

臺南市都市計畫委員會 第33次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 3 年 6 月

臺南市都市計畫委員會第 33 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 6 月 19 日(星期四)下午 2 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：賴兼主任委員清德（許兼副主任委員和鈞代理）

四、記錄彙整：蔡仲苓、陳雅婷、陳啟民

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件

第一案：「變更臺南市中西區細部計畫（部分道路用地為商業區、部分商業區為道路用地及特定商業區）（配合建興段 207-1 地號開發經營）」案

第二案：「變更臺南市安南區細部計畫（海佃路一段西側地區）（九份子市地重劃範圍）（土地使用分區管制要點與都市設計規範專案通盤檢討）」案

第三案：「擬定新營都市計畫（原公 38 變更為住宅區）細部計畫」案

八、研議案件

第一案：「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」提會研議

（本案囿於時間因素，經徵詢委員意見後，提下次會研議）

七、審議案件：

第一案：「變更臺南市中西區細部計畫（部分道路用地為商業區、部分商業區為道路用地及特定商業區）（配合建興段 207-1 地號開發經營）」案

說明：一、為吸引民間投資開發成兼具商業活力、文化創意的複合式綜合型園區，臺南市政府計畫與國有財產署共同合作開發本市中西區建興段 207-1 地號商業區土地，以設定地上權方式徵求民間廠商參與投資開發，計畫引進民間多元之投資經營活力，創造符合臺南文化、創意與商業之魅力亮點。

為強化招商誘因，市府配合進行周邊計畫道路開闢，惟西側「CC-22-6M」計畫道路範圍內因涉及三合土駁護岸舊址位址及合法建築拆遷問題，故本計畫將「CC-22-6M」計畫道路東移；另因該計畫道路東移導致東側商業區減損，為平衡變更前「建興段 207-1 地號」招商計畫商業區之容積總量，故本次以容積調配之概念，將變更商業區為道路用地之發展容積移入剩餘之商業區內，以維持原有之發展量。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 103 年 4 月 25 日至民國 103 年 5 月 25 日於本市中西區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 103 年 5 月 12 日下午 2 時 30 分整假本市中西區永福、小西、三民里聯合活動中心舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共 2 件（詳附件 1）。

決議：本案除下列各點意見外，餘准照公開展覽計畫書圖內容通過：

一、計畫書與、圖案名誤繕「變更臺南市…(部份道路用地…)」，請修正為「變更臺南市…（部分道路用地…）」。

二、建興段 207-1 地號土地使用分區維持原計畫，其使用強度及類別不予調整。

三、考量建興段 207-1 地號後續開發整體性及對地區交通可能產生之影響及需求，附帶條件修正及增列內容如下：

（一）商業區（建興段 207-1 地號）應於道路用地（「CC-22-6M」計畫道路）由臺南市政府無償撥用取得後，始得依法申請建築。

（二）商業區（建興段 207-1 地號）基地開發應依中西區細部計畫重點都市設計審議地區規定辦理。

四、公民或團體陳情意見詳表一決議欄。

表 1 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議變更內容	臺南市都委會第 33 次決議
1	魏富翔君、蔡佳璋君／建興段 207-1 地號	商特-2(附)區形成之府前路 359 巷之 6 米路長度過長，如有意外，恐 359 巷人民無法迅速出入。(且形成門字型道路)	希望商特-2(附)區能貢獻一部分容積率為緊急或緩解之功用道路。商特-2(附)區域內建議留設通行通路並與 CC-22-6 M(西向)連結。	不予討論。 理由： 1.經查建興段 207-1 地號土地自 68 年發布實施「變更暨擴大臺南市主要計畫」案暨歷次都市計畫通盤檢討皆為完整街廓之商業區，未劃設計畫道路。 2.本案未涉及廢除現有巷道事宜，後續倘需辦理廢除現有巷道，尚須依「臺南市都市計畫區現有巷道改道或廢止申請辦法」辦理。 3.陳情內容涉及案地未來規劃事宜，已函請本府經濟發展局納入後續開發之規劃參考。
2	周永福君	1.貴局與財政部國有財產署臺灣南區辦事處臺南分處合作開發經營臺南市中	希望貴局與財政部	併編號第 1 案。

編號	陳情人 及位置	陳情理由	建議變更 內容	臺南市都委會 第 33 次決議
		<p>西區建興段 207-1 地號，計畫將該地號內之巷道廢除不供公眾通行，涉嫌侵害人民通行之權益，明顯違法，請貴局速予處理，並請速予函覆本人。</p> <p>2.查，依據臺南市政府 103 年 4 月 24 日府都綜字第 1030329440A 號公告告訴，臺南市政府計畫與財政部國有財產處署臺灣南區辦事處臺南分處共同合作開發臺南市中西區建興段 207-1 地號商業土地，以設定地上權方式徵求民間廠商參與投資開發，並且預將該建興段 207-1 地號內之巷道廢除，變更為商業區，不供公眾通行。</p> <p>3.經查，該巷道係供公眾通行以數十年之重要巷道，為臺南市珍貴的古巷道與臺南市的古文化密不可分，而且依據行政法院四五年判字第 8 號及五七年判定第三二號判例，該巷道已因時效完成而有公用地役關係存在，此項通路之土地，即已成為他有公物中之公共用物，所有人雖仍有所有權，但其所有權之行使應受限制，不得違反公眾通行之目的。故貴局不查上列行政法院之判例，而將臺南市中區建興段 207-1 地號範圍內所含有之二條東西向之巷道及一條南北巷之巷道廢除，以違反供公眾通行之目的，故貴局明顯違法，本人在此鄭重聲明，希望貴局與財政部國有財產署臺灣南區辦事處臺南分處合作開發中西區建興段 207-1 地號時，必須保存現有二條東西向及一條南北向之巷道，不得廢除，以保障公眾通行之權益。</p>	<p>國有財產署臺灣南區辦事處臺南分處合作開發中西區建興段 207-1 地號時，必須保存現有二條東西向及一條南北向之巷道，不得廢除，以保障公眾通行之權益。</p>	

第二案：「變更臺南市安南區細部計畫（海佃路一段西側地區）（九份子市地重劃範圍）（土地使用分區管制要點與都市設計規範專案通盤檢討）案」

說明：一、鑒於九份子重劃地區為本市首座低碳示範地區，為落實低碳願景目標，市府依循「台南市低碳城市自治條例」架構脈絡，重新檢討本計畫區相關土地使用管制規定及都市設計審議規範，期望透過各項低碳管制措施，有效實現生態永續家園願景，並樹立本市低碳示範社區典範，爰辦理本專案通盤檢案。

