

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 令

發文日期：中華民國108年10月14日
發文字號：府都管字第1080704728A號
附件：



訂定「臺南市都市計畫「遊2(附)」遊樂區免申請開發許可審議土地
使用審查要點」，並自中華民國108年10月15日生效。

附「臺南市都市計畫「遊2(附)」遊樂區免申請開發許可審議土地
使用審查要點」及附表一、附表二、附件三。

市長黃偉哲

臺南市都市計畫「遊 2(附)」遊樂區免申請開發許可審議土地使用審查要點

中華民國 108 年 10 月 14 日府都管字第 1080704728 號令訂頒

- 一、本府為執行「擬定臺南市安南區「遊 2(附)」遊樂區細部計畫(配合「變更臺南市主要計畫(安南區台 17 線以西)(配合台江國家公園計畫)專案通盤檢討案」)」計畫書第六章「臺南市都市計畫『遊 2(附)』遊樂區申請開發許可審議規範」(以下簡稱本審議規範)第二點規定免申請開發許可審議之土地使用審查，特訂定本要點。
- 二、前點所稱免申請開發許可審議，指不受本審議規範第七點、第八點及第二十二點至第二十六點規定之限制。
- 三、本審議規範第二點第一項各款免申請開發許可審議係指申請基地符合以下條件之一者：
 - (一)小規模開發：申請開發或累積開發面積未達零點五公頃者。
 - (二)既有建物：在都市計畫發布實施(民國六十八年十月二十三日)前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者。
 - (三)公用事業：申請設置公用事業設施者。
前項開發條件、使用項目、使用強度等詳如表一。
- 四、申請開發建築，應依本審議規範表 6-1 遊樂區土地使用條件表退縮建築規定辦理。
- 五、建築物附設停車空間應依附表二規定辦理。
- 六、申請第三點第一項第一款之使用者，應檢具下列文件向本府都市發展局提出：
 - (一)申請書：載明申請人之姓名或機關名稱及負責人、住址、電話、申請地號、基地面積及申請事由，並由申請人簽名或蓋章。(附件三)
 - (二)基地周圍現況地形套繪都市計畫圖(含申請基地全區 A 3 縮製圖)：最近六個月內經測量技師測繪簽證之申請基地境界線鄰近五十公尺範圍內現有相關地形、地物或設施之實測，並套繪都市計畫圖，其比例尺不得小於八分之一。
 - (三)最近三個月內核發之地籍圖謄本、土地登記謄本、土地使用分區證明。
 - (四)載明計畫目的、計畫內容、實施進度與使用設施項目之計畫書及各目的事業主管機關規定之書件。
 - (五)比例尺不得小於八分之一之平面配置圖。

