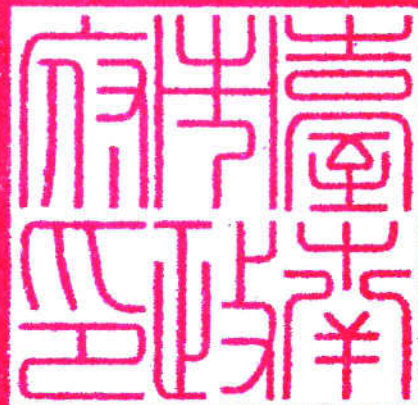


檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年4月30日
發文字號：府都規字第1080058590A號
附件：主要計畫書暨圖、細部計畫書各1份



主旨：「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」、「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」自108年5月1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108年5月1日起30天。
- 二、公開展覽地點：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）及本市新營區公所、鹽水區公所及柳營區公所公告欄。
- 三、公告圖說：
 - （一）「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」公開展覽計畫書、圖各1份。
 - （二）「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- 四、都市計畫說明會分別訂於以下時間及地點舉行，歡迎踴躍參加。
 - （一）108年5月22日（三）上午10時整假鹽水區公所3F禮堂。（地址：臺南市鹽水區中山路47號）
 - （二）108年5月22日（三）下午2時整假柳營區公所3F會議室。（地址：臺南市柳營區士林里柳營路2段59號）
 - （三）108年5月24日（五）上午10時整假新營區公所3F禮堂。（地址：臺南市新營區中正路30號）
- 五、公開展覽期間內任何公民或團體如對本次公開展覽範圍（詳計畫圖）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。

市長黃偉哲

擴大及變更高速公路新營交流道附近
特定區計畫(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 1 0 8 年 0 4 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	擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(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
本案公開展覽之起訖日期	公 告 自民國 106 年 08 月 17 日起 30 天，刊登於 徵求意見 106 年 08 月 17 日中國時報第 B6 版。
	公開展覽
	公開展覽 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

壹、計畫背景	1
貳、計畫位置與適用範圍	1
參、辦理依據	1

第二章 現行主要計畫概要

壹、計畫範圍及面積	3
貳、計畫年期	3
參、計畫人口及密度	3
肆、土地使用計畫	3
伍、現行土地使用分區管制內容	5

第三章 土地使用分區管制要點內容

壹、變更內容與理由	9
貳、檢討後土地使用分區管制要點	14

圖目錄

圖 1 計畫位置與範圍示意圖	2
圖 2 變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討案)土地使用計畫示意圖	4

表目錄

表 1 土地使用分區管制要點修正條文對照表	9
-----------------------------	---

第一章 緒論

壹、計畫背景

土地使用分區管制及都市設計管制要點之訂定，係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，進而創造優美都市景觀，維護良好生活環境；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及都市設計管制規定，以助土地資源有效利用。

新營交流道特定區計畫於民國 66 年擬定，迄今已 40 餘年，期間曾辦理過個案變更及通盤檢討作業其土地使用分區管制要點係於「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)土地使用分區管制要點案」99 年 9 月 9 日發布實施，「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)土地使用分區管制要點案」99 年 12 月 23 日發布實施，後為利都市計畫農業區土地使用分區管制作業之一致性，增訂農業區土地使用管制內容，並於 104 年 9 月 29 日發布實施「變更高速公路新營交流道附近特定區(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案」、106 年 11 月 14 日發布實施「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(修訂土地使用分區管制要點第 14 點應送都市設計審議範圍)」迄今。

本次配合「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討案)案」之辦理，調整變更土地使用分區管制要點，以落實計畫管理。

貳、計畫位置與適用範圍

本特定區位於高速公路新營交流道所在地，其範圍以交流道為中心，行政轄區包括新營區之太北里和太南里(太子宮)、嘉芳里(茄荖腳)、護鎮里、新南里、南紙里、舊廂里之一部分、柳營區人和里(火燒店)、士林里及八翁里之一部分及鹽水區橋南里、水秀里之一部分(土庫)，計畫面積合計 1,091.6144 公頃。計畫區位及範圍詳圖 1 所示。

