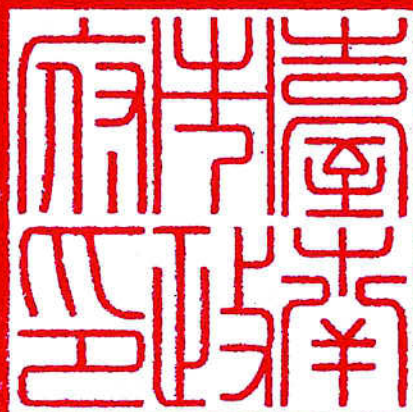


檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國107年12月27日
發文字號：府都規字第1071369988A號
附件：計畫書各1份。



主旨：「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」案自107年12月28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條及第28條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國107年12月28日零時起生效。
- 二、公告地點：本府公告欄、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）及本市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

市長黃偉哲

變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫
（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風
災後重建及都市計畫圖重製專案檢討）
（土地使用分區管制要點）細部計畫書



擬定機關：臺南市政府

中華民國一〇七年十二月

變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討）
（土地使用分區管制要點）細部計畫書

擬定機關：臺南市政府
中華民國一〇七年十二月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

| 項 目 | 說 明 | |
|-------------------|--|---|
| 都市計畫名稱 | 變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)(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 | |
| 本案公開展覽起訖日期 | 公告徵求意見 | 臺南縣政府： 自民國 99 年 11 月 9 日起 30 天。 刊登於民國 99 年 11 月 9 日中華日報第 D6 版。 |
| | 公開展覽 | 臺南市政府： 自民國 102 年 1 月 25 日起 30 天。 刊登於民國 102 年 1 月 29 日至 31 日新新聞報第 3 版。 |
| | 公開展覽說明會 | 民國 102 年 2 月 7 日下午 2 時整，假臺南市仁德區公所 3 樓禮堂。 |
| 人民團體對本案之反映意見 | 無 | |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 市 級 | 1. 102 年 12 月 13 日第 29 次會審議通過。 2. 107 年 05 月 15 日第 70 次會審議通過。 |

目 錄

| | |
|--|-------|
| 第一章 緒 論 | 1 |
| 第一節 計畫緣起 | 1 |
| 第二節 法令依據 | 1 |
| 第三節 計畫範圍 | 2 |
| 第二章 現行計畫概要 | 3 |
| 第一節 現行主要計畫內容概要 | 3 |
| 第二節 現行土地使用分區管制要點 | 7 |
| 第三章 變更計畫內容 | 11 |
| 第四章 檢討後土地使用分區管制要點 | 17 |
| 附件一：臺南市都市計畫委員會：102年12月13日第29次會議紀錄..... | 附 1-1 |
| 附件二：臺南市都市計畫委員會：105年5月15日第70次會議紀錄..... | 附 2-1 |

表 目 錄

| | |
|--|----|
| 表一 「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)」案土地使用面積分配表 | 5 |
| 表二 高速公路臺南交流道附近特定區現行土地使用分區管制要點綜理表 | 7 |
| 表三 土地使用分區管制要點修正前後對照表 | 12 |

圖 目 錄

| | |
|--|---|
| 圖一 計畫區區位示意圖 | 2 |
| 圖二 「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)」案土地使用計畫示意圖 | 6 |

第一章 緒 論

第一節 計畫緣起

土地使用分區管制之目的主要在於合理規範土地利用強度，維護都市景觀及生活環境品質。依都市計畫法第 16 條規定特定區計畫之主要計畫得視實際需要簡化並得與細部計畫合併擬定，故高速公路臺南交流道附近特定區原係將細部計畫土地使用分區管制要點內容併入主要計畫執行。

高速公路臺南交流道附近特定區計畫於民國 66 年 6 月公告發布，當時之計畫內容僅劃設各類土地使用分區及公共設施用地等，未制訂土地使用分區管制相關計畫內容，迨至民國 85 年 6 月公告發布實施「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（土地使用管制要點通盤檢討）案」始訂定，相關內容並於 92 年 8 月辦理第二次通盤檢討。

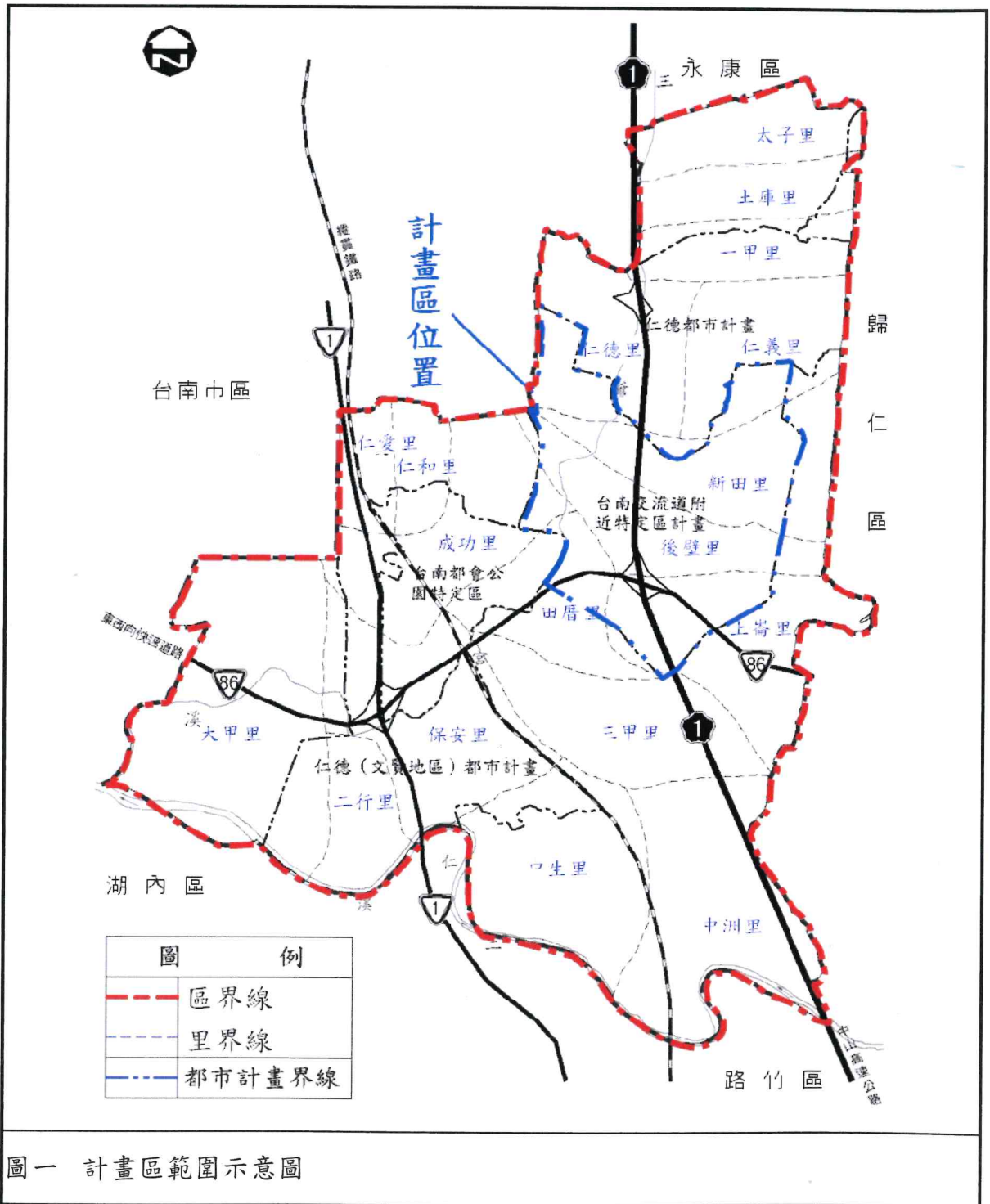
本府辦理「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討）」案時，經內政部都市計畫委員會 104 年 12 月 8 日第 865 次會及 106 年 11 月 7 日第 911 次會審議通過，其有關主要計畫、細部計畫分離之決議內容為「土地使用分區管制要點部分，建議將其中屬原則性規範，納入主要計畫，以資完備」。因此，乃依都市計畫法第 17 條及第 22 條之規定，自主要計畫剔除土地使用分區管制要點，並配合另行訂定細部計畫土地使用分區管制要點，除可落實計畫分層管理，更能提升計畫執行效率。

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

本計畫範圍東至上崙聚落，南迄 152 號市道與臺糖鐵路，西至臺南市東區、文賢地區及臺南都會公園特定區都市計畫界，北至仁德都市計畫界，計畫面積為 760.15 公頃，詳如圖一。



圖一 計畫區範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 現行主要計畫內容概要

依「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討）」案之計畫內容概述如下：

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 23,000 人，居住密度每公頃約 225 人。

三、土地使用計畫

主要計畫劃設住宅區、商業區、甲種工業區、特種工業區、零星工業區、河川區、河川區兼供道路使用、文教區（供中華醫事科技大學使用）及農業區等土地使用分區，面積共計 648.58 公頃，佔計畫總面積 85.32%。

