

附表二 桃園縣都市計畫保護區農業區土地使用審查要項表

分區	使用項目	應具備條件及規定事項
保護區	一、國防所需及警衛、保安、保防之各項設施。	一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。 二、應具備完善之供水及排水系統。 三、不得影響生態資源及水土保持。
	公用事業設施 (一) 加油站、加氣站。	一、主要出入口面臨之道路寬度應在十二公尺以上。 二、申請基地臨接道路之基地面寬應在二十公尺以上，其規劃之出、入口臨接二條以上不同道路者，面寬均應在二十公尺以上。但於高架道路下之地下層及其他特定區經其主管機關同意作加油站使用者，不在此限。 三、申請基地與同一路線系統之道路同側既有或先申請之加油站入口臨街面地界，至少應有五百公尺以上之距離。但經本府考量車流方向，認為有設站需要者，不在此限。 四、申請基地與所面臨道路上之鐵路平交道、隧道口、同側高速公路交流道匝道漸變端點、公私立高級中學等學校、國民中學、國民小學及本府認定需保持交通安全之公共設施等應有一百公尺以上之距離。 五、申請基地與堰、壩水利建造物應有一百公尺以上距離。但經其管理機關同意者，不在此限。 六、加氣站儲氣槽之安全距離，應符合至第一類保護物及第二類保護物之安全距離。並應於地界周圍內，以鋼筋水泥混凝土構築

	(二) 變電所、鐵塔、連接其他電力事業相關設施。 (三) 抽水站。 (四) 電信相關設施。 (五) 自來水供應相關必要設施(如配水池)。 (六) 煤氣、天然氣整壓站。 (七) 廢(污)水處理設施。 (八) 環境檢驗測定相關設施。	高度二公尺以上，厚度二十五公分以上之防護牆，其轉角處以長度、寬度各為三十五公分以上之加強柱連接。但出入口臨接道路路面及臨接道路側四公尺範圍內、基地鄰接永久性空地或山坡之地界且設站基地已有檔土牆構造者，不在此限。(第一、二類保護物定義及距離計算如附表) 七、第四點之公共設施與申請基地間之距離計算，為地界之公私立高及中等學校、國民中學、國民小學、公共設施出入口(含大門、側門)之距離。 八、可供使用之整塊土地總面積三百平方公尺以上。但整塊土地總面積不得大於一千五百平方公尺，為避免造成土地畸零，得為百分之十以內之增加。另於申請設置或兼營加氣站業務時，不得逾三千平方公尺。 九、應符合其他法令有關禁限建或使用之規定。 十、不得影響生態資源與水土保持。 十一、應依加油站、加氣站設置管理規則相關規定辦理。 一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。但電路(線)鐵塔(桿)及連接站、管線設施除外。 二、不得影響生態資源及水土保持。 三、不得影響附近地區原有軍事設施之使用(如微波台、歸航台、雷達、通訊設備等) 四、煤氣、天然氣整壓站應由本府會同有關單位勘定後，依相關規定申請設置。
--	---	---

	(九) 有、無線電視及廣播相關設施。 (十) 其他。 三、採礦之必要附屬設施。 四、社會福利事業設施。	由本府會同相關目的事業主管機關認定之，並視實際需要參酌有關規定應具備條件及規定事項。 一、申請基地應面臨已開闢六公尺以上之道路。 二、不得影響生態資源及水土保持。 三、採礦之必要附屬設施應由本府會同有關單位勘查，符合相關法令規定，始得准予設置。 一、申請基地有關臨接道路寬度應符合下列條件之一： (一) 總樓地板面積達八百平方公尺以上者，申請基地應面臨八公尺以上之道路（如附圖 5-1）。 (二) 總樓地板面積達八百平方公尺以上臨接四公尺以上道路，並自基地沿線單邊或雙邊均等自行開闢達八公尺以上寬度且可通行至八公尺以上已開闢道路者（如附圖 5-2）。 (三) 總樓地板面積未達八百平方公尺，申請基地應面臨六公尺以上之道路（如附圖 5-3）。 (四) 總樓地板面積未達八百平方公尺，基地雙向連通寬度達六公尺以上已開闢道路者，其臨接已開闢道路寬度達四公尺以上（如附圖 5-4）。 (五) 總樓地板面積未達八百平方公尺，基地與
--	---	--

