

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31日  
發文字號：府都規字第1121072971A號  
附件：



主旨：「變更將軍（漚汪地區）都市計畫（第四次通盤檢討）主要計畫案」、「變更將軍（漚汪地區）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」公開展覽自112年9月5日起依法公開展覽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、公開展覽時間：自民國112年9月5日起30天。
- 二、公開展覽地點：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）及本市將軍區公所公告欄。
- 三、公告圖說：主要計畫書、圖、細部計畫書草案各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國112年9月15日上午10時整，假本市將軍區公所3樓會議室舉行（地址：臺南市將軍區忠嘉里忠興190號），歡迎踴躍參加。
- 五、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

變更將軍（漚汪地區）都市計畫  
（第四次通盤檢討）（土地使用分區  
管制要點）細部計畫書

臺南市政府  
中華民國 112 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	變更將軍(漚汪地區)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	
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	公告徵求 意見	臺南市政府 110 年 10 月 1 日府都規字第 1101126065A 號公告徵求意見，公告期間自 民國 110 年 10 月 18 日起 30 天，刊登於自 由時報民國 110 年 10 月 12 日、13 日及 14 日。
	公開展覽	
	公 開 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	1-1
第一節 計畫緣起	1-1
第二節 法令依據	1-1
第三節 計畫範圍與面積	1-1
第二章 現行都市計畫概要	2-1
第一節 本案細部計畫與主要計畫之關係	2-1
第二節 現行主要計畫內容概要	2-2
第三節 現行土地使用分區管制要點	2-5
第三章 變更計畫內容	3-1
第四章 檢討後土地使用分區管制要點	4-1

## 圖 目 錄

圖 1-1	計畫範圍及位置示意圖	-----	1-2
圖 2-1	現行都市計畫示意圖	-----	2-4

## 表 目 錄

表 2-1	現行都市計畫土地使用計畫面積表	-----	2-3
表 3-1	土地使用分區管制要點條文修正對照表	-----	3-1

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

都市計畫係針對一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃。而都市發展為一動態過程，人口組成、產業發展及土地使用模式等各方面皆會隨時間而變遷。因此，計畫發布實施後，應依據實際發展情況定期予以檢討修正，以免窒礙難行。

將軍(漚汪地區)都市計畫原為主細計合併擬定之鄉街計畫，於民國 64 年 5 月 10 日公告發布實施後，分別於民國 73 年、82 年以及 93 年發布實施三次通盤檢討。後於 109 年發布實施「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)主要計畫案」，將主要計畫及細部計畫予以拆離。

