

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年8月10日

發文字號：府都規字第1100908467A號

附件：主要及細部計畫書、現行計畫圖、重製後計畫新圖、計畫圖各1份



主旨：「變更西港主要計畫（第五次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）」案、「變更西港都市計畫（第五次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」案及重製計畫圖自110年8月13日起依法公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

一、公開展覽時間：自民國110年8月13日起30天。

二、公告圖說：公開展覽主要計畫及細部計畫，計畫書、圖、重製後計畫圖各1份。

三、公開展覽地點及都市計畫說明會舉辦時間與地點：

（一）本府都市發展局都市計畫管理科（永華市政中心）、都市規劃科（民治市政中心）及西港區公所之公告欄。

（二）110年8月24日（星期二）上午10時整及下午2時整，假本市西港區複合式運動場舉行（地址：臺南市西港區新興街107巷32號）。

四、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出。

五、為因應嚴重特殊傳染性肺炎（新型冠狀病毒COVID-19）疫情，說明會現場採取以下防疫措施，敬請參加者配合：



(一)為因應實名登記制，欲參加說明會者請以書面載明姓名、電話、住址、參加場次等資訊，傳真至本府都市發展局都市規劃科報名（傳真號碼：06-6325430），說明會當天亦請攜帶身份證以供現場查驗。

(二)考量場地因素，為防範疫情擴散，請自行準備口罩並全程配戴，居家檢疫、居家隔離、自主健康管理期間者，及有發燒（耳溫38度以上、口溫37.5度以上、額溫37度以上或腋溫37度以上）、呼吸道症狀、腹瀉、嗅味覺異常等疑似症狀之民眾，不得參加相關活動。如有公開展覽計畫書、圖內容相關疑問，歡迎致電本府都市發展局都市規劃科詢問（承辦人員：周小姐，電話號碼：06-6322231分機6682）。

六、因應最新疫情發展，有關說明會如配合中央疫情防疫政策需延期辦理或其他配合事項，後續另於本府都市發展局網站另行公布相關事宜。

七、說明會簡報影片已上傳至本府都市發展局網頁（臺南市政府都市發展局首頁—多媒體專區—影音專區），歡迎多加利用。

市長黃偉哲



變更西港都市計畫(第五次通盤檢討)
(土地使用分區管制要點)
細部計畫書

公開展覽版

臺南市政府
中華民國 110 年 8 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	變更西港都市計畫(第五次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫書	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫第 22 條、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	公開徵求意見	民國 107 年 12 月 5 日以府都規字第 1071327643B 號公告辦理，公告期間自民國 107 年 12 月 7 日起 30 天。
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民及機關團體對 本案之反映意見	詳各級都市計畫委員會紀錄之公民或團體陳情意見綜理表	
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級	
備 註		

目 錄

第一章 緒 論.....	1-1
壹、緣起.....	1-1
貳、法令依據.....	1-1
參、與主要計畫之關係.....	1-1
肆、計畫位置與範圍.....	1-2
第二章 主要計畫內容概述.....	2-1
壹、現行主要計畫內容概述.....	2-1
貳、本案細部計畫與主要計畫之關係.....	2-5
第三章 土地使用分區管制要點.....	3-6
壹、土地使用分區管制要點修訂原則.....	3-6
貳、檢討後土地使用分區管制要點.....	3-7
參、其他表明事項.....	3-11

圖目錄

圖 1-1 計畫位置示意圖.....	1-2
圖 2-1 主要計畫土地使用計畫內容示意圖.....	2-3

表目錄

表 2-1 主要計畫土地使用分區面積對照表.....	2-2
表 2-2 主要計畫公共設施用地明細表.....	2-4

第一章 緒 論

壹、緣起

土地使用分區管制係針對地區發展先行規劃，將土地劃分為各項使用分區及用地，並針對各項使用分區及用地訂定其使用分區性質及相關建築標準與規範，目的主要在引導都市發展邁向都市計畫的理想與目標，故現行都市計畫中均有訂定土地使用分區管制之相關內容與規範。西港都市計畫原屬依都市計畫法規定所擬定之鄉街計畫，而早期發布之都市計畫，鄉街計畫內容中多將細部計畫之實質計畫及土地使用分區管制要點等內容，併入主要計畫一併執行。因臺南縣、市合併升格後，西港都市計畫之計畫性質依現行都市計畫法第 10 條應調整為市鎮計畫，為落實中央、地方權責分工原則，並保持計畫執行彈性，已於民國 109 年依都市計畫法第 17 條及第 22 條之規定，將原主要計畫、細部計畫合併擬定之內容進行簡要拆離，依規定細部計畫將由臺南市政府核定實施，故於民國 109 年 3 月 13 日公告實施「變更西港都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」。

本次檢討係配合辦理西港主要計畫第五次通盤檢討，依主要計畫檢討變更內容中涉及細部計畫土地使用分區管制要點相關內容需一併修正者，辦理檢討變更，以利主要、細部計畫分層管理之一致性。

貳、法令依據

依據都市計畫法第 22 條、第 26 條規定辦理。

參、與主要計畫之關係

本計畫係配合「變更西港主要計畫（第五次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」辦理主要計畫與細部計畫內容分離後所擬定之細部計畫，爰承接主要計畫意旨，訂定細部計畫之土地使用分區管制事項，落實主要、細部計畫分層管理之體現，並配合縣市合併後相關法令及主要計畫第五次通盤檢討相關內容予以檢討修訂。

