

第二案：「變更南鯤鯓特定區計畫（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：本案土地使用分區管制要點業經本會 108 年 12 月 23 日第 85 次會審議通過，然為配合 109 年 3 月 31 日發布實施之「變更南鯤鯓特定區計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」，及內政部都市計畫委員會 111 年 12 月 6 日第 1024 次、112 年 12 月 12 日第 1047 次、113 年 7 月 16 日第 1057 次會審竣「變更南鯤鯓特定區計畫（第四次通盤檢討）案」結果，擬配合重新調整土地使用分區管制要點部分條文，爰再提會討論。

決議：准照本次提會修正內容（詳附錄）通過，並同意部分條文及內容得視主要計畫附帶條件執行結果，分階段核定發布實施。

【附錄】土地使用分區管制要點修正條文對照表

108.12.23 第 85 次會 審議通過條文	現行計畫條文 (109.3.31 主要計畫及細部計畫 分離專案通盤檢討案)	本次提會修正條文	修正說明
<p>依據整體發展、都市設計構想，為建構良好的觀光旅遊環境，加速計畫目標之達及，並確保本特定區土地資源合理利用，維護優美的都市景觀，特訂定土地使用分區管制要點如后：</p>			<p>維持現行計畫內容(即刪除本段文字)。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>
<p>二、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</p>	<p>二、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</p>	<p>二、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>
<p>三、商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%。</p>	<p>三、商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%。</p>	<p>三、商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%；<u>商業區(附)(如附圖1)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</u></p>	<p>配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容(報部編號第4案後續變更內容)，增訂商業區(附)管制內容及適用範圍(如附圖1)，並配合繳納代金之附帶條件執行結果，於分階段發布實施內容調整。</p>
<p>四、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。</p>	<p>四、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。</p>	<p>四、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。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>

108.12.23 第 85 次會 審議通過條文	現行計畫條文 (109.3.31 主要計畫及細部計畫 分離專案通盤檢討案)	本次提會修正條文	修正說明
<p>五、保存區土地，以供建築寺廟及相關附屬設施使用為主，其土地及建築物之使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於30%，容積率不得大於160%。</p> <p>(二)建築物之式樣、色調及構造應具有傳統廟宇之特質。</p> <p>(三)保存區(存3)以供出入通道使用為主。</p>	<p>五、保存區土地，以供建築寺廟及相關附屬設施使用為主，其土地及建築物之使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於30%，容積率不得大於160%。</p> <p>(二)建築物之式樣、色調及構造應具有傳統廟宇之特質。</p>	<p>五、保存區土地，以供建築寺廟及相關附屬設施使用為主，其土地及建築物之使用應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於30%，容積率不得大於160%。</p> <p>(二)建築物之式樣、色調及構造應具有傳統廟宇之特質。</p>	<p>1.維持現行計畫條文。</p> <p>2.保存區(存3)於公共設施保留地檢討內容，依內政部都市計畫委員會決議已改納「變更南鯤鯓特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。</p>
<p>(本點刪除)</p>	<p>六、遊樂區內之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用應依下列規定：</p> <p>(一)甲種遊樂區(遊1)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本區以水上遊樂為主，其水域面積不得少於本區總面積之80%。 2.本區不得設置高架電動遊樂設施。 3.陸地部分建蔽率不得大於20%。 4.建築物及遊樂設施之高度不得超過1層或4公尺。 5.建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。 6.水、污物不得排入湖內。 7.本區各種設施之配置計畫，應先經市觀光主管機關之核准。 <p>(二)乙種遊樂區(遊2)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.不得設置高架電動遊樂設施。 2.建蔽率不得大於20%。 	<p>六、遊樂區內之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用應依下列規定：</p> <p>(一)甲種遊樂區(遊1)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本區以水上遊樂為主，其水域面積不得少於本區總面積之80%。 2.本區不得設置高架電動遊樂設施。 3.陸地部分建蔽率不得大於20%。 4.建築物及遊樂設施之高度不得超過1層或4公尺。 5.建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。 6.水、污物不得排入湖內。 7.本區各種設施之配置計畫，應先經市觀光主管機關之核准。 <p>(二)乙種遊樂區(遊2)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.不得設置高架電動遊樂設施。 2.建蔽率不得大於20%。 	<p>1.維持現行計畫條文。</p> <p>2.配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容(報部編號修正後第3案及第5-1案)跨區市地重劃之附帶條件執行結果，依本會第85次會審議結果(即刪除本條文)，於分階段發布實施內容調整。</p>

