

第 三 案：「擬定七股都市計畫（配合整體開發部分）細部計畫」

說 明：一、「擬定七股都市計畫」於 109 年 8 月發布實施，依內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 25 日第 963 次會議紀錄略以『……（二）整體開發部分，除依「區段徵收實施辦法」第五條所規定，會同地政主管機關填寫區段徵收評估報告書，及同辦法第五之一條規定向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性外，有關後續變更內容仍應請市政府踐行都市計畫法定程序，以資妥適。』，爰辦理本次擬定整體開發部分之細部計畫。

二、法令依據：都市計畫法第 22 條。

三、擬定計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬定計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 111 年 11 月 30 日起 30 日於七股區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 111 年 12 月 13 日上午 10 時整及下午 2 時整，假七股區公所舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：併同變更主要計畫案共計 20 件，詳如人民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會徐委員中強（召集人）、陳委員淑美、張委員梅英、周委員士雄及張委員桂鳳等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 112 年 3 月 17 日、5 月 12 日、7 月 31 日及 10 月 2 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並授權業務單位依專案小組初步建議意見研擬調整變更主要計畫併同擬定細部計畫之配置方案，於 112 年

12 月 27 日召開 1 次工作會議洽請相關主管機關確認，爰提會討論。

決 議：

- 一、有關土地使用及公共設施計畫部分准照「變更七股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）專案通盤檢討」附錄 2 提會資料（涉及細部計畫內容）通過。
- 二、土地使用分區管制要點除第 6 點「停車空間劃設標準」、第 8 點「退縮建築規定」准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）修正外，第 4 點有關「產業專用區」條文，考量單元 2 方案（詳「變更七股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）專案通盤檢討」附錄 2 附圖 4、5）已於住宅區與產業專用區間劃設緩衝空間，併同其餘條文予以維持公展條文內容（詳附表 1）。
- 三、附帶建議：有關區段徵收工程單位建議涉及事業及財務計畫中，有關公共工程規劃設計及興闢之單價應參考近期市場行情及相關案例調整乙節，納供後續區段徵收開發單位於辦理財務計畫及抵價地比例作業時，參照都市計畫委員會審定之配置方案估算後，提送中央主管機關審查。

【附 錄】本會專案小組 112 年 10 月 2 日第 4 次會議出席委員初步
建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）

一、有關各鄰里單元「土地使用及公共設施計畫」部分，併依專案小組針對『變更七股都市計畫主要計畫（配合整體開發部分）專案通盤檢討』所提初步綜合意見四辦理。

二、有關土地使用分區管制要點條文部分，意見如下：

（一）點次第 4 點「產業專用區」條文，配合整體開發單元 2 之配置檢討結果，併同檢討容許引進之土地使用產業類別，是否需考量區分不同類別使用或增（修）訂退縮建築尺度、設置隔離設施……等管制措施。

（二）點次第 6 點「停車空間劃設標準」條文，其中表格內容之總樓地板面積對應停車位設置標準，請簡化呈現方式。

（三）點次第 8 點「退縮建築規定」條文，考量公共設施用地除有特殊需求，原則不鼓勵設置圍牆，且條文第（二）款已有例外規定，建議第（一）款表格內容修正如下：

原條文			建議修正條文		
(一)實施區段徵收地區之退縮建築應依下表規定辦理：			(一)實施區段徵收地區之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	分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定
第三種住宅區	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。	第三種住宅區	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			商業區		
產業專用區			產業專用區		
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，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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。	公共設施用地		

附表 1 土地使用分區管制要點變更內容綜理表

公展草案條文	修正後條文
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。	照公展草案條文
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。	照公展草案條文
二、第三種住宅區建蔽率不得大於60%,容積率不得大於240%。	照公展草案條文
三、商業區建蔽率不得大於80%,容積率不得大於300%。	照公展草案條文
四、產業專用區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施、工業發展有關設施使用及引進產業研發服務、工商服務及展覽、購物中心及商業、觀光遊憩及醫療保健服務等相關產業為主，其土地及建築物應符合下列規定： (一) 建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 (二) 得容許下列項目之使用： 1.工廠與其必要附屬設施、工業發展有關設施使用，依都市計畫法臺南市施行細則第17條第1項第1款至第3款、第2項第1款至第2款規定辦理。 2.產業研發服務使用：研究發展服務業。 3.工商服務及展覽使用： (1) 旅館。 (2) 資訊及通訊傳播業。 (3) 金融及保險業。 (4) 不動產業。 (5) 專業、科學及技術服務業。 (6) 支援服務業。 (7) 運輸及倉儲業。 (8) 教育服務業。 (9) 會展設施：會議中心（廳）、展覽中心（場）。 (10) 辦公場所：辦公建築（室）、企業營運總部。 4.購物中心及商業使用： (1) 綜合商品零售業。 (2) 批發及零售業（不得為化學材料及其製品、燃料、公共危險物品、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用）。 (3) 餐飲業。 5.觀光遊憩使用： (1) 藝術、娛樂及休閒服務業（不含博弈業、特殊娛樂業）。 (2) 社教設施：圖書館、博物館、藝術館及類似機構。 (3) 文康設施：音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、劇場、表演廳。 6.醫療保健服務使用： (1) 醫療保健及社會工作服務服務業（不含傳染病及精神病院）。 (2) 藥局。 (3) 衛生站（所）。	照公展草案條文

公展草案條文	修正後條文																						
7.其他使用：經臺南市政府審查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。（註：有關無污染性之認定，比照都市計畫法臺南市施行細則第20條相關內容）																							
五、灌溉設施專用區以供灌溉水路及其所需必要設施使用。	照公展草案條文																						
六、停車空間劃設標準 （一）第三種住宅區、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。 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><tr><td>250平方公尺以下(含250平方公尺)</td><td>設置1部</td></tr><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> （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。 （三）本條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。	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，增設1部		六、停車空間劃設標準 （一）第三種住宅區、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。 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><tr><td>250平方公尺以下(含250平方公尺)</td><td>設置1部</td></tr><tr><td>超過250平方公尺，每增加150平方公尺，增設1部</td><td></td></tr></table> （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。 （三）本條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。	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，每增加150平方公尺，增設1部							
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，增設1部																							
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，每增加150平方公尺，增設1部																							
七、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。	照公展草案條文																						
八、退縮建築規定 （一）實施區段徵收地區之退縮建築應依下表規定辦理： <table><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><tr><td>第三種住宅區</td><td rowspan="3">自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td rowspan="3">1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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。</td></tr><tr><td>商業區</td></tr><tr><td>產業專用區</td></tr><tr><td>公共設施用地</td><td>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，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。</td><td>1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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。</td></tr></table> （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，依法議內容辦理，免受本點規定限制。	分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定	第三種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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	產業專用區	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，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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。	八、退縮建築規定 （一）實施區段徵收地區之退縮建築應依下表規定辦理： <table><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><tr><td>第三種住宅區</td><td rowspan="3">自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td rowspan="3">1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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。</td></tr><tr><td>商業區</td></tr><tr><td>產業專用區</td></tr><tr><td>公共設施用地</td><td></td><td></td></tr></table> （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，依法議內容辦理，免受本點規定限制。	分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定	第三種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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	產業專用區	公共設施用地		
分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定																					
第三種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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																							
產業專用區																							
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，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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。																					
分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定																					
第三種住宅區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應適度植栽綠化，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																							
產業專用區																							
公共設施用地																							
九、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。	照公展草案條文																						
十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	照公展草案條文																						