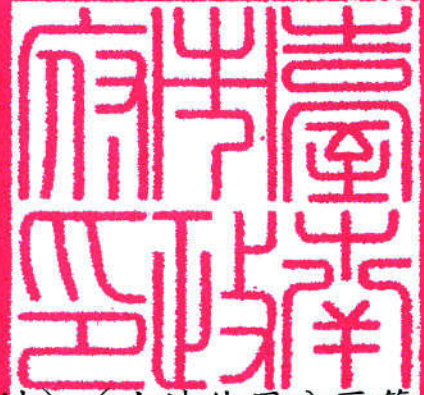


檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年2月17日
發文字號：府都規字第1100178787A號
附件：計畫書1份。



主旨：「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」自110年2月20日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國110年2月20日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

市長黃偉哲

變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）
（土地使用分區管制要點）
細部計畫書

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 1 0 年 2 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（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫 | |
| 變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據 | 都市計畫法第 26 條 | |
| 變更都市計畫機關 | 臺南市政府 | |
| 本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期 | 公 告 徵 求 意 見 | 自民國 104 年 6 月 25 日起 30 天。 刊登於臺灣時報 104 年 6 月 25 日第 22 版。 |
| | 公 開 展 覽 | 自民國 106 年 10 月 12 日起 30 天。 刊登於中華日報 106 年 10 月 12 日 D6 版、 13 日 D6 版、14 日 D5 版。 |
| | 公 開 展 覽 說 明 會 | 民國 106 年 11 月 3 日下午 2 時 30 分假 臺南市仁德區公所 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 107 年 8 月 27 日第 73 次會議及 民國 109 年 11 月 6 日第 94 次會議審議通過 |

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正原則..... | 7 |
| 貳、檢討後土地使用分區管制要點..... | 8 |
| 參、其他表明事項..... | 11 |

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、仁德都市計畫個案及專通變更土地使用分區管制要點

附件一、臺南市都市計畫委員會 107 年 8 月 27 日第 73 次會議紀錄

附件二、臺南市都市計畫委員會 109 年 11 月 6 日第 94 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 | 土地使用管制計畫辦理歷程綜整表..... | 2 |
| 表 2 | 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

土地使用分區管制係依循土地使用計畫指導，將土地劃分為各項使用分區，並對應各項使用分區規定其土地使用性質及建築標準與規範，目的為實現都市計畫之理想及目標，並維護都市景觀及生活環境品質。仁德都市計畫於民國 64 年 11 月公告實施，該計畫尚未訂定土地使用分區管制相關計畫內容，迨至 81 年 5 月公告實施「變更仁德都市計畫（第一次通盤檢討）案」始予訂定，其後歷經多次修正（詳表 1）。

因應臺南縣市合併改制為直轄市，仁德都市計畫依都市計畫法第 10 條規定應調整為市鎮計畫之性質，考量土地使用分區管制屬細部計畫應表明事項，依同法第 23 條規定應由本府核定實施，以縮短都市計畫制訂流程，爰辦理「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」，並擬將土地使用分區管制內容自主要計畫予以刪除，同時配合擬定本細部計畫案，後經本市都市計畫委員會 107 年 8 月 27 日第 73 次會議審議通過；惟該次通盤檢討辦理期間，為加速計畫執行效率，另案辦理主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討，涉及將土地使用分區管制內容納入細部計畫規範部分，業於 109 年 3 月 13 日發布實施「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」。

「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」於 110 年 2 月公告發布實施第一階段作業，為配合土地使用分區檢討變更結果及本市推動空污改善計畫需要，爰予以檢討現行計畫之土地使用分區管制要點內容，以符實際都市發展需要。

表 1 土地使用分區管制辦理歷程綜整表

| 編號 | 實施案名 | 實施日期 | 備註 |
|----|---|-----------------|--|
| 1 | 變更仁德都市計畫（第一次通盤檢討）案 | — | 新訂土地使用分區管制內容，發布全文計九條。 |
| 2 | 變更仁德都市計畫（土地使用管制要點通盤檢討）案 | 84 年 11 月 23 日 | 配合地區發展需要，辦理容積率管制專案通盤檢討，修正發布全文計十九點。 |
| 3 | 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 07 月 16 日 | 配合原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分納入仁德都市計畫範圍，整併土地使用分區管制內容，並因應相關法令更迭、分區或用地異動等，發布全文計十八點。 |
| 4 | 變更仁德都市計畫（修訂商業區土地使用分區管制要點）案 | 104 年 06 月 25 日 | 為使仁德區內四處計畫區之商業區使用管制具一致性，並符合實際發展需要，爰刪除仁德都市計畫商業區指定以商業使用為限之規定。 |
| 5 | 變更仁德都市計畫（保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案 | 104 年 09 月 29 日 | 增訂條文明示保護區、農業區土地使用管制之法令依據及臺南市政府依法審查相關案件之裁量基準。 |
| 6 | 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 | 109 年 03 月 12 日 | 將原屬細部計畫之土地使用分區管制內容予以刪除，並配合另行擬定細部計畫，以為執行。 |
| 7 | 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 | 109 年 03 月 13 日 | 配合本市土地使用分區管制要點相關通案性規定，酌予檢討修正條文內容，以符實際需求及利用彈性，發布全文計十六點。 |

資料來源：臺南市都市計畫書圖查詢系統 (https://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/Areas/Upbm/planView?LV=1)；本計畫整理。

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 921.99 公頃。

參、辦理依據

依據都市計畫法第 26 條規定辦理。

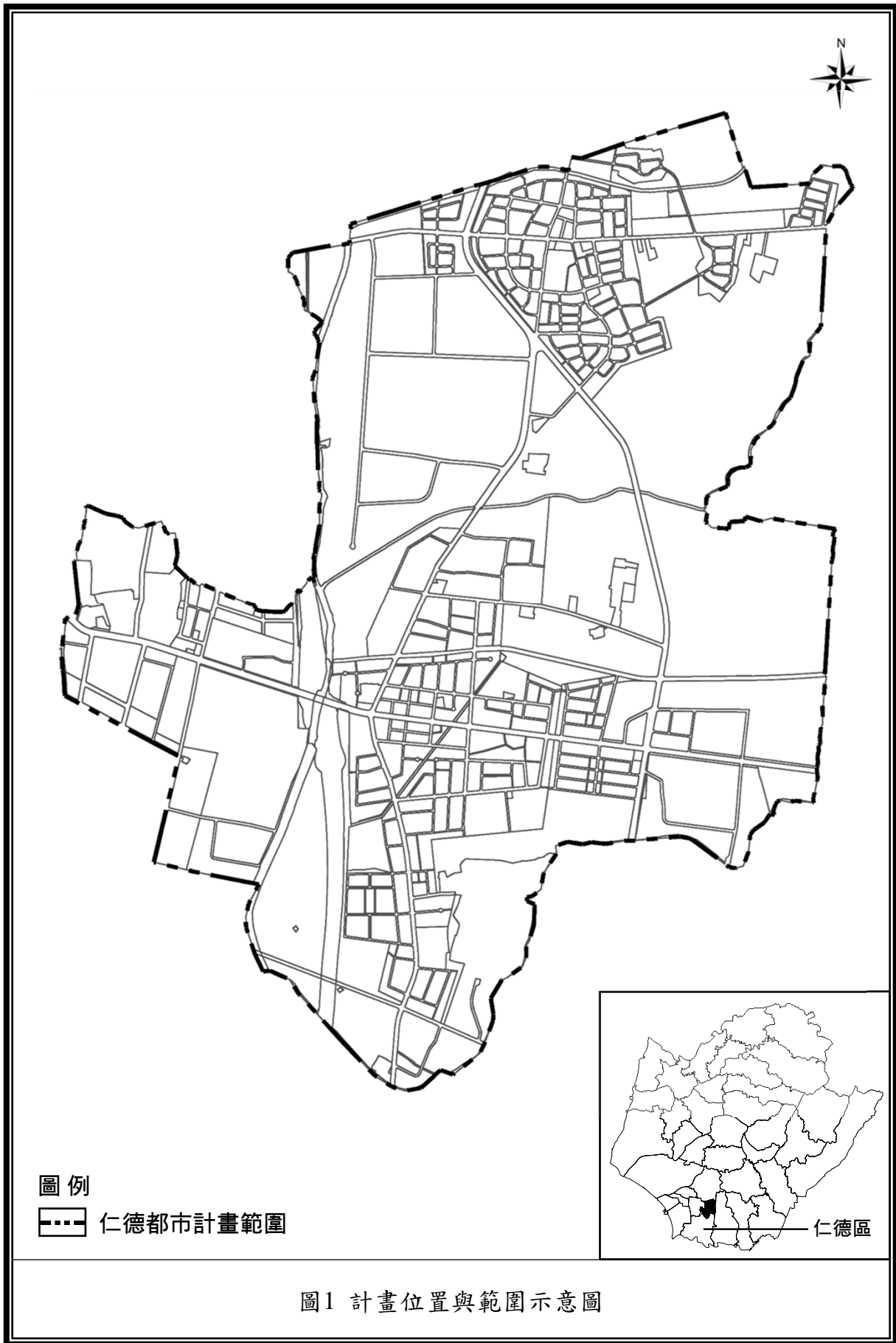


圖1 計畫位置與範圍示意圖

第二章 現行主要計畫概要

壹、計畫年期及計畫人口

以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 38,500 人。

貳、土地使用計畫

仁德都市計畫區共劃設土地使用分區面積合計約 753.31 公頃，估計畫總面積 81.70%，公共設施用地面積合計約 168.68 公頃，估計畫總面積 18.30%，詳表 2 及圖 2 所示。

