檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　公告

發文日期：中華民國110年10月12日
發文字號：府都規字第1101201761A號
附件：

主旨：「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」自110年10月15日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110年10月15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）及臺南市白河區公所公告欄。

三、公告圖說：計畫書1份。

市長黃偉哲

「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫（第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」書

臺　南　市　政　府

中華民國　110　年　9　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	「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫（第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」	
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	公告徵求意見	民國 101 年 8 月 24 日府都規字第 1010683904A 號函公告辦理，公告期間自民國 101 年 8 月 27 日起至民國 101 年 9 月 25 日止計 30 天，刊登於民國 101 年 8 月 25 日新新聞報第 3 版。
	公開展覽	民國 105 年 2 月 1 日及同年 6 月 8 日起 30 天辦理公開展覽，刊登於自由時報民國 105 年 6 月 7 日、6 月 8 日、6 月 9 日 G1 版。
	公開展覽說明會	民國 105 年 2 月 18 日及同年 6 月 30 日上午 10 時整，於臺南市白河區嶺頂資訊站 2 樓(臺南市白河區關嶺里 28 之 3 號)會議室舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳本市都市計畫委員會審議本案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	民國 106 年 11 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 66 次會議審查通過 民國 109 年 12 月 4 日臺南市都市計畫委員會第 96 次會議審查通過

【目　　錄】

第一章　計畫緣起

壹、計畫緣起與目的.....1

貳、計畫位置與範圍.....1

參、法令依據.....1

第二章　現行主要計畫概要

壹、計畫年期.....4

貳、計畫人口及密度.....4

參、土地使用計畫.....4

肆、土地使用管制計畫.....8

第三章　土地使用分區管制要點

壹、變更內容與理由.....14

貳、檢討後土地使用分區管制要點.....24

附 件

附件一、臺南市都市計畫委員會第 66 次會議紀錄

附件二、臺南市都市計畫委員會第 96 次會議紀錄

【圖 目 錄】

圖 1　計畫位置示意圖 2
圖 2　計畫範圍示意圖 3
圖 3　變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)土地使用示意圖 7

【表 目 錄】

表 1　變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)變更前後土地使用面積對照表 5
表 2　現行土地使用分區管制要點表 8
表 3　土地使用分區管制要點修正條文對照表 14

第一章　計畫緣起

壹、計畫緣起與目的

土地使用分區管制要點係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，並維護良好生活環境；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及都市設計管制規定，以助土地資源有效利用。

原「關子嶺特定區計畫」於民國 70 年 1 月 23 日擬定，原「關子嶺特定區(枕頭山附近地區)計畫」於民國 72 年 9 月 20 日擬定，分別於民國 79 年、83 年辦理第一次通盤檢討，後於第二次通盤檢討時合併辦理，並於民國 91 年 8 月 22 日發布實施「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第二次通盤檢討)案」；其土地使用分區管制要點曾於民國 94 年 10 月 1 日發布實施「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」、及民國 104 年 9 月 29 日發布實施「變更關子嶺特定區（含枕頭山附近地區）特定區計畫（保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案」。

依都市計畫法第 22 條及第 23 條規定，已明定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，因此配合本次「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)案」，將涉及土地使用分區管制要點之部分，納入細部計畫內容進行規範，以落實計畫分層管理，提升執行效率。

貳、計畫位置與範圍

「關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區」(以下簡稱本計畫)位於臺南市白河區東側，計畫範圍東至紫雲殿仙祖廟以東約 80 公尺，南至水火同源以南約 200 公尺，西至白河水庫以西約 1,000 公尺，北以白河水庫及白水溪為界，包含白河區之關嶺、仙草、虎山以及崎內里等 4 里，計畫面積約 868.92 公頃，詳圖 1、圖 2 所示。

參、法令依據

都市計畫法第 26 條。

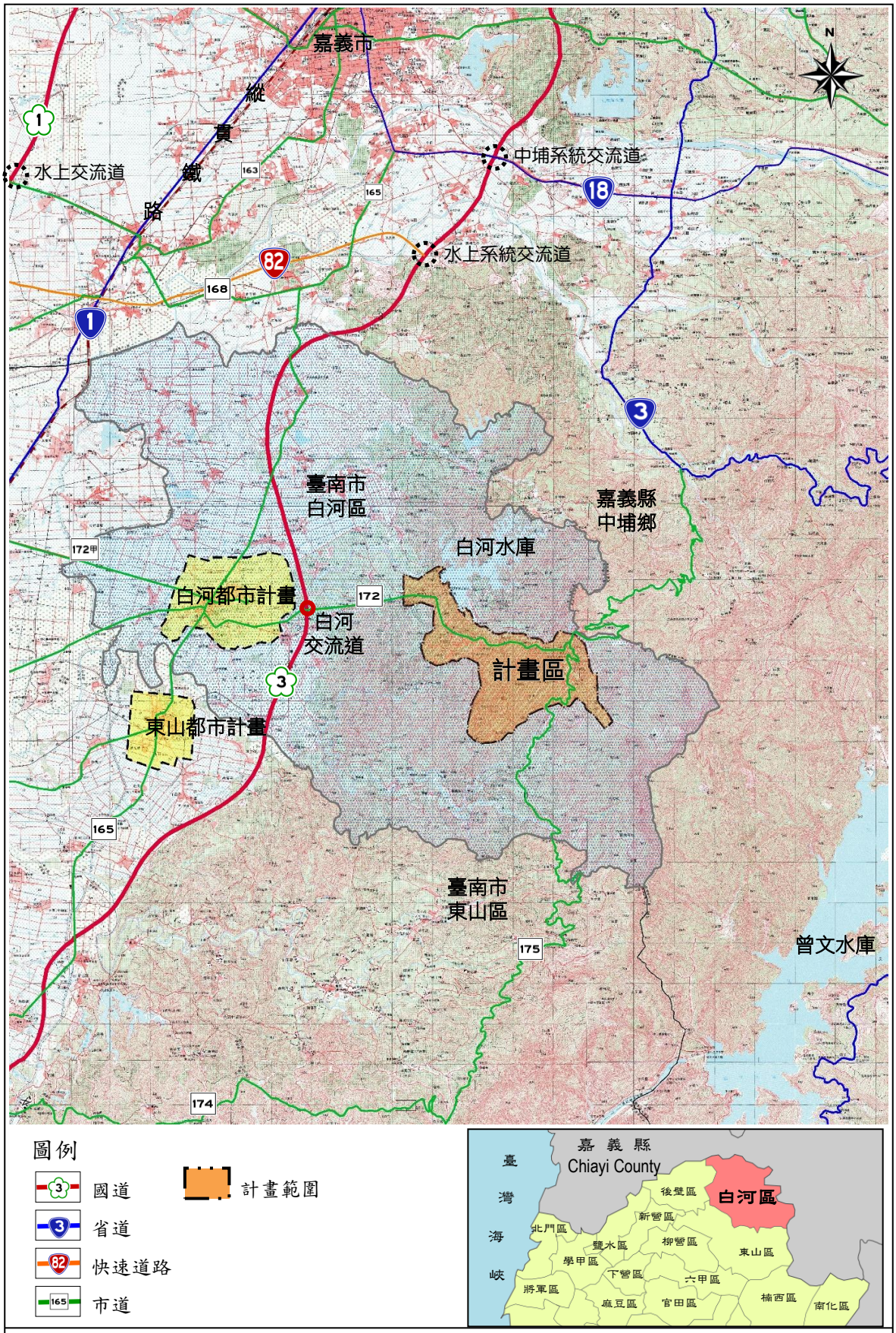

嘉義市
縱貫鐵路
水上交流道
中埔系統交流道
水上系統交流道
臺南市
白河區
嘉義縣
中埔鄉
白河水庫
白河都市計畫
白河
交流道
計畫區
東山都市計畫
臺南市
東山區
曾文水庫
163
165
168
172甲
172
175
174
N
圖例
國道
省道
快速道路
市道
計畫範圍
臺灣海峽
嘉義縣
Chiayi County
白河區
後壁區
新營區
北門區
鹽水區
柳營區
東山區
學甲區
下營區
六甲區
將軍區
麻豆區
官田區
楠西區
南化區

圖1　計畫位置示意圖

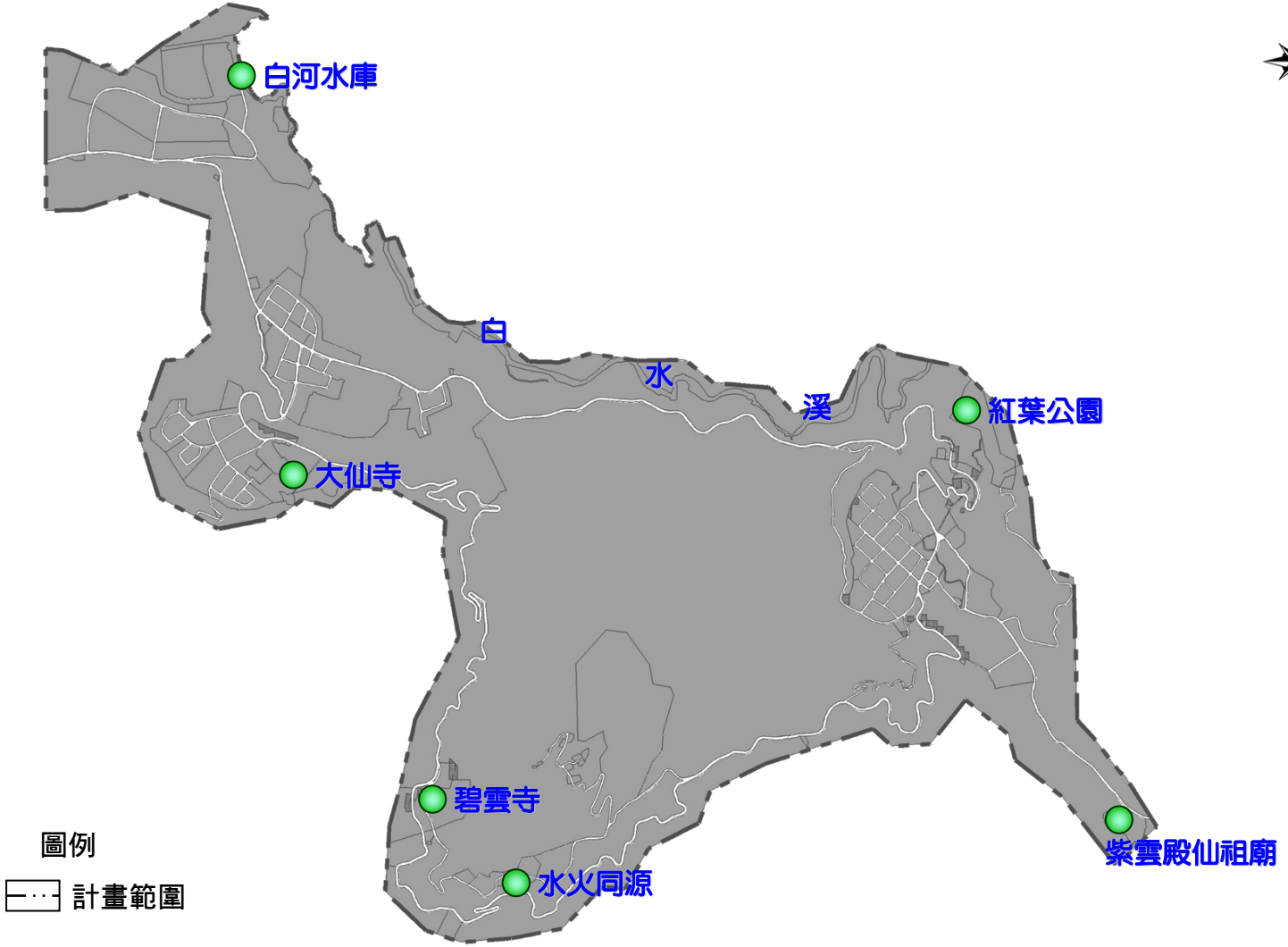


圖2　計畫範圍示意圖

第二章　現行主要計畫概要

壹、計畫年期

以民國 115 年為本計畫區之計畫目標年。

貳、計畫人口及密度

計畫人口 3,500 人，居住密度每公頃約 83 人。

參、土地使用計畫

土地使用分區以既有之白河水庫、大仙寺、碧雲寺、水火同源及溫泉區等觀光資源為基礎劃設之商業區、觀光服務專用區、露營區、遊樂區、宗教專用區、保存區、水庫專用區、河川區，以既有仙草埔、關嶺等集居地區為基礎劃設之 2 處住宅區單元，周圍地區劃設農業區、保護區等所構成，並零星分布電台專用區、自來水事業專用區、第二種電信專用區、墳墓專用區、火葬場專用區。

