

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年8月23日
發文字號：府都規字第1121029238A號
附件：主要計畫書及圖、細部計畫書各1份



主旨：「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（暫予保留報部編號部人8案）」、「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（配合主計三通暫予保留報部編號部人8案）細部計畫」自112年8月25日起依法再公開展覽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、再公開展覽時間：自民國112年8月25日起30天。
- 二、再公開展覽地點：再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）及本市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：再公開展覽主要計畫書及圖、細部計畫書各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為112年9月11日下午2時0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3段5號），歡迎踴躍參加。
- 五、再公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，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頁（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



變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）
（土地使用分區管制要點）（配合主計三通暫予保留報部編號部人 8 案）細部計畫

再公開展覽計畫書

【依臺南市都市計畫委員會民國 112 年 6 月 15 日第 123 次會議決議事項辦理】

臺南市政府

中華民國 112 年 8 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	變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（配合主計三通暫予保留報部編號部人 8 案）細部計畫			
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			
本案公開展覽之起迄日期	公	告	自民國 104 年 6 月 25 日起 30 天。	
	徵	求	刊登於 104 年 6 月 25 日臺灣時報第 22 版。	
	第一次	公	開	自民國 106 年 10 月 12 日起 30 天。
		展	覽	刊登於中華日報 106 年 10 月 12 日 D6 版、13 日 D6 版、14 日 D5 版。
第二次	公	開	民國 106 年 11 月 3 日下午 2 時 30 分假	
	說	明	臺南市仁德區公所 3 樓禮堂舉行。	
公民團體對本案之反映意見	無			
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	民國 107 年 8 月 27 日第 73 次會議、民國 109 年 11 月 6 日第 94 次會議及民國 112 年 6 月 15 日第 123 次會議審議通過		

目 錄

第一章 緒論	1
壹、計畫緣起	1
貳、計畫位置與範圍	3
參、辦理依據	3
第二章 現行主要計畫概要	5
壹、計畫年期及計畫人口	5
貳、土地使用計畫	5
參、細部計畫與主要計畫之關係	9
第三章 土地使用分區管制要點	16
壹、現行土地使用分區管制要點	16
貳、本次土地使用分區管制要點變更內容	19
參、檢討後土地使用分區管制要點	24
肆、其他表明事項	28
附錄一：變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制 要點）細部計畫案發布實施公告	
附錄二：仁德都市計畫 6 處另擬細部計畫土地使用分區管制要點	
附錄三：仁德都市計畫個案及專通變更土地使用分區管制要點	
附件一：臺南市都市計畫委員會 112 年 6 月 15 日第 123 次會議紀錄	
附件二：臺南市政府水利局免辦出流管制規劃書及管制計畫書函文	

圖目錄

圖 1	計畫位置與範圍示意圖	4
圖 2	仁德都市計畫土地使用計畫示意圖	8
圖 3	建築使用樓層分布示意圖	10
圖 4	仁德三通部人 8 案空間規劃構想示意圖	12
圖 5	仁德三通部人 8 案變更後土地使用計畫示意圖	14

表目錄

表 1	土地使用分區管制要點辦理歷程綜整表	2
表 2	仁德都市計畫土地使用計畫面積表	6
表 3	仁德三通部人 8 案變更後土地使用計畫面積表	13
表 4	修正條文對照表	20

第一章 緒論

壹、計畫緣起

土地使用分區管制係依循土地使用計畫指導，將土地劃分為各項使用分區，並對應各項使用分區規定其土地使用性質及建築標準與規範，目的為實現都市計畫之理想及目標，並維護都市景觀及生活環境品質。仁德都市計畫於民國64年11月公告實施，該計畫尚未訂定土地使用分區管制相關計畫內容，迄至81年5月公告實施「變更仁德都市計畫（第一次通盤檢討）案」始予訂定，其後歷經多次修正（詳表1）。

因應臺南縣市合併改制為直轄市，仁德都市計畫依都市計畫法第10條規定應調整為市鎮計畫之性質，考量土地使用分區管制屬細部計畫應表明事項，依本法第23條規定應由本府核定實施，以縮短都市計畫制訂流程，爰辦理「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」，並擬將土地使用分區管制內容自主要計畫予以刪除，同時配合擬定本細部計畫案，後經本市都市計畫委員會107年8月27日第73次會議審議通過；惟該次通盤檢討辦理期間，為加速計畫執行效率，另案辦理主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討，涉及將土地使用分區管制內容納入細部計畫規範部分，業於109年3月13日發布實施「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」。

「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」於110年2月公告發布實施第一階段作業，並於同月公告發布實施「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」。本次係配合「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留報部編號部人8案）」，增訂土地使用分區管制要點以為管制依據，經提本市都市計畫委員會112年6月15日第123次會議審議通過，為本次變更內容與原公開展覽內容不一致，爰依前揭會議決議：「（略以）…本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」，另案辦理公開展覽及說明會，以求周延。

表 1 土地使用分區管制要點辦理歷程綜整表

編號	實施案名	實施日期	備註
1	變更仁德都市計畫（第一次通盤檢討）案	—	新訂土地使用分區管制內容，發布全文計九條。
2	變更仁德都市計畫（土地使用管制要點通盤檢討）案	84 年 11 月 23 日	配合地區發展需要，辦理容積率管制專案通盤檢討，修正發布全文計十九點。
3	變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）案（第一階段）	99 年 07 月 16 日	配合原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分納入仁德都市計畫範圍，整併土地使用分區管制內容，並因應相關法令更迭、分區或用地異動等，發布全文計十八點。
4	變更仁德都市計畫（修訂商業區土地使用分區管制要點）案	104 年 06 月 25 日	為使仁德區內四處計畫區之商業區使用管制具一致性，並符合實際發展需要，爰刪除仁德都市計畫商業區指定以商業使用為限之規定。
5	變更仁德都市計畫（保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	104 年 09 月 29 日	增訂條文明示保護區、農業區土地使用管制之法令依據及臺南市政府依法審查相關案件之裁量基準。
6	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）主要計畫案	109 年 03 月 12 日	將原屬細部計畫之土地使用分區管制內容予以刪除，並配合另行擬定細部計畫，以為執行。
7	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	109 年 03 月 13 日	配合本市土地使用分區管制要點相關通案性規定，酌予檢討修正條文內容，以符實際需求及利用彈性，發布全文計十六點。
8	變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案	110 年 02 月 20 日	配合主要計畫變更內容、本市土地使用分區管制要點相關通案性規定，酌予檢討及增修訂條文內容，發布全文計十七點。

資料來源：臺南市都市計畫書圖查詢系統

（https://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/Areas/Upbm/planView?LV=1；本計畫整理。

貳、計畫位置與範圍

本計畫區位於仁德區北半部，範圍東大致以排水溝渠及區界為界，西、北以區轄地籍線為界，南以天然排水溝渠為界，西南以東區虎尾寮重劃區為界，包括區公所所在地之仁義、仁德二里全部及一甲、太子、土庫三里大部分，計畫面積約921.99 公頃。

參、辦理依據

依據都市計畫法第26 條規定辦理。

再公開展覽

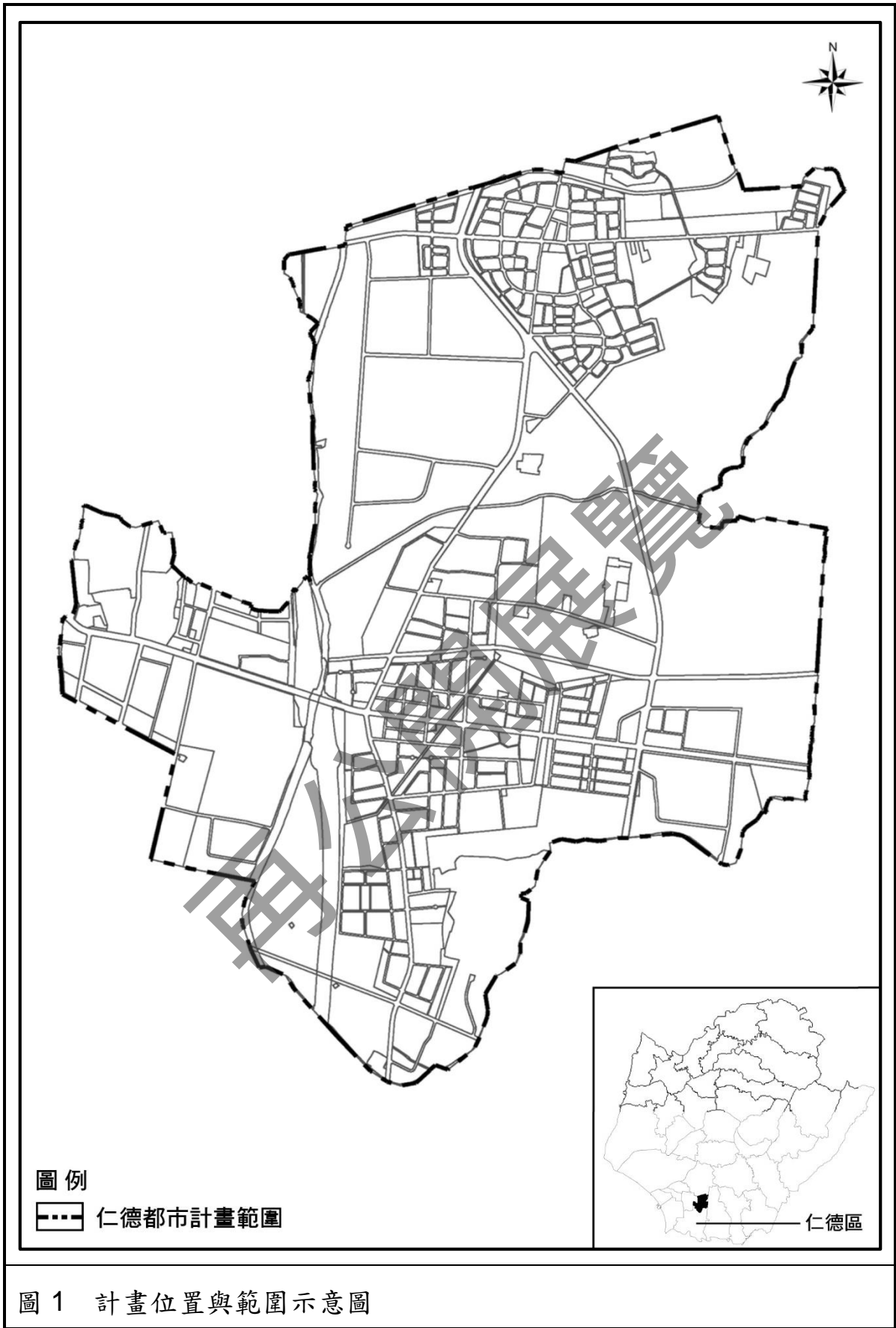


圖 1 計畫位置與範圍示意圖

第二章 主要計畫概要

「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」於110年2月5日公告發布實施第一階段，111年3月25日公告發布實施第二階段，本次辦理土地使用分區管制要點增訂條文，係因應「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（暫予保留報部編號部人8案）」辦理，主要計畫內容概述如下。

壹、計畫年期及計畫人口

以民國115年為計畫目標年，計畫人口為38,500人。

貳、土地使用計畫

仁德都市計畫區共劃設土地使用分區面積合計約753.50公頃，估計畫總面積81.73%，公共設施用地面積合計約168.49公頃，估計畫總面積18.27%，詳表2及圖2所示。