肆、計畫位置與範圍

本計畫位臺南市西港區公所所在地，以省道台 19 線與 173 號市道交會處為中心，向東至原台糖鐵路及東側約 100 公尺，南至曾文溪堤防，西至重劃道路及溝渠，北至灌溉水溝，計畫面積約 348.2293 公頃，行政轄區包含西港、南海、慶安及竹林等四個里。(詳圖 1-1、錯誤！找不到參照來源。所示)。

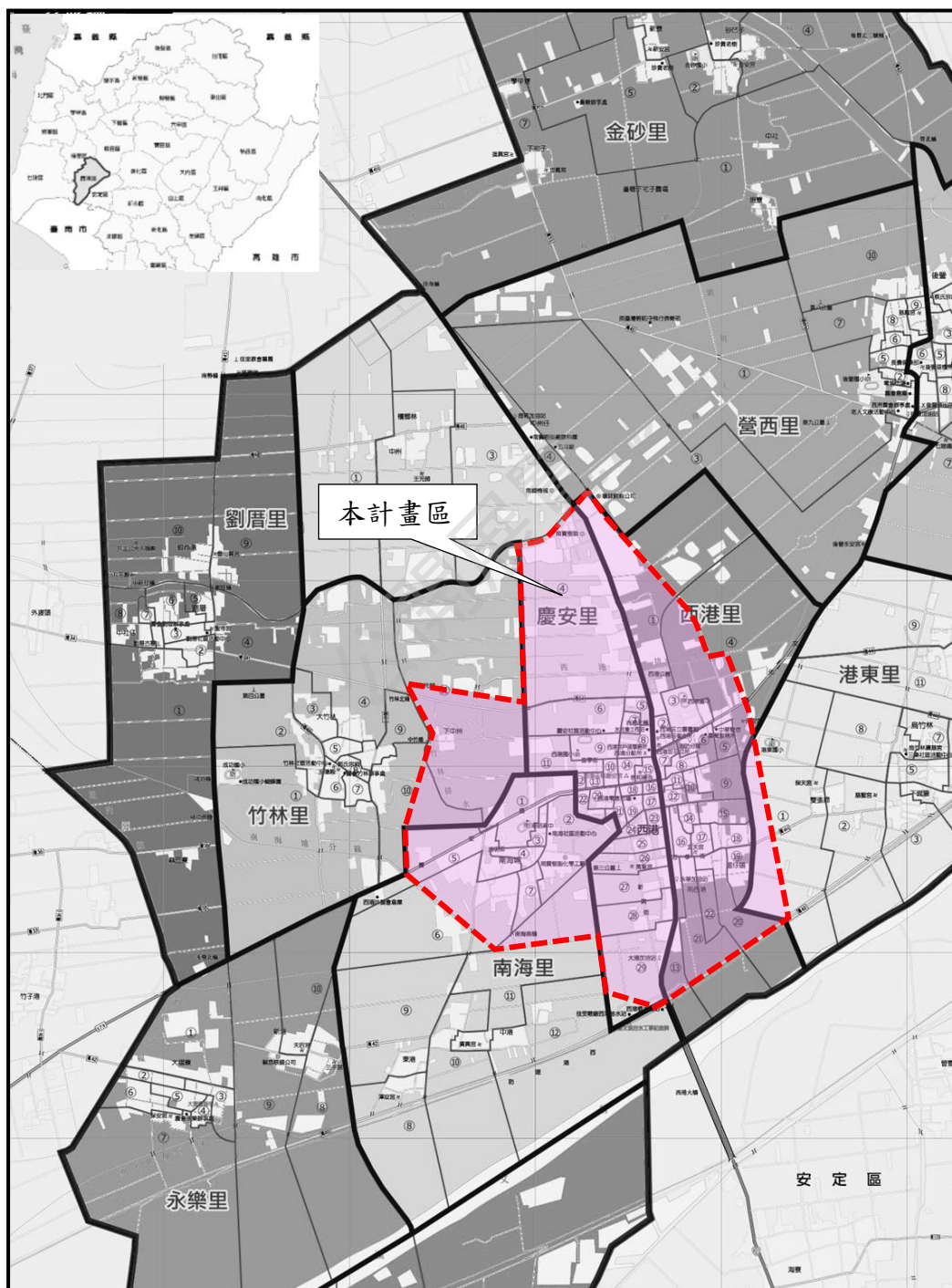


圖1-1 計畫位置示意圖

第二章 主要計畫內容概述

壹、現行主要計畫內容概述

依「變更西港主要計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」之計畫內容概述如下。

一、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口 18,000 人，居住密度每公頃約 252 人。

三、土地使用分區計畫

劃設住宅區、商業區、工業區(甲種、零星)、文教區、宗教專用區、加油站專用區、行政區、農會專用區、電信專用區、殯葬專用區(僅供納骨塔使用)及農業區、河川區(含兼供道路使用)等土地使用分區，面積共計 299.4060 公頃。

四、公共設施用地

劃設機關用地、學校用地、公園用地、公(兒)用地、市場用地、停車場用地、綠地、廣(停)用地、電力事業用地、水溝用地、道路用地等公共設施用地，面積合計約 48.8233 公頃。

