副 本

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

大台南不動產開發公會
日期: 109.5.11
109年度收文字號第0204號

臺南市政府　函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：蕭立瑩
電話：06-6331248
傳真：06-6325430
電子信箱：urd404@mail.tainan.gov.tw

710
臺南市永康區中華路349號16樓之 2

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會
發文日期：中華民國109年5月6日
發文字號：府都規字第1090517619B號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：計畫書及公告文各1份。

裝

主旨：檢送「變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）（第二次通盤檢討）（第一階段）細部計畫案」之發布實施計畫書及公告文各1份，請依說明段辦理，請查照。

說明：公告文請依法張貼公告周知；計畫書請置公開地點供民眾閱覽，另計畫書檔案可至本府網站首頁（http://www.tainan.gov.tw/tainan/default.asp）市政公告項，及本府都市發展局網站首頁（http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）下載。

訂

正本：臺南市新營區公所
副本：臺南市政府研究發展考核委員會（含公告文1份，請刊登本府公報）、臺南市政府秘書處（含公告文2份，請張貼永華及民治市政中心公告欄）、社團法人台南市建築師公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、臺南市政府工務局建築管理科、臺南市政府地政局資訊地價科、臺南市鹽水地政事務所、臺南市政府都市發展局都市設計科、臺南市政府都市發展局都市計畫管理科（含計畫書及公告文各2份，請協助公告）、臺南市政府都市發展局都市規劃科（含計畫書及公告文各4份）

線

市長 黃偉哲

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　公告

發文日期：中華民國109年5月6日
發文字號：府都規字第1090517619A號
附件：計畫書1份。

裝

主旨：「變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）（第二次通盤檢討）（第一階段）細部計畫案」自109年5月7日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

訂

一、公告時間：自民國109年5月7日零時起生效。

二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市新營區公所公告欄。

三、公告圖說：計畫書1份。

線

市長 黃偉哲

「變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）（第二次通盤檢討）（第一階段)細部計畫」書

臺　南　市　政　府

中 華 民 國　109　年　5　月

臺南市　變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	「變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）（第二次通盤檢討）(第一階段)細部計畫」	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	自民國 100 年 12 月 23 日起 30 天，刊登於 100 年 12 月 24 日中華日報第 D6 版。
	公開展覽	公開展覽期間自民國 103 年 3 月 24 日起 30 天，刊登於台灣新生報 103 年 3 月 24 日第 13 版、3 月 25 日及 3 月 26 日第 15 版。
	公開展覽說明會	民國 103 年 4 月 10 日上午 10 時假臺南市政府民治市政中心南瀛堂舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳本市都市計畫委員會審議本案之公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交本市都市計畫委員會審核結果	市級	臺南市都市計畫委員會民國 104 年 10 月 15 日第 45 次會議審查通過。 臺南市都市計畫委員會民國 108 年 9 月 27 日第 83 次會議審查通過。

目錄

第一章　緣起

壹、計畫緣起與目的 1

貳、計畫位置與適用範圍 1

參、法令依據 1

第二章　現行主要計畫概要

第三章　土地使用分區管制要點內容

壹、變更內容與理由 13

貳、檢討後土地使用分區管制要點 20

第四章　都市設計準則

壹、變更內容與理由 25

貳、檢討後都市設計準則 29

附件一　另行擬定細部計畫或個案變更案件土地使用分區管制要點

附件二　臺南市都市計畫委員會第 45 次會議紀錄

附件三　臺南市都市計畫委員會第 83 次會議紀錄

圖目錄

圖 1　計畫位置與範圍示意圖 2
圖 2　變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案土地使用示意圖 6

表目錄

表 1　變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)變更前後土地使用面積對照表 4
表 2　土地使用分區管制要點修正條文對照表 14
表 3　都市設計準則修正條文對照表 26

第一章　　緣起

壹、計畫緣起與目的

土地使用分區管制及都市設計管制要點之訂定，係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，進而創造優美都市景觀，維護良好生活環境；因此，於各都市計畫區內依其實際需要，應依法訂定土地使用及都市設計管制規定，以助土地資源有效利用。

新營都市計畫於民國 45 年擬定，迄今已 50 餘年，期間曾辦理過個案變更及通盤檢討作業，其土地使用分區管制要點係於民國 91 年 5 月 6 日發布實施之「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」，另於 94 年 2 月辦理「變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點－第一次通盤檢討）案」迄今。

依都市計畫法第 22 條及第 23 條規定，已明定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，因此配合本次「變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案」之辦理，將主要計畫變更之土地使用分區與公共設施用地予以調整變更土地使用分區管制要點，並將都市設計管制要點納入細部計畫內容進行規範，由臺南市政府本於職權，自行核定發布實施，以落實計畫管理。

貳、計畫位置與適用範圍

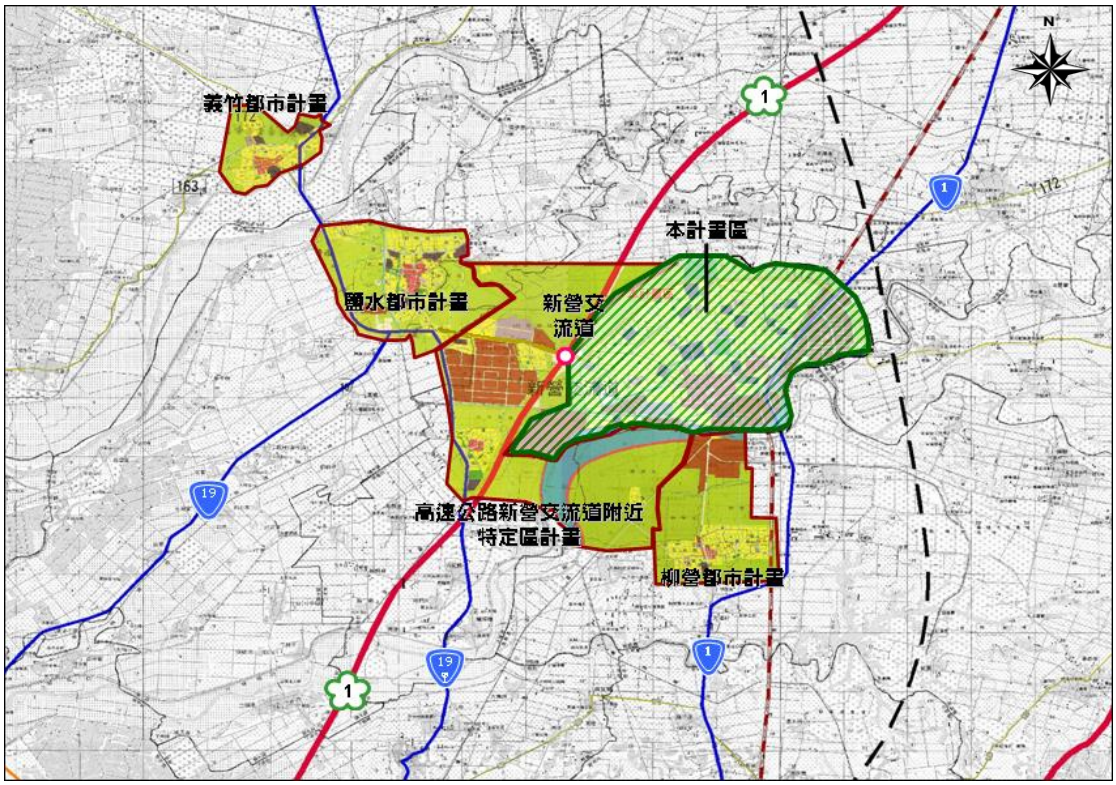
新營都市計畫區位於臺南市政府(民治市政中心)所在地，其南側緊鄰柳營都市計畫區、西側緊鄰高速公路新營交流道附近特定區計畫；計畫範圍北至卯舍，南以急水溪為界，東臨東山區，西接鹽水區，計畫面積 1,128.3922 公頃。計畫區位及範圍詳圖 1 所示。

本要點適用範圍為新營都市計畫區。

參、法令依據

都市計畫法第 26 條。

計畫位置



計畫範圍

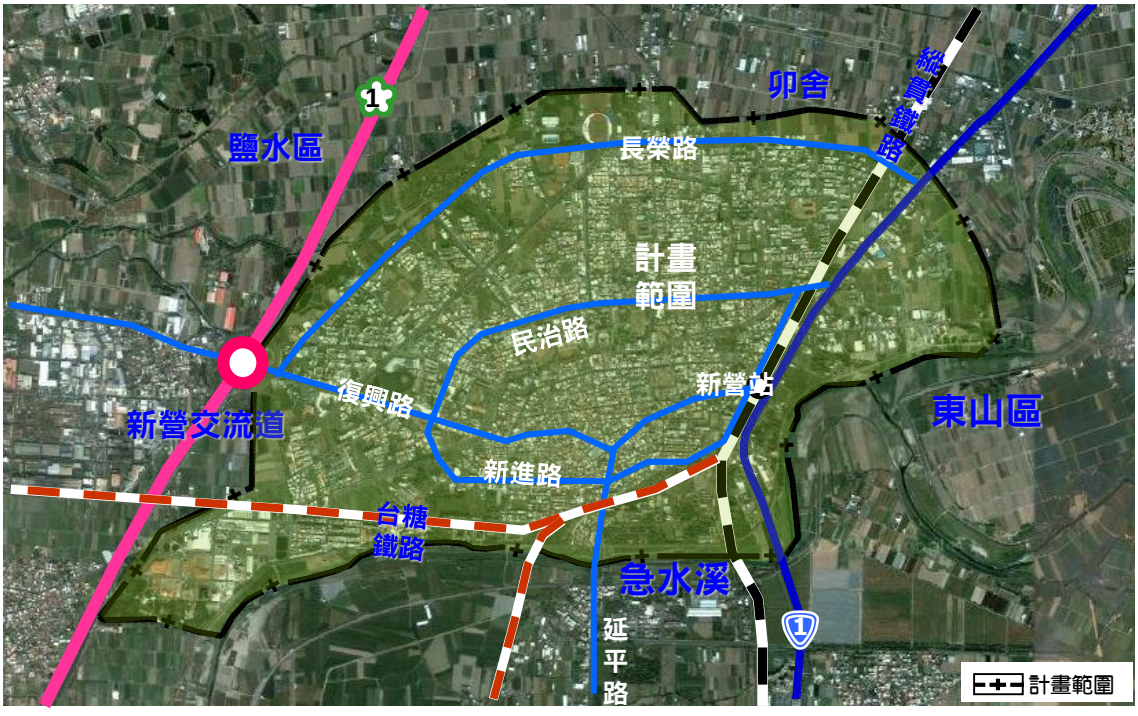


圖1　計畫位置與範圍示意圖

第二章　現行主要計畫概要

一、計畫範圍及面積

本計畫區位於臺南市政府(民治市政中心)所在地，其南側緊鄰柳營都市計畫區、西側緊鄰高速公路新營交流道附近特定區計畫；計畫範圍北至卯舍，南以急水溪為界，東臨東山區，西接鹽水區，本次「變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)」進行計畫範圍之調整訂正，檢討後面積為 1,128.3922 公頃。

二、計畫年期

以民國 115 年為本計畫區之計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 66,000 人，居住密度每公頃約 180 人。

四、土地使用計畫

本計畫依人口集居狀態、地理環境、經濟活動等狀況，將全區劃分為 11 個住宅鄰里單元，另劃設包括住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、文教區、行政文教區、宗教專用區、車站專用區、河川區及農業區等土地使用分區，以及包括機關用地、文小用地、文中用地、文高用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、停車場用地、市場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地及人行廣場用地、綠地、醫院用地、自來水事業用地、加油站用地、變電所用地、抽水站用地、堤防用地、水溝用地、鐵路用地、公園道用地、道路用地、高速公路用地等公共設施用地。

「變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)」之土地使用計畫如表 1 及圖 2。

表1　變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案變更前後土地使用面積對照表

項目			重製後現行計畫面積(公頃)	通盤檢討增減面積(公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)			備註
					面積(公頃	佔都市發展用地百分比	佔總面積百分比	
土地使用分區	住宅區	住宅區	337.9373	-0.0261	337.9112	35.71%	29.95%	
		住宅區(附帶條件)	3.2309	0.0000	3.2309	0.34%	0.29%	
	商業區	商業區	56.904	0.1867	57.0907	6.03%	5.06%	
		商業區(附帶條件)	0.0000	0.0876	0.0876	0.01%	0.01%	
	甲種工業區		48.0591	8.1815	56.2406	5.94%	4.98%	
	乙種工業區		125.8447	-0.1219	125.7228	13.29%	11.14%	
	乙種工業區(附帶條件)		0.0000	0.0312	0.0312	0.00%	0.00%	
	工商綜合區		7.1705	-7.1705	0.0000	0.00%	0.00%	
	文教區		4.6990	0.0000	4.6990	0.50%	0.42%	
	行政文教區		1.5840	0.0000	1.5840	0.17%	0.14%	
	宗教專用區	宗教專用區	1.7534	-1.7323	0.0211	0.00%	0.00%	
		第一種宗教專用區	0.0000	1.2737	1.2737	0.13%	0.11%	
		第二種宗教專用區	0.0000	0.4586	0.4586	0.05%	0.04%	
	車站專用區		0.0710	0.0000	0.0710	0.01%	0.01%	
	河川區		42.8730	2.7476	45.6206	-	4.04%	
	農業區		137.6415	-1.2076	136.4339	-	12.09%	
	合計		767.7684	2.7085	770.4769	62.18%	68.28%	
公共設施用地	機關用地		17.3650	-4.5478	12.8172	1.35%	1.14%	
	學校用地	文小用地	23.3630	0.0000	23.3630	2.47%	2.07%	
		文中用地	7.2584	0.0000	7.2584	0.77%	0.64%	
		文高用地	9.0185	0.0000	9.0185	0.95%	0.80%	
		小計	45.3492	0.0000	39.6399	4.19%	3.51%	
	公園用地		10.6727	0.9867	11.6594	1.23%	1.03%	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		4.5243	0.0000	4.5243	0.48%	0.40%	
	體育場用地		17.6207	0.0000	17.6207	1.86%	1.56%	
	停車場用地		2.4735	0.0000	2.4735	0.26%	0.22%	
	市場用地	零售市場用地	4.1672	-0.1903	3.9769	0.42%	0.35%	
		批發市場用地	0.8057	0.0000	0.8057	0.09%	0.07%	
		小計	4.9729	-0.1903	4.7826	0.51%	0.42%	

