

# 目 錄

變更后里都市計畫(第二次通盤檢討)書土管要點.....	1
都市計畫法臺灣省施行細則土地使用分區管制.....	5

# 變更后里都市計畫(第二次通盤檢討)書土管要點

## 八、土地使用分區管制要點

第一點：本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

第二點：住宅區

住宅區內之建築物建蔽率及容積率不得超過左列規定：

使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	六〇%	一八〇%

第三點：商業區

商業區內之建築物建蔽率及容積率不得超過左列規定：

使用分區	建蔽率	容積率
商業區	八〇%	三二〇%

第四點：甲種工業區、乙種工業區及零星工業區之建蔽率及容積率不得超過左列規定：

使用分區	建蔽率	容積率
甲種工業區	六〇%	二一〇%
乙種工業區	六〇%	二一〇%
零星工業區	六〇%	二一〇%

第五點：寺廟保存區及宗教專用區

宗教專用區內之建築物建蔽率及容積率不得超過左列規定：

使用分區	建蔽率	容積率
宗教專用區	六〇%	一六〇%

第六點：農會專用區

農會專用區建蔽率不得超過五〇%，容積率不得超過二五〇%。

第七點：糖業文化專用區

- 1、糖業文化專用區(一)之建蔽率不得大於四〇%，容積率不得大於一〇〇%，並專供糖業博物館、主題展示館、農產品加工(釀造)廠等相關休閒農業設施及觀光旅遊服務、餐飲、產品展售等相關設施使用。
- 2、糖業文化專用區(二)之建蔽率不得大於五〇%，容積率不得大於一〇〇%，並專供停車場使用。

3、糖業文化專用區(三)係專供隔離率帶使用。

第八點：休閒農業專用區

休閒農業專用區建蔽率不得超過三〇%，容積率不得超過六〇%，並專供下列之使用：

- 1、自然健康藥草療養、溫泉理療服務設施。
- 2、住宿、餐飲、農產品加工(釀造)廠、農產品展示(售)推廣及教育解說中心等相關休閒農業設施。
- 3、觀光旅遊服務相關設施。

第九點：加油站專用區

加油站專用區建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過一二〇%。

第十點：機關用地

機關用地建蔽率不得超過五〇%，容積率不得超過二五〇%。

第十一點：學校用地

學校用地建蔽率不得超過五〇%，容積率國中以下不得超過一五〇%，特殊教育學校不得超過二〇〇%。

第十二點：市場用地

- 1、零售市場用地建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二四〇%。
- 2、批發市場用地建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過一二〇%。

第十三點：社教用地

社教用地建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二〇〇%。

第十四點：郵政事業用地

郵政事業用地建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二〇〇%。

第十五點：電信事業用地

電信事業用地建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二〇〇%。

第十六點：電力事業用地

電力事業用地建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二〇〇%。

第十七點：凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」(依據內政部九十二年七月二十九日台內營字第 0920009284 號函更正)准許條件之公共設施用地，均得依該辦法開闢使用。

第十八點：退縮建築規定

(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理。

1、住宅區

- (1) 自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。
- (2) 退縮建築之空地應妥予植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

2、商業區

- (1) 自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。
- (2) 退縮建築之空地應妥予植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

3、工業區

- (1) 自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。
- (2) 退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。

4、公共設施用地及公用事業設施

- (1) 自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。
- (2) 退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。
- (3) 如有特殊情形者，得由台中縣都市計畫委員會審決確定。

(二) 前項以外地區，屬舊有都市計畫，依建築法及建築技術規則等規定辦理建築退縮，不另訂退縮建築規定。

第十九點：停車空間設置規定

於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其停車空間設置應依下列規定辦理。

(一) 住宅區

住宅區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部份每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。(如左表)

總樓地板面積	停車空間設置標準
1—250 平方公尺	設置一部
251—400 平方公尺	設置二部
401—550 平方公尺	設置三部
以下類推	

(二) 商業區

商業區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部份每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。(如左表)

總樓地板面積	停車空間設置標準
1—250 平方公尺	設置一部
251—400 平方公尺	設置二部
401—550 平方公尺	設置三部
以下類推	

第二十點：有關設置公共開放空間獎勵部份依「建築技術管理規則」規定辦理(依據九十二年五月十三日內政部都市計畫委員會第五五九次會報告案更正)。

第二十一點：建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

第二十二點：本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。

# 都市計畫法臺灣省施行細則土地使用分區管制

## 第三章 土地使用分區管制

第十四條 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、其他使用區。

除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。

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、商業區再予細分，予以不同程度管制。

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：

- 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、抽水機及其附屬設備）超過三匹馬力，電熱超過三十（附屬設備與電熱不得流用

