

變更佳里都市計畫(主要計畫及細部計畫
分離專案通盤檢討)(土地使用分區
管制要點)細部計畫書

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 0 9 年 3 月

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國109年3月9日
發文字號：府都規字第1090291068B號
附件：細部計畫書各1份。



主旨：「變更白河都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」等9案自109年3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條及第28條。

公告事項：

一、公告時間：自民國109年3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）及本市大內區、仁德區、六甲區、白河區、安定區、西港區、佳里區及將軍區等區公所公告欄。

三、公告圖說：

- (一)「變更白河都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。
- (二)「變更佳里都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。
- (三)「變更六甲都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。
- (四)「變更大內都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。

- (五)「變更西港都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。
- (六)「變更將軍(漚汪地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。
- (七)「變更安定都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。
- (八)「變更仁德都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。
- (九)「變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份。



市長黃偉哲

臺南市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更佳里都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 條
變更都市計畫機關	臺南市政府
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見 民國 107 年 7 月 16 日起公告徵求意見 30 天，刊登於台灣新生報 107 年 7 月 16 日第 12 版，共計 1 日。
	公告徵求意見座談會 民國 107 年 7 月 30 日上午 10 時假民治市政中心南瀛堂、下午 15 時假永華市政中心 10 樓東側小禮堂舉行。
	公開展覽 自民國 108 年 7 月 1 日起於大內區、仁德區、六甲區、北門區、白河區、安定區、西港區、佳里區、官田區、東山區、柳營區、將軍區、麻豆區、善化區、新化區、新市區及歸仁區等 17 處行政區公所及本府公開展覽 60 天，並刊登於 108 年 7 月 1 日至 108 年 7 月 3 日聯合報廣告 C6、C7、C8 版。
	公開展覽說明會 民國 108 年 7 月 25 日下午 3 時 30 分假佳里區公所 4 樓大禮堂舉行。
人民團體對本案之反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級 民國 108 年 9 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 83 次會議審查通過。

目錄

第一章 緒論

- 壹、計畫緣起 1
- 貳、計畫位置與範圍 2
- 參、辦理依據 2

第二章 現行主要計畫概要

- 壹、計畫年期及計畫人口 4
- 貳、土地使用計畫 4
- 參、本案細部計畫與主要計畫之關係 5

第三章 土地使用分區管制要點

- 壹、土地使用分區管制要點修訂原則 7
- 貳、土地使用分區管制要點 9

附錄一、佳里都市計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

附錄二、佳里都市計畫 1 處另擬細部計畫土地使用分區管制要點

附件一、108 年 9 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 83 次會議紀錄

圖目錄

圖 1	計畫位置與範圍示意圖	3
圖 2	佳里都市計畫土地使用計畫示意圖	6

表目錄

表 1	佳里都市計畫土地使用計畫面積表	4
-----	-----------------------	---

第一章 緒論

壹、計畫緣起

土地使用分區管制要點之訂定係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，進而創造優美都市景觀，維護良好生活環境；因此，於各都市計畫區內依其實際需要，應依法訂定土地使用管制規定，以利土地資源有效利用。

原臺南市、臺南縣已於 99 年 12 月 25 日合併改制為直轄市，原臺南縣內隸屬鄉鎮計畫之都市計畫區亦升格為市鎮計畫，惟目前臺南市轄區內尚有多處都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，依據都市計畫法第 22 條之規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項，又因應民國 91 年 5 月 15 日總統華總一義字第 09100095630 號令公布修正之都市計畫法第 23 條，其授權由該管直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制定流程。

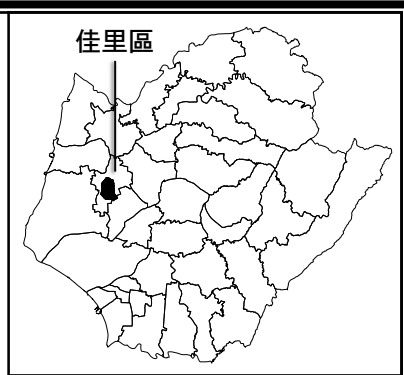
本案依據「變更佳里都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫規範，除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，提升計畫審議行政效率，加速都市計畫發展及開發期程，強化地方自治彈性及效能，以達順利推展臺南市都市建設之目標。