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。
　　2.都市發展用地面積不包括河川區、農業區。

續表1　變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案變更前後土地使用面積對照表

項目		重製後現行計畫面積(公頃)	通盤檢討增減面積(公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)			備註
				面積(公頃	佔都市發展用地百分比	佔總面積百分比	
公共設施用地	人行道廣場用地	0.2010	0.0000	0.2010	0.02%	0.02%	
	廣場用地	0.1965	0.0075	0.2040	0.02%	0.02%	
	綠地	16.3749	-1.2189	15.1560	1.60%	1.34%	
	綠地兼人行步道使用	3.4080	0.1883	3.5963	0.38%	0.32%	
	醫院用地	2.5849	0.0000	2.5849	0.27%	0.23%	
	自來水事業用地	0.1143	3.6622	3.7765	0.40%	0.33%	
	加油站用地	0.2690	0.0000	0.2690	0.03%	0.02%	
	變電所用地	4.7085	0.0000	4.7085	0.50%	0.42%	
	抽水站用地	0.1543	0.0660	0.2203	0.02%	0.02%	
	堤防用地	14.4487	0.0000	14.4487	1.53%	1.28%	
	河川水溝用地	8.3397	-7.7144	0.6253	0.07%	0.06%	
	河川水溝用地兼供道路使用	0.0171	0.0000	0.0171	0.00%	0.00%	
	鐵路用地	17.3607	-0.0116	17.3491	1.83%	1.54%	
	鐵路用地兼供道路使用	0.0000	0.0597	0.0597	0.01%	0.01%	
	觀光鐵道用地	4.8945	-0.2810	4.6135	0.49%	0.41%	
	觀光鐵道用地(部分兼供道路使用)	0.0323	0.0000	0.0323	0.00%	0.00%	
	公園道用地	15.8166	4.5642	20.3808	2.15%	1.81%	
	公園道兼供水溝使用	0.0000	5.0849	5.0849	0.54%	0.45%	
	道路用地	169.9786	-4.5614	165.4172	17.48%	14.66%	
	高速公路用地	6.4632	-0.8106	5.6526	0.60%	0.50%	
	合計	368.3411	-4.7165	357.9153	37.82%	31.72%	
都市發展用地合計		949.8857	-3.5480	946.3377	100.00%	83.87%	
計畫總面積		1130.4002	-2.0080	1128.3922	-	100.00%	

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。
　　2.都市發展用地面積不包括河川區、農業區。

圖2　變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)土地使用示意圖

五、現行土地使用分區管制要點內容

新營都市計畫區現行土地使用分區管制要點，係依94年2月「變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點－第一次通盤檢討）案」訂定，相關內容如后。

(一)本要點依都市計畫法第22條暨同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。

(二)住宅區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之200；如建蔽率未大於百分之 50 時，則容積率不得大於百分之220。

(三)商業區之建蔽率不得大於百分之 80，容積率不得大於百分之320；如建蔽率大於百分之 70，小於百分之 80，則容積率不得大於百分之 340；如建蔽率未大於百分之 60，則容積率不得大於百分之360。

(四)乙種工業區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之210。

(五)文教區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之250。

(六)宗教專用區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之160。

(七)行政區之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之250。

(八)工商綜合專用區規定如下：

1.工商綜合專用區一之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之360，其最小基地規模為一完整街廓。且面臨工商綜合專用區二－(三)建築時應退縮 10 公尺以上，其退縮部份得計入法定空地。

2.工商綜合專用區二－(一)之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之260。

3.工商綜合專用區二－(二)作立體停車場使用時，其建蔽率不得大於百分之 60，高度不得大於 24 公尺。上述各使用分區間，除進出道路及公共設施、設備穿越所需外，均應以寬度 5 公尺以上之緩衝綠帶加以區隔。

(九)機關用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。

(十)學校用地之建蔽率不得大於百分之 50，高中之容積率不得大於百分之 200，國中、國小之容積率不得大於百分之 150。

(十一)市場用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 240。

(十二)加油站用地之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 120。

(十三)停車場用地之建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 400。十四、醫院用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 200。

(十四)醫院用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 200。

(十五)自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。

(十六)變電所用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 400。

(十七)車站專用區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 240。其使用項目准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」車站用地之規定辦理。

(十八)建築線退縮規定：

1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	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。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由臺南縣政府都市設計審議委員會審議決定。
文教區 行政區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	
公共設施用地及公用事業設施用地		

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「原臺南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2.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	申請建築基地面積達 1500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。	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。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達 1000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。	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。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
文教區 行政區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由臺南縣政府都市設計審議委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施用地		

3.停車空間劃設標準

(1)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報原臺南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)	免設停車位
超過 150 平方公尺至 250 平方公尺	設置一部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部
以下類推即每增加 150 平方公尺，增設一部	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「(原臺南縣)土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(2)建築基地如建築線僅得指定於四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。

(3)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

(4)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五十九條規定辦理。

(十九)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工編」辦理。建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之 30 為限。

1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(二十)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。

(二十一)圍牆之設置應採透空式設計，其高度不得大於 1.8 公尺，且其鏤空率應達 50%以上。

(二十二)住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺、商業區建築基地面積超過 1,000 平方公尺及公共建築物，應送『臺南縣都市設計審議委員會』審議通過後，始得發照建築。如有需要得另訂本計畫區都市設計審議規範。

(二十三)本計畫區土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。本計畫區內各細部計畫另有規定者，從其規定辦理。

六、現行都市設計管制要點內容

新營都市計畫區現行都市設計管制要點內容係依 101 年 12 月 18 日府都設字第 1011023600 號函訂定之「新營都市計畫區應送都市設計審議地區之都市設計審議規範」，相關內容如后。

一、本規範依「變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點—第一次通盤檢討）」土地使用分區管制要點第 22 點訂定之，本計畫區審議範圍內之各項開發建設應送『臺南市都市設計審議委員會』審議通過後，始得發照建築。

二、本計畫區之都市設計審議範圍如下：

(一)新營都市計畫區內包括住宅區建築基地面積超過 1500 平方公尺、商業區建築基地面積超過 1000 平方公尺。

(二)公共建築物，係指建築法第六條載明之政府機關、公營事業機關、自治團體及具有紀念性之建築物。

(三)其他經新營都市計畫書載明應送都市設計審議之地區。

三、建築線退縮規定應依申請建築當時都市計畫書所訂定之標準。

四、開放空間留設原則

(一)申請建築基地之法定空地應盡量集中留設，並配合週邊公共開放空間系統設置出入口，以構成串連效果。

(二)開放空間除應予綠美化外，不得搭蓋棚架、建築物或為其他使用。

五、建築物量體配置、造型、色彩與風格設計原則

(一)為塑造本地區特殊風貌，本地區建築物主要量體應考慮鄰近建築物之配置，以獲取開放空間之整合，且其立面材質及色彩應互相協調配合。

(二)建築立面應能符合地區氣候狀況與景觀需求，避免使用會造成眩光材料、開窗形式應能維持建築立面之量體感為原則。

(三)建築物之頂層及屋頂突出物應配合建築物造型，其附屬設施屋頂層之各種空調、視訊、電訊、機械、天線、水塔等設施

物，應作適當設計，減少直接影響視覺景觀。

六、停車空間規定

(一)停車空間劃設標準，依申請建築當時都市計畫書所訂定之標準。

(二)戶外停車空間 50%以上面積之鋪面材料應採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，並做好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走方便。

七、綠化植栽及景觀美化設計原則

(一)建築基地內之法定空地綠化比例應達到 50%以上之綠美化。

(二)建築基地內之電力、給排水、瓦斯、電信、視訊等公共管線應以地下化為原則，若管線必須於地面層或建築物牆面通過時，應加以適當美化處理，避免其直接暴露。

八、申請案件如有特殊情形，如經臺南市都市設計審議委員會審議通過另有決議者，從其決議。

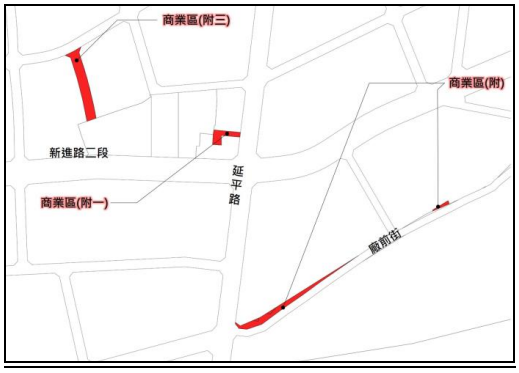
九、本規範條文之變更或補充，應經臺南市都市設計審議委員會審議通過後發布實施。

第三章　　土地使用分區管制要點內容

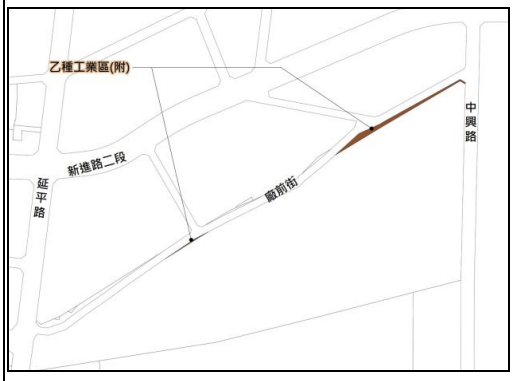
壹、變更內容與理由

配合「變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案」之變更內容，修訂土地使用分區管制內容如后表2。

表 2　土地使用分區管制要點修正條文對照表

<table>
<tr><th>原條文</th><th>新條文</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。</td><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。</td><td>配合都市計畫法臺南市施行細則發布實施予以修正。</td></tr>
<tr><td>二、住宅區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 200；如建蔽率未大於百分之 50 時，則容積率不得大於百分之 220。</td><td>二、住宅區之建蔽率及容積率，依下列之規定：<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(X)</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%<X≦60%</td><td>≦200%</td></tr><tr><td></td><td>X≦50%</td><td>≦220%</td></tr><tr><td>住宅區(附帶條件)註</td><td>X≦50%</td><td>≦180%</td></tr></table>註：住宅區(附帶條件)係指興國中學(文教區)東側及南側之附帶條件住宅區。</td><td>1.依原條文，文字酌予修正。
2.配合 94 年 8 月 17 日發布實施之「變更新營都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更第 14 案所載附帶條件規定修正。</td></tr>
<tr><td>三、商業區之建蔽率不得大於百分之 80，容積率不得大於百分之 320；如建蔽率大於百分之 70，小於百分之 80，則容積率不得大於百分之 340；如建蔽率未大於百分之 60，則容積率不得大於百分之 360。</td><td>三、商業區、商業區(附)、商業區(附一)及商業區(附三)之建蔽率及容積率，依下列之規定：<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(X)</th><th>容積率</th></tr><tr><td>商業區</td><td>70%<X≦80%</td><td>≦320%</td></tr><tr><td></td><td>60%<X≦70%</td><td>≦340%</td></tr><tr><td></td><td>X≦60%</td><td>≦360%</td></tr><tr><td>商業區(附一)</td><td>70%<X≦80%</td><td>≦240%</td></tr><tr><td></td><td>60%<X≦70%</td><td>≦255%</td></tr><tr><td></td><td>X≦60%</td><td>≦270%</td></tr><tr><td>商業區(附)、商業區(附三)</td><td>70%<X≦80%</td><td>≦192%</td></tr><tr><td></td><td>60%<X≦70%</td><td>≦204%</td></tr><tr><td></td><td>X≦60%</td><td>≦216%</td></tr></table> 

附圖 1　商業區(附)商業區(附一)及商業區(附三)位置示意圖</td><td>1.原條文管制內容未訂有建蔽率大於百分之 60，小於百分之 70 之規定，爰修訂本條文內容。
2.配合 109 年 4 月 24 日發布實施「變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案」主要計畫內容(核定編號第 14、第 15 及第 18 案)增列商業區(附)、商業區(附一)及商業區(附三)之條文內容及圖面。
3.部分文字酌作修正。</td></tr>
<tr><td>-</td><td>四、甲種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</td><td>經查原土地使用管制要點漏列甲種工業區之規定，故依「都市計畫法臺南市施行細則」規定增</td></tr>
</table>

原條文	新條文	修訂理由
		列條文內容。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 210。	五、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%；乙種工業區(附) 之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 147%。  附圖 2　乙種工業區(附) 位置示意圖	1.條次調整。 2.配合 109 年 4 月 24 日發布實施「變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案」主要計畫內容(核定編號第 18 案)增列工業區(附)之條文內容及圖面。
五、文教區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 250。	六、文教區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	條次調整。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 160。	七、第一種宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。 第二種宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。 第三種宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	1.條次調整。 2.配合調整後土地使用分區計畫，增訂第一種宗教專用區、第二種宗教專用區及第三種宗教專用區相關規定。 3.條文內容分項次，以資明確。
七、行政區之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 250。	(刪除)	查現行新營都市計畫並無「行政區」之名稱，爰本條文予以刪除。
八、工商綜合專用區規定如下： 1.工商綜合專用區一之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 360，其最小基地規模為一完整街廓。且面臨工商綜合專用區二－(三)建築時應退縮 10 公尺以上，其退縮部份得計入法定空地。 2.工商綜合專用區二－(一)之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 260。 3.工商綜合專用區二－(二)作立體停車場使用時，其建蔽率不得大於百分之 60，高度不得大於 24 公尺。 上述各使用分區間，除進出道路及公共設施、設備穿越所需外，均應以寬度 5 公尺以上之緩衝綠帶加以區隔。	(刪除)	配合調整後之土地使用計畫已無工商綜合區，爰本條文予以刪除。
-	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	配合 104 年 9 月 29 日發布實施

