

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年9月13日  
發文字號：府都規字第1120876881A號  
附件：



主旨：「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）主要計畫案」、「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」及「擬定佳里都市計畫（配合第五次通盤檢討整體開發地區）細部計畫案」自112年9月15日起依法公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

- 一、公開展覽時間：自民國112年9月15日起30天。
- 二、公開展覽地點：公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、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）及本市佳里區公所公告欄。

三、公告圖說：

- （一）「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）主要計畫案」公開展覽計畫書、圖各1份。
- （二）「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- （三）「擬定佳里都市計畫（配合第五次通盤檢討整體開發地區）細部計畫案」公開展覽計畫書、圖各1份。

四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國112年9月28日上午10

時整，假本市佳里區公所4樓禮堂舉行（地址：臺南市佳里區忠孝路5號），歡迎踴躍參加。

- 五、公開展覽期間內任何公民或團體如對本次公開展覽範圍（詳計畫圖）有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出，以供各級都市計畫委員會審議參考，惟實際參採情形須俟該計畫案審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。
- 六、說明會簡報影片將於會後上傳至本府都市發展局網站（臺南市政府都市發展局首頁—都市發展熱門點閱—多媒體專區—影音專區—公開展覽說明會影音專區），歡迎多加利用。



市長黃偉哲

變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）  
（土地使用分區管制要點）細部計畫書

臺南市政府

民國112年9月



## 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）（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	公告：民國110年10月08日起30日。 登報：聯合報民國110年10月08日D版。 座談會：民國110年10月25日下午2時30分 假佳里區公所4樓禮堂。
	公 開 展 覽	
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 議 結 果	市 級	



# 目 錄

第一章 緒論 .....	1
第一節 計畫緣起與目的 .....	1
第二節 法令依據 .....	1
第三節 計畫位置與範圍 .....	2
第二章 現行主要計畫概要 .....	3
第一節 計畫年期及人口 .....	3
第二節 土地使用計畫 .....	3
第三章 現行土地使用分區管制要點 .....	6
第四章 變更計畫內容 .....	9
第五章 變更後土地使用分區管制要點 .....	15
附錄	
一、配合本次通盤檢討主要計畫指定調降容積率之附帶條件「住宅區」位置示意圖	
二、住宅區、附帶條件住宅區、附帶條件工業區退縮建築位置示意圖	
三、擬定佳里都市計畫（原部分「工五」乙種工業區變更為住宅區及水溝用地）細部計畫	

# 圖 目 錄

圖 1 計畫範圍示意圖 .....	2
圖 2 現行土地使用計畫示意圖 .....	5
圖 3 另行擬定細部計畫區分布示意圖 .....	9

# 表 目 錄

表 1 現行佳里都市計畫土地使用計畫面積表 .....	3
表 2 土地使用分區管制要點修正條文對照表 .....	10





# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起與目的

佳里(古稱蕭壠社)是臺南開發即早的鄉鎮，其於荷蘭時代就是平埔族之一支西拉雅族重要的聚居地。由於區位的特殊性，佳里區扮演周邊農業鄉鎮之二、三級產業與經濟活動中樞，依循臺南市空間發展結構之西臺南發展區「大佳里都會」，發展定位為宜居都會與集約發展，隨著周邊麻豆工業區及七股工業區的開發效應，應考量未來整體都市空間縫合，引導潛力地區有秩序地發展。

佳里都市計畫擬定於民國 26 年，其後於民國 45 年重行發布實施，並於 70、77、88、103 年，陸續發布實施 4 次通盤檢討。在歷次通盤檢討作業中，針對計畫與現況不符之處，陸續進行調整，近年來亦針對共通性議題辦理專案通盤檢討，包括刻正辦理中之公共設施用地專案通盤檢討，土地使用管制要點主細計拆離通盤檢討作業則於 109 年發布實施，除區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，強化地方自治效能。

本計畫於第四次通盤檢討後迄今已屆滿 3 年，為使計畫內容更能符合地方實際發展，本細部計畫配合通盤檢討變更內容增、修訂土地使用分區管制要點，以作為都市發展及管制之依據，促進都市土地資源合理利用及維護都市生活環境品質。

