臺南市都市計畫委員會
第 115 次會議紀錄

中華民國 111 年 8 月 19 日

臺南市都市計畫委員會第 115 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 8 月 19 日(星期五)下午 2 時 00 分

二、地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠

四、紀錄彙整：張博豪

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：「變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」再提會討論

第 二 案：「變更後壁都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」再提會討論

第 三 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案(再公開展覽)」

第 一 案：「變更新化都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」再提會討論案

說　　明：本案細部計畫業經本會107年7月24日第72次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會111年7月12日第1015次會審竣之「變更新化主要計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」再提會討論案，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決　　議：除下列各點意見外，其餘准照提會資料內容通過(詳附錄)。

一、條文第2點第2項主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區，考量該附帶條件係屬地主應負擔之回饋，故文字修正為「…如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後『提高至』前項原容積率」。

二、 條文第14點有關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，另為保留彈性，將部分文字修正為「…停車場用地應至少設置1處充電『或』電池交換站」。

【附錄】提會資料

第 72 次市都委會決議條文	本次提案建議修（增）訂條文	備註
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。	依第 72 次會決議條文。
二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；如建蔽率未大於 50%時，則容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；如建蔽率未大於 50%時，則容積率不得大於 200%。 主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區（詳附錄），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%。如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復前項原容積率。	配合主要計畫變更案報部編號第 8、9、10、17、20 案，附帶條件採調降容積率方式回饋，增訂相關內容。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	依第 72 次會決議條文。
四、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	四、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	依第 72 次會決議條文。
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。	依第 72 次會決議條文。
六、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。但古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。	六、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。但古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。	依第 72 次會決議條文。
七、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。	七、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。	依第 72 次會決議條文。
-	八、行政文教區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%，得為下列之使用： （一）政府機關。 （二）藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建	1.本點增訂。 2.配合主要計畫變更案逕向內政部陳情部人 9，新增行政文教

第 72 次市都委會決議條文	本次提案建議修（增）訂條文	備註
	築物。 （三）學校及幼兒園。 （四）體育場所、集會所。 （五）社會住宅 （六）其他與行政文教有關，並經臺南市政府審查核准之設施。	區之相關內容。
-	九、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	1.本點增訂。 2.配合主要計畫變更案報部編號第 27 案，新增自來水事業用地之相關內容。
八、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	（刪除）	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
九、國小及國中學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 高中學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	（刪除）	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	（刪除）	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十一、社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%，得為下列之使用： （一）社教機構及其相關附屬設施（如餐飲、停車場等）。 （二）其他與社教有關，並經主管機關審查核准之設施。	十、社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%，得為下列之使用： （一）社教機構及其相關附屬設施（如餐飲、停車場等）。 （二）其他與社教有關，並經主管機關審查核准之設施。	點次調整。
十二、指定建築基地留設開放空間規定 （一）於實施區段徵收之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：	十一、退縮建築規定 （一）於「訂定新化都市計畫(土地使用分區管制要點)」（90 年 5 月 14 日）發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦	1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂建築退縮規定，並配合增訂整體開發範圍內商

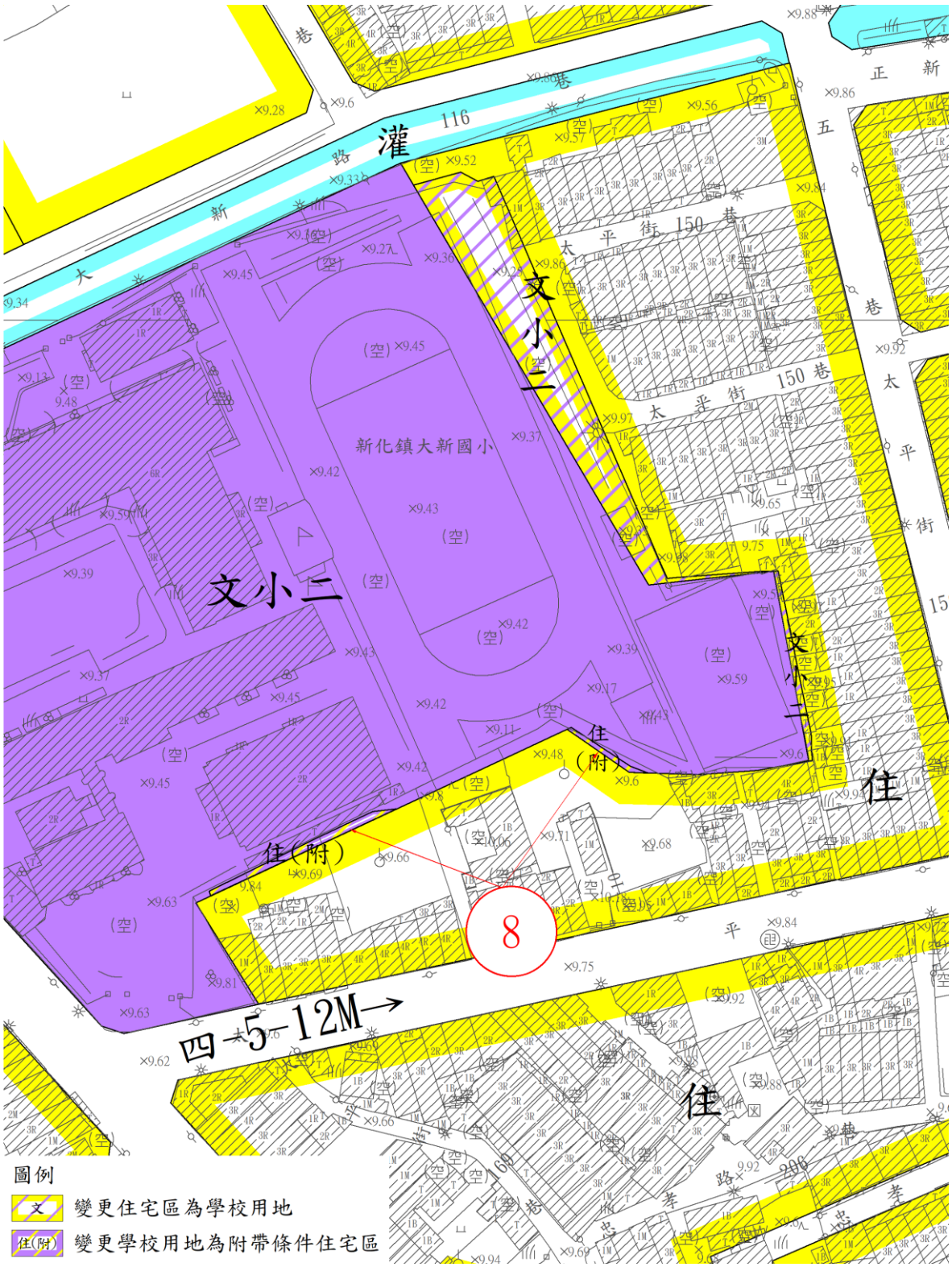
<table>
<tr><th>第 72 次市都委會決議條文</th><th>本次提案建議修（增）訂條文</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>自計畫道路境界線至少退縮5m建築。</td><td>1.退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。
2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td></tr>
<tr><td>公共設施用地及公用事業設施用地</td><td>自計畫道路境界線至少退縮5m建築。</td><td>退縮建築範圍應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr>
</table>
（二）前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：
<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</td><td>申請建築基地面積達 1,500 m^2 者，應自計畫道路境界線至少退縮4m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.退縮建築範圍應植栽綠化，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>
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.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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。</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者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</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。
2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr>
</table>
（二）前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：
<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</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</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。
2.如屬角地，面臨計畫道路</td></tr>
</table>
</td>
<td>業區之退縮建築規定。
3.原條文係於90年5月14日發布實施「訂定新化都市計畫(土地使用分區管制要點)」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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>第 72 次市都委會決議條文</th><th>本次提案建議修（增）訂條文</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>商業區</td><td>申請建築基地面積達 1,000 m^2 者，應自計畫道路境界線至少退縮 4m 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></td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td></td><td>「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。</td><td>部分均應退縮建築。</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「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。</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。
2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr>
</table>
（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。
</td><td></td></tr>
<tr><td>十三、停車空間劃設標準
（一）於實施區段徵收或市地重劃之整體開發地區，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>停車位設置標準</th></tr>
<tr><td>250 m^2 以下（含 250 m^2）</td><td>設置 1 部</td></tr>
<tr><td>超過 250 m^2 至 400 m^2</td><td>設置 2 部</td></tr>
<tr><td>超過 400 m^2 至 550 m^2</td><td>設置 3 部</td></tr>
<tr><td colspan="2">以下類推</td></tr>
</table>
（二）前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59</td><td>十二、停車空間劃設標準
（一）於「訂定新化都市計畫(土地使用分區管制要點)案」（90 年 5 月 14 日）發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收整體開發地區，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>停車位設置標準</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>
</table></td><td>1.點次調整。
2.依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準規定。
3.原條文係於 90 年 5 月 14 日發布實施「訂定新化都市計畫(土地使用分區管制要點)」所增訂，於第一項第(一)款</td></tr>
</table>

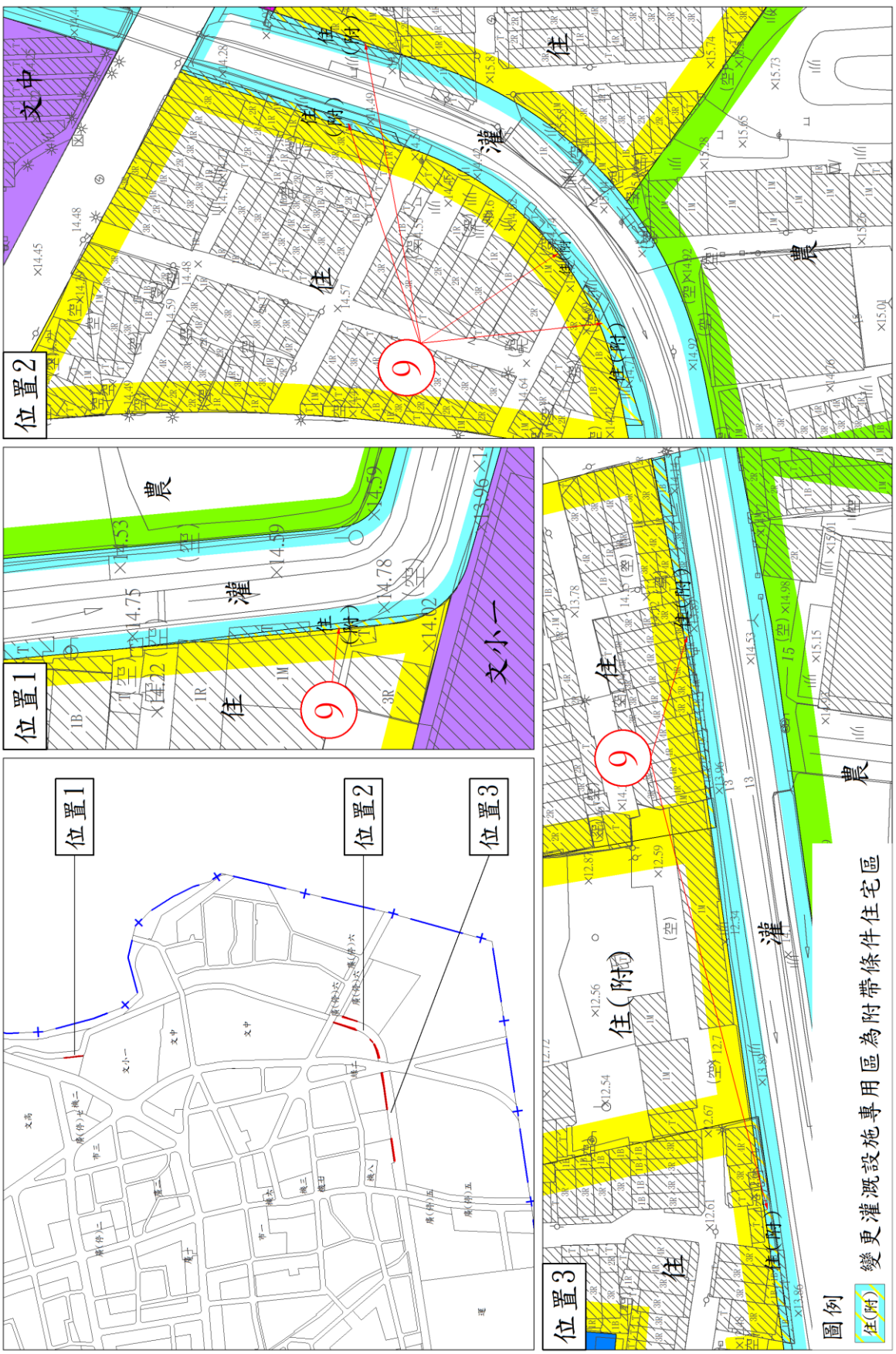
第 72 次市都委會決議條文	本次提案建議修（增）訂條文	備註
條規定辦理。 （三）建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 ㎡者，得免設停車位。	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺 設置3部 超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部 （二）前項以外地區則依「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條規定辦理。 （三）建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。 （四）本條總樓地板面積計算依「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條規定辦理。	明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。
-	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。	1.本點增訂。 2.為維護都市景觀品質，依本市通案性規定增訂停車場應辦理都市設計審議規定。
-	十四、區段徵收或市地重劃整體開發地區內之停車場用地應至少設置充電與電池交換站各 1 處。	1.本點增訂。 2.配合「亮麗晴空」空污改善計畫。
十四、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，以美化環境。	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%。	1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂建築基地綠化規定。
十五、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。	十六、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。	點次調整。
十六、本要點未規定者適用其他有關法令。 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。	十七、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.點次調整。 2.第 72 次市都委決議條文第一項內容調整至第十八點。
	十八、本要點未規定者適用其他有關法令。	第 72 次市都委決議條文第十六點第一項

第 72 次市都委會決議條文	本次提案建議修（增）訂條文	備註
		內容調整至本點。

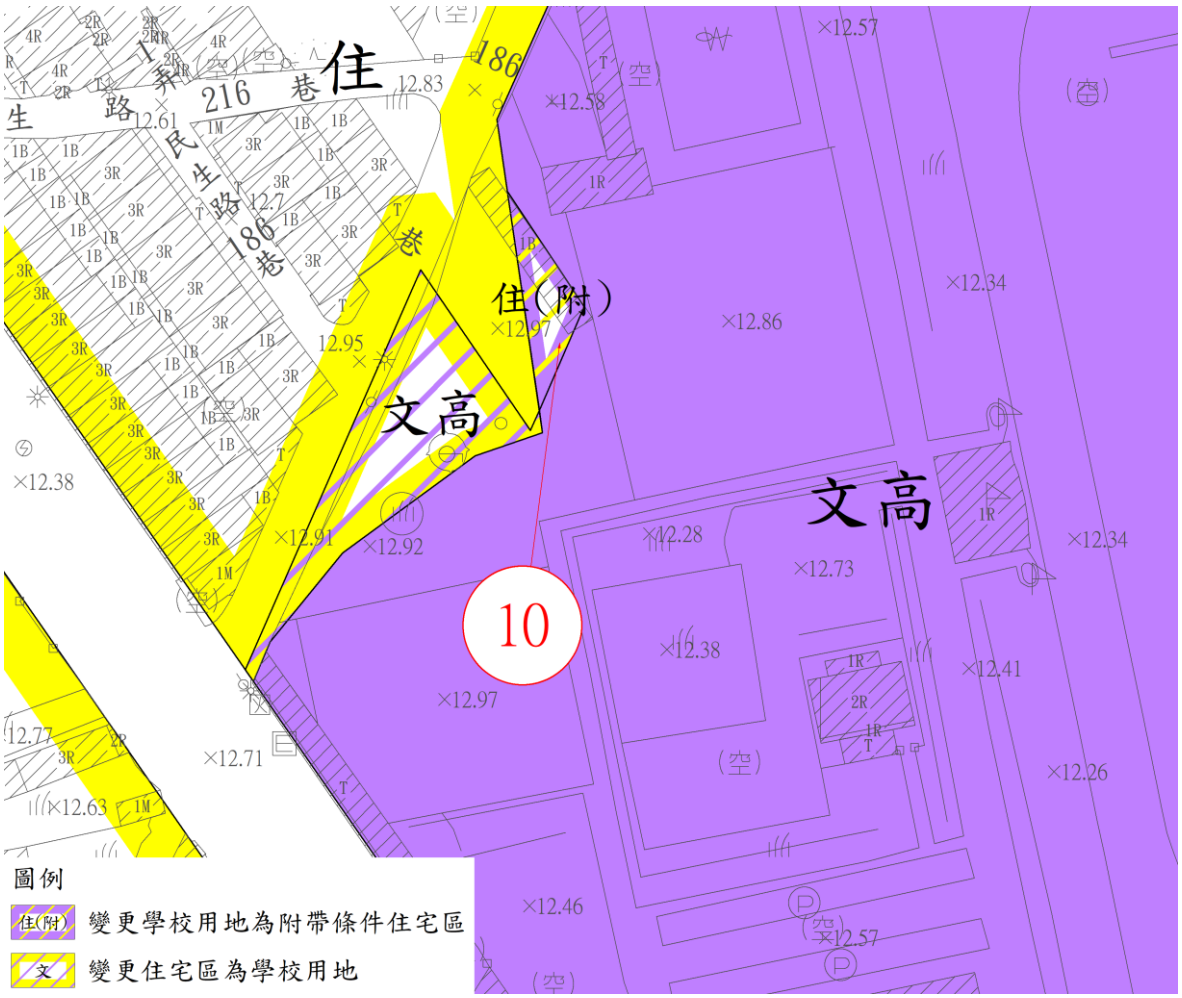
附錄、配合本次通盤檢討主要計畫變更案調降容積率之附帶條件
住宅區位置示意圖



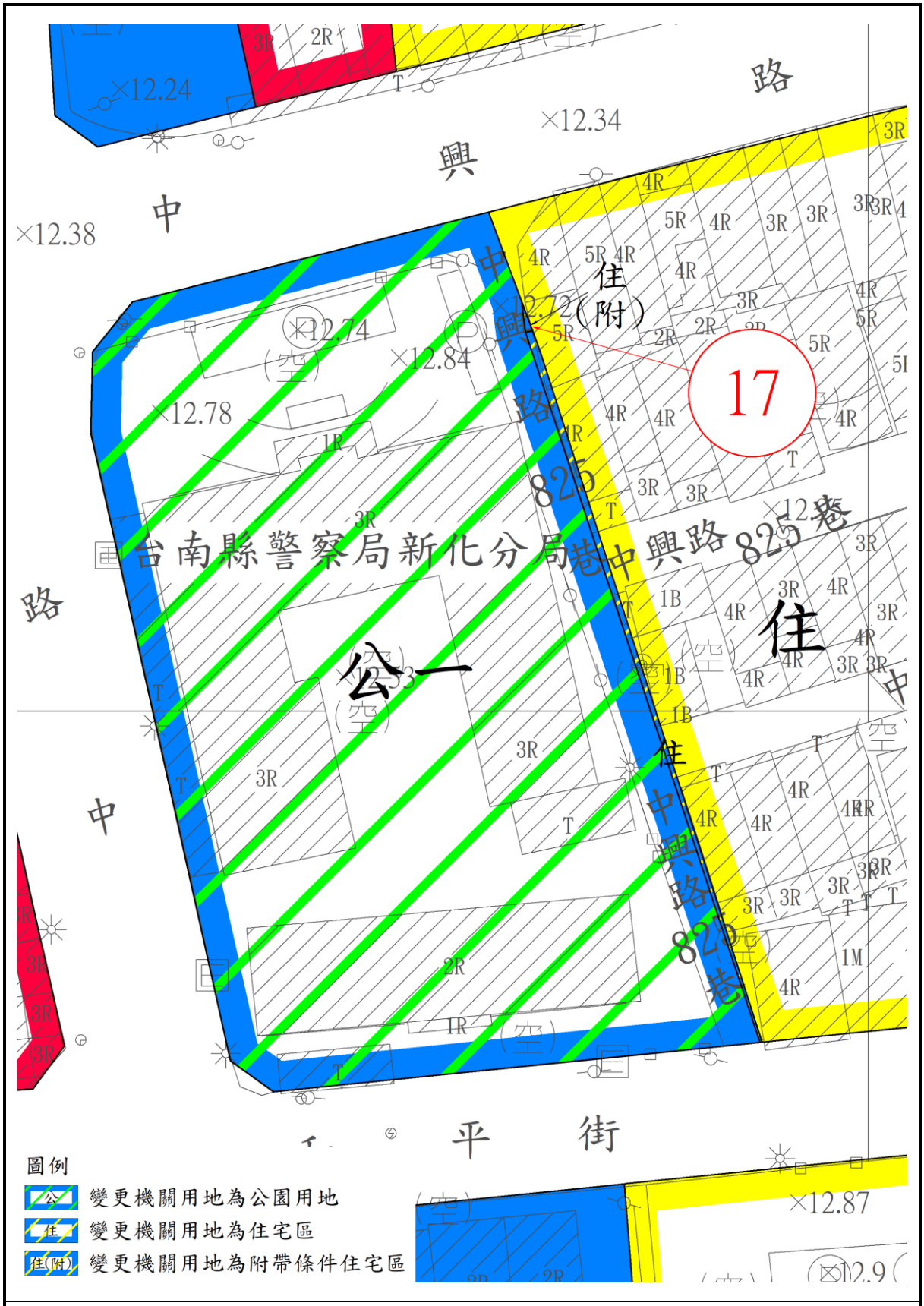
變更案報部編號第 8 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖



