

臺南市都市計畫委員會  
第 91 次會議資料

中華民國 109 年 7 月 31 日

# 臺南市都市計畫委員會第 91 次委員會議程

## 一、審議案件

- 第一案：變更大內都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(預計時間 09:30 至 09:50)
- 第二案：變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(部分捷運系統用地為產業專用區、公園用地、綠地及廣場兼道路用地)(配合沙崙智慧綠能科學城計畫)主要計畫案(預計時間 9:50 至 10:30)
- 第三案：變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(部分捷運系統用地為產業專用區、公園用地、綠地及廣場兼道路用地)(配合沙崙智慧綠能科學城計畫增修訂土地使用分區管制要點)細部計畫案(預計時間 09:50 至 10:30)
- 第四案：變更臺南市主要計畫(部分「國小(文小)46」國小學校用地為文教區)案(預計時間 10:30 至 10:50)
- 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 I)細部計畫(預計時間 10:50 至 11:10)
- 第六案：變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)案(預計時間 11:10 至 11:30)
- 第七案：變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案(預計時間 11:10 至 11:30)
- 第八案：「變更善化都市計畫(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(預計時間 11:30 至 11:50)

## 二、報告案件

- 第一案：行政訴訟法 109 年 1 月 15 日增訂「都市計畫審查程序」專章之因應作為案(預計時間 11:50 至 12:00)

## 一、審議案件

### 第一案：變更大內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

說明：一、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

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 108 年 10 月 31 日起 60 天於大內區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 108 年 12 月 11 日下午 2 時 30 分假大內區圖書館 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 18 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會姚委員希聖（召集人）、張委員仁郎、曾委員志民、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 109 年 4 月 7 日及 109 年 6 月 30 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：

第二案：變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（部分捷運系統用地為產業專用區、公園用地、綠地及廣場兼道路用地）（配合沙崙智慧綠能科學城計畫）主要計畫案

說明：一、為配合中央政府推動沙崙智慧綠能科學城之整體規劃及招商作業，並配合國家能源轉型政策之綠能、智慧產業實證場地，擬變更部分捷運系統用地為產業專用區、公園用地、綠地及廣場兼道路用地，並經內政部 109 年 4 月 15 日內授營都字第 1090806865 號函同意辦理個案變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

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 109 年 5 月 19 日起 30 天於歸仁區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 5 月 26 日上午 10 時整假歸仁文化中心多功能劇場舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員仁郎（召集人）、黃委員偉茹、胡委員大瀛、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 109 年 7 月 13 日及 109 年 7 月 21 日共召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：

第三案：變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（部分捷運系統用地為產業專用區、公園用地、綠地及廣場兼道路用地）（配合沙崙智慧綠能科學城計畫增修訂土地使用分區管制要點）細部計畫案

說明：一、本細部計畫係依據「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（部分捷運系統用地為產業專用區、公園用地、綠地及廣場兼道路用地）（配合沙崙智慧綠能科學城計畫）主要計畫」，於本細部計畫訂定相關管制，以為執行依據。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

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 109 年 5 月 19 日起 30 天於歸仁區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 5 月 26 日上午 10 時整假歸仁文化中心多功能劇場舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員仁郎（召集人）、黃委員偉茹、胡委員大瀛、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 109 年 7 月 13 日及 109 年 7 月 21 日共召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：

第四案：「變更臺南市主要計畫（部分「國小(文小)46」國小學校用地為文教區)案」

說明：一、臺南市亞洲高級餐旅職業學校依循教育部推動技職教育政策，囿於現有校地空間不足，經本府教育局評估本市安平區「國小(文小)46」暫無設校需求，爰擇定案地部分範圍為擴校使用，並擬具擴校計畫經教育部民國 108 年 9 月 6 日臺教國署高字第 1080094509 號函原則同意，爰本案配合辦理都市計畫變更作業，以利擴校計畫執行。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、提案單位：臺南市亞洲高級餐旅職業學校。

四、計畫範圍：詳計畫書、圖。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽期間：民國 109 年 6 月 3 日起於本市安平區公所及本府辦理公開展覽 30 天完竣，並於 109 年 6 月 17 日下午假本市華平里活動中心舉辦公開展覽說明會。

