

變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）  
（土地使用分區管制要點）書

擬定機關：臺南市政府

中華民國 105 年 5 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	變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案	
變更法令依據	都市計畫法第26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	自民國101年9月28日起至101年10月27日公告30天
	徵 求 意 見	
	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
	部	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
第四章 現行土地使用分區管制要點.....	13
第五章 變更計畫內容.....	17
第六章 檢討後土地使用分區管制要點.....	24

## 圖 目 錄

圖 1 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)示意圖.....	11
圖 2 市地重劃整體開發區位置示意圖.....	28

## 表 目 錄

表 1 歷次都市計畫綜理表.....	2
表 2 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用面積表... 7	7
表 3 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)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。

善化都市計畫自45年11月6日公告實施，直至民國90年5月9日訂定善化都市計畫(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，依都市計畫法第二十二條規定，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。續於95年配合第三次通盤檢討相關變更案及現行法令、98年配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討、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與修改。

目前善化都市計畫係主要計畫與細部計畫辦理，依都市計畫法第23條規定，細部計畫擬定後，除依第14條規定由內政部實施外，其餘均由該管直轄市、縣(市)政府核定實施。因此本案即依都市計畫法第22條規定，將土地使用分區管制內容納入細部計畫辦理，以明確區別主要計畫及細部計畫內容，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

自擬定訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)至今，辦理 1 次通盤檢討，2 次專案通檢，歷次檢討、變更之名稱及發布實施歷程如下。

表 1 歷次都市計畫綜理表

類別	實施案名	發文日期與文號	實施日期
擬定	訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)案	0900504 府城都 60748 號	90.05.09
通盤 檢討	變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)案	0950214 府城都字 第 0950023897A 號	95.02.17
專案 通檢	變更善化都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	0980106 府城都字 第 0970293700A 號	98.01.06
專案 通檢	變更善化都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案。	府都規字第 1040909139A 號	104.9.29

## 第二節 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)計畫概要

### 一、計畫年期

以民國115年為計畫目標年。

### 二、計畫人口及密度

計畫人口為25,000人，居住密度每公頃約145人。

### 三、土地使用計畫

#### (一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，面積 155.73 公頃。

#### (二) 國民住宅專用區

劃設國民住宅專用區 1 處，面積 1.94 公頃。

#### (三) 商業區

共劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 3 處，合計面積 21.31 公頃。

#### (四) 行政區

劃設行政區一處，面積 0.11 公頃，現供農田水利會工作站使用。

#### (五) 第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區一處，面積 0.16 公頃，現供中華電信股份有限公司使用。

#### (六) 甲、乙種工業區

劃設工業區 11 處，面積共計 70.51 公頃。其中工四一一、工四一二及工六為甲種工業區，面積 31.19 公頃；其餘為乙種工業區，面積合計 39.32 公頃。

(七) 零星工業區

劃設零星工業區一處，面積 0.30 公頃，供帆宣系統科技使用。

(八) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 341.89 公頃。

(九) 保存區

劃設保存區一處，面積 0.16 公頃。

(十) 水利設施專用區

劃設水利設施專用區一處，面積 0.11 公頃。

(十一) 加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.10 公頃。

#### 四、公共設施計畫

##### (一) 機關用地

共劃設機關用地 6 處，其中機一為現有區公所使用，機二供內政部入出國及移民署使用，機三供衛生所使用，機五供郵局使用，機七供區公所清潔隊使用，機八供戶政事務所及消防分隊使用，面積合計 1.49 公頃。

##### (二) 學校用地

###### 1. 文小用地

共劃設國小用地 3 處，其中文(小)一為現有之善化國小，文(小)二為大成國小，文(小)三為小新國小，面積合計 8.59 公頃。

###### 2. 文高用地

劃設高中用地 1 處，係現有之善化高中使用，面積 7.17 公頃。

##### (三) 公園、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園用地 2 處，面積 4.58 公頃，並劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 11 處，面積 2.27 公頃。

