- 第一案:「變更學甲都市計畫(土地使用分區及都市設計管制要點)(第三次通盤檢討)細部計畫案」再提會討論
- 說 明:本案細部計畫業經本會 105 年 11 月 10 日第 55 次會審議通過, 然為配合內政部都市計畫委員會 111 年 2 月 22 日第 1006 次及 112 年 12 月 12 日第 1047 次會審竣之「變更學甲都市計畫(第 三次通盤檢討)案」結果及為配合法令修訂、本市通案性規定, 重新修正土地使用分區管制要點及都市設計準則部分條文,爰 再提會討論。
- 決 議:考量大規模建築基地如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條申請者,得從其規定辦理退縮建築,為明確界定適用範疇, 故本案除第十五點(二)有關住宅區及商業區建築退縮規定「申 請建築基地面積達…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。」修正為「申請建築基地面積達…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。」外,其餘准 照本會 105 年 11 月 50 日第 55 次會決議及本次提會資料內容通 過(詳附錄)。

【附錄】提會資料

壹、土地使用分區管制要點修正條文對照表

105.11.10 第 55 次會審議通過條文	本次提會建議條文	說明		
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南	一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺南市	依第55次會審議		
市施行細則第12條規定訂定之。	施行細則第12條規定訂定之。	通過條文。		
二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規	二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定:	依第55次會審議		
定:	(一)住宅區之建蔽率不得大於 60%,容積率不	通過條文。		
(一)住宅區之建蔽率不得大於 60%,容積率	得大於200%。			
不得大於 200%。 (二)二港仔遷村之住宅區劃設為第一種住宅	(二)二港仔遷村之住宅區劃設為第一種住宅 區,其規定如下:			
區,其規定如下:				
1.建蔽率不得大於 60%,容積率不	得大於 180%。			
得大於 180%。	2.將來申請建築時,應自道路境界線			
2.將來申請建築時,應自道路境界	退縮建築,其退縮指定牆面線部分如圖			
線退縮建築,其退縮指定牆面線部分	示,退縮部分列入法定空地。			
如圖示,退縮部分列入法定空地。	3.每一居住單元基地面寬不得小於			
3.每一居住單元基地面寬不得小於	5 公尺。			
5 公尺。				
	4			
*				
- Section of the sect				
三、商業區建蔽率不得大於80%,容積率不得	 三、商業區建蔽率不得大於 80%,容積率不得	依第55次會審議		
大於 320%。	大於 320%。	通過條文。		
四、工業區之建築物及土地使用應依下列規	四、工業區之建築物及土地使用應依下列規定:	1.配合內政部都		
定:	(一)特種工業區、甲種工業區、乙種工業區	市計畫委員會		
(一)特種工業區、甲種工業區及乙種工業區	及乙種工業區(附三)之建蔽率不得大於	審決主要計畫		
之建蔽率不得大於 60%, 容積率不得大於	60%, 容積率不得大於 200%。	內容(報部編號		
200% 。	 (二)特種工業區面臨台省道十九線部分,需	修正後第 9-3		
(二)特種工業區面臨台省道十九線部分,需	留設 15 公尺寬隔離綠帶,其餘周圍應留設	案、第 9-4 案及		
留設 15 公尺寬隔離綠帶,其餘周圍應留	10公尺寬隔離綠帶。	第 13 案) 增列		
設 10 公尺寬隔離綠帶。	(三)乙種工業區(附四)(如附圖 1)之建蔽率不	乙種工業區		
2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 3 3 3 3 3 3 3 3		(附),並依附帶 條件性質予以		
	得大於 60%,容積率不得大於 140%。	編號區分,乙種		
		工業區(附三)		
		為繳納代金、乙		
		種工業區(附		
		四)為調降容積		
		率,並增訂管制		