公共設施用地劃設機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、電路鐵塔用地及道路用地，計畫面積合計 84.48 公頃，詳表 1 及圖 3 所示。

「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」之土地使用計畫如表 1 及圖 3。

表1　變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)變更前後土地使用面積對照表

項目			本次通盤檢討前面積(公頃)	增減面積(公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)		
					計畫面積(公頃)	佔總面積百分比(%)	佔都市發展用地百分比(%)
土地使用分區	住宅區	住一	20.68	0.00	20.68	2.38%	11.78%
		住二	2.49	0.00	2.49	0.29%	1.42%
		住三	19.21	0.00	19.21	2.21%	10.94%
		小計	42.38	0.00	42.38	4.88%	24.14%
	商業區	商一	0.97	0.00	0.97	0.11%	0.55%
		商一(附)	-	0.00	0.00	0.00%	0.00%
		商二	1.49	0.00	1.49	0.17%	0.85%
		商三	2.48	0.00	2.48	0.29%	1.41%
		小計	4.94	0.00	4.94	0.57%	2.81%
	旅館區	旅(甲)	4.58	-4.58	-	-	-
		旅(乙)	21.89	-21.89	-	-	-
		小計	26.47	-26.47	-	-	-
	觀光服務專用區	觀(專)1	-	13.33	13.33	1.53%	7.59%
		觀(專)2	-	3.09	3.09	0.36%	1.76%
		觀(專)3	-	5.80	5.80	0.67%	3.30%
		觀(專)4	-	2.30	2.30	0.26%	1.31%
		觀(專)5	-	1.50	1.50	0.17%	0.85%
		觀(專)6(附)	-	2.76	2.76	0.32%	1.57%
		小計	-	28.78	28.78	3.31%	16.39%
	遊樂區		38.47	-2.30	36.17	4.16%	-
	保存區		1.78	0.00	1.78	0.20%	1.01%
	宗教專用區		11.71	-0.01	11.70	1.35%	6.66%
	電台專用區		0.22	0.14	0.36	0.04%	0.21%
	自來水事業專用區		0.19	0.00	0.19	0.02%	0.11%
	第二種電信專用區		0.06	0.00	0.06	0.01%	0.03%
	加油站專用區		0.21	-0.21	-	-	-
	墳墓專用區		0.66	0.00	0.66	0.08%	0.38%
	火葬場專用區		0.25	0.00	0.25	0.03%	0.14%
	露營區		4.70	-4.70	-	-	-
	農業區		116.52	0.37	116.89	13.45%	-
	保護區		517.01	-9.74	507.27	58.38%	-
	河川區		9.34	0.00	9.34	1.07%	-
	水庫專用區		0.49	23.18	23.67	2.72%	-
	合計		775.40	9.04	784.44	90.28%	51.89%
公共設施用地	機關用地		14.07	-0.37	13.70	1.58%	7.80%
	學校用地		3.86	0.00	3.86	0.44%	2.20%
	公園用地		22.88	-6.48	16.40	1.89%	9.34%
	兒童遊樂場用地		0.54	0.00	0.54	0.06%	0.31%
	公園兼兒童遊樂場用地		2.16	0.00	2.16	0.25%	1.23%
	社教用地		0.47	-0.47	-	-	-
	市場用地		0.22	0.00	0.22	0.03%	0.13%

項目		本次通盤檢討前面積(公頃)	增減面積(公頃)	本次通盤檢討後面積(公頃)		
				計畫面積(公頃)	佔總面積百分比(%)	佔都市發展用地百分比(%)
	停車場用地	5.93	-0.15	5.78	0.67%	3.29%
	觀光遊憩用地	-	0.93	0.93	0.11%	0.53%
	水庫用地	2.45	-2.45	-	-	-
	電路鐵塔用地	0.01	0.06	0.07	0.01%	0.04%
	水利設施用地	3.39	0.00	3.39	0.39%	1.93%
	水利設施用地兼供道路使用	0.45	0.00	0.45	0.05%	0.26%
	道路用地	37.09	-0.11	36.98	4.26%	21.06%
	合計	93.52	-9.04	84.48	9.72%	48.11%
都市發展用地		184.64	-9.06	175.58	20.21	100.00%
計畫總面積		868.92	0.00	868.92	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.都市發展用地不包含遊樂區、農業區、保護區、河川區、水庫專用區、水庫用地。

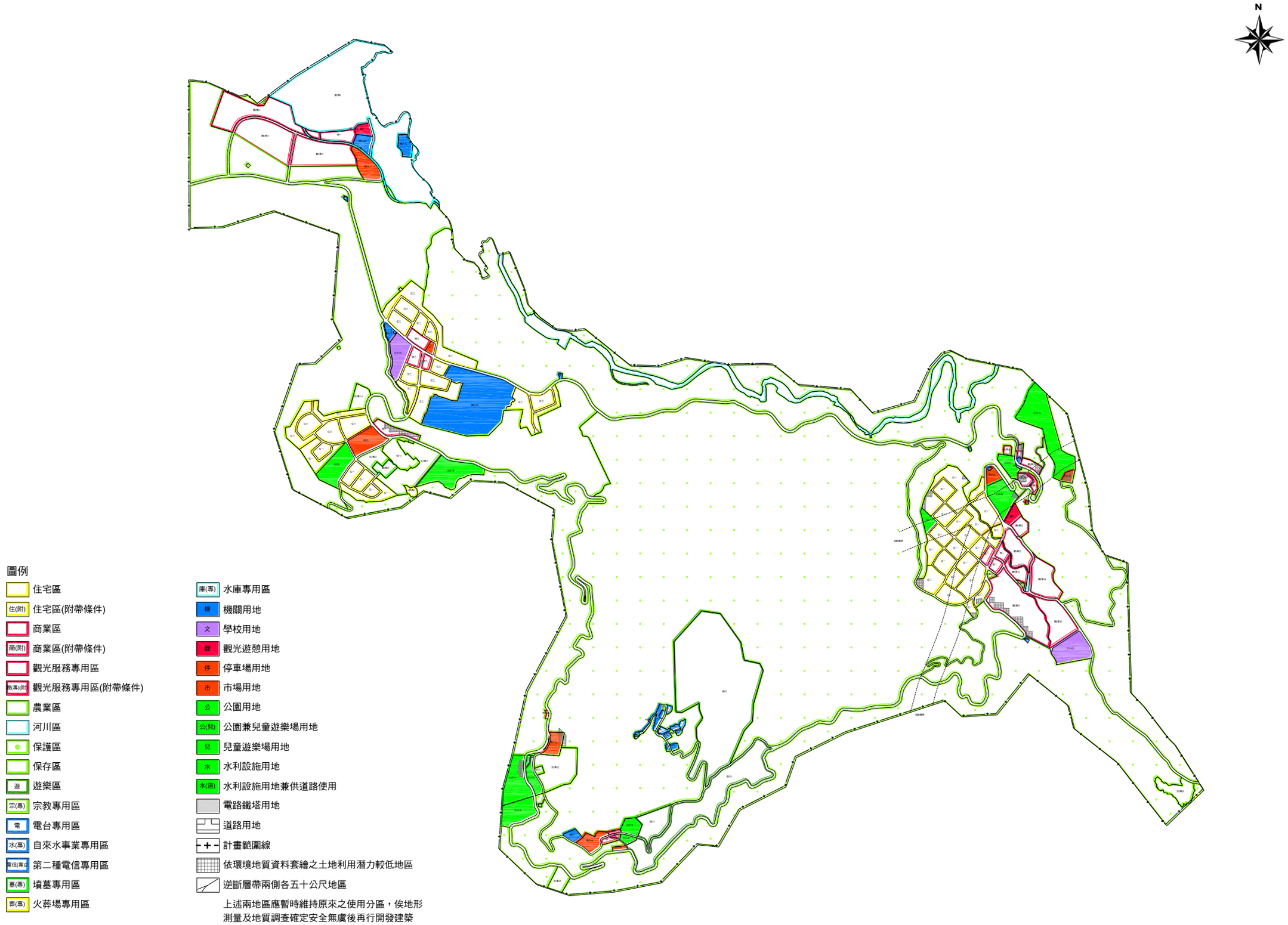


圖3　變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)土地使用示意圖

肆、土地使用管制計畫

經綜整「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」及之後涉及土地使用分區管制要點修正之變更案內容後，現行土地使用分區管制要點詳表2所示。

