

發布實施

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)細部計畫書



臺南
中華民國

市 政 府
109 年 3 月

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)細部計畫書

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 0 9 年 3 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 | |
| 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 30 日下午 3 時 30 分假西港區公所 3 樓會議室舉行。 |
| 人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見 | 無 | |
| 本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果 | 市 級 | 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、西港都市計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

附錄二、西港都市計畫 1 處另擬細部計畫土地使用分區管制要點

附錄三、西港都市計畫個案變更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 | 西港都市計畫土地使用計畫示意圖..... | 6 |

表目錄

| | | |
|-----|----------------------|---|
| 表 1 | 西港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「變更西港都市計畫(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

本計畫區位於西港區公所所在地，其範圍為東至台糖鐵路及其東側 100 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、慶安及竹林等里，計畫面積為 356.35 公頃。

參、辦理依據

依據都市計畫法第 22 條規定辦理。



圖例


 西港都市計畫範圍

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 100 年為計畫目標年，計畫人口為 18,000 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 310.23 公頃，佔計畫總面積 87.06%，公共設施用地面積合計約 46.12 公頃，佔計畫總面積 12.94%，詳表 1 及圖 2 所示。

表 1 西港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 | 67.22 | 18.86% | 41.34% |
| | 商業區 | 4.13 | 1.16% | 2.54% |
| | 文教區 | 3.40 | 0.95% | 2.09% |
| | 工業區 | 35.83 | 10.05% | 22.03% |
| | 零星工業區 | 2.32 | 0.65% | 1.43% |
| | 宗教專用區 | 1.49 | 0.42% | 0.92% |
| | 行政區 | 0.95 | 0.27% | 0.58% |
| | 農會專用區 | 0.30 | 0.08% | 0.18% |
| | 加油站專用區 | 0.14 | 0.04% | 0.09% |
| | 電信專用區 | 0.14 | 0.04% | 0.09% |
| | 殯葬專用區(僅供納骨塔 使用) | 0.14 | 0.04% | 0.09% |
| | 農業區 | 192.27 | 53.96% | - |
| | 河川區 | 1.46 | 0.41% | - |
| | 河川區兼供道路使用 | 0.44 | 0.12% | 0.27% |
| 小計 | 310.23 | 87.06% | 71.64% | |
| 公共設 施用地 | 機關用地 | 0.71 | 0.20% | 0.44% |
| | 電力事業用地 | 0.12 | 0.03% | 0.07% |
| | 學校用地 | 5.04 | 1.41% | 3.10% |
| | 公園用地 | 3.51 | 0.98% | 2.16% |

| 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(%) |
|--------|--------------------|----------------|----------------|--------------------|
| | 鄰里公園用地兼兒童遊 樂場使用 | 1.24 | 0.35% | 0.76% |
| | 綠地 | 0.28 | 0.08% | 0.17% |
| | 市場用地 | 0.39 | 0.11% | 0.24% |
| | 停車場用地 | 0.60 | 0.17% | 0.37% |
| | 水溝用地 | 3.85 | 1.08% | 2.37% |
| | 道路用地 | 30.38 | 8.53% | 18.68% |
| | 小計 | 46.12 | 12.94% | 28.36% |
| 都市發展用地 | | 162.62 | 45.20% | 100.00% |
| 總計 | | 356.35 | 100.00% | - |

資料來源：變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)案說明書(95.11)及歷次個案變更計畫書，本計畫整理。

- 註：1. 都市發展用地面積不包括農業區以及河川區。
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「變更西港都市計畫(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。

