

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年6月27日
發文字號：府都規字第1080410784B號
附件：細部計畫書各1份



主旨：「變更白河都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」等16案公開展覽自108年7月1日起依法公開展覽60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108年7月1日起60天。

二、公開展覽地點：公開展覽計畫書公告於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)及本市大內區、仁德區、六甲區、北門區、白河區、安定區、西港區、佳里區、官田區、東山區、柳營區、將軍區、麻豆區、善化區、新化區、新市區及歸仁區等區公所。

三、公告圖說：

(一)「變更白河都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。

(二)「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。

(三)「變更佳里都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。

(四)「變更六甲都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤

- 檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (五)「變更烏山頭水庫風景特定區(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (六)「變更大內都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (七)「變更西港都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (八)「變更將軍(漚汪地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (九)「變更安定都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十)「變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十一)「變更仁德都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十二)「變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十三)「變更臺南都會公園特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十四)「變更南鯤鯓特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十五)「變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專

案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。

- (十六)「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。

四、都市計畫說明會舉辦時間與地點

- (一)108年7月15日(星期一)上午10時00分，假本市柳營區公所3樓會議室舉行(地址：台南市柳營區柳營路二段59號)，歡迎踴躍參加。
- (二)108年7月15日(星期一)下午13時00分，假本市白河區公所2樓會議室舉行(地址：臺南市白河區三民路381號)，歡迎踴躍參加。
- (三)108年7月15日(星期一)下午15時30分，假本市東山區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市東山區225號)，歡迎踴躍參加。
- (四)108年7月18日(星期四)上午10時00分，假本市麻豆區中興興農活動中心舉行(地址：臺南市麻豆區中興里15鄰自由路8號之6)，歡迎踴躍參加。
- (五)108年7月18日(星期四)下午13時00分，假本市官田區公所圖書館3樓會議室舉行(地址：臺南市官田區中山路一段129號)，歡迎踴躍參加。
- (六)108年7月18日(星期四)下午15時30分，假本市六甲區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市六甲區中山路202號)，歡迎踴躍參加。
- (七)108年7月22日(星期一)上午10時00分，假本市新化區公所3樓展演廳舉行(地址：台南市新化區中山路130號)，歡迎踴躍參加。
- (八)108年7月22日(星期一)下午13時00分，假本市大內區公所3樓圖書館會議室(地址：台南市大內區大內里1號)，歡迎踴躍參加。
- (九)108年7月22日(星期一)下午15時30分，假本市善化區公所3樓禮堂舉行(地址：台南市善化區建國路190號)，歡迎踴躍參加。



- (十)108年7月25日(星期四)上午10時00分，假本市北門區公所2樓會議室舉行(地址：台南市北門區北門里舊埕108號)，歡迎踴躍參加。
- (十一)108年7月25日(星期四)下午13時00分，假本市將軍區公所3樓會議室舉行(地址：台南市將軍區忠興里190號)，歡迎踴躍參加。
- (十二)108年7月25日(星期四)下午15時30分，假本市佳里區公所4樓大禮堂舉行(地址：台南市佳里區忠孝路5號)，歡迎踴躍參加。
- (十三)108年7月30日(星期二)上午10時00分，假本市新市區公所3樓大禮堂舉行(地址：台南市新市區中興街12號)，歡迎踴躍參加。
- (十四)108年7月30日(星期二)下午13時00分，假本市安定區公所3樓大禮堂舉行(地址：台南市安定區安定里59號)，歡迎踴躍參加。
- (十五)108年7月30日(星期二)下午15時30分，假本市西港區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市西港區文化路1號)，歡迎踴躍參加。
- (十六)108年8月2日(星期五)上午10時00分，假本市仁德區公所3樓禮堂舉行(地址：臺南市仁德區中正路三段5號)，歡迎踴躍參加。
- (十七)108年8月2日(星期五)下午13時00分，假本市歸仁區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市歸仁區中山路2段2號)，歡迎踴躍參加。

五、公開展覽期間內任何公民或團體如對本次公開展覽範圍(詳計畫圖)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。

市長黃偉哲

變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細
部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用
分區管制要點)細部計畫書

公開展覽版

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 0 8 年 7 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	變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 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 107 年 7 月 16 日起公告徵求意見 30 天，刊登於台灣新生報 107 年 7 月 16 日第 12 版，共計 1 日。
	公告徵求意見座談會 民國 107 年 7 月 30 日上午 10 時假民治市政中心南瀛堂、下午 15 時假永華市政中心 10 樓東側小禮堂舉行。
	公開展覽說明會
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

