

檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年8月14日  
發文字號：府都規字第1121001908A號  
附件：



主旨：「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）」細部計畫案，自112年8月17日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條及第28條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國112年8月17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）及臺南市東山區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

## 市長黃偉哲

變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）  
（土地使用分區管制要點）細部計畫案

擬定機關：臺南市政府

中華民國 112 年 7 月



變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）  
（土地使用分區管制要點）細部計畫案

擬定機關：臺南市政府

中華民國 112 年 7 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	變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(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22、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	公告徵求意見	自民國100年12月22日起30天，並刊登於民國100年12月24日臺灣時報公告資訊22版
	公開展覽	自民國104年11月27日起30天，並刊登於臺灣時報民國104年12月4日至5日綜合資訊22版、民國104年12月6日人事資訊23版
	公開展覽說明會	民國104年12月21日上午10時整，假本市東山活動中心1樓
人民團體對本案之反映意見	詳各級都市計畫委員會審議本案之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	臺南市都市計畫委員會106年3月7日第58次會審議通過
		臺南市都市計畫委員會111年10月25日第117次會審議通過

# 目 錄

<b>第一章</b>	<b>緒論</b> .....	<b>1</b>
第一節	計畫緣起.....	1
第二節	法令依據.....	2
<b>第二章</b>	<b>現行主要計畫概要</b> .....	<b>3</b>
第一節	都市計畫歷程.....	3
第二節	現行主要計畫概要.....	4
<b>第三章</b>	<b>現行土地使用分區管制要點</b> .....	<b>11</b>
<b>第四章</b>	<b>變更計畫內容</b> .....	<b>14</b>
<b>第五章</b>	<b>檢討後土地使用分區管制要點</b> .....	<b>22</b>
附件 1、臺南市都市計畫委員會第 58 次會議紀錄		
附件 2、臺南市都市計畫委員會第 117 次會議紀錄		
附錄 1、配合本次通盤檢討主要計畫變更為附帶條件「住宅區」位置示意圖		
附錄 2、配合本次通盤檢討主要計畫變更為附帶條件「商業區」位置示意圖		
附錄 3、配合本次通盤檢討主要計畫變更為附帶條件「工業區」位置示意圖		
附錄 4、附帶條件商業區、附帶條件工業區、工業區退縮建築位置示意圖		

## 圖 目 錄

圖 2-1	現行東山都市計畫示意圖 .....	9
圖 2-2	附帶條件整體開發區位置 .....	10

## 表 目 錄

表 2-1	東山都市計畫歷次變更綜理表 .....	3
表 2-2	現行主要計畫土地使用面積分配表 .....	7
表 2-3	現行主要計畫公共設施明細表 .....	8
表 2-4	附帶條件整體開發區彙整表 .....	10
表 3-1	土地使用分區管制要點變更前後對照表 .....	14

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

土地使用分區管制要點之訂定係為有效引導都市計畫區內各項使用分區或用地之土地利用與開發建設所作之發展計畫，以維護都市生活品質，提升土地資源有效利用。

東山都市計畫自民國62年公告實施，惟至民國85年始訂定土地使用分區管制要點，主要針對各分區與用地之強度、容積獎勵及法定空地綠化等進行管制。嗣於民國86年變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）案、民國104年變更東山都市計畫（農業區土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案，針對相關土地使用分區管制要點內容進行條文之增、修訂，以符合相關法定規定。

「變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）（第一階段）」案，係以主要計畫與細部計畫合併辦理，其中有關土地使用分區管制內容，前經本府104年11月27日府都規字第1041132233A號公告辦理公開展覽30天及辦理公開說明會，並經本市都市計畫委員會於106年3月7日第58次會議審議通過；後提內政部都市計畫委員會審議，經內政部都市計畫委員會110年3月9日第986次會議、111年8月30日第1018次會議審議通過，其中內政部都市計畫委員會專案小組建議意見第十二點（二）：「為避免本案依法核定發布實施後，衍生都市計畫法第17條第2項但書規定核發建築執照疑義，建議本計畫案部分變更內容如經本會審定，應俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。」。

「東山都市計畫」原為鄉街計畫，屬主要計畫與細部計畫合併辦理，擬定機關為東山區公所；於民國99年12月25日原台南縣市合併升格為直轄市，因應組織調整，擬定單位由東山區公所依法變更為臺南市政府，依都市計畫法第23條規定，細部計畫應由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。另依都市計畫法第22條規定，土地使

用分區管制屬細部計畫之規範範疇，故藉由本次辦理東山都市計畫第三次通盤檢討之際，將東山都市計畫之土地使用分區管制要點納入細部計畫，完備都市計畫程序並確立土地使用分區管制之執行依據，以區分主要計畫及細部計畫內容，落實計畫分層管理，提升計畫執行效益。

## **第二節 法令依據**

都市計畫法第22、26條規定。

## 第二章 現行主要計畫概要

### 第一節 都市計畫歷程

東山都市計畫於民國62年1月10日公告發布實施，期間辦理過二次通盤檢討、一次公共設施通盤檢討、一次公共設施保留地專案通盤檢討、一次土地使用管制要點通盤檢討及一次農業區土地使用管制要點通盤檢討，各次都市計畫辦理歷程與內容詳見表2-1。

表 2-1 東山都市計畫歷次變更綜理表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
1	東山都市計畫核定案	民國 62 年 1 月 10 日 府建都字 14064 號
2	東山鄉都市計畫通盤檢討案	民國 69 年 7 月 19 日 府建都字 78180 號
3	變更東山都市計畫（公共設施通盤檢討）	民國 74 年 5 月 7 日 府建都字 48950 號
4	變更東山都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	民國 79 年 5 月 31 日 府工都字 61682 號
5	變更東山都市計畫土地使用管制要點通盤檢討	民國 85 年 10 月 8 日 府工都字 168908 號
6	變更東山都市計畫（第二次通盤檢討）案	民國 86 年 9 月 24 日 府工都字 162101 號
7	變更東山都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	民國 104 年 9 月 29 日 府都規字第 1040909139A 號

資料來源：臺南市政府，2023 年 7 月，彙整自臺南市政府都市發展局都計畫圖查詢系統。

## 第二節 現行主要計畫概要

現行主要計畫為「變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）案」，主要內容概要如下。

### 一、計畫範圍及面積

東山都市計畫區位於東山區區公所所在地，其範圍東至中興路以東約900公尺處，西至中興路以西約650公尺處，南至東山國中以南約200公尺處，北至東山區公所北方約450公尺處；行政轄區包括東山里、東中里與東正里三里之大部分區域，計畫面積共計269.9414公頃。

### 二、計畫年期

以民國125年為計畫目標年。

### 三、計畫人口及密度

計畫人口為8,000人，居住密度為每公頃123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，共劃設二處住宅鄰里單元，面積合計為64.7724公頃。

#### （二）商業區

劃設社區中心商業區兼鄰里中心商業區一處，面積為4.3157公頃。

#### （三）工業區

共劃設工業區二處，面積合計為11.0490公頃。

#### （四）宗教專用區

劃設宗教專用區一處，面積為0.2412公頃。

### (五) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積為 148.1502 公頃。

### (六) 加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積為 0.1085 公頃。

## 五、公共設施計畫

### (一) 機關用地

劃設機關用地一處，現供區公所、衛生所、清潔隊、圖書館、調解委員會、戶政事務所、警察局東山分駐所、消防局東山分隊及社區活動中心使用，面積為 1.2671 公頃。

### (二) 學校用地

分有國小、國中等學校用地，面積合計為 7.5608 公頃。

#### 1. 國小用地

劃設國小用地二處，分別為文(小)1、文(小)2，文(小)1現況供東山國小使用，文(小)2現況供東山國小附設幼兒園及東山國小文教活動中心使用，面積合計為 4.2108 公頃。

#### 2. 國中用地

劃設國中用地一處，文(中)1現況供東山國中使用，面積為 3.3500 公頃。

### (三) 市場用地

劃設市場用地三處，面積合計為 0.6907 公頃。

### (四) 運動公園用地

劃設運動公園用地一處，現況供東山運動公園使用，面

積為 3.0547 公頃。

(五) 公園用地兼作兒童遊樂場

劃設公園用地兼作兒童遊樂場三處，面積合計為 0.7887 公頃。

(六) 廣場用地兼作自行車道

配合臺糖鐵路用地及綠地活用，劃設廣場用地兼作自行車道四處，面積合計為 1.2909 公頃。

(七) 綠地

劃設綠地一處，面積為 0.1364 公頃。

(八) 停車場用地

劃設停車場用地三處，面積合計為 0.8011 公頃。

(九) 墳墓用地

劃設墳墓用地一處，面積為 2.0749 公頃。

(十) 道路用地（含人行步道）

道路用地面積合計為 23.6392 公頃。

表 2-2 現行主要計畫土地使用面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用 地比例(%)	佔總面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	64.7724	54.10	23.99
	商業區	4.3157	3.60	1.60
	工業區	11.0490	9.23	4.09
	宗教專用區	0.2412	0.20	0.09
	農業區	148.1502	-	54.88
	加油站專用區	0.1085	0.09	0.04
	<b>小計</b>	<b>228.6370</b>	<b>67.23</b>	<b>84.70</b>
公共 設施 用地	機關用地	1.2671	1.06	0.47
	學校用地	7.5608	6.32	2.80
	市場用地	0.6907	0.58	0.26
	運動公園用地	3.0547	2.55	1.13
	公園用地兼作 兒童遊樂場	0.7887	0.66	0.29
	廣場用地兼作 自行車道	1.2909	1.08	0.48
	綠地	0.1364	0.11	0.05
	停車場用地	0.8011	0.67	0.30
	墳墓用地	2.0749	-	0.77
	道路用地 (含人行步道)	23.6392	19.75	8.76
	<b>小計</b>	<b>41.3044</b>	<b>32.77</b>	<b>15.30</b>
<b>都市發展用地面積</b>		<b>119.7163</b>	<b>100.0000</b>	-
<b>計畫總面積</b>		<b>269.9414</b>	-	<b>100.000</b>

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農業區及墳墓用地之面積

資料來源：變更東山主要計畫（第三次通檢）（含計畫圖重製）（第一階段）案。

表 2-3 現行主要計畫公共設施明細表

項目	編號	計畫面積	位置	備註	
機關用地	機	1.2671	所前路北側	公所、衛生所、圖書館、戶政事務所、警察局東山分駐所、消防局東山分隊及社區活動中心	
學校用地	國小用地	文(小)1	1.8618	青業路西側	東山國小
		文(小)2	2.3490	新東路北側	東山國小附設幼兒園、東山國小文教活動中心
	國中用地	文(中)1	3.3500	東山運動公園南側	東山國中
	小計	7.5608			
市場用地	市1	0.1655	新東路北側	東山市場	
	市2	0.4106	達雲路二段西側		
	市3	0.1146	富民街南側		
	小計	0.6907			
運動公園用地	運(公)	3.0547	東山國中北側	東山運動公園	
公園用地兼作兒童遊樂場	公(兒)1	0.3123	文賢街南側		
	公(兒)2	0.1942	乙種工業區北側		
	公(兒)3	0.2822	運動公園東側		
	小計	0.7887			
綠地	綠7	0.1364	乙種工業區北側		
廣場兼作自行車道使用	廣(自)1	0.5400	計畫區中，呈東西走向	自行車道	
	廣(自)2	0.1533			
	廣(自)3	0.0610			
	廣(自)4	0.5366			
	小計	1.2909			
停車場用地	停1	0.2980	新東路北側，文(小)2旁	東山路外停車場	
	停2	0.3053	運動公園北側		
	停3	0.1978	區公所東側		
	小計	0.8011			
墳墓用地		2.0749	計畫區東北側		
道路用地 (含人行步道)		23.6392	-		

