

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

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。

市長黃偉哲

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 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	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)	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 22 條、第 26 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 開 徵 求 意 見	民國 103 年 12 月 4 日府都規字第 1031098036A 號函公告辦理公開徵求意見 30 天,刊登於民國 103 年 12 月 4 日臺灣時報。
	公 開 展 覽	自民國 106 年 5 月 25 日起 30 天。
	公 開 說 明 會	民國 103 年 6 月 13 日上午 10 點假下營地區民眾活動中心舉辦。
人 民 及 機 關 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	民國 107 年 7 月 24 日臺南市都市計畫委員會第 72 次會議審議通過。 民國 110 年 8 月 25 日臺南市都市計畫委員會第 104 次會議審議通過。
備 註		

目 錄

第一章 緒論.....	1-1
壹、緣起.....	1-1
貳、法令依據.....	1-1
參、與主要計畫之關係.....	1-2
肆、計畫位置與範圍.....	1-2
第二章 主要計畫內容概述.....	2-1
壹、主要計畫概述.....	2-1
貳、現行主要計畫土地使用分區管制要點.....	2-6
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

圖 1-1 計畫區位示意圖.....	1-2
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
表 3-1 土地使用分區管制要點修正條文對照表.....	3-1

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，迨至民國 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，除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

土地使用類別		面積 (公頃)	佔計畫區面積 百分比(%)	佔都市發展用地面積 百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	120.1519	36.23	58.68
	商業區	4.3856	1.32	2.14
	乙種工業區	9.2975	2.8	4.54
	宗教專用區	0.5341	0.16	0.26
	加油站專用區	0.1123	0.03	0.05
	電信專用區	0.0838	0.03	0.04
	農業區	126.8514	38.25	--
	小計	261.4166	78.83	65.71
公共 設施 用地	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
	人行廣場用地	0	0	0
	廣(停)用地	0.5625	0.17	0.27
	停車場用地	0.4178	0.13	0.2
	市場用地	0.6728	0.2	0.33
	電力事業用地	0.0706	0.02	0.03
	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
計畫區		-0.1169	0.4471	0.13

