

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年10月15日
發文字號：府都規字第1101210830A號
附件：計畫書1份



主旨：「變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」自110年10月19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條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國110年10月19日。
- 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）及臺南市山上區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

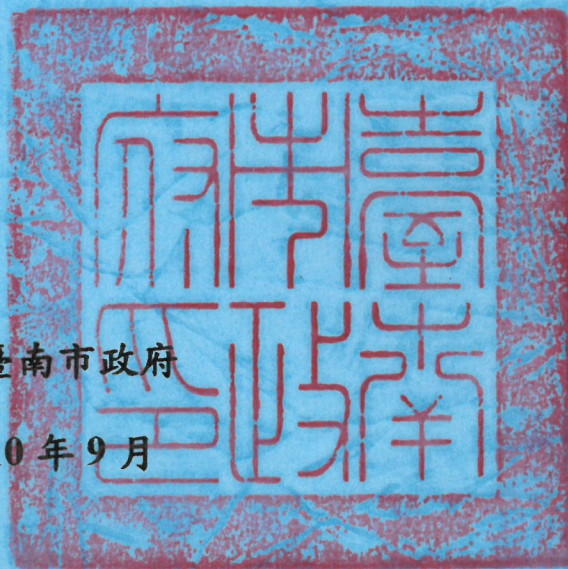
市長黃偉哲

發布實施

變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）
（土地使用分區管制要點）細部計畫案

擬定機關：臺南市政府

中華民國 110 年 9 月



變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）
（土地使用分區管制要點）細部計畫案

擬定機關：臺南市政府

中華民國 110 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	變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第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	公告徵求意見	民國102年9月5日府都規字第1020772507A號函公告辦理，公告期間自民國102年9月9日起30天，刊登於102年9月9日自由時報。
	公開展覽	105年5月20日府都規字第1050439919A號函公告辦理，公開展覽期間自民國105年5月23日起30天，刊登105年5月23日至25日台灣新生報。
	公開展覽說明會	民國105年6月8日上午10時整假山上區南洲里農民教育活動中心舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳各級都市計畫委員會審議本案之公民或團體陳情意見綜理表。	
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8月21日第62次會審議通過。 臺南市都市計畫委員會109年12月4日第96次大會審議通過。

目錄

第一章 緒論	3
第一節 計畫緣起	3
第二節 法令依據	3
第三節 計畫範圍	4
第二章 現行主要計畫概要	5
第三章 土地使用分區管制要點內容	10
第一節 現行土地使用分區管制要點內容	10
第二節 變更內容與理由	15
第三節 檢討後土地使用分區管制要點	23
附錄、「變更山上都市計畫（部分機關用地、學校用地、停車場用地為公園用地）（配合植物園計畫）案」都市設計準則	

表目錄

表 2-1 山上都市計畫歷次變更綜理表	5
表 2-2 現行山上都市計畫土地使用面積分配表	7
表 2-3 現行山上都市計畫公共設施明細表	8
表 3-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表	15

圖目錄

圖 1-1 山上都市計畫區位置示意圖	4
圖 2-1 現行山上都市計畫示意圖	9

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

「變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）」案，係以主要計畫與細部計畫合併辦理，其中有關土地使用分區管制內容，前經本府 105 年 5 月 20 日府都規字第 1050439919A 號公告辦理公開展覽 30 天及辦理公開說明會，並經本市都市計畫委員會於 106 年 8 月 21 日第 62 次會審議通過；後提內政部都市計畫委員會審議，內政部都市計畫委員會專案小組建議意見第十二點(二)：「為避免本案依法核定發布實施後，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照疑義，建議本計畫案部分變更內容如經本會審定，應俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。」。

