

發布實施

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)細部計畫書



臺 南 市 政 府  
中 華 民 國 1 0 9 年 3 月

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)細部計畫書

臺 南 市 政 府  
中 華 民 國 1 0 9 年 3 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	
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、仁德都市計畫 6 處另擬細部計畫土地使用分區管制要點

附錄三、仁德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	仁德都市計畫土地使用計畫示意圖.....	6

## 表目錄

表 1	仁德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

本計畫區位於仁德區北半部，範圍東大致以排水溝渠及區界為界，西、北以區轄地籍線為界，南以天然排水溝渠為界，西南以東區虎尾寮重劃區為界，包括區公所所在地之仁義、仁德二里全部及一甲、太子、土庫三里大部分，計畫面積約 922.19 公頃。

## 參、辦理依據

依據都市計畫法第 22 條規定辦理。

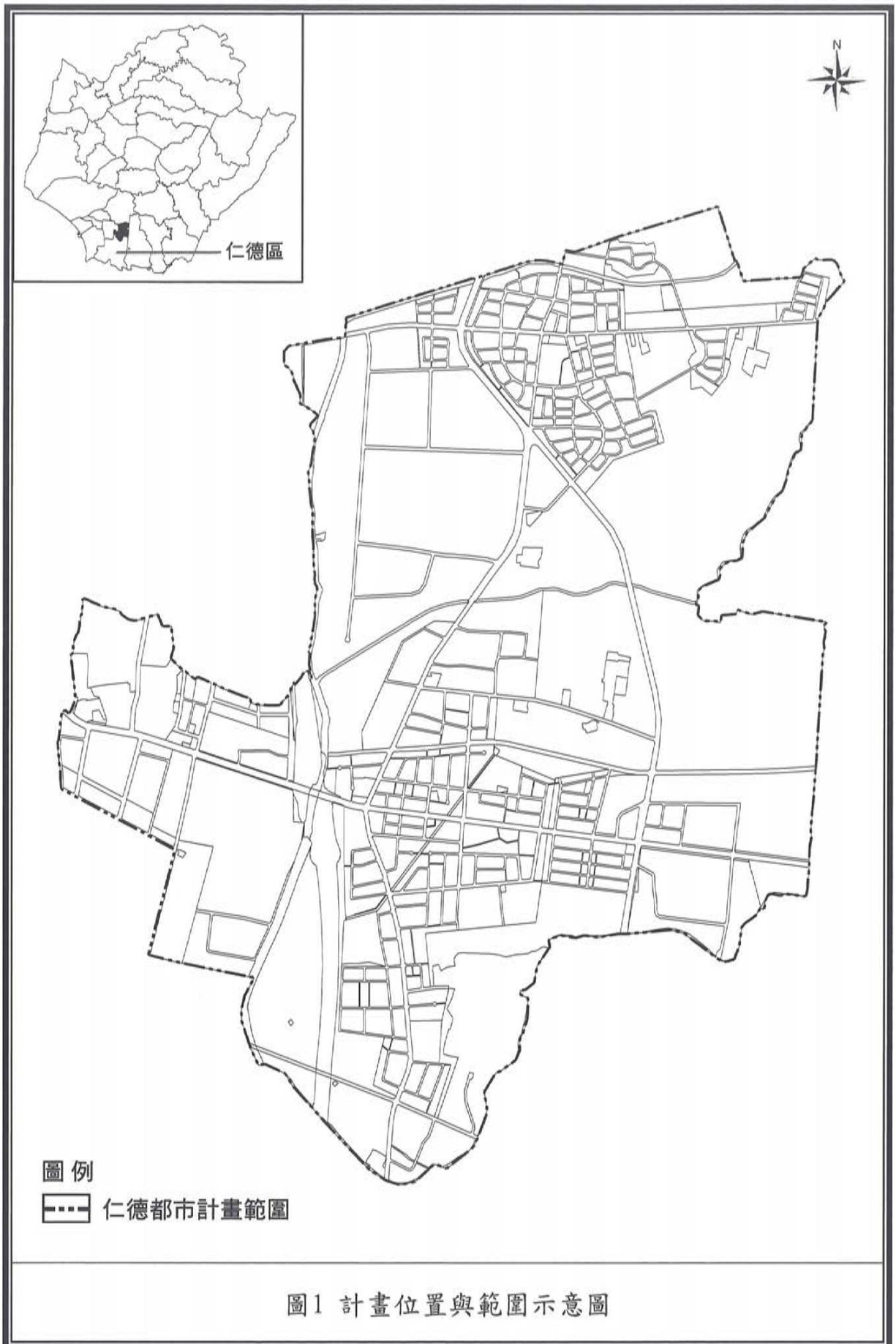


圖1 計畫位置與範圍示意圖

## 第二章 現行主要計畫概要

### 壹、計畫年期及計畫人口

以民國 110 年為計畫目標年，計畫人口為 38,500 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 753.66 公頃，佔計畫總面積 81.72%，公共設施用地面積合計約 168.53 公頃，佔計畫總面積 18.28%，詳表 1 及圖 2 所示。

表 1 仁德都市計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	150.41	16.31%	24.40%
	商業區	17.16	1.86%	2.78%
	工業區	267.33	28.99%	43.36%
	零星工業區	6.75	0.73%	1.09%
	文教區	0.75	0.08%	0.12%
	社會福利事業專用區	0.00	0.00%	0.00%
	轉運及旅遊服務專用區	2.84	0.31%	0.46%
	宗教專用區	2.26	0.25%	0.37%
	加油站專用區	0.27	0.03%	0.04%
	電信專用區	0.19	0.02%	0.03%
	河川區	15.26	1.65%	-
