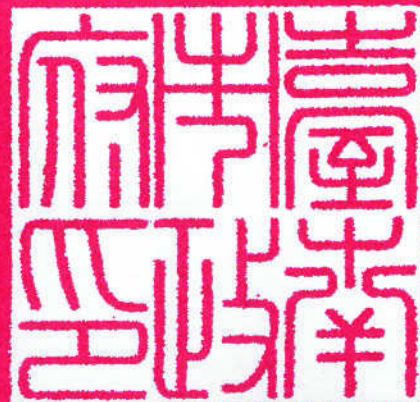


檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國109年12月28日  
發文字號：府都規字第1091510353A號  
附件：計畫書1份



主旨：「變更關廟都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫（第一階段）案」自109年12月29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、28條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國109年12月29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）及臺南市關廟區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

市長黃偉哲

變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用  
分區管制要點)細部計畫(第一階段)  
計畫書

臺南市政府

中華民國 109 年 12 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	變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫(第一階段)
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 22、26 條
變更都市計畫機關	臺南市政府
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺南市政府
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見 民國 101 年 5 月 29 日府都規字第 1010411973B 號函公告辦理，公告期間自民國 101 年 5 月 31 日起 30 天，刊登於民國 101 年 5 月 31 日自由時報。
	公開展覽 公開展覽期間自民國 105 年 2 月 1 日起 30 天，刊登於民國 105 年 2 月 1~3 日自由時報。
	公開展覽說明會 日期：民國 105 年 2 月 18 日上午 10 時 地點：臺南市關廟區公所 3 樓會議室舉行。
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 1.民國 106 年 7 月 7 日臺南市都市計畫委員會第 61 次會議審議通過。 2.民國 109 年 11 月 6 日臺南市都市計畫委員會第 94 次會議審議通過。

# 目 錄

第一章	緒論 .....	1
第一節	計畫緣起 .....	1
第二節	法令依據 .....	1
第三節	計畫位置與範圍 .....	2
第二章	現行計畫概要 .....	3
第一節	主要計畫概要 .....	3
第二節	現行土地使用分區管制要點 .....	7
第三章	土地使用分區管制要點內容 .....	10
第一節	變更計畫內容 .....	10
第二節	檢討後土地使用分區管制要點 .....	17
附件一	另行擬定細部計畫或個案變更案件土地使用分區管制要點	
附件二	臺南市都市計畫委員會第 61 次會議紀錄	
附件三	臺南市都市計畫委員會第 94 次會議紀錄	

## 圖 目 錄

圖 1	計畫區位置示意圖 .....	2
圖 2	變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)案土地使用分區示意圖 .....	6

## 表 目 錄

表 1	現行都市計畫土地使用面積表 .....	4
表 2	土地使用分區管制要點變更前後對照表 .....	10

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

土地使用管制要點之制定可有效控制土地使用強度、確保公共設施服務水準、創造優美都市景觀及維護良好生活環境。因此，都市計畫應視其各類土地使用分區及公共設施用地需要，依法訂定土地使用分區管制要點，促進土地有效利用。

關廟都市計畫於 61 年發布實施，其後曾於 69 年發布第一次通盤檢討、72 年發布公共設施保留地通盤檢討、78 年發布第二次通盤檢討、隔年 1 月發布第一期公共設施專案通盤檢討、91 年發布第三次通盤檢討，自第三次通盤檢討迄今共辦理 3 次個案變更、1 次土地使用分區管制要點專案通盤檢討，目前第四次通盤檢討（第一階段）業經內政部都委會審議通過。

有關土地使用分區管制要點實施歷程，於 78 年第二次通盤檢討時增訂於檢討計畫中，后於 85 年 5 月 23 日依相關法規進行土地使用分區管制要點專案通盤檢討；現行土地使用分區管制要點則為 91 年第三次通盤檢討修正成果、98 年 9 月 2 日配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討修訂電信專用區管制內容及 104 年 9 月 29 日保護區及農業區土地使用分區管制要點專案通盤檢討案之彙整。

目前關廟都市計畫係為主要計畫與細部計畫合併辦理，惟依都市計畫法第 22 條之規定，有關土地使用分區管制規定事項，屬於細部計畫範疇，得由該管直轄市、縣（市）政府核定實施；另依都市計畫法第 23 條規定，細部計畫擬定後，除依第 14 條規定由內政部訂定及依第 16 條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。因縣市合併後關廟都市計畫係屬市鎮計畫，依規定細部計畫應由臺南市政府核定實施，因此於辦理關廟都市計畫第四次通盤檢討之際，依都市計畫法第 22 條規定，將關廟都市計畫之土地使用分區管制要點予以抽離，明確區別主要計畫及細部計畫內容，以落實計畫的分層管理，提升計畫執行效率。