表2-1 主要計畫土地使用分區面積對照表

項目		通盤檢討前 面積(公頃)	變更增減面 積(公頃)	重製後計畫		
				面積(公頃)	百分比(1)	百分比(2)
土地 使用 分區	住宅區(含附帶條件)	63.4619	+3.1566	66.6185	19.13	40.38
	商業區	3.9180	-0.0059	3.9121	1.12	2.37
	文教區	3.2979	0	3.2979	0.95	2.00
	工業區	36.1154	0	36.1154	10.37	21.90
	零星工業區	2.3390	0	2.3390	0.67	1.42
	宗教專用區	1.6483	0	1.6483	0.47	1.00
	農業區	186.7651	-4.9918	181.7733	52.20	-
	行政區	1.0627	0	1.0627	0.31	0.64
	農會專用區	0.3021	0	0.3021	0.09	0.18
	電信專用區	0.1472	0	0.1472	0.04	0.09
	加油站專用區	0.1434	0	0.1434	0.04	0.09
	河川區	1.5102	0	1.5102	0.43	-
	河川區兼供道路使用	0.3779	-0.0027	0.3752	0.11	0.23
	殯葬專用區(僅供納骨塔使用)	0.1607	0	0.1607	0.05	0.10
	小計	301.2498	-1.8438	299.4060	85.98	70.40
公共 設施 用地	機關用地	0.6765	+0.0184	0.6949	0.20	0.42
	電力事業用地	0.1264	0	0.1264	0.04	0.08
	學校用地	5.0078	0	5.0078	1.44	3.04
	公園用地	3.2159	+0.5820	3.7979	1.09	2.30
	鄰里公園兼兒童遊樂場使用	1.1992	-0.0199	1.1793	0.34	0.71
	廣場兼停車場用地(附一-2)	0.0000	+0.2818	0.2818	0.08	0.17
	綠地(含附帶條件)	0.2295	+0.0743	0.3038	0.09	0.18
	市場用地	0.3877	0	0.3877	0.11	0.24
	停車場用地	0.6093	+0.0059	0.6152	0.18	0.37
	水溝用地	3.8445	-0.5372	3.3073	0.95	2.01
	道路用地	32.6084	+0.5128	33.1212	9.51	20.08
	小計	47.9052	+0.9181	48.8233	14.02	29.06
合 計		349.1550	-0.9257	348.2293	100.00	--
都市發展用地(註)		160.8797	+4.0661	164.9458	--	100.00

註：1. 表列面積除指明變更地號者，以土地登記謄本所載面積及地籍圖作為執行依據外，餘應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不含農業區、河川區土地面積。

