

檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年5月2日  
發文字號：府都規字第1120500399A號  
附件：計畫書



裝  
訂  
線  
主旨：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（第二階段）（編號第3案及第5案（二王周邊地區）」自112年5月3日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國112年5月3日零時起生效。
- 二、公告地點：本府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）及臺南市永康區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

市長黃偉哲

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫  
(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)  
(第二階段)(編號第3案及第5案  
(二王週邊地區)) 計畫書

臺南市政府  
中華民國112年4月



變更高速公路永康交流道附近特定區計畫  
(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)  
(第二階段)(編號第3案及第5案  
(二王週邊地區)) 計畫書

臺南市政府

中華民國 112 年 4 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	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（第二階段）（編號第3案及第5案(二王週邊地區)）
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
本案公開展覽之起訖日期	<p>公告徵求意見 第一次：自民國100年8月5日起30天，刊登於100年8月4日中華日報。 第二次：自民國100年12月2日起30天，刊登於100年12月2日民眾日報。</p> <p>公開展覽 民國103年5月8日府都規字第1030144222A號函公告辦理，公告期間自民國103年5月10日起30天，刊登於民國103年5月9~11日中國時報。</p> <p>公開展覽說明會 1.民國103年5月22日下午2時整，於新市區多功能活動中心召開。 2.民國103年5月27日下午3時整，於新化區公所召開。 3.民國103年5月29日下午7時整，於永康區社教中心召開。 4.民國103年6月3日下午7時整，於永康區東橋里活動中心召開。 5.民國103年6月5日下午7時整，於永康區鹽行社教文化會館召開。</p>
人民團體對本案之反映意見	詳本市都市計畫委員會審議本案之公民或團體陳情意見綜理表。
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級 臺南市都市計畫委員會105年4月22日第51次會議、109年5月22日第89次會議、109年11月6日第94次會議審議通過。



## 目錄

---

壹、計畫緣起 .....	3
貳、法令依據.....	3
參、現行主要計畫概要.....	4
肆、現行土地使用分區管制要點.....	10
伍、土地使用分區管制要點變更內容.....	19
陸、檢討後土地使用分區管制要點.....	27

附件一、臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

附件二、臺南市都市計畫委員會第 89 次會議紀錄

附件三、臺南市都市計畫委員會第 94 次會議紀錄

## 圖目錄

---

圖 3-1 現行都市計畫示意圖 .....	9
-----------------------	---

## 表目錄

---

表 3-1 都市計畫變更歷程一覽表 .....	5
表 3-2 現行都市計畫面積一覽表 .....	7
表 5-1 土地使用分區管制要點變更對照表 .....	19

## 壹、計畫緣起

「高速公路永康交流道附近特定區計畫」於 67 年 7 月 21 日公告發布實施，歷經 75 年、85 年及 95 年共 3 次通盤檢討。現行計畫已逾法定通盤檢討年限，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理本次都市計畫第四次通盤檢討。

「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」業經本市及內政部都市計畫委員會審議通過，依據內政部都委會第 937 次會議決議略以，本府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。爰本計畫已完成發布實施前四階段計畫內容。

本特定區計畫原係以主要計畫與細部計畫合併擬定，依據都市計畫法第 22 條規定，土地使用分區管制屬細部計畫應表明事項；因應 91 年 5 月 15 日總統華總一義字第 09100095630 號令公告修正同法第 23 條內容，細部計畫授權由直轄市、縣(市)政府核定實施，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制訂流程。

為落實計畫分層管理，提昇審議行政效率，加速都市計畫發展及開發期程，強化地方自治彈性及效能，本次通盤檢討已將土地使用分區管制要點納為細部計畫規範，經提本市都市計畫委員會審議通過，除因應審竣未核定案件保留其中部分條文外，本府業於 109 年 12 月 31 日公告發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案」在案。本次係配合本計畫公告發布實施編號第 3 案及第 5 案(二王週邊地區)，分階段辦理其相關之土地使用分區管制要點核定暨發布實施。

## 貳、法令依據

依都市計畫法第 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。



# 參、現行主要計畫概要

## 一、發布實施歷程

高速公路永康交流道附近特定區計畫始於 67 年 7 月 21 日公告發布實施，分別於 75 年 12 月 30 日發布實施第一次通盤檢討、85 年 2 月 15 日發布實施第二次通盤檢討、95 年 2 月 6 日發布實施第三次通盤檢討第一階段，同年 5 月 22 日發布實施第三次通盤檢討第二階段。

本案為本計畫區之第四次通盤檢討作業，全案經本市及內政部都委會審議通過後，本府已分別於 106 年 7 月 13 日發布實施第一階段、109 年 10 月 23 日發布實施第二階段、110 年 5 月 12 日發布實施第三階段及 111 年 7 月 19 日發布實施第四階段，歷次通盤檢辦理歷程詳表 3-1。

本案辦理土地使用分區管制要點修訂條文，係因應本計畫第五階段發布實施之編號第 3 案及第 5 案(二王週邊地區)之變更內容。

## 二、計畫範圍與面積

本計畫區東與新市、新化及歸仁等區相鄰，南至永康區行政界線，西與「永康六甲頂都市計畫」相鄰接，北至鹽水溪，包括永康區之大部分、新化區及新市區之一小部分，計畫面積約 3,544.603 公頃。

## 三、計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

## 四、計畫人口及密度

計畫人口為 200,000 人，居住密度每公頃約 240 人。

表 3-1 都市計畫變更歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告文號與實施日期
1	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)	106年7月13日府都規字第1060684322A號公告自106年7月14日起發布實施
2	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)(第三次通盤檢討暫予保留)	107年2月9日府都規字第1070181872A號公告自107年2月10日起發布實施
3	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分住宅區及道路用地為旅館專用區、部分住宅區為廣場兼道路用地、綠地、停車場用地)	107年3月22日府都規字第1070300555A號公告自107年3月28日起發布實施
4	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為抽水站用地及溝渠用地)(配合大灣抽水站第一、二期工程)	108年6月17日府都規字第1080658477A號公告自108年6月18日起發布實施
5	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為道路用地及電路鐵塔用地、部分甲種工業區及公園用地為道路用地、部分道路用地為甲種工業區、農業區及公園用地)(配合北外環道路第二期新建工程)	109年2月14日府都規字第1090193034A號公告自109年2月17日起發布實施
6	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)	109年10月23日府都規字第1091243187A號公告自109年10月28日起發布實施
7	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(變更內容綜理表報部編號第14案(停4)及第26案)	110年5月12日府都規字第1100559418A號公告自110年5月13日起發布實施
8	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整幹3-1號道路附近附帶條件地區)	111年2月14日府都規字第1110196258A號公告自111年2月16日起發布實施
9	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第四階段)(報部編號第14案(停3))	111年7月19日府都規字第1110911663A號公告自111年7月20日起發布實施

資料來源：臺南市政府公告資料及本計畫整理。

## 五、土地使用及公共設施計畫

本計畫依人口集居狀態、地理環境、經濟活動等狀況，將全區劃分為 17 個住宅鄰里單元，另劃設包括住宅區、商業區、工業區、零星工業區、保存區、文教區、農業區、河川區、物流及轉運服務設施專用區...等土地使用分區，以及包括機關用地、國小用地、國中用地、國中小用地、國中小用地(供完全中學使用)、高中(職)用地、水利用地、市場用地、公園用地、綠地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、變電所用地、停車場用地、停車場兼交通設施用地、墓地、殯葬設施用地、行人專用道用地、自來水事業用地、電路鐵塔用地、垃圾處理場用地、社教用地、體育場用地、抽水站用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、河道用地、污水處理廠用地、道路用地、鐵路用地、公園道用地、高速公路用地...等公共設施用地。

計畫區經本次公告發布「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第二階段)(編號第 3 案及第 5 案(二王週邊地區))」，計畫區內各項土地使用及公共設施計畫調整如表 3-2 及圖 3-1。

表 3-2 現行都市計畫面積一覽表

項目		面積 (公頃)	估計畫 面積比例	佔都市發展 用地面積比例	
土地 使用 分區	住宅區	856.364	24.16%	32.99%	
	商業區	42.170	1.19%	1.62%	
	工業區	814.518	22.98%	31.37%	
	零星工業區	6.603	0.19%	0.25%	
	保存區	0.058	0.00%	0.00%	
	旅館專用區	0.436	0.01%	0.02%	
	旅館區	2.050	0.06%	0.08%	
	保護區	12.908	0.36%	-	
	文教區	文教區(供私立崑山科技大學使用)	16.125	0.45%	0.62%
		文教區(供私立南台科技大學使用)	9.551	0.27%	0.37%
		文教區(供私立台南應用科技大學使用)	13.512	0.38%	0.52%
	農業區	868.168	24.49%	-	
	河川區	67.413	1.90%	-	
	物流及轉運服務設施專用區	10.810	0.30%	0.42%	
	加油站專用區	0.581	0.02%	0.02%	
	天然氣儲氣槽等設施專用區	1.735	0.05%	0.07%	
	液化天然氣專用區	0.220	0.01%	0.01%	
	第一種電信專用區	0.210	0.01%	0.01%	
	第二種電信專用區	0.760	0.02%	0.03%	
	倉儲批發專用區	1.190	0.03%	0.05%	
	宗教專用區	0.610	0.02%	0.02%	
	創意設計園區專用區	13.256	0.37%	0.51%	
	經貿複合專用區	15.695	0.44%	0.60%	
	生活服務專用區	12.999	0.37%	0.50%	
灌溉設施專用區	0.019	0.00%	0.00%		
小計		2767.961	78.09%	70.08%	
公共 設施 用地	機關用地	40.010	1.13%	1.54%	
	學校 用地	國小用地	29.180	0.82%	1.12%
		國中用地	21.730	0.61%	0.84%
		國中小用地	9.628	0.27%	0.37%
		國中用地(供完全中學使用)	7.560	0.21%	0.29%
		高中(職)用地	23.010	0.65%	0.89%
	水利用地	1.929	0.05%	0.07%	
	市場用地	3.580	0.10%	0.14%	
	公園用地	50.896	1.44%	1.96%	
	公園兼滯洪池用地	9.610	0.27%	0.37%	
	公園用地(兼供體育場使用)	8.202	0.23%	0.32%	
	綠地	4.773	0.13%	0.18%	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15.459	0.44%	0.60%	
	兒童遊樂場用地	1.400	0.04%	0.05%	
	變電所用地	1.117	0.03%	0.04%	
停車場用地	9.440	0.27%	0.36%		
停車場兼交通設施用地	1.034	0.03%	0.04%		
墓地	2.409	0.07%	0.09%		
殯葬設施用地	0.656	0.02%	0.03%		

項目	面積 (公頃)	佔計畫 面積比例	佔都市發展 用地面積比例
自來水事業用地	1.929	0.05%	0.07%
電路鐵塔用地	0.239	0.01%	0.01%
垃圾處理場用地	10.240	0.29%	0.39%
社教用地	1.111	0.03%	0.04%
體育場用地	9.077	0.26%	0.35%
抽水站用地	3.136	0.09%	0.12%
廣場用地	1.295	0.04%	0.05%
廣場(兼供道路使用)	6.588	0.19%	0.25%
廣場(兼停車場)用地	6.434	0.18%	0.25%
廣場用地(兼供自行車道使用)	7.058	0.20%	0.27%
廣場用地(兼供下水道使用)	1.008	0.03%	0.04%
河道用地	3.103	0.09%	0.12%
河道用地(兼供道路使用)	0.019	0.00%	0.00%
污水處理廠用地	9.030	0.25%	0.35%
電業設施用地	0.003	0.00%	0.00%
溝渠用地	1.108	0.03%	0.04%
道路用地	378.445	10.68%	14.58%
道路廣場用地	0.080	0.00%	0.00%
道路用地(兼供綠地使用)	0.460	0.01%	0.02%
道路用地(兼供河川使用)	3.698	0.10%	0.14%
道路用地(兼供體育場使用)	0.522	0.01%	0.02%
道路用地(兼供高速公路側車道使用)	0.051	0.00%	0.00%
園道用地	2.697	0.08%	0.10%
高速公路用地	61.389	1.73%	2.36%
高速公路用地兼供水利使用	0.010	0.00%	0.00%
高速公路用地兼供道路使用	1.458	0.04%	0.06%
縱貫鐵路用地	24.821	0.70%	0.96%
縱貫鐵路用地兼供高速公路使用	0.010	0.00%	0.00%
小計	788.443	21.91%	
計畫面積合計	3544.603	100.00%	-
都市發展用地合計	2596.114	-	100.00%