## 第二節 法令依據

依都市計畫法第 26 條規定辦理。

### 第三節 計畫位置與範圍

計畫區隸屬於臺南市佳里區行政區，計畫範圍東至臺糖鐵路西港線，南迄仁愛國小南側約 1,100 公尺處，西抵臺糖鐵路塭仔內線，北達將軍溪。其範圍包含建南里、六安里（部分）、東寧里（部分）、忠仁里（部分）、鎮山里（部分）、海澄里（部分）、安西里（部分）、文新里（部分）、塭內里（部分）及南勢里（部分）等 10 個里，面積為 737.32 公頃。

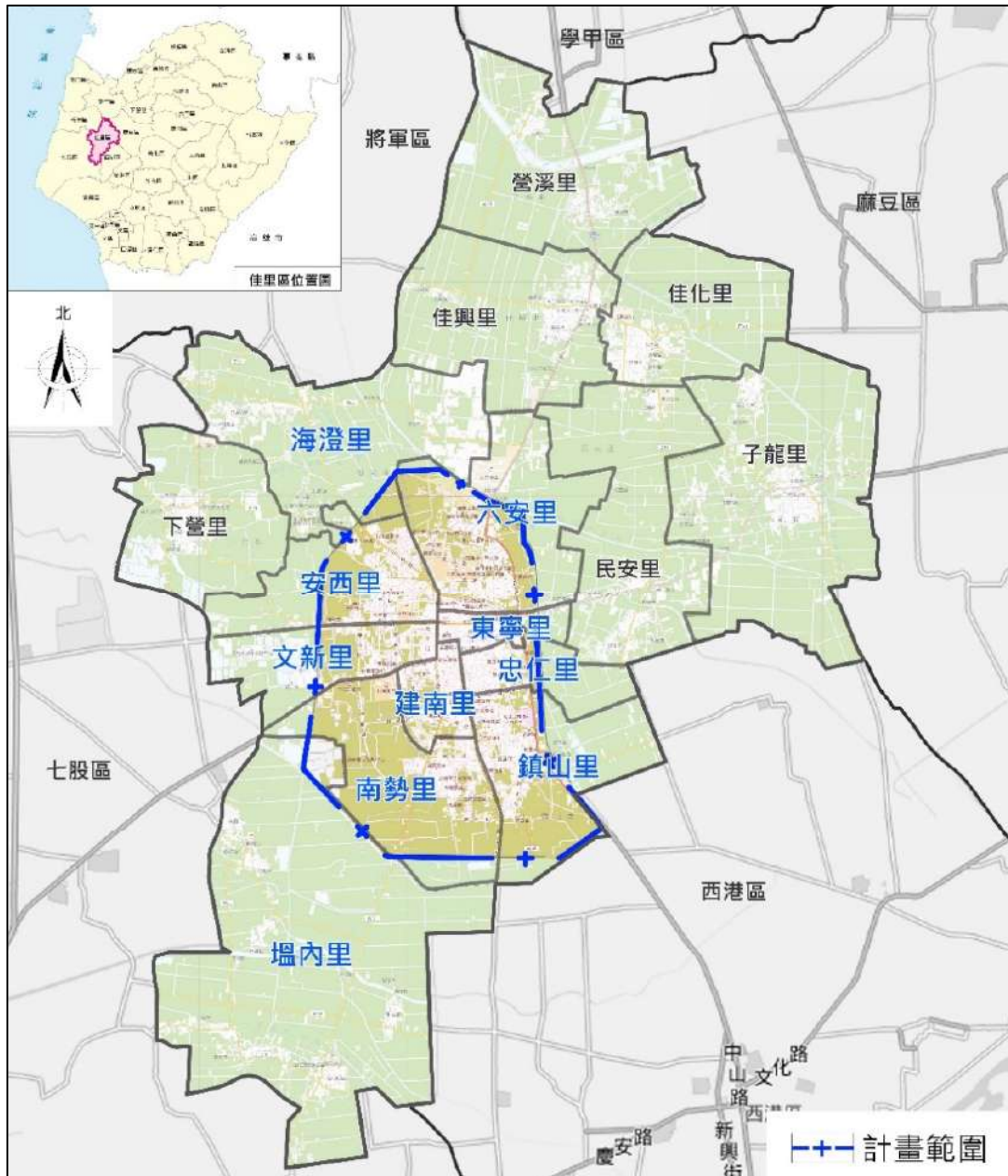


圖 1 計畫範圍示意圖

## 第二章 現行主要計畫概要

### 第一節 計畫年期及人口

計畫年期為民國 110 年；計畫人口 46,000 人。

### 第二節 土地使用計畫

本計畫區共劃設土地使用分區面積合計約 596.15 公頃，占計畫總面積 80.85%，公共設施用地面積合計約 141.17 公頃，占計畫總面積 19.15%，詳表 1 及圖 2 所示。

表 1 現行佳里都市計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	占計畫面積比例	占都市發展用地 面積比例
土地 使用 分區	住宅區	204.8847	27.79%	52.08%
	商業區	22.3000	3.02%	5.67%
	乙種工業區	23.3136	3.16%	5.93%
	第一種電信專用區	0.2600	0.04%	0.07%
	第二種電信專用區	0.2200	0.03%	0.06%
	倉儲區	0.5000	0.07%	0.13%
	宗教專用區	0.1600	0.02%	0.04%
	加油站專用區	0.1800	0.02%	0.05%