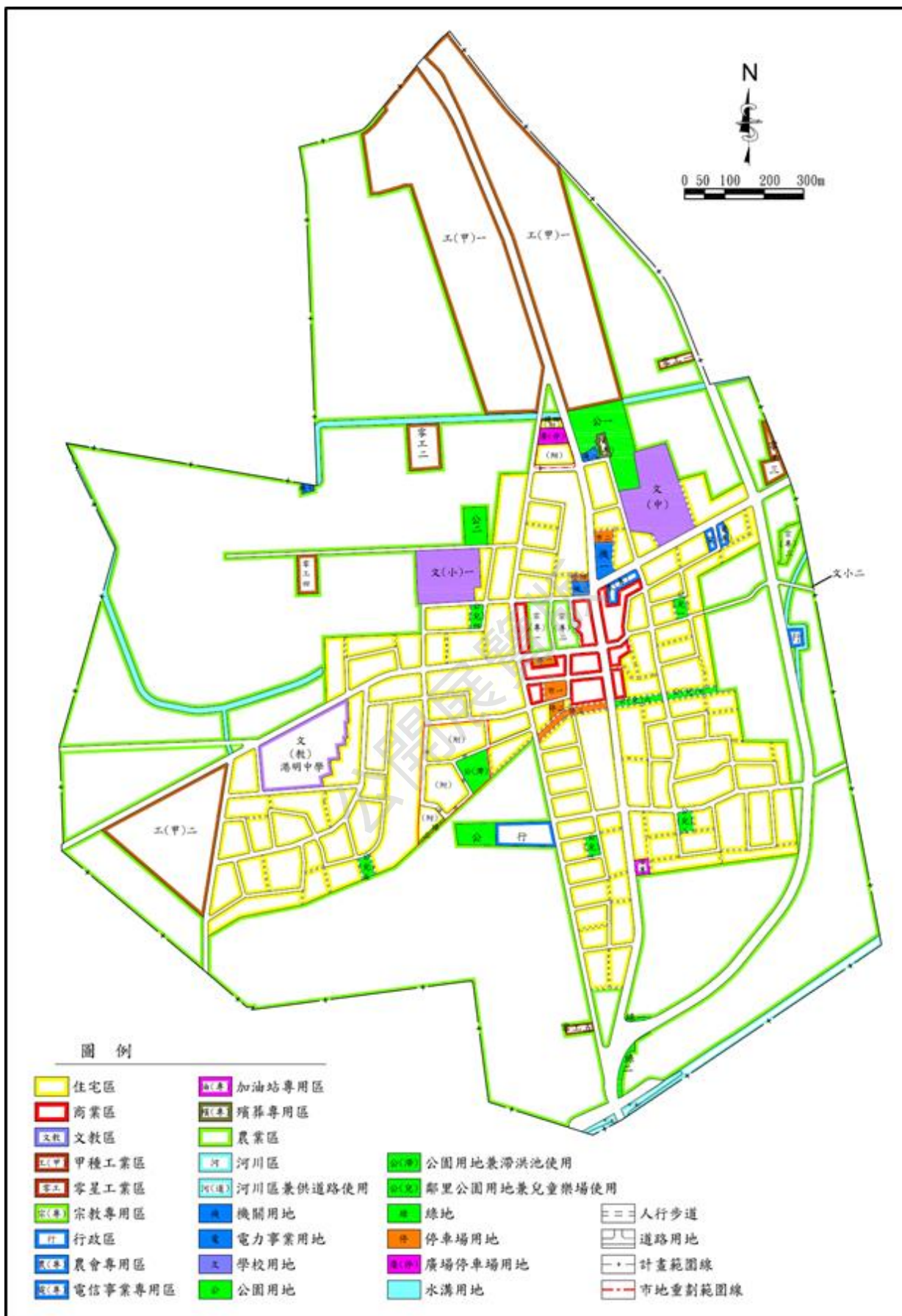


圖2-1 主要計畫土地使用計畫內容示意圖

表2-2 主要計畫公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置及說明	備註
機關用地	機一	0.3679	鄉公所及衛生所	
	機三	0.1571	警察分駐所	
	機七	0.0652	公二西側，供環保相關設施使用	
	機八	0.1047	公一西南側，供消防隊西港分隊使用	
	小計	0.6949		
學校用地	文小一	2.0913	西港國小	
	文小二	0.0023	港東國小一小部分	
	文中	2.9142	西港國中	
	小計	5.0078		
公園用地	公一	2.1183	文(中)北側	
	公二	0.5554	文(小)一北側之體育公園	
	公三	0.5422	西港中央公園西半側	
	公(滯)	0.5820	西港中央公園北側	
	小計	3.7979		
鄰里公園 用地兼兒 童遊樂場 使用	公(兒)一	0.1438	西港農會東南側	
	公(兒)二	0.1788	加油站專用區北側	
	公(兒)三	0.1545	加油站專用區西北側	
	公(兒)四	0.1778	文(小)一南側	
	公(兒)五	0.1539	港明中學南側	
	公(兒)六	0.1803	停三東側	
	公(兒)七	0.1902	公(兒)六東側	
	小計	1.1793		
廣場兼停 車場用地	廣(停) (附一-2)	0.2818	公一西側	
綠地	綠一	0.0502	十號道路南端路口北側	
	綠二	0.1793	十號道路南端路口南側	
	綠三 (附一-1)	0.0545	西港中央公園北側	
	綠四 (附一-2)	0.0198	公一西側	
	小計	0.3038		
市場用地	市一	0.2476	停二北側	零售市場
	市二	0.1401	機一北側	批發市場
	小計	0.3877		
停車場用 地	停一	0.1162	市一北側	
	停二	0.1138	市一南側	
	停三	0.3133	停二南側	
	停四	0.0719	機三北側	
	小計	0.6152		
電力事業用地		0.1264	西港國中東南側	
水溝用地		3.3073		
道路用地		33.1212		
合 計		48.8233		

註：表列面積除指明變更地號者，以土地登記謄本所載面積及地籍圖作為執行依據外，餘應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

貳、本案細部計畫與主要計畫之關係

本案係依「變更西港主要計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」檢討結果並配合本市推動「亮點晴空」空汙改善計畫，修訂土地使用分區管制要點內容，以落實計畫分層管理與符合實際發展需要。

公開展覽版

第三章 土地使用分區管制要點

壹、土地使用分區管制要點修訂原則

本計畫係依據109年3月9日府都規字第1090291068B號函發布實施之「變更西港都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」之土地使用分區管制要點並配合「變更西港主要計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」及本市通案性規定，酌予檢討修訂條文內容，有關本計畫檢討原則如下，修正條文對照表詳附錄一。

一、依循「變更西港主要計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」檢討結果，增列住宅區(附四-1)及住宅區(附四-2)管制規定。

「變更西港主要計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」變更編號第7案修訂原附調條件內容將原住宅區(附)內容為住宅區(附四-2)及第12-1至12-4案涉及人行步道變更為住宅區(附四-1)，兩案均採調降容積率方式辦理回饋，故於土地使用分區管制要點增訂住宅區(附四-1)及住宅區(附四-2)之建蔽率及容積率管制事項。

二、配合本市推動「亮麗晴空」管制空汙改善計畫，增訂電動車設置規定。

本市自103年起跨局處推動「亮麗晴空」管制空汙改善計畫，在低汙染運具推廣方面，研商電動車產業進駐與補助政策，並積極設置充電設施，故於土地使用分區管制要點增訂市地重劃整體開發區內之停車場用地，應規劃設置電動充電與電池換站。

貳、檢討後土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及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%。

主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附圖)，其相關規定如下。

(一) 住宅區(附四-1)其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積率，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。

(二) 住宅區(附四-2) 其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%；如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積率，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。

三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。

四、甲種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

五、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

六、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。

七、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

八、文教區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。

九、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。

十、殯葬專用區(僅供納骨塔使用)建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
不得增建及擴建，且周邊景觀必須與公園相調和，並加以植栽綠美化。

