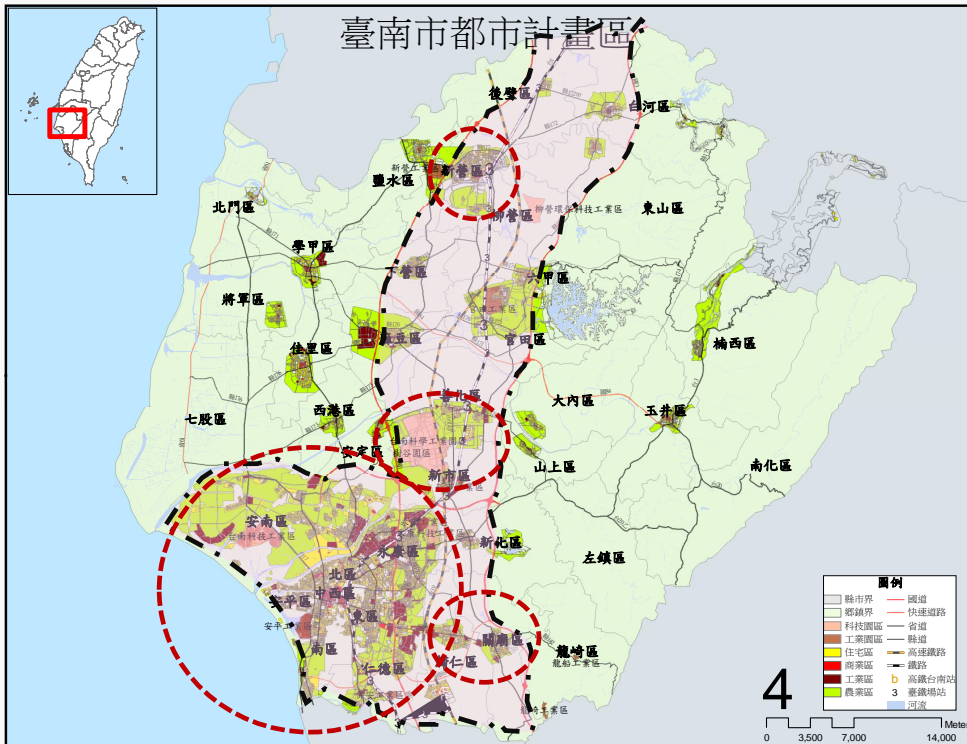




- 110年4月，臺南市總體人口**1,871,961**人
- 107 總人口數1,883,831，近十年(98-107)人口增加約0.84萬人，平均年成長率0.06%，高於南部區域整體成長率(-0.16%)(國土計畫110.4)
- 國土計畫目標年(125年)人口數：200萬人，都市計畫區分派162萬人

2

# 都市計畫概況



|          |         |       |
|----------|---------|-------|
| 陸域面積(公頃) | 21萬9165 |       |
| 都市土地     | 5萬2385  | 23.9% |
| 非都市土地    | 16萬6780 | 76.1% |

|          |    |
|----------|----|
| 都市計畫區(處) | 42 |
| 市鎮計畫     | 28 |
| 特定區計畫    | 14 |

|            |       |
|------------|-------|
| 都計區(平均發展率) |       |
| 住宅區        | 67.9% |
| 商業區        | 74.9% |
| 工業區        | 57.9% |

(國土計畫110.4)

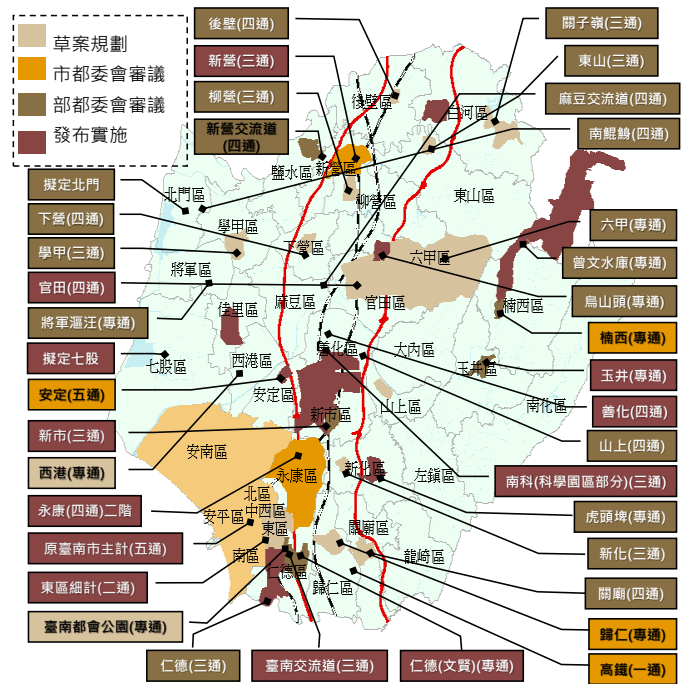
## 都市計畫概況

### (1)全市都計檢討執行成果

| 辦理進度      | 通盤檢討 | 個案變更 | 總計  |
|-----------|------|------|-----|
| 草案規劃      | 16   | 4    | 20  |
| 市都委審議中    | 28   | 3    | 31  |
| 部都委審議中    | 23   | 10   | 33  |
| 發布實施(含審定) | 59   | 26   | 85  |
| 總計        | 126  | 43   | 169 |

(彙整期間：109年1月~109年10月)

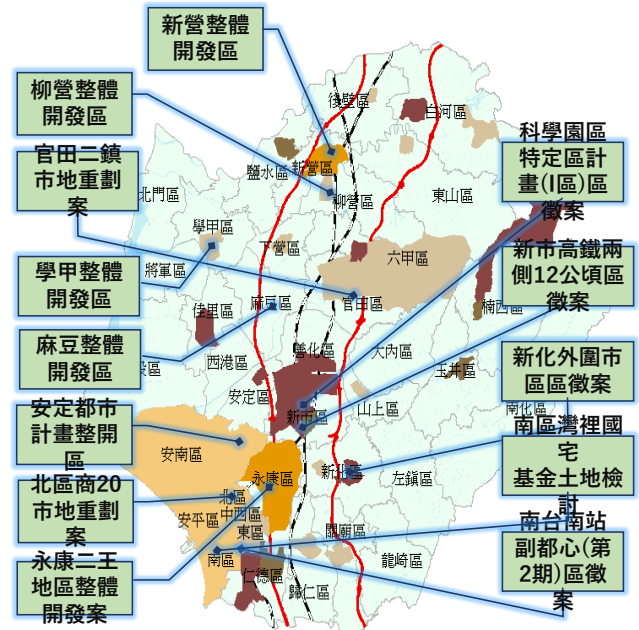
- 受理陳情案總計**1023案**(發布實施及審議中案件)
- 變更案總計**498案**(發布實施及審議中案件)