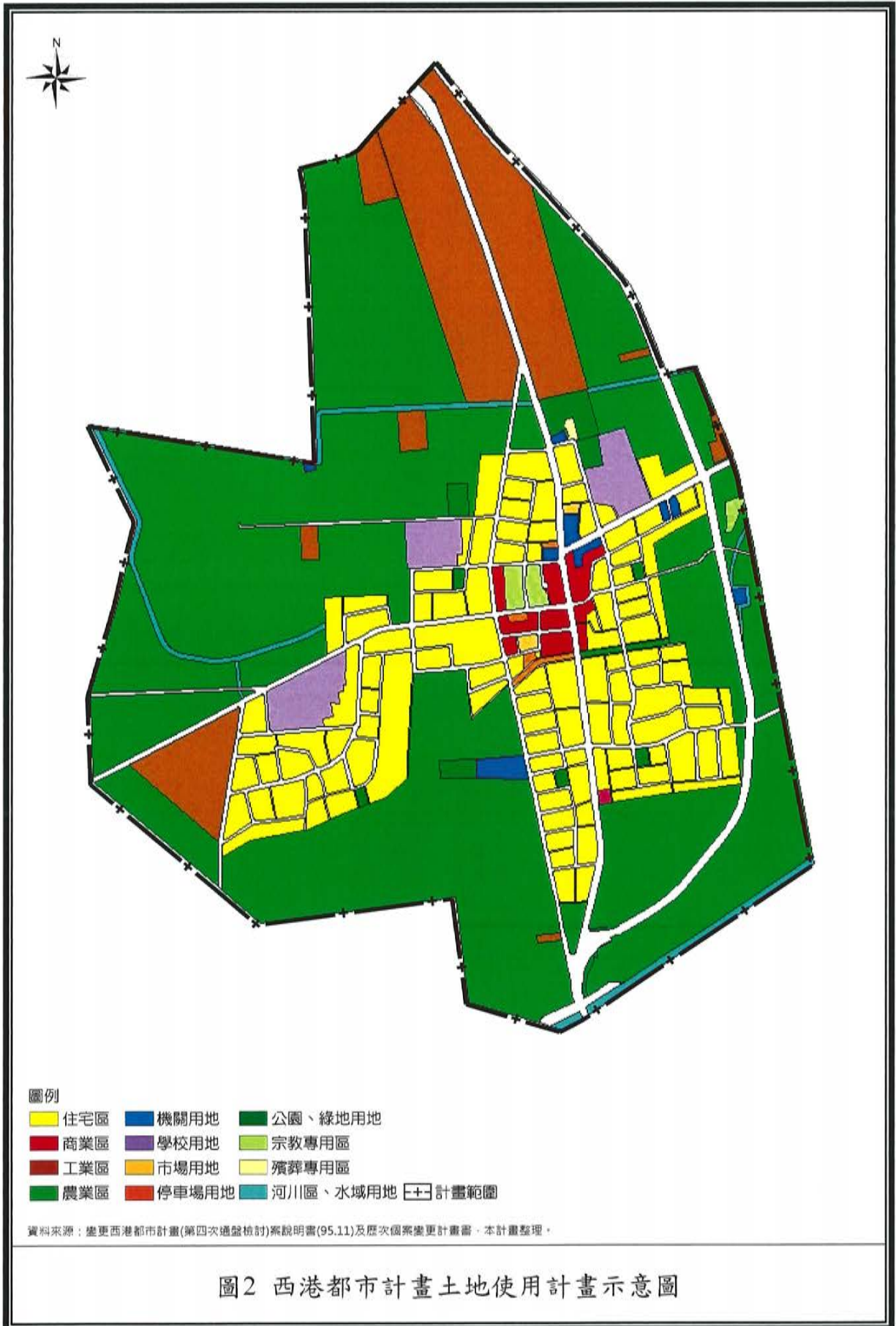


圖2 西港都市計畫土地使用計畫示意圖

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 95 年 11 月 03 日府城都字第 0950227889A 號函發布實施之「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點內容，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、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、甲種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 六、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。
- 七、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 八、文教區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。
- 九、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。
- 十、殯葬專用區（僅供納骨塔使用）建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。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、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。
- 十三、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。

十四、電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十五、建築退縮規定：

(一)於「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)」(95 年 11 月 7 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 | | |