表 2 仁德都市計畫土地使用計畫面積表

| 項目 | | 面積 (公頃) | 佔都市發展 用地比例(%) | 佔總面積 比例(%) | |
|----------------|-------------|------------|------------------|---------------|-------|
| 土地 使用 分區 | 住宅區 | 住一 | 5.39 | 0.87 | 0.58 |
| | | 住二 | 10.76 | 1.74 | 1.17 |
| | | 住三 | 134.25 | 21.77 | 14.56 |
| | | 小計 | 150.40 | 24.39 | 16.31 |
| | 商業區 | 商一 | 5.56 | 0.90 | 0.60 |
| | | 商二-1 | 5.24 | 0.85 | 0.57 |
| | | 商二-2 | 6.36 | 1.03 | 0.69 |
| | | 小計 | 17.16 | 2.78 | 1.86 |
| | 甲種工業區 | | 89.34 | 14.49 | 9.69 |
| | 乙種工業區 | | 178.07 | 28.87 | 19.31 |
| | 零星工業區 | | 6.78 | 1.10 | 0.74 |
| | 文教區 | | 0.75 | 0.12 | 0.08 |
| | 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 | 0.46 | 0.31 |
| | 宗教專用區 | | 2.26 | 0.37 | 0.25 |
| | 加油站專用區 | | 0.27 | 0.04 | 0.03 |
| | 第一種電信專用區 | | 0.19 | 0.03 | 0.02 |
| | 河川區 | | 15.26 | - | 1.66 |
| | 河川區(兼供道路使用) | | 0.05 | - | 0.01 |
| | 保護區 | | 0.12 | - | 0.01 |
| 農業區 | | 289.82 | - | 31.43 | |
| 小計 | | 753.31 | 72.65 | 81.70 | |

| 項目 | | 面積 (公頃) | 佔都市發展 用地比例(%) | 佔總面積 比例(%) | |
|--------------|------------------|------------|------------------|---------------|------|
| 公共設施 用地 | 機關用地 | 1.41 | 0.23 | 0.15 | |
| | 學校用地 | 文(小)用地 | 7.24 | 1.17 | 0.79 |
| | | 文(中)用地 | 3.60 | 0.58 | 0.39 |
| | | 小計 | 10.84 | 1.76 | 1.18 |
| | 醫院用地 | 5.66 | 0.92 | 0.61 | |
| | 體育場用地 | 3.06 | 0.50 | 0.33 | |
| | 公園用地 | 2.00 | 0.32 | 0.22 | |
| | 公園用地(兼供兒童遊樂場使用) | 4.14 | 0.67 | 0.45 | |
| | 兒童遊樂場用地 | 0.71 | 0.12 | 0.08 | |
| | 綠地(帶)用地 | 0.99 | 0.16 | 0.11 | |
| | 滯洪池用地(兼供公園使用) | 22.88 | 3.71 | 2.48 | |
| | 滯洪池用地(兼供道路使用) | 0.44 | 0.07 | 0.05 | |
| | 停車場用地 | 2.12 | 0.34 | 0.23 | |
| | 廣場用地(兼供停車場使用) | 0.81 | 0.13 | 0.09 | |
| | 廣場用地(兼供道路使用) | 1.06 | 0.17 | 0.11 | |
| | 廣場用地 | 1.60 | 0.26 | 0.17 | |
| | 市場用地 | 0.54 | 0.09 | 0.06 | |
| | 電路鐵塔用地 | 0.28 | 0.05 | 0.03 | |
| | 抽水站用地 | 0.12 | 0.02 | 0.01 | |
| | 高速公路用地 | 18.84 | 3.05 | 2.04 | |
| | 高速公路用地(兼供道路使用) | 0.12 | 0.02 | 0.01 | |
| | 高速公路用地(兼供河川使用) | 1.11 | 0.18 | 0.12 | |
| | 高速公路用地(兼供公(兒)使用) | 0.31 | 0.05 | 0.03 | |
| | 鐵路用地 | 0.10 | 0.02 | 0.01 | |
| | 人行步道用地 | 1.74 | 0.28 | 0.19 | |
| | 道路用地 | 87.68 | 14.22 | 9.51 | |
| 道路用地(兼供河川使用) | 0.12 | 0.02 | 0.01 | | |
| 小計 | 168.68 | 27.35 | 18.30 | | |
| 都市發展用地面積 | | 616.74 | 100.00 | - | |
| 計畫區總計 | | 921.99 | - | 100.00 | |

資料來源：變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）。

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（第三次通盤檢討）案（第一階段）」檢討結果及本市推動空污改善計畫需要，配合修訂土地使用分區管制要點內容，以符實際發展需要。

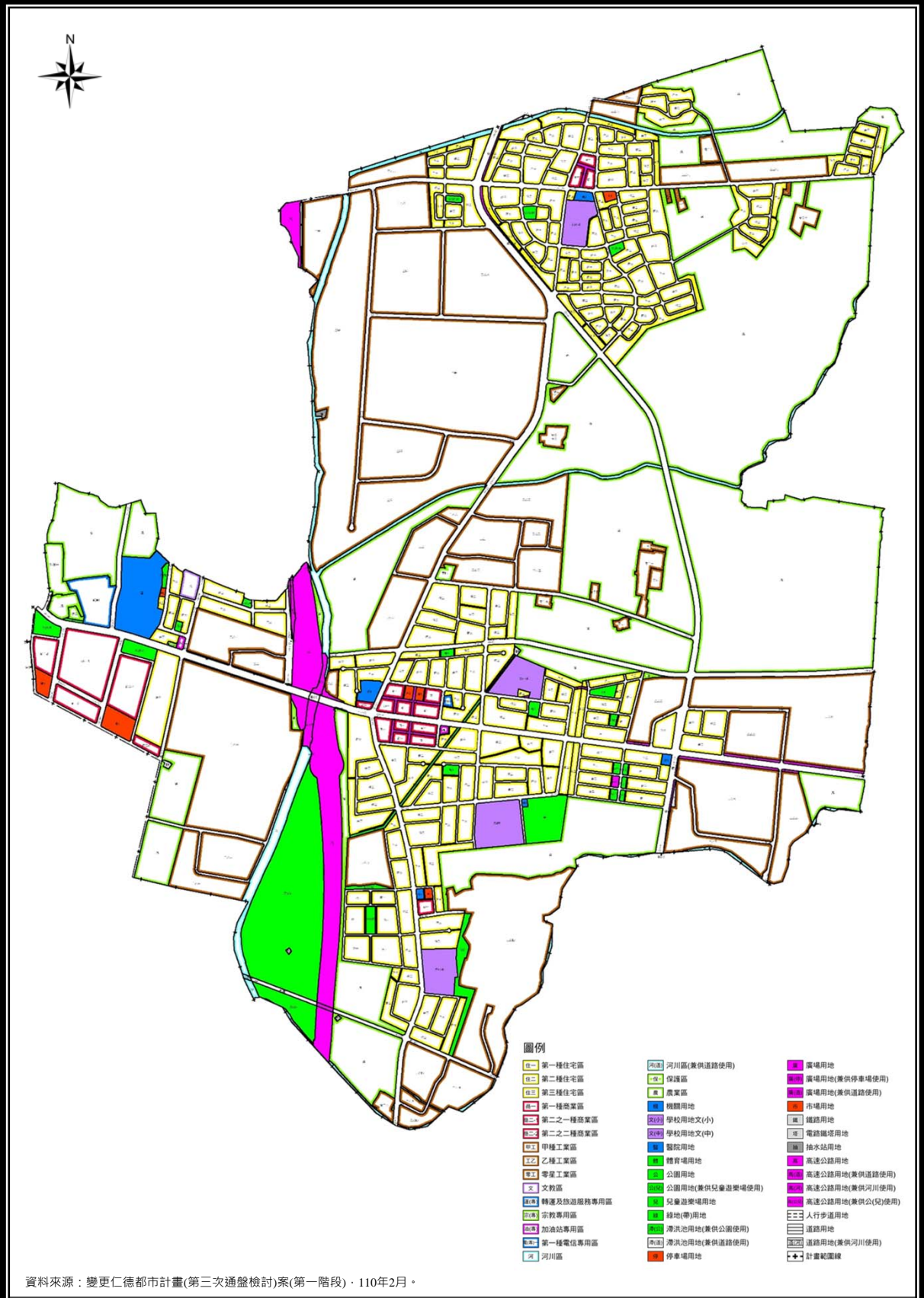


圖2 仁德都市計畫土地使用計畫示意圖

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正原則

「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」發布實施後，尚未辦理土地使用分區管制要點檢討，爰本次檢討依該案之土地使用分區管制要點內容檢討，相關檢討原則如后，修正條文對照表詳附錄一。

