

臺南市都市計畫委員會 第 89 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 9 年 5 月 2 2 日

臺南市都市計畫委員會第 89 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 5 月 22 日(星期五)上午 10 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：王兼主任委員時思

四、紀錄彙整：羅介奴

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：「擬定七股都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫案」再提會討論

第 二 案：「變更臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區廣 4 土地使用分區管制要點)案」

第 三 案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案」再提會討論

第 四 案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」再提會討論

七、審議案件

第一案：「擬定七股都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫」再提會討論

說明：本案前經本會 106 年 8 月 28 日第 63 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會審竣「擬定七股都市計畫」，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決議：一、准照本會 106 年 8 月 28 日第 63 次會決議及本次提會資料內容（詳附錄）通過。

二、人民或團體陳情意見：詳附表之市都委會決議欄。

附表：公展及逾公展期間人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	市都委會決議
逾 1	台灣糖業股份有限公司台南區處 七股段 712 地號等 23 筆	1. 本公司所有臺南市七股區七股段 712 地號等 23 筆約 16.6 公頃造林地多數於擬定七股都市計畫中經貴府劃設為農業區（僅供造林使用），雖於部都委會審議後分區名稱已修改為第二種農業區，惟相關管制規定仍應回歸細部計畫訂定。 2. 按內政部都委會第 963 次會議紀錄綜合意見五（二），「…為免過度限制台糖公司土地之利用價值，請市政府兼顧維農農業永續利用下於細部計畫妥為訂定相關管制及使用規範，以調和整體都市公共利益私有財產權之保障。」。本公司為響應行政院農委會平地造林政策，暫時提供大	請貴府確參照部都委會第 963 次會議決議，於訂定第二種農業區之土地使用管制時，刪除「僅得適用『申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法』林業設施容許使用之規定」等過度限制土地利用價值、損害私有財產權之條文，其餘本公司原則同意比照旨案細部計畫於市都委會第 63 次審議會第三案附表 1 第五點決議辦理。	部分採納。 採納內容： 刪除「僅得適用『申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法』林業設施項目使用之規定」。 理由： 1. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，將主要計畫之農業區（供造林使用）調整為第二種農業區，並刪除「僅得適用『申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法』林業設施項目使用之規定」文字。 2. 第二種農業區以供造林使用為主，另得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
		面積土地種植林木，如日後卻經貴府據此理由限縮土地規劃用途，將嚴重影響土地所有權人未來配合政策之意願。		法」公園用地別之休閒運動設施兒童遊樂設施使用項目，經公園主管機關同意後使用。

【附錄】提會資料

壹、土地使用分區管制要點

106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																				
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。	依市都委會第 63 次會審議通過條文。																				
二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定辦理： (一)第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (二)第二種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 (三)第三種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 108%。 <u>第三種住宅區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升容積率上限至原容積率 180%，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳，並訂定容積率提升級距(詳下表)。</u>	二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定辦理： (一)第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (二)第二種住宅區(附)：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 108%。 <u>第二種住宅區(附)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升容積率上限至原容積率 180%，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳，並訂定容積率提升級距(詳下表)。</u>	1. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故配合刪除整體開發區內第二種住宅區管制條文。 2. 由於前項第二種住宅區刪除，故第三種住宅區名稱配合調整為第二種住宅區(附)。																				
<table><tr><th>容積率</th><th>代金計算方式</th></tr><tr><td>126%</td><td>基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>144%</td><td>基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>162%</td><td>基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>180%</td><td>基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr></table>	容積率	代金計算方式	126%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成	144%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成	162%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成	180%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成	<table><tr><th>容積率</th><th>代金計算方式</th></tr><tr><td>126%</td><td>基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>144%</td><td>基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>162%</td><td>基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>180%</td><td>基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr></table>	容積率	代金計算方式	126%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成	144%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成	162%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成	180%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成	
容積率	代金計算方式																					
126%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成																					
144%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成																					
162%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成																					
180%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成																					
容積率	代金計算方式																					
126%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成																					
144%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成																					
162%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成																					
180%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成																					
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	(刪除)	依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除整體開發區內商業區管制條文。																				
四、產業專用區以引進農漁產銷及相關服務、研發、休閒遊憩等產業為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 (一)產業專用區之土地及建築物	(刪除)	依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三																				