本次調整架構基礎，包含：加強綠色基盤建設、強化地區防洪機能、打造低碳綠能環境、營造安全人本交通、建設低碳生態社區、解決現行開發窒礙等面向，變更內容詳見計畫書。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫內容：詳計畫書。

四、公開展覽期間：民國 103 年 5 月 1 日至民國 103 年 5 月 31 日於本市安南區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 103 年 5 月 23 日下午 2 時 30 分整假本市安南區幸福社區活動中心舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫草案通過。

一、本案土地使用分區管制要點及都市設計規範決議內容，詳表 1、表 2。

二、土地使用分區管制要點第十條退縮建築規定，為利後續執行明確，請業務單位修正退縮空間設置規定文辭語意，

俾利條文規範明確清楚。

三、土地使用分區管制要點第十六條建築物高度規定，修正如下：

- (一)基於「住四-1」容積率管制訂定原意，係為維持低樓層建築景觀風貌，又為保留建築設計規劃彈性，「住四-1」住宅區建築物高度修正為不得高於 21 公尺。
- (二)考量「住八」之容積率管制規定，業已規範「住八」為高樓層之建築型態，故刪除「住八」之建築物高度規定。
- (三)為嚴格規範變電所專用區之設計原則，其設計應採半地下化設計，爰維持原條文之規定。

四、土地使用分區管制要點第十七條資源回收空間設置規定，為避免執行認定疑義，原規定「社區及集合住宅應於適當..(略)」修正為「本計畫區應於適當..(略)。」，其審議原則另於都市設計審議時考量之。

五、都市設計規範第二項第(二)點第 3 款「住八」之法定空地設置規定，經考量實際開放空間配置可行性，原規定「『住八』住宅區之法定空地至少有 50%集中設置，..(略)」修正為「..法定空地至少有 30%集中設置，..(略)」。

六、都市設計規範第二項第(三)點照明設計規定，修正如下：

- (一)有關「本地區建築物設置之照明燈具應採用有遮光罩、無眩光、高效率光源且低耗能燈具，並避免使用投樹燈」之規定刪除，並基於維持設計彈性及引導景觀多元風貌，請另納入各類別(車行、人行、景觀空間及建築物)分別訂定適宜之燈具樣式。
- (二)第 4 款第(1)目，考量執行明確，原規定「本地區興建 15 層樓以上且其建築指定為地標型建築物者，應附設..(略)」修正為：「住八住宅區應附設..(略)」。

(三)第 4 款第(3)目，經考量全市性都市設計準則業經規範相關內容，故本目予以刪除。

七、都市設計規範第二項第(四)點第 1 款建築物色彩基準規範，為避免設計僵化，原規定「本計畫區之建築物，為塑造生態親水社區之特殊風格，其外觀色彩設計應以簡潔素雅之淺色系，如白色、淺灰、乳白色等為原則，以符合…(略)」修正為「本計畫區..(略)，其外觀色彩設計應以簡潔素雅之淺色系為基調，以符合..(略)。」

八、都市設計規範第二項第(七)點第 3 款策略性發展街廓綠化規範，經考量建築設計實務可行性，刪除屋頂綠覆面積管制內容。

九、公民或團體陳情意見部分，詳表 3。

十、計畫書內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘請業務單位另予覈實校正。

表 1 土地使用分區管制要點修正前後及都委會決議對照表

原條文內容	新條文內容	臺南市都委會 第 33 次決議																																
<p>一、總則</p> <p>第一條 本要點依『都市計畫法』第 22 條及『都市計畫法台灣省施行細則』第 35 條規定訂定之。</p>	<p>一、總則</p> <p>第一條 本要點依『都市計畫法』第 22 條及『都市計畫法臺南市施行細則』第 12 條規定訂定之。</p>	照案通過。																																
<p>第二條 本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，依其他有關法令之規定。</p>	<p>第二條 本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，依其他有關法令之規定。</p>	照案通過。																																
<p>二、住宅區</p> <p>第三條 住宅區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：</p> <table> <tr> <th>住宅區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> <tr> <td>住四-1</td> <td>50</td> <td>180</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住六-1</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住八</td> <td>40</td> <td>400</td> <td></td> </tr> </table>	住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	住四-1	50	180		住六-1	50	250		住八	40	400		<p>二、住宅區</p> <p>第三條 住宅區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：</p> <table> <tr> <th>住宅區編號</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> <tr> <td>住四-1</td> <td>50</td> <td>180</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住六-1</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住八</td> <td>40</td> <td>400</td> <td></td> </tr> </table>	住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	住四-1	50	180		住六-1	50	250		住八	40	400		照案通過。
住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																															
住四-1	50	180																																
住六-1	50	250																																
住八	40	400																																
住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																															
住四-1	50	180																																
住六-1	50	250																																
住八	40	400																																
<p>第四條 住宅區之建築物及土地使用除「住一-1」住宅區不得為工業、餐飲業使用外，餘比照「都市計畫法臺灣省施行細則」規定辦理。</p>	<p>第四條 住宅區之建築物及土地使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。</p>	照案通過。																																
<p>五、其他分區</p> <p>第九條 其它使用分區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：</p> <table> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> <tr> <td>變電所專用區</td> <td>50</td> <td>160</td> <td></td> </tr> </table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	變電所專用區	50	160		<p>三、變電所專用區</p> <p>第五條 變電所專用區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：</p> <table> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> <tr> <td>變電所專用區</td> <td>50</td> <td>160</td> <td></td> </tr> </table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	變電所專用區	50	160		照案通過。																
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																															
變電所專用區	50	160																																
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																															
變電所專用區	50	160																																
<p>第十條 7. 變電所專用區為供設置供應地區輸變電相關設施使用，應採半地下化設計，建築高度不得大於簷高 10 公尺。</p>	<p>第六條 變電所專用區為供設置供應地區輸變電相關設施使用。</p>	照案通過。																																

