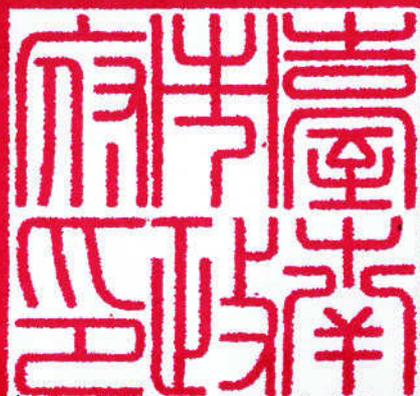


檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國109年11月11日
發文字號：府都規字第1091239780A號
附件：計畫書1份



主旨：「變更官田(含隆田地區)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11月13日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國109年11月13日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）、臺南市官田區公所及六甲區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

市長黃偉哲

變更官田（含隆田地區）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）書

臺南市政府

中華民國109年11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	變更官田（含隆田地區）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	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第22條、第26條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺南市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	民國102年9月2日府都規字第1020752935A號函公告辦理，公告期間自民國102年9月3日起30天，刊登於民國102年9月3日臺灣時報。
	公開展覽	民國104年12月7日府都規字第1041135174A號函公告辦理，公告期間自民國104年12月8日起30日，刊登於民國104年12月8日至104年12月10日自由時報。
	公開說明會	民國104年12月23日上午10時及同年12月24日上午10時假官田區公所及六甲區公所舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳臺南市都市計畫委員會第54次會議審議本案會議紀錄 人民及公民團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審議結果	市 級	民國105年9月30日臺南市都市計畫委員會第54次會議審議通過。 民國109年3月6日臺南市都市計畫委員會第86次會議審議通過。

【目錄】

第一章 緒論	1
第一節 緣起	1
第二節 法令依據	1
第三節 計畫範圍	2
第二章 現行主要計畫概要	4
第一節 主要計畫概要	4
第二節 現行土地使用分區管制要點	8
第三章 土地使用分區管制要點內容	13
第一節 變更計畫內容	13
第二節 檢討後土地使用分區管制要點	21
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 54 次會議紀錄	
附件三 臺南市都市計畫委員會第 86 次會議紀錄	

【圖目錄】

圖 1-1 通盤檢討範圍示意圖	2
圖 1-2 通盤檢討區位示意圖	3
圖 2-1 現行都市計畫示意圖	7

【表目錄】

表 2-1 現行都市計畫土地使用面積表	6
表 3-1 土地使用分區管制要點修正條文對照表	13

第一章 緒論

第一節 緣起

都市計畫係針對特定地區內之土地利用與開發建設所作的發展計畫，而都市是一動態有機體，期間許多重大建設的開闢與人口、產業的變遷，因此在計畫公布實施數年後，便會產生原有計畫內容已不符合社會實際發展需求，或有窒礙難行之處，導致土地資源之不當開發、妨礙都市發展，故計畫內容必須因應時勢演變做適當之修正。

官田(含隆田地區)都市計畫係合併官田都市計畫及官田鄉隆田地區都市計畫，兩都市計畫區皆於第三次通盤檢討時於為確保都市生活環境品質及促進土地資源之合理利用，始訂定土地使用分區管制要點，主要針對各分區與用地之使用強度、退縮建築及相關容積獎勵進行管制，而其中官田都市計畫區因應相關法令之增修訂於民國 92 年曾辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討，特別進行退縮建築與停車空間之相關條文的增、修訂，以營造良好之生活環境品質。

目前官田(含隆田地區)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 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。因縣市合併後官田(含隆田地區)都市計畫係屬市鎮計畫，依規定細部計畫應由台南市政府核定實施，因此於辦理官田(含隆田地區)都市計畫第四次通盤檢討之際，依都市計畫法第 22 條規定，將官田(含隆田地區)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 條、第 26 條規定辦理。

第三節 計畫範圍

官田區位於臺南市中央偏北，東臨大內區、南臨善化區、西臨麻豆區及下營區、北臨六甲區，土地總面積約 6,401.23 公頃。

計畫範圍以官田工業區、隆田車站及官田區公所為中心，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 500 公尺處，北以灌溉溝渠為界，東北與六甲都市計畫銜接，包括官田區官田、二鎮、南廂、湖山、隆田、隆本等 6 里，六甲區七甲、龍湖 2 里等全部及部分區域，計畫面積 1,827.91 公頃。

