

第三案：「變更將軍（滬汪地區）都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」

說明：一、本計畫區細部計畫業與主要計畫分離並將土地使用分區管制要點納入細部計畫，本案係配合「變更將軍（滬汪地區）都市計畫（第四次通盤檢討）主要計畫案」，併同檢討本細部計畫。

二、法令依據：都市計畫法第 22 條及第 26 條。

三、變更計畫範圍：土地使用管制事項。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 112 年 9 月 5 日起 30 天於將軍區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 112 年 9 月 15 日上午 10 時整假將軍區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、經簽奉核可，由本會徐委員中強（召集人）、陳委員世仁、陳委員彥仲、賴委員美蓉及趙前委員子元（改聘前）、張前委員桂鳳（改聘後）等 6 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 112 年 12 月 6 日、113 年 5 月 7 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

【附錄】專案小組初步建議意見

「變更將軍（滬汪地區）都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」

變更內容綜理表

原條文	新條文	修訂理由	專案小組初步建議意見
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。	未修訂。	建議准照公展草案通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%，惟建蔽率不大於50%時，容積率得調整為不得大於180%。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%，惟建蔽率不大於50%時，容積率得調整為不得大於180%。 主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區（詳附圖1），建蔽率不得大於60%，容積率不得大於126%，如建蔽率未大於50%時，則容積率不得大於140%。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。	配合主要計畫變更案第六、七案之附帶條件，增訂調降容積率之相關規定。	依本市通案性以調降容積率方式回饋案件，係按住宅區原始容積率折減30%，故請修正折減後容積率分別為105%（建蔽率60%）及126%（建蔽率50%）。
	 <p>附圖1</p>		
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%，惟建蔽率不大於70%時，容積率得調整為不得大於300%。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%，惟建蔽率不大於70%時，容積率得調整為不得大於300%。	未修訂。	建議准照公展草案通過。
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%。 主要計畫指定調降容積率之附帶條件乙種工業區（詳附圖2），其容積率不得大於147%。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。	配合主要計畫變更案第五案之附帶條件，增訂調降容積率之相關規定。	1. 建議准照公展草案通過。 2. 配合變更內容第4案仍維持公展草案，本案附圖無須修正。
	 <p>附圖2</p>		
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。	未修訂。	建議准照公展草案通過。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於	六、宗教專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得	未修訂。	建議准照公展草案通過。

原條文	新條文	修訂理由	專案小組初步建議意見																								
60%，容積率不得大於160%。	大於160%。		案通過。																								
七、文教區專供財團法人滬汪人薪傳文化基金會供作展覽、研習、典藏及文化推廣等相關文教活動使用，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於140%。為避免停車需求衝擊地區環境品質及提供較大公共開放空間，本案於申請建築時，應自建築線退縮20公尺以上建築，退縮部分並應設置停車空間及妥為綠美化，變更基地以不構築圍牆為原則，倘擬構築圍牆時，除應考量穿透性及以植栽綠美化外，並應配合建築配置提經市都市設計審議委員會審議同意後，始得發照建築。	七、文教區專供財團法人滬汪人薪傳文化基金會供作展覽、研習、典藏及文化推廣等相關文教活動使用，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於140%。為避免停車需求衝擊地區環境品質及提供較大公共開放空間，本案於申請建築時，應自建築線退縮20公尺以上建築，退縮部分並應設置停車空間及妥為綠美化，變更基地以不構築圍牆為原則，倘擬構築圍牆時，除應考量穿透性及以植栽綠美化外，並應配合建築配置提經市都市設計審議委員會審議同意後，始得發照建築。	未修訂。	建議准照公展草案通過。																								
八、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。	八、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。	未修訂。	建議准照公展草案通過。																								
九、電力事業專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於百分之200%。	九、電力事業專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於百分之200%。	未修訂。	建議准照公展草案通過。																								
十、第二種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、第二種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。	未修訂。	建議准照公展草案通過。																								
十一、建築退縮規定 (一)於「變更將軍鄉(滬汪地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」(93年11月12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：	十一、建築退縮規定 (一)於「變更將軍鄉(滬汪地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」(93年11月12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：	1. 依本市通案性規定，修訂退縮建築管制條文內容。 2. 依「變更將軍(滬汪地區)都市計畫(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」附錄一修正條文對照表，並無「第二種電信專用	建議准照公展草案通過。																								
<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></td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區			商業區			公共設施用地			<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></td> <td>1. 退縮建築之空地應適度植栽綠化，不得設圍牆，但得計入法定空地。</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>2. 如屬角地，面臨計畫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，如有設置圍牆之必要</td> <td>1. 退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區		1. 退縮建築之空地應適度植栽綠化，不得設圍牆，但得計入法定空地。	商業區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	2. 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	1. 退縮建築之空地應適度植栽綠化，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																											
商業區																											
公共設施用地																											
分區及用地別	退縮建築規定	備註																									
住宅區		1. 退縮建築之空地應適度植栽綠化，不得設圍牆，但得計入法定空地。																									
商業區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	2. 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	1. 退縮建築之空地應適度植栽綠化，但得計入法定空地。																									

原條文		新條文		修訂理由	專案小組初步建議意見
	均應退縮建築。		者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	2. 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，其退縮建築應依下規定辦理：		區」之退縮規定，故現行土地使用分區管制要點所載係屬誤植，爰於本次通檢一併修正刪除。 3. 乙種工業區(附)係變更為自綠地用地，其具有與區外不相容土地使用分區間之隔離功能；為維持變更後一定之隔離效果，增訂乙種工業區(附)之建築退縮及汽、機車出入口寬度限制規定。 4. 考量工廠實際營運恐有大型車輛使用需求，故針對汽、機車出入口之寬度限制，授權得由本市都市設計委員會審議後彈性調整，以資周延。
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下規定辦理：					
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，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，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。	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。	
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。	
第二種電信專用區	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，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。		第二種電信專用區	應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，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	
乙種工業區(附)			乙種工業區(附)	應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	
(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。					

原條文	新條文	修訂理由	專案小組初步建議意見																				
	<p style="text-align: center;">會審議決定。</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>十二、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更將軍鄉(漚汪地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」(93年11月12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應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="129 674 507 1211"> <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>十二、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更將軍鄉(漚汪地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」(93年11月12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應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="531 568 1118 869"> <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。		未修訂。	建議准照公展草案通過。
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。																							
<p>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。</p>	<p>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。</p>	未修訂。	建議准照公展草案通過。																				
—	<p>十四、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。</p>	<p>1. 本點增訂。</p> <p>2. 配合「亮麗晴空」空污改善計畫，增訂相關條文。</p> <p>3. 充電及電池交換站得視周邊都市發展情形依實</p>	建議准照公展草案通過。																				

原條文	新條文	修訂理由	專案小組初步建議意見
		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%。	<u>十五</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%。	點次調整。	建議准照公展草案通過。
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>十六</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。	點次調整。	建議准照公展草案通過。
十六、本要點未規定者，適用其他法令規定。	<u>十七</u> 、本要點未規定者，適用其他法令規定。	點次調整。	建議准照公展草案通過。