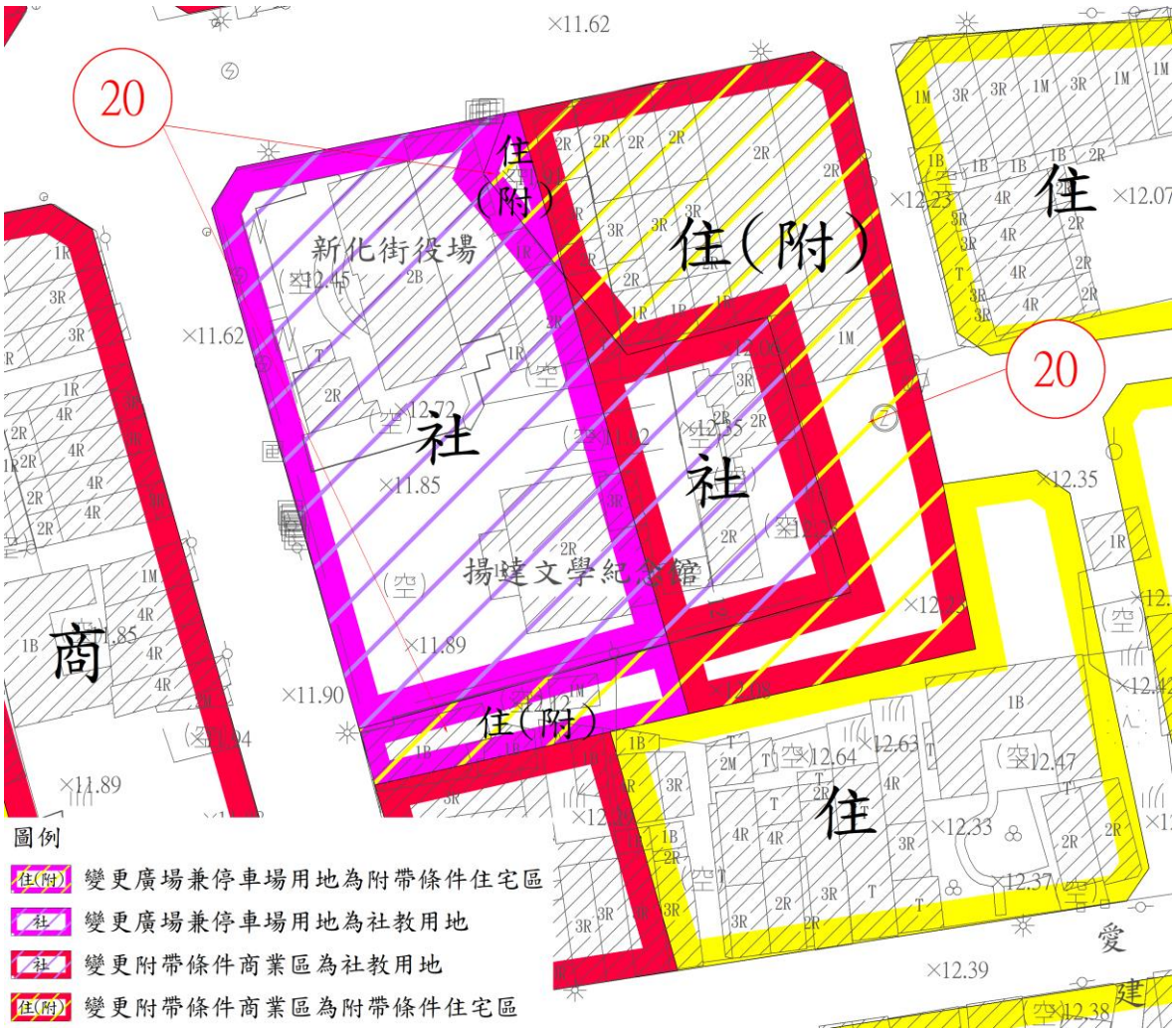
變更案報部編號第 9 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖



變更案報部編號第 10 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖



變更案報部編號第 17 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖



變更案報部編號第 20 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖

第 二 案：「變更後壁都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」再提會討論

說　　明：本案細部計畫業經本會 107 年 8 月 27 日第 73 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 111 年 5 月 10 日第 1011 次會審竣之「變更後壁主要計畫（第四次通盤檢討）(含都市計畫圖重製）案」再提會討論案，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決　　議：除下列各點意見外，其餘准照提會資料內容通過(詳附錄)。

一、條文第 2 點第 2 項主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區，考量該附帶條件係屬地主應負擔之回饋，故文字修正為「…如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後『提高至』前項原容積率」。

二、條文第 14 點有關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，另為保留彈性，將部分文字修正為「…停車場用地應至少設置 1 處充電『或』電池交換站」。

【附錄】提會資料

第 73 次會決議條文	建議修(增)訂條文	備註
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。	依第 73 次會決議條文。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，如建蔽率不大於 50%時，則容積率得予提高至 165%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，如建蔽率不大於 50%時，則容積率得予提高至 165%。 主要計畫指定調降容積率之附帶條件住宅區(詳附錄)，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105％；建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 115%。如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復前項原容積率。	配合主要計畫變更案報部編號第 10-2、11、12、13、16 案，附帶條件採調降容積率方式回饋，增訂相關內容。
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	依第 73 次會決議條文。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	依第 73 次會決議條文。
五、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市細則」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。	依第 73 次會決議條文。
六、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。但保存區內原有建築物已超過者，不在此限。	六、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。但保存區內原有建築物已超過者，不在此限。	依第 73 次會決議條文。
七、行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	七、行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	依第 73 次會決議條文。
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。	依第 73 次會決議條文。
九、車站用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，並依「建築物交通影響評估準則」規定辦理。	九、車站用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，並依「建築物交通影響評估準則」規定辦理。	依第 73 次會決議條文。
十、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	（刪除）	本點刪除，回歸「都市計畫

<table>
<tr><th>第 73 次會決議條文</th><th>建議修(增)訂條文</th><th>備註</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>法臺南市施行細則」相關規定。</td></tr>
<tr><td>十一、電力事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</td><td>十、電力事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</td><td>1.點次調整。
2.依第 73 次會決議條文。</td></tr>
<tr><td>十二、學校用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。</td><td>（刪除）</td><td>本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</td></tr>
<tr><td>十三、退縮建築規定：
(一) 於實施市地重劃之整體開發地區，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</td><td rowspan="2">自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。</td><td rowspan="3">1.退縮建築部分應植栽綠化，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>商業區</td></tr>
<tr><td>公共設施用地</td><td>自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。</td></tr>
</table>
(二)前項以外地區，其退縮建築應依</td><td>十一、建築退縮規定
(一)於「變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）」(90 年 12 月 3 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：
<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 rowspan="2">自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td><td rowspan="2">1. 退縮建築之空地應適度植栽綠化，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。</td></tr>
<tr><td>商業區</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，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。</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。
2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr>
</table>
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理:
<table>
<tr><th>分區</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
</table></td><td>1.點次調整。
2.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。
3.原條文係於 90 年 12 月 3 日發布實施「變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）」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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>第 73 次會決議條文</th><th>建議修(增)訂條文</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>下列規定辦理，但如有特殊情形者，得由台南市政府都市設計委員會審議決定。
<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>申請建築基地面積 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術應植栽綠化規則建築設計施工編」第 281 規定辦理。</td><td>1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
2. 如屬角地，均應退縮建築。</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>申請建築基地面積 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術應植栽綠化規則建築設計施工編」第 281 條規定辦理。</td><td>1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
2. 如屬角地，均應退縮建築。</td></tr>
</table></td><td>
<table>
<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「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。</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。
2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</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「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。</td><td></td></tr>
</table>
(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。</td><td></td></tr>
<tr><td>十四、停車空間劃設標準
(一)於實施市地重劃之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下列表規定辦理。
<table>
<tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</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>
</table></td><td>十二、停車空間劃設標準
(一)於「變更後壁都市計畫(第三次通盤檢討)」(90 年 12 月 3 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：
<table>
<tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標</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>
</table></td><td>1.點次調整。
2.依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準規定。
3.原條文係於 90 年 12 月 3 日發布實施「變更後壁都市計畫（第三次通盤檢討）」所增訂，於第</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>第 73 次會決議條文</th><th>建議修(增)訂條文</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>以下類推
（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）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，得免設停車位。</td><td><table><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>(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)建築基地如建築線僅得於 4 公尺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。
(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。</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>--</td><td>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。</td><td>1.本點增訂。
2.為維護都市景觀品質，依本市通案性規定增訂停車場應辦理都市設計審議規定。</td></tr>
<tr><td>--</td><td>十四、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置充電與電池交換站各 1 處。</td><td>1.本點增訂。
2.配合「亮麗晴空」空污改善計畫。</td></tr>
<tr><td>十五、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，以美化環境。</td><td>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%。</td><td>依本市通案性規定修訂建築基地綠化規定。</td></tr>
<tr><td>十六、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。
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。</td><td>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。</td><td>1.點次調整。
2.第 73 次市都委決議條文第一項內容調整至第十七點。</td></tr>
<tr><td></td><td>十七、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</td><td>第 73 次市都委決議條文第十六點第一項內容調整至本</td></tr>
</table>

