

都市計畫法臺灣省施行細則第三十四條之四、第三十四條之五、第三十五條修正總說明

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，嗣因八十八年間配合臺灣省政府功能業務與組織調整，由內政部於八十九年十二月二十九日重行訂定發布後，歷經十八次修正，最近一次於一百十三年一月十七日修正發布。為配合青年婚育租屋協助專案，充足出租予婚育家庭使用之社會住宅量能，透過提高容積獎勵之方式，鼓勵私人捐贈可供作社會住宅使用之樓地板面積，復鑑於科技部已改制為國家科學及技術委員會，並配合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第九條第二項之文字，爰修正本細則第三十四條之四、第三十四條之五、第三十五條，其修正要點如下：

- 一、依住宅法第十九條第一項第七款規定，主管機關得依容積獎勵之捐贈方式興辦社會住宅，為鼓勵私人捐贈可供作社會住宅使用之樓地板面積，爰修正社會住宅容積獎勵上限由一倍提高至二倍，且為充足婚育家庭使用之社會住宅量能，爰增訂私人捐贈樓地板面積優先提供新婚二年內或育有未成年子女之婚育家庭使用之規定。（修正條文第三十四條之四）
- 二、科技部組織法業於一百十一年一月十九日修正公布名為國家科學及技術委員會組織法，並經行政院一百十一年七月二十五日院授人組字第一一一二〇〇一〇四六一號令定自一百十一年七月二十七日施行，爰將「科技部」修正為「國家科學及技術委員會」。（修正條文第三十四條之五）
- 三、參酌一百十四年七月二十二日修正發布之都市計畫定期通盤檢討實施辦法第九條第二項規定，酌作文字修正。（修正條文第三十五條）

都市計畫法臺灣省施行細則第三十四條之四、第三十四條之五、第三十五條修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第三十四條之四 私人於<u>依都市更新法規實施都市更新事業之地區外</u>，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，登記為<u>國有或縣（市）有</u>，供<u>中央住宅主管機關或縣（市）政府</u>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。 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，<u>最高為捐贈容積樓地板面積之二倍</u>，不受前條第一項第二款規定之限制。但不得超過法定容積之一點八倍。 <u>依第一項規定接受私人捐贈之容積樓地板面積，應優先作為出租予新婚二年內或育有未成年子女婚育家庭之社會住宅使用。</u>	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。 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。	一、第一項修正如下： (一)依第三十四條之三第一項規定：「各土地使用分區除增額容積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：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積。二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。」是都市更新事業計畫範圍內之建築基地，其容積獎勵之給予及限制，係依都市更新條例第六十五條第一項、第二項、第五項授權所訂辦法或自治法規及上開第一款規定辦理；至本條第一項之適用範圍則為第三十四條之三第一項第二款所定依都市更新法規實施都市更新事業地區以外之地區，爰配合該款文字修正第一項前段文字，以資明確。 (二)考量縣（市）政府管理社會住宅之行政量能不足，爰於第一項中段增列國家得為樓地板面積及其土地所

		有權之受贈對象，供中央住宅主管機關作社會住宅使用，並考量不動產登記主體，明定上開所有權登記為國有或縣（市）有。 (三)按地方制度法第十九條第六款規定，縣（市）都市計畫之擬定、審議及執行乃縣（市）自治事項，縣（市）實施都市計畫地區之容積管制屬縣（市）都市計畫擬定、審議及執行之範圍，故私人縱有意捐贈樓地板面積予國家以取得免計容積及容積獎勵之優惠，仍須經縣（市）政府核准，始得為之，自不待言。 二、第二項修正如下： (一)住宅法第十九條第一項第七款規定，主管機關得以辦理容積獎勵之捐贈方式興辦社會住宅，意在實現行政院多元取得社會住宅之政策。惟現行規定因誘因不足，幾無申請案例，故為增加私人捐贈供為社會住宅使用樓地板面積之誘因，有增加現行規定給予社會住宅容積獎勵倍數之必要。惟如給予過高之倍數，恐造成容積獎勵浮濫，有違都市計畫法第三十九條規定容積率應於該法施行細則中作必要規定之意
--	--	---

		旨，爰修正第二項規定，將捐贈容積樓地板面積之容積獎勵倍數予以提高，惟仍以捐贈容積樓地板面積之二倍為上限。復考量獎勵容積之倍數提高，原但書所定加計容積獎勵後之容積不得超過法定容積一點五倍部分，亦有提高之必要，爰併同修正為不得超過法定容積之一點八倍（基準容積一倍+都市計畫容積獎勵零點二倍+捐贈社會住宅容積獎勵零點六倍合計）。 (二)就第二項規定之適用舉例說明如下： 1.假設某建築基地之法定容積為二千平方公尺（即建築物總樓地板面積之上限），該法定容積與該基地所有權人依第二項規定捐贈樓地板面積可獲得之獎勵容積（最高為捐贈面積之二倍）合計不得超過該法定容積之一點八倍，即三千六百平方公尺。 2.是以，若上開基地之所有權人捐贈一千平方公尺之樓地板面積作社會住宅使用，原可獲得不超過二千平方公尺之容積獎勵，合計其容積上限為四千平方公尺，惟因其法定容積加計獎勵容積仍應以該法定容積之一點八倍即三千六百平方公尺為限，故
--	--	---

