

第 二 案：「變更東山都市計畫（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 3 月 7 日第 58 次、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 111 年 8 月 30 日第 1018 次會議審竣之「變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」，為配合法令修訂、本市通案性規定，重新修正土地使用分區管制要點，故再提會討論。

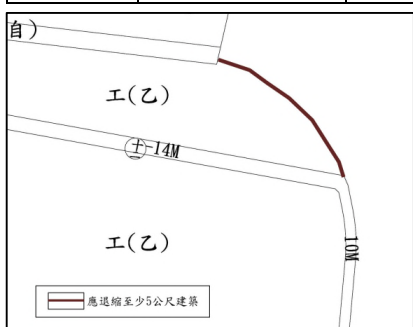
決 議：除條文第 2 至第 4 條修正為「…，如後續土地所有權人有增加容積率之需求，應於申請建照前完成代金繳交後始得提高至前項容積率。」外，其餘准照本會 106 年 3 月 7 日第 58 次及本次提會資料內容通過（詳附錄）。

附表 1 「變更東山都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」提案修正對照表

第 58 次會審議通過條文	本次提案建議修(增)訂條文	備註
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。	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。	依第 58 次會審議通過條文。
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%。 <u>主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附錄 1)，其容積率不得大於為 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代金繳交後提高至前項容積率。</u>	<u>配合主要計畫變更案第二-8 及二-9 案，附帶條件採調降容積率方式回饋，增訂相關內容。</u>
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%。 <u>主要計畫指定調降容積率之附帶條件商業區(詳附錄 2)，其容積率不得大於為 192%。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。</u>	<u>配合主要計畫變更案第二-15 案，附帶條件採調降容積率方式回饋，增訂相關內容。</u>
四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。 <u>主要計畫指定調降容積率之附帶條件乙種工業區(詳附錄 3)，其容積率不得大於為 147%。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。</u>	<u>配合主要計畫變更案第二-13 案，增訂乙種工業區(附)之相關內容。</u>
五、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。	五、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。	依第 58 次會審議通過條文。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	依第 58 次會審議通過條文。
七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，其建築物及土地之使用以提供加油(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。	七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，其建築物及土地之使用以提供加油(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。	依第 58 次會審議通過條文。
八、機關用地之建蔽率不得大於 50	(刪除)	本點刪除，回歸「都市計畫法

第 58 次會審議通過條文		本次提案建議修（增）訂條文	備註
%，容積率不得大於 250%。			臺南市施行細則」相關規定。
九、學校（文中、文小）用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%；其中「文(小)二」之容許使用項目如下：		(刪除)	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
用地別	容許使用項目		
文(小)二	1. 特產展售中心 2. 集會展覽場及民眾活動中心 3. 運動休閒場所 4. 觀光休閒服務相關設施，或經觀光主管機關核准者。 5. 其他經教育主管機關核准者。		
十、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。		(刪除)	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十一、運動公園用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。本運動公園用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地類別准許之多目標使用項目。		八、運動公園用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。本運動公園用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。	1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定修訂建蔽率、容積率及適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之使用項目。
十二、墳墓用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 40%		(刪除)	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十三、退縮建築規定		九、退縮建築規定 (一) 於「變更東山主要都市計畫（第三次通盤檢討）」發布實施以後完成配地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. 依全市通案性條文酌作文詞修正，並於本次新增市地重劃整體開發地區建築退縮規定及計畫道路未劃設道路截角之退讓規定。
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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	1. 退縮建築地應植栽化，不得圍籬，但入法定空 2. 如屬角地臨道路部應退縮建	1. 退縮建築之空地應適度植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨
		分區及用地別	
		住宅區	
		商業區	