##### (四) 零售市場用地

共劃設零售市場用地 2 處，面積合計 1.09 公頃。

##### (五) 綠地

劃設綠地 2 處，面積 0.52 公頃。

##### (六) 墓地

劃設墓地 1 處，面積 1.26 公頃。

##### (七) 停車場及廣場兼停車場用地

共劃設停車場用地 6 處，面積 1.20 公頃。劃設廣場兼停車場用地 2 處，面積 0.59 公頃。

##### (八) 廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積 0.14 公頃。

##### (九) 社教用地

劃設社教用地 2 處，面積 1.06 公頃。

##### (十) 變電所用地



劃設變電所用地 1 處，面積 0.20 公頃。

(十一) 鐵路用地

劃設鐵路用地 2 處，面積 7.60 公頃。

(十二) 鐵路(兼供道路使用)用地

劃設鐵路(兼供道路使用)用地面積 0.39 公頃。

(十三) 道路(兼供高速公路使用)用地

劃設道路(兼供高速公路使用)用地面積 1.67 公頃。

(十四) 電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地面積 0.03 公頃。

(十五) 公共事業用地

劃設公用事業用地 2 處，分別供自來水公司善化服務所(目前已遷移)及台電公司善化服務所使用，面積合計 0.13 公頃。

(十六) 道路兼排水用地

劃設道路兼排水用地面積 0.02 公頃。

(十七) 道路用地

劃設道路用地面積 71.25 公頃。

表 2 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占總計畫面積 百分比 (%)	占都市發展 用地百分比 (%)
土地 使用 分 區	住宅區	155.73	22.13	43.06
	國宅專用區	1.94	0.28	0.54
	商業區	21.31	3.03	5.89
	行政區	0.11	0.02	0.03
	第二種電信專用區	0.16	0.02	0.04
	甲種工業區	31.19	4.43	8.62
	乙種工業區	39.32	5.59	10.87
	零星工業區	0.30	0.04	0.08
	農業區	341.89	48.59	—
	保存區	0.16	0.02	0.04
	水利設施專用區	0.11	0.02	0.03
	加油站專用區	0.10	0.01	0.03
	小計	592.32	84.19	163.77
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.49	0.21	0.41
	文小用地	8.59	1.22	2.38
	文高用地	7.17	1.02	1.98
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.27	0.32	0.63
	公園用地	4.58	0.65	1.27
	零售市場用地	1.09	0.15	0.30
	綠地	0.52	0.07	0.14
	墓地	1.26	0.18	0.35
	停車場用地	1.20	0.17	0.33
	廣場兼停車場用地	0.59	0.08	0.16
	廣場用地	0.14	0.02	0.04
	社教用地	1.06	0.15	0.29
	變電所用地	0.20	0.03	0.06
	鐵路用地	7.60	1.08	2.10
	鐵路(兼供道路使用)用地	0.39	0.06	0.11
	道路(兼供高速公路使用)用地	1.67	0.24	0.46
	電路鐵塔用地	0.03	0.00	0.01
	公用事業用地	0.13	0.02	0.04
道路兼排水用地	0.02	0.00	0.01	
道路用地	71.25	10.13	19.70	
小計	111.25	15.81	30.76	
都市發展用地		361.68	51.41	100.00
合計		703.57	100.00	—

表 3 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目		面積 (公頃)	位置說明	備註
機關 用地	機一	0.15	圓一東北側，三號道路(建國路) 與 II-2 號道路(中山路)交叉口	善化區公所
	機二	0.10	加油站專用區東南側，II-1 號 道路(中山路)南側	內政部入出國及移 民署
	機三	0.11	II-2 號道路(中山路)北側與 IV-10 號道路(公園路)交叉口	善化區衛生所
	機五	0.05	市一--一東側，II-1 號道路(中 山路)南側	中華郵政
	機七	0.93	社教用地(一)北側，三號道路 (進學路)東側	善化區清潔隊
	機八	0.15	工(乙)二-二東側，五號道路(光 復路)南側	善化區戶政事務所 及消防隊
	小計	1.49		
學校 用地	文(小)一	3.67	公(兒)一--一東側、東北側，五 號道路(光復路)南側	善化國小
	文(小)二	2.92	二號道路(大成路)與 II-13 號 道路(青年路)交叉口	大成國小
	文(小)三	2.00	公園用地(三)南側、東南側	小新國小
	小計	8.59		
	文(高)	7.17	二號道路(大成路)南側，二號道 路與 I-1 號道路(興華路)交叉 口	善化高中
鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒) (一)-一	0.20	文(小)一(善化國小)西側	
	公(兒) (一)-二	0.19	停(一)西側	
	公(兒) (一)-三	0.20	五號(光復路)與六號道路(興農 路)交叉口東南側住宅區內	
	公(兒) (一)-四	0.20	IV-19 號(永福路)與 IV-20 號道 路(永安路)交叉口東北側	
	公(兒) (二)-一	0.19	II-8 號(民權路)與 IV-13 號道 路(青年路)交叉口東南側	
	公(兒) (二)-二 (附)	0.24	II-8 號(民權路)與 IV-9 號道路 (仁愛路)交叉口西南側	
	公(兒) (二)-三 (附)	0.26	公用(二)東南側	
	公(兒) (二)-四 (附)	0.20	IV-12 號與 IV-25 號交叉口東北 側	
	公(兒)	0.20	II-2 號道路(中山路)東端北	

