

變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）
（土地使用分區管制要點）細部計畫書

擬定機關：臺南市政府

中華民國 109 年 9 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	變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案	
變更法令依據	都市計畫法第 26 條	
擬定都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽起迄日期	公 告 徵 求 意 見	自民國 101 年 9 月 28 日起至 101 年 10 月 27 日公告 30 天
	公 開 展 覽	自民國 105 年 6 月 1 日起至 105 年 6 月 30 日止，刊登於臺灣時報 105 年 6 月 1 日~3 日公告資訊
	公 開 說 明 會	日期：民國 105 年 6 月 14 日上午 10 時 地點：善化區文康育樂中心
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	臺南市都市計畫委員會 106 年 7 月 7 日第 61 次會議審議通過 臺南市都市計畫委員會 109 年 7 月 31 日第 91 次會議審議通過

目 錄

第一章 計畫緣起	1
第二章 法令依據	1
第三章 現行主要計畫概要	2
第一節 發布實施歷程	2
第二節 現行主要計畫概要.....	3
第四章 現行土地使用分區管制要點.....	6
第五章 變更計畫內容	10
第六章 檢討後土地使用分區管制要點.....	20
附件一 臺南市都市計畫委員會第 61 次會議紀錄... 附件一-1	
附件二 臺南市都市計畫委員會第 91 次會議紀錄... 附件二-1	

圖 目 錄

圖 1 變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)示意圖	5
--	---

表 目 錄

表 1 歷次都市計畫綜理表.....	2
表 2 變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)土地使用面積表	4

第一章 計畫緣起

土地使用分區管制要點之訂定，係為有效控制都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質；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。

善化都市計畫自45年11月6日公告實施，直至民國90年5月9日訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)，為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，依都市計畫法第二十二條規定，增訂適當之土地使用管制要點，主要針對各分區與用地之使用強度、公共開放空間獎勵、公共設施多目標使用及法定空地綠化進行管制。續於95年配合第三次通盤檢討相關變更案及現行法令、98年配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討、104年配合臺南市農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，針對相關土地使用管制內容進行條文之增訂與修改。

目前善化都市計畫係主要計畫與細部計畫辦理，依都市計畫法第23條規定，細部計畫擬定後，除依第14條規定由內政部實施外，其餘均由該管直轄市、縣(市)政府核定實施。因此本案即依都市計畫法第22條規定，將土地使用分區管制內容納入細部計畫辦理，以明確區別主要計畫及細部計畫內容，落實計畫的分層管理，提升計畫執行效率。

第二章 法令依據

依據都市計畫法26條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

第三章 現行主要計畫概要

第一節 發布實施歷程

自擬定訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)至今，辦理 1 次通盤檢討，2 次專案通檢，歷次檢討、變更之名稱及發布實施歷程如下。

表 1 歷次都市計畫綜理表

類別	實施案名	發文日期與文號	實施日期
擬定	訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)案	0900504 府城都 60748 號	90.05.09
通盤檢討	變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)案	0950214 府城都字 第 0950023897A 號	95.02.17
專案通檢	變更善化都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	0980106 府城都字 第 0970293700A 號	98.01.06
專案通檢	變更善化都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案。	府都規字第 1040909139A 號	104.9.29
通盤檢討	變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案	府都綜字第 1090675534A 號	109.6.10

第二節 現行主要計畫概要

一、計畫範圍及面積

計畫範圍東起台一號縱貫公路東側之嘉南大圳南幹線，南達坐駕聚落南側第一條農路，西至往安定及胡厝寮道路交叉口起向西約415公尺處，北至嘉南大圳南幹線善化支線，包括東關等8個里，計畫面積703.57公頃。

二、計畫年期

以民國115年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為28,000人，居住密度每公頃約157人。

四、土地使用計畫

本計畫劃設包括住宅區、國民住宅專用區、商業區、行政區、第二種電信專用區、甲、乙種工業區、零星工業區、農業區、保存區、加油站專用區等土地使用分區，以及包括機關用地、文小用地、文中用地、文高用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、零售市場用地、綠地、墓地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、社教用地、變電所用地、鐵路用地、鐵路(兼供道路使用)用地、電路鐵塔用地、公共事業用地、道路(兼供高速公路使用)用地、道路用地、運動場用地等公共設施用地。

