

第五案：「擬定北門都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫」再提會討論

說明：本案細部計畫業經本會 105 年 9 月 30 日第 54 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會議審竣之「擬定北門都市計畫案」，重新修正土地使用分區管制暨都市設計管制要點，爰再提會討論。

決議：除下列各點外，其餘建議准照本會 105 年 9 月 30 日第 54 次及本次提會資料內容通過（詳附錄）。

- 一、土地使用分區管制要點修正條文第 9 點產業專用區（附）之容許使用項目，為避免產業認定疑義，故參酌規劃原意並依中華民國行業標準分類予以修訂容許使用項目，如附表。
- 二、土地使用分區管制要點修正條文第 11 點漁業專用區，第 2 項涉及容許使用設施項目，為利後續執行，修正為：「（二）容許使用設施項目：作為休閒碼頭、餐飲及漁貨販賣、休閒遊憩設施等與漁業相關之設施使用，或經臺南市政府主管機關審查核准之相關設施使用。」（詳附表）。
- 三、都市設計準則第 3 點，配合修正後應送都市設計審議範圍及審議層級之規定，已免辦理都市設計審議，為避免產生執行疑義，故予以刪除。

附表 修正條文對照表

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明
八、產業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。產業專用區開發另須依下列規定辦理： (一)本專用區應以引進農漁產銷及相關工商服務、研發、休閒遊憩等產業為限，並得視實際需要，再予細分容許下列各項使用： 1.批發暨零售：從事有形商品之批發、零售、經紀及代理等事項或設施使用。 2.高科技研發：從事農漁業相關科技產業研發、技術性諮詢等事項或設施使用。 3.物料倉儲：供設置儲放從事農漁相關產業所需物料之設施。 4.休閒觀光：供設置結合休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心使用。 5.水產加工：供水產加工、製冰冷凍、活魚暫養處理、魚貨包裝及其附屬設施。 6.其他：經本府主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 (二)應另擬訂整體開發計畫，提經臺南市都市設計審議委員會審議通過後，始得分期分區開發建築。	九、產業專用區(附)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。產業專用區(附)開發另須依下列規定辦理： (一)<u>產業專用區 1(附)及產業專用區 3(附)依中華民國行業標準分類，其容許使用項目：</u> 1.批發、零售及餐飲業，但不得為化學材料及其製品、燃料、公共危險物品、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用。 2.專業、科學及技術服務業。 3.支援服務業。 4.藝術、娛樂及休閒服務業，但博弈業、視聽及視唱業、特殊娛樂業、遊戲場除外。 5.其他服務業，但殯葬及相關服務業僅供辦公室、聯絡處所使用，不得作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品使用。 6.其他經目的事業主管機關同意者。 (二)<u>產業專用區 2(附)依中華民國行業標準分類，其容許使用項目：</u> 1.批發、零售及餐飲業，但不得為化學材料及其製品、燃料、公共危險物品、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用。 2.運輸及倉儲業。 3.專業、科學及技術服務業。 4.支援服務業。 5.藝術、娛樂及休閒服務業，但博弈業、視聽及視唱業、特殊娛樂業、遊戲場除外。 6.其他服務業，但殯葬及相關服務業僅供辦公室、聯絡處所使用，不得作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品使用。 7.水產加工及保藏業及其附屬設施。 8.其他經目的事業主管機關同	依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會決議，將原產業專用區名稱調整為產業專用區（附帶條件）。另涉及產業專用區之規劃定位如下： 1.產業專用區 1、3：供工商服務及休閒遊憩產業等使用。 2.產業專用區 2：供工商服務、休閒遊憩產業、水產加工及物料倉儲等使用。故配合上開決議修訂條文內容。 3.為利後續執行並參考規劃原意，依中華民國行業標準分類予以訂定容許使用項目。

105. 9. 30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明
	<u>意者。</u> <u>(三)</u> 應另擬訂整體開發計畫，提經臺南市都市設計審議委員會審議通過後，始得分期分區開發建築。	
<u>十</u>、漁業專用區應依下列規定使用： (一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 (二) 容許使用設施項目：作為休閒碼頭、餐飲及漁貨販賣、休閒遊憩設施等與漁業相關之設施使用，或經臺南市政府審查核准之相關設施使用。	<u>十一</u>、漁業專用區應依下列規定使用： (一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 (二) 容許使用設施項目：作為休閒碼頭、餐飲及漁貨販賣、休閒遊憩設施等與漁業相關之設施使用，或經臺南市政府主管<u>機關</u>審查核准之相關設施使用。	1. 點次調整。 2. 修訂經主管機關核准之相關設施使用得於漁業專用區設置，以資明確。

