35-13

發布實施

變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫書

臺　　南　　市　　政　　府

中　華　民　國　　109　　年　　3　　月

變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫書

臺　南　市　政　府

中　華　民　國　109　年　3　月

臺南市　變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 條	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	民國 107 年 7 月 16 日起公告徵求意見 30 天，刊登於台灣新生報 107 年 7 月 16 日第 12 版，共計 1 日。
	公告徵求意見座談會	民國 107 年 7 月 30 日上午 10 時假民治市政中心南瀛堂、下午 15 時假永華市政中心 10 樓東側小禮堂舉行。
	公開展覽	自民國 108 年 7 月 1 日起於大內區、仁德區、六甲區、北門區、白河區、安定區、西港區、佳里區、官田區、東山區、柳營區、將軍區、麻豆區、善化區、新化區、新市區及歸仁區等17處行政區公所及本府公開展覽 60 天，並刊登於 108 年 7 月 1 日至 108 年 7 月 3 日聯合報廣告 C6、C7、C8 版。
	公開展覽說明會	民國 108 年 7 月 22 日上午 10 時假新化區公所 3 樓展演廳舉行。
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	民國 108 年 9 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 83 次會議審查通過。

目錄

第一章　緒論

壹、計畫緣起 1

貳、計畫位置與範圍 2

參、辦理依據 2

第二章　現行主要計畫概要

壹、計畫年期及計畫人口 4

貳、土地使用計畫 4

參、本案細部計畫與主要計畫之關係 5

第三章　土地使用分區管制要點

壹、土地使用分區管制要點修訂原則 7

貳、土地使用分區管制要點 9

附錄一、虎頭埤特定區計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

附錄二、虎頭埤特定區計畫1處另擬細部計畫土地使用分區管制要點

附件一、108年9月27日臺南市都市計畫委員會第83次會議紀錄

圖目錄

圖 1　計畫位置與範圍示意圖.....3
圖 2　虎頭埤特定區計畫土地使用計畫示意圖.....6

表目錄

表 1　虎頭埤特定區計畫土地使用計畫面積表.....4

第一章　緒論

壹、計畫緣起

土地使用分區管制要點之訂定係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，進而創造優美都市景觀，維護良好生活環境；因此，於各都市計畫區內依其實際需要，應依法訂定土地使用管制規定，以利土地資源有效利用。

原臺南市、臺南縣已於99年12月25日合併改制為直轄市，原臺南縣內隸屬鄉鎮計畫之都市計畫區亦升格為市鎮計畫，惟目前臺南市轄區內尚有多處都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，依據都市計畫法第22條之規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項，又因應民國91年5月15日總統華總一義字第09100095630號令公布修正之都市計畫法第23條，其授權由該管直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制定流程。

本案依據「變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫規範，除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，提升計畫審議行政效率，加速都市計畫發展及開發期程，強化地方自治彈性及效能，以達順利推展臺南市都市建設之目標。

貳、計畫位置與範圍

本計畫區位於臺南市新化區東側，西鄰近新化都市計畫區，距西南側台南市區約 12.6 公里，距西北側南科特定區約 8.4 公里，距西側新化市區約 2.8 公里，鄰近南二高新化系統交流道約 2.9 公里。

計畫範圍北面以鹽水埤北側為界；東面之北段界線為鳳凰新城以東約 500 公尺，其南段大致以主 5 號道路(鄉道 173)為界；南面大至止於中興路以南約 150~500 公尺之天然水溝；西面北段大致以天然水溝為界，中段大致以主 1 號道路及高爾夫球場西側為界，鄉道 168 以南大致以高速公路往西約 700 公尺之天然水溝為界；涉及之里行政區包括東榮、知義、礁坑、那拔等四里之一部分，計畫面積 424.1591 公頃。