	河川區(兼供道路使用)	0.05	0.01%	-
	保護區	0.12	0.01%	-
	農業區	290.27	31.48%	-
小計	753.66	81.72%	72.66%	
公共 設施 用地	機關用地	1.44	0.16%	0.23%
	學校用地	10.80	1.17%	1.75%
	醫院用地	5.67	0.61%	0.92%
	體育場用地	3.06	0.33%	0.50%
	公園用地	2.04	0.22%	0.33%
	公(兒)用地	4.14	0.45%	0.67%

項目	現行計畫面積 (公頃)	佔計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
兒童遊樂場用地	0.71	0.08%	0.12%
綠地(帶)	0.99	0.11%	0.16%
滯(公)用地	22.88	2.48%	3.71%
滯(道)用地	0.44	0.05%	0.07%
廣場(含人行廣場)用地	2.58	0.28%	0.42%
廣(停)用地	0.32	0.03%	0.05%
停車場用地	2.12	0.23%	0.34%
市場用地	0.54	0.06%	0.09%
電路鐵塔用地	0.28	0.03%	0.05%
鐵路用地	0.10	0.01%	0.02%
臺糖鐵路用地	0.49	0.05%	0.08%
高速公路用地	18.84	2.04%	3.06%
高(道)用地	0.12	0.01%	0.02%
高(河)用地	1.11	0.12%	0.18%
高(公兒)用地	0.31	0.03%	0.05%
道路用地	89.31	9.68%	14.49%
道(河)用地	0.12	0.01%	0.02%
抽水站用地	0.12	0.01%	0.02%
小計	168.53	18.28%	27.34%
都市發展用地	616.49	66.85%	100.00%
總計	922.19	100.00%	-

資料來源：變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)(第二階段)案(100.06)及歷次個案變更計畫書，本計畫整理。

註：1. 表列面積除計畫書中指明地號者外，係應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 表列面積計算至小數點以下第3位四捨五入。

3. 都市發展用地面積不包含河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區、農業區等之面積。

### 參、本案細部計畫與主要計畫之關係

本案係依據「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)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。

