

變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫書

臺 南 市 政 府  
中 華 民 國 1 0 9 年 3 月

檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國109年3月9日  
發文字號：府都規字第1090291068B號  
附件：細部計畫書各1份。



主旨：「變更白河都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」等9案自109年3月13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109年3月13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）及本市大內區、仁德區、六甲區、白河區、安定區、西港區、佳里區及將軍區等區公所公告欄。

三、公告圖說：

- (一)「變更白河都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。
- (二)「變更佳里都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。
- (三)「變更六甲都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。
- (四)「變更大內都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。

- (五)「變更西港都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。
- (六)「變更將軍(漚汪地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。
- (七)「變更安定都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。
- (八)「變更仁德都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。
- (九)「變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。



市長黃偉哲

## 臺南市 變更都市計畫審核摘要表

| 項 目                     | 說 明  |  |
|-------------------------|--|--|
| 都 市 計 畫 名 稱             | 變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(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 22 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   | 公 告 徵 求 意 見  | 民國 107 年 7 月 16 日起公告徵求意見 30 天，刊登於台灣新生報 107 年 7 月 16 日第 12 版，共計 1 日。  |
|                         | 公 告 徵 求 意 見 座 談 會                                  | 民國 107 年 7 月 30 日上午 10 時假民治市政中心南瀛堂、下午 15 時假永華市政中心 10 樓東側小禮堂舉行。   |
|                         | 公 開 展 覽  | 自民國 108 年 7 月 1 日起於大內區、仁德區、六甲區、北門區、白河區、安定區、西港區、佳里區、官田區、東山區、柳營區、將軍區、麻豆區、善化區、新化區、新市區及歸仁區等 17 處行政區公所及本府公開展覽 60 天，並刊登於 108 年 7 月 1 日至 108 年 7 月 3 日聯合報廣告 C6、C7、C8 版。 |
|                         | 公 開 展 覽 說 明 會                                      | 民國 108 年 8 月 2 日上午 10 時假仁德區公所 3 樓禮堂舉行。   |
| 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  | 民國 108 年 9 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 83 次會議審查通過。   |

# 目錄

## 第一章 緒論

- 壹、計畫緣起 ..... 1
- 貳、計畫位置與範圍 ..... 2
- 參、辦理依據 ..... 2

## 第二章 現行主要計畫概要

- 壹、計畫年期及計畫人口 ..... 4
- 貳、土地使用計畫 ..... 4
- 參、本案細部計畫與主要計畫之關係 ..... 5

## 第三章 土地使用分區管制要點

- 壹、土地使用分區管制要點修訂原則 ..... 7
- 貳、土地使用分區管制要點 ..... 9

附錄一、仁德(文賢地區)都市計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

附錄二、仁德(文賢地區)都市計畫 4 處另擬細部計畫土地使用分區管制要點

附錄三、仁德(文賢地區)都市計畫個案變更土地使用分區管制要點

附件一、108 年 9 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 83 次會議紀錄

## 圖目錄

|     |                            |   |
|-----|----------------------------|---|
| 圖 1 | 計畫位置與範圍示意圖 .....           | 3 |
| 圖 2 | 仁德(文賢地區)都市計畫土地使用計畫示意圖..... | 6 |

## 表目錄

|     |                            |   |
|-----|----------------------------|---|
| 表 1 | 仁德(文賢地區)都市計畫土地使用計畫面積表..... | 4 |
|-----|----------------------------|---|

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起

土地使用分區管制要點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，於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，以利土地資源有效利用。

原臺南市、臺南縣已於 99 年 12 月 25 日合併改制為直轄市，原臺南縣內隸屬鄉鎮計畫之都市計畫區亦升格為市鎮計畫，惟目前臺南市轄區內尚有多處都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，依據都市計畫法第 22 條之規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項，又因應民國 91 年 5 月 15 日總統華總一義字第 09100095630 號令公布修正之都市計畫法第 23 條，其授權由該管直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制定流程。

本案依據「變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫規範，除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，提升計畫審議行政效率，加速都市計畫發展及開發期程，強化地方自治彈性及效能，以達順利推展臺南市都市建設之目標。

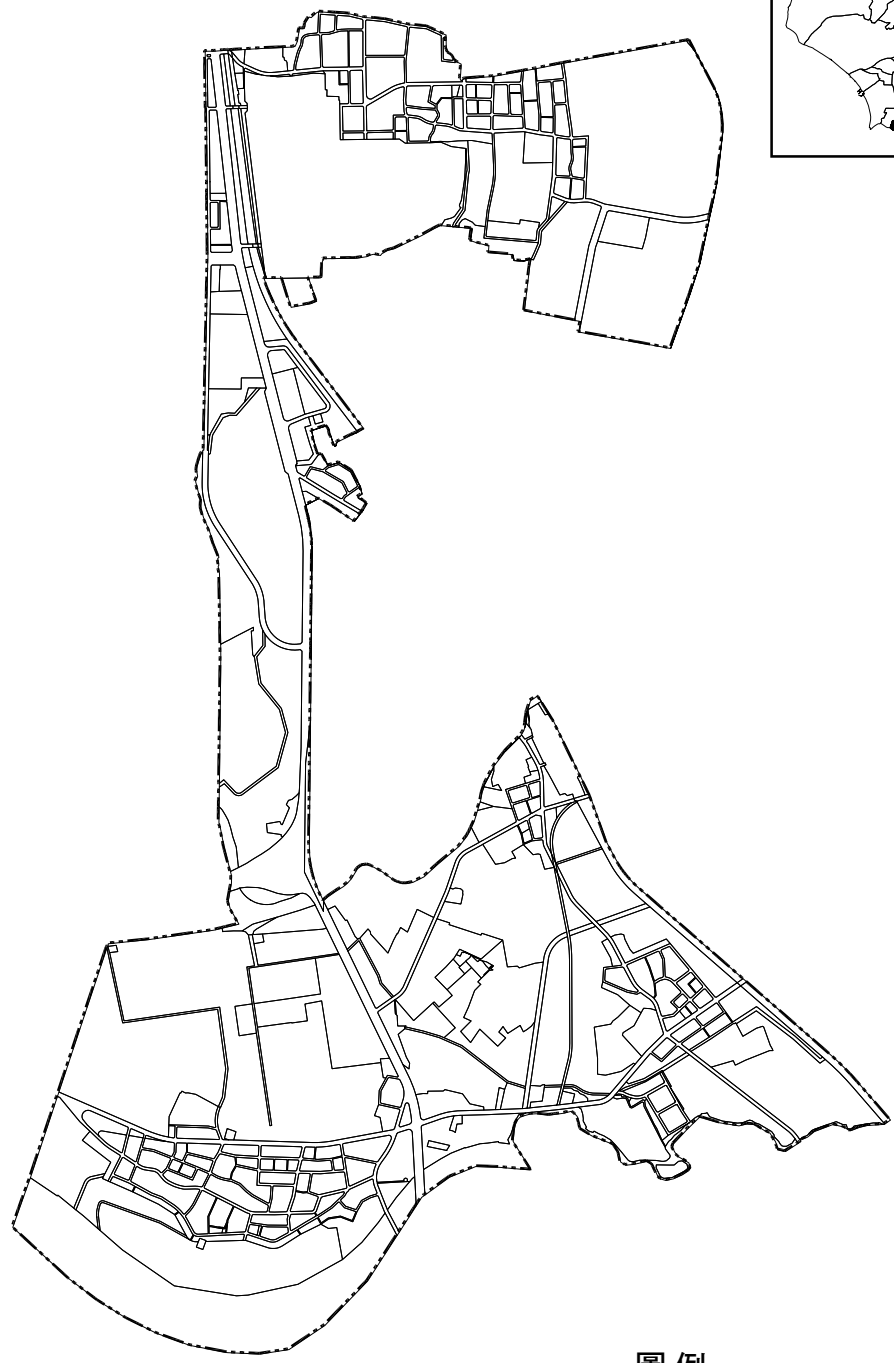
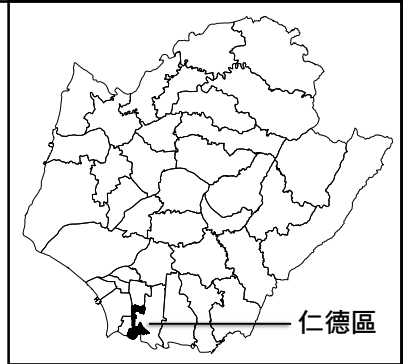
## 貳、計畫位置與範圍