四、公共設施計畫

主要計畫劃設機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、零售市場用地、停車場用地、下水道用地、電路鐵塔用地、高速公路用地、高速公路兼供東西向快速公路使用、高速公路用地兼供東西向快速公路使用兼供河道使用、道路用地、道路用地（供東西向快速公路使用）、道路用地兼供東西向快速公路使用、道路用地（供東西向快速道路使用）兼供河道使用、道路用地兼供河道使用、河道用地、道路用地（人行步道）等公共設施用地，面積共計 111.57 公頃，佔計畫總面積 14.68%。

五、對土地使用分區管制之指導原則

依據「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討）」案之指導原則如下：

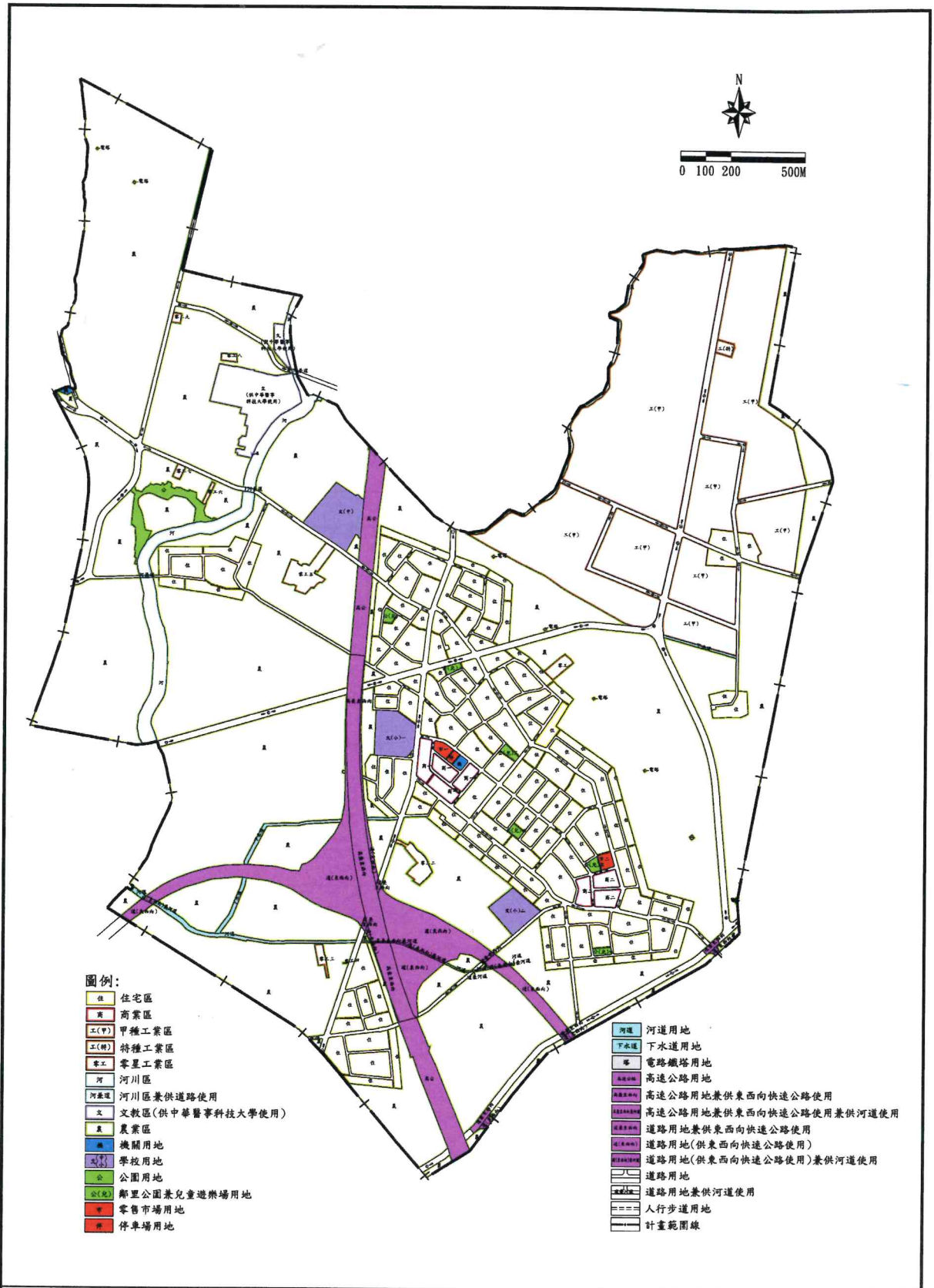
- (一) 建蔽率及容積率的訂定需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法臺南市施行細則予以制定之。
- (二) 計畫區原則上應實施建築退縮管制，管制上除以現行計畫為基礎外，另需針對整體開發地區訂定退縮管制內容，以形塑良善之居住環境。
- (三) 公共設施用地盡量朝向多目標使用，以提升公共服務效能。
- (四) 各種分區或用地之容許使用項目需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法臺南市施行細則予以制定之。
- (五) 建築基地應強化保水設計，以落實生態都市發展。

表一 「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)」案土地使用面積分配表

| 項目 | | 現行計畫面積 (公頃) | 估計畫總面積 百分比(%) | 佔都市發展用地 面積百分比(%) |
|----------------|-----------------------------|----------------|------------------|---------------------|
| 土地 使用 分區 | 住宅區 | 99.72 | 13.12 | 29.53 |
| | 商業區 | 4.69 | 0.62 | 1.39 |
| | 甲種工業區 | 109.64 | 14.42 | 32.47 |
| | 特種工業區 | 0.36 | 0.05 | 0.11 |
| | 零星工業區 | 4.29 | 0.56 | 1.27 |
| | 河川區 | 10.00 | 1.31 | -- |
| | 河川區兼供道路使用 | 0.13 | 0.02 | -- |
| | 文教區(供中華醫事科技大學使用) | 7.40 | 0.97 | 2.19 |
| | 農業區 | 412.35 | 54.25 | -- |
| | 小計 | 648.58 | 85.32 | 66.96 |
| 公共 設施 用地 | 機關用地 | 0.31 | 0.04 | 0.09 |
| | 學校用地(文小用地) | 4.62 | 0.61 | 1.37 |
| | 學校用地(文中用地) | 3.83 | 0.50 | 1.14 |
| | 公園用地 | 2.24 | 0.29 | 0.66 |
| | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 1.23 | 0.16 | 0.36 |
| | 零售市場用地 | 0.67 | 0.09 | 0.20 |
| | 停車場用地 | 0.13 | 0.02 | 0.04 |
| | 下水道用地 | 1.36 | 0.18 | 0.40 |
| | 電路鐵塔用地 | 0.37 | 0.05 | 0.11 |
| | 高速公路用地 | 9.33 | 1.23 | 2.76 |
| | 高速公路兼供東西向快速公路使用 | 8.98 | 1.18 | 2.66 |
| | 高速公路用地兼供東西向快速公路 使用兼供河道使用 | 0.05 | 0.01 | 0.01 |
| | 道路用地 | 52.94 | 6.96 | 15.68 |
| | 道路用地(供東西向快速公路使用) | 21.58 | 2.84 | 6.39 |
| | 道路用地兼供東西向快速公路使用 | 0.70 | 0.09 | 0.21 |
| | 道路用地(供東西向快速道路使用) 兼供河道使用 | 0.29 | 0.04 | 0.09 |
| | 道路用地兼供河道使用 | 0.01 | 0.00 | 0.00 |
| | 河道用地 | 1.35 | 0.18 | 0.40 |
| 道路用地(人行步道) | 1.58 | 0.21 | 0.47 | |
| 小計 | 111.57 | 14.68 | 33.04 | |
| 都市發展用地 | | 337.67 | -- | 100.00 |
| 總面積 | | 760.15 | 100.00 | -- |

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地不含農業區、河川區及河川區兼供道路使用等面積。



圖二 「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)」案土地使用計畫示意圖

第二節 現行土地使用分區管制要點

高速公路臺南交流道附近特定區辦理第二次通盤檢討時，土地使用分區管制要點配合相關法令更迭、土地使用分區或公共設施用地增設或變更及原管制要點條文不盡一致處，就相關條文作必要之刪減、增訂或修正，計畫發布實施後全部條文共計 15 點。第二次通盤檢討發布後，為明示農業區土地使用管制之法令依據，以及本府依法審查相關案件之裁量，爰增訂第六-1 點規定並於 104 年 9 月 29 日發布實施「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）」案。

表二 高速公路臺南交流道附近特定區現行土地使用分區管制要點綜理表

| 條 文 內 容 | 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規定訂定之。 | -- |
| 二、住宅區建蔽率不得大於百分之六〇，住宅區容積率不得大於百分之二〇〇。 | -- |
| 三、商業區建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。 | -- |
| 四、甲種工業區建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇，與鄰近分區住宅區部分應自基地境界線退縮十公尺，退縮部分得計入法定空地計算。 | -- |
| 五、特種工業區專供液化石油氣儲存分裝場使用，建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之一四〇。液化石油氣分裝設備及相關建築，應自基地境界線退縮至少八公尺，退縮部分得計入法定空地計算，法定空地應留設二分之一以上植栽花草樹木，以為安全隔離及提升環境品質。 | -- |
| 六、零星工業區建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二一〇。 | -- |
| 六-1、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。 | 本點係 104 年 9 月 29 日發布實施「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）」案所增訂。 |
| 七、私立中華醫專用地建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二〇〇。 | -- |

