

# 變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)

## (土地使用分區管制要點)

臺南市政府

中華民國 105 年 1 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	變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)
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
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 101 年 5 月 29 日府都規字第 1010411973B 號函公告辦理,公告期間自民國 101 年 5 月 31 日起 30 天,刊登於民國 101 年 5 月 31 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
	內政部

# 目錄

壹、緒論 .....	1
一、計畫緣起 .....	1
二、法令依據 .....	1
三、計畫位置與範圍 .....	2
貳、現行主要計畫概要 .....	3
一、計畫範圍與面積 .....	3
二、計畫年期 .....	3
三、計畫人口及密度 .....	3
四、土地使用計畫 .....	3
五、公共設施計畫 .....	7
六、交通系統計畫 .....	11
七、現行土地使用分區管制要點 .....	13
參、土地使用分區管制要點 .....	16
一、變更內容與變更理由 .....	16
二、檢討後土地使用分區管制要點 .....	21

## 圖目錄

圖 1 計畫區位置示意圖 .....	2
圖 2 現行都市計畫示意圖 .....	6
圖 3 應辦理停車空間設置及建築線退縮之市地重劃整體開發地區示意圖 ..	24
圖 4 編號 1 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖 .....	24
圖 5 編號 2 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖 .....	25
圖 6 編號 3 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖 .....	25
圖 7 編號 4 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖 .....	25
圖 8 編號 5 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖 .....	26
圖 9 編號 6 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖 .....	26
圖 10 編號 7 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖 .....	26
圖 11 編號 8 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖 .....	27
圖 12 編號 9 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖 .....	27

## 表目錄

表 1 現行都市計畫土地使用面積表 .....	4
表 2 變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表 .....	9
表 3 道路層級分類及編號明細表 .....	11
表 4 土地使用分區管制要點變更前後對照表 .....	16

# 壹、緒論

## 一、計畫緣起

土地使用管制要點之制定可有效控制土地使用強度、確保公共設施服務水準、創造優美都市景觀及維護良好生活環境。因此，都市計畫應視其各類土地使用分區及公共設施用地需要，依法訂定土地使用分區管制要點，促進土地有效利用。

關廟都市計畫於 61 年發布實施，其後曾於 69 年發布第一次通盤檢討、72 年發布公共設施保留地通盤檢討、78 年發布第二次通盤檢討、隔年 1 月發布第一期公共設施專案通盤檢討、91 年發布第三次通盤檢討，自第三次通盤檢討迄今共辦理 3 次個案變更、1 次土地使用分區管制要點專案通盤檢討，目前刻正辦理第四次通盤檢討。

有關土地使用分區管制要點實施歷程，於 78 年第二次通盤檢討時增訂於檢討計畫中，后於 85 年 5 月 23 日依相關法規進行土地使用分區管制要點專案通盤檢討；現行土地使用分區管制要點則為 91 年第三次通盤檢討修正成果、98 年 9 月 2 日配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討修訂電信專用區管制內容及 104 年 9 月 29 日保護區及農業區土地使用分區管制要點專案通盤檢討案之彙整。

依都市計畫法第 22 條之規定，有關土地使用分區管制規定事項，屬於細部計畫範疇，得由該管直轄市、縣（市）政府核定實施，爰依前項規定，配合主細計畫分離原則，辦理「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」，以完備都市計畫程序及落實土地使用分區管制之執行依據。

## 二、法令依據

依都市計畫法第 22、26 條規定辦理。

### 三、計畫位置與範圍

本土地使用分區管制要點以「關廟都市計畫區」為實施範圍。

關廟都市計畫區範圍位於關廟區中部，以已發展之市街地為中心，東至大潭埤之東側丘陵，南至東勢里，西至歸仁區界，北至新埔溪，計畫範圍包含關廟里、香洋里、新埔里、南花里、松腳里、東勢里、北勢里、北花里、五甲里、山西里等 10 個里全部或部分，其中香洋里為關廟區區公所所在地，面積共計 543.67 公頃。

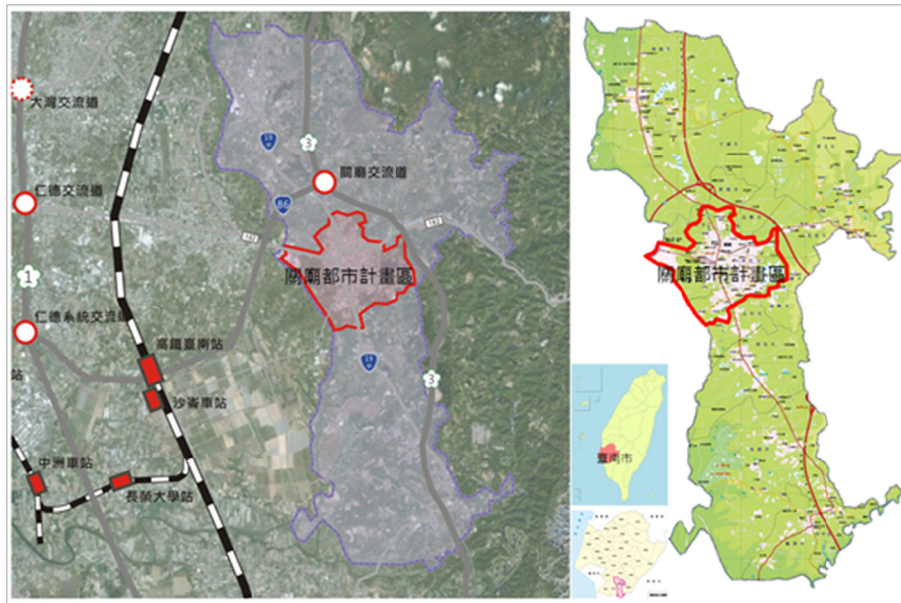


圖 1 計畫區位置示意圖

## 貳、現行主要計畫概要

以本次「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)案」檢討後之計畫內容為現行計畫，其內容如下：

### 一、計畫範圍與面積

關廟都市計畫位於臺南市關廟區區公所所在地，以現已發展之市街地為中心，計畫範圍東至大潭埤之東側丘陵，南至東勢里，西至歸仁區區界，北至新埔溪，計畫面積約 543.67 公頃。

### 二、計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

### 三、計畫人口及密度

計畫人口為 47,000 人，居住密度每公頃約 250 人。

### 四、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 6 個住宅鄰里單元，面積合計為 176.4142 公頃，佔計畫總面積 32.45%，佔都市發展用地面積 51.77%。

#### (二)商業區

劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 6 處，面積合計為 11.9065 公頃，佔計畫總面積 2.19%，佔都市發展用地面積 3.49%。