「變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)」之土地使用計畫如表2及圖1。

表 2 變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占總計畫面積 百分比 (%)	占都市發展 用地百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	149.68	21.28	41.26
	國宅專用區	1.94	0.28	0.53
	商業區	21.31	3.03	5.87
	行政區	0.11	0.02	0.03
	第二種電信專用區	0.16	0.02	0.04
	甲種工業區	31.19	4.43	8.60
	乙種工業區	39.31	5.59	10.84
	零星工業區	0.30	0.04	0.08
	農業區	339.54	48.26	-
	保存區	0.16	0.02	0.04
	加油站專用區	0.10	0.01	0.03
	小計	583.80	82.98	67.33
公共 設施 用地	機關用地	2.12	0.30	0.58
	國小用地	8.59	1.22	2.37
	國中用地	2.53	0.36	0.70
	高中用地	7.79	1.11	2.15
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.19	0.31	0.60
	公園用地	6.84	0.97	1.89
	運動場用地	4.12	0.59	1.14
	零售市場用地	1.24	0.18	0.34
	綠地	0.03	0.00	0.01
	墓地	1.26	0.18	-
	停車場用地	1.19	0.17	0.33
	廣場兼停車場用地	0.62	0.09	0.17
	廣場用地	0.05	0.01	0.01
	社教用地	1.01	0.14	0.28
	加油站用地	0.00	-	-
	變電所	0.20	0.03	0.06
	鐵路用地	7.60	1.08	2.09
	鐵路(兼供道路使用)	0.39	0.06	0.11
	道路(兼供高速公路使用)	1.67	0.24	0.46
	電路鐵塔用地	0.03	0.00	0.01
公用事業用地	0.13	0.02	0.04	
道路用地	70.17	9.97	19.34	
小計	119.77	17.02	32.67	
都市發展用地		362.77	51.56	100.00
合計		703.57	100.00	-

