

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 函

70801

臺南市安平區永華路2段6號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號(永華市政中心)

承辦人：鄭欣怡

電話：06-3901420

傳真：06-2982852

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國100年11月16日

發文字號：府都綜字第1000850824號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄乙份

主旨：檢送100年10月31日臺南市都市計畫委員會第8次會議紀錄乙份，請查照。

說明：

一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。

二、本案會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：<http://bud.tncg.gov.tw/bud99/doc/main.aspx>）資訊系統之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：林兼主任委員欽榮、黃兼副主任委員永泰、林委員燕山、魏委員健宏、陳委員宗彥、葉委員惠青、吳委員欣修、朱委員志保、黃委員全永、洪委員德勝、林委員峰田、陳委員彥仲、劉委員曜華、劉委員亞明、李委員泳龍、姚委員昭智、卓委員建光、張委員仁郎、孫委員全文、徐委員明福、賀陳委員旦、莊執行秘書德樑、臺南市政府工務局公共工程處（審1案、審3案）、臺南市永康區公所（審1案）、展碩城鄉設計顧問有限公司（審1案）、臺南市政府地政局（審2案、審3案、審4案）、臺南市新化區公所（審2案）、台灣糖業公司台南區處（審3案）、臺南市政府水利局（審3案）、臺南市政府都市發展局都市設計科（審3案）、國立臺灣歷史博物館（審3案）、紫陽工程顧問有限公司（審3案）、臺南市安平區公所（審4案）、新見國際設計規劃顧問有限公司（審4案）、臺南市政府工務局（審4案）、巨唐建設股份有限公司（審5案）、臺南市中西區公所（審5案）、臺南市政府都市發展局都市更新科（審5案）、臺南市政府民政局（研1案）、張敬慧君（報1案）

副本：臺南市政府都市發展局、臺南市政府都市發展局都市規劃科、臺南市政府都市發展局綜合規劃科(2份)

市長賴清德 公假出國

副市長顏純左代行

臺南市都市計畫委員會  
第 8 次會議紀錄

中 華 民 國 100 年 10 月

## 臺南市都市計畫委員會第 8 次會議紀錄

一、時間：中華民國 100 年 10 月 31 日(星期一)下午 14 時 0 分

二、地點：本府 10 樓都市計畫委員會會議室

三、主席：林兼主任委員欽榮

四、記錄彙整：薛卜賓、吳慧中、李珀青、呂國隆、陳雅婷

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：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(部分住宅區、公園用地、文小用地、綠地、道路用地兼供綠地使用；部分公園用地、綠地為道路用地)」案再提會

第二案：「擬定新化都市計畫(原公九公園用地、公(兒)六公(兒)用地變更為住宅區規定應整體開發地區)細部計畫」案

第三案：「變更台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討))案再提會

第四案：「變更台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案」再提會

第五案：「變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)(配合都市更新事業調整部分「商四(1)」商業區基準容積)案」

八、研議案件

第一案：「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」提會研議

九、報告案件

第一案：「變更台南市安南區(十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區)細部計畫(通盤檢討)」案修正部份會議記錄

## 七、審議案件

第一案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分住宅區、公園用地、文小用地、綠地、道路用地兼供綠地使用；部分公園用地、綠地為道路用地）案」再提會

說明：一、本府工務局為辦理「生活圈道路交通系統建設計畫六年(98-103)計畫—永康區 18 及次 18 號道路工程(忠孝路至復華三街)」用地取得需要，擬調整部分住宅區、公園用地、文小用地、綠地、道路用地為道路用地兼供綠地；以及部分公園用地、綠地變更為道路用地，遂辦理本次變更事宜。本案前經臺南市都市計畫委員會 100 年 8 月 12 日第 6 次會審議決議：「本案因涉及實際交通需求、人行動線及生態綠地廊道串連等問題，由本會委員組成專案小組並聽取簡報，研提具體意見後，再行提會討論。」，嗣後本會於 100 年 10 月 4 日由吳委員欣修、林委員燕山、魏委員健宏、陳委員彥仲及張委員仁郎組成專案小組，並由吳委員欣修先行審查，並獲致具體結論（詳附件）。

二、法令依據：「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 100 年 6 月 28 日至民國 100 年 7 月 27 日於永康區公所及本府辦理計畫書公開展覽完竣，並於 100 年 7 月 5 日下午 2 時 30 分假永康區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫草案通過：

一、請臺南市政府工務局於道路開闢施工時，應對於景觀生態及土石危害作適當考量。

二、本案道路工程設計係採路塹方式開闢，並於道路兩側布設護坡（道(綠)），因此無法與次 18-2 號道路交接，原次 18-2 號道路是否有留設之必要或改以囊底路形式設迴車道等，建議納入未來都市計畫通盤檢討予以檢討之。

第 二 案：擬定新化都市計畫(原「公九」公園用地、「公(兒)六」公(兒)用地變更為住宅區規定應整體開發地區)細部計畫案

說明：一、本案係蔡進春等 19 人申請新化區新興段 5 地號等 55 筆土地(土地面積為 15,932.33 平方公尺)，依「變更新化都市計畫(第二次通盤檢討)案」所規定的整體開發範圍及附帶條件規定，自擬細部計畫將原「公九」公園用地及「公(兒)六」公兒用地變更為住宅區及相關公共設施使用。

二、法令依據：「都市計畫法」第 24 條自行擬定細部計畫作業。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 98 年 6 月 10 日起至民國 98 年 7 月 10 日於新化區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 98 年 6 月 29 日上午 11 時整假新化區公所會議室舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：0 件。

決議：本案除下列意見外，其餘准予通過。

一、查修正後配置北側劃設一②-8 米計畫道路，係應誤植涵蓋非都市土地之現有道路寬度，請修正圖說及相關試算。

二、考量涉及人民權利義務變更，全案依前述意見修正計畫書、圖內容後，依都市計畫法第 19 條規定再行辦

理公開展覽作業及說明會，公開展覽期間無任何人民或團體陳情意見或與本案無直接關係者，則由本府逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本案有直接關係者，則再提會討論。

第三案：「變更台南市安南區（和順寮農場地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」案再提會

說明：一、本地區細部計畫自民國 86 年 7 月發布實施迄今已屆滿 13 年，為促進都市土地資源之合理利用，及維護都市生活環境品質，故辦理本次土地使用管制要點專案通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定

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 100 年 4 月 18 日起至民國 100 年 5 月 17 日止於安南區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣、並於 100 年 4 月 27 日上午 10 時整假安南區東和里活動中心舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：詳人民及機關團體陳情意見綜理表。

七、本案依本市都委會 100 年 6 月 3 日第 4 次會議紀錄，經簽奉核可，由本會徐委員中強，孫委員全文、陳委員彥仲、卓委員建光、林委員燕山等 5 人組成專案小組，並由徐委員中強擔任召集人。復經 100 年 7 月 22 日召開第 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見。

八、另提經本市 100 年 8 月 12 日第 6 次會議決議，交付專案小組再次討論，爰於 100 年 9 月 21 日召開本案第二次專案小組會議，經依該次委員意見補充研析修



正相關計畫內容後，爰提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見(如附錄 1)通過。並授權都市發展局依委員會決議修正本次土管要點通檢案內容，免再提會討論。

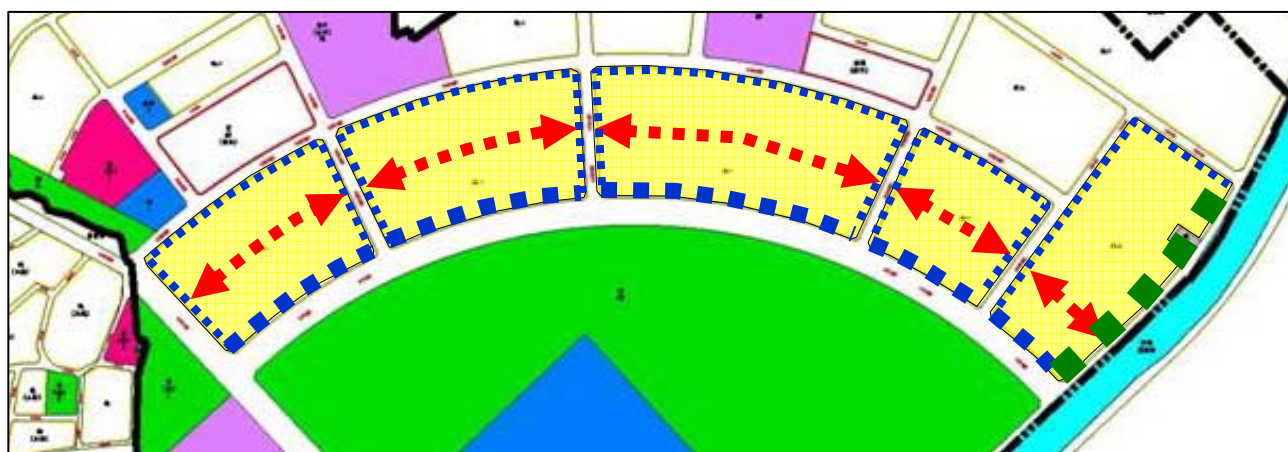
## 附錄 1 本案 100.9.21 第 2 次專案小組會議紀錄

本案依本市都委會 100 年 8 月 12 日第 6 次會議紀錄，略以：「交付專案小組再次討論本案，並依委員以下意見補充研析修正相關計畫內容後，再提委員會審議。」；經台南市政府依該次委員意見補充研析修正相關計畫內容、並經本次聽取簡報後，建請市府依照下列各點修正、並檢具相關書圖內容後，再提委員會審議。