十一、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，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。

十二、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。

十三、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。

十四、電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十五、建築退縮規定：

(一)於「變更西港都市計畫（第四次通盤檢討）」(95 年 11 月 7 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	自計道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
商業區		2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，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。	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，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。 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 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。	

(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，並得計入法定空地。

十六、停車空間劃設標準

(一)於「變更西港都市計畫（第四次通盤檢討）」(95 年 11 月 7 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：

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，應增設 1 部	

(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。

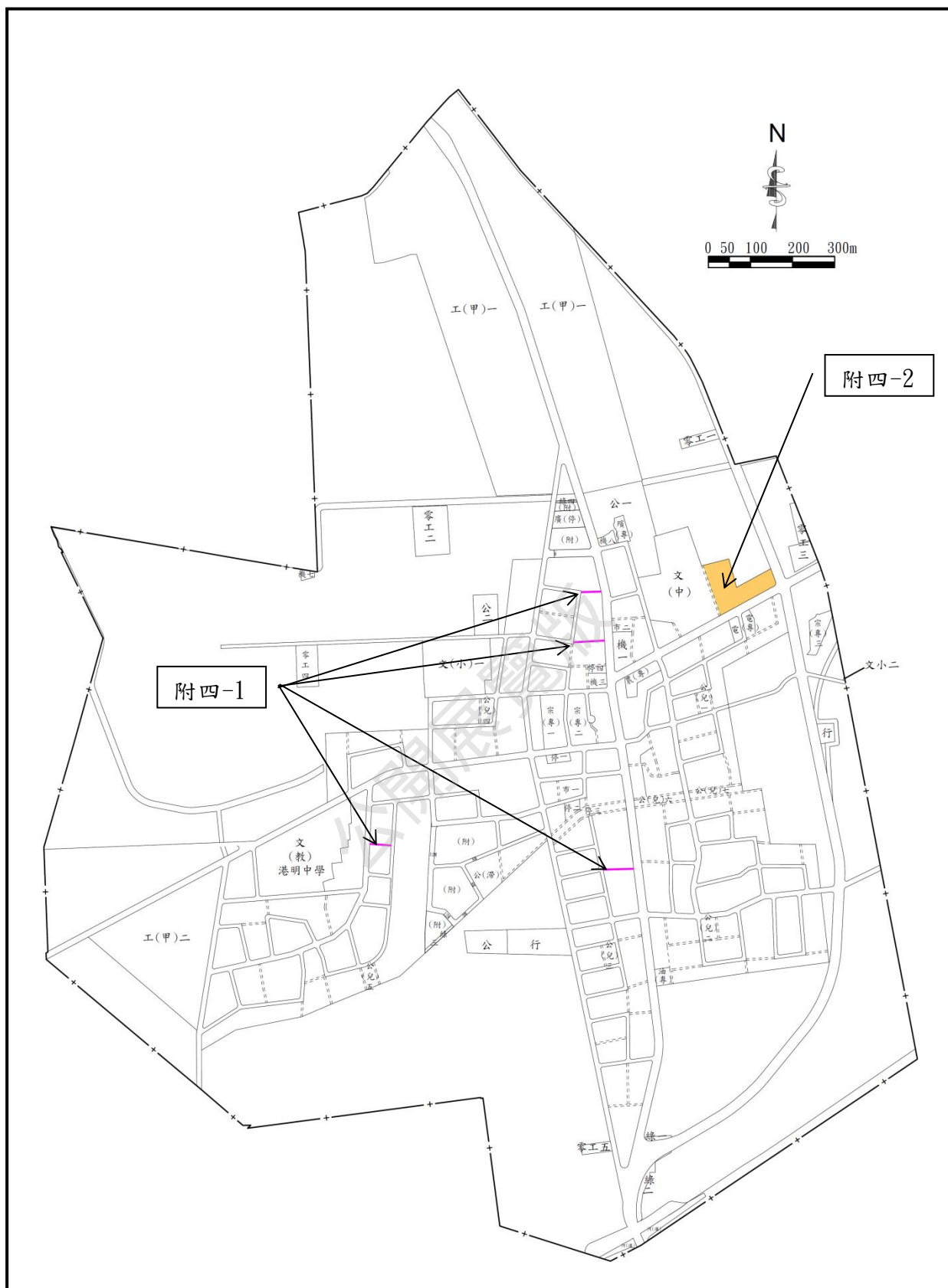
十七、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。

十八、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。

十九、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、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。

二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。本都市計畫區細部計畫另有規定者，從其規定。



附圖 主要計畫附帶條件規定調降容積率之住宅區分布位置示意圖

叁、其他表明事項

有關檢討後土地使用分區管制要點第二十條之規定，係基於個別擬定細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定者，考量其基地特殊性故回歸各該都市計畫規定辦理。為利本計畫相關土地使用分區管制要點內容之查閱並減少都市計畫管理執行疑義，彙整本計畫內 1 處另擬細部計畫區及 1 處變更都市計畫案之土地使用分區管制內容以供參考(詳附錄二及附錄三)，惟詳細內容或其他相關規定，仍應依各該原計畫書內容為準。