106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p><u>以下列之使用為限：</u></p> <p>1.<u>批發及零售：從事農漁產品之批發、零售、經紀及代理。</u></p> <p>2.<u>產業研發：從事農漁產品之<u>加值研發、技術性諮詢，及商品設計研發、推廣、教育解說、實驗設施。</u></u></p> <p>3.<u>休閒觀光：供設置休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施。</u></p> <p>4.<u>其他經本府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。</u></p> <p><u>(二)最小開發規模不得低於 1,000 平方公尺，應另擬訂整體開發計畫，提經臺南市都市設計審議委員會審議通過始得核發建築執照。</u></p>		<p>種農業區，故刪除整體開發區內產業專用區管制條文。</p>
<p><u>五、農業區（供造林使用）應依下列規定使用：</u></p> <p><u>(一) 僅得適用「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」林業設施項目使用之規定。</u></p> <p><u>(二) 得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地類別之休閒運動設施及兒童遊樂設施使用項目，經公園主管機關同意後使用。</u></p>	<p><u>三、農業區之建築物及土地使用應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(一) 第一種農業區：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。</u></p> <p><u>(二) 第二種農業區：以供造林使用為主，另得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地類別之休閒運動設施及兒童遊樂設施使用項目，經公園主管機關同意後使用。</u></p> <p><u>(三) 第三種農業區：於未完成整體開發前之土地使用，除保持農業生產使用外，經審查核准得作農舍興建、農業產銷必要設施使用。</u></p>	<p>1. 配合農業區名稱調整為第一種農業區，訂定使用規定，以資明確。</p> <p>2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，農業區（供造林使用）調整為第二種農業區，並刪除「僅得適用「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」林業設施項目使用之規定」文字。</p> <p>2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，並予以訂定未完成整體開發前之使用規定。</p> <p>3. 點次調整。</p>
<p><u>六、農業區（供造林使用）以外之農業</u></p>	<p><u>(刪除)</u></p>	<p>依內政部都市計畫</p>

106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
區，其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。		委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會議，農業區（供造林使用）調整為第二種農業區，並予以訂定使用規定（詳第三條第二項），故本條予以刪除。
七、文教區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	四、文教區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	點次調整。
八、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得為下列之使用。以提供加油（氣）設施使用為主，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。	五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得為下列之使用。以提供加油（氣）設施使用為主，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。	點次調整。
九、第一種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%；第二種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 98%。第二種宗教專用區如後續開發廟方有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後提升容積率上限至原容積率 140%，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30% 作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	六、宗教專用區之建築物及土地使用應依下列規定辦理： （一）第一種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。 （二）第二種宗教專用區（附）建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。如完成回饋後，始得發照建築。	1. 點次調整。 2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會議，第二種宗教專用區改以捐贈公設方式辦理回饋。
十、電信事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%，得作為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定使用。	七、電信事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%，得作為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定使用。	點次調整。
十一、郵政事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。並依郵政法第五條規定得為下列使用： （一）經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 （二）郵政必要附屬設施：	八、郵政事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。並依郵政法第五條規定得為下列使用： （一）經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 （二）郵政必要附屬設施：	點次調整。

106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明					
1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 3.郵政文物收藏及展示場所。 4.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 5.其他依郵政法第五條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經臺南市政府審查核准之必要設施。	1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 3.郵政文物收藏及展示場所。 4.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 5.其他依郵政法第五條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經臺南市政府審查核准之必要設施。						
<u>十二、灌溉溝渠專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。</u>	<u>九、灌溉溝渠專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。</u>	點次調整。					
<u>十三、運動公園用地應依下列規定使用：</u> (一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。 (二) 適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。	<u>十、運動公園用地應依下列規定使用：</u> (一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。 (二) 適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。	點次調整。					
<u>十四、停車場用地(停一)應留設計畫面積 30%以上之開放空間及綠覆面積。</u>	(刪除)	依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除整體開發區內停車場用地(停一)管制條文。					
<u>十五、停車空間劃設標準</u> (一) <u>第二種住宅區、商業區及產業專用區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊，經提報臺南市都市設計審議委員會審議同意者，免受本點規定限制。</u> <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</td><td rowspan="2">設置 1 部</td></tr><tr><td>(含 250 平方公尺)</td></tr></table>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下	設置 1 部	(含 250 平方公尺)	<u>十一、停車空間劃設標準依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</u>	1.點次調整。 2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除整體開發區內第二種住宅區、商業區及產業專用區之停車空間管制條文。
總樓地板面積	停車位設置標準						
250 平方公尺以下	設置 1 部						
(含 250 平方公尺)							

