

臺南市都市計畫委員會第 289 次會議紀錄

一、時 間：99 年 10 月 28 日(四)下午 13 時 30 分

二、地 點：十樓都委會會議室

三、主 持 人：許主任委員添財

四、審議案：共三案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

審一案：「擬定臺南市安南區土城工業區(工 8)細部計畫案」

審二案：「變更臺南市安南區（土城地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫（部份 1-3-60M 計畫道路開發方式為一般徵收）案」

審三案：「擬定臺南市東區細部計畫（南台南站副都心地區）案」再提會

臺南市都市計畫委員會第 289 次委員會 審議第一案

案名	擬定台南市安南區土城工業區(工8)細部計畫案
說明	<p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>依「都市計畫法」第 17 條辦理細部計畫擬定作業。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>南部地區高科技產業主要集中於臺南科技工業區與南部科學園區，且與鄰近傳統工業園區已密切結合成產業鏈結構之結構性發展。而本市現已開發之綜合性工業區包含「和順工業區」、「總頭寮工業區」及「安平工業區」，多與臺南科學工業園區呈現上、下游產業結構鏈結關係，惟尚有「新吉工業區」與「土城工業區」尚未開發，其中「工八」土城工業區區位良好，並經本府建設及產業管理處定位為「微型技術園區」，作為臺南科技工業區與臺南科學園區間城市科技為導向之衛星產業園區，提供一般中小型工業創業。</p> <p>此外，本府建設及產業發展處於 97 年 8 月 8 日以南市建工字第 09741048480 號函送「臺南市土城工業區開發問卷調查表」290 份與地主，於回收 132 份問卷中，有開發意願者達 85% (112 份)，故由本府據以辦理土城工業區「工八」擬訂細部計畫作業，期藉土城工業區之開發，結合既有之產業群落帶動地方整體發展。</p> <p>本次會議配合歷次專案小組討論各項決議與人民陳情案件之建議，酌予調整計畫區之交通系統、土地使用計畫，以及前次會議決議事項進行修正，續請提會審議。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p>本計畫區位於臺南市安南區西北側(詳圖一)，介於「2-7-80M」(台江大道)與「1-3-60M」(安明路)計畫道路之交叉處，東、北兩側皆為農漁區，南側鄰近臺南科技工業區，西側臨土城聚落，計畫面積約為 24.17 公頃(詳圖二)。</p> <p>五、實質計畫：</p> <p>(一)計畫年期：依臺南市主要計畫第四次通盤檢討內容，訂定本計畫年期為 114 年。</p> <p>(二)土地使用計畫與公共設施計畫</p> <p>本計畫區係依主要計畫擬定為乙種工業區，公開展覽之土地使用與公共設施計畫如表一與圖三所示；第二次專案小組審議後之土地使用計畫詳如表二、圖四；第三次專案小組審議後之修正土地使用計畫詳如表三、圖五。依本案專案小組審議修正後之計畫內容說</p>

明如下（表三、圖五）：

1. 乙種工業區

本計畫區共劃設 13 處工業單元，考量未來所引入產業所需基地規模與重劃後部份土地所有權人原地分配土地之考量，劃設街廓深度介於 40~76 公尺間，並以區內中心綠軸區隔街廓產業單元，利於不同產業廠商設立，總計工業區面積約為 16.84 公頃，佔總計畫面積 69.68%。

2. 公園用地

區內共劃設六處公園用地，以土城仔 1-2 排水為中心，建構藍、綠帶結合之開放空間系統。總計公園面積 1.41 公頃，占總計畫面積 5.85%。

3. 廣場用地

劃設廣場用地一處，設於「2-7-80M」（台江大道）與「1-3-60M」（省道台 17 線安明路）計畫道路交叉路口，兼具工業區營造景觀意象與開放空間之功能，面積 0.24 公頃，占總計畫面積 0.99%。

4. 變電所用地

為配合本計畫區開闢後之用電需求，於東北側劃設一處變電所用地，面積 0.54 公頃，佔總計畫面積 2.23%。

5. 道路用地兼供排水使用

配合土城子排水設施流經範圍，與規劃之計劃道路重疊部份規劃為道路兼供排水使用，面積 0.03 公頃，佔總計劃面積 0.14%。

6. 公園道兼供排水使用

配合土城子排水設施流經範圍，與規劃之園道重疊部份規劃為道路兼供排水使用，面積 0.01 公頃，佔總計劃面積 0.03 %。

7. 公園用地兼供排水使用

配合土城子排水設施流經範圍，與規劃之公園用地重疊部份規劃為道路兼供排水使用，面積 0.15 公頃，佔總計劃面積 0.61%。

（三）交通運輸計畫

為利計畫區內廠房人員、貨物出入之便利性，本計畫之道路系統採網格狀之路型，其中 20 公尺道路為主要道路、15 公尺道路則為區內出入道路，交通系統計畫概述如下：

1. 主要道路

區內共劃設二條 20 米寬之主要聯外道路(臨接安明路處為 25M)，供就職人員、原物料運輸使用，向西接「1-3-60M」計畫道路（安明路）；南北向聯外道路向北可接「2-7-80M」計畫道路（台江大道）達國道交通系統，南可接區外「3-33-20M」計畫道路(安中路)。

2. 出入道路

區內採 15 公尺寬網格狀路型之道路系統，作為計畫區內人員及車輛進出之道路系統。

(四) 事業及財務計畫：

本計畫區以市地重劃方式辦理整體開發，說明如下：

1. 開發方式～市地重劃範圍說明

考量西側「1-3-60M」計畫道路（省道台 17 線安明路）目前皆尚未闢足且開闢時程未知之前提下，為避免前述道路影響基地未來之進出，故本案重劃範圍納入部分西側「1-3-60M」未闢足計畫道路。

另計畫範圍內規劃之「變電所用地」因地非屬市地重劃開發中可納入共同負擔之公共設施用地項目，但因考量工業區開發後之用電需求與變電所用地所在位置土地所有權人之權益，依專案小組決議列入本次市地重劃一併開發。本市地重劃整體開發區公共設之用地負擔比例約為 32.69% (如下式)，有關重劃範圍內之土地使用面積與範圍詳如表五與圖六所示。

2. 事業及財務計畫

本計畫區總面積為 24.17 公頃，若加入部分未開闢之安明路計畫道路範圍，面積為 25.02 公頃，其中公共設施面積為 8.19 公頃，佔全部面積 32.7%，區內公共設施用地計有公園、變電所用地、廣場用地、道路、道路兼供排水使用、公園道、公園道兼供排水使用與公園兼供排水使用等用地等。係採市地重劃方式開發，其事業及財務計畫內容詳下表六所示。