參、辦理依據

都市計畫法第 26 條。

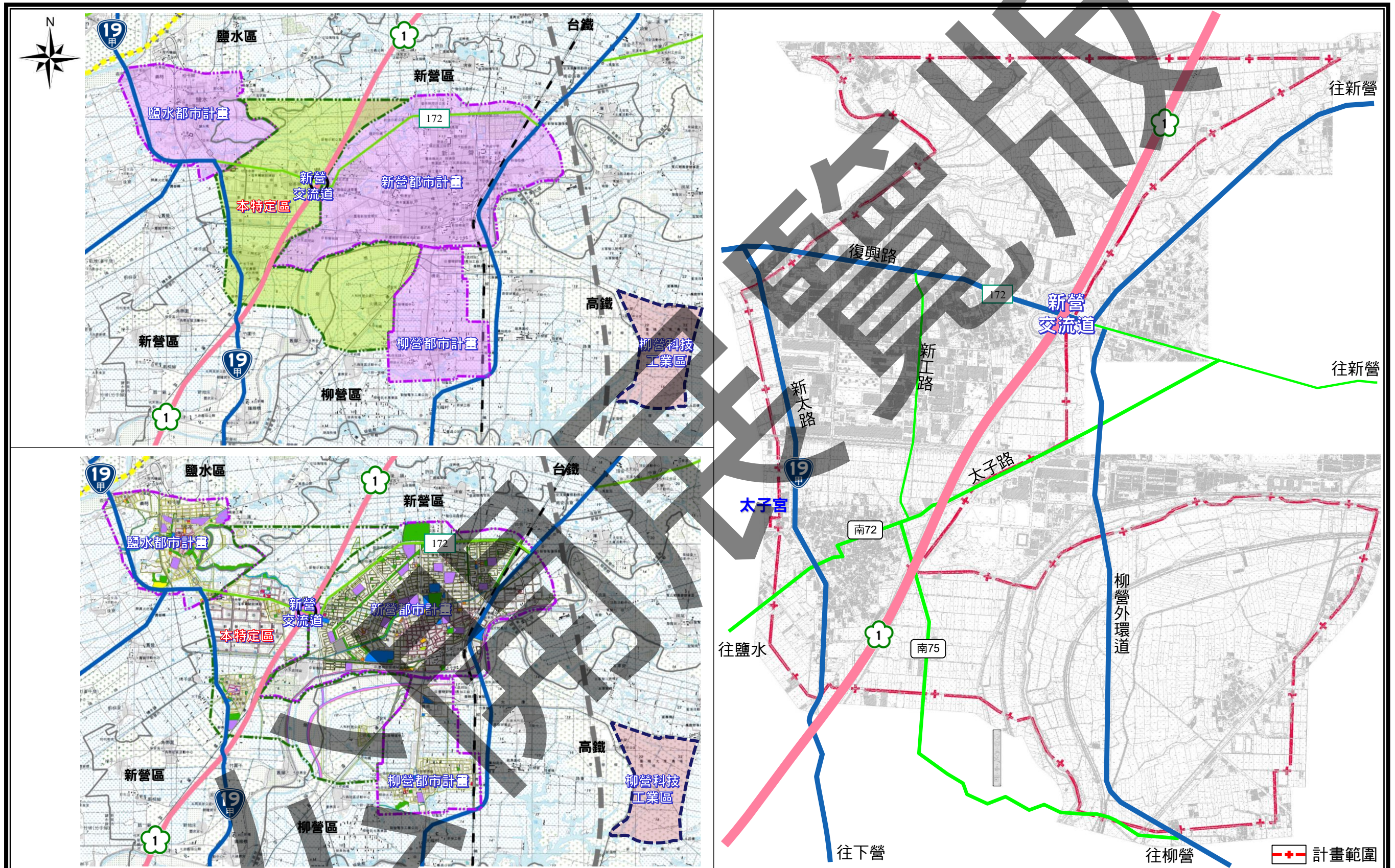


圖1 計畫位置與範圍示意圖

第二章 現行主要計畫概要

壹、計畫範圍及面積

本特定區位於高速公路新營交流道所在地，其範圍以交流道為中心，向南約 3 公里，向西約 2 公里，向北約 1.6 公里，其東、東南、西北三面分別與新營、柳營、鹽水等 3 個都市計畫區相鄰接。行政轄區包括新營區之太北里和太南里(太子宮)、嘉芳里(茄苳腳)、護鎮里、新南里、南紙里、舊廂里之一部分、柳營區人和里(火燒店)、士林里及八翁里之一部分及鹽水區橋南里、水秀里之一部分(土庫)，計畫面積合計 1,091.6144 公頃。