原條文內容	新條文內容	臺南市都委會 第 33 次決議																								
六、公共設施用地 第十一條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定： <table><tr><th>用地類別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>國中小學校用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr></table>	用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	國中小學校用地	50	150		機關用地	50	250		四、公共設施用地 第七條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定： <table><tr><th>用地類別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>國中小學校用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr></table>	用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	國中小學校用地	50	150		機關用地	50	250		照案通過。
用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																							
國中小學校用地	50	150																								
機關用地	50	250																								
用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																							
國中小學校用地	50	150																								
機關用地	50	250																								
第十二條 公共設施用地之建築物及土地使用除依下列規定外，餘依都市計畫法及相關法令規定辦理：	第八條 公共設施用地之建築物及土地使用除依下列規定外，餘依都市計畫法及相關法令規定辦理：	照案通過。																								
6. 九份子市地重劃區內學校用地主要出入口，除依本計畫建築退縮規定退縮外，應留設 300 平方公尺之緩衝空間；「綠 AN14-5」綠地用地得提供作為文中、文小出入口使用，其餘部份應加強植栽綠化。	(一)學校用地主要出入口，除依本計畫建築退縮規定退縮外，應留設 300 平方公尺之緩衝空間；「綠 AN14-5」綠地用地得提供作為文中、文小出入口使用，其餘部份應加強植栽綠化。																									
7. 九份子市地重劃區內公園用地及綠地得供台電公司埋設管線穿越使用。	(二)公園用地及綠地得供台電公司埋設管線穿越使用。																									
(未訂定)	(三)學校、公園等公共設施用地，應設置自行車停車空間及設施。																									
七、建築物附設停車空間標準 第十四條 各分區及用地之建築物附設停車空間應依下列規定辦理： 3. 前款地區以外各分區及用地	五、建築物附設停車空間標準 第九條 各分區及用地之建築物附設停車空間應依下列規定辦理：	照案通過。																								

原條文內容					新條文內容					臺南市都委會 第 33 次決議	
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	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		
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 2,000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)	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 2,000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)		
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	—	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	—		
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)	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 2,000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)		
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 3,000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)	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 3,000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛)		
五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。			五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。				

原條文內容	新條文內容	臺南市都委會 第 33 次決議
<p>4. 停車空間尺寸及車道寬度</p> <p>(1)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <p>A. 機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。</p> <p>B. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。</p>	<p>(一)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <p>1. 機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。</p> <p>2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。</p>	照案通過。
<p>(2)最小裝卸位尺寸</p> <p>C. 前款地區以外各分區及用地最小裝卸位尺寸：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。</p>	<p>(二)最小裝卸位尺寸：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。</p>	
<p>(未訂定)</p>	<p>前項之法定機車停車位得以自行車停車位替代，其空間設置基準及替代原則如下：</p> <p>(一)自行車停車位尺寸及設置方式依下列規定：</p> <p>1. 自行車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.6 公尺。</p> <p>2. 自行車停車位可採平面或立體停車等方式設置。</p> <p>(二)法定機車停車位得以自行車停車位替代之原則：</p> <p>1. 每 2 輛法定機車停車位以 3 輛自行車停車位替代。</p> <p>2. 前款替代數應達原法定機車停車位之 1/4 以上，且最高不得超過原法定機車停車位之 1/2。</p> <p>3. 法定機車停車位設置 3 輛(含)以下者，不受前款限制。</p> <p>4. 以上計算設置數量未達整數時，其零數應設置 1 輛。</p>	照案通過。
<p>八、退縮建築規定</p> <p>第十五條 建築基地申請開發建築時，應依下列規定辦理：</p>	<p>六、退縮建築規定</p> <p>第十條 建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮建築(詳下圖)，並依下列規定辦理：</p>	詳決議第二點修正意見，其餘照案通過。

原條文內容

新條文內容

臺南市都委會
第 33 次決議



1. 建築退縮及相關規定

(一) 建築退縮及相關規定

1. 臨公道 AN14-2 兩側

款 三	分區 或地 引	退縮建築之相關規定
七	九份子 市地重 劃範圍 及其範	(一) 建築基地應如下圖(大圖詳圖 3)所示，自計畫道路境界線退縮建築，並依下列規定辦理： 1. 住宅區建築基地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。其

分區及用地別	退縮建築規定
住宅區	應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其臨計畫道路境界線應設置至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行，其餘部份應留設至少 1.5 公尺寬喬木植生帶。若有圍牆設置需要，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺設置，詳圖 15 所示。

原條文內容			新條文內容		臺南市都委會 第 33 次決議
	園內公共設施用地	臨計畫道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 1.5 公尺寬無遮簷人行道供公眾通行。	機關用地	應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其臨計畫道路境界線應設置至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行，其餘部份應留設至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，詳圖 16 所示。	
		2. 公共設施用地(除機關用地外)與變電所專用區之建築基地如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線設置 1.5 公尺之喬木植生帶，其餘部份應至少留設 3 公尺寬無遮簷人行道供公眾通行。	公共設施用地 (機關用地除外)	應自計畫道路境界線退縮 10 公尺建築，其臨計畫道路境界線應設置至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行，其餘部份應留設至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，圖 17 所示。	
		3. 機關用地建築基地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。其臨計畫道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 1.5 公尺寬無遮掩人行道供公眾通行。	2. 除臨公道 14-2 兩側外		
		4. 留設寬無遮簷人行道供公眾通行部分應設置透水性鋪面。	分區及用地別退縮建築規定		
		(二)建築基地內後院及側院深度規定	住宅區(「住八」住宅區緊臨公 AN14-2、公 AN14-3 者除外)		
		1. 住宅區建築基地後院至少應退縮 3 公尺建築。		臨接寬度 10 公尺以下計畫道路者，應自計畫道路境界線退縮 3 公尺建築，其臨計畫道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份留設 1.5 公尺寬無遮簷人行道供公眾通行。若有圍牆設置需要，應自計畫道路境界線退縮 3 公尺設置，詳圖 18 所示。	
		2. 變電所專用區後院至少應退縮 8 公尺建築，側院均至少應退縮 10 公尺建築。		臨接寬度超過 10 公尺計畫道路或隔道路臨接公 AN14-1、公 AN14-2、公 AN14-3、公 AN14-4、公 AN14-5 者，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 2.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行。若有圍牆設置需要，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺設置，詳圖 18 所示。	
			「住八」住宅區緊臨公 AN14-2、公 AN14-3 者	應自公園用地境界線退縮 20 公尺建築，其臨公園用地境界線應設置至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 2.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行外，且得做親水綠化、公用設施或喬木植生帶。若有圍牆設置需要，應自公園用地境界線退縮 16 公尺設置，示意圖如下，大圖詳圖 19 所示。	
			公共設施用地	應自計畫道路境界線退縮 10 公尺建築，其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部份應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行，詳圖 20 所示。	

