

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年12月27日
發文字號：府都規字第1081488519A號
附件：計畫書1份



主旨：「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫（第一階段）案」自108年12月31日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國108年12月31日零時起生效。
- 二、公告地點：本府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）及臺南市歸仁區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

市長黃偉哲

變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）
（土地使用分區管制要點）細部計畫
（第一階段）案

臺南市政府
中華民國 108 年 12 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	變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（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		
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	公開展覽	自民國104年6月8日起30日，並刊登於台灣新生報民國104年6月8日全國版廣告12版、民國104年6月9日全國版廣告13版、民國104年6月10日全國版廣告13版
		公開說明會	民國104年6月24日（星期三）上午10時整，假歸仁區公所3F禮堂
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	1.臺南市都市計畫委員會民國105年8月26日第53次會議審查通過 2.臺南市都市計畫委員會民國105年9月30日第54次會議審查通過 3.臺南市都市計畫委員會民國108年9月27日第83次會議審查通過	

【目 錄】

第一章 計畫緣起	1
第二章 法令依據	1
第三章 現行主要計畫概要	2
第四章 現行土地使用分區管制要點	5
第五章 變更計畫內容	8
第六章 檢討後土地使用分區管制要點	15
第七章 都市設計準則	18
附件、另行擬定細部計畫或個案變更案件土地使用分區管制要點	

【圖目錄】

圖1 現行都市計畫示意圖	4
附圖1 古蹟及歷史建築及其臨接、隔道路或其地管制範圍示意圖	18

【表目錄】

表1 現行都市計畫土地使用面積表	3
表2 土地使用分區管制要點對照表	9

第一章 計畫緣起

歸仁都市計畫自民國 63 年公告實施，直至民國 83 年第二次通盤檢討，為促進都市土地資源合理利用及維護都市生活環境品質，始訂定土地使用分區管制要點，主要針對各分區與用地之使用強度、容積獎勵及法定空地綠化進行管制。嗣於民國 84 年為提供高速鐵路站體通行使用、民國 87 年因應醫療專用區設置及民國 98 年配合電信事業民營化作業，分別辦理個案變更，針對相關土地使用管制內容進行條文之增、修訂。民國 94 年第三次通盤檢討時，係針對退縮建築與停車空間之相關條文進行調整，以營造良好生活品質。

目前歸仁都市計畫係主要計畫與細部計畫合併辦理，而縣市合併後歸仁都市計畫係屬市鎮計畫，依規定細部計畫應由臺南市政府核定實施，因此配合歸仁都市計畫第四次通盤檢討之辦理，將土地使用分區管制內容納入細部計畫進行規範，由臺南市政府本於職權，自行核定發布實施，以落實計畫管理，提升計畫執行效率。

第二章 法令依據

依據都市計畫法 26 條規定。

第三章 現行主要計畫概要

現行主要計畫係為變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)，該計畫因應縣市合併升格、高齡少子化人口結構變遷、「都市計畫通盤檢討定期實施辦法」修訂、「都市計畫法臺南市施行細則」公告實施及配合中央政府「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等政治、社會、經濟、法令環境變遷進行檢討，以達計畫區整體健全發展目標。

一、計畫範圍及面積

計畫範圍以現有區公所所在地為中心，範圍東至看東里約 500 公尺處、南至看西里南方約 100 公尺處、西南以溝渠北側邊界為界、西至仁德區界、北至八甲里北方約 100 公尺處，包括八甲、歸仁、看東、看西、崙頂、辜厝、歸南、許厝（部分）、新厝（部分）、後市（部分）、南保（部分）、南興（部分）、文化（部分）等 13 里，計畫面積約 550.66 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 50,000 人，計畫居住淨密度每公頃 225 人。

