

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國111年11月29日
發文字號：府都規字第1111352138A號
附件：



主旨：「變更柳營都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫（第一階段）」自111年11月30日起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111年11月30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）及臺南市柳營區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

市長黃偉哲

變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)
(土地使用分區管制要點)細部計畫
(第一階段)計畫書

擬定機關：臺南市政府

中華民國 111 年 11 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	變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫(第一階段)案	
變更法令依據	都市計畫法第二十六條	
擬定都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽起迄日期	公 告 徵 求 意 見	自民國 100 年 11 月 4 日起 30 天 民國 100 年 11 月 4 日刊登於民眾日報 19 版
	公 開 展 覽	自民國 105 年 05 月 24 日起 30 天 民國 105 年 06 月 01~03 日刊登於中國時報 C7 版
	公 開 說 明 會	自民國 105 年 06 月 08 日下午 02 時 地點：柳營區公所 3 樓會議室
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	臺南市都市計畫委員會 106 年 12 月 26 日第 67 次會議審議通過 臺南市都市計畫委員會 110 年 9 月 28 日第 106 次會議審議通過

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
第一節 發布實施歷程.....	2
第二節 現行主要計畫概要.....	4
第五章 變更計畫內容.....	13
第六章 檢討後土地使用分區管制要點.....	21

圖 目 錄

圖 1 變更柳營主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段) 變更後土地使用計畫示意圖.....	8
--	---

表 目 錄

表 1 柳營歷次都市計畫綜理表.....	2
表 2 變更柳營主要計畫(第三次通盤檢討)面積增減表.....	9
表 3 柳營現行都市計畫公共設施用地明細表.....	10

第一章 計畫緣起

土地使用分區管制要點之訂定，係為有效控制都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質；因此，於各都市計畫區內依其實際需要，應依法訂定土地使用管制規定，以助土地資源有效利用。

柳營都市計畫自民國 62 年公告實施，直至民國 86 年第二次通盤檢討，為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質並依都市計畫法並依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定，增訂適當之土地使用管制要點，主要針對各分區與用地之使用強度、公共開放空間獎勵、公共設施多目標使用及法定空地綠化進行管制。並於 98 年配合電信事業民營化作業辦理個案變更，104 年配合臺南市農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，針對相關土地使用管制內容進行條文之增訂。

目前柳營都市計畫係主要計畫與細部計畫合併辦理，係屬鄉街計畫，民國 100 年縣市合併後，依規定細部計畫應由臺南市政府核定實施，故柳營都市計畫第三次通盤檢討之辦理，將土地使用分區管制內容納入細部計畫進行規範，以落實計畫管理，提升計畫執行效率。

第二章 法令依據

依據都市計畫法 26 條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

第三章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

自擬定柳營都市計畫至今，辦理 2 次通盤檢討、8 次個案變更、3 次專案通檢，並於第一期公共設施保留地專案通盤檢討後，辦理 3 次細部計畫及 1 次細部計畫通盤檢討，歷次檢討、變更之名稱及發布實施歷程如下。

