

檔 號：

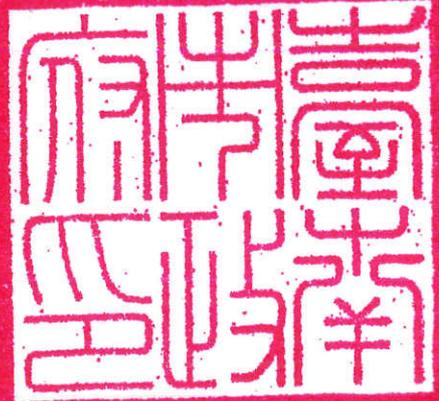
保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國104年11月27日

發文字號：府都規字第1041132233A號

附件：主要計畫書、圖、細部計畫書及重製計畫圖各1份



主旨：「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）(含都市計畫圖重製)案」、「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案」暨重製計畫圖公開展覽自104年12月4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104年12月4日起30天。
- 二、公開展覽地點：公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、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）及本市東山區公所公告欄。
- 三、公告圖說：公開展覽計畫書、圖及重製計畫圖各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國104年12月21日上午10時整，假本市東山活動中心1樓舉行（地址：臺南市東山區225之4號），歡迎踴躍參加。
- 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。

市長賴清德

變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案  
(土地使用分區管制要點)書

公開展覽版

臺南市政府

中華民國 104 年 11 月

公開展覽版

# 臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(土地使用分區管制要點)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
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
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見 民國 100 年 12 月 22 日府都規字第 1000976492B 號函公告辦理，公告期間自 100 年 12 月 26 日起 30 天，刊登於 100 年 12 月 24 日臺灣時報第 22 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

公開展覽版

公開展覽版

公開展覽版

# 目 錄

第一章	緒論.....	1
第二章	現行計畫概要.....	3
第三章	現行土地使用分區管制要點.....	10
第四章	變更計畫內容.....	12
第五章	檢討後土地使用分區管制要點.....	18

公開展覽版

## 圖 目 錄

圖 1 東山都市計畫區位置示意圖 .....	2
圖 2 東山都市計畫區範圍示意圖 .....	2
圖 3 東山都市計畫辦理歷程流程圖 .....	3
圖 3 現行都市計畫示意圖 .....	9
圖 4 應退縮建築範圍示意圖 .....	19
圖 5 工業區應退縮建築範圍示意圖 .....	19

## 表 目 錄

表 1 都市計畫辦理歷程與內容概述 .....	3
表 2 東山都市計畫區現行計畫土地使用面積表 .....	7
表 3 東山都市計畫區現行計畫公共設施明細表 .....	8
表 4 土地使用分區管制要點修正條文對照表 .....	12

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起與目的

東山都市計畫自民國 62 年發布實施迄今，分別於民國 69 年及 86 年辦理通盤檢討相關作業，有鑑於前次通盤檢討至今已逾法令規定 3~5 年檢討之期限，其間實質環境已有變遷，且原臺南縣市於民國 99 年 12 月合併升格，現行計畫已不符目前環境；再者，「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為配合全臺縣市合併政策，於民國 100 年 1 月修訂完成。因此，在實質環境與通盤檢討相關法令的變遷及調整之下，實有必要進行通盤檢討，重新審視東山都市計畫區的各项發展現況及條件，給予適切的發展定位及規範，以引導未來的土地利用。

東山都市計畫圖自民國 61 年測繪，迄今已逾 40 年，其間實質環境變化甚鉅，地形及地貌多已變遷；此外，早期製作之圖資精度較為粗略，圖紙亦因伸縮老舊而破損不堪使用，致使現地地形、都市計畫圖、樁位成果、地籍圖及現地樁位多有不相符之處。本次通盤檢討將透過重新測量繪製之地形圖，展繪重製都市計畫圖，並藉由都市計畫法定程序釐清疑義，建立完善的東山都市計畫區圖資系統。

另民國 98 年，莫拉克颱風一夕之間在全臺各地造成重大災情，面對全球氣候變遷及國際能源短缺的衝擊，都市計畫的內容必須具備符合當前生態城市的規劃理念，使都市朝向永續發展邁進，更進一步提升都市的可居性並營造獨特風貌。因此，本次都市計畫通盤檢討將以「生產」、「生活」、「生態」之「三生一體」並重的永續思維來引導空間規劃，與著重地區成長管理。

綜上，本計畫擬透過都市計畫通盤檢討，審視與周邊地區之共生競合關係，並導入生態城市的概念來研提都市整體發展目標、策略及原則，確保東山區在臺南都會發展中保有優勢，並期待計畫區成為善用地方資源之永續發展的宜居城市。

## 第二節 法令依據

依據都市計畫法 26 條規定。

## 第三節 計畫位置與範圍

東山區位居臺南市東北部，東邊臨嘉義縣大埔鄉，北邊與新營區、後壁區及白河區銜接，西邊鄰近柳營區，南邊則有六甲區及楠西區。東山都市計畫區位於東山區之西北側，緊鄰白河區與後壁區。