本計畫區位於臺南市之南方，其範圍東至縱貫鐵路並與高速公路臺南交流道附近特定區為鄰，南至二層行溪及港尾溝溪，西至大甲里（原大甲村）現有聚落西側及臺南機場界線，北至臺南市區界，包括仁愛、仁和、成功、大甲、二行及保安等六里，計畫面積約 823.87 公頃。

## 參、辦理依據

依據都市計畫法第 22 條規定辦理。





圖例  
--- 仁德(文賢地區)都市計畫範圍

圖1 計畫位置與範圍示意圖

## 第二章 現行主要計畫概要

### 壹、計畫年期及計畫人口

以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 22,000 人。

### 貳、土地使用計畫

本計畫區共劃設土地使用分區面積合計約 629.19 公頃，佔計畫總面積 76.37%，公共設施用地面積合計約 194.68 公頃，佔計畫總面積 23.63%，詳表 1 及圖 2 所示。

表 1 仁德(文賢地區)都市計畫土地使用計畫面積表

| 項目             |              | 現行計畫面積<br>(公頃) | 估計畫面積比例<br>(%) | 佔都市發展用地<br>面積比例(%) |
|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------------|
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區          | 105.01         | 12.75%         | 26.60%             |
|                | 商業區          | 4.02           | 0.49%          | 1.02%              |
|                | 乙種工業區        | 57.24          | 6.95%          | 14.50%             |
|                | 零星工業區        | 1.41           | 0.17%          | 0.36%              |
|                | 文教區          | 20.20          | 2.45%          | 5.12%              |
|                | 工商綜合專用區      | 7.11           | 0.86%          | 1.80%              |
|                | 宗教專用區        | 0.29           | 0.03%          | 0.07%              |
|                | 加油站專用區       | 0.16           | 0.02%          | 0.04%              |
|                | 電信專用區        | 0.16           | 0.02%          | 0.04%              |
|                | 保存區          | 4.49           | 0.54%          | 1.14%              |
|                | 河川區          | 51.19          | 6.21%          | -                  |
|                | 農業區          | 377.91         | 45.88%         | -                  |
|                | 小計           | 629.19         | 76.37%         | 50.69%             |
| 公共<br>設施<br>用地 | 機關用地         | 71.30          | 8.65%          | 18.06%             |
|                | 國民小學用地       | 6.10           | 0.74%          | 1.54%              |
|                | 國民中學用地       | 6.46           | 0.78%          | 1.64%              |
|                | 公園用地         | 2.32           | 0.28%          | 0.59%              |
|                | 兒童遊樂場用地      | 0.32           | 0.04%          | 0.08%              |
|                | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 2.47           | 0.30%          | 0.63%              |
|                | 綠地           | 2.98           | 0.36%          | 0.75%              |

| 項目               | 現行計畫面積<br>(公頃) | 估計畫面積比例<br>(%) | 佔都市發展用地<br>面積比例(%) |
|------------------|----------------|----------------|--------------------|
| 市場用地             | 0.74           | 0.09%          | 0.19%              |
| 廣場兼停車場用地         | 0.79           | 0.10%          | 0.20%              |
| 停車場用地            | 1.47           | 0.18%          | 0.37%              |
| 溝渠用地             | 13.61          | 1.65%          | 3.45%              |
| 抽水站用地            | 0.60           | 0.07%          | 0.15%              |
| 機場用地             | 0.15           | 0.02%          | 0.04%              |
| 河道用地             | 0.00           | 0.00%          | 0.00%              |
| 道路用地(供東西向快速公路使用) | 6.06           | 0.74%          | 1.53%              |
| 道路用地             | 62.48          | 7.58%          | 15.83%             |
| 道路用地兼供東西向快速公路使用  | 2.94           | 0.36%          | 0.74%              |
| 鐵路用地             | 12.71          | 1.54%          | 3.22%              |
| 鐵路用地兼供東西向快速公路使用  | 0.15           | 0.02%          | 0.04%              |
| 公園道用地(兼供鐵路使用)    | 0.38           | 0.05%          | 0.10%              |
| 道路用地(兼供鐵路使用)     | 0.65           | 0.08%          | 0.16%              |
| 小計               | 194.68         | 23.63%         | 49.31%             |
| 都市發展用地           | 394.77         | -              | 100.00%            |
| 計畫總面積            | 823.87         | 100.00%        | -                  |
| 範圍外              | -0.01          | -              | -                  |

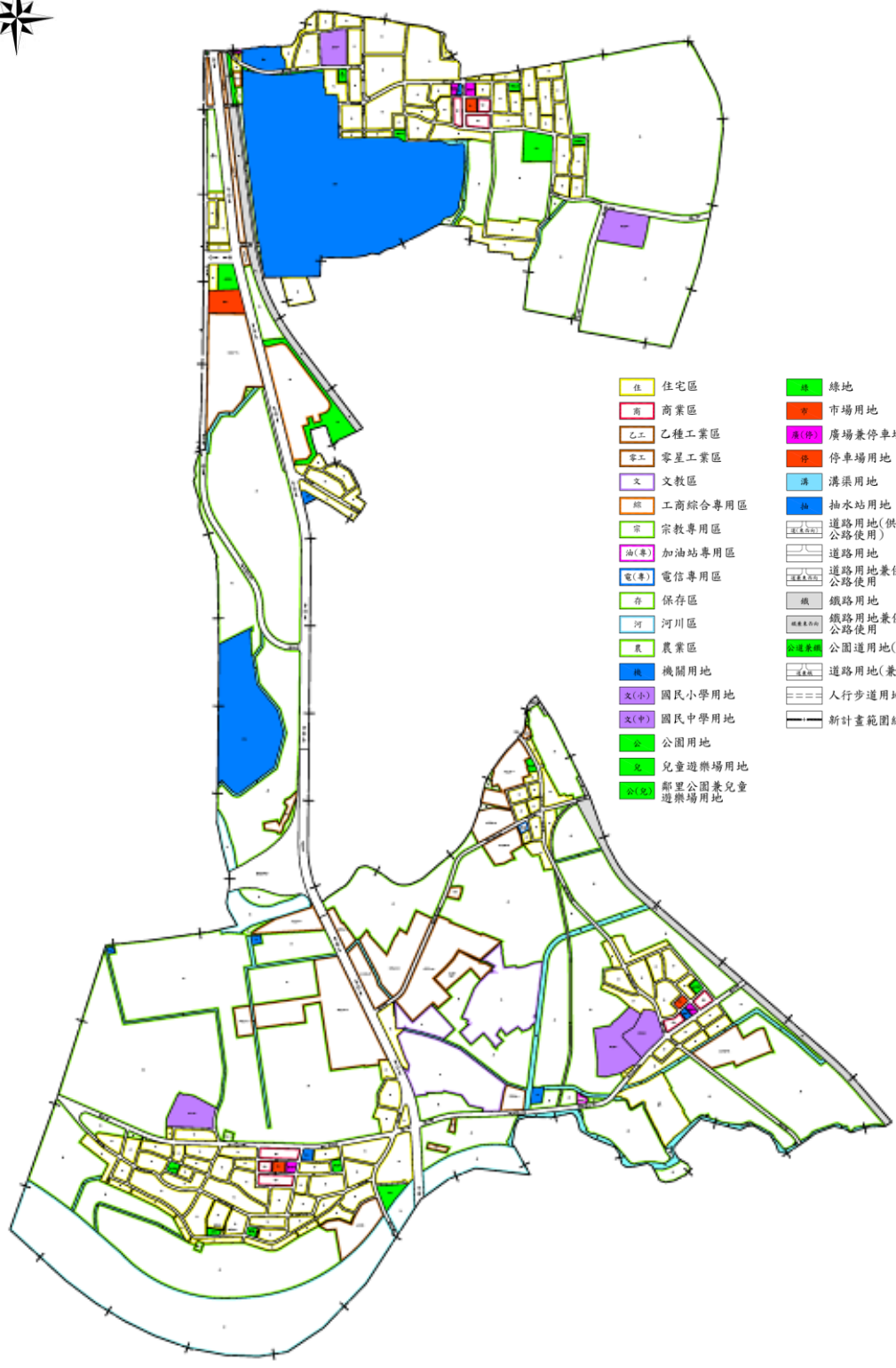
資料來源：「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合莫拉克颱風災後重建)都市計畫圖重製專案通盤檢討」(107.12)，本計畫整理。

註：1. 表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括河川區及農業區。

## 參、本案細部計畫與主要計畫之關係

本案係依據「變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點納入細部計畫規範，以落實計畫分層管理，強化地方自治彈性及效能。



