

檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年1月11日  
發文字號：府都規字第1111365267A號  
附件：



主旨：「變更後壁都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）（土地使用分區管制要點）細部計畫」自112年1月12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112年1月12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）及臺南市後壁區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

市長黃偉哲

變更後壁都市計畫 ( 第四次通盤檢討 )

( 第一階段 )( 土地使用分區管制要點 )

細部計畫書

臺南市政府

中華民國 112 年 1 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	變更後壁都市計畫 (第四次通盤檢討)(第一階段)(土地使用分區管制要點)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	
本案公開展覽起迄日期	公 告 徵 求 意 見	公告：自民國 102 年 9 月 9 日起 30 天。 登報：刊登於 102 年 9 月 10 日中華日報 D7 版。
	公 開 展 覽	公告：自民國 106 年 10 月 31 日起 30 天。 登報：刊登於 106 年 11 月 2 日中華日報 D6 版。
	說 明 會	民國 106 年 11 月 20 日上午 10 時整，假本市後壁區公所 3 樓禮堂舉行(地址：台南市後壁區後壁里 6 鄰 129 號)
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見表	
本案提交各級都市計畫委員會審查結果	市 級	臺南市都市計畫委員會民國 107 年 8 月 27 日第 73 次會議審議通過。
		臺南市都市計畫委員會民國 111 年 8 月 19 日第 115 次會議審查通過。

# 目錄

第一章	計畫緣起.....	1
第二章	法令依據.....	1
第三章	現行計畫概要.....	2
第四章	現行土地使用分區管制要點.....	7
第五章	變更計畫內容.....	9
第六章	檢討後土地使用分區管制要點.....	14

附錄、配合本次通盤檢討主要計畫變更案調降容積率之附帶條件住宅區位置示意圖

## 圖目錄

圖 3-1 現行後壁都市計畫示意圖.....	4
------------------------	---

## 表目錄

表 3-1 後壁都市計畫發布實施歷程一覽表.....	2
表 3-2 「變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)」後歷次變更面積增減一覽表.....	5
表 3-3 現行後壁都市計畫公共設施用地明細表.....	6



## 第一章 計畫緣起

都市化發展對於土地使用依時空變遷而有不同需求，為確保計畫之合理性與環境品質提升，合理土地使用計畫與管理制度的建立與檢討實有必要。有鑑於後壁都市計畫已達通盤檢討年限，計畫內容已不符合實際發展需求，加上縣市合併後臺南市整體區域空間結構重組，及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」修訂等政治、經濟、法令環境變遷，以現今時空背景檢視原計畫，實有檢討之必要。

後壁都市計畫於民國 61 年 11 月 5 日擬定，至民國 90 年 12 月 3 日完成第三次通盤檢討，訂定土地使用分區管制要點。「後壁都市計畫」原屬主要計畫及細部計畫合併辦理之鄉街計畫，擬定機關為後壁區公所。民國 99 年 12 月 25 日臺南縣市合併升格為直轄市後，因應組織調整，其擬定機關依法變更為臺南市政府，細部計畫應由臺南市政府核定實施，藉本次辦理後壁都市計畫第四次通盤檢討之際，依都市計畫法第 22 條規定，將後壁都市計畫之土地使用分區管制要點予以抽離，明確區別主要計畫及細部計畫內容，以落實計畫的分層管理，提升計畫執行效率。

依都市計畫法第 23 條規定，細部計畫應由臺南市政府核定實施，因此配合後壁都市計畫第四次通盤檢討之辦理，將土地使用分區管制內容納入細部計畫進行規範，由臺南市政府本於職權，自行核定發布實施，以落實計畫管理。

## 第二章 法令依據

依據「都市計畫法」第 26 條規定辦理。

### 第三章 現行計畫概要

#### 第一節 都市計畫歷程

後壁都市計畫於民國 61 年 11 月 15 日發布實施，其後於民國 72 年 4 月 20 日辦理第一次通盤檢討，民國 79 年 6 月 2 日辦理公共設施保留地專案通盤檢討，同年 11 月 20 日發布實施第二次通盤檢討，後於民國 90 年 12 月 3 日發布實施第三次通盤檢討，前次通盤檢討後未辦理任何個案變更，總計迄今計畫區共辦理三次通盤檢討及一次公共設施專案通盤檢討。有關後壁都市計畫發布實施歷程詳如表 3-1 所示。

