保存年限:

## 臺南市政府

發文日期:中華民國110年12月23日 發文字號:府都規字第1101514092A號

附件:計畫書1份



主旨:「變更下營都市計畫 (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110年12月25日零時起發布實施生效,特此公告周知。

依據:都市計畫法第23、28條。

#### 公告事項:

一、公告時間:自民國110年12月25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)及臺南市下 營區公所公告欄。

三、公告圖說:計畫書1份。

## 市長黄樟哲

## 變更下營都市計畫(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)計畫書

臺南市政府 中華民國 110 年 11 月

臺	南		市	變	更	都	市	計	畫	審	核	摘	要	表
項			E	〕説										明
都	市計	畫	名和	<b>手</b>		都市計畫 階段)	畫(第四	次通盤	(檢討)	(土地位	吏用分[	區管制-	要點)細	<b>申</b> 部
變法	更都	市依	,	都市	「計畫)	去第 22	條、第	5 26 條						
變.	更都市	計	畫機屬	1 臺南	市政)	存								
				公開求意		.國 103 ·開徵求								
本起	案公  訖	開展日			開覧	民國 1(	)6 年 5	月 25	日起 30	天。				
				公說明	開民	.國 103	年6月	13 日.	上午 10	)點假-	下營地	區民眾;	活動中	心舉
	民及機			無										
	案提各委員會			市	級民	.國 107 .通過。 .國 110 .通過。								
備			言	Ė										

#### 目 錄

第一	章	緒 論	1-1
		、緣起	
	貳	、法令依據	1-1
		、與主要計畫之關係	
		、計畫位置與範圍	
第二	_章	主要計畫內容概述	2-1
-1		、主要計畫概述	
		、現行主要計畫土地使用分區管制要點	
第三	章	土地使用分區管制要點變更內容	3-1
第四	)章	檢討後土地使用分區管制要點	4-1
		圖目錄	
<b>回 1</b>	1	<b>圖口跳</b> 計畫區位示意圖	1 (
圖 2	-1	主要計畫土地使用計畫內容示意圖	2-3
		表目錄	
表 2	-1	主要計畫土地使用分區面積對照表	2-2
表 2	-2	主要計畫公共設施用地明細表	2-4
		土地使用分區管制要點修正條文對照表	

### 附件

附件一 臺南市都市計畫委員會第72次會議紀錄

附件二 臺南市都市計畫委員會第104次會議紀錄

## 第一章 緒論

#### 壹、緣起

土地使用分區管制係針對地區發展先行規劃,目的主要在引導都市發展邁向都市計畫的理想與目標,故現行都市計畫中均有訂定土地使用分區管制之相關內容與規範。下營都市計畫原屬依都市計畫法規定所擬定之鄉街計畫,而早期發布之都市計畫,鄉街計畫內容中多將細部計畫之實質計畫及土地使用分區管制要點等內容,併入主要計畫一併執行。

下營都市計畫於民國 61 年 9 月公告實施,惟當時之計畫內容僅劃設各類 土地使用分區及機關、學校、公園、綠地、停車場等公共設施用地,並劃設計 畫道路系統外,未制定土地使用分區管制相關計畫內容,迄至民國 81 年 5 月 公告實施「訂定下營都市計畫(土地使用分區管制要點)案」始予訂定,並於 第二次通盤檢討中予以併入下營都市計畫書內容據以執行。

而依現行「都市計畫法」第23條規定,細部計畫除依該法第14條規定由內政部訂定,及依該法第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。因臺南縣、市合併升格後,下營都市計畫之計畫性質依現行都市計畫法第10條應調整為市鎮計畫,及依規定細部計畫應由本府核定實施,因此於辦理下營都市計畫第四次通盤檢討之際,為落實中央、地方權責分工原則,並保持計畫執行彈性,乃依都市計畫法第17條及第22條之規定,將原主要計畫、細部計畫合併擬定之內容進行簡要拆離,於主要計畫中剔除土地使用分區管制要點,並配合另行擬定細部計畫土地使用分區管制要點,於可予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,並能提升計畫執行效率。

#### 貳、法令依據

依據都市計畫法第 22 條、第 26 條規定辦理。

#### 參、與主要計畫之關係

本計畫係配合「變更下營都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」辦理主要計畫與細部計畫內容分離後所擬定之細部計畫,爰承接主要計畫意旨,訂定細部計畫之土地使用分區管制事項,落實主要、細部計畫分層管理之體現,並配合都市計畫法臺南市施行細則及本市土管要點通案性規定等等內容予以檢討修訂。

#### 肆、計畫位置與範圍

本計畫位於本市之西北端,為下營區公所所在地,計畫範圍東至下營國中東側之頂港中排,南至下營國小南側約500公尺,西至市道南56-1線,北至市道174線北方約300公尺,行政區域則包括下營里、新興里、後街里、宅內里、仁里里及營前里等六里,計畫面積總計約為331.6067公頃。



圖1-1 計畫區位示意圖

## 第二章 主要計畫內容概述

#### 壹、主要計畫概述

依「變更下營主要計畫 (第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案」 之計畫內容概述如下。

#### 一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

#### 二、計畫人口及密度

計畫人口12,000人,居住密度每公頃約93人。

#### 三、土地使用分區計畫

劃設包括住宅區、商業區、乙種工業區、加油站專用區、電信專用區、 宗教專用區及農業區等土地使用分區,面積共計 261.4166 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、市場用地、公園用地、公(兒) 用地、廣場用地、廣(停)用地、停車場用地、電力事業用地、綠地、廣(道)用 地、溝渠用地、道路用地等公共設施用地,面積共計 70.1901 公頃。

表1-1 主要計畫土地使用分區面積對照表

	<u> </u>	三文 5		
	土地使用類別	面 積	估計畫區面積	佔都市發展用地面積
	工地仗用规则	(公頃)	百分比(%)	百分比(%)
	住宅區	120. 1519	36. 23	58. 68
土	商業區	4. 3856	1. 32	2. 14
地	乙種工業區	9. 2975	2.8	4. 54
使	宗教專用區	0. 5341	0.16	0. 26
用	加油站專用區	0.1123	0.03	0. 05
分	電信專用區	0. 0838	0.03	0.04
區	農業區	126. 8514	38. 25	
	小計	261. 4166	78. 83	65. 71
	機關用地	0. 4471	0.13	0. 22
	學校用地	12. 6565	3. 82	6. 18
	公園用地	7. 7943	2. 35	3. 81
	公(兒)用地	1. 2014	0.36	0. 59
	綠地	6. 3086	1.9	3. 08
公	人行廣場用地	0	0	0
共	廣(停)用地	0. 5625	0.17	0. 27
設业	停車場用地	0. 4178	0.13	0.2
施用	市場用地	0. 6728	0. 2	0. 33
<sub>円</sub> 地	電力事業用地	0.0706	0.02	0.03
ت	溝渠用地	0. 5167	0.16	0. 25
	道路用地	38. 3666	11.57	18. 74
	臺糖鐵路用地	0.0439	0. 01	0.02
	廣(道)用地	1.1313	0.34	0. 55
	小計	70. 1901	21.17	34. 28
都市	發展用地	0	331.6067	100.00
計畫	田	-0.1169	0.4471	0.13
計	:1.表列面積應依據核定圖	国實 州公割 測 昌 而 藉	0	

