檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　公告

發文日期：中華民國114年2月5日
發文字號：府都規字第1140115753A號
附件：

主旨：「變更柳營主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)（第二階段）」案自114年2月6日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

一、都市計畫法第21條及第28條。

二、內政部114年1月6日台內國字第1130815521號函。

公告事項：

一、自民國114年2月6日零時起生效。

二、公告地點：計畫書及圖公告於本府都市發展局永華市政中心公告欄、新營辦公室公告欄及本市柳營區公所公告欄。

三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)（土地使用分區管制要點）細部計畫(第二階段)書

擬定機關：臺南市政府

中華民國114年1月

臺南市　變更都市計畫審核摘要表		
項　　目	說　　明	
都市計畫名稱	變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫(第二階段)案	
變更法令依據	都市計畫法第二十六條	
擬定都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽起迄日期	公告徵求意見	自民國100年11月4日起30天 民國100年11月4日刊登於民眾日報19版
	公開展覽	自民國105年05月24日起30天 民國105年06月01~03日刊登於中國時報C7版
	公開說明會	自民國105年06月08日下午02時 地點：柳營區公所3樓會議室
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	臺南市都市計畫委員會106年12月26日第67次會議審議通過 臺南市都市計畫委員會110年9月28日第106次會議審議通過

目　　錄

第一章 計畫緣起 1
第二章 法令依據 1
第三章 現行計畫概要 2
第四章 現行土地使用分區管制要點 10
第五章 變更柳營主要計畫（第三次通盤檢討）(含都市計畫圖重製)(第二階段)變更內容 12
第六章 土地使用分區管制要點變更內容 14
第七章 檢討後土地使用分區管制要點 15

圖　目　錄

圖 1　現行都市計畫示意圖 8
圖 2　變更後內容示意圖 13

表　目　錄

表 1　柳營歷次都市計畫綜理表 2
表 2　現行都市計畫面積一覽表 9
表 3　變更內容明細表 12
表 4　土地使用分區管制要點變更對照表 14

第一章 計畫緣起

土地使用分區管制要點之訂定，係為有效控制都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質；因此，於各都市計畫區內依其實際需要，應依法訂定土地使用管制規定，以助土地資源有效利用。

柳營都市計畫自民國62年公告實施，直至民國86年第二次通盤檢討，為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質並依都市計畫法並依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定，增訂適當之土地使用管制要點，主要針對各分區與用地之使用強度、公共開放空間獎勵、公共設施多目標使用及法定空地綠化進行管制。並於98年配合電信事業民營化作業辦理個案變更，104年配合臺南市農業區土地使用管制要點專案通盤檢討，針對相關土地使用管制內容進行條文之增訂。另第三次通盤檢討於111年11月29日發布實施第一階段，並將土地使用分區管制內容納入細部計畫進行規範。

本案辦理土地使用分區管制要點修訂條文，係因應本計畫第二階段發布實施之報部審議編號第15案之變更內容。

第二章 法令依據

依據都市計畫法26 條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

第三章 現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

自擬定柳營都市計畫至今，辦理3次通盤檢討、8次個案變更、3次專案通檢，並於第一期公共設施保留地專案通盤檢討後，辦理3次細部計畫及1次細部計畫通盤檢討，歷次檢討、變更之名稱及發布實施歷程如下。

