

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5日
發文字號：府都規字第1140287855A號
附件：計畫書



主旨：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫（第四階段）」自114年3月7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。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國114年3月7日零時起生效。
- 二、公告地點：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永康區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

市長黃偉哲

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)
細部計畫(第四階段)書

臺南市政府
民國114年1月



變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)
細部計畫(第四階段)書

臺南市政府

民國 114 年 1 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	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫（第四階段）	
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	
本案公開展覽之日起訖日期	公告徵求意見	第一次：自民國 100 年 8 月 5 日起 30 天，刊登於 100 年 8 月 4 日中華日報。 第二次：自民國 100 年 12 月 2 日起 30 天，刊登於 100 年 12 月 2 日民眾日報。
	公開展覽	民國 103 年 5 月 8 日府都規字第 1030144222A 號函公告辦理，公告期間自民國 103 年 5 月 10 日起 30 天，刊登於民國 103 年 5 月 9~11 日中國時報。
	再公開展覽	民國 109 年 12 月 25 日府都規字第 1091493988A 號函公告辦理，公告期間自民國 109 年 12 月 28 日起 30 天，刊登於民國 109 年 12 月 28~30 日聯合報。
	公開展覽說明會	1.民國 103 年 5 月 22 日下午 2 時整，於新市區多功能活動中心召開。 2.民國 103 年 5 月 27 日下午 3 時整，於新化區公所召開。 3.民國 103 年 5 月 29 日下午 7 時整，於永康區社教中心召開。 4.民國 103 年 6 月 3 日下午 7 時整，於永康區東橋里活動中心召開。 5.民國 103 年 6 月 5 日下午 7 時整，於永康區鹽行社教文化會館召開。
	再公開展覽說明會	民國 110 年 1 月 5 日上午 10 時整，於永康區公所 3 樓禮堂召開。
人民團體對本案之反映意見	詳本市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 105 年 4 月 22 日第 51 次會議、109 年 9 月 30 日第 93 次會議、112 年 12 月 11 日第 127 次會議審議通過。

目錄

壹、 計畫緣起.....	1
貳、 法令依據.....	2
參、 主要計畫概要.....	2
肆、 現行土地使用分區管制要點.....	11
伍、 土地使用分區管制要點變更內容.....	23
陸、 檢討後土地使用分區管制要點.....	33

附件一、臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

附件二、臺南市都市計畫委員會第 93 次會議紀錄

附件三、臺南市都市計畫委員會第 127 次會議紀錄

圖目錄

圖 1	報部編號第 49 案變更位置示意圖	3
圖 2	報部編號第 49 案變更範圍示意圖	4
圖 3	報部編號第 49 案變更計畫示意圖	7
圖 4	報部編號第 49 案變更後計畫示意圖	10

表目錄

表 1	報部編號第 49 案變更內容明細表	5
表 2	變更前後土地使用面積對照表	8
表 3	土地使用分區管制要點增修歷程一覽表	11
表 4	土地使用分區管制要點變更內容對照表	25

壹、計畫緣起

「高速公路永康交流道附近特定區計畫」於 67 年 7 月 21 日公告發布實施，歷經 75 年、85 年及 95 年共 3 次通盤檢討。現行計畫已逾法定通盤檢討年限，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理本次都市計畫第四次通盤檢討。

「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」業經都市計畫委員會審議通過，依據內政部都委會第 937 次會議決議略以，本府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

本特定區原係以主要計畫與細部計畫合併擬定，依據都市計畫法第 22 條規定，土地使用分區管制屬細部計畫應表明事項；因應 91 年 5 月 15 日總統華總一義字第 09100095630 號令公告修正同法第 23 條內容，細部計畫授權由直轄市、縣（市）政府核定實施，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制訂流程。

為落實計畫分層管理，提昇審議行政效率，加速都市計畫發展及開發期程，強化地方自治彈性及效能，本次通盤檢討將土地使用分區管制要點另拆分為細部計畫層級內容。依照內政部都委會第 937 次會議決議，本特定區之主要計畫審竣案件，部分須依規定先行完成附帶條件，後續再以分階段方式辦理核定及發布實施。爰細部計畫之土地使用分區管制要點，除已於 109 年 12 月 15 日公告發布「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（第一階段）案」。另配合部分增修條文涉及主要計畫審竣未核定案件，亦併同主要計畫變更計畫採分階段方式核定及發布實施。

本案係因應「變更高速公路永康交流道附近特定區（第四次通盤檢討）（第十階段）」核定內容於主要計畫新增產業專用區、清管站專用區及相關公共設施用地，爰於細部計畫層級配合修訂土地使用分區管制要點條文，以符新訂使用分區管制需求。

貳、法令依據

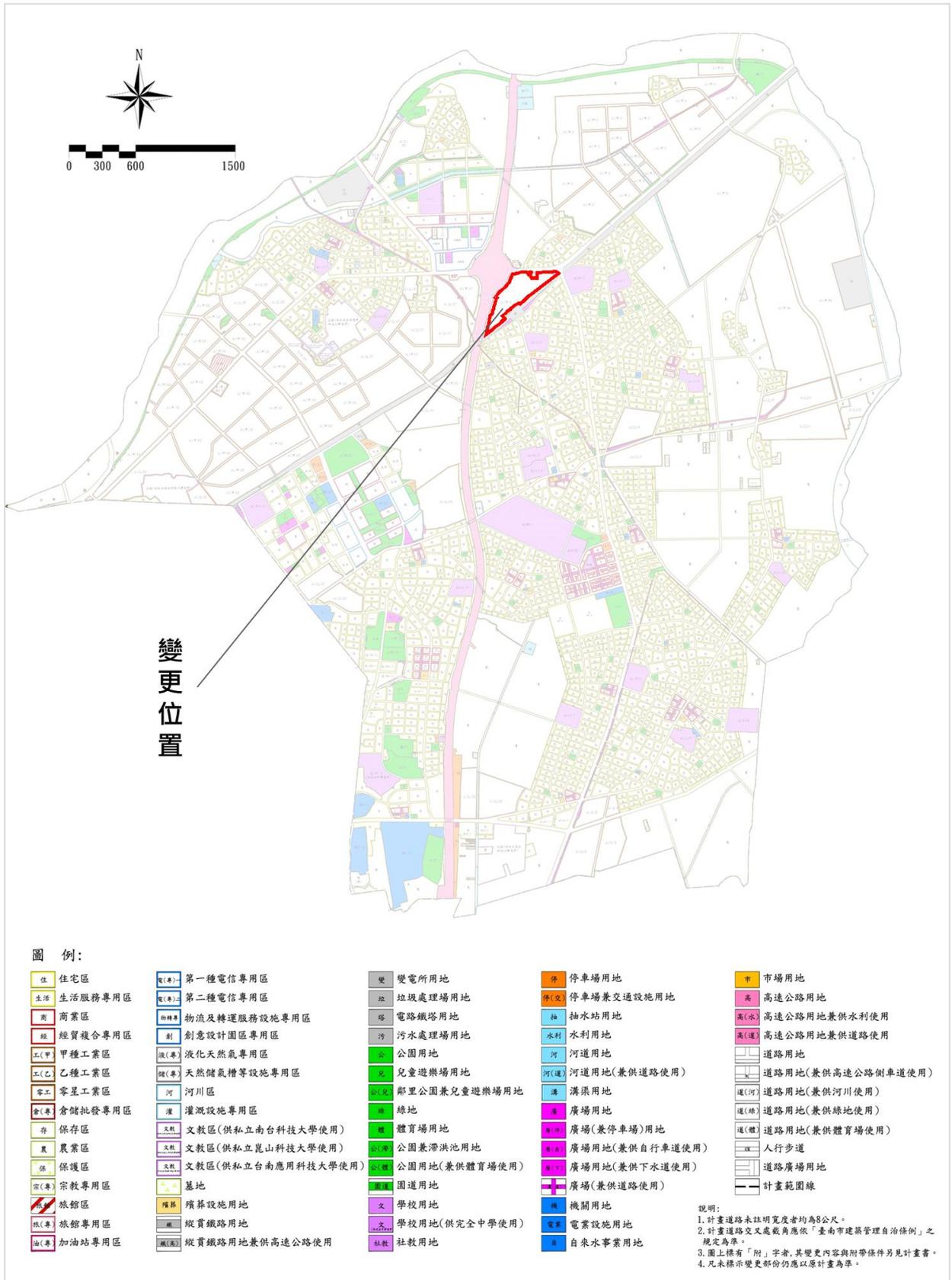
依都市計畫法第 26 條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。

參、主要計畫概要

本階段細部計畫增訂土地使用分區管制要點，係配合「變更高速公路永康交流道附近特定區（第四次通盤檢討）（第十階段）」核定公告之報部編號第 49 案（永康交流道東側甲種工業區「工甲 3」及其附近地區）計畫內容。

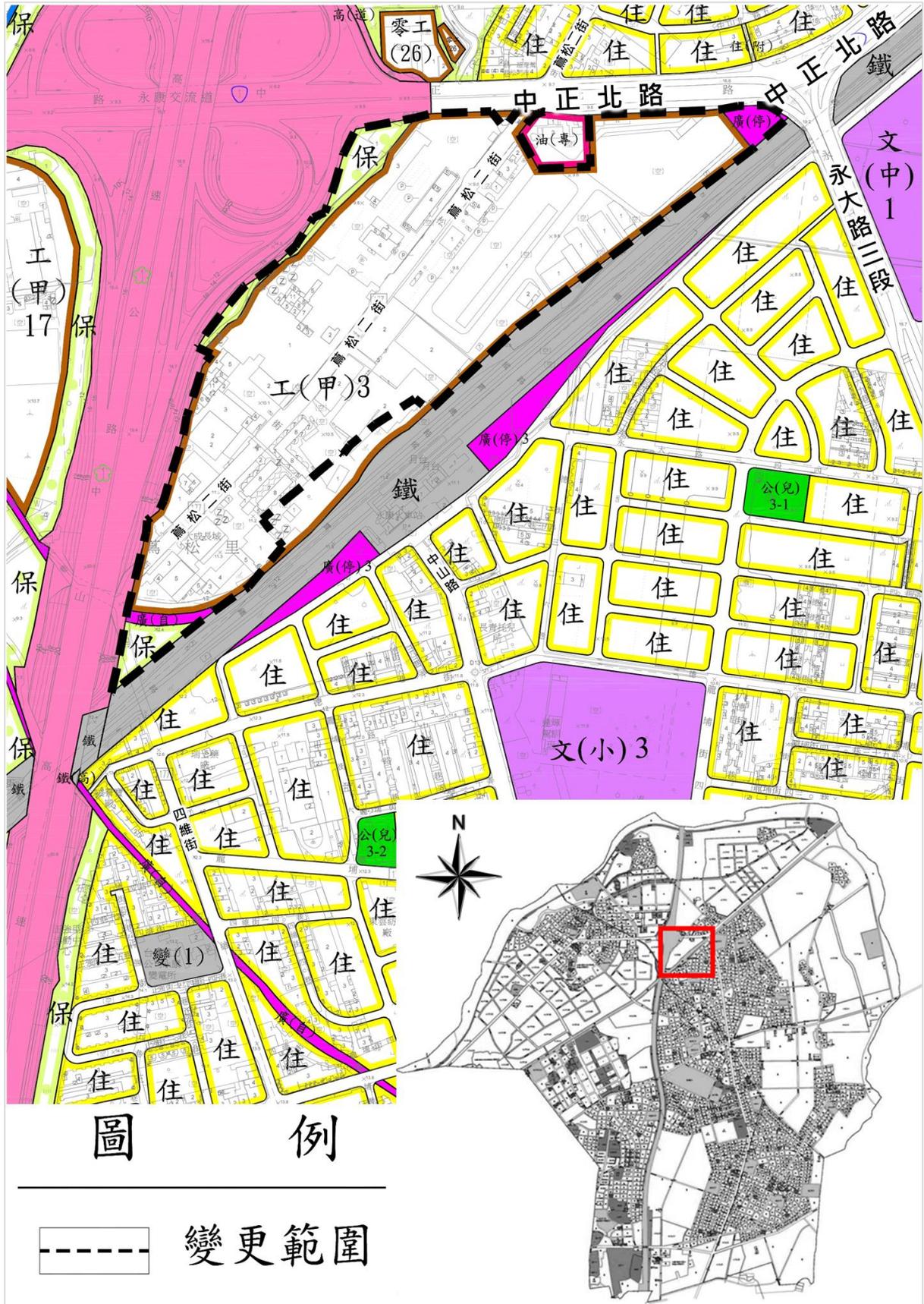
報部編號第 49 案之變更位置位於「高速公路永康交流道附近特定區計畫」北側，永康車站與永康交流道間，變更範圍包含原甲種工業區「工甲 3」、保護區、加油站專用區及周邊公共設施保留地：「廣(停)2」廣場(兼停車場)用地、廣場用地(兼供自行車道使用)等，經本案檢討變更為產業專用區、清管站專用區及其他必要公共設施用地，變更面積為 11.737 公頃，其變更位置及變更範圍詳圖 1 及圖 2。

本案變更內容，除部分台鐵局、中油公司及私人土地，基於各別使用需求，仍予保留甲種工業區或調整為清管站專用區外；其餘永康車站北側之甲種工業區、保護區、加油站專用區及公共設施用地等，因應區域產業轉型發展需要，變更為產業專用區及其他必要公共設施，併以市地重劃方式整體開發。變更計畫內容如表 1 及圖 3，變更前後面積及變更後計畫示意圖如表 2 及圖 4 所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖 1 報部編號第 49 案變更位置示意圖