表2　現行土地使用分區管制要點表

<table>
<tr><th>條次</th><th>內容</th></tr>
<tr><td>一</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>二</td><td>住宅區：
逆斷層經過地區兩側各五十公尺及土地利用潛力較低地區，劃設為第一種住宅區；舊有聚落建物密集者劃設為第三種住宅區，其餘劃設為第二種住宅區：
(一)第一種住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。逆斷層帶經過兩側各五十公尺之住宅區部分，其建築物高度不得超過二層樓或七公尺(不包括屋頂突出物)。
(二)第二種住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
(三)第三種住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</td></tr>
<tr><td>三</td><td>商業區：
臨近白河水庫之商業區劃設為第一種商業區；舊有聚落發展較密集者劃設為第三種商業區，其餘劃設為第二種商業區。其使用限制，不得設置工廠、炮竹、煙火、茶室、視聽歌唱、包廂式理髮廳及三溫暖等行業。
(一)第一種商業區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十。
(二)第二種商業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
(三)第三種商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。</td></tr>
<tr><td>三-1</td><td>農業區及保護區之建築物及土地使用依「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。</td></tr>
<tr><td>四</td><td>旅館區內之土地以供一般旅館、觀光旅館等及其附屬設施或政府開發之溫泉設施為限。
旅甲(1)及旅乙(1)其土地及建築物之使用應依下表規定。
<table>
<tr><th>項目分類</th><th>甲種旅館區</th><th>乙種旅館區</th></tr>
<tr><td>位置</td><td>旅甲(1)</td><td>旅乙(1)</td></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>40</td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>240</td><td>120</td></tr>
<tr><td>備註</td><td></td><td>停車空間依附件一第六點規定辦理</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>條次</th><th>內容</th></tr>
<tr><td></td><td>
第一次通盤檢討中指定應整體開發之旅甲(2)、旅乙(2)，其為完整坵塊之開發、或政府興建之公共設施或興辦之整體開發計畫、或已領有建築執照者之改建或修建、或已完成細部計畫者，經台南縣政府認可後得免經整體開發之申請審查，其土地及建築物之使用應依下表規定；細部計畫另有規定者從其規定。
<table>
<tr><td>項目分類</td><td>甲種旅館區</td><td>乙種旅館區</td></tr>
<tr><td>位置</td><td>旅甲(2)</td><td>旅乙(2)</td></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>40</td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>200</td><td>120</td></tr>
<tr><td>備註</td><td></td><td></td></tr>
</table>
建築基地位於旅甲(2)及旅乙(2)者，除符合前項規定者外，應符合下列條件並檢附整體開發計畫書圖申請開發建築：
(一)申請範圍應臨接計畫道路或既成道路，其臨接基地面寬至少應十公尺。
(二)申請範圍之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於五公尺。
建築基地位於旅甲(2)、依前項規定申請開發建築者，其土地及建築物之使用應依下表規定。
<table>
<tr><td>位置</td><td colspan="2">旅甲(2)</td></tr>
<tr><td>申請面積</td><td>建蔽率(%)</td><td>容積率(%)</td></tr>
<tr><td>0.15 公頃以下</td><td>50</td><td>100</td></tr>
<tr><td>0.15 公頃(含)~0.25 公頃</td><td>50</td><td>140</td></tr>
<tr><td>0.25 公頃(含)~0.35 公頃</td><td>50</td><td>180</td></tr>
<tr><td>0.35 公頃(含)~0.45 公頃</td><td>50</td><td>220</td></tr>
<tr><td>0.45 公頃(含)以上</td><td>50</td><td>260</td></tr>
</table>
建築基地位於旅乙(2)、依第四項規定申請開發建築者，其土地及建築物之使用應依下表規定。
<table>
<tr><td>位置</td><td colspan="2">旅乙(2)</td></tr>
<tr><td>申請面積</td><td>建蔽率(%)</td><td>容積率(%)</td></tr>
<tr><td>0.30 公頃以下</td><td>40</td><td>80</td></tr>
<tr><td>0.30 公頃(含)~0.40 公頃</td><td>40</td><td>100</td></tr>
<tr><td>0.40 公頃(含)~0.50 公頃</td><td>40</td><td>120</td></tr>
<tr><td>0.50 公頃(含)以上</td><td>40</td><td>140</td></tr>
</table>
第三項所稱完整坵塊，係指四周被都市計畫道路、或既成道路、或天然界線、或都市計畫分區界線所圍成之土地。
為審查第四項整體開發申請案件，另訂申請整體開發處理要點，如附件一。
</td></tr>
<tr><td>五</td><td>遊樂區之土地以供興建遊樂設施及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之六十。區內得興建文物陳列館、青年活動中心、遊客休憩所、餐飲服務中心、兒童遊樂設施、住宿設施、遊客中心、遊憩區管理處所、展覽館、遊憩區收費站、涼亭等旅遊服務設施，與郵政、電信、醫療、治安、休息衛生設備及其他相關附屬設施。</td></tr>
<tr><td>六</td><td>保存區內之土地以供建築寺廟及相關附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。</td></tr>
<tr><td>七</td><td>宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>條次</th><th>內容</th></tr>
<tr><td>八</td><td>電台專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。</td></tr>
<tr><td>九</td><td>自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十，供加壓站、配水池及其他相關附屬設施使用。</td></tr>
<tr><td>十</td><td>第二種電信專用區得供作都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一款至第四款等使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。</td></tr>
<tr><td>十一</td><td>加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。</td></tr>
<tr><td>十二</td><td>墳墓專用區之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之一百二十。</td></tr>
<tr><td>十三</td><td>火葬場專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。</td></tr>
<tr><td>十四</td><td>露營區供露營有關活動使用，不得設置與活動無關之固定性建築物。</td></tr>
<tr><td>十五</td><td>機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。</td></tr>
<tr><td>十六</td><td>學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。</td></tr>
<tr><td>十七</td><td>社教用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。</td></tr>
<tr><td>十八</td><td>零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。</td></tr>
<tr><td>十九</td><td>退縮建築規定與停車空間劃設標準：
(一)退縮建築規定
1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 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="3">自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td><td rowspan="3">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。</td></tr>
<tr><td>商業區</td></tr>
<tr><td>旅館區</td></tr>
<tr><td>遊樂區</td><td>自道路境界線至少退縮十公尺建築。</td><td rowspan="3">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，得由本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。</td></tr>
<tr><td>第二種電信專用區</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。
2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：
<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>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建</td><td>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。</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>條次</th><th>內容</th></tr>
<tr><td>十九</td><td>
<table>
<tr><td></td><td>築。</td><td></td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路徑界線至少退縮四公尺建築。</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>旅館區</td><td>申請建築基地應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，但得計入法定空地。
2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td></tr>
<tr><td>遊樂區</td><td>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮十公尺建築。</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>第二種
電信專用區</td><td>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。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr>
</table>
(二)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 1,000 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。
<table>
<tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr>
<tr><td>150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)</td><td>免設停車位</td></tr>
<tr><td>超過 150 平方公尺至 250 公尺</td><td>設置一部</td></tr>
<tr><td>超過 250 平方公尺至 400 公尺</td><td>設置二部</td></tr>
<tr><td>超過 400 平方公尺至 550 公尺</td><td>設置三部</td></tr>
<tr><td>以下類推</td><td></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。
2.旅甲(2)、旅乙(2)應依附件一之規定辦理。
3.前二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。</td></tr>
<tr><td>二十</td><td>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，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三十為限。
(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一○○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。</td></tr>
</table>

條次	內容
	(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。
二十二	本特定區內建築物之用途式樣及色調應與四周環境景觀相配合，並須經該特定區主管管理機關之核准。
二十三	本特定區內逆斷層經過地區兩側各五十公尺及十二處土地利用潛力較低地區（詳計畫圖）欲建設時，應再做地形測量及地質調查，確定安全無虞後再行開發建築。
二十四	本特定區內公有建築之新建，及旅館區、遊樂區之申請建築基地，應辦理都市設計審議；本府得另訂都市設計審議規範以利執行。
二十五	本要點未規定事項適用其他法令規定。

附件一　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫旅甲(2)、旅乙(2)申請整體開發處理要點

一、本要點依據關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫土地使用分區管制要點(簡稱土管要點)第四點規定訂定之。

二、凡符合土地使用分區管制要點第四點第四項規定者，土地權利關係人得擬具整體開發計畫書圖文件向台南縣政府(以下簡稱本府)交通觀光主管單位提出申請，並經會同相關單位審查通過後，才得依相關法令申請開發建築。

三、整體開發計畫應以書、圖載明左列事項：

(一)申請人姓名、身分證字號及地址；其為法人者應載明法人名稱、統一編號及地址，負責人姓名、身分證字號及地址。

(二)申請範圍、面積及土地與建物使用現況。

(三)開發計畫：應包括土地使用及建築配置計畫、交通計畫、公共設施計畫、防災計畫、及其他必要事項之概要說明。

(四)事業及財務計畫之概要說明。

(五)實施進度。

(六)全部土地權利關係人姓名、地址、權利證明文件及私有土地所有權人土地使用同意書。申請人如擬以市地重劃開發，得依都市計畫法台灣省施行細則第八條第一項第三款經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二之同意申請之。

(七)套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千二百分之一。

前項之申請範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於整體開發計畫中述明其處理方式。

四、本府受理申請案件時，若發現計畫書圖及相關文件不符(全)者，應限開發申請人於一個月內補正(件)。申請人無正當理由逾期不補正(件)者，應將其申請案退回。

五、申請開發範圍內應劃設區內停車、環保等必要性服務設施，其產權仍屬土地所有權人所有，並應自行興建、管理、維護。其土地使用分區仍為旅館區，惟應將其留設區位及配置情形詳予載明。其依法得不計入建築面積者，得視為法定空地。但以市地重劃開發者依其相關規定辦理之。

六、申請開發範圍內停車空間最低留設標準如下：

(一)大客車停車位數：應按客房數每滿五十間及其零數設置一輛大客車停車位。

(二)小客車停車位數：建築樓地板面積每一○○平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

七、申請開發範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌影響最小之方式合理規劃。

八、可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使申請開發範圍內法定空地儘量集中留設並與開放空間相連貫，以發揮保育與防災功能。

九、申請開發範圍內應規劃設置足夠之避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。

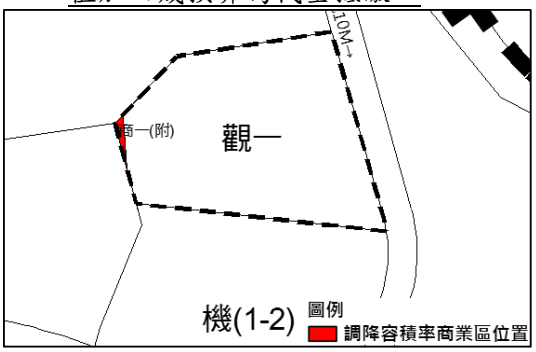
第三章　土地使用分區管制要點內容

壹、變更內容與理由

配合「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)案」，修訂土地使用分區管制內容如表 3、表 4。

表 3　土地使用分區管制要點修正條文對照表

原條文	檢討後條文	修訂理由
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺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 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	1.配合「都市計畫法臺南市施行細則」發布實施予以修訂。 2.數字修正為阿拉伯數字。
二、住宅區： 逆斷層經過地區兩側各五十公尺及土地利用潛力較低地區，劃設為第一種住宅區；舊有聚落建物密集者劃設為第三種住宅區，其餘劃設為第二種住宅區： (一)第一種住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。逆斷層帶經過兩側各五十公尺之住宅區部分，其建築物高度不得超過二層樓或七公尺(不包括屋頂突出物)。 (二)第二種住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。 (三)第三種住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。	二、住宅區： 逆斷層經過地區兩側各 50 公尺及土地利用潛力較低地區，劃設為第一種住宅區；舊有聚落建物密集者劃設為第三種住宅區，其餘劃設為第二種住宅區： (一)第一種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。逆斷層帶經過兩側各 50 公尺之住宅區部分，其建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺(不包括屋頂突出物)。 (二)第二種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (三)第三種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (四)第三種住宅區（附帶條件 2）（詳附圖 1）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%。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恢復容積，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。	1.數字修正為阿拉伯數字。 2.配合主要計畫變 24 案變更內容(部分市場用地變更為第三種住宅區，採調降容積率方式回饋)增訂相關內容。 3.仙草段 182、188、217 地號變更為第三種住宅區（附帶條件 2）因涉及同段 158、163、164、165、180、181、185、187、1029、1030 地號第三種住宅區（附帶條件 1）繳納代金作業，其主要計畫變更案尚未核定發布實施，故本條文內容配合主要計畫發布實施期程，採分階段核定發

