變更臺南都會公園特定區計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案

臺南市政府

變更台南都會公園特定區計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案

計畫書

辦理機關：臺南市政府

中華民國 104 年 5 月

變更台南都會公園特定區計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案

計畫書

辦理機關：臺南市政府

中華民國 104 年 5 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	變更台南都會公園特定區計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 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	自民國 101 年 12 月 14 日起依法公告徵求意見 30 日，並刊登於 101 年 12 月 14 日之新新聞報。	
	公開展覽	自民國 102 年 7 月 18 日起至 102 年 8 月 16 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 102 年 7 月 18 日、19 日、20 日等三日之民眾日報。	
	公開說明會	日期	民國 102 年 8 月 8 日（星期四）上午 10 時。
		地點	仁德區公所 3 樓禮堂
人民及機關團體對本案之反映意見	無		
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市級	臺南市都市計畫委員會 102 年 9 月 26 日第 28 次會大會審議通過。	
	部級	內政部都市計畫委員會 103 年 11 月 11 日第 839 次會大會審議通過。	

目錄

壹、緒論 1

貳、法令依據..... 2

參、計畫檢討範圍..... 2

肆、現行計畫..... 4

伍、變更內容..... 5

陸、變更後計畫內容..... 6

柒、其他 13

附件一、本次專案通盤檢討辦理都市計畫範圍各案計畫名稱

附件二、臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點.

圖目錄

圖 1 計畫檢討範圍示意圖.....3

表目錄

表 1 現行計畫土地使用分區管制要點針對農業區內容綜理表.....4

表 2 變更內容明細表.....5

表 3 土地使用分區管制要點新舊內容表.....6

壹、緒論

臺南市政府（以下簡稱本府）於99年12月25日改制升格為直轄市後，延續原「都市計畫法臺灣省施行細則」之管制精神頒訂「都市計畫法臺南市施行細則」以落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系。其中有關都市計畫農業區及保護區土地使用管制內容之審核要件（包括使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發義務等規定），於本市施行細則第25條、第28條中明定：「...得於都市計畫書或訂定相關行政規則作必要之規定。」。

據此，本府應對都市計畫區中的農業區與保護區之土地使用管制內容應檢討訂定相關審查要項規定，以作為行政執行之法源依據。由於本府改制前原臺南縣為審查經核准得設置之各項設施案件，訂有「臺南縣都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」。99年12月25日合併改制為直轄市後，依地方制度法規定，整併新訂改制為「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」，並於101年11月28日以府令發布實施，以配合都市計畫法臺南市施行細則，作為未來臺南市各都市計畫保護區、農業區土地使用管制及審查之依據。惟因，原臺南縣之農業區與保護區分布於各都市計畫區內，為提昇計畫審議行政效率，故以專案方式辦理本次都市計畫農業區保護區之土地使用管制通盤檢討，於各都市計畫土地使用分區管制要點中增訂條文明示保護區、農業區土地使用管制之法令依據及本府審查相關案件之裁量基準。

查原臺南縣轄內計有39個都市計畫區，本次專案通盤檢討共辦理36處都市計畫區，尚計3處都市計畫區，因都市計畫範圍內無劃設農業區或保護區者（高速鐵路台南車站特定區計畫）及原計畫已訂有農業區或保護區管制規定且其立法意旨係為特定目的所訂定而無需變更者（台南科學工業園區特定區計畫、曾文水庫特定區計畫），故未納入本次檢討範疇。

另本次專案通盤檢討係針對農業區或保護區之土地使用分區管制內容進行檢討，屬細部計畫內容範疇，查原臺南縣轄內都市計畫區，多數係以主要計畫與細部計畫合併方式辦理，故須提報內政部都市計畫審議委員會進行審議。惟「新營都市計畫」、「高速公路新營交流道附近特定區計畫」與「永康六甲頂都市計畫」等3處，係屬主要計畫與細部計畫分離，因此，針對細部計畫中的土地使用分區管制內容進行檢討，經本市都市計畫委員會審議通過後即可發布實施。（詳附件）