註：1. 都市發展用地不含農業區及墓地面積。

2. 表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積以依據核定圖實地分割測量面積為準

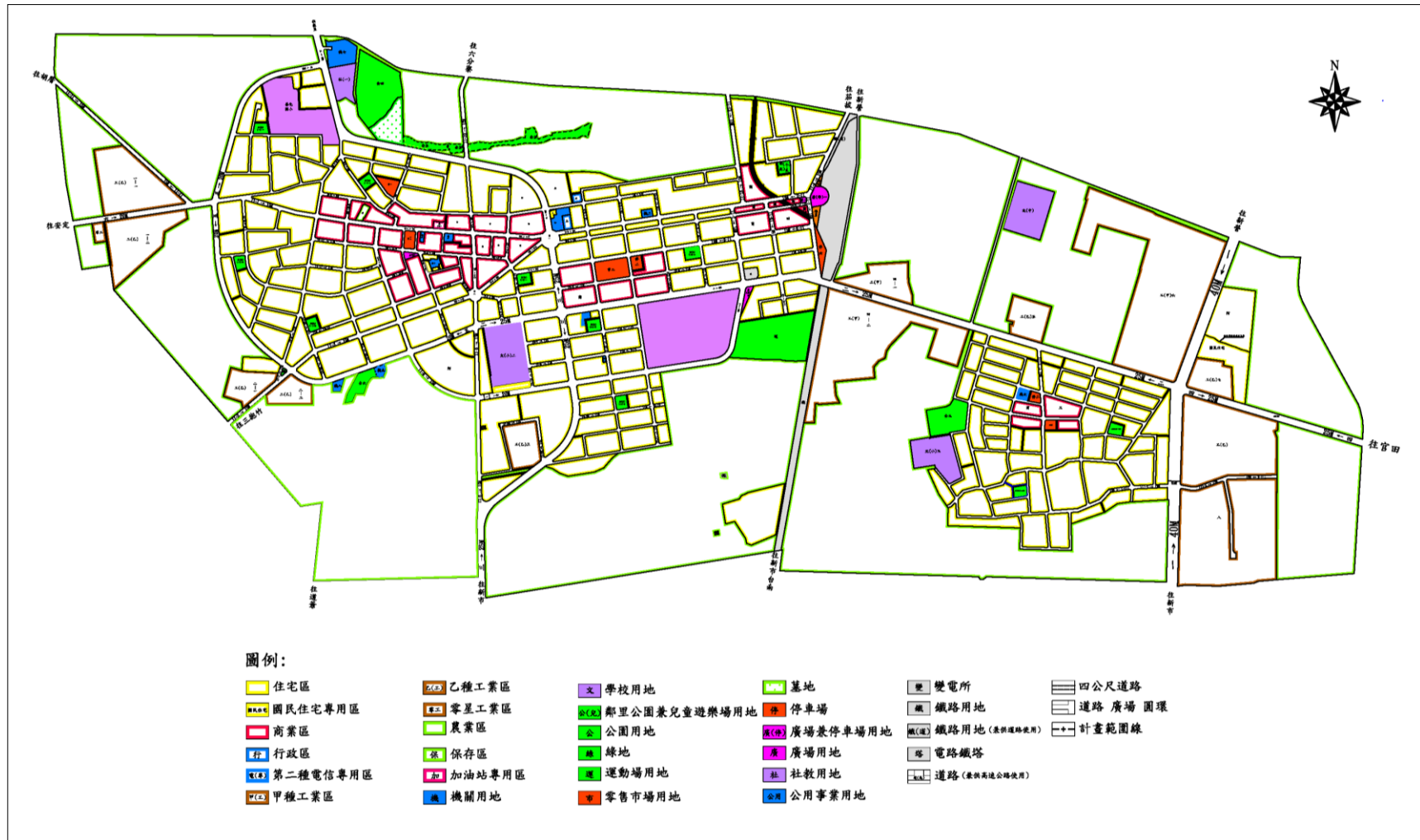


圖 1 變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)示意圖

第四章 現行土地使用分區管制要點

為促進本計畫區土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，修訂土地使用分區管制要點如下：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條暨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一百八十；如建蔽率未大於百分之五十時，則容積率不得大於百分之二百。
- 三、國宅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二百。
- 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。
- 五、乙種工業區、甲種工業區及零星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二百一十。
- 五-1、農業區之建築物及土地使用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、行政區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。
- 六-1、第二種電信專用區得供作都市計畫法台灣省施行細則第三十條之一第一項第一款至第四款等使用，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 七、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二百五十。
- 八、零售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二百四十。
- 九、國中、國小學校用地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。
- 十、高中學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。
- 十一、加油站用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之

一百二十。

十二、變電所用地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。

十三、公用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二百五十。

十四、社教用地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。

十五、建築線退縮規定

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高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		
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二公尺。	一、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。	
第二種電信專用區	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三公尺。	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。

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「臺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。
第二種電信專用區	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三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得紀錄法定空地。

十六、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
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
以下類推	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「臺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)前項以外地區依建築技術規則規定辦理。

十七、建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

(一)私人捐贈或設置圖書館、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。

(二)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。

十八、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十九、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。

第五章 變更計畫內容

原條文	修正後條文	修訂理由
一、本要點依都市計畫法第二十二條暨同法 <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 條及同法 <u>臺南市施行細則第 12 條</u> 規定訂定之。	配合臺南市升格為直轄市政府，修訂原條文。
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>百分之一百八十</u> ；如建蔽率未大於 <u>百分之五十</u> 時，則容積率不得大於 <u>百分之二百</u> 。	二、住宅區建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>180%</u> ；如建蔽率未大於 <u>50%</u> 時，則容積率不得大於 <u>200%</u> 。	調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
三、國宅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>百分之二百</u> 。	三、國宅專用區建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>200%</u> 。	調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
四、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</u> 。	四、商業區建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>300%</u> 。	調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
五、乙種工業區、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 <u>百分之六十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二百一十</u> 。	五、乙種工業區、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>210%</u> 。	調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
五-1、農業區之建築物及土地使用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、農業區之建築物及土地使用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。	配合調整項次。

原條文	修正後條文	修訂理由
六、行政區建蔽率不得大於 <u>百分之五十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二百五十</u> 。	七、行政區建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。	1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
-	八、保存區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>160%</u> 。	配合主要計畫(第一階段)發布實施核定編號第七案增訂
六-1、第二種電信專用區得供作都市計畫法 <u>台灣省施行細則第三十條之一第一項第一款至第四款</u> 等使用，其建蔽率不得大於 <u>百分之五〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二五〇</u> 。	九、第二種電信專用區得供作都市計畫法 <u>臺南市施行細則第31條第1項第1款至第4款</u> 等使用，其建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。	1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。 3. 配合臺南市升格為直轄市政府，修訂原條文。
七、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>百分之二百五十</u> 。	十、機關用地建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。	1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
八、零售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>百分之二百四十</u> 。	十一、零售市場用地建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>240%</u> 。	1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
九、國中、國小學校用地建蔽率不得大於 <u>百分之五十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一百五十</u> 。	十二、國小學校用地建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>150%</u> 。	1. 配合調整項次。 2. 配合審竣未核定新編號第八案修訂。 3. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
十、高中學校用地建蔽率不得大於 <u>百分之五十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二百</u> 。	十三、高中學校用地建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>200%</u> 。	1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之

原條文	修正後條文	修訂理由
		調整為%。
<p>十一、<u>加油站用地建蔽率不得大於百分之四十</u>，容積率不得大於<u>百分之一百二十</u>。</p>	<p>十四、<u>加油站專用區建蔽率不得大於40%</u>，容積率不得大於<u>120%</u>。<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></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合調整項次。 2. 配合變更第 9 案。 3. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。 4. 配合加油站設置管理規則第 26 條以主體設施、附屬設施及兼營設施分項管制調整內容。
<p>十二、<u>變電所用地建蔽率不得大於百分之五十</u>，容積率不得大於<u>百分之二百五十</u>。</p>	<p>十五、<u>變電所用地建蔽率不得大於50%</u>，容積率不得大於<u>250%</u>。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
<p>十三、<u>公用事業用地建蔽率不得大於百分之五十</u>，容積率不得大於<u>百分之二百五十</u>。</p>	<p>十六、<u>公用事業用地建蔽率不得大於50%</u>，容積率不得大於<u>250%</u>。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
<p>十四、<u>社教用地建蔽率不得大於百分之五十</u>，容積率不得大於<u>百分之二百五十</u>。</p>	<p>十七、<u>社教用地建蔽率不得大於50%</u>，容積率不得大於<u>250%</u>。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
<p>十五、退縮建築規定 (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、○○○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</p>	<p>十八、退縮建築規定 1. 於「變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」(109年6月10日)發布實施以後，完成土地分配作業之區段徵收或市地重劃整體開發地</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合調整項次。 2. 避免角地兩側退縮空間及人行步道無法銜接之情事，爰依本市通案性規定，如建築基地屬