註：表列面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

資料來源：變更東山主要都市計畫(第三次通檢)(含計畫圖重製)(第一階段)案。

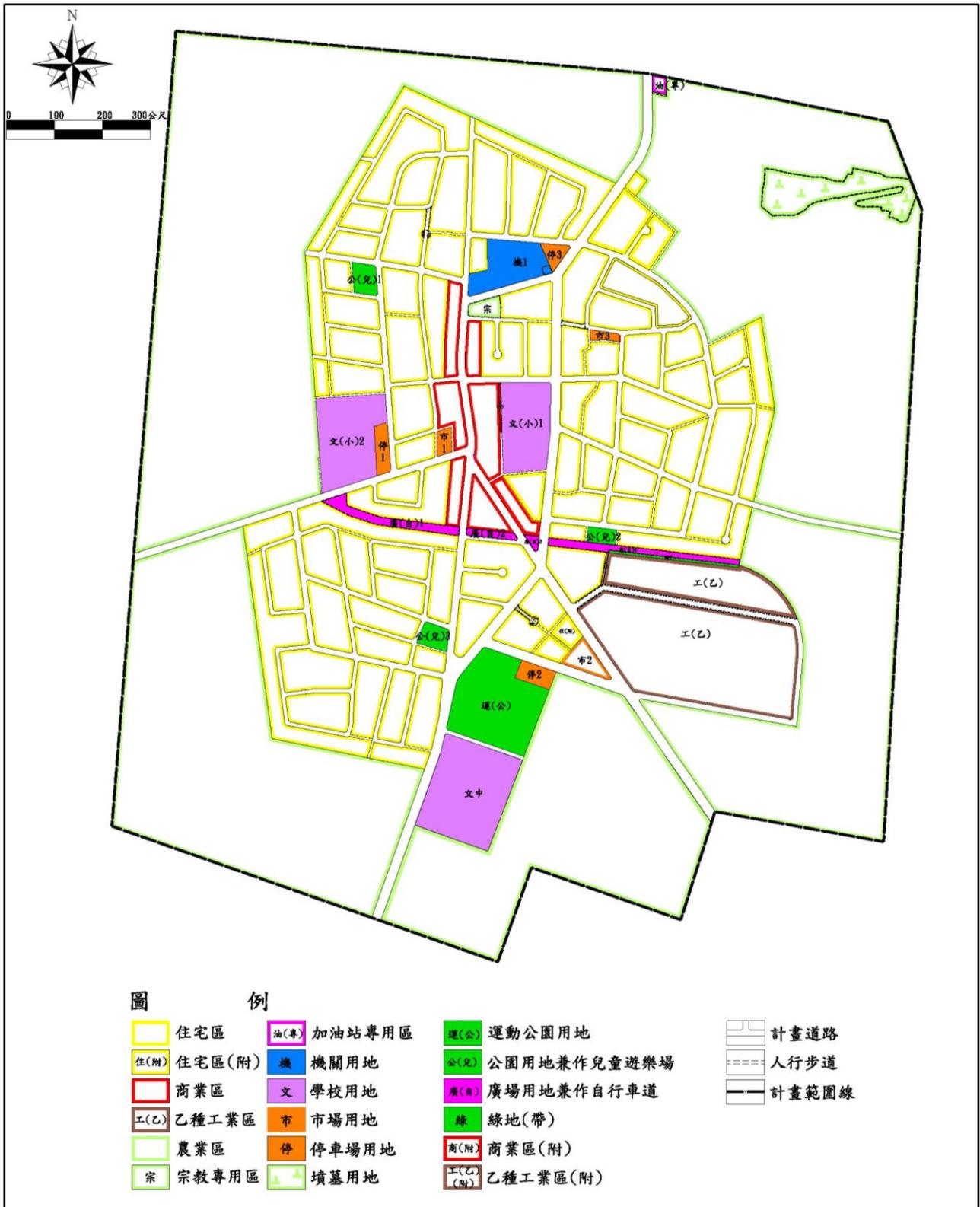


圖 2-1 現行東山都市計畫示意圖

資料來源：變更東山都市計畫（第三次通檢）（含計畫圖重製）（第一階段）案。

## 六、附帶條件整體開發區

現行計畫計有1處未完成附帶條件整體開發地區，即民國73年「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」案，變更案第十一案，將部分「市2」市場用地變更為附帶條件住宅區，面積為0.19公頃，目前尚未開發。

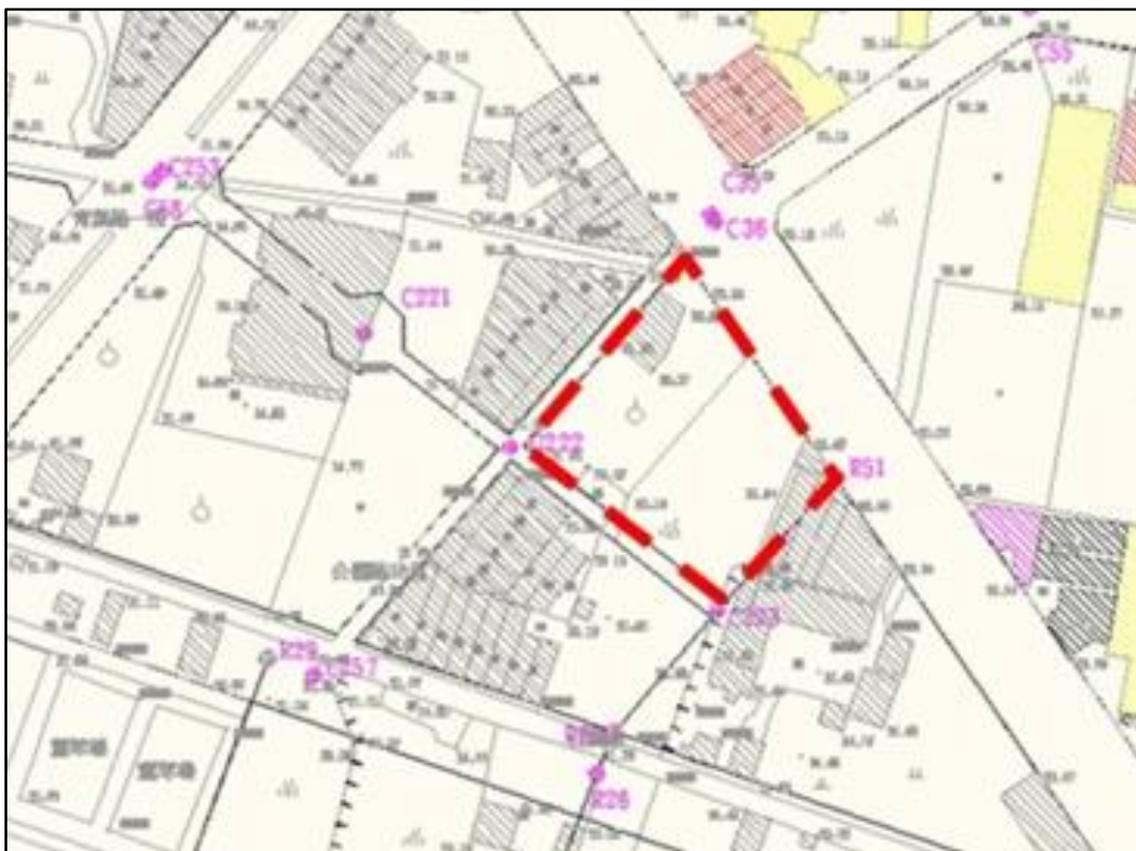


圖 2-2 附帶條件整體開發區位置

表 2-4 附帶條件整體開發區彙整表

計畫名稱	編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
第一期公共設施保留地專案通盤檢討	十一	市場用地 (市2)	市場用地 (市2) (0.19)	住宅區 (0.19)	本計畫原意闢建青果市場之用地，但因本鄉水果集中山區為高青合作農場轄區，果農多數為高青農場會員，導致鄉有之青山青果市場日漸式微而停止營業，故本案實無存在必要，且投資經費龐大鄉所亦裹足不前，故依實際需要，應予以廢除變更為住宅區方屬合理。

### 第三章 現行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，並依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定，訂定適當之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及同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
- 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二〇〇。
- 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三二〇。
- 四、乙種工業區之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、保存區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。
- 六、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。
- 七、機關用地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、學校（文中、文小）用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 九、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、為鼓勵區內基地之整體合併建築使用及設置公共設施，得依下列規定獎勵其容積：
  - (一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十一點規定增加興建樓地板面積。

1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。
2. 基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上者，在住宅區及機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。

(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百分之三十為限。

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一〇〇平方公尺以上，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. 建築物留設置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。

十一、依第十點第1款規定所得增加之樓地板面積（ $\Delta FA$ ）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta FA = S \cdot I。$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

1. 商業區：  $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$

2. 住宅區、機關用地及行政區：  $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

十二、依第十點第（一）款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（ $\Delta FA$ ）得依第十一點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

十三、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

## 第四章 變更計畫內容

配合「變更東山主要都市計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）（第一階段）案」之變更內容，修訂土地使用分區管制內容如后表3-1。

表 3-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表

原本條文	新條文	備註
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 <u>22</u> 條及都市計畫法臺南市施行細則第 <u>12</u> 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、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	二、住宅區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>200%</u> 。 <u>主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附錄 1)，其容積率不得大於為 140%，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。</u>	1. 數字改以阿拉伯數字表示。 2. 配合主要計畫變更案第二-8 及二-9 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百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。	三、商業區之建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>320%</u> 。 <u>主要計畫指定調降容積率之附帶條件商業區(詳附錄 2)，其容積率不得大於為 192%，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。</u>	1. 數字改以阿拉伯數字表示。 2. 配合主要計畫變更案第二-15 案，附帶條件採調降容積率方式回饋，增訂相關內容。
四、乙種工業區之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、乙種工業區之建蔽率不得大於 <u>70%</u> ，容積率不得大於 <u>210%</u> 。 <u>主要計畫指定調降容積率之</u>	1. 數字改以阿拉伯數字表示。

原本條文	新條文	備註
	<p><u>附帶條件乙種工業區(詳附錄3)，其容積率不得大於為147%，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。</u></p>	<p>2. 配合主要計畫變更案第二-13案，增訂乙種工業區(附)之相關內容。</p>
<p>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。</p>	<p><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></p>	<p>點次調整。</p>
<p>五、保存區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。</p>	<p><u>六、宗教專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。</u></p>	<p>1. 點次調整。 2. 數字改以阿拉伯數字表示。 3. 配合主要計畫變更案第二-6案，修訂分區名稱。</p>
<p>六、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。</p>	<p><u>七、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，其建築物及土地之使用以提供加油(氣)設施使用為主，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></p>	<p>1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。</p>
<p><del>七、機關用地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。</del></p>	<p>(刪除)</p>	<p>本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</p>
<p><del>八、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一五〇。</del></p>	<p>(刪除)</p>	<p>本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</p>

原本條文	新條文	備註
<p><del>九、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。</del></p>	<p>(刪除)</p>	<p>本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</p>
<p>(未訂定)</p>	<p><u>八、運動公園用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。本運動公園用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。</u></p>	<p>1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定修訂建蔽率、容積率及適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之使用項目。</p>
<p><del>十、為鼓勵區內基地之整體合併建築使用及設置公共設施，得依下列規定獎勵其容積：</del></p> <p><del>(一) 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十一點規定增加興建樓地板面積。</del></p> <p><del>1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</del></p> <p><del>2. 基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區及機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。</del></p> <p><del>(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百分三十為限。</del></p>	<p>(刪除)</p>	<p>有關設置公共設施開放空間獎勵規定，已於「建築技術規則」訂有相關規定，免特別予以訂定，故刪除本條文。</p>

原本條文	新條文	備註
<p><del>1. 私人捐獻或置圖書館、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一〇〇平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</del></p> <p><del>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。</del></p>		
<p><del>十一、依第十點第(一)款規定所得增加之樓地板面積(△FA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</del></p> <p><del>△FA=S*I</del></p> <p><del>A：基地面積</del></p> <p><del>S：開放空間有效總面積</del></p> <p><del>I：鼓勵係數，依左列規定計算：</del></p> <p><del>1. 商業區：I=2.89√S/A-1.0</del></p> <p><del>2. 住宅區、機關用地及行政區：I=2.04√S/A-1.0</del></p> <p><del>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</del></p>	(刪除)	有關設置公共設施開放空間獎勵規定，已於「建築技術規則」訂有相關規定，免特別予以訂定，故刪除本條文。
<p><del>十二、依第十點第(一)款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行</del></p>	(刪除)	有關設置公共設施開放空間獎勵規定，已於「建築技術規則」訂有相關規定，免特別予以

原本條文	新條文	備註															
<p>政區為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十一點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。</p>		<p>訂定，故刪除本條文。</p>															
<p>(未訂定)</p>	<p><u>九、退縮建築規定</u></p> <p><u>(一)於「變更東山主要都市計畫(第三次通盤檢討)」發布實施以後完成配地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：</u></p> <table border="1" data-bbox="651 940 1161 1765"> <thead> <tr> <th data-bbox="651 940 774 1019">分區及用地別</th> <th data-bbox="774 940 941 1019">退縮建築規定</th> <th data-bbox="941 940 1161 1019">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="651 1019 774 1388">住宅區 商業區</td> <td data-bbox="774 1019 941 1388">自計道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td data-bbox="941 1019 1161 1388">1.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。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="651 1388 774 1765">公共設施用地</td> <td data-bbox="774 1388 941 1765">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，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。</td> <td data-bbox="941 1388 1161 1765">1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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> <p><u>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</u></p> <table border="1" data-bbox="657 1881 1155 1921"> <thead> <tr> <th data-bbox="657 1881 810 1921">分區</th> <th data-bbox="810 1881 1018 1921">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1018 1881 1155 1921">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </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 商業區	自計道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.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。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	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，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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	退縮建築規定	備註				<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本點增訂。</li> <li>2. 依本市通案性規定增訂建築退縮規定及計畫道路未劃設道路截角之退讓規定。</li> <li>3. 查民國 86 年發布實施之「變更東山都市計畫(第二次通盤檢討)」案，其計畫圖於工業區東北側與農業區間標註應退縮 5 公尺建築，惟計畫書於土地使用分區管制要點內容闕漏文字說明，故本次配合新增退縮 5 公尺之文字說明，以資明確。</li> <li>4. 配合主要計畫變更案第二-13 及二-15 案，增訂商業區</li> </ol>
分區及用地別	退縮建築規定	備註															
住宅區 商業區	自計道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.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。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。															
公共設施用地	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，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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	退縮建築規定	備註															