參、辦理依據

依據都市計畫法第 22 條規定辦理。

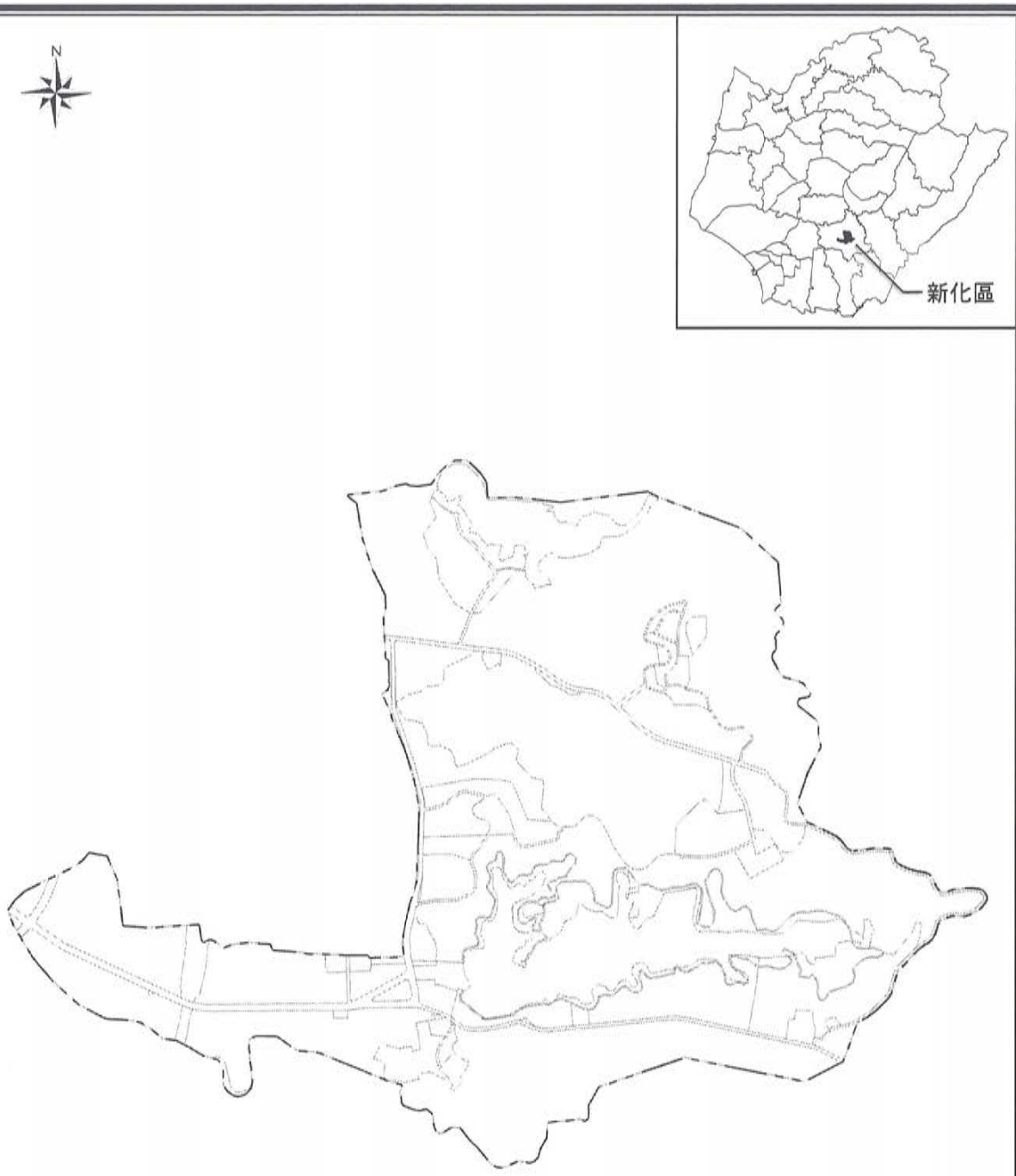


圖1 計畫位置與範圍示意圖

第二章　現行主要計畫概要

壹、計畫年期及計畫人口

以民國 110 年為計畫目標年，計畫人口為 600 人。

貳、土地使用計畫

本計畫區共劃設土地使用分區面積合計約 307.7840 公頃，佔計畫總面積 72.56%，公共設施用地面積合計約 116.3751 公頃，佔計畫總面積 27.44%，詳表 1 及圖 2 所示。

表 1　虎頭埤特定區計畫土地使用計畫面積表

項目			現行計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)
土地使用分區	低密度住宅區		2.9197	0.69%	1.74%
	商業區		1.8329	0.43%	1.09%
	第一種宗教專用區		0.5696	0.13%	0.34%
	第二種宗教專用區(附件條件)		0.9180	0.22%	0.55%
	第三種宗教專用區(附件條件)		0.0600	0.01%	0.04%
	高爾夫球場專用區		43.3328	10.22%	25.82%
	旅遊服務區		1.3090	0.31%	0.78%
	第二種旅館區		0.2900	0.07%	0.17%
	第一種旅館區(附帶條件)		4.1904	0.99%	2.50%
	乙種旅館區	乙種旅館區(1)	5.9766	1.41%	3.56%
		乙種旅館區(2)	7.7873	1.84%	4.64%
	遊樂區		3.0028	0.71%	-
	加油站專用區		0.1534	0.04%	0.09%
	農業區		203.5156	47.98%	-
	水庫專用區		31.4804	7.42%	-
	水庫專用區兼供人行步道使用		0.0827	0.02%	-
	河川區(排水使用)		0.3628	0.09%	-
	小計		307.7840	72.56%	41.32%
	學校用地		1.0623	0.25%	0.63%
	機關用地		2.2565	0.53%	1.34%
	兒童遊樂場用地		0.2209	0.05%	0.13%