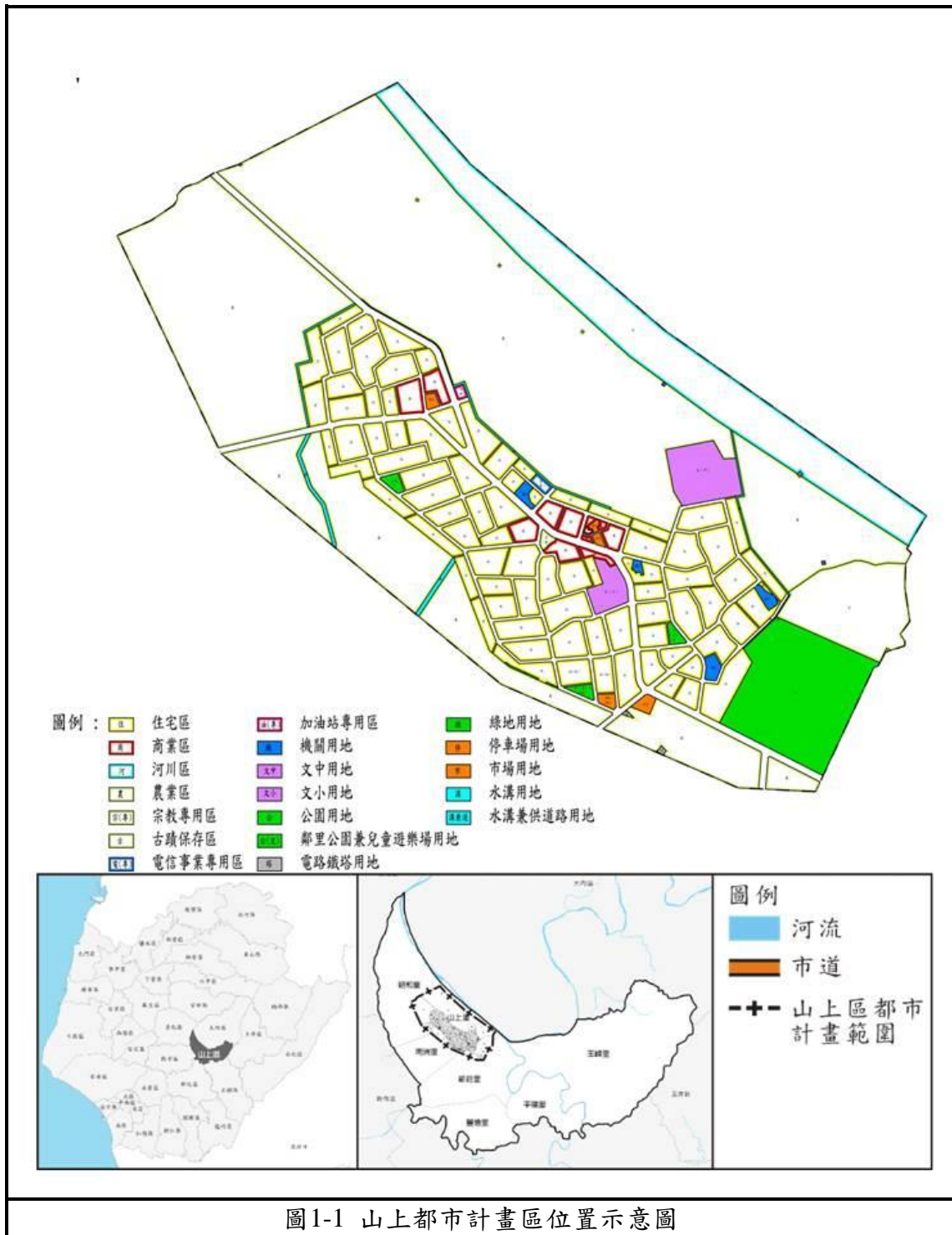
另依都市計畫法第 22 條，土地使用分區管制屬細部計畫之規範範疇；且同法第 23 條之規定，細部計畫應由該管直轄市、縣（市）政府核定實施，故「變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）」案僅述明土地使用分區管制要點之原則性規範。另依該法令規定，配合辦理「變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案」，以完備都市計畫程序並確立土地使用分區管制之執行依據。