		已開闢六公尺以上道路間自行闢建兩條四公尺以上單向出入口之聯外道路者（如附圖 5-5）。 （六）總樓地板面積未達八百平方公尺，其基地以單向出口連接已開闢六公尺以上道路，其連接長度在一百五十公尺以內者，其臨接已開闢道路寬度達四公尺以上（如附圖 5-6）。 二、基地與道路臨接面長度應在八公尺以上，臨接之道路寬度依前點規定未達八公尺者，臨接面長度應在六公尺以上。 三、申請基地邊緣與面臨道路上之鐵路平交道、隧道口應有五十公尺以上距離。 四、申請基地邊緣與加油站危險物品儲藏地區，應有一百公尺以上距離。 五、申請基地外緣與同側高速公路、快速道路等之交流道匝道漸變端點之距離在二百五十公尺以內者，應經本府交通局審查同意。 六、建築物高度不得超過三層樓或十點五公尺。 七、建蔽率不得超過十分之二。 八、不得影響生態資源及水土保持。
	五、廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施。	一、申請基地應面臨八公尺以上之道路。 二、申請基地外緣與鄰近都市計畫住宅區、區域計畫鄉村區、公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼稚園及社會福利事業設施之距離應在一百公尺以上。 三、設置規模依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，得不受本審查要點第六點規定面積之限制。 四、不得位於水源水質水量保護區且不得影響

		附近農業生產環境。 五、不得位於風景特定區及新市鎮特定區計畫區範圍內。 六、不得影響生態環境及水土保持。 七、各項回收物回收、貯存方法及設施應符合行政院環境保護署訂定之回收貯存清除處理方法及設施標準。 八、隔離設施與綠帶之設置原則應符合農業單位訂定之審查作業原則。
	六、土石方資源堆置處理場及其附屬設施。	一、依「桃園縣營建剩餘土石方管理自治條例」及「桃園縣營建剩餘土石方資源堆置處理場設置及審查作業注意事項」規定辦理。 二、其基地面積得不受本要點第六點規定之限制。
	七、汽車運輸業所需之停車場、客（貨）運站及其附屬設施。	一、申請基地應自面臨道路境界線退縮達十二公尺以上(含面臨道路寬度)，且符合以下規定： (一) 提供小客(貨)車使用之停車場(站)及附屬設施，面臨六公尺以上道路者。 (二) 提供大客(貨)車使用之停車場(站)及附屬設施，面臨八公尺以上道路者。 (三) 提供連結車使用之停車場(站)及附屬設施，面臨十公尺以上道路者。 (四) 客(貨)運站及附屬設施，面臨十二公尺以上道路者。 二、申請設施出入口邊緣與鄰近土地使用分區或設施之距離，除停車場依照汽車運輸業審核細則規定外，應符合下列規定：

	八、危險物品及高壓氣體儲藏分裝。	(一) 與主要道路交叉口、圓環、鐵路平交道、隧道、橋梁引道口、公共汽車、公路客車設站處、消防隊、公共消防栓及加油站應有十公尺以上之距離。 (二) 鄰近學校、戲院、醫院、幼稚園及托兒所等應在三十公尺以上之距離。 (三) 與同側高速公路交流道匝道漸變端點之距離在五百公尺內者應經交通主管單位審查同意。 三、申設基地建蔽率不得超過百分之十，建築物高度不得超過三層樓或一〇·五公尺。 四、山坡地地區其基地自然坡度不得超過百分之五。 五、不得妨礙農、水路通行及影響農業生產環境。 六、不得影響生態資源及水土保持亦應不得影響附近住宅區之安寧與發展。 七、附屬設施係指客運候車設備、洗車設備(含防治污染設備)、消防設備、簡易保養設備、貨運集貨站、倉庫(棧房)、管理室(調度室)、裝卸貨物設備等。 一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。 二、與公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼稚園、社會福利事業設施等及都市計畫住宅區、住宅社區至少應有三百公尺以上之距離。 三、基地周圍(通路除外)須設置高度二公尺以上實體防火隔離，並須設置適當之消音、防震及安全設施。 四、不得影響生態資源及水土保持。 五、有關設施及其安全距離應符合「中國國家
--	-------------------------	--

