

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)
計畫書

臺南市政府

中華民國 106 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	變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
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益關係人姓名	臺南市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	自民國 96 年 5 月 8 日起至民國 96 年 6 月 6 日止公告 30 天，刊登於 96 年 5 月 8~10 日臺灣時報
	公 開 展 覽	自民國 97 年 4 月 9 日起至民國 97 年 5 月 9 日止刊登於 97 年 4 月 8~10 日中華日報
	公 開 展 覽 說 明 會	日期：民國 97 年 5 月 2 日上午 10 時 地點：新市區公所會議室
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	原臺南縣都市計畫委員會 99 年 6 月 25 日第 220 次會審議通過
	市 級	臺南市都市計畫委員會 104 年 12 月 22 日第 48 次會審議通過

目錄

壹、緒論.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
三、計畫位置與範圍.....	1
貳、現行主要計畫概要.....	3
一、計畫範圍與面積.....	3
二、計畫年期.....	3
三、計畫人口及密度.....	3
四、土地使用計畫.....	3
五、公共設施計畫.....	7
六、交通設施計畫.....	9
七、現行土地使用分區管制要點.....	11
參、土地使用分區管制要點.....	15
一、變更內容與理由.....	15
二、檢討後土地使用分區管制要點.....	19
附件一 99 年 6 月 25 日原臺南縣都市計畫委員會第 220 次會議紀錄	
附件二 103 年 12 月 9 日內政部都市計畫委員會第 841 次會議紀錄	

圖目錄

圖 1 新市都市計畫區計畫位置與範圍示意圖.....	2
圖 2 變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫示意圖.....	6
圖 3 變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案交通系統示意圖.....	10

表目錄

表 1 變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用面積表.....	4
表 2 變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表.....	8
表 3 土地使用分區管制要點檢討前後對照表.....	15

壹、緒論

一、計畫緣起

「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案」前於 99 年 6 月 25 日經原臺南縣政府都市計畫委員會第 220 次會議審議通過(詳附件一)，並分別於 103 年 12 月 9 日、105 年 6 月 28 日經內政部都市計畫委員會第 841、877 次審議通過。

目前新市都市計畫係主要計畫與細部計畫合併辦理，惟縣市合併後新市都市計畫係屬市鎮計畫，依都市計畫法第 23 條規定，細部計畫擬定後，除依第 14 條規定由內政部訂定及依第 16 條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。因此本案即依都市計畫法第 22 條規定及上開內政部都市計畫委員會第 841、877 次會議決議內容(詳附件二)，將土地使用分區管制內容納入細部計畫辦理，以明確區別主要計畫及細部計畫內容，落實計畫的分層管理，提升計畫執行效率。