### 一、臨公 39 第一排住宅區

- (一) 有關街廓內部公共地役權規劃，建議增加乙條條文：「如圖街廓內部應留設 4 米供公眾通行通道並考慮鄰接街廓連接性，該通道可計入法定空地，如因特殊情形經本市都設會審議通過，可免予適用。」

←...→ 供公眾通行通道



- (二) 純住宅使用限制乙節，建議應予放寬，並以負面表列方式管制；除原施行細則負面表列之項目外，建議增列排除所有工業、飲食店及其他鄰避性質之使用，並保留市府公告限制使用之權力。

### 二、土地使用限制

- (一) 建議商業區(購物中心)仍排除八大行業、「殯葬業」之使用。

### 三、其他

- (一) 其餘本次變更前後條文對照及人陳案建議，請詳後附表。
- (二) 建議新增乙條條文，要旨為：「如都市計畫法臺南市施行細則發布實施，相關規定則依該施行細則辦理」。

附錄 2--本案土地使用分區管制計畫變更前、後條文對照表

原計畫條文	新計畫條文	都委會決議
一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依「都市計畫法」第22條規定訂定之。	照案通過。
<p>二、本要點用語定義如左：</p> <p>(一)住宅單元：含有一個以上相連之居室及非居室建築物，有廚房、衛浴設備專供家庭居住使用，並有單獨出入之通路可供進出者。</p> <p>(二)獨立住宅：僅含一個住宅單元之獨立建築物。</p> <p>(三)雙併住宅：含兩個住宅單元之獨立建築物。</p> <p>(四)連棟住宅：含有三個以上相連住宅單元之建築物，每一住宅單元之左右以牆與其他住宅單元分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。</p> <p>(五)共管式集合住宅：含有三個以上住宅單元，具有共同基地及共用活動空間或設備之建築物，其建築物基地採土地共同持分並由住戶成立管理委員會管理者。</p> <p>(六)基地線：建築基地範圍之界線。</p> <p>(七)角地：位於兩條以上交叉道路口之基地。</p> <p>(八)前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。</p> <p>(九)後面基地線：與前面基地線平行或角度四十五度以內並行而不相交之基地線。</p> <p>(十)側面基地線：基地線不屬於前面基地線或後面基地線。</p> <p>(十一)基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。</p> <p>(十二)基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。</p> <p>(十三)後院：位於兩側基地線之間，沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十四)側院：位於前面基地線與後面基地線之間，沿側面基地線之庭院。</p>	(刪除)	照案通過。

原計畫條文	新計畫條文	都委會決議
<p>(十五) 側院寬度：建築物外牆、陽台、花台、屋簷、雨遮等突出物之垂直投影線與該側面基地線間之最小水平距離。</p> <p>(十六) 後院深度：建築物外牆、陽台、花台、屋簷、雨遮等突出物之垂直投影線與後面基地線間之最小水平距離。</p> <p>(十七) 後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。</p> <p>(十八) 鄰幢間隔：一宗基地內相鄰兩幢建築物，其外牆、陽台、花台、屋簷、雨遮等突出物之垂直投影線間之最小水平距離。</p> <p>(十九) 停車空間：道路外供停放汽車或其他車輛之空間。</p>		
<p>三、本計畫區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為左列各組：</p> <p>(一) 第一組：獨立、雙併住宅。</p> <p>1.獨立住宅。</p> <p>2.雙併住宅。</p> <p>(二) 第二組：連棟住宅。</p> <p>(三) 第三組：共管式集合住宅。</p> <p>(四) 第四組：學前教育設施。</p> <p>1.托兒所。</p> <p>2.幼稚園。</p> <p>(五) 第五組：社區電業通訊設施。</p> <p>1.電力公司營業處、服務中心。</p> <p>2.郵政支局、代辦所。</p> <p>3.電信分支局、辦事處。</p> <p>(六) 第六組：社區安全設施。</p> <p>1.消防隊（分隊部、站）。</p> <p>2.警察（分）局、派出（分駐）所。</p> <p>3.民防指揮中心。</p> <p>(七) 第七組：社會福利設施。</p> <p>1.兒童、少年、殘障、老人福利機構。</p> <p>2.其他公益性社會福利機構。</p> <p>(八) 第八組：社區遊憩設施。</p> <p>1.戶內遊憩設施。</p> <p>2.公園、兒童遊樂場。</p> <p>3.籃球場、網球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。</p> <p>(九) 第九組：醫療保健設施。</p> <p>1.衛生所（站）。</p> <p>2.診所。</p> <p>3.病理檢驗所。</p> <p>(十) 第十組：社教設施。</p> <p>1.圖書館。</p> <p>2.社會教育館。</p> <p>3.藝術館、美術館。</p> <p>4.博物館。</p> <p>5.科學館。</p> <p>6.歷史文物館、陳列館。</p> <p>7.水族館。</p> <p>8.天文台。</p> <p>9.植物園。</p>	(刪除)	照案通過。

原計畫條文	新計畫條文	都委會決議
<p>10.紀念性建築物。</p> <p>11.研究機構。</p> <p>(十一) 第十一組：文康設施。</p> <p>1.音樂廳。</p> <p>2.體育場（館）。</p> <p>3.集會場所。</p> <p>4.文康活動中心。</p> <p>5.社區活動中心。</p> <p>6.文化中心。</p> <p>(十二) 第十二組：公用事業設施。</p> <p>1.公共汽車或公眾運輸場站設施。</p> <p>2.捷運場站設施。</p> <p>(十三) 第十三組：人民團體。</p> <p>1.職業團體。</p> <p>2.社會團體。</p> <p>3.政治團體。</p> <p>(十四) 第十四組：宗祠及宗教設施。</p> <p>1.宗祠（祠堂、家廟）。</p> <p>2.教堂。</p> <p>3.寺廟。</p> <p>(十五) 第十五組：日用品及一般零售業。</p> <p>1.飲食成品。</p> <p>2.日用百貨、雜貨。</p> <p>3.日用五金及器皿。</p> <p>4.糧食。</p> <p>5.水果。</p> <p>6.中西藥品。</p> <p>7.書籍、紙張、文具及體育用品。</p> <p>8.化粧美容用品及清潔器材。</p> <p>9.水電器材。</p> <p>10.古玩、字畫、藝品。</p> <p>11.地毯。</p> <p>12.鮮花、禮品、</p> <p>13.鐘錶、眼鏡。</p> <p>14.照相器材。</p> <p>15.縫紉用品。</p> <p>16.珠寶、首飾。</p> <p>17.獵具、釣具。</p> <p>18.呢絨綢緞、布疋。</p> <p>19.毛皮、皮革及其製品。</p> <p>20.醫療用品及儀器、一般環境衛生用藥。</p> <p>21.茶葉、茶具。</p> <p>22.集郵、錢幣。</p> <p>23.種子、園藝及其用品。</p> <p>24.鞋、帽專賣。</p> <p>25.觀賞魚類。</p> <p>26.假髮。</p> <p>27.獎券。</p> <p>28.瓷器、陶器、搪器。</p> <p>29.家用電器及器材。</p> <p>30.自行車及其零件等零售或展示。</p> <p>31.音響視聽器材及唱片、錄音帶、錄影帶、影碟。</p> <p>32.汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之出售或展示。</p>		

原計畫條文	新計畫條文	都委會決議
33.科學、工業用儀器。 34.事務用機器。 35.度量衡器。 36.衛浴廚具。 37.家具及裝設品。 38.玻璃、鏡框。 39.康樂用品、樂器。 40.玩具、電視遊樂器及其軟體。 41.資訊器材及週邊設備。 (十六) 第16組：特種零售業。 1.油漆、塗料、顏料、染料。 2.建築材料。 3.煤氣、瓦斯等燃料。 4.觀賞動物類。 5.飼料。 6.化工原料。 7.農藥。 8.環境衛生用藥。 (十七) 第17組：小吃及餐飲業。 1.冰果店。 2.飲食店。 3.自助餐廳。 4.中、西餐廳。 5.咖啡廳。 6.茶藝館。 (十八) 第18組：超級市場。 (十九) 第19組：日常及一般服務業。 1.洗衣。 2.理髮。 3.美容。 4.織補。 5.傘、皮鞋修補及擦鞋。 6.修配鎖。 7.自行車修理。 8.小說出租。 9.錄影帶、影碟出租。 10.當舖、命相。 11.家畜醫院。 12.禮服及其他物品出租。 13.搬場業。 14.裱褙、刻印。 15.水電、油漆粉刷及土木修繕業。 16.病媒防治業及環境衛生服務業。 17.育嬰及產後療養服務。 18.照相及軟片沖印業。 19.招牌廣告及模型製作業。 20.機車修理。 21.汽車保養所及洗車。 22.計程車、小客車租賃業。 (二十) 第20組：百貨公司。 (廿一) 第21組：事務所及工商服務業。 1.律師。 2.建築師。 3.會計師。 4.技師。 5.買賣、租賃、經紀業。		

