

變更西港都市計畫
(第四次通盤檢討)案說明書

台南縣西港鄉公所 編製

中華民國 95 年 9 月

台南縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條
變更都市計畫機關	台南縣西港鄉公所
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無
本案公開展覽起迄日期	公告：自民國 93 年 3 月 1 日起至民國 93 年 3 月 30 日止。 刊登於 93 年 2 月 26~28 日青年日報。
	公開展覽：自民國 93 年 12 月 9 日起至民國 94 年 1 月 7 日止。 刊登於 93 年 12 月 9~11 日中華日報。
	公開說明會：民國 94 年 1 月 6 日 上午 10 時 地點：西港鄉公所三樓會議室
	再公開展覽：自民國 95 年 6 月 21 日起至民國 95 年 7 月 22 日止。 刊登於 95 年 6 月 21~23 日中華日報。
	再公開展覽說明會：民國 95 年 7 月 14 日 上午 10 時 地點：西港鄉公所三樓會議室
人民團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉(鎮)級 西港鄉都市計畫委員會 93 年 7 月 6 日第 1 次、7 月 28 日第 2 次、9 月 13 日第 3 次會審查通過。
	縣(市)級 台南縣都市計畫委員會 94 年 7 月 25 日第 186 次會審查通過。
	中 央 級 內政部都市計畫委員 95 年 4 月 18 日第 631 次會審查通過。

目 錄

壹、原有都市計畫概要	1
一、實施經過	1
二、計畫範圍及計畫年期	1
三、計畫人口及密度	1
四、土地使用計畫	1
五、公共設施計畫	3
六、交通系統計畫	3
貳、發展現況、檢討分析及變更事項	6
一、相關計畫	6
二、人民及團體意見	7
三、計畫範圍與年期	7
四、人口檢討分析	7
五、產業經濟	8
六、土地使用分區檢討	9
七、公共設施用地檢討	11
八、交通系統檢討	12
九、土地使用分區管制要點檢討	13
十、其他	13
參、檢討後之計畫	27
一、計畫範圍及面積	27
二、計畫年期	27
三、計畫人口及密度	27
四、土地使用計畫	27
五、公共設施計畫	28
六、交通系統計畫	33
七、分期分區發展計畫	33
八、災害防救計畫	36

九、事業及財務計畫 38

十、土地使用管制計畫 38

附錄 變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點

附件 台南縣政府民國 93 年 12 月 22 日府交規字第 0930259152 號函

圖 目 錄

圖一	西港現行都市計畫示意圖.....	5
圖二	西港都市計畫區土地使用現況示意圖.....	15
圖三	變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)案變更位置示意圖.....	17
圖四	變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)示意圖.....	31
圖五	變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)分期分區發展示意圖.....	35
圖六	都市防災路線、避難場所及火災延燒防止地帶規劃示意圖.....	39
圖七	火災延燒防止地帶規劃示意圖.....	40

表 目 錄

表一	西港都市計畫制定歷程表.....	2
表二	西港現行都市計畫土地使用面積分配表.....	4
表三	西港鄉及西港都市計畫區民國 82 至 91 年人口成長率表.....	8
表四	西港都市計畫土地使用計畫及現況面積表.....	14
表五	變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地面積檢討 分析表.....	16
表六	變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容綜理表.....	18
表七	變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點 修正前後對照表.....	21
表八	變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用變更面積統計表....	25
表九	變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)前後土地使用面積對照表....	26
表十	變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表.....	30
表十一	污水下水道系統規劃及建設成果表.....	32
表十二	變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)道路編號表.....	34
表十三	防(救)災據點計畫準則及建議表.....	37
表十四	變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)事業及財務計畫表.....	41

變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)案說明書

壹、原有都市計畫概要

一、實施經過

西港都市計畫於民國 64 年 7 月 4 日公告發布實施，其後分別於 72 年 11 月 22 日及 78 年 4 月 12 日公告發布實施第一次及第二次通盤檢討案；並於民國 80 年 12 月 26 日發布實施變更西港都市計畫(部分工業區為道路用地及部分道路用地為工業區)；民國 86 年 4 月 11 日發布實施土地使用分區管制要點；民國 87 年 3 月 20 日發布實施第三次通盤檢討(以下簡稱原計畫)；民國 94 年 1 月 12 日發布實施變更西港都市計畫(部分公園用地為機關用地[供消防分隊使用])；第三次通盤檢討發布實施至今已屆滿五年，為配合重大建設之衝擊影響、實質環境之變遷等實際發展需求，乃依法辦理「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)案」(詳表一)。

二、計畫範圍及計畫年期

原計畫區係以西港鄉公所所在地為中心，其範圍東至台糖鐵路及其東側約一百公尺，南至曾文溪堤防，西至重劃道路及水溝，北至灌溉水溝，包括西港、南海、慶安及竹林等四村，計畫面積 355 公頃。計畫目標年為民國 94 年。

三、計畫人口及密度

計畫人口 18,000 人，居住密度每公頃約 252 人。

四、土地使用計畫

以既有之集居地區為基礎，配合居民商業活動地區，劃設成一個住宅鄰里單元及商業區，並劃設工業區二處、零星工業區五處及農業區，以及行政區、保存區、農會專用區與加油站專用區等土地使用分區。

表一 西港都市計畫制定歷程表

編號	變更都市計畫 名稱及內容	省府核定日期文號	發布實施日期文號
一	擬定西港都市計畫		民國六十四年七月四日府 建都字第五九六七一號
二	變更西港都市計畫 第一次通盤檢討		民國七十二年十一月二十 二日府建都字第一二〇五 一五號
三	變更西港都市計畫 第二次通盤檢討		民國七十八年四月十二日 府建都字第四〇二七七號
四	變更西港都市計畫 (部分工業區為道 路用地及部分道路 用地為工業區)	民國八十年十二月十 三日府建四字第一七 六九八八號備案核定	民國八十年十二月十二 月二十六日府工都字第一 六七六一號
五	訂定西港都市計畫 (土地使用分區管 制要點)		民國八十六年四月十一日 府工都字第五二八七八號
六	變更西港都市計畫 第三次通盤檢討	民國八十六年九月二 十四日	民國八十七年三月二十日 府工都字第四三一七九號
七	變更西港都市計畫 (部分公園用地為 機關用地[供消防 分隊使用])		民國 94 年 1 月 12 日府城 都字第 09400009524 號

五、公共設施計畫

劃設機關用地六處、國小用地二處、國中用地一處、文教區一處、公園用地二處，鄰里公園用地兼兒童遊樂場使用七處、停車場用地四處、市場用地二處等(詳表二、圖一)。

六、交通系統計畫

(一)道路

主要道路共計二條，寬度均為 20 公尺，其中南北向中山路(台 19 省道)，北往佳里、南至台南，另東西向之文化路東可通往麻豆，慶安路西可至七股；次要道路共計八條，其中二條為聯外道路，分別為東往三樂村及西往三股村之道路，寬度為 15 公尺，其餘六條為區內道路，寬度均為 12 公尺；服務道路皆為區內道路，其寬度為 8 及 10 公尺；另為便利行人通行，酌設寬 4 公尺之人行步道。