<table>
<tr><th>原條文</th><th>新條文</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td></td><td>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。</td><td>「變更新營都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）」案增列條文。</td></tr>
<tr><td>九、機關用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。</td><td>(刪除)</td><td>本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</td></tr>
<tr><td>十、學校用地之建蔽率不得大於百分之 50，高中之容積率不得大於百分之 200，國中、國小之容積率不得大於百分之 150。</td><td>(刪除)</td><td>本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</td></tr>
<tr><td>十一、市場用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 240。</td><td>(刪除)</td><td>本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</td></tr>
<tr><td>十二、加油站用地之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 120。</td><td>(刪除)</td><td>本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</td></tr>
<tr><td>十三、停車場用地之建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 400。</td><td>(刪除)</td><td>本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</td></tr>
<tr><td>十四、醫院用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 200。</td><td>九、醫院用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</td><td>條次調整。</td></tr>
<tr><td>十五、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。</td><td>十、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</td><td>條次調整。</td></tr>
<tr><td>十六、變電所用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 400。</td><td>十一、變電所用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。</td><td>條次調整。</td></tr>
<tr><td>-</td><td>十二、抽水站用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</td><td>1.條次調整。
2.配合調整後之土地使用計畫，增訂抽水站用地之規定。</td></tr>
<tr><td>十七、車站專用區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 240。其使用項目准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」車站用地之規定辦理。</td><td>十三、車站專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。其使用項目准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」車站用地之規定辦理。</td><td>條次調整。</td></tr>
<tr><td>十八、建築線退縮規定：
1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區
商業區</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td><td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，</td></tr>
</table></td><td>十四、退縮建築規定：
1.於「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」(91 年 5 月 6 日)發布實施以後完成土地分配作業之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(詳附圖 3)：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建</td><td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不</td></tr>
</table></td><td>1.條次調整。
2.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。
3.為確保都市環境品質，退縮建築宜強制規定，不宜有特殊例外情形，爰刪除工業區、文教區、公共設施用</td></tr>
</table>

原條文	新條文	修訂理由

		但得計入法定空地。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	1.退縮建築之栽綠空地應植化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由臺南縣政府都市設計審議委員會審議決定。
文教區 行政區 公共設施用地及公用事業設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「臺南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2.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	申請建築基地面積達1500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。	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。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達1000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。	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。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
文教區 行政區 公共設施用地及公用事業設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由臺南縣政府都市設計審議委員會審議決定。

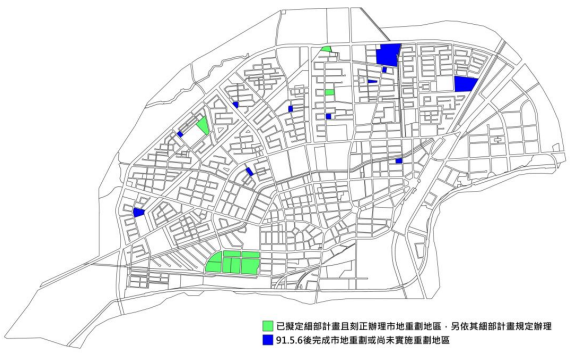
商業區 工業區	築。	得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
文教區 公共設施用地及公用事業設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

2.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	申請建築基地面積達1500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」規定辦理。	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。 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1000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」規定辦理。	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。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
文教區 公共設施用地及公用事業設施用地	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。

3.興國中學(文教區)東側及南側之附帶條件住宅區，因其緊鄰興國中學之教學大樓，其住宅區後院應自文教區之境界線至少退縮5公尺建築，退縮之部分應為連續之綠帶，並得計入法定空地。

4.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。



附圖3 市地重劃整體開發指定退縮建築範圍示意圖

1.退縮建築之空地及公用事業設施用地之特殊情形規定。

4.圍牆部分依全市性都市設計審議原則規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除有關工業區圍牆設置之規定。

5.原條文係於91年5月6日發布實施「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫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。次查現行新營都市計畫區並無實施區段徵收之地區，爰予以刪除。

6.查現行新營都市計畫並無「行政區」之名稱，爰予以刪除。

7.配合94年8月17日發布實施之「變更新營都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更第14案所載附帶條件規定增列。

8.增列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。

9.有關「市地重劃整體開發指定退縮建築範圍示意圖」因涉及市地重劃作業，主要計畫變更案已審定尚

<table>
<tr><th>原條文</th><th>新條文</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>未核定發布實施，故示意圖配合主要計畫併同採分階段核定發布實施。</td></tr>
<tr><td>3.停車空間劃設標準
(1)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報臺南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。
<table><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車位設置標準</td></tr><tr><td>150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)</td><td>免設停車位</td></tr><tr><td>超過 150 平方公尺至 250 平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td colspan="2">以下類推即每增加 150 平方公尺，增設一部</td></tr></table>前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「臺南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。
(2)建築基地如建築線僅得指定於四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。
(3)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。
(4)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五十九條規定辦理。</td><td>十五、停車空間劃設標準
1.於「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」(91 年 5 月 6 日)發布實施以後完成土地分配作業之實施市地重劃整體開發地區(詳附圖 4)，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。
<table><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車設置標準</td></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 colspan="2">超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。</td></tr></table>2.建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道或綠地兼供人行步道使用，且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。
3.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。
4.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。

附圖 4 市地重劃整體開發停車空間設置範圍示意圖</td><td>1.條次調整及部分文字酌作修正。
2.依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。
3.原條文係於 91 年5月6日發布實施「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫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。次查現行新營都市計畫區並無實施區段徵收之地區，爰予以刪除。
4.配合 101 年 3 月 5 日發布實施之「變更新營都市計畫(綠地專案通盤檢討)案」，增列第二項規定。
5.有關「市地重劃整體開發停車空間設置範圍示意圖」因涉及市地重劃作業，主要計畫變更案已審定尚未核定發布實施，故示意圖配合主要計畫併同採分階段核定發布實施。</td></tr>
<tr><td>十九、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工編」辦理。建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該</td><td>(刪除)</td><td>有關設置公共開放空間獎勵規定，已於「建築技術規則」訂有相關規定，免特別予以訂定，爰</td></tr>
</table>

原條文	新條文	修訂理由
基地容積率之百分之 30 為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。		刪除本條文。
二十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。	十六、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。 「綠地兼供人行步道使用」綠化比例不得低於 50%。	1.條次調整。 2.依本市通案性規定修訂綠化規定。
二十一、圍牆之設置應採透空式設計，其高度不得大於 1.8 公尺，且其鏤空率應達 50%以上。	(刪除)	圍牆部分依全市性都市設計審議原則規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除本條文。
二十二、住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺、商業區建築基地面積超過 1,000 平方公尺及公共建築物，應送『臺南縣都市設計審議委員會』審議通過後，始得發照建築。如有需要得另訂本計畫區都市設計審議規範。	十七、住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺、商業區建築基地面積超過 1,000 平方公尺及公共工程開發，應送都市設計審議通過後，始得發照建築或進行工程開發。如有需要得另訂本計畫區都市設計管制要點。	1.條次調整。 2.依全市性都市設計審議原則規定將「公共建築物」修正為「公共工程開發」，以茲明確。 3.配合新訂之都市設計管制要點之審議範圍及層級予以修訂。 4.文詞修正，以資明確。
-	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進行工程開發。	為維護都市景觀品質，針對停車場用地作立體化使用，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。
二十三、本計畫區土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。本計畫區內各細部計畫另有規定者，從其規定辦理。	十九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	條次調整。

貳、檢討後土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。

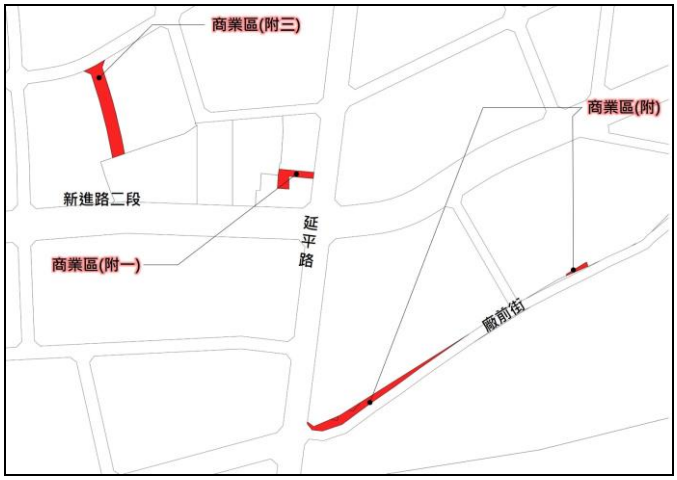
二、住宅區之建蔽率及容積率，依下列之規定：

項目	建蔽率(X)	容積率
住宅區	50%<X≦60%	≦200%
	X≦50%	≦220%
住宅區 (附帶條件)註	X≦50%	≦180%

註：住宅區(附帶條件)係指興國中學(文教區)東側及南側之附帶條件住宅區。

三、商業區、商業區(附)、商業區(附一)及商業區(附三)之建蔽率及容積率，依下列之規定：

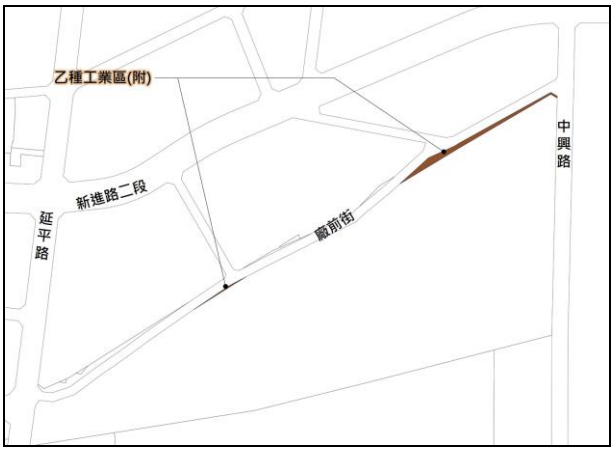
項目	建蔽率(X)	容積率
商業區	70%<X≦80%	≦320%
	60%<X≦70%	≦340%
	X≦60%	≦360%
商業區(附一)	70%<X≦80%	≦240%
	60%<X≦70%	≦255%
	X≦60%	≦270%
商業區(附)、商業區(附三)	70%<X≦80%	≦192%
	60%<X≦70%	≦204%
	X≦60%	≦216%



附圖 1　商業區(附)商業區(附一)及商業區(附三)位置示意圖

四、甲種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

五、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%；乙種工業區(附) 之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 147%。



附圖 2　乙種工業區(附) 位置示意圖

六、文教區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

七、第一種宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

第二種宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。

第三種宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

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。

九、醫院用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

十、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十一、變電所用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。

十二、抽水站用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

十三、車站專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。其使用項目准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」車站用地之規定辦理。

十四、退縮建築規定：

1.於「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」(91 年 5 月 6 日)發布實施以後完成土地分配作業之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(詳附圖 3)：

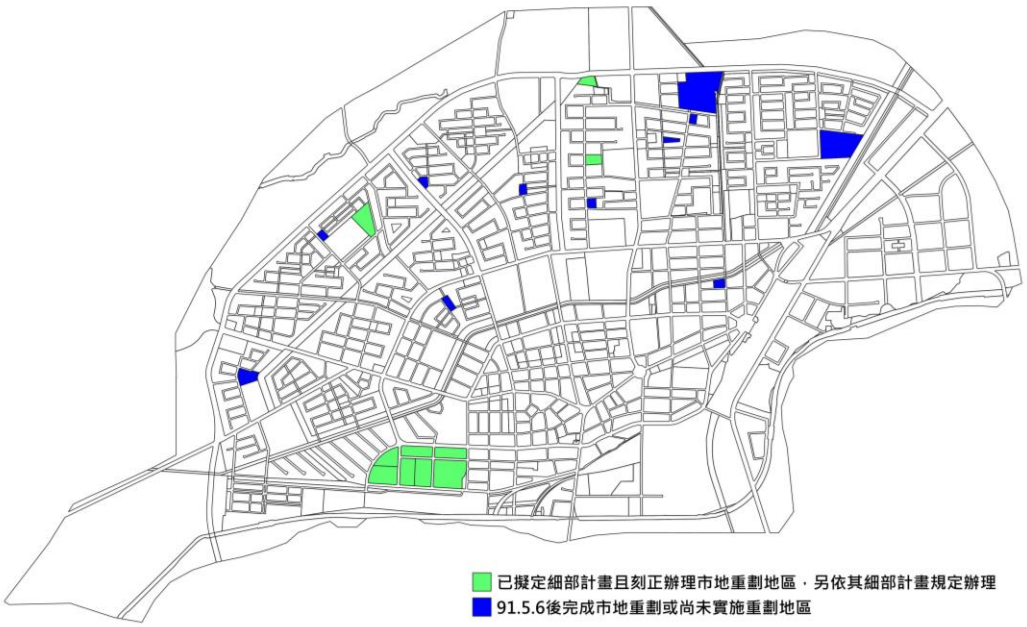
分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區 工業區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
文教區 公共設施用地及公用事業設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

2.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	申請建築基地面積達 1500 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」規定辦理。	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。 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 1000 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」規定辦理。	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。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
文教區 公共設施用地及公用事業設施用地	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。

3.興國中學(文教區)東側及南側之附帶條件住宅區，因其緊鄰興國中學之教學大樓,其住宅區後院應自文教區之境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮之部分應為連續之綠帶，並得計入法定空地。

