

第二案：「變更西港都市計畫(第五次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」

說明：一、西港都市計畫於 64 年擬定，分別於 72 年、78 年、87 年及 95 年共辦理四次通盤檢討。自發布實施第四次通盤檢討迄今已屆辦理期限，爰辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 110 年 8 月 13 日起 30 天於西港區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 110 年 8 月 24 日上午 10 時整及下午 2 時整假西港區複合式運動場舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 0 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會周委員士雄(召集人)、胡委員大瀛、黃委員偉茹、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 110 年 10 月 21 日、12 月 28 日、111 年 6 月 2 日及 7 月 19 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：准照專案小組初步建議意見通過(詳附錄)。

【附 錄】本會專案小組初步建議意見

公展草案條文	專案小組初步建議修正條文	備註
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。	建議照公開展覽草案通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附圖)，其相關規定如下。 (一)住宅區(附四-1)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率，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。 (二)住宅區(附四-2)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%；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率，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 40%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。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附錄)，住宅區(附四-1)容積率不得大於 140%，住宅區(附四-2)容積率不得大於 120%。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代金繳交後提高至前項容積率。	1. 依全市通案性條文酌作文詞修正。 2. 代金繳交及計算方式已於附帶條件內容規定，非屬土地使用分區管制要點規範事項。
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%。	建議照公開展覽草案通過。
四、甲種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、甲種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	建議照公開展覽草案通過。
五、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	五、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	建議照公開展覽草案通過。
六、農業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。	六、農業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。	建議照公開展覽草案通過。
七、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	七、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	建議照公開展覽草案通過。
八、文教區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。	八、文教區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。	建議照公開展覽草案通過。
九、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	九、第一種宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	配合主要計畫修正分區名稱。
十、殯葬專用區(僅供納骨塔使用)建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。不得增建及擴建，且周邊景觀必須與公園相調和，並加以植	十、殯葬專用區(僅供納骨塔使用)建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。不得增建及擴建，且周邊景觀必須與公園相調和，並加以植	建議照公開展覽草案通過。

公展草案條文		專案小組初步建議修正條文	備註
栽綠美化。		栽綠美化。	
十一、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，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。		十一、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，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。	建議照公開展覽草案通過。
十二、農會專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，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。		十二、農會專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，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。	建議照公開展覽草案通過。
十三、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。		十三、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。	建議照公開展覽草案通過。
十四、電力事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。		十四、電力事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	建議照公開展覽草案通過。
十五、建築退縮規定： (一)於「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)」(95年11月7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：		十五、建築退縮規定： (一)於「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)」(95年11月7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：	依全市通案性條文酌作文詞修正。
分區及用地別	退縮建築規定	備註	
住宅區	自計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。	
商業區			
公共設施用地	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。	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，	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空	
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，	1. 退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法	
(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：	

公展草案條文		專案小組初步建議修正條文		備註																				
	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。	地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	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。	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，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。																					
(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。		(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。																						
十六、停車空間劃設標準 (一) 於「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)」(95 年 11 月 7 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：		十六、停車空間劃設標準 (一) 於「變更西港都市計畫(第四次通盤檢討)」(95 年 11 月 7 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：		建議照公開展覽草案通過。																				
<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 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>		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。		<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 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>		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。																								
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。																								
(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) 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。		(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。																						
(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。																						

公展草案條文	專案小組初步建議修正條文	備註
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。	十七、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置1處電動充電或電池換站。	依全市通案性條文的作文詞修正。
十八、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。	十八、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。	建議照公開展覽草案通過。
十九、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%。	十九、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%。	建議照公開展覽草案通過。
二十、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。	二十、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。	建議照公開展覽草案通過。
二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。本都市計畫區細部計畫另有規定者，從其規定。	二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。本都市計畫區細部計畫另有規定者，從其規定。	建議照公開展覽草案通過。