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。

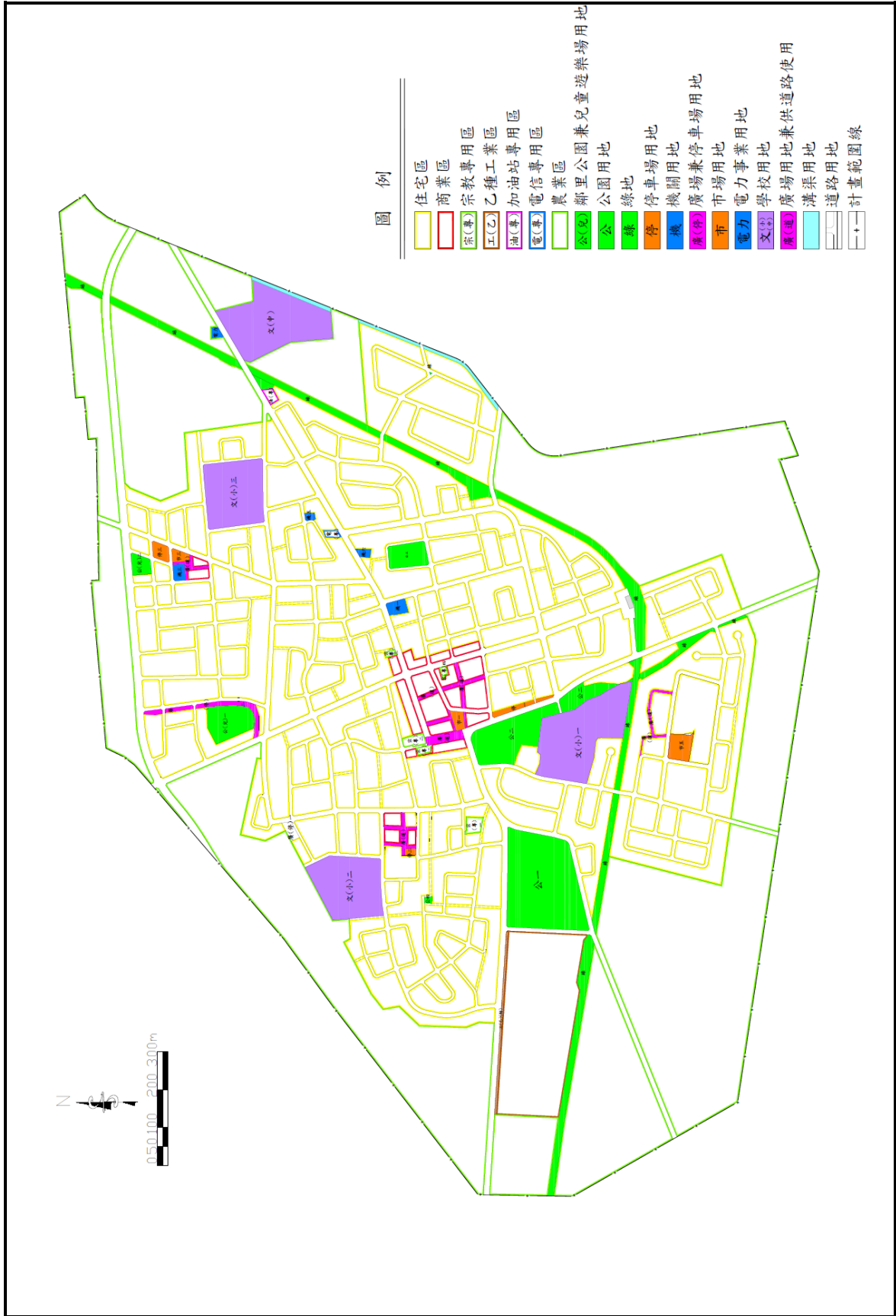


圖2-1 主要計畫土地使用計畫內容示意圖

表1-2 主要計畫公共設施用地明細表

公共設施項目	編號	變更後計畫面積(公頃)	位置或說明	備註
機關用地	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		
學校用地	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。	
	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		
公園用地	公一	4.6479	社區公園	
	公二	2.4931	武承恩公園(第一鄰里公園)。	
	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」解編後留設(二通檢討變更)
	小計	7.7943		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.9533	位計畫區北側。	
	公(兒)二	0.2481	市道174線下營北外環道南側。	原「公五」細部計畫劃設。
	小計	1.2014		
停車場用地	停一	0.1832	位於社區中心商業區西南側。	
	停二	0.0545	位於第二鄰里中心商業區西南側。	
	停三	0.1801	位於第三鄰里中心商業區東北側。	
	小計	0.4178		
市場用地	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。	
	市三	0.1274	第三鄰里使用，位於第三鄰里中心商業區東北側。	
	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		
廣場用地兼作停車場使用	廣(停)一	0.1215	位於「文(小)二」東北側。	
	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。	
	小計	0.5625		

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 項 目	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 用		1.1313	社區中心商業區及鄰里中心商業區內，及 1-2-15M 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 商業區	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。
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮兩公尺。	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，得由臺南縣都市設計審議委員會審議決定。
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建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公。	

(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 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	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 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	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

