

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年12月22日
發文字號：府都規字第1101457900A號
附件：



主旨：「擬定虎頭埤特定區計畫（配合主計二通暫予保留第一案）
（土地使用分區管制要點）細部計畫案」自110年12月27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12月27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）及臺南市新化區公所公告欄。
- 三、公告圖說：細部計畫書1份。

市長黃偉哲

擬定虎頭埤特定區計畫
(配合主計二通暫予保留第一案)
(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 12 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	擬定虎頭埤特定區計畫（配合主計二通暫予保留第一案） （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（原臺南縣政府）
變更都市計畫機關	臺南市政府（原臺南縣政府）
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告
	公 開 展 覽
	說 明 會
1.自民國 91 年 02 月 26 日起至同年 03 月 27 日止，計 30 天。 2.自民國 94 年 10 月 11 日起至同年 11 月 10 日止，計 30 天。 1.自民國 91 年 12 月 13 日起至 92 年 1 月 13 日止，計 30 天。刊登於 91 年 12 月 13~15 日台灣時報第 22 版。 2.自民國 97 年 3 月 28 日起至 97 年 4 月 27 日止補辦公開展覽，計 30 天。刊登於 97 年 3 月 27 日、28 日台灣新生報第 15 版及 3 月 29 日台灣新生報第 1 版。 3.自民國 101 年 4 月 26 日起至 101 年 5 月 28 日止補辦公開展覽，計 30 天。刊登於 101 年 4 月 26 日台灣新生報第 15 版、4 月 27 日台灣新生報第 14 版及 4 月 28 日台灣新生報第 11 版。 4.自民國 108 年 4 月 12 日起至 108 年 5 月 11 日止補辦公開展覽，計 30 天。刊登於 108 年 4 月 8 日台灣新生報第 12 版、4 月 9 日台灣新生報第 13 版及 4 月 10 日台灣新生報第 13 版。 1.民國 91 年 12 月 26 日上午 9 時 30 分假新化區口埤長老教會(新化區知義里口埤 91 號)舉辦。 2.民國 97 年 4 月 21 日下午 14 時 30 分假新化區公所舉辦。 3.民國 101 年 5 月 18 日上午 10 時 00 分假新化區公所舉辦。 4.民國 108 年 4 月 26 日下午 2 時 00 分假新化區聯合里活動中心舉辦。	

人 民 團 體 反 映 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	原臺南縣都市計畫委員會民國 92 年 3 月 10 日第 170 次會、民國 98 年 4 月 3 日第 211 次會審議通過。
	部 級	1. 內政部都市計畫委員會民國 101 年 1 月 17 日第 772 次會議審議通過。 2. 內政部都市計畫委員會民國 101 年 6 月 19 日第 782 次會議審議通過。 3. 內政部都市計畫委員會民國 107 年 11 月 13 日第 934 次會審議通過。

目錄

第一章 緒論	1
壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	2
參、計畫位置及範圍	2
第二章 主要計畫概要	4
壹、本細部計畫與主要計畫之關係	4
貳、土地使用計畫	5
參、公共設施計畫	5
第三章 土地使用分區管制要點	7
附件 107 年 11 月 13 日內政部都市計畫委員會第 934 次會議紀錄	

圖目錄

圖 1 計畫位置示意圖	3
圖 2 主要計畫變更後內容示意圖	6

表目錄

表 1 變更範圍土地清冊表	2
表 2 主要計畫土地使用面積統計表	5

第一章 緒論

壹、計畫緣起

虎頭埤特定區第二次通盤檢討業經內政部都市計畫委員會 101 年 1 月 17 日第 772 次會議及 101 年 6 月 19 日第 782 次會議審議通過。其中暫予保留變 1 案（報部編號變 9 案）口埤教會申請變更部分農業區為第二種宗教專用區乙案，前經內政部都市計畫委員會第 772 次會決議暫予保留，建議應比照該案內政部都委會第 6 次專案小組初步建議意見：「請申請人除就目前已申請變更之範圍外，將口埤教會所有之全部土地範圍一併納入整體規劃，調整變更農業區為適當使用分區，供公共設施及開放空間使用，並自行管理維護。」，爰依該決議檢附補充資料並辦理相關程序。

口埤教會隸屬財團法人臺灣基督長老教會，於 42 年設立迄今，係為新化西拉雅部落宗教信仰中心，主要從事宣教及社會關懷，也積極投入公益及慈善活動，另協助部落成立「西拉雅文化山城社區合作社」、「臺南市西拉雅文化協會」、「陽光真愛青少年關懷協會」及「臺南市益人儲蓄互助社」等，是一個具備多元社會服務網絡之宗教組織。