第一章 緒論

壹、計畫緣起.....	1
貳、計畫位置與範圍.....	2
參、辦理依據.....	2

第二章 現行主要計畫概要

壹、計畫年期及計畫人口.....	4
貳、土地使用計畫.....	4
參、本案細部計畫與主要計畫之關係.....	6

第三章 土地使用分區管制要點

壹、土地使用分區管制要點修訂原則.....	8
貳、土地使用分區管制要點.....	9

附錄一、虎頭埤特定區計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

附錄二、虎頭埤特定區計畫1處另擬細部計畫土地使用分區管制要點

圖目錄

圖 1 計畫位置與範圍示意圖.....	3
圖 2 虎頭埤特定區計畫土地使用計畫示意圖.....	7

表目錄

表 1 虎頭埤特定區計畫土地使用計畫面積表.....	5
----------------------------	---

第一章 緒論

壹、計畫緣起

土地使用分區管制要點之訂定係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，進而創造優美都市景觀，維護良好生活環境；因此，於各都市計畫區內依其實際需要，應依法訂定土地使用管制規定，以利土地資源有效利用。

原臺南市、臺南縣已於 99 年 12 月 25 日合併改制為直轄市，原臺南縣內隸屬鄉鎮計畫之都市計畫區亦升格為市鎮計畫，惟目前臺南市轄區內尚有多處都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，依據都市計畫法第 22 條之規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項，又因應民國 91 年 5 月 15 日總統華總一義字第 09100095630 號令公布修正之都市計畫法第 23 條，其授權由該管直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制定流程。

本案依據「變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫規範，除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，提升計畫審議行政效率，加速都市計畫發展及開發期程，強化地方自治彈性及效能，以達順利推展臺南市都市建設之目標。

貳、計畫位置與範圍

本計畫區位於臺南市新化區東側，西鄰近新化都市計畫區，距西南側台南市區約 12.6 公里，距西北側南科特定區約 8.4 公里，距西側新化市區約 2.8 公里，鄰近南二高新化系統交流道約 2.9 公里。

計畫範圍北面以鹽水埤北側為界；東面之北段界線為鳳凰新城以東約 500 公尺，其南段大致以主 5 號道路(鄉道 173)為界；南面大致止於中興路以南約 150~500 公尺之天然水溝；西面北段大致以天然水溝為界，中段大致以主 1 號道路及高爾夫球場西側為界，鄉道 168 以南大致以高速公路往西約 700 公尺之天然水溝為界；涉及之里行政區包括東榮、知義、礁坑、那拔等四里之一部分，計畫面積 424.1591 公頃。

參、辦理依據

依據都市計畫法第 22 條規定辦理。



擬定虎頭埤特定區計畫(旅乙(1)
旅館區附近地區)細部計畫



圖例

-  虎頭埤特定區計畫範圍
-  另行擬定細部計畫範圍

圖1 計畫位置與範圍示意圖

第二章 現行主要計畫概要

壹、計畫年期及計畫人口

以民國 110 年為計畫目標年，計畫人口為 600 人。

貳、土地使用計畫

本計畫區共劃設土地使用分區面積合計約 307.7840 公頃，佔計畫總面積 72.56%，公共設施用地面積合計約 116.3751 公頃，佔計畫總面積 27.44%，詳表 1 及圖 2 所示。

公開展覽版

表 1 虎頭埤特定區計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	估計計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例(%)	
土地使 用分區	低密度住宅區	2.9197	0.69	1.74	
	商業區	1.8329	0.43	1.09	
	第一種宗教專用區	0.5696	0.13	0.34	
	第二種宗教專用區(附件條件)	0.9180	0.22	0.55	
	第三種宗教專用區(附件條件)	0.0600	0.01	0.04	
	高爾夫球場專用區	43.3328	10.22	25.82	
	旅遊服務區	1.3090	0.31	0.78	
	第二種旅館區	0.2900	0.07	0.17	
	第一種旅館區(附帶條件)	4.1904	0.99	2.50	
	乙種旅館區	乙種旅館區(1)	5.9766	1.41	3.56
		乙種旅館區(2)	7.7873	1.84	4.64
	遊樂區	3.0028	0.71	-	
	加油站專用區	0.1534	0.04	0.09	
	農業區	203.5156	47.98	-	
	水庫專用區	31.4804	7.42	-	
	水庫專用區兼供人行步道使用	0.0827	0.02	-	
	河川區(排水使用)	0.3628	0.09	-	
	小計	307.7840	72.56	41.32	
公共設 施用地	學校用地	1.0623	0.25	0.63	
	機關用地	2.2565	0.53	1.34	
	兒童遊樂場用地	0.2209	0.05	0.13	
	公園用地	67.4850	15.91	40.21	
	綠地用地	0.3142	0.07	0.19	
	廣場用地	1.4855	0.35	0.89	
	停車場用地	3.2457	0.77	1.93	
	道路用地	17.2574	4.07	10.28	
	步道用地	0.0855	0.02	0.05	
	人行步道用地	2.5020	0.59	1.49	
	高速公路用地	2.5583	0.60	1.52	
	電路鐵塔用地	0.0180	0.00	0.01	
	水域用地	17.8838	4.22	-	
小計	116.3751	27.44	58.68		
都市發展用地		167.8310	39.57	100.00	
合計		424.1591	100.00	-	

