

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)
細部計畫書

臺南市政府

中華民國 105 年 05 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 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 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 現行都市計畫概要.....	3
第五章 變更計畫內容.....	11
第六章 檢討後土地使用分區管制要點.....	18

圖 目 錄

圖 1 變更柳營都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖.....	6
-------------------------------	---

表 目 錄

表 1 柳營歷次都市計畫綜理表.....	2
表 2 變更柳營都市計畫(第二次通盤檢討)後面積增減表....	7
表 3 柳營現行都市計畫公共設施用地明細表.....	8

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
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

第二節 現行都市計畫概要

一、計畫年期

第二次通盤檢討以民國九十年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

第二次通盤檢討計畫人口 16,000 人，居住密度每公頃約 200 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，劃設二個住宅鄰里單元，住宅區面積為 77.86 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，2.79 公頃。

(三)工業區、零星工業區

劃設甲乙種工業區 4 處，面積 46.04 公頃，及零星工業區 1 處，面積 0.15 公頃，面積共計 46.19 公頃。

(四)保存區

劃設保存區 1 處，面積 0.45 公頃。

(五)河川區

劃設河川區 1 處，面積 9.38 公頃。

(六)加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.18 公頃。

(七)農會專用區

劃設農會專用區 1 處，面積 0.75 公頃。

(八)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。

(九)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 216.42 公頃。

四、公共設施計畫

(一)機關用地

共劃設機關用地 7 處，其中機一供鄰里機關使用，機三為現有衛生所，機四為現有派出所，機五供社區機關，機七供軍事機關及臺南地方法院，機八為現有郵局，機九供消防隊等使用，面積計 3.00 公頃。

(二)學校用地

劃設國小用地 1 處，為現有柳營國小，面積計 2.08 公頃。

(三)市場用地

共劃設市場用地 3 處，面積計 0.50 公頃。

(四)停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積計 0.05 公頃。

(五)廣場用地

劃設廣場 1 處，面積計 0.20 公頃。

(六)人行廣場用地

劃設人行廣場 3 處，面積計 0.27 公頃。

(七)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 0.74 公頃。

(八)堤防用地

劃設堤防用地 1 處，面積計 1.55 公頃。

(九)水溝用地

劃設水溝用地 2 處，面積計 1.78 公頃。

(十)電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 1 處，面積計 0.01 公頃。

(十一)滯洪池兼公園用地

劃設滯洪池兼公園用地 1 處，面積計 2.07 公頃。

五、交通系統計畫

(一)鐵路用地

依縱貫鐵路及柳營車站用地劃設鐵路用地，共 2.20 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)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。
- (3)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。
- (4)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。
- (5)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。
- (6)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。
- (7)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

計畫寬度分別為 15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺，另為方便行人步行，酌設 4 公尺寬之人行步道。