表 1 柳營歷次都市計畫綜理表

類別	計畫名稱	發布實施日期	發布實施文號
擬定	柳營都市計畫核定案	62 年 8 月 15 日	府建都 72700 號
個案變更	柳營都市計畫(部份農業區為道路用地)案	71 年 1 月 28 日	府建都 12500 號
個案變更	變更柳營都市計畫(配合急水溪整治計畫)案	71 年 6 月 24 日	府建都 66315 號
個案變更	變更柳營都市計畫(部份農業區為零星工業區)案	72 年 5 月 6 日	府建都 43851 號
通盤檢討	變更柳營都市計畫(第一次通盤檢討)案	73 年 4 月 5 日	府建都 32080 號
個案變更	變更柳營都市計畫(部份工業區、道路用地農業區為鐵路用地，部份鐵路用地為工業區，農業區及部份工業區為住宅區)案	75 年 8 月 14 日	府建都 94726 號
專案通檢	變更柳營都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	80 年 3 月 28 日	府工都 39410 號
個案變更	變更柳營都市計畫(部份工業區、加油站為機關用地及(機七)機關用地)案	81 年 9 月 2 日	府工都 123742 號
細部計畫	擬定柳營都市計畫(原「機二」機關用地「停二」停車場用地變更為商業區)細部計畫案	83 年 10 月 8 日	府工都 151811 號
細部計畫	擬定柳營都市計畫(原公園用地變更為住宅區)細部計畫案	85 年 1 月 8 日	府工都 991 號
細部計畫	擬定柳營都市計畫(原文小二學校用地變更住宅區)細部計畫案	85 年 1 月 8 日	府工都 990 號
通盤檢討	變更柳營都市計畫(第二次通盤檢討)案	86 年 8 月 25 日	府工都 144313 號
個案變更	變更柳營都市計畫(部分農業區為道路用地)案	89 年 5 月 10 日	府城都 70359 號
個案變更	變更柳營都市計畫(部分農業區為電路鐵塔地)案	91 年 1 月 21 日	府 城 都 0910004922 號
細部計畫 通盤檢討	變更柳營都市計畫(原公園用地為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	91 年 9 月 4 日	府 城 都 0910131679 號
專案通檢	變更柳營都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	98 年 1 月 6 日	府 城 都 字 第 0970293700A 號
個案變更	變更柳營都市計畫(部分農業區為滯洪池兼公園用地)案	99 年 7 月 26 日	府 城 都 字 第 0990177046A 號

類別	計畫名稱	發布實施日期	發布實施文號
專案通檢	變更柳營都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	104年09月29日	府都規字第1040909139A號
個案變更	變更柳營都市計畫（部分住宅區為道路用地及部分農業區為廣場兼停車場用地）（配合櫻花社區滯洪池周邊改善計畫）案	107年7月10日	府都規字第1070723792A號

資料來源：臺南市都市計畫書圖查詢系統；本計畫整理。

第二節 現行主要計畫概要

現行主要計畫為「變更柳營主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)」案，主要內容概要說明如下。

一、計畫範圍與面積

計畫區位於柳營區公所所在地，其範圍東至縱貫鐵路以東約 100 公尺處，西至台糖鐵路，南至柳營國小南側約 200 公尺，北至新營區界之急水溪，計畫面積共計 397.73 公頃。

二、計畫年期

以民國 115 年為本計畫區之計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 13,000 人，居住密度每公頃約 173 人(含商業區面積計算)。

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，劃設二個住宅鄰里單元，住宅區面積為 72.06 公頃。