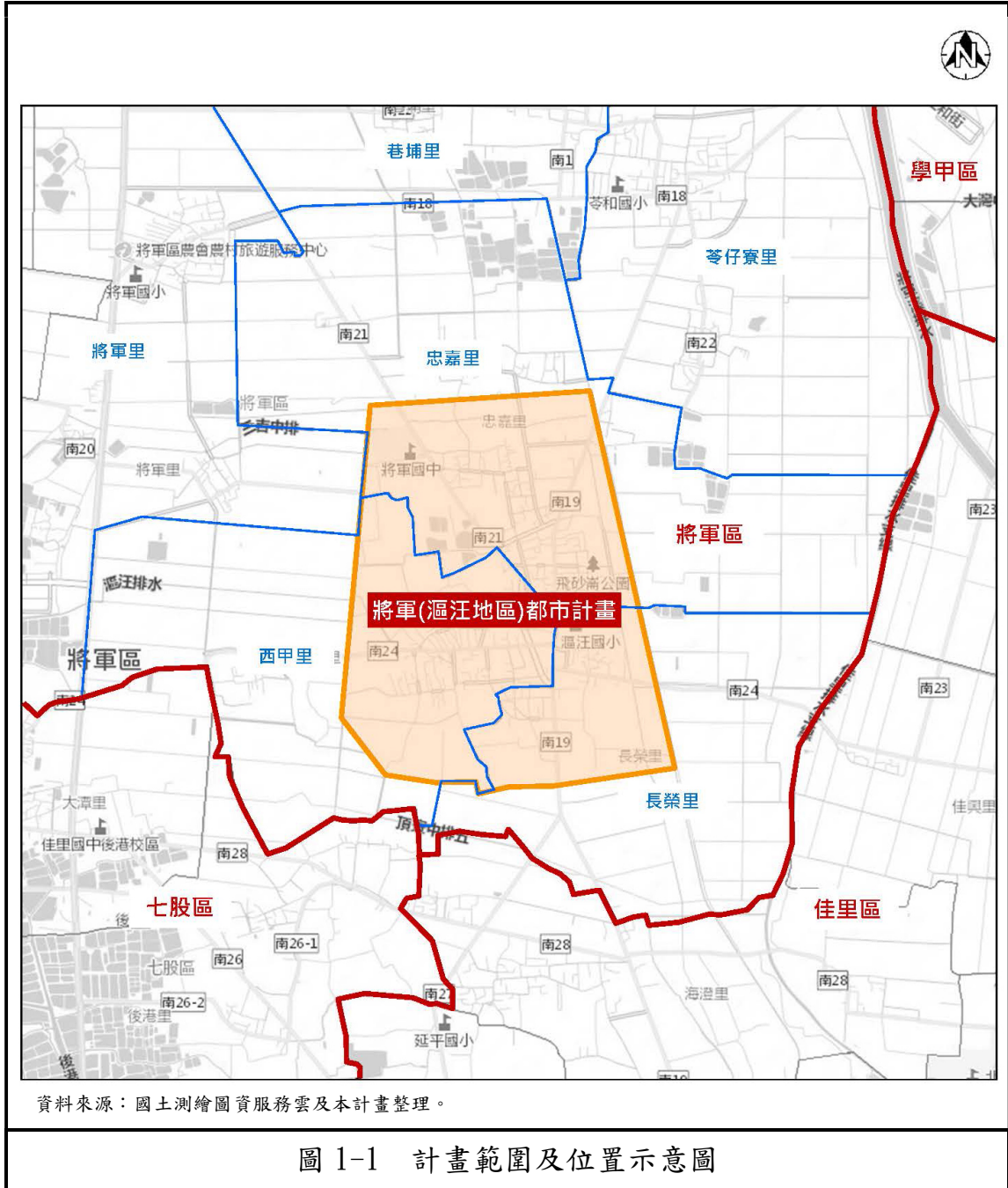
由於「變更將軍(漚汪地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」自民國 93 年發布實施至今已逾 5 年檢討期限，爰配合「變更將軍(漚汪地區)都市計畫(第四次通盤檢討)主要計畫案」辦理本次「變更將軍(漚汪地區)都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」(以下簡稱本案)作業。

## 第二節 法令依據

依「都市計畫法」第 26 條規定辦理。

## 第三節 計畫範圍與面積

臺南市將軍區位於台南市西側，將軍(漚汪地區)都市計畫則位於臺南市將軍區東側；其計畫範圍東至嘉南大圳(漚汪支線)處，南至自來水公司服務所以南約 250 公尺，西至西甲里聚落以西約 250 公尺處，北至將軍國中以北約 120 公尺之灌溉水溝。包括長榮、西甲、忠嘉等三里，計畫面積 303.2681 公頃。詳如圖 1-1 計畫範圍及位置示意圖。





## 第二章 現行都市計畫概要

### 第一節 本案細部計畫與主要計畫之關係

將軍(滬汪地區)都市計畫於民國 64 年 5 月 10 日公告發布實施時，係依據都市計畫法第 16 條之規定主要計畫與細部計畫合併擬定之鄉街計畫；於民國 73 年、82 年以及 93 年歷經三次通盤檢討，仍維持主、細計合併辦理。後因 91 年 5 月 15 日修正公布之都市計畫法第 23 條授權由各該管直轄市、縣市政府核定實施細部計畫，為落實計畫分層管理，提升計畫審議行政效率，乃於 109 年發布實施「變更將軍(滬汪地區)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」，規定將土地使用分區管制要點納入細部計畫範疇，並發布實施「變更將軍(滬汪地區)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」，至此，將軍(滬汪地區)都市計畫已完成主要計畫及細部計畫分離作業。