一、依循「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」檢討結果，增列住宅區（附）管制規定。

「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」核定編號第 13 案涉及人行步道用地解編為住宅區（附），其附帶條件採調降容積率方式辦理回饋，爰土地使用分區管制要點增訂住宅區（附）之建蔽率、容積率管制事項。

二、配合本市推動空污改善計畫，增訂電動車設置規定。

本市自 103 年起跨局處整合推動「亮麗晴空」管制空污計畫，在低污染運具推廣方面，研商電動車產業進駐與補助政策，並積極建立充電設施，爰土地使用分區管制要點增訂市地重劃整體開發區內之停車場用地，應規劃設置電動充電與電池換站。

三、參酌本市都市計畫委員會通案性決議，修正非整體開發區建築退縮之文字用詞。

針對非整體開發區建築退縮規定於實際執行衍生疑義，爰修正文字用詞，經提請本市都市計畫委員會討論後完成通案性決議，避免後續執行疑義。

貳、檢討後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

住宅區（附）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。
- 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，如依建築技術規則建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。 | 1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。 |
| 商業區 | 申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。 | |

- (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、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。

十五、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%。

十六、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。

十七、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。

參、其他表明事項

有關檢討後土地使用分區管制要點第十六點之規定，係基於個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性爰回歸各該都市計畫規定辦理。為利公眾查閱並減少都市計畫管理執行疑義，彙整本計畫內 6 處另擬細部計畫區及 5 處變更都市計畫案之土地使用分區管制內容以供參考（詳附錄二、附錄三），惟詳細內容或其他相關規定，仍應依各該原計畫書為準。

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 條及同法臺南市施行細則第 12 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。 | 未修訂。 |
| 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%。 <u>住宅區（附）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。</u> | 「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」變更內容明細表核定編號第 13 案涉及人行步道用地解編住宅區（附），其附帶條件採調降容積率方式辦理回饋，故增列住宅區（附）管制規定。 |
| 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%。 | 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%。 | 未修訂。 |
| 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。 | 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。 | 未修訂。 |
| 六、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%。 | 未修訂。 |
| 七、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%。 | 未修訂。 |
| 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。 | 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。 | 未修訂。 |
| 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。 | 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。 | 未修訂。 |

| 原條文 | 變更後條文 | 變更理由 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|----|-----|--|--|-----|--|-------------------------|---|--|--|---|--------|--|--|-----|--|----------------------------------|-----|--|-------------------------|--------|--|--|--|
| 十、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%。 | 未修訂。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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： | 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： | 依本市通案性規定，修正非整體開發區適用建築退縮規定之文字用詞，以避免後續執行疑義。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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>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。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td>2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>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。 | 商業區 | | 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。 | 公共設施用地 | 自計畫道路境界線至少退縮 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。 | <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>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。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td>2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>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。 | 商業區 | | 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。 | 公共設施用地 | 自計畫道路境界線至少退縮 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。 | |
| 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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | | 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共設施用地 | 自計畫道路境界線至少退縮 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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | | 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共設施用地 | 自計畫道路境界線至少退縮 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： | (二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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。 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。 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。 | | <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，如依建築技術規則建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。</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> <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，如依建築技術規則建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。</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，如依建築技術規則建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。 | 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。 | 商業區 | 申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。 | | | | | | | | |
| 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，如依建築技術規則建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。 | 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業區 | 申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

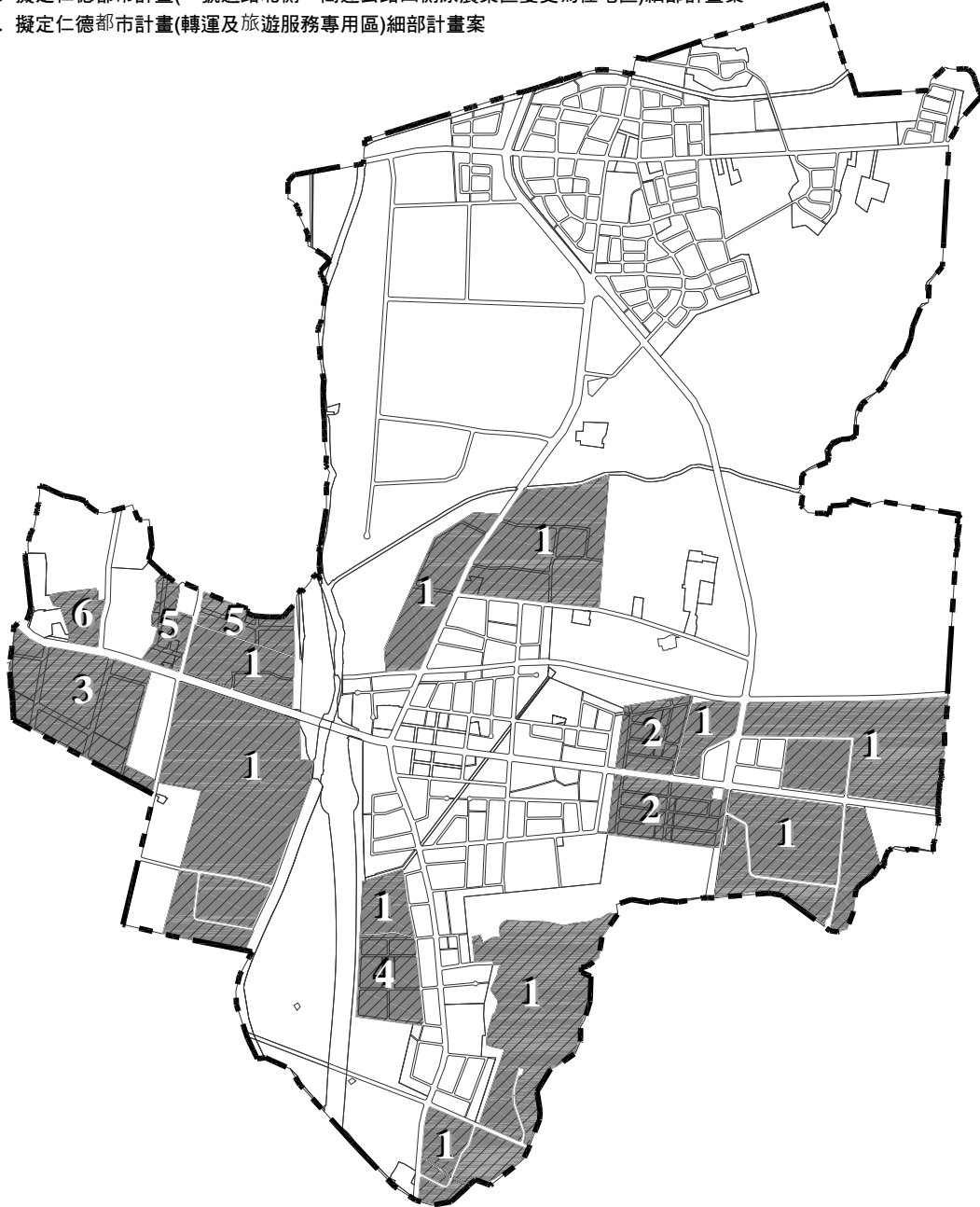
| 原條文 | 變更後條文 | 變更理由 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|------------------------|--------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|----------------------------------|--|---|--------|---------|------------------------|--------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|----------------------------------|--|------|
| (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。 | (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"> <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>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"> <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 | | 未修訂。 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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。 | 未修訂。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>十四、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。</p> | <p>1.本點增訂。</p> <p>2.配合本市推動「亮麗晴空」空汙改善計畫，增訂電動車設置規定。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 十四、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。 | 十五、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。 | 點次調整。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 原條文 | 變更後條文 | 變更理由 |
|---|---|-------|
| 廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地30%。 | 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、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。 | 點次調整。 |
| 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。 | 十七、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。 | 點次調整。 |

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

1. 仁德地區都市計畫工業區細部計畫案
2. 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
3. 變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案
4. 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
5. 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
6. 擬定仁德都市計畫(轉運及旅遊服務專用區)細部計畫案



圖例



-  仁德都市計畫範圍
-  另行擬定細部計畫範圍

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）

本計畫工業區位於仁德都市集居之周圍，為確保環境品質，並促進工業用地之健全發展，本計畫依都市計畫法第二十二條及第三十二條之規定，訂定土地使用分區管制，以達成計畫之目標：

- 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川水體用途乙類（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道連接供公眾使用，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（ ΔFA ）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，依內政部訂頒「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（ ΔFA ）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、變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案（民國 110 年 2 月）

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

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
- 二、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。
- 三、「商二-1」街廓整體開發單元
(一)「商二-1」街廓依原市地重劃後之分配地籍劃分為三處指定整體開發單元(詳圖)，每處單元最小建築開發規模不得低於 14,000 平方公尺，並於申請建築執照前，應經都市設計審議委員會審查通過。