## 第二節 法令依據

依據都市計畫法第 22、26 條規定辦理。

### 第三節 計畫位置與範圍

關廟都市計畫區範圍位於關廟區中部，為已發展之市街地為中心，東至大潭埤之東側丘陵，南至東勢里，西至歸仁區界，北至新埔溪，計畫範圍包含關廟里、香洋里、新埔里、南花里、松腳里、東勢里、北勢里、北花里、五甲里、山西里等 10 個里全部或部分，其中香洋里為關廟區區公所所在地，面積共計 543.6700 公頃，有關關廟都市計畫區之計畫位置詳圖 1。

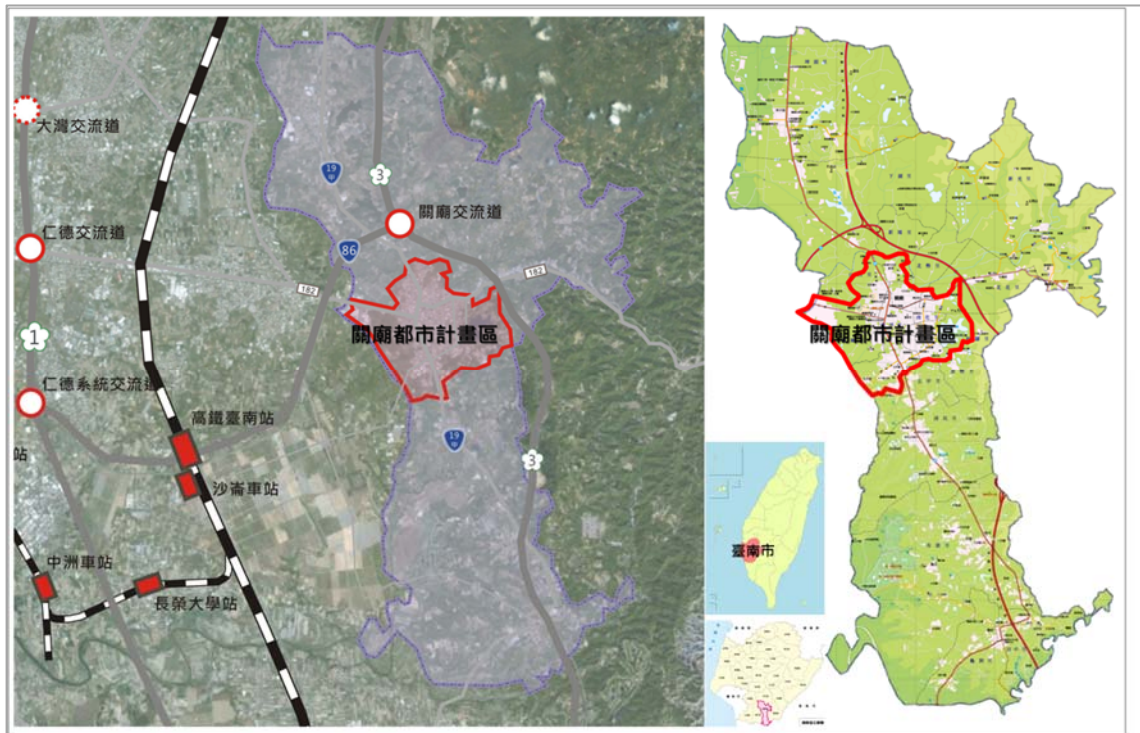


圖 1 計畫區位置示意圖

## 第二章 現行計畫概要

### 第一節 主要計畫概要

本案主要計畫因應縣市合併升格、高齡少子化人口結構變遷、法令修訂及「都市計畫法臺南市施行細則」公告實施等政治、社會、經濟、法令環境變遷，依據實際需求檢討，以達計畫區整體健全發展目標。

#### 一、計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

#### 二、計畫人口及密度

計畫人口為 36,000 人，居住密度每公頃約 205 人。

#### 三、土地使用計畫

本計畫區以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設 6 個住宅鄰里單元，另劃設包括、商業區、工業區、保護區、農業區、保存區、行政區、加油站專用區、電信專用區、宗教專用區、河川區、河川區兼供道路使用及灌溉設施專用區等 13 項土地使用分區，面積共計 427.8111 公頃。

#### 四、公共設施用地

劃設包括機關用地、文小用地、文中用地、市場用地、公園、公（兒）、兒童遊樂場、停車場用地、車站用地、廣場用地、墓地、溝渠用地、自來水事業用地、郵政事業用地、公園道用地、廣場用地兼供道路使用、道路用地等 16 項公共設施用地，面積共計 115.8589 公頃。