註：1.表列面積僅供參考，實際面積乃依實地定樁測量為準。  
2.都市發展用地不含「農業區」、「河川區」及「保護區」。

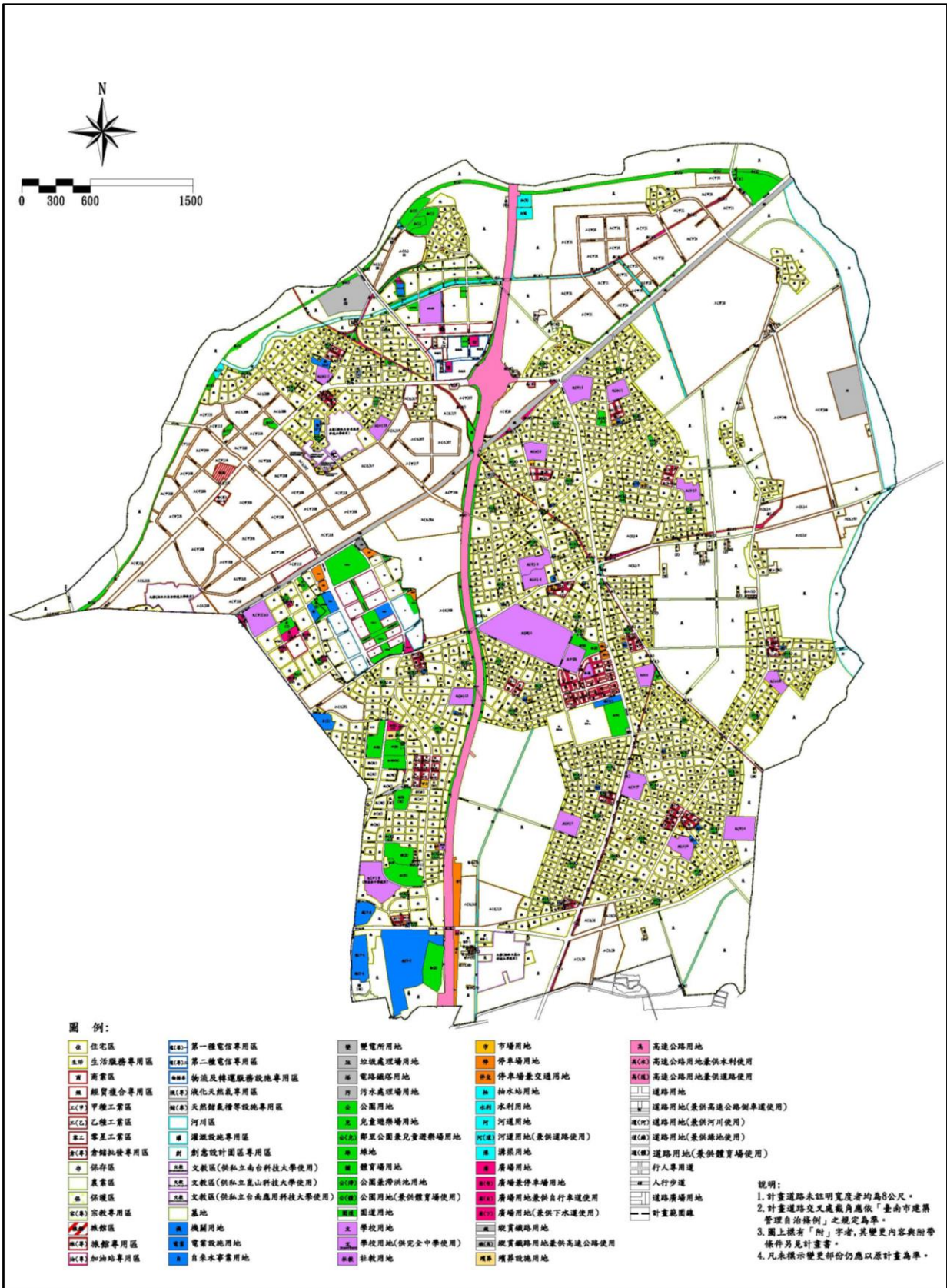


圖 3-1 現行都市計畫示意圖

## 肆、現行土地使用分區管制要點

依據本府 109 年 12 月 31 日公告發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案」，本特定區計畫現行土地使用分區管制要點如下。

一、本要點依據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%，容積率不得大於 200%。

住宅區(附二)(詳附圖一～附圖四)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 130%。

住宅區(附二)得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率 200%。

三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。

四、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、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

六、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理：

1. 第一種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 項第 1 款至第 5 款使用。

2. 第二種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 項第 1 款至第 4 款使用。

九、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十、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。

十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。

十二、公用事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十三、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十四、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十五、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

十六、殯葬設施用地係供設置納骨塔（堂）及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。

十七、公園用地（兼供體育場使用）係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。

十八、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附圖五所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：

(一)斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。

(二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(如附圖六與附圖七所示)

(三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。

(四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。



(五)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。

(六)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。

(七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。

#### 十九、建築線退縮規定

(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，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	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。
商業區		
公共設施用地	自計畫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，如依『建築技術規則』建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區		
第一種電信專用區及第二種電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	

(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。

二十、下列指定地區(如附圖八)，應依規定辦理都市設計審議：

(一)物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。

(二)永康創意設計園區辦理區段徵收地區。

(三)配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。

(四)配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。

(五)市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。

除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(五)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。

二十一、停車空間劃設標準

(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區及配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區，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
1.超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。 2.建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。	

(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。

(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。

二十二、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%。

二十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

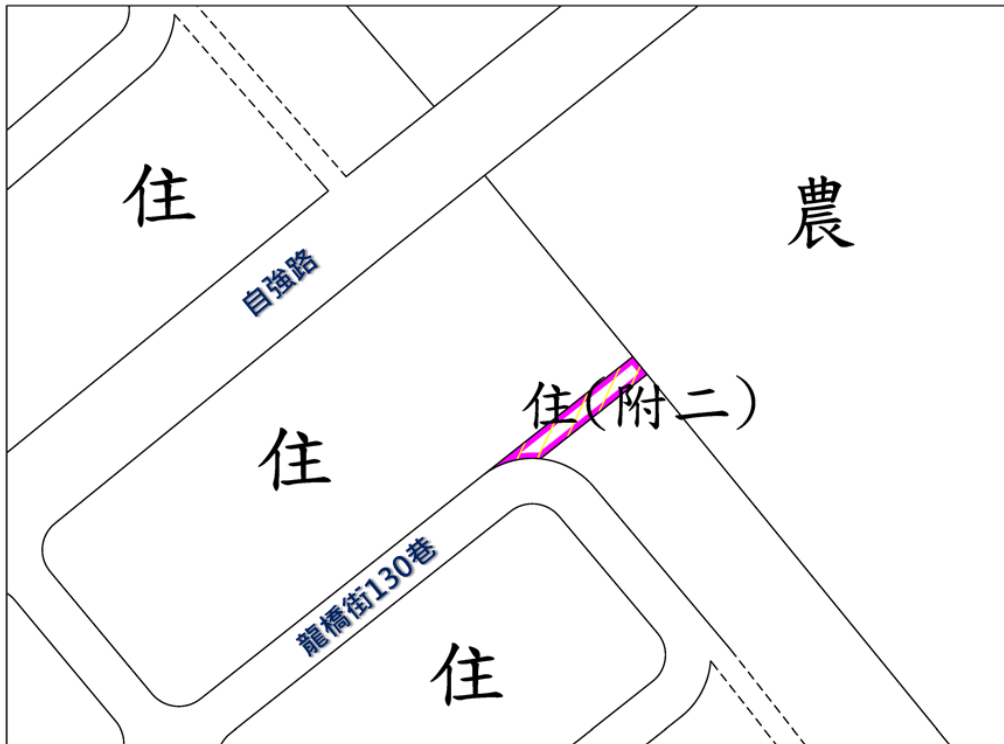
計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。



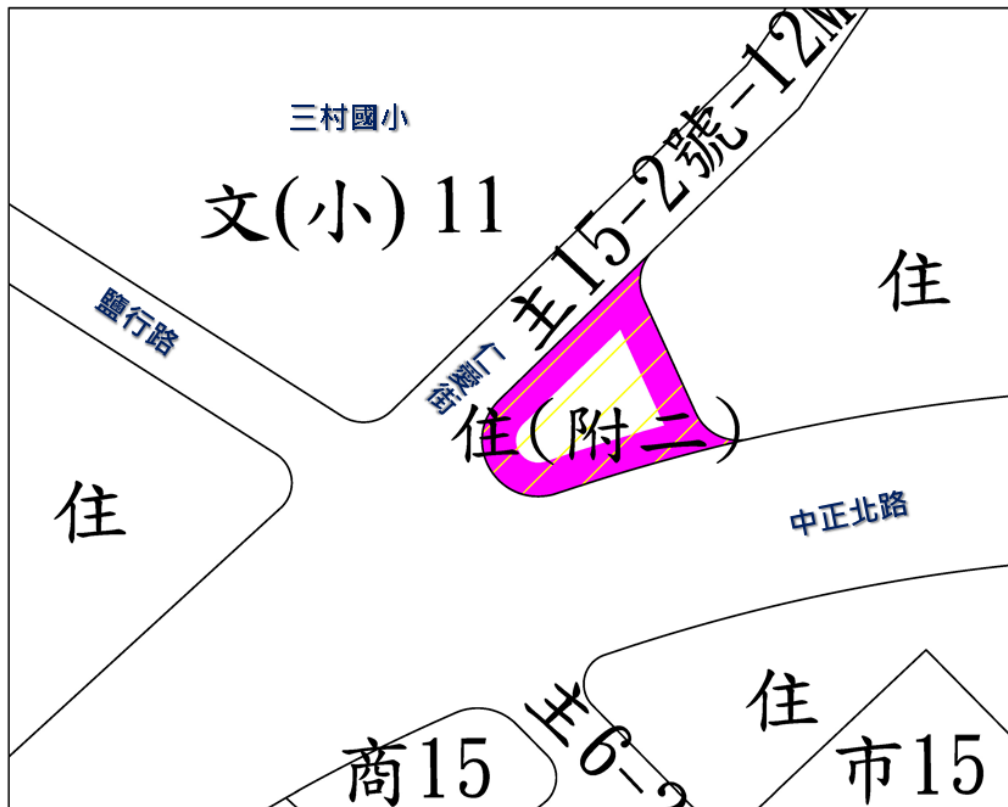
附圖一 調降容積率住宅區位置示意圖 (核定第 14 案)



