

## 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重行訂定發布後，歷經十一次修正，最近一次於九十九年二月一日修正發布。為配合相關政策及實務執行需求，並因應建築技術規則授權訂定增設停車空間鼓勵要點之停止適用、獎勵設置開放空間增加容積獎勵回歸都市計畫容積總量管制、推動農村再生計畫建設，以及行政院核定都市更新產業行動計畫推動都市老舊合法建築物機能改善之目的，爰檢討本細則相關規定，計修正十條、增訂二條，修正要點如下：

- 一、修正、增訂住宅區禁止設置之使用項目及例外項目規定，以因應地方需要及維護住宅區環境品質。（修正條文第十五條及第十六條）
- 二、增訂商業區禁止設置之使用項目。（修正條文第十七條）
- 三、工業區申請「一般商業設施」之使用土地總面積，修正為不得超過該工業區總面積百分之三十，及各目設施申請總面積上限規定修正為百分之五及「工業發展有關設施」納入經縣（市）政府訂定必要規定辦理審查核准後始得設置。（修正條文第十八條）
- 四、修正住宅區、商業區、乙種工業區內，縣（市）政府認有必要增加限制之建築物或土地之使用時，應依法律或自治條例限制之。（修正條文第十五條、第十七條、第十八條）
- 五、修正保護區於都市計畫發布實施前原有做農業使用，應持續直接從事農業生產，始得比照農業區興建農舍及農業產銷必要設施。（修正條文第二十七條）
- 六、為推動農村再生計畫建設必要於保護區、農業區增列得申請「農村再生相關公共設施」。（修正條文第二十七條及第二十九條）
- 七、配合「幼兒教育及照顧法」之施行將「幼稚園」修正為「幼兒園」。（修正條文第二十九條之一及第三十條之一）
- 八、因應建築技術規則授權訂定增設停車空間鼓勵要點之停止適用，及都市計畫地區建築基地綜合設計專章有關獎勵設置開放空間增加容積，其相關獎勵回歸都市計畫容積總量管制規定。（修正條文第三十四條之一）
- 九、為推動都市老舊合法建築物機能改善，增訂得依合法建築物原建築容積建築或符合法定條件者，得於法定容積百分之二十之限度內放寬其建築容積。（修正條文第三十四條之二）
- 十、土地使用分區管制要點內容，增加「排水逕流平衡」，並增訂其規定之土地及建築物使用，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。(修正條文第三十五條)。

十一、增訂高氣離子鋼筋混凝土建築物「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。(修正條文第四十條)

## 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</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、經營下列事業者：</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</p>	<p>一、依據本部於一 百年十一月二 日內授營中字 第一〇〇〇八 〇九四〇一號 函檢送本部一 百年十月十三 日召開為協助 直轄市政府訂 定住宅區、商業 區之負面列舉 之訂定原則會 議結論，將成人 用品零售業、汽 車拖吊場、客（ 貨）運業停車場 附設自用加儲 油加儲氣設施 、錄影節目帶播 映場、動物園、 零售市場等納 入住宅區負面 列舉項目，現行 條文第一項第 三款第十三目 土石方資源堆 置處理場已於 第十七條第一 項第九款增列 ，故修正第一 項第三款第十 三目為成人用 品零售業，並 修正第一項第 四款、第五款 、第十款增列 項目之規定。</p> <p>二、室內設置釣 蝦（魚）場， 為維護住宅區 之安全及安寧 及衛生</p>

<p>針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。</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>針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。</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)土石方資源堆置處</p>	<p>生仍須予以管制，修正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，得於住宅區設置，並僅得設置於建築物第一層，爰增列第十款「室內釣蝦(魚)場」之規定及修正第二項文字。</p> <p>三、為避免相關行業之新增，未列入禁止項目，惟似影響住宅區之居住環境，故將第一項第十款增列其他經縣(市)政府認定類似之營業場所。</p> <p>四、原社會秩序維護法第八十一條「暗娼」用語具有歧視性，違反「公民與政治權利國際公約」第二十六條平等原則及禁止歧視之意旨，已將「暗娼」用語刪除，對從事性交易者(妓女)、從業場所(妓女戶)，分別以「性交易服務者」、「性交易場所」稱之。故參照上開法令用語修正第一項第十一款「妓</p>
---	---	---

