變更楠西都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案

臺南市政府

變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案

臺南市政府

中華民國 106 年 05 月

變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案

臺南市政府

中華民國 106 年 05 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	變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺南市政府	
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見	原臺南縣楠西區公所民國99年6月23日所建字第0990007242號公告辦理，公告期間自民國99年6月25日起30日，刊登於民國99年6月24日臺灣時報第21版
	公開展覽	民國100年8月12日府都規字第1000544524號公告辦理，公開展覽期間自民國100年8月17日起至100年9月16日止，刊登於民國100年8月17日臺灣新生報第15版、18日第13版、19日第17版
	公開展覽說明會	民國100年9月27日上午10時 假本市楠西區公所2樓會議室
人民團體對本案之反映意見	詳各級都委會審議本案中之公民或團體陳情意見綜理表	
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101年12月27日第22次審議 臺南市都市計畫委員會104年12月22日第48次審議

目　錄

第一章　緒論 3

第二章　現行計畫概要 5

第三章　現行土地使用分區管制要點 12

第四章　變更計畫內容 15

第五章　檢討後土地使用分區管制要點 20

圖　目　錄

圖 1 計畫區區位示意圖 4

圖 2 現行都市計畫示意圖 11

圖 3 變更案第 3 及 4 案附帶條件整體開發地區範圍示意圖 20

表　目　錄

表 1 都市計畫辦理歷程與內容概述 5

表 2 楠西都市計畫區現行計畫土地使用面積表 9

表 3 楠西都市計畫區現行計畫公共設施明細表 10

第一章　緒論

第一節　計畫緣起

「變更楠西都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）」案，係以主要計畫與細部計畫合併辦理，其中有關土地使用分區管制內容，前經本府100年8月12日府都規字第1000544524號公告公開展覽30天及辦理公開說明會，並經本市都市計畫委員會於101年12月27日第22次會議審議通過；後提內政部都市計畫委員會審議，內政部都市計畫委員會專案小組建議意見第十二點：「土地使用分區管制要點部分，建議將其中屬原則性規範，納入主要計畫書，以資完備。」；並經104年11月10日內政部都市計畫委員會第863次會議決議：「三、有關專案小組第十二點，僅建議將土地使用管制要點屬原則性規範，納入主要計畫書，即將土地使用管制要點納入細部計畫，為避免本案主要計畫依法核定發布實施後未擬細部計畫，致產生核發建築執照疑義，故本案如經本會審定，應俟臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜爭議。」。

另依都市計畫法第22條，土地使用分區管制屬細部計畫之規範範疇；且同法第23條之規定，細部計畫應由該管直轄市、縣（市）政府核定實施，本案經內政部都市計畫委員會決議主要計畫及細部計畫應分別辦理，故「變更楠西都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）」案僅述明土地使用分區管制要點之原則性規範。

爰此，配合前開建議意見及法令規定，辦理「變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案」，以完備都市計畫程序並確立土地使用分區管制之執行依據。

本案係以104年11月10日內政部都市計畫委員會第863次會議審查通過之「變更楠西都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）」案為指導原則，並依該次會議決議修正本土地使用管制要點。

第二節　法令依據

依據都市計畫法26條規定。

第三節　計畫範圍

計畫範圍東至臺三線省道東側約 300 公尺處，南至東西煙溪，西至大埔溪旁，北至密枝溪，行政轄區含括部分楠西里、東勢里及密枝里；計畫面積為 204.04 公頃。

圖 1 計畫區區位示意圖

第二章　現行計畫概要

第一節　都市計畫歷程

楠西都市計畫於民國 61 年 4 月 20 日公告實施迄今，期間辦理過三次通盤檢討，一次公共設施保留地專案通盤檢討，一次中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討，未曾辦理過個案變更。其中，第一次通盤檢討於民國 73 年 6 月 18 日發布實施，第一期公共設施保留地專案通盤檢討於民國 79 年 12 月 4 日發布實施，第二次通盤檢討於民國 82 年 3 月 9 日發布實施，第三次通盤檢討則於民國 93 年 5 月 13 日，實施至今已屆滿五年。都市計畫辦理歷程與內容詳見表 1。