表二 高速公路臺南交流道附近特定區現行土地使用分區管制要點綜理表

| 條 文 內 容 | 備 註 | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|----|-----|------------------|--|-----|-------------|--|--|-------------|--|--|--|
| 八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。 | -- | | | | | | | | | | | | | |
| 九、國中、小用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。 | -- | | | | | | | | | | | | | |
| 十、零售市場之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。 | -- | | | | | | | | | | | | | |
| <p>十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。</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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>十二、退縮建築標準如下：</p> <p>(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> | -- | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="208 1266 400 1308">分區及用地別</th> <th data-bbox="400 1266 672 1308">退縮規定</th> <th data-bbox="672 1266 1020 1308">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="208 1308 400 1415">住宅區</td> <td data-bbox="400 1308 672 1415" rowspan="2">自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td data-bbox="672 1308 1020 1415" rowspan="2">1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 1415 400 1478">商業區</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 1478 400 1649">甲種工業區、零星工業區</td> <td data-bbox="400 1478 672 1649">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。</td> <td data-bbox="672 1478 1020 1649">1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由縣政府都市設計審議委員會審議決定。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 1649 400 1819">公共設施及公用事業用地</td> <td data-bbox="400 1649 672 1819">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。</td> <td data-bbox="672 1649 1020 1819">1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由縣政府都市設計審議委員會審議決定。</td> </tr> </tbody> </table> | 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 | 住宅區 | 自道路境界線至少退縮五公尺建築。 | 1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 | 商業區 | 甲種工業區、零星工業區 | 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。 | 1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由縣政府都市設計審議委員會審議決定。 | 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. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由縣政府都市設計審議委員會審議決定。 | |
| 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 自道路境界線至少退縮五公尺建築。 | 1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | | | | | | | | | | | | | | |
| 甲種工業區、零星工業區 | 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。 | 1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由縣政府都市設計審議委員會審議決定。 | | | | | | | | | | | | |
| 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. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由縣政府都市設計審議委員會審議決定。 | | | | | | | | | | | | |

表二 高速公路臺南交流道附近特定區現行土地使用分區管制要點綜理表

| 條 文 內 容 | 備 註 | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|---------------------|-------|---|--|---------------|---|--|------|------|----|-----------|
| <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，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="157 519 964 1023"> <thead> <tr> <th data-bbox="157 519 364 559">分區及用地別</th> <th data-bbox="364 519 716 559">退縮規定</th> <th data-bbox="716 519 964 559">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="157 559 364 789">住宅區</td> <td data-bbox="364 559 716 789">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」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。</td> <td data-bbox="716 559 964 789">1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="157 789 364 1023">商業區</td> <td data-bbox="364 789 716 1023">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」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。</td> <td data-bbox="716 789 964 1023">1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table> | 分區及用地別 | 退縮規定 | 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」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。 | 1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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、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」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。 | 1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 | | | | |
| 分區及用地別 | 退縮規定 | 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」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。 | 1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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、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」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。 | 1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 | | | | | | | | | | | |
| <p>十三、停車空間設置標準如下：</p> <p>(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其住宅區、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縣政府都市設計審議委員會審議同意者，從其規定：</p> <table border="1" data-bbox="163 1332 970 1549"> <thead> <tr> <th data-bbox="163 1332 727 1372">總樓地板面積</th> <th data-bbox="727 1332 970 1372">停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="163 1372 727 1412">一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)</td> <td data-bbox="727 1372 970 1412">免設停車位</td> </tr> <tr> <td data-bbox="163 1412 727 1453">超過一五〇至二五〇平方公尺</td> <td data-bbox="727 1412 970 1453">設置一部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="163 1453 727 1493">超過二五〇至四〇〇平方公尺</td> <td data-bbox="727 1453 970 1493">設置二部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="163 1493 727 1534">超過四〇〇至五五〇平方公尺</td> <td data-bbox="727 1493 970 1534">設置三部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="163 1534 727 1553">以下類推</td> <td data-bbox="727 1534 970 1553">--</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 | 超過一五〇至二五〇平方公尺 | 設置一部 | 超過二五〇至四〇〇平方公尺 | 設置二部 | 超過四〇〇至五五〇平方公尺 | 設置三部 | 以下類推 | -- | <p>--</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 | | | | | | | | | | | | |
| 超過一五〇至二五〇平方公尺 | 設置一部 | | | | | | | | | | | | |
| 超過二五〇至四〇〇平方公尺 | 設置二部 | | | | | | | | | | | | |
| 超過四〇〇至五五〇平方公尺 | 設置三部 | | | | | | | | | | | | |
| 以下類推 | -- | | | | | | | | | | | | |
| <p>十四、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。</p> | <p>--</p> | | | | | | | | | | | | |
| <p>十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> | <p>--</p> | | | | | | | | | | | | |

第三章 變更計畫內容

本次土地使用分區管制要點修正重點如下：

- 一、因應原臺南縣市合併改制為直轄市，配合相關法令予以修正。(修正後條文第一點、第四點)
- 二、各使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率改以表列方式呈現，以資明確，並配合主要計畫變更案將私立中華醫專用地調整為文教區。(修正後條文第二點)
- 三、原公益性設施獎勵措施未符合都市發展實際需求，而公共開放空間獎勵已明訂於「建築技術規則建築設計施工編」，故予以刪除。
- 四、整併各使用分區及公共設施用地之退縮建築標準，並為塑造都市藍帶開放空間，增訂甲種工業區鄰接河川區(仁德排水)之退縮建築規定。另修正整體開發地區之退縮建築適用範圍，以及為利退縮地之空間連續性，修訂角地面臨計畫道路部分均應退縮建築。(修正後條文第四點)
- 五、停車空間設置標準配合本市通案性規定予以修訂。(修正後條文第五點)
- 六、建築基地法定空地綠化參酌建築技術規則相關子法修正內容。(修正後條文第六點)
- 七、都市設計管制事項授權由本府另訂，以簡化審議程序及提升行政效率。(修正後條文第七點)

表三 土地使用分區管制要點修正前後對照表

| 原 條 文 | 修正後條文 | 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。 | 配合都市計畫法臺南市施行細則予以修訂。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、住宅區建蔽率不得大於百分之六〇，住宅區容積率不得大於百分之二〇〇。 | 二、本計畫區內各項土地使用分區及用地之建蔽率、容積率不得大於下表之規定。 | 1. 改以表列呈現並酌作文字修正。 2. 甲種工業區及特定工業區之退縮建築規定併入修正條文第四點。 3. 配合主要計畫變更案將私立中華醫專用地調整為文教區。 4. 市場用地配合都市計畫法臺南市施行細則有關零售市場之建蔽率為 80%，予以修訂。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三、商業區建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>200</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>320</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>甲種工業區</td> <td>70</td> <td>210</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>特種工業區</td> <td>70</td> <td>140</td> <td>專供液化石油氣儲存分裝場使用。</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> <td>70</td> <td>210</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>40</td> <td>200</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50</td> <td>140</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>國中、小用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>零售市場</td> <td>80</td> <td>240</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table> | | 分區及用地 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 備註 | 住宅區 | 60 | 200 | -- | 商業區 | 80 | 320 | -- | 甲種工業區 | 70 | 210 | -- | 特種工業區 | 70 | 140 | 專供液化石油氣儲存分裝場使用。 | 零星工業區 | 70 | 210 | -- | 文教區 | 40 | 200 | -- | 宗教專用區 | 50 | 140 | -- | 機關用地 | 50 | 250 | -- | 國中、小用地 | 50 | 150 | -- | 零售市場 | 80 | 240 | -- |
| 分區及用地 | 建蔽率 (%) | | 容積率 (%) | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 60 | | 200 | -- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | 80 | | 320 | -- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 甲種工業區 | 70 | | 210 | -- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 特種工業區 | 70 | | 140 | 專供液化石油氣儲存分裝場使用。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零星工業區 | 70 | | 210 | -- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 文教區 | 40 | | 200 | -- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 宗教專用區 | 50 | | 140 | -- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機關用地 | 50 | | 250 | -- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 國中、小用地 | 50 | 150 | -- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零售市場 | 80 | 240 | -- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、甲種工業區建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇，與鄰近分區住宅區部分應自基地境界線退縮十公尺，退縮部分得計入法定空地計算。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 五、特種工業區專供液化石油氣儲存分裝場使用，建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之一四〇。液化石油氣分裝設備及相關建築，應自基地境界線退縮至少八公尺，退縮部分得計入法定空地計算，法定空地應留設二分之一以上植栽花草樹木，以為安全隔離及提升環境品質。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 六、零星工業區建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二一〇。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 七、私立中華醫專用地建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二〇〇。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 九、國中、小用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 十、零售市場之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