原條文			修正後條文			修訂理由
規定辦理：			區，其退縮建築應依下表規定辦理：			角地，面臨道路部分均應退縮建築，修訂部分條文內容。 3. 考量計畫區內已有完成配地之整體開發地區，角地採兩側退縮恐損及地主建築權益，爰明訂適用地區為主要計畫發布實施以後，完成土地分配作業之區段徵收或市地重劃整體開發地區。 4. 明列其餘已完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區退縮建築規定，以利後續執行。 5. 圍牆部分依全市性都市設計審議原則規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除有關圍牆設置之規定。 6. 「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵
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 <u>五公尺</u> 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。	住宅區	自 <u>計畫</u> 道路境界線至少退縮 <u>5公尺</u> 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>面臨道路部分均應退縮建築</u> 。	
商業區			商業區			
工業區	自道路境界線至少退縮 <u>五公尺</u> 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 <u>二公尺</u> 。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	工業區	1. 自 <u>計畫</u> 道路境界線至少退縮 <u>5公尺</u> 建築。 2. <u>退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬1m之植栽帶及1m透水性人行步道</u> 。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 <u>五公尺</u> 建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道		公共設施用地及公用事業設施	自 <u>計畫</u> 道路境界線至少退縮 <u>5公尺</u> 建築。	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地</u> 。	
			第二種電信專			

原條文		修正後條文	修訂理由								
	路境界線至少退縮三公尺。	用區	辦法」業於 92 年 3 月 20 日廢止，故相關退縮建築應回歸「建築技術規則建築設計施工編」之規定。								
第二種電信專用區	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三公尺。	其餘已完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理： (1)擬定善化都市計畫(原「公一」公園用地變更為住宅區)細部計畫範圍		7. 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。							
	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。	<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>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，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。	公共設施用地	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，得擇一面臨道路退縮建築。									
公共設施用地	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。										
前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「臺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。		(2)擬定善化都市計畫(原「公二—一、公二—二」公園用地變更為住宅區)細部計畫範圍									
		<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>住一</td> <td>自道路境界</td> <td>1. 退縮</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住一	自道路境界	1. 退縮			
分區及用地別	退縮建築規定	備註									
住一	自道路境界	1. 退縮									

原條文	修正後條文		修訂理由	
	<u>住宅區</u>	<u>線至少退縮五公尺建築。</u>	<u>建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</u> <u>2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</u>	
	<u>住二住宅區</u>	<u>1. 自道路境界線至少退縮五公尺建築。</u> <u>2. 臨建國路部分應自道路境界線至少須退縮 6 公尺建築。</u>	<u>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。</u> <u>2. 臨建國路之角地，兩面同時退縮建築者，得給予 20% 容積獎勵。其餘角地，得擇一面臨道路退縮建築。</u>	
	<u>公共設施用地</u>	<u>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</u>		

原條文			修正後條文			修訂理由
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			2.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 <u>一、五〇〇</u> 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 <u>四</u> 公尺建築，或依「 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> 」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 <u>臨道路退縮建築</u> 。	住宅區	申請建築基地面積達 <u>1500</u> 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 <u>4</u> 公尺建築，或依「 <u>建築技術規則建築設計施工編</u> 」規定辦理。	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>面臨道路部分均應退縮建築</u> 。	
商業區	申請建築基地面積達 <u>一、〇〇〇</u> 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 <u>四</u> 公尺建築，或依「 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> 」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 <u>臨道路退縮建築</u> 。	商業區	申請建築基地面積達 <u>1000</u> 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 <u>4</u> 公尺建築，或依「 <u>建築技術規則建築設計施工編</u> 」規定辦理。	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>面臨道路部分均應退縮建築</u> 。	
第二種專用區	自道路境界線至少退縮 <u>五</u> 公尺建築， <u>如有設置圍</u>	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設	第二種專用區	應自道路境界線至少退縮 <u>5</u> 公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
			3.計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，			

原條文		修正後條文	修訂理由																								
	<p>牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</p> <p>置圍牆，但得計入法定空地。</p>	<p>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。</p>																									
<p>十六、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臺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>總樓地板面積</th> <th>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>以下類推</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「臺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)前項以外地區依建築技術規則規定辦理。</p>		總樓地板面積	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	以下類推		<p>十九、停車空間劃設標準</p> <p>1.於實施區段徵收或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> <table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150平方公尺以下(含150平方公尺)</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>以下每增150平方公尺</td> <td>增設1部</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第59條</p>	總樓地板面積	設置標準	150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位	超過150平方公尺至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	以下每增150平方公尺	增設1部	<p>1. 配合調整項次。</p> <p>2. 為確保整體開發地區之開發品質且將區內停車需求內部化，停車空間劃設標準宜強制規定，不宜有特殊例外情形，爰刪除特殊情形之規定。</p> <p>3. 依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。</p>
總樓地板面積	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																										
以下類推																											
總樓地板面積	設置標準																										
150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位																										
超過150平方公尺至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																										
以下每增150平方公尺	增設1部																										