第二節 法令依據

都市計畫法第 26 條規定。

第三節 計畫範圍

本計畫區位於山上區中心地區，其範圍東至臺南水廠水源地，南至台糖鐵路以南約 50 公尺處，西至朝天宮以西 500 公尺處，北至曾文溪沿岸。計畫範圍包括山上、南洲、明和等 3 里，計畫面積約 247.6840 公頃。



第二章 現行主要計畫概要

第一節 都市計畫歷程

山上都市計畫制定於民國 65 年 3 月 20 日，並分別於民國 73 年及民國 82 年發布第一次及第二次通盤檢討，民國 90 年發布實施第三次通盤檢討迄今已屆滿 12 年，其間曾於民國 90、96、98 及 104 年辦理 4 次個案變更案，都市計畫辦理歷程與內容詳見表 2-1。

表 2-1 山上都市計畫歷次變更綜理表

編號	案 名	發布實施日期及文號
一	山上都市計畫核定案	民國65年03月20日 府建都字第19736號
二	變更山上都市計畫（第一次通盤檢討）	民國73年04月25日 府建都字第38902號
三	變更山上都市計畫（第二次通盤檢討）案	民國82年05月18日 府工都字第75894號
四	變更山上都市計畫（部分農業區為道路用地）案	民國86年10月24日 府建都字第186083號
五	變更山上都市計畫（第三次通盤檢討）案	民國90年06月12日 府城都字第077121號
六	變更山上都市計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案	民國90年10月16日 府城都字第145303號
七	變更山上都市計畫（部分保護區、農業區及水溝用地為河川區）案	民國96年07月04日 府城都字第0960129323A號
八	變更山上都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案	民國98年09月02日 府城都字第0980201858A號
九	變更山上都市計畫(部分機關用地、學校用地、停車場用地為公園用地)(配合植物園計畫)案	民國104年08月18日 府都規字第1040756681A號
十	變更山上都市計畫（保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	民國104年09月29日 府都規字第1040909139A號
十一	變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案	民國110年09月23日 府都規字第1101126306A號

資料來源：臺南市政府

第二節 主要計畫概要

山上都市計畫現行計畫相關內容，包括計畫年期、計畫人口、人口密度、土地使用計畫、公共設施計畫及細部計畫指導原則等，詳細計畫內容分述如后：

一、計畫範圍及面積

本計畫區位於山上區中心地區，其範圍東至臺南水廠水源地，南至台糖鐵路以南約 50 公尺處，西至朝天宮以西 500 公尺處，北至曾文溪沿岸。計畫範圍包括山上、南洲、明和等 3 里，計畫面積約 247.6840 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 5,600 人，居住密度為每公頃 150 人。

四、土地使用計畫

本計畫依人口集居狀態、地理環境、經濟活動等狀況，將全區劃分為 1 個住宅鄰里單元，另劃設包括住宅區（含住附）、商業區、農業區、河川區、宗教專用區、古蹟保存區、加油站專用區、電信專用區等土地使用分區，以及機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地（含公兒附）、市場用地、停車場用地、綠地用地、水溝用地、電路鐵塔用地、道路廣場用、水溝兼供道路用地等公共設施用地。現行山上都市計畫之土地使用面積分配如表 2-2 及圖 2-1。

