

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國109年8月12日  
發文字號：府都規字第1090866089A號  
附件：



主旨：「擬定七股都市計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫」  
自109年8月13日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國109年8月13日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市七股區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

# 市長黃偉哲

擬定七股都市計畫  
(土地使用分區管制要點)  
細部計畫  
計畫書

臺南市政府  
中華民國 109 年 8 月



# 擬定七股都市計畫審核摘要表

項 目	說 明			
都市計畫名稱	擬定七股都市計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫			
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 條			
擬定都市計畫機關	臺南市政府			
本案公開展覽起訖日期	公 告	自民國 89 年 4 月 1 日起至民國 89 年 4 月 30 日止		
	公 開 展 覽	1	自民國 90 年 1 月 17 日起至民國 90 年 2 月 15 日止	
		2	自民國 106 年 3 月 24 日起至民國 106 年 4 月 23 日止	
	公 開 展 覽 說 明 會	1	民國 90 年 1 月 30 日於原七股鄉公所舉行	
		2	民國 106 年 4 月 13 日於七股國民小學大禮堂舉行	
	人民團體對本案之反映意見	詳本市都市計畫委員會公民及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	鄉 鎮 級	原 七 股 鄉	民國 89 年 7 月 28 日第 2 次會議通過	
			民國 89 年 9 月 22 日第 3 次會議通過	
	市（縣）級	原 臺 南 縣	民國 90 年 12 月 13 日第 163 次會議通過	
		臺 南 市	1	民國 106 年 8 月 28 日第 63 次會議通過
			2	民國 109 年 5 月 22 日第 89 次會議通過
			3	民國 109 年 7 月 3 日第 90 次會議通過



---

## 目錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1-1</b>
第一節 計畫緣起與法令依據.....	1-1
第二節 計畫範圍.....	1-1
<b>第二章 主要計畫概述</b> .....	<b>2-1</b>
第一節 計畫年期、人口密度.....	2-1
第二節 土地使用計畫.....	2-1
第三節 公共設施計畫.....	2-1
第四節 附帶條件地區.....	2-4
<b>第三章 土地使用分區管制要點</b> .....	<b>3-1</b>
 附件一、106年8月28日臺南市都市計畫委員會第63次會議紀錄 (審3案)	
 附件二、109年5月22日臺南市都市計畫委員會第89次會議紀錄 (審1案)	
 附件三、109年7月3日臺南市都市計畫委員會第90次會議紀錄 (審2案)	

## 圖目錄

圖 1-1 計畫範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1 擬定七股都市計畫示意圖.....	2-2
圖 2-2 附帶條件示意圖.....	2-5

## 表目錄

表 2-1 擬定七股都市計畫面積表.....	2-3
表 2-2 附帶條件地區彙整表.....	2-4





# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起與法令依據

### 一、計畫緣起

原七股鄉公所民國 86 年於所在地區提出新訂都市計畫案，並於民國 87 年經內政部區域計畫委員會考量鄉治所在地配合都市整體發展，提昇該區相關公共設施服務水準，原則同意擬定「七股鄉新訂都市計畫」，後並辦理相關擬訂計畫作業，惟於民國 92 年後，因相關政策因素擱置至今；七股區發展現況已與原擬定計畫內容不符，配合近年臺南市政府積極推動七股科技工業區開發計畫，預期開發完成後，除引進相關就業人口外，也可帶動周邊產業發展。據此，七股區有擬定都市計畫之必要。

本次擬定作業係考量民國 99 年 12 月 25 日臺南縣市合併後之整體發展目標及定位，並在國土計畫法為最高指導原則下，重新檢討七股區總體發展方向；在對周圍影響最小化及保護原有生產環境之前提下，規劃合理的都市空間發展模式，提供適宜之公共設施，改善生活品質，以助於穩定城鄉人口，並因應未來地方觀光旅遊事業發展及七股科技工業區之就業人口需求，配置合宜之都市發展用地，以使其符合時勢所趨，以吸引產業人口回鄉。

爰依主要計畫定位及土地使用計畫架構指導下，訂定土地使用分區管制要點，規範各項土地使用項目、強度及都市設計審議、原則，以塑造地方特色，並提昇土地使用機能及居民生活環境品質。

### 二、法令依據

依都市計畫法第 22 條規定辦理。

## 第二節 計畫範圍

本細部計畫區位於七股區公所所在地，計畫範圍與擬定七股都市計畫相同。東至昭明中學東側圍牆以東約 50 公尺處產業道路，西至

七股村九龍宮以西約 120 公尺，南至七股村西湖堂以南約 150 公尺處產業道路，北至玉成村玉龍宮以北約 330 公尺，計畫面積為 172.04 公頃（圖 1-1）。