表 1 現行都市計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫區比例(%)	佔都市發展用地面積 比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	175.5200	32.28	51.59	
	商業區	11.6890	2.15	3.44	
	工業區	36.2380	6.67	10.65	
	農業區	141.9820	26.12	--	
	保護區	48.6668	8.95	--	
	保存區	0.1501	0.03	0.04	
	行政區	0.0300	0.01	0.01	
	加油站專用區	0.2300	0.04	0.07	
	電信專用區	0.1900	0.03	0.06	
	宗教專用區	0.3072	0.06	0.09	
	河川區	12.5000	2.30	--	
	河川區 兼供道路使用	0.3000	0.06	--	
	灌溉設施專用區	0.0080	0.00	0.00	
	小計	427.8111	78.70	65.95	
	公共 設施 用地	學校用地	文小用地	9.3883	1.73
文中用地			7.4560	1.37	2.19
機關用地		0.2900	0.05	0.08	
市場用地		2.0184	0.37	0.59	
公園用地		26.8959	4.95	7.91	
公園用地兼供兒童遊樂場使用		0.2186	0.04	0.06	
兒童遊樂場用地		2.7400	0.50	0.81	
綠地用地		0.0000	0.00	0.00	
停車場用地		1.0240	0.19	0.30	
加油站用地		0.0000	0.00	0.00	
車站用地		0.1586	0.03	0.05	
廣場用地		0.7253	0.13	0.21	
墓地用地		2.6800	0.49	0.79	
溝渠用地		0.1000	0.02	0.03	
自來水事業用地		0.2906	0.05	0.08	
郵政事業用地	0.1750	0.03	0.05		

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫區比例(%)	佔都市發展用地面積 比例(%)
	公園道用地	2.3670	0.44	0.70
	道路用地	56.0969	10.32	16.49
	廣場用地兼供道路使用	3.2343	0.59	0.95
	小計	115.8589	21.30	34.05
合計		543.6700	100.00	--
都市發展用地		340.2212	--	100.00

- 註:1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。  
2.凡本次未指明變更部分，均應以現行計畫為準。  
3.都市發展用地不包含農業區及保護區。