原條文內容			新條文內容		臺南市都委會 第 33 次決議
	 <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 退縮20公尺建築 退縮10公尺建築 退縮8公尺建築 <p>※未規定部分，應自計畫書權屬 境界線退縮5公尺建築</p>		變電所專用區	應自計畫道路境界線退縮 10 公尺建築，其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部份應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。若有圍牆設置需要，應自計畫道路境界線退縮 10 公尺設置，詳圖 21 所示。	
			3. 退縮空間不得設置停車位，其留設之無遮簷人行步道應設置為透水性鋪面且與鄰地步道銜接供開放公眾使用。		照案通過。
			(二)建築基地內後院及側院深度規定		照案通過。
			1. 住宅區建築基地後院至少應退縮 3 公尺建築。		
			2. 變電所專用區後院至少應退縮 8 公尺建築，側院均至少應退縮 10 公尺建築，兩者必須臨基地境界線設置至少 5 公尺寬隔離綠帶。		
	2. 依本條規定退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地；未規定退縮建築基地，如屬「臺南市騎樓地設置標準」規定應留設騎樓地者，從其規定。		(三)依本條規定退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地。		照案通過。
	3. 本計畫整體開發地區內建築基地法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。		(刪除)		照案通過。
	4. 依本條規定退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車出入通道，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。		(四)依本條規定退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車出入通道，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。		照案通過。
	5. 如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受本條各款之限制。		(刪除)		照案通過。
	九、相關獎勵		七、相關獎勵		照案通過。
			第十一條 為符合低碳城市示範地區之政策目標，本地區特訂促進低碳策略獎勵容積項目及額度如后，惟各基地之		

原條文內容	新條文內容	臺南市都委會 第 33 次決議
	獎勵(含下列免計容積項目)合計上限不得超過法定容積率之 20%。	
第十六條 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：	(一)設置斜屋頂 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積，惟最高不得超過法定容積率之 20%：	照案通過。
1. 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。	1. 適用設置斜屋頂獎勵對象為「住四-1」、「住六-1」住宅區之五層樓以下建築。	
2. 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。	2. 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。	
3. 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。	3. 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳圖 22 與圖 23 所示)	
4. 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。	4. 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。	
5. 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。	5. 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。	
6. 斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。	6. 斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。	
7. 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。	7. 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。	

原條文內容	新條文內容	臺南市都委會 第 33 次決議
8. 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。	8. 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。	
(未訂定)	(二)設置太陽光電設施 建築物屋頂設置太陽光電設施之免計容積規定，依「臺南市建築物屋頂設置太陽能光電設施辦法」辦理。	
(未訂定)	(三)提高綠覆率，並降低建蔽率 建築基地應以複層植栽之方式使綠覆率達 60%以上，且建蔽率低於 40%者，獎勵法定容積率之 5%。	
(未訂定)	(四)全街廓整體開發 建築基地四周臨道路之完整街廓並一次開發者，獎勵法定容積率之 5%。	
(未訂定)	(五)鄰棟及鄰幢間距 1. 基地境界線四周與鄰棟或鄰幢建築間距達 6 公尺以上者，獎勵法定容積率 5%。(詳圖 24) 2. 適用獎勵對象為「住六-1」及「住八」住宅區。	
第十八條 九份子市地重劃區範圍依下列規定獎勵容積： 1. 本地區依下圖所示，建築基地二側均臨接計畫道路者，得擇退縮 5 公尺建築之一側之退縮同等面積，予以獎勵容積。 2. 本地區不適用以下容積獎勵規定： (1)建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」。 (2)建築物增設停車空間實施要點。	(六)本案基地不得適用其他容積獎勵。	照案通過。

原條文內容

十、其他

第二十條 建築基地最小面寬與開發規模規定如下：

2. 海佃路一段西側地區

(2) 九份子市地重劃區：最小建築基地應依下圖規定辦理；但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者不在此限。



新條文內容

八、其他

第十二條 最小建築基地面積規定如下：

(一) 本計畫區最小建築基地面積依下圖及臺南市畸零地使用規則辦理；任一建築基地申請開發，其宗地之分割或合併，如造成鄰地未達前述最小建築基地面積致造成無法開發之情況，應以合併共同開發為原則。但因基地條件特殊以致無法合併建築者，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者不在此限。



臺南市都委會 第 33 次決議

照案通過。

原條文內容	新條文內容	臺南市都委會 第 33 次決議
第二十一條 容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」規定辦理，並指定以下地區得為容積接受基地： 2.「住八」住宅區建築基地面積大於 5,000 平方公尺者。 4. 基地條件符合「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定者。	(二)全區為容積接受基地，適用「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」辦理。	照案通過。
(未訂定)	第十三條 策略性發展街廓 為形塑本地區入口意象及核心地區之天際線與景觀意象，誘導發展高層綠建築，形塑垂直生態跳島系統，指定如圖 26 所示街廓為策略性發展街廓，得以申請提升容積率，惟尚須符合下列申請要件：	照案通過。
(未訂定)	(一)策略性發展街廓得以提升容積率至如下強度： 1.「住六-1」住宅區建蔽率 40%，策略性發展容積率 350%。 2.「住八」住宅區建蔽率 40%，策略性發展容積率 560%。	
(未訂定)	(二)申請最小建築面積為 5,000 平方公尺，且其建築設計須達黃金級以上之綠建築規劃。	
(未訂定)	(三)除符合一般都市設計規範外，另應符合都市設計規範(七)之規定，並經都市設計審議通過。	
(未訂定)	(四)除符合前二、三款規定外，申請基地應依第五款規定繳納增額容積回饋金，並不得以土地抵繳。回饋金以取得建造執照前一次繳清為原則，惟其金額超過新台幣伍仟萬元者，得申請分二期繳納；其中第一期應於取得建造執照前繳交至少 50%金額，第二期應於取得使用執照前繳清所餘金額。	
(未訂定)	(五)前款增額容積回饋金公式如下： $P=(A*(F2-F1)*S*1.4)*40\%$	

原條文內容	新條文內容	臺南市都委會 第 33 次決議
	<p>其中：</p> <p>P：增額容積回饋金 A：申請基地面積</p> <p>F1：法定容積率 F2：策略性發展容積率</p> <p>S：申請當期土地公告現值</p>	
(未訂定)	<p>(六)策略性發展街廓建築物必須於申報開工前，取得綠建築候選證書，並與臺南市政府簽訂協議書，納入建照申請書中，且自願繳交申請增額容積法定工程造價之 5 倍保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得黃金級之綠建築標章。第一期保證金應於申請建造執照時繳納 50% 保證金，第二期保證金，應於申請使用執照時繳納剩餘保證金。</p> $G=(A*(F2-F1)*P)*5$ <p>其中：</p> <p>G：綠建築保證金 A：申請基地面積</p> <p>F1：法定容積率</p> <p>F2：策略性發展容積率 P：法定工程造價</p>	
(未訂定)	<p>(七)前款保證金退還依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依限取得該黃金級綠建築標章者，保證金無息退還。 2. 未依限取得或未達黃金級者，保證金不予退還。 	
(未訂定)	<p>第十四條 基地保水</p> <p>(一)為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本區所有建築物興建時，其建築基地面積達 300 平方公尺以上者，應依「臺南市低碳城市自治條例」第十八條及相關規定設置防洪或雨水貯留設施，且申請人應以書面並檢具雨水貯留設施檢核計算、簽證表、平面配置圖及管線配置圖，併同建照(使照)審查時一併提出。其設置標準依下列各款規定辦理：</p>	照案通過。