資料來源：變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合莫拉克颱風災後重建)都市計畫圖重製專案通盤檢討(107.12)·本計畫整理。

圖2 仁德(文賢地區)都市計畫土地使用計畫示意圖

## 第三章 土地使用分區管制要點

### 壹、土地使用分區管制要點修訂原則

本計畫土地使用分區管制要點，係依據 104 年 6 月 23 日府都規字第 1040565850A 號函發布實施之「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」土地使用分區管制要點內容為準，並為減少執行時產生之疑義，配合臺南市土地使用分區管制要點相關通案性規定，酌予檢討修訂條文內容，以符合實際需求及利用彈性，有關本計畫土地使用分區管制要點修正原則如下，修正條文對照表詳附錄一。

#### 一、因應縣市合併以及「都市計畫法臺南市施行細則」之制定，配合修正土地使用分區管制要點之法源依據。

配合「都市計畫法臺南市施行細則」於 103 年 4 月 17 日公布施行，爰修訂土地使用分區管制要點之訂定法源為「都市計畫法臺南市施行細則」第 12 條，以落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系。

#### 二、配合中央或地方相關法規之增修訂，調整管制要點相關內容。

土地使用分區管制要點中援引之中央或地方法規如已修訂或廢止，而都市計畫未能配合即時修訂，或原適用之相關自治法規及行政規則已配合直轄市改制升格整併作業新訂者，或另有相關法規以為遵循無須重複規定者，應配合修訂適用之法規名稱或條文內容。

#### 三、參酌臺南市都市計畫委員會通案性決議修正相關條文內容，避免執行疑義。

針對部分土地使用分區管制要點於實際執行衍生疑義，經提請臺南市都市計畫委員會討論後完成通案性決議者，應配合修訂相關內容，避免後續執行疑義。

四、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。

有關專案性通盤檢討增修之土地使用分區管制要點條文內容納入本計畫彙整；個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。

## 貳、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 60%，容積率不得大於 200%。  
住宅區(註 1)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；住宅區(註 2)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，並得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積為 200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 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、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 七、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%，除供原劃設目的供車站使用外，並得作小型商店、旅遊服務設施、停車場及車站相關附屬設施使用，但面積不得超過 2,000 平方公尺並應集中劃設，惟停車場使用不在此限，且其建築之使用不得破壞古蹟風貌。
- 八、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。  
宗教專用區(二)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。  
宗教專用區(三)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 九、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、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。

十一、抽水站用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十二、建築退縮規定：

(一)於「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」(90 年 8 月 24 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。<br>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。<br>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  | 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。<br>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。 |
| 商業區 |  |  |

(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，並得計入法定空地。



### 十三、停車空間劃設標準

(一)於「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」(90年8月24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：

| 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    |
| 超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部 |         |

(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。

十四、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。

十五、本計畫區之國防設施及臺南機場，其周邊地區之一切建築，應依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」等相關規定辦理。

十六、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%。

十七、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。

十八、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。

# 附錄一

---

## 仁德(文賢地區)都市計畫土地使用分區管制要點 修正條文對照表

---

仁德(文賢地區)都市計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

| 原條文  | 變更後條文  | 變更理由   |
|--|--|--|
| 一、本要點依都市計畫法 <u>第三十二條</u> 及同法臺南市施行細則 <u>第十三條</u> 規定訂定之。   | 一、本要點依都市計畫法 <u>第 22 條</u> 及同法臺南市施行細則 <u>第 12 條</u> 規定訂定之。  | 修正法令依據。  |
| 二、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。   |  | 調整至第十八點。   |
| 三、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%；住宅區(註 1)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；住宅區(註 2)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，並得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積為 200%。 | 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。<br>住宅區(註 1)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；住宅區(註 2)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，並得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積為 200%。 | 1.點次調整。<br>2.條文內容分項次，以資明確。                                       |
| 四、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。  | 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。  | 點次調整。  |
| 五、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。  | 四、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。  | 點次調整。  |
|  | 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。  | 配合 104 年 9 月 23 日公告實施之「變更仁德(文賢地區)都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案」，增列條文。 |
| 六、工商綜合專用區之管制內容另依該細部計畫書規定辦理。  |  | 個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理，本點刪除。                 |
| 七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。  | 六、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。  | 點次調整。  |
|  | 七、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%，除供原劃設目的供車站使用外，並得作小型商店、旅遊服務設施、停  | 1.點次調整。<br>2.文詞修正。   |

| 原條文   | 變更後條文  | 變更理由   |
|---|--|--|
|   | 車場及車站相關附屬設施使用，但面積不得超過2,000 平方公尺並應集中劃設，惟停車場使用不在此限，且其建築之使用不得破壞古蹟風貌。  |  |
| 八、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；宗教專用區(二)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%；宗教專用區(三)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。  | 八、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。<br>宗教專用區(二)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。<br>宗教專用區(三)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 | 條文內容分項次，以資明確。                                      |
| 九、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%， <u>並應符合下列規定：保存區除供原劃設目的供車站使用外，並得作小型商店、旅遊服務設施、停車場及車站相關附屬設施使用，但面積不得超過2000 平方公尺並應集中劃設，惟停車場使用不在此限，且其建築之使用不得破壞古蹟風貌。</u> |  | 調整至第七點。  |
| 十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。  | 九、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>                            | 1.點次調整。<br>2.依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。              |
| 十一、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。  | 十、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」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。</u>                               | 1.點次調整。<br>2.文詞修正                                  |
| 十二、計畫區內各項公共設施之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：   | 十一、抽水站用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。   | 除抽水站用地因都市計畫法臺南市施行細則未訂定其建蔽率及容積率予以保留外，其餘刪除，回歸「都市計畫法臺 |

| 原條文   |                                     |   |    | 變更後條文  |  | 變更理由  |
|---|-------------------------------------|---|----|--|--|---|
|   | 建蔽率<br>(%)                          | 容積率<br>(%)  | 備註 |  |  | 南市施行細則」相關規定。  |
| 機關  | 50                                  | 250   |    |  |  |   |
| 公園  | 15                                  | 45  |    |  |  |   |
| 兒童遊樂場   | 15                                  | 30  |    |  |  |   |
| 鄰里公園兼兒童遊樂場  | 15                                  | 45  |    |  |  |   |
| 文中  | 50                                  | 150   |    |  |  |   |
| 文小  | 50                                  | 150   |    |  |  |   |
| 市場  | 60                                  | 240   |    |  |  |   |
| 廣場兼停車場  | 10                                  | 20  |    |  |  |   |
| 停車場   | 10                                  | 20  |    |  |  |   |
| 抽水站   | 50                                  | 150   |    |  |  |   |
| 十三、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。   |                                     |   |    |  |  |   |
| 十四、本計畫區之國防設施及臺南機場，其周邊地區之一切建築，應依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」等相關規定辦理。   |                                     |   |    |  |  | 調整至第十五點。  |
| 十五、本計畫區土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下列規定退縮建築。<br>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區退縮建築應自道路境界線至少退縮5公尺建築，而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。 |                                     |   |    | 十二、建築退縮規定：<br>(一)於「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」(90年8月24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： |  | 1.點次調整。<br>2.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。<br>3.原條文係於90年8月24日發布實施「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫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。<br>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。 |
| 分區及用地別  | 退縮建築                                | 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。<br>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。 |    |  |  |   |
| 商業區   | 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 | 1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。<br>2.如屬角地，面臨計畫道路部分               |    |  |  |   |
| 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 | 1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。<br>2.如屬角地，面臨計畫道路部分               |    |  |  |   |