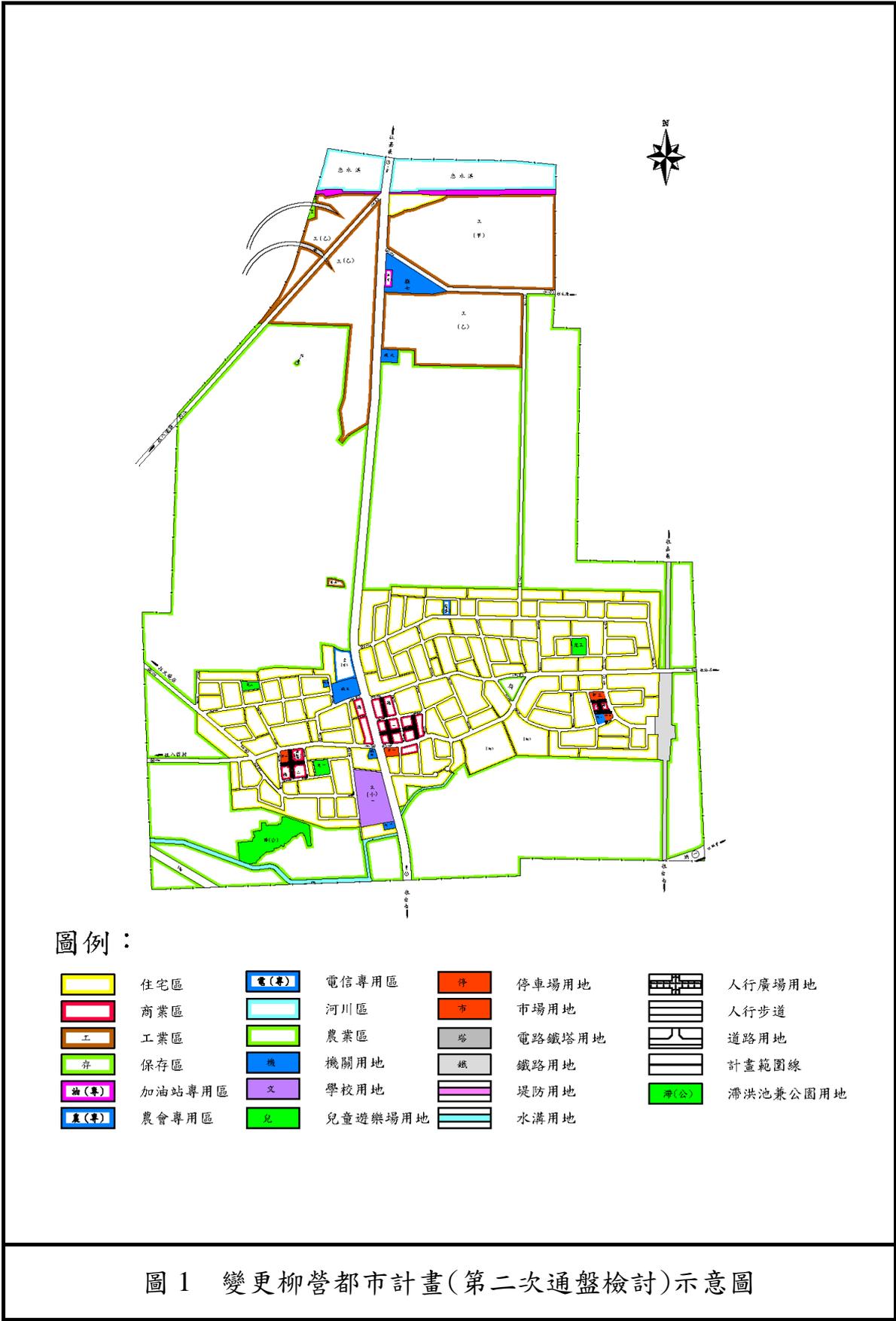


圖 1 變更柳營都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖

表 2 變更柳營都市計畫(第二次通盤檢討)後面積增減表

項目		二通計畫 面積 (公頃)	二通後歷 次變更增 減(公頃)	現行計畫 面積 (公頃)	佔都市發 展用地比 例(%)	估計畫面 積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	77.86		77.86	46.26	19.59
	商業區	2.79		2.79	1.66	0.70
	工業區	46.19		46.19	27.44	11.62
	保存區	0.45		0.45	0.27	0.11
	河川區	9.38		9.38	-	2.36
	加油站專用區	0.18		0.18	0.11	0.05
	農會專用區	0.75		0.75	0.45	0.19
	第二種電信專用區	-	0.14	0.14	0.08	0.04
	農業區	218.98	-2.5595	216.42	-	54.45
小計	356.58	-2.4195	354.16	-	89.11	
公共 設施 用地	機關用地	3.14	-0.14	3.00	1.78	0.75
	學校用地	2.08		2.08	1.24	0.52
	市場用地	0.50		0.50	0.30	0.13
	停車場用地	0.05		0.05	0.03	0.01
	廣場用地	0.20		0.20	0.12	0.05
	人行廣場用地	0.27		0.27	0.16	0.07
	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地	0.74		0.74	0.44	0.19
	堤防用地	1.55		1.55	-	0.39
	水溝用地	1.78		1.78	-	0.45
	電路鐵塔用地	-	0.0095	0.01	0.01	0.00
	滯洪池兼公園用地	-	2.07	2.07	1.23	0.52
	鐵路用地	2.20		2.20	1.31	0.55
	道路用地	28.35	0.48	28.83	17.13	7.25
	小計	40.86	2.4195	43.28	-	10.89
都市發展用地面積	165.75	2.5595	168.31	100.00	42.35	
都市計畫區總面積	397.44		397.44	-	100.00	

