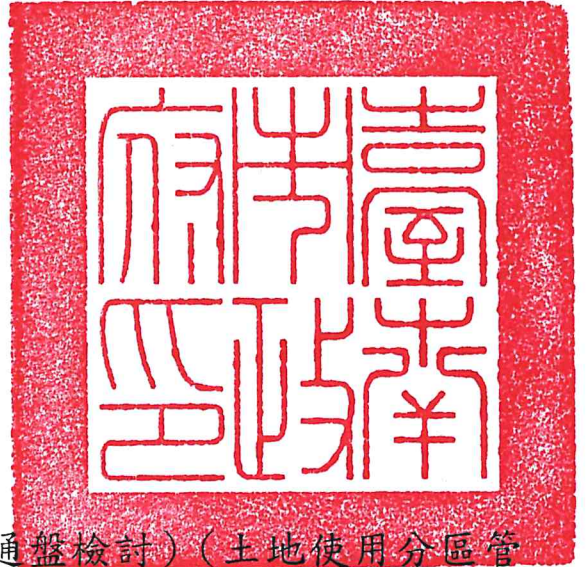


檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國107年4月25日  
發文字號：府都規字第1070407312A號  
附件：



主旨：「變更玉井都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」案自107年4月30日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國107年4月30日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市玉井區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

代理市長 李孟諤

變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)  
(土地使用分區管制要點)細部計畫案

臺南市政府

中華民國 107 年 4 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	變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案	
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	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺南市政府	
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見	原臺南縣玉井區公所民國 99 年 4 月 6 日所建字第 0990003508 號函公告辦理，公告期間自民國 99 年 4 月 9 日起 30 日，刊登於民國 99 年 4 月 9 日中華日報廣告 D6 版
	公開展覽	民國 100 年 11 月 1 日府都規字第 1000817619A 號函辦理公開展覽，公開展覽期間自民國 100 年 11 月 9 日起 30 日，刊登於民國 100 年 11 月 9 日新新聞報第 15 版報、10 日第 15 版報、11 日第 15 版報。
	公開展覽說明會	民國 100 年 11 月 25 日下午 2 時假本市玉井區公所 2 樓會議室
人民團體對本案之反映意見	詳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	市 級 臺南市都市計畫委員會 102 年 6 月 13 日第 26 次審查通過 臺南市都市計畫委員會 105 年 3 月 24 日第 50 次審查通過 臺南市都市計畫委員會 106 年 5 月 23 日第 60 次審查通過	

# 目 錄

第一章	緒論 .....	1
第二章	現行計畫概要 .....	3
第三章	現行土地使用分區管制要點 .....	10
第四章	變更計畫內容 .....	13
第五章	檢討後土地使用分區管制要點 .....	19
第六章	其他 .....	22

## 圖 目 錄

圖 1 計畫區區位示意圖 .....	2
圖 2 現行都市計畫示意圖 .....	9

## 表 目 錄

表 1 玉井都市計畫歷次通盤檢討及個案變更一覽表 .....	3
表 2 玉井都市計畫現行計畫土地使用面積表 .....	7
表 3 現行玉井都市計畫公共設施用地明細表 .....	8



# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

「變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」案，有關土地使用分區管制內容，前經本府 100 年 11 月 1 日府都規字第 1000817619A 號公告公開展覽 30 天及辦理公開說明會，並經本市都市計畫委員會於 102 年 6 月 13 日第 26 次會議審議通過；後提內政部都市計畫委員會審議，內政部都市計畫委員會專案小組建議意見：「十二、主要計畫、細部計畫分離部分：(一)為避免民眾對上開變更內容產生誤解，建議於計畫書變更內容明細表備註欄載明變更後仍屬細部計畫之公共設施用地，亦請於變更計畫圖加註細部計畫公共設施用地名稱，並請於主要計畫圖封面載明都市計畫執行應以細部計畫內容為準等說明，以資明確。(二)土地使用分區管制要點部分，建議將其中屬原則性規範，納入主要計畫書，以資完備。」，依此，土地使用分區管制要點應拆分自主要計畫，並於細部計畫中訂定詳盡規定，而主要計畫書中僅列出其原則性規範。