貳、計畫位置與範圍

計畫範圍東至臺糖鐵路西港線，南迄仁愛國小向南約 1,100 公尺處，西抵臺糖鐵路塹仔內線，北達將軍溪；含括本區東寧、忠仁、鎮山、南勢、文新、安西、六安及海澄等八里，計畫面積 737.32 公頃。

貳、辦理依據

依據都市計畫法第 22 條規定辦理。



圖例


 佳里都市計畫範圍

圖1 計畫位置與範圍示意圖

第二章 現行主要計畫概要

壹、計畫年期及計畫人口

以民國 110 年為計畫目標年，計畫人口為 46,000 人。

貳、土地使用計畫

本計畫區共劃設土地使用分區面積合計約 596.15 公頃，佔計畫總面積 80.85%，公共設施用地面積合計約 141.17 公頃，佔計畫總面積 19.15%，詳表 1 及圖 2 所示。

表 1 佳里都市計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	204.89	27.79%	52.07%
	商業區	22.30	3.02%	5.67%
	乙種工業區	23.31	3.16%	5.93%
	第一種電信專用區	0.26	0.04%	0.07%
	第二種電信專用區	0.22	0.03%	0.06%
	倉儲區	0.50	0.07%	0.13%
	宗教專用區	0.16	0.02%	0.04%
	加油站專用區	0.18	0.02%	0.05%
	農會專用區	0.29	0.04%	0.07%
	農業區	343.94	46.65%	-
	農田水利設施專用區	0.10	0.01%	0.03%
	小計	596.15	80.85%	64.12%
公共設施用地	機關用地	2.37	0.32%	0.60%
	學校用地	21.80	2.96%	5.54%
	公園用地	9.60	1.30%	2.44%
	綠(帶)地用地	0.98	0.13%	0.25%
	體育場用地	4.00	0.54%	1.02%
	停車場用地	0.95	0.13%	0.24%
	廣場用地兼作停車場使用	0.50	0.07%	0.13%
	零售市場用地	1.62	0.22%	0.41%
批發市場用地	0.67	0.09%	0.17%	