註:1.表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。 2.都市發展用地面積不含農業區土地面積。 3.表列數字計算至小數點以下第五位四捨五入。

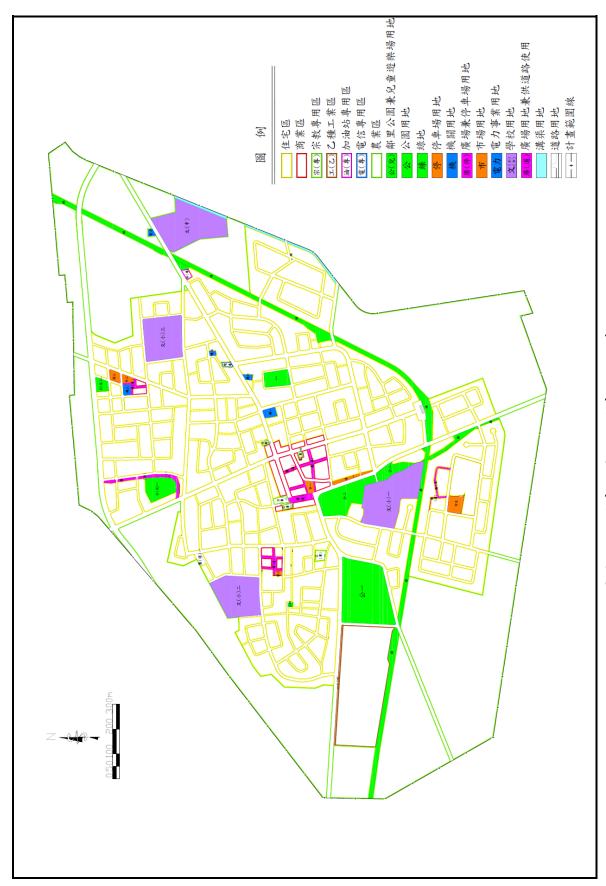


圖2-1 主要計畫土地使用計畫內容示意圖

表1-2 主要計畫公共設施用地明細表

A 11 10 11		<b>炒工炒、1</b> 上			
公共設施 項 目	編號	變更後計畫 面積(公頃)	位 置 或 說 明	備	註
	機一	0.1896	下營區公所及其附屬單位。		
	機三	0.1346	供鄰里辦公室及活動中心使用,位第三鄰里中心商 業區北側。		
機關用地	機五	0.0491	下營區戶政事務所。		
	機六	0. 0738	臺南市警察局麻豆分局下營分駐所。		
	小計	0.4471			
	文(小)一	3. 7524	下營國小。		
	文(小)二	2. 6841	下營國小管理之操場位於第二鄰里中心商業區西北側。		
學校用地	文(小)三	2. 5842	東興國小,位於第三鄰里中心商業區東南側。		
	文(中)	3. 6358	下營國中,位計畫區東北側。		
	小計	12. 6565			
	公一	4. 6479	社區公園		
	公二	2. 4931	武承恩公園(第一鄰里公園)。		
公園用地	公三	0. 6202	第一鄰里兒童遊戲場。		
	公四	0. 0331	第二鄰里公園。	原「公四 留設(二3 更)	_
	小計	7. 7943			
鄰里公園	公(兒)一	0. 9533	位計畫區北側。		
兼兒童遊 樂場用地	公(兒)二	0. 2481	市道 174 線下營北外環道南側。	原「公五 畫劃設。	」細部計
	小計	1. 2014			
	停一	0.1832	位於社區中心商業區西南側。		
停車場	停二	0.0545	位於第二鄰里中心商業區西南側。		
用地	停三	0.1801	位於第三鄰里中心商業區東北側。		
	小計	0.4178			
	市一	0.1483	社區中心兼第一鄰里使用,現為下營公有零售市場。		
市場用地	市三	0.1274	第三鄰里使用,位於第三鄰里中心商業區東北側。		
中勿用地	市五	0. 3971	第一鄰里使用,位於計畫區南端住宅區內。		
	小計	0.6728			
廣場用地	廣(停)一	0.1215	位於「文(小)二」東北側。		
原场用地 兼作停車 場使用	廣(停)二	0.4410	位「公(兒)一」東側,4-22-8M 計畫道路西側、2-4-12M 計畫道路北側。		
一次 区 川	小計	0. 5625			
註:去	列面秸雁依扣	虔核定圖實地公	↑割測量面積為準。		

註:表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 1-2 主要計畫公共設施用地明細表(續)

		* * *	
公共設施 編號	變更後計畫 面積(公頃)	位 置 或 說 明	備註
綠地	6. 3086	原臺糖鐵路線及其兩側、工業區北側及住宅區內部	
		分排水溝及畸零地。	
溝渠用地	0.5167	計畫區東側範圍界。	
廣場用地兼供道路使	1. 1313	社區中心商業區及鄰里中心商業區內,及 1-2-15M	
用		計畫道路北端(寬 22M)、文小一南側。	
電力事業用地	0.0706	下營國中北側。	
道路用地	38. 3666		
臺糖鐵路用地	0.0439	原臺糖鐵路下營車站。	
合計	70. 1901		

註:表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

#### 貳、現行主要計畫土地使用分區管制要點

- 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三十五條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十,容積率不得大於百分之兩百。
- 三、商業區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、乙種工業區建蔽率不得大於百分之七十,容積率不得大於百分之兩百一十。
- 五、加油站專用區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。
- 六、電信專用區建蔽率不得大於百分之五十,容積率不得大於百分之兩百五十。不適用都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款規定。
- 七、宗教專用區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。
- 八、機關用地建蔽率不得大於百分之五十,容積率不得大於百分之兩百五十。
- 九、國中、小用地建蔽率不得大於百分之四十,容積率不得大於百分之一百五十,但現況建蔽率已超過百分之四十者,則得提高至百分之五十。
- 十、市場用地建蔽率不得大於百分之八十,容積率不得大於百分之兩百四十。
- 十一、電力事業用地建蔽率不得大於百分之五十,容積率不得大於百分之兩百 五十。
- 十二、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:
  - (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」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 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。

#### 十三、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 1,000 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	一、退縮建築之空地應植
商業區	建築。	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。
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺	一、退縮建築之空地應植
	建築,如有設置圍牆之必要者,	栽綠化,但得計入法
	圍牆應自道路境界線至少退縮	定空地。
	兩公尺。	二、如有特殊情形者,得
公共設施用地及	自道路境界線至少退縮五公尺	由臺南縣都市設計審
公用事業設施	建築,如有設置圍牆之必要者,	議委員會審議決定。
	圍牆應自道路境界線至少退縮	
	三公尺。	