原本條文	新條文		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.退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。	(附)及工業區(附)之退縮規定，另考量兩處原為4公尺人行步道用地，故訂定退縮4公尺，以確保兩側土地所有權人權益。
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」建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。		
商業區(附) (詳附錄4)	商業區(附)臨接學校用地之建築基地，應自東側分區(用地)境界線至少退縮4公尺建築。	退縮建築之空地不得設置圍牆，但得計入法定空地。		
工業區 (詳附錄4)	工業區東北側臨接農業區之建築基地，應自東側分區(用地)境界線至少退縮5公尺建築。	退縮建築之空地，得計入法定空地。		
工業區(附) (詳附錄4)	工業區(附)臨接住宅區之建築基地，應自西側分區(用地)境界線退縮至少4公尺建築。	退縮建築之空地，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，				

原本條文	新條文	備註										
	<u>並得計入法定空地。</u>											
(未訂定)	<p><u>十、停車空間劃設標準</u></p> <p>(一) <u>於「變更東山主要都市計畫(第三次通盤檢討)」發布實施以後完成配地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：</u></p> <table border="1" data-bbox="659 689 1153 1043"> <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</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 colspan="2">超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) <u>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。</u></p> <p>(三) <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></p> <p>(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></p>	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。		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本點增訂。</li> <li>2. 依本市通案性規定增訂停車空間劃設標準規定，並於本次新增市地重劃整體開發地區停車空間劃設規定。</li> </ol>
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。												
(未訂定)	<p><u>十一、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>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本點增訂。</li> <li>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。</li> </ol>										
(未訂定)	<p><u>十二、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置 1 處電動充電或電池換站。</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本點增訂。</li> <li>2. 配合「亮麗晴空」空污</li> </ol>										

原本條文	新條文	備註
		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。
十三、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。	<u>十三、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>	依本市通案性規定修訂內容。
(未訂定)	<u>十四、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。</u>	依本市通案性規定增訂條文。
十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	<u>十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</u>	點次調整。

## 第五章 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，特訂定適當之土地使用分區管制要點如后：

一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附錄 1)，其容積率不得大於為 140%，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、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。

主要計畫指定調降容積率之附帶條件商業區(詳附錄 2)，其容積率不得大於為 192%，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。

四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

主要計畫指定調降容積率之附帶條件乙種工業區(詳附錄 3)，其容積率不得大於為 147%，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。

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、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。

七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，其建築物及土地之使用以提供加油(氣)設施使用為主，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。

八、運動公園用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

本運動公園用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。

九、建築退縮建築規定

(一) 於「變更東山主要都市計畫(第三次通盤檢討)」發布實施以後完成配地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：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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。
公共設施用地	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，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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)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。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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」建築設計施工編第 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
商業區(附) (詳附錄 4)	商業區(附) 臨接學校用地之建築基地，應自東側分區(用地)境界線至少退縮 4 公尺建築。	退縮建築之空地不得設置圍牆，但得計入法定空地。
工業區 (詳附錄 4)	工業區東北側臨接農業區之建築基地，應自東側分區(用地)境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築之空地，得計入法定空地。
工業區(附) (詳附錄 4)	工業區(附)臨接住宅區之建築基地，應自西側分區(用地)境界線退縮至少 4 公尺建築。	退縮建築之空地，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、停車空間劃設標準

- (一) 於「變更東山主要都市計畫(第三次通盤檢討)」發布實施以後完成配地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。

- 十一、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。
- 十二、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置 1 處電動充電或電池換站。
- 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、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。
- 十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

附件 1、臺南市都市計畫委員會第 58 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會  
第 58 次會議紀錄

中華民國 106 年 3 月 7 日

## 臺南市都市計畫委員會第 58 次委員會議紀錄

### 一、審議案件

第一案：「變更虎頭埤特定區計畫（部分農業區為道路用地）」案

第二案：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（配合麻豆工業區整體開發）」再提會討論案

第三案：「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（麻豆工業區－麻佳路以北部分）細部計畫」再提會討論案

第四案：「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）」案

第五案：「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）」案

第四案：「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）」案

- 說明：一、東山都市計畫於 62 年發布實施迄今，期間分別於 69 年及 86 年共辦理過二次通盤檢討，其中第二次通盤檢討迄今已逾 11 年。另因早期都市計畫底圖為藍曬紙圖，計畫圖精度低且與都市發展已有相當差異，為避免圖地不符影響計畫執行，爰辦理本次通盤檢討暨都市計畫圖重製作業。
- 二、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 46、47 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。
- 四、變更計畫內容：詳計畫書。
- 五、公開展覽期間：民國 104 年 12 月 4 日起於東山區公所、本府辦理計畫書、圖公開展覽 30 天完竣，並於 104 年 12 月 21 日上午 10 時整，假東山區東山活動中心 1 樓舉辦公開說明會。
- 六、公民或團體所提意見：共 20 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。
- 七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會吳前委員欣修（召集人）、林委員本、徐委員中強、周委員士雄、林委員燕山（因職務異動，105 年 6 月改由洪委員得洋擔任）等 5 位人組成專案小組先行審議，於 105 年 3 月 31 日、105 年 5 月 20 日、105 年 6 月 27 日、105 年 9 月 13 日及 105 年 12 月 20 日召開五次專案小組會議，獲致具體建議意見（詳附件），爰提會討論。

決議：除下列意見外，餘准照本會專案小組建議意見通過。

- 一、重製檢討變更內容第一-1 案，依台灣中油股份有限公司油品行銷事業部嘉義營業處 106 年 2 月 22 日嘉行發字第 10600411140 號函表示，該加油站尚無從事兼營設施項目之需要，故於變更內容註明「加油站專用區以提供加油(氣)設施使用為主，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。」。
- 二、一般性通盤檢討變更內容第二-12 案，考量工業區道路系統完整性，依公展方案以計畫道路兩側各拓寬 2 米，變更為 14 米計畫道路。東昌一街與達雲路二段交叉口之道路截角，考量道路轉角安全，爰依「臺南市建築管理自治條例」附表之道路截角長度以標準截角劃設，惟該截角涉及合法建物部分拆除議題，請道路主管機關於工程執行時，妥予考量規劃設計、開闢期程、標誌標線等交通管制方式，以維護交通安全及民眾權益。

【附 錄】本會專案小組初步建議意見

- 一、發展定位：原則同意於專案小組會議補充本區與新營區和關子嶺觀光資源差異性、既有觀光資源競合及發展策略等內容，並請納入計畫書敘明。
- 二、計畫人口及公共設施計畫：
  - (一) 現況人口數基礎資料請更新至民國 105 年。
  - (二) 公共設施計畫是否配合東山區高齡化社會檢討，原則同意於專案小組會議補充有關東山區現有老人文康、照護、醫療等設施項目、區位等內容，並請納入計畫書敘明。
  - (三) 囊底路及 4 公尺人行步道之存廢及路型調整原則，原則同意於專案小組會議補充周邊道路系統之完整性及土地指定建築線權益等檢討原則，並請納入計畫書敘明。
  - (四) 台糖鐵路用地變更為廣場兼自行車道等公共設施用地，原則同意於專案小組會議補充其周邊土地使用情形、與觀光發展之關聯性等內容，並請納入計畫書敘明。
  - (五) 市場用地(市三)西北側之 4 公尺人行步道用地，查現況寬度約 6 至 7 公尺，另依 65 年 7 月地籍逕為分割成果，係依寬度 8 公尺辦理地籍分割，且調閱 91 年 10 月 11 日 91 工管字第 15157 號建築執照，東山區東正段 334 地號土地係以 8 公尺計畫道路指定建築線。考量週邊道路系統、現況寬度及地籍分割情形，將該 4 公尺人行步道用地變更為 8 公尺計畫道路(詳表 4、圖 1)。
  - (六) 工業區與住宅區間之 4 公尺人行步道用地，經查尚無指定建築線需要，予以變更為綠地，以作為工業區與住宅區間之緩衝隔離(詳表 4、圖 2)。
- 三、工業區檢討：原則同意於專案小組會議補充東山區農特產發展現況、銷售管道、在地加工及地主和廠商問卷調查分析等內容，及配合地方特色產業研擬工業區發展定位暨策略，並請納入計畫書敘明。
- 四、查原都市計畫圖比例尺為三千分之一，本次重製計畫圖比例尺變更為千分之一，請於變更內容明細表增列變更案(詳表 4)。

五、其他及應補充事項：

- (一) 都市防災計畫部分，原則同意於專案小組會議補充有關防災避難場所與設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等內容，並請納入計畫書敘明。
- (二) 都市更新部分，有關都市更新單元劃定基準請配合最新修正發佈「臺南市都市更新單元劃定基準」予以修正。
- (三) 計畫書第 133 頁，有關交通區位條件請補充 103 年已完成開闢之柳營交流道資料。

六、變更內容綜理表部分：詳表 1、表 2 之專案小組初步建議意見欄。

七、公展及逾公展期間公民或團體陳情意見部分：詳表 3 之專案小組初步建議意見欄。

表 1 「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」重製檢討變更內容綜理表

案號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
一-1	加油站用地	加油站用地 (0.0098公頃)	農業區 (0.0098公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>依 101 年 10 月 1 日都市計畫圖重製疑義第三次會議決議處理，配合重製疑義第 E1-4 案提列變更案。</li> <li>該加油站用地係 69 年 7 月 19 日辦理第一次通盤檢討時，因原規劃之加油站用地位不適設置加油站，經檢討後選定現址由農業區變更為加油站用地，原用地則配合鄰近土地使用分區變更為住宅區。</li> <li>加油站用地範圍內南側部分土地非屬中國石油股份有限公司所有，現況仍為農業使用，且加油站已興建完成，為維護地主權益，將南側非屬中國石油股份有限公司之土地變更為農業區。</li> </ol>	<p>建議修正通過。(詳圖 3)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本變更案與第 2-14 案係屬同一處加油站用地，故併案變更；另刪除變更理由第 2 點。</li> <li>加油站用地範圍配合台灣中油股份有限公司(下稱「中油」)權屬範圍調整，將東側部分農業區變更為加油站專用區，南側部分加油站用地變更農業區，並載明加油站專用區之地段地號，以利查考。</li> <li>請洽中油確認有無從事「加油站設置管理規則」第 26 條兼營設施項目之需求。如有需求，因涉及商業使用，請修正變更內容並新增回饋方式，提請大會討論；如無需求，則配合加油站設置管理規則第 26 條以主體設施、附屬設施及兼營設施分項管制方式，註明「加油站專用區以提供加油(氣)設施使用為主，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。」。</li> </ol>
一-2	一般道路截角	住宅區 (0.0002公頃)	道路用地 (0.0002公頃)  住宅區 (0.18404公頃)  商業區 (0.0052公頃)  乙種工業區 (0.0025公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>依 102 年 5 月 1 日都市計畫圖重製疑義第五次會議決議處理。</li> <li>都市計畫圖為弧線截角，樁位圖及地籍圖為直線截角，依重製疑義決議以都市計畫圖展繪。</li> <li>部分截角已依地籍圖直線截角開闢，為免執行爭議，配合樁位圖及地籍圖變更弧線為直線截角。</li> <li>考量變更為住宅區、商業區及乙種工業區之道路用地，其變</li> </ol>	<p>建議修正通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>請依標準截角及特殊截角分類提列變更案，並予子檢核修正變更內容。</li> <li>一般截角編號 76 係屬特殊截角，併特殊截角編號 31 提列變更內容。</li> <li>涉及特殊截角部分，部分截角為樁位線為圓弧、地籍線為直線，配合地籍線修正變更內容。</li> </ol>

案號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
			宗教專用區 (0.0017公頃) 機關用地 (0.0053公頃) 學校用地 (0.0008公頃) 公園用地兼作兒童遊樂場 (0.0037公頃) 廣場用地兼作自行車道 (0.0009公頃) 停車場用地 (0.0049公頃) 運動公園用地 (0.0012公頃)	更面積狹小，爰依據「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第六點第二項免於回饋。	
	特殊道 路截角 (連接 四米人 行道)	住宅區 (0.0113公頃)	道路用地 (0.0113公頃)		
		人行步 道 (0.0060公頃)	道路用地 (0.0060公頃)		
		商業區 (0.0002公頃)	道路用地 (0.0002公頃)		