第 73 次會決議條文	建議修(增)訂條文	備註
		點。

附錄、配合本次通盤檢討主要計畫變更案調降容積率之附帶條件住宅區位置示意圖

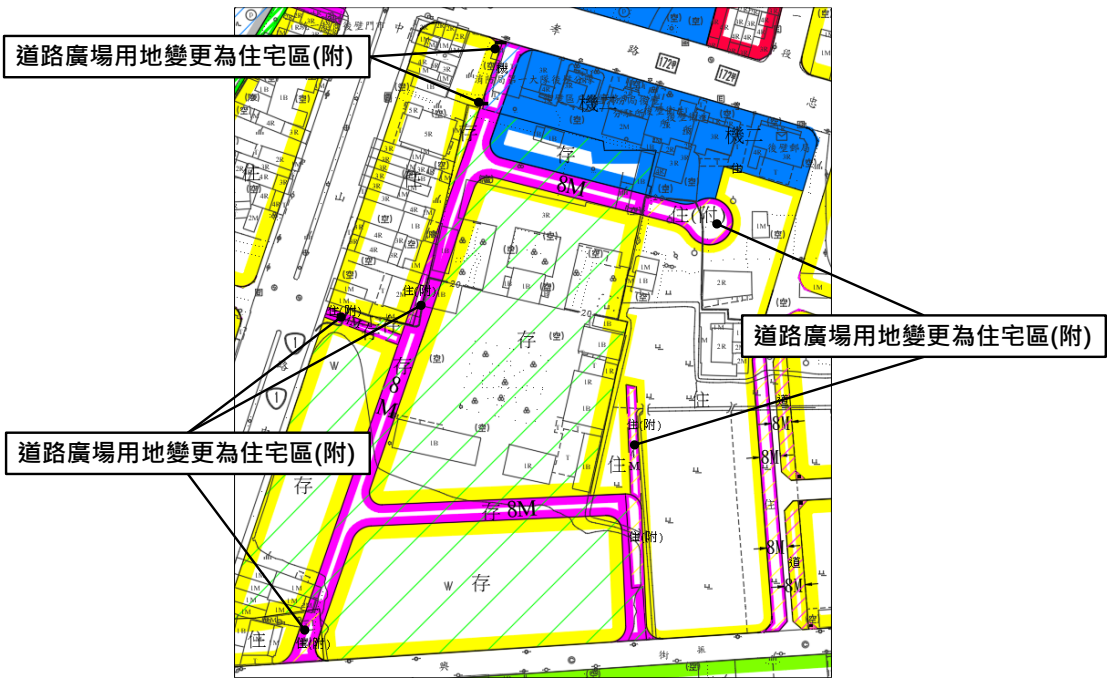


圖 1 變更案報部編號第 10-2 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖

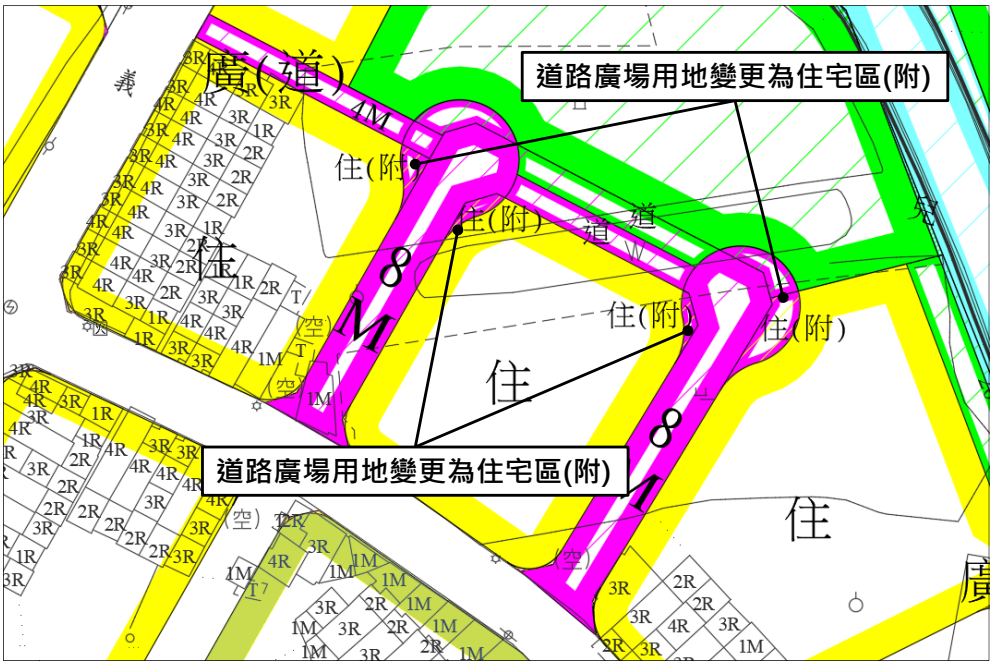


圖 2 變更案報部編號第 11 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖

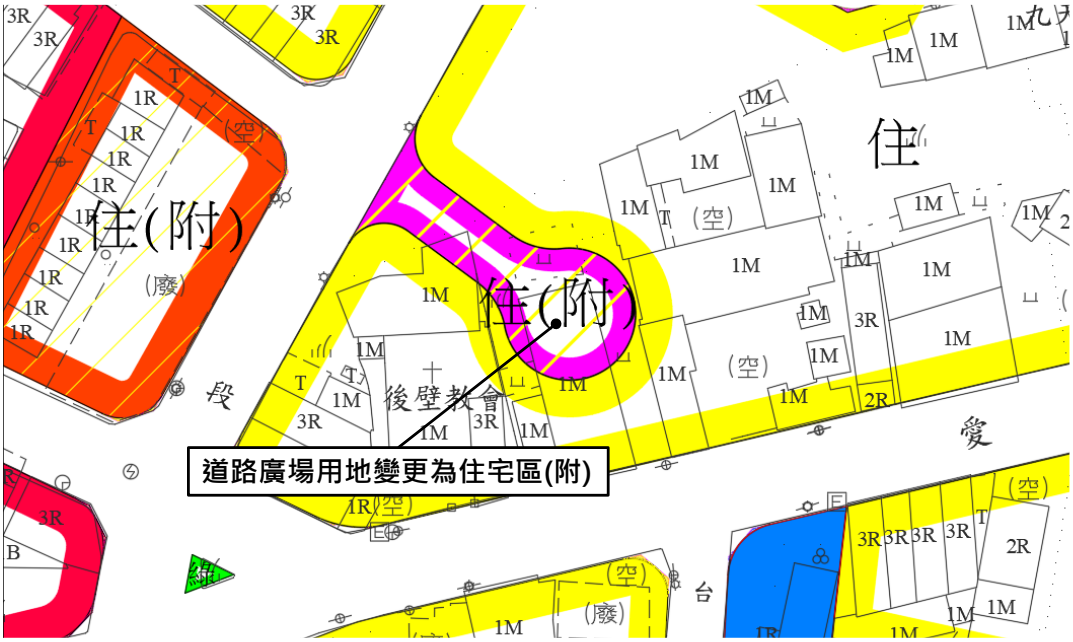


圖 3 變更案報部編號第 12 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖

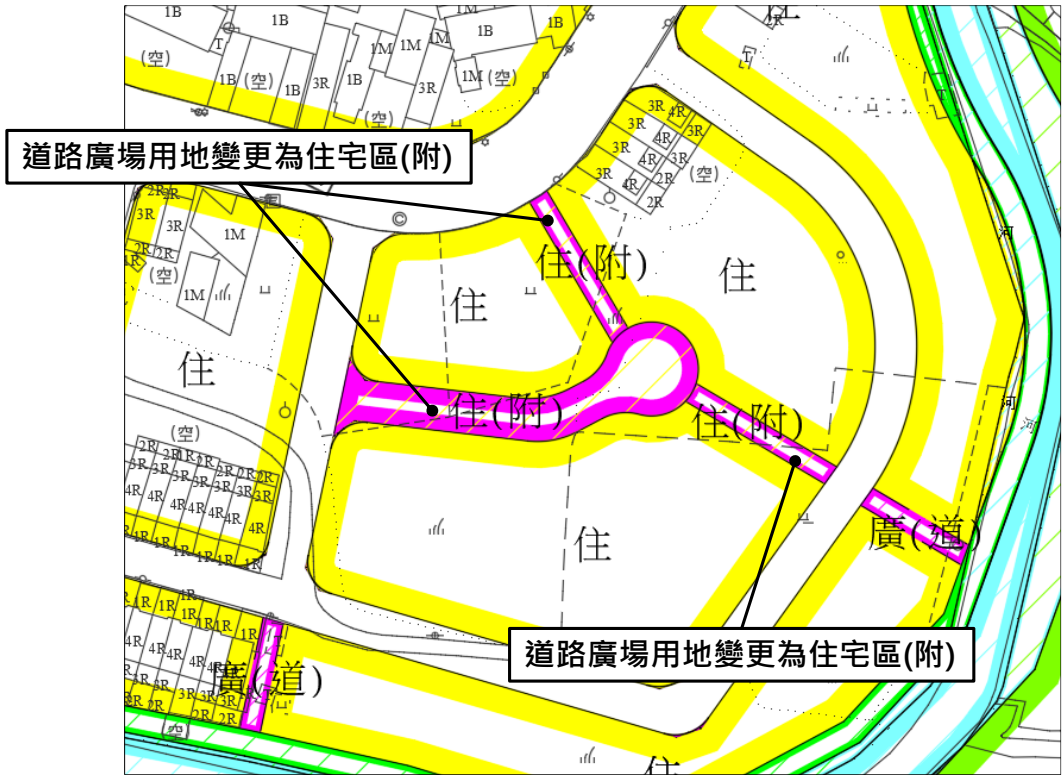
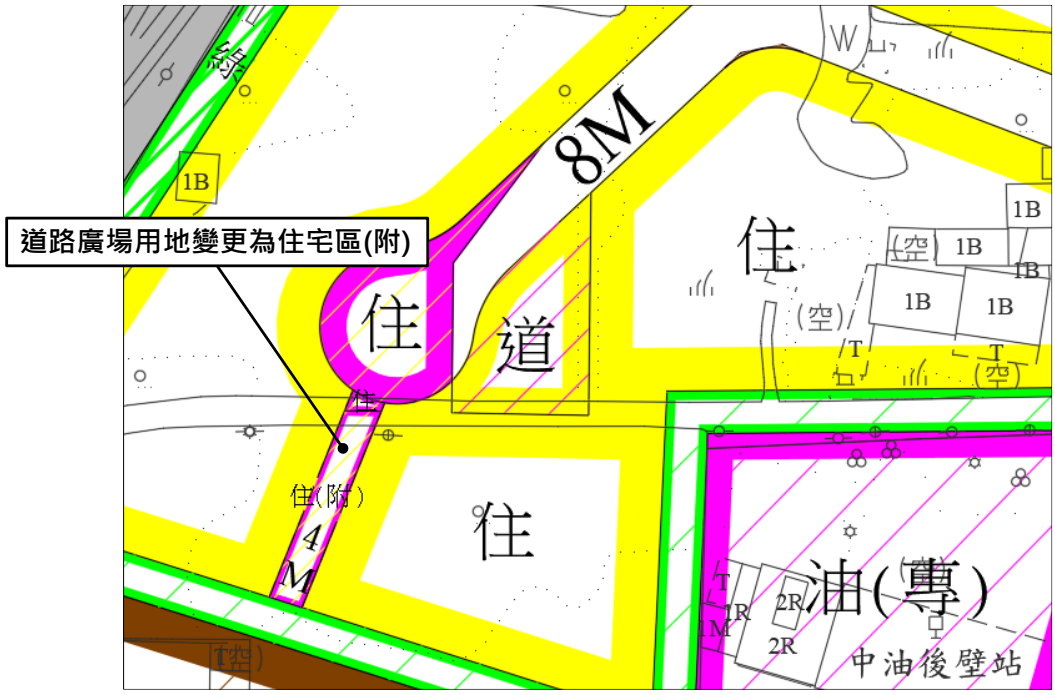


圖 4 變更案報部編號第 13 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖



變更案報部編號第 16 案變更為附帶條件住宅區位置示意圖

第 三 案：「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案(再公開展覽)」

說　　明：一、本計畫前於109年9月已辦理公開展覽在案，經本市都市計畫委員會專案小組9次會議及 110年11月19日本市都市計畫委員會第 108 次會議審議通過，惟依當次會議決議內容（略以)：「七、本計畫變更內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本本計畫變更內容有直接關係者，則再提會討論。」，經辦理再公開展覽作業期間，接獲 4 件公民或團體陳情意見，爰再提會審議。

二、法令依據：都市計畫法第19、26條及110年11月19日南市都市計畫委員會第108次會議決議內容。

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、再公開展覽期間：本案自民國111年6月6日起於臺南市政府公告欄、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)及本市新市區公所公開展覽計畫書、圖 30 天，並刊登於臺南市政府與都市發展局網站、市政公報及111年6月6、7、8日中國時報，同時分別於 111 年6月21日下午3時，假本市新市區文康育樂中心舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見，共計 4 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

決　　議：除下列各點外，其餘准照再公開展覽草案內容通過。

一、再公開展覽期間公民或團體陳情意見詳附表 1。

二、再提會討論案件

(一)再公開展覽變一-1 案(大林路及「公 37」公園用地南側，新劃設細部計畫道路用地)，變更範圍內市有管有土地，由「住四」住宅區變更為道路用地面積約 113.9 平方公尺，由低密度住宅區或道路用地變更為「住四」住宅區面積約為 38.2 平方公尺，考量變更為道路用地面積大於變更為「住四」住宅區，爰同意免予回饋。

(二)有關本案負擔方式採調降容積方式辦理者，依本市通案性處理方式如後續開發有增加容積率之需求，得於申請建築執照前完成繳交代金後提高至原分區容積率，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理；同時為利後續執行及管理，負擔公共設施之附帶條件及其他說明併予修正。

(三)土地使用管制要點

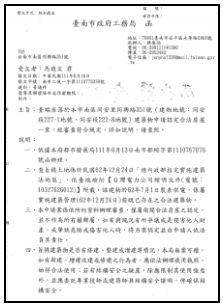
1. 為利計畫一致性，依「臺南市都市設計審議原則」第五點規定略以:「…，其建築物樓層數為 7 層樓以下且簷高 21 公尺以下者，始得適用都市計畫斜屋頂獎勵之規定。」，修正本案土地使用分區管制要點第九條建築物設置斜屋頂容積獎勵規定，修正後內容詳附表 3。

2. 為利後續執行及管理，將 111 年 2 月 10 日發布實施之「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」之土地使用分區管制要點納入本計畫中整併，並配合修正內容調整條項款目編號等次序(詳附表 3、附表 4)

3. 另再公開展覽暫 1 案(「污 14」污水處理用地變更為產業專用區)，因其採行市地重劃開發方式且涉及主要計畫變更，爰其涉及土地使用管制相關條文，俟主要計畫內政部都市計畫委員會審定及市地重劃計畫書經地政主管機關審核通過後，再予分階段發布實施。

三、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘請業務單位覈實校正。

附表 1　「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案（再公開展覽）」再公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見
01	馬〇杞、馬〇文 陳情位置：同安段 227-1、222-8 地號等 2 筆土地(暫 2 案) (111.6.29 府都綜字第 1110834952A 號)	主旨：變更臺南市南區都市計畫變更回饋一案 說明： 一、臺端坐落於本市南區同安里同興路 351 號(建物地號：同安段 227-1、同安段 222-8)建築物認定合法房屋一案，經工務局審查，符合規定，如附件。 二、土地係於民國 62 年 12 月 24 日經內政部指定實施建築法地區，依臺端檢附【台灣電力公司證明文件(電號:10327626012)】所載，該建物於 62 年 7 月 1 日裝錶供電，係屬實施建築管理(62 年 12 月 24 日)前既已存在之合法建築物。 三、依據以上佐證資料，應免於回饋。  		建議同意採納。 理由： 1.案涉再公展暫 2 案。 2.案地(同安段 227-1、222-8 地號)上建築物經建築主管機關審認屬實施建築管理(62 年 12 月 24 日)前既已存在之合法建築物(臺南市政府工務局 111.6.6 南市工使一字第 1110773338 號函)，符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」六、(四)規定，故同意免予回饋。 3.變更內容詳附表 2。
02	馬〇調等五人 陳情位置：暫 2 案住三(附) (111.6.29 府都綜字第 1110833354A 號)	以 91 年度公告現值的基準回饋 30%。		建議未便採納。 理由： 1.案涉再公展暫 2 案。 2.為維持變更負擔回饋之公平性，回饋代金之計算方式仍應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」五、(四)、2.規定辦理。
03	財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 陳情位置：暫 2 案、暫 4 案 (111.6.29 府都綜字第 1110832831A 號)	變更回饋方式調整	暫 2 案及暫 4 案涉及本署經管臺南市南區同安段 218 地號等 4 筆國有土地，變更內容涉「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定回饋事宜，因本署尚無編列預算抵繳回饋代金，現行均採回饋土	建議同意採納。 理由： 1.案涉再公展暫 2 案部分: (1)經查國產署管有之同安段218地號土地面積約 2.9m²，變更後土地畸零難以建築利用，符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3.規定，故其負擔方式改以調降容積方式辦理，其調整後土地強度為「住(低四)」低強度住

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見
			地方式辦理，請該府就變更本都市計畫變更案內涉本署經管國有土地由可建築用地變更為其他公共設施用地作為抵充回饋；若本都市計畫案尚無建築用地變更為其他公共設施用地作為抵充回饋之土地者，建請該府參處以調降容積方式辦理或納入於變更土地之都市計畫書內載明「本案國有土地應捐贈並以繳交代金等事項，於申請建築使用前，再由開發者或使用者繳交，以符實際」	宅區，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 116%。 (2)變更內容詳附表 2。 2.案涉再公展暫 4 案部分: (1) 經查國產署管有之公英段 1219-1 地號涉及道路用地變更為可建築用地，權屬為國市私共有，且現況已有天元宮之廟宇座落，考量國產署訂有「本署經管國有土地變更為宗教專用區通案原則」及參採本市國有土地變更回饋類似案例，案地涉及國有及市有部分變更負擔回饋，後續由開發者或使用者負擔，以符實際。 (2)併同修正附帶條件及其他說明: 【附帶條件】 1.應負擔道路用地變更住宅區總土地總面積之 35%作為公共設施用地，且應以本變更範圍內公共設施用地優先負擔，不足部分再以抵繳代金方式辦理。 【其他說明】 1.變更為住宅區範圍內之全部土地所有權人應於本府通知日起一年內與市府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內，應將負擔之公共設施用地一次或全數無償移轉臺南市政府及完成代金繳納後，始得檢具計畫書圖報市府核定。 2.代金抵繳方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。 3.天元宮應於發布實施前取得公英段 1219-1 地號範圍內公有土地管理機關同意變更文件。 4.天元宮應於發布實施前取得變更為「廣（道）S7」及「廣（道）S8」廣場兼道路用地內所有土地所有權人同意變更文件。 5.（細）逾公展人 4、（細）再公展人 3
04	杜吳〇春等 4 人 陳情位置：暫 3 案廣停 S3、廣停	我們的土地，依據市府所說，是在 74 年劃設為道路用地，91 年變更為廣停用地。102 年有一次	建議可個別回饋周邊道路用地	建議未便採納。 理由： 1.案涉再公展暫 3 案。 2.依「臺南市都市計畫區土地變更

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	初核意見
	S4（舉喜段755-1、605-1地號等2筆土地） (111.7.26府都綜字第1110956353A號)	機會可以簽定協議書並回饋 40%來變更為住宅區，不過很多地主由於年長，其實當年並不清楚細節，土地也未進行處理。 這次市府又寄來通知，再次請地主整合來繳納40%代金,不過由於個資問題，周邊其他地主我們也無法取得聯繫，整合上確有困難，建議採取比較可行的方法，讓個別地主各自處理回饋。 另外，由於財力問題，繳納回饋金實務上有困難，可能只能繳土地，然而若只能回饋變更範圍土地，將導致廣停用地再細分切割，如此市府所接收到的土地也不好利用，還不如回饋緊鄰的道路用地，懇請委員們審慎思考，務實在合法範圍內提供民眾較可行之處理方案。		負擔公共設施審議原則」五、(三)規定略以:「應負擔之公共設施用地，以提供變更範圍內土地並闢建完成為原則，但變更面積小於1,000 平方公尺或難以提供土地，非以繳納代金無法執行者，經各級都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。」，經查案地面積地面積小於1,000m²且經市都委會第 108 次同意改以抵繳代金方式辦理回饋，為維持變更負擔回饋之公平性，維持市都委會第108次決議改以抵繳代金方式辦理。

附表二　修正後變更內容明細表

<table>
<tr><th rowspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">原公展編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">附帶條件或其他說明</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="14">一- 1</td><td rowspan="14">一-1</td><td rowspan="13">大林路（5-24-12M）以南，「公 37」公園用地南側</td><td>「住四」
住宅區
（0.0065 公頃）</td><td>「SE-86-12M」
道路用地
（0.0065 公頃）</td><td rowspan="14">1.配合「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」變更第 97 案指導原則，變更部分住宅區為細部計畫道路用地。
2.為避免新劃設計畫道路與原計畫道路系統過於相近，造成行車安全疑慮及為促進土地有效利用，將部分 SE-87-8M 計畫道路變更為住宅區；查前述變更為住宅區屬私有土地部分屬 38 年主要計畫劃定之「公 3」公園用地；該「公 3」公園用地分別於 71、72 年變更為殯儀館用地、綠地及低密度住宅區，並於 72 年間以類重劃方式辦理地籍整理，並按當年核發之地籍整理土地改良費用證明書所示，已提供 60%負擔公共設施，僅領回 40%之土地，惟 76 年擬定細部計畫時，未考量此因素而劃設為公共設施用地，為維護其權益，故將原分區視為住宅區，並按「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定免予回饋。
3.另公有土地部分，由於變更為道路用地面積大於變更為住宅區面積，經臺南市都市計畫委員會審議同意由道路用地或低密度住宅區變更為住宅區部分免予回饋。
4.SE-87-8M 與 SE-81-8M 計畫道路之截角，為避免影響現有建築物，則以特殊截角方式劃設。
5.另串聯南北向（5-25-12M 與 SE-86-12M）道路用地，變更部分住宅區為道路用地。</td><td rowspan="3">【其他說明】
（細）逾公展人 5</td></tr>
<tr><td>低密度住宅區
（0.64m²）</td><td>「SE-86-12M」
道路用地
（0.64m²）</td></tr>
<tr><td>「住四」
住宅區
（0.0081 公頃）</td><td>「SE-87-8M」
道路用地
（0.0081 公頃）</td></tr>
<tr><td>「住四」
住宅區
（0.0069 公頃）</td><td>「SE-87-8M」
道路用地
（0.0069 公頃）</td></tr>
<tr><td>「住四」
住宅區
（0.0169 公頃）</td><td>「SE-87-8M」
道路用地
（0.0169 公頃）</td></tr>
<tr><td>低密度住宅區
（0.1519 公頃）</td><td>「SE-87-8M」
道路用地
（0.1519 公頃）</td></tr>
<tr><td>低密度住宅區
（0.0012 公頃）</td><td>「住四」
住宅區
（0.0012 公頃）</td></tr>
<tr><td>低密度住宅區
（0.0003 公頃）</td><td>「住四」
住宅區
（0.0003 公頃）</td></tr>
<tr><td>低密度住宅區
（0.0025 公頃）</td><td>「住四」
住宅區
（0.0025 公頃）</td></tr>
<tr><td>「SE-87-8M」
道路用地
（0.0026 公頃）</td><td>「住四」
住宅區
（0.0026 公頃）</td></tr>
<tr><td>「SE-87-8M」
道路用地
（0.0004 公頃）</td><td>「住四」
住宅區
（0.0004 公頃）</td></tr>
<tr><td>公英段 1260-12 地號</td><td>「SE-87-8M」
道路用地
（0.0327 公頃）</td><td>「住四」
住宅區
（0.0327 公頃）</td><td>【其他說明】
（細）逾公展人 2</td></tr>
</table>

再公展編號	原公展編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
三-1	四-1	鹽埕段3-681 地號	「SJ-8-6M」計畫道路（0.0006 公頃）	「住（低三）（附）」低強度住宅區（0.0006 公頃）	1.經查 SJ-8-6M(原編號為 C-18-6M) 道路用地，係屬 38 年公布之 6 公尺計畫道路。 2.計畫道路穿越經藍晒圖文創園區，致使園區內空間活化有諸多限制，為利園區整體發展及長久營運且該計畫道路已無供通行使用之必要性，故將 SJ-8-6M 變更為住宅區；同時將藍晒圖文創園區內，部分現有供通行之步行空間劃設為廣場用地，以維持藍晒圖文創園區紋理及確保行人通行系統連貫性。 3.前述變更為住宅區屬私有土地部分，考量變更範圍狹小，故依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3.規定，採調降容積率方式辦理回饋，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 156%。另屬公有地部分，屬公設用地與可建築用地位置調整，故無涉及變更回饋事宜。	【附帶條件】如後續開發有增加容積率之需求，得於申請建築執照前完成繳納代金後提高至原分區(住六-1)容積率，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理。
		鹽埕段3-683 地號	「SJ-8-6M」計畫道路（0.0006 公頃）	「住（低三）（附）」低強度住宅區（0.0006 公頃）		
		鹽埕段3-684 地號	「SJ-8-6M」計畫道路（0.0006 公頃）	「住（低三）（附）」低強度住宅區（0.0006 公頃）		
		永華路以南，樹林街北側	「SJ-8-6M」計畫道路（0.0277 公頃）	「住六-1」住宅區（0.0277 公頃）		
			「住六-1」住宅區（0.0277 公頃）	「廣 S6」廣場用地（0.0277 公頃）		
			「SJ-8-6M」計畫道路（0.0188 公頃）	「廣 S6」廣場用地（0.0188 公頃）		
			「SJ-8-6M」計畫道路（0.0160 公頃）	「廣 S6」廣場用地（0.0160 公頃）		

再公展編號	原公展編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
三-2	-	綠 S24 南側	「SB-107-6M」道路用地 (0.0033 公頃)	「住(低二)（附）」低強度住宅區 (0.0033 公頃)	1.查案地係於 73 年「擬定台南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫案」劃設，現況未開闢 2.「SB-107-6M」計畫道路係為連接鹽埕路及金華路之用，惟鹽埕路及金華路於北側約 20 公尺處交會，故「SB-107-6M」計畫道路無車輛通行之需求。 3.北側綠 S24 已納入公設專通檢討案中，並以跨區重劃方式辦理，且案地面積約 33m^2，若調整為其他公共設施用地，其實質效益不大。 3.考量變更住宅區後得與南側天后段 14 地號合併利用，因案地屬狹長型公設用地，故依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」五(四)之 3.採調降容積率方式辦理。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 130%。	【附帶條件】如後續開發有增加容積率之需求，得於申請建築執照前完成繳納代金後提高至原分區(住五-1)容積率，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理。 【其他說明】（細）逾公展人 1

再公展編號	原公展編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
三-3	-	喜樹灣裡地區 SC-14-15M 道路用地及北側部分低密度住宅區	低密度住宅區 (0.0049 公頃)	「SC-14-15M」 道路用地 (0.0049 公頃)	1.查 SC-14-15m 計畫道路係屬 74 年「擬定台南市(喜樹、灣裡地區)細部計畫案」劃設，刻由道路主管機關辦理徵收開闢相關事宜。 2.計畫道路開闢，恐危及西側部分建物結構安全，爰在不損及其他私有土地權益下，略將計畫道路往東調整至公有地範圍內，以保留基本生活功能所需居住空間。 3.其中道路用地變更住宅區部分面積極為狹小，故建議依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」五(四)之 3.採調降容積率方式辦理，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 107% 4.低密度住宅區變更為計畫道路部分涉及主要計畫分區調整，併同於主要計畫中將農業區變更為住宅區。	【附帶條件】 如後續開發有增加容積率之需求，得於申請建築執照前完成繳納代金後提高至原分區(住三)容積率，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理。 【其他說明】 （細）逾公展人 6
			「SC-14-15M」 道路用地 (0.0011 公頃)	「住低（一）（附）」 低強度住宅區 (0.0011 公頃)		
			「住三」 住宅區 (0.00005 公頃)	「SC-14-15M」 道路用地 (0.00005 公頃)		