原條文	修正後條文	修訂理由
	<p>規定辦理。</p> <p>3. <u>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。</u></p> <p>4. <u>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。</u></p>	
<p>十七、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。</p> <p>(一)私人捐贈或設置圖書館、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成立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築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>(刪除)</p>	<p>有關設置開放空間獎勵規定，已於「建築技術規則」訂有相關規定，免特別予以訂定，爰刪除本條文。</p>
	<p>二十、<u>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。</u></p>	<p>1. 本點增訂。</p> <p>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>

原條文	修正後條文	修訂理由
<p>十八、建築基地內法定空地應留設<u>二分之一</u>以上種植花草樹木。</p>	<p>二十一、建築基地內法定空地應留設<u>1/2</u>以上種植花草樹木。</p>	<p>1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。</p>
	<p>二十二、<u>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。</u></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>二十三、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>配合調整項次。</p>

第六章 檢討後土地使用分區管制要點

為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，特訂定土地使用分區管制要點如后：

- 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、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；如建蔽率未大於 50% 時，則容積率不得大於 200%。
- 三、國宅專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 四、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。
- 五、乙種工業區、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 六、農業區之建築物及土地使用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、行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 八、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 九、第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十一、零售市場用地建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
- 十二、國小學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 十三、高中學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 十四、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。

十五、變電所用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十六、公用事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十七、社教用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十八、退縮建築規定

1. 於「變更善化主要計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）案」（109 年 6 月 10 日）發布實施以後，完成土地分配作業之區段徵收或市地重劃整體開發地區，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，面臨道路部分均應退縮建築。
工業區	1. 自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 2. 退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1m 之植栽帶及 1 m 透水性人行步道	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 及公用事業設施	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。
第二種電信專用區		

其餘已完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

(1)擬定善化都市計畫(原「公一」公園用地變更為住宅區)細部計畫範圍：

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 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，得擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	

(2)擬定善化都市計畫(原『公二一一、公二一二』公園用地變更為住宅區)細部計畫範圍：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住一住宅區	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，得擇一面臨道路退縮建築。
住二住宅區	1. 自道路境界線至少退縮五公尺建築。 2. 臨建國路部分應自道路境界線至少須退縮 6 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. 臨建國路之角地，兩面同時退縮建築者，得給予 20%容積獎勵。其餘角地，得擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	

2. 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 1500 平方公尺者，應自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」規定辦理。	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，面臨道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達 1000 平方公尺者，應自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」規定辦理。	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，面臨道路部分均應退縮建築。
第二種電信專用區	應自道路境界線至少退縮 5 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

3. 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。

十九、停車空間劃設標準

1. 於實施區段徵收或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：

總樓地板面積	設置標準
150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)	免設停車位
超過 150 平方公尺至 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
以下每增 150 平方公尺	增設 1 部

2. 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。

3. 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。

4. 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。

二十、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。

二十一、建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。

二十二、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。

二十三、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。

附件一 臺南市都市計畫委員會第 61 次會議紀錄

第 六 案：「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」案

說 明：一、善化都市計畫係於 46 年 11 月 6 日核定公告實施，后於 71 年 7 月 15 日、82 年 6 月 12 日及 95 年 2 月 17 日分別發布實施第一次、第二次及第三次通盤檢討；該都市計畫自發布實施第三次通盤檢討迄今已屆辦理期限，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理本次通盤檢討。

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 105 年 6 月 1 日至民國 105 年 6 月 30 日於善化區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並分別於 105 年 6 月 14 日上午 10 時假善化區文康育樂中心舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，由本會吳前委員欣修（召集人）、胡前委員學彥、林委員本及詹委員達穎等 4 人組成專案小組先行審查，分別於 105 年 9 月 1 日及 105 年 10 月 4 日召開 2 次專案小組會議後，因吳前委員欣修及胡前委員學彥等 2 位委員不續任本會，故由莊委員德樑（召集人）、林委員本、陳委員彥仲及詹委員達穎繼續組成專案小組，並分別於 106 年 3 月 6 日、5 月 1 日、6 月 13 日、及 6 月 20 日再召開 4 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，爰提請大會討論。

決 議：依本會專案小組初步建議意見(詳附錄)通過；另因本案

屬細部計畫性質，故俟「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案經內政部審定發布實施後，再行配合修正發布實施。