#### (三)工業區

劃設乙種工業區 4 處，面積合計為 36.238 公頃，佔計畫總面積 6.67%，佔都市發展用地面積 10.63%。

#### (四)農業區

都市發展用地外圍適宜農耕地區劃設為農業區，面積合計為 153.9581 公頃，佔計畫總面積 28.32%。

#### (五)保護區

都市發展用地外圍坡度較大之地區劃設為保護區，面積合計為 48.9600 公頃，佔計畫總面積 9.01%。

#### (六)行政區

計畫區內之民眾服務中心劃設為行政區，面積為 0.0300 公頃，佔計畫總面積 0.01%，佔都市發展用地面積 0.01%。

#### (七)加油站專用區

劃設加油站專用區 2 處，面積合計為 0.2300 公頃，佔計畫總面積 0.04%，佔都市發展用地面積 0.07%。

#### (八)電信專用區

劃設電信專用區 2 處，面積合計為 0.1900 公頃，佔計畫總面積 0.03%，佔都市發展用地面積 0.06%。

#### (九)宗教專用區

劃設宗教專用區 3 處，供山西宮、代天府及明德堂使用，面積合計為 0.4600 公頃，佔計畫總面積 0.08%，佔都市發展用地面積 0.13%。

表 1 現行都市計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫區 比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
分區 / 用地別				
土地 使用 分區	住宅區	176.4142	32.45%	51.77%
	商業區	11.9065	2.19%	3.49%
	工業區	36.2380	6.67%	10.63%
	農業區	153.9581	28.32%	--
	保護區	48.9600	9.01%	--



項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫區 比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)	
分區 / 用地別					
	行政區	0.0300	0.01%	0.01%	
	加油站 專用區	0.2300	0.04%	0.07%	
	電信 專用區	0.1900	0.03%	0.06%	
	宗教 專用區	0.4600	0.08%	0.13%	
	小計	428.3868	78.80%	66.17%	
公共 設施 用地	學校	文小	9.4000	1.73%	2.76%
	用地	文中	7.2326	1.33%	2.12%
	機關用地		0.2900	0.05%	0.09%
	市場用地		0.8184	0.15%	0.24%
	公園用地		27.5712	5.07%	8.09%
	兒童遊樂場 用地		2.7400	0.50%	0.80%
	停車場 用地		0.9483	0.17%	0.28%
	車站用地		0.1586	0.03%	0.05%
	廣場用地		0.3595	0.07%	0.11%
	廣場用地兼供 停車場使用		0.2089	0.04%	0.06%
	墓地		2.6800	0.49%	0.79%
	溝渠用地		0.1800	0.03%	0.05%
	自來水事業用 地		0.4400	0.08%	0.13%
	郵政事業 用地		0.1750	0.03%	0.05%
	公園道 用地		2.2594	0.42%	0.66%
	道路、人行廣場		56.5044	10.39%	16.58%
	廣(道)用地		3.3169	0.61%	0.97%
小計		115.2832	21.20%	33.83%	
合計		543.6700	100.00%	--	
都市發展用地		340.7519	--	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。

2.都市發展用地面積為都市計畫面積扣除農業區等非都市發展用地面積。

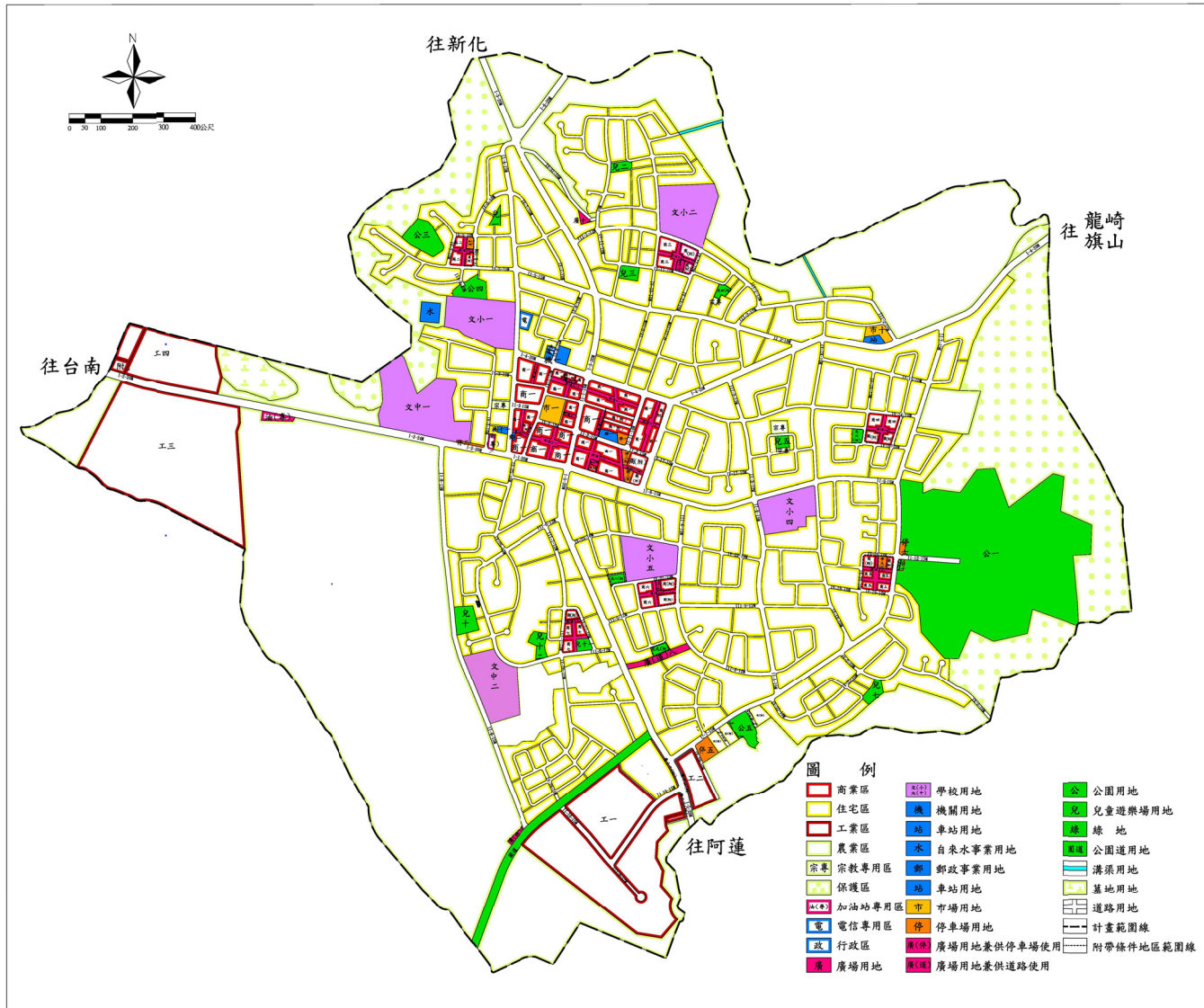


圖 2 現行都市計畫示意圖

## 五、公共設施計畫

### (一)學校用地

劃設學校用地 4 處，面積合計為 16.6326 公頃，估計畫總面積 3.06%，佔都市發展用地面積 4.88%。

- 1.國小：劃設國小用地 4 處，面積合計為 9.4000 公頃。其中文小一、文小四為現有之關廟國小、五甲國小，估計畫面積 1.73%，佔都市發展用地 2.76%。
- 2.國中：劃設國中用地 2 處，面積合計為 7.2326 公頃，其中文中一為現有之關廟國中，估計畫面積 1.33%，佔都市發展用地 2.12%。

