

第六案：「變更南鯤鯓特定區計畫（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、南鯤鯓特定區計畫於70年發布實施迄今，分別於78年、86年及95年共辦理三次通盤檢討；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：自民國107年10月15日起30日於北門區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於107年10月31日上午10時整，假北門區公所舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會胡委員學彥（召集人）、張委員仁郎、王委員逸峰、莊委員德樑及蘇委員金安等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3日、108年6月19日、108年8月20日及108年10月5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：有關觀光遊憩服務專用區及產業專用區之管制內容，經觀光旅遊局及經濟發展局表示尚無增修意見，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

- 一、有關觀光遊憩服務專用區使用強度，考量檢討後改以附帶條件市地重劃方式辦理整體開發，土地所有權人應負擔公共設施用地及工程費用、重劃費用與貸款利息等，為保障土地所有權人權益，建議酌予調升建蔽率及容積率上限分別不得大於 60% 及 200%；另容許使用項目，請目的事業主管機關（觀光旅遊局）確認是否增修後，提請大會討論。
- 二、有關產業專用區使用強度，考量產業專用區之使用性質及回饋代金標準係類比工業區，建議參考工業區建蔽率及容積率管制，酌予調升上限分別不得大於 70% 及 210%，裝卸位之留設比照工業區工廠類建築物管制標準，回歸建築技術規則建築設計施工編第 278 條規定辦理；另容許使用項目，請目的事業主管機關（經濟發展局）確認是否增修後，提請大會討論。
- 三、有關港埠專用區之容許使用項目，依臺南市漁港及近海管理所意見，建議修正為「(一) 休閒漁業使用：休閒漁業、船舶展示，休閒漁業管理及其附屬設施。(二) 漁具倉庫及整網場使用：漁具倉庫、漁具整理、曬網場、露天堆積場及其附屬設施。(三) 整備場、上架場、漁民休憩設施及其相關設施。(四) 牡蠣養殖與漁撈漁業之漁具儲放及整備空間、卸漁作業空間。(五) 船隻停靠、休息、保養及其附屬設施。(六) 其他經目的事業主管機關同意者。」。
- 四、另請配合「主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案」經本市都市計畫委員會第 83 次會審決事項，增（修）訂條文內容。
- 五、土地使用分區管制要點變更內容綜理表：詳附表 1。

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	專案小組初步建議意見
<p>依據整體發展、都市設計構想，為建構良好的觀光旅遊環境，加速計畫目標之達及，並確保本特定區土地資源合理利用，維護優美的都市景觀，特訂定土地使用分區管制要點如后：</p>	<p>建議准照公展草案通過。</p>
<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 35 條規定訂定之。</p>	<p>建議修正後通過。(詳表 1) 修正事項： 都市計畫法臺南市施行細則依據法規條文誤繕，應為第 12 條，請修正。</p>
<p>二、保存區土地，以供建築寺廟及相關附屬設施使用為主，其土地及建築物之使用應依下列規定： (一)建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 160%。 (二)建築物之式樣、色調及構造應具有傳統廟宇之特質。</p>	<p>建議修正後通過。(詳表 1) 修正事項： 1.配合主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案內容(第 2 點住宅區及第 3 點商業區)調整條文順序及<u>農業區土地使用管制要點專案通盤檢討案增列條文(第 4 點農業區)</u>，點次修訂至第 5 點。 2.配合本次實質變更內容，增訂<u>(三)保存區(存 3)以供出入通道使用為主</u>之管制。</p>
<p>三、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p>	<p>建議修正後通過。(詳表 1) 修正事項： 1.點次修訂。 2.配合主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案內容調整條文順序。</p>
<p>四、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。</p>	<p>建議修正後通過。(詳表 1) 修正事項： 1.點次修訂。 2.配合主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案內容調整條文順序。</p>
<p>五、觀光遊憩服務專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%，區內之土地以供旅客服務中心、大眾運輸轉乘設施、農產展售中心、文化設施及社教設施、零售業、一般服務業、餐飲業及旅館業為限。</p>	<p>建議修正後通過。(詳表 1) 修正事項： 1.點次修訂。 2.有關觀光遊憩服務專用區使用強度，考量檢討後改以附帶條件市地重劃方式辦理整體開發，土地所有權人應負擔公共設施用地及工程費用、重劃費用與貸款利息等，為保障土地所有權人權益，建議酌予調升建蔽率及容積率上限分別不得大於 60% 及 200%。 3.另容許使用項目，請目的事業主管機關(觀光旅遊局)確認是否增修後，提請大會討論。</p>