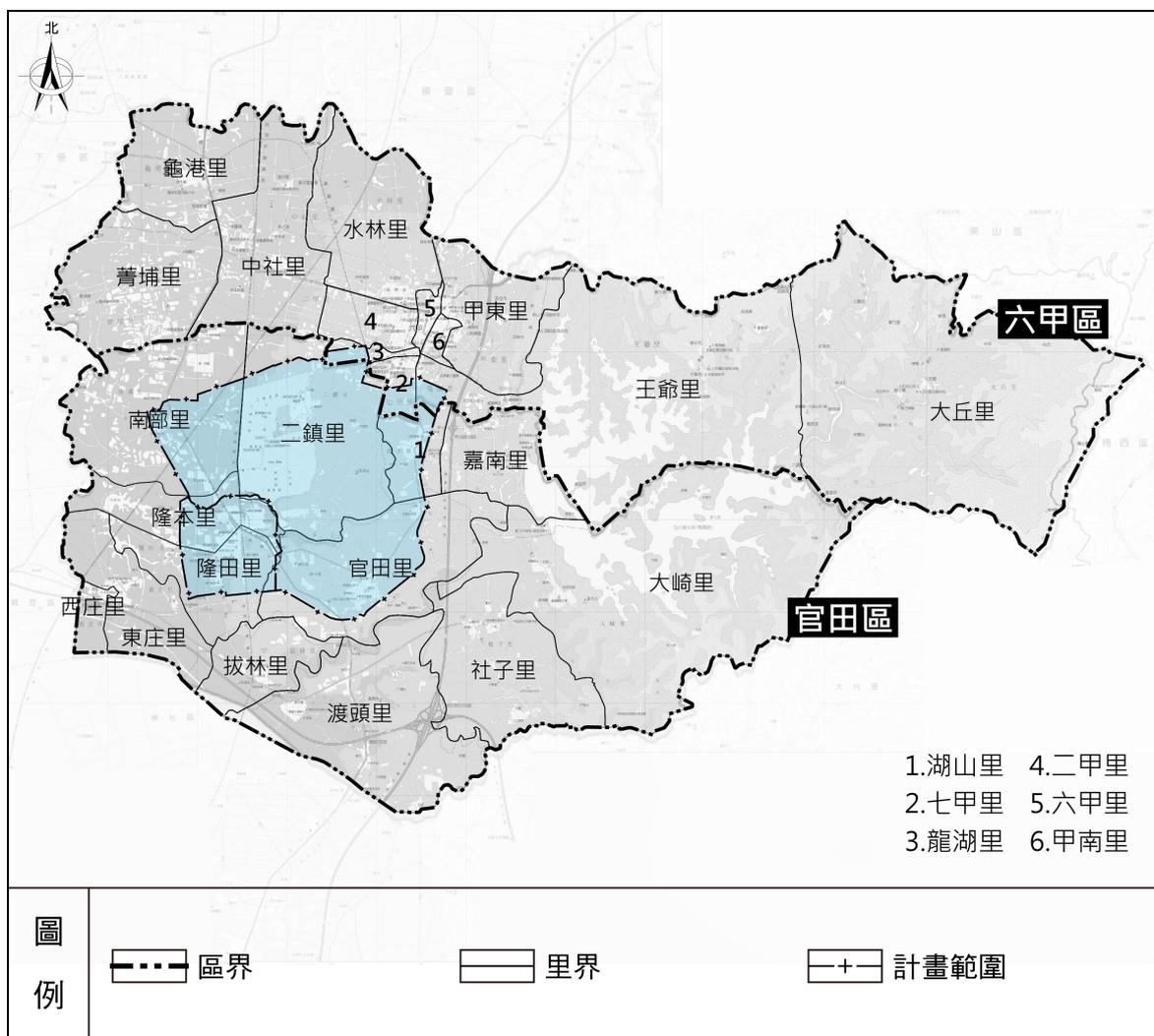


圖 1-1 通盤檢討範圍示意圖

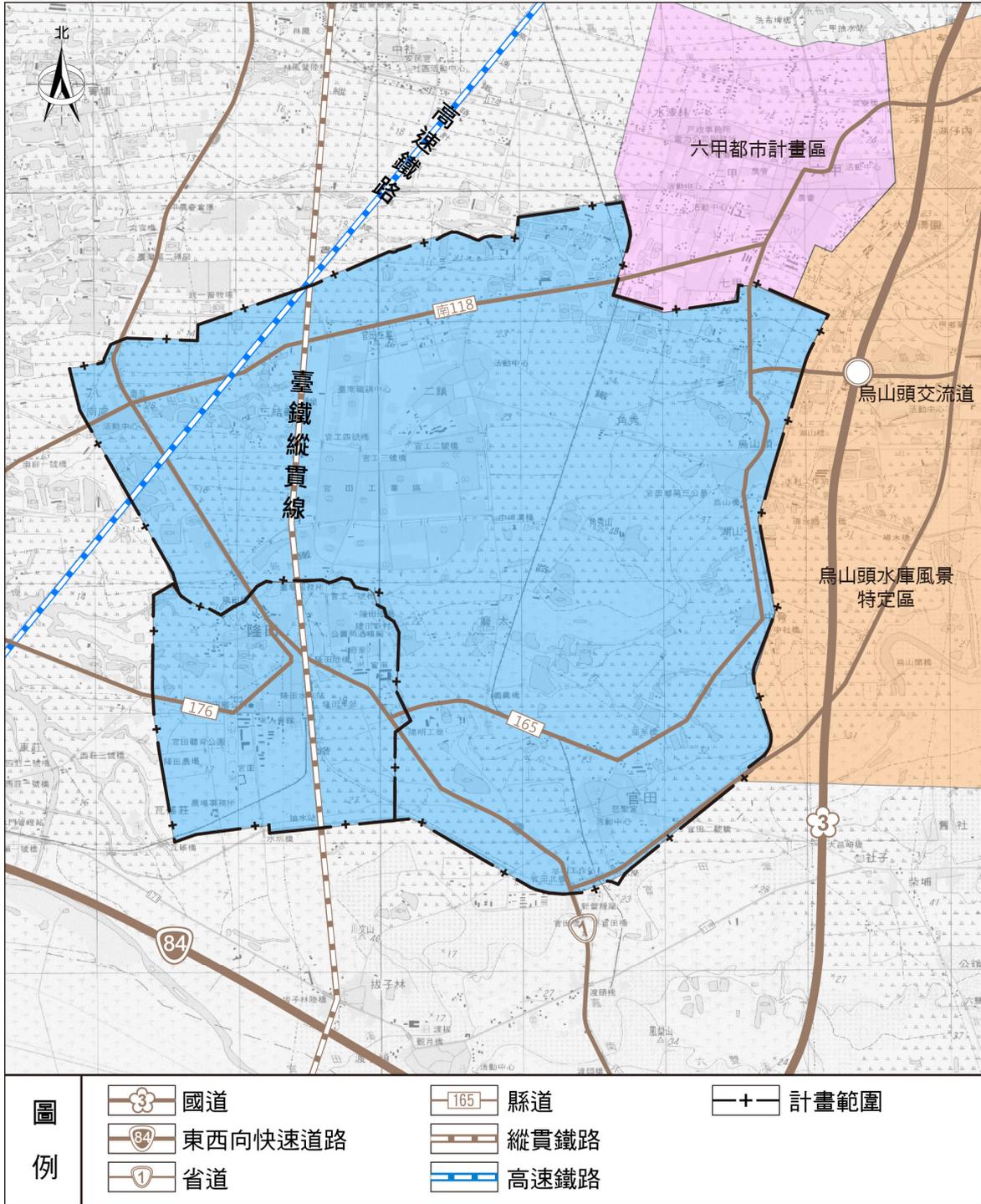


圖 1-2 通盤檢討區位示意圖

第二章 現行主要計畫概要

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、「都市計畫通盤檢討定期實施辦法」修訂、「都市計畫法臺南市施行細則」公告實施及配合中央政府「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等政治、社會、經濟、法令環境變遷，整併官田都市計畫及官田鄉隆田地區都市計畫，並核實檢討，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、計畫人口與密度

計畫人口為 28,000 人，居住密度為每公頃 133 人。

三、土地使用計畫

本計畫區整併後以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設包括二鎮里(含市地重劃區)、湖山里、官田里及隆田地區等 4 個住宅鄰里單元，另劃設包括第一種住宅區、第二種住宅區、住宅區(原官田都市計畫採市地重劃整體開發之住宅區)、第一種商業區、第二種商業區、商業區(原官田都市計畫採市地重劃整體開發之商業區)、甲種工業區、零星工業區、農業區、電信專用區、倉儲區、宗教專用區、文教區及加油站專用區等 14 項土地使用分區，面積共計 1,557.37 公頃。

四、公共設施用地

劃設包括機關用地、國小用地、國中用地、零售市場用地、公園、公(兒)、兒童遊樂場、綠地、運動場用地、停車場用地、社會福利用地、藝文設施用地、抽水站用地、服務中心用地、污水處理廠用地、水溝用地、水溝用地(兼供道路使用)、墓地、變電所用地、電路鐵塔用地、電力事業用地、郵政事業用地、道路廣場用地、廣場用地(兼供灌溉設施使用)、鐵路用地、鐵路用地(兼供道路使用)等 25 項公共設施用地，面積共計 270.54 公頃。

表 2-1 現行都市計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫面積比例 (%)	占都市發展用地比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	48.98	2.68	7.20
	第一種住宅區	111.69	6.11	16.42
	第二種住宅區	37.45	2.05	5.50
	商業區	1.09	0.06	0.16
	第一種商業區	8.19	0.45	1.20
	第二種商業區	2.61	0.14	0.38
	甲種工業區	190.09	10.40	27.94
	零星工業區	3.08	0.17	0.45
	行政區	0.00	0.00	0.00
	農業區	1,144.57	62.62	-
	私立陽明工商	0.00	0.00	0.00
	電信專用區	0.08	0.00	0.01
	倉儲區	3.16	0.17	0.46
	宗教專用區	0.08	0.00	0.01
	文教區	5.76	0.32	0.85
	加油站專用區	0.55	0.03	0.08
	小計	1,557.37	85.20	60.68
	公共 設施 用地	機關用地	42.55	2.33
國小用地		10.17	0.56	1.49
國中用地		8.55	0.47	1.26
零售市場用地		1.84	0.10	0.27
公園、公(兒)		8.37	0.46	1.23
兒童遊樂場用地		2.86	0.16	0.42
綠地、綠帶		3.70	0.20	0.54
運動場用地		6.80	0.37	1.00
停車場用地		1.62	0.09	0.24
社會福利用地		3.34	0.18	0.49
藝文設施用地		1.89	0.10	0.28
抽水站用地		0.06	0.00	0.01
加油站用地		0.00	0.00	0.00
服務中心用地		0.30	0.02	0.04
污水處理廠用地		6.98	0.38	1.03
水溝用地		5.68	0.31	0.83
水溝用地(兼供道路使用)		0.62	0.03	0.09
墓地		3.02	0.17	-
變電所用地		0.33	0.02	0.05
電路鐵塔用地		0.07	0.00	0.01
電力事業用地		0.11	0.01	0.02
郵政事業用地		0.17	0.01	0.02
道路廣場用地		144.43	7.90	21.23
廣場用地(兼供灌溉設施使用)		0.10	0.01	0.01
鐵路用地	16.91	0.93	2.49	
鐵路用地(兼供道路使用)	0.07	0.00	0.01	
小計	270.54	14.80	39.32	
計畫總面積(1)		1,827.91	100.00	-
都市發展用地面積(2)		680.32	37.22	100.00

