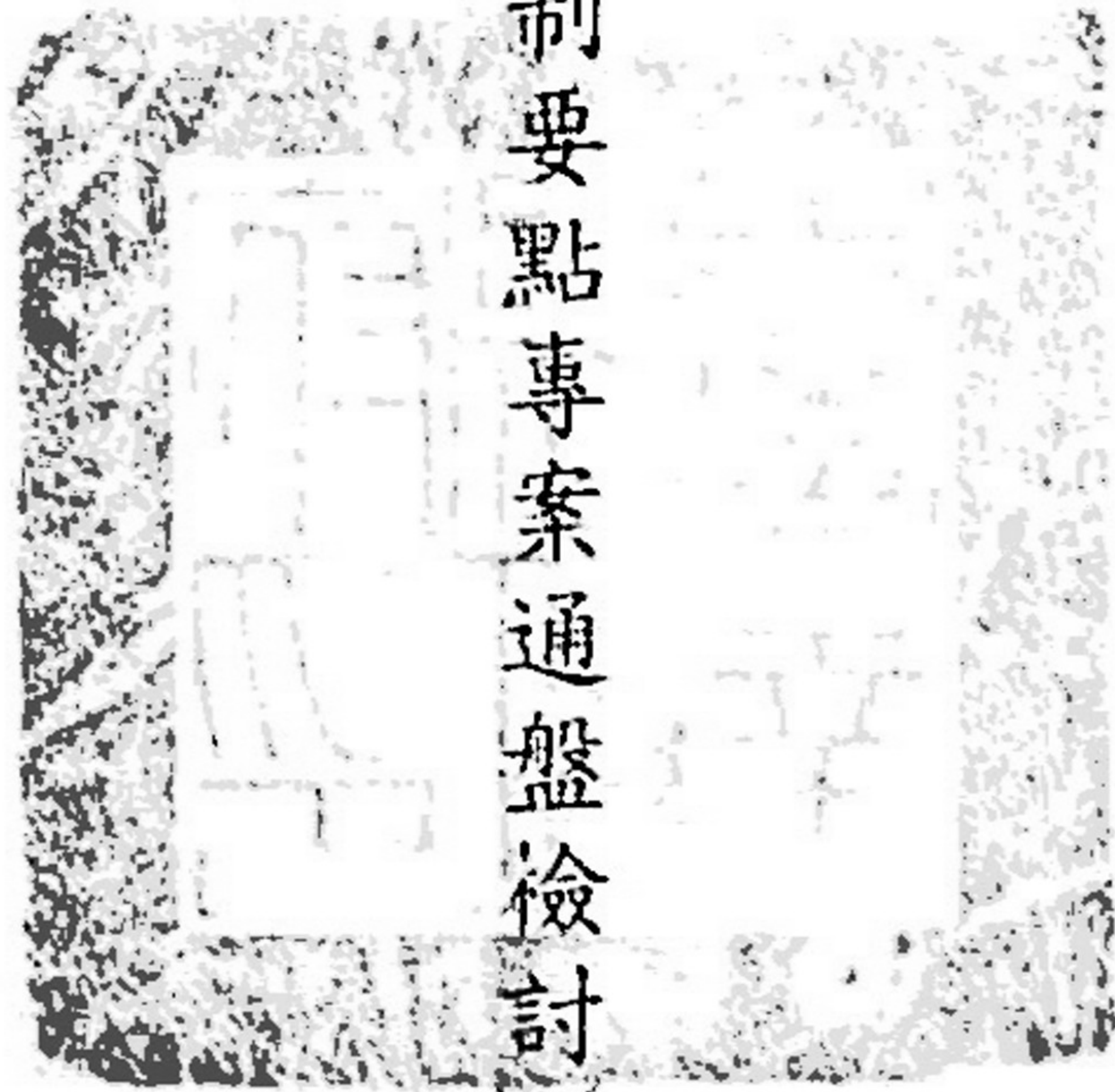


中華民國九十一年十二月

變更官田都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案計畫書



台南縣政府

中華民國九十一年十二月

變更官田都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案計畫書

台南縣政府

台南縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更官田都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案
變更都市計畫法令依據	一、都市計畫法第二十六條 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款
變更都市計畫機關	台南縣政府
本案公開展覽起迄日期	公告：自民國九十一年六月十七日起至民國九十一年七月十六日止 刊登於九十二年六月二十六日 臺南縣政府公報 公開展覽：自民國九十一年七月二十七日起至民國九十一年八月二十七日止 刊登於九十二年七月二十七、二十八、二十九日 民眾日報
人民團體對本案之反映意見	公開說明會：於民國九十一年八月五日上午十時於官田鄉公所三樓禮堂 一件
本案提交各級都市計畫委員會審議結果	縣(市)級：台南縣都市計畫委員會九十一年九月二十七日第一六七次會審查通過 中央級：內政部都市計畫委員會九十一年十一月十九日第五四七次會審查通過

壹、緣起·····	1
貳、法令依據·····	2
參、都市計畫制定過程·····	2
肆、現行計畫說明·····	4
伍、檢討變更內容·····	12
陸、土地使用分區管制要點·····	18

圖 目 錄

圖一 現行都市計畫示意圖…………… 5

表 目 錄

表一 官田都市計畫變更歷程表…………… 3

表二 現行都市計畫土地使用面積分配表…………… 7

表三 變更官田都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)修正前後對照表…………… 13

壹、緣起

