

第 六 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，爰
再提會討論。

決 議：一、准照本會 106 年 7 月 7 日第 61 次會決議及本次提會資料內容
（詳附錄）通過。

二、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更
正外，其餘授權業務單位覈實校正。

【附錄】提會資料-土地使用分區管制要點修正前後對照表

106.7.7 第 61 次會審議通過條文			本次提會建議修正條文			修正說明		
十八、退縮建築規定			十八、退縮建築規定					
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：			1. <u>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：</u>			1. 考量計畫區內已有完成配地之整體開發地區，角地採兩側退縮恐損及地主建築權益，爰明訂適用地區為主要計畫發布實施以後，完成土地分配作業之區段徵收或市地重劃整體開發地區。		
分區及用地別	退縮建築規定	備註	<u>分區及用地別</u>	<u>退縮建築規定</u>	<u>備註</u>	2. 明列其餘已完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區退縮建築規定，以利後續執行。		
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。	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。	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。		
商業區			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 1 m 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。	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。			
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								

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『公二一一、公
二一二』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
------------	--------	----

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	1. 退縮建築之空

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。
	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。	

2. 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及	退縮建築規定	備註
-----	--------	----

	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。	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。

用地別		
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。

十九、停車空間劃設標準 1. 於實施區段徵收或市地重劃整體開發地區，其	十九、停車空間劃設標準 1. 於實施區段徵收或市地重劃整體開發地	依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。
--	-------------------------------------	---------------------

住宅區、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>設置標準</th></tr><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></table> 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。	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	區，其住宅區、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>設置標準</th></tr><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></table> 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。 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> 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>	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																									
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																									
	新增條文： <u>二十、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>	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。																								
	新增條文： <u>二十二、計畫區內另行擬定細部計畫或變更</u>	1. 本點增訂。 2. 個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有																								

	<u>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>	管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。
--	--	---------------------------