爰此，配合前開建議意見，辦理「變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)案(土地使用分區管制要點)細部計畫案」，以完備都市計畫程序並確立土地使用分區管制之執行依據。

本案係以 105 年 1 月 12 日內政部都市計畫委員會第 867 次會議審查通過之「變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」案為指導原則，並依該次會議決議修正本土地使用管制分區要點。

## 第二節 法令依據

依據都市計畫法 26 條規定。



### 第三節 計畫範圍

計畫範圍東至玉井國中背後丘陵，南至玉田里之新庄溪，西與曾文溪、竹圍溪為界，北至中正里之竹圍溪為界，行政轄區包括玉井里、玉田里的全部及中正里、竹圍里大部分；計畫面積為366.73 公頃。



圖 1 計畫區區位示意圖

## 第二章 現行計畫概要

### 第一節 都市計畫歷程

玉井都市計畫於民國 61 年 4 月 20 日發布實施迄今，分別於民國 66 年 4 月、民國 73 年 8 月以及民國 92 年 4 月發布實施第一次、第二次及第三次通盤檢討；期間於民國 80 年 2 月發布實施第一期公共設施保留地專案通盤檢討，以及民國 91 年 4 月發布實施附帶條件整體開發區之細部計畫案；而第三次通盤檢討迄今，曾配合中華電信股份有限公司用地辦理過一次專案通檢。

表 1 玉井都市計畫歷次通盤檢討及個案變更一覽表

實施案名	發文日期與文號	實施日期
臺南玉井都市計畫案	民國 61 年 04 月 20 日 府建都字第 33693 號	—
玉井區都市計畫通盤檢討案	民國 66 年 04 月 22 日 府建都字第 38490 號	—
變更玉井都市計畫(I—三及III—九號道路路線 改道)案	民國 71 年 03 月 03 日 府建都字第 19708 號	—
變更玉井都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 73 年 08 月 27 日 府建都字第 94000 號	—
變更玉井都市計畫(第一期公共設施保留地專 案通盤檢討)案	民國 80 年 02 月 20 日 府工都字第 21612 號	—
變更玉井都市計畫(部分住宅區、農業區、學校 用地、機關用地、綠地、鐵路用地為道路用地) 供快速公路使用	民國 83 年 05 月 26 日 府工都字第 81254 號	83.05.27
訂定玉井都市計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 88 年 03 月 05 日 府工都字第 34136 號	88.03.09
變更玉井都市計畫(部份農業區為電信事業用 地)案	民國 88 年 06 月 08 日 府工都字第 97102 號	88.06.10
變更玉井都市計畫(商三南側)部分住宅區細部 計畫(兒童遊樂場用地為公園用地)案	民國 91 年 04 月 29 日 府城都字第 0910061638 號	91.05.01
變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)案	民國 92 年 04 月 17 日 府城都字第 0920057065 號	92.04.22
變更玉井都市計畫(配合中華電信股份有限公 司用地專案通盤檢討)案	民國 97 年 12 月 29 日 府城都字第 970293700A 號	98.01.06
變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階 段)案	民國 107 年 3 月 5 日 府都規字第 1070243612A 號	107.03.05

資料來源：臺南市政府，2017，彙整自臺南市政府都市發展局都計書圖查詢系統。

## 第二節 主要計畫概要

以本次「變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」檢討後之計畫內容為現行主要計畫，其內容如下：

### 一、計畫範圍及面積

計畫範圍東至玉井國中背後丘陵，南至玉田里之新庄溪，西與曾文溪、竹圍溪為界，北至中正里之竹圍溪為界，包括玉井里、玉田里的全部及中正里、竹圍里的大部分等行政轄區，計畫面積為 366.73 公頃。