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 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	1. 配合都市計畫法臺南市施行細則發布實施。 2. 數字修正為阿拉伯數字。
二、住宅區建蔽率不得大於 <u>百分之六十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之兩百</u> 。	二、住宅區建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>200%</u> 。 <u>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%。</u>	1. 配合主要計畫變更案新增條文。 2. 數字修正為阿拉伯數字。
	 <p>調整容積率住宅區位置</p>	
三、商業區建蔽率不得大於 <u>百分之八十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之三百二十</u> 。	三、商業區建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>320%</u> 。	數字修正為阿拉伯數字。
四、乙種工業區建蔽率不得大於 <u>百分之七十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之兩百一十</u> 。	四、乙種工業區建蔽率不得大於 <u>70%</u> ，容積率不得大於 <u>210%</u> 。 <u>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%。</u>	1. 配合主要計畫變更案新增條文。 2. 數字修正為阿拉伯數字。
五、加油站專用區建蔽率不得大於 <u>百分之四十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一百二十</u> 。	六、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> 。 <u>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。</u>	1. 依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。 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 <u>百分之五十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之兩百五十</u> 。不適用都市計畫法 <u>台灣省施行細則</u>	七、電信專用區建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。 <u>得依都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款</u>	1. 配合都市計畫法臺南市施行細則發布實施，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。	<u>至第 4 款使用。</u>	修正。 2. 修正條次及數字修正為阿拉伯數字。
七、宗教專用區建蔽率不得大於 <u>百分之六十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一百六十</u> 。	八、宗教專用區(一)建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>160%</u> 。	1. 配合主要計畫變更案訂定宗教專用區分類。 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。	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。	修正條次。
八、機關用地建蔽率不得大於 <u>百分之五十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之兩百五十</u> 。		本條文刪除，回歸都市計畫法臺南市施行細則相關規定。
九、國中、小用地建蔽率不得大於 <u>百分之四十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一百五十</u> ，但現況建蔽率已超過 <u>百分之四十</u> 者，則得提高至 <u>百分之五十</u> 。		本條文刪除，回歸都市計畫法臺南市施行細則相關規定。
十、市場用地建蔽率不得大於 <u>百分之八十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之兩百四十</u> 。		本條文刪除，回歸都市計畫法臺南市施行細則相關規定。
十一、電力事業用地建蔽率不得大於 <u>百分之五十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之兩百五十</u> 。	九、電力事業用地建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u>	修正條次及數字修正為阿拉伯數字。
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	(刪除)	有關設置公共開放空間獎勵規定，已於「建築技術規則」訂有相關規定，故予以刪除。

原條文	新條文	變更理由																											
<p>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。</p> <p>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。</p>																													
<p>十三、建築線退縮規定</p> <p>(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：</p>	<p>十、退縮建築規定</p> <p>(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。</p>	<p>1. 原條文係於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)案」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>2. 計畫區內1000平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，僅以代金抵繳或捐贈土地等方式開發之基地，因基地地籍未經重劃，導致依規定執行退縮建築有其困難，故予以修正部分條文內容。</p> <p>3. 計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉路口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。</p> <p>4. 依本市通案性規定修訂退縮建築規定。</p> <p>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。</p> <p>6. 修正條次及數字</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>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> <td></td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮兩公尺。</td> <td>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，得由臺南縣都市設計審議委員會審議決定。</td> </tr> <tr> <td>公共設施及公用事業設施</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</td> <td></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建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮兩公尺。	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，得由臺南縣都市設計審議委員會審議決定。	公共設施及公用事業設施	自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5公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 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> <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5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table>	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。
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建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮兩公尺。	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，得由臺南縣都市設計審議委員會審議決定。																											
公共設施及公用事業設施	自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。																											
<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1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定</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1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定	<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，或如依「建築技術規則」建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。</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> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地</td> <td>1. 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，或如依「建築技術規則」建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	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	1. 退縮建築													
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平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定																											
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平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，或如依「建築技術規則」建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	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	1. 退縮建築																											

原條文		新條文		變更理由																					
	計施工編第二百八十一條規定辦理。	空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	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，或如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	修正為阿拉伯數字。																					
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	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。	(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。		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。		1. 原條文係於 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)案」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。 2. 計畫區內 1000 平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，僅以代金抵繳或捐贈土地等方式開發之基地，因基地地籍未經重整，導致依規定劃設停車空間有其困難，故予以修正部分條文內容。 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																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150 平方公尺以下(含)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過 150 平方公尺至 250 平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置兩部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		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		<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下(含)</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>		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。
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																									
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。		(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。																							

