

第五案：「變更佳里都市計畫（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、「佳里都市計畫」於45年核定，並於70年11月6日8月發布實施第一次通盤檢討，後於77年、88年及103年發布第二次、第三次及第四次通盤檢討。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，另因土地使用管制要點應屬細部計畫範疇，於109年辦理發布土地使用分區管制要點與主要計畫拆離細部計畫，本次通盤檢討併同檢討本細部計畫案。

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112年9月15日起30日於佳里區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於112年9月28日上午10時整，假佳里區公所舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情雜，經簽奉核可，由本會徐委員中強（召集人）、陳委員淑美、陳委員彥仲、洪委員于婷及魏委員健宏等5位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於112年12月29日、113年4月1日及5月13日召開3次專案小組會議，獲致具體建議意見（詳附錄），爰提會討論。

決議：除附錄三請於計畫書內適當章節附註說明外，餘准照本會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

「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」第 15 點有關「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」條文部分，除已依照主管機關(交通局)辦理期程之通案性規劃，於備註說明得視周邊都市發展情形依實際需求評估設置期程，並請依照「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」修正條文內容。餘詳附表之專案小組初步建議意見欄。

附表 「變更佳里都市計畫（第五次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」綜理表

原條文	公展草案條文	專案小組初步建議意見
<p>二、住宅區之建蔽率、容積率如下述：</p> <p>(一) 住一之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%。</p> <p>(二) 住二之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p>	<p>二、住宅區之建蔽率、容積率如下述：</p> <p>(一) 住一之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%。</p> <p>(二) <u>主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區（詳附錄 1），住一（附 1）與住一（附 2）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 133%。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。</u></p> <p>(三) 住二之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p>	<p>除請配合變 1 案調整附帶條件圖面範圍及編號外(詳附錄 1 圖)，其餘建議准照公展草案通過。</p>
<p>十一、農田水利設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。農田水利設施專用區得供下列使用項目使用：</p> <p>(一) 農田水利會所屬辦公、研究推廣及教育訓練等設施。</p> <p>(二) 農田水利會水利設施。</p> <p>(三) 其他經中央主管機關核准之相關設施。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>建議准照公展草案通過。</p>
<p>十二、公墓用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 40%，且基地開發時應經都市設計審議通過後，始得核發建照執照。</p> <p>建築基地應依下列規定辦理綠化：</p> <p>(一) 建築基地內之法定空地應留設種植花草樹木之綠美化空間，其面積佔建築基地總面積之比例不得小於 30%。</p> <p>(二) 汽車車道與綠化空間應以高 90 公分以上之綠籬隔離。</p>	<p>十二、公墓用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 40%，且基地開發時應經都市設計審議通過後，始得核發建照執照。</p> <p>建築基地應依下列規定辦理綠化：</p> <p>(一) 建築基地內之法定空地應留設種植花草樹木之綠美化空間，其面積佔建築基地總面積之比例不得小於 30%。</p> <p>(二) 汽車車道與綠化空間應以高 90 公分以上之綠籬隔離。</p>	<p>建議准照公展草案通過。</p>
<p>十三、退縮建築規定：</p> <p>(一) 於「變更佳里都市計畫（第四次通盤</p>	<p>十二、退縮建築規定：</p> <p>(一) 於「變更佳里都市計畫（第四次通盤</p>	<p>除請配合變 1 及變 4 案調整應退縮建築之分區名稱及圖面</p>

原條文			公展草案條文			專案小組 初步建議意見
檢討)(第一階段)」(103年8月4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：			檢討)(第一階段)」(103年8月4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：			外(詳附錄2)其餘建議准照公展草案通過。
分區及用地別	退縮建築規定	備註	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.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	
商業區		2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區		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。	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)前項以外之地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			(二)前項以外之地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			
分區	退縮建築規定	備註	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。	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。	
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		「住一」、「住一(附	鄰接加油站專用區之建築基地，應自分區境界線至少退		

原條文		公展草案條文		專案小組 初步建議意見
	則建築設計 施工編第 281條規定 辦理。	<u>2)</u> 「住 宅區 (詳附 錄2)	<u>縮4公尺建 築。</u>	
(三)	面臨廣場兼作停車場使用之建築基地，應自地界退縮4公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地，供綠化或人行步道等使用。	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。	
(四)	面臨水溝用地兼供道路使用之建築基地，應自地界退縮4公尺以上建築，退縮建築之空地應作為人行步道，並得兼供作車道出入通行使用。	<u>工業區 (附) (詳附 錄2)</u>	<u>臨接住宅區之 建築基地，應 自南側分區境 界線退縮至少 4公尺建築。</u>	
(五)	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。		<u>退縮建築之 空地，得計 入法定空 地。</u>	
			(三) 面臨廣場兼作停車場使用之建築基地，應自地界退縮4公尺以上建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地，供綠化或人行步道等使用。	
			(四) 面臨水溝用地兼供道路使用之建築基地，應自地界退縮4公尺以上建築，退縮建築之空地應作為人行步道，並得兼供作車道出入通行使用。	
			(五) 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。	
十四、停車空間劃設標準		十三、停車空間劃設標準		建議准照公展草案通過。
(一) 於「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」(103年8月4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：		(一) 於「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」(103年8月4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：		
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	

原條文	公展草案條文	專案小組 初步建議意見
<p>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部</p> <p>(二) 前項以外之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>	<p>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部</p> <p>(二) 前項以外之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>	
<p>十五、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。</p>	<p>建議准照公展草案通過。</p>
<p>-</p>	<p>十五、<u>整體開發地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。</u></p>	<p>建議依照「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」修正條文內容為電動汽車充電或電池交換站。</p>