表 2-2 現行山上都市計畫土地使用面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積 百分比 (%)	佔都市發展用地 面積百分比 (%)
土 地 使 用 分 區	住宅區 (含住附)	49.61757	20.03	48.57
	商業區	3.7347	1.51	3.66
	河川區	21.9613	8.87	--
	保護區	0	0.00	--
	農業區	125.6022	50.71	--
	宗教專用區	0.1505	0.06	0.15
	古蹟保存區	7.56103	3.05	7.40
	電信專用區	0.1763	0.07	0.17
	加油站專用區	0.1218	0.05	0.12
	公 共 設 施 用 地	機關用地	0.8348	0.34
學校用地		4.1893	1.69	4.10
公園用地		12.0718	4.87	11.82
鄰里公園兼兒 童遊樂場用地 (含公兒附)		0.6462	0.26	0.63
電路鐵塔用地		0.1333	0.05	0.13
綠地用地		0.0713	0.03	0.07
停車場用地(含 停附)		0.2582	0.10	0.25
市場用地		0.4725	0.19	0.46
水溝用地		1.6417	0.66	1.61
道路廣場用地		18.3794	7.42	17.99
水溝兼供道路 用地		0.0601	0.02	0.06
計畫總面積		247.6840	100.00	-
都市發展用地面積		102.1640	41.25	100.00