	農會專用區	0.2900	0.04%	0.07%
	農業區	343.9354	46.65%	—
	農田水利設施專用區	0.1000	0.01%	0.03%
小計	596.1445	80.85%	64.11%	
公共 設施 用地	機關用地	2.3749	0.32%	0.60%
	學校用地	21.8000	2.96%	5.54%
	公園用地	9.6000	1.30%	2.44%
	綠(帶)地用地	0.9800	0.13%	0.25%
	體育場用地	4.0000	0.54%	1.02%
	停車場用地	0.9451	0.13%	0.24%
	廣場兼作停車場使用	0.5002	0.07%	0.13%
	零售市場用地	1.6200	0.22%	0.41%
批發市場用地	0.6700	0.09%	0.17%	

項目		現行計畫面積 (公頃)	占計畫面積比例	占都市發展用地 面積比例
	加油站用地	0.1500	0.02%	0.04%
	水溝用地	3.5934	0.49%	0.91%
	公園道用地	7.3700	1.00%	1.87%
	水溝用地兼供道路使用	0.9600	0.13%	0.24%
	公墓用地	1.9638	0.27%	0.50%
	道路廣場用地	84.6481	11.48%	21.52%
	小計	141.1755	19.15%	35.89%
都市發展用地		393.3846	53.35%	100.00%
合計		737.3200	100.00%	—

註：1.都市發展用地不包含農業區。

2.表內面積應以核定計畫書圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案及其後歷次發布實施都市計畫變更案，臺南市政府；本計畫彙整。