本案係配合「變更將軍(滬汪地區)都市計畫(第四次通盤檢討)主要計畫案」之成果進行細部計畫(土地使用分區管制要點)之檢討變更作業。

## 第二節 現行主要計畫內容概要

### 一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

### 二、計畫人口

計畫人口為 7,000 人，居住密度每公頃約 92 人。

### 三、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、乙種工業區、宗教專用區、文教區、加油站專用區、第二種電信專用區、電力事業專用區及農業區等土地使用分區，計畫面積共計 262.2004 公頃。

### 四、公共設施計畫

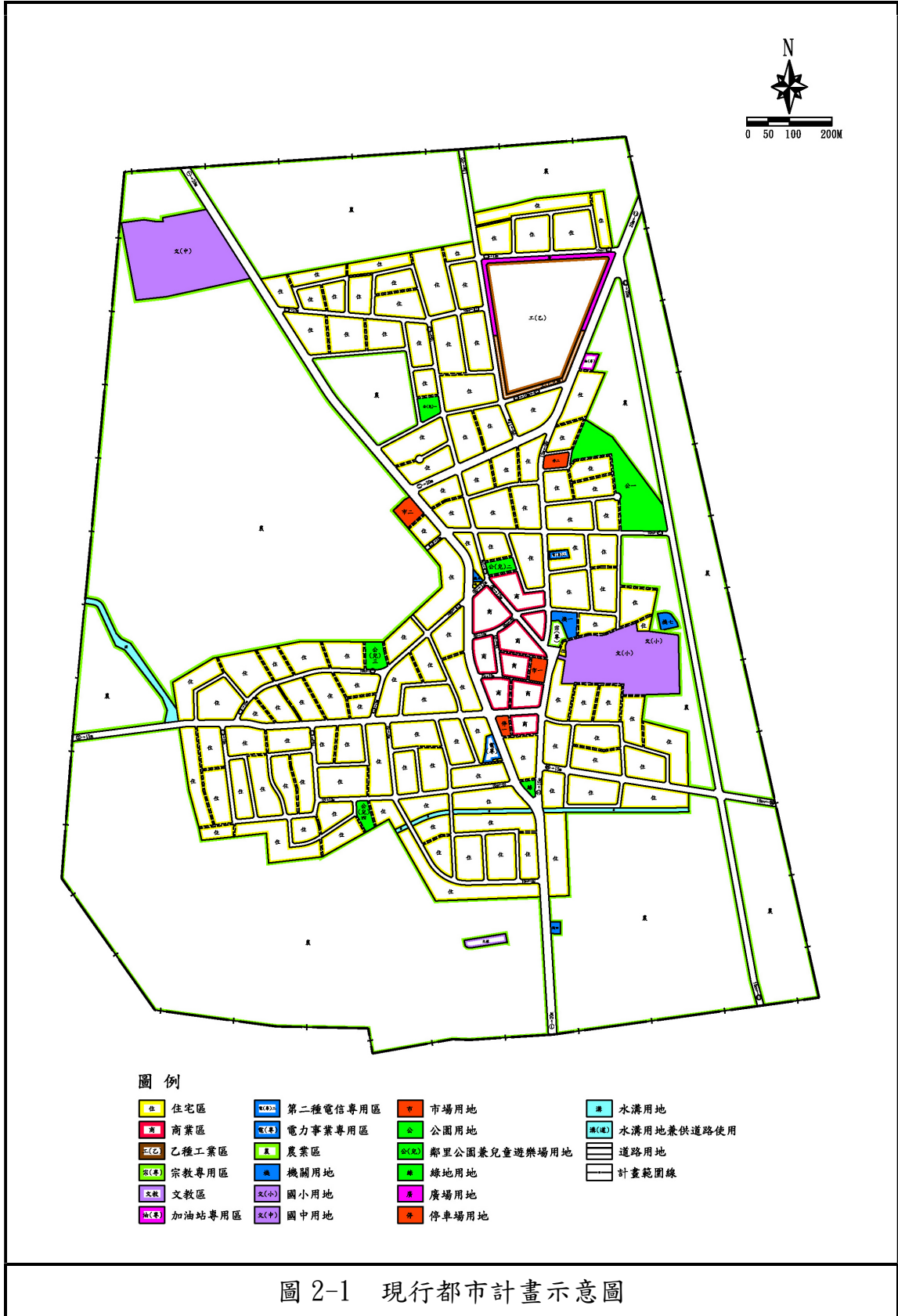
劃設機關用地、國小用地、國中用地、零售市場用地、批發市場用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地、水溝用地、水溝用地兼供道路使用及道路用地等公共設施用地，計畫面積共計 41.0677 公頃。

