

變更新市都市計畫(土地使用分區
管制要點專案通盤檢討)案

公開徵求意見說明書

臺南市政府

中華民國 110 年 10 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	變更新市都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 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	公 告 徵 求 意 見	
	公 開 展 覽	
	公 開 展 覽 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本案提交各級都市計畫 委員會審核結果	直 轄 市 級	

目 錄

壹、緒論	1
貳、法令依據.....	2
參、檢討範圍	2
肆、現行主要計畫內容概要.....	3
伍、現行土地使用分區管制要點	8

圖目錄

圖 1 計畫檢討位置示意圖	2
---------------------	---

表目錄

表 1 土地使用面積表	4
表 2 道路編號表	7

壹、緒論

新市都市計畫於民國 65 年擬定，歷經 40 餘年都市發展，為提升計畫執行效率，落實計畫分層管理，於第三次通盤檢討期間，依都市計畫法 22 條規定辦理「變更新市都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）」，將土地使用分區管制內容納入細部計畫，並於 106 年 8 月 30 日發布實施在案，以明確區別主要計畫及細部計畫內容。

自前次通盤檢討發布實施後，同屬南科生活圈¹之一的新市都市計畫區，因位於臺南科學工業園區特定區東南側，深受近期園區蓬勃發展及其相關產業鏈進駐影響，都市環境發展活絡，致使現行土地使用分區管制要點漸趨產生不合時宜之規範，如條文內容未與近年全市通案性原則規範內容一致，易產生執行疑義、整體開發地區角地兩側退縮建築規範，影響既有已配地土地所有權人權利...等，實有必要進行全面性之土地使用分區管制要點檢討，以建構符合時宜之土地使用管制規範。

依據都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每 3 年內或 5 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。」；又都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 點(略以)：「都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第 15 條或第 22 條規定之事項全部或部分辦理（略）」。^爰啟動辦理專案通盤檢討，確立都市計畫管制一致性，以利本市都市建設發展工作之推動。

¹ 南科生活圈之都市計畫區係指善化都市計畫、新市都市計畫、安定都市計畫及臺南科學工業園區特定區計畫。

貳、法令依據

依據「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 2 條規定辦理本次通盤檢討作業。

參、檢討範圍

本案以新市都市計畫區為檢討範圍；新市都市計畫區位於新市區公所所在地，西北側隔新市排水線與「臺南科學工業園區特定區計畫」相鄰，區內主要範圍包括新市、新和等二里及部分港墘里、社內里、永就里，計畫面積 311.60 公頃。計畫位置與範圍詳見圖 1 所示。

