

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年10月4日
發文字號：府都規字第1121177195A號
附件：主要計畫書暨圖、細部計畫書各1份



主旨：「變更大內都市計畫（第五次通盤檢討）主要計畫案」、「變更大內都市計畫（第五次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」公開展覽自112年10月6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112年10月6日起30天。
- 二、公開展覽地點：公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、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）及本市大內區公所公告欄。
- 三、公告圖說：主要計畫書、圖、細部計畫書草案各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國112年10月20日下午2時30分，假本市大內區圖書館3樓禮堂舉行（地址：臺南市大內區內庄1-45號），歡迎踴躍參加。
- 五、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，以供各級都市計畫委員會審議參考，惟實際參採情形須俟該計畫案審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。
- 六、說明會簡報影片將於會後上傳至本府都市發展局網站首頁（臺南市政府都市發展局首頁—都市發展熱門點閱—多媒體專區—影音專區—公開展覽說明會影音專區），請民眾多加利用。

市長黃偉哲

變更大內都市計畫(第五次通盤檢討)
(土地使用分區管制要點)
細部計畫書

機關單位：臺南市政府

中華民國 112 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	變更大內都市計畫(第五次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案	
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	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起迄日期	公 告 徵 求 意 見	臺南市政府 110 年 9 月 15 日府都規字第 1100946432A 號公告徵求意見，公告期間自民國 110 年 9 月 17 日起 30 天，刊登於中華日報民國 110 年 9 月 17 日、18 日、19 日 D2 版資訊。
	公 開 展 覽	
	公 開 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	市 級	
	內 政 部	

目 錄

第一章、緒論 -----	1-1
第一節 計畫緣起-----	1-1
第二節 法令依據-----	1-1
第二章、現行計畫概述 -----	2-1
第一節 發布實施歷程-----	2-1
第二節 主要都市計畫概要-----	2-2
第三章、土地使用管制要點內容 -----	3-1
第一節 現行土地使用分區管制要點內容-----	3-1
第二節 變更計畫內容-----	3-3
第三節 檢討後土地使用分區管制要點-----	3-7
附件、大內都市計畫區獎勵整體開發管理要點 -----	附件-1

圖 目 錄

圖 2-1：大內都市計畫現行計畫示意圖	2-7
圖 3-1：住宅區(附一)範圍示意圖	3-7
圖 3-2：主要計畫指定獎勵整體開發範圍示意圖	3-8

表 目 錄

表 2-1：大內都市計畫歷次通盤檢討或個案變更一覽表	2-1
表 2-2：現行土地使用計畫面積表	2-5
表 2-3：現行土地使用計畫面積表	2-6
表 3-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表	3-3

第一章、緒論

大內區位近本市中央位置，為配合大內區之地理環境及社會背景，在全市整體發展目標下，辦理都市計畫通盤檢討工作，以奠定大內區未來發展需求。

第一節 計畫緣起

大內區位近本市中央偏東位置，位於嘉南平原與山區的交界地帶，曾文溪自區內蜿蜒流過，北臨官田區、六甲區，東鄰玉井區、楠西區，西鄰善化區，南接山上區，全區共 70.31 平方公里，有內庄及石仔瀨兩大聚落所組成。

綜觀大內區整體發展概況，境內主要道路以台 84 線快速道路及市道 178 號為聯外道路，無大眾運輸轉運中心，交通條件不佳，因此長期以來一直維持農業生產為主要的型態，除小型經營工商業外，區內居民多賴以農業為生，因此本次辦理通盤檢討應配合大內區之地理環境及社會背景，在全市整體發展目標下，設定未來發展方向與工作計畫，為大內區未來的建設奠定良好的發展基礎。

大內都市計畫制定於民國 65 年，另分別於民國 72 年、79 年、86 年及 94 年發布第一次、第二次、第三次及第四次通盤檢討，「變更大內都市計畫(第四次通盤檢討)」案，於民國 94 年 4 月 29 日發布實施，迄今已逾法定期限未進行整體檢討修訂，且屆滿計畫目標年(民國 100 年)，因此未因應計畫區內實際發展需求，爰辦理本計畫通盤檢討計畫作業，以其促進本計畫區內土地合理及有效利用。

第二節 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，擬定計畫之機關每 3 年至 5 年內至少應通盤檢討一次。