原條文	新條文	變更理由
		<p>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。</p> <p>5. 修正條次及數字修正為阿拉伯數字。</p>
	<p>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<u>1處</u>。</p>	<p>配合本市推動「亮麗晴空」空污改善計畫，增訂電動車設置規定。</p>
<p>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。</p>	<p>十三、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積<u>50%</u>。 廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地<u>30%</u>。</p>	<p>1. 依本市通案性規定修訂法定空地植栽綠化規定。</p> <p>2. 修正條次。</p>
	<p>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。</p>	<p>為維護都市景觀品質，依本市通案性規定增訂停車場應辦理都市設計審議規定。</p>
	<p>十五、本計畫之都市設計管制事項由本府另訂之。</p>	<p>配合本市通案性規定增訂。</p>
	<p>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。</p>	<p>個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性應回歸各該都市計畫規定辦理。</p>
<p>十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>修正條次。</p>

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。

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 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	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，或如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	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。

(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。

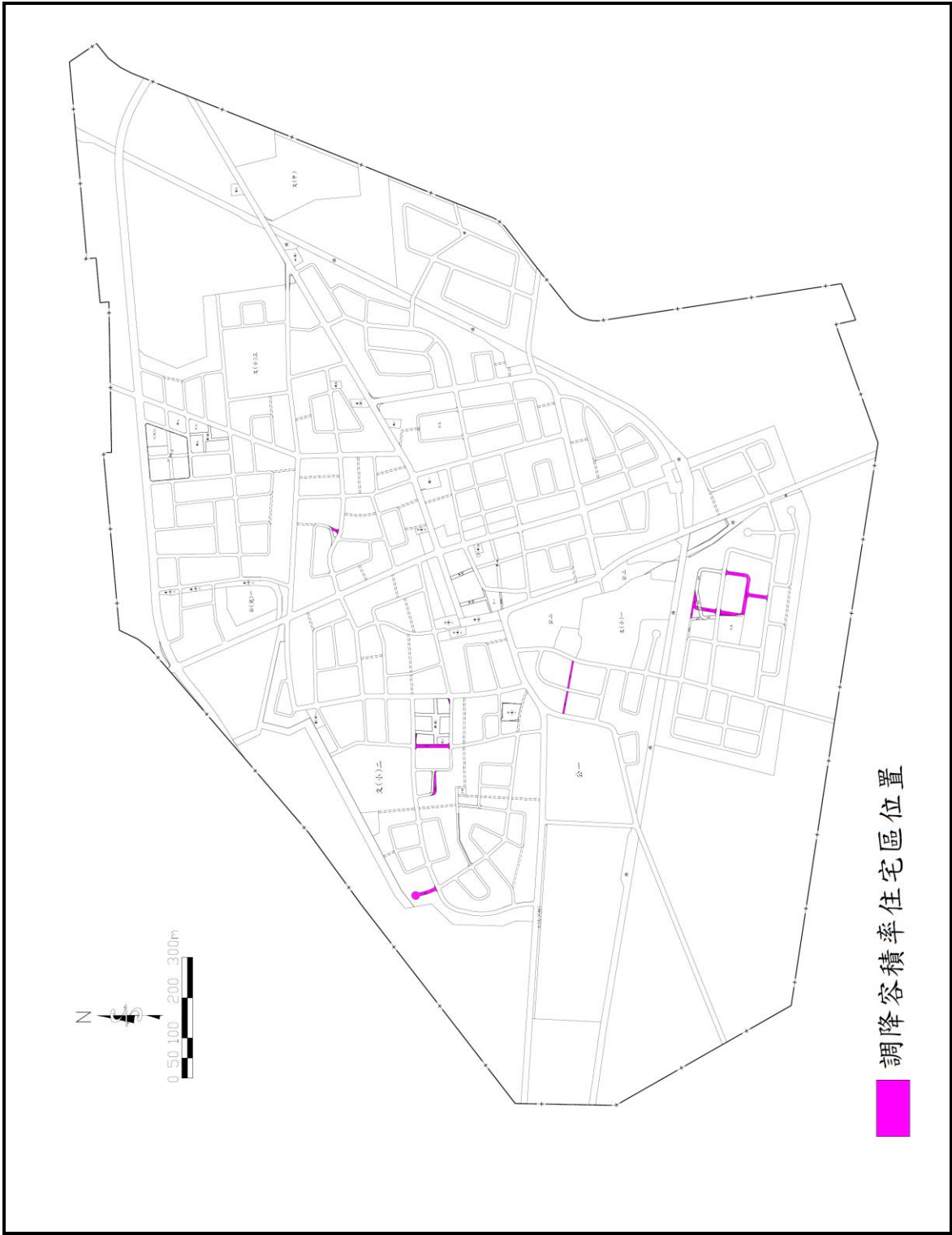
(三)建築基地如僅得於 4 公尺人行步道指定建築線且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。