項目		現行計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)
公共設施用地	公園用地	67.4850	15.91%	40.21%
	綠地用地	0.3142	0.07%	0.19%
	廣場用地	1.4855	0.35%	0.89%
	停車場用地	3.2457	0.77%	1.93%
	道路用地	17.2574	4.07%	10.28%
	步道用地	0.0855	0.02%	0.05%
	人行步道用地	2.5020	0.59%	1.49%
	高速公路用地	2.5583	0.60%	1.52%
	電路鐵塔用地	0.0180	0.00%	0.01%
	水域用地	17.8838	4.22%	-
	小計	116.3751	27.44%	58.68%
都市發展用地		167.8310	39.57%	100.00%
合計		424.1591	100.00%	-

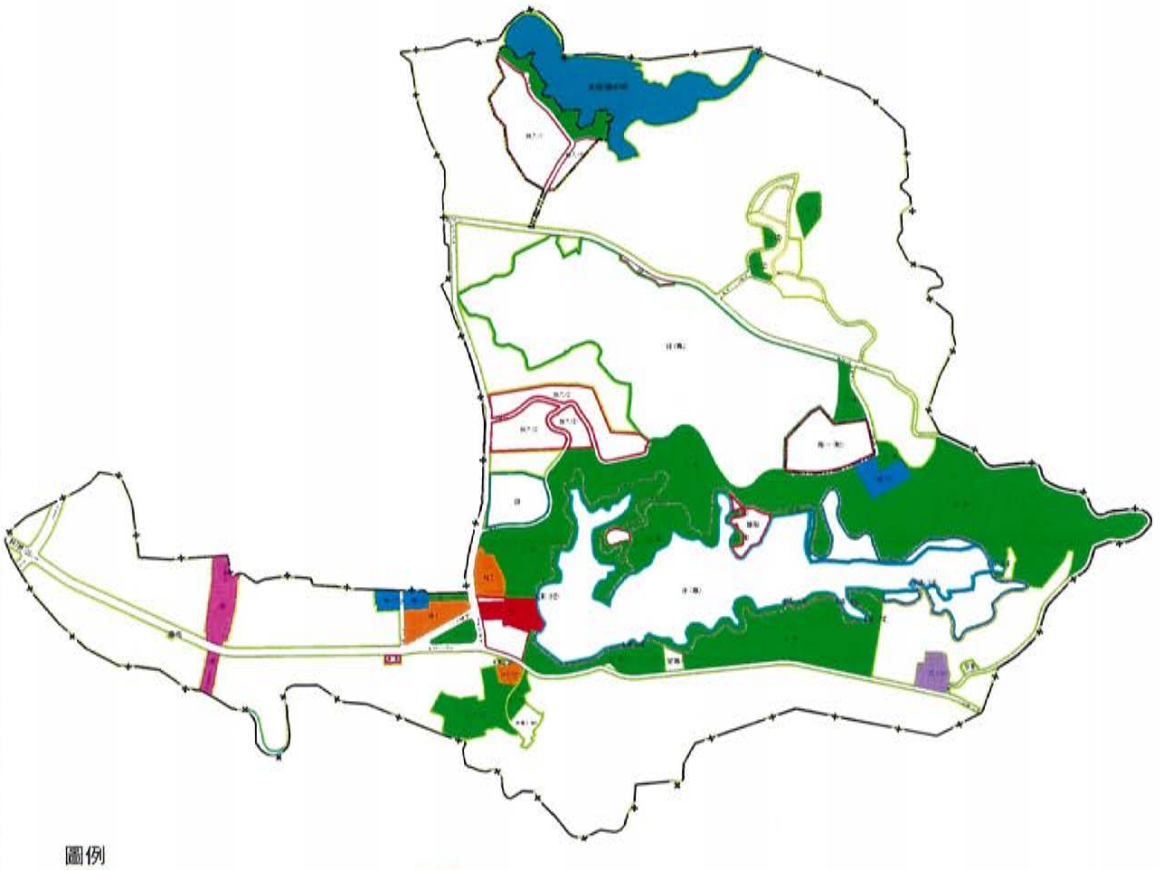
資料來源：擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)案說明書(101.09)及歷次個案變更計畫書，本計畫整理。