表 2 仁德都市計畫土地使用計畫面積表

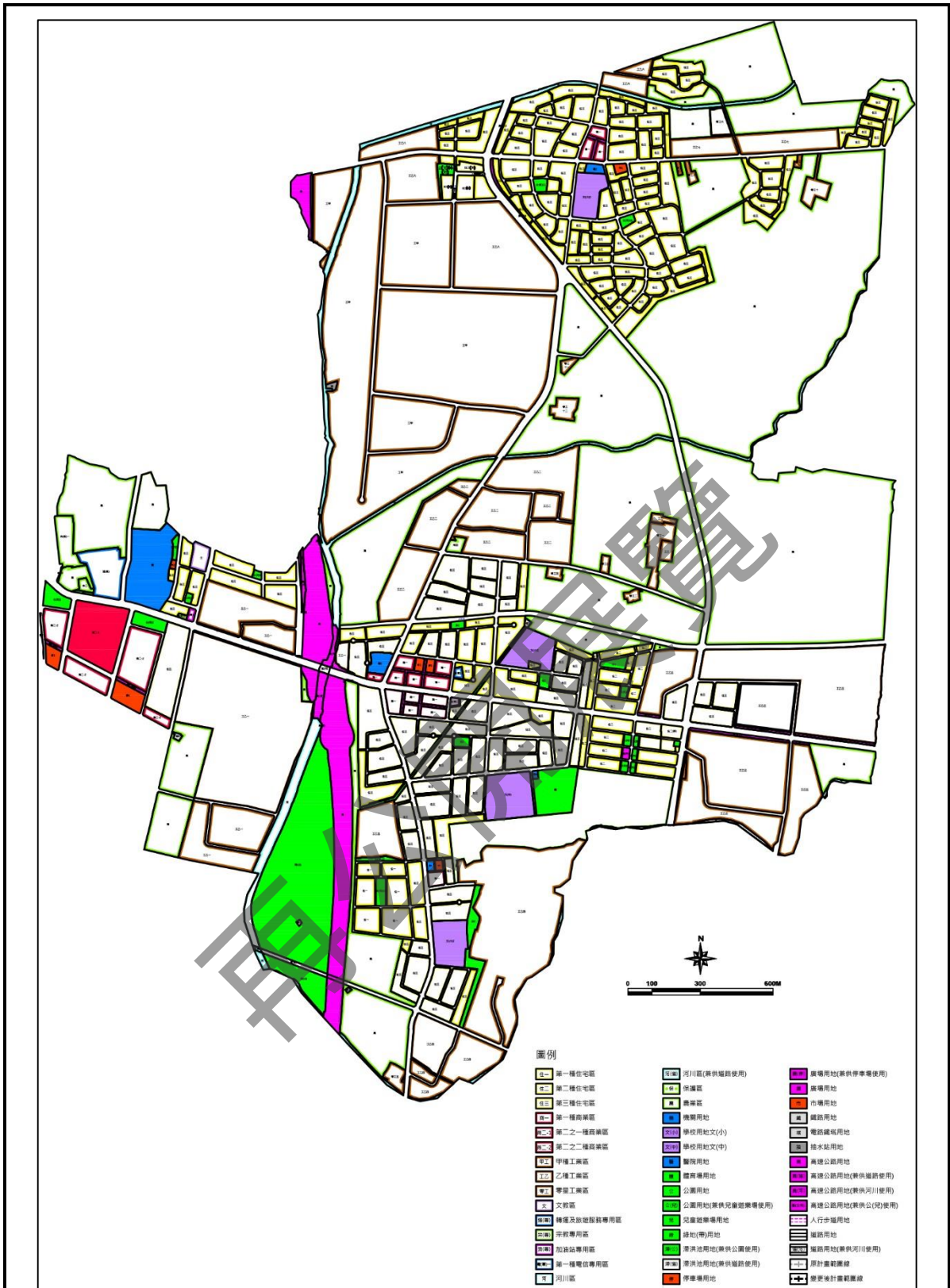
項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積比例 (%)	佔總計畫 面積比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	住一	5.39	0.87	0.58
		住二	10.88	1.76	1.18
		住三	134.32	21.79	14.57
		小計	150.59	24.42	16.33
	商業區	商一	5.56	0.90	0.30
		商二-1	5.24	0.85	0.57
		商二-2	6.36	1.03	0.69
		小計	17.16	2.78	1.86
	甲種工業區	89.34	14.49	9.69	
	乙種工業區	178.07	28.87	19.31	
	零星工業區	6.78	1.10	0.97	
	文教區	0.75	0.12	0.08	
	轉運及旅遊服務專用區	2.84	0.46	0.31	
	宗教專用區	2.26	0.37	0.25	
	加油站專用區	0.27	0.04	0.03	
	第一種電信專用區	0.19	0.03	0.02	
	河川區	15.26	-	1.66	
	河川區 (兼供道路使用)	0.05	-	0.01	
	保護區	0.12	-	0.01	
	農業區	289.82	-	31.43	
分區合計	753.50	72.68	81.73		
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.23	0.20	0.13	
	學校用地	文(小)用地	7.24	1.17	0.79
		文(中)用地	3.60	0.58	0.39
		小計	10.84	1.75	1.18
	醫院用地	5.66	0.92	0.62	
	體育場用地	3.06	0.50	0.33	
	公園用地	2.00	0.32	0.22	
	公園用地 (兼供兒童遊樂場使用)	4.38	0.71	0.48	
	兒童遊樂場用地	0.71	0.12	0.08	
	綠地(帶)用地	1.05	0.17	0.12	
	滯洪池用地 (兼供公園使用)	22.88	3.71	2.48	
	滯洪池用地 (兼供道路使用)	0.44	0.07	0.05	
	停車場用地	1.85	0.30	0.20	

項目	計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積比例 (%)	佔總計畫 面積比例 (%)
廣場用地 (兼供停車場使用)	0.81	0.13	0.09
廣場用地 (兼供道路使用)	1.33	0.22	0.14
廣場用地	1.60	0.26	0.17
市場用地	0.54	0.09	0.06
電路鐵塔用地	0.28	0.05	0.03
抽水站用地	0.12	0.02	0.01
高速公路用地	18.84	3.05	2.04
高速公路用地 (兼供道路使用)	0.12	0.02	0.01
高速公路用地 (兼供河川使用)	1.11	0.18	0.12
高速公路用地 (兼供公(兒)使用)	0.31	0.05	0.03
道路用地	87.54	14.19	9.49
道路用地 (兼供河川使用)	0.12	0.02	0.01
人行步道用地	1.67	0.27	0.18
用地合計	168.49	27.32	18.27
都市發展用地面積	616.74	100.00	66.89
計畫區總計	921.99	-	100.00

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.都市發展用地面積不包括河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區、農業區。

資料來源：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)、變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(暫予保留報部編號部人8案)暨歷次相關都市計畫書；本案整理。



資料來源：變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（第二階段）、變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（暫予保留報部編號部人8案）暨歷次相關都市計畫書；本案整理。

圖 2 仁德都市計畫土地使用計畫示意圖

參、細部計畫與主要計畫之關係

本計畫係因應「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（暫予保留報部編號部人8案）」，增訂土地使用分區管制要點條文，該案係考量範圍內原規劃住宅區街廓尺度不一且缺乏開發彈性，難以引導土地適切發展；現行工業區土地形狀狹長，不利於產業發展及開發利用；及各項公共設施用地未取得及開闢，影響地區發展及土地所有權人權益等多項發展課題；經範圍內土地所有權人整合，並提出土地使用規劃及調整方案且同意採市地重劃方式整體開發。

針對「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案（暫予保留報部編號部人8案）」（以下簡稱仁德三通部人8案）之內容概述如下。

一、規劃構想

（一）土地使用規劃構想

1.開發計畫及市場發展定位

為促進生活環境品質與機能，將無產業需求之乙種工業區予以檢討變更，並配合住宅區採大街廓重新配置，以集中留設開放空間，同時提高土地開發彈性與利用效率。本案未來土地及建築使用將朝向住商混合開發，以提供居住、餐飲、零售、量販、超市等機能，滿足地區性住宅及商業需求。

2.建築開發量體規模

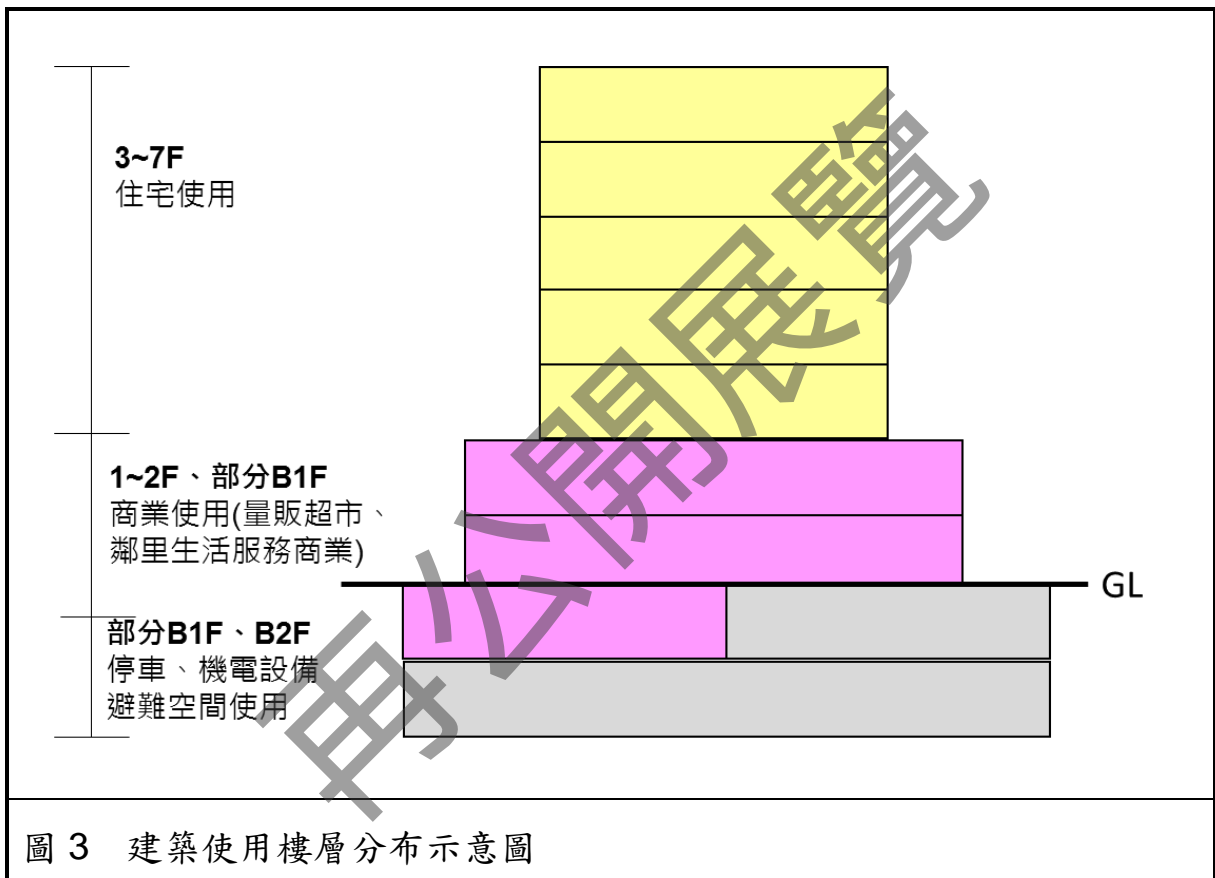
土地使用經調整後，共劃設三處住宅區單元之面積合計約 1.60 公頃，以基準容積率 200%推估，總樓地板面積約 32,000 平方公尺。本案未來預計採住商混合開發之建築量體約地上 7 層及地下 2 層，其中地上第 1~2 層及部分地下第 1 層原則供商業及生活服務使用，第 3 層以上作為住宅使用，另其餘樓層則供設置停車、機電設備及避難空間使用（詳圖 3）。

3.建築退縮空間留設

依全市性整體開發區之退縮建築標準，建築基地自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，以供人行動線串聯與植栽綠化。

(二)公共設施規劃構想

公(兒)14用地依服務圈檢討後予以保留，並調整至變更範圍西側與工業區土地接壤，以充分發揮休憩、景觀、隔離及緩衝等開放空間功能；另公(兒)14用地調整後之面積，應不得低於調整前；此外，調整後公(兒)14用地與人行步道連接使用部分，應於後續公園規劃設計予以留設必要之進出空間或設施，以避免影響道路之通行功能，並納入土地使用分區管制要點細部計畫案規定。



(三)道路系統規劃構想

1. 為維護變更範圍北側既有建築權益，延伸劃設 8 公尺寬縱向道路至公(兒)14 用地，以銜接太子路北側之長興五街(路寬 8 公尺)。
2. 配合 8 公尺延伸路段及鄰近地區原有規劃道路系統，並考量大街廓住宅區位於主要交通節點，有助於刺激住宅區允從事之大型商場、飲食店等鄰里性商業活動形成，爰劃設一條 15 公尺寬「倒

L型」主要出入道路，分別銜接東側中正路，以及南側工業區之大利路（路寬 12 公尺），以避免開發衍生之交通量衝擊。

- 3.受中正路槽化分隔島影響，有關 15 公尺主要出入道路僅准右轉進入中正路，可降低南側工業區大型車輛穿越社區，以維護地區寧靜及安全。另考量主要出入道路與南側大利路寬不同，為避免造成地區交通瓶頸，主要出入道路兩側各留設 1.5 公尺寬人行步道。

