

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)
(第一階段)案計畫書

臺南市政府

中華民國 109 年 12 月

臺 南 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條
變更都市計畫機關	臺南市政府
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	<p>公告徵求意見</p> <p>第一次：自民國 100 年 8 月 5 日起 30 天，刊登於 100 年 8 月 4 日中華日報 D7 版。 第二次：自民國 100 年 12 月 2 日起 30 天，刊登於 100 年 12 月 2 日民眾日報第 7 版。</p>
	<p>公開展覽</p> <p>民國 103 年 5 月 8 日府都規字第 1030144222A 號函公告辦理，公告期間自民國 103 年 5 月 10 日起 30 天，刊登於民國 103 年 5 月 9~11 日中國時報。</p>
	<p>公開展覽說明會</p> <p>1.民國 103 年 5 月 22 日下午 2 時整，於新市區多功能活動中心召開。 2.民國 103 年 5 月 27 日下午 3 時整，於新化區公所召開。 3.民國 103 年 5 月 29 日下午 7 時整，於永康區社教中心召開。 4.民國 103 年 6 月 3 日下午 7 時整，於永康區東橋里活動中心召開。 5.民國 103 年 6 月 5 日下午 7 時整，於永康區鹽行社教文化會館召開。</p>
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳各級都市計畫委員會審議本案之公民或團體陳情意見綜理表。
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	<p style="text-align: center;">市 級</p> <p>105 年 4 月 22 日第 51 次會議、109 年 5 月 22 日第 89 次會議、109 年 11 月 6 日第 94 次會議審議通過。</p>

【目 錄】

第一章	計畫緣起	1
第一節	計畫緣起與目的	1
第二節	計畫位置與適用範圍	1
第二節	法令依據	1
第二章	現行計畫概要	4
第一節	計畫範圍與面積	4
第二節	計畫年期	4
第三節	計畫人口及密度	4
第四節	土地使用與公共設施計畫	4
第五節	檢討前土地使用分區管制要點	9
第三章	土地使用分區管制要點內容	12
第一節	變更計畫內容	12
第二節	檢討後土地使用分區管制要點	24
附件一	另行擬定細部計畫或個案變更案件土地使用分區管制要點	
附件二	105年4月22日臺南市都市計畫委員會第51次會議紀錄	
附件三	109年5月22日臺南市都市計畫委員會第89次會議紀錄	
附件四	109年11月6日臺南市都市計畫委員會第94次會議紀錄	
附件五	107年12月18日內政部都市計畫委員會第937次會議紀錄	

【圖目錄】

圖 1-1	計畫區位置示意圖.....	2
圖 1-2	計畫範圍示意圖.....	3
圖 2-1	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)土地使用 示意圖.....	7

【表目錄】

表 2-1	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)變更前後 計畫面積對照表.....	5
表 3-1	土地使用分區管制要點修正前後對照表.....	12

第一章 計畫緣起

第一節 計畫緣起與目的

土地使用分區管制之訂定，係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，進而創造優美都市景觀，維護良好生活環境；因此，各都市計畫區內依其實際需要，應依法訂定土地使用管制規定，以協助土地資源有效利用。

「高速公路永康交流道附近特定區計畫」於民國 67 年 7 月 21 日公告發布實施之後，分別於民國 75 年 12 月 30 日、民國 85 年 2 月 15 日、95 年 2 月 6 日及民國 95 年 5 月 22 日辦理第 1 次、第 2 次及第 3 次通盤檢討（含第一、第二階段）作業。

依都市計畫法第 22 條及 23 條規定，已明定由定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，因此配合本次「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）」之辦理，將涉及土地使用分區管制要點部分，納入細部計畫內容進行規範，由臺南市政府本於職權，自行核定發布實施，以落實計畫管理。

第二節 計畫位置與適用範圍

本計畫區東與新市、新化及歸仁等區相鄰，南至永康區行政界線，西與「永康六甲頂都市計畫」相鄰接，北至鹽水溪，包括永康區之大部分、新化區及新市區之一小部分，計畫面積約 3,544.603 公頃。

第三節 法令依據

都市計畫法第 26 條。



圖 1-1 計畫區位置示意圖



圖 1-2 計畫範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

本計畫區除本案辦理檢討之土地使用分區管制要點規定外，其他計畫內容係依 109 年 10 月 23 日公告發布「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」檢討結果為準。

第一節 計畫範圍與面積

本計畫區東與新市、新化及歸仁等區相鄰，南至永康區行政界線，西與「永康六甲頂都市計畫」相鄰接，北至鹽水溪，包括永康區之大部分、新化區及新市區之一小部分，計畫面積約 3,544.603 公頃。

第二節 計畫年期

以民國 115 年為本計畫區之計畫目標年。

第三節 計畫人口及密度

計畫人口為 200,000 人，居住密度每公頃約 240 人。

第四節 土地使用與公共設施計畫

本計畫依人口集居狀態、地理環境、經濟活動等狀況，將全區劃分為 17 個住宅鄰里單元，另劃設包括住宅區、商業區、工業區、零星工業區、保存區、文教區、農業區、河川區、物流及轉運服務設施專用區...等土地使用分區，以及包括機關用地、國小用地、國中用地、國中小用地、國中小用地(供完全中學使用)、高中(職)用地、水利用地、市場用地、公園用地、綠地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、變電所用地、停車場用地、停車場用兼交通設施用地、墓地、殯葬設施用地、行人專用道用地、自來水事業用地、電路鐵塔用地、垃圾處理場用地、社教用地、體育場用地、抽水站用地、廣場用地、

廣場兼停車場用地、河道用地、污水處理廠用地、道路用地、鐵路用地、公園道用地、高速公路用地...等公共設施用地。

各項土地使用及公共設施用地規劃經「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」檢討結果，詳表 2-1 及圖 2-1。

表 2-1 現行都市計畫土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	估計畫面積 百分比	佔都市發展用地 百分比	
土地 使用 分區	住宅區	840.121	23.70%	32.41%	
	商業區	41.530	1.17%	1.60%	
	工業區	814.723	22.98%	31.43%	
	零星工業區	6.603	0.19%	0.25%	
	保存區	0.058	0.00%	0.00%	
	旅館專用區	0.436	0.01%	0.02%	
	旅館區	2.050	0.06%	0.08%	
	保護區	12.908	0.36%	-	
	文教區(供私立崑山科技大學使用)	16.125	0.45%	0.62%	
	文教區(供私立南台科技大學使用)	9.551	0.27%	0.37%	
	文教區(供私立台南應用科技大學使用)	13.512	0.38%	0.52%	
	農業區	871.891	24.60%	-	
	河川區	67.413	1.90%	-	
	物流及轉運服務設施專用區	10.810	0.30%	0.42%	
	加油站專用區	0.581	0.02%	0.02%	
	天然氣儲氣槽等設施專用區	1.735	0.05%	0.07%	
	液化天然氣專用區	0.220	0.01%	0.01%	
	第一種電信專用區	0.210	0.01%	0.01%	
	第二種電信專用區	0.760	0.02%	0.03%	
	倉儲批發專用區	1.190	0.03%	0.05%	
	宗教專用區	0.610	0.02%	0.02%	
	創意設計園區專用區	13.256	0.37%	0.51%	
	經貿複合專用區	15.695	0.44%	0.61%	
	生活服務專用區	12.999	0.37%	0.50%	
	小計	2754.987	77.72%	69.54%	
	公共 設施 用地	機關用地	41.110	1.16%	1.59%
學校 用地		國小用地	32.215	0.91%	1.24%
		國中用地	21.730	0.61%	0.84%
		國中小用地	9.628	0.27%	0.37%
		國中用地(供完全中學使用)	7.560	0.21%	0.29%
		高中(職)用地	23.010	0.65%	0.89%
水利用地		1.929	0.05%	0.07%	
市場用地		3.580	0.10%	0.14%	
公園用地		57.776	1.63%	2.23%	
公園滯洪池用地	9.610	0.27%	0.37%		

項目	面積 (公頃)	估計畫面積 百分比	佔都市發展用地 百分比
公園用地(兼體育場使用)	5.420	0.15%	0.21%
綠地	6.553	0.18%	0.25%
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15.909	0.45%	0.61%
兒童遊樂場用地	1.400	0.04%	0.05%
變電所用地	1.327	0.04%	0.05%
停車場用地	10.080	0.28%	0.39%
停車場兼交通設施用地	1.034	0.03%	0.04%
墓地	6.190	0.17%	0.24%
殯葬設施用地	0.656	0.02%	0.03%
自來水事業用地	2.030	0.06%	0.08%
電路鐵塔用地	0.166	0.00%	0.01%
垃圾處理場用地	10.240	0.29%	0.40%
社教用地	1.111	0.03%	0.04%
體育場用地	9.077	0.26%	0.35%
抽水站用地	3.136	0.09%	0.12%
公用事業用地	0.170	0.00%	0.01%
廣場用地	1.098	0.03%	0.04%
廣場(兼供道路使用)	6.588	0.19%	0.25%
廣場(兼停車場)用地	7.990	0.23%	0.31%
廣場用地(兼供自行車道使用)	7.058	0.20%	0.27%
廣場用地(兼供下水道使用)	1.008	0.03%	0.04%
河道用地	3.103	0.09%	0.12%
河道用地(兼供道路使用)	0.019	0.00%	0.00%
污水處理廠用地	9.030	0.25%	0.35%
電業設施用地	0.003	0.00%	0.00%
溝渠用地	1.108	0.03%	0.04%
道路用地	374.768	10.57%	14.44%
道路廣場用地	0.080	0.00%	0.00%
道路用地(兼供綠地使用)	0.460	0.01%	0.02%
道路用地(兼供河川使用)	3.698	0.10%	0.14%
道路用地(兼供體育場使用)	0.522	0.01%	0.02%
道路用地(兼供高速公路側車道使用)	0.051	0.00%	0.00%
園道用地	2.697	0.08%	0.10%
高速公路用地	61.389	1.73%	2.37%
高速公路用地兼供水利使用	0.010	0.00%	0.00%
高速公路用地兼供道路使用	1.458	0.04%	0.06%
縱貫鐵路用地	24.821	0.70%	0.96%
縱貫鐵路用地兼供高速公路使用	0.010	0.00%	0.00%
小計	789.616	22.28%	30.46%
合計	3544.603	100.00%	-
都市發展用地	2592.391	-	100.00%

註：1.表列面積僅供參考，實際面積乃依實地定樁測量為準。

2.都市發展用地不含「農業區」、「河川區」及「保護區」。

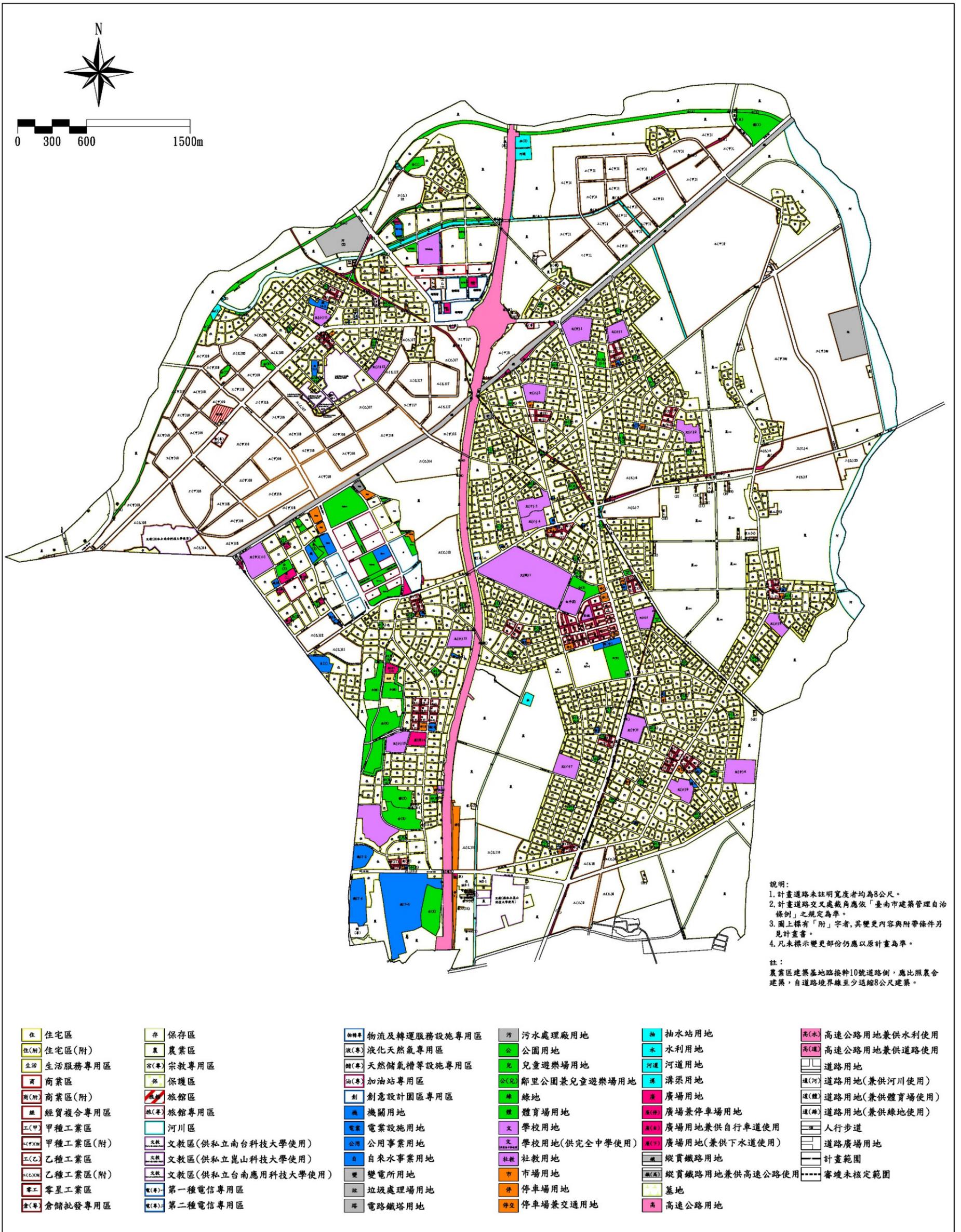


圖 2-1 現行都市計畫示意圖

第五節 檢討前土地使用分區管制要點

本案檢討前之土地使用管制要點係於 95 年「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」內訂定，相關內容如后。

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。
- 三-1、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。
- 四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 六、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 七、運輸中心之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 八、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 九、加油站專用區得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」加油站用地多目標使用項目及准許條件。建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 十、天然儲氣槽等設施專用區係供石油氣儲存及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。
- 十一、液化天然氣專用區係供液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。
- 十二、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
- 十三、車站用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

十四、學校用地之建蔽率不得大於 50%，國中、小用地之容積率不得大於 150%、高中(職)用地之容積率不得大於 200%。

十五、零售市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十六、社教用地係供興建文化中心使用，其建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 250%。

十七、公用事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十八、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十九、建築線退縮規定

1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺，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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由縣府都市設計委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺，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。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「臺南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。

二十、本計畫區內位於下列地區之建築基地須經「臺南縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。

- 1.物流及轉運服務專用區。
- 2.市鎮中心區整體開發區。
- 3.配合砲校遷建整體開發區。
- 4.大橋區段徵收整體開發區。

二十一、停車空間劃設標準依「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」辦理。

二十二、本計畫區內土地使用分區之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%；公共設施用地部份，除廣場及廣場兼停車場用地之綠覆面積，不得低於計畫面積 30%外，其餘項目不得低於法定空地面積 50%。

二十三、計畫區內新闢二十公尺以上計畫道路應設置中央分隔島，道路二側並應植栽綠化。

二十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

第三章 土地使用分區管制要點內容

第一節 變更計畫內容

配合「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」第一階段及第二階段已公告實施內容，修訂土地使用分區管制要點如表 3-1。

另按本案提內政部都市計畫委員會審議決議，須俟個案完成附帶條件，始分階段核定發布實施之審竣未核定案件計有 27 案。土地使用分區管制要點依審竣未核定案件之新修規定，包含住宅區(附帶條件)調降容積(報部編號第 5 案)、指定應辦都市設計審議地區(報部編號第 3 案、第 6 案、第 7 案、第 10 案、第 11 案、第 13 案、第 49 案)等，配合個案辦理時程，併分階段核定發布實施。

表 3-1 土地使用分區管制要點修正前後對照表

原條文	新條文	變更理由
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法 <u>台灣省施行細則第三十五條</u> 規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法 <u>臺南市施行細則第 12 條</u> 規定訂定之。	配合都市計畫法臺南市施行細則發布，修正法源依據。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 <u>住宅區(附二)(詳附圖一~附圖四)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 130%。</u> <u>住宅區(附二)得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率 200%。</u>	1. 配合「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」核定編號第 14 案、第 22 案、第 23 案、第 26 案新增住宅區(附帶條件)，增訂其使用強度及恢復容積

原條文	新條文	變更理由
		率規定。 2. 另配合審竣未核定報部編號第5案新增住宅區(附帶條件),其使用強度及管制規定內容,將俟該案附帶條件執行情形,併該案採分階段核定發布實施。
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於330%。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於330%。	依原條文。
<u>三-1</u> 、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	<u>四</u> 、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	點次調整。
<u>四</u> 、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	<u>五</u> 、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	點次調整。
<u>五</u> 、旅館區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	<u>六</u> 、旅館區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	點次調整。
<u>六</u> 、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	<u>七</u> 、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	點次調整。
<u>七</u> 、運輸中心之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	刪除。	運輸中心因102年5月23日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(物流及轉運服務設施專用區)(第三次通盤檢討報部

原條文	新條文	變更理由
		審議第八-4案))案」調整變更為物流及轉運服務設施專用區，該案細部計畫已訂定物流及轉運服務設施專用區之管制規定，為免重複訂定，故刪除本條文。
(未訂定)	<p>八、<u>電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理：</u></p> <p>1. <u>第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。</u></p> <p>2. <u>第二種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。</u></p>	配合 98 年 12 月 3 日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)」予以訂定。
八、 <u>文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	九、 <u>文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	點次調整。
九、 <u>加油站專用區得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」加油站用地多目標使用項目及准許條件。建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u>	十、 <u>加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。</u>	1. 點次調整。 2. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整條文用語及使用項目規定。
十、 <u>天然儲氣槽等設施專用區係供石油氣儲存及相關行政之辦公</u>	十一、 <u>天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供</u>	考量天然儲氣槽等設施

原條文	新條文	變更理由
<u>室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。</u>	<u>石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。</u>	專用區及液化天然氣專用區使用項目與強度皆相同，故合併條文內容。
十一、 <u>液化天然氣專用區係供液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。</u>		
十二、 <u>機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</u>	刪除。	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十三、 <u>車站用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。</u>	刪除。	查現行土地使用分區無「車站用地」之名稱，爰本點刪除。
十四、 <u>學校用地之建蔽率不得大於 50%，國中、小用地之容積率不得大於 150%、高中(職)用地之容積率不得大於 200%。</u>	刪除。	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十五、 <u>零售市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</u>	刪除。	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十六、 <u>社教用地係供興建文化中心使用，其建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 250%。</u>	刪除。	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十七、 <u>公用事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	十二、 <u>公用事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	1.點次調整。 2.依照「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）」

原條文	新條文	變更理由
		<p>(第二段)案」審竣未核定報部編號第26案，公用事業用地將全數變更為住宅區。俟其附帶條件執行完成，本點併予刪除。</p>
<p><u>十八、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u></p>	<p><u>十三、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u></p>	<p>點次調整。</p>
<p>(未訂定)</p>	<p><u>十四、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u></p>	<p>85 年 2 月 15 日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案」配合臺南配水中心及加壓站劃設自來水事業用地，增列管制內容。</p>
<p>(未訂定)</p>	<p><u>十五、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</u></p>	<p>85 年 2 月 15 日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案」及 100 年 6 月 8 日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業</p>

原條文	新條文	變更理由
		區為抽水站(用地)」案內劃有抽水站(用地，增列管制內容。
(未訂定)	<u>十六、殯葬設施用地係供設置納骨塔(堂)及其相關設施使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。</u>	配合「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」之核定編號第2案新增殯葬設施用地，增訂使用項目及使用強度管制規定。
(未訂定)	<u>十七、公園用地(兼供體育場使用)係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於12%，容積率不得大於36%。</u>	配合「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」之核定編號第2案新增公園用地(兼供體育場使用)，增訂使用項目及使用強度管制規定。
(未訂定)	<u>十八、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積2/3以上(如附圖五所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積100%之樓地板面積得不計入容積：</u> <u>(一)斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於1：1且不得小於3：</u>	參考原臺南市各行政區都市計畫案內有關設置斜屋頂得免計容積規定，增列相關容積獎勵內容。

原條文	新條文	變更理由												
	<p>10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。</p> <p>(二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(如附圖六與附圖七所示)</p> <p>(三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p> <p>(四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(五)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>(六)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>(七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>													
<p>十九、建築線退縮規定</p> <p>1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="167 1720 662 1995"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得	<p>十九、建築線退縮規定</p> <p>(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95 年 2 月 6 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="703 1765 1177 1973"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公	1.退縮建築之空地應植栽綠	<p>1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分土管要點條文。</p> <p>(1) 為明確認定整體開發地區土地分配執行之時間點，第一</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註												
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得												
分區及用地別	退縮建築規定	備註												
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公	1.退縮建築之空地應植栽綠												

原條文		新條文		變更理由
商業區		計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區尺建築。 化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	項條文適用地區修改為都市計畫發布實施以後『完成』土地分配作業之整體開發地區。 (2)非整體開發地區之商業區基地建築退縮適用規模，比照其它計畫區統一規定，調整為1000平方公尺。 (3)增列計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。 2.有關工業區之退縮建築規定，回歸全市性通則處理，故予以刪除。 3.納入本府98年公告「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺，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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由縣府都市設計委員會審議決定。	公共設施用地 自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。 1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	
公用設施及用地	自道路境界線至少退縮五公尺，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。			
<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「臺南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p>				
分區及用地別		退縮建築規定	備註	
住宅區		申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	
住宅區		申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮四公尺建築，如依『建築技術規則』建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	
商業區		申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依『建築技術規則』建築設計施		
<p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p>				
分區		退縮建築規定	備註	
住宅區		申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依『建築技術規則』建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	
商業區		申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依『建築技術規則』建築設計施		

原條文		新條文		變更理由						
商業區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>工編第 281 條申請者，從其規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>第一種電信專用區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。</td> </tr> <tr> <td>第二種電信專用區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮3公尺。</td> </tr> </table>		工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	第一種電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	第二種電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	<p>內有關電信專用區之退縮建築規定。</p> <p>4.增列計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。</p> <p>5.為免執行疑義，第二項有關住宅區及商業區建築退縮規定修正為「...應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理」。</p>
		工編第 281 條申請者，從其規定辦理。								
第一種電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。									
第二種電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮3公尺。									
<p>二十、本計畫區內位於下列地區之建築基地須經「臺南縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。</p> <p>1.物流及轉運服務專用區。</p> <p>2.市鎮中心區整體開發區。</p> <p>3.配合砲校遷建整體開發區。</p> <p>4.大橋區段徵收整體開發區。</p>	<p>二十、下列指定地區(如附圖八)，應依規定辦理都市設計審議：</p> <p>(一)物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。</p> <p>(二)永康創意設計園區辦理區段徵收地區。</p> <p>(三)配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。</p> <p>(四)配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。</p>	<p>1.依照各區都市計畫案名，調整應辦都市設計審議地區名稱。</p> <p>2.依照 107 年 2 月 11 日起公告實施「擬定高速公路永康交</p>								

原條文	新條文	變更理由
	<p><u>(五)市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。</u></p> <p><u>除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(五)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。</u></p>	<p>流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)細部計畫案」規定，增列應辦都市設計審議地區。</p> <p>3. 指明市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區之都市設計審議案件送審層級。</p> <p>4. 另配合審竣未核定報部編號第 3、6、7、10、11、13、49 案新增七處整體開發地區，一併指定為本計畫區內應辦都市設計審議地區。俟各案附帶條件執行情形，併案採分階段核定發布實施。</p>
<p>二十一、<u>停車空間劃設標準依「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」辦理。</u></p>	<p>二十一、停車空間劃設標準</p> <p><u>(一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃</u></p>	<p>1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案</p>

原條文	新條文	變更理由								
	<p><u>整體開發地區及配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</u></p> <table border="1" data-bbox="702 432 1173 772"> <thead> <tr> <th data-bbox="702 432 933 488">總樓地板面積</th> <th data-bbox="933 432 1173 488">停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="702 488 933 582">250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td data-bbox="933 488 1173 582">設置 1 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="702 582 933 676">超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺</td> <td data-bbox="933 582 1173 676">設置 2 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="702 676 933 772">超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺</td> <td data-bbox="933 676 1173 772">設置 3 部</td> </tr> </tbody> </table> <p>1. <u>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。</u></p> <p>2. <u>建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</u></p> <p>(二) <u>前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</u></p> <p>(三) <u>建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</u></p> <p>(四) <u>本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</u></p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置 3 部	<p>之通案性規定，調整本案停車空間劃設標準。</p> <p>2. 為明確認定整體開發地區土地分配執行之時間點，修改為都市計畫發布實施以後『完成』土地分配作業之整體開發地區。</p>
總樓地板面積	停車位設置標準									
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部									
超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺	設置 2 部									
超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置 3 部									
<p><u>二十二、本計畫區內土地使用分區之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%；公共設施用地部份，除廣場及廣場兼停車場用地之綠覆面積，不得低於計畫面積 30%外，其餘項目不得低於法定空地面積 50%。</u></p>	<p><u>二十二、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</u></p> <p><u>廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。</u></p>	<p>配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案基地綠化規定。</p>								
<p><u>二十三、計畫區內新闢二十公尺以上計畫道路應設置中央分隔島，道路二側並應植栽綠化。</u></p>	<p>刪除。</p>	<p>道路設計回歸「市區道路及附屬工程設計標準」予以規範。</p>								

原條文	新條文	變更理由
<p>二十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>二十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 <u>計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</u></p>	<p>為釐清另行擬定細部計畫或個案變更案件（詳附件一）應適用土地使用分區管制要點，增列本點部分條文。</p>

第二節 檢討後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
住宅區（附二）（詳附圖一～附圖四）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 130%。
住宅區(附二)得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率 200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。
- 四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。
- 五、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 六、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理：
 - 1.第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。
 - 2.第二種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。
- 九、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。
- 十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積

率不得大於 150%。

十二、公用事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十三、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十四、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十五、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

十六、殯葬設施用地係供設置納骨塔（堂）及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。

十七、公園用地（兼供體育場使用）係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。

十八、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附圖五所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：

(一)斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。

(二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(如附圖六與附圖七所示)

(三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。

(四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。

(五)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。

(六)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。

(七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適

當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。

十九、建築線退縮規定

- (一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區		
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

- (二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依『建築技術規則』建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依『建築技術規則』建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	
第一種電信專用區及第二種電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	

- (三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。

二十、下列指定地區(如附圖八)，應依規定辦理都市設計審議：

- (一)物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。
(二)永康創意設計園區辦理區段徵收地區。

(三)配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。

(四)配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。

(五)市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。

除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(五)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。

二十一、停車空間劃設標準

(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區及配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部
1. 超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。 2. 建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。	

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

(三)建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。

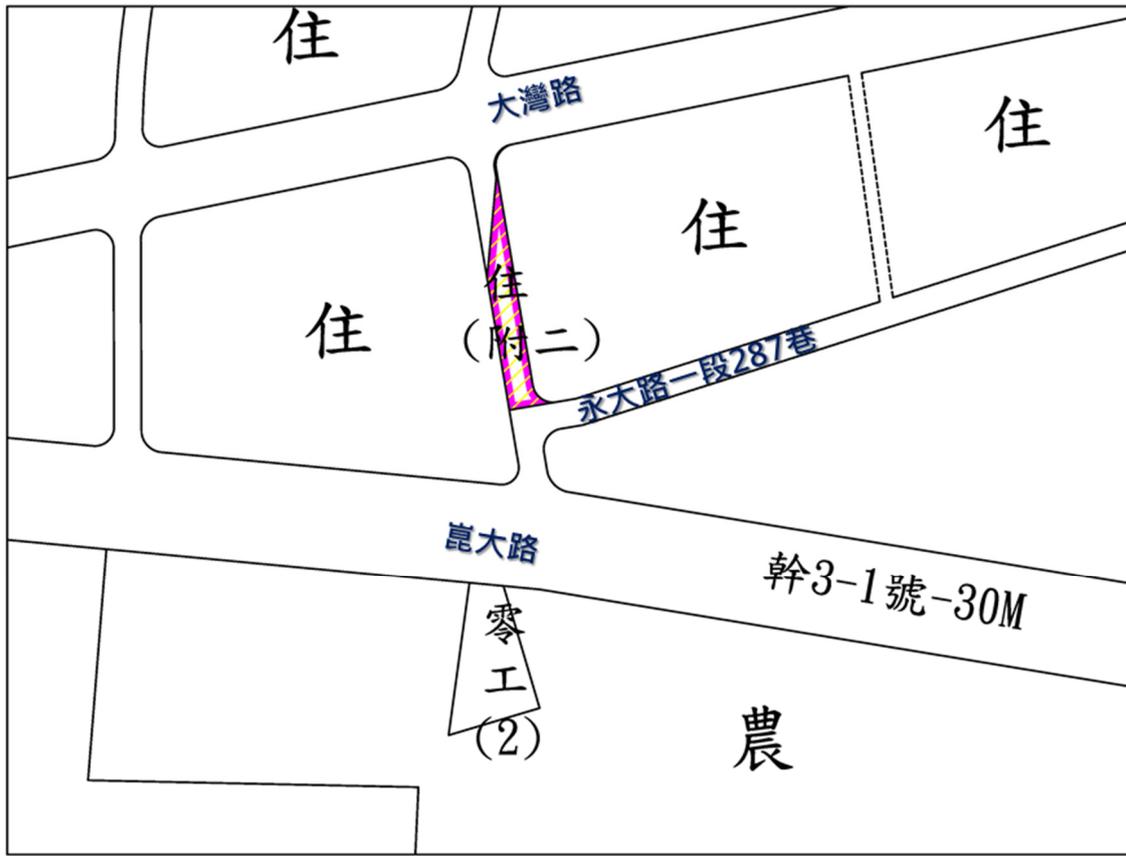
(四)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

二十二、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。

廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。

二十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。



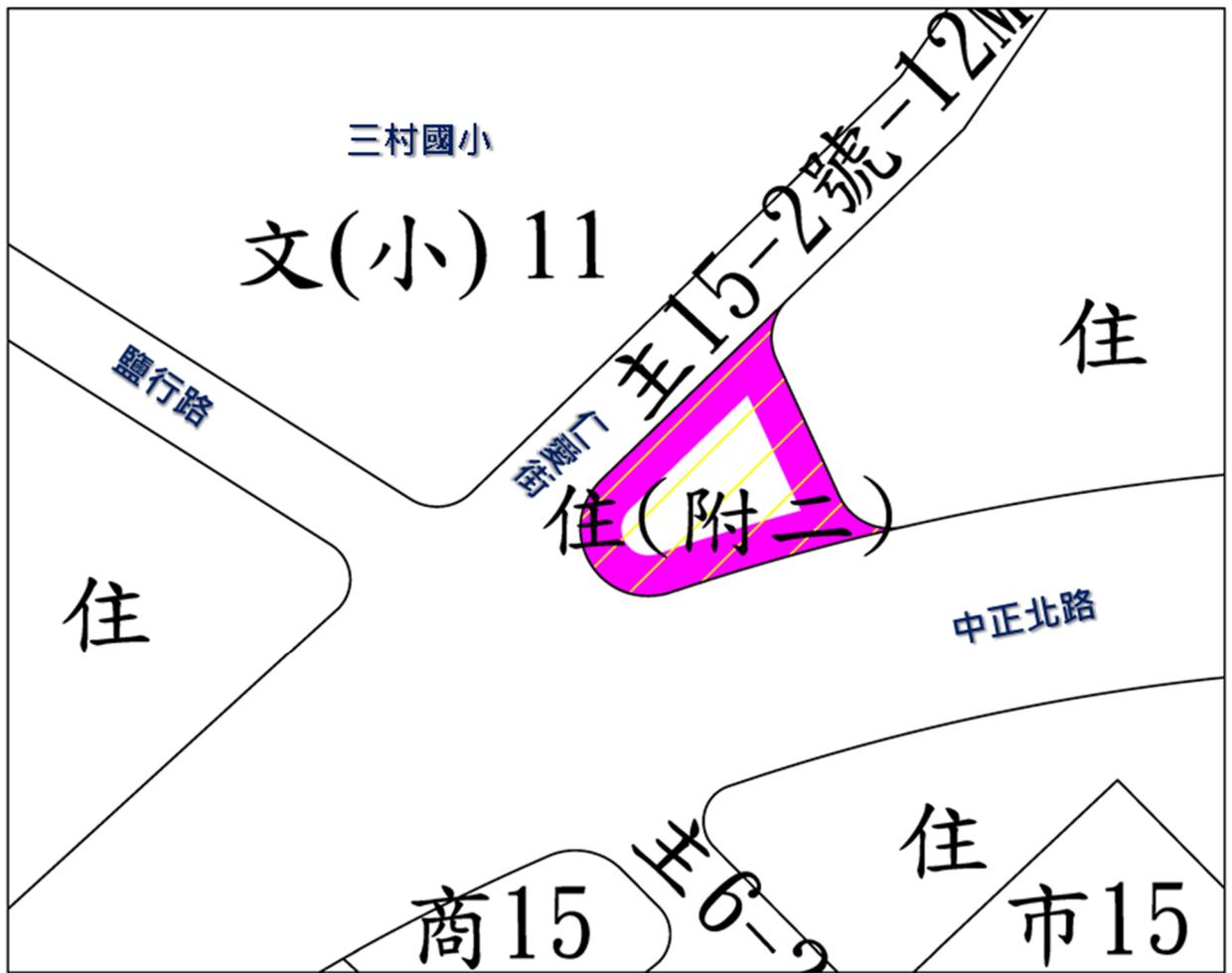
附圖一 調降容積率住宅區位置示意圖（核定第14案）



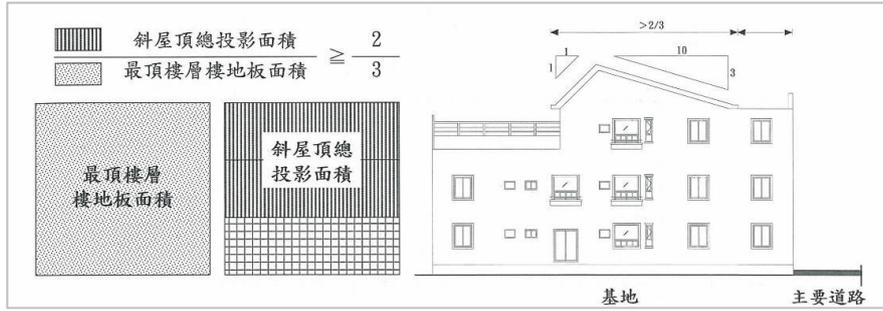
附圖二 調降容積率住宅區位置示意圖（核定第22案）



附圖三 調降容積率住宅區位置示意圖（核定第23案）



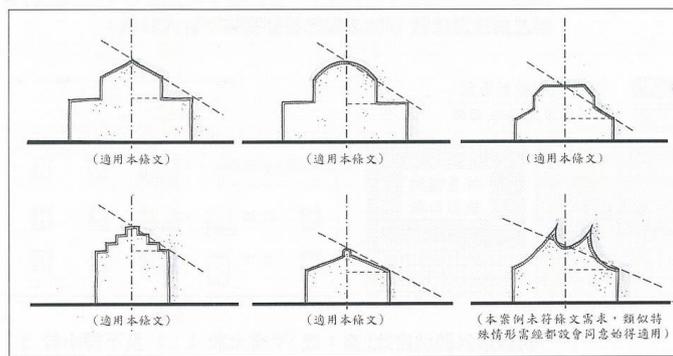
附圖四 調降容積率住宅區位置示意圖 (核定第 26 案)