貳、計畫年期

以民國 115 年為本計畫區之計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為 11,500 人。

肆、土地使用計畫

本計畫依人口集居狀態、地理環境、經濟活動等狀況，劃設相關土地使用分區及公共設施用地，有關土地使用計畫詳圖 2 所示。

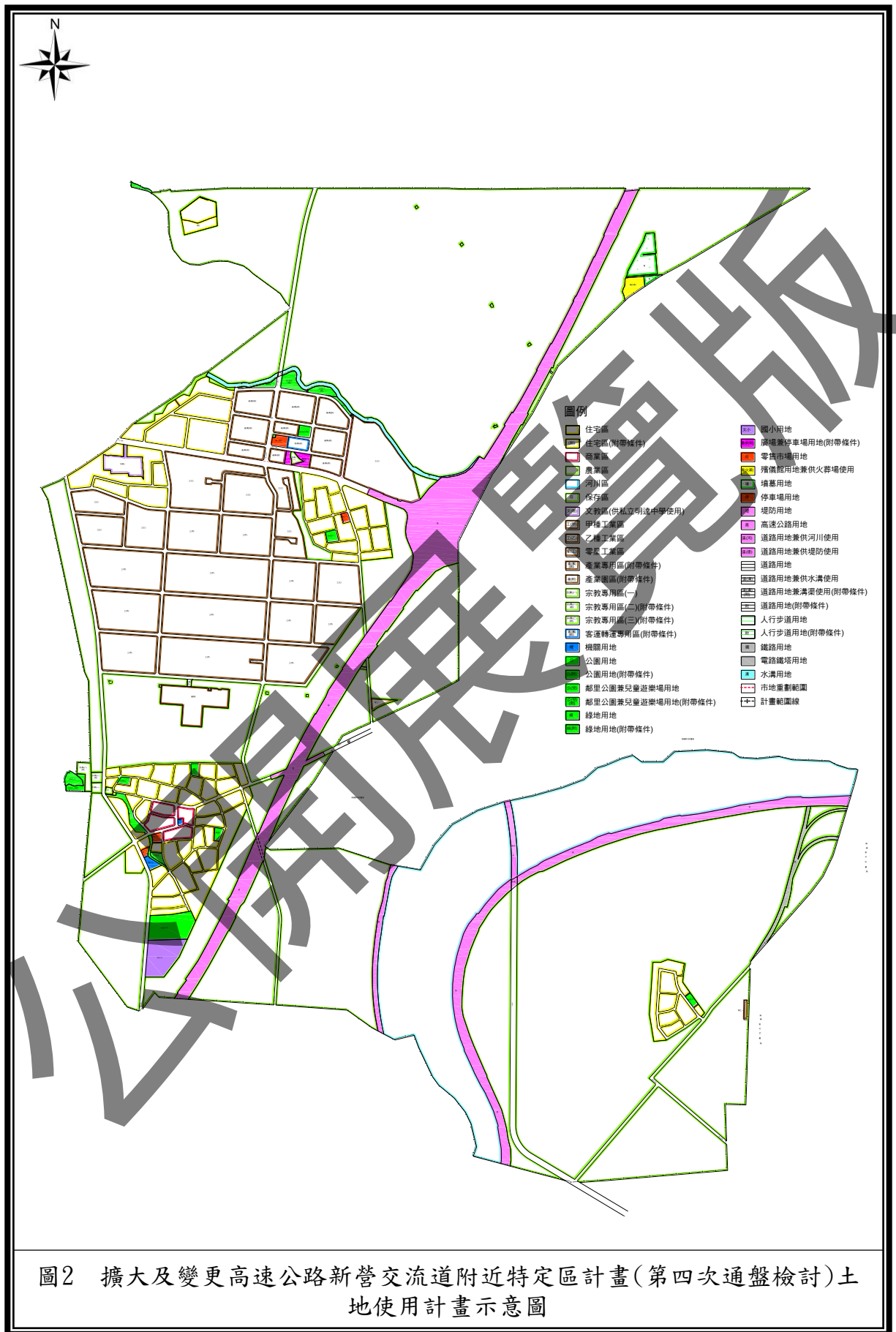


圖2 擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)土地使用計畫示意圖

伍、現行土地使用分區管制內容

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 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 180%；如建蔽率未大於 50%時，則容積率不得大於 200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。
- 四、甲、乙種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 四-1、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、產業專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。產業專用區依中華民國行業標準分類得供「批發、零售及餐飲業」、「運輸、倉儲及通信業」、「專業、科學及技術服務業」、「文化、運動及休閒服務業」使用。
- 六、客運轉運專用區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%。客運轉運專用區依中華民國行業標準分類得供「運輸、倉儲及通信業」、「批發、零售及餐飲業」使用，地上一樓限供客運轉運設施及其附屬服務設施使用。
- 七、文教區(供私立明達中學使用)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 八、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 九、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；宗教專用區(二)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；宗教專用區(三)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十、產業園區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。其建築物及土地之使用限為經工業主管機關核准之製造業及有關產品之批發及其他必要附屬設施。