| 原條文   |  |  | 變更後條文           |         |    | 變更理由 |  |  |     |  |   |   |  |  |    |        |    |     |  |  |     |  |  |  |
|---|--|--|-----------------|---------|----|------|--|--|-----|--|---|---|--|--|----|--------|----|-----|--|--|-----|--|--|--|
|   |  | 設置圍牆及綠籬，供公共通行使用，但得計入法定空地。<br>二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。       | 道路境界線至少退縮 3 公尺。 | 均應退縮建築。 |    |      |  |  |     |  |   |   |  |  |    |        |    |     |  |  |     |  |  |  |
| <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</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。<br/>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>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，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>   |  |  | 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。<br>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，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。 |   | <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</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。<br/>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>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，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> |  |  | 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。<br>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，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。 |  |  |
| 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。<br>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，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。 |  |                 |         |    |      |  |  |     |  |   |   |  |  |    |        |    |     |  |  |     |  |  |  |
| 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。<br>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，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。 |  |                 |         |    |      |  |  |     |  |   |   |  |  |    |        |    |     |  |  |     |  |  |  |
| 電信專用區   | 自道路境界線最少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮 3 公尺。                         | 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。                               |                 |         |    |      |  |  |     |  |   |   |  |  |    |        |    |     |  |  |     |  |  |  |
| 工業區   | 自道路境界線最少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮 2 公尺。                         | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。<br>二、如有特殊情形，得由縣府都市設計委員會議決定。 |                 |         |    |      |  |  |     |  |   |   |  |  |    |        |    |     |  |  |     |  |  |  |
| 公共設施用地及公用事業設施   | 自道路境界線最少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮 2 公尺。                         | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。<br>二、如有特殊情形，得由縣府都市設計委員會議決定。 |                 |         |    |      |  |  |     |  |   |   |  |  |    |        |    |     |  |  |     |  |  |  |
| <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"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達 1500 平方公尺者，應自道路境界線最少退縮 4 公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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。<br/>二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達 1000 平方公尺者，應自道路境界線最少退縮 4 公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。<br/>二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。</td> </tr> </tbody> </table> |  |  | 分區及用地別          | 退縮建築    | 備註 | 住宅區  | 申請建築基地面積達 1500 平方公尺者，應自道路境界線最少退縮 4 公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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。<br>二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。        | 商業區 | 申請建築基地面積達 1000 平方公尺者，應自道路境界線最少退縮 4 公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規      | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。<br>二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。 | <p>(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，並得計入法定空地。</p>   |  |  |    |        |    |     |  |  |     |  |  |  |
| 分區及用地別  | 退縮建築   | 備註   |                 |         |    |      |  |  |     |  |   |   |  |  |    |        |    |     |  |  |     |  |  |  |
| 住宅區   | 申請建築基地面積達 1500 平方公尺者，應自道路境界線最少退縮 4 公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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。<br>二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。        |                 |         |    |      |  |  |     |  |   |   |  |  |    |        |    |     |  |  |     |  |  |  |
| 商業區   | 申請建築基地面積達 1000 平方公尺者，應自道路境界線最少退縮 4 公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規      | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。<br>二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮。        |                 |         |    |      |  |  |     |  |   |   |  |  |    |        |    |     |  |  |     |  |  |  |

| 原條文   | 變更後條文   | 變更理由  |         |                        |                              |                       |        |  |        |                                  |  |  |
|---|---|---|---------|------------------------|------------------------------|-----------------------|--------|--|--------|----------------------------------|--|--|
| <table border="1"> <tr> <td data-bbox="225 259 320 304">電信專用區</td> <td data-bbox="320 259 456 304">定辦理。</td> <td data-bbox="456 259 600 304"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="225 304 320 528"></td> <td data-bbox="320 304 456 528">自道路境界線退縮建築之空地應栽植綠化，但得計入法定空地。</td> <td data-bbox="456 304 600 528"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="225 528 320 551"></td> <td data-bbox="320 528 456 551">最少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮 3 公尺。</td> <td data-bbox="456 528 600 551"></td> </tr> </table> | 電信專用區   | 定辦理。  |         |                        | 自道路境界線退縮建築之空地應栽植綠化，但得計入法定空地。 |                       |        | 最少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮 3 公尺。 |        |                                  |  |  |
| 電信專用區   | 定辦理。  |   |         |                        |                              |                       |        |  |        |                                  |  |  |
|   | 自道路境界線退縮建築之空地應栽植綠化，但得計入法定空地。  |   |         |                        |                              |                       |        |  |        |                                  |  |  |
|   | 最少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮 3 公尺。  |   |         |                        |                              |                       |        |  |        |                                  |  |  |
| <p>十六、本計畫區住宅區、商業區之建築基地於申請建築時應依下列規定留設停車空間。</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上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、商業區建築物應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下應設置 1 部停車空間，每增加 150 平方公尺及其零數應設置 1 部停車空間，以此類推。</p> <p>(二)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>(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>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>  | <p>十三、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」(90 年 8 月 24 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="624 864 999 1133"> <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> <tr> <td>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部</td> <td></td> </tr> </tbody> </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> <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 | 超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部 |  | <p>1.點次調整。</p> <p>2.依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。</p> <p>3.原條文係於 90 年 8 月 24 日發布實施「變更仁德(文賢地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫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。</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  |   |         |                        |                              |                       |        |  |        |                                  |  |  |
| 超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部  |   |   |         |                        |                              |                       |        |  |        |                                  |  |  |
|   | <p>十四、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。</p>  | <p>1.本點增訂。</p> <p>2.為維護都市景觀品質，依本市通案性規定增訂停車場應辦理都市設計審議規定。</p> |         |                        |                              |                       |        |  |        |                                  |  |  |
|   | <p>十五、本計畫區之國防設施及臺南機場，其周邊地區之一切建築，應依「海</p>  | <p>點次調整。</p>  |         |                        |                              |                       |        |  |        |                                  |  |  |

| 原條文 | 變更後條文   | 變更理由   |
|-----|---|--|
|     | <p>岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」等相關規定辦理。</p> |  |
|     | <p><u>十六、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。</u><br/><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.點次調整。<br/>2.依本市通案性規定修訂綠化規定。</p>                             |
|     | <p><u>十七、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>1.本點增訂。<br/>2.個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。</p> |
|     | <p><u>十八、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。</u></p>                               | <p>點次調整。</p>   |



