

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年6月27日
發文字號：府都規字第1080410784B號
附件：細部計畫書各1份



主旨：「變更白河都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」等16案公開展覽自108年7月1日起依法公開展覽60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108年7月1日起60天。

二、公開展覽地點：公開展覽計畫書公告於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)及本市大內區、仁德區、六甲區、北門區、白河區、安定區、西港區、佳里區、官田區、東山區、柳營區、將軍區、麻豆區、善化區、新化區、新市區及歸仁區等區公所。

三、公告圖說：

(一)「變更白河都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。

(二)「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(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)「變更佳里都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。

(四)「變更六甲都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤

- 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。
- (五)「變更烏山頭水庫風景特定區(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (六)「變更大內都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (七)「變更西港都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (八)「變更將軍(漚汪地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (九)「變更安定都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十)「變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十一)「變更仁德都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十二)「變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十三)「變更臺南都會公園特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十四)「變更南鯤鯓特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十五)「變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專

案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。

(十六)「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。

四、都市計畫說明會舉辦時間與地點

(一)108年7月15日(星期一)上午10時00分，假本市柳營區公所3樓會議室舉行(地址：台南市柳營區柳營路二段59號)，歡迎踴躍參加。

(二)108年7月15日(星期一)下午13時00分，假本市白河區公所2樓會議室舉行(地址：臺南市白河區三民路381號)，歡迎踴躍參加。

(三)108年7月15日(星期一)下午15時30分，假本市東山區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市東山區225號)，歡迎踴躍參加。

(四)108年7月18日(星期四)上午10時00分，假本市麻豆區中興興農活動中心舉行(地址：臺南市麻豆區中興里15鄰自由路8號之6)，歡迎踴躍參加。

(五)108年7月18日(星期四)下午13時00分，假本市官田區公所圖書館3樓會議室舉行(地址：臺南市官田區中山路一段129號)，歡迎踴躍參加。

(六)108年7月18日(星期四)下午15時30分，假本市六甲區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市六甲區中山路202號)，歡迎踴躍參加。

(七)108年7月22日(星期一)上午10時00分，假本市新化區公所3樓展演廳舉行(地址：台南市新化區中山路130號)，歡迎踴躍參加。

(八)108年7月22日(星期一)下午13時00分，假本市大內區公所3樓圖書館會議室(地址：台南市大內區大內里1號)，歡迎踴躍參加。

(九)108年7月22日(星期一)下午15時30分，假本市善化區公所3樓禮堂舉行(地址：台南市善化區建國路190號)，歡迎踴躍參加。



- (十)108年7月25日(星期四)上午10時00分，假本市北門區公所2樓會議室舉行(地址：台南市北門區北門里舊埕108號)，歡迎踴躍參加。
- (十一)108年7月25日(星期四)下午13時00分，假本市將軍區公所3樓會議室舉行(地址：台南市將軍區忠興里190號)，歡迎踴躍參加。
- (十二)108年7月25日(星期四)下午15時30分，假本市佳里區公所4樓大禮堂舉行(地址：台南市佳里區忠孝路5號)，歡迎踴躍參加。
- (十三)108年7月30日(星期二)上午10時00分，假本市新市區公所3樓大禮堂舉行(地址：台南市新市區中興街12號)，歡迎踴躍參加。
- (十四)108年7月30日(星期二)下午13時00分，假本市安定區公所3樓大禮堂舉行(地址：台南市安定區安定里59號)，歡迎踴躍參加。
- (十五)108年7月30日(星期二)下午15時30分，假本市西港區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市西港區文化路1號)，歡迎踴躍參加。
- (十六)108年8月2日(星期五)上午10時00分，假本市仁德區公所3樓禮堂舉行(地址：臺南市仁德區中正路三段5號)，歡迎踴躍參加。
- (十七)108年8月2日(星期五)下午13時00分，假本市歸仁區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市歸仁區中山路2段2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。

市長黃偉哲

變更高速公路麻豆交流道附近特定區
計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通
盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部
計畫書

公開展覽版

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 0 8 年 7 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	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(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 22 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 107 年 7 月 16 日起公告徵求意見 30 天，刊登於台灣新生報 107 年 7 月 16 日第 12 版，共計 1 日。
	公 告 徵 求 意 見 座 談 會	民國 107 年 7 月 30 日上午 10 時假民治市政中心南瀛堂、下午 15 時假永華市政中心 10 樓東側小禮堂舉行。
	公 開 展 覽	
	公 開 展 覽 說 明 會	
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	

目錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起.....	1
貳、計畫位置與範圍.....	2
參、辦理依據.....	2

第二章 現行主要計畫概要

壹、計畫年期及計畫人口.....	4
貳、土地使用計畫.....	4
參、本案細部計畫與主要計畫之關係.....	5

第三章 土地使用分區管制要點

壹、土地使用分區管制要點修訂原則.....	7
貳、土地使用分區管制要點.....	9

附錄一、高速公路麻豆交流道附近特定區計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

附錄二、高速公路麻豆交流道附近特定區計畫4處另擬細部計畫土地使用分區管制要點

附錄三、高速公路麻豆交流道附近特定區計畫個案變更土地使用分區管制要點

圖目錄

圖 1 計畫位置與範圍示意圖.....	3
圖 2 高速公路麻豆交流道附近特定區計畫土地使用計畫示意圖.....	6

表目錄

表 1 高速公路麻豆交流道附近特定區計畫土地使用計畫面積表.....	4
------------------------------------	---

第一章 緒論

壹、計畫緣起

土地使用分區管制要點之訂定係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，進而創造優美都市景觀，維護良好生活環境；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，以利土地資源有效利用。