貳、法令依據

依據都市計畫法第26條規定辦理。

參、計畫檢討範圍

本案係針對台南都會公園特定區計畫（農業區土地使用管制要點）進行檢討，爰此，計畫檢討範圍為台南都會公園特定區計畫範圍內所劃設之農業區。

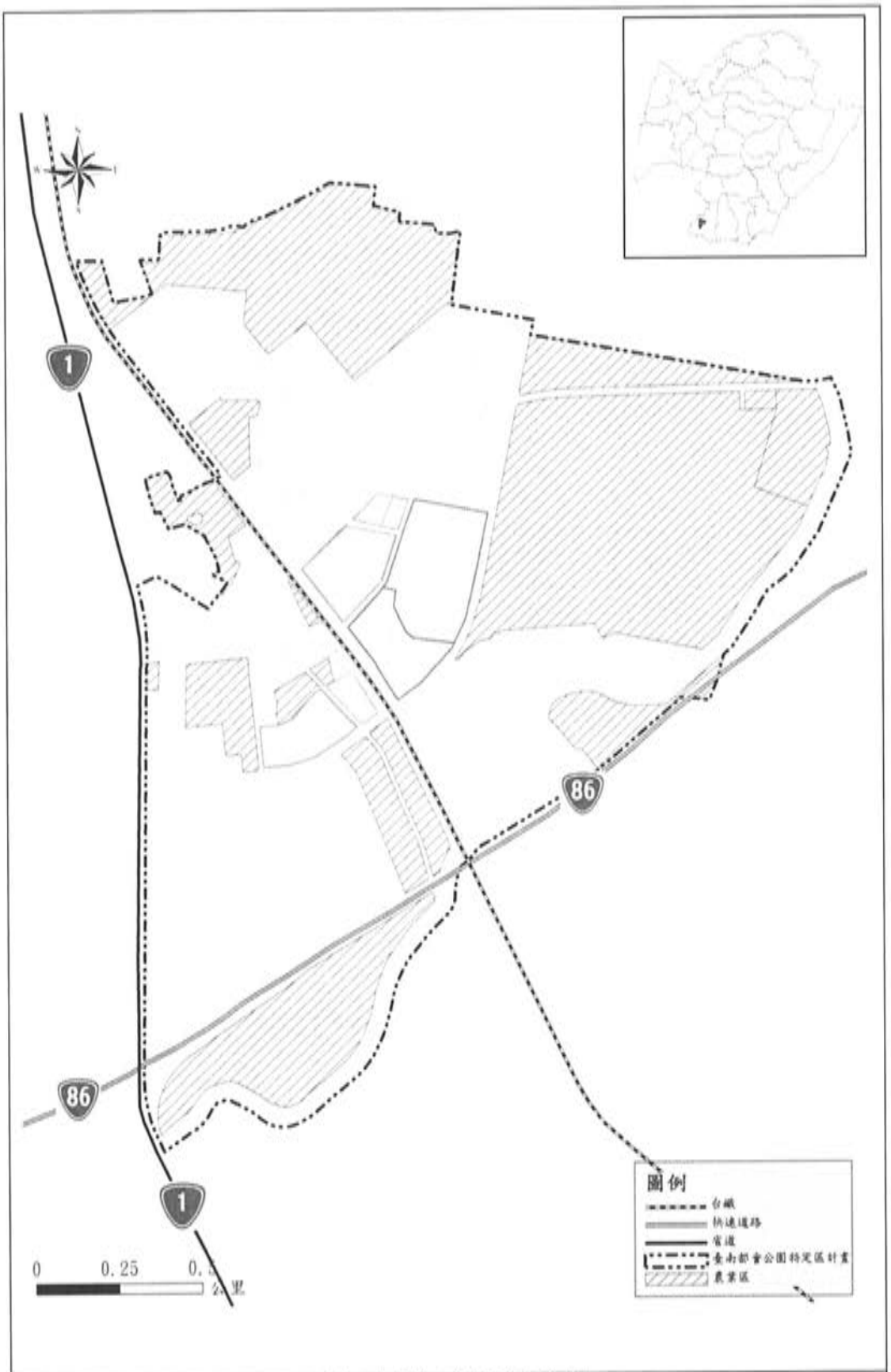


圖1 計畫檢討範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製

肆、現行計畫

本次專案通盤檢討範疇，係針對36處都市計畫農業區或保護區之土地使用分區管制內容進行檢討。另現行台南都會公園特定區計畫劃設有農業區，惟未於其都市計畫書中之土地使用分區管制要點訂定相關管制內容，僅就容許使用項目依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」規定辦理，詳表1所示。

表1 現行計畫土地使用分區管制要點針對農業區內容綜理表

都市計畫區	案名	實施日期	訂有農業區相關規定	訂有保護區相關規定	劃設有農業區	劃設有保護區
台南都會公園特定區計畫	擴大及變更台南都會公園特定區計畫（第一次通盤檢討）案	1020716	-	-	◎	-

表中標註「◎」者表示「有」；標註「-」者表示「沒有」。

伍、變更內容

現行計畫未針對所劃設農業區訂有相關管制內容，本案即針對未訂有管制內容部分增列管制內容，變更內容明細表詳表2。

表2 變更內容明細表

行政區	計畫案名	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	變更後計畫	
仁德區	擴大及變更台南都會公園特定區計畫（第一次通盤檢討）案	土地使用分區管制要點（農業區部分）	未訂定	一-1 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，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。	為利都市計畫土地使用分區管制作業之一致性及明確性，增訂條文明示農業區土地使用管制之法令依據及臺南市政府依法審查相關案件之裁量基準。

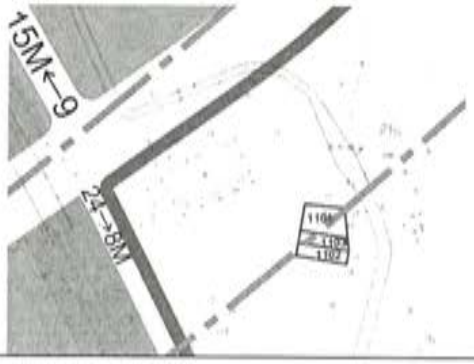
陸、變更後計畫內容

本案土地使用分區管制要點新舊內容分析如下：

表3 土地使用分區管制要點新舊內容表

<table>
<tr><th>原條文內容</th><th>變更後條文內容</th></tr>
<tr><td>為確保都市生活環境品質，促進土地資源之合理利用及兼顧都市景觀與公共空間之創造，依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條訂定本計畫土地使用分區管制要點。
一、本計畫區內土地使用分區之建蔽率及容積率不得超過下表規定：
<table>
<tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>第一種住宅區</td><td>五0%</td><td>一二五%</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>六0%</td><td>二00%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>七0%</td><td>二0五%</td></tr>
<tr><td>都會公園特定專用區</td><td>二0%</td><td>四0%</td></tr>
<tr><td>乙種工業區</td><td>六0%</td><td>二一0%</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>五0%</td><td>一六0%</td></tr>
</table></td><td>同原條文</td></tr>
<tr><td></td><td>一-1、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，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。</td></tr>
<tr><td>二、都會公園特定專用區除供興闢公園使用外，並得供下列之使用：
（一）博物館、歷史文物館、陳列館、展覽館、演藝廳(館)、音樂廳(館)、美術館(廳)及以上各使用項目之教育(訓練、研究)設施、附屬設施。
（二）遊憩設施。</td><td>同原條文</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文內容</th><th>變更後條文內容</th></tr>
<tr><td>（三）停車場及其附屬設施。
（四）經台南市政府審查核准之商業設施、公共服務設施及公用事業設施。</td><td></td></tr>
<tr><td>三、本計畫區內公共設施用地之開發強度與使用項目規定如下：
（一）本計畫區內公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：
<table>
<tr><th>公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>文中小用地</td><td>五0%</td><td>一五0%</td></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>五0%</td><td>二五0%</td></tr>
<tr><td>變電所用地</td><td>五0%</td><td>一六0%</td></tr>
<tr><td>污水處理廠用地</td><td>五0%</td><td>一六0%</td></tr>
</table>
（二）滯洪池用地(兼供公園使用)1之有效滯洪量應大於72,894m^3，滯洪池用地(兼供公園使用)2之有效滯洪量應大於18,063m^3、滯洪池用地(兼供公園使用)3之有效滯洪量應大於8,313m^3、滯洪池用地(兼供公園使用)4之有效滯洪量應大於22,217m^3。
（三）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辦法」規定從事多目標使用。</td><td>同原條文</td></tr>
<tr><td>四、本計畫區建築基地地下層開挖率不得超過該基地建蔽率加一0%，但公共設施用地從事多目標使用或經本府都市設計委員會審議同意者，得不受此限。</td><td>同原條文</td></tr>
<tr><td>五、凡於後甲里斷層(疑似活動斷層)兩側各五十公尺範圍(詳如計畫圖)內申請建造執照者，應隨案檢送地</td><td>同原條文</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文內容</th><th>變更後條文內容</th></tr>
<tr><td>質鑽探資料，且該範圍(不包含虎山段 1104 地號)應退縮為開放空間，退縮部份得計入法定空地，惟虎山段 1104 地號土地，修建及改建應不超過現況原建蔽率及容積率。
 
