

臺南市都市計畫委員會  
第 31 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 3 年 4 月

## 臺南市都市計畫委員會第 31 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 4 月 17 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）

（副主任委員主持至第七案時因另有要公離席，由出席委員互推吳委員欣修代理主持。）

四、記錄彙整：蔡仲苓、邱淑華、林智偉、洪春誠、陳心怡、黃佩菁

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：「變更臺南市中西區都市計畫(主要計畫) (『機 25』機關用地為『交 1』交通用地)」案

第二案：「擬定臺南市中西區細部計畫 (『交 1』交通用地)」案

第三案：訂定「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫 (配合創意設計園區計畫開發)」(土地使用分區管制要點)案

第四案：「變更臺南市安南區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及農漁區變更為住宅區部分)通盤檢討案」再提會審議

第五案：「擬定南台南站副都心生產路南側第五種住宅區(辦理臺南市區鐵路地下化專案照顧住宅)都市更新計畫案」

第六案：「擬定臺南市南區大鵬五村地區都市更新計畫案」

第七案：「變更台南科學工業園區特定區計畫 (不含科學園區部分) (部分農業區為零星工業區) 案」

## 八、審議案件：

第一案：「變更臺南市中西區都市計畫(主要計畫) (『機 25』機關用地為『交 1』交通用地)」案

說明：一、為建構低碳城市願景與推廣先進公共運輸系統，本府交通局將以「副都新環狀線、東西橫貫線、轉運站直達線」等三大路廊做為推動輕軌運輸系統、公車捷運系統及電動公車之綜合方案。其中「東西橫貫線（轉運站直達線之延長線）」未來係以服務觀光旅次為目的，預計設置兩大轉運站，本案即為位於中西區及安平區交界之轉運站。

本案基地位於中西區都市計畫「機 25」機關用地，現況係由本市交通局及警察局管理作為市警局交通隊拖吊場使用。為配合上開計畫，本次變更機關用地為交通用地，做為國道客運、市區公車及私人運具轉乘大眾運輸之服務據點，以滿足觀光旅遊之發展需求。

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 3 月 13 日至民國 103 年 3 月 12 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 4 月 2 日上午 10 時整假本市中西區協進里活動中心二樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共 2 件（詳表 1）。

決議：本案交由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，研提具體建議意見並依下列意見補充修正後，再行提會審議：

- 一、請補充說明本案轉運站服務之交通系統、整體路線規劃、及轉運站之功能、發展定位與轉運功能及服務之系統配套措施。
- 二、本案基地現況周邊交通服務水準較低，請補充評估轉運站之設置對周邊環境可能產生之交通衝擊，並請補充說明轉運站如何改善現有交通壅塞問題。
- 三、請補充說明基地內避病院歷史價值，並請模擬避病院的保存與否對轉運站規劃之影響。
- 四、本案未來擬以複合商業設施經營轉運站，請評估未來商業活動可能帶來之交通流量及紓解交通之配套措施。
- 五、本案請交通局與周邊居民充分溝通，以獲得當地居民之支持。
- 六、請修正主要計畫第 34 頁之圖 16。
- 七、本案未來擬作商業使用，惟公有土地作為營利之非公用使用，請釐清土地取得是否仍為無償撥用。

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	市都委會決議
1	李 ○ 瑩君/綠海	因往年過年過節民生路都一直塞車很難彎入，若再為入口恐會更塞，綠海居民將無法出入。	是否可變更成民權路口進入，民生路出口，這將較不會影響住戶進出，請市府考慮之。	併市都委會決議主文。
2	綠 ○ 公寓大廈社區管理委員會	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 社區住戶認為本案因選定地點不合，不但無法達成改善交通環境品質與打造低碳城市願景的目標，反而將製造本社區附近交通更為擁擠，嚴重影響本社區住戶進出，侵害社區住戶為憲法第 10 條所保障知居住遷徙自由。</li> <li>2. 依計畫書第 22 頁所載交通量暨服務水準分析，本社區周邊道路即為流量大且服務水準最低者，尤有甚者，每逢年節本社區住戶更是苦不堪言，三過家門不得其門而入，足以說明本案與本社區權益扞格不入。抑有進者，大量車輛塵集於本社區附近，將製造更嚴重之空氣污染與噪音，影響居民之健康甚鉅，不僅毫無打造低碳城市之效果可言，且有違憲法第 15 條保障人民生存健康權之虞。綜觀此計等計畫，因選錯地點，除明顯違反行政程序法第 7 條所規定之比例原則，採取之手段不但無法達成目標，反而造成本涉區住戶更多之損害，甚且以鄰地為溝壑，只圖安平區觀光經濟行為之便利，而至本涉區之既有與應有之權益於不顧，顯然違法、不當。</li> <li>3. 再論，本案規畫構想中的商業與商辦等附屬商業設施，更令本社區住戶顫慄不安。以該案腹地面積而論，未來該等設施最高建物高度可以超過本社區，不惟自然景觀，甚或隱私將蕩然無存，</li> </ol>	建議變更為公園綠地	併市都委會決議主文。

		<p><u>以本社區附近商業活動之蕭條為視角，不得不令人懷疑此變更計畫案是項莊舞劍，意在圖利，又設若未來真有營運不當，豈能等閒將之視為另一蚊子館而已。</u></p> <p>4. <u>以本案主要計畫書第 3 頁所載，中西區目標人口數為十萬有餘，就教都發局各位先進長官，要有多少公園綠地，才是一個適合人居的舒適生活環境？協進里甚久以來，因缺乏公有空地，導致無一座社區公園可供里民休息遊憩，里民早已怨聲載道，今不容易有此一公有空地，市政府不但不依憲法第 7 條與行政程序法第 6 條規定之平等原則，爭取設置里社區公園，反而變本加厲，意欲設置對本涉區有百害而無一利之具嚴重空氣汙染、噪音及壅塞知交通設施於此，令人無法認同。由於本里目前缺乏公園綠地，致里民往往必須舟車勞頓面對高齡化社會的到來，更為迫切與普遍的需求是公園綠地之自然環境。</u></p>	
--	--	---	--

## 第二案：「擬定臺南市中西區細部計畫（『交1』交通用地）」案

說明：一、為建構低碳城市願景與推廣先進公共運輸系統，本府交通局將以「副都新環狀線、東西橫貫線、轉運站直達線」等三大路廊做為推動輕軌運輸系統、公車捷運系統及電動公車之綜合方案。其中「東西橫貫線（轉運站直達線之延長線）」未來係以服務觀光旅次為目的，預計設置兩大轉運站，本案即為位於中西區及安平區交界之轉運站。

為配合上開計畫，本次擬定細部計畫，並訂定適當之土地使用管制要點，以符合未來作為觀光接駁轉運站之使用需求。

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3月13日至民國103年3月12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4月2日上午10時整假本市中西區協進里活動中心二樓禮堂舉辦公開說明會。。

六、公民或團體所提意見：共2件（詳附表1）。

決議：本案交由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，研提具體建議意見並依下列意見補充修正後，再行提會審議：

一、轉運站擬作複合商業使用，垂直之空間規劃應考量使用性質，並考量及規劃周邊居民活動功能，以規劃完整之營運財務計畫。

二、請依都市設計準則所規範之退縮限制及綠覆率模擬將來開發可能之綠地空間。

- 三、本案是否可辦理容積移轉及其他容積獎勵，請於土地使用分區管制要點內明確規範。
- 四、基地後續規劃建議保留現有大樹。
- 五、為避免轉運站帶來之環境汙染建議後續應透過轉運站空間使用規劃，減少對環境之衝擊。