辦理中通盤檢討分佈示意圖

## 都市計畫概況 (2)重大開發案件

|    | 案件名稱            | 執行情形      | 面積<br>(公頃) |
|----|-----------------|-----------|------------|
| 1  | 安定都市計畫整開區       | 內政部都委會審議中 | 50         |
| 2  | 北區商20市地重劃案      | 市都委會審議通過  | 7.8        |
| 3  | 南科特定區畫(1區)區徵案   | 市都委會審議通過  | 20.75      |
| 4  | 南台南站副都心(第2期)區徵案 | 草案規劃      | 17.11      |
| 5  | 南區灣裡國宅基金土地檢討    | 部都委會審定    | 29.73      |
| 6  | 新化外圍市區區徵案       | 部都委審議中    | 26.25      |
| 7  | 永康二王地區整體開發案     | 部都委審議通過   | 32.5       |
| 8  | 官田二鎮市地重劃案       | 部都委審定     | 89         |
| 9  | 新市高鐵兩側12公頃區徵案   | 市都委會審議通過  | 12.72      |
| 10 | 柳營都市計畫整體開發區     | 部都委審議中    | 0.59       |
| 11 | 新營都市計畫整體開發區     | 部都委審定     | 1.6        |
| 12 | 學甲都市計畫整體開發區     | 部都委審議中    | 11.94      |
| 13 | 麻豆都市計畫整體開發區     | 發布實施      | 165        |
| 14 | 南科特定區(A~O)      | 草案公開展覽中   | 431        |



重大開發案件分佈示意圖

## 都市計畫相關法令

### 中央法

- 都市計畫法
- 都市計畫定期通盤檢討實施辦法
- 都市計畫書圖製作要點
- 都市計畫農業區變更使用審議規範
- 都市計畫工業區檢討變更審議規範
- 都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則
- 都市計畫容積移轉實施辦法
- 都市更新條例

### 地方法

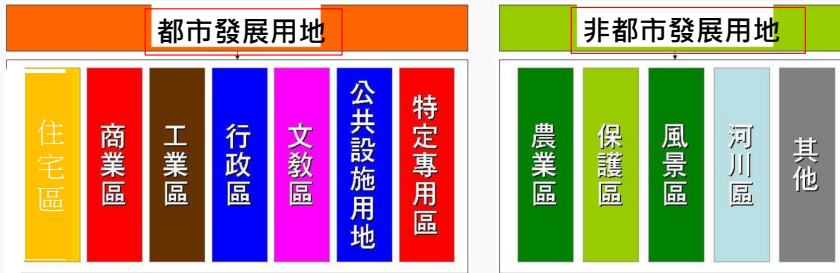
- 都市計畫法臺南市施行細則
- 土地變更負擔公共設施審議原則
- 宗教專用區檢討變更審議原則

## 都市計畫法--

第3條：本法所稱之都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言

第5條：都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五五年內之發展情形訂定之。

| 10、11、12 | 15、22 |       |
|----------|-------|-------|
| 發展性質     | 計畫內容  | 制定性質  |
| 市鎮計畫     | 主要計畫  | 新訂或擴大 |
| 鄉街計畫     | 細部計畫  | 通盤檢討  |
| 特定區計畫    |       | 個案變更  |
|          |       | 逕為變更  |



7

## 都市計畫法—計畫內容(#15、22)

### 主要計畫(都市計畫第15條)

- 當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析
- 行政區域及計畫地區範圍
- 人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計
- 住宅、商業、工業及其他土地使用之配置
- 名勝古蹟及具有紀念性..應予保存之建築
- 主要道路及其他公眾運輸系統
- 主要上下水道系統
- 學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地
- 實施進度及經費/其他應表明之事項
- 其比例尺不得小於一萬分之一 (一般為 1/3000)

### 細部計畫(都市計畫第22條)

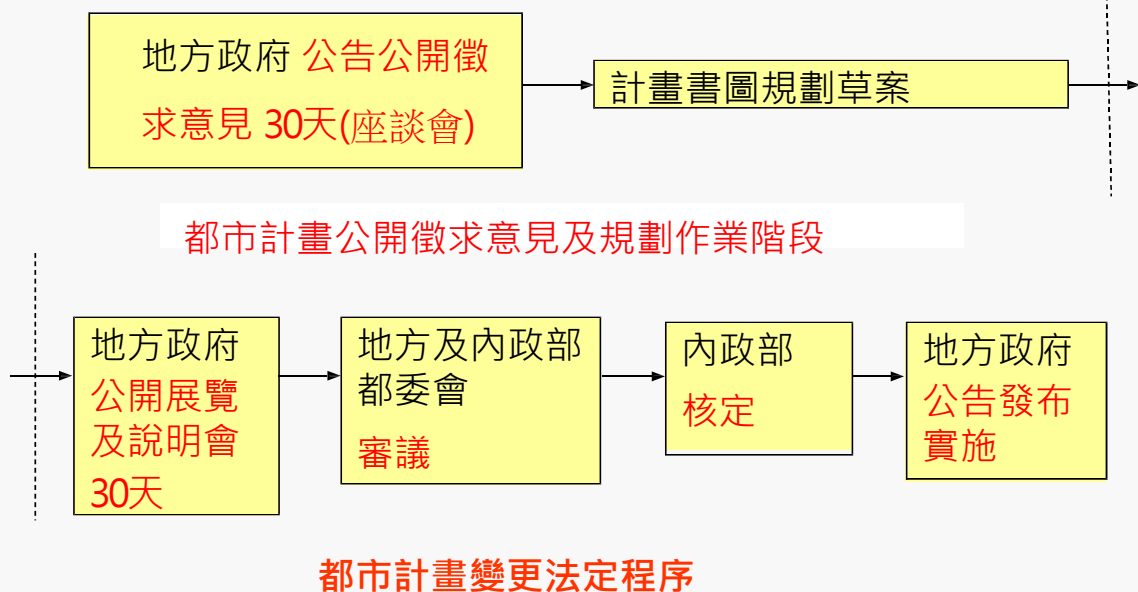
- 計畫地區範圍
- 居住密度及容納人口
- 土地使用分區管制
- 事業及財務計畫
- 道路系統
- 地區性之公共設施用地
- 其他
- 前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一
- (一般為1/1000)

8

## 都市計畫法—通盤檢討(#26)

- ◎ 實施都市計畫定期健康檢查，使都市計畫過程更具動態性
- ◎ 回饋檢討原計畫之實施成果與計畫目標間之差異。
- ◎ 適度修正並彌補原計畫內容之不足。
- ◎ 健全都市計畫發展之資訊系統。
- ◎ 參考人民及團體之意見作整體性之檢討，檢討不必要公共設施用地，提昇公共設施服務水準。
- ◎ 都市計畫通盤檢討是公私權益調整，利益團體壓力折衝之全盤性計畫，具有行政上及政治上調和之功能。

