

第 八 案：「變更高速公路麻豆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」

說 明：一、麻豆都市計畫於 56 年擬定，並於 71 年辦理第一次通盤檢討；另高速公路麻豆交流道附近特定區計畫於 66 年擬定，並於 74 年辦理第一次通盤檢討。後於 77 年合併以特定區計畫方式辦理通盤檢討，並分別於 84 年及 96 年辦理第二次及第三次通盤檢討。自發布實施第三次通盤檢討迄今已屆辦理期限，因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 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 107 年 10 月 19 日起 30 天於麻豆區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 107 年 11 月 9 日上午 10 時整，假麻豆區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會徐委員中強（召集人）、張委員仁郎、李委員佩芬、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 108 年 5 月 14 日、108 年 7 月 9 日、108 年 9 月 11 日及 108 年 11 月 12 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

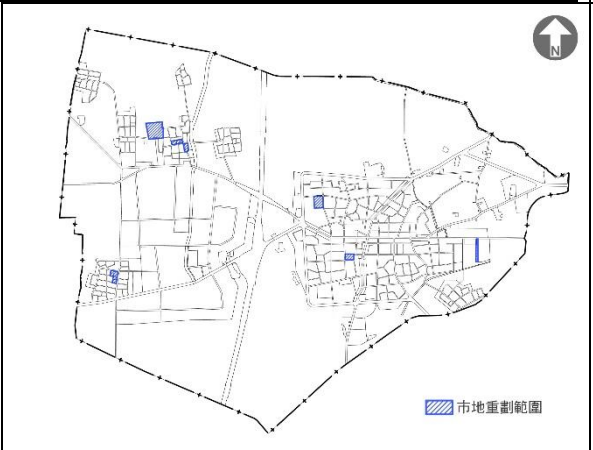
決 議：准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

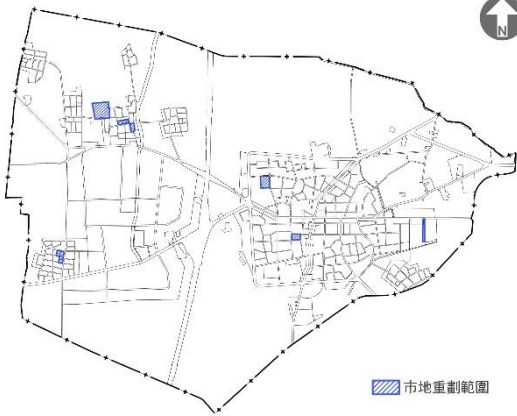
【附錄】本會專案小組初步建議意見

附表 1 土地使用分區管制要點變更內容綜理表

公展草案條文			專案小組初步建議修正條文			備註
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 條訂定之。			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 條訂定之。			建議照公開展覽草案通過
二、住宅區之建蔽率、容積率規定如左：			二、住宅區之建蔽率、容積率規定如左：			建議照公開展覽草案通過
項目	最高建蔽率(%)	最高容積率(%)	項目	最高建蔽率(%)	最高容積率(%)	
第(一)種住宅區	60	160	第(一)種住宅區	60	160	
第(二)種住宅區	60	200	第(二)種住宅區	60	200	
第(三)種住宅區	60	180	第(三)種住宅區	60	180	
第(三)種住宅區(附 1)	60	126	第(三)種住宅區(附 1)	60	126	
註：第(三)種住宅區(附 1)得於申請建照前完成繳交代金，恢復為原第(三)種住宅區之容積率 180%；代金計算方式以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。			註：第(三)種住宅區(附 1)得於申請建照前完成繳交代金，恢復為原第(三)種住宅區之容積率 180%；代金計算方式以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。			
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。			三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。			建議照公開展覽草案通過
四、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%。			四、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%。			建議照公開展覽草案通過
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。			建議照公開展覽草案通過
六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。			六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。			建議照公開展覽草案通過
七、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。			七、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。			建議照公開展覽草案通過
八、醫療專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 480%。			八、醫療專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 480%。			建議照公開展覽草案通過
九、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 5 款使			九、電信專用區得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第			建議依本市通案性規定修訂

