

第 四 案：「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」

說 明：一、高速公路新營交流道附近特定區計畫於 66 年擬定，分別於 74 年、86 年及 99 年共辦理三次通盤檢討。自發布實施第三次通盤檢討迄今已屆辦理期限，爰辦理本次通盤檢討。

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 5 月 1 日起 30 天於新營區公所、鹽水區公所、柳營區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並分別於 108 年 5 月 22 日上午 10 時、下午 2 時 30 假鹽水區公所、柳營區公所及 108 年 5 月 24 日上午 10 時假新營區公所舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 7 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會胡委員學彥（召集人）、胡委員大瀛、黃委員偉茹、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 108 年 7 月 10 日、9 月 24 日、12 月 3 日、109 年 2 月 17 日、6 月 12 日及 8 月 20 日召開 6 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決 議：除下列各點意見外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

一、配合主要計畫第 9 案劃設宗教服務專用區，增訂相關條文內容為「宗教服務專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，宗教服務專用區得供下列項目使用：（一）香客住宿場所與其相關服務設施，並得為旅館業使用，及宗教使用相關設施。（二）其他經宗教主管機關核准之宗教有關設施。」。

二、考量宗教服務專用區與週邊現況農業用地應有適當之隔離，增訂建築退縮相關內容為「宗教服務專用區自基地境界線退縮 3 公尺建築；退縮建築之空地除供設置汽、機車出入口外，其餘應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地」。

三、配合本市推動「亮麗晴空」空污改善計畫，增訂相關條文：「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。」。

【附 錄】本會專案小組初步建議意見

一、土地使用分區管制要點公展條文第 5 點涉及產業專用區部分，請依下列意見修正相關條文內容：

（一）容許使用部分：

- 1、依產業專用區劃設原意係為提供南側新營工業區之生產者服務業預留產業發展用地，為排除不相容之使用及降低不適宜產業之衝擊，新增容許使用項目中批發及零售業之部份使用限制，不得為化學材料及其製品、燃料、公共危險物品、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用。
- 2、考量地方發展所需，擬容許建築物部份作為住宅使用，惟仍應有容積管控，且建築物之地面上第一及第二層以下不得作為住宅及其服務空間，作為住宅限於使用建築物之地面上第三層以上，且住宅使用容積樓地板面積上限不得超過總基準容積樓地板面積之 40%。
- 3、因應地區發展需求，於產業專用區新增得容許作為醫療衛生設施、社會教育機構及文化機構與其他公共使用。
- 4、依現行「中華民國行業標準分類」(第 10 次修訂，105 年 1 月)，因通信業已併入「出版、影音製作、傳播及資通訊服務業」中「電信業」，故原分類「運輸、倉儲及通信業」修正名稱為「運輸及倉儲業」。
- 5、因應地區發展需求，於產業專用區新增得容許作為依中華民國行業標準分類之「其他服務業」使用，並排除殯葬及相關服務業交易及展示貨品使用。

（二）依重劃土地分配結果，原地主配回土地面積除新茄苳段 21 地號土地面積為 3,599.49 平方公尺(地主 32 人共同持分)，其餘均未達 1000 平方公尺。為鼓勵本區加速開發及大基地規模開發，透過基地整合留設較大開放空間，故訂定容積獎勵條文內容，以增加誘因機制：

- 1、本計畫產業專用區內建築基地於本通盤檢討案發布實施之日起 5 年內申請建造執照，且建築基地面積大於 3,000 平方公尺以上者，得增加獎勵容積為該基地基準容積之 5%。
- 2、另前款之建築基地作為住宅使用之容積樓地板面積上限得酌予提升至總基準容積樓地板面積之 50%，惟仍應限於使用建築物之地面上第三層以上，及第一及第二層不得作為住宅及其服務空間。

（三）為符合產業專用區劃設原意，依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」辦理容積移轉部分及增加獎勵容積部分不得作為住宅使用。

