

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

公告徵求意見書

變 更 機 關：臺 南 市 政 府

中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月

## 目錄

第一章 緒論 .....	1
壹、計畫緣起 .....	1
貳、法令依據 .....	1
參、七股都市計畫範圍與面積 .....	1
第二章 現行計畫概述.....	4
壹、辦理歷程 .....	4
貳、本細部計畫現行土地使用分區管制要點 .....	4

## 圖目錄

圖 1 計畫位置示意圖.....	2
圖 2 擬定七股都市計畫示意圖.....	3

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起

七股都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫係依循「擬定七股都市計畫」所訂定之，規範各項土地容許使用項目、強度及都市設計審議與原則，藉以塑造地方特色、提昇土地使用機能及居民生活環境品質。

因應「變更七股都市計畫(配合整體開發地區)專案通盤檢討案」需檢討調整土地使用分區項目，爰配合整體開發地區之發展構想，檢討調整土地使用分區管制項目條文。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條。

## 參、七股都市計畫範圍與面積

七股都市計畫以臺南市七股區公所周邊地區為主要範圍，包含鄰近之鹽埕地、三合仔、五股、玉成及七股寮等聚落，計畫範圍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。

整體開發地區位屬七股都市計畫區之第三種農業區，分布於七股都市計畫區內東北側、南側及西南側，計畫面積合計為 42.25 公頃，行政區涉及臺南市七股區大埕、七股及玉成等 3 里，詳如圖 1-1。