原條文內容	新條文內容	臺南市都委會 第 33 次決議
	1. 最小貯留量以建築基地面積乘以係數 0.119 計算貯留體積。 2. 允許放流量以建築基地面積乘以係數 0.000019 計算之。設計放流量範圍應介於 0.85 倍允許放流量及允許放流量之間。	
(未訂定)	(二)本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下 1 層應自道路境界線 4 公尺之後始得開挖，以利植栽綠化及透水。	
(未訂定)	(三)地下室最大開挖率不得大於 70%。	
(未訂定)	第十五條 住宅區基地規模達 1 公頃以上者，應於取得使用執照前取得綠建築評估系統-社區類候選證書併同使用執照一併審查。	照案通過。
第二十三條 特定地區之建築物高度限制如下： 1. 九份子市地重劃區 (1)「住四-1」住宅區建築基地鄰接或面前計畫道路對側有公園用地或公園兼兒童遊樂場用地時，建築高度不得大於簷高 12.5 公尺。	第十六條 建築物高度限制如下： (一)「住四-1」住宅區建築物高度不得高於 18 公尺。	詳決議第三點修正意見，其餘照案通過。
(2)「住八」住宅區建築物高度不得低於 10 層樓或簷高 30 公尺。	(二)「住八」住宅區建築物高度不得低於 30 公尺。	
(3)變電所專用區應採半地下化設計，建築高度不得大於簷高 10 公尺。	(三)變電所專用區宜採半地下化設計，建築物(含屋頂突出物)高度不得大於 10 公尺。	
(未訂定)	第十七條 社區及集合住宅應於適當地點設置資源回收空間。	詳決議第四點修正意見，其餘照案通過。
(未訂定)	第十八條 公有建築物與公園、公兒用地，應至少設置電動車充電點與電池交換站各 1 處。	照案通過。
第二十四條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為須	第十九條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為，應依本計	照案通過。

原條文內容	新條文內容	臺南市都委會 第 33 次決議
都市設計審議部分應依本計畫都市設計規定辦理。	畫之「都市設計規範」規定辦理。另授權臺南市都市設計審議委員會得針對本地區都市設計審議視需要訂定補充規定。	

表 2 都市設計規範修正前後及都委會決議對照表

檢討前條文內容	檢討後條文內容	臺南市都委會第 33 次決議
一、都市設計目標與審議範圍	一、都市設計目標與審議範圍	
<p>(一)辦理依據</p> <p>本計畫區依「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十五條之規定，訂定本都市設計規範，並依「臺南市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)設置要點」規定之相關作業程序辦理都市設計審議。</p>	<p>(一)辦理依據</p> <p>本計畫區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 12 條之規定，訂定本都市設計規範，並依「臺南市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)設置要點」規定之相關作業程序辦理都市設計審議。</p>	照案通過。
<p>(二)都市設計管制目標</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 善用地區資源特色，強調親水生態社區整體意象的營造。 2. 透過重劃區都市設計規範，反映不同類型住宅市場的需求。 3. 確保區內各類資源及公共景觀的互動與和諧關係。 	<p>(二)都市設計管制目標</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 善用地區資源特色，強調親水生態社區整體意象的營造。 2. 透過重劃區都市設計規範，反映不同類型住宅市場的需求。 3. 確保區內各類資源及公共景觀的互動與和諧關係。 	照案通過。
<p>(三)都市設計審議範圍</p> <p>本計畫範圍各種分區及用地施工或建築均須依照本規範辦理都市設計審議，並依申請基地之開發規模、類別、區位，委由都市設計審議相關單位依授權規定分別辦理。</p>	<p>(三)都市設計審議範圍</p> <p>本計畫範圍各種分區及用地施工或建築均須依照本規範辦理都市設計審議，並依申請基地之開發規模、類別、區位，委由都市設計審議相關單位依授權規定分別辦理。</p>	照案通過。

檢討前條文內容	檢討後條文內容	臺南市都委會第 33 次決議
<p>(四)都市設計審議及授權規定</p> <p>1. 提送都設會審議者：符合下列條件之一者，提送都設會審議。</p> <p>(1)公共設施用地之新建、增建或修建。</p> <p>(2)「住八」住宅區、臨公道 AN14-1、臨公園用地或綠地、或隔計畫道路對側有公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及綠地之分區範圍內之所有建築基地。</p> <p>(3)其他街廓基地規模大於 4,000 平方公尺以上之開發建築申請案件。</p> <p>(4)申請容積移轉及獎勵案件。</p> <p>(5)其他經都設會決議者。</p>	<p>(四)都市設計審議及授權規定(如圖 27)</p> <p>1. 提送都設會審議者：符合下列條件之一者，提送都設會審議。</p> <p>(1)公共設施用地之新建、增建或修建，其工程經費(不包含地下設施物)造價在 1,000 萬元以上者。</p> <p>(2)「住八」住宅區內所有建築基地。</p> <p>(3)臨接或隔道路臨接公 AN14-1、公 AN14-2、公 AN14-3、公 AN14-4、公 AN14-5、公道 AN14-1、綠 AN14-3、綠 AN14-4 之「住六-1」住宅區內所有建築基地。</p> <p>(4)公道 AN14-1 以南，且臨接 AN14-36-12M 道路之「住四-1」住宅區建築基地。</p> <p>(5)基地面積 3,000 平方公尺以上之開發建築申請案件。</p> <p>(6)申請容積移轉及獎勵案件。</p> <p>(7)其他經都設會決議者。</p>	照案通過。
<p>2. 授權都設會幹事會審查者：符合下列條件之一者，提送幹事會審議。</p> <p>(1)建築基地面積 1,000 平方公尺(含)以上之申請建築開發案件。</p> <p>(2)其他經都設會決議授權者。</p>	<p>2. 授權都設會幹事會審查者：符合下列條件之一者，提送幹事會審議。</p> <p>(1)第 1 項以外，建築基地面積 1,000 平方公尺以上之申請建築開發案件。</p> <p>(2)其他經都設會決議授權者。</p>	照案通過。
<p>3. 授權建築管理單位依規範內容辦理查核：前 1.、2. 項以外之開發案件。</p>	<p>3. 授權建築管理單位依規範內容辦理查核：前 1.、2. 項以外之開發案件。</p>	照案通過。
<p>4. 經本府業務單位或幹事會認定為內容複雜、具爭議性、時效性或可能產生重要環境衝擊者，得逕提都設會審議或組成專案小組審議後提送都設會備查。</p>	<p>4. 經本府業務單位或幹事會認定為內容複雜、具爭議性、時效性或可能產生重要環境衝擊者，得逕提都設會審議或組成專案小組審議後提送都設會備查。</p>	照案通過。
二、都市設計規範	二、都市設計規範	