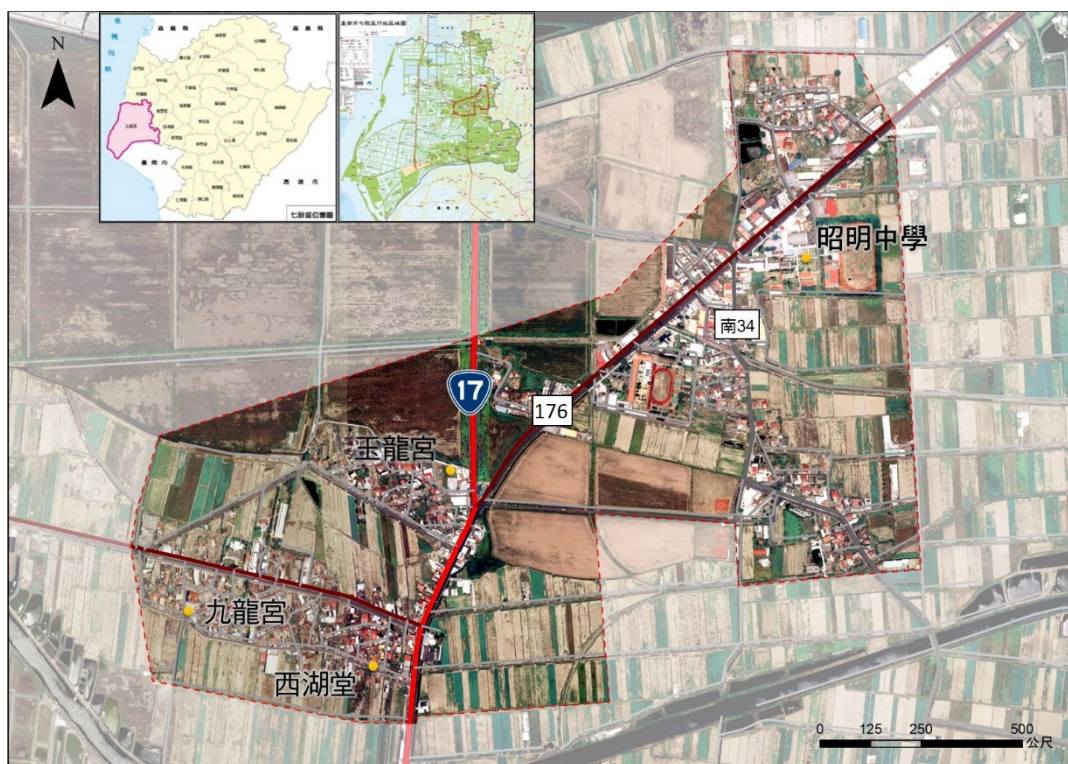


圖 1-1 計畫範圍示意圖

## 第二章 主要計畫概述

### 第一節 計畫年期、人口密度

#### 一、計畫年期

目標年為民國 125 年。

#### 二、人口密度

計畫人口為 7,000 人，居住粗密度約每公頃 89 人。

### 第二節 土地使用計畫

劃設之土地使用分區包含住宅區(第一種住宅區、第二種住宅區(附))、農業區(第一種農業區、第二種農業區、第三種農業區)、文教區、加油站專用區(含加油站專用區(附))、宗教專用區(第一種宗教專用區、第二種宗教專用區(附))、電信事業專用區、郵政事業專用區與灌溉設施專用區等，面積共計 152.09 公頃，占計畫區面積 88.40%(圖 2-1 及表 2-1)。

### 第三節 公共設施計畫

劃設之公共設施用地包含機關用地、學校用地(文小用地)、運動公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)、廣場用地及道路用地等，面積共計 19.95 公頃，占計畫區面積 11.60%。

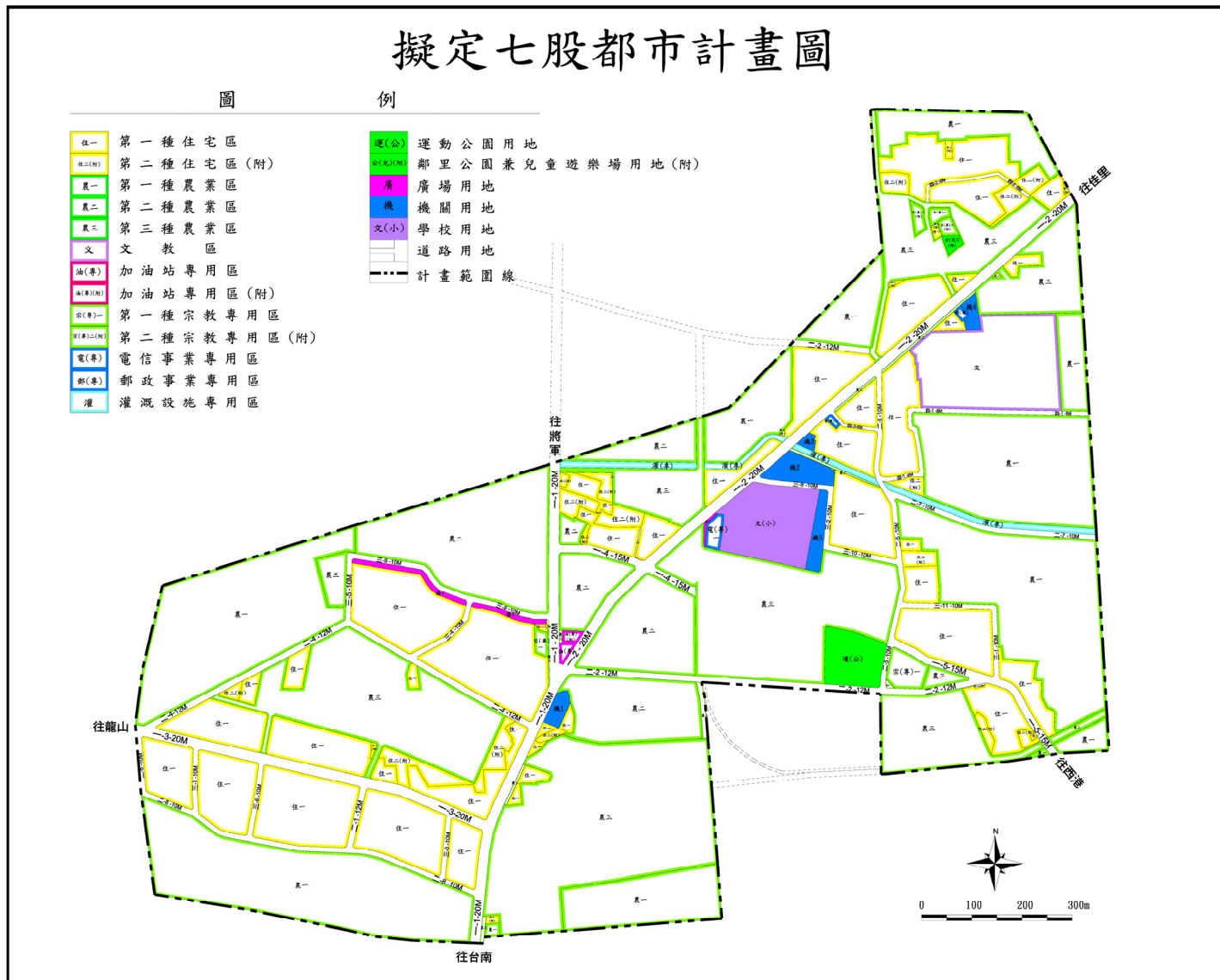


圖 2-1 擬定七股都市計畫示意圖

表 2-1 擬定七股都市計畫面積表

分區/用地別		項目	計畫面積	占計畫區面積 (%)	占都市發展區面積 (%)	備註
土地 使用 分區	第一種住宅區		37.06	21.54%	54.32%	
	第二種住宅區 (附)		3.53	2.05%	5.17%	
	第一種農業區		44.96	26.13%	-	
	第二種農業區		16.60	9.65%	-	
	第三種農業區		42.25	24.56%	-	
	文教區		4.94	2.87%	7.24%	
	加油站專用區	油 (專)	0.09	0.05%	0.13%	
		油 (專) (附)	0.09	0.05%	0.13%	
	第一種宗教專用區		0.75	0.44%	1.10%	
	第二種宗教專用區 (附)		0.25	0.14%	0.36%	
	電信事業專用區		0.25	0.14%	0.36%	
	郵政事業專用區		0.05	0.03%	0.08%	
	灌溉設施專用區		1.27	0.74%	1.86%	
	小計		152.09	88.40%	70.76%	
公共 設施 用地	機關用地		1.51	0.88%	2.21%	
	學校用地		2.60	1.51%	3.81%	
	運動公園用地		1.23	0.71%	1.80%	
	鄰里公園兼兒童遊戲場用地 (附)		0.10	0.06%	0.15%	
	廣場用地		0.43	0.25%	0.63%	
	道路用地		14.08	8.18%	20.64%	
	小計		19.95	11.60%	29.24%	
都市發展用地面積			68.23	39.66%	100.00	
計畫總面積			172.04	100.00%	-	

