

第一案：「變更下營都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」案再提會討論

說明：本案細部計畫業經本會 107 年 7 月 24 日第 72 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 109 年 11 月 10 日第 980 次及 110 年 6 月 29 日第 992 次會議審竣之「變更下營都市計畫（第四次通盤檢討）案」，為配合法令修訂及本市通案性規定，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決議：准照提會內容通過（詳附錄）。

【附錄】提會內容

107.7.24 第 72 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
一、本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法臺南市施行細則第十二條訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	數字修正為阿拉伯數字。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 <u>住宅區(附)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%(詳圖 1)。若有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後，恢復原容積率 200%。</u>	1.前次審議通過條文第三點併入本點。 2.配合主要計畫刪除附帶條件編號。
三、住宅區(附四)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。 <u>若有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後，恢復原容積率 200%。</u>	--	併入第二點。
四、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 320%。	1.點次調整。 2.依 94 年 9 月 30 日發布實施「變更下營都市計畫(第三次通盤檢討)」，商業區之容積率不得大於 320%，惟公開展覽草案誤植為 300%，予以更正維持現行條文之容積率。
五、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。 <u>乙種工業區(附)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 147%。若有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後，恢復原容積率 210%。</u>	1.點次調整。 2.配合主要計畫變更新增條文。
六、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 <u>加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為主，依加油站設置管理規則容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。</u>	五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 <u>並得依「加油站設置管理規則」容許作為油(氣)事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。</u>	1.點次調整。 2.依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。
七、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 <u>不適用都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 5 款規定。</u>	六、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.文詞修正，並配合都市計畫法臺南市施行細則，予以修訂法令依據。
八、宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區(一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	1.點次調整。 2.配合主要計畫變更新增條文訂定宗教專用區分類。

107.7.24 第 72 次會審議通過條文			本次提會建議修正條文			說明
九、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。			八、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。			點次調整。
十、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。			--			本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十一、國中、小用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%，但現況建蔽率已超過 40%者，則得提高至 50%。			--			本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十二、市場用地建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。			--			本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十三、電力事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。			九、電力事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。			點次調整。
十四、退縮建築規定 (一)市地重劃整體開發區，其退縮建築應依下列規定辦理：			十、退縮建築規定 (一)於「變更下營都市計畫(第三次通盤檢討)案」(94年9月30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，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。			1.點次調整。 2.原條文係於 94 年 9 月 30 日發布實施「變更下營都市計畫(第三次通盤檢討)案」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。 3.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。 4.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。
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。	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，面臨計畫道路或廣(道)用地部分均應退縮建築。	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。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	
商業區						
公共設施用地	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。	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)前項以外地區，其退縮建築應依下列			
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	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，面臨計畫道路或				

107.7.24 第 72 次會審議通過條文			本次提會建議修正條文			說明
	退縮4公尺建築， <u>或依「建築技術規則」建築設計施工編第281條規定辦理。</u>	<u>廣(道)用地部分均應退縮建築。</u>	規定辦理：			
			分區及用地別	退縮建築規定	備註	
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， <u>或依「建築技術規則」建築設計施工編第281條規定辦理。</u>	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， <u>面臨計畫道路或廣(道)用地部分均應退縮建築。</u>	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， <u>或依「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。</u>	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， <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， <u>或依「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。</u>	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， <u>面臨計畫道路部分均應退縮建築。</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。			
十五、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列規定辦理：			十一、停車空間劃設標準 (一)於「變更下營都市計畫(第三次通盤檢討)案」(94年9月30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，其住宅區、商業區之退縮建築應依下表規定辦理。			1.點次調整。 2.原條文係於94年9月30日發布實施「變更下營都市計畫(第三次通盤檢討)案」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
總樓地板面積		停車位設置標準	總樓地板面積		停車位設置標準	
250平方公尺以下(含)		設置1部	250平方公尺以下(含)		設置1部	
超過250平方公尺至400平方公尺		設置2部	超過250平方公尺至400		設置2部	
超過400平方公尺至550平方公尺		設置3部				

107.7.24 第 72 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文		說明
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。	平方公尺		開發地區。 3.依本市通案性規定修訂停車空間規定。
(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於 4 公尺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。	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	
	超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。		
	(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。 (三)建築基地如僅得於 4 公尺人行步道指定建築線且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。 (四)總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。		
十六、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。	十二、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。		點次調整。
十七、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。	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%。		1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂法定空地植栽綠化規定。
	十四、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。
十八、本計畫之都市設計管制事項由本府另訂之。	十五、本計畫之都市設計管制事項由本府另訂之。		點次調整。
	十六、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。		1.本點增訂。 2.個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。
十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。		點次調整。



圖 1 住宅區(附)變更位置示意圖