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	市都委會決議
1	李 ○ 瑩君/綠海	因往年過年過節民生路都一直塞車很難彎入，若再為入口恐會更塞，綠海居民將無法出入。	是否可變更成民權路口進入，民生路出口，這將較不會影響住戶進出，請市府考慮之。	併市都委會決議主文。
2	綠 ○ 公寓大廈社區管理委員會	<p>5. 社區住戶認為本案因選定地點不合，不但無法達成改善交通環境品質與打造低碳城市願景的目標，反而將製造本社區附近交通更為擁擠，嚴重影響本社區住戶進出，侵害社區住戶為憲法第 10 條所保障知居住遷徙自由。</p> <p>6. 依計畫書第 22 頁所載交通量暨服務水準分析，本社區周邊道路即為流量大且服務水準最低者，尤有甚者，每逢年節本社區住戶更是苦不堪言，三過家門不得其門而入，足以說明本案與本社區權益扞格不入。抑有進者，大量車輛塵集於本社區附近，將製造更嚴重之空氣污染與噪音，影響居民之健康甚鉅，不僅毫無打造低碳城市之效果可言，且有違憲法第 15 條保障人民生存健康權之虞。綜觀此計等計畫，因選錯地點，除明顯違反行政程序法第 7 條所規定之比例原則，採取之手段不但無法達成目標，反而造成本涉區住戶更多之損害，甚且以鄰地為溝壑，只圖安平區觀光經濟行為之便利，而至本涉區之既有與應有之權益於不顧，顯然違法、不當。</p> <p>7. 再論，本案規畫構想中的商業與商辦等附屬商業設施，更令本社區住戶顫慄不安。以該案腹地面積而論，未來該等設施最高建物高度可以超過本社區，不惟自然景觀，甚或隱私將蕩然無存，</p>	建議變更為公園綠地	併市都委會決議主文。

		<p><u>以本社區附近商業活動之蕭條為視角，不得不令人懷疑此變更計畫案是項莊舞劍，意在圖利，又設若未來真有營運不當，豈能等閒將之視為另一蚊子館而已。</u></p> <p>8. <u>以本案主要計畫書第 3 頁所載，中西區目標人口數為十萬有餘，就教都發局各位先進長官，要有多少公園綠地，才是一個適合人居的舒適生活環境？協進里甚久以來，因缺乏公有空地，導致無一座社區公園可供里民休息遊憩，里民早已怨聲載道，今不容易有此一公有空地，市政府不但不依憲法第 7 條與行政程序法第 6 條規定之平等原則，爭取設置里社區公園，反而變本加厲，意欲設置對本涉區有百害而無一利之具嚴重空氣汙染、噪音及壅塞知交通設施於此，令人無法認同。由於本里目前缺乏公園綠地，致里民往往必須舟車勞頓面對高齡化社會的到來，更為迫切與普遍的需求是公園綠地之自然環境。</u></p>	
--	--	---	--

第三案：訂定「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合創意設計園區計畫開發）」（土地使用分區管制要點）案

說明：一、本細部計畫案業經原臺南縣都市計畫委員會 99 年 7 月 21 日第 221 次會審議通過，依原審決內容，就各使用分區訂有最小開發基地面積限制。又本府於 102 年 11 月 13 日公告區段徵收，共接獲 3 位土地所有權人申請發給抵價地。惟受限於上述最小開發基地面積限制，將造成領取後之抵價地無法建築，為維護土地所有權人領取抵價地後之建築權利，擬調整土地使用分區管制要點有關最小開發基地相關規定，爰再提會討論。

二、法令依據：都市計畫法第 22 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：自民國 97 年 6 月 2 日起 30 天於原永康市公所與原臺南縣政府辦理計畫書公開展覽完竣。並於 97 年 6 月 19 日假原永康市公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：除下列各點外，餘准照原臺南縣都市計畫委員會 99 年 7 月 21 日第 221 次會決議通過。

一、土地使用分區管制要點第五點增訂第二項「開發基地如位屬圖 6 所示範圍內，得不受前項最小開發基地面積限制」，以維護土地所有權人領取抵價地後之建築權利；另部分條文文字酌作修正如附表，以資明確。

二、第 12 頁「臺南市都市設計審議作業規定」乙詞，配合

現行法令名稱修正為「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」。


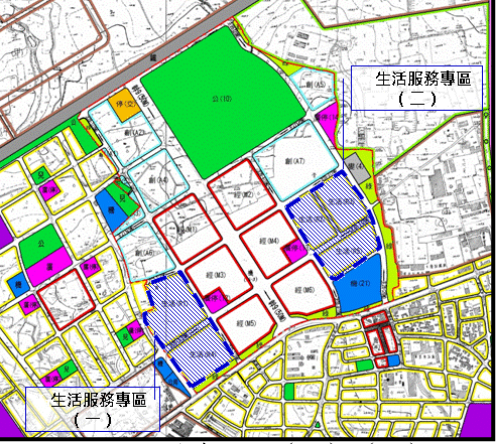
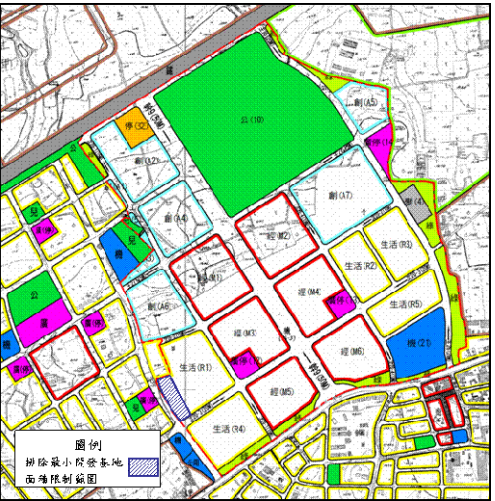
附表 土地使用分區管制要點綜理表

原臺南縣都市計畫委員會第 221 次會議修正條文	臺南市都市計畫委員會第 31 次決議修正條文	備註
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法 <u>臺南市</u> 施行細則第 <u>十二</u> 條訂定之。	配合現行法令名稱修正。
<p>二、創意設計園區專用區以提供下列產業及經台南<u>縣</u>政府主管創意設計產業機關核准之產業、公用設備及公共設施為主，僅得從事樣品試作及不可大量複製（含量產）作品、成品及不得辦理工廠登記：</p> <p>（一）文化創意產業：視覺藝術、音樂及表演藝術、工藝、工業設計、出版、電視與廣播、電影、大眾傳播、文化展演設施及數位休閒娛樂等。</p> <p>（二）工業設計產業：凡從事工業產品、機械、電子（電器）等之人體工學產品之研發、設計均屬之。</p> <p>（三）硬體、IC 設計產業：凡從事電腦、通信、資訊、半導體等相關產業之研發、設計均屬之。</p> <p>（四）學術單位、政府機關、服裝設計業（含模特兒學校）、鐘錶業、家具業、軟體業、機械業、建築業、包裝設計業、汽（機）車零組件、光電、3C 產業、智慧財產權業、創業投資業、技術顧問機構等符合創意、研發、設計性質之相關單位或產業。</p> <p>（五）數位內容產業：數位媒體、數位學習及視覺媒體、軟體設計等。</p> <p>（六）其他相關研發設計產業：經台南<u>縣</u>政府主管創意設計產業機</p>	<p>二、創意設計園區專用區以提供下列產業及經台南<u>市</u>政府主管創意設計產業機關核准之產業、公用設備及公共設施為主，僅得從事樣品試作及不可大量複製（含量產）作品、成品及不得辦理工廠登記：</p> <p>（一）文化創意產業：視覺藝術、音樂及表演藝術、工藝、工業設計、出版、電視與廣播、電影、大眾傳播、文化展演設施及數位休閒娛樂等。</p> <p>（二）工業設計產業：凡從事工業產品、機械、電子（電器）等之人體工學產品之研發、設計均屬之。</p> <p>（三）硬體、IC 設計產業：凡從事電腦、通信、資訊、半導體等相關產業之研發、設計均屬之。</p> <p>（四）學術單位、政府機關、服裝設計業（含模特兒學校）、鐘錶業、家具業、軟體業、機械業、建築業、包裝設計業、汽（機）車零組件、光電、3C 產業、智慧財產權業、創業投資業、技術顧問機構等符合創意、研發、設計性質之相關單位或產業。</p> <p>（五）數位內容產業：數位媒體、數位學習及視覺媒體、軟體設計等。</p> <p>（六）其他相關研發設計產業：經台</p>	文字修正，以資明確。