(五) 土地使用分區管制：詳表七。

(六) 都市設計管制：詳表八。

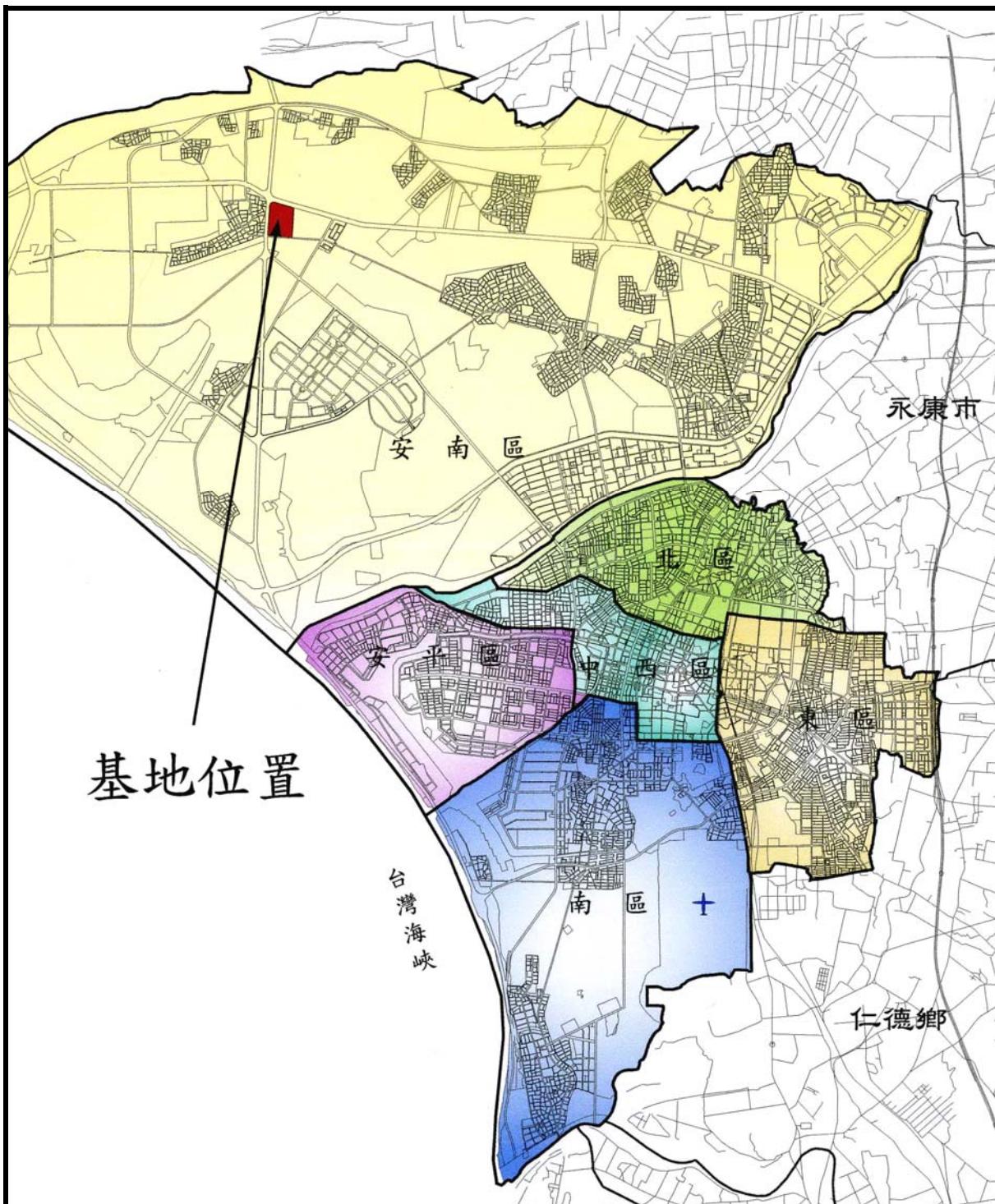
六、公開展覽：

(一) 本案經本府 99 年 5 月 3 日以南市都劃字第 09916514170 號公告自 99 年 5 月 4 日起至 99 年 6 月 3 日止公開展覽三十天(刊登於 99 年 5 月 4~6 日之中華日報)。

(二) 99 年 5 月 12 日(星期三)上午 10 時於臺南市安南區城北里活動中心。

<p>臺南市 都會委會 決議</p>	<p>(三)公開展覽期間計10件公民或團體陳情意見。(詳表九)</p> <p>七、檢附資料</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)圖一：計畫區位暨範圍示意圖 (二)圖二：現行計畫內容示意圖 (三)圖三：公開展覽細部計畫示意圖 (四)圖四：依第二次專案小組審議後修正之細部計畫示意圖 (五)圖五：依第三次專案小組審議後修正之細部計畫示意圖 (六)圖六：市地重劃開發範圍與都市計畫套繪示意圖 (七)表一：公開展覽土地使用計畫面積分配表 (八)表二：依第二次專案小組審議後土地使用計畫面積分配表 (九)表三：第三次專案小組審議後修正土地使用計畫面積分配表 (十)表四：公共設施用地明細表 (十一)表五：市地重劃範圍土地使用面積表 (十二)表六：事業及財務計畫表 (十三)表七：土地使用分區管制要點綜理表 (十四)表八：都市設計準則綜理表 (十五)表九：人民陳情意見綜理表 (十六)表十：臺南市都市計畫委員會第三次專案小組意見及處理情形 對照表 <p>八、以上提請委員會審議。</p> <p>本案除下列各點外，其餘建議准照本會專案小組初步建議意見(如附錄)修正後通過：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、為避免計畫區因地形高差或排水不力，致使工業區開發後易有水患，於公共設施用地比例不變下，增加土城子一之二排水下游處公園用地面積，以作為滯洪使用，並建議必要時架設抽水設備，調節排水效能。此外，於計畫書內註明，為配合水利署核定之土城子一之二區域排水堤頂高度規劃，未來工業區開發之填土高程應不低於該規劃報告所訂之堤頂高度，並由計畫區周邊道路側溝及地下箱涵收集區外雨水逕流，以有效防治工業區內、外水患。 二、計畫書內所述之公共設施用地負擔比例修正為「公共設施用地比例」，以資明確。另圖六市地重劃範圍圖與表六事業及財務計畫表不符，請依範圍圖修正之。 三、有關前述基地高程分析、微型工業區規劃內容以及滯洪計畫等，請於計畫書內補充說明，並配合修正事業及財務計畫內容與財務可行性分析。
----------------------------	---

- 四、本案係以市地重劃辦理，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，依據「都市計畫法台灣省施行細則」第 10 條規定，請業務單位檢送本案市地重劃可行性評估計畫書予本府地政處審核，經審核通過後納相關證明文件於計畫書附件，以資妥適。
- 五、本計畫（草案）經審議修正後，如有書圖文字等不涉及實質計畫內容變更者，授權由業務單位檢覈修正，免再提會討論。
- 六、本案計畫內容業經修正，已與原公開展覽之內容有所差異，為避免影響該地區民眾之權益，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本案無直接關係者，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。



圖一：計畫區位暨範圍示意圖



圖二：現行計畫內容示意圖



圖三：公開展覽細部計畫示意圖



圖四：依第二次專案小組審議後修正之細部計畫示意圖



圖五：依第三次專案小組審議後修正之細部計畫示意圖



表一：公開展覽土地使用計畫面積分配表

使用項目	面積(公頃)	比例(%)
乙種工業區	16.92	70.00
公共設施	公園用地	3.05
	變電所用地	0.54
	道路用地	3.66
	小計	7.25
合計	24.17	100.00

註：上表所述面積僅供參考，實際面積應依地籍測量面積為準。

表二：依第二次專案小組審議後土地使用計畫面積分配表

使用項目	面積(公頃)	比例(%)
乙種工業區	16.75	69.30
公共設施	公園用地	1.77
	廣場用地	0.45
	變電所用地	0.54
	園道用地	0.2
	道路用地	4.46
	小計	7.42
合計	24.17	100.00

註：上表所述面積僅供參考，實際面積應依地籍測量面積為準。

表三：第三次專案小組審議後修正土地使用計畫面積分配表

使用項目	面積(公頃)	比例(%)
乙種工業區	16.84	69.68
公共設施	公園用地	1.41
	廣場用地	0.24
	變電所用地	0.54
	園道用地	1.88
	道路用地	3.07
	道路兼供排水使用	0.03
	園道兼供排水使用	0.01
	公園兼供排水使用	0.15
	小計	7.33
合計	24.17	100.00

註：上表所述面積僅供參考，實際面積應依地籍測量面積為準。

表四：公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	項目	面積(公頃)
公園用地	公1	0.5076	廣場用地	0.2394
	公2	0.2197	變電所用地	0.5400
	公3	0.2096	園道用地	1.8783
	公4	0.2079	道路用地	3.0679
	公5	0.2034	道路兼供排水使用	0.0330
	公6	0.0658	園道兼供排水使用	0.0073
	小計	1.4141	公園兼供排水使用	0.1482

表五：市地重劃範圍土地使用面積表

項目	面積(公頃)	比例(%)
乙種工業區	16.84	67.31
公共設施	公園用地	1.41
	廣場用地	0.24
	變電所用地	0.54
	園道用地	1.88
	道路用地	3.07
	道路兼供排水使用	0.03
	園道兼供排水使用	0.01
	公園兼供排水使用	0.15
	小計	7.33
擬定細部計畫範圍外部分「1-3-60M」未開闢 計畫道路(省道台17線安明路)	0.85	3.39
合計	25.02	100.00

■ 市地重劃共同負擔公共設施比例計算：

$\frac{\text{總公共設施用地面積}(8.18\text{ha}) - \text{變電所用地面積}(0.54\text{ha}) - \text{公有地可抵充面積}(0.304\text{ha})}{\text{市地重劃總面積}(25.02\text{ha}) - \text{公有地可抵充面積}(0.304\text{ha})} = 29.68\%$