【附錄：專案小組初步建議意見】

原條文	修正後條文	專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	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。	建議照案通過。
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一百八十；如建蔽率未大於百分之五十時，則容積率不得大於百分之二百。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；如建蔽率未大於 50% 時，則容積率不得大於 200%。	建議照案通過。
三、國宅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二百。	三、國宅專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	建議照案通過。
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%。	建議照案通過。
五、乙種工業區、甲種工業區及零星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二百一十。	五、乙種工業區、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	建議照案通過。
五-1、農業區之建築物及土地使用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、農業區之建築物及土地使用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。	建議照案通過。
六、行政區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。	七、行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	建議照案通過。
-	八、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	建議照案通過。
六-1、第二種電信專用區得供作都市計畫法台灣省施行細則第三十條之一第一項第一款至第四款等使用，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	九、第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	修正條文如下： 第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

原條文	修正後條文	專案小組初步建議意見			
七、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二百五十。	十、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	建議照案通過。			
八、零售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二百四十。	十一、零售市場用地建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。	建議照案通過。			
九、國中、國小學校用地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。	十二、國小學校用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	建議照案通過。			
十、高中學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	十三、高中學校用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	建議照案通過。			
十一、加油站用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	十四、加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	配合加油站設置管理規則第26條以主體設施、附屬設施及兼營設施分項管制，修正條文如下： 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。			
十二、變電所用地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。	十五、變電所用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	建議照案通過。			
十三、公用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二百五十。	十六、公用事業用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	建議照案通過。			
十四、社教用地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。	十七、社教用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	建議照案通過。			
十五、退縮建築規定 (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、○○○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	十八、退縮建築規定 1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000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：	修正條文如下： 1. 於實施區段徵收或市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>分區及 用地別</td> <td>退縮建 築規定</td> <td>備註</td> </tr> </table>	分區及 用地別	退縮建 築規定	備註
分區及 用地別	退縮建 築規定	備註			

原條文			修正後條文			專案小組初步建議意見		
下表規定辦理:								
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	自計畫道路境界線至退縮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，面臨道路部分均應退縮建築。
住宅區	自道路境界線至退縮5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。	住宅區	自計畫道路境界線至退縮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，面臨道路部分均應退縮建築。	商業區		
商業區			商業區			工業區	1.自計畫道路境界線至退縮5公尺建築。 2.退縮範圍應臨建築留寬植栽及透水性步道	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
工業區	自道路境界線至退縮5公尺建築，如設置圍牆必者，牆自路境界至退縮二尺。	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。	工業區	1.自計畫道路境界線至退縮5公尺建築。 2.退縮範圍應臨建築留寬植栽及透水性步道	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施及公用事業第二種電信專用區	自計畫道路境界線至退縮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。
公共設施及公用事業	自道路境界線至退縮5公尺建築，如設置圍		公共設施及公用事業第二種電信專用區	自計畫道路境界線至退縮5公尺建築。	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.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理:		
			前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)案」95年5月9			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1500平方公	1.退縮建築之空地應

原條文		修正後條文		專案小組初步建議意見	
<p>牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。</p> <p>第二種電信專用區</p> <p>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二公尺。</p> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「臺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，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <p>分區及退縮建築規定</p> <p>用地別</p>	<p>日發布實施時尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <p>分區及退縮建築規定</p> <p>用地別</p>	<p>尺者，應自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」規定辦理。</p>	<p>植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</p>	<p>申請建築基地面積達1500平方公尺者，應自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」規定辦理。</p>	<p>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。</p> <p>2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</p>
<p>申請建築基地面積達1000平方公尺者，應自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」規定辦理。</p> <p>商業區</p> <p>第二種電信專用區</p> <p>應自道路境界線至少退縮5公尺建築。</p>	<p>申請建築基地面積達1000平方公尺者，應自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」規定辦理。</p> <p>商業區</p> <p>第二種電信專用區</p> <p>應自道路境界線至少退縮5公尺建築。</p>	<p>應自道路境界線至少退縮5公尺建築。</p>	<p>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>	<p>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。</p> <p>2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</p>	<p>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。</p> <p>2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</p>

原條文		修正後條文		專案小組初步建議意見
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、如角地，得擇一面臨道路退縮建築。	栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	
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、如角地，得擇一面臨道路退縮建築。		
第二種電信專用區	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三公尺。	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。		
十六、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		十九、停車空間劃設標準 1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使		修正條文如下： 1、於實施區段徵收或市地重劃整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應

原條文		修正後條文		專案小組初步建議意見																																		
<p>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。</p>		<p>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。</p>		<p>依下表規定辦理：</p>																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>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>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	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	以下類推		<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150平方公尺以下(含150平方公尺)</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>以下每增150平方公尺</td> <td>增設1部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	設置標準	150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位	超過150平方公尺至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	以下每增150平方公尺	增設1部	<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150平方公尺以下(含150平方公尺)</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>以下每增150平方公尺</td> <td>增設1部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	設置標準	150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位	超過150平方公尺至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	以下每增150平方公尺	增設1部
總樓地板面積	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																																					
以下類推																																						
總樓地板面積	設置標準																																					
150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位																																					
超過150平方公尺至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																																					
以下每增150平方公尺	增設1部																																					
總樓地板面積	設置標準																																					
150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位																																					
超過150平方公尺至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																																					
以下每增150平方公尺	增設1部																																					
<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「臺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)前項以外地區依建築技術規則規定辦理。</p>		<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)案」95年5月9日發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>2.前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第59條規定辦理。</p>		<p>2、前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第59條規定辦理。</p>																																		
<p>十七、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。</p>		<p>(刪除)</p>		<p>建議照案通過。</p>																																		