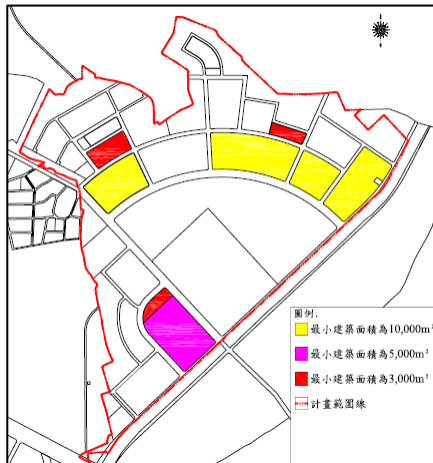
原計畫條文	新計畫條文	都委會決議
6.建築公司及營造業。 7.開發、投資公司。 8.代書。 9.貿易業。 10.經銷代理業。 11.報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。 12.廣告業。 13.徵信業及保全業。 14.資訊服務業。 15.顧問服務業。 16.速記、打字、晒圖、影印、複印。 17.翻譯業。 18.公證業。 19.計程車、客運服務業。 20.職業介紹所。 21.營業性補習班。 22.廣播公司及電視公司。 23.錄音、錄影公司。 24.其他工商管理服務業。 (廿二) 第22組：金融保險業。 1.銀行、合作金庫。 2.農會、信用合作社。 3.信託投資業。 4.交易所、證券經紀業。 5.保險業。 (廿三) 第23組：一般遊憩設施。 1.遊憩中心、兒童遊樂場。 2.公園、花園、綠地、廣場。 3.戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。 (廿四) 第24組：娛樂及健身服務業。 1.戲院、劇院、電影院。 2.歌廳。 3.俱樂部。 4.電動玩具店。 5.樂隊業。 6.錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業。 7.舞場。 8.國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練所、健身房、韻律房。 9.室內射擊練習場。 10.保齡球館、撞球房。 11.橋棋社。 12.營業性浴室(含三溫暖)。 (廿五) 第25組：旅遊及運輸服務業。 1.貨櫃、貨運業辦事處。 2.公路、市區汽車客運業辦事處。 3.旅遊業及遊覽車客運公司辦事處。 4.航空、海運、內河運輸公司辦事處。 5.報關行、快遞辦事處。 6.營業性停車設施。 7.計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場。		



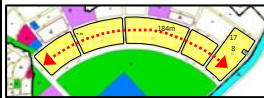


原計畫條文					新計畫條文			都委會決議	
8.船務代理業。 (廿六)第26組：觀光旅館業。 1.旅館。 2.觀光旅館。 3.國際觀光旅館。									
四、第一種住宅區內得為下列各組之使用： (一)第一組：獨立、雙併住宅。 (二)第二組：連棟住宅。 (三)第三組：共管式集合住宅。					二、住宅區使用性質規定如下： (一)「住二-1」住宅區僅得供住宅使用。 (二)「住二-2」住宅區比照「台灣省施行細則」規定辦理。			比照採「台灣省施行細則」規負面表列方式管制;「住二-1」除原施行細則負面表列之項目外，建議增列排除所有工業、飲食店及其他鄰避性質之使用，並保留市府公告限制使用之權利。	
五、第二種住宅區內得為下列各組之使用： (一)第一組：獨立、雙併住宅。 (二)第二組：連棟住宅。 (三)第三組：共管式集合住宅。 (四)第四組：學前教育設施，限第1目（僅允許於第一、二層設置）。 (五)第五組：社區電業通訊設施。 (六)第六組：社區安全設施（僅允許於第一、二層設置）。 (七)第七組：社會福利設施（僅允許於第一、二層設置）。 (八)第八組：社區遊憩設施（僅允許於第一、二層設置並限供社區非營業性活動設施）。 (九)第十組：社教設施，限第1、2目（僅允許於第一、二層設置）。 (十)第十一組：文康設施，限第3、4目（僅允許於第一、二層設置）。					(刪除)				
六、第一種住宅區為純供住宅使用，不得作為都市計畫法台灣省施行細則第十六條及十六條之一規定所同意設置非供住宅之使用。									
七、住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得大於下列之規定且每宗建築基地之最小規模應按下列之規定：					三、住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得大於下列之規定且每宗建築基地之每戶土地最小寬度不得小於6公尺：			1.建蔽率部份統一為50%，避免一樓違建面積增加。 2.為促進土地利用，取消住宅區最小建築基地開發規模，改以每戶最小寬度限制，規定每宗建築基地之每戶土地最小寬度不得小於6公尺。 3.容積率提昇涉及原細部計畫規劃，不宜在本次土管通檢討論提升事宜；有關全市性整體檢討或回饋事項建議於安南區細計通檢時辦理。	
住宅區類別		每宗建築基地 最小規模		建蔽率	容積率				
		最小寬度 (公尺)	最小面積 (平方公尺)						
第一	獨立住宅	8.5	180	50%	135%	住宅區編號			
	雙併住宅	8	170	50%	135%	建蔽率			
	連棟住宅	7.5	160	50%	135%	容積率			
	共管式集	30	900	40%	135%				
第二種住宅區		30	900	40%	150%	住二-1			
						50%			
						135%			
						住二-2			
						50%			
						150%			
八、第二種住宅區內面臨兩條二十公尺以上計畫道路之角地，基地面積大於一、五〇〇平方公尺，且兩邊臨接道路寬度各達廿五公尺以上者，得於地面一層設置三〇〇至五〇〇平方公尺之便利商店。					(刪除)			照案通過。	

原計畫條文	新計畫條文	都委會決議																		
<p>九、第二種住宅區內面臨寬度二十公尺以上計畫道路之基地，且臨接道路長度大於二十公尺，基地面積大於三〇〇平方公尺者得作社區電業通訊設施之使用。</p> <p>十、第二種住宅區內非供住宅使用，其設置標準，應按下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <th>使用別</th><th>面臨最小計畫道路寬度</th><th>最小設置面積</th></tr> <tr> <td>幼稚園</td><td>12 公尺</td><td>700 平方公</td></tr> <tr> <td>托兒所</td><td>12 公尺</td><td>350 平方公</td></tr> <tr> <td>社區安全設施 社區福利設施</td><td>15 公尺</td><td>不限</td></tr> <tr> <td>社區遊憩設施</td><td>15 公尺</td><td>300 平方公</td></tr> <tr> <td>文康設施</td><td>15 公尺</td><td>不限</td></tr> </table>	使用別	面臨最小計畫道路寬度	最小設置面積	幼稚園	12 公尺	700 平方公	托兒所	12 公尺	350 平方公	社區安全設施 社區福利設施	15 公尺	不限	社區遊憩設施	15 公尺	300 平方公	文康設施	15 公尺	不限		
使用別	面臨最小計畫道路寬度	最小設置面積																		
幼稚園	12 公尺	700 平方公																		
托兒所	12 公尺	350 平方公																		
社區安全設施 社區福利設施	15 公尺	不限																		
社區遊憩設施	15 公尺	300 平方公																		
文康設施	15 公尺	不限																		
<p>十一、住宅區內建築物之後院深度、後院深度比、側院寬度不得小於下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <th>最小後院深度 (公尺)</th><th>最小後院深度 比</th><th>最小側院寬度 (公尺)</th></tr> <tr> <td>3</td><td>0.2</td><td>2</td></tr> </table>	最小後院深度 (公尺)	最小後院深度 比	最小側院寬度 (公尺)	3	0.2	2	(刪除)	保留原條文規定。												
最小後院深度 (公尺)	最小後院深度 比	最小側院寬度 (公尺)																		
3	0.2	2																		
<p>十二、住宅區內一宗基地建築兩幢以上建築物時，其鄰幢間隔不得小於下列規定：</p> <p>(一) 相對部分皆不開窗者，其間隔不得小於三公尺。</p> <p>(二) 相對部分有開窗者，其間隔不得小於兩幢建築物各該部分平均高度之0.25倍，且不得小於四公尺。</p>																				
<p>十三、鄰里商業區內得為下列各組之使用：</p> <p>(一) 第四組：學前教育設施。</p> <p>(二) 第五組：社區電業通訊設施。</p> <p>(三) 第六組：社區安全設施。</p> <p>(四) 第七組：社會福利設施。</p> <p>(五) 第八組：社區遊憩設施。</p> <p>(六) 第九組：醫療保健設施。</p> <p>(七) 第十組：社教設施。</p> <p>(八) 第十一組：文康設施。</p> <p>(九) 第十三組：人民團體。</p> <p>(十) 第十四組：宗祠及宗教設施。</p> <p>(十一) 第十五組：日用品及一般零售業。</p> <p>(十二) 第十七組：小吃及餐飲業。</p> <p>(十三) 第十八組：超級市場。</p> <p>(十四) 第十九組：日常及一般服務業。</p> <p>(十五) 第二十一組：事務所及工商服務業。</p> <p>(十六) 第二十二組：金融保險業。</p> <p>(十七) 第二十三組：一般遊憩設施。</p> <p>(十八) 第二十四組：娛樂及健身服務業。</p>	<p>四、商業區使用性質規定如下：</p> <p>(一) 商三(45)、(46)不得作視聽歌唱業、理髮業、三溫暖業、舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業以及殯葬業使用。</p> <p>(二) 商四(44)不得作殯葬業。</p> <p>(三) 其餘比照「台灣省施行細則」規定辦理。</p>	尊重史博館建議，所有商業區均排除八大行業及殯葬業」之使用。																		
十四、商業區(購物中心)內得為下列各組	(刪除)	照案通過。																		