原臺南縣都市計畫委員會第 221 次會議修正條文	臺南市都市計畫委員會第 31 次決議修正條文	備註
<p>關認定符合創意、設計、研發等方向之產業。</p> <p>其容許使用項目包括：</p> <p>(一) 辦公室、企業營運總部。</p> <p>(二) 研發、試驗及訓練設施。</p> <p>(三) 推廣、展示、銷售設施。</p> <p>(四) 集會堂、會議設施。</p> <p>(五) 倉庫、<u>堆置場所</u>。</p> <p>(六) 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>(七) 附屬員工宿舍及員工餐廳，其中員工宿舍樓地板面積不得大於總樓地板面積 10%，並可提供相關生活休閒設施。</p> <p>(八) 其他經台南<u>縣</u>政府主管創意設計產業機關核准之相關設施。</p>	<p>南<u>市</u>政府主管創意設計產業機關認定符合創意、設計、研發等方向之產業。</p> <p>其容許使用項目包括：</p> <p>(一) 辦公室、企業營運總部。</p> <p>(二) 研發、試驗及訓練設施。</p> <p>(三) 推廣、展示、銷售設施。</p> <p>(四) 集會堂、會議設施。</p> <p><b>(五) 倉庫。</b></p> <p>(六) 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>(七) 附屬員工宿舍及員工餐廳，其中員工宿舍樓地板面積不得大於總樓地板面積 10%，並可提供相關生活休閒設施。</p> <p>(八) 其他經台南<u>市</u>政府主管創意設計產業機關核准之相關設施。</p>	
<p>三、經貿複合專用區係為因應永康創意設計園區營運需要，提供相關支援性產業為主。其土地及建築物以下列之使用為限：</p> <p>(一) 商業設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 批發、零售及餐飲業 <b>(F)</b>。但不得為公共危險物品、毒性化學物質、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用。</li> <li>2. 運輸、倉儲及通信業 <b>(G)</b>。</li> <li>3. 金融、保險及不動產業 <b>(H)</b>。</li> <li>4. 專業、科學及技術服務業 <b>(I)</b>。但不得為廢棄物堆置、處理、轉運場、屠宰場等使用。</li> <li>5. 文化、運動、休閒及其他服務業 <b>(J)</b>。但不得為特種咖啡茶室業、歌廳經營業、舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業或其他類似之營業場所。</li> </ol> <p>(二) 會議及工商展覽設施。</p> <p>(三) 事務所及辦公室。</p>	<p>三、經貿複合專用區係為因應永康創意設計園區營運需要，提供相關支援性產業為主。其土地及建築物以下列之使用為限：</p> <p>(一) 商業設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 批發、零售及餐飲業。但不得為公共危險物品、毒性化學物質、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用。</li> <li>2. 運輸、倉儲及通信業。</li> <li>3. 金融、保險及不動產業。</li> <li>4. 專業、科學及技術服務業。但不得為廢棄物堆置、處理、轉運場、屠宰場等使用。</li> <li>5. 文化、運動、休閒及其他服務業。但不得為特種咖啡茶室業、歌廳經營業、舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業或其他類似之營業場所。</li> </ol> <p>(二) 會議及工商展覽設施。</p> <p>(三) 事務所及辦公室。</p> <p>(四) 醫療衛生設施：醫療機構、護</p>	<p>中華民國行業標準分類業於 100 年 3 月 1 日修訂並另予編碼，為免執行疑義，將原行業別大類英文代碼予以刪除。</p>

原臺南縣都市計畫委員會第 221 次會議修正條文	臺南市都市計畫委員會第 31 次決議修正條文	備註																																								
<p>(四) 醫療衛生設施：醫療機構、護理機構、醫事檢驗機構、物理治療機構、職能治療機構或其他經目的事業主管機關核准之衛生醫療設施。</p> <p>(五) 文教設施：藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館、紀念性建築物、學校、集會所或其他經目的事業主管機關核准之文教設施。</p> <p>(六) 公共服務及公用事業設施：警察及消防機構、電信機房或其他經目的事業主管機關核准之公共服務及公共事業設施。</p>	<p>理機構、醫事檢驗機構、物理治療機構、職能治療機構或其他經目的事業主管機關核准之衛生醫療設施。</p> <p>(五) 文教設施：藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館、紀念性建築物、學校、集會所或其他經目的事業主管機關核准之文教設施。</p> <p>(六) 公共服務及公用事業設施：警察及消防機構、電信機房或其他經目的事業主管機關核准之公共服務及公共事業設施。</p>																																									
<p>四、生活服務專用區為維持較高之居住環境水準，僅得為純住宅使用，但使用建築物地面上第一層及第二層作為幼稚園、托兒所、安親班、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型），不在此限。</p>	<p>四、生活服務專用區為維持較高之居住環境水準，僅得為純住宅使用，但使用建築物地面上第一層及第二層作為幼稚園、托兒所、安親班、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型），不在此限。</p>	未修正。																																								
<p>五、本計畫區內各土地使用分區之建蔽率、容積率及開發基地面積，應符合下表規定：</p> <table><tr><th>土地使用分區類別</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>最小開發基地面積</th></tr><tr><td>創意設計園區專用區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>—</td></tr><tr><td>經貿複合專用區</td><td>70%</td><td>330%</td><td>5,000 M<sup>2</sup></td></tr><tr><td>生活服務專用區（一）</td><td>50%</td><td>150%</td><td>3,000 M<sup>2</sup></td></tr><tr><td>生活服務專用區（二）</td><td>50%</td><td>240%</td><td>3,000 M<sup>2</sup></td></tr></table> <p>註：生活服務專用區（一）、（二）之</p>	土地使用分區類別	最大建蔽率	最大容積率	最小開發基地面積	創意設計園區專用區	50%	200%	—	經貿複合專用區	70%	330%	5,000 M <sup>2</sup>	生活服務專用區（一）	50%	150%	3,000 M <sup>2</sup>	生活服務專用區（二）	50%	240%	3,000 M <sup>2</sup>	<p>五、本計畫區內各土地使用分區之建蔽率、容積率及開發基地面積，應符合下表規定：</p> <table><tr><th>土地使用分區類別</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>最小開發基地面積</th></tr><tr><td>創意設計園區專用區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>—</td></tr><tr><td>經貿複合專用區</td><td>70%</td><td>330%</td><td>5,000 M<sup>2</sup></td></tr><tr><td>生活服務專用區（一）</td><td>50%</td><td>150%</td><td>3,000 M<sup>2</sup></td></tr><tr><td>生活服務專用區（二）</td><td>50%</td><td>240%</td><td>3,000 M<sup>2</sup></td></tr></table> <p>註：生活服務專用區（一）、（二）之</p>	土地使用分區類別	最大建蔽率	最大容積率	最小開發基地面積	創意設計園區專用區	50%	200%	—	經貿複合專用區	70%	330%	5,000 M <sup>2</sup>	生活服務專用區（一）	50%	150%	3,000 M <sup>2</sup>	生活服務專用區（二）	50%	240%	3,000 M <sup>2</sup>	為維護土地所有權人領取抵價地後之建築權利，指定部分範圍解除最小開發基地面積限制。
土地使用分區類別	最大建蔽率	最大容積率	最小開發基地面積																																							
創意設計園區專用區	50%	200%	—																																							
經貿複合專用區	70%	330%	5,000 M <sup>2</sup>																																							
生活服務專用區（一）	50%	150%	3,000 M <sup>2</sup>																																							
生活服務專用區（二）	50%	240%	3,000 M <sup>2</sup>																																							
土地使用分區類別	最大建蔽率	最大容積率	最小開發基地面積																																							
創意設計園區專用區	50%	200%	—																																							
經貿複合專用區	70%	330%	5,000 M <sup>2</sup>																																							
生活服務專用區（一）	50%	150%	3,000 M <sup>2</sup>																																							
生活服務專用區（二）	50%	240%	3,000 M <sup>2</sup>																																							