[附註]上述可抵充面積應係為初估，實際面積應由公有土地管理機關會勘認定之。

表六：事業及財務計畫表

公共設施 項目	面積(公 頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦 單位	開發期 程(年)	經費 來源
		價購	市地重劃	區段 徵收	撥用	土地取 得	整地費	工程 費	合計			
公園用地	1.41	—	✓	—	—	—	63	2115	2178			
廣場用地	0.24	—	✓	—	—	—	11	168	179			
變電所用地 ^{註1}	0.54		—	—	—	—	24	—	24			
園道用地	1.88	—	✓	—	—	—	85	2820	2905			
道路用地	3.92	—	✓	—	—	—	176	7840	8016			
道路兼供排水使 用	0.03	—	—	—	✓	—	2	60	62			
園道兼供排水使 用	0.01	—	—	—	✓	—	2	15	17			
公園兼供排水使 用	0.15	—	—	—	✓	—	8	225	233			
合計	8.18	—	—	—	—	—	371	13243	13614	—	—	—

註 1：變電所用地納入重劃範圍，於重劃工程一併辦理整地工程。唯變電所用地不屬於市地重劃「列入共同負擔之公共設施用地」，後續需地機關之用地取得，再由需地機關編列預算價購。

註 2：本表開發經費及預定完成期限視主辦單位財務狀況及實際需要酌予調整。

表七：土地使用分區管制要點綜理表

條文	專案小組初 步建議	臺南市都 委會決議
壹、總則 第一條、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	照案通過	依專案小組出席員初步建議通過
第二條、 本計畫區內土地及建築物使用，除細部計畫另有規定者，應依本要點之規定辦理。	照案通過	依專案小組出席員初步建議通過
貳、乙種工業區 第三條、本計畫區內乙種工業區之土地使用限制依都市計畫法台灣施行細則第 18 條規定辦理。	照案通過	依專案小組出席員初步建議通過

第四條、本計畫區內乙種工業區之建蔽率與容積率不得大於下表規定。				照案通過	依專案出員建見通過															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>乙種工業區</td><td>70</td><td>210</td><td></td></tr> </tbody> </table>				土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)		乙種工業區	70	210										
土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																		
乙種工業區	70	210																		
參、公共設施用地					依專案出員建見通過															
第五條、本計畫區內公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定。					依專案出員建見通過															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th><th>使用項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr> <tr> <td>二</td><td>變電所用地</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr> </tbody> </table>					編號	使用項目	建蔽率(%)	容積率(%)		一	公園用地	15	45		二	變電所用地	60	240		
編號	使用項目	建蔽率(%)	容積率(%)																	
一	公園用地	15	45																	
二	變電所用地	60	240																	

表七：土地使用分區管制要點綜理表(續 1)

條文					專案小組初步建議	臺南市都委會決議
肆、建築物附設停車標準						
第六條、本計畫區內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如下表：						
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)		
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。				
<p>一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <p>(一) 機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。</p> <p>(二) 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。</p> <p>二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。</p>					照案通過	依專案出員建見 小組委步意 席初議通過

表七：土地使用分區管制要點綜理表(續 2)

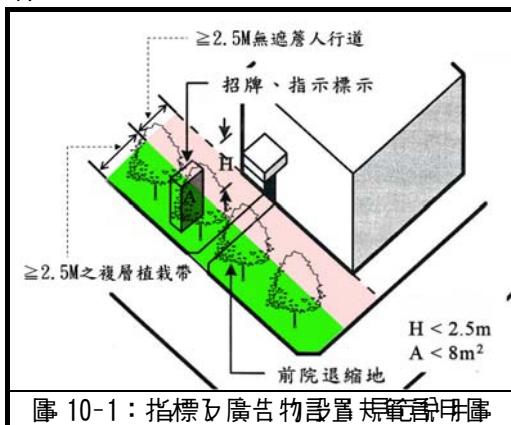
條文	專案小組初步建議	台南市都委會決議
伍、退縮建築及相關規定 第七條、計畫區內建築基地應依下列規定辦理退縮建築。 <ul style="list-style-type: none"> 一、計畫區內基地除臨安明路側需自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築外，臨接道路側應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮地內應於臨道路側設置至少 2.5 公尺寬之複層植栽帶，植栽帶得與電箱、進出口標示物等設施整體設計，其餘部分應留設至少 2.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 二、臨接道路側之圍牆不得設置於退縮建築範圍內，其圍牆高度不得高於 1.5 公尺，透空率應達 50% 以上，即不規定非臨接計畫道路側之圍牆。 三、留設無遮簷人行道供公眾通行部份應設置透水性鋪面並應與相鄰者順接，不得有高低落差或設置階梯。 四、退縮建築及公共開放空間均計入法定空地。 	考量安明路側不要有車輛出入口之設置，增設安明安路不得設置車輛出入口之限制。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
陸、其他 第八條、本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「擬定臺南市安南區土城工業區(工 8)細部計畫案都市設計準則」之規定辦理，並經本市都市設計審議委員會審查。	照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過
第九條、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表八：都市設計準則綜理表

條文	專案小組初步建議	台南市都委會決議
壹、管制依據及審查範圍 第一條、辦理依據 <ul style="list-style-type: none"> 一、區內都市設計審議範圍建築基地之新建、增建、改建、修建，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本準則規定辦理。 二、本地區基地條件特殊者，得經本案都市設計審議委員會審議通過，不受本規範部分之規定。 三、本地區基地條件特殊者，得經本案都市設計審議委員會審議通過，不受本規範部分之規定。 	刪除原第一條之一內容，另第一條之三請改列為本表第六條規定。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
第二條、審查範圍及送審權責單位 本計畫區議範圍內建築基地申請開發建築均須依據本準則辦理，其中送審權責單位如下： <ul style="list-style-type: none"> 一、提送本市都市設計審議委員會審議者： <ul style="list-style-type: none"> (一) 公有公共工程及公有公共建築預算金額 1,000 萬元以上(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)。 (二) 私人建築基地面積在 1,500 m²以上(含)之。 二、提送本市都市設計幹事會審議者： <ul style="list-style-type: none"> (一) 公有公共工程及公有公共建築預算金額 500 萬元以上未達 1,000 萬元者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)。 (二) 私人建築基地面積在 500 m²以上(含)未達 1,500 m²以下(不含)之。 	請規劃單位參考科工區條文酌予調整。	依專案小組出席委員初步建議意見通過

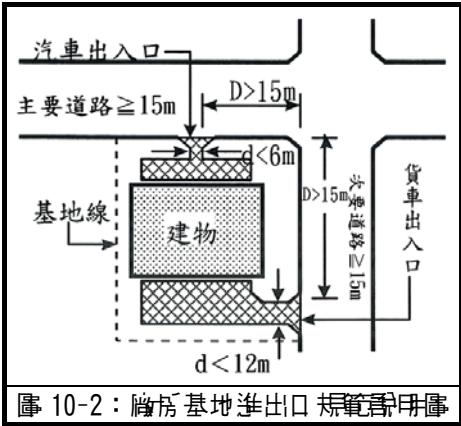
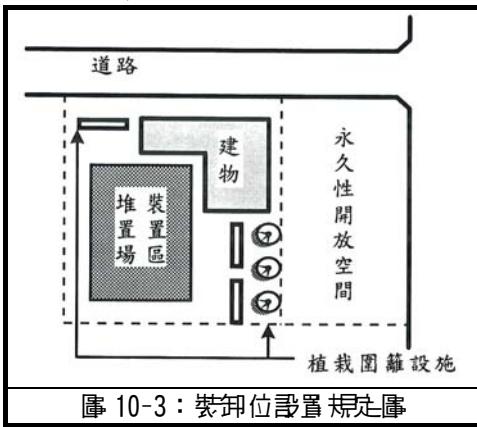
表八：都市設計準則綜理表(續 1)