由於民國八十八年七月一日精省後，台灣省政府組織架構及權責、業務劃分皆有所異動，法令規章與管制條文亦隨之調整與修訂，故各縣市政府為因應精省後權責機關與法令之變動，陸續配合修訂相關的管制條文與設置標準。

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，以助土地資源有效利用。官田都市計畫自民國六十七年四月實施迄今已歷二十四年，期間曾辦理過個案變更及通盤檢討作業，其土地使用分區管制要點係於民國八十九年六月十三日發布實施之「變更官田都市計畫(第三次通盤檢討)案」所訂定，惟該案辦理期間土地使用管制要點訂定之法源依據與管制標準，係以精省前之法令規章為依循，為配合省府權責機關的異動與法令的修訂，並符實際需要，實應辦理檢討作業。

內政部為解決都市計畫區停車問題及提升都市生活環境品質，於民國八十九年九月五日內政部都市計畫委員會第四九三次會訂定「都市計畫區各種土地使用及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」通案性規範，並為顧及該規範與已發布實施之都市計畫書規定造成疑義而窒礙難行，准予立即辦理專案通盤檢討，不受都市計畫發布實施未滿二年不得辦理通盤檢討之限制；而台南縣政府考量不同性質因地制宜的發展需要，配合內政部訂定之「都市計畫區各種土地使用及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」，另訂「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」以符地方特性及需求。

綜上，爰依都市計畫法相關規定辦理本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討作業。

貳、法令依據

一、都市計畫法第二十六條。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款。

參、都市計畫制定過程

官田都市計畫自民國六十七年四月十五日發布實施迄今，期間分別於民國七十二年五月二十日發布實施「變更官田都市計畫通盤檢討案」、民國八十年五月二十一日發布實施「變更官田都市計畫(第二次通盤檢討)案」及民國八十九年六月十三日發布實施「變更官田都市計畫(第三次通盤檢討)案」，都市計畫變更歷程詳表一所示。