<p>四、<u>汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站</u>。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、客運停車場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。</p> <p>五、<u>加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施</u>。</p> <p>六、探礦、採礦。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>九、毒性化學物質</p>	<p>理。</p> <p>四、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場、運輸業停車場、客運停車場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。</p> <p>五、加油（氣）站。</p> <p>六、探礦、採礦。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>九、毒性化學物質、<u>爆竹煙火</u>之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業</p>	<p>女戶」為「性交</p> <p>五、本部一〇四年四月二十七日內授營中第一〇〇〇八〇三四五四號函就「飲酒店業」應屬本細則第十條第一項第十一款後段「其他類似之營業場所」，故不得於住宅區設置。為予明列，爰增訂第一項第十二款。於廢止營利事業統一發證制度前經縣（市）政府都市計畫、建築、消防及其他會辦單位依相關法令規定予以審查符合相關法令規定者，如未依法撤銷或廢止處分前，仍應依核准之使用內容予以管理。</p> <p>六、現行第一項第十款以下款次遞移。</p> <p>七、第一項第十七款「魚類加工製造者」其魚類之認定範圍較為狹隘，為就相關類似之水產品如可供人類食用之淡水或鹹水魚類、軟體類</p>
---	---	---

<p>或<u>爆竹煙火</u>之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經縣(市)政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。</p> <p>十、<u>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</u>。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<u>室內釣蝦(魚)場</u>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。</p> <p>十一、<u>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</u>。</p> <p>十二、<u>飲酒店</u>。</p> <p>十三、<u>樓地板面積超過五百平方公尺之大型商</u></p>	<p>經縣(市)政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。</p> <p>十、<u>戲院、電影片(映演)業、視聽歌唱場、電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場及旅館</u>。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>十一、<u>舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶</u>或其他類似之營業場所。</p> <p>十二、<u>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</u>。</p> <p>十三、<u>樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業</u>。</p> <p>十四、<u>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</u>。</p> <p>十五、<u>人造或合成纖或其中間物</u></p>	<p>、貝類、甲殼類和其他除鳥類外之水生動物(包括鱷魚、蛙、甲魚、水母、海參及海膽等)之加工製造行為似影響住宅區之衛生，故參酌衛生署公告之「水產食品實施食品安全管制系統」有關定義，修正為「水產品加工製造者」，並配合移列為第十八款。</p> <p>八、查最高行政法院曾於九十四年十一月份召開庭長法官聯席會議決議略以：「對於人民營業權之限制，其未以自治條例為之，即與地方制度法第二十八條第二款之規定不合，其公告要非合法」，暨大法官會議釋字第四四三號解釋略以：「若欲對人民之自由權利加以限制，必須符合憲法第二十三條所定必要之程度，並以法律定之或經立法機關明確授權由行政機關以命令定之」。本部於九十五年</p>
--	--	---

<p>場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。</p> <p><u>十四</u>、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。</p> <p><u>十五</u>、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。</p> <p><u>十六</u>、人造或合成纖維其中間物之製造者。</p> <p><u>十七</u>、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p><u>十八</u>、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。</p> <p><u>十九</u>、肥料製造者。</p> <p><u>二十</u>、紡織染整工業。</p> <p><u>二十一</u>、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</p> <p><u>二十二</u>、金屬表面處理業。</p> <p><u>二十三</u>、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。</p> <p>未超過前項第五款、第三款第五</p>	<p>之製造者。</p> <p><u>十六</u>、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p><u>十七</u>、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或魚類加工製造者。</p> <p><u>十八</u>、肥料製造者。</p> <p><u>十九</u>、紡織染整工業。</p> <p><u>二十</u>、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</p> <p><u>二十一</u>、金屬表面處理業。</p> <p><u>二十二</u>、其他經縣(市)政府認為足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並公告限制之建築物或土地之使用。</p> <p>未超過前項第五款、第三款第五目或第十二款至第十四款之限制規定，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場、運輸</p>	<p>三月二十二日 以台內中營字 第0九五0八 00八一六號 函釋：各縣(市)政府依都市計畫法臺灣省施行細則有關條文規定公告限定使用或訂定為審查要點作為土地使用管制之依據，如認為有必要進一步限制使用時，應依地方制度法制定自治條例方式或透過都市計畫法定程序納入細部計畫土地管制加以規範。」。配合本部已作成之第一項第二十二款，縣(市)政府如認定於住宅區內，有必要增加限制之建築物或土地之使用時，應依地方制度法規定以自治條例方式加以規範，或於都市計畫書中增列，以符合法律保留原則，並配合移列為第二十三款。第二項配合前開之修正酌作文字修正。</p> <p>九、</p>
---	--	--