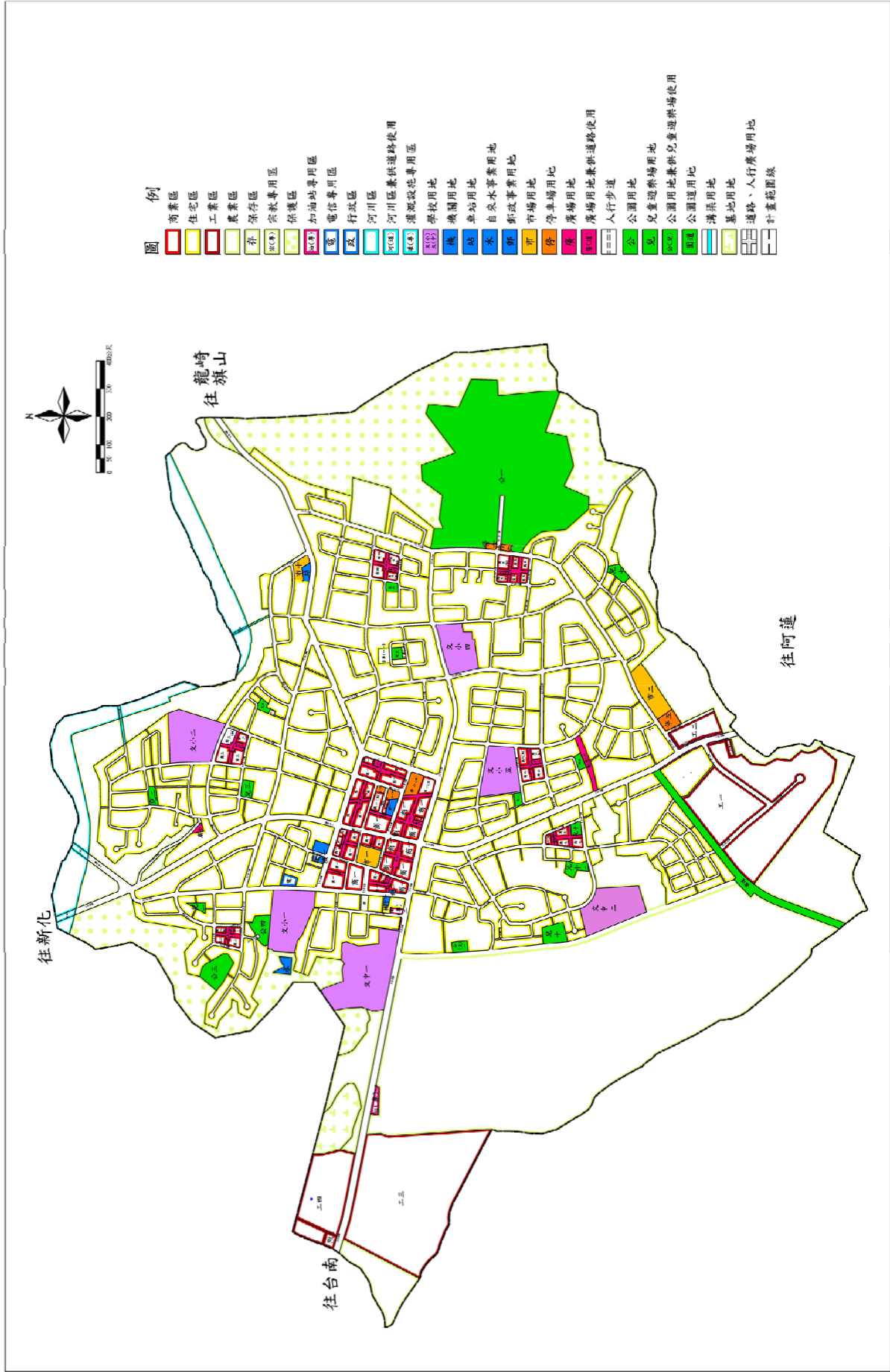


圖 2 變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)案土地使用分區示意圖

## 第二節 現行土地使用分區管制要點

現行土地使用分區管制要點係依 91 年 3 月 1 日發布實施之「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)案」、98 年 9 月 2 日發布實施之「變更關廟都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」及 104 年 9 月 29 日發布實施之「變更關廟都市計畫(保護區、農業區土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」計畫內容進行彙整，相關內容如下所示：

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 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%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、本計畫之工業區依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 四之一、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、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 六、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 七、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。
- 八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，並得作多目標使用。
- 十、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 十一、車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 十二、
  - (一) 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定『實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法』規定辦理。
  - (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之

樓地板面積。但以不超過基地面積或以該基地容積率之 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。

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、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十五、電信專用區、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十五之一、電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。

十六、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使用強度之整體開發地區；其住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間(如下表)。

總樓地板面積	停車空間設置標準
1至250平方公尺	設置1部
250至400平方公尺	設置2部
401至550平方公尺	設置3部
以下類推	

十七、

(一) 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使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
商業區		
乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
其他使用分區及公共設施用地	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，得由內政部都市計畫委員會審決確定。
電信專用區		

(二) 前項以外之地區得因地制宜，由各都市計畫擬定機關研定適當之退縮建築規定，於辦理都市計畫通盤檢討或變更時，納入都市計畫書土地使用分區管制要點規定，以切合實際發展特性。

十八、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。

# 第三章 土地使用分區管制要點內容

## 第一節 變更計畫內容

配合「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」之變更內容，修訂本案土地使用分區管制內容如下表。

表 2 土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	檢討後條文	修正理由
一、本要點依據都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法臺南市施行細則第12條訂定之。	配合臺南縣市合併升格直轄市及都市計畫法臺南市施行細則發布實施，予以修訂。
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	依原條文。
三、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%。	依原條文。
四、本計畫之工業區依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。	文詞修正。
四之一、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。	點次調整。
	六、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	配合變更案及本市宗教專用區檢討變更審議原則分類編號，予以增訂條文。
五、保存區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	七、保存區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	1.點次調整。 2.配合主要計畫審決案件保留現行計畫條文。
六、行政區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	八、行政區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	條次調整。
	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。	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。

原條文	檢討後條文	修正理由
	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。	1.點次調整。 2.依本市通案性規定，修訂電信專用區容許使用項目。
	十一、灌溉專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於50%，以供灌溉水路及其所需必要設施使用。	1.本點增訂。 2.配合主要計畫變更案新增使用分區，並參酌使用現況訂定管制內容。
七、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。	(刪除)	本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
八、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	(刪除)	本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
九、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%，並得作多目標使用。	(刪除)	本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十、加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	(刪除)	配合國營事業民營化政策及第四次通盤檢討變更案第十案將現有加油站用地調整變更為加油站專用區，故予以刪除本條文。
十一、車站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	十二、車站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	點次調整。
十二、 (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定『實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法』規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積或以該基地容積率之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、	(刪除)	有關設置公共開放空間獎勵規定，已於「建築技術規則」訂有相關規定，故予以刪除。



原條文	檢討後條文	修正理由									
<p>勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>											
<p>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。</p>		<p>調整至第十八點。</p>									
<p>十四、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。</p>		<p>調整至第九點。</p>									
<p>十五、電信專用區、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p>	<p>十三、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p>	<p>1.點次調整。 2.電信專用區管制內容調整至第十點。</p>									
<p>十五之一、電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第30條之1第1項第5款使用。</p>		<p>調整至第十點。</p>									
	<p>十四、停車場用地如依「都市計畫法台南市施行細則」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。 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、建築退縮規定 (一)於「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」(91年3月1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" data-bbox="671 1592 1134 2038"> <thead> <tr> <th data-bbox="671 1592 770 1713">分區及用地別</th> <th data-bbox="770 1592 946 1713">退縮建築規定</th> <th data-bbox="946 1592 1134 1713">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="671 1713 770 1794">住宅區</td> <td data-bbox="770 1713 946 1794">自計畫道路境界線至少</td> <td data-bbox="946 1713 1134 1794">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 data-bbox="671 1794 770 2038">商業區</td> <td data-bbox="770 1794 946 2038">退縮5公尺建築。</td> <td data-bbox="946 1794 1134 2038">2.如屬角地，面臨計畫道</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	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	退縮5公尺建築。	2.如屬角地，面臨計畫道	<p>1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。 3.原條文係於91年3月1日發布實施「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」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。 4.增列計畫圖未劃</p>
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	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	退縮5公尺建築。	2.如屬角地，面臨計畫道									

