

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	
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 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、南鯤鯓特定區計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

## 圖目錄

圖 1 計畫位置與範圍示意圖.....	3
圖 2 南鯤鯓特定區計畫土地使用計畫示意圖.....	6

## 表目錄

表 1 南鯤鯓特定區計畫土地使用計畫面積表.....	5
----------------------------	---

# 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)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。



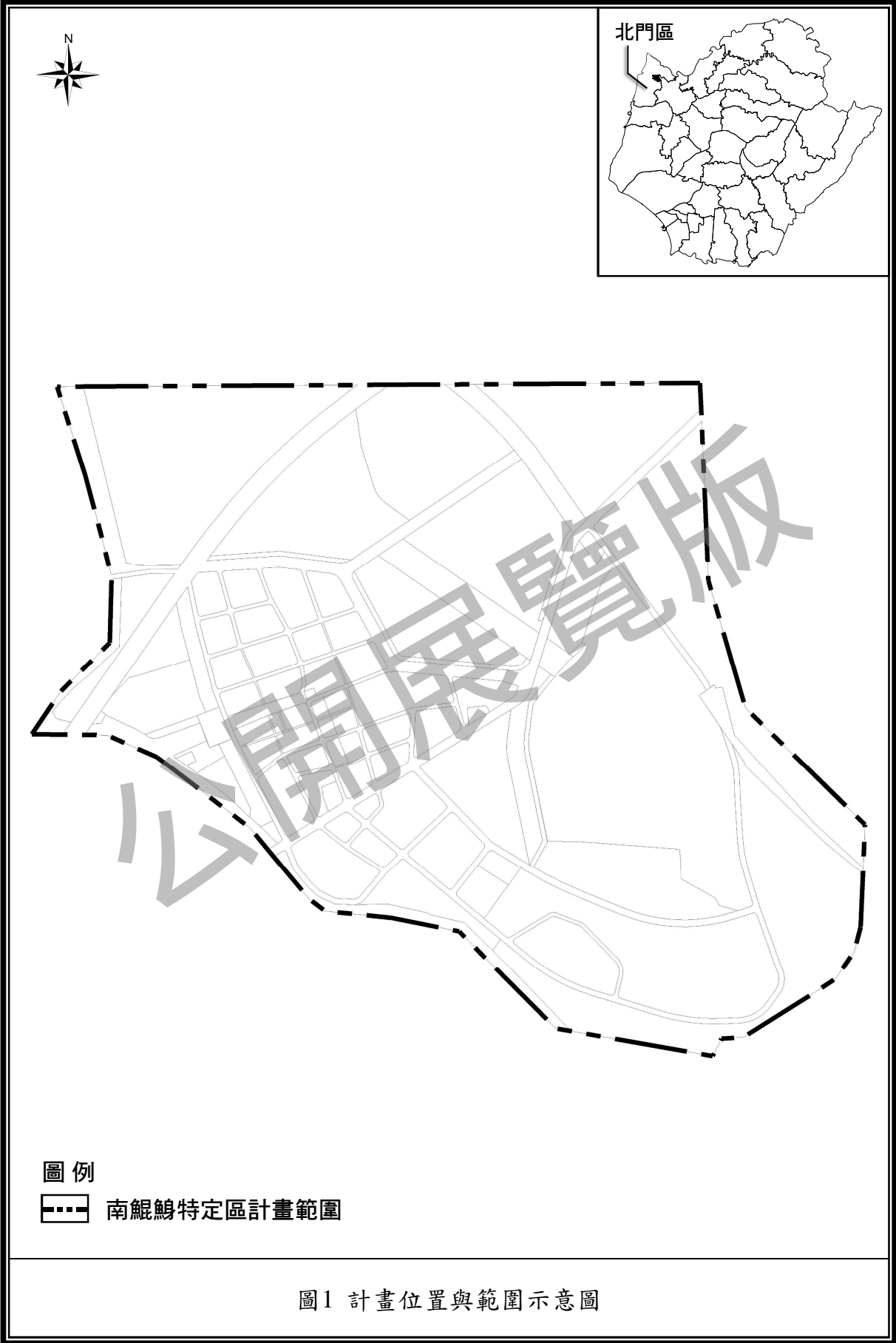
## 貳、計畫位置與範圍

本計畫區位於北門區中北部，急水溪出海口南端地區，計畫範圍包含東壁里、保吉里以及鯤江里等 3 里之部分地區，東臨急水溪，南至頭港大排水路、西抵辦溝排水路、北以鹽田為界，計畫面積約 175.0834 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



## 第二章 現行主要計畫概要

### 壹、計畫年期及計畫人口

以民國 100 年為計畫目標年，計畫人口為 3,600 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 105.0703 公頃，佔計畫總面積 60.01%，公共設施用地面積合計約 70.0131 公頃，佔計畫總面積 39.99%，詳表 1 及圖 2 所示。