資料來源：擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)案說明書(101.09)及歷次個案變更計畫書，本計畫整理。

註：1. 都市發展用地面積不包括遊樂區、農業區、水庫專用區、水庫專用區兼供人行步道使用、河川區(排水使用)及水域用地。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

參、本案細部計畫與主要計畫之關係

本案係依據「變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點納入細部計畫規範，以落實計畫分層管理，強化地方自治彈性及效能。

公開展覽版

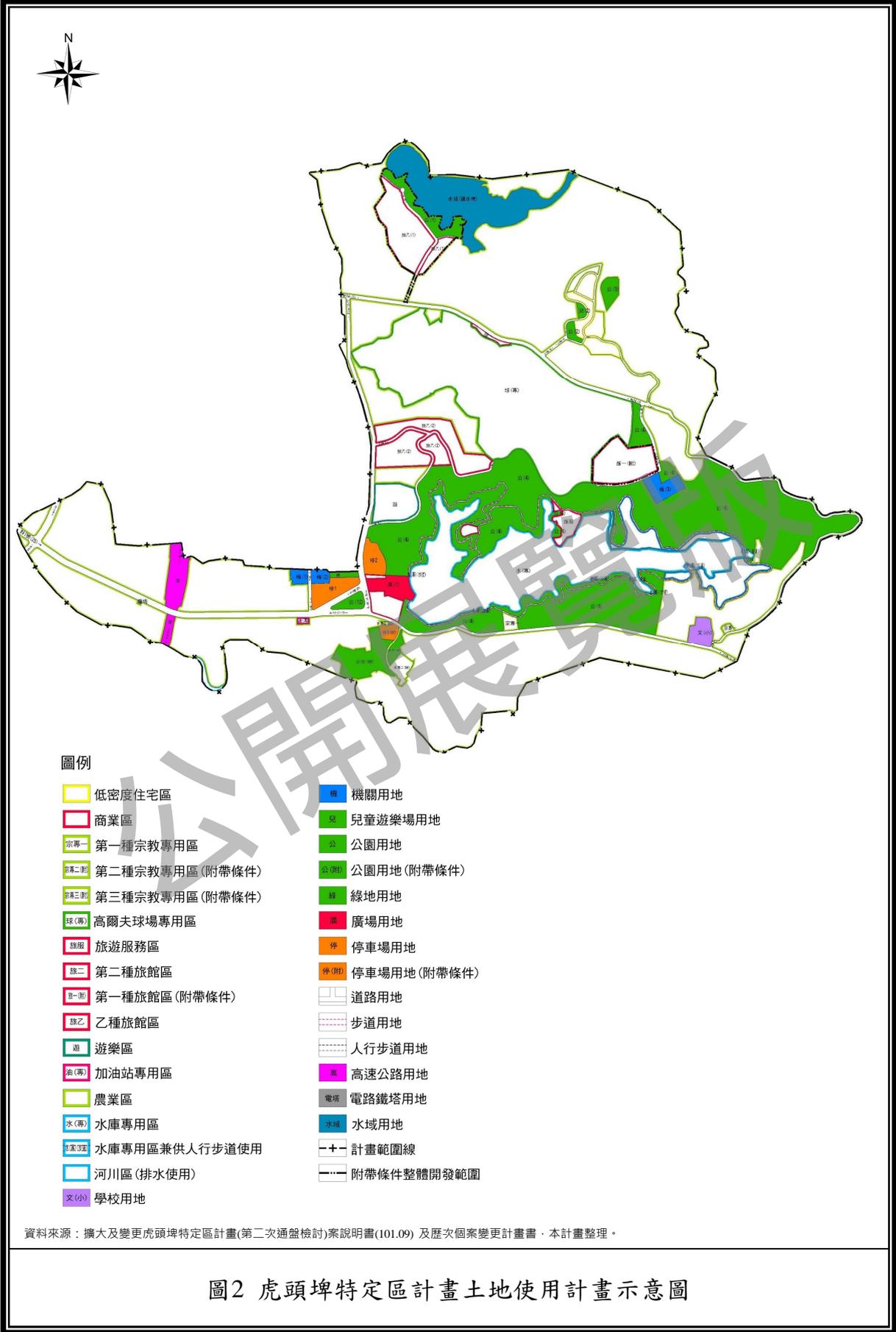


圖2 虎頭埤特定區計畫土地使用計畫示意圖

第三章 土地使用分區管制要點

壹、土地使用分區管制要點修訂原則

本計畫土地使用分區管制要點，係依據101年9月25日府都規字第1010679254A號函發布實施之「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點內容為準，並為減少執行時產生之疑義，配合臺南市土地使用分區管制要點相關通案性規定，酌予檢討修訂條文內容，以符合實際需求及利用彈性，有關本計畫土地使用分區管制要點修正原則如下，修正條文對照表詳附錄一。

一、因應縣市合併以及「都市計畫法臺南市施行細則」之制定，配合修正土地使用分區管制要點之法源依據。

配合「都市計畫法臺南市施行細則」於103年4月17日公布施行，爰修訂土地使用分區管制要點之訂定法源為「都市計畫法臺南市施行細則」第12條，以落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系。

二、配合中央或地方相關法規之增修訂，調整管制要點相關內容。

土地使用分區管制要點中援引之中央或地方法規如已修訂或廢止，而都市計畫未能配合即時修訂，或原適用之相關自治法規及行政規則已配合直轄市改制升格整併作業新訂者，或另有相關法規以為遵循無須重複規定者，應配合修訂適用之法規名稱或條文內容。

三、參酌臺南市都市計畫委員會通案性決議修正相關條文內容，避免執行疑義。

針對部分土地使用分區管制要點於實際執行衍生疑義，經提請臺南市都市計畫委員會討論後完成通案性決議者，應配合修訂相關內容，避免後續執行疑義。

四、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。

有關專案性通盤檢討增修之土地使用分區管制要點條文內容納入本計畫彙整；個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。

貳、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
- 二、低密度住宅區之土地，應依下列規定：
 - (一)建蔽率不得大於 50%。
 - (二)建築物高度不得超過二層或 7 公尺。
 - (三)不得從事任何工業使用。