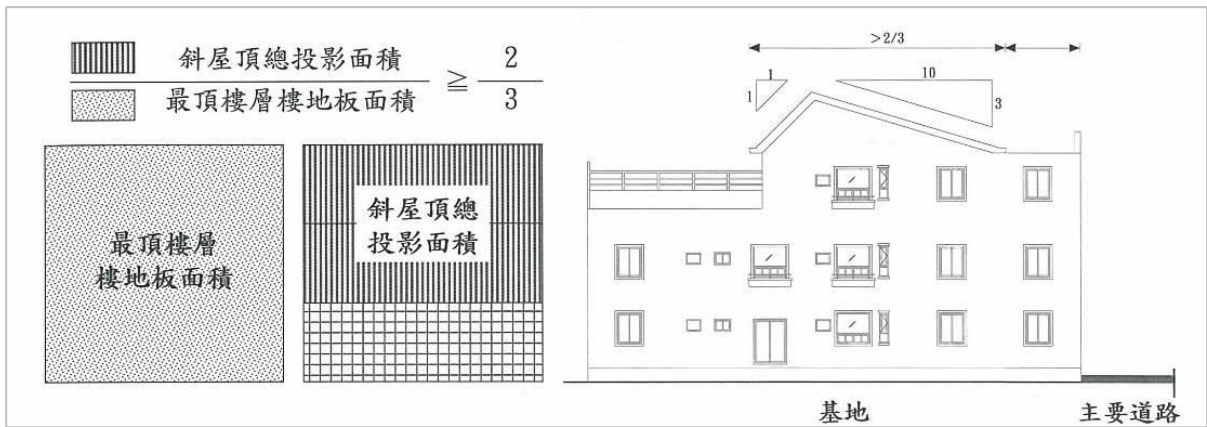
附圖二 調降容積率住宅區位置示意圖 (核定第 22 案)



附圖三 調降容積率住宅區位置示意圖 (核定第 23 案)



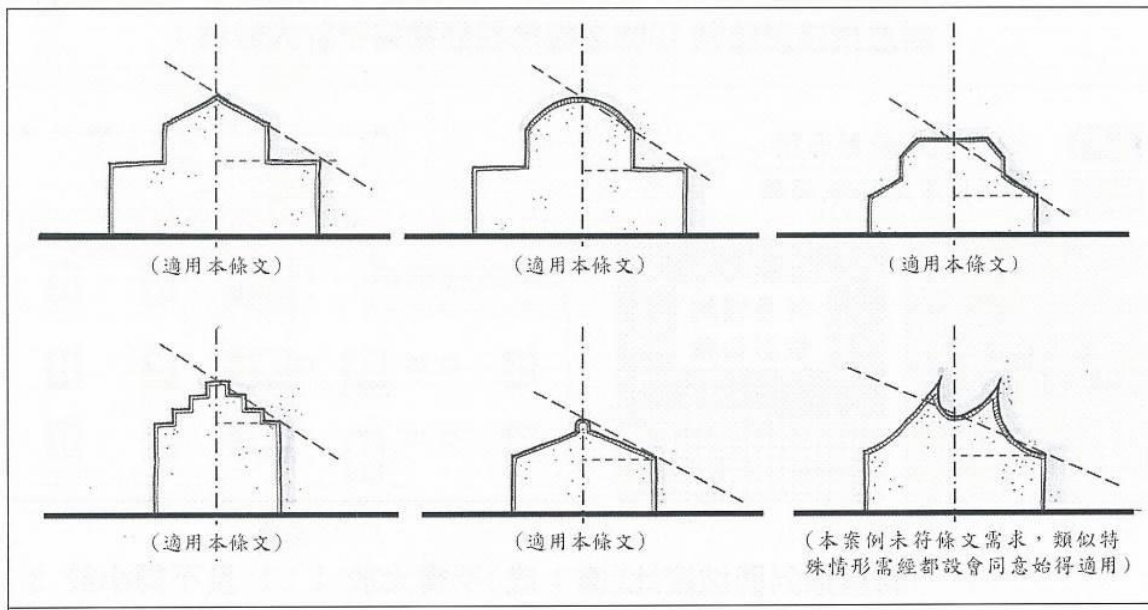
附圖四 調降容積率住宅區位置示意圖 (核定第 26 案)



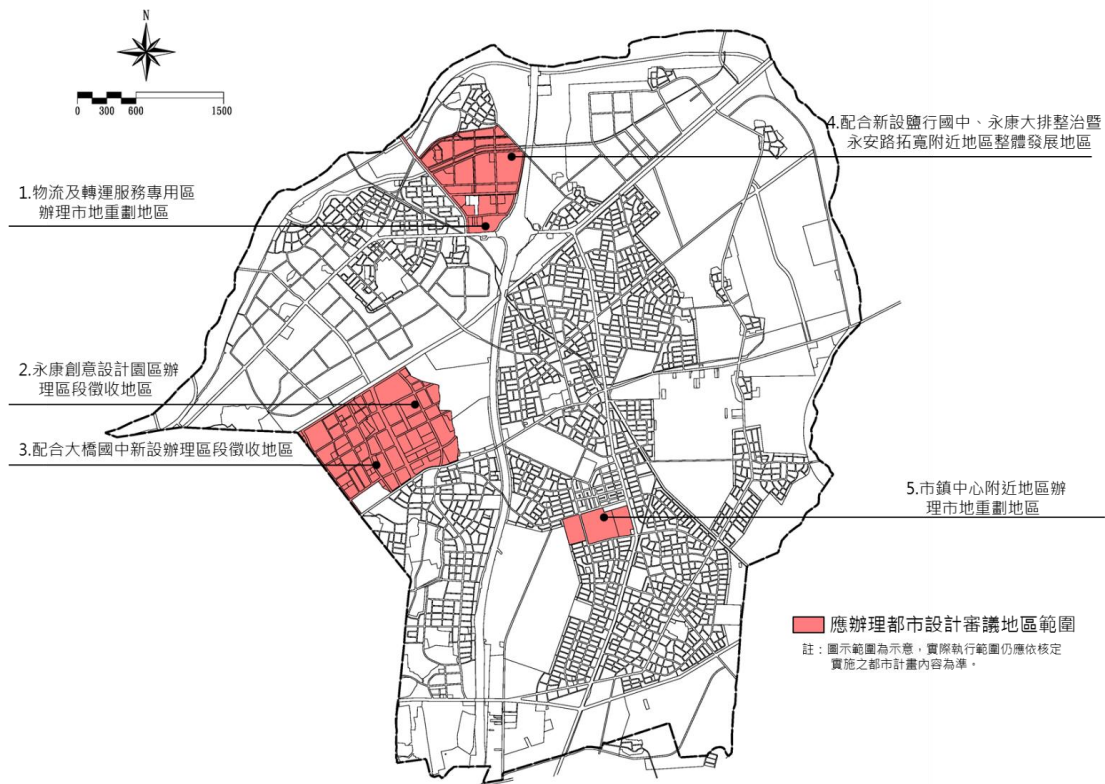
附圖五 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖



附圖六 面向最寬道路境界線立面示意圖



附圖七 山牆底高比樣式圖



附圖八 指定辦理都市設計審議地區示意圖

## 伍、土地使用分區管制要點變更內容

配合本府公告發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第二階段)(編號第3案及第5案(二王週邊地區))」計畫內容，本次修訂土地使用分區管制要點如表 5-1。

表 5-1 土地使用分區管制要點變更對照表

原條文	新條文	變更理由
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。	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。	維持原條文。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 住宅區(附二)(詳附圖一~附圖四)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 130%。 住宅區(附二)得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%；住宅區(附二)(詳附圖一~附圖四)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 130%； <u>住宅區(附二)(附圖五)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。(審 5 案)。</u> 住宅區(附二)得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率 200%。	配合編號第 5 案內變更部分道路用地(原農業區)之錯誤發照建築基地為住宅區(附二)，按農業區變更為住宅區應負擔公共設施用地之比例 40%，調降住宅區容積率(200%)為 120%；另規定其得以繳交代金方式，恢復容積率。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。	維持原條文。
四、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	四、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	維持原條文。



原條文	新條文	變更理由
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。	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、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	五、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	維持原條文。
六、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	六、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	維持原條文。
七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	維持原條文。
八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理： 1. 第一種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 項第 1 款至第 5 款使用。 2. 第二種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 項第 1 款至第 4 款使用。	八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理： 1. 第一種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 項第 1 款至第 5 款使用。 2. 第二種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 項第 1 款至第 4 款使用。	維持原條文。
九、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	九、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持原條文。
十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，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、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。	維持原條文。

原條文	新條文	變更理由
十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	維持原條文。
十二、公用事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十二、公用事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	維持原條文。
十三、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十三、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	維持原條文。
十四、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十四、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	維持原條文。
十五、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	十五、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	維持原條文。
十六、殯葬設施用地係供設置納骨塔(堂)及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	十六、殯葬設施用地係供設置納骨塔(堂)及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	維持原條文。
十七、公園用地(兼供體育場使用)係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。	十七、公園用地(兼供體育場使用)係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。	維持原條文。
十八、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附	十八、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附	配合調整附圖編號。

原條文	新條文	變更理由
<p>圖五所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p> <p>(一)斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。</p> <p>(二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(如附圖六與附圖七所示)</p> <p>(三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p> <p>(四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(五)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>(六)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>(七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂</p>	<p>圖六所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p> <p>(一)斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。</p> <p>(二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(如附圖七與附圖八所示)</p> <p>(三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p> <p>(四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(五)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>(六)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>(七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜</p>	

原條文		新條文		變更理由																														
設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。		屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。																																
<p>十九、建築線退縮規定</p> <p>(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td>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>商業區</td> <td></td> <td>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>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	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。	商業區		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公尺建築，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>十九、建築線退縮規定</p> <p>(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td>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>商業區</td> <td></td> <td>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>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	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。	商業區		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公尺建築，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。	維持原條文。
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																
住宅區	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。																																
商業區		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公尺建築，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	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。																																
商業區		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公尺建築，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。																																

原條文			新條文			變更理由																												
<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"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>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，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。</td> <td rowspan="2">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> <tr> <td>商業區</td> <td>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，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>第一種電信專用區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種電信專用區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</td> <td></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，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	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，面臨計畫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，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	第一種電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。		第二種電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。		<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"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>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，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。</td> <td rowspan="2">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> <tr> <td>商業區</td> <td>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，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>第一種電信專用區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種電信專用區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</td> <td></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，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	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，面臨計畫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，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	第一種電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。		第二種電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。		
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，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	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，面臨計畫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，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。																																	
第一種電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。																																	
第二種電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。																																	
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，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	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，面臨計畫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，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。																																	
第一種電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。																																	
第二種電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。																																	
<p>(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。</p>			<p>(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。</p>																															
<p>二十、下列指定地區(如附圖八)，應依規定辦理都市設計審議： (一)物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。</p>			<p>二十、下列指定地區(如附圖九)，應依規定辦理都市設計審議： (一)物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。</p>			<p>1. 配合調整附圖編號。 2. 指定編號第 3 案之市</p>																												

原條文	新條文	變更理由
<p>(二)永康創意設計園區辦理區段徵收地區。</p> <p>(三)配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。</p> <p>(四)配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。</p> <p>(五)市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。</p> <p>除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(五)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。</p>	<p>(二)永康創意設計園區辦理區段徵收地區。</p> <p>(三)配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。</p> <p>(四)配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。</p> <p>(五)市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。</p> <p><u>(六)二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。</u></p> <p>除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(五)、(六)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。</p>	<p>地重劃整體開發地區(二王週邊地區)應辦理都市設計審議。</p> <p>3. 指明編號第3案之市地重劃整體開發地區(二王週邊地區)之都市設計審議案件送審層級。</p>
<p>二十一、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區及配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p>	<p>二十一、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區及配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p>	<p>維持原條文。</p>

原條文		新條文		變更理由
總樓地板面積	停車位設置標準	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	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 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 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置 3 部	
1.超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。 2.建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。		1.超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。 2.建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。		
(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。		(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)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。		
(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。		(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。		
二十二、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%。		二十二、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%。		維持原條文。
二十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 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。		二十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 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。		維持原條文。