#### (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1,500平方	一、退縮建築之空地應植
	公尺者,應自道路境界線至少退	栽綠化,但得計入法
	縮四公尺建築,或依「建築技術	定空地。
	規則」建築設計施工編第二百八	二、如屬角地,得擇一面
	十一條規定辦理。	臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達1,000平方	一、退縮建築之空地應植
	公尺者,應自道路境界線至少退	栽綠化,但得計入法
	縮四公尺建築,或依「建築技術	定空地。
	規則」建築設計施工編第二百八	二、如屬角地,得擇一面
	十一條規定辦理。	臨道路退縮建築。

#### 十四、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 1,000 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臺南縣都市設計 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
150 平方公尺以下(含)	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	設置兩部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部
以下類推	

(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。 十五、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。 十六、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變更內容

配合「變更下營都市計畫 (第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」之變更內容,修訂土地使用分區管制內容如表 1-3。

表1-3 土地使用分區管制要點修正條文對照表

—————————————————————————————————————	分區官制要點修止條文對照表	
原條文	新條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計	1. 配合都市計畫法
法台灣省施行細則第三十五條規定訂	畫法臺南市施行細則第12條訂定之。	臺南市施行細
定之。		則發布實施。
		2. 數字修正為阿拉
		伯數字。
二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十,	二、住宅區建蔽率不得大於 60%,容積率	
容積率不得大於 <u>百分之兩百</u> 。	不得大於 <u>200%</u> 。	更案新增條文。
	住宅區(附)建蔽率不得大於 60%,容積	
	率不得大於 140%(詳附圖 1)。若有增	
	加容積率之需求,得於申請建照前完	
	成繳交代金後,恢復原容積率 200%。	
	<b>调降客销事住宅區位置</b>	
三、商業區建蔽率不得大於百分之八十,	三、商業區建蔽率不得大於80%,容積率	數字修正為阿拉伯
~ 容積率不得大於百分之三百二十。	不得大於 320%。	數字。
四、乙種工業區建蔽率不得大於百分之七	四、乙種工業區建蔽率不得大於70%,容	1. 配合主要計畫變
十,容積率不得大於百分之兩百一十。	積率不得大於 <u>210%</u> 。	更案新增條文。
	乙種工業區(附)建蔽率不得大於	2. 數字修正為阿拉
	70%,容積率不得大於147%。若有增加	伯數字。
	容積率之需求,得於申請建照前完成	
	繳交代金後,恢復原容積率 210%。	
五、加油站專用區建蔽率不得大於百分之	<u>六</u> 、加油站專用區之建蔽率不得大於 <u>40</u>	
四十,容積率不得大於百分之一百二	<u>%</u> ,容積率不得大於 <u>120%</u> 。並得依「加	
<u>+</u> °	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。	2. 修正條次及數字
		修正為阿拉伯
		數字。
六、電信專用區建蔽率不得大於百分之五	<del></del>	
十,容積率不得大於百分之兩百五	積率不得大於 <u>250%</u> 。得依都市計畫法	
<u>十</u> 。不適用都市計畫法 <u>台灣省施行細</u>	臺南市施行細則第31條第1項第1款	發布實施,予以

原條文	新條文	變更理由
則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款規定。	至第4款使用。	修正。
<u> </u>	<u>工利:                                    </u>	2. 修正條次及數字
		6. 修正為阿拉伯數
		字。
十、字粉專用區建藍率不得大於百分之六	八、宗教專用區(一)建蔽率不得大於 60	
十,容積率不得大於 <u>百分之一百六十</u> 。	<del></del>	更案訂定宗教
	70 2018 (1 11 11 7 CM 1007 0	專用區分類。
		2. 修正條次及數字
		修正為阿拉伯
		數字。
四-1、農業區建築物及土地使用應依「都	五、農業區之建築物及土地使用應依「都	修正條次。
市計畫法臺南市施行細則」規定辦	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	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	護區農業區土地使用審查要點」審查	
之。	之。	
八、機關用地建蔽率不得大於百分之五		本條文刪除,回歸
<u>十</u> ,容積率不得大於 <u>百分之兩百五十</u> 。		都市計畫法臺南市
		施行細則相關規
		定。
L 国由 1日山舟兹泰丁但上丛下八五		上方士 则以 . 口臼
九、國中、小用地建嚴率不得大於百分之		本條文刪除,回歸都市計畫法臺南市
四十,容積率不得大於 <u>百分之一百五</u> 十,但現況建蔽率已超過百分之四十		施行細則相關規
者,則得提高至百分之五十。		他 们 細 別 们 嗣 <b></b>
有一,		~
十、市場用地建蔽率不得大於百分之八		本條文刪除,回歸
		都市計畫法臺南市
		施行細則相關規
		定。
<u> </u>	<u> </u>	修正條次及數字修
<u>之五十</u> ,容積率不得大於 <u>百分之兩百</u>	容積率不得大於 <u>250%</u>	正為阿拉伯數字。
五十。	( m.l rA )	七明九里八十明七
十二、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:		有關設置公共開放 空間獎勵規定,已
(一)建築基地設置公共開放空間獎勵		於「建築技術規則」
部分依內政部訂定「建築技術規則		訂有相關規定,故
規定辦理。		予以刪除。
(二)建築物提供部分樓地板面積供下		1 500 1141114
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、		
<u>勞工、老人等活動中心、景觀公</u>		
共設施等供公眾使用;其集中留		
<u>設之面積在一百平方公尺以</u>		

原條文
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

(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:

<u>//33 1</u>	K I K M R	<u> 12 ·                                   </u>
分區及 用地別	退縮建築 規定	備註
住宅區商業區	自	化,不得設置圍 牆,但得計入法
<b>尚未</b> 四		定空地。 二、如屬角地, <u>得</u> <u>擇一面臨道路</u> 退縮建築。
工業區	自界退尺有牆者自界退尺 道線縮建設之,道線縮。 屋必牆路至雨道線縮。	化,但得計入法 定空地。 二、如有特殊情形
施用地及公用	自界退尺有牆者自界退尺 道線縮建設之,道線縮建設之,道線縮。路至五,置必牆路至三時少公如圍要應境少公	

(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 建1,500平路 上,應自道縮四 以或依 建築, 以或依 建築 大 機型 建 類 提 類 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是	之空地應

#### 十、退縮建築規定

(一)於「變更下營都市計畫(第三次通 盤檢討)案」(94年9月30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

新條文

理。	<del></del>	
分區及 用地別	退縮建築 規定	備註
住宅區商業區	自計畫道路 境界線至少 退縮 5 公尺 建築。	1. 退縮建築植建築植地,不得圍牆,不但牆 置贈入法定
		地。 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	境界線至少 退縮5公尺 建築,如有	1. 退空線 建應值得地。 以上 一定 一定 一定 一定 一定 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一

(二)前項以外地區,其退縮建築應依下 列規定辦理:

分區及	退縮建築	備註
用地別	規定	佣缸
住宅區	申請建築基地	1. 退縮建築
	面積達 1,500	之空地應植
	平方公尺者,	栽綠化,但
	應自計畫道路	得計入法定
	境界線至少退	空地。
	縮 4 公尺建	2. 如屬角地,
	築,或如依「建	面臨計畫道
	築技術規則」	路部分均應
	建築設計施工	退縮建築。
	編第 281 條申	
	請者,從其規	
	定辦理。	
商業區	申請建築基地	1. 退縮建築

1. 原年實都次所項適市以配劃區條月30變畫檢, )區發成之開於發生之所項適市以配劃區於於數為布土市開於發下第)第明該實地地發於發下第)第明該實地地發

變更理由

- 2. 1000 由更之,或式因重定有以内由更之,或式因重定有以内的由更之,或式因重定有以内的由更之,或式因重定有以内
- 4. 依本市通案性規 定修訂退縮建築 規定。
- 5. 本計畫區之整體 開發地區尚無涉 及工業區,故刪 除相關退縮建築 規定。
- 6. 修正條次及數字

原條文	新條文	變更理由
計施工編第二百八 空地。	面積達 1,000 之空地應植	修正為阿拉伯數
十一條規定辦理。二、如屬角	平方公尺者, 裁綠化,但	字。
地,得擇	應自計畫道路 得計入法定	
<u>一面臨道</u>	境界線至少退 空地。	
<u>路</u> 退縮建	縮 4 公尺建 2. 如屬角地,	
築。	築,或如依「建 面臨計畫道	
商業區 申請建築基地面積 一、退縮建築	築技術規則」 路或廣(道)	
達1,000平方公尺 之空地應	建築設計施工 用地部分均	
者,應自道路境界 植 栽 綺	編第 281 條申 應 退 縮 建	
線至少退縮 <u>四</u> 公尺 化,但得	請者,從其規 築。	
建築,或依「建築」 計入法定	定辦理。	
技術規則」建築設 空地。	(三)計畫圖未劃設道路截角部分,位於	
計施工編第二百八二、如屬角	道路交叉口建築者,應依「臺南市	
地,得擇	建築管理自治條例」規定退讓截	
一面臨道	角,並得計入法定空地。	
路退縮建		
築。		
<b>上</b>	十一、位由沈明劃弘堙淮	1 后放立总协 0/1

#### 十四、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1,000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臺南縣 都市設計審議委員會審議同意者, 從其規定。

少とライクルノ	
總樓地板面積	停車位設置標準
150 平方公尺以下(含)	免設停車位
超過 150 平方公尺至	設置一部
250 平方公尺	
超過 250 平方公尺至	設置兩部
400 平方公尺	
超過 400 平方公尺至	設置三部
550 平方公尺	
以下類推	

(二)前項以外地區則依建築技術規則 建築設計施工編第<u>五十九</u>條規定辦 理。 十一、停車空間劃設標準

(一)於「變更下營都市計畫(第三次通 盤檢討)案」(94年9月30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、商業區之退縮建築應依下表規 定辦理。

總樓地板面積	停車位設置標準
250 平方公尺以下(含)	設置1部
超過250平方公尺至	設置2部
400 平方公尺	
超過 400 平方公尺至	設置3部
550 平方公尺	
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)建築基地如僅得於4公尺人行步道 指定建築線且總樓地板面積未達 500平方公尺者,得免設停車位。
- (四)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。

- 1. 原年實都次所項適市以配劃區條月30變畫檢,)區發成之開於發生對於款為布土市關於發下第)第明該實地地發於發下第)第明該實地地發
- 2. 1000 由更之,或式因重定有以内的由更之,或式因重定有以内的
- 3. 依本市通案性規 定修應停車空間 規定。
- 4. 為避免鄰 4 公尺

原條文	新條文	變更理由
		人行步道之基地
		申請建築樓地板
		面積受限,故增
		訂相關規定。
		5. 修正條次及數字
		修正為阿拉伯數
		字。
	十二、市地重劃整體開發區內之停車場用	配合本市推動「亮
	地應至少設置電動充電與電池換站各	麗晴空」空污改善
	1 處。	計畫,增訂電動車
		設置規定。
十五、建築基地內之法定空地應留設二分	十三、建築基地內綠化面積不得低於法定	1. 依本市通案性規
之一以上種植花草樹木。	<u>空地面積 50%。</u>	定修訂法定空地
	廣場用地之建築基地內綠化面積不得	植栽綠化規定。
	<u>低於法定空地 30%。</u>	2. 修正條次。
	十四、停車場用地如依「都市計畫法台南	為維護都市景觀品
	市施行細則」規定作立體化使用,應	質,依本市通案性
	經都市設計審議通過後,始得核發建	規定增訂停車場應
	築執照或進行工程開發。	辨理都市設計審議
		規定。
	十五、本計畫之都市設計管制事項由本府	
	<u>另訂之。</u>	定增訂。
	十六、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。	量基地特殊性應回
		歸各該都市計畫規
		定辦理。
		1/2 - 1/2
	十七、本要點未規定事項,適用其他法令	修正條次。
規定。	規定。	

## 第四章 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條及都市計畫法臺南市施行細則第12條訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於60%,容積率不得大於200%。

住宅區(附)建蔽率不得大於60%,容積率不得大於140%(詳附圖1)。若有增加容積率之需求,得於申請建照前完成繳交代金後,恢復原容積率200%。

- 三、商業區之建蔽率不得大於80%,容積率不得大於320%。
- 四、乙種工業區建蔽率不得大於70%,容積率不得大於210%。

乙種工業區(附)建蔽率不得大於 70%,容積率不得大於 147%。若有增加容積率之需求,得於申請建照前完成繳交代金後,恢復原容積率 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、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。
- 七、電信專用區建蔽率不得大於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。
- 八、宗教專用區(一)建蔽率不得大於60%,容積率不得大於160%。
- 九、電力事業用地建蔽率不得大於50%,容積率不得大於250%。

#### 十、退縮建築規定

(一)於「變更下營都市計畫(第三次通盤檢討)案」(94 年 9 月 30 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。

	可心に「れがただ」と	
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。	<ol> <li>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。</li> </ol>
商業區		<ol> <li>如屬角地,面臨計畫道路部分均應 退縮建築。</li> </ol>
公共設施	自計畫道路境界線至少	1. 退縮建築之空地應植栽綠化,但得
用地	退縮5公尺建築,如有設	計入法定空地。
	置圍牆之必要者,圍牆應	2. 如屬角地,面臨計畫道路部分均應
	自計畫道路境界線至少	退縮建築。
	退縮3公尺。	

(二)前項以外地區,其退縮建築應依下列規定辦理:

分區及	退縮建築	備註
用地別	規定	/用 註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500	1. 退縮建築之空地應植栽綠化,
	平方公尺者,應自計畫道路	但得計入法定空地。
	境界線至少退縮 4 公尺建	2. 如屬角地,面臨計畫道路部分
	築,或如依「建築技術規則」	均應退縮建築。
	建築設計施工編第 281 條申	
	請者,從其規定辦理。	
商業區	申請建築基地面積達 1,000	1. 退縮建築之空地應植栽綠化,
	平方公尺者,應自計畫道路	但得計入法定空地。
	境界線至少退縮 4 公尺建	2. 如屬角地,面臨計畫道路部分
	築,或如依「建築技術規則」	均應退縮建築。
	建築設計施工編第 281 條申	
	請者,從其規定辦理。	

(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。

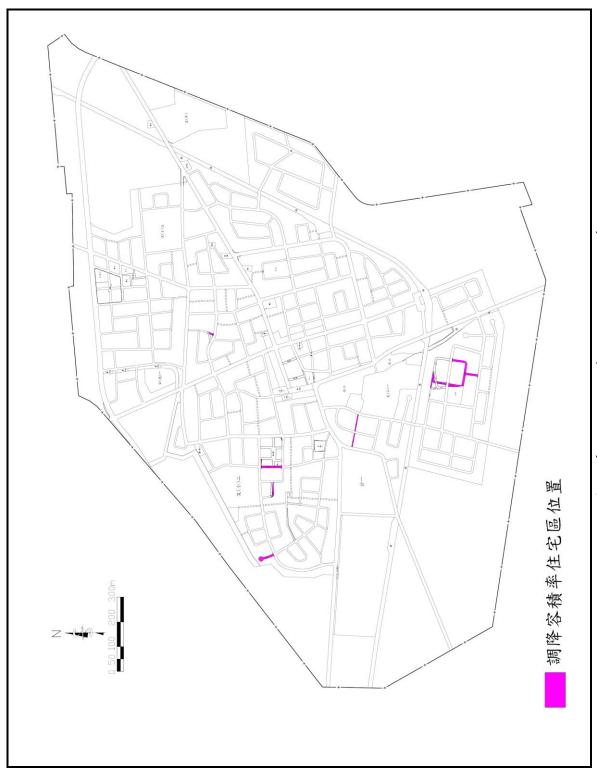
#### 十一、停車空間劃設標準

(一)於「變更下營都市計畫(第三次通盤檢討)案」(94年9月30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、商業區之退縮建築應依下表規定辦理。

總樓地板面積	停車位設置標準	
250 平方公尺以下(含)	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)建築基地如僅得於 4 公尺人行步道指定建築線且總樓地板面積未達 500 平方公尺者,得免設停車位。
- (四)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。
- 十二、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。
- 十三、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%。

- 十四、停車場用地如依「都市計畫法台南市施行細則」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。
- 十五、本計畫之都市設計管制事項由本府另訂之。
- 十六、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。
- 十七、本要點未規定事項,適用其他法令規定。



附圖 1 本計畫調降容積率住宅區位置示意圖

## 附件

附件一 臺南市都市計畫委員會第72次會議紀錄 附件二 臺南市都市計畫委員會第104次會議紀錄

書	昌	製	作	臺	南	市	政	府
業	務	主	管					
人			員					
業	務	承	辨					
人			員					

# 臺南市都市計畫委員會第72次會議紀錄

中華民國 107 年 7 月 24 日

#### 臺南市都市計畫委員會第 72 次會議紀錄

一、時間:中華民國 107 年 7 月 24 日(星期二)下午 2 時 30 分

二、地點:本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席:李兼主任委員孟諺 莊委員德樑代理

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定,主任委員不克出席會議時,由副主任委員主持,副主任委員亦不克出席者,由出席委員互推一人代理主席。)

四、紀錄彙整:羅介妏

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:「變更大內都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」

第二案:「變更下營都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案

第三案:「變更下營都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案

第四案:「變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(部分農業區為公園兼滯洪池用地)(配合南科永久滯洪池設置計畫)案」

第 五 案:「變更新化都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重 製)」案

第六案:「變更新化都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用管制要點)細部計畫」案

#### 八、報告案件

第一案:「亞太國際棒球訓練中心」停車空間長遠性解決方案

- 第 三 案:「變更下營都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點) 細部計畫」案
- 說 明:一、下營都市計畫於 61 年發布實施迄今,期間分別於 71 年、89 年及 94 年共辦理過三次通盤檢討,其中第三次通盤檢討迄今 已逾 13 年,因土地使用管制要點應屬細部計畫範疇,爰辦理 本細部計畫案。
  - 二、法令依據:都市計畫法第26條。
  - 三、變更計畫範圍:詳計畫書示意圖。
  - 四、變更計畫內容:詳計畫書。
  - 五、公開展覽期間:民國 106 年 5 月 25 日起於下營區公所及臺 南市政府辦理計畫書、圖公開展覽 30 天完竣,並於 106 年 6 月 13 日上午 10 時整,假下營地區民眾活動中心舉辦公開 說明會。
  - 六、人民或團體所提意見:無。
  - 七、本案因案情複雜,經簽奉核可,由本會周委員士雄(召集人)、 林前委員本(因任期屆滿,107年1月改由張委員仁郎擔任)、詹委員達穎、洪委員得洋(因職務異動,106年12月 改由蔡委員其奇昆擔任)、莊委員德樑等5位委員組成專案 小組先行提供初步建議意見,於106年8月16日、106年 10月6日、106年11月17日、106年12月19日、107年 4月13日、107年5月24日召開6次專案小組會議,獲致 具體建議意見,爰提會討論。
- 決 議:准照本會專案小組初步建議意見通過(詳附錄)。