第二章、現行計畫概述

本章就大內都市計畫現行都市計畫之發布實施歷程及相關內容列述如下。

第一節 發布實施歷程

大內都市計畫於民國 65 年擬定，並分別於民國 72 年 10 月、民國 79 年 12 月、民國 86 年 3 月及民國 94 年 4 月辦理過四次通盤檢討作業，另於民國 108 年 5 月辦理都市計畫圖重製專案通檢，並於民國 109 年 1 月及 3 月進行主要計畫及細部計畫分離專案通檢，因應公共設施保留地相關議題，現正辦理公共設施專案通盤檢討，於民國 108 年 10 月辦理公開展覽，民國 109 年 5 月通過臺南市都市委員會大會，相關內容如下：

表 2-1：大內都市計畫歷次通盤檢討或個案變更一覽表

項次	計畫名稱	實施日期	計畫性質
1	大內鄉都市計畫新擬定案	65.08.25~ 65.09.23	主細合併擬定
2	變更大內都市計畫(第一次通盤檢討)案	72.10.06	通盤檢討
3	變更大內都市計畫(計畫圖上機二為機三，機三為機二)案	75.05.15	個案變更
4	變更大內都市計畫(第二次通盤檢討)案	79.12.26	通盤檢討
5	變更大內都市計畫(第三次通盤檢討)案	86.03.27	通盤檢討
6	變更大內都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容綜理表第九案)	86.10.06	通盤檢討
7	變更大內都市計畫(部分河川區為道路用地，部分道路用地為河川區)案	94.03.16	個案變更
8	變更大內都市計畫(第四次通盤檢討)案	94.04.29	通盤檢討
9	變更大內都市計畫(部分農業區為道路用地)案	98.08.04	個案變更
10	變更大內都市計畫(部分綠地為廣場用地(附))案	100.04.01	個案變更
11	變更大內都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104.09.29	專案通檢
12	變更大內都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	108.05.21	專案通檢
13	變更大內都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案	109.03.12	主計專案通檢
14	變更大內都市計畫(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	109.03.13	細計專案通檢
15	變更大內都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	108.10.31 報部 審議中	專案通檢

資料來源：本計畫彙整。

第二節 主要都市計畫概要

一、計畫範圍

本計畫區係以大內區公所所在地為中心，東至聚落以東之山邊及高壓線，南至大內國中南邊高壓線，西至曾文溪，北至石子瀨北約二百公尺之中崙農路。計畫面積 357.5233 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

以計畫年期民國 100 年為計畫目標年，計畫人口為 11,000 人，居住密度每公頃約 194 人。

三、土地使用計畫

(一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為 1 個住宅鄰里單元，住宅區面積為 52.8944 公頃。