新編號	再公展編號	原公展標號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
				原計畫	新計畫		
四-1	暫 2	三-1	同安段 227-1、222-8 地號	「住三（附）」住宅區 附帶條件： 應整體開發完成後始得發照建築。 （0.0052 公頃）	「住三」住宅區 （0.0052 公頃）	1.查案地係於 91 年「變更臺南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」考量與灣裡加油站相近，由加油站用地變更為附帶條件住宅區，但地主需捐地 30%做為停車場用地；惟案地迄今尚未依附帶條件規定辦理。 2.同安段 227-1、222-8 地號上建築物經建築主管機關審認屬實施建築管理(62 年 12 月 24 日)前既已存在之合法建築物(臺南市政府工務局 111.6.6 南市工使一字第 1110773338 號函)，符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」六、(四)免予回饋規定，故併同毗鄰分區變更為「住三」住宅區。 3.國產署管有之同安段 218 地號土地面積約 2.9m²，變更後土地畸零難以建築利用，符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第五點(四)3.規定，採調降容積方式辦理，其調整後土地強度為「住(低四)」低強度住宅區，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 116%。	【其他說明】 （細）再公展人 1
四-2	暫 2	三-1	同安段 218 地號	「住三（附）」住宅區 附帶條件： 應整體開發完成後始得發照建築。 （0.0003 公頃）	「住(低四)(附)」住宅區 （0.0003 公頃）		【附帶條件】 如後續開發有增加容積率之需求，得於申請建築執照前完成繳納代金後提高至原分區(住三)容積率，代金計算方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理。 【其他說明】 （細）再公展人 3

再公展編號	原公展標號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
暫 2	三-1	明興路（3-30-20M）以東，明興路 1181 巷（3-56-15M）南側之「住三（附）」住宅區	「住三(附)」住宅區 附帶條件： 應整體開發完成後始得發照建築。	「住三（附）」住宅區 附帶條件： 應負擔變更後土地總面積之 30%作為公共設施用地，並以抵繳代金方式辦理。	1.查案地係於 91 年「變更臺南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」考量與灣裡加油站相近，由加油站用地變更為附帶條件住宅區，但地主需捐地 30%做為停車場用地；惟案地迄今尚未依附帶條件規定辦理。 2.本案回饋負擔比例未於附帶條件明載，為利後續執行，爰依前次變更案之變更內容明細表所載內容與精神，修正附帶條件內容。 3.考量案地變更面積小且建築物密集，原則同意改以抵繳代金方式辦理。	【其他說明】 1.變更範圍內土地若符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」六、(四)規定，能出具經建築主管機關審認屬合法房屋證明文件者，則同意免予回饋。 2.代金抵繳方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。 3.全部土地所有權人應於本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書圖報市府核定。

再公展編號	原公展編號	位置	建議事項		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
暫3	-	喜樹灣裡地區「廣（停）S1~S3」及部分「廣（停）S4」	「廣（停）S1」 廣場兼停車場用地 (0.0399 公頃)	「住三(附)」 住宅區 (0.0399 公頃)	1.查案地於 74 年「擬定台南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫案」劃設為道路用地，後於 91 年「變更台南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」變更「道路用地」為「廣（停）用地」。 2.案地前經臺南市都市計畫委員會 102 年 9 月 26 日第 28 次審議「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)」通盤檢討」(補辦公開展覽）案第補一-5 案決議略以:「維持本會第 17 次會議決議，並應由申請人於本次會議紀錄文到一年內分別由「廣(停)S1」、「廣(停)S2」、「廣(停)S3」、「廣(停)S4」、「廣(停)S5」及部分「廣(停)S6」內全部土地所有權人與市府簽訂協議書始得發布實施，否則維持原計畫。」，承上其中「廣（停）S5」及「廣（停）S6」已與市府簽訂簽協議書並發布實施，同時已依原「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」回饋比例 40%完成回饋事宜，其他 4 處廣（停）用地之全部土地所有權人因未於期限內與市府簽訂協議書，故維持廣（停）用地。 3.考量案地街廓深度淺，開闢供作停車場使用之效益不高，且該地區周邊路邊停車尚且足夠；另 SH-18-12m 已取得開闢，案地目前尚未開闢徵收，無供通行之必要。 4.案地屬公有地者維持「廣場兼供停車場用地」。 5.考量該 4 處廣場兼供停車場用地面積分別小於 1000 平方公尺，原則同意改以抵繳代金方式辦理。	【附帶條件】 應負擔公共設施用地變更住宅區土地總面積之 40%作為公共設施用地，並以抵繳代金方式辦理。 **【其他說明】** 1.「廣（停）S1」、「廣（停）S2」、「廣（停）S3」、「廣（停）S4」各用地範圍內全部土地所有權人應於本府通知日起一年內與台南市政府簽訂協議書，並於訂協議書之日起二年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書圖報市府核定。 2.代金抵繳方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。 3.（細）逾公展人 5、（細）再公展人 4
			「廣（停）S2」 廣場兼停車場用地 (0.0407 公頃)	「住三(附)」 住宅區 (0.0407 公頃)		
			「廣（停）S3 廣場兼停車場用地 (0.0400 公頃)	「住三(附)」 住宅區 (0.0400 公頃)		
			部分 「廣（停）S4」 廣場兼停車場用地 (舉喜段 777-5、779-1、605-1、466-3、466-4 等土地) (0.0291 公頃)	「住三(附)」 住宅區 (0.0291 公頃)		

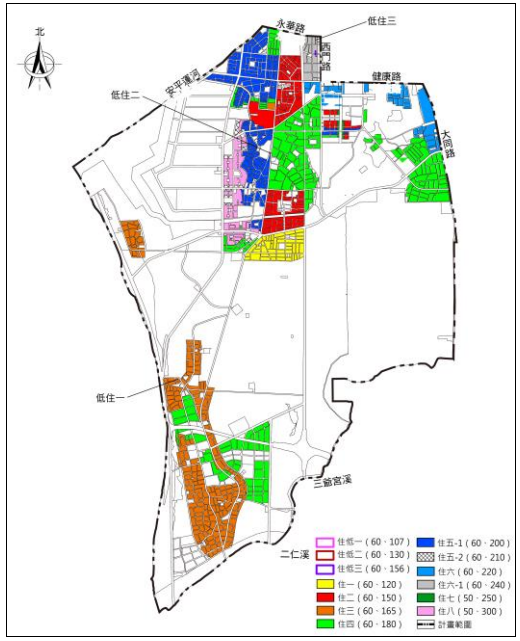
再公展編號	原公展編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
暫 4	-	公英段 490-18 地號(部份)及 488-9 地號	「SE-127-8M」道路用地 (0.0277 公頃)	「廣（道）S6」廣場用地兼道路使用 (0.0277 公頃)	1. 查「SE-127-8M」計畫道路係於 76 年「擬定台南市南區(健康路以南、大同路以西地區)細部計畫案」劃設，後於 102 年「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」調整公共設施編號，現況未開闢。 2. 另「SE-127-8M」計畫道路北側約 25 公尺長，現況已作為兩側住宅之出入口使用，連接「SE-81-8M」計畫道路。 3. 考量現況係利用計畫道路南、北兩側之大同路二段 482 巷 115 弄及 67 弄作通行，且為避免影響兩側地主權益，故將「SE-127-8M」計畫道路北側變更為「廣場用地兼道路使用」，南段則變更為「住宅區」。 4. 同時為維持街廓原有通行功能，故將大同路二段 482 巷 115 弄及 67 弄變更為「廣場用地兼道路使用」。	【附帶條件】 應負擔道路用地變更為住宅區土地總面積之 35%作為公共設施用地，且應以本變更範圍內公共設施用地優先負擔，不足部分再以抵繳代金方式辦理。 【其他說明】 1. 變更為住宅區範圍內之全部土地所有權人應於本府通知日起一年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內，應負擔之公共設施用地一次或全數無償移轉臺南市政府及完成代金繳納後，始得檢具計畫書圖報市府核定。 2. 代金抵繳方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理。 3. 天元宮應於發布實施前取得公英段 1219-1 地號範圍內公有土地管理機關同意變更文件。 4. 天元宮應於發布實施前取得變更為「廣（道）S7」及「廣（道）S8」廣場兼道路用地內所有土地所有權人同意變更文件。 5. (細)逾公展人 4、(細)再公展人 3
		公英段 1219-1 及 1220-1 地號	「SE-127-8M」道路用地 (0.0245 公頃)	「住四（附）」住宅區 (0.0245 公頃)		
		公英段 1218-11(部分)、1218-12 及 1218-4(部分)地號 (大同路二段 482 巷 115 弄)	「住四」住宅區 (0.0339 公頃)	「廣（道）S7」廣場用地兼道路使用 (0.0339 公頃)		
		公英段 1221-12、488-7、451、586-5(部分)地號 (大同路二段 482 巷 67 弄)	「住四」住宅區 (0.0551 公頃)	「廣（道）S8」廣場用地兼道路使用 (0.0551 公頃)		

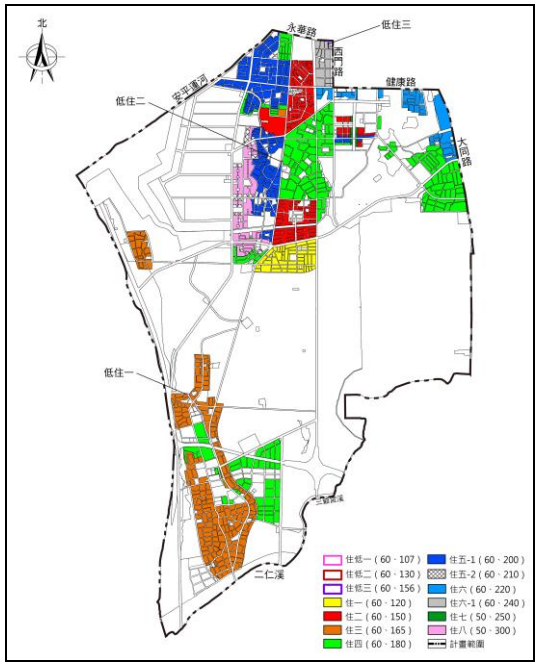
附表 3　配合 111 年 2 月 10 日發布實施之「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」整併之土地使用分區管制條文修正前後對照表

<table>
<tr><th>110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>第一條　本要點依「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。</td><td>第一條　本要點依「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。</td><td>維持原條文。</td></tr>
<tr><td>第二條　本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</td><td>第二條　本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</td><td>維持原條文。</td></tr>
<tr><td>第三條　住宅區土地使用管制
一、住宅區之建蔽率與容積率不得超過下表規定（附圖 1）：
<table>
<tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住（低一）</td><td>60</td><td>107</td><td>變三-3 案</td></tr>
<tr><td>住（低二）</td><td>60</td><td>130</td><td>變三-2 案</td></tr>
<tr><td>住（低三）</td><td>60</td><td>156</td><td>變三-1 案</td></tr>
<tr><td>住一</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">120</td><td></td></tr>
<tr><td>住一（附）</td><td></td></tr>
<tr><td>住二</td><td>60</td><td>150</td><td></td></tr>
<tr><td>住三</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">165</td><td></td></tr>
<tr><td>住三（附）</td><td></td></tr>
<tr><td>住四</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">180</td><td>主計（五通）變 163 案、變一-1 案</td></tr>
<tr><td>住四（附）</td><td>主計（五通）變 190 案、變一-1 案</td></tr>
<tr><td>住五-1</td><td>60</td><td>200</td><td></td></tr>
<tr><td>住五-2</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr>
<tr><td>住六</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">220</td><td></td></tr>
<tr><td>住六（附）</td><td>主計（五通）變 175、176 案，詳註 2。</td></tr>
<tr><td>住六-1</td><td>60</td><td>240</td><td>變三-1 案</td></tr>
<tr><td>住七</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>住八</td><td>50</td><td>300</td><td>主計（五通）變 40 案</td></tr>
</table></td><td>第三條　住宅區土地使用管制
一、住宅區之建蔽率與容積率不得超過下表規定（附圖 1）：
<table>
<tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住（低一）</td><td>60</td><td>107</td><td>變三-3 案</td></tr>
<tr><td>住（低二）</td><td>60</td><td>130</td><td>變三-2 案</td></tr>
<tr><td>住（低三）</td><td>60</td><td>156</td><td>變三-1 案</td></tr>
<tr><td>住一</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">120</td><td><u>住宅基金專通</u></td></tr>
<tr><td>住一（附）</td><td></td></tr>
<tr><td>住二</td><td>60</td><td>150</td><td></td></tr>
<tr><td>住三</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">165</td><td></td></tr>
<tr><td>住三（附）</td><td></td></tr>
<tr><td>住四</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">180</td><td>主計（五通）變 163 案、變一-1 案</td></tr>
<tr><td>住四（附）</td><td>主計（五通）變 190 案、變一-1 案<u>、住宅基金專通</u></td></tr>
<tr><td>住五-1</td><td>60</td><td>200</td><td></td></tr>
<tr><td>住五-2</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr>
<tr><td>住六</td><td rowspan="2">60</td><td rowspan="2">220</td><td></td></tr>
<tr><td>住六（附）</td><td>主計（五通）變 175、176 案，詳註 2。</td></tr>
<tr><td>住六-1</td><td>60</td><td>240</td><td>變三-1 案</td></tr>
<tr><td>住七</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>住八</td><td>50</td><td>300</td><td>主計（五通）變 40 案</td></tr>
</table></td><td>配合 111 年 2 月 10 日發布實施之「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」【簡稱為：「住宅基金專通」】整併條文內容。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>註 1：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。

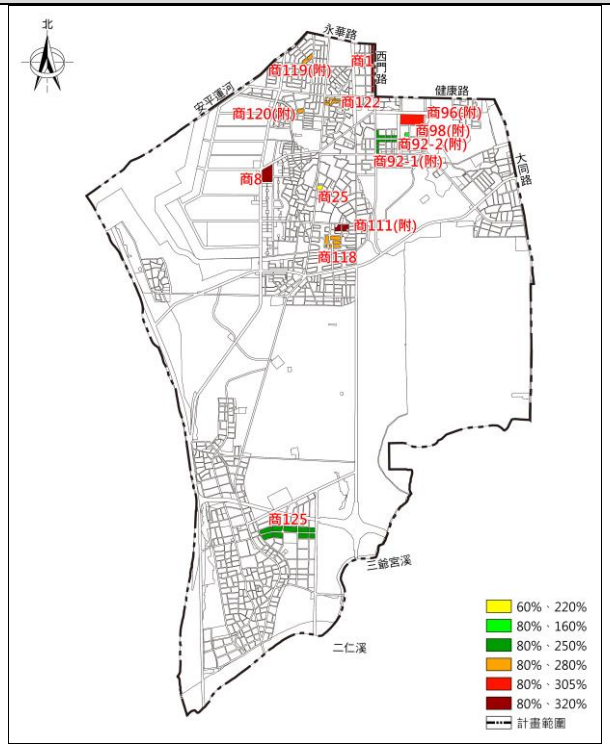
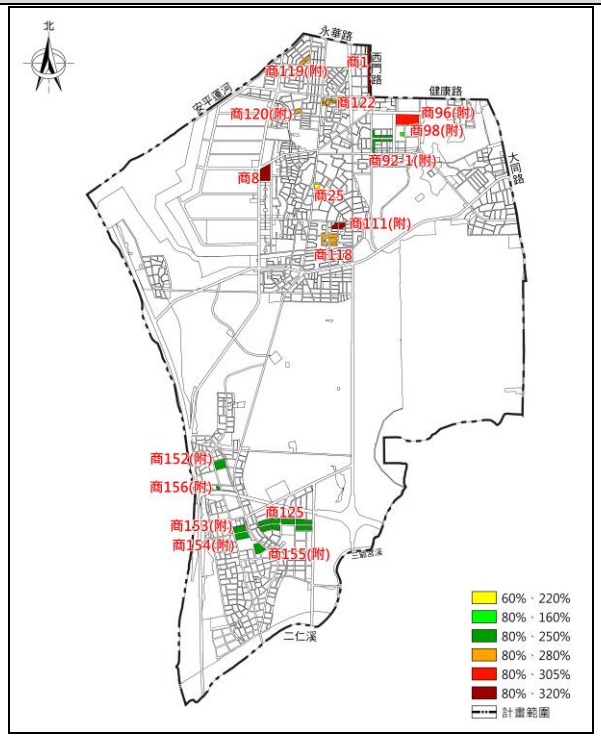
註 2：上表依主計（五通）變 175、176 案所變更之「住六（附）」住宅區（原為「商 1-1（附）」、「商 1-2（附）」商業區），如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區之使用強度為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。

二、住宅區土地及建築物之使用依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。
 

附圖 1</td><td>註 1：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱；「住宅基金專通」為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」之簡稱。
註 2：上表依主計（五通）變 175、176 案所變更之「住六（附）」住宅區（原為「商 1-1（附）」、「商 1-2（附）」商業區），如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區之使用強度為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。
二、住宅區土地及建築物之使用依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。
 

附圖 1</td><td></td></tr>
<tr><td>第四條　商業區土地使用管制
一、商業區之建蔽率與容積率不得超過下表規定（附圖 2）：</td><td>第四條　商業區土地使用管制
一、商業區之建蔽率與容積率不得超過下表規定（附圖 2）：</td><td>配合 111 年 2 月 10 日發布</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr>
<td>
<table>
<tr><th>商業區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>商 98（附）</td><td>80</td><td>160</td><td></td></tr>
<tr><td>商 25</td><td>60</td><td>220</td><td>主計（五通）變 163 案</td></tr>
<tr><td>商 92-1（附）</td><td>80</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>商 92-2（附）</td><td>80</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>商 125</td><td>80</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>商 118</td><td>80</td><td>280</td><td>主計（五通）變 188 案</td></tr>
<tr><td>商 119（附）</td><td>80</td><td>280</td><td>主計（五通）變 187 案</td></tr>
<tr><td>商 120（附）</td><td>80</td><td>280</td><td>主計（五通）變 187 案</td></tr>
<tr><td>商122</td><td>80</td><td>280</td><td>主計（五通）變 188 案</td></tr>
<tr><td>商 96（附）</td><td>80</td><td>305</td><td></td></tr>
<tr><td>商 1</td><td>80</td><td>320</td><td></td></tr>
<tr><td>商 8</td><td>80</td><td>320</td><td></td></tr>
<tr><td>商 111（附）</td><td>80</td><td>320</td><td></td></tr>
</table>
註：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。
</td>
<td>
<table>
<tr><th>商業區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>商 98（附）</td><td>80</td><td>160</td><td></td></tr>
<tr><td>商 25</td><td>60</td><td>220</td><td>主計（五通）變 163 案</td></tr>
<tr><td>商 92-1（附）</td><td>80</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>商 92-2（附）</td><td>80</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>商 125</td><td>80</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>商 152（附）</td><td>80</td><td>250</td><td>住宅基金專通</td></tr>
<tr><td>商 153（附）</td><td>80</td><td>250</td><td>住宅基金專通</td></tr>
<tr><td>商 154（附）</td><td>80</td><td>250</td><td>住宅基金專通</td></tr>
<tr><td>商 155（附）</td><td>80</td><td>250</td><td>住宅基金專通</td></tr>
<tr><td>商 156（附）</td><td>80</td><td>250</td><td>住宅基金專通</td></tr>
<tr><td>商 118</td><td>80</td><td>280</td><td>主計（五通）變 188 案</td></tr>
<tr><td>商 119（附）</td><td>80</td><td>280</td><td>主計（五通）變 187 案</td></tr>
<tr><td>商 120（附）</td><td>80</td><td>280</td><td>主計（五通）變 187 案</td></tr>
<tr><td>商122</td><td>80</td><td>280</td><td>主計（五通）變 188 案</td></tr>
<tr><td>商 96（附）</td><td>80</td><td>305</td><td></td></tr>
<tr><td>商 1</td><td>80</td><td>320</td><td></td></tr>
<tr><td>商 8</td><td>80</td><td>320</td><td></td></tr>
<tr><td>商 111（附）</td><td>80</td><td>320</td><td></td></tr>
</table>
註：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱；「住宅基金專通」為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」之簡稱。
</td>
<td>實施之「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」【簡稱為：「住宅基金專通」】，整併條文內容。</td>
</tr>
</table>

