

第三案：「變更關廟都市計畫（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：本案細部計畫業經本會 106 年 7 月 7 日第 61 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 108 年 12 月 10 日第 959 次及 109 年 8 月 25 日第 975 次會議審竣之「變更關廟都市計畫（第四次通盤檢討）案」及本市通案性規定，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決議：本案除修正條文第 15 點（二）有關住宅區及商業區建築退縮規定，修正為「…應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。」外，其餘准照本會 106 年 7 月 7 日第 61 次會決議及提會內容通過（詳附錄）。

## 【附錄】提會資料

106.7.7 第 61 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	依第 61 次會審議通過條文。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	依第 61 次會審議通過條文。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	依第 61 次會審議通過條文。
四、本計畫之工業區依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	文詞修正。
五、農業區及保護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、農業區及保護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。	依第 61 次會審議通過條文。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	配合變更案及本市宗教專用區檢討變更審議原則分類編號。
	七、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	配合主要計畫審決案件保留現行計畫條文。
七、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	八、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	點次調整。
	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。	1.點次調整。 2.依本市通案性規定,修訂加油站專用區容許使用項目。
	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 項第 1 款至第 4 款使用。	1.點次調整。 2.依本市通案性規定,修訂電信專用區容許使用項目。
	十一、灌溉專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 50%，以供灌溉水路及其所需必要設施使用。	1.本點增訂。 2.配合主要計畫變更案新增使用分區,並參酌使用現況訂定管制內容。
八、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%，並得做下列使用： 1. 集會展覽教育場所。 2. 運動休閒場所。 3. 其他經教育主管機關核準者。	(刪除)	本條文刪除,回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不	(刪除)	本條文刪除,回

106.7.7 第 61 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明																	
得大於 250%。		歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。																	
十、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	(刪除)	本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。																	
十一、車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	十二、車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	點次調整。																	
十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。		調整至第十八點。																	
十三、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 <u>加油站專用區以提供加油(氣)設施使用為主，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。</u>		調整至第九點。																	
十四、 <u>電信專用區、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	十三、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	1.點次調整。 2.電信專用區管制內容調整至第十點。																	
十五、 <u>電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，且不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 5 款使用。</u>		調整至第十點。																	
	十四、 <u>停車場用地如依「都市計畫法台南市施行細則」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。																	
	<p>十五、<u>建築退縮規定</u></p> <p>(一)於「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」(91年3月1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：</p> <table border="1" data-bbox="703 1547 1297 1944"> <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>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，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</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，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，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="703 2024 1297 2141"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <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</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但</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，面臨計畫道路或廣(道)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，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，面臨計畫道路或廣(道)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 公尺建築，或依建築技術規則建築設	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但	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 91 年 3 月 1 日發布實施「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」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
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，面臨計畫道路或廣(道)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，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，面臨計畫道路或廣(道)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 公尺建築，或依建築技術規則建築設	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但																	

106.7.7 第 61 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明																				
	<table border="1" data-bbox="703 152 1315 331"> <tr> <td data-bbox="703 152 804 331">商業區</td> <td data-bbox="804 152 1145 331">計施工編第 281 條規定辦理。 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。</td> <td data-bbox="1145 152 1315 331">得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。</td> </tr> </table> <p data-bbox="692 338 1315 454">(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。</p>	商業區	計施工編第 281 條規定辦理。 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。	得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。	<p data-bbox="1353 152 1513 546">區。 4.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。</p>																	
商業區	計施工編第 281 條規定辦理。 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。	得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。																				
<p data-bbox="65 555 392 589">十六、停車空間劃設標準</p> <p data-bbox="65 593 687 701">(一)市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下表規定辦理。(詳圖 3 至圖 12 所示)</p> <table border="1" data-bbox="86 701 667 869"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車空間設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <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至400平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>超過400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，增設1部。</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="65 869 687 943">(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。</p> <p data-bbox="65 947 687 1055">(三)建築基地如僅得於 4 公尺人行步道指定建築線且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p data-bbox="65 1059 687 1133">(四)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。</p>	總樓地板面積	停車空間設置標準	250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部	超過250至400平方公尺	設置2部	超過400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。		<p data-bbox="687 555 1018 589">十六、停車空間劃設標準</p> <p data-bbox="687 593 1321 745">(一)於「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討) (91 年 3 月 1 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：</p> <table border="1" data-bbox="703 745 1299 902"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p data-bbox="687 902 1321 976">(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。</p> <p data-bbox="687 981 1321 1099">(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。</p> <p data-bbox="687 1104 1321 1178">(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。</p>	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		<p data-bbox="1321 555 1517 1424">1.依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。 2.原條文係於 96 年 8 月 31 日發布實施 91 年 3 月 1 日發布實施「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」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。</p>
總樓地板面積	停車空間設置標準																					
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部																					
超過250至400平方公尺	設置2部																					
超過400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。																						
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																						
<p data-bbox="65 1433 336 1467">十七、退縮建築規定</p> <p data-bbox="65 1471 687 1545">(一)市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。(詳圖 3 至圖 12 所示)</p> <table border="1" data-bbox="70 1545 679 1836"> <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>自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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</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> <p data-bbox="65 1836 563 1870">(二)前項以外之地區應依下列規定辦理</p> <table border="1" data-bbox="70 1870 679 2130"> <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>申請建築基地面積達1,500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」建築設計施工編第281條規定辦理。</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，面臨道路或廣(道)部分均</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達1,000平</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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。	商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	公共設施用地	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。	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。	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，面臨道路或廣(道)部分均	商業區	申請建築基地面積達1,000平		<p data-bbox="1321 1433 1517 1507">調整至第十五點。</p>	
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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。																				
商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。																					
公共設施用地	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。																				
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。	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，面臨道路或廣(道)部分均																				
商業區	申請建築基地面積達1,000平																					

106.7.7 第 61 次會審議通過條文		本次提會建議修正條文	說明
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」建築設計施工編第281條規定辦理。	應退縮建築。		
		<u>十七、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。</u>	1.本點增訂。 2.配合本市推動「亮麗晴空」空汙改善計畫，增訂電動車設置規定。
		<u>十八、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>	1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂法定空地植栽綠化規定。
		<u>十九、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>	1.本點增訂。 2.個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。
<u>十八、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。</u>		<u>二十、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。</u>	點次調整。