條文	專案小組初步建議	台南市都委會決議
貳、審議準則 除需符合臺南市發布實施之各類都市設計審議原則辦理外，尚需依下列規定辦理都市設計審議作業。 第三條、建築物及其相關設施之設置 一、建築物附屬設施 (一) 屋頂設施物應適當遮蔽，遮蔽設施的建材與色彩須與主體建築物外觀可互相搭配，且其透空度不宜大於 50%。 (二) 指標、廣告物及建築物牆面標示物設置原則。 1. 進出口標示物與退縮建築部分之複層植栽帶整合，不可設置於無遮簷人行道之位置。 2. 每一進出口只能設置一個，標示物看板面積不得大於 8 平方公尺，指標垂直高度(包含基座)不得大於 2.5 公尺，若有特殊設計，經都市設計審議委員會核准同意者不在此限(如圖 10-1 指標及廣告物設置規範說明圖)。	照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過



3. 每棟建築物的臨街牆面只容許一處牆面標示物(含牆面文字圖案之油漆噴塗)，每一基地內所有牆面標示物之總面積以外圍長方形面積量測，不得超過 12 平方公尺。

表八：都市設計準則綜理表(續 2)

條文	專案小組初步建議	台南市都委會決議
<p>二、工業區基地進出口</p> <p>(一) 鄰接安明路側建築基地，不得於安明路側設置貨車進出口。</p> <p>(二) 基地同時鄰接主、次要道路時，不得在主要道路設置貨車進出口(如圖 10-2 所示)。</p>  <p>圖 10-2：廠房基地進出口規範圖</p>		
<p>(三) 基地車輛進出口不得大於兩處，惟小汽車停車位設置數每起 150 輛時，得增加一處進出口。</p> <p>(四) 基地小汽車進出寬度不得大於 6 公尺，貨車進出口寬度不得大於 12 公尺。</p> <p>(五) 建築基地同時臨接 15 公尺以上之計畫道路時，車輛進出口與道路交叉口距離不得小於 15 公尺。</p> <p>三、裝卸位及貨物堆積場</p> <p>(一) 貨物裝卸位及堆積場應避免直接曝露於道路及永久性開放空間之公共視野內，且須以建築物或適當設施或植栽作有遮擋，裝卸位設置規定圖如圖 10-3 所示。</p> <p>(二) 基地裝卸位及堆積場不得佔用退縮地。</p>  <p>圖 10-3：裝卸位設置規範圖</p>	<p>考量安明路側不要有車輛出入口之設置，增設安明安路不得設置車輛出入口之限制。</p> <p>依專案小組出席委員初步建議意見通過</p>	

表八：都市設計準則綜理表(續 3)

條文	專案小組初步建議	台南市都委會決議
參、其他 第四條、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過
第五條、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	照案通過	依專案小組出席委員初步建議意見通過
	增加第六條、本地區基地條件特殊者，得經本案都市設計審議委員會審議通過，不受本規範部分之規定。	依專案小組出席委員初步建議意見通過

表九：人民或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	專案小組初步建議	台南市都委會決議
1	施秋雲 臺南市新樂路 29 號	1. 工業區道路規劃應以 20 米為宜，以利貨櫃車進出，以免貨櫃車、機車、行人爭道，安全有顧慮。 2. 道路以十字型規劃，四通八達，出入動線順暢。 3. 公園綠地區(水圳上方)建設為道路，雙邊綠地。	同左。	1. 考量原規劃 12M 路寬之道路系統無法因應工業區中大型車輛進出與轉彎之需求，酌予採納陳情意見，請規劃單位修正交通運輸計畫內容。 2. 其餘部分不予採納。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
2	陳進財 臺南市城安路 71 號	建議將東側道路規劃為 20 米。	同左。	同陳情人編號 1 專案小組建議 1。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
3	郭書誠 臺南市安中路 6 段 506 號	內部 12 米道路太窄，工廠門前會停小自客，大貨車無法錯車。	同左。	同陳情人編號 1 專案小組建議 1。	依專案小組出席委員初步建議意見通過
4	陳以華 臺南市安南區城北路 208 巷 11 號	1. 本計畫於民國 70 多年劃設後，5 年沒開發，即應回復原計畫。 2. 目前科工區都賣不出去，土城工業區更將乏人問津，本案發布實施後，稅金負擔對民眾不利。 3. 如果要開發土城工業區，應以公辦方式辦理，以服公信。	同左。	就都市計畫規劃角色之立場，無法規定開發之主體。陳情人建議部分不予採納。	依專案小組出席委員初步建議意見通過。
5	謝昭文 臺南市安南區安中路 6 段 206 之 5 號	現有臨路合法建物，可否原地保留，不參與重劃，維持地主原有權益。	同左。	1. 計畫區內合法建物共計兩處，為學南段 666、660 等地號，建號分別為學南段 2、3 建號，均屬都市計畫發布實施前即存之合法建物。 2. 擬提請大會討論。	1. 考量工業區開發整體性、公平性及市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 5 款規定：「重劃前已有合法建築物」 2. 請參照專案小組出席委員初步建議意見通過。

					之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分 配之。」，建議仍應納入市地重劃範圍整體開發，以符公平原則。故陳情人建議部分不予以採納。
6	盧慶鴻 台南縣關廟鄉中正 路 657 巷 5 號	公園用地過多，面半圓設 商業城較價值。	市府公辦市地重 劃、區段徵收。	依工業區變更審議 規範之相關規定， 不予採納。	依專案小 組出席委 員初步建 議意見通 過。

表九：人民或機關團體陳情意見綜理表(續 1)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議	台南市都委會決議
7	吳啟東、吳泓駿、 吳俊毅 臺南市中西區文賢 路 42 號之 1	工業區內道路規劃 12、15 米寬在大小只適 合通行小貨車，一般較 大卡車、貨櫃車、聯結 車，無法雙向通行。萬 一廠區設廠後生意越 做越好，不想搬離開基 廠房，遷到大型工業區 時，到時貨櫃車、聯結 車，12 米道路無法轉入 廠前停車區時，一定亂 停 12 米面上，到時整 個場內道路變得很亂。	在園區交通中心點設置大卡 車、貨櫃車、聯結車專區停 放區，可給使生產直接生 產外銷工廠方便。產品可借小 型搬運車搬至貨櫃車旁裝 貨。 小型工業區面積小建議在園 區中心點設置一小區商業店 區，進駐像 7-11 等小店，將 可使園區內上班員工中午休 息時間吃中餐、喝中午茶等 活動，可使來園區上班員工 一大早來上班一定要帶中午 便當來上班。	同陳情人 編號 1 專案 小組建議	依專案小 組出席委 員初見議 過。
8	方崇安等 29 人 臺南市安平區永華 路二段 843 號	工(乙)八內的公 11 將 來須種植花木，但因其 設於安明路及台江大 道的交接處，於汽車通 行易妨礙交通視線，且 區內已設有公 12、13、 14、15 及 16 等公園， 故請將公 11 現址改為 廣場用地，除視野更 闊外，又可解決區內無 停車場之窘境。	請將本工業區內之公 11 用 地，更改為廣場用地，以作 為廣場可兼停車之用。	酌予採納，請規 劃單位修正土 地使用計畫。	依專案小 組出席委 員初見議 過。
9	本府地政處	依本府地政處 99 年 6 月 8 日南市地劃字第 09914518490 號函說明 事項辦理。	1. 旨揭細部計畫草案計畫 書述及計畫區面積有不 一致情形，第 8-3 頁第二 節內文所述「本區總面積 24.17 公頃，若加入部分 15m 未開闢之安明路計 畫道路範圍，劃設面積為 24.96 公頃」，與第 3-11 頁權屬分析表 3-9 計畫 區合計面積「25.4676 公 頃」相差甚多。 2. 第 4-5 頁課題二內文「將 來以自辦市地重劃之方 式辦理開發」與第 8-3 頁事業及財務計畫內文 中仍有「自辦」文字，建 議刪除。	請規劃單 位配合修 正。	依專案小 組出席委 員初見議 過。