資料來源：本計畫繪製。

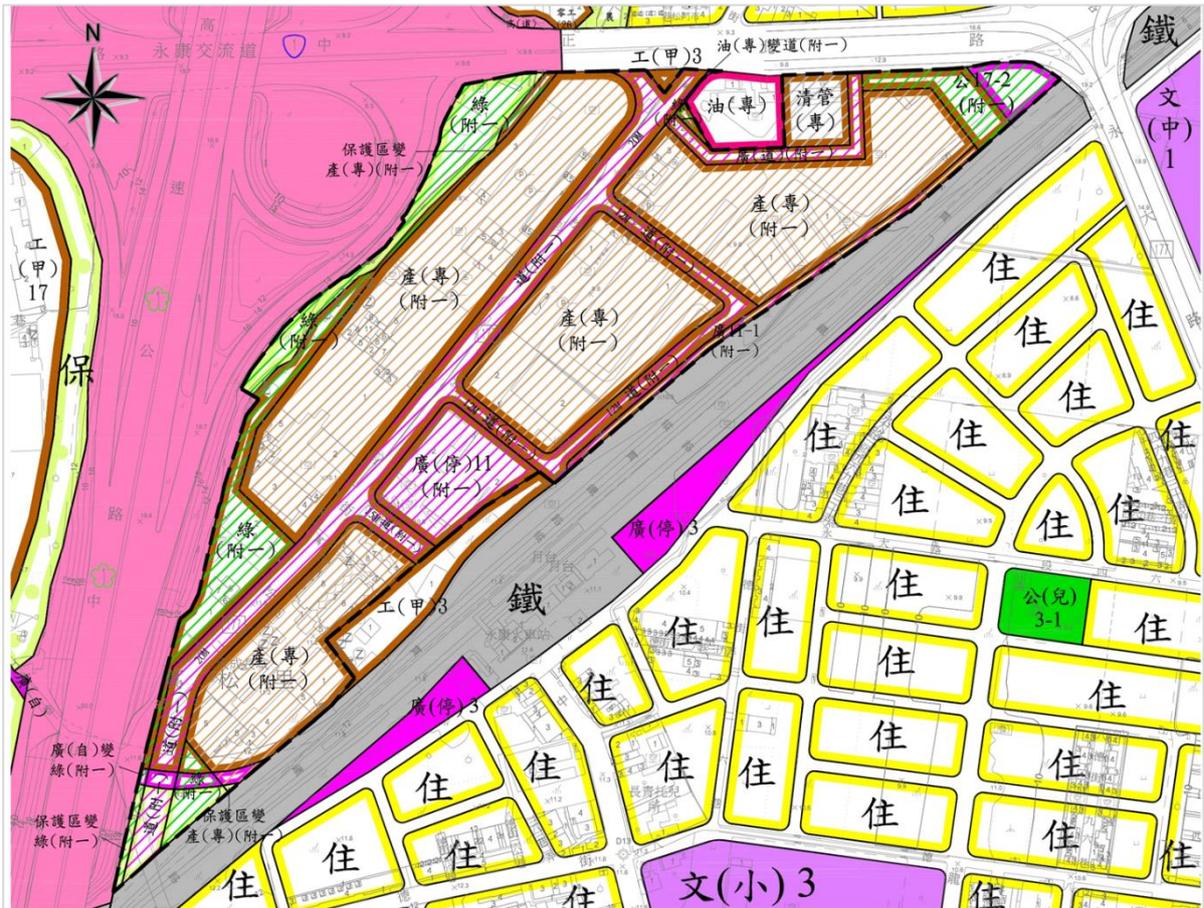
圖 2 報部編號第 49 案變更範圍示意圖

表 1 報部編號第 49 案變更內容明細表

報部 編號	再 公展 編號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
四十九	三十九	永康 交流 道東 側甲 種工 業區 (工 甲3) 及其 附近 地區	保護區 (0.674)	道路用地 (附一) (0.104)	1.按「臺南市產業發展暨工業區 變更策略案」分析，永康所屬 「珍饈都會生活圈」內具40.50 公頃工業區土地餘量，得依產 業轉型發展需要，提供生活圈 其它優勢產業使用。 2.因應「臺南鐵路立體化延伸至 善化地區暨周邊土地整合發 展可行性研究案」永康段已由 交通部審核通過，永康車站周 邊工業區配合轉型為產業專 用區及其它必要公共設施，預 為規劃車站服務設施及地區 旅運服務機能等空間機能。 3.配合區內新增交通量需求，原 有蔦松二街規劃為20 公尺主 要幹道，惟考量鹽東段16地號 土地已於71年申請廠房合法 建築，且無參與變更及重劃之 意願，經剔除整體開發範圍 後，於中正北路相交路口，依 現況分向分流方式拓寬。 4.本案納入工業區周邊保護區 與公共設施保留地，一併辦理 整體開發。其中保護區調整變 更為綠地，以維持高速公路兩 側隔離綠化功能。 5.本案參照「都市計畫工業區檢 討變更審議規範」規定，劃設 至少40.5%公共設施用地，除 區內必要性道路系統外，並因 應未來周邊停車需求劃設一 處廣(停)用地，以改善周邊環	1.涉及市都委會 公開展覽人陳6- 052及逕向內政 部人陳18、23、 26、再提會逕向 內政部人陳25。 2.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 內政部逕予核定 後實施。 3.如無法於內政 部都委會審議通 過紀錄文到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 於期限屆滿前敘 明理由，重新提 會審議延長上開 開發期程。
				綠地(附一) (0.564)		
				產業專用區 (附一) (0.006)		
			「廣(停)2」廣場 (兼停車場)用地 (0.165)	「公17-2」公 園用地(附一) (0.165)		
			加油站專用區 (0.002)	道路用地 (附一) (0.002)		
			廣場用地(兼供自 行車道使用) (0.090)	道路用地 (附一) (0.024)		
				綠地(附一) (0.038)		
				產業專用區 (附一) (0.028)		
			「工(甲)3」甲種 工業區 (10.581)	產業專用區 (附一) (6.814)		
				「公17-2」 公園用地 (附一) (0.195)		
				「廣(停)11」 廣場(兼停車場) 用地(附一)		

報部 編號	再 公展 編號	位 置	變更內容		變更理由	備註
			現行計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				(0.558)	境品質。 6.為保留永康車站改建站區土地規劃完整彈性，參採交通部台灣鐵路管理局意見(詳附件五)，屬該局管有土地先維持現行甲種工業區，另由永康鐵路立體化案內整體規劃。	
			「廣11-1」 廣場用地 (附一) (0.146)			
			綠地(附一) (0.667)			
			道路用地 (附一) (2.010)			
			廣場用地 (兼供道路使用)(附一) (0.191)			
			—	附帶條件一： 以市地重劃方式開發。		
		中油 永康 加油站 東側	「工(甲)3」 甲種工業區 (0.225)	清管站專用區 (0.225)	配合永康車站北側甲種工業區轉型變更為產業專用區使用，參採台灣中油公司陳情意見，保留該公司現有輸油設施使用需求，劃設清管站專用區。	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應按核定都市計畫現地定樁及地籍分割結果為準。
2.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。



圖例

變更圖例

	住宅區		變更甲種工業區為公園用地(附一)
	甲種工業區		變更甲種工業區為綠地(附一)
	零星工業區		變更甲種工業區為產業專用區(附一)
	農業區		變更甲種工業區為清管站專用區
	保護區		變更甲種工業區為廣場用地(附一)
	加油站專用區		變更甲種工業區為廣場用地(兼供道路使用)(附一)
	縱貫鐵路用地		變更甲種工業區為廣場(兼停車場)用地(附一)
	縱貫鐵路用地兼供高速公路使用		變更甲種工業區為道路用地(附一)
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		變更保護區為綠地(附一)
	廣場(兼停車場)用地		變更保護區為產業專用區(附一)
	廣場用地(兼供自行車道使用)		變更保護區為道路用地(附一)
	學校用地		變更廣場(兼停車場)用地為公園用地(附一)
	高速公路用地		變更廣場用地(兼供自行車道使用)為綠地(附一)
	高速公路用地兼供道路使用		變更廣場用地(兼供自行車道使用)為產業專用區(附一)
	道路用地		變更廣場用地(兼供自行車道使用)為道路用地(附一)
	變更範圍		變更加油站專用區為道路用地(附一)

註：附帶條件詳變更內容明細表

資料來源：本計畫繪製。

圖 3 報部編號第 49 案變更計畫示意圖

表 2 變更前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次變更增減 面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	
土地 使用 分區	住宅區	858.168		858.168	
	商業區	42.170		42.170	
	工業區	814.517	-10.806	803.711	
	零星工業區	6.603		6.603	
	保存區	0.058		0.058	
	旅館專用區	0.436		0.436	
	旅館區	2.050		2.050	
	保護區	12.875	-0.674	12.201	
	文 教 區	文教區(供私立崑山科技大學使用)	16.125		16.125
		文教區(供私立南台科技大學使用)	9.551		9.551
		文教區(供私立台南應用科技大學使用)	13.512		13.512
	農業區	867.993		867.993	
	河川區	67.413		67.413	
	物流及轉運服務設施專用區	10.810		10.810	
	加油站專用區	0.581	-0.002	0.579	
	天然氣儲氣槽等設施專用區	1.735		1.735	
	液化天然氣專用區	0.220		0.220	
	第一種電信專用區	0.210		0.210	
	第二種電信專用區	0.760		0.760	
	倉儲批發專用區	1.190		1.190	
	宗教專用區	0.610		0.610	
	創意設計園區專用區	13.256		13.256	
	經貿複合專用區	15.695		15.695	
	生活服務專用區	12.999		12.999	
	灌溉設施專用區	0.019		0.019	
	清管站專用區	0.000	+0.225	0.225	
	產業專用區	0.000	+6.848	6.848	
	小計		2,769.556	-4.409	2,765.147
	公共 設施 用地	機關用地	39.466		39.466
		機關及社會福利設施用地	0.902		0.902
		學 校 用 地	國小用地	26.670	
國中用地			21.730		21.730
國中小用地			9.628		9.628
國中用地(供完全中學使用)			7.560		7.560
高中(職)用地			23.010		23.010
水利用地		1.929		1.929	
市場用地		3.370		3.370	
公園用地		50.896	+0.360	51.256	
公園兼滯洪池用地		9.610		9.610	
公園用地 (兼供體育場使用)		8.202		8.202	
綠地		4.830	+1.269	6.099	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15.607		15.607	
兒童遊樂場用地	1.400		1.400		

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後面積 (公頃)
變電所用地	1.117		1.117
停車場用地	9.370		9.370
停車場兼交通設施用地	1.034		1.034
墓地	2.409		2.409
殯葬設施用地	0.656		0.656
自來水事業用地	1.929		1.929
電路鐵塔用地	0.239		0.239
垃圾處理場用地	10.240		10.240
社教用地	1.111		1.111
體育場用地	9.077		9.077
抽水站用地	3.136		3.136
廣場用地	1.355	+0.146	1.501
廣場用地(兼供道路使用)	6.744	+0.191	6.935
廣場(兼停車場)用地	6.434	+0.393	6.827
廣場用地(兼供自行車道使用)	6.809	-0.090	6.719
廣場用地(兼供下水道使用)	1.008		1.008
河道用地	3.103		3.103
河道用地(兼供道路使用)	0.019		0.019
污水處理廠用地	9.030		9.030
電業設施用地	0.003		0.003
溝渠用地	1.108		1.108
道路用地	379.110	+2.140	381.250
道路廣場用地	0.080		0.080
道路用地(兼供綠地使用)	0.460		0.460
道路用地(兼供河川使用)	3.698		3.698
道路用地(兼供體育場使用)	0.522		0.522
道路用地(兼供高速公路側車道使用)	0.051		0.051
園道用地	2.697		2.697
高速公路用地	61.389		61.389
高速公路用地兼供水利使用	0.010		0.010
高速公路用地兼供道路使用	1.458		1.458
縱貫鐵路用地	24.821		24.821
縱貫鐵路用地兼供高速公路使用	0.010		0.010
小計	775.047	+4.409	779.456
都市發展用地	2,596.322	+0.674	2,596.996
都市計畫總面積	3,544.603	0.000	3,544.603

註：1.表列面積僅供統計參考，實際面積應依變更計畫現地定樁測量與地籍分割結果為準。

2.都市發展用地不含農業區、河川區及保護區；計畫面積計算至小數點以下第四位四捨五入，

3.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準

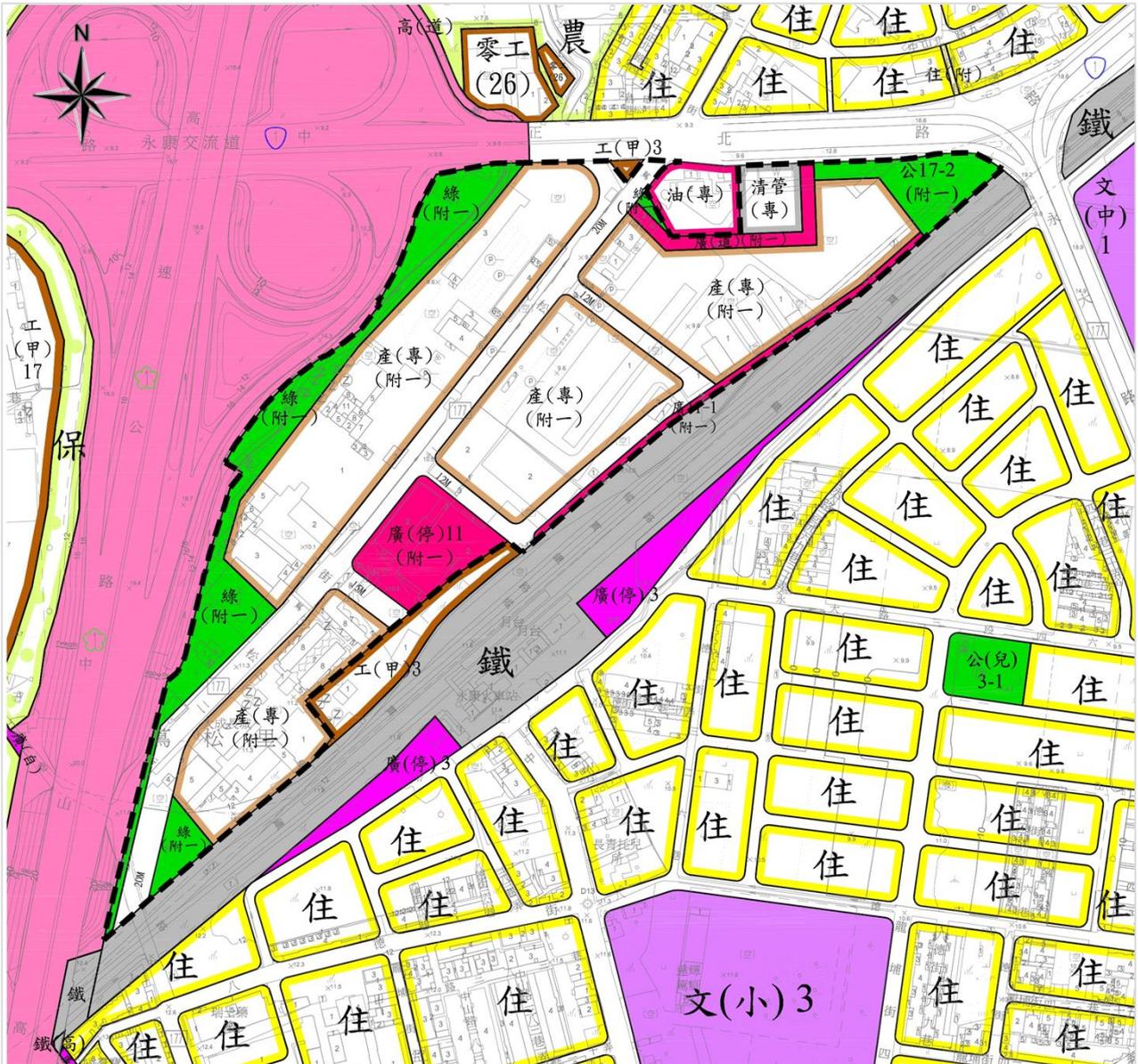


圖 例

住宅區	縱貫鐵路用地	廣場(兼停車場)用地(附一)
甲種工業區	縱貫鐵路用地兼供高速公路使用	廣場用地(兼供道路使用)(附一)
零星工業區	綠地(附一)	廣場用地(兼供自行車道使用)
農業區	公園用地(附一)	高速公路用地
保護區	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	高速公路用地兼供道路使用
加油站專用區	廣場用地(附一)	道路用地
清管站專用區	廣場(兼停車場)用地	變更範圍
產業專用區(附一)	學校用地	

註：附帶條件詳變更內容明細表

資料來源：本計畫繪製。

圖 4 報部編號第 49 案變更後計畫示意圖

肆、現行土地使用分區管制要點

本特定區計畫之土地使用分區管制要點實施歷程，原為 85 年 2 月公告實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案」始予訂定，其後並歷經多次修正。依都市計畫法第 22 條及 23 條規定，有關土地使用分區管制規定事項係屬細部計畫範疇，由該管直轄市、縣(市)政府核定實施，故於 109 年 10 月公告實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」將涉及土地使用分區管制要點部分予以刪除，另納入細部計畫進行規範，並由市府於 109 年 12 月 18 日核定發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案」、112 年 5 月 3 日核定發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第二階段)(編號第 3 案及第 5 案(二王週邊地區))」，全文共計二十三點，其辦理歷程詳表 3。

表 3 土地使用分區管制要點增修歷程一覽表

編號	實施案名	公告文號與實施日期	備註
1	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案	85年2月13日府工都字第27381號公告自85年2月15日起發布實施	新訂土地使用分區管制內容，發布全文計二十點。
2	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)	95年2月3日臺內營字第0950019134A號公告自95年2月6日起發布實施	因應本次檢討新劃設土地使用分區管制需求，並配合相關法令規定之增、修訂，修訂發布全文計二十四點。
3	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	98年12月2日府城都字第0980282945A號公告自98年12月3日起發布實施	增訂第一種電信專用區、第二種電信專用區之管制規定。
4	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	105年9月23日府都規字第1040909139A號公告自105年9月29日起發布實施	增訂條文明示保護區、農業區土地使用管制之法令依據及臺南市政府依法審查相關案件之裁量基準。