七、公民或團體所提意見：無。

決議：

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 I）細部計畫」

說明：一、本案係為因應台積電擴廠所衍生就業人口居住及服務需求，爰擬定細部計畫，以區段徵收方式辦理開發，以滿足未來發展需求。本案計畫範圍位於南科特定區南側，範圍北側以南 134 線為界，東西兩側略在鹽水溪排水路與大洲排水路間，計畫面積為 20.75 公頃。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條。

三、擬定計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬定計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 108 年 11 月 20 日起 30 天於新市區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 108 年 12 月 11 日上午 10 時整假本市新市區公所 3 樓大禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：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，由本會張委員仁郎（召集人）、陳前委員彥仲、張委員慈佳、陳委員淑美及莊委員德樑等 5 人組成專案小組先行審查，於 108 年 12 月 27 日召開 1 次專案小組會議後，因陳前委員彥仲不續任本會，故由張委員仁郎（召集人）、姚委員希聖、張委員慈佳、陳委員淑美及莊委員德樑繼續組成專案小組，並分別於 109 年 4 月 1 日及 5 月 15 日再召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，爰提請大會討論。

決議：

公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	建議事項
1	新○宮朱 ○恕	細部計畫規劃內容應予以調整	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、依細部計畫公展草案內容，並未考量大道公現有巷道及既有合法房屋保留問題，建議應保留現有巷道，調整計畫道路之劃設。</li> <li>2、住宅區所劃設之街廓深度過深，未來配地後難以建築使用，建議調整各街廓深度。</li> <li>3、商業區應劃設於靠近既有聚落較繁榮之處，劃設於計畫區東側，既無法就近服務周邊既有聚落，亦非位於計畫區中心位置，建議應重新調整商業區之區位。</li> </ol>
2	黃○達 橋頭段 199-24、 199-25、 199-26、 199-27地 號		199-24、199-25、199-26、199-27 被劃為道路用地，區段徵收時希望能合併配地
3	方○益 道爺段 648-1、 510-24		合法農舍申請保留
4	台灣電力 股份有限公司嘉南 供電區營 運處 橋頭段 196-43地 號		<ol style="list-style-type: none"> <li>1、橋頭段 196-43 地號土地，面積 26 平方公尺，經查上揭土地埋設本公司既有 161kV 安南~王行~豐華分歧紅線#11 地下管路，且目前仍持續供電使用中，請免予價購或徵收。</li> <li>2、為確保公共安全，敬請貴府於本案地下輸電設施附近辦理開挖工程前，先行通知本台南線務段電纜分隊派員至現場會勘。</li> </ol>

第六案：「變更安定都市計畫（第五次通盤檢討）案」

說明：一、「變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案」於101年發布實施，迄今已達檢討年限，爰依都市計畫法第26條辦理通盤檢討。本次通盤檢討，除積極配合國土計畫之指導與都市計畫法令修訂之結果，全面檢視都市計畫區內土地使用、公共設施、交通系統、都市防災及生態環境等議題外，同時考量周邊產業用地發展產生之居住人口需求，及安定都市發展用地不足受限等議題，新增劃設約50公頃之整體開發區，並設定整體發展定位，引導本地區合理有序的發展。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳公開展覽計畫書、圖。

四、變更計畫內容：詳公開展覽計畫書、圖。

五、公開展覽期間：自民國108年11月7日起30天於安定區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於108年11月28日下午2時30分假安定區公所舉辦公開說明會。

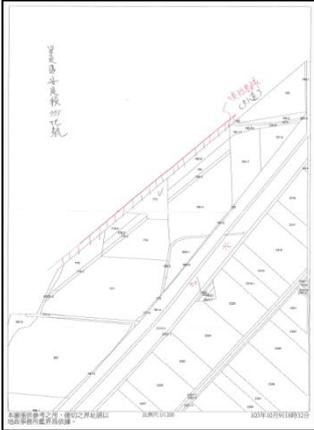
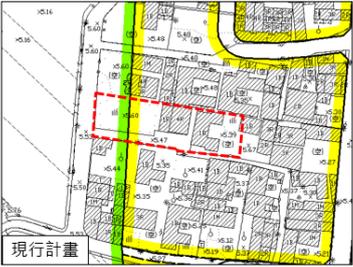
六、人民或團體所提意見：共計18件，詳如人民或團體陳情意見綜理表。