<p>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場、客運停車場、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之道路，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>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之道路，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>第十六條 大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經縣（市）政府審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項</p>	<p>第十六條 大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經縣（市）政府審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項</p>	<p>本條序文配合本細則第十五條第一項第十一款增訂規定，現行條文第十二款已移列修正為第十三款，爰修正本條序文。</p>



<p>十三款使用面積及第二項使用樓層之限制：</p> <p>一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。</p> <p>二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。</p> <p>三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。</p> <p>四、大型商場(店)或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與鄰地間保留之空地(不包括地下室)。</p>	<p>十二款使用面積及第二項使用樓層之限制：</p> <p>一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。</p> <p>二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。</p> <p>三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。</p> <p>四、大型商場(店)或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與鄰地間保留之空地(不包括地下室)。</p>	
<p>第十七條 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：</p> <p>一、第十八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</p>	<p>第十七條 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：</p> <p>一、第十八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</p>	<p>一、第一項第三款文字酌作修正。</p> <p>二、參照殯葬管理條例用辭定義修正第一項第四款，增列骨灰(骸)存放設施之規定。</p> <p>三、依據本部於一百零九年十一月二日內授營中字第1000809401號函檢送本部一百零九年十月十三日召開為協助直轄市政府訂定住宅區、商業區之負面列舉訂定原則會議結論將土石方資源堆置處理場、賽車場、環境用藥微生物製劑</p>

<p>計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。</p> <p>三、經營下列事業：</p> <p>(一) 製造爆竹或煙火類物品者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</p> <p>(五) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業者。</p> <p>(六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。</p> <p>(七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。</p> <p>(八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白者。</p> <p>(九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、</p>	<p>計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。</p> <p>三、經營下列事業<u>者</u>：</p> <p>(一) 製造爆竹或煙火類物品者。</p> <p>(二) 使用乙炔，其熔接裝置容量<u>在</u>三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作者。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</p> <p>(五) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業者。</p> <p>(六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。</p> <p>(七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。</p> <p>(八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白者。</p> <p>(九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物</p>	<p>製造、釀(製)酒製造等納入商業區負面列舉項目，增訂第一項第九款至第十一款規定，現行第九款移列至第十二款。</p> <p>四、查最高法院曾於九十四年十一月份召開庭長法官聯席會議決議略以：「對於人民營業權之限制，其未以自治條例為之，即與地方制度法第二十八條第二款之規定不合，其公告要非合法」，暨大法官會議釋字第四四三號解釋略以：「若欲對人民之自由權利加以限制，必須符合憲法第二十三條所定必要之程度，並以法律定之或經立法機關明確授權由行政機關以命令定之」。本部於九十五年三月二十二日以台內中營字第0九五0八00八一六號函釋：各縣(市)政府依都市計畫法臺灣省施行細則有關條文規定公告限制使用或訂定地審查要點作為土地使用管制之依據，如認為有必要時，應依地方制度</p>
---	--	--

<p>揀選、洗滌或漂白者。</p> <p>(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。</p> <p>(十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩者。</p> <p>(十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p>(十六) 使用熔爐鎔鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。</p> <p>(十七) 磚瓦、陶</p>	<p>品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。</p> <p>(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。</p> <p>(十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩者。</p> <p>(十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p>(十六) 使用熔爐鎔鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。</p>	<p>法規定制定自治條例方式或透過都市計畫法定程序納入細部計畫土地使用分區管制加以規範。」。配合本部已作成之上開函釋修正第一項第九款(移列為第十二款)，縣(市)政府如認定於商業區內，有必要增加限制之建築物或土地之使用時，應依地方制度法規定以自治條例方式加以規範，或於都市計畫書中增列，以符合法律保留原則。</p>
--	--	--

