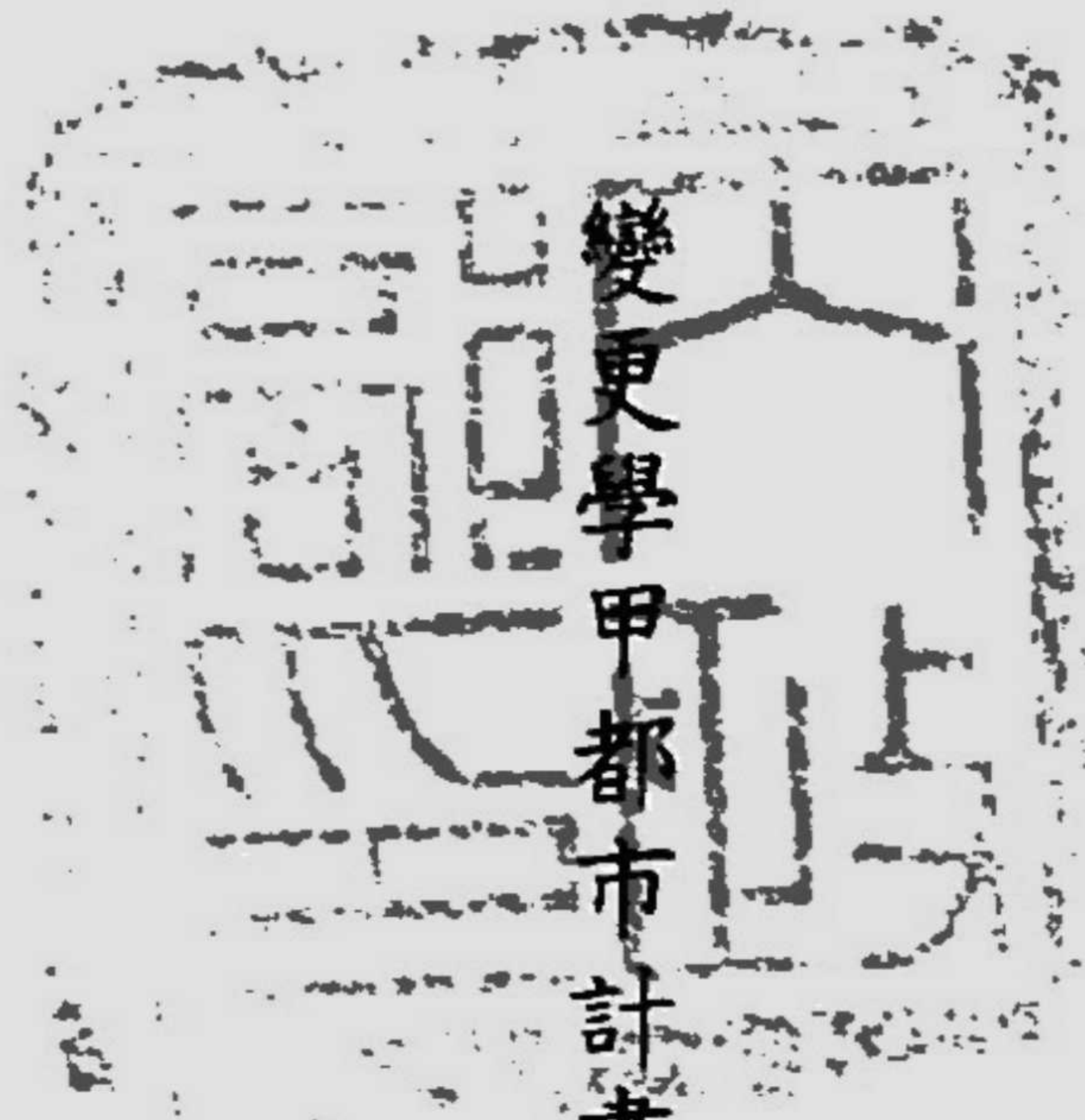
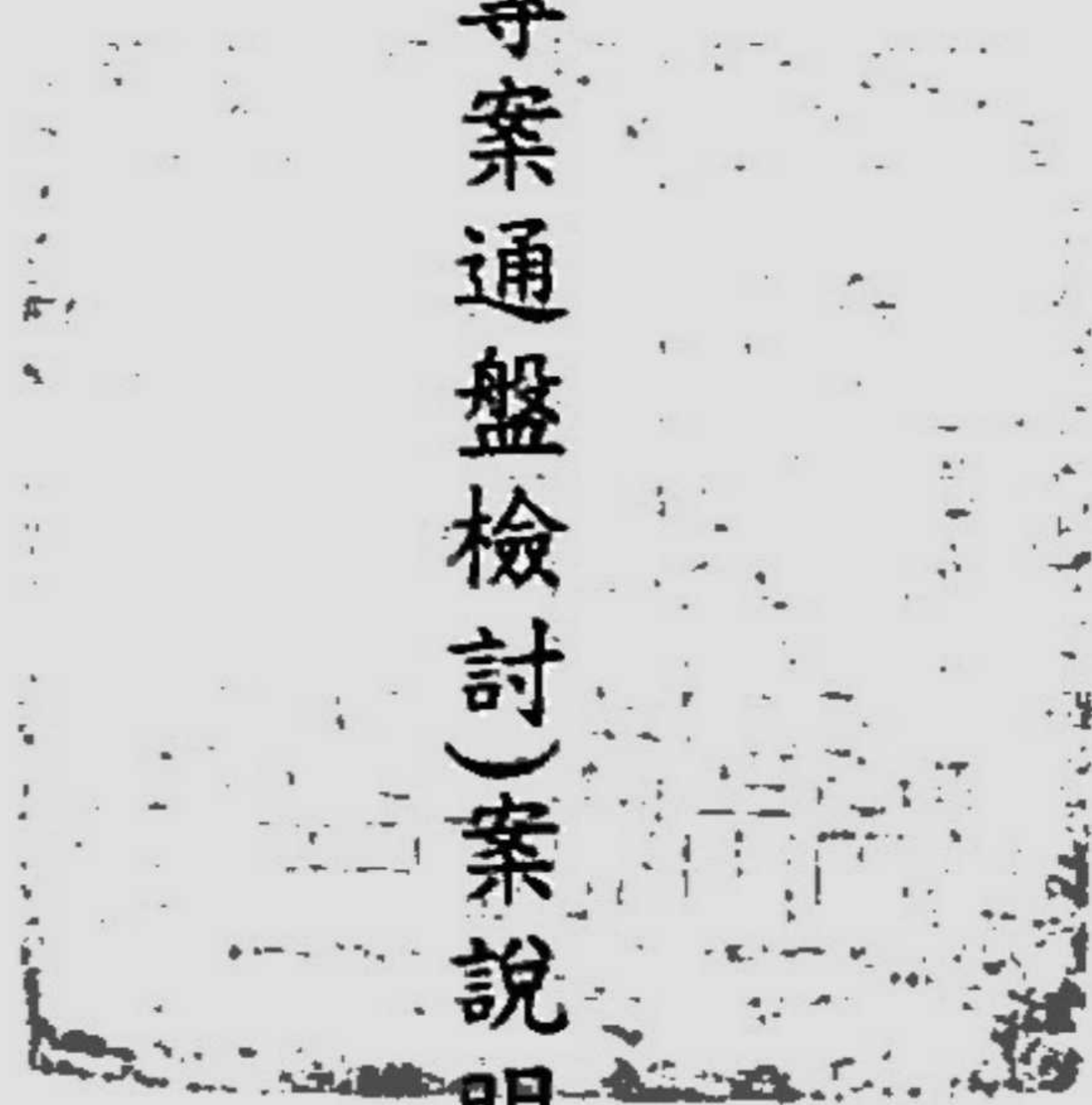