(四) 考量產業專用區已訂定開發規模及期程容積獎勵，不得適用建築技術規則建築設計施工編第 285 條開放空間容積獎勵。

二、土地使用分區管制要點公展條文第 6 點涉及客運轉運專用區部分，請依下列意見修正：

現行土管要點內容規定與修正後「行業標準分類」不一致，依循規劃原意及依現行「行業標準分類」(第 10 次修訂，105 年 1 月)，原條文「運輸、倉儲及通信業」中通信業已併入「出版、影音製作、傳播及資通訊服務業」中「電信業」，故建議依中華民國行業標準分類修正分類名稱為「運輸及倉儲業」、「電信業」。

三、土地使用分區管制要點部分，詳表 1。

四、公展及逾公展期間人民或團體陳情意見，詳表 2。

表 1 「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」土地使用分區管制要點綜理表

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	備 註																										
一、本要點依都市計畫法第 22 條暨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 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	依公展條文。																										
二、住宅區之建蔽率及容積率，依下列之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>建蔽率(X)</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td><td>$50\% < X \leq 60\%$</td><td>$\leq 180\%$</td></tr> <tr> <td>$X \leq 50\%$</td><td>$\leq 200\%$</td></tr> <tr> <td rowspan="2">住宅區(附)*註</td><td>$50\% < X \leq 60\%$</td><td>$\leq 108\%$</td></tr> <tr> <td>$X \leq 50\%$</td><td>$\leq 120\%$</td></tr> </tbody> </table> *註:住宅區(附)範圍以「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」變更綜理表第 5 案變更內容為準。	項目	建蔽率(X)	容積率	住宅區	$50\% < X \leq 60\%$	$\leq 180\%$	$X \leq 50\%$	$\leq 200\%$	住宅區(附)*註	$50\% < X \leq 60\%$	$\leq 108\%$	$X \leq 50\%$	$\leq 120\%$	二、住宅區之建蔽率及容積率，依下列之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>建蔽率(X)</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td><td>$50\% < X \leq 60\%$</td><td>$\leq 180\%$</td></tr> <tr> <td>$X \leq 50\%$</td><td>$\leq 200\%$</td></tr> <tr> <td rowspan="2">住宅區(附)*註</td><td>$50\% < X \leq 60\%$</td><td>$\leq 108\%$</td></tr> <tr> <td>$X \leq 50\%$</td><td>$\leq 120\%$</td></tr> </tbody> </table> *註:住宅區(附)範圍以「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」變更綜理表第 5 案變更內容為準。	項目	建蔽率(X)	容積率	住宅區	$50\% < X \leq 60\%$	$\leq 180\%$	$X \leq 50\%$	$\leq 200\%$	住宅區(附)*註	$50\% < X \leq 60\%$	$\leq 108\%$	$X \leq 50\%$	$\leq 120\%$	依公展條文。
項目	建蔽率(X)	容積率																										
住宅區	$50\% < X \leq 60\%$	$\leq 180\%$																										
	$X \leq 50\%$	$\leq 200\%$																										
住宅區(附)*註	$50\% < X \leq 60\%$	$\leq 108\%$																										
	$X \leq 50\%$	$\leq 120\%$																										
項目	建蔽率(X)	容積率																										
住宅區	$50\% < X \leq 60\%$	$\leq 180\%$																										
	$X \leq 50\%$	$\leq 200\%$																										
住宅區(附)*註	$50\% < X \leq 60\%$	$\leq 108\%$																										
	$X \leq 50\%$	$\leq 120\%$																										
三、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。	三、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。	依公展條文																										
四、甲、乙種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、甲、乙種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	依公展條文。																										
四-1、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。	五、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。	條次調整。																										
五、產業專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%，產業專用區得供下列項目之使用： (一)依中華民國行業標準分類之「批發、零售及餐飲業」、「運輸、倉儲及通信業」、「專業、科學及技術服務業」、「出版、影音製作、傳播及資通訊服務業」、「支援服務業」、「藝術、娛樂及休閒服務業(博弈業、視聽及視唱業、特殊娛樂業、遊戲場除外)」使用。 (二)「旅館業」使用。 (三)「住宅」使用，作為住宅限於使用建築物之地面上第二層以上。	五、產業專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%，產業專用區得供下列項目之使用： (一)依中華民國行業標準分類之「批發、零售及餐飲業」(不得為化學材料及其製品、燃料、公共危險物品、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用)、「運輸及倉儲業」、「專業、科學及技術服務業」、「出版、影音製作、傳播及資通訊服務業」、「支援服務業」、「藝術、娛樂及休閒服務業(博弈業、視聽及視唱業、特殊娛樂業、遊戲場除外)」、「其他服務業(殯葬及相關服務業僅供辦公室、聯絡處所使用，不得作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品使用)」使用。 (二)「旅館業」使用。	併綜合意見第一點。																										