項目	面積 (公頃)	位置說明	備註
	(二)-五	側住宅區內	
	公(兒) (三)-一 (附)	0.20 停(三)(附)東側住宅區內	
	公(兒) (三)-二	0.19 文(小)三(小新國小)東南側住宅區內	
	小計	2.27	
公園用地	公三	1.44 文(小)三(小新國小)北側	
	公四	3.14 善化納骨塔北側	
	小計	4.58	
零售市場用地	市一--	0.25 機五西側，II-1 號道路(中山路)南側	
	市二	0.84 停二西側現有市場	
	小計	1.09	
綠地	綠	0.03 II-3 號與 IV-3 號道路(三民路)斜交之三角綠地	
	綠(附)	0.49 文(高)南側，I-1 號道路(興華路)北側	
墓地	墓	1.26 三號道路(建國路)北側	
停車場用地	停一	0.33 公(兒)一--二東側、東南側	
	停二	0.20 市二東側	
	停三(附)	0.15 公(兒)三--一(附)西側之商業區內	
	停四	0.05 廣(停)一北側，II-4 號道路東側	
	停五	0.15 廣(停)一南側，II-5 號道路(光文路)東側	
	停六	0.32 停五南側，II-5 號道路(光文路)東側	
	小計	1.20	
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.38 停四南側，II-4 號與 II-5 號道路(光文路)交叉口東側	
	廣(停)二	0.15 二號道路(大成路)與 I-1 號道路(興華路)交叉口東側	
	廣(停)(附)	0.06 機一用地東側，電(專)西側	
	小計	0.59	

項目		面積 (公頃)	位置說明	備註
廣場 用地	廣一	0.10	IV-16 號 (中興路) 與 IV-21 號 道路 (大信路) 西側	
	廣二	0.04	廣(停)一西側	
	小計	0.14		
社教 用地	社(一)	0.93	機七南側，三號道路 (進學路) 東側	
	社(二)	0.13	IV-16 號 (中興路) 與 IV-21 號 道路 (大信路) 交叉口東南側住 宅區內	
	小計	1.06		
變電 所 用地	變	0.20	文(高)東北側，二號道路 (大成 路) 北側	
鐵路 用 地	鐵一	7.35	現有縱貫鐵路及車站附近	
	鐵二	0.25	台糖鐵路	
	鐵路用地 (兼供道 路使用)	0.39	善化站北鐵路平交道北側及 II - 4 號計畫道路 (光文路) 東側	
	小計	7.99		
公用 事 業 用 地	公用(一)	0.03	二號 (大成路) 與 IV-12 號道路 (和平路) 交叉口西南側	
	公用(二)	0.10	公(兒)二-三(附)西北側	台灣電力公司
	小計	0.13		
道路 兼 排 水 用 地	道路兼 排水	0.02	VI-號、V-5 號、V-6 號道路西側	
道路 用 地	道路(兼 供高速公 路使用)	1.67	四號道路(成功路)	
	道	71.25		
	小計	72.92		
總計		111.26		