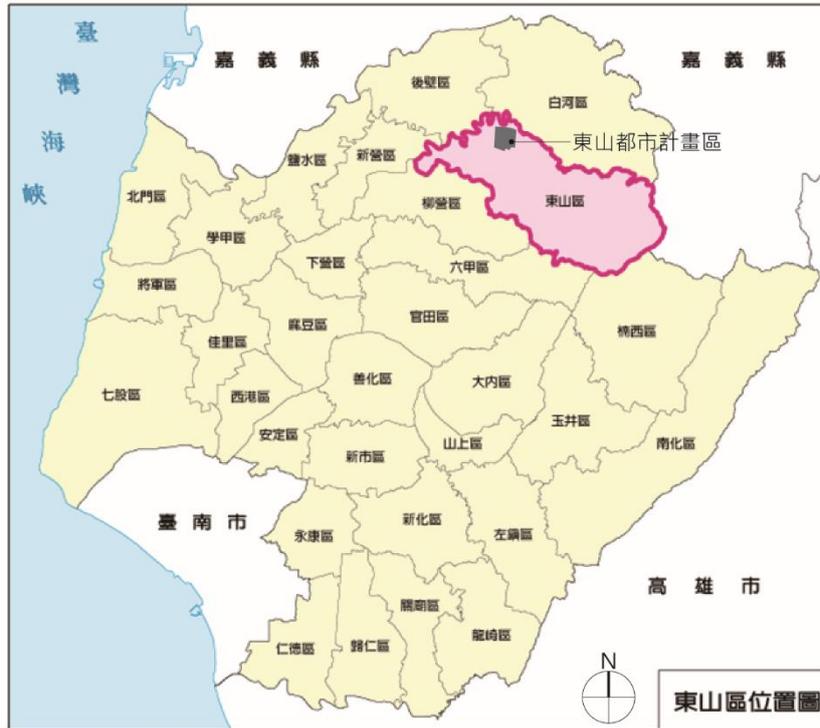


圖 1 東山都市計畫區位置示意圖

東山都市計畫區範圍東至中興路以東約 900 公尺處，西至中興路以西約 650 公尺處，南至育群路以南約 450 公尺處，北至所前路以北約 450 公尺處，面積共計 268.26 公頃。

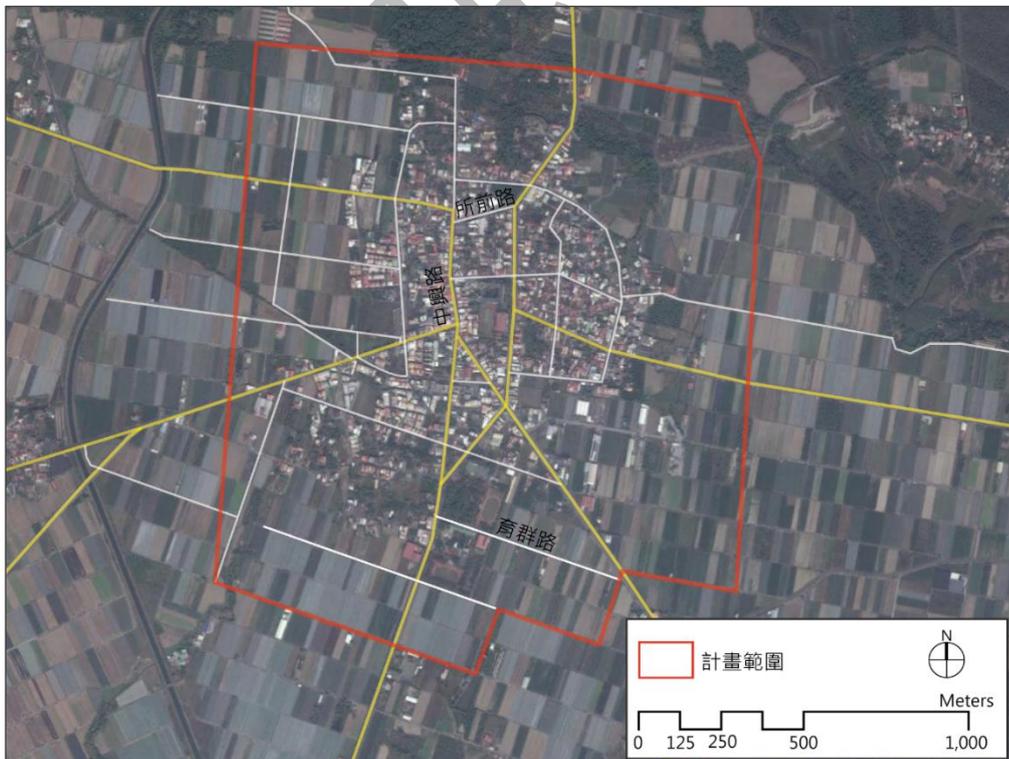


圖 2 東山都市計畫區範圍示意圖

## 第二章 現行計畫概要

### 第一節 都市計畫歷程

東山都市計畫於民國 62 年 1 月 10 日公告發布實施，期間辦理過二次通盤檢討、一次公共設施通盤檢討、一次公共設施保留地專案通盤檢討及一次土地使用管制要點通盤檢討，其都市計畫擬定及變更歷程如圖 3 所述，各次都市計畫辦理歷程與內容詳見表 1。