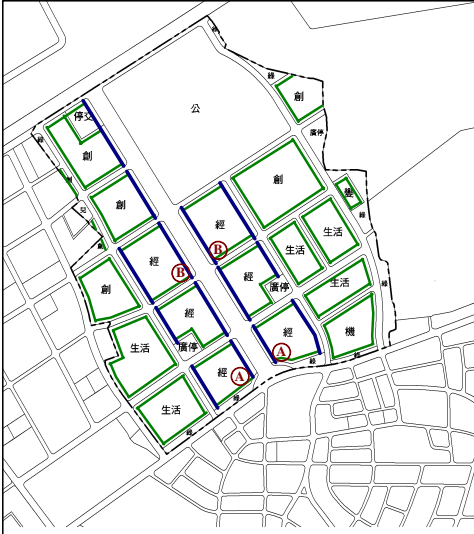
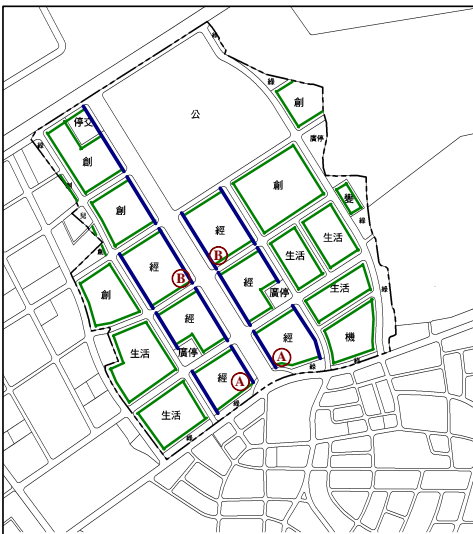


原臺南縣都市計畫委員會第 221 次會議修正條文	臺南市都市計畫委員會第 31 次決議修正條文	備註																								
<p>區位詳圖 5 所示。</p>  <p>圖 5 生活服務專用區(一)、(二)區位示意圖</p>	<p>區位詳圖 5 所示。  <u>開發基地如位屬圖 6 所示範圍內，得不受前項最小開發基地面積限制。</u></p>  <p>圖 5 生活服務專用區(一)、(二)區位示意圖</p>  <p>圖 6 排除最小開發基地面積限制範圍示意圖</p>																									
<p>六、本計畫區內各公共設施用地之建蔽率、容積率，應符合下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="178 1666 676 2002"> <thead> <tr> <th>公共設施用地類別</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地(供行政單位使用)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>公園用地</td><td>15%</td><td>20%</td></tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr> </tbody> </table>	公共設施用地類別	最大建蔽率	最大容積率	機關用地(供行政單位使用)	50%	200%	公園用地	15%	20%	兒童遊樂場用地	15%	30%	<p>六、本計畫區內各公共設施用地之建蔽率、容積率，應符合下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="730 1711 1219 2002"> <thead> <tr> <th>公共設施用地類別</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地(供行政單位使用)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>公園用地</td><td>15%</td><td>20%</td></tr> <tr> <td>兒童遊樂場用</td><td>15%</td><td>30%</td></tr> </tbody> </table>	公共設施用地類別	最大建蔽率	最大容積率	機關用地(供行政單位使用)	50%	200%	公園用地	15%	20%	兒童遊樂場用	15%	30%	<p>未修正。</p>
公共設施用地類別	最大建蔽率	最大容積率																								
機關用地(供行政單位使用)	50%	200%																								
公園用地	15%	20%																								
兒童遊樂場用地	15%	30%																								
公共設施用地類別	最大建蔽率	最大容積率																								
機關用地(供行政單位使用)	50%	200%																								
公園用地	15%	20%																								
兒童遊樂場用	15%	30%																								

原臺南縣都市計畫委員會第 221 次會議修正條文			臺南市都市計畫委員會第 31 次決議修正條文			備註
廣場兼停車場用地	50%	200%	地			
停車場兼交通設施用地	50%	150%	廣場兼停車場用地	50%	200%	
變電所用地	50%	150%	停車場兼交通設施用地	50%	150%	
			變電所用地	50%	150%	
七、本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：			七、本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：			汽車及機車停車空間設置標準分點予以規定，以資明確。
類別	停車設置標準		類別	停車設置標準		
創 意 設 計 園 區 專 用	建築物總樓地板面積在 250 M <sup>2</sup> (含) 以下者，應留設 1 部汽車停車空間；如超過 250 M <sup>2</sup> ，超過部分每超過 150 M <sup>2</sup> 及其零數應增設 1 部汽車停車空間， <u>並設置與汽車停車位數加倍之機車停車位。</u>		創 意 設 計 園 區 專 用	<u>1. 建築物總樓地板面積在 250 M<sup>2</sup> (含) 以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 250 M<sup>2</sup>，超過部分每超過 150 M<sup>2</sup> 及其零數應增設 1 部汽車停車空間。</u> <u>2. 機車停車位數量依汽車停車位數量之 2 倍設置。</u>		
經 貿 複 合 專 用 區	建築物總樓地板面積在 150 M <sup>2</sup> (含) 以下者，應留設 1 部汽車停車空間；如超過 150 M <sup>2</sup> ，超過部分每超過 100 M <sup>2</sup> 及其零數應增設 1 部汽車停車空間， <u>並設置與汽車停車位數加倍之機車停車位。</u>		經 貿 複 合 專 用 區	<u>1. 建築物總樓地板面積在 150 M<sup>2</sup> (含) 以下者，應留設 1 部汽車停車空間，如超過 150 M<sup>2</sup>，超過部分每超過 100 M<sup>2</sup> 及其零數應增設 1 部汽車停車空間。</u> <u>2. 機車停車位數量依汽車停車位數量之 2 倍設置。</u>		
生 活 服 務 專 用 區	建築物總樓地板面積在 150 M <sup>2</sup> (含) 以下者，免設汽車停車空間；如超過 150 M <sup>2</sup> 至 250 M <sup>2</sup> ，設置 1 部汽車停車空間；超過 250 M <sup>2</sup> 部分每超過 150 M <sup>2</sup> 及其零數應增設 1 部汽車停車空間。		生 活 服 務 專 用 區	建築物總樓地板面積在 150 M <sup>2</sup> (含) 以下者，免設汽車停車空間；如超過 150 M <sup>2</sup> 至 250 M <sup>2</sup> ，設置 1 部汽車停車空間，超過 250 M <sup>2</sup> 部分每超過 150 M <sup>2</sup> 及其零數應增設 1 部汽車停車空間。		
註：1. 機車停車位大小應至少符合長 2 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 1.5 公尺。 2. 建築物樓地板面積計算方式依建築技術規則規定辦理。			註：1. 機車停車位大小應至少符合長 2 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 1.5 公尺。 2. 建築物樓地板面積計算方式依建築技術規則規定辦理。			



原臺南縣都市計畫委員會第 221 次會議修正條文				臺南市都市計畫委員會第 31 次決議修正條文				備註
八、本計畫區內指定開發建築基地留設公共開放空間之規定如下：				八、本計畫區內指定開發建築基地留設公共開放空間之規定如下：				文字修正，以資明確。
(一) 本計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間及廣場式開放空間，指定位置詳下圖所示。				(一) 本計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間及廣場式開放空間，指定位置詳下圖所示。				
1. 指定留設公共開放空間之最小寬度及面積，應符合下表規定，並與週邊景觀共同設計之。				1. 指定留設公共開放空間之最小寬度及面積，應符合下表規定，並與週邊景觀共同設計之。				
留設規定 公共開放空間種類		最小寬度 / 最小面積	其他留設規定	留設規定 公共開放空間種類		最小寬度 / 最小面積	其他留設規定	
沿街式開放空間	毗鄰幹 9-50M 號 計畫道路 之街廓者	退縮寬度 10M 以上	1. 退縮部分不得設置圍牆	沿街式開放空間	毗鄰幹 9-50M 號 計畫道路 之街廓者	退縮寬度 10M 以上	1. 退縮部分不得設置圍牆	
	經貿複合 專用區臨 次 20-1-15M 號、次 20-4-15M 號計畫道路者		2. 需設置寬度 5M 以上之無遮簷人行道，並種植喬木植栽		經貿複合 專用區臨 次 20-1-15M 號、次 20-4-15M 號計畫道路者		2. 需設置寬度 5M 以上之無遮簷人行道，並種植喬木植栽	
	毗鄰其餘 計畫道路 或公共設施用地者	退縮寬度 5M 以上	1. 退縮部分不得設置圍牆 2. 需設置寬度 2M 以上之無遮簷人行道		毗鄰其餘 計畫道路 或公共設施用地者	退縮寬度 5M 以上	1. 退縮部分不得設置圍牆 2. 需設置寬度 2M 以上之無遮簷人行道	
廣場式開放空間	街角廣場 A	最小面積 300M <sup>2</sup>	不得設置圍牆	廣場式開放空間	街角廣場 A	最小面積 300M <sup>2</sup>	不得設置圍牆	
	街角廣場 B	最小面積 150M <sup>2</sup>						