原條文	檢討後條文		修正理由									
		<p>路或廣(道)部分均應退縮建築。</p> <p>公共設施用地 自計畫道路境界線至少退縮5公尺，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。</p> <p>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，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。</p>	<p>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>									
	<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 data-bbox="694 835 794 875">分區</th> <th data-bbox="794 835 1007 875">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1007 835 1158 875">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="694 875 794 1317">住宅區</td> <td data-bbox="794 875 1007 1317">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 data-bbox="1007 875 1158 1317">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，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="694 1317 794 1751">商業區</td> <td data-bbox="794 1317 1007 1751">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 data-bbox="1007 1317 1158 1751"></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，面臨計畫道路或廣(道)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，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，面臨計畫道路或廣(道)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。											
	<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。</p>											

原條文	檢討後條文	修正理由																				
<p>十六、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使用強度之整體開發地區；其住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，如超過250平方公尺者，則超過部分每超過150平方公尺及其零數應增設1部停車空間(如下表)。</p> <table border="1" data-bbox="145 741 624 994"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車空間設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1至250平方公尺</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>250至400平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>401至550平方公尺</td> <td>設置3部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車空間設置標準	1至250平方公尺	設置1部	250至400平方公尺	設置2部	401至550平方公尺	設置3部	以下類推		<p>十六、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」(91年3月1日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發區，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="655 501 1114 909"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車空間設置標準</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至400平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>超過400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)建築基地如僅得於4公尺人行步道指定建築線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	停車空間設置標準	250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部	超過250至400平方公尺	設置2部	超過400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.依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。</p> <p>2.原條文係於91年3月1日發布實施「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」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	停車空間設置標準																					
1至250平方公尺	設置1部																					
250至400平方公尺	設置2部																					
401至550平方公尺	設置3部																					
以下類推																						
總樓地板面積	停車空間設置標準																					
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部																					
超過250至400平方公尺	設置2部																					
超過400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>十七、</p> <p>(一)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使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="145 1588 624 1908"> <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(如屬角地且兩面道路</td> <td>退縮建築之空地應栽植綠化，不得設</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(如屬角地且兩面道路	退縮建築之空地應栽植綠化，不得設		<p>調整至第十五點。</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(如屬角地且兩面道路	退縮建築之空地應栽植綠化，不得設																				

原條文			檢討後條文	修正理由
商業區	寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮。	置圍籬，但得計入法定空地。		
乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。		
其他使用分區及公共設施用地	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，得由內政部都市計畫委員會審決確定。		
電信專用區				
<p>(二)前項以外之地區得因地制宜，由各都市計畫擬定機關研定適當之退縮建築規定，於辦理都市計畫通盤檢討或變更時，納入都市計畫書土地使用分區管制要點規定，以切合實際發展特性。</p>				

原條文	檢討後條文	修正理由
	十七、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。
	十八、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%。	1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂法定空地植栽綠化規定。
	十九、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。	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。
十八、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	二十、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	點次調整。

## 第二節 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 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，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、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 七、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 八、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 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、灌溉專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 50%，以供灌溉水路及其所需必要設施使用。
- 十二、車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 十三、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十四、停車場用地如依「都市計畫法台南市施行細則」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、建築退縮規定

- (一) 於「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」(91年3月1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，面臨計畫道路或廣(道)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，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，面臨計畫道路或廣(道)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，面臨計畫道路或廣(道)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。十六、停車空間劃設標準

## 十六、停車空間劃設標準

- (一) 於「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」(91年3月1日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發區，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	停車空間設置標準
250平方公尺以下 (含250平方公尺)	設置1部
超過250至400平方公尺	設置2部
超過400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) 建築基地如僅得於 4 公尺人行步道指定建築線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。

十七、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。

十八、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%。

十九、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。

二十、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。





附件一 另行擬定細部計畫或個案變更案件土地使用  
分區管制要點

依土地使用分區管制要點第 19 條規定，計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。相關案件管制規定彙整如后表。

附表1-1 歷次都計計畫變更涉及土地使用分區管制規定案件

編號	案名	發布實施日期
1	變更關廟都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	民國98年9月2日

