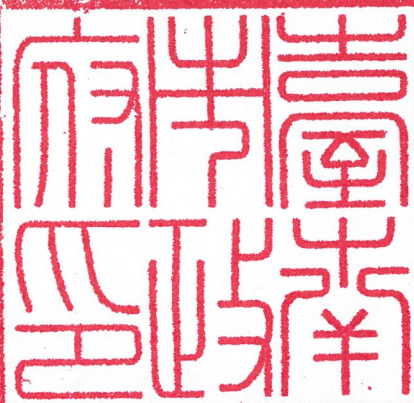


檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國114年3月25日
發文字號：府都規字第1140422163A號
附件：



主旨：「變更楠西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫(第一階段)案」自114年3月26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114年3月26日起30天。
- 二、公開展覽地點：公開展覽計畫書公告於本府都市發展局永華市政中心公告欄、新營辦公室公告欄及本市楠西區公所公告欄。
- 三、公告圖說：公開展覽細部計畫書1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國114年4月17日上午10時0分，假本市楠西區公所3樓會議室舉行（地址：臺南市楠西區中正路230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），歡迎多加利用。

市長黃偉哲

變更楠西都市計畫(公共設施用地專案通盤
檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫
(第一階段)書

擬定機關：臺南市政府

中華民國 114 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	變更楠西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫(第一階段)案	
變更法令依據	都市計畫法第二十六條	
擬定都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽起迄日期	公 告 徵 求 意 見	1. 自民國 106 年 3 月 22 日起 30 天，刊登於 106 年 3 月 22 日自由時報。 2. 自民國 108 年 8 月 16 日起 30 天，刊登於 108 年 8 月 16 日臺灣時報。
	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	

目 錄

第一章 緒論

第一節 緣起.....	1
第二節 法令依據.....	1
第三節 計畫範圍.....	2

第二章 現行主要計畫概要

第一節 主要計畫概要.....	3
第二節 現行土地使用分區管制要點.....	6

第三章 土地使用分區管制要點內容

第一節 變更計畫內容.....	10
第二節 檢討後土地使用分區管制要點.....	16

圖 目 錄

圖 1 楠西都市計畫檢討範圍示意圖.....	2
圖 2 楠西都市計畫現行計畫示意圖.....	5
圖 3 變更案第 3 及 4 案附帶條件整體開發地區範圍示意圖.....	7

表 目 錄

表 1 現行都市計畫土地使用計畫面積表.....	4
表 2 土地使用分區管制要點變更對照表.....	10

第一章 緒論

第一節 緣起

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於102年11月29日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。本府於獲內政部核定補助經費，隨即啟動全市公共設施保留地專案通盤檢討作業。

本次全市性專案通盤檢討作業除依循相關檢討變更原則，並考量地區發展特性、使用需求及基地條件，檢視公共設施用地之存廢並提出檢討變更內容，同時參酌歷年人口變遷趨勢核實檢討計畫人口。此外，於78~80年間辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討案，多以附帶條件或另擬細部計畫方式，釋出部分公共設施保留地，惟迄今仍有多處未完成細部計畫，本次併同將未完成附帶條件地區納入跨區整體開發方案。另外，經檢討仍有保留需求之未取得公共設施用地，視財務可行性評估亦盡量納入跨區整體開發方案併同取得開闢。

爰此，本次辦理楠西都市計畫公共設施用地專案通盤檢討將依據檢討變更原則與相關法令之指導，核實檢討計畫人口及不必要之公共設施用地，同時研議跨區市地重劃、自願捐贈公共設施用地、調降容積率及另行擬定細部計畫等多元開發回饋方式，以期妥善解決公共設施保留地問題。

楠西都市計畫已於106年將主要計畫與細部計畫拆離辦理，故本細部計畫配合變更計畫內容，新訂「機關兼社會福利設施用地」建蔽率、容積率及容許使用相關規定，並配合調整後續條文之條次及參照本市通案性規定增列跨區市地重劃整體發展區內建築退縮及停車場設置等相關條文。