註：1.都市發展用地面積不包括遊樂區、農業區、水庫專用區、水庫專用區兼供人行步道使用、河川區(排水使用)及水域用地。

2.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

參、本案細部計畫與主要計畫之關係

本案係依據「變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點納入細部計畫規範，以落實計畫分層管理，強化地方自治彈性及效能。



圖例

- 低密度住宅區
- 商業區
- 第一種宗教專用區
- 第二種宗教專用區(附帶條件)
- 第三種宗教專用區(附帶條件)
- 高爾夫球場專用區
- 旅遊服務區
- 第二種旅館區
- 第一種旅館區(附帶條件)
- 乙種旅館區
- 遊樂區
- 加油站專用區
- 農業區
- 水庫專用區
- 水庫專用區兼供人行步道使用
- 河川區(排水使用)
- 學校用地
- 機關用地
- 兒童遊樂場用地
- 公園用地
- 公園用地(附帶條件)
- 綠地用地
- 廣場用地
- 停車場用地
- 停車場用地(附帶條件)
- 道路用地
- 步道用地
- 人行步道用地
- 高速公路用地
- 電路鐵塔用地
- 水域用地
- 計畫範圍線
- 附帶條件整體開發範圍

資料來源：擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)案說明書(101.09)及歷次個案變更計畫書，本計畫整理。

圖2 虎頭埤特定區計畫土地使用計畫示意圖

第三章　土地使用分區管制要點

壹、土地使用分區管制要點修訂原則

本計畫土地使用分區管制要點，係依據101年9月25日府都規字第1010679254A號函發布實施之「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點內容為準，並為減少執行時產生之疑義，配合臺南市土地使用分區管制要點相關通案性規定，酌予檢討修訂條文內容，以符合實際需求及利用彈性，有關本計畫土地使用分區管制要點修正原則如下，修正條文對照表詳附錄一。

一、因應縣市合併以及「都市計畫法臺南市施行細則」之制定，配合修正土地使用分區管制要點之法源依據。

配合「都市計畫法臺南市施行細則」於103年4月17日公布施行，爰修訂土地使用分區管制要點之訂定法源為「都市計畫法臺南市施行細則」第12條，以落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系。

二、配合中央或地方相關法規之增修訂，調整管制要點相關內容。

土地使用分區管制要點中援引之中央或地方法規如已修訂或廢止，而都市計畫未能配合即時修訂，或原適用之相關自治法規及行政規則已配合直轄市改制升格整併作業新訂者，或另有相關法規以為遵循無須重複規定者，應配合修訂適用之法規名稱或條文內容。

三、參酌臺南市都市計畫委員會通案性決議修正相關條文內容，避免執行疑義。

針對部分土地使用分區管制要點於實際執行衍生疑義，經提請臺南市都市計畫委員會討論後完成通案性決議者，應配合修訂相關內容，避免後續執行疑義。

四、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。

有關專案性通盤檢討增修之土地使用分區管制要點條文內容納入本計畫彙整；個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。

貳、土地使用分區管制要點

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。

二、低密度住宅區之土地，應依下列規定：

(一)建蔽率不得大於 50%。

(二)建築物高度不得超過二層或 7 公尺。

(三)不得從事任何工業使用。

(四)容積率不得大於 80%。

三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 160%。

四、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，惟不得為 28 條所指土石方資源堆置處理場及廢棄物資源回收貯存場，且建築基地與計畫道路(以幹 1 號道路、幹 2 號道路、主 1 號道路、主 2 號道路、主 5 號道路為限）境界線之距離，不得小於 10 公尺，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。

五、旅館區以供建築旅館及其附屬設施為限。

(一)第一種旅館區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

(二)第二種旅館區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

(三)乙種旅館區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

六、遊樂區之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用，應依下列規定。

(一)建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%。

(二)本遊樂區，各項設施之配置計畫，應先經目的事業主管機關之核准。

七、旅遊服務區之建蔽率不得大於40%、容積率不得大於120%，並限供遊客之旅遊諮詢、餐飲、休憩、地方特產展售、旅館及住宿等服務設施建築使用，其中供旅館及住宿之樓地板面積不得大於總樓地板面積50%。

八、高爾夫球場專用區之土地，應依下列規定：

(一)建蔽率不得大於20%；容積率不得大於40%。

(二)建築物高度不得超過二層或7公尺。

(三)以供高爾夫球會館及其附屬設施使用為主(惟不得申請住宿設施使用)，其附屬設施之設置並應取得目的事業主管機關之同意文件，並應符合相關法規之規定。

九、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。

十、宗教專用區以建築宗教使用之神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及其他直接與宗教有關之建築物為主。第一種宗教專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%；第二種宗教專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%；第三種宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於140%。