### (二)機關用地

劃設機關用地 2 處，供區公所及警察分駐所使用面積合計為 0.2900 公頃，估計畫總面積 0.05%，佔都市發展用地面積 0.09%。

### (三)市場用地

劃設市場用地 2 處，面積合計為 0.8184 公頃，估計畫總面積 0.15%，佔都市發展用地面積 0.24%。

### (四)公園用地

劃設公園用地 4 處，其中公一為市鎮公園，公三、公四及公五為鄰里公園。面積合計為 27.5712 公頃，估計畫總面積 5.07%，佔都市發展用地面積 8.09%。

### (五)兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 12 處，面積合計為 2.7400 公頃，估計畫總面積 0.50%，佔都市發展用地面積 0.80%。

### (六)停車場用地

劃設停車場用地 7 處，面積合計為 0.9483 公頃，估計畫總面積 0.17%，佔都市發展用地面積 0.28%。

### **(七)車站用地**

劃設車站用地 1 處，面積為 0.1586 公頃，估計畫總面積 0.03%，佔都市發展用地面積 0.05%。

### **(八)廣場用地**

劃設廣場用地 5 處，面積合計為 0.3595 公頃，估計畫總面積 0.07%，佔都市發展用地面積 0.11%。

### **(九)廣場用地兼供停車場使用**

劃設廣場用地兼供停車場用地 3 處，面積合計為 0.2089 公頃，估計畫面積 0.04%，佔都市發展用地面積 0.06%。

### **(十)墓地**

劃設墓地 1 處，面積為 2.6800 公頃，估計畫總面積 0.49%，佔都市發展用地面積 0.79%。

### **(十一)溝渠用地**

配合關廟下水道計畫內容，劃設溝渠 2 條，面積合計為 0.1800 公頃，估計畫總面積 0.03%，佔都市發展用地面積 0.05%。

### **(十二)自來水事業用地**

劃設自來水事業用地 1 處，供自來水公司之加壓站及蓄水池使用，面積為 0.4400 公頃，估計畫總面積 0.08%，佔都市發展用地面積 0.13%。

### **(十三)郵政事業用地**

劃設郵政事業用地 2 處，供現有郵局使用，面積合計為 0.1750 公頃，估計畫總面積 0.03%，佔都市發展用地面積 0.05%。

### **(十四)公園道用地**

劃設公園道用地 1 處，面積為 2.2594 公頃，估計畫總面積 0.42%，佔都市發展用地面積 0.66%。

### (十五)道路用地

劃設道路用地面積合計為 56.5044 公頃，佔計畫總面積 10.39%，佔都市發展用地面積 16.58%。

### (十六)廣場兼道路用地

劃設廣場兼道路用地 8 處，面積合計為 3.3169 公頃，佔計畫總面積 0.61%，佔都市發展用地面積 0.97%。

表 2 變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
學校用地	文小一	2.7500	現有關廟國小	
	文小二	2.7000	「商三」北側	綠色之心-關廟區壘球場多目標使用 園區
	文小四	1.8800	現有五甲國小	
	文小五	2.0700	「商六」北側	現為關廟國小附設幼稚園
	小計	9.4000		
	文中一	4.6400	現有關廟國中	
	文中二	2.5926	計畫區西南側	休閒運動場
	小計	7.2326		
	總計	16.6326		
機關用地	機一	0.2300	現有關廟公所、衛生所	
	機十一	0.0600	現有警察分駐所	
	小計	0.2900		
市場用地	市一	0.5100	社區中心	關廟公有零售市場
	市十	0.3184	計畫區東北方，I-4 道 路北側	關廟果菜市場
	小計	0.8148		
公園用地	公一	25.5372	計畫區東側	大潭埤親水公園
	公三	1.0000	「商二」西側	
	公四	0.4539	關廟國小北側	
	公五	0.5801	「市二」東側	
	小計	27.5712		
兒童遊樂 場用地	兒一	0.1300	「商二」北側	
	兒二	0.2100	計畫區北側	
	兒三	0.2300	「商三」西南側	
	兒四	0.1200	「商三」東南側	
	兒五	0.1500	「文(小)四」北側	
	兒六	0.1200	「商四」西側	
	兒七	0.2300	「公一」西南側	
	兒八	0.1300	「商六」西北側	

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
	兒九	0.1700	「商六」南側	
	兒十	0.5800	「文(中)二」北側	
	兒十一	0.1800	「商七」內	
	兒十二	0.4900	「商七」西側	
	小計	2.7400		
停車場 用地	停一	0.1050	社區商業中心內	
	停二	0.1994	社區商業中心內	
	停三	0.0600	關廟國中南側	
	停五	0.3400	「市二」西南側	
	停六	0.0428	「公一」西側	
	停八	0.0800	「商二」商業區內	
	停九	0.1211	「商五」商業區內	
	小計	0.9483		
車站用地		0.1586	「市十」南側	
廣場用地	廣一	0.0400	「商一」北側	
	廣二	0.0300	「商一」西側	
	廣四	0.0404	「商一」南側	
	廣十二	0.0550	計畫區北側	
	廣十三	0.1941		
	小計	0.3595		
廣場用地 兼供停車 場使用	廣停一	0.0762	「商三」商業區內	
	廣停二	0.0448	「商六」商業區內	
	廣停三	0.0879	公園道用地北側	
	小計	0.2089		
墓地		2.6800	關廟國中西側	
溝渠用地		0.1800	「文小二」北側、「市十」北側	
自來水事業用地		0.4400	關廟國小西側	
郵政事業 用地	郵一	0.1450	現有郵局	
	郵二	0.0300	現有郵局	
	小計	0.1750		
公園道用地		2.2594		
道路用地		56.5044		
廣(道)用地		3.3169		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 六、交通系統計畫

計畫區之交通系統計畫，可分為聯外道路系統與區內道路系統，有關交通設施計畫內容如下說明：

### (一)聯外道路

- 1.I-2 號道路(市道 182 號)為本計畫區主要聯外幹道，向西通往歸仁區，計畫寬度 24 公尺。
- 2.I-3 號道路為本計畫區向北通往新化區之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- 3.I-4 號道路(市道 182 號)為本計畫區向東通往龍崎區之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- 4.I-5 號道路為本計畫區向南通往高雄市阿蓮區之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。