公開展覽版

表 1 南鯤鯓特定區計畫土地使用計畫面積表

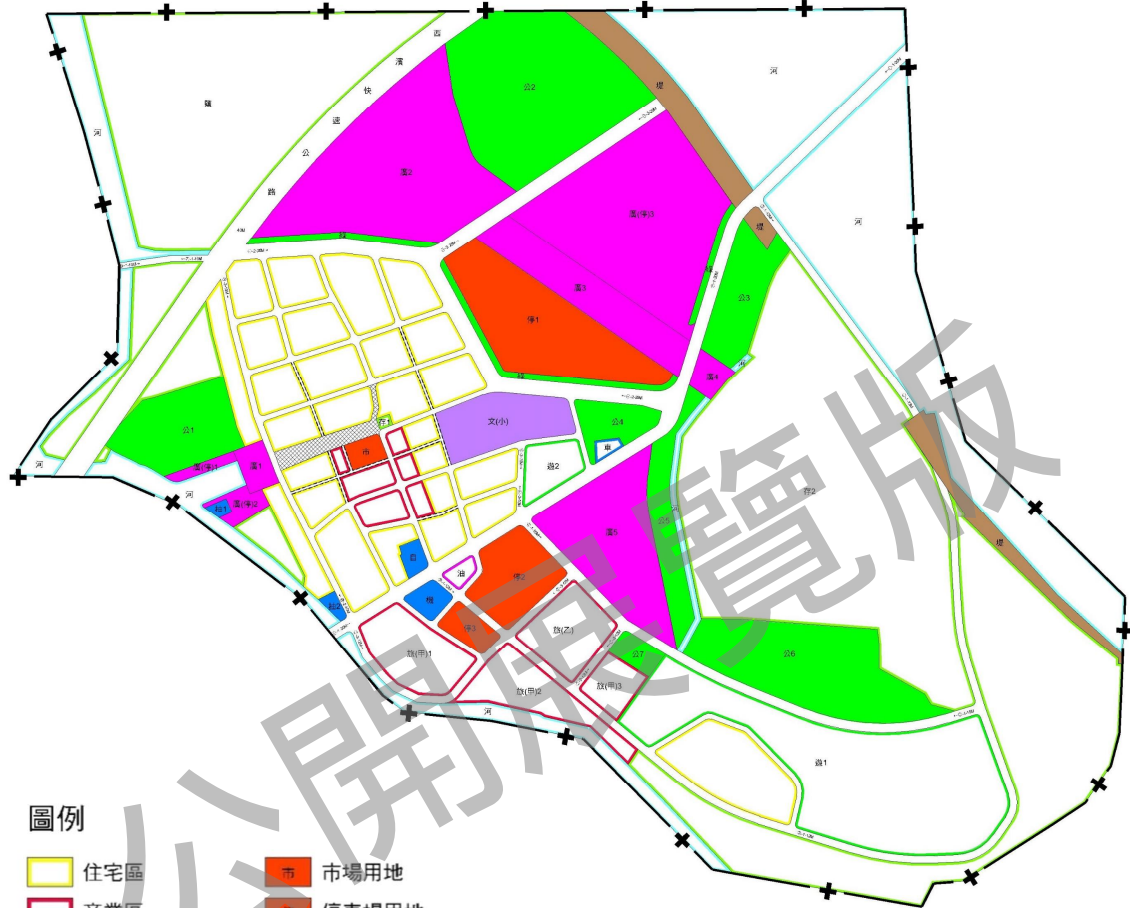
項目		現行計畫面積 (公頃)	估計計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
土地使用分區	保存區	20.1395	11.50	16.47
	旅館區	5.5330	3.16	4.52
	遊樂區	9.5365	5.45	7.80
	住宅區	15.5509	8.88	12.71
	商業區	1.2359	0.71	1.01
	加油站專用區	0.1778	0.10	0.15
	車站專用區	0.1179	0.07	0.10
	鹽田區	12.9640	7.40	—
	農業區	14.8397	8.48	—
	河川區	24.9751	14.26	—
	小計	105.0703	60.01	42.76
公共設施用地	機關用地	0.5749	0.33	0.47
	自來水事業用地	0.1918	0.11	0.16
	學校用地	1.7190	0.98	1.41
	公園用地	17.1954	9.82	14.06
	綠地用地	1.0085	0.58	0.82
	廣場用地	13.2264	7.55	10.81
	廣(停)用地	6.9931	3.99	5.72
	停車場用地	5.9347	3.39	4.85
	市場用地	0.2610	0.15	0.21
	行人專用道用地	0.5109	0.29	0.42
	道路用地	19.2732	11.01	15.76
	抽水站用地	0.1762	0.10	0.14
	堤防用地	2.9480	1.68	2.41
	小計	70.0131	39.99	57.24
都市發展用地		122.3046	—	100.00
總計		175.0834	100.00	—