【附錄】提會內容

壹、土地使用分區管制要點修正條文對照表

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明										
一、本要點依「都市計畫法」第 17 及 22 條及同法「臺南市施行細則」第 12 條規定訂定之。	一、本要點依「都市計畫法」第 17 及 22 條及同法「臺南市施行細則」第 12 條規定訂定之。	依第 54 次會審議通過條文。										
二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定辦理： (一)第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (二)第二種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定辦理： (一)第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (二)住宅區（附帶條件一）：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 (三)住宅區(附帶條件二)：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 108%。住宅區(附帶條件二)如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建築執照前完成繳交代金後提升容積率上限至原容積率 180%，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 40 %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，並訂定容積率提升級距（詳下表）。 <table><tr><th>容積率</th><th>代金計算方式</th></tr><tr><td>126%</td><td>基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>144%</td><td>基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>162%</td><td>基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>180%</td><td>基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr></table>	容積率	代金計算方式	126%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成	144%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成	162%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成	180%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成	1. 依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會決議，涉及整體開發區之分區，將原第二種住宅區名稱調整為住宅區（附帶條件一）。 2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會決議，涉及原非屬可建築土地（一般農業區養殖用地、農牧用地等）劃設為住宅區（附帶條件二）部分，採調降容積率辦理回饋，故予以增列條文內容。
容積率	代金計算方式											
126%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成											
144%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成											
162%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成											
180%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成											
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 180%。	三、商業區之建築物及土地使用應依下列規定辦理： (一)商業區（附帶條件一）：建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，並於申請建築執照前完成公共設施用地捐贈。 (二)商業區（附帶條件二）：建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 216%。商業區(附帶條件二)如後續開發地主有增加容積率之需	1. 考量當地既有商業活動，並因應觀光旅遊服務及農漁特產銷售之需求，故依本市通案性規定，酌予調整容積率。 2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會決										

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明										
	求，得於申請建築執照前完成繳交代金後提升容積率上限至原容積率 240%，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 10%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(附帶條件三)：建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 144%。商業區(附帶條件三)如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建築執照前完成繳交代金後提升容積率上限至原容積率 240%，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 40%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，並訂定容積率提升級距（詳下表）。 <table><tr><th>容積率</th><th>代金計算方式</th></tr><tr><td>168%</td><td>基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>192%</td><td>基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>216%</td><td>基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>240%</td><td>基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr></table>	容積率	代金計算方式	168%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成	192%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成	216%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成	240%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成	議，因報部計畫書內容未敘明回饋方式，考量商業區現況已有建築物，且權屬複雜繳納代金或捐地均不易執行，採調降容積率辦理回饋，並依回饋比例區分附帶條件內容，故配合上開決議增列條文規定。
容積率	代金計算方式											
168%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成											
192%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成											
216%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成											
240%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成											
	<u>四、農業區及農業區(供發展腹地)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>	為利都市計畫土地使用分區管制作業之一致性及明確性，依本市通案性規定，增訂條文明示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。										
<u>四、旅遊服務專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。旅遊服務專用區開發另須依下列規定辦理：</u> (一)本專區應以供遊客服務中心、餐廳、特產品展售館等使用，或經本府審查核准得供與旅遊服務有密切關聯之相關設施使用。 (二)應另擬訂整體開發計畫，提經臺南	<u>五、旅遊服務專用區(附)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。旅遊服務專用區(附)開發另須依下列規定辦理：</u> (一)本專區應以供遊客服務中心、餐廳、特產品展售館等使用，或經本府審查核准得供與旅遊服務有密切關聯之相關設施使用。	1. 點次調整。 2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會議決議，將原旅遊服務專用區名稱調整為旅遊服務專用區（附帶條件）。										

