變更六甲都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案計畫書

六甲鄉公所

中華民國九十二年十二月

台南縣六甲鄉變更都市計畫審核摘要表

項目	說明
都市計畫名稱	變更六甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案
變更都市計畫法令依據	一、都市計畫法第二十六條 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第一項第四款
變更都市計畫機關	六甲鄉公所
本案公開展覽起迄日期	公告：公告自民國九十二年二月二十六日起至民國九十二年三月二十七日止 九十二年二月二十六日刊登於中國時報
	公開展覽：自民國九十二年六月六日起至民國九十二年七月六日止刊登於九十二年六月四日台南縣政府公報九十二年第二十二期。
	公開說明會：於民國九十二年六月十七日於 六甲鄉公所 舉行
人民團體對本案之反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審議結果	鄉級：六甲鄉都市計畫委員會九十二年四月二十一日第 一 次會審查通過
	縣(市)級：台南縣都市計畫委員會九十二年八月二十一日第一七三次會審查通過
	中央級：內政部都市計畫委員會九十二年十一月二十五日第五七三次會審查通過

目　錄

第一章　緣起 1
第二章　法令依據 2
第三章　實施經過 2
第四章　原有計畫概要 4
第五章　檢討變更內容 15
第六章　土地使用分區管制要點 19

圖、表目錄

圖一　六甲都市計畫示意圖 3
表一　六甲都市計畫歷次變更明細表 5
表二　變更六甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)公共設施用地明細表 9
表三　六甲都市計畫土地使用面積分配表 13
表四　變更六甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)道路層級分類及編號明細表 14
表五　變更六甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更內容綜理表 16
附件一　台南縣政府九十一年十二月六日函
附件二　台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準

第一章　緣起

民國八十八年七月一日精省後，台灣省政府組織架構及權責、業務劃分皆有所異動，法令規章與管制條文亦隨之調整與修訂，故各縣市政府為因應精省後權責機關與法令之變動，陸續配合修訂相關的管制條文與設置標準。

土地使用分區管制要點之訂定，係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，進而創造優美都市景觀，維護良好生活環境；因此於各都市計畫區內依其實際需要，應依法訂定土地使用管制規定，以助土地資源有效利用。六甲都市計畫自民國六十二年一月十日發布實施迄今已歷三十年，期間曾辦理過個案變更及通盤檢討作業，其土地使用分區管制要點係於民國九十一年七月一日發布實施之「變更六甲都市計畫（第三次通盤檢討）案」訂定，惟該案辦理期間土地使用分區管制要點訂定之法源依據與管制標準，係以精省前之法令規章為依循，為配合省府權責機關的異動與法令的修訂，並符實際需要，實應辦理檢討作業。

內政部為解決都市計畫區停車問題及提升都市生活環境品質，於民國八十九年九月五日內政部都市計畫委員會第四九三次會訂定「都市計畫區各種土地使用及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」通案性規範，並為顧及該規範與已發布實施之都市計畫書規定造成疑義而窒礙難行，准予立即辦理專案通盤檢討，不受都市計畫發布實施未滿二年不得辦理通盤檢討之限制；而台南縣政府考量不同性質因地制宜的發展需要，配合內政部訂定之「都市計畫區各種土地使用及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」，另訂「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」以符地方特性及需求。

綜上，爰依都市計畫法相關規定辦理本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討作業。

第二章　法令依據

一、都市計畫法第二十六條。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第一項第四款。

第三章　實施經過

六甲都市計畫自民國六十二年一月十日發布實施迄今，期間分別於民國七十二年六月二十五日辦理第一次通盤檢討，於民國七十九年二月十五日辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討，於八十年一月十五日辦理第二次通盤檢討，另為加速落實容積率管制於民國八十六年三月十八日發布實施「訂定六甲都市計畫土地使用分區管制要點」，並於民國九十一年七月一日辦理第三次通盤檢討。