110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	修正說明
 附圖 2	 附圖 2	
二、商業區土地及建築物之使用依下列規定： （一）「商 8」除不得作為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所使用外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。 （二）「商 119（附）」、「商 120（附）」之使用除下列規定外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。 1.不得作為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所使用。 2.作下列使用時，應比照原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」辦理相關回饋。 (1)戲院；(2)電影片（映演）業；(3)電子遊戲場；(4)歌廳；(5)機械	二、商業區土地及建築物之使用依下列規定： （一）「商 8」除不得作為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所使用外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。 （二）「商 119（附）」、「商 120（附）」之使用除下列規定外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。 1.不得作為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所使用。 2.作下列使用時，應比照原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」辦理相關回饋。 (1)戲院；(2)電影片（映演）業；(3)電子遊戲場；(4)歌廳；(5)機械	維持原條文。

<table>
<tr><th>110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>式遊樂場；(6)保齡球館；(7)視聽歌唱；(8)樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。
（三）「商 98（附）」及「商 96（附）」之使用除不得作下列使用外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。
<table>
<tr><th>使用類別</th><th>使用項目</th></tr>
<tr><td>醫療保健及社會工作服務業</td><td>醫療保健業之精神科醫院</td></tr>
<tr><td>公用事業設施</td><td>1.汽車客運業或其他陸上運輸業場站設施。
2.捷運場站設施。
3.變電所。
4.氣體燃料供應業之設施。
5.有線或無線電信業或及其設施。
6.廣播業、電視節目編排及傳播業。
7.鐵路運輸業場站設施及鐵路用地。
8.公用事業設施工程業。
9.加油站及加氣站。
10.其他公用事業設施。</td></tr>
<tr><td>其他服務業</td><td>1.宗教組織之宗祠、寺廟、教堂及其他類似建築物
2.殯葬及寵物生命紀念相關服務業</td></tr>
<tr><td>藝術、娛樂及休閒服務業</td><td>1.娛樂及休閒服務業。
2.博弈業（彩券銷售除外）。</td></tr>
<tr><td>公害較輕微之製造業</td><td>本組製造業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備），不超過 15 馬力、電熱不超過 60 千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之總樓地板面積不超過 300 平方公尺者。其工廠性質規定如下：
1.食品及飼品製造業（酵母製造業除外）。
2.其他食品製造業。</td></tr>
</table></td><td>式遊樂場；(6)保齡球館；(7)視聽歌唱；(8)樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。
（三）「商 98（附）」及「商 96（附）」之使用除不得作下列使用外，其餘使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」第 16 條規定辦理。
<table>
<tr><th>使用類別</th><th>使用項目</th></tr>
<tr><td>醫療保健及社會工作服務業</td><td>醫療保健業之精神科醫院</td></tr>
<tr><td>公用事業設施</td><td>1.汽車客運業或其他陸上運輸業場站設施。
2.捷運場站設施。
3.變電所。
4.氣體燃料供應業之設施。
5.有線或無線電信業或及其設施。
6.廣播業、電視節目編排及傳播業。
7.鐵路運輸業場站設施及鐵路用地。
8.公用事業設施工程業。
9.加油站及加氣站。
10.其他公用事業設施。</td></tr>
<tr><td>其他服務業</td><td>1.宗教組織之宗祠、寺廟、教堂及其他類似建築物
2.殯葬及寵物生命紀念相關服務業</td></tr>
<tr><td>藝術、娛樂及休閒服務業</td><td>1.娛樂及休閒服務業。
2.博弈業（彩券銷售除外）。</td></tr>
<tr><td>公害較輕微之製造業</td><td>本組製造業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備），不超過 15 馬力、電熱不超過 60 千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之總樓地板面積不超過 300 平方公尺者。其工廠性質規定如下：
1.食品及飼品製造業（酵母製造業除外）。
2.其他食品製造業。</td></tr>
</table></td><td></td></tr>
</table>

110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文			本次提會修正條文			修正說明
		3.繩、纜、網製造業。 4.其他紡織品（麻紡織品除外）製造業。 5.成衣及服飾品製造業。 6.紙漿、紙及紙製品製造業。 7.印刷及資料儲存媒體複製業（報社印刷廠除外）。 8.未分類其他製造業。 9.非酒精飲料製造業。 10.針織布業。 11.其他紡織品製造業。 12.皮革、毛皮及其製品製造業。 13.化粧品製造業。 14.家用電器製造業。 15.照明器具製造業。 16.資料儲存媒體製造業。 17.視聽電子產品製造業。 18.通訊傳播設備製造業。 19.其他電子零組件製造業。 20.汽車零件製造業。 21.機械設備及光學儀器製造業。 22.鐘錶製造業。 23.醫療器材及用品製造業。 24.珠寶及金工製品製造業。 報社印刷廠、製冰業之冷藏設施、工業大樓之使用馬力、電熱數及作業廠房之總樓地板面積不受前項之限制。 另本類非屬工廠性質者如下： 1.環境檢測服務業。 2.廢棄物代清除業。			3.繩、纜、網製造業。 4.其他紡織品（麻紡織品除外）製造業。 5.成衣及服飾品製造業。 6.紙漿、紙及紙製品製造業。 7.印刷及資料儲存媒體複製業（報社印刷廠除外）。 8.未分類其他製造業。 9.非酒精飲料製造業。 10.針織布業。 11.其他紡織品製造業。 12.皮革、毛皮及其製品製造業。 13.化粧品製造業。 14.家用電器製造業。 15.照明器具製造業。 16.資料儲存媒體製造業。 17.視聽電子產品製造業。 18.通訊傳播設備製造業。 19.其他電子零組件製造業。 20.汽車零件製造業。 21.機械設備及光學儀器製造業。 22.鐘錶製造業。 23.醫療器材及用品製造業。 24.珠寶及金工製品製造業。 報社印刷廠、製冰業之冷藏設施、工業大樓之使用馬力、電熱數及作業廠房之總樓地板面積不受前項之限制。 另本類非屬工廠性質者如下： 1.環境檢測服務業。 2.廢棄物代清除業。		
	批發及零售業	1.化學原材料及其製品批發業 2.燃料及其相關產品批發、零售業		批發及零售業	1.化學原材料及其製品批發業 2.燃料及其相關產品批發、零售業	

<table>
<tr><th>110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>（四）其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。</td><td>（四）其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。</td><td></td></tr>
<tr><td>

第五條　其他土地使用分區土地使用管制

一、其他土地使用分區之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

<table>
<tr><th colspan="2">使用分區</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="2">乙種工業區</td><td>工 1</td><td>70</td><td>210</td><td></td></tr>
<tr><td>工 11</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">文教區</td><td>文 1</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>文 21
文 22</td><td>50</td><td>200</td><td>主計（五通）變 31、32 案</td></tr>
<tr><td colspan="2">保存區</td><td>50</td><td>160</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">古蹟保存區</td><td>60</td><td>160</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">電信專用區</td><td>第一種</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>第二種</td><td>50</td><td>360</td><td></td></tr>
<tr><td>第三種</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">宗教專用區</td><td>宗（專）
宗（專）3
宗（專）5
宗（專）10
宗（專）12
宗（專）22
宗（專）23
宗（專）24
宗（專）25</td><td>60</td><td>160</td><td></td></tr>
<tr><td>宗（專）30（附）</td><td>40</td><td>120</td><td>主計（五通）變 63 案</td></tr>
<tr><td colspan="2">加油站專用區</td><td>40</td><td>120</td><td>主計（五通）變 34、40、43、53、54、55、139 案</td></tr>
<tr><td colspan="2">資源回收專用區</td><td>40</td><td>120</td><td></td></tr>
</table>

</td><td>

第五條　其他土地使用分區土地使用管制

一、其他土地使用分區之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

<table>
<tr><th colspan="2">使用分區</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="2">乙種工業區</td><td>工 1</td><td>70</td><td>210</td><td></td></tr>
<tr><td>工 11</td><td>60</td><td>210</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">文教區</td><td>文 1</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>文 21
文 22</td><td>50</td><td>200</td><td>主計（五通）變 31、32 案</td></tr>
<tr><td colspan="2">保存區</td><td>50</td><td>160</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">古蹟保存區</td><td>60</td><td>160</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">電信專用區</td><td>第一種</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>第二種</td><td>50</td><td>360</td><td></td></tr>
<tr><td>第三種</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">宗教專用區</td><td>宗（專）
宗（專）3
宗（專）5
宗（專）10
宗（專）12
宗（專）22
宗（專）23
宗（專）24
宗（專）25</td><td>60</td><td>160</td><td></td></tr>
<tr><td>宗(專)30(附)</td><td>40</td><td>120</td><td>主計（五通）變 63 案</td></tr>
<tr><td colspan="2">加油站專用區</td><td>40</td><td>120</td><td>主計（五通）變 34、40、43、53、54、55、139 案</td></tr>
<tr><td colspan="2">資源回收專用區</td><td>40</td><td>120</td><td></td></tr>
</table>

</td><td>

1.本次再公開展覽案暫 1 案(「污 14」污水處理用地變更為產業專用區)，因其採行市地重劃開發方式且涉及主要計畫變更，爰其涉及之土地使用管制相關條文，俟主要計畫內政部都市計畫委員會審定及市地重劃計畫書經地政主管機關審核通過後，再予一併發布實施。

2.配合 111 年 2 月 10 日發布實施之「變更臺南市南區都市計畫（細部</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>產業專用區</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr>
<tr><td>遊憩服務專用區</td><td>10</td><td>30</td><td>主計（五通）變 85 案</td></tr>
</table>
註：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。
</td><td>
<table>
<tr><td>產業專用區</td><td></td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr>
<tr><td>遊憩服務專用區</td><td></td><td>10</td><td>30</td><td>主計（五通）變 85 案</td></tr>
<tr><td>觀光發展特定專用區</td><td>觀（特）1</td><td>50</td><td>300</td><td>住宅基金專通</td></tr>
</table>
註：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱；「住宅基金專通」為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」之簡稱。
</td><td>計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」【簡稱為：「住宅基金專通」】，整併條文內容。</td></tr>
<tr><td>二、其他土地使用分區土地及建築物之使用依下列規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。
（一）宗教專用區：宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。
（二）古蹟保存區
1.「古 73」：為保存水交社地區特有眷村眷舍及眷村文化，未來得應供軍事暨眷村文化相關之展示解說服務、零售、住宿與（傳統美食）餐飲等使用，且 30%以上之樓地板面積應作為「軍事暨眷村文化使用」，上述之修護與再利用計畫應提古蹟主管機關許可後始得為之。並得經都市設計審議委員會同意後，供其他附屬相關使用。
2.其他古蹟保存區內土地使用容許使用項目應由古蹟主管機關會同有關機關，依實際情況作必要之審定。
（三）電信專用區
1.第一種電信專用區、第二種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。
2.第三種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條規定辦理。</td><td>二、其他土地使用分區土地及建築物之使用依下列規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。
（一）宗教專用區：宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。
（二）古蹟保存區
1.「古 73」：為保存水交社地區特有眷村眷舍及眷村文化，未來得應供軍事暨眷村文化相關之展示解說服務、零售、住宿與（傳統美食）餐飲等使用，且 30%以上之樓地板面積應作為「軍事暨眷村文化使用」，上述之修護與再利用計畫應提古蹟主管機關許可後始得為之。並得經都市設計審議委員會同意後，供其他附屬相關使用。
2.其他古蹟保存區內土地使用容許使用項目應由古蹟主管機關會同有關機關，依實際情況作必要之審定。
（三）電信專用區
1.第一種電信專用區、第二種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。
2.第三種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條規定辦理。</td><td>1.本次再公開展覽案暫 1 案(「污 14」污水處理用地變更為產業專用區)，因其採行市地重劃開發方式且涉及主要計畫變更，爰其涉及之土地使用管制相關條文，俟主要計畫內政部都市計畫委員會審定及市地重劃計畫書</td></tr>
</table>

110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	修正說明
（四）產業專用區 1.低污染製造業：依經濟部訂定之「低污染認定基準」規定辦理。 2.倉儲業相關設施。 3.汽車貨運業停車場及其附屬設施。 4.專業、科學及技術服務業：提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務。 5.支援服務業：支援企業或組織營運之例行性活動之行業，如金融、租賃、人力仲介及供應、保全、建築物設備及綠化服務、行政支援及其他相關服務。 6.醫療保健服務使用：(1)醫療機構。(2)護理機構。(3)其他醫事機構。 7.其他經臺南市政府相關主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 （五）遊憩服務專用區：遊憩設施、戶外遊樂設施、觀光遊憩管理服務設施、公用事業設施、農作使用、交通設施、生態體系保護設施、林業使用及其他經臺南市政府觀光遊憩目的事業主管機關審查核准之項目。 （六）加油站專用區：不得作依「加油站設置管理規則」第 26 條第 2 項之使用，如需依前揭第 26 條第 2 項使用時，以「申請變更土地面積之 10%」作為回饋，並應以「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」折算代金抵繳辦理。申請者應檢附變更都市計畫書圖草案向本府都市發展局提出申請，經核算回饋金並完成繳納後，由本府逕予核定並發布實施都市計畫。	（四）產業專用區 1.低污染製造業：依經濟部訂定之「低污染認定基準」規定辦理。 2.倉儲業相關設施。 3.汽車貨運業停車場及其附屬設施。 4.專業、科學及技術服務業：提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務。 5.支援服務業：支援企業或組織營運之例行性活動之行業，如金融、租賃、人力仲介及供應、保全、建築物設備及綠化服務、行政支援及其他相關服務。 6.醫療保健服務使用：(1)醫療機構。(2)護理機構。(3)其他醫事機構。 7.其他經臺南市政府相關主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 （~~五~~四）遊憩服務專用區：遊憩設施、戶外遊樂設施、觀光遊憩管理服務設施、公用事業設施、農作使用、交通設施、生態體系保護設施、林業使用及其他經臺南市政府觀光遊憩目的事業主管機關審查核准之項目。 （~~六~~五）加油站專用區：不得作依「加油站設置管理規則」第 26 條第 2 項之使用，如需依前揭第 26 條第 2 項使用時，以「申請變更土地面積之 10%」作為回饋，並應以「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」折算代金抵繳辦理。申請者應檢附變更都市計畫書圖草案向本府都市發展局提出申請，經核算回饋金並完成繳納後，由本府逕予核定並發布實施都市計畫。 （六）觀光發展特定專用區：除不得作為下列使用外，其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」商業區之規定辦理。 1.住宅使用。 2.殯葬服務業及相關行業。 3.電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、飲酒店、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所。	經地政主管機關審核通過後，再予一併發布實施。 2.配合 111 年 2 月 10 日發布實施之「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」【簡稱為：「住宅基金專通」】，整併條文內容。 4.配合修正內容調整條項款目等次序。

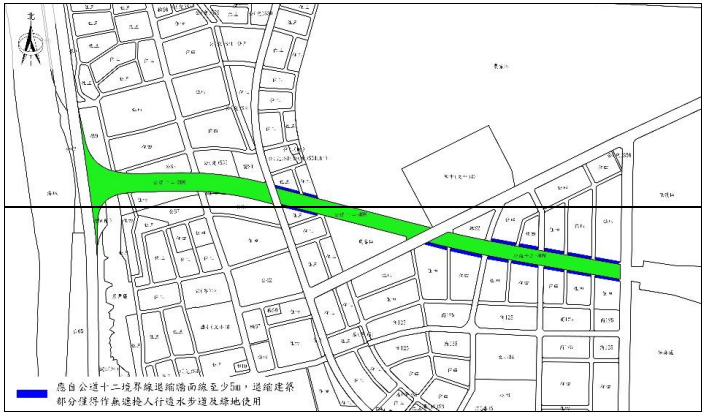
<table>
<tr><th>110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr>
<td>
第六條　公共設施用地土地使用管制
一、公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。
<table>
<tr><th colspan="2">用地別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">變電所用地</td><td>變 S1</td><td>50</td><td>180</td><td></td></tr>
<tr><td>變 8、變 9</td><td>60</td><td>400</td><td></td></tr>
<tr><td>文中 26(附)</td><td>50</td><td>150</td><td>主計（五通）變 176 案</td></tr>
<tr><td colspan="2">國中學校用地兼供排水使用</td><td>50</td><td>150</td><td>主計（五通）變 86 案</td></tr>
<tr><td colspan="2">公墓用地</td><td>20</td><td>200</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">火葬場用地</td><td>60</td><td>120</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">港埠用地</td><td>商港範圍</td><td>70</td><td>155</td><td></td></tr>
<tr><td>非商港範圍</td><td>70</td><td>由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發布實施。</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">污水處理廠用地</td><td>60</td><td>120</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">垃圾處理場用地</td><td>50</td><td>50</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">民用航空站用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
</table>
註 1：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。
註 2：上表依主計（五通）變 176 案所變更之「文中 26（附）」國中學校用地（原為「商 1-2（附）」商業區），如於下次主要計畫通盤檢
</td>
<td>
第六條　公共設施用地土地使用管制
一、公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。
<table>
<tr><th colspan="2">用地別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">變電所用地</td><td>變 S1（附）</td><td>50</td><td>180</td><td>住宅基金專通</td></tr>
<tr><td>變 8、變 9</td><td>60</td><td>400</td><td></td></tr>
<tr><td>文中 26（附）</td><td>50</td><td>150</td><td>主計（五通）變 176 案</td></tr>
<tr><td colspan="2">國中學校用地兼供排水使用</td><td>50</td><td>150</td><td>主計（五通）變 86 案</td></tr>
<tr><td colspan="2">公墓用地</td><td>20</td><td>200</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">火葬場用地</td><td>60</td><td>120</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">港埠用地</td><td>商港範圍</td><td>70</td><td>155</td><td></td></tr>
<tr><td>非商港範圍</td><td>70</td><td>由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發布實施。</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">污水處理廠用地</td><td>60</td><td>120</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">垃圾處理場用地</td><td>50</td><td>50</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">民用航空站用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
</table>
註 1：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱；「住宅基金專通」為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」之簡稱。
註 2：上表依主計（五通）變 176 案所變更之「文中 26（附）」國中學校用地（原為「商 1-2（附）」商業區），如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區之使用強度
</td>
<td>配合 111 年 2 月 10 日發布實施之「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」【簡稱為：「住宅基金專通」】，整併條文內容。</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區之使用強度為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。
二、公共設施用地土地及建築物之使用除「機 8」機關用地得供行政、會議、教育訓練、旅宿業等使用外，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。</td><td>為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。
二、公共設施用地土地及建築物之使用除「機 8」機關用地得供行政、會議、教育訓練、旅宿業等使用外，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。</td><td></td></tr>
<tr><td>第七條　建築使用類別之停車空間設置基準
一、電信專用區
<table><tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>應附設
汽車車位</th><th>應附設
機車車位</th><th>應附設
裝卸車位</th></tr><tr><td rowspan="2">電信專用區</td><td>第一種
第二種</td><td>樓地板面積未滿 500 平方公尺者設置 1 輛，超過部分每 250 平方公尺及其零數應增設 1 輛。</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛。</td><td>樓地板面積每滿 3,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)。</td></tr><tr><td>第三種</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛。</td><td>樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛。</td><td>樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)。</td></tr></table>二、前款以外之各分區及用地
<table><tr><th>類別</th><th>建築物用途</th><th>應附設
汽車車位</th><th>應附設
機車車位</th><th>應附設
裝卸車位</th></tr><tr><td>第一類</td><td>戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）</td></tr></table></td><td>第七條　建築使用類別之停車空間設置基準
一、電信專用區
<table><tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>應附設
汽車車位</th><th>應附設
機車車位</th><th>應附設
裝卸車位</th></tr><tr><td rowspan="2">電信專用區</td><td>第一種
第二種</td><td>樓地板面積未滿 500 平方公尺者設置 1 輛，超過部分每 250 平方公尺及其零數應增設 1 輛。</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛。</td><td>樓地板面積每滿 3,000 平方公尺設置 1 輛（最多設置 2 輛）。</td></tr><tr><td>第三種</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛。</td><td>樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛。</td><td>樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛（最多設置 2 輛）。</td></tr></table>二、前款以外之各分區及用地
<table><tr><th>類別</th><th>建築物用途</th><th>應附設
汽車車位</th><th>應附設
機車車位</th><th>應附設
裝卸車位</th></tr><tr><td>第一類</td><td>戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）</td></tr></table></td><td>維持原條文。</td></tr>
</table>