編號	實施案名	公告文號與實施日期	備註
5	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案	109年10月23日府都規字第 1091243187A 號公告自 109年10月28日起發布實施	落實主細計分離管制，將屬細部計畫性質土地使用管制要點刪除，另納入細部計畫管制。
6	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案	109年12月15日府都規字第 1091483136A 號公告自 109年12月18日起發布實施	落實主細計分離管制，將土地使用管制要點納入此細部計畫管制，並配合第四次通盤檢討第一階段及第二階段案公告實施內容及本市通案性規定等，修訂發布全文計二十三點。
7	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第二階段)(編號第3案及第5案(二王週邊地區))	112年5月2日府都規字第 1120500399A 號公告自 112年5月3日起發布實施	配合公告發布實施編號第3案及第5案(二王週邊地區)，分階段辦理其相關之土地使用分區管制要點修訂，修訂後全文計二十三點。
8	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)	112年10月25日府都規字第 1121308223A 號公告自 112年10月26日起發布實施	配合主要計畫新增機關及社會福利設施用地，增訂相關土地使用分區管制要點。
9	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第三階段)案	113年4月3日府都規字第 1130449523A 號公告自 113年4月9日起發布實施	因應整體開發地區特性，為提昇生活品質及市容景觀，指定「配合學校用地解編辦理市地重劃地區」為本特定區內應辦理都市設計審議地區。

資料來源：1.臺南市政府都市發展局網站。

2.本表內未列入之另行擬定細部計畫或個案變更案件另訂有管制規定者，詳見「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案計畫書」附件一。

依照 113 年 4 月 3 日公告「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第三階段)案」變更結果，特定區現行土地使用分區管制要點條文如下。

- 一、本要點依據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定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%；住宅區(附二)(詳附圖一～附圖四)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 130%；住宅區(附二)(附圖五)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。
住宅區(附二)得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率 200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。
- 四、農業區及保護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、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 六、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理：
 - (一)第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。
 - (二)第二種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。
- 九、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依

「加油站設置管理規則」容許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。

- 十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。
- 十二、公用事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 十三、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 十四、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 十五、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 十六、殯葬設施用地係供設置納骨塔（堂）及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。
- 十七、公園用地（兼供體育場使用）係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。
- 十八、機關及社會福利設施用地除供社會救助機構、社會福利機構、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用為主，得依「住宅法」第 33 條規定之項目使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%，並依「文化資產保存法」第 34 條規定，將社會住宅整體規劃設計提經臺南市文化資產審議會審議通過後，始得核發建照執照。
- 十九、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附圖六所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：
 - (一)斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。
 - (二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其

山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。
(如附圖七與附圖八所示)

- (三) 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。
- (四) 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。
- (五) 斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。
- (六) 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
- (七) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。

二十、建築線退縮規定

- (一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95 年 2 月 6 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	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。
商業區		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) 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。	
第一種電信專用區及第二種電信專用區 機關及社會福利設施用地	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。	

(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。

二十一、下列指定地區(如附圖九)，應依規定辦理都市設計審議：

- (一)物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。
- (二)永康創意設計園區辦理區段徵收地區。
- (三)配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。
- (四)配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。
- (五)市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。
- (六)二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。
- (七)配合學校用地解編辦理市地重劃地區。

除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(五)、(六)及(七)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。

二十二、停車空間劃設標準

(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區及配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部
1.超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。	
2.建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。	

(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。

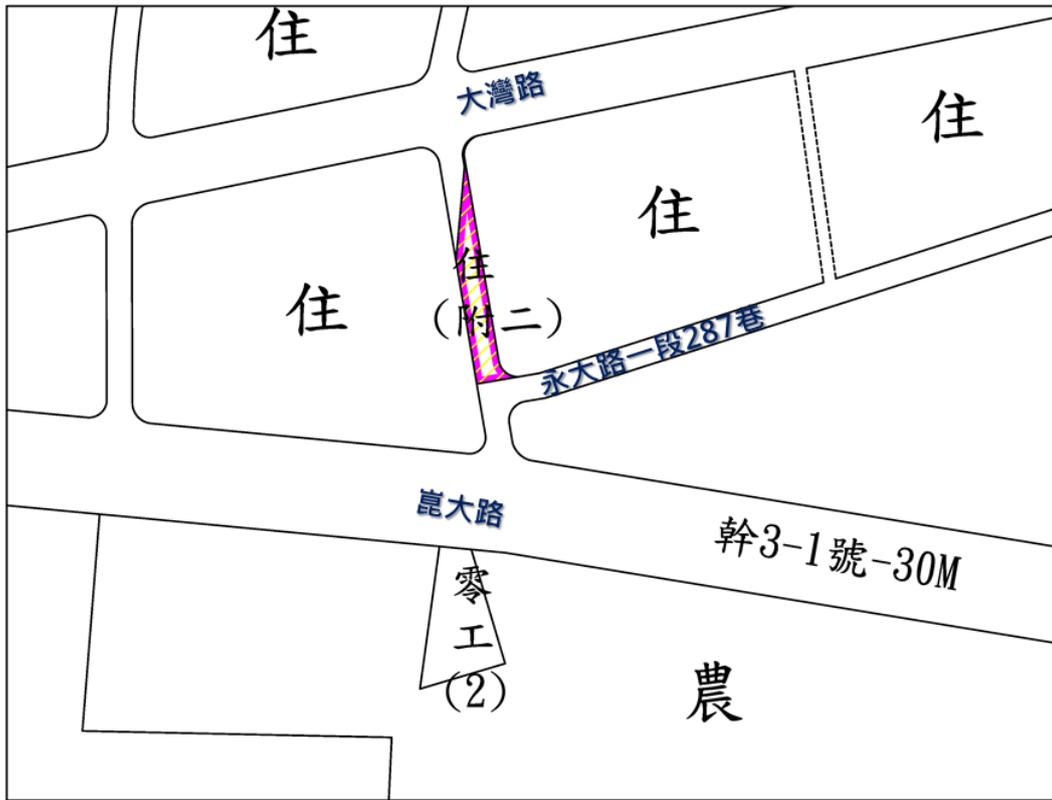
(四)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

二十三、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%。

二十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

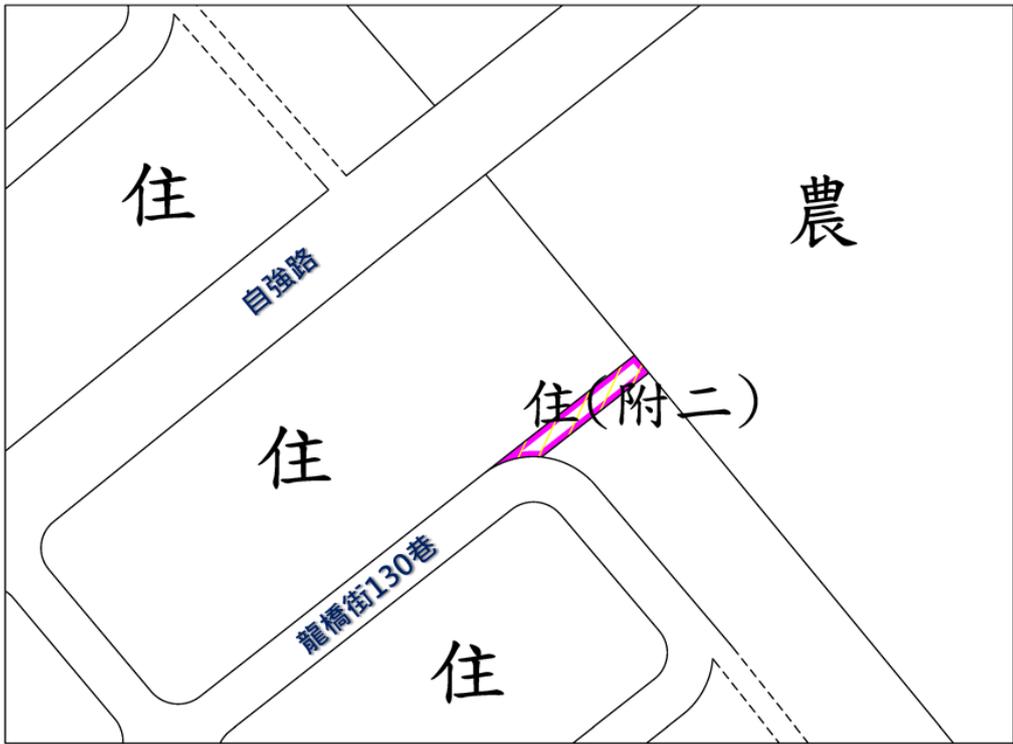
計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。



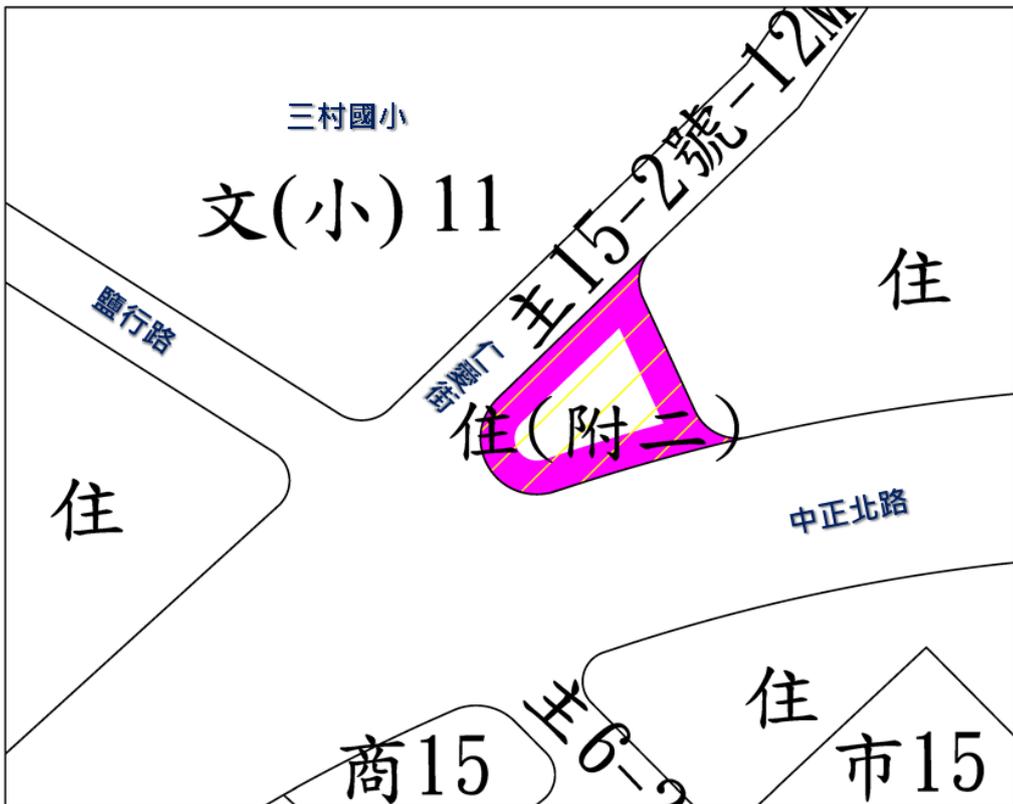
附圖一 調降容積率住宅區位置示意圖 (核定第 14 案)



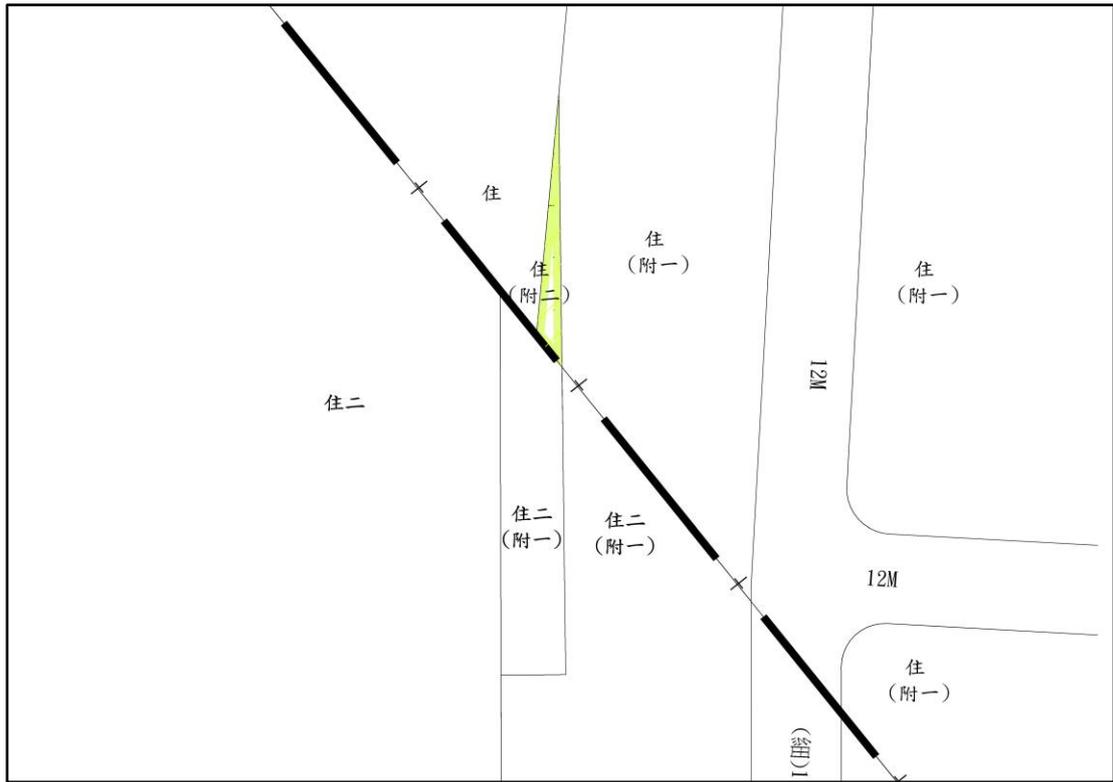
附圖二 調降容積率住宅區位置示意圖 (核定第 22 案)