108.12.23 第 85 次會 審議通過條文	現行計畫條文 (109.3.31 主要計畫及細部計畫 分離專案通盤檢討案)	本次提會修正條文	修正說明
	3.建築物及遊樂設施之高度不得超過1層或4公尺。 4.建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。 5.本區各種設施之配置計畫，應先經市觀光主管機關之核准。	3.建築物及遊樂設施之高度不得超過1層或4公尺。 4.建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。 5.本區各種設施之配置計畫，應先經市觀光主管機關之核准。	
六、觀光遊憩服務專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%，區內之土地以供旅客服務中心、大眾運輸轉乘設施、農產展售中心、文化設施及社教設施、零售業、一般服務業、餐飲業、旅館業及其他經目的事業主管機關同意者為限。	(未訂定)	七、觀光遊憩服務專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%，區內之土地以供旅客服務中心、大眾運輸轉乘設施、農產展售中心、文化設施及社教設施、零售業、一般服務業、餐飲業、旅館業及其他經目的事業主管機關同意者為限。	1. 維持本會第 85 次會審議結果。 2. 點次修訂。 3. 配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容(報部編號修正後第 3 案及第 5-1 案)跨區市地重劃之附帶條件執行結果，依本會第 85 次會審議結果(即增列本條文)，於分階段發布實施內容調整。
(本點刪除)	七、旅館區土地，以供建築旅館及其附屬設施使用為主，其土地及建築之使用建蔽率不得大於40%，容積率不得大於160%，每300平方公尺樓地板面積設置1停車空間。	八、旅館區土地，以供建築旅館及其附屬設施使用為主，其土地及建築之使用建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%，每 300 平方公尺樓地板面積設置 1 停車空間。	1. 維持現行計畫條文。 2. 點次修訂。 3. 配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容(報部編號修正後

108.12.23 第 85 次會 審議通過條文	現行計畫條文 (109.3.31 主要計畫及細部計 畫分離專案通盤檢討案)	本次提會修正條文	修正說明
			第 3 案及第 5-1 案) 跨區市地重劃之附帶條件執行結果, 依本會第 85 次會審議結果(即刪除本條文), 於分階段發布實施內容調整。
七、港埠專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%，其容許使用項目： (一) 休閒漁業使用：休閒漁業、船舶展示，休閒漁業管理及其附屬設施。 (二) 漁具倉庫及整網場使用：漁具倉庫、漁具整理、曬網場、露天堆積場及其附屬設施。 (三) 整備場、上架場、漁民休憩設施及其相關設施。 (四) 牡蠣養殖與漁撈漁業之漁具儲放及整備空間、卸漁作業空間。 (五) 船隻停靠、休息、保養及其附屬設施。 (六) 其他經目的事業主管機關同意者。	(未訂定)	<u>九</u> 、港埠專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%，其容許使用項目： (一) 休閒漁業使用：休閒漁業、船舶展示，休閒漁業管理及其附屬設施。 (二) 漁具倉庫及整網場使用：漁具倉庫、漁具整理、曬網場、露天堆積場及其附屬設施。 (三) 整備場、上架場、漁民休憩設施及其相關設施。 (四) 牡蠣養殖與漁撈漁業之漁具儲放及整備空間、卸漁作業空間。 (五) 船隻停靠、休息、保養及其附屬設施。 (六) 其他經目的事業主管機關同意者。	1. 維持本會第 85 次會審議結果。 2. 點次修訂。
八、產業專用區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，其容許使用項目： (一) 水產加工及保藏業及其附屬設施。 (二) 水產品批發業及其附屬設施。 (三) 水產品零售業使用及其附屬設施。	(未訂定)	<u>十</u> 、產業專用區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，其容許使用項目： (一) 水產加工及保藏業及其附屬設施。 (二) 水產品批發業及其附屬設施。 (三) 水產品零售業使用及其附屬設施。	1. 維持本會第 85 次會審議結果。 2. 點次修訂。 3. 配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容