四、土地使用計畫

劃設包括住宅區、商業區、工業區、宗教專用區、醫療專用區、電信專用區、加油站專用區與農業區等 8 項土地使用分區，面積共計 430.70 公頃。

五、公共設施計畫

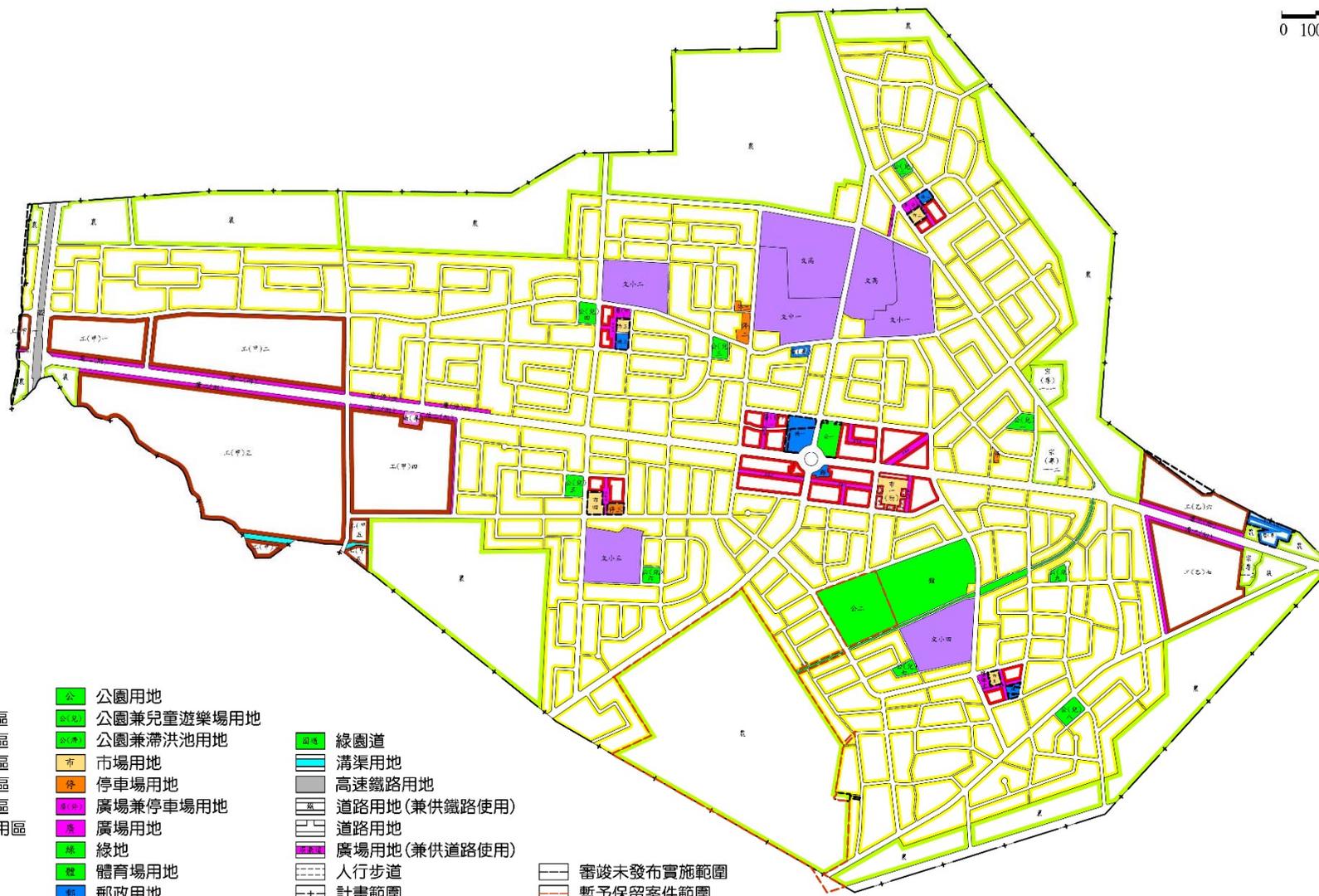
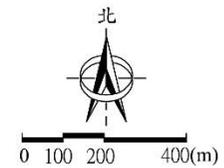
劃設包括機關用地、學校用地、公園用地、公（兒）用地、市場用地、停車場用地、廣（停）用地、廣場用地、廣場用地、（兼供道路使用）、綠地、體育場用地、郵政用地、溝渠用地、高速鐵路用地、道路用地（兼供鐵路使用）、道路用地等公共設施用地，面積共計 119.96 公頃。