## 都市計畫法—通盤檢討流程



## 都市計畫法一個案變更(#27)

- 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時
- 為避免重大災害之發生時
- 為適應國防或經濟發展之需要
- 為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時、配合中央興建之重大設施 - 內政部會同有關機關認定

交通  
建設

- 台南市鐵路地下化
- 北外環道路工程

經濟  
發展

- 沙崙智慧綠能科學城
- 新吉工業區

文化  
建設

- 國立圖書館南部分院
- 台南市立美術館

防災  
滯洪

- 鹽水溪治理計畫
- 三爺溪防洪整治

災後  
重建

- 莫拉克風災
- 0206幸福大樓

多目標  
臨時使用

- 長照中心
- 臨時停車場使用

11

## 都市計畫法一個案變更流程

需地機關函請內政部或地方政府同意依都市計畫法第27條第1項第1、2、3、4款規定辦理都市計畫變更  
(3、4款最常用)

(1. 內政部同意並函請地方政府協助需地機關辦理個案變更都市計畫  
2. 地方政府自行認定辦理個案變更都市計畫 (變更前座談會)

計畫書圖  
規劃草案

都市計畫核准辦理程序

地方政府  
公開展覽  
及說明會  
30天

地方及內政部  
都委會  
審議

內政部  
核定

地方政府  
公告發布  
實施

都市計畫變更法定程序

12

## 都市計畫定期通盤檢討實施辦法

### (一) 通盤檢討時間與範圍：

擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次（都計法第26條），視實際情形分期分區(本法15條或22條)辦理全面或部分（專案）通盤檢討，但已屆滿計畫年限或二十五年者，應全面通盤檢討。（第2條）

## 都市計畫定期通盤檢討實施辦法

### (三) 通盤檢討前基本調查及分析：（第5條）

都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款：

- 1.自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。
- 2.災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。
- 3.人口規模、成長及組成、人口密度分布。
- 4.建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需
- 5.公共設施容受力。
- 6.交通運輸。

通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景、作為檢討之依據

## 都市計畫定期通盤檢討實施辦法

| (四) 都市防災：  | (五) 生態都市發展策略(主)  | (六) 生態都市發展原則(細)  |
|--|--|--|
| <p>應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就<u>都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶</u>等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。(第6條)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 自然及景觀資源</li> <li>• 公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡</li> <li>• 都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟..。</li> <li>• 大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略計畫。</li> <li>• 都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略計畫 (第7條)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。</li> <li>• 雨水下滲、貯留規劃設計原則。</li> <li>• 計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。</li> <li>• 地區風貌發展及管制原則。</li> <li>• 地區人行步道及自行車道之建置原則。<br/>(第8條)</li> </ul> |

15

## 都市計畫定期通盤檢討實施辦法-檢討標準

### 遊憩設施

- 通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。(第17條第2項)

### 國中小用地

- 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求

### 停車場用地

- 不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

16



## 都市計畫定期通盤檢討實施辦法-檢討標準

### 住宅區

- 依據未來25年內計畫人口居住需求預估數計算。(第30條)

### 商業區

- 依計畫人口規模檢討(3萬人、3~10萬人、10~20萬人...)
- 總面積占都市發展用地總面積比例(區域中心、次區域中心、都會區衛星集居地。)(第31條)

### 工業區

- 除依通檢辦法第32條規定外，擬檢討變更為非工業區使用者，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。

## 都市計畫書圖—重點說明

- 1.案名(都市計畫區、性質、主細計畫層級、階段發布)
- 2.審核摘要表(辦理依據、辦理機關、程序、時間、人陳、各級審議結果)
- 3.都市計畫書表明事項(緒論、現行計畫、調查分析、人口、課題對策、發展定位、變更原則與內容、變更後實質計畫、事業及財務計畫、)
- 4.通盤檢討變更分類表(協助搜尋)
- 5.變更內容綜理表(編號、變更理由、附帶條件、其他說明)
- 6.實質計畫(年期與人口、土地使用計畫、公共設施用地、交通系統..)
- 7.事業及財務計畫
- 8.附帶條件
- 9.土地使用分區管制要點與都市設計準則
- 10.都市計畫圖

## 都市計畫書圖—重點說明 (1 / 10)

### ➤ 1.案名(都市計畫區、性質、主細計畫層級、階段發布)

- 變更臺南市主要計畫 (第五次通盤檢討) (第二階段) 案
- **變更仁德都市計畫 (第三次通盤檢討) 案 (第一階段) 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) (第一階段) 案**
- **變更臺南市北區都市計畫 (細部計畫) (第二次通盤檢討) 案 (再公開展覽再1案、再8案)**
- 變更六甲都市計畫 (都市計畫圖重製專案通盤檢討) 案
- **變更白河都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案**
- **變更歸仁都市計畫 (部分體育場用地為社教用地) (配合歸仁文化中心整建) 案**
- **變更臺南市安南區細部計畫 (新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及原農漁區變更為住宅區部分) (配合單元一自辦市地重劃) 案**
- 擬定七股都市計畫 (土地使用分區管制要點) 細部計畫
- 擬定七股都市計畫案

19

## 都市計畫書圖—重點說明(2/10)

### ➤ 2.審核摘要表(辦理依據、辦理機關、程序、時間、人陳、各級審議結果)

| 項 目             | 說 明   |
|-----------------|---|
| 都市計畫名稱          | 變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案   |
| 變更都市計畫法令依據      | 都市計畫法第26條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法  |
| 變更都市計畫機關        | 臺南市政府   |
| 本案公開展覽之起迄日期     | 公告徵求意見<br>自民國102年6月26日起至102年7月26日止。<br>刊登於民國102年6月26、27、28日臺灣時報。  |
|                 | 公開展覽<br>自民國103年4月30日起至103年5月30日止。<br>刊登於民國103年4月30日至103年5月2日聯合報。  |
|                 | 公開說明會<br>1.民國103年5月13日下午3時假安平區公所禮堂。<br>2.民國103年5月14日下午3時假南區公所禮堂。<br>3.民國103年5月16日下午3時假安南區公所禮堂。<br>4.民國103年5月20日下午3時假中西區公所禮堂。<br>5.民國103年5月21日下午3時假北區和順里活動中心。<br>6.民國103年5月22日下午3時假東區龍山社區活動中心。   |
|                 | 再公開展覽<br>自民國107年9月18日起30天。<br>刊登於民國107年9月18日至107年9月20日中華日報。   |
|                 | 再公開說明會<br>1.民國107年9月26日上午10時假安平區公所禮堂。<br>2.民國107年9月28日下午3時假南區公所禮堂。<br>3.民國107年10月1日下午3時假安南區公所禮堂。<br>4.民國107年10月4日下午3時假北區和順里活動中心。<br>5.民國107年10月5日下午3時假中西區公所禮堂。<br>6.民國107年10月8日下午3時假東區龍山社區活動中心。 |
|                 | 人民團體對本案之反映意見<br>詳臺南市都市計畫委員會第48次、第49次；內政部都市計畫委員會第897次、第926次、第940次會議紀錄人民或團體陳情意見處理表。   |
| 本案各級都市計畫委員會審核結果 | 市 級<br>1.民國104年12月22日臺南市都市計畫委員會第48次會。<br>2.民國105年01月21日臺南市都市計畫委員會第49次會。   |
|                 | 部 級<br>1.民國106年4月11日內政部都市計畫委員會第897次會。<br>2.民國107年7月17日內政部都市計畫委員會第926次會。<br>3.民國108年2月19日內政部都市計畫委員會第940次會。   |