原臺南市、臺南縣已於 99 年 12 月 25 日合併改制為直轄市，原臺南縣內隸屬鄉鎮計畫之都市計畫區亦升格為市鎮計畫，惟目前臺南市轄區內尚有多處都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，依據都市計畫法第 22 條之規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項，又因應民國 91 年 5 月 15 日總統華總一義字第 09100095630 號令公布修正之都市計畫法第 23 條，其授權由該管直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制定流程。

本案依據「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫規範，除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，提升計畫審議行政效率，加速都市計畫發展及開發期程，強化地方自治彈性及效能，以達順利推展臺南市都市建設之目標。

貳、計畫位置與範圍

計畫範圍東至總爺糖廠西側之灌溉水圳，南至後營台糖鐵路與灌溉水圳，西止於鎮界，北至台糖鐵道，計畫面積 1,748.37 公頃。

參、辦理依據

依據都市計畫法第 22 條規定辦理。

公開展覽版



圖1 計畫位置與範圍示意圖

第二章 現行主要計畫概要

壹、計畫年期及計畫人口

以民國 110 年為計畫目標年，計畫人口為 44,000 人。

貳、土地使用計畫

本計畫區共劃設土地使用分區面積合計約 1,519.25 公頃，佔計畫總面積 86.89%，公共設施用地面積合計約 229.12 公頃，佔計畫總面積 13.11%，詳表 1 及圖 2 所示。

表 1 高速公路麻豆交流道附近特定區計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	估計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	245.42	14.04%	34.20%
	商業區	12.34	0.71%	1.72%
	工業區	216.02	12.36%	30.09%
	零星工業區	4.13	0.24%	0.58%
	宗教專用區	2.64	0.15%	0.37%
	農業區	1030.56	58.92%	-
	農會專用區	0.67	0.04%	0.09%
	醫療專用區	1.34	0.08%	0.19%
	液化天然氣專用區	0.53	0.03%	0.07%
	電信專用區	0.06	0.00%	0.01%
	工商綜合專用區	1.24	0.07%	0.17%
	文教區 (供私立黎明中學使用)	4.30	0.25%	0.60%
	小計	1,519.25	86.89%	68.09%
公共設施用地	機關用地	6.67	0.38%	0.93%
	文小用地	11.55	0.66%	1.61%
	文中用地	8.20	0.47%	1.14%
	文高用地	17.76	1.02%	2.47%
	公園用地	13.13	0.75%	1.83%
	鄰里公園兼兒童遊樂場 用地	1.69	0.10%	0.24%
	兒童遊樂場用地	0.65	0.04%	0.09%
	市場用地	2.33	0.13%	0.32%
	廣場用地	0.02	0.00%	0.00%
	廣場兼停車場用地	0.49	0.03%	0.07%
	綠地	1.06	0.06%	0.15%
	生態綠地	0.34	0.02%	0.05%
	溝渠用地	14.13	0.81%	1.97%
	溝渠用地兼供道路使用	0.37	0.02%	0.05%

項目		現行計畫面積 (公頃)	估計計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
	麻豆水堀頭史蹟 文化園區用地	3.19	0.18%	0.44%
	體育場用地	2.15	0.12%	0.30%
	加油站用地	0.17	0.01%	0.02%
	人行步道用地兼供 自行車使用	0.02	0.00%	0.00%
	高速公路用地	34.94	2.00%	4.87%
	道路用地	110.26	6.31%	15.36%
	小計	229.12	13.11%	31.91%
都市發展用地		717.81	41.06%	100.00%
總計		1,748.37	100.00%	-

資料來源：變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案及歷次個案變更計畫書，本計畫整理。

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圖實地分割測量面積為準。

參、本案細部計畫與主要計畫之關係

本案係依據「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點納入細部計畫規範，以落實計畫分層管理，強化地方自治彈性及效能。