106.8.28 第 63 次會審議通過條文			本次提會建議修正條文			修正說明														
<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>超過 550 平方公尺 每增加 150 平方公尺，增設 1 部</td><td></td></tr></table> <p>(二) 前項以外地區，依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>			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													
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																				
十六、退縮建築規定			十二、退縮建築規定			1.點次調整。														
(一) 實施區段徵收地區之退縮建築應依下表規定辦理。			(一) 第一種住宅區、第二種住宅區(附)，其退縮建築應依下表規定辦理。			2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除整體開發區之退縮建築管制條文。														
<table><tr><td>分區及 用地別</td><td>退縮建築 規定</td><td>退縮範圍 留設規定</td></tr><tr><td>第二種 住宅 區、商業 區及公 共設施 用地</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，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如建築基地屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td></tr></table>			分區及 用地別	退縮建築 規定	退縮範圍 留設規定	第二種 住宅 區、商業 區及公 共設施 用地	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，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如建築基地屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	<table><tr><td>分區及 用地別</td><td>退縮建築 規定</td><td>退縮範圍 留設規定</td></tr><tr><td>第一種 住宅區</td><td>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。</td><td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如建築基地屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。</td></tr></table>			分區及 用地別	退縮建築 規定	退縮範圍 留設規定	第一種 住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如建築基地屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	3. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故配合刪除整體開發區內第二種住宅區，第三種住宅區名稱配合調整為第二種住宅區(附)。		
分區及 用地別	退縮建築 規定	退縮範圍 留設規定																		
第二種 住宅 區、商業 區及公 共設施 用地	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，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如建築基地屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																		
分區及 用地別	退縮建築 規定	退縮範圍 留設規定																		
第一種 住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如建築基地屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。																		
(二) 第一種住宅區、第三種住宅區，其退縮建築應依下表規定辦理。			(二) 依本點規定之退縮建築事項，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。			4. 有關現有巷道退縮部分回歸建築相關主管法令辦理，故刪除本部分條文。														
<table><tr><td>分區及 用地別</td><td>退縮建築 規定</td><td>退縮範圍 留設規定</td></tr><tr><td>第一種 住宅區</td><td>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。</td><td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如建築基地屬角地，面臨道路部分均應退縮</td></tr></table>			分區及 用地別	退縮建築 規定	退縮範圍 留設規定	第一種 住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如建築基地屬角地，面臨道路部分均應退縮												
分區及 用地別	退縮建築 規定	退縮範圍 留設規定																		
第一種 住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 如建築基地屬角地，面臨道路部分均應退縮																		

106.8.28 第 63 次會審議通過條文				本次提會建議修正條文	修正說明
			建築。		
第一種住宅區及第三種住宅區面臨未達 6 公尺之現有巷道之建築基地	應自現有巷道之道路中心線向兩側各均等退縮 3 公尺以上建築。	退縮建築範圍不得設置圍牆、喬灌木或其他阻礙通行之設施物，以確保都市防災及交通便利性，但得計入法定空地。			
(三) 依本點規定之退縮建築事項，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。					
十七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。				十三、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. 依本市通案性規定條訂綠化規定。
十八、本計畫區之地下開挖率不得大於法定建蔽率，商業區以外之建築基地如有特殊情形，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，其地下開挖率得提昇至 70%。 (一) 地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積)×100%。 (二) 地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。				十四、本計畫區之地下開挖率不得大於法定建蔽率，如有特殊情形，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，其地下開挖率得提昇至 70%。 (一) 地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積)×100%。 (二) 地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。	1. 點次調整。 2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除商業區相關條文。
十九、住宅區及商業區之建築基地得依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第四點第一項第一款作為容積移入之接受基地。				十五、住宅區之建築基地得依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第四點第一項第一款作為容積移入之接受基地。	點次調整。
二十、本計畫區之實施區段徵收地區應辦理都市設計審議；必要時得由本府另訂都市設計準則。				(刪除)	依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除整

106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
		體開發區應辦理都市設計審議管制條文。
二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	點次調整。

貳、都市設計事項

依市都委會 106.8.28 第 63 次會決議，為提升都市設計審議效率及簡化程序，土地使用分區管制要點僅訂定應辦理都市設計審議範圍並授權得另訂都市設計準則，計畫書第四章都市設計準則章節予以刪除，後續配合修正案名為「擬定七股都市計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫」。