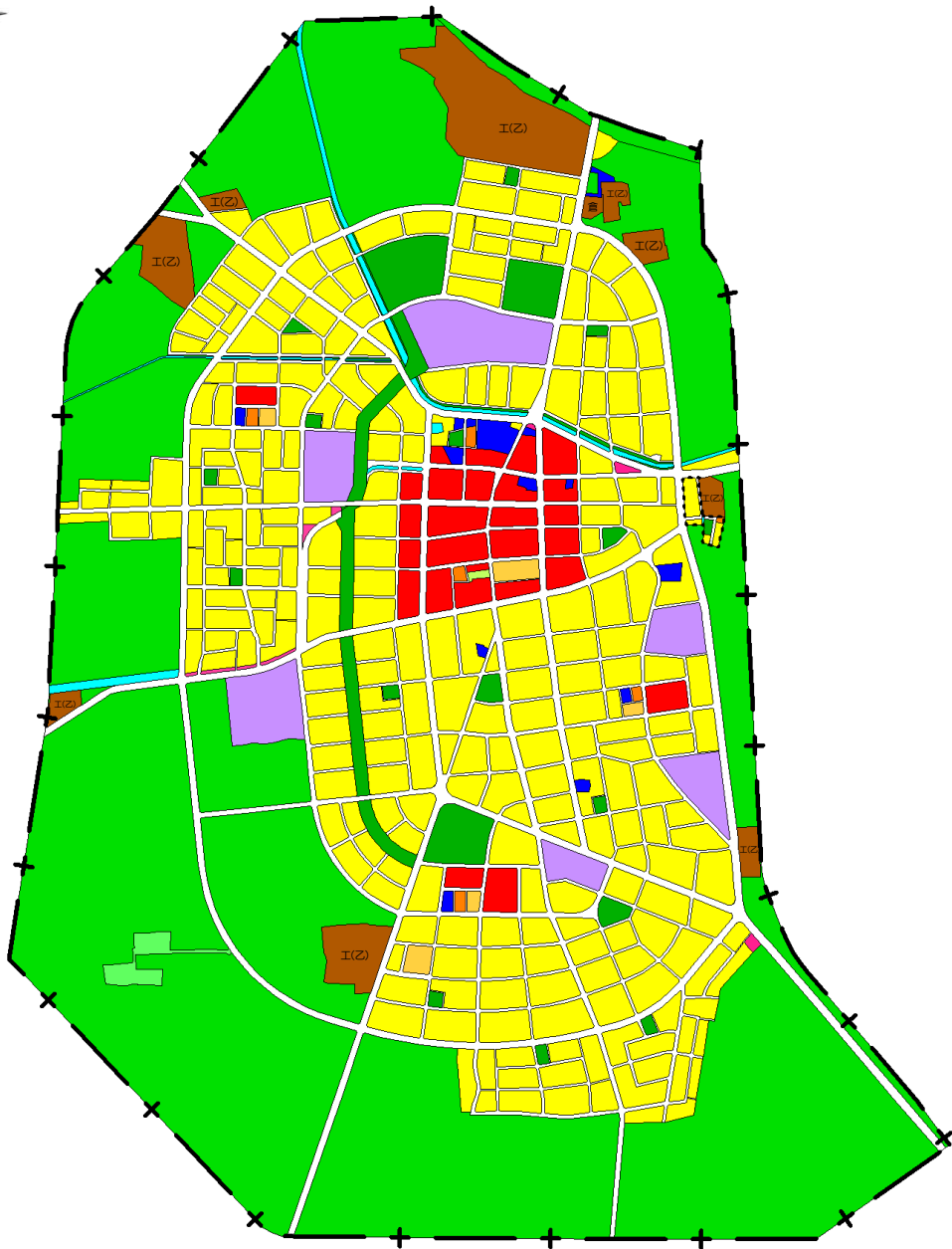
項目	現行計畫面積 (公頃)	估計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
加油站用地	0.15	0.02%	0.04%
水溝用地	3.59	0.49%	0.91%
公園道用地	7.37	1.00%	1.87%
水溝用地兼供道路使用	0.96	0.13%	0.24%
公墓用地	1.96	0.27%	0.50%
道路廣場用地	84.65	11.48%	21.52%
小計	141.17	19.15%	35.88%
都市發展用地	393.38	53.35%	100.00%
總計	737.32	100.00%	-

資料來源：變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案說明書(104.01)及歷次個案變更計畫書，本計畫整理。

- 註：1. 都市發展用地不包含農業區。
2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

參、本案細部計畫與主要計畫之關係

本案係依據「變更佳里都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點納入細部計畫規範，以落實計畫分層管理，強化地方自治彈性及效能。



圖例

- | | | | |
|------------|-----------|-------------|------------|
| 住宅區 | 加油站專用區 | 綠(帶)地用地 | 水溝用地 |
| 商業區 | 農會專用區 | 體育場用地 | 公園道用地 |
| 工業區(乙種工業區) | 農業區 | 停車場用地 | 水溝用地兼供道路使用 |
| 第一種電信專用區 | 農田水利設施專用區 | 廣場用地兼作停車場使用 | 公墓用地 |
| 第二種電信專用區 | 機關用地 | 零售市場用地 | 道路廣場用地 |
| 倉儲區 | 學校用地 | 批發市場用地 | 計畫範圍 |
| 宗教專用區 | 公園用地 | 加油站用地 | |

資料來源：變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案(104.01)及歷次個案變更計畫書·本計畫整理。

圖2 佳里都市計畫土地使用計畫示意圖

第三章 土地使用分區管制要點

壹、土地使用分區管制要點修訂原則

本計畫土地使用分區管制要點，係依據 104 年 1 月 6 日府都規字第 1031221468A 號函發布實施之「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」土地使用分區管制要點內容為準，並為減少執行時產生之疑義，配合臺南市土地使用分區管制要點相關通案性規定，酌予檢討修訂條文內容，以符合實際需求及利用彈性，有關本計畫土地使用分區管制要點修正原則如下，修正條文對照表詳附錄一。