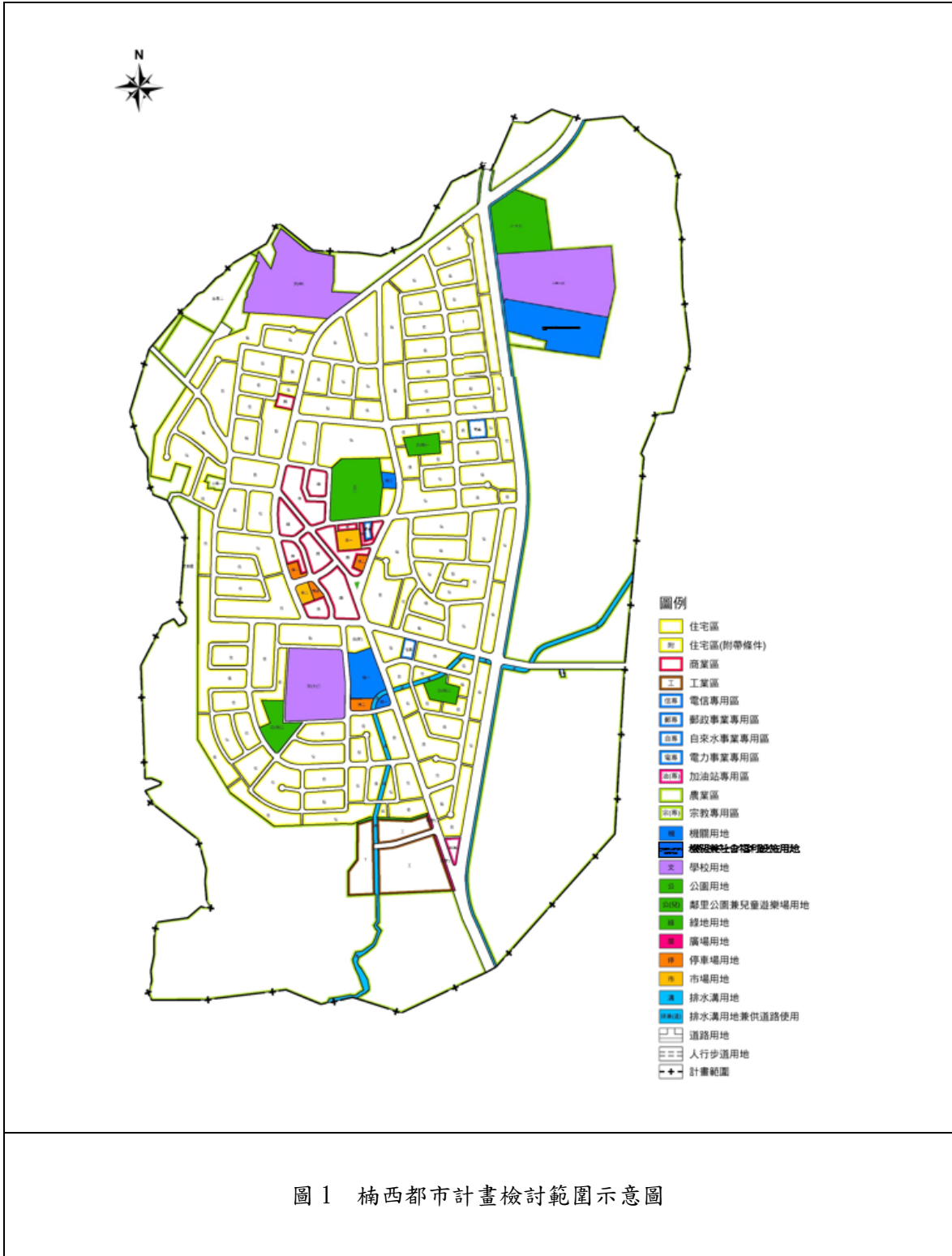
第二節 法令依據

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14條第1項第4款辦理公共設施用地專案通盤檢討。

第三節 計畫範圍

本案以楠西都市計畫區內公共設施用地為檢討範圍，面積44.89公頃，詳

圖1。



第二章 主要計畫概要

第一節 主要計畫概要

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口 12,000 人，居住密度每公頃約 200 人。

三、土地使用計畫

本計畫土地使用分區包含住宅區、商業區、工業區、加油站專用區、郵政事業專用區、電信專用區、電力事業專用區、自來水事業專用區、宗教專用區及農業區，計畫面積合計 159.11 公頃，佔本計畫面積 78.00%。

