

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國111年12月6日
發文字號：府都規字第1111555796A號
附件：



主旨：「變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」自111年12月9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111年12月9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）及臺南市新化區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

市長黃偉哲

變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）（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 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	變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）（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 22、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	公開徵 詢意見	自民國 102 年 10 月 8 日起至 102 年 11 月 6 日止。
	公開 展覽	自民國 105 年 7 月 8 日起至民國 105 年 8 月 6 日止（民國 105 年 7 月 8 日起至民國 105 年 7 月 10 日刊登於自由時報）
	公展 說明會	民國 105 年 7 月 27 日上午 10 時 0 分（於新化區公所 3 樓禮堂）
人民團體對本案之 反映意見	詳公民或團體建議意見綜理表	
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 107 年 7 月 24 日第 72 次會議審議通過
		臺南市都市計畫委員會 111 年 8 月 19 日第 115 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	現行主要計畫概要.....	2
第四章	現行土地使用分區管制要點.....	12
第五章	變更計畫內容.....	14
第六章	檢討後土地使用分區管制要點.....	21

附件一、臺南市都市計畫委員會第 72 次會議紀錄

附件二、臺南市都市計畫委員會第 115 次會議紀錄

附錄、「變更新化主要計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)
案」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	現行主要計畫附帶條件住宅區分布區位示意圖	5
圖 3-2	現行主要計畫示意圖.....	11

表目錄

表 3-1	新化都市計畫發布實施歷程一覽表	2
表 3-2	現行主要計畫附帶條件住宅區一覽表	4
表 3-3	現行主要計畫土地使用分區計畫面積一覽表	8
表 3-4	現行主要計畫公共設施用地明細表	9

第一章 計畫緣起

都市計畫係針對特定地區內之土地利用與開發建設所作的發展計畫，有鑑於新化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。

新化都市計畫自民國 60 年公告實施，惟至民國 90 年始訂定土地使用分區管制要點，主要針對各分區與用地之使用強度、容積獎勵及法定空地綠化進行管制。嗣於民國 96 年變更新化都市計畫（第二次通盤檢討）案、民國 104 年變更新化都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案，針對相關土地使用管制內容進行條文之增、修訂，以符合相關法令規定，促進都市土地資源合理利用及維護都市生活環境品質。

「新化都市計畫」原屬主要計畫及細部計畫合併辦理之市鎮計畫，擬定機關為新化區公所，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，藉本次辦理新化都市計畫第三次通盤檢討之際，依都市計畫法第 22 條規定，將新化都市計畫之土地使用分區管制要點納入細部計畫，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。

第二章 法令依據

依據「都市計畫法第 22、26 條」規定辦理。

第三章 現行主要計畫概要

第一節 都市計畫歷程

新化都市計畫於民國 60 年 4 月 20 日發布實施，75 年 9 月 30 日發布實施「變更新化都市計畫（第一次通盤檢討）」，79 年 12 月 14 日發布實施「變更新化都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」，90 年 5 月 14 日發布實施「訂定新化都市計畫（土地使用分區管制要點）」，其後於民國 96 年 8 月 10 日公布實施「變更新化都市計畫（第二次通盤檢討）」，自第二次通盤檢討後至今，歷經 3 次個案變更、4 次細部計畫擬定及 1 次專案通盤檢討。

表 3-1 新化都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發文日期與文號	公告實施日期
1	新化鎮都市計畫新擬定案	60.04.20 府建都字第 38127 號	60.04.20
2	臺南縣新化鎮都市計畫說明書 3-8 號路寬 15 公尺更正為 12 公尺，平和街更正為和平街案	64.02.07 府建都字第 15644 號	64.02.07
3	新化鎮都市計畫第 3-14 號道路寬部份變更為 15 公尺案	64.04.19 府建都字第 23737 號	64.04.19
4	變更新化都市計畫(第一次通盤檢討)	75.09.30 府建都字第 112302 號	75.09.30
5	變更新化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	79.12.14 府工都字第 155681 號	79.12.14
6	訂定新化都市計畫(土地使用分區管制要點)案	90.05.09 府城都字第 63409 號	90.05.14
7	擬定新化都市計畫(原「公七」公園用地變更為住宅區)細部計畫案	94.02.23 府城都字第 0940033650 號	94.02.23
8	變更新化都市計畫主要計畫(配合原公(兒)三變更為住宅區)擬定細部計畫)案	94.12.21 府城都字第 0940268372A 號	94.12.22
9	擬定新化都市計畫主要計畫(原「公(兒)三」公(兒)用地變更為住宅區)細部計畫案	95.02.03 府城都字第 0950011287A 號	95.02.08
10	變更新化都市計畫(第二次通盤檢討)案	96.08.08 府城都字第 0960154328A 號	96.08.10
11	擬定新化都市計畫(原「公一」公園用地變更為住宅區)細部計畫案	970501 府城都字第 0970096046A 號	97.05.02
12	擬定新化都市計畫(原「公十」公園用地變更為住宅區)細部計畫案	0971022 府城都字第 0970232131A 號	97.10.24
13	變更新化都市計畫(部分農業區為河川區)(配合易淹水地區虎頭溪排水 4K+578~5K+141 段改善工程)案	100.11.15 府都規字第 1000853620A 號	100.11.17
14	擬定新化都市計畫(原「公九」公園用地、「公(兒)六」公(兒)用地變更為住宅區規定應整體開發地區)細部計畫案	1010829 府都規字第 1010673999A 號	101.08.09
15	變更新化都市計畫(部分住宅區(附)為河川區)(配合易淹水地區虎頭溪排水帝溪橋上游段改善工程)書	102.07.19 府都規字第 1020621146A 號	102.07.24
16	變更新化都市計畫(原「公十」公園用地變更為住宅區)細部計畫(部分綠地、道路用地為住宅區,部分道路用地為綠地,部分住宅區為道路用地)	104.07.03 府都規字第 1040573694A 號	104.07.01
17	變更新化都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104.09.23 府都規字地 1040909139A 號	104.09.29
16	擬定新化都市計畫(原「公二」公園用地變更為住宅區規定應整體開發地區)細部計畫	104.11.26 府都規字地 1041113359A 號	104.11.27
17	變更新化都市計畫(部分農業區、灌溉設施專用區為河川區、部分道路用地為道路用地兼供河川使用)(配合前瞻基礎建設計畫-虎頭溪排水工程)案	109.12.21 府都規字第 1091511883A 號	109.12.21

資料來源：整理自臺南市都市發展資訊系統。

第二節 「變更新化主要計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）（第一階段）案」概要

一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 25,000 人，居住密度為每公頃約 233 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住宅區面積 86.2518 公頃。另為區分附帶條件住宅區之附帶條件內容及原變更公共設施用地類別，依現行主要計畫附帶條件內容分類編號如表 3-2 所示，分布區位如圖 3-1 所示。

（二）商業區

以現有商店及中之市街為基礎，劃設商業區面積 20.8785 公頃。

（三）行政區

劃設行政區 1 處，劃設面積 0.2120 公頃。

（四）保存區

配合古蹟鍾家古厝範圍劃設 1 處保存區，劃設面積 0.0237 公頃。

（五）河川區

依虎頭溪治理計畫、區域排水等資料，劃設河川區面積 2.2775 公頃。

（六）灌溉設施專用區

沿南幹支線劃設灌溉設施專用區，劃設面積 4.9806 公頃。

（七）加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，劃設面積 0.1063 公頃。

（八）農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，劃設面積 27.9038 公頃。

（九）行政文教區

劃設行政文教區 1 處，劃設面積 0.3447 公頃。

表 3-2 現行主要計畫附帶條件住宅區一覽表

序號	變更年期及公設編號	附帶條件內容	附帶條件編號
1	第二次通檢原「公一」	1.應於本次通盤檢討發布實施之日起 2 年內另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),否則於下次通盤檢討變更恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地。 2.將來擬定細部計畫時,應配設足夠之公園用地。	附一
2	第二次通檢原「公二」		
3	第二次通檢原「公四」		
4	第二次通檢原「公七」		
5	第二次通檢原「公九」		
6	第二次通檢原「公十」		
7	第二次通檢原「公(兒)三」		
8	第二次通檢原「公(兒)五」		
9	第二次通檢原「公(兒)六」		
10	第二次通檢原「公(兒)八」		
11	第二次通檢原「廣(停)一」	應於本次通盤檢討發布實施之日起二年內另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),否則於下次通盤檢討變更恢復為「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」前之公共設施用地。	附三
12	第三次通檢(一階)原部分「文小二」	1.應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地,並以調降容積率折抵之。 2.後續得於申請建照前完成繳交代金後提高至原容積,代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。	附四
13	第三次通檢(一階)原部分「灌溉設施專用區」		
14	第三次通檢(一階)原部分「文高」		
15	第三次通檢(一階)原部分「機三」		
16	第三次通檢(一階)原部分「廣(停)二、商業區」		