一、因應縣市合併以及「都市計畫法臺南市施行細則」之制定，配合修正土地使用分區管制要點之法源依據。

配合「都市計畫法臺南市施行細則」於 103 年 4 月 17 日公布施行，爰修訂土地使用分區管制要點之訂定法源為「都市計畫法臺南市施行細則」第 12 條，以落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系。

二、配合中央或地方相關法規之增修訂，調整管制要點相關內容。

土地使用分區管制要點中援引之中央或地方法規如已修訂或廢止，而都市計畫未能配合即時修訂，或原適用之相關自治法規及行政規則已配合直轄市改制升格整併作業新訂者，或另有相關法規以為遵循無須重複規定者，應配合修訂適用之法規名稱或條文內容。

三、參酌臺南市都市計畫委員會通案性決議修正相關條文內容，避免執行疑義。

針對部分土地使用分區管制要點於實際執行衍生疑義，經提請臺南市都市計畫委員會討論後完成通案性決議者，應配合修訂相關內容，避免後續執行疑義。

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

有關專案性通盤檢討增修之土地使用分區管制要點條文內容納入本計畫彙整；個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。

五、管制要點條文內容之數字為文字格式者，統一改以阿拉伯數字表示。

土地使用分區管制要點條文內具文字格式之數字者，改以阿拉伯數字表示，以利於閱讀。

貳、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率、容積率如下述：
 - (一)住一之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%。
 - (二)住二之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 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 70%，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」審查之。
- 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、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 八、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。
- 九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。
第二種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。
- 十、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。

十一、農田水利設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。農田水利設施專用區得供下列使用項目使用：

- (一)農田水利會所屬辦公、研究推廣及教育訓練等設施。
- (二)農田水利會水利設施。
- (三)其他經中央主管機關核准之相關設施。

十二、公墓用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 40%，且基地開發時應經都市設計審議通過後，始得核發建照執照。

建築基地應依下列規定辦理綠化：

- (一)建築基地內之法定空地應留設種植花草樹木之綠美化空間，其面積佔建築基地總面積之比例不得小於 30%。
- (二)汽車車道與綠化空間應以高 90 公分以上之綠籬隔離。

十三、建築退縮規定：

- (一)於「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」(103 年 8 月 4 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

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

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	

(三)面臨廣場兼作停車場使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地，供綠化或人行步道等使用。

(四)面臨水溝用地兼供道路使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應作為人行步道，並得兼供作車道出入通行使用。

(五)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。

十四、停車空間劃設標準

(一)於「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」(103 年 8 月 4 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部	

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

(三)建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。

(四)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十五、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。

十六、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%。

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

十八、本要點未規定事項依其他相關法令辦理。

附錄一

佳里都市計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

佳里都市計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

原條文	變更後條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺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 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	配合直轄市改制升格及都市計畫法臺南市施行細則發布實施，予以修正法令依據。
二、住宅區之建蔽率、容積率如下述： (一)住一之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百九十。 (二)住二之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	二、住宅區之建蔽率、容積率如下述： (一)住一之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%。 (二)住二之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	數字改以阿拉伯數字表示。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	數字改以阿拉伯數字表示。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	數字改以阿拉伯數字表示。
	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」審查之。	配合 104 年 9 月 23 日公告實施之「變更佳里都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案」，增列條文。
五、倉儲區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	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。	1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。 3.參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、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	七、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。
七、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	八、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。	1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。 3.增訂農會專用區容許使用項目。
	九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率	1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。