二、法令依據

都市計畫法第 26 條

三、計畫位置與範圍

土地使用分區管制要點以新市都市計畫區為實施範圍；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。

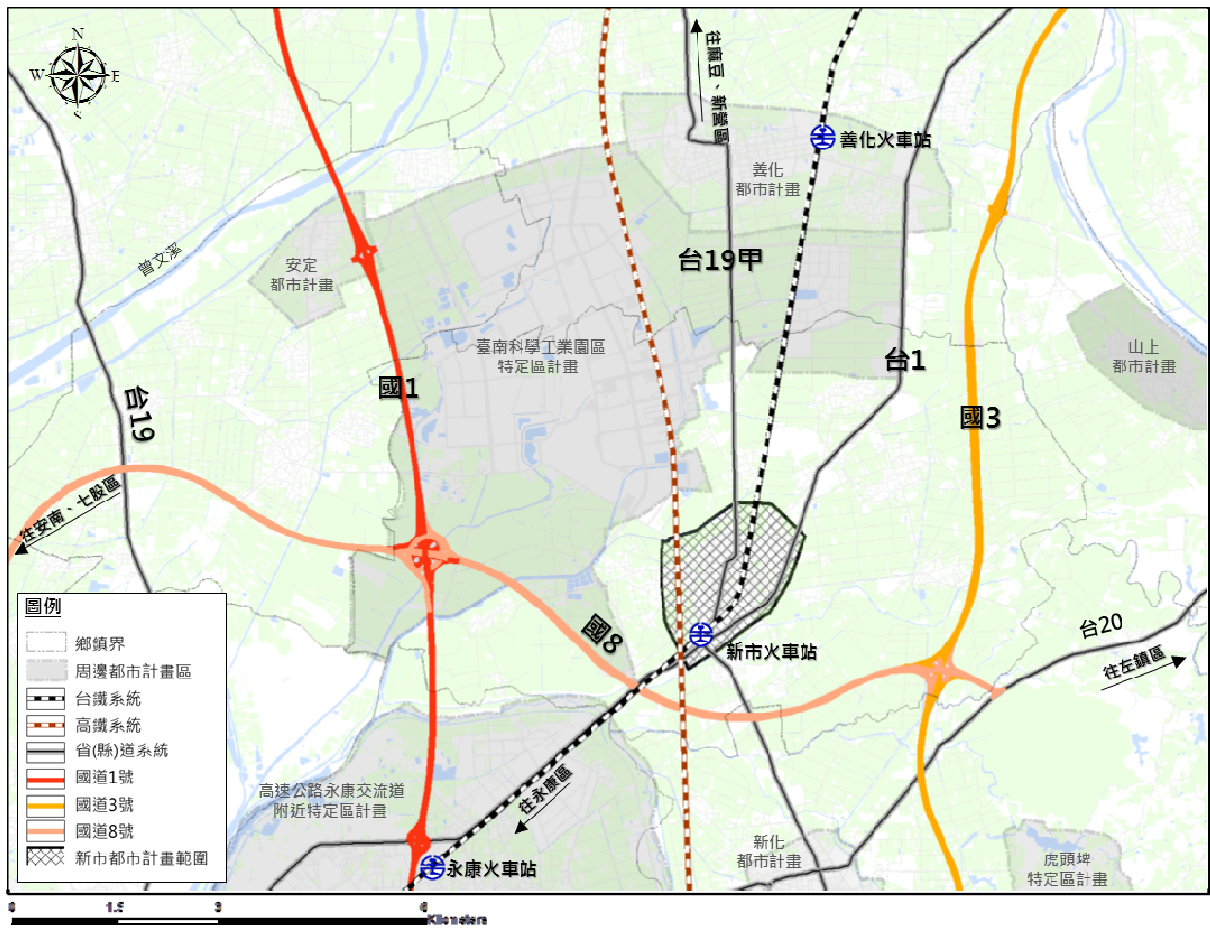


圖 1 新市都市計畫區計畫位置與範圍示意圖

貳、現行主要計畫概要

依據「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案」為本案現行主要計畫，其內容如下：

一、計畫範圍與面積

本次檢討後之計畫區仍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、計畫人口及密度

計畫人口為 20,000 人，居住密度每公頃約 194 人。

四、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 1 個住宅鄰里單元，住宅區面積為 94.5906 公頃。

(二)商業區

於計畫區中心位置劃設商業區，面積 8.61 公頃。

(三)乙種工業區

沿省道兩側劃設乙種工業區，面積共計 52.27 公頃。

(四)零星工業區

劃設零星工業區 2 處，面積共計 0.43 公頃。

(五)倉庫區

劃設倉庫區 1 處，面積 0.77 公頃。

(六)加油站專用區

劃設加油站專用區 4 處，面積 0.8187 公頃。

(七)電信專用區

劃設電信專用區 1 處，面積 0.21 公頃。

(八)旅館區

劃設旅館區 1 處，面積 3.51 公頃。

(九)行政區

劃設行政區 1 處，面積 1.86 公頃。

(十)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 76.6782 公頃。

有關「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案」土地使用計畫面積詳表 1，土地使用計畫示意圖詳圖 2 所示。

表 1 變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用面積表

項目			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	80.3191	25.78%	34.19%	
		住宅區(附)	14.2715	4.58%	6.08%	
		小計	94.5906	30.36%	40.27%	
	商業區	商業區	5.26	1.69%	2.24%	
		商業區(附)	3.35	1.08%	1.43%	
		小計	8.61	2.76%	3.67%	
	工業區	乙種工業區	52.27	16.77%	22.25%	
		乙種工業區(附)	0.00	0.00%	0.00%	
		零星工業區	0.43	0.14%	0.18%	
		小計	52.70	16.91%	22.44%	
	倉庫區		0.77	0.25%	0.33%	