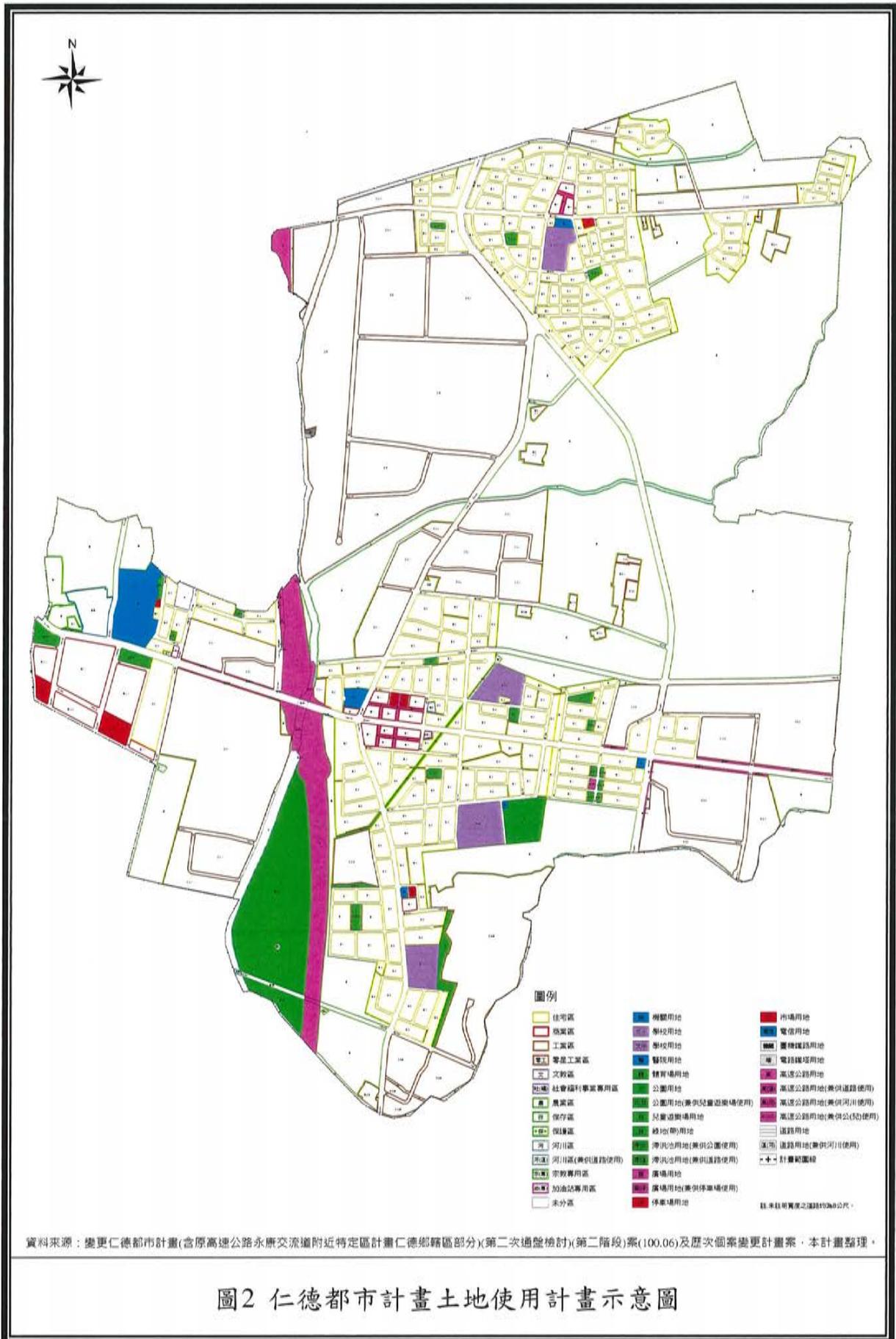


圖2 仁德都市計畫土地使用計畫示意圖

## 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 99 年 7 月 15 日府城都字第 0990168034A 號函發布實施之「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」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、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。
- 四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。
- 六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。
- 八、加油站專用區建蔽率不得大於 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。
- 九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。
- 十、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十一、建築退縮規定：
  - (一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99 年 7 月 16 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

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

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區	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。 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。	

(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。

## 十二、停車空間劃設標準

(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99 年 7 月 16 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。

十三、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。

十四、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%。

十五、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。

十六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。

## 附錄一

---

### 仁德都市計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

---

仁德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第 22 條及同法 <u>臺灣省施行細則</u> 第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法 <u>臺南市施行細則</u> 第 12 條規定訂定之。	配合直轄市改制升格及都市計畫法臺南市施行細則發布實施，予以修正法令依據。
二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	未修訂。
三、商業區以供商業使用為限，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。	三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。	配合 104 年 6 月 25 日公告實施之「變更仁德都市計畫(修訂商業區土地使用管制要點)案」所修訂。
四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	未修訂。
	五、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	配合 104 年 9 月 23 日公告實施之「變更仁德都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案」，增列條文。
五、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	點次調整。
六、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	點次調整。
七、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	八、加油站專用區建蔽率不得大於 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。	1.點次調整。 2.依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。
	九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。	1.配合 99 年 3 月 30 日公告實施之「變更仁德都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」，增列條文並酌予文詞修正。 2.配合都市計畫法臺南市施