公開展覽版

附錄一

西港都市計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

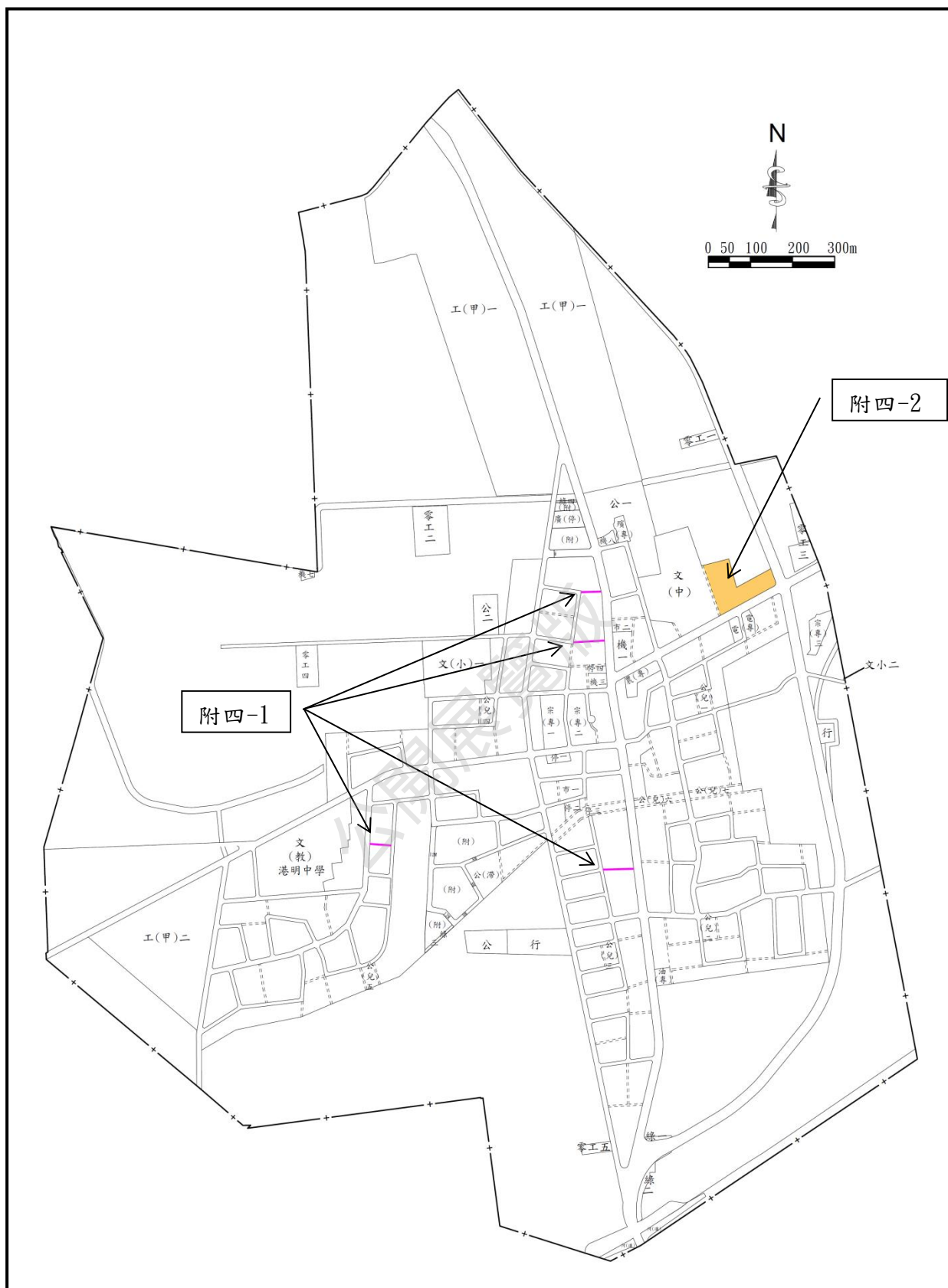
西港都市計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

原條文	變更後條文	變更理由
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。	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。	未修訂。
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%。 <u>主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附圖)，其相關規定如下。</u> (一) 住宅區(附四-1)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積率，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。 (二) 住宅區(附四-2) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%；如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積率，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 40% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	配合主要計畫變更案編號第 7、12-1 至 12-4 案，增訂住宅區(附四-1)及住宅區(附四-2)之相關內容。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	未修訂。
四、甲種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、甲種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	未修訂。
五、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	五、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	未修訂。
六、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。	六、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。	未修訂。
七、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	七、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	未修訂。
八、文教區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。	八、文教區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。	未修訂。
九、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	九、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	未修訂。
十、殯葬專用區(僅供納骨塔使用)建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。不得增建及擴建，且周邊景觀必須與公園相調和，並加以植栽綠美化。	十、殯葬專用區(僅供納骨塔使用)建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。不得增建及擴建，且周邊景觀必須與公園相調和，並加以植栽綠美化。	未修訂。

原條文			變更後條文			變更理由
十一、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，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、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，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。			未修訂。
十二、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。			十二、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。			未修訂。
十三、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。			十三、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。			未修訂。
十四、電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。			十四、電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。			未修訂。
十五、建築退縮規定： (一) 於「變更西港都市計畫（第四次通盤檢討）」(95 年 11 月 7 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：			十五、建築退縮規定： (一) 於「變更西港都市計畫（第四次通盤檢討）」(95 年 11 月 7 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：			未修訂。
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	自計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。	住宅區	自計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。	
商業區			商業區			
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	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，面臨道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，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。	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，面臨道路部分均應退縮建築。	