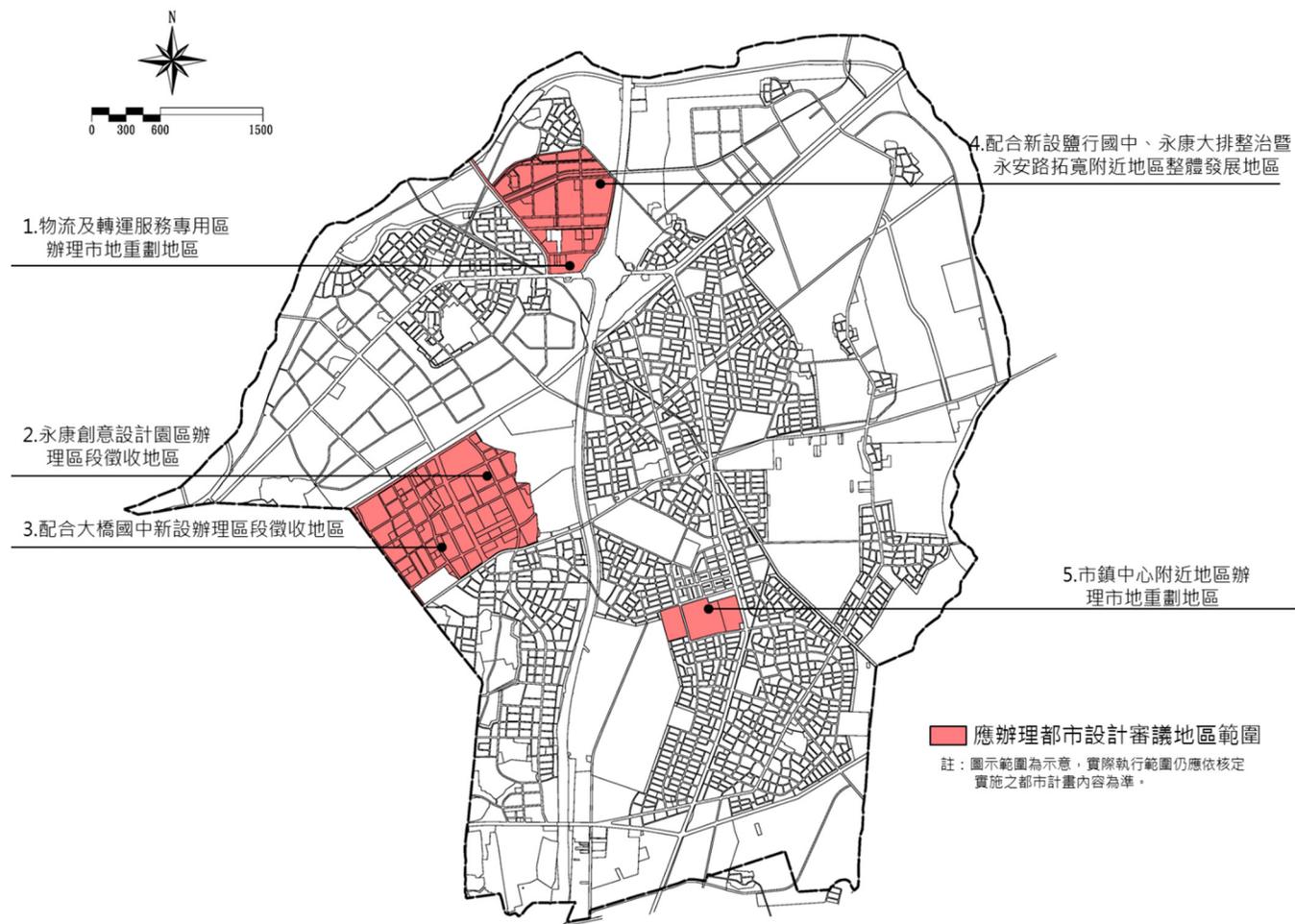
附圖五 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖



附圖六 面向最寬道路境界線立面示意圖



附圖七 山牆底高比樣式圖

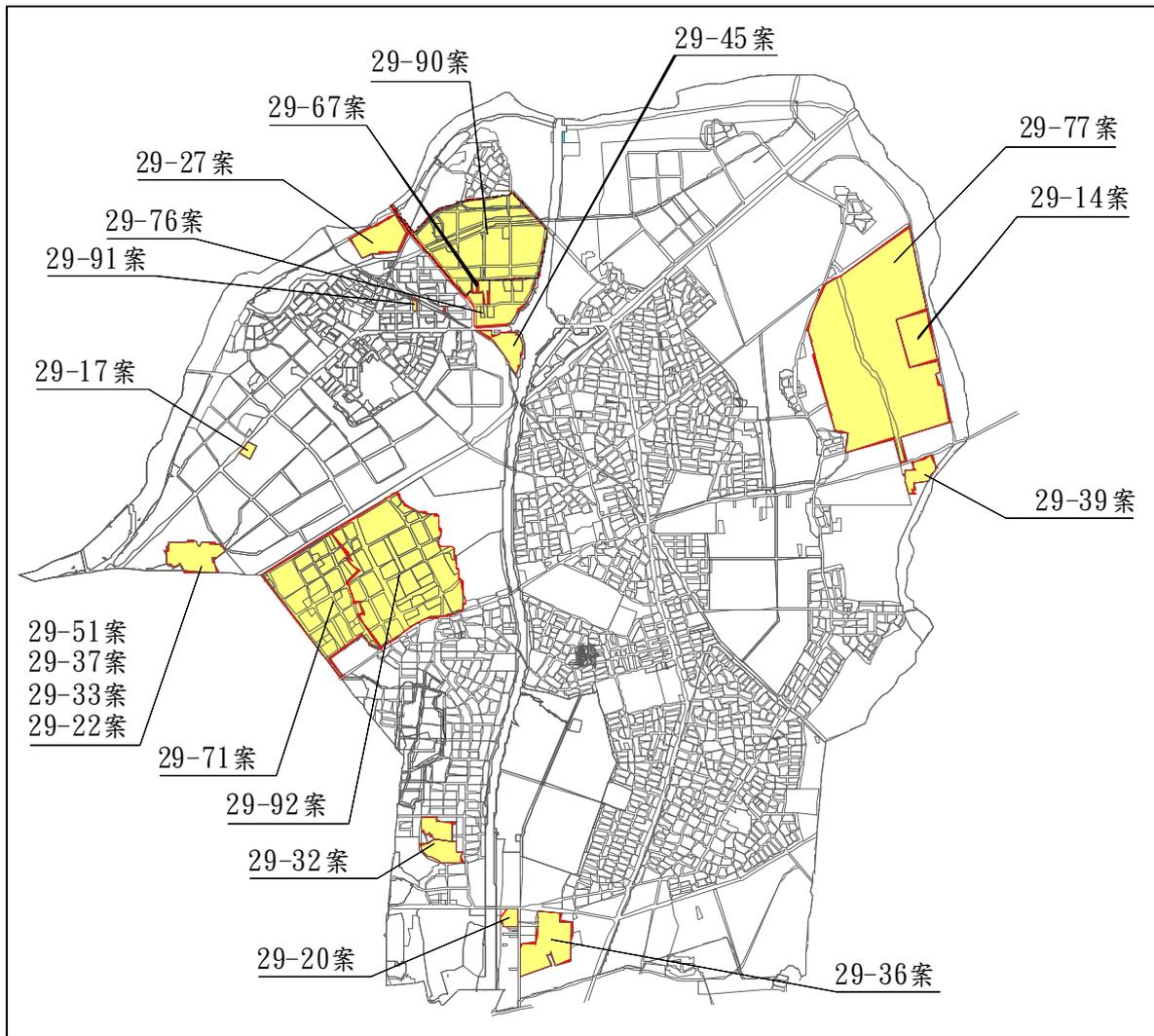


附圖八 指定辦理都市設計審議地區示意圖

附件一 另行擬定細部計畫或個案變更
案件土地使用分區管制要點

另行擬定細部計畫或個案變更案件（訂有土地使用分區管制要點）一覽表

編號	計畫案名
29-14	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為垃圾處理場用地)案
29-17	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分甲種工業區為倉儲批發專用區)案
29-20	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(幹3-1號道路附近地區)(原文教區變更為住宅區部分)細部計畫(第一次通盤檢討)案
29-22	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分工業區為私立學校)案
29-27	變高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為污水處理廠用地)案
29-32	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區、公園用地為體育場用地,部分體育場用地為公園用地)案
29-33	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區、文教區為私立學校用地)案
29-36	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(『零工12』零星工業區及部分農業區為文教區(供崑山科技大學使用))案
29-37	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分甲種工業區及乙種工業區為私立學校用地)案
29-39	擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為乙種工業區)細部計畫案
29-45	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分高速公路用地為道路用地及加油站專用區)案
29-51	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分甲種工業區及乙種工業區為文教區)(供私立南臺科技大學使用)案
29-55	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(市鎮中心附近地區)細部計畫案
29-67	擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分運輸中心及農業區為乙種工業區)細部計畫案
29-71	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合大橋國中新設辦理區段徵收地區)(土地使用分區管制要點暨都市設計審議規範)(第二次部分通盤檢討)
29-76	擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(物流及轉運服務設施專用區)細部計畫案
29-77	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合永康科技工業區)細部計畫〔增修訂土地使用分區管制要點〕案
29-90	擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)細部計畫
29-91	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分住宅區及道路用地為旅館專用區、部分住宅區為廣場兼道路用地、綠地、停車場用地)案
29-92	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整創意設計園區計畫開發)(土地使用分區管制要點)(配合市立圖書館總館開發)案



另行擬定細部計畫或個案變更案件（訂有土地使用分區管制要點）位置示意圖

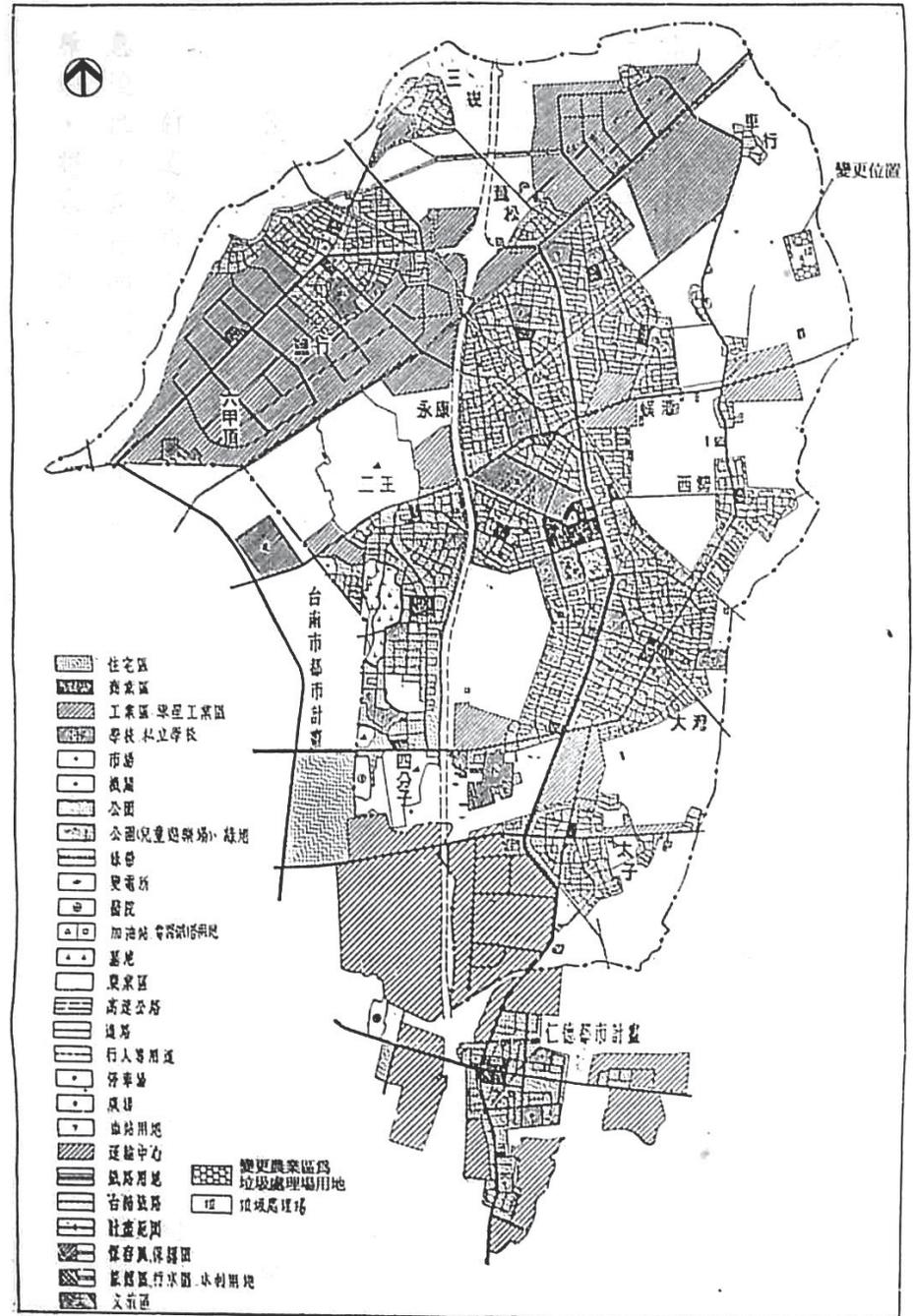


變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
 (部分農業區為垃圾處理場用地)
 案說明書



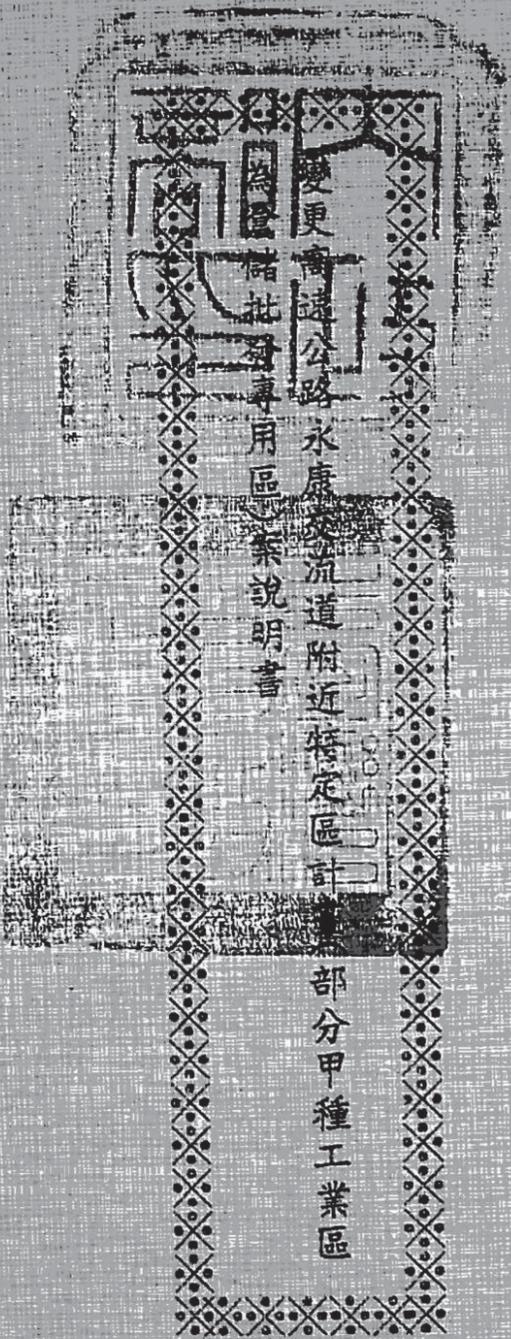
中華民國八十六年八月

台灣省政府



圖二：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為垃圾處理場用地)位置示意圖

中華民國八十七年十二月



台灣省政府

柒、土地使用分區管制計畫

為促進土地合理利用，並避免影響附近之環境與視覺景觀，特訂定土地使用分區管制要點如左：

- 1、垃圾處理場用地建築率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 2、本垃圾處理場用地申請建築時，應自境界線退縮十公尺以上，退縮部分應作為隔離綠帶並植栽樹木予以綠化。
- 3、本垃圾處理場容許使用項目，除依環境影響說明書規定可供左列使用之外，並得設置垃圾焚化爐、垃圾掩埋場、垃圾分類場、辦公廳舍、車輛與機具停放場所及材料與設備之貯藏所等等與垃圾處理業務相關之設施與設備使用。
 - (一)廠房
 - (二)磅秤室
 - (三)貯油槽
 - (四)洗車場
 - (五)煙囪
 - (六)管控大樓
 - (七)警衛室
 - (八)配水池
 - (九)變壓站
 - (十)高壓電連接站
 - (十一)其他與管理程序相關之建築物
 - (十二)回饋設施。
- 4、本垃圾處理場用地若部分作垃圾掩埋場使用，使用期限屆滿時，得與開為環保公園或作必要之美化、綠化設施。

(4) 退縮建築線：本案基地於將來新建、改建時，應自基地西側主要道路境界線退縮至少十公尺建築，退縮部分得計入法定空地，建築基地法定空地二分之一以上應予植栽綠化。

(5) 公共設施用地：開發人應提供基地面積百分之二十土地作為綠地、公共停車場、環保設施、出入主要道路等必要性服務設施，並自行興闢及維護；其產權歸土地所有權人所有，開發人完成公共設施建設後，始得申請發照建築或變更使用執照。

(6) 土地移轉規定：土地所有權人於開發人取得建築物使用執照前不得將土地移轉予他人。

(7) 本計畫區內停車位最低留設標準如下：

- ① 小客車停車位數：「倉儲批發專用區(一)」每滿六〇平方公尺樓地板面積應設置一輛停車位。
- ② 機車停車位數：不得低於二三〇個。
- ③ 貨車裝卸位數：不得低於二個。

(8) 遵守事項：開發人應遵照「物流中心業倉儲批發業軟體工業財務及事業計畫審核要點」規定，並遵守與台南縣政府訂立之協議書，違反規定者：

- ① 撤銷經濟部依「物流中心業倉儲批發業軟體工業財務及事業計畫審核要點」所為之核定。
- ② 土地變更為原使用分區。
- ③ 已完成所有權移轉登記之捐贈土地或捐獻代金不予發還。(經法院認證之協議書詳附件四)

六、土地使用管制計畫：

(1) 法令依據：本計畫依都市計畫法第三十二條、都市計畫法台灣省施行細則第三十一條及物流中心業倉儲批發業軟體工業財物及事業計畫審核要點訂定之，本計畫未規定者，依其他有關法令之規定。

(2) 土地用途及附帶規定：

① 專供倉儲批發業使用，指從事商品之加工處理、包裝、倉儲、批發等一貫作業之批發商，係由銷售對象至倉儲批發中心購物，得不具備配送機能，惟嚴禁經營零售行為。

② 本案於未完成都市計畫法定程序前已違規營業，違反建築法及都市計畫法等相關規定部分，業經台南縣政府查處法辦，詳附件六。

③ 本案於擬變更用途後，其現有建築結構、樓版荷重、消防設備、通道、停車空間等項，仍應符合建築法、消防法、建築技術規則等規定。

(3) 使用管制：

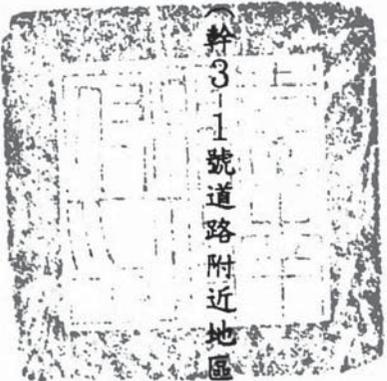
管制項目	倉儲批發專用區
建蔽率	不得大於七十%
容積率	不得大於二一〇%
建築物高度比	一·五

中華民國九十年五月

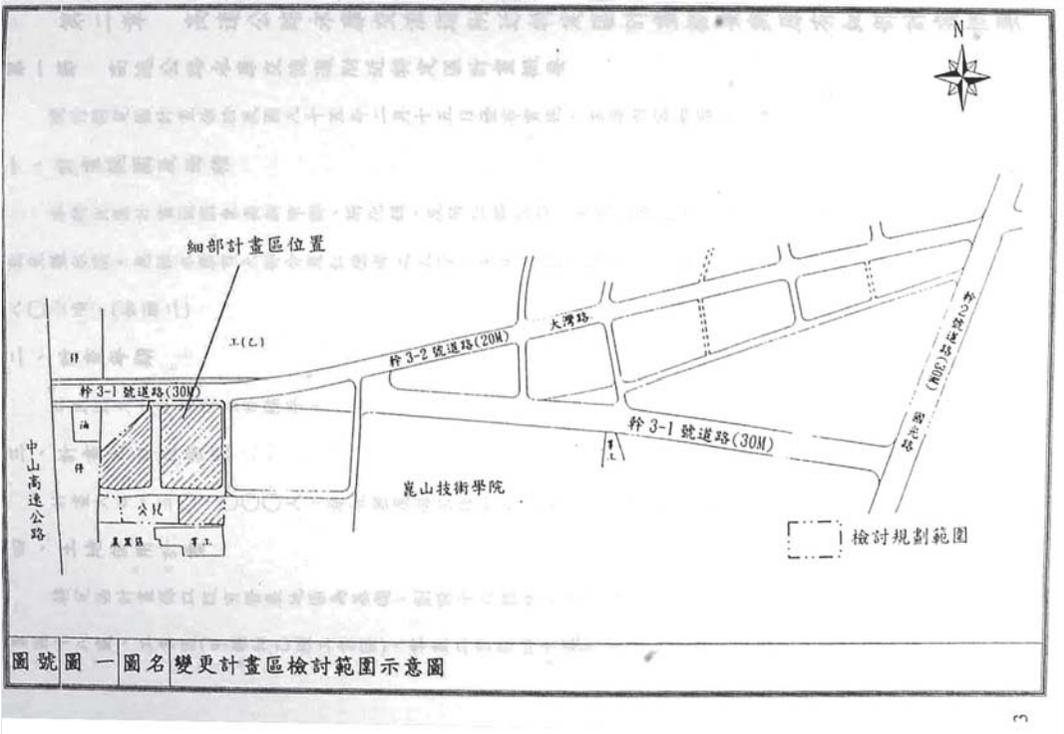
變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
區部分) 細部計畫(第一次通盤檢討)書



幹3-1號道路附近地區(原文教區變更為住宅



台南縣永康市崑山自辦市地重劃區籌備會



四、為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」者得作多目標使用。

五、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

六、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地，其退縮建築應依左表規定辦理。

分區及用地別	退 縮 建 築 規 定 備 註		
	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、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。
公共設施用地及公用事業設施	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建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由本縣都市設計委員會審議決定。	

七、停車空間劃設標準：「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，則超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。」

第八節 土地使用分區管制計畫

本次檢討土地使用分區管制計畫仍維持原計畫。土地使用分區管制係規定土地及建築物使用的種類及強度，使其不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，目的在於促進都市土地作合理之利用，誘導都市有秩序之發展；因此，土地使用管制為實施都市計畫達到計畫目標之重要工具。為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，創造優美都市景觀，維護良好生活環境，特訂定土地使用分區管制要點如下：

一、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。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二〇〇。

三、（一）有關設置公共開放空間獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

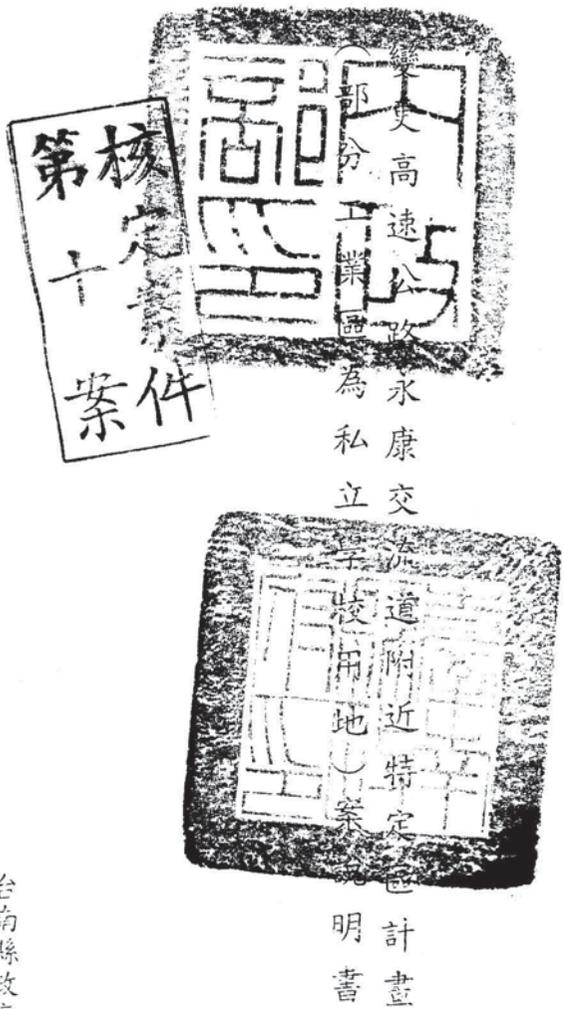
（二）建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公

眾使用；其集中留設之面積在一百公尺以上者，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

中華民國九十年八月



台南縣政府

八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

第九節 事業及財務計畫

原文教區變更為住宅區部分之細部計畫，係由地主無償提供三〇%公共設施用地方式辦理，開發主體為台南縣政府，開闢經費來源為台南縣政府逐年編列預算開闢，本次檢討後本計畫區內之公共設施用地改由市地重劃方式取得，開發主體變更為台南縣政府或市地重劃會，經費來源變更為台南縣政府編列或市地重劃會自籌。

表十 事業及財務計畫表。

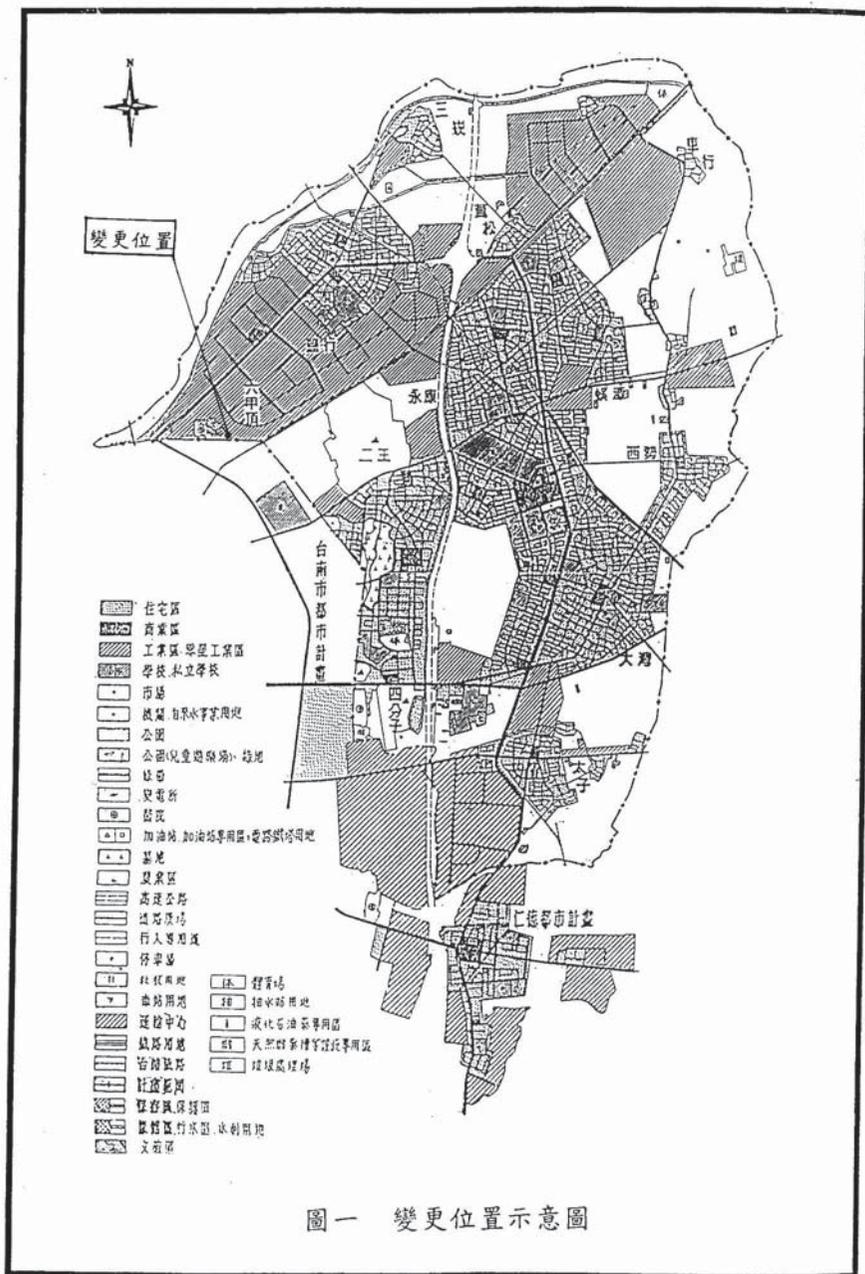
貳、變更法令依據

本變更案辦理都市計畫個案變更，其法令依據如后：

- 一、都市計畫法第二十七條第一項第四款。
- 二、內政部九十年二月二十一日台九十內營字第九〇〇三六三五號函。

參、變更計畫位置與範圍

本案變更位置位於高速公路永康交流道附近特定區計畫區西側，台一號省道東側（詳圖一），變更範圍包括永康市頂中段750、751、909等三筆地號土地，變更面積合計約〇·三六八八公頃。



中華民國九十二年一月

變更永康交流道附近特定區計畫（部分
農業區為污水處理廠用地）案計畫書

台南縣政府 編製

柒、土地使用分區管制計畫

- 一、依據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之規定。
- 二、私立學校用地之遮蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 三、私立學校用地專供學校建築及其他相關學校設施使用。
- 四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。
- 五、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。