(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

書圖製作	臺南市政府
業務主管 人 員	
業務承辦 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：李兼主任委員孟諤 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：羅介奴

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同法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。	一、本要點依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。	依公展條文。
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。	二、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	數字修正為阿拉伯數字。
三、住宅區(附四)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百四十。	三、住宅區(附四)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%。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%。	1.配合主要計畫規定，增列得於完成繳交代金後，恢復原容積率，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八十，容積率不得大於百分之三百。	四、商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於300%。	數字修正為阿拉伯數字。
五、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、乙種工業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	數字修正為阿拉伯數字。
六、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。加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為主，依加油站設置管理規則容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。	六、加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為主，依加油站設置管理規則容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。	數字修正為阿拉伯數字。
七、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。不適用都市計畫法臺南市施行細則第31條第1項第5款規定。	七、電信專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。不適用都市計畫法臺南市施行細則第31條第1項第5款規定。	數字修正為阿拉伯數字。
八、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、宗教專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	數字修正為阿拉伯數字。
九、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」，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。	九、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。	文詞修正。
十、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。	十、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	數字修正為阿拉伯數字。
十一、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	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	數字修正為阿拉伯數字。

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分之四十者，則得提高至百分之五十。			況建蔽率已超過40%者，則得提高至50%。			
十二、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。			十二、市場用地建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。			數字修正為阿拉伯數字。
十三、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。			十三、電力事業用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。			依公展條文。
十四、退縮建築規定 (一)市地重劃整體開發區(如圖4-1)，其退縮建築應依下列規定辦理：			十四、退縮建築規定 (一)市地重劃整體開發區，其退縮建築應依下列規定辦理：			1.文詞修正。 2.數字修正為阿拉伯數字。 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。
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	
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。	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，面臨計畫道路或廣(道)用地部分均應退縮建築。	
商業區			公共設施用地及公用事業設施			
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			(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	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平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八十一條規	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。	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	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，面臨計畫道路或廣(道)用地部分均應退縮建築。	

公展草案條文			依專案小組初步建議意見修正後條文			備註																				
	定辦理。			築設計施工編第281條規定辦理。																						
商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路或廣(道)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。	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，面臨計畫道路或廣(道)用地部分均應退縮建築。																					
<p>十五、停車空間劃設標準</p> <p>(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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下(含)</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 colspan="2">超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部。</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五十九條規定辦理。</p> <p>(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。</p>			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。		<p>十五、停車空間劃設標準</p> <p>(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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下(含)</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 colspan="2">超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部。</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。</p>			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。		<p>1.數字修正為阿拉伯數字。</p> <p>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。</p> <p>3.第(三)項依通案性規定修正總樓地板面積</p>
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。																										
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。																										

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用地應至少設置電動充電與電池換站各1處。	配合本市推動「亮麗晴空」空污改善計畫，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分之一以上種植花草樹木。	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。	條次調整。
	十八、本計畫之都市設計管制事項由本府另訂之。	配合本市通案性規定增訂。
十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	條次調整。