</td><td></td></tr>
<tr><td>六、為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施：
（一）本計畫區內土地使用分區建築基地開發規模符合下表規定者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>土地使用分區</th><th>最小建築開發規模</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>五、０００平方公尺或完整街廓</td></tr><tr><td>商業區</td><td>三、０００平方公尺或完整街廓</td></tr></table>（二）建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之：
<table><tr><th>面前道路寬度</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>三０(含)公尺以上</td><td>基地面積×容積率×二０％</td></tr><tr><td>二０(含)公尺以上未達三０公尺者</td><td>基地面積×容積率×一五％</td></tr><tr><td>未達二０公尺者</td><td>基地面積×容積率×一０％</td></tr></table></td><td>同原條文</td></tr>
<tr><td>七、為鼓勵本計畫區加速開發建設，特訂定下列獎勵措施：
（一）本計畫區第一種住宅區及商業區之建築基地於周邊台糖公司需興闢之公共設施完竣(係指台糖公司所申請該單元內之所有公共設施經市府驗收核可)，且公共設施用地登</td><td>同原條文</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文內容</th><th>變更後條文內容</th></tr>
<tr><td>記移轉給市政府之日起算，下列期限內申請建造執照且依本府核發建造執照內容及竣工期限內申領建築使用執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積。
<table><tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>三年以內</td><td>建築基地面積×容積率×五%</td></tr></table>（二）前項核發建造執照後，除下列情形外，不得辦理建造執照變更設計：
1.變更起造人或其他與設計內容無關之變更事項。
2.建造執照前後圖面或圖說內容不一致，且不變更建築物使用項目、外觀、內部公共設施位置與面積。
3.依照本府要求配合辦理者。
4.以建造執照變更設計申請日期重新核算增加興建樓地板面積者。
5.其他經本府都市設計審議委員會審議通過得不因變更建造執照內容而刪減獎勵興建樓地板面積者。
（三）依建築法申請展延竣工期限者，應依照其申請日期，重新核算獎勵興建樓地板面積，若需減少獎勵興建樓地板面積時應辦理變更設計。
（四）建造執照起造人依據前項辦理建造執照變更設計而需拆除整建者，不得要求任何補償。</td><td></td></tr>
<tr><td>八、本計畫區內之建築基地之容積獎勵上限規定如下：</td><td>同原條文</td></tr>
</table>

原條文內容	變更後條文內容
（一）符合本要點第六點至第七點或其他法令規定獎勵興建樓地板面積者，得同時適用之。 （二）有關獎勵興建樓地板面積之總和，屬位於縱貫鐵路以東地區，不得超過建築基地面積乘以容積率之一．三倍；位於縱貫鐵路以西地區，不得超過建築基地面積乘以容積率之一．五倍。	
九、為配合本計畫區土地使用之整體性及兼顧都市環境品質，本計畫區內之乙種工業區得依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，迅行辦理個案變更主要計畫及擬定細部計畫作業。	同原條文
十、為保存文化資產，本特定區內辦理之公共工程或建築開發，其開發應依下列規定辦理： （一）公共工程或建築開發凡位於牛稠子遺址範圍或其鄰接地區(第一種住宅區 B7)者，除依「建築技術規則」規定應檢附地質鑽探報告者外，於申請細部設計審查或建造執照時亦應檢附考古遺址評估報告，由目的事業主管機關或建築管理主管機關，會同文化資產主管機關依下列原則辦理，以確認是否存在古物、遺址或古蹟、歷史建築等文化資產： 1.若未發現文化資產則得依法發照。 2.若發現文化資產則應依「文化資產保存法」第 42 條規定辦理遺址之監管保護，並依該法第 45 條之規定發掘，第	同原條文

原條文內容	變更後條文內容
47 條遺址發掘出土之古物應由發掘者列冊送交主管機關(臺南市立文化資產管理處)指定古物保管機關，指定古物保管機關(構)保管後，始得依法發照。 3.若發現可能存在文化資產，應由起造人會同建築管理主管機關、文化資產主管機關進行現場會勘，以資確認；若未發現文化資產始得依法發照；若發現文化資產則應依「文化資產保存法」之規定辦理後，始得依法發照。 （二）施工中發現古物、遺址或古蹟、歷史建築等文化資產時，應即停止工程進行並依「文化資產保存法」之規定辦理；其因而造成施工延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。 （三）經發現文化資產，應提經臺南市文化資產主管機關審議通過後，得採現地收存及展示；其收存或展示空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。	
十一、公園道用地（兼供鐵路使用）之建蔽率不得大於百分之一０，容積率不得大於百分之三０。	同原條文
十二、公園道用地（兼供鐵路使用）其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其土地使用項目如下： （一）鐵路地下化工程相關附屬設施之使用。 （二）道路、綠帶及相關附屬設施	同原條文