108.12.23 第 85 次會 審議通過條文	現行計畫條文 (109.3.31 主要計畫及細部計 畫分離專案通盤檢討案)	本次提會修正條文	修正說明
(四)其他經目的事業主管機關 同意者。		(四)其他經目的事業主管機關 同意者。	(報部編 號第 8-2 案)繳納代 金之附帶 條件執行 結果,依本 會第 85 次 會審議結 果(即增列 本條文), 於分階段 發布實施 內容調整。
九、鹽田區為從事鹽業生產及 相關附屬設施使用外,不得 做其他使用。	八、鹽田區為從事鹽業生產及 其相關附屬設施使用外, 不得作其他使用。	<u>十一</u> 、鹽田區為從事鹽業生產 及相關附屬設施使用 外,不得做其他使用。	1.維持現行 計畫條文。 2.點次修訂。
(本點刪除)	九、車站專用區建蔽率不得大 於 50%,容積率不得大於 200%。	<u>十二</u> 、車站專用區建蔽率不得 大於 50%,容積率不得 大於 200%。	1.維持現行 計畫條文。 2.點次修訂。 3.配合內政 部都市計 畫委員會 審決主要 計畫內容 (報部編 號修正後 第 3 案及 第 5-1 案) 跨區市地 重劃之附 帶條件執 行結果,依 本會第 85 次會審議 結果(即刪 除本條文), 於分階段 發布實施 內容調整。

108.12.23 第 85 次會 審議通過條文	現行計畫條文 (109.3.31 主要計畫及細部計 畫分離專案通盤檢討案)	本次提會修正條文	修正說明
(本點刪除)	十、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「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>十三</u> 、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「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。	1. 維持現行計畫條文。 2. 點次修訂。 3. 配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容(報部編號修正後第 3 案及第 5-1 案)跨區市地重劃之附帶條件執行結果，依本會第 85 次會審議結果(即刪除本條文)，於分階段發布實施內容調整。
十、自來水事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	十一、自來水事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	<u>十四</u> 、自來水事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	1. 維持現行計畫條文。 2. 點次修訂。
(未訂定)	(未訂定)	<u>十五</u> 、 <u>社會福利設施用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%，使用項目除以供機關及社會救助機構、社會福利機構、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用為主，並得依住宅法第 33 條規定之項目使用。</u>	1. 本點增訂。 2. 配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容(報部編號修正後第 5-2 案)，增訂社會福利設施用地管制內容。 3. 配合內政部都市計