表 2-1 現行都市計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	估計畫總面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	71.6704	23.63	57.71	
	商業區	4.1020	1.35	3.30	
	乙種工業區	6.5706	2.17	5.29	
	宗教專用區	0.1967	0.06	0.16	
	文教區	0.1974	0.07	0.16	
	加油站專用區	0.1238	0.04	0.10	
	第二種電信專用區	0.0820	0.03	0.07	
	電力事業專用區	0.1753	0.06	0.14	
	農業區	179.0822	59.05	-	
	小計	262.2004	86.46	211.14	
公共 設施 用地	機關用地	0.4941	0.16	0.40	
	學校 用地	國小用地	3.5375	1.17	2.85
		國中用地	4.3259	1.43	3.48
		小計	7.8634	2.59	6.33
	市場 用地	零售市場用地	0.2061	0.07	0.17
		批發市場用地	0.2716	0.09	0.22
		小計	0.4777	0.16	0.38
	公園用地	2.1032	0.69	1.69	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.9452	0.31	0.76	
	綠地用地	0.0892	0.03	0.07	
	廣場用地	0.6752	0.22	0.54	
	停車場用地	0.3149	0.10	0.25	
	水溝用地	1.2534	0.41	1.01	
	水溝用地兼供道路使用	0.0000	0.00	0.00	
	道路用地	26.8514	8.85	21.62	
小計	41.0677	13.54	33.07		
都市發展用地面積(1)		124.1859	40.95	100.00	
計畫總面積(2)		303.2681	100.00	-	

註 1：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：都市發展用地面積不包括農業區。



### 第三節 現行土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 180%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，惟建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不得大於 300%。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。
- 六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 七、文教區專供財團法人滬汪人薪傳文化基金會供作展覽、研習、典藏及文化推廣等相關文教活動使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 140%。為避免停車需求衝擊地區環境品質及提供較大公共開放空間，本案於申請建築時，應自建築線退縮 20 公尺以上建築，退縮部分並應設置停車空間及妥為綠美化，變更基地以不構築圍牆為原則，倘擬構築圍牆時，除應考量穿透性及以植栽綠美化外，並應配合建築配置提經市都市設計審議委員會審議同意後，始得發照建築。
- 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、電力事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於百分之 200%。
- 十、第二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。
- 十一、建築退縮規定
  - (一)於「變更將軍鄉(滬汪地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」(93 年 11 月 12 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。	
第二種電信專用區	自計畫道境界線至少退縮 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。	

(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「變更將軍鄉(漚汪地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」(93 年 11 月 12 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。

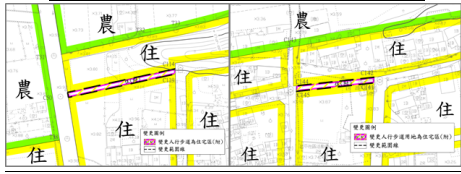
(三)建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。

(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、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、本要點未規定者，適用其他法令規定。