## 【附錄】專案小組初步建議意見

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正後條文	備註
一、本要點依都市計畫法第二十二條及	一、本要點依都市計畫法第二十二條及	依公展條文。
同法臺南市施行細則第十二條規定	同法臺南市施行細則第十二條規定	
訂定之。	訂定之。	
二、住宅區建蔽率不得大於百分之六	二、住宅區建蔽率不得大於60%,容積	數字修正為阿拉
十,容積率不得大於百分之兩百。	率不得大於200%。	伯數字。
三、住宅區(附四)建蔽率不得大於百分	三、住宅區(附四)建蔽率不得大於	1.配合主要計畫
之六十,容積率不得大於百分之一	60%,容積率不得大於140%。	規定,增列得
百四十。	若有增加容積率之需求,得於申請	於完成繳交代
	建照前完成繳交代金後,恢復原容	金後,恢復原
	積率200%。	容積率,以資
		明確。
		2.數字修正為阿
		拉伯數字。
四、商業區建蔽率不得大於百分之八	四、商業區建蔽率不得大於80%,容積	數字修正為阿拉
十,容積率不得大於百分之三百。	率不得大於300%。	伯數字。
五、乙種工業區建蔽率不得大於百分之	五、乙種工業區建蔽率不得大於70%,	數字修正為阿拉
七十,容積率不得大於百分之兩百	容積率不得大於210%。	伯數字。
-+ •		
六、加油站專用區建蔽率不得大於百分	六、加油站專用區建蔽率不得大於	數字修正為阿拉
之四十,容積率不得大於百分之一	40%,容積率不得大於120%。加油	伯數字。
百二十。加油站專用區得以提供加	站專用區得以提供加油(氣)設施使	
油(氣)設施使用為主,依加油站設	用為主,依加油站設置管理規則容	
置管理規則容許作為油氣事業設施	許作為油氣事業設施及其附屬設施	
及其附屬設施使用,但不得從事兼	使用,但不得從事兼營項目。	
<b>營項目。</b>		
七、電信專用區建蔽率不得大於百分之	七、電信專用區建蔽率不得大於50%,	數字修正為阿拉
五十,容積率不得大於百分之兩百	容積率不得大於250%。不適用都市	伯數字。
五十。不適用都市計畫法臺南市施	計畫法臺南市施行細則第31條第1	
行細則第31條第1項第5款規定。	項第5款規定。	h, h, h, tr - 1, r-1,
八、宗教專用區建蔽率不得大於百分之	八、宗教專用區建蔽率不得大於60%,	數字修正為阿拉
六十,容積率不得大於百分之一百 、,	容積率不得大於160%。	伯數字。
六十。	1 曲业区、4.4.7.1.1.4.1.4.1.1.4.1.1.4.1.1.1.1.1.1.	1 1 1 1 T
九、農業區之建築物及土地使用應依	九、農業區之建築物及土地使用應依	文詞修正。
「都市計畫法臺南市施行細則」,	「都市計畫法臺南市施行細則」規	
並由本府依「臺南市都市計畫保護	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	
之。	點」審查之。	數字段工为町上
十、機關用地建蔽率不得大於百分之五	十、機關用地建蔽率不得大於50%,容	數字修正為阿拉 伯數字。
十,容積率不得大於百分之兩百五 十。	<b>青率不得大於250%。</b>	'阳数士 '
	十一、國中、小田山建茲來丁但上以	<b>數字修正為阿拉</b>
十一、國中、小用地建蔽率不得大於百公之	十一、國中、小用地建蔽率不得大於	
分之四十,容積率不得大於百分之	40%,容積率不得大於150%,但現	伯數字。

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正後條文	備註
一百五十,但現況建蔽率已超過百	況建蔽率已超過40%者,則得提高	
分之四十者,則得提高至百分之五	至50%。	
十。		
十二、市場用地建蔽率不得大於百分之	十二、市場用地建蔽率不得大於80%,	數字修正為阿拉
八十,容積率不得大於百分之兩百	容積率不得大於240%。	伯數字。
四十。		
十三、電力事業用地建蔽率不得大於百	十三、電力事業用地建蔽率不得大於	依公展條文。
分之五十,容積率不得大於百分之	50%,容積率不得大於250%。	
兩百五十。		
十四、退縮建築規定	十四、退縮建築規定	1.文詞修正。
(一)市地重劃整體開發區(如圖4-1),其	(一)市地重劃整體開發區,其退縮建築	2.數字修正為阿

退縮建築應依下列規定辦理:

	W 100 100 1 7 17	70, 67,1-
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	1.退縮建築之空地應植栽
商業區	退縮五公尺建築。	線置計 、不但 、不但 、不但 、 、不知 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、
公共設施 用地及公 用事業設 施	自 界線 五 及 尺 建築。	地應植栽綠

(二)前項以外地區,其退縮建築應依下 列規定辦理:

7 1 7 7 6		
分區及	退縮建築	備註
用地別	規定	加加
住宅區	申請建築基	1.退縮建築之
	地面積達	空地應植栽
	1,500平方公	綠化,但得計
	尺者,應自	入法定空地。
	道路境界線	2.如屬角地,面
	至少退縮四	臨道路或廣
	公尺建築,	(道)部分均應
	或依「建築	退縮建築。
	技術規則」	
	建築設計施	
	工編第二百	
	八十一條規	

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	自計畫道 路境界線	
商業區	至少退縮5公尺集。	
公共設施用地		退縮建築之空

(二)前項以外地區,其退縮建築應依下 列規定辦理:

	に辨理・	
分區及	退縮建築	備註
用地別	規定	加加
住宅區	申請建築	1.退縮建築之
	基地面積	空地應植栽
	達 1,500 平	綠化,但得計
	方公尺	入法定空地。
	者,應自計	2.如屬角地,面
	畫道路境	臨計畫道路
	界線至少	或廣(道) 用
	退縮4公尺	地部分均應
	建築,或依	退縮建築。
	「建築技	
	術規則」建	

- 拉伯數字。
- 3.涉及市地重劃 整體開發區, 應於內政部都 委會審議通過 紀錄文到3年 內,先行擬具 市地重劃計畫 書,並經市地 重劃主管機關 審核通過後, 始得發布實施 主要計畫。考 量主要計畫採 分階段發布實 施,其中涉及 市地重劃整體 開發地區部分 係列為後續階 段發布實施, 為免疑義,將 附圖刪除。

	公展草案作	条文	依專案小	組初步建議	意見修正後條文	備	註
	定辦理。			築設計施			
商業區	申請建築基	1. 退縮建築之		工編第281			
	地面積達	空地應植栽		條規定辦			
	1,000平方公	綠化,但得計		理。			
	尺者,應自	入法定空地。	商業區	申請建築	1.退縮建築之		
	道路境界線	2.如屬角地,面		基地面積	空地應植栽		
	至少退縮四	臨道路或廣		達 1,000 平	綠化,但得計		
	公尺建築,	(道)部分均應		方公尺	入法定空地。		
	或依「建築	退縮建築。		者,應自計	2.如屬角地,面		
	技術規則」			畫道路境	臨計畫道路		
	建築設計施			界線至少	或廣(道) 用		
	工編第二百			退縮4公尺	地部分均應		
	八十一條規			建築,或依	退縮建築。		
	定辦理。			「建築技			
				術規則」建			
				築設計施			
				工編第281			
				條規定辨			
				理。			

- 十五、停車空間劃設標準
- (一)市地重劃整體開發區(如圖4-1),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	設置1部
(含)	
超過 250 平方公尺至	設置2部
400 平方公尺	
超過 400 平方公尺至	設置3部
550 平方公尺	
HUBEFO TANA	: N/ 1 1 F 0 - T- 1

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五十九條規定辦理。
- (三)建築基地如建築線僅得於4公尺人 行步道且總樓地板面積未達550平 方公尺者,得免設停車位。

- 十五、停車空間劃設標準
- (一)市地重劃整體開發區,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
050 5 5 3 7 2 2 5	'
250 平方公尺以下	設置1部
(含)	
超過250平方公尺至	設置2部
400 平方公尺	
超過 400 平方公尺至	設置3部
550 平方公尺	
1	

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於4公尺人 行步道且總樓地板面積未達500平 方公尺者,得免設停車位。