### 二、計畫年期與計畫人口、密度

#### (一)計畫年期

本計畫以民國 115 年為目標年。

#### (二)計畫人口、密度

計畫人口為 24,000 人，居住密度每公頃約 250 人(含商業區面積計算)。

### 三、土地使用計畫

本計畫土地使用分區之使用計畫，分述如后：

#### (一)住宅區

以現有集居地區為基礎，配合集居規模，劃設為 3 個住宅鄰里單元，住宅區面積合計 94.41 公頃。

#### (二)商業區

共劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 2 處，面積合計 9.70 公頃。

#### (三)乙種工業區

劃設乙種工業區 2 處，面積合計 13.99 公頃。

#### (四)宗教專用區

劃設宗教專用區 7 處，係供天主堂、基督教會、新天宮、玉井北極殿、後旦仔福德爺廟、太子廟及明泉寺等合法宗教寺廟使用，面積合計 1.60 公頃。

#### (五)行政區

劃設行政區 1 處，面積 0.04 公頃。

#### (六)加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.09 公頃。

(七)第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區 1 處，面積 0.36 公頃。

(八)保護區

劃設保護區面積 14.44 公頃。

(十)農業區

劃設農業區面積 146.42 公頃。

**四、公共設施計畫**

(一)機關用地

共劃設機關用地 5 處，面積合計 2.22 公頃。其中「機一」供衛生所、圖書館等使用，面積 0.56 公頃，「機二」供社區活動中心使用，面積 0.06 公頃，「機三」供作所屬相關單位使用，面積 0.13 公頃，「機四」供作地政事務所使用，面積 0.49 公頃，「機五」供作現有玉井警察分局、戶政事務所使用，面積 0.98 公頃。

(二)學校用地

1.國小用地

共劃設國小用地 3 處，其中「文(小)一」為現有玉井國小，面積合計 7.40 公頃。

2.國中用地

劃設國中用地 1 處，係為現有玉井國中，面積 3.90 公頃。

3.高中(職)用地

劃設高中(職)用地 1 處，係為現有玉井商工，面積 3.97 公頃。

(三)公園用地

劃設公園用地 1 處，面積 0.51 公頃。

(四)鄰里公園兼作兒童遊樂場使用

共劃設鄰里公園兼作兒童遊樂場使用 3 處，「公(兒)二」為噍吧年紀念公園，面積合計 2.34 公頃。

(五)運動公園用地

劃設運動公園用地 1 處，面積 4.06 公頃。

(六)市場用地

劃設市場用地 5 處，面積合計 2.96 公頃。

(七)停車場用地

劃設停車場用地 3 處，面積合計 0.60 公頃。

(八)廣場兼作停車場使用

劃設廣場兼作停車場使用 1 處，面積 0.08 公頃。

(九)人行廣場用地

劃設人行廣場用地 2 處，面積 0.59 公頃。

(十)廣場用地(含廣場用地(附帶條件))