資料來源：變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案說明書(95.02)及歷次個案變更計畫書，本計畫整理。

- 註：1. 都市發展用地面積不包括鹽田區、農業區以及河川區。  
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)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。



圖例

- |         |          |
|---------|----------|
| 住宅區     | 市場用地     |
| 商業區     | 停車場用地    |
| 農業區     | 公園用地     |
| 保存區     | 綠地用地     |
| 旅館區     | 廣場用地     |
| 遊樂區     | 廣場兼停車場用地 |
| 鹽田區     | 抽水站用地    |
| 河川區     | 堤防用地     |
| 車站專用區   | 行人專用道    |
| 加油站專用區  | 人行步道     |
| 機關用地    | 道路用地     |
| 自來水事業用地 | 計畫範圍線    |
| 學校用地    |          |

附註：未註明寬度之道路均為八公尺。

資料來源：變更南鯤鯓特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案(95.02)及歷次個案變更計畫書，本計畫整理。

圖2 南鯤鯓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 95 年 2 月 6 日府城都字第 0950024298A 號函發布實施之「變更南鯤鯓特定區計畫(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、配合直轄市機關組織名稱異動修正管制要點相關內容，以符實際。**

配合縣市合併升格後，行政區名稱及機關組織名稱等之異動，修正土地使用分區管制要點中之舊稱或舊名，以符實際。

**六、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

依據整體發展、都市設計構想，為建構良好的觀光旅遊環境，加速計畫目標之達及，並確保本特定區土地資源合理利用，維護優美的都市景觀，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 200%。
- 三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。
- 四、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、保存區土地，以供建築寺廟及相關附屬設施使用為主，其土地及建築物之使用應依下列規定：
  - (一)建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 160%。
  - (二)建築物之式樣、色調及構造應具有傳統廟宇之特質。
- 六、遊樂區內之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用應依下列規定：
  - (一)甲種遊樂區(遊 1)：
    - 1.本區以水上遊樂為主，其水域面積不得少於本區總面積之 80%。
    - 2.本區不得設置高架電動遊樂設施。
    - 3.陸地部分建蔽率不得大於 20%。
    - 4.建築物及遊樂設施高度不得超過 1 層或 4 公尺。
    - 5.建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。
    - 6.水、污物不得排入湖中。
    - 7.本區各種設施之配置計畫，應先經市觀光主管機關之核准。
  - (二)乙種遊樂區(遊 2)：
    - 1.不得設置高架電動遊樂設施。