原條文	檢討後條文	修訂理由
	 附圖 1 調降容積率住宅區位置示意圖	布實施。
三、商業區： 臨近白河水庫之商業區劃設為第一種商業區；舊有聚落發展較密集者劃設為第三種商業區，其餘劃設為第二種商業區。其使用限制，不得設置工廠、炮竹、煙火、茶室、視聽歌唱、包廂式理髮廳及三溫暖等行業。 (一)第一種商業區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十。 (二)第二種商業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 (三)第三種商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	三、商業區： 臨近白河水庫之商業區劃設為第一種商業區；舊有聚落發展較密集者劃設為第三種商業區，其餘劃設為第二種商業區。其使用限制，不得設置工廠、炮竹、煙火、茶室、視聽歌唱、包廂式理髮廳及三溫暖等行業。 (一)第一種商業區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於160%。 (二)第二種商業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。 (三)第三種商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。 (四)第一種商業區(附帶條件)(詳附圖2)之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於 96%。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恢復容積，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，並以捐增當期公告現值加四成換算為代金抵繳。  附圖 2 調降容積率商業區位置示意圖	1.數字修正為阿拉伯數字。 2.配合主要計畫變 15 案變更內容(部分機 1-2 變更為第一種商業區，採調降容積率方式回饋)增訂相關內容。
三-1、農業區及保護區之建築物及土地使用依「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、農業區及保護區之建築物及土地使用依「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。	點次調整。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>檢討後條文</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>
~~四、旅館區內之土地以供一般旅館、觀光旅館等及其附屬設施或政府開發之溫泉設施為限。~~
~~旅甲(1)及旅乙(1)其土地及建築物之使用應依下表規定。~~
<table>
<tr><td>~~項目分類~~</td><td>~~甲種旅館區~~</td><td>~~乙種旅館區~~</td></tr>
<tr><td>~~位置~~</td><td>~~旅甲(1)~~</td><td>~~旅乙(1)~~</td></tr>
<tr><td>~~建蔽率(%)~~</td><td>~~60~~</td><td>~~40~~</td></tr>
<tr><td>~~容積率(%)~~</td><td>~~240~~</td><td>~~120~~</td></tr>
<tr><td>~~備註~~</td><td></td><td>~~停車空間依附件一第六點規定辦理~~</td></tr>
</table>
~~第一次通盤檢討中指定應整體開發之旅甲(2)、旅乙(2)，其為完整坵塊之開發、或政府興建之公共設施或興辦之整體開發計畫、或已領有建築執照者之改建或修建、或已完成細部計畫者，經台南縣政府認可後得免經整體開發之申請審查，其土地及建築物之使用應依下表規定；細部計畫另有規定者從其規定。~~
<table>
<tr><td>~~項目分類~~</td><td>~~甲種旅館區~~</td><td>~~乙種旅館區~~</td></tr>
<tr><td>~~位置~~</td><td>~~旅甲(2)~~</td><td>~~旅乙(2)~~</td></tr>
<tr><td>~~建蔽率(%)~~</td><td>~~50~~</td><td>~~40~~</td></tr>
<tr><td>~~容積率(%)~~</td><td>~~200~~</td><td>~~120~~</td></tr>
<tr><td>~~備註~~</td><td></td><td></td></tr>
</table>
~~建築基地位於旅甲(2)及旅乙(2)者，除符合前項規定者外，應符合下列條件並檢附整體開發計畫書圖申請開發建築：~~
~~(一)申請範圍應臨接計畫道路或既成道路，其臨接基地面寬至少應十公尺。~~
~~(二)申請範圍之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於五公尺。~~
~~建築基地位於旅甲(2)、依前項規定申請開發建築者，其土地及建築物之使用應依下表規定。~~
<table>
<tr><td>~~位置~~</td><td colspan="2">~~旅甲(2)~~</td></tr>
<tr><td>~~申請面積~~</td><td>~~建蔽率(%)~~</td><td>~~容積率(%)~~</td></tr>
<tr><td>~~0.15 公頃以下~~</td><td>~~50~~</td><td>~~100~~</td></tr>
<tr><td>~~0.15 公頃(含)~0.25 公頃~~</td><td>~~50~~</td><td>~~140~~</td></tr>
<tr><td>~~0.25 公頃(含)~0.35 公頃~~</td><td>~~50~~</td><td>~~180~~</td></tr>
<tr><td>~~0.35 公頃(含)~0.45 公頃~~</td><td>~~50~~</td><td>~~220~~</td></tr>
<tr><td>~~0.45 公頃(含)以上~~</td><td>~~50~~</td><td>~~260~~</td></tr>
</table>
~~建築基地位於旅乙(2)、依第四項規定申請開發建築者，其土地及建築物之使用應依下表規定。~~
<table>
<tr><td>~~位置~~</td><td colspan="2">~~旅乙(2)~~</td></tr>
<tr><td>~~申請面積~~</td><td>~~建蔽率(%)~~</td><td>~~容積率(%)~~</td></tr>
</table>
</td><td>(刪除)</td><td>配合通盤檢討變更內容予以刪除。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>檢討後條文</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>~~0.30 公頃以下~~</td><td>~~40~~</td><td>~~80~~</td></tr>
<tr><td>~~0.30 公頃(含)~0.40 公頃~~</td><td>~~40~~</td><td>~~100~~</td></tr>
<tr><td>~~0.40 公頃(含)~0.50 公頃~~</td><td>~~40~~</td><td>~~120~~</td></tr>
<tr><td>~~0.50 公頃(含)以上~~</td><td>~~40~~</td><td>~~140~~</td></tr>
</table>
~~第三項所稱完整坵塊，係指四周被都市計畫道路、或既成道路、或天然界線、或都市計畫分區界線所圍成之土地。~~
~~為審查第四項整體開發申請案件，另訂申請整體開發處理要點，如附件一。~~</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>五、遊樂區之土地以供興建遊樂設施及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之六十。區內得興建文物陳列館、青年活動中心、遊客休憩所、餐飲服務中心、兒童遊樂設施、住宿設施、遊客中心、遊憩區管理處所、展覽館、遊憩區收費站、涼亭等旅遊服務設施，與郵政、電信、醫療、治安、休息衛生設備及其他相關附屬設施。</td><td>五、遊樂區之土地以供興建遊樂設施及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於20%，容積率不得大於 60%。區內得興建文物陳列館、青年活動中心、遊客休憩所、餐飲服務中心、兒童遊樂設施、住宿設施、遊客中心、遊憩區管理處所、展覽館、遊憩區收費站、涼亭等旅遊服務設施，與郵政、電信、醫療、治安、休息衛生設備及其他相關附屬設施。</td><td>數字修正為阿拉伯數字。</td></tr>
<tr><td>六、保存區內之土地以供建築寺廟及相關附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。</td><td>六、保存區內之土地以供建築寺廟及相關附屬設施為限，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於 120%。</td><td>數字修正為阿拉伯數字。</td></tr>
<tr><td>-</td><td>七、觀光服務專用區內之土地以供旅館或遊憩相關設施使用為主，其土地及建築物之使用依下表規定：
<table>
<tr><th>使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>容許使用項目</th></tr>
<tr><td>第一種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>100</td><td rowspan="4">以供旅客服務中心、大眾運輸轉乘設施、農產展售中心、運動服務業、運動用品租賃業、零售業、一般服務業、餐飲業及旅館為限。</td></tr>
<tr><td>第二種觀光服務專用區</td><td>50</td><td>160</td></tr>
<tr><td>第三種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>100</td></tr>
<tr><td>第四種觀光服務專用區</td><td>20</td><td>60</td></tr>
<tr><td>第五種觀光</td><td>60</td><td>240</td><td>以供旅館及其附屬</td></tr>
</table></td><td>配合通盤檢討變更內容予以增訂觀光服務專用區相關管制要點。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>檢討後條文</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td></td><td><table>
<tr><td>服務專用區</td><td></td><td></td><td>設施或政府開發之溫泉設施為限。</td></tr>
<tr><td>第六種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>120</td><td>1.以供旅館及其附屬設施或政府開發之溫泉設施為限。
2.另應依 94 年 8 月 25 日發布實施「擬定關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫（關嶺國小北側部分「旅乙（2）」乙種旅館區）細部計畫」案之土地使用分區管制要點規定辦理。</td></tr>
<tr><td>第七種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>40</td><td>以供旅客服務及諮詢、遊憩設施、小型零售販賣、廁所及遮蔽設備為限。</td></tr>
</table></td><td></td></tr>
<tr><td>七、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。</td><td>八、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</td><td>1.點次調整。
2.數字修正為阿拉伯數字。</td></tr>
<tr><td>八、電台專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。</td><td>九、電台專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。</td><td>1.點次調整。
2.數字修正為阿拉伯數字。</td></tr>
<tr><td>九、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十，供加壓站、配水池及其他相關附屬設施使用。</td><td>十、自來水事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，供加壓站、配水池及其他相關附屬設施使用。</td><td>1.點次調整。
2.數字修正為阿拉伯數字。</td></tr>
<tr><td>十、第二種電信專用區得供作都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一款至第四款等使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。</td><td>十一、第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第三十一條第一項第一款至第四款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</td><td>1.點次調整。
2.配合「都市計畫法臺南市施行細則」發布實施予以修訂。
3.數字修正為阿拉伯數字。</td></tr>
<tr><td>十一、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。</td><td>十二、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，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。</td><td>1.點次調整。
2.配合「都市計畫法臺南市施行細則」發布實施予以修訂。
3.數字修正為阿拉伯數字。</td></tr>
<tr><td>十二、墳墓專用區之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之一百二十。</td><td>十三、墳墓專用區之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 120%。</td><td>1.點次調整。
2.數字修正為阿拉伯數字。</td></tr>
<tr><td>十三、火葬場專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之</td><td>十四、火葬場專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</td><td>1.點次調整。
2.數字修正為阿</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>檢討後條文</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>一百二十。</td><td></td><td>拉伯數字。</td></tr>
<tr><td>~~十四、露營區供露營有關活動使用，不得設置與活動無關之固定性建築物。~~</td><td>(刪除)</td><td>配合通盤檢討變更內容予以刪除。</td></tr>
<tr><td>~~十五、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。~~</td><td>(刪除)</td><td>本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</td></tr>
<tr><td>~~十六、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。~~</td><td>(刪除)</td><td>本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。</td></tr>
<tr><td>~~十七、社教用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。~~</td><td>(刪除)</td><td>配合通盤檢討變更內容予以刪除。</td></tr>
<tr><td>~~十八、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。~~</td><td>(刪除)</td><td>配合通盤檢討變更內容予以刪除。</td></tr>
<tr><td>-</td><td>十五、觀光遊憩用地內之土地以供旅遊服務設施及其相關附屬設施為主，其土地及建築物之使用依下表規定：
<table>
<tr><th>分區名稱</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>容許使用項目</th></tr>
<tr><td>第一種觀光遊憩用地</td><td>50</td><td>150</td><td rowspan="2">住宿、零售及餐飲、展覽展示場地、環境教育、停車場、及其他經風景區主管機構同意之觀光遊憩有關之設施。</td></tr>
<tr><td>第二種觀光遊憩用地</td><td>50</td><td>250</td></tr>
</table></td><td>配合通盤檢討變更內容增訂觀光遊憩用地相關管制內容。</td></tr>
<tr><td>十九、退縮建築規定與停車空間劃設標準：
(一)退縮建築規定
1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 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
商業區
旅館區</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。</td></tr>
<tr><td>遊樂區</td><td>自道路境界線至少退縮十公尺建築。</td><td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入</td></tr>
</table></td><td>十六、退縮建築規定：
(一)於實施市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：
<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
商業區
觀光服務專用區
遊樂區</td><td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td><td>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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr>
<tr><td>公共設施用地</td><td>自計畫道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺。</td><td>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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr>
</table></td><td>1.點次調整。
2.配合通盤檢討變更內容及本市通案性規定修訂建築退縮規定，並將停車空間劃設規定單獨列點。
3.增列計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。</td></tr>
</table>

原條文	檢討後條文	修訂理由

公共設施用地及公用事業設施 第二種電信專用區	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。	法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。

~~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。~~

2.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 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築。	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 1,000 平方公尺者，應自道路徑界線至少退縮四公尺建築。	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。
旅館區	~~申請建築基地應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，但得計入法定空地。~~ ~~2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。~~
遊樂區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮十公尺建築。	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。
第二種電信專用區	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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

~~(二)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 1,000 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~~

(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 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區 觀光服務專用區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	
遊樂區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築，如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	

(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>檢討後條文</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>~~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。~~
<table>
<tr><th>~~總樓地板面積~~</th><th>~~停車位設置標準~~</th></tr>
<tr><td>~~150 平方公尺以下(含150 平方公尺)~~</td><td>~~免設停車位~~</td></tr>
<tr><td>~~超過 150 平方公尺至250 平方公尺~~</td><td>~~設置一部~~</td></tr>
<tr><td>~~超過 250 平方公尺至400 平方公尺~~</td><td>~~設置二部~~</td></tr>
<tr><td>~~超過 400 平方公尺至550 平方公尺~~</td><td>~~設置三部~~</td></tr>
<tr><td>~~以下類推~~</td><td></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。~~
~~2.旅甲(2)、旅乙(2)應依附件一之規定辦理。~~
~~3.前二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。~~</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>-</td><td>十七、停車空間劃設標準
(一)於實施市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：
<table>
<tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr>
<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 colspan="2">超過 550 平方公尺每增加 150 平方公尺，應增設 1 部</td></tr>
</table>
(二)觀光服務專用區之停車空間應依下列規定辦理：
<table>
<tr><th rowspan="2">分區及用地別</th><th colspan="2">停車空間最低留設標準規定</th></tr>
<tr><th>大客車停車位數</th><th>小客車停車位數</th></tr>
<tr><td>觀光服務專用區</td><td>若申請旅館使用，應按客房數每滿 50 間及其零數設置 1 輛大客車停車位；其餘使用依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</td><td>建築樓地板面積每 100 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</td></tr>
</table>
(三)前二項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。
(四)建築基地如僅得於 4 公尺人行步道指定建築線且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</td><td>配合通盤檢討變更內容及本市通案性規定修訂，並將停車空間劃設規定單獨列點。</td></tr>
</table>

原條文	檢討後條文	修訂理由
	(五)本點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、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。	1.本點增訂。 2.配合本市推動「亮麗晴空」空污改善計畫，增訂相關條文。
-	十九、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。	1.本點增訂。 2.為維護都市景觀品質，依本市通案性規定增訂停車場應辦理都市設計審議規定。
~~二十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，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二十為限。~~ ~~(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一○○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。~~	(刪除)	本點刪除，回歸「建築技術規則」相關規定。
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。	二十、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%。	1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂綠化規定。
~~二十二、本特定區內建築物之用途式樣及色調應與四周環境景觀相配合，並須經該特定區主管管理機關之核准。~~	(刪除)	本點刪除，回歸「臺南市關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區都市設計準則」相關規定。
二十三、本特定區內逆斷層經過地區兩側各五十公尺及十二處土地利用潛力較低地區（詳計畫圖）欲建設時，應再做地形測量及地質調查，確定安全無虞後再行開發建築。	二十一、本特定區內逆斷層經過地區兩側各 50 公尺及 12 處土地利用潛力較低地區（詳計畫圖）欲建設時，應再做地形測量及地質調查，確定安全無虞後再行開發建築。	1.點次調整。 2.數字修正為阿拉伯數字。
二十四、本特定區內公有建築之新建，及~~旅館區、~~遊樂區之申請建築基地，應辦理都市設計審議；本府得另訂都市設計審議規範以利	二十二、本特定區內各項公共工程開發，及遊樂區、觀光服務專用區、觀光遊憩用地之申請建築基地，應辦理都市設計審議；本府得另訂	1.點次修訂。 2.配合通盤檢討變更內容增訂都市設計審議