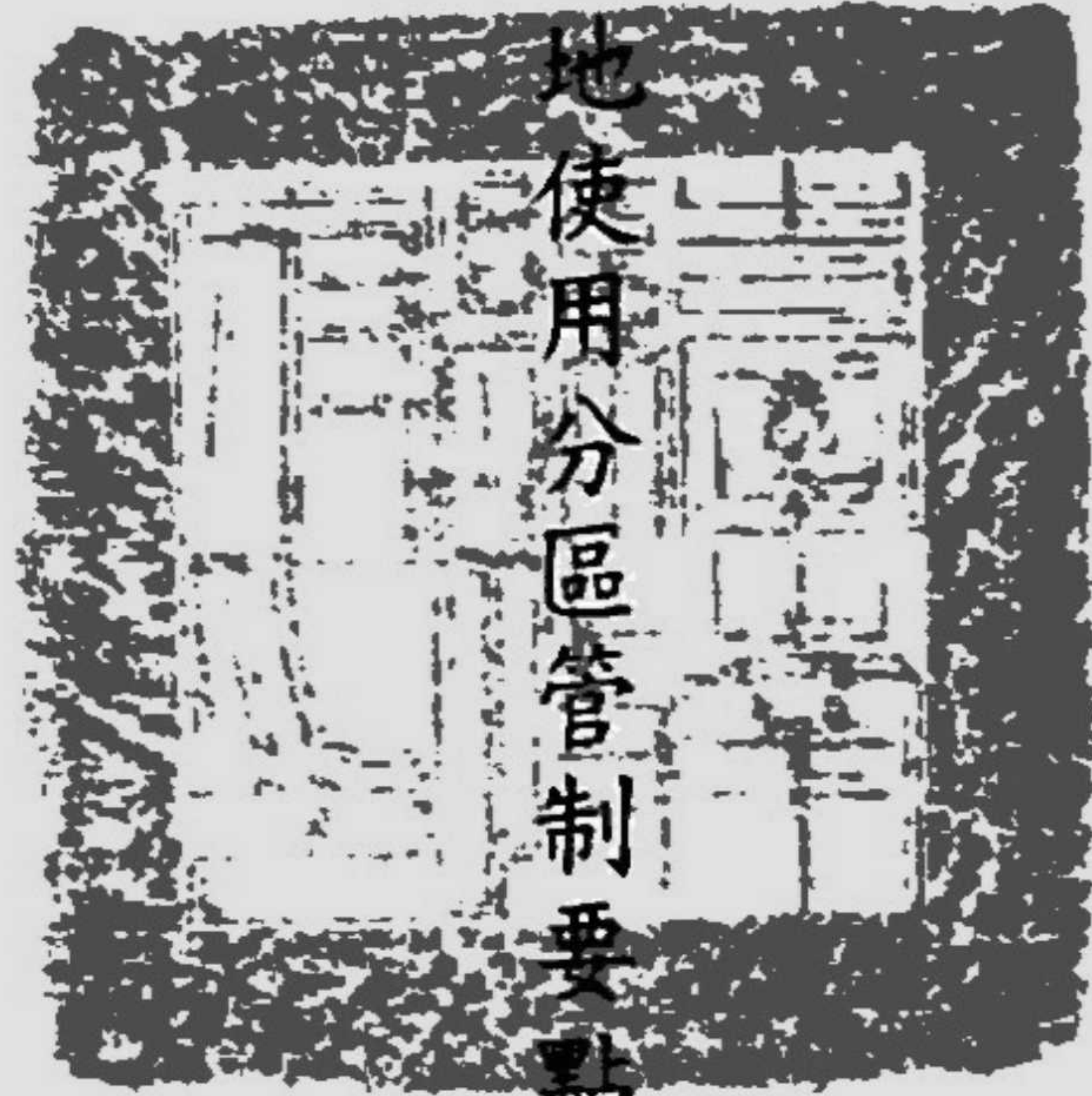