表1 柳營歷次都市計畫綜理表

類別	計畫名稱	發布實施日期	發布實施文號
擬定	柳營都市計畫核定案	62年8月15日	府建都72700號
個案變更	柳營都市計畫(部份農業區為道路用地)案	71年1月28日	府建都12500號
個案變更	變更柳營都市計畫(配合急水溪整治計畫)案	71年6月24日	府建都66315號
個案變更	變更柳營都市計畫(部份農業區為零星工業區)案	72年5月6日	府建都43851號
通盤檢討	變更柳營都市計畫(第一次通盤檢討)案	73年4月5日	府建都32080號
個案變更	變更柳營都市計畫(部份工業區、道路用地農業區為鐵路用地，部份鐵路用地為工業區，農業區及部份工業區為住宅區)案	75年8月14日	府建都94726號
專案通檢	變更柳營都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	80年3月28日	府工都39410號
個案變更	變更柳營都市計畫(部份工業區、加油站為機關用地及(機七)機關用地)案	81年9月2日	府工都123742號
細部計畫	擬定柳營都市計畫(原「機二」機關用地「停二」停車場用地變更為商業區)細部計畫案	83年10月8日	府工都151811號
細部計畫	擬定柳營都市計畫(原公園用地變更為住宅區)細部計畫案	85年1月8日	府工都991號
細部計畫	擬定柳營都市計畫(原文小二學校用地變更住宅區)細部計畫案	85年1月8日	府工都990號
通盤檢討	變更柳營都市計畫(第二次通盤檢討)案	86年8月25日	府工都144313號
個案變更	變更柳營都市計畫(部分農業區為道路用地)案	89年5月10日	府城都70359號
個案變更	變更柳營都市計畫(部分農業區為電路鐵塔地)案	91年1月21日	府城都0910004922號
細部計畫通盤檢討	變更柳營都市計畫(原公園用地為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	91年9月4日	府城都0910131679號
專案通檢	變更柳營都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	98年1月6日	府城都字第0970293700A號
個案變更	變更柳營都市計畫(部分農業區為滯洪池兼公園用地)案	99年7月26日	府城都字第0990177046A號

類別	計畫名稱	發布實施日期	發布實施文號
專案通檢	變更柳營都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	104年09月29日	府都規字第1040909139A號
個案變更	變更柳營都市計畫（部分住宅區為道路用地及部分農業區為廣場兼停車場用地）（配合櫻花社區滯洪池周邊改善計畫）案	107年7月10日	府都規字第1070723792A號
通盤檢討	變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)	111年11月29日	府都規字第1111351263A號
通盤檢討	變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫(第一階段)	111年11月30日	府都規字第1111352138A號

資料來源：臺南市都市計畫書圖查詢系統；本計畫整理。

第二節 現行主要計畫概要

現行主要計畫為「變更柳營主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)」案，主要內容概要說明如下。

一、計畫範圍與面積

計畫區位於柳營區公所所在地，其範圍東至縱貫鐵路以東約100公尺處，西至台糖鐵路，南至柳營國小南側約200公尺，北至新營區界之急水溪，計畫面積共計397.73公頃。

二、計畫年期

以民國115年為本計畫區之計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為13,000人，居住密度每公頃約173人(含商業區面積計算)。

四、土地使用計畫

(一)住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設二個住宅鄰里單元，住宅區面積為72.06公頃。

(二)商業區

劃設社區中心商業區1處，鄰里中心商業區2處，2.93公頃。

(三)工業區、零星工業區

劃設甲種工業區1處，面積17.83公頃，乙種工業區3處，面積29.20公頃，零星工業區1處，面積0.15公頃。

(四)河川區

劃設河川區1處，面積9.38公頃。

(五)加油站專用區

劃設加油站專用區1處，面積0.16公頃。

(六)農會專用區

劃設農會專用區1處，面積0.72公頃。

(七)第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區1處，面積0.14公頃。

(八)農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積216.35公頃。

(九)宗教專用區

劃設第一種宗教專用區1處，面積0.45公頃，第二種宗教專用區1處，面積0.11公頃。

五、公共設施計畫

(一)機關用地

劃設機關用地7處，面積2.88公頃。

(二)學校用地

國小用地1處，為柳營國小使用，面積計2.13公頃。

(三)市場用地

劃設市場用地3處，面積計0.40公頃。

(四)停車場用地

劃設停車場用地1處，面積計0.08公頃。

(五)廣場用地

劃設廣場1處，面積計0.20公頃。

(六)廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地1處，面積計0.12公頃。

(七)廣場兼道路用地

劃設廣場兼道路用地1處，面積0.07公頃。

(八)人行廣場用地

劃設人行廣場用地1處，面積0.14公頃。

(九)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地3處，面積計0.80公頃。

(十)堤防用地

劃設堤防用地1處，面積計1.29公頃。

(十一)水溝用地用地

劃設水溝用地2處，面積計1.69公頃。

(十二)電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地7處，面積計0.07公頃。

(十三)滯洪池兼公園用地

劃設滯洪池兼公園用地1處，面積計2.09公頃。

六、交通系統計畫

(一)鐵路用地

鐵路用地為有縱貫鐵路及柳營車站使用，共2.94公頃。

(二)道路用地

1.聯外道路

(1)特一道路(新台一號省道)為改善台一號省道而專案辦理變更之新台一號省道路線，北接新營之外環道，南接原台一號省道南往臺南。

(2)特二道路(柳營南外環道) 北接新營南外環道，南接原台一號省道南往臺南之聯外道路。

(3)一號道路(舊台一號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往臺南，北通嘉義，計畫寬度30公尺。