表三 土地使用分區管制要點修正前後對照表

| 原 條 文 | 修正後條文 | 備 註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|----|-----|------------------|--------------------------|-----|--|----------------------|---------|------------------|-----------------|---|--------|------|----|-----|--------------------|--|--|
| <p>六-1、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。</p> | <p>三、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。</p> | <p>點次調整。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。</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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。</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>鑑於公益性設施獎勵措施座落於社區內，易產生管理不易及使用普遍性不佳等情形；另公共開放空間獎勵部分，「建築技術規則建築設計施工編」已有規定，爰予以刪除。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>十二、退縮建築標準如下：</p> <p>(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="145 1710 586 1998"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</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. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td>2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>甲種工業區、零</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築部分應植栽綠化，</td> </tr> </tbody> </table> | 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 | 住宅區 | 自道路境界線至少退縮五公尺建築。 | 1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 | 商業區 | | 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 | 甲種工業區、零 | 自道路境界線至少退縮五公尺建築。 | 1. 退縮建築部分應植栽綠化， | <p>四、退縮建築標準如下：</p> <p>(一) 市地重劃整體開發區，其退縮建築應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="601 1540 1034 1796"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</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五公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築部分不得設置圍牆，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> </tbody> </table> | 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 | 住宅區 | 自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。 | 1. 退縮建築部分不得設置圍牆，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。 | <p>1. 點次調整。</p> <p>2. 計畫區內「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」，其變更附帶條件規定以捐贈土地或代金抵繳等方式為主，因基地地籍未經重整，導致依規定執行退縮建築有其困難，故予以修訂適用地區，並配合本</p> |
| 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 自道路境界線至少退縮五公尺建築。 | 1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | | 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 甲種工業區、零 | 自道路境界線至少退縮五公尺建築。 | 1. 退縮建築部分應植栽綠化， | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。 | 1. 退縮建築部分不得設置圍牆，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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

表三 土地使用分區管制要點修正前後對照表

| 原 條 文 | | 修正後條文 | | 備 註 | | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---------|-------------------------|------|-------------------|------|--|--|
| 星工業區 | 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。 | 但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由縣市政府都市設計審議委員會審議決定。 | 自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。 | 1. 退縮建築部分應得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由臺南市都市設計審議委員會審議決定。 | | | | | | | |
| 公設公用及事業用地 | 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. 退縮建築部分應得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由縣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。 | 3. 原第四點及第五點條文涉及退縮建築部分併入本點規定。 4. 「退縮建築部分應植栽綠化」與修正後條文第六點重複故予以刪除。 5. 為利退縮地之空間連續性，故規定角地面臨計畫道路部分均應退縮建築。 6. 為塑造都市藍帶開放空間，故增設甲種工業區鄰接河川區（仁德排水）之退縮建築規定。 7. 因應臺南縣市合併改制，並於民國102年2月11修正公布「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」，爰配合修正名稱為臺南市都市設計委員會。 | | | | | | | |
| 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，其退縮建築應依下列規定辦理： | | | | | | | | | | | |
| 分區及用地別 | 退縮規定 | 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」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。 | 1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面面臨道路建築。 | 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」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。 | | | | | | | |
| 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」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。 | 1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面面臨道路建築。 | 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，或依「建築技術規則」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。 | | | | | | | |
| | | | 甲種工業區 | 自建建築基地鄰接部分至少退縮10公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮2公尺。 自建建築基地鄰接部分至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮2公尺。 | | | | | | | |
| | | | 特種工業區 | 應自建築基地境界線退縮至少8公尺。 | | | | | | | |
| 十三、停車空間設置標準如下： (一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦 | | 五、停車空間設置標準如下： (一) 市地重劃整體開發區之停車空間應依下表規定辦理。 | | 1. 點次調整。 2. 配合本市通案性規定予以修訂。 | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <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>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</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) | 設置一部 | 超過 250 至 400 平方公尺 | 設置二部 | | |
| 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) | 設置一部 | | | | | | | | | | |
| 超過 250 至 400 平方公尺 | 設置二部 | | | | | | | | | | |

表三 土地使用分區管制要點修正前後對照表

| 原 條 文 | 修 正 後 條 文 | 備 註 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------|---------------|------|---------------|------|---------------|------|------|----|---|-------------------|------|------|----|--|
| <p>理。但基地情形特殊經提報縣政府都市設計審議委員會審議同意者，從其規定：</p> <table border="1" data-bbox="139 463 574 808"> <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>超過一五〇至二五〇平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過二五〇至四〇〇平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過四〇〇至五五〇平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</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 | 超過一五〇至二五〇平方公尺 | 設置一部 | 超過二五〇至四〇〇平方公尺 | 設置二部 | 超過四〇〇至五五〇平方公尺 | 設置三部 | 以下類推 | -- | <table border="1" data-bbox="597 340 1020 414"> <tr> <td>超過 400 至 550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>--</td> </tr> </table> <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> | 超過 400 至 550 平方公尺 | 設置三部 | 以下類推 | -- | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過一五〇至二五〇平方公尺 | 設置一部 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過二五〇至四〇〇平方公尺 | 設置二部 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過四〇〇至五五〇平方公尺 | 設置三部 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 以下類推 | -- | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過 400 至 550 平方公尺 | 設置三部 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 以下類推 | -- | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>十四、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。</p> | <p>六、建築基地法定空地內綠覆率不得低於 50%。</p> | <p>考量實際執行情形，參酌本市綠覆率相關規定修訂。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>(未訂定)</p> | <p>七、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。</p> | <p>為簡化審議程序及提升效率，授權都市設計準則另訂。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> | <p>八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> | <p>點次調整。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |

第四章 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、本計畫區內各項土地使用分區及用地之建蔽率、容積率不得大於下表之規定。

| 分區及用地 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 備註 |
|--------|---------|---------|-----------------|
| 住宅區 | 60 | 200 | -- |
| 商業區 | 80 | 320 | -- |
| 甲種工業區 | 70 | 210 | -- |
| 特種工業區 | 70 | 140 | 專供液化石油氣儲存分裝場使用。 |
| 零星工業區 | 70 | 210 | -- |
| 文教區 | 40 | 200 | -- |
| 宗教專用區 | 50 | 140 | -- |
| 機關用地 | 50 | 250 | -- |
| 國中、小用地 | 50 | 150 | -- |
| 零售市場 | 80 | 240 | -- |

- 三、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。

- 四、退縮建築標準如下：

(一) 市地重劃整體開發區，其退縮建築應依下表規定辦理。

| 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 |
|-------------|--|--|
| 住宅區 | 自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 | 1. 退縮建築部分不得設置圍牆，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。 |
| 公共設施及公用事業用地 | 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，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。 | 1. 退縮建築部分得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由臺南市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」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。 | | 1. 退縮建築部分不得設置圍牆，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 | 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，或依「建築技術規則」有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。 | | |
| 甲種工業區 | 鄰接住宅區部分 | 自建築基地鄰接部分至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮 2 公尺。 | 退縮建築部分得計入法定空地。 |
| | 鄰接河川區部分 | 自建築基地鄰接部分至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮 2 公尺。 | |
| 特種工業區 | 應自建築基地境界線退縮至少 8 公尺。 | | 退縮建築部分得計入法定空地。 |

五、停車空間設置標準如下：

(一) 市地重劃整體開發區之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 |
|-------------------------|---------|
| 250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺) | 設置一部 |
| 超過 250 至 400 平方公尺 | 設置二部 |
| 超過 400 至 550 平方公尺 | 設置三部 |
| 以下類推 | -- |

(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。

六、建築基地法定空地內綠覆率不得低於 50%。

七、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。

八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

附件一 臺南市都市計畫委員會102年12月13日第
29次會議紀錄（審議案件第三案節錄）

附件一 臺南市都市計畫委員會 102 年 12 月 13 日第 29 次會議紀錄
(審議案件第三案節錄)

(1/6)