案號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
			公頃)		
		道路用地 (0.0044 公頃)	住宅區 (0.0044 公頃)		
	特殊截 角(無 連接四 米人行 步道)		住宅區 (0.0560 公頃) 商業區 (0.0018 公頃) 農業區 (0.0024 公頃)		
		道路用地 (0.0756 公頃)	廣場用 地兼作 自行車 道 (0.0105 公頃) 停車場 用地 (0.0039 公頃) 乙種工 業區 (0.0010 公頃)		
		乙種工 業區 (0.0005 公頃)	道路用 地 (0.0005 公頃)		

表 2 「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」一般性通盤檢討更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-1	擬定機關	東山鄉公所	臺南市政府	因縣市合併升格，原擬定機關「東山鄉公所」已併入臺南市政府，爰配合調整擬定機關。		建議准照公展草案通過。
二-2	計畫年期	民國 105 年	民國 115 年	配合全國區域計畫之計畫年期修訂之。		建議准照公展草案通過。
二-3	計畫面積	計畫總面積(268.2600 公頃)	計畫總面積(269.9414 公頃)	配合都市計畫圖重製作業，重新量測計畫面積及各項土地使用面積與公共設施用地面積。		建議准照公展草案通過。
二-4	機關用地(東南側)	保存區(0.0253 公頃)	機關用地(0.0253 公頃)	1.該保存區係 86 年 9 月 24 日辦理第二次通盤檢討時，因民寧宮為登記有案之合法寺廟，原鄉公所同意將機關用地變更為保存區供其使用。 2.該保存區土地權屬為市有，現況為鐵皮屋及廣場空地等使用，且民寧宮已遷建至東正段 360 地號土地，故將保存區恢復為機關用地。		建議修正通過。(詳圖 4) 1.變更理由第 2 點修正為「民寧宮座落於東正段 360 地號土地之住宅區，依都市計畫法臺南市施行細則規定，宗教設施非屬住宅區禁止使用之項目。且原保存區現為市有地，故予以恢復為機關用地。」。 2.原保存區之道路截角部分，經查係計畫圖展繪誤植，請將道路截角部分更正為保存區，並納入變更範圍。 3.請載明變更範圍之地段地號，以利查考。
二-5	機關用地(南側)	保存區(0.2410 公頃)	宗教專用區(0.2410 公頃)	碧軒寺為登記有案寺廟(詳附件三)，且非屬古蹟或建築物，依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」，變更保存區為宗教專用區。		建議修正通過。(詳圖 5) 涉及道路截角變更部分，與本變更案併案變更。另依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，因計畫圖重製而調整變更者，免予回饋。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-6	原臺鐵及南側鐵路其北側綠地	綠地 (0.8111 公頃)	廣場用地兼作自行車道 (1.4159 公頃)	1.該鐵路用地係依台糖鐵路用地劃設，為配合現有水圳建構整體藍綠帶系統，變更鐵路用地為廣場用地兼作自行車道。 2.現行計畫於鐵路用地二側各劃設5米寬綠地，考量綠地兩側指定建築線權益，併同調整變更綠地為廣場用地兼作自行車道。		建議修正通過。(詳圖 6) 1.變更理由請補充「該綠地劃設原意係為降低台糖火車行駛產生之火星造成周邊民宅安全，因現況已無供作火車通行，故無保留綠地之需要。」 2.考量臨接工業區北側之綠地現況已為綠籬使用，故維持原計畫。 3.涉及道路截角變更部分，與本變更案併案變更，並於變更理由補說明。 4.請於計畫圖標示廣(自)用地之寬度並予以分類編號，以資明確。
二-7-1	「市三」市場用地附近地區	「市三」市場用地 (0.0506 公頃)	「公兒四」公園用地兼作兒童遊樂場 (0.0506 公頃)	1.隨消費行為改變，傳統市場功能已漸趨式微，經市場處表示已無「市三」用地需求。 2.市場用地東側土地權屬為國有，基於公有地公用原則，變更部分市場用地為公園用地兼作兒童遊樂場「公兒四」。		道路用地變更為公兒四部分，係配合計畫圖重製修正道路截角，請於變更理由補充說明。
二-7-2	「市三」市場用地附近地區	「市三」市場用地 (0.0633 公頃)	住宅區(附) (0.0442 公頃) 「公兒四」(附) 公園用地兼作兒童遊樂場 (0.0191 公頃)	1.市場用地西側土地權屬為私有，為維護地主權益，變更部分「市三」市場用地為住宅區(附)為公園用地兼作兒童遊樂場「公兒四」(附)。 2.涉及道路截角部分，配合計畫圖	應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕	建議修正通過。(詳圖 7) 1.考量權屬單純及為保留現有建物，變更後「公兒四」(附)修正為住宅區(附)，並以捐贈週邊道路用地及人行步道或繳納代金之方式辦理回饋。 2.附帶條件修正如下： (1)應自願捐贈變更後土地總面積 30%之公

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			住宅區(附)(0.0001公頃)	重製疑義案第G3-9案,變更道路用地為住宅區(附)。	予核定後實施;如無法於內政部都會審議通過並經本府通知日起3年內擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過者,應於期限滿前敘明理由,重新提會審議延長上開開發期程。	共設施用地面積,並得優先捐贈週邊道路用地及人行步道或以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 (2)東正段317地號土地得優先捐贈同段314地號土地(道路用地)及593地號土地(人行步道),不足部分以捐贈當期東正段317地號公告現值加四成換算為代金抵繳之。 (3)東正段318地號土地以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 3.土地所有權人應於內政部都會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書,並於簽訂協議書之日起2年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市,及完成代金繳納後,始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
		道路用地(0.0001公頃)	附帶條件:以市地重劃方式開發。			
二-8	「市二」市場用地附近地區	住宅區(附)(0.2550公頃) 附帶條件:應另行擬定細部計畫,並俟細部計畫依法完成程序發布實施後,始得發照建築。	住宅區(附)(0.2129公頃) 廣場用地兼作道路(附)(0.0421公頃) 廣場用地兼	1.「市二」市場用地西北側附帶條件係79年5月31日辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討時,考量市場用地已敷使用,變更市場用地為住宅區(附),迄今尚未依附帶條件規定完成開發。	應依平均地權條例相關規定,先行擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過後,再檢具變更主要計畫書、圖報予核定後實	建議修正通過。(詳圖8) 1.考量權屬單純,修正為以捐贈土地方式辦理回饋,並配合修正相關配置。 (1)大客-大庄小段1004地號土地應捐贈變更後公兒五用地。 (2)大客-大庄小段1005、1006地號及東安段509地號土地應捐贈變更後部分廣場

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
		道 (0.0458 公頃)	作道路(附) (0.0458 公頃)	<p>為加速該地區開發，修正原附帶條件規定，併同周邊公設保留地解編以市地重劃方式開發。</p> <p>2.隨消費行為改變，傳統市場功能漸趨式微，經市場處表示已無需求。又該市場用地土地權屬仍為私有，為維護地主權益，變更「市二」市場用地為住宅區(附)及公園用地兼作兒童遊樂場「公兒五」(附)。</p> <p>3.考量基地交通便利性，將周邊尚未開闢之 4 米人行步道併同納入市地重劃範圍，並變更四米人行步道為 8 米廣場用地兼作道路。</p> <p>4.涉及道路截角部分，配合計畫圖重製疑義第 G5-32 案，變更道路用地為公園用地兼作兒童遊樂場「公兒五」(附)。</p>	<p>施；如無法於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會上開開發期程。</p>	<p>用地。</p> <p>(3)大客-大庄小段 1007-2 地號及東安段 510、511、516、517、518、524、525 地號土地應捐贈變更後部分廣場用地及廣(道)用地。</p> <p>2.土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。</p>
		住宅區(附) (0.2851 公頃)				
		「市二」市場用地 (0.4070 公頃)	「公兒五」(附) 公園用地兼作兒童遊樂場 (0.1219 公頃)			
		道路用地 (0.0036 公頃)	「公兒五」(附) 公園用地兼作兒童遊樂場 (0.0036 公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
二-9	七 -12M 計畫 道西	四米人行步 道 (0.0180 公頃)	道路用地 (0.0379 公頃)	1.囊底路北側 4 米人行步道現況已供作道路通行，寬度約為 6.3 至 7.3		建議准照公展草案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
二-10	側住宅區內四米人行步道及農底路	住宅區(0.0199公頃)		米，配合現況變更4米人行步道及住宅區為8米計畫道路。 2.原農底路設置係考量8米計畫道路與4米人行步道銜接處迴車功能使用，惟北側4米人行步道已變更為8米計畫道路，且廢除農底路不影響二側指定建築線權益，變更道路用地為住宅區(附)。 3.原農底路東側銜接之4米人行步道，配合農底路廢除及考量道路系統完整性，變更道路用地為人行步道。	土地所有權人應於內政部都會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	
		道路用地(0.0014公頃)	四米人行步道(0.0014公頃)			
		道路用地(0.0101公頃)	住宅區(附)(0.0101公頃)			
		附帶條件：應自願捐贈變更土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。				
二-10	乙種工業區北側住宅區內農底路及道路用地	道路用地(0.0107公頃)	住宅區(附)(0.0421公頃)	1.考量農底路及4米人行步道尚未徵收開闢，4米人行步道廢除後不影響二側指定建築線權益，變更4米人行步道為住宅區(附)。 2.現行農底路劃設圓形迴車道，造成東安路7地號土地部分畸零難以利用，配合地籍將圓形調整為方形迴車道，以利開發利用。	土地所有權人應於內政部都會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	建議修正通過。(詳圖9) 1.考量農底路劃設造成土地零星難以利用，故廢除農底路迴車道，並調整為廣(道)地銜接西側現有巷道。 2.附帶條件修正如下： (1)應自願捐贈變更後土地總面積30%之公共設施用地面積，並捐贈廣(道)用地或以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 (2)東安段6地號土地應捐贈廣(道)用地。 (3)東安段9、20、41(部分)地號土地以捐贈
		四米人行步道(0.0314公頃)	附帶條件：應自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。			
		住宅區(0.0001公頃)	道路用地(0.0003公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			四米人行步道 (0.0002 公頃)			當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 3.土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市，及完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
二-11	「市二西北側住宅區之囊底路」	道路用地 (0.0573 公頃)	住宅區(附) (0.0692 公頃) 附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	考量囊底路及4米人行步道尚未徵收開闢，廢除後不影響二側指定建築線權益，變更道路用地及4米人行步道為住宅區(附)。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。	建議修正通過。(詳圖10)考量廢除囊底路將造成基地深度過大不利使用，故仍有劃設道路需求。惟為盡量減少道路用地面積徵收，將8公尺計畫道路及囊底路變更為4公尺人行步道。
二-12	乙種工業區內之十米計畫道路	乙種工業區 (0.1758 公頃)	住宅區 (0.0133 公頃)	道路用地 (0.1900 公頃)	考量現行計畫工業區內僅劃設10米計畫道路，難以供大型車輛通行，故將10米計畫道路兩側各拓寬2米，以拓寬為14米計畫道路，俾利車輛通行。	請依下列意見補充資料後，提會討論。 1.請查明以計畫道路道路兩側各拓寬2公尺，變更為14公尺計畫道路，有無影響合法建築物。 2.如有影響合法建築物，道路北側則以農田水利會持有土地之地籍線為道路境界線

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
						(約 1.5 公尺)。
二-13	計畫區東側農業區	農業區(1.9864 公頃)	墳墓用地(1.9864 公頃)	現況為東山第一公墓，土地權屬為市有，且未來尚無遷葬計畫，配合現況變更農業區為墳墓用地。		建議修正通過。(詳圖 11)考量墳墓用地範圍完整性，請將未登錄地納入變更範圍，另請民政局協助提供墳墓用地地段號資料，並納入計畫書附件，以茲明確。
二-14	計畫區北側加油站用地	加油站用地(0.1070 公頃)	加油站專用區(0.1070 公頃)	配合國營事業民營化，變更加油站用地為加油站專用區。	本案加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為主，容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業相關設施使用。	併變更案第一-1 案。
二-15	土地使用分區管制	原土地使用分區管制要點	刪除	為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討將主細計分離管制，爰將土地使用分區管制要點納入細部計畫管制之。		建議准照公展草案通過。
二-16	都市防災計畫	未訂定	新訂都市防災計畫	為落實都市計畫防災系統規劃，以提升救災效率及降低災損，爰新訂都市防災計畫，以供防災規劃之參考。		建議准照公展草案通過。
二-17	事業及財務計畫	原事業及財務計畫	修訂事業及財務計畫	為期本計畫健全發展，配合計畫年期之延長、計畫內容之調整變更及實際發展需要等，修訂事業及財務計畫，以供開發建設之參考。		建議修正通過。本次將主要及細部計畫分離，故「事業及財務計畫」請配合修正為「實施進度及經費」。