原條文	檢討後條文	修訂理由
執行。	都市設計審議規範以利執行。	地區。
-	二十三、本計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	1.本點增訂 2.個別細部計畫或變更都市計畫書另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。
二十五、本要點未規定事項適用其他法令規定。	二十四、本要點未規定事項適用其他法令規定。	點次調整。
~~附件一　關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫旅甲(2)、旅乙(2)申請整體開發處理要點~~	(刪除)	配合通盤檢討變更內容及相關內容已併入土管要點，爰刪除附件一。

貳、檢討後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 條訂定之。

二、住宅區：

逆斷層經過地區兩側各 50 公尺及土地利用潛力較低地區，劃設為第一種住宅區；舊有聚落建物密集者劃設為第三種住宅區，其餘劃設為第二種住宅區：

(一)第一種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。逆斷層帶經過兩側各 50 公尺之住宅區部分，其建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺(不包括屋頂突出物)。

(二)第二種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

(三)第三種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

(四)第三種住宅區（附帶條件 2）（詳附圖 1）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%。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恢復容積，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。

附圖 1 調降容積率住宅區位置示意圖

三、商業區：

臨近白河水庫之商業區劃設為第一種商業區；舊有聚落發展較密集者劃設為第三種商業區，其餘劃設為第二種商業區。其使用限

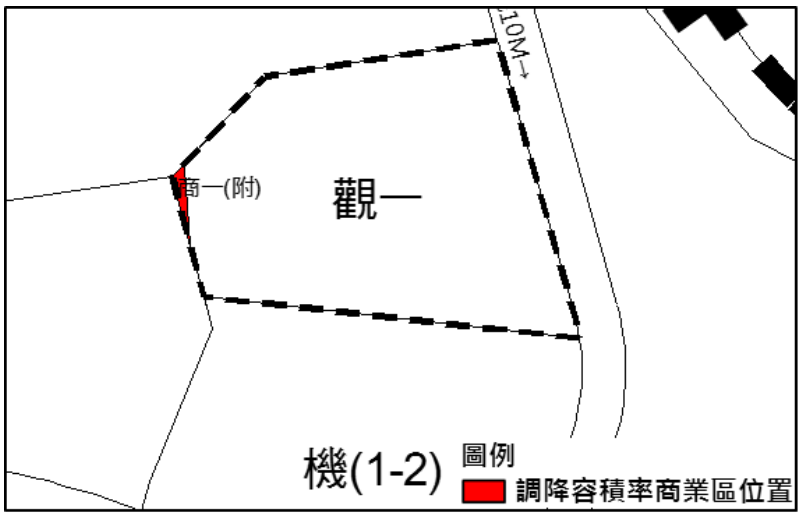
制，不得設置工廠、炮竹、煙火、茶室、視聽歌唱、包廂式理髮廳及三溫暖等行業。

(一)第一種商業區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。

(二)第二種商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

(三)第三種商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

(四)第一種商業區（附帶條件）（詳附圖 2）之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 96%。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恢復容積，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，並以捐增當期公告現值加四成換算為代金抵繳。



附圖 2 調降容積率商業區位置示意圖

四、農業區及保護區之建築物及土地使用依「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、遊樂區之土地以供興建遊樂設施及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%。區內得興建文物陳列館、青年活動中心、遊客休憩所、餐飲服務中心、兒童遊樂設施、住宿設施、遊客中心、遊憩區管理處所、展覽館、遊憩區收費站、涼亭等旅遊服務設施，與郵政、電信、醫療、治安、休息衛生設備及其他相關附屬設施。

六、保存區內之土地以供建築寺廟及相關附屬設施為限，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。

七、觀光服務專用區內之土地以供旅館或遊憩相關設施使用為主，其土地及建築物之使用依下表規定：

<table>
<tr><th>使用分區</th><th>建蔽率
(%)</th><th>容積率
(%)</th><th>容許使用項目</th></tr>
<tr><td>第一種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>100</td><td>以供旅客服務中心、大眾運輸轉乘設施、農產展售中心、運動服務業、運動用品租賃業、零售業、一般服務業、餐飲業及旅館為限。</td></tr>
<tr><td>第二種觀光服務專用區</td><td>50</td><td>160</td><td rowspan="3">以供溫泉相關公共設施(如泡腳池、公共浴池)、親水設施、旅客服務中心、文化設施及社教設施、社區遊憩設施、自行車租借設施、農產展售中心、零售業、一般服務業、餐飲業及旅館為限。</td></tr>
<tr><td>第三種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>100</td></tr>
<tr><td>第四種觀光服務專用區</td><td>20</td><td>60</td></tr>
<tr><td>第五種觀光服務專用區</td><td>60</td><td>240</td><td>以供旅館及其附屬設施或政府開發之溫泉設施為限。</td></tr>
<tr><td>第六種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>120</td><td>1.以供旅館及其附屬設施或政府開發之溫泉設施為限。
2.另應依 94 年 8 月 25 日發布實施「擬定關子嶺 (含枕頭山附近地區)特定區計畫（關嶺國小北側部分「旅乙（2）」乙種旅館區）細部計畫」案之土地使用分區管制要點規定辦理。</td></tr>
<tr><td>第七種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>40</td><td>以供旅客服務及諮詢、遊憩設施、小型零售販賣、廁所及遮蔽設備為限。</td></tr>
</table>

八、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

九、電台專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。

十、自來水事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，供加壓站、配水池及其他相關附屬設施使用。

十一、第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第三十一條第一項第一款至第四款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十二、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，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。

十三、墳墓專用區之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 120%。

十四、火葬場專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。

十五、觀光遊憩用地內之土地以供旅遊服務設施及其相關附屬設施為主，其土地及建築物之使用依下表規定：

分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目
第一種觀光遊憩用地	50	150	住宿、零售及餐飲、展覽展示場地、環境教育、停車場、及其他經風景區主管機構同意之觀光遊憩有關之設施。
第二種觀光遊憩用地	50	250	

十六、退縮建築規定：

(一)於實施市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區		
觀光服務專用區		
遊樂區		
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺。	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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

(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 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	
觀光服務專用區		
遊樂區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築，如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	

(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。

十七、停車空間劃設標準：

(一)於實施市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

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，應增設 1 部	

(二)觀光服務專用區之停車空間應依下列規定辦理：

分區及用地別	停車空間最低留設標準規定	
	大客車停車位數	小客車停車位數
觀光服務專用區	若申請旅館使用，應按客房數每滿 50 間及其零數設置 1 輛大客車停車位；其餘使用依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。	建築樓地板面積每 100 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。

(三)前二項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

(四)建築基地如僅得於 4 公尺人行步道指定建築線且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。

(五)本點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、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。

十九、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。

二十、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%。

二十一、本特定區內逆斷層經過地區兩側各 50 公尺及 12 處土地利用潛力較低地區（詳計畫圖）欲建設時，應再做地形測量及地質調查，確定安全無虞後再行開發建築。

二十二、本特定區內各項公共工程開發，及遊樂區、觀光服務專用區、觀光遊憩用地之申請建築基地，應辦理都市設計審議；本府得另訂都市設計審議規範以利執行。

二十三、本計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。

二十四、本要點未規定事項適用其他法令規定。

附件一

臺南市都市計畫委員會第66次會議紀錄

檔　　號：
保存年限：

發文方式：紙本遞送

臺南市政府　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：蔡仲苓
電話：06-2991111分機1420
傳真：06-2982852
電子信箱：athena@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局都市規劃科

發文日期：中華民國106年12月12日
發文字號：府都綜字第1061283785號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送106年11月27日臺南市都市計畫委員會第66次會議紀錄一份，請查照。

說明：

一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。

二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）會議紀錄之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：李兼主任委員孟諺、吳兼副主任委員宗榮、莊委員德樑、洪委員得洋、林委員炎成、彭委員紹博、蘇委員金安、黃委員耀光、陳委員昆和、詹委員雅曉、陳委員淑美、徐委員中強、林委員峰田、陳委員彥仲、詹委員達穎、周委員士雄、姚委員昭智、林委員本、曾委員憲嫻、杜委員瑞良、林委員佐鼎、顏執行秘書永坤、臺南市政府地政局（審一案）、臺南市政府工務局（審二-七案）、臺南市政府交通局（審二-四案）、臺南市政府水利局（審三-四案）、交通部觀光局西拉雅國家風景區管理處（審三-四案）、國軍退除役官兵輔導委員會白河榮譽國民之家（審三-四案）、臺南市政府農業局（審三-四案）、臺南市政府觀光旅遊局（審三-四案）、臺南市政府勞工局（審三-四案）、臺南市市場處（審三-四案）、臺南市白河區公所（審三-四案）、臺灣嘉南農田水利會（審三-四案）、國防部軍備局工程營產中心（審三-四案）、國防部政治作戰局（審五-七案）、臺南市政府文化局（審五-七案）、臺南市文化資產管理處（審五-七案）、臺南市仁德區公所（審五-七案）、啟順開發顧問有限公司（審二案）

副本：臺南市政府都市發展局都市規劃科、臺南市政府都市發展局都市更新科、臺南市政府都市發展局都市設計科、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科、臺南市都市計畫委員會

代理市長 李孟諺

臺南市都市計畫委員會
第 66 次會議紀錄

中華民國 106 年 11 月 27 日

臺南市都市計畫委員會第 66 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 11 月 27 日(星期一)下午 2 時

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：李兼主任委員孟諺　　吳兼副主任委員宗榮代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

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、審議案件

第 一 案：「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展）細部計畫」案再提會討論

第 二 案：「變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）案」（暫予保留第 1 案）再提會討論

第 三 案：「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）」案

第 四 案：「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」案

第 五 案：「擬定臺南市仁德區二空新村更新地區都市更新計畫」案

第 六 案：「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合二空新村更新地區都市更新計畫）」案

第 七 案：「擬定仁德（文賢地區）都市計畫（配合二空新村更新地區都市更新計畫）（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：「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」案

說　　明：一、關子嶺特定區計畫於 70 年擬定，並於 83 年辦理第一次通盤檢討；另關子嶺（枕頭山附近地區）特定區計畫於 72 年擬定，並於 79 年辦理第一次通盤檢討。後於 91 年辦理第二次通盤檢討時將兩計畫區合併為關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫，並於 94 年辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討。依都市計畫法第 20 條及第 22 條主細計劃分原則，土地使用管制要點應屬細部計畫範疇，爰辦理本細部計畫案。

二、法令依據：都市計畫法第 22 條及第 26 條。

三、變更計畫範圍：土地使用管制相關事項。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 105 年 2 月 1 日及同年 6 月 8 日起於白河區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽 30 天完竣，並於 105 年 2 月 18 日及同年 6 月 30 日上午 10 時整，假白河區嶺頂資訊站 2 樓會議室舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共 5 計（含逾公展人陳案 1 件）。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張前委員學聖（召集人）（因任期屆滿，106 年 2 月改由陳委員彥仲擔任）、吳前委員欣修（因職務異動，106 年 2 月改由莊委員德樑擔任）、李前委員孟諺（因職務異動，105 年 6 月改由彭委員紹博擔任）、曾委員憲嫻、林委員本等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 105 年 9 月 20 日、105 年 11 月 22 日、106 年 4 月 27 日、106 年 8 月 2 日及 106 年 10 月 25 日召開 5 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決　　議：除第七種觀光服務專用區建蔽率、容積率及容許使用項目等管制內容，依本府觀光旅遊局意見，考量周邊地形地勢及生態環境，規劃為低強度使用，其建蔽率為 40%、容積率為 40%，容許使用項目為提供旅客服務及諮詢、遊憩設施、小型零售販賣、廁所及遮蔽設備等性質之使用，並以 1 樓為限外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