(二)鐵路

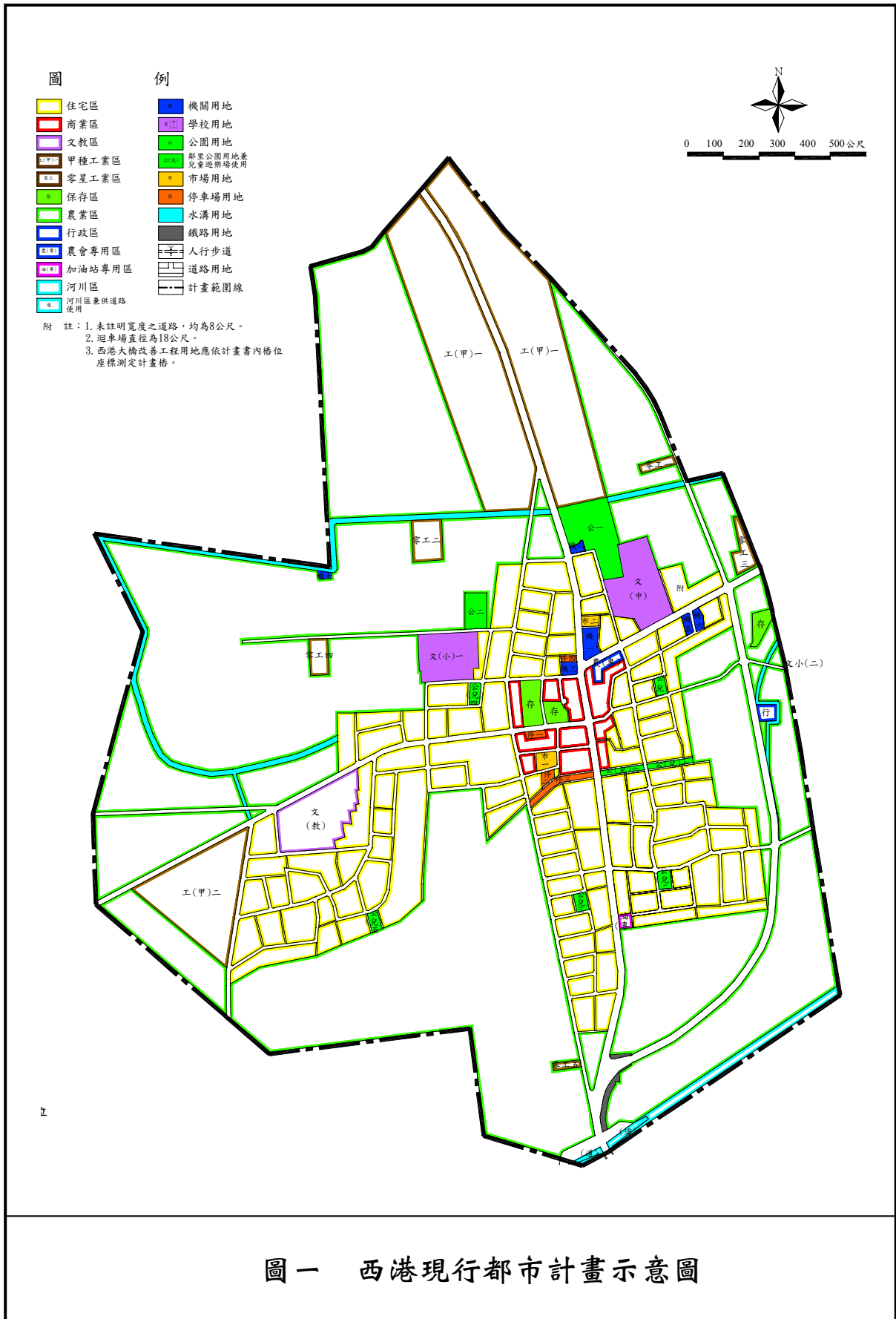
計畫區南端一號道路東側之台糖鐵路，劃設為鐵路用地，面積 0.29 公頃。

表二 西港現行都市計畫土地使用面積分配表

項 目		面積(公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	67.26	18.95	42.46
	商業區	4.13	1.16	2.61
	文教區	3.40	0.96	2.15
	工業區	34.63	9.75	21.86
	零星工業區	2.34	0.66	1.48
	保存區	1.49	0.42	0.94
	農業區	195.15	54.97	-
	行政區	0.17	0.05	0.11
	農會專用區	0.30	0.08	0.19
	加油站專用區	0.14	0.04	0.09
	河川區	1.46	0.41	-
	河川區兼供道路使用	0.44	0.12	0.28
	公 共 設 施 用 地	機關用地	0.97	0.27
學校用地		5.04	1.42	3.18
公園用地		2.84	0.80	1.79
鄰里公園用地兼供兒 童遊樂場使用		1.24	0.35	0.78
市場用地		0.39	0.11	0.25
停車場用地		0.60	0.17	0.38
水溝用地		3.92	1.10	2.47
道路用地		28.80	8.11	18.18
鐵路用地		0.29	0.08	0.18
合計	355.00	100.00	--	
都市發展用地	158.39	--	100.00	

資料來源：變更西港都市計畫(第三次通盤檢討)

變更西港都市計畫(部分公園用地為機關用地[供消防分隊使用])



圖一 西港現行都市計畫示意圖

貳、發展現況、檢討分析及變更事項

西港鄉於南部區域生活圈體系中，與新市鄉、安定鄉、善化鄉、佳里鎮及麻豆鎮同屬於麻豆次生活圈。以都市發展角色而言，係屬台南都會區內之一般市鎮，工業生產以都市勞力型及技術密集型為主軸，並以居住及生產為主要功能。

一、相關計畫

(一)南部區域計畫(第一次通盤檢討)

依南部區域計畫(第一次通盤檢討)，本鄉所處之麻豆次生活圈之製造業成長快速，其發展與台南次生活圈息息相關，並以食品業、紡織業、成衣服飾業等為主，屬於都市勞力型及技術密集型工業。本區屬都會區外圍地區，以「居住」及「生產」為主要功能，未來之工業一方面應提升製造業朝向技術密集型產業發展，另一方面則可分擔台南次生活圈工業成長壓力。

(二)台南縣綜合發展計畫

台南縣綜合發展計畫中西港鄉未來發展構想為建立有利的產業環境，吸引科學園區相關產業進駐，並提升西港鄉的都市服務機能，以吸引勞動人口定居。而西港都市計畫區為西港鄉之政經、教育、產業中心，將以發展高品質的居住環境及有利的生產環境為主要策略。

(三)台南科技工業區

台南科技工業區地處台南市安南區，位於本鄉西南側，從民國 78 年即擬定開發計畫，總面積達 1,200 餘公頃。將引進 4 組產業類型，分成十大新興科技工業，預計可直接帶來約 30,000 人口，對鄰近地區之區域發展、產業結構與產業人口比例分配，將產生重大之變化。本鄉雖未直接毗鄰園區，但隨園區的成長，亦間接造成本鄉人口、交通及產業的變化。

(四)台南科學工業園區

台南科學工業園區位於本鄉東側之新市鄉內，其短期的發展構想，在於結合研究、生產、都市服務體系和高品質之居住環境為一體之科技園區；長期發展則朝多功能之區域中心發展，增加

產業國際化競爭力，擬引進微電子精密機械產業、半導體產業及農業生物技術產業等高科技產業，以期成為大台南都會區重要之科技城鎮，其估計將直接帶來 30,000 個工作機會及 60,000 人口，此對鄰近地區之人口及產業，將帶來關聯性之影響，尤以相鄰之新市、善化、安定等鄉鎮；而本鄉非屬直接毗鄰地區，相對之影響性較小。

二、人民及團體意見

本次通盤檢討於公告徵求意見期間共接獲人民及團體意見 8 件，業經整理分析後作為檢討之參考。

三、計畫範圍與年期

計畫面積為 355 公頃，扣除農業區及河川區，其餘都市發展用地使用率雖達 80%，但經檢討尚無擴大範圍之需求，故維持原計畫範圍。

原計畫以民國 94 年為計畫目標年，已屆滿，故本次檢討配合國土綜合開發計畫目標年，並為求計畫體系之貫連性與一致性，期都市發展政策之具體落實與公共投資建設計畫之相互配合，遵循國土綜合開發計畫之指導，本次將計畫目標年調整為民國 100 年。

四、人口檢討分析

(一)西港鄉人口現況

西港鄉歷年人口數，整體而言為持續成長，由民國 82 年 25,389 人，至民國 91 年增為 26,130 人，10 年間人口增加 741 人，年平均成長率約為 0.29%（詳表三）。

(二)計畫區人口發展現況

計畫區人口數於民國 82 年為 9,884 人，至民國 91 年增加為 10,361 人，11 年間人口增加 477 人，年平均成長率為 0.48%。

(三)計畫人口推估

原計畫人口訂為 18,000 人，由於計畫區之人口成長緩慢(詳表三)，故以直線成長模型估計未來人口(Y=預測人口數；X=預測年)：

$$Y=170.68X+7457.40$$

預測至民國 100 年，計畫區人口數約為 12,387 人，而就計畫

區人口成長狀況、預測結果及考量相關建設計畫之影響，建議仍維持原計畫人口 18,000 人。

表三 西港鄉及西港都市計畫區民國 82 至 91 年人口成長率表

年度	西港鄉		西港都市計畫區	
	全鄉人口數 (人)	全鄉人口成長率 (%)	計畫區人口數 (人)	計畫區人口成長率 (%)
82	25,389	--	9,884	--
83	24,961	-1.69	10,811	9.38
84	25,397	1.75	10,956	1.34
85	25,752	1.40	11,198	2.21
86	25,917	0.64	10,367	-7.42
87	26,049	0.51	10,041	-3.14
88	26,226	0.68	10,501	4.58
89	26,222	-0.02	10,361	-1.33
90	26,236	0.05	10,361	0.00
91	26,130	-0.40	10,361	0.00
年平均 成長率	--	0.29	--	0.48

資料來源：西港鄉戶政事務所

五、產業經濟

本鄉產業活動以一級產業為主，二、三級產業次之，而二級產業中又以製造業為主。近年本鄉總就業人口呈緩慢成長，各級產業人口由民國 85 年 13,583 人，增至民國 90 年 14,120 人，成長率約 3.95 %。茲就各級產業就業人口變化說明如下：

(一)一級產業人口(包括農林漁牧、礦業及土石採取業)

民國 85 年一級產業人口佔總就業人口之 72.23%，至民國 90 年微增為 72.88%，成長率僅 0.94%，顯示一級產業雖為本鄉最主要之產業活動，然其成長緩慢。

(二)二級產業人口(包括製造業、水電、煤氣業及營造業)

二級產業為本鄉次要產業，民國 85 年佔總就業人口之 19.39%，至民國 90 年減為 17.21%。

(三)三級產業人口(包括商業、運輸倉儲及通訊業、金融保險及服務業)

本鄉三級產業人口有逐年增加的趨勢，由民國 85 年 1,026 人，增至民國 90 年 1,399 人，年平均成長率為 7.27%，三級產業並非本鄉之主要產業結構，然成長卻較一、二級產業快速。

六、土地使用分區檢討(詳圖二、表四)

(一)住宅區

原計畫住宅區面積 67.26 公頃，現況使用面積約 59.37 公頃，使用率為 88.27%，已發展區則主要分布於計畫區中間地帶、東側及西南側。本次檢討計畫人口仍維持原計畫 18,000 人，考量人口成長狀況，住宅區應可符未來人口成長之需，故本次檢討除配合計畫道路拓寬，變更部分住宅區為道路用地外，其餘均維持原計畫。

(二)商業區

原計畫商業區面積 4.13 公頃，劃設於鄉公所南側及慶安宮附近，使用面積為 4.13 公頃(包含非商業使用面積)；然考量原計畫商業區實際上除沿中山路、新興街及慶安路兩側發展作為商業使用外，餘多為住宅使用，應無擴大之需。依檢討辦法規定，本計畫區之商業區面積不得超過 8.10 公頃，原計畫雖尚可劃設 3.97 公頃商業區，惟考量計畫區現況發展情形，本次通盤檢討仍維持原計畫。

(三)工業區

原計畫工業區包含甲種工業區及零星工業區，主要分布於計畫區北側，總面積 36.97 公頃，現況使用面積約 33.82 公頃，使用率達 91.48%。依檢討辦法規定，工業區應視實際需要檢討，本次通盤檢討除配合計畫道路拓寬需要及顧及一號道路北端土地所有權人權益，變更部分工業區、零星工業區為道路用地外，其餘仍維持原計畫。

(四)文教區

原計畫文教區面積 3.40 公頃，現況為港明中學，已完全開闢使

用；故本次通盤檢討配合實際使用，仍維持原計畫。

(五)農業區

原計畫農業區面積 195.15 公頃，現多為農業使用。依檢討辦法規定，農業區應視實際需要檢討；本次檢討除配合道路拓寬之需，變更部分農業區為道路外，餘仍維持原計畫。

(六)保存區

原計畫區劃設保存區 3 處，面積合計 1.49 公頃，現分別為慶安宮、信和禪寺及保安宮使用，經查三者均非屬依「文化資產保存法」劃定之法定古蹟，為避免與文化資產保存法規定之古蹟「保存區」一詞混淆，本次檢討變更分區為「宗教專用區」。

(七)行政區

原計畫劃設行政區 1 處，面積 0.17 公頃，專供台糖原料區辦公室使用，現亦為台糖公司使用，本次檢討除配合計畫道路拓寬，變更部分行政區為道路用地外，其餘仍維持原計畫。

