

都市計畫法臺南市施行細則

第一章 總則

第一條 本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。

第二條 本法第十七條第二項但書所稱能確定建築線，指該計畫區已依有關法令規定豎立樁誌，而能確定建築線者而言；所稱主要公共設施已照主要計畫興建完成，指符合下列各款規定者：

- 一、面前道路已照主要計畫之長度及寬度興建完成。但其興建長度已達六百公尺或已達一完整街廓者，不在此限。
- 二、基地周邊八百公尺範圍內已有國小興闢完成者。

第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

第三條 本法第十九條第一項規定之公開展覽，應在臺南市政府（以下簡稱本府）及該都市計畫案範圍內區公所所在地為之，本府應將公開展覽及舉辦說明會之日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。

第四條 依本法第十九條規定在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準，並應在臺南市都市計畫委員會（以下簡稱都委會）未審議完成前送達。

第五條 依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或申請變更細部計畫時，應檢具載明下列事項之申請書、圖及文件正、副本各一份，送本府核辦。

- 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。
- 二、本法第二十二條規定事項。
- 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但以市地重劃方式開發者，所檢具之同意書，其同意人數及所有土地面積比例下限，應符合市地重劃有關規定。
- 四、套繪擬定或變更細部計畫之地籍圖。
- 五、其他必要事項。

申請變更細部計畫者，除依前項規定辦理外，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。

第六條 依前條規定申請之計畫，其應檢具之書圖及附件與本法或本細則之規定不符時，本府應限期補正，屆期不補正者，不予受理；本府認其計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回其申請。

第七條 土地權利關係人申請擬定細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。

前項所稱街廓，指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。

第八條 擬定或變更主要計畫或細部計畫時，其計畫書附帶以市地重劃、區段徵收方式辦理者，應檢具本府地政主管機關認可之可行性評估相關證明文件。

第九條 土地權利關係人依本法第二十五條規定向中央都市計畫主管機關請求處理時，應同時繕具副本連同附件送達本府；本府應自收到副本之日起十五日內提出意見送該機關核辦。

經中央都市計畫主管機關受理之案件，本府應自收到通知之日起三十日內召開都委會予以審議，並將審議結果送該機關及通知土地權利關係人。

申請案件經審議通過時，應即依本法第十九條至第二十一條、第二十三條及第二十八條之規定辦理。

第十條 本府為擬定或變更都市計畫，得依下列規定派員進入公私土地內實施勘查及測量工作，必要時，並得遷移或除去其障礙物：

- 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。
- 二、攜帶證明身分文件。
- 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。
- 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有人或使用人。

第十一條 本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一者，得依法提存：

- 一、應受補償人拒絕受領或不能受領。
- 二、應受補償人所在地不明。

第三章 土地使用分區管制

第十二條 擬定或變更細部計畫時，應於都市計畫書中訂定或檢討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。

本府為審核前項都市設計相關規定，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，得規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保留空地之比率、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。

第一項土地使用分區管制要點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。

第十三條 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用分區，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。

除前項使用分區外，必要時得劃定特定專用區。

都市計畫地區得依都市階層與規模，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區或其他使用分區再予細分，並施以不同程度之管制。

第十四條 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、第十六條規定限制之建築及使用。
- 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百五十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。

- (二)噴漆作業。
 - (三)使用動力以從事金屬之乾磨。
 - (四)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。
 - (五)彈棉作業。
 - (六)醬、醬油或其他調味品之製造。
 - (七)沖壓金屬板加工或金屬網之製造。
 - (八)鍛冶或翻砂。
 - (九)汽車或機車修理業。但設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
 - (十)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。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。
 - (十一)塑膠類之製造。
- 四、客、貨運行業、裝卸貨物場所及調度站。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，或經本府環境保護局輔導核准設置之資源回收站者，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、爆竹煙火之販賣者。但農藥或環境用藥販賣業經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 十、戲院、電影片映演業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、電子遊戲場、動物園、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場或旅館。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。
- 十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所。
- 十二、飲酒店。
- 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）、樓地板面積

超過三百平方公尺之飲食店或樓地板面積超過三百平方公尺之資訊休閒業。

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。

未超過前項第二款或第十三款至第十五款之限制規定，與符合前項第三款第九目但書、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）、汽車或機車修理業、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、農藥或環境用藥販賣業者，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、資訊休閒業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。

第十五條 大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經本府審查核准者，不受前條第一項第十三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、依相關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。但不包括地下室。

第十六條 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、第十七條規定限制之建築及使用。

二、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。
- (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。
- (三)賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。
- (四)印刷油墨或繪圖用顏料製造。
- (五)使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。
- (六)使用氣體亞硫酸漂白物。
- (七)骨炭或其他動物質炭之製造。
- (八)毛羽類之洗滌洗染或漂白。
- (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。
- (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。
- (十一)削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。
- (十二)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。
- (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。
- (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。
- (十五)煤餅、機製煤餅或木炭之製造。
- (十六)使用熔爐鑄之金屬加工。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，動力超過三點七五瓩。
- (十八)玻璃或機製毛玻璃製造。
- (十九)使用機器錘之鍛冶。