表 1 現行都市計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫面積百分 比 (%)	占都市發展用地 百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	212.75	38.64	52.70
	商業區	9.58	1.74	2.37
	工業區	57.48	10.44	14.24
	宗教專用區	2.84	0.52	0.70
	醫療專用區	0.70	0.13	0.17
	電信專用區	0.17	0.03	0.04
	加油站專用區	0.18	0.03	0.04
	農業區	147.00	26.70	—
	小計	430.70	78.22	70.28
公共 設施 用地	機關用地	1.16	0.21	0.29
	學校用地	23.46	4.26	5.81
	公園用地	3.68	0.67	0.91
	公(兒)用地	2.43	0.44	0.60
	市場用地	1.20	0.22	0.30
	停車場用地	0.56	0.10	0.14
	廣(停)用地	0.89	0.16	0.22
	廣場用地	3.13	0.57	0.78
	廣場用地(兼供道路使 用)	1.66	0.30	0.41
	綠地	0.74	0.13	0.18
	體育場用地	4.43	0.80	1.10
	郵政用地	0.11	0.02	0.03
	溝渠用地	0.26	0.05	0.06
	高速鐵路用地	1.04	0.19	0.26
	道路用地(兼供鐵路使 用)	0.02	0.00	0.00
	道路用地	75.19	13.65	18.63
小計	119.96	21.78	29.72	
都市發展用地		403.66	73.30	100.00
計畫總面積		550.66	100.00	—

註：1.都市發展用地不含農業區面積。

2.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖例

- | | | |
|--------|------------|--------------|
| 住宅區 | 公園用地 | 綠園道 |
| 商業區 | 公園兼兒童遊樂場用地 | 溝渠用地 |
| 甲種工業區 | 公園兼滯洪池用地 | 高速鐵路用地 |
| 乙種工業區 | 市場用地 | 道路用地(兼供鐵路使用) |
| 宗教專用區 | 停車場用地 | 道路用地 |
| 醫療專用區 | 廣場兼停車場用地 | 人行步道 |
| 電信專用區 | 廣場用地 | 廣場用地(兼供道路使用) |
| 加油站專用區 | 綠地 | 計畫範圍 |
| 農業區 | 體育場用地 | 審竣未發布實施範圍 |
| 機關用地 | 郵政用地 | 暫予保留案件範圍 |
| 學校用地 | | |

圖 1 現行都市計畫示意圖

第四章 現行土地使用分區管制要點

依變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)案及變更歸仁都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案，茲彙整現行土地使用分區管制要點如下列：

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於 60%，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 320%。
- 四、工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 六、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款規定。
- 七、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 八、醫療專用區相關規定如下：
 - (一) 醫療專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%。
 - (二) 建築物牆面線至少自二號計畫道路境界線退縮 20 公尺建築。
 - (三) 基地內應規劃前後(南北)相通至少 8 公尺之通路，以便嗣後車輛或能由前面進入、後面出去，避免對二號計畫道路之交通造成衝擊。
 - (四) 停車位數量、位置，應妥為設置避免停放二號計畫道路。
 - (五) 污水及廢棄物應妥為處理避免污染附近環境。
 - (六) 本專用區內應設置之停車位數，應依建築技術規則所核算之停車位數再加 1.5 倍，上述停車數得以機械停車方式為之，且應全部作公共停車使用。
 - (七) 西側境界線形成尖角部分應儘量避免配置建築物並予以綠化。
- 九、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十、學校用地建蔽率不得大於 50%，國中(小)容積率不得大於 150%，高中容積率不得大於 200%。
- 十一、市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十二、體育場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

十三、郵政用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十四、獎勵規定

(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 m² 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。

十五、建築退縮規定

(一)實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 m² 以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，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，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		
工業區	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 2 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（原）臺南縣都市設計委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施用地	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。	
電信專用區	3 公尺。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定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，其退縮建築應依下表規定辦理：

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 m ² 者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術應植栽綠化規則」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，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 m ² 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	
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。

十六、停車空間留設標準

(一) 實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 m²以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，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(原)臺南縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
150 m ² 以下(含 150 m ²)	免設停車位
超過 150 m ² ~250 m ²	設置一部
超過 250 m ² ~400 m ²	設置二部
超過 400 m ² ~550 m ²	設置三部
以下每增 150 m ²	增設一部

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定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 59 條規定辦理。

十七、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。

十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

第五章 變更計畫內容

為合理規範土地使用性質與強度，維護公共設施服務水準與都市景觀，提昇生活環境品質，研擬檢討變更原則如下：

一、因應縣市合併以及「都市計畫法臺南市施行細則」之制定，配合修正土地使用分區管制要點之法源依據。

配合「都市計畫法臺南市施行細則」於103年4月17日公布施行，爰修訂土地使用分區管制要點之訂定法源為「都市計畫法臺南市施行細則」第12條，以落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系。