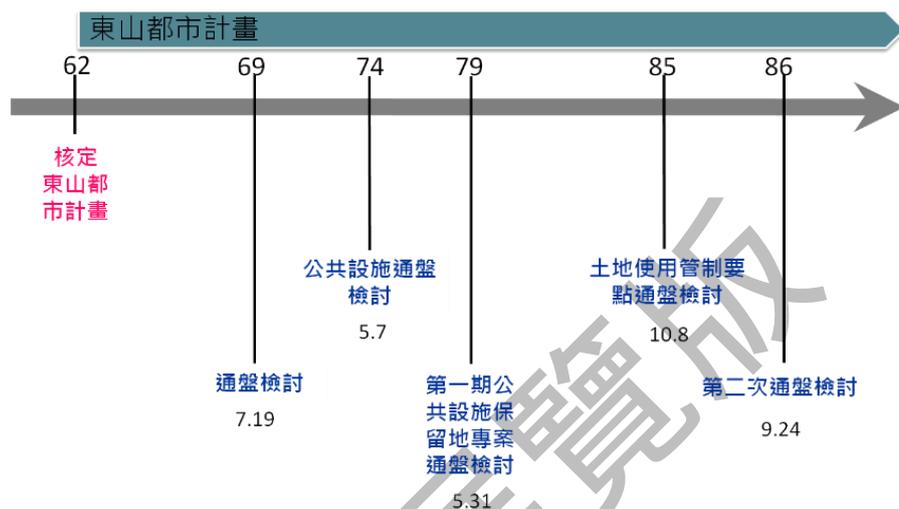


圖 3 東山都市計畫辦理歷程流程圖

表 1 都市計畫辦理歷程與內容概述

編號	計畫名稱	發布實施文號	實施日期	計畫內容概述
1	東山都市計畫核定案	府建都字 14064 號	62.01.10	依都市計畫法第 8 條規定擬定都市計畫。
2	東山鄉都市計畫通盤檢討案	府建都字 78180 號	69.07.19	調整 0.12 公頃加油站用地為住宅區，調整農業區 0.12 公頃土地作為加油站用地。另增加工業區面積至 10.79 公頃，並限供作無污染性工業使用。
3	變更東山都市計畫(公共設施通盤檢討)	府建都字 48950 號	74.05.07	計有 6 件變更案。其中，計畫三號道路南側 4 米人行步道與 8 米道路交接迴車道取消，人行步道向東拓寬 8 米，迴車道部分變住宅區。
4	變更東山都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	府工都字 61682 號	79.05.31	計有 17 件變更案。其中，調整部分市二市場用地為住宅區附帶條件整體開發區。
5	變更東山都市計畫土地使用管制要點通盤檢討	府工都字 168908 號	85.10.08	配合歷次通盤檢討結果辦理，土地使用管理要點通盤檢討。
6	變更東山都市計畫(第二次通盤檢討)案	府工都字 162101 號	86.09.24	計有 6 件變更案；民寧宮係為登記有案之合法寺廟，故調整部分機關用地為保存區；計畫區內工業區指定為乙種工業區

資料來源：臺南市政府，2015，彙整自臺南市政府都市發展局都計書圖查詢系統。

## 第二節 主要計畫概要

以本次「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)」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

計畫區位於東山區區公所所在地，其範圍東至中興路以東約 900 公尺處，西至中興路以西約 650 公尺處，南至東山國中以南約 200 公尺處，北至東山區公所北方約 450 公尺處；行政轄區包括東山里、東中里與東正里三里之大部分區域。計畫面積共計 269.9414 公頃。

### 二、計畫年期與計畫人口、密度

#### (一) 計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

#### (二) 計畫人口、密度

計畫人口 16,500 人，居住密度每公頃約 240 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，共劃設二個住宅鄰里單元，面積合計 65.2269 公頃；佔都市發展用地 53.45%，佔計畫總面積 24.16%。

#### (二) 商業區

劃設社區中心商業區兼鄰里中心商業區一處，面積 4.2661 公頃。佔都市發展用地，佔計畫總面積；佔都市發展用地 3.50%，佔計畫總面積 1.58%。

#### (三) 工業區

共劃設工業區兩處，面積合計 11.0229 公頃；佔都市發展用地 9.03%，佔計畫總面積 4.08%。

#### (四) 宗教專用區

劃設宗教專用區一處，為現有之碧軒寺，面積 0.2427 公頃；佔都市發展用地 0.20%，佔計畫總面積 0.09%。

#### (五) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計 147.9015 公頃；佔計畫總面積 54.79%。

#### (六) 加油站專用區

配合國營事業民營化之需求，劃設加油站專用區一處，面積 0.1070 公頃；佔都市發展用地 0.09%，佔計畫總面積 0.04%。

#### 四、公共設施計畫

##### (一) 機關用地

劃設機關用地一處，現供區公所、衛生所、清潔隊、圖書館、調解委員會、戶政事務所、警察局東山分駐所、消防局東山分隊及社區活動中心使用，面積 1.2651 公頃；佔都市發展用地 1.03%，估計畫總面積 0.47%。