中華民國九十二年十二月

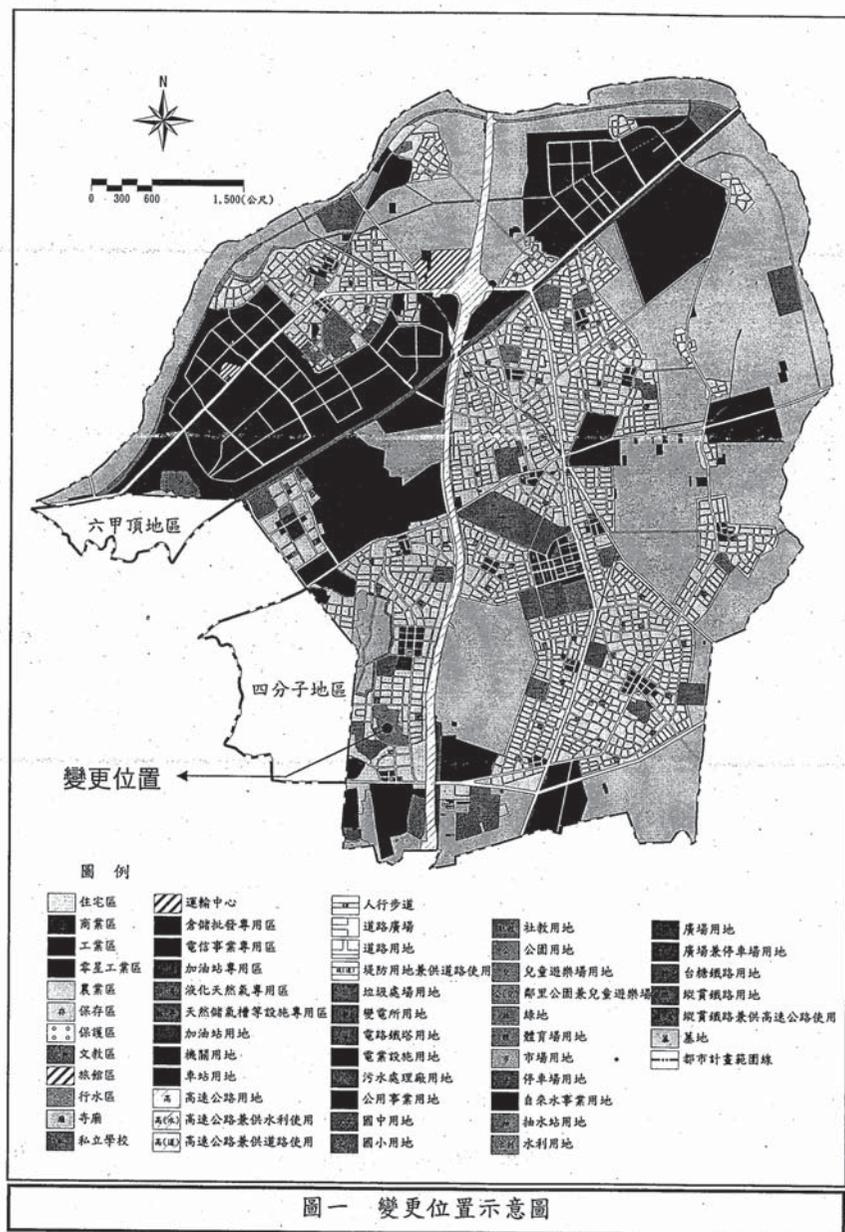
變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區、公園
用地為體育場用地、部分體育場用地為公園用地)案計畫書



台南縣政府 編製

柒、土地使用分區管制計畫

- 一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條規定訂定之。
- 二、污水處理廠用地建築率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百。
- 三、污水處理廠用地專供污水處理及回收再利用之相關設施使用。
- 四、污水處理廠用地周邊除必要出入口外，應設置寬十公尺以上之隔離綠帶，並得計入法定空地。
- 五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。
- 六、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。

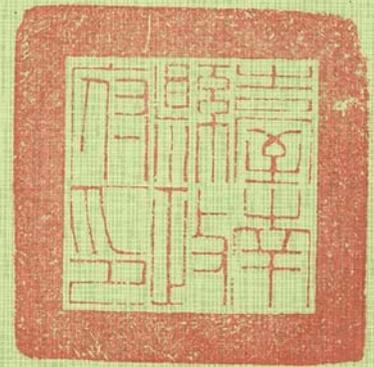
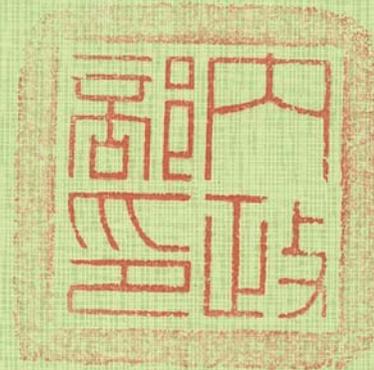


柒、土地使用分區管制計畫

為促進「公三」公園用地及「體二」體育場用地合理利用及維護環境品質，訂定土地使用分區管制要點如后：

- 一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條規定訂定之。
- 二、公園用地之建蔽率不得超過百分之十五、容積率不得超過百分之四十五。
- 三、公園用地以供景觀、遊憩設施使用為限，並得供經台南縣政府依相關規定審查核准之商業設施使用。
- 四、體育場用地之建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之二百五十。
- 五、建築基地應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二公尺，退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。
- 七、本要點未規定者，適用其他法令規定。

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫 （「零工12」零星工業區及部分農業區為文教區（供崑山科技大學使用））書



財團法人崑山科技大學 編製
中華民國九十三年十一月

柒、土地使用分區管制計畫

- 一、依據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之規定。
- 二、私立學校用地之建築率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 三、私立學校用地專供學校建築及其他相關學校設施使用；惟本次變更範圍不得供作興建宿舍使用。
- 四、建築物應自道路境界線至少退縮八公尺以上建築，如有設置圍牆之必要時，圍牆應自道路境界線至少退縮四公尺以上，退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。
- 六、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。

捌、回饋計畫

由南台科技大學提供適當之設施供附近居民使用，如操場、射箭場、榕園、籃球場及圖書館閱覽室（其開放及使用時間自上午八時至晚上十時，以不影響學校教學為原則），並配合社區志工服務隊活動至校園鄰近社區進行灑掃、清潔工作，以適度回饋地方。

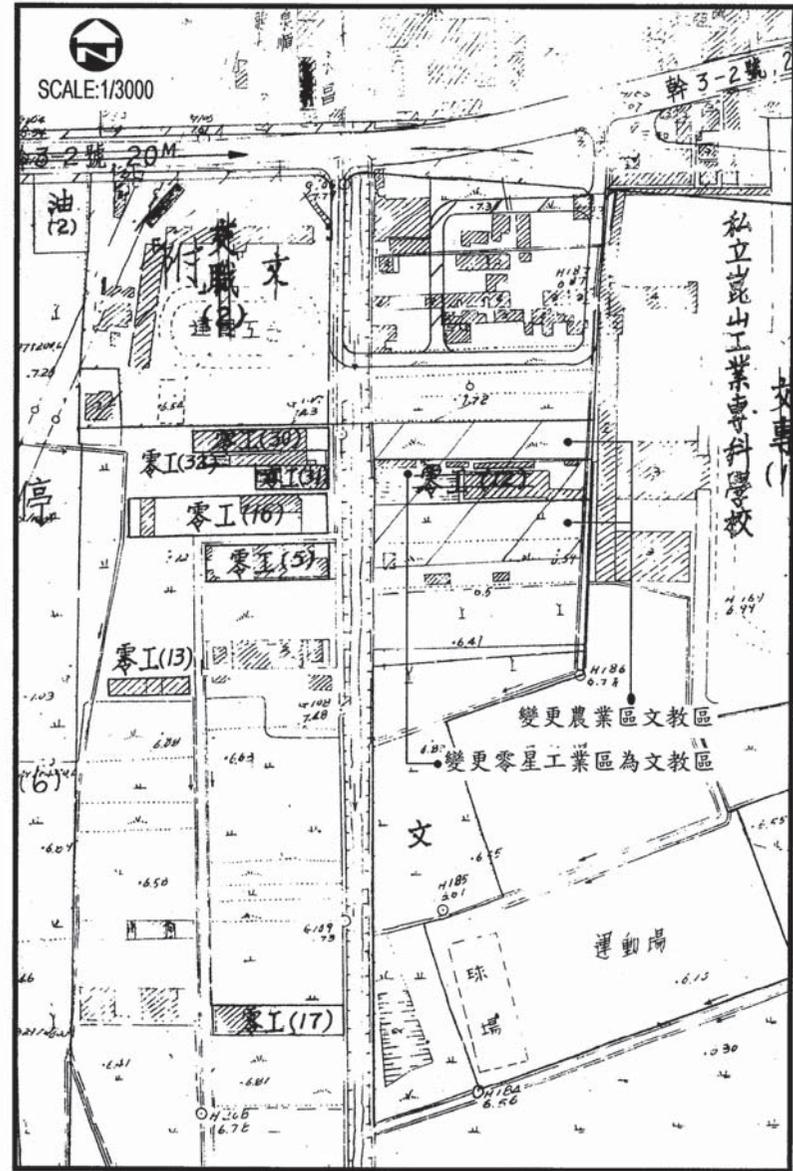
伍、變更計畫內容

本變更案將高速公路永康交流道附近特定區計畫「零工12」零星工業區(永康市大灣段四一四四與四一四六地號等二筆土地,面積二、八二四平方公尺)及部分農業區(永康市大灣段四一四四與四一四七地號等二筆土地,面積六、六三〇平方公尺)變更為文教區,供本校擴大校地增建教學大樓及研究中心使用(圖三),未來興建完成後,可強化教學、研究之效能。

變更內容明細及變更前後土地使用面積對照詳表二、三。

表二 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	計畫區南半段,中山高速公路東側、幹3-2號道(大灣路)南側變更範圍包括永康市大灣段四一四四、四一四五、四一四六、四一四七地號等四筆土地)	零星工業區(0.2824公頃) 農業區(0.6630公頃)	文教區(0.9454公頃)	<p>一、本校秉持「安心學習」、「優質教育」及「一流學府」的教育理念,全心辦學,戮力經營,不但學風優良,且聚集了眾多高學歷優良師資與高素質學生,深受學界與社會好評,由於各系及推廣進修部學生人數不斷增加,現有校區教學及生活空間已不敷使用,為維護一流學府的良好教學環境及優良學習空間,有辦理擴校之需。</p> <p>二、現有校區土地已全部充分利用,乃積極洽購新校地供興建教學大樓及研究中心使用,終經獲得土地所有權人同意讓售,並報奉教育部以八十八年十月二十二日台(八八)技(二)字第八八一二七八七九號函核准購置。上述土地位現有校區西側,分屬零星工業區與農業區,依規定不准供作興建教育相關設施,為符土地使用分區管制規定及利學校校地整體規劃使用,有其變更之需。</p> <p>三、查獎勵私人興學,使與公立學校共同肩負培育人才之任務,為政府當前重要施政項目,且各級私立學校屬公益性財團法人,校地登記為各該私立學校所有後,其處分與設定負擔,依私立學校法第六十一條規定仍受主管教育行政機關之監督;另同法第七十五條及學校捐助章程規定,私立學校解散清算後,剩餘財產歸屬於學校所在地之地方自治團體,作為辦理教育事業之用;而本校之擴大校地係應教學之實需,且以學校名義購置該土地,核尚符合政府之既定政策。</p> <p>四、申請變更為文教區之土地已取得土地所有權人之土地使用權與土地讓售同意書,未來執行上不會發生糾紛,本校並依行政院規定擬具有具體之回饋計畫等在案;若俟都市計畫通盤檢討時再辦理校地變更,恐影響教學及研究活動之推動,而緩不濟急,確有其變更之急迫性。</p>	



圖三 變更內容示意圖

柒、土地使用分區管制計畫

為促進土地資源合理利用，維護都市景觀，對文教區之土地使用訂定土地使用分區管制要點如次：

- 一、文教區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 二、文教區申請開發建築時應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，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。如有特殊情形，得由縣府都市設計審議委員會審議決定。
- 三、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- 四、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。

捌、回饋計畫

為符政府既定政策，爰訂定回饋計畫如后：

- 一、學校設備提供市民使用部分
 - (一)學校圖書館部分：永康市市民可比照本校校友使用圖書館，依本校規定借閱及查詢圖書資料。
 - (二)游泳池部分：永康市市民可比照本校學生依本校規定使用，惟顧慮水質清潔，每日使用人數上限由本校訂定。
 - (三)運動場及其他運動設施部分：永康市市民可比照本校學生依本校規定使用。
 - (四)國際會議廳等開會場所：永康市所屬機關團體可出具公函依本校規定申請借用，租金八折優待。
- 二、提供獎助學金部分
 - (一)本校提供永康市市民就讀本校之獎學金：每學年3人（日間部2人、進修部1人），每人新台幣一萬元整。
 - (二)學生申請助學金部分：凡永康市市民就讀本校合乎規定要件者，優先錄取。
- 三、與社區相結合部分
 - (一)提供師資與設備：包含社區英語班、游泳訓練班等等師資與設備的提供。
 - (二)本校各系對學生辦理之各項活動，歡迎永康市市民報名參加。
 - (三)本校校區內之開放空間，提供永康市市民從事閒暇之休憩活動使用。
- 四、本校需雇用教職員工時，永康市市民若符合要件者，優先考慮聘用。

玖、其他規定

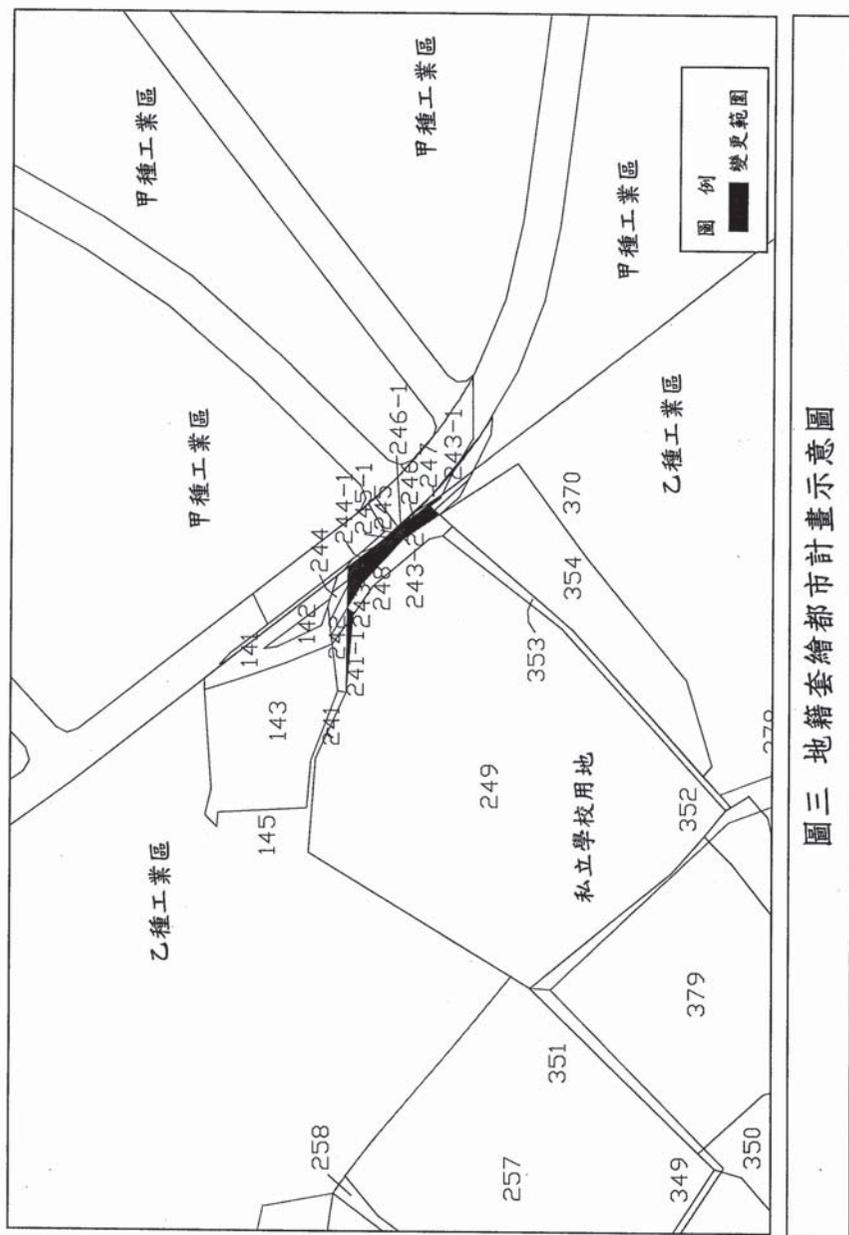
本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，依法應實施環境影響評估。

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(部分甲種工業區及乙種工業區為私立學校用地)案

計畫書

台南縣政府 編製

中華民國九十四年三月



圖三 地籍套繪都市計畫示意圖

柒、土地使用分區管制計畫

- 一、依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定。
- 二、私立學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 三、私立學校用地專供學校建築及其他相關學校設施使用；惟本次變更範圍不得供作興建宿舍使用。
- 四、建築物應自道路境界線至少退縮8公尺以上建築，如有設置圍牆之必要時，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺以上，退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 五、建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木，以美化環境。
- 六、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。

捌、回饋計畫

由南台科技大學提供適當之設施供附近居民使用，如操場、射箭場、榕園、籃球場及圖書館閱覽室(其開放及使用時間自上午8時至晚上10時，以不影響教學為原則)，並配合社區志工服務隊活動至校園鄰近社區進行灑掃、清潔工作，以回饋地方。

擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫
(部分農業區為乙種工業區)細部計畫案

說明書

台南縣政府 編製
民國九十四年六月

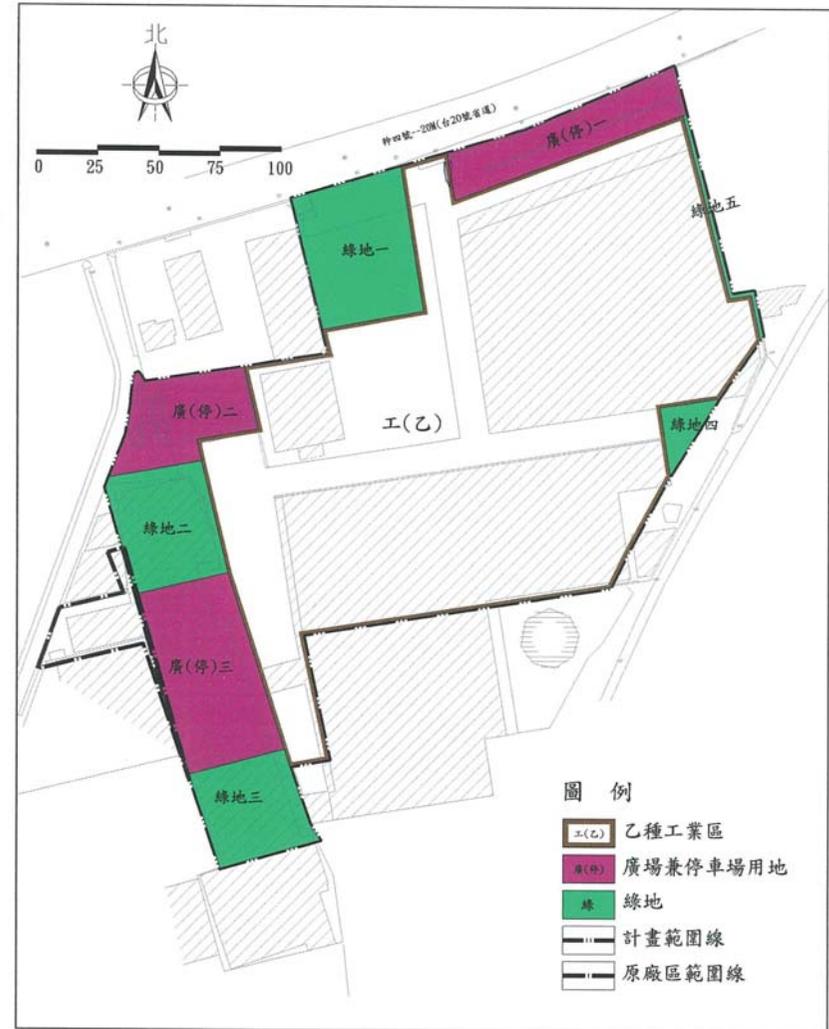


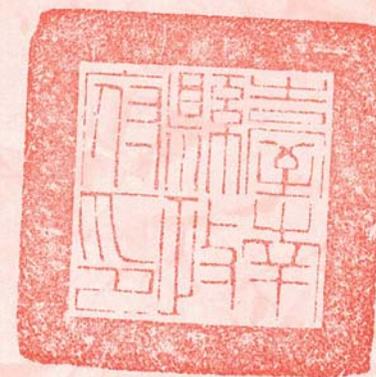
圖 7 土地使用計畫示意圖

六、土地使用分區管制要點

- (一)本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條及都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第 5 項第 7 款規定訂定之。
- (二)乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- (三)乙種工業區之建築退縮，應自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。
- (四)本要點未規定者，適用其他法令規定。



變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(部分高速公路用地為道路用地及加油站
專用區)案說明書



台南縣政府

中華民國 96 年 2 月

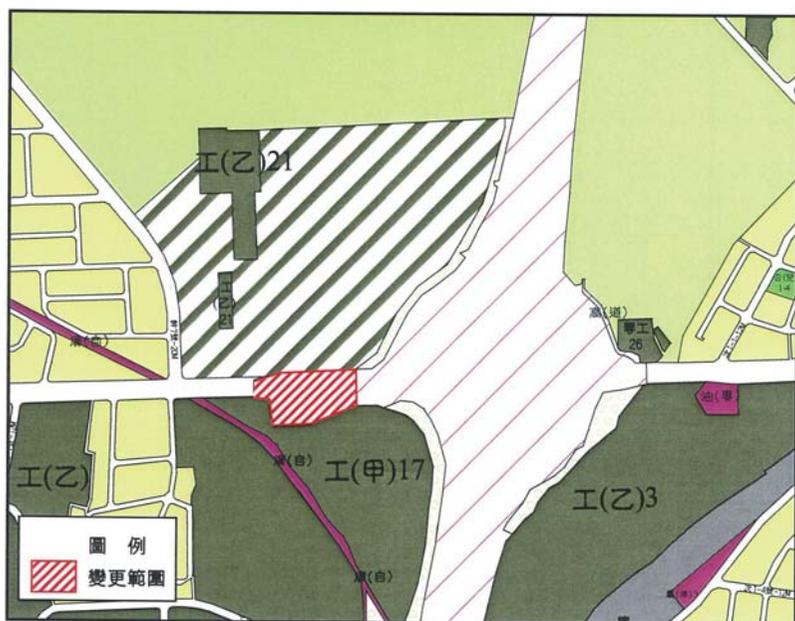


圖 3 變更範圍示意圖

第六章 變更內容

為有效利用永康交流道西側土地，並顧及土地所有權人指定建築線權益及配合現況使用，將部分高速公路用地（面積約1.14公頃）變更為道路用地（面積約1.02公頃）及加油站專用區（面積約0.12公頃），詳見表2~3及圖4所示。

此外，為避免高速公路用地變更為道路用地後，因可供指定建築線而衍生可能影響永康交流道附近地區道路服務水準，甲種工業區（編號17）臨接幹1號道路（中正北路）部分，應自道路境界線至少退縮8公尺建築。另運輸中心則於未來擬定細部計畫時，以整體開發及配合指定建築退縮等方式，減少道路車流交會狀況。

表 2 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分高速公路用地為道路用地及加油站專用區)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	永康交流道西側	高速公路用地 (1.14)	道路用地 (1.02) 加油站專用區 (0.12)	1.永康交流道西側之工業區及運輸中心，因面臨高速公路用地，無法指定建築線，致民國67年7月21日劃設至今皆無法申請建築使用，嚴重影響該地區發展。 2.該高速公路用地現況實際已作為道路使用(台1號省道)，為有效利用土地並顧及該高速公路用地兩側土地所有權人指定建築線權益，將部分高速公路用地變更為道路用地。 3.另該高速公路用地內有一處交通部臺灣區國道高速公路局管有之加油站，為符實際使用及土地使用分區管制，一併變更為加油站專用區。	甲種工業區(編號17)臨接幹1號道路(中正北路)部分，應自道路境界線至少退縮8公尺建築。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

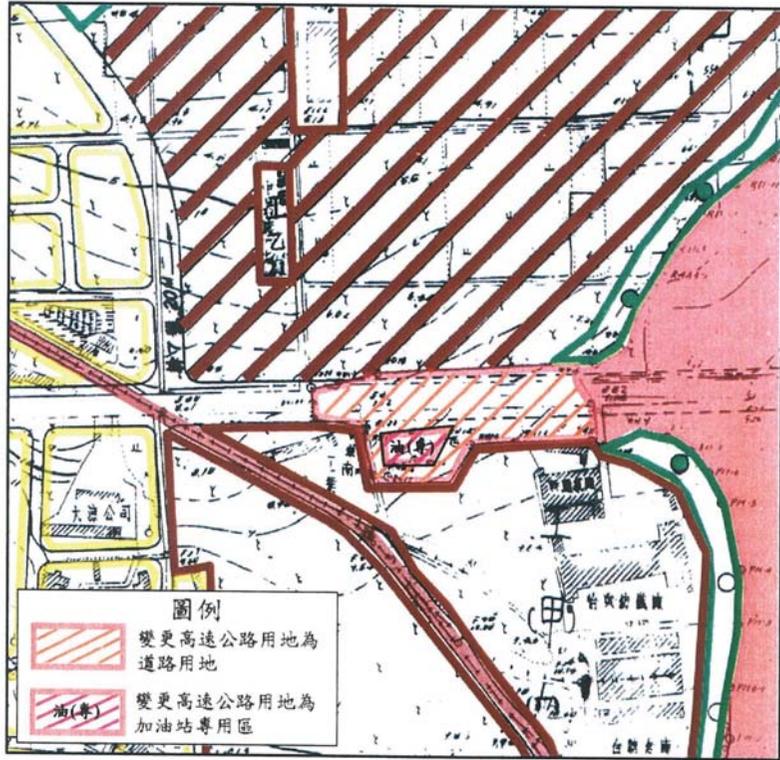
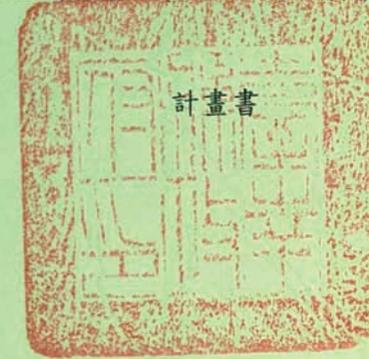
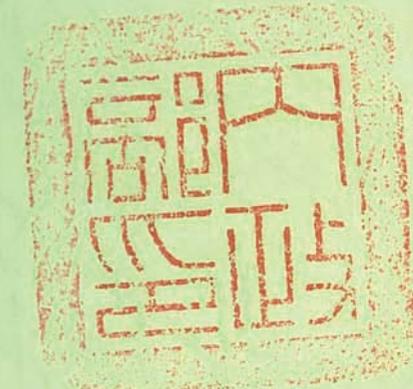


圖 4 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分高速公路用地為道路用地及加油站專用區）變更示意圖

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分甲種工業區及乙種工業區為文教區(供私立南台科技大學使用)）案



核定案件
第五案



台南縣政府 編製

中華民國 97 年 3 月

表一 變更範圍土地清冊

土地標示				土地所有權人	土地使用分區	備註
鄉鎮市	地段	地號	面積 (M ²)			
永康市	頂中段	246	9.22	南台科技大學	甲種工業區	
		246-1	7.50	南台科技大學	乙種工業區	
		247	18.74	南台科技大學	甲種工業區	
		250	1,790.61	吳國順、吳國珍、吳國興、吳國安	乙種工業區	
		251	1,670.43	陳清根	乙種工業區	
合計			3,496.5	—	—	計 5 筆土地



圖三 變更範圍套繪地籍示意圖

表二 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
—	計畫區西側，省道台一線東側，南台科技大學東側土地	甲種工業區 (27.96 平方公尺)	文教區 (供私立南台科技大學使用) (3,496.5 平方公尺)	<ol style="list-style-type: none"> 南台科技大學秉持「全人教育」、「企業精神」及「一流學府」的教育理念，全心辦學，戮力經營，不但學風優良，且聚集了許多優良師資與高素質學生，並在「辦學績效總評」、「師資考核」及「行政考核」各方面屢創佳績，深受社會各界好評；因而各系及推廣進修部學生人數逐年不斷增加，現有之教學及行政空間已不敷使用，故為其維護良好教學環境及優良生活空間，確有擴校之需。 為改善校園空間不足，南台科技大學95年12月校務會議研商，擬購買原有校區東北側之永康市頂中段250及251地號土地，規劃為工學院興建基地，惟該2筆土地係屬「高速公路永康交流道附近特定區計畫」之「乙種工業區」，倘供興建教育相關設施，核與土地使用分區管制規定不符，乃需辦理都市計畫變更；另為便利師生人車之出入及交通安全，並改善學校週遭交通長期擁塞情形，擬將現有校區東側與計畫道路夾雜之工業區土地(頂中段246、246-1及247地號)一併納入文教區範圍，亦需配合辦理都市計畫變更。 為校園空間改善之急迫性及符合都市計畫土地使用分區管制，該校乃向目的事業主管機關(教育部)提出配合中央興學政策之認定，以利都市計畫變更作業之進行。 本案業經教育部民國96年8月22日台技(二)字第0960127189號函認為「配合中央興建重大建設」(興學之相關重大政策)，有「逕行變更都市計畫之必要」，並經內政部民國96年9月6日內投營都字第0960135344號函同意依「都市計畫法」第27條第1項第4款辦理都市計畫變更。 變更為文教區(供私立南台科技大學使用)之非屬校方之土地已取得土地所有權人之土地使用變更同意書(詳附件三)，未來執行上不會發生糾紛，若俟都市計畫通盤檢討時再辦理校地變更，恐影響教學及研究活動之推動，而緩不濟急，確有其變更之急迫性。 	<ol style="list-style-type: none"> 變更範圍不得供作興建宿舍使用。 建築物應自道路境界線至少退縮8公尺以上建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺以上，退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
			乙種工業區 (3,468.54 平方公尺)		

第四節 道路系統計畫

將計畫區中細1-1-25M、細2-1-12M計畫道路作為本計畫區主要聯外道路，劃設細部計畫道路銜接之，分述如后(表5-3)：

一、聯外道路

細1-1-25M計畫道路為計畫區主要東西向之聯外道路，可經由永華路或細2-1-12M往北或往南銜接主2號-20M計畫道路(文化路)、公園路轉東接幹2號-30M計畫道路(永大路)南達仁德市區、北接臺1號省道至新市或臺南市。

二、區內道路

區內道路系統係以寬10M之計畫道路規劃為區內環狀道路系統，與計畫區內東西、南北向雙軸線道路系統銜接，為區內集散道路，建構一完整之交通網。

表5-3 計畫道路編號表

編號	起訖點	寬度(M)	長度(M)	備註
細1-1	細3-7-10M計畫道路至西側範圍界	25	488	
細2-1	主2號-20M計畫道路(文化路)至公園路	12	326	
細3-1	主9號-12M計畫道路至細1-1-25M計畫道路	10	162	
細3-2	主3號-15M計畫道路(永華路)至細3-1-10M計畫道路	10	149	
細3-3	主3號-15M計畫道路(永華路)至細3-1-10M計畫道路	10	149	
細3-4	主3號-15M計畫道路(永華路)至細1-1-25M計畫道路	10	204	
細3-5	主2號-20M計畫道路(文化路)至細1-1-25M計畫道路	10	164	
細3-6	細2-1-12M計畫道路至主3號-15M計畫道(永華路)	10	210	
細3-7	細2-1-12M計畫道路至公園路	10	368	
細3-8	主3號-15M計畫道路(永華路)至細3-5-10M計畫道路	10	121	
細3-9	細1-1-25M計畫道路至公園路	10	132	
細3-10	主3號-15M計畫道路(永華路)至細2-1-12M計畫道路	10	240	
未編號		4	170	

註：表列道路長度應以依據核定之計畫圖實地分割測量為準。

第五節 土地使用分區管制計畫

土地使用分區管制係規定土地及建築物之使用性質及強度，使其不妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，目的在促進都市土地作合理利用，誘導都市有秩序發展。為有效控制土地使用性質與強度，確保公共設施服務水準，

創造優美都市景觀，維護良好生活環境，本計畫土地使用分區管制要點如次：

- 一、本要點依據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。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 三、住宅區內之建築基地須經「臺南縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。
- 四、住宅區內之建築基地應自道路境界線至少退縮四公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地；如屬角地，兩面均應退縮建築。
- 五、住宅區建築物總樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間。
- 六、住宅區之綠覆面積不得低於法定空地面積百分之五〇。
- 七、本要點未規定事項，適用其它法令規定。

第六節 都市防災計畫

依行政院83年8月4日台八十三內字第30252號函頒「災害防救方案」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等與都市防災有關之事項進行規劃，期透過實質規劃減少災害發生機會；即使災害不幸發生時，亦可使人、物經由避難動線迅速遷至安全的避難場所，救災人員與設施亦可經由救災動線立即到達災害現場，有效防止災害擴大及迅速接救，降低災害損失。

對本計畫救災及避難系統實質規劃如后(圖5-3)：

一、救災及避難動線

以連接災變區及避難空間等地點之交通路線為救災及避難動線，將區內道路及聯外道路設定為救災及避難動線。

二、避難場所

將計畫區內之開放空間公(市)用地規劃為緊急避難空間，並將公(市)用地作為災害發生時之中長期收容場所，供災害發生時安置災民、存放救災設施、物資等。

擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫
(部分運輸中心及農業區為乙種工業區)