(八)農會專用區

原計畫劃設農會專用區，面積 0.30 公頃，專供西港農會從事農產品之供銷等業務使用，目前為西港農會辦公處所，本次檢討配合實際使用狀況及需求，仍維持原計畫。

(九)加油站專用區

原計畫為配合加油站民營化政策，劃設加油站專用區一處，面積 0.14 公頃，本次檢討依目前實際使用狀況及需求，仍維持原計畫。

(十)河川區

原計畫將計畫區內屬曾文溪治理計畫範圍土地劃為河川區，面積 1.46 公頃，本次檢討配合河川治理需要，仍維持原計畫。

(十一)河川區兼供道路使用

原計畫將河川治理計畫線與道路重疊之部分，劃為河川區兼供道路使用，面積 0.44 公頃，本次檢討為配合河川治理及實際道路功能，仍維持原計畫。

七、公共設施用地檢討(詳圖二、表四)

(一)機關用地

原計畫劃設機關用地 6 處，分別為機一、機三、機五、機六、機七及機八，除機七、機八用地尚未完成開闢外，餘皆依計畫指定用途開闢使用。依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討，其中機五用地為台灣電力公司使用，為配合公營事業民營化政策，按實際使用狀況變更為電力事業用地；而機六用地為中華電信公司使用，刻正由中華電信公司依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」規定程序辦理變更都市計畫中，故建議維持原計畫，依其通案性規定辦理；另外機七用地原為配合消防隊西港分隊遷建廳舍需要劃設，但由於區位條件不佳及面積過小，無法滿足消防分隊遷建需求，且消防分隊已另覓合適地點遷建(即機八用地)，機七用地已無原指定用途之需，然因縣內缺乏一處環保相關設施使用之空間，故保留該用地，但指定專供環保相關設施使用，其餘機一及機三用地則按實際需要，仍維持原計畫。

(二)學校用地

1、國小

原計畫劃設國小用地 2 處，面積 2.16 公頃，均已完全開闢使用，其中文小一現為西港國小，面積 2.15 公頃，文小二面積 0.01 公頃，為港東國小一小部分。依檢討辦法規定，本計畫區需國小用地面積 3.60 公頃，原計畫尚不足 1.44 公頃，然港東國小緊鄰計畫區東側，雖僅小部分校地位於計畫區內，但其服務半徑可涵蓋本計畫區，故本次檢討仍維持原計畫，不另行劃設國小用地。

2、國中

原計畫劃設國中用地 1 處，係以現有西港國中校地劃設，面積 2.88 公頃，依檢討標準，本計畫區應劃設國中用地面積為 2.88 公頃，原計畫可滿足實際需求及檢討規定，故本次檢討仍維持原計畫。

(三)公園用地

原計畫劃設公園用地 2 處，面積合計 2.84 公頃，其中公二係專

供休憩及運動使用之體育公園；目前公一尚未徵收開闢，公二則已開闢使用，且部分作為社區活動中心；依檢討標準，本計畫區應劃設 2.43 公頃，原計畫已符檢討規定，故本次通盤檢討除配合實際使用情形，變更部分公園用地為殯葬專用區(僅供納骨塔使用)外，餘仍維持原計畫，而變更後公園用地仍符檢討標準規定。

(四)鄰里公園用地兼兒童遊樂場使用

原計畫劃設鄰里公園用地兼兒童遊樂場使用(簡稱公(兒)用地) 7 處，計畫面積 1.24 公頃，目前均未開闢使用；依檢討標準，本計畫區鄰里公園用地兼兒童遊樂場使用之需求面積為 1.44 公頃，原計畫略有不足 0.20 公頃，惟可由計畫區內公園用地替代補足，故本次檢討仍維持原計畫。

(五)市場用地

原計畫劃設零售市場用地 1 處，面積 0.25 公頃，批發市場 1 處，面積 0.14 公頃，目前零售市場已開闢，批發市場則未開闢利用；依檢討標準，零售市場以每一閭鄰設置一處為原則，批發市場則按實際需要檢討，因原計畫尚符發展需要，故本次檢討仍維持原計畫。

(六)停車場用地

原計畫劃設停車場用地 4 處，面積 0.60 公頃，目前僅停一、停二開闢使用。依檢討標準，本計畫區應劃設停車場用地面積 0.41 公頃，原計畫符合檢討標準，故仍維持原計畫。

(七)水溝用地

原計畫劃設水溝用地面積 3.92 公頃，其寬度分別有 10 公尺及 15 公尺 2 種，係為配合下水道系統規劃，解決計畫區之排水需要，故本次檢討除配合計畫道路拓寬，變更部分水溝用地為道路用地，其餘仍維持原計畫。

八、交通系統檢討

(一)道路用地

原計畫道路用地面積 28.80 公頃，包含二條主要道路，八條次要道路，以及區內聯絡道路與人行步道；目前主要道路與次要道路均已開闢使用，區內聯絡道路則部分未開闢，4 米人行步道則幾未

開闢，目前計畫道路開闢使用面積約為 17.70 公頃，使用率約為 60%；原計畫道路系統尚屬合理，故本次檢討除拓寬計畫區東側之十號道路全線為 24 公尺，以疏解一號道路之交通量、減少計畫區過境性交通，及為土地所有權人權益，將一號道路北端工業區變更為道路用地外，其餘仍維持原計畫。

(二)鐵路

原計畫將計畫區南側、一號道路東側之台糖鐵路劃設為鐵路用地，面積 0.29 公頃，現因台糖鐵路現已廢棄不用，且該用地正位於西港大橋北端，為計畫區南側出入口處，故本次檢討為配合實際發展所需，將該鐵路用地變更為綠地，作為西港入口意象塑造及環境美化之用。

另有關既成道路與計畫道路交通系統之檢討部分，因本計畫區之都市計畫圖測繪迄今已逾多年，且歷經多次轉製，考量政府財政及為避免影響土地所有權人權益，將俟地形圖重製後再行辦理專案通盤檢討，或視實際需求循都市計畫法定程序辦理個案變更。

九、土地使用分區管制要點檢討

原計畫訂定土地使用分區管制要點計 18 點，本次檢討配合「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」等法令之修訂及本次檢討所需，檢討修正如表七。

十、其他

本次通盤檢討除依上述發展現況分析所需之變更部分外，凡未指明變更部分，均應以原有計畫為準，變更內容、理由詳見圖三、表六及表七。

表四 西港都市計畫土地使用計畫及現況面積表

土地使用的		項 目	面 積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用 率 (%)	備註
土地使用分區	住宅區		67.26	59.37	88.27	
	商業區		4.13	4.13	100.00	
	文教區		3.40	3.40	100.00	
	工業區		34.63	31.48	90.89	
	零星工業區		2.34	2.34	100.00	
	保存區		1.49	1.49	100.00	
	農業區		195.15	195.15	100.00	
	行政區		0.17	0.17	100.00	
	農會專用區		0.30	0.14	46.03	
	加油站專用區		0.14	0.14	100.00	
	河川區		1.46	1.46	100.00	
	河川區兼供道路使用		0.44	0.44	100.00	
公共設施用地	機關用地		0.97	0.77	79.38	
	學校用地		5.04	5.04	100.00	
	公園用地		2.84	0.73	25.70	
	鄰里公園用地兼兒童遊樂場使用		1.24	0.00	0.00	
	市場用地		0.39	0.25	64.10	
	停車場用地		0.60	0.22	36.67	
	水溝用地		3.92	3.92	100.00	
	道路用地		28.80	17.70	61.46	
	鐵路用地		0.29	0.29	100.00	
合計			355.00	328.73	92.60	
都市發展用地			158.39	132.12	83.40	
註：1.調查日期：93年02月						
2.土地使用分區之使用面積含不符該土地使用分區面積計算。						
3.公共設施用地之使用面積僅計算該符合計畫使用者。						
以下空白						