2.建蔽率不得大於 20%。

3.建築物及遊樂設施高度不得超過 1 層或 4 公尺。

4.建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。

5.本區各種設施之配置計畫，應先經市觀光主管機關之核准。

七、旅館區之土地，以供建築旅館及其附屬設施使用為主，其土地及建築之使用建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%，每 300 平方公尺樓地板面積設置 1 停車空間。

八、鹽田區為從事鹽業生產及相關附屬設施使用外，不得做其他使用。

九、車站專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

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、自來水事業用地建蔽率大於 50%，容積率不得大於 200%。

十二、建築退縮建築規定：

(一)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，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。

### 十三、停車空間劃設標準

(一)市地重劃整體開發區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

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。

十四、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。

十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

## 附錄一

---

南鯤鯓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

南鯤鯓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第 22 條暨同法 <u>臺灣省施行細則</u> 第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法 <u>臺南市施行細則</u> 第 12 條規定訂定之。	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、住宅區建蔽率不得大於 <u>60%</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。
	三、商業區建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>280%</u> 。	1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。
	四、農業區之建築物及土地使用應依「 <u>都市計畫法臺南市施行細則</u> 」規定辦理，並由本府依「 <u>臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點</u> 」審查之。	1.點次調整。 2.配合 104 年 9 月 23 日公告實施之「變更南鯤鯓特定區計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案」，增列條文。
	五、保存區土地，以供建築寺廟及相關附屬設施使用為主，其土地及建築物之使用應依下列規定： (一)建蔽率不得大於 <u>30%</u> ，容積率不得大於 <u>160%</u> 。 (二)建築物之式樣、色調及構造應具有傳統廟宇之特質。	1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。
二、遊樂區內之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用應依下列規定： (一)甲種遊樂區(遊 1)： 1.本區以水上遊樂為主，其水域面積不得少於本區總面積之 <u>百分之八十</u> 。 2.本區不得設置高架電動遊樂設施。 3.陸地部分建蔽率不得大於 <u>百分之二十</u> 。 4.建築物及遊樂設施高度不得超過 <u>一層</u> 或 <u>四公尺</u> 。	六、遊樂區內之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用應依下列規定： (一)甲種遊樂區(遊 1)： 1.本區以水上遊樂為主，其水域面積不得少於本區總面積之 <u>80%</u> 。 2.本區不得設置高架電動遊樂設施。 3.陸地部分建蔽率不得大於 <u>20%</u> 。 4.建築物及遊樂設施高度不得超過 <u>1 層</u> 或 <u>4 公尺</u> 。 5.建築物得供餐廳、	1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。 3.配合縣市合併升格後，行政區名稱及機關組織名稱等之異動，修正土地使用分區管制要點中之舊稱或舊名，以符實際。