原條文	變更後條文	變更理由
	<p>不得大於 250%，得依「<u>都市計畫法臺南市施行細則</u>」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。</p> <p>第二種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「<u>都市計畫法臺南市施行細則</u>」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。</p>	<p>3.配合都市計畫法臺南市施行細則修訂法令名稱。</p> <p>4.建築基地退縮併入第十三點。</p> <p>5.停車空設置標準依本市通案性規定辦理。</p>
	<p>十、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「<u>加油站設置管理規則</u>」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。</p>	<p>1.點次調整。</p> <p>2.數字改以阿拉伯數字表示。</p> <p>3.依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。</p>
	<p>十一、農田水利設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>農田水利設施專用區得供下列使用項目使用：</p> <p>(一)農田水利會所屬辦公、研究推廣及教育訓練等設施。</p> <p>(二)農田水利會水利設施。</p> <p>(三)其他經中央主管機關核准之相關設施。</p>	<p>1.點次調整。</p> <p>2.數字改以阿拉伯數字表示。</p>
<p>八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。</p>		<p>本點刪除，回歸「<u>都市計畫法臺南市施行細則</u>」相關規定。</p>
<p>九、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，國中(小)之容積率不得大於百分之一百五十，高中(職)之容積率不得大於百分之二百。</p>		<p>本點刪除，回歸「<u>都市計畫法臺南市施行細則</u>」相關規定。</p>
<p>十、市場用地之建蔽率不得大於百分之八十，零售市場之容積率不得大於百分之二百四十，批發市場之容積率不得大於百分之一百二十。</p>		<p>本點刪除，回歸「<u>都市計畫法臺南市施行細則</u>」相關規定。</p>
<p>十一、電信專用區之建蔽率、容積率如下述：</p>		<p>調整至第九點。</p>

原條文	變更後條文	變更理由
<p>(一)第一種電信專用區得為「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第1項第1款至第5款等使用，其建蔽率不得大於<u>百分之五十</u>，容積率不得大於<u>百分之二百五十</u>。</p> <p>(二)第二種電信專用區不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第1項第1款至第5款使用，其建蔽率不得大於<u>百分之五十</u>，容積率不得大於<u>百分之二百五十</u>。</p> <p>(三)第一種電信專用區及第二種電信專用區應自道路境界線至少退縮<u>五公尺</u>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<u>三公</u>尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</p> <p>(四)第一種電信專用區及第二種電信專用區之停車位空間依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>		
<p>十二、加油站專用區或用地之建蔽率不得大於<u>百分之四十</u>，容積率不得大於<u>百分之一百二十</u>。</p>		調整至第十點。
<p>十三、公墓用地之建蔽率、容積率如下述：</p> <p>(一)公墓用地之建蔽率不得大於<u>百分之十</u>，容積率不得大於<u>百分之四十</u>。</p> <p>(二)為建全都市計畫發展並塑造良好都市景觀，本計畫區各基地開發建築時，應先行送請有關都市設計審查單位審查通過後，始得發照建築。</p> <p>(三)開放空間及應綠化之空地，依下列規定辦理綠化：</p>	<p>十二、公墓用地之建蔽率不得大於<u>10%</u>，容積率不得大於<u>40%</u>，且基地開發時應經都市設計審議通過後，始得核發建照執照。建築基地應依下列規定辦理綠化：</p> <p>(一)建築基地內之法定空地應留設種植花草樹木之綠美化空間，其面積佔建築基地總面積之比例不得小於<u>30%</u>。</p> <p>(二)汽車車道與綠化空間應</p>	<p>1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示，並酌作文詞修正。</p>

原條文	變更後條文	變更理由																								
<p>1. 建築基地內之法定空地應留設種植花草樹木之綠美化空間，其面積佔本計畫區總面積之比例不得小於百分之三十。</p> <p>2. 汽車車道與綠化空間應以高九十公分以上之綠籬隔離。</p>	以高 90 公分以上之綠籬隔離。																									
<p>十四、農田水利設施專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。農田水利設施專用區得供下列使用項目使用：</p> <p>(一)農田水利會所屬辦公、研究推廣及教育訓練等設施。</p> <p>(二)農田水利會水利設施。</p> <p>(三)其他經中央主管機關核准之相關設施。</p>		調整至第十一點。																								
<p>十五、建築退縮建築規定：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃之地區及一、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="209 1339 603 2002"> <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、商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>1.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。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>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。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審議決定。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公</td> <td>自道路境界線至少退縮</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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。	1.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。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審議決定。	公共設施用地及公	自道路境界線至少退縮		<p>十三、建築退縮規定：</p> <p>(一)於「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」(103 年 8 月 4 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="624 1339 1018 1921"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table> <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	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	商業區		2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	<p>1.點次調整。</p> <p>2.數字改以阿拉伯數字表示。</p> <p>3.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。</p> <p>4.原條文係於 103 年 8 月 4 日發布實施「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。</p> <p>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、商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	1.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。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																								
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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審議決定。																								
公共設施用地及公	自道路境界線至少退縮																									
分區及用地別	退縮建築規定	備註																								
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																								
商業區		2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																								
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																								