表 3-1 後壁都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	類別	計畫名稱	發文日期與文號	實施日期
1	擬定計畫	後壁都市計畫核定案	611115 府建都字第 102177 號	61.11.15
2	通盤檢討	變更後壁都市計畫(通盤檢討)案	0720420 府建都字第 37540 號	72.04.20
3	專案通檢	變更後壁都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	0790601 府工都字第 63114 號	79.06.02
4	通盤檢討	變更後壁都市計畫(第二次通盤檢討)	0791120 府工都字第 143326 號	79.11.20
5	通盤檢討	變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)	0901128 府城都字第 173774 號	90.12.03
6	專案通檢	變更後壁都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)	1040923 府都規字第 1040909139A 號	104.09.29

資料來源：整理自臺南市都市發展局都市計畫分區(書圖)查詢系統

#### 第二節 現行都市計畫概要

##### 一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

##### 二、計畫人口及密度

計畫人口為 6,000 人，居住密度為每公頃約 39 人。

##### 三、土地使用計畫

###### (一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，計畫面積為 40.0538 公頃。

(二) 商業區

共劃設商業區 5 處，合計面積 1.5466 公頃。

(三) 乙種工業區

配合劃設乙種工業區 1 處，計畫面積 9.0256 公頃。

(四) 行政區

劃設行政區 1 處，計畫面積 0.0509 公頃。

(五) 河川區

河川區計畫面積為 1.3766 公頃。

(六) 保存區

配合市定古蹟黃家古厝範圍，劃設保存區 1 處，計畫面積 2.2539 公頃。

(七) 加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，計畫面積 0.1828 公頃。

(八) 農業區

都市發展用地外劃設農業區，計畫面積 70.4697 公頃。

五、公共設施計畫

(一) 機關用地

共劃設機關用地 2 處，計畫面積合計 0.7071 公頃。

(二) 學校用地

劃設文小用地 1 處，計畫面積 2.1285 公頃。

(三) 兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場 2 處，計畫面積 0.6441 公頃。

(四) 市場用地

劃設市場用地 2 處，計畫面積 0.2027 公頃。

(五) 綠帶用地

綠地用地係供鐵路、加油站及河川區兩側之隔離或維護使用，計畫面積計為 1.7599 公頃。

(六) 停車場用地

劃設停車場用地 2 處，計畫面積 0.1735 公頃。



(七) 廣場用地(兼供道路使用)