劃設廣場用地(含廣場用地(附帶條件))2 處，面積 0.12 公頃。

(十一)郵政事業用地

劃設郵政事業用地 1 處，係供郵局使用，面積 0.07 公頃。

(十二)自來水事業用地

劃設自來水事業用地 1 處，供自來水公司使用，面積 0.08 公頃。

(十三)綠地

劃設綠地面積 0.80 公頃。

(十四)水溝用地

劃設水溝用地面積 3.20 公頃。

(十五)公墓用地

劃設公墓用地面積 3.15 公頃。

(十六)鐵路用地

劃設鐵路用地面積 0.69 公頃。

(十七)道路用地

劃設道路用地面積 48.94 公頃。

表 2 玉井都市計畫現行計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用 地面積百分比 (%)	佔計畫總面 積百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	94.41	45.86	25.74
	商業區	9.70	4.71	2.64
	乙種工業區	13.99	6.80	3.81
	宗教專用區	1.60	0.78	0.44
	行政區	0.04	0.02	0.01
	加油站專用區	0.09	0.04	0.02
	第二種電信專用區	0.36	0.17	0.10
	保護區	14.44	—	3.94
	農業區	146.42	—	39.93
公共 設施 用地	機關用地	2.22	1.08	0.61
	學校用地	15.27	7.42	4.16
	公園用地	0.51	0.25	0.14
	鄰里公園兼作兒童遊樂場使用	2.34	1.14	0.64
	運動公園用地	4.06	1.97	1.11
	市場用地	2.96	1.44	0.81
	停車場用地	0.60	0.29	0.16
	廣場用地	0.12	0.06	0.03
	廣場兼作停車場使用	0.08	0.04	0.02
	人行廣場用地	0.59	0.29	0.16
	郵政事業用地	0.07	0.03	0.02
	自來水事業用地	0.08	0.04	0.02
	綠地	0.80	0.39	0.22
	水溝用地	3.20	1.55	0.87
	公墓用地	3.15	1.53	0.86
	鐵路用地	0.69	0.34	0.19
道路用地	48.94	23.77	13.34	
都市發展用地面積 (不含保護區及農業區)		205.87	100.00	—
計畫總面積		366.73	—	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。  
資料來源：變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案

表 3 現行玉井都市計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置及說明
機關用地	機一	0.56	市一南側，供現有衛生所、圖書館等使用
	機二	0.06	自來水事業用地西側，供社區活動中心使用
	機三	0.13	第二鄰里單元內
	機四	0.49	第二鄰里單元內，供地政事務所使用
	機五	0.98	文(高)南側，供玉井警察分局、戶政事務所及消防隊使用
	小計	2.22	
學校用地	文(小)一	2.50	現有玉井國小，位於第二鄰里單元內
	文(小)二	2.20	位於第二鄰里單元內，部分用地供作體育場及圖書館使用
	文(小)三	2.70	位於第三鄰里單元內
	文(中)	3.90	現有之玉井國中，在第二鄰里單元內
	文(高)	3.97	現有之省立玉井工商，在第一鄰里單元內
	小計	15.27	
公園用地	公一	0.51	位於第一鄰里單元內，現為台糖壘球場
鄰里公園兼作兒童遊樂場使用	公(兒)一	0.12	位於第一鄰里單元內，現為台糖網球場
	公(兒)二	1.88	位於機五西側，現為噍吧年紀念公園
	公(兒)三	0.34	原商一北側住宅區附帶條件整體開發區
	小計	2.34	
運動公園用地	運動公園	4.06	玉井國中南側
市場用地	市一	0.90	位於第一鄰里單元內
	市二	0.12	位於第二鄰里單元內
	市三	0.14	位於第三鄰里單元內
	市四	0.14	加油站南側
	市五	1.66	位於第一鄰里單元內，機四南側
	小計	1.16	
停車場用地	停一	0.08	位於第二鄰里單元內
	停二	0.11	位於第三鄰里單元內
	停三	0.41	位於第一鄰里單元內
	小計	0.60	
廣場兼作停車場使用	廣(停)	0.08	位於區公所北側
人行廣場用地		0.59	位於第二、三鄰里單元內
廣場用地		0.12	位於鐵路用地東側
郵政事業用地	郵	0.07	文(高)西側，供郵局使用
自來水事業用地	自	0.08	位於文(中)西側，供作自來水公司使用
綠地		0.80	
水溝用地		3.20	
公墓用地		3.15	計畫區東南側
鐵路用地		0.69	計畫區西側
道路用地		48.94	
合計		85.73	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案