第二案：「變更臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區廣 4 土地使用分區管制要點)案」

說明：一、富比士雜誌評鑑為世界 7 大令人期待公園的河樂廣場，自啟用後吸引很多民眾駐足遊賞，而在廣場瀉湖水池周邊，亦規劃預留多功能使用空間，為讓廣場空間更有效率利用，擬辦理招商規劃；讓都市水岸空間不僅擁有親子休憩功能，更可融入文創設施、提供複合性商業服務功能，以提昇公共建設服務品質。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳公開展覽計畫書。

四、變更計畫內容：詳公開展覽計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 109 年 4 月 21 日起計 30 天於中西區公所及本府辦理計畫書公開展覽完竣，並於民國 109 年 5 月 5 日上午 9 時 30 分整，假本市中西區河樂廣場 1 樓中正路入口廣場舉行公開展覽說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除變更內容明細表內容依本會決議修正外（詳附表一本會決議欄），其餘准照公開展覽計畫書內容通過。

附表一 變更內容明細表

編號	位置	公開展覽變更內容		本會決議
		變更前	變更後	
1	「廣4」廣場用地（中西區星鑽段2404地號）	<p>土地使用分區管制要點</p> <p>第六條 本計畫區內土地及建築物允許使用項目規定如下：</p> <p>一、略</p> <p>二、略</p> <p>三、略</p> <p>四、廣場及廣（停）用地之使用</p> <p>廣場及廣（停）用地可採複合使用方式進行規劃設計，包括：道路、景觀設施、活動廣場等。</p> <p>（一）除廣 C6 外得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」經申請核可後，於地下作立體多目標之使用。</p> <p>（二）廣 4 地面層得作下列設施使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 觀光旅遊資訊站、樓電梯出入口、停車空間、車道、車道出入口、通風、消防、安全設備等相關設施。 2. 露天座：其管理辦法由相關主管機關另訂之。 3. 臨時性文創商業設施： <ol style="list-style-type: none"> （1）使用項目：作為舉辦戶外型態之文化產業展售、文化交流、多功能表演、展覽、會議、研討等活動使用。 （2）使用範圍：廣 4 廣場用地，惟合計使用面積不得大於廣場面積 10%。 （3）使用時間：僅供國定假日、例假日、節慶活動時間開放申請使用，並依「臺南市使用道路或廣場舉辦臨時活動管理辦法」相關規定辦理。 	<p>土地使用分區管制要點</p> <p>第六條 本計畫區內土地及建築物允許使用項目規定如下：</p> <p>一、略</p> <p>二、略</p> <p>三、略</p> <p>四、廣場及廣（停）用地之使用</p> <p>廣場及廣（停）用地可採複合使用方式進行規劃設計，包括：道路、景觀設施、活動廣場等。</p> <p>（一）除廣 C6 外得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」經申請核可後，於地下作立體多目標之使用。</p> <p>（二）廣 4 得作下列設施使用，不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之限制：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 觀光旅遊資訊站、樓電梯出入口、停車空間、車道、車道出入口、通風、消防、安全設備等相關設施。 2. 露天座：其管理辦法由相關主管機關另訂之。 3. 文創設施、商業設施、商店街、多功能表演、展覽、會議等使用。 	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>四、廣場及廣（停）用地之使用</p> <p>廣場及廣（停）用地可採複合使用方式進行規劃設計，包括：道路、景觀設施、活動廣場等。</p> <p>（一）除廣 C6 外得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」經申請核可後，於地下作立體多目標之使用。</p> <p>（二）廣 4 得為下列設施使用或依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 觀光旅遊資訊站、樓電梯出入口、停車空間、車道、車道出入口、通風、消防、安全設備等相關設施。 2. 露天座：其管理辦法由相關主管機關另訂之。 3. 文創、商業、多功能表演、展覽、會議等活動使用之設施。 <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為使語意更清楚易懂，酌予修正條文文字。 2. 具重複性項目予以整併。

第三案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案」再提會討論

說明：本案土地使用分區管制要點業經本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會審議通過，然為配合內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 18 日第 937 次及 109 年 3 月 24 日第 965 次會審竣「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」結果，擬配合重新調整土地使用分區管制要點部分條文，爰再提會討論。