劃設廣場用地 ( 兼供道路使用 ) 24 處 · 計畫面積 0.3780 公頃。

(八) 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 1 處 · 計畫面積 0.2057 公頃。

(九) 車站用地

共劃設水溝用地 1 處 · 計畫面積 1.79 公頃。

(十) 電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處 · 計畫面積 0.0732 公頃。

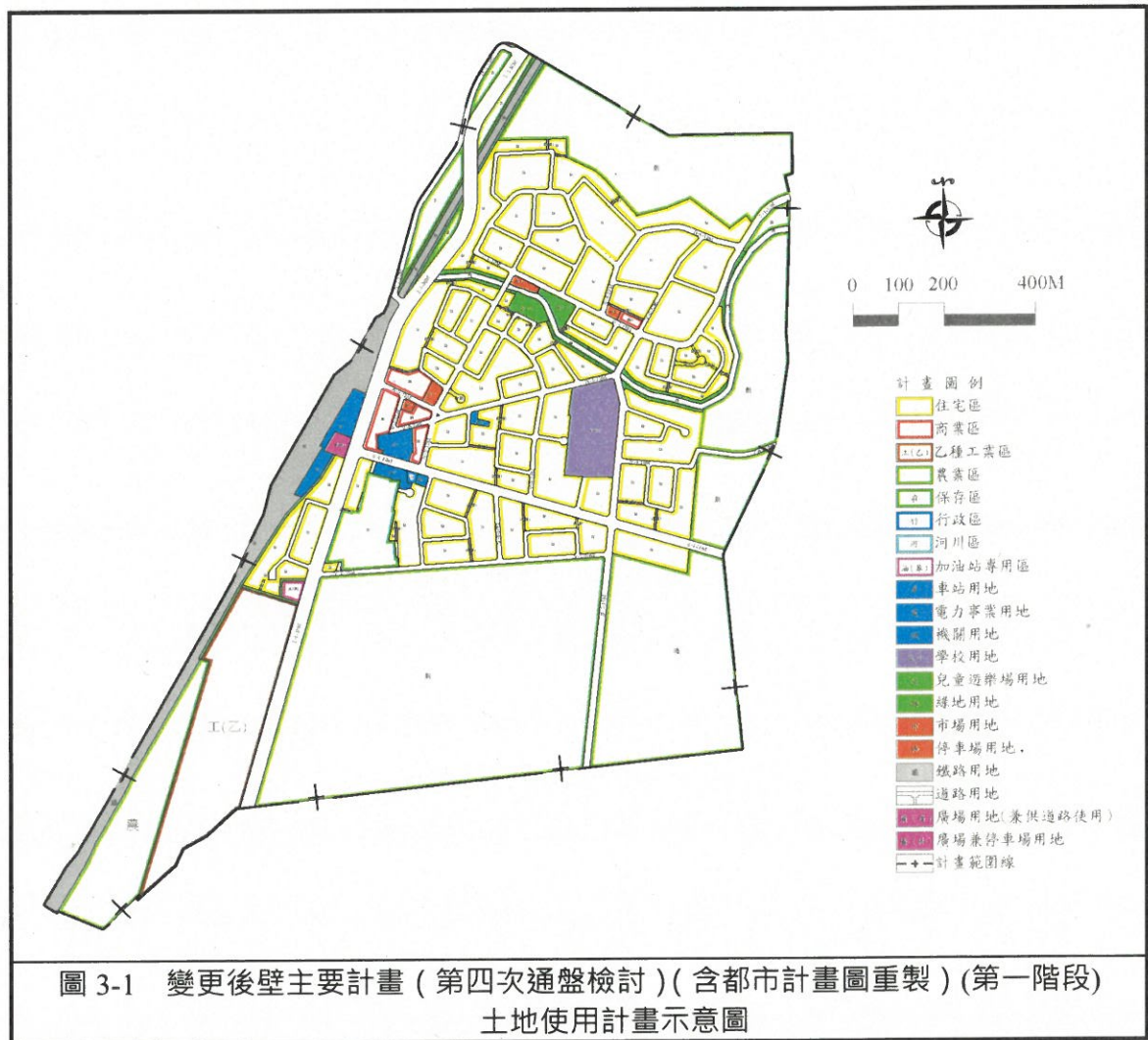


表 3-2 「變更後壁主要計畫 (第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)」  
 土地使用面積一覽表

單位：公頃

項	目	面 積 ( 公 頃 )	佔計畫面積百 分 比 ( % )	佔都市用地面 積 百 分 比 ( % )	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	40.0538	25.54	46.37	
	商 業 區	1.5466	0.99	1.79	
	甲 種 工 業 區	--	--	--	
	乙 種 工 業 區	9.0256	5.75	10.45	
	行 政 區	0.0509	0.03	0.06	
	河 川 區	1.3766	0.88	1.59	
	保 存 區	2.2539	1.44	2.61	
	加 油 站 專 用 區	0.1828	0.12	0.21	
	農 業 區	70.4697	44.93	--	
	小 計	124.7771	79.68	63.08	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.7071	0.45	0.82	
	學 校 用 地	2.1285	1.36	2.46	
	兒 童 遊 戲 場 用 地	--	--	--	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.6441	0.41	0.75	
	市 場 用 地	0.2027	0.13	0.23	
	加 油 站 用 地	--	--	--	
	綠 帶 用 地	--	--	--	
	綠 地 用 地	1.7599	1.12	2.04	
	停 車 場 用 地	0.1735	0.11	0.20	
	廣 場 用 地 ( 兼 供 道 路 使 用 )	0.3780	0.24	0.44	
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.2057	0.13	0.24	
	車 站 用 地	0.7584	0.48	0.88	
	水 溝 用 地	--	--	--	
	道 路 廣 場 用 地	--	--	--	
	道 路 用 地	18.8446	12.01	21.82	
	鐵 路 用 地	6.0056	3.83	6.95	
電 力 事 業 用 地	0.0732	0.05	0.09		
小 計	32.0638	20.32	36.92		
非 都 市 土 地	--	--	--		
都 市 發 展 用 地	86.3712	--	100.00		
合 計	156.8409	100.00	--		