十一、水庫專用區及水庫專用區兼供人行步道使用應依「公告虎頭埤水庫管理機構、蓄水範圍及其申請許可使用事項」使用，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施，且現況已為步道使用者，得從其原來之使用。

十二、公園用地規定如下：

(一)公園用地內坵塊圖上之平均坡度在百分之30%以上者，不得作為建築基地及法定空地使用。

(二)公園用地-公(5)之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。

十三、廣場用地之建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。

十四、停車場用地規定如下：

(一)停車場用地之建蔽率不得大於10%，容積率不得大於20%。

(二)停車場用地-停(3)之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。

十五、水域用地供水庫淹沒區儲水及有關溢洪、灌溉等水利設施，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施。

十六、建築退縮規定：

(一)於「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)」(101年9月26日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
低密度住宅區	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		
旅館區		
遊樂區	自計畫道路境界線至少退縮10公尺建築。	
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

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區	退縮建築規定	備註
低密度住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

分區	退縮建築規定	備註
	281 條規定辦理。	2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。	
旅館區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	
第二種宗教專用區	自計畫道路境界線至少退縮 6 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。	
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，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	
遊樂區	自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築。	

(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。

十七、停車空間劃設標準

(一)於「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)」(101 年 9 月 26 日) 發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

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，應增設 1 部	

(二)宗教專用區之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
150 平方公尺以下（含 150 平方公尺）	設置 1 部
超過 150 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部	

(三)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

(四)建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。

(五)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。

十八、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。

十九、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。

二十、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。
廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。

二十一、本計畫區土地開發涉及「新化 B 遺址範圍者」，未來工程欲施行前應依「開發行為環境影響評估作業準則」及文化資產保存法第 50、51 條等相關規定，自行委託考古專家學者先行挖掘，作實際環境之評估，並將報告送市府審查。

二十二、計畫區之土地開發建築行為，俟計畫區之污水下水道系統完工應辦理用戶接管，或依有關法令規定設置污水處理設施排放至市管區域排水者，始可發給建造執照。
惟公共污水下水道尚未到達地區之污水排放，其廢污水處理設備之設計標準及廢污水放流應符合現行放流水標準，並送經主管機關同意且符合水污染防治法、下水道法之規定後，始可核發建造執照。

二十三、本特定區內各項土地使用分區及公共設施用地之開發應依水土保持法、環境影響評估法、森林法、水利法、水污染防治法、空氣污染防制法及目的事業主管機關等相關規定辦理。

二十四、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。

二十五、本要點未規定者適用有關法令之規定。

附錄一

虎頭埤特定區計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

虎頭埤特定區計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

原條文	變更後條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第32條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。	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條規定訂定之。	配合直轄市改制升格及都市計畫法臺南市施行細則發布實施，予以修正法令依據。
	二、低密度住宅區之土地，應依下列規定： (一)建蔽率不得大於50%。 (二)建築物高度不得超過二層或7公尺。 (三)不得從事任何工業使用。 (四)容積率不得大於80%。	點次調整。
	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於160%。	點次調整。
	四、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，惟不得為第28條所指土石方資源堆置處理場及廢棄物資源回收貯存場，且建築基地與計畫道路(以幹1號道路、幹2號道路、主1號道路、主2號道路、主5號道路為限）境界線之距離，不得小於10公尺，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	1.點次調整。 2.依104年9月23日公告實施之「變更虎頭埤特定區計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案」條文。
二、旅館區以供建築旅館及其附屬設施為限。 (一)第一種旅館區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。 (二)第二種旅館區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%。 (三)乙種旅館區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。	五、旅館區以供建築旅館及其附屬設施為限。 (一)第一種旅館區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。 (二)第二種旅館區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%。 (三)乙種旅館區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。	點次調整。
三、遊樂區之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施	六、遊樂區之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施	點次調整。

