

變更新營都市計畫

(土地使用分區管制要點—第一次通盤檢討)

說 明 書

擬定機關：新營市公所

中華民國九十三年十二月

台南縣變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更新營都市計畫(土地使用分區管制要點—第一次通盤檢討)	
變更都市計畫法令依據	一、都市計畫法第 22 條。 二、同法台灣省施行細則第 35 條。 三、內政部都市計畫委員會民國 92 年 7 月 22 日第 564 次會議。	
變更都市計畫機關	新營市公所	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	自 93 年 3 月 3 日起至 93 年 4 月 2 日止。刊登於 93 年 3 月 3 日中國時報第 F7 版
	公開展覽	民國 93 年 7 月 17 日起至民國 93 年 8 月 15 日止
	公開說明會	民國 93 年 7 月 30 日於新營市公所二樓會議室
人民團體對本案之反映意見	詳人民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(鄉)級	新營市都市計畫委員會 93 年 5 月 26 日第 21 屆第 2 次會審議通過
	縣(市)級	台南縣都市計畫委員會 93 年 11 月 19 日第 181 次會審議通過
	內政部	

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	8
第六章	土地使用分區管制要點	15

圖目錄

圖一	現行新營都市計畫(土地使用分區管制要點)示意圖	7
----	-------------------------	---

表目錄

表一	變更新營都市計畫歷次個案變更明細表	3
表二	現行新營都市計畫土地使用面積分配表	6
表三	變更新營市都市計畫(土地使用管制要求—第一次通盤檢討) 變更內容綜理表	9
表四	逾期人民或團體陳請意見綜理表	22
表五	變更新營都市計畫(土地使用分區管制要點—第一次通盤檢討) 規劃期間人民或團體陳情意見綜理表	23

附 件

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。新營都市計畫自民國四十五年訂立計畫發布實施迄今已歷四十餘年，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五月六日發布實施之「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」，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，及配合「變更新營都市計畫(第二次通盤檢討)案」發布實施，以符實際需要，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通盤檢討作業。

第二章 法令依據

- 一、都市計畫法第二十二條。
- 二、同法台灣省施行細則第三十五條。
- 三、內政部都市計畫委員會民國九十二年七月二十二日第五六四次會議。

第三章 實施經過

本計畫於日據時期民國二十六年樹立，民國四十五年辦理修訂計畫發布實施；嗣後為配合地方發需要，辦理擴大都市計畫並於民國五十六年二月一日公告實施，民國六十五年十一月三日完成第一次通盤檢討並發布實施，民國八十年十一月完成第一期公共設施保留地專案通盤檢討案，九十一年五月訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)，八十年二月辦理變更新營都市計畫(第二次通盤檢討)案，尚未完成審議公告，自民國五十六年至民國九十三年十月底止辦理過二十三次個案變更(如表一)。