<p>瓷器、人造磨石、坭鍋、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。</p> <p>(十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p>(十九) 使用機器錘之鍛冶者。</p> <p>四、<u>公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施</u>、動物屍體焚化場。</p> <p>五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。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。</p> <p>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。</p> <p>七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</p> <p>八、乳品工廠、堆肥舍。</p> <p>九、<u>土石方資源堆置處理場</u>。</p> <p>十、<u>賽車場</u>。</p> <p>十一、<u>環境用藥微生物製劑或釀</u></p>	<p>(十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坭鍋、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。</p> <p>(十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p>(十九) 使用機器錘之鍛冶者。</p> <p>四、公墓、火化場、動物屍體焚化場。</p> <p>五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。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。</p> <p>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。</p> <p>七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</p> <p>八、乳品工廠、堆肥舍。</p> <p>九、其他經縣(市)政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告限制之建</p>	
--	---	--

<p>(製)酒製造者。</p> <p>十二、其他經縣(市)政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。</p>	<p>築物及土地之使用。</p>	
<p>第十八條 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、一般商業設施，不在此限：</p> <p>一、第十九條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、經營下列事業之工業：</p> <p>(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、過氧化鉬、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</p>	<p>第十八條 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、一般商業設施，不在此限：</p> <p>一、第十九條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、經營下列事業之工業：</p> <p>(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、過氧化鉬、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇</p>	<p>一、查最高法院曾於九十四年十一月份召開庭長法官聯席會議決議略以：「對於人民營業權之限制，其未以自治條例為之，即與地方制法第二十八條第二款之規定不合法，其公告要非合法」，暨大法官會議釋字第四四三號解釋略以：「若欲對人民之自由權利加以限制，必須符合憲法第二十三條所定必要之程度，並以法律定之或經立法機關明確授權由行政機關以命令定之」。本部於九十五年三月二十二日以台內中營字第0九五0八00八一六號函釋：各縣(市)政府依都市計畫法臺灣省施行細則有關條文規定公告限制使用或訂定審查要點作為土地使</p>

<p>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。</p> <p>(二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。</p> <p>(三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。</p> <p>(四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。</p> <p>(五)煤氣或炭製造者。</p> <p>(六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。</p> <p>(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查核准者，不在此限。</p> <p>(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、氫水、碳酸鉀、</p>	<p>、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。</p> <p>(二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。</p> <p>(三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。</p> <p>(四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。</p> <p>(五)煤氣或炭製造者。</p> <p>(六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。</p> <p>(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查核准者，不在此限。</p> <p>(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</p>	<p>管制之依據，如認為有必要進一步限制使用時，應依地方制度法規定制定自治條例方式或透過都市計畫法定程序納入細部計畫土地使用分區管制加以規範。」。配合本部已作成之上開函釋修正第一項第四款，縣（市）政府如認定於工業區內，有必要增加限制之建築物或土地之使用時，應依地方制度法規定以自治條例方式加以規範，或於都市計畫書中增列，以符合法律保留原則。</p> <p>二、第二項第三款第九目文字修正為「土石方資源堆置處理場」。</p> <p>三、第二項第三款第十一目兒童及少年福利機構之托育機構配合「兒童及少年福利與權益保障法」之規定，修正為「托嬰中心」，第十二目「幼稚園」配合「幼兒教育及照顧法」之用詞定義修正為「幼兒園」並於該目增列「兒童課後照顧服務中心」，以符合上開目的事業主管法令。</p> <p>四、修正第三項，將</p>
--	---	--

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、縮水乙硯、魚骸脂磺、酸鉍、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯胺（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發酵產物為主體之製造者，不在此限。

(九)油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造

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、縮水乙硯、魚骸脂磺、酸鉍、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯胺（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、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發酵產物為主體之製造者，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

第二項第二款「工業發展有關設施」之申請，納入縣（市）政府就使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發義務訂定之必要規定辦理審查核准後始得設置，及縣市（市）政府於辦理審查時，「得」依據地方實際情況修正為「應」依據地方實際情況，俾符公平合理之原則，爰修正第三項之規定。

五、乙種工業區為符合都市計畫法第三十六條工業區以供工業使用為主之規定，於該工業區設置公用事業設施及一般商業設施之使用面積比例為避免某項設施之申請已達總量上限，致使其他設施無法申請使用，爰配合調整修正第四項之比例規定，原第二項第四款各目不得超過該工業區總面積百分之十，修正為不得超過該工業區總面積百分之五。