細部計畫書

擬定機關：台南縣政府
申請單位：官田鋼鐵股份有限公司
中華民國九十九年九月

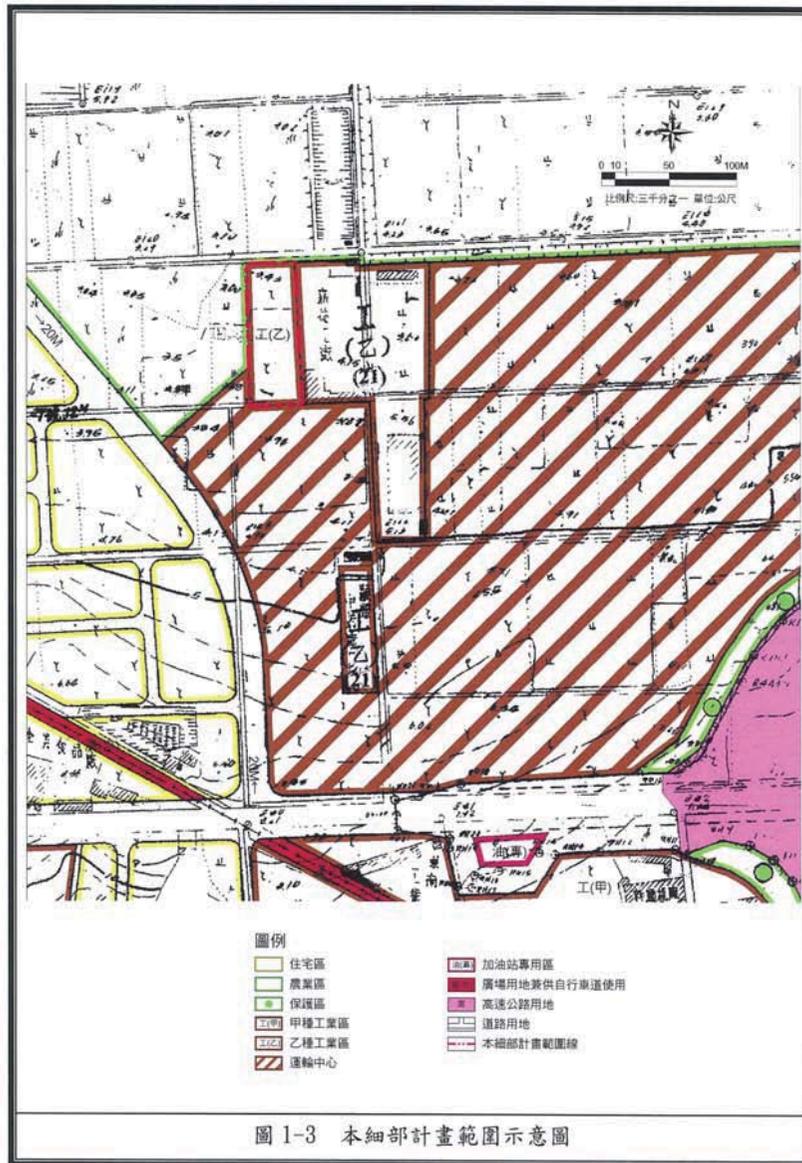


表 1-1 本細部計畫範圍土地清冊表

縣市	段別	地號(母)	地號(子)	總本面積(m ²)	所有權人	主要計畫 土地使用分區
永康市	鹽行段	1364	0000	1890.00	官田鋼鐵股份有限公司	乙種工業區
永康市	鹽行段	1364	0001	896.00	官田鋼鐵股份有限公司	乙種工業區
永康市	鹽行段	1365	0000	708.00	官田鋼鐵股份有限公司	乙種工業區
永康市	鹽行段	1365	0001	685.00	官田鋼鐵股份有限公司	乙種工業區
面積合計				4179.00	-	-



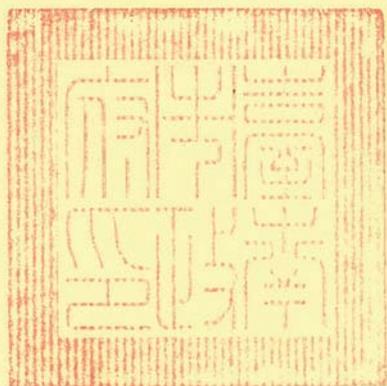
參、法令依據

都市計畫法第 17 條及第 22 條。

捌、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 二、本細部計畫乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 三、本細部計畫乙種工業區建築線退縮規定如下：
 - (一)應自道路境界線至少退縮 5 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 2 公尺。
 - (二)退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
 - (三)如屬角地，兩面均應退縮建築。
- 四、本細部計畫乙種工業區停車空間劃設標準應依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。
- 五、本細部計畫乙種工業區建築基地綠化面積不得低於法定空地面積之 50%。
- 六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區）（第二次部分通盤檢討）書



臺南市政府（原臺南縣政府）
中華民國 100 年 9 月

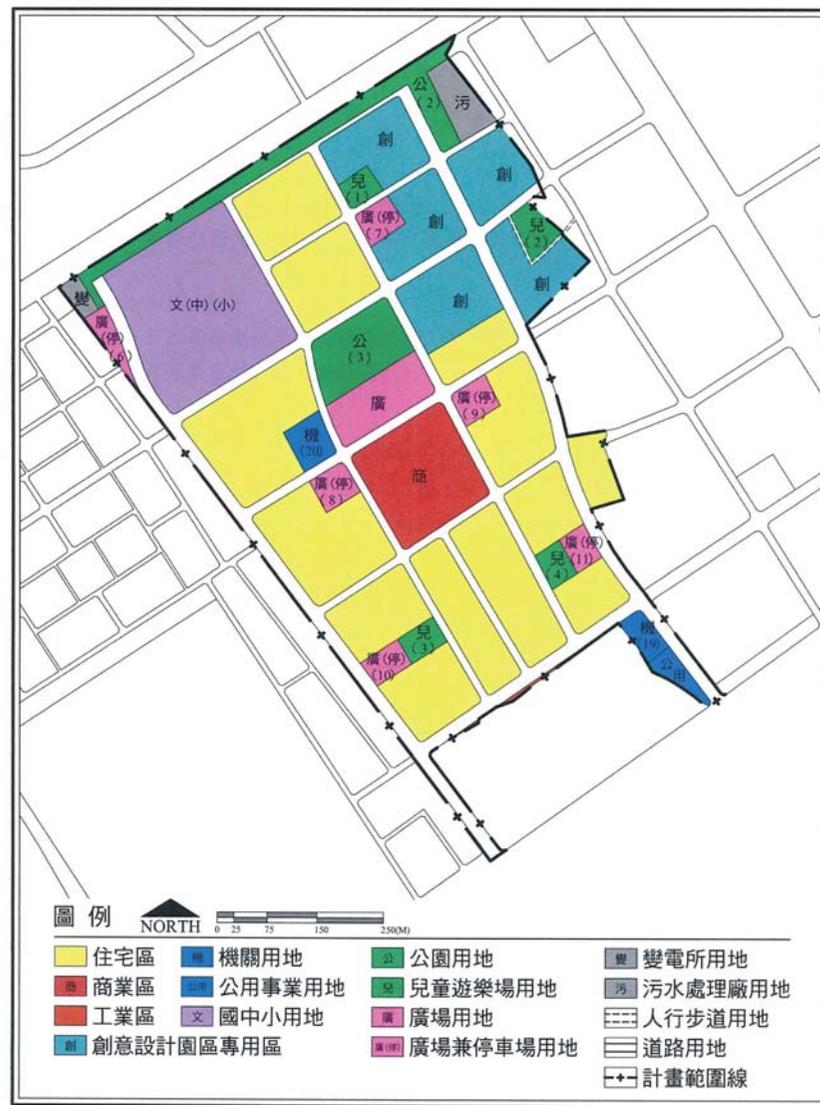


圖 2-1 現行高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區）計畫示意圖

陸、檢討後土地使用分區管制要點

- 一、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。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 175%；惟若建蔽率不大於 50% 時，則容積率不得大於 200%。
- 三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 五、公用事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 六、工業區指定為乙種工業區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 七、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 八、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 九、區內以營造節能、綠建築及鼓勵使用潔淨能源之永續發展都市為目標，公共設施應優先考量使用太陽能、風力等潔淨能源，並提供展示及解說功能，以作為民眾參觀及推廣潔淨能源利用之場域。
- 十、建築基地內之法定空地，及公園、兒童遊樂場、廣場、廣場兼停車場等公共設施用地，其透水面積比例不得低於 50%，並應植栽綠化；另包括公園、兒童遊樂場、廣場及廣場兼停車場用地之鋪面應優先考量使用植草磚或透水性地磚，藉以有效提高本計畫區之綠覆率及透水率。
- 十一、建築線退縮規定與停車空間劃設標準：

(一) 退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		
工業區	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二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	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。	

(二) 住宅區、商業區應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部汽車停車空間；如超過 250 平方公尺者，則每超過 150 平方公尺及其零數應留設 1 部停車空間。但基地情形特殊經提報本市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

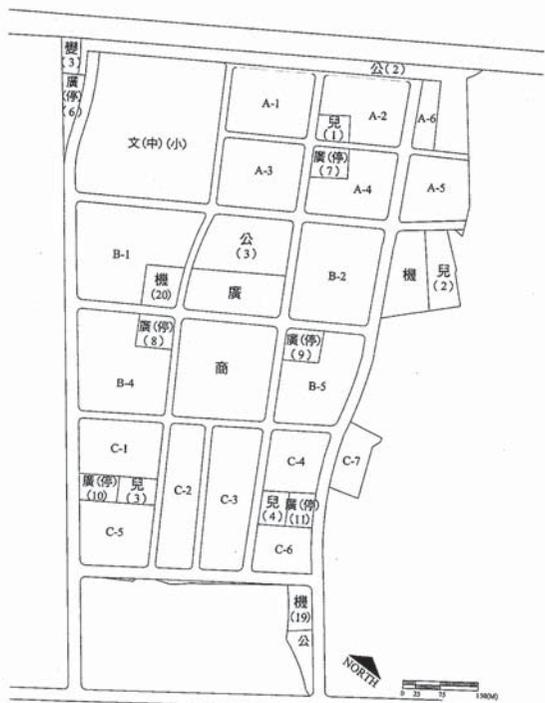
十二、本要點未規定事項，適用其它法定之規定。

柒、檢討後都市設計審議規範

第一章 總則

一、「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合大橋國中設辦理區段徵收地區部分通盤檢討)案」都市設計審議規範(以下簡稱本規範)依都市計畫法第三十九條、都市計畫法臺灣省施行細則第三十五條規定辦理。

二、本規範之街廓編號及都市設計審議對象。



附圖 1-1 街廓編號

1.住宅區開發規模面積在500平方公尺以下者，由建管單位逕依本規範審查即可，開發規模面積在500至1,500平方公尺者，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，開發規模面積在1,500平方公尺以上者，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。

開發基地範圍含角地，開發規模面積在1,500平方公尺以下者，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，開發規模面積超過1,500平方公尺者，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。

2.商業區開發規模面積在500平方公尺以下者，由建管單位逕依本規範審查即可，開發規模面積在500至1,000平方公尺者，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，開發規模面積在1,000平方公尺以上者，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。

開發基地範圍含角地，開發規模面積在1,000平方公尺以下者，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，開發規模面積超過1,000平方公尺者，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。

3.公共設施用地內之開發建築，一律送「都市設計審議委員會」委員會審議。

第二章 住宅區

一、住宅區之建蔽率與容積率依土地使用分區管制要點之規定，惟若建蔽率不大於50%時，其整體開發面積大於1,500平方公尺，容積率可達200%之獎勵部分；應經由「都市設計審議委員會」委員會審議通過。

二、住宅區建築物高度，不得超過15公尺。住宅區建築物高度若需超過15公尺，則須經由「都市設計審議委員會」委員會審議通過。

三、住宅區內依規定得設置圍牆者，其高度不得超過1.5公尺，透空率不得低於30%。

第三章 商業區

一、商業區退縮建築與開放空間之留設位置、形式，應與周圍之廣一用地、廣停用地相結合，其建築開發以大面積整體規劃為原則。

第四章 沿街退縮建築、開放空間及出入口規定

一、退縮建築規定：

建築基地如屬角地，得擇一面臨道路依本計畫區土地使用分區管制要點規定退縮建築。

二、建築基地屬角地之開放空間規定：

(一) 屬角地類型之建築基地，應依前項規定退縮建築外，餘各面應配合周邊建築基地退縮建築留設開放空間，並進行綠美化並維持整體街廓之通行及視覺之暢通功能。

1. 建築基地深度 20 公尺以下者，至少應留設寬度 2 公尺之開放空間。

2. 建築基地深度超過 20 公尺者，至少應留設寬度 5 公尺之開放空間。

3. 開放空間退縮範圍內不得有構造物。

(二) 依前項留設開放空間部分得依「建築技術規則建築設計施工編」第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計規定予以獎勵容積，且不得受該章第 282 條、第 283 條第 1 項第 1 款之限制。

(三) 屬角地之建築基地為住宅區者，得不受本規範第二章第二點建築高度不得超過十五公尺之限制。

(四) 留設之開放空間範圍應全部計入建築基地之法定空地（即屬於建築面積之投影不得落於該開放空間範圍），如需設置附屬性構造物（旗杆、造型牆、樹立廣告等）應併同提送都市設計審議通過後始得設置。

三、退縮建築及留設開放空間部分宜維持通行、視覺暢通功能，臨接 15 公尺以上道路之開發基地，如有設置車道進出口必要者，以統一留設出入口為規劃原則。

四、開發基地經評估需設置獨立公用設備者，應予適當景觀綠美化處理。

第五章 公共設施

一、廣場用地應依循下列規定辦理：

1. 廣場應採取開放式之設計，配合全區開放空間及週圍人行動線與綠帶系統之串連，以配合形成完整之人行步道空間，提高進出廣場的便利性。

2. 廣場應廣為植栽綠化，並使用透水性之鋪面材料，綠化面積比率應在 15% 以上。

二、公園用地應依循下列規定辦理：

1. 公二用地緊鄰縱貫鐵路之帶狀公園，應密植樹林形成社區邊界，並有阻隔噪

音污染之設施。

2. 公二用地除作為鐵道之隔離綠帶之功能外，應設置健康步道、自行車道與兒童遊戲場等，以串聯全區之人行步道、自行車道與綠化系統。

3. 公二用地銜接主 22 號道路、主 23 號道路與次 19-1 號道路之端點部分，應考慮端景及道路斷面之處理。

4. 公二用地在與大橋國中預定地之相鄰部分，在空間與活動之設計上應與學校之硬體設施相結合，以達到學校對社區開放之功能。

5. 公三用地位於社區核心，應結合廣一與附近機關用地、廣八、廣九與商業區形成社區活動核心。

6. 公園內應設置導覽圖欄，並配合植栽種類設置植物名稱與生態解說牌。

三、廣場兼停車場用地應依循下列規定辦理：

1. 廣場兼停車場用地應廣植喬木遮蔭，並使用透水性之鋪面材料，綠化面積比率應在 15% 以上。

2. 廣停六在大橋二街端點部分，應留設連接主 22 號道路之人行道，以利學童與居民上學生活所需。

3. 廣停六應配合主 22 號道路及學校出入口，適當留設迴車空間。

四、兒童遊樂場用地應依循下列規定辦理：

1. 兒童遊樂場以多樣性活動為主，並適當提供兒童各種遊樂與啟發性的設施，以不同的活動內容來塑造不同區位的特色。

2. 兒童遊樂場應廣植遮蔭樹，並使用透水性之鋪面材料，綠化面積比率應在 30% 以上，且每滿 100 平方公尺至少應植栽喬木一棵。

五、文(中)(小)用地應依循下列規定辦理：

1. 校舍配置方式應將基地外界之干擾因素（例如鐵道噪音與變電所景觀）減至

最低，以提供一個舒適、安全與開放的校園學習環境。

2. 學校之設施與設備應考慮對社區開放的便利性，並能與社區居民之活動相結合，使學校之硬體設施能達到最大的使用效能，成為一所現代化的社區學校。
3. 學校用地鄰接道路部份應留設人行道，並配合本計畫之街廓內開放空間的步道系統，留設適當出入口，增加學童及民眾使用之便利性。
4. 學校之主要出入口目前面臨主 23 號道路，為提高學童上下學之安全性，建議面臨次要道路（即次 19-2 道路）設置學校之次要出入口，以減少其受穿越性車流之干擾，且在同一沿街面 20 公尺範圍內，應設置寬 3 公尺以上，長度在 30 公尺以上之停車彎。
5. 學校用地內運動、休閒設施與活動中心之配置應考量對於社區開放之便利性，其開放空間應與北側公二帶狀公園整體規劃。
6. 主 22 號道路與次 19-2 號道路交叉轉角之位置，考量其為視覺焦點，應退縮留設適當規模之都市開放空間，並加強綠化植栽造景。
7. 各種環境設施之材質與顏色，應與學校建築物相調和。
8. 學校若設有圍牆，其透空率應在 70% 以上。
9. 基地鄰近鐵道部份，應與公二用地配合採用密集植栽方式以減少噪音對學童之影響。

第六章 廣告物招牌、標示及告示牌等管制事項

一、臨十五米道路之商業區以設置正面型或立柱型之廣告招牌各一式為原則，臨十米道路之商業區以設置正面型或側懸型之廣告招牌各一式為原則。

二、住宅區以設置正面型或側懸型之廣告招牌各一式為原則。

第七章 景觀植栽種類

一、有關植栽之採用部分建議得採用附表 1-1 所列之植栽種類，並需考慮於適當區位以複層植栽方式設計種植為原則。

附表 1-1 植栽種類選擇建議表

區域	植栽性質	建議植栽種類
大型公園	以有花期可供觀賞、抗風性強、且常年常綠的喬木為主	喬木- 大葉山欖、苦楝、白千層、黃槿、瓊崖海棠、印度紫檀、大葉欖仁、阿勃勒、樟樹 灌木- 蔓荊、無葉聖柳、木槿、台灣海桐
公園兼兒童遊樂場	以有花期可供觀賞、枝葉濃密、抗風性強之樹種為主	喬木- 苦楝、白千層、黃槿 灌木- 台灣黃楊、朱槿、月菊、台灣海桐
隔離綠帶	以抗風性強、枝葉濃密之樹種為主	喬木- 印度紫檀、大葉欖仁、阿勃勒、銀合歡、海欖果、黃槿、紅淡比、重陽木 灌木- 草海桐、白水木、無葉聖柳、台灣海桐
廣場、停車場	以耐污染、抗風性強、枝葉密度較疏之樹種為主	喬木- 裂葉蘋婆、苦楝、烏榕、福木、血桐、刺桐 灌木- 無葉聖柳、濱柃木、白水木
機關用地	以抗強、枝葉密度較疏之終年常綠喬木為主	喬木- 台灣海棗、福木、瓊崖海棠、黑松 灌木- 無葉聖柳、朱槿、台灣海桐、日本女貞、威式鐵莧
學校	以枝葉密度高、具遮蔭效果之植物為主	喬木- 榕樹、大葉欖仁、黃槿、木麻黃、相思樹、大葉合歡 灌木- 台灣黃楊、月橘、厚葉榕
道路	植栽應以耐污染、抗風性強之樹種	喬木- 茄苳、印度紫檀、黃槿、火焰木、樟樹、重陽木、瓊崖海棠、大葉山欖、大葉欖仁、阿勃勒 灌木- 台灣海桐、台灣黃楊、月橘、厚葉榕

第八章 附則

一、若因開發基地條件限制，致使全部或部分無法適用本要點之都市設計管制事項，得依台南市都市設計審議委員會之決議為準。

二、本規範為審查計畫區內相關公共工程及可建築用地申請建築許可案件之作業指導原則，若有未盡事宜或特殊情形者，仍以台南市都市設計審議委員會之結論為準。

三、本規範未規定者，適用其他法令之規定。

擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫
(物流及轉運服務設施專用區)細部計畫書

臺南市政府(原臺南縣政府)

中華民國 102 年 3 月



柒、土地使用分區及都市設計管制要點

為促使計畫區範圍內之土地作合理及有效之利用，以塑造優質之產業發展環境，特制定本要點。

一、土地使用分區管制要點

- (一)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訂定之。
- (二)本要點未規定事項，依其他法令之規定辦理。
- (三)物流及轉運服務設施專用區係以運輸、倉儲產業等功能之產業為主。其土地及建築物使用之主要內容為：
1. 客貨運站及其附屬設施。
 2. 運輸、倉儲業。
 3. 機車、汽車及機械修理業。
 4. 樓地板面積三百平方公尺以下之餐飲業(臨接幹 1 號計畫道路之街廓不得設置)。
 5. 旅館。
 6. 停車場。
 7. 郵政業。
 8. 其他與運輸、倉儲產業發展有關，經臺南市政府審查核准之使用項目。
- (四)物流及轉運服務設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- (五)本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：
1. 本細部計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間及街角廣場式開放空間。
 - (1)指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。

公共開放空間種類	留設規定 最小寬度(m)/最小面積(m ²)	其他留設規定
指定留設沿街式開放空間	毗鄰幹 1 號計畫道路者(中正北路)應退縮寬度 8M 以上之無遮簷人行開放空間。	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 綠化率不得小於於 50%。
	毗鄰其餘計畫道路者應退縮寬度 5M 以上之無遮簷人行開放空間。	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 綠化率不得小於於 50%。
指定留設帶狀式開放空間	毗鄰溝渠、公園、廣場、廣場兼停車場用地者應退縮 3M 以上之無遮簷人行開放空間。	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 綠化率不得小於於 50%。
指定留設街角廣場式開放空間	街角廣場最小面積為 200 平方公尺	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 綠化率不得小於於 50%。

(2)依上表指定留設之開放空間得計入前、後、側院深度及法定空地面積。

(3)退縮建築之無遮簷人行空間應考量周邊街廓活動之延續、人行及自行車道系統、與開放空間系統之完整銜接。

2. 指定留設之開放空間應與相鄰道路之人行道併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持齊平，如遇高程不同時應以坡道相連接，且坡道斜率不得小於 12:1。



(六)本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

1. 客運站及其附屬設施應依建築技術規則之規定加倍設置；應規劃小汽車、計程車之上下客臨停空間，至少2部。
2. 其餘使用項目依建築技術規則辦理。

二、都市設計管制要點

(一)本計畫區內物流及轉運服務設施專用區之建築物應先經臺南市都市設計審議通過，始得核發建造執照或興建。

(二)基地綠化：

1. 本計畫區內建築基地留設之公共開放空間需每100平方公尺栽植一顆喬木，不足100平方公尺者，仍需種植至少一顆喬木。其樹冠下方之高度不得小於1.5公尺，樹徑不得小於8公分。如以植穴方式種植者，其植穴大小不得小於120×120公分。
2. 沿幹1號、幹7號、次27號等計畫道路建築基地之退縮部分，應種植開展型常綠喬木。
3. 植栽樹種之選擇應以原生或馴化樹種為原則，應考慮生態多樣性。

(三)基地出入口

1. 開發建築基地之汽、機車出入口應考量使用性質及臨接道路之長度，以避免出入口總寬度大於7公尺。此外，基地面臨兩條(含)以上道路者，汽、機車出入口不得設置於幹7號道路上。
2. 本計畫區內物流及轉運服務設施專用區之開發建築基地應考量實際需要設置臨時停車彎，並以不妨礙汽、機車主要出入口之動線為原則。
3. 作為倉儲業使用者，其出入口應規劃單向兩車道以上之空間，並於基地內留設暫停空間與加減速車道，且暫停空間至少離道路10M。

(四)建築物管制：

1. 建築物材料的選擇應能符合基地氣候狀況及景觀需求，並應盡量使用環保再生材或天然材質，以符合環保再生之原則。
2. 如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置與朝向，應避免朝向道路。
3. 建築物材料不得使用石棉瓦與塑膠浪板等具公害或易燃性之材料。

4. 本計畫區建築物之必要附屬機械設備(如水塔與廢氣排出口等)，應於建築物設計中隱藏包圍，不得外露。

5. 本計畫區建築物臨寬度15公尺以上計畫道路之建築立面，除廣告招牌外，所附加裝設之鐵窗、冷氣箱蓋等附加物不得突出建築物外牆面。

(五)照明設施管制：

應依不同機能活動及特殊氣氛的需求決定，公共開放空間範圍內，應設置中、低照度之照明設施，於夜間平均照度不得低於6 Lux。

(六)公共設施管制：

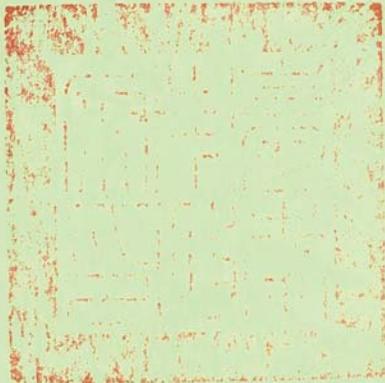
1. 本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並優先設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。
2. 本計畫區廣(4)用地、廣停(19)用地、廣停(20)用地應沿鄰接其他土地使用分區之境界線留設寬度至少5公尺之植栽區。植栽區內樹種、植物種類之選擇應以原生或馴化樹種為原則，並應以複層植栽方式設計種植之。
3. 本計畫區公(12)用地之規劃、設計及施工除需考量防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理。另用地內之建築物高度不得大於7公尺。
4. 本計畫區公(12)用地、廣停(19)用地應沿溝渠用地設置至少5公尺之人行步道。

(七)臺南市政府必要時得依本管制要點之精神，另訂定更詳細之都市設計審查注意事項或審議規範，以為都市設計審議委員會審議時之依據。

若因開發基地條件限制，致使全部或部分無法適用本要點之都市設計事項，得依臺南市都市設計審議委員會之決議為準。

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合永康科技工業區)細部計畫[增修訂土地使用分區管制要點]案

說明書



臺南市政府編製

中華民國 102 年 7 月



圖 2 土地使用計畫示意圖

五、土地使用分區管制要點

為促進各分區土地合理有效之開發、增進地方發展，避免分區間使用不相容，並維護生活環境品質，特訂定本要點；另有關各使用分區之保水、蓄水、水電供應、污水排放及公害防治等相關事項，並應依本計畫環境影響評估審定內容及「永康科技工業區土地出售手冊」相關規定辦理。

第一條 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。

第二條 本工業區內土地及建築物之使用管制，依都市計畫法台灣省施行細則第二十二條及本要點規定辦理，本要點未規定者，依促進產業升級條例及其他相關法令辦理。

第三條 甲種工業區(供生產事業使用)係供下列依促進產業升級條例核准進駐之產業之生產、設計、研究發展、環境檢測、產品檢驗、儲配運輸物流及倉儲事業之使用：

一、汽車零組件產業及高科技中下游產業，包括汽車零組件製造業、橡膠製品製造業、塑膠製品製造業、金屬基本工業、金屬製品製造業、機械設備製造修配業、電腦、通信及視聽電子產品製造業、電子零組件製造業、電力機械器材及設備製造修配業、運輸工具製造修配業、精密、光學、醫療器材及鐘錶製造業等。

二、倉儲物流業。

三、支援性產業，包括金屬表面處理業。

四、其他經工業主管機關核定之產業。

第四條 甲種工業區(供生產事業使用)並可供下列附屬使用：

一、辦公室。

二、倉庫。

三、生產實驗及訓練房舍。

四、環境保護設施。

五、單身員工宿舍。

六、員工餐廳。

七、其他經中央工業主管機關核准之設施。

第五條 甲種工業區(供相關產業使用)係配合工業區營運所需，供作下列產業及一般商業設施使用：

一、營造業。

二、批發及零售業。

三、餐飲業。

四、運輸及通信業。

五、金融及保險業。

六、不動產及租賃業。

七、專業、科學及技術服務業。

八、教育服務業。

九、醫療保健及社會服務業。

十、文化、運動及休閒服務業。

十一、環境衛生及污染防治服務業

十二、其他經中央工業主管機關核定之產業。

第六條 服務中心用地係供工業區服務中心行政、金融、商務、會議、展示、研討、表演及娛樂、餐飲、購物、防救災等多功能使用為主，其容許使用項目：

一、行政機關。

二、金融、保險分支機構。

三、產品展示陳列設施。

四、會議設施、集會堂。

五、職業訓練教育設施。

六、創業輔導設施。

七、安全、衛生、福利、醫療設施。

八、通訊設施與機構。

九、公用事業設施與營業設施。

十、招待所、員工活動中心。

十一、轉運設施、停車場。

十二、餐飲及零售服務業。

十三、警察消防機構。

十四、其他經中央主管機關核准之服務設施。

第七條 本區各種土地使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率相關規定如下：

土地使用分區及用地別	土地使用強度	
	建蔽率(%)	容積率(%)
甲種工業區(供生產事業使用)	60	240
甲種工業區(供相關產業使用)	60	300
服務中心用地	60	300
污水處理廠用地	50	150
變電所用地	50	150
自來水事業用地	50	150
停車場用地	平面	平面 10
	立體	立體 80
公園用地	15	45
體育場用地	60	250

第八條 本區建築物之附設停車空間應依下列規定辦理：

使用分區	應附設汽車停車位	應附設機車停車位
甲種工業區 (供生產事業使用)	依建築技術規則所核算之停車位數之 1.5 倍設置停車空間，得以機械停車方式為之。	每滿 300 m ² 設置一輛。
甲種工業區 (供相關產業使用)		
服務中心用地	1.總樓地板面積 500 m ² 以下(含)免設置。 2.500 m ² 以上部分每 150 m ² 設置一輛。 3.經計算設置停車空間數量若有零數時，應增設一輛。	

- 註：1.依建築技術規則之規定，都市計畫區域內，建築物樓地板面積 500 m²以下部分免設汽車停車位，超過 500 m²部分，每 250 m²設置一輛。
2.停車位數核算時，樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物以及自動貯存搬運系統、熔爐製程區、成品區、倉儲區等類似用途部分。所謂「類似用途空間」係指「為建築物之必要附屬設備空間或因廠房之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者為限」。
3.建築物附設之停車空間數量中，應提供不少於 2%停車數量(數量未達整數時，其零數應設置一輛)為行動不便停車位。
4.停車空間得以機械停車方式為之。

第九條 本區各類用地之貨物裝卸位設置數量應按下列規定劃設：

使用分區	應附設裝卸車位	
甲種工業區 (供生產事業使用)	1.每一基地廠房至少需附設一裝卸位。 2.具倉儲使用機能之申請建築開發案，依下表規定辦理：	
	總樓地板面積	裝卸車位設置標準
	500 m ² 以下(含)	設置一處
	501-3000 m ² (含)	設置二處
	3000 m ² 以上，每增加 3000 m ² 或其零數，增設一處。	
甲種工業區 (供相關產業使用)	總樓地板面積	裝卸車位設置標準
	500 m ² 以下(含)	免設置
	501-3000 m ² (含)	設置一處
	3000 m ² 以上，每增加 3000 m ² 或其零數，增設一處。	

- 註：1.作業廠房總樓地板面積 1500 m²以上者，應設一處裝卸位，每增加 3500 m²應增設一處。
2.每一裝卸位寬度不得小於 4 公尺、長度不得小於 13 公尺，有頂蓋者其高度不得小於 4.2 公尺，但若需使用貨櫃車裝卸者，應依實際所需規模設置。
3.裝卸位應設置在同一建築基地內，同一幢建築物內供二類以上用途使用者，設置標準分別計算附設。
4.貨物裝卸位及堆積場應避免直接暴露於道路及永久性開放空間之公共視野內，且須以建築物或適當設施或植栽作有效遮擋。
5.基地裝卸位及堆積場不得佔用退縮地。

第十條 本區各種土地使用分區及公共設施用地之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%。

第十一條 建築線退縮規定：

本計畫區基地退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
工業區 公共設施用地及公用事業設施(污水處理廠用地除外)	自道路境界線至少退縮五公尺，退縮部分不得設置圍牆。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，須經臺南市政府主管機關審核同意。
污水處理廠用地	自道路境界線至少退縮十公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，並應予植栽綠化作為區隔。	

參、變更理由與計畫內容

一、變更理由

- (一)為對抗全球暖化及能源燃料短缺，國際間紛紛發展「綠色新政」，更著重於綠能環境塑造、資源永續利用及新能源、再生能源或替代能源的研發工作，以解決氣候變遷與經濟衰退的雙重危機。
- (二)經濟部為順應國際再生能源發展之趨勢，乃於民國 98 年公告施行「再生能源發展條例」，正式展開國家綠色能源新世紀；而市府更配合中央政策，宣佈 2012 年為臺南市低碳元年，由近期之低碳城市計畫、電動車示範計畫、新臺南十大旗艦計畫...等推動，皆為對環境的重視及永續的實踐。
- (三)為配合經濟部再生能源政策及落實低碳城市之政策目標，在考量臺南市全年之日照時數高居全國第四位之環境條件下，市府擬於自行開發之「永康科技工業區」內，利用開放空間及設施物裝置再生能源發電相關設施，以達工業區節能減碳及永續發展之目標，並建立綠能運用之工業示範聚落。
- (四)又為再生能源政策之推動、園區建築整體性及綠色園區之塑造，工業區管理機構已訂定「臺南市永康科技工業區廠商建廠建築及景觀管制規定」(詳附件二)供廠商建廠依循，以確保工業區之建築環境品質；該規定業以民國 101 年 10 月 11 日南市經區字第 1010867948 號令訂定，並自民國 101 年 10 月 11 日起生效。
- (五)考量上述中央及市府再生能源政策推動、綠能示範區建立及「臺南市永康科技工業區廠商建廠建築及景觀管制規定」執行，透過都市計畫個案變更方式增訂土地使用分區管制條文，確有其必要性，以兼顧工業區開發之急迫性及廠商建廠之時效性，並強化政策之有效性。
- (六)依經濟部 102 年 1 月 22 日經授工字第 10120429620 號函及配合 99 年 5 月 12 日最新頒布「產業創新條例」及「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」相關規定，修訂土地使用分區管制條文第二條及第三條至第六條有關容許使用項目規定。

二、變更計畫內容

為配合經濟部再生能源政策之推廣、臺南市政府打造低碳城市政策目標之落實及綠能示範區之建立，於現行土地使用分區管制要點增訂相關條文；並配合經濟部 102 年 1 月 22 日經授工字第 10120429620 號函及「產業創新條例」、「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」等相關規定，修訂土地使用分區管制條文第二條及第三條至第六條有關容許使用項目規定。(詳表 2 土地使用分區管制變更內容對照表)

