- 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

### 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:

分區及用地 別	退縮建築規定	備註
住宅區	界線至少退縮	1. 退縮建築之空地應植栽綠 化,不得設置圍 牆,但得計入法
商業區		定空地。 2. 如屬角地,面 臨 道 路 部 分 均 應 退縮建築。
工業區	境界線至少退	
公共設施用	自計畫道路境	退縮建築之空
·		地應植栽綠
- 1	b公尺建築。	化,但得計入法
第二種電信		定空地。
專用區		

### 本次提會建議修正條文

### 十八、退縮建築規定

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:

分區及用	退縮建築規	備註
<u>地別</u>	<u>定</u>	
住宅區	自計畫道路 境界線至 退縮 5 公 建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化,不得設置牆,但得計
商業區		入法定空地。 2. 如屬角地, 面臨道路部分 均應退縮建 築。
工業區	1.路少建 2.應線寬帶性自境退築退於側門及門門及門門 2 節建設植透光的 5 年 1 1 1 1 1 5 4 5 4 5 4 5 4 5 4 5 4 5 4 5	退縮建築之空地應 植栽 化,但得計入法定空地。

## 修正說明

- 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。
- 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。
- 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。

公共設施   自計畫道路   退縮建築之空
用地及公   境界線至少   地 應 植 栽 綠
用事業設 退縮5公尺 化,但得計入
施 建築。 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 退縮建築 備註
別 規定
自道路境1.退縮建築之空
界線至少地應植栽綠化,
退縮五公不得設置圍牆,
尺建築。 但得計入法定空
住宅區  也  也  也  也  也  也  也  也  也  也  也  也  也
2. 如屬角地,得
擇一面臨道路退
縮建築。
ではた。 ではたし、 ではたし、 ではたい。 にはたい。 ではたい。 には、 にはたい。 にはたい。 にはたい。 にはた
公共設施用 自道路境界線至少退縮五
地 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
<u> </u>
(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
<u>分區及</u>   退縮建築規定   <u>備註</u>
用地別

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	申請建築基地方200 平	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
商業區	申請建築基地面	1. 退縮建築之空

	自道路境界線			
	至少退縮5公尺	空地應植栽綠		
	建築。	化,不得設置		
住一住		圍牆,但得計		
宅區		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	1. 退縮建築之		
	至少退縮五公尺	空地應植栽綠		
	建築。	化,不得設置		
	2. 臨建國路部分	圍牆,但得計		
	應自道路境界線	入法定空地。		
	至少須退縮6公			
住二住	尺建築。	角地,兩面同		
宅區		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。		
	自道路境界線至	上少退縮5公		
公共設	July 1			
施用地	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平方公地應植栽綠化,不	用地別			
尺者,應自道路境得設置圍牆,但得		申請建築基地	1. 退縮建築之	
界線至少退縮4公計入法定空地。		面積達1500平	空地應植栽綠	
尺建築,或依「建2.如屬角地,面臨		方公尺者,應	化,不得設置圍	
築技術規則建築道路部分均應退		自道路境界線	牆,但得計入法	
設計施工編」規定縮建築。		至少退縮4公	* '	
辨理。	住宅區		2. 如屬角地,面	
第二種 應自道路境界線退縮建築之空地		_	臨道路部分均	
電信專至少退縮5公尺建應植栽綠化,但得			應退縮建築。	
用區 築。 計入法定空地。		工編」規定辦	ルのと言えが	
		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	
		至少退縮4公		
	商業區		2. 如屬角地,面	
			* * *	
			應退縮建築。	
		工編」規定辦	心也相关示	
		理。		
		應自道路境界	退縮建築之空	
	第二種	線至少退縮5		
	電信專	然王少逸縮り公尺建築。	地 應 祖 叙 〇 化,但得計入法	
	用區	公人廷杂。	定空地。	
	3. 計畫圖	未劃設道路截角台	部分,位於道路交	
	叉口建築	兵者,應依「臺南	市建築管理自治條	
	例」規定	已退讓截角,並得	計入法定空地。	
十九、停車空間劃設標準	十九、停耳	車空間劃設標準		依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。
1. 於實施區段徵收或市地重劃整體開發地區,其			2重劃整體開發地	
	, · · ·			1

	住宅區、商業區之停車理:	空間應依下表規	定辨	區,其住宅區、商業區之 表規定辦理:	2.停車空間應依下	
	總樓地板面積	設置標準		總樓地板面積	設置標準	
	150平方公尺以下(含	免設停車位		150平方公尺以下(含	免設停車位	
	150平方公尺)			150平方公尺)		
	超過150平方公尺至	設置1部		超過150平方公尺至	設置1部	
	250平方公尺			250平方公尺		
	超過250平方公尺至	設置2部		超過250平方公尺至	設置2部	
	400平方公尺			400平方公尺		
	超過400平方公尺至	設置3部		超過400平方公尺至	設置3部	
	550平方公尺			550平方公尺		
	以下每增150平方公尺	增設1部		以下每增150平方公尺	增設1部	
2.	前項以外地區則依建築	技術規則建築設	計施	2. 前項以外地區則依建築	技術規則建築設	
	工篇第59條規定辦理。			計施工篇第59條規定新	梓理。	
				3. 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	0	
				4. 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	<u>.</u>	
	新增條文:					1. 本點增訂。
				一十、停車提用地加佐「割	『市計畫注喜南市	2. 為維護都市景觀品質,依本市通案性規定
	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 增訂停車場應辦理都市設計審議規定。					增訂停車場應辦理都市設計審議規定。 
				設計審議通過後,始得核	<b>簽建築執照或進</b>	
				行工 程開發。		
				新增條文:		1. 本點增訂。
				二十二、計畫區內另行擬定	E細部計畫或變更	2. 個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有

都市計畫另訂有管制規定, 且於本計畫未指	管制規定,考量基地特殊性回歸各該都市
明變更者,仍依各該都市計畫規定辦理。	計畫規定辦理。