決議：准照本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會決議及本次提會資料內容（詳附錄）通過。

【附錄】土地使用分區管制要點修正條文對照表

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	維持本會第 51 次會審議結果。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%； <u>住宅區（附 4-2）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 110%。</u>	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%； <u>住宅區（附二）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</u> <u>住宅區（附二）得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率 200%。</u>	配合內政部都市計畫委員會審決主要計畫內容（報部編號第 3 案），新增住宅區（附二）並配合該變更案之容積恢復附帶條件，增列第二項規定。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 330%。	維持本會第 51 次會審議結果。
四、農業區及保護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。	四、農業區及保護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。	維持本會第 51 次會審議結果。
五、工業區（甲種、乙種、零星工業區）之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	五、工業區（甲種、乙種、零星工業區）之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	維持本會第 51 次會審議結果。
六、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	六、旅館區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	維持本會第 51 次會審議結果。
七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	維持本會第 51 次會審議結果。
八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理： 1. 第一種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 2. 第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款等使用，其建	八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理： 1. 第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%， <u>得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。</u> 2. 第二種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%， <u>得依「都市計畫法臺南市施行細</u>	配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分土管要點條文。

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	則「第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。	
九、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	九、公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持本會第 51 次會審議結果。
十、加油站專用區 <u>得為加油（氣）事業設施及其附屬設施使用，不得從事商業相關設施使用</u> 。其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%， <u>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。</u>	配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分土管要點條文。
十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	維持本會第 51 次會審議結果。
<u>十二、機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</u>	-	1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分土管要點條文。 2. 本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
<u>十三、學校用地之建蔽率不得大於 50%，國中、小用地之容積率不得大於 150%、高中（職）用地之容積率不得大於 200%。</u>	-	
<u>十四、市場用地建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。</u>	-	
<u>十五、社教用地係供文化中心、社教館、圖書館、集會所及其他經主管機關審查核准之社教設施，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</u>	-	
<u>十六、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	<u>十二、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	維持本會第 51 次會審議結果。（僅條次調整）
<u>十七、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	<u>十三、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	維持本會第 51 次會審議結果。（僅條次調整）

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<u>十八</u> 、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	<u>十四</u> 、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	維持本會第 51 次會審議結果。(僅條次調整)
<u>十九</u> 、殯葬設施用地係供設置納骨塔(堂)及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	<u>十五</u> 、殯葬設施用地係供設置納骨塔(堂)及其相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	維持本會第 51 次會審議結果。(僅條次調整)
<u>二十</u> 、公園用地(兼供體育場使用)係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。	<u>十六</u> 、公園用地(兼供體育場使用)係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 36%。	維持本會第 51 次會審議結果。(僅條次調整)
<u>廿一</u> 、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(如附圖一所示)，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) 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%。 (二) 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。(如附圖二與附圖三所示) (三) 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。 (四) 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。 (五) 斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板	<u>十七</u> 、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(如附圖一所示)，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) 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%。 (二) 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。(如附圖二與附圖三所示) (三) 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。 (四) 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。 (五) 斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板	維持本會第 51 次會審議結果。(僅條次調整)

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																				
<p>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。</p> <p>(六) 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。</p> <p>(七) 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。</p>	<p>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。</p> <p>(六) 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。</p> <p>(七) 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。</p>																					
<p><u>廿二、建築線退縮規定</u></p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃整體開發，且於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」發布實施日之前（95 年 2 月 6 日）<u>尚未開始進行土地分配作業之地區</u>（如附圖四），其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td rowspan="2">計畫道路境界線至少退縮五公尺建築</td><td rowspan="2">一、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。 二、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五公尺。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築	一、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。 二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮五公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<p><u>十八、建築線退縮規定</u></p> <p>(一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」（95 年 2 月 6 日）發布實施<u>以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區</u>，其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td 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 公尺建築，<u>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。</u></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，面臨計畫道路部分均應退</td></tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築， <u>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。</u>	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	<p>1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案部分土管要點條文。</p> <p>(1) 為明確認定整體開發地區土地分配執行之時間點，第一項條文適用地區修改為都市計畫發布實施以後『完成』土地分配作業之整體開發地區。</p> <p>(2) 非整體開發地區之商業區基地建築退縮適用規模，比照其它計畫區統一規定，調整為 1000 平方公尺。</p> <p>(3) 增列計畫圖未劃設道路截角</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註																				
住宅區	計畫道路境界線至少退縮五公尺建築	一、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。 二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																				
商業區																						
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮五公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																				
分區及用地別	退縮建築規定	備註																				
住宅區	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。																				
商業區																						
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築， <u>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。</u>	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																				