表一 官田都市計畫變更歷程表

案 名	核定日期文號	發布實施日期文號
官田都市計畫核定	民國67年4月10日 府建四字第25693號備案核定	民國67年4月15日 府建都字第40792號
核定官田鄉都市計畫工業區內部份綠帶變更為工業區服務中心、加油站、污水處理廠專用地上案	民國68年2月28日 府建四字第8964號備案核定	民國68年4月9日 府建都字第36618號
核定變更官田都市計畫(刪除計畫第三十二頁「係供單身及少數帶家眷工居住」乙節)	民國70年6月25日 府建四字第110840號備案核定	民國70年7月8日 府建都字第70549、78332號
變更官田都市計畫通盤檢討	民國72年5月12日 府建四字第147641號備案核定	民國72年5月20日 府建都字第50010號
變更官田都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國80年5月9日 府建四字第162608號備案核定	民國80年5月21日 府工都字第62670號
變更官田都市計畫(部分農業區為鐵路用地、道路用地為道路用地兼供鐵路使用、道路用地為鐵路用地兼供道路使用)(供高速鐵路使用)	民國81年9月11日 府建四字第161360號備案核定	民國81年9月25日 府工都字第156762號
變更官田都市計畫(第三次通盤檢討)案	民國89年6月9日 臺(八九)內中營字第77B-8908210號備案核定	民國89年6月13日 府建都字第91452號
變更官田都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	民國90年10月12日 臺(九十)內中營字第77B-9014855號備案核定	民國90年10月26日 府建都字第155665號

肆、現行計畫說明

一、計畫範圍與面積

本計畫範圍東至嘉南大圳北幹線，南至嘉南大圳，西至省縱貫公路以西約五〇〇公尺處，北以灌溉溝渠為界，東北與六甲都市計畫銜接，西南與隆田都市計畫區緊臨，包括官田鄉官田、二鎮、南廓、湖山等四村及六甲鄉七甲村一小部份，計畫面積一五四四·二九公頃。（詳如圖一）

