

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國111年11月29日

發文字號：府都規字第1111467890A號

附件：公開展覽主要計畫書暨圖、細部計畫書暨圖各1份、細部計畫(土地使用分區管制要點)書1份



主旨：「變更七股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）專案通盤檢討」、「擬定七股都市計畫（配合整體開發部分）細部計畫」及「變更七股都市計畫細部計畫（配合整體開發部分土地使用分區管制要點）專案通盤檢討」等3案公開展覽自111年11月30日起依法公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

一、公開展覽時間：自民國111年11月30日起30天。

二、公開展覽地點：公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、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）及本市七股區公所公告欄。

三、公告圖說：

（一）「變更七股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）專案通盤檢討」公開展覽計畫書、圖各1份。

（二）「擬定七股都市計畫（配合整體開發部分）細部計畫」公開展覽計畫書、圖各1份。

（三）「變更七股都市計畫細部計畫（配合整體開發部分土地使用分區管制要點）專案通盤檢討」公開展覽計畫書1份。

- 四、都市計畫說明會分別訂於民國111年12月13日上午10時整及下午2時整，假本市七股區公所3樓會議室舉行（臺南市七股區大埕里377號），歡迎踴躍參加。
- 五、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出。
- 六、為因應嚴重特殊傳染性肺炎（新型冠狀病毒COVID-19）疫情，如欲參加說明會者，請自行準備口罩並全程配戴，及其他應配合行政院衛生福利部公布之最新防疫措施。
- 七、因應最新疫情發展，有關說明會如配合中央疫情防疫政策需延期辦理或其他配合事項，後續另於本府都市發展局網站另行公布相關事宜。
- 八、說明會簡報影片將於會後上傳至本府都市發展局網頁（臺南市政府都市發展局首頁(<https://udweb.tainan.gov.tw/>)—多媒體專區—影音專區），歡迎多加利用。



市長黃偉哲

變更七股都市計畫細部計畫
(配合整體開發部分土地使用分區管
制要點) 專案通盤檢討書

臺南市政府

中華民國 111 年 11 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	變更七股都市計畫細部計畫（配合整體開發部分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	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公 告	自民國 110 年 9 月 3 日起 45 天。
	徵求意見	刊登於 110 年 9 月 3 日自由時報。
	公開展覽	
	公 開 說 明 會	
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	

目錄

壹、計畫緣起與目的	1
貳、辦理依據	1
參、計畫位置與範圍	2
一、七股都市計畫位置	2
二、本細部計畫適用範圍	2
肆、現行土地使用分區管制要點	4
伍、變更計畫內容	7
陸、檢討後土地使用分區管制要點	8

圖目錄

圖 1 本細部計畫範圍示意圖	3
----------------------	---

表目錄

表 1 土地使用分區管制要點修正條文對照表	7
-----------------------------	---

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

臺南市七股區西臨臺灣海峽、南鄰臺南市府城都會，位處內海與平原間縱橫交錯之特殊地理位置，蘊含豐富生態資源，為承載先民移墾之漁鹽、農業、宗教人文聚落，近年隨著雲嘉南濱海國家風景區及台江國家公園政策資源投注後，逐漸轉型觀光發展；並於七股科技工業區開發計畫建設後，預期未來將帶動都市發展新興產業發展潛力。

鑑於臺南市七股區公所附近地區聚落已具相當規模，且發展較為快速，惟公共設施服務不足，為引導地區合理發展，臺南市政府依據「都市計畫法」第 10 條規定辦理「擬定七股都市計畫」，並於 109 年 8 月發布實施，惟內政部都市計畫委員會審議「擬定七股都市計畫」時，因考量辦理擬定都市計畫時程已達 20 年，為避免影響民眾權益，且區段徵收整體開發地區尚須踐行徵收公益性必要性、計畫可行性、出流管制規劃等作業程序，爰採分期分區開發，先行發布實施非整體開發地區之都市計畫；而區段徵收整體開發地區暫劃設為第三種農業區，待完備相關法定程序後，再行發布實施。

為推動七股都市計畫整體開發，並提供都市發展所需用地、完善公共設施環境、符合城鄉發展趨勢之目的，爰辦理「變更七股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）專案通盤檢討案」及「擬定七股都市計畫（配合整體開發部分）細部計畫案」，本細部計畫係配合前開兩案變更調整土地使用分區管制內容，以作為開發及管制之依據。

貳、辦理依據

都市計畫法第 26 條。

參、計畫位置與範圍

一、七股都市計畫位置

七股都市計畫位於臺南市七股區公所周邊地區，包含鄰近之鹽埕地、三合仔、五股、玉成及七股寮等聚落，七股都市計畫東以昭明中學東側圍牆以東約 50 公尺處產業道路為界，西至七股里九龍宮以西約 120 公尺處，南至七股里西湖堂以南約 150 公尺處產業道路，北至玉成里玉龍宮以北約 330 公尺處，涉及大埕里、玉成里、七股里，計畫區位詳圖 1-1。