(4)二號道路為本計畫區東西間之幹道為東接一號道路，向西通往八老爺之聯外道路，計畫寬度15公尺。

(5)三號道路為本計畫區向東通往太康之聯外道路，計畫寬度15公尺。

(6)四號道路為本計畫區向西通往八翁村之聯外道路，計畫寬度15公尺。

(7)五號道路為本計畫區向西通往火燒店之聯外道路，計畫寬度15公尺。

(8)六號道路為本計畫區向東通往路東之聯外道路，計畫寬度15公尺。

2.區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為15公尺、12公尺、10公尺、8公尺，另為方便行人，酌設4公尺寬之人行步道。

資料來源：變更柳營主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)書

圖 1　現行都市計畫示意圖

表 2　現行都市計畫面積一覽表

項目		計畫面積（公頃）	佔都市發展用地面積比例(%)	佔計畫面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	72.06	42.66	18.12
	商業區	2.93	1.73	0.74
	甲種工業區	17.83	10.56	4.48
	乙種工業區	29.20	17.29	7.34
	零星工業區	0.15	0.09	0.04
	河川區	9.38	—	2.36
	加油站專用區	0.16	0.09	0.04
	農會專用區	0.72	0.43	0.18
	第二種電信專用區	0.14	0.08	0.04
	農業區	216.35	—	54.40
	第一種宗教專用區	0.45	0.27	0.11
	第二種宗教專用區	0.11	0.07	0.03
	小計	349.47	73.19	87.87
公共設施用地	機關用地	2.88	1.71	0.72
	學校用地	2.13	1.26	0.54
	市場用地	0.40	0.24	0.10
	停車場用地	0.08	0.05	0.02
	廣場用地	0.20	0.12	0.05
	廣場兼停車場用地	0.12	0.07	0.03
	廣場兼道路用地	0.07	0.04	0.02
	人行廣場用地	0.14	0.08	0.04
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.80	0.48	0.20
	堤防用地	1.29	—	0.32
	水溝用地	1.69	—	0.42
	電路鐵塔用地	0.07	0.04	0.02
	滯洪池兼公園用地	2.09	1.24	0.53
	鐵路用地	2.94	1.74	0.74
	道路用地	33.36	19.75	8.39
	小計	48.26	—	12.13
都市發展用地面積合計		169.02	100.00	--
都市計畫區總面積		397.73	—	100.00

資料來源：變更柳營主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)書

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區、河川區、堤防用地、水溝用地。

第四章 現行土地使用分區管制要點

為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質並依都市計畫法並依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定，應訂定適當之土地使用管制要點。

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，平均容積率不得大於百分之二百。

三、商業區建蔽率不得大於百分之八十，平均容積率不得大於百分之三百二十。

四、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。

四-1、農業區之建築物及土地使用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、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。

六、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

七、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

九、國小、國中學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

十、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

十一、

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

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

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十二、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。

十三、本計畫區內之公共設施用地(除停車場用地外)得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」及「臺灣省獎勵興辦公共設施辦法」之規定作多目標使用。

十四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

第五章 變更柳營主要計畫（第三次通盤檢討）(含都市計畫圖重製)(第二階段)內容

本府公告發布實施「變更柳營主要計畫(第三次通盤檢討)（含都市計畫圖重製)(第二階段)」計畫內容，詳表3及圖2。

表3　變更內容明細表

報部編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	
變15	柳營區農會北側農業區	農業區（0.11）	第二種宗教專用區(附)(0.11) 附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定計算代金抵繳之。	1.變更範圍(柳營段柳營小段1277、1277-1、1277-3地號等三筆土地)為補辦登記之寺廟，依「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議規範原則」第五點變更寺廟所屬農業區為第二種宗教專用區。 2.依柳營區公所104年11月18日指示建築線成果，出入道路寬度符合6公尺以上，符合「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議規範原則」第五點申請規定。