二、計畫年期

以民國九十四年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

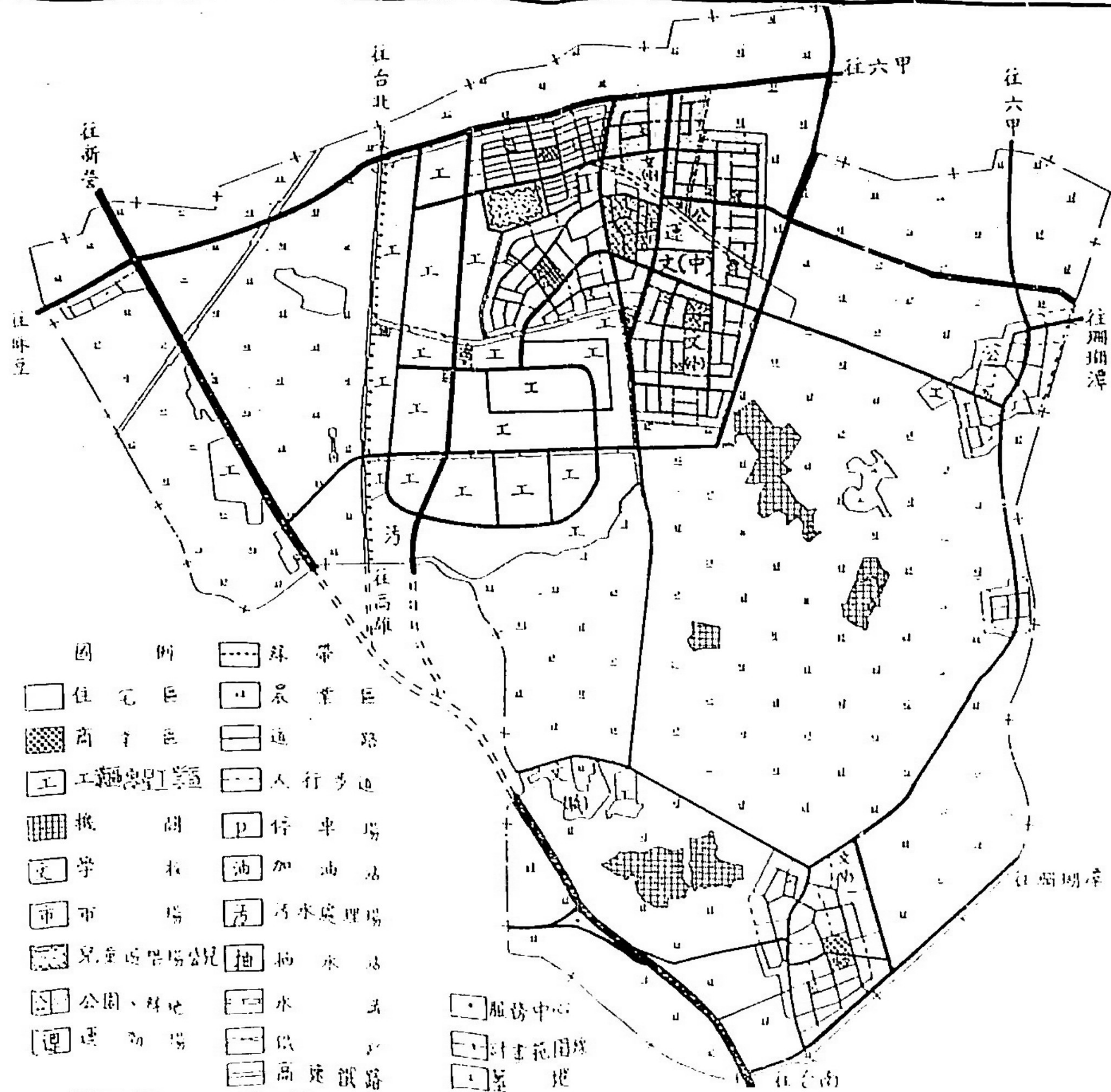
計畫人口四二、〇〇〇人；居住密度每公頃約二四五人。

四、土地使用計畫

(一)住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為三個住宅鄰里單元，其他小聚落亦配合發展現況規劃為住宅區，住宅區面積合計為一六一·四八公頃。

官田都市計畫示意圖



- | | | | |
|---------------------------|---|--|------------------------------------|
| <p>市地重劃區</p> <p>一般發展區</p> | <p>住宅區</p> <p>商業區</p> <p>工業區</p> <p>機關</p> <p>學校</p> <p>市場</p> <p>兒童遊樂場</p> <p>公園、綠地</p> <p>運動場</p> | <p>綠帶</p> <p>農業區</p> <p>道路</p> <p>人行步徑</p> <p>停車場</p> <p>加油站</p> <p>污水處理場</p> <p>抽水站</p> <p>水溝</p> <p>鐵路</p> <p>高速公路</p> | <p>服務中心</p> <p>計畫範圍線</p> <p>基地</p> |
|---------------------------|---|--|------------------------------------|

(二)商業區

共劃設社區中心商業區一處，鄰里商業區四處，面積合計九·二八公頃。

(三)工業區

劃設甲種工業區一處，面積共計一七五·〇一公頃，零星工業區四處，面積二·二三公頃；面積共計一七七·二四公頃。

(四)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積九九二·一七公頃。

(五)私立陽明工商

劃設私立學校一所，面積五·七六公頃。

五、公共設施計畫

(一)機關

共劃設機關用地十處，機三為現有消防隊，機二為郵局用地已開闢完成，機一供設置衛生所、警察分駐所、消防隊等使用，機四、機四—一、機四—二、機四—三、機四—四、機四—五、機四—六等供軍事單位使用，面積合計二七·八一公頃。