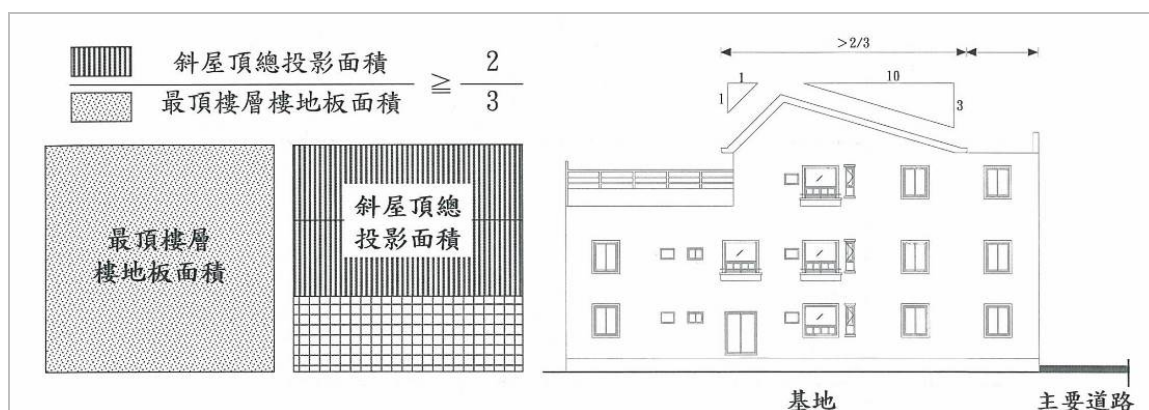
105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																						
<p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="161 342 625 920"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。</td><td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td></td><td>二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr> </tbody> </table>	分區別	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	商業區		二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	<table border="1" data-bbox="683 248 1158 490"> <tr> <td></td><td></td><td>縮建築。</td></tr> </table> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="683 633 1158 1738"> <thead> <tr> <th>分區</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <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，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。</td><td rowspan="3">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。</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>申請建築基地面積達 <u>1,000</u> 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。</td></tr> <tr> <td><u>第一種電信專用區及第二種電信專用區</u></td><td><u>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。</u></td></tr> </tbody> </table> <p><u>(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。</u></p>			縮建築。	分區	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區	申請建築基地面積達 <u>1,000</u> 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	<u>第一種電信專用區及第二種電信專用區</u>	<u>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。</u>	<p>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。</p> <p>2. 納入本府 98 年公告「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案」內有關電信專用區之退縮建築規定。</p> <p>3. 條次調整。</p>
分區別	退縮建築規定	備註																						
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																						
商業區		二、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																						
		縮建築。																						
分區	退縮建築規定	備註																						
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																						
商業區	申請建築基地面積達 <u>1,000</u> 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。																							
<u>第一種電信專用區及第二種電信專用區</u>	<u>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。</u>																							
<p><u>廿三</u>、下列指定地區（如附圖五），應依規定辦理都市設計審議：</p>	<p><u>十九</u>、下列指定地區（如附圖四），應依規定辦理都市設計審議：</p>	<p>1. 依照 107 年 2 月 11 日起公告實施</p>																						

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>(一) 物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。</p> <p>(二) 市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。</p> <p>(三) 永康創意設計園區辦理區段徵收地區。</p> <p>(四) 配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。</p> <p>(五) 二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。</p> <p>(六) 配合學校用地解編辦理市地重劃地區。</p>	<p>(一) 物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。</p> <p>(二) 永康創意設計園區辦理區段徵收地區。</p> <p>(三) 配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。</p> <p><u>(四) 配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。</u></p> <p><u>(五) 產業專用區辦理市地重劃地區。</u></p> <p><u>(六) 市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。</u></p> <p><u>(七) 二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。</u></p> <p><u>(八) 配合學校用地解編辦理市地重劃地區。</u></p> <p><u>除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(六)款、第(七)款及第(八)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。</u></p>	<p>「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)細部計畫案」規定，以及本計畫案之產業專用區變更案(編號第 39 案)提內政部都市計畫委員會審議結果，本計畫區增加二處指定應辦都市設計審議地區。</p> <p>2. 本計畫區指定應辦理都市設計審議地區，其應提送都市設計審議層級應依下列原則辦理：</p> <p>(1) 除 97 年 2 月 13 日公告「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(市鎮中心附近地區)細部計畫案」內，因未明文規範建築基地應提送都市設計審議層級，故於本案修訂為依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業</p>

