

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

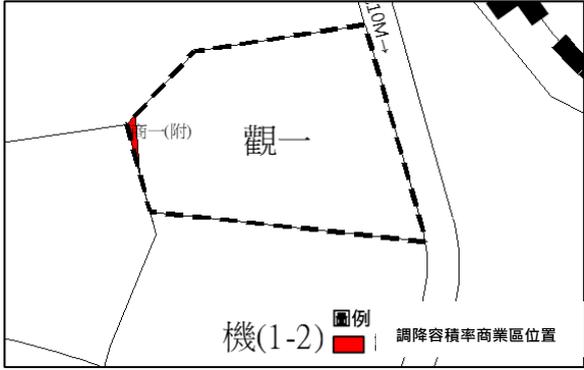
說明：本案細部計畫業經本會 106 年 11 月 27 日第 66 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 27 日第 979 次會議審竣之「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）案」及本市通案性規定，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

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
<p>一、本要點依都市計畫法第<u>二十二</u>條及同法臺南市施行細則第<u>十二</u>條訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第<u>22</u>條及同法臺南市施行細則第<u>12</u>條訂定之。</p>	<p>數字修正為阿拉伯數字。</p>
<p>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：</p> <p>(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)。</p> <p>(二)第二種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(三)第三種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p>	<p>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：</p> <p>(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)。</p> <p>(二)第二種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(三)第三種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p> <p><u>(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。</u></p>  <p>圖 1 調降容積率住宅區位置示意圖</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>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</p>	<p>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。</p>	<p>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</p>

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
<p>等行業。</p> <p>(一)第一種商業區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。</p> <p>(二)第二種商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p> <p>(三)第三種商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。</p>	<p>(一)第一種商業區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。</p> <p>(二)第二種商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p> <p>(三)第三種商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。</p> <p>(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，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。</p>  <p>圖 2 調降容積率商業區位置示意圖</p>	<p>訂相關內容。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>依第 66 次會審議通過條文。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>依第 66 次會審議通過條文。</p>
<p>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%。</p>	<p>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%。</p>	<p>依第 66 次會審議通過條文。</p>

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
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：				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：				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。
分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	
第一種觀光服務專用區	40	100	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。	第一種觀光服務專用區	40	100	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。	
第二種觀光服務專用區	50	160	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。	第二種觀光服務專用區	50	160	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。	
第三種觀光服務專用區	40	100	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。	第三種觀光服務專用區	40	100	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。	
第四種觀光服務專用區	20	60	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。	第四種觀光服務專用區	20	60	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。	
第五種觀光服務專用區	60	240	以供旅館及其附屬設施或政府開發之溫泉設施為限。	第五種觀光服務專用區	60	240	以供旅館及其附屬設施或政府開發之溫泉設施為限。	
第六種觀光服務專用區	40	120	以供旅館及其附屬設施或政府開發之溫泉設施為限。	第六種觀光服務專用區	40	120	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。	
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。	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。	
第六種觀光服務專用區另應依 94 年 8								

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
<p>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。</p>	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。	
<p>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%。</p>	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。
<p>九、電台專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。</p>	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。
<p>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。</p>	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。
<p>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%。</p>	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。
<p>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。</p>	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。
<p>十三、墳墓專用區之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 120%。</p>	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。
<p>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%。</p>	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。
<p>十五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p>	(刪除)				本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
<p>十六、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p>	(刪除)				本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
<p>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</p>	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。

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
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觀之設施。					
第二種觀光遊憩用地	50	250						
十八、退縮建築規定與停車空間劃設標準：				十六、退縮建築規定				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。
(一)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	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 4 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，面臨道路部分均應退縮建築。	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	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。		商業區					
觀光服務專用區			觀光服務專用區					
觀光遊憩用地			遊樂區					
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 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，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。				
第二種電信專用區	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。		(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：					
(二)停車空間劃設標準：				分區及用地別	退縮建築規定	備註		
分區及用地別	停車空間最低留設標準規定		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。			
	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	建築樓地板面積每 100 平方公尺及其零數應增						

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
	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。	設 1 部停車空間。	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。	
其他分區及用地	依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。		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 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。	
			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		依本市通案性規定。
			(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：		
			停車空間最低留設標準規定		
			分區及用地別	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	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。

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
	<p>理。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
	<p>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。</p>	<p>1. 本點增訂。</p> <p>2. 配合本市推動「亮麗晴空」空污改善計畫，增訂相關條文。</p>
	<p>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。</p>	<p>1. 本點增訂。</p> <p>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。</p>
<p>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。</p>	<p>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%。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依本市通案性規定修訂綠化規定。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依第 66 次會審議通過條文。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依第 66 次會審議通過條文。</p>
	<p>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。</p>	<p>1. 本點增訂</p> <p>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。</p>
<p>二十二、本要點未規定事項適用其他法令規定。</p>	<p>二十四、本要點未規定事項適用其他法令規定。</p>	<p>點次調整。</p>