(二)學校

表二 現行都市計畫土地使用面積表

項目		面積 (公頃)	百分比(2) (%)	百分比(1) (%)
土地 使用 分區	住宅區	161.48	10.46	29.41
	商業區	9.28	0.60	1.69
	工業區	175.01	11.33	31.87
	零星工業區	2.23	0.14	0.41
	農業區	992.17	64.25	—
	私立陽明工商	5.76	0.37	1.05
公共 設施 用地	機關	27.81	1.80	5.06
	國小	7.60	0.49	1.38
	國中	3.69	0.24	0.67
	市場	1.59	0.11	0.29
	公園公(兒)	8.37	0.54	1.52
	兒童遊樂場	2.11	0.14	0.38
	綠地綠帶	3.80	0.25	0.69
	抽水站	0.06	0.00	0.01
	運動場	3.23	0.21	0.59
	加油站	0.41	0.03	0.08
	停車場	1.02	0.07	0.19
	道路廣場	116.29	7.52	21.18
	服務中心	0.30	0.02	0.06
	污水處理場	4.73	0.31	0.86
	水溝	4.39	0.28	0.80
	墓地	3.02	0.20	—
	鐵路用地	9.87	0.64	1.80
鐵路兼供道路用地	0.07	0.00	0.01	
合計(1)		549.10	—	100.00
合計(2)		1544.29	100.00	—

註：(1)都市發展用地面積不含農業區及墓地在內。

(2)表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更官田都市計畫(第三次通盤檢討)書

共劃設國小用地三處，其中國小三為現有之官田國小，國小一、二為國小預定地，面積合計七·六〇公頃。

2·國中

劃設國中用地一處，面積三·六九公頃。

(三)市場

共劃設零售市場用地六處，面積一·五九公頃，將來市場開發時每一市場用地超過〇·二公頃部份，應保留作停車場使用，並應整體開發。

(四)停車場

共劃設停車場五處，面積合計一·〇二公頃。

(五)兒童遊樂場

共劃設兒童遊樂場十一處，面積合計二·一一公頃。

(六)運動場

劃設運動場一處，面積合計三·二三公頃。

(七)公園及公園兼兒童遊樂場

共劃設鄰里公園三處，面積合計三·四九公頃，公園兼兒童遊樂場一處，面積四·八八公頃。

(八)綠地

劃設綠地、綠帶，面積合計三·八〇公頃。

(九)加油站

劃設加油站用地一處，面積〇·四一公頃。

(十)抽水站

劃設抽水站一處，面積合計〇·〇六公頃。

(十一)服務中心

劃設工業區內管理服務中心一處，面積〇·三〇公頃。

(十二)污水處理場

劃設污水處理場一處，面積四·七三公頃。

(十三)水溝

劃設水溝用地，面積合計四·三九公頃。

(十四)墓地

劃設墓地一處，面積三·〇二公頃。

六、交通系統計畫

(一) 道路

1. 主要道路

(1) 一號道路(台一號省道)

為本計畫區之主要聯外幹道，南往台南，北通新營，計畫寬度四十公尺。

(2) 一—1號道路

為本計畫區之外環道路，東接烏山頭交流道，北接六甲都市計畫，計畫寬度三十公尺。

(3) 二—1號道路

為本計畫區北面東西間之幹道，東接工業區主要道路，向西通往麻豆之主要道路，計畫寬度二十四公尺。

(4) 二—2號道路

為本計畫工業區之主要道路，計畫寬度二十四公尺。

(5) 三—1號道路

縱貫本區東側之主要道路，向北通往六甲，南接台一號省道，計畫寬度二十公尺。

(6) 三—2號道路

為本區南端通往烏山頭水庫之主要道路，計畫寬度二十公尺。

(7) 三—3號道路

為本區由湖山村向東往烏山頭之主要道路，計畫寬度二十公尺。

(8) 三—5號道路

為本區西南端通往隆田都市計畫區之主要道路，西接隆田都市計畫二—一號道路，東接台一號省道，計畫寬度二十公尺。

(9) 四—一號道路

為本區北面東西間之幹道，東接一—一號主要道路，西接二—一號道路之主要道路，計畫寬度二十四公尺。

(10) 四—二號道路

為本計畫工業區內通往台一號省道之主要道路，北起四—一號道路，經過工業區向西接台一號省道，計畫寬度分別為十八及二十二公尺。

2. 區內道路

配設區內主、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十八公尺、十五公尺、十二公尺、十公尺、八公尺、六公尺，另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道。