105.11.10 第 55 次會審議通過條文	本次提會建議條文	說明
五、倉儲區之建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於 250%。 六、宗教專用區之建蔽率、容積率規定如下: (一)第一種宗教專用區:建蔽率不得大於60%,容積率不得大於160%,涉及古蹟公告範圍,應依文化資產保存法相關規定辦理。 (二)第二種宗教專用區:建蔽率不得大於50%,容積率不得大於140%。 (三)第三種宗教專用區:建蔽率不得大於40%,容積率不得大於120%。	五、倉儲區之建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於 250%。 六、宗教專用區之建蔽率、容積率規定如下: (一)第一種宗教專用區:建蔽率不得大於60%,容積率不得大於160%,涉及古蹟公告範圍,應依文化資產保存法相關規定辦理。 (二)第二種宗教專用區:建蔽率不得大於50%,容積率不得大於140%。 (三)第三種宗教專用區:建蔽率不得大於40%,容積率不得大於120%。	了了一个大学的,我们的一个大学的,我们的一个大学的,我们们的一个大学的,我们们的一个大学的,我们们的一个大学的,我们们的一个大学的,我们们的一个大学的一个大学的一个大学的一个大学的一个大学的一个大学的一个大学的一个大学
七、私立高職(天仁工商)之建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於200%。	七、私立高職(天仁工商)之建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於 200%。	調整。 依第55次會審議 通過條文。
八、機關用地之建蔽率不得大於 50%, 容積率	八、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。	1.本點 104年9月 29日發書(用 等書) 市計地點 計文 中, 一, 一, 一, 一, 一, 一, 一, 一, 一, 一, 一, 一, 一,
八、機關用地之廷敝率不併大於 30%, 谷積率 不得大於 250%。	(叫打杀 <i>)</i>	本條又删除,回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。

105.11.10 第 55 次會署	審議通過條文		本次提會建議	 議條文		說明
九、國中、國小用地之建蔽率 容積率不得大於 150%。		(刪除)		5	本條文删除,回歸「都市計畫法 臺南市施行細則」相關規定。	
十、零售市場用地之建蔽率不 積率不得大於 240%。	(刪除)			5	本條文刪除,回 歸「都市計畫法 臺 南 市 施 行 細 則」相關規定。	
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%。加油站專用區得 以提供加油(氣)設施使用為主,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。		九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%,容 積率不得大於 120%。加油站專用區得以提 供加油(氣)設施使用為主,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。		提管設	點次修訂。	
十二、農會專用區之建蔽率不積率不得大於 250%。		率不	專用區之建蔽率不 得大於 250%。		., .	點次修訂。
十三、電信專用區不得為「者 施行細則」第三十一條 用,其建蔽率不得大於: 大於 250%。	第一項第五款使	十一、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第三十一條第一項第五款使用,其建蔽率不得大於50%,容積率不得大於250%。		使	點次修訂。	
十四、抽水站用地規定如下 抽水站用地之建 %,容積率不得大於20 十五、自來水事業用地建蔽 ³	5率不得大於 60 0%。	十二、抽水站用地之建蔽率不得大於60%,容積率不得大於200%。		2	1.點次修訂。 2.部分文字酌作 修正。 點次修訂。	
容積率不得大於 250%。		十三、自來水事業用地建蔽率不得大於 50%、 容積率不得大於 250%。				
十六、郵政及電信事業用地 50%,容積率不得大於2		十四、郵政及電信事業用地建蔽率不得大於50%,容積率不得大於250%。			點次修訂。	
十七、退縮建築規定 (一) 於實施市地重劃整 圖),其退縮建築應依	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	十五、退縮建築規定 (一) 於實施市地重劃整體開發地區,其退 縮建築應依下表規定辦理:				1.點次修訂。 2.依本市通案性 規定、本會第
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		55 次會審議結果及內政部都
自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 空綠置計地如臨均築縮地化圍入。屬道應不牆法 地屬道應。無路退鄉 地部縮	住宅區	自計畫道路境界 線至少退縮5公 尺建築。	1. 退空植得牆法屬計分建築適,置計。,直點對達點,定與對於一個的一個的一個的一個的一個的一個的一個的一個的一個的一個的一個的一個的一個的一	3	市審內文配市審內修案表書主酌。內畫主報後第5-2、第十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十
施用地	退縮建築之空地 應 植 栽 綠 化,但得計入法定空地。	公共設施用地	自計畫道路境界 線至少退縮5公 尺建築。	退縮建築之空地應適度植栽綠化,但得計入法定空地。		第 6-1 案)跨压 第 6-1 案)跨區 市地重劃之 幣條件範圍 附圖 2。 4.民國 108 年 8 月 20 日發布實施
變更案第5案原公兒1-2變	更為住宅區(附)範	變更案第	5-2 案原公兒 1-2	變更為住宅區(附)	範	之「變更學甲都