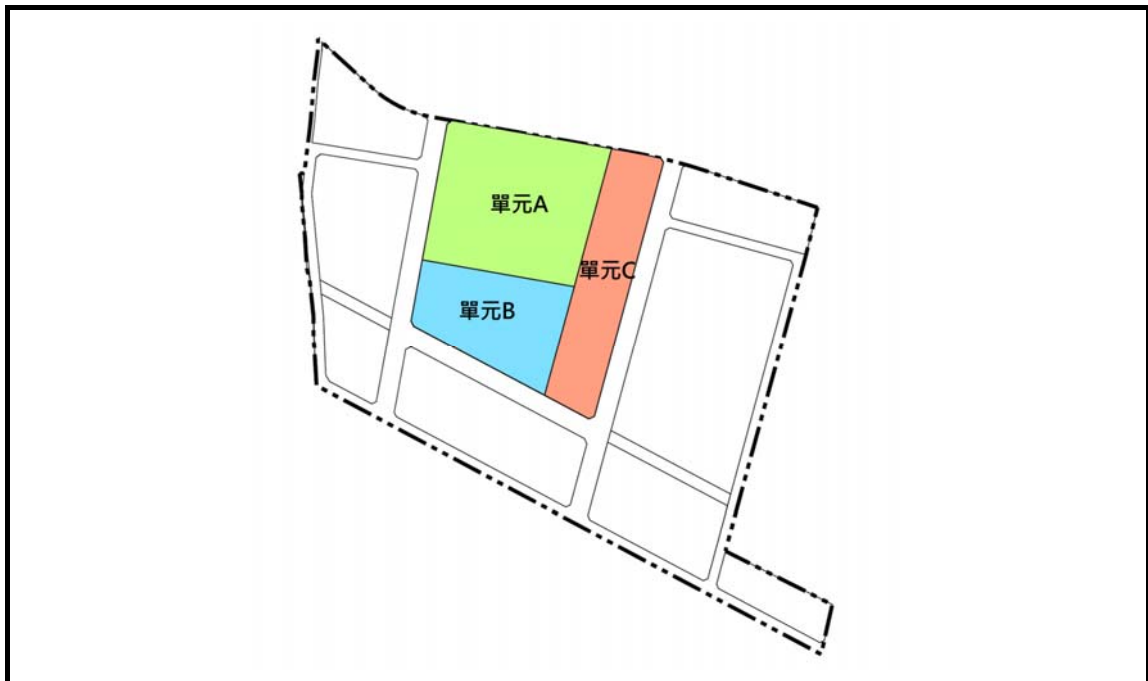


圖 「商二-1」街廓整體開發單元示意圖

- (二) 各指定開發單元於臨地界處兩側應各自留設至少 5 公尺帶狀式開放空間，並設置 1.5 公尺以上之人行步道及植栽綠化，以供徒步購物及動線串連。指定留設帶狀式開放空間應與相鄰基地開放空間鋪面連續相接，後建需配合前建者順平銜接。
- (三) 各指定開發單元間經全部土地所有權人同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，得合併為一處整體開發單元，或合併後得依第一款最小建築開發規模重新劃分整體開發單元；另上開臨地界處留設之帶狀式開放空間，亦得併同整體開發單元調整之。

四、「商二-1」街廓內整體開發單元之商業使用比例應符合下列之一規定：

- (一) 採立體住商混合使用者，其商業使用容積樓地板面積不得少於總基準容積樓地板面積之 1/3。
- (二) 採平面住商混合使用者，其商業使用土地面積不得少於總土地面積 1/3，且商業使用容積樓地板面積不得小於總基準容積樓地板面積之 1/4。

整體開發單元採分期分區開發時，建築執照得分照建築，其中供商業使用部分應優先申報開工。

五、本計畫商業區之建築退縮依下表及圖規定辦理：

| 分區別 | 退縮建築規定 | | 備註 |
|------|-----------------------|-----------------------|---|
| 商二-1 | 鄰接⊖-1 號道路(中山路) | 自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築。 | 1.退縮建築之空地，不得設置圍牆或阻礙通行設施物，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。 3.商二-1 鄰接⊖-1 號道路之退縮建築空間應整體規劃作為廣場式公共開放空間使用。 4.廣場式公共開放空間應設置喬木植栽帶及 2.5 公尺以上之人行步道，並搭配街道家具及夜間照明，形成連續性設計，以強化商業活動機能及氛圍。 |
| | 鄰接⊖-4 號、⊖-5 號、⊖-6 號道路 | 自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 | |
| 商二-2 | 鄰接 10 公尺計畫道路 | 自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 | |

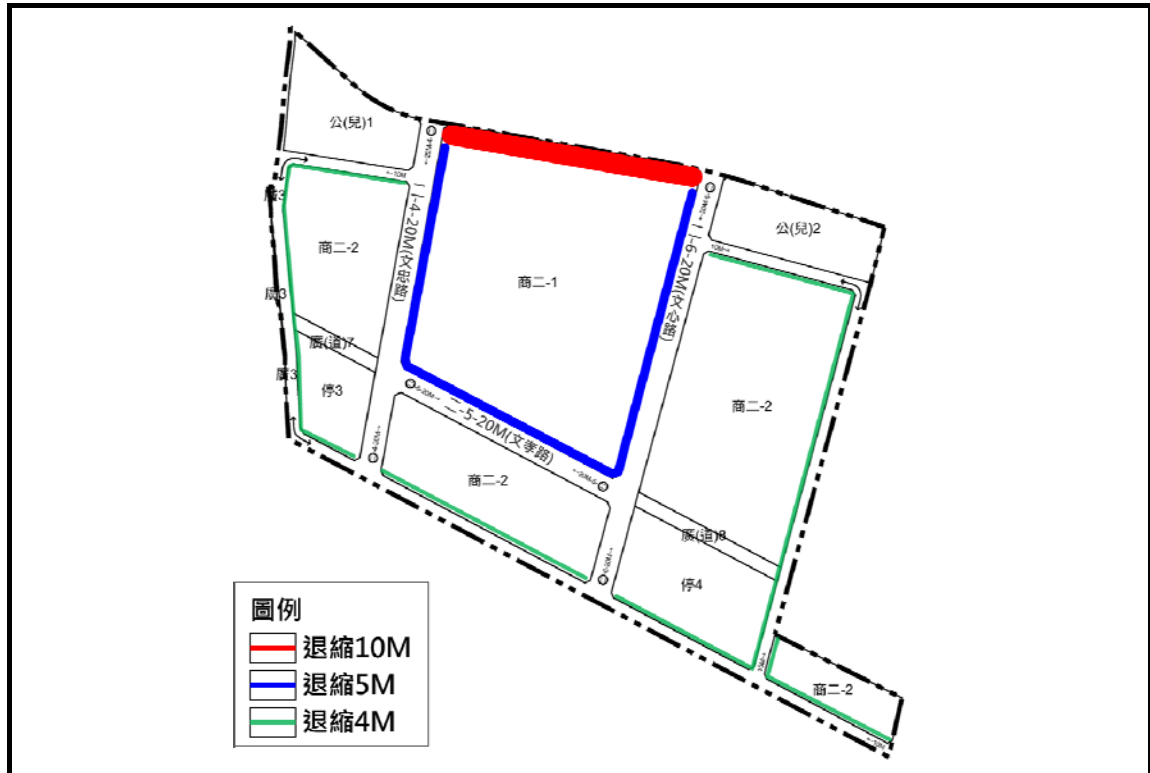


圖 建築退縮示意圖

六、停車空間劃設標準

(一) 「商二-1」之停車空間應依下表規定辦理：

| 建築類別 | 汽車車位 | 機車車位 | 裝卸車位 |
|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| 第一類 (商業用途) | 總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛 | 總樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛 | 總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛) |
| 第二類 (住宅用途) | 總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛 | 總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛 | 免設 |
| 第三類 (公共服務用途) | 總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛 | 總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛 | 總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛) |

(二) 前款第一類及第二類建築用途應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用換算標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。

(三) 建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬 1 公尺，長 2 公尺為原則；裝卸車位面積以 35 平方公尺計。

(四) 第一款所稱建築類別及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。

(五) 「商二-2」之停車空間依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

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）

為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，創造優美都市景觀，維護良好生活環境，依據計畫目標、原則與構想訂定土地使用分區管制要點如左：

- 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）用地得於地下作停車場使用。
- 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）

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

- 一、本要點依都市計畫法第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）

※土地使用分區管制要點

訂定本案土地使用分區管制要點如下：

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屬事業使用容許項目」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，且轉運及旅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 | 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） |

| 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 |
|-----|---|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| | 旅館業、旅館業、旅行業、觀光遊樂業、娛樂及健身服務業（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 | | | |
| 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） |
| 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造

執照或變更建造執照。

八、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

※都市設計準則

為塑造本計畫附近地區整體建築風貌與維護整體都市景觀，特訂定本計畫都市設計準則如下：

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、廢氣排出口、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