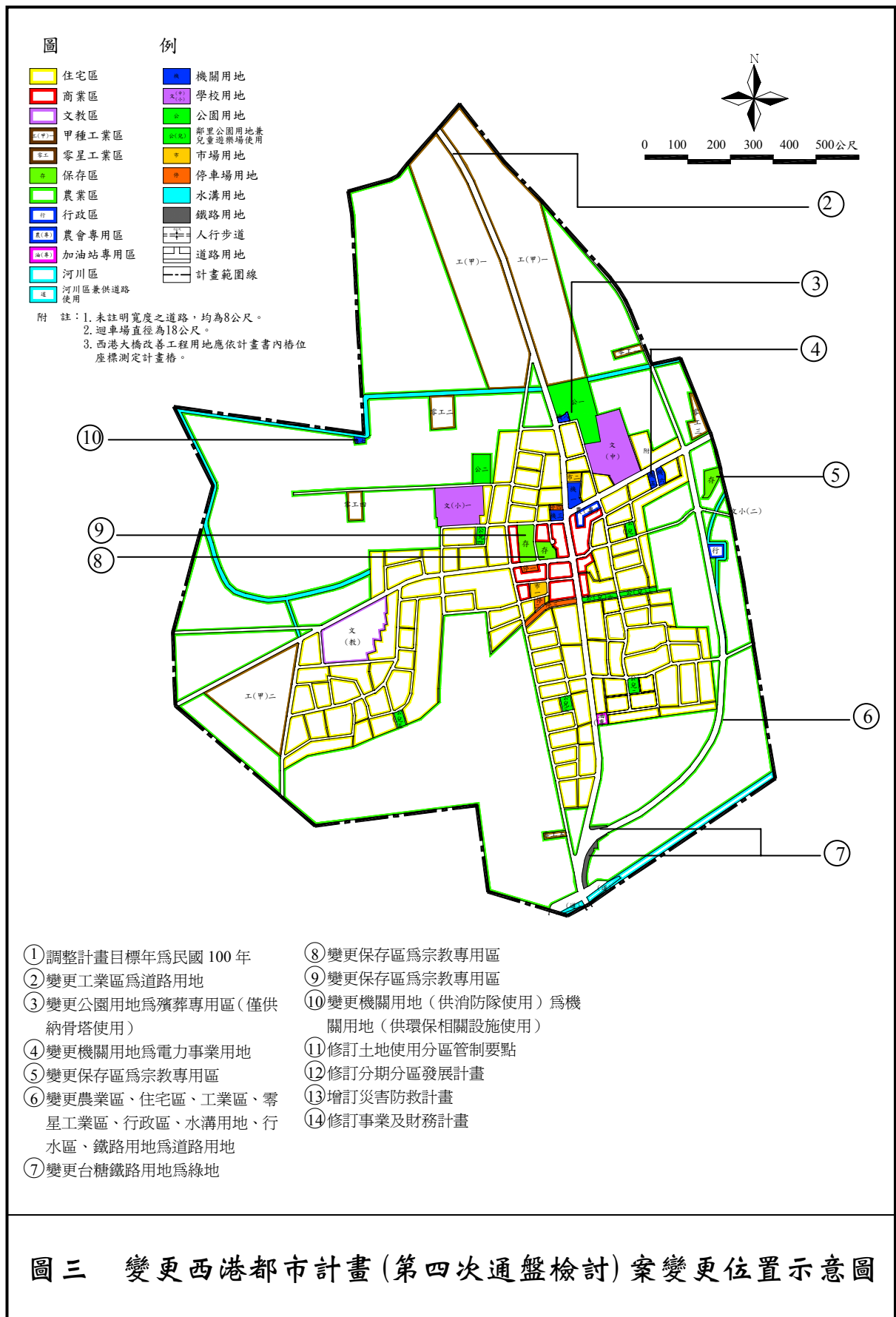
表五 變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項 目		現行都市計畫 面積(公頃)	已開闢面積/ 開闢率	檢討標準	需要面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
機關 用地	機一	0.34	0.34/100	按實際需要檢討	—	—
	機三	0.17	0.17/100			
	機五	0.12	0.12/100			
	機六	0.14	0.14/100			
	機七	0.07	0/0			
	機八	0.13	---			
	小計	0.97	0.77/79.38			
學校 用地	文(小)一	2.15	2.15/100	每千人 0.20 公頃，每 處最小面積 2.00 公頃	3.60	-1.44
	文(小)二	0.01	0.01/100			
	文(中)	2.88	2.88/100	每千人 0.16 公頃，每 處最小面積 2.50 公頃	2.88	0.00
	小計	5.04	5.04/100			
公園 用地	公一	2.29	0/0	每千人 0.15 公頃，每 處最小面積 0.5 公頃	2.70	+0.14
	公二	0.55	0.55/100			
	小計	2.84	0.55/18.51			
停車 場 用地	停一	0.12	0.12/100	按商業區面積 10% 為 準。其他用地按實際 需要留設	0.41	+0.19
	停二	0.10	0.10/100			
	停三	0.31	0/0			
	停四	0.07	0/0			
	小計	0.60	0.22/36.67			
鄰里 兒童 公園 遊樂 場地 兼用	公(兒)一	0.15	0/0	每千人 0.08 公頃，每 處最小面積 0.1 公頃	1.44	-0.20
	公(兒)二	0.18	0/0			
	公(兒)三	0.18	0/0			
	公(兒)四	0.18	0/0			
	公(兒)五	0.16	0/0			
	公(兒)六	0.19	0/0			
	公(兒)七	0.20	0/0			
	小計	1.24	0/0			
市場 用地	市一	0.25	0.25/100	按實際需要檢討	—	—
	市二	0.14	0/0			
	小計	0.39	0.25/64.10			
水溝 用地	3.92	3.92/100		—	—	
鐵路 用地	0.29	0.29/100		—	—	
道路 用地	28.80	17.70/61.46		—	—	
合計	44.22	27.77/62.80				

註：1.「機八」機關用地係供消防隊西港分隊使用，其分隊廳舍已於 95 年 4 月 6 日動工，預計於 95 年底完工。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

3.計畫人口：18,000 人。



圖三 變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)案變更位置示意圖

表六 變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	附帶條件或 其他說明
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
1	修訂計畫年期	民國94年	--	民國100年	--	原計畫年期屆滿，配合國土綜合開發計畫目標年予以調整。	
2	計畫區北端 中山路二側	工業區	0.10	道路用地	0.10	<ol style="list-style-type: none"> 1.計畫區內一號道路(台19省道)係民國64年原計畫擬定時，依當時中央公路原有路線劃設之20m寬主要幹道，以供計畫區聯外所需。 2.而該道路於民國80年間，因台19省道於都市計畫區外至北側佳里鎮間，已依公路計畫寬度24m開闢完成，為使計畫區內外之台19省道平順銜接，將計畫區內一號道路北段截彎取直，以減少交通事故發生；又於民國87年計畫區辦理第三次通盤檢討期間，為使徵收補償負擔減輕，在不影響道路順暢原則下，局部調整了道路路線。 3.然一號道路北段經前述民國80年個案變更及第三次通盤檢討之調整，道路用地界線多次變更，致使道路調整部分兩側工業區指定建築線之疑義，土地利用困難，故為維護土地所有權人權益，將該道路北段於計畫劃設迄今曾屬都市計畫道路用地之工業區土地變更為道路用地。 	
3	鄉公所北側之 納骨塔	「公一」公 園用地	0.14	殯葬專用 區(僅供納 骨塔使用)	0.14	<ol style="list-style-type: none"> 1.公一用地係民國78年第二次通盤檢討時，為符合檢討標準，變更閒置之第一公墓及部分農業區為公園用地。 2.公一用地劃設至今未開闢使用，其中慶安段5、6、7地號土地於民國64年擬定西港都市計畫前，即已興建一納骨塔，且目前仍在使用中。因此為配合使用現況，以符合土地使用分區管制精神，宜變更該三筆地號土地為殯葬專用區。 3.變更後計畫區剩餘之公園用地面積尚符檢討標準。 	納骨塔應維持現況使用規模，不得增建及擴建，且周邊景觀必須與公園相調和，並加以植栽綠美化。
4	西港國中東南 側之台灣電力 公司	「機五」機 關用地	0.12	電力事業 用地	0.12	<ol style="list-style-type: none"> 1.機五用地係民國78年第二次通盤檢討時，配合台灣電力公司之使用及權屬範圍變更之，現仍為台灣電力公司使用。 2.為因應公用事業機構民營化趨勢，其用地已不適合劃為機關用地，故依其使用目的，予以變更為「電力事業用地」，專供台灣電力公司使用，以符實際。 3.變更範圍內土地為「台灣電力公司」所有。 	
5	計畫區東側之 保安宮	保存區	0.37	宗教專用區	0.37	<ol style="list-style-type: none"> 1.保安宮係民國72年第一次通盤檢討，依使用現況及權屬範圍，變更為保存 	

編號	位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	附帶條件或 其他說明
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
						區。 2.保安宮係合法登記寺廟，土地權屬為廟方所有，經查其非屬依文化資產保存法所劃定保存之古蹟。保安宮既非法定古蹟，為避免與文化資產保存法之古蹟「保存區」一詞混淆，並為統一名詞，宜予以變更使用分區為「宗教專用區」。	
6	市中心東側之 仁愛街	農業區 住宅區 工業區 零星工業區 行政區 水溝用地 鐵路用地	1.07 0.04 0.26 0.02 0.01 0.07 0.01	Φ -24M 計 畫道路	1.48	1.Φ -20M計畫道路係民國87年第三次通盤檢討，為疏解中山路往麻豆之車流，利用原台糖鐵路路線所劃設之外環道路。 2.Φ -20M計畫道路於文化路以南路段寬度20公尺，以北路段則為12公尺，道路寬度不一，易造成交通事故；另為疏解中山路(台19省道)車流，減少穿越市中心之過境性交通，有必要提升Φ -20M計畫道路功能，將全線拓寬為24公尺，以順暢車流，並提升行車安全。 3.依台南縣政府民國93年12月22日府交規字第0930259152號函(附件)，本計畫道路考量道路功能地位係省道外環線，且為達快速導引通過性車流之目標，經評估道路寬度應為24公尺，始符需求。 4.以道路中心線向兩側拓寬為24公尺，變更道路兩側土地使用分區為「道路用地」。	
7	計畫區南端中 山路東側	鐵路用地	0.28	綠地	0.28	1.鐵路用地係民國72年第一次通盤檢討時，配合台糖鐵路實際範圍所劃設，面積共0.80公頃；民國87年第三次通盤檢討時，為配合計畫道路開闢，變更0.51公頃為道路用地。 2.目前該鐵路用地已無實質運輸功能，但因其形狀狹長，且面積不大，台糖公司亦無任何開發使用計畫。因此為提升土地效用，除部分面積配合Φ -20M計畫道路拓寬，變更為道路用地外，其餘部分則變更為綠地，以塑造西港入口意象，藉以美化環境，增進都市景觀。	
8	中山路與慶安 路交叉口西北 側之信和禪寺	保存區	0.44	宗教專用區	0.44	1.信和禪寺係民國64年擬定西港都市計畫時，依使用現況及權屬範圍劃設為保存區。 2.信和禪寺係合法登記寺廟，土地權屬為寺方所有，經查其非屬依文化資產保存法所劃定保存之古蹟。信和禪寺既非法定古蹟，為避免與文化資產保存法之古蹟「保存區」一詞混淆，並	

編號	位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	附帶條件或其他說明
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
						為統一名詞，宜予以變更使用分區為「宗教專用區」。	
9	中山路與新興街交叉口東北側之慶安宮	保存區	0.68	宗教專用區	0.68	1.慶安宮係民國64年擬定西港都市計畫，依使用現況及權屬範圍劃設為保存區。 2.慶安宮係合法登記寺廟，土地權屬為廟方所有，經查其非屬依文化資產保存法所劃定保存之古蹟。慶安宮既非法定古蹟，為避免與文化資產保存法之古蹟「保存區」一詞混淆，並為統一名詞，宜予以變更使用分區為「宗教專用區」。	
10	計畫區西北側南34鄉道與灌溉溝渠間	「機七」機關用地(供消防隊使用)	0.07	「機七」機關用地(供環保相關設施使用)	0.07	1.機七用地係民國87年第三次通盤檢討時，為配合消防隊西港分隊廳舍遷建需要，變更為機關用地；其土地為台南縣政府所有之縣有地。 2.因機七用地遠離市中心，防災救難區位不佳，且規模太小，無法滿足消防隊西港分隊遷建需求，因此至今未開關使用，而該分隊已另覓適宜土地遷建，且公所對該用地目前亦無使用計畫。 3.西港鄉清潔隊目前缺少合適辦公場所及清潔車輛停放空間，而機七用地之區位及面積足以滿足其興建辦公室需求；故保留機七用地，並指定供作環保相施設使用。	
11	土地使用分區管制要點	詳見表八土地使用分區管制要點修正前後對照表		修訂		配合本次檢討新劃設土地使用分區，並依「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」等相關法令修訂、增訂原土地使用管制要點。	
12	分期分區發展計畫	已訂定		修訂		配合都市發展用地使用狀況及用地調整，予以修訂。	
13	災害防救計畫	未訂定		增訂		依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，明確規劃計畫區之防災路線、避難場所等，以提升居民生活安全。	
14	事業及財務計畫	已訂定		修訂		因應新劃設之公共設施用地，依都市計畫法第十五條、二十二條之規定訂之，以提供地方政府於從事都市計畫建設時之參考依據。	