原條文內容	變更後條文內容
之使用。 （三）一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。	
十三、因鐵路地下化工程範圍造成沿線計畫道路與公園道用地（兼供鐵路使用）之道路截角，應避免拆除現有建築，其因此不足之截角長度，應於公園道用地（兼供鐵路使用）之人行道或綠帶範圍內依規定留設。 前項因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。	同原條文
十四、公園道用地（兼供鐵路使用）及其兩側鄰接之開發建築基地，屬都市設計重點審議地區，應經都市設計審議通過後，始得開發建築。	同原條文
十五、鐵路地下化工程範圍兩側五０公尺範圍內土地於核准申請人辦理下列行為前，應先會商鐵路主管機關： （一）建築物之建造。 （二）廣告物之設置。 （三）地基調查鑽孔。 （四）雜物之堆置。 （五）抽降地下水。 （六）管線、人孔及其他工程設施之開挖。 （七）地下構造物之拆除。 （八）地下鑽掘式管、涵之設置。 （九）河川區域之工程行為。 公共工程主辦機關進行前向各款行為前，應先與鐵路主管機關協調後為之。	同原條文

柒、其他

為審查縣市合併後，本市都市計畫保護區、農業區內設置各項設施土地使用之案件，爰於101年11月28日發布實施適用於全市性之「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」(詳附件二)(下稱審查要點)，該審查要點共計十點，茲簡要各條文重點臚列如下：

一、明定審查要點之立法意旨。

二、明定適用審查要點之各項設施及法源依據。

三、明定基地申請使用之道路條件規定。

四、明定適用審查要點所定之各項設施不得設置地區。

五、明定申請基地坡度之規定及法源依據。

六、明定申請基地面積之規定。

七、明定申請各項土地核准使用所應檢具書件。

八、明定申請各項使用時應具備條件暨規定事項之依據。

九、明定核准容許使用項目申請興建期限及展延規定。

十、明定依審查要點規定申請各項使用受理核准原則。

附件一、本次專案通盤檢討辦理都市計畫範圍各案計畫名稱

1.本次專案通盤檢討辦理都市計畫範圍農業區土地使用管制要點專案通盤檢討

編號	計畫案名稱	編號	計畫案名稱
1	變更將軍（漚汪地區）都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	14	變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
2	變更學甲都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	15	變更仁德（文賢地區）都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
3	變更善化都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	16	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
4	變更西港都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	17	變更新化都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
5	變更下營都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	18	變更官田都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
6	變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	19	變更官田（隆田地區）都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
7	變更柳營都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	20	變更鹽水都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
8	變更後壁都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	21	變更安定都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
9	變更白河都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	22	變更新市都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
10	變更歸仁都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	23	變更楠西都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
11	變更佳里都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	24	變更六甲都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
12	變更大內都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	25	變更東山都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
13	變更臺南都會公園特定區計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案	26	變更南鯤鯓特定區計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案

2. 本次專案通盤檢討辦理都市計畫範圍農業區與保護區土地使用管制要點專案通盤檢討

編號	計畫案名稱
1	變更山上都市計畫（保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
2	變更玉井都市計畫（保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
3	變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
4	變更關廟都市計畫（保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
5	變更仁德都市計畫（保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
6	變更烏山頭水庫風景特定區計畫（保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案
7	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案

附件二、臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點

（中華民國 101 年 11 月 28 日府都綜字第 1010994634A 號發布實施）
（中華民國 104 年 02 月 16 日府都綜字第 1040125129A 號修正發布）

臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點

一、臺南市政府（以下簡稱本府）為審查臺南市都市計畫保護區、農業區內設置各項設施土地使用之案件，特訂定本要點。

二、都市計畫保護區、農業區依都市計畫法臺南市施行細則第二十五條、第二十七條及第二十八條規定設置之各項設施（以下簡稱各項設施），除都市計畫說明書或相關法令另有規定者外，應依本要點規定申請土地核准使用。

三、申請基地面臨之道路應為政府或私人開闢完竣可通行車輛之都市計畫道路或現有巷道為限。

前項所稱道路，指由政府或私人開闢，其長度應達一完整街廓，或自申請基地中心兩側各達四十五公尺並經本府交通主管機關審查同意者。

申請基地未面臨可通行車輛之道路者，應依下列規定辦理，並自行開闢可通行之道路完竣，始得申請使用：

（一）面臨未全部開闢之計畫道路者，應取得該未開闢道路用地之土地使用權利證明文件。

（二）受現有溝渠區隔者，應取得該目的事業主管機關同意使用或架設橋樑之權利證明文件。

四、各項設施不得在下列地區設置：

（一）農地重劃區。但經本府農業主管機關認定不影響該地區農田、農路、水路、水利設施等功能及農業生產環境者，不在此限。

（二）保安林地。但經林業主管機關同意者，不在此限。

（三）軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。

（四）自然地景、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。

（五）水質水量保護區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區。但為居民生活所必要，且經目的事業主管機關核准者，不在此限。

（六）經依建築法第四十七條公告劃定或依都市計畫法公布實施或經濟部中央地質調查所已公告之斷層帶或環境地質上有崩塌滑動危險之虞地區。

（七）其他法令規定禁止或經本府認定不適宜使用之地區。

五、申請基地範圍原始地形平均坡度不得超過百分之三十；位於山坡地者，應依照建築技術規則建築設計施工編第十三章第一節山坡地基地不得開發建築認定基準之規定辦理。

六、申請基地面積不得超過零點三公頃。

同一申請者於同一地號或毗鄰土地申請設置數相關設施，經確認不影響

附近農業生產環境及交通順暢，且不違背設施設置相關規定者，不受前項申請基地面積之限制。但其申請之面積合計不得逾一公頃。

經各目的事業主管機關依其相關法規核准之申請案，不受第一項申請基地面積之限制。

七、申請各項設施土地之核准使用，應檢具下列文件向本府提出：

（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。（附件一）

（二）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）：

1. 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，其比例尺不得小於六百分之一。但現況測量範圍未能表達附件二及附件三審查要項表規定事項者，本府各目的事業主管機關得要求增加測繪範圍。