仁德都市計畫個案及專通變更土地使用分區管制要點

1. 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
2. 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
3. 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
(第二階段)變更內容明細表核定編號第 2 案
4. 變更仁德都市計畫(中山路兩側部分綠地(帶)為廣場用地)案
5. 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



圖 例



-  仁德都市計畫範圍
-  個案及專通變更範圍

圖 1 仁德都市計畫個案及專通變更位置示意圖

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）

※土地使用分區管制要點

為創造良好的安養、養護品質與適意的活動空間，並合理規範土地使用性質與強度，促使土地資源合理有效利用，訂定土地使用分區管制要點如左：

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¹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²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。

¹ 「宗一」宗教專用區原係劃設供臺南縣宗教文化園區使用，經「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）」檢討後，業重新編號為「宗二」宗教專用區。

² 「宗二」宗教專用區原係劃設供靜修禪院使用，經「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）」檢討後，業重新編號為「宗一」宗教專用區。

※其他規定

- 一、本案變更範圍內「宗二」宗教專用區（靜修禪院）與「宗一」宗教專用區間，因被盜採土石嚴重，造成地形高低差甚大（約八·五公尺），又查後甲斷層於本計畫附近通過，故於「宗一」與「宗二」間施設擋土牆有迫切需要，其擋土牆之設計與施作高度，應依相關法令規定妥慎辦理，以保障建物、人員安全及避免造成災害。
- 二、「宗二」宗教專用區回饋計畫：
 - （一）靜修禪院前之開放空間約四、六九六平方公尺，供鄰近民眾休憩之用。
 - （二）靜修禪院增建之講經堂，提供約一、二〇〇平方公尺之建築樓地板面積，供鄰近民眾閱覽、集會活動場所。
 - （三）靜修禪院所有土地劃設為綠地及道路部分，無償提供登記予地方政府所有。

貳、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(民國99年3月)

※土地使用分區管制要點

- 第一種電信專用區得供作「都市計畫法臺灣省施行細則」第30條之1第1項第1款至第5款等使用，其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。
- 第一種電信專用區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；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
- 第一種電信專用區之停車位空間依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

參、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（第二階段）變更內容明細表核定編號第2案（民國100年6月）

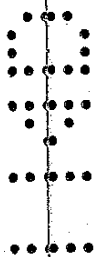
※變更內容明細表

| 核定編號 | 新編號 | 原編號 | 變更位置 | 變更計畫內容 | | 變更計畫理由 | 備註 |
|------|-----|-----|-------------------------------|----------------|------------------|--|--|
| | | | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | |
| 二 | 九 | 變十七 | 原仁德都市計畫「零工(一)」零星工業區東、北側毗鄰之農業區 | 農業區 (約0.76) | 乙種工業區 (約0.76) | <ol style="list-style-type: none"> 1.原零星工業區已依計畫使用，無法再擴充，為應興辦工業人擴廠實際需要，參照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定之精神予以變更。 2.因擴廠基地條件特殊，為保持計畫彈性，除必要之緩衝隔離綠帶外，宜由興辦工業人自行決定用途。 3.興辦工業人於審查會議中提出繳交自願捐獻代金之意願。 4.配合縣轄鋪面透水率之統一規定。 5.已就附帶條件規定之相關事項與臺南縣政府簽訂有協議書據以執行。 | <ol style="list-style-type: none"> 1.變更範圍以仁德鄉忠義段13、134、215地號等計3筆土地之外圍地籍線為準。 2.不得供為「都市計畫法臺灣省施行細則第18條第2項第3、4款」之使用。 3.應按與前臺南縣政府簽訂之協議書規定辦理（詳附件八）。 |

※協議書

副 本

「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」變更內容明細表新編號第九案(原仁德都市計畫「零工(一)」零星工業區之興辦工業人申請利用毗鄰農業區土地辦理擴建) 協議書



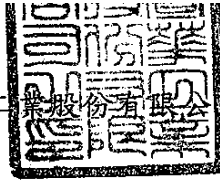
協議人： 萱華工業股份有限公司
臺 南 縣 政 府

中華民國 玖拾玖 年 拾壹 月

立協議書人

興辦工業人 荳華工業股份有限公司 (以下簡稱甲方)

臺南縣政府 (以下簡稱乙方)



甲方為應原使用的「原仁德都市計畫「零工(一)」零星工業區」廠區擴建之需，於臺南縣仁德鄉公所辦理「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」時，陳情依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定精神，將毗鄰之農業區土地變更為「乙種工業區」；案經依都市計畫法定程序提報各級都市計畫委員會審議決議「以附帶條件規定將該等農業區土地變更為乙種工業區」，今為遂行上開處理原則之規定精神及內政部都市計畫委員會98年3月24日第133次會審議決議之「本案於核定前，請將興辦工業人與縣政府簽訂之捐贈協議書，納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。」等，特就附帶條件規定之相關事項與乙方簽訂協議書條款如次：

第壹條：本協議書依內政部訂頒「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定精神，就甲方所陳情之標的，按其附帶條件規定的相關必要事項予以簽定，作為甲方遂行承諾之依據。

第貳條：甲方陳情之標的，其土地標示為臺南縣仁德鄉忠義段133、134、215地號(地籍重測前為一甲段180、191、197地號)等計3筆土地，地籍面積合計7,415.17平方公尺；係原仁德都市計畫毗鄰「零工(一)」零星工業區的農業區土地(土地登記謄本及地籍圖謄本如附件一)。

第參條：甲方陳情之標的，經依都市計畫法定程序提報各級都市計畫委員會審定，「變更為乙種工業區」之附帶條件規定為：

一、興辦工業人應就其擴廠所需用地沿周邊齊整設置至少3公尺寬之隔離緩衝綠帶，且每30平方公尺至少應種植一棵樹木，樹種以對於空氣品質淨化力佳之常用植物，如相思樹、阿勃勒、樟樹、臺灣檫、黃連木、羅漢松、小葉欖仁、苦楝、烏心石、茄苳、印度紫檀等為主。並切結保證(經認證)確實自行興闢、管理、維護；產權仍歸興辦工業人所有，劃為乙種工業區。

二、興辦工業人應就其擴廠用地範圍提供35%的必要性服務設施用地(含隔離綠帶)，由興辦工業人以本通盤檢討案公告發布實施後當期公告土地現值加40%之自願捐獻代金方式折算繳納地方政府。

三、未來開發時必要性服務設施用地及法定空地之鋪面透水率應達50%以上。

四、前各項規定應於下次辦理本都市計畫通盤檢討前完成繳納自願捐獻代金，並依整體規劃興闢完成各項必要性服務設施，否則應予恢復原計畫。

五、變更為乙種工業區後，不得供為「都市計畫法臺灣省施行細則第18條第2

項第3款及第4款」之使用。

第肆條：前條第二款規定之必要性服務設施用地(含隔離綠帶)，其配置與面積如附件二；其項目包括隔離綠帶、污水處理廠、廣場及停車場等。

第伍條：第參條第二款規定之「自願捐獻代金」，甲方應於申請建造執照之前，一次向乙方繳清全額之「自願捐獻代金」。

第陸條：第參條第二款規定之必要性服務設施用地(含隔離綠帶)之興闢，甲方應併同可建築用地整體規劃設計，於申請建造執照時併案送審，依審定之設計圖說施作，於申請使用執照時，併案報請乙方驗收，其所需費用由甲方自行負擔，並負日後管理維護之責。

第柒條：甲方承諾確實依第參、肆、伍、陸條之規定辦理，否則同意乙方逕依相關規定處置，並放棄先訴抗辯權。

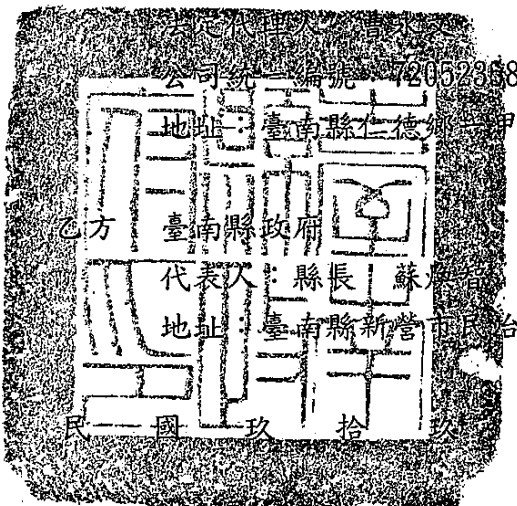
第捌條：變更為乙種工業區之土地，扣除第肆條所留設之必要性服務設施用地(含隔離綠帶)後之可建築用地，最大建蔽率、容積率分別為百分之七十、百分之二百一十。

第玖條：本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本參份、副本陸份，由甲、乙雙方及公證人各執正本壹份，甲、乙雙方各執副本參份，並經公證人採私證書之認證方式，認證費用由甲方負擔。