(二) 商業區

劃設鄰里中心商業區 1 處，面積 2.9824 公頃。

(三) 工業區

劃設工業區 1 處乙種工業區，面積共計 5.1987 公頃。

(四) 電信專用區

現有中華電公司大內服務中心使用之土地劃設為電信專用區，面積 0.1859 公頃。

(五) 加油站專用區

現有中油加油站使用之土地劃設為加油站專用區，面積 0.1237 公頃。

(六) 宗教專用區

劃設宗教專用區 1 處，面積 0.0828 公頃。

(七) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 168.6773 公頃。

(八) 河川區

依曾文溪河道治理計畫線範圍劃設為河川區，面積 93.7089 公頃。

四、公共設施計畫

(一) 機關用地

劃設機關用地 2 處，其中「機一」機關用地供區公所、衛生所等單位使用，「機三」機關用地供警察分駐所、戶政事務所等單位使用，合計面積約 0.7927 公頃。

(二) 國中用地

劃設國中用地 1 處，為現有大內國中，面積 2.5558 公頃。

(三) 國小用地

劃設國小用地 1 處，為現有大內國小，面積 2.0965 公頃。

(四) 零售市場用地

劃設零售市場用地 2 處，面積 0.6389 公頃。

(五) 批發市場用地

劃設批發市場用地 1 處，面積 1.0094 公頃。

(六) 果菜市場用地

劃設果菜市場 1 處，面積 0.5484 公頃。

(七) 停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積 0.2235 公頃。

(八) 兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 5 處，面積 1.2654 公頃。

(九) 公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，面積 1.9065 公頃。

(十) 綠地用地

劃設綠地 2 處，面積 0.0490 公頃。

(十一) 溝渠用地

劃設溝渠用地，面積 0.6759 公頃。

(十二) 電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 1 處，面積 0.0186 公頃。

(十三) 自來水事業用地

將現有自來水場使用之土地劃設為自來水事業用地，面積 0.1870 公頃。

(十四) 電力事業用地

現有台灣電力公司大內服務處事永之土地劃設為電力事業用地，面積 0.1113 公頃。

(十五) 道路用地

劃設道路用地面積 21.3046 公頃。

(十六) 廣場用地

劃設廣場用地 1 處，面積 0.2857 公頃。

現行計畫於民國 109 年發布實施「變更大內都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」，土地使用計畫如下表 2-1。

表 2-2：現行土地使用計畫面積表

項目		現行都市計畫面積(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	52.8944	14.79	55.60
	商業區	2.9824	0.83	3.13
	乙種工業區	5.1987	1.45	5.46
	電信專用區	0.1859	0.05	0.20
	加油站專用區	0.1237	0.03	0.13
	宗教專用區	0.0828	0.02	0.09
	農業區	168.6773	47.18	-
	河川區	93.7089	26.21	-
	小計	323.8541	90.58	64.61
公共 設施 用地	機關用地	0.7927	0.22	0.83
	國中用地	2.5558	0.71	2.69
	國小用地	2.0965	0.59	2.20
	零售市場用地	0.6389	0.18	0.67
	批發市場用地	1.0094	0.28	1.06
	果菜市場用地	0.5484	0.15	0.58
	停車場用地	0.2235	0.06	0.23
	兒童遊樂場用地	1.2654	0.35	1.33
	公園兼兒童遊樂場用地	1.9065	0.53	2.00
	綠地用地	0.0490	0.01	0.05
	溝渠用地	0.6759	0.19	0.71
	電路鐵塔用地	0.0186	0.01	0.02
	自來水事業用地	0.1870	0.05	0.20
	電力事業用地	0.1113	0.03	0.12
	道路用地	21.3046	5.96	22.39
	廣場用地	0.2857	0.08	0.30
小計	33.6692	9.42	35.39	
都市發展用地		95.1371	-	100.00
總計		357.5233	100.00	

資料來源：變更大內都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案，本計畫整理。

註：1.實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括河川區、農業區之面積。

表 2-3：現行土地使用計畫面積表

項目	用地別及編號	面積(公頃)	位置或說明
機關用地	機 1	0.5321	區公所、衛生所，停 1 北側
	機 3	0.2606	警察分駐所、戶政事務所，兒 1 東側
	小計	0.7927	-
學校用地	國小	2.0965	大內國小，市 1 東側
	國中	2.5558	大內國中，市 1 東南側
	小計	4.6523	-
市場用地	市 1	0.4237	機 1 東南側
	市 2	0.2152	公(兒)北側
	批發市場	1.0094	機 1 西側
	果菜市場	0.5484	機 1 東側
	小計	2.1967	-
停車場用地	停 1	0.2235	機 1 南側
兒童遊樂場 用地	兒 1	0.2429	機 1 北側
	兒 2	0.1669	機 3 北側
	兒 3	0.1987	市 2 西北側
	兒 4	0.1162	市 1 東側
	兒 5	0.5407	市 1 東南側
	小計	1.2654	-
公園兼兒童遊樂場用地		1.9065	機 1 北側、兒 1 西側
自來水事業用地		0.1870	兒 1 東側
電力事業用地		0.1113	電信專用區東側
電路鐵塔用地		0.0186	大內國中東南側
綠地		0.0490	批發市場北側、加油站專用區西側
溝渠用地		0.6759	-
道路用地		21.3046	-
廣場用地		0.2857	工業區東側

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

資料來源：變更大內都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案，108 年 5 月，臺南市政府。