### 第三章 變更計畫內容

原條文	新條文	修訂理由
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。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟建蔽率不大於 50% 時，容積率得調整為不得大於 180%。	<p>二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟建蔽率不大於 50% 時，容積率得調整為不得大於 180%。</p> <p><u>主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區（詳附圖 1），建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%，如建蔽率未大於 50% 時，則容積率不得大於 140%。如後續土地所有權人有增加容積率之需求，應於申請建照前完成代金繳交後始得提高至前項容積率。</u></p>  <p style="text-align: center;">附圖 1</p>	配合主要計畫變更案第六、七案之附帶條件，增訂調降容積率之相關規定。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，惟建蔽率不大於 70% 時，容積率得調整為不得大於 300%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，惟建蔽率不大於 70% 時，容積率得調整為不得大於 300%。	未修訂。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	<p>四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</p> <p><u>主要計畫指定調降容積率之附帶條件乙種工業區（詳附圖 2），其容積率不得大於 147%。如後續土地所有權人有增加容積率之需求，應於申請建照前完成代金繳交後始得提高至前項容積率。</u></p>  <p style="text-align: center;">附圖 2</p>	配合主要計畫變更案第五案之附帶條件，增訂調降容積率之相關規定。
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。	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。	未修訂。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	未修訂。
七、文教區專供財團法人滙汪人薪傳文化	七、文教區專供財團法人滙汪人薪傳文化	未修訂。



<p>基金會供作展覽、研習、典藏及文化推廣等相關文教活動使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 140%。為避免停車需求衝擊地區環境品質及提供較大公共開放空間，本案於申請建築時，應自建築線退縮 20 公尺以上建築，退縮部分並應設置停車空間及妥為綠美化，變更基地以不構築圍牆為原則，倘擬構築圍牆時，除應考量穿透性及以植栽綠美化外，並應配合建築配置提經市都市設計審議委員會審議同意後，始得發照建築。</p>	<p>基金會供作展覽、研習、典藏及文化推廣等相關文教活動使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 140%。為避免停車需求衝擊地區環境品質及提供較大公共開放空間，本案於申請建築時，應自建築線退縮 20 公尺以上建築，退縮部分並應設置停車空間及妥為綠美化，變更基地以不構築圍牆為原則，倘擬構築圍牆時，除應考量穿透性及以植栽綠美化外，並應配合建築配置提經市都市設計審議委員會審議同意後，始得發照建築。</p>																					
<p>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。</p>	<p>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。</p>	未修訂。																				
<p>九、電力事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於百分之 200%。</p>	<p>九、電力事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於百分之 200%。</p>	未修訂。																				
<p>十、第二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。</p>	<p>十、第二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。</p>	未修訂。																				
<p>十一、建築退縮規定 (一)於「變更將軍鄉(漚汪地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」(93 年 11 月 12 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>	<p>十一、建築退縮規定 (一)於「變更將軍鄉(漚汪地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」(93 年 11 月 12 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>	<p>1. 依本市通案性規定，修訂退縮建築管制條文內容。 2. 依「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」附錄一修正條文對照表，並無「第二種電信專用區」之退縮規定，故現行土地使用分區管制要點所載係屬誤植，爰於本次通檢一併修正刪除。 3. 乙種工業區(附)係變更自綠地用地，其具有與區外不相容土地使用分區間之隔離</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 rowspan="2">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> </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。	<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 rowspan="2">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> </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 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，圍牆應自計畫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。
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，圍牆應自計畫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。																				
<p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下規定辦理：</p>	<p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下規定辦理：</p>																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。</td> <td rowspan="2">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>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</td> </tr> </tbody> </table>	分區	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應適度植栽綠化，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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，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>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</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					
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																					
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																					