 - (四)容積率不得大於 80%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 160%。
- 四、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，惟不得為 28 條所指土石方資源堆置處理場及廢棄物資源回收貯存場，且建築基地與計畫道路(以幹 1 號道路、幹 2 號道路、主 1 號道路、主 2 號道路、主 5 號道路為限)境界線之距離，不得小於 10 公尺，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、旅館區以供建築旅館及其附屬設施為限。
 - (一)第一種旅館區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
 - (二)第二種旅館區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。
 - (三)乙種旅館區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- 六、遊樂區之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用，應依下列規定。
 - (一)建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%。
 - (二)本遊樂區，各項設施之配置計畫，應先經目的事業主管機關之核准。
- 七、旅遊服務區之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 120%，並限供遊客之旅遊諮詢、餐飲、休憩、地方特產展售、旅館及住宿等服務設施建築使用，其中供旅館及住宿之樓地板面積不得大於總樓地板面積 50%。

八、高爾夫球場專用區之土地，應依下列規定：

(一)建蔽率不得大於 20%；容積率不得大於 40%。

(二)建築物高度不得超過二層或 7 公尺。

(三)以供高爾夫球會館及其附屬設施使用為主(惟不得申請住宿設施使用)，其附屬設施之設置並應取得目的事業主管機關之同意文件，並應符合相關法規之規定。

九、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、宗教專用區以建築宗教使用之神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及其他直接與宗教有關之建築物為主。第一種宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；第二種宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；第三種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。

十一、水庫專用區及水庫專用區兼供人行步道使用應依「公告虎頭埤水庫管理機構、蓄水範圍及其申請許可使用事項」使用，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施，且現況已為步道使用者，得從其原來之使用。