二、配合中央或地方相關法規之增修訂，調整管制要點相關內容。

土地使用分區管制要點中援引之中央或地方法規如已修訂或廢止，而都市計畫未能配合即時修訂，或原適用之相關自治法規及行政規則已配合直轄市改制升格整併作業新訂者，或另有相關法規以為遵循無須重複規定者，應配合修訂適用之法規名稱或條文內容。

三、參酌臺南市都市計畫委員會通案性決議修正相關條文內容，避免執行疑義。

針對部分土地使用分區管制要點於實際執行衍生疑義，經提請臺南市都市計畫委員會討論後完成通案性決議者，應配合修訂相關內容，避免後續執行疑義。

四、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。

有關專案性通盤檢討增修之土地使用分區管制要點條文內容納入本計畫彙整；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。

五、增訂都市設計準則，以利控管都市環境品質。

增訂都市設計審議範圍、停車空間及停車出入口、基地保水及其他生態原則，以及古蹟周邊建築基地審議原則等，以供審議依循。

依上述檢討變更原則變更土地使用分區管制要點條文詳下表，新增都市設計準則詳第七章。

表 2 土地使用分區管制要點對照表

原條文	新條文	備註
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法 <u>臺灣省施行細則第 35 條</u> 規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法 <u>臺南市施行細則第 12 條</u> 規定訂定之。	配合都市計畫法臺南市施行細則發布實施，予以修正。
二、住宅區建蔽率不得大於 60%，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 200%。 <u>住宅區供幸福大樓重建使用之歸仁北段 1167-44 地號 1 筆土地，其建蔽率不得大於 80%。</u>	於民國 106 年 9 月 30 日公告實施「變更歸仁都市計畫（修訂住宅區土地使用分區管制要點）（配合幸福大樓重建）案」。
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	—
四、工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	—
—	<u>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。</u>	於民國 104 年 9 月 29 日發布實施「變更歸仁都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）」。
<u>五、宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。</u>	<u>六、第一種宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。 第二種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。</u>	1.點次調整。 2.配合主要計畫將宗教專用區劃設為第一種宗教專用區及第二種宗教專用區，並參酌「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」，訂定其建蔽率及容積率。
<u>六、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款規定。</u>	<u>七、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 得為都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 5 款規定。</u>	1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂條文內容。
<u>七、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u>	<u>八、加油站專用區建蔽率不得大於百分之 40%，容積率不得大於百分之 120%，<u>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></u>	1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂條文內容。

原條文	新條文	備註
<p><u>八</u>、醫療專用區相關規定如下：</p> <p>(一)醫療專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%。</p> <p>(二)建築物牆面線至少自二號計畫道路境界線退縮 20 公尺建築。</p> <p>(三)基地內應規劃前後(南北)相通至少 8 公尺之通路，以便嗣後車輛或能由前面進入、後面出去，避免對二號計畫道路之交通造成衝擊。</p> <p>(四)停車位數量、位置，應妥為設置避免停放二號計畫道路。</p> <p>(五)污水及廢棄物應妥為處理避免污染附近環境。</p> <p>(六)本專用區內應設置之停車位數，應依建築技術規則所核算之停車位數再加 1.5 倍，上述停車數得以機械停車方式為之，且應全部作公共停車使用。</p> <p>(七)西側境界線形成尖角部分應儘量避免配置建築物並予以綠化。</p>	<p><u>九</u>、醫療專用區相關規定如下：</p> <p>(一)醫療專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%。</p> <p>(二)建築物牆面線至少自二號計畫道路境界線退縮 20 公尺建築。</p> <p>(三)基地內應規劃前後(南北)相通至少 8 公尺之通路，以便嗣後車輛或能由前面進入，後面出去，避免對二號計畫道路之交通造成衝擊。</p> <p>(四)停車位數量、位置，應妥為設置避免停放二號計畫道路。</p> <p>(五)污水及廢棄物應妥為處理避免污染附近環境。</p> <p>(六)本專用區內應設置之停車位數，應依建築技術規則所核算之停車位數再加 1.5 倍，上述停車數得以機械停車方式為之，且應全部作公共停車使用。</p> <p>(七)西側境界線形成尖角部分應儘量避免配置建築物並予以綠化。</p>	點次調整。
<u>九</u> 、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	(刪除)	本條刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
<u>十</u> 、學校用地建蔽率不得大於 50%， <u>國中(小)容積率不得大於 150%，高中容積率不得大於 200%。</u>	(刪除)	本條刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
<u>十一</u> 、市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	(刪除)	本條刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
<u>十二</u> 、體育場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	(刪除)	本條刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
<u>十三</u> 、郵政用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>十</u> 、郵政用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	點次調整。
<u>十四</u> 、獎勵規定 (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	(刪除)	有關設置公共開放空間獎勵規定，業於「建築技術規則」規定，而獎勵額度上限回歸都市計畫法臺南施行細

