

第 三 案：「變更新市都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」

說 明：一、「變更新市都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）」前於 106 年 8 月 30 日發布實施在案，考量土地使用管制條文內容與近年推動全市通案性原則規範未予一致等，為建構符合時宜之土地使用管制規範，爰辦理本次專案通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、計畫範圍：詳計畫書。

四、計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 111 年 3 月 18 日起於本市新市區公所及本府辦理公開展覽 30 天完竣，並於 111 年 4 月 7 日下午假本市新市區文康育樂中心舉辦公開展覽說明會。

七、公民或團體所提意見：無。

決 議：除土地使用分區管制要點第十三條及第十四條修正如附表外，其餘准照公開展覽計畫內容通過。

附表 土地使用分區管制要點修正對照表

檢討前條文內容(現行計畫)			檢討後條文內容			本次會議決議條文			修正說明
十二、零售市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。			十三、零售市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。			十三、市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。			依據本計畫區用地名稱修正。
十三、建築線退縮規定： (一) 於實施區段徵收或市地重劃地區及1,000平方公尺以上基地由低強度使用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：			十四、建築退縮規定 (一) 於「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)」(106年7月20日)發布實施以後完成土地分配作業之區段徵收或市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：			十四、建築退縮規定 (一) 於「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)」(106年7月20日)發布實施以後完成土地分配作業之區段徵收或市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：			為使條文語意更為明確完整，依據法條層次酌予修正文辭。
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	
住宅區	自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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	
商業區		二、如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	商業區		二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區		二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	
旅館區									
行政區、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3公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如使屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。 三、如有特殊情形者，得由市府都市設計委員會審議決定。	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	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，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	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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	

檢討前條文內容(現行計畫)			檢討後條文內容			本次會議決議條文			修正說明
區			縮 3 公尺。			退縮 3 公尺。			
(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			其餘已完成土地分配作業之區段徵收或市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：			前款以外已完成土地分配作業之區段徵收或市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：			
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	
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。	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，面臨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。	一、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。 二、如屬角地，得擇一面臨計畫道路退縮建築。	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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨計畫道路退縮建築。	
			商業區			商業區			
			旅館區			旅館區			
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，面臨道路部分均應退縮建築。	行政區、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。	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，得擇一面臨計畫道路退縮建築。	行政區、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。	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，得擇一面臨計畫道路退縮建築。	
(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：			(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			
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	
住宅區	申請建築基地面積達 1,500	一、退縮建築之空地應植	住宅區	申請建築基地面積達 1,500	一、退縮建築之空地應植	住宅區	申請建築基地面積達 1,500	一、退縮建築之空地應植	

檢討前條文內容(現行計畫)			檢討後條文內容			本次會議決議條文			修正說明
	退縮 3 公尺。			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。	栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。		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。	栽綠化，但得計入法定空地。 二、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。	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，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。	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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	
			電信專用區	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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	電信專用區	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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	