原條文		變更後條文		變更理由
用事業設施	五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	分區	退縮建築規定	備註
		住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：		商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	
分區及用地別	退縮建築規定			
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「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。			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。
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「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。			
(三)面臨廣場兼作停車場使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地，供綠化或人行步道等使用。		(三)面臨廣場兼作停車場使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地，供綠化或人行步道等使用。		
(四)面臨水溝用地兼供道路使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應作為人行步道，並得兼供作車道出入通行使用。		(四)面臨水溝用地兼供道路使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應作為人行步道，並得兼供作車道出入通行使用。		
		(五)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。		
十六、停車空間劃設標準		十四、停車空間劃設標準		1. 點次調整。
(一)停車空間劃設標準依內政部頒布「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」辦理。		(一)於「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」(103 年 8 月 4 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：		2. 數字改以阿拉伯數字表示。 3. 依本市通案性規定修訂建築退縮規定。 4. 原條文係於 103 年 8 月 4 日發布實施「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」所增訂，於第一
於實施區段徵收或市地重劃之地區及一、〇〇〇平				

原條文	變更後條文	變更理由																				
<p>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，其停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報台南市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</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>1~250 平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251~400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401~550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	1~250 平方公尺	設置一部	251~400 平方公尺	設置二部	401~550 平方公尺	設置三部	以下類推	—	<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(三)建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(四)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部		<p>項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。</p>
總樓地板面積	停車位設置標準																					
1~250 平方公尺	設置一部																					
251~400 平方公尺	設置二部																					
401~550 平方公尺	設置三部																					
以下類推	—																					
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部																					
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																					
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																					
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部																						
	<p>十五、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。</p>	<p>1.本點增訂。 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>十七、為確保開發後基地之透水率，開放空間及可建築基地內，除實設空地應留設 50%以上種植花草樹木部分外，其植栽上、下方不得有人造構造物。</p>	<p>十六、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%。</p>	<p>1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂綠化規定。</p>																				
	<p>十七、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。</p>	<p>1.本點增訂。 2.個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。</p>																				
<p>十八、本要點未規定事項依其他相關法令辦理。</p>	<p>十八、本要點未規定事項依其他相關法令辦理。</p>	<p>未修訂。</p>																				