表九：人民或機關團體陳情意見綜理表(續 2)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議	台南市都委會決議
9	本府地政處(續前頁)		<p>3. 如貴處欲將「變 11」變電所用地規劃納入重劃範圍，依據市地重劃法令規定，該變電所用地當然不屬於「列入共同負擔之公共設施用地」，並以公有土地或抵費地優先指配，再由需地機關編列預算按所定底價購。承上，則第 8-1 頁下方「市地重劃共同負擔公共設施比例計算式」之分子部分自不應包含變電所用地(0.53 公頃)，但分母部分仍應包含變電所用地(0.53 公頃)，且後段內文中「…現有『土城仔 1-2 排水』以及…，皆…等文字，因屬公有土地管理機關會勘認定可抵充面積之權責範疇，故建議刪除前開引號內文字，以免與認定結果有異而生爭議。</p> <p>4. 另本處建議將「變 11」變電所用地「不」納入重劃範圍，則不僅簡化讓變電所用地日後協議價購或徵收取得之時程、取得單價較為明確客觀之外，亦可減少重劃指配及調配之配地作業。</p>	<p>請規劃單位配合修正。</p>	<p>依專案小組出席員初步建議意見通過。</p>

臺南市都市計畫委員會第 289 次委員會 審議第二案

案名	變更臺南市安南區(土城地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(部份 1-3-60M 計畫道路開發方式為一般徵收)案
說明	<p>一、申請單位：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p style="padding-left: 2em;">都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p style="padding-left: 2em;">本案申請變更之部分「1-3-60M」計畫道路(安明路)屬「臺南市安南區(土城地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫區」，該案事業及財務計畫內規定應以市地重劃方式取得公共設施用地，俾引導本計畫區之發展。</p> <p style="padding-left: 2em;">本案部分用地（與安中路交叉之部份道路）已納入「臺南市安南區 3-33-20M(第三期)(安中路六段)道路開闢工程」，一併徵收開闢，該案已爭取 98 年度內政部營建署臺南生活圈道路系統建設計畫之補助預算，未來將以徵收方式辦理開發。</p> <p style="padding-left: 2em;">為加速推動該建設計畫，並有利整體地區發展，藉此透過個案變更方式，將部分原「1-3-60M」計畫道路(安明路)範圍原應以市地重劃方式開發部分調整為以一般徵收方式辦理開發，期使安明路能早日開闢完成，藉此提升安南區道路之聯絡功能及鄰近居民之便利性。</p> <p>四、變更位置與範圍：</p> <p style="padding-left: 2em;">計畫區位於臺南市安南區安中路與安明路交叉路口及鄰近土地，計畫面積約 3,230 平方公尺。(變更位置如圖一)</p> <p>五、變更內容：</p> <p style="padding-left: 2em;">詳圖二 變更內容示意圖及表一 變更內容明細表，總計 1 個變更案。</p> <p>六、事業及財務計畫：</p> <p style="padding-left: 2em;">本案部分道路用地之開發方式係依「變更臺南市安南區(土城地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案」之事業及財務計畫之規定，為改善居住環境，故區內所劃設之 28.51 公頃土地，應以市地重劃方式取得公共設施用地，俾引導本計畫區之發展。惟本計畫範圍內部份土地已獲「內政部營建署臺南生活圈道路系統建設計畫」之補助預算，為加速推動該建設計畫，</p>

其餘土地未來將以一般徵收方式辦理開發，事業及財務計畫表詳表二所示。

依前述細部計畫地區之事業及財務計畫規定，其餘原重劃範圍內公共設施用地面積比例（不含工程費）以不低於重劃總面積之 35% 為原則。

七、公開展覽：

- (一) 本案經本府於 99 年 8 月 31 日以南市都劃字第 09916502560 號函公告自民國 99 年 9 月 1 日起至 99 年 9 月 30 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 99 年 9 月 1 日、2 日、3 日等三日之中華日報。
- (二) 99 年 9 月 14 日（星期二）上午 10 時假安南區城中社區活動中心舉行公開說明會
- (三) 公展期間並無人民及團體陳情意見。

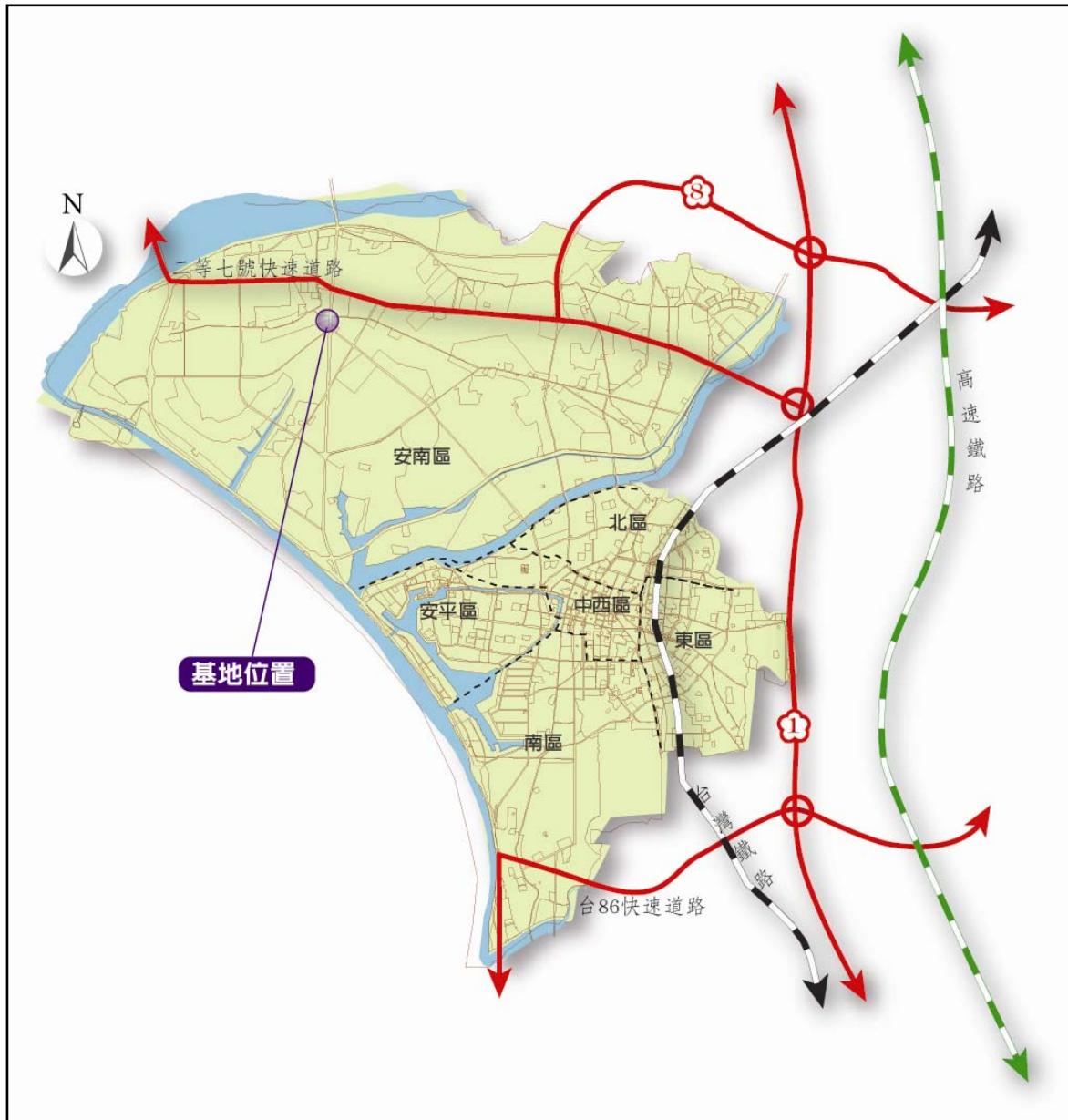
八、檢附資料

- (一) 圖一 計畫區位示意圖
- (二) 圖二 變更內容示意圖
- (三) 表一 變更內容明細表
- (四) 表二 事業及財務計畫表
- (五) 表三 市府建議修正內容

九、以上提請委員會審議。

決議

准照「表三市府建議修正內容」事項修正後通過。



圖一 計畫區位示意圖



圖二 變更內容示意圖

表一 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明	市府研析 意見	市都委會 決議
	原計畫	新計畫				
部份安 明 路 「1-3-6 0M」計畫 道路	「1-3-60M」 計畫道路 （3230 平方 公尺）（以市 地重劃方式 開發）	「1-3-60M」 計畫道路 （3230 平方 公尺）（以一 般徵收方式 開發）	由於本案部分土 地已爭取 98 年 度內政部營建署 台南生活圈道路 系統建設計畫之 補助預算，未來 將以徵收方式辦 理開發，其餘土 地亦一併配合未 來中央興建重大 設施加速推動該 建設計畫，一併 改以徵收方式取 得，藉此提升安 南區道路之聯絡 功能及鄰近居民 之近便性。	原市地重劃 範圍之公共 設施用地面 積比例（不 含工程費） 應以不低於 重劃總面積 之 35% 為原 則。	本案計畫 書中有關 經費來源 (98 年度 內政部營 建署台南 生活圈道 路系統建 設計畫之 補助預 算) 與本 案奉准之 重大建設 認定內容 (由市府 編列預 算) 不 符，請予 以修正， 其餘部分 建議照案 通過。	照市府研 析意見修 正通過。