### (二)區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 20 公尺、16 公尺、15 公尺、14 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺等；另方便行人通行，酌設 4 公尺寬之人行步道。

表 3 道路層級分類及編號明細表

編號	起訖點	寬度(m)	長度(m)	備註
I-1	社區商業中心西北側起沿商一至社區商業中心西南側	20	1210	主要幹道(社區商業中心)
I-2	自計畫區西界起至加油站南側止	24	1260	主要幹道(西往臺南)
I-3	北起計畫區北界至「商一」北側	20	1080	主要幹道(北至新化)
I-4	北起計畫區東北界至「商一」東北側	20	1350	主要幹道(東北至龍崎、旗山)
I-5	北起「商一」南側，南至計畫區南界止	20	1170	主要幹道(南往阿蓮)
I-6	計畫範圍北界與省道臺 19 甲線間	20	245	主要幹道(北往關廟砲校基地)
II-1	北起「商一」北側，南至「商一」南側	16	270	次要幹道(社區商業中心)
II-2	「市一」西側	15	60	主要幹道(社區商業中心)
II-3	「停一」南側	15	240	主要幹道(社區商業中心)
II-4	北起I-4號道路，南至「商一」西側止	15	980	主要幹道(第一鄰里)
II-5	西起II-4號道路，東至I-4號道路止	15	900	主要幹道(第一、二鄰里)
II-6	西起「商一」東南側，東至車站用地	15	810	次要幹道(往公一)
II-7	北起I-4號道路，南至「工二」北側止	15	1740	次要幹道(公一前)
II-8	北起「文小四」西側，南至II-7號道路止	15	600	次要幹道(文小四邊)
II-10	北起II-9號道路起，東至I-5號道路止	15	570	次要幹道(工一內)
II-11	「停一」東側	14	150	主要幹道(社區商業中心)
II-12	北起II-7號道路，東至「公一」止	15	156	次要幹道(公一內)
II-13	北起I-24號道路，南至「公園道」止	15	1,243	次要幹道(第六鄰里)

編號	起訖點	寬度(m)	長度(m)	備註
III-1	西起-3號道路，東至III-2號道路止	12	690	主要幹道(第二鄰里)
III-2	西起II-5號道路，東至市十東側	12	600	主要幹道(第二鄰里)
III-3	北起-4號道路，南至「文小四」西北側	12	360	主要幹道(第三鄰里)
III-4	北起「文小五」東北側，南至II-8號道路	12	720	主要幹道(第五鄰里)
III-5	西起「商六」西南側，東至II-8號道路止	12	480	主要幹道(第五鄰里)
III-6	北起-5號道路，南至「商七」東南側	12	930	主要幹道(第六鄰里)
III-7	北起III-6號道路，南至「商七」西南側	12	420	主要幹道(第六鄰里)
III-8	北起II-10號道路，南至「工一」	12	150	主要幹道(工一內)
III-9	北至T字型道路，南至「公四」	12	16	次要幹道(第一鄰里)
IV-1	北起「機一」南側，南至I-1號道路止	10	285	次要幹道(社區商業中心)
IV-2	「市一」南側	10	120	次要幹道(社區商業中心)
IV-3	東起II-4號道路，南至加油站西側	10	300	次要幹道(第一鄰里)
IV-5	「商二」北側至II-4號道路止	10	375	次要幹道(第一鄰里)
IV-6	自II-4號道路起至「商二」東側	10	270	次要幹道(第一鄰里)
IV-7	北起II-4號道路起，南至II-5號道路止	10	330	次要幹道(第一鄰里)
IV-8	北起II-5號道路，南至「機一」	10	240	次要幹道(第一鄰里)
IV-9	北起II-5號道路起，南至I-1號道路止	10	240	次要幹道(第二鄰里)
IV-10	自II-5號道路起至III-1號道路止	10	1020	次要幹道(第二鄰里)
IV-11	西起III-1號道路，東至IV-13號道路止	10	360	次要幹道(第二鄰里)
IV-12	北起II-5號道路，南至「商一」止	10	360	次要幹道(第二鄰里)
IV-13	北起「文小二」東南側，南至II-5號道路止	10	253	次要幹道(第二鄰里)
IV-14	西起「廣三」東北側，東至I-4號道路止	10	735	次要幹道(第三鄰里)
IV-15	西起IV-18號道路，東至II-7號道路止	10	330	次要幹道(第三鄰里)
IV-16	西起「兒六」南側，東至II-7號道路止	10	345	次要幹道(第三鄰里)
IV-17	西起「停二」東北側，東至III-3號道路止	10	300	次要幹道(第三鄰里)
IV-18	北起-4號道路，南至II-7號道路止	10	930	次要幹道(第三、四鄰里)
IV-19	西起IV-18號道路，東至「商五」南側	10	195	次要幹道(第四鄰里)
IV-20	南起「商五」西南側，東至「商五」東北側	10	210	主要幹道(第四鄰里)
IV-21	北起II-7號道路，南至計畫區東南界	10	570	主要幹道(第四鄰里)
IV-22	北起「市二」東側，南至IV-21號道路止	10	345	次要幹道(第四鄰里)
IV-23	西起「文小五」西北側，東至II-8號道路止	10	600	次要幹道(第五鄰里)
IV-24	南起「商六」西南側，東至「商六」東北側	10	210	次要幹道(第五鄰里)
IV-25	北起「商一」西南側，南至III-6號道路止	10	285	次要幹道(第五鄰里)
IV-26	北起「商七」西南側，南至II-9號道路止	10	510	次要幹道(第六鄰里)
IV-27	北起「商七」北側，南至「商七」東側	10	150	次要幹道(第六鄰里)
IV-29	北起II-7號道路，南至「工二」南側止	10	200	「工二」東側
IV-30	「郵一」北側	10	27	次要幹道(社區商業中心)
IV-31	北起-3號道路，南至IV-10號道路止	10	450	次要幹道(第二鄰里)
IV-32	北起II-7號道路，南至「公五」止	10	60	次要幹道(第四鄰里)
IV-33	北起II-7號道路，南至「公五」止	10	63	次要幹道(第四鄰里)
其餘未註明寬度之道路均為8公尺寬		8		出入道路
依現況劃設之出入道路		6		出入道路
人行步道		4		出入道路

註：實際長度應以依據核定圖實地測定之樁距為準。



## 七、現行土地使用分區管制要點

現行土地使用分區管制要點係依 91 年 3 月 1 日發布實施之「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)案」、98 年 9 月 2 日發布實施之「變更關廟都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」及 104 年 9 月 29 日發布實施之「變更關廟都市計畫(保護區、農業區土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」計畫內容進行彙整，相關內容如下所示：