註：1.表列面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、河川區等非都市發展用地之面積。

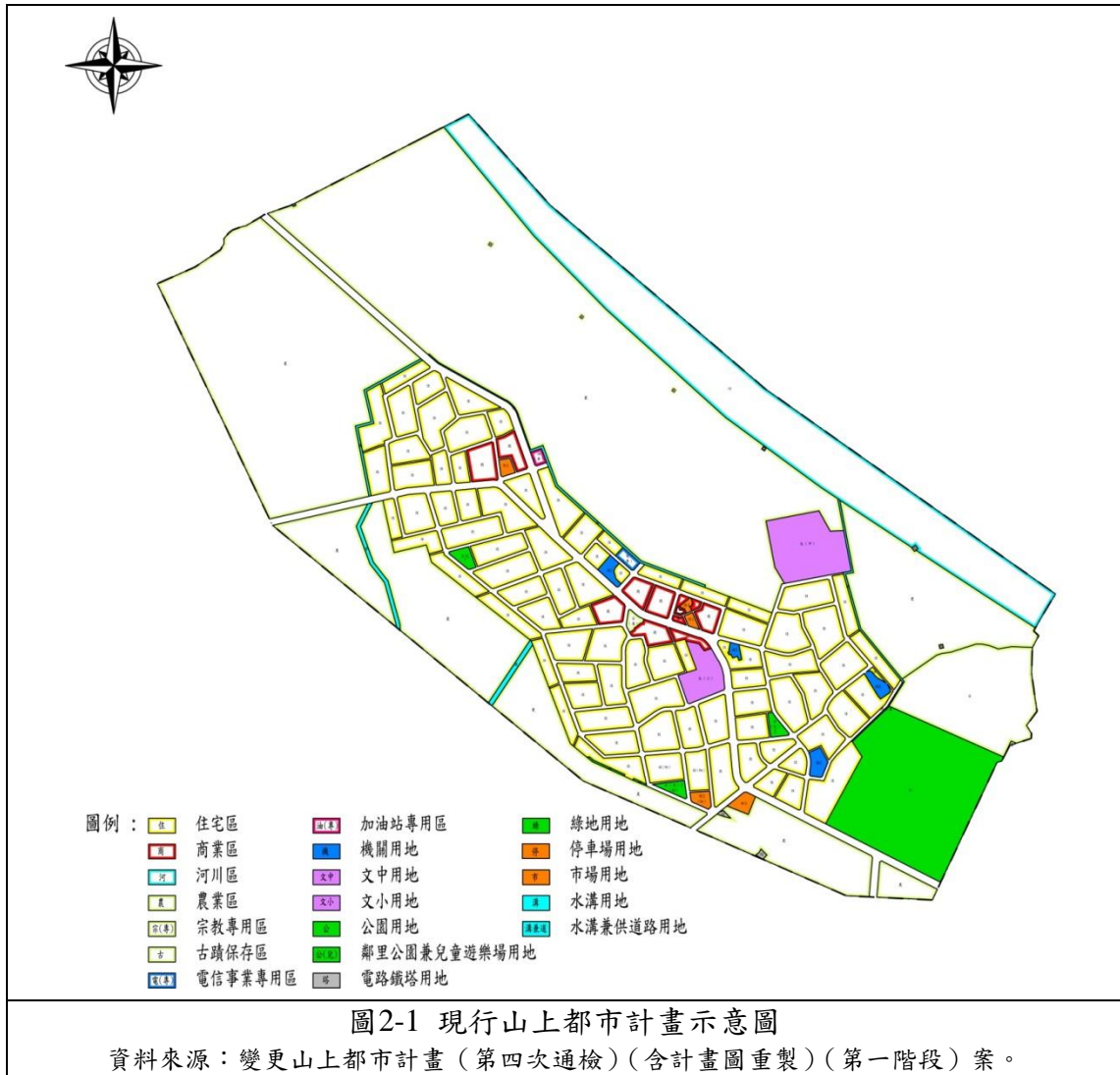
資料來源：變更山上都市計畫（第四次通檢）（含計畫圖重製）（第一階段）案。

表 2-3 現行山上都市計畫公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置或說明
機關用地	機 1	0.2303	計畫區北側，現為山上區公所
	機 2	0.2767	公園用地西側，現為山上警察分駐所
	機 5	0.1027	文小 1 用地東北側，現為台電山上營業處
	機 6	0.2251	古蹟保存區西側，現為山頂變電所
	小計	0.8348	
學校用地	文(小) 1	1.1777	市 1 用地西側，現為山上國小
	文(中)	3.0116	計畫區北側，現為山上國中
市場用地	市 1	0.0919	文小 1 用地北側，現為山上市場
	市 2	0.1478	計畫區西北側
	市 3	0.2328	計畫區東南側
公園用地	公	12.0718	計畫區東南側，現為四季水公園
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒) 1	0.2283	計畫區西側
	公(兒) 2	0.1995	機 2 用地西北側，現為山上兒童公園
	公(兒)(附)3	0.2159	計畫區東南側，原附帶整開區
綠地用地	綠	0.0713	計畫區南側
電路電塔用地	--	0.1333	現為台電輸電塔
水溝用地	--	1.6417	
道路廣場用地	--	18.3794	
停車場用地	停 2(附)	0.1876	計畫區東南側，原附帶整開區
	停 3	0.0706	計畫區東北側，山上市場後
水溝兼供道路用地	--	0.0601	

註：表列面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

資料來源：變更山上都市計畫(第四次通檢)(含計畫圖重製)(第一階段)案。



第三章 土地使用分區管制要點內容

第一節 現行土地使用分區管制要點內容

山上都市計畫區現行土地使用分區管制要點，係依 90 年 06 月「變更山上都市計畫（第三次通盤檢討）案」及其後個案訂定，相關內容如后。

一、「變更山上都市計畫（第三次通盤檢討）案」

「變更山上都市計畫（第三次通盤檢討）案」於 90 年 06 月 12 日發布實施（90.06.12 府城都字第 077121 號函），其土地使用分區管制要點內容如后。

- （一）本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅二條規定訂定之。
- （二）住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- （三）商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百六十。
- （四）宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百六十。
- （五）機關用地之建蔽率不得大於百分五十，容積率不得大於百分之二百五十。
建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
- （六）零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十，批發市場之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百二十。
- （七）學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
- （八）加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。
- （九）本計畫區內公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。

(十) 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

1. 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

2. 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加提供之樓地板面積。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。

(2) 建築物留設空間與天橋或地下道路連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(十一) 建築線退縮規定

1. 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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

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

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

(十二) 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一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
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「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

- 2.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。

(十七) 建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

(十八) 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。

二、「變更山上都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」

「變更山上都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」於 98 年 09 月 02 日發布實施(98.09.02 府城都字第 0980201858A 號函)，土地使用分區管制要點增訂條文如后。