原條文	變更後條文	變更理由
		行細則，予以修訂法令依據。
八、市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。		本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
九、學校(文(中)、文(小))用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。		本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。		本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十一、醫院用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十、醫院用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	點次調整。
十二、電信用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。		配合99年3月30日公告實施之「變更仁德都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」，本點刪除。
十三、 (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依「建築技術規則」建築設計施工編第281條規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%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。 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。		「建築技術規則」建築施工編已訂有公共開放空間獎勵規定，本點予以刪除。

原條文		變更後條文	變更理由																								
<p>十四、建築退縮規定</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td rowspan="2">一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。</td> <td rowspan="2">一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由臺南縣都市設計委員會審議決定。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。</td> </tr> </tbody> </table>		分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮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。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區		工業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由臺南縣都市設計委員會審議決定。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮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。	<p>十一、建築退縮規定：</p> <p>(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td rowspan="2">1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區		公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	<p>1.點次調整。</p> <p>2.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。</p> <p>3.原條文係於99年7月16日發布實施「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」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> <p>4.增列計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。</p>
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。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																									
商業區																											
工業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由臺南縣都市設計委員會審議決定。																									
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮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。																										
分區及用地別	退縮建築規定	備註																									
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																									
商業區																											
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																									
<p>前款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)依本要點規定退縮建築，得免設置騎樓。</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</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 rowspan="2">1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <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> </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。 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。 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。																										

原條文	變更後條文	變更理由																				
	(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>十五、停車空間留設標準</p> <p>於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其停車空間留設標準如下表。但基地情形特殊經提報臺南縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="205 943 577 1122"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-250 平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251-400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401-550 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>前款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>	總樓地板面積	停車位設置標準	1-250 平方公尺	設置一部	251-400 平方公尺	設置二部	401-550 平方公尺	設置三部	以下類推		<p>十二、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16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="597 898 984 1167"> <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 99 年 7 月 16 日發布實施「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」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																					
1-250 平方公尺	設置一部																					
251-400 平方公尺	設置二部																					
401-550 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																					
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>十三、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>十六、本計畫區內之公有建築物須經「臺南縣都市設計委員會」審查通過後始得核發建造執照或變更建造執照。</p>		<p>「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」已有規定，本點予以刪除。</p>																				

原條文	變更後條文	變更理由
<p>十七、<u>建築基地內法定空地應留設二分之一以上面積種植花草樹木。</u></p>	<p>十四、<u>建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。</u> <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。 2.依本市通案性規定修訂綠化規定。</p>
	<p>十五、<u>計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</u></p>	<p>1.本點增訂。 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>十八、<u>本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。</u></p>	<p>十六、<u>本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。</u></p>	<p>點次調整。</p>