4.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。



附圖 3 市地重劃整體開發指定退縮建築範圍示意圖

十五、停車空間劃設標準

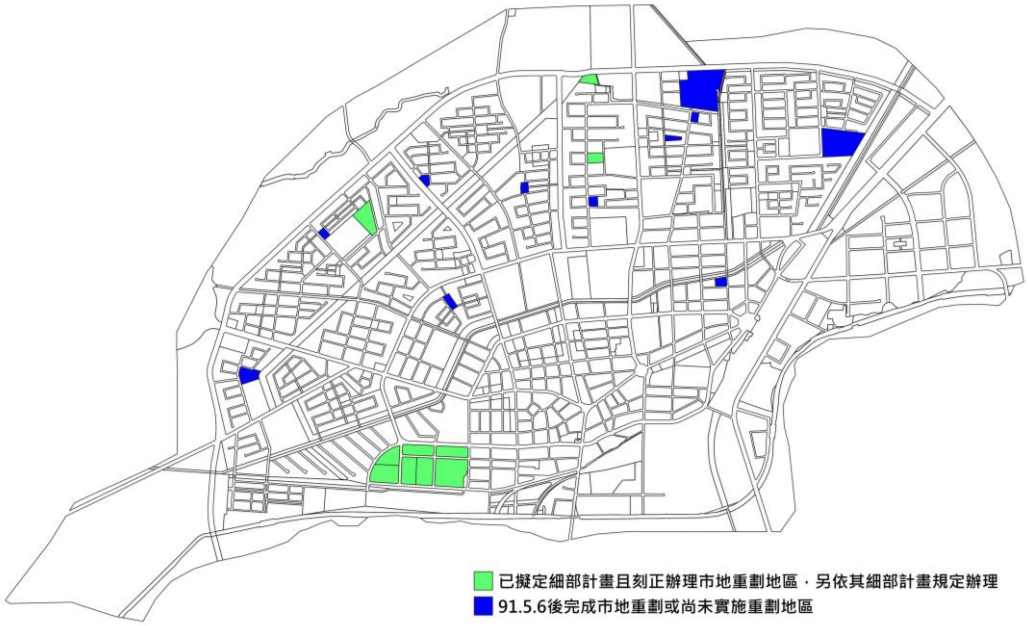
1.於「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」(91 年 5 月 6 日)發布實施以後完成土地分配作業之實施市地重劃整體開發地區(詳附圖 4)，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。

總樓地板面積	停車設置標準
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。	

2.建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道或綠地兼供人行步道使用，且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。

3.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。

4.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。



附圖 4 市地重劃整體開發停車空間設置範圍示意圖

十六、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。

「綠地兼供人行步道使用」綠化比例不得低於 50%。

十七、住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺、商業區建築基地面積超過 1,000 平方公尺及公共工程開發，應送都市設計審議通過後，始得發照建築或進行工程開發。如有需要得另訂本計畫區都市設計管制要點。

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進行工程開發。

十九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

第四章　　都市設計準則

壹、變更內容與理由

本計畫之都市設計準則依都市計畫法第 39 條、都市計畫法臺南市施行細則第 12 條規定辦理，其詳細內容如后表 3。

表 3　都市設計準則修正條文對照表

原條文	新條文	修訂理由
一、本規範依「變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點—第一次通盤檢討）」土地使用分區管制要點第22點訂定之，本計畫區審議範圍內之各項開發建設應送『臺南市都市設計審議委員會』審議通過後，始得發照建築。	一、本要點依都市計畫法第39條、都市計畫法臺南市施行細則第 12 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，始得核發建築執照或進行工程開發。	1.配合都市計畫法臺南市施行細則發布實施予以修正法令依據。 2.配合都市設計審議範圍及層級予以修訂。 3.文詞修正，以資明確。
二、本計畫區之都市設計審議範圍如下： (一)新營都市計畫區內包括住宅區建築基地面積超過1500平方公尺、商業區建築基地面積超過1000平方公尺。 (二)公共建築物，係指建築法第六條載明之政府機關、公營事業機關、自治團體及具有紀念性之建築物。 (三)興國中學(文教區)東側及南側土地開發建築前應經台南市都市設計審議委員會審議。 (四)其他經新營都市計畫書載明應送都市設計審議之地區。	二、本計畫區之都市設計審議範圍如下： (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，或公有公共建築預算達新臺幣 2000 萬元以上者。 2.住宅區建築基地面積超過 1500 平方公尺者。 3.商業區建築基地面積超過 1000 平方公尺者。 4.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)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。	1.配合全市性都市設計審議原則，修訂本計畫區之都市設計審議範圍。 2.考量開發面積狹小，且非屬整體開發地區，為簡化便民，刪除「興國中學(文教區)東側及南側土地開發建築前應經台南市都市設計審議委員會審議」之規定。 3.為簡化便民調整審議層級。 4.為維護都市景觀品質，針對停車場用地作立體化使用，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。
三、建築線退縮規定應依申請建築當時都市計畫書所訂定之標準。	(刪除)	土地使用管制要點已訂有建築線退縮規定，免特別予以訂定，爰刪除本條文。

原條文	新條文	修訂理由
四、開放空間留設原則 (一) 申請建築基地之法定空地應盡量集中留設，並配合週邊公共開放空間系統設置出入口，以構成串連效果。 (二) 開放空間除應予綠美化外，不得搭蓋棚架、建築物或為其他使用。	(刪除)	開放空間留設原則依全市性都市設計審議原則規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除本條文。
五、建築物量體配置、造型、色彩與風格設計原則 (一)為塑造本地區特殊風貌，本地區建築物主要量體應考慮鄰近建築物之配置，以獲取開放空間之整合，且其立面材質及色彩應互相協調配合。 (二)建築立面應能符合地區氣候狀況與景觀需求，避免使用會造成眩光材料、開窗形式應能維持建築立面之量體感為原則。 (三)建築物之頂層及屋頂突出物應配合建築物造型，其附屬設施屋頂層之各種空調、視訊、電訊、機械、天線、水塔等設施物，應作適當設計，減少直接影響視覺景觀。	(刪除)	建築物量體配置、造型、色彩與風格設計原則依全市性都市設計審議原則規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除本條文。
六、停車空間規定 (一)停車空間劃設標準，依申請建築當時都市計畫書所訂定之標準。 (二)戶外停車空間 50%以上面積之鋪面材料應採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，並做好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走方便。	三、停車空間規定 戶外停車空間 50%以上面積之鋪面材料應採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，並做好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走方便。	1.條次調整。 2.配合全市性都市設計審議原則，予以修訂部分條文內容

原條文	新條文	修訂理由
七、綠化植栽及景觀美化設計原則 (一)建築基地內之法定空地綠化比例應達到 50%以上之綠美化。 (二)建築基地內之電力、給排水、瓦斯、電信、視訊等公共管線應以地下化為原則，若管線必須於地面層或建築物牆面通過時，應加以適當美化處理，避免其直接暴露。	四、綠化植栽及景觀美化設計原則 建築基地內之電力、給排水、瓦斯、電信、視訊等公共管線應以地下化為原則，若管線必須於地面層或建築物牆面通過時，應加以適當美化處理，避免其直接暴露。	1.條次調整。 2.土地使用管制要點第16點已訂有綠美化相關規定，免特別予以訂定，爰刪除本條文第一項規定。
八、申請案件如有特殊情形，如經臺南市都市設計審議委員會審議通過另有決議者，從其決議。	五、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，免受本要點之限制。	1.條次調整。 2.文詞修正，以資明確。
九、本規範條文之變更或補充，應經臺南市都市設計審議委員會審議通過後發布實施。	(刪除)	因應本計畫區都市設計管制要點已納入細部計畫管制事項，爰回歸都市計畫相關法令辦理，不予另訂，爰刪除本條文。

貳、檢討後都市設計準則

一、本要點依都市計畫法第 39 條、都市計畫法臺南市施行細則第 12 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，始得核發建築執照或進行工程開發。

二、本計畫區之都市設計審議範圍如下：

(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，或公有公共建築預算達新臺幣 2000 萬元以上者。

2.住宅區建築基地面積超過 1500 平方公尺者。

3.商業區建築基地面積超過 1000 平方公尺者。

4.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)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、停車空間規定

戶外停車空間 50%以上面積之鋪面材料應採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，並做好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走方便。

四、綠化植栽及景觀美化設計原則

建築基地內之電力、給排水、瓦斯、電信、視訊等公共管線應以地下化為原則，若管線必須於地面層或建築物牆面通過時，應加以適當美化處理，避免其直接暴露。

五、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，免受本要點之限制。

附件一
另行擬定細部計畫或個案變更案件土地使用分區管制要點

依土地使用分區管制要點第 19 條規定，計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。相關案件管制規定彙整如后表。

表 1　歷次都市計畫變更涉及土地使用分區管制規定案件

編號	案名	發布實施日期
壹	擬定新營擴大都市計畫(原公十三公園用地變更為住宅區)細部計畫案	民國 82 年 11 月
貳	擬定新營擴大都市計畫(原(醫一)醫院用地變更為住宅區)細部計畫案	民國 83 年 1 月
參	擬定新營擴大都市計畫(原公卅九公園用地變更為住宅區)細部計畫案	民國 83 年 7 月
肆	擬定新營擴大都市計畫(原公卅三公園用地變更為住宅區)細部計畫	民國 85 年 7 月
伍	擬定新營擴大都市計畫(原公五十三變更為住宅區)細部計畫	民國 85 年 7 月
陸	擬定新營擴大都市計畫(原「公六」公園用地變更為住宅區)細部計畫	民國 85 年 9 月
柒	變更新營擴大都市計畫(（機九)機關用地用途)案	民國 85 年 10 月
捌	擬定新營擴大都市計畫(公四十一公園用地變更為住宅區細部計畫)案	民國 86 年 11 月
玖	變更新營擴大都市計畫(1.部分綠地為道路用地、住宅區2.部分鐵路用地為綠地、位宅區道路用地 3.部分水溝用地為水溝用地兼供道路使用)案	民國 87 年 12 月
拾	擬定新營都市計畫(原(公卅一)公園用地變更為住宅區)細部計畫案	民國 87 年 12 月
拾壹	擬定新營擴大都市計畫(原公四十、原公四十五公園用地及部分綠地、鐵路用地變更為住宅區)細部計畫(書、圖不符更正)案	民國 90 年 12 月
拾貳	訂定新營都市計畫原「公五」公園用地土地使用管制案	民國 95 年 7 月
拾參	擬定新營都市計畫(原「公卅七」公園用地變更為住宅區及水溝用地)細部計畫案	民國 101 年 3 月
拾肆	變更新營都市計畫(原公十七公園用地變更為住宅區)細部計畫(計畫目標年期；事業及財務計畫；土地使用分區管制；部分住宅區為公兒用地、道路用地；部分道路用地為公兒用地、住宅區；部分公兒用地為住宅區、道路用地)案	民國 101 年 5 月
拾伍	擬定新營都市計畫(原公 38 變更為住宅區)細部計畫案	民國 107 年 3 月
拾陸	擬定新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第四點)案	民國 107 年 11 月

壹、擬定新營擴大都市計畫(原公十三公園用地變更為住宅區)細部計畫案(民國 82 年 11 月)

一、本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二ＯＯ。

三、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

四、本要點未規定事項，應依其他有關法令規定辦理。

貳、擬定新營擴大都市計畫(原(醫一)醫院用地變更為住宅區)細部計畫案(民國 83 年 1 月)

一、本要點依據都市計畫法同法第二十二條及臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二ＯＯ。

三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第四點規定增加興建樓地板面積。

1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

2. 基地面積在住宅區為一千五百平方公尺以上者。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留

設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

四、依第三點第一款規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

△FA= S × I

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依下列規定計算：

1.住宅區

$I=2.04\sqrt{(S/A)}-1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。

五、依第三點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在住宅區為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第四點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

六、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。

七、本要點未規定事項，應依其他有關法令規定辦理。

參、擬定新營擴大都市計畫(原公卅九公園用地變更為住宅區)細部計畫案(民國 83 年 7 月)

一、本管制要點依都市計畫法第廿二條暨同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

二、本計畫區內土地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

三、住宅區內建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二ＯＯ。

四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第五點之規定增加興建樓地板面積。

1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

2. 基地面積在一千五百平方公尺以上者。

(二)建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公共使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接公共使用，經交通主管機關核准者。

五、依第四點第一款規定所得增加之樓地板面積(△FA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$\triangle FA = S \times I$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依下列規定計算：

$I = 2.04\sqrt{(S / A)} - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計獎勵辦法」之規定。

六、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。

肆、擬定新營擴大都市計畫(原公卅三公園用地變更為住宅區)細部計畫(民國 85 年 7 月)

一、本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定。

二、住宅區建築物之建蔽率不得大於百分之五十五，容積率不得大於百分之二ＯＯ。

三、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。

四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第五點之規定增加興建樓地板面積。

1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在廿五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

2. 基地面積在一千五百平方公尺以上者。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

五、依第四點第一款規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

△FA= S × I

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依下列規定計算：

$I=2.04\sqrt{(S/A)}-1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。

六、本要點未規定者，應依其他法令規定辦理。

伍、擬定新營擴大都市計畫(原公五十三變更為住宅區)細部計畫(民國 85 年 7 月)

一、本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。

本細部計畫地區內基地申請建築時，應自建築線退縮五公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，建築圍牆時，其高度不得高於一公尺。

三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第四點之規定，增加興建樓地板面積。

1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

2. 基地面積在住宅區為一千五百平方公尺以上者。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

四、依第三點第一款規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

△FA= S × I

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依下列規定計算：

$I=2.04\sqrt{(S/A)}-1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。

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。

六、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

陸、擬定新營擴大都市計畫(原「公六」公園用地變更為住宅區)細部計畫(民國 85 年 9 月)

一、本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之五十五，容積率不得大於百分之二百，並應自建築線退縮四公尺以上建築，退縮部分計入法定空地。

三、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。

四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第五點之規定增加興建樓地板面積。

1.基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

2.基地面積在一千五百平方公尺以上者。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

五、依第四點第一款規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

△FA= S × I

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算：$I=2.04\sqrt{(S/A)}-1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

六、本要點未規定者，應依其他法令規定辦理。

柒、變更新營擴大都市計畫((機九)機關用地用途)案(民國 85 年 10 月)

一、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

捌、擬定新營擴大都市計畫(公四十一公園用地變更為住宅區細部計畫)案(民國 86 年 11 月)

一、本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定。

二、住宅區建築物之建蔽率不得大於六O%，容積率不得大於二OO%。

三、

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

四、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。

五、本要點未規定者，應依其他法令規定辦理。

玖、變更新營擴大都市計畫(1.部分綠地為道路用地、住宅區 2.部分鐵路用地為綠地、位宅區道路用地 3.部分水溝用地為水溝用地兼供道路使用)案(民國 87 年 12 月)