## 附錄二

---

仁德(文賢地區)都市計畫 4 處另擬細部計畫  
土地使用分區管制要點

---

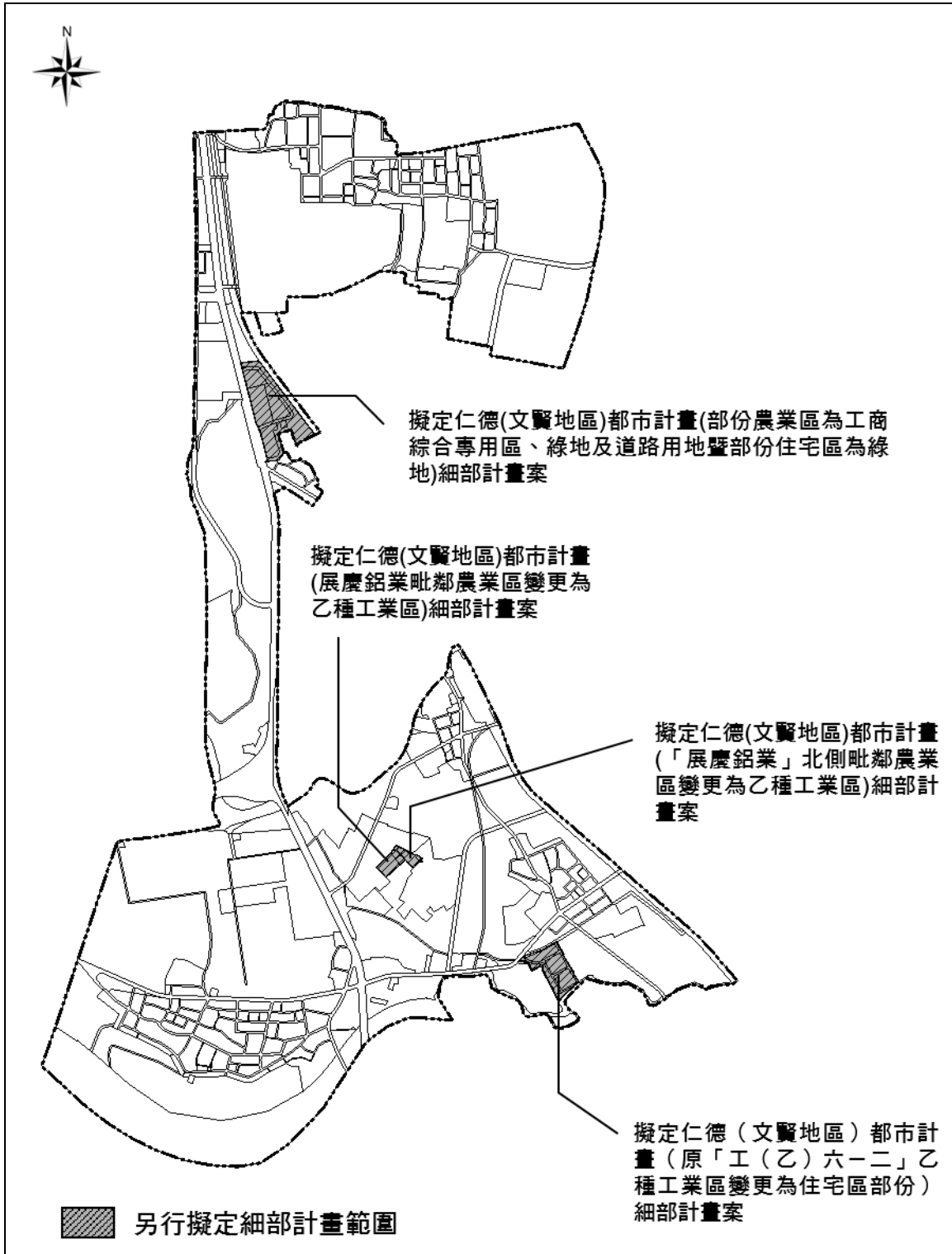


圖 1 仁德(文賢地區)都市計畫另行擬定細部計畫範圍示意圖

**壹、擬定仁德(文賢地區)都市計畫(部份農業區為工商綜合專用區、綠地及道路用地暨部份住宅區為綠地)細部計畫案(民國87年4月)**

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三十一條規定訂定之。

二、本計畫區內設置左列使用分區及用地：

- (一)工商綜合專用區一(供作大型購物中心使用)。
- (二)工商綜合專用區二(供作物流業使用)。
- (三)工商綜合專用區三(供作修理服務業使用)。
- (四)工商綜合專用區四-一(供作公用設備設使用)。
- (五)工商綜合專用區四-二(供作停車場使用)。
- (六)工商綜合專用區四-三(供作道路使用)。
- (七)綠地。
- (八)道路用地。

三、本計畫區內之土地其使用如左列規定：

- (一)工商綜合專用區一(供作大型購物中心使用)之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百六十，並應採整體開發建築。
- (二)工商綜合專用區二(供作物流業使用)之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於三百六十，並應採整體開發建築。
- (三)工商綜合專用區三(供作修理服務業使用)之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之三百六十，其最小基地規模為0.6公頃或一完整街廓。
- (四)工商綜合專用區四一一(供作公用設備設施使用)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。
- (五)工商綜合專用區四一二(供作停車場使用)作立體停車使用時，其

建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百八十。

上述各使用分區間，除進出道路及公共設施、設備穿越所需外，均應以寬度五公尺以上之緩衝綠帶加以區隔。

四、計畫區內，得設置各類廣告物，須符合下列規定：

- (一)照明應為散射，不得直射相鄰住宅區。
- (二)許可設置之各層商業招牌廣告，其面積不得大於建築物該層設置面立面總面積之三分之一。
- (三)招牌廣告不得突出建築線一公尺。離地面之高度不得低於四公尺，如突出車道時不得低於四·六公尺。
- (四)設置於屋頂之廣告牌(塔)應符合下列規定。
  - 1.構造不得妨害公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。
  - 2.廣告塔之面積(不計算支撐鐵架)以最大水平投影面積為計算標準；廣告牌以全部表面積為計算標準。
  - 3.高度應受航空安全及軍事用地旁限制建築高度之限制。
  - 4.屋頂廣告塔其突出高度不得高於九公尺，與其他屋頂突出物水平投影面積之和不得超過建築面積八分之一，且不得突出建築外牆。
  - 5.廣告牌突出高度不得高於九公尺。
  - 6.廣告牌(塔)之最高點高於地平面二十公尺應設置避雷設備，高度超過三十五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。
- (五)設置於交通管制號誌前面之招牌，不得設有閃光的、間歇的或與交通號誌顏色相同者。

五、計畫區內建築基地之圍牆不得以實牆興建。

六、本計畫區都市設計管制事項如左列規定：

- (一)公共開放空間系統：

- 1.本計畫區公共開放空間應集中留設以建立良好之都市空間，與創造優美之都市景觀。
- 2.綠地土地形狀應完整，其最小寬度不得低於二十公尺。
- 3.公共開放空間不得做其他使用，並應開放供公眾使用。

(二)人行步道系統：

本計畫區內應規劃人行專用步道銜接公共開放空間及綠地。

(三)交通運輸系統配置及管制：

計畫區內應依據興辦事業計畫之性質及交通衝擊分析所得之停車需求量，規劃設置足夠之停車位，使開發後各型車輛停車之需求供給比低於一。並依左列規定辦理：

- 1.本計畫區應臨接十五公尺以上道路，寬度不足者，應自行退縮留設補足。
- 2.本計畫區內交通系統應作整體規劃，並保持暢通。

(四)建築量體、公共設施、公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制項。

- 1.計畫區毗鄰外側土地，建築物牆面線應退縮十公尺，但興建回饋性質之公共建築物不受此限。
- 2.基地內建築物配置應就地質承載安全無虞之地區集中設置。
- 3.計畫區內應規劃足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維公共安全。
- 4.計畫區內應依下水道法規定設置專用下水道系統，並採用雨水與污水分流方式處理。
- 5.計畫區內公用設備管線應予以地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應維護安全並予以美化。

(五)環境保護設施配置與管制：

- 1.計畫區內應設置污水處理設施、垃圾集中及分類處理設施並應加以綠化，以維護整體視覺景觀與環境品質。
- 2.計畫區污水處理設施之放流水應符合相關法令規定之放流水排放標準。

(六)植栽綠化：

- 1.綠地應予植栽綠化，綠覆率以不低於百分之五十為原則。
- 2.綠化面積應連續且完整，以創造良好之視覺及環境品質。

七、區內公共停車場之停車位最低留設標準如下：

(一)大客車停車位數：

依實際之需求量留設。但區內如設有大眾運輸場站設施者，其停車位數應另加計預估停放之大眾運輸車輛；如設有旅館者，則應按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位。

(二)小客車停車位數：

不得低於全日小客車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商，並應符合下列規定：

1.工商綜合專用區三(供作修理服務業使用)：

每滿七十五平方公尺樓地板面積設置一輛停車位，且不得低於三百輛。

2.工商綜合專用區一(供作大型購物中心使用)：

每滿四十五平方公尺樓地板面積設置一輛停車位，且不得低於五百輛。

3.機車停車位數：

不得低於全日機車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商。

4.貨車、平板車、貨櫃車：

依實際需求量留設之。但工商綜合專用區二(供作物流業使用)應依平日尖峰作業時之最適需求留設之。

八、停車空間進出口應直接通達已開闢之道路；地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度二公尺以上之緩衝車道，其進出口鄰接騎樓或人行道者，應留設之緩衝車道自該騎樓或人行道內側境界線起退讓。

建築物地下室附設之停車空間不得以機械昇降設備做為車輛唯一或主要出入方式。

九、附設停車空間為室外停車場者，不得視為開放空間。

十、本要點未規定事項，適用其他法令。

## 貳、擬定仁德(文賢地區)都市計畫(原「工(乙)六-二」乙種工業區變更為住宅區部份)細部計畫案(民國 92 年 1 月)

一、本要點依都市計畫法第二十二條暨同法台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六十，容積率不得大於百分之二百。

三、停車場用地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。

四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂頒「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。

五、本細部計畫區之公共設施用地，僅得依『都市計畫公共設施用地多目標使用方案』規定，作「自來水配水池及其加壓站，下水道幹支線系統，抽水站(含引水幹線)、揚水站、貯留池、沈砂池、截流站、污水處理設施，天然瓦斯整壓站及上開之必要機電設施，資源回收站等非供營業性之公共使用」多目標使用。

#### 六、退縮建築規定

本細部計畫區之建築基地於申請建築時，應依左表規定退縮建築：

| 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。<br>二、如屬角地，得則一面臨道路退縮建築。    |
| 公共設施用地 | 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退縮三公尺。 | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。<br>二、如有特殊情形者，得由台南縣政府都市設計委員會審議決定。 |

#### 七、停車空間設置規定

本細部計畫區住宅區之建築基地於申請建築時，應依左表規定留設停車空間：

| 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                |         |

八、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。



**參、擬定仁德(文賢地區)都市計畫(展慶鋁業毗鄰農業區變更為乙種工業區)細部計畫案(民國 93 年 1 月)**

- 一、乙種工業區(I)，供作乙種工業區使用，建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 二、乙種工業區(II)供作綠地使用。  
乙種工業區(III)供作廣場及停車場使用。

