他調味品之製造者。</p> <p>(八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。</p> <p>(九)鍛冶或翻砂者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十二)塑膠類之製造者。</p> <p>(十三)成人用品零售業。</p> <p>四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝</p>	<p>者。</p> <p>(六)彈棉作業者。</p> <p>(七)醬、醬油或其他調味品之製造者。</p> <p>(八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。</p> <p>(九)鍛冶或翻砂者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十二)塑膠類之製造者。</p> <p>(十三)成人用品零售業。</p> <p>四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝</p>	
---	---	--

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場、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、聯絡處所使用者或資源回收站者，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

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場、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、聯絡處所使用者或資源回收站者，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

用藥販售業經營
縣（市）政府實
地勘查認為符
合安全隔離者
，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
縣（市）政府認
定類似之營業場
所。但汽車駕駛
訓練場及旅館經
目的事業主管機
關審查核准與室
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
、三溫暖、一般
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。

用藥販售業經營
縣（市）政府實
地勘查認為符
合安全隔離者
，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
縣（市）政府認
定類似之營業場
所。但汽車駕駛
訓練場及旅館經
目的事業主管機
關審查核准與室
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、其他經縣（市）政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。

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

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、其他經縣（市）政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。

未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十

<p>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>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>第二十五條 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、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。</p>	<p>第二十五條 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、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。</p>	<p>一、參酌非都市土地使用管制規則第六條附表一遊憩用地之容許使用項目規定，及考量溫泉使用事業實際設施需求，爰於第一項新增第十一款溫泉井及溫泉儲槽。其後款次配合調整。 二、第三項配合第一項新增第十一款，酌作文</p>

<p>八、紀念性建築物。</p> <p>九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。</p> <p>十、飲食店。</p> <p>十一、<u>溫泉井及溫泉儲槽。但土地使用面積合計不得超過三十平方公尺。</u></p> <p>十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。</p> <p>前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置應無礙於景觀；縣（市）政府核准其使用前，應會同有關單位審查。</p> <p>第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經縣（市）政府認定有必要於風景區設置者為限。</p>	<p>八、紀念性建築物。</p> <p>九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。</p> <p>十、飲食店。</p> <p>十一、其他必要公共與公用設施及公用事業。</p> <p>前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置應無礙於景觀；縣（市）政府核准其使用前，應會同有關單位審查。</p> <p>第一項第十一款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經縣（市）政府認定有必要於風景區設置者為限。</p>	<p>字修正。</p>
<p>第二十六條 保存區為維護名勝、古蹟、<u>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</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，以供其使用為限。</p>	<p>第二十六條 保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之<u>建築物</u>，並保全其環境景觀而劃定，以供<u>保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀</u>之使用為限。</p>	<p>配合一百零五年七月二十七日修正公布之文化資產保存法第三條修正有形文化資產項目，及參採都市計畫法新北市施行細則第二十七條(一百零五年十二月七日修正發布)及都市計畫法桃園市施行細則第二十六條(一百零六年六月十四日訂定發布)之規定，修正本條。</p>
<p>第二十七條 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</p>	<p>第二十七條 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</p>	<p>一、參酌非都市土地使用管制規則第六條附表一農牧用地及林業用地之容許使用項目規定，其土地使用面積合計不得超過</p>

保護區之劃定目的下，經縣（市）政府審查核准，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、溫泉法施行

保護區之劃定目的下，經縣（市）政府審查核准，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

十平方公尺，爰於第一項新增第十三款溫泉井及溫泉儲槽。其後款次配合調整。又為配合經濟部水利署依溫泉法相關規定輔導既有溫泉業者合法取得水權，並降低保護區土地之衝擊，僅開放九十四年七月一日溫泉法施行前，已開發溫泉使用者。

- 二、第二項配合第一項新增第十三款，酌作文字修正。

<p><u>前，已開發溫泉使用之溫泉井及溫泉儲槽。但土地使用面積合計不得超過十平方公尺。</u></p> <p>十四、休閒農業設施。</p> <p>十五、農村再生相關公共設施。</p> <p>十六、自然保育設施。</p> <p>十七、綠能設施。</p> <p>十八、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、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</p>	<p>施。</p> <p>十四、農村再生相關公共設施。</p> <p>十五、自然保育設施。</p> <p>十六、綠能設施。</p> <p>十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、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。</p> <p>十八、都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、</p>	
---	---	--