表 2 土地使用分區管制要點變更內容對照表

原條文	新條文	修正理由
<p>第二條 本工業區內土地及建築物之使用管制，依都市計畫法台灣省施行細則第二十二條及本要點規定辦理，本要點未規定者，依<u>促進產業升級條例</u>及其他相關法令辦理。</p>	<p>第二條 本工業區內土地及建築物之使用管制，依都市計畫法台灣省施行細則第二十二條及本要點規定辦理，本要點未規定者，依<u>產業創新條例</u>及其他相關法令辦理。</p>	<p>民國 99 年 5 月 12 日頒布「<u>產業創新條例</u>」，「<u>促進產業升級條例</u>」同時廢止，故配合修正條文內容，將「…，依<u>促進產業升級條例</u>…」修正為「…，依<u>產業創新條例</u>…」。</p>
<p>第三條 甲種工業區(供生產事業使用)係供下列依<u>促進產業升級條例</u>核准進駐之產業之生產、設計、研究發展、環境檢測、產品檢驗、儲配運輸物流及倉儲事業之使用： 一、汽車零組件產業及高科技中下游產業，包括汽車零組件製造業、橡膠製品製造業、塑膠製品製造業、金屬基本工業、金屬製品製造業、機械設備製造修配業、電腦、通信及視聽電子產品製造業、電子零組件製造業、電力機械器材及設備製造修配業、運輸工具製造修配業、精密、光學、醫療器材及鐘錶製造業等。 二、倉儲物流業。 三、<u>支援性產業，包括金屬表面處理業。</u> 四、<u>其他經工業主管機關核定之產業。</u></p>	<p>第三條 甲種工業區(供生產事業使用)係供下列依<u>產業創新條例</u>核准進駐之產業之生產、設計、研究發展、環境檢測、產品檢驗、儲配運輸物流及倉儲事業之使用： 一、汽車零組件產業及高科技中下游產業，包括汽車零組件製造業、橡膠製品製造業、塑膠製品製造業、金屬基本工業、金屬製品製造業、機械設備製造修配業、電腦、通信及視聽電子產品製造業、電子零組件製造業、電力機械器材及設備製造修配業、運輸工具製造修配業、精密、光學、醫療器材及鐘錶製造業等。 二、倉儲物流業。 三、<u>其他經地方工業主管機關核定之製造業。</u></p>	<p>(一)民國 99 年 5 月 12 日頒布「<u>產業創新條例</u>」，「<u>促進產業升級條例</u>」同時廢止，故配合修正條文名稱，將「…係供下列依<u>促進產業升級條例</u>核准進駐…」修正為「係供下列依<u>產業創新條例</u>核准進駐…」。 (二)因「<u>工業園區各種用地用途及使用規範辦法</u>」中，產業用地(一)已無原條文第三款及第四款之使用項目，為顧及工業區內前已依「<u>促進產業升級條例</u>」規定核准進駐廠商之權益，故改列至本條文第三款。</p>

原條文	新條文	修正理由
<p>第四條 甲種工業區(供生產事業使用)並可供下列附屬使用： 一、辦公室。 二、倉庫。 三、生產實驗及訓練房舍。 四、環境保護設施。 五、單身員工宿舍。 六、員工餐廳。 七、<u>其他經中央工業主管機關核准之設施。</u></p>	<p>第四條 甲種工業區(供生產事業使用)並可供下列附屬使用： 一、辦公室。 二、倉庫。 三、生產實驗及訓練房舍。 四、環境保護設施。 五、單身員工宿舍。 六、員工餐廳。</p>	<p>因「<u>工業園區各種用地用途及使用規範辦法</u>」中，產業用地(一)附屬設施使用已無原條文第七款，故將該款內容予以刪除。</p>
<p>第五條 甲種工業區(供相關產業使用)係配合工業區營運所需，供作下列產業及一般商業設施使用： 一、<u>營造業。</u> 二、<u>批發及零售業。</u> 三、<u>餐飲業。</u> 四、<u>運輸及通信業。</u> 五、<u>金融及保險業。</u> 六、<u>不動產及租賃業。</u> 七、<u>專業、科學及技術服務業。</u> 八、<u>教育服務業。</u> 九、<u>醫療保健及社會服務業。</u> 十、<u>文化、運動及休閒服務業。</u> 十一、<u>環境衛生及污染防治服務業。</u> 十二、<u>其他經中央工業主管機關核定之產業。</u></p>	<p>第五條 甲種工業區(供相關產業使用)係配合工業區營運所需，供作下列產業及一般商業設施使用： 一、<u>餐飲業。</u> 二、<u>汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。</u> 三、<u>電信業。</u> 四、<u>金融及保險業。</u> 五、<u>專業、科學及技術服務業(不含企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測、分析服務業、獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業)。</u> 六、<u>其他教育服務業。</u> 七、<u>醫療保健服務業。</u> 八、<u>其他經中央主管機關核准之行業。</u> <u>原依「<u>促進產業升級條例</u>」核准之廠商，並限批發業、不動產買賣租賃業使用，得於原申請用地從事原核定事業；如遇用</u></p>	<p>(一)因「<u>工業園區各種用地用途及使用規範辦法</u>」中，產業用地(二)未列有原條文第一款、第二款、第六款、第十款、第十一款及第九款之社會服務業，故將該款內容予以刪除。 (二)原條文第二款(批發業)及第六款，因現已有廠商依「<u>促進產業升級條例</u>」規定核准進駐，故整併至本條文第二項。 (三)因「<u>工業園區各種用地用途及使用規範辦法</u>」中，產業用地(二)允許產業第四款、第七款、第八款及第十二款之產業名稱修正，故配合修正產業名稱，並調整本條文款次。</p>

原條文	新條文	修正理由
	<u>地變更、事業內容變更等情事，應符前項規定。</u>	
<p>第六條</p> <p>服務中心用地係供工業區服務中心行政、金融、商務、會議、展示、研討、<u>表演及娛樂、餐飲、購物、防救災</u>等多功能使用為主，其容許使用項目：</p> <p>一、行政機關。</p> <p>二、金融、保險分支機構。</p> <p>三、產品展示陳列設施。</p> <p>四、會議設施、集會堂。</p> <p>五、職業訓練教育設施。</p> <p>六、創業輔導設施。</p> <p>七、安全、衛生、福利、醫療設施。</p> <p>八、通訊設施與機構。</p> <p>九、公用事業設施與營業設施。</p> <p>十、招待所、員工活動中心。</p> <p>十一、轉運設施、停車場。</p> <p>十二、餐飲及零售服務業。</p> <p>十三、警察消防機構。</p> <p>十四、其他經中央主管機關核准之服務設施。</p>	<p>第六條</p> <p>服務中心用地(屬<u>產業創新條例之公共設施用地</u>)係供工業區服務中心行政、金融、商務、會議、展示、研討及防救災等多功能使用為主，其容許使用項目：</p> <p>一、行政機關。</p> <p>二、金融、保險分支機構。</p> <p>三、產品展示陳列設施。</p> <p>四、會議設施、集會堂。</p> <p>五、職業訓練教育設施。</p> <p>六、創業輔導設施。</p> <p>七、安全、衛生、福利、醫療設施。</p> <p>八、通訊設施與機構。</p> <p>九、公用事業設施與營業設施。</p> <p>十、招待所、員工活動中心。</p> <p>十一、轉運設施、停車場。</p> <p>十二、餐飲及零售服務業。</p> <p>十三、警察消防機構。</p> <p>十四、其他經中央主管機關核准之服務設施。</p>	<p>(一)配合「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第六條，於本條文加註「屬產業創新條例之公共設施用地」。</p> <p>(二)刪除原條文之「表演及娛樂、餐飲、購物」等多功能使用目的。</p>
--	<u>第十二條</u> <u>工業區內公共設施用地，在不影響原規劃設置之公共設施機能及符合再生能源法相關規定下，經公共設施管理機關同意，得設置再生能源發電設備及其輸變電相關設施。</u>	<p>(一)為對抗全球暖化及能源燃料短缺，國際間紛紛發展「綠色新政」，更著重於綠能環境塑造、資源永續利用及新能源、再生能源或替代能源的研發工作，以解決氣候變遷與經濟衰退的雙重危機。</p>

原條文	新條文	修正理由
--	<p><u>第十三條</u></p> <p><u>工業區內廠商申請建築相關執照，應依「臺南市永康科技工業區廠商建廠建築及景觀管制規定」辦理，並在核發建築物建造執照之前，應經本工業區工業主管機關所組成審議小組審議通過後，始得發照建築。</u></p>	<p>(二)經濟部為順應國際再生能源發展之趨勢，乃於民國 98 年公告施行「再生能源發展條例」，正式展開國家綠色能源新世紀；而市府更配合中央政策，宣佈 2012 年為臺南市低碳元年，由近期之低碳城市計畫、電動車示範計畫、新臺南十大旗艦計畫…等推動，皆為對環境的重視及永續的實踐。</p> <p>(三)為配合經濟部再生能源政策及落實低碳城市之政策目標，在考量臺南市全年之日照時數高居全國第四位之環境條件下，市府擬於自行開發之「永康科技工業區」內，利用開放空間及設施物裝置再生能源發電相關設施，以達工業區節能減碳及永續發展之目標，並建立綠能運用之工業示範聚落。</p> <p>(四)又為再生能源政策之推動、園區建築整體性及綠色園區之塑造，工業區管理機構已訂定「臺南市永康科技工業區廠商建廠建築及景觀管制規定」(詳附件二)供廠商建廠依循，以確保工業區之建築環境品質；該規定業以民國 101 年 10 月 11 日南市經區字第 1010867948 號令訂定，並自民國 101 年 10 月 11 日起生效。</p> <p>(五)考量上述中央及市府再生能源政策推動、綠能示範區建立及「臺南市永康科技工業區廠商建廠建築及景觀管制規定」執行，透過都市計畫個案變更方式增訂土地使用分區管制條文，確有其必要性，以兼顧工業區開</p>

原條文	新條文	修正理由
		發之急迫性及廠商建廠之時效性，並強化政策之有效性。

附註：凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

附件一臺南市永康科技工業區廠商建廠建築及景觀管制規定

臺南市永康科技工業區廠商建廠建築及景觀 管制規定

一、「永康科技工業區」以「科技」為名，期許整體工業區能表達科技化及現代感的意象，創造媲美科學園區之優質環境，本工業區為實踐前述願景及臺南市低碳綠能永續發展之目標，並維護整體建築及落實綠色園區之理念，特訂定本規定。

二、建築退縮規定與退縮地使用管制

(一)基地應自道路境界線起至少退縮5公尺，退縮部分不得設置圍牆。但得計入法定空地。

(二)退縮地應以全面綠化為主，且其綠化部分不得以設置植草磚鋪面為之；除經本工業區管理機關核准得設置之出入口外，不得作為車道、停車場或放置未經核准之雜項工作物。

(三)退縮地綠化之部分應具5%以上之洩水坡度，與人行道間之綠地，視覺上須對外開放，不得另設圍牆隔離。

(四)工業區內所有公共與廠區自有管線(道)應以地下化為原則，採地下化之管線(道)可使用退縮地；前述管線(道)若必須設置於地面上時，應予遮蔽美化並加以綠化處理，且須符合各公共設備事業單位之規定。

三、開放空間留設

(一)本工業區開發與廠商設廠之建築配置應儘量聚集，並將法定空地儘量集中留設、靠近串連工業區內公園綠地，以加強景觀環境美化與保育功能。

(二)建築基地面積大於1公頃者，至少須設置一處休憩庭園；可考慮設置如廣場、中庭、座椅、步道等設施，並能直接聯絡鄰近道路、公園、綠地及公共建築，使員工易於使用。

(三)建築基地之開放空間應強調休閒與保育之設計，且兼具救災避難與逃生功能，並應提供夜間照明設備。

四、指標設施

工業區廠商進行廠房之整建、新建及改建等行為如需設置附屬指標設施，除應符合相關建管規定，應依下列原則設置：

(一)基地出入口標示物

1.應設置於廠址使用之道路側，並擇主要出入口旁退縮地範圍，

距建築線至少1.5公尺。

2.標示物只限於標示地址、聯絡方式、建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。

3.標示物之立面面積不得超過8平方公尺，垂直高度不得超過2.5公尺。

(二)建築物壁面標示物

1.僅限標示建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。

2.每棟建築物之單一臨街立面得設置一處牆面標示物；每一基地內之牆面標示物最多設2處，且不得在屋頂突出物上出現。

3.牆面標示物應與建築物做整體考量，面積不得超過4.5平方公尺，字高不得超過1.2公尺。

五、停車空間規劃原則

(一)為整體工業區交通安全考量，停車空間之出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口15公尺以上；如廠房用地洽位於道路轉角或有其他使用需求時，其出入口規劃位置得經本工業區管理機構同意後始得為之。

(二)汽車出入應設置緩衝空間，其寬度及深度應依下列規定：

1.自建築線後退二公尺之汽車出入路中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各六十度以上範圍無礙視線之空間。

2.利用昇降設備之車庫，除前款規定之空間外，應再增設寬度及深度各六公尺以上之等候空間。

(三)基於公共安全與防災考量，建築基地面積大於3公頃以上者，基地內供車輛通行之道路淨寬不得小於6公尺。

六、植栽及景觀綠化

(一)建築基地內植栽應儘量選用原生種，並應考量周邊及基地內既有之景觀元素，與自然植生做最適當的配合。

(二)各基地分期開發時，應有整體景觀規劃，並配合先期建設，提前完成後期建設區域之地被綠化，後期建設保留區亦應儘量予以綠化。

(三)綠覆率規定

本工業區內各種土地使用分區及公共設施用地之綠覆面積不得低於法定空地面積50%。

1.「綠覆率」指綠覆面積與計算基地面積之百分比。

2.「綠覆面積」指數地面之植栽面積：為喬、灌木者，以植栽槽或植栽範圍面積計算；為草地、地被或草花者，以實際被覆面積計算。

3.綠覆面積之範圍應為透水層，且不得重複計算。

(四)每一建築基地植樹量，以每 100 平方公尺栽植遮蔭喬木一株計，每一建築基地不得少於 5 株，餘數不滿 100 平方公尺者以 1 株計。

(五)為有效控制地表逕流，基地鋪面若使用透水材料者，可依鋪面面積乘以獎勵係數計入綠化面積。連鎖式透水磚的獎勵係數為 0.5。

七、建築物立面造型、材料及附屬設施之處理原則

(一)建築物外殼建議屋頂隔熱之處理及具隔熱效果之外牆設計，以達建築物外殼節能處理。

(二)建築物面對陽光直接照射之窗戶建議採用複層(Low-E)玻璃或設置外遮陽設施；除有相關溫室、太陽能光電版等配套設置措施之建築物外，應避免大面積玻璃帷幕之設計。

(三)為落實節能政策，建議設置太陽能光電板及整體建築應達有一定比例設施使用可回收及再生能源與材料（前揭「一定比例」由申請單位依規劃方案試計算之，申請單位應依整體規劃合理配置；如分期分區開發者，應事先提出預估比例原則）。

(四)建築物主要表面材質應考慮永久性且易清潔維護之材料，並限制使用石棉瓦、塑膠浪板、未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料。

(五)建築物外觀色彩計畫應注重主從關係，利用主體色及搭配色設計，表現建築尺度及活潑性，擺脫工廠建築之刻板印象。在建築外牆色彩應以中、高明度及中低彩度為原則，主體色則以白色及淺灰色系為原則。

(六)建築物附屬之儲液（氣）槽、水塔、風扇、機房、冷卻水塔等設施，應避免直接暴露於公共視野內，可利用造型牆、透空遮牆或植栽作有效之遮擋，該遮蔽設施之材料（質）與色彩須與建築物外牆相同或相容。

(七)附加物高於屋頂女兒牆時，應設置遮蔽設施，其立面遮蔽效果必須達到 50% 以上，且其樣式應與建築相配合。

八、本規定之執行

(一)工業區管理機關應成立「臺南市永康科技工業區景觀及建築審議小組」進行廠商建廠建築及景觀審議事宜。

(二)廠商應提交建築景觀說明書，內容應包含下列文件：

1.申請書

載明起造人名稱、住址、電話，設計人名稱、住址、電話，基地面積、建築面積、建蔽率、容積率、綠化率面積及送審日期。

2.基地位置圖

載明基地位置、方位、土地使用分區及鄰近道路現況及名稱，且至少須包含以基地中心點為圓心，半徑 500 公尺所涵蓋範圍。圖面比例尺不得小於 1/1,200。

3.基地現況圖

載明基地界線、退縮線、鄰接道路名稱與寬度、鄰房建物情況（含樓層數、構造及外牆顏色）、鄰近地區現有景觀與指標設施配置、基地現有植栽調查，並配合照片清楚表達為原則。圖面比例尺不得小於 1/500，且至少包含鄰近基地界線 30 公尺範圍。

4.分期分區興建計畫

載明各期計畫之計畫位置、使用強度、交通、停車、景觀等連接方式。

5.基地配置圖

配合基地周邊現況，載明基地地形、建築及景觀配置、主要出入口、人車動線、公眾活動區、服務區（含裝卸區、廢棄物暫存區、地面其它固定設施物等）、停車場及停車位檢討及各種指標位置。圖面比例尺不得小於 1/500。

6.景觀及植栽計畫

應含植栽構想、功能、景觀效果之說明，綠覆率與植栽量之檢討、灌溉系統（含中水回收計畫）。圖面比例尺不得小於 1/500。

7.建築設計圖

載明建築物平面、立面、剖面、構造、空間用途、外牆顏色及材質。圖面比例尺不得小於 1/500。

8.其他

針對建築使用之產業特性，說明防災計畫及廢棄物分類與回收構想。

- (三)工業區管理機關或審議小組認為申請審核之案件不合本規定者，應將其不合原因或修正建議一次列舉通知起造人，俟其修改後，再提複審。
- (四)工業區內景觀及建築物之使用，依本規定辦理；未規定者依其他相關法令辦理。

29-100

擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫
(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安
路拓寬附近地區整體發展)細部計畫書

臺南市政府(原臺南縣政府)

中華民國 107 年 2 月



柒、土地使用分區管制要點及都市設計準則

為促使計畫區範圍內之土地作合理及有效之利用，以塑造優質之產業發展環境，特制定本要點。

一、土地使用分區管制要點

- (一)本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。
- (二)本要點未規定事項，依其他法令之規定辦理。
- (三)本計畫區各土地使用分區之建蔽率、容積率及容許使用項目，應符合下表規定：

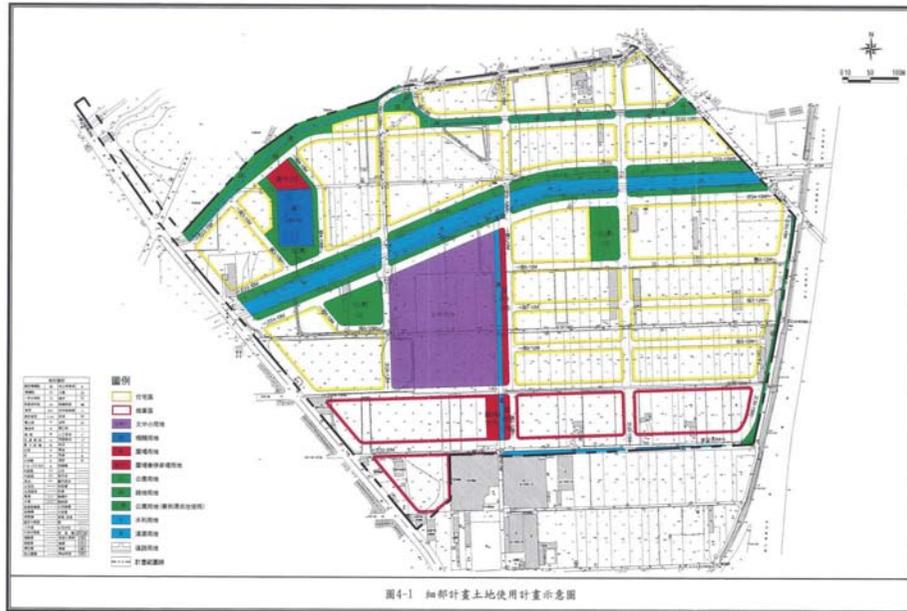
土地使用分區類別	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目
住宅區	50	200	依都市計畫法臺南市施行細則第 14 條規定辦理，且不得依同細則第 15 條規定申設大型商場及飲食店。
商業區	60	240	依都市計畫法臺南市施行細則第 16 條規定辦理。

- (四)本計畫指定基地退縮建築之規定如下：

1. 退縮建築範圍應留設供公眾使用，並與週邊景觀整合設計。

基地類型	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮部分不得設置圍牆，並應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。 2. 退縮建築範圍綠覆面積不得小於 25%。
公共設施 用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 臨計畫道路境界線側留設淨寬 1.5 公尺以上喬木及複層植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。 3. 退縮建築範圍綠覆面積不得小於 50%。

2. 依上表指定退縮建築範圍得計入法定空地面積。
3. 退縮建築範圍之無遮簷人行步道應考量周邊街廓活動之延續、人行及自行車道系統、與開放空間系統之完整銜接。
4. 指定留設之退縮建築範圍應與相鄰道路之人行道併同設計，並應與相鄰基地



之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持齊平，如遇高程不同時應以坡道相連接，且坡道斜率不得小於 12:1。

5. 依本點規定之退縮建築事項，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依法議內容辦理，免受本點規定限制。

(五) 停車空間劃設標準依本市都市計畫委員會通過「臺南市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物停車空間設置標準」辦理。

(六) 為提升本計畫區雨水貯留與滯洪功能，公園用地(兼供滯洪池使用)應保留部分空間設置雨水貯留池或生態池等保水設施。

二、都市設計準則

(一) 本計畫區內之開發建築及公共工程應辦理都市設計審議，始得核發建造執照或進行工程開發，審議層級如下：

1. 提送委員會審議：

(1) 住宅區基地面積 1500 m²以上。

(2) 商業區基地面積 1000 m²以上。

(3) 公共工程預算達新臺幣 5000 萬元以上。

2. 建築主管機關或公共工程主辦單位審查：其他。

(二) 基地綠化：

1. 本計畫區內建築基地內綠覆面積應占法定空地面積之 50%。且法定空地需每 100 平方公尺栽植一顆喬木，不足 100 平方公尺者，仍需種植至少一顆喬木。其樹冠下方之高度不得小於 1.5 公尺，樹徑不得小於 8 公分。如以植穴方式種植者，其植穴大小不得小於 120×120 公分。

2. 沿幹 7 號、次 32 號等計畫道路建築基地之退縮部分，應種植開展型常綠喬木。

3. 植栽樹種之選擇應以原生或馴化樹種為原則，應考慮生態多樣化。

(三) 基地出入口：

1. 住宅區、商業區建築基地之汽、機車出入口應考量使用性質及臨接道路之長度，以避免出入口總寬度大於 7 公尺。此外，基地面臨兩條(含)以上道路者，汽、機車出入口不得設置於幹 7 號道路上。

2. 文中小應配合家長接送區設置臨時停車彎，並不妨礙汽、機車主要出入口之動線為原則。

(四) 建築物管制：

1. 本計畫區住宅區建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置依下列規定：

(1) 屋頂層應按各幢建築物頂層之樓地板總面積至少 50% 設置斜屋頂，其設置位置以面臨道路或是鄰接綠地、公園用地(兼供滯洪池使用)為原則。前述斜屋頂面積不含斜式女兒牆之投影面積。

(2) 建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物投影總面積至少 50% 設置。

(3) 面臨道路、鄰接綠地及公園用地(兼供滯洪池使用)之斜屋頂其屋簷應出挑至少 50 公分。

(4) 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至地面排水系統。

2. 建築物材料的選擇應能符合基地氣候狀況及景觀需求，並應盡量使用環保再生材或天然材質，以符合環保再生之原則。

3. 如有設置排放廢氣或排煙設備(住宅區之廚房設備除外)之必要時，其排放口之位置與朝向，應避免朝向道路。

4. 建築物材料不得使用石棉瓦與塑膠浪板等具公害或易燃性之材料。

5. 本計畫區建築物之必要附屬機械設備(如水塔與廢氣排出口等)，應適當遮蔽或美化處理。

6. 本計畫區建築物臨寬度 15 公尺以上計畫道路之建築立面，除廣告招牌外，所附加裝設之鐵窗、冷氣箱蓋等附加物不得突出建築物外牆面。

(五) 本計畫區之圍牆設置應符合下列之原則：

1. 商業區之建築基地不得設置圍牆。

2. 商業區以外之建築基地僅准建造高度 1.5 公尺(含)以下之圍牆(不含入口大門及其構造物)。

3. 圍牆可以綠籬代替，其高度亦不得高於 1.5 公尺。

(六) 照明設施管制：

1. 商業區應於指定退縮空間及街角廣場加強夜間照明之設置，營造商業空間之夜間氣氛。

2. 應依不同機能活動及特殊氣氛的需求決定，公共開放空間範圍內，應設置中、低照度之照明設施，於夜間平均照度不得低於 6 Lux。

(七)公共設施管制：

1. 本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並優先設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。
2. 本計畫區廣停(17)用地，應沿鄰接商業區之境界線留設寬度至少 5 公尺之植栽區。植栽區內樹種、植物種類之選擇應以原生或馴化樹種為原則，並應以複層植栽方式設計種植之。
3. 本計畫區公園用地(兼供滯洪池使用)、公園用地之規劃、設計及施工除需考量防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理。另其用地內之建築物高度不得大於 7 公尺。
4. 本計畫區廣停(16)用地、廣停(17)用地、廣停(18)用地應沿溝渠用地設置至少 4 公尺之開放空間，除留設至少 2 公尺之人行道外，其餘空間應進行綠化植栽。
5. 文中小用地應沿水利用地之境界線留設寬度至少 5 公尺之植栽區。植栽區內樹種、植物種類之選擇應以原生或馴化樹種為原則，並應以複層植栽方式設計種植之。
6. 機關用地應沿公(滯)(1)用地之境界線留設寬度至少 5 公尺之植栽區。植栽區內樹種、植物種類之選擇應以原生或馴化樹種為原則，並應以複層植栽方式設計種植之。

(八)本準則規定未盡事宜，悉依「臺南市都市設計審議原則」及其相關規定辦理。

若因開發基地條件特殊，致使全部或部分無法適用本準則規定，得依臺南市都市設計審議委員會之決議為準。

29-91
變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(部分住宅區及道路用地為旅館專用區、
部分住宅區為廣場兼道路用地、綠地、
停車場用地)案計畫書

變更機關：臺南市政府
申請單位：桂田酒店股份有限公司

中華民國 106 年 12 月



32

八、土地使用分區管制要點

為配合實際發展需要增修訂土地使用分區管制要點如下：

- (一) 本要點依據都市計畫法第 22 條規定訂定之。
- (二) 本計畫區內劃定有下列使用分區及公共設施用地：

1. 旅館專用區

旅館專用區之容許使用項目包括：

- (1) 觀光旅館業
- (2) 旅館業
- (3) 旅行業
- (4) 旅遊諮詢服務業
- (5) 餐飲業
- (6) 其他供旅遊住宿使用及其附屬設施，經臺南市政府審查核准之使用項目

2. 廣場兼道路用地

3. 線地

4. 停車場用地

前項使用分區及公共設施之範圍以計畫書圖上所劃定之界線為範圍。

- (三) 本計畫區內旅館專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 380%。

(四) 退縮建築及開放空間系統

為塑造良好都市景觀、完整人行系統與植栽綠化空間，計畫區內新建建築應依下列規定辦理：

1. 退縮建築、留設騎樓或無遮簷人行步道

- (1) 臨 12 米計畫道路之建築基地：應自計畫道路境界線至少退縮 5 米建築，得計入法定空地，如屬角地應兩面退縮。
- (2) 臨 8 米計畫道路之建築基地：應自計畫道路境界線至少留設 2 米騎樓或無遮簷人行步道；如係留設無遮簷人行步道得計入法定空地。
- (3) 建築物若有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計，圍牆高度不得超過 1.5 米（不含大門及車道入口），其中實牆部分最高不得超過 0.5 米，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 50%，惟採綠圍籬設計者，不受前述視覺穿透率之限制。

2. 開放空間

本計畫區內指定留設廣場式開放空間不得設置圍籬，但得設置必要之街道傢俱，以創造良好開放空間環境，應配合留設開放空間位置詳圖 23 所示。

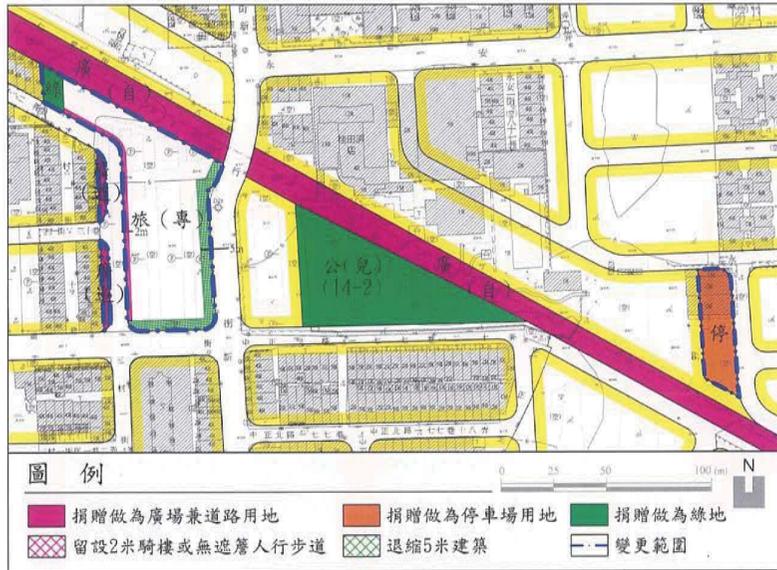


圖 23 退縮及開放空間示意圖

(五) 容積獎勵及容積移轉

1. 為鼓勵基地整體開發建築並申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估，得依下表規定增加興建樓地板面積。

增加興建樓地板面積		
取得綠建築候選證書之分級		
銀級	黃金級	鑽石級
基地面積×基準容積率 ×6%	基地面積×基準容積率 ×8%	基地面積×基準容積率 ×10%

2. 本計畫之旅館專用區得依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定指定為接受基地，其可移入容積以基準容積之百分之三十為原則。除依前述規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積額度規定之累計上限，不得逾基準容積之百分之二十。

(六) 停車空間

本計畫建築物附設停車空間標準依內政部頒訂「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之規定辦理，即樓地板面積 250 平方米留設一部停車空間，超過 150 平方米及其零數應增設一部停車空間計算。

(七) 公共開放空間及綠美化

建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

(八) 本計畫區內旅館專用區建築行為，於申請建造執照前，應辦理都市設計審議，始得開發及施工。

(九) 本要點未規定事項，適用其他法定之規定。

九、都市設計審議要點

(一) 審議範圍與審議層級

- 1.審議範圍：本計畫區之旅館專用區。
- 2.審議層級：旅館專用區建築基地之新建、增建、改建、修建等開發行為。

(二) 建築設計原則

- 1.建築物臨街面及臨接開放空間與人行軸線部分，均應設置適當人行出入口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性。
- 2.退縮建築及留設開放空間部分宜維持通行、視覺暢通功能，如有設置車道進出口必要者，宜以統一留設出入口為規劃原則。
- 3.基地整體動線之規劃以人車分離為原則，應降低周邊住戶動線、臨時停車、住戶停車動線之衝突性，並規劃對於不同使用動線適當管理措施，其戶外 5 輛以上集中式停車空間之四周邊界應設置寬度 1 公尺以上之複層植栽綠帶，且每滿 4 個停車位至少應植一棵喬木。
- 4.建築設計應考量適度挑高、透空以供視覺穿透，可透過高層退縮方式以友善設計維護臨房日照、採光權利，並維護西側住宅區之寧適性。
- 5.建築物造型整體予以美化設計，並符合綠建築節能規範，不得產生眩光光害，以形成地區整體特殊建築風貌及優美之天際線。
- 6.建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、水塔、空調等設施物應做適當遮蔽或美化處理。
- 7.建築物臨接計畫道路或現有巷道側原則上不得設置圍牆，如有設置需要者，應經都市設計審議通過後，始得設置。

(三) 人行步道設計原則

- 1.應注意各道路間無高低差、設斜梯或無障礙環境設施之設計。
- 2.人行步道應為連續性且為透水性硬鋪面。
- 3.所有地坪鋪面應為防滑材質，且材質選擇應重視耐磨且易於保養。
- 4.臨 12 米計畫道路之退縮 5 米建築範圍內，應於臨建築線側留設寬 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之人行步道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。

(四) 廣告招牌

- 1.臨 12 米道路之旅館專用區以設置正面型或立柱型之廣告招牌各一處為原則。

- 2.臨 8 米道路之旅館專用區以設置正面型或側懸型之廣告招牌各一處為原則。

(五) 照明設計

- 1.指定留設之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全、塑造舒適之行人光環境。
- 2.建築夜間照明設計時應考量節約能源與整體照明設施的亮度、高度、密度及色調的和諧效果，設置外觀整體照明控制裝置，並配合建築使用機能及地區生態需求設計，避免造成環境眩光，影響居住舒適性，並檢附模擬圖加以說明。