註：1.都市發展用地面積不含農業區及墓地。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

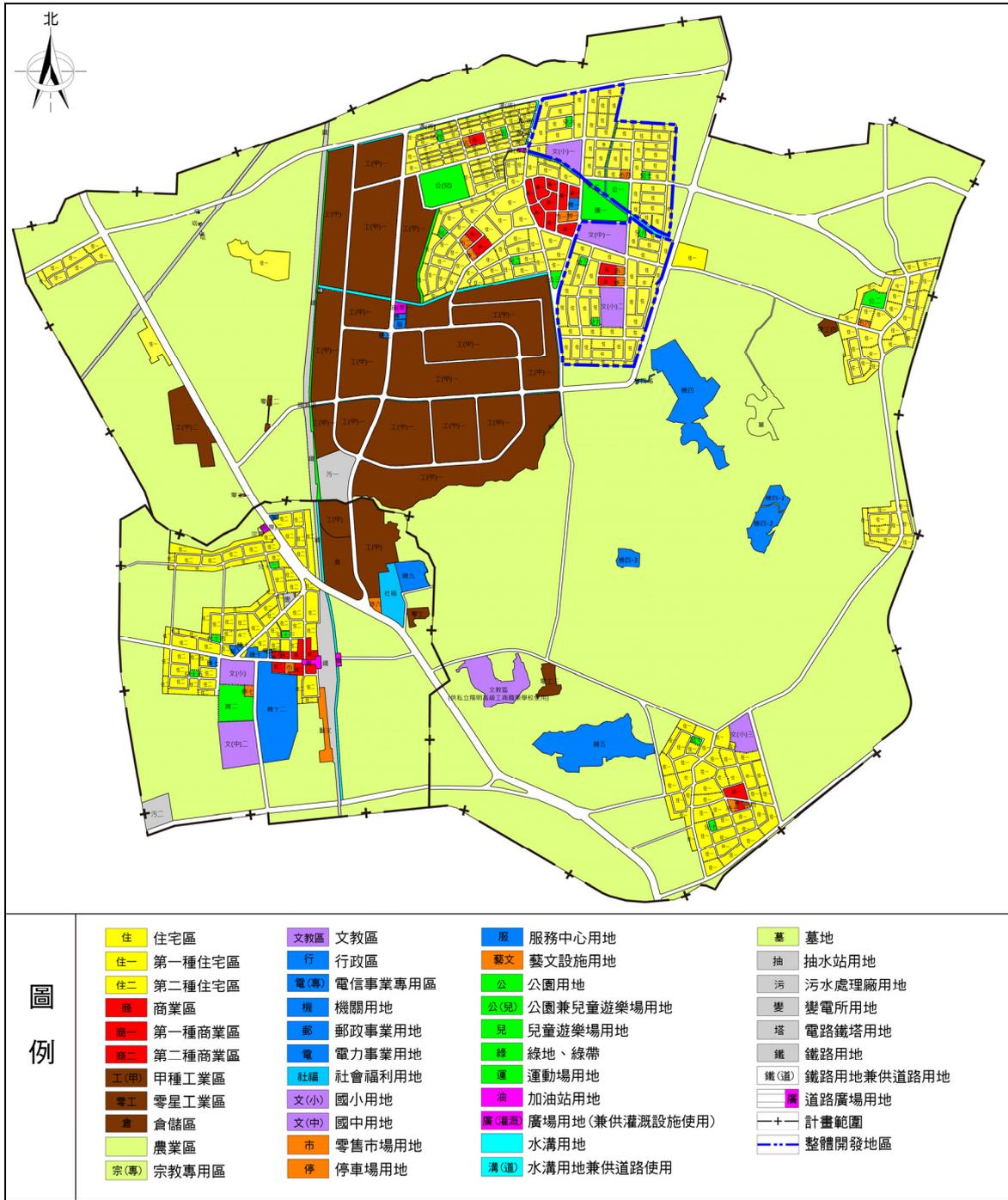


圖 2-1 現行都市計畫示意圖

第二節 現行土地使用分區管制要點

一、官田都市計畫

- (一)本要點依都市計畫法第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150%。
- (三)商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於210%。
- (四)住宅區及商業區參加市地重劃者，其容積率分別為不得大於200%及280%。
- (五)甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。
- (五-1)農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查。
- (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50%，容積率不得大於200%。
- (七)零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
- (八)機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- (九)學校用地之建蔽率不得大於40%，國中、國小之容積率不得大於150%。
- (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)服務中心用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- (十二)
 - 1.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。
 - 2.建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。
 - (1)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、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) 建築線退縮規定

1. 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5公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由台南縣政府都市設計委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	

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」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2. 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「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，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	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「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，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。
-----	--	--

(十四) 停車空間劃設標準

- 1.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
150平方公尺以下（含150平方公尺）	免設停車位
超過150平方公尺至250平方公尺	設置一部
超過250平方公尺至400平方公尺	設置二部
超過400平方公尺至550平方公尺	設置三部
每增加150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」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

- 2.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，得免設停車位。
- 3.前項以外地區則依建築技術規則建築設計編第59條規定辦理。
- 4.本條總地板面積計算依建築技術規則建築設計編第59條規定辦理。

(十五) 建築基地內法定空地應留設 1/2 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。

二、官田鄉隆田地區都市計畫

- (一)本要點依都市計畫法第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180%。商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於260%。
- (三)住宅區及商業區，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「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「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。

- (四)住宅區及商業區，停車空間劃設標準依建築技術規則建築設計施工篇地59條規定辦理。
- (五)甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。
- (五-1)農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查。
- (六)倉儲區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。
- (七)機關用地之建蔽率不得大於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%。
- (九)學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。
- (十)市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
- (十一)變電所之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。
- (十二)宗教專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。
- (十三)加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。

(十四) 電信事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(十五) 郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(十六) 下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。但基地情形特殊，經提臺南市都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
甲種工業區	前院退縮深度不得小於6公尺，後院及兩側均需退縮4公尺以上建築。	退縮部分得計入法定空地。
零星工業區		
倉儲區		
行政區	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地。
機關用地		
電力事業用地		
電信事業專用區		
郵政事業用地		
學校用地		

(十七) 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

1. 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。

2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

(1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

(2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(十八) 建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。

(十九) 本要點未規定事項，適用其他法令規定。

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「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」之變更內容，修訂土地使用分區管制內容如表 3-1。有關修正後條文第二、三、十八、十九條內容之住宅區及商業區，係屬「變更官田都市計畫(第三次通盤檢討)案」規定應辦理市地重劃地區之住宅區及商業區，依據內政部 109 年 1 月 14 日第 961 次會決議，擬變更住宅區、商業區為第一種住宅區、第三種住宅區及第三種商業區。其中第三種住宅區及第三種商業區因其主要計畫變更案尚未核定發布實施，故本條文內容配合主要計畫發布實施期程，採分階段核定發布實施。

表 3-1 土地使用分區管制要點修正條文對照表

原條文		新條文	變更理由												
官田都市計畫	官田鄉隆田地區都市計畫														
一、本要點依都市計畫法第 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 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	配合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 150%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 260%。	二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>60%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>*住宅區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	第一種住宅區	60%	150%	第二種住宅區	60%	180%	*住宅區	60%	200%	1. 本次合併通盤檢討均維持原建蔽率及容積率，惟因應計畫區整併，為利日後計畫管理，故依土地使用強度區分為不同住宅區及商業區。 2. 住宅區及商業區標示*者，係屬「變更官田都市計畫(第三次通盤檢討)案」規定應以市地重劃辦理整體開發之住宅區及商業區。
項目	建蔽率	容積率													
第一種住宅區	60%	150%													
第二種住宅區	60%	180%													
*住宅區	60%	200%													
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 210%。		三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>80%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>80%</td> <td>260%</td> </tr> <tr> <td>*商業區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	第一種商業區	80%	210%	第二種商業區	80%	260%	*商業區	80%	280%	
項目	建蔽率	容積率													
第一種商業區	80%	210%													
第二種商業區	80%	260%													
*商業區	80%	280%													
四、住宅區及商業區參加市地重劃者，其容積率分別為不得大於 200% 及 280%。															

原條文		新條文	變更理由
官田都市計畫	官田鄉隆田地區都市計畫		
五、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	五、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	四、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	點次調整。
五-1、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查。	五-1、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查。	五、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查。	點次調整。
	六、倉儲區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	六、倉儲區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，並供各種堆棧、棚棧、一般倉庫、冷藏庫、保稅倉庫等倉儲以供貨物存放使用。	參照經濟部公司行號營業項目代碼，訂定倉儲區容許使用項目。
六、 <u>私立高級中等學校（目前為私立陽明工商）</u> 之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。		七、 <u>文教區（供私立陽明高級工商職業學校使用）</u> 之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	1. 點次調整。 2. 配合主要計畫變更案第 14 案分區名稱調整予以修訂。
七、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	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。
八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，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%。	點次調整。
	八、 <u>行政區</u> 之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	（刪除）	配合主要計畫變更案第 11 案將行政區恢復為農業區，故予以刪除。
九、學校用地之建蔽率不得大於 40%，國中、國小之容積率不得大於 150%。	九、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	（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、變電所之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	九、變電所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、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	十、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	點次調整。

原條文		新條文	變更理由
官田都市計畫	官田鄉隆田地區都市計畫		
十、 <u>加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%</u>	十三、 <u>加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u>	十一、 <u>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。</u>	1.點次調整。 2.配合主要計畫變更案第 13 案調整分區名稱，依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。
	十四、 <u>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，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	十二、 <u>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。</u>	1.點次調整。 2.配合都市計畫法臺南市施行細則發布實施，予以修訂。 3.文詞修正。
	十五、 <u>郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	十三、 <u>郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	點次調整。
十一、 <u>服務中心用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>		十四、 <u>服務中心用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	點次調整。
		十五、 <u>社會福利用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%；得供設置社會福利相關設施使用及經市府審查核准之項目等。</u>	配合主要計畫變更案第 10 案參酌臺南市相關案例予以增訂條文。
		十六、 <u>污水處理廠用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</u>	配合官田工業區實際使用需求增訂條文。
		十七、 <u>藝文設施用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。其容許使用項目包括：藝文業、休閒娛樂服務業(特殊娛樂業除外)、會議及展覽服務業、零售業、餐飲業、其他符合「文化創意產業發展法」所稱文化創意產業及相關設施或經市府審查核准之項目等。 藝文設施用地於規劃設計時，應將鐵路維修、軍用物品運輸所需通道及作業空間納入考量，以維持鐵路運輸正常運作。</u>	配合主要計畫變更案第 8 案，並依臺鐵局未來鐵路維修、軍用物品運輸所需通道需求，予以增訂條文。

