

變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)  
(土地使用分區管制要點)細部計畫書

擬定機關：臺南市政府  
中華民國一〇八年十月

## 臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)(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 22 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺南市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	臺南市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	自民國 107 年 10 月 16 日至民國 107 年 11 月 14 日止公告 30 天，刊登於 10 月 16~18 日自由時報 G1 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

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1</b>
第一節 計畫緣起 .....	1
第二節 法令依據 .....	1
第三節 計畫範圍 .....	1
<b>第二章 現行計畫概要</b> .....	<b>2</b>
第一節 都市計畫歷程.....	2
第二節 主要計畫概要.....	3
<b>第三章 現行土地使用分區管制要點</b> .....	<b>9</b>
<b>第四章 變更計畫內容</b> .....	<b>11</b>
<b>第五章 檢討後土地使用分區管制要點</b> .....	<b>16</b>

## 圖目錄

圖 1-1 計畫位置示意圖 .....	1
圖 2-1 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)案示意圖 .....	8

## 表目錄

表 2-1 安定都市計畫歷次通盤檢討或個案變更一覽表 .....	2
表 2-2 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)案土地使用面積表 .....	6
表 2-3 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)案公共設施用地明細表 .	7
表 4-1 土地使用管制變更綜理 .....	12

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

追溯安定區都市化過程，「變更安定鄉都市計畫」於民國 65 年發布實施後，分別於 75 年、84 年、92 年及 101 年，共歷經 4 次通盤檢討，期間經歷 67 年國道 1 號全線通車、84 年行政院核定設置「臺南市科學工業園區」、88 年國道 8 號通車等重大建設，於 99 年臺南市縣市合併後，更使其由鄉街計畫提升為市鎮計畫，然因都市計畫法第 15 條之規定，應先行擬定主要計畫，再依發展需求擬定細部計畫；現行安定都市計畫已然不符上述之規定，

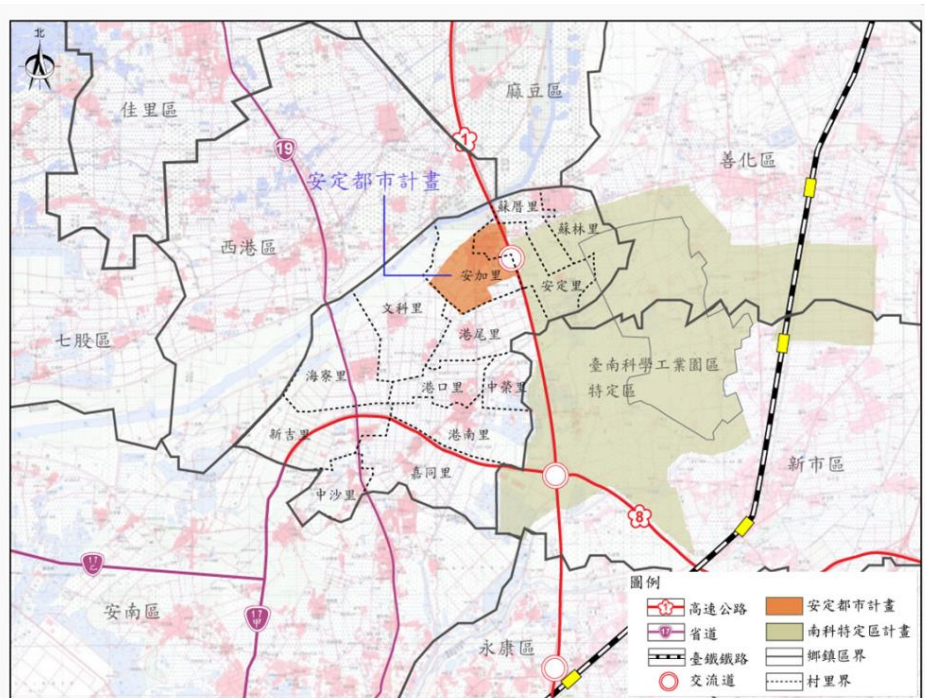
目前「變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)案」刻正辦理中，安定都市計畫係主要計畫與細部計畫合併擬定之計畫，惟為落實中央、地方權責分工原則、並保持計畫執行彈性，乃依都市計畫法第 15 條及第 22 條之規定，將原主要計畫與細部計畫核定擬定之內容進行分離。