四、公共設施計畫

(一) 機關用地

劃設機關用地 5 處，劃設面積合計 1.5772 公頃。

(二) 公園用地

劃設公園用地 2 處，劃設面積合計 6.2592 公頃。

(三) 公園用地兼供兒童遊樂場

劃設公園用地兼供兒童遊樂場 2 處，劃設面積合計 0.4001 公頃。

(四) 學校用地

1. 國小

劃設文小用地 3 處，劃設面積合計 7.1683 公頃。

2. 國中

劃設文中用地 1 處，劃設面積 5.1589 公頃。

3. 高中

劃設文高用地 1 處，劃設面積 6.3251 公頃。

(五) 社教用地

劃設社教用地 1 處，劃設面積 0.3594 公頃。

(六) 市場用地

劃設市場用地 2 處，劃設面積合計 1.1777 公頃。

(七) 停車場用地

劃設停車場用地 1 處，劃設面積 0.0467 公頃。

(八) 廣場用地

劃設廣場用地 3 處，劃設面積合計 0.1654 公頃。

(九) 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 5 處，劃設面積合計 1.7868 公頃。

(十) 廣場用地兼供道路使用

劃設廣場用地兼供道路使用 1 處，劃設面積 0.0673 公頃。

(十一) 綠地

劃設綠地 1 處，劃設面積 0.0657 公頃。

(十二) 河道用地

配合衛生 1 號排水範圍，劃設河道用地面積共計 0.1387 公頃。

(十三) 溝渠用地

配合雨水排水幹線範圍，劃設溝渠用地面積共計 0.1629 公頃。

(十四) 道路用地兼供溝渠使用

考量排水範圍及計畫道路系統，劃設道路用地兼供溝渠使用面積共計 1.3733 公頃。

(十五) 道路用地兼供河川使用

依虎頭溪治理計畫、區域排水及計畫道路系統，劃設道路用地兼供河川使用面積共計 0.0095 公頃。

(十六) 自來水事業用地

劃設自來水事業用地 1 處，劃設面積 0.0289 公頃。

(十七) 人行步道

劃設人行步道面積共計 0.1193 公頃。

(十八) 道路用地

考量計畫道路系統及既成道路檢討，劃設道路用地面積共計 32.6402 公頃。

表 3-3 現行主要計畫土地使用分區計畫面積一覽表

項目		面積 (公頃)	估計畫面積百 分比 (%)	佔都市發展用 地面積百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	86.2518	41.47	49.90
	商業區	20.8785	10.04	12.08
	行政區	0.2120	0.10	0.12
	保存區	0.0237	0.01	0.01
	河川區	2.2775	1.09	-
	灌溉設施專用區	4.9806	2.39	-
	加油站專用區	0.1063	0.05	0.06
	農業區	27.9038	13.41	-
	行政文教區	0.3447	0.17	0.20
	小計	142.9767	68.73	62.37
公共 設施 用地	機關用地	1.5772	0.76	0.91
	公園用地	6.2592	3.01	3.62
	公園用地兼供兒童遊樂場	0.4001	0.19	0.23
	學校用地	18.6523	8.97	10.79
	社教用地	0.3594	0.17	0.21
	市場用地	1.1777	0.57	0.68
	停車場用地	0.0467	0.02	0.03
	廣場用地	0.1654	0.08	0.10
	廣場兼停車場用地	1.7868	0.86	1.03
	廣場用地兼供道路使用	0.0673	0.03	0.04
	綠地	0.0657	0.03	0.04
	河道用地	0.1387	0.07	0.08
	溝渠用地	0.1629	0.08	0.09
	道路用地兼供溝渠使用	1.3733	0.66	0.80
	道路用地兼供河川使用	0.0095	0.01	0.01
	自來水事業用地	0.0289	0.01	0.02
	人行步道	0.1193	0.06	0.07
	道路用地	32.6402	15.69	18.88
小計	65.0306	31.27	37.63	
都市發展用地		172.8476	-	100.00
計畫總面積		208.0095	100.00	-

註 1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：都市發展用地面積為都市計畫面積扣除灌溉設施專用區、河川區及農業區等面積。

表 3-4 現行主要計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置
機關用地	機二	0.3768	區公所。
	機四	0.1526	嗶口派出所。
	機五	0.1188	衛生所。
	機八	0.1665	新化郵局。
	機九	0.7625	國稅局新化稽徵所。
	小計	1.5772	
公園用地	公一	0.3504	主計三通(一階)檢核定編號第 17 案新增。
	公二	5.9088	新化體育公園，主計三通(一階)核定編號第 26 案新增。
	小計	6.2592	
公園用地兼供 兒童遊樂場	公(兒)一	0.0968	主計三通(一階)核定編號第 24 案新增。
	公(兒)二	0.3033	主計三通(一階)核定編號第 29 案新增。
	小計	0.4001	
學校用地	文小一	2.8565	新化國小。
	文小二	2.2937	大新國小。
	文小三	2.0181	正新國小。
	文中	5.1589	新化國中。
	文高	6.3251	新化高中。
	小計	18.6523	
社教用地	社	0.3594	主計三通(一階)核定編號第 20 案新增。
市場用地	市一	0.6756	新化公有零售市場。
	市二	0.5021	聯興市場。
	小計	1.1777	
停車場用地	停一	0.0467	主計三通(一階)核定編號第 18 案新增。
廣場用地	廣一	0.0548	中正路與中山路交叉口西側。
	廣二	0.0686	中正路與中山路交叉口東北側。
	廣三	0.0420	主計三通(一階)核定編號第 19 案新增。
	小計	0.1654	
廣場兼停車場用地	廣(停)三	0.4154	計畫區西側。

項目	編號	面積 (公頃)	位置
	廣(停)四	0.2417	正新國小東側。
	廣(停)五	0.5255	計畫區南側。
	廣(停)六	0.2967	計畫區東側。
	廣(停)七	0.3075	區公所西側。
	小計	1.7868	
廣場用地兼供道路 使用	廣(道)	0.0673	主計三通(一階)核定編號第 22 案新增。
綠地	綠二	0.0657	民生街與復興路交叉口北側。
河道用地	--	0.1387	主計三通(一階)核定編號第 13 案新增。
溝渠用地	--	0.1629	主計三通(一階)核定編號第 12 案新增。
道路用地兼供溝渠 使用	--	1.3733	主計三通(一階)核定編號第 12、 14、15 案新增。
道路用地兼供河川 使用	--	0.0095	
自來水事業用地	自	0.0289	主計三通(一階)核定編號第 25 案新增。
人行步道	--	0.1193	
道路用地	--	32.6402	
合計	--	65.0306	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

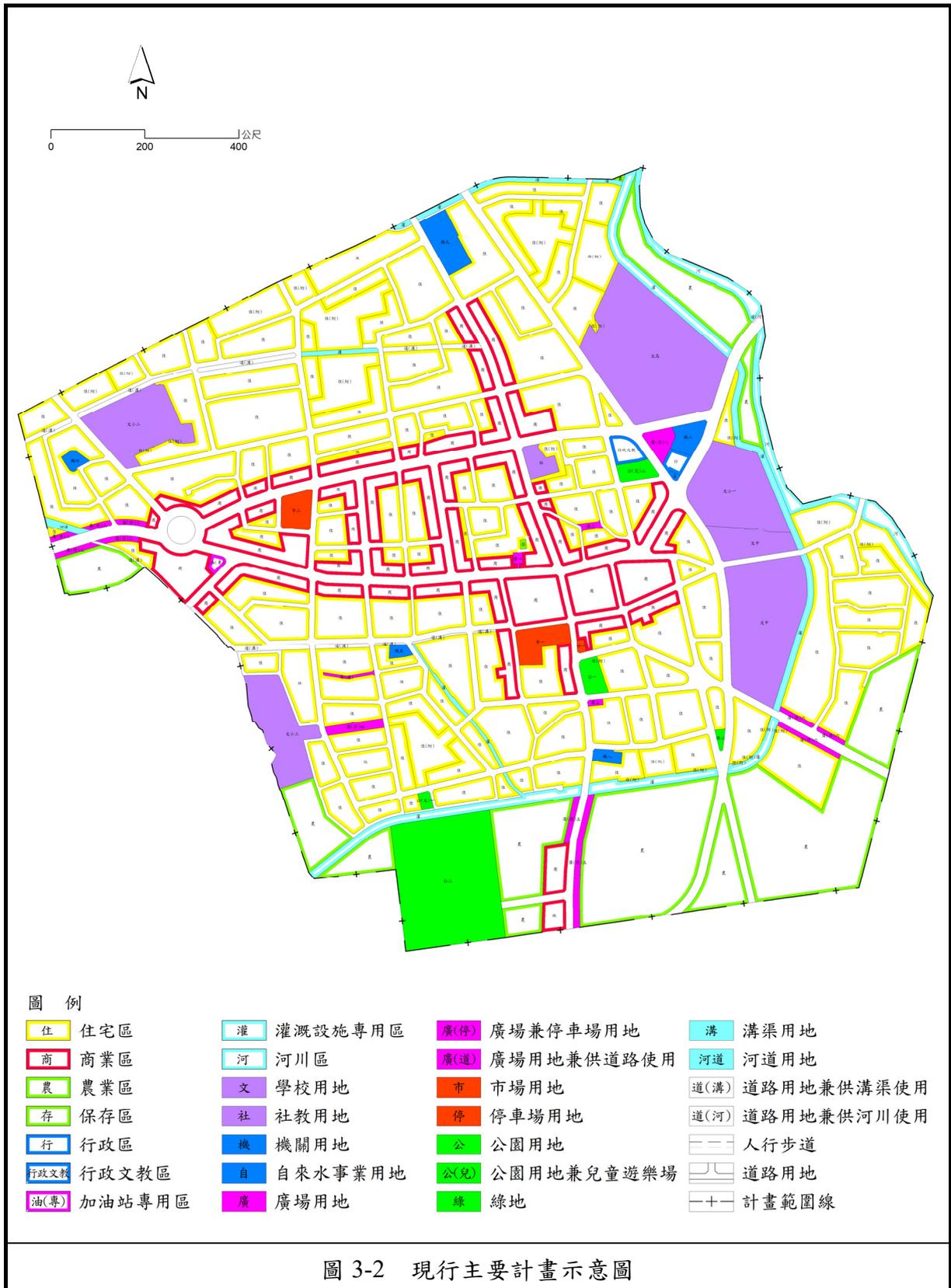


圖 3-2 現行主要計畫示意圖

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，提昇生活環境品質，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 22 條暨同法台灣省施行細則第 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 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 80%，容積率不得大於 300%。
- 四、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 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、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 六、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 七、國小及國中學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。高中、高職及啟聰學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 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 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，不得設置圍牆，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		
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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，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。	