表 1 都市計畫辦理歷程與內容概述

計畫名稱	發布實施文號	實施日期
臺南楠西都市計畫案	61.04.20 府建都字第 30036 號	—
變更楠西都市計畫(通盤檢討)案	73.06.18 府建都字第 59270 號	—
變更楠西都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	79.12.04 府工都字第 151923 號	79.12.05
變更楠西都市計畫(第二次通盤檢討)案	82.03.09 府建都字第 26932 號	—
變更楠西都市計畫(第三次通盤檢討)案	93.05.13 府城都字第 0930078787A 號	93.05.14
變更楠西都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	99.03.03 府城都字第 0990041266A 號	99.03.04
變更楠西都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案	106.03.24 府都規字第 1060269554A	106.03.24

資料來源：臺南市政府，2016，彙整自臺南市政府都市發展局都計書圖查詢系統。

第二節　主要計畫概要

楠西都市計畫現行計畫相關內容，包括計畫年期、計畫人口、人口密度、土地使用計畫、公共設施計畫及土地使用管制要點等，詳細計畫內容分述如后：

一、計畫範圍及面積

本計畫區位於楠西區公所所在地，其範圍東至台三線省道東側約 300 公尺處，南至東西煙溪，西至大埔溪旁，北至密枝溪，行政轄區含括部分楠西里、東勢里及密枝里，面積 204.04 公頃。