原條文		新條文	變更理由
官田都市計畫	官田鄉隆田地區都市計畫		
<p>十二、 <u>(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。</u> <u>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</u> <u>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。</u> <u>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。</u></p>	<p>十七、<u>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</u> <u>(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。</u> <u>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</u> <u>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。</u> <u>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。</u></p>	(刪除)	回歸「建築技術規則」相關規定辦理，故予以刪除。

原條文		新條文		變更理由																																		
<p>官田都市計畫</p> <p>十三、建築線退縮規定</p> <p>(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</td> <td>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委員會審議決定。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</td> <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。	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 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由台南縣政府都市設計委員會審議決定。	工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。		公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。		<p>官田鄉隆田地區都市計畫</p> <p>三、住宅區及商業區，其退縮建築應依下列規定辦理。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</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「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>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「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table> <p>十六、下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。但基地情形特殊，經提臺南市都市設計審議委員會(或小組)審查同意者，不在此限。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自計畫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>		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「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 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「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。	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	自計畫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。	<p>十八、退縮建築規定</p> <p>(一) 於「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」(92 年 1 月 3 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>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依本市通案性規定修訂建築退縮規定。</p> <p>3. 有關工業區、零星工業區及倉儲區之退縮建築規定，回歸全市性通則處理，故予以刪除。</p> <p>4. 原條文係於 92 年 1 月 3 日發布實施「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」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。</p> <p>5. 增列計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																				
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																																				
商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由台南縣政府都市設計委員會審議決定。																																				
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。																																					
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。																																					
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																				
住宅區	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「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 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「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。																																				
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	自計畫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。																																				

原條文		新條文		變更理由	
官田都市計畫		官田鄉隆田地區都市計畫			
<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」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p>		<p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p>			
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	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「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，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。	甲種工業區	前院退縮深度不得小於6公尺，後院及兩側均需退縮4公尺以上建築。	退縮部分得計入法定空地。
	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「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，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。	倉儲區	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地。
商業區	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「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，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。	行政區	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地。
	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「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，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。	機關用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地。
			電力事業用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地。
			電信事業專用區	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地。
			郵政事業用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地。
			學校用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地。
			第一種及第二種住宅區	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。
			第一種及第二種商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第281條規定辦理。	
			(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。		

原條文		新條文	變更理由																						
<p>官田都市計畫</p> <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 1,000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區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委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="113 752 437 1323"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150平方公尺以下(含150平方公尺)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過150平方公尺至250平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺至400平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過400平方公尺至550平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>每增加150平方公尺，增設一部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <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」發布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 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺，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編第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位	超過150平方公尺至250平方公尺	設置一部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置二部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置三部	每增加150平方公尺，增設一部		<p>官田鄉隆田地區都市計畫</p> <p>四、住宅區及商業區，停車空間劃設標準依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	<p>十九、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於「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」(92 年 1 月 3 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、商業區之停車空間應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="879 602 1214 1068"> <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) 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，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 59 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建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部	超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部		<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依本市通案性規定修訂停車空間規定。</p> <p>3. 原條文係於 92 年 1 月 3 日發布實施「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」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。</p>
總樓地板面積	停車位設置標準																								
150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位																								
超過150平方公尺至250平方公尺	設置一部																								
超過250平方公尺至400平方公尺	設置二部																								
超過400平方公尺至550平方公尺	設置三部																								
每增加150平方公尺，增設一部																									
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																									

原條文		新條文	變更理由
官田都市計畫	官田鄉隆田地區都市計畫		
(四) 本條總地板面積計算依建築技術規則建築設計編第 59 條規定辦理。			
		二十、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。	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。
十五、建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。	十八、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。	二十一、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。
		二十二、本計畫區「市地重劃整體開發區」之住宅區及商業區建築基地面積超過 2,000m ² 以上者，應辦理都市設計審議。	1. 為維護環境品質及景觀風貌，增訂市地重劃地區一定規模以上之建築基地為都市設計審議範圍。 2. 市地重劃工程由各主管機關依相關規定逕行審查
		二十三、為保存文化資產，計畫區內辦理之公共工程或建築基地開發，倘施工中發現古物、遺址或文化遺蹟等文化資產時，應即停止工程進行並依「文化資產保存法」之規定辦理。	考量計畫區內部分涉及遺址範圍，配合文資法增訂相關規定。
		二十四、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	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，故予增訂。
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。	十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	二十五、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	配合合併通盤檢討，整併條文內容。

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 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率	容積率
第一種住宅區	60%	150%
第二種住宅區	60%	180%
住宅區	60%	200%

三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率	容積率
第一種商業區	80%	210%
第二種商業區	80%	260%
商業區	80%	280%

四、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。

五、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查。

六、倉儲區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，並供各種堆棧、棚棧、一般倉庫、冷藏庫、保稅倉庫等倉儲以供貨物存放使用。

七、文教區（供私立陽明高級工商職業學校使用）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

九、變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

十一、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。

十二、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。

十三、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

- 十四、服務中心用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十五、社會福利用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%；得供設置社會福利相關設施使用及經市府審查核准之項目等。
- 十六、污水處理廠用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。
- 十七、藝文設施用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。其容許使用項目包括：藝文業、休閒娛樂服務業（特殊娛樂業除外）、會議及展覽服務業、零售業、餐飲業、其他符合「文化創意產業發展法」所稱文化創意產業及相關設施或經市府審查核准之項目等。

藝文設施用地於規劃設計時，應將鐵路維修、軍用物品運輸所需通道及作業空間納入考量，以維持鐵路運輸正常運作。

十八、退縮建築規定

- (一) 於「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」(92年1月3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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

- (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
第一種及第二種住宅區	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」建築設計施工篇第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。
第一種及第二種商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第281條規定辦理。	

- (三) 計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。

十九、停車空間劃設標準

- (一) 於「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」(92年1月3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、商業區之停車空間應依下表規定辦理：

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) 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，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編第59條規定辦理。
- (四) 本條總地板面積計算依建築技術規則建築設計編第59條規定辦理。

二十、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。

二十一、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%。

二十二、本計畫區「市地重劃整體開發區」之住宅區及商業區建築基地面積超過2,000 m²以上者，應辦理都市設計審議。

二十三、為保存文化資產，計畫區內辦理之公共工程或建築基地開發，倘施工中發現古物、遺址或文化遺蹟等文化資產時，應即停止工程進行並依「文化資產保存法」之規定辦理。

二十四、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。

二十五、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

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 24 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：

表 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
壹	變更官田鄉隆田地區都市計畫(部分農業區為汙水處理廠用地)案	民國 92 年 5 月 27 日
貳	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 84 年 9 月 27 日
參	變更官田鄉隆田地區都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)	民國 98 年 9 月 2 日

中華民國八十四年八月

變更官田都市計畫
（供高速鐵路使用）

部分農業區為鐵路用地、
道路用地為鐵路用地兼供道路使用

台灣省政府

(二) 高速鐵路部分路段穿越本計畫區部分應配合辦理變更都市計畫，以利土地徵收與工程建設進行。

五 變更內容：

(一) 變更部分農業區為鐵路用地，面積計三〇五公頃。

(二) 變更部分道路用地為道路用地兼供鐵路使用，面積計〇・一二公頃。

(三) 變更部分道路用地為鐵路用地兼供道路使用，面積計〇・一一公頃。

六 土地使用分區管制要點：

高速鐵路用地係供高速鐵路及其必要附屬設施使用，有關高速鐵路高架結構體下方允許作多目標使用之項目、准許條件及其應具備條件規定部分，依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。

七 事業及財務計畫：

事業及財務計畫詳如表四。

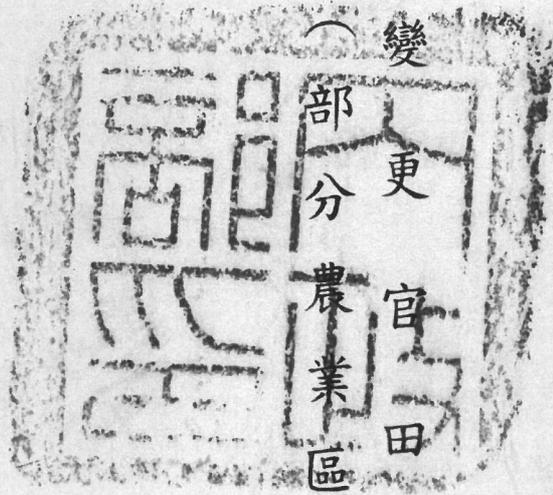
八 其它：

未註明變更部分均以現行都市計畫為準。

圖一

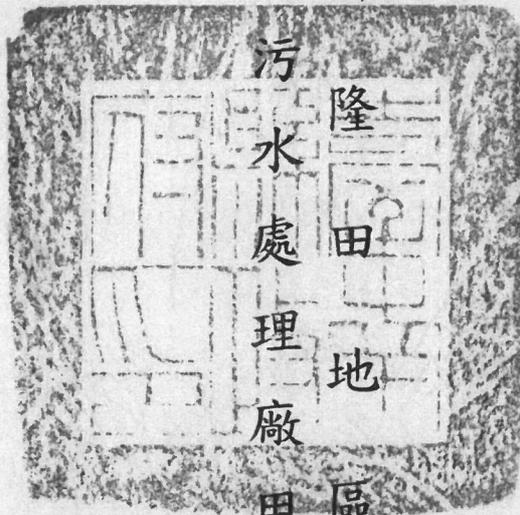
變更官田都市計畫（部分農業區、為鐵路用地、道路用地兼供鐵路使用、道路用地為鐵路用地兼供道路使用）示意圖