註：1. 上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以地籍線範圍為準。

2. 凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表二 事業及財務計畫表

設施種類	面積（公頃）	土地取得方式					開闢經費（萬元）			主辦單位	預定完成期限	經費來源	
		徵購	區段徵收	市地重劃	撥用	其他	土地徵購及地上物補償	整地費	工程費				
道路用地	公有	0.0052			✓		—	0.52	0.52	1.04	臺南市政府	99-100	1. 內政部營建署台南生活圈道路系統建設計畫之補助預算。 2. 台南市政府逐年編列預算。
	私有	0.3178	✓				586.70	31.78	31.78	650.26			
總計		0.3230					586.70	32.30	32.30	651.30			

註：1. 上列數據僅供參考，實際開發經費得視財務狀況酌予調整

2. 本計畫預定完成期限由主辦單位視年度實施財務狀況予調整。

表三 市府建議修正內容

本案計畫書公展草案內容	市府建議修正內容	修正說明
壹、計畫緣起 <p>本案申請變更之部分「1-3-60M」計畫道路(安明路)屬「臺南市安南區(土城地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫區」，該案事業及財務計畫內規定應以市地重劃方式取得公共設施用地，俾引導本計畫區之發展。</p> <p>本案部分用地（與安中路交叉之部份道路）已納入「臺南市安南區3-33-20M(第三期)(安中路六段)道路開闢工程」，一併徵收開闢，該案已爭取98年度內政部營建署臺南生活圈道路系統建設計畫之補助預算，未來將以徵收方式辦理開發。</p> <p>為加速推動該建設計畫，並有利整體地區發展，藉此透過個案變更方式，將部分原「1-3-60M」計畫道路(安明路)範圍原應以市地重劃方式開發部分調整為以一般徵收方式辦理開發，期使安明路能早日開闢完成，藉此提升安南區道路之聯絡功能及鄰近居民之近便性。</p>	壹、計畫緣起 <p>本案申請變更之部分「1-3-60M」計畫道路(安明路)屬「臺南市安南區(土城地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫區」，該案事業及財務計畫內規定應以市地重劃方式取得公共設施用地，俾引導本計畫區之發展。</p> <p>本案部分用地（與安中路交叉之部份道路）已納入「臺南市安南區3-33-20M(第三期)(安中路六段)道路開闢工程」，一併徵收開闢，該案已經<u>臺南市政府認定為本市重大建設工程</u>，未來將以徵收方式辦理開發。</p> <p>為加速推動該建設計畫，並有利整體地區發展，藉此透過個案變更方式，將部分原「1-3-60M」計畫道路(安明路)範圍原應以市地重劃方式開發部分調整為以一般徵收方式辦理開發，期使安明路能早日開闢完成，藉此提升安南區道路之聯絡功能及鄰近居民之近便性。</p>	計畫書中有關經費來源(98年度內政部營建署臺南生活圈道路系統建設計畫之補助預算)與本案奉准之重大建設認定內容(由市府編列預算)不符。
柒、變更內容 <p>為加速安中路及安明路之開闢，配合98年度內政部營建署臺南生活圈道路系統建設計畫之經費補助，本案擬將部分安中路及安明路原計畫規定以市地重劃方式辦理開發之範圍調整為以一般徵收方式開發。另外，為考量維持原計畫之公平性，本案於附帶條件規定市地重劃範圍之公共設施比例應於未來通盤檢討計畫中回復原計畫基準，以符公平正義原則。變更內容明細表詳表5 所示，變更內容示意圖詳圖4 所示，變更前後土地使用面積對照詳表6所示。</p>	柒、變更內容 <p>為加速安中路及安明路之開闢，<u>配合本市重大建設工程推動</u>，本案擬將部分安中路及安明路原計畫規定以市地重劃方式辦理開發之範圍調整為以一般徵收方式開發。另外，為考量維持原計畫之公平性，本案於附帶條件規定市地重劃範圍之公共設施比例應於未來通盤檢討計畫中回復原計畫基準，以符公平正義原則。變更內容明細表詳表5 所示，變更內容示意圖詳圖4 所示，變更前後土地使用面積對照詳表6所示。</p>	
表5 變更內容明細-變更理由 <p>由於本案部分土地已爭取98 年度內政部營建署臺南生活圈道路系統建設計畫之補助預算，未來將以徵收方式辦理開發，其餘土地亦一併配合未來中央興建重大設施加速推動該建設計畫，一併改以徵收方式取得，藉此提升安南區道路之聯絡功能及鄰近居民之近便性。</p>	表5 變更內容明細-變更理由 <p>由於本案部分土地已經<u>臺南市政府認定為本市重大建設工程</u>，未來將以徵收方式辦理開發，其餘土地亦一併配合未來中央興建重大設施加速推動該建設計畫，一併改以徵收方式取得，藉此提升安南區道路之聯絡功能及鄰近居民之近便性。</p>	

表三 市府建議修正內容(續)

本案計畫書公展草案內容	市府建議修正內容	修正說明
<p>捌、事業及財務計畫</p> <p>本案部分道路用地之開發方式係依「變更臺南市安南區(土城地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案」之事業及財務計畫之規定，為改善居住環境，故區內所劃設之28.51公頃土地，應以市地重劃方式取得公共設施用地，俾引導本計畫區之發展。惟本計畫範圍內部份土地已獲「內政部營建署臺南生活圈道路系統建設計畫」之補助預算，為加速推動該建設計畫，其餘土地未來將以一般徵收方式辦理開發，事業及財務計畫表詳表7所示。</p> <p>依前述細部計畫地區之事業及財務計畫規定，其餘原重劃範圍內公共設施用地面積比例（不含工程費）以不低於重劃總面積之35%為原則。</p>	<p>捌、事業及財務計畫</p> <p>本案部分道路用地之開發方式係依「變更臺南市安南區(土城地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案」之事業及財務計畫之規定，為改善居住環境，故區內所劃設之28.51公頃土地，應以市地重劃方式取得公共設施用地，俾引導本計畫區之發展。惟本計畫範圍內部份土地已獲「<u>本市重大建設工程</u>」之<u>預算補助</u>，為加速推動該建設計畫，其餘土地未來將以一般徵收方式辦理開發，事業及財務計畫表詳表7所示。</p> <p>依前述細部計畫地區之事業及財務計畫規定，其餘原重劃範圍內公共設施用地面積比例（不含工程費）以不低於重劃總面積之35%為原則。</p>	計畫書中有關經費來源(98年度內政部營建署臺南生活圈道路系統建設計畫之補助預算)與本案奉准之重大建設認定內容(由市府編列預算)不符。
<p>表7 事業及財務計畫表-經費來源</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 內政部營建署臺南生活圈道路系統建設計畫之補助預算。 2. 台南市政府逐年編列預算。 	<p>表7 事業及財務計畫表-經費來源</p> <p>1. 內政部營建署臺南生活圈道路系統建設計畫之補助預算</p> <p>2. 台南市政府逐年編列預算。</p>	