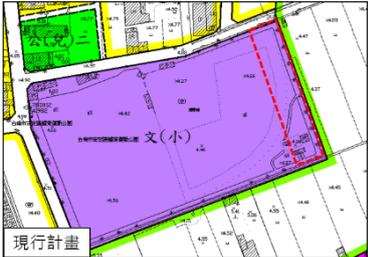
七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由莊委員德樑（召集人）、張委員仁郎、張委員慈佳、胡委員學彥、及陳委員淑美等5人組成專案小組先行審查，於108年12月26日、109年3月17日、109年4月29日、109年5月29日分別召開4次專案小組會議，並獲致具體建議意見，爰提會討論。

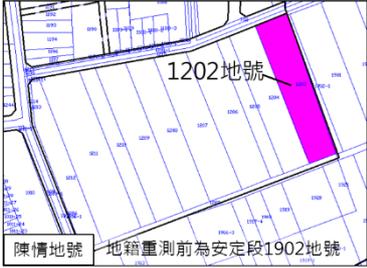
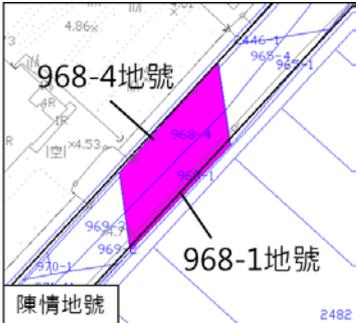
決議：

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
1	<p>施○程、施○明、陳○真、林○瑄 安定段 2530 地號</p>	<p>1. 本次劃設園道銜接至縣道 178，使短距離內出現 2 處十字路口，造成交通上的問題，容易產生事故。 2. 相距 50 公尺路口實在太近。</p>  <p>25米園道與各路口之距離</p> <p>以道路中心點起算</p> <p>高速公路系統路段</p> <p>約220M</p> <p>變12案劃設之10M道路</p> <p>約140M</p> <p>變12案劃設之25M園道</p> <p>約95M</p> <p>工業區12M計畫道路</p>	<p>建議園道直接連接工業區 12 米道路，不僅交通上合理，也利於土地利用。</p>
2	<p>蔡蕭○麗 保加段 265、266 地號</p>	<p>保加段 266 地號(門牌 385-2 號)出入需經保加段 265 地號，其西臨 7.9 公尺現有道路出入，依規劃圖示，農業區與住宅區間並無畫設道路，致使原住宅區臨農業區自行留設通路，變無臨接道路可供通行。 保加段 265 地號(重測前安定段 840-20 地號)鄰 266 地號(重測前安定段 814-19 地號)(門牌 385-2 號)房屋領有臺南市政府工務局 86 年 12 月 30 日 86 南工局始字第 2984 號使用執照在案。</p>	<p>建請保加段 265 地號西側原有道路保留供通行或重新規劃道路供通行。</p>  <p>現行計畫</p>
3	<p>蔡○勝 保加段 261、262-1 地號</p>	<p>保加段 262-1 地號(門牌 385-1 號)出入需經保加段 261 地號，其西臨 7.9 公尺現有道路出入，依規劃圖示，農業區與住宅區間並無畫設道路，致使原住宅區臨農業區自行留設有通路，變無臨接道路可供通行。</p>	<p>建請保加段 261 地號西側原有道路保留供通行或重新規劃道路供通行。</p>  <p>現行計畫</p>