中華民國九十二年一月



變更學甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案說明書



學甲鎮公所

中華民國九十二年一月

變更學甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案說明書



學甲鎮公所

台南縣變更都市計畫審核摘要表

項 目		說 明						
都市計畫名稱		變更學甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案						
變更都市計畫法令依據		一、都市計畫法第二十六條 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款						
變更都市計畫機關		學甲鎮公所						
本案公開展覽起迄日期		公告：自民國九十一年一月十五日起至民國九十一年二月十三日止 刊登於：九十二年一月十五日 民眾日報						
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		<table border="1"> <tr> <td>鄉鎮(市)級</td> <td>學甲鎮都市計畫委員會九十一年六月十八日第一次會審查通過</td> </tr> <tr> <td>縣(市)級</td> <td>台南縣都市計畫委員會九十一年九月二十七日第一六七次會審查通過</td> </tr> <tr> <td>中央級</td> <td>內政部都市計畫委員會九十一年十二月十七日第五四九次會審查通過</td> </tr> </table>	鄉鎮(市)級	學甲鎮都市計畫委員會九十一年六月十八日第一次會審查通過	縣(市)級	台南縣都市計畫委員會九十一年九月二十七日第一六七次會審查通過	中央級	內政部都市計畫委員會九十一年十二月十七日第五四九次會審查通過
鄉鎮(市)級	學甲鎮都市計畫委員會九十一年六月十八日第一次會審查通過							
縣(市)級	台南縣都市計畫委員會九十一年九月二十七日第一六七次會審查通過							
中央級	內政部都市計畫委員會九十一年十二月十七日第五四九次會審查通過							

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

圖

目

錄

圖一 現行都市計畫示意圖·····

5

表

目

錄

表一 學甲都市計畫變更歷程表·····

3

表二 現行都市計畫土地使用面積分配表·····

8

表三 變更學甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)修正前後對照表·····

13

壹、緣起

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

土地使用分區管制要點之訂定，係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，進而創造優美都市景觀，維護良好生活環境；因此於各都市計畫區內依其實際需要，應依法訂定土地使用管制規定，以助土地資源有效利用。學甲都市計畫自民國四十五年四月實施迄今已歷四十六年，期間曾辦理過擴大都市計畫、個案變更及通盤檢討作業，其土地使用分區管制要點係於民國八十八年八月二十七日發布實施之「變更學甲都市計畫(第二次通盤檢討)案」所訂定，惟該案辦理期間土地使用管制要點訂定之法源依據與管制標準，係以精省前之法令規章為依循，為配合省府權責機關的異動與法令的修訂，並符實際需要，實應辦理檢討作業。

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

綜上，爰依都市計畫法相關規定辦理本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討作業。

貳、法令依據

- 一、都市計畫法第二十六條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款。

參、都市計畫制定過程

學甲都市計畫自民國四十五年四月二十日發布實施迄今，期間分別於民國七十年十月二十一日發布實施「變更及擴大學甲都市計畫案」、民國七十七年十月十五日發布實施「變更及擴大學甲都市計畫(第一次通盤檢討)案」、民國八十年三月二日發布實施「變更及擴大學甲都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」及民國八十八年八月二十七日發布實施「變更學甲都市計畫(第二次通盤檢討)案」，都市計畫變更歷程詳表一所示。