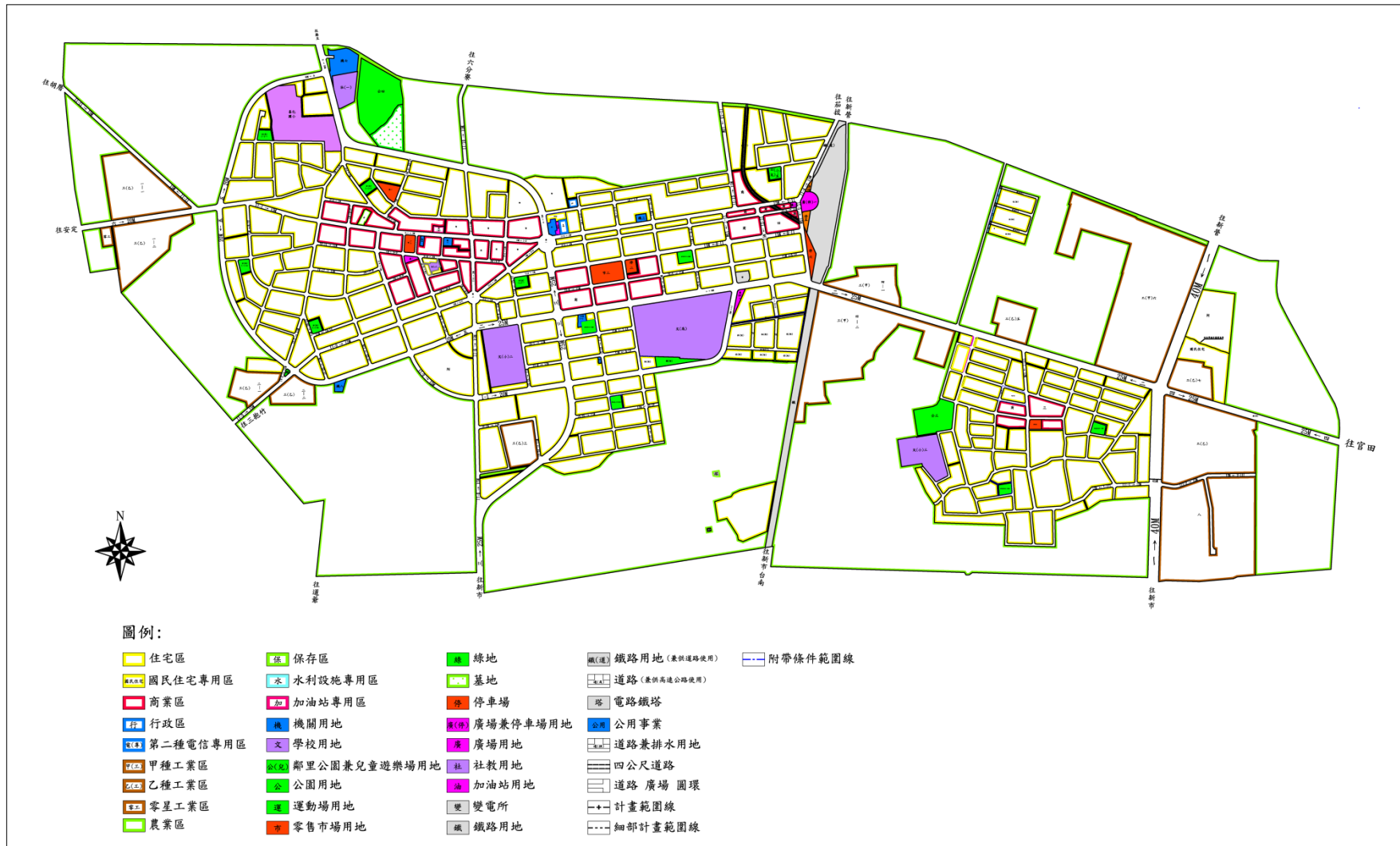


圖 1 變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)示意圖

## 五、交通系統計畫

### (一)聯外道路

- 1.一號道路(台一號省道)為本計畫區之主要聯外道路，南往臺南市區，北通新營區，計畫寬度40公尺。
- 2.三號道路為本計畫區南北間之幹道，為南北向往麻豆交流道，向南通往新市區之主要聯外道路，計畫寬度25公尺。
- 3.四號道路為本計畫區向東通往山上區之主要聯外道路並兼供高速公路使用，計畫寬度25公尺。
- 4.六號道路為本計畫區向西通往安定區之主要聯外道路，計畫寬度20公尺。
- 5.II-3號道路為本計畫區向西南通往三抱竹之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。
- 6.II-4號道路為本計畫區向北通往茄拔之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。
- 7.II-10號道路為本計畫區向北通往六分寮之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。
- 8.II-11號道路為本計畫區向西北通往胡厝之次要聯外道路，計畫寬度15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25公尺、20公尺、15公尺、12公尺、11公尺、10公尺、8公尺、7公尺，另為方便行人，酌設4公尺寬之人行步道。