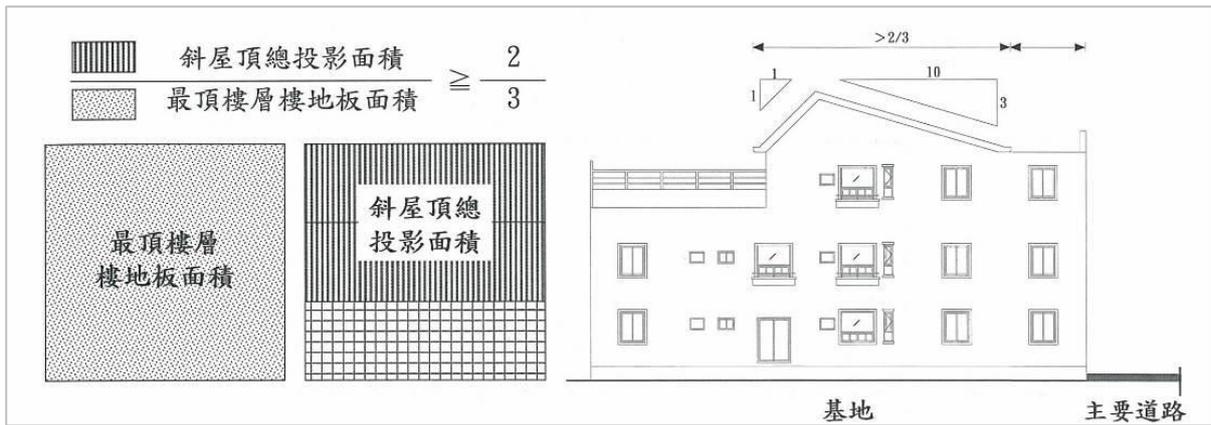
附圖三 調降容積率住宅區位置示意圖（核定第 23 案）



附圖四 調降容積率住宅區位置示意圖（核定第 26 案）



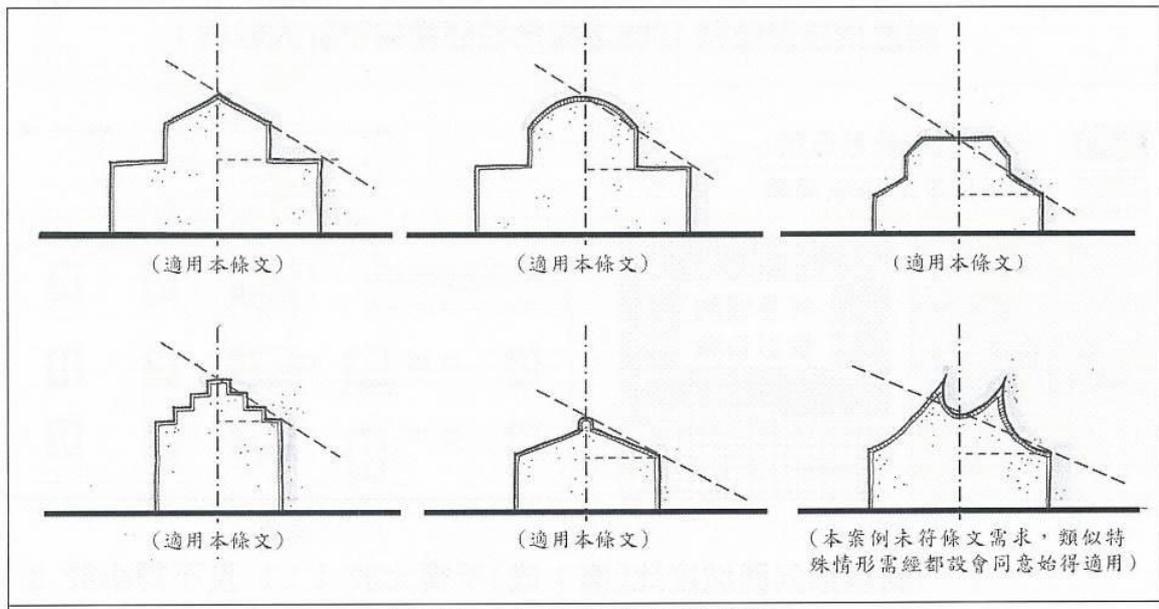
附圖五 調降容積率住宅區位置示意圖（第五階段編號第5案）



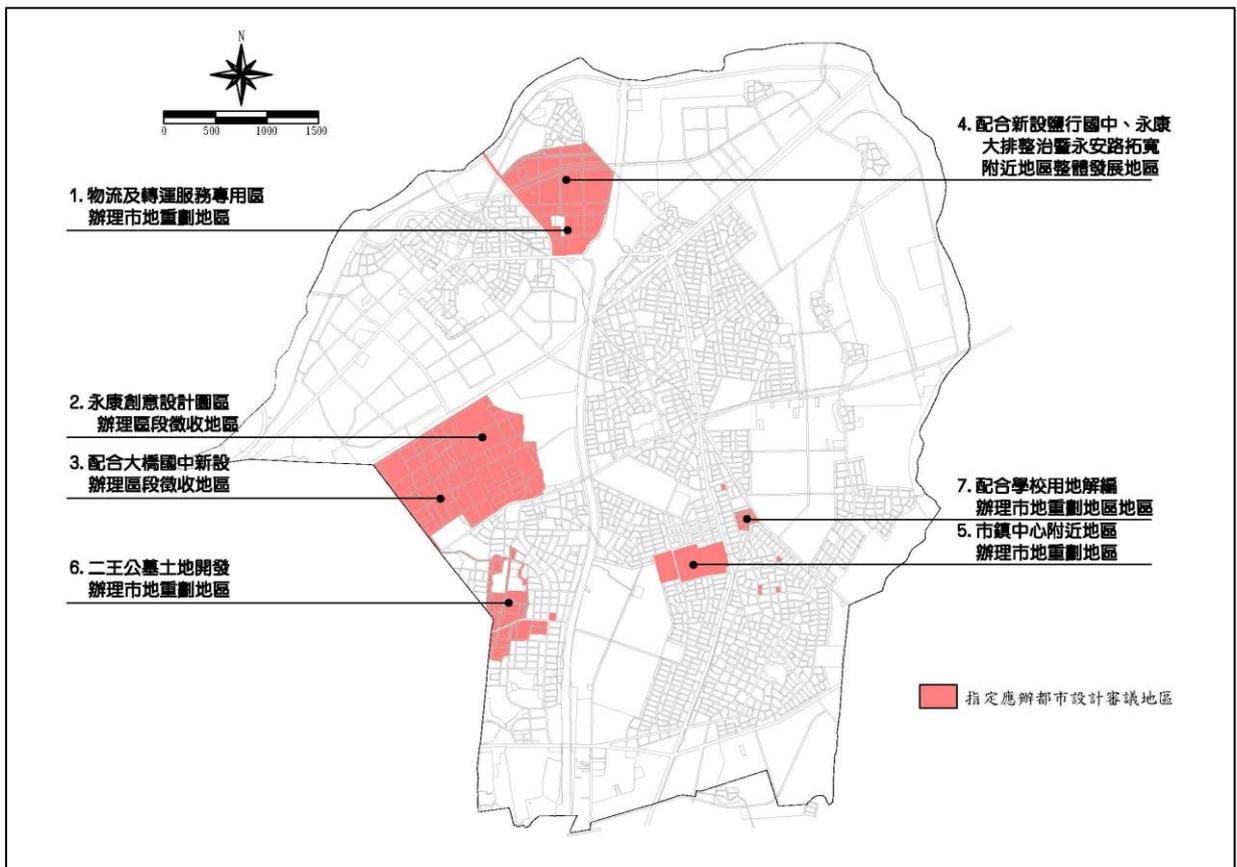
附圖六 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖



附圖七 面向最寬道路境界線立面示意圖



附圖八 山牆底高比樣式圖



附圖九 指定辦理都市設計審議地區示意圖

伍、土地使用分區管制要點變更內容

一、修訂原則

本案有關高速公路永康交流道附近特定區之土地使用分區管制要點增修內容，主要係因應「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第十階段)」案變更後新增產業專用區、清管站專用區及相關公共設施用地，爰配合檢討修訂現行條文內容，以符合各分區之使用管制需求，相關修訂原則如下：

(一)配合產業專用區，增訂管制要點相關內容

1. 依照主要計畫對產業專用區之功能定位及指導原則，產業專用區以維持產業發展及交通轉運服務為優先，並以提供產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施使用為主，爰參照行政院主計總處頒訂「行業標準分類」之使用組別，正面列舉產業專用區相對應之允許使用項目。
2. 配合臺鐵永康車站轉運及產業專用區衍生就業人口之居住需求，開放部分產業專用區得做為住宅使用。惟避免住宅使用與其他使用互相干擾，增訂應以分棟(幢)規劃之原則，及保留基地條件特殊情形之但書規定。
3. 敘明產業專用區依照建築技術規則規定，不屬於建築基地綜合設計有關規定之適用範圍，避免後續執行疑義。
4. 分別以產業專用區建築物使用組別訂定合理之停車空間標準及汽、機車位流用規定。
5. 為完善地區街道景觀尺度與步行環境品質，訂定產業專用區與公共設施用地建築退縮規定及基地綠化規定。
6. 指定計畫區內於開發前應送都市設計審議之建築基地類型及送審層級。

(二)配合清管站專用區，增訂管制要點相關內容

1. 為維持台灣中油公司既有石油氣管線設施得於本計畫區整體開發後繼續營運，主要計畫新增劃設清管站專用區，依其使用需求訂定使用項目。
2. 清管站專用區使用強度維持變更前甲種工業區規定，且不劃入本計畫應辦市地重劃整體開發範圍。

二、變更內容

依照上述修訂原則，配合增、修訂第 12 條、第 13 條、第 22 條、第 23 條、第 24 條及第 25 條等土地使用分區管制要點條文內容，修訂內容及增、修訂說明詳表 4。

表 4 土地使用分區管制要點變更內容對照表

原條文	新條文	條文增修說明
<p>(原未訂定)</p>	<p>十二、產業專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 325%，得供依下列項目類組及規定使用：</p> <p>(一) 第一類組：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 批發及零售業(G)。 2. 運輸及倉儲業(H)。 3. 餐飲業(I)。 4. 出版、影音製作、傳播及資訊服務業(J)。 5. 金融及保險業(K)。 6. 不動產業(L)。 7. 專業、科學及技術服務業(M)。 8. 旅館業：(1)旅社(旅館)；(2)觀光旅館；(3)國際觀光旅館。 9. 其他使用：經市府核准之產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施有關業別之使用。 <p>(二) 第二類組：住宅使用。 申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地總基準容積樓地板面積（不包含其他法定增額容積）之 40%。住宅使用與其他使用應以分棟(幢)規劃為原則；惟基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議同意後，不在此限。</p> <p>(三) 第三類組：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 支援服務業(N)。 2. 醫療保健及社會工作服務業(Q)。 3. 藝術、娛樂及休閒服務業(R)：(不含博弈業、特殊娛樂業)。 4. 教育業(P)：(1)學前教育；(2)語言教育業；(3)藝術教育業；(4)運動及休閒教育業；(5)商業、資訊 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 產業專用區使用強度係參照都市計畫工業區變更審議規範第 7 條規定公式計算，且不得大於特定區內商業區之容積率。 2. 依主要計畫對產業專用區功能定位之指導原則，以維持產業發展及交通轉運服務為優先，並以提供產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施使用為主。參照行政院主計總處頒訂「行業標準分類」之分類方式，正面列舉產業專用區相對應之允許使用項目。 3. 配合臺鐵永康車站轉運及產業專用區衍生就業人口之居住需求，開放部分產業專用區得做為住宅使用。惟避免住宅使用與其他使用互相干擾，增訂應以分棟(幢)規劃之原則，及保留基地條件特

原條文	新條文	條文增修說明												
	及專業管理教育業；(6) 課業、升學及就業補習教育業；(7) 未分類其他教育業。 5. 其他服務業(S)：(1)職業團體；(2)汽車維修及美容業；(3)電腦、通訊傳播設備及電子產品維修業；(4)其他個人及家庭用品維修業。 (四)第四類組：非本要點列舉允許使用業別，僅供申請辦公室、聯絡處所使用。 (五)產業專用區不適用「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關規定。	殊情形之但書規定。 4. 明訂僅作辦公室、聯絡處所使用部分，得不受本要點正面列舉使用項目限制。 5. 敘明產業專用區不屬於建築技術規則規定之建築基地綜合設計規定適用範圍，避免後續執行疑義。												
(原未訂定)	十三、清管站專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，得供石油氣管線控制、儲存、配送、消防救災設施及相關附屬設施使用。	1. 為維持台灣中油公司於本案範圍內既有石油氣管線設施繼續營運，依其使用需求訂定清管站專用區使用項目。 2. 使用強度維持變更前甲種工業區規定。												
二十、建築線退縮規定 (一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理： <table border="1" data-bbox="217 1709 651 1910"> <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>自計畫道路境界線至少</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自計畫道路境界線至少	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得	二十二、建築線退縮規定 (一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理： <table border="1" data-bbox="703 1709 1137 1910"> <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>自計畫道路境界線至少</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自計畫道路境界線至少	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得	為完善永康車站北側產業專用區市地重劃地區整體開發完成後之地區街道景觀尺度，訂定產專區與公共設施用地建築退縮規定規定。
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	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得												
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	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得												

原條文			新條文			條文增修說明
商業區	退縮 5 公尺建築。	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	退縮 5 公尺建築。	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。	
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。	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)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			(二)永康車站北側產業專用區市地重劃地區之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	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。	產業專用區	1.除鄰接台一省道(中正北路側)應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築外，其餘應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 2.產業專用區鄰接鐵路用地者，應自鐵路用地境界線退縮 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， <u>面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	
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。		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	

原條文		新條文	條文增修說明
第一種電信專用區及第二種電信專用區	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。	均應退縮建築。	
機關及社會福利設施用地	自計畫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。			
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。		
第一種電信專用區及第二種電信專用區	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。		
機關及社會福利設施用地	自計畫道路境界線至少退縮3公尺。		
(四) 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			

原條文	新條文	條文增修說明
	自治條例」規定退讓截角。	
<p>二十一、下列指定地區(如附圖九)，應依規定辦理都市設計審議：</p> <p>(一) 物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。</p> <p>(二) 永康創意設計園區辦理區段徵收地區。</p> <p>(三) 配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。</p> <p>(四) 配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。</p> <p>(五) 市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。</p> <p>(六) 二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。</p> <p>(七) 配合學校用地解編辦理市地重劃地區。</p> <p>除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(五)、(六)及(七)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。</p>	<p>二十三、下列指定地區(如附圖九)，應依規定辦理都市設計審議：</p> <p>(一) 物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。</p> <p>(二) 永康創意設計園區辦理區段徵收地區。</p> <p>(三) 配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。</p> <p>(四) 配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。</p> <p>(五) 市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。</p> <p>(六) 二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。</p> <p>(七) 配合學校用地解編辦理市地重劃地區。</p> <p>除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(五)、(六)及(七)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。</p> <p>永康車站北側產業專用區市地重劃地區內下列建築基地，須經都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。</p> <p>(一) 產業專用區基地面積2,000平方公尺以上者。</p> <p>(二) 公共建築物，係指建築法第六條載明之政府機關、公營事業機關、自治團體及具有紀念性之建築物。</p> <p>(三) 申請使用組別包含第二類組(住宅使用)之建築物。</p> <p>產業專用區基地面積500平方公尺以上，未達2,000平方公尺者，應提送幹事會審議；未達500平方公尺者，由建築管理主管機關依本市都市設計審議原則查核。</p>	<p>指定永康車站北側產業專用區市地重劃地區內開發前應送都市設計審議之建築基地類型及送審層級。</p>

原條文	新條文	條文增修說明																																
<p>二十二、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區及配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="217 723 651 1301"> <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">1.超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2.建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(四) 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>(五) 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	1.超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。		2.建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。		<p>二十四、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區及配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="707 723 1141 1301"> <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">1.超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2.建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 產業專用區停車空間劃設標準。</p> <p>1. 產業專用區之停車空間應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="707 1503 1141 1986"> <thead> <tr> <th>建築使用組別</th> <th>汽車車位</th> <th>機車車位</th> <th>裝卸車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一類組</td> <td>總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛</td> <td>總樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛</td> <td>總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)</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 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	1.超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。		2.建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。		建築使用組別	汽車車位	機車車位	裝卸車位	第一類組	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)	<p>依照產業專用區建築物使用組別分別訂定合理之汽車、機車與裝卸車位之停車空間標準與汽、機車位流用規定。</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																																	
1.超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。																																		
2.建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。																																		
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																																	
1.超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。																																		
2.建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。																																		
建築使用組別	汽車車位	機車車位	裝卸車位																															
第一類組	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)																															

第二類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	免設
第三類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)
第四類組	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)

2. 前款第一類及第二類建築用途應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用換算標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。

3. 建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬0.9公尺，長1.8公尺為原則；裝卸車位面積以35平方公尺計。

(三) 前二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) 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。

(五) 本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編

原條文	新條文	條文增修說明
	第 59 條規定辦理。	
<p>二十三、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%。</p>	<p>二十五、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。 廣場用地及廣場用地（兼供停車場使用）之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。</p>	<p>配合本案新增廣場用地（兼供停車場使用），訂定其基地綠化規定。</p>

陸、檢討後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據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定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%；住宅區(附二)(詳附圖一～附圖四)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 130%；住宅區(附二)(附圖五)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。
住宅區(附二)得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率 200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。
- 四、農業區及保護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、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 六、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理：
 - (一)第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。
 - (二)第二種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。
- 九、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依「加油站設置管理規則」容許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。

十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。

十二、產業專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 325%，得供依下列項目類組及規定使用：

(一)第一類組：

1. 批發及零售業(G)。
2. 運輸及倉儲業(H)。
3. 餐飲業(I)。
4. 出版、影音製作、傳播及資通訊服務業(J)。
5. 金融及保險業(K)。
6. 不動產業(L)。
7. 專業、科學及技術服務業(M)。
8. 旅館業：(1)旅社(旅館)；(2)觀光旅館；(3)國際觀光旅館。
9. 其他使用：經市府核准之產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施有關業別之使用。

(二)第二類組：住宅使用。

申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地總基準容積樓地板面積（不包含其他法定增額容積）之 40%。住宅使用與其他使用應以分棟（幢）規劃為原則；惟基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議同意後，不在此限。

(三)第三類組：

1. 支援服務業(N)。
2. 醫療保健及社會工作服務業(Q)。
3. 藝術、娛樂及休閒服務業(R)：(不含博弈業、特殊娛樂業)。

4. 教育業(P)：(1)學前教育；(2)語言教育業；(3)藝術教育業；(4)運動及休閒教育業；(5)商業、資訊及專業管理教育業；(6)課業、升學及就業補習教育業；(7)未分類其他教育業。
5. 其他服務業(S)：(1)職業團體；(2)汽車維修及美容業；(3)電腦、通訊傳播設備及電子產品維修業；(4)其他個人及家庭用品維修業。