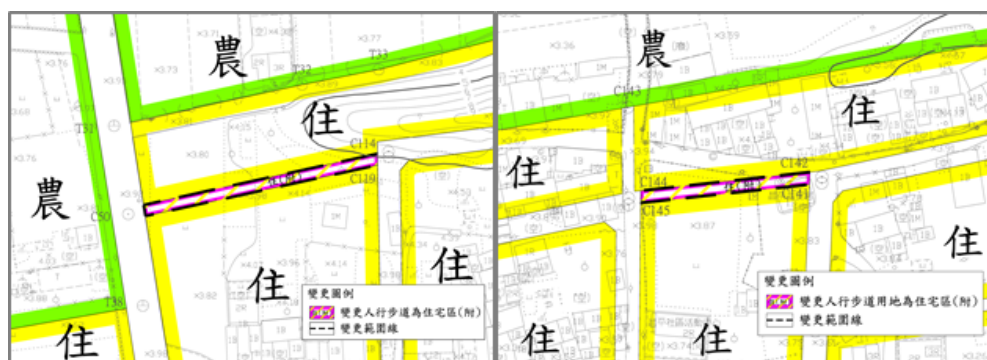
<p>築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。</p> <p>第二種電信專用區 自計畫道境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</p>	<p>築技術規則建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。</p> <p>第二種電信專用區 應自計畫道境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</p>	<p>功能；為維持變更後一定之隔離效果，增訂乙種工業區(附)之建築退縮及汽、機車出入口寬度限制規定。</p> <p>4. 考量工廠實際營運恐有大型車輛使用需求，故針對汽、機車出入口之寬度限制，授權得由本都市設計委員會審議後彈性調整，以資周延。</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>乙種工業區(附) 應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>1. 退縮建築之空地除供設置汽、機車出入口外，其餘應適度植栽綠化，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。 3. 每一建築基地汽、機車出入口寬度規定以不超過 8 公尺為原則，如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。</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</p> <p>(一)於「變更將軍鄉(漚汪地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」(93 年 11 月 12 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應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="256 1402 711 1598"> <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工編第 59 條規定辦理。</p> <p>十三、停車場用地如依「都市計畫法臺南</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。																						
<p>十二、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更將軍鄉(漚汪地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」(93 年 11 月 12 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應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="256 1402 711 1598"> <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工編第 59 條規定辦理。</p> <p>十三、停車場用地如依「都市計畫法臺南</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>十二、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更將軍鄉(漚汪地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」(93 年 11 月 12 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應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="727 1402 1182 1598"> <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工編第 59 條規定辦理。</p> <p>十三、停車場用地如依「都市計畫法臺南</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>未修訂。</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。																						

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。	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 1 處電動充電或電池交換站。	1. 本點增訂。 2. 配合「亮麗晴空」空污改善計畫，增訂相關條文。 3. 充電及電池交換站得視周邊都市發展情形依實際需求評估設置期程。
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、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%。	點次調整。
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、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。	點次調整。
十六、本要點未規定者，適用其他法令規定。	十七、本要點未規定者，適用其他法令規定。	點次調整。

## 第四章 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、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 180%。

主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區（詳附圖 1），建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%，如建蔽率未大於 50%時，則容積率不得大於 140%。如後續土地所有權人有增加容積率之需求，應於申請建照前完成代金繳交後始得提高至前項容積率。



附圖 1

- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，惟建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不得大於 300%。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

主要計畫指定調降容積率之附帶條件乙種工業區（詳附圖 2），其容積率不得大於 147%。如後續土地所有權人有增加容積率之需求，應於申請建照前完成代金繳交後始得提高至前款容積率。



附圖 2

- 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、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 七、文教區專供財團法人滬汪人薪傳文化基金會供作展覽、研習、典藏及文化推廣等相關文教活動使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 140%。為避免停車需求衝擊地區環境品質及提供較大公共開放空間，本案於申請建築時，應自建築線退縮 20 公尺以上建築，退縮部分並應設置停車空間及妥為綠美化，變更基地以不構築圍牆為原則，倘擬構築圍牆時，除應考量穿透性及以植栽綠美化外，並應配合建築配置提經市都市設計審議委員會審議同意後，始得發照建築。
- 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、電力事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於百分之 200%。
- 十、第二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。

## 十一、建築退縮規定

(一)於「變更將軍鄉(漚汪地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」(93年11月12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. 退縮建築之空地應適度植栽綠化，不得設圍牆，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。	
乙種工業區 (附)	應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地除供設置汽、機車出入口外，其餘應適度植栽綠化，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。 3. 每一建築基地汽、機車出入口寬度規定以不超過 8 公尺為原則，如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。

(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「變更將軍鄉(漚汪地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」(93年11月12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 1 處電動充電或電池交換站。

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、本要點未規定者，適用其他法令規定。

變更將軍（漚汪地區）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

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺南市政府  
中華民國 112 年 7 月