	九、原有合法建築物之新建、改建、增建。 十、農舍及農業產銷必要設施。 十一、休閒農業相關設施。	標準 液化石油氣罐裝場設施安全標準」之規定。 六、有關毒性化學物質運作申請應符合「毒性化學物質管理法」相關規定。 一、申請基地應以原合法建築物所在地之土地範圍為限。 二、不得影響生態資源及水土保持。 三、應僅以原有門牌、戶數為限。 四、應依都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條規定辦理。 一、申請興建農舍應依都市計畫法臺灣省施行細則第二十九條第一項各款規定辦理。 二、農業產銷必要設施種類及面積應依農業主管機關所訂標準之規定辦理，其設置規模得不受本審查要點第六點規定面積之限制。 三、農業產銷必要設施之申請基地應面臨六公尺以上之道路，未達六公尺得以現況道路兩旁均等退讓，合計達六公尺。 四、應由本府查明確屬在都市計畫發布實施前作農業使用。 五、不得影響生態資源及水土保持。 一、依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，其設置規模得不受審查要點第六點規定面積之限制。 二、不得影響生態資源及水土保持。
--	--	---

	十二、臨時性遊憩設施及露營所需設施。	一、申請基地應面臨六公尺以上之道路，基地內並應設置適當停車空間。 二、申請範圍內應保持百分之八十以上原來地貌，且非經農業主管機關核准，不得砍伐原有胸徑十公分以上之林木；如需挖填土，其採自然邊坡者，應植生綠化，且高度不得超過二公尺，其邊坡垂直與水平之比不得小於一比二；其採擋土牆等水土保持設施者，高度不得超過三公尺。上述應保持原來地貌之土地，不得重複提出申請。 三、供臨時性遊憩及露營設施使用之面積（以下簡稱使用總面積）合計不得超過申請基地總面積之百分之二十。建築物構造以木竹造，磚石造、玻璃纖維補強塑膠構造及金屬架構式構造為限，建築基地面積不得超過使用總面積之百分之五，且地面不透水性鋪面面積（含建築面積）不得超過使用總面積之百分之三十，臨時性之建築物面積不得超過一百平方公尺，建築物高度不得超過七公尺。 四、申請基地內應設置充足之廢棄物儲存及處理設施；其設施並須經本府環保局核准。 五、申請基地內供飲用之水，應符合飲用水水質標準並設置污水處理設施，其排放系統應接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域，如經排放於飲用水保護區或飲用水取水口一定距離者，應經本府環保局同意。但環保主管機關認為使用性質及規模無須設置前項設施者，不在此限。 六、如位於水源水質保護區或飲用水取水口一定距離以內者，應依飲用水管理條例規定及水源水質保護區公告事項辦理。
--	---------------------------	--

		七、依本要點申請使用之臨時性遊憩及露營設施不得設置「機械遊樂設施管理辦法」中所訂之機械遊樂設施。 八、申請基地面積得不受本審查要點第六點規定之限制。但最大面積仍不得超過一公頃。 九、申請人應具結將來如因妨礙都市計畫、公共安全或因公益上之需要，需拆除或停止、限制使用時，不得提出異議，其設施物並不得要求補償。另嗣後該等臨時性設施物如擬移轉他人經營時，需報經本府核准。 十、本項設施限供社區活動使用並且不得營業。 十一、不得影響生態資源及水土保持。
	十三、水質淨化處理設施及附屬設施。	一、依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。 二、不得影響生態資源及水土保持。
	十四、造林與水土保持設施。	一、依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。 二、不得影響生態資源及水土保持。
	十五、消防設施。	一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。 二、應具備完善之供水及排水系統。 三、不得影響生態資源及水土保持。
	十六、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。	一、依『再生能源發展條例』規定辦理。 二、不得影響生態資源及水土保持。

.....