## 附錄二

---

仁德都市計畫 6 處另擬細部計畫土地使用分區管制要點

---

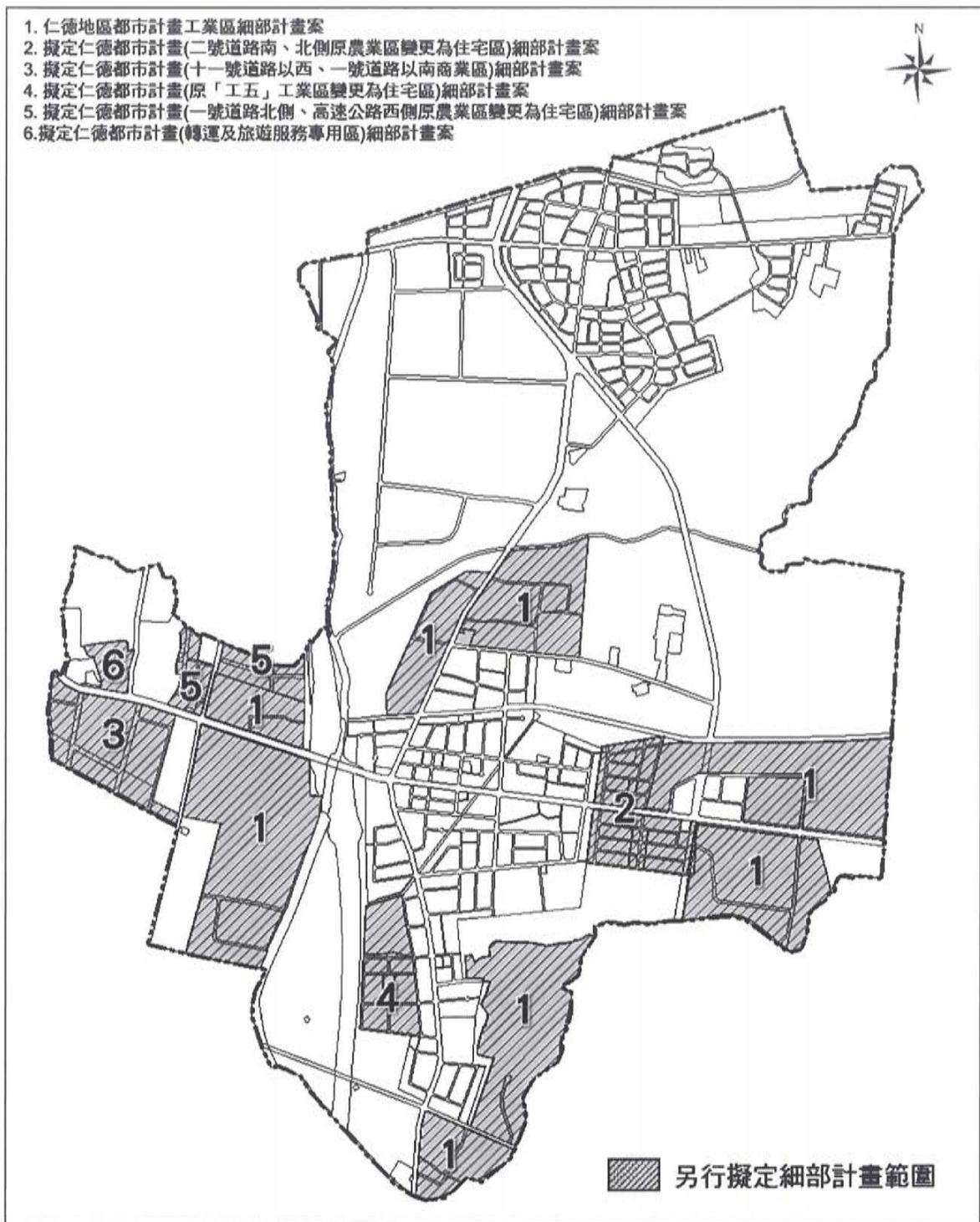


圖 1 仁德都市計畫另行擬定細部計畫範圍示意圖

## 壹、仁德地區都市計畫工業區細部計畫案(民國 71 年 1 月)

- 一、本工業區內土地供無污染工業及無公共危險之工業工廠使用為限，但工廠附設之學校、醫院、員工單身宿舍、福利社及康樂設備等不在此限，前項設備應於建廠時連同建廠計畫提出申請，並應經主管機關之認可，擴充建築時亦同。
- 二、本工業區建蔽率不得超過十分之七，總樓地板面積指數不得超過二·四。
- 三、工廠排放之廢污水應符合水污染防治法施行細則第八條規定之河水體用途乙類(公共給水二級、水產用地一級)之標準。
- 四、工廠之排放廢氣不得超出空氣污染防治法施行細則第二條規定之標準。
- 五、上述管制事項未有規定者，依其他有關法令之規定。

## 貳、擬定仁德都市計畫(二號道路南北側原農業區變更為住宅區)細部計畫案(民國 84 年 12 月)

- 一、本要點依都市計畫法第廿二條暨同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二〇〇。  
本細部計畫地區除臨接二號道路(中山路)南、北兩側之基地，其正面部分(不含側面)不必退縮建築外，計畫區內之基地於申請建築時，均應自建築線退縮四公尺以上建築，退縮部分計入法定空地。
- 三、本細部計畫地區之公園、公(兒)、廣(停)及部分道路等四項公共設施之地下部分(範圍如計畫圖所示)，得兼供地下停車場使用
- 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)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置

公共開放空間者，得依第五點規定增加興建樓地板面積。

1.基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

2.基地面積在一千五百平方公尺以上者。

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

1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2.建築物留設空間與天橋或地下到連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

五、依第四點第一款規定所得增加之樓地板面積( $\Delta FA$ )按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。

$$\Delta FA = S \times I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算

$$I = 2.04\sqrt{(S/A)} - 1.0$$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準，依內政部定頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

六、依第四點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在住宅區為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積( $\Delta FA$ )得依第五點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