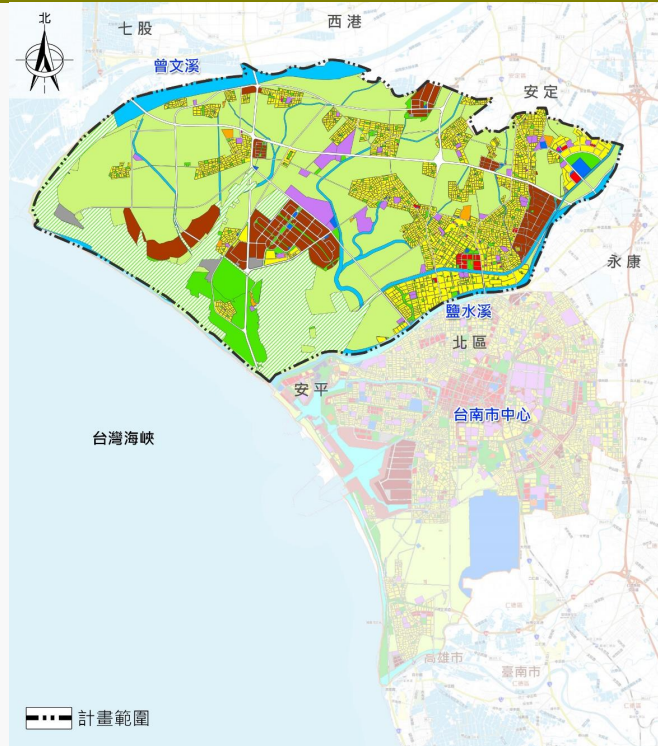
| 項 目                   | 說 明  |
|-----------------------|--|
| 都市計畫名稱                | 變更白河都市計畫(部分農業區、部分公園用地為河川區)(配合急水溪白河橋下游右岸堤防防災減災工程)   |
| 變更都市計畫法令依據            | 「都市計畫法」第27條第1項第4款  |
| 變更都市計畫機關              | 臺南市政府  |
| 申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名 | 經濟部水利署第五河川局  |
| 本案公開展覽之起迄日期           | 1. 公展文號：府都規字第1081272414A號<br>2. 刊登報紙及日期：刊登於中華日報(108.11.20第D3版、108.11.21第D3版、108.11.22第D4版)。<br>3. 公展日期：自108年11月25日起30天。<br>4. 公開說明會：108年12月17日下午2點假白河區公所2樓會議室舉行。 |
| 人民團體對本案之反映意見          | 計1件(詳附件四台南市都市計畫委員會第86次會議紀錄附表)  |
| 本案提交各級都市計畫委員會審查核結果    | 市 級<br>民國109年3月6日台南市都市計畫委員會第86次會議審議通過。   |
|                       | 部 級<br>中央民國109年9月8日內政部都市計畫委員會第976次會議審議通過。  |

20

# 都市計畫案例- 安南區細部(一通)

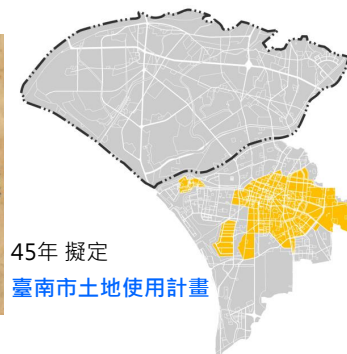
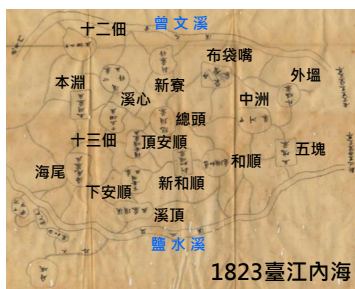
## ■計畫範圍

- 102年整合28處細部計畫區
- 目前包含32細部計畫區
- 面積：11,299.29公頃

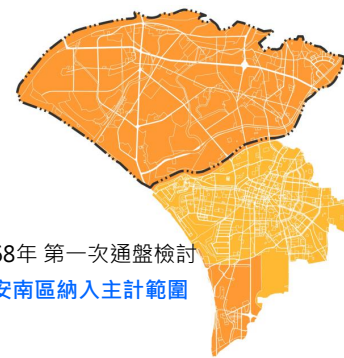


## 二、計畫歷程

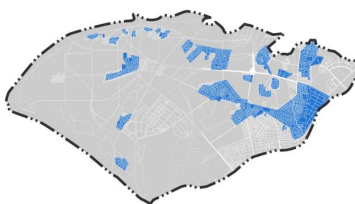
### ■安南十六寮庄、32細部計畫區發展脈絡



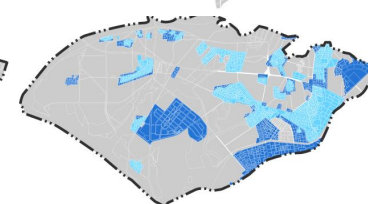
45年 擬定  
臺南市土地使用計畫



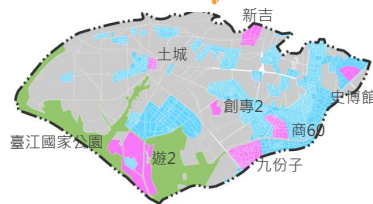
68年 第一次通盤檢討  
安南區納入主計範圍



72年 第二次通盤檢討  
三期發展區



86：和順寮農場區徵  
87：安南科技工業區  
92：第四次通盤檢討  
四期發展區(原農漁區變住)  
90~92海佃路周邊



102：草湖寮北側住宅區  
103：新吉工業區  
107：遊2  
107：臺江國家公園專通  
108：商60  
108：創專2(天馬電臺)