表 3 「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」人民及機關團體意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	李○宏 東安段 279、280 地號	變更綠地為廣場用地兼作自行車道及變更鐵路用地為廣場用地兼作自行車道，乃提升本區周遭之居住品質及發展，建議貴局將工乙用地面積減少，將緊連變更後廣場用地兼作自行車道之工乙用地解編，規劃其他配合周遭發展之使用分區，才不致減損變更之效益。	本都市計畫範圍內工乙用地，劃設至今已四十餘年，僅有寥寥幾間工廠設立，代表本區對工業用地需求甚低，且此案變更後，工業用地緊連廣場用地兼作自行車道，造成效益減損，請貴局重新考量規劃。	建議未便採納。 理由： 依工業區發展定位及策略分析檢討，該工業區仍有保留發展工業之需要。
2	簡○輝 大客段大庄小段 1005、1006 地號	希望此次通盤檢討能夠無條件還給所有權人住宅。	簡丁山(先父)於民國 60 年買入台南市東山區大客庄大庄小段 1005、1006 地號土地，是為了作為蓋房居住之用，這是當時縣政府於民國 61 年規劃東山第一期都市計畫禁止建築一年，民國 62 年開放建築後，我們在該年就申請農舍並經縣政府合法通過建築執照及建築使用執照，然後在住了 10 幾年後，縣政府實施東山第二期都市計畫，該都市計畫把我們的居住地變更為市場，卻未曾通知我們，我們都不知情，非常不合理，至今已向政府單位陸續陳情很多次，然而卻不了了之。 我們有提供相關合法證件各 1 份供長官們仔細查閱。	建議未便採納。 【變更案第二-8 案】理由： 1. 大客-大庄小段 1007-2 地號土地係於 62 年 1 月 10 日「擬定東山都市計畫」劃設為農業區，並領有 63 年 1 月 8 日核發 (63) 建都使字第 45 號建築物使用執照，用途為農舍，後於 74 年 5 月 7 日「變更東山都市計畫(公共設施通盤檢討)」經檢討變更為市場用地。 2. 考量將公共設施用地變更為可建築用地，將提昇土地使用價值，為兼顧計畫合理性及公平正義原則，仍應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」負擔回饋公共設施。
3	農田水利會 東安段 330、503 等 22 筆地號	1. 第二-6 案：為確保土地所有權人合法權利及維持法令公平。 2. 第二-8 案：為確保本會渠道輸水機能。	1. 第二-6 案：水利會參加變更土地應依法辦理徵收補償。(開發時亦應辦理徵收補償) 2. 第二-8 案：未來重新設施道路時，若涉及水利設施應將設計圖說送請本會同意使得設施；參加重劃土地，應比照私有土地辦理分配予水利會。	建議未便採納。 【涉及變更案第二-6 案】理由： 涉及徵收事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。 建議未便採納。 【涉及變更案第二-8 案】理由： 1. 水利設施設計涉及未來道路規劃施工作業，非屬都市計畫實質變更範疇。 2. 東安段 503、504、505 地號土地涉及變更案第二-8 案部分，依修正後方案上開 3 筆土地係劃設為廣場用地，並

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		3.第二-12案：為確保本會渠道輸水機能。	3.第二-12案：水利會參加變更土地於開發時應依法辦理徵收補償。	以徵收方式取得。 建議未便採納。 【涉及變更案第二-12案】 理由： 涉及徵收事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。
5	陳○英 東正段 246 地號	1.市場預定地(三)因為未來已無需求，原市場用地變更為住宅及公園用地。市場(三)周邊8米計畫道路(地號：246、248、244)歷經40餘年，並無設立需求，如今市場(三)用地取消，未來8米道路更無設立需求，必須重新檢討。 2.依[變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫書圖重製)計畫書]195-196頁，(表7-15編號11)市三西側住宅區道路已開闢，路寬約6.3~7公尺，目前現況路寬約為7公尺，不足8公尺，設置計畫道路交通效益不佳，爰維持原計畫。 3.地號246如果開闢成8米道路，造成地主的土地產生畸零地(地號247)，損害地主權益。 4.地號244、246、248規劃成8米道路餘40餘年，地主繳納地價稅，但無法規劃使用，嚴重損害地主權益，應立即停止。	取消地號244、246、248的8米道路規劃，變更為住宅用地。	建議未便採納 理由： 1.經調閱70年5月25日局建管字第5188號建照執照，東正段250地號土地業以該8公尺計畫道路指定建築線在案。 2.廢除計畫道路將影響道路二側地主指定建築線權益，另考量道路系統完整性，仍予維持計畫道路。
6	王○美 東安段 855、 855-1、 855-2、856 地號 東山段 2528-1、 2529-1地號	住宅區用地地形畸零，不能與鄰地合併使用，故提出陳情。	1.東山區東安段855、855-1、855-2、856地號及東山段2528-1、2529-1地號土地係屬同一所有權人及陳情人。 2.建議如修正後意見圖，使住宅區用地能建築使用。	建議未便採納。 理由： 查東山段2528-1、2529-1地號土地非屬農業區建地目，且考量農業區範圍之完整性，仍予維持原計畫。
7	李○義 東正段 317、 318地號	1.公有地316號，對面還有一塊公有地，比你們預定地大，而且也有道路。為什麼還要強徵百姓的土地？ 2.東西向的道路應該廢	1.市三土地(317、318)已經被政府綁了50年，政府剛說傳統市場跟不上時代要廢除掉，現在又要重製公園，有錢的百姓都可把市二	建議部分採納。 【涉及變更案第二-7-2案】 理由： 依修正後方案，「公兒四」調整為以公有地為範

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		3. 除，離富民街很近。東正、東中、東山三個里，都很靠近公園，過去不用 5 分鐘的時間，不需要再增建公園。	<p>廢掉去建樓房賺錢，政府非將這些弱勢百姓壓死不可嗎？你們可以來看四、五十年來這個地方有什麼發展，我們不像農地被劃定為公用地還可以種植作物，不必繳稅，我們還要繳稅，50 年來我們損失多少？</p> <p>2. 東正、東中、東山三個里，都靠運動公園很近，還有國中小，學校社區化時間外都可以運動，這麼近何必再重製公園(兒)。</p> <p>3. 住宅區需要安寧，建公園(兒)年輕人都到都市工作，哪裡還有小孩留在鄉下？像運動公園在晚上都是一些青少年在那邊作奸犯科、賭博、擾亂安寧、喝酒吸毒、放冲天炮、爆破啤酒瓶，跑道到處都是破玻璃片，狗大小便。</p>	園，以利現有建物保留。另東正段 317、318 地號之市場用地變更為附帶條件住宅區，並以捐贈週邊道路用地及人行步道或繳納代金之方式辦理回饋。
8	黃○文 東安段 326、 部分 331 地 號	不認同道路拓寬。至少在住宅區這個區域不必拓寬。	<p>1. 第二-12 案涉及"住宅區"及"4 米人行步道"的道路拓寬案，深表不認同。</p> <p>2. 工業區現況沒有幾家工廠。道路拓寬，讓砂石車、泥凝車車速更快，除了安全問題，也帶來空汙。</p> <p>3. 住宅地原建有倉庫，因道路拓寬須遷移，造成大困擾。</p>	併變更案第 2-12 案提會討論。
9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20	黃○枝、廖○菊、陳○、 蘇○志、蘇○池、藍○敏、 柯○麗、簡○賓、曹○妹、 蘇○○、緞、張○豐、蘇○江 東安段 237 地號	<p>1. 鐵路兩側劃設綠地，是因為當初為農業社會，大部分農地都種植甘蔗，都由台糖火車載運，當時的火車是燃燒煤炭，因行駛中會噴火星引起火災，怕危害兩側住戶的安全，劃設綠地以緩衝災害減少。</p> <p>2. 東山的人口逐年減少又外移。</p> <p>3. 台糖鐵路現在已經停駛，不會有噴火星引起火災的危險，應該將原有劃分為綠地的地方，改為住宅區或工業區。</p>	<p>1. 使用台糖用地及水利用地(政府用地)。</p> <p>2. 將原要劃 17M 廣場兼自行車道改為 7M(台糖與水利合起來為 7M)。</p> <p>3. 若要設廣場不如把周邊的兒童預定地建設起來。</p>	建議未便採納： 【涉及變更案第二-6 案】理由：考量部分綠地與相鄰住宅區之土地所有權人非屬同一人所有，變更後土地畸零且難以合併利用，使用效益不大。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
21	財團法人天主教區東中段 891、894、894-1、895、895-1、989 地號	<p>1. 懇請廢止東山區都市計畫道路穿越東中段 895 地號，即新東路一段 35 號東山天主堂土地。</p> <p>2. 依現有土地情況：教堂</p> <p>(1) 北鄰新東路一段 30 米幹道。</p> <p>(2) 南臨台糖小火車鐵路(已廢除)，及預留地(東原路一段 77 巷)。</p> <p>(3) 東側大水溝(已加蓋)及預留地，居民已使用多年形成既成巷道新東路一段 33 巷。</p> <p>(4) 西有支線道路。</p> <p>因此，鄰近道路規劃上可稱方便，無須穿越天主堂(如左圖二)。</p> <p>3. 原計畫巷道由天主堂東側之永福街起，僅向西穿越天主堂東中段 895 地號土地後，再折回新東路連接，形成完全封閉式的 U 型規劃；為鄰居型車而言似乎不需要繞一個 U 型巷而出新東路，既不能南邊道路連接，又不能西向延伸，本案曾於民國 89 年間提出，當時台南縣政府專案處理未果。</p> <p>4. 本案地號東山區東中段 891、894、894-1、895、895-1、989 地號等土地為天主教台南教區東山天主堂用地(如附件一地籍圖)，請在第三次通盤檢討時變更為宗教專用區用地，為社區帶來穩定的力量等。</p> <p>5. 本案為天主教台南教區東山天主堂用地，為落實地方宗教之多元性，藉此成為永久性福傳用地，保全天主堂用地完整性，使教會精神佈滿各地，懇請府藉本次通盤檢討將本地號使用分區變更為宗教專用區，以符實情。</p>	<p>1. 廢止東山區東中段 895 地號之都市計畫道路，以確保東山天主堂之完整性。</p>	<p>建議未便採納</p> <p>理由： 現有天主堂未座落於道路用地，未來道路徵收開闢不影響其實質使用，另考量地區道路系統之完整性，且未有其他可替代之進出道路，仍予維持計畫道路。</p>

表 4 新增變更案

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
新 1		計畫圖比例尺 三千分之一	計畫圖比例尺 一千分之一	1.原都市計畫為民國 62 年發布實施，比例尺為三千分之一，其地形地物與現況已不符，無法反應都市發展現況。 2.本次通盤檢討採用民國 93 年 10 月至 94 年 4 月新測比例尺為千分之一之地形圖為基本圖轉繪都市計畫內容，並依市府重製研商會議結論重製都市計畫圖，同時變更計畫圖比例尺為千分之一。
新 2	「市三」市場用地四米人行步道及住宅區	四米人行步道 (0.0197 公頃)	道路用地 (0.0425 公頃)	1.查該道路現況寬度約 6 至 7 公尺，另依 65 年 7 月地籍逕為分割成果，係依寬度 8 公尺辦理地籍分割，且調閱 91 年 10 月 11 日 91 工管字第 15157 號建築執照，東山區東正段 334 地號土地係以 8 公尺計畫道路指定建築線。 2.考量週邊道路系統、現況寬度及地籍分割情形，將該 4 公尺人行步道用地變更為 8 公尺計畫道路。
新 3	計畫區東南側工業區以西之四米人行步道	四米人行步道 (0.0276 公頃)	綠地 (0.0276 公頃)	經查該 4 公尺人行步道尚無指定建築線需要，予以變更為綠地，以作為工業區與住宅區間之緩衝隔離。

第五案：「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）」案

說明：一、東山都市計畫於 62 年發布實施迄今，期間分別於 69 年及 86 年共辦理過二次通盤檢討，其中第二次通盤檢討迄今已逾 11 年。依都市計畫法第 20 條及第 22 條主細計劃分原則，土地使用管制要點應屬細部計畫範疇，爰辦理本細部計畫案。

二、法令依據：都市計畫法第 20 條及第 22 條。

三、變更計畫範圍：土地使用管制相關事項。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 104 年 12 月 4 日起於東山區公所、本府辦理計畫書、圖公開展覽 30 天完竣，並於 104 年 12 月 21 日上午 10 時整，假東山區東山活動中心 1 樓舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共 1 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會吳前委員欣修（召集人）、林委員本、徐委員中強、周委員士雄、林委員燕山（因職務異動，105 年 6 月改由洪委員得洋擔任）等 5 位人組成專案小組先行審議，於 105 年 3 月 31 日、105 年 5 月 20 日、105 年 6 月 27 日、105 年 9 月 13 日及 105 年 12 月 20 日召開五次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除公展條文第六點涉及加油站專用區管制內容，修正為「加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。其建築物及土地之使用以提供加油(氣)設施使用為主，並得依加油