十二、公園用地規定如下：

(一)公園用地內丘塊圖上之平均坡度在百分之 30%以上者，不得作為建築基地及法定空地使用。

(二)公園用地-公(5)之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。

十三、廣場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。

十四、停車場用地規定如下：

(一)停車場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。

(二)停車場用地-停(3)之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%，且不適用

都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。

十五、水域用地供水庫淹沒區儲水及有關溢洪、灌溉等水利設施，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施。

十六、建築退縮規定

(一)於「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)」(101年9月26日)發布實施以後完成土地分配作業之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
低密度住宅區	自計畫道路境界線至少退縮	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	5公尺建築。	
旅館區		
遊樂區	自計畫道路境界線至少退縮10公尺建築。	
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，圍牆應自計畫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，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	退縮建築規定	備註
低密度住宅區	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，或依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。	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，或依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。	
旅館區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	
第二種宗教專用區	自計畫道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	
第三種宗教專用區	自計畫道路境界線至少退縮3公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	
遊樂區	自計畫道路境界線至少退縮10公尺建築。	

(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。

十七、停車空間劃設標準

(一)於「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)」(101年9月26日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發區，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)宗教專用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
150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)	設置 1 部
超過 150 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部	

(三)前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)建築基地如建築線僅得於 4 公尺人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。

(五)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十八、本特定區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。

十九、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、本計畫區土地開發涉及「新化 B 遺址範圍者」，未來工程欲施行前應依「開發行為環境影響評估作業準則」及文化資產保存法第 50、51 條等相關規定，自行委託考古專家學者先行挖掘，作實際環境之評估，並將報告送市府審查。

二十一、計畫區之土地開發建築行為，俟計畫區之污水下水道系統完工應辦理用戶接管，或依有關法令規定設置污水處理設施排放至市管區域排水者，始可發給建造執照。

惟公共污水下水道尚未到達地區之污水排放，其廢污水處理設備之設計標準及廢污水放流應符合現行放流水標準，並送經主管機關同意且符合水污染防治法、下水道法之規定後，始可核發建造執照。

二十二、本特定區內各項土地使用分區及公共設施用地之開發應依水土保持法、環境影響評估法、森林法、水利法、水污染防治法、空氣污染防制法及目的事業主管機關等相關規定辦理。

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。

二十四、本要點未規定者適用有關法令之規定。

公開展覽版

附錄一

虎頭埤特定區計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

公開展覽版

虎頭埤特定區計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

原條文	變更後條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第 32 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	配合直轄市改制升格及都市計畫法臺南市施行細則發布實施，予以修正法令依據。
	二、低密度住宅區之土地，應依下列規定： (一)建蔽率不得大於 50%。 (二)建築物高度不得超過二層或 7 公尺。 (三)不得從事任何工業使用。 (四)容積率不得大於 80%。	點次調整。
	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 160%。	點次調整。
	四、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，惟不得為 28 條所指土石方資源堆置處理場及廢棄物資源回收貯存場，且建築基地與計畫道路(以幹 1 號道路、幹 2 號道路、主 1 號道路、主 2 號道路、主 5 號道路為限)境界線之距離，不得小於 10 公尺，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。
二、旅館區以供建築旅館及其附屬設施為限。 (一)第一種旅館區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 (二)第二種旅館區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。 (三)乙種旅館區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	五、旅館區以供建築旅館及其附屬設施為限。 (一)第一種旅館區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 (二)第二種旅館區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。 (三)乙種旅館區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	點次調整。

原條文	變更後條文	變更理由
<p>三、遊樂區之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用，應依下列規定。</p> <p>(一)建蔽率不得大於20%，容積率不得大於60%。</p> <p>(二)本遊樂區，各項設施之配置計畫，應先經目的事業主管機關之核准。</p>	<p>六、遊樂區之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用，應依下列規定。</p> <p>(一)建蔽率不得大於20%，容積率不得大於60%。</p> <p>(二)本遊樂區，各項設施之配置計畫，應先經目的事業主管機關之核准。</p>	<p>點次調整。</p>
	<p>七、<u>旅遊服務區之建蔽率不得大於40%、容積率不得大於120%，並限供遊客之旅遊諮詢、餐飲、休憩、地方特產展售、旅館及住宿等服務設施建築使用，其中供旅館及住宿之樓地板面積不得大於總樓地板面積50%。</u></p>	<p>1.點次調整。 2.文詞修正。</p>
<p>四、低密度住宅區之土地，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於50%。</p> <p>(二)建築物高度不得超過二層或7公尺。</p> <p>(三)不得從事任何工業使用。</p> <p>(四)容積率不得大於80%。</p>		<p>調整至第二點。</p>
<p>五、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於160%。</p>		<p>調整至第三點。</p>
<p>六、高爾夫球場專用區之土地，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於20%；容積率不得大於40%。</p> <p>(二)建築物高度不得超過二層或7公尺。</p> <p>(三)以供高爾夫球會館及其附屬設施使用為主(惟不得申請住宿</p>	<p>八、高爾夫球場專用區之土地，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於20%；容積率不得大於40%。</p> <p>(二)建築物高度不得超過二層或7公尺。</p> <p>(三)以供高爾夫球會館及其附屬設施使用為主(惟不得申請住宿</p>	<p>點次調整。</p>