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項
4	王○財 安定段 775 地號	<p>變更安定都市計畫期計畫範圍：北至曾文溪堤防為界。民所有安定區安定段 775 地號在堤防線以南竟沒列入(是否規劃漏列)也未接到通知，望析重新列入，以求開發的完整性。</p> 	<p>附圖：堤防界線以南列入安定都市計畫(第五次通盤檢討案)，都市土地的完整性開發，對都市土地開闢利大於弊，祈求列入通盤檢討。紅色斜線為堤防引道。</p> 
5	陳○明 保安段 1021、1022 地號	<p>安定保安宮南邊列為市場預定地 65 年~108 年已 43 年，未實施全地禁建，房舍老舊不堪使用，住戶的收入不佳，無法領補償金，購地置宅。</p>	<p>取消該項計劃，還地於民。</p>
6	蔡○和 保加段 284、285 地號	<p>保加段 284 地號(門牌 3879-1 號)出入需經保加段 285 地號，其西臨 7.9 公尺現有道路出入，依規劃圖示，農業區與住宅區間並無畫設道路，致使原住宅區臨農業區自行留設通路供通行，變無臨接道路可供通行。</p>	<p>建請保加段 285 地號西側原有道路保留供通行或重新規劃道路供通行。</p> 
7	王○ 安定段 2528 地號	<p>貴局辦理「變更安定都市計畫主要計畫案」暨「變更安定都市(計畫土地使用管制要點)細部計畫案」，茲因本人安定段 2528 地號之土地坐落於 178 縣道旁，現有土地地上物為合法農舍及汽車保養廠之設立，懇請貴局於細部規劃原地原配准予保留現有土地位置及地上建物，實感德便。</p>	<p>懇請貴局於細部規劃原地原配准予保留現有土地位置及地上建物。</p>

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項
			
8	蔡○石、 蔡○川、 蔡○輝、 蔡○雲 保加段 286、287、 288、289、 290 地號	保加段 286 地號屬農業區參與本次通盤檢討案劃設為住宅區，由計畫位置圖示，本次通盤檢討案把農業區與住宅區做為分界線，然上述地號農業區與、287、288、289(門牌 371-2 號)、290(門牌 371-1 號)等地號住宅區為鄰地，保加段 286 地號進出由西臨 7.9 公尺現有道路，依規劃圖示農業區與住宅區間並無劃設道路，致使原住宅區鄰農業區自行留設通路供通行，便無臨接道路可供通行。	保留原有住戶人車出入唯一道路。 
9	蔡○毅 安定段 2296-1、 2297-1 地 號、保加段 200、201 地號	蔡蕭薈麗申請地號安定段二二九六、二二九七、二二九六之一、二二九七之一，畜牧豬舍，因落於都市計畫之內，希望都市重劃之後，餘地不要離本地太遠，因為我們是農家，農具在豬舍中，會導致搬運的不便，希望臺南市都市計畫局能協助。	
10	歐陽○雄 保安段 1202 地號	文小學校用地變更為農業區。 	書面答覆。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項
		<p>附圖 1 文小用地</p>  <p>附圖 2 陳情地號</p>	
11	<p>王○義 安定段 968-1、 968-4 地號</p>	<p>同區段應一同列入，不應排除在外。</p>  <p>附圖 1 陳情區位</p>  <p>附圖 2 陳情地號</p>	
12	<p>徐○陽 安定段 2488-3、 2488-13 地 號</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建物房屋坐落於安定段 2488-3，規劃為(廣停五)。</li> <li>2. 2488-3 位於(廣停五)北角邊緣，保留房屋建物無礙整體規劃。</li> <li>3. 沒有能力搬遷。</li> </ol>	<p>地號 2488-3、2488-13 改為住(附)，建物房屋保留。</p>
13	<p>王○川 安定段 2488-3、 2488-13 地 號</p>	<p>本人持有房屋位於本次變 12 案之廣場用地上，持有房屋為合法建物，建議變更公共設施位置保障本人申請原地保留之權益。</p>	<p>變更案 12 案廣停用地為住宅區。</p>
14	<p>王○成、王</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 位處計畫(廣停五)邊緣北角，保</li> </ol>	<p>地號 2488-3、2488-13 改為住(附)</p>