公展草案條文	專案小組初步建議意見
<p>六、港埠專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%，其容許使用項目：</p> <p>(一)休閒漁業使用:休閒漁業、船舶展示，休閒漁業管理及其附屬設施。</p> <p>(二)漁具倉庫及整網場使用:漁具倉庫、漁具整理、晒網場、露天堆棧場及其附屬設施。</p> <p>(三)船隻保養及其附屬設施。</p> <p>(四)其他經目的事業主管機關同意者。</p>	<p>建議修正後通過。(詳表 1)</p> <p>修正事項：</p> <p>1.點次修訂。</p> <p>2.配合主管機關意見修訂管制內容。</p>
<p>七、產業專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%，其容許使用項目：</p> <p>(一)水產加工及保藏業及其附屬設施。</p> <p>(二)水產品批發業及其附屬設施。</p> <p>(三)水產品零售業使用及其附屬設施。</p> <p>(四)其他經目的事業主管機關同意者。</p>	<p>建議修正後通過。(詳表 1)</p> <p>修正事項：</p> <p>1.點次修訂。</p> <p>2.有關產業專用區使用強度，考量產業專用區之使用性質及回饋代金標準係類比工業區，建議參考工業區建蔽率及容積率管制，酌予調升上限分別不得大於 70%及 210%。</p> <p>3.另容許使用項目，請目的事業主管機關（經濟發展局）確認是否增修後，提請大會討論。</p>
<p>八、鹽田區為從事鹽業生產及相關附屬設施使用外，不得做其他使用。</p>	<p>建議修正後通過。(詳表 1)</p> <p>修正事項：</p> <p>點次修訂。</p>
<p>九、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>本點刪除。</p> <p>理由：</p> <p>配合主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案檢討原則，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</p>
<p>十、學校用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於 150%。</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>本點刪除。</p> <p>理由：</p> <p>配合主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案檢討原則，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</p>
<p>十一、市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>本點刪除。</p> <p>理由：</p> <p>配合主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案檢討原則，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</p>
<p>十二、自來水事業用地建蔽率大於50%，容積率不得大於200%。</p>	<p>建議修正後通過。(詳表 1)</p> <p>修正事項：</p> <p>點次修訂。</p>

公展草案條文			專案小組初步建議意見
<p>十三、本計畫區退縮建築應依下表規定辦理：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃地區及1000平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p>			<p>建議修正後通過。(詳表1)</p> <p>修正事項：</p> <p>1.點次修訂。</p> <p>2.配合本市通案性規定、主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案、整體開發地區及本次實質變更內容，增(修)訂商業區、觀光遊憩服務專用區及產業專用區等管制內容。</p> <p>3.配合主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案經市都委會第83次會審決事項，增訂<u>(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</u>之規定。</p>
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五公尺建築；鄰接公共設施用地(公園兼滯洪池用地)者應自公共設施用地境界線退縮三公尺建築。	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，面臨道路部分均應退縮建築。	
公共設施用地及公用事業設施用地	自計畫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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者得由市府都市設計委員會審議決定。	
<p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p>			
分區及用地別	退縮建築規定	備註	
觀光遊憩服務專用區	自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築；鄰接公共設施用地者，應自公共設施用地境界線退縮三公尺建築。	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，面臨道路部分均應退縮建築。	
公共設施用地及公用事業設施用地	自計畫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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者得由市府都市設計委員會審議決定。	

