

# 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

## 計畫書

臺南市政府

中華民國 111 年 3 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	自民國 110 年 10 月 14 日起 30 日，並刊
	徵求意見	登於 110 年 10 月 14 日中華日報。
	公開 展覽	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	公開 展覽 說明會	
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、現行主要計畫內容概要.....	3
參、現行土地使用分區管制要點.....	10
肆、檢討原則.....	13
伍、變更理由與內容.....	15
陸、變更後計畫內容.....	23

## 圖目錄

---

圖 1 計畫檢討位置示意圖 .....	2
圖 2 現行都市計畫示意圖 .....	9

## 表目錄

---

表 1 土地使用面積表 .....	4
表 2 道路編號表 .....	7
表 3 變更內容明細表 .....	15
表 4 土地使用分區管制要點檢討前後對照表 .....	15

# 壹、緒論

## 一、辦理緣起

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<sup>1</sup>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，且都市計畫土地使用管制條文內容與近年推動全市通案性原則規範未予一致等，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。

---

<sup>1</sup> 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。

## 二、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。

## 三、檢討範圍

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。

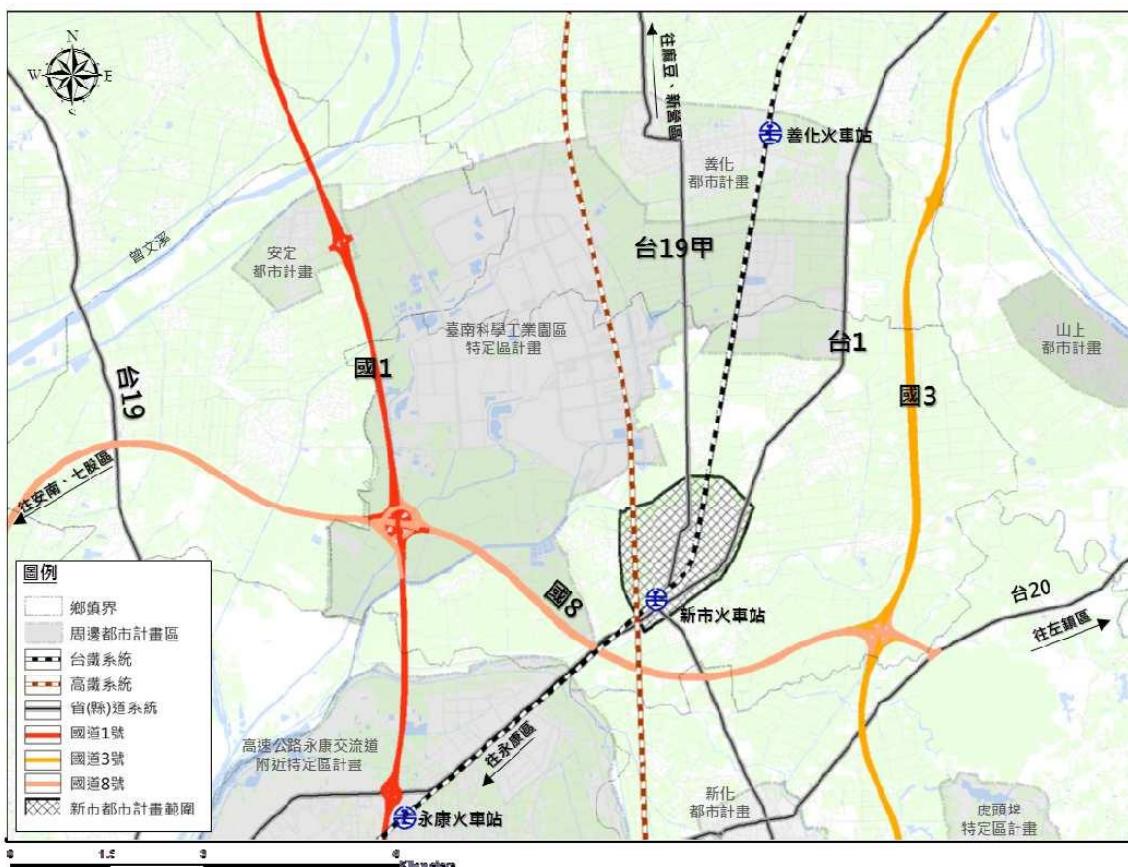


圖 1 計畫檢討位置示意圖

## 貳、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)	佔計畫面積 百分比(%)	佔都市用地面 積百分比(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	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	+023	94.82	30.43%	40.27	
	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%	
	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	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%	
	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	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%	

		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)	佔計畫面積 百分比(%)	佔都市用地面 積百分比(%)	備註
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%	
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「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)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：共計劃設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

編號	起訖點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
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。