(二)商業區

劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 2 處，2.93 公頃。

(三)工業區、零星工業區

劃設甲種工業區 1 處，面積 17.83 公頃，乙種工業區 3 處，面積 29.20 公頃，零星工業區 1 處，面積 0.15 公頃。

(四)河川區

劃設河川區 1 處，面積 9.38 公頃。

(五)加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.16 公頃。

(六)農會專用區

劃設農會專用區 1 處，面積 0.72 公頃。

(七)第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區 1 處，面積 0.14 公頃。

(八)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 216.46 公頃。

(九)第一種宗教專用區

劃設第一種宗教專用區 1 處，面積 0.45 公頃。

四、公共設施計畫

(一)機關用地

劃設機關用地 7 處，面積 2.88 公頃。

(二)學校用地

國小用地 1 處，為柳營國小使用，面積計 2.13 公頃。

(三)市場用地

劃設市場用地 3 處，面積計 0.40 公頃。

(四)停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積計 0.08 公頃。

(五)廣場用地

劃設廣場 1 處，面積計 0.20 公頃。

(六)廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積計 0.12 公頃。

(七)廣場兼道路用地

劃設廣場兼道路用地 1 處，面積 0.07 公頃。

(八)人行廣場用地

劃設人行廣場用地 1 處，面積 0.14 公頃。

(九)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 3 處，面積計 0.80 公頃。

(十)堤防用地

劃設堤防用地 1 處，面積計 1.29 公頃。

(十一)水溝用地

劃設水溝用地 2 處，面積計 1.69 公頃。

(十二)電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 7 處，面積計 0.07 公頃。

(十三)滯洪池兼公園用地

劃設滯洪池兼公園用地 1 處，面積計 2.09 公頃。

五、交通系統計畫

(一)鐵路用地

鐵路用地為有縱貫鐵路及柳營車站使用，共 2.94 公頃。

(二)道路用地

1. 聯外道路

- (1)特一道路(新台一號省道)為改善台一號省道而專案辦理變更之新台一號省道路線，北接新營之外環道，南接原台一號省道南往臺南。
- (2)特二道路(柳營南外環道) 北接新營南外環道，南接原台一號省道南往臺南之聯外道路。
- (3)一號道路(舊台一號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往臺南，北通嘉義，計畫寬度 30 公尺。
- (4)二號道路為本計畫區東西間之幹道為東接一號道路，向西通往八老爺之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (5)三號道路為本計畫區向東通往太康之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (6)四號道路為本計畫區向西通往八翁村之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (7)五號道路為本計畫區向西通往火燒店之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- (8)六號道路為本計畫區向東通往路東之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