第 58 次會審議通過條文			本次提案建議修（增）訂條文			備註
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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。				計畫道路部分均應退縮建築。	發布實施之「變更東山都市計畫(第二次通盤檢討)」案，其計畫圖於工業區東北側與農業區間標註應退縮 5 公尺建築，惟計畫書於土地使用分區管制要點內容闕漏文字說明，故本次配合新增退縮 5 公尺之文字說明，以資明確。
	工業區東北側與農業區臨接處應自分區界線退縮 5 公尺建築。		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，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	1. 退縮建築之空地應適度植栽綠化，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：			4. 配合主要計畫變更案第二-13 及二-15 案，增訂商業區(附)及工業區(附)之退縮規定，另考量兩處原為 4 公尺人行步道用地，故訂定退縮 4 公尺，以確保兩側土地所有權人權益。
			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 條申請者，從其規定辦理。	1. 退縮建築之空地應適度植栽綠化，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，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。		
			商業區(附)	商業區(附)臨接學校用地之建築基地，應自東側分區(用地)境界線至少退縮 4 公尺建築。	退縮建築之空地不得設置圍牆，但得計入法定空地。	
			工業區(詳附錄 4)	工業區東北側臨接農業區之建築基地，應自東側分區(用地)境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築之空地，得計入法定空地。	
			工業區(附)(詳附錄 4)	工業區(附)臨接住宅區之建築基地，應自西側分區(用地)境界線退縮至少 4 公尺建	退縮建築之空地，得計入法定空地。	



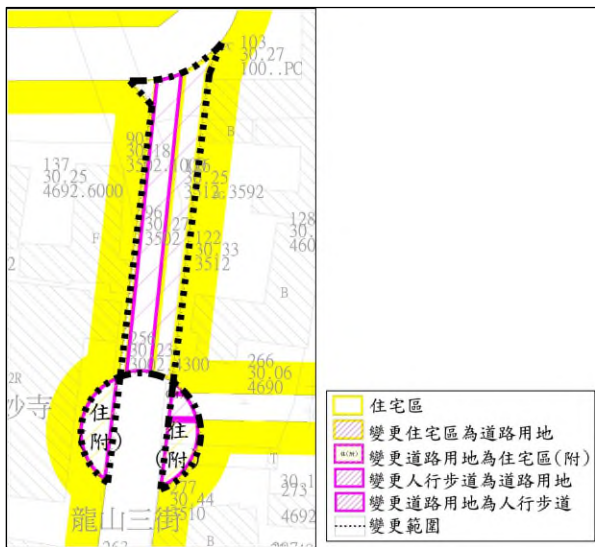
工業區應退縮建築範圍示意圖

第 58 次會審議通過條文	本次提案建議修（增）訂條文	備註										
	<table><tr><td></td><td>築。</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。		築。									
	築。											
十四、停車空間劃設標準 (一) 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。 (二) 本計畫區之停車空間劃設標準依「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條規定辦理。 (三) 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。	十、停車空間劃設標準 (一) 於「變更東山主要都市計畫（第三次通盤檢討）」發布實施以後完成配地作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理： <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>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。</td><td></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。 (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。	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。		1. 點次調整。 2. 依全市通案性條文酌作文詞修正，並於本次新增市地重劃整體開發地區停車空間劃設規定。
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。												
(未訂定)	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。										
(未訂定)	十二、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	1. 本點增訂。 2. 配合「亮麗晴										

