

第 四 案：「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（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 107 年 8 月 27 日第 73 次會審議通過，期間為簡化細部計畫核定層級及縮短都市計畫制定流程，已另案辦理「變更仁德都市計畫（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」，並於 109 年 3 月 13 日發布實施。為配合內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 24 日第 965 次會議及 109 年 9 月 22 日第 977 次會議審竣之「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」，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 11 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，其餘准照提會內容通過（詳附錄）。

【附錄】提會內容

現行條文— 變更仁德都市計畫（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	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 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。	依現行條文。
二、住宅區建蔽率不得大於 60%， 容積率不得大於 200%。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%， 容積率不得大於 200%。 <u>住宅區（附）建蔽率不得大 於 60%，容積率不得大於 140 %，如後續開發地主有增加容 積率之需求，得於申請建照前 完成繳交代金後恢復原容積， 代金計算方式以自願捐贈變更 後土地總面積 30%作為公共 設施用地，並以捐贈當期公告 現值加四成換算為代金抵繳。</u>	依內政部都市計畫委員 會 109 年 3 月 24 日第 965 次會議及 109 年 9 月 22 日第 977 次會議決議， 有關主要計畫變更內容 明細表報部編號第 17 案 涉及人行步道用地解編 住宅區（附），採調降容 積率方式辦理回饋，故 增列住宅區（附）管制 規定。
三、「商一」建蔽率不得大於 80%， 容積率不得大於 350%；「商 二」建蔽率不得大於 60%，容 積率不得大於 350%。	三、「商一」建蔽率不得大於 80%， 容積率不得大於 350%；「商 二」建蔽率不得大於 60%，容 積率不得大於 350%。	依現行條文。
四、工業區（甲種、乙種、零星工 業區）建蔽率不得大於 70%， 容積率不得大於 210%。	四、工業區（甲種、乙種、零星工 業區）建蔽率不得大於 70%， 容積率不得大於 210%。	依現行條文。
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。	依現行條文。
六、文教區建蔽率不得大於 50%， 容積率不得大於 250%。	六、文教區建蔽率不得大於 50%， 容積率不得大於 250%。	依現行條文。
七、宗教專用區建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 160%。	依現行條文。
八、加油站專用區建蔽率不得大於 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。	依現行條文。
九、第一種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	九、第一種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	依現行條文。

現行條文— 變更仁德都市計畫（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			本次提會建議修正條文	說明	
1 款至第 4 款使用。			1 款至第 4 款使用。		
十、醫院用地建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 250%。			十、醫院用地建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 250%。	依現行條文。	
十一、建築退縮規定： （一）於「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）案（第一階段）」（99 年 7 月 16 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：			十一、建築退縮規定： （一）於「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）案（第一階段）」（99 年 7 月 16 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：	依現行條文。	
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
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。	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			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。	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。
（二）前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			（二）前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：		
分區	退縮建築規定	備註	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計施工編第 281 條規定辦理。	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。	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。	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。
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。		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。	

現行條文— 變更仁德都市計畫（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	本次提會建議修正條文	說明																				
<table><tr><td></td><td>規定辦理。</td><td></td></tr></table> （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。		規定辦理。		<table><tr><td></td><td>規定辦理。</td><td></td></tr></table> （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。		規定辦理。																
	規定辦理。																					
	規定辦理。																					
十二、停車空間留設標準 （一）於「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）案（第一階段）」（99年7月16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。	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		十二、停車空間留設標準 （一）於「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）案（第一階段）」（99年7月16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。	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		依現行條文。
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																					
超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部																						
十三、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。	十三、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。	依現行條文。																				
	<u>十四、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。																				
十四、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%。</u>	點次修正。																				
十五、計畫區內另行擬定細部計畫	<u>十六、計畫區內另行擬定細部計畫</u>	點次修正。																				

現行條文— 變更仁德都市計畫（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	本次提會建議修正條文	說明
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。	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。	
十六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。	<u>十七</u>、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。	點次修正。