二、本細部計畫適用範圍

本細部計畫適用範圍為不含「擬定七股都市計畫（配合整體開發部分）細部計畫案」之七股都市計畫範圍，計畫面積為 132.34 公頃（圖 1-1）。

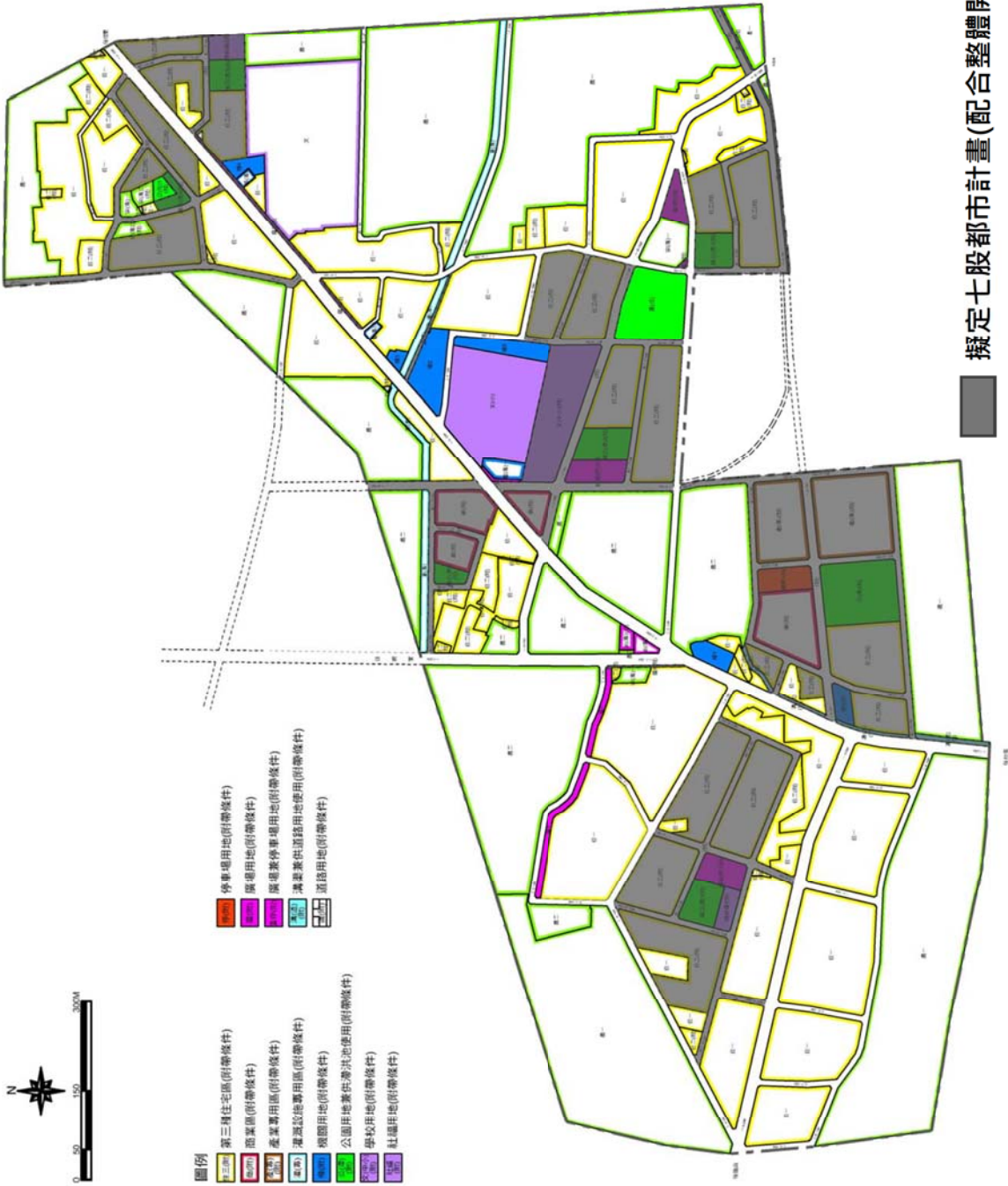


圖1-1 七股都市計畫區位示意圖

肆、現行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場設施使用項目，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。

伍、變更計畫內容

(一) 配合「變更七股都市計畫主要計畫(配合整體開發部分)專案通盤檢討案」及「擬定七股都市計畫(配合整體開發部分)細部計畫案」內容，予以刪除第三種農業區之管制事項。

(二) 配合主要計畫分區用地名稱酌予修正內文。

有關土地使用分區管制要點修正內容如后。

表 1 土地使用分區管制要點修正條文對照表

原條文	新條文	變更理由
<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場設施使用項目，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，經審核核准得作農舍興建、農業產銷必要設施使用。</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場設施使用項目，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，經審核核准得作農舍興建、農業產銷必要設施使用。</p>	<p>配合「變更七股都市計畫主要計畫(配合整體開發部分)專案通盤檢討案」變一案及「擬定七股都市計畫(配合整體開發部分)細部計畫案」內容，刪除第三種農業區管制規定。</p>
<p>九、灌溉溝渠專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。</p>	<p>九、灌溉設施專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。</p>	<p>配合七股都市計畫主要計畫分區名稱，酌予修正文字。</p>

陸、檢討後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場設施使用項目，經公園主管機關同意後使用。

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、灌溉設施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。

變更七股都市計畫細部計畫（配合整體開發部分
土地使用分區管制要點）專案通盤檢討

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺南市政府
中華民國 111 年 11 月