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項
	○森 安定段 2488-3、 2488-13地 號	留土地建物房屋無礙整體規劃。 2. 房屋建物為高齡父親養老所在，孝親房、安全衛浴設備方便齊全。 3. 姐、地、妹外地謀生，返鄉省親，聚會所在。 4. 高齡父親不宜搬家，因為此計畫徒增擾民。 5. 即使搬遷補償也僅杯水車薪。	建物房屋保留。
15	蔡○章 安定段 2460、 2460-1、 2461地號	關於本次「變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」關於(滯洪池一部分應設於原嘉南大圳流向曾文溪，不應再將水匯流於港尾里南科永久滯洪池。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 首先感謝貴單位給安定區這個機會，安定都市計畫內建地多是屬於持分登記或祭祀土地，整合困難，人口外移嚴重。</li> <li>2. (滯洪池一)應設在灌排系統善化線—安定分線交界點，早期有個大水池，水滿時流向曾文溪洩洪道，排水閘內標高海平面下5公尺，因早期農地土地重劃而被毀掉，導致遇大雨時宣洩不易，港尾里、中榮里、港口里及安定本庄淹大水。</li> <li>3. 南132鄉道和計畫25米路至善化分線應延伸至曾文溪堤防道路交會，以紓解西港區、佳里區、安南區往南部科學園區的車輛。</li> <li>4. 都市計畫區內南132鄉道應拓寬至安定分線且應截彎取直，因此處上下坡且轉彎常出事故。</li> <li>5. 農會專用區周邊有一塊綠地，屬於國有財產局及安定農會所有，應變更為農會用地提供給農民合法使用，且加以拓寬以紓解溪北車輛。</li> <li>6. 以上建議懇請貴長官能給予採納，如有不了解的地方請貴局能撥冗來現場會勘，屆時將一一細項說明。</li> </ol>

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項
16	王○宗、 黃○峰、 王○菊、 黃○哲、 林 王 ○ 茹、王○ 成、 王○富、 王○珍、 方蔡○花 保安段 420、429、 421、422、 427、428、 430、431、 432、438、 423、426、 433、434 地號	安定都市計畫於民國 65 年 3 月 20 日發布實施，劃設綠地 0.39 公頃（經電繫確認陳情位置應為「公(兒)一」），陳情人等所有之土地劃設後，經 40 餘年並未開發，合先敘明。監察院於 102 年 5 月 9 日審議通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」，理由及事實略以：「…都市計畫編定公共設施用地，最長應於 25 年內完成，逾 25 年仍未取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要的部分應儘速解編，如逾 3、40 年仍未取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要。…長久以來，各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權，內政部及各級地方政府時有嚴重怠失。」在案，足見大府對陳情人等劃設為綠地之土地長年未開發且未解編確有不當之處。	本次適逢臺南市政府辦理「變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫案」暨「變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)細部計畫案」，懇請惠予解編綠地，以保障陳情人等之生存權與財產權，實感德便。
17	王○信 保加段 876、880 地號	針對公展草案變 8 案市場用地(市二)變更為件住宅區之附帶條部分，建議代金價額之計算部分可比照 107 年 7 月 24 日變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案原仁和工業區解除重劃以公告現值作為計算基礎，而非以公告現值加四成計算，避免造成低地價高回饋的狀況。	
18	陳○珠 保加段 2375、	本人土地已經營 20 幾年，並以有機農法培養土地，已付出非常多的心力在經營，不期望也無需求變更為	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項
	2375-1 地號	「住宅區」，且本人土地位於計畫區邊陲位置，希望可以剔除整體開發區，以維持農業區做農業使用。	

第七案：「變更安定都市計畫（第五次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」

說明：一、「變更安定都市計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」業於109年3月13日發布實施。本次細部計畫係依據「變更安定都市計畫（第五次通盤檢討）主要計畫案」配合檢討相關管制，以為執行依據。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳公開展覽計畫書。

四、變更計畫內容：詳公開展覽計畫書。

五、公開展覽期間：自民國108年11月7日起30天於安定區公所及本府辦理計畫書公開展覽完竣。並於108年11月28日下午2時30分假安定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，由莊委員德樑（召集人）、張委員仁郎、張委員慈佳、胡委員學彥、及陳委員淑美等5人組成專案小組先行審查，於108年12月26日、109年3月17日、109年4月29日、109年5月29日分別召開4次專案小組會議，並獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：