原臺南縣都市計畫委員會第 221 次會議修正條文	臺南市都市計畫委員會第 31 次決議修正條文	備註				
<p>2. 依上表指定留設之開放空間，其<u>綠化率</u>不得小於 25%，並得計入法定空地面積。</p> <p>3. 退縮建築之無遮簷人行空間應考量週邊街廓活動之延續、人行及自行車道系統與開放空間系統之完整銜接。</p> <p>(二) 指定留設之開放空間應配合相鄰道路之人行道設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持齊平，如遇高程不同時應以坡道相連接，且坡道斜率<u>不得小於 12：1</u>。</p> <p>(三) 創意設計園區專用區及經貿複合專用區之開發基地內指定留設之開放空間如有設置車道出入口必要者，應以統一留設專用出入口為規劃原則。</p>	<table border="1"><tr><td>間</td><td></td><td>150M<sup>2</sup></td><td></td></tr></table> <p>2. 依上表指定留設之開放空間，其<u>綠化面積比率</u>不得小於 25%，並得計入法定空地面積。</p> <p>3. 退縮建築之無遮簷人行空間應考量週邊街廓活動之延續、人行及自行車道系統與開放空間系統之完整銜接。</p> <p>(二) 指定留設之開放空間應配合相鄰道路之人行道設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持齊平，如遇高程不同時應以坡道相連接，且坡道斜率<u>(高度/長度)不得大於 1：12</u>。</p> <p>(三) 創意設計園區專用區及經貿複合專用區之開發基地內指定留設之開放空間如有設置車道出入口必要者，應以統一留設專用出入口為規劃原則。</p>	間		150M <sup>2</sup>		
間		150M <sup>2</sup>				
 <p>圖</p> <p>— 退縮寬度 10M 以上      (A) 最小廣場面積 300M<sup>2</sup></p> <p>— 退縮寬度 5M 以上      (B) 最小廣場面積 150M<sup>2</sup></p>	 <p>圖</p> <p>— 退縮寬度 10M 以上      (A) 最小廣場面積 300M<sup>2</sup></p> <p>— 退縮寬度 5M 以上      (B) 最小廣場面積 150M<sup>2</sup></p>					
圖 7 指定留設公共開放空間位置示意圖	圖 7 指定留設公共開放空間位置示意圖					
九、本計畫區內之建築基地，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照。	九、本計畫區內之建築基地，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照，其審議層級依「 <u>臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點</u> 」第 11 點規定辦理。	明確訂定審議層級。				

原臺南縣都市計畫委員會第 221 次會議修正條文	臺南市都市計畫委員會第 31 次決議修正條文	備註
<p>十、建築物屋頂、圍牆與照明管制</p> <p>(一) 本計畫區生活服務專用區建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，但造型特殊經都市設計審議委員會同意者，不在此限。其斜屋頂之設置應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 屋頂層應按各幢建築物頂層之樓地板面積至少 50% 設置斜屋頂，其設置位置以面臨道路或基地所留設之主要法定空地、開放空間傾斜為原則。前述斜屋頂面積不含斜式女兒牆之投影面積。</li> <li>2. 建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按各幢建築物屋頂突出物投影總面積至少 50% 設置。</li> <li>3. 斜屋頂其屋簷應出挑至少 50CM。</li> <li>4. 斜屋頂之屋面排水，不得直接流放到地面。</li> </ol> <p>(二) 建築物於屋頂層附設之各種空調、視訊、機械及給水設施物，應配合建築物造型予以景觀美化處理。</p> <p>(三) 本計畫區之圍牆設置應符合下列之原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 創意設計園區專用區及經貿複合專用區之建築基地不得設置圍牆。</li> <li>2. 創意設計園區專用區及經貿複合專用區以外之建築基地，僅得建造高度 1.5M (含) 以下之圍牆 (不含入口大門及其構造物)，其鏤空率不得低於 60%；圍牆並得以綠籬代替，其高度亦不得高於 1.5M。</li> <li>3. 機關用地 (供行政單位使用)、公園用地、兒童遊樂場用地如有設置圍牆之必要者，以開放式綠籬設計為原則。</li> </ol>	<p>十、建築物屋頂、圍牆與照明管制</p> <p>(一) 本計畫區生活服務專用區建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，但造型特殊經都市設計審議委員會同意者，不在此限。其斜屋頂之設置應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 屋頂層應按各幢建築物頂層之樓地板面積 <u>(不含屋頂突出物面積)</u> 至少 50% 設置斜屋頂，其設置位置以面臨道路或基地所留設之主要法定空地、開放空間傾斜為原則。前述斜屋頂面積不含斜式女兒牆之投影面積。</li> <li>2. 建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按各幢建築物屋頂突出物投影總面積至少 50% 設置。</li> <li>3. 斜屋頂其屋簷應出挑至少 50CM。</li> <li>4. 斜屋頂之屋面排水，不得直接流放到地面。</li> </ol> <p>(二) 建築物於屋頂層附設之各種空調、視訊、機械及給水設施物，應配合建築物造型予以景觀美化處理。</p> <p>(三) 本計畫區之圍牆設置應符合下列之原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 創意設計園區專用區及經貿複合專用區之建築基地不得設置圍牆。</li> <li>2. 創意設計園區專用區及經貿複合專用區以外之建築基地，僅得建造高度 1.5M (含) 以下之圍牆 (不含入口大門及其構造物)，其鏤空率不得低於 60%；圍牆並得以綠籬代替，其高度亦不得高於 1.5M。</li> <li>3. 機關用地 (供行政單位使用)、公園用地、兒童遊樂場用地如有設置圍牆之必要者，以開放</li> </ol>	<p>明確訂定各幢建築物頂層之樓地板面積。</p>

原臺南縣都市計畫委員會第 221 次會議修正條文	臺南市都市計畫委員會第 31 次決議修正條文	備註
(四) 本計畫區內之建築基地，應提具照明計畫提交都市設計審議。	式綠籬設計為原則。 (四) 本計畫區內之建築基地，應提具照明計畫提交都市設計審議。	
<p>十一、交通運輸設施管制</p> <p>(一) 道路設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 主要道路及次要道路側應留設人行道，形成完整人行動線系統，且人行道應留設無障礙人行步道，並於街口處設置殘障坡道。</li> <li><del>2. 主要道路及次要道路均應沿道路側留設至少 1.5M 寬透水鋪面及植穴進行綠化，並以種植喬木及留設植栽帶為原則。</del></li> <li>3. 幹 9-50M 號計畫道路路權範圍兩側應留設至少 5M 寬人行道，並設置分隔島。</li> </ol> <p>(二) 車道出入口設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 停車空間之車道出入口應距離道路邊交叉點或截角線、路口轉彎圓弧起點、穿越斑馬線、天橋或地下道出入口至少 10M 以上。</li> <li>2. 臨接幹 9-50M 號計畫道路如有設置車道出入口必要者，應以統一留設車道出入口為原則。</li> </ol> <p>(三) 架空走廊、空橋設計原則</p> <p>經貿複合專用區內建築物為設置供公眾使用人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施（同一街廓內或跨計畫道路式），但不得設置有礙防災救難及道路通行之障礙物。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依「建築技術規則」及「市區道路及附屬工程設計標準」等有關規定辦理。</p> <p>經都市設計審議通過准予設置之架空走廊，其架空走廊部分得不計入建蔽率及容積率檢討。</p>	<p>十一、交通運輸設施管制</p> <p>(一) 道路設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 主要道路及次要道路側應留設人行道，形成完整人行動線系統，且人行道應留設無障礙人行步道，並於街口處設置殘障坡道。</li> <li>2. 幹 9-50M 號計畫道路路權範圍兩側應留設至少 5M 寬人行道，並設置分隔島。</li> </ol> <p>(二) 車道出入口設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 停車空間之車道出入口應距離道路邊交叉點或截角線、路口轉彎圓弧起點、穿越斑馬線、天橋或地下道出入口至少 10M 以上。</li> <li>2. 臨接幹 9-50M 號計畫道路如有設置車道出入口必要者，應以統一留設車道出入口為原則。</li> </ol> <p>(三) 架空走廊、空橋設計原則</p> <p>經貿複合專用區內建築物為設置供公眾使用人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施（同一街廓內或跨計畫道路式），但不得設置有礙防災救難及道路通行之障礙物。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依「建築技術規則」及「市區道路及附屬工程設計標準」等有關規定辦理。</p> <p>經都市設計審議通過准予設置之架空走廊，其架空走廊部分得不計入建蔽率及容積率檢討。</p>	<p>刪除道路兩側留設透水鋪面及植穴規定，回歸「臺南市都市設計審議原則」。</p>