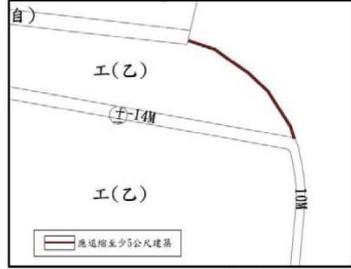
站設置管理規則容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。」，其餘准照本會專案小組初步建議意見及土地使用管制要點綜理表建議修正條文內容通過（詳附件）。

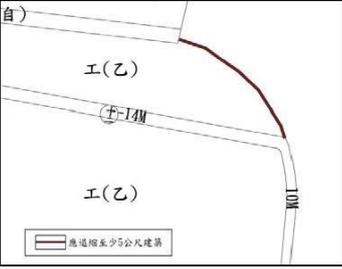
【附 錄】本會專案小組初步建議意見

- 一、有關為保存區內多處特色三合院等傳統建築，檢討於本區土地使用分區管制內容增訂相關規定及擬定都市設計之可行性一節，俟未來公告歷史街區指定範圍後，再配合研訂相關管制措施。
- 二、案名修正為「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」，以資明確。
- 三、土地使用分區管制要點：除下列意見外，餘准照公展條文通過。
  - (一) 新條文第七點:涉及加油站專用區是否容許作為兼營設施項目併主要計畫變更案第一-1 案辦理。
  - (二) 新條文第十二點及第十三點:依主要計畫修正後變更內容，本計畫區已無整體開發地區，故第(一)項刪除。
- 四、公展及逾公展期間公民或團體陳情意見部分：詳表 2 案小組初步建議意見欄。

表 1 土地使用分區管制要點綜理表

公展條文	專案小組初步建議修正條文	說明																
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂之。	依公展條文。																
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	依公展條文。																
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%。	依公展條文。																
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%。	依公展條文。																
—	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。	配合 104 年 9 月 29 日發布實施「變更東山都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）」增列條文。																
五、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	條次調整。																
六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 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。	涉及加油站專用區是否容許作為兼營設施項目併主要計畫變更案第一-1 案辦理。																	
七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	條次調整。																
八、學校（文中、文小）用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%；其中「文(小)二」之容許使用項目如下：	九、學校（文中、文小）用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%；其中「文(小)二」之容許使用項目如下：	條次調整。																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>用地別</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">文(小)二</td> <td>1.特產展售中心。</td> </tr> <tr> <td>2.集會展覽場及民眾活動中心。</td> </tr> <tr> <td>3.運動休閒場所</td> </tr> <tr> <td>4.觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。</td> </tr> <tr> <td>5.其他經教育主管機關核准者。</td> </tr> </tbody> </table>	用地別	容許使用項目	文(小)二	1.特產展售中心。	2.集會展覽場及民眾活動中心。	3.運動休閒場所	4.觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。	5.其他經教育主管機關核准者。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用地別</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">文(小)二</td> <td>1.特產展售中心。</td> </tr> <tr> <td>2.集會展覽場及民眾活動中心。</td> </tr> <tr> <td>3.運動休閒場所。</td> </tr> <tr> <td>4.觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。</td> </tr> <tr> <td>5.其他經教育主管機關核准者。</td> </tr> </tbody> </table>	用地別	容許使用項目	文(小)二	1.特產展售中心。	2.集會展覽場及民眾活動中心。	3.運動休閒場所。	4.觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。	5.其他經教育主管機關核准者。	
用地別	容許使用項目																	
文(小)二	1.特產展售中心。																	
	2.集會展覽場及民眾活動中心。																	
	3.運動休閒場所																	
	4.觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。																	
	5.其他經教育主管機關核准者。																	
用地別	容許使用項目																	
文(小)二	1.特產展售中心。																	
	2.集會展覽場及民眾活動中心。																	
	3.運動休閒場所。																	
	4.觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。																	
	5.其他經教育主管機關核准者。																	
九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	十、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	條次調整。																
十、運動公園用地之建蔽率不得大於 15	十一、運動公園用地之建蔽率不得大於 15%，容積	條次調整。																

公展條文	專案小組初步建議修正條文	說明												
%，容積率不得大於45%。本運動公園用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地類別准許之多目標使用項目。	率不得大於45%。本運動公園用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地類別准許之多目標使用項目。													
十一、墳墓用地之建蔽率不得大於10%，容積率不得大於40%。	十二、墳墓用地之建蔽率不得大於10%，容積率不得大於40%。	條次調整。												
十二、建築退縮建築規定	十三、建築退縮建築規定	1.依主要計畫修正後變更內容，本計畫區已無區段徵收或市地重劃地區，且亦未規定應整體開發地區，故第(一)項刪除。												
(二)於實施區段徵收或市地重劃之地區及1,000平方公尺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：	<table border="1" data-bbox="708 566 1118 936"> <thead> <tr> <th data-bbox="708 566 772 622">分區及用地別</th> <th data-bbox="772 566 1011 622">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1011 566 1118 622">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="708 622 772 882">住宅區</td> <td data-bbox="772 622 1011 882">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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td data-bbox="1011 622 1118 882">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。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="708 882 772 1039">商業區</td> <td data-bbox="772 882 1011 1039">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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td data-bbox="1011 882 1118 1039">2.如屬角地，而臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="708 1039 772 936">工業區</td> <td data-bbox="772 1039 1011 936">工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮5公尺建築。</td> <td data-bbox="1011 1039 1118 936"></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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	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。	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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	2.如屬角地，而臨道路部分均應退縮建築。	工業區	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮5公尺建築。		2.條次調整。
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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	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。												
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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	2.如屬角地，而臨道路部分均應退縮建築。												
工業區	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮5公尺建築。													
<table border="1" data-bbox="346 672 676 1111"> <thead> <tr> <th data-bbox="346 672 410 728">分區及用地別</th> <th data-bbox="410 672 585 728">退縮建築規定</th> <th data-bbox="585 672 676 728">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="346 728 410 882">住宅區</td> <td data-bbox="410 728 585 882">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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td data-bbox="585 728 676 882">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。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="346 882 410 1039">商業區</td> <td data-bbox="410 882 585 1039">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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td data-bbox="585 882 676 1039">2.如屬角地，而臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="346 1039 410 1111">工業區</td> <td data-bbox="410 1039 585 1111">工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮5公尺建築。</td> <td data-bbox="585 1039 676 1111"></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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	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。	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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	2.如屬角地，而臨道路部分均應退縮建築。	工業區	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮5公尺建築。		 <p data-bbox="788 1218 1043 1240">工業區應退縮建築範圍示意圖</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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	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。												
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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	2.如屬角地，而臨道路部分均應退縮建築。												
工業區	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮5公尺建築。													
														

公展條文	專案小組初步建議修正條文	說明										
<p>圖 4 應退縮建築範圍示意圖</p> <p>(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="341 479 683 1030"> <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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> <td rowspan="3">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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮 5 公尺建築。</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 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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	工業區	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮 5 公尺建築。		
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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。											
工業區	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮 5 公尺建築。											
 <p>圖 5 工業區應退縮建築範圍示意圖</p>												
<p>十三、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於實施區段徵收或市地重劃之地區及 1,000 平方公尺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，其停車空間應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="341 1480 683 1617"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</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> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	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	<p>十四、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 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>(二) 本計畫區之停車空間劃設標準依「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p> <p>(三) 本條總樓地板面積計算依「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>	<p>1. 依主要計畫修正後變更內容，本計畫區已無區段徵收或市地重劃地區，且亦未規定應整體開發地區，故第(一)</p>				
總樓地板面積	停車設置標準											
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											

公展條文	專案小組初步建議修正條文	說明
<p>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺 設置 3 部</p> <p>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，增設一部。</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」建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p> <p>(四) 本條總樓地板面積計算依「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>		<p>項刪除，並酌作文字修正。</p> <p>2. 條次調整。</p>
<p>十四、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>十五、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>條次調整。</p>
<p>十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>條次調整。</p>

表 2 「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」人民及機關團體意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	臺南市大台南不動產開發商業同業公會	<p>土使分區管制要點第十點有關建築退縮規定：</p> <p>(一) 於實施區段徵收、……之整體開發地區。備註欄中兩點為：</p> <p>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。</p> <p>2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。”</p> <p>本會建議修正為：</p> <p>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，並留設淨寬 1.5 公尺人行步道，但得計入法定空地。</p> <p>2. 如屬角地，面臨道路部分五樓以下建築物得擇一退縮建築，六樓以上建築物均應退縮建築。”</p> <p>(二) 前項以外地區，……規定辦理：</p> <p>2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</p> <p>本會建議修正為：</p> <p>2. 如屬角地，面臨道路部分得擇一退縮建築。</p>	<p>為使基地得以充分使用並符合實際需求，建請修正檢討後土地使用分區管制要點部分條文。</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使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，因原先基地在實施區段徵收或市地重劃時，已折損約 4.5 成左右，如角地面臨道路部分，又均應退縮建築，除會減少建築面積外，恐造成無法建築使用窘境，且不利整體開發彈性，亦難以達到管制效果，故建議如臨角地，面臨道路部分五樓以下建築物得擇一退縮建築，六樓以上建築物均應退縮建築。</p> <p>(二) 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使用強度變更為高使用強度之整體開發地區等以外地區，因角地面臨道路部分，前已規定得擇一退縮建築，已實施甚久，對於建築整體開發及規劃設計上已完成建築物甚多，為避免影響市容景觀及建築面積過小無法使用，故應比照往例即可。</p>	<p>建議未便採納</p> <p>理由：</p> <p>1. 依主要計畫修正後變更內容，本計畫區已無整體開發地區，故第一項有關整體開發地區之建築退縮及停車空間設置標準規定已刪除。</p> <p>2. 考量建築退縮空間之連續性，仍依本市通案性原則，角地面臨道路部分均應退縮建築。</p>

附件 2、臺南市都市計畫委員會第 117 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會  
第 117 次會議紀錄

中華民國 111 年 10 月 25 日

## 臺南市都市計畫委員會第 117 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 111 年 10 月 25 日(星期二)上午 9 時 30 分
- 二、地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室
- 三、主席：趙兼主任委員卿惠(主任委員因公無法準時出席、莊副主任委員德樑亦因公無法出席代理主持會議。本次會議由周委員士雄代理主席審第一至三案、趙兼主任委員卿惠審第四案)。
- 四、紀錄彙整：吳依伶
- 五、出席委員：(詳會議簽到簿)
- 六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)
- 七、審議案件：
  - 第一案：「變更新營都市計畫(配合新營區延平路與柳營區柳營路跨急水溪橋改建工程)案」
  - 第二案：「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」再提會討論
  - 第三案：「變更臺南市安平區細部計畫(修訂部分港埤用地土地使用分區管制要點)(配合安平商港建設計畫)案」
  - 第四案：北區「停 N6」停車場用地申請作為公共設施用地多目標立體停車場使用案

第二案：「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」再提會討論案

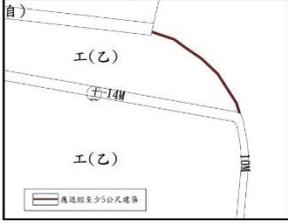
說明：本案細部計畫業經本會106年3月7日第58次、106年8月21日第62次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會111年8月30日第1018次會議審竣之「變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」，為配合法令修訂、本市通案性規定，重新修正土地使用分區管制要點，故再提會討論。

決議：除條文第2至第4條修正為「…，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。」外，其餘准照本會106年3月7日第58次及本次提會資料內容通過（詳附錄）。

附表 1 「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」提案修正對照表

第 58 次會議通過條文	本次提案建議修(增)訂條文	備註
一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	依第 58 次會議通過條文。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 <u>主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附錄 1)，其容積率不得大於為 140%。如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成代金繳交後提高至前項容積率。</u>	<u>配合主要計畫變更案第二-8 及二-9 案，附帶條件採調降容積率方式回饋，增訂相關內容。</u>
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%。 <u>主要計畫指定調降容積率之附帶條件商業區(詳附錄 2)，其容積率不得大於為 192%。如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成代金繳交後提高至前項容積率。</u>	<u>配合主要計畫變更案第二-15 案，附帶條件採調降容積率方式回饋，增訂相關內容。</u>
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%。 <u>主要計畫指定調降容積率之附帶條件乙種工業區(詳附錄 3)，其容積率不得大於為 147%。如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成代金繳交後提高至前項容積率。</u>	<u>配合主要計畫變更案第二-13 案，增訂乙種工業區(附)之相關內容。</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。	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。	依第 58 次會議通過條文。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	依第 58 次會議通過條文。
七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，其建築物及土地之使用以提供加油(氣)設施使用為主，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。	七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，其建築物及土地之使用以提供加油(氣)設施使用為主，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。	依第 58 次會議通過條文。
八、機關用地之建蔽率不得大於 50	(刪除)	本點刪除，回歸「都市計畫法