表七 變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正前後對照表

編號	原條文	修正條文	修正理由	備註
1	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三十一條之規定訂定之。	一、本要點依據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。	配合都市計畫法臺灣省施行細則之修正，修正法源依據。	
2	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	依原條文。	
3	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三二〇。	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三二〇。	依原條文。	
4	四、甲種工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。	四、甲種工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。	依原條文。	
5	五、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。	五、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。	依原條文。	
6	六、行政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。	六、行政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。	依原條文。	
7	七、文教區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。	七、文教區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。	依原條文。	
8	八、保存區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一六〇。	八、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一六〇。	配合變更內容綜理表第6、9、10案修訂條文。	
9		九、殯葬專用區(僅供納骨塔使用)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。不得增建及擴建，且周邊景觀必須與公園相調和，並加以植栽綠美化。	配合變更內容綜理表第3案，增列條文。	
10	十四、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、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。	一、原計畫已無加油站用地，故修訂條文。 二、條次調整。	
11	九、農會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。	十一、農會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。	一、條次調整。 二、依原條文。	
12	十、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。	十二、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。	一、條次調整。 二、依原條文。	
13	十一、學校(文中、文小)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一五〇。	十三、學校(文中、文小)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一五〇。	一、條次調整。 二、依原條文。	
14	十二、零售市場之建蔽率不得大於五〇，容積不得大於百分之二四〇。	十四、零售市場之建蔽率不得大於五〇，容積不得大於百分之二四〇。	一、條次調整。 二、依原條文。	
15	十三、批發市場之建蔽率不得大於五〇，容積不得大於百分之一二〇。	十五、批發市場之建蔽率不得大於五〇，容積不得大於百分之一二〇。	一、條次調整。 二、依原條文。	
16	十五、污水處理廠用地之建蔽率不	予以刪除。	原計畫並無污水處理廠	

編號	原條文	修正條文	修正理由	備註											
	得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一〇〇，且其周圍必須加以綠化。		用地，本次檢討變更內容亦未劃設，故刪除條文。												
17		十六、電力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。	配合變更內容綜理表第4案，並配合公營事業民營化趨勢增列條文。												
18		十七、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：	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。												
		<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五公尺建築。</td> <td rowspan="4">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> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>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。</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。</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	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二公尺。	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。		
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															
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二公尺。														
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。														
		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。 (二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</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										
分區及用地別	退縮建築規定	備註													

編號	原條文	修正條文		修正理由	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。		
19		<p>十八、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使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，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>		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。		
		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			
		超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，增設一部。				
		<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)前項以外地區則依建築技術規則</p>				

編號	原條文	修正條文	修正理由	備註
		<p>建築設計施工篇第五十九條規定辦理。</p> <p>(三)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工篇第五十九條規定辦理。</p>		
20	<p>十六、</p> <p>(一)有關設置公共開放空間獎勵部分內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供樓地板面積左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該質地容積率之百分之三十為限。</p> <p>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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關准設置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公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	予以刪除。	內政部訂定之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」已廢止，本條次無保留之必要，故刪除條文。	
21	十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	十九、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。	一、條次調整。 二、依原條文。	
22	十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	二十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。本都市計畫區細部計畫另有規定者，從其規定」。	一、條次調整。 二、文詞修正。	

表八 變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用變更面積統計表

單位：公頃

項目		原計畫面積	變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7	變 8	變 9	變 10	變 11	變 12	變 13	變 14	小計	變更後面積						
土地 使用 分區	住宅區	67.26	修訂計畫 年期至民國 100年					-0.04					修訂土地 使用管制要 點	修訂分期 分區發展計 畫	增訂災害 防救計畫	修訂事業 及財務計畫	-0.04	67.22						
	商業區	4.13																				---	4.13	
	文教區	3.40																					---	3.40
	工業區	34.63		-0.10					-0.26														-0.36	34.27
	零星工業區	2.34							-0.02														-0.02	2.32
	保存區	1.49						-0.37			-0.44	-0.68											-1.49	0.00
	宗教專用區	0.00						+0.37			+0.44	+0.68											+1.49	1.49
	農業區	195.15								-1.07													-1.07	194.08
	行政區	0.17								-0.01													-0.01	0.16
	農會專用區	0.30																					---	0.30
	加油站專用區	0.14																					---	0.14
	河川區	1.46																					---	1.46
	河川區兼供道路使用	0.44																					---	0.44
殯葬專用區(僅供納骨塔使用)	0.00			+0.14													+0.14	0.14						
公共 設施 用地	電力事業用地	0.00			+0.12												+0.12	0.12						
	機關用地	0.97			-0.12 (機五)							-0.07 +0.07					-0.12	0.85						
	學校用地	5.04															---	5.04						
	公園用地	2.84		-0.14													-0.14	2.70						
	鄰里公園用地兼兒童遊樂場使用	1.24															---	1.24						
	綠地	0.00							+0.28								+0.28	0.28						
	市場用地	0.39															---	0.39						
	停車場用地	0.60																---	0.60					
	水溝用地	3.92						-0.07										-0.07	3.85					
	道路用地	28.80		+0.10				+1.48										+1.58	30.38					
鐵路用地	0.29						-0.01	-0.28									-0.29	0.00						

註：(1)「變 1」代表變更內容綜理表第 1 案。(2)“+”為增加面積，“-”為減少面積(公頃)。
以下空白

表九 變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)前後土地使用面積對照表

項 目	通盤檢討前 計畫面積 (公頃)	本次通盤 檢討增減 面積(公頃)	通 盤 檢 討 後			備 註
			面積 (公頃)	估計畫面 積百分比	佔都市發展 用地百分比	
住宅區	67.26	-0.04	67.22	18.94	42.15	
商業區	4.13	--	4.13	1.16	2.59	
文教區	3.40	--	3.40	0.96	2.13	
工業區	34.63	-0.36	34.27	9.65	21.49	
零星工業區	2.34	-0.02	2.32	0.65	1.45	
保存區	1.49	-1.49	0.00	0.00	0.00	
宗教專用區	0.00	+1.49	1.49	0.42	0.93	
農業區	195.15	-1.07	194.08	54.67	--	
行政區	0.17	-0.01	0.16	0.05	0.10	
農會專用區	0.30	--	0.30	0.08	0.19	
加油站專用區	0.14	--	0.14	0.04	0.09	
河川區	1.46	--	1.46	0.41	--	
河川區兼供道路使用	0.44	--	0.44	0.12	0.28	
殯葬專用區 (僅供納骨塔使用)	0.00	+0.14	0.14	0.04	0.09	
機關用地	0.97	-0.12	0.85	0.24	0.53	
電力事業用地	0.00	+0.12	0.12	0.03	0.08	
學校用地	5.04	--	5.04	1.42	3.16	
公園用地	2.84	-0.14	2.70	0.76	1.69	
鄰里公園用地兼兒童 遊樂場使用	1.24	--	1.24	0.35	0.78	
綠地	0.00	+0.28	0.28	0.08	0.18	
市場用地	0.39	--	0.39	0.11	0.24	
停車場用地	0.60	--	0.60	0.17	0.38	
水溝用地	3.92	-0.07	3.85	1.08	2.41	
道路用地	28.80	+1.58	30.38	8.56	19.05	含人行步道
鐵路用地	0.29	-0.29	0.00	0.00	0.00	
合 計	355.00	0.00	355.00	100.00	--	
都市發展用地	158.39	-	159.46	44.92	100.00	

註：都市發展用地不含農業區、河川區。

參、檢討後之計畫

一、計畫範圍及面積

本計畫區位於西港鄉公所所在地，其範圍為東至台糖鐵路及其東側一〇〇公尺處，西至重劃道路及水溝，南至曾文溪堤防，北至灌溉水溝，包括西港、南海、慶安及竹林等村，計畫面積為 355 公頃。

二、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 18,000 人，居住密度每公頃約 252 人。

四、土地使用計畫

(一)住宅區

以現有集居地區為基礎，配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積為 67.22 公頃。

(二)商業區

劃設社區中心兼鄰里中心商業區一處，合計面積 4.13 公頃。

(三)工業區

劃設甲種工業區二處，面積合計 34.27 公頃。

(四)零星工業區

劃設零星工業區五處，面積共計 2.32 公頃。

(五)文教區

劃設文教區一處，面積 3.40 公頃。

(六)宗教專用區

劃設宗教專用區三處，面積合計 1.49 公頃。

(七)加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.14 公頃。

(八)行政區

劃設行政區一處，供台糖原料區辦公室使用，面積 0.16 公頃。

(九)農會專用區

劃設農會專用區一處，供西港農會從事農產品供銷等業務使用，面積 0.30 公頃。

(十)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 194.08 公頃。

(十一)河川區

曾文溪河川治理範圍線內，劃設為河川區，面積 1.46 公頃。

(十二)河川區兼供道路使用

曾文溪河川治理計畫範圍線內與道路重疊之部分，劃設河川區兼供道路使用，面積 0.44 公頃。

(十三)殯葬專用區(僅供納骨塔使用)

劃設殯葬專用區一處，供納骨塔使用，面積 0.14 公頃。

五、公共設施計畫(詳表十、圖四)

(一)機關用地

劃設機關用地五處，分別為鄉公所、西港分駐所、中華電信公司、供環保相關設施及消防隊西港分隊使用，面積 0.85 公頃。

(二)電力事業用地

劃設電力事業用地一處，專供台灣電力公司使用，面積 0.12 公頃。

(三)學校用地

- 1.劃設國小用地二處，其中文小一為西港國小所在，文小二為港東國小之一小部分校地，合計面積共 2.16 公頃。
- 2.劃設國中用地一處，為現西港國中所在地，面積為 2.88 公頃。