臺南市都市計畫委員會第 289 次委員會 審議第三案

案名	「擬定臺南市東區細部計畫（南台南站副都心地區）案」再提會
說明	<p>一、 計畫擬定機關：臺南市政府</p> <p>二、 辦理依據：</p> <p>(一) 都市計畫法第 17 條。</p> <p>(二) 本府 99 年 10 月 21 日南市建公字第 09941058220 號函。</p> <p>三、 計畫緣起：</p> <p>本計畫區為東區僅餘之可發展腹地，且未來台鐵地下捷運化後於本計畫區內增設之南台南站，將可望帶動地區之整體發展。透過重大交通建設之運輸機能，不僅有效提升本計畫區北上至市中心區之可及性，亦提高南下轉乘台鐵沙崙支線通往高鐵沙崙站之便利性，加上本計畫區土地權屬較為單純，有利整體開發，可望建構新興發展核心，健全本市均衡發展格局。</p> <p>依據「臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」計畫內容，本計畫區未來發展定位為「南台南副都心」。為兼顧未來都市發展之公共設施（如體育場、停車場等設施）及公立大學設校之需求，本計畫將依循上位計畫之指導，配置商業、居住、文化、休憩等相容之複合都市機能空間，進而與鄰近臺南市立文化中心、巴克禮公園及南台南站等重大建設相輔相成，共同打造優質生活副都心。</p> <p>本案主要計畫業經 98 年 12 月 8 日內政部都委會第 720 次會議審議修正通過，並配合調整細部計畫提請本市都委會第 284 次會議討論通過。</p> <p>又本案依據內政部都委會第 720 次會議決議辦理區段徵收過程中，考量全市容積整併一致性，宜調整住宅區容積率以利後續管理；又全市性斜屋頂獎勵規定已於 99 年 5 月完成檢討修正並發布實施，且建築物退縮規定宜酌予調整以利整體規劃設計，爰再修正細部計畫土地使用分區管制要點並再提會審議。</p> <p>四、 計畫範圍與面積：</p> <p>本計畫區位於臺南市東區生產路台糖試驗所周邊農業區土地（詳見圖一）。計畫範圍東至崇明路、崇德路；西抵大同路；北達中華東路；南以臺南市行政界線為界（詳見圖二），面積合計約 110.21 公頃。</p> <p>五、 辦理過程：</p> <p>(一) 公開展覽：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 本案經本府於 96 年 12 月 3 日以南市都計字第 09616570180 號函公告自民國 96 年 12 月 4 日起至 97 年 1 月 3 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 96 年 12 月 4 日、5 日、6 日等三日之台灣日報及 96 年 12 月 13 日之自由時報。2. 96 年 12 月 20 日（星期四）下午 2 時 30 分假本市東區區公所 4 樓會議室（臺南市東區崇學路 100 號）舉行公開說明會。 <p>(二) 市都委會審議：</p> <p>本案經 97 年 6 月 12 日第 268 次會議及 97 年 7 月 3 日 269 次會議審議通過；並於 99 年 3 月 9 日 284 次會議提會報告經</p>

內政部都委會審議修正通過之變更主要計畫內容及細部計畫
配合主要計畫修正內容。

(三) 內政部都委會審議：

本案經內政部都委會 98 年 12 月 3 日第 720 次會議審議修正通過。

六、 提會討論內容：

1. 本案主要計畫原定中密度住宅區使用強度比照鄰近地區發展趨勢訂定之（建蔽率 60%；容積率 200%），今依據全市新修訂之「全市性住宅區建蔽率容積率」整併成果，修正本案「中密度住宅區」為「第五種住宅區」並調整容積率為 210%，以利後續執行管理。
2. 於「土地使用分區管制要點」中修正建築物退縮建築及相關規定。
3. 有關全市性斜屋頂獎勵規定已於 99 年 5 月完成檢討修正並發布實施，故依據其新修訂內容，修正本案「土地使用分區管制要點」中斜屋頂獎勵規定。

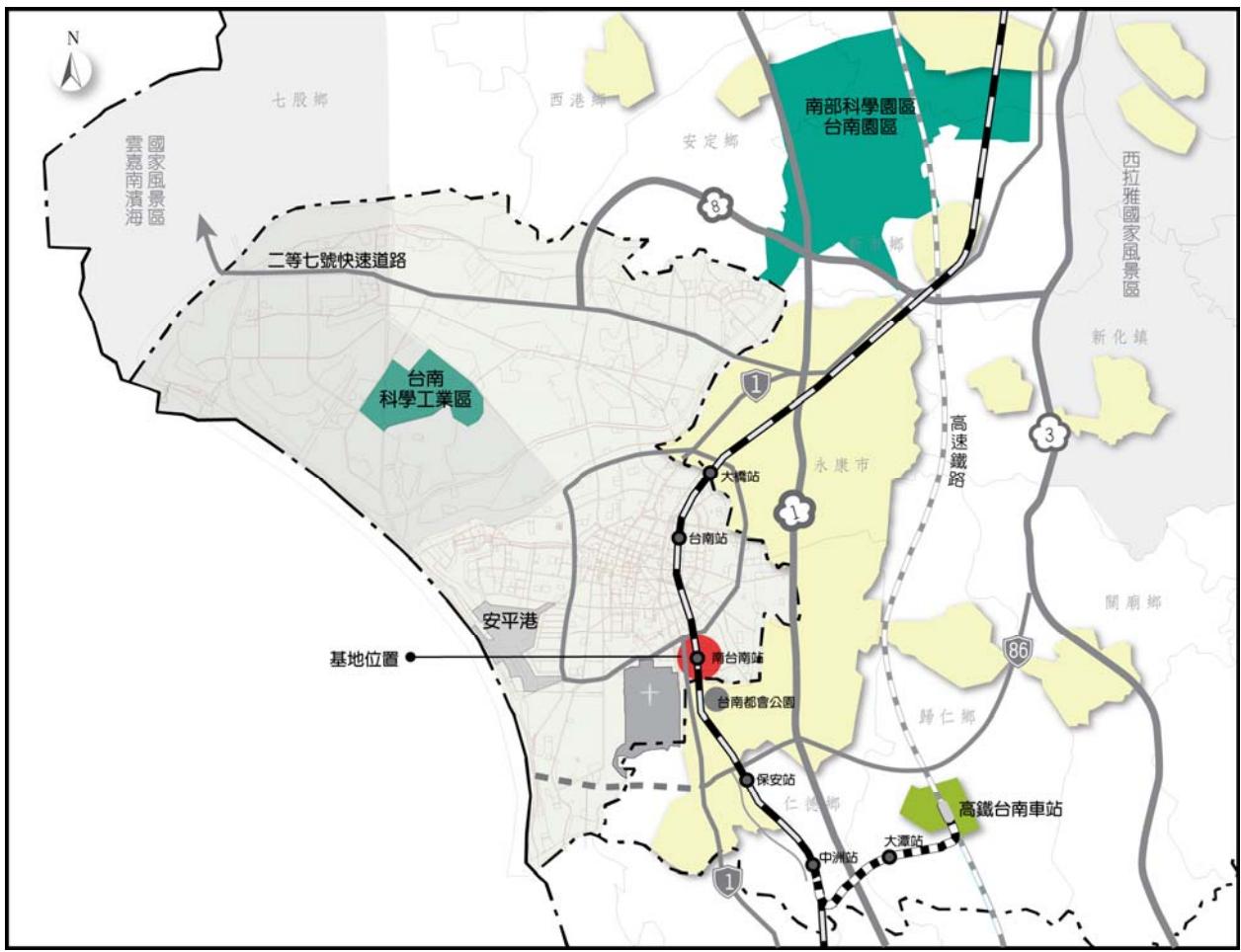
七、 檢附資料：

- (一) 圖一 計畫位置示意圖
- (二) 圖二 計畫範圍示意圖（現行都市計畫示意圖）
- (三) 圖三 內政部都委會第 720 次會議通過之主要計畫示意圖（部份地區暫予保留）
- (四) 圖四 本市第 284 次市都委會審議通過之細部計畫示意圖（部份地區暫予保留）
- (五) 表一 細部計畫「土地使用計畫面積分配表」
- (六) 表二 細部計畫「土地使用分區管制要點」修正條文對照表
- (七) 附件一 本府 98 年 10 月 21 日南市建公字第 09941058220 號函