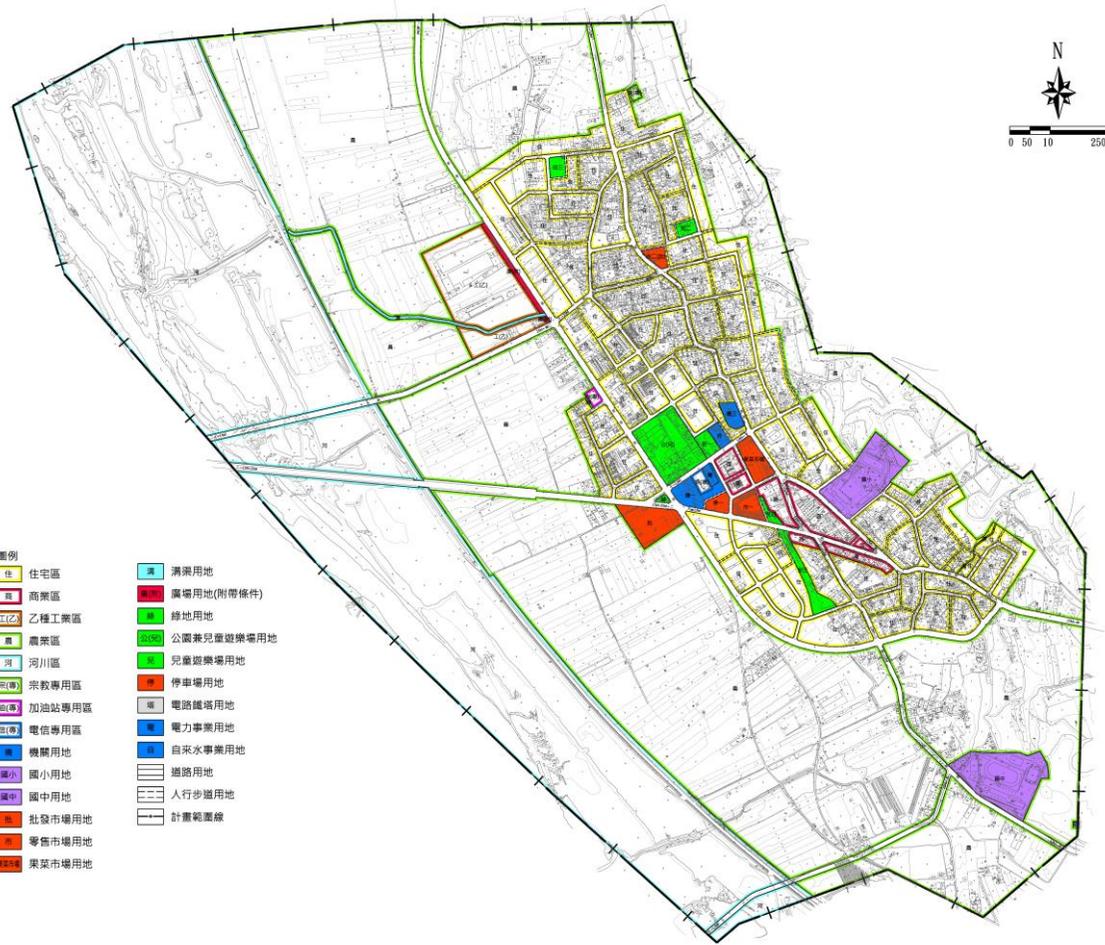


圖 2-1：大內都市計畫現行計畫示意圖

第三章、土地使用管制要點內容

第一節 現行土地使用分區管制要點內容

土地使用分區管制要點係以 109 年 3 月 13 日府都規字第 1090291068B 號函發布實施之「變更大內都市計畫(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」土地使用分區要點內容為準，並減少執行時產生之疑義，配合臺南市土地使用分區管制要點相關通案性規定，概要說明如下。

- 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%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，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、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」容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。
- 七、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、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。
- 九、批發、果菜市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。
- 十、電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十一、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十二、建築退縮規定：

(一)於「變更大內都市計畫(第四次通盤檢討)」(94 年 4 月 29 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。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 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，或依建築技術規則建築設計施工篇第 281 條規定辦理。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 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篇第 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。

十三、 停車空間劃設標準

(一) 於「變更大內都市計畫(第四次通盤檢討)」(94 年 4 月 29 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篇第 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篇第 59 條規定辦理。

十四、 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，使得核發建築執照或進行工程開發。

- 十五、 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%。
- 十六、 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。
- 十七、 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。