**肆、擬定仁德(文賢地區)都市計畫(「展慶鋁業」北側毗鄰農業區變更為乙種工業區)細部計畫案(民國 95 年 2 月)**

- 一、乙種工業區(I)，供作乙種工業區使用，建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 210。
- 二、乙種工業區(II)供作綠地使用。  
乙種工業區(III)供作廣場及停車場使用。  
乙種工業區(IV)供作污染防治設備使用。

## 附錄三

---

仁德(文賢地區)都市計畫個案變更土地使用分區管制要點

---

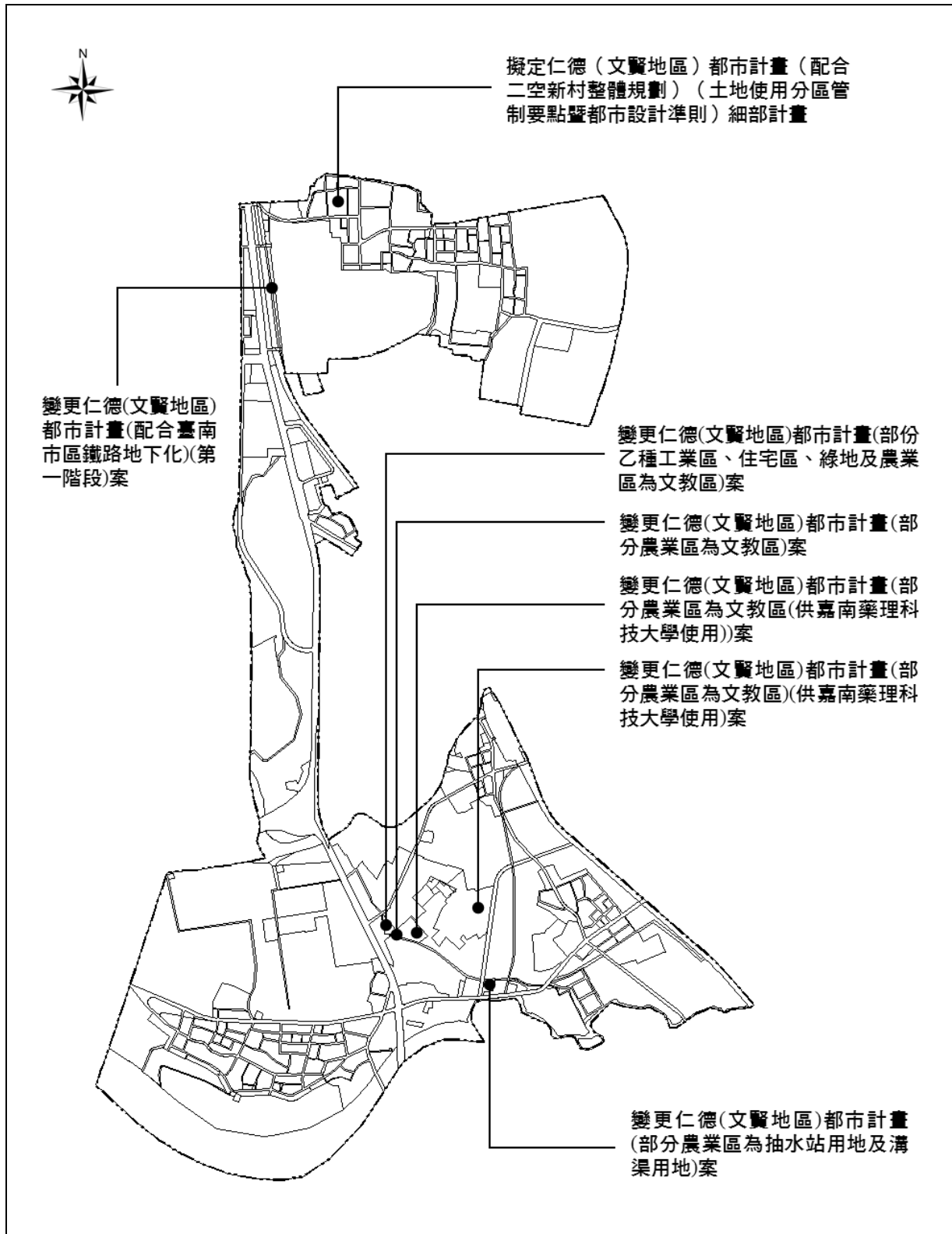


圖 1 仁德(文賢地區)都市計畫個案變更位置示意圖

**壹、變更仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區為抽水站用地及溝渠用地)案(民國 86 年 5 月)**

- 一、抽水站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。
- 二、溝渠用地將來若加蓋後得兼供作道路使用。

**貳、變更仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區為文教區)案(民國 83 年 3 月)**

- 一、文教區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。

**參、變更仁德(文賢地區)都市計畫(部份乙種工業區、住宅區、綠地及農業區為文教區)案(民國 88 年 6 月)**

- 一、文教區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。
- 二、本次變更範圍緊鄰工業區部分，應自基地境界線退縮五公尺以上(含)建築，退縮部分應予植栽美化並計入法定空地。

**肆、變更仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區為文教區(供嘉南藥理科技大學使用))案(民國 93 年 10 月)**

- 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、要點未規定事項，適用其他有關法令規定。

### 伍、變更仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區為文教區)(供嘉南藥理科技大學使用)案(民國 99 年 11 月)

- 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、文教區應整體規劃設計並送都市設計審議委員會審議，相關建築物應與周邊農業區景觀配合，毗鄰非文教區部分，應自基地境界線退縮十公尺建築，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。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 三、為利校園防災動線規劃，參酌內政部營建署 93 年 10 月 7 日公告之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，基地中央南北向出入道路（非屬計畫道路）寬度不得小於 12 公尺。
- 四、為確保交通動線及災害防救順暢，本次變更範圍及租用土地臨接西南側道路（非屬都市計畫道路）部分，應退縮建築供道路使用，其合計原道路寬度不得少於 12 公尺。
- 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、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。

### 陸、變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合臺南市區鐵路地下化)(第一階段)案(民國 102 年 3 月)

- 一、公園道用地(兼供鐵路使用)之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 30%。
- 二、公園道用地(兼供鐵路使用)其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其土地使用項目如下：
  - (一)鐵路地下化工程相關附屬設施之使用。
  - (二)道路、綠帶及相關附屬設施之使用。

(三)一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。

三、因鐵路地下化工程範圍造成沿線計畫道路與公園道用地(兼供鐵路使用)之道路截角，應避免拆除現有建築，其因此不足之截角長度，應於公園道用地(兼供鐵路使用)之人行道或綠帶範圍內依規定留設。

前項因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

四、公園道用地(兼供鐵路使用)及其兩側鄰接之開發建築基地，屬都市設計重點審議地區，應經都市設計審議通過後，始得開發建築。

五、鐵路地下化工程範圍兩側 50 公尺範圍內土地於核准申請人辦理下列行為前，應先會商鐵路主管機關：

(一)建築物之建造。

(二)廣告物之設置。

(三)地基調查鑽孔。

(四)雜物之堆置。

(五)抽降地下水。

(六)管線、人孔及其他工程設施之開挖。

(七)地下構造物之拆除。

(八)地下鑽掘式管、涵之設置。

(九)河川區域之工程行為。

公共工程主辦機關進行前項各款行為前，應先與鐵路主管機關協調後為之。

# 柒、擬定仁德（文賢地區）都市計畫（配合二空新村整體規劃） （土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫（民國 108 年 10 月）

## 1. 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訂定之。
- 二、本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。
- 三、住宅區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 200%；住宅區（註 3）之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%；住宅區（註 4）之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%。
- 四、鄰里公園兼兒童遊樂場之建蔽率不得大於 15%、容積率不得大於 45%。
- 五、公園用地（兼供文化設施使用）為配合本市文化主管機關保留眷舍需要，建蔽率不得大於 20%、容積率不得大於 45%。
- 六、停車場用地之建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%。但供立體使用者，建蔽率不得大於 70%、容積率不得大於 320%。
- 七、藝文設施用地之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%，於規劃開發時，藝文設施用地應留設總土地面積之 25% 為公共停車空間，如有特殊情形，經本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。
- 八、藝文設施用地為建構眷村文化意象及活化眷舍利用，應經本市文化主管機關審查核准，以供下列之使用為限：
  - （一）電影事業。
  - （二）廣播電視業。
  - （三）藝文業。

- (四)休閒、娛樂服務業(特殊娛樂業除外)。
- (五)會議及展覽服務業。
- (六)零售業。
- (七)餐飲業(含美食市集)。
- (八)民眾集會場所、活動中心。
- (九)其他符合「文化創意產業發展法」所指稱文化創意產業及相關設施或經市府審查核准之項目。