原條文			變更後條文			變更理由
(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			(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	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，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。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	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。 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 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。		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。		
(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，並得計入法定空地。			(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，並得計入法定空地。			
十六、停車空間劃設標準 (一) 於「變更西港都市計畫（第四次通盤檢討）」（95 年 11 月 7 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：			十六、停車空間劃設標準 (一) 於「變更西港都市計畫（第四次通盤檢討）」（95 年 11 月 7 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：			未修訂。
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	
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。			超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。			

原條文	變更後條文	變更理由
(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) 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。	
	十七、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。	1. 本點新增。 2. 配合本市推動「亮點晴空」空汙改善計畫，增訂電動車設置規定。
十七、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。	十八、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。	條次調整。
十八、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%。	十九、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%。	條次調整。
十九、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、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。	條次調整。
二十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。本都市計畫區細部計畫另有規定者，從其規定。	二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。本都市計畫區細部計畫另有規定者，從其規定。	條次調整。

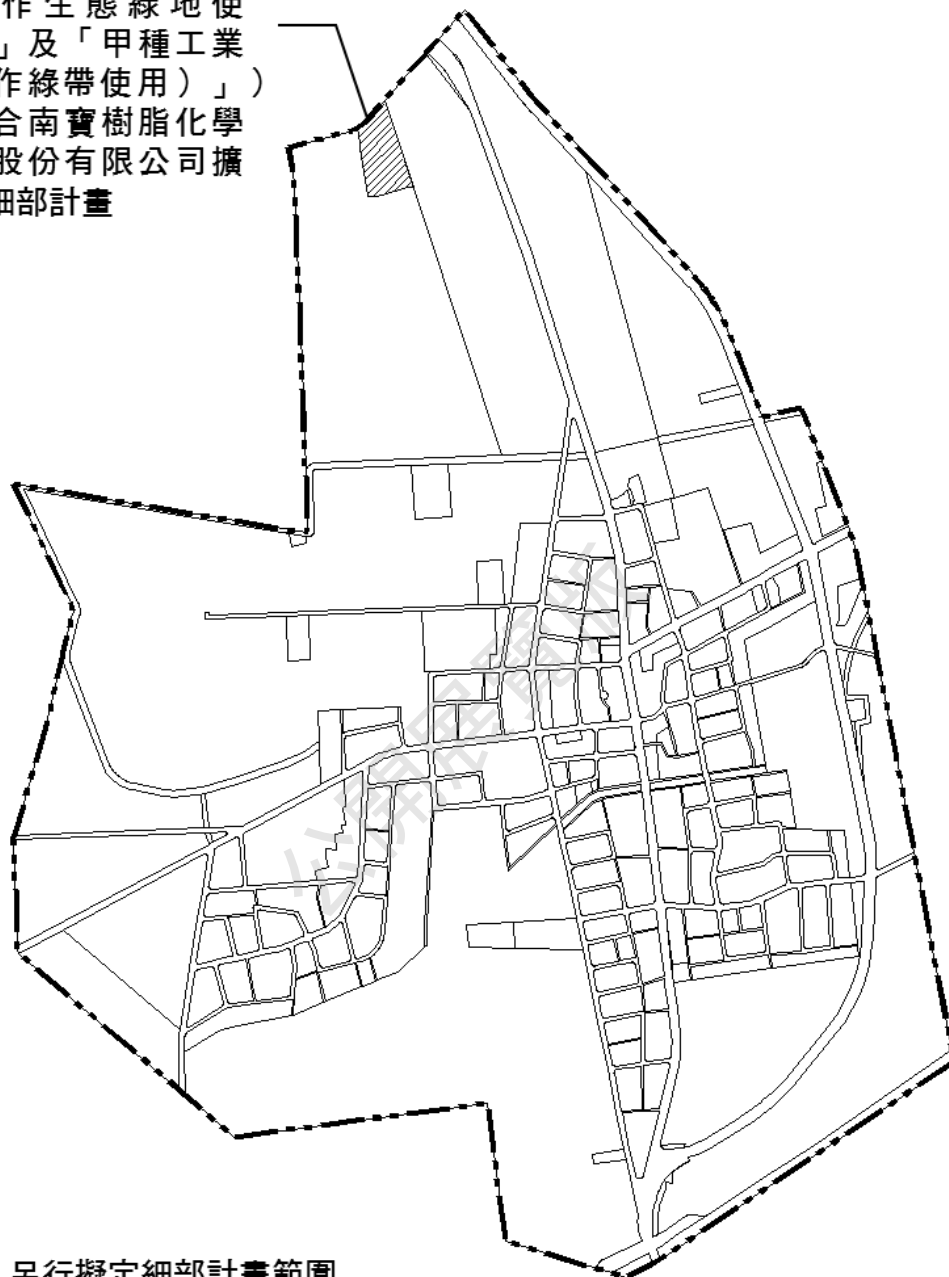


附圖 主要計畫附帶條件規定調降容積率之住宅區分布位置示意圖

附錄二

西港都市計畫 1 處另擬細部計畫土地使用分區管制要點

擬定西港都市計畫
 (部分農業區為甲種
 工業區、「甲種工業
 區(作生態綠地使用)」及「甲種工業
 區(作綠帶使用)」)
 (配合南寶樹脂化學
 工廠股份有限公司擴
 廠)細部計畫