- (一)本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 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 200%。
- (三)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- (四)本計畫之工業區依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
  - (四之一)農業區及保護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)保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- (六)行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (七)學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。
- (八)機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (九)市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，並得作多目標使用。
- (十)加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- (十一)車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- (十二)
  - 1.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。
  - 2.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或以該基地容積率之 30%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 100 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。

(十三)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。

(十四)加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

(十五)電信專用區、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(十五之一)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。

(十六)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之整體開發地區；其住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間(如下表)。

總樓地板面積	停車空間設置標準
1至250平方公尺	設置1部
250至400平方公尺	設置2部
401至550平方公尺	設置3部
以下類推	

(十七)

1.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(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮。	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。
商業區		
乙種工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
其他使用分區及公共設施用地	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。	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，得由內政部都市計畫委員會審決確定。
電信專用區		

2.前項以外之地區得因地制宜，由各都市計畫擬定機關研定適當之退縮建築規定，於辦理都市計畫通盤檢討或變更時，納入都市計畫書土地使用分區管制要點規定，以切合實際發展特性。

(十八)本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。

## 參、土地使用分區管制要點

### 一、變更內容與變更理由

配合「變更關廟都市計畫(第四次通盤檢討)案」之變更內容，修訂本案土地使用分區管制內容如下表：

表 4 土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	檢討後條文	修正理由
一、本要點依據都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法臺南市施行細則第12條訂定之。	配合臺南縣市合併升格直轄市修定法令依據。
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，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200%。	依原條文。
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。	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、本計畫之工業區依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。	四、本計畫之工業區依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。	依原條文。
四之一、農業區及保護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。	四之一、農業區及保護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。	依原條文。
五、保存區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	五、 <u>宗教專用區</u> 之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	配合「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定辦理。
六、行政區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	六、行政區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	依原條文。
七、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。	七、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%， <u>並得做下列使用：</u> 1. <u>集會展覽教育場所。</u> 2. <u>運動休閒場所。</u> 3. <u>其他經教育主管機關核準者。</u>	考量區內學生人數近年呈現負成長趨勢且學校用地面積已足數使用，為使公共設施用地活化及

原條文	檢討後條文	修正理由
		多元利用，爰增訂容許使用項目。
八、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	八、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。
九、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%，並得作多目標使用。	九、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	本計畫區公共設施得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請多目標使用，免另予特別訂定，故刪除部分條文內容。
十、加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	刪除	配合國營事業民營化政策及第四次通盤檢討變更案第八案將現有加油站用地調整變更為加油站專用區，故予以刪除本條文。
十一、車站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	十一、車站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	條次調整。
<p>十二、</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成以該基地容積率之30%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100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</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」訂有相關規定故予以刪除。

原條文	檢討後條文	修正理由										
道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。												
十三、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。	<u>十一</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。	條次調整。										
十四、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	<u>十二</u> 、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，容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業相關設施。</u>	條次調整，並增訂使用內容。										
十五、電信專用區、郵政事業用地及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>十三</u> 、電信專用區、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	條次調整。										
十五之一、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。	<u>十三之一</u> 、電信專用區不得為「 <u>都市計畫法臺南市施行細則</u> 」 <u>第31條</u> 第1項第5款使用。	1.條次調整。 2.配合「都市計畫法臺南市施行細則」布實施，予以修正。										
十六、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之整體開發地區；其住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，如超過250平方公尺者，則超過部分每超過150平方公尺及其零數應增設1部停車空間(如下表)。	<p><u>十四</u>、<u>停車空間劃設標準</u></p> <p>(一)市地重劃整體開發地區；其住宅區及商業區之<u>停車空間應依下表規定辦理。(詳圖3至圖12所示)</u></p> <table border="1" data-bbox="715 1346 1173 1756"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車空間設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>250平方公尺以下(含250平方公尺)</u></td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td><u>超過250至400平方公尺</u></td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td><u>超過400至550平方公尺</u></td> <td>設置3部</td> </tr> <tr> <td><u>超過550平方公尺，每增加150平方公尺，增設1部。</u></td> <td></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</u>規定辦理。</p> <p>(三)建築基地如僅得於4公尺人行步道指定建築線且總樓地板面積未達500平方公尺者，得<u>免設停車位。</u></p>	總樓地板面積	停車空間設置標準	<u>250平方公尺以下(含250平方公尺)</u>	設置1部	<u>超過250至400平方公尺</u>	設置2部	<u>超過400至550平方公尺</u>	設置3部	<u>超過550平方公尺，每增加150平方公尺，增設1部。</u>		<p>1.條次調整。</p> <p>2.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整體開發地區，僅以代金抵繳或捐贈土地等方式開發之基地，因基地地籍未經重整，導致依規定執行停車空間劃設有其困難，故予以修訂部分條文內容。</p> <p>3.配合本市通案性辦理原</p>
總樓地板面積	停車空間設置標準											
<u>250平方公尺以下(含250平方公尺)</u>	設置1部											
<u>超過250至400平方公尺</u>	設置2部											
<u>超過400至550平方公尺</u>	設置3部											
<u>超過550平方公尺，每增加150平方公尺，增設1部。</u>												
<table border="1" data-bbox="165 1585 683 1841"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車空間設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1至250平方公尺</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>250至400平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>401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	停車空間設置標準	1至250平方公尺	設置1部	250至400平方公尺	設置2部	401至550平方公尺	設置3部	以下類推			
總樓地板面積	停車空間設置標準											
1至250平方公尺	設置1部											
250至400平方公尺	設置2部											
401至550平方公尺	設置3部											
以下類推												

原條文	檢討後條文	修正理由																				
	(四)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。	則修正條文內容。 4.現行土地使用分區管制未對於整體開發區以外之地區訂定停車空間設置規範，考量停車需求及停車空間內部化，增訂前項以外地區之停車空間設置標準。																				
<p>十七、 (一)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="188 1115 708 2033"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 1115 325 1196">分區及用地別</th> <th data-bbox="325 1115 536 1196">退縮建築規定</th> <th data-bbox="536 1115 708 1196">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 1196 325 1435">住宅區</td> <td data-bbox="325 1196 536 1435">自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮。</td> <td data-bbox="536 1196 708 1435">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。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1435 325 1675">商業區</td> <td data-bbox="325 1435 536 1675">自道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。</td> <td data-bbox="536 1435 708 1675">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	自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮。	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。	商業區	自道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<p>十五、建築線退縮規定 (一)市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。 (詳圖3至圖12所示)</p> <table border="1" data-bbox="740 1032 1203 2018"> <thead> <tr> <th data-bbox="740 1032 874 1113">分區及用地別</th> <th data-bbox="874 1032 1038 1113">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1038 1032 1203 1113">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="740 1113 874 1397">住宅區</td> <td data-bbox="874 1113 1038 1397" rowspan="2">自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td data-bbox="1038 1113 1203 1397">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。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="740 1397 874 1675">商業區</td> <td data-bbox="1038 1397 1203 1675">2.如屬角地，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="740 1675 874 2018">公共設施用地</td> <td data-bbox="874 1675 1038 2018">自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td data-bbox="1038 1675 1203 2018">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。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外之地區應依下列規</p>	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。	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。	商業區	2.如屬角地，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。	公共設施用地	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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	<p>1.條次調整。 2.計畫區內1,000平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，僅以代金抵繳或捐贈土地等方式開發之基地，因基地地籍未經重整，導致依規定執行退縮建築有其困難，故予以修訂部分條文內容並增列本款規定適用地區示意圖，以資明確。 3.避免角地兩側退縮空間及人行步道無法銜接之情形，爰依</p>
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(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮。	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。																				
商業區	自道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要，圍牆應自道路境界線至少退縮2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	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。																				
商業區		2.如屬角地，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。																				
公共設施用地	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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																				