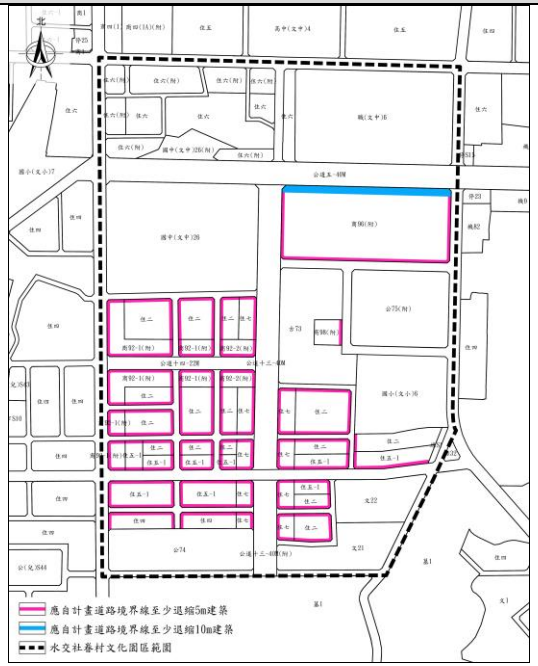
<table>
<tr><th>110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>第二類</td><td>住宅、集合住宅等居住用途建築物</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td><td>—</td></tr>
<tr><td>第三類</td><td>旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）</td></tr>
<tr><td>第四類</td><td>倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物</td><td>樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 3,000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）</td></tr>
<tr><td>第五類</td><td>前四類以外建築物</td><td colspan="3">同第四類之規定。</td></tr>
</table>
三、停車空間尺寸及車道寬度
（一）機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：
1.機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9 m。
2.機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。
（二）最小裝卸車位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。
（三）其他規定
1.「水交社地區」及「電信專用區」：建築使用留設機車及汽車的停車面積得依停車需求予以彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積之 20%。
</td><td>
<table>
<tr><td>第二類</td><td>住宅、集合住宅等居住用途建築物</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td><td>—</td></tr>
<tr><td>第三類</td><td>旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）</td></tr>
<tr><td>第四類</td><td>倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物</td><td>樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 3,000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）</td></tr>
<tr><td>第五類</td><td>前四類以外建築物</td><td colspan="3">同第四類之規定。</td></tr>
</table>
三、停車空間尺寸及車道寬度
（一）機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：
1.機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9 m。
2.機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。
（二）最小裝卸車位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。
（三）其他規定
1.「水交社地區」及「電信專用區」：建築使用留設機車及汽車的停車面積得依停車需求予以彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積之 20%。
</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr>
<td>
第八條　退縮建築及相關規定
一、建築基地申請開發建築時，退縮建築規定如下表：
<table>
<tr><th>項目</th><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th></tr>
<tr><td>一</td><td>「商 8」商業區</td><td>應自計畫道路境界線退縮至少 8m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道。</td></tr>
<tr><td>二</td><td>「工 11」工業區</td><td>應自計畫道路及廣場用地境界線退縮至少 2m 建築，至背面、側面連接鄰地者，應自基地境界線退縮 1.5m 建築。</td></tr>
<tr><td>三</td><td>臨公道十二（臺 86 東西向快速道路)兩側建築基地
（附圖 3）</td><td>應自公道十二境界線退縮至少 5m 建築，退縮建築部分應作無遮簷人行步道及綠地使用。</td></tr>
<tr><td>四</td><td>「灣裡地區(原農漁區變更為住宅區)」範圍內之建築基地（不含項目三之地區）</td><td>應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道</td></tr>
<tr><td>五</td><td>「水交社地區」範圍內公道五以南地區內之建築基地(附圖 4）</td><td>1.「商 96（附)」商業區：
(1)面臨公道五-40M：應自計畫道路境界線退縮至少 10m 建築。
(2)面臨其餘計畫道路：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築。
(3)上述退縮建築部分，自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道。
2.其餘建築基地：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界</td></tr>
</table>
</td>
<td>
第八條　退縮建築及相關規定
一、建築基地申請開發建築時，退縮建築規定如下表：
<table>
<tr><th>項目</th><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th></tr>
<tr><td>一</td><td>「商 8」商業區</td><td>應自計畫道路境界線退縮至少 8m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道。</td></tr>
<tr><td>二</td><td>「工 11」工業區</td><td>應自計畫道路及廣場用地境界線退縮至少 2m 建築，至背面、側面連接鄰地者，應自基地境界線退縮 1.5m 建築。</td></tr>
<tr><td>三</td><td>臨公道十二（臺 86 東西向快速道路)兩側建築基地<u>(不含項目十二之地區）</u>
（附圖 3）</td><td>應自公道十二境界線退縮至少 5m 建築，退縮建築部分應作無遮簷人行步道及綠地使用。</td></tr>
<tr><td>四</td><td>「灣裡地區(原農漁區變更為住宅區)」範圍內之建築基地（不含項目三之地區）</td><td>應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道</td></tr>
<tr><td>五</td><td>「水交社地區」範圍內公道五以南地區內之建築基地(附圖 4）</td><td>1.「商 96（附)」商業區：
(1)面臨公道五-40M：應自計畫道路境界線退縮至少 10m 建築。
(2)面臨其餘計畫道路：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築。
(3)上述退縮建築部分，自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道。
2.其餘建築基地：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界</td></tr>
</table>
</td>
<td>1.本次再公開展覽案暫 1 案(「污 14」污水處理用地變更為產業專用區)，因其採行市地重劃開發方式且涉及主要計畫變更，爰其涉及之土地使用管制相關條文，俟主要計畫內政部都市計畫委員會審定及市地重劃計畫書經地政主管機關審核通過後，再予一併發布實施。
2.配合 111 年 2 月 10 日發布實施之「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交</td>
</tr>
</table>

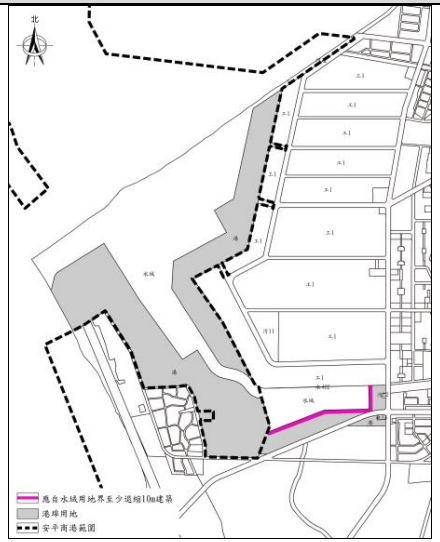
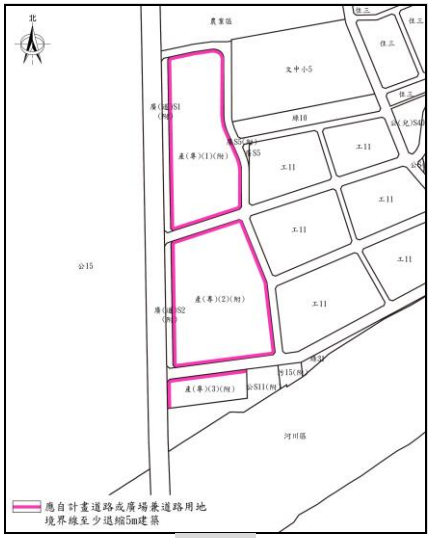
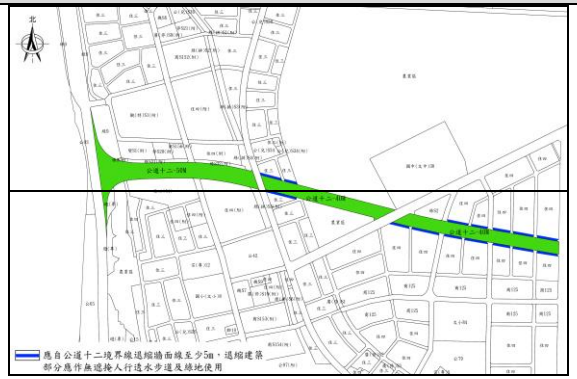
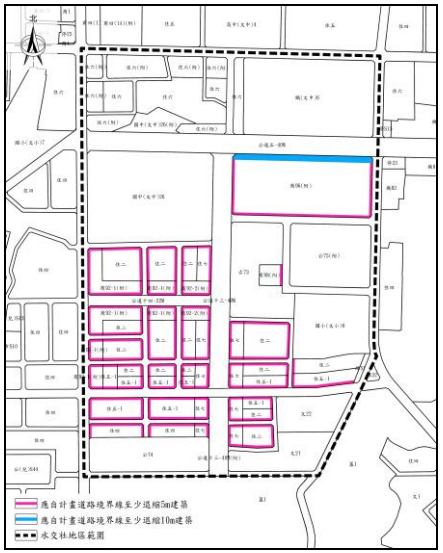
110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文			本次提會修正條文			修正說明
		線~~起~~至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道。			線~~起~~至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道。	流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」【簡稱為：「住宅基金專通」】，整併條文內容。 3.文辭修訂以資明確並配合修正內容調整條項款目等次序。
六	「工 1」工業區	1.緊臨水域用地建築基地：應自水域用地境界線退縮至少 5m 建築並予以植栽綠化，其中自水域用地境界線至少留設 3m 之無遮簷人行步道。 2.其餘建築基地：依「臺南市安平工業區土地承購人應遵守事項」規定辦理，惟臨道路側之退縮空間不得設置圍牆。	六	「工 1」工業區	1.緊臨水域用地建築基地：應自水域用地境界線退縮至少 5m 建築並予以植栽綠化，其中自水域用地境界線至少留設 3m 之無遮簷人行步道。 2.其餘建築基地：依「臺南市安平工業區土地承購人應遵守事項」規定辦理，惟臨道路側之退縮空間不得設置圍牆。	
七	臨水域用地之港埠用地（附圖 5）	應自水域用地境界線退縮至少 10m 建築，其中位於安平商港範圍內之港埠用地不在此限。	七	臨水域用地之港埠用地（附圖 5）	應自水域用地境界線退縮至少 10m 建築，其中位於安平商港範圍內之港埠用地不在此限。	
八	電信專用區	應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，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 5m 建築。	八	電信專用區	應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，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 5m 建築。	
九	「文 21」、「文 22」文教區、加油站專用區	應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道。	九	「文 21」、「文 22」文教區、加油站專用區	應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道。	
十	公共設施用地	應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道。	十	公共設施用地	1.住宅基金專通範圍內（附圖 6）： (1)「公園用地（公 97）：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設 3m 寬之無遮簷人行步道，惟臨灣裡大排側，為免影響防災及排水功能，得經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。	
十一	產業專用區（附圖 6）	應自計畫道路及廣場兼道路用地境界線退縮至少 5m 建築，至背面、側面連接鄰地者，應自基地境界線退縮至少 1.5m 建築。				

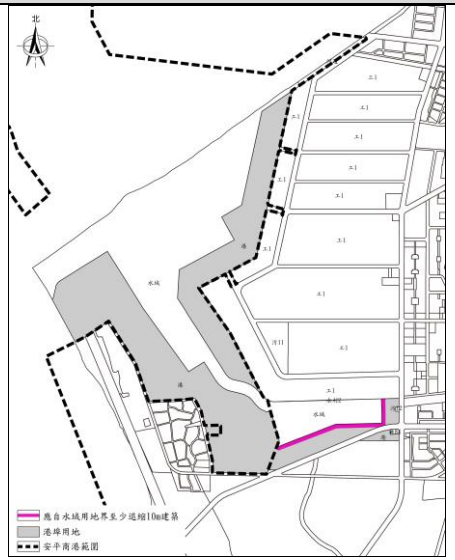
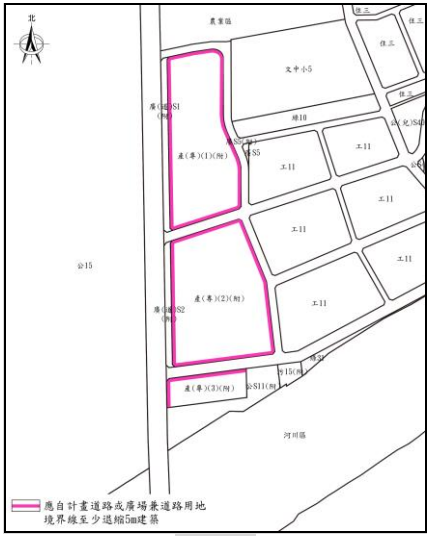
<table>
<tr><th>110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>十二</td><td>古蹟保存區</td><td>古蹟保存區內免設置騎樓，並不受面臨現有巷道基地退縮之規定限制，以維護古蹟原貌。</td></tr>
<tr><td>十三</td><td>前述以外地區之基地</td><td>依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</td></tr>
</table>
二、表內項目一至項目十一退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。
三、依本條規定退縮建築之空地不得設置圍籬、圍牆及停車位。
四、退縮範圍內配置提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受第一款規定限制。


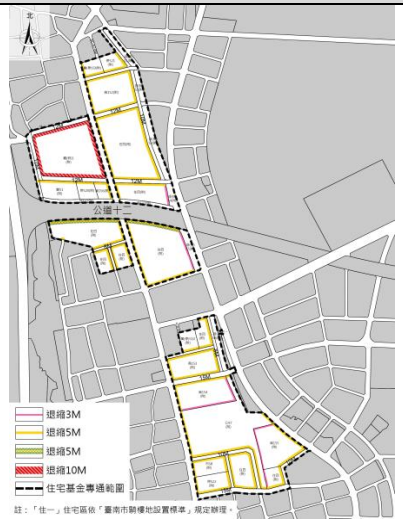
附圖 3
</td><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td>(2)「廣場兼停車場用地」：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設 3m 寬之無遮簷人行道，惟臨接 SC-57-8M、SC-94-8M 計畫道路側，免予退縮。
(3)「綠地」及「陸地兼供排水使用」皆免予退縮。
(4)前述以外之公共設施用地，應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道。
2.其餘地區：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道。</td></tr>
<tr><td>十一</td><td>產業專用區（附圖 6）</td><td>應自計畫道路及廣場兼道路用地境界線退縮至少 5m 建築，至背面、側面連接鄰地者，應自基地境界線退縮至少 1.5m 建築。</td></tr>
<tr><td>十一</td><td>「住宅基金專通」範圍內之「住四（附）」住宅區、商業區及觀光發展特定專用（附圖 6）</td><td>1.「住四（附）」住宅區：
(1)建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。
(2)臨接「公道十二」之建築基地，申請開發時應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，退縮部分僅得作無遮簷人行透水步道及綠地使用。</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
</table>

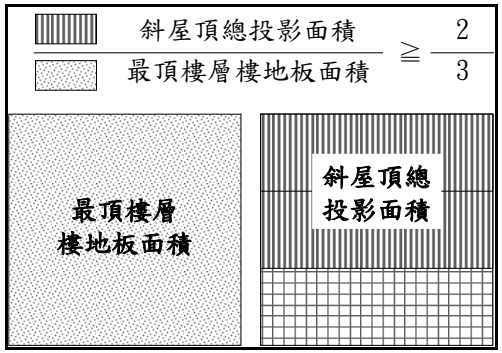
<table>
<tr><th>110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文</th><th colspan="3">本次提會修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td rowspan="3"> 

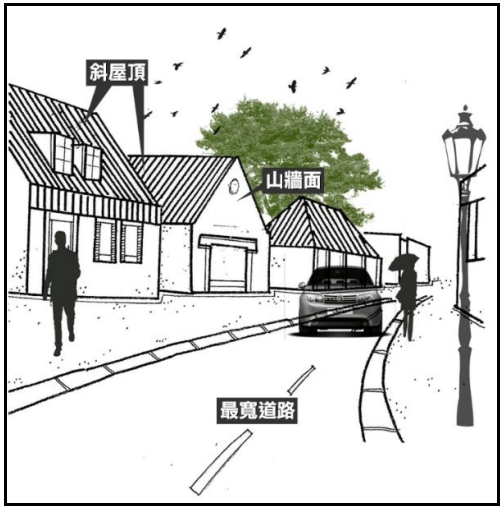
附圖 4</td><td></td><td></td><td>(3)臨接「公園用地」及「綠地兼供排水使用」之建築基地，申請開發時應自境界線退縮至少 3m 之無遮簷人行步道供公眾通行。
2.商業區：
(1)建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。
(2)臨接「公園用地」之建築基地，應自基地境界線退縮至少 3m 之無遮簷人行步道供公眾通行。
3.觀光發展特定專用區:建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少 10m 建築，其中自計畫道路境界線留設至少 2.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 4m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</td><td></td></tr>
<tr><td>十二</td><td>古蹟保存區</td><td>古蹟保存區內免設置騎樓，並不受面臨現有巷道基地退縮之規定限制，以維護古蹟原貌。</td><td></td></tr>
<tr><td>十三</td><td>前述以外地區之基地</td><td>依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">二、表內項目一至項目十二退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。
三、依本條規定退縮建築之空地不得設置圍籬、圍牆及停車位；住宅基金專通範圍內之退縮建築部分，除前述規定外，亦不得設置臺電配電場所。
四、退縮範圍內配置提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受第一款規定限制。</td><td></td></tr>
</table>

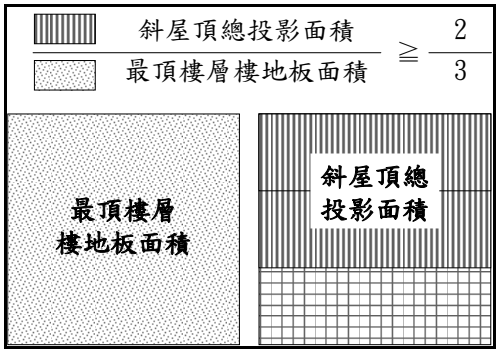
110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	修正說明
 附圖 5  附圖 6	 附圖 3  附圖 4	

110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	修正說明
	 附圖 5  附圖 6	

110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	修正說明
	 附圖 6	
第九條　建築物設置斜屋頂容積獎勵規定 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上（附圖 7），且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積： 一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。 二、斜屋頂斜面坡度比（高：底）不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。 三、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度（高：底）不得小於 3：10。（附圖 8 與附圖 9 示） 四、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。 五、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。 六、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計	**第九條　建築物設置斜屋頂容積獎勵規定** 建築物樓層數為 7 樓（含）以下且簷高 21 公尺（含）以下，在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上（附圖 7），且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積： 一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。 二、斜屋頂斜面坡度比（高：底）不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。 三、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度（高：底）不得小於 3：10。（附圖 8 與附圖 9 示） 四、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。 五、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。 六、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計	為利計畫管理一致性，依「臺南市都市設計審議原則」第五點規定，增訂「樓層數為 7 樓（含）以下且簷高 21 公尺（含）以下」相關規定。