(四)第四類組：非本要點列舉允許使用業別，僅供申請辦公室、聯絡處所使用。

(五)產業專用區不適用「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關規定。

十三、清管站專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，得供石油氣管線控制、儲存、配送、消防救災設施及相關附屬設施使用。

十四、公用事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十五、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十六、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十七、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

十八、殯葬設施用地係供設置納骨塔（堂）及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。

十九、公園用地（兼供體育場使用）係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。

二十、機關及社會福利設施用地除供社會救助機構、社會福利機構、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用為主，得依「住宅法」第 33 條規定之項目使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%，並依「文化資產保存法」第 34 條規定，將社會住宅整體規劃設計提經臺南市文

化資產審議會審議通過後，始得核發建照執照。

二十一、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(如附圖六所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：

- (一)斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。
- (二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(如附圖七與附圖八所示)
- (三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。
- (四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。
- (五)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。
- (六)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
- (七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。

二十二、建築線退縮規定

- (一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95 年 2 月 6 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	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。
商業區		2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
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)永康車站北側產業專用區市地重劃地區之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
產業專用區	1.除鄰接台一省道(中正北路側)應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築外，其餘應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 2.產業專用區鄰接鐵路用地者，應自鐵路用地境界線退縮 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。
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。

(三)前二項以外地區，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。	
第一種電信專用區及第二種電信專用區	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。	
機關及社會福利設施用地		

(四)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。

二十三、下列指定地區(如附圖九)，應依規定辦理都市設計審議：

- (一)物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。
- (二)永康創意設計園區辦理區段徵收地區。
- (三)配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。
- (四)配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。
- (五)市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。
- (六)二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。
- (七)配合學校用地解編辦理市地重劃地區。

除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(五)、(六)及(七)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。

永康車站北側產業專用區市地重劃地區內下列建築基地，須經都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。

- (一)產業專用區基地面積 2,000 平方公尺以上者。
- (二)公共建築物，係指建築法第六條載明之政府機關、公營事業機關、自治團體及具有紀念性之建築物。
- (三)申請使用組別包含第二類組（住宅使用）之建築物。

產業專用區基地面積 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，應提送幹事會審議；未達 500 平方公尺者，由建築管理主管機關依本市都市設計審議原則查核。

二十四、停車空間劃設標準

- (一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區及配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部
1.超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。 2.建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。	

(二)產業專用區停車空間劃設標準。

1. 產業專用區之停車空間應依下表規定辦理：

建築使用組別	汽車車位	機車車位	裝卸車位
第一類組	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)
第二類組	總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	免設
第三類組	總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)
第四類組	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)

2. 前款第一類及第二類建築用途應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用換算標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。

3. 建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬 0.9 公尺，長 1.8 公尺為原則；裝卸車位面積以 35 平方公尺計。

(三)前二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)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。

(五)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。

二十五、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。

廣場用地及廣場用地（兼供停車場使用）之建築基地內綠化面積不

得低於法定空地 30%。

二十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

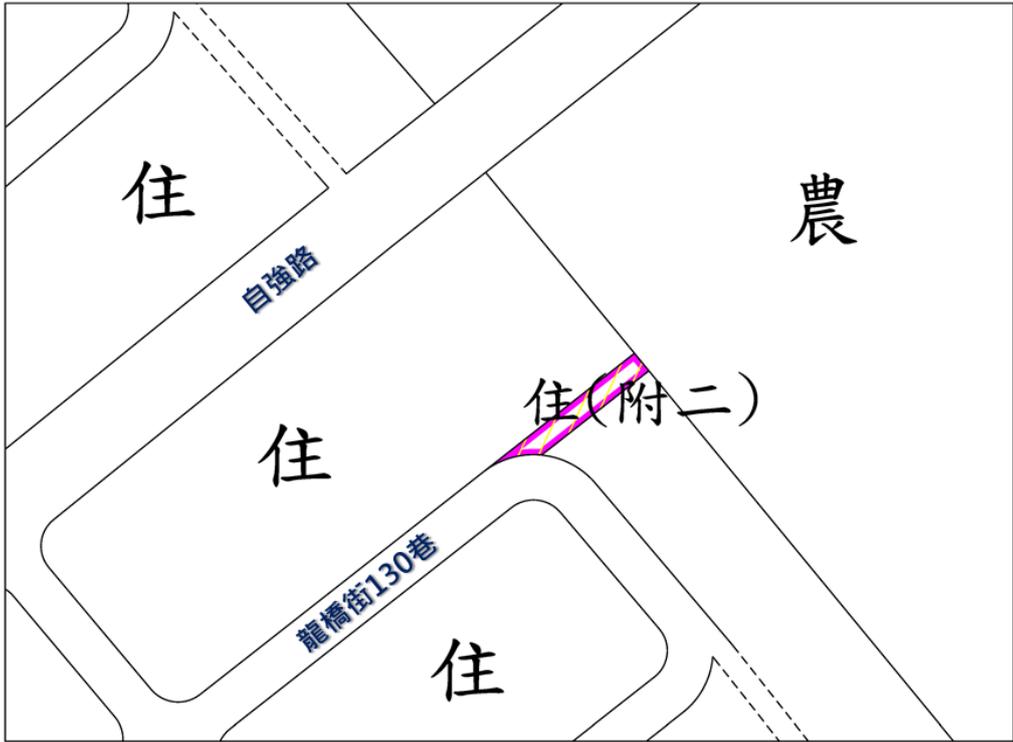
計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。



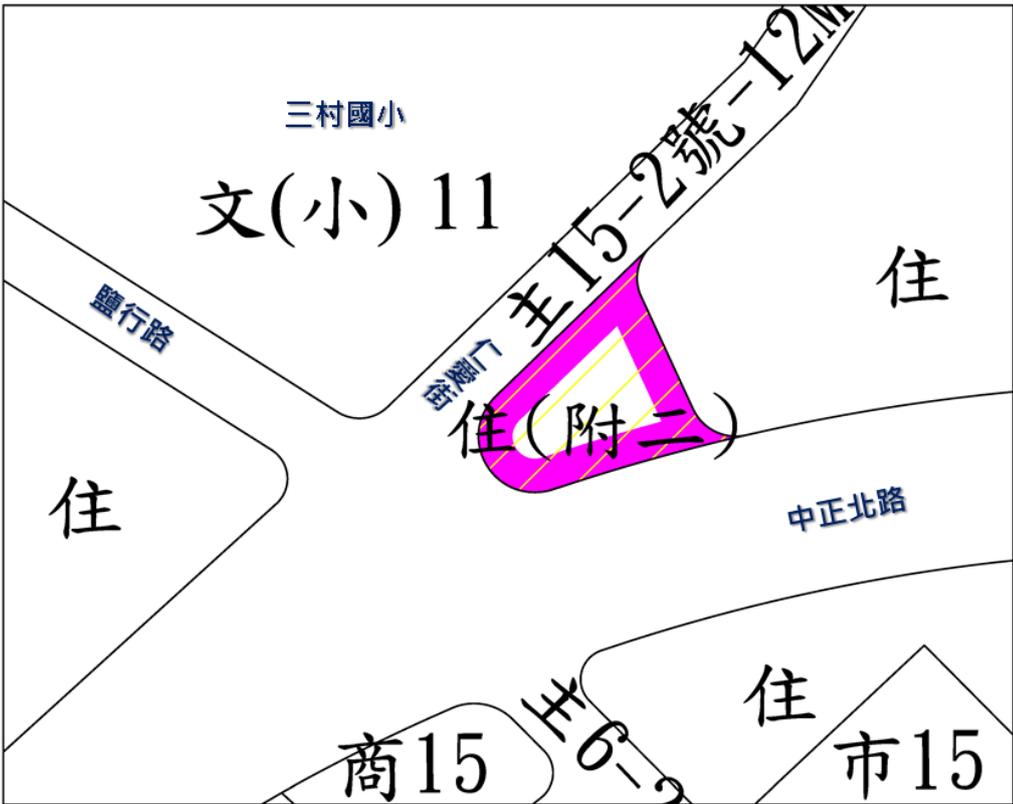
附圖一 調降容積率住宅區位置示意圖 (核定第 14 案)



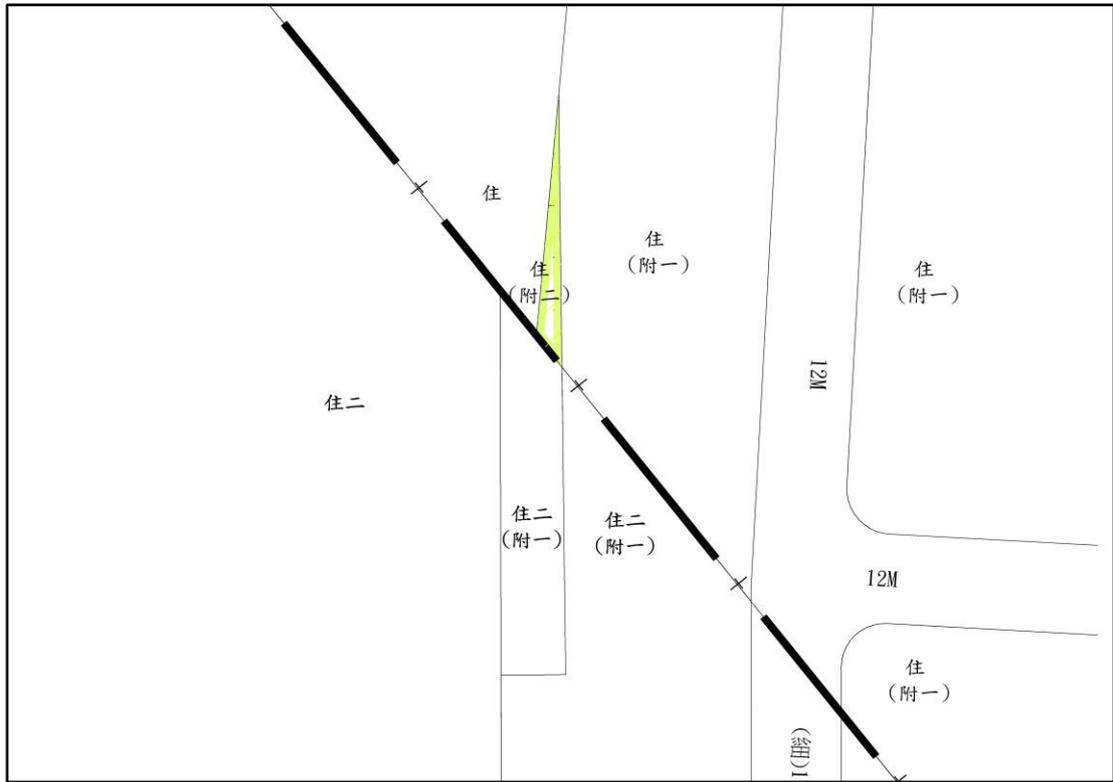
附圖二 調降容積率住宅區位置示意圖 (核定第 22 案)