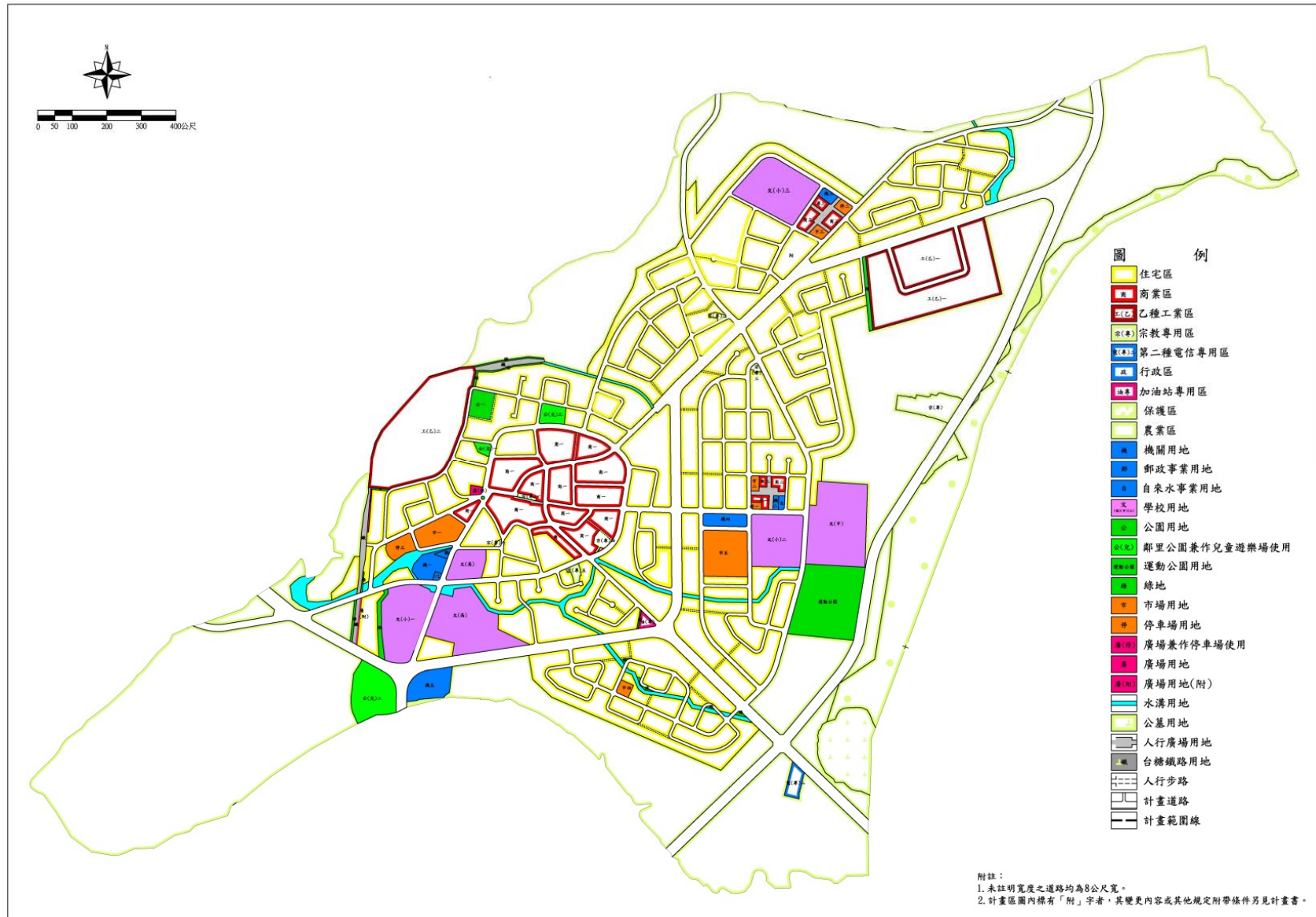


圖 2 現行都市計畫示意圖



### 第三章 現行土地使用分區管制要點

以「變更玉井都市計畫(第三次通盤檢討)案」、「變更玉井都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」及「變更玉井都市計畫(保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案」檢討後之計畫內容為現行主要計畫，其內容如下：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。
- 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二百。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。
- 四、(一)本計畫之工業區依乙種工業區管制，乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。  
(二)建築基地於申請建築時，其建築基地前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側均需退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺，退縮部分得計入法定空地。
- 四-1、農業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、停車空間設置標準

- (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、○○○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，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報臺南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
以下類推。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係

指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二)前項以外地區則依「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條規定辦理。

六、保存區、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。

七、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

八、機關用地之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。

九、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率國中以下不得大於百分之一百五十，高中(職)以上不得大於百分之二百。