註 1：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：都市發展用地不包含農業區面積。

表 3-3 現行後壁都市計畫公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積 (公 頃)	位置說明	備註
機 關 用 地	機 一	0.4096	現有區公所、圖書館等	
	機 二	0.2975	現有分駐所、消防隊、衛生所、戶政事務所	
	小 計	0.7071	--	
學 校 用 地	文 小	2.1285	現有後壁國小	
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 一 - 一	0.3073	大排水溝北側	
	兒 一 - 二	0.3368	大排水溝南側	
	小 計	0.6441	--	
市 場 用 地	市 一	0.1356	兒一-一東北側	
	市 二	0.0671	兒一-一東北側	
	小 計	0.2027	--	
綠 地 用 地	綠	1.7599	鐵路、工業區、加油站及河川區地之隔離或維護綠帶	
停 車 場 用 地	停 一	0.0573	機一北側	
	停 二	0.1162	兒一北側	
	小 計	0.1735	--	
廣 場 用 地 (兼供道路使用)	廣(道)	0.3780		
廣場兼停車場用 地	廣(停)	0.2057	火車站前	
車 站 用 地		0.7584	現有後壁車站	
道 路 用 地		18.8443	--	
鐵 路 用 地	鐵	6.0056	--	
電 力 事 業 用 地	電 力	0.0732	現有電力公司服務處	
合 計		31.8810	--	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



## 第四章 現行土地使用分區管制要點

為合理規範土地使用性質與強度，維護公共設施服務水準與都市景觀，提升生活環境品質，特訂定土地使用分區管制要點如後：

- 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三十五條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇；如建蔽率不大於百分之五〇時，則容積率得予提高至百分之一六五。
- 三、商業區建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 四、甲種工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 四-一、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、機關用地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。
- 六、電力事業用地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。
- 七、學校用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 八、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。
- 九、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：

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五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	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。
商業區		
工業區	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二公尺。	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，得由台南縣政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。	

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。



(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，得由台南縣政府都市設計委員會審議決定。

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「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積一、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「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，得擇一面臨道路退縮建築。
工業區	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二公尺。	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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

#### 十、停車空間劃設標準

(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列表規定辦理，但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
二五〇平方公尺以下(含二五〇平方公尺)	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
超過四〇〇方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
以下類推	

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。

(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。

十一、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。

十二、本要點未規定者適用其他有關法令。

## 第五章 變更計畫內容

原條文	新條文	備註
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	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。	1.調整數字為阿拉伯數字。 2.配合都市計畫法臺南市施行細則發布實施，予以修正。
二、住宅區建蔽率不得大於 <u>百分之六〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一五〇</u> ；如建蔽率不大於 <u>百分之五〇</u> 時，則容積率得予提高至 <u>百分之一六五</u> 。	二、住宅區建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>150%</u> ；如建蔽率不大於 <u>50%</u> 時，則容積率得予提高至 <u>165%</u> 。 主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附錄)，建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>105%</u> ；建蔽率未大於 <u>50%</u> ，則容積率不得大於 <u>115%</u> 。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納代金後提高至前項原容積率。	1.調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。 2.配合主要計畫變更案報部編號第 10-2、11、12、13、16 案，附帶條件採調降容積率方式回饋，增訂相關內容。
三、商業區建蔽率不得大於 <u>百分之八〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二四〇</u> 。	三、商業區建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>240%</u> 。	調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
四、 <u>甲種工業區</u> 之建蔽率不得大於 <u>百分之六〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二一〇</u> 。	四、 <u>乙種工業區</u> 之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>210%</u> 。	1.配合主要計畫甲種工業區變更為乙種工業區，調整使用分區名稱。 2.調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
<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。	點次調整。