一、本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定。

二、住宅區建築物之建蔽率不得大於百分之六O，容積率不得大於百分之二OO。

三、

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三O為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

四、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。

五、本要點未規定者，應依其他法令規定辦理。

拾、擬定新營都市計畫(原(公卅一)公園用地變更為住宅區)細部計畫案(民國 87 年 12 月)

一、本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定。

二、住宅區建築物之建蔽率不得大於六O%，容積率不得大於百分之一百六O。住宅區內，建築樓地板面積每超過一OO平方公尺應附設一部停車空間。

三、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。

四、

(一)有關設置公共開放空間獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

五、本要點未規定者，應依其他法令規定辦理。

拾壹、擬定新營擴大都市計畫(原公四十、原公四十五公園用地及部分綠地、鐵路用地變更為住宅區)細部計畫(書、圖不符更正)案(民國 90 年 12 月)

一、本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六O，容積率不得大於百分之二OO。

三、機關用地之建蔽率不得大於百分之五O，容積率不得大於百分之二五O。

四、

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市

計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

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。

六、本要點未規定者，應依其他法令規定辦理。

拾貳、訂定新營都市計畫原「公五」公園用地土地使用管制案 (民國 95 年 7 月)

一、本公園用地之建蔽率及容積率

依照都市計畫法台灣省施行細則第 36 條之規定，有頂蓋之建築物，建蔽率不得超過 15%；其容積率不得超過 35%。

二、本公園用地並得供下列之使用：

(一)文化中心。

(二)遊憩設施。

(三)表演舞台。

(四)設備空間。

(五)防救災設施。

(六)廁所、服務中心、餐飲及農產品工藝品展售空間。

(七)經縣府審查核准之服務及管理附屬設施。

三、本要點未規定者，適用其他法律規定。

拾參、擬定新營都市計畫(原「公卅七」公園用地變更為住宅區及水溝用地)細部計畫案(民國 101 年 3 月)

一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 220%。

三、住宅區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，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；如屬角地，兩面均應退縮建築。

四、住宅區應依下列規定留設停車空間，但基地情形特殊經提報臺南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車設置標準
250 平方公尺以下	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
以下類推即每增加 150 平方公尺，增設 1 部。	

五、住宅區建築基地面積超過在 1,500 平方公尺，應送「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，始得建造建築。

六、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工編」辦理。

建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之

樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之 30 為限。

(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。

八、本計畫區土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

拾肆、變更新營都市計畫(原公十七公園用地變更為住宅區)細部計畫(計畫目標年期；事業及財務計畫；土地使用分區管制；部分住宅區為公兒用地、道路用地；部分道路用地為公兒用地、住宅區；部分公兒用地為住宅區、道路用地)案(民國 101 年 5 月)

一、本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

二、

(一)住宅區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 200。

(二)住宅區內其樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺者，則每 100 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。

(三)本細部計畫區之建築基地，將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。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。如屬角地，面臨道路兩面均應退縮建築。

三、

(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之 30 為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

四、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。

五、本要點未規定者，應依其他法令規定辦理。

拾伍、擬定新營都市計畫(原公 38 變更為住宅區)細部計畫案(民國 107 年 3 月)

一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條之規定訂定之。

二、本計畫區內之建築物及土地使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。

三、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 220%。

四、住宅區建築基地申請開發建築時，應自計畫道路及「廣場用地(兼供道路使用)」境界線至少退縮 5m 建築，退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法定空地；如建築基地屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。

五、住宅區之停車空間設置基準依下列之規定。

總樓地板面積	停車設置標準
250 ㎡以下(含 250 ㎡)	設置 1 部
超過 250 ㎡至 400 ㎡	設置 2 部
超過 400 ㎡至 550 ㎡	設置 3 部
超過 550 ㎡，每增加 150 ㎡，增設 1 部。	

六、住宅區建築基地面積超過在 1,500 ㎡，應經本市都市設計審議委員會審議核准始可申請建造。

七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。

八、本計畫區土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

拾陸、擬定新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第四點)案(民國 107 年 11 月)

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。

二、本計畫土地使用強度管制應依下表規定辦理：

項目	建蔽率(X)	容積率
住宅區	50%<X≦60%	≦200%
	X≦50%	≦220%
商業區	70%<X≦80%	≦320%
	60%<X≦70%	≦340%
	X≦60%	≦360%
行政文教區	50%	250%
停車場用地	70%	400%
廣場用地兼供停車場使用	10%	20%
其餘依都市計畫法臺南市施行細則之規定辦理。		

三、行政文教區使用性質如下:

(一)供臺南市政府相關單位使用。

(二)文化教育有關之會議展覽設施使用。

行政文教區以供下列使用為主:

1. 政府機關。

2.藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。

3.學校。

4.體育場所、集會所。

5.會議、展示訓練設施。

6.其他與行政文教有關，並經臺南市政府核准之設施。

四、停車場用地不得於沿③-2 號道路(新生路)闢設車輛出入口。

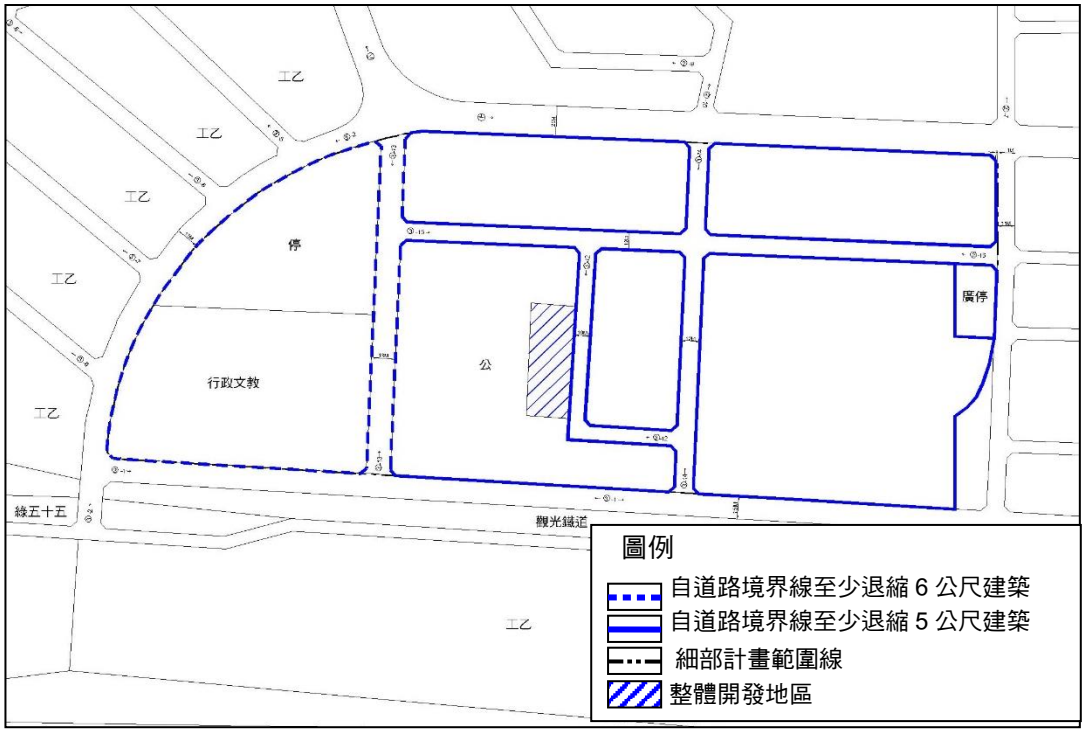
五、建築退縮規定：

本計畫區基地退縮建築應依下列規定辦理，但基地情形特殊經提報本市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

1.考量本計畫區地區特色形塑，有關本計畫區行政文教區、停車場用地及③-13-15M 計畫道路兩側之基地，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其餘建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。

2.退縮建築範圍應自計畫道路境界線留設寬 2 公尺以上之喬木植生帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行。

3.退縮建築範圍不得設置圍牆，但得計入法定空地。



附圖 1　本計畫建築退縮規定示意圖

六、本計畫住宅區及商業區基地停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報本市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

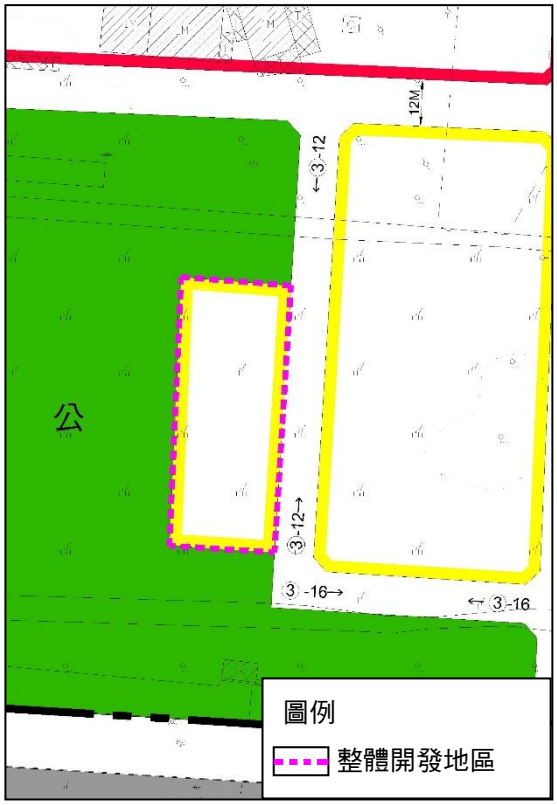
總樓地板面積	停車場設置標準
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置一部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部
以下類推即每增加 150 平方公尺，增設一部。	

七、都市設計審議規定

本計畫範圍內之各項開發建築及公共工程均應經臺南市都市設計審議通過後，始得核發建造執照或進行工程開發。

八、指定整體開發地區

為確保具保存價值樹木位置之保留及維護景觀，指定③-12計畫道路西側住宅區應整體開發，並須經都市設計審議通過(詳附圖2)。



附圖2　指定整體開發地區示意圖

九、樹木保留移植

建築基地內現有具保存價值之樹木(詳附圖3)，應予原地保留。如無法原地保留時，應擬具移植計畫及復育計畫書圖提送都市設計審議委員會審議，並邀請專家學者及農業局協助審查。

依前項所列之樹木採原地保留者，得視樹木保護及建築影響情形，經都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加容積，但增加容積之上限不得超過法定容積之10%。取得獎勵容積之樹木，應準用「臺南市珍貴樹木保護自治條例」第七條至第十八條規定辦理，並於核發建築執照時，於建築執照加註列管事項。

十、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

附圖 3　具保存價值樹木位置示意圖

附件二
臺南市都市計畫委員會第45次會議紀錄

副 本

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：吳慧中
電話：06-3901423
傳真：06-2982852
電子信箱：urd395@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局（都市設計科、都市規劃科、綜合規劃科）

發文日期：中華民國104年10月29日
發文字號：府都綜字第1041039365號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份

裝

主旨：檢送104年10月15日臺南市都市計畫委員會第45次會議紀錄一份，請查照。

說明：

一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。

二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：http://bud.tainan.gov.tw/doc/CityBoard_new2.aspx）資訊系統之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

訂

正本：賴兼主任委員清德、曾兼副主任委員旭正、吳委員欣修、林委員燕山、張委員政源、李委員孟諺、方委員進呈、林委員秀娟、林委員漢清、林委員裕盛、陳委員淑美、李委員泳龍、張委員學聖、詹委員達穎、胡委員學彥、鄭委員泰昇、游委員保杉、林委員本、曾委員憲嫻、杜委員瑞良、林委員佐鼎、莊執行秘書德樑、臺南市政府交通局（審1案）、臺南市政府地政局（審1、2、3、4、5案）、臺南市政府文化局（審1、4、5案）、臺南市第140期溪東（一）自辦市地重劃區重劃會（審2案）、龍邑工程顧問股份有限公司（審2案）、臺南市第101期溪東自辦市地重劃區重劃會（審3案）、立城工程顧問有限公司（審3案）、臺南市政府工務局（審4、5案）、臺南市政府經濟發展局（審4、5案）、臺南市市場處（審4、5案）、臺南市新營區公所（審4、5案）、台灣自來水股份有限公司第六區管理處（審4、5案）

線

副本：臺南市政府都市發展局（都市設計科、都市規劃科、綜合規劃科）、臺南市都市計畫委員會

市長賴清德公差出國

副市長顏純左代行

臺南市都市計畫委員會
第 4 5 次會議紀錄

中　　華　　民　　國　　1　0　4　　年　1　0　月

臺南市都市計畫委員會第 45 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 10 月 15 日(星期四)下午 2 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：曾兼副主任委員旭正代理

四、記錄彙整：吳慧中

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第 一 案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合創意設計園區計畫開發)(第二次)(土地使用分區管制要點)」案

第 二 案：「變更臺南市安南區細部計畫（配合海佃路一段東側地區溪東（一）自辦市地重劃）案」

第 三 案：「變更臺南市安南區細部計畫（部分住宅區為道路用地）（配合海佃路一段東側地區整體開發區溪東自辦市地重劃）案」

第 四 案：「變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)（含計畫圖重製）」案

第 五 案：「變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點）（含都市設計管制要點）（第二次通盤檢討)案」

第 五 案:「變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點）（含都市設計管制要點）（第二次通盤檢討）」案

說　　明：一、本案係配合「變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)（含計畫圖重製）」案，併同檢討細部計畫之土地使用分區及都市設計管制要點，以為執行依據。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條及第 22 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 103 年 3 月 24 日起 30 天於新營區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 103 年 4 月 10 日上午 10 時整假本府民治市政中心南瀛堂舉行舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 3 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由吳委員欣修（召集人）、林委員本、胡委員學彥、曾委員憲嫻及方委員進呈等 5 人組成專案小組先行審查，於 103 年 7 月 11 日、8 月 20 日、9 月 16 日、10 月 27 日、104 年 2 月 6 日、5 月 13 日、6 月 22 日及 7 月 17 日召開 8 次專案小組會議，獲致具體建議意見（詳附錄），爰提請大會討論。