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明
市都市設計審議委員會審議通過後，始得分期分區開發建築。	(二)應另擬訂整體開發計畫，提經臺南市都市設計審議委員會審議通過後，始得分期分區開發建築。	
<u>五</u> 、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>六</u> 、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 <u>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。</u>	1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定增訂容許使用項目。
<u>六</u> 、郵政專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>七</u> 、郵政專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	點次調整。
<u>七</u> 、行政區之建築物及土地使用應依下列規定辦理： (一)行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 (二)行政區原則上係供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫、非營業性之招待所及經交通部觀光局雲嘉南濱海國家風景區管理處審核後，不在此限。	<u>八</u> 、行政區之建築物及土地使用應依下列規定辦理： (一)行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 (二)行政區原則上係供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫、非營業性之招待所及經交通部觀光局雲嘉南濱海國家風景區管理處審核後，不在此限。	點次調整。
<u>八</u> 、產業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。產業專用區開發另須依下列規定辦理： (一) <u>本專用區應以引進農漁產銷及相關工商服務、研發、休閒遊憩等產業為限，並得視實際需要，再予細分容許下列各項使用：</u> 1. 批發暨零售：從事有形商品之批發、零售、經紀及代理等事項或設施使用。 2. 高科技研發：從事農漁業相關科技產業研發、技術性諮詢等事項或設施使用。 3. 物料倉儲：供設置儲放從事農漁相關產業所需物料之設施。 4. 休閒觀光：供設置結合休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心使用。 5. 水產加工：供水產加工、製冰冷凍、活魚暫養處理、魚貨包裝及其附屬設施。	<u>九</u> 、產業專用區(附)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。產業專用區(附)開發另須依下列規定辦理： (一) <u>產業專用區 1(附)及產業專用區 3(附)應以相關工商服務、研發、休閒遊憩等產業為限，並得視實際需要，再予細分容許下列各項使用：</u> 1. 批發暨零售：從事有形商品之批發、零售、經紀及代理等事項或設施使用。 2. 高科技研發：從事農漁業相關科技產業研發、技術性諮詢等事項或設施使用。 3. 休閒觀光：供設置結合休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心使用。 4. 其他：經本府主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之	依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會決議，將原產業專用區名稱調整為產業專用區（附帶條件）。另涉及產業專用區之規劃定位如下： 1. 產業專用區 1、3：供工商服務及休閒遊憩產業等使用。 2. 產業專用區 2：供工商服務、休閒遊憩產業、水產加工及物料倉儲等使用。故配合上開決議修訂條文內容。

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明
6. 其他：經本府主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 <u>(二)</u> 應另擬訂整體開發計畫，提經臺南市都市設計審議委員會審議通過後，始得分期分區開發建築。	相關設施使用。 <u>(二)</u> <u>產業專用區 2(附)</u>應以引進農漁產銷及相關工商服務、研發、休閒遊憩等產業為限，並得視實際需要，再予細分容許下列各項使用： <u>1. 批發暨零售：從事有形商品之批發、零售、經紀及代理等事項或設施使用。</u> <u>2. 高科技研發：從事農漁業相關科技產業研發、技術性諮詢等事項或設施使用。</u> <u>3. 物料倉儲：供設置儲放從事農漁相關產業所需物料之設施。</u> <u>4. 休閒觀光：供設置結合休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心使用。</u> <u>5. 水產加工：供水產加工、製冰冷凍、活魚暫養處理、魚貨包裝及其附屬設施。</u> <u>6. 其他：經本府主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。</u> <u>(三)</u> 應另擬訂整體開發計畫，提經臺南市都市設計審議委員會審議通過後，始得分期分區開發建築。	
<u>九</u>、農會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>十</u>、農會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，<u>並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。</u>	1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定增訂容許使用項目。
<u>十</u>、漁業專用區應依下列規定使用： (一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 (二) 容許使用設施項目：作為休閒碼頭、餐飲及漁貨販賣、休閒遊憩設施等與漁業相關之設施使用，或經臺南市政府審查核准之相關設施使用。	<u>十一</u>、漁業專用區應依下列規定使用： (一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 (二) 容許使用設施項目：作為休閒碼頭、餐飲及漁貨販賣、休閒遊憩設施等與漁業相關之設施使用，或經臺南市政府審查核准之相關設施使用。	點次調整。
<u>十一</u>、宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	<u>十二</u>、宗教專用區(附)之建築物及土地使用應依下列規定辦理： <u>(一)</u> <u>宗教專用區(附)</u>建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%，並於申請建築執照前完	1. 點次調整。 2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會議，原宗教專用區