(四)公園用地

- 1.劃設公園用地一處，面積 2.15 公頃。
- 2.劃設專供休憩及運動使用之體育公園一處，即現體育公園所在地，面積 0.55 公頃。

(五)鄰里公園用地兼兒童遊樂場使用

劃設鄰里公園用地兼兒童遊樂場使用七處，面積合計 1.24 公頃。

(六)市場用地

- 1.劃設零售市場用地一處，面積 0.14 公頃。
- 2.劃設批發市場用地一處，面積 0.25 公頃。

(七)停車場用地

劃設停車場用地四處，面積合計 0.60 公頃。

(八)綠地

劃設綠地二處，面積合計 0.28 公頃。

(九)水溝用地

劃設水溝用地寬度分為 15 及 10 公尺二種，面積合計 3.85 公頃。

(十)其他

1.污水下水道系統

依「污水下水道第三期建設計畫(九十二至九十七年度)修正計畫」內容，污水下水道第一期六年及第二期六年建設計畫辦理，截至 92 年底止，台灣地區污水下水道系統已完成規劃之總面積達 266,251 公頃；主要建設成果中，建設完成之系統有 18 處，計 20 座污水處理廠；建設中之系統有 64 處；已完成規劃待建設之系統有 67 處污水下水道系統；正辦理規劃中之系統則有 5 處。(詳表十一)

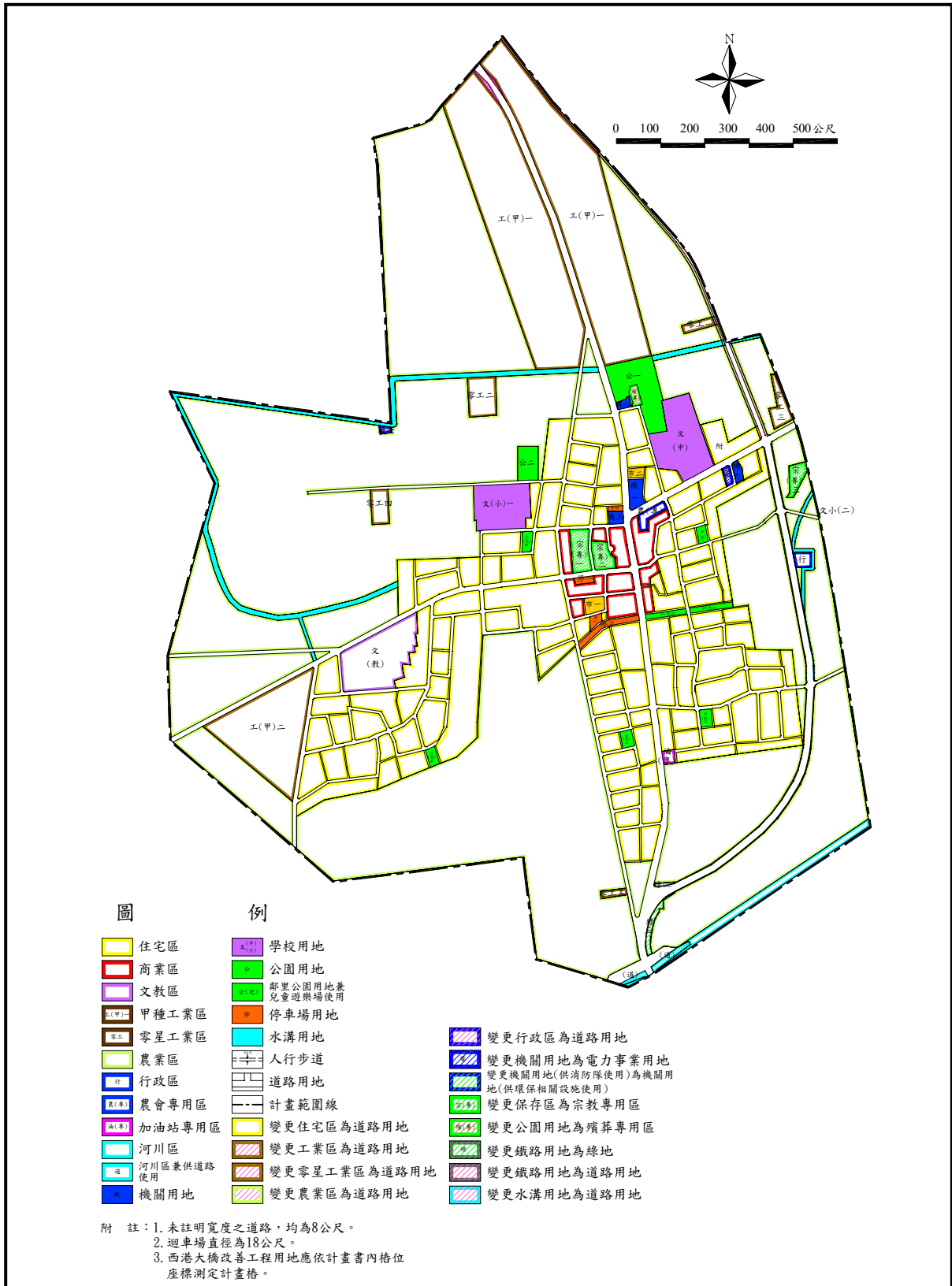
本計畫區目前尚無污水下水道系統規劃，未來將配合污水下水道建設計畫及縣府政策之推動，辦理相關規劃與建設。

2.垃圾處理

西港鄉目前之垃圾處理方式係由清潔隊於每週一～週五定點定時清運，並於處理後轉運至永康焚化爐焚燒。

表十 變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積(公頃)	位 置 及 說 明	備 註
機 關 用 地	機 一	0.34	鄉公所及衛生所	
	機 三	0.17	警察分駐所	
	機 六	0.14	文(中)東南側,供中華電信公司使用	
	機 七	0.07	公二西側,供環保相關設施使用	
	機 八	0.13	公一西南側,供消防隊西港分隊使用	
	小 計	0.85		
學 校 用 地	文 小 一	2.15	西港國小	
	文 小 二	0.01	港東國小一小部分	
	文 中	2.88	西港國中	
	小 計	5.04		
公 園 用 地	公 一	2.15	文(中)北側	
	公 二	0.55	文(小)一北側之體育公園	
	小 計	2.70		
鄰 里 公 園 用 地 兼 兒 童 遊 樂 場 使 用	公(兒)一	0.15	西港農會東南側	
	公(兒)二	0.18	加油站專用區北側	
	公(兒)三	0.18	加油站專用區西北側	
	公(兒)四	0.18	文(小)一南側	
	公(兒)五	0.16	港明中學南側	
	公(兒)六	0.19	停三東側	
	公(兒)七	0.20	公(兒)六東側	
小 計	1.24			
綠 地	綠 一	0.01	十號道路南端路口北側	新劃設
	綠 二	0.27	十號道路南端路口南側	新劃設
	小 計	0.28		
市 場 用 地	零 售 市 場	0.25	停二北側	
	批 發 市 場	0.14	機一北側	
	小 計	0.39		
停 車 場 用 地	停 一	0.12	市一北側	
	停 二	0.10	市一南側	
	停 三	0.31	停二南側	
	停 四	0.07	機三北側	
	小 計	0.60		
電力事業用地		0.12	西港國中東南側	
水溝用地		3.85		
道路用地		30.38		
	合計	45.45		
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。 以下空白				



圖四 變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)示意圖

表十一 污水下水道系統規劃及建設成果表

辦理成果	處數	主要成果
正辦理規劃中	5	汐止地區、大雅區、番路鄉、佳冬鄉、林邊鄉等。
完成規劃待建設	67	大漢溪域(泰山樹林)、中壢地區、蘆竹地區、板新(大溪、石門、埔頂)、楊梅鎮、復興鄉、穹林鄉、橫山鄉、寶山鄉、三義鄉、大湖鄉、南庄鄉、大甲鄉、大里地區、后里地區、潭子鄉、神岡鄉、豐原交流道特定區、草屯鎮、埔里鎮、竹山鎮、水里鄉、員林鎮、鹿港地區(鹿港福興)、溪湖鎮、和美鎮、北斗鎮、田中鎮、彰化交流道附近、斗南鎮、荊桐鄉、西螺鎮、太保市、鹿草鄉、新港鄉、梅山鄉、水上鄉及北迴歸線地區、急水溪流域(六甲)、急水溪流域(新北)、二仁溪北岸(永康)、二仁溪北岸(仁德、歸仁、關廟)、大內鄉、玉井鄉、麻豆鎮、佳里鎮、善化鎮、燕巢鄉、梓官鄉、東港溪流域(潮萬)、東港溪流域(東港)、高樹鄉、萬丹地區(萬丹)、萬丹地區(仙吉)、萬丹地區(烏龍-鹽埔)、里港地區(里港)、里港地區(九如)、里港地區(鹽埔)、麟洛鄉、恆春鎮、頭城地區、玉里鎮、鯉魚潭、綠島鄉、關山鎮、成功鎮、馬公地區、白沙鄉通梁地區等。
建設中	64	基隆市(和平島)、六堵、瑞芳鎮、八里鄉(含龍形地區)、新莊、板橋、五股、三重市、蘆洲、淡水鎮、林口鄉、鶯歌、三峽、新店溪流域(板橋、新店、土城)、桃園縣林口特定區(南區)、桃園地區、竹北市、竹東鎮、新竹市、苗栗地區、明德水庫特定區、竹南頭份、石岡壩、梨山地區、台中港特定區、豐原市、台中市(第二期)、日月潭、南投市、彰化市、二林鎮、斗六地區、北港鎮、斗六工業區附近、六腳鄉(蒜頭地區)、大埔鄉、嘉義擴大縣治、朴子市、民雄鄉、嘉義市、台南市(第二期)、急水溪流域(柳營鄉)、官田鄉、高屏溪流域(旗美)、鳳山溪(鳳山烏松)、獅龍溪(大社仁武)、高雄新市鎮、大樹鄉、大寮鄉、高雄市(第三期)、高屏溪流域(屏東市)、東港溪流域(內埔)、宜蘭地區、羅東地區、花蓮地區、鳳林鎮、台東市、知本溫泉特定區、澎湖馬公(含鎖港地區)、雙湖園、金門田蒲、金城、東林、馬祖地區等。
建設完成	20	台北市民生社區、迪化、內湖、台北近郊(第一期)、新烏地區、翡翠水庫地區、台中港(關連工業區)、台中市(第一期)、黎明新村、溪頭森林遊樂區、中興新村(中正、內轆)、阿里山森林遊樂區、台南市(第一期)、高雄市(第一、二期)、墾丁地區(南灣、墾丁)、金門太湖、榮湖、擎天等系統，計20座污水處理廠。