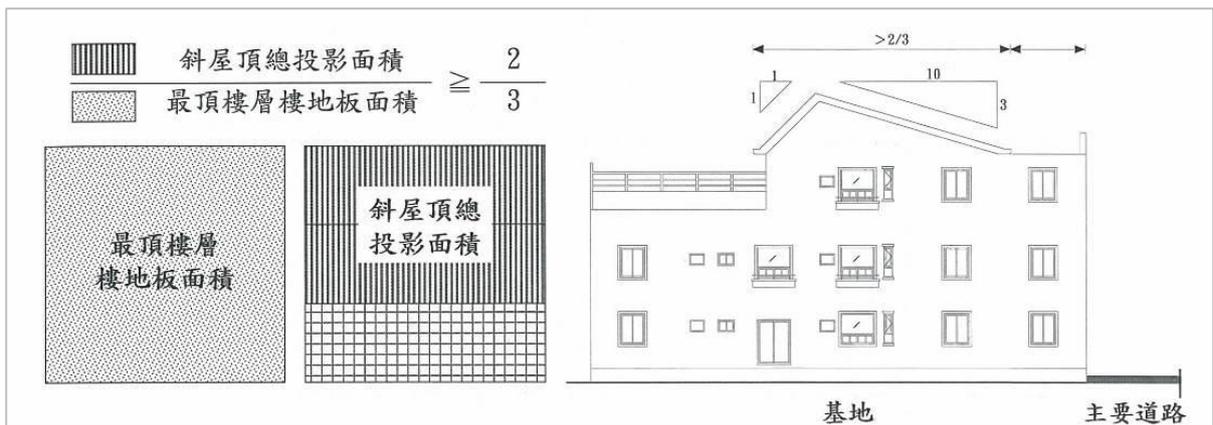
附圖三 調降容積率住宅區位置示意圖（核定第 23 案）



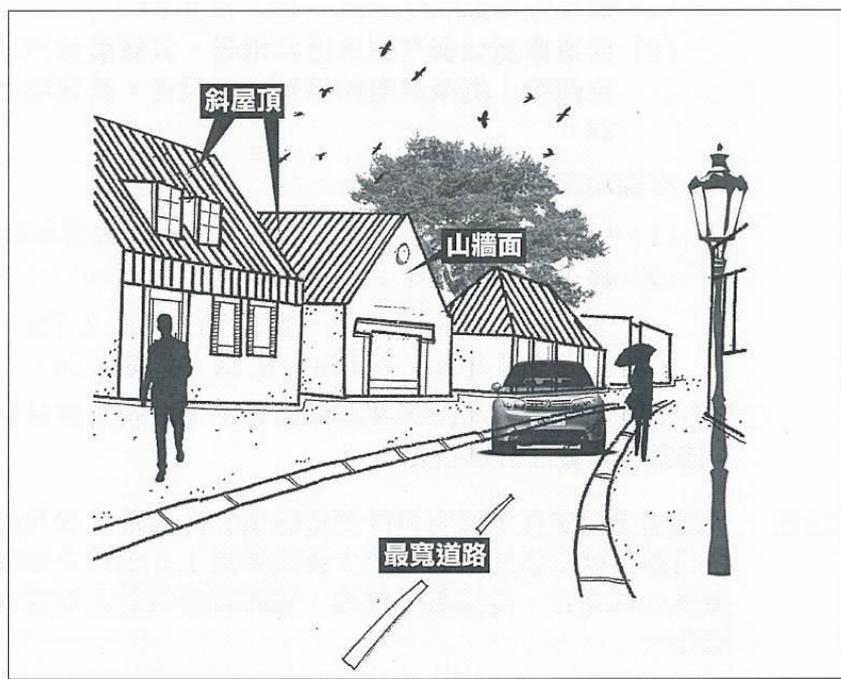
附圖四 調降容積率住宅區位置示意圖（核定第 26 案）



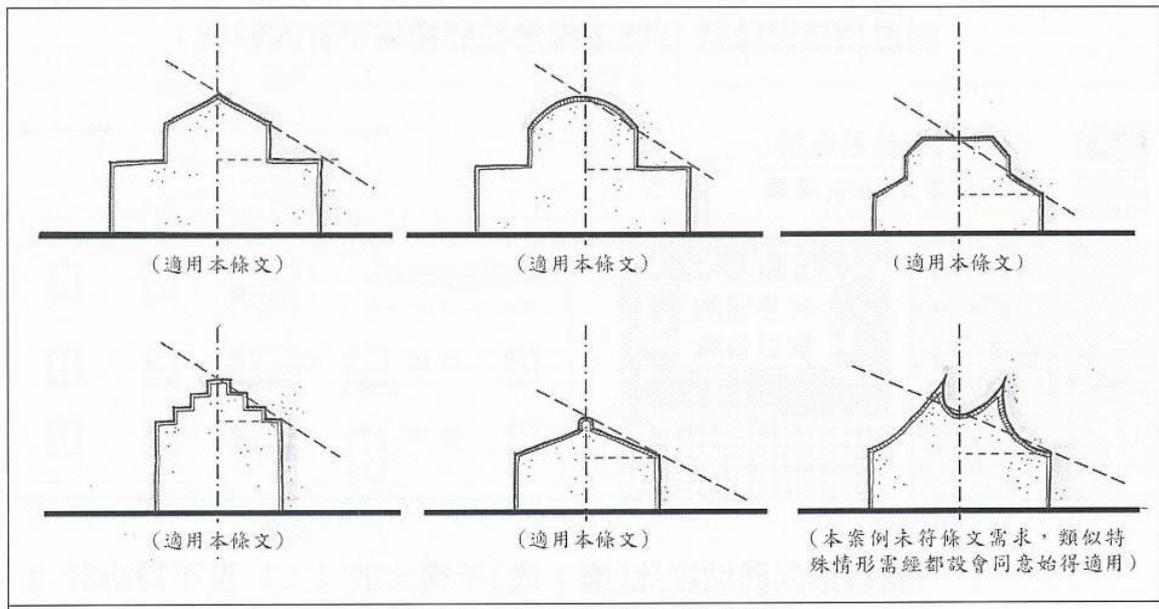
附圖五 調降容積率住宅區位置示意圖（第五階段編號第5案）



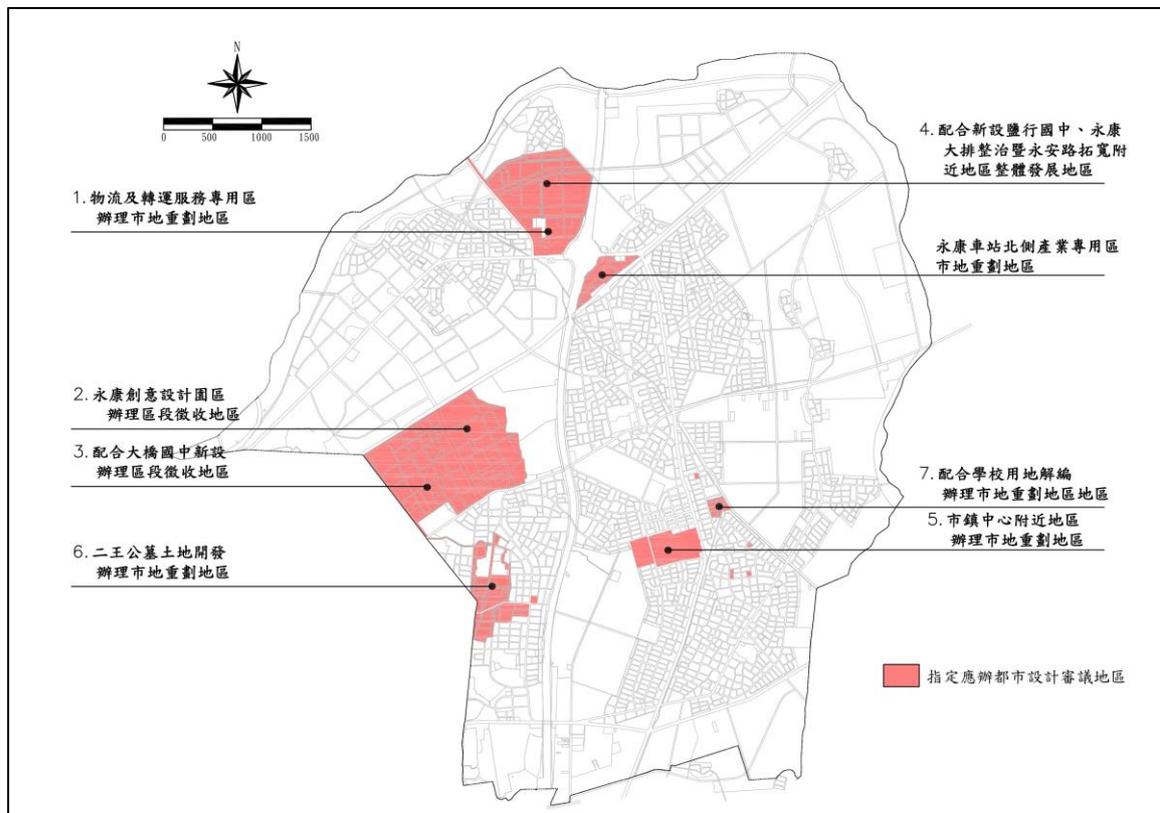
附圖六 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖



附圖七 面向最寬道路境界線立面示意圖



附圖八 山牆底高比樣式圖



附圖九 指定辦理都市設計審議地區示意圖

附件一、臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 105 年 4 月 22 日(星期五)下午 1 時 30 分
- 二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室
- 三、主席：曾兼副主任委員旭正代理
- 四、紀錄彙整：蔡仲苓
- 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：「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(部分農業區為道路用地、部分水溝用地為道路用地兼供水溝使用)(配合南 80 道路延伸新建工程)」案
 - 第二案：「變更鹽水都市計畫(部分公園用地為道路用地)(配合南 80 道路延伸新建工程)」案
 - 第三案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)」案
 - 第四案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」案
 - 第五案：「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)」案
 - 第六案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)」案

第四案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）
（土地使用分區管制要點）案

說明：一、高速公路永康交流道附近特定區計畫於民國 67 年 7 月 21 日發布實施後，分別於 75 年 12 月 30 日、85 年 2 月 15 日、95 年 2 月 3 日及 95 年 5 月 22 日發布實施第一次通盤檢討、第二次通盤檢討及第三次通盤檢討（第一階段）、（第二階段）；第三次通盤檢討發布實施迄今已屆滿 5 年，本條辦理第四次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 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：自民國 103 年 5 月 10 日起 30 天辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並分別於 103 年 5 月 22 日下午 2 時新市區多功能活動中心、5 月 27 日下午 3 時新化區公所、5 月 29 日下午 7 時永康區社教中心、6 月 3 日下午 7 時永康區東橋里活動中心、6 月 5 日下午 7 時永康區鹽行社教文化會館舉辦共五場公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 4 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，由吳委員欣修（召集人）、林委員本、林委員燕山、張委員學聖、詹委員達穎等 5 人組成專案小組先行審查。於 103 年 7 月 31 日、9 月 10 日、10 月 27 日、104 年 1 月 23 日、3 月 19 日、4 月 27 日、5 月 11 日、6 月 29 日、6 月 30 日、9 月 17 日、10 月 17 日、11 月 13 日、11 月 20 日、11 月 27 日、12 月 20 日、105 年 1 月 11 日、1 月 18 日召開 17 次專案小組審查會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照 104 年 7 月 30 日第 43 次會法

議及本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過。

一、主要計畫逾公展期間人陳案第 6-052 案：請詳為補充說明本案商務專用區及車站專用區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度及項目、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間、都市設計管制）等資料，交由本會專案小組繼續聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。

二、公展期間人陳案第 5-001 案：酌予採納陳情意見第二點，比照「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）」於主要計畫增訂容積率級距申請變更審議規範，並考量永康區道路系統及服務水準，指定幹 2 號道路（永大路）兩側街廓為適用地區。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

- 一、土地使用分區管制要點變更內容：詳附表 1 之專案小組初步建議意見欄。
 二、人民或機關團體陳情案：詳附表 2 之專案小組初步建議意見欄。

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依據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定之。	建議照公展草案條文通過。
二、住宅區之建築率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建築率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	配合本次通盤檢討公展草案第三-1 管制內容，建議按公展草案條文修正為： 二、住宅區之建築率不得大於 60%，容積率不得大於 200%；住宅區（附 4-2）之建築率不得大於 60%，容積率不得大於 110%。
三、商業區之建築率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。	三、商業區之建築率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。	建議准照公展草案條文通過。
三-1、農業區及保護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。	（左列條文為本次通盤檢討公開展覽後經個案變更新增。） 四、工業區（甲種、乙種、零星工業區）之建築率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	建議維持現行計畫條文並修正條次為： 四、農業區及保護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、工業區（甲種、乙種、零星工業區）之建築率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區（甲種、乙種、零星工業區）之建築率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
五、旅館區之建築率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	五、旅館區之建築率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
六、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建築率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建築率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	除條次修正外，餘建議准照公展草案條文通過。
七、運輸中心之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	七、物流及轉運服務設施專用區之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	因本府已於 102 年 5 月 23 日公告實施「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(物流及轉運服務設施專用區)細部計畫案」，案內已訂有物流及轉運服務設施專用區之管制規定，為免重複訂定，建議刪除本條文。
-	八、電信專用區 1. 第一種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款等使用，其建築率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 2. 第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款等使用，其建築率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	基於條文語意完整，建議按公展草案條文修正為： 八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理： 1. 第一種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款等使用，其建築率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 2. 第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款等使用，其建築率不得大於

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
八、文教區之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	九、文教區之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	建議准照公展草案通過。
九、加油站專用區得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」加油站用地多目標使用項目及准許條件。建築率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	十、加油站專用區得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」加油站用地多目標使用項目及准許條件。建築率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	依本市通案性規定之加油站專用區容許使用項目，建議按公展草案條文修正為： 十、加油站專用區得為 <u>加油(氣)事業設施及其附屬設施使用</u> ，不得從事商業相關設施使用。其建築率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
十、天然儲氣槽等設施專用區係供石油氣儲存及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建築率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	十一、天然儲氣槽等設施專用區係供石油氣儲存及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建築率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	建議整併公展草案第十一、第十二條條文為： 十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建築率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。
十一、液化天然氣專用區係供液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建築率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	十二、液化天然氣專用區係供液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建築率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	
十二、機關用地之建築率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	十三、機關用地之建築率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	除條文修正外，除建議准照公展草案條文通過。
十三、車站用地之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	刪除。	建議准照公展草案條文通過。
十四、學校用地之建築率不得大於 50%，國中、小用地之容積率不得大於 150%，高中（職）用地之容積率不得大於 200%。	十四、學校用地之建築率不得大於 50%，國中、小用地之容積率不得大於 150%，高中（職）用地之容積率不得大於 200%。	除條文修正外，除建議准照公展草案條文通過。
十五、零售市場用地建築率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	十五、零售市場用地建築率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	依實際用地名稱，建議按公展草案修正條文及條次為： 十四、市場用地建築率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
十六、社教用地係供興建文化中心中、使用。其建築率不得大於 30%，容積率不得大於 250%。	十六、社教用地建築率不得大於 30%，容積率不得大於 250%。	為明列社教用地容許使用項目，並參照都市計畫法臺南市施行細則有關社教機構使用強度之通案性規定，建議按公展草案修正條文及條次為： 十五、社教用地係供文化中心、 <u>社教館、圖書館、集會所及其他經主管機關審查核准之社教設施</u> ，其建築率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
十七、公用事業用地建築率不得大於	刪除。	建議准照公展草案條文通過。

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
50%，容積率不得大於 150%。	50%，容積率不得大於 150%。	
十八、變電所用地之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十七、變電所用地之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	除條文修正外，除建議准照公展草案條文通過。
(未訂定)	(未訂定)	配合本府前於 85 年 2 月 15 日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案」內，配合台南配水中心及加壓站劃設自來水事業用地，建議增列本條文為： 十七、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建築率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
(未訂定)	(未訂定)	配合本府前於 85 年 2 月 15 日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案」及 100 年 6 月 8 日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分農業區為抽水站用地)」案內分別劃有抽水站用地，建議增列本條文為： 十八、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建築率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
(未訂定)	(未訂定)	配合本府通盤檢討公展草案第三-1 案審議結果，增設殯葬設施用地，建議增列本條文為： 十九、殯葬設施用地係供設置納骨塔(堂)及其相關設施使用，其建築率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。
(未訂定)	(未訂定)	配合本府通盤檢討公展草案第三-1 案審議結果，增設公園用地(兼供體育場使用)，建議增列本條文為： 二十、公園用地(兼供體育場使用)係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建築率不得大於 36%，容積率不得大於 12%。
(未訂定)	(未訂定)	經採納編號 5-001 人民陳情案之建議事項，並參考原臺南市各行政區都市計畫案內有關設置屋頂得免計容積規定，建議增列本條文為： 十一、建築物在屋頂樓層設置屋頂屋簷地版面積 2/3 以上(如

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專業小組初步建議意見
<p>十九、建築線退縮規定</p> <p>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：</p>	<p>十八、建築線退縮規定</p> <p>1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上變更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：</p>	<p>專業小組初步建議意見</p> <p>附圖一(所示)且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積100%之樓地板面積，得不計入容積：</p> <p>(一)斜屋頂斜面坡度比(高:底)不得大於1:1且不得小於3:10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積50%。</p> <p>(二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點，其至最外側之斜度(高:底)不得小於3:10。(如附圖二與附圖三所示)</p> <p>(三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少80公分，如為山牆得不設置。</p> <p>(四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接灌溉地面。</p> <p>(五)斜屋頂材料不得使用鍍鋅鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議會會議法議不得使用之材料。</p> <p>(六)維持特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>(七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔭，面向最寬道路側不得露出。</p> <p>基於下列理由，理由一：計畫區內1,000平方公尺以上由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，係規定以代金抵繳或捐贈土地等方式開發，地籍未經重劃，依現行計畫規定執行退縮建築有困難，故予排除於本條文第一項規定適用範圍。理由二：臺灣條文第一項規定適用之整體開發地區，係指於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通</p>

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專業小組初步建議意見									
<p>住宅區</p> <p>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</p> <p>商業區</p> <p>一、退縮建築之空地應栽植綠化，但不置得圍牆，但入空得依法定。</p> <p>二、如屬角地，得釋地面積退縮建築。</p>	<p>住宅區</p> <p>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</p> <p>商業區</p> <p>一、退縮建築之空地應栽植綠化，但得計入法定空地。</p> <p>二、如屬角地，而臨部應建築。</p>	<p>盤檢討案(第一階段)發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業地區。理由三：因工業計畫或變更都市計畫已訂有退縮規定地區，故予排除於本條文第一項規定適用範圍。理由四：公用事業用地二十一案變更為住宅區及廣場用地，爰予排除於本條文第一項規定適用範圍。理由五：敘明應行建築退縮之基地邊界為計畫道路境界線。建議按公展草案修正條文及條次為：</p> <p>十二、建築線退縮規定</p> <p>(一)實施區段徵收或市地重劃整體開發，且於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業之地區(如附圖四)，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <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>計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>一、退縮建築之空地應栽植綠化，但不置得圍牆，但入空得依法定。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>二、如屬角地，而臨部應建築。</td> </tr> </tbody> </table> <p>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>2.前項以外地區，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	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應栽植綠化，但不置得圍牆，但入空得依法定。	商業區	自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	二、如屬角地，而臨部應建築。
分區及用地別	退縮建築規定	備註									
住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應栽植綠化，但不置得圍牆，但入空得依法定。									
商業區	自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	二、如屬角地，而臨部應建築。									

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文		公展草案條文		專案小組初步建議意見	
住宅區 基地一、退縮建築之應種化，但得得法地。屬角應種化，但得得法地。屬角應種化，但得得法地。屬角	基地一、退縮建築之應種化，但得得法地。屬角應種化，但得得法地。屬角	住宅區 基地一、退縮建築之應種化，但得得法地。屬角應種化，但得得法地。屬角	住宅區 基地一、退縮建築之應種化，但得得法地。屬角應種化，但得得法地。屬角	分區及用地別 住宅區 商業區	退縮建築規定 備註 應種化，但得得法地。屬角應種化，但得得法地。屬角
住宅區 基地一、退縮建築之應種化，但得得法地。屬角應種化，但得得法地。屬角	住宅區 基地一、退縮建築之應種化，但得得法地。屬角應種化，但得得法地。屬角	住宅區 基地一、退縮建築之應種化，但得得法地。屬角應種化，但得得法地。屬角	住宅區 基地一、退縮建築之應種化，但得得法地。屬角應種化，但得得法地。屬角	分區及用地別 住宅區 商業區	退縮建築規定 備註 應種化，但得得法地。屬角應種化，但得得法地。屬角
住宅區 基地一、退縮建築之應種化，但得得法地。屬角應種化，但得得法地。屬角	住宅區 基地一、退縮建築之應種化，但得得法地。屬角應種化，但得得法地。屬角	住宅區 基地一、退縮建築之應種化，但得得法地。屬角應種化，但得得法地。屬角	住宅區 基地一、退縮建築之應種化，但得得法地。屬角應種化，但得得法地。屬角	分區及用地別 住宅區 商業區	退縮建築規定 備註 應種化，但得得法地。屬角應種化，但得得法地。屬角