決　　議：除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過。

一、配合都市計畫法臺南市施行細則發布實施，土地使用分區管制要點第一點修正為：「本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。」。

二、配合 94 年 8 月 17 日發布實施之「變更新營都市計畫（第二次通盤檢討）案」變更第 14 案所載附帶條件規定，修正土地使用分區管制要點及都市設計管制要點如下：

（一）土地使用分區管制要點第二點，增列:「興國中學(文教區)東側及南側之附帶條件住宅區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。」。

（二）土地使用分區管制要點第十七點，增列：「興國中學(文教區)東側及南側之附帶條件住宅區，因其緊臨興國中學之教學大樓，其住宅區後院應自文教區之境界線至少退縮5公尺建築，退縮之部分應為連續之綠帶，並得計入法定空地。」。

（三）考量開發面積狹小，且非屬整體開發地區，為簡化便民，刪除「興國中學(文教區)東側及南側土地開發建築前應經台南市都市設計審議委員會審議」之規定。

三、配合101年3月5日發布實施之「變更新營都市計畫（綠地專案通盤檢討）案」，增列土地使用分區管制要點如下：

（一）土地使用分區管制要點第十七點，增列「建築基地如建築線僅得指定於綠地兼供人行步道使用且總樓地板面積未達500平方公尺，得免設停車位。」。

（二）增列「『綠地兼供人行步道使用』綠化比例不得低於50%。」。

四、為簡化便民，調整審議層級，都市設計管制要點第二點條文修正為：「(一)提送都市設計審議委員會審議：…4.實施區段徵收或市地重劃地區其工程預算達新臺幣 2000 萬元以上者。(二) 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。」。

「變更新營都市計畫(土地使用分區管制要點)(含都市設計管制要點)(第二次通盤檢討)案」公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人 及建議位置	建議事項	陳情理由	市都委會專案小組初步 建議意見
2-1	鄭○南 東學段 665 地號、王公廟段 44 地號	1. 建議將東學段 665 地號鐵路用地變更為商業區，並提高商業區容積率。 2. 建議將王公廟段 44 地號鐵路用地變更為商業區，並提高商業區容積率。	1. 車站專用區為人潮聚集之地，因而依實際需求狀況加強其使用強度為商業區，並依商業區容積辦理。 2. 土地已閒置三、四十年無法有效使用，因而建議提高商業區容積，以平衡政策所造成之人民損失。	建議未便採納。 理由: 1. 陳情土地現行計畫係屬本計畫區鐵路用地，現況為空地及倉庫使用。 2. 本次檢討考量現況私有鐵路用地已劃設逾3、40 年仍未取得使用，經洽臺灣鐵路管理局表示短期尚無使用計畫，考量未來鐵路立體化之長期發展計畫，仍有維持車站使用需求。
2-2	陳○常(新生承攬運送股份有限公司)	建議該區將鐵路用地變更為車站專用區後，應開放作為倉儲運輸或商業等更多元使用項目。	本公司承租交通部鐵路局土地，准許成立倉儲、運輸業務，現要變更為車站專用區，作為藝文等項目，是否會影響本公司之營運。或是可以開放有關變更後經營相關項目之營運。	建議酌予採納。 請規劃單位除考量發展車站專用區站體所需必要之服務及商業機能之外，應兼顧周邊地區現況使用及長期發展需求等方向作為主要管制精神，保留執行彈性，研議以正面列舉方式訂定車站專用區之容許使用項目。
逾 2-1	臺南市交通局	1. 計畫書第 8-10 頁，有關停車場用地變更為商業區附帶條件，請補述要求商業區開發後除需吸納自行衍生停車需求外，另於內留設 110 席公共汽車停車格位，並對外開放使用。 2. 商業區開發，請依現行標準汽機車停車位加倍設置，或提高設置標準。		建議未便採納。 理由： 為確保整體開發地區之開發品質且將區內停車需求內部化，有關停車空間劃設標準，已納入細部計畫土地使用分區管制要點規定，以 250 平方公尺以下需設置一部停車位，每增加150平方公尺，需再增設一部為劃設標準。

「變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)案」及「變更新營都市計畫(土地使用分區管制要點)(含都市設計管制要點)(第二次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點綜理表

<table>
<tr><th>原條文</th><th>檢討後條文</th><th>修訂理由</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。</td><td>維持原條文。</td><td>未修訂。</td><td>建議照案通過。</td></tr>
<tr><td>二、住宅區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 200；如建蔽率未大於百分之 50 時，則容積率不得大於百分之 220。</td><td>二、住宅區之建蔽率及容積率，依下列之規定：<table><tr><td>項目</td><td>建蔽率(X)</td><td>容積率</td></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>50%<X≦60%</td><td>≦200%</td></tr><tr><td>X≦50%</td><td>≦220%</td></tr></table></td><td>依原條文，文字酌予修正。</td><td>建議照案通過。</td></tr>
<tr><td>三、商業區之建蔽率不得大於百分之 80，容積率不得大於百分之 320；如建蔽率大於百分之 70，小於百分之 80，則容積率不得大於百分之 340；如建蔽率未大於百分之 60，則容積率不得大於百分之 360。</td><td>三、商業區之建蔽率及容積率，依下列之規定：<table><tr><td>項目</td><td>建蔽率(X)</td><td>容積率</td></tr><tr><td rowspan="3">商業區</td><td>70%<X≦80%</td><td>≦320%</td></tr><tr><td>60%<X≦70%</td><td>≦340%</td></tr><tr><td>X≦60%</td><td>≦360%</td></tr></table></td><td>原條文管制內容未訂有建蔽率大於百分之 60，小於百分之 70 之規定，爰修訂本條文內容。</td><td>建議照案通過。</td></tr>
<tr><td>四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 210。</td><td>維持原條文。</td><td>未修訂。</td><td>建議照案通過。</td></tr>
<tr><td>五、文教區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 250。</td><td>維持原條文。</td><td>未修訂。</td><td>建議照案通過。</td></tr>
<tr><td>六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 160。</td><td><u>六、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。宗教專用區(二)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。</u></td><td>配合調整後之土地使用計畫，增訂宗教專用區(一)及宗教專用區(二)之規定。</td><td>建議修正後通過。
修正內容:
第六點內容修正為：「宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。宗教專用區(二)之建蔽率不得大於 50%，容積</td></tr>
</table>

原條文	檢討後條文	修訂理由	市都委會專案小組初步建議意見
			率不得大於140%。宗教專用區(三)之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。」 理由： 配合調整後土地使用分區計畫，增訂宗教專用區(三)相關規定。
七、行政區之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之250。	刪除。	查現行新營都市計畫並無「行政區」之名稱，爰本條文予以刪除。	建議照案通過。
八、工商綜合專用區規定如下： 1.工商綜合專用區一之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之360，其最小基地規模為一完整街廓。且面臨工商綜合專用區二－(三)建築時應退縮 10 公尺以上，其退縮部份得計入法定空地。 2.工商綜合專用區二－(一)之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之260。 3.工商綜合專用區二－(二)作立體停車場使用時，其建蔽率不得大於百分之 60，高度不得大於24 公尺。上述各使用分區間，除進出道路及公共設施、設備穿越所需外，	刪除。	配合調整後之土地使用計畫已無工商綜合區，爰本條文予以刪除。	建議照案通過。

原條文	檢討後條文	修訂理由	市都委會專案小組初步建議意見
均應以寬度 5 公尺以上之緩衝綠帶加以區隔。			
九、機關用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。	七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	條次修訂。	建議照案通過。
十、學校用地之建蔽率不得大於百分之 50，高中之容積率不得大於百分之 200，國中、國小之容積率不得大於百分之 150。	八、學校用地之建蔽率不得大於 50%，高中之容積率不得大於 200%，國中、國小之容積率不得大於 150%。	條次修訂。	建議照案通過。
十一、市場用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 240。	九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	條次修訂。	建議修正後通過。 修正內容: 第九點內容修正為：「市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。」 理由： 考量現況實際使用需求，爰參照「都市計畫法臺南市施行細則」之規定，將建蔽率修正為不得大於 80%。
十二、加油站用地之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 120。	十、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	條次修訂。	建議照案通過。
十三、停車場用地之建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 400。	十一、停車場用地之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 400%。	條次修訂。	建議照案通過。
十四、醫院用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 200。	十二、醫院用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	條次修訂。	建議照案通過。
十五、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積	十三、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於	條次修訂。	建議照案通過。

原條文	檢討後條文	修訂理由	市都委會專案小組初步建議意見
率不得大於百分之250。	250%。		
十六、變電所用地之建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之400。	十四、變電所用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於400%。	條次修訂。	建議照案通過。
	十五、抽水站用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	配合調整後之土地使用計畫，增訂抽水站用地之規定。	建議照案通過。
十七、車站專用區之建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之240。其使用項目准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」車站用地之規定辦理。	十六、車站專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。其使用項目准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」車站用地之規定辦理。	條次修訂。	建議修正後通過。 修正內容: 第十六點內容修正為：「十六、車站專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。其容許使用項目:(一)除以客貨運輸為主要業務外，得辦理下列附屬事業：1.鐵路運輸之汽車接轉運輸。2.鐵路運輸必需之接送報關及倉儲。3.鐵路運輸與建築所需工具、器材之修理及製造。4.培養、繁榮鐵路運輸及傳承鐵路文化所必需之其他事業。(二)依「都市計畫公共設施用地多目標

原條文	檢討後條文	修訂理由	市都委會專案小組初步建議意見
			使用辦法」車站規定可作下列使用：1.停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。2.一般辦公處所、公務機關。3.資源回收站。4.電信、有線、無線設備、機房及天線。5.配電場所、變電所及其必要之機電設施。6.集會所、藝文展覽表演場所。7.休閒運動設施。8.郵政及電信服務。9.旅遊服務。10.銀行及保險服務。11.餐飲服務。12.特產展售及便利商店。13.補習班。14.百貨商場、商店街、超級市場。15.旅館、一般觀光旅館、國際觀光旅館。16.腳踏自行車租售補給及修理服務。17.社會福利設施。」之規定。 理由： 考量發展車站專用區站體所

<table>
<tr><th>原條文</th><th>檢討後條文</th><th>修訂理由</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>需必要之服務及商業機能之外，並兼顧周邊地區現況使用及長期發展需求等方向作為主要管制精神，保留執行彈性，爰以正面列舉方式訂定車站專用區之容許使用項目。</td></tr>
<tr><td>十八、建築線退縮規定：
1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區
商業區</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td><td>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。
2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td></tr>
<tr><td>工業區</td><td>自道路境界線至少退縮</td><td>1.退縮建築之空地應</td></tr>
</table></td><td><u>十七、</u>建築線退縮規定：
1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區
商業區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td>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。
2.如屬角地，<u>面臨道路部分均應退縮建築。</u></td></tr>
<tr><td>工業區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr>
<tr><td>文教區</td><td>自道路境界</td><td></td></tr>
</table></td><td>1.條次修訂。
2.避免角地兩側退縮空間及人行步道無法銜接之情事，爰依本市通案性規定，如建築基地屬角地，面臨道路部分均應退縮建築，修訂部分條文內容。
3.圍牆部分依全市性都市設計審議原則規定辦理，免特別予以訂</td><td>建議修正後通過。
修正內容:
1.標題「建築線退縮規定」修正為「退縮建築規定」。
2.退縮建築規定所載「自道路境界線…」修正為「自計畫道路境界線…」，以資明確。
3.請補充「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」發布實施日期及整體開發地區範圍示意圖，以資明確。
4.增訂工業區退縮建築規定：「2.退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1m 之植栽帶</td></tr>
</table>

原條文			檢討後條文			修訂理由	市都委會專案小組初步建議意見
	五公尺建築~~，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺~~。	植栽綠化，但得計入法定空地。 ~~2.如有特殊情形者，得由臺南縣政府都市設計審議委員會審議決定。~~	公共設施用地及公用事業設施用地	線至少退縮5公尺建築。		定，爰刪除有關圍牆設置之規定。 4.為確保都市環境品質，退縮建築宜強制規定，不宜有特殊例外情形，爰刪除工業區、文教區、公共設施用地及公用事業設施用地之特殊情形規定。 5.查91年5月6日發布實施之「訂定新營擴大都市計畫（土地使用分區管制點）案」，始將整體開發地區之建築退縮納入土地使用分區管制要點予	及1m之透水性人行步道。」
文教區 ~~行政區~~	自道路境界線至少退縮五公尺建築~~，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。~~						
公共設施用地及公用事業設施用地							

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「臺南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2.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	申請建築基地面積達1500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指<u>「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」</u>發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2.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	申請建築基地面積達1500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」規定辦理。	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。 2.如屬角地，<u>面臨道路部分均應退縮建築。</u>
商業區	申請建築基地面積達1000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」規定辦理。	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。 2.如屬角地，<u>面臨道路部分均應退縮建築。</u>

原條文			檢討後條文			修訂理由	市都委會專案小組初步建議意見
	四公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。	計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	文教區 公共設施用地及公用事業設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	以規定，爰配合修訂第 1 項所稱整體開發地區之說明，以資明確。 6. 查現行新營都市計畫並無「行政區」之名稱，爰予以刪除。	
商業區	申請建築基地面積達 1000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。	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。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。					
文教區 ~~行政區~~ 公共設施用地及公用事業設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築~~，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺~~。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 ~~2. 如有特殊情形者，得由臺南縣政府都市設計審議委員會審議決定。~~					