檢討前條文內容	檢討後條文內容	臺南市都委會第 33 次決議
<p>本計畫區建築基地除依本都市設計規範申請開發建築外，本規範未規定事項，概依全市性都市設計審議原則規定辦理審議。</p> <p>(一)建築量體造型</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「住八」住宅區應強調地標景觀建築之量體特色。 2. 變電所專用區量體造型應美化，且外牆應維持樓層分割線。 	<p>本計畫區建築基地除依本都市設計規範申請開發建築外，本規範未規定事項，概依全市性都市設計審議原則規定辦理審議。</p> <p>(一)建築量體造型</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「住八」住宅區應強調地標景觀建築之量體特色。 2. 變電所專用區量體及其附屬設施造型應予美化外，法定空地並應全部綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。 3. 建築量體配置應考量座向、通風路徑及鄰棟間隔，並有適當外遮陽設計。 	<p>照案通過。</p>
<p>(二)公共開放空間配置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 指定留設 8 公尺寬之帶狀公共開放空間應留設淨寬不得小於 4 公尺之人行通道供人行或自行車通道使用，並不得作為車輛通行及設置車道出入口之使用。 2. 指定留設 6 公尺寬之帶狀公共開放空間，其中應留設淨寬不得小於 3 公尺之人行通道供人行或自行車通道使用，並採透水性鋪面設計。 3. 指定留設 200 平方公尺之公共開放空間應與周邊 8 公尺寬之帶狀公共開放空間整合連結，以提高使用效益。 4. 各建築基地內部指定留設之帶狀公共開放空間，應與鄰地維持連通性之銜接設計，以提高開放空間的連續性使用效益。如與基地配置不符 	<p>(二)公共開放空間配置：(如圖 28)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 指定留設至少 200 平方公尺之街角廣場，綠覆率不得小於 50%，其鋪面、高程、植栽應與周邊道路退縮帶之帶狀公共開放空間整合連結，以提高使用效益。 2. 全街廓整體開發基地之公共開放空間設置，應依下列規定辦理： <ol style="list-style-type: none"> (1)公共開放空間應鄰接計畫道路留設。 (2)公共開放空間應集中留設，並予以綠化與鄰地基地留設之開放空間銜接。 (3)公共開放空間之留設應充分與公園、兒童遊樂場、綠地連接。 3. 「住八」住宅區之法定空地至少有 50%集中設置，並與計畫道路、公園綠地相臨接。 4. 指定退縮留設沿街開放空間，所有設施均應符合無障礙設施設計規範。 	<p>詳決議第五點修正意見，其餘照案通過。</p>

檢討前條文內容	檢討後條文內容	臺南市都委會第 33 次決議
<p>時，經都設會審議通過者得在符合整體帶狀連續性原則下，酌予調整基地內留設之位置。</p> <p>5. 指定留設之開放空間應供公眾使用，不得設置圍牆。</p>		
<p>(三)斜屋頂設計</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物指定斜屋頂設計之分區：「住四-1」住宅區、「住六-1」住宅區。 2. 合法宗教建築及經都設會審議通過者不在此限。 3. 建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。 4. 建築物設置斜屋頂之斜面坡度(高/底比)應界於 3/10 至 6/10 之間，單一斜面底部縱深不大於 6 公尺。 5. 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。 6. 斜屋頂總投影面積，應為建築面積之 3/4 以上。但依建築技術規則規定，應設屋頂避難平台致有不足者不在此限。 7. 建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按各棟建築物屋頂層突出物各部分投影總面積至少 60%設置。 8. 斜屋頂部分得設置老虎窗，老虎窗外觀高度以不超過斜屋頂高度之 2/3 為限，每一老虎窗單元外觀寬度 	(刪除)	照案通過。

檢討前條文內容	檢討後條文內容	臺南市都委會第 33 次決議
不得超過其高度，老虎窗外觀寬度總和以不超過斜屋頂底面寬度之 1/2 為限。		
(四)照明設計	(三)照明設計 本地區設置之照明燈具應採用有遮光罩、無眩光、高效率光源且低耗能燈具，並避免使用投射燈。	詳決議第六點修正意見，其餘照案通過。
1. 車行道路照明 (1)車行道路燈具以高亮度、高光源為主，主要道路與次要道路應有光源與色溫的區隔。 (2)燈具之配置，遇到十字路口及人行穿越道之區位，應採彈性調整安裝間隔，以提高路口路面及照射物之照明效果。	1. 車行道路照明 (1)車行道路燈具以高亮度、高光源為主，主要道路與次要道路應有光源與色溫的區隔。 (2)燈具之配置，遇到十字路口及人行穿越道之區位，應採彈性調整安裝間隔，以提高路口路面及照射物之照明效果。	詳決議第六點修正意見，其餘照案通過。
2. 人行道路照明 (1)超過 2 公尺以上之人行道應設置人行道燈，以照明區分車行與人行活動區域。 (2)人行道燈的高度以 3.5 公尺至 5.5 公尺之間為原則，燈具投射方向應盡量控制可投射至退縮地一半之深度或平均 2(lux)以上之照度。 (3)人行道燈應與既有之道路燈、指標系統、旗幟、街道傢俱、行道樹整合，並以柔和暖色，低光源為原則。	2. 人行道路照明 (1)超過 2 公尺以上之人行道應設置人行道燈，以照明區分車行與人行活動區域。 (2)人行道燈的高度以 3.5 公尺至 5.5 公尺之間為原則，燈具投射方向應盡量控制可投射至退縮地一半之深度或平均 2(lux)以上之照度。 (3)人行道燈應與既有之道路燈、指標系統、旗幟、街道傢俱、行道樹整合，並以柔和暖色，低光源為原則。	詳決議第六點修正意見，其餘照案通過。

