

臺南市都市計畫委員會
第 123 次會議紀錄

中華民國 112 年 6 月 15 日

臺南市都市計畫委員會第 123 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 6 月 15 日(星期四)下午 2 時 30 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(主任委員因公無法出席，本次會議由徐副主任委員中強代理主席)。

四、紀錄彙整：吳依伶

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：「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(配合主計三通暫予保留報部編號部人 8 案)細部計畫案」

第二案：「擬定臺南都會公園特定區計畫(原農業區變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(配合農 5、農 6 住宅社區開發)細部計畫」再提會討論案

第三案：「變更臺南市主要計畫(部分港埠用地及「機 84」機關用地為「社福 4」社福用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案」

第四案：「變更臺南市南區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案」

第一案：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)
(配合主計三通暫予保留報部編號部人8案)細部計畫案

說明：一、「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案」於110年2月公告發布實施第一階段作業，並於同月公告發布實施「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」。本次係配合「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(暫予保留報部編號部人8案)」經內政部都市計畫委員會112年2月21日第1028次會議審議通過內容，增訂土地使用分區管制要點以為管制依據。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽：

(一)「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」自民國106年10月12日起30天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於106年11月3日下午2時30分，假仁德區公所3樓禮堂舉辦公開說明會。

(二)本次提會係配合主要計畫經內政部都委會審議通過內容增訂土地使用分區管制要點，屬變更內容與原公開展覽內容不一致，後續經本市都委會審議通過後，將依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會。

決議：除下列各點意見外，其餘建議准照本次提會資料內容通過(詳計畫書)。

一、考量車輛迴轉實際需要，公(兒)14與北側四米人行步道交會處之入口廣場，其迴轉車道空間應參考建築技術規則

有關汽車迴車道之設置標準留設。

- 二、本案如經市府水利局函文確認免辦出流管制規劃書及出流管制計畫書，相關函文請納入計畫書查考。
- 三、本案經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由本府逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。
- 四、土地使用分區管制要點：詳如附表 1。

附表 1 變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（配合主計三通暫予保留報部編號部人 8 案）細部計畫案土地使用分區管制要點綜理表

原條文	變更後條文	變更理由
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。	未修訂。
<p>二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>住宅區（附）建蔽率不得大於 60%，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原容積，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。</p>	<p>二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>住宅區（附）(詳附圖 1) 建蔽率不得大於 60%，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原容積，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。二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p>	增加住宅區（附）位置與範圍圖，以利後續都市計畫管理。
 <p>附圖 1：住宅區（附）位置與範圍示意圖</p>		
三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。	三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。	未修訂。
四、工業區（甲種、乙種、零星工業區）建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區（甲種、乙種、零星工業區）建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	未修訂。
五、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。	五、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。	未修訂。
六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	未修訂。

原條文	變更後條文	變更理由																																										
<p>十一、建築退縮規定：</p> <p>(一) 於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16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：</p> <table border="1" data-bbox="183 560 628 1025"> <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>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td>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> </tbody> </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="183 1108 628 1588"> <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，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> </tbody> </table> <p>(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。</p>	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。	商業區		2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	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，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，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。		<p>十二、建築退縮規定：</p> <p>(一) 於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16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：</p> <table border="1" data-bbox="670 560 1115 1025"> <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>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td>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> </tbody> </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="670 1108 1115 1588"> <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，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> </tbody> </table> <p>(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。</p>	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。	商業區		2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	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，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，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。		<p>點次調整。</p>
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。																																										
商業區		2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																										
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																										
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，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																										
商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，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。																																											
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。																																										
商業區		2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																										
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																										
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，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																										
商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，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。																																											
<p>十二、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16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</p>	<p>十三、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 於「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」(99年7月16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</p>	<p>點次調整。</p>																																										