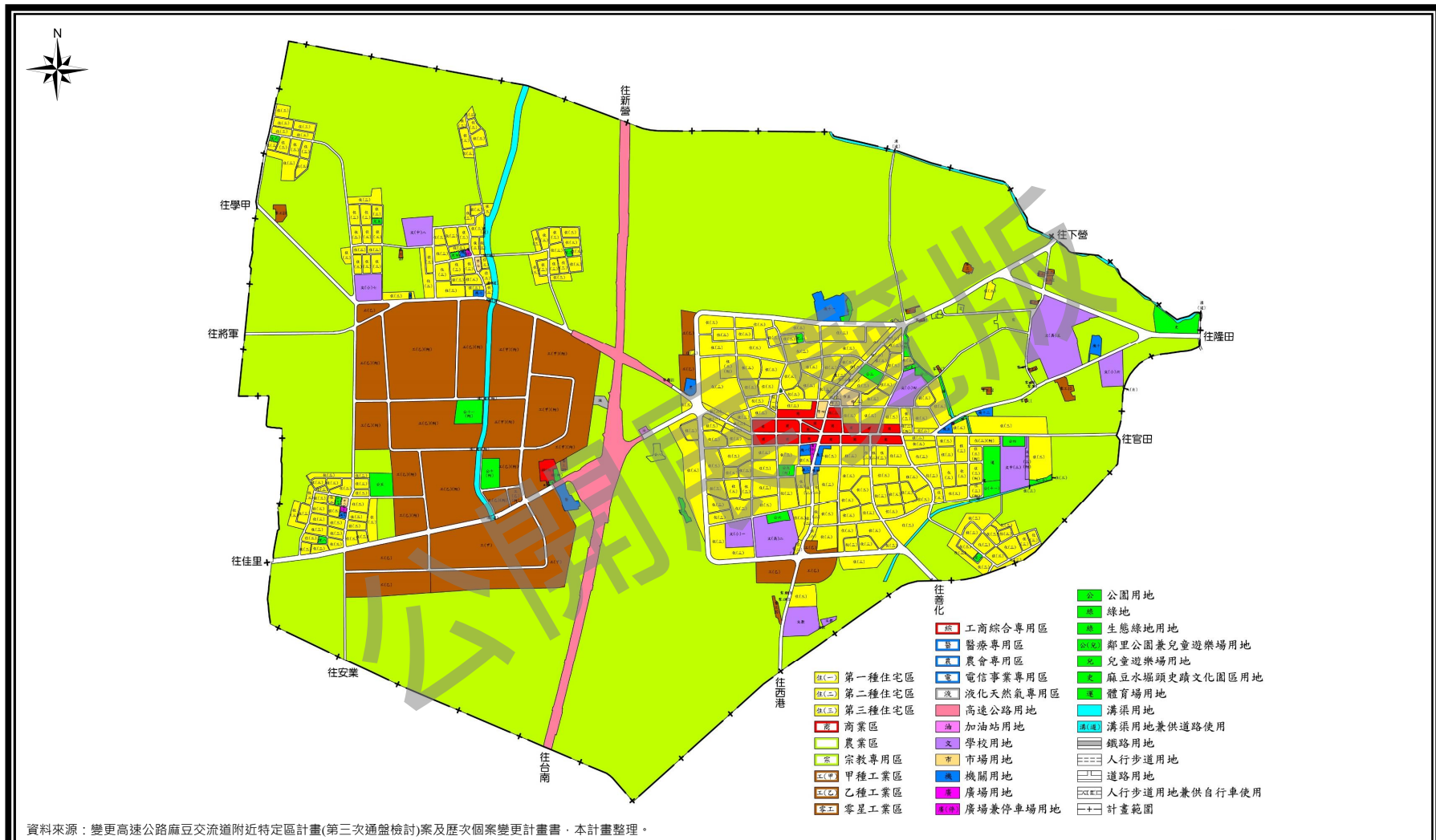


圖2 高速公路麻豆交流道附近特定區計畫土地使用計畫示意圖

第三章 土地使用分區管制要點

壹、土地使用分區管制要點修訂原則

本計畫土地使用分區管制要點，係依據 93 年 8 月 29 日府城都字第 0960181974A 號函發布實施之「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」土地使用分區管制要點內容為準，並為減少執行時產生之疑義，配合臺南市土地使用分區管制要點相關通案性規定，酌予檢討修訂條文內容，以符合實際需求及利用彈性，有關本計畫土地使用分區管制要點修正原則如下，修正條文對照表詳附錄一。

一、因應縣市合併以及「都市計畫法臺南市施行細則」之制定，配合修正土地使用分區管制要點之法源依據。

配合「都市計畫法臺南市施行細則」於 103 年 4 月 17 日公布施行，爰修訂土地使用分區管制要點之訂定法源為「都市計畫法臺南市施行細則」第 12 條，以落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系。

二、配合中央或地方相關法規之增修訂，調整管制要點相關內容。

土地使用分區管制要點中援引之中央或地方法規如已修訂或廢止，而都市計畫未能配合即時修訂，或原適用之相關自治法規及行政規則已配合直轄市改制升格整併作業新訂者，或另有相關法規以為遵循無須重複規定者，應配合修訂適用之法規名稱或條文內容。

三、參酌臺南市都市計畫委員會通案性決議修正相關條文內容，避免執行疑義。

針對部分土地使用分區管制要點於實際執行衍生疑義，經提請臺南市都市計畫委員會討論後完成通案性決議者，應配合修訂相關內容，避免後續執行疑義。

四、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。

有關專案性通盤檢討增修之土地使用分區管制要點條文內容納入本計畫彙整；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。

五、管制要點條文內容之數字為文字格式者，統一改以阿拉伯數字表示。

土地使用分區管制要點條文內具文字格式之數字者，改以阿拉伯數字表示，以利於閱讀。

公開展覽版

貳、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、容積率規定如左：

項目	最高建蔽率(%)	最高容積率(%)
第(一)種住宅區	60	160
第(二)種住宅區	60	200
第(三)種住宅區	60	180

三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。

四、工業區（甲種、乙種、零星工業區）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、文教區(供私立黎明中學使用)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

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、醫療專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 480%。

十、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 款至第 4 款使用。

十一、建築退縮建築規定：

(一)於「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(96 年 8 月 31 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		

分區及用地別	退縮建築規定	備註
公共設施用地	自計畫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	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	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。	

(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。

十二、停車空間劃設標準

(一)於「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(96 年 8 月 31 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
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，增設 1 部	