原計畫條文	新計畫條文	都委會決議																				
之使用： (一) 第四組：學前教育設施。 (二) 第五組：社區電業通訊設施。 (三) 第六組：社區安全設施。 (四) 第七組：社會福利設施。 (五) 第八組：社區遊憩設施。 (六) 第九組：醫療保健設施。 (七) 第十組：社教設施。 (八) 第十一組：文康設施。 (九) 第十三組：人民團體。 (十) 第十四組：宗祠及宗教設施。 (十一) 第十五組：日用品及一般零售業。 (十二) 第十六組：特種零售業。 (十三) 第十七組：小吃及餐飲業。 (十四) 第十八組：超級市場。 (十五) 第十九組：日常及一般服務業。 (十六) 第二十組：百貨公司。 (十七) 第二十一組：事務所及工商服務業。 (十八) 第二十二組：金融保險業。 (十九) 第二十三組：一般遊憩設施。 (二十) 第二十四組：娛樂及健身服務業。 (廿一) 第二十五組：旅遊及運輸服務業。 (廿二) 第二十六組：觀光旅館業。																						
十五、鄰里商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： <table><tr><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>50%</td><td>250%</td></tr></table>	建蔽率	容積率	50%	250%	五、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： <table><tr><th>商業區編號</th><th>建蔽</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>商三（45）</td><td>60%</td><td>250%</td><td></td></tr><tr><td>商三（46）</td><td>60%</td><td>250%</td><td></td></tr><tr><td>商四（44）</td><td>80%</td><td>320%</td><td>作為觀光旅館時其全區建蔽率不得大於60%，但容積率得增加為360%。</td></tr></table>	商業區編號	建蔽	容積率	備註	商三（45）	60%	250%		商三（46）	60%	250%		商四（44）	80%	320%	作為觀光旅館時其全區建蔽率不得大於60%，但容積率得增加為360%。	同意建蔽率部份統一為60%，避免一樓違建面積增加。
建蔽率	容積率																					
50%	250%																					
商業區編號	建蔽	容積率	備註																			
商三（45）	60%	250%																				
商三（46）	60%	250%																				
商四（44）	80%	320%	作為觀光旅館時其全區建蔽率不得大於60%，但容積率得增加為360%。																			
十六、商業區（購物中心）建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%，作為觀光旅館時其全區建蔽率不得大於60%，但容積率得增加為360%。	（刪除）	照案通過。																				
十七、車站專用區內得為第十二組公用事業設施之使用。	六、車站專用區之容許使用項目包括： (一) 公用事業設施。 (二) 公共汽車或公眾運輸場站設施。 (三) 其他經交通主管機關核可之項目。	照案通過。																				
十八、車站專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： <table><tr><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>30%</td><td>90%</td></tr></table>	建蔽率	容積率	30%	90%	七、車站專用區內建築物之建蔽率不得大於30%、容積率不得大於90%。	照案通過。																
建蔽率	容積率																					
30%	90%																					
十九、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：	八、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：	照案通過。																				

原計畫條文			新計畫條文				都委會決議
種類	建蔽率	容積率	種類	建蔽率	容積率	備註	
機關用地	50%	150%	機關用地	50%	150%		
學校用地	40%	160%	學校用地	40%	160%		
污水處理場用地	60%	120%	污水處理場用地	60%	120%		
變電所用地 (限屋內型)	60%	180%	變電所用地(限屋內型)	60%	180%		
			公用事業用地	50%	150%		
二十、為促進基地整體規劃開發，特訂定左列規定： (一) 台糖公司分配之住宅區如屬細部計畫完整街廓者，應整體規劃設計(包括分期開發計畫)經都市設計審議委員會審查通過後得分期開發。 (二) 鄰里商業區及車站專用區應全街廓整體規劃設計(包括分期開發計畫)經都市設計審議委員會審查通過後得分期開發。 (三) 「機67」機關用地及「公39」公園用地應作整體規劃，融合為一體，並應充分考量本地區停車之需求。 (四) 為提供高品質、多樣化之開放空間，全區以博物館區為主要開放空間，可規劃為視覺之焦點，配合購物中心留設空地構成本區開放空間之主要體系，同時每一住宅街廓均應集中留設較大面積之開放空間，串連個別建築基地留設之開放空間。 (五) 配合主要計畫開放空間區位，於適當地點設置或指定留設小型開放空間，並配合牆面線退縮規範，維繫全區開放空間的連續性、完整性及多樣性。 (六) 「商44」商業區(購物中心)之最小開發基地規模應不得小於0.5公頃。各建築基地除依本要點規定所留設之停車場及建築退縮空間外，其餘留設空地應儘量集中為公共開放空間使用。同一街廓內後期開發之基地應配合先期開發基地所留設區位，集中或串連為完整性、連續性之公共開放空間。個別基地之規劃設計應分經都市設計審議委員會審查通過。			九、基地整體規劃開發規定如下： (一) 「機67」機關用地及「公39」公園用地應作整體規劃，融合為一體，並應充分考量本地區停車之需求。 (二) 建築基地最小開發基地規模依下列之規定，若其情況特殊者經都市設計審議委員會審查通過，得不受此限(詳附圖1)： 1.住宅區最小開發基地規模不得小於10,000m <sup>2</sup> ，如附圖1標示之街廓。 2.商三(45)、(46)商業區之最小開發基地規模不得小於3,000m <sup>2</sup> 。 3.商四(44)商業區之最小開發基地規模不得小於5,000m <sup>2</sup> 。 4.車站專用區之最小開發基地規模不得小於3,000m <sup>2</sup> 。 上述各建築基地除依本要點規定所留設之停車場及建築退縮空間外，其餘留設空地應儘量集中為公共開放空間使用。同一街廓內後期開發之基地應配合先期開發基地所留設區位，集中或串連為完整性、連續性之公共開放空間。個別基地之規劃設計應分經都市設計審議委員會審查通過。 附圖1 最小基地開發面積示意圖				照案通過。
							
廿一、			(刪除)				照案通過。

原計畫條文	新計畫條文	都委會決議														
<p>(一) 有關設置開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超越過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用者。</p> <p>3.凡本計畫區內可建築用地，自本細部計畫發布實施辦理區段徵收完竣，並完成產權移轉登記日起三年內申請開發並建築施工者，建築物得增加樓地板面積，但以不超過該基地面積乘以該基地容積率之百分之八為限，第四年至第六年申請開發並建築施工者，建築物得增加樓地板面積，但以不超過該基地面積乘以該基地容積率之百分之五為限，第七年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。</p>																
<p>廿二、</p> <p>(一) 為塑造本計畫區整體都市景觀及舒適之都市環境，配合本計畫區公園、綠地等公共開放空間之劃設，特訂定建築退縮規定如下列，其退縮部分屬於公共開放空間之部分，得計入法定空地面積。</p> <table><tr><th>建築基地臨接部份</th><th>退縮指定牆面線</th></tr><tr><td>計畫範圍線</td><td>10 公尺</td></tr><tr><td>1-2-80M 計畫道路</td><td>10 公尺</td></tr><tr><td>4-11-40M 計畫道路</td><td>10 公尺</td></tr><tr><td>1-7-40M 計畫道路</td><td>6 公尺</td></tr><tr><td>2-20-30 M 計畫道路</td><td>6 公尺</td></tr><tr><td>上述以外之其他計畫道路</td><td>4 公尺</td></tr></table> <p>(二) 有關退縮之公共開放空間，應於都市設計準則中，訂定其使用性質、規模及設置標準。</p>	建築基地臨接部份	退縮指定牆面線	計畫範圍線	10 公尺	1-2-80M 計畫道路	10 公尺	4-11-40M 計畫道路	10 公尺	1-7-40M 計畫道路	6 公尺	2-20-30 M 計畫道路	6 公尺	上述以外之其他計畫道路	4 公尺	<p>十、退縮規定</p> <p>(一) 計畫區申請建築開發時，退縮部分得計入法定空地，如附圖2所示。附圖2 退縮規定示意</p>  <p style="text-align: center;">圖</p> <p>(二) 有關退縮之公共開放空間，應於都市設計準則中，訂定其使用性質、規模及設置標準。</p>	<p>臨時計畫境界線退縮規定建議由10米改為4米(如下圖)。</p>  <p>如圖街廓內部應留設4米供公眾通行通道並考慮鄰接街廓連接性，該通道可計入法定空地，如因特殊情形經本市都設會審議通過，可免予適用。</p> 
建築基地臨接部份	退縮指定牆面線															
計畫範圍線	10 公尺															
1-2-80M 計畫道路	10 公尺															
4-11-40M 計畫道路	10 公尺															
1-7-40M 計畫道路	6 公尺															
2-20-30 M 計畫道路	6 公尺															
上述以外之其他計畫道路	4 公尺															
<p>廿三、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用，但「公39」公園用</p>	<p>十一、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用。</p>	<p>照案通過。</p>														