註 1：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

註 2：都市發展用地不含第一種農業區、第二種農業區、第三種農業區面積。

#### 第四節 附帶條件地區

本計畫涉及之附帶條件地區包括第二種住宅區（附）、第二種宗教專用區（附）、鄰里公園兼兒童遊樂場用地（附）及加油站專用區（附）等，開發方式包含調降容積率、捐贈公共設施用地及繳納代金（詳表 2-2、圖 2-2）。

表 2-2 附帶條件地區彙整表

項目	位置	面積 (公頃)	開發 方式	附帶條件內容
第二種住宅區 (附)	既有舊聚落 擬定都市計 畫前非屬可 建築土地 (農牧用 地、養殖用 地)	3.53	調降 容積率	1.以調降容積率辦理回饋，調降後容積率為 108%。 2.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提升容積率上限至原容積率 180%，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 40%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，並於細部計畫訂定容積率提升級距。
第二種宗教專用區（附）、 公（兒）1（附）	佛龍宮	0.25	捐地	應自願捐贈公（兒）用地，並將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市政府後，始得核發建築執照。
加油站專用區 (附)	中油加油站	0.09	代金	應自願捐贈變更土地總面積 40%作為公共設施土地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳，且應完成代金繳交後，始得核發建築執照。

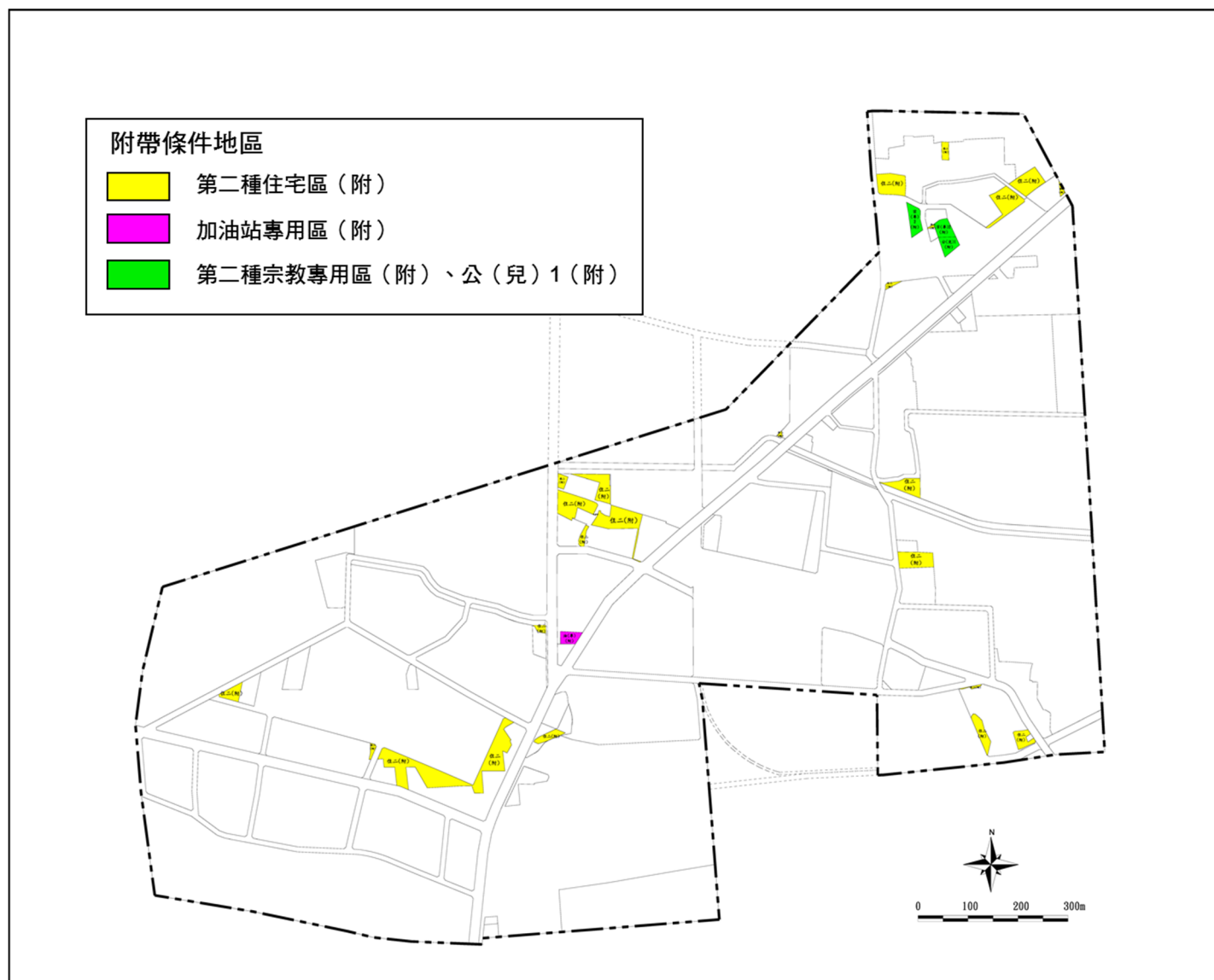


圖 2-2 附帶條件示意圖





## 第三章 土地使用分區管制要點

為促使本計畫區範圍內土地作合理及有效之利用，以塑造優質的產業與生活環境，特定本要點。

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、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定辦理：

(一) 第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

(二) 第二種住宅區(附)：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 108%。第二種住宅區(附)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提升容積率上限至原容積率 180%，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 40% 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，並訂定容積率提升級距（詳下表）。

容積率	代金計算方式
126%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成
144%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成
162%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成
180%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成

三、農業區之建築物及土地使用應依下列規定辦理：

(一) 第一種農業區：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。

(二) 第二種農業區：以供造林使用為主，另得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地類別之休閒運動設施及兒童遊樂設施使用項目，經公園主管機關同意後使用。

(三) 第三種農業區：於未完成整體開發前之土地使用，除保持農業生產使用外，經審查核准得作農舍興建、農業產銷必要設施使用。

- 四、文教區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得為下列之使用。以提供加油（氣）設施使用為主，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。
- 六、宗教專用區之建築物及土地使用應依下列規定辦理：
  - （一）第一種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。
  - （二）第二種宗教專用區（附）建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。如完成回饋後，始得發照建築。
- 七、電信事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%，得作為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定使用。
- 八、郵政事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。並得為下列使用：
  - （一）經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。
  - （二）郵政必要附屬設施：
    1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
    2. 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍等。
    3. 郵政文物收藏及展示場所。
    4. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
    5. 其他依郵政法第五條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經臺南市政府審查核准之必要設施。