第 58 次會議通過條文		本次提案建議修(增)訂條文	備註
% , 容積率不得大於 250%。			臺南市施行細則」相關規定。
九、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於 40% , 容積率不得大於 150% ; 其中「文(小)二」之容許使用項目如下：		(刪除)	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
用地別	容許使用項目		
文(小)二	1. 特產展售中心 2. 集會展覽場及民眾活動中心 3. 運動休閒場所 4. 觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。 5. 其他經教育主管機關核准者。		
十、市場用地之建蔽率不得大於 60% , 容積率不得大於 240%。		(刪除)	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十一、運動公園用地之建蔽率不得大於 15% , 容積率不得大於 45%。本運動公園用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地類別准許之多目標使用項目。		八、運動公園用地之建蔽率不得大於 50% , 容積率不得大於 250%。本運動公園用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。	1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定修訂建蔽率、容積率及適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之使用項目。
十二、墳墓用地之建蔽率不得大於 10% , 容積率不得大於 40%		(刪除)	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十三、退縮建築規定		九、退縮建築規定	1. 點次調整。
分區及用地別	退縮建築規定	備註	2. 依全市通案性條文酌作文詞修正，並於本次新增市地重劃整體開發地區建築退縮規定及計畫道路未劃設道路截角之退讓規定。
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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	1. 退縮建築地應植栽綠化，不得圍籬，但入法定空地 2. 如屬角地臨道路部應退縮建	3. 查民國 86 年
住宅區	自計道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 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。 2. 如屬角地，面臨	
商業區			

第 58 次會議通過條文		本次提案建議修(增)訂條文		備註
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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	公設 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，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	計畫道路部分均應退縮建築。
工業區	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮 5 公尺建築。		1. 退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，而臨計畫道路部分均應退縮建築。	發布實施之「變更東山都市計畫(第二次通盤檢討)案，其計畫圖於工業區東北側與農業區間標註應退縮 5 公尺建築，惟計畫書於土地使用分區管制要點內容闕漏文字說明，故本次配合新增退縮 5 公尺之文字說明，以資明確。 4. 配合主要計畫變更案第二-13 及第二-15 案，增訂商業區(附)及工業區(附)之退縮規定，另考量兩處原為 4 公尺人行步道用地，故訂定退縮 4 公尺，以確保兩側土地所有權人權益。
 <p>工業區應退縮建築範圍示意圖</p>		(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：		
		分區	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. 退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，而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」建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。			
商業區(附)	商業區(附)臨接學校用地之建築基地，應自東側分區(用地)境界線至少退縮 4 公尺建築。	退縮建築之空地不得設置圍牆，但得計入法定空地。		
工業區(詳附錄 4)	工業區東北側臨接農業區之建築基地，應自東側分區(用地)境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築之空地，得計入法定空地。		
工業區(附)	工業區(附)臨接住宅區之建築基地，應自西側分區(用地)境界線退縮至少 4 公尺建	退縮建築之空地，得計入法定空地。		

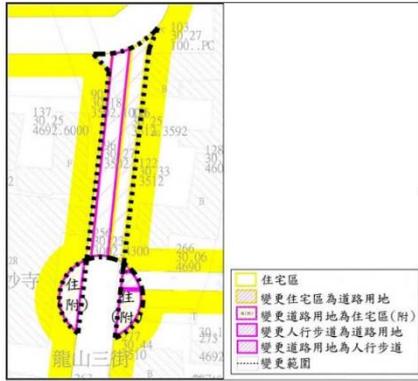
第 58 次會議通過條文	本次提案建議修(增)訂條文	備註										
	<p>築。</p> <p>(三) 計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。</p>											
<p>十四、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(二) 本計畫區之停車空間劃設標準依「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(三) 本條總樓地板面積計算依「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	<p>十、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於「變更東山主要都市計畫(第三次通盤檢討)」發布實施以後完成配地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：</p> <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</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	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。		<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依全市通案性條文酌作文詞修正，並於本次新增市地重劃整體開發地區停車空間劃設規定。</p>
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。												
(未訂定)	<p>十一、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>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>										
(未訂定)	<p>十二、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</p>	<p>1. 本點增訂。</p> <p>2. 配合「亮麗晴</p>										

第 58 次會審議通過條文	本次提案建議修(增)訂條文	備註
	<u>電或電池換站。</u>	<u>空</u> 「 <u>空污改善計畫,增設電動車設置規定。</u>
十五、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%。	依本市通案性規定修訂內容。
(未訂定)	十四、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。	依本市通案性規定增訂條文。
十六、本要點未規定事項,適用其他法令規定。	十五、本要點未規定事項,適用其他法令規定。	<u>點次調整。</u>

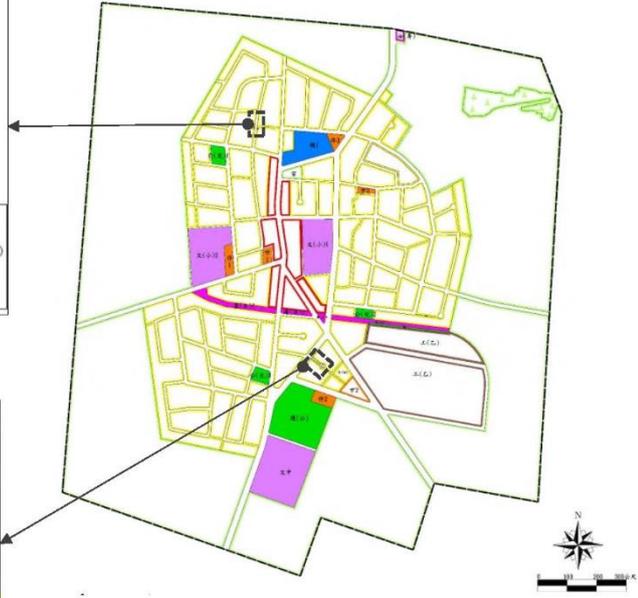
附錄 1、配合本次通盤檢討主要計畫變更為附帶條件「住宅區」  
位置示意圖

審二案-7

調降容積率之附帶條件住宅區  
位置示意圖(主要計畫變更案第二-8案)



調降容積率之附帶條件住宅區  
位置示意圖(主要計畫變更案第二-9案)

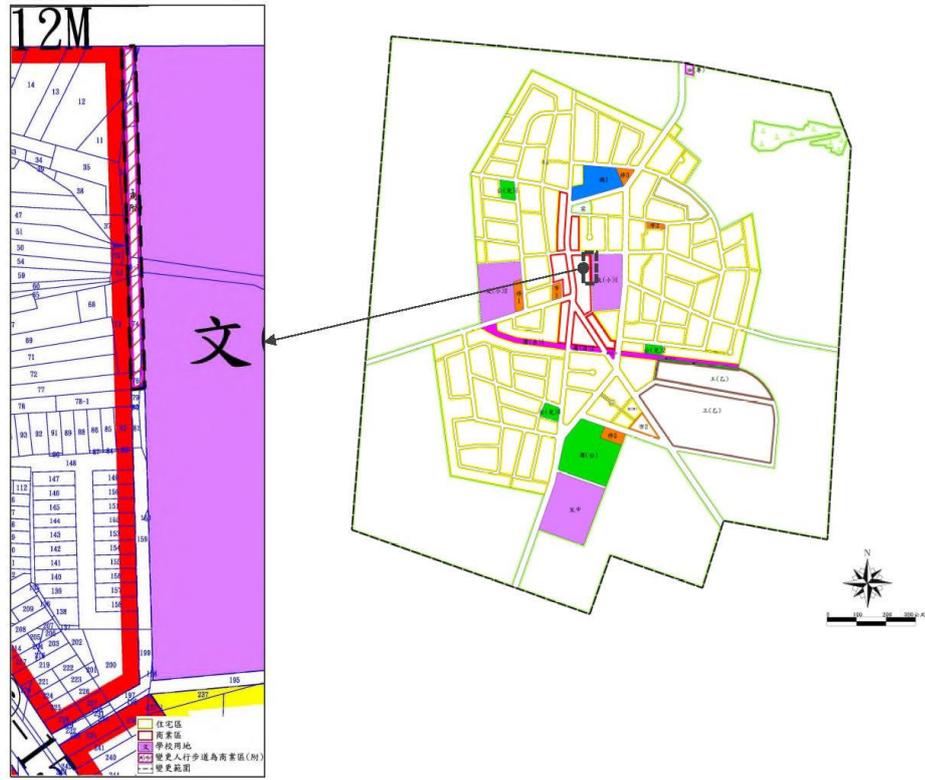


審二案-8

附錄 2、配合本次通盤檢討主要計畫變更為附帶條件「商業區」  
位置示意圖

審二案-9

變更為附帶條件商業區位置示意圖  
(主要計畫變更案第二-15 案)



審二案-10

附錄 3、配合本次通盤檢討主要計畫變更為附帶條件「工業區」  
位置示意圖

審二案-11

變更為附帶條件工業區位置示意圖  
(主要計畫變更案第二-13案)

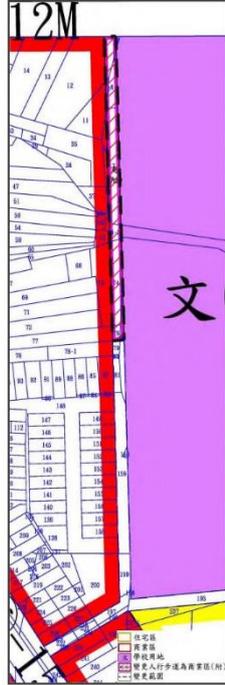


審二案-12

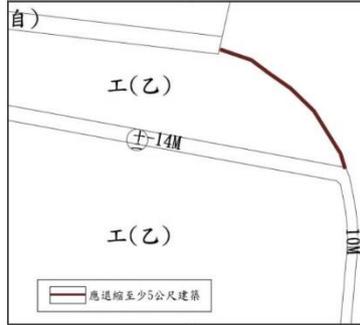
附錄 4、附帶條件商業區、附帶條件工業區、工業區退縮建築位  
置示意圖

審二案-13

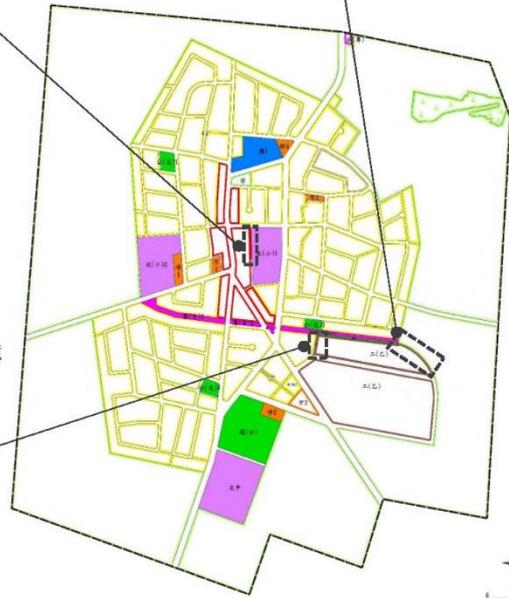
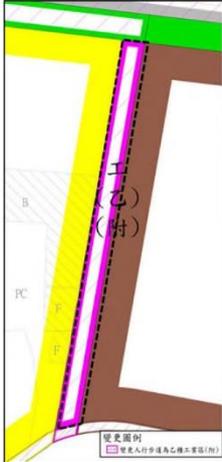
附帶條件商業區建築退縮位置示意圖  
(主要計畫變更案第二-15案)



工業區  
建築退縮位置示意圖



附帶條件工業區建築退縮位置示意  
(主要計畫變更案第二-13案)