原臺南縣都市計畫委員會第 221 次會議修正條文	臺南市都市計畫委員會第 31 次決議修正條文	備註
<p>十二、基地綠化</p> <p>(一) 本計畫區內建築基地內之綠化面積應占法定空地面積 50% 以上。</p> <p>(二) 綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。</p>	<p>十二、基地綠化</p> <p>(一) 本計畫區內建築基地內之綠化面積應占法定空地面積 50% 以上。</p> <p>(二) 綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。</p>	未修正。
<p>十三、公共設施、設備管制</p> <p>(一) 公園用地及廣場兼停車場用地(廣停 14)應配合創意設計園區主題進行規劃設計。</p> <p>(二) 廣場兼停車場用地如設置停車空間，以廣植喬木遮蔭為原則，停車位(不含車道部分)應以透水性鋪面材料規劃，但無障礙停車位不在此限。</p> <p>(三) 兒童遊樂場用地(兒 5)應配合大橋區段徵收地區內之兒童遊樂場用地(兒 2)整體規劃設計。</p> <p>(四) 本計畫區內人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設施、設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道外緣。</p>	<p>十三、公共設施、設備管制</p> <p>(一) 公園用地及廣場兼停車場用地(廣停 14)應配合創意設計園區主題進行規劃設計。</p> <p>(二) 廣場兼停車場用地如設置停車空間，以廣植喬木遮蔭為原則，停車位(不含車道部分)應以透水性鋪面材料規劃，但無障礙停車位不在此限。</p> <p>(三) 兒童遊樂場用地(兒 5)應配合大橋區段徵收地區內之兒童遊樂場用地(兒 2)整體規劃設計。</p> <p>(四) 本計畫區內人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設施、設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道外緣。</p>	未修正。
<p>十四、樹木保留移植</p> <p>為保護計畫區內原有已生成樹木，應盡量採原地保留為原則，必要時得移植至計畫區內公園用地。</p>	<p>十四、樹木保留移植</p> <p>為保護計畫區內原有已生成樹木，應盡量採原地保留為原則，必要時得移植至計畫區內公園用地。</p>	未修正。
<p>十五、台南縣政府必要時得依本管制要點之精神，另訂定更詳細之都市設計審查注意事項或審議規範，以為都市設計審議委員會審議時之依據。</p> <p>若因開發基地條件限制，致使全部或部分無法適用本要點之<u>都市設計事項</u>，得依台南縣都市設計審議委員會之決議為準。</p>	<p>十五、台南市政府必要時得依本管制要點之精神，另訂定更詳細之都市設計審查注意事項或審議規範，以為都市設計審議委員會審議時之依據。</p> <p>若因開發基地條件限制，致使全部或部分無法適用本要點<u>第十點至第十四點之規定</u>，得依台南市都市設計審議委員會之決議為準。</p>	明確訂定不受限制之都市設計事項範疇。
十六、本要點未規定事項，依其他法	十六、本要點未規定事項，依「臺南	文字修正，以

原臺南縣都市計畫委員會第 221 次會議 決議修正條文	臺南市都市計畫委員會第 31 次決議 修正條文	備註
令之規定辦理。	<u>市都市設計審議原則</u> 及其他 <u>相關</u> 法令之規定辦理。	資明確。

第 四 案：「變更臺南市安南區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及農漁區變更為住宅區部分)通盤檢討案」再提會審議

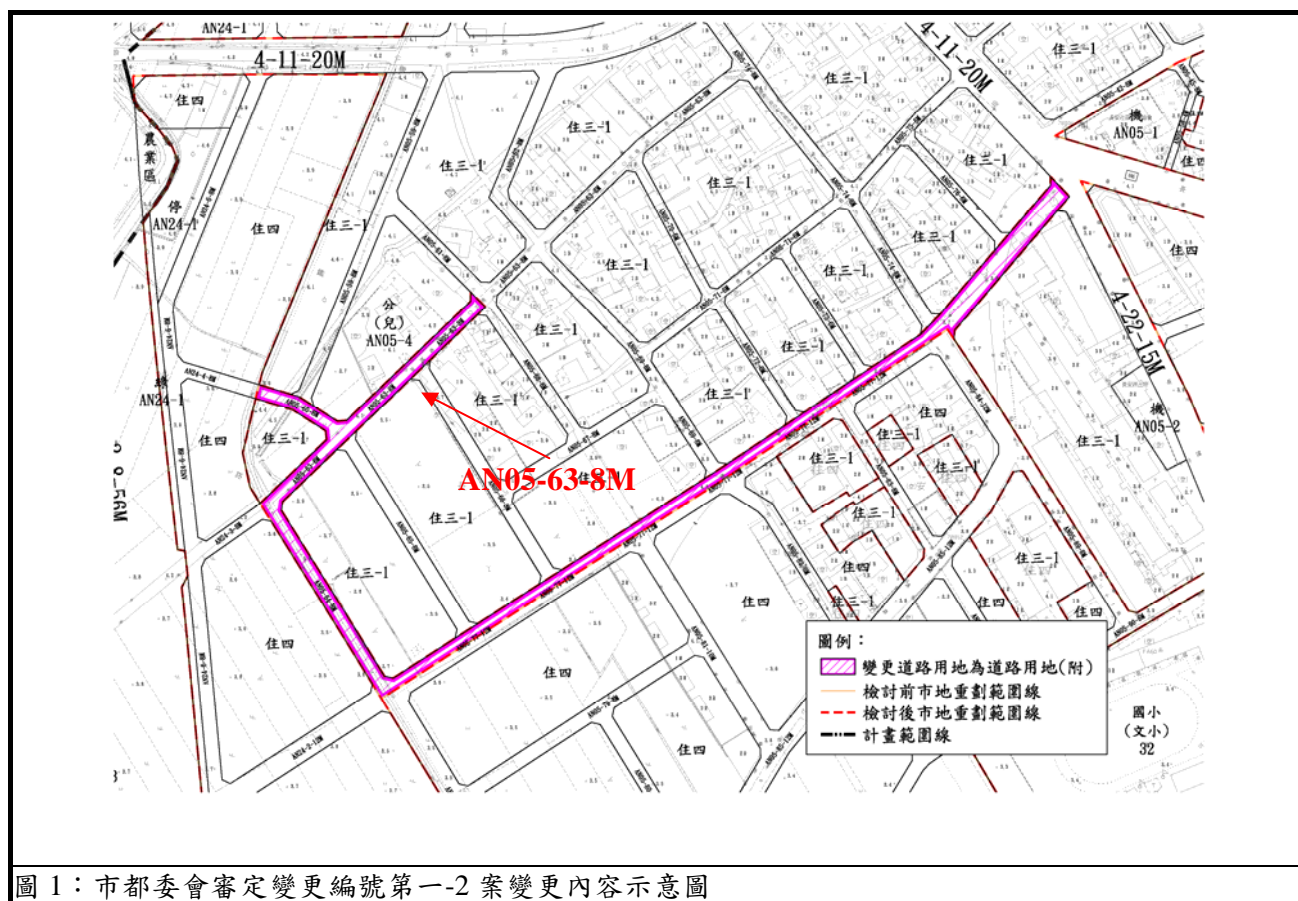
說 明：本案原經臺南市都市計畫委員會第 30 次會議(103 年 3 月 3 日)審查通過，其中變更編號第一-2 案係將原三期發展區以市地重劃方式開發範圍鄰近街廓道路系統納入整體開發加速用地取得(詳表 1 及圖 1)，查本府工務局為解決「公(兒)AN05-4」新寮庄長安社區公園入口通行障礙及意象視覺阻隔，刻辦理變更編號第一-2 案中 AN05-63-8M 道路用地部分之徵收開闢作業，並業於 103 年 3 月 17 日舉行「臺南市安南區 AN05-63-8M 都市計畫道路工程」第 1 次公聽會，為避免影響後續市地重劃執行，擬修正變更編號第一-2 案變更內容(詳表 2 及圖 2)，修正後公共設施負擔比例為 34.44 % (詳表 3)，爰再提會審議。