第八案：「變更善化都市計畫(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：本案土地使用分區管制要點業經本會 106 年 7 月 7 日第 61 次會審議通過在案。惟有關「整體開發地區之建築退縮、停車空間等」之管制規定，擬配合本市通案性規定修正本案部分相關條文(詳表 1)，爰再提會討論。

決議：

表 1 土地使用分區管制要點修正前後對照表

現行條文	市都委會第 61 次審定內容	本次提會建議修正條文																														
<p>十五、退縮建築規定</p> <p>(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇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> <table border="1" data-bbox="190 587 741 1428"> <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 rowspan="2">自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td rowspan="2">一、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。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>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</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、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。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區	工業區	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	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<p>十八、退縮建築規定</p> <p>1. 於實施區段徵收或市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="846 491 1402 1428"> <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 rowspan="2">自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td rowspan="2">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。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>1.自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。 2.退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬1m之植栽帶及1m透水性人行步道</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</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。	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。	商業區	工業區	1.自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。 2.退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬1m之植栽帶及1m透水性人行步道	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<p>十八、退縮建築規定</p> <p>1. 於「變更善化主要計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第一階段）案」（109年6月10日）發布實施以後，完成土地分配作業之區段徵收或市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="1473 587 2078 1428"> <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 rowspan="2">自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td rowspan="2">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。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>1.自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。 2.退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬1m之植栽</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</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。	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。	商業區	工業區	1.自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。 2.退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬1m之植栽	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	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、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。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																														
商業區																																
工業區	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	一、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	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，面臨道路部分均應退縮建築。																														
商業區																																
工業區	1.自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。 2.退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬1m之植栽帶及1m透水性人行步道	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	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，面臨道路部分均應退縮建築。																														
商業區																																
工業區	1.自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。 2.退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬1m之植栽	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																														

	界線至少退縮二公尺。	
公共設施用地及公用事業設施	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。	
第二種電信專用區	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。	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。

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係

公共設施用地及公用事業設施	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。
第二種電信專用區		

	帶及1m透水性人行步道	
公共設施用地及公用事業設施	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。
第二種電信專用區		

其餘已完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

(1)擬定善化都市計畫(原「公一」公園用地變更為住宅區)細部計畫範圍

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地	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建築。	

(2)擬定善化都市計畫(原「公二—一、公二—二」公園用地變更為住宅區)細部計畫範圍

分區及用地別	退縮建築規定	備註
--------	--------	----

指「臺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」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

住一住宅區	自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，得擇一面臨道路退縮建築。
住二住宅區	1.自道路境界線至少退縮五公尺建築。 2.臨建國路部分應自道路境界線至少須退縮6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.臨建國路之角地，兩面同時退縮建築者，得給給予20%容積獎勵。其餘角地，得擇一面臨道路退縮建築。
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一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
第二種電信專用區	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。	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. 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1500平方公尺者，應自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」規定辦理。	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。
商業區	申請建築基地面積達1000平方公尺者，應自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」規定辦理。	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。
第二種電信專用區	應自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。

2. 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1500平方公尺者，應自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」規定辦理。	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。
商業區	申請建築基地面積達1000平方公尺者，應自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」規定辦理。	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。
第二種電信專用區	應自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。

3. 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。

<p>十六、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇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，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報臺南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="152 528 757 1038"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></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「臺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」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>(二) 前項以外地區依建築技術規則規定辦理。</p>	總樓地板面積	設置標準	一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位	超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部	超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部	超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部	以下類推		<p>十九、停車空間劃設標準</p> <p>1. 於實施區段徵收或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：</p> <table border="1" data-bbox="846 376 1400 791"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150平方公尺以下(含150平方公尺)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過150平方公尺至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>以下每增150平方公尺</td> <td>增設1部</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第59條規定辦理。</p>	總樓地板面積	設置標準	150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位	超過150平方公尺至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	以下每增150平方公尺	增設1部	<p>十九、停車空間劃設標準</p> <p>1. 於實施區段徵收或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：</p> <table border="1" data-bbox="1512 384 2065 799"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150平方公尺以下(含150平方公尺)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過150平方公尺至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>以下每增150平方公尺</td> <td>增設1部</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第59條規定辦理。</p> <p>3. <u>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>4. <u>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	設置標準	150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位	超過150平方公尺至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	以下每增150平方公尺	增設1部
總樓地板面積	設置標準																																					
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位																																					
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部																																					
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部																																					
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部																																					
以下類推																																						
總樓地板面積	設置標準																																					
150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位																																					
超過150平方公尺至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																																					
以下每增150平方公尺	增設1部																																					
總樓地板面積	設置標準																																					
150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位																																					
超過150平方公尺至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																																					
以下每增150平方公尺	增設1部																																					
		<p>新增條文：</p> <p>二十、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」</p>																																				