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	備 註
	(三)「住宅」使用，其中建築物之地面上第一及第二層以下不得作為住宅及其服務空間，作為住宅限於使用建築物之地面上第三層以上，且住宅使用容積樓地板面積上限不得超過總基準容積樓地板面積之 40%。 (四)醫療衛生設施：以醫療機構、醫事機構及精神復健機構為限。 (五)社會教育機構及文化機構：以社區大學、圖書館或圖書室、資料館、博物館或美術館、紀念館或文物陳列館、科學館、藝術館、音樂廳、戲劇院或演藝廳、文化中心、兒童及青少年育樂設施及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之文化機構為限。 (六)其他公共使用：社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心。 (七)為鼓勵產業專用區加速開發，本計畫產業專用區內建築基地於本通盤檢討案發布實施之日起 5 年內申請建造執照，且建築基地面積大於 3,000 平方公尺以上者： 1.得增加獎勵容積為該基地基準容積之 5%，惟增加之容積不得作為住宅及其服務空間。 2.建築基地作為住宅使用之容積樓地板面積上限得酌予提升至總基準容積樓地板面積之 50%，惟仍應限於使用建築物之地面上第三層以上，及第一及第二層不得作為住宅及其服務空間。 (八)依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」辦理容積移轉部分不得作為住宅使用。	
六、客運轉運專用區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%。客運轉運專用區依中華民國行業標準分類得供「運輸、倉儲及通信業」、「批發及零售業」及「餐飲業」使用，地上一樓限供客運轉運設施及其附屬服務設施使用。	六、客運轉運專用區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%。客運轉運專用區依中華民國行業標準分類得供「運輸及倉儲業」、「電信業」、「批發及零售業」及「餐飲業」使用，地上一樓限供客運轉運設施及其附屬服務設施使用。	併綜合意見第二點。依現行「中華民國行業標準分類」(第 10 次修訂，105 年 1 月)，修正名詞。
七、文教區(供私立明達中學使用)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	八、文教區(供私立明達中學使用)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	點次調整。