再公開展覽

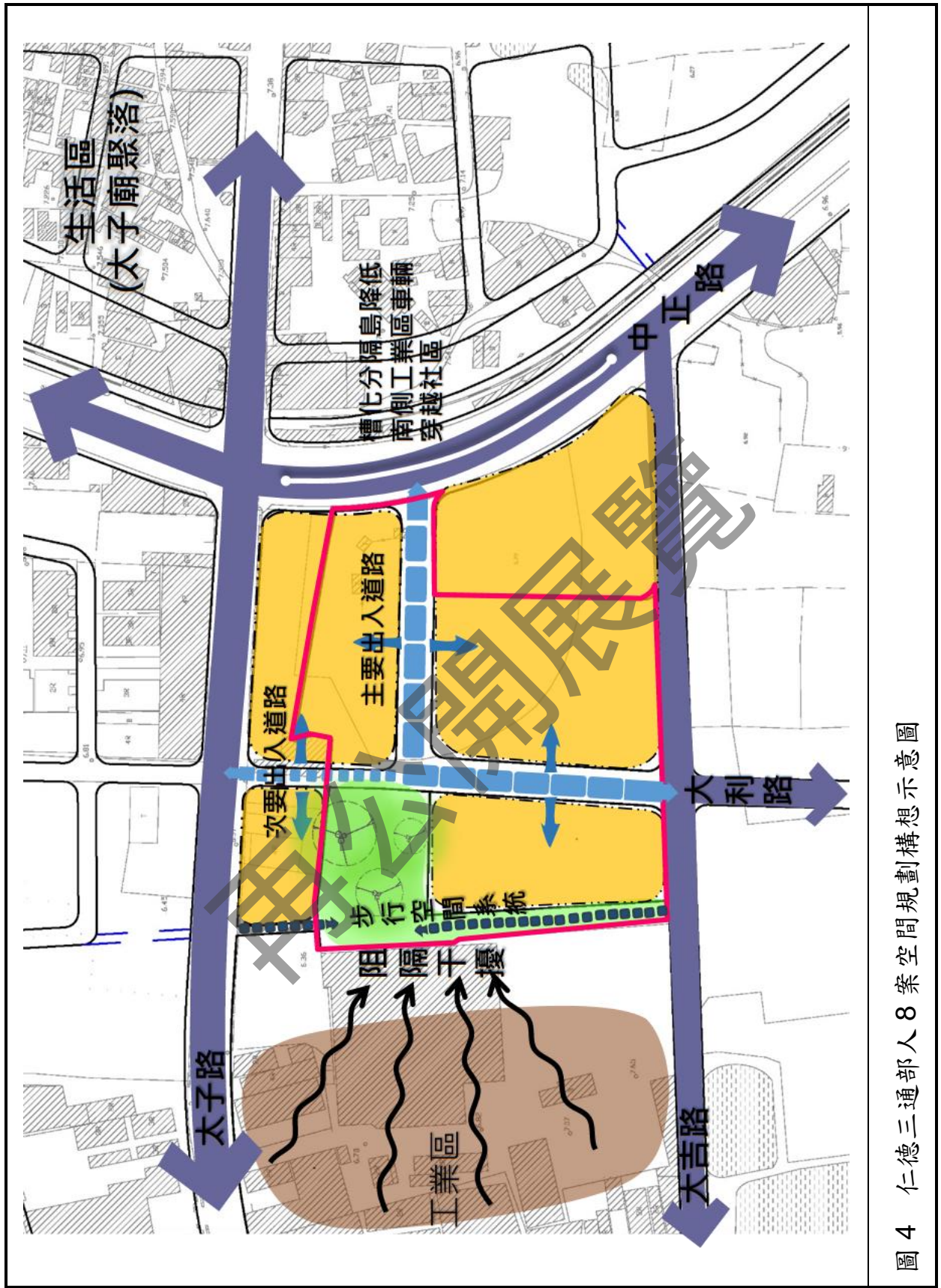


圖 4 仁德三通部人 8 案空間規劃構想示意圖

二、變更後計畫

仁德三通部人8案變更後土地使用計畫詳表3、變更後計畫示意圖
詳圖5

表 3 仁德三通部人 8 案變更後土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔總變更面積 百分比(%)
土地 使用 分區	第三種住宅區(附)	1.599	66.83
	小計	1.599	66.83
公共 設施 用地	公園用地(兼供兒童遊樂場使用) (附)	0.423	17.67
	道路用地(附)	0.371	15.50
	小計	0.794	33.17
合 計		2.393	100.00

註1：實際面積應以核定發布實施後之都市計畫圖實地測量分割為準。

註2：附帶條件：「應以市地重劃方式辦理開發」。

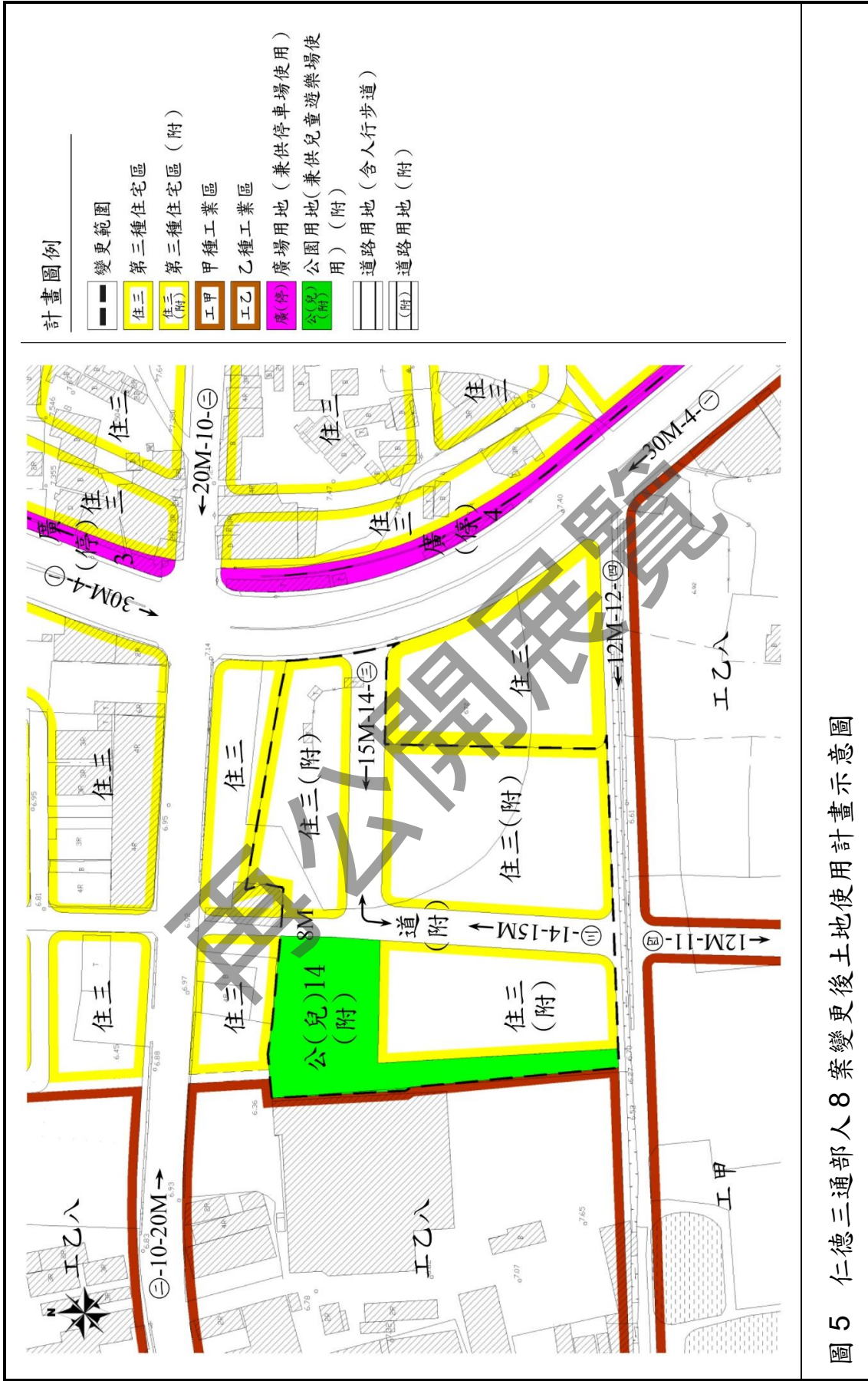


圖 5 仁德三通部人 8 案變更後土地使用計畫示意圖

三、主要計畫對細部計畫之指導

依據仁德三通部人8案變更內容明細表備註：「仁德都市計畫區已辦理主要計畫及細部計畫拆離，並發布實施土地使用分區管制要點細部計畫，爰本案所涉土地使用分區管制事項，應納入該細部計畫規範。」

本計畫依仁德三通部人8案之指導，增訂土地使用分區管制要點，並參酌該案之規劃構想，針對本計畫增訂土地使用分區管制條文之相關指導原則如下：

- (一)土地使用強度：依現行仁德都市計畫區內同類型之使用分區使用強度規範。
- (二)退縮開放空間：仁德都市計畫區之整體開發區退縮建築標準，已比照全市整體開發區之標準訂定，故依現行條文規範。
- (三)停車空間設置：仁德都市計畫區之整體開發區停車空間劃設標準，已比照全市整體開發區之標準訂定，故依現行條文規範。
- (四)最小建築基地：配合住宅朝向大街廓住商混合開發構想，增訂最小建築基地規模。
- (五)增訂公（兒）用地與北側四米人行步道用地連接處，於後續公園規劃設計予以留設必要之進出空間或設施之設計原則，以避免影響道路之通行功能。
- (六)增訂15公尺寬主要出入道路兩側各留設1.5公尺寬人行道之規定，以利與南側大利路銜接，亦可提升兩側人行空間質量。

第三章 土地使用分區管制要點

壹、現行土地使用分區管制要點

依據110年02月20日公告實施之「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」，現行土地使用分區管制要點如下：

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%。

住宅區（附）建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%，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原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。

三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。

四、工業區（甲種、乙種、零星工業區）建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

五、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。

六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。

八、加油站專用區建蔽率不得大於 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。

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 4 款使

用。

十、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十一、建築退縮規定：

(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16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，或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。	

(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。

十二、停車空間劃設標準

(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月

16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。

十三、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、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。

十五、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、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、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。

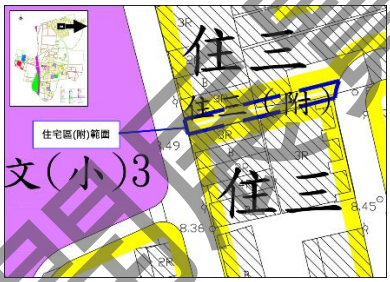
貳、本次土地使用分區管制要點變更內容


本計畫係依仁德三通部人8案之指導，增訂土地使用分區管制要點，因管制內容僅針對該案範圍，故增訂之條文以專點規定，未規範部分依現行仁德都市計畫區土地使用分區管制要點及相關法令規定辦理。

本次變更內容概要如下，修正條文對照表詳4。

- 一、針對仁德三通部人 8 案增訂之條文以專點規定。
- 二、增訂仁德三通部人 8 案範圍內，住宅區最小建築基地規模。
- 三、增訂公（兒）14 用地與北側人行步道連接處之設計原則。
- 四、增訂㊦-14-15M 計畫道路兩側各留設 1.5 公尺寬人行道之規定。

表 4 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。
<p>二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>住宅區(附)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，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原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。</p>	<p>二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>住宅區(附) <u>(詳附圖 1)</u> 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，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原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。</p>  <p>附圖 1：住宅區(附)位置與範圍示意圖</p>	增加住宅區(附)位置與範圍圖，以利後續都市計畫管理。
三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。	三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。	未修訂。
四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	未修訂。
五、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、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。	未修訂。
六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	未修訂。
七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	未修訂。
八、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依「加油站設置管理規則」	八、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依「加油站設置管理規則」	未修訂。