四、公共設施計畫

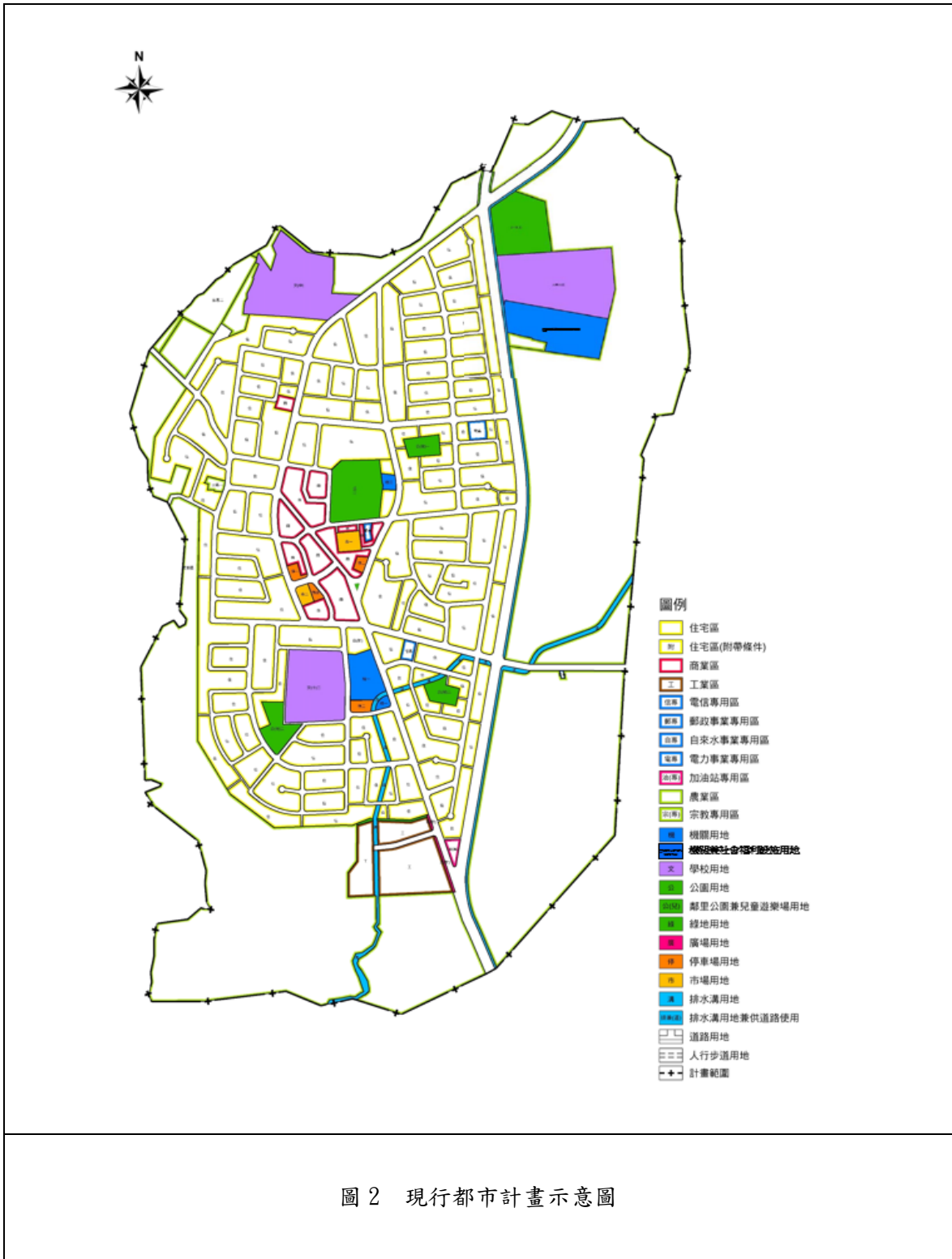
本計畫公共設施用地包含、機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、市場用地、排水溝用地、排水溝用地(兼供道路使用)、廣場用地(附)及道路用地(含人行步道)，計畫面積合計 44.89 公頃，佔本計畫面積 22.00%。