- 1.數字修正為阿 拉伯數字。
- 2.涉及市地重劃 整體開發區, 應於內政部都 委會審議通過 紀錄文到3年 內, 先行擬具 市地重劃計畫 書,並經市地 重劃主管機關 審核通過後, 始得發布實施 主要計畫。考 量主要計畫採 分階段發布實 施,其中涉及 市地重劃整體 開發地區部分 係列為後續階 段發布實施, 為免疑義,將 附圖刪除。
- 3.第(三)項依通 案性規定修正 總樓地板面積

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正後條文	備註
		規定。
	   十六、市地重劃整體開發區內之停車場	配合本市推動
	用地應至少設置電動充電與電	「亮麗晴空」空
	池換站各1處。	污改善計畫,增
		訂電動車設置規
		定。
十六、建築基地內之法定空地應留設二	十七、建築基地內之法定空地應留設二	條次調整。
分之一以上種植花草樹木。	分之一以上種植花草樹木。	
	十八、本計畫之都市設計管制事項由本	配合本市通案性
	府另訂之。	規定增訂。
十七、本要點未規定事項,適用其他法	十九、本要點未規定事項,適用其他法	條次調整。
令規定。	令規定。	

## 臺南市都市計畫委員會第 104次會議紀錄

中華民國 110 年 8 月 25 日

#### 臺南市都市計畫委員會第104次會議紀錄

一、時間:中華民國110年8月25日(星期三)上午9時30分

二、地點:本府永華市政中心3樓西側會議室

三、主席:趙兼主任委員卿惠

四、紀錄彙整:羅介妏

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:「變更下營都市計畫(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:「變更關廟都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案」

第三案:「變更歸仁都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案」

- 第一案:「變更下營都市計畫(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
- 說 明:本案細部計畫業經本會 107 年 7 月 24 日第 72 次會審議通過,惟 為配合內政部都市計畫委員會 109 年 11 月 10 日第 980 次及 110 年 6 月 29 日第 992 次會議審竣之「變更下營都市計畫(第四次通 盤檢討)案」,為配合法令修訂及本市通案性規定,重新修正土地 使用分區管制要點,爰再提會討論。
- 決 議:准照提會內容通過(詳附錄)。

## 【附錄】提會內容

107.7.24 第 72 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二十二條及都	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市	數字修正為阿拉伯數
市計畫法臺南市施行細則第十二條	計畫法臺南市施行細則第 12 條訂定	字。
訂定之。	之。	
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%,容積	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%,容積	1.前次審議通過條文
率不得大於 200%。	率不得大於 200%。	第三點併入本點。
	住宅區(附)建蔽率不得大於 60%,容	
	積率不得大於140%(詳圖1)。若有增	附帶條件編號。
	加容積率之需求,得於申請建照前完	
一 从中国(叫四)神兹本丁但 L-W COW.	成繳交代金後,恢復原容積率 200%。	以 S 一 PL
三、住宅區(附四)建蔽率不得大於 60%,		併入第二點。
<u>容積率不得大於 140%。</u> 若有增加容積率之需求,得於申請建		
照前完成繳交代金後,恢復原容積率		
$\frac{\mathbb{R}^{n}}{200\%}$ 。		
	三、商業區之建蔽率不得大於 80%,容積	1.點次調整。
率不得大於 300%。	率不得大於 320%。	2.依94年9月30日
		發布實施「變更下
		營都市計畫(第三
		次通盤檢討)」, 商
		業區之容積率不得
		大於 320%, 惟公開
		展覽草案誤植為
		300%,予以更正維
		持現行條文之容積
工、7 任工业应净兹索工但上从 700/。 穴	四、乙種工業區建蔽率不得大於 70%,容	率。
<u>立</u> 、乙種工素區廷敝罕不得入於 10%, 各	<u>四</u> 、乙種工業	1.點次調整。 2.配合主要計畫變更
有十个行人次 210/0·	乙種工業區(附)建蔽率不得大於	
	70%, 容積率不得大於 147%。若有增	<b>永柳門水</b>
	加容積率之需求,得於申請建照前完	
	成繳交代金後,恢復原容積率 210%。	
六、加油站專用區建蔽率不得大於 40%,	五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40	1.點次調整。
容積率不得大於 120%。加油站專用區		2. 依本市通案性規
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	定,修訂加油站專
加油站設置管理規則容許作為油氣	(氣)事業設施及其附屬設施使用,但	用區容許使用項
事業設施及其附屬設施使用,但不得	不得從事兼營項目。	目。
從事兼營項目。		
七、電信專用區建蔽率不得大於 50%,容	<u> </u>	1.點次調整。
積率不得大於 250%。不適用都市計畫	積率不得大於 250%, 得依「都市計畫	2.文詞修正,並配合
法臺南市施行細則第31條第1項第 <u>5</u> 数規定。	法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項	都市計畫法臺南市
<u>款規定。</u>	第1款至第4款使用。	施行細則,予以修 訂法令依據。
八、宗教專用區建蔽率不得大於 60%,容	L、它拟亩田匠( ))油过去了俎!以	1.點次調整。
<u>八</u> 、示教等用四廷敝竿不行人於 00%, 各   積率不得大於 160%。	<u>七</u> 、宗教專用區 <u>(一)</u> 建蔽率不得大於 60%,容積率不得大於160%。	2.配合主要計畫變更
48 1 41-13 7 <b>5</b> 70 10070	00/0,合侧平个付入於100/0。	案訂定宗教專用區
		分類。
		2 <b>4</b> 241