項目			面積 (公頃)	估計畫面積百分比(%)	佔都市用地面積百分比(%)	備註
	加油站專用區		0.8187	0.26%	0.35%	
	電信專用區		0.21	0.07%	0.09%	
	旅館區(附)		3.51	1.13%	1.49%	
	行政區(附)		1.86	0.60%	0.79%	
	農業區	農業區	68.8506	22.10%	-	
		農業區(附)	7.8276	2.51%	-	
		小計	76.6782	24.61%	-	
合計		239.7693	76.95%			
公共設施用地	機關用地	機關用地	1.04	0.33%	0.44%	
		機關用地(附)	0.6515	0.19%	0.26%	
		小計	1.6415	0.53%	0.70%	
	學校用地	文中用地	3.44	1.10%	1.46%	
		文小用地	2.35	0.75%	1.00%	
		文小用地(附)	2.03	0.65%	0.86%	
		小計	7.82	2.51%	3.33%	
	市場用地		0.26	0.08%	0.11%	
	停車場用地	停車場用地	0.18	0.06%	0.08%	
		停車場用地(附)	1.1276	0.36%	0.48%	
		小計	1.3076	0.42%	0.56%	
	廣場	廣場用地	0.1040	0.03%	0.04%	
		廣場用地(附)	0.09	0.03%	0.04%	
		小計	0.1940	0.06%	0.08%	
	公園用地	公園用地	1.2007	0.39%	0.51%	
		公園用地(附)	3.06	0.98%	1.30%	
		小計	4.2607	1.37%	1.81%	
	鄰里公園兼兒童遊樂場		1.68	0.54%	0.72%	
	綠地	綠地	0.2552	0.08%	0.11%	
		綠地(附)	0.64	0.21%	0.27%	
		小計	0.8952	0.29%	0.38%	
	鐵路		9.02	2.89%	3.84%	
	道路用地	道路用地	37.8109	12.13%	16.10%	含人行步 道
		道路用地(附)	6.8302	2.19%	2.19%	
		道路用地兼供 鐵路使用	0.13	0.04%	0.06%	
		小計	44.7711	14.37%	19.06%	
合計		71.8307	23.05%	30.58%		
都市發展用地		234.9218	-	100.00%		
總計		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.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。



圖 2 變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫示意圖

五、公共設施計畫

(一)機關用地

劃設機關用地 5 處，分別為現有之區公所、派出所、簡易法庭以及消防隊使用及尚未開闢之機四用地，面積 1.6415 公頃。

(二)學校用地

劃設國小用地 2 處、國中用地 1 處，面積 7.82 公頃。

(三)市場用地

劃設市場用地 1 處，面積 0.26 公頃。

(四)停車場用地

劃設停車場用地 4 處，面積 1.3076 公頃。

(五)廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積 0.1904 公頃。

(六)公園用地

劃設公園用地 8 處，面積 4.2607 公頃。

(七)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設公(兒)用地 6 處，面積計 1.68 公頃。

(八)綠地

劃設綠地 9 處，面積 0.8952 公頃。

(九)鐵路用地

將縱貫鐵路及高速鐵路使用範圍劃設為鐵路用地，面積 9.02 公頃。

(十)道路用地(含道路用地兼供鐵路使用)

劃設道路用地面積 44.7711 公頃。

有關「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案」各項目公共設施明細詳表 2 所示。

表 2 變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積(公頃)	位 置
機關	機一	0.15	區公所
	機二	0.14	派出所
	機四(附)	0.6015	「機五」東側
	機五	0.66	簡易法庭
	機六	0.09	消防隊
	小計	1.6415	—
學校	文小一	2.35	新市國小
	文小二(附)	2.03	計畫區西側
	文中一	3.44	新市國中
	小計	7.82	—
公園	公一(附)	0.60	計畫區北側
	公二(附)	0.24	行政區西側
	公三(附)	0.43	六-15M與十八-24M道路交叉口
	公四(附)	0.53	「文小二」東側
	公五(附)	0.53	「停四」南側
	公六(附)	0.36	「公四」南側
	公七(附)	0.37	「公五」南側
	公八	1.2007	「油四」北側
	小計	4.2607	—
鄰里公園兼兒童遊樂場	公(兒)一	0.32	十六-12M道路南側
	公(兒)二	0.34	十五-12M道路東側
	公(兒)三	0.32	十二-12M道路西側
	公(兒)四	0.35	十一-12M道路北側
	公(兒)五	0.15	新市國中東南側
	公(兒)六	0.20	「機五」西側
	小計	1.6800	—
市場	市一	0.26	二-20M道路南側
停車場	停一	0.09	「機一」西北側
	停二	0.09	二-20M與九-12M道路交叉口
	停三(附)	1.08	十七-24M南側
	停四(附)	0.0476	「公(兒)一」西側
	小計	1.3076	—
廣場	廣一(附)	0.09	十五-12M西側
	廣二	0.1040	「機四」(附)東側
	小計	0.1940	—
綠地	綠	0.8952	十-12M道路與縱貫鐵路交叉口、計畫區西北側及計畫區北側整體開發區內、「機四」附西側
合 計		18.0590	—

