

臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則 修正總說明

「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」前經 100 年 10 月 31 日臺南市都市計畫委員會第 8 次會討論後實施，考量 110 年 9 月 28 日臺南市都市計畫委員會第 106 次會議通過之「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」已訂有負擔公共設施辦法，針對協議書簽訂與完成負擔公共設施期限、以土地回饋或代金計算(已修改為以市價查估為原則)之執行方式等亦有明確規定，惟本原則規範代金係以公告現值加四成計算，為變更負擔回饋之公平性，爰予以檢討、修訂審議原則相關內容。

參考「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」相關內容，及目前辦理變更為宗教專用區相關案例，本次就應檢附文件、負擔公共設施辦法等相關條文提出增修訂，以作為本市都市計畫委員會審議之參考，並得就實際情形審決之，其修正要點如下。

- 一、參考本市目前辦理變更為宗教專用區相關案例，刪除部份應檢附文件並整併條文。
- 二、配合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」內容，修訂部份文辭。
- 三、「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」已規定負擔公共設施辦法(協議書簽訂與完成負擔公共設施期限、以土地回饋或代金計算之執行方式等)，爰相關執行方式依該規定辦理。
- 四、新增本原則經本市都市計畫委員會審議通過後實施相關條文。

臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>五、已補辦寺廟立案登記之既有尚未合法宗教建築物，其基地申請變更為宗教專用區，應檢附寺廟補辦立案登記證明文件、<u>全部土地所有權人之土地變更同意書</u>，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，<u>並依下列規定辦理：</u></p> <p>(一)自願負擔變更後土地總面積百分之三十作為公共設施用地，<u>並將土地所有權無償登記為臺南市所有。</u></p> <p>(二)前款應負擔之公共設施用地，<u>經都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。</u></p> <p>(三)<u>第一、二款之執行方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」負擔公共設施辦法相關規定辦理。</u></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呎，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呎。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>五、已補辦寺廟立案登記之既有尚未合法宗教建築，其基地申請變更為宗教專用區，應檢附<u>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)</u>，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。<u>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：</u></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，<u>得改以變更當期土地公告現值加四成之代金抵繳。</u></p> <p>(三)<u>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。</u></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呎，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呎。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>1. 文辭修正。</p> <p>2. 參考本市目前辦理變更為宗教專用區相關案例，已完成政府機關違規處罰結案證明文件非屬必要，另土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖亦由業務單位查調可得，爰刪除部份應檢附文件並整併條文。</p> <p>3. 配合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」內容，修訂部份文辭，並敘明負擔之公共設施用地應將土地所有權無償登記為臺南市所有、經都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。</p> <p>4. 協議書簽訂與完成負擔公共設施期限、以土地回饋或代金計算之執行方式等，「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」已規定負擔公共設施辦法，爰相關執行方式依該規定辦理。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>六、<u>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，應檢附全部土地所有權人之土地變更同意書，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，並依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(一)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。</u></p> <p><u>(二)自願負擔變更後土地總面積百分之四十作為公共設施用地，並將土地所有權無償登記為臺南市所有。</u></p> <p><u>(三)前款應負擔之公共設施用地，經都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。</u></p> <p><u>(四)第二、三款之執行方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」負擔公共設施辦法相關規定辦理。</u></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呎，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呎。法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆</p>	<p>六、<u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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：</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></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呎，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呎。法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆</p>	<p>1. 參考本市目前辦理變更為宗教專用區相關案例，已完成政府機關違規處罰結案證明文件非屬必要，另土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖亦由業務單位查調可得，爰刪除部份應檢附文件並整併條文。</p> <p>2. 配合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」內容，修訂部份文辭，並敘明負擔之公共設施用地應將土地所有權無償登記為臺南市所有、經都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。</p> <p>3. 協議書簽訂與完成負擔公共設施期限、以土地回饋或代金計算之執行方式等，「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」已規定負擔公共設施辦法，爰相關執行方式依該規定辦理。</p> <p>4. 另第一項第一款所稱申請變更之面積，係指包括變更為宗教專用區面積及所需負擔公共設施用地面積之總面積。</p>

修正條文	現行條文	說明
栽擺設計算綠化面積。	栽擺設計算綠化面積。	
七、 <u>本原則經本市都市計畫委員會審議通過後實施。</u>		<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 依各級都市計畫委員會組織規程第 13 條：「都市計畫委員會為審議都市計畫案，得視實際需要，就計畫之種類及性質，議定相關審議事項及處理原則，作為各該都市計畫委員會委員審議之參考。」爰增訂本條文以資完備。</p>

臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則

100年10月31日臺南市都市計畫委員會第8次會議訂定

111年4月15日臺南市都市計畫委員會第111次會議修訂第五點、第六點及增訂第七點

- 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物，其基地申請變更為宗教專用區，應檢附寺廟補辦立案登記證明文件、全部土地所有權人之土地變更同意書，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，並依下列規定辦理：
 - (一)自願負擔變更後土地總面積百分之三十作為公共設施用地，並將土地所有權無償登記為臺南市所有。

(二)前款應負擔之公共設施用地，經都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。

(三)第一、二款之執行方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」負擔公共設施辦法相關規定辦理。

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，應檢附全部土地所有權人之土地變更同意書，並附陳情意見書作為檢討變更之參考；其遮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，並依下列規定辦理：

(一)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。

(二)自願負擔變更後土地總面積百分之四十作為公共設施用地，並將土地所有權無償登記為臺南市所有。

(三)前款應負擔之公共設施用地，經都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。

(四)第二、三款之執行方式依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」負擔公共設施辦法相關規定辦理。

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。

七、本原則經本市都市計畫委員會審議通過後實施。