2. 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

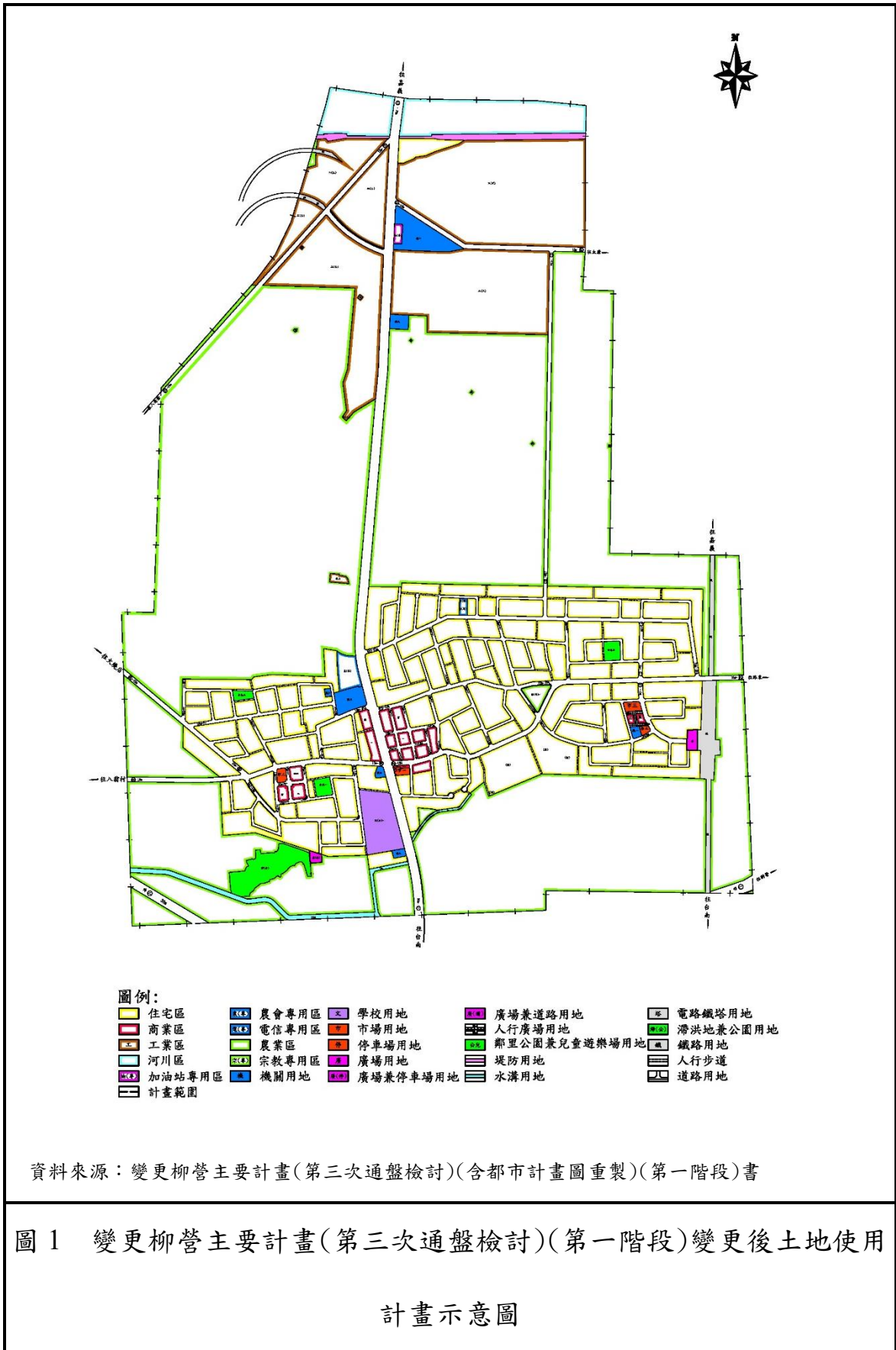


表 2 變更柳營主要計畫(第三次通盤檢討)面積增減表

項目	重製後計畫面積 (公頃)	本次通盤檢討增減面積 (公頃)	通盤檢討後			
			計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積比例(%)	估計計畫面積 比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	72.08	-0.02	72.06	42.68	18.12
	商業區	2.87	0.06	2.93	1.73	0.74
	甲種工業區	17.83	0.00	17.83	10.56	4.48
	乙種工業區	29.61	-0.41	29.20	17.30	7.34
	零星工業區	0.15	0.00	0.15	0.09	0.04
	保存區	0.45	-0.45	0.00	0.00	0.00
	河川區	9.38	0.00	9.38	—	2.36
	加油站專用區	0.16	0.00	0.16	0.09	0.04
	農會專用區	0.72	0.00	0.72	0.43	0.18
	第二種電信專用區	0.14	0.00	0.14	0.08	0.04
	農業區	216.50	-0.04	216.46	—	54.42
	第一種宗教專用區	0	0.45	0.45	0.27	0.11
	小計	349.89	-0.42	349.47	—	87.87
	公共 設施 用地	機關用地	2.88	0.00	2.88	1.71
學校用地		2.13	0.00	2.13	1.26	0.54
市場用地		0.46	-0.06	0.40	0.24	0.10
停車場用地		0.08	0.00	0.08	0.05	0.02
廣場用地		0.20	0.00	0.20	0.12	0.05
廣場兼停車場用地		0.12	0.00	0.12	0.07	0.03
廣場兼道路用地		0	0.07	0.07	0.04	0.02
人行廣場用地		0.33	-0.19	0.14	0.08	0.04
鄰里公園兼兒童遊 樂場用地		0.79	0.01	0.80	0.48	0.20
堤防用地		1.29	0.00	1.29	—	0.32
水溝用地		1.69	0.00	1.69	—	0.42
電路鐵塔用地		0.01	0.06	0.07	0.04	0.02
滯洪池兼公園用地		2.09	0.00	2.09	1.24	0.53
鐵路用地		2.97	-0.03	2.94	1.74	0.74
道路用地		32.80	0.56	33.36	19.76	8.39
小計	47.84	0.42	48.26	—	12.13	
都市發展用地面積 合計	168.87	-0.04	168.83	100.00	42.45	
都市計畫區總面積	397.73	0.00	397.73	—	100.00	