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

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

(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、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。

公開展覽版

附錄一

高速公路麻豆交流道附近特定區計畫
土地使用分區管制要點修正條文對照表

公開展覽版

高速公路麻豆交流道附近特定區計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

原條文	變更後條文	變更理由																								
一、本要點依都市計畫法 <u>第二十二條</u> 、及同法 <u>臺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 <u>22條</u> 及同法 <u>臺南市施行細則第12條</u> 規定訂定之。	配合直轄市改制升格及都市計畫法臺南市施行細則發布實施，予以修正法令依據。																								
二、住宅區之建蔽率、容積率規定如左：	二、住宅區之建蔽率、容積率規定如左：	數字改以阿拉伯數字表示。																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>最高建蔽率(%)</th> <th>最高容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第(一)種住宅區</td> <td>六〇</td> <td>一六〇</td> </tr> <tr> <td>第(二)種住宅區</td> <td>六〇</td> <td>二〇〇</td> </tr> <tr> <td>第(三)種住宅區</td> <td>六〇</td> <td>一八〇</td> </tr> </tbody> </table>	項目	最高建蔽率(%)	最高容積率(%)	第(一)種住宅區	六〇	一六〇	第(二)種住宅區	六〇	二〇〇	第(三)種住宅區	六〇	一八〇	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>最高建蔽率(%)</th> <th>最高容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第(一)種住宅區</td> <td>60</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>第(二)種住宅區</td> <td>60</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>第(三)種住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> </tbody> </table>	項目	最高建蔽率(%)	最高容積率(%)	第(一)種住宅區	60	160	第(二)種住宅區	60	200	第(三)種住宅區	60	180	
項目	最高建蔽率(%)	最高容積率(%)																								
第(一)種住宅區	六〇	一六〇																								
第(二)種住宅區	六〇	二〇〇																								
第(三)種住宅區	六〇	一八〇																								
項目	最高建蔽率(%)	最高容積率(%)																								
第(一)種住宅區	60	160																								
第(二)種住宅區	60	200																								
第(三)種住宅區	60	180																								
三、商業區之建蔽率不得大於 <u>百分之八〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之三三〇</u> 。	三、商業區之建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>330%</u> 。	數字改以阿拉伯數字表示。																								
四、工業區（甲種、乙種、零星工業區）之建蔽率不得大於 <u>百分之七〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二一〇</u> 。	四、工業區（甲種、乙種、零星工業區）之建蔽率不得大於 <u>70%</u> ，容積率不得大於 <u>210%</u> 。	數字改以阿拉伯數字表示。																								
	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。	配合 104 年 9 月 23 日公告實施之「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案」，增列條文。																								
	六、文教區（供私立黎明中學使用）之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>200%</u> 。	1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。																								
五、宗教專用區之建蔽率不得大於 <u>百分之六〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一六〇</u> 。	七、宗教專用區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>160%</u> 。	1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。																								
六、農會專用區之建蔽率不得大於 <u>百分之五〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二五〇</u> 。	八、農會專用區之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> ，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。	1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。 3.增訂農會專用區容許使用項目。																								
七、醫療專用區之建蔽率不得大於 <u>百分之五〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之四八〇</u> 。	九、醫療專用區之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>480%</u> 。	1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。																								
	十、電信專用區之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> ，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 <u>31條</u> 第1款至第4款使用。	1.配合 99 年 5 月 4 日公告實施之「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」，增																								

原條文	變更後條文	變更理由																		
		列條文。 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、機關用地之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。		本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。																		
九、學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國中、小用地之容積率不得大於百分之一五〇、高中(職)用地之容積率不得大於百分之二〇〇。		本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。																		
十、市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。		本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。																		
十一、文教區（供私立黎明中學使用）之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。		調整至第六點。																		
十二、貨物轉運中心之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。		主要計畫已無劃設貨物轉運中心，本點刪除。																		
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：	十一、建築退縮規定 (一)於「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(96年8月31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.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。 3.原條文係於96年8月31日發布實施「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」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。 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。																		
<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 商業區</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>工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮</td> <td>一、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 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	一、退縮建築之	<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 商業區</td> <td>自計畫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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮五公尺</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法</td> </tr> </tbody> </table>	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五公尺	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法	
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	一、退縮建築之																		
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五公尺	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法																		

原條文		變更後條文	變更理由											
<p>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。</p> <p>公共設施用地及公用事業設施 電信專用區</p> <p>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。</p>	<p>空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>二、如有特殊情形者，得由縣府都市設計委員會審議決定。</p>	<p>尺，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三公尺。</p> <p>定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</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> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</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，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。</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。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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	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。				
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	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。													
<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「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>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「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>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</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，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	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「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	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「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	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。	電信專用區	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	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<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。</p>
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「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	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「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	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。												
電信專用區	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	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。												