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：羅介奴

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 <u>第二十二條</u> 及都市計畫法臺南市施行細則 <u>第十二條</u> 訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 <u>22</u> 條及都市計畫法臺南市施行細則第 <u>12</u> 條訂定之。	數字修正為阿拉伯數字。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 <u>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%。</u>	1.前次審議通過條文第三點併入本點。 2.配合主要計畫刪除附帶條件編號。
三、 <u>住宅區(附四)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。</u> <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 200%。</u>	--	併入第二點。
四、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 <u>300%</u> 。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 <u>320%</u> 。	1.點次調整。 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率。
五、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。 <u>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%。</u>	1.點次調整。 2.配合主要計畫變更案新增條文。
六、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 <u>加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為主，依加油站設置管理規則容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。</u>	五、 <u>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。</u>	1.點次調整。 2.依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。
七、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 <u>不適用都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 5 款規定。</u>	六、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「 <u>都市計畫法臺南市施行細則</u> 」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。	1.點次調整。 2.文詞修正，並配合都市計畫法臺南市施行細則，予以修訂法令依據。
八、宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區(一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	1.點次調整。 2.配合主要計畫變更案訂定宗教專用區分類。

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。			八、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。			點次調整。
十、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。			--			本條文刪除，回歸「都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%，但現況建蔽率已超過 40%者，則得提高至 50%。			--			本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十二、市場用地建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。			--			本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十三、電力事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。			九、電力事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。			點次調整。
十四、退縮建築規定 (一)市地重劃整體開發區，其退縮建築應依下列規定辦理：			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。			1.點次調整。 2.原條文係於 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)案」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。 3.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。 4.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。
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	
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， <u>面臨計畫道路或廣(道)用地部分均應退縮建築。</u>	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， <u>面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	
商業區			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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	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， <u>面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	
分區及用地別	退縮建築規定	備註	(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			
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	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， <u>面臨計畫道路或</u>				

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
	退縮4公尺建築，或依「 <u>建築技術規則</u> 」 <u>建築設計施工編第281條規定辦理。</u>	<u>廣(道)用地部分均應退縮建築。</u>	規定辦理：			
	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「 <u>建築技術規則</u> 」 <u>建築設計施工編第281條規定辦理。</u>	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， <u>面臨計畫道路或廣(道)用地部分均應退縮建築。</u>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	
商業區			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，或如依「 <u>建築技術規則</u> 」 <u>建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。</u>	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， <u>面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	
			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，或如依「 <u>建築技術規則</u> 」 <u>建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。</u>	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， <u>面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	
			(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「 <u>臺南市建築管理自治條例</u> 」規定退讓截角，並得計入法定空地。			
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：			十一、停車空間劃設標準 (一)於「 <u>變更下營都市計畫(第三次通盤檢討)案</u> 」(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。			1.點次調整。 2.原條文係於94年9月30日發布實施「 <u>變更下營都市計畫(第三次通盤檢討)案</u> 」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
	總樓地板面積	停車位設置標準		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		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250平方公尺至400	設置2部	
	超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部				

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
<p>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。</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 59 條規定辦理。</p> <p>(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。</p>	<p>平方公尺</p> <p>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</p>	<p>設置 3 部</p>	<p>開發地區。</p> <p>3.依本市通案性規定修訂停車空間規定。</p>
<p>十六、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。</p>	<p>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。</p>		<p>點次調整。</p>
<p>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。</p>	<p>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%。</p>		<p>1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂法定空地植栽綠化規定。</p>
	<p>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。</p>		<p>1.本點增訂。 2.為維護都市景觀品質，依本市通案性規定增訂停車場應辦理都市設計審議規定。</p>
<p>十八、本計畫之都市設計管制事項由本府另訂之。</p>	<p>十五、本計畫之都市設計管制事項由本府另訂之。</p>		<p>點次調整。</p>
	<p>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。</p>		<p>1.本點增訂。 2.個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。</p>
<p>十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>		<p>點次調整。</p>



圖 1 住宅區(附)變更位置示意圖