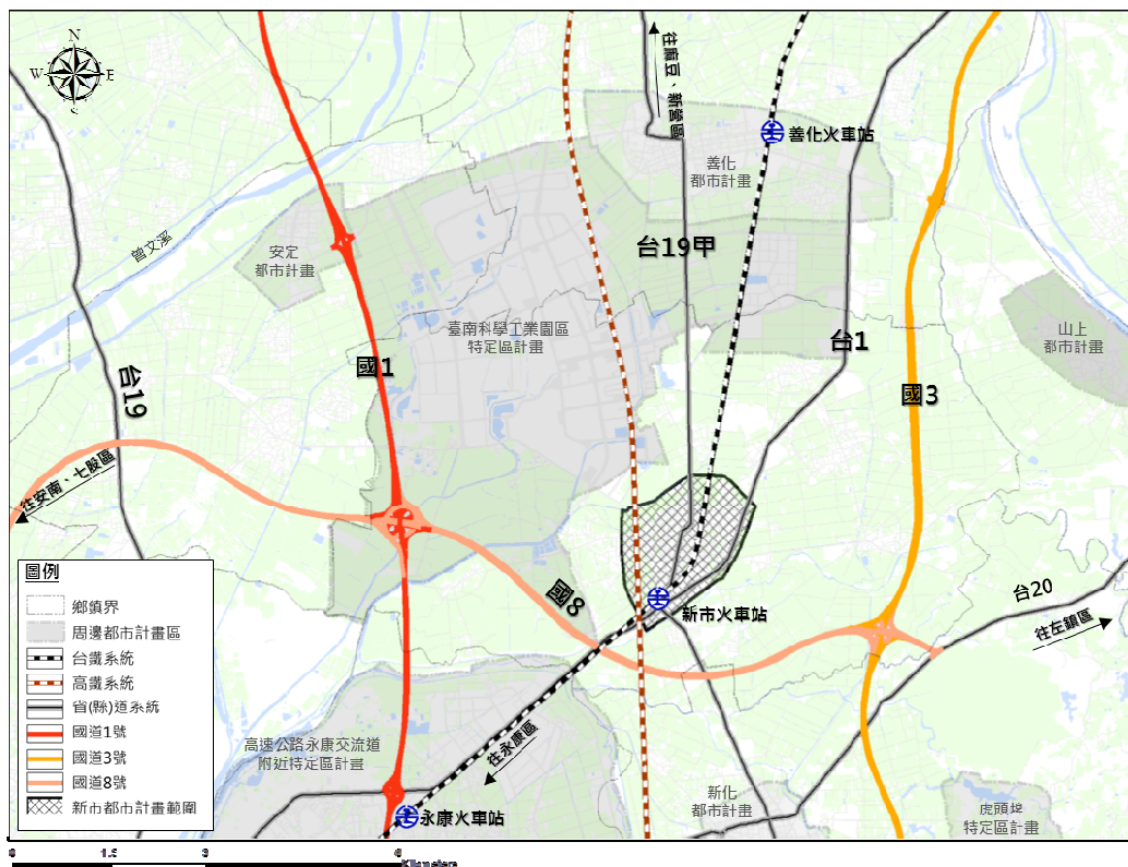


圖 1 計畫檢討位置示意圖

肆、現行主要計畫內容概要

現行主要計畫為民國 106 年發布實施「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案」，其內容如下：

一、計畫範圍及面積

計畫區維持原計畫位於新市區公所所在地，其計畫範圍東北至新市國中、南至新市堤防、西至中安宮邊、北至大排水溝，包括新市里、新和里二里及港墘里、社內里、永就里一部分，計畫面積 311.60 公頃。

二、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

三、計畫人口

計畫人口為 20,000 人，居住密度每公頃約 194 人。

四、土地使用及公共設施計畫

本計畫劃設土地使用分區種類包含住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、倉庫區、加油站專用區、電信專用區、旅館區、行政區及農業區等共計 10 種，面積合計 240.00 公頃，約佔計畫總面積 77.02%。其中住宅區、工業區(包含乙種商業區及零星工業區)及農業區之劃設面積居都市計畫區之首，面積分別為 94.82 公頃(30.43%)、52.70 公頃(16.91%)及 76.68 公頃(24.61%)。

本計畫劃設公共設施用地包含機關、學校、市場、停車場、廣場、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、鐵路及道路用地(含道路公園兼供鐵路使用)等共計 10 種，面積合計 71.60 公頃，約佔計畫區總面積 22.98%。