		縣（市）政府都市計畫委員會可給予之容積獎勵仍不得超過一千六百平方公尺（三千六百平方公尺—二千平方公尺）。 (三) 又各縣（市）都市計畫委員會就實際給予之容積獎勵，仍應為因地制宜之考量，就基地周圍之公共設施容受力、周邊交通等因素予以審查，乃屬當然之理，併予敘明。 三、為充足住宅法第四條第一項所定婚育家庭使用之社會住宅量能，爰增訂第三項規定。至婚育家庭之要件及認定，與上開住宅法規定相同。
第三十四條之五 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定，由經濟部或縣（市）政府管轄之工業區、產業園區，或依科學園區設置管理條例中華民國一百零七年六月六日修正施行前之規定或科學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，及從事產業創新條例相關規定所指之產業用地（一）之各行業、科學園區設置管理條例中華民國一百零七年六月六日修正施行前之規定所稱之科學工業或科學園區設置管理條例所稱之科學事業者，其擴大投資或產業	第三十四條之五 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定，由經濟部或縣（市）政府管轄之工業區、產業園區，或依科學園區設置管理條例中華民國一百零七年六月六日修正施行前之規定或科學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，及從事產業創新條例相關規定所指之產業用地（一）之各行業、科學園區設置管理條例中華民國一百零七年六月六日修正施行前之規定所稱之科學工業或科學園區設置管理條例所稱之科學事業者，其擴大投資或產業	一、科技部組織法業於一百十一年一月十九日修正公布名為國家科學及技術委員會組織法，並經行政院一百十一年七月二十五日院授人組字第一一一二〇〇一〇四六一號令發布自一百十一年七月二十七日施行，爰將第六項之「科技部」修正為「國家科學及技術委員會」。 二、其餘部分未修正。

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，於取得前項獎勵容積後，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：法定容積百分之二。
- 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：法定容積百分之三。

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（含相對應容積樓地板土地持分），並經工業主管機關、科技主管機關或目的事業主管機

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，於取得前項獎勵容積後，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：法定容積百分之二。
- 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：法定容積百分之三。

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（含相對應容積樓地板土地持分），並經工業主管機關、科技主管機關或目的事業主管機

關核准及同意接管者，得免計入容積，依其捐贈容積樓地板面積給予容積獎勵，並以一倍為上限，且應面臨基地周邊最寬之道路，並應有獨立之出入口。 二、依目的事業主管機關法規規定繳納回饋金。 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。 申請第二項第二款所定獎勵容積，其太陽光電發電設備應於取得使用執照前完成設置。申請第三項所定獎勵容積，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<u>經濟部或國家科學及技術委員會</u>為之；在縣（市）由縣（市）政府為之。 第一項以外之都市計畫工業區或使用性質相近似之產業專用區，法定容積率為百分之二百四十以下，並經縣（市）政府公告認定符合已開闢基本公共設施及具計畫管理者，以其興辦事業計畫供工業或產業及其必要附屬設施使用為限，縣（市）政府得獎勵容積，其獎勵	關核准及同意接管者，得免計入容積，依其捐贈容積樓地板面積給予容積獎勵，並以一倍為上限，且應面臨基地周邊最寬之道路，並應有獨立之出入口。 二、依目的事業主管機關法規規定繳納回饋金。 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。 申請第二項第二款所定獎勵容積，其太陽光電發電設備應於取得使用執照前完成設置。申請第三項所定獎勵容積，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。 第一項以外之都市計畫工業區或使用性質相近似之產業專用區，法定容積率為百分之二百四十以下，並經縣（市）政府公告認定符合已開闢基本公共設施及具計畫管理者，以其興辦事業計畫供工業或產業及其必要附屬設施使用為限，縣（市）政府得獎勵容積，其獎勵項目、要件、額度及上	
--	--	--

項目、要件、額度及上限，準用第一項、第二項、第三項第一款、第四項及第五項規定；縣（市）政府應指定專責單位，辦理獎勵容積審核相關作業。	限，準用第一項、第二項、第三項第一款、第四項及第五項規定；縣（市）政府應指定專責單位，辦理獎勵容積審核相關作業。	
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<u>實際</u>需要，訂定都市設計之內容。 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。 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、排水逕流平衡、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。 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。 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、排水逕流平衡、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。	一、參照一百十四年七月二十二日修正發布之都市計畫定期通盤檢討實施辦法第九條第二項規定：「都市設計之內容視實際需要，表明下列事項，納入細部計畫：……。」酌修第一項文字。 二、其餘部分未修正。