## 二、計畫歷程

### ■現行32細計區

- 102年細計一通迄今  
3次細計擬定、  
5次專案通檢、  
12次個變、6次通檢

74~91

劃分28  
處細部計  
畫

100  
102

安南區主細計  
一通  
整併為1處細  
部計畫

106

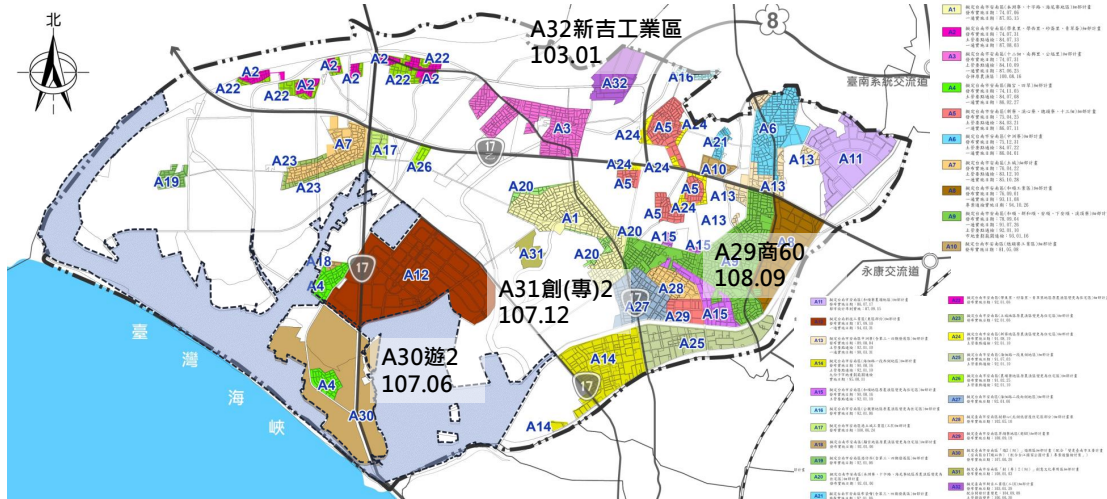
臺南五通一階  
長和路拓寬

107

臺江國家公園  
專通  
擬定遊2細計

108

創(專)2  
臺南五通二階  
擬定商60細計



## 三、現行計畫

- 計畫年期：民國114年
- 計畫人口：416,000人
- 計畫面積：11,299.29公頃
- 土地使用分區：23項·9,709.29公頃 (85.93%)
- 公共設施用地：45項·1,590.00公頃 (14.07%)