- (一) 電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十條之一第一項第五款使用，其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。
- (二) 電信專用區應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；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

三、「變更山上都市計畫（部分機關用地、學校用地、停車場用地為公園用地）（配合植物園計畫）案」

「變更山上都市計畫（部分機關用地、學校用地、停車場用地為公園用地）（配合植物園計畫）案」於 104 年 08 月 18 日發布實施(104.08.18 府都規字第 1040756681A 號)，土地使用分區管制要點增訂條文如后。

- (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 條等規定訂定之。
- (二) 公園用地之建蔽率及容積率，依照都市計畫法臺南市施行細則第 38、39 條之規定。
- (三) 本計畫區除供興闢公園使用外，並得供下列之使用：
 1. 餐飲服務
 2. 服務中心、農產品或文創及工藝品之展售空間
 3. 停車場及其附屬設施
 4. 遊憩及教育體驗設施
 5. 防救災設施
 6. 其他經主管機關或管理機關核准之服務及管理附屬設施

四、「變更山上都市計畫（保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案」


「變更山上都市計畫（保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案」於 104 年 09 月 29 日發布實施（104.09.29 府都規字第 1040909139A 號函），土地使用分區管制要點增訂條文如后。

- (三-1) 農業區及保護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。

第二節 變更計畫內容

配合「變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）（第一階段）案」之變更內容，修訂土地使用分區管制內容如后表3-1。

表 3-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表

現行條文	修正條文	備註
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三十二條規定訂定。	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。	配合都市計畫法臺南市施行細則發布實施，予以修訂。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	<p>二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附圖 1)，其容積率不得大於為 126%；如後續開發地主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前項原容積率。</p>  <p>附圖 1 主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區示意圖</p>	配合「變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）案」變更案第 12 案，變更人行道用地為住宅區（附），故配合增列該容積率規定。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 260%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 260%。	依原條文。

現行條文	修正條文	備註
三-1、農業區及保護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。	四、農業區及保護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。
四、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	五、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	點次調整。
五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要性，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	(刪除)	本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
六、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，批發市場之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%。	(刪除)	本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	(刪除)	本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
八、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	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。	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。

現行條文	修正條文	備註
<p>九、電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十條之一第一項第五款使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p>	<p>七、電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第31條第1項第1款至第4款使用。</p>	<p>1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定，修訂電信專用區容許使用項目。</p>
<p>十、本計畫區內公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。</p>	<p>刪除。</p>	<p>回歸「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，免特別予以訂定，故刪除本條文。</p>
<p>十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老年等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100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。 	<p>刪除。</p>	<p>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，免特別予以訂定，故刪除本條文。</p>

現行條文			修正條文			備註
<p>十二、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使用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>八、建築退縮規定</p> <p>(一)於「變更山上都市計畫(第三次通盤檢討)」(90年6月12日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p>			<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依本市通案性規定修訂建築退縮規定。</p> <p>3. 原條文係於90年6月12日發布實施「變更山上都市計畫(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>4. 增列計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。</p>
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	
住宅區商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	<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，得擇一面臨道路退縮建築。</p>	住宅區商業區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	<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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</p>	
工業區	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	<p>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>2. 如有特殊情形者，得由本府都市計畫委員會審定。</p>	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2公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
公共設施及用業設施	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	特殊情形者，得由本府都市計畫委員會審定。				

現行計畫			修正條文			備註
<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二)前項以外地區，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>			
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4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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。	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，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，應自道路境界線至少退縮4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。	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，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，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，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。	
電信專用區	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。	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。				
			<p>(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。</p>			