105.11.10 第 55 次會審議通過條文

圍內,建築基地除面臨中正路部分應依規定辦 理退縮建築外,其餘免予退縮建築。

(二)前項以外地區,其退縮建築應依下列規 定辦理:

	在 ·	
分區及 用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建第基地者 建 1,500 ㎡者 建 1,500 ㎡者 塞 自 道縮 4 公尺 東 現 銀 人 東 現 規 東 現 東 現 東 現 東 現 東 現 東 記 新 東 記 新 東 記 新 東 記 新 東 記 新 東 記 新 東 記 新 東 記 新 東 リ 東 リ 東 リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ	空地應植 栽綠什,但 得計地。 定空屬角地,
商業區	申請建與基地方公民書 1,000 平方公民者,應自道路4公民建築,或與建筑份別,或以東東技術規則,或於建築,或則,以東東,以東東,以東東,以東東,以東東,以東東,以東東,	
	自道路境界線至 少退縮 5 公尺建 築。	



附圖 土地使用分區管制要點第 17 條 第 1 項及第 18 條第 1 項所稱整體開發 地區示意圖

本次提會建議條文 其地除面臨中正路部分應依規定辦

圍內,建築基地除面臨中正路部分應依規定辦 理退縮建築外,其餘免予退縮建築。

(二)前項以外地區,其退縮建築應依下列規 定辦理:

分區及 用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建1,500 平畫建 1,500 平畫 2,應自至縣 4 「建 2,00 年 3 年 3 年 4 年 4 年 4 年 4 年 5 年 5 年 5 年 5 年 6 年 6 年 6 年 7 年 7 年 7 年 7 年 7 年 7 年 7	空度化入地如 應栽得完 此人地如 屬 臨 計 畫 二、 加 動 計 畫
商業區	申請達1,000 年 建2,000 年 建2,000 年 第建2 第4 4 2 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8	
	自計畫道路境界 線至少退縮5公尺 建築。	

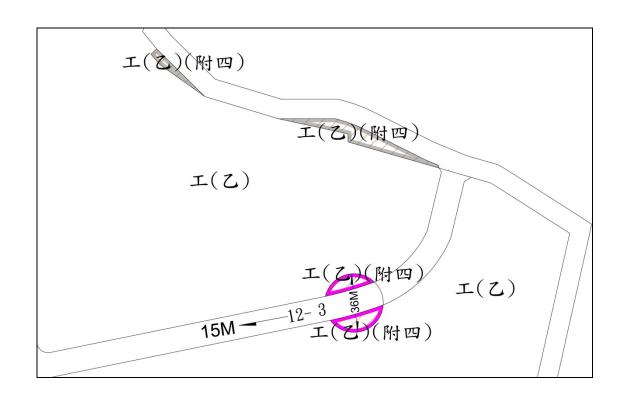
- (三)本計畫區 3-12 號道路截角需依 20 公尺特殊 圓弧截角退縮建築(如附圖 3)。
- (四)計畫圖未劃設道路截角部分,位於道路交叉 口建築者,應依「臺南市建築管理自治條 例」規定退讓截角。

市計書(都市計 書圖重製專案 通盤檢討)案 | 所載之其他應 表明事項:「本 計畫區 3-12 號 道路截角,考量 道路截角之學 甲區興業段 51 地號土地業依 椿位圖及地籍 圖指定建築線 並領得建造執 照,為避免損及 民眾權益,故依 地籍(6M 標準 圓弧截角)調整 變更;又為提升 該路口之交通 安全, 將透過交 通管理方式改 善並於學甲都 市計畫土地使 用分區管制要 點增訂依原計 畫道路特殊圓 弧截角(20M 特 殊圓弧截角)退 縮建築之規 定。」,故增訂 管制內容及適 用範圍(如附圖 3) •