二、計畫年期與計畫人口、密度

（一）計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

（二）計畫人口、密度

計畫人口為 12,000 人，居住密度每公頃約 200 人。

三、土地使用計畫

（一）住宅區（含住宅區（附））

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積為 58.12 公頃。

（二）商業區

共劃設鄰里中心商業區一處，面積 3.87 公頃。

（三）工業區

劃設工業區一處，指定為乙種工業區，面積 3.25 公頃。

（四）宗教專用區

依據北極殿、玄空法寺及玄空法寺南側新增使用範圍，劃設宗教專用區計有三處，面積共計 2.44 公頃。

（五）電力事業專用區

依據現有台灣電力公司楠西服務所之使用範圍，劃設電力事業專用區一處，面積 0.18 公頃。

（六）電信專用區

依據現有中華電信公司楠西服務中心之使用範圍，劃設電信專用區一處，面積 0.12 公頃。

（七）郵政事業專用區

依據現有郵局之使用範圍，劃設郵政事業專用區一處，面積 0.07 公頃。

（八）自來水事業專用區

依據現有自來水公司自來水加壓站之使用範圍，劃設自來水事業專用區一處，面積 0.02 公頃。

（九）加油站專用區

依據現有加油站之使用範圍，劃設加油站專用區一處，面積 0.14 公頃。

（十）農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 90.90 公頃。

四、公共設施計畫

（一）機關用地

共劃設機關用地二處，「機一」為現有之區公所、分駐所、衛生所、戶政事務所、區民代表會，「機三」供消防隊使用，面積合計 0.94 公頃。

（二）學校用地

1.國小用地

劃設國小用地一處，為現有之楠西國小，面積 2.25 公頃。

2.國中用地

劃設國中用地一處，為現有之楠西國中，面積 3.20 公頃。

3.高中（職）用地

劃設高中(職)用地一處，面積 6.16 公頃。

（三）市場用地

1.零售市場用地

劃設零售市場用地一處，面積 0.24 公頃。

2.批發市場用地

劃設批發市場用地一處，面積 0.20 公頃。

（四）公園用地

劃設公園用地二處，面積 3.47 公頃。

（五）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地三處，合計面積 1.34 公頃。

（六）停車場用地

共劃設停車場用地四處，合計面積 0.38 公頃。

（七）綠地

劃設綠地 0.02 公頃。

（八）排水溝用地

劃設排水溝用地共 1.97 公頃。

（九）排水溝用地（兼供道路使用）

劃設排水溝用地（兼供道路使用）共 0.25 公頃。

（十）廣場用地（附）

劃設廣場用地（附）共 0.09 公頃。

（十一）道路用地（含人行步道）

劃設道路用地面積 24.38 公頃。

表 2 楠西都市計畫區現行計畫土地使用面積表

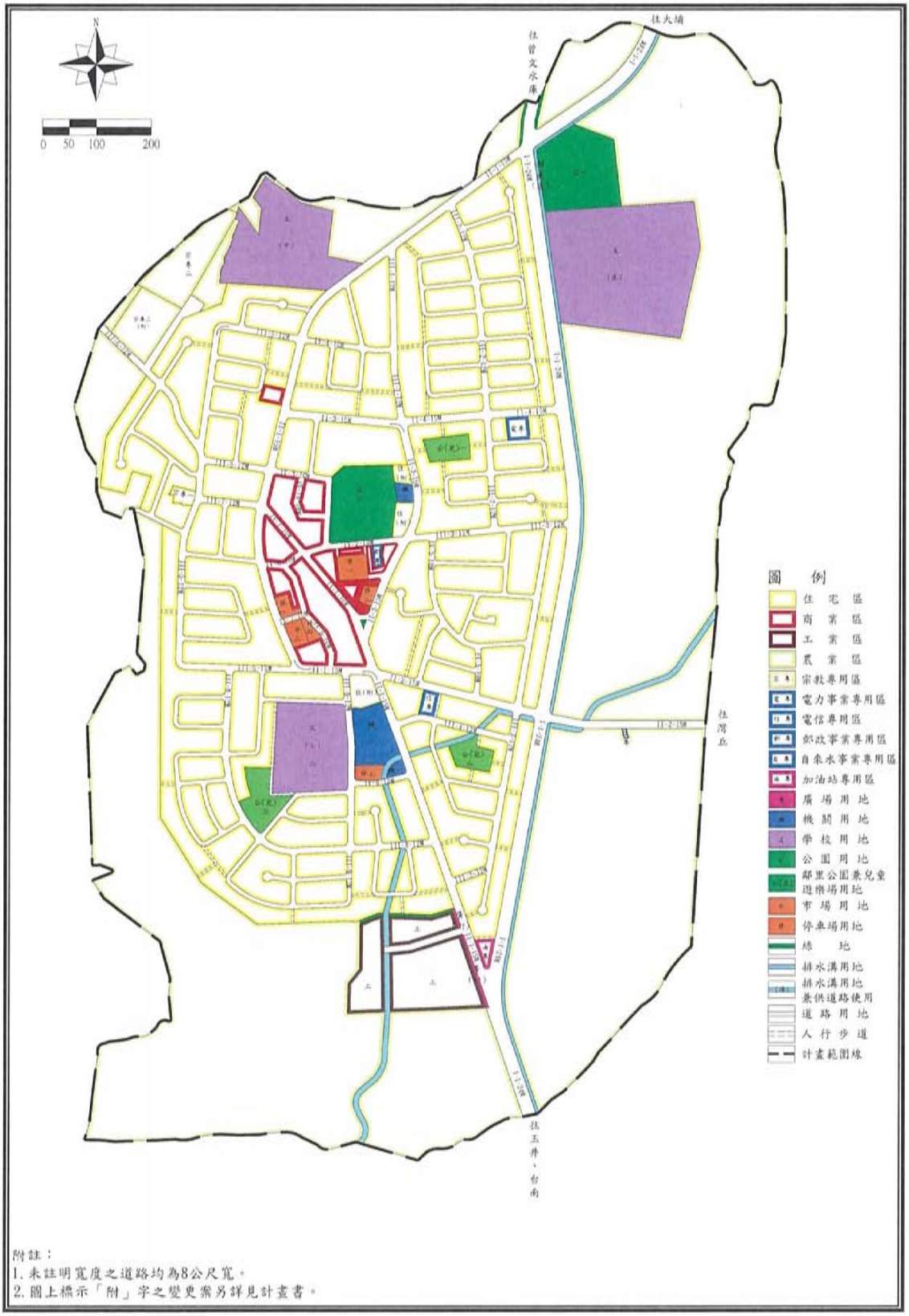
項目		計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積百分比(%)	佔計畫總面積百分比(%)
土地使用分區	住宅區	58.12	51.33	28.49
	商業區	3.87	3.42	1.90
	工業區	3.25	2.87	1.59
	加油站專用區	0.14	0.12	0.07
	郵政事業專用區	0.07	0.06	0.03
	電信專用區	0.12	0.11	0.06
	電力事業專用區	0.18	0.16	0.09
	自來水事業專用區	0.02	0.02	0.01
	宗教專用區	2.44	2.15	1.20
	農業區	90.90	—	44.56
	小計	159.11	--	78.00
公共設施用地	機關用地	0.94	0.83	0.46
	學校用地	11.61	10.25	5.69
	公園用地	3.47	3.07	1.70
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.34	1.18	0.66
	綠地	0.02	0.01	0.01
	停車場用地	0.38	0.34	0.19
	市場用地	0.44	0.39	0.22
	排水溝用地	1.97	1.74	0.97
	排水溝用地(兼供道路使用)	0.25	0.22	0.12
	廣場用地（附）	0.09	0.08	0.05
	道路用地（含人行步道）	24.38	21.53	11.95
	小計	44.89	39.64	22.00
都市發展用地面積		113.24	100.00	55.51
計畫總面積		204.00	—	100.00