九、灌溉溝渠專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。

十、運動公園用地應依下列規定使用：

(一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

(二) 適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。

十一、停車空間劃設標準依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十二、退縮建築規定

(一) 第一種住宅區、第二種住宅區(附)，退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定
第一種住宅區、 第二種住宅區 (附)	申請建築基地面積 達 1,500 平方公尺，應自道路境界 線至少退縮 4 公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠 化，不得設置圍籬，但得 計入法定空地。 2.如建築基地屬角地，面臨 道路部分均應退縮建築。

(二) 依本點規定之退縮建築事項，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。

十三、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%。。

十四、住宅區之建築基地得依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第四點第一項第一款作為容積移入之接受基地。

十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。



附件一、

106年8月28日臺南市都市計畫委員會第63次會議紀錄

(審2案)



### 臺南市都市計畫委員會第63次會議紀錄

- 一、時間：中華民國106年8月28日(星期一)下午3時
- 二、地點：本府永華市政中心10樓都委會會議室
- 三、主席：賴兼主任委員清德  
(依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定，主任委員及副主任委員議不克出席會議時，由出席委員互推莊委員德樑代理主持)
- 四、紀錄彙整：蔡仲苓
- 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、研議案件
  - 第一案：「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」案
- 八、審議案件
  - 第一案：「變更學甲都市計畫(第三次通盤檢討)」案再提會討論
  - 第二案：「擬定七股都市計畫」案
  - 第三案：「擬定七股都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫」案
  - 第四案：「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討配合變更主要計畫」案
  - 第五案：「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討」案



第三案：「擬定七股都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫」案

說明：一、依循「擬定七股都市計畫」主要計畫內容之指導與規定，研擬土地使用分區管制要點暨都市設計準則，爰辦理本細部計畫案。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

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、公開展覽期間：民國 106 年 3 月 24 日起於七股區公所及臺南市政府辦理計畫書、圖公開展覽 30 天完竣，並於 106 年 4 月 13 日上午 10 時整，假七股國民小學大禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 2 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

決議：除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

一、人陳案第 2-2 案，經查明係 65 年第 1 次編定即為特定目的事業用地，查無興辦事業計畫，有關土地使用分區管制要點修正條文第 8 條涉及加油站專用區容許使用項目，依專案小組建議內容「以提供加油(氣)設施使用為主，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」。

二、土地使用分區管制要點修正條文第 12 條，條文內容修正為「本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。」，以保留都市設計審議彈性。

**【附 錄】專案小組初步建議意見**

- 一、依主要計畫規定，第三種住宅區及第二種宗教專用區係採調降容積率方式辦理回饋，並得於申請建照前完成代金繳交後提升容積率，請配合增訂相關條文內容。
- 二、加油站專用區、電信事業專用區及郵政事業專用區請配合本市通案性規定，修正及增訂其容許使用項目。
- 三、考量第1鄰里單元僅公(滯)1可提供遊憩型公共設施用地，增訂停1應提供計畫面積30%之開放空間及綠覆面積。
- 四、考量舊聚落地區係以既有道路作為動線系統，多未面臨計畫道路，為增加公共設施保留地多元取得方式，指定本計畫區之住宅區及商業區土地均得作為容積移轉之接收基地。
- 五、為提升都市設計審議效率及簡化程序，土地使用分區管制要點僅訂定應辦理都市設計審議範圍並授權得另訂都市設計準則，計畫書第四章都市設計準則章節予以刪除。
- 六、土地使用分區管制要點綜理表：詳附表1。

附表 1 「擬定七股都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫」綜理表

公展草案條文	依專案小組初步建議意見 修正後條文	說明										
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。	依原條文。										
<p>二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>(一)第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p> <p>(二)第二種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p>	<p>二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>(一)第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p> <p>(二)第二種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p> <p><u>(三)第三種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 108%。</u></p> <p><u>第三種住宅區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提升容積率上限至原容積率 180%，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 40%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，並訂定容積率提升級距(詳下表)。</u></p> <table border="1" data-bbox="687 1021 1054 1294"> <thead> <tr> <th>容積率</th> <th>代金計算方式</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>126%</td> <td>基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> <tr> <td>144%</td> <td>基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> <tr> <td>162%</td> <td>基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> <tr> <td>180%</td> <td>基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> </tbody> </table>	容積率	代金計算方式	126%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成	144%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成	162%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成	180%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成	配合主要計畫第三種住宅區劃設，訂定其管制規定及容積率提升應繳納代金計算方式。
容積率	代金計算方式											
126%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成											
144%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成											
162%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成											
180%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成											
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	依原條文。										
<p>四、產業專用區以引進農漁產銷及相關服務、研發、休閒遊憩等產業為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>(一)產業專用區之土地及建築物以下列之使用為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>批發及零售：從事農漁產品之批發、零售、經紀及代理。</li> <li>產業研發：從事農漁產品之加值研發、技術性諮詢，及商品設計研發、推廣、教育解說、實驗設施。</li> <li>休閒觀光：供設置結合休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心使用。</li> </ol>	<p>四、產業專用區以引進農漁產銷及相關服務、研發、休閒遊憩等產業為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>(一)產業專用區之土地及建築物以下列之使用為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>批發及零售：從事農漁產品之批發、零售、經紀及代理。</li> <li>產業研發：從事農漁產品之加值研發、技術性諮詢，及商品設計研發、推廣、教育解說、實驗設施。</li> <li>休閒觀光：供設置休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>考量本計畫區發展型態及保留使用彈性，刪除第 1 項第 1 款第 2 目指定大型購物中心使用。</li> <li>為避免基地零星開發，增訂最小開發規模並酌作文字修正。</li> </ol>										

公展草案條文	依專案小組初步建議意見 修正後條文	說明
4.其他經本府主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 (二)應另擬訂整體開發計畫，提經臺南市都市設計審議委員會審議通過即可。	4.其他經本府主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 (二)最小開發規模不得低於1,000平方公尺，應另擬訂整體開發計畫，提經臺南市都市設計審議委員會審議通過始得核發建築執照。	
五、農業區(僅供造林使用)應依下列規定使用： (一)僅得適用「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」林業設施項目使用之規定。 (二)得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地類別之休閒運動設施及兒童遊樂設施使用項目，經目的事業主管機關同意後使用。	五、農業區(供造林使用)應依下列規定使用： (一)僅得適用「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」林業設施項目使用之規定。 (二)得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地類別之休閒運動設施及兒童遊樂設施使用項目，經公園主管機關同意後使用。	1.目的事業主管機關修正為公園主管機關，以資明確。 2.配合主要計畫「農業區(供造林使用)」分區名稱修正。
六、農業區(僅供造林使用)以外之農業區，其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。	六、農業區(供造林使用)以外之農業區，其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。	配合主要計畫「農業區(供造林使用)」分區名稱修正。
七、文教區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	七、文教區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	
八、行政區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	—	本計畫區未劃設行政區，本條文刪除。
九、農會專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	—	主要計畫已將農會專用區調整為第一種住宅區，本條文刪除。
十、加油站專用區應依下列規定使用： (一)建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。 (二)加油站專用區得以提供加油(氣)設施使用為主，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。	十、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，並得為下列之使用。 以提供加油(氣)設施使用為主，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。	1.為配合加油站設置管理規則第26條以主體設施、附屬設施及兼營設施分項管制方式，酌予修正文字，以資明確。 2.條次調整。
十一、宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。	九、第一種宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%；第二種宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於98%。 第二種宗教專用區如後續開發廟方有增加容積率之需求，得於申請	1.配合主要計畫將宗教專用區劃分為第一種宗教專用區及第二種宗教專用區，並分別訂定其建蔽率及容積率，

