

第二案：「擬定高速公路臺南交流道附近特定區計畫（配合興辦新田里活動中心暨山順宮整體開發）（土地使用分區管制暨都市設計）細部計畫案」

說明：一、本計畫區細部計畫業與主要計畫分離並將土地使用分區管制要點納入細部計畫，本案係配合「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（配合興辦新田里活動中心暨山順宮整體開發）案」，因應新訂分區調整土地使用分區管制要點。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

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 112 年 9 月 8 日起 30 天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 112 年 9 月 20 日上午 10 時整假仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會徐委員中強（召集人）、王委員銘德、陳委員世仁、周委員士雄及張委員梅英等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 112 年 11 月 23 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決 議：

- 一、本案除依專案小組初步建議意見(如附錄1)修正外，有關事業及財務計畫載明「第三種宗教專用區(附)應自細部計畫發布實施日起3年內取得建築執照」一節，本案如經審定且發布實施後，後續仍有相關建築設計、工程協調及主管機關審查等事宜，其中尚涉及其他機關之行政作業時間，為免爭議請依通案性原則修正為「…3年內申請建築執照」。
- 二、本案退請申請人修正後，併審議案件第1案再循程序提會討論。

【附錄】專案小組初步建議意見

一、土地使用分區管制要點變更內容綜理表。

公展草案條文	專案小組初步建議修正條文	備註																		
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 條訂定之。	准照公開展覽草案通過																		
二、第三種宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	二、第三種宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	准照公開展覽草案通過																		
三、退縮建築標準如下：	三、退縮建築標準如下：	1. 本案基地配合「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定應於鄰農業區側配置 1.5 公尺以上隔離綠帶，爰建議於退縮規定增訂上開條文。 2. 為分區及用地之管制內容涉及退縮建築範圍內，應保持一致性開放設計，退縮建築範圍內應一律不得設置圍牆，公共工程及公有建築基地鄰接計畫道路或現有巷道側，如有設置圍牆之必要，回歸本市都市設計審議原則辦理，爰建議將圍牆設置條文刪除。																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種宗教專用區</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 3 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。</td> <td>1. 退縮建築部分得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由臺南市都市設計委員會審議決定。</td> </tr> <tr> <td>公共設施</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，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮規定	備註	第三種宗教專用區	自計畫道路境界線至少退縮 3 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。	1. 退縮建築部分得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由臺南市都市設計委員會審議決定。	公共設施	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。		<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種宗教專用區</td> <td>1. 自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺建築。 2. 基地臨接農業區部分，應自基地境界線至少退縮 1.5 公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築部分得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由臺南市都市設計委員會審議決定。</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮規定	備註	第三種宗教專用區	1. 自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺建築。 2. 基地臨接農業區部分，應自基地境界線至少退縮 1.5 公尺建築。	1. 退縮建築部分得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由臺南市都市設計委員會審議決定。	公共設施	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。		
分區及用地別	退縮規定	備註																		
第三種宗教專用區	自計畫道路境界線至少退縮 3 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。	1. 退縮建築部分得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由臺南市都市設計委員會審議決定。																		
公共設施	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。																			
分區及用地別	退縮規定	備註																		
第三種宗教專用區	1. 自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺建築。 2. 基地臨接農業區部分，應自基地境界線至少退縮 1.5 公尺建築。	1. 退縮建築部分得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由臺南市都市設計委員會審議決定。																		
公共設施	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。																			
四、建築基地法定空地內綠化率不得低於 50%。	--	考量綠化率未有明確定義，且本案開發建築應於發照前經臺南市都市設計審議通過後始得為之，建議回歸都市設計原則有關綠覆率相關規定，爰予以刪除。																		
五、本計畫區內建築基地不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	四、本計畫區內建築基地不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	條次調整。																		
六、本計畫區內公共設施，如擬依都市計畫公共設施多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限。	五、本計畫區內公共設施，如擬依都市計畫公共設施多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限。	條次調整。																		
七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。	六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。	條次調整。																		
八、本計畫區範圍申請開發建築及各項公共工程均須依都市設計準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始核發建造執照或進行工程開發。	七、本計畫區範圍申請開發建築及各項公共工程均須辦理都市設計審議，並俟審議通過後始核發建造執照或進行工程開發。	1. 條次調整。 2. 配合刪除都市設計管制要點一節，調整文字內容。																		

二、都市設計管制要點：為保留未來活動中心設計彈性，建議回歸全市性都市設計審議原則，本案都市設計管制要點一節予以刪除。