表一 變更新營都市計畫歷次個案變更明細表

編號	個案變更名稱	發布實施日期文號
1	新營鎮都市計畫「機一」北側第二條八公尺道路預定地一部分廢止變更為住宅區並增設六公尺道路	60年2月15日府建都字第9411號
2	新營鎮廢止「綠三十八」一部分變更為住宅區	61年7月15日府建都字第59538號
3	新營鎮都市計畫道路位置變更案	
4	新營鎮都市計畫(9)7-11m道路部分廢止變更案	62年3月10日府建都字第22447號
5	新營鎮都市計畫「綠一」環道部分廢止變更為鐵路用地案	62年4月30日府建都字第31868號
6	新營鎮都市計畫「公五十四」部分變更為保存區案	62年12月15日府建都字第112783號
7	新營鎮都市計畫鐵路用地部分變更為商業區案	63年7月6日府建都字第62398號
8	台南縣南北高速公路經過新營鎮都市計畫區部分變更案	64年5月12日府建都字第44234號
9	新營鎮都市計畫「綠四」部分廢止變更雙增設道路及學校保留地案	
10	新營鎮都市計畫通盤檢討案	65年11月3日府建都字第115605號
11	核定變更新營都市計畫(台糖新營總廠北宿舍區內八公尺計畫道路位置)案	69年12月1日府建都字第1219183號
12	變更新營擴大都市計畫(配合急水溪整治計畫)案	71年6月31日府建都字第68976號
13	變更新營擴大都市計畫(部分住宅區、綠地、學校用地為道路用地)	74年10月8日府建都字第121751號
14	變更新營擴大都市計畫(部分市場用地、道路用地、住宅區、綠地為鐵路用地,部分鐵路用地、綠地、市場用地、住宅區為道路用地及部分鐵路用地,道路用地為綠地)案	75年12月4日府建都字第140399號
15	變更新營擴大都市計畫(部分綠地、公園、農業區為水溝用地,部分綠地、住宅區、農業區為機關用地,部分綠地變更為道路用地)案	78年7月5日府建都字第82958號
16	變更新營擴大都市計畫(部分綠地、農業區、公園用地為道路用地)案	80年7月4日府建都字第85624號
17	變更新營擴大都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	80年11月16日府工都字第149642號
18	變更新營都市計畫(部分公36體育場用地為機關用地)案	81年8月10日府工都字第109063號
19	訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案	91年5月2日府城都字第0910065097號
20	變更新營都市計畫(部分農業區、工業區為道路用地,部分水溝用地、堤防用地、河川用地為道路用地兼供水溝、堤防、河川使用)案	92年9月26日府城都字第0920158373號
21	變更新營都市計畫(部分「公五」公園用地為機關用地(供台南縣議會使用))案	93年7月29日府城都字第0930132519號
22	變更新營都市計畫(部分水溝用地為道路用地兼供水溝使用、部分農業區為道路用地)案	93年9月17日府城都字第0930170361號
23	變更新營都市計畫(第二次通盤檢討)(變二十五一部分鐵路用地為車站專用區)案	93年12月6日府城都字第0930226987號

第四章 原有計畫概要

- 一、計畫範圍及面積：本計畫區位於台南縣政府所在地，其範圍北至卯舍，南以急水溪為界，東臨東山鄉，西接鹽水鎮，包括中營、王公、大宏等 14 里，面積為 1123.77 公頃。
- 二、計畫年期：以民國 100 年為計畫目標年。
- 三、計畫人口及密度：計畫人口為 66,000 人，居住密度每公頃約 180 人。
- 四、土地使用計畫

本計畫依人口集居狀態、地理環境、經濟活動等狀況，將全區劃分為十二個住宅鄰里單元，另劃設商業區、工業區、文教區、宗教專用區、加油站專用區及農業區等土地使用分區。

(一)公共設施計畫

劃設機關用地十五處、國小用地九處、國中用地二處、高中(職)用地三處、公園用地七處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地二十二處、體育場用地一處、停車場用地七處、零售市場用地十一處、批發市場二處、綠地三十三處、廣場兼停車場用地一處及堤防用地、河川水溝用地、醫院用地、車站用地、自來水事業用地、加油站用地、變電所用地、人行廣場用地、道路、公園道用地、高速公路、鐵路等公共設施用地。

(二)交通系統計畫

1. 道路：聯外道路三條，分別通往嘉義、台南、菁寮、鹽水、東山等地，另配設區內主要道路六條、次要道路五條及服務道路、公園道等。
2. 鐵路：以現有縱貫鐵路及台糖鐵路為主。
3. 高速公路：配合高速公路新營交流道劃設高速公路。