七、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。

八、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。

### 參、擬定仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區) 細部計畫案(民國 86 年 1 月)

一、本要點依都市計畫法第二十二條暨都市計畫法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

二、商業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百五十。

#### 三、最小建築基地

「商一」街廓內建築基地最小規模如左規定並需整體開發，其他街廓不予規定。

街廓編號	最小基地面積(平方公尺)	基地最小寬度(公尺)	基地最小深度(公尺)
商一	一四 000	不予規定	不予規定

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

(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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、「商一」基地內之建築物其樓地板面積每七十五平方公尺，應至少設置一個停車位。其餘之商業區則依建築技術規則第五十九條規定留設停車位。

#### 六、裝卸場

本計畫區內有關裝卸場之設置，應依左列規定辦理。

土地及建築物使用種類	應附設裝卸單位數
一、百貨公司、商場、市場、餐廳、零售業、批發業。	總樓地板面積一五〇〇平方公尺以上至三〇〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過三〇〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過三〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。
二、旅社	總樓地板面積二五〇〇平方公尺以上至七五〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過七五〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過二〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。

註：1.每一裝卸位面積平均以三十五平方公尺計，露天或有頂蓋均可，有頂蓋者之高度不得少於四公尺。

2.同一建築物內供二類以上用途使用者，設置標準分別計算。

七、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。

八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

#### 肆、擬定仁德都市計畫(原「工五」工業區變更為住宅區)細部計畫案(民國 86 年 6 月)

一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十五。

三、本細部計畫地區之公(兒)用地得於地下做停車場使用。

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

(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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、本計畫區內之基地於申請建築時，均應自建築線退縮四公尺以上建築，退縮部分計入法定空地。

六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

七、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。

#### 伍、擬定仁德都市計畫(一號道路北側、高速公路西側原農業區變更為住宅區)細部計畫案(民國 87 年 7 月)

一、本要點依都市計畫法第廿二條暨同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。

三、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一六〇。

四、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。

五、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定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

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

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

留設之面積在一百平方公尺以上，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。

六、為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興辦公共設施，本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」及「臺灣省獎勵興辦公共設施辦法」規定辦理。

七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

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。

## 陸、擬定仁德都市計畫(轉運及旅遊服務專用區)細部計畫案(民國 105 年 2 月)

### 1.土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台南市施行細則第 12 條等規定訂定之。

二、本計畫區內之建蔽率及容積率不得大於下表之規定

設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
轉運及旅遊服務專用區	60	400	
停車場用地	10	20	平面使用
	80	960	立體使用

三、本計畫轉運及旅遊服務專用區主要事業係供客運轉運、遊客服務、旅館、農產品及地方特產展售等使用，其他附屬事業使用項目依「交通部促進民間參與交通建設附署事業使用容許項目」相關規定，或經本府交通主管機關核准之項目。

前項附屬事業之住宅容許項目內容應不含『寄宿住宅』，且住宅容許項目比例不得超過主要事業及附屬事業合計之容積總樓地板面積三分之一。

四、停車場用地作為停車空間使用部分(包含地下室)應計入容積總樓地板面積，且轉運及綠遊服務專用區與停車場用地不得合併為同一宗基地申請開發建築，其停車空間應依其基地範圍各自留設。

五、本計畫區內建物附設停車空間設置標準依下列規定

(一)轉運及旅遊服務專用區建築物應附設停車空間，其設置標準依下表規定。

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	一般零售業、百貨超市業(百貨公司業、超級市場業、一般百貨業)、其他綜合零售業(便利商店業)、飲食業(飲料店業、飲酒店業、餐館業、其他餐飲業)、批發業(一般批發業、農產品批發業)、金融保險業(金融業、證券業、期貨業、保險業)、一般及日常服務業(一般服務業、日常服務業)、觀光及旅遊服務業(觀光旅館業、旅館業、旅行業、觀光遊樂業)、於樂及健身服務業(娛樂服務業、健身服務業)、事務所及辦公室(一般事務所、自由職業事務所、辦公室)、會議及工商展覽中心(會議中心、工商展覽中心)、購物中心及批發量販業(購物中心、批發量販業)、廣告業(一般廣告業、戶外廣告業、其他廣告業)、運輸服務業(運輸服務業、快遞業、洗車業)、通訊服務業(電信業)等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)
第二類	住戶(多戶住宅)用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	-
第三類	醫療保健服務業等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)

類別	建築物用途	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位
第四類	倉儲物流業(倉儲業、物流中心、理貨包裝業)、修理服務業、文化及教育設施(學前教育設施、學術研究機構、社教設施、文康設施)等類似用途建築物	樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 3000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定		