(六) 審議範圍內之各項開發行為應依本準則及全市性都市設計審議規定辦理，如有特殊情況經都市設計審議委員會審議通過者，以委員會決議為準，免受本規範之限制。

29-92

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(調整創意設計園區計畫開發)(土地使用分
區管制要點)(配合市立圖書館總館開發)

說明書



臺南市政府

中華民國 107 年 12 月

(二) 公共設施計畫

本計畫區主要計畫之公共設施劃設公園用地、公園兼滯洪池用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場(兼停車場)用地、廣場用地(兼供道路使用)、停車場兼交通設施用地、停車場用地、機關用地、綠地、變電所用地、園道用地及道路用地等公共設施用地,面積共計 41.541 公頃,佔本計畫區總面積 49.76%。



圖 2-1 現行都市計畫(主要計畫)示意圖

伍、變更後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臺南市施行細則第十二條訂定之。

第二點 創意設計園區專用區以提供下列產業及經臺南市政府主管創意設計產業機關核准之產業、公用設備及公共設施為主，僅得從事樣品試作及不可大量複製（含量產）作品、成品，且不得辦理工廠登記：

- (一) 文化創意產業：空間及建築設計、視覺藝術、音樂及表演藝術、工藝、工業設計、出版、電視與廣播、電影、大眾傳播、文化展演設施及數位休閒娛樂等。
- (二) 工業設計產業：凡從事工業產品、機械、電子（電子）等之人體工學產品之研發、設計均屬之。
- (三) 硬體、IC 設計產業：凡從事電腦、通信、資訊、半導體等相關產業之研發、設計均屬之。
- (四) 學術單位、政府機關、服裝設計業（含模特兒學校）、鐘錶業、家具業、軟體業、機械業、建築業、包裝設計業、汽（機）車零組件、光電、3C 產業、智慧財產權業、創業投資業、技術顧問機構等符合創意、研發、設計性質之相關單位或產業。
- (五) 數位內容產業：數位媒體、數位學習及視覺媒體、軟體設計等。
- (六) 其他相關研發設計產業：經臺南市政府主管創意設計產業機關認定符合創意、設計、研發等方向之產業。

其容許使用項目包括：

- (一) 辦公室、企業營運總部。
- (二) 研發、試驗及訓練設施。
- (三) 推廣、展示、銷售設施。
- (四) 集會堂、會議設施。

(五) 倉庫。

(六) 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。

(七) 住宿設施及餐廳，其中住宿設施樓地板面積不得大於總樓地板面積 10%，並可提供相關生活休閒設施；餐廳樓地板面積不得大於總樓地板面積 20%。

(八) 其他經臺南市政府主管創意設計產業機關核准之相關設施。

第三點 經貿複合專用區係為因應永康創意設計園區營運需要，提供相關支援性產業為主。其土地及建築物依「都市計畫法臺南市施行細則」第十六條規定辦理，但不得為下列使用：

- (一) 工廠。
- (二) 廢棄物貯存、處理、轉運場。
- (三) 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。
- (四) 特種咖啡茶室業、歌廳經營業、舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、夜店業。
- (五) 住宅使用。

第四點 生活服務專用區為維持較高之居住環境水準，其土地及建築物以下列之使用為限：

- (一) 住宅使用
 - (二) 幼兒園及兒童課後照顧服務中心。
 - (三) 兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、身心障礙福利機構。
- 作為第一項第（二）款及第（三）款者，限於使用建築物第一層及第二層。

第五點 本計畫區內各土地使用分區之建蔽率、容積率及開發基地面積，應符合下表規定：

土地使用分區類別	最大建蔽率	最大容積率	最小開發基地面積
創意設計園區專用區	50%	200%	-
經貿複合專用區	70%	330%	3,000M ²
生活服務專用區	50%	240%	2,000M ²

生活服務專用區開發基地如位屬圖 5-1 所示範圍內，得不受前項最小開發基地面積限制。



圖 5-1 生活服務專用區排除最小開發基地面積限制範圍示意圖

第六點 公共設施用地之土地及建築物除依下列規定外，其餘依都市計畫法及相關法令規定辦理。

- (一) 機關用地以供政府機關、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物、音樂廳(館)、美術館(廳)、體育場所、集會所及臺南市政府審查核准之商業餐飲設施、公共服務設施及公用事業設施等使用。
- (二) 機關用地(機 22)依促進民間參與公共建設法辦理之附屬事業以供臺南市政府審查核准之零售業、綜合零售業、餐飲業、出版事業、電影事業、廣播電視、藝文業、休閒娛樂服務業及觀光旅遊服務業等使用為限，且附屬事業合計之樓地板面積不得大於主要事業(含附屬設施)及附屬事業合計之總樓地板面積 1/2。
- (三) 停車場兼交通設施用地以供停車場、車站、轉運站等使用，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之停車場用地及車站用地申請作多目標使用。

第七點 本計畫區內各公共設施用地之建蔽率、容積率，應符合下表規定：

公共設施用地類別	最大建蔽率	最大容積率
機關用地	60%	250%
公園用地	12%	35%
公園兼滯洪池用地	12%	35%
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	45%
停車場用地	80%	960%
停車場兼交通設施用地	50%	250%
變電所用地	60%	300%

第八點 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

類別	停車設置標準
創意設計園區專用區	1.建築物總樓地板面積在 250M ² (含) 以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 250M ² ，超過部分每超過 150M ² 及其零數應增設 1 部汽車停車空間。 2.機車停車位數量依汽車停車位數量之 2 倍設置。
經貿複合專用區	1.建築物總樓地板面積在 150M ² (含) 以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 150M ² ，超過部分每超過 100M ² 及其零數應增設 1 部汽車停車空間。 2.機車停車位數量依汽車停車位數量之 2 倍設置。
生活服務專用區	1.建築物總樓地板面積在 250M ² (含) 以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 250M ² ，超過部分超過 150M ² 及其零數應增設 1 部汽車停車空間。 2.每一戶應至少設置 1 輛汽車停車空間。 3.集合住宅設計之建築基地，除應依前 2 點規定設置外，並應加設規定數量 5% 以上之汽車停車位，設置數量未達整數時，其零數應設置 1 輛。

註：1.機車停車位大小應至少符合長 2 公尺 X 寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 2 公尺。

2.建築物樓地板面積計算方式依建築技術規則規定辦理。

實施區段徵收前原有建築物，其停車空間依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理，不受前項之限制。

第九點 本計畫區內基地退縮建築規定如下：

(一) 退縮建築範圍應留設供公眾使用，並與週邊景觀整合設計，其位置詳圖 5-2。

1.退縮建築應符合下表規定。

基地類型	退縮建築規定	退縮範圍留設規定
毗鄰幹 9-45M、主 26-20M、園道 1、園道 2 計畫道路之建築基地者	退縮寬度 10M 以上	1.退縮部分不得設置圍牆。 2.臨計畫道路或園道境界線側留設淨寬 2 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設寬 3 公尺以上之透水性人行步道。
毗鄰其餘計畫道路之建築基地者或公共設施用地者	退縮寬度 5M 以上	1.退縮部分不得設置圍牆。 2.臨計畫道路或園道境界線側留設淨寬 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之透水性人行步道。

2.退縮建築範圍其綠化面積比率不得小於 25%，應採複層植栽方式設計，及適當設置街道家具，並得計入法定空地面積。

3.退縮建築範圍應考量週邊街廓活動之延續、人行及自行車道系統與開放空間系統之完整銜接。

4.實施區段徵收前原有建築物在未拆除重建前，得不受本點規定之限制。

(二) 退縮建築範圍應配合相鄰道路之人行道設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持齊平，如遇高程不同時應以坡道相連接，且坡道斜率（高度/長度）不得大於 1：12。

(三) 創意設計園區專用區及經貿複合專用區之開發基地內退縮建築範圍如有設置車道出入口必要者，應以統一留設專用出入口為規劃原則。

(四) 退縮建築範圍不得設置停車位。

(五) 依本點規定之退縮建築事項，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。



圖 5-2 退縮建築範圍示意圖

- 第十點 經貿複合專用區內建築物為設置供公眾使用人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施，但不得設置有礙防災救難及道路通行之障礙物。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依「建築技術規則」及「市區道路及附屬工程設計標準」等有關規定辦理。
架空走廊經都市設計審議通過得准予不計入建蔽率及容積率檢討。
- 第十一點 基地綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。
- 第十二點 停車場用地之地下開挖率不得超過 80%；其餘之公共設施用地及土地使用分區，其地下開挖率不得超過 70%。
- (一) 地下開挖率 = (地下室開挖面積/基地面積) x 100%。
(二) 地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。

- 第十三點 全區建築基地得依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」辦理容積移入。
- 第十四點 建築基地內現有具保存價值之樹木（詳圖 5-3），應以原地保留。如無法原地保留時，應擬具移植計畫及復育計畫書圖提送都市設計審議委員會審議，並得邀請專家學者及農業局協助審查。
依前項所列之樹木採原地保留者，得視樹木保護及建築影響情形，經都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加容積，但增加容積之上限不得超過法定容積率之 10%。
取得獎勵容積之樹木，應準用「臺南市珍貴樹木保護自治條例」第七條至第十八條規定辦理，並於核發建築執照時，於建築執照加註列管事項。
- 第十五點 本計畫區內之建築基地，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照。

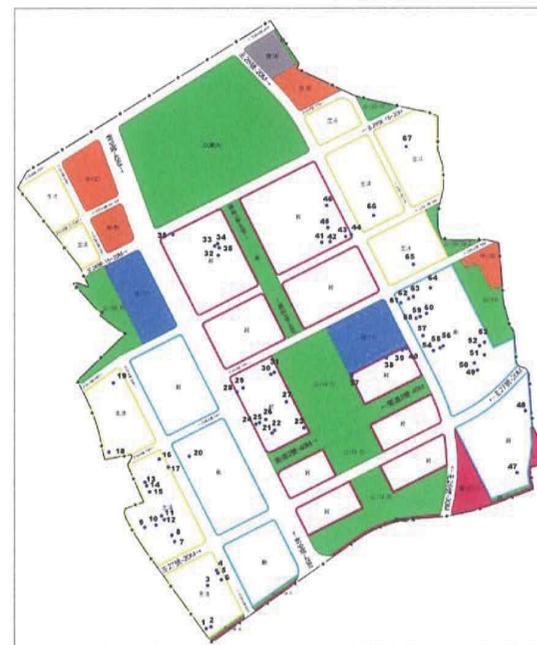


圖 5-3 具保存價值樹木位置示意圖

附件二 105年4月22日臺南市都市計
畫委員會第51次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會
第 5 1 次會議紀錄

中華民國 1 0 5 年 3 月

臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 4 月 22 日(星期五)下午 1 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：曾兼副主任委員旭正代理

四、紀錄彙整：蔡仲苓

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(部分農業區為道路用地、部分水溝用地為道路用地兼供水溝使用)(配合南 80 道路延伸新建工程)」案

第二案：「變更鹽水都市計畫(部分公園用地為道路用地)(配合南 80 道路延伸新建工程)」案

第三案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)」案

第四案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」案

第五案：「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)」案

第六案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)」案

第四案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）
（土地使用分區管制要點）案

說明：一、高速公路永康交流道附近特定區計畫於民國 67 年 7 月 21 日發布實施後，分別於 75 年 12 月 30 日、85 年 2 月 15 日、95 年 2 月 3 日及 95 年 5 月 22 日發布實施第一次通盤檢討、第二次通盤檢討及第三次通盤檢討（第一階段）、（第二階段）；第三次通盤檢討發布實施迄今已屆滿 5 年，本次係辦理第四次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 103 年 5 月 10 日起 30 天辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並分別於 103 年 5 月 22 日下午 2 時新市區多功能活動中心、5 月 27 日下午 3 時新化區公所、5 月 29 日下午 7 時永康區社教中心、6 月 3 日下午 7 時永康區東橋里活動中心、6 月 5 日下午 7 時永康區鹽行社教文化會館舉辦共五場公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 4 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由吳委員欣修（召集人）、林委員本、林委員燕山、張委員學聖、詹委員達穎等 5 人組成專案小組先行審查。於 103 年 7 月 31 日、9 月 10 日、10 月 27 日、104 年 1 月 23 日、3 月 19 日、4 月 27 日、5 月 11 日、6 月 29 日、6 月 30 日、9 月 17 日、10 月 17 日、11 月 13 日、11 月 20 日、11 月 27 日、12 月 20 日、105 年 1 月 11 日、1 月 18 日召開 17 次專案小組審查會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照 104 年 7 月 30 日第 43 次會決

議及本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過。

- 一、主要計畫逾公展期間人陳案第 6-052 案：請詳為補充說明本案商務專用區及車站專用區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度及項目、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間、都市設計管制）等資料，交由本會專案小組繼續聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。
- 二、公展期間人陳案第 5-001 案：酌予採納陳情意見第二點，比照「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）」於主要計畫增訂容積率級距申請變更審議規範，並考量永康區道路系統及服務水準，指定幹 2 號道路（永大路）兩側街廓為適用地區。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

一、土地使用分區管制要點變更內容：詳附表 1 之專案小組初步建議意見欄。

二、人民或機關團體陳情案：詳附表 2 之專案小組初步建議意見欄。

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
一、本要點依據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。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。	建議照公展草案條文通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	配合本次通盤檢討公展草案第三-1 案審議結果，須增列住宅區(附 4-2) 管制內容，建議按公展草案條文修正為： 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%； <u>住宅區(附 4-2)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 110%。</u>
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。	建議准照公展草案條文通過。
三-1、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	(左列條文為本次通盤檢討公開展覽後經個案變更新增。)	建議維持現行計畫條文並修正條次為： <u>四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。</u>
四、工業區（甲種、乙種、零星工業區）之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區（甲種、乙種、零星工業區）之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
五、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	五、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
六、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
七、運輸中心之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	七、物流及轉運服務設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	因本府已於 102 年 5 月 23 日公告實施「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(物流及轉運服務設施專用區)細部計畫案」，案內已訂有物流及轉運服務設施專用區之管制規定，為免重複訂定，建議刪除本條文。
-	八、電信專用區 1. 第一種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 2. 第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	基於條文語意完整，建議按公展草案條文修正為： <u>八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理：</u> 1. 第一種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 2. 第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款等使用，其建蔽率不得大於

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
		50%，容積率不得大於 250%。
八、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	九、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	建議准照公展草案通過。
九、加油站專用區得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」加油站用地多目標使用項目及准許條件。建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	十、加油站專用區得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」加油站用地多目標使用項目及准許條件。建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	依本市通案性規定之加油站專用區容許使用項目，建議按公展草案條文修正為： 十、加油站專用區得為 <u>加油(氣)事業設施及其附屬設施使用，不得從事商業相關設施使用。其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u>
十、天然儲氣槽等設施專用區係供石油氣儲存及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	十一、天然儲氣槽等設施專用區係供石油氣儲存及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	建議整併公展草案第十一、第十二條條文為： 十一、 <u>天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。</u>
十一、液化天然氣專用區係供液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	十二、液化天然氣專用區係供液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	
十二、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	十三、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
十三、車站用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	刪除。	建議准照公展草案條文通過。
十四、學校用地之建蔽率不得大於 50%，國中、小用地之容積率不得大於 150%、高中（職）用地之容積率不得大於 200%。	十四、學校用地之建蔽率不得大於 50%，國中、小用地之容積率不得大於 150%、高中（職）用地之容積率不得大於 200%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
十五、零售市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	十五、零售市場用地建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	依實際用地名稱，建議按公展草案修正條文及條次為： <u>十四、市場用地建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。</u>
十六、社教用地係供興建文化中心使用，其建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 250%。	十六、社教用地建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 250%。	為明列社教用地容許使用項目，並參照都市計畫法臺南市施行細則有關社教機構使用強度之通案性規定，建議按公展草案修正條文及條次為： <u>十五、社教用地係供文化中心、<u>社教館、圖書館、集會所及其他經主管機關審查核准之社教設施</u>，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</u>
十七、公用事業用地建蔽率不得大於	刪除。	建議准照公展草案條文通過。

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
50%，容積率不得大於 150%。		
十八、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十七、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
(未訂定)	(未訂定)	配合本府前於 85 年 2 月 15 日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案」內，配合台南配水中心及加壓站劃設自來水事業用地，建議增列本條文為： <u>十七、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>
(未訂定)	(未訂定)	配合本府前於 85 年 2 月 15 日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案」及 100 年 6 月 8 日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為抽水站用地)」案內分別劃有抽水站用地，建議增列本條文為： <u>十八、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</u>
(未訂定)	(未訂定)	配合本次通盤檢討公展草案第三-1 案審議結果，增設殯葬設施用地，建議增列本條文為： <u>十九、殯葬設施用地係供設置納骨塔(堂)及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</u>
(未訂定)	(未訂定)	配合本次通盤檢討公展草案第三-1 案審議結果，增設公園用地(兼供體育場使用)，建議增列本條文為： <u>二十、公園用地(兼供體育場使用)係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。</u>
(未訂定)	(未訂定)	經採納編號 5-001 人民陳情案之建議事項，並參考原臺南市各行政區都市計畫案內有關設置斜屋頂得免計容積規定，建議增列本條文為： <u>廿一、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如</u>

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見												
		<p>附圖一所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p> <p>(一)斜屋頂斜面坡度比(高:底)不得大於 1:1 且不得小於 3:10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。</p> <p>(二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高:底)不得小於 3:10。(如附圖二與附圖三所示)</p> <p>(三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p> <p>(四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(五)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>(六)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>(七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>												
<p>十九、建築線退縮規定</p> <p>1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="132 1906 539 1973"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註				<p>十八、建築線退縮規定</p> <p>1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上變更基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="579 1906 986 1973"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註				<p>基於下列理由，理由一：計畫區內 1,000 平方公尺以上由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，係規定以代金抵繳或捐贈土地等方式開發，地籍未經重整，依現行計畫規定執行退縮建築有困難，故予排除於本條文第 1 項規定適用範圍。理由二：釐清條文第 1 項規定適用之整體開發地區，係指於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註												
分區及用地別	退縮建築規定	備註												

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文			公展草案條文			專案小組初步建議意見																										
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。 二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	<p>盤檢討案(第一階段)發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業地區。理由三：因工業區及電信專用區屬另行擬定細部計畫或變更都市計畫已訂有退縮規定地區，故予排除於本條文第1項規定適用範圍。理由四：公用事業用地已配合本次通盤檢討公展草案第二十一案變更為住宅區及廣場用地，爰予排除於本條文第1項規定適用範圍。理由五：敘明應行建築退縮之基地邊界為計畫道路境界線。建議按公展草案修正條文及條次為：</p> <p>廿二、建築線退縮規定</p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃整體開發，且於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業之地區(如附圖四)，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td>二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td>二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>			分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。	商業區		二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	商業區		二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
分區及用地別	退縮建築規定	備註																														
住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。																														
商業區		二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																														
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																														
分區及用地別	退縮建築規定	備註																														
住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																														
商業區		二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																														
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																														
商業區			商業區																													
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺，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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由縣府都市設計委員會審議決定。	工業區	自道路境界線至少退縮五公尺，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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「臺南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td>二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>			分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	商業區		二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。												
分區及用地別	退縮建築規定	備註																														
住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																														
商業區		二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																														
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																														
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺，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。		公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺，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。		<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td>二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>			分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	商業區		二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。												
分區及用地別	退縮建築規定	備註																														
住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																														
商業區		二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																														
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																														
第一種電信專用區及第二種電信專用區			第一種電信專用區及第二種電信專用區			<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td>二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>			分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	商業區		二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。												
分區及用地別	退縮建築規定	備註																														
住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																														
商業區		二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																														
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																														
						<p>(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p>																										

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文		公展草案條文		專案小組初步建議意見					
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	住宅區	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	備註	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
商業區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	商業區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	商業區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	商業區	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	備註	二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
		第一種電信專用區及第二種電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺，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。				退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。		
<p>二十、本計畫區內位於下列地區之建築基地須經「臺南縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 物流及轉運服務專用區。 2. 市鎮中心區整體開發區。 3. 配合砲校遷建整體開發區。 4. 大橋區段徵收整體開發區。 		<p>十九、本計畫區內位於下列地區之建築基地須經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 物流及轉運服務專用區。 2. 市鎮中心區整體開發區。 3. 永康創意設計園區。 4. 大橋區段徵收整體開發區。 		<p>基於下列理由，理由一：增列本次通盤檢討新增整體開發地區(二王公墓及學校用地解編)為都市設計審議地區。理由二：劃分各項開發行為應送都市設計審議層級。理由三：特殊條件基地之除外規定。建議按公展草案修正條文及條次為：</p> <p>廿三：下列指定地區(如附圖五)，應依規定辦理都市設計審議：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。 (二) 市鎮中心區附近地區辦理市地重劃地區。 (三) 永康創意設計園區辦理區段徵收地區。 (四) 配合大橋國中設辦理區段徵收地區。 (五) 二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。 					

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見										
		<p>(六)配合學校用地解編辦理市地重劃地區。 前項指定地區提送都市設計審議層級如下： (一)提送都市設計審議委員會審議： 1.公共工程預算達5,000萬元以上者，或公有建築物預算達2,000萬元以上者。 2.住宅區建築基地面積超過1,500平方公尺者。 3.實施區段徵收或市地重劃地區其工程預算達新台幣2,000萬元以上者。 (二)前開以外地區，由建築管理主管機關或工程主辦單位逕依本要點規定查核。 指定審議地區內各項開發行為應依本要點及臺南市都市設計審議原則規定辦理，如有特殊情形經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，以委員會審議決議為準，免受本要點及臺南市都市設計審議原則之限制。</p>										
<p>二十一、停車空間劃設標準依「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」辦理。</p>	<p>二十、停車空間劃設標準 1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000平方公尺以上變更基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="576 1491 983 2033"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下(含250平方公尺)</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺至400平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>超過400平方公尺至550平方公尺</td> <td>設置3部</td> </tr> <tr> <td>超過550平方公尺，每增加150平方公尺，增設1部</td> <td>每增加150平方公尺，每增加150平方公尺</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部	超過550平方公尺，每增加150平方公尺，增設1部	每增加150平方公尺，每增加150平方公尺	<p>基於下列理由，理由一：比照公展草案第十八條第一項規定之修正理由，調整本條第1項規定適用地區。理由二：增訂機車停車位設置標準。理由三：為避免集合式住宅留設停車位低於實際住宅單元數，影響周邊地區整體停車供需，增訂集合住宅停車設置規定。理由四：為避免二王公墓整體開發區內，因建築基地之停車空間出入車流影響主17號-20m(忠孝路)交通，增訂相關規定。建議按公展草案修正條文及條次為： 廿四、停車空間劃設標準 (一)實施區段徵收或市地重劃整體開發，且於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業之地區(如附圖六)，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p>
總樓地板面積	停車設置標準											
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部											
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部											
超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部											
超過550平方公尺，每增加150平方公尺，增設1部	每增加150平方公尺，每增加150平方公尺											

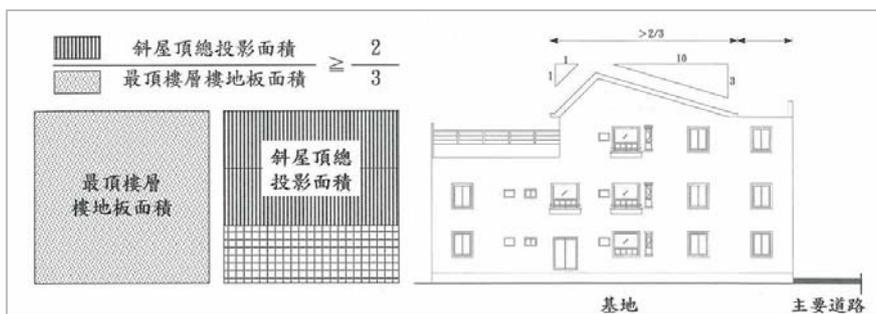
附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文		專案小組初步建議意見
		<p>尺，增設 1 部</p> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」發布實施日之前（95 年 2 月 6 日）尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>2. 建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>3. 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>4. 本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	<p>1. <u>住宅區及商業區建築基地，建築物總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺，超過部分每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部汽車停車空間；機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置。</u></p> <p>2. <u>建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</u></p> <p>(二) 建築基地如僅得於 4 公尺寬人行步道指定建築線且其總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(三) 前開規定以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(四) 建築物總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(五) <u>上開規定所列汽車停車空間數量為最低設置標準，建築基地申請使用項目為集合住宅者，其單一住宅單元樓地板面積(不含公用部分)超過 20 平方公尺部分，應依實際需要增設至每一住宅單元一部汽車停車空間。</u></p>
<p>二十二、本計畫區內土地使用分區之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%；公共設施用地部份，除廣場及廣場兼停車場用地之綠覆面積，不得低於計畫面積 30%外，其餘項目不得低於法定空地面積 50%。</p>	<p>二十一、本計畫區內土地使用分區之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%；公共設施用地部份，除廣場及廣場兼停車場用地之綠覆面積，不得低於計畫面積 30%外，其餘項目不得低於法定空地面積 50%。</p>		<p>基於下列理由，理由一：為免建築基地綠化面積之計算方式，與本市都市設計審議原則所稱「綠覆面積」混淆，本條文改稱「綠化面積」。理由二：為利閱讀，調整條文結構。建議按公展草案修正條文及條次為：</p> <p><u>廿五、建築基地綠化標準</u></p> <p>(一) <u>各項使用分區之建築基地，綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</u></p> <p>(二) <u>公共設施用地部分：</u></p> <p>1. <u>廣場兼停車場用地之建築基地，綠化面積不得低於法定空地 30%</u></p> <p>2. <u>廣場及廣場兼道路用地之建築基地，基於實際使用需要，得免予綠化。</u></p> <p>3. <u>其餘公共設施用地之建築基</u></p>

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
		<u>地，綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</u>
二十三、計畫區內新闢二十公尺以上計畫道路應設置中央分隔島，道路二側並應植栽綠化。	刪除。	建議准照公展草案條文通過。
二十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	二十二、本計畫區土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定；本計畫區內各細部計畫另有規定者，從其規定辦理。	為釐清另擬細計地區與個案變更都計區之適用條文，建議按公展草案修正條文及條次為： <u>廿六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</u> <u>計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</u>

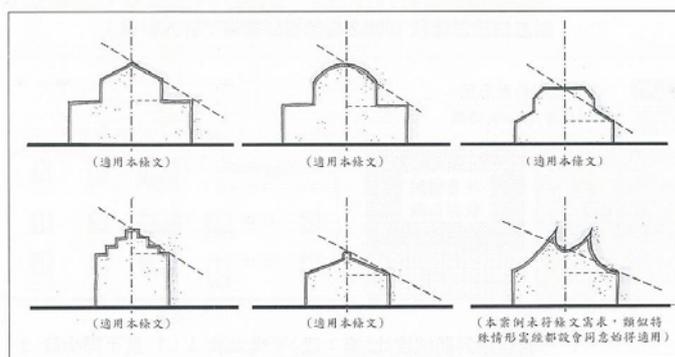
附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表