##### (二) 學校用地

分有國小、國中等學校用地，面積合計 7.5608 公頃。佔都市發展用地 6.19%，估計畫總面積 2.80%。

###### 1. 國小用地

劃設國小用地兩處，即「文(小)一(供東山國小使用)」面積 1.8618 公頃、「文(小)二(目前尚未使用)」面積 2.3490 公頃。

###### 2. 國中用地

劃設國中用地一處，即「文(中)(供東山國中使用)」面積 3.3500 公頃。

##### (三) 市場用地

劃設零售市場用地一處，為現有之東山公有零售市場，面積 0.1655 公頃；佔都市發展用地 0.13%，估計畫總面積 0.06%。

##### (四) 運動公園用地

劃設運動公園用地一處，為現有之東山運動公園，面積 3.0535 公頃；佔都市發展用地 2.50%，估計畫總面積 1.13%。

##### (五) 公園用地兼作兒童遊樂場

共劃設公園用地兼作兒童遊樂場四處，面積為 0.9845 公頃；佔都市發展用地 0.81%，估計畫總面積 0.37%。

##### (六) 廣場用地兼作自行車道

配合台灣鐵道用地及綠地活用，劃設廣場用地兼作自行車道一處，面積 1.4273 公頃；佔都市發展用地 1.17%，估計畫總面積 0.53%。

##### (七) 廣場用地兼作道路

配合新增住宅區，劃設廣場用地兼作道路一處，面積 0.0879 公頃；佔都市發展用地 0.07%，估計畫總面積 0.03%。

##### (八) 停車場用地

共劃設停車場用地三處，面積合計 0.8008 公頃；佔都市發展用地 0.66%，估計畫總面積 0.30%。

##### (九) 墳墓用地

劃設墳墓用地一處，為現有之東山第一公墓，面積 1.9864

公頃；佔都市發展用地 1.63%，佔計畫總面積 0.74%。

(十) 道路用地

道路用地面積合計 23.8425 公頃；佔都市發展用地 19.54%，  
佔計畫總面積 8.83%。

公開展覽版

表 2 東山都市計畫區現行計畫土地使用面積表

土地使用類別	現行計畫面積 (公頃)	重製後現行 計畫面積 (公頃)	本次重製通 盤檢討變更 增減面積 (公頃)	本次一般性 通盤檢討變 更增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後 (重製加一般性)			
					計畫面積 (公頃)	佔都市發 展用地比 例(%)	佔總面積 比例(%)	
土 地 使 用 分 區	住宅區	65.2625	64.6499	0.2178	0.3592	65.2269	53.45	24.16
	商業區	4.1100	4.2593	0.0068	0.0000	4.2661	3.50	1.58
	工業區	10.0600	11.2052	-0.0078	-0.1745	11.0229	9.03	4.08
	保存區	0.3000	0.2663	0.0000	-0.2663	0.0000	0.00	0.00
	宗教專用區	0.0000	0.0000	0.0000	0.2427	0.2427	0.20	0.09
	農業區	150.9475	150.2093	0.0122	-2.3200	147.9015	-	54.79
	加油站專用區	0.0000	0.0000	0.0000	0.1070	0.1070	0.09	0.04
	小計	230.6800	230.5900	0.2290	-1.8229	228.7671	66.27	84.74
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.2300	1.2345	0.0003	0.0303	1.2651	1.03	0.47
	學校用地	7.6300	7.5600	0.0008	0.0000	7.5608	6.19	2.80
	市場用地	0.6100	0.6864	0.0000	-0.5209	0.1655	0.13	0.06
	運動公園用地	2.9700	3.0523	0.0012	0.0000	3.0535	2.50	1.13
	公園用地兼作 兒童遊樂場	0.7500	0.7850	0.0037	0.1958	0.9845	0.81	0.37
	廣場用地兼作 自行車道	0.0000	0.0000	0.0000	1.4273	1.4273	1.17	0.53
	廣場用地兼作 道路	0.0000	0.0000	0.0000	0.0879	0.0879	0.07	0.03
	綠地	0.8900	0.8111	0.0000	-0.8111	0.0000	0.00	0.00
	加油站用地	0.1200	0.1168	-0.0098	-0.1070	0.0000	0.00	0.00
	停車場用地	0.7800	0.7920	0.0088	0.0000	0.8008	0.66	0.30
	墳墓用地	0.0000	0.0000	0.0000	1.9864	1.9864	1.63	0.74
	鐵路用地	0.6600	0.6048	0.0000	-0.6048	0.0000	0.00	0.00
	道路用地(含人 行道路)	21.9400	23.7085	-0.2341	0.1340	23.8425	19.54	8.83
	小計	37.5800	39.3514	-0.2290	1.8229	41.1743	33.73	15.26
都市發展用地面積	117.3125	119.7321	-	-	122.0399	100.00	-	
計畫總面積	268.2600	269.9414	-	-	269.9414	-	100.00	