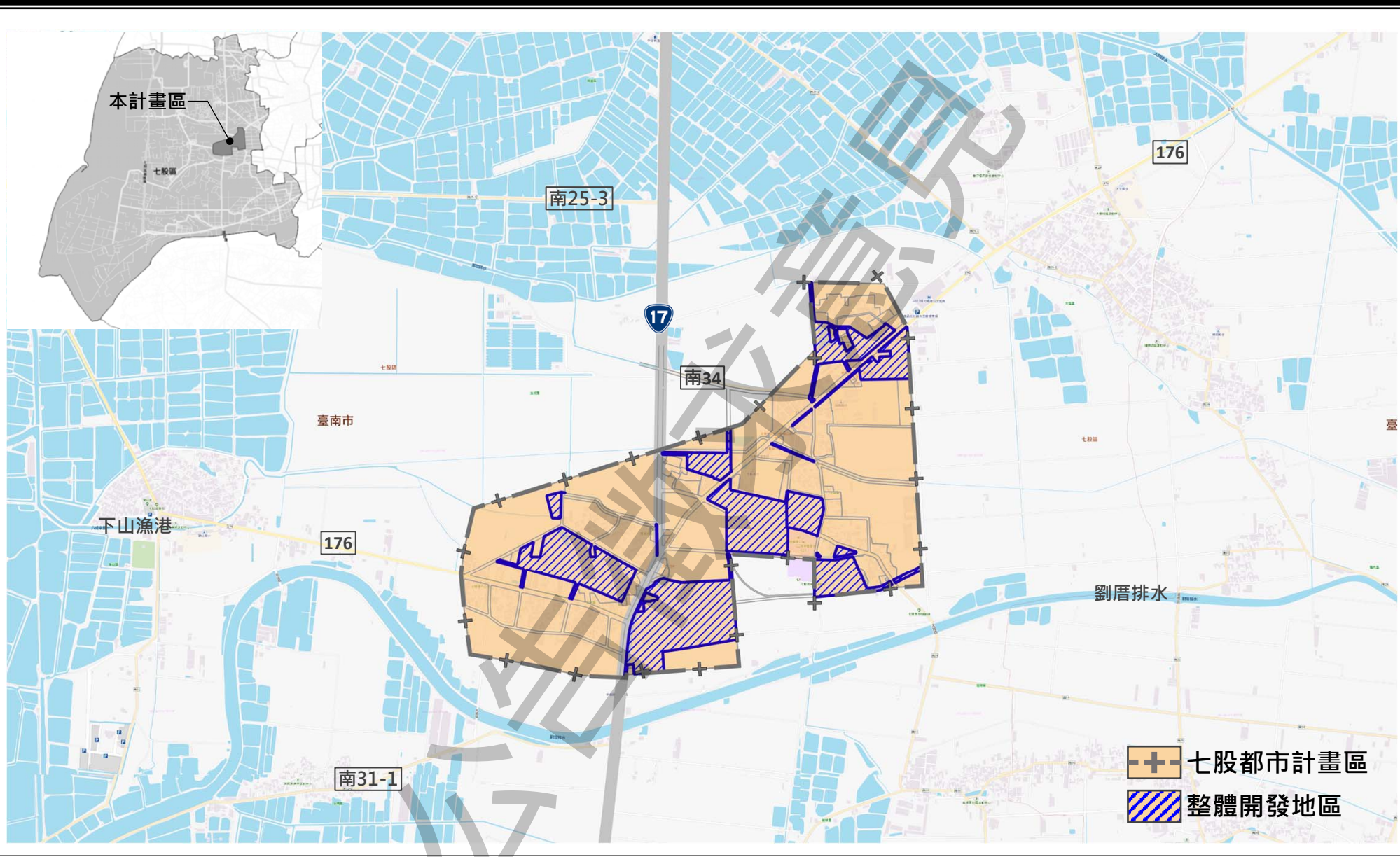
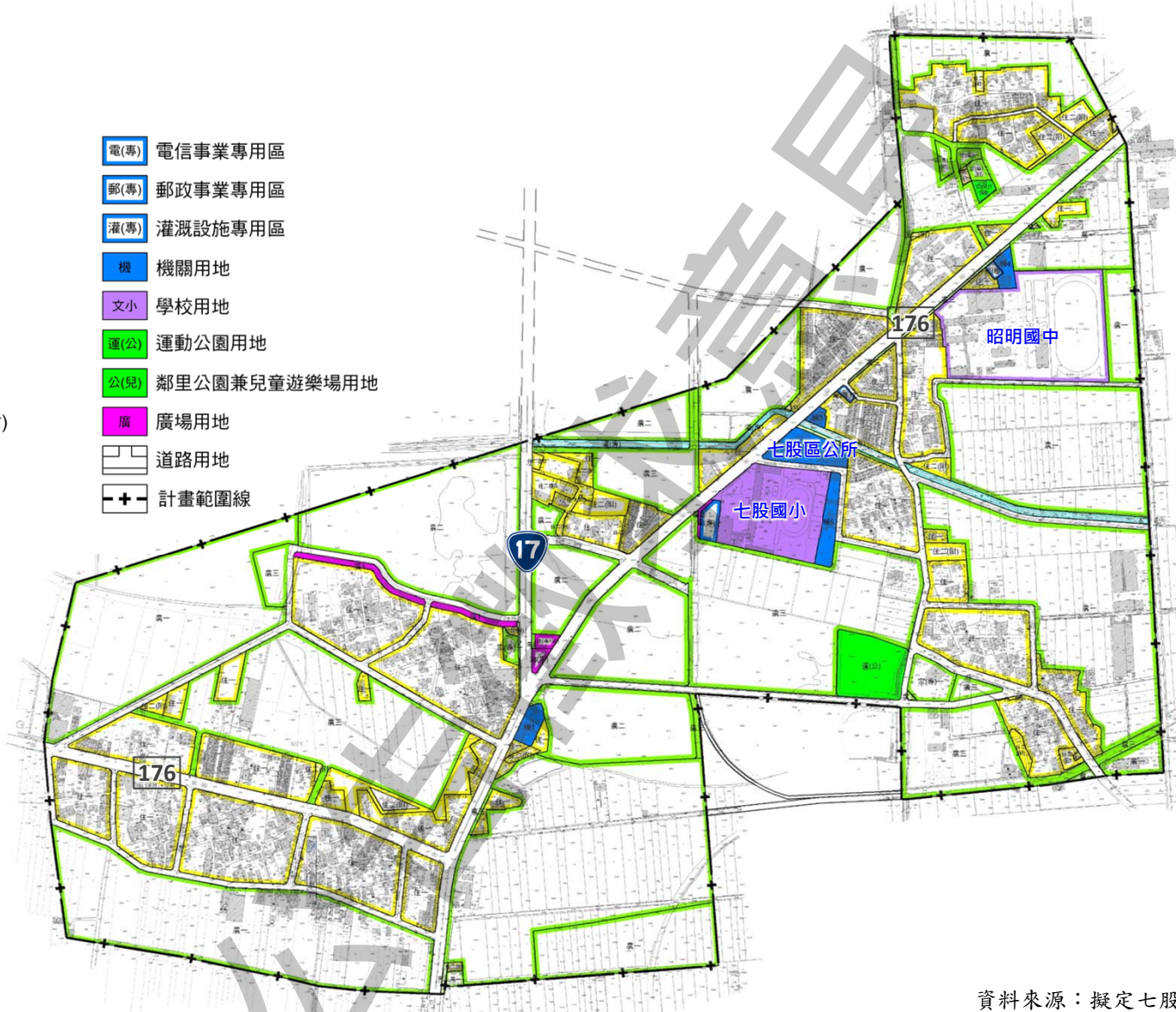


圖1 計畫位置示意圖



圖例

- |                  |                   |
|------------------|-------------------|
| 住一 第一種住宅區        | 電(專) 電信事業專用區      |
| 住二(附) 第二種住宅區(附)  | 郵(專) 郵政事業專用區      |
| 農一 第一種農業區        | 灌(專) 灌溉設施專用區      |
| 農二 第二種農業區        | 機 機關用地            |
| 農三 第三種農業區        | 文小 學校用地           |
| 文 文教區            | 運(公) 運動公園用地       |
| 宗(專) 第一種宗教專用區    | 公(兒) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 |
| 宗(專) 第二種宗教專用區(附) | 廣 廣場用地            |
| 油(專) 加油站專用區      | 道 道路用地            |
| 油(專) 加油站專用區(附)   | 計畫範圍線             |



資料來源：擬定七股都市計畫書，109.08.12

圖2 擬定七股都市計畫示意圖

## 第二章 現行計畫概述

### 壹、辦理歷程

原七股鄉公所於民國 86 年提出擬定七股都市計畫申請，獲內政部 88 年 3 月 24 日台(86)內營字第 8872572 號函同意在案，爰在國土計畫法指導下，考量七股區發展現況於 109 年 8 月 12 日發布實施「擬定七股都市計畫案」，並於次日發布實施「擬定七股都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫案」。

### 貳、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「臺南市政府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)  
專案通盤檢討案  
公告徵求意見書

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