<table>
<tr><th>原條文</th><th>檢討後條文</th><th>修訂理由</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr>
<td>3.停車空間劃設標準
(1)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理~~，但基地情形特殊經提報臺南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定~~。
<table>
<tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr>
<tr><td>150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)</td><td>免設停車位</td></tr>
<tr><td>超過 150 平方公尺至 250 平方公尺</td><td>設置一部</td></tr>
<tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr>
<tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr>
<tr><td colspan="2">以下類推即每增加 150 平方公尺，增設一部</td></tr>
</table>
前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「臺南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。
(2)建築基地如建築線僅得指定於四公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公</td>
<td>3.停車空間劃設標準
(1)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，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 colspan="2">超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，增設 1 部。</td></tr>
</table>
前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指<u>「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」</u>發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。
(2)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。
(3)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。
(4)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。</td>
<td>1. 為確保整體開發地區之開發品質且將區內停車需求內部化，停車空間劃設標準宜強制規定，不宜有特殊例外情形，爰刪除特殊情形之規定。
2. 查 91 年 5 月 6 日發布實施之「訂定新營擴大都市計畫（土地使用分區管制點）案」，始將整體開發地區之停車空間劃設標準納入土地使用分區管制要點予以規定，爰配合修訂第 1 項所稱整體</td>
<td>建議修正後通過。
修正內容:
點次調整。
理由：
有關停車空間劃設標準，建議獨立條文規範。</td>
</tr>
</table>

原條文	檢討後條文	修訂理由	市都委會專案小組初步建議意見
尺者，得免設停車位。 (3)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。 (4)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五十九條規定辦理。		開發地區之說明，以資明確。	
十九、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工編」辦理。建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之 30 為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	刪除。	有關設置公共開放空間獎勵規定，已於「建築技術規則」訂有相關規定，免特別予以訂定，爰刪除本條文。	建議照案通過。
二十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。	維持原條文。	條次修訂。	建議照案通過。
二十一、圍牆之設置應採透空式設計，其高度不得大於 1.8 公尺，且其鏤空率應達 50%以上。	刪除	圍牆部分依全市性都市設計審議原則規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除本條	建議照案通過。

原條文	檢討後條文	修訂理由	市都委會專案小組初步建議意見
		文。	
二十二、住宅區建築基地面積超過1,500平方公尺、商業區建築基地面積超過1,000平方公尺及公共建築物，應送『臺南縣都市設計審議委員會』審議通過後，始得發照建築。如有需要得另訂本計畫區都市設計審議規範。	十九、住宅區建築基地面積超過1,500平方公尺、商業區建築基地面積超過1,000平方公尺及公共工程開發，應送都市設計審議通過後，始得發照建築。如有需要得另訂本計畫區都市設計管制要點。	1.條次修訂。 2.依全市性都市設計審議原則規定將「公共建築物」修正為「公共工程開發」，以茲明確。 3.配合新訂之都市設計管制要點之審議範圍及層級予以修訂。	建議修正後通過。 修正內容: 第十九點內容修正為：「住宅區建築基地面積超過1,500平方公尺、商業區建築基地面積超過1,000平方公尺及公共工程開發，應送都市設計審議通過後，始得發照建築或進行工程開發。…」 理由： 文詞修正，以資明確。
二十三、本計畫區土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。本計畫區內各細部計畫另有規定者，從其規定辦理。	維持原條文。	條次修訂。	建議照案通過。

都市設計管制要點綜理表

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會專案小組 初步建議意見
~~一、本規範依「變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點—第一次通盤檢討）」土地使用分區管制要點第22點訂定之~~，本計畫區審議範圍內之各項開發建設應送『臺南市都市設計審議委員會』審議通過後，始得發照建築。	一、本要點依都市計畫法第三十九條、都市計畫法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之，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，始得發照建築。	1.配合相關法令及計畫名稱，爰修訂都市設計管制要點之辦理依據。 2.配合都市設計審議範圍及層級予以修訂。	建議修正後通過。 修正內容: 第一點內容修正為:「本要點依都市計畫法第三十九條、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，始得發照建築或進行工程開發。」 理由： 1.配合都市計畫法臺南市施行細則發布實施予以修正法令依據。 2.文詞修正，以資明確。
二、本計畫區之都市設計審議範圍如下： (一) 新營都市計畫區內包括住宅區建築基地面積超過1500平方公尺、商業區建築基地面積超過1000平方公尺。 (二) 公共建築物，係指建築法第六條載明之政府機關、公營事業機關、自治團體及具有紀念性之建築物。 (三) 其他經新營都市計畫書載明應送都市設計審議之地區。	二、本計畫區之都市設計審議範圍如下： (一)公共工程開發： 1.提送委員會審議： (1)公共工程預算達新臺幣5000萬元以上。 (2)公共設施用地施工面積達1公頃以上。 (3)因基地條件特殊情況，未能依都市設計審議原則辦理。 (4)對都市景觀影響重大，經幹事會認有提本會審議必要之案件。 2.提送幹事會審議：公共工程預算新臺幣2000萬元以上，未達新臺幣5000萬	配合全市性都市設計審議原則，修訂本計畫區之都市設計審議範圍。	建議修正後通過。 修正內容: 第二點內容修正為：「二、本計畫區之都市設計審議範圍如下：(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，或公有公共建築預算達新臺幣2000萬元以上者。2.住宅區建築基地面積超過1500平方公尺者。3.商業區建築基地面積超過1000平方公尺者。4.實施區段徵收或市地重劃地區。 (二)前開以外地區免辦理都市設計審議，由建築主管機

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會專案小組 初步建議意見
	元，且其公共設施用地施工面積未滿 1 公頃者。 3.由建築管理主管機關查核：公共工程預算未達新臺幣 2000 萬元者。 前述公共工程預算計算，不含無涉都市景觀之土方工程，若屬道路用地者，則不含地下工程項目金額。 (二)一般建築之開發： 1.提送委員會審議： (1)住宅區建築基地面積超過 1500 平方公尺者。 (2)商業區建築基地面積超過 1000 平方公尺。		關或工程主辦單位逕行審查。」 理由： 為簡化便民，調整審議層級。
三、建築線退縮規定應依申請建築當時都市計畫書所訂定之標準。	刪除。	土地使用管制要點第 17 點已訂有建築線退縮規定，免特別予以訂定，爰刪除本條文。	建議照案通過。
四、開放空間留設原則 (一) 申請建築基地之法定空地應盡量集中留設，並配合週邊公共開放空間系統設置出入口，以構成串連效果。 (二) 開放空間除應予綠美化外，不得搭蓋棚架、建築物或為其他使用。	刪除。	開放空間留設原則依全市性都市設計審議原則規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除本條文。	建議照案通過。
五、建築物量體配置、造型、色彩與風格設計原則 (一) 為塑造本地區特殊	刪除。	建築物量體配置、造型、色彩與風格設計原則依全市性	建議照案通過。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會專案小組 初步建議意見
風貌，本地區建築物主要量體應考慮鄰近建築物之配置，以獲取開放空間之整合，且其立面材質及色彩應互相協調配合。 (二)　建築立面應能符合地區氣候狀況與景觀需求，避免使用會造成眩光材料、開窗形式應能維持建築立面之量體感為原則。 (三)　建築物之頂層及屋頂突出物應配合建築物造型，其附屬設施屋頂層之各種空調、視訊、電訊、機械、天線、水塔等設施物，應作適當設計，減少直接影響視覺景觀。		都市設計審議原則規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除本條文。	
六、停車空間規定 ~~(一)　停車空間劃設標準，依申請建築當時都市計畫書所訂定之標準。~~ (二)　戶外停車空間 50%以上面積之鋪面材料應採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，並做好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走方便。	三、停車空間規定 (一)　戶外停車空間每4格停車位應種植 1 棵喬木，以利遮蔭並改善景觀。 (二)　戶外停車空間周邊應予綠化，其 50%以上面積之鋪面材料應採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，並做好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走方便。	1.條次修訂。 2.配合全市性都市設計審議原則，予以修訂部分條文內容。	為利後續執行管制，建議維持原條文。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會專案小組 初步建議意見
七、綠化植栽及景觀美化設計原則 ~~(一)建築基地內之法定空地綠化比例應達到50%以上之綠美化。~~ (二)建築基地內之電力、給排水、瓦斯、電信、視訊等公共管線應以地下化為原則，若管線必須於地面層或建築物牆面通過時，應加以適當美化處理，避免其直接暴露。	四、綠化植栽及景觀美化設計原建築基地內之電力、給排水、瓦斯、電信、視訊等公共管線應以地下化為原則，若管線必須於地面層或建築物牆面通過時，應加以適當美化處理，避免其直接暴露。	1.條次修訂。 2.土地使用管制要點第17點已訂有相關規定，免特別予以訂定，爰刪除本條文第一項規定。	建議修正後通過。 修正內容: 公展計畫書所載之修訂理由 2.土地使用管制要點第 20 點誤植為第 17 點，配合更正。
~~八、申請案件如有特殊情形，如經臺南市都市設計審議委員會審議通過另有決議者，從其決議。~~	五、審議範圍內之各項開發行為應依本規範及全市性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，免受本要點之限制。	1.條次修訂。 2.配合本要點規定，酌予修正部分文字，以資明確。	建議修正後通過。 修正內容: 第五點內容修正為:「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，免受本要點之限制。」 理由： 文詞修正，以資明確。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會專案小組 初步建議意見
	六、依土地使用管制要點第 17 點退縮建築規定之退縮範圍，應依下列規定辦理： (一) 工業區： 退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1m 之植栽帶 及 1m 之保水性人行步道。 (二) 住宅區、商業區、文教區、公共設施用地及公用事業設施用地： 退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1.5m 以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5m 以上之保水性人行步道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。	依土地使用管制要點第 17 點訂有退縮建築之退縮範圍，爰增列本條文規定。	建議修正後通過。 修正內容: 第六點內容修正為：「六、實施都市設計審議地區退縮建築規定如下：住宅區、商業區、文教區、公共設施用地及公用事業設施用地：退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1.5m 以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5m 以上之透水性人行步道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。」 理由： 1.本條文內容係屬規範退縮地範圍內之植栽、人行步道等內容，考量「工業區」非屬都市設計審議範圍，故不宜在都市設計管制要點定訂，建議移至土地使用管制要點第 17 點退縮建築規定。 2.文詞修正，以資明確。
~~九、本規範條文之變更或補充，應經臺南市都市設計審議委員會審議通過後發布實施。~~	刪除。	因應本計畫區都市設計管制要點已納入細部計畫管制事項，爰回歸都市計畫相關法令辦理，不予另訂。	建議照案通過。

附件三
臺南市都市計畫委員會第83次會議紀錄

副 本

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：羅介妏
電話：06-2991111分機8021
傳真：06-2982852
電子信箱：lcw@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會
發文日期：中華民國108年10月14日
發文字號：府都綜字第1081156076號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄一份

裝

主旨：檢送108年9月27日「臺南市都市計畫委員會第83次大會」會議紀錄一份，請查照。

說明：

一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。

二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）審議委員會之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

訂

正本：王兼主任委員時思、許兼副主任委員育典、方委員進呈、莊委員德樑、陳委員淑美、蘇委員金安、黃委員耀光、陳委員如偉、徐委員中強、陳委員彥仲、胡委員學彥、黃委員偉茹、李委員佩芬、張委員慈佳、張委員仁郎、姚委員昭智、曾委員志民、王委員逸峰、胡委員大瀛、詹委員雅喨、郭委員建志、顏執行秘書永坤、臺南市玉井區公所(審35案)、臺南市政府警察局玉井分局(審35案)、國立玉井高級工商職業學校(審35案)、臺南市政府都市發展局都市設計科(審1、2案)、臺南市政府地政局(審37案)、臺南市政府水利局(審37案)

線

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局總工程司室、都市發展局都市規劃科、都市發展局綜合企劃及審議科、都市發展局都市更新科

市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會
第 83 次會議資料

中華民國 108 年 9 月 27 日

第 二 案：「變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點）（含都市設計管制要點）（第二次通盤檢討）」再提會討論案

說　　明：本案細部計畫業經本會104年10月15日第45次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會107年10月30日第933次及108年8月13日第951次會議審竣之「變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)（含計畫圖重製）案」，重新修正土地使用分區管制暨都市設計管制要點，爰再提會討論。

決　　議：除下列各點意見外，其餘准照本會104年10月15日第45次會決議及提會內容通過(詳附錄)。

一、案名修正為「變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）（第二次通盤檢討）細部計畫」。

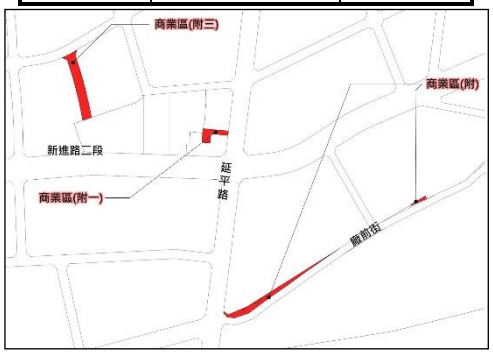
二、土地使用分區管制要點修正條文第14點第1項及第2項涉及角地退縮建築部分，修正為：「如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。」。另同條文第4項修正為：「計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依『臺南市建築管理自治條例』規定退讓截角，並得計入法定空地。」。

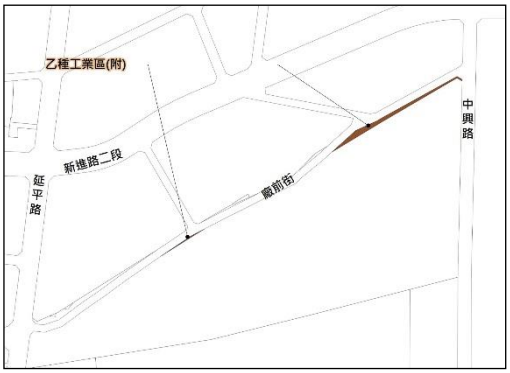
三、為維護都市景觀品質，於土地使用分區管制要點增列：「停車場用地如依『都市計畫法臺南市施行細則』規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。」。

四、都市設計準則第2點配合增訂應送都市設計審議範圍之規定，修正為：「本計畫區之都市設計審議範圍如下：(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，或公有公共建築預算達新臺幣2000萬元以上者。2.住宅區建築基地面積超過1500平方公尺者。3.商業區建築基地面積超過1000平方公尺者。4.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)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。」。