公共設施用地

36%

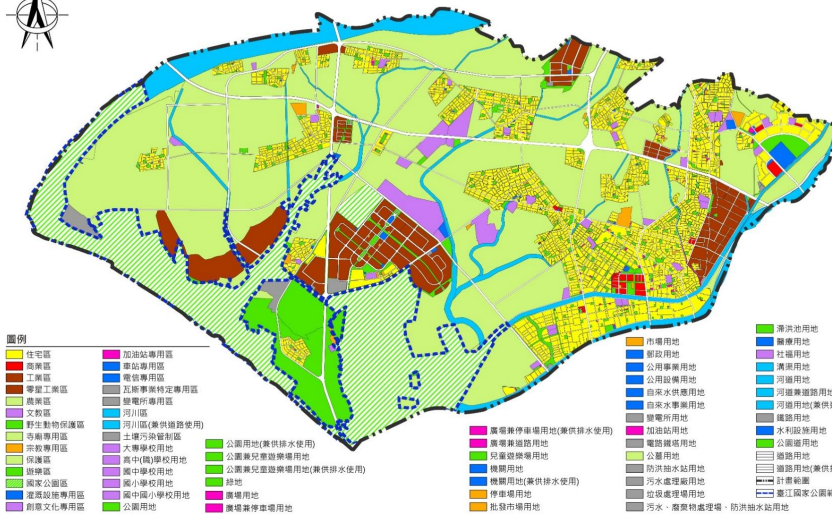
不含河道用地

都市發展  
用地  
37.46%

土地使用分區

64%

不含農業區、  
野生動物保護區、  
保護區、河川區、  
國家公園區

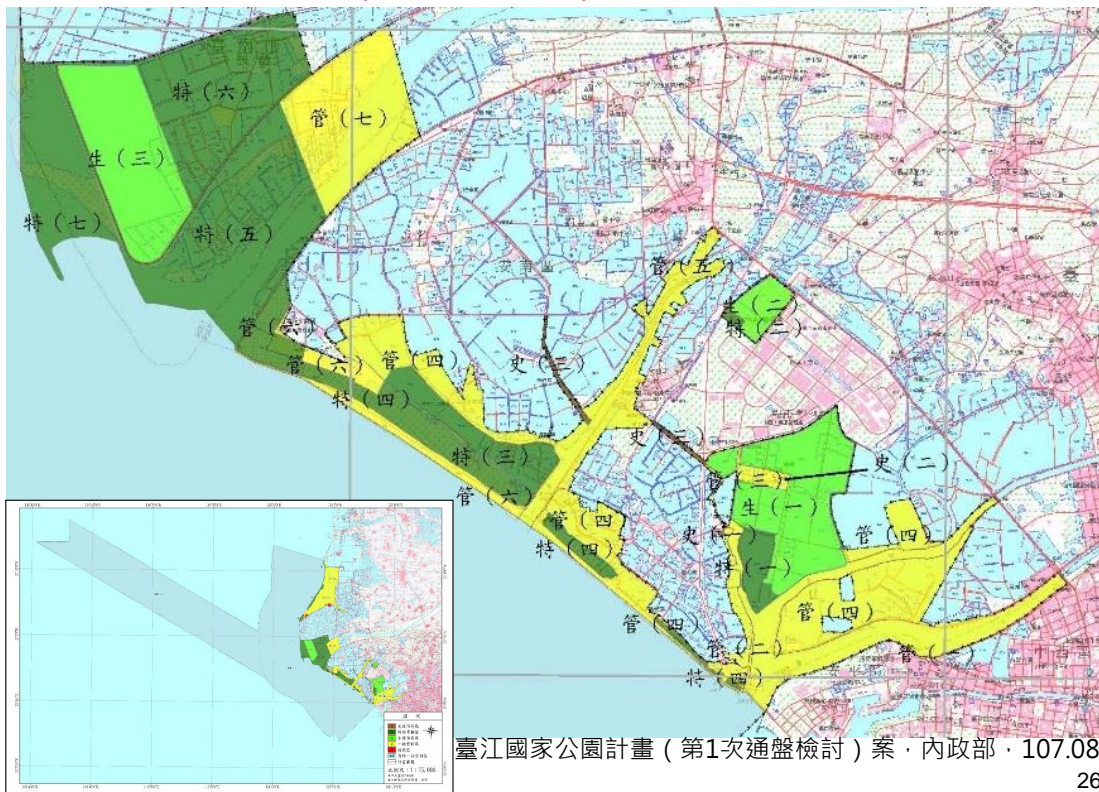


## 四、相關建設



25

### ■ 臺江國家公園計畫 (安南區範圍) 分區計畫

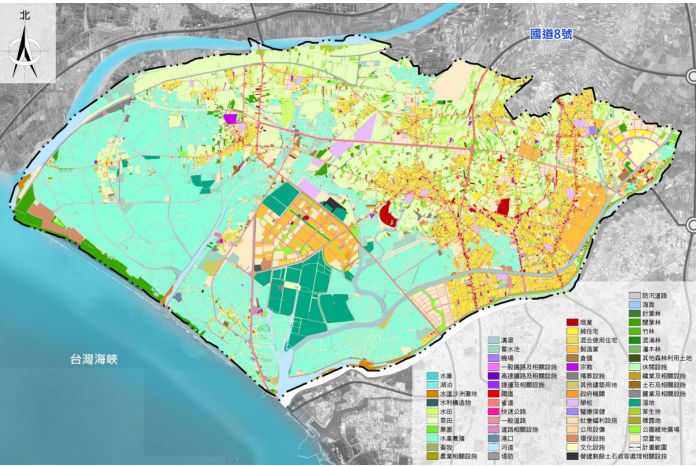


26

# 四、土地使用現況分析

## ■住、商、工使用率偏低

| 項目          | 計畫面積 (公頃) | 使用面積 (公頃) | 使用率 (%) |
|-------------|-----------|-----------|---------|
| 住宅區         | 1,466.23  | 893.44    | 60.93   |
| 商業區         | 36.98     | 8.88      | 24.01   |
| 工業區         | 697.95    | 340.67    | 48.81   |
| 零星工業區       | 0.68      | 0.68      | 100.00  |
| 文教區         | 45.56     | 45.56     | 100.00  |
| 寺廟專用區       | 0.09      | 0.09      | 100.00  |
| 宗教專用區       | 19.27     | 17.18     | 89.15   |
| 灌溉設施專用區     | 0.16      | 0.15      | 93.75   |
| 加油站專用區      | 1.34      | 1.34      | 100.00  |
| 瓦斯事業特定專用區   | 0.16      | 0.16      | 100.00  |
| 創意文化專用區     | 28.99     | 0.00      | 0.00    |
| 車站專用區       | 0.99      | 0.00      | 0.00    |
| 電信專用區       | 2.52      | 0.37      | 14.68   |
| 變電所專用區      | 0.77      | 0.00      | 0.00    |
| 農業區         | 4,566.52  | -         | -       |
| 野生動物保護區     | 4.02      | -         | -       |
| 保護區         | 7.17      | -         | -       |
| 遊樂區         | 372.33    | -         | -       |
| 國家公園區       | 1,779.63  | -         | -       |
| 河川區         | 636.68    | -         | -       |
| 河川區(兼供道路使用) | 17.64     | -         | -       |
| 土壤污染管制區     | 23.61     | -         | -       |
| 小計          | 9,709.29  | -         | -       |



# 四、土地使用現況分析

## ■公共設施用地

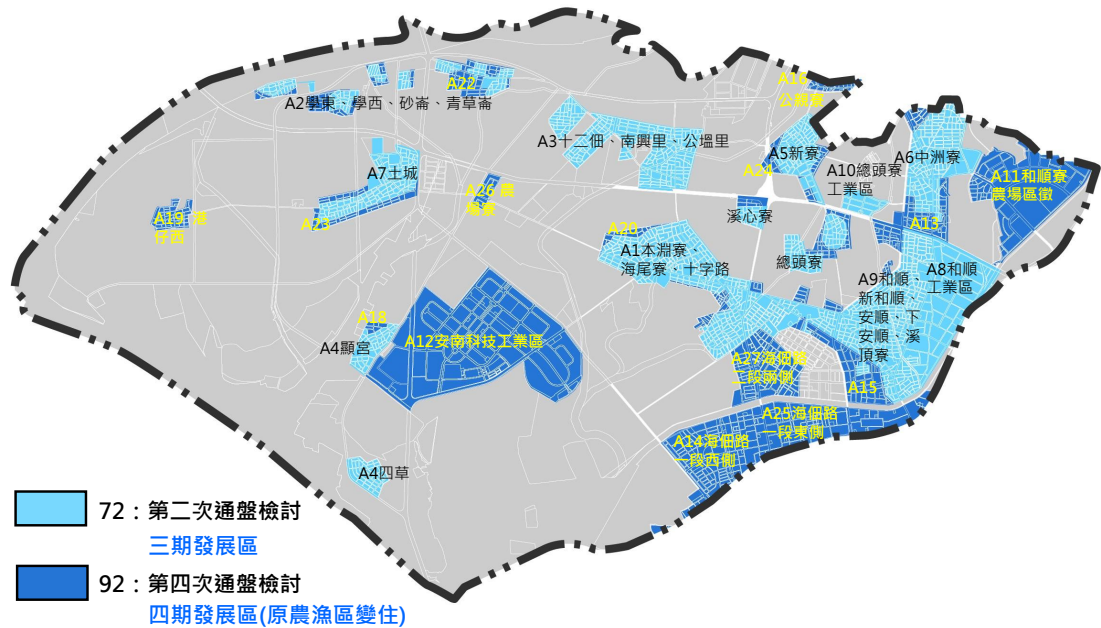
- 公共設施用地面積1,590.00公頃，扣除道路用地之整體開闢率為55.93%
- 五項公設 55.78%
- 服務設施 45.24%
- 停車場 29.68%



| 項目              | 計畫面積 (公頃) | 使用面積 (公頃) | 使用率 (%) |
|-----------------|-----------|-----------|---------|
| 學校用地            | 184.34    | 122.51    | 66.46   |
| 五項公設            | 276.13    | 154.02    | 55.78   |
| 機關用地            | 34.60     | 28.88     | 83.47   |
| 機關用地(兼供排水使用)    | 0.03      | 0.03      | 100.00  |
| 批發市場用地          | 18.78     | 18.78     | 100.00  |
| 市場用地            | 7.02      | 2.24      | 31.91   |
| 停車場用地           | 7.85      | 2.33      | 29.68   |
| 郵政              | 0.19      | 0.19      | 100.00  |
| 自來水供應           | 1.49      | 1.25      | 83.89   |
| 變電所             | 3.42      | 2.88      | 84.21   |
| 加油站             | 0.20      | 0.20      | 100.00  |
| 電路鐵塔            | 0.18      | 0.18      | 100.00  |
| 公墓              | 17.28     | 17.28     | 100.00  |
| 防洪抽水站           | 0.03      | 0.03      | 100.00  |
| 垃圾處理廠           | 28.10     | 28.10     | 100.00  |
| 污水、廢氣物處理廠、防洪抽水站 | 12.20     | 12.20     | 100.00  |
| 滯洪池             | 4.19      | 4.19      | 100.00  |
| 醫療              | 4.12      | 4.12      | 100.00  |
| 社福              | 2.03      | 0.00      | 0.00    |
| 水利設施            | 0.01      | 0.01      | 100.00  |
| 公用事業            | 0.77      | 0.00      | 0.00    |
| 公用設備            | 1.22      | 0.00      | 0.00    |
| 自來水事業           | 0.58      | 0.00      | 0.00    |
| 污水處理廠           | 4.00      | 0.19      | 4.75    |
| 溝渠              | 1.36      | 0.00      | 0.00    |
| 河道              | 72.91     | 0.00      | 0.00    |
| 河道兼道路           | 1.46      | 0.00      | 0.00    |
| 河道用地兼供道路使用      | 0.80      | 0.00      | 0.00    |
| 公園道             | 13.57     | 0.00      | 0.00    |
| 道路用地(兼供排水使用)    | 15.67     | 0.00      | 0.00    |
| 小計              | 714.53    | 399.61    | 55.93   |