第二節 變更計畫內容

配合「變更大內都市計畫(第五次通盤檢討)案」之變更內容，修訂土地使用分區管制內容如後表 3-1 所示。

表 3-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表

現行條文	修正條文	備註
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。	依原條文
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區相關土管規定如下： 1.住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 2.住宅區(附一)為主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附圖 1)，其容積率不得大於 126%，如後續土地所有權人有增加容積率之需求，應於申請建照前完成代金繳交後始得提高至前項容積率。 3.住宅區位於主要計畫指定獎勵自辦重劃區劃設範圍(詳附圖 2)內且參加市地重劃者，其容積率不得大於 240%。	住宅區(附一)係配合主要計畫第五次通盤檢討變更案第五案，附帶條件採調降容積率方式回饋，增訂相關內容。
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%。	依原條文
四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	依原條文
五、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南施行細則」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、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南施行細則」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。	依原條文
六、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	六、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	依原條文

現行條文	修正條文	備註																		
做為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。	做為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。																			
七、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。	七、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。	依原條文																		
八、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。	八、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。	依原條文																		
九、批發、果菜市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	九、批發、果菜市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	依原條文																		
十、電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十、電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	依原條文																		
十一、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十一、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	依原條文																		
十二、建築退縮規定： (一)於「變更大內都市計畫(第四次通盤檢討)」(94 年 4 月 29 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：	十二、建築退縮規定： (一)於「變更大內都市計畫(第四次通盤檢討)」(94 年 4 月 29 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，其退縮建築應依下表規定辦理：	依本市通案性規定，修訂退縮建築管制規定。																		
<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 rowspan="2">自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td rowspan="2">1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，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> </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。 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，不得設置圍籬，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。	<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>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<u>適度</u>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」建築設計施工篇第 281 條申請者，從其規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	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 <u>適度</u> 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」建築設計施工篇第 281 條申請者，從其規定辦理。	
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，不得設置圍籬，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。																		
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 <u>適度</u> 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」建築設計施工篇第 281 條申請者，從其規定辦理。																			
(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：																			

現行條文			修正條文			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	
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篇第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，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。	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 <u>適度</u> 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，或依建築技術規則建築設計施工篇第 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，如依「建築技術規則」建築設計施工篇第 281 條申請者，從其規定辦理。		
(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。			
十三、停車空間劃設標準 (一)於「變更大內都市計畫(第四次通盤檢討)」(94 年 4 月 29 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：			十三、停車空間劃設標準 (一)於「變更大內都市計畫(第四次通盤檢討)」(94 年 4 月 29 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			

現行條文	修正條文	備註
<p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計 施工篇第 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 則建築設計施工篇第 59 條規定辦 理。</p>	<p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建 築設計 施工篇第 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 則建築設計施工篇第 59 條規定辦 理。</p>	
-	<p>十四、市地重劃整體開發區內之停車場 用地應至少設置 1 處電動充電或電池交 換站。</p>	<p>1.本點增訂。 2.配合「亮麗 晴空」空污 改善計畫， 增設電動車 設置規定。 3.充電及電池 交換站得視 周邊都市發 展情形依實 際需求評估 設置期程。</p>
<p>十四、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。</p>	<p>十五、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。</p>	點次調整。
<p>十五、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%。</p>	<p>十六、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%。</p>	點次調整。
<p>十六、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>十七、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>	點次調整。
-	<p>十八、本要點未規定事項，適用其他法 令規定。</p>	點次調整，並 依本市通案性 規定增訂條 文。