表一　六甲都市計畫歷次變更明細表

表一　六甲都市計畫歷次變更明細表

案名	核定日期文號	發布實施日期文號
六甲都市計畫核定	民國六十一年十二月十三日 府建四字第69108號備案核定	民國六十二年一月十日 府建都字第114763號
變更六甲都市計畫(第一次通盤檢討)案	民國七十二年六月九日 府建四字第149107號備案核定	民國七十二年六月二十五日 府建都字第62626號
變更六甲都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	民國七十九年一月三十一日 府建四字第142186號備案核定	民國七十九年二月十五日 府工都字第17965號
變更六甲都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國八十年一月四日 府建四字第153027號備案核定	民國八十年一月十五日 府工都字第3885號
變更六甲都市計畫(第三次通盤檢討)案	民國八十八年十月十一日台八八內中營字第77B-8805420號備案核定	民國九十一年六月二十八日 府城都字第09101103623號

第四章　原有計畫概要

一、計畫範圍及面積

本計畫區位於六甲鄉鄉公所所在地，其範圍東至距公（兒）八約二八〇公尺處田埂為界，南距文（小）三約六〇〇公尺處，西距文（中）二約七〇公尺處，北距公（兒）九約二五〇公尺處天然河川，包括二甲、六甲、七甲、甲東、甲南、龍湖、水林等七村，計畫面積三三二．七一公頃。（詳圖一）

二、計畫年期

以民國九十四年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為三〇、〇〇〇人，居住密度每公頃約二二〇人（含商業區面積計算）。

四、土地使用計畫

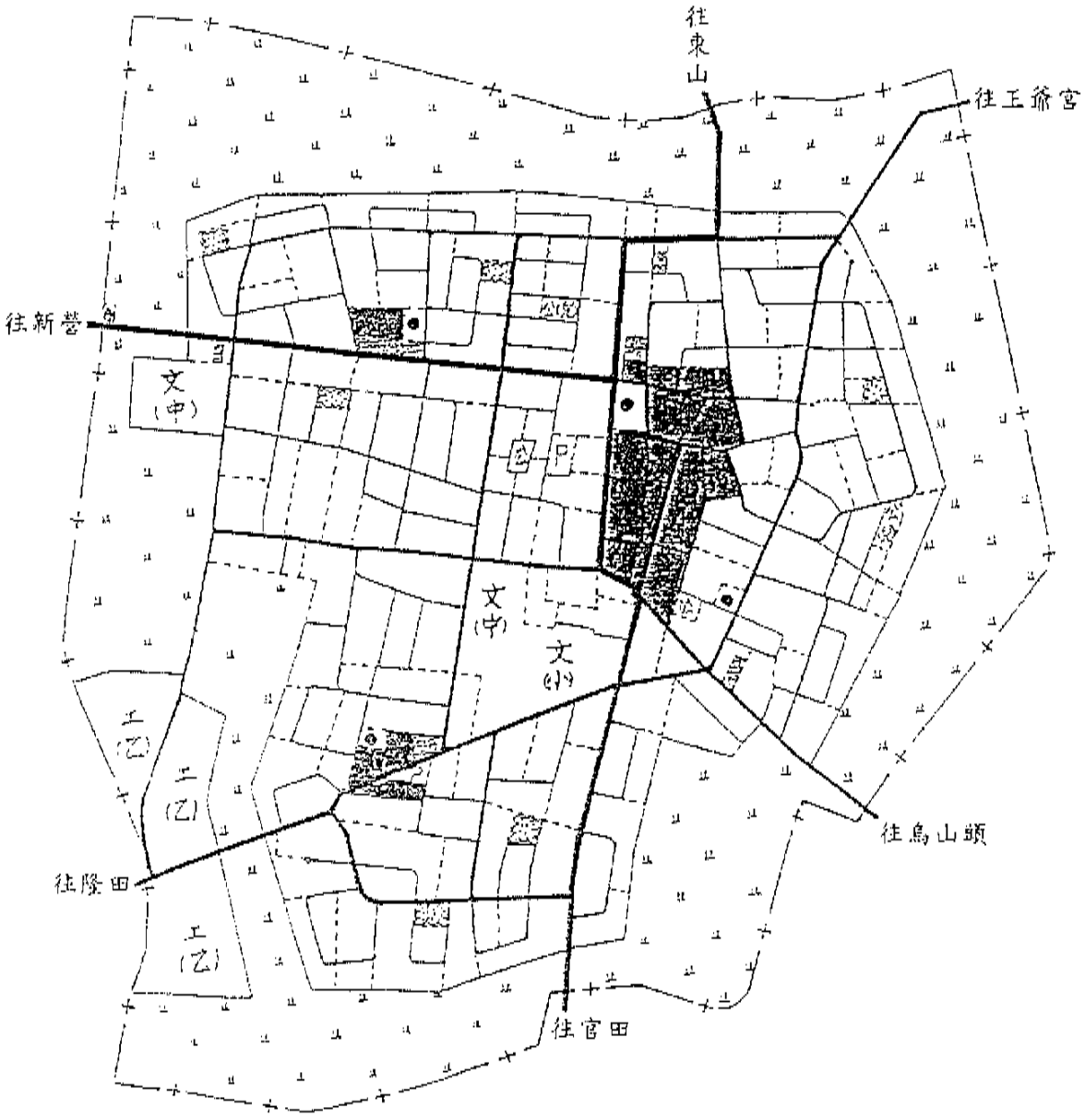
（一）住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為三個住宅鄰里單元，住宅區面積為一二九．九一公頃。