原計畫條文					新計畫條文					都委會決議	
地作多目標使用時僅限於地下作停車場使用。											
廿四、建築物附設停車空間標準 (一) 本計畫區內各分區及用地各項建築使用類別之停車空間設置基準如附表一。 (二) 全街廓開發時，街廓內車輛之出入口及停車空間應整體考量。 附表一 停車空間設置基準					十二、建築物附設停車空間標準 本計畫區內各分區及用地各項建築使用類別之停車空間設置基準依下列規定，若全街廓開發時，街廓內車輛之出入口及停車空間應整體考量。					照案通過。	
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		
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)		

原計畫條文			新計畫條文			都委會決議
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。	第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。	
1.機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (1)機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9 m。 (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 2M。 2.最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。 3.鄰接「1-2-80m」、「4-11-40m」及「2-20-30m」聯外道路兩側之建築基地，為保持交通車流之順暢，其汽、機車停車位應依本條款規定加倍留設。			1.機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (1)機車停車位尺寸：長 1.8m，寬 0.9m。 (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 2M。 2.最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。 3.商四（44）商業區及車站專用區，為保持交通車流之順暢，其汽、機車停車位應依本條款規定加倍留設。			
廿五、台南市政府應另研擬都市設計準則，對各類建築物之高度、尺度、造型、質感、色彩、道路剖面設計、公車停靠設施、路緣設施、都市景觀、建築景觀、街道傢俱、行人活動、都市防災、建築物停車空間、廣告招牌等加以規範，並成立都市設計審議委員會依都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。 前項都市設計準則應經市都委會審議通過後公告周知。			十三、台南市政府應另研擬都市設計準則，對各類建築物之高度、尺度、造型、質感、色彩、道路剖面設計、公車停靠設施、路緣設施、都市景觀、建築景觀、街道傢俱、行人活動、都市防災、建築物停車空間、廣告招牌等加以規範，並成立都市設計審議委員會依都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。 前項都市設計準則應經市都委會審議通過後公告周知。			照案通過。
廿六、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。			(刪除)			建議維持原計畫規定。
廿七、本計畫區內之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。			十四、本計畫區內之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，比照其他相關法令規定。			照案通過。

附錄 3-人民及機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	台南市第 8 次都委會決議
1	薛淑文	建議「住二-1」住宅區僅得供住宅使用。該區面向長和路及面向環管北路之住宅，因背向台灣歷史博物館且逾史博館距離一公里以外，不影響條文變更說明 1 之期望。目前兩邊臨路建築皆屬因純住宅，入夜之後一片昏暗，現太子黃金年代社區內第一期有住宅 232 戶，二期 84 戶。已遷入居住有 160 多住戶，平日如欲臨時購買家用品，油、鹽、醬、醋、茶皆需開車至一公里外採買，非常不便。	建議太子黃金年代社區，該區面向長和路及面向環管北路之住宅，得比照第二種住宅區比照「台灣省施行細則」規定辦理。以供生活家用品零售商營業(如便利商店……等)，以提升現有居民生活便利性，促進該區發展。	部分採納。 理由： 1. 目前本市進行「棒球村計畫」，預計提供完整三級棒球訓練基地，主場館為 15,000 人座席，因此無論該計畫或都會公園，「公 39」將為引入活動定位，維持純住宅必要性減低。 2. 純住宅使用限制乙節，建議應予放寬，並以負面表列方式管制；除原施行細則負面表列之項目外，建議增列排除所有工業、飲食店及其他鄰避性質之使用，並保留市府公告限制使用之權力。
2	太子建設開發股份有限公司	新舊條文皆以維護史博館周邊環境為由，限制住一(舊條文)、住二-1(新條文)僅供住宅使用，導致本區生活機能缺乏、商業活動全無，使得居民遷入本區居住之意願低，進而也影響到鄰里商業區開發的可能，都將使本區域之發展遲滯。	建請放寬「住二-1」街廓除了面對史博館的環館路之外的其他鄰路建物提高到「住二-2」的使用強度，並建請開放「住二-1」的街角可設置便利商店。	同 1 案
3	黃國寶等 34 人	新計畫條文的第二條第(一)款「住二-1」仍維持住宅區僅得供住宅使用，將造成本地區發展緩慢，生活機能與商業活動極度缺乏，又鄰里商業區的開發遙遙無期，本區的生活便利性亟待改善。	請放寬「住二-1」街廓面臨環館北路、長和路一段、環館五路之建物可辦理商業登記或提高到「住二-2」的使用性質，及允許於街角設置便利商店，以加速本區域的發展與繁榮。	同 1 案



編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	台南市第8次都委會決議
4	台灣糖業公司台南區處	<p>1. 市府為利本公司分配之住宅區規劃，同時維護公園及住宅區品質，擬增定鄰近公園之住宅區最小開發基地規模不得小於 10,000 m<sup>2</sup>之規定（詳本案計畫書變更後土地使用管制計畫第 9 條規定內容），惟查左列本公司和館段 44 號住宅區土地前於 96 年已與合建廠商簽訂契約，並以整體規劃及分三階段開發（該基地總面積為 52,094.59 m<sup>2</sup>，目前已開發 2 階段（已開發面積計 38,532.86 m<sup>2</sup>），業經台南市第 7 屆都市設計審議委員會第 9 次會審議通過（詳市府 96 年 9 月 11 日南市都設字第 09616554900 號函），且現本公司和館段 44 號土地僅剩餘第 3 階段未開發面積為 13,561.73 m<sup>2</sup>，已無法再增加開發階段，今貴府將其列入最小開發基地規模 10,000 m<sup>2</sup>範圍內，是否妥適，故建請市府將和館段 44 號住宅區土地排除最小開發基地規模 10,000 m<sup>2</sup>範圍內，以維本公司與合建廠商雙方權益及契約精神（整體開發）。</p> <p>2. 另查計畫區內和館段 27 號土地亦位處上開鄰近公園之住宅區，惟並未受最小開發基地規模不得小於 10,000 m<sup>2</sup>範圍之限制，卻限制本公司土地開發最小面積，將使本公司土地之開發相對於和館段 27 號土地因開發程序不同降低吸引廠商投資之誘因，且造成同樣面</p>	<p>1. 請市府將和館段 44 號住宅區土地排除最小開發基地規模 10,000 m<sup>2</sup>範圍內，不適用變更後土地使用管制計畫第 9 條之規定。</p> <p>2. 另請將本公司同鄰近公園之住宅區土地亦全面解除最小開發面積之限制。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 所稱已開發街廓業依原規定經都設會審議在案，具原有合法權利，本次規定變更應不影響。</p> <p>2. 有關所稱鄰近土地和館段 27 地號未受最小開發基地規模限制、不符公平原則乙節，係現行計畫精神之延伸，非本次通檢之新增限制；查現有土管規定第 20 點略以：「台糖公司分配之住宅區如屬細部計畫完整街廓者，應整體規劃設計…」，本次草案降低開發面積至 10000 m<sup>2</sup>之規定而未採現有全街廓土地管制，就該公司土地而言已屬放寬規定，故此建議維持草案規定。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	台南市第8次都委會決議
		臨環館路之各街廓有不同之限制，不利本公司未來合建業務之推動，鑑於過去開發面積之限制，造成本公司土地長期閒置，管理成本增加的經驗並不成功，此限制顯不符公平，公正原則，且與行政程序法第6條規定：「行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇」相違，故建議將本公司同鄰近公園之住宅區土地亦全面解除最小開發面積之限制，由開發者自行依市場需求及成本考量設計建築外觀，對開發程序之鬆綁反而可加速本地區之開發成功，吸引更多外來人口入住台南市。		
5	台南市建築開發商業公會	建請 貴局放寬和順寮農場地區建蔽率、容積率及每宗建築基地之每戶不得小於6公尺之規定。(詳建議一、二)如蒙俯允無恧感荷，敬請查照	建議一：原規定：第一種住宅區建蔽率50%、容積率135% 第二種住宅區建蔽率40%、容積率150% 建議修正放寬為建蔽率55%、容積率165%。 建議二：原規定：每宗建築基地之每戶土地最小寬度不得小於6公尺。 建議修正：面臨計劃道路者，每戶土地最小寬度不得小於6公尺。	未便採納。 理由： 1. 容積率提昇涉及原細部計畫規劃，不宜在本次土管通檢討論提升事宜；有關全市性整體檢討或回饋事項建議於安南區細計通檢時辦理。 2. 有關建蔽率，已統一為50%，避免一樓違建面積增加。 3. 為免建築基地面寬狹小，每宗建築基地之每戶土地最小寬度不得小於6公尺為原則，如有特殊情形經本市都設會審議通過者不在此限。