表一 學甲都市計畫變更歷程表

案 名	核定日期文號	發布實施日期文號
內政部核定學甲都市計畫	民國七年七月十二日臺內營字第 66937 號備案核定 民國七年 府建四字第 39788 號備案核定	民國七年七月二十日 府建土字第 1514 號
學甲都市計畫變更學校用地新設等	民國六年 臺內營字第 1519 號備案核定	民國六年九月十七日 府建都字第 13875 號
學甲都市計畫圖加蓋部印	民國 52 年 10 月 28 日臺內營字第 127053 號備案核定 民國 52 年 10 月 31 日府建四字第 78927 號備案核定	
學甲鄉申請廢止機關預定地案	民國 55 年 4 月 19 日臺內營字第 194601 號備案核定 民國 55 年 1 月 14 日府建四字第 73384 號備案核定	
學甲鄉「文二」學校預定地擴大變更案	民國 55 年 4 月 19 日臺內營字第 194835 號備案核定 民國 55 年 1 月 19 日府建四字第 73390 號備案核定	
學甲鄉「公一」預定地變更學校等案	民國 56 年 1 月 25 日臺內營字第 208244 號備案核定 民國 55 年 1 月 14 日府建四字第 73391 號備案核定	
台南學甲「公四」「公五」保留地廢止案	民國 61 年 8 月 7 日臺內營字第 48404 號備案核定 民國 61 年 4 月 4 日府建四字第 126664 號備案核定	民國 61 年 5 月 1 日 府建都字第 3121 號
學甲鎮都市計畫公共設施保留地檢討核定案	民國 61 年 2 月 8 日 府建四字第 14779 號備案核定	民國 61 年 3 月 10 日 府建都字第 18150 號
核定變更暨擴大學甲都市計畫案	民國 68 年 1 月 28 日臺內營字第 45757 號備案核定 民國 68 年 1 月 13 日府建四字第 101052 號備案核定	民國 68 年 1 月 17 日 府建都字第 126328 號
變更及擴大學甲都市計畫案	民國 70 年 10 月 2 日 臺內營字第 82194 號備案核定	民國 70 年 10 月 21 日 府建都字第 109684 號
變更及擴大學甲都市計畫(第一次通盤檢討)案	民國 77 年 9 月 14 日 府建四字第 157652 號備案核定	民國 77 年 10 月 15 日 府建都字第 121265 號
變更及擴大學甲都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)	民國 80 年 2 月 23 日 府建四字第 156840 號備案核定	民國 80 年 3 月 2 日 府工都字第 26726 號
變更學甲都市計畫(批發市場用地為乙種工業區)案	民國 86 年 5 月 6 日 府建四字第 54484 號備案核定	民國 86 年 5 月 15 日 府工都字第 77848 號
變更學甲都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 88 年 8 月 18 日 臺 88 內中營字第 77B-8801570 號	民國 88 年 8 月 27 日 府工都字第 149738 號
變更學甲都市計畫(部分農業區為河道用地、部分行水區為農業區)案	民國 90 年 4 月 18 日 台九十內中營字第 77B-9005645 號	民國 90 年 5 月 3 日 府城都字第 58992 號

肆、現行計畫說明

一、計畫範圍與面積

本計畫區位於學甲鎮公所所在地，其範圍東至編定工業區東側邊界與台糖鐵路以東約一二〇公尺處之水圳，南至台十九號省道與一之一號道路交叉口向南約二〇〇公尺之水圳，西至將軍溪，北至台糖鐵路以北約一五〇公尺處之水圳，包括一秀、西明、宜民、煥昌、慈生、百福、仁得、新生、新榮等里，計畫面積五八六·三九公頃。(詳如圖一)