附錄二

佳里都市計畫 1 處另擬細部計畫土地使用分區管制要點

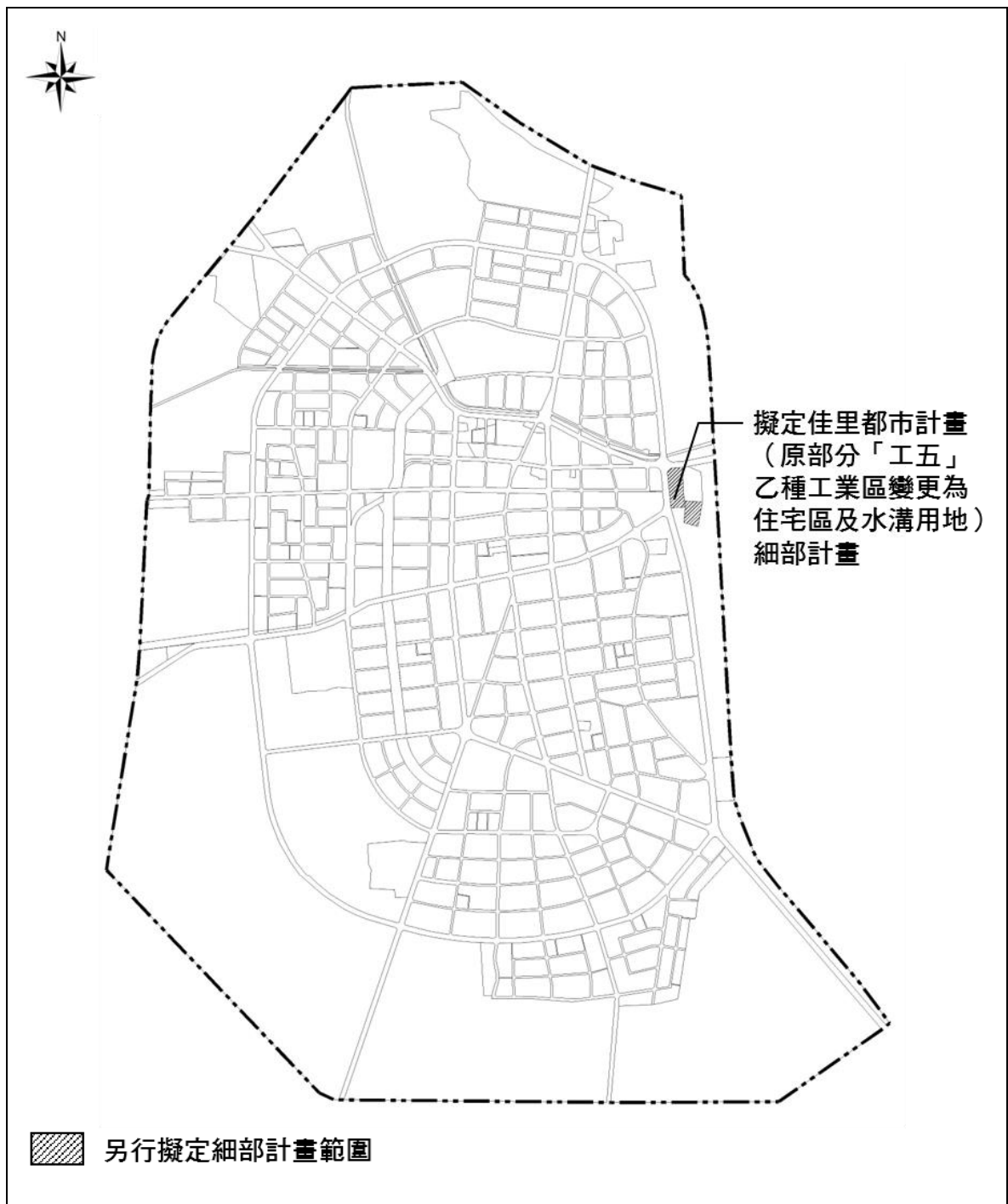


圖 1 佳里都市計畫另行擬定細部計畫範圍示意圖

壹、擬定佳里都市計畫(原部分「工五」乙種工業區變更為住宅區及水溝用地)細部計畫(民國 90 年 3 月)

- 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之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百九十。
建築基地於申請建築時，應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)，退縮部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過二五〇平方公尺部分每一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。
- 三、本細部計畫劃設之公園用地兼兒童遊樂場使用、道路用地及停車場用地，不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定，申請作多目標使用。
- 四、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用，得依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定予以獎勵。
- 五、為鼓勵設置公益性設施，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。
 - (一)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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- 六、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。
- 七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

附件一

108年9月27日臺南市都市計畫委員會第83次會議紀錄

第八案：「變更佳里都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案

說明：一、配合「變更佳里都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫」，將主要計畫內原屬細部計畫之土地使用分區管制內容另訂本細部計畫。

二、法令依據：都市計畫法第 22 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 108 年 7 月 1 日起於本市大內區、仁德區、六甲區、北門區、白河區、安定區、西港區、佳里區、官田區、東山區、柳營區、將軍區、麻豆區、善化區、新化區、新市區及歸仁區等 17 區公所及本府辦理計畫書公開展覽 60 天完竣，並於 108 年 7 月 25 日下午 3 時 30 分，假本市佳里區公所 4 樓大禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決議：除下列各點意見外，其餘准照公開展覽計畫書內容通過。

一、變更後條文第 9 點部分文字漏植，應修正為「第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依『都市計畫法臺南市施行細則』第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。第二種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依『都市計畫法臺南市施行細則』第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用」。

二、變更後條文第 13 點第 3 項涉及計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，修正為：「計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依『臺南市建築管理自治條例』規定退讓截角，並得計入法定空地。」。

三、為維護都市景觀品質，於土地使用分區管制要點增列：「停車場用地如依『都市計畫法臺南市施行細則』規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。」。

變更佳里都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案
通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 0 9 年 3 月