原條文	變更後條文	變更理由
<p>5. 建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。</p> <p>6. 水、污物不得排入湖中。</p> <p>7. 本區各種設施之配置計畫，應先經縣觀光主管機關之核准。</p> <p>(二)乙種遊樂區(遊2)：</p> <p>1. 不得設置高架電動遊樂設施。</p> <p>2. 建蔽率不得大於<u>百分之二十</u>。</p> <p>3. 建築物及遊樂設施高度不得超過<u>一層</u>或<u>四公尺</u>。</p> <p>4. 建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。</p> <p>5. 本區各種設施之配置計畫，應先經縣觀光主管機關之核准。</p>	<p>涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。</p> <p>6. 水、污物不得排入湖中。</p> <p>7. 本區各種設施之配置計畫，應先經<u>市</u>觀光主管機關之核准。</p> <p>(二)乙種遊樂區(遊2)：</p> <p>1. 不得設置高架電動遊樂設施。</p> <p>2. 建蔽率不得大於<u>20%</u>。</p> <p>3. 建築物及遊樂設施高度不得超過<u>1層</u>或<u>4公尺</u>。</p> <p>4. 建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。</p> <p>5. 本區各種設施之配置計畫，應先經<u>市</u>觀光主管機關之核准。</p>	
<p><u>三</u>、旅館區之土地，以供建築旅館及其附屬設施使用為主，其土地及建築之使用建蔽率不得大於<u>百分之四十</u>，容積率不得大於<u>百分之一百六十</u>，每<u>三百</u>平方公尺樓地板面積設置<u>一</u>停車空間。</p>	<p><u>七</u>、旅館區之土地，以供建築旅館及其附屬設施使用為主，其土地及建築之使用建蔽率不得大於<u>40%</u>，容積率不得大於<u>160%</u>，每<u>300</u>平方公尺樓地板面積設置<u>1</u>停車空間。</p>	<p>1.點次調整。</p> <p>2.數字改以阿拉伯數字表示。</p>
	<p><u>八</u>、鹽田區為從事鹽業生產及相關附屬設施使用外，不得做其他使用。</p>	<p>點次調整。</p>
	<p><u>九</u>、車站專用區建蔽率不得大於<u>50%</u>，容積率不得大於<u>200%</u>。</p>	<p>數字改以阿拉伯數字表示。</p>
	<p><u>十</u>、加油站專用區之建蔽率不得大於<u>40%</u>，容積率不得大於<u>120%</u>，並得依「<u>加油站設置管理規則</u>」容許作</p>	<p>1.點次調整。</p> <p>2.數字改以阿拉伯數字表示。</p> <p>3.依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。</p>

原條文	變更後條文	變更理由
	<u>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>	
四、保存區土地，以供建築寺廟及相關附屬設施使用為主，其土地及建築物之使用應依下列規定： (一)建蔽率不得大於 <u>百分之三十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一百六十</u> 。 (二)建築物之式樣、色調及構造應具有傳統廟宇之特質。		調整至第五點。
五、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>百分之二百</u> 。		調整至第二點。
六、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>百分之二百八十</u> 。		調整至第三點。
七、車站專用區建蔽率不得大於 <u>百分之五十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二百</u> 。		調整至第九點。
八、加油站專用區建蔽率不得大於 <u>百分之四十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一百二十</u> 。		調整至第十點。
九、鹽田區為從事鹽業生產及相關附屬設施使用外，不得做其他使用。		調整至第八點。
十、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> 。		本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十一、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> 。		本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十二、市場用地建蔽率不得大於 <u>百分之六十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二百四十</u> 。		本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十三、自來水事業用地建蔽率大於 <u>百分之五十</u> ，容積	十一、自來水事業用地建蔽率大於 <u>50%</u> ，容積率不得	1.點次調整。 2.數字改以阿拉伯數字表示。

原條文	變更後條文	變更理由																					
率不得大於 <u>百分之二百</u> 。	大於 <u>200%</u> 。																						
	<p>十二、<u>建築退縮</u>規定：</p> <p>(一)市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="627 461 1002 1039"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table> <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" data-bbox="627 1122 1002 1767"> <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> <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	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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	分區	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。		<p>1.本點增訂。</p> <p>2.依本市通案性規定增訂建築退縮規定。</p> <p>3.增列計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。</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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																					
分區	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。																						
	十三、 <u>停車空間劃設標準</u>	1.本點增訂。																					

原條文	變更後條文	變更理由										
	<p>(一)市地重劃整體開發區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="627 383 1002 645"> <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>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <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 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>2.依本市通案性規定增訂停車空間劃設標準。</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>十四、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，以美化環境。</p>	<p>十四、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。 廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。</p>	<p>1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂綠化規定。</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.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>十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>點次調整。</p>										



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