第 四 案：「變更台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)  
第一次通盤檢討案」再提會

說 明：一、本細部計畫案係於 98 年 6 月 30 日起公開展覽，98 年 8 月 20 日至 99 年 2 月 2 日共召開 8 次市都委會專案小組會議，並經 99 年 3 月 9 日提送原臺南市都委會第 284 次會審議修正通過。現因主要計畫已於 100 年 8 月 23 日審議修正通過，故細部計畫配合進行修正。爰上，再提會討論。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、配合修正內容（共 1 案）：

（一）配合主計審定結果，調整主細計公共設施不符之內容：

1. 本案係屬細部計畫與主要計畫不符案件，因查現況道路用地與公園用地皆已依照主要計畫開闢完成，故應重新檢討細部計畫公共設施內容。
2. 查本案細部計畫變更範圍內之土地產權均為公有，且均已開闢完成，並無影響未來發展及現況使用，故就現況 A-1-15 米道路用地實際開闢範圍，酌予調整兩側之特定文化專用區及公園用地範圍。

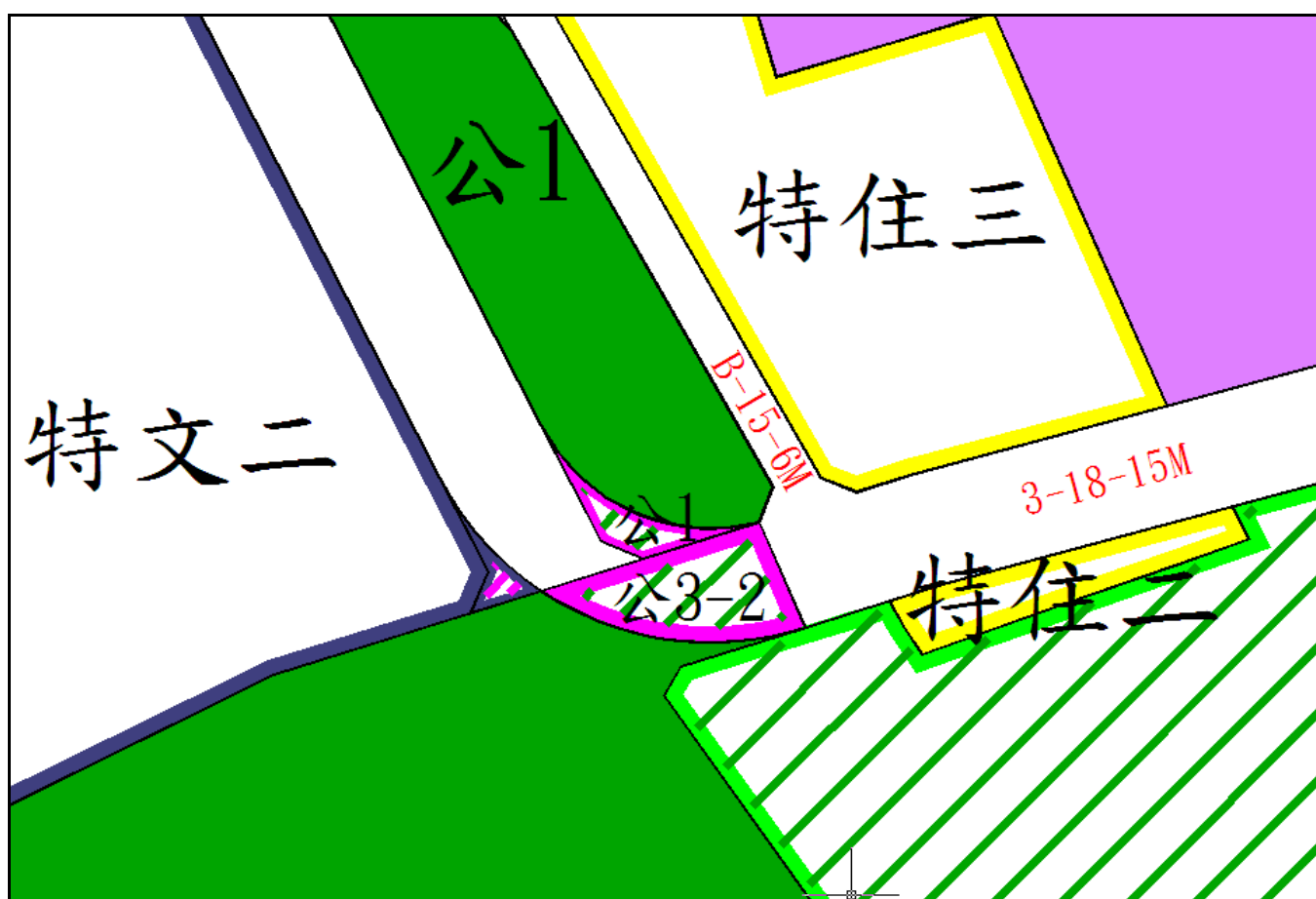
四、檢附再提會討論案件變更內容明細表，提請討論。

決 議：照案通過。

「變更台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案」

再提會討論案件變更內容明細表

編號	本次再提會討論案件變更內容明細表					修正說明	市都委會決議
1	新編號 變 14	位置 西門國小(文2)西側 A-1-15M 道路及 3-18-15M 道路交會處	變更內容			變更理由	經查現況道路與公園用地皆已開闢完成，故本案依主要計畫審定內容，後續配合辦理細部計畫之變更。
			原計畫	變更後	面積(公頃)		
			道路用地(A-1-15M)	公園用地	0.01		
			第二種特定文化專用區	道路用地(A-1-15M)	0.00		
			道路用地(A-1-15M)	公園用地	0.03	<p>1. 本案係屬細部計畫與主要計畫不符案件，因查現況道路用地與公園用地皆已依照主要計畫開闢完成，故應重新檢討細部計畫內容，即計畫區內 A-1-15M 道路連結 3-18-15M 道路轉彎處。</p> <p>2. 查本案細部計畫變更範圍內之土地產權均屬國有，且均已開闢完成，並無影響未來發展及現況使用，故就現況 A-1-15 米道路用地範圍，酌予調整道路兩側之特定文化專用區及公園用地範圍。</p> <p>3. 依據 A-1-15M 道路實際開闢範圍，將原位屬細部計畫道路範圍內之特定文化專用區，配合變更為道路用地。</p> <p>4. 依據主要計畫「公 1」公園用地實際開闢範圍，重新調整 A-1-15M 道路之東側界線，故配合變更部分道路用地為公園用地。</p>	照案通過。



第 14 案變更內容示意圖

第五案：「變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)(配合都市更新事業調整部分「商四(1)」商業區基準容積)案」

說明：一、本案係於民國 98 年 5 月由巨唐建設股份有限公司就「臺南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新地區」範圍劃定更新單元並提出都市更新事業計畫申請。

為能持續而順利推動本案基地都市更新事業進行，民國 98 年由巨唐公司據以補充都市更新事業之整體規劃構想，包含結合府城文化特色、商業活動串連、開放空間提供、景觀美化與動線規劃等事項後提原臺南市都市計畫委員會第 281 次會(98.11.6)研議，依決議原則同意放寬都市更新單元之基準容積並比照「臺南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案計畫書」有關臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範之第四點回饋辦法(一)、(五)之規定計算與繳納回饋金。

經前述決議後，巨唐公司再於 99 年 12 月 23 日及 100 年 5 月 6 日二次提送「擬定臺南市中西區西門段五小段 105 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫」業經臺南市都市更新及爭議處理審議會審議後修正通過。故本案爰配合實施都市更新之必要與相關會議之決議，由土地權利關係人依都市更新條例及都市計畫法相關之規定申請辦理都市計畫之變更。

二、法令依據：

都市更新條例第 20 條、都市計畫法第 24 條。

### 三、計畫範圍與面積：

本變更位置位於中西區西門路二段以西、友愛街以北地區（詳圖 1）。變更範圍包括中西區西門段五小段、田段等 27 筆土地，合計共 2,225 平方公尺，土地所有權人共 2 人（詳圖 2）。

### 四、計畫變更內容：

本案之變更係調整放寬基準容積為 600%（原計畫基準容積為 320%），另依原臺南市都市計畫委員第 281 次會研議第一案之決議，訂定附帶條件：應依「臺南市都市發展軸線第一期地區（海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側）土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案計畫書」之附件「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」之第四點回饋辦法之（一）、（五）規定計算與辦理繳納回饋代金（詳表 2、圖 3、附件）。