二、計畫年期

以民國九十四年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

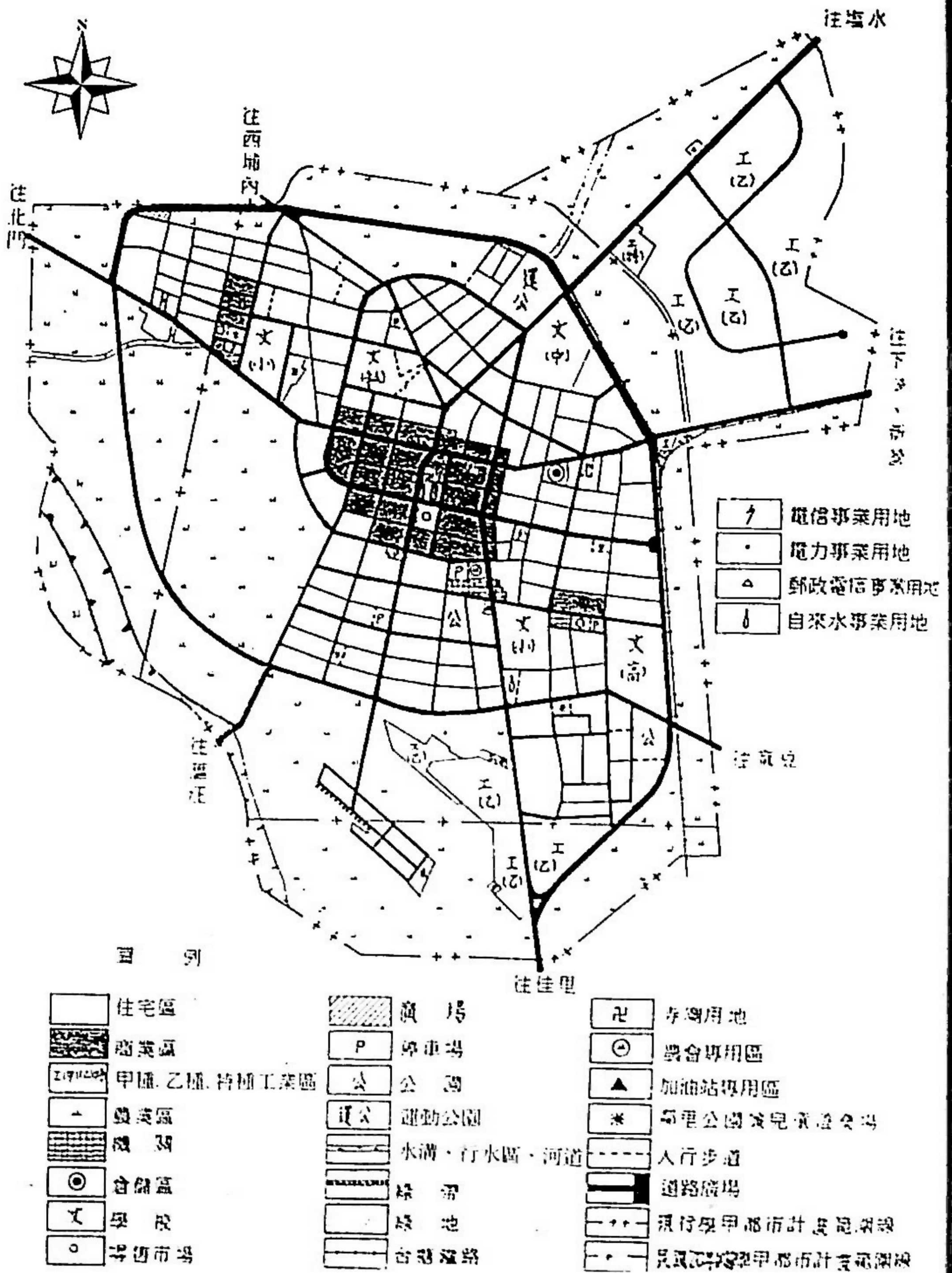
計畫人口三〇、〇〇〇人；居住密度每公頃約二一五人(含商業區面積計算)。

四、土地使用計畫

(一)住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為二個住宅鄰里單元，住宅區面積一二二·六九
九二公頃。

(二)商業區



圖一 學甲都市計畫示意圖

共劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區二處，合計面積一七·八七公頃。

(三)乙種工業區

劃設乙種工業區三處，面積共計七〇·六一公頃。

(四)甲種工業區

劃設甲種工業區一處，面積共計〇·二六公頃。

(五)特種工業區

劃設特種工業區一處，面積共計一·一二公頃。

(六)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積二五〇·六八三七公頃。

(七)倉儲區

劃設倉儲區一處，面積〇·四三公頃。

(八)行水區

計畫區內將軍溪河川用地部分劃設為行水區，面積七·五二一一公頃。

(九)寺廟用地

計畫區內現有慈濟宮劃設為寺廟用地，面積〇·三四公頃。

(十) 私立高職

現有私立天仁工商職校劃設為私立高職用地，面積二·三六公頃。

(十一) 農會專用區

劃設農會專用區一處，面積〇·二〇公頃。

(十二) 加油站專用區

劃設加油站專用區二處，面積〇·二〇公頃。

現行都市計畫土地使用面積詳如表二所示。

五、公共設施計畫

(一) 機關

共劃設機關用地四處，其中機三、機四均已開闢，分別供鎮公所、代表會、警察局、消防隊使用；另機一、機二乃分別供第一、第二鄰里單位機關及公共建築使用，面積合計一·四二公頃。