原條文	新條文	備註
--	<u>六、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>	1.新增條文。 2.後壁黃家古厝 97 年始公告為市定古蹟·為使現況與土地使用分區相符·故配合公告地籍範圍變更為保存區。
--	<u>七、行政區建蔽率不得大於 50%·容積率不得大於 250%。</u>	1.新增條文。 2.配合主要計畫使用分區增訂。
--	<u>八、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。</u>	1.新增條文。 2.配合主要計畫使用分區增訂。 3.為配合公營事業民營化政策及統一名稱·變更加油站用地為加油站專用區。
--	<u>九、車站用地建蔽率不得大於 60%·容積率不得大於 240%·並依「建築物交通影響評估準則」規定辦理。</u>	1.新增條文。 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·回歸「建築物交通影響評估準則」規定辦理。
<del>五、機關用地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。</del>	(刪除)	本點刪除·回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
<del>六、電力事業用地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。</del>	<u>十、電力事業用地建蔽率不得大於 50%·容積率不得大於 250%。</u>	1.點次調整。 2.調整數字為阿拉伯數字·百分之調整為 %。

原條文	新條文	備註																																																			
七、學校用地之建蔽率不得大於百分之四 ○容積率不得大於百分之一五○。	(刪除)	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。																																																			
八、市場用地之建蔽率不得大於百分之六 ○容積率不得大於百分之二四○。	(刪除)	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。																																																			
<p>九、建築線退縮規定</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，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <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五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>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。</td> <td>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，得由台南縣政府都市設計委員會審議決定。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>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。</td> <td>1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>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。</td> <td>1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</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，其退縮建築應依下列規定辦理，但如有特殊情形者，得由台南縣政府都市設計委員會審議決定。</p> <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>自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>1.退縮建築部分應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自計畫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。</td> <td>1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮三公尺。</td> <td>1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</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五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	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。	商業區	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。	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，得由台南縣政府都市設計委員會審議決定。	工業區	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。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地及公用事業設施	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。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	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五公尺建築。	1.退縮建築部分應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區	自計畫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。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮三公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	<p>十一、建築退縮規定</p> <p>(一)於「變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)」(90年12月3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"> <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五公尺建築。</td> <td>1.退縮建築部分應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自計畫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。</td> <td>1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮三公尺。</td> <td>1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(刪除)</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五公尺建築。</td> <td>1.退縮建築部分應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自計畫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。</td> <td>1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮三公尺。</td> <td>1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</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五公尺建築。	1.退縮建築部分應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區	自計畫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。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮三公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	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五公尺建築。	1.退縮建築部分應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區	自計畫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。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮三公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	<p>1.點次調整。</p> <p>2.調整數字為阿拉伯數字。</p> <p>3.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。</p> <p>4.原條文係於90年12月3日發布實施「變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)」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>
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五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	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。																																																			
商業區	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。	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，得由台南縣政府都市設計委員會審議決定。																																																			
工業區	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。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																																			
公共設施用地及公用事業設施	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。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																																			
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五公尺建築。	1.退縮建築部分應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																																			
商業區	自計畫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。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																																			
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮三公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																																			
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五公尺建築。	1.退縮建築部分應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																																			
商業區	自計畫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。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																																			
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮三公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																																			
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五公尺建築。	1.退縮建築部分應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																																			
商業區	自計畫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。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																																			
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮三公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																																			



原條文			新條文			備註												
住宅區	申請建築基地面積一、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「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，得擇一面臨道路退縮建築。	住宅區	申請建築基地面積1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依「建築技術規則」建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區	申請建築基地面積1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依「建築技術規則」建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。														
工業區	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二公尺。	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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。																
<p>十、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列表規定辦理，但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="255 1769 726 2016"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二五〇平方公尺以下(含二五〇平方公尺)</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> </tbody> </table>			總樓地板面積	停車位設置標準	二五〇平方公尺以下(含二五〇平方公尺)	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	<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</p> <p>(一)於「變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)」(90年12月3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表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="766 1724 1197 1982"> <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> </tbody> </table>			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	<p>1.點次調整。 2.調整數字為阿拉伯數字。 3.依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準規定。</p>
總樓地板面積	停車位設置標準																	
二五〇平方公尺以下(含二五〇平方公尺)	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																	
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																	