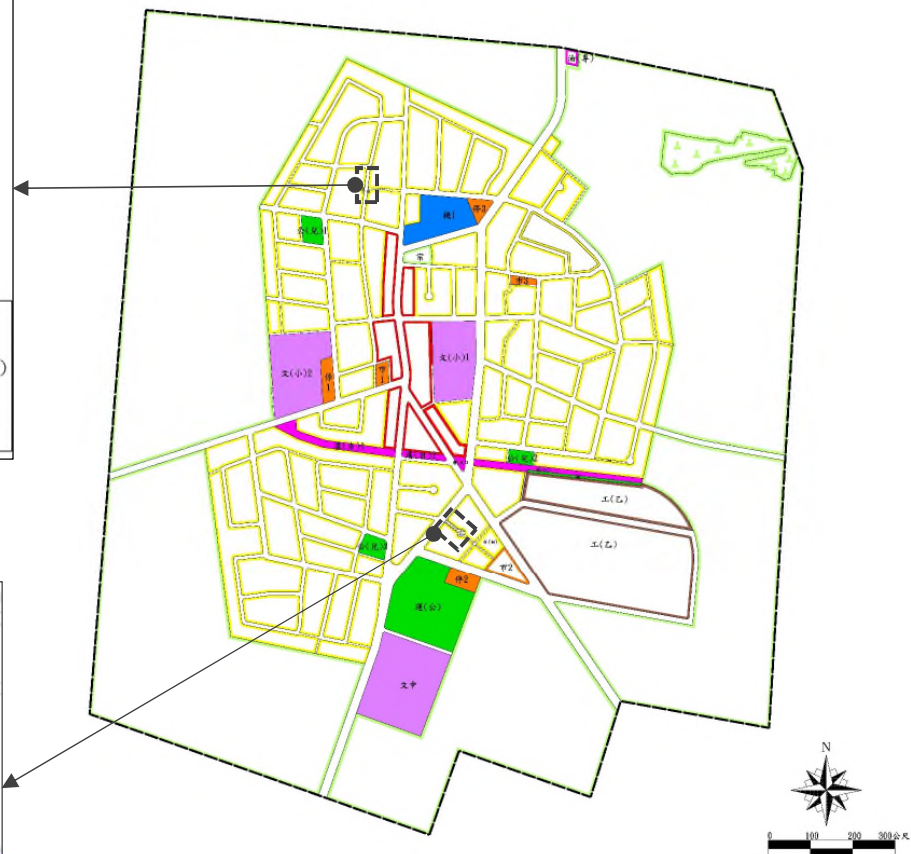
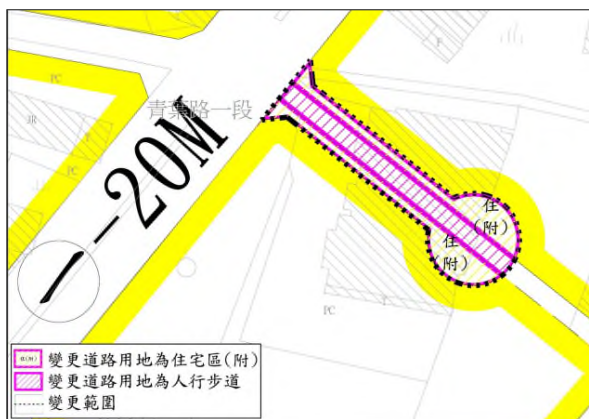
第 58 次會審議通過條文	本次提案建議修（增）訂條文	備註
	<u>電或電池換站。</u>	<u>空」空污改善計畫，增設電動車設置規定。</u>
十五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	十三、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。 <u>廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。</u>	依本市通案性規定修訂內容。
(未訂定)	十四、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	依本市通案性規定增訂條文。
十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	<u>點次調整。</u>

**附錄 1、配合本次通盤檢討主要計畫變更為附帶條件「住宅區」
位置示意圖**

調降容積率之附帶條件住宅區
位置示意圖(主要計畫變更案第二-8 案)