(二) 學校

1. 國小

共劃設國小用地二處，其中文小一為現有之學甲國小，文小二為現有之東陽國小，面積合計六·二九公頃。

表二 現行都市計畫土地使用面積表

使用類別	現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積(%)	估計畫區 總面積(%)
住宅區	122.6992	37.9	20.92
商業區	17.87	5.52	3.05
工業區	0	0	0
農業區	250.6837	—	42.75
倉儲區	0.43	0.13	0.07
行水區	7.5211	—	1.28
私立高職	2.36	0.73	0.4
寺廟用地	0.34	0.10	0.06
農會專用區	0.20	0.06	0.03
甲種工業區	0.26	0.08	0.04
乙種工業區	70.61	21.81	12.04
特種工業區	1.12	0.35	0.19
加油站專用區	0.20	0.06	0.03
機關	1.42	0.44	0.24
國小	6.29	1.94	1.07
國中	4.94	1.53	0.84
高中	5.09	1.57	0.87
體育場	0	0	0
公園	2.76	0.85	0.47
鄰里公園兼 兒童遊樂場	1.7968	0.55	0.31
零售市場	0.94	0.29	0.16
加油站	0	0	0
綠地、綠帶	0.307	0.09	0.05
水溝	2.222	0.69	0.38
停車場	1.57	0.48	0.27
屠宰場	0	0	0
台糖鐵路	2.263	0.70	0.39
道路廣場	73.534	22.71	12.54
運動公園	3.39	1.05	0.58
廣場	0.43	0.13	0.07
自來水事業用地	0.38	0.12	0.06
電信事業用地	0.14	0.04	0.02
郵政及電信 事業用地	0.10	0.03	0.02
電力事業用地	0.08	0.02	0.01
河道用地	4.4432	—	4.4432
合計	586.39	100	—
都市發展用地	323.742	—	100

註：表內面積應以核定圖實地釘格測量分割面積為準。

2·國中

劃設國中用地一處，係以現有之學甲國中用地劃設，面積四·九四公頃。

3·高中

劃設高中用地一處，面積五·〇九公頃。

(三)公園

共劃設鄰里公園用地二處，面積二·七六公頃。

(四)運動公園

劃設運動公園用地一處，面積三·三九公頃。

(五)鄰里公園兼兒童遊樂場

共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地六處，面積合計一·七九六八公頃。

(六)市場

共劃設零售市場用地三處，面積〇·九四公頃。

(七)停車場

共劃設停車場用地九處，面積合計一·五七公頃。

(八)綠地(帶)

(九)水溝

劃設水溝用地二處，面積合計二·二二公頃。

(十)廣場

共劃設廣場用地二處，面積合計〇·四三公頃。

(十一)自來水事業用地

劃設自來水事業用地一處，面積〇·三八公頃。

(十二)電信事業用地

劃設電信事業用地一處，面積〇·一四公頃。

(十三)郵政及電信事業用地

劃設郵政及電信事業用地一處，面積合計〇·一〇公頃。

(十四)電力事業用地

劃設電力事業用地一處，面積〇·〇八公頃。

(十五)河道用地

配合將軍溪排水系統改善劃設河道用地，面積四·四四三二公頃。

六、交通系統計畫

(一)道路

1. 主要聯外道路

(1) 一號道路(台十九號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南經佳里往台南，北經鹽水通往新營，計畫寬度二十四公尺。

(2) 二號道路(一七四號縣道)為本計畫區東西間之聯外道路，東往下營，西達北門，計畫寬度二十公尺。

(3) 三號、五號道路為本計畫區東西向之主要聯外道路，東往麻豆及高速公路麻豆交流道，南往漚汪及西北通往北門，計畫寬度二十公尺。

(4) 六號道路為北外環道路，自一號道路至五號道路，計畫寬度二十五公尺。

2. 次要聯外道路

四號道路為本計畫區向西北經西埔內通往南鯤鯓、北門之聯外道路，計畫寬度十五公尺。

3. 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為主要道路二十及十五公尺，次要道路十三公尺、十二公尺、十公尺，出入道路八公尺、六公尺，另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道。

(二)台糖鐵路

穿越本計畫區之台糖鐵路沿線，劃設為台糖鐵路用地，面積二·二六三公頃。

伍、檢討變更內容

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

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

表三 變更學甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)修正前後對照表

編號	原 條	文 修 正 條	文 修 正 理 由
一	<p>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三十一條規定訂定之。</p>	<p>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。</p>	<p>配合都市計畫法台灣省施行細則之修正，修正法源依據。</p>
二	<p>二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定： (一)住宅區之建築率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。 (二)建築物新建或改建時，其建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺則每超過一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。 (三)二港仔遷村之住宅區劃設為第一種住宅區，其規定如下： 1 建築率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百八十。 2 將來申請建築時，應自道路境界線退縮建築，其退縮指定牆面線部分如圖示，退縮部分列入法定空地。 3 住宅區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺則每超過一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。 4 每一居住單位基地面積不得小於五公尺。 5 本基地內之建築物或公共設施均應由台南縣都市設計審議委員會或小組審查通過後始得發照建築。</p>	<p>二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定： (一)住宅區之建築率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。 (二)二港仔遷村之住宅區劃設為第一種住宅區，其規定如下： 1 建築率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 2 將來申請建築時，應自道路境界線退縮建築，其退縮指定牆面線部分如圖示，退縮部分列入法定空地。 3 每一居住單位基地面積不得小於五公尺。 4 本基地內之建築物或公共設施均應由台南縣都市設計審議委員會或小組審查通過後始得發照建築。</p>	<p>配合「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」修正，有關停車空間劃設標準予以統一訂定。</p>
三	<p>三、商業區之建築物及土地使用應依下列規定： (一)商業區之建築率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。 (二)建築物新建或改建時，其建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺則每超過一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。</p>	<p>三、商業區之建築率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。</p>	<p>配合「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」修正，有關停車空間劃設標準予以統一訂定。</p>
四	<p>四、工業區之建築物及土地使用應依下列規定： (一)特種工業區、甲種工業區及乙種工業區之建築率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。 (二)特種工業區面臨省道十九線部分，需留設十五公尺寬隔離綠帶，其餘周圍應留設十公尺寬之隔離綠帶。</p>	<p>四、工業區之建築物及土地使用應依下列規定： (一)特種工業區、甲種工業區及乙種工業區之建築率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。 (二)特種工業區面臨省道十九線部分，需留設十五公尺寬隔離綠帶，其餘周圍應留設十公尺寬之隔離綠帶。</p>	<p>依原條文。</p>
五		<p>五、倉儲區之建築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>原計畫未訂，參酌「都市計畫法台灣省施行細則」增列條文。</p>
六		<p>六、寺廟用地之建築率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。</p>	<p>原計畫未訂，參酌「都市計畫法台灣省施行細則」增列條文。</p>