十一、本計畫區內之公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施		建蔽率	容積率
機關用地		50%	250%
國小用地		50%	150%
公園用地		15%	45%
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15%	30%
零售市場用地		60%	240%
停車場用地	平面	10%	20%
	立體	80%	240%
殯儀館用地兼供火葬場使用		60%	120%

十二、為加速公共設施用地取得，本計畫區內之公共設施用地得適用「臺南縣實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」。

十三、建築線退縮規定

(一)於實施區段徵收或市地重劃之地區及 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：

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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、如屬角地，兩面均應退縮建築。
商業區		
產業專用區 客運轉運專用區		
工業區	自道路境界線至少退縮 6 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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，兩面均應退縮建築。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 2 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 1 公尺。	三、如有特殊情形者，得由縣府都市設計委員會審決確定。

(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 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「建築技術規則建築設計施工編」第 281 條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達 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「建築技術規則建築設計施工編」第 281 條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
產業園區	自道路境界線至少退縮 6 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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由縣府都市設計委員會審決確定。

十四、停車空間劃設標準

(一)於實施區段徵收或市地重劃之地區及 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、產業專用區及客運轉運專用區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報台南縣都市設計委員會審議通過者，從其規定。

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)本點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。

十五、於實施市地重劃之地區，其建築基地面積超過 1,000 平方公尺或公共工程預算達新臺幣 2,000 萬元以上者，應送都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建造執照或進行工程開發。如有需要得另訂本計畫區都市設計準則。

十六、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之透水面積比例不得低於下列規定，並應植栽綠化：

(一)可建築基地：法定空地之 50%。

(二)公園用地、綠地用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地：計畫面積之 70%。

(三)平面停車場用地及廣場兼停車場用地：計畫面積之 60%。

十七、產業專用區裝卸貨物之出入口，不得面臨復興路，避免影響交通安全與減輕對復興路之交通衝擊。

十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

公開發覽版

第三章 土地使用分區管制要點內容

壹、變更內容與理由

配合「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」、相關法令修正及實際發展現況需求，修訂土地使用分區管制內容如表 1。

表 1 土地使用分區管制要點修正條文對照表

原條文	變更後條文	變更理由													
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	配合都市計畫法臺南市施行細則發布實施予以修正。													
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；如建蔽率未大於 50%時，則容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率及容積率，依下列之規定： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">項目</th> <th style="text-align: center;">建蔽率(X)</th> <th style="text-align: center;">容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">住宅區</td> <td style="text-align: center;">$50% < X \leq 60%$</td> <td style="text-align: center;">$\leq 180\%$</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">$X \leq 50\%$</td> <td style="text-align: center;">$\leq 200\%$</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">住宅區(附)*註</td> <td style="text-align: center;">$50% < X \leq 60%$</td> <td style="text-align: center;">$\leq 108\%$</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">$X \leq 50\%$</td> <td style="text-align: center;">$\leq 120\%$</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small; margin-left: 20px;">*註:住宅區(附)範圍以「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」變更綜理表第 5 案變更內容為準。</p>	項目	建蔽率(X)	容積率	住宅區	$50% < X \leq 60%$	$\leq 180\%$	$X \leq 50\%$	$\leq 200\%$	住宅區(附)*註	$50% < X \leq 60%$	$\leq 108\%$	$X \leq 50\%$	$\leq 120\%$	1.配合「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」新增住宅區(附)相關規定。 2.其餘依原條文，文字酌予修正。
項目	建蔽率(X)	容積率													
住宅區	$50% < X \leq 60%$	$\leq 180\%$													
	$X \leq 50\%$	$\leq 200\%$													
住宅區(附)*註	$50% < X \leq 60%$	$\leq 108\%$													
	$X \leq 50\%$	$\leq 120\%$													
三、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。	三、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。	未修訂。													
四、甲、乙種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、甲、乙種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	未修訂。													
四-1、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。	四-1、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。													
五、產業專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。產業專用區依中華民國行業標準分類得供「批發、零售及餐飲業」、「運輸、倉儲及通信業」、「專業、科學及技術服務業」、「文化、運動及休閒服務業」使用。	五、產業專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%，產業專用區得供下列項目之使用： <p>(一) 依中華民國行業標準分類之「批發、零售及餐飲業」、「運輸、倉儲及通信業」、「專業、科學及技術服務業」、「<u>出版、影音製作、傳播及資通訊服務業</u>」、「<u>支援服務業</u>」、「<u>藝術、娛樂及休閒服務業(博弈業、視聽及視唱業、特殊娛樂業、遊戲場除外)</u>」使用。</p>	1.考量中華民國行業標準分類(以下簡稱「行業標準分類」)為適應國內社經發展，反映產業結構變遷，原則上每 5 年檢討修訂一次，故現行土管要點內容規定與修正後「行業標準分類」不一致，爰依循規劃原意及依現行「行業標準分類」(第 10 次修訂，105 年 1 月)，將原													