(六)申請基地土地所有權人同意使用之證明文件。

(七)其他經本府指定之文件。

本府都市發展局受理前項申請後應會同目的事業主管機關辦理審查，並於審查通過發給土地使用核准函。

申請第三點第一項第二款之使用者，逕依本要點及建築相關規定申請建築使用，免向本府都市發展局提出申請。

申請第三點第一項第三款之使用者，逕向目的事業主管機關申請核准，免向本府都市發展局提出申請。

七、經核准土地使用之各項設施，應於核准函發文日起一年內向建築主管機關申請或變更建築執照。

申請人因故未能於前項期限內辦理者，應敘明理由，於期限屆至前向原核准機關申請展延一次，期間並不得逾一年。

前項逾期限未申請展延者，土地使用核准函，自期限屆滿之日起失其效力。

附表一：遊樂區免申請開發許可土地使用審查要項表

使用項目	應具備條件及規定事項
<p>一、小規模開發：</p> <p>1. 主要項目</p> <p>(1) 台江在地生活休閒產業(詳下備註)</p> <p>(2) 旅館(地面一層得兼作面積三百平方公尺(含)以下之小型商店及飲食店)</p> <p>(3) 飲食店(單獨設置時，其建築物不得超過1層樓及簷高四點五公尺)</p> <p>2. 相關設施</p> <p>(1) 台江在地生活休閒產業相關設施(指農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、水產養殖設施)</p> <p>(2) 生態體系、環境保護、綠化及解說設施</p> <p>(3) 水源保護及水土保持設施</p> <p>(4) 公用事業設施</p> <p>(5) 交通服務設施</p> <p>(6) 其他</p> <p>3. 須作主要項目，方得申請設置相關設施</p> <p>備註：台江在地生活休閒產業係指魚塭、鹽田、農作等具台江地區歷史風貌及傳統生活特色之土地使用方式，或建築設置農漁產品、地方文物之展售(示)、教育解說中心等。作前開使用者，並得</p>	<p>一、 限於「遊 2-2 (附)」區同一申請者或同一商業(或公司)登記負責人申請開發面積在 0.2 公頃以上未達 0.5 公頃者(不含 0.5 公頃)，面積不足者，應與鄰近公私有土地合併規劃。但申請毗鄰遊樂區擴大開發面積，不在此限。</p> <p>二、 建蔽率不得超過 15%；建築物簷高不得超過三層樓及十點五公尺。</p> <p>三、 申請基地形狀應完整連接，其連接部分最小寬度應達二十公尺(含)以上，但為公園、綠地、計畫道路、河道、溝渠或既成道路分隔者，視為完整連接。</p> <p>四、 申請基地內如夾雜零星公有土地或未登錄土地，基於整體規劃需要，應依規定取得同意合併規劃證明文件。</p> <p>五、 申請基地須面臨車道淨寬八公尺(含)以上之已開闢計畫道路或公路；未面臨者至少留設一條車道淨寬八公尺(含)以上之出入道路(可兼供排水使用)，及另一條寬度能容納消防車通行之緊急道路，且與車道淨寬八公尺(含)以上之已開闢計畫道路或公路銜接。</p> <p>六、 基地開發不得阻絕相鄰地區原有通行之功能。</p> <p>七、 都市計畫書規定應保留之水路及周邊一定範圍內之土地，應維持原地形地貌，不得開發。但得計入法定空地，或計入公共設施用地負擔。</p> <p>八、 本計畫應保留水道如本審議規範之圖 6-2，其流經之土地地號如本審議規範之表 6-3，於開發時至少應自水道邊緣保留五公尺(含)以上之緩衝帶，如水道育有紅樹林，則應自紅樹林冠緣保留五公尺(含)以上之緩衝帶。</p> <p>九、 申請開發範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌影響最小之方式合理規劃。另整地應儘量維持原有之自然地形、地貌，以減少開發對環境之不利影響，並達到最大的保育功能及基地穩定性。</p> <p>十、 為增進「遊 2 (附)」遊樂區生態及景觀機能，「遊 2 (附)」遊樂區建築基地之法定空地，除為留設濕地(包</p>

使用項目	應具備條件及規定事項
<p>申請設置露營設施、景觀設施、步道或棧道設施、涼亭(棚)設施、警衛設施、衛生設施、門票收費設施及其他相關設施。申請設置公用事業及交通服務設施依本審議規範之表 6-2 規定辦理。</p>	<p>括自然濕地及人造濕地)外,綠覆率及透水率應符合「臺南市都市設計審議原則」規定;地下開挖率不得超過該用地建蔽率加百分之十。</p> <p>地下開挖率 (%) = 建 蔽 率 (%) + 10%</p> <p>十一、 為減少地表逕流量產生,降低洪害發生機率,本區所有建築物新建時,應設置防洪或雨水貯留設施。</p> <p>(一) 設置標準:最小雨水貯集設計容量以建築基地面積乘以係數 0.119 計算貯留體積。</p> <p>(二) 比照「公告臺南市低碳城市自治條例第十八條規定應設置防洪或雨水貯留設施」第二點設置規定及第五點申請程序辦理。</p> <p>(三) 建築物一樓及地下層指定作為透水滯洪、雨水貯留及涵養水分再利用設施,免計入容積。</p> <p>十二、 基地內應設置污水處理設施以排放污水,並應依下水道法等有關規定辦理不得造成下游水質之污染:</p> <p>(一) 污水與雨水須分流收集、處理排放。</p> <p>(二) 基地污水排放應符合主管機關所訂之放流水標準。</p> <p>十三、 基地開發應檢附電力、電信、垃圾及自來水等相關事業主管機構之同意文件。但各該機構不能提供服務而由申請人自行處理,並經各該機構同意者不在此限。</p> <p>十四、 申請基地除毗鄰外側土地面臨具隔離功能之公共水域,或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外,應儘可能集中留設法定空地,以作為緩衝綠帶或生態綠地。該緩衝綠帶或生態綠地除基地出入口、天然植被良好或有其他保持原有生態環境及地貌之需要者外,皆應植栽綠化。</p> <p>十五、 基地內建築物,庭園植栽與遊憩設施等應依有關法令規劃設計之,並以保留原有自然之特色為原則。</p> <p>(一) 建築量體、線條、尺度宜順應自然地形、地貌之結構,表達並加強各個地形景觀。</p> <p>(二) 建築尺度、色彩、材質及造型,宜與相鄰地形、地物、地貌配合,並應保持以自然景觀為主之特色。</p>