公展草案條文	依專案小組初步建議意見 修正後條文	說明
	<u>建照前完成繳交代金後提升容積率上限至原容積率 140%，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。</u>	及第二種宗教專用區容積率提升應繳納代金計算方式。 2. 條次調整。
十二、電信事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。	十、電信事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%，得作為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定使用。	1. 增訂電信專用區之容許使用項目。 2. 條次調整。
十三、郵政事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。	十一、郵政事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%，並依郵政法第五條規定得為下列使用： <u>(一)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</u> <u>(一)郵政必要附屬設施：</u> 1. <u>研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</u> 2. <u>教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</u> 3. <u>郵政文物收藏及展示場所。</u> 4. <u>員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</u> 5. <u>其他依郵政法第五條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經臺南市政府審查核准之必要設施。</u>	1. 增訂郵政專用區之容許使用項目。 2. 條次調整。
十四、灌溉溝渠專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。	十二、灌溉溝渠專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。	條次調整。
十五、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。	—	刪除條文，回歸都市計畫法臺南市施行細則規定。
十六、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。	—	刪除條文，回歸都市計畫法臺南市施行細則規定。
十七、運動公園用地應依下列規定使用： (一)建蔽率不得大於 60%，容積率不	十三、運動公園用地應依下列規定使用：	條次調整。

公展草案條文	依專案小組初步建議意見 修正後條文	說明																				
<p>得大於250%。 (二)適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。</p>	<p>(一)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。 (二)適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。</p>																					
<p>十八、公用事業用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p>	<p>—</p>	<p>主要計畫已將公用事業用地調整為機關用地，本條文刪除。</p>																				
<p>—</p>	<p>十四、停車場用地(停一)應留設計畫面積30%以上之開放空間及綠覆面積。</p>	<p>依據主要計畫之指導，考量第1鄰里單元僅公(滯)1可提供遊憩型公共設施用地，故增訂停1應提供計畫面積30%之開放空間及綠覆面積。</p>																				
<p>十九、停車空間劃設標準 (一)於第二種住宅區、商業區及產業專用區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊，經提報臺南市都市設計審議委員會審議同意者，免受本點規定限制。</p> <table border="1" data-bbox="268 1025 667 1335"> <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，增設1部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區，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，增設1部		<p>十五、停車空間劃設標準 (一)第二種住宅區、商業區及產業專用區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊，經提報臺南市都市設計審議委員會審議同意者，免受本點規定限制。</p> <table border="1" data-bbox="689 1025 1066 1335"> <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，增設1部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區，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，增設1部		<p>條次調整。</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，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，增設1部																						
<p>三十、退縮建築規定 (一)實施區段徵收地區之退縮建築應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="268 1514 667 1778"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>退縮範圍留設規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區、商業區及公共設施用地</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如建築基地屬角地，面臨</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定	第二種住宅區、商業區及公共設施用地	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，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如建築基地屬角地，面臨	<p>十六、退縮建築規定 (一)實施區段徵收地區之退縮建築應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="689 1514 1066 1778"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>退縮範圍留設規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區、商業區及公共設施用地</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如建築基地</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定	第二種住宅區、商業區及公共設施用地	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，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如建築基地	<p>1.配合主要計畫第三種住宅區劃設，訂定其退縮建築規定。 2.條次調整。</p>								
分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定																				
第二種住宅區、商業區及公共設施用地	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，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如建築基地屬角地，面臨																				
分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定																				
第二種住宅區、商業區及公共設施用地	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，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如建築基地																				

公展草案條文			依專案小組初步建議意見 修正後條文			說明
		道路部分均應退縮建築。			屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	
(二)第一種住宅區，其退縮建築應依下表規定辦理。			(二)第一種住宅區、第三種住宅區，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	退縮範圍留設規定	分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定	
第一種住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如建築基地屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	第一種住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.如建築基地屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	
第一種住宅區面臨未達6公尺之現有巷道之建築基地	應自現有巷道之道路中心線向兩側各均等退縮3公尺以上建築。	退縮建築範圍不得設置圍牆、喬灌木或其他阻礙通行之設施物，以確保都市防災及交通便利性，但得計入法定空地。	第一種住宅區及第三種住宅區面臨未達6公尺之現有巷道之建築基地	應自現有巷道之道路中心線向兩側各均等退縮3公尺以上建築。	退縮建築範圍不得設置圍牆、喬灌木或其他阻礙通行之設施物，以確保都市防災及交通便利性，但得計入法定空地。	
(三)依本點規定之退縮建築事項，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。			(三)依本點規定之退縮建築事項，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。			
二十一、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。			十七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。			條次調整。
二十二、本計畫區之地下開挖率不得大於法定建蔽率，商業區以外之建築基地如有特殊情形，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，其地下開挖率得提昇至70%。 (一)地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積)×100%。 (二)地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。			十八、本計畫區之地下開挖率不得大於法定建蔽率，商業區以外之建築基地如有特殊情形，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，其地下開挖率得提昇至70%。 (一)地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積)×100%。 (二)地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。			條次調整。
二十三、為增加雨水貯留與滯洪功能，建築基地應設置雨水貯留設施，其所需之樓地板面積得不計入容積。			—			本條文刪除，回歸建築技術規則及臺南市低碳城市自治條例相