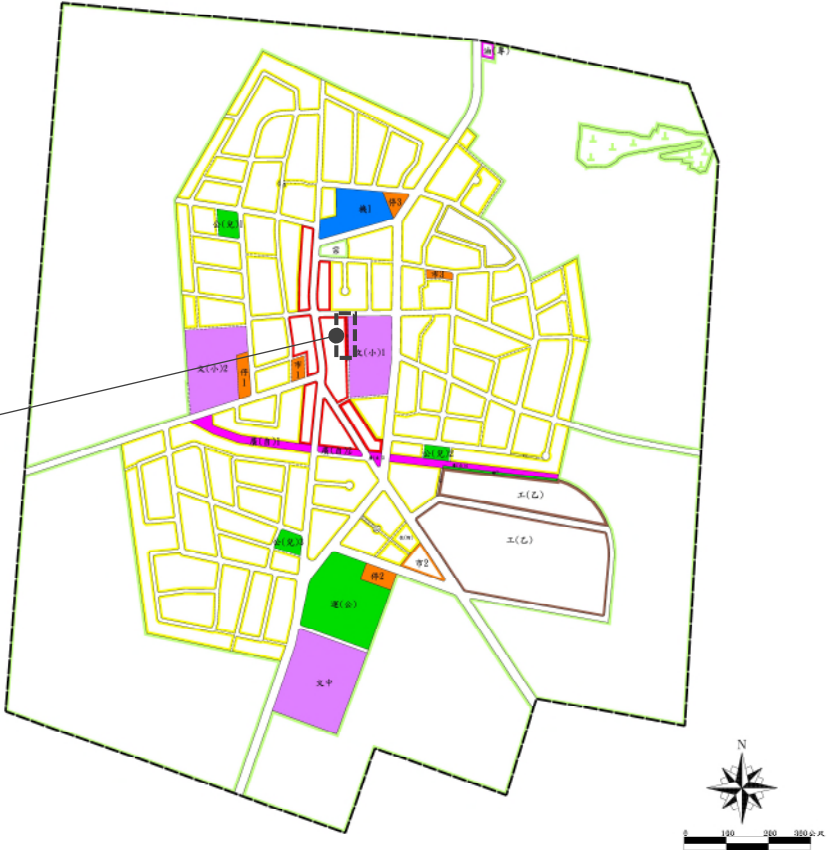
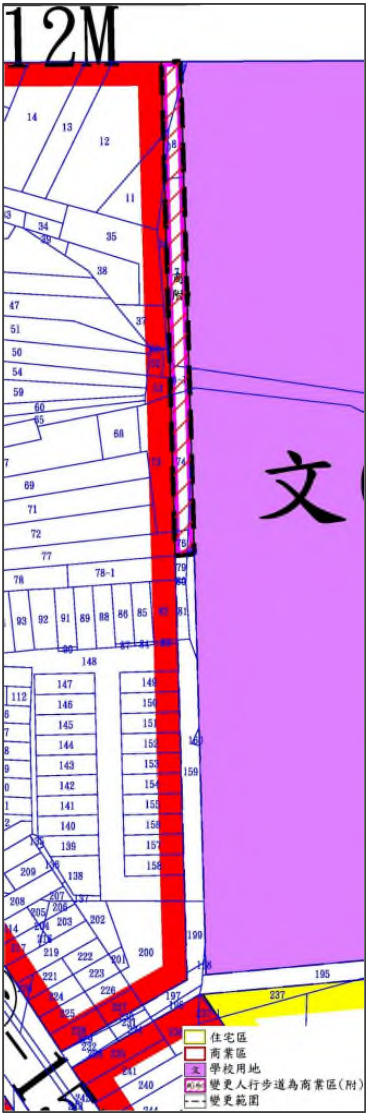


調降容積率之附帶條件住宅區
位置示意圖(主要計畫變更案第二-9 案)



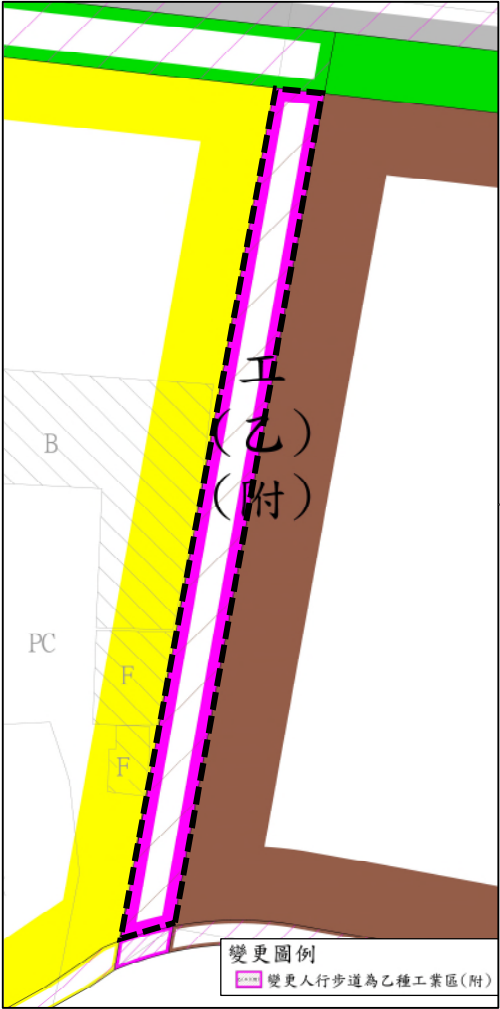
附錄 2、配合本次通盤檢討主要計畫變更為附帶條件「商業區」
位置示意圖

變更為附帶條件商業區位置示意圖
(主要計畫變更案第二-15 案)



**附錄 3、配合本次通盤檢討主要計畫變更為附帶條件「工業區」
位置示意圖**

變更為附帶條件工業區位置示意圖
(主要計畫變更案第二-13 案)