註：1. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準

2. 都市發展用地面積不包括農業區之面積

資料來源：變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)。

表 3 東山都市計畫區現行計畫公共設施明細表

項目		編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地		機	1.2651	四號道路(所前路)北側	區公所、衛生所、清潔隊、圖書館、調解委員會、戶政事務所、警察局東山分駐所、消防局東山分隊及社區活動中心
學校 用地	國小用地	文(小)一	1.8618	一號道路(青業路)西側	東山國小
		文(小)二	2.3490	三號道路(新東路)北側	
	國中用地	文(中)一	3.3500	東山運動公園南側	東山國中
	小計		7.5608	-	
市場用地	市一	0.1655	三號道路(新東路)北側	東山公有零售市場	
運動公園用地	運(公)	3.0535	東山國中北側	東山運動公園	
公園用地兼作 兒童遊樂場	公(兒)一	0.3123	六號道路(文賢街)南側		
	公(兒)二	0.1942	乙種工業區北側		
	公(兒)三	0.2822	運動公園東側		
	公(兒)四	0.0512	一號道路(青業路)東側,八號道路(育德街)北側		
	公(兒)四(附)	0.0191	公(兒)四西側		
	公(兒)五(附)	0.1255	二號道路(達雲路二段)南側,二號道路(公園路)北側		
	小計	0.9845	-		
廣場用地兼作 自行車道	廣(自)	1.4273	計畫區中,呈東西走向		
廣場用地兼作 道路	廣(道)	0.0879	二號道路(達雲路二段)南側,公(兒)五(附)西側		
停車場用地	停一	0.2980	三號道路(新東路)北側,文(小)二旁	東山路外停車場	
	停二	0.3053	運動公園北側		
	停三	0.1975	機關用地(區公所)東側		
	小計	0.8008	-		
墳墓用地		1.9864	計畫區東北側		
道路用地(含人行步道)		23.7805	-		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)。