## 陸、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 200%；住宅區（附二）（詳附圖一～附圖四）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 130%；住宅區（附二）（附圖五）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。  
住宅區（附二）得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率 200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。
- 四、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、工業區（甲種、乙種、零星工業區）之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 六、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理：
  1. 第一種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 項第 1 款至第 5 款使用。
  2. 第二種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 項第 1 款至第 4 款使用。
- 九、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。



十、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。

十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。

十二、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十三、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十四、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十五、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

十六、殯葬設施用地係供設置納骨塔（堂）及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。

十七、公園用地（兼供體育場使用）係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。

十八、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上（如附圖六所示），且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：

- （一） 斜屋頂斜面坡度比（高：底）不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。
- （二） 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度（高：底）不得小於 3：10。（如附圖七與附圖八所示）

- (三) 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。
- (四) 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。
- (五) 斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。
- (六) 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
- (七) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。

#### 十九、建築線退縮規定

- (一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，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	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。
商業區		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 公尺建築，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，如依『建築技術規則』建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	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，面臨計畫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，如依『建築技術規則』建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	
第一種電信專用區及第二種電信專用區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	

(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。

二十、下列指定地區（如附圖九），應依規定辦理都市設計審議：

- (一) 物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。
- (二) 永康創意設計園區辦理區段徵收地區。
- (三) 配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。
- (四) 配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。
- (五) 市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。
- (六) 二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。

除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(五)、(六)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。

## 二十一、停車空間劃設標準

- (一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區及配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區，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
1.超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。 2.建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。	

- (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。
- (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。

## 二十二、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%。

## 二十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

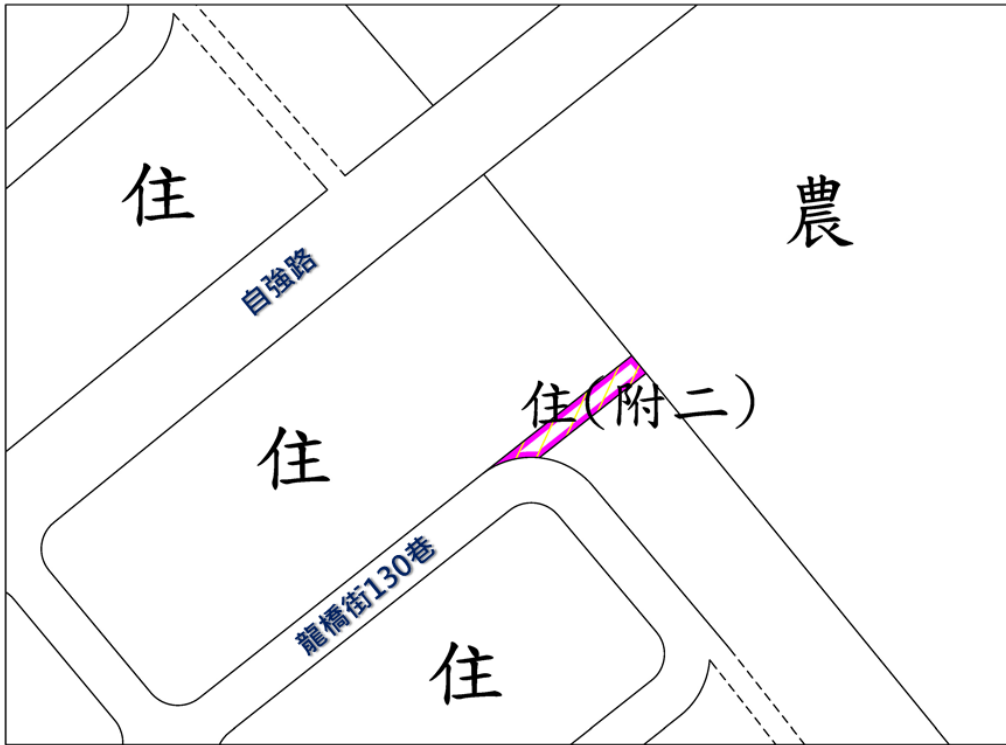
計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。