公展草案條文	依專案小組初步建議意見 修正後條文	說 明
<p>其適用基地條件與雨水貯留設施之最小滯留量規定如下：                      (一)適用基地條件：建築基地面積達1,000平方公尺以上且建築總樓地板面積達150平方公尺者。                      (二)最小滯留量：最小滯留量=建築基地面積x0.05公尺。                      (三)雨水貯留設施之設置形式應經水利主管機關審查通過後納入建築設計圖說以請領建築執照。</p>		<p>關規定辦理。</p>
<p>—</p>	<p><u>十九、住宅區及商業區之建築基地得依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第四點第一項第一款作為容積移入之接受基地。</u></p>	<p>考量舊聚落地區係以既有道路作為動線系統，多未面臨計畫道路，為增加公共設施保留地多元取得方式，指定本計畫區之住宅區及商業區土地均得作為容積移轉之接收基地。</p>
<p>—</p>	<p><u>二十、本計畫區之實施區段徵收地區應辦理都市設計審議；必要時得由本府另訂都市設計準則。</u></p>	<p>增訂應辦理都市設計審議之範圍，另為簡化審議程序及提昇效率，授權都市設計準則另訂。</p>
<p><u>二十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</u></p>	<p><u>二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</u></p>	<p>條次調整。</p>



附表 2 「擬定七股都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫」人民及公民團體陳情意見綜理表

編號	申請人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
2-1	嘉南農田水利會 嚴○雲 三合段 584、585地號以及七股段 697-1地號	<p>1. 本會七股區三合段 584(地目：建)、585(地目：池)地號等 2 筆土地為鄉村區—特定目的事業用地，現況分別作為本會七股工作站基地及空地，為配合地方土地有效利用，建請於「七股都市計畫」編與鄰地相同之分區(機關用地除外)不另編「農田水利專區」。</p> <p>2. 本會劉厝分線水路用地(七股區七股段 697-1 地號等及其他私有土地)如編為「灌溉溝渠專用區」部分，為免限縮土地使用及地主權益及影響都市發展，建請畫與鄰地相同之分區，不宜另劃設「溝渠灌溉專用區」。</p>	<p>建請貴府於細部計畫將編「農田水利專用區」及劃設「灌溉溝渠專用區」分區種類之土地使用管制項目剔除。</p>	<p>建議未便採納。 理由： 土地使用分區管制要點尚無訂定農田水利設施專用區之相關條文，另灌溉溝渠專用區仍有訂定容許使用項目之需要，以資明確。</p>
2-2	台灣中油股份有限公司 油品行銷事業部 台南營業處 行政組 龔○良 七股段 724-2地號	<p>1. 有關公展草案土地使用分區管制要點第十條規範加油站專用區依加油站設置管理規則使用，但不得從事兼營項目。建請修改為「依加油站設置管理規則第 26 條經營使用」。</p> <p>2. 理由如下：原加油站用地依法依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法暨加油站設置管理規則使用(如符合土地使用管制或其他法令規定得從事兼營項目使用，限縮土地使用強度，侵害本公司為土地所有權人原有權益。</p>	<p>有關公展草案土地使用分區管制要點第十條規範加油站專用區依加油站設置管理規則使用，但不得從事兼營項目。建請修改為「依加油站設置管理規則第 26 條經營使用」。</p>	<p>查七股段 724-2 地號土地為特定目的事業用地，請調閱其興辦事業計畫內容，查明原容許使用內容是否得兼營作為商業設施使用，提請大會報告。</p>

附件二、

109 年 5 月 22 日臺南市都市計畫委員會第 89 次會議紀錄

(審 1 案)



## 七、審議案件

第一案：「擬定七股都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫」再提會討論

說明：本案前經本會106年8月28日第63次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會109年2月25日第963次會審竣「擬定七股都市計畫」，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決議：一、准照本會106年8月28日第63次會決議及本次提會資料內容(詳附錄)通過。

二、人民或團體陳情意見：詳附表之市都委會決議欄。

附表：公展及逾公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
逾1	台灣糖業股份有限公司台南區處  七股段712地號等23筆	1.本公司所有臺南市七股區七股段712地號等23筆約16.6公頃造林地多數於擬定七股都市計畫中經貴府劃設為農業區(僅供造林使用)，雖於部都委會審議後分區名稱已修改為第二種農業區，惟相關管制規定仍應回歸細部計畫訂定。 2.按內政部都委會第963次會議紀錄綜合意見五(二)，「…為免過度限制台糖公司土地之利用價值，請市政府兼顧維農業永續利用下於細部計畫妥為訂定相關管制及使用規範，以調和整體都市公共利益私有財產權之保障。」。本公司為響應行政院農委會平地造林政策，暫時提供大	請貴府確參照部都委會第963次會議決議，於訂定第二種農業區之土地使用管制時，刪除「僅得適用『申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法』林業設施容許使用之規定」等過度限制土地利用價值、損害私有財產權之條文，其餘本公司原則同意比照旨案細部計畫於市都委會第63次審議會第三案附表1第五點決議辦理。	部分採納。 採納內容： 刪除「僅得適用『申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法』林業設施項目使用之規定」。 理由： 1.依內政部都市計畫委員會109年2月25日第963次會議，將主要計畫之農業區(供造林使用)調整為第二種農業區，並刪除「僅得適用『申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法』林業設施項目使用之規定」文字。 2.第二種農業區以供造林使用為主，另得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
		面積土地種植林木，如日後卻經貴府據此理由限縮土地規劃用途，將嚴重影響土地所有權人未來配合政策之意願。		法」公園用地別之休閒運動設施兒童遊樂設施使用項目，經公園主管機關同意後使用。

【附錄】提會資料

壹、土地使用分區管制要點

106.8.28 第63次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																				
<p>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。</p> <p>二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>(一)第一種住宅區：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。</p> <p>(二)第二種住宅區：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。</p> <p>(三)第三種住宅區：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於108%。</p> <p>第三種住宅區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提升容積率上限至原容積率180%，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積40%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，並訂定容積率提升級距(詳下表)。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>容積率</th> <th>代金計算方式</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>126%</td> <td>基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> <tr> <td>144%</td> <td>基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> <tr> <td>162%</td> <td>基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> <tr> <td>180%</td> <td>基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> </tbody> </table>	容積率	代金計算方式	126%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成	144%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成	162%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成	180%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成	<p>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。</p> <p>二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>(一)第一種住宅區：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。</p> <p>(二)第二種住宅區(附)：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於108%。第二種住宅區(附)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提升容積率上限至原容積率180%，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積40%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，並訂定容積率提升級距(詳下表)。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>容積率</th> <th>代金計算方式</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>126%</td> <td>基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> <tr> <td>144%</td> <td>基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> <tr> <td>162%</td> <td>基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> <tr> <td>180%</td> <td>基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> </tbody> </table>	容積率	代金計算方式	126%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成	144%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成	162%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成	180%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成	<p>依市都委會第63次會審議通過條文。</p> <p>1. 依內政部都市計畫委員會109年2月25日第963次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故配合刪除整體開發區內第二種住宅區管制條文。</p> <p>2. 由於前項第二種住宅區刪除，故第三種住宅區名稱配合調整為第二種住宅區(附)。</p>
容積率	代金計算方式																					
126%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成																					
144%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成																					
162%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成																					
180%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成																					
容積率	代金計算方式																					
126%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成																					
144%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成																					
162%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成																					
180%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成																					
<p>三、商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於300%。</p>	(刪除)	<p>依內政部都市計畫委員會109年2月25日第963次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除整體開發區內商業區管制條文。</p>																				
<p>四、產業專用區以引進農漁產銷及相關服務、研發、休閒遊憩等產業為主，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(一)產業專用區之土地及建築物</p>	(刪除)	<p>依內政部都市計畫委員會109年2月25日第963次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三</p>																				