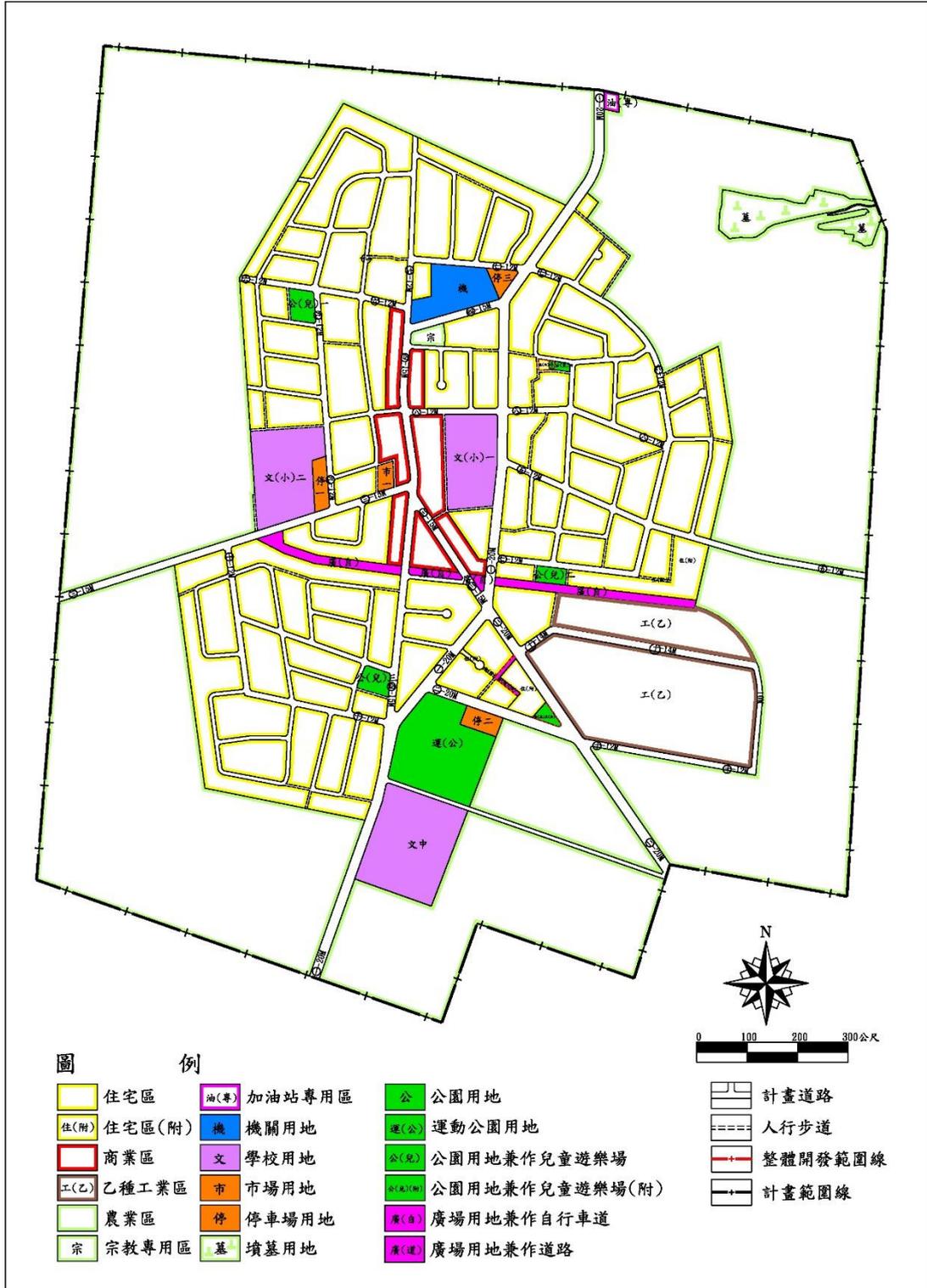


圖 3 現行都市計畫示意圖

### 第三章 現行土地使用分區管制要點

東山都市計畫區現行土地使用分區管制要點，係依 86 年 6 月「變更東山都市計畫(第二次通盤檢討)書」訂定，相關內容如后。

- 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三十一條規定訂之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、保存區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- 六、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 八、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 九、市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 十、為鼓勵區內基地之整體合併建築使用及設置公共設施，得依下列規定獎勵其容積：
  - (一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十一點規定增加興建樓地板面積。
    1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。
    2. 基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區及機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。
  - (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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一〇〇平方公尺以上，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公眾使用，經交通主管機關核准者。

十一、依第十點第(一)款規定所得增加之樓地板面積( $\Delta FA$ )按左式核計，  
但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta FA = S \cdot I。$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

1. 商業區： $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$

2. 住宅區、機關用地及行政區： $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂  
頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

十二、依第十點第(一)款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路  
為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，  
在住宅區、機關用地及行政區為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得  
增加之樓地板面積( $\Delta FA$ )得依第十一點規定核算之增加樓地板面積  
乘以百分之一百二十五。

十三、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。

十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

## 第四章 變更計畫內容

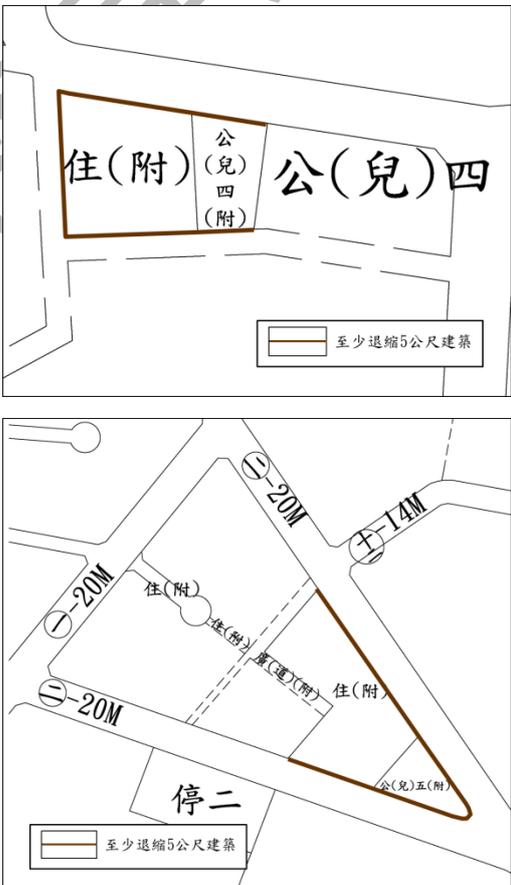
配合「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)」之變更內容，修訂土地使用分區管制內容如後表 4。