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	備 註																																			
八、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	九、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	點次調整。																																			
九、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；宗教專用區(二)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；宗教專用區(三)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	十、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；宗教專用區(二)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；宗教專用區(三)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	點次調整。																																			
十、產業園區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。其建築物及土地之使用限為經工業主管機關核准之製造業及有關產品之批發及其他必要附屬設施。	(刪除)	本條文係依 107 年 1 月 10 日發布實施「擬定高速公路新營交流道附近特定區計畫（部分農業區為產業園區）(配合全程興業產業園區)細部計畫」所訂定，相關管制內容回歸該細部計畫說明書規定辦理，本條文刪除。																																			
十一、本計畫區內之公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：	十一、殯儀館用地兼供火葬場使用之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	除殯儀館用地兼供火葬場使用外，其餘公共設施用地刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。																																			
<table><tr><td colspan="2">公共設施</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td colspan="2">國小用地</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15%</td><td>45%</td></tr><tr><td colspan="2">鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td colspan="2">零售市場用地</td><td>60%</td><td>240%</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場 用地</td><td>平面</td><td>10%</td><td>20%</td></tr><tr><td>立體</td><td>80%</td><td>240%</td></tr><tr><td colspan="2">殯儀館用地兼供火葬場使用</td><td>60%</td><td>120%</td></tr></table>	公共設施		建蔽率	容積率	機關用地		50%	250%	國小用地		50%	150%	公園用地		15%	45%	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15%	30%	零售市場用地		60%	240%	停車場 用地	平面	10%	20%	立體	80%	240%	殯儀館用地兼供火葬場使用		60%	120%		
公共設施		建蔽率	容積率																																		
機關用地		50%	250%																																		
國小用地		50%	150%																																		
公園用地		15%	45%																																		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15%	30%																																		
零售市場用地		60%	240%																																		
停車場 用地	平面	10%	20%																																		
	立體	80%	240%																																		
殯儀館用地兼供火葬場使用		60%	120%																																		
十二、為加速公共設施用地取得，本計畫區內之公共設施用地得適用「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」。	(刪除)	本點刪除，回歸「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」相關規定。																																			

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	備 註																																												
十三、建築線退縮規定 (一)於實施區段徵收或市地重劃之地區及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，其退縮建築應依下表規定辦理： <table border="1" data-bbox="73 416 659 1176"> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td rowspan="3">自計畫道路境界線至少退縮5 公尺建築。</td><td rowspan="3">一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、如屬角地，兩面均應退縮建築。</td></tr> <tr> <td>商業區</td></tr> <tr> <td>產業專用區</td></tr> <tr> <td>客運轉運專用區</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>工業區</td><td>自計畫道路境界線至少退縮6 公尺建築。</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> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td><td>自計畫道路境界線至少退縮2 公尺建築。</td><td>二、如屬角地，兩面均應退縮建築。</td></tr> </table> (二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理： <table border="1" data-bbox="73 1258 558 2011"> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>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編」第281 條規定辦理。</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>申請建築基地面積達1,000 平方公</td><td>一、退縮建築之空地應植栽</td></tr> </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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、如屬角地，兩面均應退縮建築。	商業區	產業專用區	客運轉運專用區			工業區	自計畫道路境界線至少退縮6 公尺建築。	一、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2 公尺建築。	二、如屬角地，兩面均應退縮建築。	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退縮4 公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」第281 條規定辦理。	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1,000 平方公	一、退縮建築之空地應植栽	十二、建築線退縮規定 (一)於「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)土地使用分區管制要點」(99 年9 月 10 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，其退縮建築依下表規定辦理： <table border="1" data-bbox="691 499 1166 1516"> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>自計畫道路境界線至少退縮5 公尺建築。</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td>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。</td><td>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。</td></tr> </table> (二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理： <table border="1" data-bbox="691 1599 1166 2020"> <tr> <th>分區</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>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</td><td>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。</td></tr> </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，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。	分區	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退縮 4	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。	1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。 3.原條文係於99 年9 月10 日發布實施「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)土地使用分區管制要點」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。 4.個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，回歸各該都市計畫規定辦理，刪除工業區、客運轉運專用區、及產業園區相關條文。
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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、如屬角地，兩面均應退縮建築。																																												
商業區																																														
產業專用區																																														
客運轉運專用區																																														
工業區	自計畫道路境界線至少退縮6 公尺建築。	一、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2 公尺建築。	二、如屬角地，兩面均應退縮建築。																																												
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退縮4 公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」第281 條規定辦理。	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1,000 平方公	一、退縮建築之空地應植栽																																												
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，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。																																												
分區	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退縮 4	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。																																												