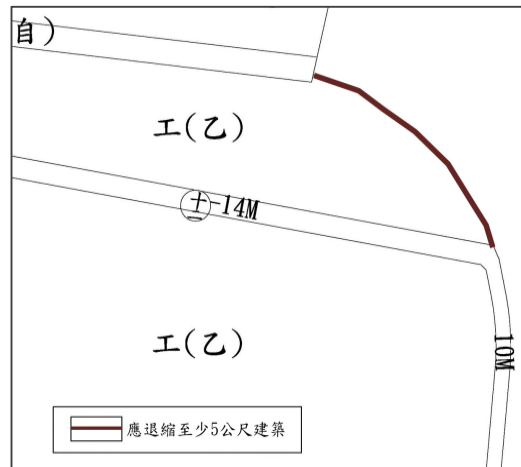


**附錄 4、附帶條件商業區、附帶條件工業區、工業區退縮建築位
置示意圖**

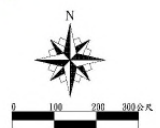
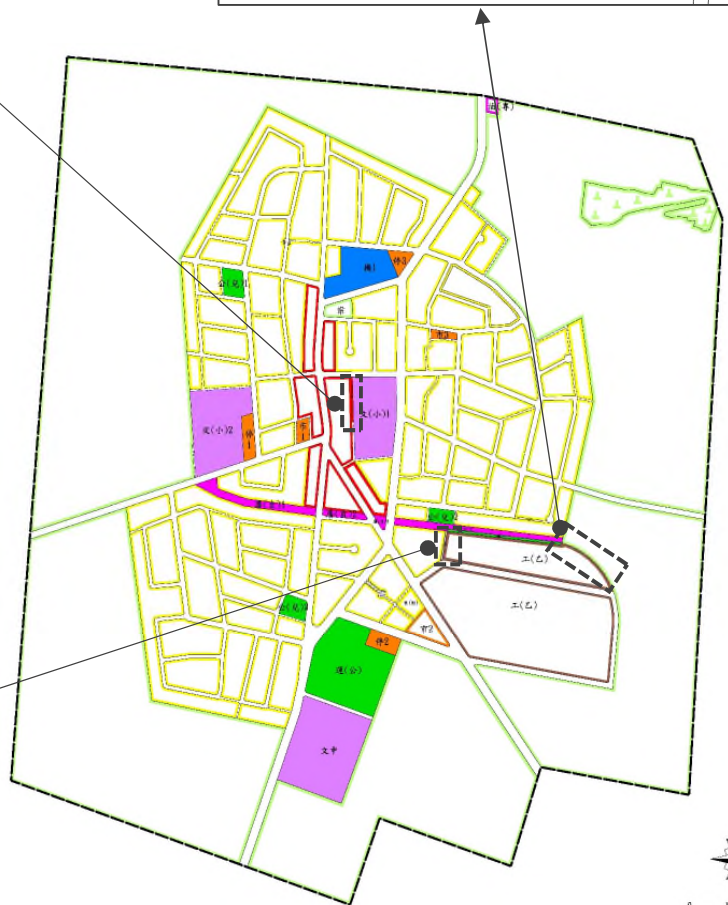
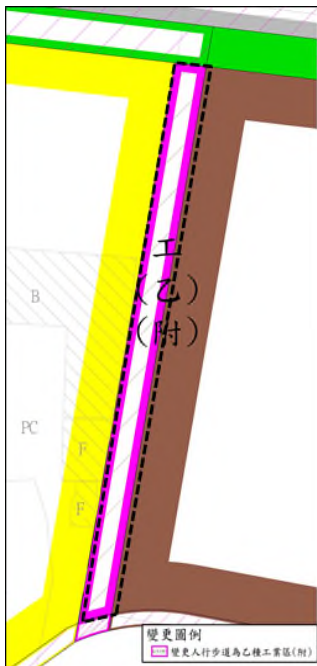
附帶條件商業區建築退縮位置示意圖
(主要計畫變更案第二-15 案)



工業區
建築退縮位置示意圖



附帶條件工業區建築退縮位置示意
(主要計畫變更案第二-13 案)



配合本次通盤檢討主要計畫變更案附帶條件地區「商(附)、工(附)」及工業區
退縮建築位置示意圖