<p>保護區有關土地使用分區之規定。</p> <p>十九、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。</p> <p>前項第一款至<u>十六</u>款設施之申請，縣（市）政府於辦理審查時，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。</p>	<p>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。</p> <p>前項第一款至第十五款設施之申請，縣（市）政府於辦理審查時，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。</p>	
<p>第二十九條之一 農業區經縣（市）政府審查核准，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</p>	<p>第二十九條之一 農業區經縣（市）政府審查核准，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</p>	<p>一、參酌非都市土地使用管制規則第六條附表一農牧用地之容許使用項目規定，及考量實際設施需求，爰第一項新增經縣（市）政府審查核准，得設置「溫泉井</p>

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)、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、溫泉井及溫泉儲槽、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。

前項所定經縣(市)政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。

第一項溫泉井及溫泉儲槽，以溫泉法施行前已開發溫泉使用者為限，其土地使用面積合計不得超過十平方公尺。

縣(市)政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

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)、面積零點三公頃以下之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。

前項所定經縣(市)政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。

縣(市)政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。

縣(市)政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

及溫泉儲槽」。

二、為配合經濟部水利署依溫泉法相關規定輔導既有溫泉業者合法取得水權，並降低農業區土地之衝擊，僅開放九十四年七月一日溫泉法施行前，已開發溫泉使用者。溫泉井及儲槽，其土地使用面積合計不得超過十平方公尺，爰增列第三項規定。原條文其後項次遞移。

<p>計畫書中增列經審查核准設置之其他必要設施。</p> <p>縣（市）政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>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>第三十一條 都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之建築物，除經縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用，並依下列規定處理之：</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。但以縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所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>第三十一條 都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之建築物，除經縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所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>，並依下列規定處理之：</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。但以縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所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；又目前實務上改為妨礙目的較輕之使用，係由各縣（市）都市計畫主管機關及該「原有」合法使用之目的事業主管機關（單位），就申請「改為妨礙目的較輕之使用」之個案，參酌都市計畫法、建築法、環保及目的事業相關法規之規定，依變更前與變更後之使用作比較判別予以認定。惟易衍生疑義及造成地方政府執行困擾，且將導致土地使用規劃目標長期難以落實，爰參採都市計畫法臺南市施行細則第三十二條規定，刪除序文「或改為妨礙目的較輕之使用」等文字。</p>
<p>第三十二條之二 公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、參酌都市計畫法新北市施行細則第三</p>

<p>構、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至法定容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高。但不得超過法定容積之二倍。</p> <p>公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高法定容積不得重複申請。</p>		<p>十九條之一（一百零五年十二月七日修正發布）及都市計畫法桃園市施行細則第三十八條（一百零六年六月十四日訂定發布）之規定，增訂本條文。</p> <p>三、為鼓勵及推行社會住宅供給之政策，增訂公有土地供作社會住宅使用者，得酌予提高基準容積。並將長期照顧服務機構、公立幼兒園及非營利幼兒園等老人長期照顧及公共托育設施，一併納入。</p> <p>四、因公有土地其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，如經都市計畫變更程序者得再酌予提高，最多可達基準容積之二倍，爰為第一項規定。</p> <p>五、為避免容積過高，不宜再給予其他容積獎勵及申請容積移轉，爰為第二項規定。</p>
<p>第三十四條之三 各土地使用分區除<u>增額容積</u>及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定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區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容</p>	<p>第三十四條之三 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外，於法定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區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容</p>	<p>一、現行規定計算獎勵容積上限時，累計時即未包含增額容積及依本法第八十三條之一授權訂定之都市計畫容積移轉實施辦法或古蹟土地容積移轉辦法所定之可移入容積，惟實務操作上仍有爭議，為明確規定「增額容積」可排除於獎勵容積上限之計算範圍，爰參考一百零六年六月十九日修正發布之都市計畫法高雄市施行細則第二十四條規</p>

