

# 臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則 總說明

因縣市合併前原臺南市、臺南縣各自訂定有都市計畫宗教專用區變更審議原則，為俾利縣市合併後宗教專用區都市計畫變更業務無縫接軌，實有訂定統一變更原則及回饋標準之必要。故訂定臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則以為未來執行之依據。

全文共計七點，其要點說明如次：

- 一、本原則訂定之目的（第一點）。
- 二、宗教專用區之使用項目（第二點）。
- 三、不得申請檢討變更之土地及認定機關（第三點）
- 四、原合法或都市計畫發布實施前既存之宗教建築物，辦理變更時應檢具之相關文件及核准之使用強度（第四點）。
- 五、已補辦之既有尚未合法之宗教建築物，辦理變更時應具備之基地條件與應檢具之相關文件，另規定回饋機制及核准之使用強度（第五點）。
- 六、其他類型辦理變更時應具備之基地條件與面積及應檢具之相關文件，另規定回饋機制及核准之使用強度（第六點）。

# 臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則 逐點說明

規定	說明
<p>一、為辦理臺南市（以下簡稱本市）都市計畫宗教專用區檢討變更之審議作業，統一規範變更條件、土地規模及使用強度等事項，特訂定本原則。</p>	<p>本原則訂定之目的。</p>
<p>二、宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，並以本市宗教主管機關核准之使用項目及建築物為限。但不得興建納骨塔。</p>	<p>宗教專用區之使用項目。</p>
<p>三、下列土地不得檢討變更為宗教專用區：</p> <p>（一）都市計畫野生動物保護區、保護區、河川區、行水區、古蹟保存區、土地污染管制區。</p> <p>（二）都市計畫公共設施用地。</p> <p>（三）經主管機關指定為古蹟或登錄為歷史建築之定著土地範圍。</p> <p>（四）其他經認定嚴重妨礙鄰近地區土地使用分區者。</p> <p>前項第三款之認定，由臺南市政府（以下簡稱本府）古蹟或歷史建築主管機關辦理之；前項第一款、第二款、第四款之認定，由本府都市計畫主管機關辦理之。</p>	<p>不得檢討變更之土地及認定機關。</p>
<p>四、基地符合下列情形之一者，得於都市計畫檢討變更時，依其合法立案登記建築基地範圍或既有宗教建築物基地地籍範圍變更為宗教專用區；其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十：</p>	<p>原合法或都市計畫發布實施前既存之宗教建築物，辦理變更時應檢具之相關文件及核准之使用強度。</p>

<p>(一)於原都市計畫保存區內之合法宗教建築物，經認定非為古蹟或歷史建築物。</p> <p>(二)於原都市計畫其他分區內之合法立案登記宗教建築物，經檢具合法房屋證明及寺廟立案登記證。</p> <p>(三)於都市計畫發布實施前，既有之宗教建築物，經提出地形圖、航照圖、地籍登記資料(包括地目、等則等)或提供足堪證明原有使用之文件(如稅籍資料、用水用電證明等)。</p>	
<p>五、已補辦寺廟立案登記之既有尚未合法宗教建築，其基地申請變更為變更宗教專用區，應檢附已完成政府機關違規處罰結案證明文件、寺廟補辦立案登記證明文件、土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖(比例尺不得小於六百分之一)，並附陳情意見書作為檢討變更參考；其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百四十。</p> <p>前項陳情意見書應檢附全部土地所有權人之土地使用同意書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本等文件並與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定：</p> <p>(一)自願贈與變更後土地總面積百分之三十作為公共設施用地。</p> <p>(二)前款應贈與之公共設施用地，得改以變更當期土地公告現值加四成之代金抵繳。</p> <p>(三)申請者應於變更計畫審竣後、發</p>	<p>已補辦之既有尚未合法之宗教建築物，辦理變更時應具備之基地條件與應檢具之相關文件，另規定回饋機制及核准之使用強度。</p>

<p>布實施前完成回饋，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。</p> <p>第一項申請基地應面臨計畫道路（或現有巷道）或自行留設寬度不小於六公尺之已開闢道路，該道路用地得計入公共設施用地。其建築物應自道路境界線退縮三公尺，其退縮空間得計入法定空地。有圍牆者，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺。法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積。</p>	
<p>六、基地非屬第四點或第五點情形者，其申請變更為宗教專用區，應檢附土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖（比例尺不得小於六分之一），並附陳情意見書作為檢討變更之參考；其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。</p> <p>前項基地屬農業區者，申請變更之面積不得小於零點二五公頃且不得大於一公頃；屬其他分區者，申請變更之面積不得大於一公頃。</p> <p>第一項陳情意見書，應檢附全部土地所有權人之土地使用同意書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本等文件並與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定：</p> <p>（一）自願贈與變更後土地總面積百分之四十作為公共設施用地。</p> <p>（二）前款應贈與之公共設施用地，得</p>	<p>其他類型辦理變更時應具備之基地條件與面積及應檢具之相關文件，另規定回饋機制及核准之使用強度。</p>