原條文			檢討後條文			修正理由
其他使用分區及公共設施用地	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。	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，得由內政部都市計畫委員會審決確定。	<u>定辦理</u>			
電信專用區			<u>住宅區</u>	<u>退縮建築規定</u>	<u>備註</u>	
(二)前項以外之地區得因地制宜，由各都市計畫擬定機關研定適當之退縮建築規定，於辦理都市計畫通盤檢討或變更時，納入都市計畫書土地使用分區管制要點規定，以切合實際發展特性。			<u>住宅區</u>	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。	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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。	本市通案性規定，如建築基地屬角地，面臨道路部分均退縮建築。 4.有關工業區及電信專用區之建築退縮規定，回歸全市性通則及變更都市計畫之規定，爰予刪除。 5.圍牆部分依「臺南市都市設計審議原則」規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除有關圍牆之規定。 6.原土地使用分區管制要點未針對第一項所指以外地區訂定建築退縮規定，考量關廟都市計畫區現況發展情形，爰增訂第一項所指以外地區之規定。
十八、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。			十六、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。			條次調整。



## 二、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 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條訂定之。
- (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%，容積率不得大於百分之 320%。
- (四)本計畫之工業區依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- (四之一)農業區及保護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)宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- (六)行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (七)學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%，並得作為下列使用：
  - 1.集會展覽教育場所。
  - 2.運動休閒場所。
  - 3.其他經教育主管機關核準者
- (八)機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (九)市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- (十)車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- (十一)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。
- (十二)加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- (十二之一)加油站專用區以提供加油(氣)設施使用為主，除容許作為天然氣、油氣設施使用外，不得從事商業相關設施使用。加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為主，容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業相關設施。
- (十三)電信專用區、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(十三之一)電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 5 款使用。

(十四)停車空間劃設標準

1.市地重劃整體開發地區；其住宅區及商業區之停車空間應依下表規定辦理。(詳圖 3 至圖 12 所示)

總樓地板面積	停車空間設置標準
250平方公尺以下 (含250平方公尺)	設置1部
超過250至400平方公尺	設置2部
超過400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。	

2.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。

3.建築基地如僅得於 4 公尺人行步道指定建築線且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。

4.建築物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)建築線退縮規定

1.市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。(詳圖 3 至圖 12 所示)

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	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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。
商業區		
公共設施用地	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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

2.前項以外之地區應依下列規定辦理。

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。	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，面臨道路或廣(道)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281條規定辦理。	