	(二) 變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施。 (三) 抽水站。 (四) 電信相關設施。 (五) 自來水供應相關必要設施 (如配水池)。	應於地界周圍內，以鋼筋水泥混凝土構築高度二公尺以上，厚度二十五公分以上之防護牆，其轉角處以長度、寬度各為三十五公分以上之加強柱連接。但出入口臨接道路面及臨接道路側四公尺範圍內、基地鄰接永久性空地或山坡之地界且設站基地已有檔土牆構造者，不在此限。(第一、二類保護物定義及距離計算如附表) 七、第四點之公共設施與申請基地間之距離計算，為地界之公私立高及中等學校、國民中學、國民小學、公共設施出入口 (含大門、側門) 之距離。 八、可供使用之整塊土地總面積三百平方公尺以上。但整塊土地總面積不得大於一千五百平方公尺，為避免造成土地畸零，得為百分之十以內之增加。另於申請設置或兼營加氣站業務時，不得逾三千平方公尺。 九、應符合其他法令有關禁限建或使用之規定。 十、不得影響附近地區農業生產環境。 十一、經本府審查許可得兼營「代辦汽車定期檢驗設施」。 十二、應依加油站、加氣站設置管理規則相關規定辦理。 一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。但電路 (線) 鐵塔 (桿) 及連接站、管路設施除外。 二、不得影響附近地區農業生產環境。 三、不得影響附近地區原有軍事設施之使用 (如微波台、歸航台、雷達、通訊設備等)。 四、煤氣、天然氣加整壓站應由本府會同有關
--	---	---

	(六)煤氣、天然氣加整壓站。 (七)廢(污)水處理設施。 (八)環境檢驗測定相關設施。 (九)有、無線電視及廣播相關設施。 (十)其他。 三、廢棄物資源回收、貯存場。 四、土石方資源堆置處理。	單位勘定後，依相關規定申請設置。 由本府會同相關目的事業主管機關認定之，並視實際需要參酌有關規定訂定應具備條件及規定事項。 一、申請基地應面臨八公尺以上之道路。 二、申請基地外緣與鄰近都市計畫住宅區、區域計畫鄉村區、公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼稚園及社會福利事業設施之距離應在一百公尺以上。 三、設置規模依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，得不受本審查要點第六點規定面積之限制。 四、不得位於水源水質水量保護區且不得影響附近農業生產環境。 五、不得位於風景特定區及新市鎮特定區計畫區範圍內。 六、各項回收物回收、貯存方法及設施應符合行政院環境保護署訂定之回收貯存清除處理方法及設施標準。 七、隔離設施與綠帶之設置原則應符合農業單位訂定之審查作業原則。 一、依「桃園縣營建剩餘土石方管理自治條例」
--	---	--

	五、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站及其附屬設施。	及「桃園縣營建剩餘土石方資源堆置處理場設置及審查作業注意事項」規定辦理。 二、其基地面積得不受本要點第六點規定之限制。 一、申請基地應自面臨道路境界線退縮達十二公尺以上(含面臨道路寬度)，且符合以下規定： (一) 提供小客(貨)車使用之停車場(站)及附屬設施，面臨六公尺以上道路者。 (二) 提供大客(貨)車使用之停車場(站)及附屬設施，面臨八公尺以上道路者。 (三) 提供連結車使用之停車場(站)及附屬設施，面臨十公尺以上道路者。 (四) 客(貨)運站及附屬設施，面臨十二公尺以上道路者。 二、申請設施出入口邊緣與鄰近土地使用分區或設施之距離，除停車場依照汽車運輸業審核細則規定外，應符合下列規定： (一) 與主要道路交叉口、圓環、鐵路平交道、隧道、橋梁引道口、公共汽車、公路客車設站處、消防隊、公共消防栓及加油站應有十公尺以上之距離。 (二) 鄰近學校、戲院、醫院、幼稚園及托兒所等應在三十公尺以上之距離。 (三) 與同側高速公路交流道匝道漸變端點之距離在五百公尺內者應經交通主管單位審查同意。 三、申設基地建蔽率不得超過百分之十，建築物高度不得超過三層樓或一〇·五公尺。 四、山坡地地區其基地自然坡度不得超過百分
--	------------------------------------	--