資料來源：變更柳營主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)書

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應按核定都市計畫現地定樁及地籍分割結果為準。

2.凡本次未指明變更部分，應以原計畫為準。

資料來源：變更柳營主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)書

圖 2　變更後內容示意圖

第六章 土地使用分區管制要點變更內容

配合本府公告發布實施「變更柳營主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)」計畫內容，本次修訂土地使用分管制要點如表。

表 4　土地使用分區管制要點變更照表

原條文	修正後條文	變更理由
六、第一種宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、第一種宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。第二種宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。	配合主要計畫劃設第二種宗教專用區，增訂建蔽率及容積率規定。

第七章 檢討後土地使用分區管制要點

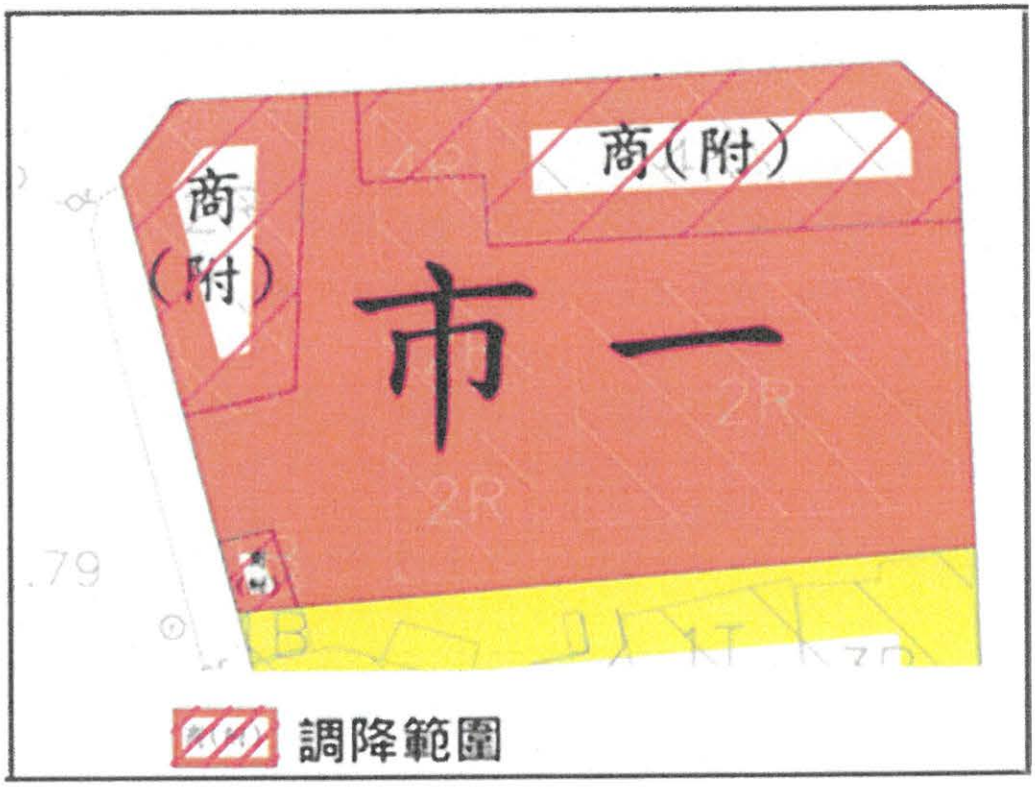
為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，特訂定土地使用分區管制要點如后：

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。

三、商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。

主要計畫指定調降容積率之附帶條件商業區(詳附圖 1)，其容積率不得大於240%；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。



附圖 1 主要計畫指定調降容積率之附帶條件商業區示意圖

四、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。

五、農業區之建築物及土地使用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。

六、第一種宗教專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。第二種宗教專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於140%。

七、農會專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。

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。

九、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%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第31條第1款至第4款使用。

十、有關退縮建築依下列規定辦理：

(一)於「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」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：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築
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. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，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，面臨道路部分均應退縮建築
商業區	申請建築基地面積達 1000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，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。	

(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。

十一、有關停車空間設置標準依下列規定辦理：

(一)於「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」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：

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

(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。

十二、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。

十三、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。

十四、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%。

十五、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。

十六、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

變更柳營都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫（第二階段）書

業務承辦人員	工程員陳啓民
業務單位主管	都市規劃科科長鄭伊峻

臺南市政府

中華民國 114 年 1 月