第拾條：本協議書之附件包括：

- 一、附件一 地籍圖謄本及土地登記謄本。
- 二、附件二 擴廠用地範圍使用配置圖(含必要性服務設施用地面積)。
- 三、附件三 切結書。

甲方：萱華工業股份有限公司

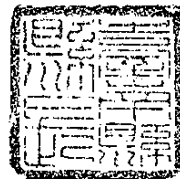
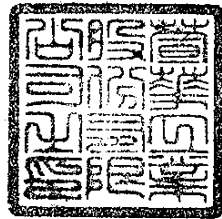


公司統一編號：42052858

地址：臺南縣仁德鄉一甲村忠義路80號

代表人：縣長 蘇

地址：臺南縣新營市民生路36號



中華民國 一 玖 拾 玖 年 12 月 10 日

附件一 地籍圖謄本及土地登記謄本



土地登記第二類謄本（地號全部）

仁德鄉忠義段 0134-0000地號

列印時間：民國99年10月25日13時39分

頁次：1

臺南地政事務所 主任 陳再福
歸仁電謄字第074030號
資料管轄機關：台南縣歸仁地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：李璧如
謄本核發機關：臺南市臺南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國94年11月02日
地目：田 等則：12
使用分區：（空白）
民國99年01月 公告土地現值：***3,100元/平方公尺
其他登記事項：重測前：一甲段0191-0000地號
登記原因：地籍圖重測
面積：225.33平方公尺
使用地類別：（空白）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國97年10月29日
原因發生日期：民國97年10月20日
所有權人：壹華工業股份有限公司
住 址：台南縣仁德鄉一甲村忠義路80號
權利範圍：全部 *****分之1*****
權狀字號：097歸地所字第015767號
當期申報地價：099年01月 *****464.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：097年10月 *****3,300.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****分之1*****
其他登記事項：（空白）

登記原因：買賣

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南地政事務所

臺南市臺南地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）

仁德鄉忠義段 0215-0000地號

列印時間：民國099年10月25日13時39分

頁次：1

臺南地政事務所 主任 陳再福
歸仁電謄字第074030號
資料管轄機關：台南縣歸仁地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：李璧如
謄本核發機關：臺南市臺南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國094年11月02日 登記原因：地籍圖重測
地目：田 等則：13 面積：4,263.31平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國099年01月 公告土地現值：***3,100元/平方公尺
其他登記事項：重測前：三甲段0197-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0002 登記原因：買賣
登記日期：民國097年10月29日
原因發生日期：民國097年10月20日
所有權人：壹華工業股份有限公司
住 址：台南縣仁德鄉一甲村忠義路80號
權利範圍：全部 *****分之1*****
權狀字號：097歸地所字第015766號
當期申報地價：099年01月***464.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：097年10月 ***3,300.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****分之1*****
其他登記事項：(空白)

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南地政事務所

臺南市臺南地政事務所

地籍圖謄本

歸仁電謄字第074035號

土地坐落：臺南縣仁德鄉忠義段133, 134, 215地號共3筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