(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。

十六、停車空間劃設標準

(一)於「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)」(95 年 11 月 7 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。

十七、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。

十八、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。

廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。

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

二十、本要點未規定事項，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。

附錄一

西港都市計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

西港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、本要點依據都市計畫法 <u>第二十二條</u> 、及同法 <u>台灣省施行細則第三十五條</u> 規定訂定之。 | 一、本要點依都市計畫法第 <u>22</u> 條及同法 <u>臺南市施行細則第12條</u> 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、住宅區之建蔽率不得大於 <u>百分之六〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二〇〇</u> 。 | 二、住宅區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>200%</u> 。 | 數字改以阿拉伯數字表示。 |
| 三、商業區建蔽率不得大於 <u>百分之八〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之三二〇</u> 。 | 三、商業區之建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>320%</u> 。 | 數字改以阿拉伯數字表示。 |
| 四、甲種工業區之建蔽率不得大於 <u>百分之七〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二一〇</u> 。 | 四、甲種工業區之建蔽率不得大於 <u>70%</u> ，容積率不得大於 <u>210%</u> 。 | 數字改以阿拉伯數字表示。 |
| 五、零星工業區之建蔽率不得大於 <u>百分之七〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二一〇</u> 。 | 五、零星工業區之建蔽率不得大於 <u>70%</u> ，容積率不得大於 <u>210%</u> 。 | 數字改以阿拉伯數字表示。 |
| | 六、 <u>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。</u> | 配合104年9月23日公告實施之「變更西港都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案」，增列條文。 |
| 六、行政區之建蔽率不得大於 <u>百分之五〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二五〇</u> 。 | 七、行政區之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>百分之250%</u> 。 | 1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。 |
| 七、文教區之建蔽率不得大於 <u>百分之四〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二五〇</u> 。 | 八、文教區之建蔽率不得大於 <u>40%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。 | 1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。 |
| 八、宗教專用區之建蔽率不得大於 <u>百分之五〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一六〇</u> 。 | 九、宗教專用區之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>160%</u> 。 | 1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。 |
| 九、殯葬專用區(僅供納骨塔使用)建蔽率不得大於 <u>百分之四〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一二〇</u> 。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、殯葬專用區(僅供納骨塔使用)建蔽率不得大於 <u>40%</u> ，容積率不得大於 <u>120%</u> 。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。 | 1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。 |
| 十、加油站專用區之建蔽率不得大於 <u>百分之四〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一二〇</u> 。 | 十一、加油站專用區之建蔽率不得大於 <u>40%</u> ，容積率不得大於 <u>120%</u> ，並得依「 <u>加油站設置管理規</u> | 1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。 3.依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。 |

