

## 七、審議案件

第一案：「擬定七股都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫」再提會討論

說明：本案前經本會 106 年 8 月 28 日第 63 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會審竣「擬定七股都市計畫」，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決議：一、准照本會 106 年 8 月 28 日第 63 次會決議及本次提會資料內容（詳附錄）通過。

二、人民或團體陳情意見：詳附表之市都委會決議欄。

附表：公展及逾公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
逾 1	台灣糖業股份有限公司台南區處  七股段 712 地號等 23 筆	1. 本公司所有臺南市七股區七股段 712 地號等 23 筆約 16.6 公頃造林地多數於擬定七股都市計畫中經貴府劃設為農業區（僅供造林使用），雖於部都委會審議後分區名稱已修改為第二種農業區，惟相關管制規定仍應回歸細部計畫訂定。 2. 按內政部都委會第 963 次會議紀錄綜合意見五（二），「…為免過度限制台糖公司土地之利用價值，請市政府兼顧維農農業永續利用下於細部計畫妥為訂定相關管制及使用規範，以調和整體都市公共利益私有財產權之保障。」。本公司為響應行政院農委會平地造林政策，暫時提供大	請貴府確參照部都委會第 963 次會議決議，於訂定第二種農業區之土地使用管制時，刪除「僅得適用『申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法』林業設施容許使用之規定」等過度限制土地利用價值、損害私有財產權之條文，其餘本公司原則同意比照旨案細部計畫於市都委會第 63 次審議會第三案附表 1 第五點決議辦理。	部分採納。 採納內容： 刪除「僅得適用『申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法』林業設施項目使用之規定」。 理由： 1. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，將主要計畫之農業區（供造林使用）調整為第二種農業區，並刪除「僅得適用『申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法』林業設施項目使用之規定」文字。 2. 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

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
		面積土地種植林木，如日後卻經貴府據此理由限縮土地規劃用途，將嚴重影響土地所有權人未來配合政策之意願。		法」公園用地別之休閒運動設施兒童遊樂設施使用項目，經公園主管機關同意後使用。

## 【附錄】提會資料

### 壹、土地使用分區管制要點

106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																				
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。	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。	依市都委會第 63 次會審議通過條文。																				
二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定辦理： <p>(一)第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p> <p>(二)第二種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p> <p>(三)第三種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 108%。</p> <p><u>第三種住宅區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)。</u></p>	二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定辦理： <p>(一)第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p> <p>(二)第二種住宅區(附)：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 108%。<u>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)。</u></p>	1. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故配合刪除整體開發區內第二種住宅區管制條文。 2. 由於前項第二種住宅區刪除，故第三種住宅區名稱配合調整為第二種住宅區(附)。																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>容積率</th> <th>代金計算方式</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>126%</td> <td>基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> <tr> <td>144%</td> <td>基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> <tr> <td>162%</td> <td>基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> <tr> <td>180%</td> <td>基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> </tbody> </table>	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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>容積率</th> <th>代金計算方式</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>126%</td> <td>基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> <tr> <td>144%</td> <td>基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> <tr> <td>162%</td> <td>基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> <tr> <td>180%</td> <td>基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成</td> </tr> </tbody> </table>	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	
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																					
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、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。	(刪除)	依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除整體開發區內商業區管制條文。																				
四、產業專用區以引進農漁產銷及相關服務、研發、休閒遊憩等產業為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 (一)產業專用區之土地及建築物	(刪除)	依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三																				