(二)停車場用地應提供停車設施及相關設備及設施使用，其設置標準依建築技術規則建築技術施工篇規定。

(三)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

- 1.機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。
- 2.機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。

(四)最小裝卸位尺寸：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。

六、轉運及旅遊服務專用區建築基地應自建築線退縮 6 公尺以上建築，臨中山路側應自建築線退縮 20 公尺以上建築，臨中山路 870 巷側應自建築線退縮 15 公尺以上建築，退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法訂空地。

七、本計畫區內之建築基地，應經都市設計審議通過後使得核發建築執照或變更建築執照。

八、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

## 2.都市設計準則

### 一、審議層級及範圍

(一)建築樓地板面積達 1,500 平方公尺以上或公共工程預算達新台幣 2,000 萬元以上者，應提送都市設計審議委員會審議。

(二)其餘開發案件，由建築管理主管機關或工程主辦單位依本準則查核。

## 二、公共開放空間

(一)轉運及旅遊服務專用區臨建築線側應留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶(植栽穴緣石不得計入淨寬計算)，其餘部分應留設寬 3.5 公尺以上之人行步道。人行步道應考量無障礙通行環境，以提供人行的舒適性與安全性。

(二)轉運及旅遊服務專用區臨中山路側之退縮地，應適度景觀綠美化，設置環境藝術及街道家具等設施。

(三)廣場用地、停車場用地和周邊農業區相鄰之境界線應留設淨寬至少 1.5 公尺植栽帶。

## 三、交通規劃

(一)場站動線設計應配合大眾運具轉運功能之規劃，讓人、車皆能夠順暢不受阻礙。

(二)有關附屬事業規劃之車輛出入口應予整併設置，以避免過多之車道出入口影響人行道上行人行走安全。

(三)本計畫所衍生之停車需求，應於基地內部化處理，且其停車空間應予分別集中配置，車行動線亦應分別規劃，避免車輛停等空間外部化。

(四)有關大客車及其他車輛由基地周邊平面道路進出本案時，其所衍生之交通延滯及車輛停等空間應盡量於基地內規劃留設吸納，且車道若穿越人行道時，其路面高程應以順平處理，並於車道出入口增設警示設施，以維行人行走安全。

## 四、建築物量體及造型

(一)建築基地內建築物其立面外牆顏色及量體造型應與周邊景觀和諧，避免造成環境衝擊。

(二)建築材料應盡量選擇符合建築基地景觀需求之綠建材或天然材

質，以符合環保再生原則。

(三)建築物屋頂突出物及其必要附屬設備(如冷氣機、水塔、廢棄排出口、通信鐵塔、避雷針及類似設施物等)之設置，應考量建築物造型作整體設計，以不影響建築物臨街面為原則，以維建築物整體立面景觀。如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之設置不得朝向計畫道路。

(四)招牌廣告應與建築物造型整合設計，並採正面式之招牌廣告。

五、建築基地內應設置全區指標系統，指示相關位置及方向，惟其設置位置及型式，以不阻礙行人通行為原則，且指標系統文字應同時以中、英文標示。商業識別標誌以集中設置為原則，以避免混淆本轉運站之識別標誌。