(十六)本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。

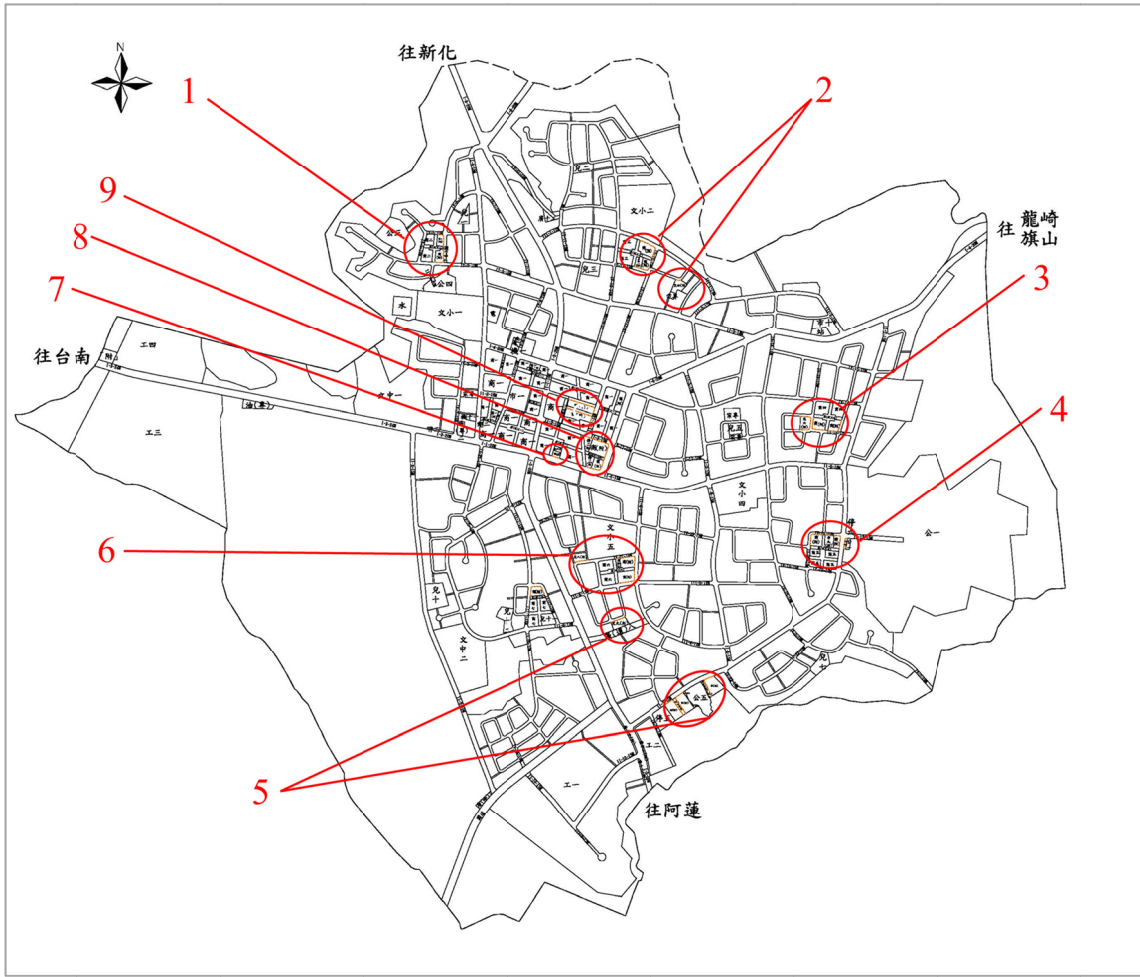


圖 3 應辦理停車空間設置及建築線退縮之市地重劃整體開發地區示意圖

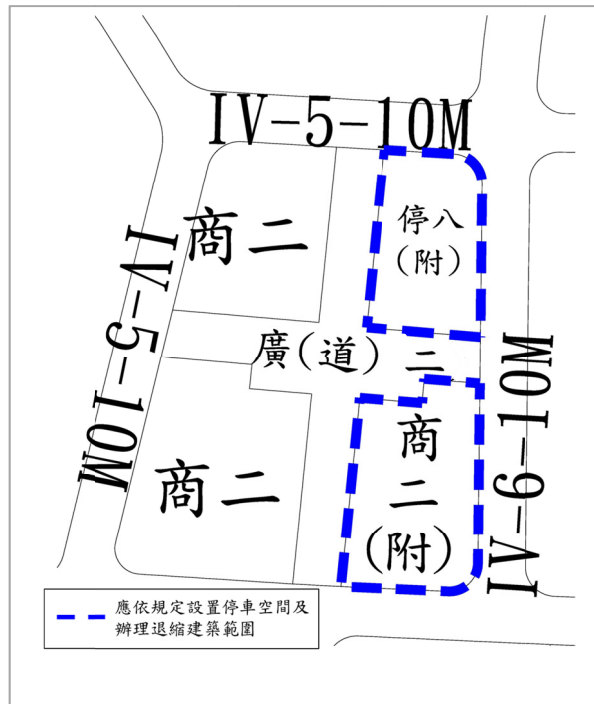


圖 4 編號 1 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖

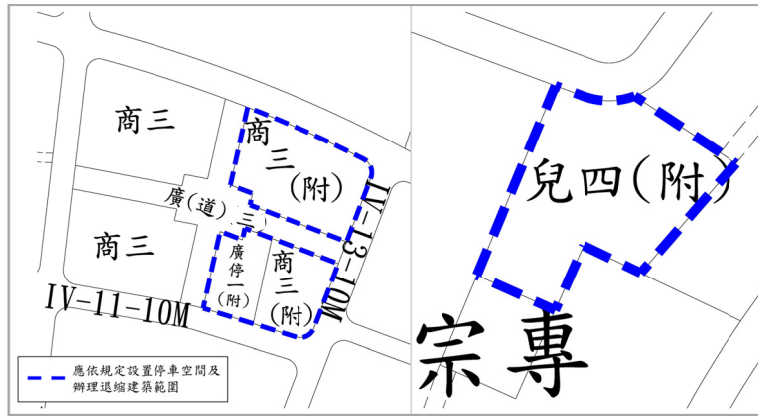


圖 5 編號 2 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖

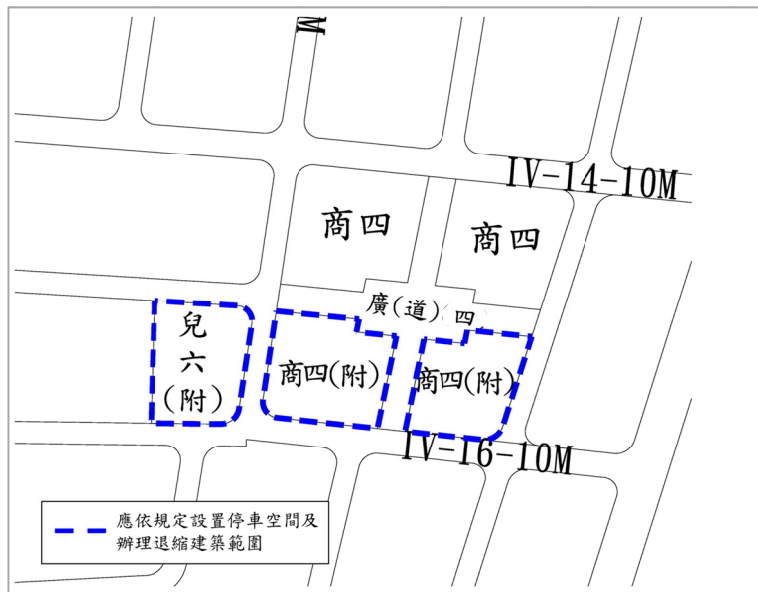


圖 6 編號 3 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖

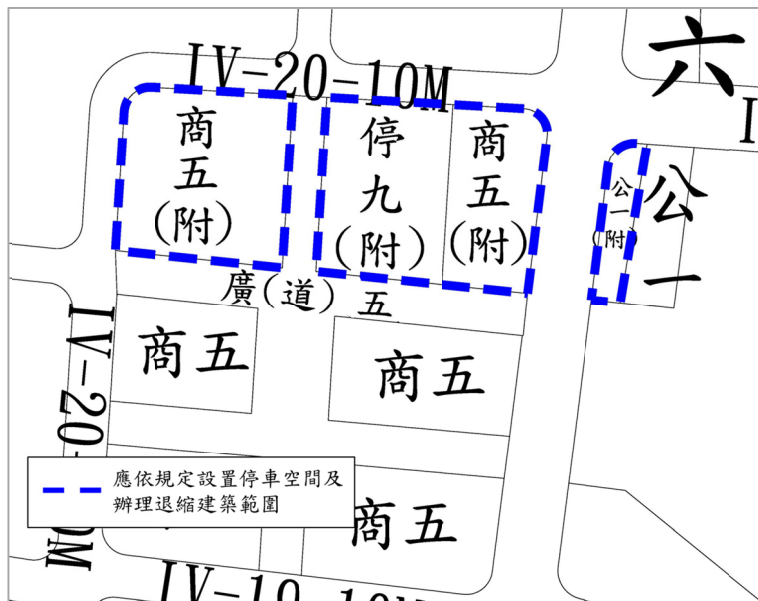


圖 7 編號 4 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖

圖 8 編號 5 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖

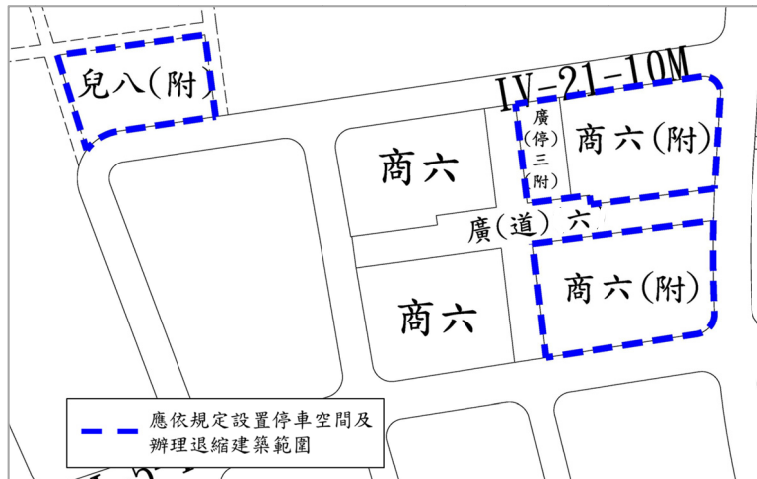


圖 9 編號 6 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖

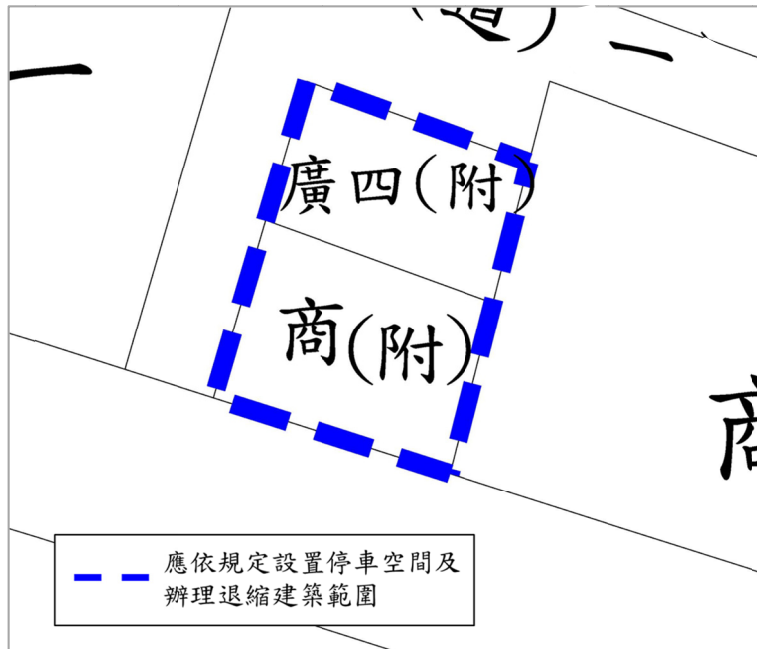


圖 10 編號 7 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖

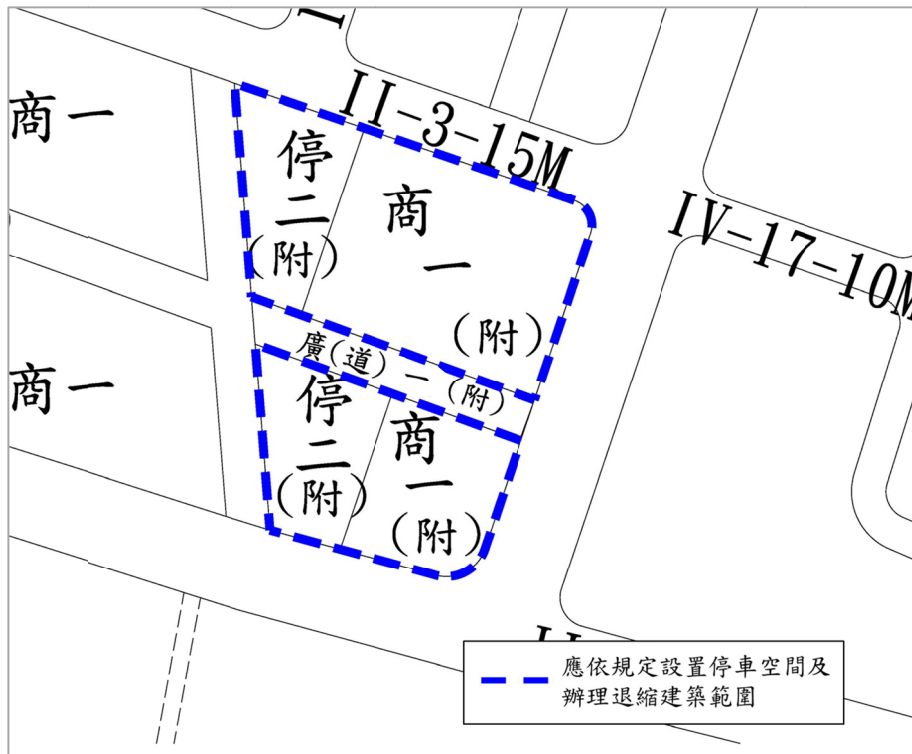


圖 11 編號 8 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖

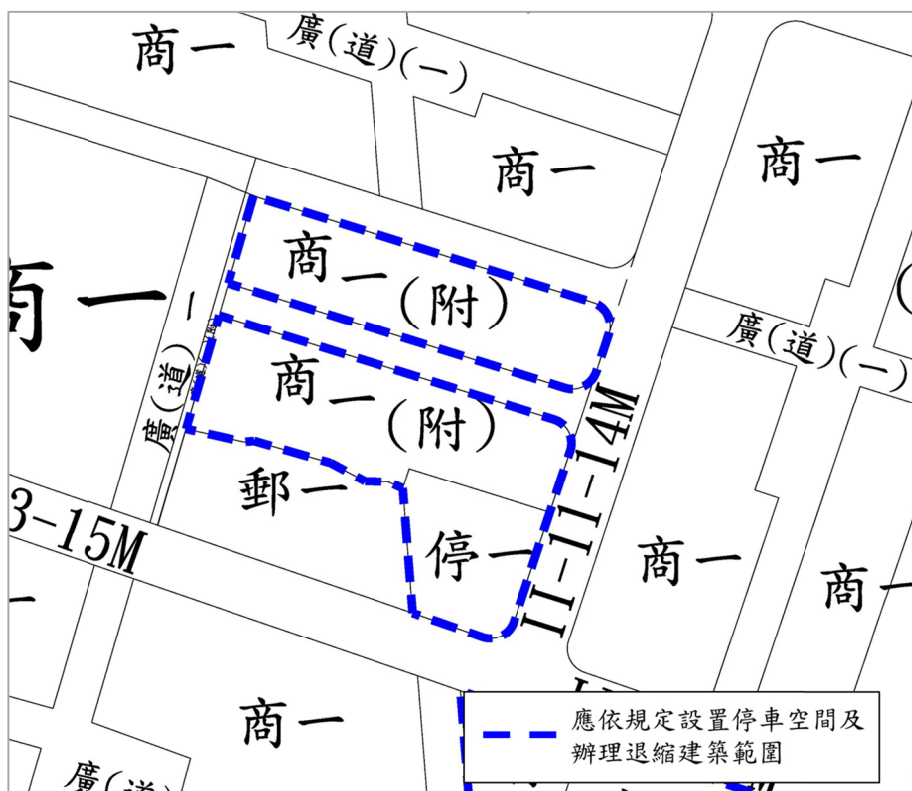


圖 12 編號 9 應辦理停車空間設置及建築線退縮範圍示意圖

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	