106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>以下列之使用為限：</p> <p>1.批發及零售：從事農漁產品之批發、零售、經紀及代理。</p> <p>2.產業研發：從事農漁產品之<u>加值研發、技術性諮詢，及商品設計研發、推廣、教育解說、實驗設施。</u></p> <p>3.休閒觀光：供設置休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施。</p> <p>4.其他經本府主管機關審核核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。</p> <p>(二)最小開發規模不得低於 1,000 平方公尺，應另擬訂整體開發計畫，提經臺南市都市設計審議委員會審議通過始得核發建築執照。</p>		<p>種農業區，故刪除整體開發區內產業專用區管制條文。</p>
<p>五、農業區（供造林使用）應依下列規定使用：</p> <p>(一) 僅得適用「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」林業設施項目使用之規定。</p> <p>(二) 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。</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>1. 配合農業區名稱調整為第一種農業區，訂定使用規定，以資明確。</p> <p>2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，農業區（供造林使用）調整為第二種農業區，並刪除「僅得適用「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」林業設施項目使用之規定」文字。</p> <p>2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，並予以訂定未完成整體開發前之使用規定。</p> <p>3. 點次調整。</p>
<p>六、農業區（供造林使用）以外之農業</p>	<p>(刪除)</p>	<p>依內政部都市計畫</p>

106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p><u>區，其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，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。</u></p>		<p>委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會議，農業區（供造林使用）調整為第二種農業區，並予以訂定使用規定（詳第三條第二項），故本條予以刪除。</p>
<p><u>七、文教區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</u></p>	<p><u>四、文教區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</u></p>	<p>點次調整。</p>
<p><u>八、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。</u></p>	<p><u>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。</u></p>	<p>點次調整。</p>
<p><u>九、第一種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%；第二種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 98%。第二種宗教專用區如後續開發廟方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 140%，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。</u></p>	<p><u>六、宗教專用區之建築物及土地使用應依下列規定辦理：</u>  <u>（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%。</u>  <u>（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。</u></p>	<p>1. 點次調整。  2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會議，第二種宗教專用區改以捐贈公設方式辦理回饋。</p>
<p><u>十、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。</u></p>	<p><u>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。</u></p>	<p>點次調整。</p>
<p><u>十一、郵政事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。並依郵政法第五條規定得為下列使用：</u>  <u>（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。</u>  <u>（二）郵政必要附屬設施：</u></p>	<p><u>八、郵政事業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。並依郵政法第五條規定得為下列使用：</u>  <u>（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。</u>  <u>（二）郵政必要附屬設施：</u></p>	<p>點次調整。</p>

106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明					
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。	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。						
<u>十二、灌溉溝渠專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。</u>	<u>九、灌溉溝渠專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。</u>	點次調整。					
<u>十三、運動公園用地應依下列規定使用：</u> (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。	<u>十、運動公園用地應依下列規定使用：</u> (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。	點次調整。					
<u>十四、停車場用地(停一)應留設計畫面積 30%以上之開放空間及綠覆面積。</u>	(刪除)	依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除整體開發區內停車場用地(停一)管制條文。					
<u>十五、停車空間劃設標準</u> <u>(一) 第二種住宅區、商業區及產業專用區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊，經提報臺南市都市設計審議委員會審議同意者，免受本點規定限制。</u> <table border="1" data-bbox="263 1843 639 2031"> <tr> <td data-bbox="263 1843 504 1917">總樓地板面積</td> <td data-bbox="504 1843 639 1917">停車位設置標準</td> </tr> <tr> <td data-bbox="263 1917 504 1955">250 平方公尺以下</td> <td data-bbox="504 1917 639 1955" rowspan="2">設置 1 部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="263 1955 504 2031">(含 250 平方公尺)</td> </tr> </table>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下	設置 1 部	(含 250 平方公尺)	<u>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。</u>	1.點次調整。 2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除整體開發區內第二種住宅區、商業區及產業專用區之停車空間管制條文。
總樓地板面積	停車位設置標準						
250 平方公尺以下	設置 1 部						
(含 250 平方公尺)							