使用項目	應具備條件及規定事項
	<p>十六、開發基地宜提供民眾享有接觸良好景觀之最大機會：</p> <p>(一) 配合既有環境條件(例如水路與陸路現況)，優先提供可及性高且視覺良好之觀景點為公共開放空間(如公園、綠地、步道或自行車道等)。</p> <p>(二) 以公共步道銜接視野優良之公共開放空間。</p> <p>十七、為維護開發之建築整體景觀風貌及社區的視野景觀品質，基地若與相鄰基地同時暴露於主要道路之公共視野中者應做視覺分析，以塑造和諧的整體意象。</p> <p>十八、開發及建築應經本市都市設計審議委員會審議，並依據「臺南市都市設計審議原則」及本要點規定辦理審議。</p>
<p>二、既有建物</p> <p>1. 純住宅</p> <p>2. 符合商業登記法所訂小規模商業之小型商店(限第一層，總樓地板面積小於五百平方公尺)</p> <p>3. 符合商業登記法所訂小規模商業之小型飲食店(限第一層，總樓地板面積小於三百平方公尺)</p> <p>4. 都市計畫法臺南市施行細則第二十七條所訂之農業使用。</p>	<p>一、建蔽率 60%；容積率 180%；建築物簷高不得超過三層樓及十點五公尺。</p>
<p>三、公用事業設施</p> <p>1. 加油(氣)站(不含兼營項目)</p>	<p>一、申請基地面積不得超過零點三公頃，但經目的事業主管機關核准者不在此限。</p> <p>二、申請基地應面臨十二公尺以上之計畫道路。</p> <p>三、基地鄰接道路之面寬(或最小基地寬度)應在二十公尺以上。</p> <p>四、基地內加油(氣)站及其附屬設施之建築物高度不得超過二層樓(七公尺)，其營業站屋不得超過一百五十平方公尺。</p>

使用項目	應具備條件及規定事項
<p>三、公用事業設施</p> <p>2. 鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施</p> <p>3. 電信相關設施</p> <p>4. 有、無線電視及廣播相關設施</p> <p>5. 抽水站</p> <p>6. 自來水供應相關必要設施</p> <p>7. 廢(汙)水處理設施</p> <p>8. 環境檢驗測定相關設施</p> <p>9. 下水道系統相關設施</p> <p>10. 滯洪設施</p> <p>11. 公共自行車租賃系統</p> <p>12. 公共運輸工具停靠站</p> <p>13. 都市防災救災設施</p> <p>14. 其他經本府目的事業主管機關同意者。</p>	<p>一、申請基地面積不得超過零點三公頃，但經各目的事業主管機關核准者不在此限。</p> <p>二、依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。</p>

附表二：建築物附設停車空間標準

類別	建築物用途	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿50平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	—
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿200平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿3000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

附件三：臺南市都市計畫「遊2(附)」遊樂區免申請開發許可審議之土地使用申請書格式

臺南市都市計畫「遊2(附)」遊樂區免申請開發許可審議之
土地使用申請書

一、為_____之需，依「臺南市都市計畫「遊2(附)」遊樂區免申請開發許可審議土地使用審查要點」之規定，於_____區_____段小段_____地號等_____筆土地，使用面積_____平方公尺，申請土地核准使用，請核辦。

二、附件：

- (一) 土地地籍圖謄本 _____ 份。
- (二) 土地登記簿謄本 _____ 份。
- (三) 土地使用分區證明。
- (四) 基地周圍現況地形套繪都市計畫圖(含申請基地全區A3縮製圖)
- (五) 計畫書(內容概要：計畫緣起、計畫宗旨及依據、計畫目的、計畫內容、實施進度、經費籌措、服務項目及對象、預期效益、組織架構、業務執掌)。
- (六) 平面配置示意圖。
- (七) 申請基地土地所有權人同意使用之證明文件。
- (八) 申請人身分證明文件(或商業(公司登記)身分證明文件)。
- (九) 其他相關文件。

申請人：(機關名稱或負責人)

簽章

住址：

聯絡電話：

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日