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明								
		<p>要點」規定辦理外；其餘都市計畫另有規定者，從其規定辦理。</p> <p>(2) 另本計畫新增之「二王公墓土地開發辦理市地重劃地區」、「配合學校用地解編辦理市地重劃地區」等地區內建築基地應送都市設計審議層級，逕依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。</p> <p>3. 條次調整。</p>								
<p><u>廿四、停車空間劃設標準</u></p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃整體開發，且於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」<u>發布實施日之前（95 年 2 月 6 日）尚未開始進行土地分配作業之地區</u>（如附圖六），其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <p>1. 住宅區及商業區建築基地，建築物總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺，超過部分每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部汽車停車</p>	<p><u>二十、停車空間劃設標準</u></p> <p>(一) 於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」(95 年 2 月 6 日)<u>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</u>，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><tr><td><u>250 平方公尺以下（含 250 平方公尺）</u></td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td><u>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</u></td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td><u>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</u></td><td>設置 3 部</td></tr></table> <p>1. 超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	<u>250 平方公尺以下（含 250 平方公尺）</u>	設置 1 部	<u>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</u>	設置 2 部	<u>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</u>	設置 3 部	<p>1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案停車空間劃設標準。</p> <p>2. 為明確認定整體開發地區土地分配執行之時間點，第一項條文適用地區為修改為都市計畫發布實施以後『完成』土地分配作業之整體開發地區。</p>
總樓地板面積	停車位設置標準									
<u>250 平方公尺以下（含 250 平方公尺）</u>	設置 1 部									
<u>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</u>	設置 2 部									
<u>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</u>	設置 3 部									

105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>空間；機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置。</p> <p>2. 建築基地面臨二條（含）以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</p> <p>（二）建築基地如僅得於 4 公尺寬人行步道指定建築線且其總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>（三）前開規定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。</p> <p>（四）建築物總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>（五）上開規定所列汽車停車空間數量為最低設置標準，建築基地申請使用項目為集合住宅者，其單一住宅單元樓地板面積（不含公用部分）超過 20 平方公尺部分，應依實際需要增設至每一住宅單元一部汽車停車空間。</p>	<p><u>尺，應增設 1 部。</u></p> <p><u>2. 建築基地面臨二條（含）以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</u></p> <p>（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。</p> <p>（三）建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>（四）本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	<p>3. 點次調整。</p>
<p><u>廿五、建築基地綠化標準</u></p> <p>（一）各項使用分區之建築基地，綠化面積不得低於法定空地面積 50 %。</p> <p>（二）公共設施用地部分：</p> <p>1. 廣場兼停車場用地之建築基地，綠化面積不得低於法定空地 30%。</p> <p>2. 廣場及廣場兼道路用地之建築基地，基於實際使用需要，得免予綠化。</p> <p>3. 其餘公共設施用地之建築基地，綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</p>	<p><u>二十一、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</u></p> <p><u>廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。</u></p>	<p>1. 配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定，調整本案基地綠化規定。</p> <p>2. 點次調整。</p>

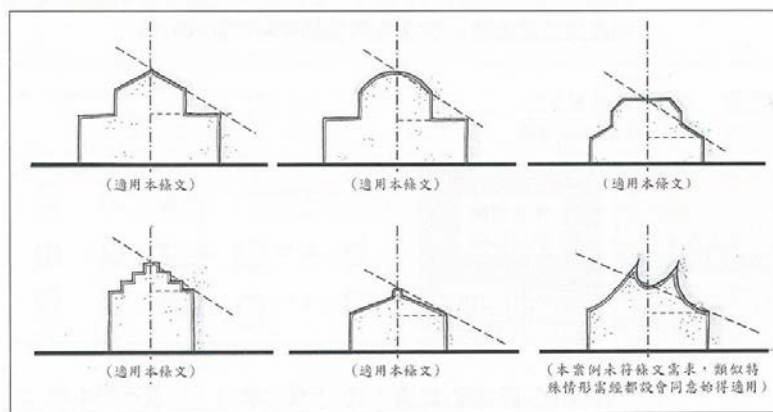
105.4.22 第 51 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>廿六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</p>	<p>二十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p> <p>計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</p>	<p>維持本會第 51 次會審議結果。(僅條次調整)</p>