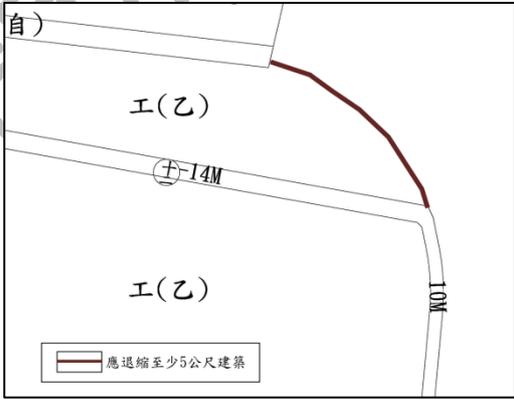
表 4 土地使用分區管制要點修正條文對照表

原條文	新條文	修正理由								
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三十一條規定訂之。	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> 規定訂之。	配合縣市合併後頒布之「都市計畫法臺南市施行細則」，修正法源依據。								
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	依原條文。								
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	依原條文。								
四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	依原條文。								
五、保存區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一六〇。	五、 <u>宗教專用區</u> 之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	配合變更案第二-4 案，保存區變更為宗教專用區，修正條文，以符特定目的之使用。								
六、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。	六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 <u>加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為主，容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業設施相關設施使用。</u>	配合國營事業民營化之需求，修正條文，以茲明確。								
七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	依原條文。								
八、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一五〇。	八、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%；其中「 <u>文(小)二</u> 」之容許使用項目如下： <table border="1" data-bbox="603 1709 1219 1991"> <thead> <tr> <th>用地別</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">文(小)二</td> <td>1. 特產展售中心</td> </tr> <tr> <td>2. 集會展覽場及民眾活動中心</td> </tr> <tr> <td>3. 運動休閒場所</td> </tr> <tr> <td>4. 觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。</td> </tr> <tr> <td>5. 其他經教育主管機關核准者。</td> </tr> </tbody> </table>	用地別	容許使用項目	文(小)二	1. 特產展售中心	2. 集會展覽場及民眾活動中心	3. 運動休閒場所	4. 觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。	5. 其他經教育主管機關核准者。	因應計畫區整體發展概念，並活化未開闢公共設施用地，提升生活品質，爰增列「文(小)二」用地容許項目，使其多元發展。
用地別	容許使用項目									
文(小)二	1. 特產展售中心									
	2. 集會展覽場及民眾活動中心									
	3. 運動休閒場所									
	4. 觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。									
	5. 其他經教育主管機關核准者。									
九、市場用地之建蔽率不得大於百分	九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於	依原條文。								

原條文	新條文	修正理由
之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。	240%。	
--	十、 <u>運動公園用地之建蔽率不得大於15%，容積率不得大於45%。本運動公園用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地類別准許之多目標使用項目。</u>	1. 增列條文。 2. 因應計畫區整體發展概念，且活化未開闢公共設施用地，提升生活品質。
--	十一、 <u>墳墓用地之建蔽率不得大於10%，容積率不得大於40%。</u>	1. 增列條文。 2. 配合變更案第二-9案。
<p>十、為鼓勵區內基地之整體合併建築使用及設置公共設施，得依下列規定獎勵其容積：</p> <p>(一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設公共開放空間者，得依第十一點規定增加興建樓地板面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</li> <li>2. 基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區及機關用地為一、五〇〇百平方公尺以上者。</li> </ol> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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一〇〇平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</li> <li>2. 建築物留設空間與天橋</li> </ol>	刪除。	有關設置公共開放空間獎勵規定已於「建築技術規則」訂有相關規定，予以刪除。

原條文	新條文	修正理由
<p>或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>		
<p>十一、依第十點第（一）款規定所得增加之樓地板面積（△FA）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> $\Delta FA = S \cdot I$ <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商業區：I=2.89<math>\sqrt{S/A}</math>-1.0</li> <li>2. 住宅區、機關用地及行政區：I=2.04<math>\sqrt{S/A}</math>-1.0</li> </ol> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>	刪除。	有關設置公共開放空間獎勵規定已於「建築技術規則」訂有相關規定，本條文予以刪除。
<p>十二、依第十點第（一）款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第十一點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。</p>	刪除。	有關設置公共開放空間獎勵規定已於「建築技術規則」訂有相關規定，本條文予以刪除。

原條文	新條文	修正理由									
--	<p>十二、<u>建築退縮建築規定</u></p> <p>(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使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="596 398 1220 1081"> <thead> <tr> <th data-bbox="596 398 746 481">分區及用地別</th> <th data-bbox="746 398 1013 481">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1013 398 1220 481">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="596 481 746 801">住宅區、商業區</td> <td data-bbox="746 481 1013 801">自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td data-bbox="1013 481 1220 801">1. 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。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 801 746 1081">公共設施用地及公用事業設施</td> <td data-bbox="746 801 1013 1081">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。</td> <td data-bbox="1013 801 1220 1081">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。</td> </tr> </tbody> </table>  <p>圖4 應退縮建築範圍示意圖</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，不得設置圍籬，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	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。	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。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 增列條文。</li> <li>2. 依本市通案性規定，增列退縮建築規定。</li> <li>3. 配合「變更東山都市計畫(公共設施)通盤檢討案」變更案第四案之決議，補充增訂工業區應退縮建築規定。</li> </ol>
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，不得設置圍籬，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	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。	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。									

原條文	新條文	修正理由												
	<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="596 277 1204 1173"> <thead> <tr> <th data-bbox="596 277 727 360">分區及 用地別</th> <th data-bbox="727 277 959 360">退縮建築規定</th> <th data-bbox="959 277 1204 360">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="596 360 727 680">住宅區</td> <td data-bbox="727 360 959 680">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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td data-bbox="959 360 1204 680">1. 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。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 680 727 1001">商業區</td> <td data-bbox="727 680 959 1001">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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td data-bbox="959 680 1204 1001"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 1001 727 1173">工業區</td> <td data-bbox="727 1001 959 1173">工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮5公尺建築。</td> <td data-bbox="959 1001 1204 1173"></td> </tr> </tbody> </table>  <p>圖 5 工業區應退縮建築範圍示意圖</p>	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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	1. 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。 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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。		工業區	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮5公尺建築。		
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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	1. 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。 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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。													
工業區	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮5公尺建築。													