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明																				
	<u>成公共設施用地捐贈。</u> <u>(二) 永隆段 265 地號範圍應保留既有供公眾通行功能，並得計入法定空地。</u>	名稱調整為宗教專用區（附帶條件），故依附帶條件內容增列條文規定。																				
<u>十二</u> 、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	<u>十三</u> 、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	點次調整。																				
<u>十三</u> 、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>十四</u> 、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	點次調整。																				
<u>十四</u> 、交通用地應依下列規定使用： （一）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 380%。 （二）交通用地主要係供客運轉運、停車、遊客服務、農產品及地方特產展售等使用，其他附屬事業使用項目依「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」相關規定，或經本府交通主管機關核准之項目。	<u>十五</u> 、交通用地應依下列規定使用： （一）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 380%。 （二）交通用地主要係供客運轉運、停車、遊客服務、農產品及地方特產展售等使用，其他附屬事業使用項目依「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」相關規定，或經本府交通主管機關核准之項目。	點次調整。																				
	<u>十六</u> 、停車場用地如依「都市計畫法台南市施行細則」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。	1. 本點增訂。 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。																				
<u>十五</u> 、停車空間劃設標準 （一）於第二種住宅區、 <u>行政區</u> 、旅遊服務專用區、產業專用區、 <u>電信專用區</u> 及 <u>郵政專用區</u> 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 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></td></tr></table> （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。	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，增設 1 部		<u>十七</u> 、停車空間劃設標準 （一）於 <u>住宅區</u> （附帶條件一）、旅遊服務專用區（附）、產業專用區（附）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 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></td></tr></table> （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。 （三）本條總樓地板面積計算依建	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，增設 1 部		1. 點次調整。 2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會決議，配合調整後之土地使用計畫予以修訂條文內容。
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，增設 1 部																						
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250 平方公尺以下（含 250 平方公尺）	設置 1 部																					
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 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																						

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明																																										
	<u>築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</u>																																											
十六、退縮建築規定 (一) <u>退縮建築規定如附圖 3-2，其需符合下表之規定，免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>退縮範圍留設規定</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區 面臨未達 6 公尺之現有巷道之建築基地</td><td>應自現有巷道之道路中心線向兩側各均等退縮 3 公尺以上建築。</td><td>為確保都市防救災及通行便利性。</td></tr> <tr> <td>商業區（附帶條件一）</td><td>應自「廣 2」境界線退縮 1.5 公尺以上建築。</td><td>鄰「廣 2」境界線退縮 1.5 公尺以保存既有榕樹。</td></tr> <tr> <td>旅遊服務專用區</td><td>應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，並自其餘之基地境界線退縮 3 公尺以上建築。</td><td>1. 臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之透水性人行步道。 2. 自其餘之基地境界線退縮 3 公尺以上建築部分，應適當植栽綠</td></tr> <tr> <td>產業專用區</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>行政區</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>交通用地</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定	第一種住宅區 面臨未達 6 公尺之現有巷道之建築基地	應自現有巷道之道路中心線向兩側各均等退縮 3 公尺以上建築。	為確保都市防救災及通行便利性。	商業區（附帶條件一）	應自「廣 2」境界線退縮 1.5 公尺以上建築。	鄰「廣 2」境界線退縮 1.5 公尺以保存既有榕樹。	旅遊服務專用區	應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，並自其餘之基地境界線退縮 3 公尺以上建築。	1. 臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之透水性人行步道。 2. 自其餘之基地境界線退縮 3 公尺以上建築部分，應適當植栽綠	產業專用區			行政區			交通用地			十八、退縮建築規定 (一) <u>於住宅區（附帶條件一）、商業區（附帶條件一）、旅遊服務專用區（附）、產業專用區（附）、交通用地及公共設施用地，其退縮建築應依下表規定辦理：</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>退縮範圍留設規定</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區（附帶條件一）</td><td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td><td>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>商業區（附帶條件一）</td><td>應自「廣（附）」境界線退縮 1.5 公尺以上建築。</td><td>鄰「廣（附）」境界線退縮 1.5 公尺以保存既有榕樹。</td></tr> <tr> <td>旅遊服務專用區（附）</td><td>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。</td><td>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</td></tr> <tr> <td>產業專用區（附）</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>交通用地</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定	住宅區（附帶條件一）	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。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區（附帶條件一）	應自「廣（附）」境界線退縮 1.5 公尺以上建築。	鄰「廣（附）」境界線退縮 1.5 公尺以保存既有榕樹。	旅遊服務專用區（附）	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	產業專用區（附）			交通用地			公共設施用地			- 點次調整。 - 依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會決議，配合調整後之土地使用計畫，增（修）訂建築退縮規定，以完善都市環境品質。 - 現有巷道退縮部分回歸建築相關主管法令辦理，爰刪除本部分條文。 - 退縮範圍部分依本市都市設計審議原則規定辦理，免特別予以訂定，爰刪特殊情形規定。 - 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。
分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定																																										
第一種住宅區 面臨未達 6 公尺之現有巷道之建築基地	應自現有巷道之道路中心線向兩側各均等退縮 3 公尺以上建築。	為確保都市防救災及通行便利性。																																										
商業區（附帶條件一）	應自「廣 2」境界線退縮 1.5 公尺以上建築。	鄰「廣 2」境界線退縮 1.5 公尺以保存既有榕樹。																																										
旅遊服務專用區	應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，並自其餘之基地境界線退縮 3 公尺以上建築。	1. 臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之透水性人行步道。 2. 自其餘之基地境界線退縮 3 公尺以上建築部分，應適當植栽綠																																										
產業專用區																																												
行政區																																												
交通用地																																												
分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定																																										
住宅區（附帶條件一）	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。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																										
商業區（附帶條件一）	應自「廣（附）」境界線退縮 1.5 公尺以上建築。	鄰「廣（附）」境界線退縮 1.5 公尺以保存既有榕樹。																																										
旅遊服務專用區（附）	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																																										
產業專用區（附）																																												
交通用地																																												
公共設施用地																																												

