

第六案：「變更後壁都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」

說明：一、後壁都市計畫於 61 年發布實施迄今，期間分別於 72 年、79 年及 90 年共辦理過三次通盤檢討，其中第三次通盤檢討迄今已逾 15 年，因土地使用管制要點應屬細部計畫範疇，爰辦理本細部計畫案。

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、公開展覽期間：民國 106 年 10 月 31 日起於後壁區公所及臺南市政府辦理計畫書、圖公開展覽 30 天完竣，並於 106 年 11 月 20 日上午 10 時整，假後壁區公所舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 1 件，詳公展期間人民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會徐委員中強(召集人)、詹委員達穎、周委員士雄、莊委員德樑、蘇委員金安等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 107 年 3 月 19 日、107 年 4 月 23 日、107 年 6 月 1 日、107 年 7 月 23 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：准照本會專案小組初步建議意見通過(詳附錄)。

## 【附 錄】專案小組初步建議意見

一、土地使用分區管制要點部分：詳附表 1。

二、公展期間人民或團體陳情意見部分：詳附表 2。

附表 1 「變更後壁都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」土地使用分區管制要點綜理表

公展條文	專案小組初步建議修正條文	說明
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。	依公展條文。
二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%；如建蔽率不大於 50%時，則容積率得予提高至 165%。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%；如建蔽率不大於 50%時，則容積率得予提高至 165%。	依公展條文。
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	依公展條文。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	依公展條文。
<u>四-1</u> 、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。	<u>五</u> 、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。	條次調整。
<u>五</u> 、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。但保存區內原有建築物已超過者，不在此限。	<u>六</u> 、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。但保存區內原有建築物已超過者，不在此限。	條次調整。
—	<u>七</u> 、行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	將公展條文第八點調整至本點。
—	<u>八</u> 、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「 <u>加油站設置管理規則</u> 」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。	1.將公展條文第十點調整至本點。 2.依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。
<u>六</u> 、車站用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 <u>車站用地面積應有 20%作為停車使用，且至少應設置 50 部汽車停車位及 200 部機車停車位。</u>	<u>九</u> 、車站用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，並依「 <u>建築物交通影響評估準則</u> 」規定辦理。	1.條次調整。 2.考量車站用地前已劃設廣(停)用地，且站前廣場亦已改建完成，故刪除停車位數量規定，回

公展條文	專案小組初步建議修正條文	說明																				
		歸「建築物交通影響評估準則」規定辦理。																				
七、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	條次調整。																				
八、行政區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	—	調整至第七點。																				
九、電力事業用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十一、電力事業用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	條次調整。																				
十、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。 加油站專用區使用性質不得作為「加油站設置管理規則」規定之兼營設施。	—	調整至第八點。																				
十一、學校用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於150%。	十二、學校用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於150%。	條次調整。																				
十二、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	—	刪除市場用地管制條文，回歸都市計畫法臺南市施行細則規定辦理。																				
十三、指定建築基地留設開放空間規定 (一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：	十三、 <u>退縮建築</u> 規定 (一) 於實施市地重劃之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：	依本市通案性規定予以修正。																				
<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>自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。</td> <td rowspan="3">1.退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	1.退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	公共設施用地	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。	<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>自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。</td> <td rowspan="3">1.退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	1.退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	公共設施用地	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。	
分區及用地別	退縮建築規定	備註																				
住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	1.退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																				
商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。																					
公共設施用地	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。																					
分區及用地別	退縮建築規定	備註																				
住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	1.退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																				
商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。																					
公共設施用地	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。																					
	(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理，但如有特殊情形者，得由台南市政																					

公展條文			專案小組初步建議修正條文	說明
工業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由台南市政府都市設計委員會審議決定。	府都市設計委員會審議決定。	
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮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。			
<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈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，但如有特殊情形者，得由台南市政府都市設計委員會審議決定。</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1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術化應植栽綠化規則建築設計施工編」第281條規定辦理。	1.退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，均應退縮建築。	住宅區 申請建築基地面積1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術化應植栽綠化規則建築設計施工編」第281條規定辦理。	1.退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術化應植栽綠化規則建築設計施工編」第281條規定	1.退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，均應退縮建築。	商業區 申請建築基地面積1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術化應植栽綠化規則建築設計施工編」第281條規定	1.退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，均應退縮建築。

公展條文			專案小組初步建議修正條文	說明																					
	辦理。																								
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。																							
公共設施用地及公用事業設施	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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。																							
<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 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下列表規定辦理，但基地情形特殊經提報台南市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="150 1267 616 1688"> <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">以下類推</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，係指本規定發佈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 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</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	以下類推		<p>十四、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於實施市地重劃之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下列表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="673 1030 1139 1451"> <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">以下類推</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，得免設停車位。</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	以下類推		依本市通案性規定予以修正。
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																								
以下類推																									
總樓地板面積	停車位設置標準																								
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部																								
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																								
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																								
以下類推																									

公展條文	專案小組初步建議修正條文	說明
<p>地板面積未達 500 平方公尺，得免設停車位。</p>		
<p>十五、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。</p>	<p>十五、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。</p>	<p>依公展條文。</p>
<p>十六、本要點未規定者適用其他有關法令。 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>十六、本要點未規定者適用其他有關法令。 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>依公展條文。</p>

附表 2 「變更後壁都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」  
公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
2-1	黃○郁	<p>1. 依目前台南市都市計畫區內建築 3 樓半以上，容積率 200%(檢附仁德都市計畫區現行土地使用分區規制要點綜理表)</p> <p>2. 後壁區仍沿用民國 61 年都市計畫住宅區容積率不得大於 150%已不符都市發展需求。</p>	<p>建請修改為住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 目前住宅區面積與容積可容納計畫人口為 8,746 人，住宅區使用率為 42.58%，後壁都市計畫區人口達成率為 35.96%。後壁都市計畫區人口未達計畫目標，配合計畫人口分派住宅需求檢討，計畫區內住宅使用尚符合都市發展需求，故本計畫住宅區建蔽率及容積率維持原計畫使用。</p>