 另行擬定細部計畫範圍

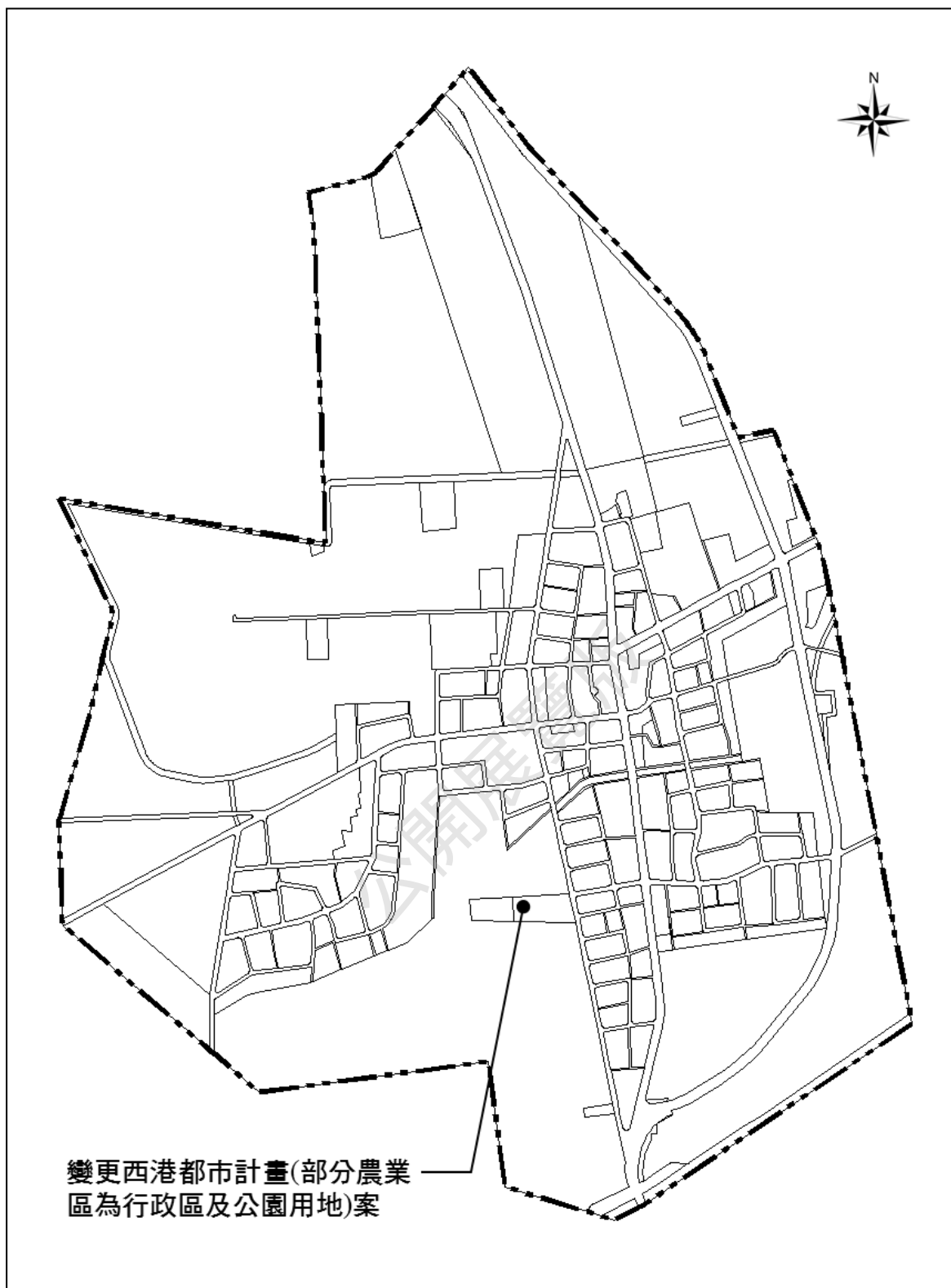
西港都市計畫另行擬定細部計畫範圍示意圖

擬定西港都市計畫（部分農業區為甲種工業區、「甲種工業區（作生態綠地使用）」及「甲種工業區（作綠帶使用）」）（配合南寶樹脂化學工廠股份有限公司擴廠）細部計畫(民國108年4月)

- 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、甲種工業區建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 210。
- 三、甲種工業區內之建築基地應自南側計畫範圍地籍境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自地籍境界線至少退縮二公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地；如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審議決定。
- 四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。
- 五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

附錄三

西港都市計畫個案變更土地使用分區管制要點



西港都市計畫個案變更位置示意圖

變更西港都市計畫(部分農業區為行政區及公園用地)案(民國96年1月)

一、本要點依都市計畫法第22條暨同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。

二、行政區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。

行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主。

三、基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮三公尺，退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。

四、基地申請開發建築時，應提具建築計畫報經臺南市都市設計委員會(或審議小組)審查通過後始得發照建築。

五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上供作植栽綠化之用。

六、本要點位規定事項，依其他法令規定辦理。

公開展覽版

書 圖 製 作	臺 南 市 政 府
業 務 主 管 人 員	
業 務 承 辦 人 員	