四、公墓、殯儀館、火化場、骨灰（骸）存放設施及動物屍體焚化場。

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。

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、土石方資源堆置處理場。

十、金屬表面處理業。

十一、賽車場。

十二、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。

第十七條 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，不在此限：

一、第十八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、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、儲存者。但氧、氮、氫、氨、二氧化碳之製造與高壓氣體之混合、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。

（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、氰化合物、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、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、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為主體之發酵產物之製造者，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、混合等製程之製造者，不在此限。

(十)屠宰場。

(十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。

(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、石油蒸餾產物之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。

(二十二)以原油為原料之煉製工業。

(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。

(二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。

(二十五)以煤為原料煉製焦炭之工業。

(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。

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。

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，指下列設施：

一、工廠必要附屬設施：

(一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（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)其他經本府目的事業主管機關核准與從事製造、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。

二、工業發展有關設施：

- (一)有線、無線及衛星廣播電視事業。
- (二)環境檢驗測定業。
- (三)消毒服務業。
- (四)洗衣業。
- (五)廢棄物資源回收貯存場及廢棄物清除業之貯存、轉運場或其他所需之場所。
- (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)大型展示中心：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，經都委會通過者。
- (十九)經本府目的事業主管機關核准之觀光工廠、職業訓練、創業輔導、景觀維護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、消防機構。
- (二)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)電信事業之電信設施。
- (八)廢棄物及廢（污）水處理設施。
- (九)土石方資源堆置處理場。
- (十)電業相關之維修及其服務處所。
- (十一)再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。
- (十二)幼兒園、兒童課後照顧服務中心。
- (十三)銀行、郵局、信用合作社、農漁會信用部或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五。
- (十四)汽車駕駛訓練場。
- (十五)客貨運站及其附屬設施。
- (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。
- (十七)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五。
- (十八)醫療保健設施：指下列醫療保健設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
 - 1. 醫療機構。
 - 2. 護理機構。
 - 3. 其他醫事機構。
- (十九)社會福利設施：
 - 1. 兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）。
 - 2. 老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）。
 - 3. 身心障礙福利機構。
- (二十)旅館：應符合下列規定：
 - 1. 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。
 - 2. 應於中華民國一百零三年十二月三十一日以前，取得本府目的事業主管機關核發之籌設許可。
- (二十一)其他經本府目的事業主管機關核准之必要公共服務設施及公用事業。

第二項各款之設施，本府得視工業區之發展需求，於都市計畫

書中增訂之。

第二項各款之設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。

第二項第二款及第三款設施之申請，本府於辦理審查時，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。

第二項第三款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。

第十八條 甲種工業區以供輕工業、無公共危險之重工業及前條第二項各款設施為主，不得為下列建築物及土地之使用：

- 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。

甲種工業區中有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第四項至第六項之規定。

第十九條 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、員工餐廳及其他經本府目的事業主管機關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經本府目的事業主管機關審查核准設置之工業。
- 二、其他經本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)電業相關之維修及其服務處所。
 - (三)電信事業之電信設施。
 - (四)自來水設施。
 - (五)煤氣、天然氣加（整）壓站。
 - (六)再生能源發電設備及其輸變電相關設施。但不包括沼氣發電。
 - (七)其他經本府目的事業主管機關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，應經本府審查核准後，始得

建築；增建時，亦同。

第二十條 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、其他經本府目的事業主管機關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、汽車與機械修理業、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，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、殺蟲劑或滅鼠劑製造業。

三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業或原子能工業。

四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油或其他爆炸性類工業。

五、重化學品製造、調和或包裝業。

第二十一條 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新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，不受第十七條至第十九條之限制。

第二十二條 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。

第二十三條 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，並經本府文化教育主管機關審查核准之設施。

第二十四條 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。

第二十五條 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，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府會同有關機關審查核准者，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、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。
- 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、休閒農業設施。
- 十四、農村再生相關公共設施。
- 十五、都市計畫發布實施前，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。
- 十六、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。

前項第一款至第十三款之設施，其使用條件與有關管理維護事項及開發義務，本府得作必要之規定。

第二十六條 保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府核准者，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。

第二十七條 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施或農村再生相關公共設施。但第二十八條至第三十條所規定者，不在此限。

申請興建農舍須符合下列規定：

- 一、興建農舍之申請人資格應符合農業用地興建農舍辦法規定。
- 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興建農舍之該宗農業用地面積百分之十，最大基層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六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。
- 三、都市計畫農業區內之農業用地，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業用地），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業用地是否分割，均不得再行申請興建農舍。
- 四、農舍不得擅自變更使用。

第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定，並依目的事業主管機關所定相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之六十，休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。

前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。

第一項農業用地內之農舍、農業產銷必要設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之六十。

第二十八條 農業區經本府審查核准，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（經教育主管機關核准得兼辦國民小學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與運動訓練設施及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。