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文				本次提會建議條文			說明
			化。			分均應 退縮建 築。	
公共設施用地（不含抽 1 用地、抽 2 用地、公（滯）4 用地、綠 5 以外之綠地）	應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築。	退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之透水性人行步道。		(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理。			
				分區及 用地 別	退縮建築 規定	退縮範圍 留設 規定	
第一種 住宅區				第一種 住宅區	申請建築基地面積達 1500 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。	
住宅區 （附帶 條件二）				住宅區 （附帶 條件二）		2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	
商業區 （附帶 條件一）				商業區 （附帶 條件一）	申請建築基地面積達 1000 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。	
商業區 （附帶 條件二）				商業區 （附帶 條件二）		2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	
臨河 1 兩側之建築基地及公共設施用地	應自河川側退縮 1.5 公尺以上建築。	退縮範圍應設置透水性人行步道供公眾通行使用，並適當植栽綠化。		(三) 依本點規定之退縮建築事項，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。			
臨接計畫道路二-2、二-3、五-17 兩側之建築基地、公共設施用地	應自計畫道路二-2、二-3、五-17 之道路境界線退縮 1.5 公尺以上建築。	退縮範圍應設置透水性人行步道供公眾通行使用，並適當植栽綠化。		(四) 計畫圖未劃設道路截角部			
臨接計畫道路四-1、五-11、六-2、六-3 側之建築基地及公共設施用地	應自計畫道路四-1、五-11、六-2、六-3 之道路境界線退縮 1.5 公尺以上建築。	退縮範圍應設置透水性人行步道供公眾通行使用，並適當植栽綠化。		(二) 依本點規定之退縮建築事			

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明										
項，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。 (三) 前兩款以外地區，應依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	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。											
十七、指定留設街角廣場開放空間 (一)指定留設街角廣場開放空間位置如附圖 3-3，其需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計。 <table><tr><th>類型</th><th>分區 / 用地</th><th>最小面積 (m^2)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">指定留設街角廣場開放空間</td><td>旅遊服務專用區 3、交通用地</td><td>400</td><td rowspan="2">應供公眾休憩活動使用，並適當植栽綠化及設置街道家具。</td></tr><tr><td>產業專用區 1、綠地 5</td><td>200</td></tr></table> (二)上表指定留設之開放空間，其綠覆率不得小於 50%。 (三)指定留設之開放空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更順暢。	類型	分區 / 用地	最小面積 (m^2)	備註	指定留設街角廣場開放空間	旅遊服務專用區 3、交通用地	400	應供公眾休憩活動使用，並適當植栽綠化及設置街道家具。	產業專用區 1、綠地 5	200	(刪除)	開放空間留設原則依全市性都市設計審議原則規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除本條文。
類型	分區 / 用地	最小面積 (m^2)	備註									
指定留設街角廣場開放空間	旅遊服務專用區 3、交通用地	400	應供公眾休憩活動使用，並適當植栽綠化及設置街道家具。									
	產業專用區 1、綠地 5	200										
十八、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十九、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%。	1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定修訂建築基地綠化規定內容。										
十九、本計畫區之地下開挖率不得大於法定建蔽率，商業區以外之建築基地如有特殊情形，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，其地下開挖率得提昇至 70%。 (一)地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積) x100%。 (二)地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。	(刪除)	依本市通案性規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除本條文。										
二十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	二十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	依第 54 次會審議通過條文。										