公展草案條文	專案小組初步建議意見										
<p>十四、停車空間劃設標準：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃地區及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以及本計畫觀光遊憩服務專用區，其停車空間應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="132 427 703 768"> <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> <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，增設1部</td> <td>每增加150平方公尺，增設1部</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)建築基地如建築線僅得指定於四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59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59條規定辦理。</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	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，增設1部	每增加150平方公尺，增設1部	<p>建議修正後通過。(詳表1)</p> <p>修正事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.點次修訂。</li> <li>2.配合本市通案性規定、主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案及本次實質變更內容，增(修)訂觀光遊憩服務專用區停車空間管制。</li> <li>3.另增訂<u>產業專用區之裝卸位留設比照工業區工廠類建築物管制標準，回歸建築技術規則建築設計施工編第278條規定辦理。</u></li> </ol>
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										
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，增設1部	每增加150平方公尺，增設1部										
<p>十五、本計畫區之都市設計準則由本府另訂之。</p>	<p>建議修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>本點刪除。</p> <p>理由：</p> <p>配合本市通案性規定、主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案內容辦理。</p>										
<p>十六、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>建議修正後通過。(詳表1)</p> <p>修正事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.點次修訂。</li> <li>2.配合本市通案性規定、主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案內容增(修)訂。</li> </ol>										
<p>十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>建議修正後通過。(詳表1)</p> <p>修正事項：</p> <p>點次修訂。</p>										

表 1 依專案小組建議意見修正後方案變更內容明細表

現行條文	依專案小組初步建議意見修正條文	修訂理由
<p>依據整體發展、都市設計構想，為建構良好的觀光旅遊環境，加速計畫目標之達及，並確保本特定區土地資源合理利用，維護優美的都市景觀，特訂定土地使用分區管制要點如后：</p>	<p>依據整體發展、都市設計構想，為建構良好的觀光旅遊環境，加速計畫目標之達及，並確保本特定區土地資源合理利用，維護優美的都市景觀，特訂定土地使用分區管制要點如后：</p>	
<p>一、本要點依都市計畫法第22條暨同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。</p>	<p>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。</p>	<p>因「臺南市」、「臺南縣」合併升格為「臺南市」，並於 103 年 4 月 17 日訂定「都市計畫法臺南市施行細則」，爰配合修正法令依據。</p>
<p>二、遊樂區內之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用應依下列規定：</p> <p>(一)甲種遊樂區(遊1)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本區以水上遊樂為主，其水域面積不得少於本區總面積之百分之八十。</li> <li>2.本區不得設置高架電動遊樂設施。</li> <li>3.陸地部分建蔽率不得大於百分之二十。</li> <li>4.建築物及遊樂設施高度不得超過一層或四公尺。</li> <li>5.建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。</li> <li>6.水、污物不得排入湖中。</li> <li>7.本區各種設施之配置計畫，應先經縣觀光主管機關之核准。</li> </ol> <p>(二)乙種遊樂區(遊2)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.不得設置高架電動遊樂設施。</li> <li>2.建蔽率不得大於百分之二十。</li> <li>3.建築物及遊樂設施高度不得超過一層或四公尺。</li> <li>4.建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。</li> <li>5.本區各種設施之配置計畫，應先經縣</li> </ol>	<p><del>(刪除)</del></p>	<p>配合調整後之土地使用計畫已無遊樂區，爰本條文予以刪除。</p>

現行條文	依專案小組初步建議意見修正條文	修訂理由
觀光主管機關之核准。		
三、旅館區之土地，以供建築旅館及其附屬設施使用為主，其土地及建築之使用建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十，每三百平方公尺樓地板面積設置一停車空間。	<del>(刪除)</del>	配合調整後之土地使用計畫已無旅館區，爰本條文予以刪除。
四、保存區土地，以供建築寺廟及相關附屬設施使用為主，其土地及建築物之使用應依下列規定： (一)建蔽率不得大於30%，容積率不得大於160%。 (二)建築物之式樣、色調及構造應具有傳統廟宇之特質。		調整至第 5 點。
五、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	<del>二、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</del>	點次修訂。

現行條文	依專案小組初步建議意見修正條文	修訂理由
六、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。	<u>三、商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%。</u>	點次修訂。
-	<u>四、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>	配合 104 年 9 月 23 日公告實施之「變更南鯤鯓特定區計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案」，增列條文。
-	<u>五、保存區土地，以供建築寺廟及相關附屬設施使用為主，其土地及建築物之使用應依下列規定：</u> (一)建蔽率不得大於30%，容積率不得大於160%。 (二)建築物之式樣、色調及構造應具有傳統廟宇之特質。 <u>(三)保存區(存3)以供出入通道使用為主。</u>	1.點次修訂。 2.配合本次實質變更內容,增訂保存區(存3)管制內容。
-	<u>六、觀光遊憩服務專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%，區內之土地以供旅客服務中心、大眾運輸轉乘設施、農產展售中心、文化設施及社教設施、零售業、一般服務業、餐飲業、旅館業及其他經目的事業主管機關同意者為限。</u>	1.本點增訂。 2.配合本次實質變更內容，增訂觀光遊憩服務專用區管制內容。