原條文	變更後條文	變更理由																						
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="225 259 344 327">少退縮三公 尺。</td> <td data-bbox="344 259 600 327"></td> </tr> </table>	少退縮三公 尺。																							
少退縮三公 尺。																								
<p>十四、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 data-bbox="225 824 440 853">總樓地板面積</th> <th data-bbox="440 824 600 853">停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="225 853 440 909">一五〇平方公尺以下 (含一五〇平方公尺)</td> <td data-bbox="440 853 600 909">免設停車位</td> </tr> <tr> <td data-bbox="225 909 440 965">超過一五〇平方公尺 至二五〇平方公尺</td> <td data-bbox="440 909 600 965">設置一部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="225 965 440 1021">超過二五〇平方公尺 至四〇〇平方公尺</td> <td data-bbox="440 965 600 1021">設置二部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="225 1021 440 1077">超過四〇〇平方公尺 至五五〇平方公尺</td> <td data-bbox="440 1021 600 1077">設置三部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="225 1077 600 1144">超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，增設一部</td> <td data-bbox="440 1077 600 1144"></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編第五十九條規定辦理。</p> <p>(三)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五十九條規定辦理。</p>	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	超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，增設一部		<p>十二、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(96年8月31日)發布實施以後完成土地分配作業之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 data-bbox="624 707 839 736">總樓地板面積</th> <th data-bbox="839 707 999 736">停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="624 736 839 792">250平方公尺以下(含250平方公尺)</td> <td data-bbox="839 736 999 792">設置一部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 792 839 848">超過250平方公尺至400平方公尺</td> <td data-bbox="839 792 999 848">設置二部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 848 839 904">超過400平方公尺至550平方公尺</td> <td data-bbox="839 848 999 904">設置三部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 904 999 972">超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部</td> <td data-bbox="839 904 999 972"></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> <p>(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。</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	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.依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。</p> <p>3.原條文係於96年8月31日發布實施「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」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																							
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																							
超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，增設一部																								
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																							
超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部																								
<p>十五、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。</p>	<p>十三、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。</p> <p>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。</p> <p>2.依本市通案性規定修訂綠化規定。</p>																						
	<p>十四、計畫區內另行擬定細部</p>	<p>1.本點增訂。</p>																						

原條文	變更後條文	變更理由
	<u>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>	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。
十六、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、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。	點次調整。

公開展覽版

附錄二

高速公路麻豆交流道附近特定區計畫 4 處另擬細部計畫
土地使用分區管制要點

公開展覽版

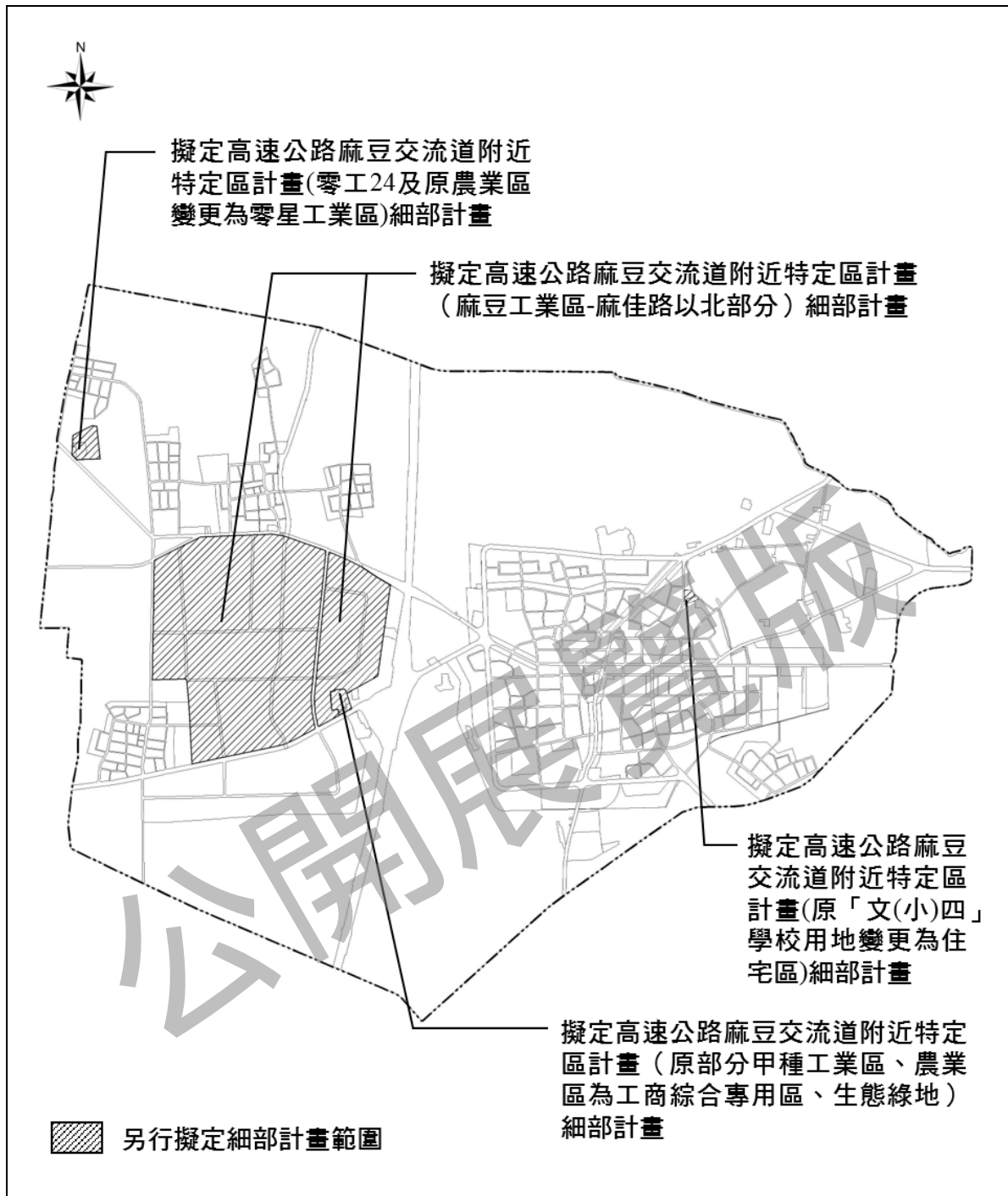


圖 1 高速公路麻豆交流道附近特定區計畫另行擬定細部計畫範圍示意圖

壹、擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(原「文(小)四」學校用地變更為住宅區)細部計畫(民國 88 年 1 月)