原條文	變更後條文	變更理由
	<p>(二) 「<u>旅館業</u>」使用。</p> <p>(三) 「<u>住宅</u>」使用，作為住宅限於使用<u>建築物之地面上第二層以上</u>。</p>	<p>「文化、運動及休閒服務業」修正分類名稱為「出版、影音製作、傳播及資訊通訊服務業」及「藝術、娛樂及休閒服務業」。其中有關「藝術、娛樂及休閒服務業」所載項目，包含：博奕業(R92)、視聽及視唱業(R9322)、特殊娛樂業(R9323)、遊戲場(R9324)等特種行業別，為免影響居住環境安寧，應予以排除容許使用。</p> <p>2. 為建立臺南創業友善環境、鼓勵青年創業，為促使將來基地培育之新創企業能就近進駐新營工業區，於產業專用區新增得供「支援服務業」使用，有助新創企業之穩定成長，並充分發揮支援效果。</p> <p>3. 本區具鄰近新營交流道之區位良好條件，於產業專用區新增得供「旅館業」使用之規定。</p> <p>4. 因應地區發展需求及維持劃設產業專用區之規劃原意，於產業專用區新增地面上第二層以上得供作「住宅」使用之規定。</p>
<p>六、客運轉運專用區之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於180%。客運轉運專用區依中華民國行業標準分類得供「運輸、倉儲及通信業」、「批發、零售及餐飲業」使用，地上一樓限供客運轉運設施及其附屬服務設施使用。</p>	<p>六、客運轉運專用區之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於180%。客運轉運專用區依中華民國行業標準分類得供「運輸、倉儲及通信業」、「批發及零售業」及「<u>餐飲業</u>」使用，地上一樓限供客運轉運設施及其附屬服務設施使用。</p>	<p>1. 考量中華民國行業標準分類(以下簡稱「行業標準分類」)為適應國內社經發展，反映產業結構變遷，原則上每5年檢討修訂一次，故現行土管要點內容規定與修正後「行業標準分類」不一致，爰依循規劃原意及依現行「行業標準分類」(第10次修訂，105年1月)內容制定。</p>