註：1.表列面積應依核定之計畫圖實地地籍分割測量面積為準。
2.都市發展用地面積不包含農業區。
資料來源：變更楠西都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案

表 3 楠西都市計畫區現行計畫公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置及說明	備註
機關用地	機一	0.82	現有區公所、分駐所、衛生所、戶政事務所	
	機三	0.12	公二東側，供消防隊使用	
	小計	0.94		
學校用地	文(小)	2.25	現有楠西國小	
	文(中)	3.20	現有楠西國中	
	文(高)	6.16	公園南側	
	小計	11.61		
零售市場用地	市一	0.24	現有零售市場	
批發市場用地	市二	0.20	停一南側	
公園用地	公一	1.80	文(高)北側	
	公二	1.67	市一北測	
	小計	3.47		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.36	市一東北側	
	公(兒)二	0.35	市一北側	
	公(兒)三	0.63	文(小)西南側	
	小計	1.34		
綠地	綠	0.02	工業區北側及I－2號道路兩側	
停車場用地	停一	0.10	市二北側	
	停二	0.06	市一南側	
	停三	0.14	機一南側	
	停四	0.08	市二東側	
	小計	0.38		
排水溝用地	—	1.97	I-1 號道路東側及由計畫區東界至南界 10M 水溝	
排水溝用地(兼供道路使用)	—	0.25	公(一)用地及文(高)用地旁水溝用地	
廣場用地(附)	—	0.09	乙種工業區東側	
道路用地	—	24.38		
合計		44.81		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
資料來源：變更楠西都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案



附註：
1. 未註明寬度之道路均為8公尺寬。
2. 圖上標示「附」字之變更案另詳見計畫書。

圖 2 現行都市計畫示意圖

第三章　現行土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六○，容積率不得大於百分之一五○，惟建蔽率不大於百分之五○時，容積率得調整為不得大於一八○。

三、商業區之建蔽率不得大於百分之八○，容積率不得大於百分之二四○，惟建蔽率不大於七○時，容積率得調整為不得大於百分之二八○。

四、本計畫之工業區訂為乙種工業區，其建蔽率不得大於百分之七○，容積率不得大於百分之二一○。

四-1、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、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之一六○。

六、電信專用區不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。

七、郵政事業專用區之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。

八、電力事業專用區之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。

九、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。

十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四○，容積率不得大於百分之一二○。

十一、機關用地之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。

十二、學校用地之建蔽率不得大於百分之五○，國(中)小之容積率不得大於百分之一五○，高中用地之容積率不得大於百分之二○○。

十三、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六○，容積率不得大於百分之二四○。

十四、批發市場用地之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之一二○。

十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

（一）有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」規定辦

理。

（二）建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加提供之樓地板面積。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.私人捐贈或設置圖書館、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。

十六、排水溝兩側基地申請建築時，應自排水溝境界線至少退縮二公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，但不得設置圍牆或其他構造物，並應妥為植栽綠美化。

十七、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、○○○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：

<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，得擇一面臨道路退縮建築。</td></tr>
<tr><td>商業區</td></tr>
<tr><td>工業區</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺，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。</td><td rowspan="3">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，得由市府都市設計委員會審議決定。</td></tr>
<tr><td>公共設施用地及公用事業設施</td><td rowspan="2">自道路境界線至少退縮五公尺，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。</td></tr>
<tr><td>電信專用區</td></tr>
</table>