檢討前條文內容	檢討後條文內容	臺南市都委會第 33 次決議
<p>3. 景觀空間照明</p> <p>(1)水岸及公園綠地等開放空間周圍道路的車行路燈，應儘可能選擇開放空間之單側配置，以維持開放空間日夜間景觀品質。</p> <p>(2)公園道應強調植栽照明的引導效果，透過植栽的投光面界定道路的尺度與連續性序列。</p> <p>(3)綠地空間應採層次性的投光手法以強調綠地空間的深度。</p>	<p>3. 景觀空間照明</p> <p>(1)水岸及公園綠地等開放空間周圍道路的車行路燈，應儘可能選擇開放空間之單側配置，以維持開放空間日夜間景觀品質。</p> <p>(2)公園道應強調植栽照明的引導效果，透過植栽的投光面界定道路的尺度與連續性序列。</p> <p>(3)綠地空間應採層次性的投光手法以強調綠地空間的深度。</p>	<p>詳決議第六點修正意見，其餘照案通過。</p>
<p>4. 建築物照明</p> <p>(1)本地區指定留設開放空間所屬之建築基地之建築物應附設屋頂層夜間照明設計，照明方式以由下而上之投射式燈具為主。</p> <p>(2)住宅區照明以設置於地面層為原則，照明以夜間活動使用及粧點使用為目的，但不得設置具雷射及閃爍式之照明器具。</p> <p>(3)住宅區建築基地面積達 500 平方公尺以上之申請案件應提具建築照明計畫。</p>	<p>4. 建築物照明</p> <p>(1)本地區興建 15 層樓以上且其建築指定為地標型建築物者，應附設屋頂層夜間照明設計，照明方式以由上而下之投射式燈具為原則。</p> <p>(2)住宅區照明以設置於地面層為原則，照明以夜間活動使用及粧點使用為目的，但不得設置具雷射及閃爍式之照明器具。</p> <p>(3)住宅區建築基地面積達 500 平方公尺以上之申請案件應提具建築照明計畫。</p>	<p>詳決議第六點修正意見，其餘照案通過。</p>
<p>(五)建築物色彩基準</p> <p>1. 本計畫區之建築物，為塑造生態親水社區之特殊風格，其外觀色彩設計應以簡潔素雅之色彩為原則，以符合環保色彩之材質作為達成區內生態與水路交織的景觀視覺協調效果。</p>	<p>(四)建築物色彩基準</p> <p>1. 本計畫區之建築物，為塑造生態親水社區之特殊風格，其外觀色彩設計應以簡潔素雅之淺色系，如白色、淺灰、乳白色等為原則，以符合環保色彩之材質作為達成區內生態與水路交織的景觀視覺協調效果。</p> <p>2. 面對公園之住宅區建築，應配合公園景觀規劃設計。</p>	<p>詳決議第七點修正意見，其餘照案通過。</p>

檢討前條文內容	檢討後條文內容	臺南市都委會第 33 次決議																		
2. 面對水路景觀公園之住宅區建築，應考量與公園景觀整體設計。																				
(未訂定)	<p>(五)建築規劃</p> <p>本計畫區新建建築物，應符合下列各款規定辦理：</p> <p>1. 隔道路臨接公 AN14-1、公 AN14-2、公 AN14-3、公 AN14-4 及公 AN14-5 側之住四-1、「住六-1」住宅區，其建築正立面應以面對公園為原則。</p> <p>2. 建築基地之私設通路、類似通路應採透水性鋪面。</p> <p>3. 建築節能設計</p> <p>(1)宜預留設置太陽光電發電系統之相關室內管線空間。</p> <p>(2)考量遮蔭降溫，宜採適當之外遮陽及自然通風設計。</p> <p>4. 自行車停車位採平面式設置者，應以集中設置於地面層為原則，並應規劃合理安全、進出方便之人行、車行動線。若非設置於地面層，則需注意上下樓層之安全性。</p>	照案通過。																		
(未訂定)	<p>(六)綠覆率與植栽規定</p> <p>1. 本計畫區內各類分區及用地之綠覆率規定如下：</p> <table><tr><td>分區及用地別</td><td>綠覆率(%)</td></tr><tr><td>住四-1</td><td>30</td></tr><tr><td>住六-1</td><td>30</td></tr><tr><td>住八</td><td>40</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>50</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td></tr><tr><td>變電所專用區</td><td>50</td></tr><tr><td>公園及公兒用地</td><td>80</td></tr><tr><td>綠地</td><td>100</td></tr></table> <p>2. 本計畫區之公共設施用地植栽配置應考慮生物多樣性。公園用地宜採「在被隔離而少受干擾的隱蔽綠地堆置枯木、亂石或人</p>	分區及用地別	綠覆率(%)	住四-1	30	住六-1	30	住八	40	學校用地	50	機關用地	50	變電所專用區	50	公園及公兒用地	80	綠地	100	照案通過。
分區及用地別	綠覆率(%)																			
住四-1	30																			
住六-1	30																			
住八	40																			
學校用地	50																			
機關用地	50																			
變電所專用區	50																			
公園及公兒用地	80																			
綠地	100																			

檢討前條文內容	檢討後條文內容	臺南市都委會第 33 次決議
	<p>造高密度、多孔隙動物棲地」之「濃縮自然」(圖 29)手法進行綠化；公兒用地則宜以「當地雜生草原、野花、小灌木叢生的自然綠地」之「雜生灌木草原」手法設計。</p> <p>3. 本區之公有建築及其附屬設施應進行屋頂及立面綠化，其屋頂綠覆面積應大於最頂樓層樓地板面積之 50%，且立面綠覆面積應大於 15%，其餘建築則鼓勵其屋頂及立面綠化。</p> <p>4. 自計畫道路境界線退縮建築而應留設之喬木植生帶，應為複層設計且栽植耐鹽、耐旱、原生或誘鳥誘蝶樹種。同一區段之植栽綠化應以循環栽植原則或交替栽植之原則進行綠美化。</p> <p>5. 基地內植栽綠化內容種類包含喬木、灌木草花及地被植物，應以複層式植栽方式綠化，並優先考量樹種之耐鹽、耐旱性及防風害特性，以增進植栽之存活率。另基地之法定空地喬木栽植密度應為每 64 平方公尺栽植 1 棵。</p>	
(未訂定)	<p>(七)策略性發展街廓</p> <p>除符合都市設計各項規定外，另必須符合下列規定：</p> <p>1. 申請之建築基地綠覆率應達 60%以上。</p> <p>2. 應開放法定空地 35%供公眾休憩使用其應臨接建築線，並設置適當街道家具及植栽綠美化。</p> <p>3. 屋頂及立面綠化，其屋頂綠覆面積應大於最頂樓層樓地板面積之 50%及立面應適當予以綠化。</p> <p>4. 基地內須設置汽機車法定停車位之 5%以上的停車格位，供低碳車輛使用，未滿 1 輛者以 1 輛計算。</p>	詳決議第八點修正意見，其餘照案通過。
<p>(六)其他規定</p> <p>1. 鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係、色調與材質同一街廓內應採一致性設計，以利後續管理維護。</p> <p>2. 建築物於屋頂附設之各種空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或</p>	<p>(八)其他規定</p> <p>1. 鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係、色調與材質同一街廓內應採一致性設計，以利後續管理維護。</p> <p>2. 建築物於屋頂附設之各種空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物造型予以美觀化處理。</p> <p>3. 公園道之人行道上應設置座椅及必要之街道傢俱，其外型、材質、顏色等應配合人行道之鋪面整體設計，並經都市設計審議</p>	照案通過。