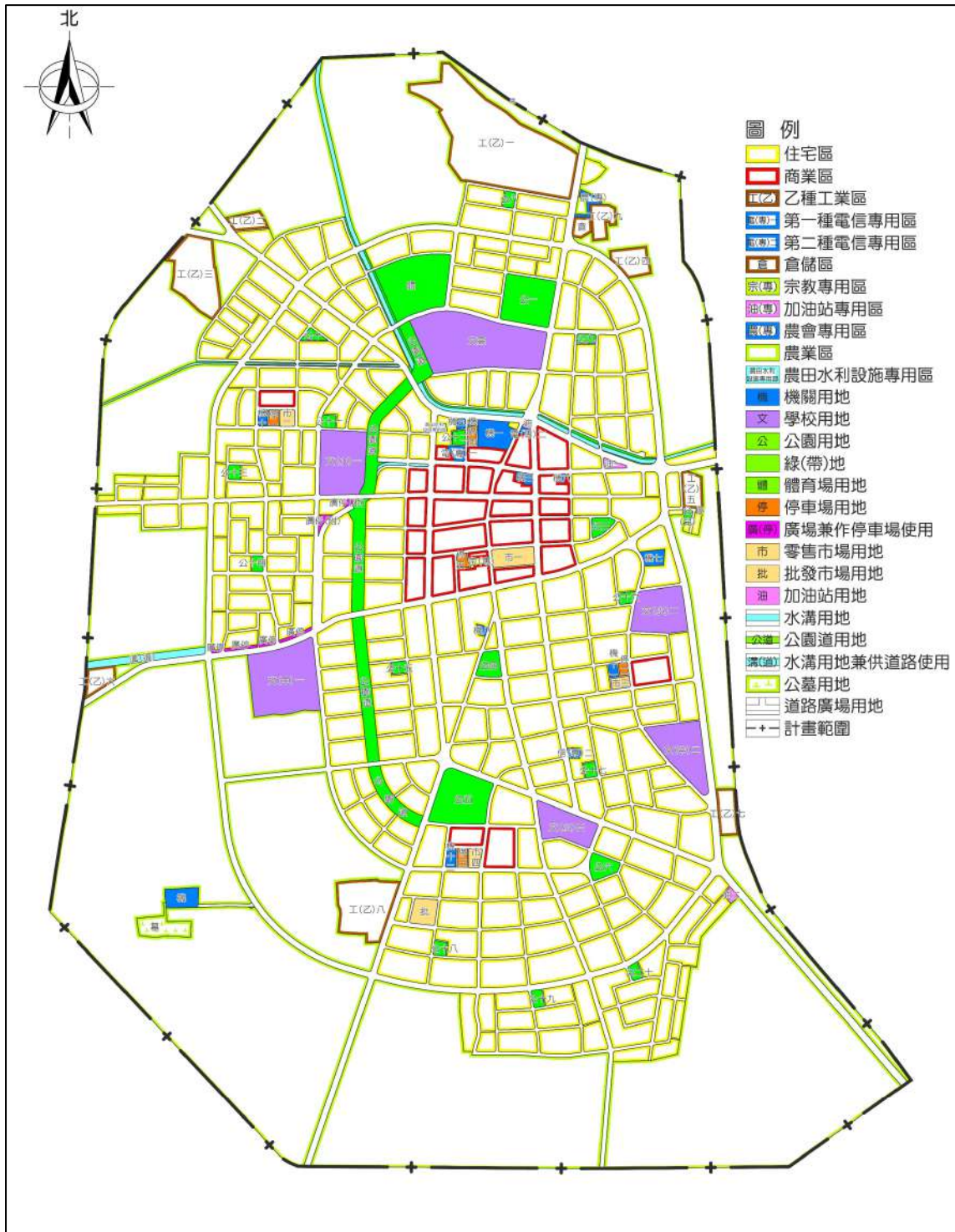


圖 2 現行土地使用計畫示意圖

### 第三章 現行土地使用分區管制要點

- 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、住宅區之建蔽率、容積率如下述：
  - (一) 住一之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%。
  - (二) 住二之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 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、倉儲區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。並供各種堆棧、棚棧、一般倉庫、冷藏庫、保稅倉庫等倉儲以供貨物存放使用。
- 七、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 八、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。
- 九、第一種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 5 款使用。  
第二種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。
- 十、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。
- 十一、農田水利設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。農田水利設施專用區得供下列使用項目使用：
  - (一) 農田水利會所屬辦公、研究推廣及教育訓練等設施。
  - (二) 農田水利會水利設施。
  - (三) 其他經中央主管機關核准之相關設施。
- 十二、公墓用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 40%，且基地開發時應經都市設計審議通過後，始得核發建照執照。



建築基地應依下列規定辦理綠化：

- (一) 建築基地內之法定空地應留設種植花草樹木之綠美化空間，其面積佔建築基地總面積之比例不得小於 30%。
- (二) 汽車車道與綠化空間應以高 90 公分以上之綠籬隔離。

十三、建築退縮規定：

- (一) 於「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」(103 年 8 月 4 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) 前項以外之地區，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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區		

- (三) 面臨廣場兼作停車場使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地，供綠化或人行步道等使用。
- (四) 面臨水溝用地兼供道路使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應作為人行步道，並得兼供作車道出入通行使用。

- (五) 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「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」(103年8月4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(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) 前項以外之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。
- (四) 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。