於作業動力)、作業廠房之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、經營下列事業者：

(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。但汽車保養所或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路，並提出不妨礙交通、不產生公害之申請經縣(市)政府審查核准者，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。

(十二)塑膠類之製造者。

(十三)營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。

四、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但計程車客運業、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其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

五、加油(氣)站。

六、探礦、採礦。

七、破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

八、殮葬服務業(含殯儀館、壽具店、葬儀社)。

九、毒性化學物質、爆竹煙火、舊貨業之販賣者。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。

十、戲院、電影片（映演）業、視聽歌唱場、遊藝場、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及旅館。但訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所。

十二、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。

十三、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。

十四、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。

十五、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。

未超過前項第二款、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、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；作為飲食店者，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，不受前條第一項第十二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地下第一層或地面上第一層、第二層。

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，其建築物與鄰地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。

#### 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：

一、第十八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（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、經營下列事業者：

(一)製造爆竹或煙火類物品者。

(二)使用乙炔，其熔接裝置容量在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、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 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 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、火葬場、動物屍體焚化場、墳場。

五、廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。但廢棄物堆置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（氣）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、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，並經公告限制之建築物及土地之使用。

## 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：

一、第十九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、氰酸鹽類、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、石油類之製造者。

(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、加工、處理、儲存。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造、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。
- (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<sup>石鹼</sup>、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、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙<sup>石鹼</sup>、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、磷甲基酚及炭精棒之製造者。
- (九)非屬食品工業油脂之提煉、加熱及加工者。
- (十)屠宰場。
- (十一)硫化油膠、合成樹脂可塑劑或合成橡膠之製造者。
- (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、石油蒸餾產物或其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)銅、鐵類之煉製者。
- (二十一)放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。

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、其他經縣（市）政府認有發生公害，並經公告限制之建築物及土地之使用。

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、一般商業設施，係指下列設施：

一、工廠必要附屬設施：

- (一)研發、推廣及服務辦公室（所）。
- (二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。
- (三)員工單身宿舍及員工餐廳。
- (四)其他經縣（市）政府審查核准之必要附屬設施。

二、工業發展有關設施：

- (一)有線、無線電視業及廣播業。
- (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)廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施。
- (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)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。

(十七)經核定之企業營運總部及其相關設施。

(十八)經縣（市）政府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護設施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)電信機房。

(八)廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。

(九)醫療保健設施：指下列醫療機構之保健設施，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：

· 醫療院所。但不包括傳染病醫院及精神病醫院。

· 衛生所（站）。

(十)社會福利設施：

· 托兒所、幼稚園。

· 老人長期照護機構、安養機構或養護機構。

· 身心障礙福利機構。

(十一)郵局。

(十二)客貨運站及其附屬設施。

(十三)營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。

(十四)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。

四、一般商業設施：

(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十。

(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十。

(三)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。

(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十。

(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）都市計畫委員會審查通過者。

(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）都市計畫委員會審議通過者。

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作必要之規定，其使用土地總面積，並不得超過該工業區總面積百分之五十。

第十九條 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。

第二十條 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

經縣（市）政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縣（市）政府審查核准設置之工業。
- 二、其他經縣（市）政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）電信設施。

（三）自來水設施。

（四）煤氣、天然氣加（整）壓站。

（五）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。

前項與特種工業有關之各項設施，應經縣（市）政府審查核准後，始得建築；增建時，亦同。

## 第二十一條

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、其他經縣（市）政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，係指工廠排放之廢水、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。

第二十二條 依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，不受第十八條至第二十條之限制。

第二十三條 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、旅社、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。

第二十四條 文教區以供下列使用為主：

- 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，並經縣（市）政府審查核准之設施。

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。
- 八、紀念性建築物。
- 九、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；縣（市）政府核准其使用前，應會同有關單位審查，必要時得設委員會審查。第一項第九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。

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建築物，



並保全其環境景觀而劃定，以供保存、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之使用為限。

## 第二十七條

保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定，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、社會福利事業及採礦業所必需之設施。
- 五、營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。
- 六、廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施。
- 七、造林及水土保持設施。
- 八、為保護區內地形、地物所為之工程。
- 九、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、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
- 十一、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。
- 十二、都市計畫發布實施前，原有作農業使用者，在不妨礙保護區之劃定目的下，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。
- 十三、休閒農場相關設施。

前項第一款至第十款及第十三款設施之申請，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。

## 第二十八條

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

爲，爲前條第一項各款設施所必需，且經縣（市）政府審查核准者，不在此限：

- 一、砍伐竹木。但間伐經中央目的事業主管機關審查核准者，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、其他經內政部認爲應行禁止之事項。