原條文	變更後條文	變更理由
設施使用)，其附屬設施之設置並應取得目的事業主管機關之同意文件，並應符合相關法規之規定。	設施使用)，其附屬設施之設置並應取得目的事業主管機關之同意文件，並應符合相關法規之規定。	
七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	九、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「 <u>加油站設置管理規則</u> 」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.點次調整。 2.依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。
	十、宗教專用區以建築宗教使用之神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及其他直接與宗教有關之建築物為主。第一種宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；第二種宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；第三種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。	點次調整。
	十一、水庫專用區及水庫專用區兼供人行步道使用應依「 <u>公告虎頭埤水庫管理機構、蓄水範圍及其申請許可使用事項</u> 」使用，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施，且現況已為步道使用者，得從其原來之使用。	點次調整。
八、國小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。		本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。

原條文	變更後條文	變更理由
九、機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。		本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十、宗教專用區以建築宗教使用之神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及其他直接與宗教有關之建築物為主。第一種宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；第二種宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；第三種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。		調整至第十點。
十一、 <u>旅遊服務區，除現況之使用功能外，限供遊客之旅遊諮詢、餐飲、休憩、地方特產展售、旅館及住宿等服務設施建築使用，其中供旅館及住宿之樓地板面積不得大於總樓地板面積 50%。其建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 120%。</u>		調整至第七點。
十二、公園用地規定如下： （一）公園用地內坵塊圖上之平均坡度在百分之 30%以上者，不得作為建築基地及法定空地使用。 （二）公園用地-公(5)之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。	十二、公園用地規定如下： （一）公園用地內坵塊圖上之平均坡度在百分之 30%以上者，不得作為建築基地及法定空地使用。 （二）公園用地-公(5)之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。	未修訂。

原條文	變更後條文	變更理由
十三、 <u>兒童遊樂場用地</u> 、 <u>廣場</u> 用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。	十三、廣場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。	兒童遊樂場用地刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十四、停車場用地規定如下： (一)停車場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。 (二)停車場用地-停(3)之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。	十四、停車場用地規定如下： (一)停車場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。 (二)停車場用地-停(3)之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。	未修訂。
十五、水域用地供水庫淹沒區儲水及有關溢洪、灌溉等水利設施，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施。	十五、水域用地供水庫淹沒區儲水及有關溢洪、灌溉等水利設施，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施。	未修訂。
十六、水庫專用區及水庫專用區兼供人行步道使用應依「公告虎頭埤水庫管理機構、蓄水範圍及其申請許可使用事項」使用，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施，且現況已為步道使用者，得從其原來之使用。		調整至第十一點。
十七、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，惟不得為 28 條所指土石方資源堆置處理場及廢棄物資源回收貯存場，且建築基地與計畫道路(以幹 1 號道路、幹 2 號道路、主 1 號道路、主 2 號道路、主 5 號道路為限)境界線之距離，不得小		調整至第四點。