108.12.23 第 85 次會 審議通過條文	現行計畫條文 (109.3.31 主要計畫及細部計 畫分離專案通盤檢討案)	本次提會修正條文	修正說明																																															
			<u>畫委員會 審決主要 計畫內容 (報部編 號修正後 第 3 案及 第 5-1 案) 跨區市地 重劃之附 帶條件執 行結果，於 分階段發 布實施內 容調整。</u>																																															
十一、建築退縮規定： (一)市地重劃整體開發地 區，其退縮建築應依下 表規定辦理：	十一、建築退縮規定： (一)市地重劃整體開發地 區，其退縮建築應依下 表規定辦理：	<u>十六</u> 、建築退縮規定： (一)市地重劃整體開發地 區，其退縮建築應依下 表規定辦理：	1. 配合本市 通案性規 定、本會 第 85 次 會審議 結果、本 會第 94 次會第 3 案有 關建築 退縮條 文修正 內容、 現行計 畫條文 (主要 計畫及 細部計 畫分離 專案通 盤檢討 案)，及 內政部 都市計 畫委員 會審決 主要計 畫內容 ，酌予 修正文 字。 2. 點次 修訂。 3. 觀光 遊憩專 用區與 公園																																															
<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>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地(公園兼池用地)者應自用地境界線退縮 3 公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地者，應自用地境界線退縮 3 公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>觀光遊憩專用區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地者，應自用地境界線退縮 3 公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 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>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，牆圍牆如有必要應自牆退縮 3 公尺。</td> <td>1. 退縮建築應綠化，但得圍牆，但得設置空地。 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	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地(公園兼池用地)者應自用地境界線退縮 3 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	商業區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地者，應自用地境界線退縮 3 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	觀光遊憩專用區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地者，應自用地境界線退縮 3 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，牆圍牆如有必要應自牆退縮 3 公尺。	1. 退縮建築應綠化，但得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	<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>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>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. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 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>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有必要者，應自牆退縮 3 公尺。</td> <td>1. 退縮建築應綠化，但得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <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>申請建築基地面積達 1,500</td> <td>1. 退縮建築應綠化，但得圍牆，但得設置空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及 用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	商業區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有必要者，應自牆退縮 3 公尺。	1. 退縮建築應綠化，但得圍牆，但得設置空地。 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	1. 退縮建築應綠化，但得圍牆，但得設置空地。	<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>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地(公園兼池用地)者應自用地境界線退縮 3 公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地者，應自用地境界線退縮 3 公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>觀光遊憩專用區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地者，應自用地境界線退縮 3 公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 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>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，牆圍牆如有必要應自牆退縮 3 公尺。</td> <td>1. 退縮建築應綠化，但得圍牆，但得設置空地。 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	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地(公園兼池用地)者應自用地境界線退縮 3 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	商業區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地者，應自用地境界線退縮 3 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	觀光遊憩專用區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地者，應自用地境界線退縮 3 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，牆圍牆如有必要應自牆退縮 3 公尺。	1. 退縮建築應綠化，但得圍牆，但得設置空地。 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	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地(公園兼池用地)者應自用地境界線退縮 3 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																																																
商業區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地者，應自用地境界線退縮 3 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																																																
觀光遊憩專用區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地者，應自用地境界線退縮 3 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																																																
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，牆圍牆如有必要應自牆退縮 3 公尺。	1. 退縮建築應綠化，但得圍牆，但得設置空地。 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	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																																																
商業區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																																																
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有必要者，應自牆退縮 3 公尺。	1. 退縮建築應綠化，但得圍牆，但得設置空地。 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	1. 退縮建築應綠化，但得圍牆，但得設置空地。																																																
分區及 用地別	退縮建築規定	備註																																																
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地(公園兼池用地)者應自用地境界線退縮 3 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																																																
商業區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地者，應自用地境界線退縮 3 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																																																
觀光遊憩專用區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接公共設施用地者，應自用地境界線退縮 3 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																																																
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，牆圍牆如有必要應自牆退縮 3 公尺。	1. 退縮建築應綠化，但得圍牆，但得設置空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																																																