（二）商業區

共劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區二處，面積合計九．三五公頃。

圖一　六甲都市計畫示意圖



（三）工業區

劃設乙種工業區三處，面積合計一一．四九公頃。

（四）宗教專用區

劃設宗教專用區一處，面積〇．一六公頃。

（五）加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積〇．〇六公頃。

（六）農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積一三五．七五三一公頃。

五、公共設施計畫

（一）機關

共劃設機關用地三處，其中機四為現有分駐所、戶政事務所及消防隊，機五為現有衛生所及供其他公務機關使用，機六為現有鄉公所，面積合計〇．四三公頃。

（二）學校

1、國小

劃設國小用地一處，為現有之六甲國小，面積三．五〇公頃。

2、國中

共劃設國中用地二處，面積合計五．七七公頃，其中文（中）一為現有之六甲國中，文（中）二為國中預定地。

（三）市場

劃設零售市場四處，面積合計〇．九五公頃。

（四）公園

劃設公園二處，鄰里公園兼兒童遊樂場四處，面積合計一．三七六九公頃。

（五）兒童遊樂場

劃設兒童遊樂場六處，面積合計一．三四公頃。

（六）停車場

劃設停車場二處，面積合計〇．三五公頃。

（七）廣場兼停車場

劃設廣（停）一處，面積〇．〇六公頃。

（八）電信事業用地

劃設電信事業用地一處，面積〇．一三公頃。

（九）自來水事業用地

劃設自來水事業用地一處，面積〇・一三公頃。

（十）電力事業用地

劃設電力事業用地一處，面積〇・〇八公頃。

表二　變更六甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)公共設施用地明細表

表二 變更六甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)
公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關	機四	0.18	文(中)二東北側	現有分駐所、戶政事務所、消防隊
	機五	0.13	文(小)三西南側	現有衛生所及供其他公務機關使用
	機六	0.12	機四東側	現有鄉公所
	合計	0.43		
國小	文(小)三	3.50	㊀號與㊁號道路交叉口西北側	現有六甲國小
國中	文(中)一	2.51	文(小)三西北側	現有六甲國中
	文(中)二	3.26	本計畫區內西側位置	國中預定地
	合計	5.77		
零售市場	市三	0.17	公一東北側	
	市四	0.22	機六北側	第二鄰里零售市場
	市六	0.17	機五西側	第三鄰里零售市場
	市七	0.39	㊀號與㊁號道路交叉口東南側	第一鄰里兼社區中心零售市場
	合計	0.95		
公園	公一	0.18	文(小)三東北側	
	公二	0.28	文(中)一北側	
	公(兒)八	0.24	公一東北側	鄰里公園兼兒童遊樂場
	公(兒)九	0.34	市七西北側	鄰里公園兼兒童遊樂場
	公(兒)十	0.08	公(兒)九東北側	鄰里公園兼兒童遊樂場
	公(兒)十一	0.2569	文(中)二南側	鄰里公園兼兒童遊樂場
	合計	1.3769		