原條文	新條文	備註
<p>超過<u>四〇〇</u>平方公尺至<u>五〇〇</u>平方公尺</p> <p>設置<u>三</u>部</p> <p>以下類推</p> <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五十九條規定辦理。</p>	<p>超過 <u>400</u> 平方公尺至 <u>550</u> 平方公尺</p> <p>設置 <u>3</u> 部</p> <p>超過 <u>550</u> 平方公尺，每增加 <u>150</u> 平方公尺，應增設 <u>1</u> 部</p> <p>(刪除)</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<u>59</u>條規定辦理。</p> <p>(三)建築基地如建築線僅得指定於<u>4公尺</u>人行步道且總樓地板面積未達<u>500</u>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<u>59</u>條規定辦理。</p>	<p>4.原條文係於90年12月3日發布實施「變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)」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>
<p>--</p>	<p><u>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。</u></p>	<p>1.本點增訂。 2.為維護都市景觀品質，依本市通案性規定增訂停車場應辦理都市設計審議規定。</p>
<p>--</p>	<p><u>十四、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置充電或電池交換站各1處。</u></p>	<p>1.本點增訂。 2.配合「亮麗晴空」空污改善計畫。</p>
<p><u>十一、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。</u></p>	<p><u>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%。</u></p>	<p>1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂建築基地綠化規定。</p>
<p>--</p>	<p><u>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，仍依都市計畫規定辦理。</u></p>	<p>1.本點增訂。 2.依本市通案性規定增訂條文。</p>
<p><u>十二、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。</u></p>	<p><u>十七、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</u></p>	<p>1.點次調整。 2.依本市通案性規定修正文字。</p>



## 第六章 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 150%；如建蔽率不大於 50% 時，則容積率不得大於 165%。  
主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附錄)，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105%；建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 115%。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納代金後提高至前項原容積率。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，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、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。
- 七、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 八、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。
- 九、車站用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，並依「建築物交通影響評估準則」規定辦理。
- 十、電力事業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「變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)」(90 年 12 月 3 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，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區		
公共設施用地	自計畫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.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積 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.退縮建築部分應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
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，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。	

(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「變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)」(90年12月3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施工編第 59 規定辦理。

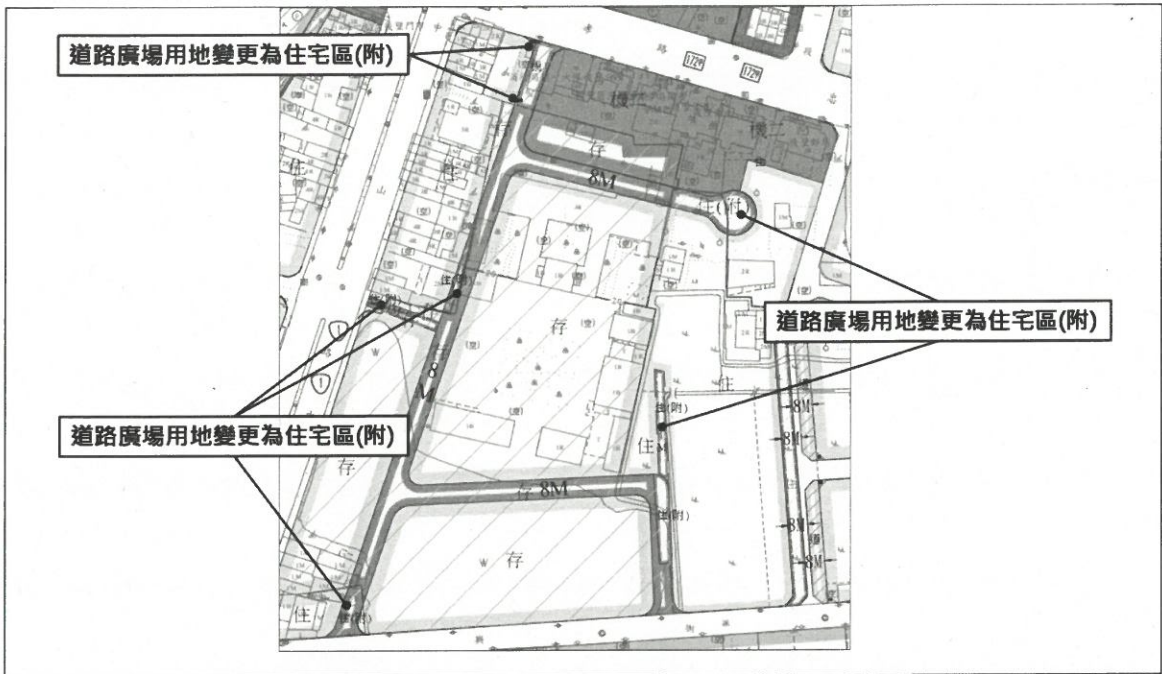
十三、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築照或進行工程開發。