	六、幼稚園、社會福利事業設施。	之五。 五、不得妨礙農、水路通行及影響農業生產環境。 六、附屬設施係指客運候車設備、洗車設備(含防治污染設備)、消防設備、簡易保養設備、貨運集貨站、倉庫(棧房)、管理室(調度室)、裝卸貨物設備等。 一、申請基地有關臨接道路寬度應符合下列條件之一： (一)總樓地板面積達八百平方公尺以上者，申請基地應面臨八公尺以上之道路（如附圖 5-1）。 (二)總樓地板面積達八百平方公尺以上臨接四公尺以上道路，並自基地沿線單邊或雙邊均等自行開闢達八公尺以上寬度且可通行至八公尺以上已開闢道路者（如附圖 5-2）。 (三)總樓地板面積未達八百平方公尺，申請基地應面臨六公尺以上之道路（如附圖 5-3）。 (四)總樓地板面積未達八百平方公尺，基地雙向連通寬度達六公尺以上已開闢道路者，其臨接已開闢道路寬度達四公尺以上（如附圖 5-4）。 (五)總樓地板面積未達八百平方公尺，基地與已開闢六公尺以上道路間自行闢建兩條四公尺以上單向出入口之聯外道路者（如附圖 5-5）。 (六)總樓地板面積未達八百平方公尺，其基地以單向出口連接已開闢六公尺以上道路，
--	------------------------	--

	其連接長度在一百五十公尺以內者，其臨接已開闢道路寬度達四公尺以上（如附圖 5－6）。 二、基地與道路臨接面長度應在八公尺以上，臨接之道路寬度依前點規定未達八公尺者，臨接面長度應在六公尺以上。 三、申請基地邊緣與面臨道路上之鐵路平交道、隧道口應有五十公尺以上距離。 四、申請基地邊緣與加油站危險物品儲藏地區，應有一百公尺以上距離。 五、申請基地外緣與同側高速公路、快速道路等之交流道匝道漸變端點之距離在二百五十公尺內者，應經本府交通局審查同意。 六、建築物高度不得超過三層樓或十點五公尺。
七、休閒農場相關設施。	依該目的事業主管機關核准事業計畫及都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條辦理。但其設置規模得不受本審查要點第六點規定面積之限制。
八、汽車駕駛訓練場。	依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。

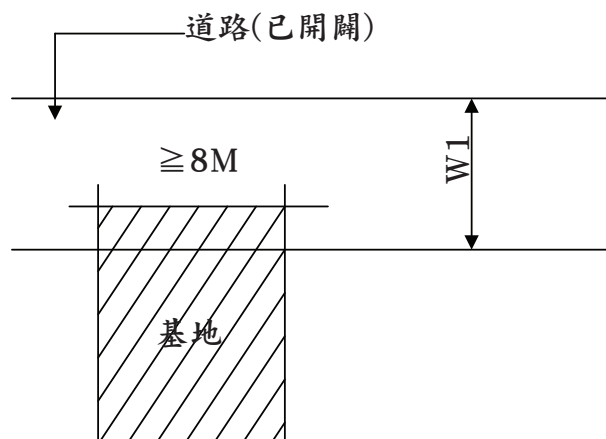
分區	使用項目	應具備條件及規定事項
農業區	九、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施。	一、申請基地應面臨寬6公尺以上之道路，其臨接面寬不得小於6公尺；基地內應設置適當停車空間。但經本府教育局認定為簡易戶外球類運動場及運動訓練設施者，不在此限。 二、建物不得超過3層樓且高度不得超過10.5公尺，但運動設施有特殊需求並經目的事業主管機關核准者，不在此限。 三、設置規模依目的事業主管機關核准興辦事業計畫辦理。 四、申請基地內應設置充足之廢棄物儲存及處理設施；其設置並需經本府環保局核准。 五、申請基地內供飲用之水，應符合飲用水水質標準並設置污水處理設施，其排放系統應接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域，如經排放於飲用水保護區或飲用水取水口一定距離者，應經本府環保局同意，但經其認為使用性質及規模無須設置前項設施者，不在此限。 六、如位於水源水質保護區或飲用水取水口一定距離以內者，應依飲用水管理條例規定及水源水質保護區公告事項辦理。 七、除建物及其必要附屬設施使用外，停車空間及其他空地之地面，應以綠化及透水性材質設計鋪設為主。 八、不得影響附近農業生產環境。 九、設施之出入口或邊緣與鄰近土地使用分區或設施之距離，應符合下列規定： （一）申請設置出入口與面臨道路上之鐵路平交道、隧道口及當地縣市政府認定需保持交通安全之公共設施者應有50公尺上之距離。