續表二 變更六甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)

公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
兒童遊樂場	兒一	0.28	公(兒)八北側	
	兒三	0.22	公(兒)九西北側	
	兒四	0.24	文(中)二北側	
	兒五	0.17	文(中)二東側	
	兒六	0.24	文(小)三南側	
	兒七	0.19	兒六西南側	
	合計	1.34		
停車場	停一	0.26	公二東側	
	停二	0.09	機五南側	
	合計	0.35		
廣場兼停車場	廣(停)	0.06	機一南側	
電信事業用地	電信	0.13	市七北側	現有電信局
自來水事業用地	自	0.13	文(小)三東側	現有自來水給水站
電力事業用地	電力	0.08	文(中)二北側	現有台電公司六甲服務站

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

六、道路系統計畫

聯外道路共有六條，其中三條為主要道路（分別為南北向㈠號、㈦號道路及東西向之㈢號、㈤號道路）、二條為次要道路，分別通往新營、東山、官田、隆田及烏山頭等，計畫寬度有二十、十五及十二公尺；此外，區內並劃設有六至十二公尺寬之次要道路、服務道路及四公尺寬之人行步道。

本計畫區之道路系統依其功能層級區分為：

（一）主要聯外道路

1、㈠號道路為本計畫區南北向之主要聯外道路，南往官田、台南，北通東山、嘉義，計畫寬度二十公尺。

2、㈢號道路為本計畫區東西向之主要聯外道路，向西通往新營並連接省道，計畫寬度二十公尺。

3、㈤號道路為本計畫區向東通往山地村王爺宮之主要聯外道路，計畫寬度十二公尺。

4、㈦號道路為本計畫區南北向之主要聯外道路，向南可通往官田都市計畫區並可銜接至南二高烏山頭交流道，計畫寬度十五公尺（尚有十五公尺位於本計畫區外，全線計畫寬度為三十公尺）。

（二）次要道路

1、聯外道路

（1）㈢號道路為本計畫區向西通往隆田之次要聯外道路，計畫寬度十五公尺。

（2）㈣號道路為本計畫區向東通往烏山頭水庫之次要聯外道路，計畫寬度十五公尺。

2、區內道路

配設區內次要道路，計畫寬度為十二公尺。

（三）服務道路人

區內配設十公尺及八公尺之服務道路。

（四）人行步道

另為方便行人，劃設四公尺寬之人行步道。

表三　六甲都市計畫土地使用面積分配表

表四　變更六甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)道路層級分類及編號明細表

表三　六甲都市計畫土地使用面積分配表

項目	面積（公頃）	百分比%（1）	百分比%（2）	備註
住宅區	129.91	65.96	39.05	
商業區	9.35	4.75	2.81	
乙種工業區	11.49	5.83	3.45	
宗教專用區	0.16	0.08	0.05	
加油站專用區	0.06	0.03	0.02	
農業區	135.7531	—	40.8	
機關	0.43	0.22	0.13	
學校	9.27	4.71	2.79	
市場	0.95	0.48	0.29	零售市場
公園	0.46	0.23	0.14	
公(兒)	0.9169	0.47	0.28	鄰里公園兼兒童遊樂場
兒童遊樂場	1.34	0.68	0.4	
停車場	0.35	0.18	0.11	
廣場兼停車場	0.06	0	0	
道路	31.87	16.18	9.58	
電信專業用地	0.13	0.07	0.04	
自來水專業用地	0.13	0.07	0.04	
電力專業用地	0.08	0.04	0.02	
合計(1)	196.9569	100	—	都市發展用地
合計(2)	332.71	—	100	計畫總面積

註：

(1)資料來源變更六甲都市計畫(第三次通盤檢討)案。

(2)都市發展用地面積不含農業區。

(3)表內面積應依據核定圖實地分割面積為準。

表四　變更六甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)