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卅一條規定訂定之。

二、(一)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一百六十。

(二)本細部計畫區之建築基地，將來申請建築時，應自道路(含四公尺人行步道)境界線退縮五公尺指定牆面線，退縮部分得計入法定空地。

(三)住宅區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。

三、(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獎勵辦法」規定辦理。

(二)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百分之三〇為限。

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。

(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

四、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。

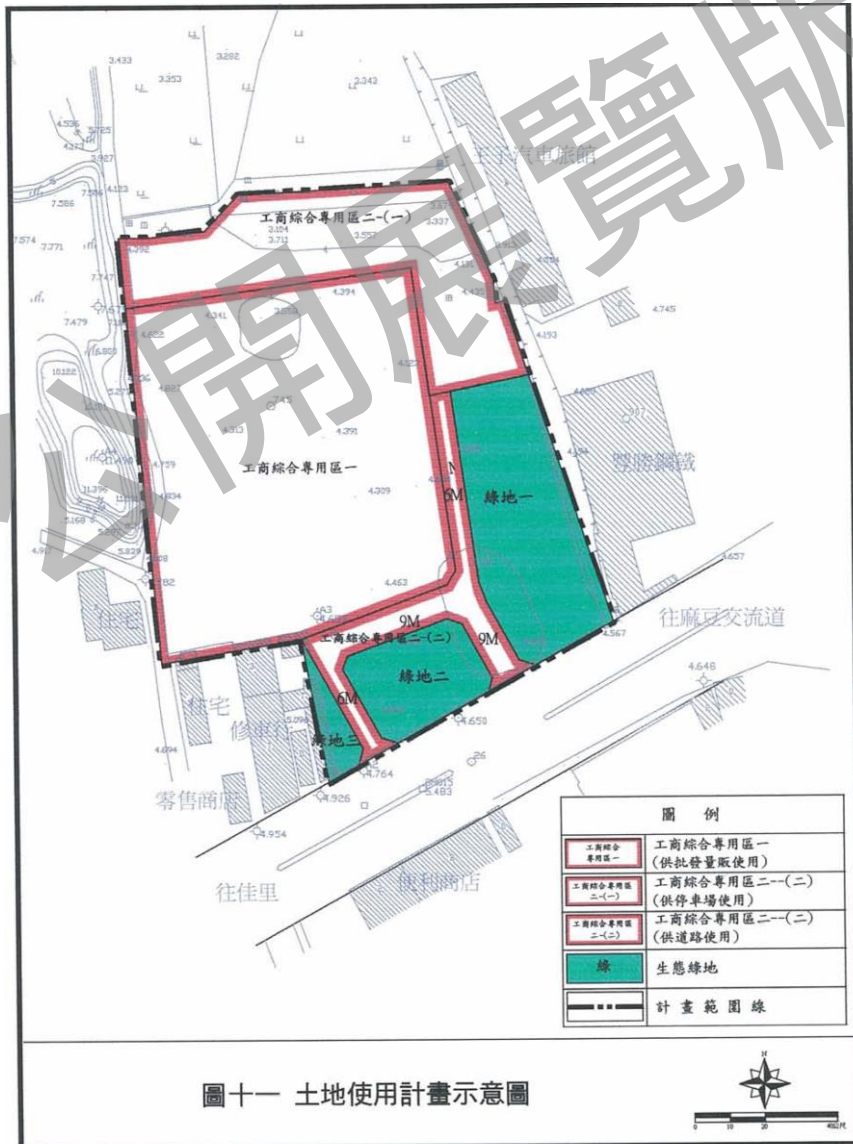
五、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

貳、擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(零工 24 及原農業區變更為零星工業區)細部計畫案 (民國 88 年 6 月)

- 一、零星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二百一十。
- 二、基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

參、擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(原部分甲種工業區、農業區為工商綜合專用區、生態綠地)細部計畫案(民國 93 年 10 月)

- 一、本要點依據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、本計畫區內設置左列分區及公共設施用地：



表十八 土地使用計畫面積分配表

土地使用分區及公共設施用地別		面積 (公頃)	百分比 (%)	
工商綜合專用區	工商綜合專用區一(供批發量販使用)	0.8101	51.25	
	工商綜合專用區二	工商綜合專用區二-(一) (供停車場使用)	0.3125	19.77
		工商綜合專用區二-(二) (供道路使用)	0.1196	7.56
		小計	0.4321	27.33
	合計	1.2304	78.59	
生態綠地	綠地一	0.2215	14.01	
	綠地二	0.0925	5.85	
	綠地三	0.0246	1.56	
	合計	0.3386	21.42	
總計		1.5808	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