106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>以下列之使用為限：</p> <p>1.批發及零售：從事農漁產品之批發、零售、經紀及代理。</p> <p>2.產業研發：從事農漁產品之加值研發、技術性諮詢，及商品設計研發、推廣、教育解說、實驗設施。</p> <p>3.休閒觀光：供設置休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施。</p> <p>4.其他經本府主管機關審核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。</p> <p>(二)最小開發規模不得低於1,000平方公尺，應另擬訂整體開發計畫，提經臺南市都市設計審議委員會審議通過始得核發建築執照。</p>		<p>種農業區，故刪除整體開發區內產業專用區管制條文。</p>
<p>五、農業區（供造林使用）應依下列規定使用：</p> <p>(一) 僅得適用「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」林業設施項目使用之規定。</p> <p>(二) 得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地類別之休閒運動設施及兒童遊樂設施使用項目，經公園主管機關同意後使用。</p>	<p>三、農業區之建築物及土地使用應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 第一種農業區：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。</p> <p>(二) 第二種農業區：以供造林使用為主，另得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地類別之休閒運動設施及兒童遊樂設施使用項目，經公園主管機關同意後使用。</p> <p>(三) 第三種農業區：於未完成整體開發前之土地使用，除保持農業生產使用外，經審核准得作農舍興建、農業產銷必要設施使用。</p>	<p>1. 配合農業區名稱調整為第一種農業區，訂定使用規定，以資明確。</p> <p>2. 依內政部都市計畫委員會109年2月25日第963次會決議，農業區（供造林使用）調整為第二種農業區，並刪除「僅得適用「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」林業設施項目使用之規定」文字。</p> <p>2. 依內政部都市計畫委員會109年2月25日第963次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，並予以訂定未完成整體開發前之使用規定。</p> <p>3. 點次調整。</p>
<p>六、農業區（供造林使用）以外之農業</p>	<p>(刪除)</p>	<p>依內政部都市計畫</p>

106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
區，其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。		委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，農業區(供造林使用)調整為第二種農業區，並予以訂定使用規定(詳第三條第二項)，故本條予以刪除。
七、文教區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	四、文教區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	點次調整。
八、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得為下列之使用。以提供加油(氣)設施使用為主，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。	五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得為下列之使用。以提供加油(氣)設施使用為主，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。	點次調整。
九、第一種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%；第二種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 98%。第二種宗教專用區如後續開發廟方有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後提升容積率上限至原容積率 140%，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。	六、宗教專用區之建築物及土地使用應依下列規定辦理： (一) 第一種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。 (二) 第二種宗教專用區(附)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。如完成回饋後，始得發照建築。	1.點次調整。 2.依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，第二種宗教專用區改以捐贈公設方式辦理回饋。
十、電信事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%，得作為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定使用。	七、電信事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%，得作為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定使用。	點次調整。
十一、郵政事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。並依郵政法第五條規定得為下列使用： (一) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 (二) 郵政必要附屬設施：	八、郵政事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。並依郵政法第五條規定得為下列使用： (一) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 (二) 郵政必要附屬設施：	點次調整。



106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明				
1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 3.郵政文物收藏及展示場所。 4.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 5.其他依郵政法第五條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經臺南市政府審查核准之必要設施。	1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 3.郵政文物收藏及展示場所。 4.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 5.其他依郵政法第五條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經臺南市政府審查核准之必要設施。					
十二、灌溉溝渠專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。	九、灌溉溝渠專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。	點次調整。				
十三、運動公園用地應依下列規定使用： (一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。 (二) 適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。	十、運動公園用地應依下列規定使用： (一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。 (二) 適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」體育場及公園用地類別准許之多目標使用項目。	點次調整。				
十四、停車場用地(停一)應留設計畫面積 30%以上之開放空間及綠覆面積。	(刪除)	依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除整體開發區內停車場用地(停一)管制條文。				
十五、停車空間劃設標準 (一) 第二種住宅區、商業區及產業專用區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊，經提報臺南市都市設計審議委員會審議同意者，免受本點規定限制。 <table border="1" data-bbox="376 1655 671 1805"> <tr> <td data-bbox="376 1655 564 1715">總樓地板面積</td> <td data-bbox="569 1655 671 1715">停車位設置標準</td> </tr> <tr> <td data-bbox="376 1722 564 1805">250 平方公尺以下 (含 250 平方公尺)</td> <td data-bbox="569 1722 671 1805">設置 1 部</td> </tr> </table>	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	十一、停車空間劃設標準依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。	1.點次調整。 2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除整體開發區內第二種住宅區、商業區及產業專用區之停車空間管制條文。
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					