表二 現行新營都市計畫土地使用面積分配表

項目		計畫面積(公頃)	百分比 1(%)	百分比 2(%)	備註	
土地 使用 分區	住宅區	339.06	35.76	30.17		
	商業區	55.60	5.86	4.95		
	甲種工業區	48.25	5.09	4.29		
	乙種工業區	125.43	13.23	11.16		
	工商綜合專用區	6.99	0.74	0.62		
	文教區	4.78	0.50	0.43		
	宗教專用區	1.73	0.18	0.15		
	車站專用區	0.07	0.01	0.01		
	河川區	43.60	—	3.88		
	農業區	131.94	—	11.74		
	小計	757.45	61.37	67.40		
公共 設施 用地	機關用地	22.32	2.35	1.99		
	學校 用地	文小用地	23.34	2.46	2.08	
		文中用地	7.23	0.76	0.64	
		文高用地	14.76	1.56	1.31	
		小計	45.33	4.78	4.03	
	公園用地	10.06	1.06	0.90		
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	4.58	0.48	0.41		
	體育場用地	17.57	1.85	1.56		
	停車場用地	1.46	0.15	0.13		
	用市 地場	零售市場用地	4.17	0.44	0.37	
		批發市場用地	0.79	0.08	0.07	
		小計	4.96	0.52	0.44	
	人行廣場用地	0.20	0.02	0.02		
	廣場用地	0.21	0.02	0.02		
	綠地	16.91	1.78	1.50		
	綠地兼供人行步道使用	3.12	0.33	0.28		
	醫院用地	2.52	0.27	0.22		
	自來水事業用地	0.11	0.01	0.01		
	加油站用地	0.23	0.02	0.02		
	變電所用地	4.72	0.50	0.42		
	抽水站用地	0.16	0.02	0.01		
	堤防用地	14.35	1.51	1.28		
	水溝用地	8.27	0.87	0.74		
	鐵路用地	17.92	1.89	1.59		
	觀光鐵道用地	4.97	0.52	0.44		
	觀光鐵道用地兼供道路使用	0.04	0.00	0.00		
	公園道用地	15.72	1.66	1.40		
	道路用地	164.91	17.39	14.67		
	高速公路用地	5.68	0.60	0.51		
	小計	366.32	38.63	32.60		
合計(1)		948.23	100.00	—		
合計(2)		1123.77	—	100.00		

- 註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。
 2. 都市發展用地面積不包括河川區、農業區。
 3. 百分比 1 係指佔都市發展用地總面積之百分比。
 4. 百分比 2 係指佔都市計畫總面積之百分比。

第五章 檢討變更內容

一、公民及團體意見

本次通盤前公告期間公民及團體意見共提出意見十五件，有關土地使用分區管制要點者計十一件(其中涉及乙種工業區者十件，綠地者一件)，另四件為有關土地使用分區變更案非屬本次通盤檢討範圍內暫不予納入，餘經整體研析檢討後彙整納入變更內容明細表內。

二、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。檢討變更內容詳表三所示。

表三 變更新營都市計畫

(土地使用分區管制要點—第一次通盤檢討)變更內容綜理表

原條文	檢討後條文	變更理由	備註
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。	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。	未修訂	
二、住宅區(住一)之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 180；如建蔽率未大於百分之 50 時，則容積率不得大於百分之 200。(住一之範圍：為新營擴大都市計畫第二次通盤檢討案內原台紙工業區變更為住宅區範圍) 住宅區(住二)之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 200；如建蔽率未大於百分之 50 時，則容積率不得大於百分之 220。(住二之範圍：為現有新營擴大都市計畫區範圍)	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 200；如建蔽率未大於百分之 50 時，則容積率不得大於百分之 220。	都市計畫土地使用管制要點係規範有關都市計畫地區各種土地使用分區之建築及土地使用規定，故如屬「變更新營都市計畫(第二次通盤檢討)」案之變更案且另有特殊規定情形者，請納入該通盤檢討案中以附帶條件方式於計畫書、圖中標示敘明，以資明確。	
三、商業區之建蔽率不得大於百分之 80，容積率不得大於百分之 320；如建蔽率大於百分之 70，小於百分之 80，則容積率不得大於百分之 340；如建蔽率未大於百分之 60，則容積率不得大於百分之 360。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之 80，容積率不得大於百分之 320；如建蔽率大於百分之 70，小於百分之 80，則容積率不得大於百分之 340；如建蔽率未大於百分之 60，則容積率不得大於百分之 360。	未修訂	
四、工業區為乙種工業區，建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 210。其建築基地申請建築時，應指定建築物前、後院及側院均需退縮建築(前院深度至少為 6 公尺，後院深度至 4 公尺，側院深度至少為 4 公尺)如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部份得計入法定空地，建築基地內之法定空地至少百分之 50，需綠化植栽，以為安全隔離及提升環境品質。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 210。	1. 原條文窒礙難行，經地方民意強烈反應。 2. 相關退縮建築規定納入第十八條統一規定。	