原條文	變更後條文	變更理由
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。	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。	
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。	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。	未修訂。
十、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	未修訂。
(未訂定)	<p>十一、公(兒)14 用地及其周邊地區之市地重劃整體開發地區(詳附圖 2)，其管制規定如下：</p> <p>(一)住宅區(附)之最小建築基地規模為 1,000 平方公尺，如有特殊情形，經都市設計審議委員會通過者，不在此限。</p> <p>(二)「公(兒)14」公園用地(兼供兒童遊樂場使用)與北側四米人行步道交會處，應於未來開闢時，留設可供緊急狀況時車輛進出與迴轉使用之入口廣場，並依汽車迴轉道之相關設置標準留設。</p> <p>(三)③-14-15M 計畫道路兩側應各留設 1.5 公尺寬之人行道。</p>  <p>附圖 2：公(兒)14 用地及其周邊地區之市地重劃整體開發地區範圍</p>	<p>1.本點係配合「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(暫予保留報部編號部人 8 案)」增訂，因管制內容僅針對該案範圍，故以專點規定。</p> <p>2.配合住宅朝向大馬路住商混合開發構想，增訂最小建築基地規模。</p> <p>3.針對公(兒)14 用地與北側四米人行步道用地連接處，增訂於後續公園規劃設計予以留設必要之進出空間或設施之規定，以避免影響道路之通行功能。</p> <p>4.增訂 15 公尺寬主要出入道路兩側各留設 1.5 公尺寬人行道之規定，以利與南側大利路銜接，亦可提升兩側人行空間質量。</p>
<p>十一、建築退縮規定：</p> <p>(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」</p>	<p>十二、建築退縮規定：</p> <p>(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」</p>	點次調整。

原條文	變更後條文	變更理由																						
<p>(99年7月16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：</p> <table border="1" data-bbox="209 439 635 913"> <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 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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</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。</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>	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。	<p>(99年7月16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：</p> <table border="1" data-bbox="676 439 1102 913"> <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 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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</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。</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>	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。	
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。																						
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。																						
<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="209 999 635 1585"> <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，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。</td> <td rowspan="2">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，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。</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，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。	<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="676 999 1102 1585"> <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，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。</td> <td rowspan="2">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，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。</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，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。							
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。																							
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。																							
<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>	<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>																							
<p>十二、停車空間劃設標準 (一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」</p>	<p>十三、停車空間劃設標準 (一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」</p>	<p>點次調整。</p>																						

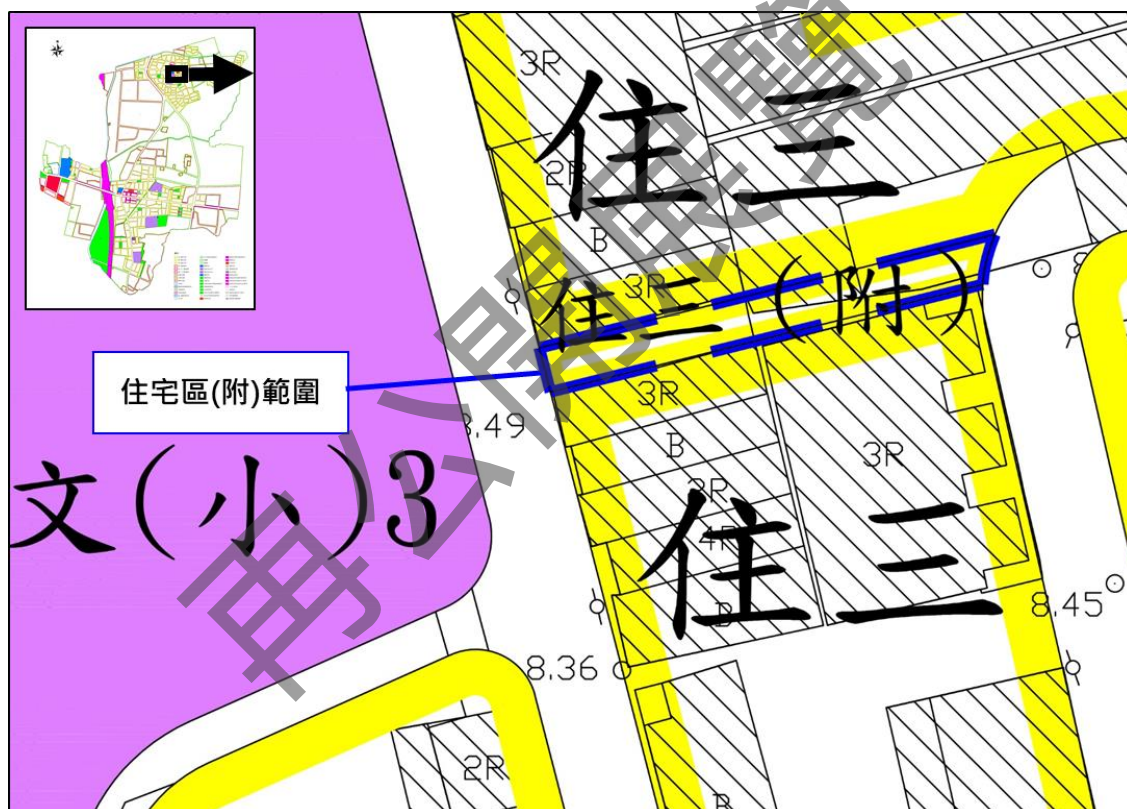
原條文	變更後條文	變更理由																				
<p>(99年7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區,其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理:</p> <table border="1" data-bbox="209 439 632 701"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下(含250平方公尺)</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺至400平方公尺</td> <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>(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>(99年7月16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> <table border="1" data-bbox="678 439 1091 701"> <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>(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		
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																						
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>十三、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>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。</p>	點次調整。																				
<p>十四、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。</p>	<p>十五、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。</p>	點次調整。																				
<p>十五、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>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%。</p>	點次調整。																				
<p>十六、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>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。</p>	點次調整。																				
<p>十七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理,本要點未規定者,適用其他法令規定。</p>	<p>十八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理,本要點未規定者,適用其他法令規定。</p>	點次調整。																				

參、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%。

住宅區（附）（詳附圖1）建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%，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原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。



附圖 1：住宅區（附）位置與範圍示意圖

三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。

四、工業區（甲種、乙種、零星工業區）建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

- 五、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。
- 六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。
- 八、加油站專用區建蔽率不得大於 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。
- 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 4 款使用。
- 十、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十一、公(兒)14 用地及其周邊地區之市地重劃整體開發地區(詳附圖 2)，其管制規定如下：
- (一)住宅區(附)之最小建築基地規模為 1,000 平方公尺，如有特殊情形，經都市設計審議委員會通過者，不在此限。
- (二)「公(兒)14」公園用地(兼供兒童遊樂場使用)與北側四米人行步道交會處，應於未來開闢時，留設可供緊急狀況時車輛進出與迴轉使用之入口廣場，並依汽車迴轉道之相關設置標準留設。
- (三)⊖-14-15M 計畫道路兩側應各留設 1.5 公尺寬之人行道。



附圖 2：公（兒）14 用地及其周邊地區之市地重劃整體開發地區範圍

十二、建築退縮規定：

(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16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，或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。	

(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。

十三、停車空間劃設標準

(一)於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16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、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、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。

肆、其他表明事項

有關檢討後土地使用分區管制要點第十七點之規定，係基於個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性爰回歸各該都市計畫規定辦理。為利公眾查閱並減少都市計畫管理執行疑義，彙整本計畫內6處另擬細部計畫區及5處變更都市計畫案之土地使用分區管制內容以供參考（詳附錄二、附錄三），惟詳細內容或其他相關規定，仍應依各該原計畫書為準。

附錄一

變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)
細部計畫案發布實施公告

再公開展覽

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年2月17日
發文字號：府都規字第1100178787A號
附件：計畫書1份。



主旨：「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」自110年2月20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2月20日零時起生效。
- 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）及臺南市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

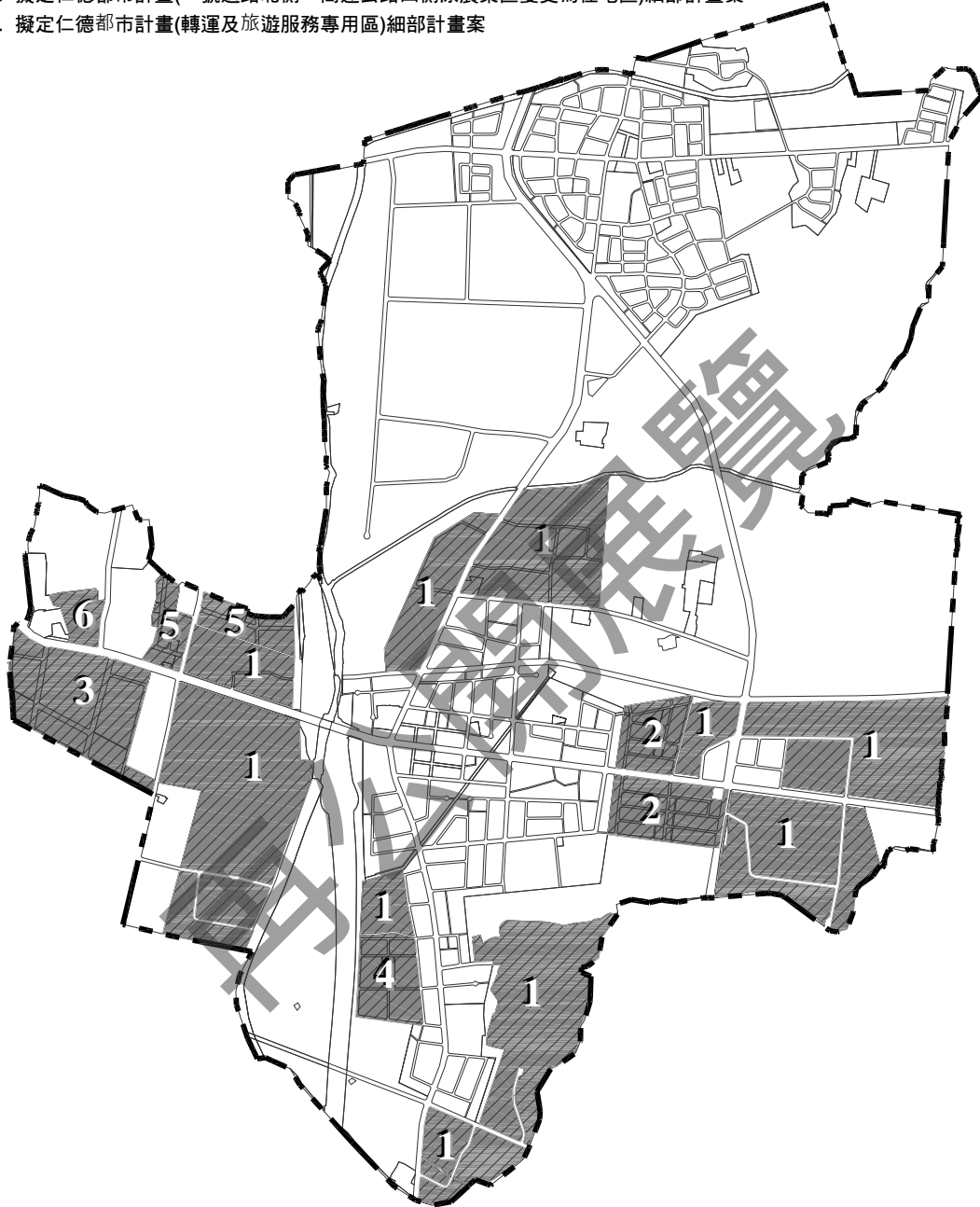
市長黃偉哲

附錄二

仁德都市計畫 6 處另擬細部計畫土地使用分區管制要點

再公開展覽

1. 仁德地區都市計畫工業區細部計畫案
2. 擬定仁德都市計畫(二號道路南、北側原農業區變更為住宅區)細部計畫案
3. 變更仁德都市計畫(商二地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案
4. 擬定仁德都市計畫(原「工五」工業區變更為住宅區)細部計畫案
5. 擬定仁德都市計畫(一號道路北側、高速公路西側原農業區變更為住宅區)細部計畫案
6. 擬定仁德都市計畫(轉運及旅遊服務專用區)細部計畫案



圖例



-  仁德都市計畫範圍
-  另行擬定細部計畫範圍

圖 1 仁德都市計畫另行擬定細部計畫範圍示意圖

壹、仁德地區都市計畫工業區細部計畫案（民國 71 年 1 月）

本計畫工業區位於仁德都市集居之周圍，為確保環境品質，並促進工業用地之健全發展，本計畫依都市計畫法第二十二條及第三十二條之規定，訂定土地使用分區管制，以達成計畫之目標：

- 一、本工業區內土地供無污染工業及無公共危險之工業工廠使用為限，但工廠附設之學校、醫院、員工單身宿舍、福利社及康樂設備等不在此限，前項設備應於建廠時連同建廠計畫提出申請，並應經主管機關之認可，擴充建築時亦同。
- 二、本工業區建蔽率不得超過十分之七，總樓地板面積指數不得超過二·四。
- 三、工廠排放之廢污水應符合水污染防治法施行細則第八條規定之河川水體用途乙類（公共給水二級、水產用地一級）之標準。
- 四、工廠之排放廢氣不得超出空氣污染防治法施行細則第二條規定之標準。
- 五、上述管制事項未有規定者，依其他有關法令之規定。