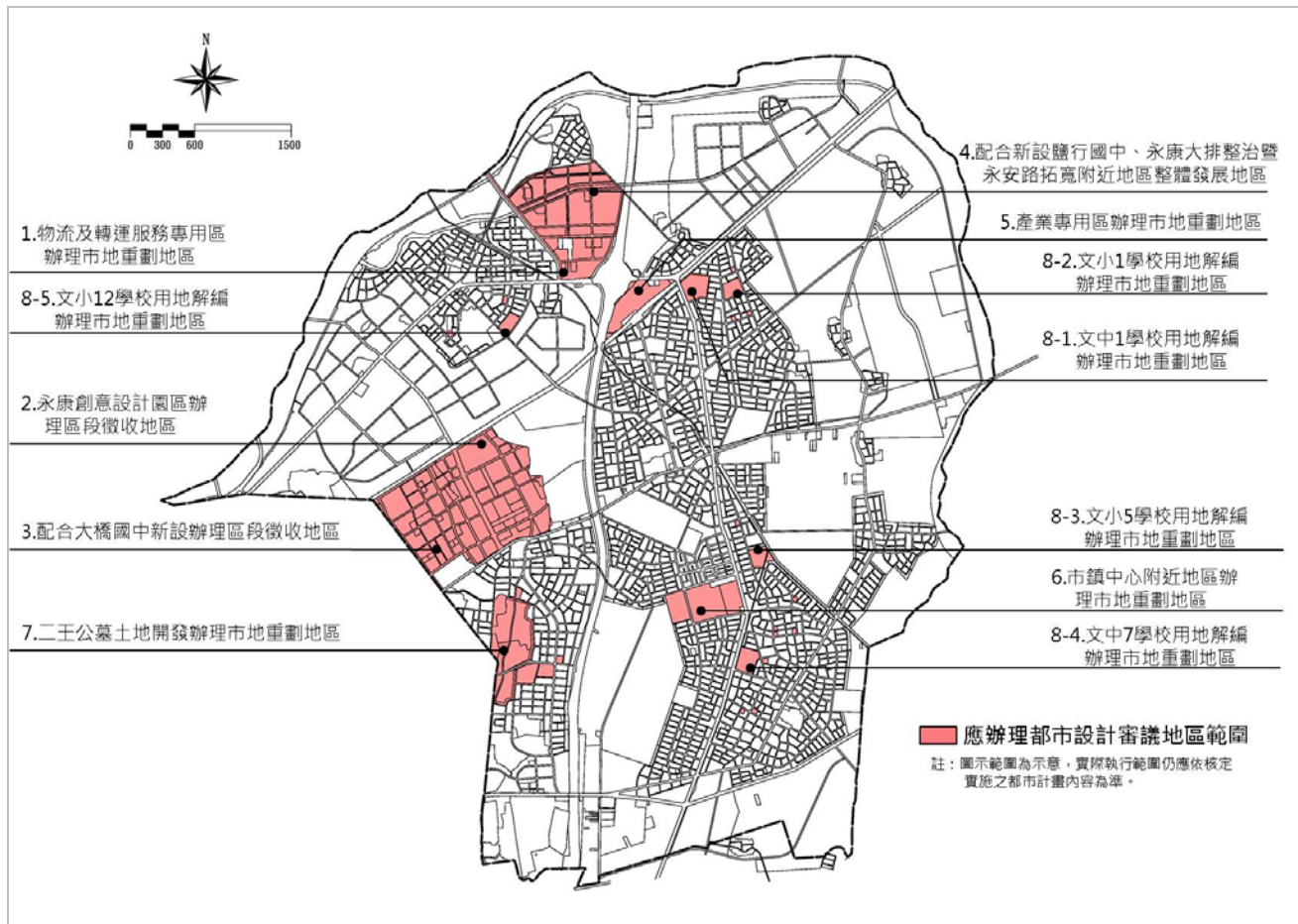
附圖一 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖



附圖二 面向最寬道路境界線立面示意圖



附圖三 山牆底高比樣式圖



附圖四 指定應辦理都市設計審議地區圖

第 四 案：「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論

說 明：本案土地使用分區管制要點業經本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會、108 年 5 月 1 日第 78 次會及 109 年 1 月 8 日第 85 次會等審議通過在案。惟參照本會 106 年 5 月 23 日第 60 次會審議通過「變更玉井都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」有關「運動公園用地」之管制規定，擬配合修正本案部分相關條文，爰再提會討論。

決 議：除為確保運動公園用地之公共開放性，調整修正為：「十、運動公園用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。本運動公園用地適用『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。」外；其餘准照本會 105 年 4 月 22 日第 51 次、108 年 4 月 16 日第 78 次、108 年 12 月 23 日第 85 次會、109 年 4 月 24 日第 88 次會決議通過。