(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。

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

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 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表規定辦理。

總樓地板面積	停車位設置標準
150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)	免設停車位
超過 150 平方公尺至 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	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布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 59 條規定辦理。

十一、建築基地內之法定空地應留設 1/2 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 22 條暨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 條及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%。 <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 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提高至前項原容積率。</u>	配合主要計畫第三次通檢（一階）新增劃設附帶條件住宅區（附四），故予增訂相關內容。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	維持原條文。
四、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	四、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持原條文。
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。	<u>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。</u>	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>	本點增訂，配合主要計畫第三次通檢（一階）新增劃設保存區，故予增訂本條文。
<u>五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u>	<u>七、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.點次調整。 2.依本市通案性規定，增訂加油站專用區容許使用項目。
--	<u>八、行政文教區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%，得為下列之使用：</u> <u>（一）政府機關。</u> <u>（二）藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。</u> <u>（三）學校及幼兒園。</u> <u>（四）體育場所、集會所。</u> <u>（五）社會住宅。</u> <u>（六）其他與行政文教有關，並經臺南市政府審查核准之設施。</u>	本點增訂，配合主要計畫第三次通檢（一階）新增劃設保存區，故予增訂本條文。
--	<u>九、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	本點增訂，配合主要計畫第三次通檢（一階）新增劃設自來水事業用地，故予增訂本條文。

原條文	新條文	備註
六、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	(刪除)	本點刪除，回歸都市計畫法臺南市施行細則相關規定。
七、國小及國中學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。高中、高職及啟聰學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	(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60%，容積率不得大於240%。	(刪除)	本點刪除，回歸都市計畫法臺南市施行細則相關規定。
--	<u>十、社教用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%，得為下列之使用：</u> <u>(一) 社教機構及其相關附屬設施(如餐飲、停車場等)。</u> <u>(二) 其他與社教有關，並經主管機關審查核准之設施。</u>	本點增訂，配合主要計畫第三次通檢(一階)新增劃設社教用地，故予增訂本條文。

原條文			新條文			備註
<p>九、建築線退縮規定</p> <p>(一) 於<u>實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區</u>及<u>1,000 平方公尺以上基地</u>由低使用強度變更為高強度使用之<u>整體開發地區</u>，其退縮建築應依下表規定辦理：</p>			<p>十一、建築線退縮規定</p> <p>(一) 於「<u>訂定新化都市計畫(土地使用分區管制要點)</u>」(90 年 5 月 14 日)發布實施以後完成土地分配作業之<u>市地重劃或區段徵收整體開發地區</u>，其退縮建築應依下表規定辦理：</p>			<p>1.點次調整。</p> <p>2.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。</p> <p>3.計畫區內 1,000 平方公尺以上由低強度使用變更為高強度使用之<u>整體開發地區</u>，係規定以代金抵繳或捐贈土地等方式開發，地籍未經重整，依現行計畫規定執行退縮建築有困難，故予排除於本條文第 1 項規定適用範圍。</p> <p>4.原條文係於 90 年 5 月 14 日發布實施「訂定新化都市計畫(土地使用分區管制要點)」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</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註	
住宅區	自 <u>道路境界線</u> 至少退縮 5 公尺建築。	<p>一、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。</p> <p>二、如屬角地，得擇一<u>面臨道路退縮建築</u>。</p>	住宅區	自 <u>計畫道路境界線</u> 至少退縮 5 公尺建築。	<p>1.退縮建築之空地應<u>適度植栽綠化</u>，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>2.如屬角地，<u>面臨計畫道路部分均應退縮建築</u>。</p>	
商業區			商業區			
工業區	自 <u>道路境界線</u> 至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自 <u>道路境界線</u> 至少退縮 2 公尺。	<p>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>	公共設施用地	自 <u>計畫道路境界線</u> 至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自 <u>計畫道路境界線</u> 至少退縮 3 公尺。	<p>1.退縮建築之空地應<u>適度植栽綠化</u>，但得計入法定空地。</p> <p>2.如屬角地，<u>面臨計畫道路部分均應退縮建築</u>。</p>	
公共設施用地及公用事業設施用地	自 <u>道路境界線</u> 至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自 <u>道路境界線</u> 至少退縮 3 公尺。		公共設施用地			

原條文			新條文			備註
(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：			業之市地重劃整體開發地區。
分區及用地別	退縮建築規定	備註	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 <u>道路</u> 境界線至少退縮4公尺建築，或依「 <u>建築技術規則</u> 」 <u>建築設計施工編第281條規定</u> 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 <u>面臨道路退縮建築</u> 。	住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自 <u>計畫道路</u> 境界線至少退縮4公尺建築，如依「 <u>建築技術規則</u> 」 <u>建築設計施工編第281條</u> 申請者，從其規定辦理。	1.退縮建築之空地應 <u>適度</u> 植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地， <u>面臨計畫道路部分均應退縮建築</u> 。	
商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自 <u>道路</u> 境界線至少退縮4公尺建築，或依「 <u>建築技術規則</u> 」 <u>建築設計施工編第281條規定</u> 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 <u>面臨道路退縮建築</u> 。	商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自 <u>計畫道路</u> 境界線至少退縮4公尺建築，如依「 <u>建築技術規則</u> 」 <u>建築設計施工編第281條</u> 申請者，從其規定辦理。	1.退縮建築之空地應 <u>適度</u> 植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地， <u>面臨計畫道路部分均應退縮建築</u> 。	
前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「 <u>台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準</u> 」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。			(刪除)			
			(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「 <u>臺南市建築管理自治條例</u> 」規定退讓截角， <u>並得計入法定空地</u> 。			

原條文	新條文	備註																						
<p><u>十、停車空間劃設標準</u></p> <p>(一) <u>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</u>，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="201 613 665 1010"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過 150 平方公尺至 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「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布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>	總樓地板面積	停車位設置標準	150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)	免設停車位	超過 150 平方公尺至 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><u>十二、停車空間劃設標準</u></p> <p>(一) 於「<u>訂定新化都市計畫(土地使用分區管制要點)案</u>」(90 年 5 月 14 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收<u>整體開發地區</u>，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="687 663 1152 1021"> <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">超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部</td> </tr> </tbody> </table> <p>(刪除)</p> <p>(二) 前項以外地區則依「<u>建築技術規則</u>」<u>建築設計施工編第 59 條</u>規定辦理。</p> <p>(三) <u>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>(四) 本條總樓地板面積計算依「<u>建築技術規則</u>」<u>建築設計施工編第 59 條</u>規定辦理。</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>1. 點次調整。</p> <p>2. 依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準規定。</p> <p>3. 原條文係於 90 年 5 月 14 日發布實施「訂定新化都市計畫(土地使用分區管制要點)」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>
總樓地板面積	停車位設置標準																							
150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)	免設停車位																							
超過 150 平方公尺至 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																							
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部																								

原條文	新條文	備註
-	<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>	本點增訂，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。
-	<u>十四、區段徵收或市地重劃整體開發地區內之停車場用地應至少設置1處充電或電池交換站。</u>	1.本點增訂，配合「亮麗晴空」空污改善計畫。 2.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。
<u>十一、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。</u>	<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>	1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂建築基地綠化規定。
--	<u>十六、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。</u>	本點增訂，為簡化審議程序及提昇效率，授權都市設計準則另訂。
--	<u>十七、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>	本點增訂，以符合 6 處公告實施細部計畫管制內容。
<u>十二、本要點未規定者適用其他有關法令。</u>	<u>十八、本要點未規定者適用其他有關法令。</u>	點次調整。

第六章 檢討後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，提昇生活環境品質，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 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 180%；如建蔽率未大於 50%時，則容積率不得大於 200%。
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 126%；如建蔽率未大於 50%時，則容積率不得大於 140%。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 300%。
- 四、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 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、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。
- 八、行政文教區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%，得為下列之使用：
 - （一）政府機關。
 - （二）藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
 - （三）學校及幼兒園。
 - （四）體育場所、集會所。
 - （五）社會住宅。
 - （六）其他與行政文教有關，並經臺南市政府審查核准之設施。
- 九、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十、社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%，得為下列之使用：
 - （一）社教機構及其相關附屬設施（如餐飲、停車場等）。
 - （二）其他與社教有關，並經主管機關審查核准之設施。

十一、建築線退縮規定

(一) 於「訂定新化都市計畫(土地使用分區管制要點)」(90年5月14日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收整體開發地區，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，其退縮建築應依下表規定辦理：

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，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。	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。

(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「訂定新化都市計畫(土地使用分區管制要點)案」(90年5月14日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。

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、區段徵收或市地重劃整體開發地區內之停車場用地應至少設置 1 處充電或電池交換站。

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、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。

十七、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。

十八、本要點未規定者適用其他有關法令。

附件一、臺南市都市計畫委員會第 72 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會 第 72 次會議紀錄

中華民國 107 年 7 月 24 日

臺南市都市計畫委員會第 72 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 7 月 24 日(星期二)下午 2 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：李兼主任委員孟諤 莊委員德樑代理

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員主持，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)

四、紀錄彙整：羅介奴

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「變更大內都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」

第二案：「變更下營都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案

第三案：「變更下營都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案

第四案：「變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(部分農業區為公園兼滯洪池用地)(配合南科永久滯洪池設置計畫)案」

第五案：「變更新化都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)」案

第六案：「變更新化都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用管制要點)細部計畫」案

八、報告案件

第一案：「亞太國際棒球訓練中心」停車空間長遠性解決方案

第六案：「變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用管制要點）細部計畫」案

說明：一、新化都市計畫於 60 年擬定，並於 90 年 5 月 14 日訂定土地使用分區管制要點。依都市計畫法第 20 條及第 22 條主細計劃分原則，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 22 條及第 26 條。