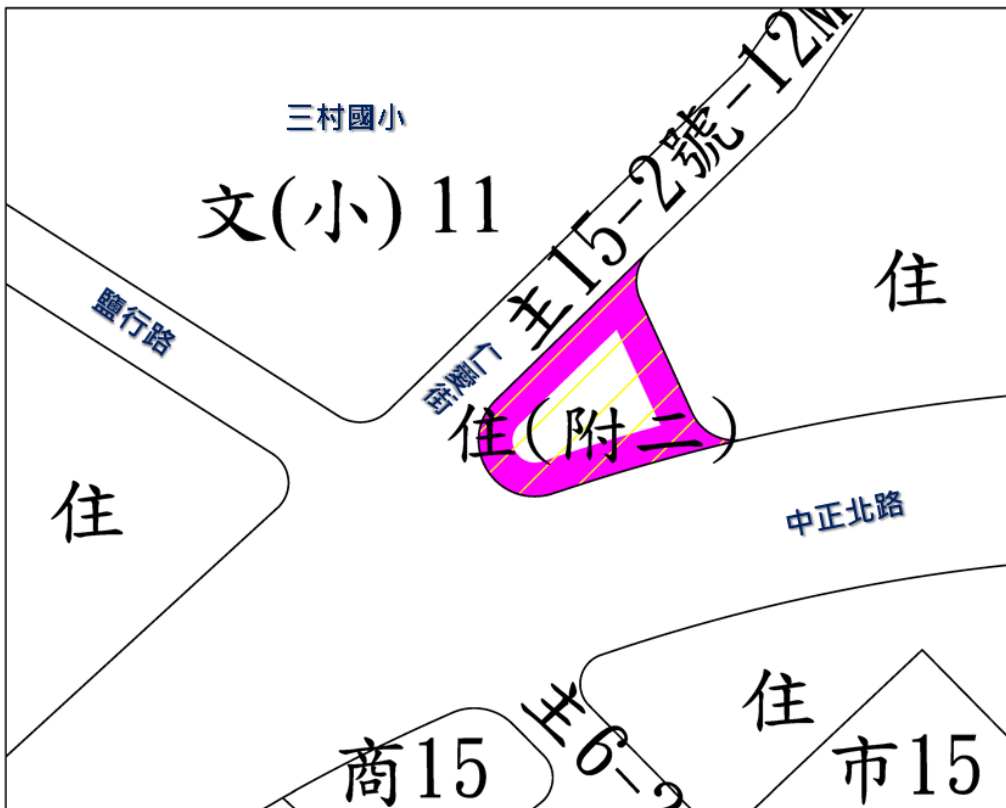
附圖一 調降容積率住宅區位置示意圖（核定第14案）



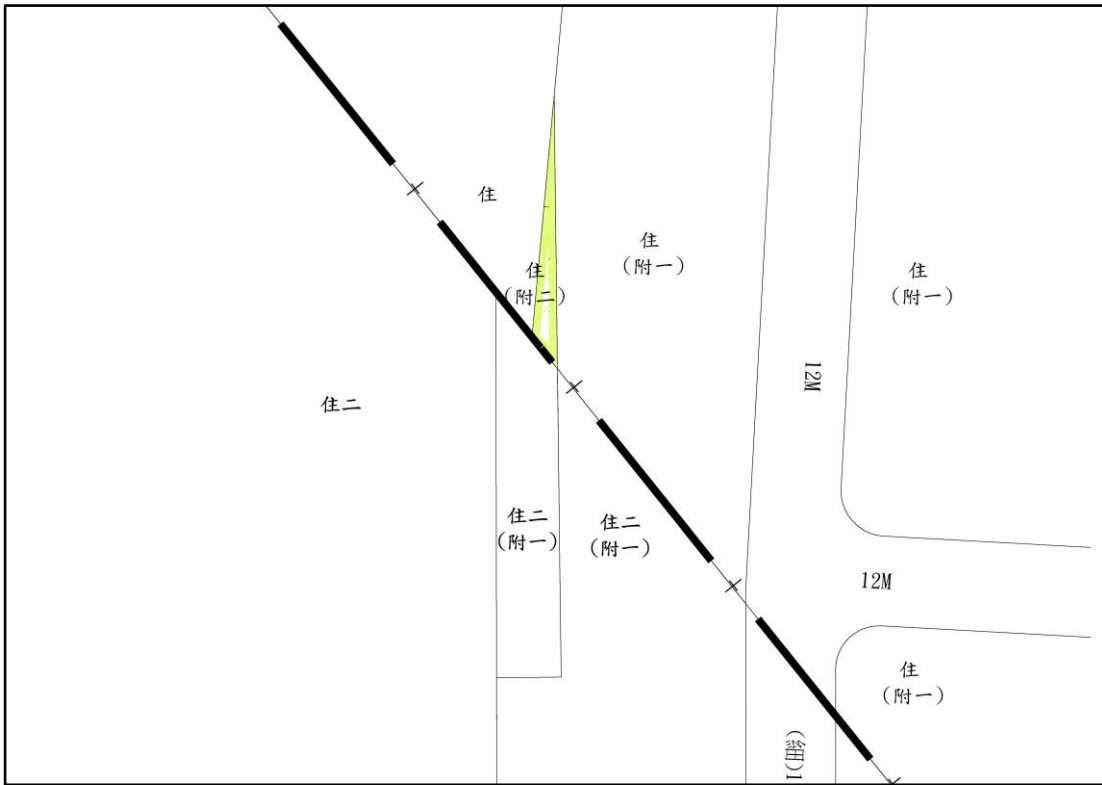
附圖二 調降容積率住宅區位置示意圖（核定第22案）



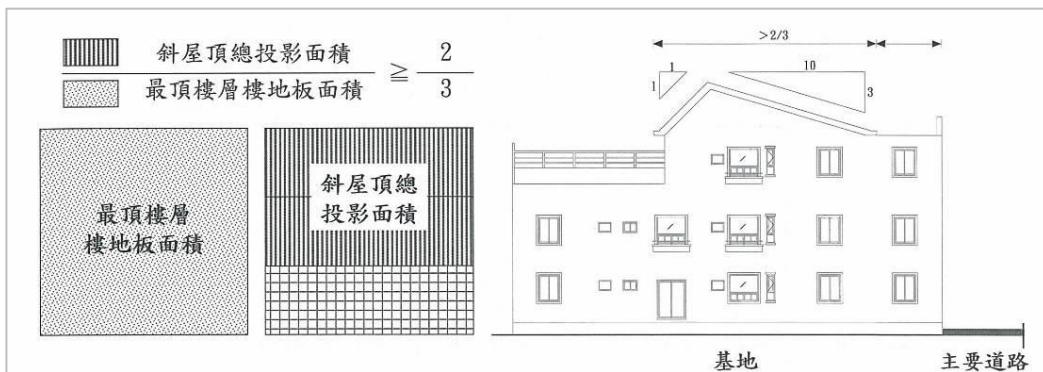
附圖三 調降容積率住宅區位置示意圖（核定第 23 案）



附圖四 調降容積率住宅區位置示意圖（核定第 26 案）



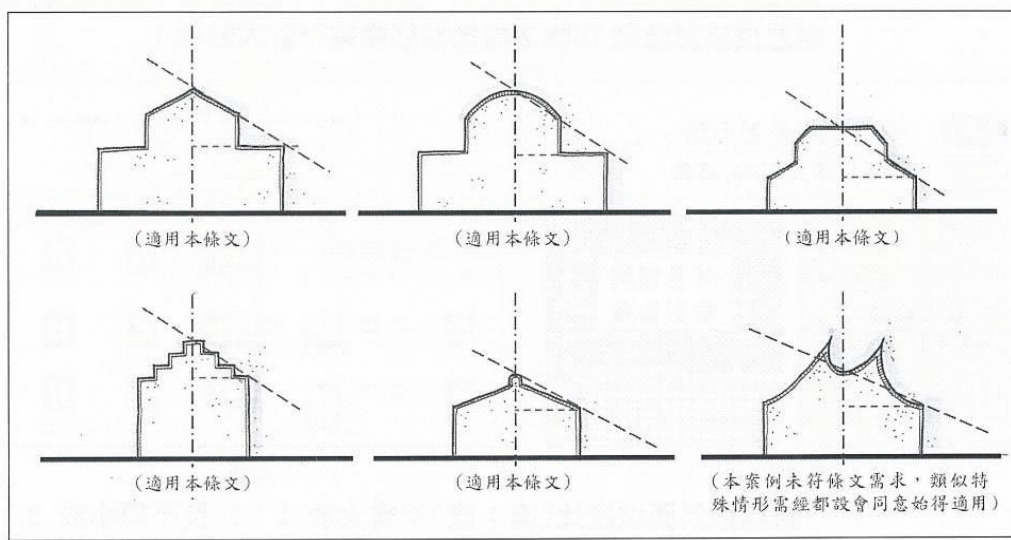
附圖五 調降容積率住宅區位置示意圖（第五階段編號第5案）



附圖六 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖

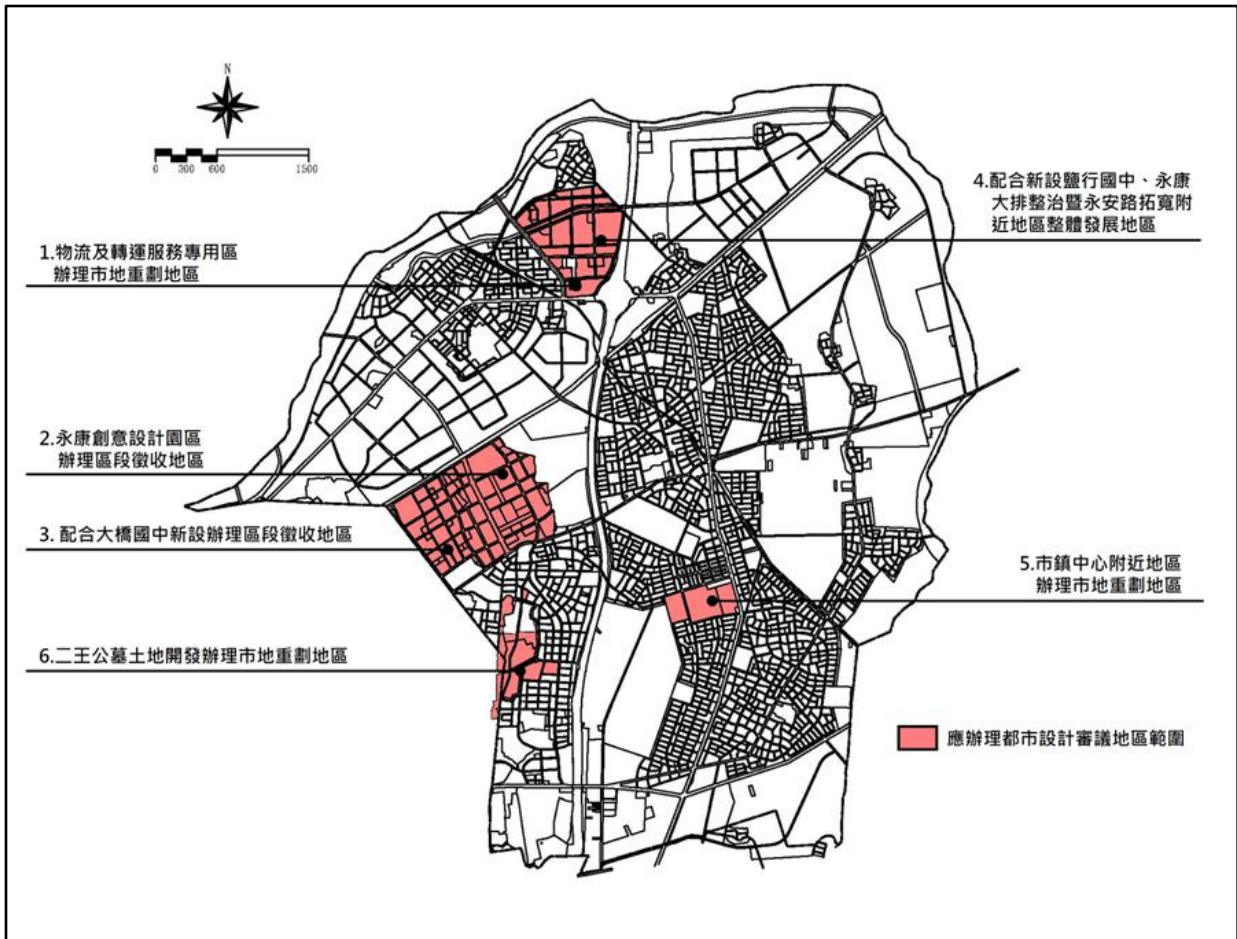


附圖七 面向最寬道路境界線立面示意圖



附圖八 山牆底高比樣式圖





附圖九 指定辦理都市設計審議地區示意圖

附件一、臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄



## 臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 4 月 22 日(星期五)下午 1 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：曾兼副主任委員旭正代理

四、紀錄彙整：蔡仲苓

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(部分農業區為道路用地、部分水溝用地為道路用地兼供水溝使用)(配合南 80 道路延伸新建工程)」案

第二案：「變更鹽水都市計畫(部分公園用地為道路用地)(配合南 80 道路延伸新建工程)」案

第三案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)」案

第四案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」案

第五案：「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)」案

第六案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)」案

# 臺南市都市計畫委員會 第 51 次會議紀錄

中華民國 105 年 3 月

第四案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）  
（土地使用分區管制要點）案

說明：一、高速公路永康交流道附近特定區計畫於民國 67 年 7 月 21 日發布實施後，分別於 75 年 12 月 30 日、85 年 2 月 15 日、95 年 2 月 3 日及 95 年 5 月 22 日發布實施第一次通盤檢討、第二次通盤檢討及第三次通盤檢討（第一階段）、（第二階段）；第三次通盤檢討發布實施迄今已屆滿 5 年，本次係辦理第四次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 103 年 5 月 10 日起 30 天辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並分別於 103 年 5 月 22 日下午 2 時新市區多功能活動中心、5 月 27 日下午 3 時新化區公所、5 月 29 日下午 7 時永康區社教中心、6 月 3 日下午 7 時永康區東橋里活動中心、6 月 5 日下午 7 時永康區鹽行社教文化會館舉辦共五場公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 4 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由吳委員欣修（召集人）、林委員本、林委員燕山、張委員學聖、詹委員達穎等 5 人組成專案小組先行審查。於 103 年 7 月 31 日、9 月 10 日、10 月 27 日、104 年 1 月 23 日、3 月 19 日、4 月 27 日、5 月 11 日、6 月 29 日、6 月 30 日、9 月 17 日、10 月 17 日、11 月 13 日、11 月 20 日、11 月 27 日、12 月 20 日、105 年 1 月 11 日、1 月 18 日召開 17 次專案小組審查會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照 104 年 7 月 30 日第 43 次會決

議及本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過。

- 一、主要計畫逾公展期間人陳案第 6-052 案：請詳為補充說明本案商務專用區及車站專用區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度及項目、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間、都市設計管制）等資料，交由本會專案小組繼續聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。
- 二、公展期間人陳案第 5-001 案：酌予採納陳情意見第二點，比照「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）」於主要計畫增訂容積率級距申請變更審議規範，並考量永康區道路系統及服務水準，指定幹 2 號道路（永大路）兩側街廓為適用地區。

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

【附錄】本會專案小組初步建議意見

- 一、土地使用分區管制要點變更內容：詳附表 1 之專案小組初步建議意見欄。  
 二、人民或機關團體陳情案：詳附表 2 之專案小組初步建議意見欄。

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
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二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。	建議照公展草案條文通過。
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%。	配合本次通盤檢討公展草案第三-1 案審議結果，須增列住宅區(附 4-2) 管制內容，建議按公展草案條文修正為： 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%； <u>住宅區(附 4-2)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 110%。</u>
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。	建議准照公展草案條文通過。
三-1、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。	(左列條文為本次通盤檢討公開展覽後經個案變更新增。)	建議維持現行計畫條文並修正條次為： <u>四、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。</u>
四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
五、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	五、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
六、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
七、運輸中心之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	七、物流及轉運服務設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	因本府已於 102 年 5 月 23 日公告實施「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(物流及轉運服務設施專用區)細部計畫案」，案內已訂有物流及轉運服務設施專用區之管制規定，為免重複訂定，建議刪除本條文。
-	八、電信專用區 1. 第一種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 2. 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 條第 1 項第 1 款至第 4 款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	基於條文語意完整，建議按公展草案條文修正為： <u>八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理：</u> 1. 第一種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 2. 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 條第 1 項第 1 款至第 4 款等使用，其建蔽率不得大於

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
		50%，容積率不得大於 250%。
八、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	九、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	建議准照公展草案通過。
九、加油站專用區得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」加油站用地多目標使用項目及准許條件。建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	十、加油站專用區得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」加油站用地多目標使用項目及准許條件。建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	依本市通案性規定之加油站專用區容許使用項目，建議按公展草案條文修正為： 十、加油站專用區得為 <u>加油(氣)事業設施及其附屬設施使用，不得從事商業相關設施使用</u> 。其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
十一、天然儲氣槽等設施專用區係供石油氣儲存及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	十一、天然儲氣槽等設施專用區係供石油氣儲存及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	建議整併公展草案第十一、第十二條條文為： 十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。
十二、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	十三、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
十三、車站用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	刪除。	建議准照公展草案條文通過。
十四、學校用地之建蔽率不得大於 50%，國中、小用地之容積率不得大於 150%、高中（職）用地之容積率不得大於 200%。	十四、學校用地之建蔽率不得大於 50%，國中、小用地之容積率不得大於 150%、高中（職）用地之容積率不得大於 200%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
十五、零售市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	十五、零售市場用地建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	依實際用地名稱，建議按公展草案修正條文及條次為： 十四、市場用地建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
十六、社教用地係供興建文化中心使用，其建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 250%。	十六、社教用地建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 250%。	為明列社教用地容許使用項目，並參照都市計畫法臺南市施行細則有關社教機構使用強度之通案性規定，建議按公展草案修正條文及條次為： 十五、社教用地係供文化中心、 <u>社教館、圖書館、集會所及其他經主管機關審查核准之社教設施</u> ，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
十七、公用事業用地建蔽率不得大於	刪除。	建議准照公展草案條文通過。

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
50%，容積率不得大於 150%。		
十八、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十七、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
(未訂定)	(未訂定)	配合本府前於 85 年 2 月 15 日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案」內，配合台南配水中心及加壓站劃設自來水事業用地，建議增列本條文為： 十七、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
(未訂定)	(未訂定)	配合本府前於 85 年 2 月 15 日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案」及 100 年 6 月 8 日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為抽水站用地)」案內分別劃有抽水站用地，建議增列本條文為： 十八、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
(未訂定)	(未訂定)	配合本次通盤檢討公展草案第三-1 案審議結果，增設殯葬設施用地，建議增列本條文為： 十九、殯葬設施用地係供設置納骨塔(堂)及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。
(未訂定)	(未訂定)	配合本次通盤檢討公展草案第三-1 案審議結果，增設公園用地(兼供體育場使用)，建議增列本條文為： 二十、公園用地(兼供體育場使用)係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。
(未訂定)	(未訂定)	經採納編號 5-001 人民陳情案之建議事項，並參考原臺南市各行政區都市計畫案內有關設置斜屋頂得免計容積規定，建議增列本條文為： 廿一、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見									
		<p>附圖一所示)且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：</p> <p>(一)斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面積不得超過斜面總面積 50%。</p> <p>(二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(如附圖二與附圖三所示)</p> <p>(三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p> <p>(四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(五)斜屋頂材料不得使用鍍鋅鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>(六)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>(七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>									
<p>十九、建築線退縮規定</p> <p>1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 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，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	<p>十八、建築線退縮規定</p> <p>1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上變更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"> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	<p>基於下列理由，理由一：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，係規定以代金抵繳或捐贈土地等方式開發，地籍未經重整，依現行計畫規定執行退縮建築有困難，故予排除於本條文第 1 項規定適用範圍。理由二：釐清條文第 1 項規定適用之整體開發地區，係指於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)」案(第一階段)發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業之地區(如附圖四)，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註
分區及用地別	退縮建築規定	備註									
分區及用地別	退縮建築規定	備註									
分區及用地別	退縮建築規定	備註									