現行條文	依專案小組初步建議意見修正條文	修訂理由
-	<p><u>七、港埠專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%，其容許使用項目：</u></p> <p><u>(一)休閒漁業使用：休閒漁業、船舶展示、休閒漁業管理及其附屬設施。</u></p> <p><u>(二)漁具倉庫及整網場使用：漁具倉庫、漁具整理、曬網場、露天堆積場及其附屬設施。</u></p> <p><u>(三)整備場、上架場、漁民休憩設施及其相關設施。</u></p> <p><u>(四)牡蠣養殖與漁撈漁業之漁具儲放及整備空間、卸漁作業空間。</u></p> <p><u>(五)船隻停靠、休息、保養及其附屬設施。</u></p> <p><u>(六)其他經目的事業主管機關同意者。</u></p>	<p>1.本點增訂。</p> <p>2.配合本次實質變更內容，增訂港埠專用區管制內容。</p>
-	<p><u>八、產業專用區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%，其容許使用項目：</u></p> <p><u>(一)水產加工及保藏業及其附屬設施。</u></p> <p><u>(二)水產品批發業及其附屬設施。</u></p> <p><u>(三)水產品零售業使用及其附屬設施。</u></p> <p><u>(四)其他經目的事業主管機關同意者。</u></p>	<p>1.本點增訂。</p> <p>2.配合本次實質變更內容，增訂產業專用區管制內容。</p>
七、車站專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	<u>(刪除)</u>	配合調整後之土地使用計畫已無車站專用區，爰本條文予以刪除。
八、加油站專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	<u>(刪除)</u>	配合調整後之土地使用計畫已無加油站專用區，爰本條文予以刪除。
九、鹽田區為從事鹽業生產及相關附屬設施使用外，不得做其他使用。	九、鹽田區為從事鹽業生產及相關附屬設施使用外，不得做其他使用。	維持原條文。

現行條文	依專案小組初步建議意見修正條文	修訂理由															
十、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	<u>(刪除)</u>	回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定，爰本條文予以刪除。															
十一、學校用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	<u>(刪除)</u>	回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定，爰本條文予以刪除。															
十二、市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	<u>(刪除)</u>	回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定，爰本條文予以刪除。															
十三、自來水事業用地建蔽率大於50%，容積率不得大於200%。	<u>十、自來水事業用地建蔽率大於50%，容積率不得大於200%。</u>	點次修訂。															
-	<p><u>十一、建築退縮規定：</u></p> <p><u>(一)市地重劃整體開發地區</u>，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="715 1205 1185 1975"> <thead> <tr> <th data-bbox="715 1205 831 1272">分區及用地別</th> <th data-bbox="834 1205 1023 1272">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1026 1205 1185 1272">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="715 1276 831 1395">住宅區</td> <td data-bbox="834 1276 1023 1395">自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築；鄰接公共設施用地</td> <td data-bbox="1026 1276 1185 1395">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。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="715 1400 831 1592">商業區</td> <td data-bbox="834 1400 1023 1592"><u>(公園兼滯洪池用地)者應自公共設施用地境界線退縮3公尺建築。</u></td> <td data-bbox="1026 1400 1185 1592">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="715 1597 831 1910">觀光遊憩服務專用區</td> <td data-bbox="834 1597 1023 1910">自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築；鄰接公共設施用地者，應自公共設施用地境界線退縮3公尺建築。</td> <td data-bbox="1026 1597 1185 1910">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。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="715 1915 831 1975">公共設施用地</td> <td data-bbox="834 1915 1023 1975">自計畫道路境界線至少退縮5</td> <td data-bbox="1026 1915 1185 1975">1.退縮建築之空地應植栽</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退縮5公尺建築；鄰接公共設施用地	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	<u>(公園兼滯洪池用地)者應自公共設施用地境界線退縮3公尺建築。</u>	2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	觀光遊憩服務專用區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築；鄰接公共設施用地者，應自公共設施用地境界線退縮3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	自計畫道路境界線至少退縮5	1.退縮建築之空地應植栽	<p>1.本點增訂。</p> <p>2.配合本市通案性規定、主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案、整體開發地區及本次實質變更內容，增(修)訂建築退縮規定，以完善都市環境品質。</p> <p>3.配合主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案經市都委會第83次會審決事項，增列計畫圖未劃設道路截角位於道路交叉口建築者退讓截角規定。</p>
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；鄰接公共設施用地	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	<u>(公園兼滯洪池用地)者應自公共設施用地境界線退縮3公尺建築。</u>	2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。															
觀光遊憩服務專用區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築；鄰接公共設施用地者，應自公共設施用地境界線退縮3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	自計畫道路境界線至少退縮5	1.退縮建築之空地應植栽															