3. 鐵路

(1) 縱貫鐵路

配合現有縱貫鐵路路線劃設。

(2) 高速鐵路

依高速鐵路路權範圍劃設為高速鐵路用地。

伍、檢討變更內容

本案之性質乃就計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地訂定之管制要點予以檢討，本質屬通盤檢討之部分，惟除涉及土地使用管制相關內容之訂定與修正外，其餘應俟辦理全面性通盤檢討時一併整體考量辦理之，故本案未指明變更部份，均以現行計畫為準。

本案土地使用分區管制要點專案通盤檢討，主要係配合「都市計畫法台灣省施行細則」、「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」及「台南縣建築物增設停車空間鼓勵要點」等相關規定予以檢討修正。檢討變更內容詳表三所示。

表三 變更官田都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	原	條	文	正	條	文	正	理	由
一	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	配合都市計畫法台灣省施行細則之修正，修正法源依據。	
二	二、 (一)住宅區之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二五〇。 (二)建築物新建或改建時，其建築樓地板面積未達一〇〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇〇平方公尺，則每超過一五〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	二、住宅區之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二五〇。	二、住宅區之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二五〇。	二、住宅區之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二五〇。	二、住宅區之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二五〇。	二、住宅區之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二五〇。	二、住宅區之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二五〇。	配合「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」修正，有關停車空間劃設標準予以統一訂定。	
三	三、 (一)商業區之建築率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二一〇。 (二)建築物新建或改建時，其建築樓地板面積未達一〇〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇〇平方公尺，則每超過一五〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	三、商業區之建築率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二一〇。	三、商業區之建築率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二一〇。	三、商業區之建築率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二一〇。	三、商業區之建築率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二一〇。	三、商業區之建築率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二一〇。	配合「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」修正，有關停車空間劃設標準予以統一訂定。		
四	四、住宅區及商業區參加市地重劃者，其容積率分別不得大於百分之二〇〇及百分之二八〇。	四、住宅區及商業區參加市地重劃者，其容積率分別不得大於百分之二〇〇及百分之二八〇。	四、住宅區及商業區參加市地重劃者，其容積率分別不得大於百分之二〇〇及百分之二八〇。	四、住宅區及商業區參加市地重劃者，其容積率分別不得大於百分之二〇〇及百分之二八〇。	四、住宅區及商業區參加市地重劃者，其容積率分別不得大於百分之二〇〇及百分之二八〇。	四、住宅區及商業區參加市地重劃者，其容積率分別不得大於百分之二〇〇及百分之二八〇。	依原條文。		
五	五、甲種工業區及零星工業區之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。	五、甲種工業區及零星工業區之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。	五、甲種工業區及零星工業區之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。	五、甲種工業區及零星工業區之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。	五、甲種工業區及零星工業區之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。	五、甲種工業區及零星工業區之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。	依原條文。		
六	六、零售市場用地之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。	六、私立高級中等學校(目前為私立陽明工商)之建築率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	六、私立高級中等學校(目前為私立陽明工商)之建築率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	六、私立高級中等學校(目前為私立陽明工商)之建築率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	六、私立高級中等學校(目前為私立陽明工商)之建築率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	六、私立高級中等學校(目前為私立陽明工商)之建築率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	增列私立高級中等學校之建築率、容積率。		
七	七、機關用地之建築率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	七、零售市場用地之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。	七、零售市場用地之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。	七、零售市場用地之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。	七、零售市場用地之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。	七、零售市場用地之建築率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。	一、條次調整。 二、依原條文。		
八	八、學校用地之建築率不得大於百分之四〇，國中、國小之容積率不得大於百分之二五〇。	八、機關用地之建築率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	八、機關用地之建築率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	八、機關用地之建築率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	八、機關用地之建築率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	八、機關用地之建築率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	一、條次調整。 二、依原條文。		
九	九、加油站用地之建築率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二一〇。	九、學校用地之建築率不得大於百分之四〇，國中、國小之容積率不得大於百分之二五〇。	九、學校用地之建築率不得大於百分之四〇，國中、國小之容積率不得大於百分之二五〇。	九、學校用地之建築率不得大於百分之四〇，國中、國小之容積率不得大於百分之二五〇。	九、學校用地之建築率不得大於百分之四〇，國中、國小之容積率不得大於百分之二五〇。	九、學校用地之建築率不得大於百分之四〇，國中、國小之容積率不得大於百分之二五〇。	一、條次調整。 二、依原條文。		
十	十、加油站用地之建築率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二一〇。	十、加油站用地之建築率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二一〇。	十、加油站用地之建築率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二一〇。	十、加油站用地之建築率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二一〇。	十、加油站用地之建築率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二一〇。	十、加油站用地之建築率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二一〇。	一、條次調整。 二、依原條文。		