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指（原）「臺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○○平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築計術規則」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、○○○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」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。
電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺，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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

十八、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、○○○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臺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○平方公尺以下(含一五○平方公尺)	免設停車位
超過一五○平方公尺至二五○平方公尺	設置一部
超過二五○平方公尺至四○○平方公尺	設置二部
超過四○○平方公尺至五五○平方公尺	設置三部
以下類推。	

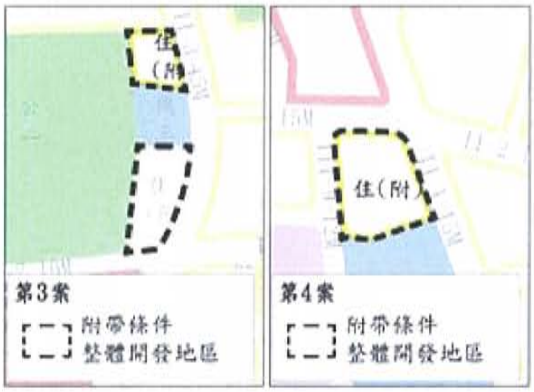
前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指（原）「臺南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

（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。

十九、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。

二十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。

第四章　變更計畫內容

現行條文	修正條文	備　註
一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條規定訂定之。	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。	配合縣市合併後頒布之「都市計畫法臺南市施行細則」，修正法源依據。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六○，容積率不得大於百分之一五○，惟建蔽率不大於百分之五○時，容積率得調整為不得大於一八○。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六○，容積率不得大於百分之一五○，惟建蔽率不大於百分之五○時，容積率得調整為不得大於百分之一八○。 「變更楠西都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）」案，變更案第 3 及 4 案之住宅區（附）建蔽率不得大於百分之六○，容積率不得大於百分之一○五，惟建蔽率不大於百分之五○時，容積率得調整為不得大於百分之一二六；若依附帶條件完成代金繳納則得依前項規定辦理。  圖 3 變更案第 3 及 4 案附帶條件整體開發地區範圍示意圖	配合「變更楠西都市計畫（第四次通盤檢討）案」變更案第 3 及第 4 案，變更住宅區附帶條件，爰配合增列該建蔽率及容積率規定。
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八○，容積率不得大於百分之二四○，惟建蔽率不大於七○時，容積率得調整為不得大於百分之二八○。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八○，容積率不得大於百分之二四○，惟建蔽率不大於七○時，容積率得調整為不得大於百分之二八○。	依原條文。
四、本計畫之工業區訂為乙種工業區，其建蔽率不得大於百分之七○，容積率不得大於百分之二一○。	四、乙種工業區，其建蔽率不得大於百分之七○，容積率不得大於百分之二一○。	文詞修正。

四-1、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。	四-1、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。	依原條文。
五、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之一六○。	五、宗教專用區(一)及宗教專用區(二)之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之一百六○。宗教專用區(三)(附)之建蔽率不得大於百分之四○，容積率不得大於百分之一百二○。	配合「變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)（第一階段）」案，變更案第2案，變更農業區為宗教專用區(三)(附)，爰配合增列該建蔽率及容積率規定。
六、電信專用區不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第1項第5款使用，其建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。	六、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第31條之1第1項第5款使用，其建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。	配合縣市合併後頒布之「都市計畫法臺南市施行細則」，修正法源依據。
七、郵政事業專用區之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。	七、郵政事業專用區之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。	依原條文。
八、電力事業專用區之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。	八、電力事業專用區之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。	依原條文。
九、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。	九、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。	依原條文。
十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四○，容積率不得大於百分之一二○。	十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四○，容積率不得大於百分之一二○。加油站專用區得以提供加油（氣）設施為主，容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業設施相關設施使用。	配合國營事業民營化之需求，修正條文，以資明確。
十一、機關用地之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。	十一、機關用地之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。	依原條文。
十二、學校用地之建蔽率不得大於百分之五○，國(中)小之容積率不得大於百分之一五○，高中用地之容積率不得大於百分之二	十二、學校用地之建蔽率不得大於百分之五○，國(中)小之容積率不得大於百分之一五○，高中用地之容積率不得大於百分之二○○。	依原條文。