前項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。

本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。

本府於辦理第一項及前項設施，其使用條件與有關管理維護事項及開發義務，本府得作必要之規定。

第二十九條 毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，經本府審查核准後，得以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用。

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 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：

- 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、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。
- 二、電信必要附屬設施：
 - （一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
 - （二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。
 - （三）員工托嬰中心、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室。
 - （四）其他經本府審查核准之必要設施。
- 三、與電信運用發展有關設施：
 - （一）網路加值服務業。

(二)有線、無線及電腦資訊業。

(三)資料處理服務業。

四、與電信業務經營有關設施：

(一)電子資訊供應服務業。

(二)電信器材零售業。

(三)電信工程業。

(四)金融業派駐機構。

五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業或一般商業辦公大樓。

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。

第三十二條 都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之建築物，除得繼續為原有之使用外，並依下列規定處理之：

一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為不合分區使用規定之用途。

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。但以本府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。

第三十三條 都市計畫地區各使用分區之建蔽率，依都市計畫書中所載或土地使用分區管制規則規定；未載明者，其建蔽率不得超過下列規定：

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：百分之五十。

六、風景區：百分之二十。

七、保護區：百分之十。

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、旅館區：百分之六十。
- 十八、鹽田、漁塭區：百分之五。
- 十九、倉庫區：百分之七十。
- 二十、漁業專用區、農會專用區：百分之六十。
- 二十一、再生能源相關設施專用區：百分之七十。
- 二十二、其他使用分區：依都市計畫書規定。

第三十四條 都市計畫地區內，依本細則規定允許設置再生能源發電設備及其輸變電相關設施者，其建蔽率不得超過百分之七十，不受該分區建蔽率規定之限制。

第三十五條 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。

舊市區小建築基地以合併整體開發建築，或建築物以合併整理開發建築辦理重建者，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，不受第三十七條限制。

第二項舊市區、小建築基地之標準，得於各都市計畫書另訂之

第三十六條 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、工業區：百分之二百一十。
- 二、行政區：百分之二百五十。

三、文教區：百分之二百五十。

四、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。

五、加油（氣）站專用區：百分之一百二十。

六、旅館區：

（一）山坡地：百分之一百二十。

（二）平地：百分之一百六十。

七、宗教專用區：依臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則規定。

八、其他使用分區：依都市計畫書規定。

第三十七條 都市計畫地區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額度規定之累計上限，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。

放射性污染建築物及高氯離子鋼筋混凝土建築物之拆除重建依放射性污染建築物事件防範及處理辦法與本細則第四十三條規定辦理。

第 四 章 公共設施用地

第三十八條 都市計畫地區公共設施用地建蔽率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其建蔽率不得超過下列規定：

一、公園、兒童遊樂場用地：有頂蓋之建築物，用地面積在五公頃以下者，建蔽率不得超過百分十五；用地面積超過五公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過百分之十二。

二、社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地：百分之六十。

三、停車場用地：

（一）平面使用：百分之十。

（二）立體使用：百分之八十。

四、郵政、電信、變電所用地：百分之六十。

五、港埠用地：百分之七十。

- 六、學校用地：百分之五十。
- 七、市場用地：百分之八十。
- 八、加油站用地：百分之四十。
- 九、火化場及殯儀館用地：百分之六十。
- 十、鐵路用地：百分之七十。
- 十一、屠宰場用地：百分之六十。
- 十二、墳墓用地：百分之二十。
- 十三、其他公共設施用地：依都市計畫書規定。

第三十九條 都市計畫地區公共設施用地容積率，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、公園用地：

(一)面積在五公頃以下者：百分之四十五。

(二)面積超過五公頃者：百分之三十五。

二、兒童遊樂場用地：百分之三十。

三、社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地：百分之二百五十。

四、停車場用地：

(一)平面使用：其附屬設施百分之二十。

(二)立體使用：百分之九百六十。

五、郵政、電信、變電所用地：百分之四百。

六、學校用地：

(一)國小用地：百分之一百五十。

(二)國中用地：百分之一百五十。

(三)高中職用地：百分之二百。

(四)大專以上用地：百分之二百五十。

七、零售市場用地：百分之二百四十。

八、批發市場用地：百分之一百二十。

九、加油站用地：百分之一百二十。

十、火化及殯儀館用地：百分之一百二十。

十一、屠宰場用地：百分之三百。

十二、墳墓用地：百分之二百。

十三、其他公共設施用地：依都市計畫書規定。

第五章 附則

- 第四十條 合法建築物因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力事變而遭受損害，經本府認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內提出申請，依原建蔽率、容積率或總樓地板面積重建。
- 第四十一條 都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，於三年內提出申請，經本府同意後，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於原都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。
- 第四十二條 合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘部分就地整建，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。
- 第四十三條 高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本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。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。但最高以不超過其原規定容積率、重建時容積率或總樓地板面積之百分之三十為限。
- 第四十四條 本細則除第三十七條第一項規定自中華民國一百零三年七月一日施行外，自發布日施行。