表三 變更官田都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更內容明細表(續一)

編號	原	條	文修	正	條	文修	正	理由
十一	十、服務中心用地之建築率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。		十一、服務中心用地之建築率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。				一、條次調整。 二、依原條文。	
十二	十一、 (一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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一〇〇〇平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益基金管理營運者。 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。		十二、 (一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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一〇〇〇平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益基金管理營運者。 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。				一、條次調整。 二、依原條文。	
十三			十三、建築線退縮規定 (一)於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強度使用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： 分區及用地別 住宅區 商業區 自道路境界線至少退縮五公尺建築。 備註 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。				依「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」增列條文。	

表三 變更官田都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討) 變更內容明細表(續二)

編號原條文修正條文修正理由	十三
<p>工業區</p> <p>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二公尺。</p> <p>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。</p> <p>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，得由台南縣政府都市設計審議委員會審議決定。</p>	<p>公共設施用地及公用事業設施</p> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p>
<p>住宅區</p> <p>申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計及勘測法」規定辦理。</p> <p>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</p>	<p>分區及用地別</p> <p>退縮建築規定</p> <p>備註</p>

表三 變更官田都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討) 變更內容明細表(續三)

編號原	條	文修	正理由
十三		<p>商業區</p> <p>申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</p>	文修
十四		<p>十四、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於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強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <p>總樓地板面積</p> <p>停車位設置標準</p> <p>一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺) 免設停車位</p> <p>超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺 設置一部</p> <p>超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺 設置二部</p> <p>超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺 設置三部</p> <p>每增加一五〇平方公尺，增設一部</p> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二)建築基地如建築線僅得指定於四公尺寬人行步道且總樓地板面積未達五〇〇平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(三)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p> <p>(四)本條總樓地板面積計算依建築技術規則第五十九條規定辦理。</p>	<p>依「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」增列條文。</p>

表三 變更宮田郡市町區劃及區劃變更之區劃變更區劃表

區劃變更區劃	區劃變更區劃	區劃變更區劃	區劃變更區劃	區劃變更區劃	區劃變更區劃	區劃變更區劃	區劃變更區劃	區劃變更區劃	區劃變更區劃
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

陸、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 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一五〇。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 四、住宅區及商業區參加市地重劃者，其容積率分別不得大於百分之二〇〇及百分之二八〇。
- 五、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 六、私立高級中等學校（目前為私立陽明工商）之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 七、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 九、學校用地之建蔽率不得大於百分之四〇，國中、國小之容積率不得大於百分之一五〇。
- 十、加油站用地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。
- 十一、服務中心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。
- 十二、

(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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一〇〇〇平方公尺以上，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、建築線退縮規定

(一) 於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強度使用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：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	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二公尺。	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，得由台南縣政府都市設計審議委員會審議決定。
工業區	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。	
公共設施用地及公用事業設施		

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。

十四、停車空間劃設標準

(一)於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強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
每增加一五〇平方公尺，增設一部	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二)建築基地如建築線僅得指定於四公尺寬人行步道且總樓地板面積未達五〇〇〇平方公尺者，得免設停車位。