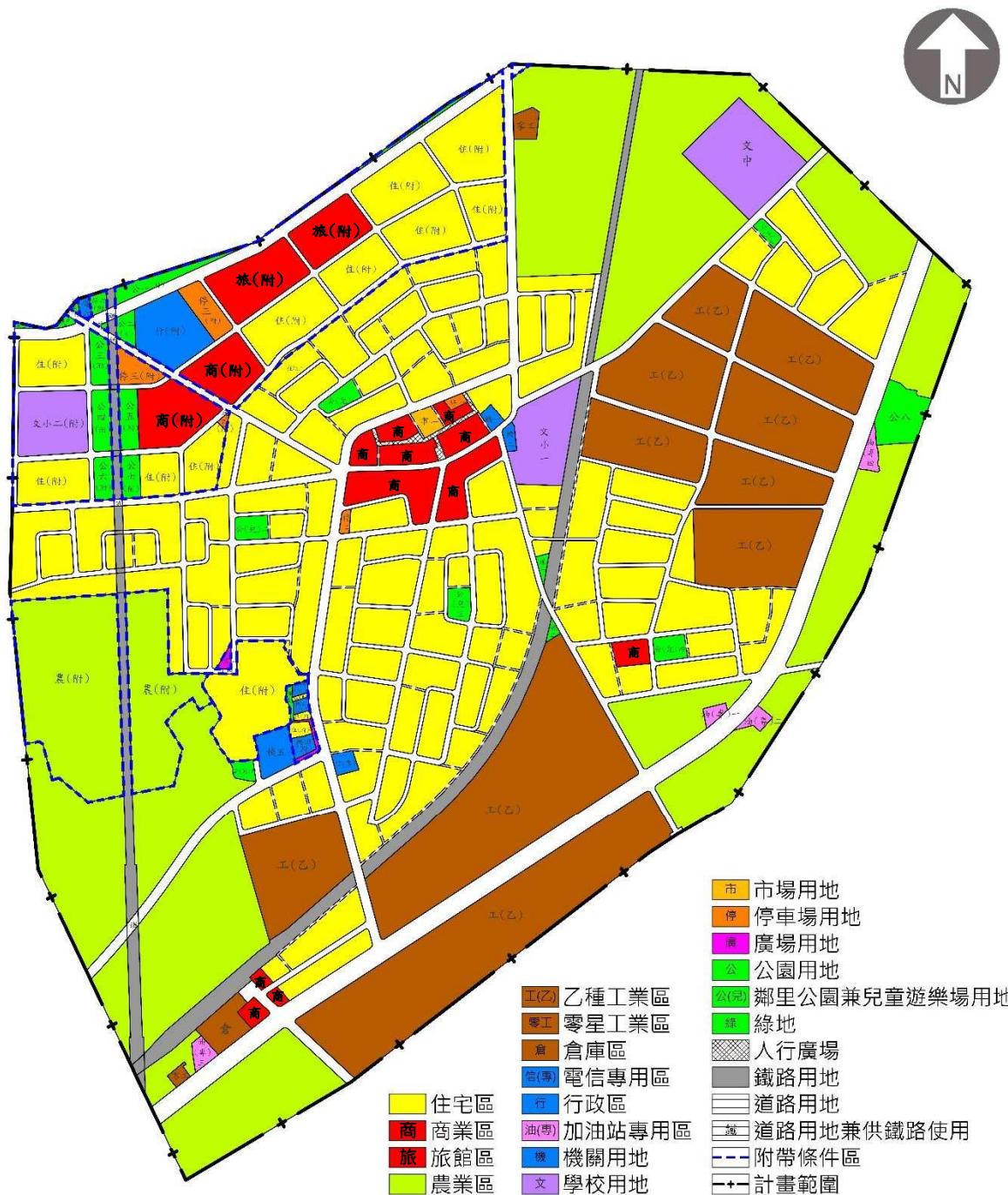


圖 2 現行都市計畫示意圖

## 參、現行土地使用分區管制要點

新市都市計畫土地使用分區管制要點於民國 90 年 5 月 11 日訂定，彼時屬於鄉街計畫層級，99 年縣市合併後提升為市鎮計畫，依都市計畫法第 22 條規定及內政部都市計畫委員會第 841、877 次會議決議，於第三次通盤檢討辦理期間，將土地使用分區管制內容納入細部計畫配合第三次通盤檢討變更內容與都市計畫法臺南市施行細則修訂，即為民國 106 年 8 月 30 日發布實施之「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）」，亦為現行土地使用分區管制要點。

承上，現行土地使用分區管制要點臚列如下：

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 項為 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，適用基他有關法令規定。