公展草案條文			依專案小組初步建議意見修正條文			備 註
	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編」第 281 條規定辦理。	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。		公 尺 建 築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。		
產業 園區	自道路境界線至少退縮 6 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 2 公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審決確定。	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，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。		
			(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。			
十四、停車空間劃設標準 (一)於實施區段徵收或市地重劃之地區及 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、商業區、產業專用區及客運轉運專用區之停車空間應依下表規定辦理。			十三、停車空間劃設標準 (一)於「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)土地使用分區管制要點」(99 年 9 月 10 日)發布實施以後完成土地分配作業之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：			1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。 3. 原條文係於 99 年 9 月 10 日發布實施「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)土地使用分區管制要點」所增訂，
總樓地板面積		停車設置標準	總樓地板面積		停車設置標準	
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)		設置 1 部	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 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 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，增設 1 部。			超過 550 平方公尺，每增加 150 平			

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	備 註
(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)本點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。	方公尺，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。	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。
十五、於實施市地重劃之地區，其建築基地面積超過 1,000 平方公尺或公共工程預算達新臺幣 2,000 萬元以上者，應送都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建造執照或進行工程開發。如有需要得另訂本計畫區都市設計準則。	十四、於實施市地重劃之地區，其建築基地面積超過 1,000 平方公尺或公共工程預算達新臺幣 2,000 萬元以上者，應送都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建造執照或進行工程開發。如有需要得另訂本計畫區都市設計準則。	點次調整。
十六、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之透水面積比例不得低於下列規定，並應植栽綠化： (一)可建築基地：法定空地之 50%。 (二)公園用地、綠地用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地：計畫面積之 70%。 (三)平面停車場用地及廣場兼停車場用地：計畫面積之 60%。	十五、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綠化規定。
十七、產業專用區裝卸貨物之出入口，不得面臨復興路，避免影響交通安全與減輕對復興路之交通衝擊。	十六、產業專用區裝卸貨物之出入口，不得面臨復興路，避免影響交通安全與減輕對復興路之交通衝擊。	點次調整。
	十七、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。	依本市通案性規定增訂。
	十八、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。	依本市通案性規定增訂。
十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	點次調整。

表 2 「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公展及逾公展期間人民或團體陳情意見處理情形綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
2-1	吳○珠 新營區 新茄苳段 81 地號	本區具鄰近新營交流道之區位良好，未來可期。為土地有效使用，容積率建議應提升為 260%，建蔽率為 70%。	容積率提升為 260%，建蔽率為 70%。	建議未便採納。 理由： 為避免高強度使用造成復興路交通衝擊及影響公共設施容受力，故維持現行計畫之建蔽率及容積率。
2-2	張○智 新營區 新茄苳段 66 地號	產專區 1F 得當營業用，2F 以上當住宅，因容積率只有 200%不夠使用，建率容積率應提升為 260%才能有良好的發展。	容積率提升為 260%，建蔽率為 70%。	併公展人陳第 2-1 案。
2-3	李○興 新營區 新茄苳段 163 地號	美麗交通好有潛力而面臨 25 米，30 米地規劃，容積率及建蔽率釘死在最低限下，太可惜！沒企圖心。	提升容積率及建蔽率。	併公展人陳第 2-1 案。
2-4	柯○欽 新營區 新茄苳段 190、193 地號	希望能放寬增加建蔽率(增列到 70%以上)容積率增到 250%以上，以增加居住方便以及方便營業範圍之出入。	容積率提升為 250%，建蔽率為 70%。	併公展人陳第 2-1 案。
2-5	丁○生 新營區 新茄苳段 1028、1059 地號	1. 85.11 變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 2. 95.04.28 台南縣都市計畫委員會第 192 次會議擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正為：「住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積	修正理由已消失，請恢復住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%之原計畫(二通)條文，維護土地所有權人之公平正義。	建議未便採納。 理由： 1. 本計畫區之土地使用分區管制要點係於 85 年發布實施「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第二通盤檢討)」訂定，其中住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 2. 後於 99 年發布實施「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)土地使用分區管制要點」，為鼓勵開放空間留設，並避免產生名詞混淆，予以作彈性管