<p>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。</p> <p>(十)屠宰場。</p> <p>(十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。</p> <p>(十二)製紙漿及造紙者。</p> <p>(十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。</p> <p>(十四)瀝青之精煉者。</p> <p>(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。</p> <p>(十六)電氣用炭素之製造者。</p> <p>(十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。</p> <p>(十八)石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。</p> <p>(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。</p> <p>(二十)銅、鐵類之煉製者。</p> <p>(二十一)放射性</p>	<p>、混合等製程之製造者，不在此限。</p> <p>(十)屠宰場。</p> <p>(十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。</p> <p>(十二)製紙漿及造紙者。</p> <p>(十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。</p> <p>(十四)瀝青之精煉者。</p> <p>(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。</p> <p>(十六)電氣用炭素之製造者。</p> <p>(十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。</p> <p>(十八)石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。</p> <p>(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。</p> <p>(二十)銅、鐵類之煉製者。</p> <p>(二十一)放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。</p> <p>(二十二)以原油</p>	
---	---	--



<p>工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。</p> <p>(二十二)以原油為原料之煉製工業。</p> <p>(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。</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、其他經縣(市)政府<u>依法律或自治條例</u>限制之建築物<u>或</u>土地之使用。</p>	<p>為原料之煉製工業。</p> <p>(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。</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、其他經縣(市)政府認有發生<u>公害，並經公告</u>限制之建築物及土地之使用。</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、一般商業設施，指下列設施：</p> <p>一、工廠必要附屬</p>	
--	---	--

<p>前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公用服務設施及公用事業設施、一般商業設施，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)其他經縣(市)政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。</p> <p>二、工業發展有關設施：</p> <p>(一)有線、無線及衛星廣播電視事業。</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</p>	<p>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)其他經縣(市)政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。</p> <p>二、工業發展有關設施：</p> <p>(一)有線、無線及衛星廣播電視事業。</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</p>	
--	---	--

<p>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)提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保</p>	<p>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)提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。</p> <p>(十七)經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(十八)經縣(市)</p>	
--	--	--

<p>護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。</p> <p>(十七)經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(十八)經縣(市)政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。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一)警察及消防機構。</p> <p>(二)變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。</p> <p>(三)自來水或下水道抽水站。</p> <p>(四)自來水處理場(廠)或配水設施。</p> <p>(五)煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>(七)電信機房。</p> <p>(八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。</p> <p>(九)土石方資源</p>	<p>政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。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一)警察及消防機構。</p> <p>(二)變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。</p> <p>(三)自來水或下水道抽水站。</p> <p>(四)自來水處理場(廠)或配水設施。</p> <p>(五)煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>(七)電信機房。</p> <p>(八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。</p> <p>(九)土石方資源堆置處理。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 醫療機構。</li> <li>2. 護理機構。</li> </ol> <p>(十一)社會福利</p>	
---	---	--

<p>堆置處理場。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 醫療機構。</li> <li>2. 護理機構。</li> </ol> <p>(十一)社會福利設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)。</li> <li>2. 老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)。</li> <li>3. 身心障礙福利機構。</li> </ol> <p>(十二) <u>幼兒園或兒童課後照顧服務中心</u>。</p> <p>(十三)郵局。</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</p>	<p>設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 兒童及少年福利機構(托育機構、早期療育機構)。</li> <li>2. 老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)。</li> <li>3. 身心障礙福利機構。</li> </ol> <p>(十二)幼稚園。</p> <p>(十三)郵局。</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)其他經縣(市)政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>四、一般商業設施：</p> <p>(一)一般零售業</p>	
--	---	--

<p>發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。</p> <p>(十九)其他經縣(市)政府審核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>四、一般商業設施：</p> <p>(一)一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之<u>五</u>。</p> <p>(二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之<u>五</u>。</p> <p>(三)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<u>五</u>。</p> <p>(四)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<u>五</u>。</p>	<p>、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之<u>十</u>。</p> <p>(二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之<u>十</u>。</p> <p>(三)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<u>十</u>。</p> <p>(四)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<u>十</u>。</p> <p>(五)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，經縣(市)政府審查通過者。</p> <p>(六)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</p>	
---	---	--