原條文	變更後條文	變更理由
使用為限，其土地及建築物之使用，應依下列規定。 （一）建蔽率不得大於20%，容積率不得大於60%。 （二）本遊樂區，各項設施之配置計畫，應先經目的事業主管機關之核准。	使用為限，其土地及建築物之使用，應依下列規定。 （一）建蔽率不得大於20%，容積率不得大於60%。 （二）本遊樂區，各項設施之配置計畫，應先經目的事業主管機關之核准。	
	七、旅遊服務區之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 120%，並限供遊客之旅遊諮詢、餐飲、休憩、地方特產展售、旅館及住宿等服務設施建築使用，其中供旅館及住宿之樓地板面積不得大於總樓地板面積 50%。	1.點次調整。 2.文詞修正。
四、低密度住宅區之土地，應依下列規定： （一）建蔽率不得大於 50%。 （二）建築物高度不得超過二層或 7 公尺。 （三）不得從事任何工業使用。 （四）容積率不得大於 80%。		調整至第二點。
五、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於160%。		調整至第三點。
六、高爾夫球場專用區之土地，應依下列規定： （一）建蔽率不得大於20%；容積率不得大於40%。 （二）建築物高度不得超過二層或 7 公尺。 （三）以供高爾夫球會館及其附屬設施使用為主（惟不得申請住宿設施使用），其附屬設施之設置並應取得目的事業主管機關之同意文件，並應符合相關	八、高爾夫球場專用區之土地，應依下列規定： （一）建蔽率不得大於20%；容積率不得大於40%。 （二）建築物高度不得超過二層或 7 公尺。 （三）以供高爾夫球會館及其附屬設施使用為主（惟不得申請住宿設施使用），其附屬設施之設置並應取得目的事業主管機關之同意文件，並應符合相關	點次調整。

原條文	變更後條文	變更理由
法規之規定。	法規之規定。	
七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。	1.點次調整。 2.依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。
	十、宗教專用區以建築宗教使用之神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及其他直接與宗教有關之建築物為主。第一種宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；第二種宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；第三種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。	點次調整。
	十一、水庫專用區及水庫專用區兼供人行步道使用應依「公告虎頭埤水庫管理機構、蓄水範圍及其申請許可使用事項」使用，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施，且現況已為步道使用者，得從其原來之使用。	點次調整。
八、國小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。		本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
九、機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。		本點刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十、宗教專用區以建築宗教使用之神殿、佛堂、聖堂、		調整至第十點。

原條文	變更後條文	變更理由
講堂、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及其他直接與宗教有關之建築物為主。第一種宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於160%；第二種宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於120%；第三種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於140%。		
十一、旅遊服務區，除現況之使用功能外，限供遊客之旅遊諮詢、餐飲、休憩、地方特產展售、旅館及住宿等服務設施建築使用，其中供旅館及住宿之樓地板面積不得大於總樓地板面積 50%。其建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於120%。		調整至第七點。
十二、公園用地規定如下： (一)公園用地內坵塊圖上之平均坡度在百分之30%以上者，不得作為建築基地及法定空地使用。 (二)公園用地-公(5)之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。	十二、公園用地規定如下： (一)公園用地內坵塊圖上之平均坡度在百分之30%以上者，不得作為建築基地及法定空地使用。 (二)公園用地-公(5)之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。	未修訂。
十三、兒童遊樂場用地、廣場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。	十三、廣場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。	兒童遊樂場用地刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
十四、停車場用地規定如下： (一)停車場用地之建蔽率	十四、停車場用地規定如下： (一)停車場用地之建蔽率	未修訂。

原條文	變更後條文	變更理由
不得大於10%，容積率不得大於20%。 (二)停車場用地-停(3)之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。	不得大於10%，容積率不得大於20%。 (二)停車場用地-停(3)之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。	
十五、水域用地供水庫淹沒區儲水及有關溢洪、灌溉等水利設施，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施。	十五、水域用地供水庫淹沒區儲水及有關溢洪、灌溉等水利設施，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施。	未修訂。
十六、水庫專用區及水庫專用區兼供人行步道使用應依「公告虎頭埤水庫管理機構、蓄水範圍及其申請許可使用事項」使用，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施，且現況已為步道使用者，得從其原來之使用。		調整至第十一點。
十七、農業區依「都市計畫法台灣省施行細則」之建築及土地容許使用，惟不得為第29條之1第1項所指土石方資源堆置處理場及廢棄物資源回收貯存場，且建築基地與計畫道路(以幹1號道路、幹2號道路、主1號道路、主2號道路、主5號道路為限)境界線之距離，不得小於10公尺。		調整至第四點。
十八、本特定區退縮建築及停車空間劃設標準如下： (一)退縮建築規定：於實施市地重劃但尚未配地之地區及1,000㎡以上基地之整體開發地區，其退縮建	十六、建築退縮規定： (一)於「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)(101年9月26日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體	1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。 3.原條文係於101年9月26日發布實施「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤

<table>
<tr>
<th>原條文</th>
<th>變更後條文</th>
<th>變更理由</th>
</tr>
<tr>
<td>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>備註</th></tr>
<tr><td>低密度住宅區、商業區、旅館區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺</td><td rowspan="2">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，兩面均應退縮建築。</td></tr>
<tr><td>遊樂區</td><td>自道路境界線至少退縮10公尺</td></tr>
<tr><td>公共設施及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺，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.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
2.如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。</td></tr>
</table>
前項所稱市地重劃但尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。
前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>低密度住宅區</td><td>申請建築基地達1,500㎡者，自道路境界線至少退縮4公尺</td><td rowspan="6">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，兩面均應退縮建築。</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>申請建築基地達1,000㎡者，自道路境界線至少退縮4公尺</td></tr>
<tr><td>旅館區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺</td></tr>
<tr><td>宗教專用區、遊樂區</td><td>自道路境界線至少退縮10公尺</td></tr>
<tr><td>農業區</td><td>建築基地與計畫道路（以幹1號道路、幹2號道路、主1號道路、主2號道路、主5號道路為限）境界線之距離，不得小於10公尺</td></tr>
<tr><td>公共設施及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線少退縮3公尺</td><td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得</td></tr>
</table>
</td>
<td>開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>低密度住宅區
商業區
旅館區</td><td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td rowspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>遊樂區</td><td>自計畫道路境界線至少退縮10公尺建築。</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)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：
<table>
<tr><th>分區</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>低密度住宅區</td><td>申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。</td><td rowspan="3">1.退縮建築之空地應植栽綠化，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>
<tr><td>商業區</td><td>申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。</td></tr>
<tr><td>旅館區</td><td>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</td></tr>
<tr><td>第二種宗教專用區</td><td>自計畫道路境界線至少退縮6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></td></tr>
</table>
</td>
<td>檢討)」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。
4.配合「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)案」變更案第24案附帶條件內容，增列宗教專用區建築退縮規定。
5.有關農業區相關規定已訂於第4點，本點內容刪除。
6.增列計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。
7.停車空間劃設標準調整至第十七點。</td>
</tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。	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，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。 遊樂區：自計畫道路境界線至少退縮10公尺建築。	
(二)停車空間劃設標準：於實施市地重劃但尚未配地之地區及1,000㎡以上基地之整體開發地區，其停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報本府都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 總樓地板面積 / 停車位設置標準 150㎡以下（含150㎡） / 免設停車位 超過150㎡至250㎡ / 設置一部 超過250㎡部分 / 每150㎡應設置一部，其零數應設置一部 前項所稱市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。	(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。	
	十七、停車空間劃設標準 (一)於「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)(101年9月26日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理： 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，應增設1部 (二)宗教專用區之停車空間應	1.依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。 2.原條文係於101年9月26日發布實施「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。 3.配合「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)案」變更案第24案附帶條件內容，增列宗教專用區停車空間標準。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>依下列規定辦理：<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><tr><td>150 平方公尺以下（含 150 平方公尺）</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td colspan="2">超過 150 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部</td></tr></table>(三)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。
(四)建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。
(五)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。</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>十八、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。</td><td>1.本點增訂。
2.為維護都市景觀品質，依本市通案性規定增訂停車場應辦理都市設計審議規定。</td></tr>
<tr><td>十九、本特定區內公有建築之新建，及低密度住宅區、商業區、第一種宗教專用區、第二種宗教專用區、第三種宗教專用區、高爾夫球場專用區、第一種旅館區、第二種旅館區、乙種旅館區、旅遊服務區、遊樂區之申請建築基地，以及機關用地（3）、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場用地（臨主 1 號道路）、停車場用地、幹 1 號道路、幹 2 號道路、主 1 號道路、主 2 號道路、主 5 號道路等公共設施之興建，應辦理都市設計審議；本府得另訂都市設計審議規範以利執行。</td><td>十九、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。</td><td>加強特定區都市設計規定機制。</td></tr>
<tr><td>二十、建築基地之法定空地應</td><td>二十、建築基地內綠化面積不</td><td>依本市通案性規定修訂綠化</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
留設二分之一以上種植花草樹木。	得低於法定空地面積50%。 廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地30%。	規定。
二十一、本計畫區土地開發涉及「新化B遺址範圍者」，未來工程欲施行前應依「開發行為環境影響評估作業準則」及文化資產保存法第50、51條等相關規定，自行委託考古專家學者先行挖掘，作實際環境之評估，並將報告送市府審查。	二十一、本計畫區土地開發涉及「新化B遺址範圍者」，未來工程欲施行前應依「開發行為環境影響評估作業準則」及文化資產保存法第50、51條等相關規定，自行委託考古專家學者先行挖掘，作實際環境之評估，並將報告送市府審查。	未修訂。
二十二、計畫區之土地開發建築行為，俟計畫區之污水下水道系統完工應辦理用戶接管，或依有關法令規定設置污水處理設施排放至市管區域排水者，始可發給建造執照。 惟公共污水下水道尚未到達地區之污水排放，其廢污水處理設備之設計標準及廢污水放流應符合現行放流水標準，並送經主管機關同意且符合水污染防治法、下水道法之規定後，始可核發建造執照。	二十二、計畫區之土地開發建築行為，俟計畫區之污水下水道系統完工應辦理用戶接管，或依有關法令規定設置污水處理設施排放至市管區域排水者，始可發給建造執照。 惟公共污水下水道尚未到達地區之污水排放，其廢污水處理設備之設計標準及廢污水放流應符合現行放流水標準，並送經主管機關同意且符合水污染防治法、下水道法之規定後，始可核發建造執照。	未修訂。
二十三、本特定區內各項土地使用分區及公共設施用地之開發應依水土保持法、環境影響評估法、森林法、水利法、水污染防治法、空氣污染防制法及目的事業主管機關等相關規定辦理。	二十三、本特定區內各項土地使用分區及公共設施用地之開發應依水土保持法、環境影響評估法、森林法、水利法、水污染防治法、空氣污染防制法及目的事業主管機關等相關規定辦理。	未修訂。