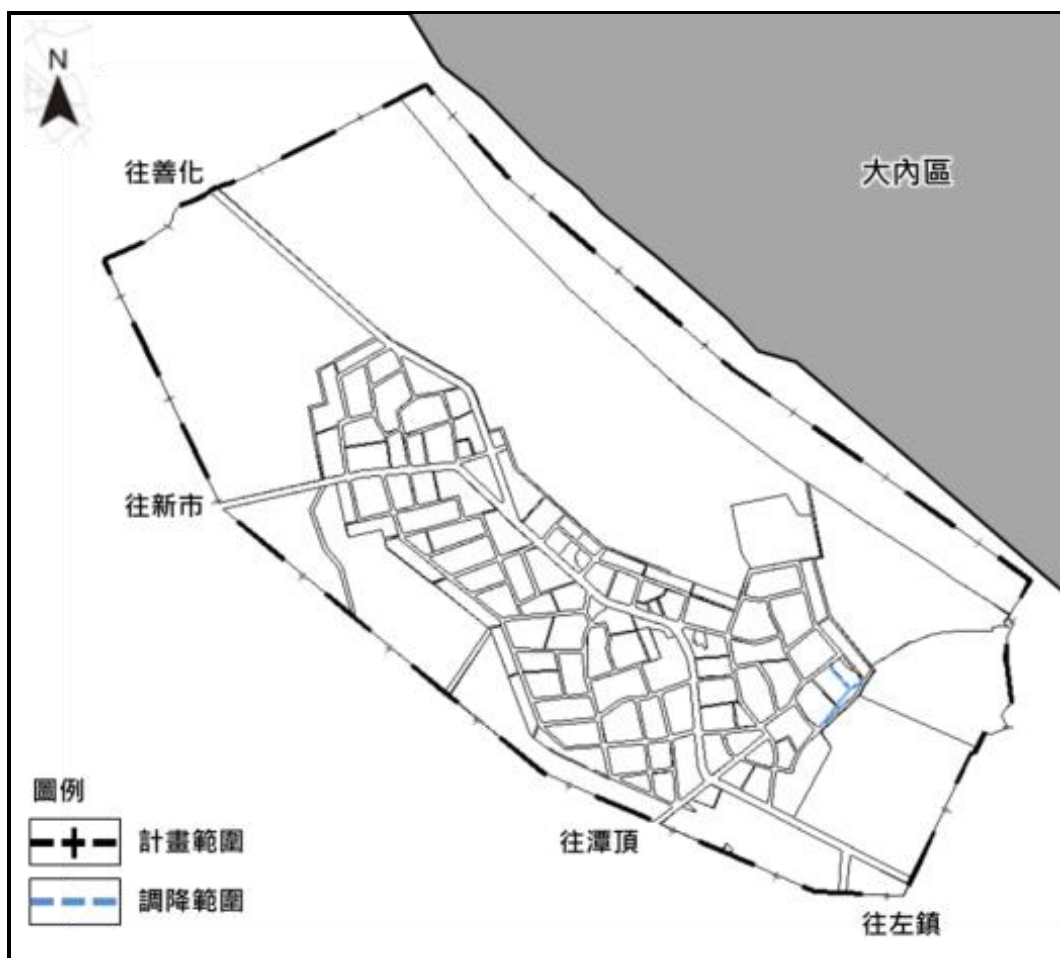
現行計畫	修正條文	備註																						
<p>十三、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="240 696 699 1200"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150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>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺至400平方公尺</td> <td>設置二部</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> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第59條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	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	設置一部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置二部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置三部	以下類推		<p>九、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更山上都市計畫(第三次通盤檢討)」(90年6月12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> <table border="1" data-bbox="730 611 1136 1160"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下(含250平方公尺)</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺至400平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>超過400平方公尺至550平方公尺</td> <td>設置3部</td> </tr> <tr> <td 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。</p> <p>(四)本點總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部	超過550平方公尺每增加150平方公尺，應增設1部		<p>1.點次調整。</p> <p>2.原條文係於90年6月12日發布實施「變更山上都市計畫(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>
總樓地板面積	停車位設置標準																							
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	設置一部																							
超過250平方公尺至400平方公尺	設置二部																							
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250平方公尺)	設置1部																							
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部																							
超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部																							
超過550平方公尺每增加150平方公尺，應增設1部																								