## 第二節 法令依據

依據都市計畫法第 26 條規定。

## 第三節 計畫範圍

本計畫區位於臺南市安定區，其計畫範圍界線東至外鄭拐聚落西側，南至舊臺糖鐵路，西至安定國中西側之灌溉溝渠，北至曾文溪河川區域線為界，範圍內涵蓋安定里及安加里，計畫面積為 195.92 公頃。



資料來源：內政部國土測繪中心；本計畫繪製。

圖 1-1 計畫位置示意圖

## 第二章 現行計畫概要

### 第一節 都市計畫歷程

變更安定鄉都市計畫案係於民國 65 年 3 月發布實施，其後曾辦理二次個案變更及公共設施通盤檢討；另分別於 75 年、84 年、92 年、101 年辦理四次通盤檢討，於第四次通盤檢討後曾辦理農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，而都市計畫圖重製專案通盤檢討案則於 107 年 11 月發布實施；另第五次通盤檢討案刻正辦理中，有關安定都市計畫發布實施歷程可詳表 2-1 安定都市計畫歷次通盤檢討或個案變更一覽表。

表 2-1 安定都市計畫歷次通盤檢討或個案變更一覽表

項次	計畫名稱	實施日期	計畫性質
1	變更安定鄉都市計畫案	65.03.20	擬定
2	核定變更安定都市計畫部份農業區為加油站用地案	69.03.01	個案變更
3	變更安定鄉都市計畫(部分農業區為零星工業區)案	72.05.30	個案變更
4	變更安定都市計畫(公共設施通盤檢討)案	72.10.24	通盤檢討
5	變更安定都市計畫(第一次通盤檢討)案	75.06.04	通盤檢討
6	變更安定都市計畫(部分農業區、工業區為道路用地)供高速公路使用案	83.09.22	個案變更
7	變更安定都市計畫(第二次通盤檢討)案	84.06.30	通盤檢討
8	變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)案	92.11.28	通盤檢討
9	擬定安定都市計畫(原乙種工業區、廣「停」二用地變更為住宅區)細部計畫案	93.10.15	擬定
10	變更安定都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	99.03.03	通盤檢討
11	變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案	101.08.28	通盤檢討
12	變更安定都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104.09.29	通盤檢討
13	變更安定都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	107.11.29	通盤檢討
14	變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)案	刻正辦理	通盤檢討

資料來源：臺南市政府都市發展局；本計畫彙整。

## 第二節 主要計畫概要

以本次「變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)案」檢討後之計畫內容為現行主要計畫，其內容如下：

### 一、計畫範圍及面積

計畫範圍界線東至外鄭拐聚落西側，南至舊臺糖鐵路，西至安定國中  
西側之灌溉溝渠，北至曾文溪河川區域線為界，範圍內涵蓋安定里及安加  
里，計畫面積為 195.92 公頃。

### 二、計畫年期與計畫人口

#### (一)計畫年期

計畫年期為民國 125 年。

#### (二)計畫人口

計畫人口為 8,000 人，居住密度每公頃約 122 人。

### 三、土地使用計畫

本計畫土地使用分區之使用計畫，分述如下：

#### (一)住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合新開發地區，劃設 2 個住宅鄰  
里單元，住宅區面積為 63.57 公頃。

#### (二)商業區

劃設鄰里中心商業區二處，面積 3.82 公頃。

#### (三)工業區

劃設甲種工業區一處，面積 10.97 公頃；零星工業區一處，面積  
0.06 公頃；面積共計 11.03 公頃。

#### (四)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 55.05 公頃。

#### (五)加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.21 公頃。

#### (六)農會專用區

劃設農會專用區一處，面積 0.41 公頃。

#### (七)宗教專用區

劃設宗教專用區一處，面積 0.18 公頃。

#### (八)電信專用區

劃設電信專用區一處，面積 0.18 公頃。

#### (九)第一類型郵政專用區

劃設第一類型郵政專用區一處，面積 0.09 公頃。

#### (十)灌溉專用區

劃設灌溉專用區一處，面積 1.00 公頃。

#### (十一)河川區

劃設河川區一處，面積 1.90 公頃。

#### (十二)河川區兼供道路使用

劃設河川區兼供道路使用二處，面積 0.09 公頃。

### 四、公共設施計畫

#### (一)機關用地

劃設機關用地三處，其中機一為區公所、衛生所，面積合計 0.73 公頃。

#### (二)學校用地

##### 1. 文小

劃設文小用地一處，面積合計 1.97 公頃。

##### 2. 文中

劃設文中用地一處，係為安定國中，面積 4.72 公頃。

#### (三)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場二處，面積合計 0.37 公頃。

#### (四)公園用地兼供滯洪池使用

劃設公園用地兼供滯洪池使用二處，面積合計 6.20 公頃。

#### (五)綠地用地

劃設綠地面積合計 0.39 公頃。



(六)廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場五處，面積合計 1.99 公頃。

(七)廣場用地兼供排水使用

劃設廣場用地兼供排水使用面積合計 0.06 公頃。

(八)綠園道用地

劃設綠園道用地面積合計 4.34 公頃。

(九)道路用地(含人行步道)