十五、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。

十六、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%。

十七、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。

十八、本要點未規定事項依其他相關法令辦理。



## 第四章 變更計畫內容

本細部計畫土地使用管制要點適用範圍系包括佳里都市計畫區範圍，惟其中「擬定佳里都市計畫（原部分「工五」乙種工業區變更為住宅區及水溝用地）細部計畫案」業已依附帶條件規定整體開發之另擬細部計畫地區，其位置詳圖 3，該細部計畫土地使用分區管制要點詳附錄三。

本次配合「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）案」及相關計畫內容，予以修正土地使用分區管制要點，有關修正內容詳表 2 所示。



圖 3 另行擬定細部計畫區分布示意圖

表 2 土地使用分區管制要點修正條文對照表

原條文	新條文	備註
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。	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。	未修訂。
二、住宅區之建蔽率、容積率如下述： (一) 住一之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%。 (二) 住二之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	二、住宅區之建蔽率、容積率如下述： (一) 住一與住一(附 3)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%。 (二) 主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附錄一)，住一(附 1)與住一(附 2)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 133%。如後續土地所有權人有增加容積率之需求，應於申請建照前完成代金繳交後始得提高至前項容積率。 (三) 住二之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	1. 配合主要計畫第五次通盤檢討案變 11~13 案增訂「住一(附 3)」之建蔽率及容積率，以利執行管理。 2. 配合主要計畫第五次通盤檢討案變 1-2、5、6、7、8、9、10 案，附帶條件採調降容積率方式回饋，增訂相關條文內容。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	未修訂。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	未修訂。
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。	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。	未修訂。
六、倉儲區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。並供各種堆棧、棚棧、一般倉庫、冷藏庫、保稅倉庫等倉儲以供貨物存放使用。	六、倉儲區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。並供各種堆棧、棚棧、一般倉庫、冷藏庫、保稅倉庫等倉儲以供貨物存放使用。	未修訂。
七、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	未修訂。
八、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。	八、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。	未修訂。
九、第一種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 5 款使用。 第二種電信專用區之建蔽率不得大於	九、第一種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 5 款使用。 第二種電信專用區之建蔽率不得大於	未修訂。

原條文	新條文	備註														
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。	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。															
十、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。	十、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。	未修訂。														
十一、農田水利設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。農田水利設施專用區得供下列使用項目使用： (一)農田水利會所屬辦公、研究推廣及教育訓練等設施。 (二)農田水利會水利設施。 (三)其他經中央主管機關核准之相關設施。	(刪除)	配合主要計畫第五次通盤檢討案變 2 案，農田水利設施專用區變更為機關用地後，已無此使用分區，爰刪除條文。														
十二、公墓用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 40%，且基地開發時應經都市設計審議通過後，始得核發建照執照。 建築基地應依下列規定辦理綠化： (一)建築基地內之法定空地應留設種植花草樹木之綠美化空間，其面積佔建築基地總面積之比例不得小於 30%。 (二)汽車車道與綠化空間應以高 90 公分以上之綠籬隔離。	十二、公墓用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 40%，且基地開發時應經都市設計審議通過後，始得核發建照執照。 建築基地應依下列規定辦理綠化： (一)建築基地內之法定空地應留設種植花草樹木之綠美化空間，其面積佔建築基地總面積之比例不得小於 30%。 (二)汽車車道與綠化空間應以高 90 公分以上之綠籬隔離。	條次調整。														
十三、退縮建築規定： (一)於「變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）」（103 年 8 月 4 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，其退縮建築依下表規定辦理：	十二、退縮建築規定： (一)於「變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）」（103 年 8 月 4 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，其退縮建築依下表規定辦理：	1.條次調整。 2.依本市通案性規定修訂退縮建築規定。 3.配合主要計畫第五次通盤檢討案變 1 案增訂鄰接加油站專用區之住宅區建築基地退縮規定，以維護居住安全。 4.配合主要計畫第五次通盤檢討案變														
<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 rowspan="2">自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td rowspan="2">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</td> </tr> <tr> <td>商業區</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	商業區	<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 rowspan="2">自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td rowspan="2">1.退縮建築之空地應<u>適度</u>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> </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 <u>適度</u> 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	
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														
商業區																
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 <u>適度</u> 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																