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		率不得大於 180%；如建蔽率未大於 50% 時，則容積率不得大於 200%。」 3.修正理由： (1)配合貨物轉運中心變更為第一種住宅區採整體開發。 (2)為鼓勵開放空間留設，並避免產生名詞混淆，予以作彈性管制。 4.修正理由已消失： (1)貨物轉運中心計劃為第一種住宅區已變更為產業專用區土地使用分區管制建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 (2)鼓勵開放空間留設，本特定區之商業區與工業區依照(二通)原條文沒有修正，不符鼓勵開放空間留設之意義，而避免產生名詞混淆因第一種住宅區已變更為產業專用區故沒有此修正理由。		制，修正為住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；如建蔽率未大於 50% 時，則容積率不得大於 200%。 3.依 99 年第三次通盤檢討修正土地使用分區管制要點之意旨，為鼓勵住宅區留設開放空間，故維持現行計畫之「住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；如建蔽率未大於 50% 時，則容積率不得大於 200%。」之規定。
2-6	臺南市公共運輸處 新營區新茄苳段 127 地號土地	查現行土管要點內容規定略以：「客運轉運專用區依中華民國行業標準分類得供『運輸、倉儲及通信業』、『批發、零售及餐飲業』使用，地上一樓限供客運轉運設施及其附屬服務設施使用。」，惟為活絡新營綜合轉運站周邊商業活動，加以地方民意多次反映期望於轉運站規劃影城、視唱場所或相關娛樂設施，爰提請增列該等使用項目，以擴大	1.提請增列影城(影片放映業)所屬大類「出版、影音製作、傳播及資通訊服務業」類別。 2.提請增列視唱場所(視聽及視唱業)所屬大類「藝術、娛樂及休閒服務業」類別。	建議未便採納。 理由： 1.依交通局列席人員意見，已於 109.4 委託辦理「新營綜合轉運站委託營運管理」案，故其相關使用仍應依該委託案所載之營運事業項目為限。 2.建議後續得視營運情形，另循相關法定程序辦理。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		轉運站多元性並帶動地方經濟發展。		
2-7	呂○珉 新營區新茄苳段156、156-1、156-2、156-3地號土地	有想買新營轉運站土地的買方廠商反映，新營區新茄苳段156、156-1、156-2、156-3等土地，是否可容許驗車廠進駐設廠，因目前政府規定不允許驗車廠設立，因此陳情政府能盡快變更，讓驗車廠能夠進駐上述土地，以上拜託政府能夠通融，謝謝。所傳照片只是怕您們不知道那一種驗車廠所以傳的，並不是當事人，謝謝。		建議酌予採納。 1.依公路法第63條第3項略以：「汽車修理業、加油站具備完善之汽車安全檢驗設備，經公路主管機關查驗合格發給證照者，得受委託為汽車定期檢驗。」及汽車委託檢驗實施辦法第4條略以：「依法辦妥公司登記，其營業項目包括汽車修理之汽車修理業，或領有加油站經營許可執照之加油站，得向該管公路主管機關申請籌設受委託辦理汽車定期檢驗：…」，參照上開法令得受託為汽車定期檢驗之廠商有二，包含汽車修理業或加油站。 2.然依現行行政院主計總處編訂之中華民國行業標準分類（第10次修訂，105年1月）（以下簡稱「行業標準分類」），查「加油站」係歸類為「G大類-批發及零售業」屬土管得容許使用之行業項目；惟「汽車修理業」歸類為「S大類-其他服務業」並非屬土管得容許使用之行業項目。 3.因應地區發展需求，建議於產業專用區新增得容許作為依中華民國行業標準分類之「其他服務業」使用，並排除殯葬及相關服務業交易及展示貨品使用。