原條文	修正後條文	專案小組初步建議意見
<p>(一)私人捐贈或設置圖書館、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成立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築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>十八、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>二十、建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。</p>	<p>建議照案通過。</p>
<p>十九、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>二十一、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>建議照案通過。</p>

附件二 臺南市都市計畫委員會第 91 次會議紀錄

第六案：「變更善化都市計畫(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：本案土地使用分區管制要點業經本會 106 年 7 月 7 日第 61 次會審
議通過在案。惟有關「整體開發地區之建築退縮、停車空間等」
之管制規定，擬配合本市通案性規定修正本案部分相關條文，爰
再提會討論。

決議：一、准照本會 106 年 7 月 7 日第 61 次會決議及本次提會資料內容
（詳附錄）通過。
二、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更
正外，其餘授權業務單位覈實校正。

【附錄】提會資料-土地使用分區管制要點修正前後對照表

106.7.7 第61次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																								
<p>十八、退縮建築規定</p> <p>1. 於實施區段徵收或市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="478 784 766 1254"> <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牆，但得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>1. 自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。 2. 退縮範圍應側留設淨寬1m之透水性人行道</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠牆，但得計入法定空地。</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牆，但得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	商業區	1. 自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。 2. 退縮範圍應側留設淨寬1m之透水性人行道	退縮建築之空地應植栽綠牆，但得計入法定空地。	工業區	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牆，但得計入法定空地。	<p>十八、退縮建築規定</p> <p>1. 於「變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」(109年6月10日)發布實施以後，完成土地分配作業之區段徵收或市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="478 1254 766 1749"> <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牆，但得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>1. 自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。 2. 退縮範圍應側留設淨寬1m之透水性人行道</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠牆，但得計入法定空地。</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牆，但得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	商業區	1. 自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。 2. 退縮範圍應側留設淨寬1m之透水性人行道	退縮建築之空地應植栽綠牆，但得計入法定空地。	工業區	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牆，但得計入法定空地。	<p>1. 考量計畫區內已有完成配地之整體開發地區，角地採兩側退縮恐損及地主建築權益，爰明訂適用地區為主要計畫發布實施以後，完成土地分配作業之區段徵收或市地重劃整體開發地區。</p> <p>2. 明列其餘已完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區退縮建築規定，以利後續執行。</p> <p>3. 增列計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉叉口建築者，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	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牆，但得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																								
商業區	1. 自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。 2. 退縮範圍應側留設淨寬1m之透水性人行道	退縮建築之空地應植栽綠牆，但得計入法定空地。																								
工業區	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牆，但得計入法定空地。																								
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牆，但得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																								
商業區	1. 自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。 2. 退縮範圍應側留設淨寬1m之透水性人行道	退縮建築之空地應植栽綠牆，但得計入法定空地。																								
工業區	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牆，但得計入法定空地。																								

<p>公共設施用地及公用事業設施</p> <p>第二種電信專用區</p>	<p>自畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</p>	<p>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>	<p>其餘已完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <p>(1)擬定善化都市計畫(原「公一」公園用地變更為住宅區)細部計畫範圍</p> <table border="1" data-bbox="783 1263 970 1787"> <thead> <tr> <th data-bbox="783 1263 826 1787">分區及用地別</th> <th data-bbox="826 1263 869 1787">退縮建築規定</th> <th data-bbox="869 1263 970 1787">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="783 1263 826 1787">住宅區</td> <td data-bbox="826 1263 869 1787">自道路境界線至少退縮五公尺建築。但得計入法定空地。</td> <td data-bbox="869 1263 970 1787">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，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)擬定善化都市計畫(原「公二一一、公二一二」公園用地變更為住宅區)細部計畫範圍</p> <table border="1" data-bbox="970 1263 1244 1787"> <thead> <tr> <th data-bbox="970 1263 1013 1787">分區及用地別</th> <th data-bbox="1013 1263 1056 1787">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1056 1263 1244 1787">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="970 1263 1013 1787">公共設施用地</td> <td data-bbox="1013 1263 1056 1787">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建築。</td> <td data-bbox="1056 1263 1244 1787"></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。但得計入法定空地。	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，得擇一面臨道路退縮建築。	分區及用地別	退縮建築規定	備註	公共設施用地	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。但得計入法定空地。	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，得擇一面臨道路退縮建築。													
分區及用地別	退縮建築規定	備註													
公共設施用地	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建築。														