原條文			新條文			備註
		部分均應退縮建築。		自計畫道路境界線至少退縮5公尺，建築，如有設置圍牆必要者，圍牆道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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。	4 案增訂鄰接住宅區之工業區建築基地退縮規定，以確保周邊土地所有權人權益。 5. 配合「變更佳里主要計畫（部分公墓用地為機關用地、綠地用地與道路用地，部分農業區為道路用地）（配合佳里區第二聯合活動中心新建工程）案」整併退縮建築規定。
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺，建築，如有設置圍牆必要者，圍牆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。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺，建築，如有設置圍牆必要者，圍牆道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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) 前項以外之地區，其退縮建築應依下列規定辦理：						
分區	退縮建築規定	備註	分區	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，或依建築技術規設計施工編第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，如依建築技術規設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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。	
			「住一」、「住一（附2）」住宅區（詳附錄二）	鄰接加油站專用區之建築基地，應自分區境界線至少退縮4公尺建築。		
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，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。		
(三) 面臨廣場兼作停車場使用之建築基地，應自地界退縮4公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地，供綠化或人行步道等使用。						

原條文		新條文		備註
<p>(四) 面臨水溝用地兼供道路使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應作為人行步道，並得兼供作車道出入通行使用。</p> <p>(五) 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><u>工業區(附)(詳附錄 2)</u></p> <p><u>臨接住宅區之建築基地，應自南側分區境界線退縮至少 4 公尺建築。</u></p>	<p><u>退縮建築之空地，得計入法定空地。</u></p>	
		<p><u>「機 14」機關用地</u></p> <p><u>應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築。</u></p>		
		<p>(三) 面臨廣場兼作停車場使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地，供綠化或人行步道等使用。</p> <p>(四) 面臨水溝用地兼供道路使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應作為人行步道，並得兼供作車道出入通行使用。</p> <p>(五) 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>十四、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」(103 年 8 月 4 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，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p>		<p>十三、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」(103 年 8 月 4 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，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p>		條次調整。
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 250 平方公尺)	設置 1 部	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 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 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		超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部		
<p>(二) 前項以外之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>(二) 前項以外之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>		

原條文	新條文	備註
(四) 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。	(四) 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。	
十五、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。	十四、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。	條次調整。
-	十五、 <u>整體開發地區內之停車場用地應至少設置 1 處電動充電或電池交換站。</u>	1.本條增訂。 2.配合「亮麗晴空」空污改善計畫增設電動車設置規定。 3.充電及電池交換站得視周邊都市發展情形依實際需求評估設置期程。
十六、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%。	十六、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%。	未修訂。
十七、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、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。	未修訂。
十八、本要點未規定事項依其他相關法令辦理。	十八、本要點未規定事項依其他相關法令辦理。	未修訂。

## 第五章 變更後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率、容積率如下述：
  - (一) 住一與住一（附 3）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%。
  - (二) 主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區（詳附錄一），住一（附 1）與住一（附 2）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 133%。如後續土地所有權人有增加容積率之需求，應於申請建照前完成代金繳交後始得提高至前項容積率。
  - (三) 住二之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 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、倉儲區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。並供各種堆棧、棚棧、一般倉庫、冷藏庫、保稅倉庫等倉儲以供貨物存放使用。
- 七、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 八、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。
- 九、第一種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 5 款使用。  
第二種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。
- 十、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。
- 十一、公墓用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 40%，且基地開發時應經都市設計審議通過後始得核發建照執照。

建築基地應依下列規定辦理綠化：

- (一) 建築基地內之法定空地應留設種植花草樹木之綠美化空間，其面積佔建築基地總面積之比例不得小於 30%。
- (二) 汽車車道與綠化空間應以高 90 公分以上之綠籬隔離。

十二、建築退縮規定：

- (一) 於「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」(103 年 8 月 4 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.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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	自計畫報路境界線至少退縮 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.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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) 前項以外之地區，其退縮建築依下列規定辦理：

分區	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.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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。
「住一」、「住一(附 2)」住宅區(詳附錄 2)		
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。	



工業區(附) (詳附錄二)	臨接住宅區之建築基地，應自南側分區境界線退縮至少 4 公尺建築。	退縮建築之空地，得計入法定空地。
「機 14」機關用地	應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築。	