原條文	檢討後條文	變更理由	備註
<p>五、文教區(文教一、二)之建蔽率不得大於百分之60,容積率不得大於百分之250。文教區(文教三)之建蔽率不得大於百分之30,總樓地板面積不得大於3000平方公尺。</p>	<p>五、文教區之建蔽率不得大於百分之60,容積率不得大於百分之250。</p>	<p>1. 都市計畫土地使用管制要點係規範有關都市計畫地區各種土地使用分區之建築及土地使用規定,故如屬「變更新營都市計畫(第二次通盤檢討)」案之變更案且另有特殊規定情形者,請納入該通盤檢討案中以附帶條件方式於計畫書、圖中標示敘明,以資明確。</p> <p>2. 相關退縮建築規定納入第十八條統一規定。</p>	
<p>六、宗教區(宗一)之建蔽率不得大於百分之30,總樓地板面積不得大於1500平方公尺。宗教區(宗二、三、四)之建蔽率不得大於百分之30,總樓地板面積不得大於5000平方公尺。本區之法定空地之百分之50,應予綠化且為透水層。</p>	<p>六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之60,容積率不得大於百分之160。</p>	<p>1. 依「台南縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定修正。</p> <p>2. 都市計畫土地使用管制要點係規範有關都市計畫地區各種土地使用分區之建築及土地使用規定,故如屬「變更新營都市計畫(第二次通盤檢討)」案之變更案且另有特殊規定情形者,請納入該通盤檢討案中以附帶條件方式於計畫書、圖中標示敘明,以資明確。</p>	
<p>七、行政區之建蔽率不得大於百分之40,容積率不得大於百分之250。其建築基地申請建築時,應自道路境界線至少退縮四公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺,退縮部份得計入法定空地,並應妥予植栽綠化。</p>	<p>七、行政區之建蔽率不得大於百分之40,容積率不得大於百分之250。</p>	<p>依原條文,相關退縮建築規定納入第十八條統一規定。</p>	

原條文	檢討後條文	變更理由	備註
八、工商綜合區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 360。	八、工商綜合專用區規定如下： (一)工商綜合專用區一之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 360，其最小基地規模為一完整街廓。且面臨工商綜合專用區二-(三)建築時應退縮 10 公尺以上，其退縮部份得計入法定空地。 (二)工商綜合專用區二-(一)之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 260。 (三)工商綜合專用區二-(二)作立體停車場使用時，其建蔽率不得大於百分之 60，高度不得大於 24 公尺。 上述各使用分區間，除進出道路及公共設施、設備穿越所需外，均應以寬度 5 公尺以上之緩衝綠帶加以區隔。	配合工商綜合專用區個案變更案修正。	
九、機關用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。其建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺，退縮部份得計入法定空地；並應妥予植栽綠化。	九、機關用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。	依原條文，相關退縮建築規定納入第十八條統一規定。	
十、學校用地之建蔽率不得大於百分之 50，高中之容積率不得大於百分之 200，國中、國小之容積不得大於百分之 150。其建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺，退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	十、學校用地之建蔽率不得大於百分之 50，高中之容積率不得大於百分之 200，國中、國小之容積率不得大於百分之 150。	依原條文，相關退縮建築規定納入第十八條統一規定。	
十一、市場用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 240。	十一、市場用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 240。	未修訂	
十二、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 120，其與臨近分區間應設置至少寬 5 公尺之隔離綠帶，並予綠化植栽。	十二、加油站用地之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 120。	依原條文，相關退縮建築規定納入第十八條統一規定。	
十三、停車場用地之建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 350。	十三、停車場用地之建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 400。	配合實際需求，容積率酌予提高，另為維護環境品質維持原建蔽率。	

原條文	檢討後條文	變更理由	備註
	十四、醫院用地之建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之200。	配合第二次通盤檢討增列條文，相關退縮建築規定納入第十八條統一規定。	
	十五、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	配合第二次通盤檢討增列條文，相關退縮建築規定納入第十八條統一規定。	
	十六、變電所用地之建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之400。	配合第二次通盤檢討增列條文，相關退縮建築規定納入第十八條統一規定。	
	十七、車站專用區之建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之240。其使用項目准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」車站用地之規定辦理。	配合變更新營都市計畫(第二次通盤檢討)案變更明細表新編號第二五號決議訂定。	