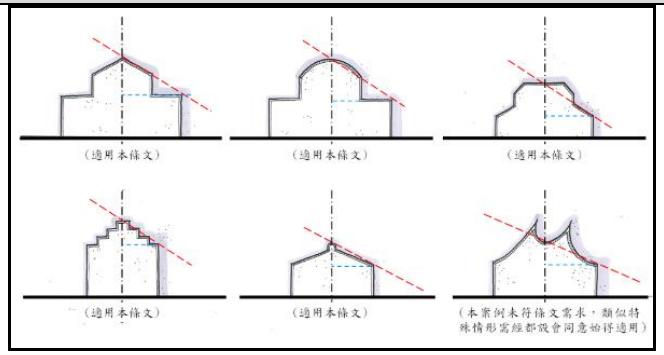
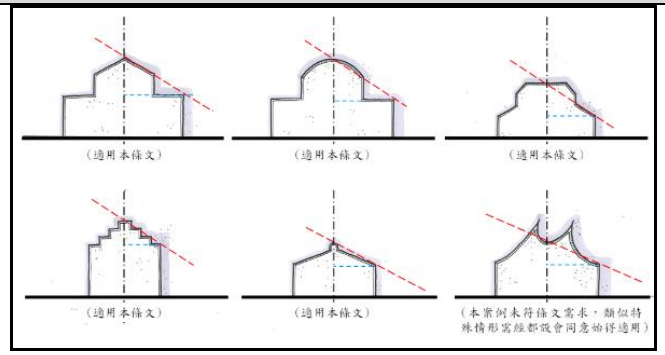
<table>
<tr><th>110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文</th><th>本次提會修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>審議委員會決議不得使用之材料。
七、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
八、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。
 

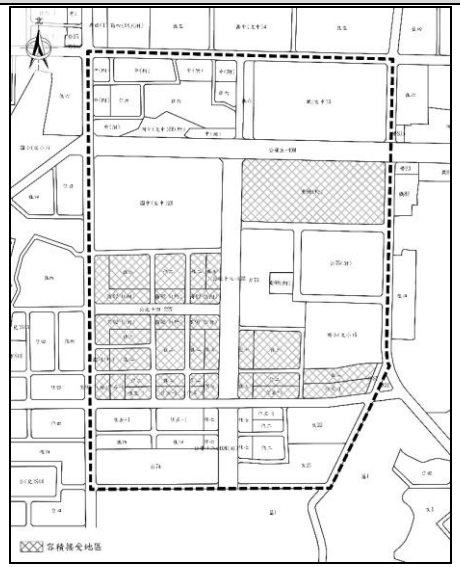
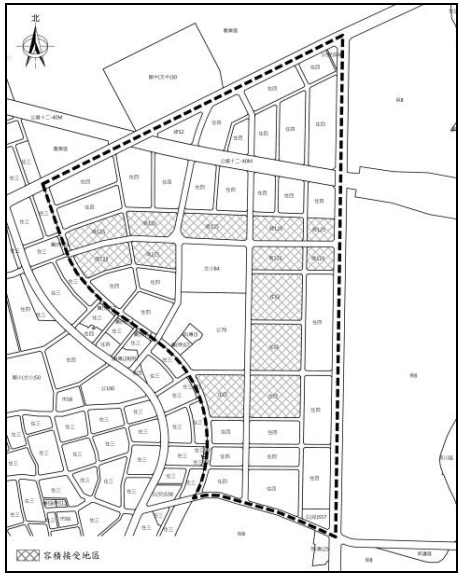
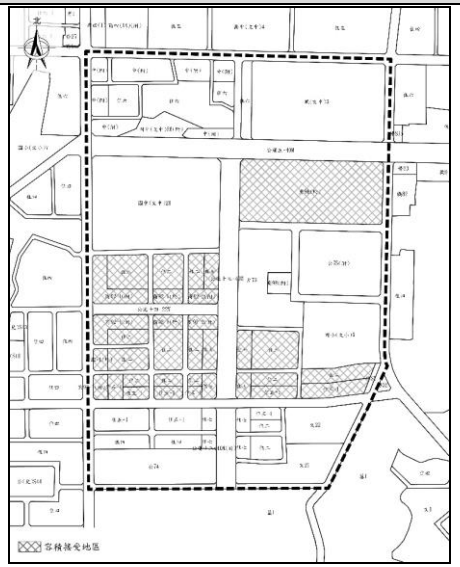
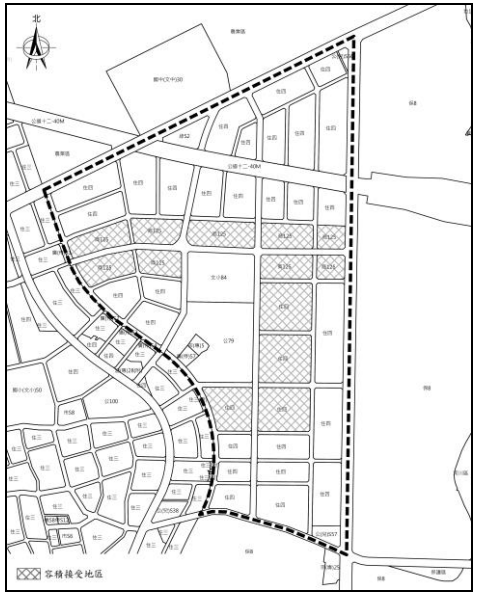
附圖 7
 

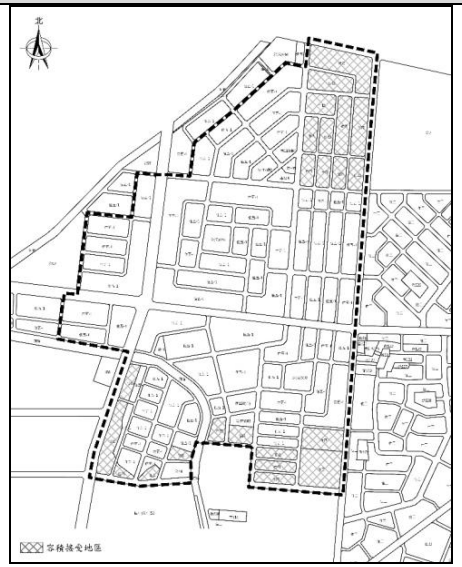
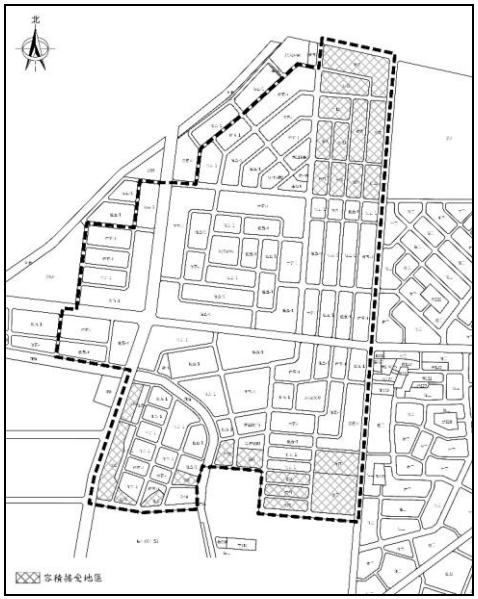
附圖 8</td><td>審議委員會決議不得使用之材料。
七、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
八、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。
 

附圖 7

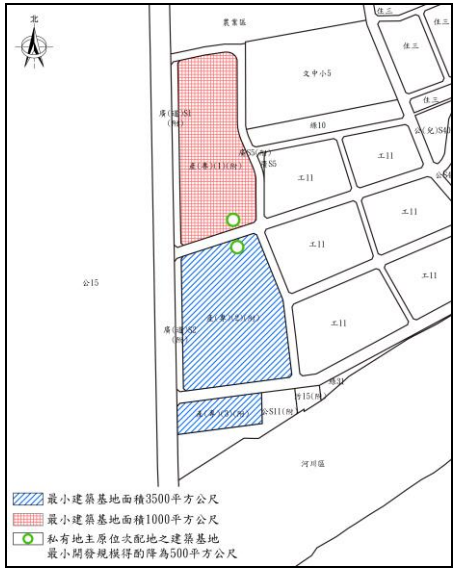
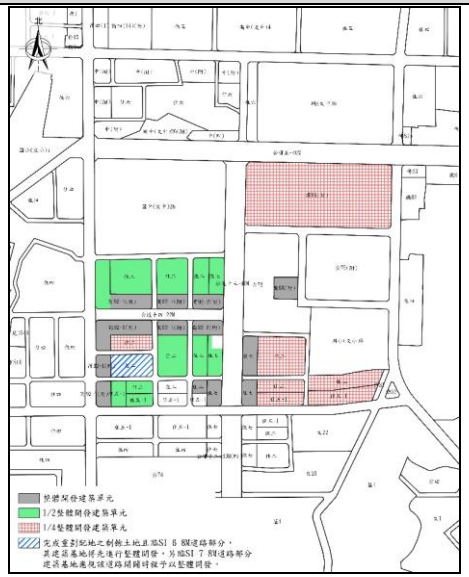
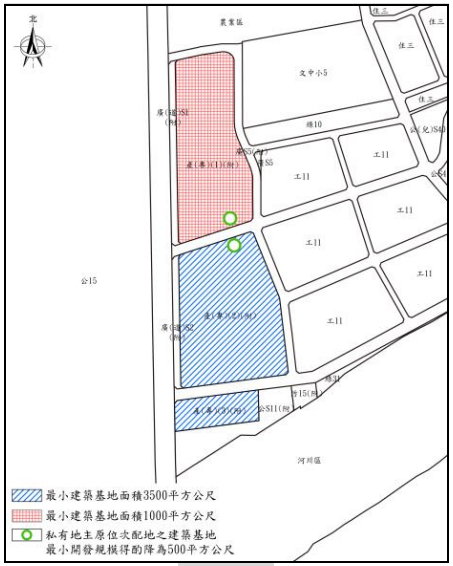
附圖 8</td><td></td></tr>
</table>

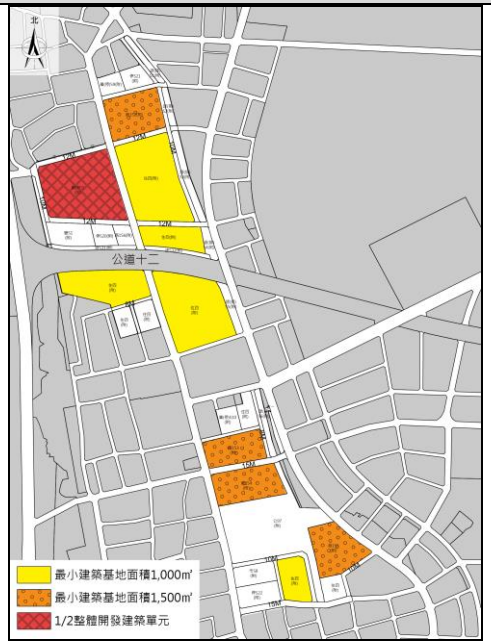
110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	修正說明
 附圖 9	 附圖 9	
第十條　符合「變更臺南市都市計畫（中西區等 5 處地區）細部計畫（配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範）土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。	**第十條**　符合「變更臺南市都市計畫（中西區等 5 處地區）細部計畫（配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範）土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。	維持原條文。
第十一條　容積移轉規定 一、「水交社地區」：容積接受基地詳附圖 10。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：容積接受基地包括商業區及面臨永久性開放空間（公園或學校用地）周邊之街廓其最小建築基地面積達 3,000 平方公尺以上者（詳附圖 11）。 三、「安平新市區解除市地重劃開發方式之地區」：容積移轉規定詳附圖 12，其中「住四」容積率上限不得超過 200%；「住三」容積率上限不得超過 180%。 四、上述以外之地區：依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」、「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」及相關法令規定辦理。	**第十一條　容積移轉規定** 一、「水交社地區」：容積接受基地詳附圖 10。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：容積接受基地包括商業區及面臨永久性開放空間（公園或學校用地）周邊之街廓其最小建築基地面積達 3,000 平方公尺以上者（詳附圖 11）。 三、「安平新市區解除市地重劃開發方式之地區」：容積移轉規定詳附圖 12，其中「住四」容積率上限不得超過 200%；「住三」容積率上限不得超過 180%。 四、住宅基金專通範圍內之觀光發展特定專用區不得申請都市計畫容積移轉。 ~~四~~五、上述以外之地區：依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」、「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」及相關法令規定辦理。	1.配合 111 年 2 月 10 日發布實施之「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」【簡稱為：「住宅基金專通」】，整併條文內

110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	修正說明
 附圖 10  附圖 11	 附圖 10 	容。 2.配合修正內容調整條項款目等次序

110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	修正說明
 附圖 12	附圖 11  附圖 12	
第十二條　建築基地最小開發規模 一、「商 8」商業區：開發建築基地面積不得小於 1,000 平方公尺，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 1,000 平方公尺，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：各街廓最小建築基地面積規定（詳附圖 13），但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此限。 三、「水交社地區」：各街廓最小建築基地面積規定（詳附圖 14），但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此限。 四、「產業專用區」： (一)「產（專）（1）」最小開發規模為 1,000 平方公尺。 (二)「產（專）（2）」及「產（專）（3）」最小開發規模為 3,500 平方公尺。	**第十二條　建築基地最小開發規模** 一、「商 8」商業區：開發建築基地面積不得小於 1,000 平方公尺，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 1,000 平方公尺，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 二、「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」：各街廓最小建築基地面積規定（詳附圖 13），但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此限。 三、「水交社地區」：各街廓最小建築基地面積規定（詳附圖 14），但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會查通過者不在此限。 四、「產業專用區」： (一)「產（專）（1）」最小開發規模為 1,000 平方公尺。 (二)「產（專）（2）」及「產（專）（3）」最小開發規模為 3,500 平方公尺。	1.本次再公開展覽案暫 1 案(「污 14」污水處理用地變更為產業專用區)，因其採行市地重劃開發方式且涉及主要計畫變更，爰其涉及土地使用管制相關條文，俟

110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	修正說明
(三)私有地主原位次配地之建築基地最小開發規模得酌降為 500 平方公尺（詳附圖 15）。 附圖 13	(三)私有地主原位次配地之建築基地最小開發規模得酌降為 500 平方公尺（詳附圖 15）。 四、「住宅基金專通」範圍： （一）最小建築基地面積規定詳附圖 15 所示，其中住宅區街廓面積小於 0.5 公頃或商業區街廓面積小於 1 公頃者，不在此限。 （二）若基地所在街廓之鄰地土地已建築完成，導致剩餘面積不足最小開發建築基地面積規模，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 附圖 13	主要計畫內政部都市計畫委員會審定及市地重劃計畫書經地政主管機關審核通過後，再予一併發布實施。 2.配合 111 年 2 月 10 日發布實施之「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」【簡稱為：「住宅基金專通」】，整併條文內容。

110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	修正說明
 附圖 14  附圖 15	 附圖 14  附圖 15	

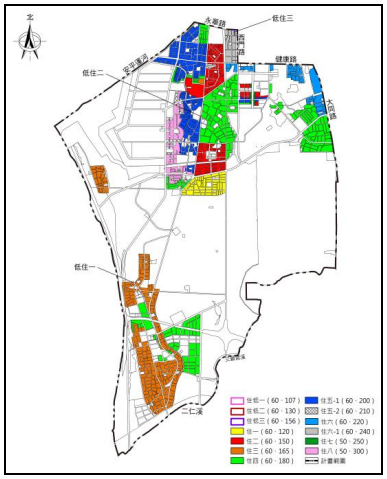
110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	修正說明
	 附圖 15	
--	**第十三條**　因應全球氣候變遷，為增加雨水貯留與滯洪功能，住宅基金專通範圍內之建築基地應設置雨水貯留設施。其適用基地條件與雨水貯留設施之最小貯留量規定如下： 一、適用基地條件：建築基地達 1,000m²以上者。 二、最小貯留量（m³）=基地面積（m²）× 0.119（m）。	配合 111 年 2 月 10 日發布實施之「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」【簡稱為：「住宅基金專通」】新

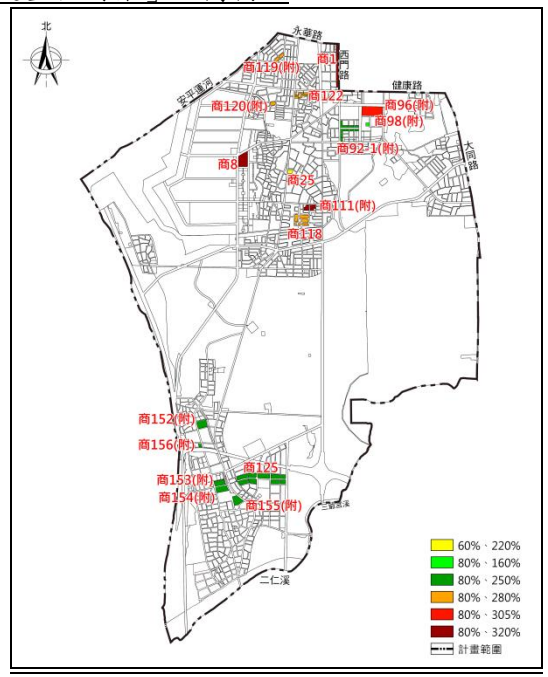
110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	修正說明
		增條次。
--	**第十四條**　住宅基金專通範圍內之停車場用地，應至少設置電動車充電點與電池交換站各 1 處。	配合 111 年 2 月 10 日發布實施之「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」【簡稱為：「住宅基金專通」】新增條次
--	第十五條　太陽光電設施設置規定 依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，住宅基金專通範圍內之住宅區、商業區及觀光發展特定專用區所有新建建築物，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理，其設置規模標準如下： 一、住宅類： （一）採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30%以上，但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第 21 條之 1 規定扣除之。 （二）非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦（kWp）。 二、非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50%以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第 21 條之 1 規定扣除之。 三、倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。	配合 111 年 2 月 10 日發布實施之「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」【簡稱為：「住宅基金專通」】新增條次

110 年 11 月 19 日第 108 次會議審議通過條文	本次提會修正條文	修正說明
	前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。	
第十三條　本計畫區內土地及建築物之使用應依本計畫「都市設計準則」規定辦理。	第十~~三~~六條　本計畫區內土地及建築物之使用應依本計畫「都市設計準則」規定辦理，惟住宅基金專通範圍內之都市設計管制事項由本府另訂之。	1.配合 111 年 2 月 10 日發布實施之「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」【簡稱為：「住宅基金專通」】，整併條文內容 2.配合調整條項款目等次序

附表 4「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」土地使用分區管制條文前後對照表

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>檢討後條文內容</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>一、本要點依「都市計畫法」第 22 條規定及「都市計畫法臺南市施行細則」第 12 條規定訂定之。</td><td>第一~~二~~條　本要點依「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。</td><td>維持原條文。</td></tr>
<tr><td>二、本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</td><td>第二~~三~~條　本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</td><td>維持原條文。</td></tr>
<tr><td>三、住宅區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：
<table>
<tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr>
<tr><td>住一</td><td>60</td><td>120</td></tr>
<tr><td>住四</td><td>60</td><td>180</td></tr>
</table>
四、住宅區使用性質依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。</td><td>第三~~二~~條　住宅區土地使用管制
一、住宅區之建蔽率與容積率不得超過下表規定（附圖 1）：
<table>
<tr><th>住宅區編號</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住一</td><td>60</td><td>120</td><td>住宅基金專通</td></tr>
<tr><td>住四（附）</td><td>60</td><td>180</td><td>住宅基金專通</td></tr>
</table>
註 1：....；「住宅基金專通」為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」之簡稱。