貳、擬定仁德都市計畫（二號道路南北側原農業區變更為住宅區）細部計畫案（民國 84 年 12 月）

一、本要點依都市計畫法第廿二條暨同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

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二〇〇。

本細部計畫地區除臨接二號道路（中山路）南、北兩側之基地，其正面部分（不含側面）不必退縮建築外，計畫區內之基地於申請建築時，均應自建築線退縮四公尺以上建築，退縮部分計入法定空地。

三、本細部計畫地區之公園、公（兒）、廣（停）及部分道路等四項公共設施之地下部分（範圍如計畫圖所示），得兼供地下停車場使用。

四、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：

（一）凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第五點規定增加興建樓地板面積。

1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

2. 基地面積在一千五百平方公尺以上者。

（二）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。

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。

五、依第四點第一款規定所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。

$$\Delta FA = S \times I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算

$$I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準，依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

六、依第四點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在住宅區為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）得依第五點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

七、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。

八、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。

參、變更仁德都市計畫（商二地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案（民國 110 年 2 月）

土地使用分區管制係規定土地及建築物使用的種類及強度，使其不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，目的在於促使都市土地作合理之利用，誘導都市有秩序之發展；因此，土地使用分區管制為實施都市計畫達到計畫目標之重要工具。為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，創造優美都市景觀，維護良好生活環境，特訂定土地使用分區管制要點如下：

- 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、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。
- 三、「商二-1」街廓整體開發單元
(一)「商二-1」街廓依原市地重劃後之分配地籍劃分為三處指定整體開發單元(詳圖)，每處單元最小建築開發規模不得低於 14,000 平方公尺，並於申請建築執照前，應經都市設計審議委員會審查通過。

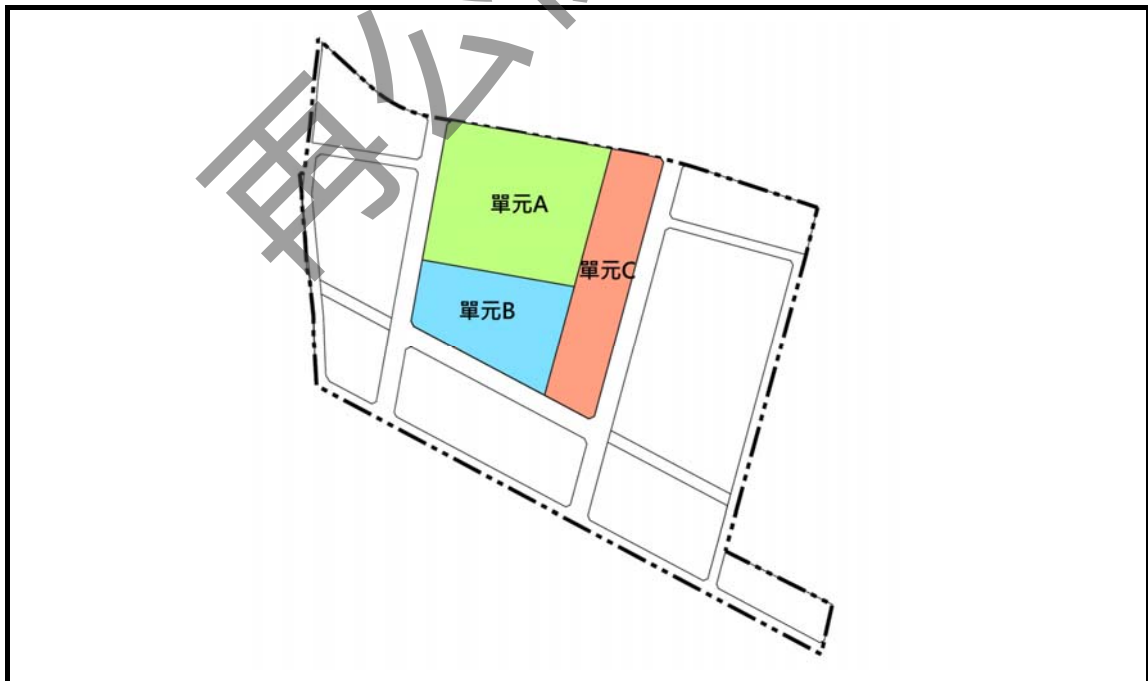


圖 「商二-1」街廓整體開發單元示意圖

- (二) 各指定開發單元於臨地界處兩側應各自留設至少 5 公尺帶狀式開放空間，並設置 1.5 公尺以上之人行步道及植栽綠化，以供徒步購物及動線串連。指定留設帶狀式開放空間應與相鄰基地開放空間鋪面連續相接，後建需配合前建者順平銜接。
- (三) 各指定開發單元間經全部土地所有權人同意，並提送本市都市設計審議委員會審議通過後，得合併為一處整體開發單元，或合併後得依第一款最小建築開發規模重新劃分整體開發單元；另上開臨地界處留設之帶狀式開放空間，亦得併同整體開發單元調整之。

四、「商二-1」街廓內整體開發單元之商業使用比例應符合下列之一規定：

- (一) 採立體住商混合使用者，其商業使用容積樓地板面積不得少於總基準容積樓地板面積之 1/3。
- (二) 採平面住商混合使用者，其商業使用土地面積不得少於總土地面積 1/3，且商業使用容積樓地板面積不得小於總基準容積樓地板面積之 1/4。

整體開發單元採分期分區開發時，建築執照得分照建築，其中供商業使用部分應優先申報開工。

五、本計畫商業區之建築退縮依下表及圖規定辦理：

分區別	退縮建築規定		備註
商二-1	鄰接⊖-1 號道路(中山路)	自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築。	1.退縮建築之空地，不得設置圍牆或阻礙通行設施物，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。 3.商二-1 鄰接⊖-1 號道路之退縮建築空間應整體規劃作為廣場式公共開放空間使用。 4.廣場式公共開放空間應設置喬木植栽帶及 2.5 公尺以上之人行步道，並搭配街道家具及夜間照明，形成連續性設計，以強化商業活動機能及氛圍。
	鄰接⊖-4 號、⊖-5 號、⊖-6 號道路	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	
商二-2	鄰接 10 公尺計畫道路	自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	

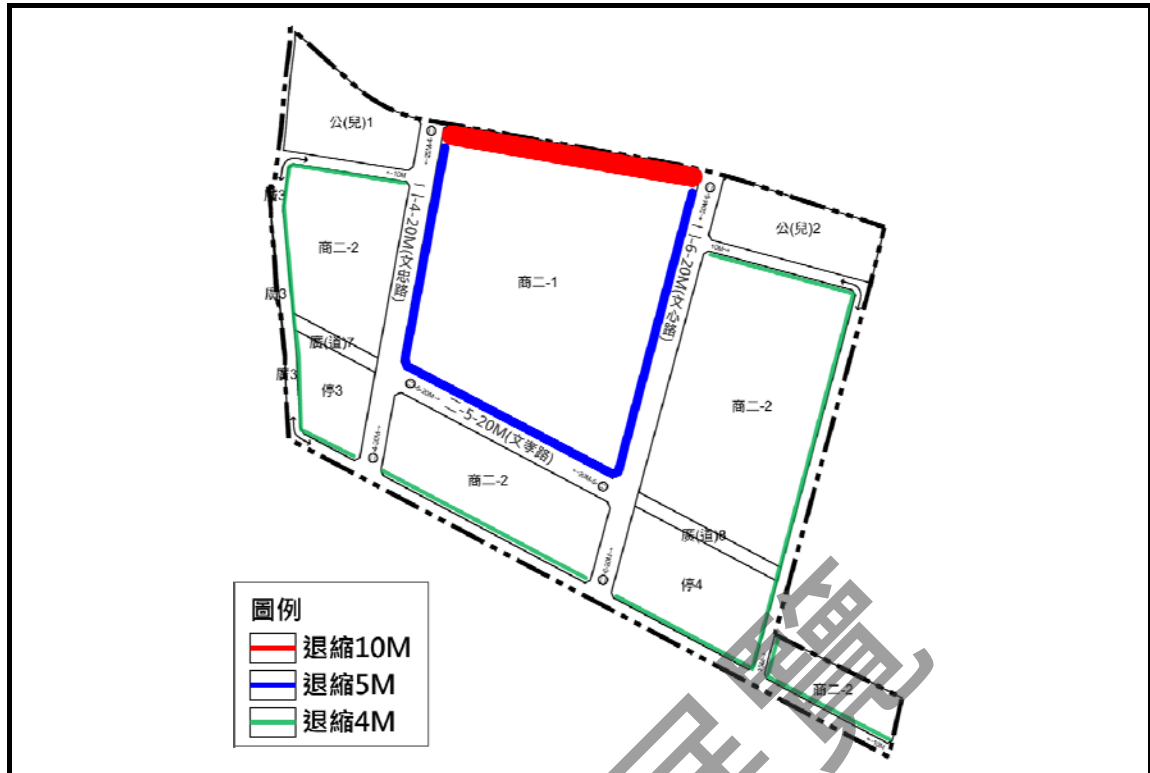


圖 建築退縮示意圖

六、停車空間劃設標準

(一) 「商二-1」之停車空間應依下表規定辦理：

建築類別	汽車車位	機車車位	裝卸車位
第一類 (商業用途)	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)
第二類 (住宅用途)	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	免設
第三類 (公共服務用途)	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)

(二) 前款第一類及第二類建築用途應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用換算標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。

(三) 建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬1公尺，長2公尺為原則；裝卸車位面積以35平方公尺計。

(四) 第一款所稱建築類別及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。

(五) 「商二-2」之停車空間依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

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。

八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定

再公開展覽

肆、擬定仁德都市計畫（原「工五」工業區變更為住宅區）細部計畫案（民國 86 年 6 月）

為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，創造優美都市景觀，維護良好生活環境，依據計畫目標、原則與構想訂定土地使用分區管制要點如左：

- 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卅一條規定訂定之。
- 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一百八十五。
- 三、本細部計畫地區之公（兒）用地得於地下作停車場使用。
- 四、
 - （一）有關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。
 - （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之百分之三十為限。
 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。
- 五、本計畫區內之基地於申請建築時，均應自建築線退縮四公尺以上建築，退縮部分計入法定空地。
- 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。
- 七、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。

伍、擬定仁德都市計畫（一號道路北側、高速公路西側原農業區變更為住宅區）細部計畫案（民國 87 年 7 月）

土地使用管制係規定土地及建築物使用的種類及強度，使其不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，目的在於促使都市土地合理之利用，誘導都市有秩序之發展；因此，土地使用管制為實施都市計畫達到計畫目標之重要工具。為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，創造優美都市景觀，維護良好生活環境，特訂定土地使用分區管制要點如下：

- 一、本要點依都市計畫法第廿二條暨同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 三、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- 四、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 五、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：
 - （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。
 - （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之百分之三十為限。
 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。

- 六、為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興辦公共設施，本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」及「臺灣省獎勵興辦公共設施辦法」規定辦理。
- 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。
- 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。

再公開展覽

陸、擬定仁德都市計畫（轉運及旅遊服務專用區）細部計畫案 （民國 105 年 2 月）

※土地使用分區管制要點

訂定本案土地使用分區管制要點如下：

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台南市施行細則第 12 條等規定訂定之。

二、本計畫區內之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

設施用地	建蔽率（%）	容積率（%）	備註
轉運及旅遊服務專用區	60	400	
停車場用地	10	20	平面使用
	80	960	立體使用

三、本計畫轉運及旅遊服務專用區主要事業係供客運轉運、遊客服務、旅館、農產品及地方特產展售等使用，其他附屬事業使用項目依「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」相關規定，或經本府交通主管機關核准之項目。

前項附屬事業之住宅容許項目內容應不含「寄宿住宅」，且住宅容許項目比例不得超過主要事業及附屬事業合計之容積總樓地板面積三分之一。

四、停車場用地作為停車空間使用部分（包含地下室）應計入容積總樓地板面積，且轉運及旅遊服務專用區與停車場用地不得合併為同一宗基地申請開發建築，其停車空間應依其基地範圍各自留設。

五、本計畫區內建物附設停車空間設置標準依下列規定：

（一）轉運及旅遊服務專用區建築物應附設停車空間，其設置標準依下表規定。

類別	建築物用途	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位
第一類	一般零售業、百貨超市業（百貨公司業、超級市場業、一般百貨業）、其他綜合零售業（便利商店業）、飲食業（飲料店業、飲酒店業、餐館業、其他餐飲業）、批發業（一般批發業、農產品批發業）、金融保險業（金融業、證券業、期貨業、保險業）、一般及日常服務業（一般服務業、日常服務業）、觀光及旅遊服務業（觀光	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）