中華民國九十二年四月



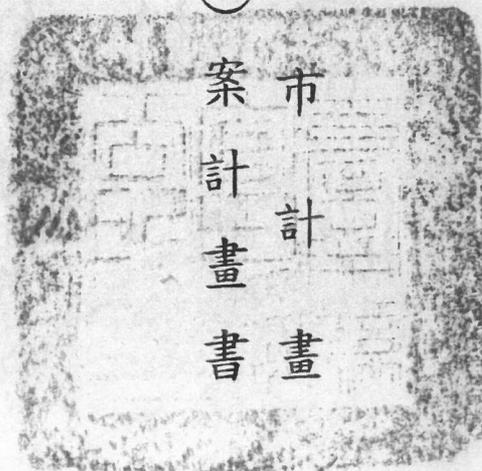
變
更
官
田

為 鄉



污
水
處
理
廠
用
地

都



市
計
畫
書

官田鄉公所編製

柒、土地使用分區管制計畫

為促污水處理廠用地合理利用及維護環境品質，訂定土地使用分區管制要點如后：

- 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卅五條規定訂定之。
- 二、污水處理廠用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百。
- 三、污水處理廠用地專供污水處理及回收再利用之相關設施使用。
- 四、污水處理廠用地周邊除必要出入口外，應設置寬十公尺以上之隔離綠帶，並得計入法定空地。
- 五、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，以美化環境。
- 六、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。

變更官田鄉隆田地區都市計畫（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 變更官田鄉隆田地區都市計畫（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																																														
十四、電信事業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二五〇。	十四、 <u>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，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。</u>	配合變更案予以修訂。																																														
十六、左列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依左表規定退縮建築。但基地情形特殊，經提台南縣都市設計審議委員會(或小組)審查同意者，不在此限。	十六、左列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依左表規定退縮建築。但基地情形特殊，經提台南縣都市設計審議委員會(或小組)審查同意者，不在此限。	配合變更案予以修訂。																																														
<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>甲種工業區、零星工業區</td> <td>前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側</td> <td rowspan="2">退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>倉儲區</td> <td>均需退縮四公尺以上建築。</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>自道路境界線</td> <td rowspan="6">退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，如</td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> <td>有設置圍牆之</td> </tr> <tr> <td>電信事業專用區</td> <td>必要者，圍牆應</td> </tr> <tr> <td>郵政事業用地</td> <td>自道路境界線</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>至少退縮二公尺。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	甲種工業區、零星工業區	前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側	退縮部分得計入法定空地。	倉儲區	均需退縮四公尺以上建築。	行政區	自道路境界線	退縮部分得計入法定空地。	機關用地	至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，如	電力事業用地	有設置圍牆之	電信事業專用區	必要者，圍牆應	郵政事業用地	自道路境界線	學校用地	至少退縮二公尺。	<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>甲種工業區、零星工業區</td> <td>前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側</td> <td rowspan="2">退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>倉儲區</td> <td>均需退縮四公尺以上建築。</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>自道路境界線</td> <td rowspan="4">退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，如</td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> <td>有設置圍牆之</td> </tr> <tr> <td>郵政事業用地</td> <td>必要者，圍牆應</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>自道路境界線</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>至少退縮二公尺。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td><u>自道路境界線至少退縮五公尺建築，並應妥予植栽綠化，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</u> <u>尺。</u></td> <td>退縮部分得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	甲種工業區、零星工業區	前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側	退縮部分得計入法定空地。	倉儲區	均需退縮四公尺以上建築。	行政區	自道路境界線	退縮部分得計入法定空地。	機關用地	至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，如	電力事業用地	有設置圍牆之	郵政事業用地	必要者，圍牆應	學校用地	自道路境界線			至少退縮二公尺。		電信專用區	<u>自道路境界線至少退縮五公尺建築，並應妥予植栽綠化，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</u> <u>尺。</u>	退縮部分得計入法定空地。
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																														
甲種工業區、零星工業區	前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側	退縮部分得計入法定空地。																																														
倉儲區	均需退縮四公尺以上建築。																																															
行政區	自道路境界線	退縮部分得計入法定空地。																																														
機關用地	至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，如																																															
電力事業用地	有設置圍牆之																																															
電信事業專用區	必要者，圍牆應																																															
郵政事業用地	自道路境界線																																															
學校用地	至少退縮二公尺。																																															
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																														
甲種工業區、零星工業區	前院退縮深度不得小於六公尺，後院及兩側	退縮部分得計入法定空地。																																														
倉儲區	均需退縮四公尺以上建築。																																															
行政區	自道路境界線	退縮部分得計入法定空地。																																														
機關用地	至少退縮四公尺建築，並應妥予植栽綠化，如																																															
電力事業用地	有設置圍牆之																																															
郵政事業用地	必要者，圍牆應																																															
學校用地	自道路境界線																																															
	至少退縮二公尺。																																															
電信專用區	<u>自道路境界線至少退縮五公尺建築，並應妥予植栽綠化，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</u> <u>尺。</u>	退縮部分得計入法定空地。																																														

註：本次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 54 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會 第 54 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 5 年 1 0 月

臺南市都市計畫委員會第 54 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 9 月 30 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、審議案件：

第一案：「擬定臺南市南區安平工業區標準廠房及東側地區都市更新計畫」案

第二案：「變更虎頭埤特定區計畫【健康休閒專用區(原旅乙(1)旅館區附近地區)】細部計畫」案

第三案：「擬定北門都市計畫」案

第四案：「擬定北門都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)」案

第五案：「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)」案

第六案：「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」案

八、報告案件：

第一案：「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案提會報告

第二案：臺南市都市計畫都市發展暨工業區變更策略

第六案：「變更官田(含隆田地區)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、原官田都市計畫制定於民國 67 年，分別於民國 72 年 5 月 20 日、80 年 5 月 21 日及 89 年 6 月 13 日辦理三次通盤檢討作業，原官田鄉隆田地都市計畫於 64 年擬定，分別於 71 年 11 月 22 日、78 年 8 月 4 日及 90 年 9 月 24 日辦理三次通盤檢討作業，迄今皆已逾計畫年期，爰併同辦理合併通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：本計畫區之土地使用分區管制要點。

四、變更計畫內容：土地使用分區管制要點之條文增修(詳計畫書)

五、公開展覽期間：國 104 年 12 月 8 日起辦理公開展覽 30 天，並於 104 年 12 月 23 日上午 10 時及同年 12 月 24 日上午 10 時假官田區公所及六甲區公所各舉辦 1 場公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 1 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由徐委員中強(召集人)、周委員士雄、陳委員淑美、吳委員欣修及林委員燕山(因職務異動，105 年 6 月改由洪委員得洋擔任)等 5 人組成專案小組先行審查，於 105 年 3 月 24 日、105 年 5 月 13 日、105 年 6 月 24 日、105 年 8 月 4 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提請大會討論。

決議：准照本會專案小組初步建議意見通過(詳附錄)。

【專案小組初步建議意見】

- 一、案名修正為「變更官田(含隆田地區)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、依文化資產管理處提供之遺址範圍，除部分烏山頭遺址涉及住宅區外，其餘皆位屬農業區，請於土地使用分區管制要點增列「為保存文化資產，計畫區內辦理之公共工程或建築基地開發，倘施工中發現古物、遺址或文化遺蹟等文化資產時，應即停止工程進行並依『文化資產保存法』之規定辦理。」，以資因應。
- 三、土地使用分區管制要點變更內容綜理表：詳附表 3。
- 四、人民及公民團體陳情意見綜理表：詳附表 4。