原條文	變更後條文	變更理由																																													
<p>於 10 公尺，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>十八、本特定區退縮建築及停車空間劃設標準如下： (一)退縮建築規定：於實施市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 m²以上基地之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="236 701 592 1323"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>低密度住宅區、商業區、旅館區、遊樂區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 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，兩面均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施及公用事業設施</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 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.如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。</td> </tr> </tbody> </table> <p>前項所稱市地重劃但尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。</p> <p>前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="236 1603 592 2002"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>低密度住宅區</td> <td>申請建築基地達 1,500 m²者，自道路境界線至少退縮 4 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，兩面均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地達 1,000 m²者，自道路境界線至少退縮 4 公尺</td> <td></td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區、</td> <td>自道路境界線至少退縮 10 公尺</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	低密度住宅區、商業區、旅館區、遊樂區	自道路境界線至少退縮 5 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，兩面均應退縮建築。	公共設施及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 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.如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。	分區及用地別	退縮建築規定	備註	低密度住宅區	申請建築基地達 1,500 m ² 者，自道路境界線至少退縮 4 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，兩面均應退縮建築。	商業區	申請建築基地達 1,000 m ² 者，自道路境界線至少退縮 4 公尺		旅館區	自道路境界線至少退縮 5 公尺		宗教專用區、	自道路境界線至少退縮 10 公尺		<p>十六、建築退縮規定 (一)於「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)(101 年 9 月 26 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="619 741 975 1375"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>低密度住宅區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 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。</td> </tr> <tr> <td>商業區、旅館區、遊樂區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺</td> <td>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</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> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="619 1458 975 2002"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>低密度住宅區</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</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> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	低密度住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 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。	商業區、旅館區、遊樂區	自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺	2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	分區	退縮建築規定	備註	低密度住宅區	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	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		<ol style="list-style-type: none"> 1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂建築退縮規定，另停車空間設置標準調整至第 17 點。 3.原條文係於 101 年 9 月 26 日發布實施「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。 4.配合「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)案」變更案第 24 案附帶條件內容，增列宗教專用區建築退縮規定。 5.有關農業區相關規定已訂於第 4 點，本點內容刪除。 6.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。 7.停車空間劃設標準調整至第十七點。
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																													
低密度住宅區、商業區、旅館區、遊樂區	自道路境界線至少退縮 5 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，兩面均應退縮建築。																																													
公共設施及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 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.如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。																																													
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																													
低密度住宅區	申請建築基地達 1,500 m ² 者，自道路境界線至少退縮 4 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，兩面均應退縮建築。																																													
商業區	申請建築基地達 1,000 m ² 者，自道路境界線至少退縮 4 公尺																																														
旅館區	自道路境界線至少退縮 5 公尺																																														
宗教專用區、	自道路境界線至少退縮 10 公尺																																														
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																													
低密度住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 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。																																													
商業區、旅館區、遊樂區	自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺	2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																													
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																													
分區	退縮建築規定	備註																																													
低密度住宅區	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	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																																														

原條文		變更後條文	變更理由								
遊樂區		設計施工編第281條規定辦理。									
農業區	建築基地與計畫道路(以幹1號道路、幹2號道路、主1號道路、主2號道路、主5號道路為限)境界線之距離,不得小於10公尺	旅館區 自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。									
公共設施及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自道路境界線少退縮3公尺	第二種宗教專用區 自計畫道路境界線至少退縮6公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自計畫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.如有特殊情形者,得由本府都市設計審議委員會審議決定。	第三種宗教專用區 自計畫道路境界線至少退縮3公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。									
	(二)停車空間劃設標準: 於實施市地重劃但尚未配地之地區及1,000 m ² 以上基地之整體開發地區,其停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報本府都市設計審議委員會審議同意者,從其規定。	遊樂區 自計畫道路境界線至少退縮10公尺建築。									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150 m²以下(含150 m²)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過150 m²至250 m²</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過250 m²部分</td> <td>每150 m²應設置一部,其零數應設置一部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車位設置標準	150 m ² 以下(含150 m ²)	免設停車位	超過150 m ² 至250 m ²	設置一部	超過250 m ² 部分	每150 m ² 應設置一部,其零數應設置一部	(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。	
總樓地板面積	停車位設置標準										
150 m ² 以下(含150 m ²)	免設停車位										
超過150 m ² 至250 m ²	設置一部										
超過250 m ² 部分	每150 m ² 應設置一部,其零數應設置一部										
	前項所稱市地重劃尚未配地之地區,係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。前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。										
	十七、停車空間劃設標準 (一)於「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)」(101年9月26日)發		1.依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。 2.原條文係於101年9月26日發布實施「擴大及變更虎頭								