道路層級分類及編號明細表

道路層級分類		編號	路寬(公尺)	路長(公尺)	起迄點或說明	備註
主要道路	聯外道路	㈠	20	2,025	自計畫區北端至計畫區南端，向北往東山、嘉義，向南通往官田、台南。	165 號縣道
		㈡	20	1,020	自㈠號道路至計畫區西端，向西通往新營並連接省道。	174 號縣道
		㈤	12	585	自㈠號道路初段至計畫區東端，向東通往山地村王爺宮。	174 號縣道
		㈦	15	900	沿西南側都市計畫界線。	尚有 15 公尺位於本計畫區外
次要道路	聯外道路	㈢	15	1,230	自㈣號道路至計畫區西端，向西通往隆田。	
		㈣	15	645	自㈠號道路中段至計畫區東端，向東通往烏山頭水庫。	
	區內道路	㈥	12	765	自㈠號道路中段至農業區。	
		①-1	12	930	自㈤號道路中段至㈣號道路中段。	
		①-2	12	525	自市㈦至㈠號道路中段。	
		②-1	12	930	自㈠號道路中段至㈡號道路末段。	
		②-2	12	630	自②-1 號道路中段至㈥號道路中段。	
		③-1	12	375	自㈥號道路中段至㈢號道路中段。	
		③-2	12	585	自㈠號道路末段至㈡號道路末段。	
服務道路		未編號	10	5,690		
			8	10,850		
人行步道		未編號	4	—		

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第五章　檢討變更內容

本案之性質乃就計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地訂定之管制要點予以檢討，本質屬通盤檢討之部分，惟除涉及土地使用管制相關內容之訂定與修正外，其餘應俟辦理全面性通盤檢討時一併整體考量辦理之，故本案未指明變更部份，均以現行計畫為準。

本案土地使用分區管制要點專案通盤檢討，主要係配合「都市計畫法台灣省施行細則」、「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」及「台南縣建築物增設停車空間鼓勵要點」等相關規定予以檢討修正。檢討變更內容詳表五所示。

表五　變更六甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	原條文	修正條文	修正理由
一	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	配合都市計畫法台灣省施行細則之修正，修正法源依據。
二	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇；住宅區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則每一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	二、住宅區建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇，惟建蔽率不大於百分之五〇時，容積率得調整為不得大於百分之二〇〇。	配合「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」修正，有關停車空間劃設標準予以統一訂定。
三	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇；商業區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則每一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。	三、商業區建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇，惟建蔽率不大於百分之七〇時，容積率得調整為不得大於百分之三二〇。	配合「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」修正，有關停車空間劃設標準予以統一訂定。
四	四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。	依原條文
五	五、市七之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之四〇〇；其餘之市場用地建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。	五、市場用地建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇，惟建蔽率不大於百分之六〇時，容積率得調整為不得大於百分之二四〇。	原計畫將市七(零售市場)容積率訂定為不得大於百分之四〇〇，核與都市計畫法臺灣省施行細則第三十七條第七款規定不符。
六	六、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	六、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	依原條文
七	七、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。	七、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。	依原條文
八	八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。	八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。	依原條文
九	九、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一〇〇；其法定空地百分之五〇，應予植栽綠美化且為透水層。	九、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一〇〇；其法定空地百分之五〇，應予植栽綠美化且為透水層。	依原條文
十	十、電信事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	十、電信事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	依原條文
十一	十一、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	十一、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	依原條文
十二	十二、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	十二、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	依原條文
十三	十三、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定辦理。	十三、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。	「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」業已停止適用，故配合修正。

續表五　變更六甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	原條文	修正條文	修正理由
十四	十四、 (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工編」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一〇〇〇平方公尺以上，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。	十四、 (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工編」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一〇〇〇平方公尺以上，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。	依內政部訂定之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」已廢止，規定於「建築技術規則建築設計施工編」中。
十五	十五、建築線退縮規定： (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理： 分區及用地別 / 退縮建築規定 / 備註 住宅區 商業區 / 自道路境界線至少退縮五公尺建築。 / 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，得擇一面臨道路退縮建築。 工業區 / 自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。 / 一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由台南縣政府都市設計審議委員會審議決定。 公共設施用地及公用事業設施 / 自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。 前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 (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 商業區 / 申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。 / 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，得擇一面臨道路退縮建築。	一、依「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」增列條文。 二、依內政部訂定之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」已廢止，規定於「建築技術規則建築設計施工編」中。

