

第五案：「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：除下列各點外，其餘准照本會專案小組建議意見（詳【附錄】）通過：

- 一、考量維護整體開發區綠園道兩側建築景觀，新增土地使用管制條文第十六點有關實施都市設計準則之範圍：「十六、本計畫區範圍內臨接公園道用地兩側之建築基地，應辦理都市設計審議，其提送都市設計審議層級依『臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點』規定辦理」。
- 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】專案小組初步建議意見：

土地使用管制要點

現行條文	公展草案條文	109.03.13 發布實施條文	專案小組初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第二十二條、及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 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 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	照公展草案通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。 <u>住宅區(附)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105%。</u>	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。	修正後通過。 說明：附帶條件回歸變更內容明細表標示，避免混淆，修正如下： 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。 <u>住宅區(附)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105%。</u>
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，惟建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不得大於 280%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，惟建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不得大於 280%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，惟建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不得大於 280%。	照公展草案通過。
四、甲種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、甲種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、甲種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	照公展草案通過。
<u>四-1</u> 、農業區之建築物及土地使用	<u>五</u> 、農業區之建築物及土地使用應	五、農業區之建築物及土地使用應	照公展草案通過。

現行條文	公展草案條文	109.03.13 發布實施條文	專案小組初步建議意見
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。	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。	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>五、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	六、農會專用區之建蔽率不得大於 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>	六、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，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。	照公展草案通過。
<u>六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。</u>	七、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	照公展草案通過。
—	<u>八、第一類型郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並依「中華郵政公司之用地變更通案性處理原則」限供郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用。</u>	—	照公展草案通過。
<u>七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	刪除。	—	照公展草案通過。
<u>八、國小、國中學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	刪除。	—	照公展草案通過。
<u>九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</u>	刪除。	—	照公展草案通過。

現行條文	公展草案條文	109.03.13 發布實施條文	專案小組初步建議意見																		
十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，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。	八、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，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。	照公展草案通過。																		
十一、電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%	十、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 款至第 4 款使用。	九、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，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。	照公展草案通過。																		
十二、於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 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，其住宅區及商業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，不得設置圍牆，但得計入法定空地	十一、建築線退縮規定： (一)於「變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)」(92 年 11 月 28 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理： <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註				十、建築線退縮規定： (一)於「變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)」(92 年 11 月 28 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理： <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註				依 109.03.13 發布實施條文併條次修正後通過，修正如下： <u>十一</u> 、建築線退縮規定： (一)於「變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)」(92 年 11 月 28 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理： <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	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																			
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																			

現行條文	公展草案條文			109.03.13 發布實施條文			專案小組初步建議意見		
	住宅區	<u>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</u>	1. <u>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。</u> 2. <u>如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	住宅區	<u>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</u>	1. <u>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。</u> 2. <u>如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	住宅區	<u>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</u>	1. <u>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。</u> 2. <u>如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>
	商業區			商業區			商業區		
	公共設施用地			公共設施用地			公共設施用地		
	住宅區	<u>自計畫道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆之必要者，圍</u>	1. <u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u> 2. <u>如屬角</u>	住宅區	<u>自計畫道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆之必要者，圍</u>	1. <u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u> 2. <u>如屬角</u>	住宅區	<u>自計畫道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆之必要者，圍</u>	1. <u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u> 2. <u>如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>
	商業區			商業區			商業區		
	公共設施用地			公共設施用地			公共設施用地		

現行條文	公展草案條文			109.03.13 發布實施條文			專案小組初步建議意見		
		<u>牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</u>	<u>地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>		<u>牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</u>	<u>地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	(二)前項以外地區，其建築退縮應依下列規定辦理：		
	(二)前項以外地區，其建築退縮應依下列規定辦理：			(二)前項以外地區，其建築退縮應依下列規定辦理：					
	<u>分區及用地別</u>	<u>退縮建築規定</u>	<u>備註</u>	<u>分區及用地別</u>	<u>退縮建築規定</u>	<u>備註</u>	<u>分區及用地別</u>	<u>退縮建築規定</u>	<u>備註</u>
	住宅區	<u>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，或依建築技術規則建築設計施工篇第 281</u>	<u>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u> <u>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	住宅區	<u>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，或依建築技術規則建築設計施工篇第 281</u>	<u>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u> <u>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	住宅區	<u>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，或依建築技術規則建築設計施工篇第 281</u>	<u>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u> <u>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>
							商業區	<u>申請建築基地面積達 1,000</u>	

現行條文	公展草案條文			109.03.13 發布實施條文	專案小組初步建議意見		
		<u>條規定辦理。</u>			<u>條規定辦理。</u>		
	商業區	<u>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，或依建築技術規則建築設計施工篇第 281 條規定辦理。</u>		商業區	<u>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，或依建築技術規則建築設計施工篇第 281 條規定辦理。</u>		平方公尺者，應自計畫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篇第 281 條規定辦理。
	<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。</u>			<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。</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， <u>並得計入法定空地。</u>
<u>十三、於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公</u>	<u>十二、停車空間設置標準</u> <u>(一)於「變更安定都市計畫(第</u>			<u>十一、停車空間設置標準</u> <u>(一)於「變更安定都市計畫(第</u>			<u>照公展草案通過。</u>

現行條文	公展草案條文	109.03.13 發布實施條文	專案小組初步建議意見																														
<u>尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度使用之整體開發地區，其住宅區及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市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</u> <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>以下類推</td><td></td></tr></table>	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	以下類推		<u>三次通盤檢討)」(92 年 11 月 28 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</u> <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 colspan="2"><u>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。</u></td></tr></table> <u>(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。</u> <u>(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。</u> <u>(四)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	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	<u>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。</u>		三次通盤檢討)」(92 年 11 月 28 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理： <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 colspan="2">超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。</td></tr></table> (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。 (四)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。	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，應增設 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																																
以下類推																																	
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																																
<u>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。</u>																																	
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，應增設 1 部。																																	

現行條文	公展草案條文	109.03.13 發布實施條文	專案小組初步建議意見
<u>無</u>	<u>無</u>	<u>十二、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>	依 109.03.13 發布實施條文修正後通過。
<u>十四、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</u>	<u>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%。</u>	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%。	照公展草案通過。
<u>無</u>	<u>十四、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>	十四、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。	照公展草案通過。
<u>十五、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</u>	<u>十五、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</u>	十五、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	照公展草案通過。