2. 申請基地位屬山坡地或經相關機關認定需要者，應標示間隔五十公分之等高線及核算申請基地之平均坡度，其比例尺不得小於六百分之一，並由專業技師核章簽證。

（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）比例尺不得小於六百分之一之平面配置示意圖。

（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。

八、本府審查各項設施申請土地之核准使用時，除依本要點規定辦理外，並應符合臺南市都市計畫保護區土地使用審查要項表（附件二）及臺南市都市計畫農業區土地使用審查要項表（附件三）之規定。

九、經核准土地使用之各項設施，應於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，並不得逾一年。

未依規定申請展延或已逾展延期限仍未辦理者，廢止其土地使用之核准。

尚未辦理申請或變更建築執照因都市計畫變更者，應依變更後都市計畫案公告實施內容為之。

十、依本要點規定申請都市計畫保護區、農業區各項設施土地之核准使用，應向

目的事業主管機關申請設置許可，並視實際需要由目的事業主管機關會同相關機關辦理。

受理申請機關詳附件四。

附件一：臺南市都市計畫保護區農業區土地使用申請書格式

臺南市都市計畫 保護區/農業區 土地使用申請書

一、為　　之需，依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」之規定，於　　計畫區內(　　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）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

附件二：臺南市都市計畫保護區土地使用審查要項表

使用項目	應具備條件及規定事項
一、國防所需及警衛、保安、保防之各項設施	一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。 二、應具備完善之供水及排水系統。 三、不得影響生態資源及水土保持。
二、公用事業設施 （一）加油（氣）站	一、申請基地應面臨十二公尺以上之計畫道路。 二、基地鄰接道路之面寬（或最小基地寬度）應在二十公尺以上。 三、申請基地如以現有巷道連通十二公尺以上之計畫道路者，該現有巷道寬度應在二十公尺以上，且其長度不得大於十公尺。 四、申請基地距離都市計畫住宅區、公務機關、教會、寺廟、社教康樂機構、體育場所之距離應在二十公尺以上。 五、申請基地與所面臨道路之鐵路平交道、隧道口、同側高速公路交流道匝道漸變端點、學校、幼兒園（幼稚園、托兒所）、社會福利事業設施、名勝古蹟、醫院、消防隊、市場、及公共危險物品儲藏地區或特種工業區及本府認定需保持交通安全之公共設施等應有一百公尺以上之距離。 六、第四點與第五點之公共設施與申請基地間距離之量取，以申請基地所面臨道路境界線及其兩側基地境界線之交點，與該公共設施出入口（含現有大門、側門）邊界點，兩者最近距離為準。未開闢之公共設施則

使用項目	應具備條件及規定事項
	以該公共設施所臨接道路境界線及其兩側基地境界線之交點為認定基準。部份開闢、部份未開闢之公共設施則需同時符合以上兩認定基準。 七、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。 八、不得影響生態資源及水土保持。 九、應依加油（氣）站設置管理規則規定辦理。
（二）鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施 （三）電信相關設施 （四）有、無線電視及廣播相關設施 （五）抽水站 （六）自來水供應相關必要設施 （七）天然氣加（整）壓站 （八）廢（污）水處理設施 （九）環境檢驗測定相關設施	一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。但鐵塔（桿）、連接站及管路設施不在此限。 二、不得影響生態資源及水土保持。 三、不得影響附近地區原有軍事設施之使用（如微波台、歸航台、雷達、通訊設備等）。 四、天然氣加（整）壓站應由主管機關會同相關機關勘定後設置。 五、廢（污）水處理，應取得主管機關排放許可證，且其放流水需符合放流水標準。
（十）再生能源發電設備、輸送管線設施及其輸變電相關設施	一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。但電路（線）及連接站、管路設施除外。 二、不得影響附近農業生產環境。 三、不得影響附近地區原有軍事設施之使用（如微波台、歸航台、雷達、通訊設備等）。 四、應依目的事業主管機關有關規定辦

使用項目	應具備條件及規定事項
	理。
（十一）其他	由目的事業主管機關會同相關機關認定之，並視實際需要參酌有關規定訂定應具備條件及規定事項。
三、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施	一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。 二、不得影響生態資源及水土保持。
四、社會福利事業設施	一、設置規模依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，得不受本審查要點第六點規定面積之限制，但申請基地之面積合計仍不得超過一公頃。 二、申請基地應面臨八公尺以上之道路，但總樓地板面積未達八百平方公尺者，其道路寬度得為六公尺以上。 三、基地臨接道路之面寬（或最小基地寬度）不得小於八公尺（如附圖一），但總樓地板面積未達八百平方公尺者，其臨接道路之面寬得為六公尺以上（如附圖二）。 四、申請基地邊緣與加油（氣）站、公共危險物品及可燃性高壓氣體儲藏地區或特種工業區應有一百公尺以上之距離。 五、申請基地邊緣與公墓之距離應在五百公尺以上，與其他殯葬設施之距離應在三百公尺以上。 六、建築物高度不得超過三層樓（或十點五公尺）。 七、不得影響生態資源及水土保持。
五、土石方資源堆置處理場及其附屬設	依「臺南市營建工程賸餘土石方處理及