附表 3 土地使用分區管制要點變更內容綜理表

公展草案條文	專案小組初步建議修正條文	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、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>60%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	第一種住宅區	60%	150%	第二種住宅區	60%	180%	第三種住宅區	60%	200%	二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>60%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	第一種住宅區	60%	150%	第二種住宅區	60%	180%	第三種住宅區	60%	200%	
項目	建蔽率	容積率																								
第一種住宅區	60%	150%																								
第二種住宅區	60%	180%																								
第三種住宅區	60%	200%																								
項目	建蔽率	容積率																								
第一種住宅區	60%	150%																								
第二種住宅區	60%	180%																								
第三種住宅區	60%	200%																								
三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>80%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>80%</td> <td>260%</td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	第一種商業區	80%	210%	第二種商業區	80%	260%	第三種商業區	80%	280%	三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>80%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>80%</td> <td>260%</td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	第一種商業區	80%	210%	第二種商業區	80%	260%	第三種商業區	80%	280%	
項目	建蔽率	容積率																								
第一種商業區	80%	210%																								
第二種商業區	80%	260%																								
第三種商業區	80%	280%																								
項目	建蔽率	容積率																								
第一種商業區	80%	210%																								
第二種商業區	80%	260%																								
第三種商業區	80%	280%																								
四、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。		依公展條文。																								
-	<u>五、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使審查要點」審查。</u>	1. 配合 104 年 9 月 29 日發布實施「變更官田都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)」及「變更官田(隆田地區)都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)」增列條文。 2. 調整條次。																								
<u>五</u> 、倉儲區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	<u>六</u> 、倉儲區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	調整條次。																								
<u>六</u> 、文教區(供私立陽明高級工商職業學校使用)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	<u>七</u> 、文教區(供私立陽明高級工商職業學校使用)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	調整條次。																								
<u>七</u> 、市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	<u>八</u> 、市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	調整條次。																								
<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%。	調整條次。																								
<u>九</u> 、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	<u>十</u> 、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	調整條次。																								

公展草案條文	專案小組初步建議修正條文	備註												
十、變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	十一、變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	調整條次。												
十一、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	十二、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	調整條次。												
十二、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使用。	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%。加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為主，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. 考量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，爰配合修正部分內容，以茲明確。 2. 調整條次。												
十三、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十四、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	調整條次。												
十四、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十五、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	調整條次。												
十五、服務中心用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十六、服務中心用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	調整條次。												
十六、社會福利用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%；得供設置社會福利相關設施使用及經市府審查核准之項目等。	十七、社會福利用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%；得供設置社會福利相關設施使用及經市府審查核准之項目等。	調整條次。												
十七、污水處理廠用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	十八、污水處理廠用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	調整條次。												
十八、藝文設施用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。其容許使用項目包括：藝文業、休閒娛樂服務業（特殊娛樂業除外）、會議及展覽服務業、零售業、餐飲業、其他符合「文化創意產業發展法」所稱文化創意產業及相關設施或經市府審查核准之項目等。	十九、藝文設施用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。其容許使用項目包括：藝文業、休閒娛樂服務業（特殊娛樂業除外）、會議及展覽服務業、零售業、餐飲業、其他符合「文化創意產業發展法」所稱文化創意產業及相關設施或經市府審查核准之項目等。 <u>藝文設施用地於規劃設計時，應將鐵路維修、軍用物品運輸所需通道及作業空間納入考量，以維持鐵路運輸正常運作。</u>	1. 考量臺鐵局未來仍有鐵路維修、軍用物品運輸所需通道需求，增訂第二項規定。 2. 調整條次。												
十九、建築線退縮規定 (一) 市地重劃整體開發區，其退縮建築應依下表規定辦理（詳圖 3-1、圖 3-2）： <table border="1" data-bbox="244 1854 632 1930"> <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> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註				二十、建築線退縮規定 (一) 市地重劃整體開發區，其退縮建築應依下表規定辦理（詳圖 3-1、圖 3-2）： <table border="1" data-bbox="756 1854 1144 1930"> <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> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註				調整條次。
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												

公展草案條文			專案小組初步建議修正條文			備註
第一種及第三種住宅區	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。	第一種及第三種住宅區	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。	
第三種商業區		2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	第三種商業區		2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	
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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	

(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
第一種及第二種住宅區	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」建築設計施工篇第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，面臨道路部分均應退縮建築。
第一種及第二種商業區	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」建築設計施工篇第281條規定辦理。	

(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
第一種及第二種住宅區	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」建築設計施工篇第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，面臨道路部分均應退縮建築。
第一種及第二種商業區	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」建築設計施工篇第281條規定辦理。	

公展草案條文		專案小組初步建議修正條文		備註	
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	
	二十一、建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。		二十二、建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。	調整條次。	
-			二十三、本計畫區都市設計審議範圍及審議層級如下： (一) 審議範圍： 1. <u>公共工程預算達新臺幣 5000 萬元以上者，或有公有建築物預算達新臺幣 2000 萬以上者。</u> 2. <u>建築法令規劃之高層建築物者。</u> 3. <u>市地重劃整體開發區範圍。</u> (二) 審議層級： <u>審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」辦理。前開以外地區，除其他相關法令另有規定者外，免辦理都市設計審議。</u>	為維護環境品質及景觀風貌，增訂都市設計審議範圍及層級。	
-			二十四、 <u>為保存文化資產，計畫區內辦理之公共工程或建築基地開發，倘施工中發現古物、遺址或文化遺蹟等文化資產時，應即停止工程進行並依「文化資產保存法」之規定辦理。</u>	考量計畫區內部分涉及遺址範圍，配合文資法增訂相關規定。	
	二十二、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。		二十五、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	調整條次。	

附表 4 「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案」人民及公民團體陳情意見綜理表

編號	申請人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	臺南市大台南不動產開發商業同業公會(號)	建議修正鈞府 104 年 12 月 7 日公告「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」、「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案」如附件 1，請研議參採。	同左	建議未便採納。 理由： 1.有關植栽帶留設規定，查「臺南市都市設計審議原則」已訂有相關規定。 2.考量角地單一退縮將造成人行動線無法連續，仍應依本市通案性原則規定兩側退縮建築。

附件 1

(一) 市地重劃整體開發區，其退縮建築應下表規定辦理。

分區及用地	退縮建築規定	備註	本會建議修正內容	修正說明
第一種及第三種住宅區	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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化， <u>並留設淨寬1.5公尺人行步道</u> ，但得計入法定空地。	市地重劃整體開發時，已折損約4.5成左右，如角地面臨道路部分，又鈎應退縮建築，除會減少建築面積外，恐造成無法建築使用窘境，且不利整體開發彈性，亦難以達到管制效果。
第三種商業區		2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	2.如屬角地，面臨道路 <u>五樓以下建築物得擇一退縮建築</u> ， <u>六樓以上建築物均應退縮建築</u> 。	

(二) 前項以外地區，其退縮建築應下表規定辦理。

分區及用地	退縮建築規定	備註	本會建議修正內容	修正說明
第一種及第二種住宅區	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」建築設計施工篇第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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	非市地重劃整體開發區，因角地面臨道路部分，前已規定得擇一退縮建築，已實施甚久，對於建築整體開發及規劃設計上已完成建築物甚多，為避免影響市容景觀及建築面積過小無法使用，故應比照往例即可。
第一種及第二種商業區	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」建築設計施工篇第281條規定辦理。	2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	2.如屬角地，面臨道路部分得 <u>擇一退縮建築</u> 。	