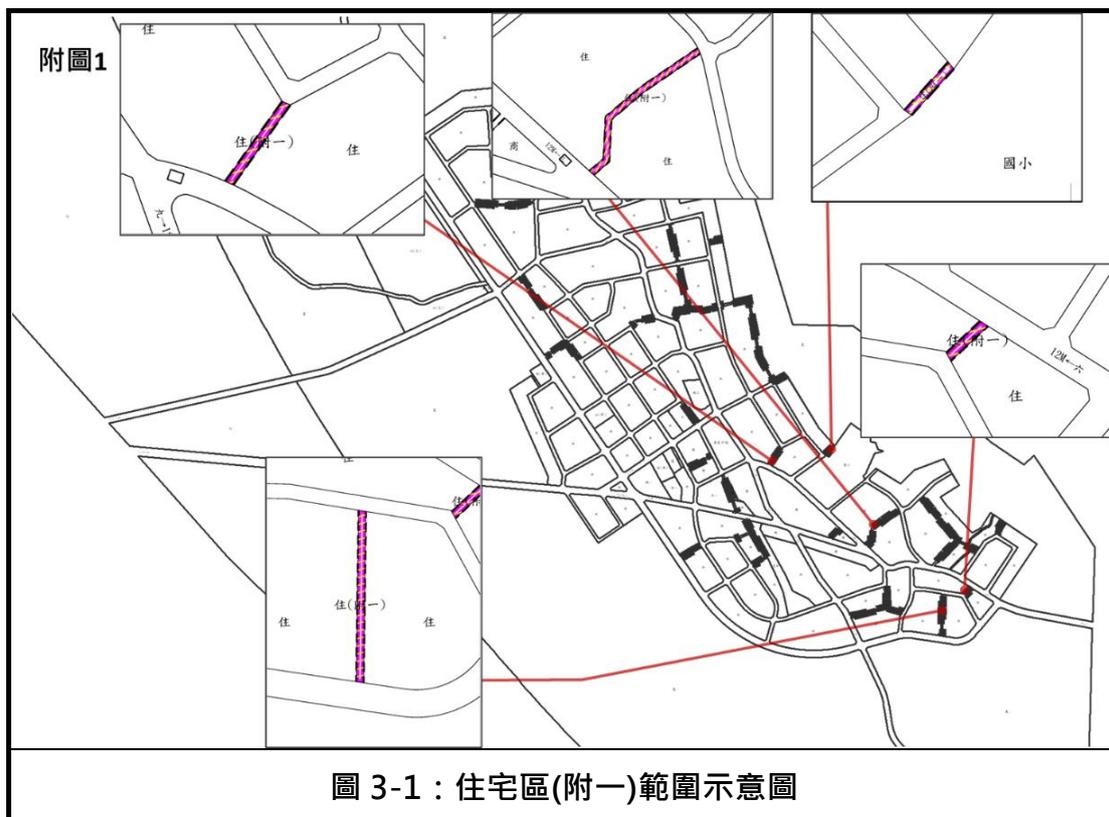
第三節 檢討後土地使用分區管制要點

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、住宅區相關土地使用管制規定如下

(一) 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

(二) 住宅區(附一)為主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附圖 3-1)，其容積率不得大於 126%，如後續土地所有權人有增加容積率之需求，應於申請建照前完成代金繳交後始得提高至前項容積率。



(三) 住宅區位於主要計畫指定獎勵整體開發範圍(詳附圖 3-2)內且依大內都市計畫區獎勵整體開發管理要點(詳附件)完成辦理整體開發者，其住宅區容積率提升至不得大於 240%。