		(二) 基地邊緣與加油站、危險物品儲藏地區應有 100 公尺以上之距離。 (三) 申請設置設施之出入口與同側高速公路、快速道路交流道匝道漸變端點之距離在 250 公尺內者，應經交通主管單位審查同意。 十、運動訓練設施使用建蔽率得為百分之四十。
--	--	--

	十、政府重大建設計畫所需 之臨時性設施。	依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查 作業要點規定辦理」
--	-------------------------	-----------------------------------

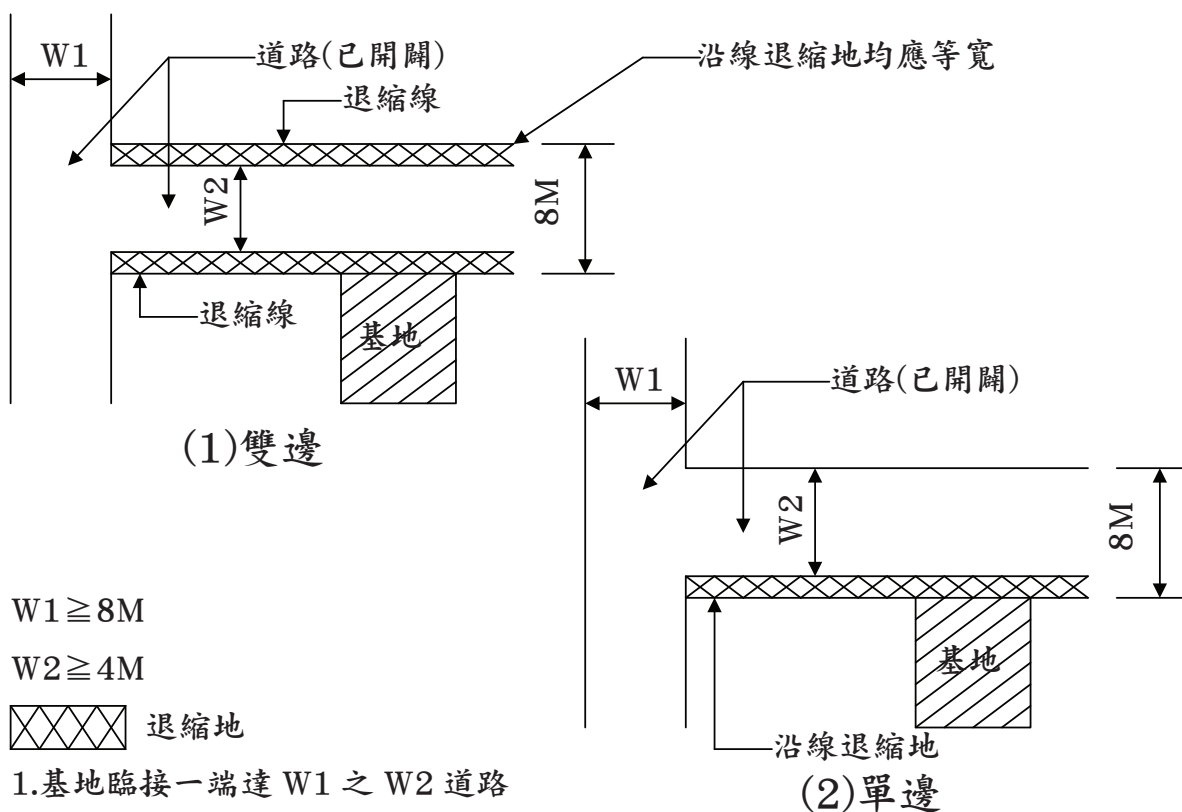




$$W1 \geq 8M$$

申請設施總樓地板面積達 $800M^2$ 以上者,其基地
應臨接 W1 臨接面長度 8M 以上

圖 5-1



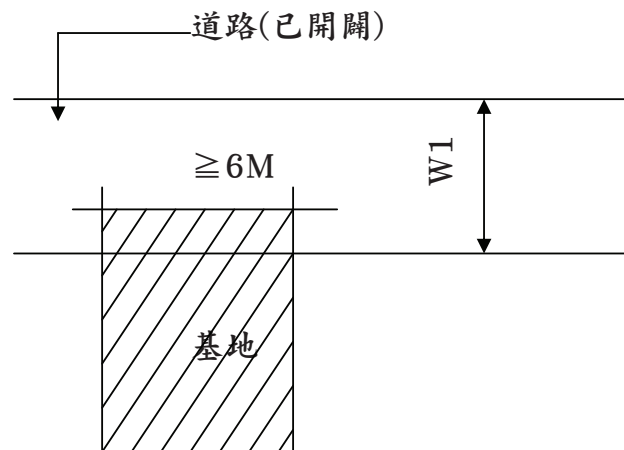
$$W1 \geq 8M$$

$$W2 \geq 4M$$

退縮地

1. 基地臨接一端達 W1 之 W2 道路
2. 申請設施總樓地板面積達 $800M^2$ 以上者
3. 應與 W1 連接端起至基地止,沿線均等自行開闢達 8 公尺以上,
並可通行