- (三) 面臨廣場兼作停車場使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地，供綠化或人行步道使用。
- (四) 面臨水溝用地兼供道路使用之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上建築，退縮建築之空地應作為人行步道，並得兼供作車道出入通行使用。
- (五) 計畫圖為劃設道路截角部分，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。

### 十三、停車空間劃設標準

- (一) 於「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」(103年8月4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(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) 前項以外之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。
- (四) 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。

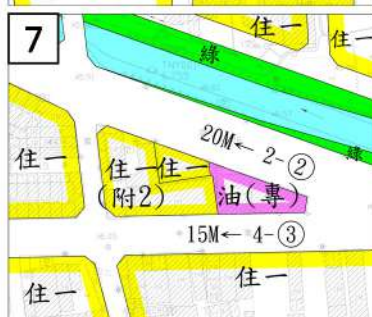
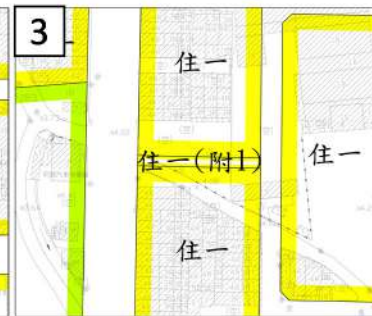
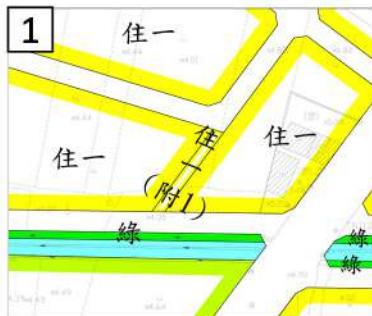
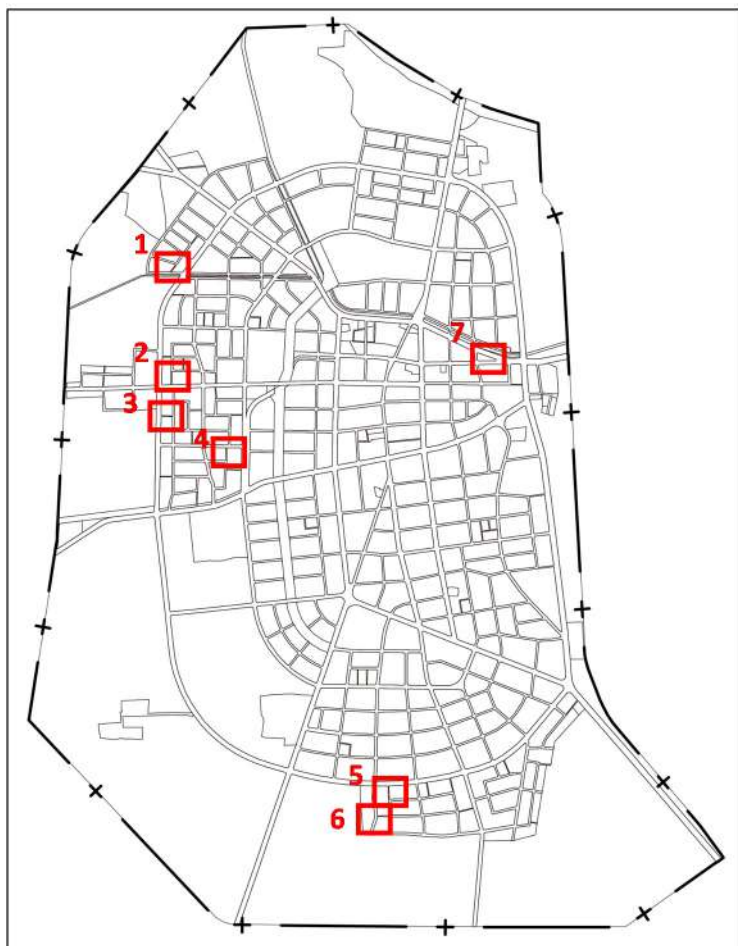
十四、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。