附表二 土地使用分區管制要點變更前後對照表

| 現行條文 | 修正條文 | 變更理由 | 專案小組出席委員初步建議意見 |
|---|---|-------------|--|
| 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。 | 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。 | 同原條文。 | 1. 建議照公展草案內容通過。 2. 依建議意見第(五)點改以表格方式呈現。 |
| 二、住宅區建蔽率不得大於 60%，住宅區容積率不得大於 200%。 | 二、住宅區建蔽率不得大於 60%，住宅區容積率不得大於 200%。 | 同原條文。 | 1. 建議照公展草案內容通過。 2. 依建議意見第(五)點改以表格方式呈現。 |
| 三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。 | 三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。 | 同原條文。 | 1. 建議照公展草案內容通過。 2. 依建議意見第(五)點改以表格方式呈現。 |
| 四、甲種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，與鄰近分區住宅區部分應自基地境界線退縮 10 公尺，退縮部分得計入法定空地計算。 | 四、甲種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，與鄰近分區住宅區部分應自基地境界線退縮 10 公尺，退縮部分得計入法定空地計算。 | 同原條文。 | 1. 建議照公展草案內容通過。 2. 依建議意見第(五)點改以表格方式呈現。 |
| 五、特種工業區專供液化石油氣儲存分裝場使用，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 140%。液化石油氣分裝設備及相關建築，應自基地境界線退縮至少 8 公尺，退縮部分得計入法定空地計算，法定空地應留設二分之一以上植栽花草樹木，以為安全隔離及提升環境品質。 | 五、特種工業區專供液化石油氣儲存分裝場使用，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 140%。液化石油氣分裝設備及相關建築，應自基地境界線退縮至少 8 公尺，退縮部分得計入法定空地計算，法定空地應留設二分之一以上植栽花草樹木，以為安全隔離及提升環境品質。 | 同原條文。 | 1. 除考量「法定空地應留設二分之一以上植栽花草樹木」與修正後條文第十三條重複，予以刪除外，其餘建議照公展草案內容通過。 2. 依建議意見第(五)點改以表格方式呈現。 |
| 六、零星工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。 | 六、零星工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。 | 同原條文。 | 1. 建議照公展草案內容通過。 2. 依建議意見第(五)點改以表格方式呈現。 |
| 七、私立中華醫專用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。 | 七、文教區(供中華醫專科技大學使用)建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。 | 配合變更分調變案區整。 | 1. 建議照公展草案內容通過。 2. 依建議意見第(五)點改以表格方式呈現。 |
| 八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 | 八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 | 同原條文。 | 1. 建議照公展草案內容通過。 2. 依建議意見第(五)點改以表格方式呈現。 |
| 九、國中、小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 | 九、國中、小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 | 同原條文。 | 1. 建議照公展草案內容通過。 2. 依建議意見第(五)點改以表格方式呈現。 |
| 十、零售市場之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 | 十、零售市場之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 | 同原條文。 | 1. 考量都市計畫法臺灣省施行細則有關零售市場用地的建蔽率為 80%，並參考本市其他案例，配合修正建蔽率為「不得大於 80%」。 2. 依建議意見第(五)點改以表格方式呈現。 |

附表二 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續 1)

| 現行條文 | 修正條文 | 變更理由 | 專案小組出席委員 初步建議意見 |
|---|---|---|---|
| <p>十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積提供下列使用者，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 30% 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 100 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> | (刪除) | <p>1. 有關開放空間獎勵回歸建築技術規則之規定，本計畫書不再贅述。</p> <p>2. 鑑於本獎勵措施座落在社區內，易產生維護管理不佳等情形，爰予以刪除。</p> | 建議照公展草案內容通過。 |
| <p>十二、退縮建築標準如下：</p> <p>(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> | <p>十一、退縮建築標準如下：</p> <p>(一) 於本計畫發布實施後，辦理市地重劃及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> | <p>1. 配合縣市合併，組織單位調整。為塑造都市藍帶兩側為帶狀開放空間，故增設設計區內兩側退縮建築規定。</p> <p>2. 本計畫區內並無實施區段徵收土地，現況亦無分配土地內容，故予以刪除。</p> | <p>除以下各點外，其餘通過。</p> <p>1. 圖面表示整體開發地區應依「退縮建築部」第 13 條規定，以重覆執行疑義。</p> <p>2. 「退縮建築部」第 13 條規定，應予刪除。</p> <p>3. 點甲種工業區退縮規定：如有設置圍牆者，應自圍牆界線至退縮二公尺為「河道境界線」。</p> |

附表二 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續 2)

| 現行條文 | | | 修正條文 | 變更理由 | 小組委員 案出初 專席步 見 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|---|------|------|-------------------------|--|-----|-----------------|--|---------------------|-----------------------------|---|----------------------------------|-----------------------------|---|--|---------------|------|----|-----|-----------------|---|----------------------------------|-----------------------------|---|---|--|
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及 用地別</th> <th>退縮規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>道路至五公尺 自界線退縮</td> <td>1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>道路至五公尺 自界線退縮</td> <td>1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建</td> </tr> <tr> <td>甲種工業區 工業區 專業區</td> <td>道路至五公尺 自界線退縮 如有牆者自界退縮</td> <td>1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建 2. 有特情 者得由 政府審 計會審 議決</td> </tr> <tr> <td>公設及 公用地 共業 地 設業 地</td> <td>道路至五公尺 自界線退縮 如有牆者自界退縮</td> <td>1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建 2. 有特情 者得由 政府審 計會審 議決</td> </tr> </tbody> </table> | 分區及 用地別 | 退縮規定 | 備註 | 住宅區 | 道路至五公尺 自界線退縮 | 1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建 | 商業區 | 道路至五公尺 自界線退縮 | 1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建 | 甲種工業區 工業區 專業區 | 道路至五公尺 自界線退縮 如有牆者自界退縮 | 1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建 2. 有特情 者得由 政府審 計會審 議決 | 公設及 公用地 共業 地 設業 地 | 道路至五公尺 自界線退縮 如有牆者自界退縮 | 1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建 2. 有特情 者得由 政府審 計會審 議決 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區 及地 別</th> <th>退縮規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>道路至五公尺 自界線退縮</td> <td>1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建 2. 有特情 者得由 政府審 計會審 議決</td> </tr> <tr> <td>公設及 公用地 共業 地 設業 地</td> <td>道路至五公尺 自界線退縮 如有牆者自界退縮</td> <td>1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建 2. 有特情 者得由 政府審 計會審 議決</td> </tr> </tbody> </table> | 分區 及地 別 | 退縮規定 | 備註 | 住宅區 | 道路至五公尺 自界線退縮 | 1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建 2. 有特情 者得由 政府審 計會審 議決 | 公設及 公用地 共業 地 設業 地 | 道路至五公尺 自界線退縮 如有牆者自界退縮 | 1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建 2. 有特情 者得由 政府審 計會審 議決 | <p>退空續定臨分縮 利之連規面部退 為地具故地面部 4. 縮間性角道均建</p> | |
| 分區及 用地別 | 退縮規定 | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 道路至五公尺 自界線退縮 | 1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | 道路至五公尺 自界線退縮 | 1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 甲種工業區 工業區 專業區 | 道路至五公尺 自界線退縮 如有牆者自界退縮 | 1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建 2. 有特情 者得由 政府審 計會審 議決 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公設及 公用地 共業 地 設業 地 | 道路至五公尺 自界線退縮 如有牆者自界退縮 | 1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建 2. 有特情 者得由 政府審 計會審 議決 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 分區 及地 別 | 退縮規定 | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 道路至五公尺 自界線退縮 | 1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建 2. 有特情 者得由 政府審 計會審 議決 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公設及 公用地 共業 地 設業 地 | 道路至五公尺 自界線退縮 如有牆者自界退縮 | 1. 縮建部 應植栽得 化入地法定 地如屬角地 得擇一臨 道退縮建 2. 有特情 者得由 政府審 計會審 議決 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附表二 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續 3)

| 現行條文 | | 修正條文 | 變更理由 | 專案小組委員建議 小席初意見 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|------|-------------------|-----|---|--|-----|---|--|---|--------|------|----|-----|---|--|-----|---|--|---------|---|--|--|--|
| <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，應自建築線公退縮，其退縮距離依「建築技術規則」之規定辦理。</td> <td>1. 退縮建築部分，應依建築法及地籍法之規定辦理。 2. 屬角地者，應依建築法及地籍法之規定辦理。</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，應自建築線公退縮，其退縮距離依「建築技術規則」之規定辦理。</td> <td>1. 退縮建築部分，應依建築法及地籍法之規定辦理。 2. 屬角地者，應依建築法及地籍法之規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table> | | 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 | 住宅區 | 申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自建築線公退縮，其退縮距離依「建築技術規則」之規定辦理。 | 1. 退縮建築部分，應依建築法及地籍法之規定辦理。 2. 屬角地者，應依建築法及地籍法之規定辦理。 | 商業區 | 申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自建築線公退縮，其退縮距離依「建築技術規則」之規定辦理。 | 1. 退縮建築部分，應依建築法及地籍法之規定辦理。 2. 屬角地者，應依建築法及地籍法之規定辦理。 | <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，應自建築線公退縮，其退縮距離依「建築技術規則」之規定辦理。</td> <td>1. 退縮建築部分，應依建築法及地籍法之規定辦理。 2. 屬角地者，應依建築法及地籍法之規定辦理。</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，應自建築線公退縮，其退縮距離依「建築技術規則」之規定辦理。</td> <td>1. 退縮建築部分，應依建築法及地籍法之規定辦理。 2. 屬角地者，應依建築法及地籍法之規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>河道甲種工業區</td> <td>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自建築線公退縮，其退縮距離依「建築技術規則」之規定辦理。</td> <td>1. 退縮建築部分，應依建築法及地籍法之規定辦理。 2. 屬角地者，應依建築法及地籍法之規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table> | 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 | 住宅區 | 申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自建築線公退縮，其退縮距離依「建築技術規則」之規定辦理。 | 1. 退縮建築部分，應依建築法及地籍法之規定辦理。 2. 屬角地者，應依建築法及地籍法之規定辦理。 | 商業區 | 申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自建築線公退縮，其退縮距離依「建築技術規則」之規定辦理。 | 1. 退縮建築部分，應依建築法及地籍法之規定辦理。 2. 屬角地者，應依建築法及地籍法之規定辦理。 | 河道甲種工業區 | 申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自建築線公退縮，其退縮距離依「建築技術規則」之規定辦理。 | 1. 退縮建築部分，應依建築法及地籍法之規定辦理。 2. 屬角地者，應依建築法及地籍法之規定辦理。 | | |
| 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自建築線公退縮，其退縮距離依「建築技術規則」之規定辦理。 | 1. 退縮建築部分，應依建築法及地籍法之規定辦理。 2. 屬角地者，應依建築法及地籍法之規定辦理。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | 申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自建築線公退縮，其退縮距離依「建築技術規則」之規定辦理。 | 1. 退縮建築部分，應依建築法及地籍法之規定辦理。 2. 屬角地者，應依建築法及地籍法之規定辦理。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自建築線公退縮，其退縮距離依「建築技術規則」之規定辦理。 | 1. 退縮建築部分，應依建築法及地籍法之規定辦理。 2. 屬角地者，應依建築法及地籍法之規定辦理。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | 申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自建築線公退縮，其退縮距離依「建築技術規則」之規定辦理。 | 1. 退縮建築部分，應依建築法及地籍法之規定辦理。 2. 屬角地者，應依建築法及地籍法之規定辦理。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 河道甲種工業區 | 申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自建築線公退縮，其退縮距離依「建築技術規則」之規定辦理。 | 1. 退縮建築部分，應依建築法及地籍法之規定辦理。 2. 屬角地者，應依建築法及地籍法之規定辦理。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附表二 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續 4)