原條文	新條文	修正理由										
--	<p>十三、<u>停車空間劃設標準</u></p> <p>(一)於<u>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使用強度之整體開發地區</u>，其停車空間應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="619 398 1203 763"> <thead> <tr> <th data-bbox="619 398 975 443">總樓地板面積</th> <th data-bbox="975 398 1203 443">停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="619 443 975 521">250平方公尺以下 (含250平方公尺)</td> <td data-bbox="975 443 1203 521">設置1部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 521 975 600">超過250平方公尺至400平方公尺</td> <td data-bbox="975 521 1203 600">設置2部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 600 975 678">超過400平方公尺至550平方公尺</td> <td data-bbox="975 600 1203 678">設置3部</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="619 678 1203 763">超過550平方公尺，每增加150平方公尺，增設一部。</td> </tr> </tbody> </table> <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「<u>建築技術規則</u>」<u>建築設計施工編第五十九條</u>規定辦理。</p> <p>(四)本條總樓地板面積計算依「<u>建築技術規則</u>」<u>建築設計施工編第五十九條</u>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，增設一部。		<p>1. 增列條文。</p> <p>2. 依本市通案性規定，增列停車空間劃設標準。</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，增設一部。												
十三、 <u>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>	十四、 <u>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>	條次調整。										
十四、 <u>本要點未規定事項，適用其他法令規定。</u>	十五、 <u>本要點未規定事項，適用其他法令規定。</u>	條次調整。										

## 第五章 檢討後土地使用分區管制要點

- 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、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、產業專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。
- 六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。加油站專用區得以提供加油（氣）設施使用為主，容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業設施相關設施使用。
- 七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 八、學校（文中、文小）用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%，其中，文(小)二之容許使用項目及相關管制規定如下：

用地別	容許使用項目及相關管制規定
文(小)二	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 特產展售中心</li> <li>2. 集會展覽場及民眾活動中心</li> <li>3. 運動休閒場所</li> <li>4. 觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。</li> <li>5. 其他經教育主管機關核准者。</li> </ol>

- 九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 十、運動公園用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%，本運動公園用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地類別准許之多目標使用項目。
- 十一、墳墓用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 40%。
- 十二、建築退縮建築規定

(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使用強度之整體開發地區，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。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。</li> <li>2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</li> </ol>
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。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</li> <li>2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</li> </ol>

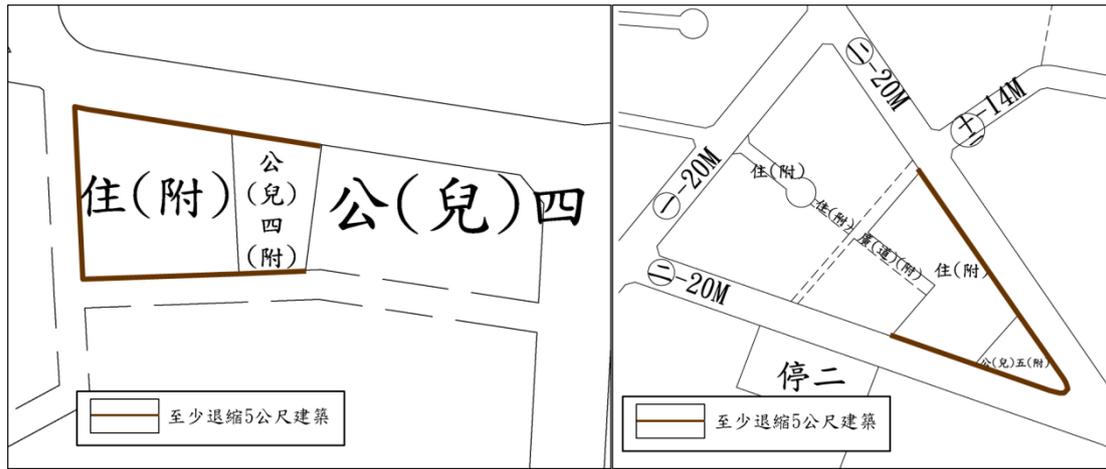


圖 4 應退縮建築範圍示意圖

(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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	1. 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。 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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	
工業區	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮 5 公尺建築。	

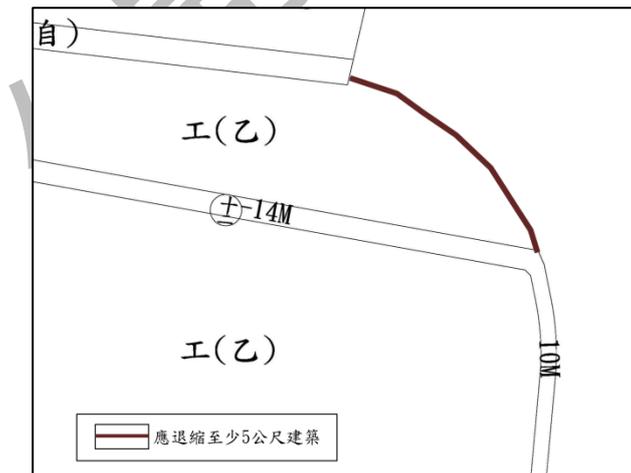


圖 5 工業區應退縮建築範圍示意圖

### 十三、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使用強度之整體開發地區，其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)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」建築設計施工編第五十九條規定辦理。

(四)本條總樓地板面積計算依「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條規定辦理。

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。

十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

公開展覽版