原條文	變更後條文	變更理由
	二十四、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	1.本點增訂。 2.個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。
二十四、本要點未規定者適用有關法令之規定。	二十五、本要點未規定者適用有關法令之規定。	點次調整。

附錄二

虎頭埤特定區計畫1處另擬細部計畫土地使用分區管制要點

圖 1　虎頭埤特定區計畫另行擬定細部計畫範圍示意圖

壹、擬定虎頭埤特定區計畫(旅乙(1)旅館區附近地區)細部計畫(民國 89 年 11 月)

一、本要點依都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

二、旅乙(1)旅館區內之土地，以供建築旅館及其附屬設施為限，其土地及建築物之使用應依下表規定。其開發如涉及水土保持及環境影響評估及山坡地開發建築相關法令規定，應檢附相關規劃書圖文件者，從其規定辦理。

項目/分類	性質	建蔽率	容積率	高度	停車場	附註
旅乙(1)	汽車旅館	不得大於百分之四十	不得大於百分之八十		每一旅館居住單位設一停車空間	

三、為確保本計畫區之景觀資源，避免水土沖刷流失，各開發行為應依水土保持及環境影響評估相關法令規定辦理，且計畫區之原始地形於二十五公尺見方坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上之地區，應維持原有地形地貌。

四、本計畫區次 5 號十公尺道路西側旅乙(1)旅館區土地之開發，其建築基地申請之面積每處不得小於二公頃。

五、本計畫區內公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」及「台灣省獎勵興辦公共設施辦法」規定辦理。

六、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

七、為避免影響農業區之使用，本細部計畫比鄰農業區之土地，應退縮或設置隔離綠地十五公尺以上使得建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

附件一

108 年 9 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 83 次會議紀錄

第三十二案：「變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案

說　　明：一、配合「變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫」，將主要計畫內原屬細部計畫之土地使用分區管制內容另訂本細部計畫。

二、法令依據：都市計畫法第 22 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 108 年 7 月 1 日起於本市大內區、仁德區、六甲區、北門區、白河區、安定區、西港區、佳里區、官田區、東山區、柳營區、將軍區、麻豆區、善化區、新化區、新市區及歸仁區等 17 區公所及本府辦理計畫書公開展覽 60 天完竣，並於 108 年 7 月 22 日上午 10 時整，假本市新化區公所 3 樓展演廳舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決　　議：除下列各點意見外，其餘准照公開展覽計畫書內容通過。

一、原條文第 17 點將「都市計畫法臺灣省施行細則」誤繕為「都市計畫法臺南市施行細則」，請予以修正。

二、原條文第 19 點變更理由第 2 點將「加強特定區都市設計管制」修正為「加強特定區都市設計規定機制」。另變更後條文第 18 點應修正為「本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之」。

三、變更後條文第 16 點第 3 項涉及計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，修正為：「計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依『臺南市建築管理自治條例』規定退讓截角，並得計入法定空地。」。

四、為維護都市景觀品質，於土地使用分區管制要點增列：「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。」。

變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫書

業務承辦人員	約僱人員 謝國秀
業務單位主管	都市統計科科長 鄭伊峻

長豐工程顧問股份有限公司
楊惠雅
技執字第006514號
都市計畫技師

楊惠雅

臺　南　市　政　府

中華民國 109 年 3 月