| 現行條文 | 修正條文 | 變更理由 | 專案小組 出初步 意見 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------|---------|-------------------------|-------|-------------------|------|-------------------|------|-------------------|------|--|--------|---------|-------------------------|------|-------------------|------|-------------------|------|------|-----|---|--|
| <p>十三、停車空間設置標準如下： (一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間依下表規定辦理。但基地情形特殊經提報縣政府都市設計審議會審議同意者，從其規定：</p> <table border="1" data-bbox="211 766 627 1000"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過 150 至 250 平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 至 550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> </tbody> </table> <p>以下類推</p> <ul style="list-style-type: none"> 前項所稱區段徵收或市地重劃尚未分配土地之地區，係指本規定發布實施之日前尚未開始進行土地分配作業之地區。 前項以外地區則依建築技術設計施工編第五十九條規定辦理。 <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未分配土地之地區，係指本規定發布實施之日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 | 150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺) | 免設停車位 | 超過 150 至 250 平方公尺 | 設置一部 | 超過 250 至 400 平方公尺 | 設置二部 | 超過 400 至 550 平方公尺 | 設置三部 | <p>十二、停車空間設置標準如下： (一) 本計畫發布實施後，辦理市地重劃及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，應依下表規定辦理。但基地情形特殊經提報市政府都市設計審議會審議同意者，從其規定：</p> <table border="1" data-bbox="672 893 960 1149"> <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>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 至 550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>---</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 前項以外地區則依建築技術規則第五十九條規定辦理。</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) | 設置一部 | 超過 250 至 400 平方公尺 | 設置二部 | 超過 400 至 550 平方公尺 | 設置三部 | 以下類推 | --- | <p>1. 本區無區收區，現況亦未土地符計容除徵發及分地容配南車設準修訂。</p> <p>2. 計畫內實收區，無分土地符計容除徵發及分地容配南車設準修訂。</p> <p>3. 計畫內實收區，現況亦未土地符計容除徵發及分地容配南車設準修訂。</p> | <p>除下列外，其餘公內面應停開避生疑(第...地特提政市審員議意其之避行)。 1. 表留車之圍免執義刪(項但情殊報府設議會同者規文免疑)。 2. 表留車之圍免執義刪(項但情殊報府設議會同者規文免疑)。 3. 表留車之圍免執義刪(項但情殊報府設議會同者規文免疑)。</p> |
| 總樓地板面積 | 停車位設置標準 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺) | 免設停車位 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過 150 至 250 平方公尺 | 設置一部 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過 250 至 400 平方公尺 | 設置二部 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過 400 至 550 平方公尺 | 設置三部 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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) | 設置一部 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過 250 至 400 平方公尺 | 設置二部 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過 400 至 550 平方公尺 | 設置三部 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 以下類推 | --- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附表二 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續 5)

| 現行條文 | 修正條文 | 變更理由 | 專案小組出席委員初步建議意見 |
|----------------------------------|--|--|---|
| 十四、建築基地內法定空地應留設二種以上之植花草樹木，以美化環境。 | 十三、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。 | 考量實際執行情形，參酌建築技術法規予以修正以利執行。 | 參考本市相關規定，建議修正為：「建築基地內綠覆率不得低於 50%」。 |
| (空白) | 十四、為增加雨水貯留與滯洪功能，建築基地應設置雨水貯留設施，其所需之樓地板面積得不計入容積。其適用基地條件與雨水貯留設施之最小滯留量規定如下： (一) 適用基地條件：建築基地面積達 1,000 平方公尺以上者。 (二) 最小滯留量 (M ³) = 建築基地面積 (M ²) × 0.05 (M)。 (三) 雨水貯留設施之設置形式應經水利主管機關審查通過後納入建築設計圖說以請領建築執照。 | 1. 增訂條文。 2. 因應氣候變遷，為增加計畫區內滯洪能力，增訂應設置雨水貯留設施。 | 建議照公開展覽草案內容通過。 |
| (空白) | 十五、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之透水面積(指地面上方不得存有結構物，地面下方不得有人工地盤)比例不得低於下列規定，並應植栽綠化： (一) 可建築基地：法定空地之百分之五十。 (二) 公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、國中用地、國小用地：法定空地之百分之六十。 | 1. 增訂條文。 2. 為確保基地滲透之效益，增列透水面積之定義。 | 有關透水率之規定，因「台南市都市設計審議原則」已訂有通案性規定，故建議刪除本條文。 |
| (空白) | 十六、本計畫區另訂都市設計事項。 | 增訂條文。為落實生態城市理念，並達到防減災之功效，故增訂都市設計事項。 | 併建議意見第(三)點 |
| 十五、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。 | 同原條文。 | 建議照公開展覽草案內容通過。 |

附件二 臺南市都市計畫委員會 105 年 5 月 15 日第
70 次會議紀錄

第一案：「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」再提會討論案

說明：本案細部計畫業經本會 102 年 12 月 13 日第 29 次會審議通過，為配合本案通案性執行情形及法令修訂，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決議：准照提會資料內容通過（詳附錄）。