## 第四章 現行土地使用分區管制要點

為促進本計畫區土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，修訂土地使用分區管制要點如下：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十；如建蔽率未大於百分之五十時，則容積率不得大於百分之二百。
- 三、國宅專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。
- 四、商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百。
- 五、乙種工業區、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 五-1、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。
- 六、行政區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。
- 六-1、第二種電信專用區得供作都市計畫法台灣省施行細則第三十條之一第一項第一款至第四款等使用，其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。
- 八、零售市場用地建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 九、國中、國小學校用地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、高中學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。
- 十一、加油站用地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。



十二、變電所用地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。

十三、公用事業用地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。

十四、社教用地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。

十五、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一、〇〇〇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五公尺建築。	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五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	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五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	
第二種電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	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。

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「臺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」發佈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，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一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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。
第二種電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得紀錄法定空地。

#### 十六、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一、〇〇〇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但基地情形特殊經提報臺南縣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
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
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「臺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」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二)前項以外地區依建築技術規則規定辦理。

十七、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。

(一)私人捐贈或設置圖書館、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。

(二)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。

十八、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十九、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暨同法 <u>台灣省施行細則第三十五條</u> 規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法 <u>臺南市施行細則第 12 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>百分之一百八十</u> ；如建蔽率未大於 <u>百分之五十</u> 時，則容積率不得大於 <u>百分之二百</u> 。	二、住宅區建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>180%</u> ；如建蔽率未大於 <u>50%</u> 時，則容積率不得大於 <u>200%</u> 。	調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
三、國宅專用區建蔽率不得大於 <u>百分之六十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二百</u> 。	三、國宅專用區建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，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%。
四、商業區建蔽率不得大於 <u>百分之八十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之三百</u> 。	四、商業區建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>300%</u> 。	調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
五、乙種工業區、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 <u>百分之六十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二百一十</u> 。	五、乙種工業區、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 <u>60%</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%。
<u>五-1</u> 、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。	<u>六</u> 、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。
<u>六</u> 、行政區建蔽率不得大於 <u>百分之五十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二百五十</u> 。	<u>七</u> 、行政區建蔽率不得大於 <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
-	八、保存區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>160%</u> 。	配合變更第十二案增訂
六-1、第二種電信專用區得供作都市計畫法 <u>台灣省施行細則第三十條之一第一項第一款至第四款</u> 等使用，其建蔽率不得大於 <u>百分之五〇</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二五〇</u> 。	九、第二種電信專用區得供作都市計畫法 <u>臺南市施行細則第 31 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> 。	1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。 3. 配合臺南市升格為直轄市政府，修訂原條文。
七、機關用地建蔽率不得大於 <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%。
八、零售市場用地建蔽率不得大於 <u>百分之八十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二百四十</u> 。	十一、零售市場用地建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>240%</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、國中、國小學校用地建蔽率不得大於 <u>百分之五十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一百五十</u> 。	十二、國小學校用地建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>150%</u> 。	1. 配合調整項次。 2. 配合變更第六案修訂。 3. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
十、高中學校用地建蔽率不得大於 <u>百分之五十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二百</u> 。	十三、高中學校用地建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>200%</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%。
十一、加油站用地建蔽率不得大於 <u>百分之四十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之一百二十</u> 。	十四、加油站專用區建蔽率不得大於 <u>40%</u> ，容積率不得大於 <u>120%</u> 。	1. 配合調整項次。 2. 配合變更第 11 案。 3. 調整數字為阿拉伯數字，百分之