考量口埤教會地處新化偏遠山區，鄰近公共設施規劃普遍不足，作為延續及發展當地部落文化與傳承基地之教會，面臨既有使用空間已臻飽和，相鄰土地又皆為都市計畫農業區，無法興闢宗教相關設施，日益增加之教育課程與公益活動，致教會長期處於空間不足窘境。

為滿足新化山區西拉雅部落之公共設施需求，並擴大教會地方服務功能，爰依內政部都市計畫委員會第 772 次會決議續辦暫予保留案之主要計畫變更，將口埤教會現址相鄰屬教會所有之全部土地範圍一併納入整體規劃；本細部計畫案依循主細計分離原則，增訂土地使用分區管制要點，落實計畫分層管理規範，以強化地方自治彈性及效能。

貳、法令依據

依都市計畫法第 22 條。

參、計畫位置及範圍

變更計畫位置位於虎頭埤特定區東南側文（小）用地東側，緊鄰口埤教會現址，計畫範圍包括新化區礁坑子段 544-9 地號等 13 筆土地，土地所有權均為財團法人臺灣基督長老教會所有，土地面積共 0.575 公頃，變更範圍土地清冊及計畫位置詳表 1 及圖 1 所示。

表 1 變更範圍土地清冊表

縣市	段別	地號	地籍登載面積 (m ²)
臺南市新化區	礁坑子段	544-9	1,306
		563	772
		563-1	694
		544-27	309
		544-29	349
		544-84	307
		544-72	20
		563-4	770
		544-86	723
		544-85	111
		563-5	29
		544-87	40
		544-30	320
總計		—	5,750