使用項目	應具備條件及規定事項
施	資源堆置處理場設置管理自治條例」規定辦理。
六、廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施	一、申請基地應面臨八公尺以上之道路。但在不影響出入交通情況下，得面臨六公尺以上之道路。 二、申請基地外緣與都市計畫住宅區、公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼兒園（幼稚園、托兒所）及社會福利事業設施之距離應在二百公尺以上。但在不影響生活環境衛生品質情況下，距離上開設施得在一百公尺以上。 三、建築物高度不得超過五公尺，且以一層樓為限。 四、設置規模依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，得不受本審查要點第六點規定面積之限制。 五、不得位於水源水質水量保護區。 六、不得位於風景特定區計畫區範圍內。 七、不得影響生態資源及水土保持。 八、應經目的事業主管機關審查同意。 九、相關設施或使用應自基地四周界線退縮五公尺以上，並予以植栽綠化；或於基地周圍設置實體圍牆。
七、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站及其附屬設施	一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路，其面臨道路之面寬（或最小基地寬度）不得小於十二公尺。 二、申請基地位置應符合下列規定： （一）與所面臨道路上之主要道路交叉口、圓環、鐵路平交道及隧道口應有三十公尺以上之距離。 （二）與消防隊、公共消防栓應有三十

使用項目	應具備條件及規定事項
	公尺以上之距離。 （三）與公共汽車、公路客車設站處及加油（氣）站應有十公尺以上之距離。 （四）與學校、戲院門前兩側應有三十公尺以上之距離。 （五）與醫院及幼兒園（幼稚園、托兒所）之距離應在五十公尺以上。 （六）與同側高速公路交流道匝道漸變端點之距離在五百公尺內者應經交通主管機關審查同意。 （七）申請基地附近之道路不能順利通行車輛或本府認定需保持交通安全之設施及建築物，應由本府視實際需要訂定其距離。 以上所列土地使用或設施包括現有或都市計畫規劃者，距離之度量係以其現有設施基地或計畫範圍線與申請場站出入口邊緣之間，取其最短距離。 三、建築物高度不得超過三層樓（或十點五公尺），基地周圍未臨接道路部分應考量鄰近地區之居住狀況，視實際需要設置高度一公尺以上之實體隔音牆或綠籬。 四、不得影響生態資源及水土保持。
八、造林與水土保持設施	依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
九、為保護區內地形、地物所為之工程	依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
十、公共危險物品及可燃性高壓氣體儲藏分裝	一、申請基地應面臨八公尺以上之道路。 二、與公務機關、名勝古蹟、醫院、學

使用項目	應具備條件及規定事項
	校、幼兒園（幼稚園、托兒所）社會福利事業設施等及都市計畫住宅區至少應有三百公尺以上之距離。 三、申請基地邊緣與公墓及其他殯葬設施之距離應在五百公尺以上。 四、基地周圍（通路除外）須設置高度二公尺以上實體防火隔離，並須設置適當之消音、防震及安全設施。 五、須設置氣體洩漏之防止及警報設施。 六、不得影響生態資源及水土保持。 七、有關設施及其安全距離應符合「公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨安全管理辦法」之規定，其設計、施工並應依營建、勞工安全衛生、消防及其他法規之相關規定辦理。
十一、休閒農場設施及農村再生相關公共設施	依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
十二、臨時性遊憩（公園、兒童遊樂場、戶外球類運動場及運動訓練設施）及露營所需之設施	一、申請基地應面臨八公尺以上之道路，基地內並應設置適當停車空間。 二、申請範圍內應保持百分之八十以上原來地貌，且非經農業主管機關核准，不得砍伐原有米徑十公分以上之林木；如需挖填土，其採自然邊坡者，應植生綠化，且高度不得超過二公尺，其邊坡垂直與水平之比不得小於一比二；其採擋土牆等水土保持設施者，高度不得超過三公尺。上述應保持原來地貌之土地，不得重複提出申請。 三、供臨時性遊憩及露營設施使用之面積（以下簡稱使用總面積）合計不

使用項目	應具備條件及規定事項
	得超過申請基地總面積之百分之二十。建築物構造以木竹造、磚石造、玻璃纖維補強塑膠構造及金屬架構式構造為限，建築基地面積不得超過使用總面積百分之五，且地面不透水性舖面面積（含建築面積）不得超過使用總面積百分之三十，臨時性之建築物面積不得超過一百平方公尺，建築物高度不得超過二層樓（或七公尺）。 四、申請基地內應設置充足之廢棄物儲存及處理設施；其設施並須經環保主管機關核准。 五、申請基地內供飲用之水，應符合飲用水水質標準並設置污水處理設施，其排放系統應接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域，如經排放於飲用水取水口一定距離者，應經環保主管機關同意。但環保主管機關認為使用性質及規模無須設置前項設施者，不在此限。 六、如位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離以內者，應依飲用水管理條例規定辦理。 七、依本要點申請使用之臨時性遊憩及露營設施不得設置「機械遊樂設施設置及檢查管理辦法」中所定之機械遊樂設施。 八、申請基地面積得不受本審查要點第六點規定之限制，但最大面積仍不得超過一公頃。 九、申請人應具結並經法院公證將來如

使用項目	應具備條件及規定事項
	因妨礙都市計畫、公共安全或因公益上之需要，需拆除或停止、限制使用時，不得提出異議，其設施物並不得要求補償。另日後該等臨時性設施物如擬移轉他人經營時，需報經本府主管機關核准。 十、本項設施限供社區活動使用並不得營業。
十三、農舍及農業產銷必要設施	一、不得影響生態資源及水土保持。 二、依目的事業主管機關核准事業計畫辦理。

附件三：臺南市都市計畫農業區土地使用審查要項表

使用項目	應具備條件及規定事項
一、農業產銷必要設施	一、不得影響生態資源及水土保持。 二、依目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
二、公用事業設施 （一）加油（氣）站	一、申請基地應面臨十二公尺以上之計畫道路。 二、基地鄰接道路之面寬（或最小基地寬度）應在二十公尺以上。 三、申請基地如以現有巷道連通十二公尺以上之計畫道路者，該現有巷道寬度應在二十公尺以上，且其長度不得大於十公尺。 四、申請基地距離都市計畫住宅區、公務機關、教會、寺廟、社教康樂機構、體育場所之距離應在二十公尺以上。 五、申請基地與所面臨道路之鐵路平交道、隧道口、同側高速公路交流道匝道漸變端點、學校、幼兒園（幼稚園、托兒所）、社會福利事業設施、名勝古蹟、醫院、消防隊、市場、及公共危險物品及可燃性高壓氣體儲藏地區或特種工業區及本府認定需保持交通安全之公共設施等應有一百公尺以上之距離。 六、第四點與第五點之公共設施與申請基地間距離之量取，以申請基地所面臨道路境界線及其兩側基地境界線之交點，與該公共設施出入口（含現有大門、側門）邊界點，兩者最