資料來源：柳營都市計畫歷次變更案，本計畫整理。

註：1. 都市發展用地面積不含農業區、河川區、堤防、水溝用地面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

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	備註
機關用地	機一	0.10	停三西側	鄰里機關使用
	機三	0.05	現有衛生所	
	機四	0.10	現有派出所	
	機五	0.74	現有區公所	
	機七	1.63	加油站北側	供軍事機關及臺南地方法院使用
	機八	0.10	現有郵局	
	機九	0.28	加油站南側	消防隊等使用
	小計	3.00		
學校用地	文(小)一	2.08	現有柳營國小	
市場用地	市一	0.18	商一南側	零售市場
	市二	0.14	商二北側	零售市場
	市三	0.18	商三北側	零售市場
	小計	0.50		
停車場用地	停三	0.05	商三南側	
廣場用地	廣一	0.20	火車站前廣場	
人行廣場用地		0.27		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.26	商二東側	
	公(兒)二	0.19	㊦號道路東側	
	公(兒)三	0.29	㊦號道路西側	
	小計	0.74		
堤防用地		1.55		
水溝用地		1.78		
電路鐵塔用地		0.01		
滯洪池兼公園用地		2.07		
鐵路用地		2.20		
道路用地		28.83		
合計		43.28		

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 現行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 <u>臺灣省施行細則第卅一條</u> 規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法 <u>臺南市施行細則第十二條</u> 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> ，平均容積率不得大於 <u>百分之二百</u> 。	二、住宅區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，平均容積率不得大於 <u>200%</u> 。	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> ，平均容積率不得大於 <u>百分之三百二十</u> 。	三、商業區建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，平均容積率不得大於 <u>320%</u> 。	調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
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>百分之二百一十</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%。
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、 <u>保存區</u> 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. 配合變更案修訂分區。 3. 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
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> 。	1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
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> 。	1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
--	九、第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則 <u>第三十一條</u> 等使用，其建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。	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。
八、機關用地之建蔽率不得大於 <u>百分之五十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二百五十</u> 。	十、機關用地之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。	1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
九、國小、國中學校用地之建蔽率不得大於 <u>百分之五十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一百五十</u> 。	十一、學校用地之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>150%</u> 。	1. 配合調整項次。 2. 計畫區內僅一處文(小)用地，配合修訂條文內容。 3. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
十、市場用地之建蔽率不得大於 <u>百分之五十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二百五十</u> 。	十二、市場用地之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。	1. 配合調整項次。 2. 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									
--	<p>十三、有關退縮建築依下列規定辦理：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低強度使用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：</p> <table border="1" data-bbox="695 689 1182 1503"> <thead> <tr> <th data-bbox="695 689 831 779">分區及用地別</th> <th data-bbox="831 689 1002 779">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1002 689 1182 779">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="695 779 831 1290">住宅區 商業區</td> <td data-bbox="831 779 1002 1290">自道路境界線至少退縮 5 公尺建築</td> <td data-bbox="1002 779 1182 1290">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，面臨道路部分均應退縮建築</td> </tr> <tr> <td data-bbox="695 1290 831 1503">公共設施用地及公用事業設施用地</td> <td data-bbox="831 1290 1002 1503">自道路境界線至少退縮 5 公尺建築</td> <td data-bbox="1002 1290 1182 1503">退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地</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，係指本次通盤檢討發布實施時尚未開始進行土地分配作業之地區。</p>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區 商業區	自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 5 公尺建築	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地	<p>1. 為利執行與管制增訂。</p> <p>2. 避免角地兩側退縮空間及人行步道無法銜接之情事，爰依本市通案性規定，如建築基地屬角地，面臨道路部分均應退縮建築，修訂部分條文內容。</p> <p>3. 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。</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註									
住宅區 商業區	自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 5 公尺建築	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地									