三、變更計畫範圍：土地使用管制相關事項。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 105 年 7 月 8 日起於新化區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽 30 天完竣，並於 105 年 7 月 28 日上午 10 時整，假新化區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 1 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會吳前委員欣修（召集人）（因職務異動，106 年 2 月改由莊委員德樑擔任）、洪前委員得洋（因職務異動，107 年 3 月改由蔡委員奇昆擔任）、徐委員中強、詹委員達穎、周委員士雄等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 106 年 1 月 20 日、106 年 6 月 3 日、106 年 6 月 22 日、106 年 7 月 28 日、106 年 12 月 1 日及 107 年 5 月 4 日召開 6 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、配合主要計畫變更案第 20 案，有關社教用地之空間規劃構想及使用內容，經新化區公所 106 年 8 月 10 日所農建字第 1060511395 號函說明，新化街役場其空間規劃現做為餐廳使用，其地下空間現況提供民眾停車使用；楊達文學館其空間規劃現做為舉辦文物展（導）覽用、提供團體辦理研習活動，其戶外廣場另可供停車及辦理活動之用。請配合上述空間規劃構想及使用內容訂定相關管制條文。
- 二、土地使用分區管制要點部分：詳附表 1。
- 三、公展及逾公展期間人民或團體陳情意見部分：詳表 2。

附表 1 「變更新化都市計畫（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 180%；如建蔽率未大於 50% 時，則容積率不得大於 200%。	二、住宅區建蔽率不得大於 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%。	依公展條文。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	依公展條文。
四、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	四、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	依公展條文。
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。	依公展條文。
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。	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。	依公展條文。
七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	七、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。	依本市通案性規定，增訂加油站專用區容許使用項目。
八、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	八、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	依公展條文。
九、國小及國中學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。高中學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	九、國小及國中學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。高中學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	依公展條文。
十、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	十、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	依公展條文。
十一、社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	十一、社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%，得為下列之使用： (一) 社教機構及其相關附屬設施（如餐飲、停車場等）。 (二) 其他與社教有關，並經主管機關審查核准之設施。	增訂社教用地容許使用項目。
十二、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	十二、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之整	1. 文詞修正。 2. 計畫區內 1,000 平

公展條文			專案小組初步建議修正條文			說明
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：			體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：			方公尺以上由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，係規定以代金抵繳或捐贈土地等方式開發，地籍未經重整，依現行計畫規定執行退縮建築有困難，故予排除於本條文第 1 項規定適用範圍。
分區及用地別	退縮建築規定	備註	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 5m 建築	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。	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築	1. 退縮建築範圍植栽綠化，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。	
公共設施用地及公用事業設施用地	自道路境界線至少退縮 5m 建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。	退縮建築範圍植栽綠化，但得計入法定空地。	
(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	備註	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 m ² 者，應自道路境界線至少退縮 4m 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，得擇一面臨道路退縮建築。	住宅區	申請建築基地面積達 1,500 m ² 者，應自計畫道路境界線至少退縮 4m 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. 退縮建築範圍植栽綠化，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 1,000 m ² 者，應自道路境界線至少退縮 4m 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 m ² 者，應自計畫道路境界線至少退縮 4m 建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。		

公展條文	專案小組初步建議修正條文	說明																				
<p>十三、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表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="140 461 616 768"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250m² 以下 (含 250m²)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250m² 至 400m²</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400m² 至 550m²</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 m² 者，得免設停車位。</p> <p>(四) 上開規定所列汽車停車空間數量為最低設置標準，建築基地申請使用項目為集合住宅者，其單一住宅單元樓地板面積 (不含公用部分) 超過 20 平方公尺部分，應依實際需要增設至每一住宅單元一部汽車停車空間。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250m ² 以下 (含 250m ²)	設置 1 部	超過 250m ² 至 400m ²	設置 2 部	超過 400m ² 至 550m ²	設置 3 部	以下類推		<p>十三、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於實施區段徵收或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表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="663 349 1153 656"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250m² 以下 (含 250m²)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250m² 至 400m²</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400m² 至 550m²</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 m² 者，得免設停車位。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250m ² 以下 (含 250m ²)	設置 1 部	超過 250m ² 至 400m ²	設置 2 部	超過 400m ² 至 550m ²	設置 3 部	以下類推		<p>依本會 105 年 12 月 9 日第 56 次會報告案「本市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物停車空間設置標準」，原台南市 6 處行政區與永康、仁德、新營、歸仁及善化等 5 處行政區內都市計畫辦理新訂或修訂作業時，應納入土地使用分區管制要點中規範。新化都市計畫區非屬上開 11 處行政區，爰刪除第 (四) 項規定。</p>
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250m ² 以下 (含 250m ²)	設置 1 部																					
超過 250m ² 至 400m ²	設置 2 部																					
超過 400m ² 至 550m ²	設置 3 部																					
以下類推																						
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250m ² 以下 (含 250m ²)	設置 1 部																					
超過 250m ² 至 400m ²	設置 2 部																					
超過 400m ² 至 550m ²	設置 3 部																					
以下類推																						
<p>十四、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>-</p>	<p>十五、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。</p>	<p>為簡化審議程序及提昇效率，授權都市設計準則另訂。</p>																				
<p>十五、本要點未規定者適用其他有關法令。</p> <p>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。</p> <p>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>條次調整。</p>																				

附表 2 「變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」
公展及逾公展期間人民或團體陳情意見處理情形綜理表

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	臺南市大台南不動產開發商業同業公會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依鈞府 105 年 7 月 7 日府都規字 1050678762A 號公告辦理。 2. 皆揭公告案內第五章變更計畫內容新條文第十三條停車空間劃設標準第四款「上開規定所列汽車停車空間數量為最低設置標準，建築基地申請使用項目為集合住宅者，其單一住宅單元樓地板面積（不含公用部分）超過 20 平方公尺部分，應依實際需要增設至每一住宅單元一部汽車停車空間」一節，依建築技術規則建築設計施工編第 141 條第 1 項規定，五樓以下非供公眾使用之透天集合住宅，免附建地下室，如依上開規定，勢必無法容納足夠法定停車空間，根本窒礙難行，是故，本會建議對於「停車空間劃設標準」仍應維持原條文內容不變以符合實際需求。 3. 以上所陳，建請參採，以符實際。 	對於「停車空間劃設標準」仍應維持原條文內容不變。	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 依本會 105 年 12 月 9 日第 56 次會報告案「本市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物停車空間設置標準」，原台南市 6 處行政區與永康、仁德、新營、歸仁及善化等 5 處行政區內都市計畫辦理新訂或修訂作業時，應納入土地使用分區管制要點中規範。新化都市計畫區非屬上開 11 處行政區，爰刪除第（四）項規定。</p>

附件二、臺南市都市計畫委員會第 115 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會
第 115 次會議紀錄

中華民國 111 年 8 月 19 日

臺南市都市計畫委員會第 115 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 8 月 19 日(星期五)下午 2 時 00 分

二、地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠

四、紀錄彙整：張博豪

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「變更新化都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」再提會討論

第二案：「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」再提會討論

第三案：「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案(再公開展覽)」

第一案：「變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」再提會討論案

說明：本案細部計畫業經本會 107 年 7 月 24 日第 72 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 111 年 7 月 12 日第 1015 次會審竣之「變更新化主要計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」再提會討論案，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照提會資料內容通過（詳附錄）。

- 一、條文第 2 點第 2 項主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區，考量該附帶條件係屬地主應負擔之回饋，故文字修正為「…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『提高至』前項原容積率」。
- 二、條文第 14 點有關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，另為保留彈性，將部分文字修正為「…停車場用地應至少設置 1 處充電『或』電池交換站」。

【附錄】提會資料

第 72 次市都委會決議條文	本次提案建議修（增）訂條文	備註
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。	依第 72 次會決議條文。
二、住宅區建蔽率不得大於 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%。 <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 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。</u>	配合主要計畫變更案報部編號第 8、9、10、17、20 案，附帶條件採調降容積率方式回饋，增訂相關內容。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	依第 72 次會決議條文。
四、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	四、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	依第 72 次會決議條文。
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。	依第 72 次會決議條文。
六、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。但古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。	六、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。但古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。	依第 72 次會決議條文。
七、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。	七、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。	依第 72 次會決議條文。
-	八、 <u>行政文教區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%，得為下列之使用：</u> <u>（一）政府機關。</u> <u>（二）藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建</u>	1. 本點增訂。 2. 配合主要計畫變更案逕向內政部陳情部人 9，新增行政文教

第 72 次市都委會決議條文	本次提案建議修(增)訂條文	備註
	<u>築物。</u> <u>(三) 學校及幼兒園。</u> <u>(四) 體育場所、集會所。</u> <u>(五) 社會住宅</u> <u>(六) 其他與行政文教有關，並經臺南市政府審查核准之設施。</u>	區之相關內容。
-	<u>九、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	1. 本點增訂。 2. 配合主要計畫變更案報部編號第 27 案，新增自來水事業用地之相關內容。
<u>八、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	(刪除)	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
<u>九、國小及國中學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u> <u>高中學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。</u>	(刪除)	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
<u>十、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</u>	(刪除)	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
<u>十一、社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%，得為下列之使用：</u> (一) 社教機構及其相關附屬設施(如餐飲、停車場等)。 (二) 其他與社教有關，並經主管機關審查核准之設施。	<u>十、社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%，得為下列之使用：</u> (一) 社教機構及其相關附屬設施(如餐飲、停車場等)。 (二) 其他與社教有關，並經主管機關審查核准之設施。	點次調整。
<u>十二、指定建築基地留設開放空間規定</u> (一) <u>於實施區段徵收之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</u>	<u>十一、退縮建築規定</u> (一) <u>於「訂定新化都市計畫(土地使用分區管制要點)」(90 年 5 月 14 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦</u>	1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定修訂建築退縮規定，並配合增訂整體開發範圍內商