現行條文	依專案小組初步建議意見修正條文		修訂理由												
		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 <u>3公尺</u> 。  綠化，但得計入法定空地。 <u>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>													
	(二)前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="716 524 831 584">分區及用地別</th> <th data-bbox="831 524 1023 584">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1023 524 1185 584">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="716 584 831 904"><u>住宅區</u></td> <td data-bbox="831 584 1023 904"> <u>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，或依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。</u> </td> <td data-bbox="1023 584 1185 904"> <u>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>  <u>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="716 904 831 1225"><u>商業區</u></td> <td data-bbox="831 904 1023 1225"> <u>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，或依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。</u> </td> <td data-bbox="1023 904 1185 1225"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="716 1225 831 1545"><u>產業專用區</u></td> <td data-bbox="831 1225 1023 1545"> <u>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築；鄰接河川區及農業區部分，應自土地使用分區境界線退縮3公尺建築。</u> </td> <td data-bbox="1023 1225 1185 1545"> <u>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。</u>  <u>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u> </td> </tr> </tbody> </table>		分區及用地別	退縮建築規定	備註	<u>住宅區</u>	<u>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，或依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。</u>	<u>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u> <u>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	<u>商業區</u>	<u>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，或依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。</u>		<u>產業專用區</u>	<u>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築；鄰接河川區及農業區部分，應自土地使用分區境界線退縮3公尺建築。</u>	<u>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。</u> <u>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	
分區及用地別	退縮建築規定	備註													
<u>住宅區</u>	<u>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，或依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。</u>	<u>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u> <u>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>													
<u>商業區</u>	<u>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，或依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。</u>														
<u>產業專用區</u>	<u>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築；鄰接河川區及農業區部分，應自土地使用分區境界線退縮3公尺建築。</u>	<u>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。</u> <u>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>													
	(三) <u>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。</u>														

現行條文	依專案小組初步建議意見修正條文	修訂理由										
	<p><u>十二、停車空間劃設標準：</u></p> <p><u>(一)市地重劃地區整體開發區，其住宅區、商業區及觀光遊憩服務專用區之停車空間應依下表規定辦理：</u></p> <table border="1" data-bbox="715 353 1187 651"> <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"><u>超過 550 平方公尺每增加 150 平方公尺，增設 1 部。</u></td> </tr> </tbody> </table> <p><u>(二)前項以外地區，依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理；產業專用區之裝卸位，依建築技術規則建築設計施工編第278條規定辦理。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</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	<u>超過 550 平方公尺每增加 150 平方公尺，增設 1 部。</u>		<p>1.本點增訂。</p> <p>2.配合本市通案性規定、主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案及產業專用區裝卸位之使用需求，增(修)訂停車空間劃設標準。</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											
<u>超過 550 平方公尺每增加 150 平方公尺，增設 1 部。</u>												
	<p><u>十三、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>	<p>1.本點增訂。</p> <p>2.為維護都市景觀品質，配合主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案經市都委會第 83 次會審決事項，增訂停車場用地立體化使用管制內容。</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>十四、建築基地內<u>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></p>	<p>依本市通案性規定及主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案內容，增(修)訂建築基地綠化規定內容。</p>										

現行條文	依專案小組初步建議意見修正條文	修訂理由
-	<u>十五、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</u>	1.本點增訂。 2.配合主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案內容，增訂個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定之管制內容。
十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	<u>十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</u>	點次修訂。