表 1 土地使用面積表

			新市三通 面積(公頃)	歷次都市計 畫變更(公頃)	現行計畫 面積(公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市用地面 積百分比(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	住宅區	80.32		80.32	25.78%	34.19%	
		住宅區(附)	14.27	+0.23	14.5	4.65%	6.08%	
		小計	94.59	+0.23	94.82	30.43%	40.27%	
	商業區	商業區	5.26		5.26	1.69%	2.24%	
		商業區(附)	3.35		3.35	1.08%	1.43%	
		小計	8.61		8.61	2.76%	3.67%	
	工業區	乙種工業區	52.27		52.27	16.77%	22.25%	
		乙種工業區(附)	0.00		0.00	0.00%	0.00%	
		零星工業區	0.43		0.43	0.14%	0.18%	
		小計	52.70		52.70	16.91%	22.44%	
	倉庫區		0.77		0.77	0.25%	0.33%	
	加油站專用區		0.82		0.82	0.26%	0.35%	
	電信專用區		0.21		0.21	0.07%	0.09%	
	旅館區(附)		3.51		3.51	1.13%	1.49%	
	行政區(附)		1.86		1.86	0.60%	0.79%	
	農業區	農業區	68.85		68.85	22.10%	-	
		農業區(附)	7.83		7.83	2.51%	-	
		小計	76.68		76.68	24.61%	-	
	合計		239.77	+0.23	240.00	77.02%	-	
公共 設施 用地	機關用地	機關用地	1.04		1.04	0.33%	0.44%	
		機關用地(附)	0.60	-0.23	0.37	0.12%	0.26%	
		小計	1.64	-0.23	1.41	0.45%	0.70%	
	學校用地	文中用地	3.44		3.44	1.10%	1.46%	
		文小用地	2.35		2.35	0.75%	1.00%	
		文小用地(附)	2.03		2.03	0.65%	0.86%	
		小計	7.82		7.82	2.51%	3.33%	
	市場用地		0.26		0.26	0.08%	0.11%	
	停車場用地	停車場用地	0.18		0.18	0.06%	0.08%	
		停車場用地(附)	1.13		1.13	0.36%	0.48%	
		小計	1.31		1.31	0.42%	0.56%	
	廣場	廣場用地	0.10		0.10	0.03%	0.04%	
		廣場用地(附)	0.09		0.09	0.03%	0.04%	
		小計	0.19		0.19	0.06%	0.08%	
	公園用地	公園用地	1.20		1.20	0.39%	0.51%	
		公園用地(附)	3.06		3.06	0.98%	1.30%	
		小計	4.26		4.26	1.37%	1.81%	
	鄰里公園兼兒童遊樂場		1.68		1.68	0.54%	0.72%	
	綠地	綠地	0.26		0.26	0.08%	0.11%	
		綠地(附)	0.64		0.64	0.21%	0.27%	
		小計	0.90		0.90	0.29%	0.38%	
	鐵路		9.02		9.02	2.89%	3.84%	

			新市三通 面積(公頃)	歷次都市計 畫變更(公頃)	現行計畫 面積(公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市用地面 積百分比(%)	備註
	道路用地	道路用地	37.81		37.81	12.13%	16.10%	含人行步道
		道路用地(附)	6.83		6.83	2.19%	2.19%	
		道路用地兼供 鐵路使用	0.13		0.13	0.04%	0.06%	
		小計	44.77		44.77	14.37%	19.06%	
	合計		71.83	-0.23	71.60	22.98%	30.58%	
都市發展用地			234.92		234.92	-	100.00%	
總計			311.60		311.60	100.00%	-	

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

- 2.本表彙整歷次都市計畫變更案件為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」後迄110年9月30日止之發布實施變更案件，包含：變更新市都市計畫（第三次通盤檢討）（變更內容第三案）（新市區信義段843及844地號等2筆土地）案(108.7.27)、變更新市都市計畫（第三次通盤檢討）（變更內容第三案）（新市區信義段832、834、842及842-1地號等4筆土地）(109.11.6)。
- 3.都市發展用地面積為都市計畫面積扣除農業區等非都市發展用地面積。

五、交通設施計畫

(一)道路

道路系統分為聯外道路及區內道路，另區內道路依道路寬度又分為主要、次要道路、出入道路及人行步道等，說明如下：

1.聯外道路

- (1)一號道路(縱貫公路)：臺 1 號省道，南往永康區、北往善化區，道路寬度 40 公尺。
- (2)二號道路(復興路及中正路)：臺十九甲號省道，南接一號道路、北至善化區，道路寬度 20 公尺，為新市計畫區內主要聯外道路。
- (3)三號道路(中華路)：臺十九甲號省道，南往新化區、北接火車站前廣場，道路寬度 15 公尺。
- (4)四號道路(富強路)：東接二號道路(中正路)、西往永康區，為聯繫第二高速公路新市交流道之重要幹道，道路寬度 20 公尺。
- (5)五號道路(民族路)：南一三九號鄉道，位於新市國中東側，南接二號道路(復興路)、北往新營區，道路寬度 15 公尺。
- (6)六號道路(民生路)：南一三四號鄉道，北往安定區，南接二號道路(中正路)，道路寬度 15 公尺。
- (7)七號道路(民權路)：南一三五號鄉道，西至臺南市，東接二號道路(中正路)，道路寬度 15 公尺。

