

## 七、審議案件



第一案：「變更山上都市計畫（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 8 月 21 日第 62 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 27 日第 979 次會議審竣之「變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）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。

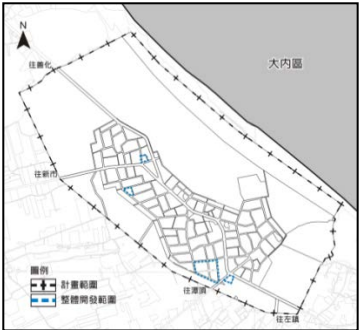
決議：准照提會內容通過（詳附錄）。

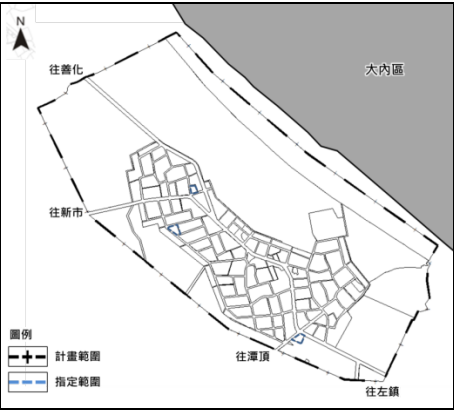
## 【附錄】提會內容

### 土地使用分區管制要點修正條文對照表

106.8.21 第 62 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>依第 62 次會審議通過條文。</p>
<p>二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p> <p>主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附圖 1)，其容積率不得大於為 126%；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前項原容積率。</p>  <p>附圖 1 主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區示意圖</p>	<p>二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p> <p>主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附圖 1)，其容積率不得大於為 126%；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前項原容積率。</p>  <p>附圖 1 主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區示意圖</p>	<p>依第 62 次會審議通過條文。</p>
<p>三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 260%。</p>	<p>三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 260%。</p>	<p>依第 62 次會審議通過條文。</p>
<p>四、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。</p>	<p>四、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。</p>	<p>依第 62 次會審議通過條文。</p>
<p>五、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。</p>	<p>五、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。</p>	<p>依第 62 次會審議通過條文。</p>
<p>六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</p>
<p>七、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</p>
<p>八、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</p>
<p>九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。加油站專用區</p>	<p>六、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</p>	<p>1. 點次調整。 2. 文詞修正。</p>

106.8.21 第 62 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明																		
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。	「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。																			
十、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	七、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正條文內容。																		
十一、退縮建築規定 (一)市地重劃整體開發地區(詳附圖 2)，其退縮建築應依下表規定辦理：	八、建築退縮規定： (一)於「變更山上都市計畫(第三次通盤檢討)」(90 年 6 月 12 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，其退縮建築應依下表規定辦理：	1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定修正條文內容。																		
<table border="1" data-bbox="113 595 655 1402"> <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 商業區</td> <td>自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，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</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>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區 商業區	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，面臨道路部分均應退縮建築。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<table border="1" data-bbox="655 595 1203 1402"> <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 商業區</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>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> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區 商業區	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。	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。	
分區及用地別	退縮建築規定	備註																		
住宅區 商業區	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，面臨道路部分均應退縮建築。																		
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	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 商業區	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。																		
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：																			
<table border="1" data-bbox="113 1473 655 2047"> <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」規定</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，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table>	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」規定	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，面臨道路部分均應退縮建築。	<table border="1" data-bbox="655 1473 1203 2047"> <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，如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281</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> </tbody> </table>	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，如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281	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」規定	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 公尺建築，如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281	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。																		

106.8.21 第 62 次會審議通過條文		本次提會建議修正條文		說明																				
	辦理。																							
商業區	申請建築基地面積達 1,000 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」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，面臨道路部分均應退縮建築。	商業區 條申請者，從其規定辦理。 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，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。																					
 <p>附圖 2 土地使用管制要點第 11 條第 1 項及第 12 條第 1 項所稱整體開發地區示意圖</p>		(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>十二、停車空間劃設標準</p> <p>(一)市地重劃整體開發地區(詳附圖 2)，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。</p> <table border="1"> <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>超過 550 平方公尺每增加 150 平方公尺，增設 1 部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。</p> <p>(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>(四)本點總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工篇第 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，增設 1 部		<p>九、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更山上都市計畫(第三次通盤檢討)」(90 年 6 月 12 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"> <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>超過 550 平方公尺每增加 150 平方公尺，增設 1 部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(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>(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>(四)本條總樓地板面積計算依建築技術規</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，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，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，增設 1 部																								

106.8.21 第 62 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
	則建築設計施工編第 59 條規定辦理。	
	十、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。	1. 本點增訂。 2. 配合本市推動「亮麗晴空」空污改善計畫。
	十一、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。	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。
十三、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。	十二、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。
<p>十四、下列指定地區(詳附圖 3)，應依規定辦理都市設計事項：</p> <p>(一)配合市場用地公園用地解編辦理市地重劃地區。 前項指定地區提送都市設計審議層級如下：</p> <p>(二)提送都市設計審議委員會審議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.公共工程預算達 5,000 萬元以上者，或公有建築物預算達 2,000 萬元以上者。</li> <li>2.住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺者。</li> <li>3.市地重劃地區其工程預算達新台幣 2,000 萬元以上者。</li> </ol> <p>(三)前開以外地區，由建築管理主管機關或工程主辦單位逕依本要點規定查核。</p>  <p>附圖 3 應依規定辦理都市設計事項範圍示意圖</p>	十三、本計畫區「市地重劃整體開發區」之住宅區建築基地面積超過 2,000m <sup>2</sup> 以上者，應辦理都市設計審議。	1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定修訂都市設計內容。
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。計畫區內另行擬定細部計畫或變更都	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	原通過條文依不同點次分開規定，以資明確。

106.8.21 第 62 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
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。	計畫規定辦理。	
	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。	原通過條文依不同點次分開規定，以資明確。