## 肆、檢討原則

### 一、配合全市通案性原則增修訂

因應縣市合併後原臺南縣隸屬鄉鎮計畫之都市計畫區升格為市鎮計畫，各都市計畫區依都市計畫法第 22 條規定透過通盤檢討辦理期間，將主要計畫內原屬細部計畫之土地使用分區管制內容予以剔除，並配合另訂細部計畫。未適逢通盤檢討的都市計畫區，於 108-109 年間以專案通盤檢討方式辦理，並針對如「加油站專用區、建築退縮規定、停車空間劃設標準、停車場用地立體化使用、建築基地內綠化規定」等全市通案性規範內容增修訂管制條文，俾利都市建設發展工作之推動。

#### 1. 加油站專用區之容許使用規定

依「加油站設置管理規則」辦理，明確規範加油站專用區主體設施、附屬設施及兼營設施等得以容許使用範圍。

#### 2. 建築退縮規定

現行全市通案性建築退縮規定，如建築基地屬都市計畫新增整體開發地區之角地，及前次通盤檢討後尚未完成配地之角地者，面臨計畫道路部分均應退縮建築。考量本計畫區內部份整體開發區已完成配地作業，爰依據全市通案性規定修訂。

#### 3. 停車空間劃設標準

為確保整體開發地區之開發品質，規定劃設停車空間，以落實停車需求內部化之策略，並將劃設標準表格化方式呈現，以資清楚明確。

#### 4. 停車場立體化使用

為維護都市景觀品質，規定停車場用地作立體化使用，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。

## 5.建築基地內綠化規定

除了統一規範建築基地內綠化面積比率外，考量隸屬公共設施之廣場用地，本質為空地，應予規範綠化面積，以增加都市綠化空間，故賦予強制性留設綠化面積之比率如下。

- (1)建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。
- (2)廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。

## 二、修正條文用語，減少執行疑義

釐清補正與統一修正條文用語，刪除贅字並酌修文字，以明確闡述要點原意，減少執行疑義。

## 三、保留都市計畫管制彈性

考量另行擬定細部計畫或變更都市計畫之基地特殊性，賦予其土地使用分區管制要點條文內容回歸各該都市計畫規定辦理。

## 伍、變更理由與內容

本次專案通盤檢討案係針對「新市都市計畫」土地使用分區管制要點內容進行檢討，不涉及其他變更事項，本計畫未變更者仍應以「新市都市計畫」計畫書圖內容為依據。

原條文 17 點（含第 4-1 點），修訂後土地使用分區管制要點共 19 點，有關本次專案通盤檢討變更內容明細，如表 3 所示。

表 3 變更內容明細表

變更位置	變更內容		變更理由
	現行計畫	新計畫	
土地使用分區管制要點	如表 2「檢討前條文內容」	如表 2「檢討後條文內容」	修訂現行土地使用分區管制條文，以建構符合時宜之土地使用管制規範，各條文修正理由，詳參表 4。

有關本次專案通盤檢討有關土地使用分區管制要點之檢討前後修正對照，詳如表 4 所示。

表 4 土地使用分區管制要點檢討前後對照表

檢討前條文內容	檢討後條文內容	修正理由	備註說明
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。	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。	維持原條文。	
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%。	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%。	維持原條文。	
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	維持原條文。	
四、乙種工業區、零星工業區	四、乙種工業區、零星工業區	維持原條文。	

檢討前條文內容	檢討後條文內容	修正理由	備註說明
建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。		
<u>四、農業區之建築物及土地</u> 使用應依「都市計畫法臺南巿施行細則」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>五、農業區之建築物及土地</u> 使用應依「都市計畫法臺南巿施行細則」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。	點次調整。	
<u>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%。</u>	<u>六、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%。</u>	點次調整。	
<u>六、行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	<u>七、行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	點次調整。	
<u>七、倉庫區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。</u>	<u>八、倉庫區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。</u>	點次調整。	
<u>八、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u>	<u>九、加油站專用區建蔽率不得大於 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。</u>	1.依全市通案性原則修訂。 2.點次調整。	
<u>九、電信專用區不得為「都市計畫法臺南巿施行細則」第 31 條第 1 項為 5 款使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</u>	<u>土、電信專用區不得為「都市計畫法臺南巿施行細則」第 31 條第 1 項為 5 款使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</u>	點次調整。	
<u>十、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	<u>十一、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	點次調整。	
<u>十一、國中、國小學校用地建蔽率不得大於 50%，容</u>	<u>十二、國中、國小學校用地建蔽率不得大於 50%，容</u>	點次調整。	