註：表列數據僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

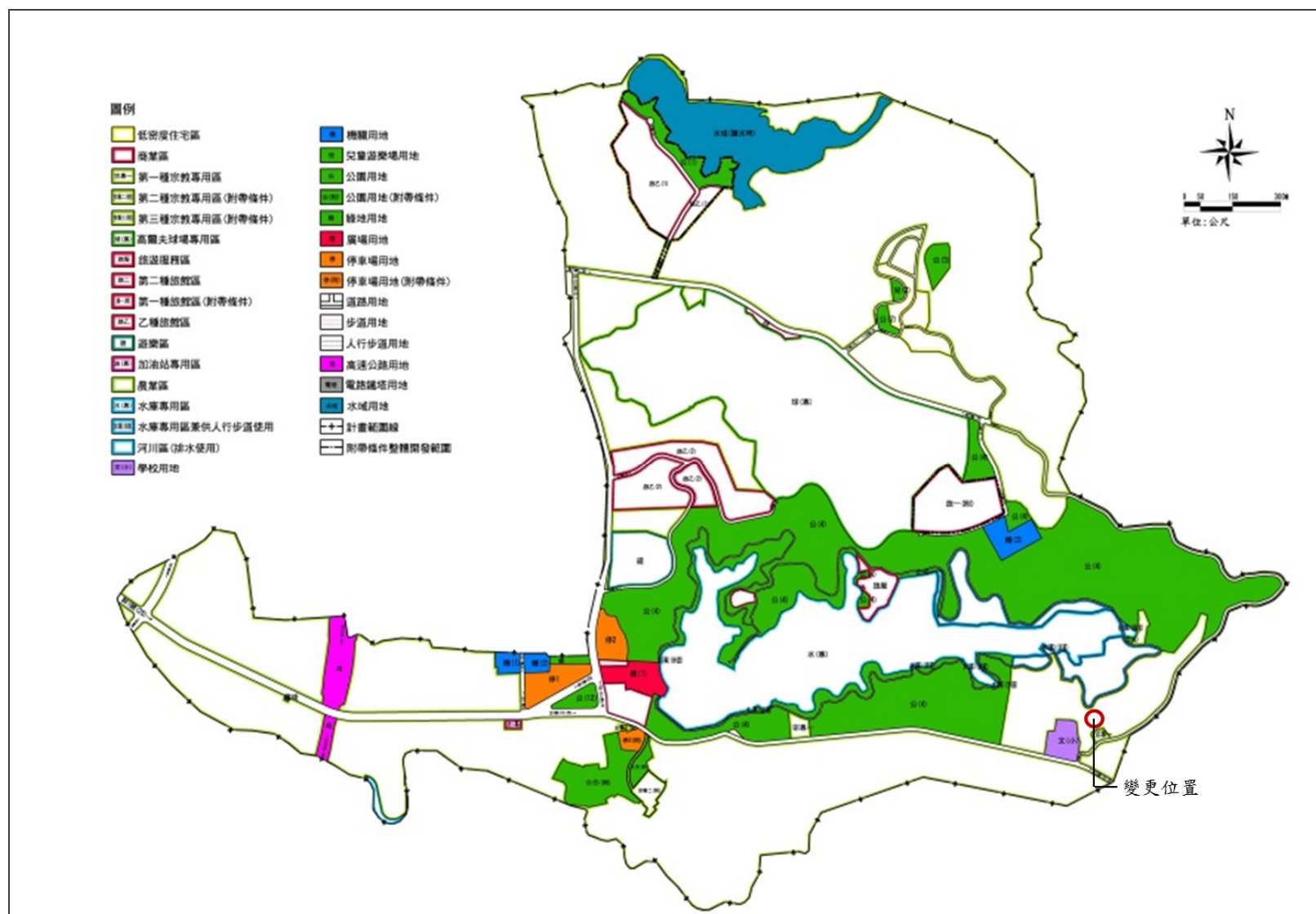


圖 1 計畫位置示意圖

第二章 主要計畫概要

壹、實施經過

虎頭埤特定區計畫於民國 70 年 7 月 31 日發布實施，第一次通盤檢討於 85 年 3 月 30 日發布實施，擴大及變更第二次通盤檢討則於 101 年 9 月 26 日發布實施（如表 2）。

表 2 虎頭埤特定區計畫歷程表

編號	計畫名稱	發布日期
1	虎頭埤特定區計畫	70.07.31
2	變更虎頭埤特定區計畫(部分農業區及綠地為道路用地)(供高速公路使用)	82.12.15
3	變更虎頭埤特定區計畫(第一次通盤檢討)	85.03.30
4	變更虎頭埤特定區計畫(部分農業區為道路用地及部分道路用地為公園用地)	89.04.08
5	擬定虎頭埤特定區計畫(「旅乙(1)」旅館區附近地區)細部計畫並配合變更主要計畫	89.10.20
6	擬定虎頭埤特定區計畫(「旅乙(1)」旅館區附近地區)細部計畫案	89.11.10
7	變更虎頭埤特定區計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)	92.08.14
8	變更虎頭埤特定區計畫(部分公園、高爾夫球場用地為甲種旅館區)	93.05.14
9	擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)	101.09.26
10.	變更虎頭埤特定區(部分農業區為道路用地)(配合南 172 線道路拓寬工程)案	107.05.18
11.	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	109.03.30
12.	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	109.03.31

本案為「擴大及變更虎埤特定區計畫(第二次通盤檢討)」之暫予保留案，係依內政部都市計畫委員會 101 年 1 月 17 日第 772 次會議紀錄決議(略以)：「變 9 案農業區擬變更為第二種宗教專用區部分，建議暫予保留，比照本會專案小組第 5 次會議中變 27 案之初步建議意見，請申請人除就目前已申請變更之範圍外，將口埤教會所有之全部土地範圍一併納入整體規劃，調整變更農業區為適當使用分區，供公共設

施及開放空間使用，並自行管理維護。」辦理後，再提經該會 107 年 11 月 13 日第 934 次會審議通過。

貳、本細部計畫與主要計畫之關係

本案屬二通之暫予保留案採主要計畫與細部計畫合併辦理之方式，土地使用分區管制要點業於前開內政部都市計畫委員會 107 年 11 月 13 日第 934 次會審議通過在案，惟虎頭埤特定區計畫於 109 年辦理主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案中，將土地使用分區管制要點自主要計畫刪除，並配合擬定細部計畫。

為配合現行特定區計畫已另擬定土地使用分區管制要點之細部計畫，故本案依循「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留第 1 案)」主要計畫變更內容、實施進度及經費相關規定，並針對土地使用分區管制要點，制訂本細部計畫以為執行依據。

參、土地使用計畫

主要計畫劃設第二種宗教專用區面積合計約 3.345 公頃，佔主要計畫總面積 60.00%，詳表 3 及圖 2 所示。

肆、公共設施計畫

主要計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處、廣場兼停車場用地面積 1 處，合計約 0.230 公頃，佔計畫總面積 40.00%，詳表 3 及圖 2 所示。

表 3 主要計畫土地使用面積統計表

項目		面積（公頃）	計畫面積
土地使用分區	第二種宗教專用區	0.345	60.00%
	小計	0.345	60.00%
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.050	8.70%
	廣場兼停車場用地	0.180	31.30%
	小計	0.230	40.00%
合計		0.575	100.00%