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見												
<p>住宅區 自道路境界線至少退縮五公尺建築。</p> <p>商業區</p> <p>工業區 自道路境界線至少退縮五公尺，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。</p> <p>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，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。</p>	<p>住宅區 自道路境界線至少退縮五公尺建築。</p> <p>商業區</p> <p>工業區 自道路境界線至少退縮五公尺，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。</p> <p>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，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。</p>	<p>盤檢討案(第一階段)發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業地區。理由三：因工業區及電信專用區屬另行擬定細部計畫或變更都市計畫已訂有退縮規定地區，故予排除於本條文第 1 項規定適用範圍。理由四：公用事業用地已配合本次通盤檢討公展草案第二十一案變更為住宅區及廣場用地，爰予排除於本條文第 1 項規定適用範圍。理由五：敘明應行建築退縮之基地邊界為計畫道路境界線。建議按公展草案修正條文及條次為：</p> <p>廿二、建築線退縮規定</p> <p>(一)實施區段徵收或市地重劃整體開發，且於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業之地區(如附圖四)」，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>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>商業區</td> <td>計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </table> <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"> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	計畫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。	商業區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	分區及用地別	退縮建築規定	備註
分區及用地別	退縮建築規定	備註												
住宅區	計畫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。												
商業區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。												
分區及用地別	退縮建築規定	備註												
<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，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業之地區。</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"> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	<p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業之地區。</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"> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註			
分區及用地別	退縮建築規定	備註												
分區及用地別	退縮建築規定	備註												
分區及用地別	退縮建築規定	備註												



附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文		公展草案條文		專案小組初步建議意見		
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「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	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「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	分區及用地別	退縮建築規定	備註
	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「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。		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四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	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，面臨道路部分均應退縮建築。
商業區	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「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	商業區	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「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	商業區	退縮建築規定	備註
		第一種電信專用區及第二種電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺，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。			
二十、本計畫區內位於下列地區之建築基地須經「臺南縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。 1. 物流及轉運服務專用區。 2. 市鎮中心區整體開發區。 3. 配合砲校遷建整體開發區。 4. 大橋區段徵收整體開發區。	十九、本計畫區內位於下列地區之建築基地須經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。 1. 物流及轉運服務專用區。 2. 市鎮中心區整體開發區。 3. 永康創意設計園區。 4. 大橋區段徵收整體開發區。	基於下列理由，理由一：增列本次通盤檢討新增整體開發地區(二王公墓及學校用地解編)為都市設計審議地區。理由二：劃分各項開發行為應送都市設計審議層級。理由三：特殊條件基地之除外規定。建議按公展草案修正條文及條次為： 廿三：下列指定地區(如附圖五)，應依規定辦理都市設計審議： (一)物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。 (二)市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。 (三)永康創意設計園區辦理區段徵收地區。 (四)配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。 (五)二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。				

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文		公展草案條文		專案小組初步建議意見										
				(六)配合學校用地解編辦理市地重劃地區。 前項指定地區提送都市設計審議層級如下： (一)提送都市設計審議委員會審議： 1. 公共工程預算達 5,000 萬元以上者，或公有建築物預算達 2,000 萬元以上者。 2. 住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺者。 3. 實施區段徵收或市地重劃地區其工程預算達新台幣 2,000 萬元以上者。 (二)前開以外地區，由建築管理主管機關或工程主辦單位逕依本要點規定查核。 指定審議地區內各項開發行為應依本要點及臺南市都市設計審議原則規定辦理，如有特殊情形經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，以委員會審議決議為準，免受本要點及臺南市都市設計審議原則之限制。										
二十一、停車空間劃設標準依「台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」辦理。	二十、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 平方公尺以上變更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。			基於下列理由，理由一：比照公展草案第十八條第一項規定之修正理由，調整本條第 1 項規定適用地區。理由二：增訂機車停車位設置標準。理由三：為避免集合式住宅留設停車位低於實際住宅單元數，影響周邊地區整體停車供需，增訂集合住宅停車設置規定。理由四：為避免二王公墓整體開發區內，因建築基地之停車空間出入車流影響主 17 號-20m(忠孝路)交通，增訂相關規定。建議按公展草案修正條文及條次為： 廿四、停車空間劃設標準 (一)實施區段徵收或市地重劃整體開發，且於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」發布實施日之前(95 年 2 月 6 日)尚未開始進行土地分配作業之地區(如附圖六)，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</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>超過 550 平方公尺</td> <td>每增加 150 平方公尺，增設 1 部</td> </tr> </tbody> </table>	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			
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													

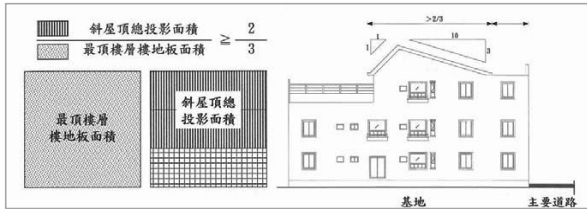
附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
	<p>尺，增設 1 部</p> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」發布實施日之前（95 年 2 月 6 日）尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>2. 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>3. 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>4. 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>	<p>1. <u>住宅區及商業區建築基地，建築物總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺，超過部分每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部汽車停車空間；機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置。</u></p> <p>2. <u>建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</u></p> <p>(二)建築基地如僅得於 4 公尺寬人行步道指定建築線且其總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(三)前開規定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)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。</p> <p>(五)<u>上開規定所列汽車停車空間數量為最低設置標準，建築基地申請使用項目為集合住宅者，其單一住宅單元樓地板面積(不含公用部分)超過 20 平方公尺部分，應依實際需要增設至每一住宅單元一部汽車停車空間。</u></p>
<p>二十二、本計畫區內土地使用分區之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%；公共設施用地部份，除廣場及廣場兼停車場用地之綠覆面積，不得低於計畫面積 30%外，其餘項目不得低於法定空地面積 50%。</p>	<p>二十一、本計畫區內土地使用分區之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%；公共設施用地部份，除廣場及廣場兼停車場用地之綠覆面積，不得低於計畫面積 30%外，其餘項目不得低於法定空地面積 50%。</p>	<p>基於下列理由，理由一：為免建築基地綠化面積之計算方式，與本市都市設計審議原則所稱「綠覆面積」混淆，本條文改稱「綠化面積」。理由二：為利閱讀，調整條文結構。建議按公展草案修正條文及條次為：  <u>廿五、建築基地綠化標準</u>  <u>(一)各項使用分區之建築基地，綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</u>  <u>(二)公共設施用地部分：</u>  <u>1.廣場兼停車場用地之建築基地，綠化面積不得低於法定空地 30%</u>  <u>2.廣場及廣場兼道路用地之建築基地，基於實際使用需要，得免予綠化。</u>  <u>3.其餘公共設施用地之建築基</u></p>

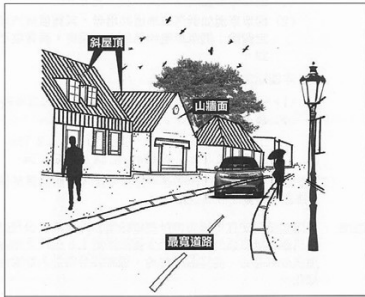
附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
		<p>地，綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</p>
<p>二十三、計畫區內新闢二十公尺以上計畫道路應設置中央分隔島，道路二側並應植栽綠化。</p>	<p>刪除。</p>	<p>建議准照公展草案條文通過。</p>
<p>二十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>二十二、本計畫區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；本計畫區內各細部計畫另有規定者，從其規定辦理。</p>	<p>為釐清另擬細計地區與個案變更都計區之適用條文，建議按公展草案修正條文及條次為：  <u>廿六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</u>  <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>

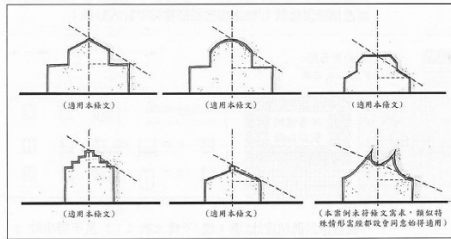
附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表