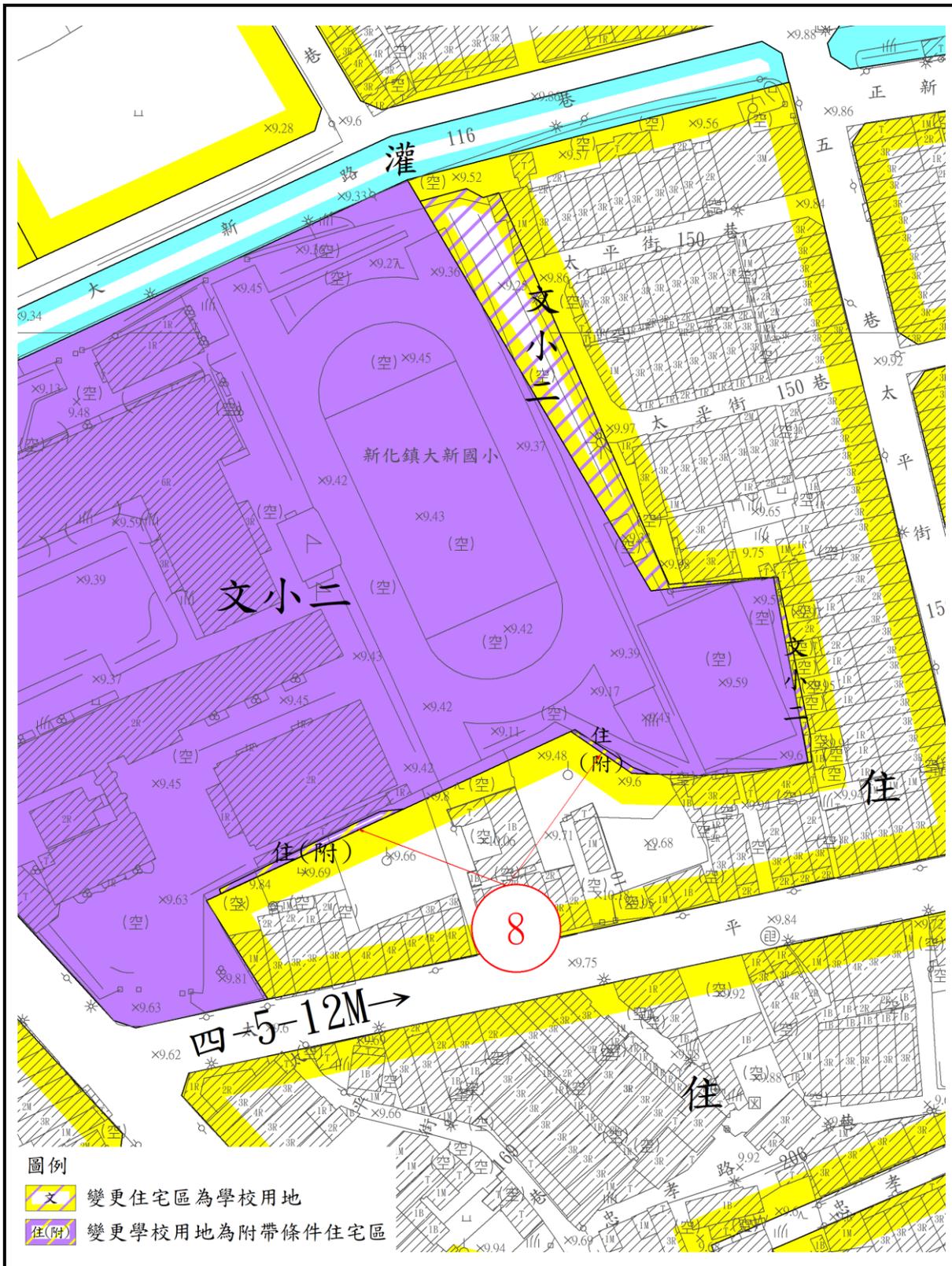
第 72 次市都委會決議條文			本次提案建議修(增)訂條文			備註
分區及用地別	退縮建築規定	備註	理：			業區之退縮建築規定。 3.原條文係於90年5月14日發布實施「訂定新化都市計畫(土地使用分區管制要點)」所增訂,於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5m建築。	1.退縮建築範圍應植栽綠化,但得計入法定空地。 2.如屬角地,面臨道路部分均應退縮建築。	分區及用地別	退縮建築規定	備註	
公共設施用地及公用事業設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5m建築。	退縮建築範圍應植栽綠化,但得計入法定空地。	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。	
(二)前項以外地區,其退縮建築應依下列規定辦理：			商業區			
分區及用地別	退縮建築規定	備註	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。	
住宅區	申請建築基地面積達1,500m ² 者,應自計畫道路境界線至少退縮4m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.退縮建築範圍應植栽綠化,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。	(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	分區及用地別	退縮建築規定	備註	
住宅區			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	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	

第 72 次市都委會決議條文		本次提案建議修(增)訂條文		備註																
商業區	申請建築基地面積達 1,000 m ² 者，應自計畫道路境界線至少退縮 4m 建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。		「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。	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。		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。															
		(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。																		
十三、停車空間劃設標準 (一) 於實施區段徵收或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表規定辦理：		十二、停車空間劃設標準 (一) 於「訂定新化都市計畫(土地使用分區管制要點)案」(90 年 5 月 14 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：		1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準規定。 3. 原條文係於 90 年 5 月 14 日發布實施「訂定新化都市計畫(土地使用分區管制要點)」所增訂，於第一項第(一)款																
<table border="1"> <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 m² 以下 (含 250 m²)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 m² 至 400 m²</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 m² 至 550 m²</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		總樓地板面積	停車位設置標準		250 m ² 以下 (含 250 m ²)	設置 1 部	超過 250 m ² 至 400 m ²	設置 2 部	超過 400 m ² 至 550 m ²	設置 3 部	以下類推		<table border="1"> <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
總樓地板面積	停車位設置標準																			
250 m ² 以下 (含 250 m ²)	設置 1 部																			
超過 250 m ² 至 400 m ²	設置 2 部																			
超過 400 m ² 至 550 m ²	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																			
(二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59																				

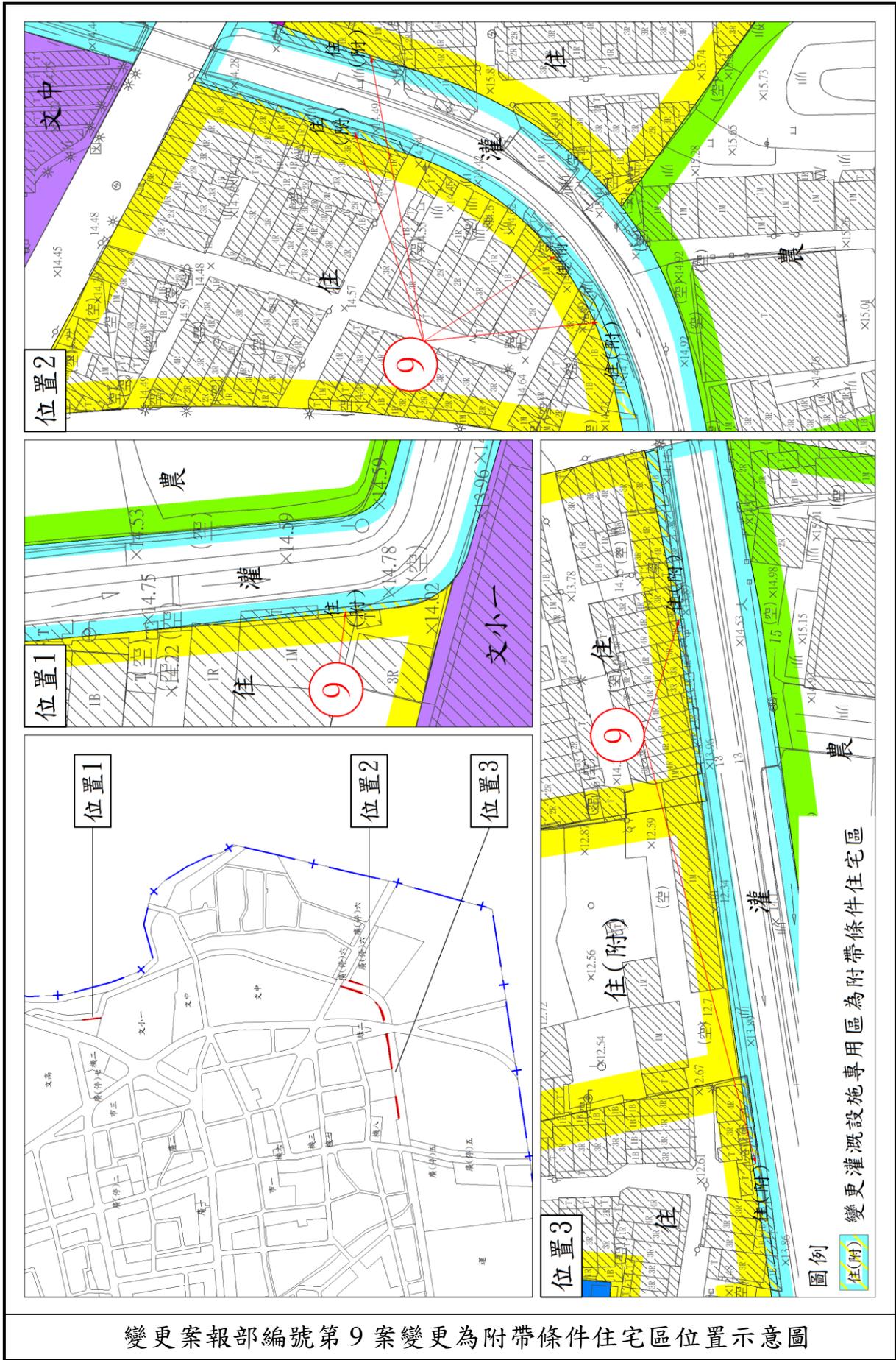
第 72 次市都委會決議條文	本次提案建議修(增)訂條文	備註				
<p>條規定辦理。</p> <p>(三) 建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 <u>m²</u>者，得免設停車位。</p>	<table border="1" data-bbox="667 203 1145 371"> <tr> <td data-bbox="667 203 1002 286">超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td data-bbox="1002 203 1145 286">設置 3 部</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="667 286 1145 371">超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部</td> </tr> </table> <p>(二) 前項以外地區則依「<u>建築技術規則</u>」<u>建築設計施工編第 59 條</u>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 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(四) 本條總樓地板面積計算依「<u>建築技術規則</u>」<u>建築設計施工編第 59 條</u>規定辦理。</p>	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>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>
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>十三、<u>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>十四、<u>區段徵收或市地重劃整體開發地區內之停車場用地應至少設置充電與電池交換站各 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>十四、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><u>十五、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。</u></p>	<p><u>十六、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。</u></p>	<p>點次調整。</p>				
<p><u>十六、本要點未規定者適用其他有關法令。</u> 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><u>十七、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></p>	<p>1. 點次調整。 2. 第 72 次市都委決議條文第一項內容調整至第十八點。</p>				
	<p><u>十八、本要點未規定者適用其他有關法令。</u></p>	<p>第 72 次市都委決議條文第十六點第一項</p>				