劃設道路用地面積合計 19.09 公頃。

(十)高速公路用地

劃設高速公路用地面積合計 18.53 公頃。

表 2-2 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)案土地使用面積表

項目		計畫 面積 (公頃)	占都市發展 用地面積 百分比(%)	占計畫面 積百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	63.57	45.77	32.45
	商業區	3.82	2.75	1.95
	甲種工業區	10.97	7.90	5.60
	零星工業區	0.06	0.04	0.03
	農業區	55.05	-	28.09
	加油站專用區	0.21	0.15	0.11
	農會專用區	0.41	0.30	0.21
	宗教專用區	0.18	0.13	0.09
	電信專用區	0.18	0.13	0.09
	第一類型郵政專用區	0.09	0.07	0.05
	灌溉專用區	1.00	0.72	0.51
	河川區	1.90	-	0.97
	河川區兼供道路使用	0.09	-	0.05
	小計	137.53	-	70.20
公共 設施 用地	機關用地	0.73	0.52	0.37
	學校用地	6.69	4.82	3.41
	鄰里公園兼兒童遊樂場用 地	0.37	0.27	0.19
	公園用地兼供道路使用	6.20	4.46	3.16
	綠地用地	0.39	0.28	0.20
	廣場兼停車場用地	1.94	1.43	1.02
	廣場用地兼供排水使用	0.06	0.05	0.04
	綠園道用地	4.34	3.12	2.21
	道路用地(含人行步道)	19.09	13.75	9.74
	高速公路用地	18.53	13.34	9.46
	小計	58.39	42.04	29.80
合計(1) (都市發展用地)		138.88	100.00	-
合計(2) (計畫總面積)		195.92	-	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：都市發展用地不包括農業區、河川區之面積。

資料來源：變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫書。

表 2-3 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)案公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	備註
機關用地	機(一)	0.22	區公所、衛生所
	機(二)	0.13	
	機(三)	0.38	
	小計	0.73	
學校用地	文(小)	1.97	國小預定地
	文(中)	4.72	安定國中
	小計	6.69	
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公(兒)一	0.18	
	公(兒)二	0.19	
	小計	0.37	
公園用地 兼供滯洪 池使用	公(滯)一	3.00	
	公(滯)二	3.20	
	小計	6.20	
綠地用地		0.39	
廣場兼停 車場用地	廣(停)一	0.16	
	廣(停)二	0.07	
	廣(停)三	0.75	
	廣(停)四	0.76	
	廣(停)五	0.25	
	小計	1.99	
廣場用地 兼供排水 使用	廣(排)	0.06	
綠園道用 地	園道	4.34	
道路用地(含人行步道)		19.09	
高速公路用地		18.53	
合計		58.39	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫書。