決 議：本案除下列意見外，其餘依市都委會第 30 次會議決議照案通過。

- 一、考量市府將於本(103)年度辦理「AN05-63-8M」計畫道路部分路段用地取得及工程施作，原則同意修正變一-2 變更內容如表 2 及圖 2，並依都市計畫法第 19 條第 3 項規定，依本會決議修正後免再公開展覽及舉行說明會。

表 1：市都委會審定變更編號第一-2 案變更內容

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註
		原計畫	變更後計畫			
一-2	「公兒 AN05-4 」公園 兼兒童 遊樂場 用地南 側	「AN05-60-8M」、 「AN05-63-8M」、 「AN05-64-8M」、 「AN05-77-12M」道路用 地(0.62 公頃)	「AN05-60-8M」、 「AN05-63-8M」、 「AN05-64-8M」、 「AN05-77-12M」道路用 地(附)(0.62 公頃)	1. 補正屬三期發展區以市地重劃方式開發範圍公共設施用地負擔比例書圖不符部分。 2. 將原三期發展區以市地重劃方式開發範圍鄰近街廓道路系統納入整體開發加速用地取得。	本案應併本計畫第六章第五節規定之市地重劃單元一重劃範圍進行開發。	





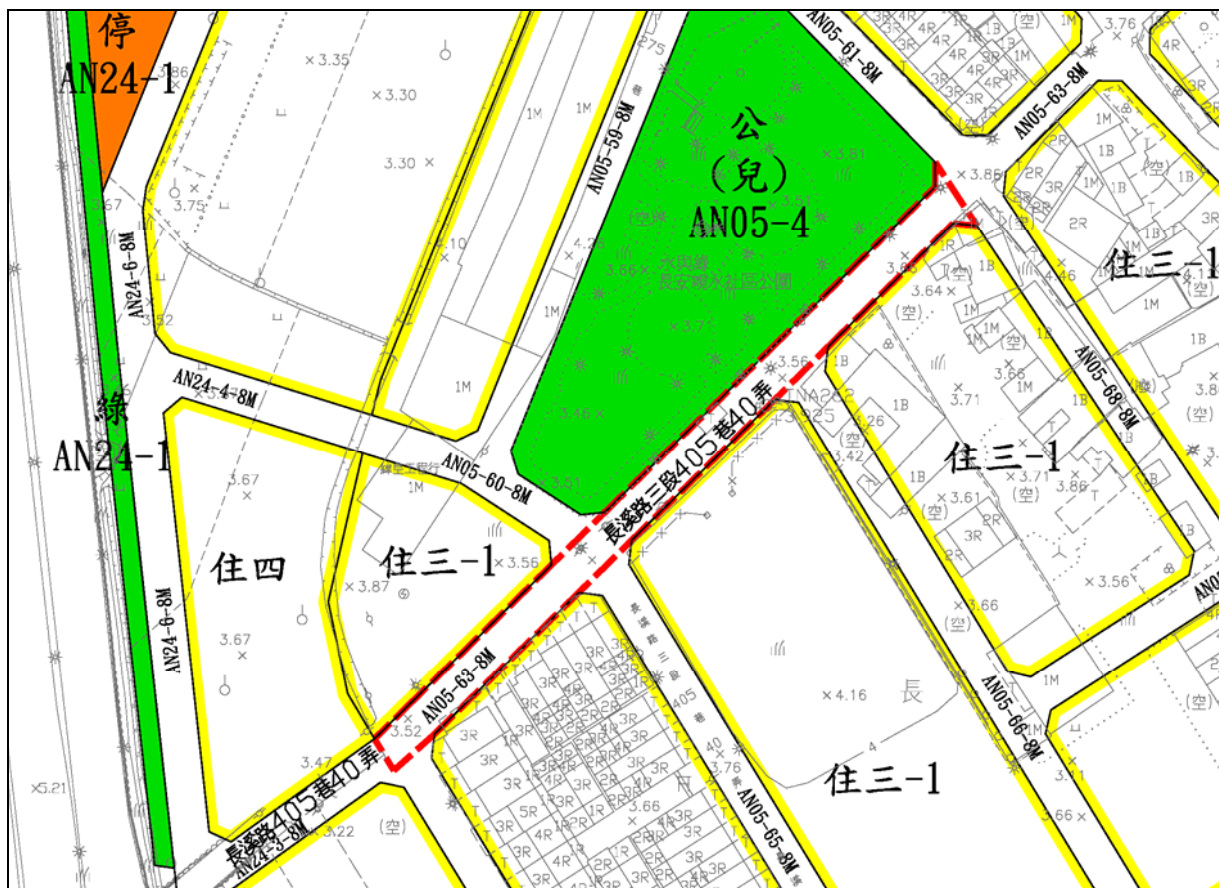


圖 1-1：AN05-63-8M 位置圖

表 2：提案修正變更編號第一-2 案變更內容

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註
		原計畫	變更後計畫			
一-2	「公兒 AN05-4」公園兼兒童遊樂場用地南側	「AN05-60-8M」、「AN05-64-8M」、「AN05-77-12M」道路用地(0.49 公頃)	「AN05-60-8M」、「AN05-64-8M」、「AN05-77-12M」道路用地(附)(0.49 公頃)	3. 補正屬三期發展區以市地重劃方式開發範圍公共設施用地負擔比例書圖不符部分。 4. 將原三期發展區以市地重劃方式開發範圍鄰近街廓道路系統納入整體開發加速用地取得。	本案應併本計畫第六章第五節規定之市地重劃單元一重劃範圍進行開發。	