		<p><u>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>新增條文：  <u>二十二、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></p>

## 二、報告案件

第一案：行政訴訟法 109 年 1 月 15 日增訂「都市計畫審查程序」專章之因應作為案。

說明：一、因應大法官第 742 號解釋令，將個案變更都市計畫視為行政處分之範疇，再增列都市計畫通盤檢討之範疇，司法院研提行政訴訟法增訂「都市計畫審查程序」專章及修正部分條文，業奉總統 109 年 1 月 15 日華總一義字第 10900004071 號令公布並訂於 109 年 7 月 1 日施行。

二、「都市計畫審查程序」專章條文規定 109 年 7 月 1 日施行後發布之都市計畫，不再適用訴願法及行政訴訟法有關違法行政處分之救濟規定，人民、地方自治團體或其他公法人認為行政機關依都市計畫法發布之都市計畫違法，而直接損害、因適用而損害或在可預見之時間內將損害其權利或法律上利益者，均得依上開「都市計畫審查程序」專章規定，以核定都市計畫之行政機關為被告，逕向管轄之高等行政法院提起訴訟，請求宣告該都市計畫無效。

三、依行政訴訟法第 237 條之 21 規定，高等行政法院於收受原告之起訴狀後，應將起訴狀繕本送達被告。被告收受起訴狀繕本後，應於 2 個月內重新檢討原告請求宣告無效之都市計畫是否合法，並檢具答辯狀，並將原都市計畫與重新檢討之卷證及其他必要文件，一併提出於管轄之高等行政法院。如有與原告請求宣告無效之都市計畫具不可分關係者，亦應一併陳報。

四、都市計畫內容繁瑣且變更態樣甚多，為減輕後續相關行政機關負擔及有助於後續相關行政訴訟之進行，內政部就都市計畫核定機關（被告）之自我省查程序相關議題，於 109 年 5 月 26 日邀請司法院及各地方政府等相關單位召開研商會議（詳附錄），以利後續執行，爰提會報告。

【附錄】內政部 109 年 5 月 26 日因應「行政訴訟法『都市計畫審查程序』專章第 237 條之 21 規定於 2 個月內重新檢討原告請求宣告無效之都市計畫是否合法」之相關程序研商會議紀錄

- 一、立法院 108 年 12 月 13 日三讀通過行政訴訟法「都市計畫審查程序」專章，規定 109 年 7 月 1 日施行後發布之都市計畫，不再適用訴願法及行政訴訟法有關違法行政處分之救濟規定，人民、地方自治團體或其他公法人認為行政機關依都市計畫法發布之都市計畫違法，而直接損害、因適用而損害或在可預見之時間內將損害其權利或法律上利益者，均得依上開「都市計畫審查程序」專章規定，以核定都市計畫之行政機關為被告，逕向管轄之高等行政法院提起訴訟，請求宣告該都市計畫無效。
- 二、依上開「都市計畫審查程序」專章第 237 條之 21 規定，高等行政法院於收受原告之起訴狀後，應將起訴狀繕本送達被告。被告收受起訴狀繕本後，應於 2 個月內重新檢討原告請求宣告無效之都市計畫是否合法，並檢具答辯狀，並將原都市計畫與重新檢討之卷證及其他必要文件，一併提出於管轄之高等行政法院。如有與原告請求宣告無效之都市計畫具不可分關係者，亦應一併陳報。
- 三、考量都市計畫內容繁瑣且變更態樣甚多，為減輕後續相關行政機關負擔及有助於後續相關行政訴訟之進行，本部就(被告)都市計畫核定機關之自我省查程序相關議題，邀請相關單位研商具體共識，請作業單位提本部都市計畫委員會報告後，函送各都市計畫擬定機關及核定機關參考辦理。
  - (一) 都市計畫法對於都市計畫之擬定或變更，明定其法定程序為公開展覽、審議、核定及發布實施，依行政訴訟法第 237 條之 21 之規定，高等行政法院請各都市計畫核定機關重新檢討原告請求宣告無效之都市計畫是否合法時，建議請填列法定程序重新檢討及相關書件檢核表（詳附表），俾利高等行政法院檢閱。