【附錄】專案小組初步建議意見

一、第二種觀光遊憩用地部分係由原社教用地檢討變更，另依 87 年 7 月 21 日發布實施「變更關子嶺特定區計畫(「公四—三」公園用地為社教用地(供作勞工育樂中心使用))」，該社教用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，故第二種觀光遊憩用地之使用強度維持原建蔽率及容積率。

二、有關第七種觀光服務專用區之建蔽率、容積率及容許使用項目等管制內容，請本府觀光旅遊局研議後提請大會討論。

二、土地使用分區管制要點部分：詳附表 1。

三、公展及逾公展期間公民或團體陳情意見部分：詳表 2。

附表 1　「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫（第三次通盤檢討）(土地使用分區管制要點)細部計畫案」土地使用分區管制要點綜理表

公展條文	專案小組初步建議修正條文	說明
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條訂定之。	依公展條文。
二、住宅區： 逆斷層經過地區兩側各五十公尺及土地利用潛力較低地區，劃設為第一種住宅區；舊有聚落建物密集者劃設為第三種住宅區，其餘劃設為第二種住宅區： (一)第一種住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。逆斷層帶經過兩側各五十公尺之住宅區部分，其建築物高度不得超過二層樓或七公尺(不包括屋頂突出物)。 (二)第二種住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。 (三)第三種住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。	二、住宅區： 逆斷層經過地區兩側各 50 公尺及土地利用潛力較低地區，劃設為第一種住宅區；舊有聚落建物密集者劃設為第三種住宅區，其餘劃設為第二種住宅區： (一)第一種住宅區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於 100%。逆斷層帶經過兩側各 50 公尺之住宅區部分，其建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺(不包括屋頂突出物)。 (二)第二種住宅區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於 150%。 (三)第三種住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於 180%。	數字修正為阿拉伯數字。
三、商業區： 臨近白河水庫之商業區劃設為第一種商業區；舊有聚落發展較密集者劃設為第三種商業區，其餘劃設為第二種商業區。其使用限制，不得設置工廠、炮竹、煙火、茶室、視聽歌唱、包廂式理髮廳及三溫暖等行業。 (一)第一種商業區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十。 (二)第二種商業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 (三)第三種商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	三、商業區： 臨近白河水庫之商業區劃設為第一種商業區；舊有聚落發展較密集者劃設為第三種商業區，其餘劃設為第二種商業區。其使用限制，不得設置工廠、炮竹、煙火、茶室、視聽歌唱、包廂式理髮廳及三溫暖等行業。 (一)第一種商業區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於 160%。 (二)第二種商業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於 180%。 (三)第三種商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於 240%。	數字修正為阿拉伯數字。
三-1、農業區及保護區之建築物及土地使用依「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、農業區及保護區之建築物及土地使用依「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。	條次調整。
四、旅館區內之土地以供一般旅館、觀光旅館等及其附屬設施或政府開發之溫泉設施為限。 旅甲(1)其土地及建築物之使用應	（刪除）	主要計畫已無劃設旅館區。

<table>
<tr><th>公展條文</th><th>專案小組初步建議修正條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>依下表規定。
<table>
<tr><td>項目分類</td><td>甲種旅館區</td></tr>
<tr><td>位置</td><td>旅甲(1)</td></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>240</td></tr>
</table>
第一次通盤檢討中指定應整體開發之旅乙(2)，其為完整坵塊之開發、或政府興建之公共設施或興辦之整體開發計畫、或已領有建築執照者之改建或修建、或已完成細部計畫者，經臺南市政府認可後得免經整體開發之申請審查，其土地及建築物之使用應依下表規定；細部計畫另有規定者從其規定。
<table>
<tr><td>項目分類</td><td>乙種旅館區</td></tr>
<tr><td>位置</td><td>旅乙(2)</td></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>40</td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>120</td></tr>
</table>
建築基地位於旅乙(2)者，除符合前項規定者外，應符合下列條件並檢附整體開發計畫書圖申請開發建築：
(一)申請範圍應臨接計畫道路或既成道路，其臨接基地面寬至少應十公尺。
(二)申請範圍之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於五公尺。
建築基地位於旅乙(2)、依第四項規定申請開發建築者，其土地及建築物之使用應依下表規定。
<table>
<tr><td>位置</td><td colspan="2">旅乙(2)</td></tr>
<tr><td>申請面積</td><td>建蔽率(%)</td><td>容積率(%)</td></tr>
<tr><td>0.30 公頃以下</td><td>40</td><td>80</td></tr>
<tr><td>0.30 公頃(含)~0.40 公頃</td><td>40</td><td>100</td></tr>
<tr><td>0.40 公頃(含)~0.50 公頃</td><td>40</td><td>120</td></tr>
<tr><td>0.50 公頃(含)以上</td><td>40</td><td>140</td></tr>
</table>
第三項所稱完整坵塊，係指四周被都市計畫道路、或既成道路、或天然界線、或都市計畫分區界線所圍成之土地。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>五、遊樂區之土地以供興建遊樂設施及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之六十。區內得興建文物陳列</td><td>五、遊樂區之土地以供興建遊樂設施及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%。區內得興建文物陳列館、青年活動中</td><td>數字修正為阿拉伯數字。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>公展條文</th><th>專案小組初步建議修正條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>館、青年活動中心、遊客休憩所、餐飲服務中心、兒童遊樂設施、住宿設施、遊客中心、遊憩區管理處所、展覽館、遊憩區收費站、涼亭等旅遊服務設施，與郵政、電信、醫療、治安、休息衛生設備及其他相關附屬設施。</td><td>心、遊客休憩所、餐飲服務中心、兒童遊樂設施、住宿設施、遊客中心、遊憩區管理處所、展覽館、遊憩區收費站、涼亭等旅遊服務設施，與郵政、電信、醫療、治安、休息衛生設備及其他相關附屬設施。</td><td></td></tr>
<tr><td>六、保存區內之土地以供建築寺廟及相關附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。</td><td>六、保存區內之土地以供建築寺廟及相關附屬設施為限，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</td><td>數字修正為阿拉伯數字。</td></tr>
<tr><td>七、觀光遊憩服務專用區內之土地以供遊憩相關設施使用為主。
(一)第一種觀光遊憩服務專用區(觀專1)內之土地以供旅客服務中心、大眾運輸轉乘設施、農產展售中心、運動服務業、運動用品租賃業、零售業、一般服務業、餐飲業及一般旅館業為限。
第一種觀光遊憩服務專用區(觀專1)之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百。
(二)第二之一種觀光遊憩服務專用區(觀專 2-1)、第二之二種觀光遊憩服務專用區(觀專 2-2)內之土地以供溫泉相關公共設施(如泡腳池、公共浴池)、親水設施、旅客服務中心、文化設施及社教設施、社區遊憩設施、自行車租借設施、農產展售中心、零售業、一般服務業、餐飲業及一般旅館業為限。
第二之一種觀光遊憩服務專用區(觀專 2-1)之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百六十。
第二之二種觀光遊憩服務專用區(觀專 2-2)之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百。
(三)第三種觀光遊憩服務專用區(觀專3)內之土地以供溫泉相關公共設施(如泡腳池、公共浴池)、親水設施、旅客服務中心、文化設施及社教設施、社區遊憩設施、自行車租借設施、農產展售中心、零售業、一般服務業、餐飲業及一般旅館業為限。
第三種觀光遊憩服務專用區(觀專3)之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之六十。</td><td>七、觀光服務專用區內之土地以供旅館或遊憩相關設施使用為主，其土地及建築物之使用依下表規定：
<table>
<tr><th>分區名稱</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>容許使用項目</th></tr>
<tr><td>第一種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>100</td><td rowspan="5">以供旅客服務中心、大眾運輸轉乘設施、農產展售中心、運動服務業、運動用品租賃業、零售業、一般服務業、餐飲業及旅館為限。</td></tr>
<tr><td>第二種觀光服務專用區</td><td>50</td><td>160</td></tr>
<tr><td>第三種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>100</td></tr>
<tr><td>第四種觀光服務專用區</td><td>20</td><td>60</td></tr>
<tr><td>第五種觀光服務專用區</td><td>60</td><td>240</td><td rowspan="2">以供旅館及其附屬設施或政府開發之溫泉設施為限。</td></tr>
<tr><td>第六種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>120</td></tr>
</table></td><td>1.配合主要計畫修正分區名稱，並予以表格化及文詞修正，以資明確。
2.配合主要計畫新增第五種至第七種觀光服務專用區，增訂其管制規定。
3.第五種及第六種觀光服務專用區維持原管制內容。</td></tr>
</table>

公展條文	專案小組初步建議修正條文	說明
	第七種觀光服務專用區 | 觀旅局研議後提請大會討論 | 觀旅局研議後提請大會討論 | 觀旅局研議後提請大會討論 第六種觀光服務專用區另應依 94 年 8 月 25 日發布實施「擬定關子嶺 (含枕頭山附近地區)特定區計畫（關嶺國小北側部分「旅乙（2）」乙種旅館區）細部計畫」案之土地使用分區管制要點規定辦理。	
八、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	八、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於百分之 150%。	數字修正為阿拉伯數字。
九、電台專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。	九、電台專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。	數字修正為阿拉伯數字。
十、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十，供加壓站、配水池及其他相關附屬設施使用。	十、自來水事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，供加壓站、配水池及其他相關附屬設施使用。	數字修正為阿拉伯數字。
十一、第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第三十一條第一項第一款至第四款等使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	十一、第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第三十一條第一項第一款至第四款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	數字修正為阿拉伯數字。
十二、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	十二、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，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.依本市通案性規定，增訂加油站專用區容許使用項目。 2.數字修正為阿拉伯數字。
十三、墳墓專用區之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之一百二十。	十三、墳墓專用區之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 120%。	數字修正為阿拉伯數字。
十四、火葬場專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。	十四、火葬場專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	數字修正為阿拉伯數字。
十五、露營區供露營有關活動使用，不得設置與活動無關之固定性建築物。	（刪除）	主要計畫已無劃設露營區。
十六、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	十五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	1.條次調整。 2.數字修正為阿拉伯數字。
十七、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	十六、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	1.條次調整。 2.數字修正為阿拉伯數字。
十八、觀光遊憩服務設施用地以供旅遊	十七、觀光遊憩用地內之土地以供旅遊	1.配合主要計畫