六、本準則無規定事項，適用「臺南市都市設計審議原則」及相關法令之規定。

七、本準則如都市設計審議委員會之決議另有規定者，依其決議事項辦理。

## 附錄三

---

仁德都市計畫個案變更土地使用分區管制要點

---

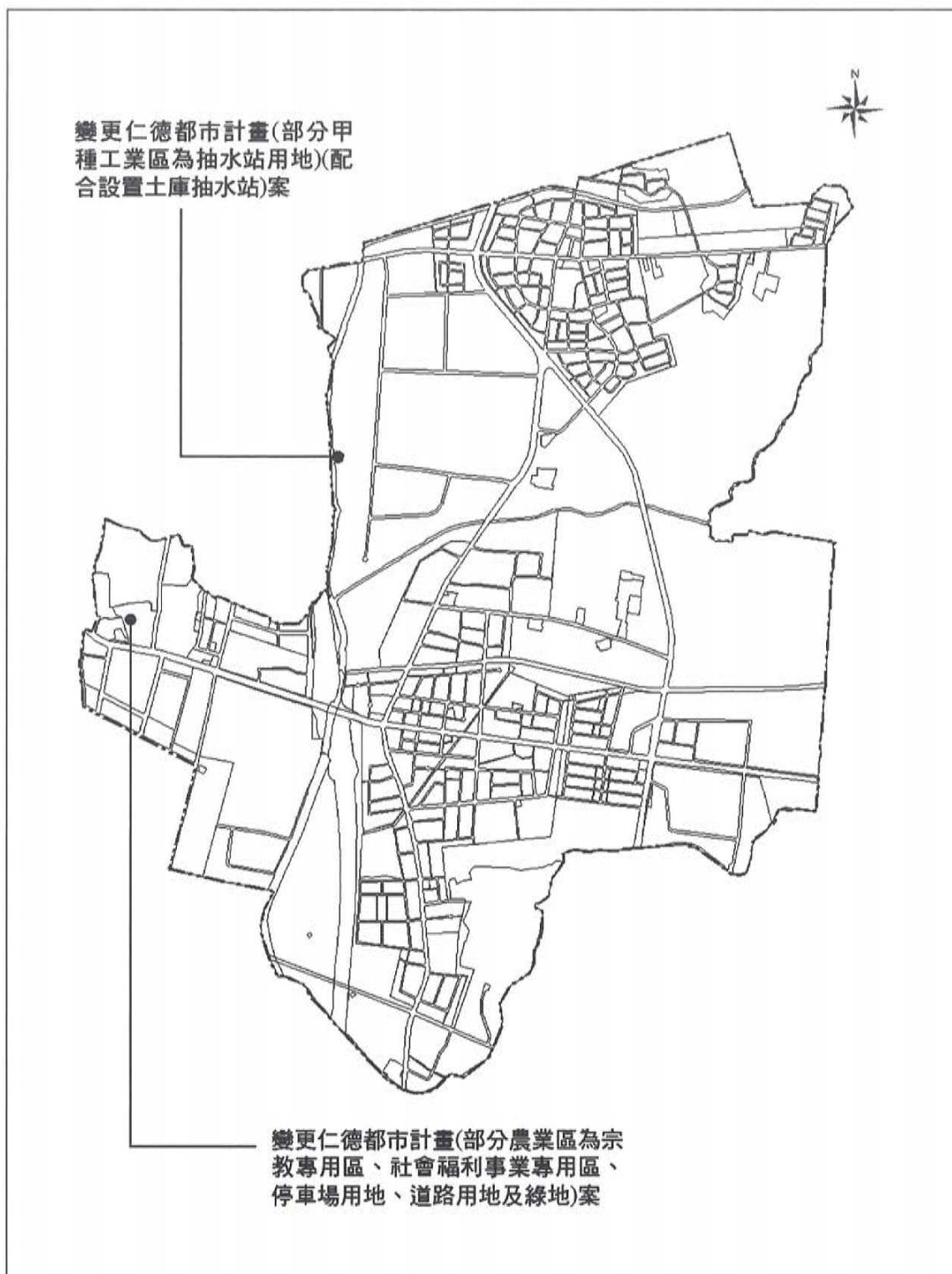


圖 1 仁德都市計畫個案變更位置示意圖

壹、變更仁德都市計畫(部分農業區為宗教專用區、社會福利事業專用區、停車場用地、道路用地及綠地)案(民國 91 年 7 月)

- 一、社會福利事業專用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。  
供作慢性精神病患安養、養護中心等相關福利機構之設施使用。
- 二、「宗一」宗教專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百六十。  
供作宗教文物館、宗教研習中心及其他必要相關設施使用。
- 三、「宗二」宗教專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。  
供作宗教建築物、靈(納)骨塔及其他必要附屬設施使用。
- 四、申請建築時應自道路境界線至少退縮五公尺。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。退縮部分得計入法定空地。
- 五、「宗一」宗教專用區未來申請開發建築時，不得於其基地與⊖號計畫道路臨接面增設車輛進出通路。
- 六、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- 七、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

**貳、變更仁德都市計畫(部分甲種工業區為抽水站用地)(配合設置土庫抽水站)案(民國 104 年 1 月)**

為因應抽水站設施之需求，爰訂定相關容許使用項目與管制規定如下：

- (一)抽水站用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- (二)建築基地內之法定空地，扣除現有道路後，應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

# 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

---

第二十四案：「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

說明：一、配合「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)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 9 點部分文字漏植，應修正為「第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依『都市計畫法臺南市施行細則』第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用」。

二、變更後條文第 11 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 人員	
業務單位 主管	



楊惠雅

臺 南 市 政 府  
中 華 民 國 1 0 9 年 3 月