<p>積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。</p> <p><u>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。</u></p> <p>舊市區小建築基地合併整體開發建築、高氣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，得依第三十三條、第四十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>積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。</p> <p>舊市區小建築基地合併整體開發建築、高氣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，得依第三十三條、第四十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>定，酌作文字修正。</p> <p>二、行政院一百零一年七月二十四日核定「<u>跨域加值公共建設財務規劃方案</u>」中，就資金籌措策略所提：運用公共建設影響範圍之「增額容積」引導都市發展之規劃概念，籌措公共建設經費，擴大計畫效益。由內政部訂定「<u>以增額容積籌措重大公共建設財源運作要點</u>」納入前開方案執行，並針對其作業流程、作業分工及都市計畫增額容積地區之變更都市計畫作業事項等有明文規定。故為明確定義上述「增額容積」，爰增列第二項。其後項次遞移。</p>
<p>第三十四條之四 私人於都市更新地區外捐贈集中留設六百平方公尺以上樓地板面積及其土地所有權予縣(市)政府作社會住宅使用，並經縣(市)政府審查核准者，該捐贈部分得免計容積。</p> <p>前項私人捐贈容積樓地板面積，縣(市)政府得提縣(市)都市計畫委員會給予容積獎勵，並以一倍為上限，不受第三十四條之三第一項各款規定之限制。但不得超過法定容積之一點五倍。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、為鼓勵及推行社會住宅供給之政策，增訂私人捐建部分樓地板面積作社會住宅使用者，得給予容積獎勵。</p> <p>三、參酌一百零六年六月十四日訂定發布之都市計畫法桃園市施行細則第四十一條及一百零五年六月二十一日修正發布之都市計畫法臺中市施行自治條例第四十八條之一規定，增訂本條。</p>

第三十四條之五 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例編定，由經濟部或縣(市)政府管轄之工業區、產業園區，或依科學工業園區設置管理條例設置之科學園區，法定容積率為百分之二百四十以下、從事產業創新條例相關規定所指之產業用地(一)之各行業或科學工業園區設置管理條例所稱之科學工業業者，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，平均每公頃新增投資金額(不含土地價款)超過新臺幣四億五千萬元者，平均每公頃再增加投資新臺幣一千萬元，得獎勵法定容積百分之一，上限為法定容積百分之十五。

前項經工業主管機關或科技主管機關同意之擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫為提升能源使用效率及設置再生能源發電設備，於取得前

- 一、本條新增。
- 二、為配合經濟部報行政院核定之「都市型工業區更新立體化發展方案」(以下簡稱工業區立體化方案)爰增訂本條。
- 三、第一項參照前工業區立體化方案訂定獎勵容積之適用範圍。本項所稱產業用地(一)，指依產業創新條例第三十九條第五項授權訂定之工業園區各種用地用途及使用規範辦法第二條分之產業用地及第三條所列之各行業。另為避免獎勵後容積過高，以法定容積率百分之二百四十以下之工業區、產業園區或科學園區始得申請，並規定新增投資金額之獎勵容積上限。
- 四、第二項係就第一項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫設置提升能源使用效率及設置再生能源發電設備，於取得前項容積獎勵後，並符合規定，得再增加獎勵容積。本項所稱能源管理系統，指工業區立體化方案中，有關能源管理檢核指標所規定者。

容積獎勵後，並符合下列各款規定之一者，得再增加獎勵容積：

- 一、設置能源管理系統：百分之一。
- 二、設置太陽光電發電設備於廠房屋頂，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍百分之五十以上：百分之二。
- 三、設置建築整合型太陽光電發電設備並取得中央能源主管機關審認核可文件：百分之二。

第一項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，得依下列規定申請獎勵容積，上限為法定容積百分之三十：

- 一、捐贈建築物部分樓地板面積，集中留設作產業空間使用者（含相對應容積樓地板土地持分），並經工業主管機關或科技主管機關核准及同意接管者，依其捐贈容積樓地板面積給予容積獎勵，並以一倍為上限。
- 二、依目的事業主管

五、第三項參照工業區立體化方案有關容積獎勵項目及額度之內容，擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，得捐贈建築物部分樓地板面積，集中留設作產業空間使用或繳納回饋金方式取得獎勵容積，並以法定容積百分之三十為上限。

六、第四項為訂定獎勵容積上限規定，不得超過法定容積之一點五倍，且不受第三十四條之三第一項限制。

七、為確保以設置太陽光電發電設備或整合型太陽光電發電設備申請獎勵容積之案件完成設置，爰為第五項前段規定。另為確保新增投資為優先獎勵容積，爰為第五項後段規定。

八、第六項規定為獎勵容積額度之審核，在中央由經濟部或科技部審核；在縣（市）由縣（市）政府審核。

機關法令規定繳納回饋金。

依前三項增加之獎勵容積，加計本法第八十三條之一規定可移入容積，不得超過法定容積之一點五倍，並不受第三十四條之三第一項限制。

依第二項第二款及第三款申請獎勵容積者，該設備應於取得使用執照前完成設置。依第三項申請獎勵容積者，應於取得第一項獎勵容積後始得為之。

第一項至第三項獎勵容積之審核，在中央由經濟部或科技部為之；在縣（市）由縣（市）政府為之。