○○。		
十三、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六○，容積率不得大於百分之二四○。	十三、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六○，容積率不得大於百分之二四○。	依原條文。
十四、批發市場用地之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之一二○。	十四、批發市場用地之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之一二○。	依原條文。
十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加提供之樓地板面積。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.私人捐贈或設置圖書館、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。	刪除。	有關設置公共開放空間獎勵規定已於「建築技術規則」訂定有關規定，予以刪除。
十六、排水溝兩側基地申請建築時，應自排水溝境界線至少退縮二公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，但不得設置圍牆或其他構造物，並應妥為植栽綠美化。	十五、排水溝用地兩側基地申請建築時，應自排水溝境界線至少退縮二公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，但不得設置圍牆或其他構造物，並應妥為植栽綠美化。	1.條次調整。 2.配合實際用地名稱，故將「排水溝」修正為「排水溝用地」，以資明確。
十七、建築退縮建築規定 (一)於實施區段徵收或市地重劃之地區及一、○○○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	十六、建築退縮建築規定依下列規定辦理：	1.條次調整。 2.計畫區已無區段徵收或市地重劃之地區及一、○○○平方公

定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	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，不得設圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨路退縮建築。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺，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、如有特殊形者，得市府都市會計委員會決議決定。
公共設施公用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺，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。	
電信專用區		

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指（原）「臺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○○平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築計術規則」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、○○○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」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。
住宅區	申請建築基地面積達一、五○○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」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、○○○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」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。
電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺，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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
宗教專用區(三)	自道路境界線至少退縮三公尺。如有設置圍牆之必要者，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺。	法定空地二分之一以上面積應植栽綠化。

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，故刪除原條文(一)。

3.配合「變更楠西都市計畫(第四次通盤檢討)案」變更案第2案，變更農業區為宗教專用區(三)(附)，增列建築退縮規定。

電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺，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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
十八、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、○○○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臺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○平方公尺以下(含一五○平方公尺) / 免設停車位 超過一五○平方公尺至二五○平方公尺 / 設置一部 超過二五○平方公尺至四○○平方公尺 / 設置二部 超過四○○平方公尺至五五○平方公尺 / 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(原)「臺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。	十七、停車空間劃設標準 (一)停車空間留設依據依「建築技術規則」建築設計施工編第59條規定辦理。 (二)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五○○平方公尺者，得免設停車空間。 (三)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。	1.條次調整。 2.計畫區已無區段徵收或市地重劃之地區及一、○○○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，故刪除原條文(一)。 3.依本市通案性規定修正。
十九、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。	十八、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。	條次調整。
二十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本點之規定辦理，本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本點之規定辦理，本要點未規定事項，適用其他法令規定。	條次調整。

第五章　檢討後土地使用分區管制要點

為促進本計畫區土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，訂定土地使用分區管制要點。

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。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六○，容積率不得大於百分之一五○，惟建蔽率不大於百分之五○時，容積率得調整為不得大於百分之一八○。

「變更楠西都市計畫（第四次通盤檢討）案」變更案第 3 及 4 案之住宅區（附）建蔽率不得大於百分之六○，容積率不得大於百分之一○五，惟建蔽率不大於百分之五○時，容積率得調整為不得大於百分之一二六；若依附帶條件完成代金繳納則得依前項規定辦理。