108.12.23 第 85 次會 審議通過條文	現行計畫條文 (109.3.31 主要計畫及細部計 畫分離專案通盤檢討案)	本次提會修正條文	修正說明																								
<p>界線至少退縮 3 公尺。</p> <p>2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。</p> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="65 548 496 1579"> <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。</td> <td>1. 退縮建築應綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>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。</td> <td>1. 退縮建築應綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。</td> </tr> <tr> <td>產業專用區</td> <td>計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接河川區及農業區部分，應自土地境界線退縮 3 公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築應綠化，不圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。</td> </tr> </tbody> </table> <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，並得計入法定空地。</p>	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。	1. 退縮建築應綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。	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。	1. 退縮建築應綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。	產業專用區	計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接河川區及農業區部分，應自土地境界線退縮 3 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。	<p>平方公尺者，應自計畫境界線至少退縮 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。</p> <p>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫境界線至少退縮 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。</p> <p>商業區</p> <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，並得計入法定空地。</p>	<p>路境界線至少退縮 3 公尺。</p> <p>2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。</p> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="927 548 1358 1601"> <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「<u>建築技術規則</u>」<u>建築設計施工編第 281 條</u>申請者，從其規定辦理。</td> <td>1. 退縮建築應綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>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「<u>建築技術規則</u>」<u>建築設計施工編第 281 條</u>申請者，從其規定辦理。</td> <td>1. 退縮建築應綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。</td> </tr> <tr> <td>產業專用區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接河川區及農業區部分，應自土地境界線退縮 3 公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築應綠化，不圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。</td> </tr> </tbody> </table> <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，並得計入法定空地。</p>	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「 <u>建築技術規則</u> 」 <u>建築設計施工編第 281 條</u> 申請者，從其規定辦理。	1. 退縮建築應綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。	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「 <u>建築技術規則</u> 」 <u>建築設計施工編第 281 條</u> 申請者，從其規定辦理。	1. 退縮建築應綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。	產業專用區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接河川區及農業區部分，應自土地境界線退縮 3 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。	<p>兼滯洪池用地，及產業專用區條文部分，分別配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫部編號修正後第 3 案與第 5-1 案，及報部編號第 8-2 案)之附帶條件執行結果，依本會第 85 次會議結果(即增列條文相關內容)，於分階段發布內容調整。</p>
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。	1. 退縮建築應綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。																									
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。	1. 退縮建築應綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。																									
產業專用區	計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接河川區及農業區部分，應自土地境界線退縮 3 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。																									
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「 <u>建築技術規則</u> 」 <u>建築設計施工編第 281 條</u> 申請者，從其規定辦理。	1. 退縮建築應綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。																									
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「 <u>建築技術規則</u> 」 <u>建築設計施工編第 281 條</u> 申請者，從其規定辦理。	1. 退縮建築應綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。																									
產業專用區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；鄰接河川區及農業區部分，應自土地境界線退縮 3 公尺建築。	1. 退縮建築應綠化，不圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨道路均應退縮。																									
<p>十二、停車空間劃設標準：</p> <p>(一)市地重劃地區整體開發區，其住宅區、商業區及觀光遊憩服務專用區之停車空間應依下表規</p>	<p>十三、停車空間劃設標準</p> <p>(一)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：</p>	<p><u>十七、停車空間劃設標準：</u></p> <p>(一)<u>市地重劃整體開發地區</u>，其住宅區、商業區及觀光遊憩服務專用區之停車空間應依下列規</p>	<p>1. 配合本市通案性規定、本會第 85 次會議結果、現</p>																								

108.12.23 第 85 次會 審議通過條文	現行計畫條文 (109.3.31 主要計畫及細部計 畫分離專案通盤檢討案)	本次提會修正條文	修正說明																														
<p>定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="81 304 489 633"> <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，依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理；產業專用區之裝卸位，依建築技術規則建築設計施工編第 278 條規定辦理。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</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		<table border="1" data-bbox="513 259 917 589"> <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，應增設 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。</p> <p>(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。</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，應增設 1 部		<p>定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="943 304 1351 633"> <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，應增設 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；產業專用區之裝卸位，依建築技術規則建築設計施工編第 278 條規定辦理。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</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，應增設 1 部		<p>行計畫條文(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案)，及內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容，酌予修正文字。</p> <p>2. 點次修訂。</p> <p>3. 觀光遊憩服務專用區，及產業專用區條文部分，分別配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容(報部編號修正後第 3 案與第 5-1 案，及報部編號第 8-2 案)之附帶條件執行結果，依本會第 85 次會審議結果(即增列條文相關內容)，於分階段發布實施內容調整。</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，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																																	

108.12.23 第 85 次會 審議通過條文	現行計畫條文 (109.3.31 主要計畫及細部計 畫分離專案通盤檢討案)	本次提會修正條文	修正說明
十三、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。	十四、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>十八</u> 、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.維持現行計畫條文。 2.點次修訂。
(未訂定)	(未訂定)	<u>十九</u> 、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置 1 處電動充電或電池交換站。	1.本點增訂。 2.配合「亮麗晴空」空污改善計畫，增設電動車輛設置規定。 3.充電及電池交換站得視周邊都市發展情形依實際需求評估設置期程。
十四、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%。	十五、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%。	<u>二十</u> 、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.維持現行計畫條文。 2.點次修訂。
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。	十六、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>二十一</u> 、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。	1.維持現行計畫條文。 2.點次修訂。
十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	<u>二十二</u> 、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	1.維持現行計畫條文。 2.點次修訂。



附圖 1 應負擔公共設施用地附帶條件商業區位置示意圖