表 1 現行土地使用計畫面積表

項目		現行計畫 面積(公頃)	佔總計畫面積 比例(%)	佔都市發展用地面積 比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	56.9227	28.03	50.01
	商業區	3.8849	1.91	3.41
	工業區	3.2060	1.58	2.82
	加油站專用區	0.1371	0.07	0.12
	郵政事業專用區	0.0704	0.03	0.06
	電信專用區	0.1334	0.07	0.12
	電力事業專用區	0.1826	0.09	0.16
	自來水事業專用區	0.0166	0.01	0.01
	宗教專用區	2.4954	1.23	2.19
	農業區	89.2584	43.95	-
	小計	156.3075	76.97	58.90
公共 設施 用地	機關用地	0.9786	0.48	0.86
	機關兼社會福利設施用地	2.1567	1.06	1.89
	學校用地	9.1325	4.5	8.02
	公園用地	3.4629	1.71	3.04
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.3740	0.68	1.21
	綠地	0.1590	0.08	0.14
	停車場用地	0.4313	0.21	0.38
	市場用地	0.4007	0.20	0.35
	排水溝用地	2.3785	1.17	2.09
	排水溝用地(兼供道路使用)	0.2444	0.12	0.22
	廣場用地(附)	0.0898	0.04	0.08
	道路用地(含人行步道)	25.9638	12.78	22.83
	小計	46.7722	23.03	41.10
都市發展用地		113.8213	-	100.00
總計		203.0797	100.00	-

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區之面積。



第二節 現行土地使用分區管制要點

楠西都市計畫制定於民國61年，民國73年發布實施第一次通盤檢討，民國79年發布實施第一期公共設施通盤檢討，民國82年發布實施第二次通盤檢討，民國93年發布實施第三次通盤檢討，民國99年發布實施中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討，民國104年發布實施農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，民國106年發布實施變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案，相關內容如下所示：

為促進本計畫區土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，訂定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百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇，惟建蔽率不大於百分之五〇時，容積率得調整為不得大於百分之一八〇。

「變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)案」變更案第 3 及 4 案之住宅區(附)建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一〇五，惟建蔽率不大於百分之五〇時，容積率得調整為不得大於百分之一二六；若依附帶條件完成代金繳納則得依前項規定辦理。

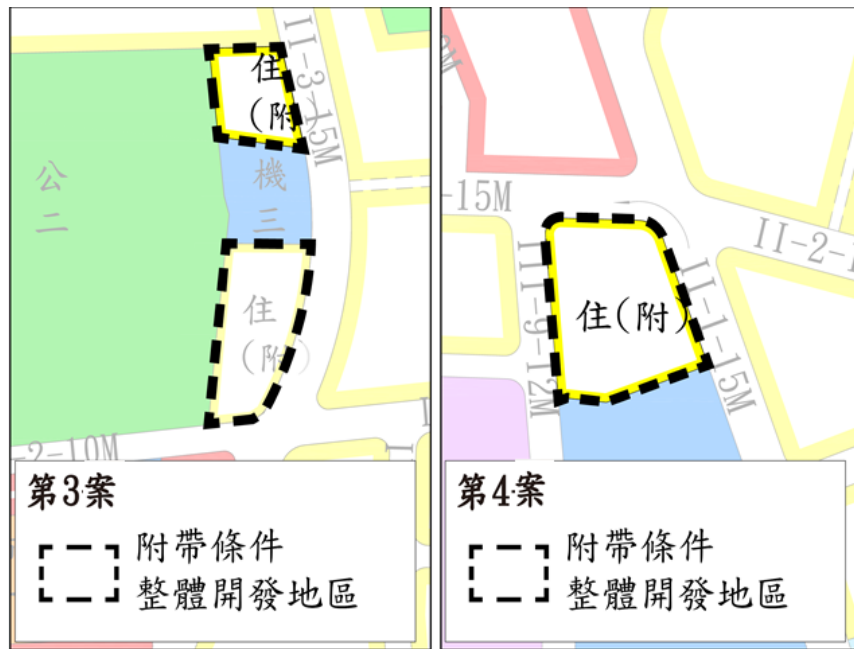


圖 3 變更案第 3 及 4 案附帶條件整體開發地區範圍示意圖

- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇，惟建蔽率不大於七〇時，容積率得調整為不得大於百分之二八〇。
- 四、乙種工業區，其建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 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、宗教專用區(一)及宗教專用區(二)之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一六〇。宗教專用區(三)(附)之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 六、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