表三 變更學甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)修正前後對照表(續一)

編號	原條	修正條	理由
七			
八	五、機關用地之建築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、機關用地之建築率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	原計畫未訂，參酌「都市計畫法台灣省施行細則」增列條文。
九	六、國中、國小用地之建築率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十，高中用地之建築率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	九、國中、國小用地之建築率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十，高中用地之建築率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	一、依原條文。 二、條次調整。
十	七、零售市場用地之建築率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。	十、零售市場用地之建築率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。	一、依原條文。 二、條次調整。
十一	八、批發市場用地之建築率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	十一、批發市場用地之建築率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	一、依原條文。 二、條次調整。
十二	九、加油站專用區之建築率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	十二、加油站專用區之建築率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	一、依原條文。 二、條次調整。
十三	十、農會專用區之建築率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	十三、農會專用區之建築率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	一、依原條文。 二、條次調整。
十四	十一、停車場用地作立體使用時，其建築率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。	十四、停車場用地作立體使用時，其建築率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。	一、依原條文。 二、條次調整。
十五	十二、凡建築基地符合下列規定者，得依規定增加興建樓地板面積： (一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (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百分之三十為限。 1 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 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。 (三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	十五、凡建築基地符合下列規定者，得依規定增加興建樓地板面積： (一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (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百分之三十為限。 1 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 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。 (三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台南縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	一、配合「台南縣建築物增設停車空間鼓勵要點」修正條文。 二、條次調整。

表三 變更學甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)修正前後對照表(續二)

編號		條	文修
十六		條	文修
十六、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		正	文修
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，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。	配合「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」增列條文。
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	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	前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。		
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			

表三 變更學甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)修正前後對照表(續三)

條	修正	理由												
<p>十七、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"> <thead> <tr> <th data-bbox="1693 1232 1764 1540">分區及用地別</th> <th data-bbox="1693 1540 1764 1878">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1693 1878 1764 2279">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1451 1232 1693 1540">住宅區</td> <td data-bbox="1451 1540 1693 1878">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。</td> <td data-bbox="1451 1878 1693 2279">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 data-bbox="1290 1232 1451 1540">商業區</td> <td data-bbox="1290 1540 1451 1878">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。</td> <td data-bbox="1290 1878 1451 2279">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>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	<p>配合「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」增列條文。</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。												
<p>十七</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="564 1232 614 2279">總樓地面積</th> <th data-bbox="514 1232 564 2279">停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="473 1232 514 2279">一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)</td> <td data-bbox="423 1232 473 2279">免設停車位</td> </tr> <tr> <td data-bbox="393 1232 423 2279">超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺</td> <td data-bbox="342 1232 393 2279">設置一部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 1232 393 2279">超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺</td> <td data-bbox="302 1232 352 2279">設置二部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="292 1232 352 2279">超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺</td> <td data-bbox="241 1232 292 2279">設置三部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="223 1232 292 2279">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 data-bbox="223 1232 292 2279"></td> </tr> </tbody> </table>	總樓地面積	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。														

表三 變更學甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)修正前後對照表(續四)

編號	原條	修正條	理由
十八		<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二)前項以外地區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工編第五十九條規定辦理。</p>	
十九	<p>十三、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</p>	<p>十九、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</p>	<p>為促進土地資源之經濟有效利用並加速公共設施用地之興闢，提高生活環境品質，公共設施宜作多目標使用。</p>
二十	<p>十四、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。</p>	<p>二十、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。</p>	<p>一、文詞修正。 二、條次調整。</p>

陸、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、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定：

(一)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二百。

(二)二港仔遷村之住宅區劃設為第一種住宅區，其規定如下：

1 建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

2 將來申請建築時，應自道路境界線退縮建築，其退縮指定牆面線部分如圖示，退縮部分列入法定空地。

3 每一居住單位基地面寬不得小於五公尺。

4 本基地內之建築物或公共設施均應由台南縣都市設計審議委員會或小組審查通過後始得發照建築。

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。

四、工業區之建築物及土地使用應依下列規定：

(一)特種工業區、甲種工業區及乙種工業區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。

(二)特種工業區面臨省道台十九線部分，需留設十五公尺寬隔離綠帶，其餘周圍應留設十公尺寬之隔離綠帶。

五、倉儲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。

六、寺廟用地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、私立高職(天仁工商)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。