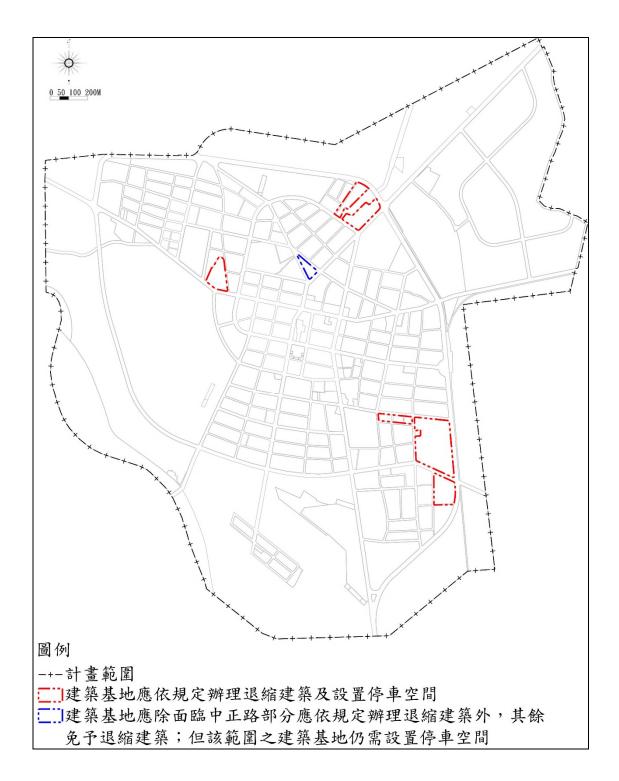
說明

5.增割部交者市治讓到部於建臺理定區截道建臺理定

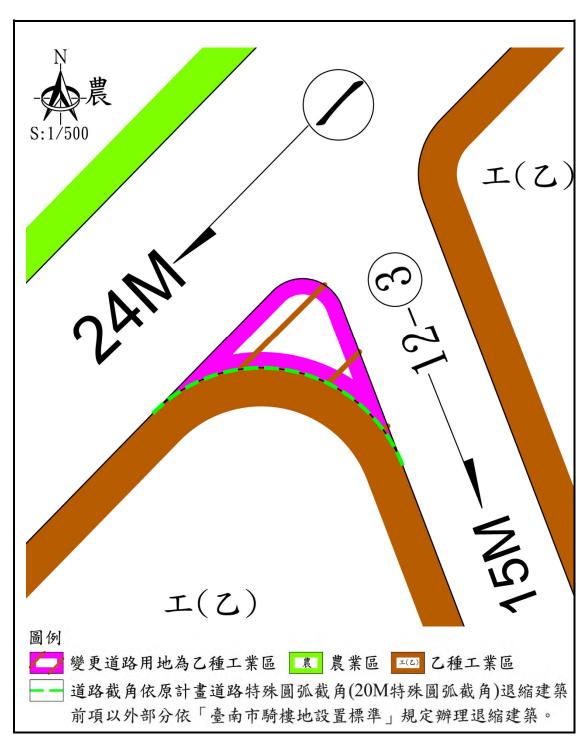
105.11.10 第 55 次會審議通過條文	本次提會建議條文	說明
十八、停車空間留設標準 (一)於實施市地重劃整體開發地區(詳附圖),其住宅區之停車空間應依下表規定辦理。 總樓地板面積 停車位設置標準 250 平方公尺(含 250 平方 設置 1 部公尺) 超過 250 平方公尺 400 平 設置 2 部方公尺 超過 400 ㎡至 550 ㎡ 設置 3 部超過 550 平方公尺,每增加 150 平方公尺,增設 1 部 (二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。 (三)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。 (四)建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方	十六、停車空間留設標準 (一)於實施市地重劃整體開發地區,其住宅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 250平方公尺(含 250平方 設置 1 部公尺) 超過 250平方公尺 400平 設置 2 部方公尺 超過 400平方公尺至 550 設置 3 部平方公尺 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。 (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。 (四)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	就 明 1. 依規55果市審內文配市審內修案5-第市帶附 等市、會內畫主酌。內畫主報後第及計決容字合計決容正、案6地條圖 點本定次及計決容字合計決容正、案6-1 重件。 大樓第結都會畫正都會畫號1、後區附詳 是 2. 《 》 2. 《 》 3. 《 》 3. 《 》 4. 《 》 5. 《 》 5. 《 》 6. 》 6. 》 8. 》 8. 》 8. 》 8. 》 8. 》 8. 》 8. 》 8
公尺者,得免設停車位。 十九、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。	尺者,得免設停車位。 十七、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。 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	1.點次修訂。 2.依本市通案性 規定。 1.本點增訂。 2.依本市通案性 規定增訂。
	進行工程開發。 十九、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.本點自 一 一 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 三 二 三 一 三 一
	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。	1.本點增訂。 2.依本市通案性 規定增訂。