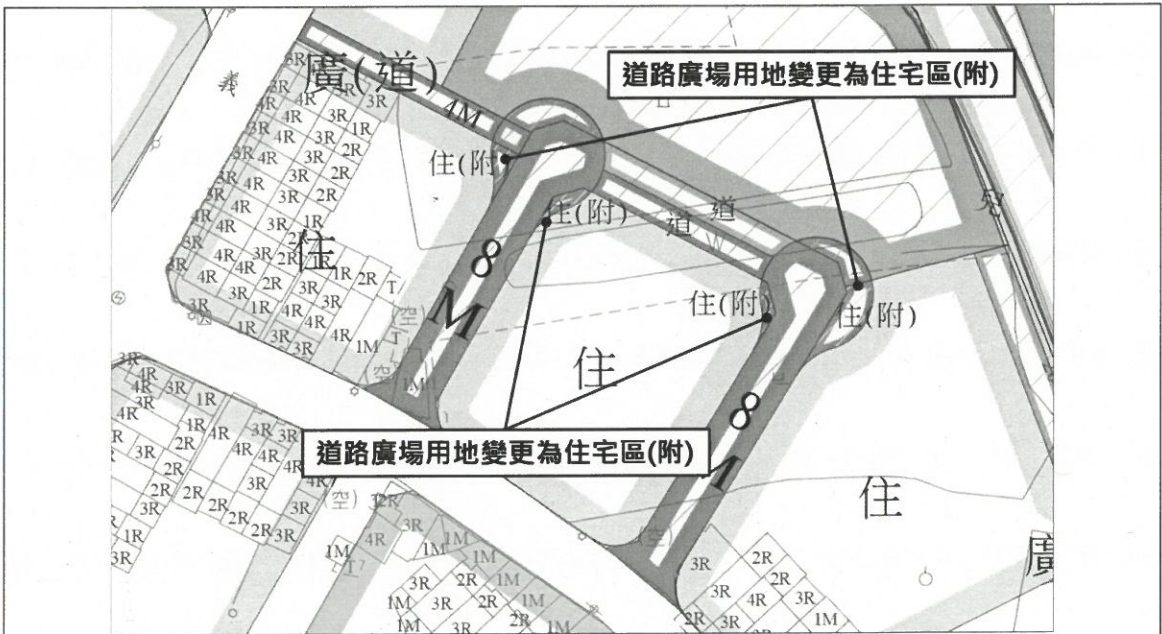
- 十四、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置充電或電池交換站各 1 處。
- 十五、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。  
廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。
- 十六、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。
- 十七、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