## 三、整體開發地區執行

■應辦重劃區循寮庄聚落紋理，新舊並存造成執行狀況、樣態複雜



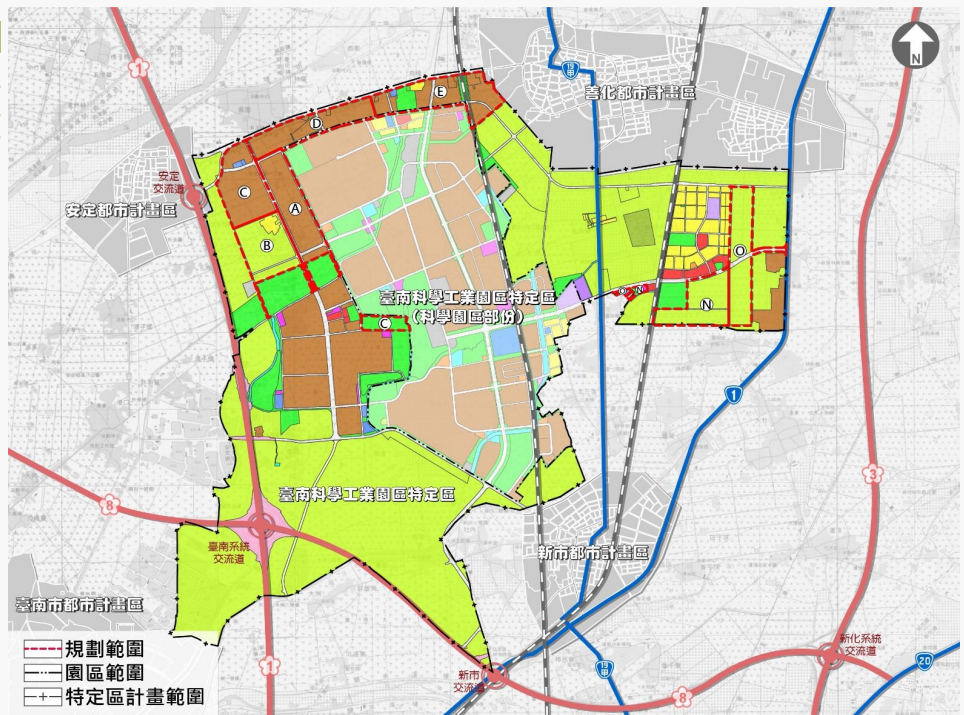
29

臺南  
Tainan

## 都市計畫案例- 南科特定區(一通)、LM區細計

□ 91年 臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部份)發布實施

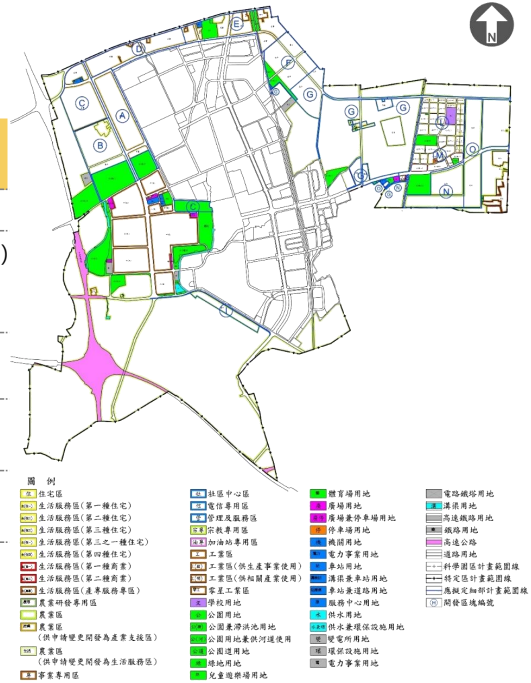
- 總面積2,239.75公頃
- 依適當開發規模劃分為A~O等15個開發區塊
- 以個別區塊為單元，擬定細部計畫辦理開發
- 部分重要的道路及滯洪池等必要性公設，已先行採一般徵收方式取得土地及開發，其費用則於日後各該所屬開發區塊辦理區段徵收時予以歸墊
- 農業區(供申請變更開發為產業支援區)及農業區(供申請變更開發為生活服務區)原則以區段徵收方式開發



# 四、現行計畫

## 台南科學工業園區特定區計畫 (不含科學園區部分)

|        | 農業區 (供開發為產業支援區)   | 農業區 (供開發為生活服務區) |
|--------|---|-----------------|
| 開發方式   | 以區段徵收為原則  |                 |
| 公(滯)   | A.B.D.E負擔公(滯)1(部分)、2(部分)<br>C.O負擔公(滯)4(部分)<br>N負擔公(滯)11(部分) |                 |
| 公共設施負擔 | 不得低於40%   | 不得低於35%         |
| 使用管制   | 得視實際需要，再細分住宅、商業或其他使用分區及管制                                   |                 |
|        | 支援園區生產、研發、商務  | 特定區內一般生活機能      |
|        | 平均容積率應 <200%  | 平均容積率應 <150%    |



## 現行細部計畫概要



94 台南科學工業園區特定區計畫 (新市區建設地區開發區塊L及M) 主要計畫及細部計畫案擬定細部計畫及變更主要計畫

96 新市區建設地區開發區塊L及M) 細部計畫(土地使用分區及都市設計管制要點專案通盤檢討)

第一次土管專案通檢

97 台南科學工業園區特定區計畫 (不含科學園區部分) (第一次通盤檢討)

變更主要計畫

99 新市區建設地區開發區塊L及M) 細部計畫(土地使用分區及都市設計管制要點第二次專案通盤檢討)