附圖一 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖

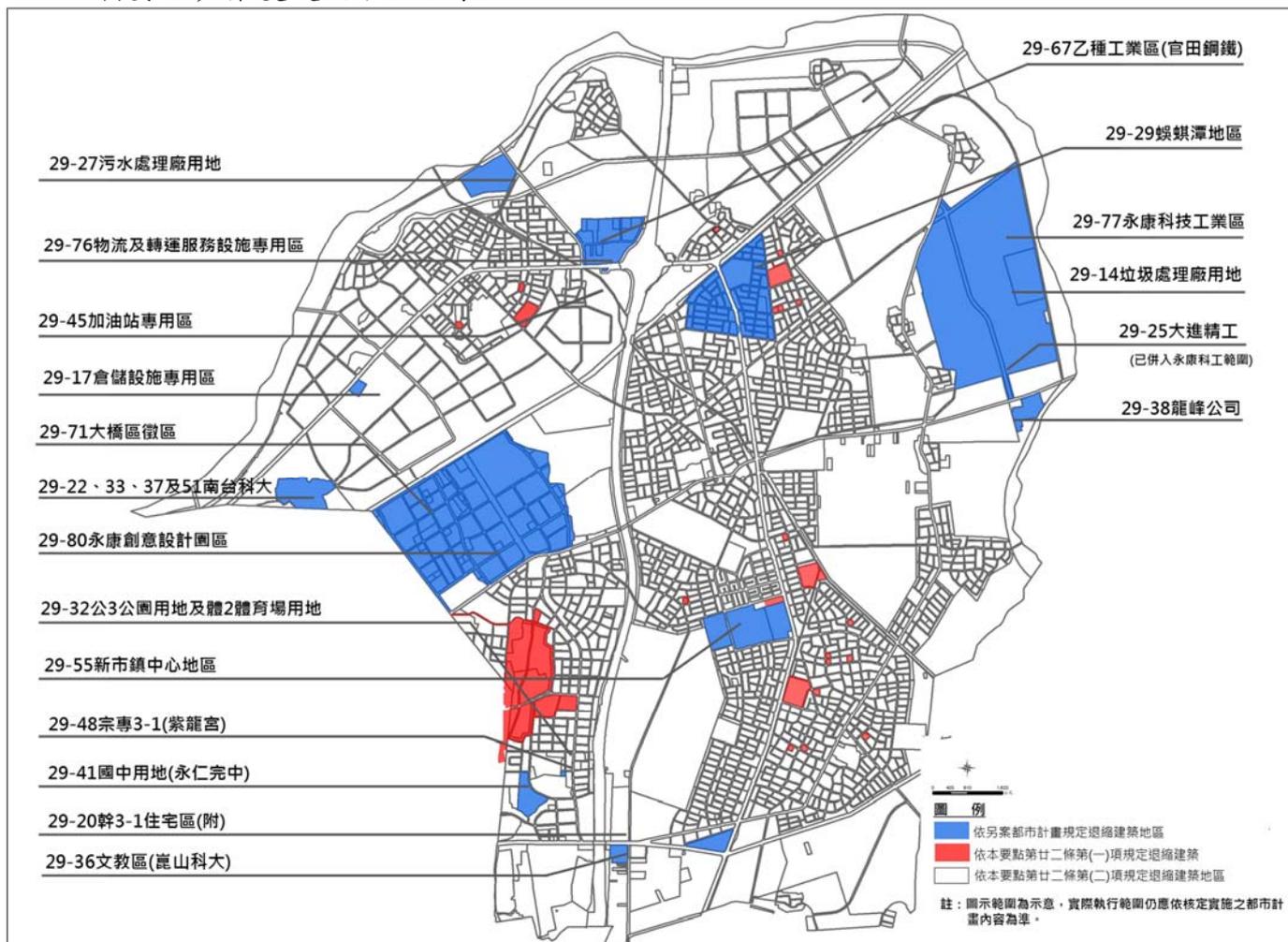


附圖二 面向最寬道路境界線立面示意圖



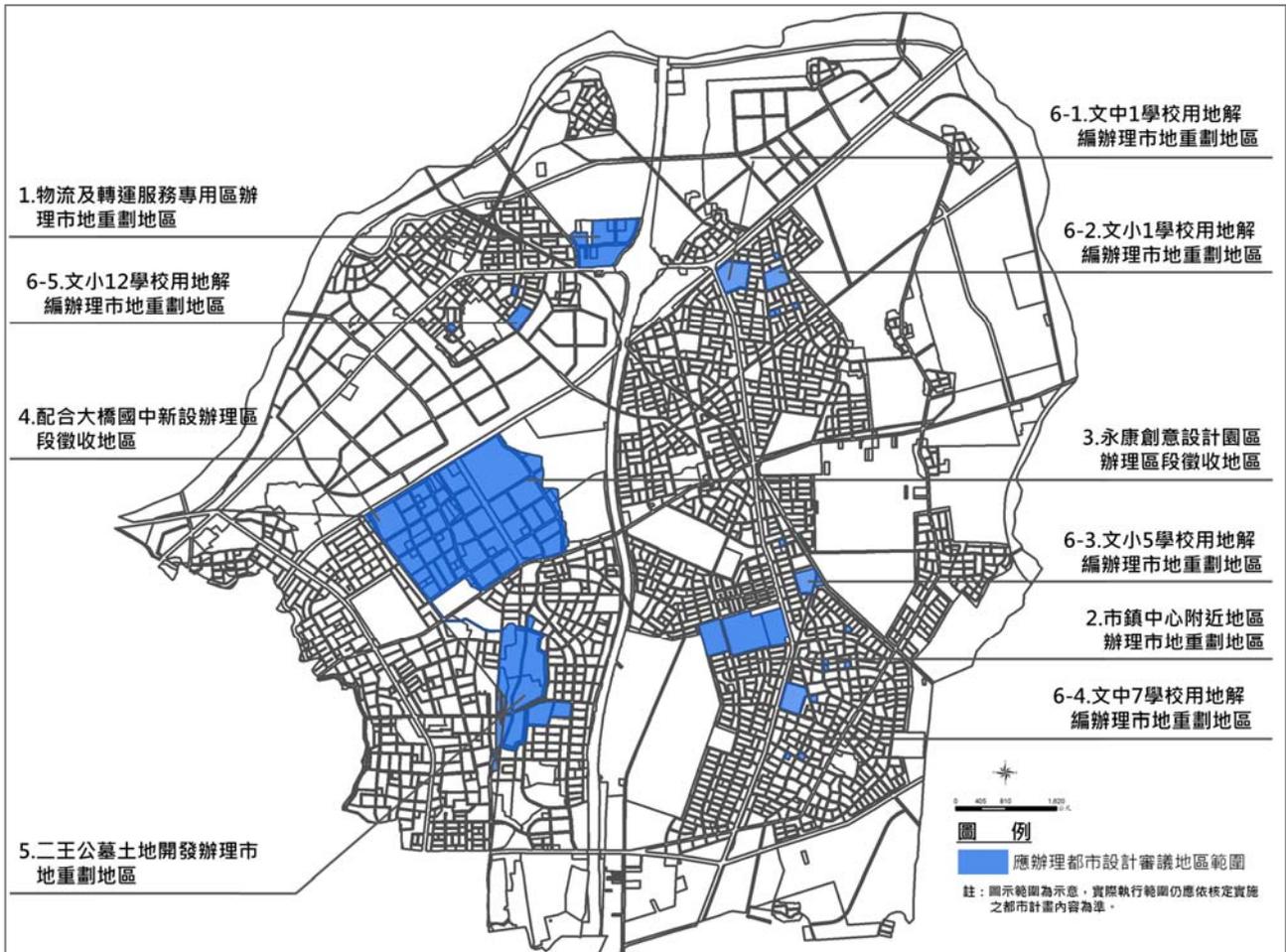
附圖三 山牆底高比樣式圖

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表



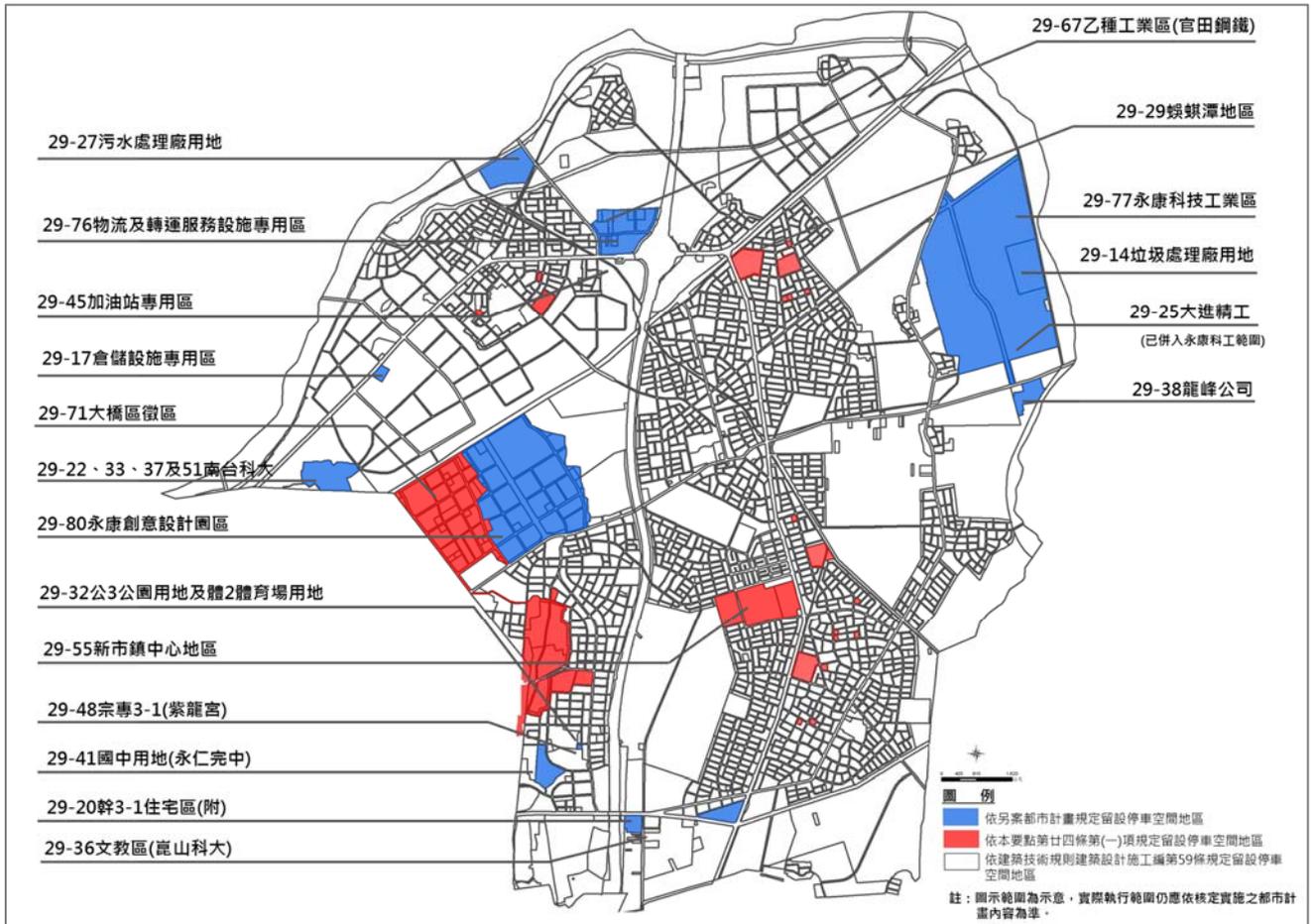
附圖四建築退縮規定適用地區示意圖

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表



附圖五 指定辦理都市設計審議地區示意圖

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表



附圖六 停車空間設置標準規定適用範圍示意圖

附表 2 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見															
5-001	臺南縣○產開發商業同業公會	針對區域發展及人口增長實際需求。	<p>1.針對幹 2 號道路北端兩側 39.46 公頃地區，原臺南縣政府 92.7.23 府城都字第 09201176181 號公告變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（蜈蚣潭地區專案通盤檢討）土地使用分區管制要點第二條：為改善都市景觀，增進都市土地之更有效利用，輔助公共設施保留地之取得興闢，檢討範圍內適用都市計畫容積移轉（詳土地使用分區管制要點），建議保留。</p> <p>2.比照臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案訂定容積率級距申請變更審議規範。</p> <table border="1" data-bbox="794 965 1123 1451"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>臨路寬度</th> <th>得變更申請容積</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">商業區</td> <td>30M~40M</td> <td>400%</td> <td rowspan="4">住宅區與商業區臨路級距一致</td> </tr> <tr> <td>20M~30M 未達</td> <td>360%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>30M~40M</td> <td>360%</td> </tr> <tr> <td>20M~30M 未達</td> <td>320%</td> </tr> </tbody> </table> <p>3.都市計畫區內斜屋頂設計，係依都市計畫法強制規定，該樓層及斜屋頂建議免計入容積。</p>	使用分區	臨路寬度	得變更申請容積	備考	商業區	30M~40M	400%	住宅區與商業區臨路級距一致	20M~30M 未達	360%	住宅區	30M~40M	360%	20M~30M 未達	320%	<p>1.建議事項第 1 點，查目前蜈蚣潭地區執行容積移轉，係回歸「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」之規定，使全市容積移轉辦理規範一致，以免產生執行疑義，建議未便採納。</p> <p>2.建議事項第 2 點，由規劃單位參照臺南市主要計畫五通案訂定之容積率級距申請變更審議規範規定，補充分析永康區現有公共設施服務水準及比照臺南市主計五通規定實施之可行性，逕提大會討論。</p> <p>3.建議事項第 3 點，建議酌予採納，並依原臺南市各行政區都市計畫案內規定訂定斜屋頂免計容積條文。</p>
使用分區	臨路寬度	得變更申請容積	備考																
商業區	30M~40M	400%	住宅區與商業區臨路級距一致																
	20M~30M 未達	360%																	
住宅區	30M~40M	360%																	
	20M~30M 未達	320%																	
5-002	傅○翥 西灣段 662、 662-1、662-2、663 地號	本人所有座落永康區西灣段 663 地號原屬台糖鐵道，變更為自行車步道用地時，已有退縮建築並植栽綠化，此次通盤檢討，依變更前後計畫面積對照表所示，廣場用地（兼供自行車使用）檢討面積減少 0.115 公頃，因此變更後若要與左鄰右舍共同開發當基地面積超過 1000 平方米要再從本人所有西灣段 662、662-1、	<p>1.有關建築線至少退縮 5 米之規定。</p> <p>2.請恢復永大路公園二段與公園路交會之公園。</p>	併入陳 3-101 案專案小組初步建議意見。															

附表 2 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		662-2 地號等 3 筆土地退縮建築，二次退縮建築，對本人極不公平，特此陳情提出異議。		
5-003	傅○翥 西灣段 662、 662-1、662-2、663 地號	1. 本人所有座落永康區西灣段 663 地號原屬台糖鐵道，變更為自行車步道用地時，已有退縮建築並植栽綠化，此次通盤檢討，依變更前後計畫面積對照表所示，廣場用地（兼供自行車使用）檢討面積減少 0.115 公頃，因此變更後若要與左鄰右舍共同開發當基地面積超過 1000 平方米要再從本人所有西灣段 662、662-1、662-2 地號等 3 筆土地退縮建築，二次退縮建築，對本人極不公平，特此陳情提出異議。 2. 請將永大路二段與公園路旁之公園還給永康居民，公園路旁之公園竟然不見了，經過幾次通盤檢討來個偷龍轉鳳乾坤大挪移，挖東牆補西牆，公園竟然變成住宅區，旁邊的探索公園約 2/3 是學校用地，1/3 是公園用地，對永康居民騙很大。	1. 有關建築線至少退縮 5 米之規定。 2. 請將公園路旁之公園還給永康居民。	併人陳 3-101 案專案小組初步建議意見。
5-004	郭○文議員	建議以綠建築作為提高基礎容積的誘因，如果達到綠建築的等級，提高基礎容積。	建議以綠建築作為提高基礎容積之誘因。	併人陳 4-020 案專案小組初步建議意見。

**附件三 109年5月22日臺南市都市計
畫委員會第89次會議紀錄**

臺南市都市計畫委員會 第 89 次會議紀錄

中華民國 109 年 5 月 22 日

臺南市都市計畫委員會第 89 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 5 月 22 日(星期五)上午 10 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：王兼主任委員時思

四、紀錄彙整：羅介奴

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「擬定七股都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫案」再提會討論

第二案：「變更臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區廣 4 土地使用分區管制要點)案」

第三案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案」再提會討論

第四案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」再提會討論

第三案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案」再提會討論

說明：本案土地使用分區管制要點業經本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會審議通過，然為配合內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 18 日第 937 次及 109 年 3 月 24 日第 965 次會審竣「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」結果，擬配合重新調整土地使用分區管制要點部分條文，爰再提會討論。

決議：准照本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會決議及本次提會資料內容（詳附錄）通過。

【附錄】土地使用分區管制要點修正條文對照表

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	維持本會第 51 次會審議結果。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%； <u>住宅區(附 4-2)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 110%。</u>	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%； <u>住宅區(附二)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</u> <u>住宅區(附二)得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率 200%。</u>	配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容(報部編號第 3 案)，新增住宅區(附二)並配合該變更案之容積恢復附帶條件，增列第二項規定。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。	維持本會第 51 次會審議結果。
四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	四、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	維持本會第 51 次會審議結果。
五、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	五、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	維持本會第 51 次會審議結果。
六、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	六、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	維持本會第 51 次會審議結果。
七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	維持本會第 51 次會審議結果。
八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理： 1. 第一種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 2. 第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款等使用，其建	八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理： 1. 第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%， <u>得依「都市計畫法臺南市施行細則」</u> 第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。 2. 第二種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%， <u>得依「都市計畫法臺南市施行細</u>	配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分土管要點條文。

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	則 <u>第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款</u> 使用。	
九、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	九、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持本會第 51 次會審議結果。
十、加油站專用區 <u>得為加油（氣）事業設施及其附屬設施使用，不得從事商業相關設施使用</u> 。其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%， <u>並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。</u>	配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分土管要點條文。
十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	維持本會第 51 次會審議結果。
<u>十二、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</u>	-	1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分土管要點條文。 2. 本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
<u>十三、學校用地之建蔽率不得大於 50%，國中、小用地之容積率不得大於 150%、高中（職）用地之容積率不得大於 200%。</u>	-	
<u>十四、市場用地建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。</u>	-	
<u>十五、社教用地係供文化中心、社教館、圖書館、集會所及其他經主管機關審查核准之社教設施，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</u>	-	
<u>十六、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	<u>十二、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	維持本會第 51 次會審議結果。（僅條次調整）
<u>十七、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	<u>十三、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	維持本會第 51 次會審議結果。（僅條次調整）

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>十八、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p>	<p>十四、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p>	<p>維持本會第 51 次會審議結果。(僅條次調整)</p>
<p>十九、殯葬設施用地係供設置納骨塔(堂)及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</p>	<p>十五、殯葬設施用地係供設置納骨塔(堂)及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</p>	<p>維持本會第 51 次會審議結果。(僅條次調整)</p>
<p>二十、公園用地(兼供體育場使用)係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。</p>	<p>十六、公園用地(兼供體育場使用)係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。</p>	<p>維持本會第 51 次會審議結果。(僅條次調整)</p>
<p>廿一、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附圖一所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p> <p>(一) 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。</p> <p>(二) 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(如附圖二與附圖三所示)</p> <p>(三) 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p> <p>(四) 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(五) 斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板</p>	<p>十七、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附圖一所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p> <p>(一) 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。</p> <p>(二) 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(如附圖二與附圖三所示)</p> <p>(三) 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p> <p>(四) 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(五) 斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板</p>	<p>維持本會第 51 次會審議結果。(僅條次調整)</p>

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																						
<p>或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>(六) 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>(七) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>	<p>或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>(六) 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>(七) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>																							
<p><u>廿二、建築線退縮規定</u></p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃整體開發，且於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」發布實施日之前(95年2月6日) <u>尚未開始進行土地分配作業之地區</u>(如附圖四)，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="159 1153 630 1803"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>計畫道路境界線至少退縮五公尺建築</td> <td rowspan="2">一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮五公尺。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區		公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮五公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<p><u>十八、建築線退縮規定</u></p> <p>(一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施 <u>以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區</u>，其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="678 1153 1157 2004"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td rowspan="2">1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，<u>如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。</u></td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區		公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築， <u>如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。</u>	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	<p>1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分土管要點條文。</p> <p>(1) 為明確認定整體開發地區土地分配執行之時間點，第一項條文適用地區修改為都市計畫發布實施以後『完成』土地分配作業之整體開發地區。</p> <p>(2) 非整體開發地區之商業區基地建築退縮適用規模，比照其它計畫區統一規定，調整為 1000 平方公尺。</p> <p>(3) 增列計畫圖未劃設道路截角</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註																						
住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																						
商業區																								
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮五公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																						
分區及用地別	退縮建築規定	備註																						
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																						
商業區																								
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築， <u>如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。</u>	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																						

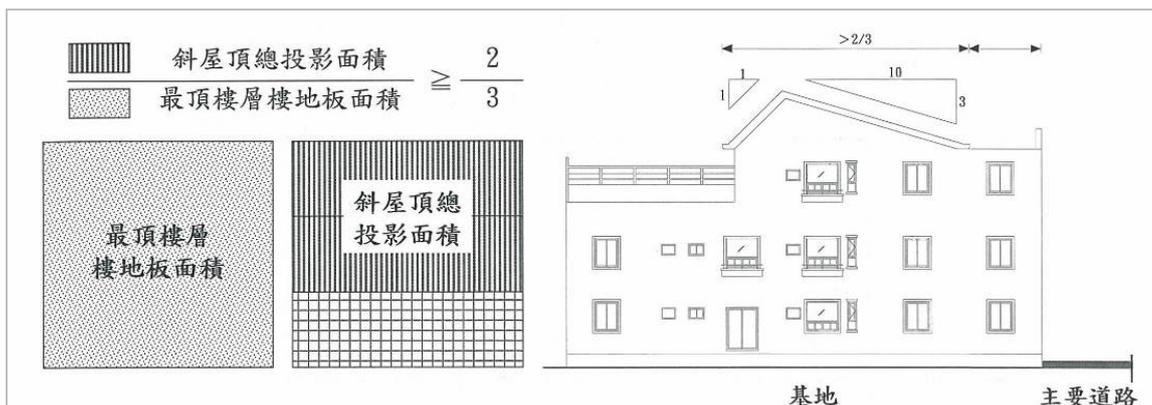
105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文			修正說明																														
<p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="161 342 627 920"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮四公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。</td> <td>二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮四公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	<table border="1" data-bbox="683 248 1158 490"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>縮建築。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="683 633 1158 1738"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達 <u>1,000</u> 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。</td> <td>2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td><u>第一種電信專用區</u></td> <td><u>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>第二種電信專用區</u></td> <td><u>自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</u></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><u>(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。</u></p>			分區別	退縮建築規定	備註			縮建築。	分區	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	商業區	申請建築基地面積達 <u>1,000</u> 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	<u>第一種電信專用區</u>	<u>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應</u>		<u>第二種電信專用區</u>	<u>自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</u>		<p>部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。</p> <p>2. 納入本府 98 年公告「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」內有關電信專用區之退縮建築規定。</p> <p>3. 條次調整。</p>
分區別	退縮建築規定	備註																																
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																																
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮四公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																
分區別	退縮建築規定	備註																																
		縮建築。																																
分區	退縮建築規定	備註																																
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																																
商業區	申請建築基地面積達 <u>1,000</u> 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																
<u>第一種電信專用區</u>	<u>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應</u>																																	
<u>第二種電信專用區</u>	<u>自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</u>																																	
<p><u>廿三</u>、下列指定地區(如附圖五)，應依規定辦理都市設計審議：</p>	<p><u>十九</u>、下列指定地區(如附圖四)，應依規定辦理都市設計審議：</p>			<p>1. 依照 107 年 2 月 11 日起公告實施</p>																														

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>(一) 物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。</p> <p>(二) 市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。</p> <p>(三) 永康創意設計園區辦理區段徵收地區。</p> <p>(四) 配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。</p> <p>(五) 二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。</p> <p>(六) 配合學校用地解編辦理市地重劃地區。</p>	<p>(一) 物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。</p> <p>(二) 永康創意設計園區辦理區段徵收地區。</p> <p>(三) 配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。</p> <p><u>(四) 配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。</u></p> <p><u>(五) 產業專用區辦理市地重劃地區。</u></p> <p><u>(六) 市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。</u></p> <p><u>(七) 二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。</u></p> <p><u>(八) 配合學校用地解編辦理市地重劃地區。</u></p> <p><u>除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(六)款、第(七)款及第(八)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。</u></p>	<p>「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)細部計畫案」規定，以及本計畫案之產業專用區變更案(編號第 39 案)提內政部都市計畫委員會審議結果，本計畫區增加二處指定應辦都市設計審議地區。</p> <p>2. 本計畫區指定應辦都市設計審議地區，其應提送都市設計審議層級應依下列原則辦理：</p> <p>(1) 除 97 年 2 月 13 日公告「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(市鎮中心附近地區)細部計畫案」內，因未明文規範建築基地應提送都市設計審議層級，故於本案修訂為依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業</p>

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明										
		<p>要點」規定辦理外；其餘都市計畫另有規定者，從其規定辦理。</p> <p>(2) 另本計畫新增之「二王公墓土地開發辦理市地重劃地區」、「配合學校用地解編辦理市地重劃地區」等地區內建築基地應送都市設計審議層級，逕依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。</p> <p>3. 條次調整。</p>										
<p><u>廿四、停車空間劃設標準</u></p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃整體開發，且於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」<u>發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業之地區</u>(如附圖六)，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <p>1. 住宅區及商業區建築基地，建築物總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺，超過部分每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部汽車停車</p>	<p><u>二十、停車空間劃設標準</u></p> <p>(一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)<u>發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區</u>，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="683 1630 1158 2020"> <thead> <tr> <th data-bbox="683 1630 911 1686">總樓地板面積</th> <th data-bbox="911 1630 1158 1686">停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="683 1686 911 1783">250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td data-bbox="911 1686 1158 1783">設置 1 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1783 911 1879">超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺</td> <td data-bbox="911 1783 1158 1879">設置 2 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1879 911 1975">超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺</td> <td data-bbox="911 1879 1158 1975">設置 3 部</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="683 1975 1158 2020">1. 超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置 3 部	1. 超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公		<p>1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案停車空間劃設標準。</p> <p>2. 為明確認定整體開發地區土地分配執行之時間點，第一項條文適用地區為修改為都市計畫發布實施以後『完成』土地分配作業之整體開發地區。</p>
總樓地板面積	停車位設置標準											
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部											
超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺	設置 2 部											
超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置 3 部											
1. 超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公												

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>空間；機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置。</p> <p>2. 建築基地面臨二條（含）以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</p> <p>(二) 建築基地如僅得於 4 公尺寬人行步道指定建築線且其總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(三) 前開規定以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(四) 建築物總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(五) 上開規定所列汽車停車空間數量為最低設置標準，建築基地申請使用項目為集合住宅者，其單一住宅單元樓地板面積（不含公用部分）超過 20 平方公尺部分，應依實際需要增設至每一住宅單元一部汽車停車空間。</p>	<p><u>尺，應增設 1 部。</u></p> <p><u>2. 建築基地面臨二條（含）以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</u></p> <p>(二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(三) 建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(四) 本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	<p>3. 點次調整。</p>
<p><u>廿五、建築基地綠化標準</u></p> <p>(一) 各項使用分區之建築基地，綠化面積不得低於法定空地面積 50 %。</p> <p>(二) 公共設施用地部分：</p> <p>1. 廣場兼停車場用地之建築基地，綠化面積不得低於法定空地 30%。</p> <p>2. 廣場及廣場兼道路用地之建築基地，基於實際使用需要，得免予綠化。</p> <p>3. 其餘公共設施用地之建築基地，綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</p>	<p><u>二十一、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</u></p> <p><u>廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。</u></p>	<p>1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案基地綠化規定。</p> <p>2. 點次調整。</p>

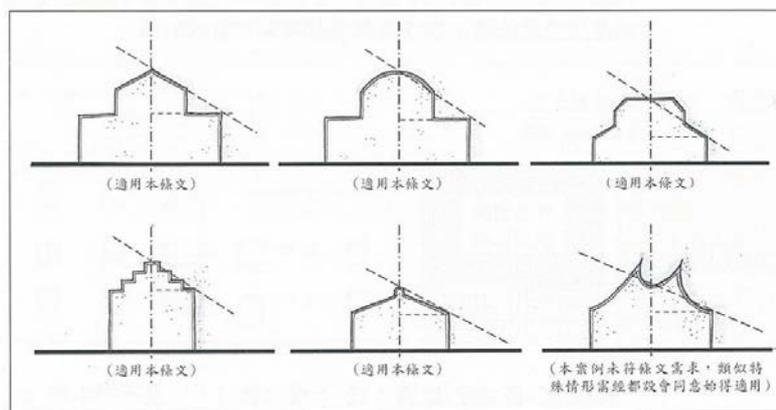
105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>廿六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</p>	<p>二十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</p>	<p>維持本會第 51 次會審議結果。(僅條次調整)</p>



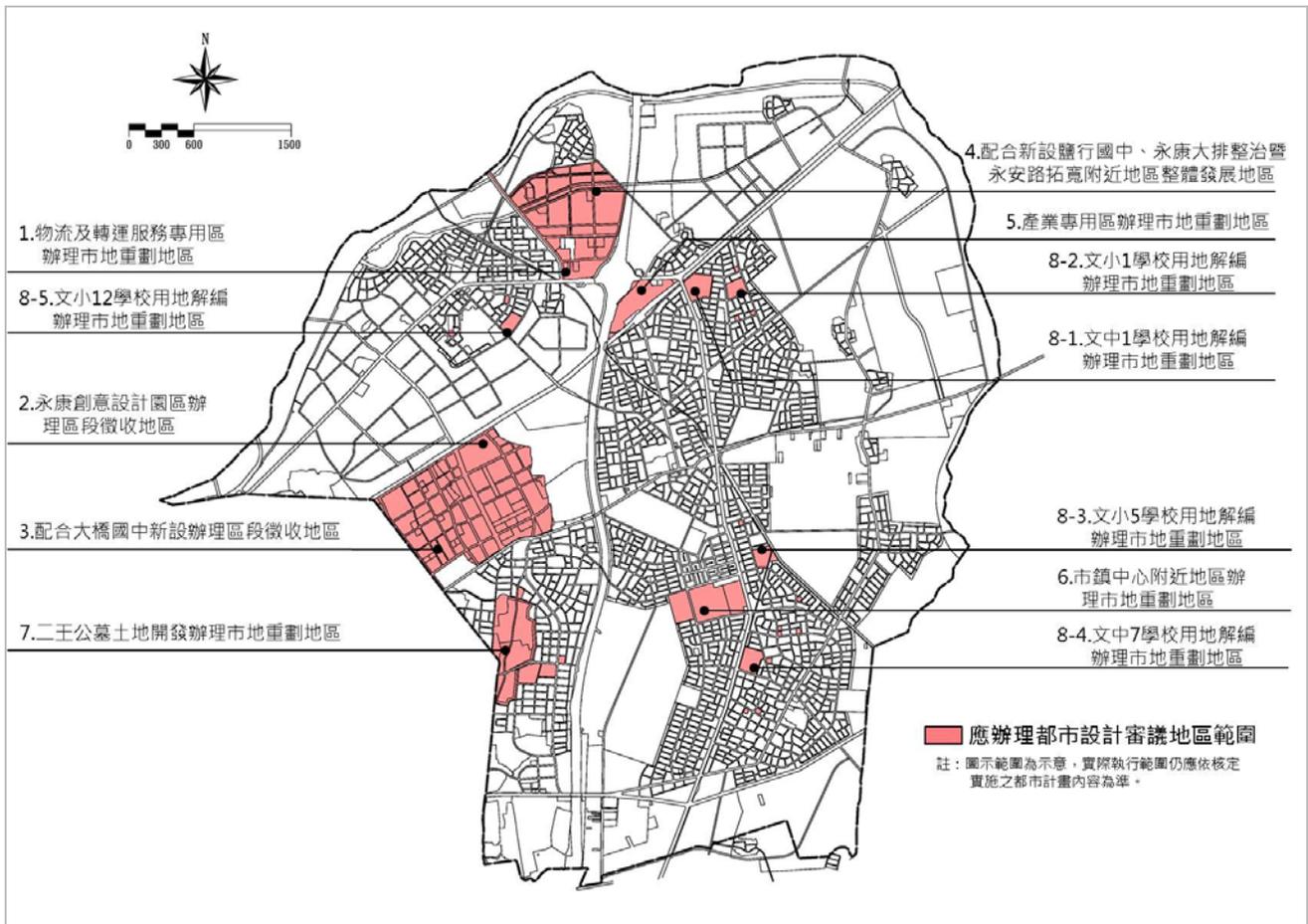
附圖一 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖



附圖二 面向最寬道路境界線立面示意圖



附圖三 山牆底高比樣式圖



附圖四 指定應辦理都市設計審議地區圖

附件四 109 年 11 月 6 日臺南市都市計
畫委員會第 94 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會 第 94 次會議紀錄

中華民國 109 年 11 月 6 日

臺南市都市計畫委員會第 94 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 11 月 6 日(星期五)下午 2 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠

四、紀錄彙整：羅介奴

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件

第一案：「變更臺南市主要計畫(配合曾文溪排水治理計畫十二佃箱涵工程段用地)」案

第二案：「變更臺南市安南區細部計畫(配合曾文溪排水治理計畫十二佃箱涵工程段用地)」案

第三案：「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案再提會討論

第四案：「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案再提會討論

第五案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」案再提會討論

第六案：「變更新市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」

第七案：「變更臺南市主要計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

第八案：「變更臺南市安南區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

第九案：「變更臺南市北區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

- 第十案：「變更臺南市東區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」
- 第十一案：「變更臺南市南區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」
- 第十二案：「變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」
- 第十三案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」
- 第十四案：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」再提會討論

第五案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）」案再提會討論

說明：本案細部計畫業經本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會及 109 年 5 月 22 日第 89 次會審議通過，考量停車空間設置標準明確化，擬修訂土地使用分區管制要點第 20 點第 1 項第 1 款，增列「新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體開發」適用之停車位設置標準，爰再提會討論。

決議：本案除 109 年 5 月 22 日第 89 次會審議通過條文第 18 點（二）有關住宅區及商業區建築退縮規定，修正為「…應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。」外，其餘准照本會 105 年 4 月 22 日第 51 次、109 年 5 月 22 日第 89 次決議及本次提會資料通過（詳附錄）。

附帶意見：按 107 年 2 月 12 日發布實施「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展）細部計畫」土地使用分區管制要點第 5 點規定：「停車空間劃設標準依本市都市計畫委員會通過之『臺南市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物停車空間設置標準』辦理」。惟因相關單位對本會 105 年 12 月 9 日第 56 次會報告案所提「本市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物停車空間設置標準」之執行可行性仍有意見，經後續再提本會與專案小組討論後仍未達成共識，故該次報告案決定事項同意暫不納入後續各都市計畫通盤檢討作業辦理。

【附錄】提會資料

「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案」再提會討論土地使用分區管制要點修正對照表

109年5月22日第89次會 審議通過條文	本次再提會建議修正條文	修正說明																
<p>二十、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區,其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理:</p> <table border="1" data-bbox="156 651 630 902"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> </tbody> </table> <p>1. 超過 550 平方公尺,每增加 150 平方公尺,應增設 1 部。 2. 建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者,其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</p> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(三)建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者,得免設停車位。</p> <p>(四)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置 3 部	<p>二十、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區<u>及配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區</u>,其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理:</p> <table border="1" data-bbox="678 728 1152 1153"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> </tbody> </table> <p>1. 超過 550 平方公尺,每增加 150 平方公尺,應增設 1 部。 2. 建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者,其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</p> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(三)建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者,得免設停車位。</p> <p>(四)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置 3 部	<p>1. 本項條文乃配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定,統一訂定計畫區內整體開發地區之停車空間劃設標準。</p> <p>2. 「配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區」為以區段徵收整體開發地區(非市地重劃整體開發區),爰修訂部分內容,使該地區得併適用全區通案性規定。</p>
總樓地板面積	停車位設置標準																	
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部																	
超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺	設置 2 部																	
超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置 3 部																	
總樓地板面積	停車位設置標準																	
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部																	
超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺	設置 2 部																	
超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置 3 部																	

**附件五 107年12月18日內政部都市計
畫委員會第937次會議紀錄**

內政部都市計畫委員會第 937 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 12 月 18 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

林委員慈玲 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員主持，副主任委員因有其他要公不克出席會議，由本會委員互推林委員慈玲代理主持，本次會議由林委員慈玲代理主持至核定案件第 3 案完竣後，再由副主任委員繼續主持，吳委員兼執行秘書欣修當時擔任臺南市政府都市發展局長，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：曾義權

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 936 次會議紀錄。



決 定：本次會議與第 936 次會議僅間隔 1 週，會議紀錄尚未陳判完竣，故延至第 938 次會議確認。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更中和主要計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）變更內容綜理表報部編號第 37 案再提會討論案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更深坑都市計畫（部分乙種工業區及部分行水區為住宅區、公園用地及綠化步道用地）再提會討論案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫（部分農業區為遊憩區、公園用地、道路用地及部分綠地用地為道路用地）（大八里坵段大崁腳小段 168-9 地號等 10 筆土地及大崁段 207 地號土地）案」。

- 第 4 案：新北市政府函為「變更鶯歌（鳳鳴地區）主要計畫（配合鳳鳴消防分隊興建廳舍工程）案」。
- 第 5 案：新北市政府函為「變更烏來水源特定區計畫（配合覽勝大橋改建工程）案」。
- 第 6 案：桃園市政府函為「變更巴陵達觀山風景特定區計畫（部分停車場用地（停一）為加油站用地）案」。
- 第 7 案：桃園市政府函為「變更大溪都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。
- 第 8 案：桃園市政府函為「變更大園都市計畫（部分農業區為工業區及河川區）再提會討論案」。
- 第 9 案：新竹縣政府函為「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（綠能園區用地、公園用地(公 15)為產業專用區、文中用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地）案」。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更大內都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。
- 第 11 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」。
- 第 12 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（部分遊憩區為河道用地、部分公園用地為河道用地）（配合南埔埤排水幹支線改善工程）案」。

第 1 1 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」。

說明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 104 年 7 月 30 日第 43 次會及 105 年 4 月 22 日第 51 次會審議通過，並准臺南市政府 105 年 7 月 13 日府都規字第 1050728942 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會邱委員英浩（召集人）、施委員鴻志、林前委員秋綿、宋委員立堯、陳委員永森、游委員振偉及劉委員芸真等 7 人組成專案小組，於 105 年 10 月 21 日及 105 年 11 月 25 日召開 2 次會議，獲致具體初步建議意見，其中因出席委員初步建議意見第一點：「有關臺南市政府列席代表於 105 年 10 月 21 日第 1 次會議表示，考量本案變更內容眾多、牽涉民眾權益甚廣，為求地方政策及公共建設順利推行，希冀經提本案專案小組審議並有具體共識之部分案件，建議採分階段方式，先行提請大會討論，以利工進。惟為求審慎及妥適，本案請市政府應將擬先行提會之案件其考量因素及計畫內容等，以正式函文方式，以利內政部營建署辦理後續提請審議程序之

完整。」，案准臺南市政府並於 105 年 11 月 22 日府都規字第 1051190269 號函送相關意見到署（略）：「…本案提送貴部都委會審議內容，部分變更內容因屬本市推動中交通建設、公共設施取消與公共設施調整等，因屬案情單純或具辦理急迫性之案件，為爭時效，建請同意自旨揭計畫案內先行提會討論，並分階段核定，依法公告發布實施。」，第一階段經提本會 106 年 4 月 11 日第 897 次會審議決議略以：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見…」，並經臺南市政府於 106 年 7 月 13 日發布實施在案。