附錄、配合本次通盤檢討主要計畫變更案調降容積率  
之附帶條件住宅區位置示意圖

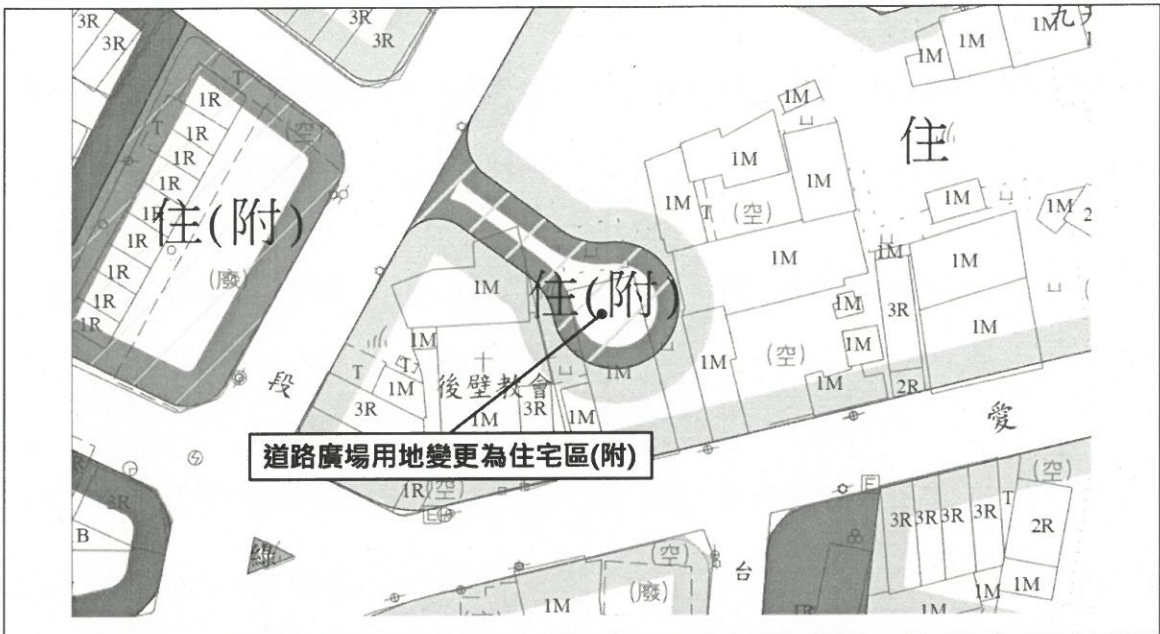




附圖 1 變更案報部編號第 10-2 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖



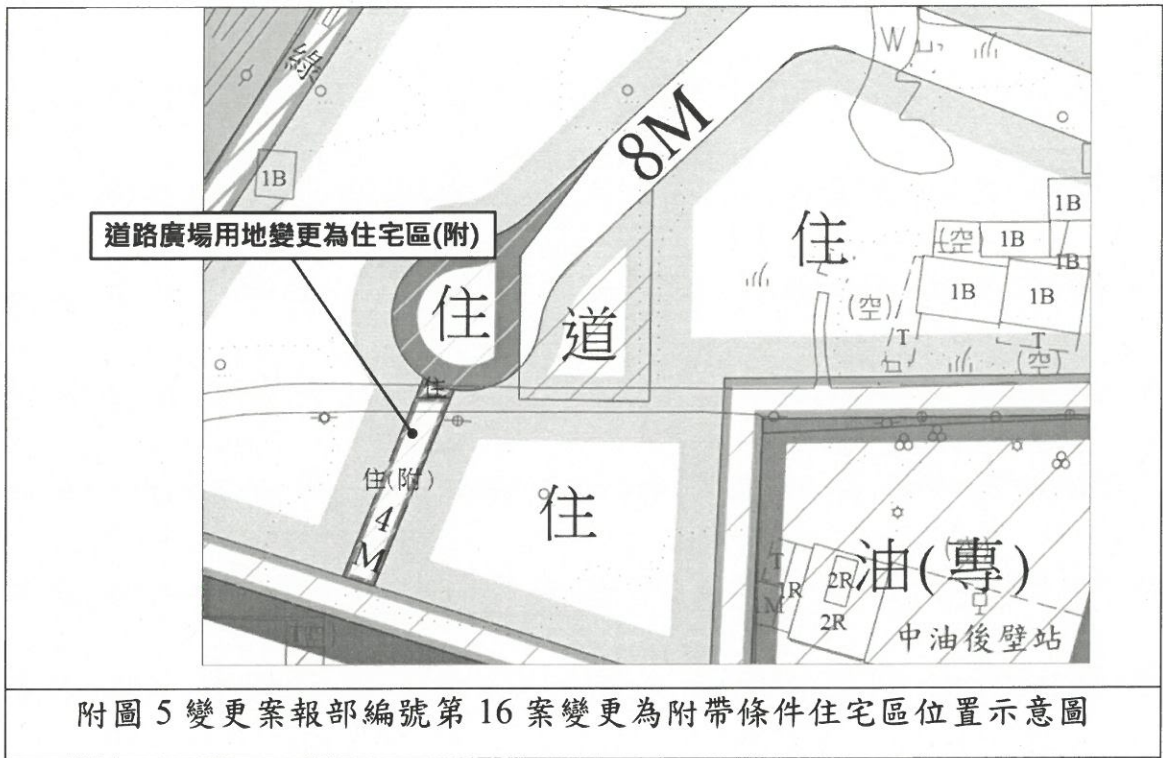
附圖 2 變更案報部編號第 11 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖



附圖 3 變更案報部編號第 12 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖



附圖 4 變更案報部編號第 13 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖



附圖 5 變更案報部編號第 16 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖



變更後壁都市計畫 ( 第四次通盤檢討 )  
( 第一階段 )( 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 111 年 12 月