現行計畫	修正條文	備註
-	十、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。	1. 本點增訂。 2. 配合本市推動「亮麗晴空」空污改善計畫。
-	十一、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。	1. 本點增訂。 2. 為維護都市景觀品質，依本市通案性規定增訂停車場應辦理都市設計審議規定。
十四、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	十二、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地30%。	1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定修訂綠化規定。

現行計畫	修正條文	備註
	<p>十三、本計畫區「市地重劃整體開發區」之住宅區及商業區建築基地面積超過2,000m²以上者，應辦理都市設計審議。</p>	<p>1. 點次調整。 2. 市地重劃地區一定規模以上之建築基地為都市設計審議範圍。市地重劃工程由各主管機關依相關規定逕行審查，簡化行政流程以加速作業時程。</p>
<p>十五、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>十四、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>1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定條次修訂。</p>
	<p>十五、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. 點次調整。 2. 依本市通案性規定條次修訂。</p>

第三節 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 180%。
主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附圖 1)，其容積率不得大於為 126%；如後續開發地主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前項原容積率。



附圖 1 主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區示意圖

- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 260%。
- 四、農業區及保護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。
- 五、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。
- 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、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。

八、建築退縮規定

(一) 於「變更山上都市計畫(第三次通盤檢討)」(90 年 6 月 12 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
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 2 公尺。	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：

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，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，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。

九、停車空間劃設標準

(一) 於「變更山上都市計畫(第三次通盤檢討)」(90 年 6 月 12 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。

總樓地板面積	停車位設置標準
250平方公尺以下（含250平方公尺）	設置1部
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部
超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部
超過550平方公尺每增加150平方公尺，應增設1部	

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

(三)建築基地如僅得於 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)本點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、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。

十一、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。

十二、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%。

十三、本計畫區「市地重劃整體開發區」之住宅區及商業區建築基地面積超過 2,000m² 以上者，應辦理都市設計審議。

十四、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。

十五、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。

附錄、「變更山上都市計畫(部分機關用地、
學校用地、停車場用地為公園用地)
(配合植物園計畫)案」都市設計
準則

有關「變更山上都市計畫（部分機關用地、學校用地、停車場用地為公園用地）（配合植物園計畫）案」案都市設計準則，相關內容如后。

一、本計畫區內之各類建築工程及預算金額 500 萬元以上之公共工程，應經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，始得開發建設。

上開都市設計審議委員會開會時，應請文化局推派古蹟相關委員共同參與。

二、本計畫區之開發建設，應先進行基地環境調查與整體規劃設計，考量生態保育、原有林相、周邊環境及古蹟風貌，塑造地區景觀特色。

三、本計畫區之入口意象、環境藝術、戶外家具及指標系統等，應納入整體規劃設計一併考量。

四、本計畫區應自建築線退縮 5 公尺以上建築，並自建築線側留設寬度 2 公尺以上之植栽帶，其餘部份留設寬度 3 公尺以上之無遮簷人行步道，人行步道應採透水性、防滑之硬鋪面，並與鄰地順暢銜接，以利通行。

五、為維護本計畫區原有林相景觀，基地內現有喬木應儘量予以保留。

六、本計畫區規劃設置之公車站，其站體配置及停等空間應避免與人行、自行車動線及周邊環境景觀產生衝突。

七、本計畫區之室外通路、戶外活動空間、戶外家具及各種公共設備，均應依通用設計基本原則，考量各類使用者之需求，讓身心障礙者、孕婦、高齡者、較弱智者及兒童等平常較易忽略之族群，均能舒適、順暢、安全的使用。

八、審議範圍內之各項開發建設，應依本準則及「臺南市都市設計審議原則」規定辦理。

九、申請案件如有特殊情形，經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過另有決議者，從其決議。