使用項目	應具備條件及規定事項
	近距離為準。未開闢之公共設施則以該公共設施所臨接道路境界線及其兩側基地境界線之交點為認定基準。部份開闢、部份未開闢之公共設施則需同時符合以上兩認定基準。 七、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。 八、不得影響附近地區農業生產環境。 九、應依加油（氣）站設置管理規則規定辦理。
（二）鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施 （三）電信相關設施 （四）有、無線電視及廣播相關設施 （五）抽水站 （六）自來水供應相關必要設施 （七）天然氣加（整）壓站 （八）廢（污）水處理設施 （九）環境檢驗測定相關設施	一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。但鐵塔（桿）、連接站及管路設施不在此限。 二、不得影響附近地區農業生產環境。 三、不得影響附近地區原有軍事設施之使用（如微波台、歸航台、雷達、通訊設備等）。 四、天然氣加（整）壓站應由主管機關會同相關機關勘定後設置。 五、廢（污）水處理，應取得主管機關排放許可證，且其放流水需符合放流水標準。
（十）再生能源發電設備、輸送管線設施及其輸變電相關設施	一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。但電路（線）及連接站、管路設施除外。 二、不得影響附近農業生產環境。 三、不得影響附近地區原有軍事設施之使用（如微波台、歸航台、雷達、通訊設備等）。

使用項目	應具備條件及規定事項
	四、應依目的事業主管機關有關規定辦理。
（十一）其他	由目的事業主管機關會同相關機關認定之，並視實際需要參酌有關規定訂定應具備條件及規定事項。
三、土石方資源堆置處理場及其附屬設施	依「臺南市營建工程賸餘土石方處理及資源堆置處理場設置管理自治條例」規定辦理。
四、廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施	一、申請基地應面臨八公尺以上之道路。但在不影響出入交通情況下，得面臨六公尺以上之道路。 二、申請基地外緣與都市計畫住宅區、公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼兒園（幼稚園、托兒所）及社會福利事業設施之距離應在二百公尺以上。但在不影響生活環境衛生品質情況下，距離上開設施得在一百公尺以上，另與公務機關之距離經該機關同意者，得不受限制。 三、建築物高度不得超過五公尺，且以一層樓為限。 四、設置規模依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，得不受本審查要點第六點規定面積之限制。 五、不得位於水源水質水量保護區且不得影響附近農業生產環境。 六、不得位於風景特定區計畫區範圍內。 七、不得影響生態資源及水土保持。 八、應經目的事業主管機關審查同意。 九、相關設施或使用應自基地四周界線退縮五公尺以上，並予以植栽綠化；或於基地周圍設置實體圍牆，

使用項目	應具備條件及規定事項
	並經農業主管機關審查核可。
五、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站及其附屬設施	一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路，其面臨道路之面寬（或最小基地寬度）不得小於十二公尺。 二、申請基地位置應符合下列規定： （一）與所面臨道路上之主要道路交叉口、圓環、鐵路平交道及隧道口應有三十公尺以上之距離。 （二）與消防隊、公共消防栓應有三十公尺以上之距離。 （三）與公共汽車、公路客車設站處及加油（氣）站應有十公尺以上之距離。 （四）與學校、戲院門前兩側應有三十公尺以上之距離。 （五）與醫院及幼兒園（幼稚園、托兒所）之距離應在五十公尺以上。 （六）與同側高速公路交流道匝道漸變端點之距離在五百公尺內者應經交通主管機關審查同意。 （七）申請基地附近之道路不能順利通行車輛或本府認定需保持交通安全之設施及建築物，應由本府視實際需要訂定其距離。 以上所列土地使用或設施包括現有或都市計畫規劃者，距離之度量係以其現有設施基地或計畫範圍線與申請場站出入口邊緣之間，取其最短距離。 三、建築物高度不得超過三層樓（或十點五公尺），基地周圍未臨接道路部分應考量鄰近地區之居住狀況，

使用項目	應具備條件及規定事項
	視實際需要設置高度一公尺以上之實體隔音牆或綠籬。 四、不得影響生態資源及水土保持。
六、幼兒園、社會福利事業設施	一、設置規模依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，得不受本審查要點第六點規定面積之限制，但申請基地之面積合計仍不得超過一公頃。 二、申請基地應面臨八公尺以上之道路，但總樓地板面積未達八百平方公尺者，其道路寬度得為六公尺以上。 三、基地臨接道路之面寬（或最小基地寬度）不得小於八公尺（如附圖一），但總樓地板面積未達八百平方公尺者，其臨接道路之面寬得為六公尺以上（如附圖二）。 四、申請基地邊緣與加油（氣）站、公共危險物品及可燃性高壓氣體儲藏地區或特種工業區應有一百公尺以上之距離。 五、申請基地邊緣與公墓之距離應在五百公尺以上，與其他殯葬設施之距離應在三百公尺以上。 六、建築物高度不得超過三層樓（或十點五公尺）。 七、不得影響附近農業生產環境。
七、休閒農場設施及農村再生相關公共設施	依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
八、戶外球類運動場及運動訓練設施	一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路，其臨接面寬不得小於十二公尺。 二、本項設施（含其停車空間規模）及

使用項目	應具備條件及規定事項
	使用內容應以目的事業主管機關依其事業主管法規核准之事業計畫辦理。 三、除建築物及其必要附屬設施使用之外，停車空間及其他空地之地面，應以綠化及可透水性材質設計鋪設為主。 四、不得影響附近農業生產環境。
九、汽車駕駛訓練場	依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理