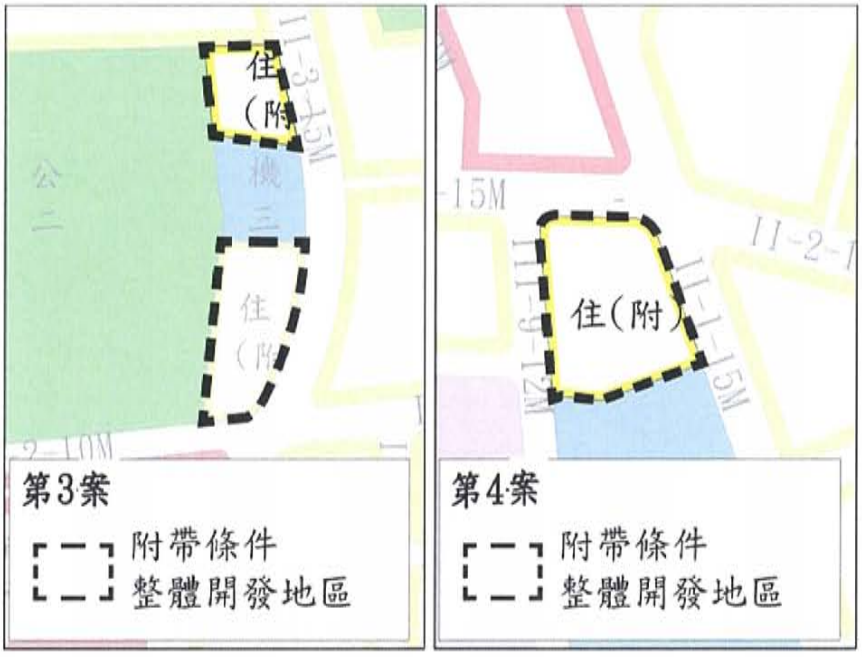


圖 3 變更案第 3 及 4 案附帶條件整體開發地區範圍示意圖

三、商業區之建蔽率不得大於百分之八○，容積率不得大於百分之二四○，惟建蔽率不大於七○時，容積率得調整為不得大於百分之二八○。

四、乙種工業區，其建蔽率不得大於百分之七○，容積率不得大於百分之二一○。

四-1、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、宗教專用區(一)及宗教專用區(二)之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之一六○。宗教專用區(三) (附)之建蔽率不得大於百分之四○，容積率不得大於百分之一二○。

六、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。

七、郵政事業專用區之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。

八、電力事業專用區之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。

九、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。

十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四○，容積率不得大於百分之一二○。加油站專用區得以提供加油（氣）設施為主，容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用外，不得從事商業設施相關設施使用。

十一、機關用地之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。

十二、學校用地之建蔽率不得大於百分之五○，國(中)小之容積率不得大於百分之一五○，高中用地之容積率不得大於百分之二○○。

十三、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六○，容積率不得大於百分之二四○。

十四、批發市場用地之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之一二○。

十五、排水溝用地兩側基地申請建築時，應自排水溝境界線至少退縮二公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，但不得設置圍牆或其他構造物，並應妥為植栽綠美化。

十六、建築退縮建築規定依下列規定辦理

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○○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」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、○○○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」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。
電信專用區	自道路境界線至少退縮五公尺，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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
宗教專用區（三）（附）	自道路境界線至少退縮三公尺。如有設置圍牆之必要者，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺。	法定空地二分之一以上面積應植栽綠化。

十七、停車空間劃設標準

(一)停車空間留設依據依「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條規定辦理。

(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○○平方公尺者，得免設停車空間。

(三)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。

十八、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。

十九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本點之規定辦理，本要點未規定事項，適用其他法令規定。

應徵工作，切勿交付金融帳戶金融卡、印章、存摺及密碼

招生

科技大學
科技大學
萬元！

專班
進修學校
即日起至8/7止

6～308
du.tw

迎來電詢問）

上
額期不予受理。）

06-2727175
轉（274）
轉（276）

提供就業機會

edu.tw/
5號

嘟嘟房

誠徵

停車場管理員

需備簡易電腦操作能力
，需輪班

早、晚班
◎高鐵台南站

早、晚班
◎成大勝利站

意者請電洽預約面試
(06)214-4303
黃站長

或上YES123求職網投遞履歷

起將保全/徵

工廠駐衛警
需輪班，工作地點：歸仁區（數名）

大樓管理員 需輪班 工作地點：東區

車道管理員 專值日班

公家機關駐衛警
需輪班，工作地點：北區

機電員 需輪班 高職以上
需有乙級技術士證照，工作地點：北區公家機關

大樓秘書 工作地點 安平區
週三至週日上班，週一、二休假

意者請於AM09：00-PM17：00
親洽：台南市安平區五期慶平路563號
299-2913 或上yes123搜尋

以上人員享勞、健保、退休提撥　見報五日內有效

媽咪樂 MHHS

居家服務集團

居家清潔達人

比照公家機關．見紅就休
享勞健保勞退．準時上下班
明確升遷加薪管道．一對一組長帶訓
無經驗可．年平均月薪25000～32000
❖下午2～4點．親洽面試❖
台南市北區西門路4段376號
（花旗銀行旁）
☎06-2510566