<table>
<tr><th>公展條文</th><th>專案小組初步建議修正條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>服務設施及其相關附屬設施為主，並得設置住宿、零售及餐飲、展覽展示場地、環境教育、停車場、及其他經風景區主管機構同意之觀光遊憩有觀之設施。其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。</td><td>服務設施及其相關附屬設施為主，其土地及建築物之使用依下表規定：
<table><tr><th>分區名稱</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>容許使用項目</th></tr><tr><td>第一種觀光遊憩用地</td><td>50</td><td>150</td><td rowspan="2">住宿、零售及餐飲、展覽展示場地、環境教育、停車場、及其他經風景區主管機構同意之觀光遊憩有觀之設施。</td></tr><tr><td>第二種觀光遊憩用地</td><td>50</td><td>250</td></tr></table></td><td>修正分區名稱，並予以表格化，以資明確。
2.第二種觀光遊憩用地部分係由原社教用地檢討變更，另依87年7月21日發布實施「變更關子嶺特定區計畫(「公四—三」公園用地為社教用地(供作勞工育樂中心使用))」，該社教用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，故第二種觀光遊憩用地之使用強度維持原建蔽率及容積率。
3.條次調整。</td></tr>
<tr><td>十九、退縮建築規定與停車空間劃設標準：
(一)退縮建築規定
<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>申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築。</td><td rowspan="5">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，面臨道路部分均應退縮建築。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築。</td></tr><tr><td>旅館區</td><td>申請建築基地應自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td></tr><tr><td>遊樂區</td><td>申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮十公尺建築。</td></tr><tr><td>第二種</td><td>自道路境界線至</td></tr></table></td><td>十八、退縮建築規定與停車空間劃設標準：
(一)退縮建築規定
<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>申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。</td><td rowspan="4">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，面臨道路部分均應退縮建築。</td></tr><tr><td>商業區
觀光服務專用區
觀光遊憩用地</td><td>申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。</td></tr><tr><td>遊樂區</td><td>申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮10公尺建築。</td></tr><tr><td>第二種電信專用區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍</td></tr></table></td><td>1.主要計畫已無劃設旅館區，刪除其建築退縮及停車空間規定。
2.配合主要計畫修正分區名稱，並將表格部分內容整併。
3.數字修正為阿拉伯數字。
4.條次調整。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>公展條文</th><th>專案小組初步建議修正條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>電信專用區</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>觀光遊憩服務專用區</td><td>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築。</td></tr>
<tr><td>觀光遊憩服務設施用地</td><td>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築。</td></tr>
</table>
(二)停車空間劃設標準：
<table>
<tr><td rowspan="2">分區及用地別</td><td colspan="2">停車空間最低留設標準規定</td></tr>
<tr><td>大客車
停車位數</td><td>小客車
停車位數</td></tr>
<tr><td>旅乙(2)</td><td>應按客房數每滿五十間及其零數設置一輛大客車停車位。</td><td>建築樓地板面積每一〇〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</td></tr>
<tr><td>第二種觀光遊憩服務專用區</td><td>若申請旅館使用，應按客房數每滿五十間及其零數設置一輛大客車停車位；其餘使用依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</td><td>建築樓地板面積每一〇〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</td></tr>
<tr><td>其他分區及用地</td><td colspan="2">依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td></td><td>牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</td></tr>
</table>
(二)停車空間劃設標準：
<table>
<tr><td rowspan="2">分區及用地別</td><td colspan="2">停車空間最低留設標準規定</td></tr>
<tr><td>大客車
停車位數</td><td>小客車
停車位數</td></tr>
<tr><td>觀光服務專用區</td><td>若申請旅館使用，應按客房數每滿 50 間及其零數設置一輛大客車停車位；其餘使用依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</td><td>建築樓地板面積每 100 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</td></tr>
<tr><td>其他分區及用地</td><td colspan="2">依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
<tr><td>二十、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</td><td>十九、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</td><td>條次調整。</td></tr>
<tr><td>二十一、本特定區內逆斷層經過地區兩側各五十公尺及十二處土地利用潛力較低地區（詳計畫圖）欲建設時，應再做地形測量及地質調查，確定安全無虞後再行開發建築。</td><td>二十、本特定區內逆斷層經過地區兩側各 50 公尺及 12 處土地利用潛力較低地區（詳計畫圖）欲建設時，應再做地形測量及地質調查，確定安全無虞後再行開發建築。</td><td>1.條次調整。
2.數字修正為阿拉伯數字。</td></tr>
<tr><td>二十二、本特定區內各項公共工程開發，及旅館區、遊樂區、觀光遊憩服務專用區、觀光遊憩服務設施用地之申請建築基地，應辦理都市設計審議；本府得另訂都市設計審議規範以利執行。</td><td>二十一、本特定區內各項公共工程開發，及遊樂區、觀光服務專用區、觀光遊憩用地之申請建築基地，應辦理都市設計審議；本府得另訂都市設計審議規範以利執行。</td><td>1.條次調整。
2.配合主要計畫修正分區名稱。</td></tr>
<tr><td>二十三、本要點未規定事項適用其他法令規定。</td><td>二十二、本要點未規定事項適用其他法令規定。</td><td>條次調整。</td></tr>
</table>

附表 2 「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫（第三次通盤檢討）(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公展及逾公展期間公民或團體陳情意見處理情形綜理表

編號	陳情人 及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見
人 2-1	翁◯鈿 溫泉段605、606、607地號	本案公展變更案第五、六案，分別為變更原社教用地南側旅館區及關子嶺西兩側旅館區為「觀專(2)」第二種觀光遊憩服務專用區。依「土地使用分區管制要點」，本次變更案前之「旅甲(2)」用地其建蔽率及容積率為50%及200%，變更為「觀專(2)」後，建蔽率及容積率為50%及160%。對於陳情土地權益及建築強度有所損害。	變更後，其土地建蔽率及容積率至少應維持與變更前「旅甲(2)」相同建蔽率(50%)及容積率(200%)，以免損及所有權人權益。	建議未便採納。 理由： 為促進開發利用及多元彈性使用，本次將旅館區予以檢討變更為觀光服務專用區，並增加容許使用項目及解除原旅甲(2)及旅乙(2)整體開發限制，另採調降容積率方式辦理，以符公平。
人 2-2	蔡◯進 溫泉段733地號等52筆土地	本案公展變更案第五、六案，分別為變更原社教用地南側旅館區及關子嶺西兩側旅館區為「觀專(2)」第二種觀光遊憩服務專用區。依「土地使用分區管制要點」，本次變更案前之「旅甲(2)」用地其建蔽率及容積率為50%及200%，變更為「觀專(2)」後，建蔽率及容積率為50%及160%。對於陳情土地權益及建築強度有所損害。	變更後，其土地建蔽率及容積率至少應維持與變更前「旅甲(2)」相同建蔽率(50%)及容積率(200%)，以免損及所有權人權益。	併人陳第2-1案專案小組初步建議意見。
人 2-3	張◯清 溫泉段579、580地號	本案公展變更案第五、六案，分別為變更原社教用地南側旅館區及關子嶺溪兩側旅館區為「觀專(2)」第二種觀光遊憩服務專用區。依「土地使用分區管制要點」，本次變更案前之「旅甲(2)」用地其建蔽率及容積率為50%及200%，變更為「觀專(2)」後，建蔽率及容積率為50%及160%。對於陳情土地權益及建築強度有所損害。	變更後，其土地建蔽率及容積率至少應維持與變更前「旅甲(2)」相同建蔽率(50%)及容積率(200%)，以免損及所有權人權益。	併人陳第2-1案專案小組初步建議意見。
人 2-4	鄭◯書、鄭◯延、鄭◯成、鄭◯謀 溫泉段584地號等20筆土地	本案公展變更案第五、六案，分別為變更原社教用地南側旅館區及關子嶺西兩側旅館區為「觀專(2)」第二種觀光遊憩服務專用區。依「土地使用分區管制要點」，本次變更案前之「旅甲(2)」用地其建蔽率及容積率為50%及200%，變更為「觀專(2)」後，建蔽率及容積率為50%及160%。對於陳情土地權益及建築強度有所損害。	變更後，其土地建蔽率及容積率至少應維持與變更前「旅甲(2)」相同建蔽率(50%)及容積率(200%)，以免損及所有權人權益。	併人陳第2-1案專案小組初步建議意見。

編號	陳情人 及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見
逾人 2-1	董◯惠 溫泉段950、951、952、952-1、955、955-1、956地號	本公司為合法取得旅館登記業者，惟本公司所有之部分旅館設施因改建後造成現有使用容積超過都市計畫規定，故尚無法取得使照，連帶未能取得合法旅館登記證，造成後續營運困難，經已委請建築師辦理合法之必要事宜。	(一)說明 1. 本案土地原屬旅乙(2)，原規定之建蔽率 40%、容積率120%。 2. 如依第三次通盤檢討規定，本案土地變更為觀光遊憩服務專用區 2-2，其建蔽率 40%、容積率100%。 3. 本次檢討雖可解決原整體開發之限制，但對於原已興建完成業者欲合法申請補照，產生建蔽率、容積率降低之情形，恐對於現存業者後續申請執照困難。 (二)建議 1. 建議提高建蔽率、容積率之許可規定，以符合實際使用需求，業者願意配合提供相關回饋機制。 2. 建議可否沿路兩側之現有既成旅館使用分區皆為觀(專)2-1，均衡發展。	建議未便採納。 理由： 1. 為促進開發利用及多元彈性使用，本次將旅館區予以檢討變更為觀光服務專用區，並增加容許使用項目及解除原旅甲(2)及旅乙(2)整體開發限制，另採調降容積率方式辦理，以符公平。 2. 依都市計畫法第41條及同法臺南市施行細則第 32 條規定，都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之建築物，其原有合法建築物仍得繼續為原有之使用，如有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。

附件二

臺南市都市計畫委員會第96次會議紀錄

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：羅介妏
電話：06-2991111分機8021
傳真：06-2982852
電子信箱：lcw@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會
發文日期：中華民國109年12月18日
發文字號：府都綜字第1091515597號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄一份

裝

主旨：檢送109年12月4日「臺南市都市計畫委員會第96次大會」會議紀錄一份，請查照。

說明：

一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。

二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：https://udweb.tainan.gov.tw/）各計畫審議會議紀錄之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

訂

正本：趙兼主任委員卿惠、方兼副主任委員進呈、莊委員德樑、陳委員淑美、蘇委員金安、葉委員澤山、黃委員耀光、邱委員志健、胡委員學彥、黃委員偉茹、李委員佩芬、張委員慈佳、姚委員希聖、林委員裕盛、張委員仁郎、曾委員志民、王委員逸峰、卓委員建光、胡委員大瀛、徐委員國潤、郭委員建志、顏執行秘書永坤、臺南市政府地政局(審3、4案)、臺南市政府工務局(審3案)、臺南市政府水利局(審3案)、臺南市政府交通局(審3案)、臺南市停車管理處(審3案)、臺南市白河區公所(審3案)

線

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

臺南市都市計畫委員會
第 96 次會議紀錄

中華民國 109 年 12 月 4 日

臺南市都市計畫委員會第 96 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 12 月 4 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：方兼副主任委員進呈

四、紀錄彙整：羅介妏

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、審議案件

第 一 案：變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案再提會討論

第 二 案：變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案再提會討論

第 三 案：變更白河都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

第 四 案：「擬定臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(新市區建設地區開發區塊 F 及 G) 細部計畫」案再提會討論

第 二 案：「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」案再提會討論

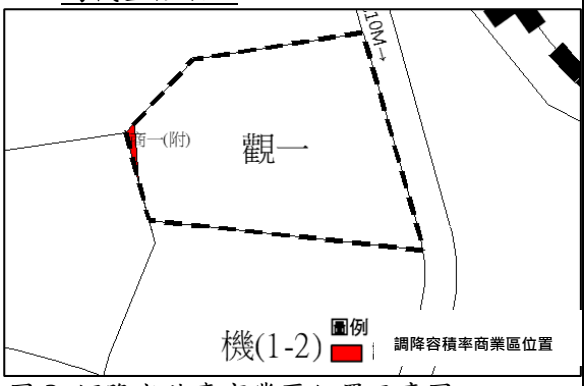
說　　明：本案細部計畫業經本會 106 年 11 月 27 日第 66 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 27 日第 979 次會議審竣之「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）案」及本市通案性規定，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決　　議：准照提會內容通過（詳附錄）。

【附錄】提會內容

土地使用分區管制要點修正條文對照表

106.11.27 第 66 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條訂定之。	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 條訂定之。	數字修正為阿拉伯數字。
二、住宅區： 逆斷層經過地區兩側各 50 公尺及土地利用潛力較低地區，劃設為第一種住宅區；舊有聚落建物密集者劃設為第三種住宅區，其餘劃設為第二種住宅區： (一)第一種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。逆斷層帶經過兩側各 50 公尺之住宅區部分，其建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺(不包括屋頂突出物)。 (二)第二種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (三)第三種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	二、住宅區： 逆斷層經過地區兩側各 50 公尺及土地利用潛力較低地區，劃設為第一種住宅區；舊有聚落建物密集者劃設為第三種住宅區，其餘劃設為第二種住宅區： (一)第一種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。逆斷層帶經過兩側各 50 公尺之住宅區部分，其建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺(不包括屋頂突出物)。 (二)第二種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (三)第三種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (四)第三種住宅區（附帶條件 2）（詳圖 1）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%。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恢復容積，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。 圖 1 調降容積率住宅區位置示意圖	1. 配合主要計畫變 24 案變更內容（部分市場用地變更為第三種住宅區，採調降容積率方式回饋）增訂相關內容。 2. 仙草段 182、188、217 地號變更為第三種住宅區（附帶條件 2）因涉及同段 158、163、164、165、180、181、185、187、1029、1030 地號第三種住宅區（附帶條件 1）繳納代金作業，其主要計畫變更案尚未核定發布實施，故本條文內容配合主要計畫發布實施期程，採分階段核定發布實施。
三、商業區： 臨近白河水庫之商業區劃設為第一種商業區；舊有聚落發展較密集者劃設為第三種商業區，其餘劃設為第二種商業區。其使用限制，不得設置工廠、炮竹、煙火、茶室、視聽歌唱、包廂式理髮廳及三溫暖	三、商業區： 臨近白河水庫之商業區劃設為第一種商業區；舊有聚落發展較密集者劃設為第三種商業區，其餘劃設為第二種商業區。其使用限制，不得設置工廠、炮竹、煙火、茶室、視聽歌唱、包廂式理髮廳及三溫暖等行業。	配合主要計畫變 15 案變更內容（部分機 1-2 變更為第一種商業區，採調降容積率方式回饋）增