檢討前條文內容	檢討後條文內容	臺南市都委會第 33 次決議
<p>簷口退縮設置，且應配合建築物造型予以美觀化處理。</p> <p>3. 公園道之人行道上應設置座椅及必要之街道傢俱，其外型、材質、顏色等應配合人行道之鋪面整體設計，並經都市設計審議通過後方得據以施作。</p> <p>4. 住宅區作商業使用時，廣告物應以樹立式之招牌設置於退縮地植生帶範圍，高度不得大於 2 公尺、投影面積不得大於 0.4 平方公尺，且單側面積不得大於 1.6 平方公尺為原則。建築立面不得設置正面式或側懸式招牌。</p>	<p>通過後方得據以施作。</p> <p>4. 本地區建築設置廣告物，應採正面式招牌廣告並依「臺南市廣告物管理自治條例」辦理，併同建照(使照)審查時一併提出。</p> <p>5. 本計畫區內凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面應齊平設置，採用防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件之鋪面材質。</p> <p>6. 公 AN14-1、公 AN14-2、公 AN14-3、公 AN14-4、公 AN14-5 等公園用地水圳應為明渠式構造並採生態邊坡，且用地內應設置設置雨水調節池，另應沿公園兩側各留設寬 2 公尺自行車道，以達成具有連續性之環狀系統。</p> <p>7. 變電所專用區，如有設置圍牆之必要，圍牆應採木頭柵欄或石塊堆砌而成的生態圍牆型式砌築，以利生物交流與棲息。</p> <p>8. 學校用地內應設置收集地表逕流之雨水再利用系統，以達到基地保水及水資源再利用。</p>	
<p>(七)申請開發建築案件如有特殊理由經都設會審議通過者，得不適用本規範全部或一部份之規定。</p>	<p>(九)申請開發建築案件除(七)策略性發展街廓及(八)其他規定第 4 點外，如有特殊理由經都設會審議通過者，得不適用本規範全部或一部份之規定。</p>	<p>照案通過。</p>

表 3 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議變更內容	臺南市都委會第 33 次決議
1	台南市安南九份子重劃區地主代表會(吳森芳主席)	<p>1.貴局於 103 年 6 月 19 日將開會檢討本案，九份子地主代表會需參與列席檢討本案。</p> <p>2.地主代表會：提問綠能建築獎勵容積率。</p> <p>3.地主代表會：提問綠能建築設計外型。</p> <p>4.請貴局發文於九份子地主代表會全體委員代表(名冊於地政局重劃課)。</p>	1.新增綠能建築獎勵容積率。	<p>酌予採納，理由如下：</p> <p>1.有關「綠能建築設計」乙節，查本案都市設計規範已針對建構綠色低碳社區願景為目標，研訂建築物各項建築設計規定。</p> <p>2.另有關「綠能建築獎勵容積率」乙節，查本案為形塑生態社區景觀風貌，業經訂定五項容積獎勵項目(斜屋頂、太陽光電設施、提高綠覆率、全街廓開發及鄰幢間距)，並依據「都市計畫法臺南市施行細則」訂定上限 20%。</p> <p>3.又本案業經新訂策略性發展街廓申請機制，經符合相關申請條件及配套機制(如黃金級綠建築)後酌予適度提升容積率。</p>

第三案：「擬定新營都市計畫（原公 38 變更為住宅區）細部計畫」案

說明：一、原「公 38」公園用地 0.47 公頃於 80 年「變更新營擴大都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」以附帶條件方式變更為住宅區。依附帶條件規定，應另行擬定細部計畫，計畫區內土地所有權人為加速開發，擬成立自辦市地重劃籌備會，爰提出本細部計畫案。

二、法令依據：都市計畫法第 22 條及第 24 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 102 年 6 月 17 日起於新營區公所辦理計畫書、圖公開展覽 30 天完竣。並於 102 年 6 月 24 日上午 10 時整假新營區公所舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，由臺南市都市計畫委員會吳委員欣修（召集人）、卓委員建光、胡委員學彥、劉委員曜華及林委員燕山等 5 人組成專案小組先行審查，於 102 年 10 月 21 日及 103 年 4 月 28 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體結論，爰提請大會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過。

- 一、請修正土地使用分區管制要點第四點：「…應自計畫道路境界線退縮 5m 建築…」為「…應自計畫道路及『廣場用地（兼供道路使用）』境界線至少退縮 5m 建築…」，以資明確。

- 二、 土地使用分區管制要點第五點，考量本地區係以市地重劃方式開發，重劃分配後地籍均為方整，刪除「但基地情形特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。」一詞。
- 三、 請補正計畫書漏列之審核摘要表。
- 四、 請配合修正公設項目及地籍謄本面積，重新提送市地重劃可行性評估予臺南市政府地政局。
- 五、 據申請人代表列席會議說明擬於本計畫區二處「廣場用地（兼供道路使用）」出入口管制交通進出入動線（外來汽車不得進入），以維鄰近學童出入安全，及減低交通影響衝擊。惟依現行土地使用分區管制規定計畫區內住宅區須留設停車空間，又「廣場用地（兼供道路使用）」係屬公共設施用地，仍宜保留公共性及開放性，故請配合劃設適當迴車空間。另未來在公共設施管理上，可考量以交通管制手法避免外來車輛進入。

附錄 專案小組建議意見：

本案除下列各點外，其餘照公開展覽計畫書圖通過。

- (一) 本案於計畫區東側劃設帶狀公（兒），考量可結合鄰近新進國小之校園無圍牆政策，且據申請人於會議中說明經洽詢新進國小表示無意見，爰原則同意，並於未來重劃工程設計時，配合考量規劃通學步道；另為避免造成路衝，於南北二側劃設帶狀廣場用地（兼供道路使用），以供出入（詳附圖）。
- (二) 請配合前項土地使用計畫修正第五章「實質發展計畫」、第六章「事業及財務計畫」等相關內容。
- (三) 本案係以市地重劃方式辦理開發，為配合市地重劃整體計畫之期程，並確保都市計畫具體可行，請申請人依下列各點辦理：
 1. 請申請人於本市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具計畫書、圖報由本府逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請申請人於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
 2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法程序辦理檢討變更。
- (四) 經查本府於103年4月17日以府法規字第1030351787A號令發布「都市計畫法臺南市施行細則」，請配合修正計畫書相關內容。
- (五) 請申請人將廣場用地（兼供道路使用）之交通進出入動線納入計畫書適當章節說明。

附圖