原條文	變更後條文	變更理由																				
<p>車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="183 241 603 551"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，</td> <td>應增設 1 部</td> </tr> </tbody> </table> <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>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，	應增設 1 部	<p>車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="668 241 1088 551"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，</td> <td>應增設 1 部</td> </tr> </tbody> </table> <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>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，	應增設 1 部	
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部																					
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																					
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																					
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，	應增設 1 部																					
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置 1 部																					
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																					
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																					
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，	應增設 1 部																					
<p>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。</p>	<p>十四、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。</p>	<p>點次調整。</p>																				
<p>十四、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。</p>	<p>十五、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。</p>	<p>點次調整。</p>																				
<p>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%。</p>	<p>十六、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%。</p>	<p>點次調整。</p>																				
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>點次調整。</p>																				
<p>十七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。</p>	<p>十八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。</p>	<p>點次調整。</p>																				

第二案：「擬定臺南都會公園特定區計畫（原農業區變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地）（配合農5、農6住宅社區開發）細部計畫」案再提會討論

說明：一、富立建設股份有限公司為辦理住宅社區開發，依循102年7月16日發布實施「擴大及變更臺南都會公園特定區計畫（第一次通盤檢討）案」指導，申請先期發展區內農5、農6二處農業區（仁德區公園段175、178地號，面積為1.445公頃）變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地，併同辦理本細部計畫擬定。本次係配合主要計畫經內政部都市計畫委員會112年4月18日第1031次會議審議通過內容，修正細部計畫書圖。

二、法令依據：都市計畫法第24條。

三、擬定計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬定計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽：

（一）自民國106年9月1日起30天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於106年9月15日下午3時整，假仁德區公所3樓禮堂舉辦公開說明會。

（二）本次提會係配合主要計畫經內政部都委會審議通過內容修正細部計畫書圖，屬變更內容與原公開展覽內容不一致，後續經本市都委會審議通過後，將依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會。

決議：除下列各點意見外，其餘建議准照本次提會資料內容通過（詳計畫書、圖）。

一、考量公共設施用地之開放性及為提高周邊公共設施之服務品質，原依「都市計畫農業區變更使用審議規範」提撥至社區管理維護基金之金額，改提撥交由公共設施主管機關

(工務局)管理維護及運用。

- 二、為確保道路交通安全性，於土地使用分區管制要點增訂公(兒)2之規劃設計應優先考量計畫道路編號22與編號30路口順接為原則。
- 三、本案經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，應依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由本府逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。
- 四、細部計畫配置內容，詳如附圖1。
- 五、土地使用分區管制要點：詳如附表1。



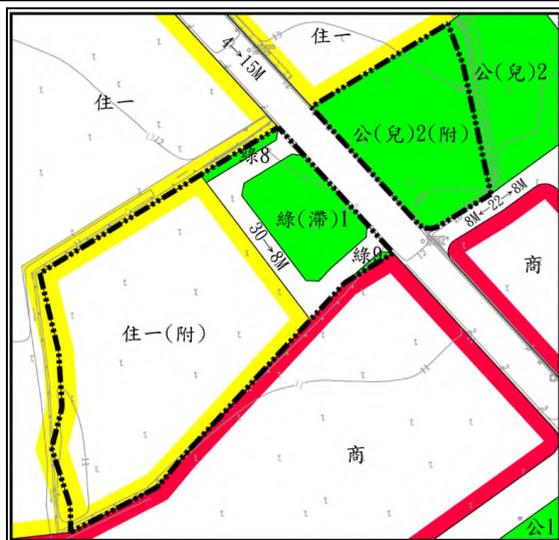
項目	面積(ha)	比例
土地使用分區		
住一	0.8671	60.00%
公共設施用地		
公(兒)5	0.1431	9.90%
公(兒)6	0.1000	6.92%
公(兒)7	0.1181	8.17%
道路	0.2168	15.00%
小計	0.5780	40.00%
合計	1.4451	100.00%

公開展覽草案內容



項目	面積(ha)	比例
土地使用分區		
住一(附)	0.9393	65.00%
公共設施用地		
兒(滯)1	0.0916	6.34%
兒(滯)2	0.1214	8.40%
綠地	0.0480	3.32%
停 1	0.0493	3.41%
道路	0.1955	13.53%
小計	0.5058	35.00%
合計	1.4451	100.00%