- 七、郵政事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 八、電力事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 九、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。加油站專用區得以提供加油（氣）設施為主，容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業設施相關設施使用。
- 十一、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 十二、學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國(中)小之容積率不得大於百分之一五〇，高中用地之容積率不得大於百分之二〇〇。
- 十三、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 十四、批發市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 十五、排水溝用地兩側基地申請建築時，應自排水溝境界線至少退縮二公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，但不得設置圍牆或其他構造物，並應妥為植栽綠美化。

十六、建築退縮建築規定依下列規定辦理

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一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」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，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」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，得擇一面臨道路退縮建築。
電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
宗教專用區 (三)(附)	自道路境界線至少退縮三公尺。如有設置圍牆之必要者，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺。	法定空地二分之一以上面積應植栽綠化。

十七、停車空間劃設標準

- (一)停車空間留設依據依「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條規定辦理。
- (二)建築基地如建築線僅得指定於四公尺寬人行步道且總樓地板面積未達五〇〇平方公尺者，得免設停車空間。
- (三)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。

十八、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。

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

第三章 土地使用分區管制要點

第一節 變更計畫內容

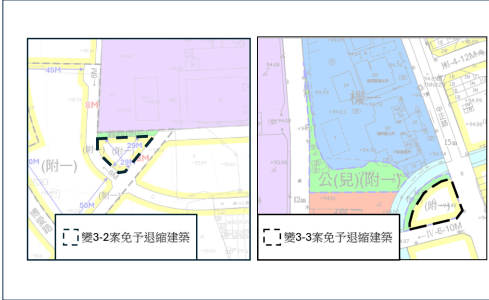
配合本府公告發布實施「變更楠西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」計畫內容，本次修訂土地使用分管制要點如表2。

表 2 土地使用分區管制要點變更對照表

原條文	修正後條文	變更理由
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇，惟建蔽率不大於百分之五〇時，容積率得調整為不得大於百分之一八〇。</p> <p>「變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)案」變更案第 3 及 4 案之住宅區(附)建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一〇五，惟建蔽率不大於百分之五〇時，容積率得調整為不得大於百分之一二六；若依附帶條</p> <div data-bbox="199 1417 730 1783"> </div> <p>圖 3 變更案第 3 及 4 案附帶條件整體開發地區範圍示意圖</p>	<p>二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇，惟建蔽率不大於百分之五〇時，容積率得調整為不得大於百分之一八〇。</p> <p>「變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)案」變更案第 3 及 4 案之住宅區(附)建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一〇五，惟建蔽率不大於百分之五〇時，容積率得調整為不得大於百分之一二六；若依</p> <div data-bbox="794 1417 1326 1783"> </div> <p>附圖 1 變更案第 3 及 4 案附帶條件整體開發地區範圍示意圖</p>	<p>圖 3 屬於土管內容，故調整編號為附圖 1。</p>
<p>三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇，惟建蔽率不大於七〇時，容積率得調整</p>	<p>三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇，惟建蔽率不大於七〇時，容積</p>	<p>維持原條文。</p>

原條文	修正後條文	變更理由
為不得大於百分之二八〇。	率得調整為不得大於百分之二八〇。	
四、乙種工業區，其建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。	四、乙種工業區，其建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。	維持原條文。
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。	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。	維持原條文。
五、宗教專用區(一)及宗教專用區(二)之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一六〇。宗教專用區(三)(附)之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。	五、宗教專用區(一)及宗教專用區(二)之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一六〇。宗教專用區(三)(附)之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。	維持原條文。
六、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第31條之1第1項第5款使用，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	六、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第31條之1第1項第5款使用，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	維持原條文。
七、郵政事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	七、郵政事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	維持原條文。
八、電力事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	八、電力事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	維持原條文。
九、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	九、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	維持原條文。
十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。加油站專用區得以提供加油(氣)設施為主，容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業設施相關設施使用。	十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。加油站專用區得以提供加油(氣)設施為主，容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業設施相關設施使用。	維持原條文。
十一、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	十一、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	維持原條文。