第 72 次市都委會決議條文	本次提案建議修（增）訂條文	備註
		內容調整至本點。

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

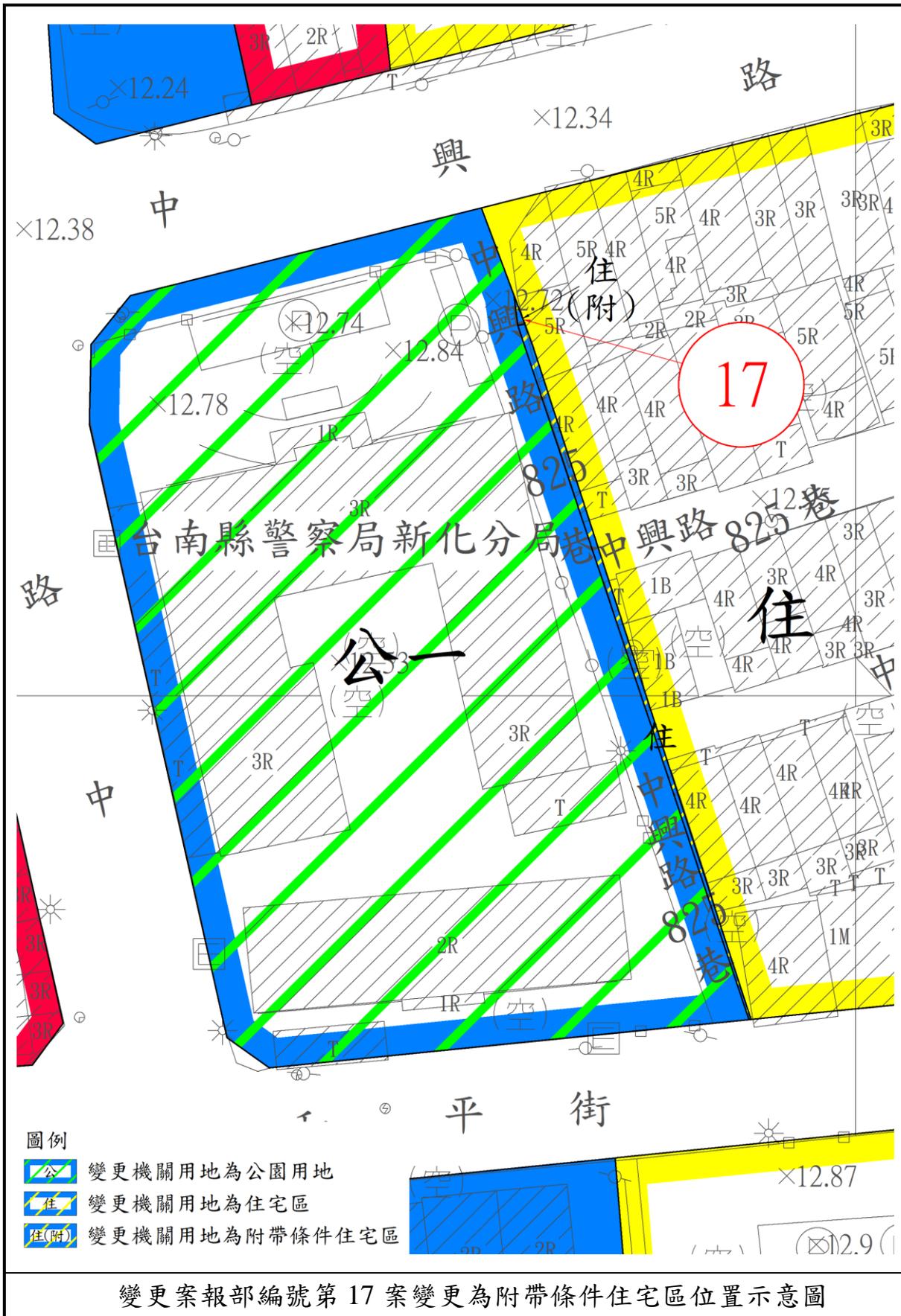


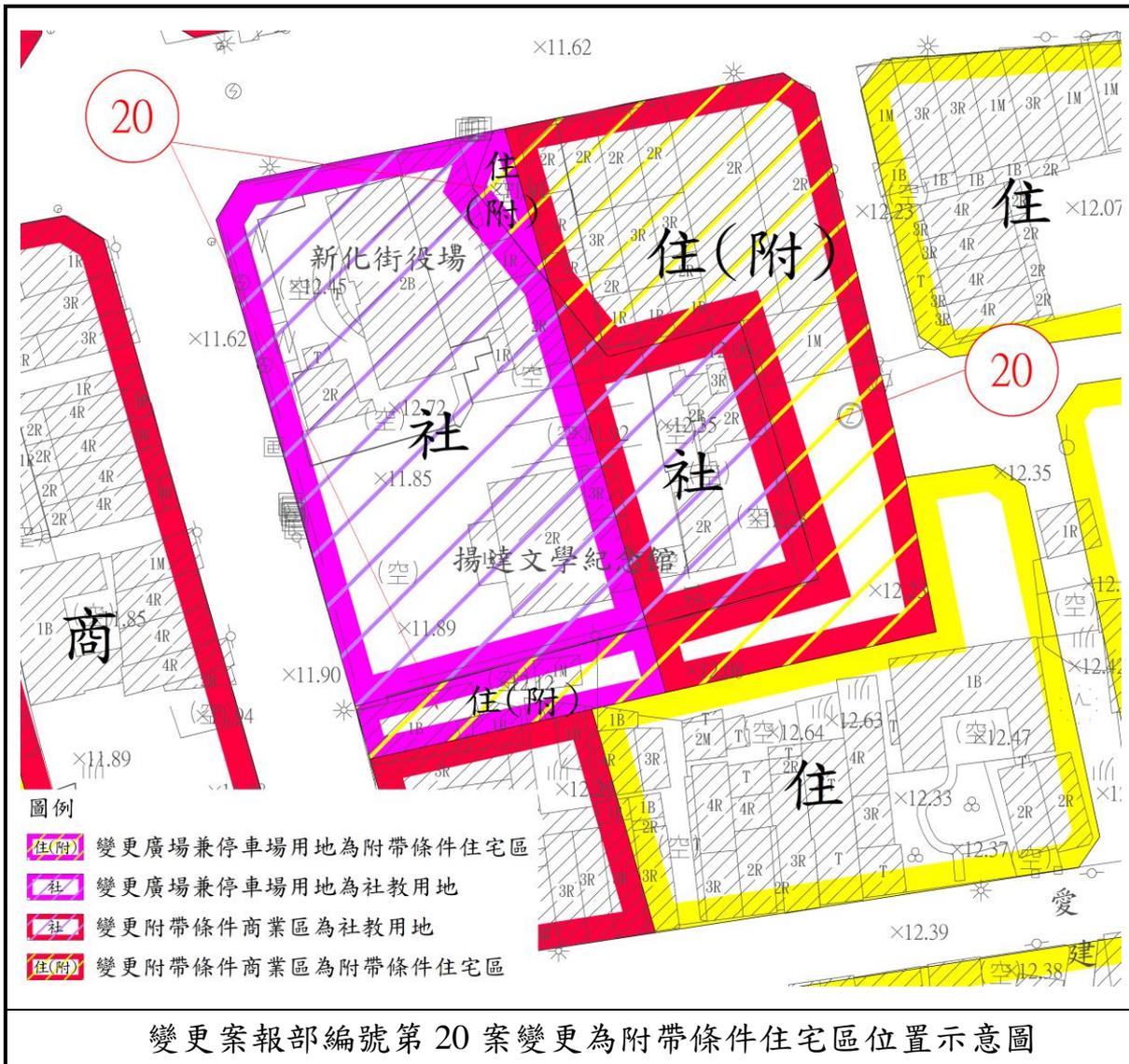
變更案報部編號第 8 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖



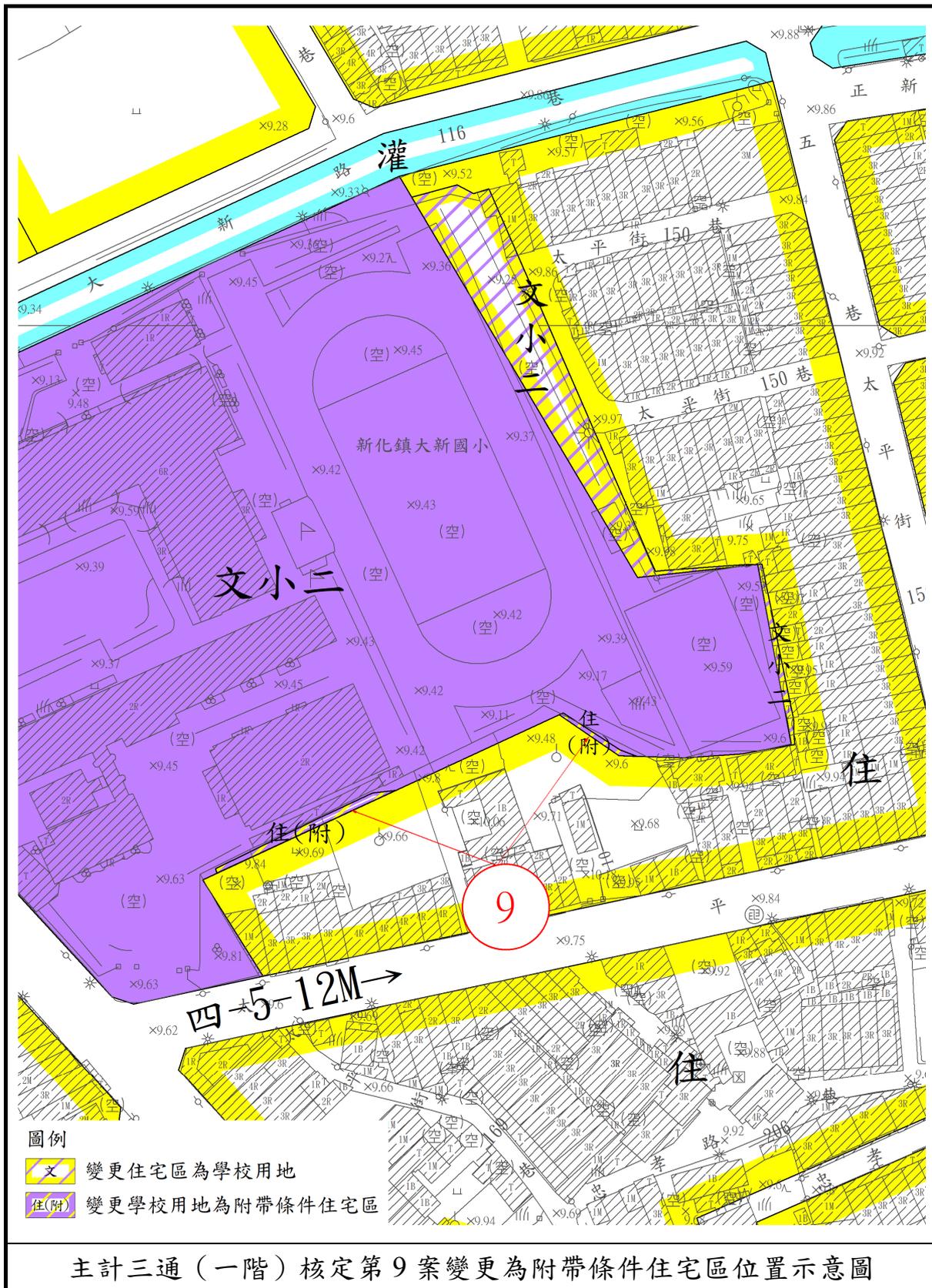
變更案報部編號第9案變更為附帶條件住宅區位置示意圖

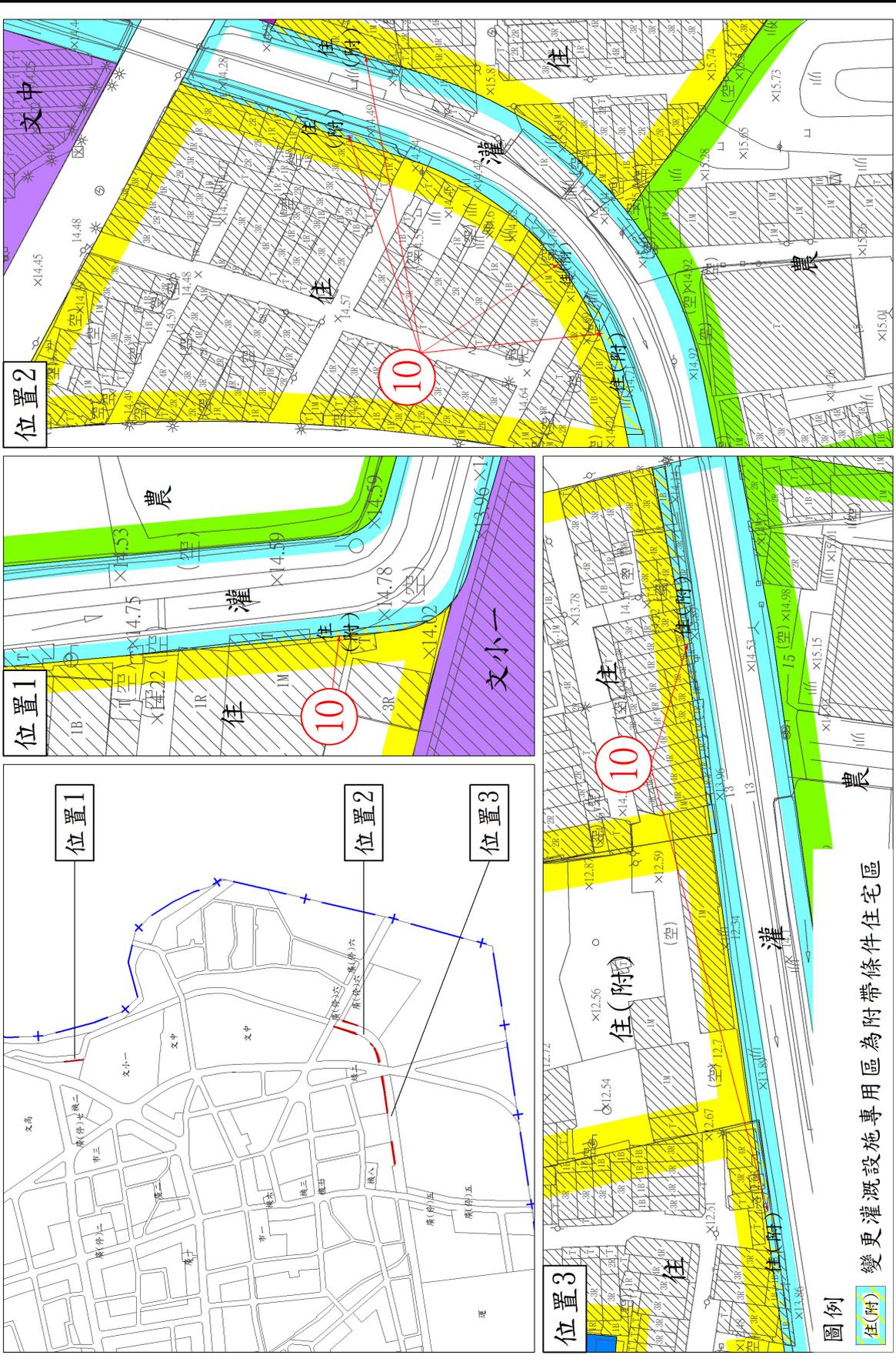




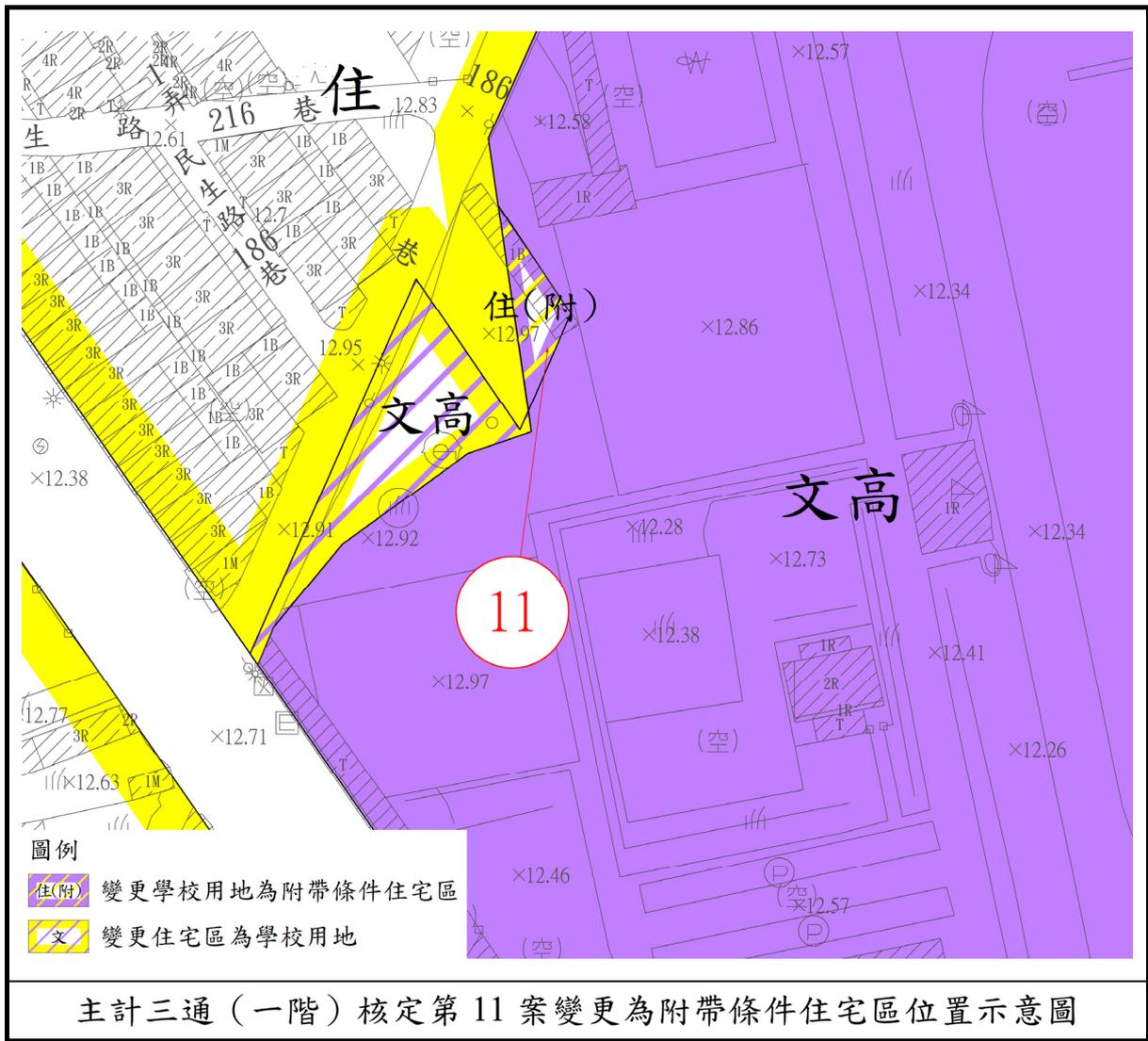


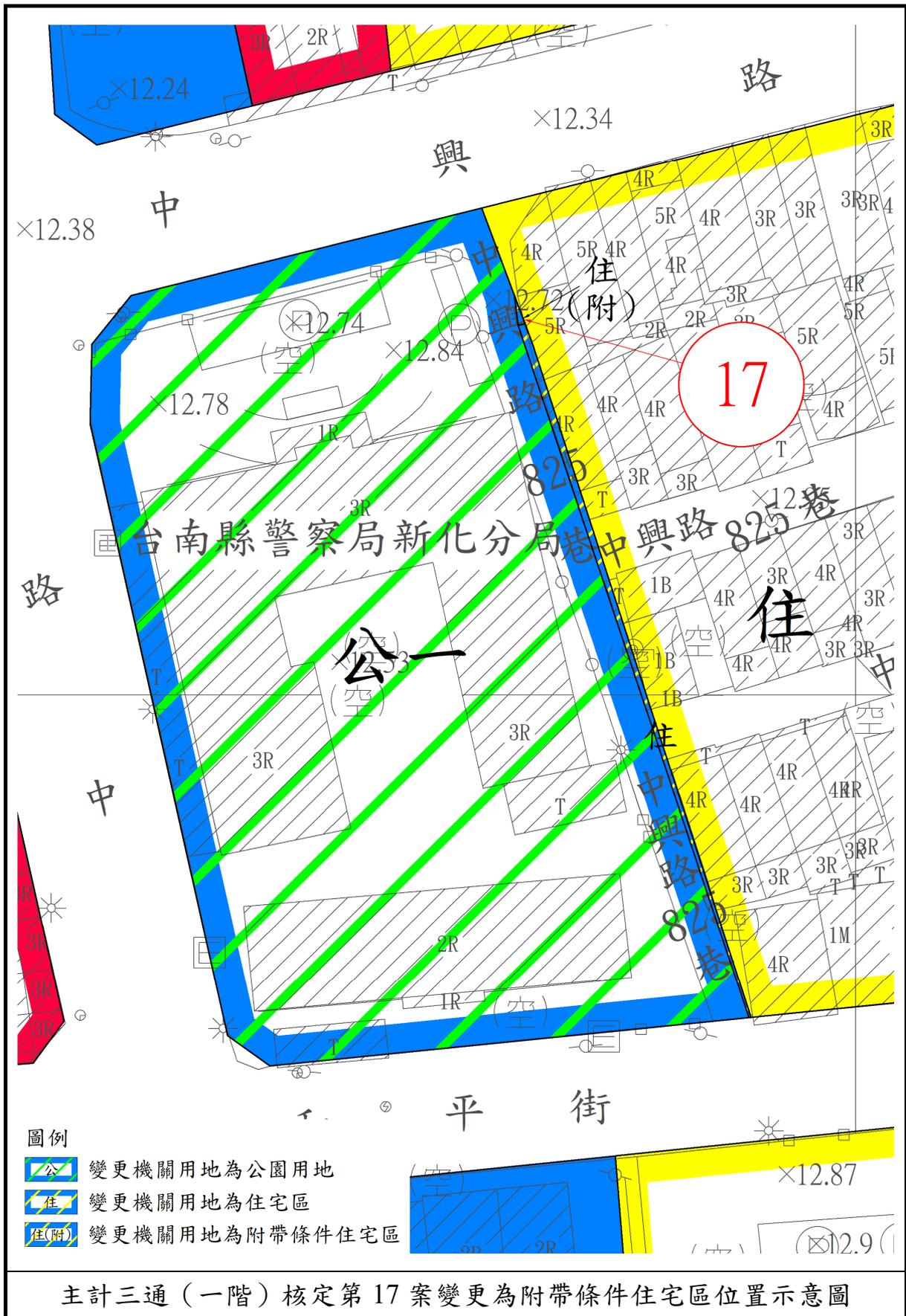
附錄、「變更新化主要計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）（第一階段）案」變更案調降容積率之附帶條件住宅區位置示意圖