比例尺：1/2,000

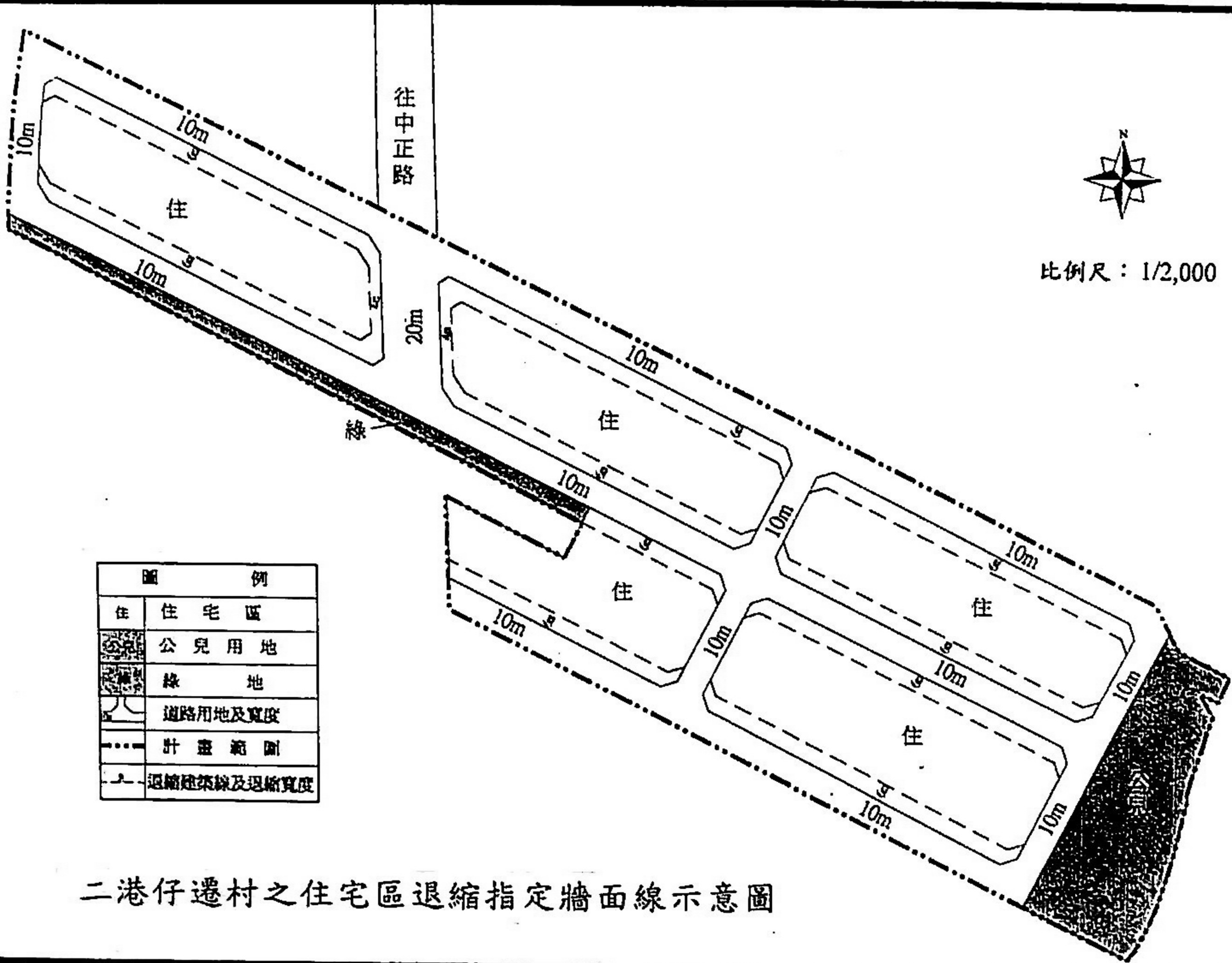


圖 例	
住	住宅區
	公兒用地
	綠 地
	道路用地及寬度
	計畫範圍
	退縮建築線及退縮寬度

二港仔遷村之住宅區退縮指定牆面線示意圖

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。

九、國中、國小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一百五十，高中用地之建蔽率不得

大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

十、零售市場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二百四十。

十一、批發市場用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

十二、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

十三、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。

十四、停車場用地作立體使用時，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。

十五、凡建築基地符合下列規定者，得依規定增加興建樓地板面積：

(一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(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百分之三十為限。

1 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

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。

(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台南縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

十六、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，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮	建築	規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。			一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。			一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由縣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五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。			
公共設施用地及公用事業設施				

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

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

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

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

總樓地板面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
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」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編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編第五十九條規定辦理。

十八、本計畫區內公共設施用地，准依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定作多目標使用。

十九、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

二十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。



業務承辦人員	技士 天啓宗	主管人員	梁豐裕
--------	--------	------	-----