七、第二階段嗣經本會專案小組賡續於 106 年 12 月 12 日、107 年 1 月 22 日（暨現場勘查）、107 年 2 月 23 日、107 年 3 月 23 日、107 年 3 月 30 日、107 年 3 月 31 日、107 年 8 月 21 日及 107 年 8 月 31 日召開 9 次會議，獲致具體初步建議意見，案經臺南市政府以 107 年 12 月 4 日府都規字第 1071355969 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書圖等資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳後附錄）及臺南市政府 107 年 12 月 4 日府都規字第 1071355969 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、有關變更內容綜理表新編號第十七案，同意照市政府列席代表會中所提意見，並請配合修正變更理由(變更面積修正如後附表一)。
- 二、有關變更內容綜理表新編號第四十七案，同意照市政府列席代表會中所提意見，並請配合修正變更理由(變更面積修正如後附表二)。
- 三、有關變更內容綜理表新編號第四十九案：
 - (一)本案變更內容同意照市政府會中所提意見修正(如後附圖一)。
 - (二)參採市政府列席代表之說明，因本案市地重劃可行性評估報告尚未取得地政主管機關之同意，為利可行，請市政府於本案辦理補辦公開展覽前取得相關同意文件，以資妥適。
 - (三)另本會專案小組初步建議意見第十四點之(三)第4點涉及回饋應簽訂協議書部分，參採市政府列席代表之意見，因本案未來將採市地重劃方式辦理開發，無涉協議書簽訂事宜，故相關文字配合刪除。
- 四、專案小組後逾期及逕向內政部陳情意見綜理表如後附表三。

【附錄】

本會專案小組出席委員初步建議意見（105年10月21日、105年11月25日、106年9月22日、106年12月12日、107年1月22日（現勘）、107年2月23日、107年3月23日、107年3月30日、107年3月31日、107年8月21日及107年8月31日共召開11次會議）（本次係彙整歷次小組建議意見）：

查「高速公路永康交流道附近特定區計畫」自民國67年7月21日公告發布實施，於75年12月30日發布實施第一次通盤檢討，於85年2月15日發布實施第二次通盤檢討，於95年2月6日發布實施第三次通盤檢討（第一階段），同年5月22日第二階段。

本計畫區位於台南市永康區，計畫區東側緊鄰新化區，北側緊鄰新市區，西側緊鄰「永康六甲頂都市計畫區」（刻正辦理第一次通盤檢討），計畫面積為3,544.603公頃，現行都市計畫年期至民國100年，計畫人口為180,000人，居住密度約每公頃210人，本次係依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法，就計畫區全區進行實質性之檢討，檢討後計畫年期調整至115年，計畫人口擬調整為200,000人，居住密度調整為每公頃240人。

本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請臺南市政府依照修正計畫書（修正部分加劃底線）、圖及補充處理情形對照表到部後，提請大會審議：

一、茲因「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」業經本會106年4月11日第897次會審議完竣，並經臺南市政府於106年7月13日發布實施在案，故本計畫案名請配合修正為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」，以資妥適。

二、考量本計畫區緊鄰「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」，皆位屬臺南市永康區內，兩處都市計畫區發展趨勢、土地使用、公共設施及交通系統等皆緊密聯繫且相互影響，建議市政府評估於下次通盤檢討時將兩處都市計畫區整併為「永康都市計畫區」，以利進行全區實質性之檢討。

三、上位及相關計畫：

（一）請補充臺南市區域計畫（草案）對本計畫區之指導，如：發展定位及構想、總人口分派、防災發展策略及規劃、第一級環境敏感區是否涉及使用分區或公共設施用地之調整等，以為計畫之遵循。

（二）為考量台南市目前發展重心係以永康區、原台南市及歸仁區等為主，故請補充說明本計畫區與周邊都市計畫區（如：原台南市主要計畫、六甲頂都市計畫、歸仁都市計畫等）或鄰近行政區之都市發展關聯性，與原台南市都市計畫區如何進行縫合或整體性規劃，並納入計畫書中敘明。

（三）請市政府重新檢視部分上位及相關計畫對本計畫區之指導內容適宜性及合理性；另部分計畫年期較為久遠，請重新檢視其計畫年期、計畫內容及與本計畫區未來發展是否密切相關並具指導性意義，以資明確。

（四）茲因國土計畫法業已實施（總統 105 年 1 月 6 日華總一義字第 10400154511 號令），則本計畫區各項土地使用分區（如城鄉發展地區、國土保育地區與現行都市計畫區如何套疊）、產業發展類型、定位，以及計畫區未來發展構想等，未來是否符合國土計畫之相關指導原則？

請市政府補充說明，納入計畫書中敘明。

- 四、公共設施保留地解編事宜：茲因市政府刻正依本部頒訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理公共設施專案通盤檢討中，請市政府就本案公共設施用地檢討變更未納入公設專通辦理之緣由、急迫性，如納入本次通盤檢討中辦理，其檢討變更原則及整體開發後土地所有權人領回之可建築用地比例是否與公設專通一致等內容詳為補充，並納入計畫書中敘明。
- 五、基本調查分析：請補充本計畫區建物密度分布、產業結構及發展（含觀光產業及資源等）、歷史及人文資源（除市定古蹟外）等內容；另請市政府將觀光遊憩人口一併納入考量，以及對計畫區現有交通之衝擊、公共設施需求及停車空間需求等項目，詳為補充說明及提出相關課題、因應對策等，納入計畫書中敘明。
- 六、人口組成：請補充說明本計畫區人口成長、人口結構計算公式之推計，以及開發總量容納人口、公共設施服務人口計算方式；另經本次通盤檢討後，計畫人口修正為 200,000 人，除請市政府補充說明與「臺南市區域計畫（草案）」之總人口分派，及「臺南市都市計畫公共設施用地規劃及專案通盤檢討案」分派至本計畫區之計畫人口，是否有競合之處外，並請重新檢討合理性，補充相關之人口引進或吸引人口政策及理由，審慎核算本案公共設施用地需求，納入計畫書中敘明。
- 七、整體發展構想、課題及對策：按計畫書提出之願景目標、構想、策略等皆以永康區為定位，並未就本計畫區都市發展特性提出未來發展需求、構想及定位；另針對工業區及農業區

提出之發展策略，除內容未具完整性外，其指定作產業轉型之地區（如變更案新編號第 49 案新計畫為商務專用區部分，其可能發展功能與分區名稱、容許使用項目、開發強度是否符合相關法令規定及目前工商發展需求、既有廠商安置計畫、檢討變更原則、公益性及必要性、對周邊交通及環境之衝擊、是否需辦理環境影響評估、本案變更完成後對永康區及臺南市之效益及影響，以及經濟效益等項目一併再詳加研議）、農業區申請變更為都市發展用地（如工業區）等，是否符合「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」計畫內容，請市政府一併補充，並納入計畫書中敘明。

八、公共設施：本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及依現行計畫人口 180,000 人核算：

（一）經檢討後之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積為 102.671 公頃，僅佔全部計畫面積 2.897%，遠低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，請市政府研提補充公共設施不足之具體可行處理方案，並納入計畫書中敘明。

（二）停車場用地不足 22.983 公頃部分，請市政府檢視計畫區閒置土地利用情形（如軍方土地一併納入考量），並加以活化運用，研提可行變更方案或相關配套措施；另本次通盤檢討將調整部分市場用地，惟調整或轉型原則並不明確，故請市政府詳為補充納入計畫書中敘明。

九、涉及學校用地解編事宜（變更內容綜理表新編號第六案至十三案），請市政府依下列各點辦理：

（一）本次通盤檢討擬將部分學校用地以跨區方式辦理市地

重劃，考量本次將解編 5 所未開闢國小用地及 3 所國中用地，其選址原則（採解編或保留之評估方式）、開發原則合理性、人口結構、土地所有權人意願、回饋比例是否與「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定內容一致、辦理優先解編之考量因素、周邊現況發展、學校用地減少是否影響學齡人口之需求及其就學範圍等項目，以及教育主管機關同意文件等，請市政府補充納入計畫書中敘明。

(二) 有關人口推算部分，請市政府就學齡人口數減少，卻大幅增加住宅區之原因、永康區平均每人居住面積、學校用地解編檢討原則及考量因素（如留下「文小 3」學校用地及「文中 8」學校用地之緣由及具體理由）等項目詳為補充敘明，以資妥適。

(三) 因本次辦理學校用地解編涉及農田水利會土地處理原則部分，請市政府補充說明其給水排水檢討原則、考量因素、相關排水計畫、永康區是否研擬滯洪池劃設計畫及排水系統取消後是否會對防災計畫造成影響等項目，納入計畫書中敘明。

十、交通運輸計畫：請提供本計畫區地區（區內及區外）道路系統（含鄰近高速公路、鐵路、公路、高速鐵路等對永康交通運輸之協助）、交通流量及道路服務水準、主要、次要道路開闢狀況、停車需求（包含大客車）及大眾運輸（鐵路、公車）、人行及自行車道系統等最近年度之發展現況資料，以作為檢討分析及研提課題、因應對策之基準。

十一、變更內容涉及以附帶條件方式開發部份，請依下列各點辦

理：

- (一) 本次通盤檢討提出變更內容以附帶條件方式開發案件部分，為利執行，請市政府就變更及檢討處理原則、各案屬性列表分類、現況照片、實際變更範圍、妨礙及影響整體開發地區發展之因素與解決辦法、各案預計辦理開發期程等逐項提出說明。
- (二) 擬採市地重劃方式開發部分，請檢附市地重劃可行性評估分析資料，包括重劃範圍、公共設施用地及費用負擔比例、土地所有權人意願、財務計畫、財務敏感度分析、地區發展潛力等項目，以確保具體可行。
- (三) 如經同意變更，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，請臺南市政府依下列各點辦理：
 1. 請於完成臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，依「平均地權條例」等相關法令規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開發期程。
 2. 前經委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更恢復為原來使用分區。

十二、計畫書應補充事項：

- (一) 都市防災：請依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」

第 6 條規定，及參照相關環境地質資料，妥為敘明本計畫區歷年降雨量、災害歷史（包含 2015 年 02 月 06 日南台大地震、歷次颱風影響範圍及災損情形）、影響、特性、災害潛勢情形及分佈地區（含淹水潛勢範圍、地震災害敏感區、土壤液化區及斷層帶）等內容，針對本計畫區可能發生之災害，補充規劃防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以及針對地方特性，並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，建立災害標示、維生設施及警消系統等事項，以資完妥。

- (二) 實施進度及經費：考量都市計畫之落實，有賴充沛的財源與周詳而切實際的財務計畫，計畫區內部分公共設施保留地尚未開闢，請重新檢視其預定完成開闢期限，如經評估尚有開闢之需求，請妥為編列各項公共設施開闢經費與預算來源、研訂興闢時程，以增益都市生活環境品質；如無實際需求，請參照內政部刻正辦理「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，納入公共設施專案通盤檢討中一併辦理，以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。
- (三) 涉河川排水部分：本計畫區之「河川區」、「河道用地」應由市政府函請水利主管機關依大法官會議第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將相關公文納入計畫書中敘明，

以利查考。

- (四) 生態都市發展策略：請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條規定，補充研提生態都市發展策略（包括自然及景觀資源之生態發展、公共設施及開放空間之綠色網絡、大眾運輸導向及綠色運輸之都市發展模式、資源再利用土地使用發展…等），以作為後續都市規劃與管理之指導原則。
- (五) 都市衛生：為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請依法定程序辦理。
- (六) 社會福利設施：老年化指數逐年升高，為因應人口結構型態轉變，落實社區照護，請市政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體系。
- (七) 為加強落實「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 28 條「…計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」之規定，請市政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。
- (八) 為提高社會住宅供給規模，請市政府依內政部營建署 103 年 8 月 21 日營署都字第 1032914882 號函之規定，規劃適當住宅區（供社會住宅使用），如住宅區增訂附

帶條件：一定比例專供社會住宅使用。

- (九) 為因應高雄石化管線氣爆引發公共安全之議題，請市政府依內政部 103 年 8 月 18 日內授營都字第 1030809251 號函之規定，於辦理都市計畫通盤檢討作業時，應針對石化管線氣爆新型態之都市災害類型，妥為規劃及檢討。
- (十) 本案計畫書部分圖說模糊不清、標示不明(如：圖 4-3、4-4、4-5~4-7、4-11~4-18、4-20~4-32 等相關圖示以黑白輸出，恐致無法判讀其差異性)，未來辦理核定作業時，請確實依「都市計畫書圖製作要點」詳予製作，以茲完妥。

十三、後續辦理事項：

- (一) 本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，請另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。
- (二) 為避免本案依法核定發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，建議本計畫案部分變更內容如經本會審定，應俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。
- (三) 本次通盤檢討涉及低強度之使用分區變更為高強度之使用分區或公共設施用地變更為非公共設施用地部分，涉及回饋事宜部分，應優先以土地為回饋項目，如因產權複雜或公共設施用地取得後管理不易等原因，必

須改採繳交代金為回饋方式者，應於變更理由中詳予敘明未能回饋土地之因素，以資妥適；另有涉及回饋土地部分，請市政府與土地所有權人於核定前簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

(四) 本案臺南市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十四、變更內容綜理表：除下列各點外，其餘如后附表一。

(一) 涉及協議書簽訂時程部分，請參本會 107 年 6 月 26 日第 925 次會審議「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」決議，修正為「…應於內政部都市計畫委員會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內……」，以資妥適。

(二) 有關變更新編號第十四案：

1. 涉及公共設施解編及回饋部分，請市政府依綜合意見第四點及第十三之（三）點辦理。
2. 本案因涉及部分土地所有權人曾經參與大灣市地重劃，並業已負擔比例，故建議市政府應於變更理由中詳予補充說明市地重劃辦理歷程及負擔之比例等，以資妥適。
3. 因本次變更係將停車場用地予以解編，請市政府提供變更前後周邊地區停車需求及供給，另請評估停車場用地申請獎勵投資之可行性，以提高公共設施用地之使用效益。

4. 本案回饋條件與代金計算方式應符合市政府通案性規定，避免影響土地所有權人之權益。

(三) 有關變更新編號第四十九案：

1. 涉及市地重劃部分，請併綜合意見第十一點辦理。
2. 本案新計畫-商務專用區（面積：7.084 公頃）部分，為提高土地使用多樣化及可行性，建議市政府調整為產業專用區，以維持產業發展及交通轉運服務為優先，並參採市政府列席代表之說明，以提供產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施使用為主，其建蔽率不得大於 70%，變更後容積率按「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點規定，不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率，並得視實際需要，於細部計畫中分別予以不同程度之使用管制，請市政府配合修正變更理由，以資妥適。
3. 本案因涉及工業區變更議題，有關回饋內容及條件部分，參酌「都市計畫工業區檢討變更審議規範」至少提供 30% 公共設施用地，10.5% 可建築土地，參採市政府列席代表之說明，為提高本案變更之公益性及改善周邊環境品質，本案擬改以捐贈 40.5% 之公共設施用地，其中至少劃設 30% 公共設施用地於主要計畫層級，並請市政府將修正後之變更內容提請大會報告，以資妥適。
4. 涉及回饋計畫部分，請臺南市政府於主要計畫核定前與土地所有權人簽訂協議書，並納入主要計畫書內。
5. 另為強化本案變更之公眾效益，請市政府依前開審議

規範第九點規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，並納入細部計畫中敘明。

6. 有關交通部臺灣鐵路管理局管有之土地，考量市政府刻正辦理「臺南鐵路立體化延伸至善化地區暨周邊土地整合發展可行性研究案」，為避免本案完成變更後恐影響後續鐵路立體化之土地使用整體發展構想，故參採該局列席代表人員之意見，請市政府納入前開都市計畫個案變更中處理，另本案辦理核定作業時，請將台鐵局相關文件納入計畫書中，以利查考。
7. 涉及臺灣中油股份有限公司陳情意見部分(詳附表二-一人陳編號第 18 案及第 23 案)，同意照中油公司輸油設施之需求，劃設清管站專用區(面積：0.225 公頃)，並剔除於本案市地重劃範圍外。
8. 參採市政府列席代表補充說明，為因應高速公路側車道延伸至台一省道，須預留高架跨越佈設匝道之腹地需求，建議蔦松二街部分路段因工程所需部分，路寬增加為 25 公尺，其餘路段路寬則維持 20 公尺，同意照市政府所提意見修正，並請將相關內容納入計畫書中敘明。
9. 有關變更範圍西北側緊鄰國道一號永康交流道之保護區，因具有隔離高速公路交流道與產業專用區之效益，為避免鄰近使用分區相互干擾，故建議原變更內容為保護區變更為公園用地部分，調整為綠地用地，並納入本案市地重劃範圍，以加速開闢公共設施。

10. 本案市地重劃可行性評估文件，請於本次通盤檢討案提請大會審議前，取得地政主管機關同意文件，以利查考。

十五、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：如后附表二。

十六、新增變更內容：如后附表三。

附表一：變更內容綜理表

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			現行計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
二	二	計畫人口	180,000人	200,000人	本計畫區民國101年現況人口已逾17萬人，近年來人口仍呈持續成長，經人口預測民國115年可達205,000人，酌予調整計畫人口數為200,000人。		除併綜合意見第六點辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
三	三-1 (人陳3-021、3-022、3-092、3-093、3-125及逾人陳6-005、6-006、6-007、6-008)	二王公墓及周邊地區	住宅區(0.047)	道路用地(附)(0.047)	1. 二王公墓用地位於大臺南市中心發展軸上，阻擋東西南北向貫通與發展，且其週邊夾雜細長農業區，未做農業使用，亦與週邊發展不符。 2. 因應平實中央公園、創意設計園區及大灣交流道等重大建設計畫，藉由創意設計園區及大橋區徵區等重要發展核心區，串聯本案二王公墓及周邊地區整體規劃，形成新興發展軸，結合舊臺南都會空間結構系統，共構形成永康未來核心發展軸。 3. 區內規劃大型開放空間供體育休閒設施設置使用，以重整永康綠色市容，形塑地區核心意象。 4. 配合主要交通	附帶條件：應以市地重劃方式開發，並依下列各點辦理： (1) 應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於內政部都委會審議通過並經本府通知日起3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應	除下列各點請市政府補充說明並配合修正變更理由及附帶條件外，其餘照市政府核議意見通過。 1. 涉及公共設施解編事宜，請併綜合意見第四點辦理。 2. 涉及市地重劃部分，請市政府依綜合意見第十一點辦理。 3. 請市政府將淹水潛勢示意圖及相關災害內容，補充納入計畫書中敘明。 4. 考量本案變更範圍外緊鄰殯葬設施用地，建議與住宅區之間應有鄰避設施或景觀美化工程，以作
			「工(乙)11」乙種工業區(0.205)	道路用地(附)(0.205)			
			「自1」自來水事業用地(0.101)	道路用地(附)(0.101)			
			道路用地(1.577)	道路用地(附)(1.577)			
			「公(兒)16-4」鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.450)	住宅區(附)(0.374)			
			農業區(3.657)	道路用地(附)(0.076)			
				住宅區(附)(2.480)			
綠地(1.993)	公園用地(兼供體育場使用)(附)(0.283)						
	道路用地(附)(0.894)						
	「廣(停)10」廣場(兼停車場)用地(附)(0.097)						

附表一 (續)

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			現行計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
五 十 五	三十六	「幹3-1號」與「幹3-2號」道路間,大灣路891巷東側	道路用地 (0.044)	住宅區(附) (0.044)	<p>1. 現行 8 公尺計畫道路尚未開闢且已有地上物,考量以不影響整體道路系統及避免建築物拆遷補償,爰以通行多年之既有巷道以取代現行計畫道路。</p> <p>2. 依既有巷道之寬度並儘量配合公有土地權屬範圍劃設 8 公尺計畫道路。</p> <p>3. 部分依現有巷道調整道路範圍已另案辦理「永康區幹 3-1 號道路附近附帶條件地區(農業區變更為住宅區部分)案」規劃作業,故維持原計畫。</p>	<p>附帶條件: 1. 變更為住宅區部分,應捐贈變更土地總面積 35% 作為公共設施用地,並以捐贈當期公告現值加四成換算抵繳之。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書,並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後,始得檢具計畫書、圖報內政部核定。 3. 崑山段 1884(部分)、1885(部分)地號因土地面積畸零狹小,得免予回饋。</p>	<p>除下列各點請市政府補充說明並配合修正變更理由及附帶條件外,其餘照市政府核議意見通過。 1. 為避免影響民眾權益,請市政府查明現有巷道是否業已指定建築線。 2. 參採市政府列席代表之說明,本案回饋條件係按「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理,惟前項規定業經臺南市都市計畫委員會 106 年 8 月 28 日第 63 次會審議決議修訂,故建議本案回饋條件改採調降容積率方式處理,惟請將容積率計算方式納入備註欄敘明,以資妥適。 3. 另涉及免回饋部分,請於變更理由中詳為敘明免予回饋之考量因素或原則。</p>

附表二：逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	林 ○ ○	四維段 664、 665、 665-1 地號	<p>1. 陳情理由：陳情地段附近四維街已有八德街、龍埔街、埔園街等皆有連接中山路與永大路，且附近車流量並無經常處於壅塞狀況，本人認為實已無再開新路之必要。</p> <p>2. 法條參考：依據都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則（內政部102.11.29台內營字第10203489291號函）都市計畫編定公共設施用地，最長應於25年內完成，逾25年仍未取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要的部分應儘速解編，如逾3、40年仍不取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要。</p>	<p>台南市永康區四維段 664、665、665-1 共 3 筆地號土地於民國 67 年 7 月 21 日高速公路永康交流道附近特定區計畫中劃為道路預定地，相關單位未完成徵收作業至今已逾 37 年有，期間使地主於土地使用上規劃不便。懇請相關單位於最近之通盤檢討時能將該道路預定地解編並轉回住宅用地，還地於民。</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1. 考量道路系統完整性且部分路段已開闢，另廢除計畫道路將影響道路二側地主指定建築線權益，仍予維持計畫道路。 2. 涉及道路徵收部分，轉知道路主管機關（工務局）妥處。</p>	<p>同意照市政府研析意見（即未便採納），並請市政府儘速編列預算辦理徵收。</p>
2	林○○ 楊○○	崑山段 689、 691、 692 地 號	<p>有關臺南市永康區崑山段 689、691、692 地號欲將住宅區變更為商業區，為求土地之有效利用，發揮不動產之最大價值，以達經濟之最高效益。本人絕對於行政部門之規劃及法規下使用土地，並秉持回饋社會之精神對大眾有所貢獻，配合臺南市政府及相關單位之計畫使用商業區土地，完整規劃整體交通、環</p>	<p>陳請鈞局相關單位協助辦理變更，協助臺南市土地開發以及兼顧民眾之權益。</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1. 依 97 年 3 月 27 日公告實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（住宅區變更為商業區處理原則）」規定，申請基地規模應達 1000 平方公尺以上或一完整街廓。陳情土地面積僅 302.5</p>	<p>同意照市政府研析意見（即未便採納）。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			<p>輛出入頻繁且路形並不適合作為自行車道且工業區內空氣品質不佳，道路環境並不適合騎乘自行車，連帶影響自行車愛好者之騎車安全與身體健康。</p> <p>以一個渴望根留台灣的企業整體而言，租用國有土地，無非就是降低企業的營業成本，提高企業競爭力，符合企業發展需求，但由於缺乏土地法規知識，相關資訊瞭解不足，造成部分地目不符工廠登記規定，導致不確定因素的隱患發生，遠憂如需擴增設備或建物改建辦理貸款或融資或建物保存登記將招致困難，近患亦有被人檢舉之不必要干擾產生。</p>			
7	林 ○ ○ 鄭 ○ ○	蔦松段 347、 347-9 地號	現有道路(即永康區中正北路 521 巷)已開闢完成，惟與規劃之計畫樁位成果之道路不符，申請修正計畫道路以符合現狀。	請求修正永康區蔦松段 347-0 及 347-9 地號土地旁之 4 米人行步道(即樁位 C12~C51)。	<p>建議酌予採納。</p> <p>1. 變更人行步道用地(0.015 公頃)為住宅區(附)。</p> <p>2. 住宅區附帶條件：1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 130 %。2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地</p>	參採市政府列席代表之說明，因陳情人現有建物為合法使用，且周邊現有巷道可供通行並提供指定建築線在案，故同意照市政府會中所提意見(即酌予採納)(新增變更內容如后附圖十一)。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					<p>總面積 35% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。</p> <p>理由：</p> <p>1. 原計畫 4 公尺人行步道仍未徵收開闢，現況兩側土地均已完成合法建築且實際以現有巷道(蔦松一街 124 巷)通行，取消步道規劃不影響沿線土地開發權益，故變更人行步道用地為住宅區。</p> <p>2. 公共設施用地變更涉須回饋部分，考量各基地狹小，負擔回饋難以採行捐地或回饋代金方式執行，改採降低容積率替代負擔回饋，變更後住宅區容積率調降為 130%。</p>	
8	臺灣南田水利會		1. 旨案經永康區公所於 96 年 6 月 4 日所發都發字第 0960020723 號及 104 年 6 月 4 日所經建字 1040371315 號函分別函復貴府在案，表示旨揭地號等土地現況道路無認定為現有巷道在案及原始劃定為 4 米人行步道北側永康對 1403-11、-32、-34、	本會建議貴府檢討臺南市永康區保生段 31、31-1、32、33、35 地號等 5 筆住宅區土地，於建築線指定時應予保持原有通行使用之疑義一案，因臺南市都市計畫委員會第 51 次會議之意見，影響本會財產權益甚鉅，復提出異	建議未便採納。 理由： 依據 97 年 8 月 6 日公告實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(報部審議案變更內容明細表編號第二-2 案：變更部分道路用地為住宅區)」之變更理由，永康	同意照市政府研析意見(即未便採納)。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			交流道附近特定區計畫」自數十年前首次公告至94年12月(三通第一階段)發布實施期間，皆未完整向市民說明其變更內容，一般市民亦無得知該都市計畫變更之全面性資訊，不甚公開透明，致範圍內土地數十年來皆未開發利用，顯現該都市計畫不貼切民意，不利當地居民使用，直至情人擬規劃利用時方察覺權益受損；今適逢該都市計畫刻正辦理通盤檢討，懇請台南市政府參酌民眾權益，予以調整修正，則民至感德便。			
10	鄭 ○ ○	蜈蚣潭段 1649-2地號	1649地號本來是很完整，計畫這條小巷無路尾，而且對面有二棟農舍，根本無使用價值，現有二條道路就很暢通，這是社區巷道並無很多車輛。	請將1649之2地號，計畫小路解除，以免妨害既成道路，及計劃小路，破壞民地，謝謝您們愛在。	建議酌予採納。 將「人行步道」變更為「附帶條件住宅區」。 附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降為140%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。 理由：	考量現有巷道業已指定建築線且現況業已開闢完成，故同意照市政府研析意見通過（即酌予採納），回饋比例照臺南市通案性規定調整為35%，並重新調整變更內容如后附圖十二。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					<p>1. 該 4 米人行步道係銜接農業區，且南側已有自強路 888 巷可供通行，尚無保留作為人行步道之必要性。</p> <p>2. 該人行步道兩側土地均為陳情人所有，廢除尚不影響他人指定建築線權益。</p> <p>3. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第 5 點規定，狹長型公共設施用地變更，變更後土地畸零難以利用，得採調降容積率方式辦理。</p>	
11	陳 ○ ○	中山北路 499 巷	<p>1. 系爭道路拓寬計畫之目的，應是基於紓解永康工業區至臺南市大灣區人車來往運量而為之，然在王行路拓寬為 20 米之後，永康工業區之工廠數、臺南市大灣區至該工業區就業之人口數等數量是否增加，致該王行路拓寬為 20 米後已不符使用…等統計數字未見相關機關實際核算後予以公告、以昭公信，卻僅泛稱有紓解交通運量之必要，花費鉅資拓寬道路，在此政府財政困窘之際，系爭道路拓寬計畫實難</p>	<p>1. 不贊成道路拓寬計畫。</p> <p>2. 若貴會認系爭道路實有拓寬之必要，請貴會在參酌上開行政程序法規定之要求下，僅需將系爭道路拓寬與永康工業區內現有道路一樣寬度即可，亦即從現狀之 5 米拓寬為 9 米。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 依「臺南市區交通量調查及分析」及「公路平均每日交通量調查」等調查資料，永康區內包括台 1、台 20、台 19、永大路、大灣路、復興路等重要公路與市區道路，於尖峰時段之路段服務水準已達 D 級，呈現車多狀況，部分重要路口更有壅塞情形。</p> <p>2. 為分散永康市區幹道之交通流</p>	<p>同意照市政府研析意見（即未便採納）。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				情事，建請貴府一併檢討變更，以符實際。		
26	台灣鐵路管理局	永康車站北側工業區	臺南市鐵路立體化向北延伸至善化地區案（下稱北延案）刻由臺南市政府辦理可行性研究，考量本局土地於永康站區規劃完整性及回饋區位彈性，建議將本局經管土地剔除本案都市計畫變更及整體開發範圍，納入後續北延案辦理。	有關臺南市政府辦理「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」，變更編號第49案（永康車站北側工業區變更案），請將本局經管工業區土地剔除於本案都市計畫變更及整體開發範圍。	併入陳案第18案研析意見。	併逾期及逕向內政部陳情意見綜理表編號第18案辦理。
27	臺南家專學校財團法人臺南應用科技大學	鹽中段 385-1、 386、 387、 388、 389、 390地號		申請本校校地（臺南市永康區鹽中段385-1、386、387、388、389、390地號）土地使用分區變更為文教區。	建議酌予採納。 變更所請鹽中段385-1地號等6筆住宅區土地為「文教區（供私立臺南應用科技大學使用）」。 理由： 1. 申請土地目前已為該校校園及校舍實際使用範圍。 2. 本案原分區為住宅區，依照本市其它文教區變更案例，得免負擔變更回饋。	同意照市政府研析意見通過（即酌予採納）（新增變更內容如后附圖十五），以資妥適。
28	林○○、林○○	鹽新段 1217、 1218、 1222、 1224地號 及三村段	1. 陳情位置係處三村國小東側，附近已開闢有塩行路、仁愛街及中正南(北)路三條道路形成三叉路口；但因街廓路距太段及轉彎處夾角狹小常易造成塞車及意外事故。 2. 陳情標的屬計畫道路用地，原接臨塩	1. 重新檢討仁愛街與中正南(北)路交叉路口轉彎處之縱深(如附圖示)增大夾角弧度改善視線死角。 2. 本區既有街廓路距過短情事，實無再行開闢道路之必要，準此，	建議酌予採納。 1. 變更部分道路用地(0.093公頃)為住宅區(附)。 2. 住宅區附帶條件如下：「1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於130%。2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，	同意照市政府研析意見通過（即酌予採納）（新增變更內容如后附圖十六），以資妥適。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		659 地號	行人天橋現已拆除，又與塩行路及仁愛街交叉路口之街距僅約 38 公尺。	建請廢除陳情標的之道路土地使用分區，並變更為住宅區，不僅可促進土地合理使用，還地於民，更能維護本處交通之安全。	<p>得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 35% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。」。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經 107 年 8 月 16 日本府工務局及道路主管機關會勘，該路口已無開闢道路之必要，故建議修正路口路型，並變更部分道路為住宅區。 2. 考量各別建築基地狹小，負擔回饋難以採行捐地或回饋代金方式執行，故建議改採降低容積率替代負擔回饋，變更後住宅區容積率調降為 130 %。 	
29	台灣自來水股份有限公司六管處	永康區鹽新段 22、23 及 53 號地（變更編號 42 號）	1 本處於 104 年 7 月 9 日台水六總字第 10400086060 號函向貴局陳情，貴局於 104 年 11 月 3 日府都規字第 1041073608 號函覆已將本處建議事項納為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」之人民及團體陳情	請同意撤銷該分區變更陳情案件。	建議酌予採納 按台灣自來水股份有限公司第六區管理處來文表示，北館水管橋工程經變更工程設計路線，鹽新段 22(部分)、23、53(部分)等 3 筆地號後續已無使用需求。故建議撤銷編號第 42 案變更	同意照市政府研析意見通過（即酌予採納），並請配合修正變更內容，以資妥適。

附圖十一：人陳案第7案變更示意圖

位置	變更內容		變更理由	備註
	現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
「公 (兒)1-4」 鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地東南側 人行步道	人行步道 (0.015)	住宅區(附) (0.015)	<p>1. 現行 4 公尺人行步道未徵收開闢，因現況已有合法使用執照之建築，另考量周邊通行皆倚賴現有巷道(蔦松一街124巷)，且該現有巷道已供西側建築指定建築線，人行步道用地已被現有巷道取代，故建議變更人行步道用地為住宅區。</p> <p>2. 因涉及公共設施用地變更回饋事宜，考量各基地狹小，負擔回饋難以採行捐地或回饋代金方式執行，改採降低容積率替代負擔回饋，變更後住宅區容積率調降為130%。</p>	<p>附帶條件：</p> <p>1. 變更後住宅區容積率調降為130%。</p> <p>2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積35%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。</p>

附圖十二：人陳案第 10 案變更示意圖

位置	變更內容		變更理由	備註
	現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
公 (兒)(2-1) 東北側之 人行步道 用地(蜈蚣 潭 段 1649-2、 1642-5 地 號及部分 1642-8)	人行步道用 地 (0.011)	住宅區(附) (0.011)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該 4 米人行步道係銜接農業區，且南側已有自強路 888 巷可供通行，尚無保留作為人行步道之必要性。 2. 該人行步道兩側土地均為陳情人所有，廢除尚不影響他人指定建築線權益。 3. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第 5 點規定，狹長型公共設施用地變更，變更後土地畸零難以利用，得採調降容積率方式辦理。 	<p>附帶條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更後住宅區容積率調降為 130%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 35% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。

住(附)

自強路

空

住

變更人行步道用地為住宅區