【附錄】提會資料

壹、土地使用分區管制要點

| 102.12.13 第 29 次會 審議通過條文 | 本次提會建議條文 | 說明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|--|-----|------------------|--------------------|-------------|---------------------|--------------------|---|--------|------|-------|-----|--------------------|--|-------|---------|----------|--|-------|----|-----|---|-----|----|-----|---|-------|----|-----|---|------|----|-----|---|--------|----|-----|---|------|----|-----|---|---|-------|---------|---------|----|-----|----|-----|---|-----|----|-----|---|-------|----|-----|---|-------|----|-----|--------------|-------|----|-----|---|-----|----|-----|---|-------|----|-----|---|------|----|-----|---|--------|----|-----|---|------|----|-----|---|--|
| 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。 | 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台南市施行細則第 12 條規定訂定之。 | 配合都市計畫法台南市施行細則予以修訂。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本計畫區內各項土地使用分區及用地之建蔽率、容積率不得大於下表之規定。 | 二、本計畫區內各項土地使用分區及用地之建蔽率、容積率不得大於下表之規定。 | 退縮建築規定併入建議修正條文第三點。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>200</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>320</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>甲種工業區</td> <td>70</td> <td>210</td> <td>與鄰近分區住宅區部分應自基地境界線退縮 10 公尺，退縮部分得計入法定空地計算。</td> </tr> <tr> <td>特種工業區</td> <td>70</td> <td>140</td> <td>1. 專供液化石油氣儲場使用。 2. 液化石油氣分裝設備及相關建築，應自基地境界線退縮至少 8 公尺，退縮部分得計入法定空地計算。</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> <td>70</td> <td>210</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>40</td> <td>200</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50</td> <td>140</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>國中、小用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>零售市場</td> <td>80</td> <td>240</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> | 分區及用地 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 備註 | 住宅區 | 60 | 200 | - | 商業區 | 80 | 320 | - | 甲種工業區 | 70 | 210 | 與鄰近分區住宅區部分應自基地境界線退縮 10 公尺，退縮部分得計入法定空地計算。 | 特種工業區 | 70 | 140 | 1. 專供液化石油氣儲場使用。 2. 液化石油氣分裝設備及相關建築，應自基地境界線退縮至少 8 公尺，退縮部分得計入法定空地計算。 | 零星工業區 | 70 | 210 | - | 文教區 | 40 | 200 | - | 宗教專用區 | 50 | 140 | - | 機關用地 | 50 | 250 | - | 國中、小用地 | 50 | 150 | - | 零售市場 | 80 | 240 | - | <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>200</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>320</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>甲種工業區</td> <td>70</td> <td>210</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>特種工業區</td> <td>70</td> <td>140</td> <td>專供液化石油氣儲場使用。</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> <td>70</td> <td>210</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>40</td> <td>200</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50</td> <td>140</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>國中、小用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>零售市場</td> <td>80</td> <td>240</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> | 分區及用地 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 備註 | 住宅區 | 60 | 200 | - | 商業區 | 80 | 320 | - | 甲種工業區 | 70 | 210 | - | 特種工業區 | 70 | 140 | 專供液化石油氣儲場使用。 | 零星工業區 | 70 | 210 | - | 文教區 | 40 | 200 | - | 宗教專用區 | 50 | 140 | - | 機關用地 | 50 | 250 | - | 國中、小用地 | 50 | 150 | - | 零售市場 | 80 | 240 | - | |
| 分區及用地 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 60 | 200 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | 80 | 320 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 甲種工業區 | 70 | 210 | 與鄰近分區住宅區部分應自基地境界線退縮 10 公尺，退縮部分得計入法定空地計算。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 特種工業區 | 70 | 140 | 1. 專供液化石油氣儲場使用。 2. 液化石油氣分裝設備及相關建築，應自基地境界線退縮至少 8 公尺，退縮部分得計入法定空地計算。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零星工業區 | 70 | 210 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 文教區 | 40 | 200 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 宗教專用區 | 50 | 140 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機關用地 | 50 | 250 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 國中、小用地 | 50 | 150 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零售市場 | 80 | 240 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 分區及用地 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 60 | 200 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | 80 | 320 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 甲種工業區 | 70 | 210 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 特種工業區 | 70 | 140 | 專供液化石油氣儲場使用。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零星工業區 | 70 | 210 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 文教區 | 40 | 200 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 宗教專用區 | 50 | 140 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機關用地 | 50 | 250 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 國中、小用地 | 50 | 150 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零售市場 | 80 | 240 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三、退縮建築標準如下： (一) 圖四十二所示整體開發範圍，其退縮建築應依下表規定辦理： | 三、退縮建築標準如下： (一) 市地重劃整體開發區，其退縮建築應依下表規定辦理： | 1. 原文小 2 變更為附帶條件住宅區案因涉及市地重劃作業，其主要計畫變更案尚未核定發布實施，故刪除附圖，並配合本市通案性規定修訂文字。 2. 原第二點條文涉及退縮建築部分併入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</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>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，如有設</td> <td>如有特殊情形者，得由市政府都市設計審</td> </tr> </tbody> </table> | 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 | 住宅區 | 自道路境界線至少退縮五公尺建築。 | 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，如有設 | 如有特殊情形者，得由市政府都市設計審 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</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五公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築部分不得設置圍牆，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>公共設施</td> <td>自計畫道路境界</td> <td>1. 退縮建築部</td> </tr> </tbody> </table> | 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 | 住宅區 | 自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。 | 1. 退縮建築部分不得設置圍牆，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。 | 公共設施 | 自計畫道路境界 | 1. 退縮建築部 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 自道路境界線至少退縮五公尺建築。 | 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，如有設 | 如有特殊情形者，得由市政府都市設計審 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。 | 1. 退縮建築部分不得設置圍牆，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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共設施 | 自計畫道路境界 | 1. 退縮建築部 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 102.12.13 第 29 次會 審議通過條文 | 本次提會建議條文 | 說明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|------------------------|------------------------|-------------------|---|--|-------------------|---|-------------------|----------|---|------------|-------|---|------------|-------|----------------------|------------|--|
| <p>置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</p> <p>委員會審議決定。</p> | <p>及公用事業用地</p> <p>界線至少退縮五公尺，如有必要之牆界線至少三公尺。</p> <p>退縮，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。</p> <p>分得計入空地。如有特殊情形者，都市計畫委員會審議決定。</p> | <p>本點規定。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  <p>圖例： 圍牆退縮範圍</p> | <p>(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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，應自道路境界線至少退縮四公尺，或依「建築技術規則」有關實施都市計畫地區之規定辦理。</td> <td>1. 退縮部分不得設置圍牆，計入空地。 2. 如屬角面，臨路部分均應退縮。</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，應自道路境界線至少退縮四公尺，或依「建築技術規則」有關實施都市計畫地區之規定辦理。</td> <td>2. 如屬角面，臨路部分均應退縮。</td> </tr> <tr> <td>甲種工業區</td> <td>自建建築基地鄰接住宅區部分，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮二公尺。</td> <td>退縮部分得計入空地。</td> </tr> <tr> <td>甲種工業區</td> <td>自建建築基地鄰接河川區部分，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮二公尺。</td> <td>退縮部分得計入空地。</td> </tr> <tr> <td>特種工業區</td> <td>應自建建築基地境界線退縮至少 8 公尺。</td> <td>退縮部分得計入空地。</td> </tr> </tbody> </table> | 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 | 住宅區 | 申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺，或依「建築技術規則」有關實施都市計畫地區之規定辦理。 | 1. 退縮部分不得設置圍牆，計入空地。 2. 如屬角面，臨路部分均應退縮。 | 商業區 | 申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺，或依「建築技術規則」有關實施都市計畫地區之規定辦理。 | 2. 如屬角面，臨路部分均應退縮。 | 甲種工業區 | 自建建築基地鄰接住宅區部分，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮二公尺。 | 退縮部分得計入空地。 | 甲種工業區 | 自建建築基地鄰接河川區部分，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮二公尺。 | 退縮部分得計入空地。 | 特種工業區 | 應自建建築基地境界線退縮至少 8 公尺。 | 退縮部分得計入空地。 | |
| 分區及用地別 | 退縮規定 | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺，或依「建築技術規則」有關實施都市計畫地區之規定辦理。 | 1. 退縮部分不得設置圍牆，計入空地。 2. 如屬角面，臨路部分均應退縮。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | 申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺，或依「建築技術規則」有關實施都市計畫地區之規定辦理。 | 2. 如屬角面，臨路部分均應退縮。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 甲種工業區 | 自建建築基地鄰接住宅區部分，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮二公尺。 | 退縮部分得計入空地。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 甲種工業區 | 自建建築基地鄰接河川區部分，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自建築基地鄰接部分至少退縮二公尺。 | 退縮部分得計入空地。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 特種工業區 | 應自建建築基地境界線退縮至少 8 公尺。 | 退縮部分得計入空地。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>四、停車空間設置標準如下： (一) 圖四十二所示整體開發範圍內住宅區之停車空間應依下表規定辦理。</p> | <p>四、停車空間設置標準如下： (一) 市地重劃整體開發區之停車空間應依下表規定辦理。</p> <table border="1"> <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>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 至 550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 前項以外地區則依建築技術</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) | 設置一部 | 超過 250 至 400 平方公尺 | 設置二部 | 超過 400 至 550 平方公尺 | 設置三部 | 以下類推 | -- | <p>原文小 2 變更為附帶條件住宅區案因涉及市地重劃作業，其主要計畫變更案尚未核定發布實施，故刪除附圖，並配合修訂文字。</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) | 設置一部 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過 250 至 400 平方公尺 | 設置二部 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過 400 至 550 平方公尺 | 設置三部 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 以下類推 | -- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <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>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 至 550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>--</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) | 設置一部 | 超過 250 至 400 平方公尺 | 設置二部 | 超過 400 至 550 平方公尺 | 設置三部 | 以下類推 | -- | <p>3</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) | 設置一部 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過 250 至 400 平方公尺 | 設置二部 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 超過 400 至 550 平方公尺 | 設置三部 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 以下類推 | -- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 102.12.13 第 29 次會 審議通過條文 | 本次提會建議條文 | 說明 |
|--|--------------------------------|-------------------------------|
| (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。 | 規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。 | |
| 五、建築基地法定空地內綠覆率不得低於 50%。 | 五、建築基地法定空地內綠覆率不得低於 50%。 | 依第 29 次會審議通過條文。 |
| 六、為增加雨水貯留與滯洪功能， <u>建築基地應設置雨水貯留設施，其所需之樓地板面積得不計入容積。其適用基地條件與雨水貯留設施之最小滯留量規定如下：</u> (一)適用基地條件：建築基地面積達 1,000 平方公尺以上者。 (二)最小滯留量 (M ³) = 建築基地面積 (M ²) × 0.05 (M)。 (三)雨水貯留設施之設置形式應經水利主管機關審查通過後納入建築設計圖說以請領建築執照。 | (刪除) | 依建築技術規則及臺南市低碳城市自治條例規定辦理，不予另訂。 |
| 七、本計畫區另訂都市設計事項。 | 六、 <u>本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。</u> | 1. 條次調整。 2. 配合本市通案性規定修訂文字。 |
| 八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 | 七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 | 條次調整。 |

貳、都市設計事項

配合土地使用分區管制要點建議修正條文第六點已授權另訂都市設計準則，有關 102 年 12 月 13 日本會第 29 次審議通過之都市設計事項等內容，建議刪除。

【102 年 12 月 13 日本會第 29 次審議通過內容】

一、總則

(一)依據

本都市設計事項依據「變更高速公路台南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)案」土地使用分區管制要點第七條訂定之。