貳、都市設計準則事項修正條文對照表

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明
一、辦理依據： 依據「都市計畫法臺南市施行細則」 第 12 條規定訂定本都市設計準則。	一、辦理依據： 依據「都市計畫法臺南市施行細則」 第 12 條規定訂定本都市設計準則。	依第 54 次會審議通過 條文。
二、審議範圍及審議層級： 下列基地申請開發建築及各項公共 工程，均須依本準則規定提送都市 設計審議委員會審議，並俟審議通 過後始得請領建造執照或進行工程 開發： (一) 產業專用區。 (二) 旅遊服務專用區。 (三) 基地面積達 2,000 平方公尺以上 者。 (四) 建築法令規定之高層建築物者。 (五) 公共工程及公有公共建築，其工 程預算達新台幣 2,000 萬元以上 者。工程預算之計算，其屬道路 者不含無涉都市景觀之地下工 程項目。	二、審議範圍及審議層級： 下列基地申請開發建築及各項公共 工程，均須依本準則規定提送都市 設計審議委員會審議，並俟審議通 過後始得請領建造執照或進行工程 開發： (一) 產業專用區(附)。 (二) 旅遊服務專用區(附)。 (三) 基地面積達 2,000 平方公尺以上 者。 (四) 建築法令規定之高層建築物者。 (五) 公共工程及公有公共建築，其工 程預算達新台幣 5,000 萬元以上 者。工程預算之計算，其屬道路 者不含無涉都市景觀之地下工 程項目。 (六) 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 用者。	1. 依內政部都市計畫 委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會決 議，配合調整後之土 地使用計畫予以修 訂條文內容。 2. 配合本市都市設計 審議作業要點修正 審議範圍及審議層 級。
三、本計畫區設計原則規定如下： (一) 第一種住宅區建物外觀色彩以磚 紅及灰色系為基調。 (二) 沿河岸或隔道路、綠帶臨接河岸 之建築物造型及色彩，應配合水 岸景觀特色規劃設計。 (三) 本案範圍內多為鹽質土地，植栽 綠化時應挑選適於地質生長之 樹種或植物。 (四) 為避免冬季季風吹襲，影響計畫 區內北側住宅區居住寧適，應於 綠地用地挑選植種具防風功能 樹種。 (五) 公園用地(兼滯洪池使用)除作 為休憩觀光之用途外，另具有滯 洪防災之效用，為兼顧防災、生 態保育、景觀空間美質及提供休 閒機會等目標，未來建築開發時 應具備滯洪池等相關防災設計。	三、本計畫區設計原則規定如下： (一) 第一種住宅區建物外觀色彩以磚 紅及灰色系為基調。 (二) 沿河岸或隔道路、綠帶臨接河岸 之建築物造型及色彩，應配合水 岸景觀特色規劃設計。 (三) 本案範圍內多為鹽質土地，植栽 綠化時應挑選適於地質生長之 樹種或植物。 (四) 為避免冬季季風吹襲，影響計畫 區內北側住宅區居住寧適，應於 綠地用地挑選植種具防風功能 樹種。 (五) 公園用地(兼滯洪池使用)除作 為休憩觀光之用途外，另具有滯 洪防災之效用，為兼顧防災、生 態保育、景觀空間美質及提供休 閒機會等目標，未來建築開發時 應具備滯洪池等相關防災設計。	依第 54 次會審議通過 條文。
四、為推動低碳城市，打造太陽光電 城，鼓勵於建築開發時設置太陽能 相關設施。	四、為推動低碳城市，打造太陽光電 城，鼓勵於建築開發時設置太陽能 相關設施。	依第 54 次會審議通過 條文。
五、本準則未規定事項，另依「臺南市	五、本準則未規定事項，另依「臺南市	依第 54 次會審議通過

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明
都市設計審議原則」之規定辦理。 如有特殊情形，致使全部或部分無法適用本都市設計準則，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理。	都市設計審議原則」之規定辦理。 如有特殊情形，致使全部或部分無法適用本都市設計準則，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理。	條文。