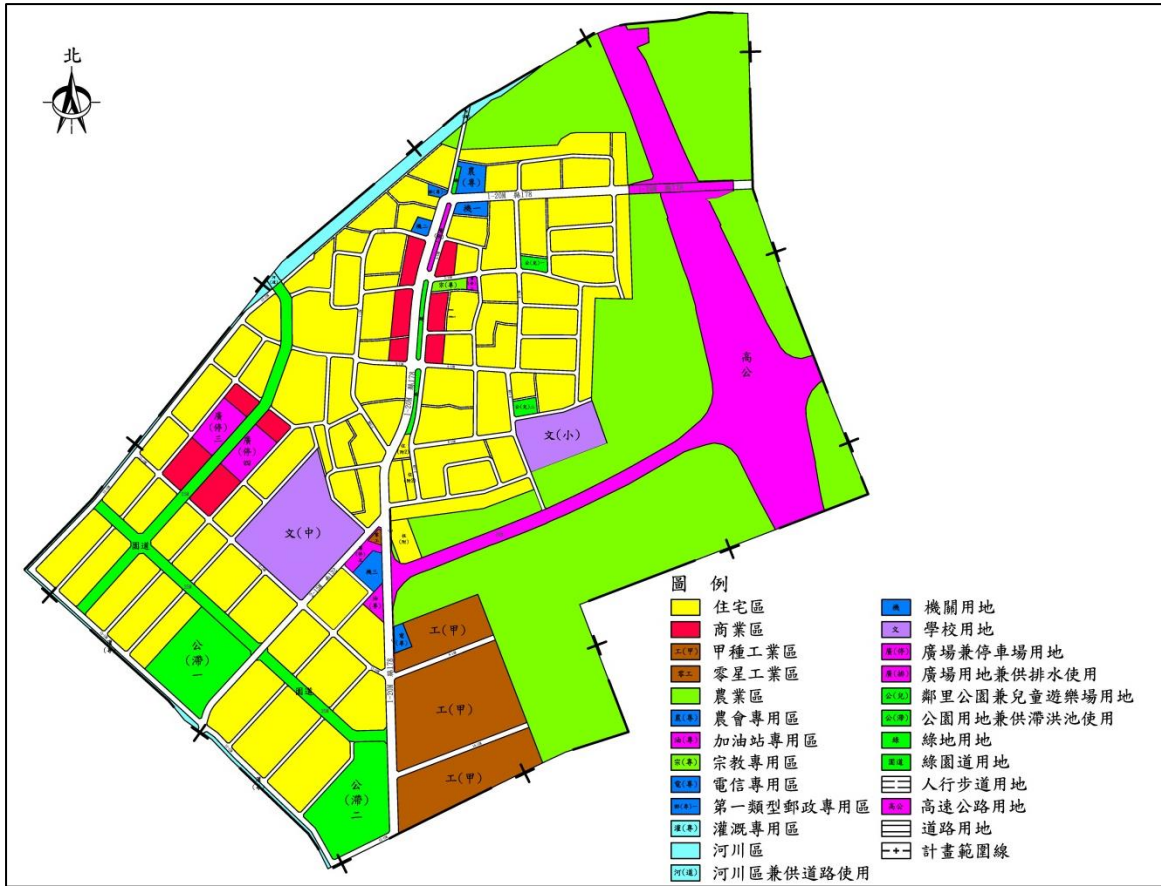


圖 2-1 變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)案示意圖

### 第三章 現行土地使用分區管制要點

以「變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案」及「變更安定都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案」檢討後之計畫內容為現行土地使用分區管制要點，其內容如下：

- 一、本要點依據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。
- 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 200%。
- 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 280%。
- 四、甲種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 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、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 八、國小、國中學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 十一、電信專用區不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十二、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，其住宅區及商業區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，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。

十三、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使用強度使用之整體開發地區，其住宅區及商業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市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
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
以下類推	

十四、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十五、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

## 第四章 變更計畫內容

變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫案中，共提出 13 個變更案件，應依該次檢討內容，配合修正土地使用分區管制要點，詳表 4-1 土地使用管制變更綜理表。

表 4-1 土地使用管制變更綜理表

原 條 文	新 條 文	備 註
一、本要點依據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、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	配合直轄市改制升格及都市計畫法臺南市施行細則發布實施，予以修正法令依據。
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 200%。	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 200%。 <u>住宅區(附 1)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105%。</u>	依原條文。
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 280%。	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 280%。	依原條文。
四、甲種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、甲種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	依原條文。
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。	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。	1. 配合 104 年 9 月 23 日公告實施之「變更安定都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案」，增列條文。 2. 條次修正。

原 條 文	新 條 文	備 註
五、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	六、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 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。</u>	1. 條次修正。 2. 增訂農會專用區容許使用項目。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	條次修正。
無	八、 <u>第一類型郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並依「中華郵政公司之用地變更通案性處理原則」限供郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用。</u>	1. 新增條文。 2. 配合「變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫案」，增列條文。
七、機關用地之建蔽率不得大於 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。
八、 <u>國小、國中學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</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。
九、 <u>市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</u>	刪除。	配合「變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫案」，刪除條文。
十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	九、 <u>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. 條次修正。 2. 依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。
十一、 <u>電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	十、 <u>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。</u>	1. 條次修正。 2. 文辭修正，並配合都市計畫法臺南市施行細則，予以修訂法令依據。