(三)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

(四)本條總地板面積計算依建築技術規則第五十九條規定辦理。

十五、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十六、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。

業務主管：

業務承辦：

長英欣

邱淑華

內政部都市計畫委員會第五四七次會議紀錄

- 一、時間：中華民國九十一年十一月十九日（星期二）上午九時卅分。
- 二、地點：本部營建署第一會議室。

三、主席：余兼主任委員政憲（宣布開會時兼主任委員及副主任委員均不克出席，由委員互推林委員中森代理主席）

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

紀錄彙整：陳志賢

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認（一）本會第五四五次會之核定案件第十三案會議紀錄（二）本會第五四六次會議紀錄。（三）

本部、南投縣都市計畫委員會九十一年十一月五日聯席會議紀錄。

決定：一、本會第五四六次會議紀錄及本部、南投縣都市計畫委員會九十一年十一月五日聯席會議

紀錄確定。

二、本會第五四五次會議紀錄核定案件第十三案「變更台南市主要計畫（部分低密度住宅區、污水處理廠用地、道路用地為高速公路用地）案」覆議案，除前段文字：「本覆議案原則同意。惟本案案由僅限於高速公路拓寬用地使用，並未涉及拓寬方式；高架道路之危險性又極高於平面拓寬方式，後甲里斷層帶是存疑性或活動性亦有爭議，故高架拓寬方式宜另案辦理，不屬於本案同意範圍。故本覆議案應退請工程用地單位……」乙節，修正為「本覆議案原則同意。惟本案案由僅限於高速公路拓寬用地使用，並未確定拓寬方式，故本覆議案應退請工程用地單位……」外，其餘確定。

核定
第七
案

七、核定案件：

第一案：桃園縣政府函為「變更大園都市計畫（第二次通盤檢討）覆議案」。

第二案：宜蘭縣政府函為「變更冬山（順安地區）都市計畫（部分農業區為電力設施用地）案」。

第三案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳（新馬地區）都市計畫（部分農業區、工業區、道路用地為河川區）案」。

第四案：新竹縣政府函為「變更竹東都市計畫（部分住宅區為電路鐵塔用地）案」。

第五案：苗栗縣政府函為「變更大湖擴大修正都市計畫（部分農業區、保護區、河川區為道路用地）案」。

第六案：嘉義縣政府函為「變更水上都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第七案：台南縣政府函為「變更官田都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。

第八案：高雄縣政府函為「變更大坪頂以東都市計畫（部分道路用地為甲種工業區及部分堤防用地為堤防用地兼供道路用地使用）案」。

第九案：屏東縣政府函為「變更內埔都市計畫（第一次通盤檢討）案」。

第十案：高雄縣政府函為「擬定興達港漁業特定區計畫（原部分「機二」機關用地變更為住宅區、公園用地、廣場用地、電路鐵塔用地）細部計畫並配合變更主要計畫案」。

第十一案：內政部逕為「變更三芝都市計畫（部分農業區為變電所用地）案」。

第十二案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分保護區為電路鐵塔用地）案」。

第十三案：新竹市政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（部分工業區為學校用地）案」。

第七案：台南縣政府函為「變更官田都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經台南縣都市計畫委員會九十一年九月二十七日第一六七次會議審議通過，並經台南縣政府以九十一年十月九日府城都字第〇九一〇一六七〇八三號函檢送計畫書及相關資料報請審議。

二、辦理單位：台南縣政府。

三、法令依據：（一）都市計畫法第二十六條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款。

四、變更計畫理由及內容：詳計畫書。

五、人民或團體陳情意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除左列各點外，其餘准照台南縣政府核議意見通過，並退請依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、計畫書伍、檢討變更內容表三變更內容明細表編號十三與陸、土地使用分區管制要點第十

三點附表公共設施用地及公用事業設施一欄之備註內容不一致，請縣政府查明補正。

二、計畫書之末頁漏由業務承辦及主管人員核章，請縣政府依照「都市計畫書圖製作規則」之規定補正。