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文		公展草案條文		專案小組初步建議意見	
二十一、停車空間劃設標準依「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」辦理。	二十一、停車空間劃設標準依「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」辦理。	二十一、停車空間劃設標準 1. 於實地區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上變更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 250 平方公尺以下(含 230 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，增加 1 部	二十一、停車空間劃設標準 1. 於實地區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上變更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 250 平方公尺以下(含 230 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，增加 1 部	(六)配合學校用地解編辦理市地重劃地區。 前項指定地區提送都市設計審議層級如下： (一)提送都市設計審議委員會審議： 1. 公共工程預算達 5,000 萬元以上者，或公有建築物預算達 2,000 萬元以上者。 2. 住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺者。 3. 實地區段徵收或市地重劃地區其工程預算達新台幣 2,000 萬元以上者。 (二)前開以外地區，由建築管理主管機關或工程主辦單位逕依本要點規定查核。 指定審議地區內各項開發行為應依本要點及臺南市都市設計審議原則規定辦理，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，免受本要點及臺南市都市設計審議原則之限制。	

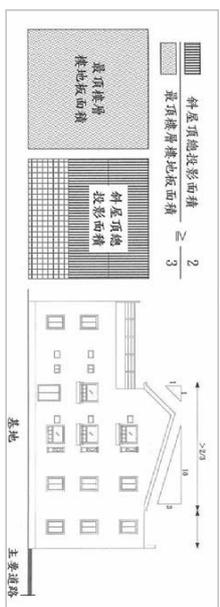
附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
	尺，增設 1 部	1.住宅區及商業區建築基地，建築物總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺，超過部分每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部汽車停車空間；機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置。 2.建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20 號計畫道路上。
	前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」發布實施日之前(95年2月6日)尚未開始進行土地分配作業之地區。	(二)建築基地如僅得於 4 公尺寬人行步道指定建築線且其總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。 (三)前開規定以外地區則依建築技術規定辦理。 (四)建築物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。 (五)上開規定所列汽車停車空間數量為最低設置標準，建築基地申請使用項目為集合住宅者，其單一住宅單元樓地板面積(不含公用部分)超過 20 平方公尺部分，應依實際需要增設至每一住宅單元一部汽車停車空間。
二十二、本計畫區內土地使用分區之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%；公共設施用地部份，除廣場及廣場兼停車場用地之綠覆面積，不得低於計畫面積 30%外，其餘項目不得低於法定空地面積 50%。	二十一、本計畫區內土地使用分區之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%；公共設施用地部份，除廣場及廣場兼停車場用地之綠覆面積，不得低於計畫面積 30%外，其餘項目不得低於法定空地面積 50%。	基於下列理由，理由一：為免建築基地綠化面積之計算方式，與本市都市設計審議原則所稱「綠覆面積」混淆，本條文改稱「綠化面積」。理由二：為利閱讀，調整條文結構。建議按公展草案修正條文及條次為： 廿五、建築基地綠化標準 (一)各項使用分區之建築基地，綠化面積不得低於法定空地面積 50%。 (二)公共設施用地部分： 1.廣場兼停車場用地之建築基地，綠化面積不得低於法定空地 30% 2.廣場及廣場兼道路用地之建築基地，基於實際使用需要，得免于綠化。 3.其餘公共設施用地之建築基

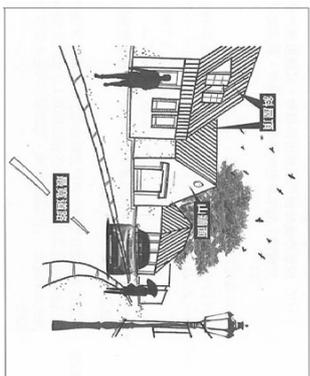
附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表

現行計畫條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
		地，綠化面積不得低於法定空地面積 50%。
二十三、計畫區內新闢二十公尺以上計畫道路應設置中央分隔島，道路二側並應植栽綠化。	刪除。	建議准照公展草案條文通過。
二十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	二十二、本計畫區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；本計畫區內各細部計畫另有規定者，從其規定辦理。	為釐清另擬細計地區與個案變更都計區之適用條文，建議按公展草案修正條文及條次為： 廿六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 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。

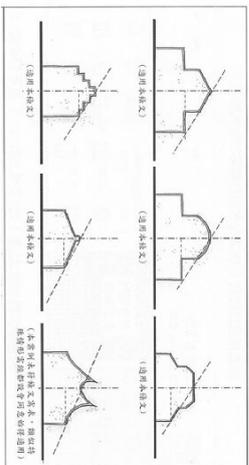
附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表



附圖一 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖

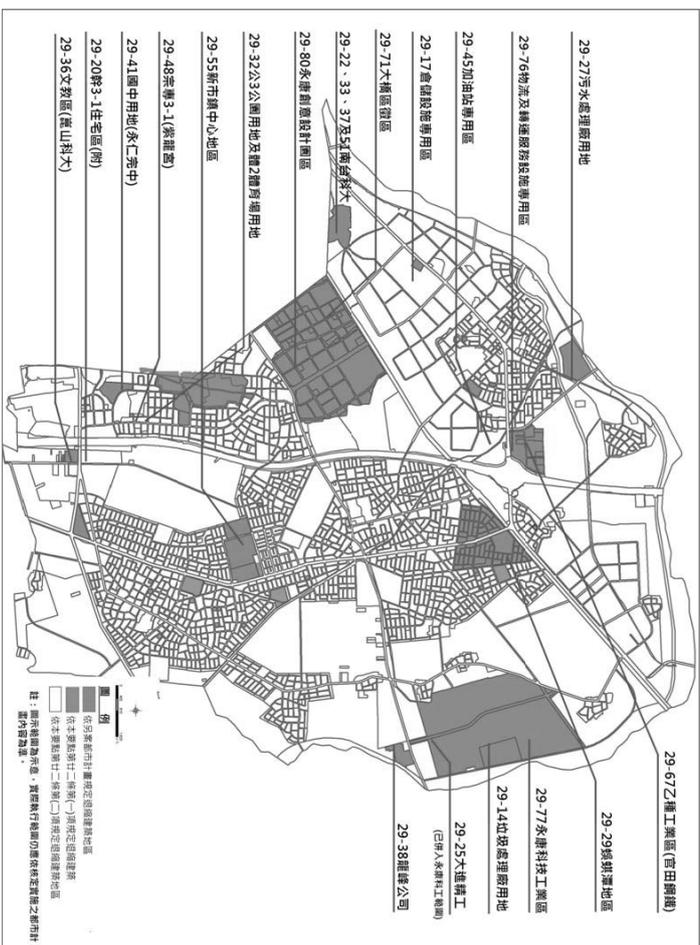


附圖二 面向最寬道路境界線立面示意圖



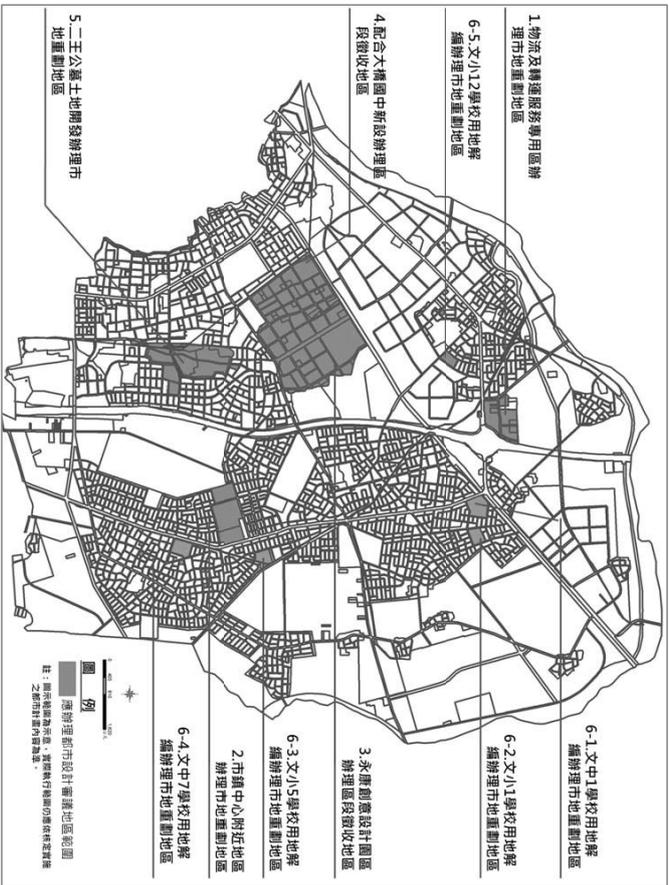
附圖三 山牆底高比樣式圖

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表



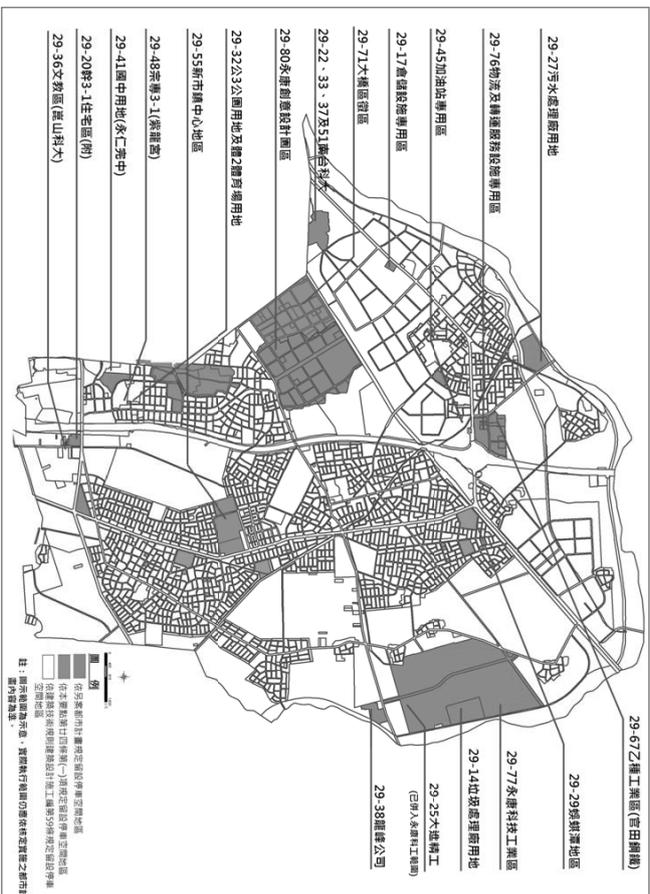
附圖四 建築退縮規定適用地區示意圖

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表



附圖五 指定辦理都市設計審議地區示意圖

附表 1 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案變更內容綜理表



附圖六 停車空間設置標準規定適用範圍示意圖

附表 2 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案人民或團體陳情意見綜理表

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
5-001	臺南縣○產開發商業同業公會	針對區域發展及人口增長實際需求。	1.針對幹 2 號道路北端兩側 39.46 公頃地區，原臺南縣政府 92.7.23 府城都字第 09201176181 號公告變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（蜈蚣潭地區專案通盤檢討）土地使用分區管制要點第二條：為改善都市景觀，增進都市土地之更有效利用，輔助公共設施保留地之取得與開闢，檢討範圍內適用都市計畫容積移轉（詳土地使用分區管制要點），建議保留。 2.比照臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案訂定容積率級距申請變更容積規範。 使用分區 區 路 寬 度 更 申 請 容 積 變 更 申 請 容 積 備 考 商業區 30M-4 400% 住宅商業區 0M 360% 20M-3 0M 米 建 320% 住宅區 30M-4 360% 級一化 20M-3 0M 米 建 320% 0M 米 建	1.建議事項第 1 點，查目前蜈蚣潭地區執行容積移轉，係回歸「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」之規定，使全市容積移轉辦理規範一致，以免產生執行疑義，建議未便採納。 2.建議事項第 2 點，由規劃單位參照臺南市主要計畫五通案訂定之容積率級距申請變更容積規範規定，補充分析永康區現有公共設施服務水準及比照臺南市主要計畫五通規定實施之可行性，遲提大會討論。 3.建議事項第 3 點，建議酌予採納，並依原臺南市各行政區都市計畫案內規定訂定斜屋頂免計容積條文。
5-002	傅○蕭 西灣段 662、662-1、662-2、663 地號	本人所有座落永康區西灣段 663 地號原屬台糖鐵道，變更為自行車步適用地時，已有退縮建築並植栽綠化，此次通盤檢討，依變更前後計畫面積對照表所示，廣場用地（兼供自行車使用）檢討面積減少 0.115 公頃，因此變更後若要與左鄰右舍共同開發當基地面積超過 1000 平方米要再從本人所有西灣段 662、662-1、	1.有關建築線至少退縮 5 米之規定。 2.請恢復永大公路公園二段與公園路交會之公園。	併入陳 3-101 案專案小組初步建議意見。

附表 2 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案人民或團體陳情意見綜理表

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
5-003	傅○蕭 西灣段 662、662-1、662-2、663 地號	662-2 地號等 3 筆土地退縮建築，二次退縮建築，對本人極不公平，特此陳情提出異議。 1.本人所有座落永康區西灣段 663 地號原屬台糖鐵道，變更為自行車步適用地時，已有退縮建築並植栽綠化，此次通盤檢討，依變更前後計畫面積對照表所示，廣場用地（兼供自行車使用）檢討面積減少 0.115 公頃，因此變更後若要與左鄰右舍共同開發當基地面積超過 1000 平方米要再從本人所有西灣段 662、662-1、662-2 地號等 3 筆土地退縮建築，二次退縮建築，對本人極不公平，特此陳情提出異議。 2.請將永大公路二段與公園路旁之公園還給永康居民，公園路旁之公園竟然不見了，經過幾次通盤檢討來個偷龍轉鳳乾坤大挪移，挖東牆補西牆，公園竟然變成住宅區，旁邊的探索公園約 2/3 是學校用地，1/3 是公園用地，對永康居民編很大。	1.有關建築線至少退縮 5 米之規定。 2.請將公園路旁之公園還給永康居民。	併入陳 3-101 案專案小組初步建議意見。
5-004	郭○文議員	建議以綠建築作為提高基礎容積之誘因，如果達到綠建築的等級，提高基礎容積。	建議以綠建築作為提高基礎容積之誘因。	併入陳 4-020 案專案小組初步建議意見。

附件二、臺南市都市計畫委員會第 93 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會第93次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 109 年 9 月 30 日(星期五)上午 9 時 30 分
- 二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室
- 三、主席：趙兼主任委員卿惠
- 四、紀錄彙整：羅介炆
- 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：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(配合報部編號第四十九案)細部計畫案」
- 第二案：「變更將軍(滬江地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」
- 第三案：「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」
- 第四案：「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」
- 第五案：「變更六甲都市計畫計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」
- 八、報告案件
 - 第一案：「本市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物地下室開挖規定」報告案

臺南市都市計畫委員會 第 93 次會議紀錄

中華民國 109 年 9 月 30 日

七、審議案件

第一案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（配合報部編號第四十九案）細部計畫案」

說明：一、本案前經本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會決議（略以）：「涉及細部計畫內容部分，請詳為補充說明本案商務專用區及車站專用區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度及項目、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間、都市設計管制）等資料，交由本會專案小組繼續聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。」。

二、有關主要計畫「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）」報部編號第四十九案，業經內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 18 日第 937 次及 109 年 3 月 24 日第 965 次會審竣，為配合主要計畫之使用分區名稱調整及功能定位指導，重新修正土地使用分區管制要點。

三、因案情複雜，經簽奉核可，由本會莊委員德樑（召集人）、林前委員本、洪前委員得洋、陳前委員彥仲、詹前委員達穎等 5 位委員組成專案小組，期間因部分委員任期屆滿及職務調動，陸續由蔡前委員奇昆、徐前委員中強、張委員慈佳、張委員仁郎、陳委員淑美、胡委員學彥接替擔任，分別於 106 年 7 月 25 日、106 年 11 月 27 日、107 年 8 月 15 日、108 年 12 月 17 日及 109 年 5 月 22 日共召開 5 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

一、修正後條文第 4 點，有關產業專用區建築退縮規定涉及角地部分，依本市通案性規定角地均應退縮建築，條文內容修正為「如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築」。