(二)審查範圍及送審權責單位

1. 審查範圍

- (1)公共設施用地及公有公共建築。
- (2)建築基地達 1500 平方公尺以上且當次申請建築總樓地板面積達 300 平方公尺以上者。

2. 送審層級

3. 下列地區應提送都市設計審議委員會審查者外，其餘授權建管單位查核。

- (1)預算金額 2000 萬元以上(含)之公有新建公共工程(不含一般養護性工程)及公有建築。
- (2)基地面積達 1500 平方公尺(含)以上者之開發建築申請案件。
- (3)其他經都市設計審議委員會決議者。

二、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項

- (一)公共開放空間包括公共設施用地開放空間及建築基地退縮建築二類。應採透水性鋪面，如草地、碎石鋪面、植草磚、透水磚等兼具儲水與透水功能。建築基地指定留設開放空間應儘量集中留設，並連接相鄰之公共開放空間，以串聯成連續的綠色空間。
- (二)公園、綠地、兒童遊樂場等公共開放空間，綠覆率應占總面積 70% 以上，其不透水層比率需低於 30%，以協助雨水入滲，減少地面逕流，且儘量種植喬木以增加樹蔭涵蓋之面積。
- (三)公園、綠地、廣場、停車場等公共開放空間或東西向快速道路高架下道路兩側設置各種直接或間接雨水滲透或貯留設施。
- (四)學校、公園、綠地應設置生態濕地、水池、草原等，以多層次混種植栽方式，廣植原生種植物，建立全面性之生態綠網。
- (五)新闢公園應留設景觀防災生態池，其面積不得小於 10%。
- (六)1 公頃以上建築開發案，所增加逕流及填土所排擠之淹水量，應留設等量滯洪設施。學校用地開放空間之配置應考量地區環境特性，提供學生活動空間。
- (七)主要道路(15 公尺以上)兩側應設置道路滲透溝，若有中央分隔島者宜設置地下滲透帶。道路兩側人行道應設置保水滲透帶，作為雨水直接入滲之用。
- (八)臨河川區、河道用地之建築基地應留設五公尺以上之緩衝綠地空間，達到廊道完整串連功能。

三、人行空間、步道動線配置事項

- (一)人行空間及步道系統包括：道路二側人行道、公共設施用地開放空間內人行步道、建築基地指定留設開放空間內人行道、騎樓等。
- (二)人行空間及步道系統應設置避難指標導引系統，且應考量與避難場所之連接動線，對淹水潛勢較高路段宜增設保水滲透帶，保持動線暢通。
- (三)道路二側人行道應增設阻車柱等設施，避免行人受到行駛車輛傷害，且鋪面應平整無障礙，且採透水材質。
- (四)建築基地內之人行道須與相鄰接建築基地內之其他人行道作一完善且安全之連結，以確保其完整及連續性。
- (五)人行空間、步道系統之景觀植栽，應優先考量原生樹種，利用喬木、灌木及地被組合，作整體複層次規劃設計。
- (六)人行空間及步道系統之設計應考量高齡少子化之人口結構因素，顧及使用人之需求並留設無障礙行人設施及空間。

四、交通運輸及停車系統配置事項

- (一)交通運輸系統及停車系統，其規劃設計應以人車安全為首要前提，並減少對周邊環境之衝擊。
- (二)商業區、機關用地、公用事業機構之建築基地應考量臨時停車位之設置。
- (三)學校用地應考量接送學童上下學時臨時停車位之設置。

(四)各基地停車場或車道之出入口應有明顯之辨識系統或標示，植栽或景觀設施之設置須以不影響行人動線及駕駛人之視線為原則。

五、建築量體配置、高度、造型及色彩事項

- (一)建築物立面或屋頂應與建築物整體設計，除綠化設施外，其餘設備或設施物如冷卻水塔及視訊機械等應予遮蔽。
- (二)配電設施之設置，應考量建築基地公共之安全及視覺整體美觀遮蔽之整體處理。
- (三)建築物可利用陽台、露台、花台、遮陽板等營造正面明暗陰影，避免平凡單調之外觀。
- (四)建築物立面、屋頂、陽台可藉由植物綠化增進都市景觀統合。
- (五)建築群體間無論局部或整體，其外觀(含露台、屋頂)建材之選用均應考量彼此之協調性。
- (六)同一地區或街廓建築物之色彩表現應柔和且協調，色彩種類應供多樣性之建築變化。
- (七)建築群體應留設缺口或集中法定空地，以使環境風進入建築街廓內部。
- (八)配置建築量體時應考量季風及日照之方向，以引導風向的流動，並在街道形成建築陰影，塑造舒適人行空間環境。
- (九)各建築基地之公共活動開放空間，於緊急事故與災害發生時，應提供人員疏散、防災救護所需之設施及空間。
- (十)學校用地為地區重要之開放空間與居民之活動場所，應強調與緊臨地區之連續性，且於緊急事故與災害發生時，應提供人員疏散與防災救護所需之設施與空間。
- (十一)工業區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理：
 1. 建築基地留設之法定空地應滿足防災、避難與緊急救護機能之需求。
 2. 法定空地、開放空間及人行道之間應能相互直接連接，若無法連通，則應設置公共通路連通供行人使用。
 3. 法定空地內得留設適當數量之自行車、機車停車位。

六、環境保護設施配置事項

- (一)各項建築設施之設計以達到節能減碳之效能為優先考量，公共建築應符合綠建築規範。
- (二)建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。

七、景觀計畫

- (一)景觀計畫之內容應符合生態景觀、生物多樣性、綠建築等理念，且應充分利用現有自然景觀資源，避免大量開挖土方，並應考量利用景觀手法塑造整體風格，同時減低微氣候所形成之環境衝擊。
- (二)景觀計畫應盡量以綠化為主，多種植喬木及灌木等樹種，避免人工設施物設置。
- (三)人行空間、步道之景觀植栽應優先考量原生樹種為原則，利用喬木、灌木及地被之組合，作整體複層次之規劃設計。
- (四)基地所有景觀設計元素應儘量以自然材料為主要考量；屬硬體部分之設計，不透水部分應儘量減少。
- (五)基地內之裸露地，應種植有助水土保持之花草，且應由基地所有權人或使用人定期修整、維護，必要時應予補植。

八、防災、救災空間及設施配置事項

- (一)本計畫區公共建築物應採節約能源設計，符合綠建築之規範，並得作為防救災指揮中心。
- (二)各建築基地之公共活動開放空間，於緊急事故與災害發生時，應提供人員疏散、防災救護所需之設施及空間。

附件二 臺南市都市計畫委員會 105 年 5 月 15 日第 70 次會議紀錄 (7/8)

- (三)本計畫區各建築基地鼓勵架高一樓建築物，另一樓及地下室作為防災緩衝空間使用者（非直接供居住或工商業使用，如停車、儲藏室…等），得免計入容積。
- (四)本計畫區 2 處內學校用地(包含仁德國中、德南國小)，得設置直升機停機坪。
- (五)本計畫區內重要公共設施(如仁德國中、德南國小、後壁里老人文康中心)作為防災避難聚點時，屋頂得作為防災指揮中心。
- (六)本計畫區人行道與街道公共設施需設置避難指引標示，引導人群通往避難場所。
- (七)經指定為緊急疏散道路，兩旁植栽景觀應與一般道路有所區隔，並增設避難指示牌，以供緊急時指示路線之用。
- (八)公共設施用地作為避難收容場所者，應於規劃設計時考量救災設施及物資存放之空間。
- (九)基地地下之開挖，應避免位於退縮建築範圍內。

九、管理維護計畫

- (一)基地建物配置宜不阻擋破壞原有水文，以順利引導其流向。
- (二)為降低素地開發造成的都市排洪效應，設計者應於申請建築執照時提出降低洪水效應之滯留設計及解決方式，並經本府水利局審查通過始得核發建照或施工。
- (三)建築基地內人行道應與建築物之逃生安全門或緊急逃生路線連接，並禁止設立任何有礙通行之設施與設備。
- (四)公園用地、兒童遊樂場用地與學校用地等公共設施開放空間於規劃設計時，應考量平時救災設施及物資之存放。
- (五)學校用地等公共設施開放空間於規劃設計時，應容許平時救災設施及物資之存放。
- (六)大宗建築基地內留設之緊急救災車輛動線，應有清楚之辨別標示，其得與人行動線合併設置。但遇緊急事故與災難發生時，應優先供救災車輛使用。緊急救災車輛出入口平時有門式裝置分隔管制者，其裝置須於緊急時迅速開啟。
- (七)基地內私設通路之迴轉半徑應考慮消防車及急救車輛之出入，通路兩側亦應依需要配合留設消防管線及設備。

十、其他

- (一)本都市設計事項未規定事項，依其他相關法令規定辦理。
- (二)本都市設計事項所訂事項係為提供台南市都市設計審議委員會審查之原則，惟經審議同意者，得依審查決議，不受本都市設計事項之限制。