| 原條文 | 變更後條文 | 變更理由 |
|--|---|--|
| | 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、農會專用區之建蔽率不得大於 <u>百分之五〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二五〇</u> 。 | 十二、農會專用區之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> ，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。 |
| | 十三、電信專用區之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>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。 | 1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。 3.配合98年9月1日公告實施之「變更西港都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」，增列條文並酌予文詞修正。 4.配合都市計畫法臺南市施行細則修訂法令名稱。 |
| 十二、機關用地之建蔽率不得大於 <u>百分之五〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二五〇</u> 。 | | 本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。 |
| 十三、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於 <u>百分之四〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一五〇</u> 。 | | 本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。 |
| 十四、零售市場之建蔽率不得大於 <u>百分之五〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二四〇</u> 。 | | 本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。 |
| 十五、批發市場之建蔽率不得大於 <u>百分之五〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一二〇</u> 。 | | 本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。 |
| 十六、電力事業用地之建蔽率不得大於 <u>百分之五〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二五〇</u> 。 | 十四、電力事業用地之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。 | 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>十七、<u>建築線退縮規定</u>：</p> <p>(一)於<u>實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區</u>及<u>一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區</u>，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> | <p>十五、<u>建築退縮規定</u>：</p> <p>(一)於「<u>變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)</u>」(95年11月7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.原條文係於95年11月7日發布實施「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。</p> <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> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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五公尺建築。</td> <td rowspan="2">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></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> <td rowspan="2">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。</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。 | 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。 | <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五公尺建築。</td> <td rowspan="2">1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築，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三公尺。</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> | 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五公尺建築。 | 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五公尺建築，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三公尺。 | 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。 | |
| 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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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五公尺建築。 | 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五公尺建築，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三公尺。 | 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>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「<u>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</u>」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> | <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。</td> <td rowspan="2">1.退縮建築之空地應植栽綠化，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>申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table> | 分區 | 退縮建築規定 | 備註 | 住宅區 | 申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退</td> <td rowspan="2">一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td></td> <td></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一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退 | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 | | | <p>(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 原條文 | 變更後條文 | 變更理由 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---------|---------------------|-------|-------------------|------|-------------------|------|-------------------|------|---------------------------|--|--|--------|---------|---------------------|------|-------------------|------|-------------------|------|----------------------------|--|--|
| <p>縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>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。</p> | <p>並得計入法定空地。</p> <p>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊，經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="194 1223 566 1547"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，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)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p> <p>(三)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施</p> | 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>十六、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)」(95年11月7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：</p> <table border="1" data-bbox="592 1061 965 1328"> <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>1.點次調整。</p> <p>2.依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。</p> <p>3.原條文係於95年11月7日發布實施「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。</p> |
| 總樓地板面積 | 停車位設置標準 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 變更後條文 | 變更理由 |
|--|---|--|
| 工篇第五十九條規定辦理。 | | |
| | 十七、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。 | 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。 |
| 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。 | 十八、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。 廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地30%。 | 1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂綠化規定。 |
| | 十九、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。 | 1.本點增訂。 2.個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。 |
| 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。 | 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。 | 未修訂。 |