原條文	修正後條文	修訂理由															
	<p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="635 367 1179 1901"> <thead> <tr> <th data-bbox="635 367 783 456">分區及用地別</th> <th data-bbox="783 367 970 456">退縮建築規定</th> <th data-bbox="970 367 1179 456">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="635 456 783 965">住宅區</td> <td data-bbox="783 456 970 965">申請建築基地面積達1500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」規定辦理</td> <td data-bbox="970 456 1179 965">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，面臨道路部分均應退縮建築</td> </tr> <tr> <td data-bbox="635 965 783 1496">商業區</td> <td data-bbox="783 965 970 1496">申請建築基地面積達1000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」規定辦理</td> <td data-bbox="970 965 1179 1496">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，面臨道路部分均應退縮建築</td> </tr> <tr> <td data-bbox="635 1496 783 1711">公共設施用地及公用事業設施用地</td> <td data-bbox="783 1496 970 1711">應自道路境界線至少退縮5公尺建築</td> <td data-bbox="970 1496 1179 1711">退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地</td> </tr> <tr> <td data-bbox="635 1711 783 1901">第二種電信專用區</td> <td data-bbox="783 1711 970 1901">應自道路境界線至少退縮5公尺</td> <td data-bbox="970 1711 1179 1901">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」規定辦理	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」規定辦理	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	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，但得計入法定空地	第二種電信專用區	應自道路境界線至少退縮5公尺	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地	
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」規定辦理	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」規定辦理	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	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，但得計入法定空地															
第二種電信專用區	應自道路境界線至少退縮5公尺	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地															

原條文	修正後條文	修訂理由										
--	<p>十四、有關停車空間設置標準依下列規定辦理：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低強度使用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="647 741 1182 1182"> <thead> <tr> <th data-bbox="647 741 954 790">總樓地板面積</th> <th data-bbox="954 741 1182 790">停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="647 790 954 891">250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td data-bbox="954 790 1182 891">設置 1 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="647 891 954 992">超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺</td> <td data-bbox="954 891 1182 992">設置 2 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="647 992 954 1093">超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺</td> <td data-bbox="954 992 1182 1093">設置 3 部</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="647 1093 1182 1182">超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，增設 1 部。</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，係指本通盤檢討發布實施時尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二)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>(三)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>(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。</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>為利執行與管制予以增訂之。</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>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>	<p>(刪除)</p>	<p>有關設置公共開放空間獎勵規定，業於「建築技術規則」規定，而獎勵額度上限回歸都市計畫法臺南施行細則，故本計畫不予另訂。</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>十五、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>配合調整項次。</p>

原條文	修正後條文	修訂理由
<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>	<p><u>(刪除)</u></p>	<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>
<p>十四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</p>	<p><u>十六</u>、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</p>	<p>配合調整項次。</p>

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%，平均容積率不得大於 200%。
- 三、商業區建蔽率不得大於 80%，平均容積率不得大於 320%。
- 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%。
- 八、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 九、第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第三十一條等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十一、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 十二、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十三、有關退縮建築依下列規定辦理：

- (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低強度使用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 商業區	自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 5 公尺建築	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本次通盤檢討發布實施時尚未開始進行土地分配作業之地區。

- (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」規定辦理	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」規定辦理	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	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，但得計入法定空地
第二種電信專用區	應自道路境界線至少退縮 5 公尺	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地

十四、有關停車空間設置標準依下列規定辦理：

- (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低強度使用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。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本通盤檢討發布實施時尚未開始進行土地分配作業之地區。

- (二)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。
- (三)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。
- (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。

十五、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。

十六、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。