原條文	修正後條文	變更理由															
	<p><u>十二、機關兼社會福利設施用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之三〇〇。以機關、社會救助機構、社會福利機構(含長照機構)、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用為主，並得依「住宅法」第33條規定之項目使用。</u></p>	<p>1. 本點新訂。 2. 配合主要計畫變更案編號第五案，增訂相關內容。</p>															
<p>十二、學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國(中)小之容積率不得大於百分之一五〇，高中用地之容積率不得大於百分之二〇〇。</p>	<p>十三、學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國(中)小之容積率不得大於百分之一五〇，高中用地之容積率不得大於百分之二〇〇。</p>	<p>點次調整。</p>															
<p>十三、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。</p>	<p>十四、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。</p>	<p>點次調整。</p>															
<p>十四、批發市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一二〇。</p>	<p>十五、批發市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一二〇。</p>	<p>點次調整。</p>															
<p>十五、排水溝用地兩側基地申請建築時，應自排水溝境界線至少退縮二公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，但不得設置圍牆或其他構造物，並應妥為植栽綠美化。</p>	<p>十六、排水溝用地兩側基地申請建築時，應自排水溝境界線至少退縮二公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，但不得設置圍牆或其他構造物，並應妥為植栽綠美化。</p>	<p>點次調整。</p>															
<p>十六、建築退縮建築規定依下列規定辦理</p> <table border="1" data-bbox="188 1357 616 1843"> <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一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」規定辦理。</td> <td>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，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」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，得擇一面臨道路退縮建築。	<p>十七、建築退縮建築規定依下列規定辦理</p> <p><u>(一)於「變更楠西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」發布實施以後完成土地分配作業之土地重劃整體開發地區，除本點第(二)項所列住宅區外，其退縮建築依下表規定辦理：</u></p> <table border="1" data-bbox="831 1518 1321 1998"> <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><u>自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築</u></td> <td>1. <u>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</u> 2. <u>如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築</u></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	<u>自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築</u>	1. <u>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</u> 2. <u>如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築</u>	商業區			<p>1. 依本市通案性規劃修訂建築退縮規定。 2. 配合主要計畫變更 3-2 及 3-3 案，考量住宅區形狀為扇形，如配合前項退縮規定退縮建築將造成配地困難，故免予退縮建築。</p>
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一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」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，得擇一面臨道路退縮建築。															
分區及用地別	退縮建築規定	備註															
住宅區	<u>自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築</u>	1. <u>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</u> 2. <u>如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築</u>															
商業區																	

原條文			修正後條文			變更理由
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」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，得擇一面臨道路退縮建築。	公共設施用地	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。	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	
電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<p>(二)「變更楠西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」變更案第 3-2 案及 3-3 案部份之住宅區(附)(詳附圖 2)，考量基地條件特性，得免予依前項規定退縮建築。</p>			
宗教專用區(三)(附)	自道路境界線至少退縮三公。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮三公。	法定空地二分之一以上面積應植栽綠化。				
			<p>附圖 2 變更案第 3-2 及 3-3 案免予依前項規定退縮建築之住宅區(附)範圍示意圖</p>			
			<p>(三)前兩項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p>			
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一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。				

原條文	修正後條文		變更理由									
	商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。									
	電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。									
	宗教專用區(三)(附)	自道路境界線至少退縮三公尺。如有設置圍牆之必要者，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺。	法定空地二分之一以上面積應植栽綠化。									
	(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。											
<p>十七、停車空間劃設標準</p> <p>(一)停車空間留設依據依「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(二)建築基地如建築線僅得指定於四公尺寬人行步道且總樓地板面積未達五〇〇平方公尺者，得免設停車空間。</p> <p>(三)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>	<p>十八、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更楠西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」發布實施以後完成土地分配作業之土地重劃整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="783 1630 1321 2016"> <thead> <tr> <th data-bbox="783 1630 1086 1680">總樓地板面積</th> <th data-bbox="1086 1630 1321 1680">停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="783 1680 1086 1776">二五〇平方公尺以下(含二五〇平方公尺)</td> <td data-bbox="1086 1680 1321 1776">設置一部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="783 1776 1086 1872">超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺</td> <td data-bbox="1086 1776 1321 1872">設置二部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="783 1872 1086 1968">超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺</td> <td data-bbox="1086 1872 1321 1968">設置三部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="783 1968 1086 2016">超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公</td> <td data-bbox="1086 1968 1321 2016"></td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	二五〇平方公尺以下(含二五〇平方公尺)	設置一部	超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部	超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部	超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公		<p>依本市通案性規劃修訂停車劃設標準規定。</p>
總樓地板面積	停車設置標準											
二五〇平方公尺以下(含二五〇平方公尺)	設置一部											
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部											
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部											
超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公												