二、修正後條文第 6 點，考量產業專用區之規劃定位及街廓規模，為確保地區環境品質，產業專用區應實施都市設計管制，惟為提升審查效率，依建築基地規模訂定審議層級，條文內容修正為「本計畫區內下列建築基地，須經都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。（一）產業專用區基地面積 2,000 平方公尺以上者。（二）公共建築物，係指建築法第六條載明之政府機關、公營事業機關、自治團體及具有紀念性之建築物。（三）申請使用組別包含第二類組（住宅使用）之建築物。產業專用區基地面積 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，應提送幹事會審議；未達 500 平方公尺者，由建築管理主管機關依本市都市設計審議原則查核」。

三、配合主要計畫劃設清管站專用區，增訂相關條文內容為「清管站專用區之遮蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，得供石油氣管線控制、儲存、配送、消防救災設施及相關附屬設施使用。」。

四、本案係公開展覽後新增變更內容，因變更計畫內容超出原公開展覽範圍，請補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見，由本府逕予核定，否則應再提會討論。

【附錄】專案小組初步建議意見

除依下列各點建議意見納於計畫書內容補充說明外，其餘准照本次會議建議修正後土地使用分區管制要點（詳附表），提由大會討論。

- 一、配合市府推動「臺南鐵路立體化延伸至永康計畫」鐵路立體化及車站專用區規劃構想，說明本案土地使用及管制規定之因應作為。
- 二、考量鐵道立體化永康車站轉型後旅客運量提升，以及產業專用區開發引入業種業別及使用強度等因素，估算本案目標年可能衍生成業人口及居住人口，評估計畫區開發住宅使用之必要性及規模需求。
- 三、因應本開發區土地權屬分布及地主組成，分析市地重劃後土地分配與建築開發過程可能衍生之課題及因應對策。

附表 土地使用分區管制要點

專案小組討論後條文	條文說明
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。	條文訂定之法令依據。
二、產業專用區之建築率不得大於 70%，容積率不得大於 325%，得供依下列項目類組及規定使用： (一)第一類組： 1.批發及零售業(G)。 2.運輸及倉儲業(H)。 3.餐飲業(I)。 4.出版、影音製作、傳播及資訊服務業(J)。 5.金融及保險業(K)。 6.不動產業(L)。 7.專業、科學及技術服務業(M)。 8.旅館業：(1)旅行社(旅館)；(2)觀光旅館；(3)國際觀光旅館。 9.其他使用：經市府核准之產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施有關業別之使用。 (二)第二類組：住宅使用。 申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地總基淨容積樓地板面積(不包含其他法定增額容積)之 40%。住宅使用與其他使用應以分棟(幢)規劃為原則；惟基地條件特殊者，得經本都市設計審議委員會審議同意後，不在此限。 (三)第三類組： 1.支援服務業(N)。 2.醫療保健及社會工作服務業(O)。	1. 依照內政部都委會審定本案產業專用區以維持產業發展及交通轉運服務為優先，並提供產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施使用為主，爰參照行政院主計總處頒訂「行業標準分類」之使用組別，正面列舉產業專用區相對應之允許使用項目。 2. 配合臺鐵永康車站轉運及產業專用區衍生就業人口之居住需求，開放部分產業專用區得做為住宅使用。惟避免住宅使用與其他使用互相干擾，增訂應以分棟(幢)規劃之原則，及保留基地條件特殊情形之但書規定。

專案小組討論後條文

條文說明

3. 藝術、娛樂及休閒服務業(R)：(不含博弈業、特殊娛樂業)。 4. 教育業 (P)：(1) 學前教育；(2) 語言教育業；(3) 藝術教育業；(4) 運動及休閒教育業；(5) 商業、資訊及專業管理教育業；(6) 課業、升學及就業補習教育業；(7) 未分類其他教育業。 5. 其他服務業(S)：(1) 職業團體；(2) 汽車維修及美容業；(3) 電腦、通訊傳播設備及電子產品維修業；(4) 其他個人及家庭用品維修業。 產業專用區不適用「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關規定。 三、停車空間劃設標準： (一)產業專用區之停車空間應依下表規定辦理：	3. 欲明產業專用區依照建築技術規則規定，不屬於建築基地綜合設計，有關規定之適用範圍，避免後續執行疑義。																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>建築使用組別</th> <th>汽車車位</th> <th>機車車位</th> <th>裝卸車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一類組</td> <td>總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛</td> <td>總樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛</td> <td>總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)</td> </tr> <tr> <td>第二類組</td> <td>總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛</td> <td>總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛</td> <td>免設</td> </tr> <tr> <td>第三類組</td> <td>總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛</td> <td>總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛</td> <td>總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前款第一類及第二類建築用途應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用換算標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。 (三)建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬 1 公尺，長 2 公尺為原則；裝卸車位面積以 35 平方公尺計。 (四)第一款所稱建築類別及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>	建築使用組別	汽車車位	機車車位	裝卸車位	第一類組	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)	第二類組	總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	免設	第三類組	總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)	分別以產業專用區建築物使用組別訂定合理之停車空間標準及汽、機車位規定。
建築使用組別	汽車車位	機車車位	裝卸車位														
第一類組	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)														
第二類組	總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	免設														
第三類組	總樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)														
四、建築退縮規定：																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>產業專用區</td> <td>1. 除鄰接台一省道(中正北路側)應自道路境界線至少退縮八公尺建築外，其餘應自道路境界線至少退縮五公尺建築。 2. 產業專用區鄰接鐵路用地者，應自鐵路用地境界線</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入置圍牆，不得計入法定空地。 2. 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	產業專用區	1. 除鄰接台一省道(中正北路側)應自道路境界線至少退縮八公尺建築外，其餘應自道路境界線至少退縮五公尺建築。 2. 產業專用區鄰接鐵路用地者，應自鐵路用地境界線	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入置圍牆，不得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	完善地區街道景觀尺度與步行環境品質。										
分區及用地別	退縮建築規定	備註															
產業專用區	1. 除鄰接台一省道(中正北路側)應自道路境界線至少退縮八公尺建築外，其餘應自道路境界線至少退縮五公尺建築。 2. 產業專用區鄰接鐵路用地者，應自鐵路用地境界線	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入置圍牆，不得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。															

專案小組討論後條文		條文說明
	退縮五公尺建築。	
公共設施用地	<p>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。</p> <p>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。</p>	
五、基地綠化規定：	<p>(一) 建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</p> <p>(二) 廣場用地及廣場用地(兼供停車場使用)之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。</p>	訂定基地綠化規定。
六、本計畫區內下列建築基地，須經都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。	<p>(一) 產業專用區基地面積超過 2,000 平方公尺。</p> <p>(二) 公共建築物：係指建築法第六條載明之政府機關、公營事業機關、自治團體及具有紀念性之建築物。</p> <p>(三) 申請使用組別包含第二類組(住宅使用)之建築物。</p>	指設計畫區內開發前應送都市設計審議之建築基地類型。
七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。		訂定未規定事項適用其他法令。

附件三、臺南市都市計畫委員會第 127 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會第 127 次會議紀錄

臺南市都市計畫委員會 第 127 次會議紀錄

中華民國 112 年 12 月 11 日

- 一、時間：中華民國 112 年 12 月 11 日(一)下午 2 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。
- 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：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(配合報部編號第四十九案)細部計畫案」再提會討論
 - 第二案：「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論
 - 第三案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論
 - 第四案：「擬定臺南都會公園特定區計畫(原農業區變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(配合農 5、農 6 住宅社區開發)細部計畫」再提會討論

第五案：「擬定臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O）細部計畫案」再提會討論

第六案：修正「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」案第四點、第五點、第十三點（草案）

第一案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（配合報部編號第四十九案）細部計畫案再提會討論

說明：一、本案為配合「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」報內政部都委會審竣未核定編號第四十九案變更內容，針對永康車站北側變更後新增之產業專用區，辦理變更細部計畫增訂土地使用分區管制要點內容。

二、本案土地使用分區管制要點業經本會 109 年 5 月 22 日第 89 次會、109 年 9 月 30 日第 93 次會審議通過，因本案為都委會參採人民陳情案件新增之計畫內容，爰依本會決議已自 109 年 12 月 28 日起辦理再公開展覽。因再公展期間因無陳情意見，故依變更主要計畫附帶規定，本案刻由本府地政局辦理市地重劃作業中，後續須俟重劃計畫送經市地重劃主管機關審核通過後，都市計畫始得辦理核定暨發布實施。

三、本案執行市地重劃期間，台灣中油股份有限公司為使重劃後土地可供該公司天然氣事業部新建辦公室使用，向本府提出書面陳情，由於建議內容涉及本案審竣細部計畫之土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決議：除依下列意見修正外，其餘准照本會 109 年 9 月 30 日第 93 次會決議及本次提會資料內容通過（詳附錄）。

一、本次土地使用分區管制要點第二點之增修理由，應予敘明係依本案主要計畫對於產業專用區分區使用之指導原則，在促進產業發展及交通運輸服務優先前提下，增列可供各項產業設置辦公室、聯絡處所使用，以提高產業專用區之土地使用彈性。

二、考量一般辦公場所仍具裝卸車輛使用需求，本次增修土地

使用分區管制要點第四點有關第四類組之停車空間劃設標準，應比照第一類組有關規定訂定裝卸車位設置標準。

三、為與本市其他都市計畫區(如東區細部計畫)現有規定之一致性，本案土地使用分區管制要點第四點第(三)項有關機車停車空間設置尺寸予以調整為每輛停車位以寬0.9公尺，長1.8公尺為原則。

【附錄】土地使用分區管制要點建議修正條文對照表

市都委會第93次會審竣條文	建議修正條文	說明
<p>二、產業專用區之建築率不得大於70%，容積率不得大於325%，得供依下列項目類組及規定使用：</p> <p>(一)第一類組： 1. 批發及零售業(G)。 2. 運輸及倉儲業(H)。 3. 餐飲業(I)。 4. 出版、影音製作、傳播及資訊服務業(J)。 5. 金融及保險業(K)。 6. 不動產業(L)。 7. 專業、科學及技術服務業(M)。 8. 旅館業：(1)旅行社(旅館)；(2)觀光旅館；(3)國際觀光旅館。 9. 其他使用：經市府核准之產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施有關業別之使用。</p> <p>(二)第二類組：住宅使用。 申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地其他法定增額容積之40%。住宅使用與其他使用應以分棟(幢)規劃為原則；惟基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議同意後，不在此限。</p> <p>(三)第三類組： 1. 支援服務業(N)。 2. 醫療保健及社會工作服務業(O)。</p>	<p>二、產業專用區之建築率不得大於70%，容積率不得大於325%，得供依下列項目類組及規定使用：</p> <p>(一)第一類組： 1. 批發及零售業(G)。 2. 運輸及倉儲業(H)。 3. 餐飲業(I)。 4. 出版、影音製作、傳播及資訊服務業(J)。 5. 金融及保險業(K)。 6. 不動產業(L)。 7. 專業、科學及技術服務業(M)。 8. 旅館業：(1)旅行社(旅館)；(2)觀光旅館；(3)國際觀光旅館。 9. 其他使用：經市府核准之產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施有關業別之使用。</p> <p>(二)第二類組：住宅使用。 申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地其他法定增額容積之40%。住宅使用與其他使用應以分棟(幢)規劃為原則；惟基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議同意後，不在此限。</p> <p>(三)第三類組： 1. 支援服務業(N)。 2. 醫療保健及社會工作服務業(O)。</p>	<p>1. 增列產業專用區之允許使用類別。 2. 開放非本要點列舉允許使用業別，但僅供申請辦公、聯絡處所用。</p>

市都委會第93次會審竣條文	建議修正條文	說明																																
<p>3. 藝術、娛樂及休閒服務業(R)：(不含博弈業、特殊娛樂業)。 4. 教育業(P)：(1)學前教育；(2)語言教育業；(3)藝術教育業；(4)運動及休閒教育業；(5)商業、資訊及專業管理教育業；(6)課業、升學及就業補習教育業；(7)未分類其他教育業。 5. 其他服務業(S)：(1)職業團體；(2)汽車維修及美容業；(3)電腦、通訊傳播設備及電子產品維修業；(4)其他個人及家庭用品維修業。</p> <p>產業專用區不適用「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關規定。</p>	<p>3. 藝術、娛樂及休閒服務業(R)：(不含博弈業、特殊娛樂業)。 4. 教育業(P)：(1)學前教育；(2)語言教育業；(3)藝術教育業；(4)運動及休閒教育業；(5)商業、資訊及專業管理教育業；(6)課業、升學及就業補習教育業；(7)未分類其他教育業。 5. 其他服務業(S)：(1)職業團體；(2)汽車維修及美容業；(3)電腦、通訊傳播設備及電子產品維修業；(4)其他個人及家庭用品維修業。</p> <p>(四)第四類組：非本要點列舉允許使用業別，僅供申請辦公室、聯絡處所使用。 產業專用區不適用「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關規定。</p>	<p>產業專用區增設第四類組(辦公場所)，參考建築設計技術規則建築設計施工編第59類(零售、餐飲、旅館、金融、融業等)之汽車、機車停車空間使用類組(辦公場所)之規定辦理。</p>																																
<p>四、停車空間劃設標準：(一)產業專用區之停車空間應依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <tr> <th>建築使用組別</th> <th>汽車單位</th> <th>機車單位</th> <th>裝卸單位</th> </tr> <tr> <td>第一類組</td> <td>總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛</td> <td>地積50公方設1輛</td> <td>總樓面每2,000平方公尺設置最多2輛</td> </tr> <tr> <td>第二類組</td> <td>總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛</td> <td>地積100公方設1輛</td> <td>免設</td> </tr> <tr> <td>第三類組</td> <td>總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛</td> <td>地積100公方設1輛</td> <td>免設</td> </tr> </table>	建築使用組別	汽車單位	機車單位	裝卸單位	第一類組	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	地積50公方設1輛	總樓面每2,000平方公尺設置最多2輛	第二類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	地積100公方設1輛	免設	第三類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	地積100公方設1輛	免設	<p>四、停車空間劃設標準：(一)產業專用區之停車空間應依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <tr> <th>建築使用組別</th> <th>汽車單位</th> <th>機車單位</th> <th>裝卸單位</th> </tr> <tr> <td>第一類組</td> <td>總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛</td> <td>地積50公方設1輛</td> <td>總樓面每2,000平方公尺設置最多2輛</td> </tr> <tr> <td>第二類組</td> <td>總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛</td> <td>地積100公方設1輛</td> <td>免設</td> </tr> <tr> <td>第三類組</td> <td>總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛</td> <td>地積100公方設1輛</td> <td>免設</td> </tr> </table>	建築使用組別	汽車單位	機車單位	裝卸單位	第一類組	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	地積50公方設1輛	總樓面每2,000平方公尺設置最多2輛	第二類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	地積100公方設1輛	免設	第三類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	地積100公方設1輛	免設	<p>因使用類組(辦公場所)之規定辦理。</p>
建築使用組別	汽車單位	機車單位	裝卸單位																															
第一類組	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	地積50公方設1輛	總樓面每2,000平方公尺設置最多2輛																															
第二類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	地積100公方設1輛	免設																															
第三類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	地積100公方設1輛	免設																															
建築使用組別	汽車單位	機車單位	裝卸單位																															
第一類組	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	地積50公方設1輛	總樓面每2,000平方公尺設置最多2輛																															
第二類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	地積100公方設1輛	免設																															
第三類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	地積100公方設1輛	免設																															

市都委會第 93 次會議紀錄條文		建議修正條文		說明			
類組	每滿 150 平方公尺設置 1 輛	每滿 100 平方公尺設置 1 輛	每滿 100 平方公尺設置 1 輛				
類組	每滿 150 平方公尺設置 1 輛	每滿 100 平方公尺設置 1 輛	每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)				
<p>(一) 前款第一類及第二類建築物應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用替換標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。</p> <p>(二) 建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬 1 公尺，長 2 公尺為原則；裝卸車位面積以 35 平方公尺計。</p> <p>(三) 第一款所稱建築類別及總樓地板面積計算依建築技術規定辦理。</p>		<table border="1"> <tr> <td>總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛</td> <td>總樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛</td> <td>免設</td> </tr> </table> <p>(一) 前款第一類及第二類建築物應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用替換標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。</p> <p>(二) 建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬 1 公尺，長 2 公尺為原則；裝卸車位面積以 35 平方公尺計。</p> <p>(三) 第一款所稱建築類別及總樓地板面積計算依建築技術規定辦理。</p>		總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛	免設	
總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	總樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛	免設					