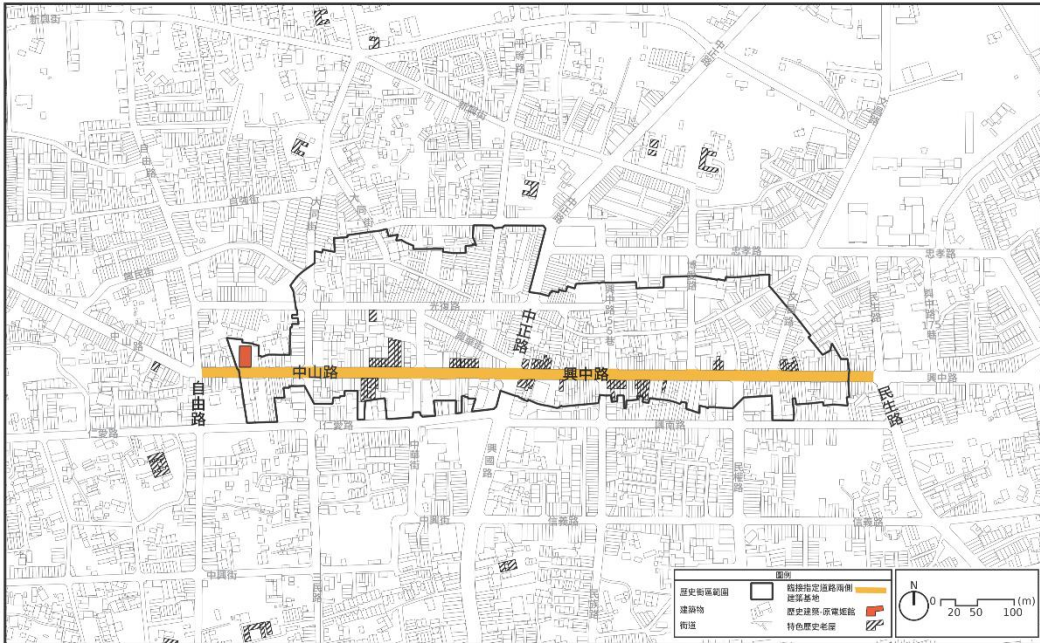
公展草案條文			專案小組初步建議修正條文	備註	
用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。			4 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	條文內容。	
十、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。			(刪除)	建議本條刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。	
十一、學校用地之建蔽率不得大於 50%，國中、小用地之容積率不得大於 150%、高中（職）用地之容積率不得大於 200%。			(刪除)	建議本條刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。	
十二、市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。			(刪除)	建議本條刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。	
十三、文教區（供私立黎明中學使用）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。			十、文教區（供私立黎明中學使用）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	1. 條次修正 2. 建議照公開展覽草案通過	
十四、自來水事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。			十一、自來水事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	1. 條次修正 2. 建議照公開展覽草案通過	
十五、指定建築基地留設開放空間規定 (一) 實施市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：(詳附圖 1)			十二、建築退縮規定 (一) 於「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」(96 年 8 月 31 日)發布實施以後完成土地分配作業之實施市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：(詳附圖)	1. 條次修正 2. 建議依本市通案性規定修訂建築退縮規定。 3. 原條文係於 96 年 8 月 31 日發布實施「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)（第一階段）」所增訂，於第一項第(一)款明	
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，面臨道路部份均應	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
商業區			商業區		

公展草案條文			專案小組初步建議修正條文			備註
		退縮建築。			二、如屬角地，面臨道路部份均應退縮建築。	訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。 4. 建議增列計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地計算。
公共設施用地及公用事業設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。			一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：			公共設施及公用事業設施用地	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。	二、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				
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 m ² 者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術應植栽綠化規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠自道路境界線至少退縮建築化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。				
商業區	申請建築基地面積達 1,000 m ² 者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	二、如屬角地，面臨道路部份均應退縮建築。				
電信專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	分區及用地別	退縮建築規定	備註	
			住宅區	申請建築基地面積達 1,500 m ² 者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術應植栽綠化規則」	一、退縮建築之空地應植栽綠自道路境界	

公展草案條文	專案小組初步建議修正條文		備註																			
 市地重劃範圍 附圖 1 市地重劃整體開發指定退縮建築範圍示意圖	建築設計施工編第 281 條規定辦理。	線至少退縮建築化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																				
	商業區	申請建築基地面積達 1,000 m ² 者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。		二、如屬角地，臨計畫道路部份均應退縮建築。																		
	(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，但得計入法定空地。																					
十六、停車空間劃設標準 (一) 市地重劃整體開發區，其住宅區及商業區之停車空間應依下表規定辦理。(詳附圖 1) <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><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 至 400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>超過 400 至 550 平方公尺</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td colspan="2">以下類推</td></tr></table> (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) 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。 (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，得免設停車位。	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 至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 至 550 平方公尺	設置 3 部	以下類推		十三、停車空間劃設標準 (一) 於「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」(96 年 8 月 31 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發區(詳附圖)，其住宅區及商業區之停車空間應依下表規定辦理。 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><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 至 400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>超過 400 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></table> (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) 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。 (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	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 至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 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。		1. 條次修正 2. 建議依本市通案性規定修訂條文內容。 3. 原條文係於 96 年 8 月 31 日發布實施「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。
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 至 400 平方公尺	設置 2 部																					
超過 400 至 550 平方公尺	設置 3 部																					
以下類推																						
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 至 400 平方公尺	設置 2 部																					
超過 400 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。																						