十五、整體開發地區內之停車場用地應至少設置 1 處電動充電或電池交換站。

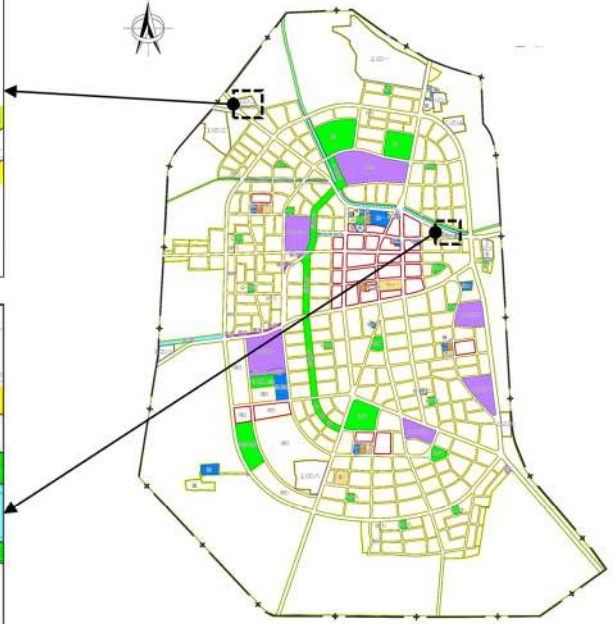
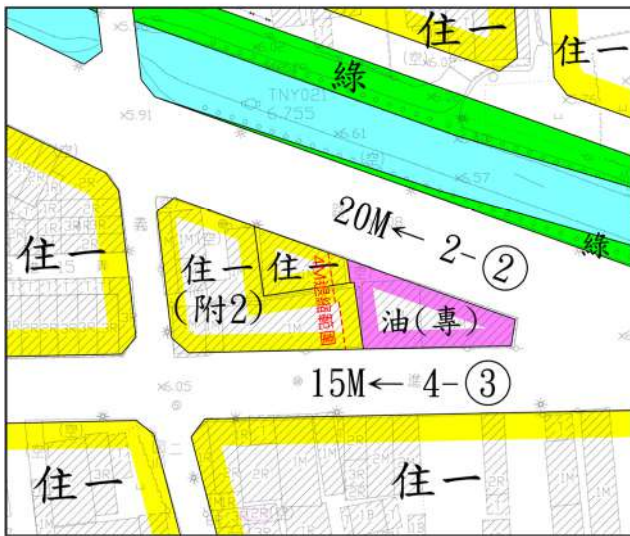
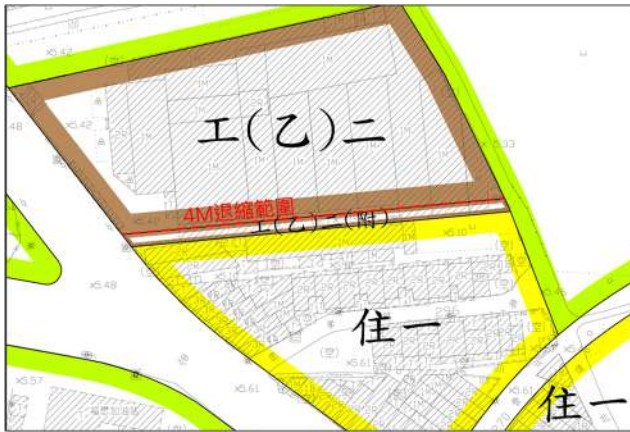
十六、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。  
廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。

- 十七、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，仍依各項都市計畫規定辦理。
- 十八、本要點未規定事項依其他相關法令辦理。

附錄一、配合本次通盤檢討主要計畫指定調降容積率  
之附帶條件「住宅區」位置示意圖



附錄二、住宅區、附帶條件住宅區、附帶條件工業區  
退縮建築位置示意圖



附錄三、擬定佳里都市計畫（原部分「工五」乙種工業區變更為住宅區及水溝用地）細部計畫

- 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三十一條規定訂之。
- 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一百九十。建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築，(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面到路寬度相同者，則擇一退縮)，退縮部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過二五〇平方公尺部分每一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。
- 三、本細部計畫劃設之公園用地兼兒童遊樂場使用、道路用地及停車場用地，不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定，申請作多目標使用。
- 四、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用，得依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定予以獎勵。
- 五、為鼓勵設置公益性設施，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) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
  - (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。
- 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，以美化環境。
- 七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。



業務承辦 人員	
業務單位 主管	