	<p>2. 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1500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規程」規定縮退辦理。</td> <td>空 1. 退縮建築之 積達1500平方公尺者，不得 界線至少退縮4公尺。而 尺建築，或依「建築技術規 設計施工編」規定縮退 辦理。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積</td> <td>1. 退縮建築之</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1500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規程」規定縮退辦理。	空 1. 退縮建築之 積達1500平方公尺者，不得 界線至少退縮4公尺。而 尺建築，或依「建築技術規 設計施工編」規定縮退 辦理。	商業區	申請建築基地面積	1. 退縮建築之						
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1500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規程」規定縮退辦理。	空 1. 退縮建築之 積達1500平方公尺者，不得 界線至少退縮4公尺。而 尺建築，或依「建築技術規 設計施工編」規定縮退 辦理。														
商業區	申請建築基地面積	1. 退縮建築之														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區</th> <th>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</th> <th>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。</th> <th>2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>住宅區</th> <th>1. 自道路境界線至少退縮5公尺建築。 2. 臨建國路部分應自道路境界線至少退縮6公尺建築。</th> <th>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。</th> <th>2. 臨建國路之角地，兩面同時退縮建築者，得給與20%容積獎勵。其餘角地，得擇一面臨道路退縮建築。</th> </tr> </tbody> </table>	住宅區	自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，得擇一面臨道路退縮建築。	住宅區	1. 自道路境界線至少退縮5公尺建築。 2. 臨建國路部分應自道路境界線至少退縮6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. 臨建國路之角地，兩面同時退縮建築者，得給與20%容積獎勵。其餘角地，得擇一面臨道路退縮建築。	<p>2. 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</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5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3公尺建築。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺建築。		
住宅區	自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，得擇一面臨道路退縮建築。													
住宅區	1. 自道路境界線至少退縮5公尺建築。 2. 臨建國路部分應自道路境界線至少退縮6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. 臨建國路之角地，兩面同時退縮建築者，得給與20%容積獎勵。其餘角地，得擇一面臨道路退縮建築。													
分區及	退縮建築規定	備註														
住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺建築。															

<p>積達1000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺，或依「建築技術設計施工編」規定辦理。</p> <p>應自道路境界線退縮建築之空地至少退縮5公尺，應自道路境界線退縮建築之空地至少退縮4公尺，或依「建築技術設計施工編」規定辦理。</p>	<p>積達1500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺，或依「建築技術設計施工編」規定辦理。</p>	<p>1. 退縮建築之空地應植栽圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</p>	<p>1. 退縮建築之空地應植栽圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</p>
<p>第二種電信專用區</p>	<p>住宅區</p>	<p>申請建築基地面積達1500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺，或依「建築技術設計施工編」規定辦理。</p>	<p>1. 退縮建築之空地應植栽圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</p>
<p>第二種電信專用區</p>	<p>商業區</p>	<p>申請建築基地面積達1000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺，或依「建築技術設計施工編」規定辦理。</p> <p>應自道路境界線至少退縮5公尺建築。</p>	<p>1. 退縮建築之空地應植栽圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</p>
<p>十九、停車空間劃設標準 1. 於實施區段徵收或市地重劃整體開發地區，其</p>	<p>3. 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。</p> <p>十九、停車空間劃設標準 1. 於實施區段徵收或市地重劃整體開發地</p>	<p>3. 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。</p>	<p>依本市通業性規定修訂停車空間劃設標準。</p>

<p>住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="225 779 555 1075"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150平方公尺以下(含150平方公尺)</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>以下每增150平方公尺</td> <td>增設1部</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第59條規定辦理。</p>	總樓地板面積	設置標準	150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位	超過150平方公尺至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	以下每增150平方公尺	增設1部	<p>區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="225 1075 555 1861"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150平方公尺以下(含150平方公尺)</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>以下每增150平方公尺</td> <td>增設1部</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第59條規定辦理。</p> <p>3. 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>4. 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	設置標準	150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位	超過150平方公尺至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	以下每增150平方公尺	增設1部
總樓地板面積	設置標準																								
150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位																								
超過150平方公尺至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																								
以下每增150平方公尺	增設1部																								
總樓地板面積	設置標準																								
150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位																								
超過150平方公尺至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																								
以下每增150平方公尺	增設1部																								
<p>新增條文： 二十、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。</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>新增條文： 二十二、計畫區內另行擬定細部計畫或變更</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</p>																								

	<p>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>管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。</p>
--	--	----------------------------------

都市計畫技師簽證證明書

有關 貴府委辦「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」，業經本技師依一般公認學理、準則、都市計畫相關法規採取必要之查核程序，對計畫書、圖內容(包括各項數據推估、計算方式、實質計畫內容及相關紀錄等)予以查核竣事，查核意見如下：

- 無保留意見。
 保留意見。原因：_____
- 否定意見。原因：_____
- 無法表示意見。原因：_____

此 致

臺南市政府

都市計畫技師姓名：林家壹	技師執業執照證號：技執字第 006897 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0134 號
技師執業機構名稱：紫陽工程顧問有限公司	
通訊地址：台南市安平區育平五街 68 號 19 樓-7	
聯絡電話：06-2990117	傳真：06-2990609

技師圖記

技師簽章：_____

簽證日期：_____

都市計畫擬定機關
業務承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	