原條文	修正後條文	變更理由
	<p><u>尺，增設一部。</u></p> <p>(二)<u>前項以外地區則</u>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四公尺寬人行步道且總樓地板面積未達五〇〇平方公尺者，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>	
	<p><u>十九、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></p>	<p>1. 本點增訂。</p> <p>2. 為維護都市景觀品質，依本市通案性規定增訂停車場應辦理都市設計審議規定。</p>
	<p><u>二十、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置一處電動充電或電池交換站。</u></p>	<p>1. 本點增訂。</p> <p>2. 配合「亮麗晴空」空污改善計畫。</p>
<p>十八、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。</p>	<p><u>二十一、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積五〇%。廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地三〇%。</u></p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依本市通案性規定修訂建築基地綠化規定。</p>
	<p><u>二十二、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></p>	<p>1. 本點增訂。</p> <p>2. 依本市通案性規定增訂條文。</p>
<p>十九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本點之規定辦理，本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>二十三、本計畫區內土地及建築物之使用應依本點之規定辦理，本要點未規定事項，<u>依其他相關法令辦理。</u></p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依本市通案性規定修正條文。</p>

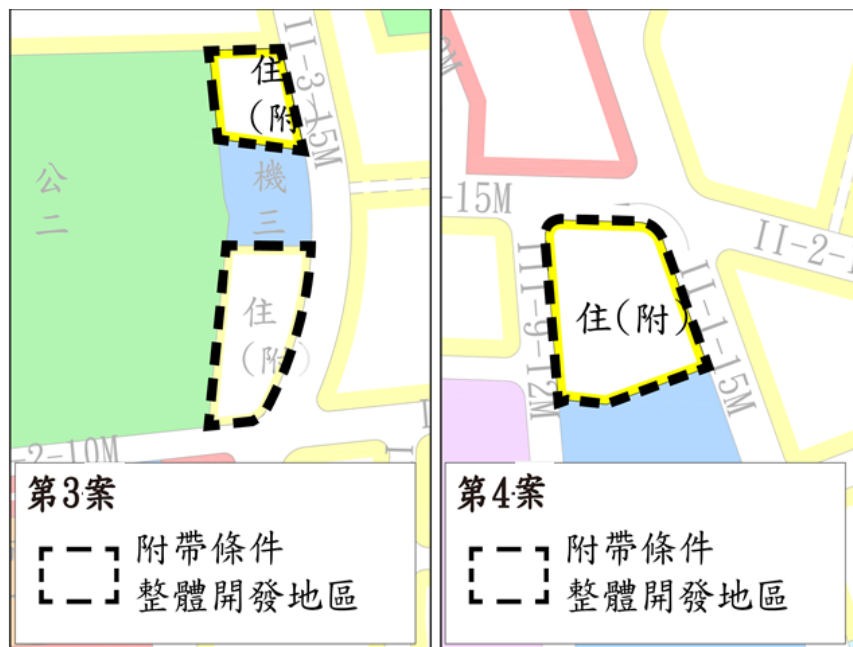
第二節 檢討後土地使用分區管制要點

為促進本計畫區土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，訂定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百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇，惟建蔽率不大於百分之五〇時，容積率得調整為不得大於百分之一八〇。

「變更楠西都市計畫（第四次通盤檢討）案」變更案第 3 及 4 案之住宅區（附）建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一〇五，惟建蔽率不大於百分之五〇時，容積率得調整為不得大於百分之一二六；若依附帶條件完成代金繳納則得依前項規定辦理。