類別	建築物用途	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位
	旅館業、旅館業、旅行業、觀光遊樂業、娛樂及健身服務業（娛樂服務業、健身服務業）、事務所及辦公室（一般事務所、自由職業事務所、辦公室）、會議及工商展覽中心（會議中心、工商展覽中心）、購物中心及批發量販業（購物中心、批發量販業）、廣告業（一般廣告業、戶外廣告業、其他廣告業）、運輸服務業（運輸服務業、快遞業、洗車業）、通訊服務業（電信業）等類似用途建築物			
第二類	住戶（多戶住宅）用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	-
第三類	醫療保健服務業等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第四類	倉儲物流業（倉儲業、物流中心、理貨包裝業）、修理服務業、文化及教育設施（學前教育設施、學術研究機構、社教設施、文康設施）等類似用途建築物	樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 3000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定		

(二) 停車場用地應提供停車設施及相關設備及設施使用，其設置標準依建築技術規則建築技術施工篇規定。

(三) 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1. 機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。

2. 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；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。

(四) 最小裝卸位尺寸：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。

六、轉運及旅遊服務專用區建築基地應自建築線退縮 6 公尺以上建築，臨中山路側應自建築線退縮 20 公尺以上建築，臨中山路 870 巷側應自建築線退縮 15 公尺以上建築，退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法訂空地。

七、本計畫區內之建築基地，應經都市設計審議通過後使得核發建造

執照或變更建造執照。

八、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

※都市設計準則

為塑造本計畫附近地區整體建築風貌與維護整體都市景觀，特訂定本計畫都市設計準則如下：

一、審議層級及範圍

- (一) 建築樓地板面積達 1,500 平方公尺以上或公共工程預算達新台幣 2,000 萬元以上者，應提送都市設計審議委員會審議。
- (二) 其餘開發案件，由建築管理主管機關或工程主辦單位依本準則查核。

二、公共開放空間

- (一) 轉運及旅遊服務專用區臨建築線側應留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶(植栽穴緣石不得計入淨寬計算)，其餘部分應留設寬 3.5 公尺以上之人行步道。人行步道應考量無障礙通行環境，以提供人行的舒適性與安全性。
- (二) 轉運及旅遊服務專用區臨中山路側之退縮地，應適度景觀綠美化，設置環境藝術及街道家具等設施。
- (三) 廣場用地、停車場用地和周邊農業區相鄰之境界線應留設淨寬至少 1.5 公尺植栽帶。

三、交通規劃

- (一) 場站動線設計應配合大眾運具轉運功能之規劃，讓人、車皆能夠順暢不受阻礙。
- (二) 有關附屬事業規劃之車輛出入口應予整併設置，以避免過多之車道出入口影響人行道上行人行走安全。
- (三) 本計畫所衍生之停車需求，應於基地內部化處理，且其停車空間應予分別集中配置，車行動線亦應分別規劃，避免車輛停等空間外部化。
- (四) 有關大客車及其他車輛由基地周邊平面道路進出本案時，其所衍生之交通延滯及車輛停等空間應盡量於基地內規劃留設吸納，且車道若穿越人行道時，其路面高程應以順平處理，

並於車道出入口增設警示設施，以維行人行走安全。

四、建築物量體及造型

- (一) 建築基地內建築物其立面外牆顏色及量體造型應與周邊景觀和諧，避免造成環境衝擊。
- (二) 建築材料應盡量選擇符合建築基地景觀需求之綠建材或天然材質，以符合環保再生原則。
- (三) 建築物屋頂突出物及其必要附屬設備（如冷氣機、水塔、廢氣排出口、通信鐵塔、避雷針及類似設施物等）之設置，應考量建築物造型作整體設計，以不影響建築物臨街面為原則，以維建築物整體立面景觀。如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之設置不得朝向計畫道路。
- (四) 招牌廣告應與建築物造型整合設計，並採正面式之招牌廣告。

五、建築基地內應設置全區指標系統，指示相關位置及方向，惟其設置位置及型式，以不阻礙行人通行為原則，且指標系統文字應同時以中、英文標示。商業識別標誌以集中設置為原則，以避免混淆本轉運站之識別標誌。

六、本準則無規定事項，適用「臺南市都市設計審議原則」及相關法令之規定。

七、本準則如都市設計審議委員會之決議另有規定者，依其決議事項辦理。

附錄三

仁德都市計畫個案及專通變更土地使用分區管制要點

再公開展覽

1. 變更仁德都市計畫(部分農業區為宗教專用區、社會福利事業專用區、停車場用地、道路用地及綠地)案
2. 變更仁德都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案
3. 變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討案(第二階段)變更內容明細表核定編號第 2 案
4. 變更仁德都市計畫(中山路兩側部分綠地(帶)為廣場用地)案
5. 變更仁德都市計畫(部分甲種工業區為抽水站用地)(配合設置土庫抽水站)案



圖 例



-  仁德都市計畫範圍
-  個案及專通變更範圍

圖 1 仁德都市計畫個案及專通變更位置示意圖

壹、變更仁德都市計畫（部分農業區為宗教專用區、社會福利事業專用區、停車場用地、道路用地及綠地）案（民國 91 年 7 月）

※土地使用分區管制要點

為創造良好的安養、養護品質與適意的活動空間，並合理規範土地使用性質與強度，促使土地資源合理有效利用，訂定土地使用分區管制要點如左：

一、社會福利事業專用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。

供作慢性精神病患安養、養護中心等相關福利機構之設施使用。

二、「宗一」宗教專用區¹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。

供作宗教文物館、宗教研習中心及其他必要相關設施使用。

三、「宗二」宗教專用區²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。

供作宗教建築物、靈(納)骨塔及其他必要附屬設施使用。

四、申請建築時應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。退縮部分得計入法定空地。

五、「宗一」宗教專用區未來申請開發建築時，不得於其基地與○號計畫道路臨接面增設車輛進出通路。

六、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

七、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

¹ 「宗一」宗教專用區原係劃設供臺南縣宗教文化園區使用，經「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）案（第一階段）」檢討後，業重新編號為「宗二」宗教專用區。

² 「宗二」宗教專用區原係劃設供靜修禪院使用，經「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）案（第一階段）」檢討後，業重新編號為「宗一」宗教專用區。

※其他規定

一、本案變更範圍內「宗二」宗教專用區（靜修禪院）與「宗一」宗教專用區間，因被盜採土石嚴重，造成地形高低差甚大（約八·五公尺），又查後甲斷層於本計畫附近通過，故於「宗一」與「宗二」間施設擋土牆有迫切需要，其擋土牆之設計與施作高度，應依相關法令規定妥慎辦理，以保障建物、人員安全及避免造成災害。

二、「宗二」宗教專用區回饋計畫：

- （一）靜修禪院前之開放空間約四、六九六平方公尺，供鄰近民眾休憩之用。
- （二）靜修禪院增建之講經堂，提供約一、二〇〇平方公尺之建築樓地板面積，供鄰近民眾閱覽、集會活動場所。
- （三）靜修禪院所有土地劃設為綠地及道路部分，無償提供登記予地方政府所有。

貳、變更仁德都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案(民國99年3月)

※土地使用分區管制要點

- 第一種電信專用區得供作「都市計畫法臺灣省施行細則」第30條之1第1項第1款至第5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。
- 第一種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。
- 第一種電信專用區之停車位空間依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

參、變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）案（第二階段）變更內容明細表核定編號第 2 案（民國 100 年 6 月）

※變更內容明細表

核定編號	新編號	原編號	變更位置	變更計畫內容		變更計畫理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
二	九	變十七	原仁德都市計畫「零工(一)」零星工業區東、北側毗鄰之農業區	農業區 (約0.76)	乙種工業區 (約0.76)	<ol style="list-style-type: none"> 1.原零星工業區已依計畫使用，無法再擴充，為應興辦工業人擴廠實際需要，參照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定之精神予以變更。 2.因擴廠基地條件特殊，為保持計畫彈性，除必要之緩衝隔離綠帶外，宜由興辦工業人自行決定用途。 3.興辦工業人於審查會議中提出繳交自願捐獻代金之意願。 4.配合縣轄鋪面透水率之統一規定。 5.已就附帶條件規定之相關事項與臺南縣政府簽訂有協議書據以執行。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.變更範圍以仁德鄉忠義段 13、134、215 地號等計 3 筆土地之外圍地籍線為準。 2.不得供為「都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條第 2 項第 3、4 款」之使用。 3.應按與前臺南縣政府簽訂之協議書規定辦理（詳附件八）。

※協議書

副 本

「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案」變更內容明細表新編號第九案(原仁德都市計畫「零工(一)」零星工業區之興辦工業人申請利用毗鄰農業區土地辦理擴建) 協議書

再公開展覽

協議人： 萱華工業股份有限公司
臺南縣政府

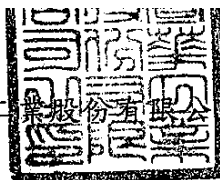
中華民國 玖拾玖 年 拾壹 月

立協議書人

興辦工業人 荳華工業股份有限公司 (以下簡稱甲方)

臺南縣政府

(以下簡稱乙方)



甲方為應原使用的「原仁德都市計畫「零工(一)」零星工業區」廠區擴建之需，於臺南縣仁德鄉公所辦理「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案」時，陳情依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定精神，將毗鄰之農業區土地變更為「乙種工業區」；案經依都市計畫法定程序提報各級都市計畫委員會審議決議「以附帶條件規定將該等農業區土地變更為乙種工業區」，今為遂行上開處理原則之規定精神及內政部都市計畫委員會98年3月24日第133次會審議決議之「本案於核定前，請將興辦工業人與縣政府簽訂之捐贈協議書，納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。」等，特就附帶條件規定之相關事項與乙方簽訂協議書條款如次：

第壹條：本協議書依內政部訂頒「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定精神，就甲方所陳情之標的，按其附帶條件規定的相關必要事項予以簽定，作為甲方遂行承諾之依據。

第貳條：甲方陳情之標的，其土地標示為臺南縣仁德鄉忠義段133、134、215地號(地籍重測前為一甲段180、191、197地號)等計3筆土地，地籍面積合計7,415.17平方公尺；係原仁德都市計畫毗鄰「零工(一)」零星工業區的農業區土地(土地登記謄本及地籍圖謄本如附件一)。

第參條：甲方陳情之標的，經依都市計畫法定程序提報各級都市計畫委員會審定，「變更為乙種工業區」之附帶條件規定為：

一、興辦工業人應就其擴廠所需用地沿周邊齊整設置至少3公尺寬之隔離緩衝綠帶，且每30平方公尺至少應種植一棵樹木，樹種以對於空氣品質淨化力佳之常用植物，如相思樹、阿勃勒、樟樹、臺灣檫、黃連木、羅漢松、小葉欖仁、苦楝、烏心石、茄苳、印度紫檀等為主。並切結保證(經認證)確實自行興闢、管理、維護；產權仍歸興辦工業人所有，劃為乙種工業區。

二、興辦工業人應就其擴廠用地範圍提供35%的必要性服務設施用地(含隔離綠帶)，由興辦工業人以本通盤檢討案公告發布實施後當期公告土地現值加40%之自願捐獻代金方式折算繳納地方政府。

三、未來開發時必要性服務設施用地及法定空地之鋪面透水率應達50%以上。

四、前各項規定應於下次辦理本都市計畫通盤檢討前完成繳納自願捐獻代金，並依整體規劃興闢完成各項必要性服務設施，否則應予恢復原計畫。

五、變更為乙種工業區後，不得供為「都市計畫法臺灣省施行細則第18條第2

項第3款及第4款」之使用。

第肆條：前條第二款規定之必要性服務設施用地(含隔離綠帶)，其配置與面積如附件二；其項目包括隔離綠帶、污水處理廠、廣場及停車場等。

第伍條：第參條第二款規定之「自願捐獻代金」，甲方應於申請建造執照之前，一次向乙方繳清全額之「自願捐獻代金」。

第陸條：第參條第二款規定之必要性服務設施用地(含隔離綠帶)之興闢，甲方應併同可建築用地整體規劃設計，於申請建造執照時併案送審，依審定之設計圖說施作，於申請使用執照時，併案報請乙方驗收，其所需費用由甲方自行負擔，並負日後管理維護之責。