附圖 1 乙種工業區(附四)區位置示意圖



附圖 2 於實施市地重劃整體開發地區位置示意圖



附圖 3 3-12 號道路截角退縮建築位置示意圖

貳、都市設計準則修正條文對照表

105.11.10 第 55 次會審議通過條文	本次提會建議條文	說明
一、本準則依『都市計畫法臺南市施行細則』 第十二條規定訂定之,本計畫區審議範圍 內之各項開發建設應經都市設計審議通過 後,始得核發建造執照或進行工程開發。 二、本計畫區之都市設計審議範圍及審議層級 如下: (一)提送都市設計審議委員會審議: 1.公共工程預算達新臺幣 5000 萬元以上者, 或公有建築物預算達新臺幣 2000 萬元以上 者。 2.建築法令規定之高層建築物者。 (二)二港仔遷村部分由建築主管機關或工程主	一、本準則依『都市計畫法臺南市施行細則』第十二條規定訂定之,本計畫區審議範圍內之各項開發建設應經都市設計審議通過後,始得核發建造執照或進行工程開發。 二、本計畫區之都市設計審議範圍及審議層級如下: (一)提送都市設計審議委員會審議: 1.公共工程預算達新臺幣 5000 萬元以上者,或公有建築物預算達新臺幣 2000 萬元以上者。 2.停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用者。 (二)二港仔遷村部分由建築主管機關或工程主辦	依審文 為觀停立應審始執程第議。 維品車體經議得照開都,用使市過發進。 市針地用設後建行
辦單位審查。 (三)前開以外地區,除其他相關法令另有規定者外,免辦理都市設計審議。 三、二港仔遷村部分都市設計規定: (一)住宅區之建築物高度不得超過四層樓,且其簷高不得超過十四公尺。	單位審查。 (三)前開以外地區,除其他相關法令另有規定者外,免辦理都市設計審議。 三、二港仔遷村部分都市設計規定: (一)住宅區之建築物高度不得超過四層樓,且其 簷高不得超過十四公尺。	依第 55 次會 審議通過條 文。
(二)公兒用地於臨接西側十公尺計畫道路境界線側,應適當植栽綠化。 (三)公兒用地及綠地之綠化面積不得低於基地面積之百分之五十。 四、審議範圍內之各項開發行為應依本規範及「臺南市都市設計審議原則」規定辦理,如有特殊情形,經臺南市都市設計審議委員會審議通過者,以委員會審議決議為準,免受本要點規定之限制。	(二)公兒用地於臨接西側十公尺計畫道路境界線側,應適當植栽綠化。 (三)公兒用地及綠地之綠化面積不得低於基地面積之百分之五十。 四、審議範圍內之各項開發行為應依本準則及「臺南市都市設計審議原則」規定辦理,如有特殊情形,經臺南市都市設計審議委員會審議通過者,以委員會審議決議為準,免受本準則規定之限制。	依第 55 次會 審議通過條 文。