續表五　變更六甲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	原條文	修正條文	修正理由
六十	十六、停車空間劃設標準 (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 總樓地板面積 一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺) 停車位設置標準 免設停車位 超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺 設置一部 超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺 設置二部 超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺 設置三部 以下類推即每增加一五〇平方公尺，增設一部 前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。 (二)建築基地如建築線僅得指定於四公尺寬人行步道且總樓地板面積未達五〇〇平方公尺者，得免設停車位。 (三)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。 (四)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。	依「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」增列條文	
七十	十五、建築基地內之及法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十七、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。	條次調整
八十	十六、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	十八、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，適用其他有關法令之規定。	一、文詞修飾 二、修次調整

第六章　土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、住宅區建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇，惟建蔽率不大於百分之五〇時，容積率得調整為不得大於百分之二〇〇。

三、商業區建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇，惟建蔽率不大於百分之七〇時，容積率得調整為不得大於百分之三二〇。

四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。

五、市場用地建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。

六、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

七、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。

八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。

九、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一〇〇；其法定空地百分之五〇，應予植栽綠美化且為透水層。

十、電信事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

十一、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

十二、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

十三、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。

十四、

（一）有關設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則建築設計施工編」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一〇〇平方公尺以上，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。

十五、建築線退縮規定：

（一）於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由台南縣政府都市設計審議委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

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

（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一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。	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，得擇一面臨道路退縮建築。

十六、停車空間劃設標準

（一）於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
以下類推即每增加一五〇平方公尺，增設一部	

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

(二)建築基地如建築線僅得指定於四公尺寬人行步道且總樓地板面積未達五〇〇平方公尺者，得免設停車位。

(三)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

(四)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

十七、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。

十八、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，適用其他有關法令之規定。

臺南縣政府　函

受文者：六甲鄉公所

速別：

密等及解密條件：

發文日期：民國九十一年十二月六日

發文字號：府城都字第〇九一〇一九九二六五號

附件：如說明二

主旨：有關 貴鄉代表會議決「請內政部重新檢討都市計畫土地使用分區管制要點住宅區、商業區留設停車空間方案」乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴公所九十一年十二月二日所建字第〇九一〇〇一〇九四六號函。

二、有關旨揭乙案，本府業於八十九年十月三十一日召開「研商台南縣都市計畫地區建築退縮與停車位劃設標準（草案）」會議，並以八九府城都字第一七八七七六號函（詳附件）本縣各實施都市計畫鄉鎮市公所。惟變更六甲都市計畫（第三次通盤檢討）案（本府九十一年六月二十八日府城都字第〇九一〇一〇三六二三號函發布實施在案）業經內政部八十八年十月十一日台八八內中營字第七七B—八八〇五四二〇號函核定，未將前開標準納入計畫書中規定。

三、依據內政部都市計畫委員會第四九三次會議決議，已發布實施之都市計畫書內有關各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築及停車空間標準規定，都市計畫擬定機關如認有窒礙難行者，內政部同意依都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定，[illegible]

機關地址：台南縣新營市民治路三十六號
電　　話：(〇六)六三三一二四八
承 辦 員：邱淑華

總收文
07100113798
第民 91.12.10 號函
六甲鄉公所

理事長通盤檢討時，不受都市計畫發布實施未滿二年不得辦理通盤檢討之限制。準此，貴公所得依前開會議決議逕為辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討。

縣長蘇煥智

正本：六甲鄉公所
副本：陳立委唐山、葉立委宜津、侯立委水盛、李立委和順、李立委全教、郭立委添財、台南縣六甲鄉民代表會 吳代表通龍、本府城鄉發展局

台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準

一、建築線退縮規定

（一）於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

（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一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。

商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。

二、停車空間劃設標準

（一）於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇公尺	設置三部
以下類推	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

（二）前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。