第柒條：甲方承諾確實依第參、肆、伍、陸條之規定辦理，否則同意乙方逕依相關規定處置，並放棄先訴抗辯權。

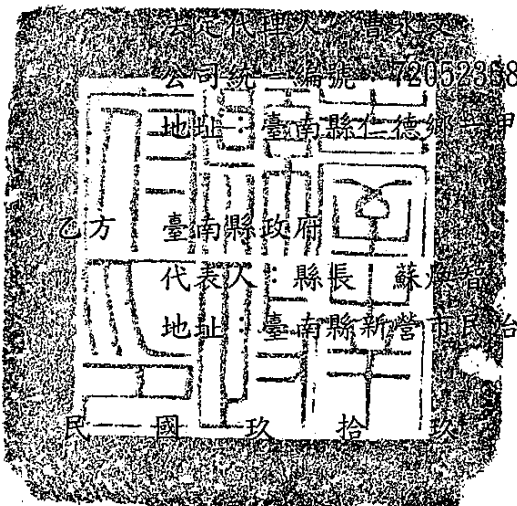
第捌條：變更為乙種工業區之土地，扣除第肆條所留設之必要性服務設施用地(含隔離綠帶)後之可建築用地，最大建蔽率、容積率分別為百分之七十、百分之二百一十。

第玖條：本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本參份、副本陸份，由甲、乙雙方及公證人各執正本壹份，甲、乙雙方各執副本參份，並經公證人採私證書之認證方式，認證費用由甲方負擔。

第拾條：本協議書之附件包括：

- 一、附件一 地籍圖謄本及土地登記謄本。
- 二、附件二 擴廠用地範圍使用配置圖(含必要性服務設施用地面積)。
- 三、附件三 切結書。

甲方：萱華工業股份有限公司

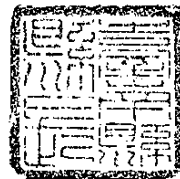
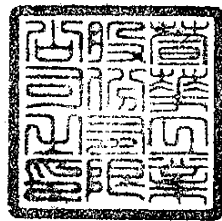


公司統一編號：42052858

地址：臺南縣仁德鄉一甲村忠義路80號

代表人：縣長 蘇

地址：臺南縣新營市民生路36號

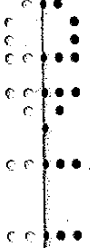


中華民國 一 玖 拾 玖 年 12 月 10 日

附件一 地籍圖謄本及土地登記謄本



再公開展覽覽



土地登記第二類謄本（地號全部）

仁德鄉忠義段 0134-0000地號

列印時間：民國99年10月25日13時39分

頁次：1

臺南地政事務所 主任 陳再福
歸仁電謄字第074030號
資料管轄機關：台南縣歸仁地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：李璧如
謄本核發機關：臺南市臺南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國94年11月02日
地目：田 等則：12
使用分區：(空白)
民國99年01月 公告土地現值：***3,100元/平方公尺
其他登記事項：重測前：一甲段0191-0000地號
登記原因：地籍圖重測
面積：1225.33平方公尺
使用地類別：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0003
登記日期：民國97年10月29日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國97年10月20日
所有權人：壹華工業股份有限公司
住 址：台南縣仁德鄉一甲村忠義路80號
權利範圍：全部 *****分之1*****
權狀字號：097歸地所字第015767號
當期申報地價：099年01月 *****464.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：097年10月 *****3,300.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****分之1*****
其他登記事項：(空白)
前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。
(本謄本列印完畢)

臺南地政事務所

臺南市臺南地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）

仁德鄉忠義段 0215-0000地號

列印時間：民國099年10月25日13時39分

頁次：1

臺南地政事務所 主任 陳再福
歸仁電謄字第074030號
資料管轄機關：台南縣歸仁地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：李璧如
謄本核發機關：臺南市臺南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國094年11月02日
地目：田 等則：13
使用分區：(空白)
民國099年01月 公告土地現值：***3,100元/平方公尺
其他登記事項：重測前：三甲段0197-0000地號

登記原因：地籍圖重測
面積：4,263.31平方公尺
使用地類別：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0002
登記日期：民國097年10月29日
原因發生日期：民國097年10月20日
所有權人：壹華工業股份有限公司
住 址：台南縣仁德鄉一甲村忠義路80號
權利範圍：全部 *****分之1*****
權狀字號：097歸地所字第015766號
當期申報地價：099年01月***464.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
097年10月 ***3,300.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****分之1*****
其他登記事項：(空白)

登記原因：買賣

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺南地政事務所

臺南市臺南地政事務所

地籍圖謄本

歸仁電謄字第074035號

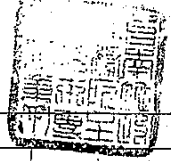
土地坐落：臺南縣仁德鄉忠義段133, 134, 215地號共3筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

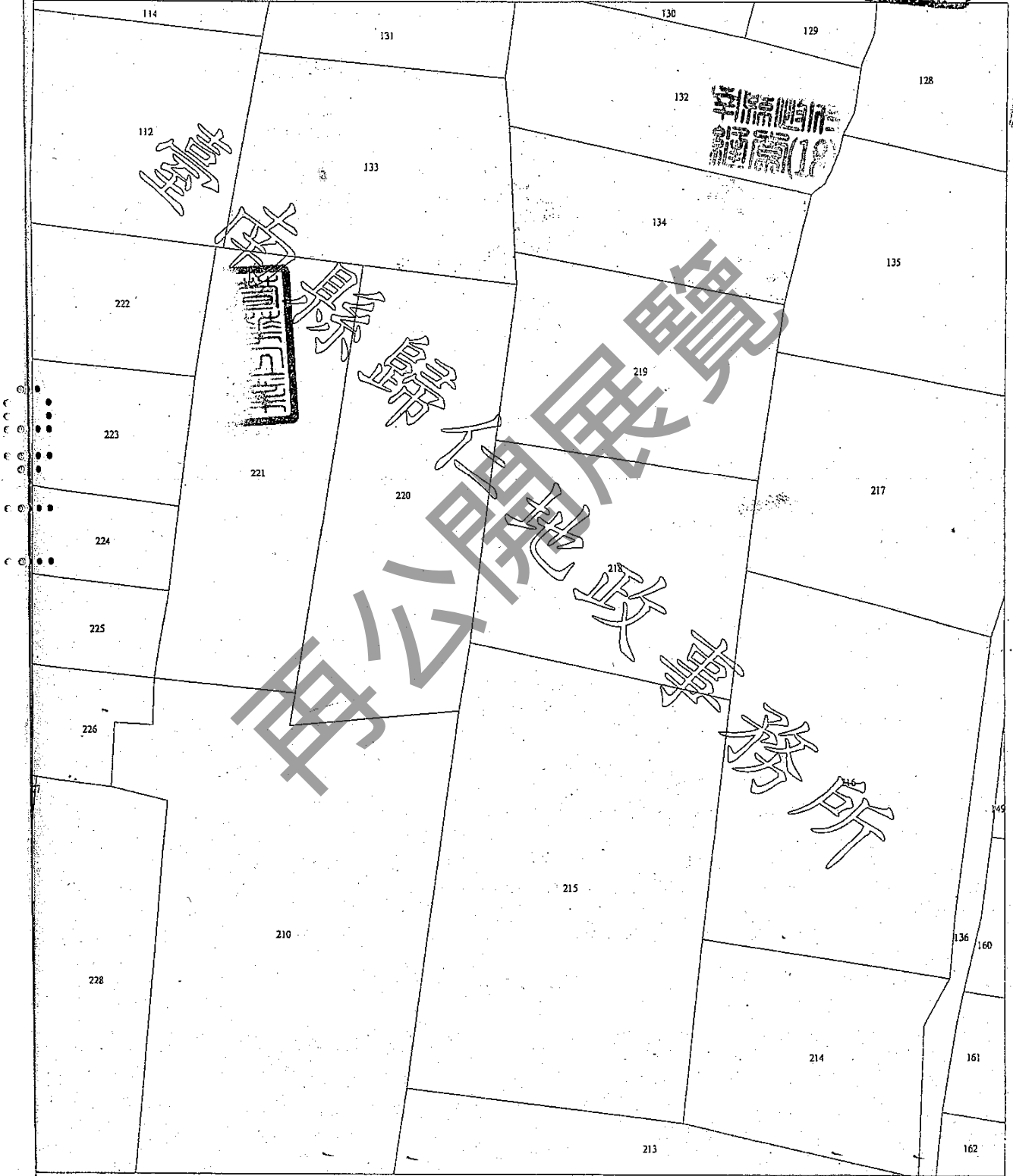


資料管轄機關： 台南縣歸仁地政事務所
本謄本核發機關： 臺南市臺南地政事務所
中華民國 099年10月25日

主任：陳再福



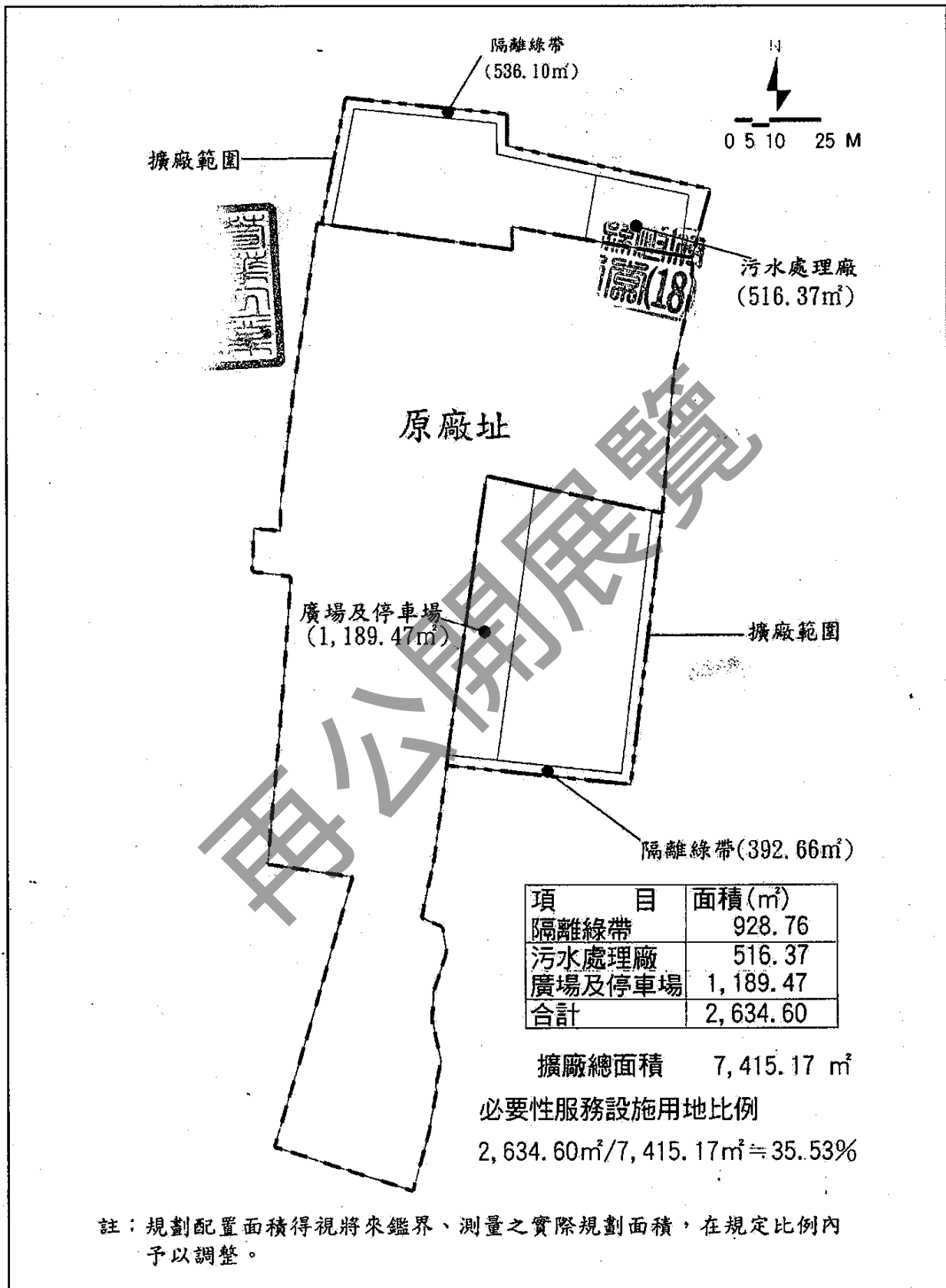
本案依分層負責規定授權承辦人員李璧如核發



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

附件二 擴廠用地範圍使用配置圖(含必要性服務設施用地面積)