九、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。

十、本計畫區內土地使用分區及公共設施用地之建築基地，於申請建築時應依下列規定退縮建築：

(一)指定退縮建築之最小寬度，應符合下表規定：

| 類別                   | 退縮建築規定                       | 備註  |
|----------------------|------------------------------|---|
| 臨接 15 公尺計畫道路之建築基地    | 自計畫道路境界線至少退縮5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。<br>二、如屬角地應兩面退縮。 |
| 臨接 8-12 公尺計畫道路之建築基地  | 自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築            |   |
| 鄰接藝文設施用地北側之建築基地      | 自分區(用地)境界線至少退縮 4 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。                   |
| 鄰接文小(一)東側之建築基地       | 自西側分區(用地)境界線至少退縮 4 公尺無遮簷人行步道 | 不得設置圍牆，但得計入法定空地。                                |
| 計畫範圍東界與範圍外住宅區鄰接之建築基地 | 自東側分區(用地)境界線至少退縮 4 公尺無遮簷人行步道 |   |

(二)因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。



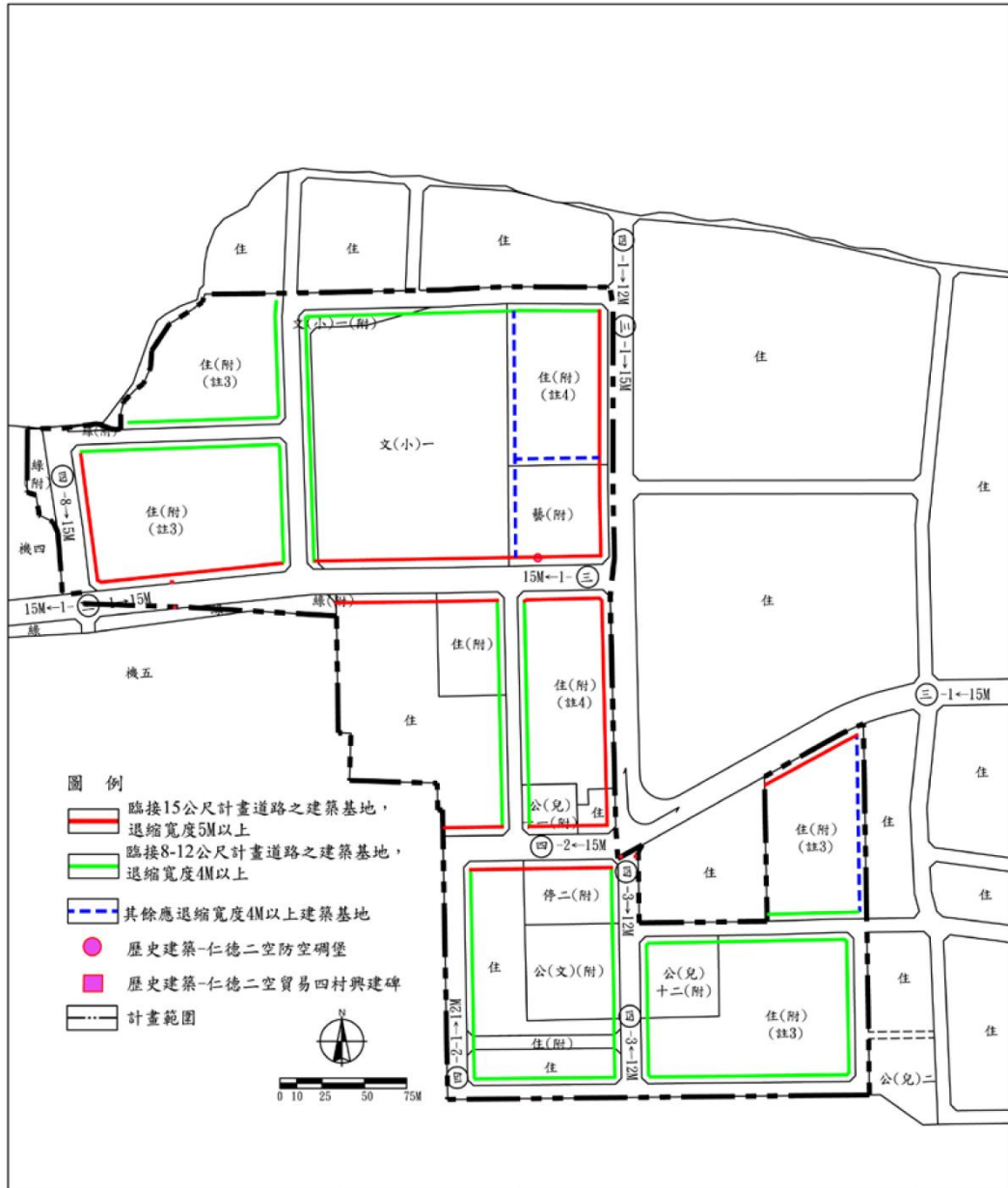


圖 6、退縮示意圖

十一、為使二空新村都市更新地區創造多元建築型態及塑造環境品質，住宅區編號 A1、A2 街廓最小開發規模不得低於 1,000 平方公尺，如有特殊情形，經都市設計審議委員會通過者，不在此限。

十二、本計畫區內住宅區、住宅區（註 3）及住宅區（註 4）不得為容積移轉之接受基地。

十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

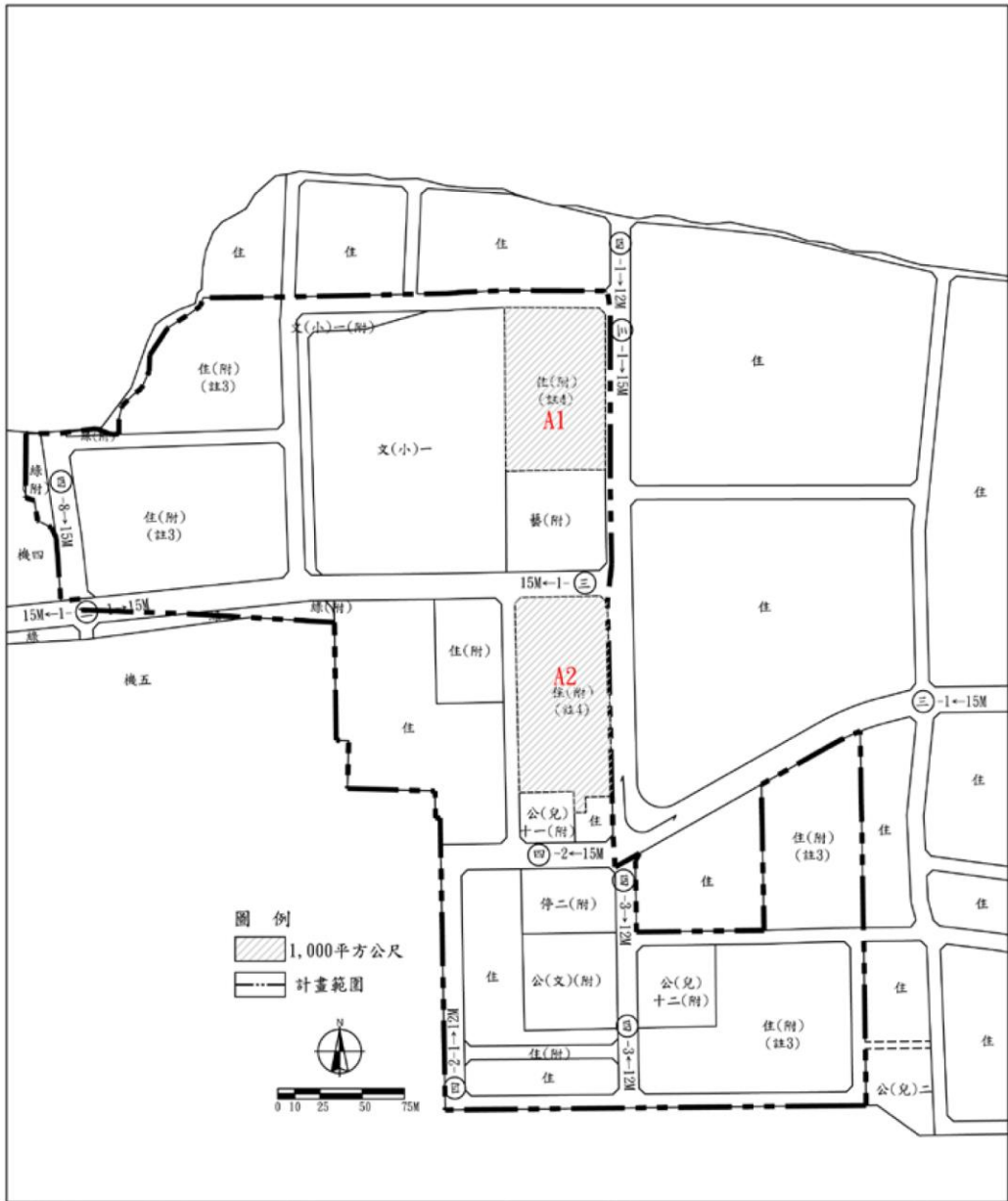


圖 7、指定基地最小開發規模示意圖

## 2.都市設計準則

一、本計畫範圍內之各項開發建築及公共工程均須依本準則規定辦理都市設計審議，始得核發建照執造或進行工程開發。

### 二、都市設計審議層級

(一) 提送都市設計審議委員會審議者：

- 1、公共工程其工程預算達新台幣 1,000 萬元以上者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。
- 2、住宅區基地面積達 1,000 平方公尺以上者。
- 3、建築法令規定之高層建築物。