原條文			檢討後條文			變更理由	備註
十四、建築線退縮規定 1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 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：			十八、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 1000 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：			1. 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。 2. 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。	
分區及用地別	退縮建築規定	備註	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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。	住宅區 商業區	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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 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。	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，得由台南縣政府都市設計審議委員會審議決定。	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。	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。		文教區 行政區	公共設施用地及公用事業設施			
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：			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	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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。	住宅區	申請建築基地面積達 1500 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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。		

商業區	申請建築基地面積達 1000 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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區	申請建築基地面積達 1000 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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。		
			文教區 行政區	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三公尺。	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 及公用事業設施用地				
(三)停車空間設置標準 1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 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台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。			(三)停車空間劃設標準 1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 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		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)		設置一部		150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)		免設停車位	
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺		設置二部		超過 150 平方公尺至 250 平方公尺		設置一部	
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺		設置三部		超過 250 平方公尺至 400 平方公尺		設置二部	
以下類推				超過 400 平方公尺至 550 平方公尺		設置三部	
				以下類推即每增加 150 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。			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。				
2. 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。			2. 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 500 平方公尺者，得免設停車位。 3. 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。 4. 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。				

原條文	檢討後條文	變更理由	備註
	<p>十九、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。 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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30為限。</p> <p>(一)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100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。</p> <p>(二)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。</p>	<p>1. 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。</p> <p>2. 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。</p>	
	<p>二十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。</p>	<p>配合都市計畫增列條文。</p>	
	<p>二十一、圍牆之設置應採透空式設計，其高度不得大於1.8公尺，且其鏤空率應達50%以上。</p>	<p>增列條文</p>	
	<p>二十二、住宅區建築基地面積超過1500平方公尺、商業區建築基地面積超過1000平方公尺及公共建築物，應送『臺南縣都市設計審議委員會』審議通過後，始得發照建築。如有需要得另訂本計畫區都市設計審議規範。</p>	<p>增列條文</p>	
<p>十五、本計畫區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。</p>	<p>二十三、本計畫區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。 本計畫區內各細部計畫另有規定者，從其規定辦理。</p>	<p>修訂條文，以資明確。</p>	

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、住宅區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 200；如建蔽率未大於百分之 50 時，則容積率不得大於百分之 220。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之 80，容積率不得大於百分之 320；如建蔽率大於百分之 70，小於百分之 80，則容積率不得大於百分之 340；如建蔽率未大於百分之 60，則容積率不得大於百分之 360。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 210。
- 五、文教區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 250。
- 六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 160。
- 七、行政區之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 250。
- 八、工商綜合專用區規定如下：
 - (一)工商綜合專用區一之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 360，其最小基地規模為一完整街廓。且面臨工商綜合專用區二—(三)建築時應退縮 10 公尺以上，其退縮部份得計入法定空地。

(二)工商綜合專用區二-(一)之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 260。

(三)工商綜合專用區二-(二)作立體停車場使用時，其建蔽率不得大於百分之 60，高度不得大於 24 公尺。

上述各使用分區間，除進出道路及公共設施、設備穿越所需外，均應以寬度 5 公尺以上之緩衝綠帶加以區隔。

九、機關用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。

十、學校用地之建蔽率不得大於百分之 50，高中之容積率不得大於百分之 200，國中、國小之容積率不得大於百分之 150。

十一、市場用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 240。

十二、加油站用地之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 120。

十三、停車場用地之建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 400。

十四、醫院用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 200。

十五、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。

十六、變電所用地之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 400。

十七、車站專用區之建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 240。其使用項目准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」車站用地之規定辦理。

十八、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 1000 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。	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，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。	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，得由台南縣政府都市設計審議委員會審議決定。
文教區 行政區	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三公尺。	
公共設施用地及 公用事業設施用地		