附圖一 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖

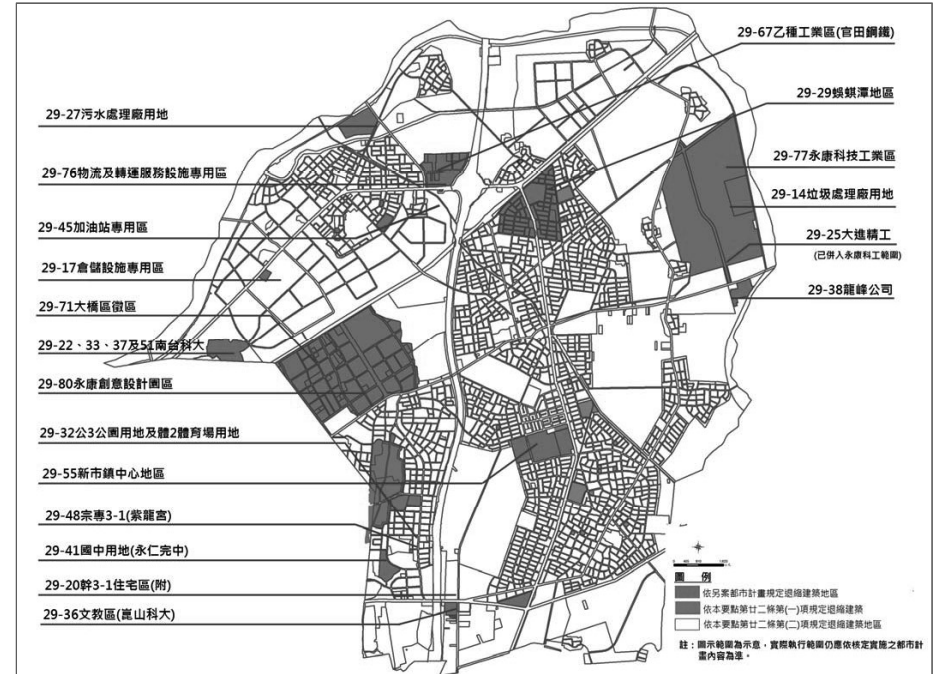


附圖二 面向最寬道路境界線立面示意圖



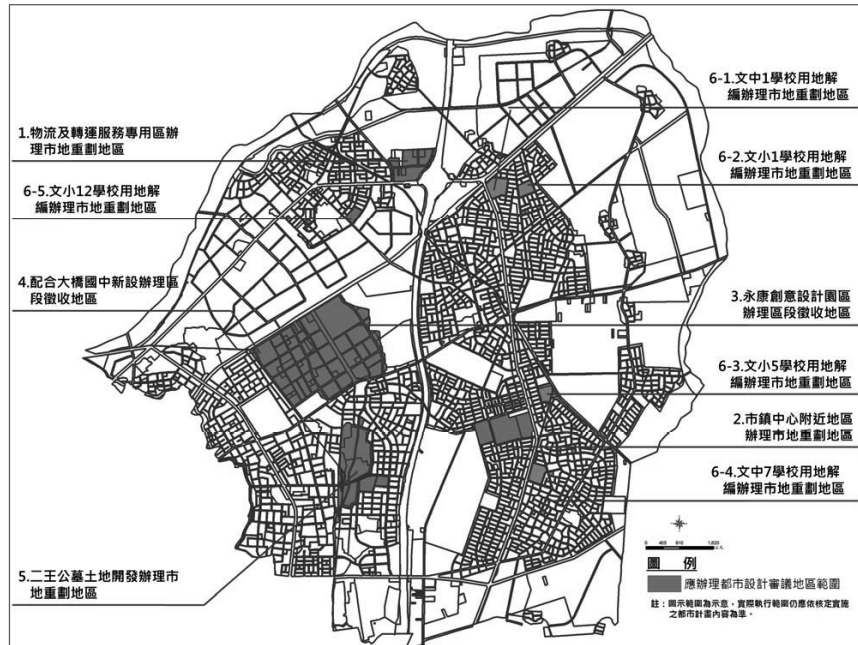
附圖三 山牆底高比樣式圖

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表



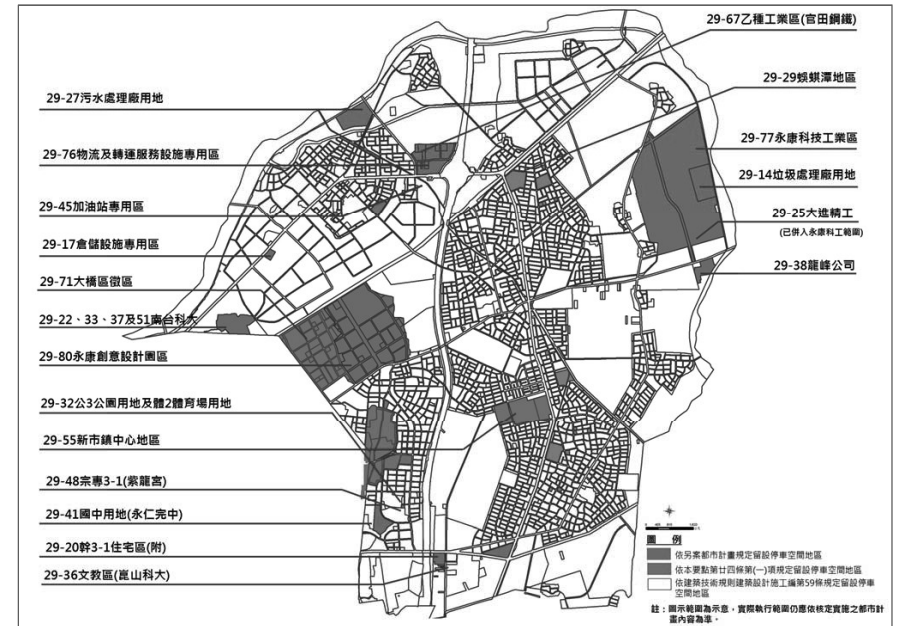
附圖四 建築退縮規定適用地區示意圖

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表



附圖五 指定辦理都市設計審議地區示意圖

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表



附圖六 停車空間設置標準規定適用範圍示意圖

附表 2 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見																			
5-001	臺南縣○產開發商業同業公會	針對區域發展及人口增長實際需求。	<p>1.針對幹 2 號道路北端兩側 39.46 公頃地區，原臺南縣政府 92.7.23 府城都字第 09201176181 號公告變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（蜈蚣潭地區專案通盤檢討）土地使用分區管制要點第二條：為改善都市景觀，增進都市土地之更有效利用，輔助公共設施保留地之取得與闢，檢討範圍內適用都市計畫容積移轉（詳土地使用分區管制要點），建議保留。</p> <p>2.比照臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案訂定容積率級距申請變更審議規範。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>臨路寬度</th> <th>得變更申請容積</th> <th>變申請適用容積</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">商業區</td> <td>30M-40M</td> <td>400%</td> <td rowspan="2">360%未達</td> <td rowspan="2">住宅與商業區臨路路寬距級一致化</td> </tr> <tr> <td>20M-30M</td> <td>360%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>30M-40M</td> <td>360%</td> <td rowspan="2">320%未達</td> <td></td> </tr> <tr> <td>20M-30M</td> <td>320%</td> </tr> </tbody> </table> <p>3.都市計畫區內斜屋頂設計，係依都市計畫法強制規定，該樓層及斜屋頂建議免計入容積。</p>	使用分區	臨路寬度	得變更申請容積	變申請適用容積	備考	商業區	30M-40M	400%	360%未達	住宅與商業區臨路路寬距級一致化	20M-30M	360%	住宅區	30M-40M	360%	320%未達		20M-30M	320%	<p>1.建議事項第 1 點，查目前蜈蚣潭地區執行容積移轉，係回歸「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」之規定，使全市容積移轉辦理規範一致，以免產生執行疑義，建議未便採納。</p> <p>2.建議事項第 2 點，由規劃單位參照臺南市主要計畫五通案訂定之容積率級距申請變更審議規範規定，補充分析永康區現有公共設施服務水準及比照臺南市主計五通規定實施之可行性，還提大會討論。</p> <p>3.建議事項第 3 點，建議酌予採納，並依原臺南市各行政區都市計畫案內規定訂定斜屋頂免計容積條文。</p>
使用分區	臨路寬度	得變更申請容積	變申請適用容積	備考																			
商業區	30M-40M	400%	360%未達	住宅與商業區臨路路寬距級一致化																			
	20M-30M	360%																					
住宅區	30M-40M	360%	320%未達																				
	20M-30M	320%																					
5-002	傅○翥 西灣段 662、662-1、662-2、663 地號	本人所有座落永康區西灣段 663 地號原屬台糖鐵道，變更為自行車步道用地時，已有退縮建築並植栽綠化，此次通盤檢討，依變更前後計畫面積對照表所示，廣場用地（兼供自行車使用）檢討面積減少 0.115 公頃，因此變更後若要與左鄰右舍共同開發當基地面積超過 1000 平方米要再從本人所有西灣段 662、662-1、	<p>1.有關建築線至少退縮 5 米之規定。</p> <p>2.請恢復永大路公園二段與公園路交會之公園。</p>	併人陳 3-101 案專案小組初步建議意見。																			

附表 2 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		662-2 地號等 3 筆土地退縮建築，二次退縮建築，對本人極不公平，特此陳情提出異議。		
5-003	傅○翥 西灣段 662、662-1、662-2、663 地號	<p>1.本人所有座落永康區西灣段 663 地號原屬台糖鐵道，變更為自行車步道用地時，已有退縮建築並植栽綠化，此次通盤檢討，依變更前後計畫面積對照表所示，廣場用地（兼供自行車使用）檢討面積減少 0.115 公頃，因此變更後若要與左鄰右舍共同開發當基地面積超過 1000 平方米要再從本人所有西灣段 662、662-1、662-2 地號等 3 筆土地退縮建築，二次退縮建築，對本人極不公平，特此陳情提出異議。</p> <p>2.請將永大路二段與公園路旁之公園還給永康居民，公園路旁之公園竟然不見了，經過幾次通盤檢討來個偷龍轉鳳乾坤大挪移，挖東牆補西牆，公園竟然變成住宅區，旁邊的探索公園約 2/3 是學校用地，1/3 是公園用地，對永康居民騙很大。</p>	<p>1.有關建築線至少退縮 5 米之規定。</p> <p>2.請將公園路旁之公園還給永康居民。</p>	併人陳 3-101 案專案小組初步建議意見。
5-004	郭○文議員	建議以綠建築作為提高基礎容積的誘因，如果達到綠建築的等級，提高基礎容積。	建議以綠建築作為提高基礎容積之誘因。	併人陳 4-020 案專案小組初步建議意見。

附件二、臺南市都市計畫委員會第 89 次會議紀錄



# 臺南市都市計畫委員會 第 89 次會議紀錄

中華民國 109 年 5 月 22 日

## 臺南市都市計畫委員會第 89 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 5 月 22 日(星期五)上午 10 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：王兼主任委員時思

四、紀錄彙整：羅介奴

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「擬定七股都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫案」再提會討論

第二案：「變更臺南中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區廣 4 土地使用分區管制要點)案」

第三案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案」再提會討論

第四案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」再提會討論



第三案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案」再提會討論

說明：本案土地使用分區管制要點業經本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會審議通過，然為配合內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 18 日第 937 次及 109 年 3 月 24 日第 965 次會審竣「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」結果，擬配合重新調整土地使用分區管制要點部分條文，爰再提會討論。

決議：准照本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會決議及本次提會資料內容（詳附錄）通過。

【附錄】土地使用分區管制要點修正條文對照表

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
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。	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。	維持本會第 51 次會審議結果。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%； <u>住宅區（附 4-2）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 110%。</u>	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%； <u>住宅區（附二）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</u> <u>住宅區（附二）得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率 200%。</u>	配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容（報部編號第 3 案），新增住宅區（附二）並配合該變更案之容積恢復附帶條件，增列第二項規定。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。	維持本會第 51 次會審議結果。
四、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、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。	維持本會第 51 次會審議結果。
五、工業區（甲種、乙種、零星工業區）之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	五、工業區（甲種、乙種、零星工業區）之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	維持本會第 51 次會審議結果。
六、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	六、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	維持本會第 51 次會審議結果。
七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	維持本會第 51 次會審議結果。
八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理： 1. 第一種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 2. 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 條第 1 項第 1 款至第 4 款等使用，其建	八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理： 1. 第一種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 項第 1 款至第 5 款使用。 2. 第二種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	配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分主管要點條文。

105.4.22 第 51 次會議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	則「第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。	
九、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	九、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持本會第 51 次會議結果。
十、加油站專用區得為加油（氣）事業設施及其附屬設施使用，不得從事商業相關設施使用。其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	十、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。	配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分土管要點條文。
十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	維持本會第 51 次會議結果。
十二、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	-	1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分土管要點條文。 2. 本點刪除，回歸「都市計畫臺南市施行細則」相關規定。
十三、學校用地之建蔽率不得大於 50%，國中、小用地之容積率不得大於 150%、高中（職）用地之容積率不得大於 200%。	-	
十四、市場用地建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	-	
十五、社教用地係供文化中心、社教館、圖書館、集會所及其他經主管機關審查核准之社教設施，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	-	
十六、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十二、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	
十七、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十三、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	維持本會第 51 次會議結果。（僅條次調整）

105.4.22 第 51 次會議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
十八、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	十四、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	維持本會第 51 次會議結果。（僅條次調整）
十九、殯葬設施用地係供設置納骨塔（堂）及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	十五、殯葬設施用地係供設置納骨塔（堂）及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	維持本會第 51 次會議結果。（僅條次調整）
二十、公園用地（兼供體育場使用）係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。	十六、公園用地（兼供體育場使用）係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。	維持本會第 51 次會議結果。（僅條次調整）
廿一、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上（如附圖一所示），且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積： （一）斜屋頂斜面坡度比（高：底）不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。 （二）面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度（高：底）不得小於 3：10。（如附圖二與附圖三所示） （三）面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。 （四）斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。 （五）斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板	十七、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上（如附圖一所示），且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積： （一）斜屋頂斜面坡度比（高：底）不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。 （二）面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度（高：底）不得小於 3：10。（如附圖二與附圖三所示） （三）面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。 （四）斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。 （五）斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板	維持本會第 51 次會議結果。（僅條次調整）