原條文	修正後條文	修訂理由																		
		調整為%。																		
<p>十二、變電所用地建蔽率不得大於<u>百分之五十</u>，容積率不得大於<u>百分之二百五十</u>。</p>	<p>十五、變電所用地建蔽率不得大於<u>50%</u>，容積率不得大於<u>250%</u>。</p>	<p>1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。</p>																		
<p>十三、公用事業用地建蔽率不得大於<u>百分之五十</u>，容積率不得大於<u>百分之二百五十</u>。</p>	<p>十六、公用事業用地建蔽率不得大於<u>50%</u>，容積率不得大於<u>250%</u>。</p>	<p>1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。</p>																		
<p>十四、社教用地建蔽率不得大於<u>百分之五十</u>，容積率不得大於<u>百分之二百五十</u>。</p>	<p>十七、社教用地建蔽率不得大於<u>50%</u>，容積率不得大於<u>250%</u>。</p>	<p>1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。</p>																		
<p>十五、退縮建築規定</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇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：</p> <table border="1" data-bbox="209 1391 657 2024"> <thead> <tr> <th data-bbox="209 1391 341 1496">分區及用地別</th> <th data-bbox="341 1391 496 1496">退縮建築規定</th> <th data-bbox="496 1391 657 1496">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="209 1496 341 1570">住宅區</td> <td data-bbox="341 1496 496 1570">自道路境界線至少退縮<u>五公尺</u>建築。</td> <td data-bbox="496 1496 657 1570">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。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="209 1570 341 2024">商業區</td> <td data-bbox="341 1570 496 2024"></td> <td data-bbox="496 1570 657 2024">二、如屬角地，得擇一面臨道路</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 <u>五公尺</u> 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。	商業區		二、如屬角地，得擇一面臨道路	<p>十八、退縮建築規定</p> <p>1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及<u>1000</u>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：</p> <table border="1" data-bbox="724 1339 1174 2007"> <thead> <tr> <th data-bbox="724 1339 857 1444">分區及用地別</th> <th data-bbox="857 1339 1011 1444">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1011 1339 1174 1444">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="724 1444 857 1518">住宅區</td> <td data-bbox="857 1444 1011 1518">自<u>計畫</u>道路境界線至少退縮<u>5公尺</u>建築。</td> <td data-bbox="1011 1444 1174 1518">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="724 1518 857 2007">商業區</td> <td data-bbox="857 1518 1011 2007"></td> <td data-bbox="1011 1518 1174 2007">2.如屬角地，<u>面臨道路部分</u>均應退縮建</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自 <u>計畫</u> 道路境界線至少退縮 <u>5公尺</u> 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， <u>面臨道路部分</u> 均應退縮建	<p>1. 配合調整項次。 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。 3. 圍牆部分依全市性都市設計審議原則規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除有關圍牆設置之規定。 4. 查95年5月9日發布實施之「訂</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 <u>五公尺</u> 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。																		
商業區		二、如屬角地，得擇一面臨道路																		
分區及用地別	退縮建築規定	備註																		
住宅區	自 <u>計畫</u> 道路境界線至少退縮 <u>5公尺</u> 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， <u>面臨道路部分</u> 均應退縮建																		

原條文			修正後條文			修訂理由
		退縮建築。			築。	定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)案」,始將整體開發地區之建築退縮納入土地使用分區管制要點予以規定,爰配合修訂第1項所稱整體開發地區之說明,以資明確。 5. 「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」業於92年3月20日廢止,故相關退縮建築應回歸「建築技術規則建築設計施工編」之規定。
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化,但得計入法定空地。	工業區	1. 自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。 2. 退縮範圍應建築留設淨寬1m之透水性人行步道	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五公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。		公共設施用地及公用事業設施 第二種電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	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。	
第二種電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	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。	前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區,係指「訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)案」95年5月9日發布實施時尚未開始進行土地分配作業之地區。			