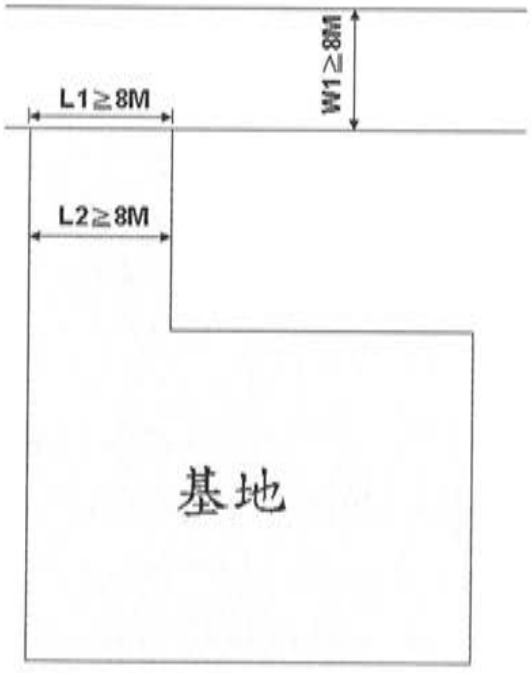
附件四：受理申請機關一覽表

使用項目	受理申請機關（單位）
一、國防所需及警衛、保安、保防之各項設施	都市發展局
二、公用事業設施	
（一）加油（氣）站	經濟發展局
（二）鐵塔、連結站及其他電力事業相關設施	經濟發展局
（三）電信相關設施、自來水供應相關必要設施、天然氣加（整）壓站	經濟發展局
（四）有、無線電視及廣播相關設施	新聞及國際關係處
（五）抽水站	水利局
（六）廢（污）水處理設施	環境保護局
（七）環境檢驗測定相關設施	環境保護局
（八）再生能源發電設備、輸送管線設施及其輸變電相關設施	經濟發展局
（九）其他	各目的事業主管機關
三、採礦之必要附屬設施：電力設施、輸送設備及交通運輸設施	經濟發展局
四、社會福利事業設施	社會局
五、土石方資源堆置處理場	工務局
六、廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施	環境保護局
七、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站及其附屬設施	交通局
八、造林	農業局
九、水土保持設施	水利局
十、為保護區內地形、地物所為之工程	工務局
十一、公共危險物品及可燃性高壓氣體儲藏分裝	消防局
十二、休閒農場設施及農村再生相關公共設施	農業局
十三、農舍及農業產銷必要設施	農業局
十四、臨時性遊憩設施	
（一）公園	工務局公共工程處
（二）兒童遊樂場	各目的事業主管機關
（三）戶外球類運動場及運動訓練設施	體育處
十五、幼兒園	教育局

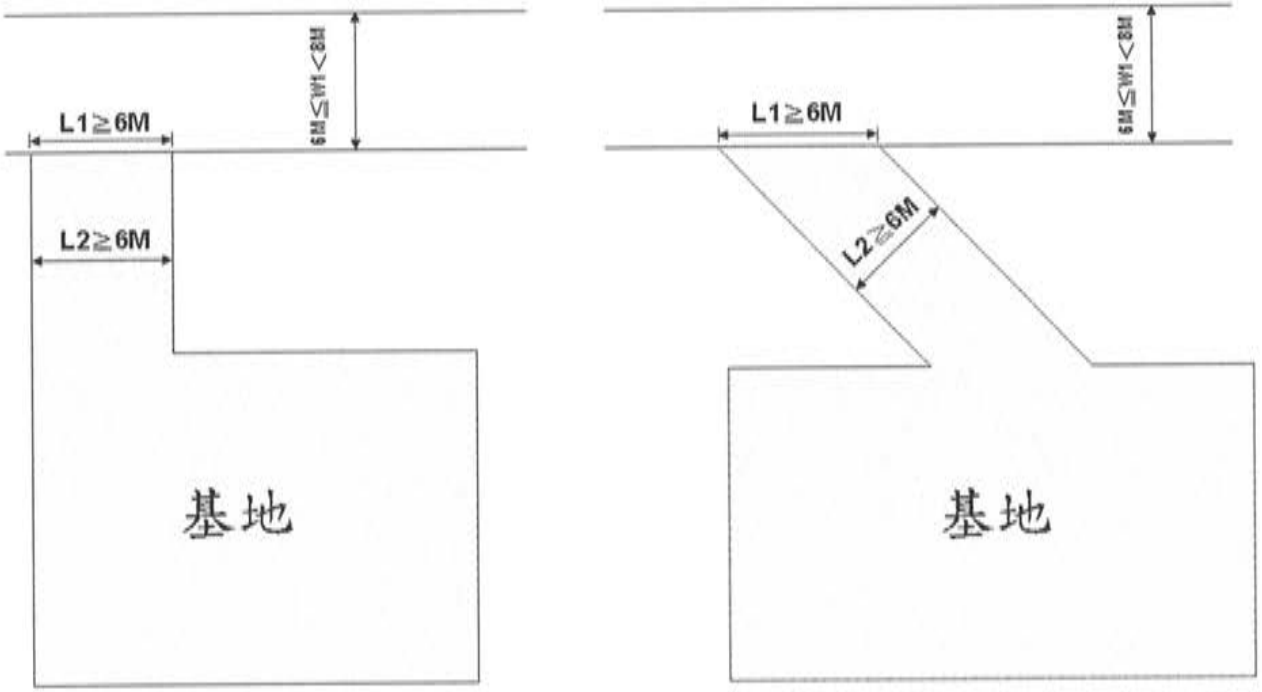
附圖一

W1≧8M

基地臨接道路寬度達八公尺以上者，若基地與道路臨接面長度（L1）應在八公尺以上，申請基地之最小寬度（L2）應不得小於八公尺。



附圖二

6M≦W1＜8M

基地臨接道路寬度未達八公尺者，若基地與道路臨接面長度（L1）應在六公尺以上，申請基地之最小寬度（L2）應不得小於六公尺。