原 條 文	新 條 文	備 註									
<p><u>十二、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，其住宅區及商業區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，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。</u></p>	<p><u>十一、建築線退縮規定：</u>  <u>(一)於「變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)」(92 年 11 月 28 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，其退縮建築依下表規定辦理：</u></p>	<p>1. 條次修正。  2. 依本市通案性規定修正建築退縮規定。  3. 原條文係於 92 年 11 月 28 日發布實施「安定都市計畫(第三次通盤檢討)」所增訂，於第一項第(一)款明定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或區段徵收整體開發地區。  4. 增列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。</p>									
	<table border="1" data-bbox="595 633 1066 1608"> <thead> <tr> <th data-bbox="595 633 719 712">分區及用地別</th> <th data-bbox="719 633 868 712">退縮建築規定</th> <th data-bbox="868 633 1066 712">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="595 712 719 1137">住宅區 商業區</td> <td data-bbox="719 712 868 1137">自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td data-bbox="868 712 1066 1137">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 data-bbox="595 1137 719 1608">公共設施用地</td> <td data-bbox="719 1137 868 1608">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。</td> <td data-bbox="868 1137 1066 1608">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 商業區	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。	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。	
分區及用地別	退縮建築規定	備註									
住宅區 商業區	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。									
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。									
	<p><u>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</u></p> <table border="1" data-bbox="595 1709 1066 2002"> <thead> <tr> <th data-bbox="595 1709 719 1798">分區</th> <th data-bbox="719 1709 868 1798">退縮建築規定</th> <th data-bbox="868 1709 1066 1798">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="595 1798 719 2002">住宅區</td> <td data-bbox="719 1798 868 2002">申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計</td> <td data-bbox="868 1798 1066 2002">1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</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	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。				
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	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。									

原 條 文	新 條 文	備 註				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 70%;"> <u>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篇第 281 條規定辦理。</u> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">商業區</td> <td> <u>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篇第 281 條規定辦理。</u> </td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">(三) <u>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>		<u>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篇第 281 條規定辦理。</u>	商業區	<u>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篇第 281 條規定辦理。</u>	
	<u>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篇第 281 條規定辦理。</u>					
商業區	<u>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篇第 281 條規定辦理。</u>					
<p><u>十三、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使用強度使用之整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報臺南市都</u></p>	<p><u>十二、停車空間劃設標準</u></p> <p><u>(一)於「變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)」(92 年 11 月 28 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，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <th style="width: 40%;">總樓地板面積</th> <th style="width: 60%;">停車位設置標準</th> </tr> <tr> <td>250 平方公尺以下(含 250 平</td> <td style="text-align: center;">設置 1 部</td> </tr> </table>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下(含 250 平	設置 1 部	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 條次調整。</li> <li>2. 依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。</li> <li>3. 原條文係於 92 年 11 月 28 日發布實施「安定都市計畫(第三次通盤檢討)」所增訂，於第一項第(一)款明定適用地區為該都市計畫發</li> </ol>
總樓地板面積	停車位設置標準					
250 平方公尺以下(含 250 平	設置 1 部					

原 條 文	新 條 文	備 註																
<p><u>市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</u></p> <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> <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>以下類推</td> <td></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	超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部	以下類推		<p>方公尺)</p> <table border="1"> <tbody> <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"><u>超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區則依<u>建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</u></p> <p>(三)<u>建築基地如建築線僅得於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。</u></p> <p>(四)本條總樓地板面積計算依<u>建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</u></p>	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	<u>超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部</u>		<p>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。</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																	
以下類推																		
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																	
<u>超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部</u>																		
<p>十四、<u>建築基地內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>十三、<u>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. 條次調整。 2. 依本市通案性規定修訂綠化規定。</p>																
<p>無</p>	<p>十四、<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。</u></p>	<p>1. 增訂條文。 2. 個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。</p>																
<p>十五、<u>本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</u></p>	<p>十五、<u>本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</u></p>	<p>依原條文。</p>																

## 第五章 檢討後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第 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 200%。住宅區(附 1)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105%。
- 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 280%。
- 四、甲種工業區、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、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。
- 七、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 八、第一類型郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並依「中華郵政公司之用地變更通案性處理原則」限供郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用。
- 九、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。
- 十、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。
- 十一、建築線退縮規定

(一)於「變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)」(92 年 11 月 28 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，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	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。
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 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篇第 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篇第 281 條規定辦理。	

(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。

## 十二、停車空間劃設標準

(一)於「變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)」(92 年 11 月 28 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建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十三、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%。

十四、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。

十五、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。