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

六、交通設施計畫

(一)道路

計畫區內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

- 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。

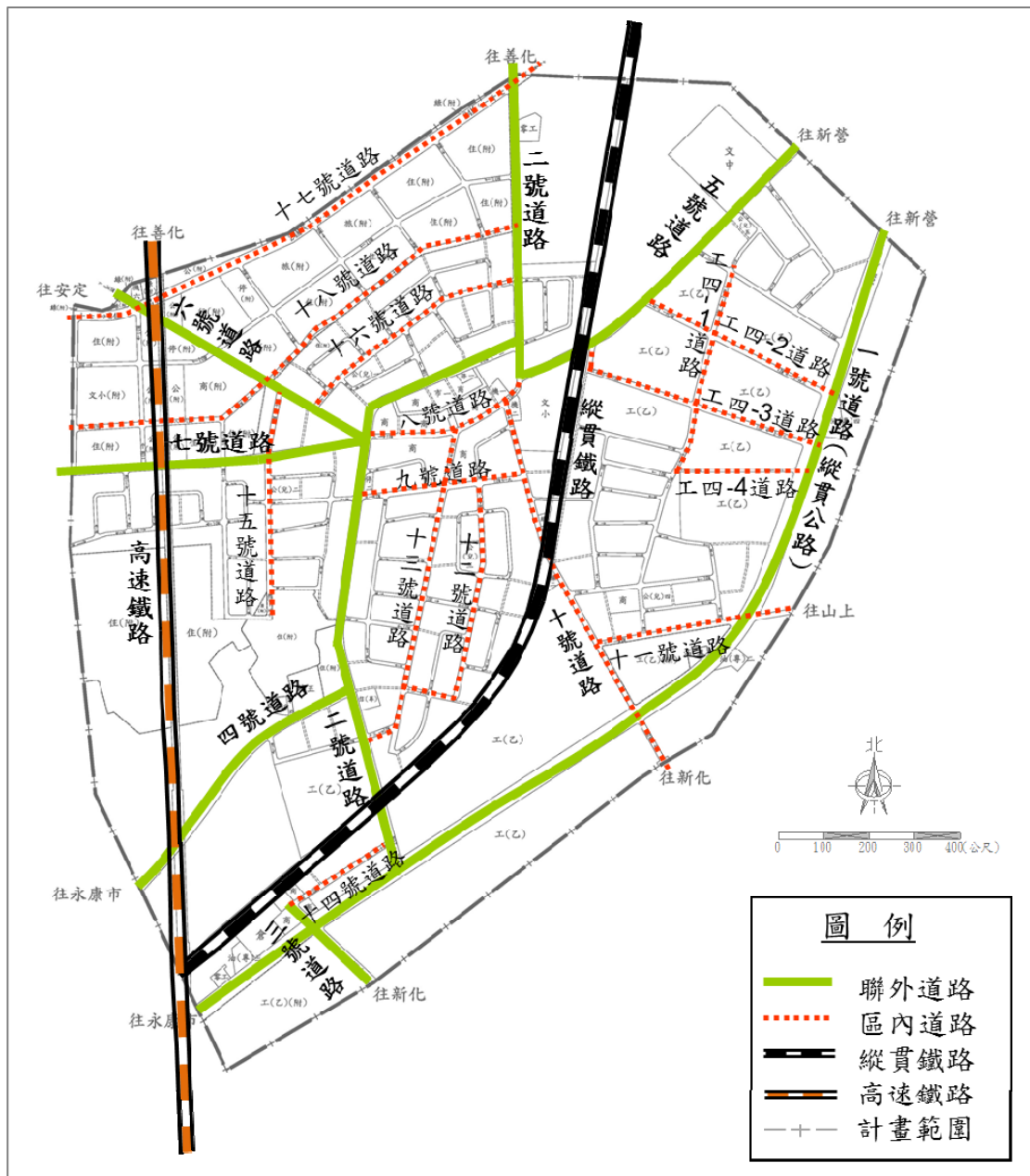


圖 3 變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案交通系統示意圖

七、現行土地使用分區管制要點

新市都市計畫區現行土地使用分區管制要點，係依 92 年 10 月 24 日「變更新市都市計畫(第二次通盤檢討)案」修訂後之內容為現行管制要點，其內容如下：

- (一)本要點依都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條訂定之。
- (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)電信事業專用區建蔽率不得大於 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)為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施。