附圖 1 變更案第 3 及 4 案附帶條件整體開發地區範圍示意圖

- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇，惟建蔽率不大於七〇時，容積率得調整為不得大於百分之二八〇。
- 四、乙種工業區，其建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 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、宗教專用區(一)及宗教專用區(二)之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一六〇。宗教專用區(三)(附)之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 六、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第31條之1第1項第5款使用，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 七、郵政事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 八、電力事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 九、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。加油站專用區得以提供加油(氣)設施為主，容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業設施相關設施使用。
- 十一、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

十二、機關兼社會福利設施用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之三〇〇。以機關、社會救助機構、社會福利機構(含長照機構)、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用為主，並得依「住宅法」第 33 條規定之項目使用。

十三、學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國(中)小之容積率不得大於百分之一五〇，高中用地之容積率不得大於百分之二〇〇。

十四、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。

十五、批發市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一二〇。

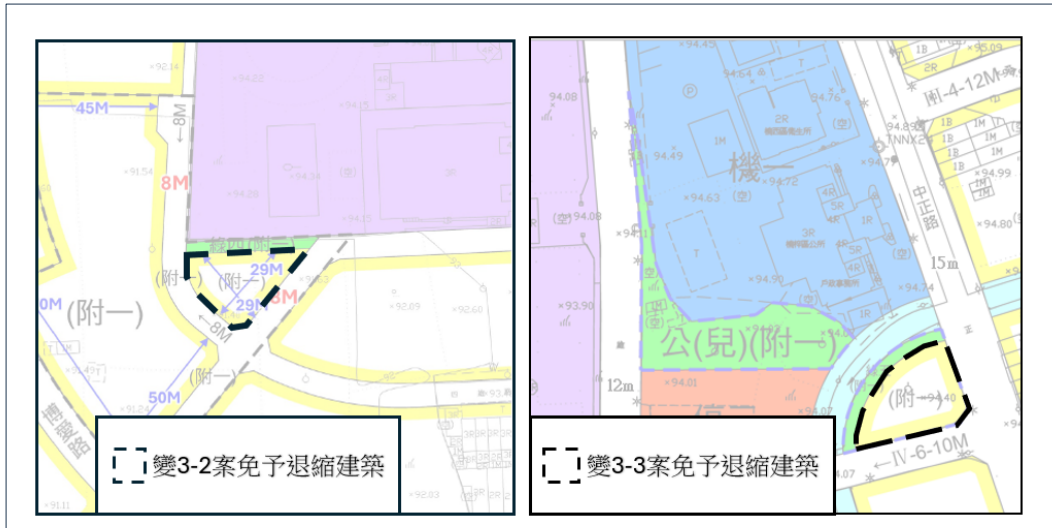
十六、排水溝用地兩側基地申請建築時，應自排水溝境界線至少退縮二公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，但不得設置圍牆或其他構造物，並應妥為植栽綠美化。

十七、建築退縮建築規定依下列規定辦理

(一)於「變更楠西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」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，除本點第(二)項所列住宅區外，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。	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。

(二)「變更楠西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」變更案第 3-2 案及 3-3 案部份之住宅區(附)(詳附圖 2)，考量基地條件特性，得免予依前項規定退縮建築。



附圖 2 變更案第 3-2 及 3-3 案免予依前項規定退縮建築之住宅區(附)範圍示意圖

(三)前兩項以外地區，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一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
宗教專用區 (三)(附)	自道路境界線至少退縮三公尺。如有設置圍牆之必要者，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺。	法定空地二分之一以上面積應植栽綠化。

(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。

十八、停車空間劃設標準

- (一) 於「變更楠西都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」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、商業區之停車空間應依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
二五〇平方公尺以下(含二五〇平方公尺)	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公	設置三部
超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，增設一部。	

- (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四公尺寬人行步道且總樓地板面積未達五〇〇平方公尺者，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。

十九、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。

二十、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置一處電動充電或電池交換站。

二十一、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積五〇%。廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地三〇%。

二十二、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。

二十三、本計畫區內土地及建築物之使用應依本點之規定辦理，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

變更楠西都市計畫(公共設施用地專案通盤
檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫(第
一階段)書

業務承辦 人	
業務單位 主管	

臺南市政府
中華民國 114 年 3 月