改以變更當期土地公告現值加四成之代金抵繳。

- (三)申請者應於變更計畫審竣後、發布實施前完成回饋，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。
- 第一項申請基地應面臨計畫道路(或現有巷道)或自行留設寬度不小於六公尺之已開闢道路，該道路用地得計入公共設施用地。其建築物應自道路境界線退縮三公尺，其退縮空間得計入法定空地。有圍牆者，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺。法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積。

## 臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則

- 一、為辦理臺南市（以下簡稱本市）都市計畫宗教專用區檢討變更之審議作業，統一規範變更條件、土地規模及使用強度等事項，特訂定本原則。
- 二、宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，並以本市宗教主管機關核准之使用項目及建築物為限。但不得興建納骨塔。
- 三、下列土地不得檢討變更為宗教專用區：
  - （一）都市計畫野生動物保護區、保護區、河川區、行水區、古蹟保存區、土地污染管制區。
  - （二）都市計畫公共設施用地。
  - （三）經主管機關指定為古蹟或登錄為歷史建築之定著土地範圍。
  - （四）其他經認定嚴重妨礙鄰近地區土地使用分區者。前項第三款之認定，由臺南市政府（以下簡稱本府）古蹟或歷史建築主管機關辦理之；前項第一款、第二款、第四款之認定，由本府都市計畫主管機關辦理之。
- 四、基地符合下列情形之一者，得於都市計畫檢討變更時，依其合法立案登記建築基地範圍或既有宗教建築物基地地籍範圍變更為宗教專用區；其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十：
  - （一）於原都市計畫保存區內之合法宗教建築物，經認定非為古蹟或歷史建築物。
  - （二）於原都市計畫其他分區內之合法立案登記宗教建築物，經檢具合法房屋證明及寺廟立案登記證。
  - （三）於都市計畫發布實施前，既有之宗教建築物，經提出地形圖、航照圖、地籍登記資料（包括地目、等則等）或提供足堪證明原有使用之文件（如稅籍資料、用水用電證明等）。
- 五、已補辦寺廟立案登記之既有尚未合法宗教建築，其基地申請變更為變更宗教專用區，應檢附已完成政府機關違規處罰結案證明文件、寺廟補辦立案登記證明文件、土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖（比例尺不得小於六分之一），並附陳情意見書作為檢討變更參考；其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百四十。  
前項陳情意見書應檢附全部土地所有權人之土地使用同意書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本等文件並與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定：
  - （一）自願贈與變更後土地總面積百分之三十作為公共設施用地。

(二) 前款應贈與之公共設施用地，得改以變更當期土地公告現值加四成之代金抵繳。

(三) 申請者應於變更計畫審竣後、發布實施前完成回饋，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。

第一項申請基地應面臨計畫道路(或現有巷道)或自行留設寬度不小於六公尺之已開闢道路，該道路用地得計入公共設施用地。其建築物應自道路境界線退縮三公尺，其退縮空間得計入法定空地。有圍牆者，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺。法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積。

六、基地非屬第四點或第五點情形者，其申請變更為宗教專用區，應檢附土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖(比例尺不得小於六百分之一)，並附陳情意見書作為檢討變更之參考；其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

前項基地屬農業區者，申請變更之面積不得小於零點二五公頃且不得大於一公頃；屬其他分區者，申請變更之面積不得大於一公頃。

第一項陳情意見書，應檢附全部土地所有權人之土地使用同意書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本等文件並與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定：

(一) 自願贈與變更後土地總面積百分之四十作為公共設施用地。

(二) 前款應贈與之公共設施用地，得改以變更當期土地公告現值加四成之代金抵繳。

(三) 申請者應於變更計畫審竣後、發布實施前完成回饋，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。

第一項申請基地應面臨計畫道路(或現有巷道)或自行留設寬度不小於六公尺之已開闢道路，該道路用地得計入公共設施用地。其建築物應自道路境界線退縮三公尺，其退縮空間得計入法定空地。有圍牆者，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺。法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積。