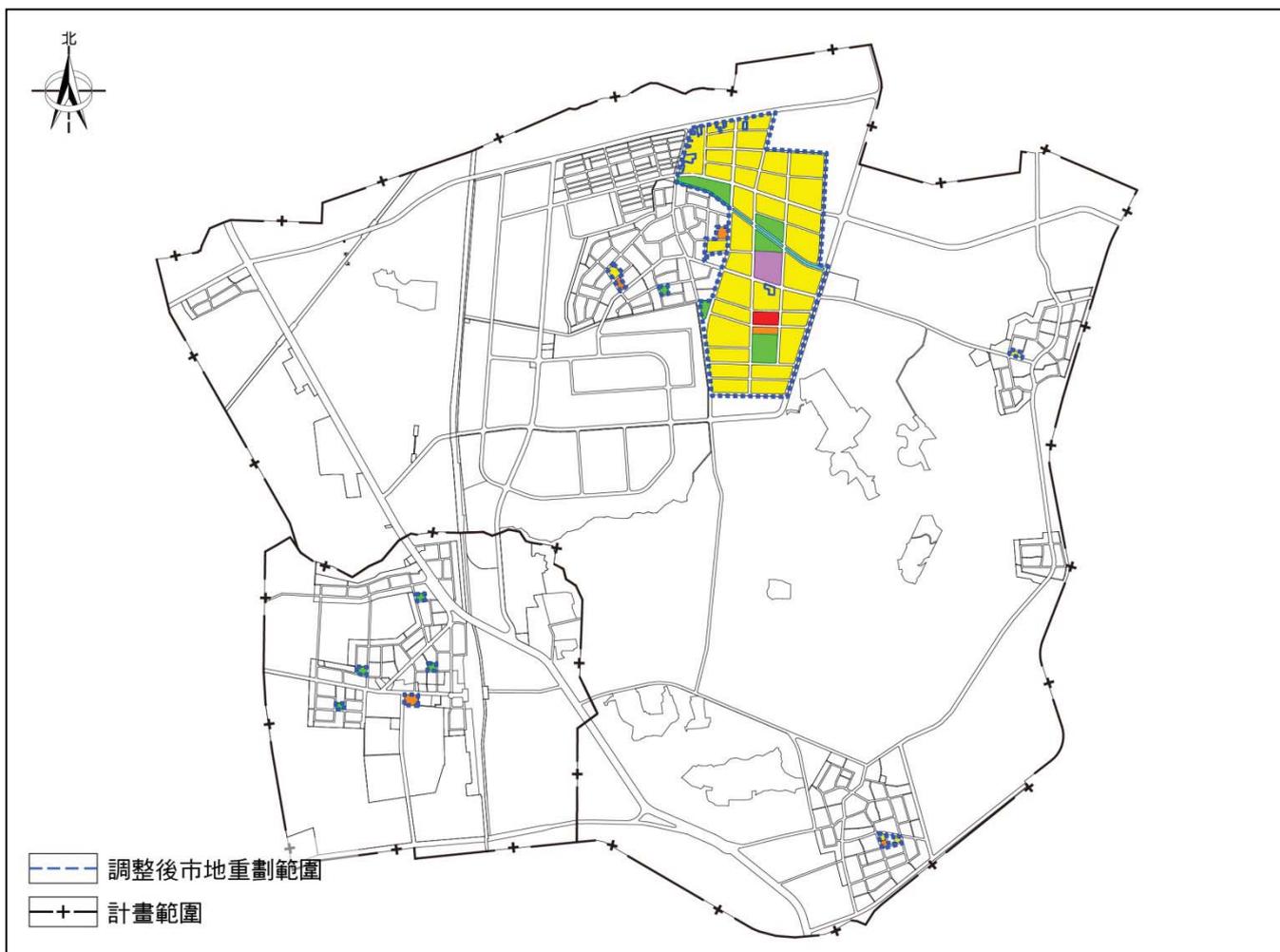


圖 3-1 市地重劃整體開發區示意圖

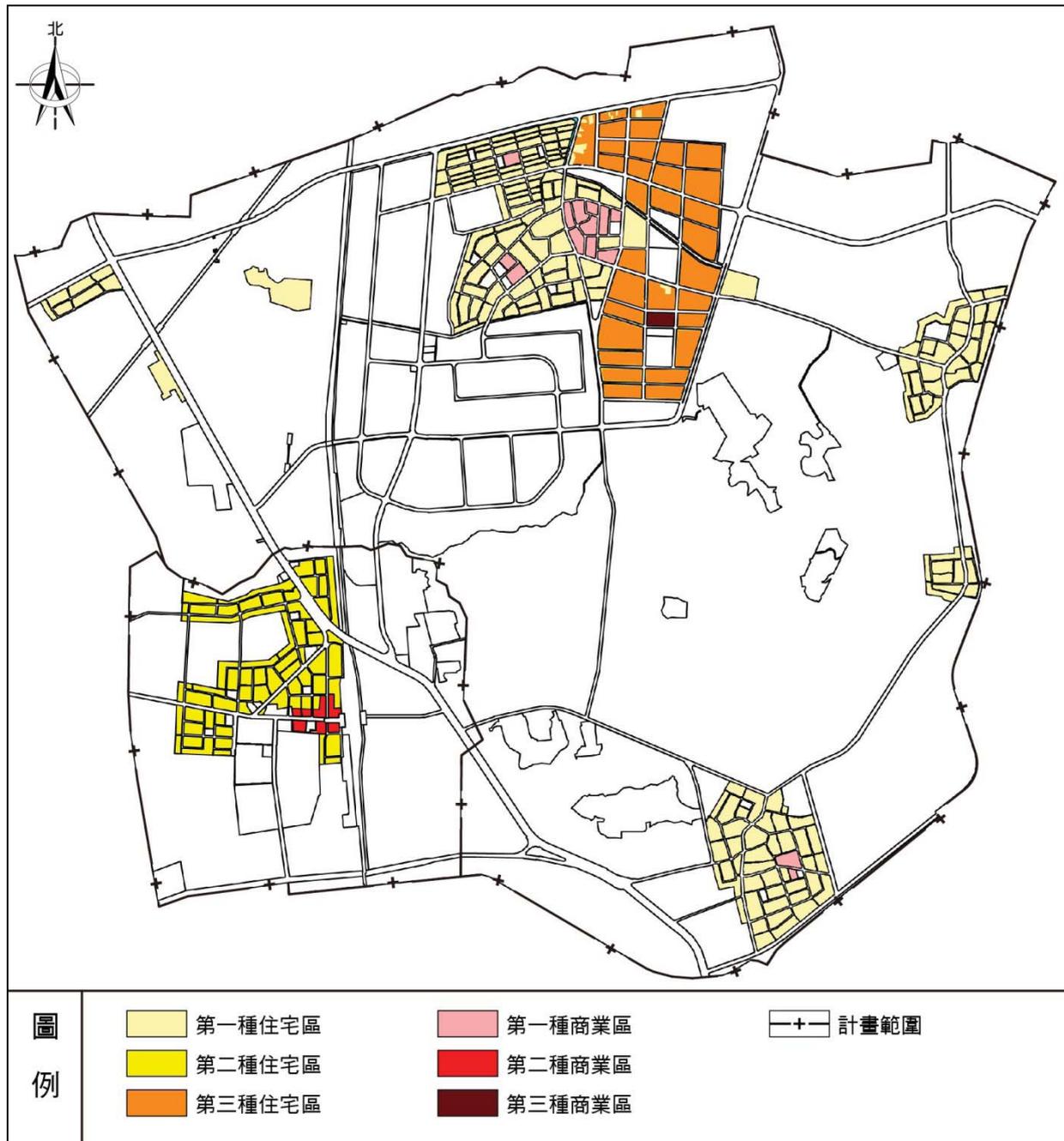


圖 3-2 本計畫土地使用強度分布示意圖

附件三 臺南市都市計畫委員會第 86 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會 第 86 次會議紀錄

中華民國 109 年 3 月 6 日

臺南市都市計畫委員會第 86 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 109 年 3 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：王兼主任委員時思不克出席由方兼副主任委員進呈代理主持
- 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：「變更官田(含隆田地區)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
 - 第二案：「變更臺南都會公園特定區計畫(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」再提會討論
 - 第三案：「變更麻豆交流道特定區計畫(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」再提會討論
 - 第四案：「變更歸仁都市計畫(部分體育場用地為社教用地)(配合歸仁文化中心整建)案」
 - 第五案：「變更白河都市計畫(部分農業區、部分公園用地為河川區)(配合急水溪白河橋下游右岸堤防減災工程)案」
 - 第六案：「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(再公開展覽)」
 - 第七案：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)第二次通盤檢討案(臺南市都市計畫委員會第 81 次會議決

議暫予保留範圍)」

第八案：「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（臺南市都市計畫委員會第 81 次會議決議暫予保留範圍)」

七、審議案件

第一案：「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）」再提會討論

說明：本案細部計畫業經本會 105 年 9 月 30 日第 54 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 107 年 11 月 27 日第 935 次及 109 年 1 月 14 日第 961 次會議審竣之「變更官田(含隆田地區)都市計畫（第四次通盤檢討）案」，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照本會 105 年 9 月 30 日第 54 次會決議及本次提會內容通過（詳附錄）。

一、案名修正為「變更官田（含隆田地區）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」。

二、本次提會建議修正條文第 23 點內容修正為「本計畫區『市地重劃整體開發區』之住宅區及商業區建築基地面積超過 2,000m²者，應辦理都市設計審議。」，並於說明欄補充建築基地係指建築技術規則所稱之一宗建築基地，以資明確。

【附錄】提會資料

105.9.30 第 54 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。	依第 54 次會審議通過條文。																								
二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="169 465 592 734"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>60%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	第一種住宅區	60%	150%	第二種住宅區	60%	180%	第三種住宅區	60%	200%	二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="772 504 1195 772"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>60%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	第一種住宅區	60%	150%	第二種住宅區	60%	180%	第三種住宅區	60%	200%	依第 54 次會審議通過條文。
項目	建蔽率	容積率																								
第一種住宅區	60%	150%																								
第二種住宅區	60%	180%																								
第三種住宅區	60%	200%																								
項目	建蔽率	容積率																								
第一種住宅區	60%	150%																								
第二種住宅區	60%	180%																								
第三種住宅區	60%	200%																								
三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="169 808 592 1077"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>80%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>80%</td> <td>260%</td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	第一種商業區	80%	210%	第二種商業區	80%	260%	第三種商業區	80%	280%	三、商業區之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="772 846 1195 1115"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>80%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>80%</td> <td>260%</td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	第一種商業區	80%	210%	第二種商業區	80%	260%	第三種商業區	80%	280%	依第 54 次會審議通過條文。
項目	建蔽率	容積率																								
第一種商業區	80%	210%																								
第二種商業區	80%	260%																								
第三種商業區	80%	280%																								
項目	建蔽率	容積率																								
第一種商業區	80%	210%																								
第二種商業區	80%	260%																								
第三種商業區	80%	280%																								
四、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	四、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	依第 54 次會審議通過條文。																								
五、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查。	五、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查。	依第 54 次會審議通過條文。																								
六、倉儲區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	六、倉儲區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%， <u>並供各種堆棧、棚棧、一般倉庫、冷藏庫、保稅倉庫等倉儲以供貨物存放使用。</u>	1.依第 54 次會審議通過條文。 2. <u>參照經濟部公司行號營業項目代碼，訂定倉儲區容許使用項目。</u>																								
七、文教區（供私立陽明高級工商職業學校使用）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	七、文教區（供私立陽明高級工商職業學校使用）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	依第 54 次會審議通過條文。																								
八、市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。		<u>本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</u>																								