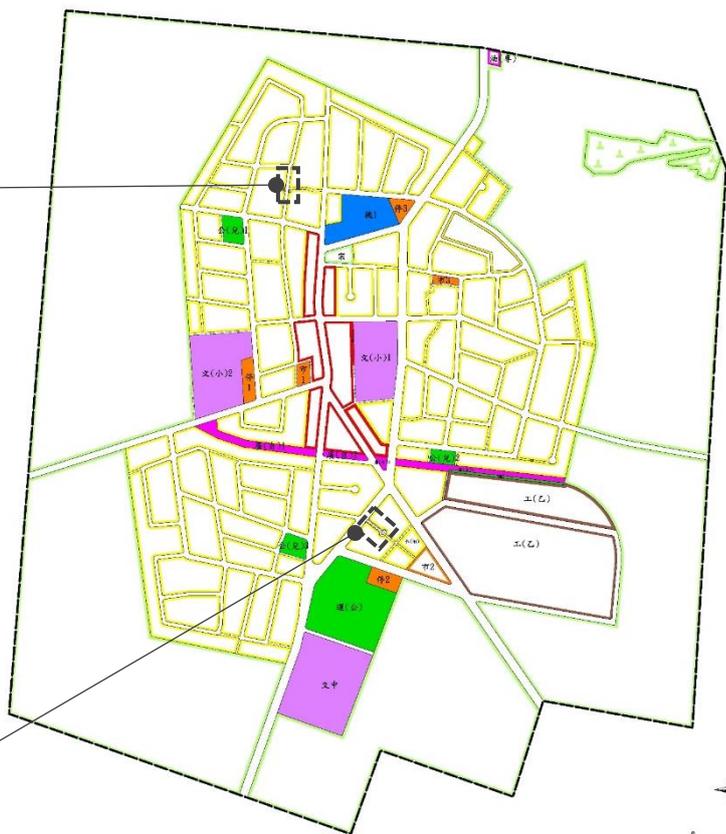
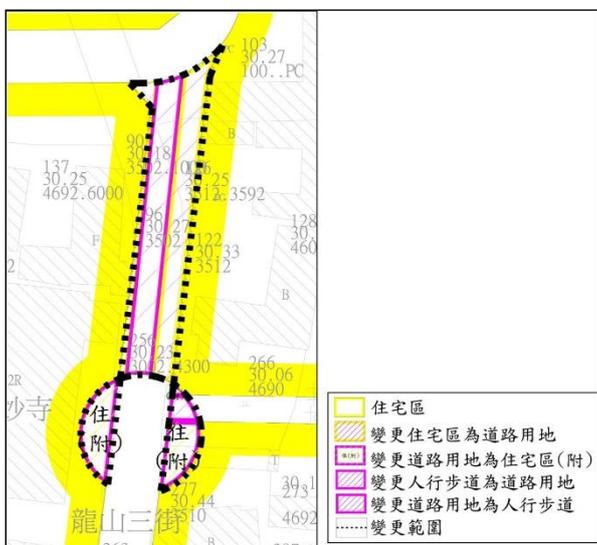


配合本次通盤檢討主要計畫變更案附帶條件地區「商(附)、工(附)」及工業區  
退縮建築位置示意圖

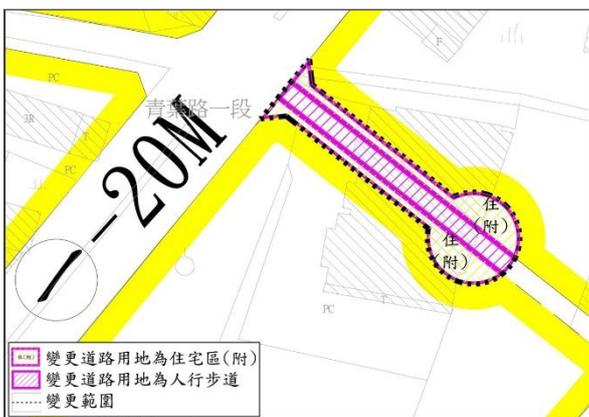
審二案-14

附錄 1、配合本次通盤檢討主要計畫變更為附帶條件「住宅  
區」位置示意圖

調降容積率之附帶條件住宅區  
位置示意圖(主要計畫變更案第二-8案)

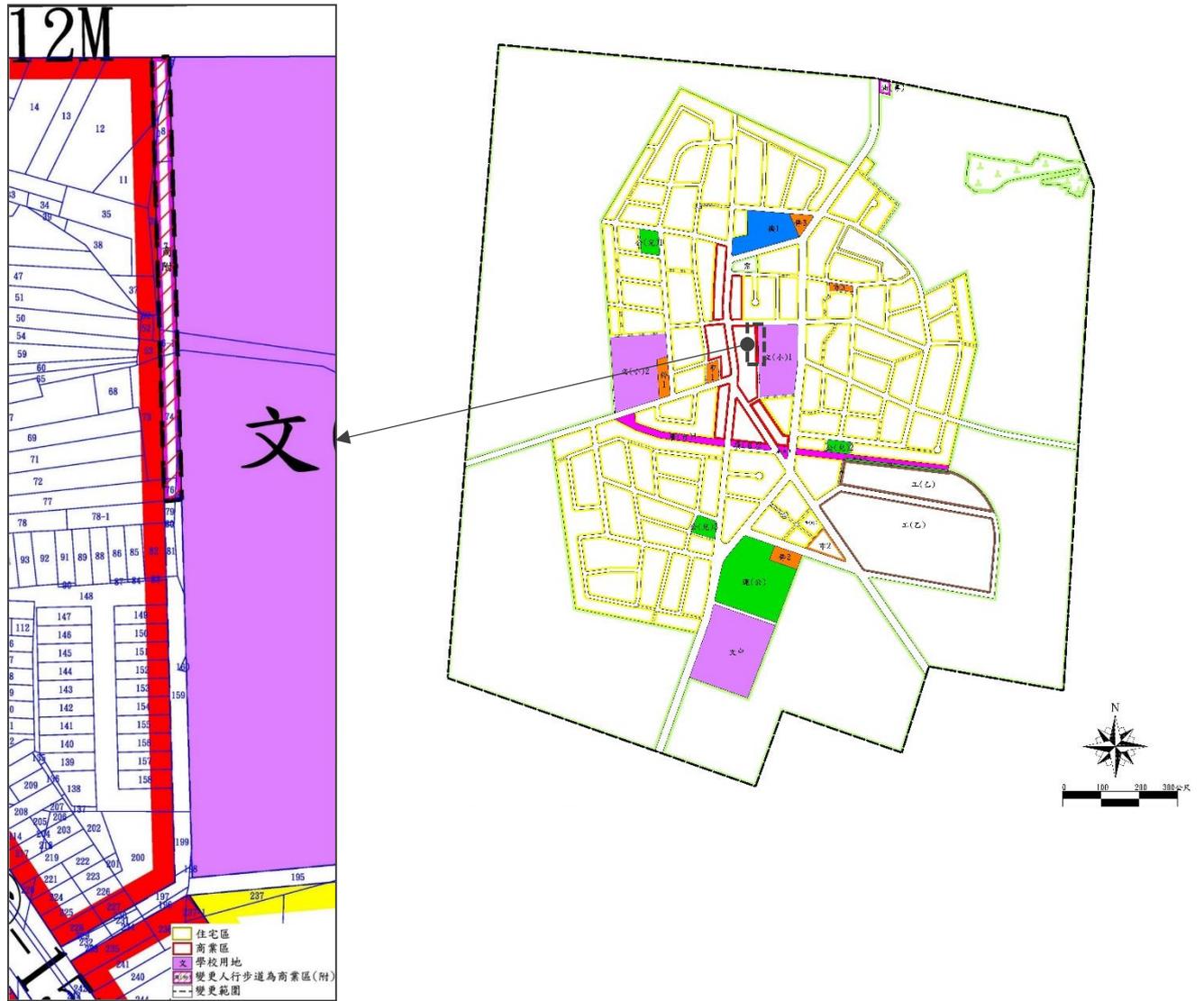


調降容積率之附帶條件住宅區  
位置示意圖(主要計畫變更案第二-9案)



附錄 2、配合本次通盤檢討主要計畫變更為附帶條件「商業  
區」位置示意圖

變更為附帶條件商業區位置示意圖  
(主要計畫變更案第二-15 案)



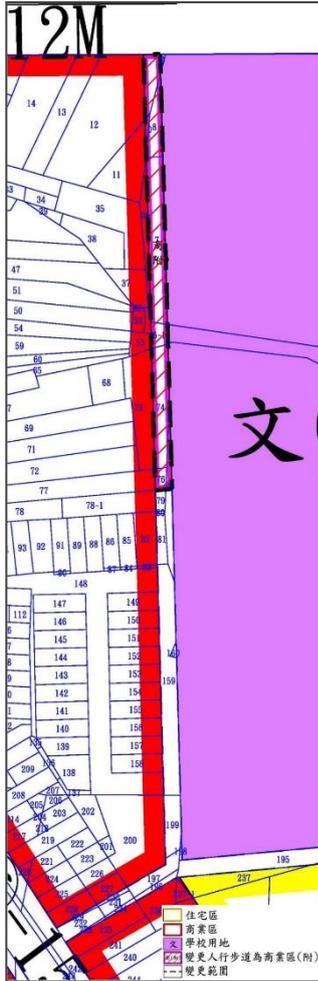
附帶條件「商業區」

附錄 3、配合本次通盤檢討主要計畫變更為附帶條件「工業  
區」位置示意圖

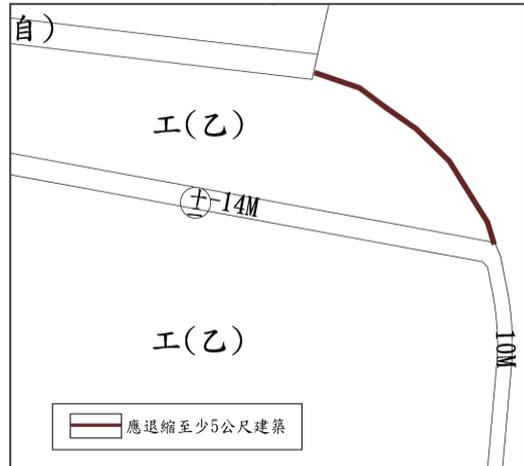


附錄 4、附帶條件商業區、附帶條件工業區、工業區退縮建  
築位置示意圖

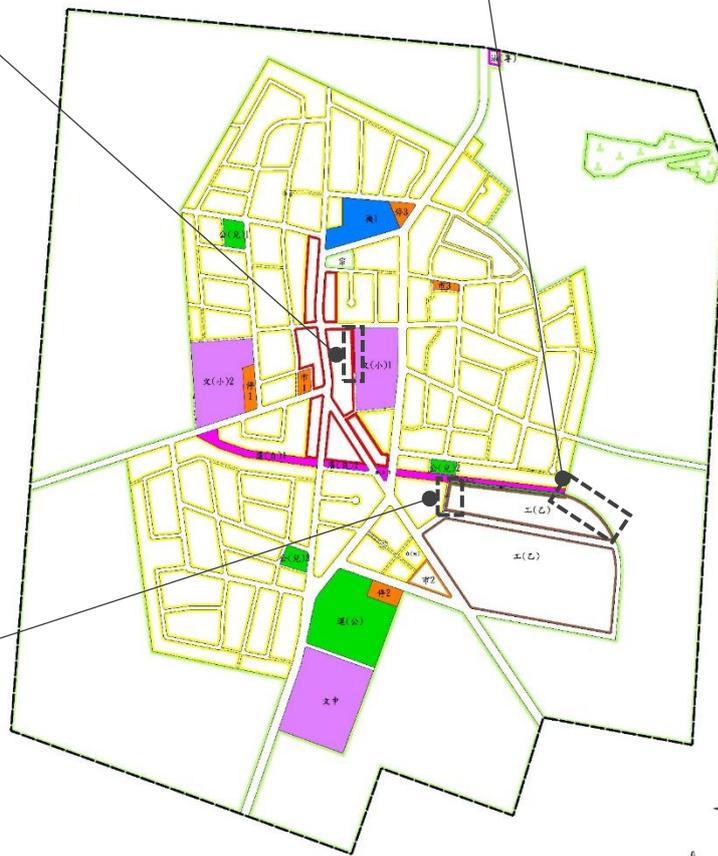
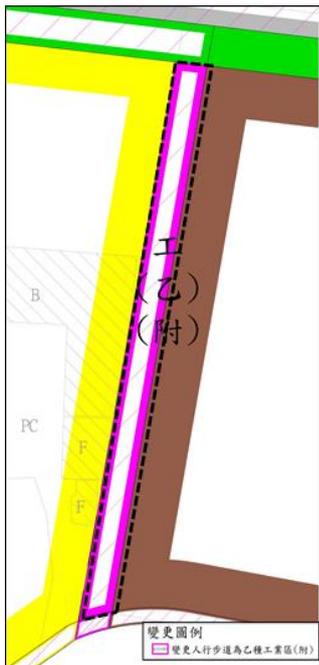
附帶條件商業區建築退縮位置示意圖  
(主要計畫變更案第二-15 案)



工業區  
建築退縮位置示意圖



附帶條件工業區建築退縮位置示意  
(主要計畫變更案第二-13 案)



配合本次通盤檢討主要計畫變更案附帶條件地區「商(附)、工(附)」及工業區  
退縮建築位置示意圖

### 都市計畫技師簽證證明書

有關 貴府委辦「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案」，業經本技師依一般公認學理、準則、都市計畫相關法規採取必要之查核程序，對計畫書、圖內容(包括各項數據推估、計算方式、實質計畫內容及相關紀錄等)予以查核竣事，查核意見如下：

無保留意見。

保留意見。原因：\_\_\_\_\_

否定意見。原因：\_\_\_\_\_

無法表示意見。原因：\_\_\_\_\_

此 致  
臺南市政府

都市計畫擬定機關  
業務承辦單位核章

業務承辦人員	
業務主管人員	