六、交通系統計畫

道路用地(詳表十二)依道路功能層級予以區分為：

(一)主要道路

- 1.一號道路：為台 19 省道，貫穿計畫區南北交通，南接台南，北往佳里鎮，除北段部分路段為顧及土地所有權人權益及道路平順銜接，道路寬度超出 20 公尺外，餘計畫寬度皆為 20 公尺。
2. 二號道路：東通往麻豆之 173 縣道。

(二)次要道路

劃設次要道路八條，其中二條為聯外道路，分別為向東通往三樂村之五號道路，寬度 12 公尺；向西通往三股村之三號道路，寬度為 15 公尺；另六條為區內道路，分別為四、六、七、八、九號道路，寬度均為 12 公尺，另外拓寬十號道路全線為 24 公尺。

(三)服務道路

劃設服務道路，計畫寬度為 8 及 10 公尺。

(四)人行步道

劃設 4 公尺寬之人行步道。

七、分期分區發展計畫

為使本計畫區循序發展，配合實際發展情形及地方財政訂定分期分區發展計畫(詳圖五)，說明如后：

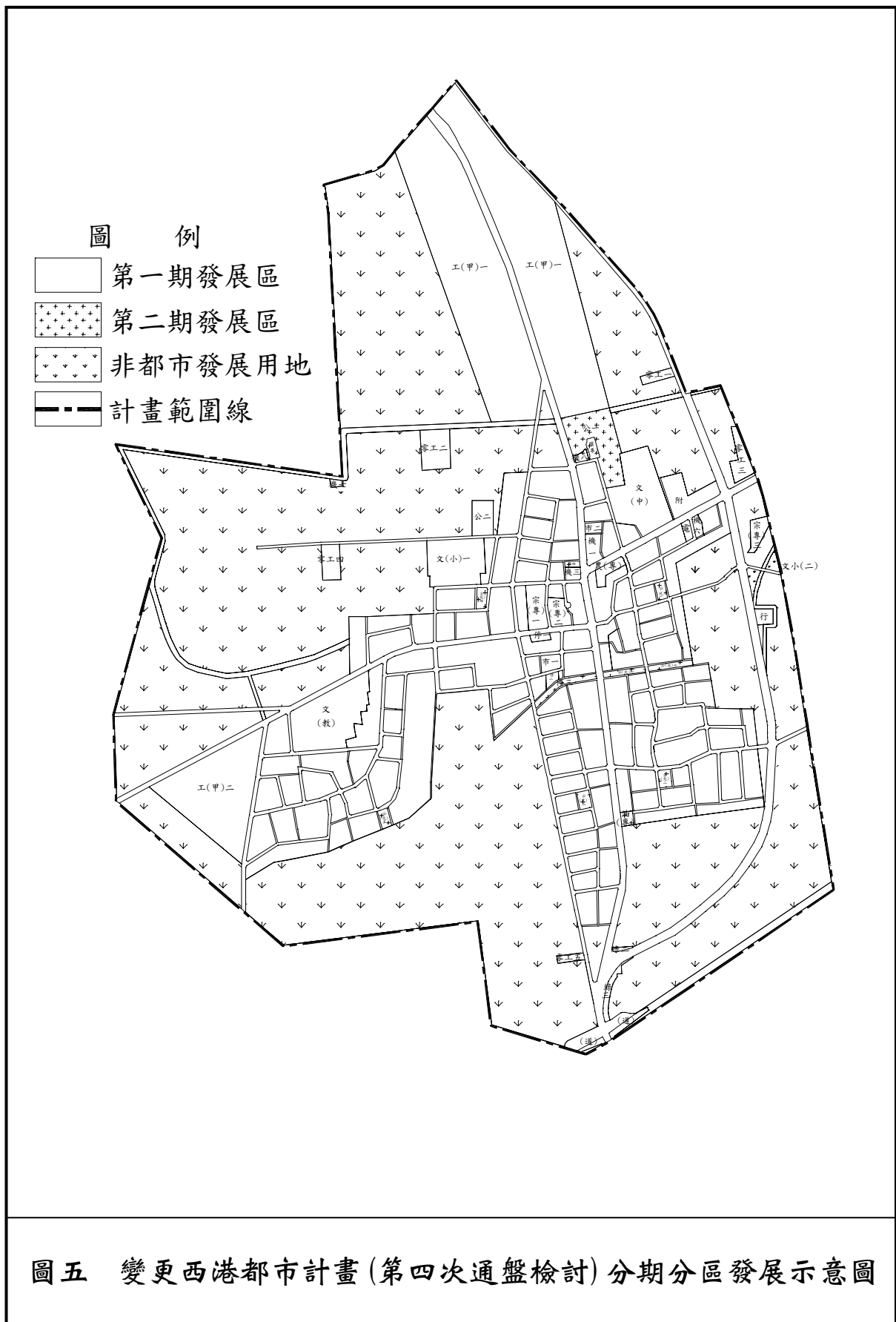
- (一)實施發展分區之範圍：就本次現況調查資料顯示，計畫區內除少部分的住宅區、工業區及大部分之公共設施、部分 4 米人行步道外，都市計畫區內各項分區及用地幾已開闢完成。因此，本次通盤檢討遂配合實際發展情形，實施發展分區範圍包括未開闢之住宅區、甲種工業區及公共設施用地等都市發展用地。

(二)劃分種類、原則及用地別：

- 1.第一期(已發展地區)：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區之規定，且建築用地使用率已達 80%以上之地區，大部分為住宅區、工業區及部分公共設施用地。
- 2.第二期(優先發展區)：前項以外之都市發展用地。

表十二 變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)道路編號表

道路層級	編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註	
主要道路	一	自計畫區南側至計畫區北側	20~40	2,769	聯外道路	
	二	自一號道路東往麻豆	20	560	聯外道路	
次要道路	三	自一號道路西往三股	15	1,470	聯外道路	
	四	自一號道路南側至一號道路北側	12	1,776	聯外道路	
	五	自一號道路西往三樂村	12	735	聯外道路	
	六	自二號道路至五號道路	12	609	區內道路	
	七	自三號道路至四號道路	12	384	區內道路	
	八	自三號道路至計畫區西南端	12	546	區內道路	
	九	自三號道路至計畫區西南端	12	699	區內道路	
	十	自二號道路向南延伸至一號道路 自二號道路向北延伸至計畫區界	24	2,970	區內道路北側 1,110 公尺部分在計畫區外	
	服務道路	未編號		10	1,998	區內道路
		未編號		8	8,977	區內道路
人行步道	未編號		4	931		
附註：1.其餘未註明寬度及未編號之出入道路，計畫寬度為 8 及 10 公尺。 2.人行步道計畫寬度為 4 公尺。						



圖五 變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)分期分區發展示意圖

(三)本計畫區都市發展用地之整體發展率已達80%以上，目前未開發地區以公共設施用地為主，南側住宅區則有小部分未開發。而公共設施用地之開發順序訂定如下：

- 1.開發阻力較小者，優先開發。
- 2.地方所急需者，優先開發。
- 3.發展潛力較大者，優先開發。
- 4.開發成本較低者，經費較易籌措者，優先開發。

建議開發順序如下：

- 1.以完備都市計畫中心區功能及改善住宅區居住品質為主：包括十號(外環道)道路、綠一、綠二(入口意象區)、公一、機八(消防分隊用地)、公(兒)一、公(兒)二、停三、停四等。
- 2.使用上較無急迫性者：包括機七(環保相關設施用地)、公(兒)三公(兒)四、公(兒)五、公(兒)六、公(兒)七、市二及其餘未開闢之人行步道等。

八、災害防救計畫

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，為加強都市防災規劃，應將都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討；茲將計畫區之防災計畫分就防(救)災據點及防(救)災路線說明如下(參圖六)：

(一)防(救)災據點

本計畫區之防災避難地區(或據點)係利用學校、公園、公(兒)、停車場、綠地、道路等屬開放性空間之公共設施用地及農業區，兼作防災避難場所和緊急疏散地區使用。

1.防(救)災避難場所

(1)臨時避難場所

考量因空間阻隔或緊急事故之急迫時效性，供作暫時性避難空間使用；指定之用地為計畫區內之學校、公園、公(兒)、停車場、道路等具外部開放空間之公共設施及農業區，提供數量多而分散的容納場所。

(2)中長期收容所

除因應前項空間阻隔或緊急事故之急迫時效性，供作暫時性避難空間使用外，可提供較完善之設施和庇護場所，平時存放救災設施及物資，災害發生後供安置災民使用；指定之用地為本計畫區內之國民小學及國民中學用地；另因機關用地對外聯繫及取得各種情資方便，亦可供作收容場所。

(3)其他

包括各項機能之救災據點，說明如下：

- ①於鄉公所設置救災指揮中心，配合消防資源的運用，包括儲備消防器材、水源等，供作因應緊急用途使用。
- ②於警察局設置情報資訊中心，配合社區鄰里之空間單元，進行情報資訊蒐集及災後秩序之維持。
- ③設置防災救護隊，以容納擴編後救災救護人員之進駐，並提供防(救)災必要的設施及設備使用。

2.防(救)災避難設施

有關防(救)災避難設施，詳下表：

表十三 防(救)災據點計畫準則及建議表

種類	防(救)災必要設施及設備	防(救)災據點
臨時避難場所	1.各鄰里單元內之情報資訊和電信設備。 2.配合災害疏散所需之器材和場所。	國小、國中、公園、公(兒)、停車場、道路等具外部開放空間之功共設施及農業區
中長期收容所	除前項必要設備外，尚須緊急	國小、國中和機關
其他	醫療器材、藥品，和提供緊急事故或災難時，必須之空間和民生物品	衛生所、消防隊、分駐所和救災救護隊

(二)防(救)災路線

本計畫區之防(救)災路線主要係利用計畫道路劃設，分述如下：

1.消防救災路線

本計畫之消防救災路線系統，主要針對火災及震災之防(救)

災規劃設計，劃分為緊急救援輸送道路、救援輔助道路等：

(1)緊急救援輸送道路

指定本計畫區一號(台 19 省道，寬 20 公尺)、二號(縣 173，寬 20 公尺)、三號(寬 15 公尺)、十號(寬 24 公尺)為緊急救援輸送道路，該等道路為計畫區內主要聯外道路，除寬度考量外並因其貫穿本計畫區，故劃為區內緊急救援輸送道路。