### 五、公開展覽期間

本案以 100 年 9 月 28 日府都綜字第 1000748520B 號公告公開展覽，時間自 100 年 9 月 29 日起至 100 年 10 月 29 日止計 30 天，期間於 100 年 10 月 18 日假保安里活動中心舉行公開說明會。

### 六、公民或團體所提意見：2 件（截至 10 月 18 日止）。

### 七、檢附資料：

- （一）圖 1 變更位置示意圖
- （二）圖 2 變更範圍套繪地籍示意圖
- （三）圖 3 變更內容示意圖

(四) 表 1 變更內容明細表

(五) 附件 原臺南市都市計畫委員第 281 次都委會研議  
第一案會議紀錄

八、以上提請審議。

- 決 議：一、有關變更理由第三點：「本案辦理都市更新事業計畫財務不敷成本，故有必須爭取放寬基準容積」，考量基準容積訂定尚涉及都市更新及都市計畫委員會審議專責，請邀集「都市更新及爭議處理審議會」及「都市計畫委員會」委員組成聯合專案小組審查後，再提都委會審議。為避免影響都市更新實施者權益，本案請加速行政效率，儘速組成專案小組進行審查。
- 二、應依原台南市 98 年 11 月 16 日第 281 次都市計畫委員會研議案決議：針對交通衝擊、商業活動分析、都市更新財務分析、整體環境公共利益等補充分析說明並納入都市計畫說明書載明。
- 三、本次會議委員提問意見(詳附錄)，請納入聯合專案小組研議討論。
- 四、本案經市府相關委員會審查通過涉及都市計畫管制規定內容，建請納入都市計畫書，俾利後續執行。
- 五、本案相關技術報告應納入都市計畫書附件。



附錄-臺南市都市計畫委員會第 8 次會議審五案委員提問意見

1. 有關無償出租供市府二年使用之藝文空間，請考量研議其所有權及經營權成立法人基金管理可行性及適法性；又是否可於都市計畫書載明倘法人基金因故無法營運時，應回繳地方管理。
2. 本案更新事業計畫財務評估涉及土地取得成本、營建成本、更新後房產價值預估、市場需求及開發成本收益等，考量公論性判定及財務合理性非屬都委會審議專責，建請提出公正鑑價證明以憑審議參考。
3. 本案爭取容積提升應立基整體環境公益性，請考量周邊地區人行動線串連及開放空間可及性，並補充公共環境貢獻說明。
4. 本案應依財務評估衡酌建築產品設計定位是否適當，建請考量商辦大樓或其他商業活動類型(如銀行、證卷交易所、電影院等)方案。
5. 容積提升將增加本地區活動及居住人口，相關交通衝擊及環境影響引伸之社會成本應再評估。
5. 本案係依財務成本爭取容積提升，將影響後續其他案例申請，建請審慎評估。
6. 建議本案可限縮未來引進商業類型及建物用途，並納入都市計畫管制規定。
8. 請補充說明本案交通影響衝擊及周邊交通動線系統規劃。
9. 請衡酌提升容積之增加樓地板面積與回饋價金金額是否合宜。

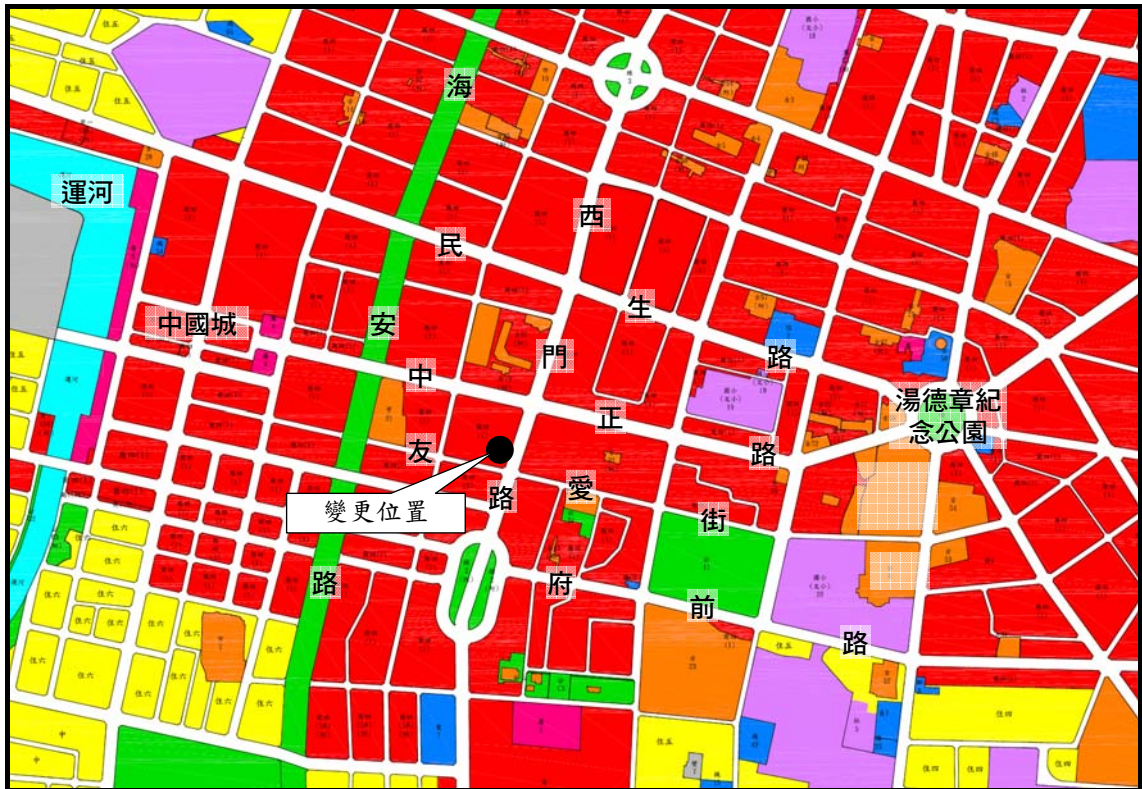


圖 1 變更位置示意圖

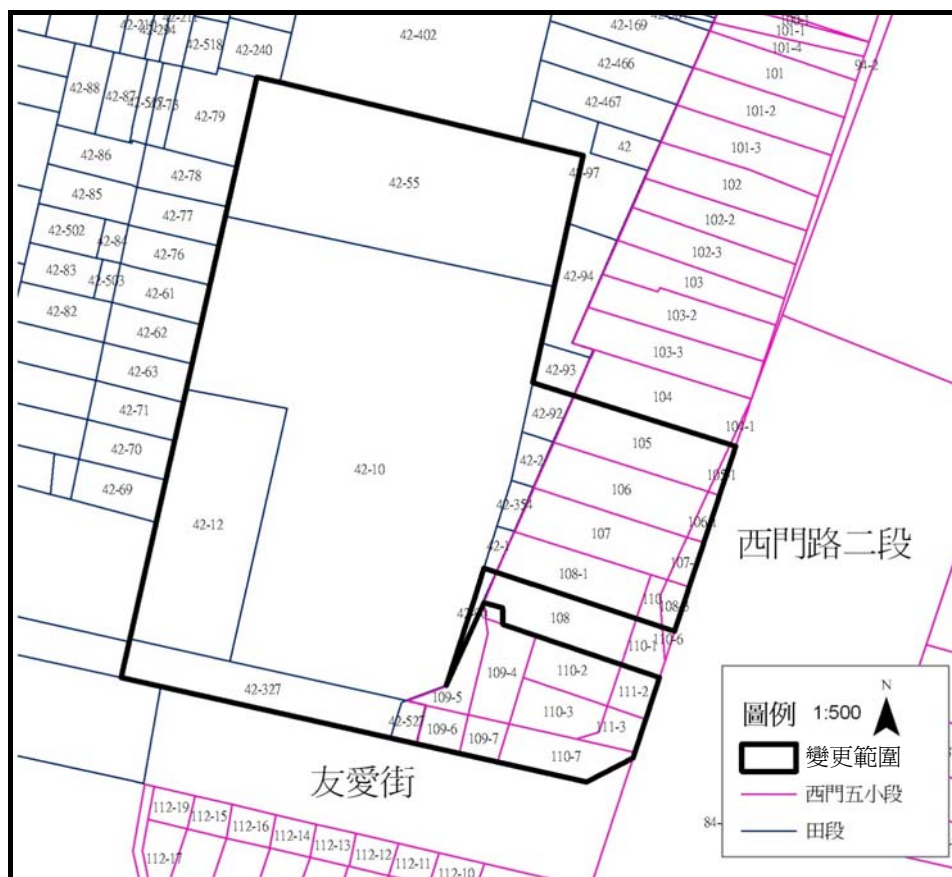


圖 2 變更範圍套繪地籍示意圖

表 1 變更內容明細表

變更位置	變更計畫內容		變更計畫理由	備 註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
西門路二段、育樂街 交叉口西北 側之部分商 業區	「商四(1)」商 業區(建蔽率 80%、容積率 320%) (0.2225)	「商四(1B)」 商業區(建蔽 率 80%、容積 率 600%) (0.2225)	<p>一、為順利推動「臺南市中西區西門段五小段 105 地號等 27 筆土地都市更新事業」案之需，依都市更新條例第 20 條規定辦理計畫變更。</p> <p>二、本案基地辦理都市更新事業實施將有助於市中心區商業活動之活絡及促進整體環境公共效益之效果。</p> <p>三、依本案基地之都市更新事業實施者（巨唐公司）以現行計畫之基準容積之財務評估結果，辦理更新事業計畫之財務方面產生不敷成本情形，故在財務可行性之考量下有必要爭取放寬基準容積，以利後續持續推動更新事業工作。</p> <p>四、經提臺南市都市計畫委員會第 281 次會研議後原則同意比照公園道回饋規定放寬建築基準容積。</p>	<p>附帶條件：應依「臺南市都市發展軸線第一期地區（海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側）土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案計畫書」之附件「臺南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」之第四點回饋辦法之(一)、(五)規定計算與辦理繳納回饋代金。</p>