2.區內道路

- (1)主要道路：共計畫設 5 條主要道路，為八號、九號、十號、十一號及十七號道路，除十七號道路計畫寬度為 24 公尺外，其餘道路計畫寬度為 12 公尺。
- (2)次要道路：共劃設 10 條次要道路，為十二號、十三號、十四號、十五號、十六號、十八號、工四-1 號、工四-2 號、工四-3 號及工四-4 號道路，除工四-4 號道路計畫寬度為 8 公尺外，其餘道路計畫寬度為 12 公尺。

(3)其他：計畫區內未編號之 6、8、10 公尺次要道路為出入道路；另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

(二)鐵路

計畫區內鐵路有二，一為縱貫鐵路、一為高速鐵路，並將鐵路使用範圍劃設為鐵路用地。

1.縱貫鐵路：縱貫鐵路南北向穿越本計畫區中心，北往善化區，南至永康區。

2.高速鐵路：高速鐵路由本計畫區西側穿越，北往善化區，南至永康區。

表 2 道路編號表

編號	起訖點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
一	自計畫區西南端至東北端	40	2,601	主要聯外道路
二	自一號道路至計畫區北端	20	2,154	聯外道路
三	自火車站前廣場至計畫區西南端	20	242	聯外道路
四	自二號道路至計畫區西南端	20	699	聯外道路
五	自二號道路至計畫區東北端	15	924	聯外道路
六	自二號道路至計畫區西北端	15	666	聯外道路
七	自二號道路至計畫區西端	15	690	聯外道路
八	自五號道路至七號道路	12	405	主要道路
九	自二號道路至十號道路	12	381	主要道路
十	自八號道路至計畫區南端	12	917	主要道路
十一	自十號道路至計畫區東端	12	411	主要道路
十二	自九號道路至十三號道路	12	633	次要道路
十三	自八號道路至二號道路	12	780	次要道路
十四	自二號道路至三號道路	12	270	次要道路
十五	自六號道路至明大企業西北側	12	530	次要道路
十六	自六號道路至二號道路	12	573	次要道路
十七	自二號道路至計畫區西端	24	1,010	主要道路
十八	自二號道路至計畫區西端	12	908	次要道路
工四—1	自「工四」北端至「工四」南端	12	445	次要道路
工四—2	自五號道路至一號道路	12	465	次要道路
工四—3	自五號道路至一號道路	12	605	次要道路
工四—4	自工四—1號道路至一號道路	8	270	次要道路
未編號	註明寬度道路	10	5,010	次要道路
未編號	未註明寬度道路	8	6,824	次要道路
未編號	註明寬度道路	6	197	次要道路

註：1.其餘未註明寬度及未編號之出入道路，計畫寬度為 8 公尺。

2.人行步道計畫寬度為 4 公尺。

伍、現行土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條暨都市計畫法臺南市施行細則第十二條訂定之。
- 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、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。
- 四、乙種工業區、零星工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 四-1、農業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、旅館區以興建旅館及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 六、行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 七、倉庫區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 八、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 九、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 十、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十一、國中、國小學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 十二、零售市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 十三、建築線退縮規定：
 - (一)於實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上基地由低強度使用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 5 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，面臨道路部分均應退縮建築。
商業區		
旅館區		
行政區、公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如使屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。 三、如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審議決定。
電信專用區		

(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 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	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 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	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。
電信專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

十四、停車空間劃設標準

(一)於實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上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、商業區及旅館區建築物應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在 250 平方

公尺(含)以下應設置 1 部停車空間，每增加 150 平方公尺及其零數應設置 1 部停車空間，以此類推。

(二)建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。

(三)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 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。

十五、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十六、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。

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦 人員	
業務單位 主管	