106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																		
<table border="1" data-bbox="263 235 638 504"> <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，增設 1 部</td> <td></td> </tr> </table> <p>(二) 前項以外地區，依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	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，增設 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，增設 1 部																				
<p>十六、退縮建築規定</p> <p>(一) 實施區段徵收地區之退縮建築應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="263 734 638 1344"> <thead> <tr> <th>分區及 用地別</th> <th>退縮建築 規定</th> <th>退縮範圍 留設規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種 住宅 區、商業 區及公 共設施 用地</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。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 第一種住宅區、第三種住宅區，其退縮建築應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="263 1462 638 2027"> <thead> <tr> <th>分區及 用地別</th> <th>退縮建築 規定</th> <th>退縮範圍 留設規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種 住宅區</td> <td>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。</td> <td>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</td> </tr> </tbody> </table>	分區及 用地別	退縮建築 規定	退縮範圍 留設規定	第二種 住宅 區、商業 區及公 共設施 用地	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，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。	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	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	<p>十二、退縮建築規定</p> <p>(一) 第一種住宅區、第二種住宅區(附)，其退縮建築應依下表規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="754 772 1145 1344"> <thead> <tr> <th>分區及 用地別</th> <th>退縮建築 規定</th> <th>退縮範圍 留設規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種 住宅區</td> <td>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。</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>	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	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。	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除整體開發區之退縮建築管制條文。</p> <p>3. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故配合刪除整體開發區內第二種住宅區，第三種住宅區名稱配合調整為第二種住宅區(附)。</p> <p>4. 有關現有巷道退縮部分回歸建築相關主管法令辦理，故刪除本部分條文。</p>
分區及 用地別	退縮建築 規定	退縮範圍 留設規定																		
第二種 住宅 區、商業 區及公 共設施 用地	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，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。																		
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	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																		
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	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。																		

106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明						
<table border="1" data-bbox="264 232 639 887"> <tr> <td></td> <td></td> <td>建築。</td> </tr> <tr> <td>第一種住宅區及第三種住宅區面臨未達 6 公尺之現有巷道之建築基地</td> <td>應自現有巷道之路中心線向兩側各均等退縮 3 公尺以上建築。</td> <td>退縮建築範圍不得設置圍牆、喬灌木或其他阻礙通行之設施物，以確保都市防災及交通便利性，但得計入法定空地。</td> </tr> </table> <p>(三) 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。</p>			建築。	第一種住宅區及第三種住宅區面臨未達 6 公尺之現有巷道之建築基地	應自現有巷道之路中心線向兩側各均等退縮 3 公尺以上建築。	退縮建築範圍不得設置圍牆、喬灌木或其他阻礙通行之設施物，以確保都市防災及交通便利性，但得計入法定空地。		
		建築。						
第一種住宅區及第三種住宅區面臨未達 6 公尺之現有巷道之建築基地	應自現有巷道之路中心線向兩側各均等退縮 3 公尺以上建築。	退縮建築範圍不得設置圍牆、喬灌木或其他阻礙通行之設施物，以確保都市防災及交通便利性，但得計入法定空地。						
<p>十七、<u>建築基地內法定空地應留設二分之二以上種植花草樹木。</u></p>	<p>十三、<u>建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。</u> <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></p>	<p>1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定條訂綠化規定。</p>						
<p>十八、<u>本計畫區之地下開挖率不得大於法定建蔽率，商業區以外之建築基地如有特殊情形，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，其地下開挖率得提昇至 70%。</u></p> <p>(一) 地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積)×100%。 (二) 地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。</p>	<p>十四、<u>本計畫區之地下開挖率不得大於法定建蔽率，如有特殊情形，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，其地下開挖率得提昇至 70%。</u></p> <p>(一) 地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積)×100%。 (二) 地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。</p>	<p>1. 點次調整。 2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除商業區相關條文。</p>						
<p>十九、<u>住宅區及商業區之建築基地得依「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。</u></p>	<p>十五、<u>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。</u></p>	<p>點次調整。</p>						
<p>二十、<u>本計畫區之實施區段徵收地區應辦理都市設計審議；必要時得由本府另訂都市設計準則。</u></p>	<p>(刪除)</p>	<p>依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會決議，涉及整體開發區之分區，調整為第三種農業區，故刪除整</p>						

106.8.28 第 63 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
		體開發區應辦理都市設計審議管制條文。
二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	點次調整。

## 貳、都市設計事項

依市都委會 106.8.28 第 63 次會決議，為提升都市設計審議效率及簡化程序，土地使用分區管制要點僅訂定應辦理都市設計審議範圍並授權得另訂都市設計準則，計畫書第四章都市設計準則章節予以刪除，後續配合修正案名為「擬定七股都市計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫」。