市都委第 88 次會議審議通過內容



項目	面積(ha)	比例
土地使用分區		
住一(附)	0.8671	60.00%
公共設施用地		
公(兒)2(附)	0.3082	21.33%
綠(滯)1	0.1432	9.91%
綠地	0.0170	1.18%
道路	0.1096	7.59%
小計	0.5780	40.00%
合計	1.4451	100.00%

市都委第 123 次會議審議通過內容

附圖 1 細部計畫示意圖

附表 1 擬定臺南都會公園特定區計畫（原農業區變更為第一種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地）（配合農 5、農 6 住宅社區開發）細部計畫案土地使用分區管制要點綜理表

市都委第 88 次會議審議 通過條文	市都委第 123 次會議審議 修正條文	備註																		
一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	未修訂。																		
二、第一種住宅區限供住宅使用，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 125%。住宅區不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	二、第一種住宅區限供住宅使用，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 125%。住宅區不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	未修訂。																		
三、第一種住宅區街廓最小建築基地開發規模不得小於 1,000 平方公尺，且每戶最小建築基地不得小於 150 平方公尺。	三、第一種住宅區街廓最小建築基地開發規模不得小於 1,000 平方公尺，且每戶最小建築基地不得小於 150 平方公尺。	未修訂。																		
<p>四、本計畫區退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="189 1167 584 2031"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨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，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.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。</td> </tr> </tbody> </table>	分區	退縮建築規定	備註	第一種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。	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。	公共設施用地	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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。	<p>四、本計畫區退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="641 1167 1035 2031"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨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，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.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。</td> </tr> </tbody> </table>	分區	退縮建築規定	備註	第一種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。	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。	公共設施用地	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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。	未修訂。
分區	退縮建築規定	備註																		
第一種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。	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。																		
公共設施用地	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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。																		
分區	退縮建築規定	備註																		
第一種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺。	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。																		
公共設施用地	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。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本市都市設計委員會審議決定。																		

市都委第 88 次會議審議 通過條文	市都委第 123 次會議審議 修正條文	備註																		
<p>五、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 第一種住宅區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="189 389 584 808"> <thead> <tr> <th>住宅單元之 總樓地板面積</th> <th>停車設置 標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 每一戶應至少設置 1 輛汽車停車空間。</p> <p>(三) 本點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>	住宅單元之 總樓地板面積	停車設置 標準	250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置一部	超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置二部	超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。		<p>五、停車空間劃設標準</p> <p>(一) 第一種住宅區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="641 389 1035 725"> <thead> <tr> <th>住宅單元之 總樓地板面積</th> <th>停車設置 標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>400 平方公尺以下 (含 400 平方公尺)</u></td> <td><u>設置二部</u></td> </tr> <tr> <td>超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) <u>每一戶應至少設置 2 輛汽車停車空間。</u></p> <p>(三) 本點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>	住宅單元之 總樓地板面積	停車設置 標準	<u>400 平方公尺以下 (含 400 平方公尺)</u>	<u>設置二部</u>	超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置二部	超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。		<p>考量本案停車需求內部化之原則，提高停車設置標準，達每戶至少提供 2 輛汽車停車空間。</p>
住宅單元之 總樓地板面積	停車設置 標準																			
250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)	設置一部																			
超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺	設置二部																			
超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置二部																			
超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。																				
住宅單元之 總樓地板面積	停車設置 標準																			
<u>400 平方公尺以下 (含 400 平方公尺)</u>	<u>設置二部</u>																			
超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺	設置二部																			
超過 550 平方公尺，每增加以下 1 50 平方公尺，應增設 1 部。																				
<p>六、本計畫區內公共設施用地不得作多目標使用。</p>	<p>六、本計畫區內公共設施用地不得作多目標使用。</p>																			
<p>七、兒(滯)1 用地銜接公(兒)2 用地之處，應不得設置圍牆，並以植栽綠化串連。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>配合土地使用配置調整，公(兒)2(附)用地配合都市設計審議辦理。</p>																		
<p>八、建築基地法定空地以集中留設並與開放空間相聯貫為原則。</p>	<p><u>七</u>、建築基地法定空地以集中留設並與開放空間相聯貫為原則。</p>	<p>點次調整。</p>																		
<p>九、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。</p>	<p><u>八</u>、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。</p>	<p>點次調整。</p>																		
<p>(未訂定)</p>	<p><u>九、公(兒)2 之規劃設計應優先考量計畫道路編號 22 與編號 30 路口順接為原則。</u></p>	<p>考量道路交通安全性，減少路口交織衝擊點，增訂公(兒)2 後續規劃設計原則。</p>																		
<p>十、本計畫都市設計管制及整體開發，應依據「台南都會公園特定區都市設計及整體開發審議規範」辦</p>	<p>十、本計畫都市設計管制及整體開發，應依據「台南都會公園特定區都市設計及整體開發審議規範」辦</p>	<p>未修訂。</p>																		

