

第三案：「擬定曾文水庫特定區計畫(臺南市轄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111年11月30日第118次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會112年6月27日第1036次會議決議(略)：「一、變更內容明細表編號第4案萬佛寺擬變更部分農業區為第二種宗教專用區(1.74公頃)，…，請查明有無符合「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定、作為停車場使用適宜性與公共利益性、後續涉及通案性捐贈回饋及額外劃設停車場用地核算回饋負擔比例之具體內容，並提請臺南市都委會審議通過後，再提會討論。…」調整變更內容，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決議：為降低停車場使用對周邊農業區之衝擊，另於土管要點增訂退縮規定為「停車場用地(附)臨接農業區部分，應自基地境界線退縮2公尺作為綠化空間，並得由主管機關視停車空間規劃需求整體設計。」，其餘准照本次再提會資料內容通過(詳附表1)。

附表 1 「擬定曾文水庫特定區計畫(台南市轄土地使用分區管制要點)細部計畫」提案修正對照表

臺南市都委會第 118 次會議 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。	依第 118 次會審議通過條文。	
二、住宅區內土地以興建低密度住宅區為主，其建築物及土地之使用，應依下列規定： (一) 建蔽率不得大於 50%。 (二) 容積率不得大於 150%。	依第 118 次會審議通過條文。	
三、旅館區包括第一種旅館區及第二種旅館區，其建築物及土地之使用，依下列規定： (一) 第一種旅館區得供設置露營與運動等戶外休閒活動設施，以及旅館及其附屬使用設施，其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 30%。 (二) 第二種旅館區得設置旅館及其附屬使用，其建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 150%。	依第 118 次會審議通過條文。	
四、露營區之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 10%。	依第 118 次會審議通過條文。	
五、水利設施專用區係供農田水利辦公室及其他相關水利設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	依第 118 次會審議通過條文。	
六、宗教專用區包括第一種宗教專用區及第二種宗教專用區，其建築物及土地之使用，依下列規定： (一) 第一種宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (二) 第二種宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%，並依建築技術規則所核算之停車位數加倍設置停車空間。	六、宗教專用區包括第一種宗教專用區及第二種宗教專用區，其建築物及土地之使用，依下列規定： (一) 第一種宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (二) 第二種宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。	1. 配合主要計畫再提會檢討成果，已劃設停車場用地，故刪除依建築技術規則所核算之停車位數加倍設置停車空間之規定，其餘依第 118 次會審議通過條文。 2. 宗教專用區變更案因涉及再提會討論，其主要計畫變更案尚未核定發布實施，故本條文配合主要計畫發布實施期程，採分階段核定發布實施，先

臺南市都委會第 118 次會議 審議通過條文	本次提會 建議修正條文	修正說明
		行依「變更曾文水庫特定區計畫（第四次通盤檢討）（第一階段配合水庫治理計畫及穩定供水暨都市計畫圖重製）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」規定，辦理宗教專用區之發布實施條文為：「六、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。」。
七、農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請建築農舍、農業產銷必要設施、休閒農場及其相關設施。	依第 118 次會審議通過條文。	
八、保護區內之土地應以造林、水土保持及生態維護措施為主，並禁止下列行為： （一）砍伐竹木。但間伐經中央目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 （二）破壞地形或改變地貌。 （三）破壞或污染水源。 （四）採取土石。 （五）焚毀竹、木、花、草。 （六）名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 （七）種植果樹、茶園及檳榔樹。 （八）其他經臺南市政府認定應行禁止之事項。 經目的事業主管機關同意後始得作為下列使用： （一）造林及水土保持設施。 （二）維護水源、水質、水量所必需之設施。 （三）保護地形、地貌及地質所必需之設施。 （四）生態調查、研究、監測、復（保）育所必需之設施。 （五）防災所需之水利設施。 （六）國防所需之各種設施、警察、保安、保防、消防設施及公用事業所必需之設施，但應經水庫主管機關同意。	依第 118 次會審議通過條文。	