原條文	變更後條文	變更理由																																																				
七、文教區(供私立明達中學使用)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	七、文教區(供私立明達中學使用)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	未修訂。																																																				
八、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	八、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	未修訂。																																																				
九、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；宗教專用區(二)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；宗教專用區(三)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	九、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；宗教專用區(二)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；宗教專用區(三)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	未修訂。																																																				
十、產業園區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。其建築物及土地之使用限為經工業主管機關核准之製造業及有關產品之批發及其他必要附屬設施。	十、產業園區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。其建築物及土地之使用限為經工業主管機關核准之製造業及有關產品之批發及其他必要附屬設施。	未修訂。																																																				
十一、本計畫區內之公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="159 1064 542 1400"> <thead> <tr> <th>公共設施</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>國小用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>零售市場用地</td> <td>60%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">停車場用地</td> <td>平面</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>立體</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>殯儀館用地兼供火葬場使用</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施	建蔽率	容積率	機關用地	50%	250%	國小用地	50%	150%	公園用地	15%	45%	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	零售市場用地	60%	240%	停車場用地	平面	10%	立體	80%	殯儀館用地兼供火葬場使用	60%	120%	十一、本計畫區內之公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="686 1108 1125 1433"> <thead> <tr> <th>公共設施</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>國小用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>零售市場用地</td> <td>60%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">停車場用地</td> <td>平面</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>立體</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>殯儀館用地兼供火葬場使用</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施	建蔽率	容積率	機關用地	50%	250%	國小用地	50%	150%	公園用地	15%	45%	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	零售市場用地	60%	240%	停車場用地	平面	10%	立體	80%	殯儀館用地兼供火葬場使用	60%	120%	未修訂。
公共設施	建蔽率	容積率																																																				
機關用地	50%	250%																																																				
國小用地	50%	150%																																																				
公園用地	15%	45%																																																				
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%																																																				
零售市場用地	60%	240%																																																				
停車場用地	平面	10%																																																				
	立體	80%																																																				
殯儀館用地兼供火葬場使用	60%	120%																																																				
公共設施	建蔽率	容積率																																																				
機關用地	50%	250%																																																				
國小用地	50%	150%																																																				
公園用地	15%	45%																																																				
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%																																																				
零售市場用地	60%	240%																																																				
停車場用地	平面	10%																																																				
	立體	80%																																																				
殯儀館用地兼供火葬場使用	60%	120%																																																				
十二、為加速公共設施用地取得，本計畫區內之公共設施用地得適用「臺南縣實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」。	十二、為加速公共設施用地取得，本計畫區內之公共設施用地得適用「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」。	配合臺南市政府 102 年 1 月 7 日府都管字第 1011010993 號令訂定之「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」修正法令名稱。																																																				
十三、建築線退縮規定 (一)於實施區段徵收或市地重劃之地區及 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： <table border="1" data-bbox="143 1926 662 2016"> <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></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區			十三、建築線退縮規定 (一)於實施區段徵收或市地重劃之地區及 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： <table border="1" data-bbox="686 1926 1141 2016"> <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></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區			1.圍牆部分依全市性都市設計審議原則規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除有關圍牆設置之規定。 2.依本市通案性規定，將道路境界線調整為計畫道路境界線。																																								
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																																				
住宅區																																																						
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																																				
住宅區																																																						

原條文		變更後條文		變更理由
商業區 產業 專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	商業區 產業 專用區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	3. 因應縣市合併修正相關名稱。
客運轉運專用區		客運轉運專用區		
工業區	自道路境界線至少退縮 6 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。	工業區	自計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築。	
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 2 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 1 公尺。	公共設施用地及公用事業設施	自計畫道路境界線至少退縮 2 公尺建築。	
	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、如屬角地，兩面均應退縮建築。		一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、如屬角地，兩面均應退縮建築。	
	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，兩面均應退縮建築。 三、如有特殊情形者，得由縣府都市設計委員會審決確定。		一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，兩面均應退縮建築。	
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：		(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	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 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「建築技術規則建築設計施工編」第 281 條規定辦理。	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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達 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「建築技術規則建築設計施工編」第 281 條規定辦理。	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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
產業園區	自道路境界線至少退縮 6 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。	產業園區	自道路境界線至少退縮 6 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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審決確定。
十四、停車空間劃設標準 (一)於實施區段徵收或市地重劃之地區及 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、產業專用區及客運轉運專用區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報台南縣都市設計委員會審議通過者，從其規定。		十四、停車空間劃設標準 (一)於實施區段徵收或市地重劃之地區及 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、產業專用區及客運轉運專用區之停車空間應依下表規定辦理。		為確保整體開發地區之開發品質且將區內停車需求內部化，停車空間劃設標準宜強制規定，不宜有特殊例外情形，爰刪除特殊情形之規定。
總樓地板面積		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)		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		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		超過 400 平方公尺至 550 平方公尺		設置 3 部