十、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。

十一、郵政事業用地、自來水事業用地之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。

十二、第二種電信專用區得供作都市計畫法台灣省施行細則第三十條之一第一項第一款至第四款等使用，其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。

十三、(一)機關用地、學校用地、郵政事業用地、自來水事業用地之建築基地，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺，退縮部分得計入法定空地。

(二)第二種電信專用區之建築基地，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，圍牆應自基地境界線至少退縮三公尺，退縮部分得計入法定空地。

十四、(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下列使用者，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平方公尺以上，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.建築物留設置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。

十五、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。

十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

## 第四章 變更計畫內容

原 條 文	新 條 文	備 註										
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	配合縣市合併後頒布之「都市計畫法臺南市施行細則」，修正法源依據。										
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二百。	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二百。	依原條文。										
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	依原條文。										
四、(一)本計畫之工業區依乙種工業區管制，乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。 (二)建築基地於申請建築時，其建築基地前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側均需退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺，退縮部分得計入法定空地。	四、本計畫之工業區依乙種工業區管制，乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之兩百一十。	依本市通案性規定，修正條文。										
四-1、農業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、農業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。	條次修正。										
五、停車空間設置標準 (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、○○○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，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報臺南縣都市設計	六、停車空間設置標準 (一)市地重劃整體開發地區，其停車空間應依下表規定辦理。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">總樓地板面積</th> <th style="text-align: center;">停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">二五〇平方公尺以下(含二五〇平方公尺)</td> <td style="text-align: center;">設置一部</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺</td> <td style="text-align: center;">設置二部</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺</td> <td style="text-align: center;">設置三部</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，增設一部。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> (二)建築基地如建築線僅得指定	總樓地板面積	停車位設置標準	二五〇平方公尺以下(含二五〇平方公尺)	設置一部	超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部	超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部	超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，增設一部。		1. 條次修正。 2. 依本市通案性規定，修正條文。
總樓地板面積	停車位設置標準											
二五〇平方公尺以下(含二五〇平方公尺)	設置一部											
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部											
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部											
超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，增設一部。												

原 條 文	新 條 文	備 註												
<p>審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="209 327 555 745"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以此類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二)前項以外地區則依「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位	超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部	超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部	超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部	以此類推		<p>於四公尺寬人行步道且總樓地板面積未達五〇〇平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(三)前項以外地區則依「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p> <p>(四)本條總樓地板面積計算依「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>	
總樓地板面積	停車位設置標準													
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位													
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部													
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部													
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部													
以此類推														
<p>六、保存區、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。</p>	<p>七、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。</p>	<p>1. 條次修正。 2. 配合變更保存區為宗教專用區，修正條文。</p>												
<p>七、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。</p>	<p>八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為主，容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業相關設施使用。</p>	<p>1. 條次修正。 2. 依本市通案性規定，新增條文，以資明確。</p>												
<p>八、機關用地之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。</p>	<p>九、機關用地之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。</p>	<p>條次修正。</p>												
<p>九、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率國中以下不得大於百分之一百五十，高中(職)以上不得大於百分之二百。</p>	<p>十、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率國中以下不得大於百分之一百五十，高中(職)以上不得大於百分之二百。</p>	<p>條次修正。</p>												
<p>十、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。</p>	<p>十一、市場用地之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。</p>	<p>1. 條次修正。 2. 考量未來市場使用型態及空間規劃，現行建蔽率 50%已</p>												