變更關廟都市計畫（配合中華電信股  
份有限公司用地專案通盤檢討）書

變更機關：臺南縣政府  
中華民國九十八年六月

表四 變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）  
土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原條文			修訂條文			備註
十五、電信事業專用區、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。			十五、 <u>電信專用區</u> 、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。			配合變更案予以修訂。
-			<u>十五之一、電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第30條之1第1項第5款使用。</u>			配合變更案予以新增。
十七、 (一)實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。			十七、 (一)實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。			配合變更案予以修訂。
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註	
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	
乙種工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
其他使用分區及公共設施用地	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。	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，得由縣府都市設計委員會審議決定。	其他使用分區及公共設施用地 <u>電信專用區</u>	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。	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，得由縣府都市設計委員會審議決定。	

表四 變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）  
土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原條文	修訂條文	備註
(二)前項以外之地區得因地制宜，由各都市計畫擬定機關研訂適當之退縮建築規定，於辦理都市計畫通盤檢討或變更時，納入都市計畫書土地使用分區管制要點規定，以切合實際發展特性。	(二)前項以外之地區得因地制宜，由各都市計畫擬定機關研訂適當之退縮建築規定，於辦理都市計畫通盤檢討或變更時，納入都市計畫書土地使用分區管制要點規定，以切合實際發展特性。	

註：凡本次專案通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

附件二 臺南市都市計畫委員會第61次會議紀錄

# 臺南市都市計畫委員會 第 61 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 6 年 7 月



## 臺南市都市計畫委員會第 61 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 7 月 7 日(星期五)下午 2 時

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：吳兼副主任委員宗榮代理

四、紀錄彙整：蔡仲苓

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、報告案件：

第一案：「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書『情形特殊』審議原則」案

八、審議案件：

第一案：「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)」案

第二案：「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」案

第三案：「變更臺南市安南區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及原農漁區變更為住宅區部分)(配合單元一自辦市地重劃)」案

第四案：「變更台南科學工業園區特定區計畫(南科液晶電視及產業支援工業區)細部計畫(土地使用分區管制要點)」案

第五案：「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案

第六案：「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」案

第二案：「變更關廟都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）」案

說明：一、關廟都市計畫於 61 年發布實施迄今，期間分別於 69 年、78 年及 91 年共辦理過三次通盤檢討，其中第三次通盤檢討迄今已逾 14 年。依都市計畫法第 20 條及第 22 條主細計劃分原則，土地使用管制要點應屬細部計畫範疇，爰辦理本細部計畫案。

二、法令依據：都市計畫法第 20 條及第 22 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 105 年 2 月 1 日起於關廟區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽 30 天，並於 105 年 2 月 18 日上午 10 時整，假關廟區公所 3 樓舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會吳前委員欣修（召集人）（因職務異動，106 年 2 月改由莊委員德樑擔任）、林委員燕山（因職務異動，105 年 6 月改由洪委員得洋擔任）、周委員士雄、詹委員達穎、張委員學聖（因任期屆滿，106 年 1 月改由曾委員憲嫻擔任）等 5 位委員組成專案小組先行審議，於 105 年 5 月 12 日、105 年 6 月 30 日、105 年 8 月 16 日、105 年 11 月 15 日、105 年 12 月 30 日及 106 年 3 月 24 日召開 7 次專案小組會議，獲致具體建議意見（詳附錄），爰提會討論。

決議：准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

## 【附錄】專案小組初步建議意見

- (一)案名修正為「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」，以資明確。
- (二)計畫書第二章現行主要計畫概要部分，請補充防災計畫內容。
- (三)土地使用分區管制要點：詳附表三。

附表三 「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)」土地使用分區管制要點

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正後條文	備註
一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	依公展條文。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	依公展條文。
三、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%。	依公展條文。
四、本計畫之工業區依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	四、本計畫之工業區依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	依公展條文。
<u>四之一</u> 、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。	<u>五</u> 、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。	<u>條次調整。</u>
<u>五</u> 、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	<u>六</u> 、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	<u>條次調整。</u>
<u>六</u> 、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>七</u> 、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>條次調整。</u>
<u>七</u> 、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%，並得做下列使用： 1.集會展覽教育場所。 2.運動休閒場所。 3.其他經教育主管機關核準者。	<u>八</u> 、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%，並得做下列使用： 1.集會展覽教育場所。 2.運動休閒場所。 3.其他經教育主管機關核準者。	<u>條次調整。</u>
<u>八</u> 、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>九</u> 、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>條次調整。</u>
<u>九</u> 、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	<u>十</u> 、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	<u>條次調整。</u>
<u>十</u> 、車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	<u>十一</u> 、車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	<u>條次調整。</u>
<u>十一</u> 、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。	<u>十二</u> 、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。	<u>條次調整。</u>
<u>十二</u> 、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為主，容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業相關設施。	<u>十三</u> 、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。加油站專用區以提供加油(氣)設施使用為主，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.為配合加油站設置管理規則第 26 條以主體設施、附屬設施及兼營設施分項管制方式，酌予修正文