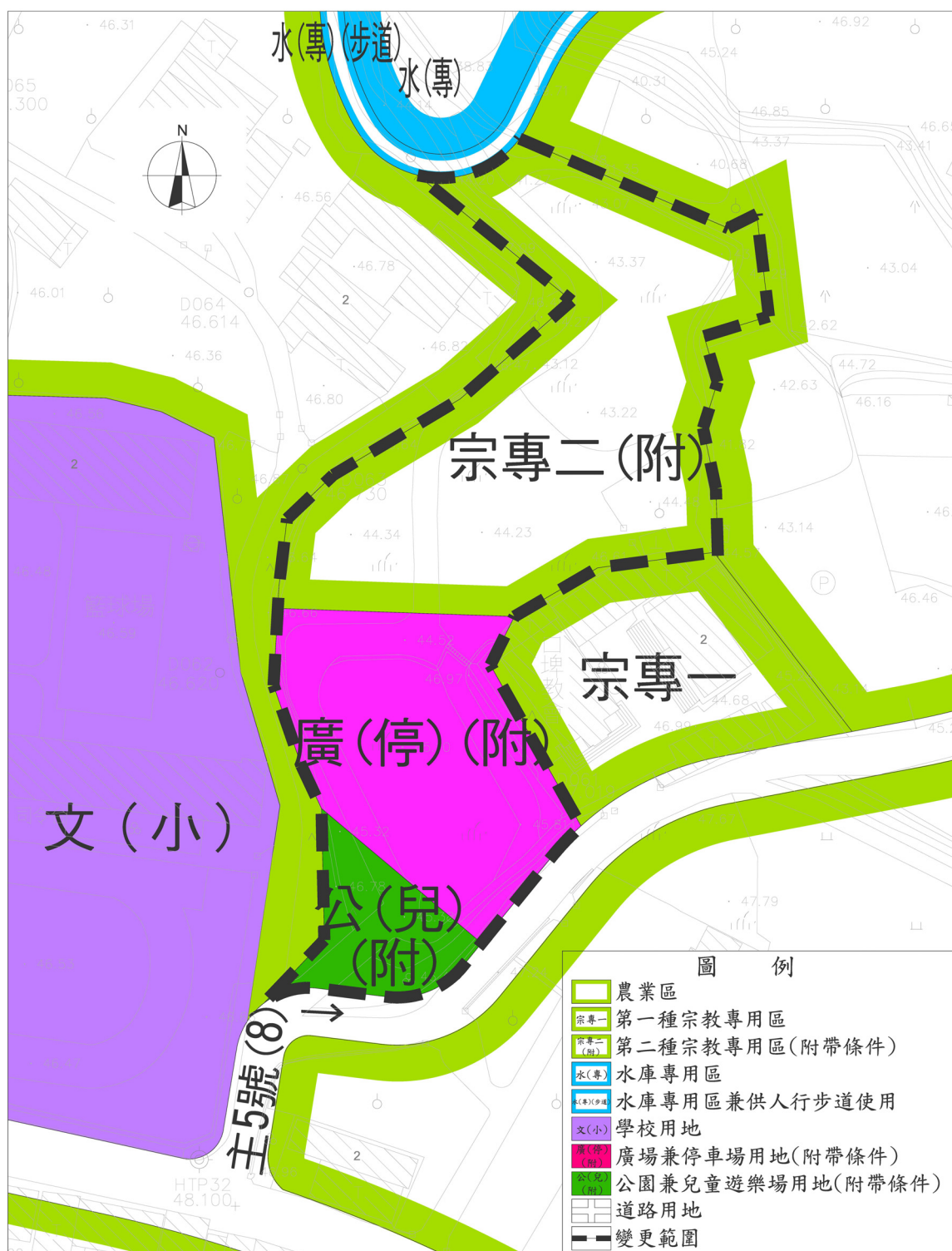


圖 2 主要計畫變更後內容示意圖

第三章 土地使用分區管制要點

- 一、本案第二種宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 二、本案公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。
- 三、本案公園兼兒童遊樂場用地及廣場兼停車場用地不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。
- 四、停車空間劃設標準，建築總樓地板面積在一百五十平方公尺以下者，應留設一部停車空間；建築樓地板面積超過一百五十平方公尺者，其超過部份，每增加一百五十平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
- 五、本案申請建築時建築物應自道路境界線退縮至少六公尺，其退縮空間得計入法定空地，如設置圍牆，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺，法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積。
- 六、本案第二種宗教專用區之興建，應辦理都市設計審議，並應於公園兼兒童遊樂場用地西側鄰接農業區部分留設適宜隔離及通行空間。
- 七、基地位屬公共污水下水道尚未到達地區，為維護周邊整體農業環境，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。
- 八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