臺南市都委會第 118 次會議 審議通過條文	本次提會 建議修正條文	修正說明
<p>(七) 原有合法建築物之修建、改建。</p> <p>1、建築物高度不得超過 3 層樓且不得超過 10.5 公尺，建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺。</p> <p>2、建蔽率不得大於 40%。</p> <p>3、土地及建築物以供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店為限，位於地質敏感區（山崩與地滑）不得申請設置民宿。</p> <p>土地屬地質法公告之範圍或國土計畫所屬第一級及第二級環境敏感地區者，應依查詢結果之相關法令規定辦理。</p>		
<p>九、特別保護區為維護大壩及遊客安全而設，區內嚴禁砍伐、挖掘土方，並不得有妨礙大壩安全及洩洪之建築。</p>	<p>依第 118 次會審議通過條文。</p>	
<p>十、水庫專用區為提供遊艇、釣魚等水上活動之用；等高線 233.8 公尺至 228.3 公尺之大埔舊碼頭至新碼頭間及等高線 233.8 公尺至 231.3 公尺之嘉義農場西側等水庫專用區，經徵得水庫管理機關同意得興建公園有關設施。</p>	<p>依第 118 次會審議通過條文。</p>	
<p>十一、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p>	<p>依第 118 次會審議通過條文。</p>	
<p>十二、旅遊服務中心用地係供購物、餐飲、郵政、電訊、休憩及娛樂、活動，或其他經觀光主管機關同意之觀光遊憩設施，並得供設置纜車站及其相關設施使用，其建築物及土地之使用，應依下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 30%。</p> <p>(二) 容積率不得大於 90%。</p>	<p>依第 118 次會審議通過條文。</p>	
<p>十三、公園用地之闢建應檢具整體發展計畫並經水庫管理機關審查核准後，其建築物之建蔽率不得大於 3%，簷高除紀念性建築物外，不得超過 2 層樓或 7 公尺。</p>	<p>依第 118 次會審議通過條文。</p>	
<p>十四、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。</p>	<p>依第 118 次會審議通過條文。</p>	
<p>十五、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p>	<p>依第 118 次會審議通過條文。</p>	
<p>--</p>	<p>十六、停車場用地（附）臨接農業區部分，應自基地境界線退縮 2 公尺作為綠化空間，並得由主管機關視停車空間規劃需求整體設計。</p>	<p>為降低停車場使用對周邊農業區之衝擊，爰增訂本退縮規定。</p>

臺南市都委會第 118 次會議 審議通過條文	本次提會 建議修正條文	修正說明
<p>十六、本計畫區為大壩營運及安全維護劃設有水利設施用地、水利設施用地（兼供通行隧道使用）及道路用地（兼供通行隧道使用）</p> <p>（一）水利設施用地供依水利法興辦水利事業之水利建造物。</p> <p>（二）水利設施用地（兼供通行隧道使用）供防淤隧道工程之導水隧道及部分通行隧道使用。</p> <p>（三）道路用地（兼供通行隧道使用）以供通行道路使用為主。</p>	<p>十七、本計畫區為大壩營運及安全維護劃設有水利設施用地、水利設施用地（兼供通行隧道使用）及道路用地（兼供通行隧道使用）</p> <p>（一）水利設施用地供依水利法興辦水利事業之水利建造物。</p> <p>（二）水利設施用地（兼供通行隧道使用）供防淤隧道工程之導水隧道及部分通行隧道使用。</p> <p>（三）道路用地（兼供通行隧道使用）以供通行道路使用為主。</p>	點次調整。
<p>十七、本計畫區內之建築物應一律附建污水處理設施，不得將廢污水直接排出致污染水源。</p>	<p>十八、本計畫區內之建築物應一律附建污水處理設施，不得將廢污水直接排出致污染水源。</p>	點次調整。
<p>十八、本計畫區內不得大量改變地貌，破壞水土保持，影響自然景觀，並應於適當地點設置廢棄物焚化設施，以免廢棄物污染水源。</p>	<p>十九、本計畫區內不得大量改變地貌，破壞水土保持，影響自然景觀，並應於適當地點設置廢棄物焚化設施，以免廢棄物污染水源。</p>	點次調整。
<p>十九、建築基地及公共設施用地透水鋪面面積及基地綠化之相關規定如下：</p> <p>（一）本計畫區內之土地透水鋪面面積應符合下列之原則：各類使用分區基地透水鋪面面積\geq法定空地面積$\times 60\%$。</p> <p>（二）本計畫區內之綠覆率應符合下列之原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、公園用地不得小於 80%。 2、旅遊服務中心用地、停車場不得小於 40%。 3、其他建築基地內之法定空地綠覆率不得小於 50%，並且種植花草樹木，以美化環境。 4、綠覆率之計算，其使用植草磚或透水磚鋪面者，其綠覆面積有效係數得以 0.5 計算之。 	<p>二十、建築基地及公共設施用地透水鋪面面積及基地綠化之相關規定如下：</p> <p>（一）本計畫區內之土地透水鋪面面積應符合下列之原則：各類使用分區基地透水鋪面面積\geq法定空地面積$\times 60\%$。</p> <p>（二）本計畫區內之綠覆率應符合下列之原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、公園用地不得小於 80%。 2、旅遊服務中心用地、停車場不得小於 40%。 3、其他建築基地內之法定空地綠覆率不得小於 50%，並且種植花草樹木，以美化環境。 4、綠覆率之計算，其使用植草磚或透水磚鋪面者，其綠覆面積有效係數得以 0.5 計算之。 	點次調整。
<p>二十、計畫區內另行擬定細部計畫或變更</p>	<p>二十一、計畫區內另行擬定細部</p>	點次調整。

臺南市都委會第 118 次會議 審議通過條文	本次提會 建議修正條文	修正說明
都市計畫另訂有土地使用管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	計畫或變更都市計畫另訂有土地使用管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	
二十一、本管制要點未規定事項，悉依其他有關法令規定辦理。	二十二、本管制要點未規定事項，悉依其他有關法令規定辦理。	點次調整。