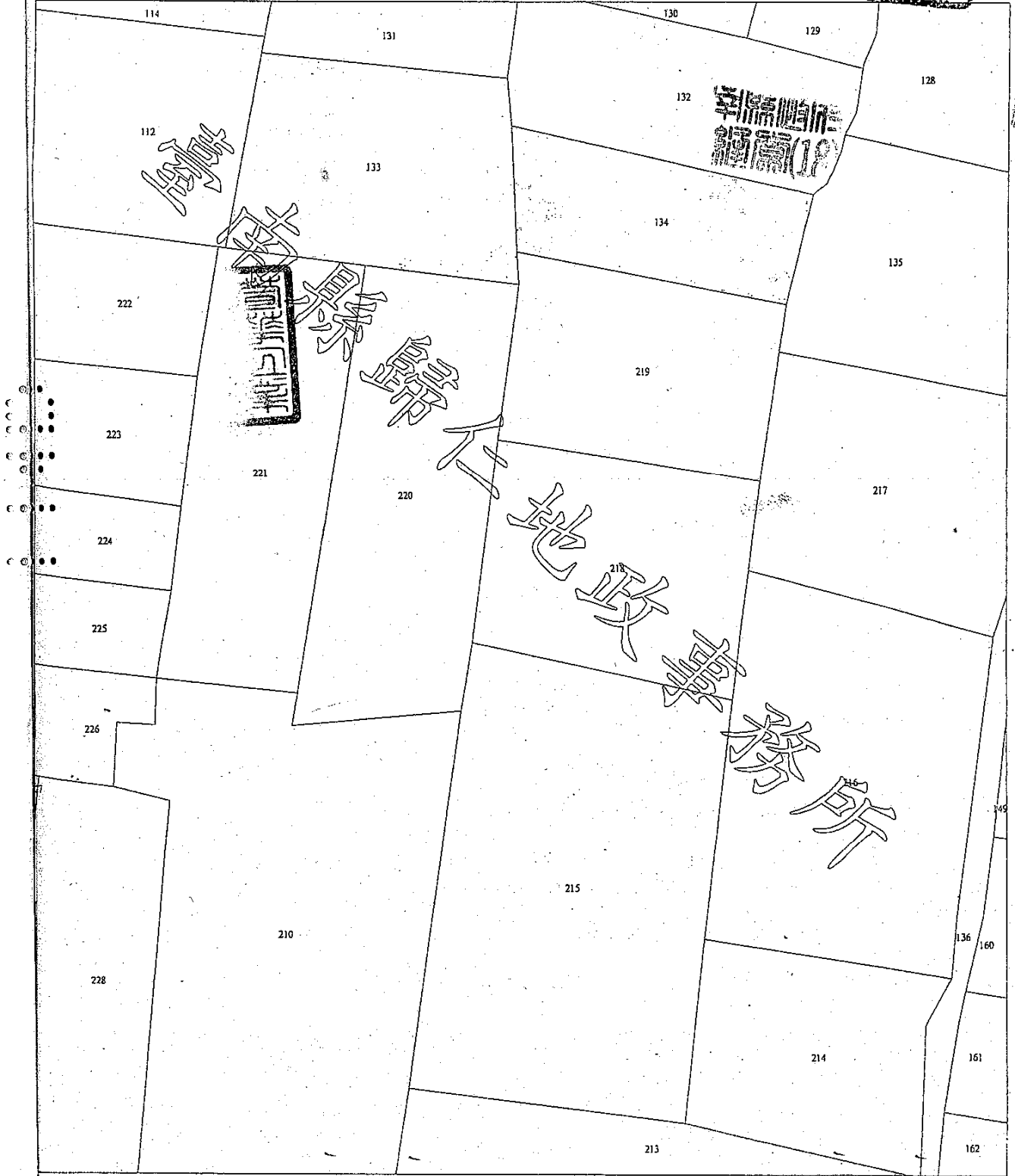


資料管轄機關： 台南縣歸仁地政事務所
本謄本核發機關： 臺南市臺南地政事務所
中華民國 099年10月25日

主任：陳再福



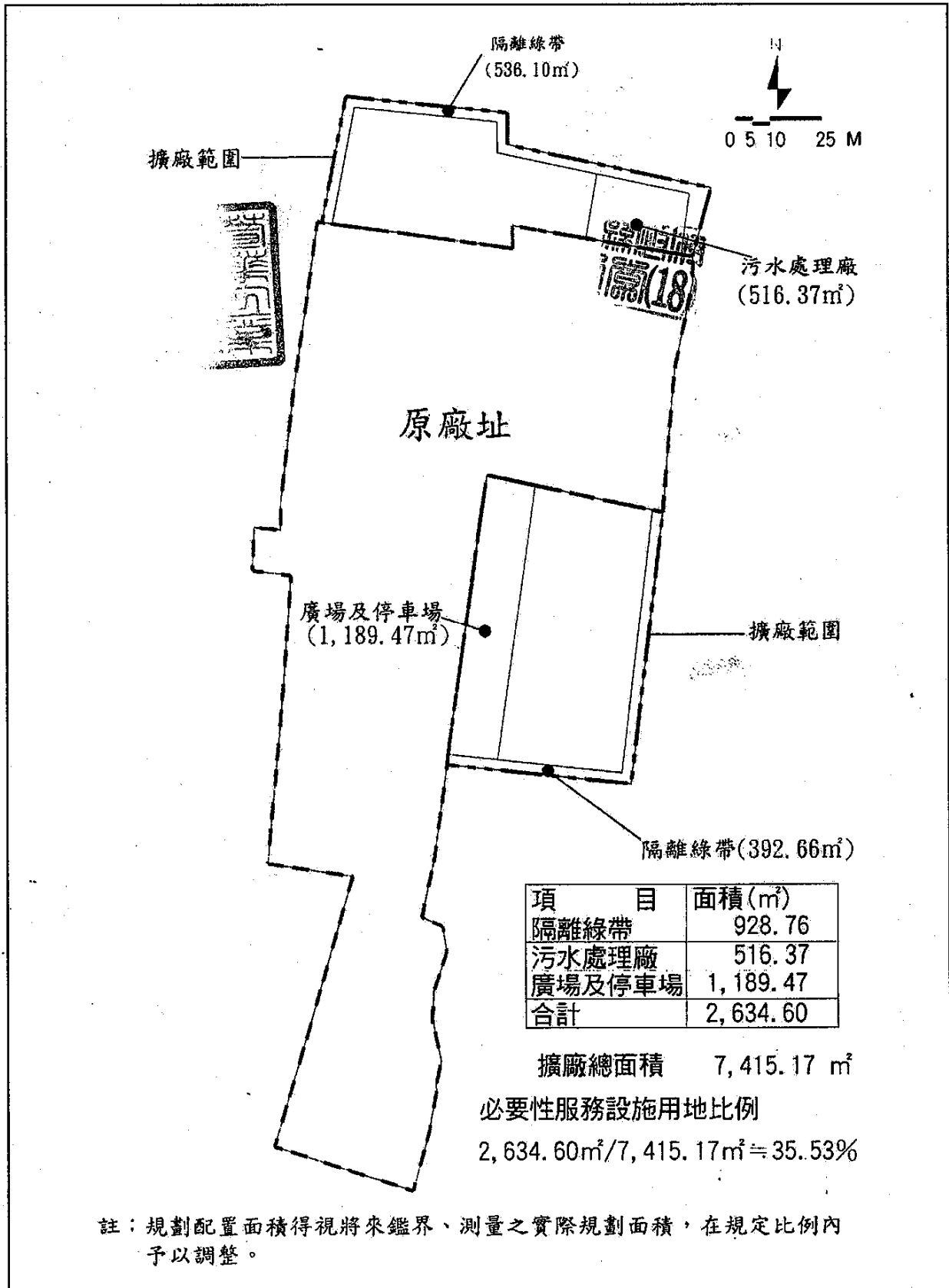
本案依分層負責規定授權承辦人員李璧如核發



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

附件二 擴廠用地範圍使用配置圖(含必要性服務設施用地面積)



附件三

切 結 書

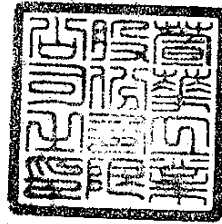
本公司為應原使用廠區(原仁德都市計畫「零工(一)」零星工業區)擴建之需，於臺南縣仁德鄉公所辦理「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案」時，陳情依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定精神，將本公司所有座落臺南縣仁德鄉忠義段133、134、135、136、137、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、149、150、151、152、153、154、155、156、157、158、159、160、161、162、163、164、165、166、167、168、169、170、171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184、185、186、187、188、189、190、191、192、193、194、195、196、197地號(地籍重測前為一甲段180、191、197地號)等計3筆都市計畫農業區土地(地籍面積合計7,415.17平方公尺)變更為乙種工業區，並依規定配設有隔離綠帶、污水處理廠、廣場及停車場等3項必要性服務設施用地，面積合計為2,634.60平方公尺(佔擴建用地範圍面積約35.53%)，其配置情形詳如附件二；案依都市計畫法定程序提報各級都市計畫委員會審議，經審議決議「以附帶條件規定變更為乙種工業區」，為確實遂行該「附帶條件」第1點規定「---。並切結保證(經認證)確實自行興闢、管理、維護；產權仍歸興辦工業人所有，劃為乙種工業區」，本公司承諾依其規定為之，恐口說無憑，特立此書為證。

立切結書人： 壹華工業股份有限公司

法定代理人： 曹永文

公司統一編號： 72052358

地址： 臺南縣仁德鄉一甲村忠義路80號



中 華 民 國 玖 拾 玖 年 月 日

肆、變更仁德都市計畫（中山路兩側部分綠地（帶）為廣場用地）案（民國 101 年 12 月）

※變更內容明細表

| 變更位置 及範圍 | 變更計畫內容 | | | | 變更計畫理由 |
|----------------|--------------|------|-------------|------|---|
| | 原計畫 (公頃) | | 新計畫 (公頃) | | |
| 中山路兩側 綠地(帶) | 綠地(帶) 157 | | 廣場用地 157 | | <p>1. 本次變更範圍除供設置機動車輛出入口外，其餘僅得作為植栽綠化與人行步道使用；由土地所有權人或需地單位自行興建、管理及維護，由私人開發者其土地所有權得仍屬原土地所有權人所有。</p> <p>2. 每一建築基地機動車輛出入口寬度規定以不超過 8 公尺為原則。</p> <p>1. 仁德區中山路兩旁所劃設之綠地(帶)之土地使用現況，大部分之綠地(帶)仍未徵收開闢；且現況大多為道路或鐵皮屋等臨時使用，難以完全發揮原有之規劃目的。</p> <p>2. 中山路兩側之部分工業區受限於土地使用分區管制相關規定，無適當可使用之交通出入動線能與中山路做一銜接，進而影響地區整體經濟發展。</p> <p>3. 配合中山路兩側工業區之經濟發展需求，並落實原中山路兩側綠地(帶)之規劃原則與精神、符合建築技術規則相關規定之原則下，針對綠地(帶)以附帶條件方式辦理變更為其他適當分區。</p> |
| | 綠3 | 0.09 | 廣5 | 0.09 | |
| | 綠4 | 0.12 | 廣6 | 0.12 | |
| | 綠5 | 0.22 | 廣7 | 0.22 | |
| | 綠11 | 0.10 | 廣8 | 0.10 | |
| | 綠12 | 0.23 | 廣9 | 0.23 | |
| | 綠13 | 0.34 | 廣10 | 0.34 | |
| | 綠14 | 0.41 | 廣11 | 0.41 | |
| | 綠15 | 0.06 | 廣12 | 0.06 | |

伍、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）

※土地使用分區管制要點

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。

※承諾事項

因本案變更位置緊鄰三爺宮溪堤防，為提供市民良好休閒環境及提高透水率、綠覆率，未來工程興建時，應儘量留設開放空間，以維都市環境景觀。

附件一

臺南市都市計畫委員會 107 年 8 月 27 日第 73 次會議紀錄

第八案：「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案」

說明：一、仁德都市計畫於 64 年 11 月 20 日擬定公告實施，后於 81 年 5 月 7 日、99 年 7 月 16 日分別發布實施第一次及第二次通盤檢討；該都市計畫自發布實施第二次通盤檢討迄今已屆辦理期限，又依都市計畫法第 17 條及第 22 條主要計畫、細部計畫劃分原則，土地使用分區管制應屬細部計畫範疇，爰辦理本細部計畫案。

二、法令依據：都市計畫法第 22 條及第 26 條。

三、變更計畫範圍：土地使用管制相關事項。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 106 年 10 月 12 日起 30 天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 106 年 11 月 3 日下午 2 時 30 分，假仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會莊委員德樑（召集人）、徐委員中強、周委員士雄、林前委員本（因任期屆滿，107 年 1 月改由張委員仁郎擔任）、蘇委員金安等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 106 年 11 月 21 日、107 年 4 月 17 日、107 年 5 月 25 日、107 年 6 月 15 日及 107 年 6 月 29 日召開 5 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：建議准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過。

【附錄】專案小組初步建議意見

土地使用分區管制要點變更內容綜理表：詳附表 1。

附表 1 「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」土地使用分區管制要點綜理表

| 公展草案條文 | 依專案小組初步建議意見修正條文 | 備註 |
|---|--|--------------------------|
| 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。 | 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。 | 依公展條文。 |
| 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%。 | 依公展條文。 |
| 三、「商一」商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」商業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。 | 三、「商一」商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」商業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。 | 依公展條文。 |
| 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%。 | 依公展條文。 |
| 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。 | 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。 | 依公展條文。 |
| 六、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%。 | 依公展條文。 |
| 七、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%。 | 依公展條文。 |
| 八、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%， <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> | 依本市通案性規定，增訂加油站專用區容許使用項目。 |
| 九、第一種電信專用區得供作「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 | 九、第一種電信專用區得供作「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 | 依公展條文。 |
| 十、市場用地建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 240%。 | 十、市場用地建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 240%。 | 配合「都市計畫法臺南市施行細則」修訂。 |
| 十一、學校(文(中)、文(小))用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 | 十一、學校(文(中)、文(小))用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 | 依公展條文。 |