(2)救援輔助道路

指定本計畫區四號、五號、六號、七號、八號、九號等 12 公尺寬次要道路為救援輔助道路，提供消防及區外救援物資運送之需。

2.避難逃生動線

除上述指定為消防救災路線使用之計畫道路外，其餘區內次要、出入道路、四公尺人行步道指定為避難逃生路線，作為輔助性路徑，以連接消防救災路線與防(救)災據點。

3.火災延燒防止地帶

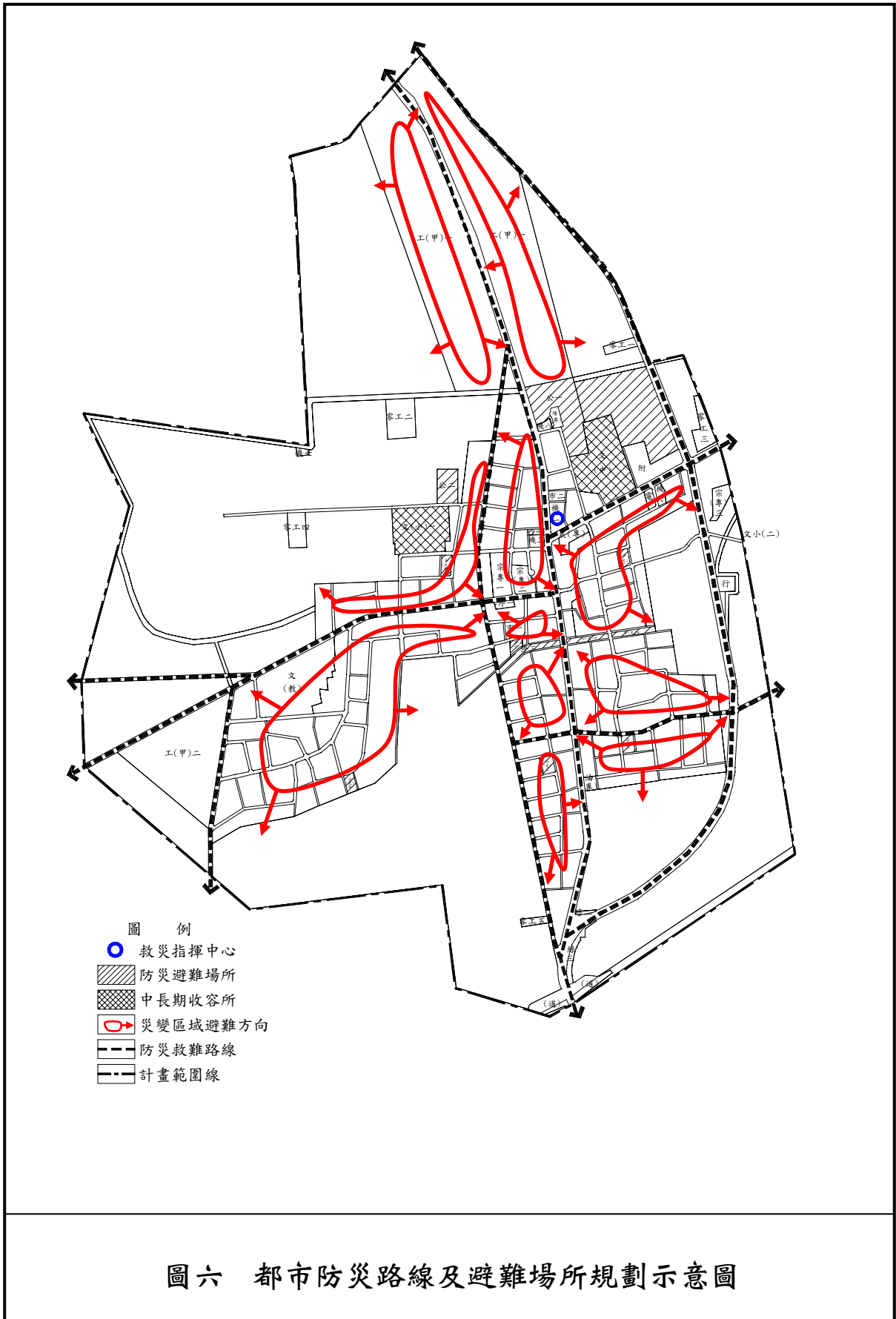
將區內計畫道路及開放空間列為火災延燒防止地帶，提供火災延燒隔離功用，並做合理標示，減輕災害損失，保障居民生命財產安全。

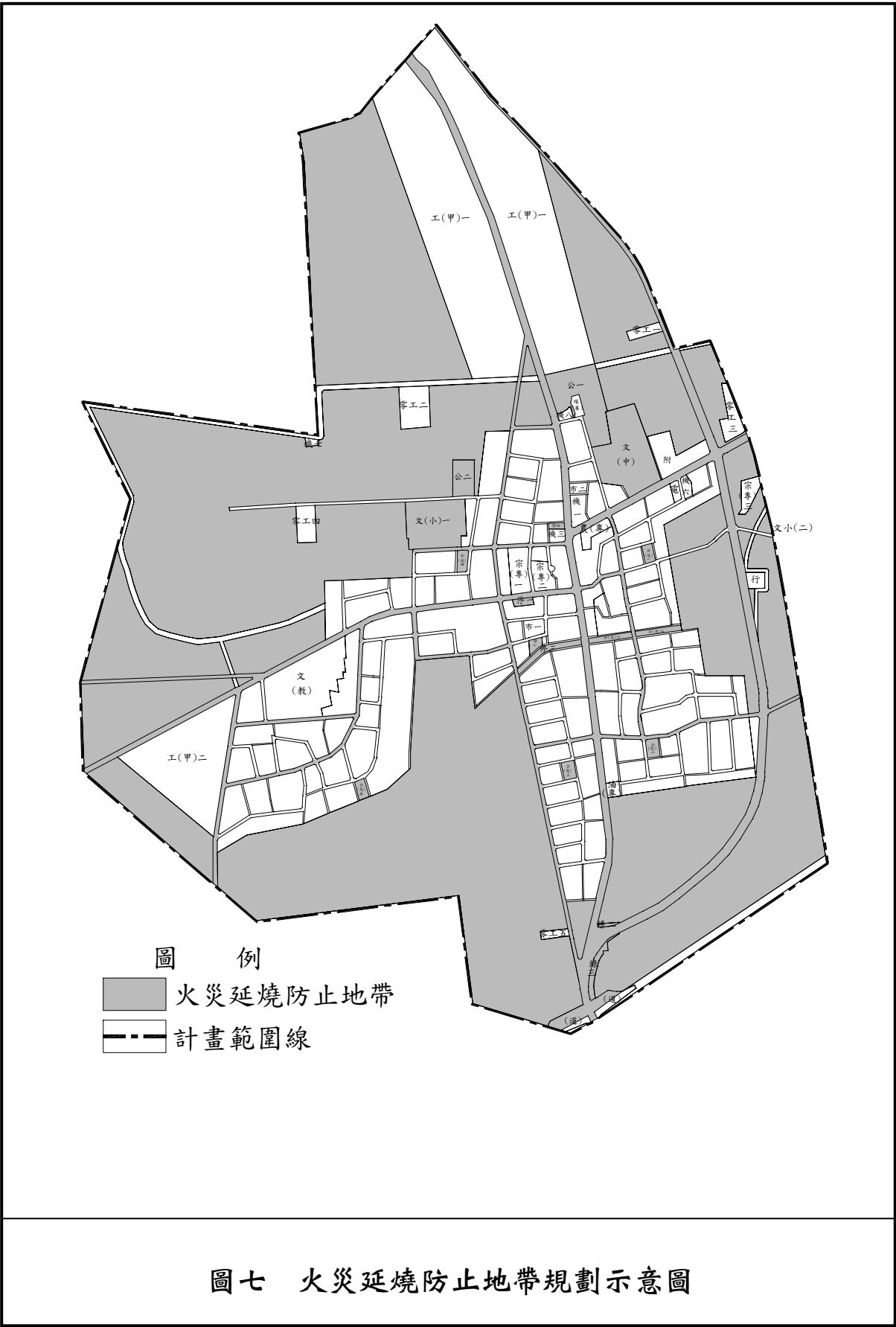
九、事業及財務計畫

本計畫區內公共設施用地，除小部分公有地以撥用方式取得外，其餘均以徵收方式取得。本計畫區內尚未開闢之公共設施用地，其事業及財務計畫分析詳如表十四。

十、土地使用分區管制計畫

依據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之規定，訂定土地使用分區管制，以促進土地之合理利用，其要點詳附錄一。





表十四 變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施用地種類	面積(公頃)	取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限		經費來源
		徵購	市地重劃或無償提供	獎勵投資	公地撥用	土地上物補償費及土地徵購費	整地費	工程費	合計		徵購 勘測 設施	施工	
公一	2.15	√			√	8,208	194	2,964	11,366	西港鄉公所	-	-	編列年度預算
公(兒)一	0.15	√				540	13	195	748		-	-	
公(兒)二	0.18	√				648	15	234	897		-	-	
公(兒)三	0.18	√				648	15	234	897		-	-	
公(兒)四	0.18	√				648	15	234	897		-	-	
公(兒)五	0.16	√				576	14	208	798		-	-	
公(兒)六	0.19	√				684	16	247	947		-	-	
公(兒)七	0.20	√				720	17	260	997		-	-	
機七	0.07				√	--	6	91	97		-	-	
停三	0.31	√				1,116	26	403	1,545		-	-	
停四	0.07	√				252	6	91	349		-	-	
綠一	0.01	√				36	1	13	50		-	-	
綠二	0.27	√				972	23	351	1,346		-	-	
市二	0.14	√				504	12	182	698		-	-	
道路	30.81	√				110,916	2,619	40,053	153,588	-	-		

註：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

附錄 變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據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二〇〇。
- 三、商業區建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。
- 四、甲種工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 六、行政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。
- 七、文教區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 八、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- 九、殯葬專用區(僅供納骨塔使用)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。不得增建及擴建，且周邊景觀必須與公園相調和，並加以植栽綠美化。
- 十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 十一、農會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。
- 十二、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。
- 十三、學校(文中、文小)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一五〇。
- 十四、零售市場之建蔽率不得大於五〇，容積不得大於百分之二四〇。
- 十五、批發市場之建蔽率不得大於五〇，容積不得大於百分之一二〇。

十六、電力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。

十七、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		
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，得由縣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。	

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。

(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	

分區及用地別	退縮建築規定	備註
	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。	地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。

十八、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使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，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
超過五五〇平方公尺，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」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第五十九條規定辦理。

(三)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工篇第五十九條規定辦理。

十九、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。

二十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。本都市計畫區細部計畫另有規定者，從其規定。

附 件