(一)工商綜合專用區一(供批發量販使用)。

(二)工商綜合專用區二(供必要性服務設施使用)

1. 工商綜合專用區二-(一)(供停車場使用)。

2. 工商綜合專用區二-(二)(供道路使用)。

(三)生態綠地。

三、工商綜合專用區一：供批發量販使用，提供設置以棧板貨架方式陳列商品之賣場、小商店及公用設備、停車空間、辦公空間、倉庫等附屬設施使用。

四、生態綠地除必要之步道系統、照明、座椅、排水及景觀維護設施外，不得開發建築使用。

五、計畫區內各分區建蔽率及容積率如左列規定：

(一)工商綜合專用區一：建蔽率不得大百分之六十，容積率不得大百分之三百六十。

(二)工商綜合專用區二-(一)：作立體停車場使用時，其建蔽率不大於百分之八十。

六、工商綜合專用區一及工商綜合專用區二-(一)之法定空地，應配合防災計畫規劃動線，留設寬度不低於八公尺通道，以因應都市防災所需。

七、都市設計管制事項如左列規定：

(一)公共開放空間系統：公共開放空間應集中留設，並應開放供公眾使用。

(二)人行步道系統：計畫區內應規劃人行專用步道，銜接公共開放空間及綠地。

(三)交通運輸系統配置及管制：計畫區應依交通衝擊分析所得之停車需求量，規劃設置足夠之停車位，使開發後各型車輛停車之供需比低於一。計畫區內交通系統應作整體規劃，並保持暢通。

(四)建築量體、高度、造型、色彩、風格、公用設備配置等管制事項

1. 建築物之色彩、造型、風格應與鄰近環境相融合。
2. 計畫區周邊除已劃設深度二十公尺以上之生態綠地外，應退縮十公尺以上建築。
3. 計畫區應規劃防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。
4. 計畫區公用設備管線應予以地下化，若其設施須暴露於地面以上，應維護安全並予美化。

(五)植栽綠化

1. 綠地應予植栽綠化，綠覆率以不低於百分之五十為原則。
2. 綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。

(六)環境保護設施配置與管制：計畫區內之污水處理設施、垃圾處理設施應予妥善處理；另下水道系統應依下水道法相關規定設置，並採用雨水及污水分流方式處理，且經處理之污水應符合放流水排放標準。

八、本要點未規定事項依其他相關法令辦理。

肆、擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（麻豆工業區-麻佳路以北部分）細部計畫案(民國 107 年 1 月)

- 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、工業區之建蔽率與容積率規定如下：

項目		建蔽率(%)	容積率(%)
甲種工業區	第一種	70	210
	第二種	70	270
乙種工業區	第一種	70	210
	第二種	70	270

臨 20M-特五、30M-特四、20M-特六與 15M-47 之建築基地者(第二種甲種工業區、第二種乙種工業區)，除得供工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施等使用外，並得供一般旅館、樓地板面積 500 平方公尺以下之批發零售業或樓地板面積 300 平方公尺以下之餐飲業等使用，惟其使用土地面積不得超過該基地面積 50%。(詳圖 5-5)

- 三、公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%，並得兼作滯洪池及污水處理設施使用。

應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，並得計入法定空地面積，其綠化面積不得小於 25%。

- 四、變電所用地以供電力設施、變電所(限作屋內型)等設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