原 條 文	新條文	備 註
		不敷使用；又依「都市計畫法臺南市施行細則」所訂市場用地建蔽率為80%，故為未來市場用地整體規劃需求及土管要點一致性，爰修正市場用地之建蔽率為80%，容積率則維持240%
十一、郵政事業用地、自來水事業用地之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。	十二、郵政事業用地、自來水事業用地之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。	條次修正。
-	十三、運動公園用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。本運動公園用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。	因應計畫區整體發展概念，且活化未開闢公共設施用地，提升生活品質，增列條文。
十二、第二種電信專用區得供作都市計畫法台灣省施行細則第三十條之一第一項第一款至第四款等使用，其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。	十四、第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第三十一條第一項第一款至第四款等使用，其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。	1. 條次修正。 2. 配合縣市合併後頒布之「都市計畫法臺南市施行細則」，修正法源依據。
十三、(一)機關用地、學校用地、郵政事業用地、自來水事業用地之建築基地，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺，退縮部分得計入法定空地。 (二)第二種電信專用區之	刪除	依本市通案性規定，本條文予以刪除。

原 條 文	新條文	備 註
<p>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，圍牆應自基地境界線至少退縮三公公尺，退縮部分得計入法定空地。</p>		
<p>十四、(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。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>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平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設置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。</p>	<p>刪除</p>	<p>有關設置公共開放空間獎勵規定已於「建築技術規則」訂有相關規定，本條文予以刪除。</p>

原 條 文	新 條 文	備 註																					
--	<p>十五、建築退縮建築規定</p> <p>(一)市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="619 365 1106 958"> <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>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施及公用事業用地</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有圍牆者，圍牆自道路境界線至少退縮三公尺。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由市政府都會審議決定。</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="619 1037 1106 1888"> <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>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。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，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。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種電信專用區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有圍牆者，圍牆自道路境界線至少退縮三公尺。</td> <td></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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	公共設施及公用事業用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有圍牆者，圍牆自道路境界線至少退縮三公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由市政府都會審議決定。	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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，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。		第二種電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有圍牆者，圍牆自道路境界線至少退縮三公尺。		<p>1. 條次修正。</p> <p>2. 配合本市通案性規定，增列退縮建築規定。</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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																					
公共設施及公用事業用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有圍牆者，圍牆自道路境界線至少退縮三公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由市政府都會審議決定。																					
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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																					
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，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。																						
第二種電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有圍牆者，圍牆自道路境界線至少退縮三公尺。																						
十五、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	十六、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。	條次調整。																					



原 條 文	新條文	備 註
境。		
十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	條次調整。

## 第五章 檢討後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 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二百。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。
- 四、本計畫之工業區依乙種工業區管制，乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之兩百一十。
- 五、農業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。
- 六、停車空間設置標準

(一)市地重劃整體開發地區，其停車空間應依下表規定辦理。

總樓地板面積	停車位設置標準
二五〇平方公尺以下(含二五〇平方公尺)	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，增設一部。	

(二)建築基地如建築線僅得指定於四公尺寬人行步道且總樓地板面積未達五〇〇平方公尺者，得免設停車位。

(三)前項以外地區則依「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條規定辦理。

(四)本條總樓地板面積計算依「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條規定辦理。

- 七、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為主，容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業相關設施使用。
- 九、機關用地之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。

十、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率國中以下不得大於百分之一百五十，高中(職)以上不得大於百分之二百。

十一、市場用地之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

十二、郵政事業用地、自來水事業用地之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。

十三、運動公園用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。本運動公園用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。

十四、第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第三十一條第一項第一款至第四款等使用，其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。

十五、建築退縮建築規定

(一)市地重劃整體開發地區，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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由臺南市政府都市設計審議委員會審議決定。

(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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，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。	

第二種電信專用區	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三公尺。	
----------	--	--

十六、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。

十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

## 第六章 其他

有關土地使用分區管制要點第 6 點及第 14 點，依本市都市計畫委員會 106 年 5 月 23 日第 60 次會決議(略以)：「...配合變更案第 2 案新增市地重劃示意圖，以資明確」，惟依 107 年 3 月 8 日發布實施「變更玉井都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」案，第七章拾壹.其他所載，本次通盤檢討案，經內政部都市計畫委員會第 867、891 次會議審議通過，其中報部編號第 2 案應俟市地重劃計畫書送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，後續視附帶條件執行情形分階段辦理，因該變更案主要計畫尚未發布實施，故有關上開決議新增市地重劃示意圖則不予以納入。