107.7.24	第 72 次會	審議通過條文	本次提會建議修正條文			說明
九、農業區	之建築物及土	_地使用應依「都	八、農業區之建築物及土地使用應依「都			點次調整。
		行細則」規定辨	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			
		南市都市計畫保			南市都市計畫保	
護區農	業區土地使用	用審查要點」審查	護區農業區土地使用審查要點」審查			
之。			之。			
		<b>寻大於</b> 50%,容積				本條文刪除,回歸「都
<u> </u>	大於 250%。					市計畫法臺南市施行
						細則」相關規定。
	十一、國中、小用地建蔽率不得大於 40%, 容積率不得大於 150%, 但現況建蔽率				本條文刪除,回歸「都	
	<u> 不得入が 150</u> 40%者,則得					市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
		<del>從同王 30%。</del> 「得大於 80%,容				本條文刪除,回歸「都
	<u> 用地建椒平/</u> 得大於 240%。					市計畫法臺南市施行
祖十小	7 /C// 240/0	<u> </u>				細則」相關規定。
十三、雷力	力事業用 曲 33	建蔽率不得大於	九、雷力事	業用地建薪盈	E不得大於 50%,	點次調整。
	7 年 示 // 记》 系積率不得大	· ·	<u>ル</u> を積率ス			
十四、退縮			十、退縮建築			1.點次調整。
					計畫(第三次通盤	2.原條文係於 94 年 9
	規定辦理:				0日) 發布實施以	
分區及	退縮建築	/比 ナナ	後完成.	土地分配作	業之市地重劃整	「變更下營都市計
用地別	規定	備註	體開發出	也區,其住宅	畫(第三次通盤檢	
住宅區	自計畫道	1.退縮建築之	車空間及	應依下表規定	ミ辨理。	討)案」所增訂,於
	路境界線	空地應植栽	分區及	退縮建築	備註	第一項第(一)款明
商業區	至少退縮5	· ·	用地別	規定	7月 0上	訂適用地區為該都
	公尺建				1.退縮建築之	
	築。	計入法定空		路境界線		
		地。	商業區	至少退縮5		
		2.如屬角地,面		公尺建		
		臨計畫道路		築。	計入法定空    地。	3.增列計畫圖未劃設 道路截角部分,位
		或廣(道)用地			_	於道路交叉口建築
		部分均應退縮建築。			四月地, <u>四</u> 路計畫道路	–
公共設施	自計畫道				部分均應退	
用地	. —	地應植栽綠			縮建築。	例,規定退讓截
71,70		化,但得計入法		自計書道	1.退縮建築之	角。
	公尺建		用地	. —		4.依本市通案性規定
	築。		, -		綠化,但得計	
(二)前項以外地區,其退縮建築應依下列			公尺建			
規定辦理:			築,如有設	2.如屬角地,面		
分區及 退縮建築 供計			置圍牆之	臨計畫道路		
用地別	規定	備註		必要者,圍	部分均應退	
	申請建築基	1.退縮建築之空		牆應自計	縮建築。	
		地應植栽綠		畫道路境		
住宅區		化,但得計入		界線至少		
5	公尺者,應	法定空地。		退縮3公		
		2.如屬角地,面		<u>尺。</u> 弘 山 厄 · 廿 汨	(松) な な ひ し て こ	
	境界線至少	<u> </u>	(一)則埧以2	<b>小地</b> 區, 其退	縮建築應依下列	

107.7.2	4 第 72 次會	審議通過條文	本	次提會建議(	修正條文	說明
退縮4公尺 廣(道) 用地		規定辦	辞理:			
	建築,或依	部分均應退縮	分區及	退縮建築	/ <del>比</del> - + +	
	「建築技術	建築。	用地別	規定	備註	
	規則」建築			申請建築基	1.退縮建築之空	
	設計施工編			地面積達	地應植栽綠	
	第 281 條 規			1	化,但得計入	
	定辦理。				法定空地。	
		1.退縮建築之空			2.如屬角地, <u>面</u>	
		地應植栽綠		境界線至少		
		化,但得計入			分均應退縮建	
		法定空地。	住宅區	建築,或如	<u>築。</u>	
		2.如屬角地,面		依「建築技		
<b>本米</b> 厄	境界線至少			術規則」建		
商業區	退縮4公尺			築設計施工		
	建築, <u>或依</u> 「建築技術	<u>部分均應退縮</u> 建築。		編第281條申請者,從		
	規則」建築	<u></u> 发来。		其規定辨		
	設計施工編			<u> </u>		
	第 281 條 規				1.退縮建築之空	
	定辦理。				地應植栽綠	
	<u> </u>				化,但得計入	
				1	法定空地。	
					2.如屬角地,面	
				境界線至少		
				退縮4公尺		
			商業區	建築,或如	<u>築。</u>	
				依「建築技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
				術規則」建		
				築設計施工		
				編第281條		
				申請者,從		
				其規定辨		
				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			
1 - / 左 - 中田 - 和 - 四 - 和 - 和 - 和		計入法定空地。			1 BL -ム ユロ 赤ケ	
十五、停車空間劃設標準		十一、停車空間劃設標準 (一)			1.點次調整。	
		(一)於「變更下營都市計畫(第三次通盤				
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		檢討)案」(94 年 9 月 30 日)發布實 施以後完成土地分配作業之市地重		「變更下營都市計		
心佞地似	に <b>後</b> 地 <b>が</b> 国債		施以後元成土地分配作業之中地 <u>里</u> 劃整體開發地區,其住宅區、商業區		畫(第三次通盤檢	
250 平方/	公尺以下(含)	設置1部	之退縮建築應依下表規定辦理。		討)案」所增訂,於	
	<u> </u>		停車位設置		第一項第(一)款明	
平方公尺	, A A / L TI	NE I II	總樓地板面積 標準		訂適用地區為該都	
· ·	 平方公尺至 55	50 設置3部	250 平方2	公尺以下(含)	•	市計畫發布實施以
平方公尺	•	- <u> </u>		平方公尺至4		後完成土地分配作
1100/		1				業之市地重劃整體

107.7.24 第 72 次會審議通過條文	本次提會建議修正	 E條文	說明
超過 550 平方公尺,每增加 150 平方公	平方公尺		開發地區。
尺,應增設1部。	超過 400 平方公尺至 550	設置3部	3.依本市通案性規定
(二)前項以外地區則依建築技術規則建	平方公尺		修訂停車空間規
築設計施工編第 59 條規定辦理。	超過 550 平方公尺,每增加	加150 平方公	定。
(三)建築基地如建築線僅得於4公尺人行	尺,應增設1部。		
步道且總樓地板面積未達500平方公	(二)前項以外地區則依建	築技術規則建	
尺者,得免設停車位。	築設計施工編第59條差	規定辦理。	
	(三)建築基地如僅得於4公	尺人行步道指	
	定建築線且總樓地板面	積未達 500 平	
	方公尺者,得免設停車	位。	
	(四)總樓地板面積計算依	建築技術規則	
	建築設計施工編第59份	<b>条規定辦理。</b>	
十六、市地重劃整體開發區內之停車場用	十二、市地重劃整體開發區	內之停車場用	點次調整。
地應至少設置電動充電與電池換站	地應至少設置電動充電	與電池換站各	
各1處。	1處。		
十七、建築基地內之法定空地應留設二分	十三、建築基地內綠化面積	不得低於法定	1.點次調整。
之一以上種植花草樹木。	空地面積 $50\%$ 。		2.依本市通案性規定
	廣場用地之建築基地	內綠化面積不	修訂法定空地植栽
	得低於法定空地30%。		綠化規定。
	十四、停車場用地如依「都	市計畫法台南	1.本點增訂。
	市施行細則」規定作立	體化使用,應	2.為維護都市景觀品
	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	0	規定增訂停車場應
			辨理都市設計審議
			規定。
十八、本計畫之都市設計管制事項由本府		制事項由本府	點次調整。
另訂之。	另訂之。		4 1
	十六、計畫區內另行擬定細		
			2. 個別細部計畫或變
	畫未指明變更者,仍依	各該都市計畫	更都市計畫書如另
	規定辦理。		訂有管制規定,考
			量基地特殊性回歸
			各該都市計畫規定
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	上上, 十西毗十坦卢古云		辨理。
十九、本要點未規定事項,適用其他法令		<b>週</b> 用	私 火 萌 全 。
規定。	規定。		



圖1 住宅區(附)變更位置示意圖