註：變更面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

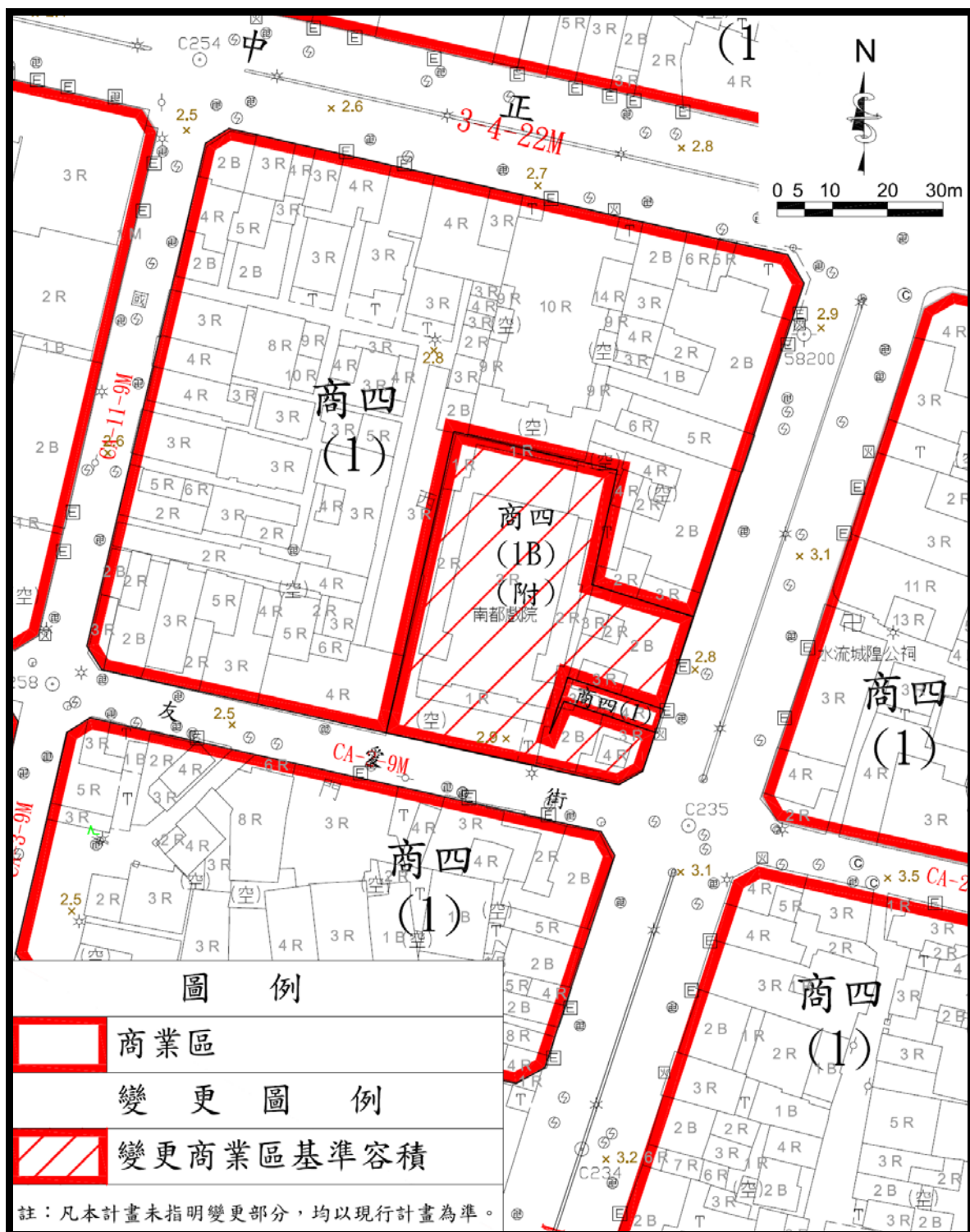


圖 3 變更內容示意圖

## 八、研議案件

第一案：「臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」提會研議。

說明：一、因縣市合併前原臺南市、臺南縣各自訂定有都市計畫宗教專用區變更審議原則，為俾利縣市合併後宗教專用區都市計畫變更業務無縫接軌，實有訂定統一變更原則及回饋標準之必要，故研訂臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則以為未來都市計畫執行之依據。

二、因原縣、市針對宗教專用區所訂定審議原則之執行機制、回饋條件等有所差異，因涉及宗教事業主管機關政策方針，爰於 100 年 6 月 15 日邀集民政局召開研商會議，並依會議結論考量申請基地類型（配合既有合法宗教建築基地變更者、配合已補辦寺廟登記之宗教建築基地變更者、非屬以上類型變更者）訂定不同使用強度及回饋比例，研擬旨揭審議原則。

三、又前揭審議原則於 100 年 7 月 13 日簽會相關單位（本府民政局、工務局、文化局、法制處及本局綜合規劃科、都市管理科、秘書室等）表示意見並彙整修正如後附（祥附件 3），簽請同意提請本市都委會討論在案。

四、以上提請研議。

決議：為考量將宗教活動之外部成本內部化及原有臺南縣已審議通過案件之回饋一致性與公平性，原則依原臺南縣都市計畫宗教專用區變更審議原則為基礎，區分申請基地類型為（1）配合既有合法宗教建築基地變更者、（2）配合已補辦

寺廟登記之宗教建築基地變更者、(3) 非屬以上類型變更者等三類型，並訂定不同使用強度及回饋比例作為後續都市計畫執行之依據，詳後附條文說明。



# 臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則

## 總說明

因縣市合併前原臺南市、臺南縣各自訂定有都市計畫宗教專用區變更審議原則，為俾利縣市合併後宗教專用區都市計畫變更業務無縫接軌，實有統一變更原則及回饋標準之必要，故訂定臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則以為未來執行之依據。

全文共計六點，其要點說明如次：

- 一、本原則訂定之目的（第一點）。
- 二、宗教專用區之使用項目（第二點）。
- 三、不得申請檢討變更之土地及認定機關（第三點）
- 四、原合法或都市計畫發布實施前既存之宗教建築物，辦理變更時應檢具之相關文件及核准之使用強度（第四點）。
- 五、已補辦之既有尚未合法之宗教建築物，辦理變更時應具備之基地條件與應檢具之相關文件，另規定回饋機制及核准之使用強度（第五點）。
- 六、其他類型辦理變更時應具備之基地條件與面積及應檢具之相關文件，另規定回饋機制及核准之使用強度（第六點）。

## 臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則

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，其基地申請變更為變更宗教專用區，應檢附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)，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。

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：

- (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。
- (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。
- (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。

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。

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。

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：

- (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。
- (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。
- (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。

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。

## 九、報告案件

第一案：「變更台南市安南區（十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區）細部計畫（通盤檢討）」案修正部份會議記錄

說明：一、本案業經本委員會第 5 次會議審議通過，並於 100 年 8 月 16 日發布實施，惟張敬慧女士於 100 年 9 月 30 日來函陳情其當日並未列席，請修正原會議記錄(附件一)第 9 頁「人民及機關團體陳情意見綜理表-審 3 案」，表列編號 2 之「台南市都委會決議」欄一：「陳情人張君業於會中列席並提出書面意見」為「陳情人張君未簽到亦未列席，僅提出書面意見供委員會審議參考」。

二、經查張君業已於 100 年 7 月 13 日第 5 次都委會簽到簿簽到，當日僅於會議室門口遞交書面陳情意見後即離開。

三、擬依上述說明修正第 5 次會議紀錄為：「陳情人張君僅簽到未列席並提出書面意見供委員會審議參考」，提請 鑒核。

決議：修正第 5 次會議紀錄為：「陳情人張君僅簽到未列席並提出書面意見供委員會審議參考」。