| 公展草案條文 | | 依專案小組初步建議意見修正條文 | 備註 |
|---|--|--|-----------------------|
| 十二、機關用地建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 250%。 | | 十二、機關用地建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 250%。 | 依公展條文。 |
| 十三、醫院用地建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 250%。 | | 十三、醫院用地建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 250%。 | 依公展條文。 |
| 十四、抽水站用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 | | 十四、抽水站用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 | 依公展條文。 |
| 十五、建築退縮規定 (一) 市地重劃整體開發地區，其退 縮建築依下表規定辦理： | | 十五、建築退縮規定 (一) 市地重劃整體開發地區，其退 縮建築依下表規定辦理： | 文詞修正。 |
| 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， <u>面臨道路部 分均應退縮 建築。</u> | |
| 商業 區 | | | |
| 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。 | 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 臺南市都市 設計委員會 審議決定。 | |
| 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。 | 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， <u>面臨道路部 分均應退縮 建築。</u> | |
| 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，圍牆應自道 路境界線至少退 縮3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 臺南市都市 設計委員會 審議決定。 | |
| (二) 第一種電信專用區退縮建築依 下表規定辦理： | | (二) 第一種電信專用區退縮建築依 下表規定辦理： | |
| 分區 及用 地別 | 退縮建築規定 | 備註 | |
| 第一 種電 信專 用區 | 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3公 尺。 | 退縮建築之空地 應植栽綠化，但 得計入法定空 地。 | |
| (三) 依本要點規定退縮建築，得免 設置騎樓。 | | (三) 依本要點規定退縮建築，得免 設置騎樓。 | |
| 十六、停車空間留設標準 (一) 市地重劃整體開發地區，其住 | | 十六、停車空間留設標準 (一) 市地重劃整體開發區，其住宅 | 1. 為因應都會型都 市計畫區之停車 |

| 公展草案條文 | 依專案小組初步建議意見修正條文 | 備註 | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---------|----------------------------|------|-------------------|------|-------------------|------|------|--|---|
| <p>住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <p>1.住宅區及商業區建築基地，建築物總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺，超過部分每超過 150 平方公尺極其零數應增設 1 部汽車停車空間，機車停車位數量依汽車停車為數量加倍設置。</p> <p>2.上開規定所列汽車停車空間之數量為最低設置標準，採集合住宅設計且建築物地面以上之樓層數在 6 樓（含）以上者，樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛，機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置。</p> <p>(二) 前開規定以外地區，建築物用途為集合住宅且建築物地面以上之樓層數在 6 樓（含）以上者，建築物總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部汽車停車空間；如超過 250 平方公尺，超過部分每超過 120 平方公尺及其零數應增設 1 部汽車停車空間，機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置；其餘建築物用途悉依技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(三) 建築基地如僅得於 4 公尺寬人行步道指定建築線且其總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(四) 建築物總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> | <p>區及商業區之停車空間應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="678 360 1136 680"> <thead> <tr> <th data-bbox="678 360 911 432">總樓地板面積</th> <th data-bbox="911 360 1136 432">停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="678 432 911 504">250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td data-bbox="911 432 1136 504">設置一部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="678 504 911 575">超過 250 至 400 平方公尺</td> <td data-bbox="911 504 1136 575">設置二部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="678 575 911 647">超過 400 至 550 平方公尺</td> <td data-bbox="911 575 1136 647">設置三部</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="678 647 1136 680">以下類推</td> </tr> </tbody> </table> <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，得免設停車空間。</p> <p>(三) 前項以外地區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>空間需求，目前刻研議修訂「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」，並交由本會專案小組審查中。</p> <p>2.後續將配合上述修訂之停車空間設置標準，另案辦理專案通盤檢討，故本條文除第(二)款依本市通案性規定新增外，餘仍依原條文規定並酌作文字修正。</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>十七、本計畫區內之公有建築物須經「臺南市都市設計委員會」審查通過後始得核發建造執照或變更建造執照。</p> | <p>十七、本計畫區內之公有建築物須經「臺南市都市設計委員會」審查通過後始得核發建造執照或變更建造執照。</p> | <p>依公展條文。</p> | | | | | | | | | | |
| <p>十八、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。但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，得於實設空地內種植花草樹木，並依「建築基地綠化設計技術規範</p> | <p>十八、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。</p> | <p>如有特殊情形者依個案性質另予處理，仍依本市通案性規定維持原計畫條文。</p> | | | | | | | | | | |

| 公展草案條文 | 依專案小組初步建議意見修正條文 | 備註 |
|---|---|--------------------------|
| <u>」之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。</u> | | |
| (未訂定) | <u>十九、本計畫區之都市設計管制事項由本府另定之。</u> | 為簡化審議程序及提升效率，授權都市設計準則另訂。 |
| <u>十九、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> | <u>二十、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> | 點次調整。 |

附件二

臺南市都市計畫委員會 109 年 11 月 6 日第 94 次會議紀錄

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

說明：本案細部計畫業經本會 107 年 8 月 27 日第 73 次會議通過，期間為簡化細部計畫核定層級及縮短都市計畫制定流程，已另案辦理「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」，並於 109 年 3 月 13 日發布實施。為配合內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 24 日第 965 次會議及 109 年 9 月 22 日第 977 次會議審竣之「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決議：本案除修正條文第 11 點（二）有關住宅區及商業區建築退縮規定，修正為「…應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。」外，其餘准照提會內容通過（詳附錄）。

【附錄】提會內容

土地使用分區管制要點變更內容綜理表：詳附表 1。

附表 1 「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」土地使用分區管制要點綜理表

| 現行條文— 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 | 本次提會建議修正條文 | 說明 |
|--|--|--|
| 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。 | 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。 | 依現行條文。 |
| 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%。 <u>住宅區（附）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。</u> | 依內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 24 日第 965 次會議及 109 年 9 月 22 日第 977 次會議決議，有關主要計畫變更內容明細表報部編號第 17 案涉及人行步道用地解編住宅區（附），採調降容積率方式辦理回饋，故增列住宅區（附）管制規定。 |
| 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%。 | 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%。 | 依現行條文。 |
| 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%。 | 依現行條文。 |
| 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。 | 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。 | 依現行條文。 |
| 六、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%。 | 依現行條文。 |
| 七、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%。 | 依現行條文。 |
| 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。 | 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。 | 依現行條文。 |

| 現行條文－ 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 | 本次提會建議修正條文 | 說明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|----|-----|---|---|--|--------|--------|--|--|--|--|--------|----|-----|----------------------|---|-----|--|--------|--|--|
| 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。 | 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。 | 依現行條文。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 十、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%。 | 依現行條文。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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： | 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： | 依現行條文。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="201 952 256 1048">分區及用地別</th> <th data-bbox="261 952 459 1048">退縮建築規定</th> <th data-bbox="464 952 649 1048">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="201 1055 256 1196">住宅區</td> <td data-bbox="261 1055 459 1196">自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td data-bbox="464 1055 649 1196" 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 data-bbox="201 1202 256 1344">商業區</td> <td data-bbox="261 1202 459 1344"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="201 1350 256 1590">公共設施用地</td> <td data-bbox="261 1350 459 1590">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 data-bbox="464 1350 649 1590">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。 | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="689 952 745 1048">分區及用地別</th> <th data-bbox="750 952 948 1048">退縮建築規定</th> <th data-bbox="952 952 1137 1048">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="689 1055 745 1196">住宅區</td> <td data-bbox="750 1055 948 1196">自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td data-bbox="952 1055 1137 1196" 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 data-bbox="689 1202 745 1344">商業區</td> <td data-bbox="750 1202 948 1344"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="689 1350 745 1590">公共設施用地</td> <td data-bbox="750 1350 948 1590">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 data-bbox="952 1350 1137 1590">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。 |
| 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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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： | （二）前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="201 1686 256 1783">分區及用地別</th> <th data-bbox="261 1686 459 1783">退縮建築規定</th> <th data-bbox="464 1686 649 1783">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="201 1789 256 2020">住宅區</td> <td data-bbox="261 1789 459 2020">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</td> <td data-bbox="464 1789 649 2020">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 | 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 | 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。 | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="689 1686 745 1783">分區及用地別</th> <th data-bbox="750 1686 948 1783">退縮建築規定</th> <th data-bbox="952 1686 1137 1783">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="689 1789 745 2020">住宅區</td> <td data-bbox="750 1789 948 2020">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</td> <td data-bbox="952 1789 1137 2020">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 | 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 | 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。 | | | | | | | | | | |
| 分區及用地別 | 退縮建築規定 | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計 | 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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 分區及用地別 | 退縮建築規定 | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅區 | 申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計 | 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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 現行條文一 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 | | 本次提會建議修正條文 | | 說明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|---------------------|------|-------------------|------|-------------------|------|----------------------------|--|---|--|--------|---------|---------------------|------|-------------------|------|-------------------|------|----------------------------|--|--------|
| | 施工編第281條規定辦理。 | | 施工編第281條規定辦理。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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。 | 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>(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> | | <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> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>十六、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"> <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 colspan="2">超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1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>十六、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"> <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 colspan="2">超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1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 | | 依現行條文。 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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>(二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</p> <p>(三) 建築基地如建築線僅得指定於4公尺寬人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(四) 本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</p> | | <p>(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> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 現行條文－ 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 | 本次提會建議修正條文 | 說明 |
|---|---|--|
| 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。 | 依現行條文。 |
| | 十四、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各1處。 | 1.本點增訂。 2.配合本市推動「亮麗晴空」空汙改善計畫，增訂電動車設置規定。 |
| 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、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%。 | 點次修正。 |
| 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、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。 | 點次修正。 |
| 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。 | 十七、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。 | 點次修正。 |

變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用
分區管制要點）細部計畫書

| | |
|------------|--|
| 業務承辦 人員 | |
| 業務單位 主管 | |

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 1 0 年 2 月