- 1.建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵辦法」規定辦理。
- 2.建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。
 - (1)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 - (2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(十四)本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。

(十五)建築線退縮規定：

- 1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度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 商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由縣府都市設計委員會審議決定。
公共設施用地及 公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2.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四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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。

(十六)停車空間劃設標準

- 1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位
超過150平方公尺至250平方公尺	設置一部
超過250平方公尺至400平方公尺	設置二部
超過400平方公尺至550平方公尺	設置三部
以下類推	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

- 2.前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

(十七)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

參、土地使用分區管制要點

一、變更內容與理由

配合「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案」之變更內容，
修訂土地使用分區管制內容如下表：

表 3 土地使用分區管制要點檢討前後對照表

原條文	檢討後條文	修正理由
一、本要點依都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條訂定之。	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。	配合「都市計畫法臺南市施行細則」發布實施，予以修訂。
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%。	依原條文。
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%。	依原條文。
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、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%。	依原條文。
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。	依原條文。
五、旅館區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	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%。	原條文未訂定使用項目，故予以修訂，以利執行。
六、行政區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	六、行政區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	依原條文。
七、倉庫區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。	七、倉庫區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。	依原條文。
八、加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	八、加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	依原條文。
九、電信事業專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	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%。	配合「變更新市都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」及「都市計畫法臺南市施行細則」

原條文	檢討後條文	修正理由															
		則」發布實施，予以修訂															
十、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	依原條文。															
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%。	依原條文。															
十二、零售市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	十二、零售市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	依原條文。															
十三、為鼓勵基地之整體會併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施。 (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵辦法」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	刪除。	依「建築技術規則」之規定辦理，免特別予以訂定，本條文內容建議予以刪除。															
十四、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。	刪除。	都市計畫公共設施均可適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，故無訂定之必要，予以刪除。															
十五、建築線退縮規定： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度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：	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：	1.條次調整。 2.因應縣市合併，依本市通案性原則，修訂條文內容。 3.依內政部第841次審決內容，增訂旅館區退縮規定，另工業區未有位於本條第一項所指地區，故予以															
<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">自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td><td rowspan="2">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，得擇一面臨道路退縮建築。</td></tr> <tr> <td>商業區</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五公尺建築。	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，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區	<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="3">自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td><td rowspan="3">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，<u>面臨道路</u></td></tr> <tr> <td>商業區</td></tr> <tr> <td>旅館區</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五公尺建築。	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， <u>面臨道路</u>	商業區	旅館區	
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五公尺建築。	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，得擇一面臨道路退縮建築。															
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五公尺建築。	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， <u>面臨道路</u>															
商業區																	
旅館區																	

原條文			檢討後條文			修正理由
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由縣府都市設計委員會審議決定。			部分均應退縮建築。	刪除。 4.配合「變更新市都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」，增訂電信專用區退縮規定
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。		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			
前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 (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，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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。	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「 <u>建築技術規則</u> 」 <u>建築施工篇第281條</u> 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四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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	申請基地建築面積達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「 <u>建築技術規則</u> 」 <u>建築施工篇第281條</u> 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	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	

原條文	檢討後條文		修正理由												
		者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。													
十六、停車空間劃設標準 (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。	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， <u>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。</u> (二) <u>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。</u> (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) <u>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。</u>		1.條次調整。 2.依內政部第841次審決內容，增訂旅館區停車空間規定。												
<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><tr><td>150平方公尺以下(含150平方公尺)</td><td>免設停車位</td></tr><tr><td>超過150平方公尺至250平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過250平方公尺至400平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>超過400平方公尺至550平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> 前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 (二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。	總樓地板面積	停車位設置標準	150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位	超過150平方公尺至250平方公尺	設置一部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置二部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置三部	以下類推				
總樓地板面積	停車位設置標準														
150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位														
超過150平方公尺至250平方公尺	設置一部														
超過250平方公尺至400平方公尺	設置二部														
超過400平方公尺至550平方公尺	設置三部														
以下類推															
十七、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。		1.條次調整。 2.依原條文。												
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，適用其他法令規定。	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，適用其他法令規定。		1.條次調整。 2.依原條文。												

二、檢討後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：

- 1.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		

- 2.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

- 1.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。

- 2.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。
- 3.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。
- 4.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。

附件一 99 年 6 月 25 日原臺南縣都市計畫委員會第 220 次會議紀錄

附件二 103 年 12 月 9 日內政部都市計畫委員會第 841 次會議紀錄