資料來源：變更柳營主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)書。

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區、河川區、堤防用地、水溝用地。

表 3 柳營現行都市計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置(或說明)
機關用地	機一	0.11	
	機三	0.05	現有衛生所
	機四	0.10	現有派出所
	機五	0.66	現有區公所、消防隊
	機七	1.58	加油站北側
	機八	0.10	現有郵局
	機九	0.28	加油站南側
	合計	2.88	
學校用地	文(小)一	2.13	現有柳營國小
市場用地	市一	0.10	商一南側
	市二	0.14	商二北側
	市三	0.16	商三北側
	合計	0.40	
停車場用地	停三	0.08	商三南側
廣場用地	廣一	0.20	火車站前廣場
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.12	
廣場兼道路用地		0.07	
人行廣場用地		0.14	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.29	商二東側
	公(兒)二	0.19	㊦號道路東側
	公(兒)三	0.32	㊦號道路西側
	合計	0.80	—
堤防用地		1.29	
水溝用地		1.69	
電路鐵塔用地		0.07	
滯洪池兼公園用地	滯(公)	2.09	水溝用地北側
鐵路用地		2.94	
道路用地		33.35	

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 原土地使用分區管制要點

為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質並依都市計畫法並依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定，應訂定適當之土地使用管制要點。

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺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，平均容積率不得大於百分之二百。
- 三、商業區建蔽率不得大於百分之八十，平均容積率不得大於百分之三百二十。
- 四、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 四-1、農業區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。
- 五、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 六、農會專用區之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。
- 七、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。
- 八、機關用地之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。
- 九、國小、國中學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
- 十、市場用地之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。
- 十一、
 - (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。

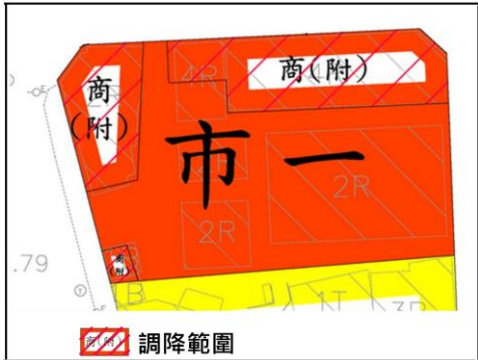
1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十二、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。

十三、本計畫區內之公共設施用地(除停車場用地外)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」之規定作多目標使用。

十四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

第五章 變更計畫內容

原條文	修正後條文	修訂理由
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第卅一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。	配合臺南市升格為直轄市政府，修訂原條文。
二、住宅區之建蔽率不得大於 <u>百分之六十</u> ， <u>平均容積率不得大於百分之二百</u> 。	二、住宅區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>200%</u> 。	1. 修正「平均容積率」為「容積率」。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
三、商業區建蔽率不得大於 <u>百分之八十</u> ， <u>平均容積率不得大於百分之三百二十</u> 。	三、商業區建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>320%</u> 。 主要計畫指定調降容積率之附帶條件商業區(詳附圖 1)，其容積率不得大於 240%；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前項原容積率。	1. 修正「平均容積率」為「容積率」。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。 3. 配合主要計畫第三次通盤檢討(含都市計畫圖重製)(第一階段)變更案核定編號第十一案，附帶條件採調降容積率方式回饋，增訂相關內容。
 <p>附圖 1 主要計畫指定調降容積率之附帶條件商業區示意圖</p>		
四、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 <u>百分之七十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二百一</u>	四、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 <u>70%</u> ，容積率不得大於 <u>210%</u> 。	調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。