原條文			新條文			備註
<p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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。</p> <p>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、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其中留設之面積在 100 m² 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。</p> <p>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。</p>						則，故本計畫不予另訂。
<p>十五、建築退縮規定</p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 m² 以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p>			<p>十二、建築退縮規定</p> <p>(一) 於「變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)案」(94 年 7 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區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p>			<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依本市通案性規定修訂建築退縮規定。</p> <p>3. 原條文係於 94 年 7 月 29 日發布實施「變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)案」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫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。</p> <p>4. 增列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>
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，得擇一面臨道路退縮建築。	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	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，	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	商業區	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，但得	
工業區			公共設施用地			

原條文			新條文			備註
	圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	二、如有特殊情形者，得由(原)臺南縣都市設計委員會審議決定。		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。	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。	
公共設施用地及公用事業設施用地	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。					
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，係指本規定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 m ² 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，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 m ² 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，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 m ² 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，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 m ² 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。		
電信專用區	自道路境界線至少退縮	退縮建築之空地應	第二種宗教專用區	自計畫道路境界線退縮3公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境		

原條文		新條文		備註																						
	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。	植栽綠化， 但得計入 法定空地。	界線至少退 縮3公尺。																							
			(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、停車空間留設標準 (一) 實施區段徵收或市地重劃但 尚未配地之地區及 1,000 m ² 以上基地由低使用強度變更 為高使用強度之整體開發地 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(原)臺 南縣都市設計委員會審議同 意者，從其規定。		十二、停車空間留設標準 (一)於「變更歸仁都市計畫(第三 次通盤檢討)案」(94年7月 29日)發布實施以後完成土 地分配作業之實施市地重劃 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：		1.點次調整。 2.依本市通案性規定修 訂停車空間劃設標 準。 3.原條文係於94年7月 29日發布實施「變更 歸仁都市計畫(第三 次通盤檢討)案」所增 訂，於第一項第(一) 款明訂適用地區為該 都市計畫發布實施以 後完成土地分配作業 之市地重劃整體開發 地區。																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置 標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150 m²以下(含 150 m²)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過 150 m²~250 m²</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 m²~400 m²</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 m²~550 m²</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下每增 150 m²</td> <td>增設一部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車位設置 標準	150 m ² 以下(含 150 m ²)	免設停車位	超過 150 m ² ~250 m ²	設置一部	超過 250 m ² ~400 m ²	設置二部	超過 400 m ² ~550 m ²	設置三部	以下每增 150 m ²	增設一部		<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置 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 平方公尺設置</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>	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	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。		
總樓地板面積	停車位設置 標準																									
150 m ² 以下(含 150 m ²)	免設停車位																									
超過 150 m ² ~250 m ²	設置一部																									
超過 250 m ² ~400 m ²	設置二部																									
超過 400 m ² ~550 m ²	設置三部																									
以下每增 150 m ²	增設一部																									
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	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。																										
	前項所稱區段徵收或市地 重劃尚未配地之地區，係指本規 定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 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。																							
十七、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)		本條刪除，回歸「都市 計畫公共設施用地多 目標使用辦法」相關規 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。		十三、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		1.點次調整。 2.依本市通案性規定修 訂綠化規定。																						

原條文	新條文	備註
	30%。	
	十四、停車場用地如依「 <u>都市計畫法臺南市施行細則</u> 」規定作 <u>立體化使用</u> ，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。	為避免停車場用地立體化衝擊都市景觀，故新增應經都市設計審議規定。
十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十五、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。	1.點次調整。 2.第一項調整至新條文第十六條。
	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。	依本市通案性規定修正文詞。