公展草案條文	專案小組初步建議修正條文	備註
	500 平方公尺，得免設停車位。	
十七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	十四、 <u>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>	1. 條次修正 2. 建議依本市通案性規定修訂條文內容。
十八、人行步道用地兼供自行車使用得供水圳、綠化植栽、自行車、人行步道等設置使用。	十五、人行步道用地兼供自行車使用得供水圳、綠化植栽、自行車、人行步道等設置使用。	1. 條次修正 2. 建議依本市通案性規定修訂綠化規定。
十九、 <u>本計畫區之都市設計管制事項由本府另定之。</u>	(刪除)	本細部計畫已另訂都市設計準則，故建議本條文刪除。
二十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。 計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	十六、 <u>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>	1. 條次修正 2. 建議依本市通案性規定修訂條文內容。
	十七、 <u>本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</u>	1. 條次修正 2. 建議依本市通案性規定修訂條文內容。

附表 2 都市設計準則綜理表

專案小組初步建議修正條文		備註
第一點 總則		為因應麻豆歷史街區業經本府認定在案，為保留老街歷史風貌，爰訂定本準則以管控中山路及興中路兩側建物形式。
一、本計畫區經指定應辦理都市設計審議之地區，應經都市設計審議通過後，始得核發建造執照或進行工程開發。		
二、本準則未規定事項，依「臺南市都市設計審議原則」、「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」及相關法令規定辦理。		
三、本計畫區基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本準則部分之規定限制。		
第二點 審議範圍及審議層級		
一、審議範圍		
(一)臨接中山路(自由路至中正路段)及興中路(中正路至民生路段)兩側之建築基地(詳附圖 1)。		
(二)臨接或隔道路、永久性空地臨接古蹟(定著範圍)之建築基地(詳附圖 2)。		
		
圖 1 臨接中山路(自由路至中正路段)及興中路(中正路至民生路段)兩側建築基地示意圖		

專案小組初步建議修正條文	備註
圖 2 臨接或隔道路、永久性空地臨接古蹟(定著範圍)之建築基地示意圖	
二、審議層級 (一)提送本市都市設計委員會審議： 1.基地面積達 1,500 m²以上者。 2.臨接或隔道路、永久性空地臨接古蹟(定著範圍)之建築基地。 3.臨接或隔道路臨接歷史建築-原電姬戲院(定著範圍)之建築基地。 屬上述第 2、3 款者需與文化資產主管機關召開聯席審查會議。 (二)由本市建築主管機關審查：上述以外之建築基地。	
第三點 臨接中山路(自由路至中正路段)及興中路(中正路至民生路段)兩側之建築基地 一、為維護歷史街區該路段立面之延續性及一致性，建築物牆面線應參考特色歷史老屋牆面線，自建築線起 5 公尺範圍內之建築物最大高度(含女兒牆、屋頂突出物等)不得超過 7 公尺或相鄰兩側特色歷史老屋沿街立面高度。(特色歷史老屋位置及地號詳附圖 3 及附表 1) 二、沿街立面建材之主要部分應以紅磚、天然石材、洗石子、抹石子、清水模面、清水磚、水泥板、水泥粉光、石材、石板砌、石板貼、木料為原則。 三、建築物設置廣告物時，以正面式招牌廣告為原則，不得設置地面或屋頂之樹立廣告。 (一)正面式或側懸式招牌廣告以不遮擋 2 層樓立面為原則。上緣不得超過 2 樓樓地板，且下端不得低於 2 樓樑底或騎樓正面楣樑底緣。 (二)正面式招牌廣告縱長不得超過騎樓柱。 (三)側懸式招牌廣告之長度及寬度不得超過 75 公分，且不得超過臨接道路寬度之十分之一。 (四)其餘依「臺南市廣告物管理自治條例」及相關規定辦理。 四、夜間照明應採用低耗能及間接照明，並應配合周圍之風貌特色設計以表現建築正立面為主。 五、騎樓天花板於臨計畫道路側應預留吊掛式管線槽架位置，以配合公用管線遷移整合使用。	
第四點 臨接或隔道路、永久性空地臨接古蹟(定著範圍)之建築基地，或臨接或隔道路臨接歷史建築-原電姬戲院(定著範圍)之建築基地 一、臨接古蹟(定著範圍)或歷史建築-原電姬戲院(定著範圍)境界線側應保留適當距離，以達到與其風貌景觀協調之目的。	