掌廚

37年百貨專櫃經營
德、日廚房用品代理

專櫃人員

具百貨相關經驗
認真負責、具服務熱忱
雙人班，高底薪
（銷售獎金＋名次獎金）
◎工作地點：台南市
享勞健保，三節禮品，勞退提撥
電洽，傳真，或郵寄歷照寄：北市
重慶北路三段236巷45弄2號1F
電話：(02)2591-3082
傳真：(02)2591-3403
洽 王經理（0935-353 338）

寶祥保全 股份有限公司

保全員

薪20000～25000
役畢/無前科/需輪班/福利金
地點：仁德．新市
洽南市永康區中山南路602號
TEL：06-2012807
（見報一週有效）
誠信．穩健．踏實．創新．盡責
或上yes123求職網投遞履歷

卡禾貝企業有限公司

銀行汽車貸款特約商

行政助理 數名

時薪電訪 數名

保障時薪135元起～150元
專案獎勵．名單拜訪
電腦自撥．電話輕鬆打
享公司聚餐旅遊活動
• 銀行放款（免收代辦服務費）
• 電訪專員全程公司打電話，免外訪
• 本公司在全省各地皆有當地對保人員
（可替電訪收件，不需跑外面）
06-2215858
0925030993
車貸第一名師 黃總經理
南市成功路457號11F之2（大聖王朝）

海天保全

(南科)男女
保全員

薪33000元
06-5891076
0952061733張先生
0975900743王小姐
新市區中正路88-3號

誠徵
男女不拘，無經驗可，專人指導
月排休八日，享勞健保
時間：8:00～17:00 地點：麻豆區
0973547516
張先生

紡織機台棉絮清潔

巳士空調

誠徵
培訓一技之長
服務/安裝人員

福利佳
無經驗可．數名
享勞健保．團保
限台南當地人
0929083667
洪先生

阿一摩登家具

司機

薪優面議
2437891
永康區
中正北路302號
或上yes123搜尋巳丑摩登家具

派駐公家單位
苗圃勞務人員

享勞健保、周休二日，年齡不拘
歡迎中高齡。工作地點：台南善化
02-2577-1572#17
0922-552029胡先生

外銷電子零件廠

高薪誠徵
CNC自動車床師傅
三年實務經驗者
CNC自動車床技工
二年以上經驗者
廠務部
生管採購人員
一年以上經驗者
生產部
裝配組長
有立式塑膠射出
經驗者尤佳。
請電洽：06-2720201
近嘉山科技大學

育宗企業有限公司

誠徵
包裝員

無經驗可
623-5200
台南市柳營工業區
工七路16號
或上YES123求職網搜尋"育宗"

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國106年4月28日
發文字號：府都規字第10603781681號
附件：計畫書1份
主旨：計畫書1份
公告時間：自民國106年5月2日起發布實施
公告地點：臺南市政府都市計畫科
依據：都市計畫法第26條
公告機關：臺南市政府都市發展局都市計畫科
公告內容：（永華市政中心）臺南市政府都市發展局都市計畫科
公告周知：（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案
公告期間：自106年5月2日起
公告處所：臺南市政府都市計畫科
公告機關：臺南市政府都市發展局都市計畫科
公告內容：（永華市政中心）臺南市政府都市發展局都市計畫科
公告周知：（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案
公告期間：自106年5月2日起
公告處所：臺南市政府都市計畫科
公告機關：臺南市政府都市發展局都市計畫科
公告內容：（永華市政中心）臺南市政府都市發展局都市計畫科

明豐實業

誠徵
組立

金玨 菸酒飲料

誠徵
行政會計

中午11點上班
至晚上8點

玄洲電氣顧問公司

誠徵
●●電話洽詢：意者有經驗
電氣

飯店 大夜班 清潔員

阿發 排骨大王

安和店 ~徵~

南星蚵仔

誠徵 高壓氣體運送人員

營造廠

(2)管
(1)混凝土

粗工

1200 免費吃 不曜喫

粗工

粗工

1200～1400