(五)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，經縣(市)政府審查通過者。

(六)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，經縣(市)政府審查通過者。

(七)旅館：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。

前項第一款至第四款之設施，應經縣(市)政府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，縣(市)政府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於各目之使用細目、使用面

發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經縣(市)政府審查通過者。

(七)旅館：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，並以使用整棟建築物為限。

前項第一款至第四款之設施，應經縣(市)政府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第三款及第四款設施之申請，縣(市)政府於辦理審查時，得依據地方實際情況，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義務作必要之規定。

第二項第三款及第四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五十。





<p>設施及其附屬設施。</p> <p>九、造林及水土保持設施。</p> <p>十、為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>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。</p> <p>十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>十三、休閒農業設施。</p> <p><u>十四、農村再生相關公共設施。</u></p> <p><u>十五、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。</u>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為限，建築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。土地建築物除供居住物作飲用外，不得有分區使用。</p>	<p>設施。</p> <p>九、造林及水土保持設施。</p> <p>十、為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>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。</p> <p>十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>十三、休閒農業設施。</p> <p>十四、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為限，建築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。土地建築物除供居住物作飲用外，不得有分區使用。</p> <p>十五、都市計畫發布實施前，原有農業區，得比照農業區之條件，申請建築</p>	<p>依農村再生條例第十二條之規定，農村再生執行事項計畫以不物改經設符使結相關文件」。</p> <p>三、現行條文第一項之規定，係為保障都市計畫於實際生產，從近提場所業及農必計，際生定作認九日獲致計，直</p>
---	--	---







<p>例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p> <p>前項所定經縣(市)政府審核核准之社會福利設施、幼兒園、加油站(氣)及運動訓練設施，其遮蔽率不得超過百分之四十。</p> <p>縣(市)政府得視農業區之發展需求，於都市計畫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核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>例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p> <p>前項所定經縣(市)政府審核核准之社會福利設施、幼稚園、加油站(氣)及運動訓練設施，其遮蔽率不得超過百分之四十。</p> <p>縣(市)政府得視農業區之發展需求，於都市計畫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核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>第三十條之一 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：</p> <p>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</p>	<p>第三十條之一 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：</p> <p>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</p>	<p>配合「幼兒教育及照顧法」於一〇一年一月一日施行，原有之「幼稚園」及「托兒所」均改制為「幼兒園」，爰修正本條第一項第二款第三目之文字。</p>

<p>地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>二、電信必要附屬設施：</p> <p>(一) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>(二) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</p> <p>(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)。</p> <p>(四) 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>三、與電信運用發展有關設施：</p> <p>(一) 網路增值服務業。</p> <p>(二) 有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>(三) 資料處理服務業。</p> <p>四、與電信業務經營有關設施：</p>	<p>地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>二、電信必要附屬設施：</p> <p>(一) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>(二) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</p> <p>(三) 員工托育中心、員工幼稚園、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)。</p> <p>(四) 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>三、與電信運用發展有關設施：</p> <p>(一) 網路增值服務業。</p> <p>(二) 有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>(三) 資料處理服務業。</p> <p>四、與電信業務經營有關設施：</p>	
--	--	--

<p>(一) 電子資訊供應服務業。</p> <p>(二) 電信器材零售業。</p> <p>(三) 通信工程業。</p> <p>(四) 金融業派駐機構。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(一) 電子資訊供應服務業。</p> <p>(二) 電信器材零售業。</p> <p>(三) 通信工程業。</p> <p>(四) 金融業派駐機構。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>第三十四條之一 內政部、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所擬定或變更都市計畫，如有增設供公眾使用停車空間及開放空間之必要，得於都市計畫書訂定增加容積獎勵之規定。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、配合建築技術規則授權訂定增設停車空間鼓勵要點之規定停止適用，及都市計畫地區建築基地綜合設計專章有關獎勵設置開放空間增加容積之規定，回歸都市計畫容積總量管制，爰增訂本條。</p> <p>三、又訂定統一之標準難適用於各個都市計畫，且執行上確有困難，故增訂如有增設供公眾使用停車空間及設置開放空間</p>