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1500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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達1000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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
文教區 行政區 公共設施用地 及公用事業設 施用地	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。	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，得由台南縣政府都市設計審議委員會審議決定。

(三)停車空間劃設標準

1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及

1000 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
150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)	免設停車位
超過 150 平方公尺至 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	設置三部
以下類推即每增加 150 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。

2. 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 500 平方公尺者，得免設停車位。
3. 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。
4. 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。

十九、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。

建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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 30 為限。

- (一) 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 100 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。
- (二) 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。

二十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。

二十一、圍牆之設置應採透空式設計，其高度不得大於 1.8 公

尺，且其鏤空率應達 50%以上。

二十二、住宅區建築基地面積超過 1500 平方公尺、商業區建築基地面積超過 1000 平方公尺及公共建築物，應送『臺南縣都市設計審議委員會』審議通過後，始得發照建築。如有需要得另訂本計畫區都市設計審議規範。

二十三、本計畫區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。

本計畫區內各細部計畫另有規定者，從其規定辦理。

表四 逾期人民或團體陳請意見綜理表

編號	陳情人、位置	陳情理由摘要	建議事項	縣都委會決議
逾 1	陳情人：陳煌振先生 地點：新營市三德段 1394地號土地	因基地位置僅 面臨綠地無法 指定建築線，造 成土地所有權 人建築權益之 損失，請研議解 決辦法。	建議將綠三 五、綠三六變 更為綠地兼供 人行步道使用， 以利指定建築 線。	1. 本陳情案係屬 都市計畫變更 案件，非屬本 土地使用分區 管制要點規範 內容，故未便 採納。 2. 建議新營市 公所針對全市 綠地，另案辦 理專案通盤檢 討，研擬適當 解決對策。

表五 變更新營都市計畫(土地使用分區管制要點—第一次通盤檢討)
 規劃期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	民 1
陳情人及建議位置	李幸芬(新營王公廟段 8、8-1 號)
陳情摘要	工業預定地建築物需退縮前院 6 米、後院 4 米、兩側各 4 米(棟距 8 米)，當需建築廠房時，廠房面積受限，有使用上的困難，實為不合理的規定。
建議事項	一、盼修正建物的退縮規定以利建築並保障合法的權益，以盡土地使用功能。 二、盼能改變地目以利新營的發展。
處理情形(變更理由)	同意採納 理由：納入變更編號四。
市都委會決議	併變更內容明細表第四號。

編號	民 2
陳情人及建議位置	李政聲(新營卯舍段 105 號)
陳情摘要	工業預定地建築物需退縮前院 6 米、後院 4 米、兩側各 4 米、棟距 8 米，實屬不合理規定，因依規定所有廠房將被壓縮失去地盡其利之使用原則。盼政府體恤民需造福地方。
建議事項	一、修正退縮規定。 二、新營地區已有兩大工業區，並未完全使用，請將本工業區更改為住宅區或商業區。
處理情形(變更理由)	同意採納 理由：納入變更編號四。
市都委會決議	併變更內容明細表第四號。

編號	民 3
陳情人及建議位置	張輝煌(新營卯舍段 119-10 號)
陳情摘要	一、工業預定地建築物需退縮前院 6 米、後院 4 米、兩側各 4 米、棟距 8 米，實屬不合理規定，因依規定所有廠房將被壓縮失去地盡其利之使用原則。 二、盼政府體恤民需造福地方。
建議事項	一、修改前院退縮 5 米，後院退縮 3 米，兩側退縮 2 米，或集中退縮一側 3 米。 二、新營地區已有二大工業區，並未完全使用，請將本工業區更改為住宅區或商業區。
處理情形(變更理由)	同意採納 理由：納入變更編號四。
市都委會決議	併變更內容明細表第四號。

編號	民 4
陳情人及建議位置	張葉玉花(新營王公廟 9-66 號)
陳情摘要	一、工業預定地建築物需退縮前院 6 米、後院 4 米、兩側各 4 米、棟距 8 米，實屬不合理規定，因依規定所有廠房將被壓縮失去地盡其利之使用原則。 二、盼政府體恤民需造福地方。
建議事項	一、修改前院退縮 5 米，後院退縮 3 米，兩側退縮 2 米，或集中退縮一側 3 米。 二、新營地區已有二大工業區，並未完全使用，請將本工業區更改為住宅區或商業區。
處理情形 (變更理由)	同意採納 理由：納入變更編號四。
市都委會決議	併變更內容明細表第四號。