原條文	變更後條文	變更理由
<p>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺 設置 3 部</p> <p>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，增設 1 部。</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)本點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>	<p>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，增設 1 部。</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)本點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>	
<p>十五、於實施市地重劃之地區，其建築基地面積超過 1,000 平方公尺或公共工程預算達新臺幣 2,000 萬元以上者，應送都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建造執照或進行工程開發。如有需要得另訂本計畫區都市設計準則。</p>	<p>十五、於實施市地重劃之地區，其建築基地面積超過 1,000 平方公尺或公共工程預算達新臺幣 2,000 萬元以上者，應送都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建造執照或進行工程開發。如有需要得另訂本計畫區都市設計準則。</p>	未修訂。
<p>十六、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之透水面積比例不得低於下列規定，並應植栽綠化：</p> <p>(一)可建築基地：法定空地之 50%。</p> <p>(二)公園用地、綠地用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地：計畫面積之 70%。</p> <p>(三)平面停車場用地及廣場兼停車場用地：計畫面積之 60%。</p>	<p>十六、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之透水面積比例不得低於下列規定，並應植栽綠化：</p> <p>(一)可建築基地：法定空地之 50%。</p> <p>(二)公園用地、綠地用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地：計畫面積之 70%。</p> <p>(三)平面停車場用地及廣場兼停車場用地：計畫面積之 60%。</p>	未修訂。
<p>十七、產業專用區裝卸貨物之出入口，不得面臨復興路，避免影響交通安全與減輕對復興路之交通衝擊。</p>	<p>十七、產業專用區裝卸貨物之出入口，不得面臨復興路，避免影響交通安全與減輕對復興路之交通衝擊。</p>	未修訂。
<p>十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	未修訂。

貳、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 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率及容積率，依下列之規定：

項目	建蔽率(X)	容積率
住宅區	$50\% < X \leq 60\%$	$\leq 180\%$
	$X \leq 50\%$	$\leq 200\%$
住宅區(附)*註	$50\% < X \leq 60\%$	$\leq 108\%$
	$X \leq 50\%$	$\leq 120\%$

*註:住宅區(附)範圍以「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」變更綜理表第 5 案變更內容為準。

三、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。

四、甲、乙種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

四-1、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、產業專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%，產業專用區得供下列項目之使用：

(一) 依中華民國行業標準分類之「批發、零售及餐飲業」、「運輸、倉儲及通信業」、「專業、科學及技術服務業」、「出版、影音製作、傳播及資通訊服務業」、「支援服務業」、「藝術、娛樂及休閒服務業(博弈業、視聽及視唱業、特殊娛樂業、遊戲場除外)」使用。

(二) 「旅館業」使用。

(三) 「住宅」使用，作為住宅限於使用建築物之地面上第二層以上。

六、客運轉運專用區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%。

客運轉運專用區依中華民國行業標準分類得供「運輸、倉儲及通信業」、「批發及零售業」及「餐飲業」使用，地上一樓限供客運轉

運設施及其附屬服務設施使用。

七、文教區(供私立明達中學使用)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

八、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

九、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；
宗教專用區(二)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；
宗教專用區(三)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十、產業園區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。其建築物及土地之使用限為經工業主管機關核准之製造業及有關產品之批發及其他必要附屬設施。

十一、本計畫區內之公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施	建蔽率	容積率
機關用地	50%	250%
國小用地	50%	150%
公園用地	15%	45%
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%
零售市場用地	60%	240%
停車場用地	平面	20%
	立體	240%
殯儀館用地兼供火葬場使用	60%	120%

十二、為加速公共設施用地取得，本計畫區內之公共設施用地得適用「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」。

十三、建築線退縮規定

(一)於實施區段徵收或市地重劃之地區及 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：

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。	
商業區		

分區及用地別	退縮建築規定	備註
產業專用區		一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、如屬角地，兩面均應退縮建築。
客運轉運專用區		
工業區	自計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，兩面均應退縮建築。
公共設施用地及公用事業設施	自計畫道路境界線至少退縮 2 公尺建築。	

(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 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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
產業園區	自道路境界線至少退縮 6 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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審決確定。

十四、停車空間劃設標準

(一)於實施區段徵收或市地重劃之地區及 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、產業專用區及客運轉運專用區之停車空間應依下表規定辦理。

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)本點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。

十五、於實施市地重劃之地區，其建築基地面積超過 1,000 平方公尺或公共工程預算達新臺幣 2,000 萬元以上者，應送都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建造執照或進行工程開發。如有

需要得另訂本計畫區都市設計準則。

十六、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之透水面積比例不得低於下列規定，並應植栽綠化：

(一)可建築基地：法定空地之 50%。

(二)公園用地、綠地用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地：計畫面積之 70%。

(三)平面停車場用地及廣場兼停車場用地：計畫面積之 60%。

十七、產業專用區裝卸貨物之出入口，不得面臨復興路，避免影響交通安全與減輕對復興路之交通衝擊。

十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(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 1 0 8 年 0 4 月