(二) 前開規定以外者：由建築主管機關或工程主辦單位審查。

### 三、建築基地退縮空間

(一) 建築基地之退縮部分應設置至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道及至少 1.5 公尺寬之喬木植栽帶。

(二) 建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與臨接道路及相鄰基地所設置之人行步道順平銜接，不得設置階梯。

四、歷史建築「仁德二空貿易四村興建碑」四座碑體依據民國 105 年 3 月 4 日第三屆臺南市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審查第 4 次會議決議，原則採現地保存，若有適度左右遷移之必要，則需提送「臺南市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審查委員會」審議。

### 五、基地保水

本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下 1 層應自道路境界線 4 公尺之後始得開挖，以利植栽綠化及透水。

### 六、公共設施用地規劃設計

為建構二空眷村之文化節點，營造地方特有文化意象，本計

畫之公共開放空間設計應配合現有眷村文化空間，並整合文化節點形成文化開放空間系統，公共設施用地之規劃設計原則如下：

- (一)藝文設施用地：結合歷史建築仁德二空防空碉堡及原二空眷舍整體規劃設計。
- (二)鄰里公園兼兒童遊樂場用地：保留原二空樹屋及原生植栽整體規劃設計。
- (三)公園用地(兼供文化設施使用)：保留原榕樹群及原二空眷舍整體規劃設計。

## 七、節點廣場

為構築二空眷村之文化軸線，串連文化節點及營造友善環境，本計畫於道路轉角指定位置設置節點廣場（詳圖 8），以建立文化節點引導動線及提供行人駐留、生活休憩等功能。節點廣場規劃設計原則如下：

- (一)廣場鋪面應與臨接道路或相鄰基地之人行步道順平銜接，並與周邊景觀共同設計，且以開放視野景觀設計為原則。
- (二)節點廣場之綠覆率應達 40% 以上。

八、本準則未規定事項，請依「臺南市都市設計審議原則」規定辦理，如有特殊情形經都市設計審議委員會審議通過者，以委員會審議決議為準，免受本準則之限制。

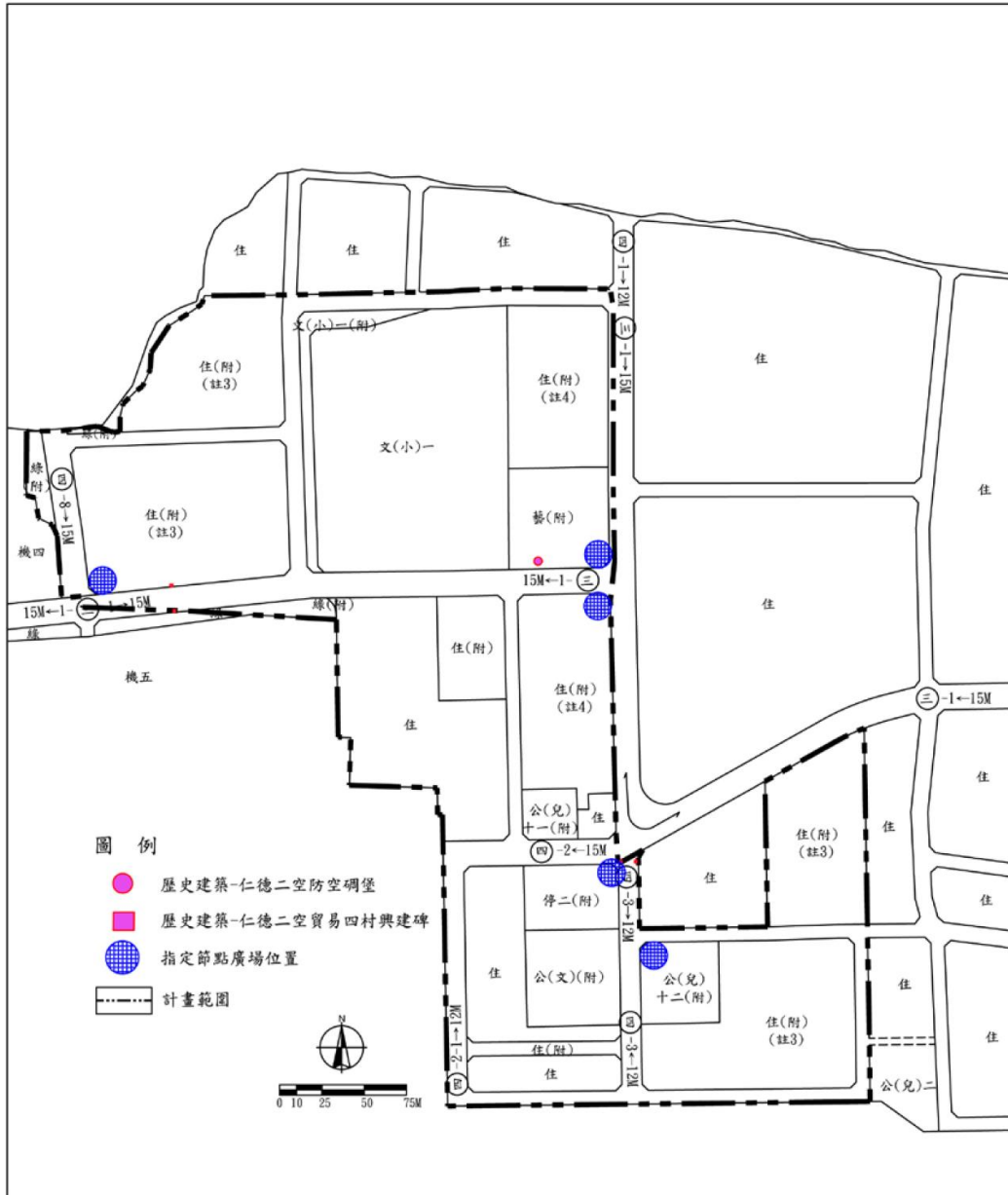


圖 8、指定節點廣場位置示意圖

# 附件一

---

108年9月27日臺南市都市計畫委員會第83次會議紀錄

---

第二十六案：「變更仁德（文賢地區）都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案

說明：一、配合「變更仁德（文賢地區）都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫」，將主要計畫內原屬細部計畫之土地使用分區管制內容另訂本細部計畫。

二、法令依據：都市計畫法第 22 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 108 年 7 月 1 日起於本市大內區、仁德區、六甲區、北門區、白河區、安定區、西港區、佳里區、官田區、東山區、柳營區、將軍區、麻豆區、善化區、新化區、新市區及歸仁區等 17 區公所及本府辦理計畫書公開展覽 60 天完竣，並於 108 年 8 月 2 日上午 10 時整，假本市仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決議：除下列各點意見外，其餘准照公開展覽計畫書內容通過。

一、變更後條文第 10 點部分文字漏植，應修正為「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」外，其餘准照公開展覽計畫書內容通過。。

二、變更後條文第 12 點第 3 項涉及計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，修正為：「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，並得計入法定空地。」。

三、為維護都市景觀品質，於土地使用分區管制要點增列：「停車場用地如依『都市計畫法臺南市施行細則』規定作立體化使

用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。」。



變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計畫及細部  
計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)  
細部計畫書

|            |  |
|------------|--|
| 業務承辦<br>人員 |  |
| 業務單位<br>主管 |  |

臺 南 市 政 府  
中 華 民 國 1 0 9 年 3 月