應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面積，其綠化面積不得小於 25%。

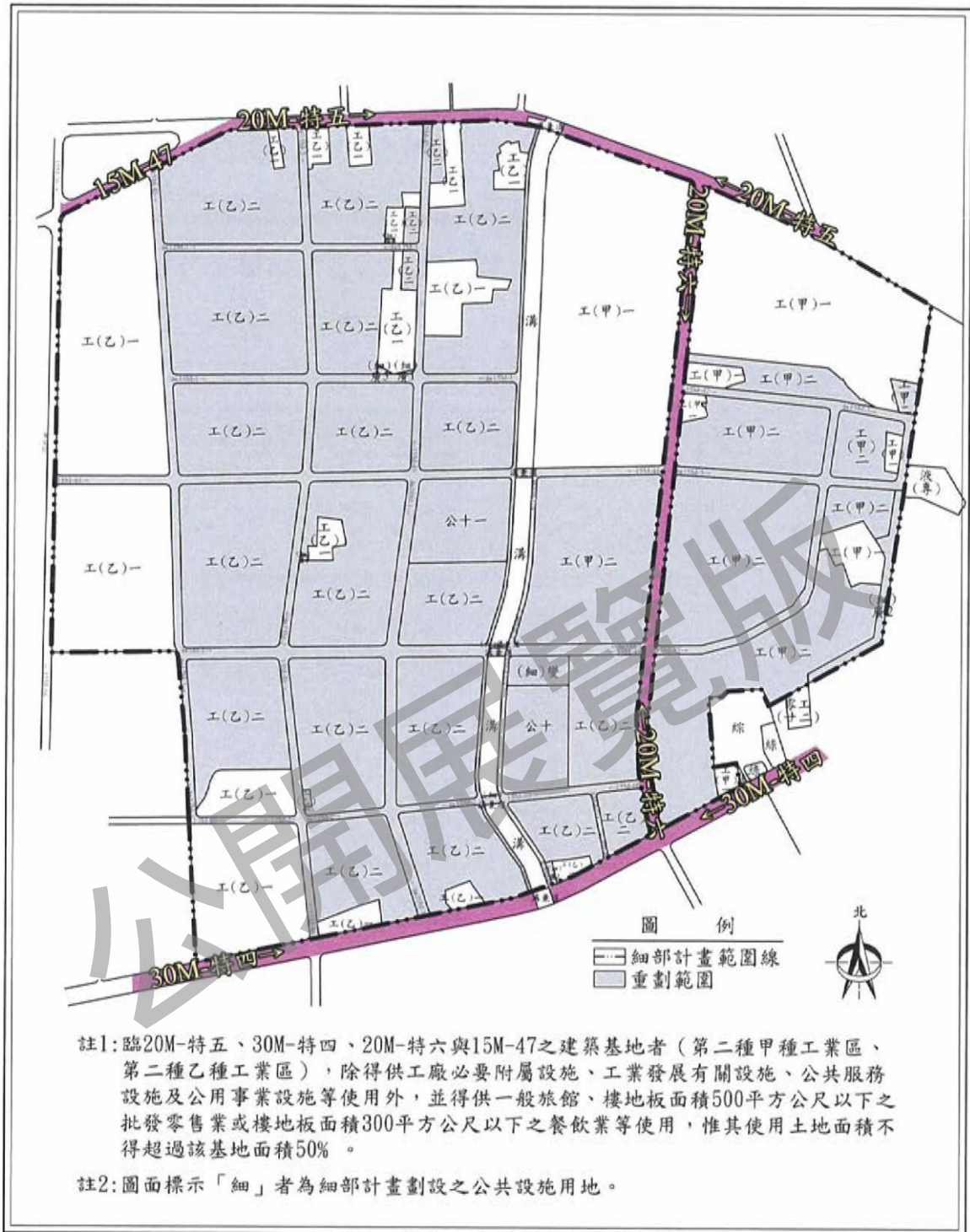


圖 5-5 容許商業使用範圍示意圖

五、建築線退縮規定

- (一)工業區應自道路境界線至少退縮 5 公尺，並得計入法定空地面積，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。
- (二)依前述指定留設之建築退縮開放空間，其綠化面積不得小於 25%，並得計入法定空地面積。
- (三)建築基地如同時臨接兩條以上計畫道路時，仍應依前述規定進行建築物之退縮，但因建築基地之限制，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

六、計畫區內建築基地之附設停車空間依下表辦理：

項目	應附設汽車停車位	應附設機車停車位
工業區	依建築技術規則所核算之停車位數之 1.5 倍設置停車空間。	每 300 平方公尺設置 1 輛。

- 註：1. 停車位數核算時，樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備，騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物以及自動貯存搬運系統、熔爐製程區、成品區、倉儲區等類似用途部分。所謂「類似用途空間」係指「為建築物之必要附屬設備空間或因廠房之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者為限」。
2. 建築物附設之停車空間數量中，應提供不少於 2% 停車數量(數量未達整數時，其零數應設置 1 輛)為行動不便停車位。
 3. 機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M；機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設，如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。
 4. 停車空間得以機械停車方式為之。

七、計畫區貨物裝卸位設置數量應按下表規定進行劃設：

項目	應附設裝卸車位
工業區	申請建築開發案總樓地板面積在 500 平方公尺(含)以上至 3,000 平方公尺(含)者，應附設一裝卸位，總樓地板面積 3,000 平方公尺以上者，每超過 3,000 平方公尺或其零數應增設一裝卸位。

- 註：1. 每一裝卸位寬度不得小於 4 公尺、長度不得小於 13 公尺，有頂蓋者其高度不得小於 4.2 公尺，但若須使用貨櫃車裝卸者，應依實際所需規模設置。
2. 裝卸位應設置在同一建築基地內，同一幢建築物內供 2 類以上用途使用者，設置標準分別計算附設。
 3. 貨物裝卸位及堆積場應避免直接暴露於道路及永久性開放空間之公共視野內，且須以建築物或適當設施或植栽作有效遮擋。
 4. 基地裝卸位及堆積場不得佔用退縮地。

八、計畫區內建築基地透水面積不得低於基地面積 15%。

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。

附錄三

高速公路麻豆交流道附近特定區計畫個案變更
土地使用分區管制要點

公開展覽版

壹、變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（部分農業區為麻豆水堀頭史蹟文化園區用地）案(民國 92 年 9 月)

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條暨同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、麻豆水堀頭史蹟文化園區用地為維護名勝、古蹟，並保全其環境景觀而劃定，以供下列之使用為限：
 - (一)博物館、歷史文物館、陳列館。
 - (二)遊憩設施。
 - (三)停車場及其附屬設施。
 - (四)經古蹟主管機關審查核准之商業設施。
 - (五)經縣政府審查核准之公共服務設施及公用事業設施。
- 三、建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 四、建築基地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，退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 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，以美化環境。
- 六、本要點未規定者，適用其他法令規定。

貳、變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（部分農業區為人行步道用地兼供自行車使用）案(民國 99 年 10 月)

- 一、人行步道用地兼供自行車使用得供水圳、綠化植栽、自行車、人行步道等設置使用。

變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫書

業務承辦人員	
業務單位主管	

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 0 8 年 7 月