專案小組初步建議修正條文			備註
二、規劃設計應提出與古蹟(定著範圍)或歷史建築-原電姬戲院(定著範圍)之整體景觀視覺模擬分析，包含兩者間之距離與視角關係，及建築物高度、量體大小、外觀造型、立面材質及色彩計畫等設計內容。			
表 1 特色歷史老屋位置地號及地址一覽表			
地段地號	地址	特色歷史老屋編碼	
東角段 1328 地號	興中路 149 號	B-S-A-1351500-01	
東角段 1329、1330 地號	興中路 147 號	B-S-A-1351200-01	
保安段 315 地號	興中路 123 號	B-S-A-1350000-01	
保安段 316 地號	興中路 121 號	B-S-A-1357600-01	
保安段 319 地號	興中路 119 號	B-S-A-1349900-01	
保安段 728 地號	興中路 78 號	B-S-A-1340800-08	
保安段 735、735-1、735-2 地號	興中路 68 號	B-S-A-1341300-08	
保安段 736 地號	興中路 66 號	B-S-A-1341400-08	
保安段 745 地號	興中路 64 號	B-S-A-1341500-08	
保安段 746 地號	興中路 62 號	B-S-A-1341600-08	
保安段 748 地號	興中路 60 號	B-S-A-1341700-08	
保安段 764 地號	興中路 50 號	B-S-A-1342100-08	
保安段 765 地號	興中路 48 號	B-S-A-1342200-08	
保安段 766 地號	興中路 46 號	B-S-A-1342300-08	
保安段 769 地號	興中路 44 號	B-S-A-1342400-08	
保安段 770 地號	興中路 42 號	B-S-A-1342500-08	
保安段 771 地號	民族路 1 號	B-S-A-1342600-08	
保安段 835 地號	興中路 18 號	B-S-A-1343900-07	
保安段 624 地號	興中路 17 號	B-S-A-1355400-02	
保安段 669 地號	興中路 15 號	B-S-A-1354800-02	
保安段 670 地號	興中路 13 號	B-S-A-1359900-02	
保安段 673 地號	興中路 11 號	B-S-A-1350500-02	
保安段 674 地號	興中路 9 號	B-S-A-1351100-02	
保安段 674、675 地號	興中路 7 號	B-S-A-1351800-02	
保安段 666、667 地號	興中路 5 號	B-S-A-1352500-02	
保安段 660、661、662、663、664 地號	興中路 1 號	B-S-A-1353500-02	
保安段 856 地號	興中路 4 號	B-S-A-1344000-07	
保安段 859 地號	興中路 2 號	B-S-A-1344100-07	
保安段 860 地號	興國路 1 號	B-S-A-1344200-07	
穀興段 456 地號	中山路 44 號	B-S-A-1354101-03	
穀興段 457 地號	中山路 46 號	B-S-A-1354100-03	
穀興段 459 地號	中山路 48、50 號	B-S-A-1354200-03	
穀興段 461 地號	中山路 52 號	B-S-A-1354401-03	
穀興段 462 地號	中山路 54 號	B-S-A-1354400-03	
穀興段 465 地號	中山路 56 號	B-S-A-1354700-03	

專案小組初步建議修正條文			備註
穀興段 465 地號	中山路 58 號	B-S-A-1354500-03	
穀興段 466 地號	中山路 58 號	B-S-A-1355100-03	
穀興段 466 地號	中山路 60 號	B-S-A-1355200-03	
中興段 54 地號	中山路 65 號	B-S-A-1345200-06	
中興段 55 地號	中山路 67 號	B-S-A-1345400-06	
中興段 56 地號	中山路 69 號	B-S-A-1345500-06	
中興段 57 地號	中山路 71 號	B-S-A-1345700-06	
穀興段 369 地號	中山路 16 號	B-S-M-1353400-03	
穀興段 369 地號	中山路 18 號	B-S-M-1353300-03	
穀興段 371 地號	中山路 20 號	B-S-M-1353200-03	
穀興段 372 地號	中山路 22 號	B-S-M-1353100-03	
穀興段 373 地號	中山路 24 號	B-S-M-1353000-03	
穀興段 374 地號	中山路 26 號	B-S-M-1353900-03	
穀興段 379 地號	中山路 28 號	B-S-M-1353800-03	
穀興段 380 地號	中山路 30 號	B-S-M-1353700-03	
中興段 48 地號	興中路 63 號	B-S-A-1345300-06	
東角段 1327 地號	興中路 151 號	B-S-A-1351600-01	
東角段 1326 地號	興中路 153 號	B-S-A-1347600-01	
東角段 1325 地號	興中路 155 號	B-S-A-1348300-01	
東角段 1324 地號	興中路 157 號	B-S-A-1356600-01	
晉江段 1094 地號	民生路 30-2 號	B-S-M-1789000-25	

(資料來源：臺南市麻豆歷史街區計畫，圖資如有誤應依公告內容為準)



圖 3 特色歷史老屋位置及編號圖