切 結 書

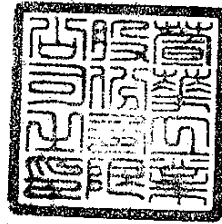
本公司為應原使用廠區(原仁德都市計畫「零工(一)」零星工業區)擴建之需，於臺南縣仁德鄉公所辦理「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案」時，陳情依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之規定精神，將本公司所有座落臺南縣仁德鄉忠義段133、215地號(地籍重測前為一甲段180、191、197地號)等計3筆都市計畫農業區土地(地籍面積合計7,415.17平方公尺)變更為乙種工業區，並依規定配設有隔離綠帶、污水處理廠、廣場及停車場等3項必要性服務設施用地，面積合計為2,634.60平方公尺(佔擴建用地範圍面積約35.53%)，其配置情形詳如附件二；案依都市計畫法定程序提報各級都市計畫委員會審議，經審議決議「以附帶條件規定變更為乙種工業區」，為確實遂行該「附帶條件」第1點規定「---。並切結保證(經認證)確實自行興闢、管理、維護；產權仍歸興辦工業人所有，劃為乙種工業區」，本公司承諾依其規定為之，恐口說無憑，特立此書為證。

立切結書人：萱華工業股份有限公司

法定代理人：曹永文

公司統一編號：72052358

地址：臺南縣仁德鄉一甲村忠義路80號



中 華 民 國 玖 拾 玖 年 月 日

肆、變更仁德都市計畫（中山路兩側部分綠地（帶）為廣場用地）案（民國 101 年 12 月）

※變更內容明細表

變更位置 及範圍	變更計畫內容				變更計畫理由
	原計畫 (公頃)		新計畫 (公頃)		
中山路兩側 綠地(帶)	綠地(帶) 157		廣場用地 157		<p>1. 本次變更範圍除供設置機動車輛出入口外，其餘僅得作為植栽綠化與人行步道使用；由土地所有權人或需地單位自行興建、管理及維護，由私人開發者其土地所有權得仍屬原土地所有權人所有。</p> <p>2. 每一建築基地機動車輛出入口寬度規定以不超過 8 公尺為原則。</p> <p>1. 仁德區中山路兩旁所劃設之綠地(帶)之土地使用現況，大部分之綠地(帶)仍未徵收開闢；且現況大多為道路或鐵皮屋等臨時使用，難以完全發揮原有之規劃目的。</p> <p>2. 中山路兩側之部分工業區受限於土地使用分區管制相關規定，無適當可使用之交通出入動線能與中山路做一銜接，進而影響地區整體經濟發展。</p> <p>3. 配合中山路兩側工業區之經濟發展需求，並落實原中山路兩側綠地(帶)之規劃原則與精神、符合建築技術規則相關規定之原則下，針對綠地(帶)以附帶條件方式辦理變更為其他適當分區。</p>
	綠3	0.09	廣5	0.09	
	綠4	0.12	廣6	0.12	
	綠5	0.22	廣7	0.22	
	綠11	0.10	廣8	0.10	
	綠12	0.23	廣9	0.23	
	綠13	0.34	廣10	0.34	
	綠14	0.41	廣11	0.41	
	綠15	0.06	廣12	0.06	

伍、變更仁德都市計畫（部分甲種工業區為抽水站用地）（配合設置土庫抽水站）案（民國 104 年 1 月）

※土地使用分區管制要點

為因應抽水站設施之需求，爰訂定相關容許使用項目與管制規定如下：

- 一、抽水站用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 二、建築基地內之法定空地，扣除現有道路後，應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

※承諾事項

因本案變更位置緊鄰三爺宮溪堤防，為提供市民良好休閒環境及提高透水率、綠覆率，未來工程興建時，應儘量留設開放空間，以維都市環境景觀。

附件一

臺南市都市計畫委員會 112 年 6 月 15 日第 123 次會議紀錄

再公開展覽

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9

樓

承辦人：吳依伶

電話：2991111#8443

電子信箱：t9606145@mail.tainan.gov.

tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國112年7月7日

發文字號：府都綜字第1120823133號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送112年6月15日「臺南市都市計畫委員會第123次大會」

會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：<https://udweb.tainan.gov.tw/>）各計畫審議會會議紀錄之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：趙兼主任委員卿惠、徐兼副主任委員中強、陳委員淑美、王委員銘德、蘇委員金安、陳委員柏誠、林委員國華、陳委員德華、趙委員子元、張委員梅英、張委員桂鳳、賴委員美蓉、張委員學聖、陳委員彥仲、周委員士雄、曾委員憲嫻、顏委員茂倉、洪委員千婷、魏委員健宏、林委員漢清、洪委員德勝、顏執行秘書永坤、內政部營建署城鄉發展分署(審3、4案)、國家住宅及都市更新中心(審3、4案)、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處(審3、4案)、臺南市政府工務局(審1、2案)、臺南市政府交通局(審1、2、3、4案)、臺南市政府地政局(審1案)、臺南市政府水利局(審2案)、臺南市仁德區公所(審1、2案)、臺南市南區區公所(審3、4案)、國際紡織股份有限公司(審1案)、富立建設股份有限公司(審2案)、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會
第 123 次會議紀錄

中華民國 112 年 6 月 15 日

臺南市都市計畫委員會第 123 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 6 月 15 日(星期四)下午 2 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠(主任委員因公無法出席，本次會議由徐副主任委員中強代理主席)。

四、紀錄彙整：吳依伶

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(配合主計三通暫予保留報部編號部人 8 案)細部計畫案」

第二案：「擬定臺南都會公園特定區計畫(原農業區變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(配合農 5、農 6 住宅社區開發)細部計畫」再提會討論案

第三案：「變更臺南市主要計畫(部分港埠用地及「機 84」機關用地為「社福 4」社福用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案」

第四案：「變更臺南市南區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案」

第一案：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)
(配合主計三通暫予保留報部編號部人8案)細部計畫案

說明：一、「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」於110年2月公告發布實施第一階段作業，並於同月公告發布實施「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」。本次係配合「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(暫予保留報部編號部人8案)」經內政部都市計畫委員會112年2月21日第1028次會議審議通過內容，增訂土地使用分區管制要點以為管制依據。

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：

(一)「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」自民國106年10月12日起30天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於106年11月3日下午2時30分，假仁德區公所3樓禮堂舉辦公開說明會。

(二)本次提會係配合主要計畫經內政部都委會審議通過內容增訂土地使用分區管制要點，屬變更內容與原公開展覽內容不一致，後續經本市都委會審議通過後，將依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會。

決議：除下列各點意見外，其餘建議准照本次提會資料內容通過(詳計畫書)。

一、考量車輛迴轉實際需要，公(兒)14與北側四米人行步道交會處之入口廣場，其迴轉車道空間應參考建築技術規則


有關汽車迴車道之設置標準留設。

- 二、本案如經市府水利局函文確認免辦出流管制規劃書及出流管制計畫書，相關函文請納入計畫書查考。
- 三、本案經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由本府逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。
- 四、土地使用分區管制要點：詳如附表 1。

再公開展覽

附表 1 變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（配合主計三通暫予保留報部編號部人 8 案）細部計畫案土地使用分區管制要點綜理表

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。
<p>二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>住宅區（附）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，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原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。</p>	<p>二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>住宅區（附）（詳附圖 1）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，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原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p>	增加住宅區（附）位置與範圍圖，以利後續都市計畫管理。
 <p>附圖 1：住宅區（附）位置與範圍示意圖</p>		
三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。	三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。	未修訂。
四、工業區（甲種、乙種、零星工業區）建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區（甲種、乙種、零星工業區）建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	未修訂。
五、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、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。	未修訂。
六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	未修訂。

原條文	變更後條文	變更理由
七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	未修訂。
八、加油站專用區建蔽率不得大於 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。	八、加油站專用區建蔽率不得大於 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。
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 4 款使用。	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 4 款使用。	未修訂。
十、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	未修訂。
(未訂定)	<p>十一、<u>公(兒)14 用地及其周邊地區之市地重劃整體開發地區</u> (詳附圖 2)，其管制規定如下：</p> <p>(一) <u>住宅區(附)之最小建築基地規模為 1,000 平方公尺</u>，如有特殊情形，經都市設計審議委員會通過者，不在此限。</p> <p>(二) <u>「公(兒)14」公園用地(兼供兒童遊樂場使用)與北側四米人行步道交會處</u>，應於未來開闢時，留設可供緊急狀況時車輛進出與迴轉使用之入口廣場，<u>並依汽車迴車道之相關設置標準留設。</u></p> <p>(三) <u>㊟-14-15M 計畫道路兩側應各留設 1.5 公尺寬之人行道。</u></p>  <p>附圖 2：<u>公(兒)14 用地及其周邊地區之市地重劃整體開發地區範圍</u></p>	<p>1. 本點係配合「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(暫予保留報部編號部人 8 案)」增訂，因管制內容僅針對該案範圍，故以專點規定。</p> <p>2. 配合住宅朝向大街廓住商混合開發構想，增訂最小建築基地規模。</p> <p>3. 針對公(兒)14 用地與北側四米人行步道用地連接處，增訂於後續公園規劃設計予以留設必要之進出空間或設施之規定，以避免影響道路之通行功能。</p> <p>4. 增訂 15 公尺寬主要出入道路兩側各留設 1.5 公尺寬人行道之規定，以利與南側大利路銜接，亦可提升兩側人行空間質量。</p>

原條文	變更後條文	變更理由																																										
<p>十一、建築退縮規定：</p> <p>(一) 於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16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：</p> <table border="1" data-bbox="231 600 639 1032"> <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。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td>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。</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="231 1108 639 1556"> <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，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。</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，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。</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，並得計入法定空地。</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。	商業區		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，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。		<p>十二、建築退縮規定：</p> <p>(一) 於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16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：</p> <table border="1" data-bbox="683 600 1091 1032"> <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。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td>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。</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="683 1108 1091 1556"> <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，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。</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，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。</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，並得計入法定空地。</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。	商業區		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，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。		<p>點次調整。</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。																																										
商業區		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，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。																																											
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。																																										
商業區		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，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。																																											
<p>十二、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16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</p>	<p>十三、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16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</p>	<p>點次調整。</p>																																										

原條文	變更後條文	變更理由																				
<p>車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="229 304 617 595"> <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>(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>車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="681 304 1066 595"> <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>(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		
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																						
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>十三、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>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。</p>	<p>點次調整。</p>																				
<p>十四、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。</p>	<p>十五、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。</p>	<p>點次調整。</p>																				
<p>十五、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>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%。</p>	<p>點次調整。</p>																				
<p>十六、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>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。</p>	<p>點次調整。</p>																				
<p>十七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。</p>	<p>十八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。</p>	<p>點次調整。</p>																				

附件二

臺南市政府水利局免辦出流管制規劃書及管制計畫書函文

再公開展覽

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府水利局 函

71042
臺南市永康區王行路741號

地址：730201臺南市新營區民治路36號
承辦人：曾俊傑
電話：06-6322231#6342
傳真：06-6359592
電子信箱：su3c13z06@mail.tainan.gov.tw

受文者：國際紡織股份有限公司

發文日期：中華民國111年8月30日
發文字號：南市水行字第1111124903號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴司函詢「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(暫予保留報部編號部人8案)」是否需辦理出流管制規劃書審核乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴司111年8月25日111國紡字第013號函。
- 二、依據「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第三條第一項第二款規定：「前條第一項之土地開發利用屬下列開發類別，義務人應依下列規定先提出出流管制規劃書，並取得其核定函：二、新訂或擴大都市計畫、都市計畫個案變更及都市計畫通盤檢討，涉及農業區、保護區、公共設施變更為可建築用地或工業區變更為住宅區或商業區者，應於都市計畫核定前取得核定函。」及同條第二項：「前項辦理都市計畫通盤檢討變更土地使用分區或公共設施用地以其單一區塊面積符合前條第一項或第五項規定者為準。」，其中單一區塊面積達2公頃以上則須辦理出流管制，先予敘明。
- 三、本案涉及由工業區變更為住宅區或商業區者僅0.06公頃，剩餘0.04公頃變更為公共設施用地，未達單一區塊面積變更2公頃以上，不須辦理出流管制規劃書及出流管制計畫書。
- 四、惟因本案之變更涉及公(兒)用地區位調整，相關排水設施仍

請貴司妥善規劃，以免造成基地或鄰近區域局部積淹水情事。

正本：國際紡織股份有限公司

副本：本局水利行政科

局長韓榮華

本案依分層負責規定授權主管科長決行

再公開展覽

變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）
（土地使用分區管制要點）（配合主計三通暫予保留報部編號部人 8 案）細部計畫
再公開展覽計畫書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺南市政府

中華民國 112 年 8 月