原條文	修正後條文	修訂理由
十。		
四-1、農業區之建築物及土地使用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。	配合調整項次。
五、保存區之建蔽率不得大於 <u>百分之六十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一百六十</u> 。	六、 <u>第一種宗教專用區</u> 之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>160%</u> 。	1. 配合調整項次。 2. 配合主要計畫變更案核定編號第十案修訂分區。 3. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
六、農會專用區之建蔽率不得大於 <u>百分之五十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二百五十</u> 。	七、農會專用區之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。	1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。 3. 依本市通案性規定增訂容許使用項目。
七、加油站專用區之建蔽率不得大於 <u>百分之四十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一百二十</u> 。	八、加油站專用區之建蔽率不得大於 <u>40%</u> ，容積率不得大於 <u>120%</u> ，並得依「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。	1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。 3. 依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。
---	九、 <u>第二種電信專用區</u> 之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> ，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第31條第1款至	1. 配合「變更柳營都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」增訂。

原條文	修正後條文	修訂理由						
	<u>第 4 款使用。</u>	2. 依本市通案性規定，修訂第二種電信專用區容許使用項目。						
八、機關用地之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。	(刪除)	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。						
九、國小、國中學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	(刪除)	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。						
十、市場用地之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。	(刪除)	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。						
(未訂定)	<p>十、<u>退縮建築規定</u></p> <p>(一)於「<u>變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案</u>」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="627 1648 1115 2022"> <thead> <tr> <th data-bbox="627 1648 759 1733">分區及用地別</th> <th data-bbox="759 1648 916 1733">退縮建築規定</th> <th data-bbox="916 1648 1115 1733">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="627 1733 759 2022">住宅區</td> <td data-bbox="759 1733 916 2022"><u>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築</u></td> <td data-bbox="916 1733 1115 2022">1. <u>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，</u></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	<u>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築</u>	1. <u>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，</u>	<p>1. 本點增訂。</p> <p>2. 依本市通案性規定增訂退縮建築規定及計畫道路未劃設道路截角之退讓規定。</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註						
住宅區	<u>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築</u>	1. <u>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，</u>						

原條文	修正後條文		修訂理由	
	<u>商業區</u>		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	
	<u>公共設施用地</u>	<u>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。</u>	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>				
<u>分區及用地別</u>	<u>退縮建築規定</u>	<u>備註</u>		
<u>住宅區</u>	<u>申請建築基地面積達 1500 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。</u>	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		

原條文	修正後條文	修訂理由										
	<p><u>商業區</u> <u>申請建築基地面積達 1000 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。</u></p> <p><u>(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。</u></p>											
(未訂定)	<p><u>十一、停車空間劃設標準</u></p> <p><u>(一)於「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」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、商業區之停車空間應依下表規定辦理：</u></p> <table border="1" data-bbox="579 1467 1114 1906"> <thead> <tr> <th data-bbox="579 1467 884 1518">總樓地板面積</th> <th data-bbox="884 1467 1114 1518">停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="579 1518 884 1615">250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td data-bbox="884 1518 1114 1615">設置 1 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="579 1615 884 1711">超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺</td> <td data-bbox="884 1615 1114 1711">設置 2 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="579 1711 884 1807">超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺</td> <td data-bbox="884 1711 1114 1807">設置 3 部</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="579 1807 1114 1906">超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，增設 1 部。</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>(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</u></p>	總樓地板面積	停車設置標準	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，增設 1 部。		<p>1. 本點增訂。</p> <p>2. 依本市通案性規定增訂停車空間劃設標準。</p>
總樓地板面積	停車設置標準											
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，增設 1 部。												

原條文	修正後條文	修訂理由
	<p><u>規定辦理。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p>	
<p>十一、</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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</p>	<p><u>(刪除)</u></p>	<p>有關設置公共開放空間獎勵規定已於『建築技術規則』訂定，另獎勵額度上限則回歸都市計畫法臺南市施行細則，本計畫不予另訂。</p>

原條文	修正後條文	修訂理由
<p>設立公益性基金管理營運者。</p> <p>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。</p>		
(未訂定)	<p>十二、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>1. 本點增訂。</p> <p>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>
(未訂定)	<p>十三、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置充電與電池交換站各1處。</p>	<p>1. 本點增訂。</p> <p>2. 配合「亮麗晴空」空污改善計畫，增設電動車設置規定。</p> <p>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。</p>
<p>十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</p>	<p>十四、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</p> <p>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>依本市通案性規定修訂內容。</p>
<p>十三、本計畫區內之公共設施用地(除停車場用地外)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」之規定作多目標使用。</p>	(刪除)	<p>有關多目標使用依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，本計畫不予另訂</p>