106.11.27 第 66 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
等行業。 (一)第一種商業區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。 (二)第二種商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (三)第三種商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	(一)第一種商業區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。 (二)第二種商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (三)第三種商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。 (四)第一種商業區（附帶條件）（詳圖 2）之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 96%。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恢復容積，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，並以捐增當期公告現值加四成換算為代金抵繳。  圖 2 調降容積率商業區位置示意圖	訂相關內容。
四、農業區及保護區之建築物及土地使用依「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、農業區及保護區之建築物及土地使用依「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。	依第 66 次會審議通過條文。
五、遊樂區之土地以供興建遊樂設施及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%。區內得興建文物陳列館、青年活動中心、遊客休憩所、餐飲服務中心、兒童遊樂設施、住宿設施、遊客中心、遊憩區管理處所、展覽館、遊憩區收費站、涼亭等旅遊服務設施，與郵政、電信、醫療、治安、休息衛生設備及其他相關附屬設施。	五、遊樂區之土地以供興建遊樂設施及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%。區內得興建文物陳列館、青年活動中心、遊客休憩所、餐飲服務中心、兒童遊樂設施、住宿設施、遊客中心、遊憩區管理處所、展覽館、遊憩區收費站、涼亭等旅遊服務設施，與郵政、電信、醫療、治安、休息衛生設備及其他相關附屬設施。	依第 66 次會審議通過條文。
六、保存區內之土地以供建築寺廟及相關附屬設施為限，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	六、保存區內之土地以供建築寺廟及相關附屬設施為限，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	依第 66 次會審議通過條文。

<table>
<tr><th>106.11.27 第 66 次會審議通過條文</th><th>本次提會建議修正條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>七、觀光服務專用區內之土地以供旅館或遊憩相關設施使用為主，其土地及建築物之使用依下表規定：
<table>
<tr><th>分區名稱</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>容許使用項目</th></tr>
<tr><td>第一種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>100</td><td>以供旅客服務中心、大眾運輸轉乘設施、農產展售中心、運動服務業、運動用品租賃業、零售業、一般服務業、餐飲業及旅館為限。</td></tr>
<tr><td>第二種觀光服務專用區</td><td>50</td><td>160</td><td rowspan="3">以供溫泉相關公共設施(如泡腳池、公共浴池)、親水設施、旅客服務中心、文化設施及社教設施、社區遊憩設施、自行車租借設施、農產展售中心、零售業、一般服務業、餐飲業及旅館為限。</td></tr>
<tr><td>第三種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>100</td></tr>
<tr><td>第四種觀光服務專用區</td><td>20</td><td>60</td></tr>
<tr><td>第五種觀光服務專用區</td><td>60</td><td>240</td><td rowspan="2">以供旅館及其附屬設施或政府開發之溫泉設施為限。</td></tr>
<tr><td>第六種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>120</td></tr>
<tr><td>第七種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>40</td><td>以供旅客服務及諮詢、遊憩設施、小型零售販賣、廁所及遮蔽設備為限。</td></tr>
</table>
<u>第六種觀光服務專用區另應依 94 年 8</u></td>
<td>七、觀光服務專用區內之土地以供旅館或遊憩相關設施使用為主，其土地及建築物之使用依下表規定：
<table>
<tr><th>分區名稱</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>容許使用項目</th></tr>
<tr><td>第一種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>100</td><td>以供旅客服務中心、大眾運輸轉乘設施、農產展售中心、運動服務業、運動用品租賃業、零售業、一般服務業、餐飲業及旅館為限。</td></tr>
<tr><td>第二種觀光服務專用區</td><td>50</td><td>160</td><td rowspan="3">以供溫泉相關公共設施(如泡腳池、公共浴池)、親水設施、旅客服務中心、文化設施及社教設施、社區遊憩設施、自行車租借設施、農產展售中心、零售業、一般服務業、餐飲業及旅館為限。</td></tr>
<tr><td>第三種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>100</td></tr>
<tr><td>第四種觀光服務專用區</td><td>20</td><td>60</td></tr>
<tr><td>第五種觀光服務專用區</td><td>60</td><td>240</td><td>以供旅館及其附屬設施或政府開發之溫泉設施為限。</td></tr>
<tr><td>第六種觀光服務專用區</td><td>40</td><td>120</td><td>1. 以供旅館及其附屬設施或政府開發之溫泉設施為限。
2. <u>另應依 94 年 8 月 25 日發布實施「擬定關子嶺 (含枕頭山附近地區)特定區計畫（關嶺國小北側部分「旅乙（2）」乙種旅館區）細部計畫」案之土地使用分區管制要點規定辦理。</u></td></tr>
</table></td>
<td>依第 66 次會審議通過條文，並將第二項涉及第六種觀光服務專用區之條文內容調整至表格內容，以資明確。</td></tr>
</table>

106.11.27 第 66 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
月 25 日發布實施「擬定關子嶺 (含枕頭山附近地區)特定區計畫（關嶺國小北側部分「旅乙（2）」乙種旅館區）細部計畫」案之土地使用分區管制要點規定辦理。	第七種觀光服務專用區 | 40 | 40 | 以供旅客服務及諮詢、遊憩設施、小型零售販賣、廁所及遮蔽設備為限。	
八、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於百分之 150%。	八、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於百分之 150%。	依第 66 次會審議通過條文。
九、電台專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。	九、電台專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。	依第 66 次會審議通過條文。
十、自來水事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，供加壓站、配水池及其他相關附屬設施使用。	十、自來水事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，供加壓站、配水池及其他相關附屬設施使用。	依第 66 次會審議通過條文。
十一、第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第三十一條第一項第一款至第四款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十一、第二種電信專用區得供作都市計畫法臺南市施行細則第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款等使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	數字修正為阿拉伯數字。
十二、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，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。	十二、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，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。	依第 66 次會審議通過條文。
十三、墳墓專用區之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 120%。	十三、墳墓專用區之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 120%。	依第 66 次會審議通過條文。
十四、火葬場專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	十四、火葬場專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	依第 66 次會審議通過條文。
十五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	（刪除）	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十六、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	（刪除）	本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十七、觀光遊憩用地內之土地以供旅遊服務設施及其相關附屬設施為主，其土地及建築物之使用依下表規	十五、觀光遊憩用地內之土地以供旅遊服務設施及其相關附屬設施為主，其土地及建築物之使用依下表規定：	點次調整。

<table>
<tr><th>106.11.27 第 66 次會審議通過條文</th><th>本次提會建議修正條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>定：
<table>
<tr><th>分區名稱</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>容許使用項目</th></tr>
<tr><td>第一種觀光遊憩用地</td><td>50</td><td>150</td><td rowspan="2">住宿、零售及餐飲、展覽展示場地、環境教育、停車場、及其他經風景區主管機構同意之觀光遊憩有觀之設施。</td></tr>
<tr><td>第二種觀光遊憩用地</td><td>50</td><td>250</td></tr>
</table></td><td><table>
<tr><th>分區名稱</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>容許使用項目</th></tr>
<tr><td>第一種觀光遊憩用地</td><td>50</td><td>150</td><td rowspan="2">住宿、零售及餐飲、展覽展示場地、環境教育、停車場、及其他經風景區主管機構同意之觀光遊憩有觀之設施。</td></tr>
<tr><td>第二種觀光遊憩用地</td><td>50</td><td>250</td></tr>
</table></td><td></td></tr>
<tr><td>十八、退縮建築規定與停車空間劃設標準：
(一)退縮建築規定
<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>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。</td><td rowspan="5">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，面臨道路部分均應退縮建築。</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td rowspan="3">申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。</td></tr>
<tr><td>觀光服務專用區</td></tr>
<tr><td>觀光遊憩用地</td></tr>
<tr><td>遊樂區</td><td>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</td></tr>
<tr><td>第二種電信專用區</td><td>自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺。</td><td></td></tr>
</table>
(二)停車空間劃設標準：
<table>
<tr><th rowspan="2">分區及用地別</th><th colspan="2">停車空間最低留設標準規定</th></tr>
<tr><th>大客車停車位數</th><th>小客車停車位數</th></tr>
<tr><td>觀光服務專用區</td><td>若申請旅館使用，應按客房數每滿 50 間及其零數設置</td><td>建築樓地板面積每 100 平方公尺及其零數應增</td></tr>
</table></td><td>十六、退縮建築規定
(一)於實施市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：
<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="4">自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築</td><td rowspan="4">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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr>
<tr><td>商業區</td></tr>
<tr><td>觀光服務專用區</td></tr>
<tr><td>遊樂區</td></tr>
<tr><td>公共設施用地</td><td>自計畫道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺。</td><td>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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr>
</table>
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：
<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>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。</td><td>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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr>
</table></td><td>1. 點次調整。
2. 依本市通案性規定修訂建築退縮規定，並將停車空間劃設規定單獨列點。
3. 增列計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>106.11.27 第 66 次會審議通過條文</th><th>本次提會建議修正條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td></td><td>一輛大客車停車位；其餘使用依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</td><td>設 1 部停車空間。</td></tr>
<tr><td>其他分區及用地</td><td colspan="2">依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td>商業區</td><td rowspan="2">申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依『建築技術規則』建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>觀光服務專用區</td></tr>
<tr><td>遊樂區</td><td>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築，如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。</td></tr>
</table>
(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。
</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>
十七、停車空間劃設標準
(一)於實施市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：
<table>
<tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位
設置標準</th></tr>
<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 colspan="2">超過 550 平方公尺每增加 150 平方公尺，應增設 1 部</td></tr>
</table>
(二)觀光服務專用區之停車空間應依下列規定辦理：
<table>
<tr><th rowspan="2">分區及用地別</th><th colspan="2">停車空間最低留設標準規定</th></tr>
<tr><th>大客車
停車位數</th><th>小客車
停車位數</th></tr>
<tr><td>觀光服務專用區</td><td>若申請旅館使用，應按客房數每滿 50 間及其零數設置一輛大客車停車位；其餘使用依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦</td><td>建築樓地板面積每 100 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</td></tr>
</table>
</td><td>依本市通案性規定。</td></tr>
</table>

106.11.27 第 66 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
	理。 (三)前二項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。 (四)建築基地如僅得於 4 公尺人行步道指定建築線且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。 (五)本點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、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。	1. 本點增訂。 2. 配合本市推動「亮麗晴空」空污改善計畫，增訂相關條文。
	十九、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。	1. 本點增訂。 2. 為維護都市景觀品質，依本市通案性規定增訂停車場應辦理都市設計審議規定。
十九、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	二十、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%。	1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定修訂綠化規定。
二十、本特定區內逆斷層經過地區兩側各 50 公尺及 12 處土地利用潛力較低地區（詳計畫圖）欲建設時，應再做地形測量及地質調查，確定安全無虞後再行開發建築。	二十一、本特定區內逆斷層經過地區兩側各 50 公尺及 12 處土地利用潛力較低地區（詳計畫圖）欲建設時，應再做地形測量及地質調查，確定安全無虞後再行開發建築。	1. 點次調整。 2. 依第 66 次會審議通過條文。
二十一、本特定區內各項公共工程開發，及遊樂區、觀光服務專用區、觀光遊憩用地之申請建築基地，應辦理都市設計審議；本府得另訂都市設計審議規範以利執行。	二十二、本特定區內各項公共工程開發，及遊樂區、觀光服務專用區、觀光遊憩用地之申請建築基地，應辦理都市設計審議；本府得另訂都市設計審議規範以利執行。	1. 點次調整。 2. 依第 66 次會審議通過條文。
	二十三、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	1. 本點增訂 2. 個別細部計畫或變更都市計畫書另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。
二十二、本要點未規定事項適用其他法令規定。	二十四、本要點未規定事項適用其他法令規定。	點次調整。

「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」書

業務承辦人員	
業務單位主管	

臺　南　市　政　府

中華民國 110 年 9 月