編號	民 5
陳情人及建議位置	陳火旺(新營王公廟 52-14 號、47-16 號、47-10 號、47-20 號、51-16 號、47 號)
陳情摘要	一、本土地為預定工業用地。 二、為何限制建物要退縮道路 6 公尺及建物與建物間距 4 公尺之規定，違害土地使用人權益至巨。
建議事項	一、建議廢除預定工業用地。 二、廢除省道及東山路向內縮 6 公尺及建物與建物之間 4 公尺之辦法恢復維持一般道路之使用方法。
處理情形 (變更理由)	酌予採納 理由： 1. 建議廢除工業用地非屬本次通盤檢討範圍。 2. 退縮建築納入變更編號四。
市都委會決議	1. 不予討論。 2. 併變更內容明細表第四號。

編號	民 6
陳情人及建議位置	金義合玻璃工業股份有限公司 林金河(新營新營段 10-18、14-8、14-4、14-7、10-1、14、14-13、14-12、10-27、10-26、14-9 號)
陳情摘要	一、本土地一部份為預定工業用地一部份為鐵路用地預定地。 二、工業預定用地現場有淨水場，又在鐵路東側省道上不適合工業用地，且現有新營工業區故應廢除。 三、鐵路局不需此用地，也未徵收，故使土地不能利用，應廢除。
建議事項	一、廢除工業用地預定地。 二、廢除鐵路預定用地。 三、廢除省道向內縮 6 公尺維持一般道路使用。
處理情形 (變更理由)	未便採納 理由：非屬本次通盤檢討範圍。
市都委會決議	不予討論。

編號	民 7
陳情人及建議位置	林金坤等二人 (新營新營段 51-1、51-2、51-9、51-10、7、10-13、51-4、50-1、50-5、50-19 號)
陳情摘要	一、預定工業用地 二、預定鐵路用地 三、擬道路旁限制使用
建議事項	一、解除工業用地。 二、解除鐵路用地。 三、回復一般道路使用。
處理情形 (變更理由)	未便採納 理由：非屬本次通盤檢討範圍。
市都委會決議	不予討論。

編號	民 8
陳情人及建議位置	毛楊貴美(新營王公廟段 242-9、242-10、243-12、243-6、243-33、243、243-34、243-35、243-36 號)
陳情摘要	竊民等所有上記地段、地號，因無直接面臨道路預定地(即綠 35、36 如附圖)而隔絕，因此無法申請建築，懸置至今，然經貴市第二次公共設施通盤檢討時陳情人等陳情將該綠 35、36 列入變更為綠地兼供人行步道有案，迄今經過十餘年至內政部開會檢討後，案被合併全市有關綠地變更案，而被退回並且囑主辦市公所回所分案，依據陳情人等案列入都市計畫土地使用分區管制要點以解套。
建議事項	如陳情理由
處理情形 (變更理由)	同意採納 理由：納入變更編號二十一。
市都委會決議	併變更內容明細表第二十一號。

編號	民 9
陳情人及建議位置	林健藏(新營王公廟段 21-6 號)
陳情摘要	在即有參加縣府通盤檢討會，是感甚好，但是法令規定都市地實施要點(容積量)政策，對所有權人有莫大損傷，而且消耗面積未能使用。
建議事項	有新營工業區營造，應該廢除小型工業區，俾使大新營都市計劃繁榮發展。盡量確保所有權人之權益，針對大新營都市規劃來帶動發展。
處理情形 (變更理由)	同意採納 理由：納入變更編號四。
市都委會決議	併變更內容明細表第四號。