第二次土管專案通檢

生活服務區：67.09公頃/62.74%

公共設施用地：39.85公頃/37.26%

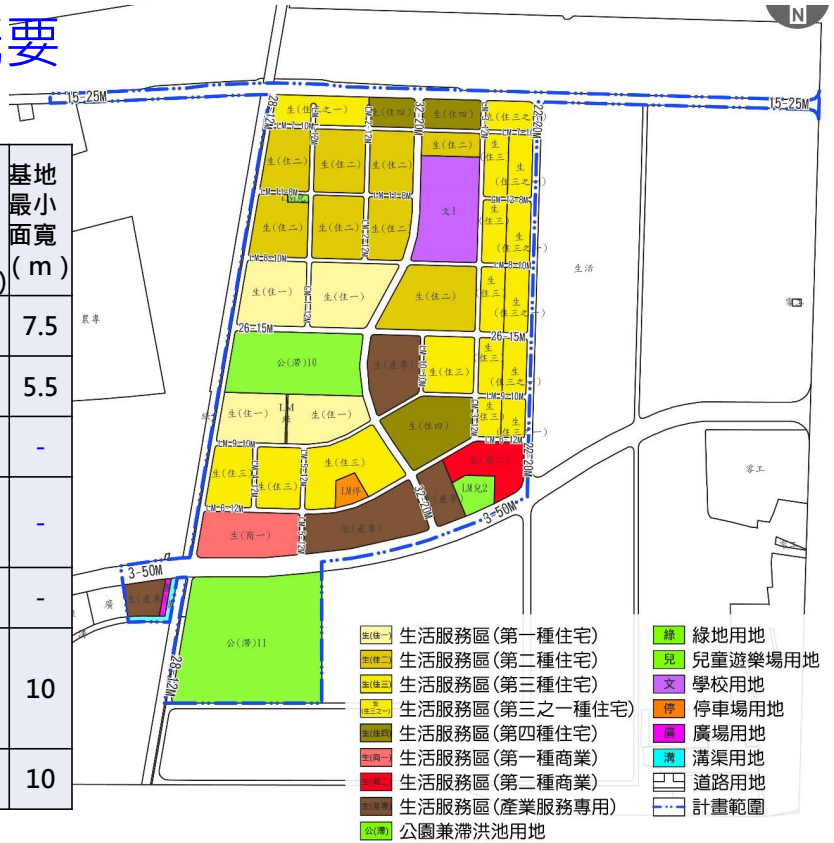




# 現行細部計畫概要

## 使用強度

| 土地使用分區類別       |                 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 最小建築基地面積 (m <sup>2</sup> ) | 基地最小面寬 (m) |
|----------------|-----------------|---------|---------|----------------------------|------------|
| 住宅使用           | 生活服務區 (第一種住宅)   | 40      | 100     | 150                        | 7.5        |
|                | 生活服務區 (第二種住宅)   | 50      | 120     | 110                        | 5.5        |
|                | 生活服務區 (第三種住宅)   | 50      | 160     | 100                        | -          |
|                | 生活服務區 (第三之一種住宅) |         |         | 100                        | -          |
|                | 生活服務區 (第四種住宅)   | 50      | 240     | -                          | -          |
| 商業使用           | 生活服務區 (第一種商業)   | 70      | 180     | -                          | 10         |
|                | 生活服務區 (第二種商業)   | 70      | 250     |                            |            |
| 生活服務區 (產業服務專用) |                 | 60      | 150     | 200                        | 10         |



# 土地使用分區及都市設計管制要點

## 第五~八點 容許使用規定

| 分區<br>使用組別                | 生活服務區 (住宅) |       |       |         |       | 生活服務區<br>(產業服務專用) (註) | 生活服務區<br>(商業)  |
|---------------------------|------------|-------|-------|---------|-------|-----------------------|--|
|                           | 生(住一)      | 生(住二) | 生(住三) | 生(住三之一) | 生(住四) |                       |  |
| 第一組：獨棟及雙併住宅               | ●          | ●     | ●     | ●       | ●     |                       | 依<br>都<br>市<br>計<br>畫<br>法<br>台<br>灣<br>省<br>施<br>行<br>細<br>則<br>第<br>17<br>條<br>之<br>規<br>定<br>管<br>制 |
| 第二組：連棟及集合住宅               |            | ●     | ●     | ●       | ●     |                       |  |
| 第三組：招待所、商務住宅及出租宿舍         |            |       |       |         | ●     | ●                     |  |
| 第四組：社區遊憩設施                | ●          | ●     | ●     | ●       | ●     | ●                     |  |
| 第五組：社區安全設施                |            |       | ●     | ●       | ●     | ●                     |  |
| 第六組：社區教育設施                |            |       | S     | S       | S     | ●                     |  |
| 第七組：文教設施                  |            |       |       | S       | S     | ●                     |  |
| 第八組：醫療保健設施                |            |       | S     | S       | S     | T                     |  |
| 第九組：會議及展覽設施               |            |       |       |         |       | ●                     |  |
| 第十組：事務所                   |            |       | ●     | ●       | ●     | ●                     |  |
| 第十一組：旅館業                  |            |       |       |         |       | ●                     |  |
| 第十二組：批發業                  |            |       |       |         | O     | T                     |  |
| 第十三組：零售業及綜合零售業            |            |       |       | S       | S     | T                     |  |
| 第十四組：國際貿易業                |            |       | O,S   | O,S     | O     | T                     |  |
| 第十五組：餐飲業                  |            |       |       | R,S     | R,S   | T                     |  |
| 第十六組：智慧財產權業               |            |       | O,S   | O,S     | O     | ●                     |  |
| 第十七組：運輸、倉儲及通信業            |            |       |       |         |       | ●                     |  |
| 第十八組：金融保險及不動產業            |            |       | B,T   | B,T     | B,T   | ●                     |  |
| 第十九組：專業、科學及技術服務業          |            |       | O,S   | O,S     | O     | ●                     |  |
| 第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業       |            |       |       |         | O     | T                     |  |
| 其他與科學園區之產業發展有關，經縣府審查核准之使用 |            |       |       |         |       | ●                     |  |

註：生活服務區 (產業服務專用) 街廓編號C1不得作第十二組及第十七組之使用，作第十三組使用時，僅限樓地板面積500平方公尺以下之零售業。說明：

- 「●」：允許該組使用。
- 「○」：僅供辦公聯絡用。
- 「S」：僅限於地面層第一、二層。
- 「T」：僅限於地面層第一、二、三層。
- 「M」：限樓地板面積500平方公尺以下之商場(店)。
- 「R」：限樓地板面積300平方公尺以下之飲食店。
- 「B」：限樓地板面積500平方公尺以下之證券業及期貨業；或樓地板面積700平方公尺以下之金融分支機構、票券業及信用卡公司，且應臨寬度12米以上道路，並有獨立之出入口。



簡報結束  
敬請指教