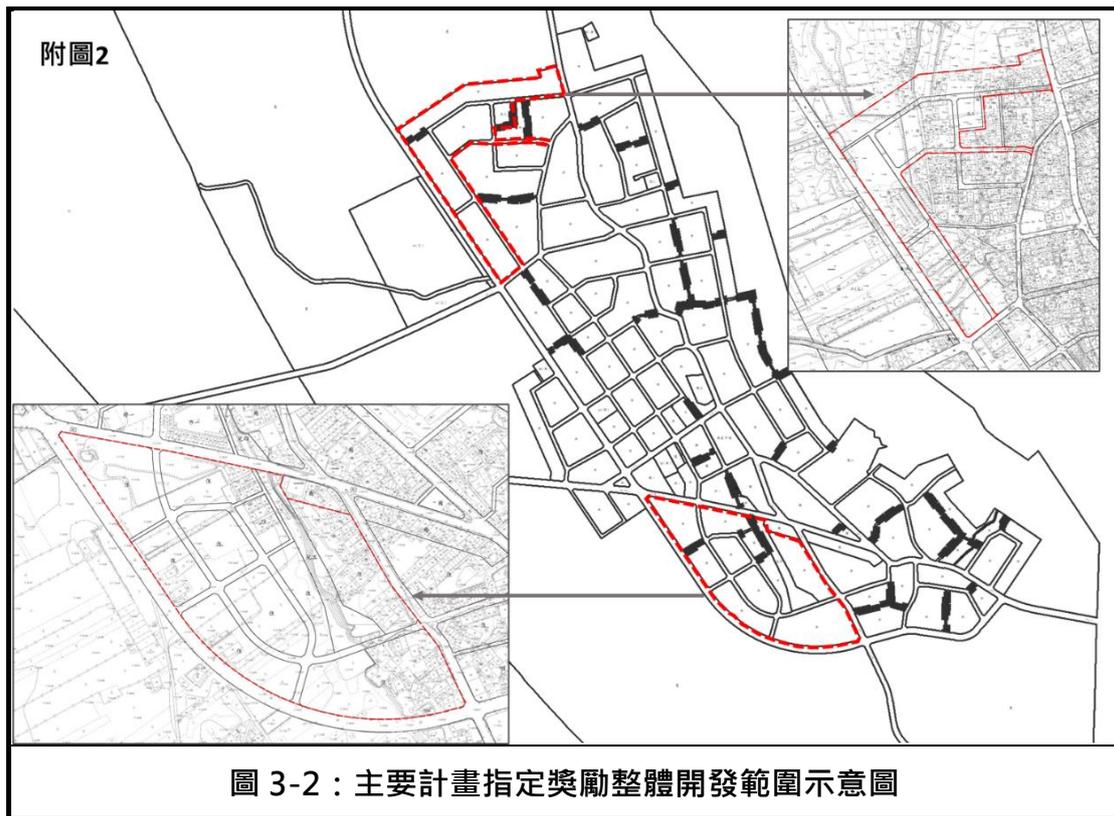


圖 3-2：主要計畫指定獎勵整體開發範圍示意圖

- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，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、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」容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。
- 七、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、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。
- 九、批發、果菜市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。
- 十、電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十一、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十二、建築退縮規定：

(一) 於「變更大內都市計畫(第四次通盤檢討)」(94年4月29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。	退縮建築之空地應適度植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 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。	退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 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。	退縮建築之空地應適度植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 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」建築設計施工篇第 281 條申請者，從其規定辦理。	

(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。

十三、 停車空間劃設標準

於「變更大內都市計畫(第四次通盤檢討)」(94年4月29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	

- (一) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。
 - (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) 本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。
- 十四、 市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置 1 處電動充電或電池交換站。
 - 十五、 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，使得核發建築執照或進行工程開發。
 - 十六、 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%。
 - 十七、 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。
 - 十八、 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。

**附件、大內都市計畫區獎勵整體開發
管理要點**

大內都市計畫區獎勵整體開發管理要點

- (一) 為促進本計畫區住宅區土地利用及公共設施開闢，獎勵以市地重劃或捐贈土地方式辦理整體開發，以健全地區出入交通及防救災系統，特訂定本整體開發管理要點。
- (二) 整體開發方式：
1. 重劃主管機關於指定地區內，勘選辦理重劃地區之範圍者，應依「市地重劃實施辦法」第 7 條及第 8 條規定辦理。
 2. 土地所有權人於指定地區內，依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」及「臺南市政府受理申請成立自辦市地重劃籌備會審查基準」申請勘選擬辦重劃範圍者，除應依前開辦法第 22 條第 1 點規定提供至少百分之二十之公共設施用地，且應優先以都市計畫道路用地為原則，經重劃主管機關核定重劃範圍後辦理。
 3. 土地所有權人於指定地區內，以捐贈土地方式辦理者，應提供至少百分之二十之公共設施用地，且應優先以都市計畫道路用地及闢建後可完整通行為原則，並於公共設施用地闢建完成後將土地所有權一次全數無償移轉予臺南市。
- (三) 如開發面積達二公頃以上，依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第二條第一點規定應提出出流管制計畫者，於現行計畫道路以外之公共設施用地，因地勢較高或無適當滯洪空間，重劃主管機關或申請人於勘選擬辦重劃範圍時，得依「市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點」相關規定辦理都市計畫變更或擬定細部計畫作業，調整或劃設滯洪空間所需求之公共設施。
- (四) 依本要點辦理整體開發且完成下列事項後，其住宅區容積率提升至不得大於 240%：
1. 以重劃方式開發者，經主管機關核定完成重劃相關程序及作業。
 2. 以捐贈土地方式開發者，開闢公共設施並負擔所有開發費用，且經公共設施主管機關認可後，完成土地所有權一次全數無償移轉予臺南市。

變更大內都市計畫(第五次通盤檢討)
(土地使用分區管制要點)
細部計畫書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺南市政府
中華民國 112 年 10 月

變更大內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

機關單位：臺南市政府

中華民國 112 年 10 月