		<p>之必要，應依各都市計畫之實際發展及停車空間需求，得於各都市計畫書訂定有關容積增加之規定。</p>
<p>第三十四條之二 都市計畫範圍內屋齡三十年以上五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，得依該合法建築物原建築容積建築；或符合下列條件者，得於法定容積百分之二十限度內放寬其建築容積：</p> <p>一、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。</p> <p>二、提高結構物耐震性能：耐震能力達現行規定之一點二五倍。</p> <p>三、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。</p> <p>四、納入綠色能源：使用再生能源發電設備。</p> <p>五、其他對於都市環境品質有高於法規規定之具體貢獻。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、依據行政院九十九年十一月十六日核定「都市更新產業行動計畫」，為推動都市老舊合法建築物機能改善執行策略，就都市計畫範圍內屋齡三十年以上五層樓以下之公寓大廈合法建築物鼓勵辦理重建，爰增訂本條。</p> <p>三、無法以都市更新辦理重建者，依據「都市更新產業行動計畫」之意旨，指無法劃定為都市更新單元者，故予以明定。</p> <p>四、為鼓勵老舊合法建築物重建，依據「都市更新產業行動計畫」執行策略得按原建築容積重建或於規劃階段導入綠建築、提高耐震性能、採用綠建材、提升建築自動化、運用綠色能源等機能相關條件者，得於法定容積百分之二十之限度內放寬其建築容積。</p>



<p>縣（市）政府辦理審查前項條件時，應就分級、細目、條件、容積額度及協議等事項作必要之規定。</p> <p>依第三十三條第二項規定辦理重建者，不得再依第一項規定申請放寬建築容積。</p>		<p>五、法定容積加成審查項目宜因地制宜，由縣（市）政府訂定審查機制，爰於本條第二項明定縣（市）政府辦理審查時，應就分級、細目、條件、容積額度及協議等事項作必要之規定。</p> <p>六、為免重複申請，爰於第三項明定依本細則第三十三條第二項規定申請舊市區小建築基地合併整體開發建築放寬容積者，不得再依本條規定辦理申請。</p>
<p>第三十五條 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。</p> <p>各縣（市）政府為審核前項相關規定，得邀請專家學者採合議方式協助審查。</p> <p>第一項土地使用分區管制要點，應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、<u>排水逕流平衡</u>、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。</p> <p>前項土地使用分區</p>	<p>第三十五條 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。</p> <p>各縣（市）政府為審核前項相關規定，得邀請專家學者採合議方式協助審查。</p> <p>第一項土地使用分區管制要點，應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。</p>	<p>一、為順應全球氣候變遷，極端氣候變化所引發之豪大雨對都市治理之影響，於土地使用分區管制要點內增列基地開發排水逕流平衡有其必要性，爰修正第三項，增訂「排水逕流平衡」之規定。</p> <p>二、各縣（市）政府於細部計畫土地使用分區管制要點內訂定乙種工業區不開放依本細則第十八條第二項第三款及第四款規定可有條件管制使用申請，其內容已限制都市計畫法臺灣省</p>

<p><u>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。</u></p>		<p>施行細則關於土地使用分區之使用，似有違反都市計畫法之土地使用授權予以管制之立法目的，且增加人民依法使用其土地權力之限制(前經內政部訴願審議委員會開會討論-司法院釋字第五三二號解釋參照)。為就法制面之授權予以明確，修正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，訂定較本細則更嚴格之規定，爰增訂第四項。</p>
<p>第四十條 高氣離子鋼筋混凝土建築物經報縣(市)政府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建。<u>原規定未訂定容積率者，得依重建時容積率重建，</u>並酌予提高。但最高以不超過其原規定容積率、<u>重建時容積率</u>或總樓地板面積之百分之三十為限。</p>	<p>第四十條 高氣離子鋼筋混凝土建築物經報縣(市)政府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，並酌予提高。但最高以不超過其原規定容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。</p>	<p>一、現行條文之訂定意旨，在於透過建築容積之提高，以協助高氣離子鋼筋混凝土建築物(海砂屋)所有權人籌措部分重建所需經費，減輕其重建負擔。</p> <p>二、高氣離子鋼筋混凝土建築物申請重建者得依原申請建築當時規定之容積率或原總樓地板面積擇其有利者，向縣(市)政府辦理申請。考量部分原高氣離子鋼筋混凝土</p>

		<p>建築物係於訂定容積率前興建，基於照顧受災戶之立場，原規定未訂定容積率者，得依重建時容積率辦理重建並酌予提高，爰修正本條規定，並酌作文字修正。</p>
--	--	---