105.9.30 第 54 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<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>點次調整。</u>
十、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。		<u>本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</u>
十一、變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	<u>九</u> 、變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	<u>點次調整。</u>
十二、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	<u>十</u> 、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	<u>點次調整。</u>
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%。加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為主，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>十一</u> 、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%， <u>並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。</u>	<u>1.點次調整。</u> <u>2.依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。</u>
十四、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>十二</u> 、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%， <u>得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。</u>	<u>1.點次調整。</u> <u>2.文詞修正。</u>
十五、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>十三</u> 、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>點次調整。</u>
十六、服務中心用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>十四</u> 、服務中心用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>點次調整。</u>
十七、社會福利用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%；得供設置社會福利相關設施使用及經市府審查核准之項目等。	<u>十五</u> 、社會福利用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%；得供設置社會福利相關設施使用及經市府審查核准之項目等。	<u>點次調整。</u>
十八、污水處理廠用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	<u>十六</u> 、污水處理廠用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	<u>點次調整。</u>
十九、藝文設施用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。其容許使用項目包括：藝文業、休閒娛樂服務業（特殊娛樂業除外）、會議及展覽服務業、零售業、餐飲業、其他符合「文化創意產業發展法」所稱文化創意產業及相關設施或經市府審查核准之項目等。 藝文設施用地於規劃設計時，應將鐵路維修、軍用物品運輸所需通道及作業空間納入考	<u>十七</u> 、藝文設施用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 其容許使用項目包括：藝文業、休閒娛樂服務業（特殊娛樂業除外）、會議及展覽服務業、零售業、餐飲業、其他符合「文化創意產業發展法」所稱文化創意產業及相關設施或經市府審查核准之項目等。	<u>點次調整。</u>

105.9.30 第 54 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明																						
<p>量，以維持鐵路運輸正常運作。</p>	<p>藝文設施用地於規劃設計時，應將鐵路維修、軍用物品運輸所需通道及作業空間納入考量，以維持鐵路運輸正常運作。</p>																							
<p>二十、建築線退縮規定</p> <p>(一) 市地重劃整體開發區，其退縮建築應依下表規定辦理(詳圖 3-1、圖 3-2)：</p> <table border="1" data-bbox="188 517 576 1294"> <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>第一種及第三種住宅區</td> <td>自道路境界線至縮尺建築。</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，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>自道路境界線至縮尺建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施及公用事業設施</td> <td>自道路境界線至縮尺建築。</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>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	第一種及第三種住宅區	自道路境界線至縮尺建築。	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，面臨道路部分均應退縮建築。	第三種商業區	自道路境界線至縮尺建築。	公共設施及公用事業設施	自道路境界線至縮尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<p>十八、退縮建築規定</p> <p>(一) 於「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」(92年1月3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：(詳圖 3-1、圖 3-2)：</p> <table border="1" data-bbox="788 730 1176 1554"> <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>第一種及第三種住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至縮尺建築。</td> <td rowspan="2">1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>自計畫道路境界線至縮尺建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至縮尺建築。</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>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	第一種及第三種住宅區	自計畫道路境界線至縮尺建築。	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。	第三種商業區	自計畫道路境界線至縮尺建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至縮尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<p>1.點次調整。</p> <p>2.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。</p> <p>3.原條文係於 92 年 1 月 3 日發布實施「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」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。</p> <p>4.增列計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註																						
第一種及第三種住宅區	自道路境界線至縮尺建築。	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，面臨道路部分均應退縮建築。																						
第三種商業區	自道路境界線至縮尺建築。																							
公共設施及公用事業設施	自道路境界線至縮尺建築。	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																						
第一種及第三種住宅區	自計畫道路境界線至縮尺建築。	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。																						
第三種商業區	自計畫道路境界線至縮尺建築。																							
公共設施用地	自計畫道路境界線至縮尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																						
<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="153 1630 611 1989"> <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>第一種及第二種住宅區</td> <td>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至縮尺建築，或依「建築技術規則」建築</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</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	第一種及第二種住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至縮尺建築，或依「建築技術規則」建築	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	<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="754 1630 1209 1989"> <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>第一種及第二種住宅區</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</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</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	第一種及第二種住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至	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											
分區及用地別	退縮建築規定	備註																						
第一種及第二種住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至縮尺建築，或依「建築技術規則」建築	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																						
分區及用地別	退縮建築規定	備註																						
第一種及第二種住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至	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																						

105.9.30 第 54 次會審議通過條文			本次提會建議修正條文		說明																
第一種及第二種商業區	計施工篇第 281 條規定辦理。	地，面臨道路部分均應退縮建築。	退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工篇第 281 條規定辦理。	分均應退縮建築。																	
	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」建築設計施工篇第 281 條規定辦理。																				
公共設施用地及公用設施	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，並應予栽植綠化，如有圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮部分得計入法定空地。	第一種及第二種商業區																		
			<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>二十一、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 市地重劃整體開發區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理（詳圖 3-1、圖 3-2）。</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">每增加 150 平方公尺，增設 1 部</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</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	每增加 150 平方公尺，增設 1 部		<p>十九、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於「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」(92 年 1 月 3 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、商業區之停車空間應依下表規定辦理（詳圖 3-1、圖 3-2）：</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</td> <td>設置 2 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	設置 2 部	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 原條文係於 92 年 1 月 3 日發布實施「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」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</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																				
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	設置 2 部																				

105.9.30 第 54 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明						
<p>尺，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編第 59 條規定辦理。</p> <p>(四) 本條總地板面積計算依建築技術規則建築設計編第 59 條規定辦理。</p>	<table border="1" data-bbox="770 215 1195 412"> <tr> <td data-bbox="770 215 1023 253">至400平方公尺</td> <td data-bbox="1023 215 1195 253"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="770 253 1023 331">超過400平方公尺 至550平方公尺</td> <td data-bbox="1023 253 1195 331">設置3部</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="770 331 1195 412"><u>超過550平方公尺</u>，每增加150平方公尺，<u>應</u>增設1部</td> </tr> </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，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編第 59 條規定辦理。</p> <p>(四) 本條總地板面積計算依建築技術規則建築設計編第 59 條規定辦理。</p>	至400平方公尺		超過400平方公尺 至550平方公尺	設置3部	<u>超過550平方公尺</u> ，每增加150平方公尺， <u>應</u> 增設1部		<p><u>開發地區。</u></p>
至400平方公尺								
超過400平方公尺 至550平方公尺	設置3部							
<u>超過550平方公尺</u> ，每增加150平方公尺， <u>應</u> 增設1部								
	<p><u>二十、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></p>	<p>1. 本點增訂。</p> <p>2. 為維護都市景觀品質，依本市通案性規定增訂停車場應辦理都市設計審議規定。</p>						
<p>二十二、建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。</p>	<p><u>二十一、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</u></p> <p><u>廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。</u></p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依本市通案性規定修訂法定空地植栽綠化規定。</p>						
<p>二十三、本計畫區都市設計審議範圍及審議層級如下：</p> <p>(一) 審議範圍：</p> <ol style="list-style-type: none"> 公共工程預算達新臺幣 5000 萬元以上者，或有公有建築物預算達新臺幣 2000 萬以上者。 建築法令規劃之高層建築物者。 市地重劃整體開發區範圍。 <p>(二) 審議層級：</p> <p>審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」辦理。</p> <p>前開以外地區，除其他相關法令另有規定者外，免辦理都市設計審議。</p>	<p><u>二十二、本計畫區「市地重劃整體開發區」之住宅區及商業區建築基地面積超過 2,000m² 以上者，應辦理都市設計審議。</u></p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 市地重劃地區一定規模以上之建築基地為都市設計審議範圍。市地重劃工程由各主管機關依相關規定逕行審查，簡化行政流程以加速作業時程。</p>						
<p>二十四、為保存文化資產，計畫區內辦理之公共工程或建築基地開發，倘施工中發現古物、遺址或文化遺蹟等文化資產時，應即停止工程進行並依「文化資產保存法」之規定辦理。</p>	<p><u>二十三、為保存文化資產，計畫區內辦理之公共工程或建築基地開發，倘施工中發現古物、遺址或文化遺蹟等文化資產時，應即停止工程進行並依</u></p>	<p><u>點次調整。</u></p>						

105.9.30 第 54 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
	「文化資產保存法」之規定辦理。	
	<u>二十四、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</u>	<u>1.本點增訂。</u> <u>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>
二十五、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	二十五、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	