## 第二十九條

農業區爲保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請建築農舍，並依下列規定辦理。但經縣（市）政府審查核准之農業產銷必要設施、休閒農場相關設施、公用事業設施、營建剩餘土石方資源堆置場、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、社會福利事業設施、幼稚園、加油（氣）站、運動場館設施及第三十條所規定者，不在此限：

- 一、興建農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地或農場。
- 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人所有耕地或農場及已有建築用地合計總面積百分之十，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不得小於十五公尺。
- 三、都市計畫農業區內之農地，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地是否分割，均不得再行申請建築。
- 四、農舍不得擅自變更使用。

前項農業產銷必要設施不得擅自變更使用，其種類由中央目的事業主

管機關定之。

第一項經縣（市）政府審查核准之社會福利事業設施、幼稚園、加油（氣）站，其建蔽率不得超過百分之四十。

第一項經縣（市）政府審查核准屬農業產銷必要設施之作物栽培設施，以供栽培農作物之溫室、網室、育苗室、水平棚架設施、管理室、菇類栽培設施及水稻育苗中心作業室使用為限，不得供為居室、工廠及其他非農作物栽培之使用，其建蔽率不得超過百分之六十。

第一項但書規定設施之申請，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。

### 第三十條

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。

### 第三十一條

都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之土地及建築物，除經自行停止使用二年或經目的事業主管機關令其停止使用者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：

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。

三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。

第三十二條

各使用分區之建蔽率不得超過下列規定。但本細則另有規定者外，不在此限：

一、住宅區：百分之六十。

二、商業區：百分之八十。

三、工業區：百分之七十。

四、行政區：百分之六十。

五、文教區：百分之六十。

六、風景區：百分之二十。

七、保護區：百分之二十。

八、農業區：百分之十。

九、保存區：百分之六十。但古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。

十、車站專用區：百分之七十。

十一、加油（氣）站專用區：百分之四十。

十二、郵政、電信、變電所專用區：百分之六十。

十三、港埠專用區：百分之七十。

十四、醫療專用區：百分之六十。

十五、露營區：百分之五。

十六、青年活動中心區：百分之二十。

十七、出租別墅區：百分之五十。

十八、旅館區：百分之六十。

十九、鹽田、漁塭區：百分之五。

二十、倉庫區：百分之七十。

二十一、漁業專用區、農會專用區：百分之六十。

二十二、其他使用分區：依都市計畫書規定。

前項各使用分區之建蔽率，當地都市計畫書或土地使用分區管制規則另有較嚴格之規定者，從其規定。

第三十三條

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而訂定。

舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經縣（市）政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，得於法定容積百分之三十之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。

第三十四條

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，其容積率不得超過下列規定：

一、住宅區及商業區：

居住密度 (人/公頃)	分區 別	鄰里性公共設施用 地比值未逾百分之 十五	鄰里性公共設施用 地比值超過百分之 十五
未達二〇〇	住宅 區	百分之一百二十	百分之一百五十
	商業 區	百分之一百八十	百分之二百一十
二〇〇以上 未達三〇〇	住宅 區	百分之一百五十	百分之一百八十
	商業 區	百分之二百一十	百分之二百四十

三〇〇以上 未達四〇〇	住宅 區	百分之一百八十	百分之二百
	商業 區	百分之二百四十	百分之二百八十
四〇〇以上	住宅 區	百分之二百	百分之二百四十
	商業 區	百分之二百八十	百分之三百二十

二、旅館區：

(一) 山坡地：百分之一百二十。

(二) 平地：百分之一百六十。

三、工業區：百分之二百一十。

四、行政區：百分之二百五十。

五、文教區：百分之二百五十。

六、風景區：百分之六十。

七、保存區：百分之一百六十。但古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。

八、加油（氣）站專用區：百分之一百二十。

九、郵政、電信、變電所專用區：百分之四百。

十、醫療專用區：百分之二百。

十一、漁業專用區：百分之一百二十。

十二、農會專用區：百分之二百五十。

十三、倉庫區：百分之三百。

十四、寺廟保存區：百分之一百六十。

十五、其他使用分區由各縣（市）政府依實際需要訂定，提經該管都市計畫委員會審查通過後發布實施。

前項第一款所稱居住密度，於計畫書中已有規定者，以計畫書為準；

計畫書未規定者，以計畫人口與可建築用地（住宅區及商業區面積和）之比值為準。所稱鄰里性公共設施用地比值，係指鄰里性公共設施面積（包括鄰里性公園、中小學用地、兒童遊樂場、體育場、停車場、綠地、廣場及市場等用地）與都市建築用地面積之比值。

前項都市建築用地面積，係指都市計畫總面積扣除非都市發展用地（包括農業區、保護區、河川區、行水區、風景區等非屬開發建築用地，以計畫書為準）及公共設施用地之面積。

### 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，訂定都市設計有關規定。

前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、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災等事項。