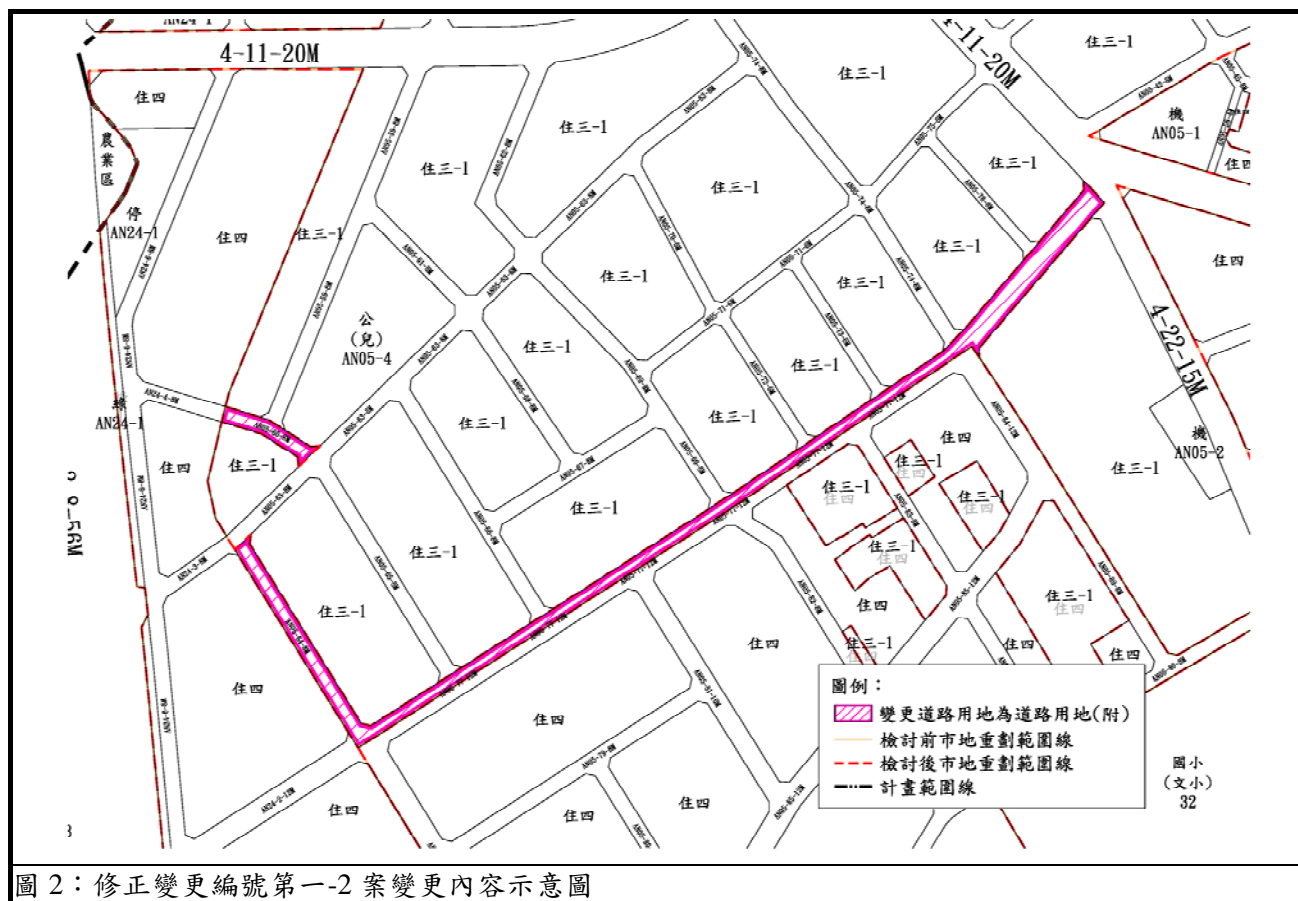


表 3：修正前後公共設施負擔比例對照表

使用項目		公開展覽方案		第 30 次市都委會審定方案		本次修正方案	
		面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
住宅區		11.63	65.71	11.63	65.08	11.63	65.56
公共 設施 用地	機關用地	0.21	1.19	0.21	1.18	0.21	1.18
	公(兒)用地	1.89	10.68	1.89	10.58	1.89	10.66
	綠地用地	0.05	0.28	0.05	0.28	0.05	0.28
	停車場用地	0.16	0.90	0.16	0.90	0.16	0.90
	道路用地	3.76	21.24	3.93	21.98	3.80	21.42
	小計	6.07	34.29	6.24	34.92	6.11	34.44
合計		17.70	100.0	17.87	100.0	17.74	100.00

第五案：「擬定南台南站副都心生產路南側第五種住宅區(辦理臺南市區鐵路地下化專案照顧住宅)都市更新計畫案」

說明：一、為配合「臺南市區鐵路地下化綜合規劃」重大建設之實施，考量受工程影響之拆遷住戶居住權益，臺南市政府基於合理照顧原則下，選定行政院 101.03.19 院授內中地字第 1016650510 字號函核定以南台南站副都心整體開發區內辦理區段徵收開發後專案讓售予臺南市政府都市發展局之公有土地，辦理都市更新事業興建照顧住宅。本更新計畫範圍位於南台南車站周邊與鐵路地下化後之公園道路廊帶相鄰，在權衡鐵路地下化沿線土地縫合之開發效益與拆遷戶移居需求下，劃定都市更新地區與更新單元，以配合辦理照顧住宅之投資興建。期透過本次都市更新計畫案之實施達串連鐵路沿線文化、產業、觀光、轉運、商業等資源，整合土地使用、延續都市活動、促進都市機能提昇、有效縫合都市空間之目標。

二、法令依據：依據都市更新條例第七條第一項第三款及第八條規定。

三、都市更新計畫範圍：詳都市更新計畫書示意圖。

四、都市更新計畫內容：詳都市更新計畫書。

五、本更新地區位於「擬定臺南市東區細部計畫（南台南站副都心地區）案」範圍，其容積獎勵相關規定依土地使用分區管制要點及都市更新條例相關規定辦理。其都市更新容積獎勵上限則依「都市更新建築容積獎勵辦法（103.01.10 修訂）」辦理。

決議：本案除下列各點意見外，其餘照案通過。

- 一、本計畫說明書請依都市更新條例第五條規定之應表明事項，確實逐項檢核補正。
- 二、建築規劃部分應保留後續設計之彈性，建議刪除坪數、高樓層之文字。
- 三、實質再發展章節內容建議補充土地分區管制要點與都市設計規範之適用條文。
- 四、計畫名稱有關「專案照顧住宅」者，建議修正為「專案住宅」。
- 五、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。

## 第 六 案：「擬定臺南市南區大鵬五村地區都市更新計畫案」

說明：一、眷村是臺灣特殊時空背景下交錯形成的聚落文化，記錄著 1949 年後逐漸形成的歷史空間隨著都市現代化發展，許多原位於都市邊緣的眷村抵不過時間洪流的洗刷，由都市邊緣逐漸成為都市中心，遂形成眷村內外都市景觀的不協調景象。

二、眷改土地的處分方式多元化，其標售或處分方式係依循「國軍老舊眷村及不適用營地之國有土地標售或處分辦法」辦理，然目前土地處分受制於民國 98 年 10 月 8 日行政院第 3165 次院會決議：「500 坪以上國有土地不出售，可透過都市更新、設定地上權或其他方式，增加收益。」使得眷改土地不再僅止於單純售出，且透過國有非公用土地採取都市更新之執行策略時，所採取的事業計畫與規劃願景可兼顧社會公平與正義，配合提出合宜之回饋機制，將賦予眷村改建之國有土地資產保存與地方活化的意義。

三、本案位於臺南市南區，座落於新都路上，永成路三段與德興路之間，面積約為 2.32 公頃，眷舍已於民國 96 年遷移後，整平為空地。

四、本更新地區 94.79%為國有地，經行政院「國有土地清理活化督導小組」第 11 次會議同意優先以設定地上權及公辦都市更新權利變換分回房地方式處分，並經內政部 103 年 1 月 6 日內授營更字第 1020814002 號函「國防部列管眷地實施都市更新案擬列入都市更新示範計畫地區審查」會議紀錄決議本案原則同意納入都市更新示範計畫。

五、本更新地區地處「金華生活圈」，隨著地區交通路網與公共設施之陸續興闢，更新開發將有助於帶動整個地區發展，配合鄰里商業活動，將可打造「優質鄰里住商混合社區」，成為臺南市南區之發展核心。

六、法令依據：依據都市更新條例第5條及第7條。

七、劃定更新地區及更新單元範圍：詳計畫書示意圖。

八、劃定更新地區及更新單元內容：詳計畫書。

決議：本案除下列各點意見外，其餘照案通過。

- 一、本案計畫範圍北側未開闢完成之計畫道路(金華路一段352巷)，應納入都市更新事業計畫範圍，整體規劃評估。
- 二、本計畫書內有關實質再發展內容請再加強說明分析。
- 三、請考量本案計畫範圍西側未納入更新範圍私有土地之通行權、申請指定建築線所需並保留既有都市紋理，留設合宜之通行巷道。
- 四、請將「臺南市都市更新單元劃定基準」納於計畫書附件。

第七案：「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）  
（部分農業區為零星工業區）案」

說明：一、本變更案係宜進實業股份有限公司擬擴大廠房使用範圍，於申請建築執照及土地使用分區證明時，始發現夾雜於廠區範圍內之大營段 1288-1 等地號土地為農業區，致該廠區範圍屬零星工業區土地被夾雜之農業區土地切割為不完整區塊，無法申請建築使用，亦影響土地合理利用，爰辦理此次變更。

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 2 月 13 日至民國 103 年 3 月 14 日於新市區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 103 年 3 月 7 日上午 10 時整假新市區公所 3 樓大禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：除回饋內容建議參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」之意旨，修正為以變更後第一次公告土地現值加百分之四十折算繳納代金，且於繳納代金後，始得申請核發建築執照外，其餘照公開展覽計畫書圖通過。