二~~四~~、住宅區土地及建築物之使用依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。
 
附圖 1</td><td>1.文辭修訂以資明確並配合修正內容調整條項款目等次序。
2.整併住宅區使用強度與使用性質。
3.為利查考，備註說明涉及「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」【簡稱為：「住宅基金專通」】。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>檢討後條文內容</th><th>修正說明</th></tr>
<tr>
<td>五、商業區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：
<table>
<tr><th>商業區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr>
<tr><td>商 152</td><td rowspan="5">80</td><td rowspan="5">250</td></tr>
<tr><td>商 153</td></tr>
<tr><td>商 154</td></tr>
<tr><td>商 155</td></tr>
<tr><td>商 156</td></tr>
</table>
</td>
<td>第四條　商業區土地使用管制
~~五~~一、商業區之建蔽率與容積率不得超過下表規定（附圖 2）：
<table>
<tr><th>商業區編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>商 152（附）</td><td>80</td><td>250</td><td>住宅基金專通</td></tr>
<tr><td>商 153（附）</td><td>80</td><td>250</td><td>住宅基金專通</td></tr>
<tr><td>商 154（附）</td><td>80</td><td>250</td><td>住宅基金專通</td></tr>
<tr><td>商 155（附）</td><td>80</td><td>250</td><td>住宅基金專通</td></tr>
<tr><td>商 156（附）</td><td>80</td><td>250</td><td>住宅基金專通</td></tr>
</table>
註：....；「住宅基金專通」為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」之簡稱。


附圖 2
</td>
<td>1.文辭修訂以資明確並配合修正內容調整條項款目等次序。
2.整併商業區使用強度與使用性質。
3.為利查考，備註說明涉及「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」【簡稱為：「住宅基金專通」】。</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>檢討後條文內容</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>六、商業區使用性質依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。</td><td>~~六~~二、商業區土地及建築物之使用~~性質~~依下列規定：
（四）其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。</td><td></td></tr>
<tr><td>七、其他分區使用強度規定：
<table><tr><th>使用分區</th><th>編號</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr><tr><td>觀光發展特定專用區</td><td>觀（特）1</td><td>50</td><td>300</td></tr></table>
八、觀光發展特定專用區使用性質除不得作為下列使用外，其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」商業區之規定辦理。
（一）住宅使用。
（二）殯葬服務業及相關行業。
（三）電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、飲酒店、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所。</td><td>第五條　其他土地使用分區土地使用管制
~~七~~一、其他土地使用分區~~使用強度規定~~之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。
<table><tr><th>使用分區</th><th>~~編號~~</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>觀光發展特定專用區</td><td>觀（特）1
(附)</td><td>50</td><td>300</td><td>住宅基金專通</td></tr></table>註：….；「住宅基金專通」為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」之簡稱。
二、其他土地使用分區土地及建築物之使用依下列規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。
~~八、~~（六）觀光發展特定專用區~~使用性質~~：除不得作為下列使用外，其餘依「都市計畫法臺南市施行細則」商業區之規定辦理。
~~（一）~~1.住宅使用。
~~（二）~~2.殯葬服務業及相關行業。
~~（三）~~3.電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、飲酒店、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所。</td><td>1.文辭修訂以資明確並配合修正內容調整條項款目等次序。
2.整併其他分區使用強度與使用性質。
3.為利查考，備註說明涉及「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」【簡稱為：「住宅基金專通」】</td></tr>
<tr><td>九、公共設施用地使用強度規定如下表：
<table><tr><th colspan="2">用地別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td rowspan="2">公園
公園兼兒童遊樂場用地</td><td>面積在 5 公頃以下</td><td>15</td><td>45</td></tr><tr><td>面積超過 5 公頃部分</td><td>12</td><td>35</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>平面使用</td><td>10</td><td>20</td></tr><tr><td>立體使用</td><td>80</td><td>960</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>80</td><td>240</td></tr><tr><td colspan="2">變電所用地</td><td>50</td><td>180</td></tr></table></td><td>第六條　公共設施用地土地使用管制
~~九~~一、公共設施用地~~使用強度規定如~~之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。
<table><tr><th colspan="2">用地別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr><tr><td>變電所用地</td><td>變 S1
（附）</td><td>50</td><td>180</td><td>住宅基金專通</td></tr></table>註 1：…；「住宅基金專通」為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」之簡稱。</td><td>1.文辭修訂以資明確並配合修正內容調整條項款目等次序。
2.整併公共設施用地使用強度。
3.為都市計畫管制一致性，「都市計畫法臺南市施行細則」已有</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>檢討後條文內容</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>其餘未規定用地 | 依都市計畫相關法令規定辦理。</td><td></td><td>規範者酌予刪除。
4.為利查考，備註說明涉及「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」【簡稱為：「住宅基金專通」】</td></tr>
<tr><td>十、建築物附設停車空間標準之相關規定如下：

（一）停車空間設置基準：
<table>
<tr><th>類別</th><th>建築物用途</th><th>應附設
汽車車位</th><th>應附設
機車車位</th><th>應附設
裝卸車位</th></tr>
<tr><td>第一類</td><td>戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）</td></tr>
</table></td><td><u>第七條　建築使用類別之停車空間設置基準</u>
<s>十、建築物附設停車空間標準之相關規定如下：</s>
<s>（一）停車空間設置基準：</s>
二、前款以外之各分區及用地
<table>
<tr><th>類別</th><th>建築物用途</th><th>應附設
汽車車位</th><th>應附設
機車車位</th><th>應附設
裝卸車位</th></tr>
<tr><td>第一類</td><td>戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）</td></tr>
</table></td><td>文辭修訂以資明確並配合修正內容調整條項款目等次序。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>現行條文內容</th><th>檢討後條文內容</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>第二類</td><td>住宅、集合住宅等居住用途建築物</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td><td>—</td></tr>
<tr><td>第三類</td><td>旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）</td></tr>
<tr><td>第四類</td><td>倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物</td><td>樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 3,000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）</td></tr>
<tr><td>第五類</td><td>前四類以外建築物</td><td colspan="3">同第四類之規定。</td></tr>
</table>
（二）停車空間尺寸及車道寬度：
1.機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：
(1)機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9 m。
(2)機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。
2.小貨車最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。
</td><td>
<table>
<tr><td>第二類</td><td>住宅、集合住宅等居住用途建築物</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td><td>—</td></tr>
<tr><td>第三類</td><td>旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物</td><td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）</td></tr>
<tr><td>第四類</td><td>倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物</td><td>樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td><td>樓地板面積每滿 3,000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）</td></tr>
<tr><td>第五類</td><td>前四類以外建築物</td><td colspan="3">同第四類之規定。</td></tr>
</table>
~~（二）~~三、停車空間尺寸及車道寬度
~~1.~~（一）機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：
~~(~~1.~~)~~機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9 m。
~~(~~2.~~)~~機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m ~~公尺~~。
~~2.~~（二）~~小貨車~~最小裝卸車位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。
</td><td></td></tr>
<tr><td>十一、退縮建築規定：
（一）本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表之規定（詳圖 6-6 所示）：</td><td>~~十一、~~**第八條　退縮建築及相關規定**
~~（~~一、~~）本計畫區之~~建築基地申請開發建築時，~~應依~~退縮建築規定如下表~~之規定（詳圖 6-6 所示）：~~</td><td>1.文辭修訂以資明確並配合修正內容調整條項款目等次序。
2.整併退縮建築及相關規定。</td></tr>
</table>

現行條文內容			檢討後條文內容			修正說明
項目	分區及用地別	退縮建築規定	項目	分區及用地別	退縮建築規定	
一	「住四」住宅區	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線留設至少 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行，且不得設置圍牆。 2.臨接「公道十二」之建築基地，申請開發時應自境界線退縮至少 5m 建築，退縮建築部分僅得作無遮簷人行透水步道及綠地使用。 3.臨接「公園用地」及「綠地兼供排水使用」之建築基地，申請開發時應自境界線退縮至少 3m 之無遮簷人行步道供公眾通行。 4.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。	三	臨公道十二（臺 86 東西向快速道路）兩側建築基地（不含項目十一之地區）(附圖 3）	應自公道十二境界線退縮至少 5m 建築，退縮建築部分應作無遮簷人行步道及綠地使用。	3.項次二:統一規定退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地。 4.項次三:統一規定退縮建築之空地不得設置圍籬、圍牆及停車位。 5.【住宅基金專通】為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」簡稱。
			二十一	「住宅基金專通」範圍內之「住四」住宅區（附圖 6）	1.「住四（附）」住宅區： (1)建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線留設至少 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行~~，且不得設置圍牆~~。 (2)臨接「公道十二」之建築基地，申請開發時應自境界線退縮至少 5m 建築，退縮建築部分僅得作無遮簷人行透水步道及綠地使用。 (3)臨接「公園用地」及「綠地兼供排水使用」之建築基地，申請開發時應自境界線退縮至少 3m 之無遮簷人行步道供公眾通行。 ~~4.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。~~	
二	商業區	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線留設至少 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行，且不得設置圍牆。 2.臨接「公園用地」之建築基地，應自基地境界線退縮至少 3m 之無遮簷人行步道供公眾通行。 3.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。	二十一	「住宅基金專通」範圍內之商業區（附圖 6）	2.商業區： (1)建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線留設至少 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行，~~且不得設置圍牆。~~ (2)臨接「公園用地」之建築基地，應自基地境界線退縮至少 3m 之無遮簷人行步道供公眾通行。 ~~3.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。~~	

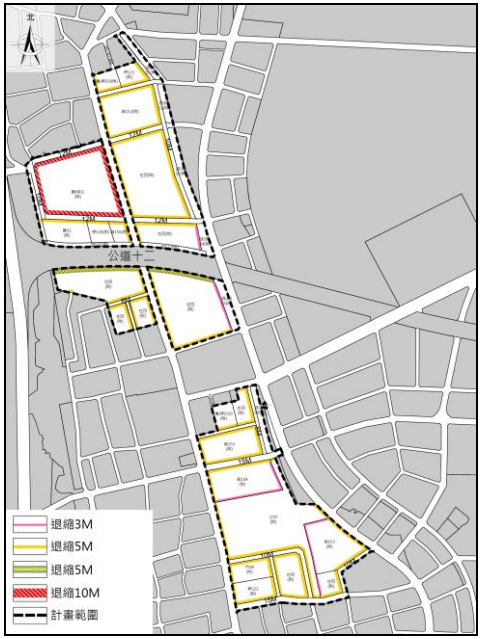
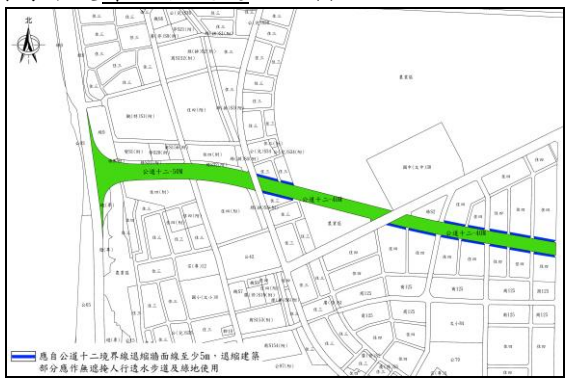
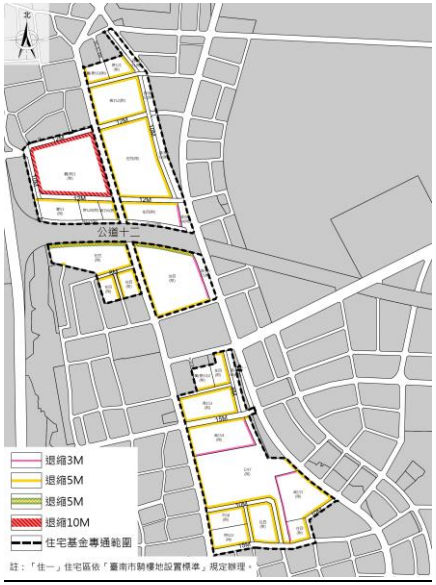
現行條文內容			檢討後條文內容			修正說明
三	觀光發展特定專用區	1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少 10m 建築，其中自道路境界線留設至少 2.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 4m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行，且不得設置圍牆。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。	~~二~~ 十一	「住宅基金專通」範圍內之觀光發展特定專用區（附圖 6）	~~1~~3.觀光發展特定專用區:建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少 10m 建築，其中自道路境界線留設至少 2.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 4m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行~~，且不得設置圍牆~~。 ~~2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。~~	
四	公共設施用地	1.「公園用地（公 97）」：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設 3m 寬之無遮簷人行步道，惟臨灣裡大排側，為免影響防災及排水功能，得經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。 2.「廣場兼停車場用地」：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設 3m 寬之無遮簷人行步道，惟臨接 SC-57-8M、SC-94-8M 計畫道路側，免予退縮。 3.「綠地」及「綠地兼供排水使用」皆免予退縮。 4.前述以外之公共設施用地，應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線留設至少 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設 3m 寬之無遮簷人行步道。 5.前述退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定設置騎樓地。	~~四~~ 十	公共設施用地	1.住宅基金專通範圍內（附圖 6）： (1)~~.~~「公園用地（公 97）」：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設 3m 寬之無遮簷人行步道，惟臨灣裡大排側，為免影響防災及排水功能，得經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。 (2)~~.~~「廣場兼停車場用地」：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設 3m 寬之無遮簷人行步道，惟臨接 SC-57-8M、SC-94-8M 計畫道路側，免予退縮。 (3)~~.~~「綠地」及「綠地兼供排水使用」皆免予退縮。 (4)~~.~~前述以外之公共設施用地，應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道。	
五	前述以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	~~五~~ 十三	前述以外地區之基地	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	

（二）退縮建築部分不得設置停車空間及臺電配電場所。

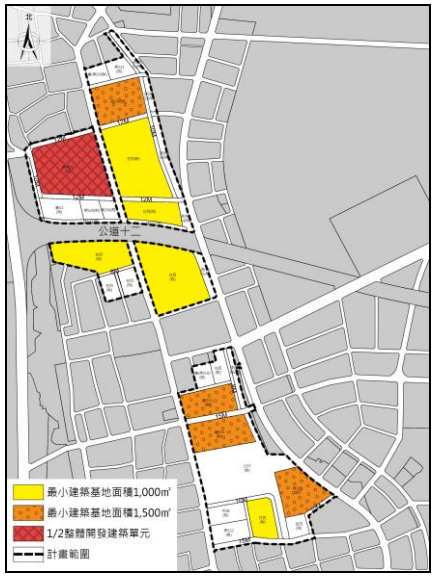
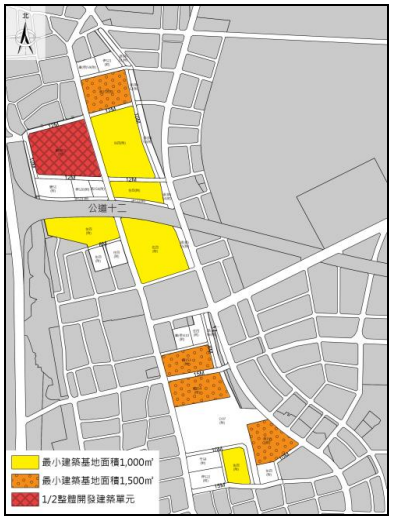
（三）基地特殊者，其喬木植生帶及無遮簷人行步道之留設規定，

二、表內項目一至項目十一退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。

三、~~（二）~~依本條規定退縮建築~~部分~~之空地不得設置圍籬、圍牆及停車位~~空間及~~；住宅基金專通範圍內之退縮建築部分，除前述規定外，亦不得設置臺電配電場所。

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。  圖 6-6 本計畫退縮建築示意圖	~~（二）基地特殊者，其喬木植生帶及無遮簷人行步道之留設規定~~ 四、退縮範圍內配置提經本市都市設計審議委員會審議通過者，~~則~~得不受第一款規定~~此~~限制。  附圖 3  附圖 6	
-	第九條　建築物設置斜屋頂容積獎勵規定 建築物樓層數為 7 樓(含)以下且簷高 21 公尺(含)以下，在最頂樓層	為利計畫管理一致性，故予以增訂

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
	設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上（附圖 7），且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積： 一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。 二、斜屋頂斜面坡度比（高：底）不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。 三、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度（高：底）不得小於 3：10。（附圖 8 與附圖 9 示） 四、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。 五、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。 六、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。 七、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。 八、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。。	斜屋頂容積獎勵條文規定
十二、本計畫區內除觀光發展特定專用區不得申請都市計畫容積移轉外，其餘地區依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」及相關法令規定辦理。	第十一條　容積移轉規定 四、~~十二、本計畫區內除~~住宅基金專通範圍內之觀光發展特定專用區不得申請都市計畫容積移轉~~外，~~。 五、上述以外之~~其餘~~地區：依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」、「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」及相關法令規定辦理。	1.文辭修訂以資明確並配合修正內容調整條項款目等次序。 2.整併容積移轉規定。 3.【住宅基金專通】為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
		（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」簡稱。
十三、最小建築基地規定： （一）本計畫區最小建築基地面積規定，詳圖 6-7 所示，其中住宅區街廓面積小於 0.5 公頃或商業區街廓面積小於 1 公頃者，不在此限。 （二）若基地所在街廓之鄰地土地已建築完成，導致剩餘面積不足最小開發建築基地面積規模，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。  圖 6-7 本計畫最小建築基地示意圖	第十二~~三、~~條　~~最小~~建築基地~~規定~~最小開發規模 四、「住宅基金專通」範圍： （一~~）本計畫區~~最小建築基地面積規定~~：~~詳附圖 ~~6-7~~15 所示，其中住宅區街廓面積小於 0.5 公頃或商業區街廓面積小於 1 公頃者，不在此限。 （二）若基地所在街廓之鄰地土地已建築完成，導致剩餘面積不足最小開發建築基地面積規模，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。  附圖 15	1.文辭修訂以資明確並配合修正內容調整條項款目等次序。 2.整併建築基地最小開發規模規定。 3.【住宅基金專通】為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」簡稱。
十四、因應全球氣候變遷，為增加雨水貯留與滯洪功能，本計畫區之建築基地應設置雨水貯留設施。其適用基地條件與雨水貯	第十三~~四、~~條 因應全球氣候變遷，為增加雨水貯留與滯洪功能，住宅基金專通範	1.配合調整條次。 2.【住宅基金專通】

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
留設施之最小貯留量規定如下： （一）適用基地條件：建築基地達 1,000 m2 以上者。 （二）最小貯留量（m3）=基地面積（m2）×0.119（m）。	圍內之建築基地應設置雨水貯留設施。其適用基地條件與雨水貯留設施之最小貯留量規定如下： 一、適用基地條件：建築基地達 1,000m^2以上者。 二、最小貯留量（m^3）=基地面積（m^2）× 0.119（m）。	為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」簡稱。
十五、本計畫區停車場用地，應至少設置電動車充電點與電池交換站各 1 處。	第十四~~五~~條　住宅基金專通範圍內之停車場用地，應至少設置電動車充電點與電池交換站各 1 處。	1.配合調整條次。 2.【住宅基金專通】為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」簡稱。
十六、太陽光電設施設置規定 依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，本計畫住宅區、商業區及觀光發展特定專用區所有新建建築物，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理，其設置規模標準如下： （一）住宅類： 1.採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30%以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。 2.非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦（kWp）。 （二）非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50%以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。	第十五~~六~~條　太陽光電設施設置規定 依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，~~本計畫~~住宅基金專通範圍內之住宅區、商業區及觀光發展特定專用區所有新建建築物，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理，其設置規模標準如下： ~~（~~一、~~）~~住宅類： ~~1.~~（一）採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30%以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。 ~~2.~~（二）非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦（kWp）。 ~~（~~二、~~）~~非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50%以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」	1.文辭修訂以資明確並配合修正內容調整條項款目等次序。 2.【住宅基金專通】為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」簡

現行條文內容	檢討後條文內容	修正說明
（三）倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。 前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。	第二十一條之一規定扣除之。 ~~（~~三、~~）~~倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。 前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。	稱。
十七、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。	第十六~~七之一~~條　本計畫區內土地及建築物之使用應依本計畫「都市設計準則」規定辦理，惟住宅基金專通範圍內之都市設計管制事項由本府另訂之。	1.文辭修訂以資明確並配合修正內容調整條項款目等次序。 2.【住宅基金專通】為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」簡稱。