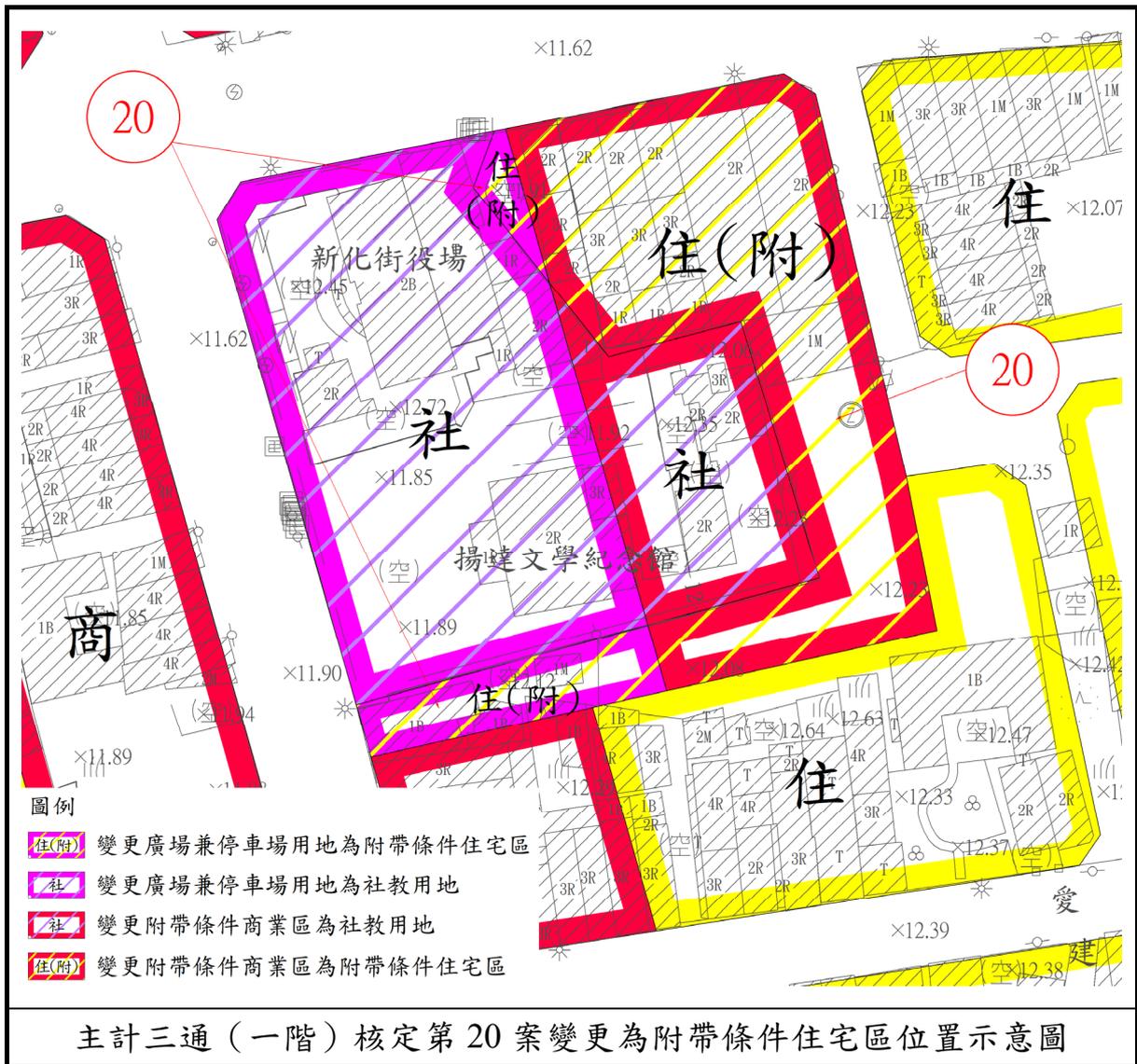




主計三通（一階）核定第 10 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖







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

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦 人員	
業務承辦 主管	

臺南市政府
中華民國 111 年 11 月