市都委第 88 次會議審議 通過條文	市都委第 123 次會議審議 修正條文	備註
理。	理。	
十一、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	十一、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	未修訂。

第三案：「變更臺南市主要計畫（部分港墀用地及「機 84」機關用地為「社福 4」社福用地）（配合內政部社會住宅興辦計畫）案」

說明：一、內政部依行政院「社會住宅興辦計畫」選定南區鯤鯓里，濱南路與清水路交會口，於清水路南側將部分港墀用地及「機 84」機關用地作為社會住宅興辦基地，面積約為 0.96 公頃。權屬為公有之土地，以興辦社會住宅，滿足臺南市住宅需求。本案經內政部 111 年 8 月 19 日內授營宅字第 1110845252 號函核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款為配合中央興建之重大設施辦理變更都市計畫作業。

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：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 112 年 5 月 10 日起 30 天於南區區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 111 年 5 月 30 日下午 2 時整假本市南區區公所舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決議：

一、本案准照公開展覽計畫書圖內容通過。

二、附帶建議：下列建築規劃理念併請社會住宅主管機關納入後續建築規劃設計參考：

(一)為免計畫區遭受暴潮淹水災害，除建議透過地質鑽探了解基地地質結構外，一樓空間規劃使用建議以提供停車或公共空間為主，社福等主要設施則儘量規劃設於二樓以上樓層使用。

(二)計畫區東、南側(臨 30 米計畫道路及農業區)儘量留設充裕之緩衝空間。

第四案：「變更臺南市南區細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合內政部社會住宅興辦計畫）案」

說明：一、內政部依行政院「社會住宅興辦計畫」選定南區鯤鯓里，濱南路與清水路交會口，於清水路南側將部分港埠用地及「機84」機關用地作為社會住宅興辦基地，面積約為0.96公頃。權屬為公有之土地，以興辦社會住宅，滿足臺南市住宅需求。考量整體社會福利設施需求增加之趨勢，近年陸續修正住宅法及社會福利法等相關法令，且南區現行都市計畫尚無社福用地，爰配合增訂南區細部計畫有關社福用地之土地使用分區管制規定。本案經內政部111年8月19日內授營宅字第1110845252號函核准依都市計畫法第27條第1項第4款為配合中央興建之重大設施辦理變更都市計畫作業。

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：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國112年5月10日起30天於南區區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於111年5月30日下午2時整假本市南區區公所舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決議：

- 一、本案准照公開展覽計畫書圖內容通過。
- 二、附帶建議：下列建築規劃理念併請社會住宅主管機關納入後續建築規劃設計參考：
 - (一)為免計畫區遭受暴潮淹水災害，除建議透過地質鑽探了解基地地質結構外，一樓空間規劃使用建議以提供停車或公共空間為主，社福等主要設施則儘量規劃設於二樓以上樓層使用。
 - (二)計畫區東、南側(臨 30 米計畫道路及農業區)儘量留設充裕之緩衝空間。