原條文	修正後條文	修訂理由																					
<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「<u>臺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>」發佈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，其退縮建築應依下列規定辦理：</p>	<p>2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p>																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="209 779 304 902">分區及用地別</th> <th data-bbox="304 779 496 902">退縮建築規定</th> <th data-bbox="496 779 657 902">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="209 902 304 1458">住宅區</td> <td data-bbox="304 902 496 1458">           申請建築基地面積達<u>一、五〇〇</u>平方公尺者，應自道路境界線至少退縮<u>四公尺</u>建築，或依「<u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u>」規定辦理。         </td> <td data-bbox="496 902 657 1458">           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。         </td> </tr> <tr> <td data-bbox="209 1458 304 2031">商業區</td> <td data-bbox="304 1458 496 2031">           申請建築基地面積達<u>一、〇〇〇</u>平方公尺者，應自道路境界線至少退縮<u>四公尺</u>建築，或依「<u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u>」規定辦理。         </td> <td data-bbox="496 1458 657 2031">           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。         </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 <u>一、五〇〇</u> 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 <u>四公尺</u> 建築，或依「 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> 」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 <u>一、〇〇〇</u> 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 <u>四公尺</u> 建築，或依「 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> 」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。	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="726 779 821 902">分區及用地別</th> <th data-bbox="821 779 1013 902">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1013 779 1174 902">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="726 902 821 1435">住宅區</td> <td data-bbox="821 902 1013 1435">           申請建築基地面積達<u>1500</u>平方公尺者，應自道路境界線至少退縮<u>4公尺</u>建築，或依「<u>建築技術規則建築設計施工編</u>」規定辦理。         </td> <td data-bbox="1013 902 1174 1435">           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="726 1435 821 1955">商業區</td> <td data-bbox="821 1435 1013 1955">           申請建築基地面積達<u>1000</u>平方公尺者，應自道路境界線至少退縮<u>4公尺</u>建築，或依「<u>建築技術規則建築設計施工編</u>」規定辦理。         </td> <td data-bbox="1013 1435 1174 1955">           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="726 1955 821 2031">第二種電</td> <td data-bbox="821 1955 1013 2031">           應自道路境界線至少退         </td> <td data-bbox="1013 1955 1174 2031">           縮建築之空         </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 <u>1500</u> 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 <u>4公尺</u> 建築，或依「 <u>建築技術規則建築設計施工編</u> 」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 <u>1000</u> 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 <u>4公尺</u> 建築，或依「 <u>建築技術規則建築設計施工編</u> 」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。	第二種電	應自道路境界線至少退	縮建築之空	
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 <u>一、五〇〇</u> 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 <u>四公尺</u> 建築，或依「 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> 」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 <u>一、〇〇〇</u> 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 <u>四公尺</u> 建築，或依「 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> 」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。																					
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 <u>1500</u> 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 <u>4公尺</u> 建築，或依「 <u>建築技術規則建築設計施工編</u> 」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 <u>1000</u> 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 <u>4公尺</u> 建築，或依「 <u>建築技術規則建築設計施工編</u> 」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。																					
第二種電	應自道路境界線至少退	縮建築之空																					



原條文			修正後條文			修訂理由																								
第二種電專用區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之地應栽植，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	信專用區	縮5公尺建築。	地應栽植綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																									
<p>十六、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一、〇〇〇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但基地情形特殊經提報臺南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></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「臺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」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p>			總樓地板面積	設置標準	一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位	超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部	超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部	超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部	以下類推		<p>十九、停車空間劃設標準</p> <p>1.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"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>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>以下每增150平方公尺</td> <td>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「訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)案」95年5月9日發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>2.前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第59條</p>			總樓地板面積	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	以下每增150平方公尺	增設1部	<p>1. 配合調整項次。</p> <p>2. 為確保整體開發地區之開發品質且將區內停車需求內部化，停車空間劃設標準宜強制規定，不宜有特殊例外情形，爰刪除特殊情形之規定。</p> <p>3. 查95年5月9日發布實施之「訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)案」，始將整體開發地區之停車空間劃設標準納入土地使用分區管制要點予以規定，爰配合修訂第1項所稱整體開發地區之說明，以資明確。</p>
總樓地板面積	設置標準																													
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位																													
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部																													
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部																													
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部																													
以下類推																														
總樓地板面積	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																													
以下每增150平方公尺	增設1部																													

原條文	修正後條文	修訂理由
(二)前項以外地區依建築技術規則規定辦理。	規定辦理。	
<p>十七、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<u>百分之三十</u>為限。</p> <p>(一)私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施供公眾使用；其集中留設之面積在<u>一百</u>平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准成立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築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>	(刪除)	有關設置開放空間獎勵規定，已於「建築技術規則」訂有相關規定，免特別予以訂定，爰刪除本條文。
十八、建築基地內法定空地應留設 <u>二分之一</u> 以上種植花草樹木。	二十、建築基地內法定空地應留設 <u>1/2</u> 以上種植花草樹木。	1. 配合調整項次。 2. 調整數字為阿拉伯數字，百分之調整為%。
十九、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。	二十一、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。	配合調整項次。

## 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 22 條及同法臺南市施行細則第 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、國宅專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 四、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。
- 五、乙種工業區、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 六、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。
- 七、行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 八、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 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 31 條等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十一、零售市場用地建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
- 十二、國小學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 十三、高中學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 十四、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 十五、變電所用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十六、公用事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十七、社教用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

## 十八、退縮建築規定

1. 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 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，面臨道路部分均應退縮建築。
工業區	1. 自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 2. 退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1m 之植栽帶及 1 m 透水性人行步道	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	自計畫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。
第二種電信專用區		