第六章 檢討後土地使用分區管制要點

為合理規範土地使用性質與強度，維護公共設施服務水準與都市景觀，提昇生活環境品質，特訂定土地使用分區管制要點如后：

- 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、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
住宅區供幸福大樓重建使用之歸仁北段 1167-44 地號 1 筆土地，其建蔽率不得大於 80%。
- 三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、工業區建蔽率不得大於 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、第一種宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
第二種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。
- 七、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。不得為都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 5 款規定。
- 八、加油站專用區建蔽率不得大於百分之 40%，容積率不得大於百分之 120%。加油站專用區得以提供加油（氣）設施使用為主，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。
- 九、醫療專用區相關規定如下：
 - （一）醫療專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%。
 - （二）建築物牆面線至少自二號計畫道路境界線退縮 20 公尺建築。
 - （三）基地內應規劃前後（南北）相通至少 8 公尺之通路，以便嗣後車輛或能由前面進入，後面出去，避免對二號計畫道路之交通造成衝擊。
 - （四）停車位數量、位置，應妥為設置避免停放二號計畫道路。
 - （五）污水及廢棄物應妥為處理避免污染附近環境。
 - （六）本專用區內應設置之停車位數，應依建築技術規則所核算之停車

位數再加 1.5 倍，上述停車數得以機械停車方式為之，且應全部作公共停車使用。

(七) 西側境界線形成尖角部分應儘量避免配置建築物並予以綠化。

十、郵政用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十一、建築退縮規定

(一) 於「變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)案」(94 年 7 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。

(二) 前項以外地區，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	申請建築基地面積達 1,500 m ² 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，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 m ² 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。	
第二種宗教專用區	自計畫道路境界線退縮 3 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 3 公尺。	

(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。

十二、停車空間留設標準

- (一) 於「變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)案」(94年7月29日)發布實施以後完成土地分配作業之實施市地重劃之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：

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	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。

十三、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。

十五、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。

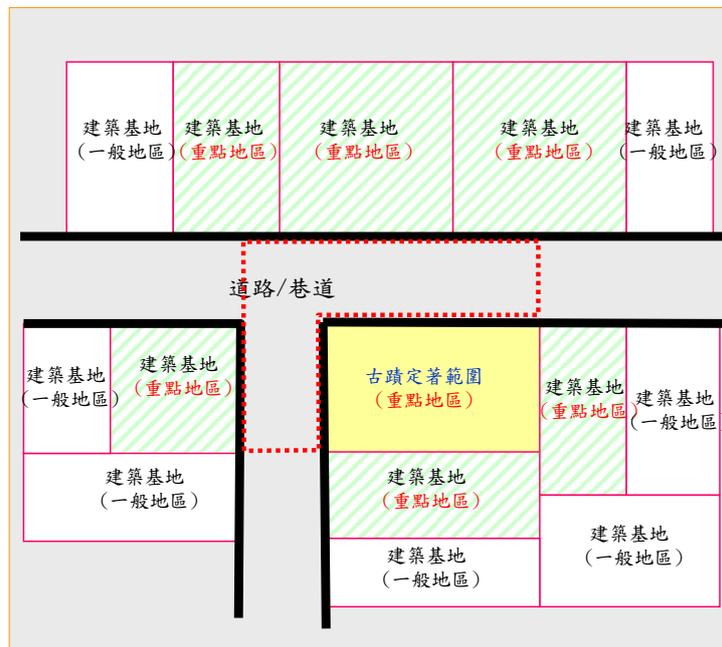
第七章 都市設計準則

一、本計畫區審議範圍內申請開發建築及各項公共工程均須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得核發建造執照或進行工程開發。

二、本計畫區之都市設計審議範圍如下：

(一) 提送都市設計審議委員會審議：

1. 公共工程預算達新臺幣 5,000 萬元以上者，或公有建築物預算達新臺幣 2,000 萬元以上者。
2. 建築法令規定之高層建築物者。
3. 實施市地重劃地區
住宅區及商業區建築基地面積超過 2,000 m²以上者。
4. 古蹟或歷史建築（定著範圍）及其臨接、隔道路或永久性空地臨接之基地。（詳附圖 1）
5. 停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定做立體化使用者。