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																											
<p>或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>(六) 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>(七) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>	<p>或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>(六) 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>(七) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>																												
<p><b>廿二、建築線退縮規定</b></p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃整體開發，且於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業之地區(如附圖四)，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>計畫道路境界線至少退縮五公尺建築</td> <td>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>商業區</td> <td></td> <td>二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮五公尺。</td> <td>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	計畫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。	商業區		二、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五公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<p><b>十八、建築線退縮規定</b></p> <p>(一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td>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>商業區</td> <td></td> <td>2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>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	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。	商業區		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公尺建築，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>1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分土管要點條文。</p> <p>(1) 為明確認定整體開發地區土地分配執行之時間點，第一項條文適用地區修改為都市計畫發布實施以後『完成』土地分配作業之整體開發地區。</p> <p>(2) 非整體開發地區之商業區基地建築退縮適用規模，比照其它計畫區統一規定，調整為 1000 平方公尺。</p> <p>(3) 增列計畫圖未劃設道路截角</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註																											
住宅區	計畫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。																											
商業區		二、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五公尺。	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。																											
商業區		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公尺建築，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。																											

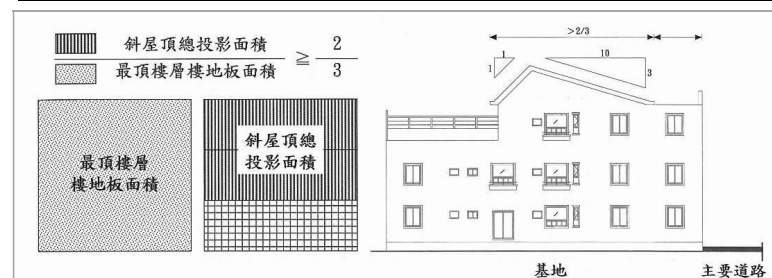
105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																		
<p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。</td> <td>二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	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四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	商業區	境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	<p>縮建築。</p> <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"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>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編第 281 條規定辦理。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>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編第 281 條規定辦理。</td> <td>2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table> <p>第一種自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</p> <p>(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。</p>	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編第 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。	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編第 281 條規定辦理。	2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	<p>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> <p>2. 納入本府 98 年公告「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」內有關電信專用區之退縮建築規定。</p> <p>3. 條次調整。</p>
分區別	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四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																		
商業區	境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																		
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編第 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。																		
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編第 281 條規定辦理。	2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																		
<p><b>廿三、下列指定地區(如附圖五)，應依規定辦理都市設計審議：</b></p>	<p><b>十九、下列指定地區(如附圖四)，應依規定辦理都市設計審議：</b></p>	<p>1. 依照 107 年 2 月 11 日起公告實施</p>																		

105.4.22 第 51 次會議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
(一) 物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。 (二) 市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。 (三) 永康創意設計園區辦理區段徵收地區。 (四) 配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。 (五) 二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。 (六) 配合學校用地解編辦理市地重劃地區。	(一) 物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。 (二) 永康創意設計園區辦理區段徵收地區。 (三) 配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。 (四) 配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。 (五) 產業專用區辦理市地重劃地區。 (六) 市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。 (七) 二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。 (八) 配合學校用地解編辦理市地重劃地區。 除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(六)款、第(七)款及第(八)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。	「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)細部計畫案」規定，以及本計畫案之產業專用區變更案(編號第 39 案)提內政部都市計畫委員會審議結果，本計畫區增加二處指定應辦都市設計審議地區。 2. 本計畫區指定應辦都市設計審議地區，其應提送都市設計審議層級應依下列原則辦理： (1) 除 97 年 2 月 13 日公告「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(市鎮中心附近地區)細部計畫案」內，因未明文規範建築基地應提送都市設計審議層級，故於本案修訂為依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業

105.4.22 第 51 次會議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明										
		要點」規定辦理外；其餘都市計畫另有規定者，從其規定辦理。 (2) 另本計畫新增之「二王公墓土地開發辦理市地重劃地區」、「配合學校用地解編辦理市地重劃地區」等地區內建築基地應送都市設計審議層級，選依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。 3. 條次調整。										
廿四、停車空間劃設標準 (一) 實施區段徵收或市地重劃整體開發，且於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業之地區(如附圖六)，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理： 1. 住宅區及商業區建築基地，建築物總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺，超過部分每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部汽車停車	二十、停車空間劃設標準 (一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之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列規定辦理： <table border="1" data-bbox="1585 1145 1906 1406"> <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>超過 550 平方公尺</td> <td>每增加 150 平方公尺</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	超過 550 平方公尺	每增加 150 平方公尺	1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案停車空間劃設標準。 2. 為明確認定整體開發地區土地分配執行之時間點，第一項條文適用地區為修改為都市計畫發布實施以後『完成』土地分配作業之整體開發地區。
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											

105.4.22 第 51 次會議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>空間；機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置。</p> <p>2. 建築基地面臨二條（含）以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</p> <p>(二) 建築基地如僅得於 4 公尺寬人行步道指定建築線且其總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(三) 前開規定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) 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。</p> <p>(五) 上開規定所列汽車停車空間數量為最低設置標準，建築基地申請使用項目為集合住宅者，其單一住宅單元樓地板面積（不含公用部分）超過 20 平方公尺部分，應依實際需要增設至每一住宅單元一部汽車停車空間。</p>	<p><u>尺，應增設 1 部。</u></p> <p>2. 建築基地面臨二條（含）以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 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>(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>	<p>3. 點次調整。</p>
<p><u>廿五</u>、建築基地綠化標準</p> <p>(一) 各項使用分區之建築基地，綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</p> <p>(二) 公共設施用地部分：</p> <p>1. 廣場兼停車場用地之建築基地，綠化面積不得低於法定空地 30%。</p> <p>2. 廣場及廣場兼道路用地之建築基地，基於實際使用需要，得免予綠化。</p> <p>3. 其餘公共設施用地之建築基地，綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</p>	<p><u>二十一</u>、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</p> <p><u>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. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案基地綠化規定。</p> <p>2. 點次調整。</p>

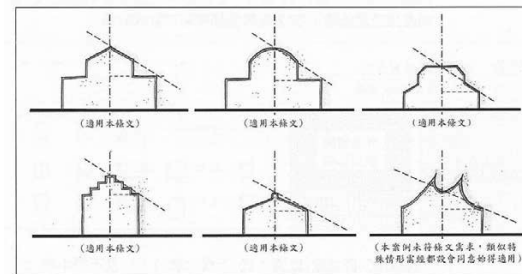
105.4.22 第 51 次會議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p><u>廿六</u>、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</p>	<p><u>二十二</u>、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</p>	<p>維持本會第 51 次會議結果。（僅條次調整）</p>



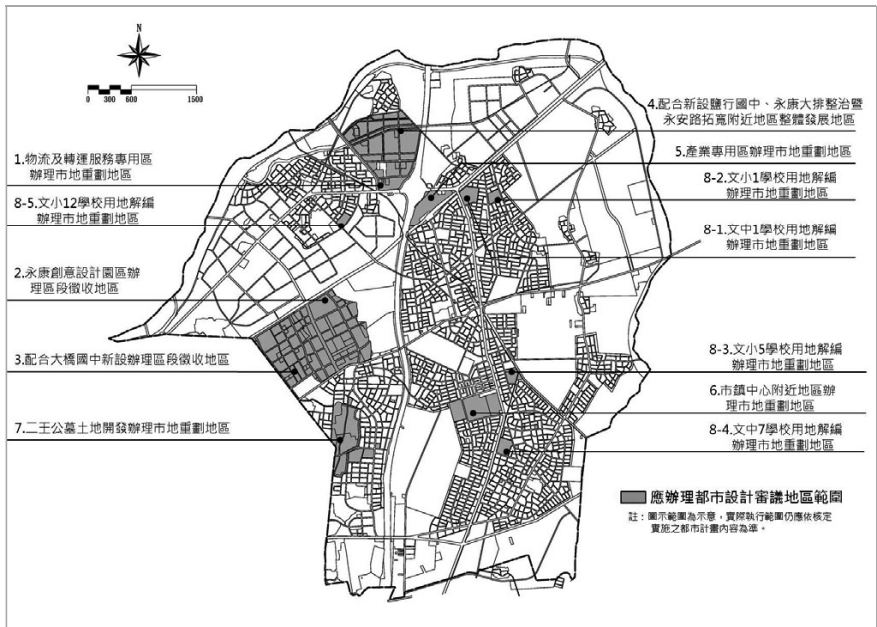
附圖一 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖



附圖二 面向最寬道路境界線立面示意圖



附圖三 山牆底高比樣式圖



附圖四 指定應辦理都市設計審議地區圖



附件三、臺南市都市計畫委員會第 94 次會議紀錄





## 臺南市都市計畫委員會第 94 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 109 年 11 月 6 日(星期五)下午 2 時 0 分
- 二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室
- 三、主席：趙兼主任委員卿惠
- 四、紀錄彙整：羅介奴
- 五、出席委員：(詳會議簽到簿)
- 六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)
- 七、審議案件

第一案：「變更臺南市主要計畫(配合曾文溪排水治理計畫十二佃箱涵工程段用地)」案

第二案：「變更臺南市安南區細部計畫(配合曾文溪排水治理計畫十二佃箱涵工程段用地)」案

第三案：「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)細部計畫」案再提會討論

第四案：「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案再提會討論

第五案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」案再提會討論

第六案：「變更新市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」

第七案：「變更臺南市主要計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

第八案：「變更臺南市安南區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

第九案：「變更臺南市北區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

# 臺南市都市計畫委員會 第 94 次會議紀錄

中華民國 109 年 11 月 6 日

第五案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）」案再提會討論

說明：本案細部計畫業經本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會及 109 年 5 月 22 日第 89 次會審議通過，考量停車空間設置標準明確化，擬修訂土地使用分區管制要點第 20 點第 1 項第 1 款，增列「新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體開發」適用之停車位設置標準，爰再提會討論。

決議：本案除 109 年 5 月 22 日第 89 次會審議通過條文第 18 點（二）有關住宅區及商業區建築退縮規定，修正為「…應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。」外，其餘准照本會 105 年 4 月 22 日第 51 次、109 年 5 月 22 日第 89 次決議及本次提會資料通過（詳附錄）。

附帶意見：按 107 年 2 月 12 日發布實施「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展）細部計畫」土地使用分區管制要點第 5 點規定：「停車空間劃設標準依本市都市計畫委員會通過之『臺南市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物停車空間設置標準』辦理」。惟因相關單位對本會 105 年 12 月 9 日第 56 次會報告案所提「本市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物停車空間設置標準」之執行可行性仍有意見，經後續再提本會與專案小組討論後仍未達成共識，故該次報告案決定事項同意暫不納入後續各都市計畫通盤檢討作業辦理。

【附錄】提會資料

「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）」案再提會討論土地使用分區管制要點修正對照表

109 年 5 月 22 日第 89 次會審議通過條文	本次再提會建議修正條文	修正說明																
<p>二十、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之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列規定辦理:</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> </tbody> </table> <p>1. 超過 550 平方公尺, 每增加 150 平方公尺, 應增設 1 部。 2. 建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者, 其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</p> <p>(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。</p> <p>(三)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>(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	<p>二十、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區及配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區,其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理:</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> </tbody> </table> <p>1. 超過 550 平方公尺, 每增加 150 平方公尺, 應增設 1 部。 2. 建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者, 其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</p> <p>(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。</p> <p>(三)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>(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	<p>1. 本項條文乃配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定, 統一訂定計畫區內整體開發地區之停車空間劃設標準。</p> <p>2. 「配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區」為以區段徵收整體開發地區(非市地重劃整體開發區), 爰修訂部分內容, 使該地區得併適用全區通案性規定。</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																	
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																	

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫  
(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)  
(第二階段)(編號第3案及第5案(二王週邊地區)) 計畫書

業務承辦人員	
業務單位主管	

臺南市政府  
中華民國 112 年 4 月