【附錄】提會內容

附表 1 提會修正土地使用分區管制要點條文對照表

<table>
<tr><th>104.10.15 第 45 次會審議通過條文</th><th>本次提會建議修正條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。</td><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。</td><td>依第 45 次會審議通過條文。</td></tr>
<tr><td>二、住宅區之建蔽率及容積率，依下列之規定：
<table><tr><td>項目</td><td>建蔽率(X)</td><td>容積率</td></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>50%<X≦60%</td><td>≦200%</td></tr><tr><td>X≦50%</td><td>≦220%</td></tr><tr><td>住宅區(附帶條件)註</td><td>X≦50%</td><td>≦180%</td></tr></table>註：住宅區(附帶條件)係指興國中學(文教區)東側及南側之附帶條件住宅區。</td><td>二、住宅區之建蔽率及容積率，依下列之規定：
<table><tr><td>項目</td><td>建蔽率(X)</td><td>容積率</td></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>50%<X≦60%</td><td>≦200%</td></tr><tr><td>X≦50%</td><td>≦220%</td></tr><tr><td>住宅區(附帶條件)註</td><td>X≦50%</td><td>≦180%</td></tr></table>註：住宅區(附帶條件)係指興國中學(文教區)東側及南側之附帶條件住宅區。</td><td>依第 45 次會審議通過條文。</td></tr>
<tr><td>三、商業區之建蔽率及容積率，依左列之規定：
<table><tr><td>項目</td><td>建蔽率(X)</td><td>容積率</td></tr><tr><td rowspan="3">商業區</td><td>70%<X≦80%</td><td>≦320%</td></tr><tr><td>60%<X≦70%</td><td>≦340%</td></tr><tr><td>X≦60%</td><td>≦360%</td></tr></table></td><td>三、商業區、商業區(附)、商業區(附一)及商業區(附三)之建蔽率及容積率，依下列之規定：
<table><tr><td>項目</td><td>建蔽率(X)</td><td>容積率</td></tr><tr><td rowspan="3">商業區</td><td>70%<X≦80%</td><td>≦320%</td></tr><tr><td>60%<X≦70%</td><td>≦340%</td></tr><tr><td>X≦60%</td><td>≦360%</td></tr><tr><td rowspan="3">商業區(附一)</td><td>70%<X≦80%</td><td>≦240%</td></tr><tr><td>60%<X≦70%</td><td>≦255%</td></tr><tr><td>X≦60%</td><td>≦270%</td></tr><tr><td rowspan="3">商業區(附)、商業區(附三)</td><td>70%<X≦80%</td><td>≦192%</td></tr><tr><td>60%<X≦70%</td><td>≦204%</td></tr><tr><td>X≦60%</td><td>≦216%</td></tr></table>  附圖 1　商業區(附)商業區(附一)及商業區(附三)位置示意圖</td><td>1.配合內政部都市計畫委員會 108 年 8 月 13 日第 951 次會審決主要計畫內容(再公展編號第 15、第 17 及第 21 案)增列商業區(附)、商業區(附一)及商業區(附三)之條文內容及圖面。
2.部分文字酌作修正。</td></tr>
<tr><td></td><td>四、甲種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</td><td>原土地使用管制要點漏列甲種工業區之規定，依「都市計畫法臺南市施行細則」規定增列。</td></tr>
<tr><td>四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。</td><td>五、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
乙種工業區(附)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 147%。</td><td>1.條次調整。
2.配合內政部都市計畫委員會 108 年 8 月 13 日第</td></tr>
</table>

104.10.15 第 45 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
	 附圖 2　乙種工業區(附) 位置示意圖	951 次會審決主要計畫內容(再公展編號第 21 案)增列乙種工業區(附)之條文內容及圖面。
五、文教區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	六、文教區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	條次調整。
六、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。宗教專用區(二)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。宗教專用區(三)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	七、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。 宗教專用區(二)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。 宗教專用區(三)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	1.條次調整。 2.條文內容分項次，以資明確。
	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。	配合 104 年 9 月 29 日發布實施「變更新營都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)」案增列條文。
七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。		本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
八、學校用地之建蔽率不得大於 50%，高中之容積率不得大於 200%，國中、國小之容積率不得大於 150%。		本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
九、市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。		本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。		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、停車場用地之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 400%。		本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十二、醫院用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	九、醫院用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	條次調整。
十三、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，	十、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，	條次調整。

<table>
<tr><th>104.10.15 第 45 次會審議通過條文</th><th>本次提會建議修正條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>容積率不得大於 250%。</td><td>容積率不得大於 250%。</td><td></td></tr>
<tr><td>十四、變電所用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。</td><td>十一、變電所用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。</td><td>條次調整。</td></tr>
<tr><td>十五、抽水站用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</td><td>十二、抽水站用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</td><td>條次調整。</td></tr>
<tr><td>十六、車站專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。其容許使用項目:
(一)除以客貨運輸為主要業務外，得辦理下列附屬事業：1.鐵路運輸之汽車接轉運輸。2.鐵路運輸必需之接送報關及倉儲。3.鐵路運輸與建築所需工具、器材之修理及製造。4.培養、繁榮鐵路運輸及傳承鐵路文化所必需之其他事業。
(二)依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」車站規定可作下列使用：1.停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。2.一般辦公處所、公務機關。3.資源回收站。4.電信、有線、無線設備、機房及天線。5.配電場所、變電所及其必要之機電設施。6.集會所、藝文展覽表演場所。7.休閒運動設施。8.郵政及電信服務。9.旅遊服務。10.銀行及保險服務。11.餐飲服務。12.特產展售及便利商店。13.補習班。14.百貨商場、商店街、超級市場。15.旅館、一般觀光旅館、國際觀光旅館。16.腳踏自行車租售補給及修理服務。17.社會福利設施。」之規定。</td><td>十三、車站專用區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 240。其使用項目准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」車站用地之規定辦理。</td><td>配合內政部都市計畫委員會 107 年 10 月 30 日第 933 次會審決主要計畫內容(審議編號第 12 案)本案因涉及土地管理機關-交通部台灣鐵路管理局之變更意願、活化計畫之研擬、變更回饋等內容尚待釐清，為求審慎周延，同意暫予保留，故維持原條文規定，俟主要計畫經內政部審定後，再併同檢討細部計畫內容。</td></tr>
<tr><td>十七、退縮建築規定：
1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區
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. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td></tr>
<tr><td>工業區
文教區
公共設施用地
及公用事業設施用地</td><td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr>
</table>
前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」發布實施日(91 年 5 月 6 日)之前尚未開始進行土</td><td>十四、退縮建築規定：
(一)於「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」(91 年 5 月 6 日)發布實施以後完成土地分配作業之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(詳附圖 3)：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區
商業區
工業區</td><td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td><td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td></tr>
<tr><td>文教區
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者，圍牆應自計畫道路道路</td><td>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，面臨道路部分均應退縮建築。</td></tr>
</table></td><td>1. 條次調整及部分文字酌作修正。
2.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。
3.退縮範圍部分依本市都市設計審議原則規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除工業區、住宅區、商業區、文教區、公共設施用地及公用事業設施用地之特殊情形規定。
4.原條文係於 91 年 5 月 6 日發布實施「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區</td></tr>
</table>

104.10.15 第 45 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明

地分配作業之地區。

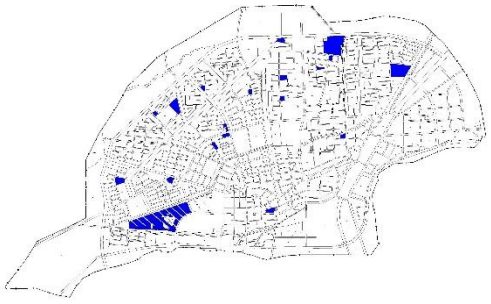
2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達1500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」規定辦理。	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。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達1000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」規定辦理。	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。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
文教區 公共設施用地 及公用事業設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

3. 工業區退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬1m之植栽帶及1m之透水性人行步道。

4. 住宅區、商業區、文教區、公共設施用地及公用事業設施用地：
退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬1.5m以上之植栽帶，其餘部分應留設寬2.5m以上之保水性人行步道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。

5. 興國中學(文教區)東側及南側之附帶條件住宅區，因其緊鄰興國中學之教學大樓，其住宅區後院應自文教區之境界線至少退縮5公尺建築，退縮之部分應為連續之綠帶，並得計入法定空地。



整體開發地區位置示意圖

	境界線至少退縮3公尺。	

(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	申請建築基地面積達1500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」規定辦理。	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。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達1000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」規定辦理。	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。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
文教區 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，面臨道路部分均應退縮建築。

(三)興國中學(文教區)東側及南側之附帶條件住宅區，因其緊鄰興國中學之教學大樓，其住宅區後院應自文教區之境界線至少退縮5公尺建築，退縮之部分應為連續之綠帶，並得計入法定空地。

(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。

附圖3 市地重劃整體開發指定退縮建築範圍示意圖

管制要點)案」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫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。次查現行新營都市計畫區並無實施區段徵收之地區，爰予以刪除。

5.增列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。

6.配合內政部都市計畫委員會107年10月30日第933次會審決主要計畫內容(審議編號第11-1案)，涉及全市性產業政策之訂定內容、回饋比例一致性與公平性等議題尚待釐清，為求審慎周延，同意暫予保留，故配合先刪除新榮路工業區市地重劃整體開發地區相關圖面，俟主要計畫經內政部審定後，再併同檢討細部計畫內容。

7.有關「市地重劃整體開發指定退縮建築範圍示意圖」因涉及市地重劃作業，主要計畫變更案已審定尚未核定發布實施，故示意圖配合主要計畫併

104.10.15 第 45 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
		同採分階段核定發布實施。
十八、停車空間劃設標準 (1)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。 總樓地板面積 / 停車設置標準 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。 前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」發布實施日(91 年 5 月 6 日)之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 (2)建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道或綠地兼供人行步道使用，且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。 (3)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。 (4)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。	十五、停車空間劃設標準 (一)於「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」(91 年 5 月 6 日)發布實施以後完成土地分配作業之實施市地重劃整體開發地區(詳附圖 4)，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。 總樓地板面積 / 停車設置標準 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。 (二)建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道或綠地兼供人行步道使用，且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。 (三)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。 (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。 附圖 4 市地重劃整體開發停車空間設置範圍示意圖	1.條次調整及部分文字酌作修正。 2.依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。 3.原條文係於 91 年 5 月 6 日發布實施「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫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。次查現行新營都市計畫區並無實施區段徵收之地區，爰予以刪除。 4.配合內政部都市計畫委員會 107 年 10 月 30 日第 933 次會審決主要計畫內容(審議編號第 11-1 案)，涉及全市性產業政策之訂定內容、回饋比例一致性與公平性等議題尚待釐清，為求審慎周延，同意暫予保留，故配合先刪除新榮路工業區市地重劃整體開發地區相關圖面，俟主要計畫經內政部審定後，再併同檢討細部計畫內容。 5.有關「市地重劃整體開發停車空間設置範圍示意圖」因涉及市地

104.10.15 第 45 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
		重劃作業，主要計畫變更案已審定尚未核定發布實施，故示意圖配合主要計畫併同採分階段核定發布實施。
十九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。	十六、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。 「綠地兼供人行步道使用」綠化比例不得低於 50%。	1.條次調整。 2.依本市通案性規定修訂綠化規定。
二十、住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺、商業區建築基地面積超過 1,000 平方公尺及公共工程開發，應送都市設計審議通過後，始得發照建築或進行工程開發。如有需要得另訂本計畫區都市設計管制要點。	十七、住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺、商業區建築基地面積超過 1,000 平方公尺及公共工程開發，應送都市設計審議通過後，始得發照建築或進行工程開發。如有需要得另訂本計畫區都市設計管制要點。	條次調整。
二十一、「綠地兼供人行步道使用」綠化比例不得低於 50%。		調整至建議修正條文第十六條第二項。
	十八、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.個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。
二十二、本計畫區土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。本計畫區內各細部計畫另有規定者，從其規定辦理。	十九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	依本市通案性規定修正文詞。

附表 2 提會修正都市設計準則條文對照表

104.10.15 第 45 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 39 條、都市計畫法臺南市施行細則第 12 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，始得核發建築執照或進行工程開發。	一、本要點依都市計畫法第 39 條、都市計畫法臺南市施行細則第 12 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，始得核發建築執照或進行工程開發。	依第 45 次會審議通過條文。
二、本計畫區之都市設計審議範圍如下： (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，或公有公共建築預算達新臺幣 2000 萬元以上者。 2. 住宅區建築基地面積超過 1500 平方公尺者。 3. 商業區建築基地面積超過 1000 平方公尺者。 4. 實施區段徵收或市地重劃地區其工程預算達新臺幣 2000 萬元以上者。 (二)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。	二、本計畫區之都市設計審議範圍如下： (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，或公有公共建築預算達新臺幣 2000 萬元以上者。 2. 住宅區建築基地面積超過 1500 平方公尺者。 3. 商業區建築基地面積超過 1000 平方公尺者。 (二)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。	依本市都市設計審議作業要點之審議層級修正審議範圍，區段徵收或市地重劃工程由各主管機關依相關規定逕行審查，簡化行政流程以加速作業時程。
三、停車空間規定 戶外停車空間 50%以上面積之鋪面材料應採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，並做好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走方便。	三、停車空間規定 戶外停車空間 50%以上面積之鋪面材料應採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，並做好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走方便。	依第 45 次會審議通過條文。
四、綠化植栽及景觀美化設計原則 建築基地內之電力、給排水、瓦斯、電信、視訊等公共管線應以地下化為原則，若管線必須於地面層或建築物牆面通過時，應加以適當美化處理，避免其直接暴露。	四、綠化植栽及景觀美化設計原則 建築基地內之電力、給排水、瓦斯、電信、視訊等公共管線應以地下化為原則，若管線必須於地面層或建築物牆面通過時，應加以適當美化處理，避免其直接暴露。	依第 45 次會審議通過條文。
五、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，免受本要點之限制。	五、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，免受本要點之限制。	依第 45 次會審議通過條文。

「變更新營都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)(第二次通盤檢討)(第一階段)細部計畫」書

業務承辦人員	
業務單位主管	

臺　南　市　政　府

中 華 民 國　1 0 9　年　5　月