原條文	變更後條文	變更理由																
	<p>布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="619 461 971 725"> <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，應增設 1 部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)宗教專用區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="619 804 971 954"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 150 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(三)前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。</p> <p>(四)建築基地如建築線僅得於 4 公尺人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(五)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</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，應增設 1 部		總樓地板面積	停車位設置標準	150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)	設置 1 部	超過 150 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部		<p>埤特定區計畫(第二次通盤檢討)」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。</p> <p>3.配合「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)案」變更案第 24 案附帶條件內容，增列宗教專用區停車空間標準。</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，應增設 1 部																		
總樓地板面積	停車位設置標準																	
150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)	設置 1 部																	
超過 150 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部																		
<p>十九、本特定區內公有建築之新建，及低密度住宅區、商業區、第一種宗教專用區、第二種宗教專用區、第三種宗教專用區、高爾夫球場專用區、第一種旅館區、第二種旅館區、乙種旅館區、旅遊服務區、遊樂區之申請建築基地，以及機關用地(3)、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場用地(臨主 1 號道路)、停車場用地、幹 1 號道路、幹 2 號道路、主 1</p>	<p>十八、本特定區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。</p>	<p>1.點次調整。 2.加強特定區都市設計管制。</p>																

原條文	變更後條文	變更理由
號道路、主 2 號道路、主 5 號道路等公共設施之興建，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、建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十九、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。 <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>	1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂綠化規定。
二十一、本計畫區土地開發涉及「新化 B 遺址範圍者」，未來工程欲施行前應依「開發行為環境影響評估作業準則」及文化資產保存法第 50、51 條等相關規定，自行委託考古專家學者先行挖掘，作實際環境之評估，並將報告送市府審查。	二十、本計畫區土地開發涉及「新化 B 遺址範圍者」，未來工程欲施行前應依「開發行為環境影響評估作業準則」及文化資產保存法第 50、51 條等相關規定，自行委託考古專家學者先行挖掘，作實際環境之評估，並將報告送市府審查。	點次調整。
二十二、計畫區之土地開發建築行為，俟計畫區之污水下水道系統完工應辦理用戶接管，或依有關法令規定設置污水處理設施排放至市管區域排水者，始可發給建造執照。惟公共污水下水道尚未到達地區之污水排放，其廢污水處理設備之設計標準及廢污水放流應符合現行放流水標準，並送經主管機關同意且符合水污染防治法、下水道法之規定後，始可核發建造執照。	二十一、計畫區之土地開發建築行為，俟計畫區之污水下水道系統完工應辦理用戶接管，或依有關法令規定設置污水處理設施排放至市管區域排水者，始可發給建造執照。惟公共污水下水道尚未到達地區之污水排放，其廢污水處理設備之設計標準及廢污水放流應符合現行放流水標準，並送經主管機關同意且符合水污染防治法、下水道法之規定後，始可核發建造執照。	點次調整。
二十三、本特定區內各項土地使用分區及公共設施	二十二、本特定區內各項土地使用分區及公共設施	點次調整。

原條文	變更後條文	變更理由
用地之開發應依水土保持法、環境影響評估法、森林法、水利法、水污染防治法、空氣污染防制法及目的事業主管機關等相關規定辦理。	用地之開發應依水土保持法、環境影響評估法、森林法、水利法、水污染防治法、空氣污染防制法及目的事業主管機關等相關規定辦理。	
	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如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。
二十四、本要點未規定者適用有關法令之規定。	二十四、本要點未規定者適用有關法令之規定。	未修訂。

公開展覽覽版

附錄二

虎頭埤特定區計畫 1 處另擬細部計畫土地使用分區管制要點

公開展覽版



圖 1 虎頭埤特定區計畫另行擬定細部計畫範圍示意圖

壹、擬定虎頭埤特定區計畫(旅乙(1)旅館區附近地區)細部計畫(民國 89 年 11 月)

一、本要點依都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

二、旅乙(1)旅館區內之土地，以供建築旅館及其附屬設施為限，其土地及建築物之使用應依下表規定。其開發如涉及水土保持及環境影響評估及山坡地開發建築相關法令規定，應檢附相關規劃書圖文件者，從其規定辦理。

項目/分類	性質	建蔽率	容積率	高度	停車場	附註
旅乙(1)	汽車旅館	不得大於百分之四十	不得大於百分之八十		每一旅館居住單位設一停車空間	

三、為確保本計畫區之景觀資源，避免水土沖刷流失，各開發行為應依水土保持及環境影響評估相關法令規定辦理，且計畫區之原始地形於二十五公尺見方坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上之地區，應維持原有地形地貌。

四、本計畫區次 5 號十公尺道路西側旅乙(1)旅館區土地之開發，其建築基地申請之面積每處不得小於二公頃。

五、本計畫區內公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」及「台灣省獎勵興辦公共設施辦法」規定辦理。

六、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

七、為避免影響農業區之使用，本細部計畫比鄰農業區之土地，應退縮或設置隔離綠地十五公尺以上使得建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

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

變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離
專案通盤檢討)(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 1 0 8 年 7 月