- (二) 有關本部函頒「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」、「依都市計畫法第二十七條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」及「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」等規定係屬行政指導事項，不列入上開法定程序重新檢討檢核表，如有原告提出與前開注意事項有關之陳述時，建議請於答辯狀內回應說明。
- (三) 經重新檢討後，如認有違反作成之程序規定得補正者，其補正程序建議從有瑕疵之法定程序開始重行後續之都市計畫法定程序，並請於答辯狀內敘明辦理情形。
- (四) 有關行政訴訟法第 237 條之 21 第 3 項如有與原告請求宣告無效之都市計畫具不可分關係者，亦應一併陳報部分，建議請於法定程序重新檢討及相關書件檢核表中填列不可分之都市計畫名稱，並檢附示意圖，俾供高等行政法院參考。另如有相關建設計畫，亦請一併填列供參。
- (五) 為利於相關行政訴訟案件進行時之檔案調閱，有關變更都市計畫案之相關文件、計畫書、圖及會議紀錄，建議各都市計畫擬定機關將同一變更都市計畫案之同一年度相關文件以併案方式存檔，以利調閱。除紙本檔案外，建議儘量將電子檔案一併存檔，以利後續應用。至於各級都市計畫委員會召開會議時之錄音或錄影檔案是否一併存檔保存部分，因僅為作業單位整理會議紀錄之用，建議尊重各機關作法。
- (六) 經各級都市計畫委員會審定之計畫內容應以公益最大與侵害最小之方案為之，計畫書內容及相關會議紀錄都將成為裁量瑕疵或利益衡量瑕疵之重要依據，建議後續擬定或變更都市計畫案件在規劃及審議的過程應有完整紀錄，以供事後查證。
- (七) 今日感謝司法院派員參與會議，並協助說明修法重點，司法院已建置都市計畫審查程序專章網頁（首頁/業務綜覽/行政訴訟/都市計畫審查程序

<https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-87-57185-cd5a1-1.html> ) ,  
相關簡報、問答集、法規及解釋函、專家學者論文等資料，建請下  
載參考。

附表 原告請求宣告無效之都市計畫案件法定程序重新檢討及相關書件檢核表

都市計畫名稱						
擬定或變更都市計畫法令依據						
擬定都市計畫機關						
申請變更都市計畫機關						
核定都市計畫機關						
發布實施都市計畫機關						
編號	法定程序檢核項目		簡要說明 (公文日期文號)	重新檢討結果		檢附書件
				符合	得補正	
1	通盤檢討 前公告徵 求意見	公告				/
		30 天				
		登報				
2	公開展覽	公告				/
		30 天				
		登報				
		說明會				
3	提經各級 都市計畫 委員會審 議通過	鄉、鎮、 市				
		直轄 市、縣 (市)				
		內政部				
4	與原告權利或法律上利益受 損害有關 之都市計畫委員會 決議	變更內容綜理表	變○案 (變更理由、附帶條件)	/	/	/
		公民或團體陳情意見綜理表	人○案 (擬定機關研析意見、未便採納或酌予採納附有理由)	/	/	/
5	核定文件	公文				
6	發布實施文件	公告				
		登報				

	計 畫 書、圖			
編號	與原告請求宣告無效 之都市計畫具不可分 關係者	計畫名稱	簡要說明	檢附 示意圖
1	與原告請求宣告無效 之都市計畫具不可分 之都市計畫			
2	與原告請求宣告無效 之都市計畫相關之建 設計畫			