附錄二

西港都市計畫 1 處另擬細部計畫土地使用分區管制要點

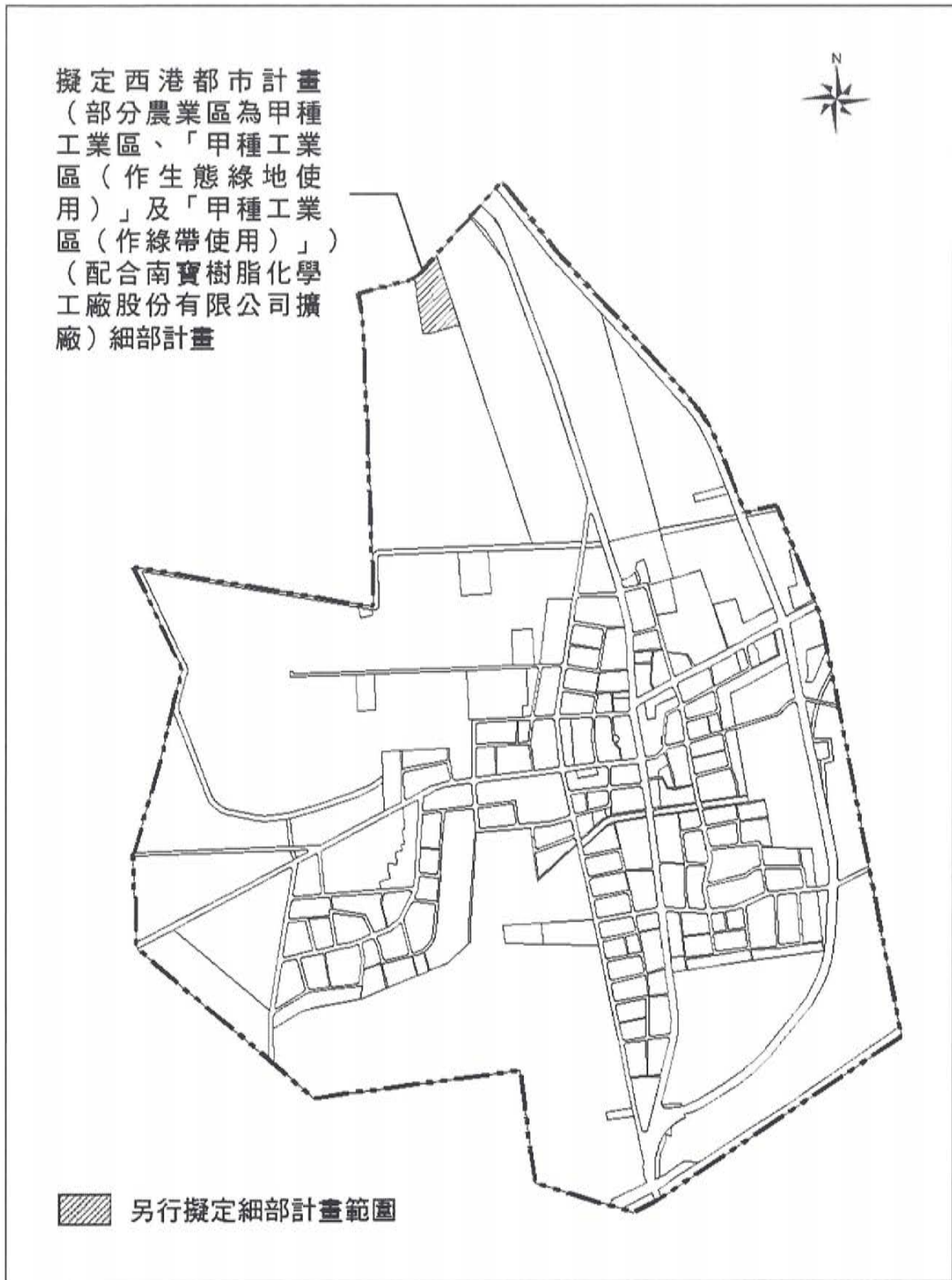


圖 1 西港都市計畫另行擬定細部計畫範圍示意圖

壹、擬定西港都市計畫（部分農業區為甲種工業區、「甲種工業區（作生態綠地使用）」及「甲種工業區（作綠帶使用）」）（配合南寶樹脂化學工廠股份有限公司擴廠）細部計畫(民國 108 年 4 月)

- 一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。
- 二、甲種工業區建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 210。
- 三、甲種工業區內之建築基地應自南側計畫範圍地籍境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自地籍境界線至少退縮二公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地；如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審議決定。
- 四、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。
- 五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

附錄三

西港都市計畫個案變更土地使用分區管制要點



圖 1 西港都市計畫個案變更位置示意圖

壹、變更西港都市計畫(部分農業區為行政區及公園用地)案(民國 96 年 1 月)

- 一、本要點依都市畫法第 22 條暨同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 二、行政區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主。
- 三、基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築，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三公 尺，退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。
- 四、基地申請開發建築時，應提具建築計畫報經臺南市都市設計委員會(或審議小組)審查通過後始得發照建築。
- 五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上供作植栽綠化之用。
- 六、本要點位規定事項，依其他法令規定辦理。

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

第十六案：「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

說明：一、配合「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)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 30 日下午 3 時 30 分，假本市西港區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決議：除變更後條文第 13 點、第 15 點及第 16 點依下列各點意見外，其餘准照公開展覽計畫書內容通過。

一、變更後條文第 13 點條文係配合 98 年 9 月 1 日公告實施之「變更西港都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案增列，請於變更理由補充說明，另原條文第 17 點予以刪除。


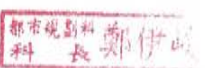
二、變更後條文第 13 點條文內容部分文字漏植，應修正為「電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依『都市計畫法臺南市施行細則』第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用」

三、變更後條文第 15 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。」。

- 四、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)細部計畫書

| | |
|------------|--|
| 業務承辦 人員 |  |
| 業務單位 主管 |  |



楊惠雅

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 0 9 年 3 月