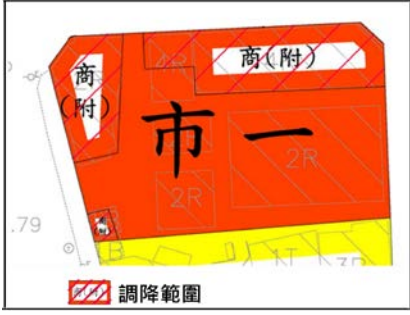


第 二 案：「變更柳營都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）
細部計畫」再提會討論案

說 明：本案細部計畫業經本會 106 年 12 月 26 日第 67 次會審議通過，
惟為配合內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 17 日第 996 次會議
審竣之「變更柳營都市計畫（第三次通盤檢討）（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：准照提會資料內容通過（詳附錄）。

【附錄】提會資料

第 67 次會決議條文	建議修(增)訂條文	備註
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。	依第 67 次會決議條文。
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 67 次會決議條文。
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。 <u>主要計畫指定調降容積率之附帶條件商業區(詳附圖 1)，其容積率不得大於 240%；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。</u>  <u>附圖 1 主要計畫指定調降容積率之附帶條件商業區示意圖</u>	配合主要計畫變更案再公展編號第十四案，增訂商業區(附)之相關內容。
四、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	依第 67 次會決議條文。
五、農業區之建築物及土地使用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 67 次會決議條文。
六、第一種宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。 第二種宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。	六、第一種宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。 第二種宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。	依第 67 次會決議條文。
七、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	七、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%， <u>並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。</u>	依本市通案性規定增訂容許使用項目。
八、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	八、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%， <u>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>	依本市通案性規定增訂容許使用項目。
九、第二種電信專用區 <u>得供作經營電信</u>	九、第二種電信專用區 <u>之建蔽率不得</u>	依本市通案性

第 67 次會決議條文	建議修(增)訂條文	備註																														
<u>事業所需設施、電信必要附屬設施、與電信運用發展有關設施、與電信業務經營有關設施等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	<u>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 款至第 4 款使用。</u>	規定修訂內容。																														
<u>十、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>		本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。																														
<u>十一、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>		本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。																														
<u>十二、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>		本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。																														
<u>十三、有關退縮建築依下列規定辦理：</u> (一) <u>於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 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：</u> <table border="1"> <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</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> <u>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本次通盤檢討發布實施時尚未開始進行土地分配作業之地區。</u> (二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理： <table border="1"> <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</td><td>1. 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	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	1. 退縮建築	<u>十、建築退縮規定</u> (一) <u>於「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」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：</u> <table border="1"> <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<u>計畫</u>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<u>計畫</u>道路部分均應退縮建築。</td></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td>自<u>計畫</u>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<u>計畫</u>道路部分均應退縮建築。</td></tr> </tbody> </table> (二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理： <table border="1"> <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</td><td>1. 退縮建築之空地</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 <u>計畫</u> 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 <u>計畫</u> 道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自 <u>計畫</u> 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 <u>計畫</u> 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	1. 退縮建築之空地	依本市通案性規定修訂內容。
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	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	1. 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 <u>計畫</u> 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 <u>計畫</u> 道路部分均應退縮建築。																														
公共設施用地	自 <u>計畫</u> 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 <u>計畫</u> 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	1. 退縮建築之空地																														

第 67 次會決議條文			建議修(增)訂條文			備註
	地 面 積 達 1500 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。	之空地應植栽綠化， <u>不得設置圍牆</u> ，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。		基地面積達 1,500 平方公尺者，應自 <u>計畫</u> 道路境界線至少退縮 4 公尺建築， <u>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。</u>	應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨 <u>計畫</u> 道路部分均應退縮建築。	
商業區	申請建築基地面積達 1000 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， <u>不得設置圍牆</u> ，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	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自 <u>計畫</u> 道路境界線至少退縮 4 公尺建築， <u>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。</u>		
<u>加油站專用區</u>	<u>應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</u>	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>				
<u>公共設施用地</u>	<u>應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</u>	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>				
<u>第二種電信專用區</u>	<u>應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。退縮部分得計入法定空地，並應予植栽綠化。</u>					
<u>十四</u> 、有關停車空間設置標準依下列規定辦理： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 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，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規			(三) <u>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。</u>			
<u>十一</u> 、停車空間劃設標準 (一) <u>於「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」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</u> ，其住宅區及商業區之停車空間						依本市通案性規定修訂內容。

第 67 次會決議條文		建議修(增)訂條文	備註
定辦理：		應依下列規定辦理：	
總樓地板面積	停車位設置標準	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	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，應增設 1 部		超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部	
<u>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本通盤檢討發布實施時尚未開始進行土地分配作業之地區。</u>		(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。	
(二)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。		(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。	
(三)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。		(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。	
(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。			
		<u>十二、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。</u>	依本市通案性規定增訂條文。
		<u>十三、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置充電與電池交換站各 1 處。</u>	依本市通案性規定增訂條文。
十四、 <u>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，以美化環境。</u>		十四、 <u>建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</u> <u>廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。</u>	依本市通案性規定修訂內容。
		<u>十五、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>	依本市通案性規定增訂條文。
<u>十五</u> 、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。		<u>十六</u> 、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	條次修正。