附件 107 年 11 月 13 日內政部都市計畫委員會第 934 次會議紀錄

第 4 案：臺南市政府函為「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）（暫予保留第一案）案」。

說明：

- 一、查「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）案」前經本會 101 年 1 月 17 日第 772 次會議審決（略以）：「變 9 案農業區擬變更為第二種宗教專用區部分，建議暫予保留，比照本會專案小組第 5 次會議中變 27 案之初步建議意見，請申請人除就目前已申請變更之範圍外，將口碑教會所有之全部土地範圍一併納入整體規劃，調整變更農業區為適當使用分區，供公共設施及開放空間使用，並自行管理維護。」有案。
- 二、臺南市政府依照上開決議事項辦理後，以 106 年 7 月 10 日府都規字第 1060690141 號函檢送相關計畫書、圖到部，因案情複雜，經簽奉核可，由本會邱委員英浩（召集人）、劉委員小蘭、周委員宜強、蘇委員振維、王委員靚琇組成專案小組，於 106 年 9 月 12 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經臺南市政府 107 年 9 月 25 日府都規字第 1071008737 號函送修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府 107 年 9 月 25 日府都規字第 1071008737 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、本案擴建需求部分，請再詳予補充相關資料，以強化變更之必要性及範圍之合理性。

- 二、請補充本案開發前後之交通衝擊影響評估分析資料，以利查考。
- 三、為利後續計畫執行與管制，本案土地所有權人（口碑教會）於主要計畫核定前，應與臺南市政府簽訂協議書，同意依附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行，否則維持原計畫。
- 四、本案因變更計畫內容超出公開展覽變更範圍，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 五、建議臺南市政府再重新檢討「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」相關規定，以避免後續轄內宗教專用區可能產生分次申請變更及擴建情事。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見

本案為「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）案」之暫予保留案，臺南市政府依本會101年1月17日第772次會議紀錄決議（略以）：「變9案農業區擬變更為第二種宗教專用區部分，建議暫予保留，比照本會專案小組第5次會議中變27案之初步建議意見，請申請人除就目前已申請變更之範圍外，將口碑教會所有之全部土地範圍一併納入整體規劃，調整變更農業區為適當使用分區，供公共設施及開放空間使用，並自行管理維護。」辦理後，檢送相關計畫書、圖到部，爰再提本會專案小組討論。本案建議請臺南市政府依下列各點辦理，並檢送修正後計畫書30份（修正部分請劃線）及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請委員會審議。

- （一）本案將口碑教會所有之全部土地納入整體規劃後，計畫範圍由原公開展覽範圍 0.1603 公頃變更為 0.575 公頃，該範圍屬於教會原有土地，非屬 101 年 1 月 17 日後新購土地，應無夾帶變更之嫌，建議原則同意。
- （二）本案係農業區擬變更為可建築用地，建請依農業發展條例第 10 條規定，徵得農業主管機關之同意，並請檢附農業主管機關同意證明文件，以利查考。
- （三）本案變更範圍鄰接虎頭埤，因虎頭埤係以農業灌溉為主的埤池，有關本案開發後雨水、污水排放之相關規定及配套措施，建請補充納入計畫書敘明，並建議本案於建築開發前，先行徵得嘉南農田水利會同意。
- （四）為維持本案擬劃設公共設施用地之開放空間，建議前開公共設施用地不適用都市計畫公共設施多目標使用辦法之規定。

- (五) 考量本案變更範圍西側與文小用地間之狹長農業區，現況為既有農路，建議本案後續於都市設計審議階段，應於擬變更為公園兼兒童遊樂場用地之西側鄰接農業區部分留設開放空間，以避免影響前開既有農路之通行功能。
- (六) 為利後續計畫執行與管制，本案土地所有權人（口碑教會）於主要計畫核定前，應與臺南市政府簽定協議書，同意依附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行，否則維持原計畫。
- (七) 本案如經本會審決通過，因變更計畫內容超出公開展覽變更範圍，建請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- (八) 其他建議事項：
- 1、為因應原臺南縣、市合併為直轄市，建請臺南市政府儘速依都市計畫法規定，將轄內都市計畫地區之主要計畫及細部計畫分開擬定。
 - 2、建議臺南市政府重新檢視宗教專用區檢討變更審議原則，以避免日後有農業區違規作為宗教相關建築使用，而可依前開原則申請土地使用分區變更之情事。