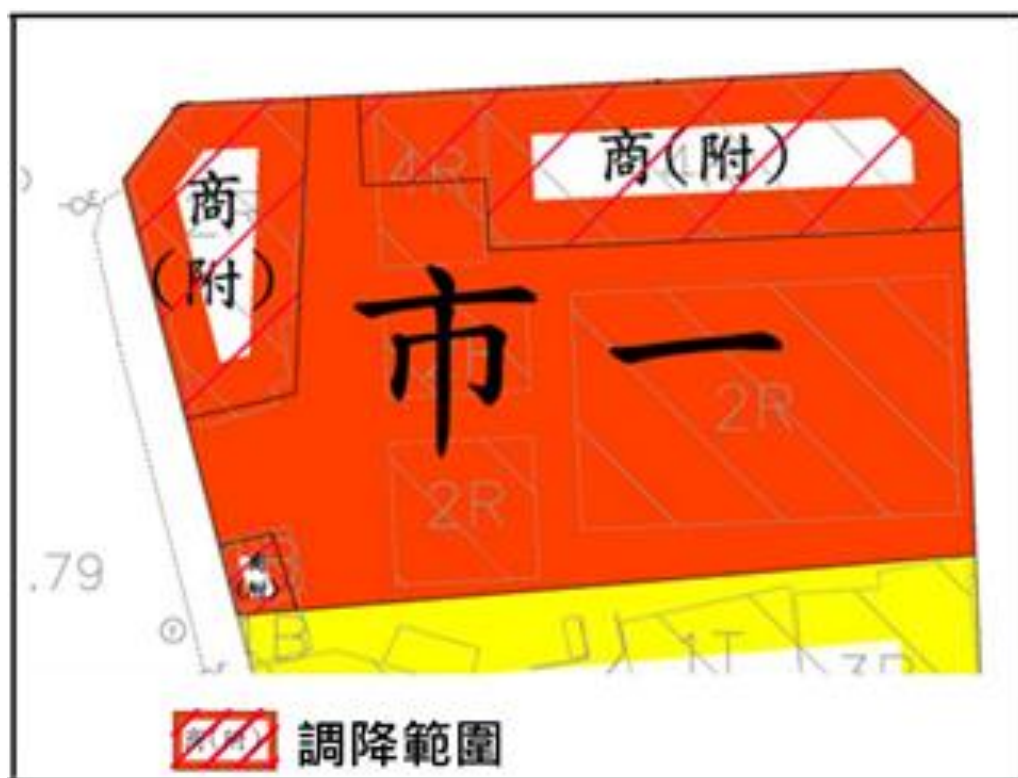
原條文	修正後條文	修訂理由
(未訂定)	<u>十五、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</u>	依本市通案性規定增訂條文。
十四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	<u>十六、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</u>	配合調整項次。

第六章 檢討後土地使用分區管制要點

為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，特訂定土地使用分區管制要點如后：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。

主要計畫指定調降容積率之附帶條件商業區(詳附圖 1)，其容積率不得大於 240%；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前項原容積率。



附圖 1 主要計畫指定調降容積率之附帶條件商業區示意圖

- 四、甲種工業區、乙種工業區、零星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、第一種宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 七、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。
- 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、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 款至第 4 款使用。
- 十、有關退縮建築依下列規定辦理：
- (一)於「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」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
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，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：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1500 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，面臨道路部分均應退縮建築
商業區	申請建築基地面積達 1000 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。	

(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。

十一、有關停車空間設置標準依下列規定辦理：

(一)於「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」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，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。

十二、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。

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