檢討前條文內容	檢討後條文內容	修正理由	備註說明																							
積率不得大於 150%。	積率不得大於 150%。																									
<u>十二、零售市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</u>	<u>十三、零售市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</u>	點次調整。																								
<u>十三、建築線退縮規定：</u>  (一) 於 <u>實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上</u> 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：	<u>十四、建築退縮規定</u>  (一) 於「 <u>變更新市都市計畫（第三次通盤檢討）(106 年 7 月 20 日)</u> 」發布實施以後完成土地分配作業之區段徵收或市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：	1.依據現行全市通案性建築退縮規定，考量本計畫區內部整體開發區於前次通盤檢討前已完成配地作業，故參考配地當時土地使用管制計畫內容修訂退縮建築規定。  2.明列其餘地區仍按全市通案性規定面臨計畫道路部分均應退縮建築。  3.按全市通案性退縮建築規定，刪除特殊情形得由都市設計委員會審議之但書條文。  4.刪除贅字，酌修文字。  5.點次調整。																								
<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>自道路境界線至少退縮 5 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。  二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>行政區、公共設施用地及公用事</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆</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> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮 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	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<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>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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td></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。	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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區			
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	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆	一、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。	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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																								
商業區																										

檢討前條文內容			檢討後條文內容			修正理由	備註說明
業設 施	之必要 者，圍牆 應自道 路境界 線至少 退縮 3 公尺。	二、如使屬 角地，面 臨道路 <u>部分均</u> <u>應退縮</u> 建築。  <u>三、如有特 殊情形 者，得由 市府都 市設計 委員會 審議決 定。</u>	公共 設施 用地	自 <u>計畫</u> 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 <u>計畫道</u> 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、如屬角 地，面臨 <u>計畫道</u> 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：			其餘已完成土地分配 作業之區段徵收或市地重 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	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	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 <u>部分均</u> <u>應退縮</u> 建築。	住宅 區	自 <u>計畫</u> 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， 得擇一面臨 <u>計畫道路退</u> <u>縮建築。</u>		

檢討前條文內容			檢討後條文內容			修正理由	備註說明
	辦理。		行政 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 <u>計畫</u> 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。			(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 <u>計 畫</u> 道路 境界線 至少退 縮 4 公 尺建 築，或 依「建 築技術 規則」	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 <u>計 畫</u> 道路部分 均應退縮建 築。		

檢討前條文內容	檢討後條文內容		修正理由	備註說明
	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 <u>計 畫</u> 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 <u>計 畫</u> 道路部分 均應退縮建 築。		
電信 專用 區	<u>自計畫</u> 道路境 界線至 少退縮 5 公尺 建築， 如有設 置圍牆 之必要	退縮建築之 空地應植栽 綠化，但得計 入法定空地。		

檢討前條文內容	檢討後條文內容	修正理由	備註說明										
	<p>者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</p>												
<p><u>十四、停車空間劃設標準</u></p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</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</p>	<p><u>十五、停車空間劃設標準</u></p> <p>(一) 於實施區段徵收或市地重劃整體開發地區，其住宅區、商業區及旅館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>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，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <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	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。		<p>1.依全市通案性規定將停車空間劃設標準表格化之。</p> <p>2.對調 (二) (三) 條文順序，以資明確。</p> <p>3.點次調整。</p>	
總樓地板面積	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。													

檢討前條文內容	檢討後條文內容	修正理由	備註說明
條規定辦理。			
--	<u>十六、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。</u>	為維護都市景觀品質，依全市通案性規定增訂停車場立體化使用應辦理都市設計審議規定。	
<u>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。</u>	<u>十七、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</u> <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>	1.依全市通案性規定修訂建築基地內綠化規定。 2.點次調整。	
--	<u>十八、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>	個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。	
<u>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。</u>	<u>十九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</u>	1.錯別字修正。 2.點次調整。	

## 陸、變更後計畫內容

本次檢討變更後土地使用分區管制要點如次：

- 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%。
- 五、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、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%。
- 七、行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 八、倉庫區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 九、加油站專用區建蔽率不得大於 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、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 項為 5 款使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 十一、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十二、國中、國小學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十三、零售市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

#### 十四、建築退縮規定

(一) 於「變更新市都市計畫（第三次通盤檢討）」（106 年 7 月 20 日）發布實施以後完成土地分配作業之區段徵收或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。	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。	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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

其餘已完成土地分配作業之區段徵收或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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨計畫道路退縮建築。
商業區		
旅館區		
行政區、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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨計畫道路退縮建築。

(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。	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，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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

## 十五、停車空間劃設標準

(一) 於實施區段徵收或市地重劃整體開發地區，其住宅區、商業區及旅館區之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	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。

十六、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。

十七、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%。

十八、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。

十九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

## 都 市 計 畫 技 師 圖 記 頁

穎達開發工程顧問有限公司辦理之「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」，業經本技師依照一般公認學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據、計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫(或都市更新……等)係依都市計畫委員會(或都市更新及爭議處理審議會……等)審議確定，故所有內容依最終審定為準。

都市計畫技師姓名：賴瑩穎	技師執業執照證號：技執字第 007851 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0179 號
技師執業機構名稱：穎達開發工程顧問有限公司	

技師圖記

技師簽章：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

### 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	