106.8.28 第63次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																		
<p>超過 250 平方公尺 至 400 平方公尺 設置 2 部</p> <p>超過 400 平方公尺 至 550 平方公尺 設置 3 部</p> <p>超過 550 平方公尺 每增加 150 平方公 尺，增設 1 部</p> <p>(二) 前項以外地區，依建築技術 規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>																				
<p>十六、退縮建築規定</p> <p>(一) 實施區段徵收地區之退縮建 築應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="376 786 671 1267"> <thead> <tr> <th>分區及 用地別</th> <th>退縮建築 規定</th> <th>退縮範圍 留設規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種 住宅 區、商業 區及公 共設施 用地</td> <td>自道路境 界線至少 退縮五公 尺建築。</td> <td>1. 退縮建 築之空地 應植栽綠 化，不得 設置圍 籬，但得 計入法定 空地。 2. 如建築 基地屬角 地，面臨 道路部分 均應退縮 建築。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 第一種住宅區、第三種住宅 區，其退縮建築應依下表規 定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="376 1357 671 1800"> <thead> <tr> <th>分區及 用地別</th> <th>退縮建築 規定</th> <th>退縮範圍 留設規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種 住宅區</td> <td>申請建築 基地面積 達 1,500 平方公 尺，應自 道路境界 線至少退 縮 4 公尺 建築。</td> <td>1. 退縮建 築之空地 應植栽綠 化，不得 設置圍 籬，但得 計入法定 空地。 2. 如建築 基地屬角 地，面臨 道路部分 均應退縮</td> </tr> </tbody> </table>	分區及 用地別	退縮建築 規定	退縮範圍 留設規定	第二種 住宅 區、商業 區及公 共設施 用地	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 籬，但得 計入法定 空地。 2. 如建築 基地屬角 地，面臨 道路部分 均應退縮 建築。	分區及 用地別	退縮建築 規定	退縮範圍 留設規定	第一種 住宅區	申請建築 基地面積 達 1,500 平方公 尺，應自 道路境界 線至少退 縮 4 公尺 建築。	1. 退縮建 築之空地 應植栽綠 化，不得 設置圍 籬，但得 計入法定 空地。 2. 如建築 基地屬角 地，面臨 道路部分 均應退縮	<p>十二、退縮建築規定</p> <p>(一) 第一種住宅區、第二種住宅 區(附)，其退縮建築應依下表 規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="759 819 1070 1267"> <thead> <tr> <th>分區及 用地別</th> <th>退縮建築 規定</th> <th>退縮範圍 留設規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種 住宅區</td> <td>申請建築 基地面積 達 1,500 平方公 尺，應自 道路境界 線至少退 縮 4 公尺 建築。</td> <td>1. 退縮建 築之空地 應植栽綠 化，不得設 置圍籬，但 得計入法 定空地。 2. 如建築 基地屬角 地，面臨道 路部分均 應退縮建 築。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 依本點規定之退縮建築事 項，如有特殊情形，得經「臺 南市都市設計審議委員會」 審議通過後，依決議內容辦 理，免受本點規定限制。</p>	分區及 用地別	退縮建築 規定	退縮範圍 留設規定	第一種 住宅區	申請建築 基地面積 達 1,500 平方公 尺，應自 道路境界 線至少退 縮 4 公尺 建築。	1. 退縮建 築之空地 應植栽綠 化，不得設 置圍籬，但 得計入法 定空地。 2. 如建築 基地屬角 地，面臨道 路部分均 應退縮建 築。	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依內政部都市計 畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次 會決議，涉及整體 開發區之分區，調 整為第三種農業 區，故刪除整體開 發區之退縮建築 管制條文。</p> <p>3. 依內政部都市計 畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次 會決議，涉及整體 開發區之分區，調 整為第三種農業 區，故配合刪除整 體開發區內第二 種住宅區，第三種 住宅區名稱配合 調整為第二種住 宅區(附)。</p> <p>4. 有關現有巷道退 縮部分回歸建築 相關主管法令辦 理，故刪除本部分 條文。</p>
分區及 用地別	退縮建築 規定	退縮範圍 留設規定																		
第二種 住宅 區、商業 區及公 共設施 用地	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 籬，但得 計入法定 空地。 2. 如建築 基地屬角 地，面臨 道路部分 均應退縮 建築。																		
分區及 用地別	退縮建築 規定	退縮範圍 留設規定																		
第一種 住宅區	申請建築 基地面積 達 1,500 平方公 尺，應自 道路境界 線至少退 縮 4 公尺 建築。	1. 退縮建 築之空地 應植栽綠 化，不得 設置圍 籬，但得 計入法定 空地。 2. 如建築 基地屬角 地，面臨 道路部分 均應退縮																		
分區及 用地別	退縮建築 規定	退縮範圍 留設規定																		
第一種 住宅區	申請建築 基地面積 達 1,500 平方公 尺，應自 道路境界 線至少退 縮 4 公尺 建築。	1. 退縮建 築之空地 應植栽綠 化，不得設 置圍籬，但 得計入法 定空地。 2. 如建築 基地屬角 地，面臨道 路部分均 應退縮建 築。																		

106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>第一種住宅區及第三種住宅區面臨未達 63 公尺之現有巷道之建築基地</p> <p>應自現有巷道之道路中心線向兩側各均等退縮 3 公尺以上建築。</p> <p>退縮建築範圍不得設置圍牆、喬灌木或其他阻礙通行之設施物，以確保都市防災及交通便利性，但得計入法定空地。</p> <p>(三) 依本點規定之退縮建築事項，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。</p>		
<p>十七、<u>建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</u></p>	<p>十三、<u>建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</u> <u>廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。</u></p>	<p>1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定條訂綠化規定。</p>
<p>十八、<u>本計畫區之地下開挖率不得大於法定建蔽率，商業區以外之建築基地</u>如有特殊情形，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，其地下開挖率得提昇至 70%。 (一) 地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積)×100%。 (二) 地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。</p>	<p>十四、<u>本計畫區之地下開挖率不得大於法定建蔽率，</u>如有特殊情形，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，其地下開挖率得提昇至 70%。 (一) 地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積)×100%。 (二) 地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。</p>	<p>1. 點次調整。 2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除商業區相關條文。</p>
<p>十九、<u>住宅區及商業區之建築基地得依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第四點第一項第一款作為容積移入之接受基地。</u></p>	<p>十五、<u>住宅區之建築基地得依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第四點第一項第一款作為容積移入之接受基地。</u></p>	<p>點次調整。</p>
<p>二十、<u>本計畫區之實施區段徵收地區應辦理都市設計審議；必要時得由本府另訂都市設計準則。</u></p>	<p>(刪除)</p>	<p>依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除整</p>

106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
		體開發區應辦理都市設計審議管制條文。
二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	點次調整。

## 貳、都市設計事項

依市都委會 106.8.28 第 63 次會決議，為提升都市設計審議效率及簡化程序，土地使用分區管制要點僅訂定應辦理都市設計審議範圍並授權得另訂都市設計準則，計畫書第四章都市設計準則章節予以刪除，後續配合修正案名為「擬定七股都市計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫」。



附件三、

109年7月3日臺南市都市計畫委員會第90次會議紀錄

(審2案)



第二案：「擬定七股都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫」再提會討論案

說明：本案前經本會106年8月28日第63次會及109年5月22日第89次會審議通過，考量主要計畫涉及整體開發區之分區已調整為第三種農業區，配合刪除修正條文第14點有關地下開挖率規定，爰再提會討論。

決議：准照本會106年8月28日第63次會、109年5月22日第89次會決議及本次提會資料內容(詳附錄)通過。



【提會資料】

109.5.22 第 89 次會審議通過 條文	本次提會建議修正條文	說明
<p>十四、本計畫區之地下開挖率不得大於法定建蔽率如有特殊情形，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，其地下開挖率得提昇至 70%。</p> <p>（一）地下開挖率=（地下室開挖面積 / 基地面積）×100%。</p> <p>（二）地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。</p>	(刪除)	<p>考量主要計畫涉及整體開發區之分區已調整為第三種農業區，故配合刪除第 14 點有關地下開挖率規定。</p>
<p><u>十五</u>、住宅區之建築基地得依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第四點第一項第一款作為容積移入之接受基地。</p>	<p><u>十四</u>、住宅區之建築基地得依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第四點第一項第一款作為容積移入之接受基地。</p>	<p>點次調整。</p>
<p><u>十六</u>、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p><u>十五</u>、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>點次調整。</p>