附圖 1 古蹟及歷史建築及其臨接、隔道路或其地管制範圍示意圖

(二) 前開以外地區，除其他相關法令另有規定者外，免辦理都市設計審議。

三、停車空間及停車出入口

- (一) 本計畫區臨一、二號道路（中山路）兩側廣場用地之工業區應避免設置汽機車出入口，如屬有車輛進出需要，則每一建築基地機動車輛出入口寬度規定以不超過8公尺為原則。
- (二) 戶外停車空間應以景觀遮蔽之方式阻絕於公共視野外，並以喬木或綠籬做適當遮蔽，且其50%以上面積之鋪面材料應採用透水性材質鋪設，並作好洩水坡度，以兼顧雨水滲透及使用人之需求。

四、基地保水及其他生態設計原則

- (一) 基地戶外空間之鋪面之設計應盡量採用透水性材質和工法。
- (二) 人行道上之植栽穴應採連續帶狀設計，以增加雨水入滲和保水面積。
- (三) 人行道和道路中央分隔島之植栽帶，應採下凹或破口設計，提供雨水流入和滲透，達保水之功效。
- (四) 本計畫區公園用地之規劃、設計及施工除需考量防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續、開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。

(五) 地下開挖規定

1. 本計畫區之商業區地下開挖率不得大於80%，商業區以外地區之地下開挖率不得大於70%。

2. 地下開挖率=（地下室開挖面積/基地面積）x100%。

地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。

地下開挖線不得緊貼建築線、基地境界線或退縮綠化帶，以確保植栽之生長，並增加雨水入滲之機會。

五、古蹟或歷史建築（定著範圍）及其臨接、隔道路或永久性空地臨接之基地

- (一) 建物之立面高度、建築物量體及鄰古蹟或歷史建築之側面能保留適當距離，以達到與古蹟或歷史建築風貌景觀協調，不遮蔽古蹟或歷史建築整體風貌之目的。
- (二) 加邀本府文化局或本市文化資產主管機關及其相關單位出席審議。

六、本準則未規定事項，依「臺南市都市設計審議原則」之規定辦理。如有特殊情形，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，以委員會審議決議為準，免受本準則規定之限制。

附件、另行擬定細部計畫或個案變更案件土地使用
分區管制要點

依土地使用分區管制要點第 15 條規定，計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。相關案件管制規定彙整如后表：

表 1 歷次都市計畫變更涉及土地使用分區管制規定案件

編號	案名	發布實施日期
壹	變更歸仁都市計畫(部分農業區為醫療專用區)案	民國 87 年 3 月
貳	變更歸仁都市計畫(配合中華電信)分有限公司用地專案通盤檢討)案	民國 98 年 9 月
參	變更歸仁都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	民國 104 年 9 月
肆	變更歸仁都市計畫(修訂住宅區土地使用分區管制要點)(配合幸福大樓重建)案	民國 105 年 9 月

壹、變更歸仁都市計畫(部分農業區為醫療專用區)案(民國 87 年 3 月)

- 一、醫療專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%。
- 二、建築物牆面線至少自二號計畫道路境界線退縮 20 公尺建築。
- 三、基地內應規劃前後(南北)相通至少 8 公尺之通路，以便嗣後車輛或能由前面進入，後面出去，避免對二號計畫道路之交通造成衝擊。
- 四、停車位數量、位置，應妥為設置避免停放二號計畫道路。
- 五、污水及廢棄物應妥為處理避免污染附近環境。
- 六、本專用區內應設置之停車位數，應依建築技術規則所核算之停車位數再加 1.5 倍，上述停車數得以機械停車方式為之，且應全部作公共停車使用。
- 七、西側境界線形成尖角部分應儘量避免配置建築物並予以綠化。

貳、變更歸仁都市計畫(配合中華電信)分有限公司用地專案通盤檢討)案(民國 98 年 9 月)

- 一、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款規定。

二、建築退縮規定

(一) 實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 m²以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，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自道路境界線至少退縮5公尺建築化，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		
工業區	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。	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(原)臺南縣都市設計委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施用地	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。	
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。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定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，其退縮建築應依下表規定辦理：

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 m ² 者，應自住宅區道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術應植栽綠化規則」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，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達1,000m ² 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。	
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。

參、變更歸仁都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤
檢討)案(民國 104 年 9 月)

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。

肆、變更歸仁都市計畫（修訂住宅區土地使用分區管制要
點）（配合幸福大樓重建）案(民國 105 年 9 月)

住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。住宅區供幸福大樓重
建使用之歸仁北段 1167-44 地號 1 筆土地，其建蔽率不得大於 80%。

業務承辦 人員	
業務單位 主管	