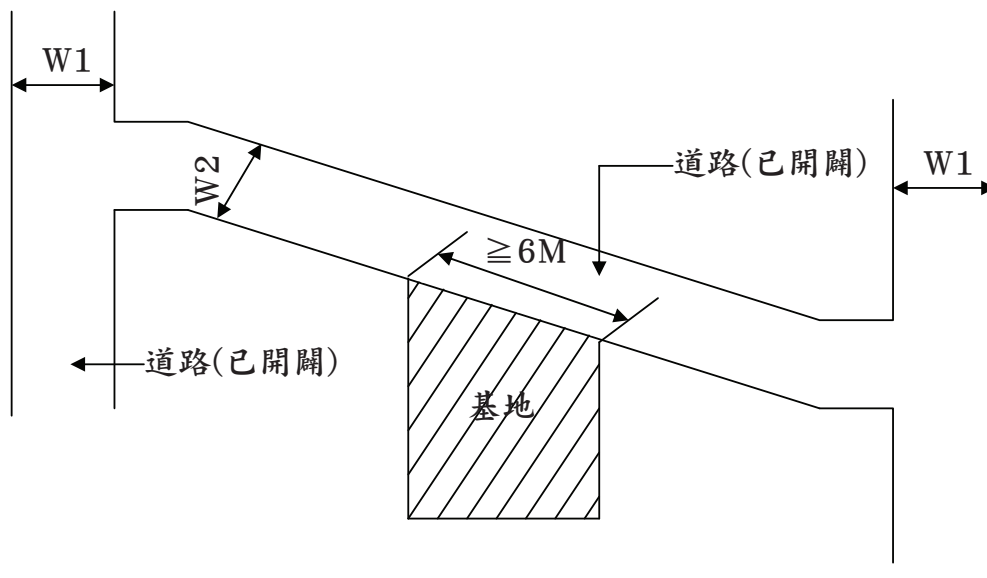
圖 5-2



$$W1 \geq 6M$$

1. 基地臨接 W1 申請設施總樓地板面積未達 $800M^2$
2. 基地與 W1 臨接面長度 $\geq 6M$

圖 5-3

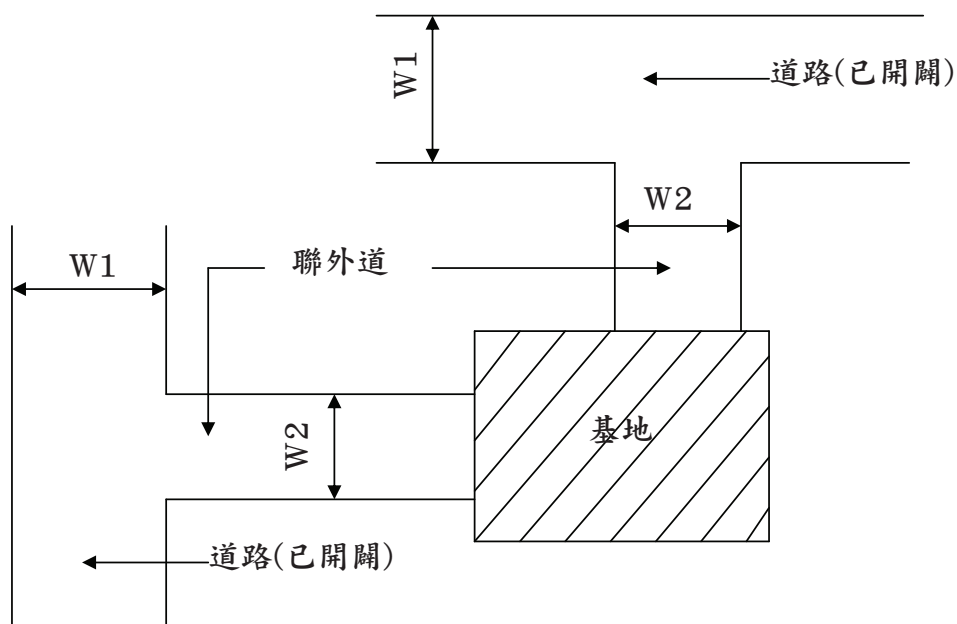


$$W1 \geq 6M$$

$$W2 \geq 4M$$

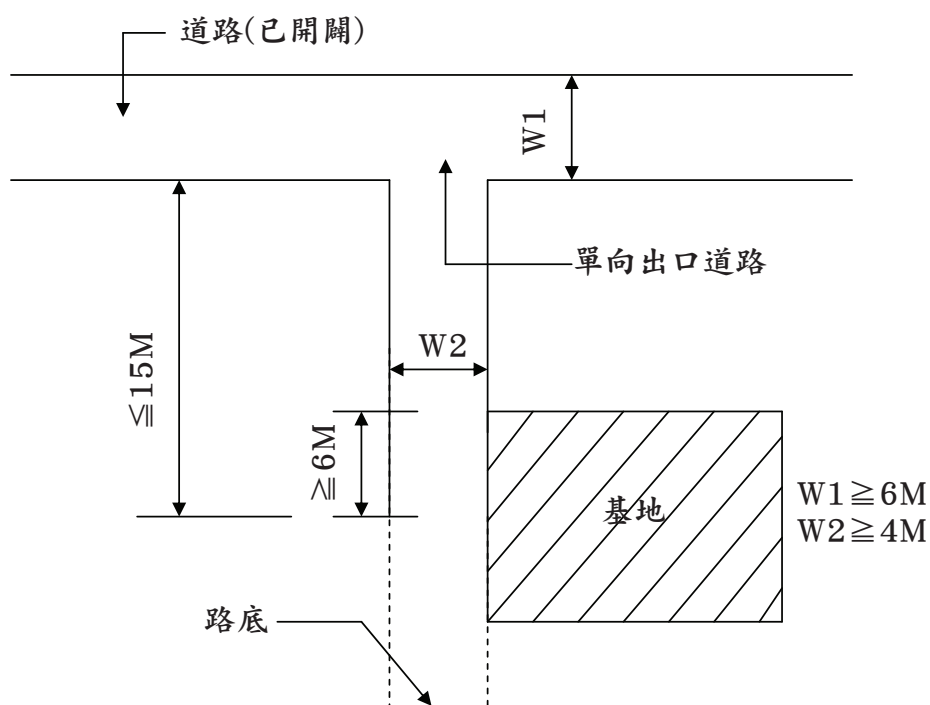
1. 基地臨接 W2, 其雙向均連接 W1
2. 申請設施總樓地板面積未達 $800M^2$ 者
3. 基地與 W2 臨接面長度 $\geq 6M$

圖 5-4



1. 基地與已開闢道路, 自行闢建二條以上 W1, 單向聯外出入道路者
2. 申請設施總樓地板面積未達 800M^2 者

圖 5-5



1. 基地與一端連接 W1 之 W2 單向出口道路
2. 申請設施總樓地板面積未達 800M^2
3. 以該臨接面長度 $\geq 6\text{M}$ 邊端, 量距至 W1 止不得超過 150M

圖 5-6