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)案」95 年 5 月 9 日發布實施時尚未開始進行土地分配作業之地區。

2. 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。
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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

十九、停車空間劃設標準

1. 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	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
以下每增 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「訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)案」95 年 5 月 9 日發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2. 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。

二十、建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。

二十一、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。

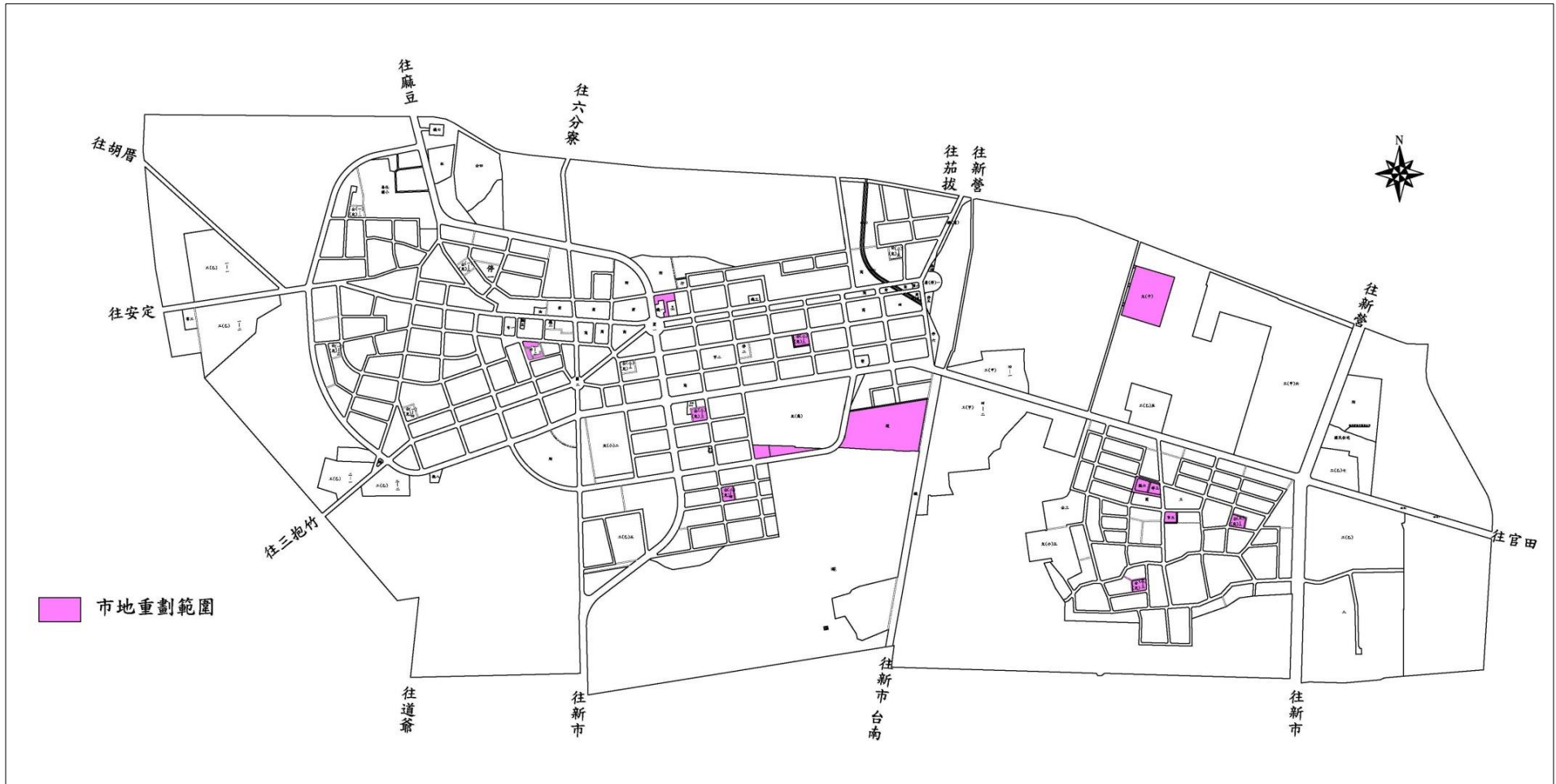


圖 2 市地重劃整體開發區位置示意圖