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正後條文	備 註																				
		字，以資明確。 2.條次調整。																				
<u>十三、</u> 電信專用區、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>十四、</u> 電信專用區、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	1.電信專用區之建蔽率及容積率規定併修正後條文第十五條。 2.條次調整。																				
<u>十三之一、</u> 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。	<u>十五、</u> 電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，且不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 5 款使用。	1.修正後條文第十四條有關電信專用區之建蔽率及容積率併入本條文。 2.條次調整。																				
<u>十四、</u> 停車空間劃設標準 (一)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表規定辦理。(詳圖3至圖12所示) <table border="1" data-bbox="167 1115 571 1585"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車空間設置標準</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 至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 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，增設 1 部。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> (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)建築基地如僅得於 4 公尺人行步道指定建築線且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。 (四)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。	總樓地板面積	停車空間設置標準	250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 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，增設 1 部。		<u>十六、</u> 停車空間劃設標準 (一)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表規定辦理。(詳圖 3 至圖 12 所示) <table border="1" data-bbox="699 1160 1102 1630"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車空間設置標準</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 至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 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，增設 1 部。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> (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)建築基地如僅得於 4 公尺人行步道指定建築線且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。 (四)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	總樓地板面積	停車空間設置標準	250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 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，增設 1 部。		條次調整。
總樓地板面積	停車空間設置標準																					
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部																					
超過 250 至 400 平方公尺	設置 2 部																					
超過 400 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，增設 1 部。																						
總樓地板面積	停車空間設置標準																					
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部																					
超過 250 至 400 平方公尺	設置 2 部																					
超過 400 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，增設 1 部。																						



公展草案條文			依專案小組初步建議意見修正後條文			備註																																	
<p><u>十五、建築線退縮規定</u>            (一)市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。(詳圖3至圖12所示)</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 rowspan="2">自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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td><u>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。</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外之地區應依下列規定辦理</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="2">申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</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。	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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。	商業區	公共設施用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	<u>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。</u>	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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。	商業區	<p>辦理。</p> <p><u>十七、退縮建築規定</u>            (一)市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。(詳圖3至圖12所示)</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 rowspan="2">自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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td><u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外之地區應依下列規定辦理</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮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</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。 2.如屬角地，面臨道路或廣(道)部</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。	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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。	商業區	公共設施用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>	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	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，面臨道路或廣(道)部	<p>1.考量公共設施用地上建築物使用型態，爰刪除退縮建築空地不得設置圍牆之規定，以維彈性。</p> <p>2.修正標題文字，以茲明確。</p> <p>3.條次調整。</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。	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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。																																					
商業區																																							
公共設施用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	<u>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。</u>																																					
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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。																																					
商業區																																							
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。	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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。																																					
商業區																																							
公共設施用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>																																					
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	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，面臨道路或廣(道)部																																					

公展草案條文		依專案小組初步建議意見修正後條文	備註
<p>築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第281條規定辦理。</p>	<p>商業區</p>	<p>理。 申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 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>	<p>分均應退縮建築。</p>
<p><u>十六</u>、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。</p>		<p><u>十八</u>、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。</p>	<p><u>條次調整。</u></p>

附件三 臺南市都市計畫委員會第94次會議紀錄



# 臺南市都市計畫委員會 第 94 次會議紀錄

中華民國 109 年 11 月 6 日

## 臺南市都市計畫委員會第 94 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 11 月 6 日(星期五)下午 2 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠

四、紀錄彙整：羅介奴

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件

第一案：「變更臺南市主要計畫(配合曾文溪排水治理計畫十二佃箱涵工程段用地)」案

第二案：「變更臺南市安南區細部計畫(配合曾文溪排水治理計畫十二佃箱涵工程段用地)」案

第三案：「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案再提會討論

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」案再提會討論

第五案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」案再提會討論

第六案：「變更新市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」

第七案：「變更臺南市主要計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

第八案：「變更臺南市安南區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

第九案：「變更臺南市北區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

- 第十案：「變更臺南市東區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」
- 第十一案：「變更臺南市南區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」
- 第十二案：「變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」
- 第十三案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」
- 第十四案：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」再提會討論

第三案：「變更關廟都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」案再提會討論

說明：本案細部計畫業經本會 106 年 7 月 7 日第 61 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 108 年 12 月 10 日第 959 次及 109 年 8 月 25 日第 975 次會議審竣之「變更關廟都市計畫（第四次通盤檢討）案」及本市通案性規定，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 15 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，其餘准照本會 106 年 7 月 7 日第 61 次會決議及提會內容通過（詳附錄）。