編號	民 10
陳情人及建議位置	林榮昆(新營王公廟段 21-5 號)
陳情摘要	日前縣府在新營市公所召開通盤討論會，會中提起實施(容積量)政策，雖然是咱政府一貫規劃，但是在建築法條文中，敝人感到這種建築法對土地改革作風太浪費所有權人的損傷。
建議事項	未來大新營都市計劃，如果連接柳營外環道路，無論交通、運輸方面較方便，希望確保大新營都會計劃。 希望主管單位慎重考慮，盡量針對所有權人未之損傷，尤其是新營市用地不比其他鄉村耕作用地來相較。
處理情形 (變更理由)	同意採納 理由：納入變更編號四。
市都委會決議	併變更內容明細表第四號。

編號	民 11
陳情人及建議位置	郭金水(新營市長榮路以北土地)
陳情摘要	本市長榮路北側自都市計畫公佈以來逾 30 年，編訂為農業區，妨礙本市市容觀瞻及都市發展，請變更為住宅區，以顧及人民權益。
建議事項	請變更為住宅區
處理情形 (變更理由)	未便採納 理由：非屬本次通盤檢討範圍。
市都委會決議	不予討論。

編號	民 12
陳情人及建議位置	謝宏忠、謝黃玉貞(新營段 1036-4、1037-39 號)
陳情摘要	貴所公告規劃「變更新營都市計畫計畫書乙案」特提出陳情。 本人謝宏忠、謝黃玉貞座落於裕民路及南昌街合法之建築居住房屋經貴所之重新修改都市計劃道路用地 82 年 4 月新設定，未能實際勘察現場建物，致發生有損及陳情人住屋被拆除之心情苦痛，為保障所有權人之合法權益，特提出陳情。
建議事項	為保持陳情人之合法建築居住房屋免被拆除命運，擬請重新設定道路用地，因兩邊現為營房機關空地，可規劃向西移動 1.5 米，即可保住房屋免被拆除，並可順利拓寬道路，以利市政之發展。 請重新規劃道路變更設計，在不影響拆除合法之房屋原則下，可向西邊空地移動規劃道路用地。
處理情形 (變更理由)	未便採納 理由：非屬本次通盤檢討範圍。
市都委會決議	不予討論。

編號	民 13
陳情人及建議位置	張輝哲(新營卯舍段 116-7 號)
陳情摘要	工業預定地建築物需退縮前院 6 米、後院 4 米、兩側各 4 米、棟距 8 米，實屬不合理規定，因依規定所有廠房將被壓縮失去地盡其利之使用原則。盼政府體恤民需造福地方。
建議事項	一、修正退縮法規。 二、新營地區有兩大工業區，並未完全使用請將本工業區更改成住宅區或商業區。 三、修改前院退縮 5 米、後院退縮 3 米、兩側退縮 2 米或集中退縮一側 3 米。
處理情形 (變更理由)	同意採納 理由：納入變更編號四。
市都委會決議	併變更內容明細表第四號。

編號	民 14
陳情人及建議位置	王淑貞(新營卯舍 104-20 號)
陳情摘要	一、工業預定地建築物需退縮前院 6 米、後院 4 米、兩側各 4 米、棟距 8 米，實屬不合理規定，因依規定所有廠房將被壓縮失去地盡其利之使用原則。例如本人之土地根本就不夠空地比了。 二、盼政府體恤民需造福地方。
建議事項	修改前院退縮 4 米、兩側各 1 米。
處理情形 (變更理由)	同意採納 理由：納入變更編號四。
市都委會決議	併變更內容明細表第四號。

編號	民 15
陳情人及建議位置	蔡宗安(新營卯舍段 104-13)
陳情摘要	一、工業預定地建築物需退縮前院 6 米、後院 4 米、兩側各 4 米、棟距 8 米，實屬不合理規定，因依規定所有廠房將被壓縮失去地盡其利之使用原則。而如地不夠大將無法使用。 二、盼政府體恤民需造福地方。
建議事項	修改前院退縮 4 米、兩側各 1 米。
處理情形 (變更理由)	同意採納 理由：納入變更編號四。
市都委會決議	併變更內容明細表第四號。

附 件

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1000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1500平方公尺者，應自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」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1000平方公尺者，應自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」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。

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 1000 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
150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)	免設停車位
超過 150 平方公尺至 250 公尺	設置一部
超過 250 平方公尺至 400 公尺	設置二部
超過 400 平方公尺至 550 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。