## 【附錄】提會資料

106.7.7 第 61 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	依第 61 次會審議通過條文。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	依第 61 次會審議通過條文。
三、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%。	依第 61 次會審議通過條文。
四、本計畫之工業區依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	文詞修正。
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。	依第 61 次會審議通過條文。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	配合變更案及本市宗教專用區檢討變更審議原則分類編號。
	七、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	配合主要計畫審決案件保留現行計畫條文。
七、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	八、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	點次調整。
	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。	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。
	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。	1.點次調整。 2.依本市通案性規定,修訂電信專用區容許使用項目。
	十一、灌溉專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 50%，以供灌溉水路及其所需必要設施使用。	1.本點增訂。 2.配合主要計畫變更案新增使用分區,並參酌使用現況訂定管制內容。
八、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%，並得做下列使用： 1. 集會展覽教育場所。 2. 運動休閒場所。 3. 其他經教育主管機關核准者。	(刪除)	本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不	(刪除)	本條文刪除，回

106.7.7 第 61 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明																	
得大於 250%。		歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。																	
十、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	(刪除)	本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。																	
十一、車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	十二、車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	點次調整。																	
十二、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。		調整至第十八點。																	
十三、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 <u>加油站專用區以提供加油(氣)設施使用為主，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>		調整至第九點。																	
十四、 <u>電信專用區、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	十三、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	1.點次調整。 2.電信專用區管制內容調整至第十點。																	
十五、 <u>電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，且不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 5 款使用。</u>		調整至第十點。																	
	十四、 <u>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。</u>	1.本點增訂。 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>十五、<u>建築退縮規定</u></p> <p>(一)於「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」(91年3月1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" data-bbox="703 1547 1297 1944"> <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，面臨計畫道路或廣(道)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，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，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="703 2024 1297 2141"> <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</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但</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，面臨計畫道路或廣(道)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，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，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。	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	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但	1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。 3.原條文係於 91 年 3 月 1 日發布實施「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」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
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，面臨計畫道路或廣(道)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，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，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。																	
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	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但																	

106.7.7 第 61 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明																				
	<table border="1" data-bbox="703 152 1315 331"> <tr> <td data-bbox="703 152 804 331">商業區</td> <td data-bbox="804 152 1145 331">計施工編第 281 條規定辦理。 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 data-bbox="1145 152 1315 331">得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。</td> </tr> </table> <p data-bbox="691 338 1318 454">(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。</p>	商業區	計施工編第 281 條規定辦理。 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。	得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。	<p data-bbox="1353 152 1514 546">區。 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>																	
商業區	計施工編第 281 條規定辦理。 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。	得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。																				
<p data-bbox="65 555 392 589">十六、停車空間劃設標準</p> <p data-bbox="65 589 687 696">(一)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表規定辦理。(詳圖 3 至圖 12 所示)</p> <table border="1" data-bbox="86 701 667 869"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車空間設置標準</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至400平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>超過400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，增設1部。</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="65 869 687 936">(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 data-bbox="65 936 687 1043">(三)建築基地如僅得於 4 公尺人行步道指定建築線且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p data-bbox="65 1043 687 1126">(四)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	停車空間設置標準	250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部	超過250至400平方公尺	設置2部	超過400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，增設1部。		<p data-bbox="687 555 1015 589">十六、停車空間劃設標準</p> <p data-bbox="687 589 1321 745">(一)於「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討) (91 年 3 月 1 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發區，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="703 750 1299 902"> <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> <p data-bbox="687 902 1321 981">(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 data-bbox="687 981 1321 1104">(三)建築基地如建築線僅得於 4 公尺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 data-bbox="687 1104 1321 1171">(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 data-bbox="1321 555 1517 1424">1.依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。 2.原條文係於 96 年 8 月 31 日發布實施 91 年 3 月 1 日發布實施「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」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	停車空間設置標準																					
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部																					
超過250至400平方公尺	設置2部																					
超過400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，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 data-bbox="65 1433 336 1467">十七、退縮建築規定</p> <p data-bbox="65 1467 687 1541">(一)市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。(詳圖 3 至圖 12 所示)</p> <table border="1" data-bbox="70 1545 679 1832"> <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">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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="65 1832 563 1865">(二)前項以外之地區應依下列規定辦理</p> <table border="1" data-bbox="70 1870 679 2130"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路或廣(道)部分均</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達1,000平</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。	商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	公共設施用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路或廣(道)部分均	商業區	申請建築基地面積達1,000平			<p data-bbox="1321 1433 1517 1500">調整至第十五點。</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。	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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。																				
商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。																					
公共設施用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																				
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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路或廣(道)部分均																				
商業區	申請建築基地面積達1,000平																					

106.7.7 第 61 次會審議通過條文		本次提會建議修正條文	說明
方公尺者，應自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。	應退縮建築。		
		<u>十七、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。</u>	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。
		<u>十八、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%。</u>	1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂法定空地植栽綠化規定。
		<u>十九、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>	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。
<u>十八、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。</u>		<u>二十、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。</u>	點次調整。