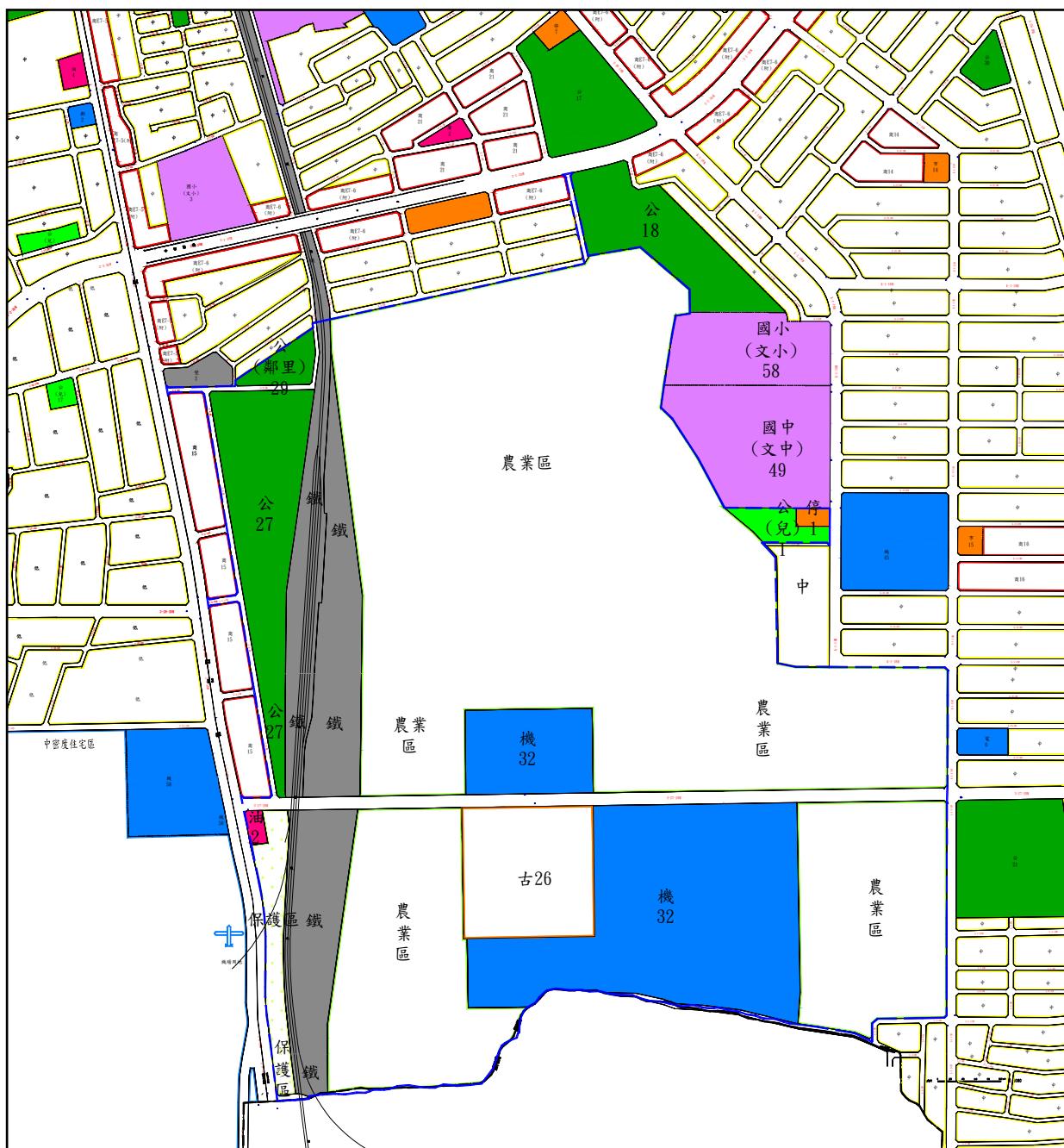
八、 以上提請委員會審議。

市都委會決議

- 一、有關土地使用分區管制要點第 10 條第 1 項第 2 款，商業區面臨 20 公尺計畫道路之退縮規定，經業務單位說明確認為退縮 8 公尺。修正如表二市都委會決議欄。
- 二、其餘照案通過。
- 三、本計畫（草案）除涉及實質變更內容外，後續依各級都委會決議並配合新發布之全市性都市計畫規定所修正內容，經本委員會同意授權由業務單位逕行查核，免再提會審議。



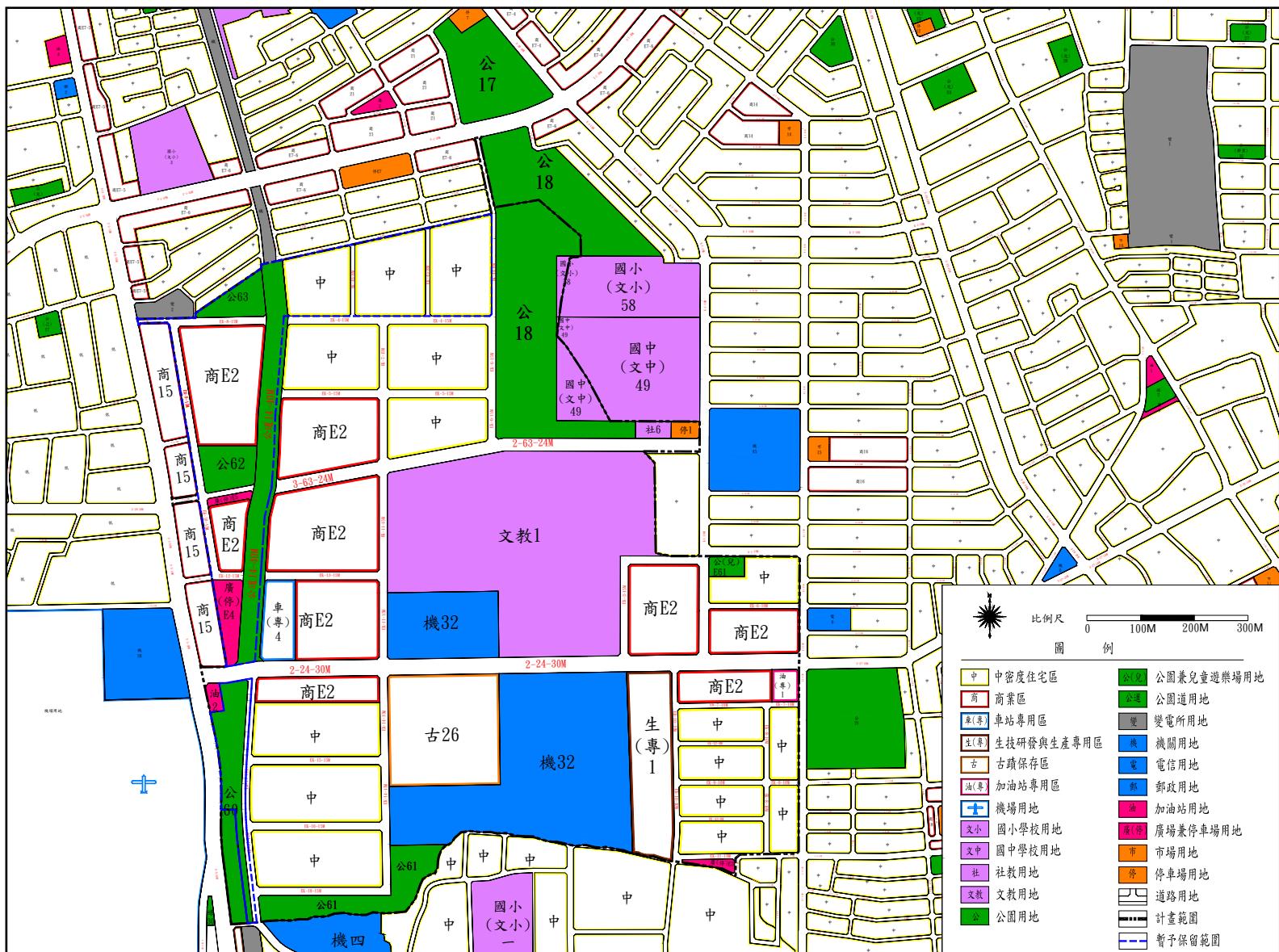
圖一 計畫位置示意圖



圖二 計畫範圍示意圖（現行都市計畫示意圖）



圖三 內政部都委會第 720 次會議通過之主要計畫示意圖（部份地區暫予保留）



圖三 本市第284次市都委會審議通過之細部計畫示意圖（部份地區暫予保留）

表一 細部計畫「土地使用計畫面積分配表」

分區項目	面積(公頃)	佔計畫區總面積百分比
住宅區	25.73	23.35%
商業區	17.87	16.21%
車專區	0.93	0.84%
古蹟保存區	4.29	3.89%
加油站專用區	0.30	0.27%
生技研發與生產專用區	2.80	2.54%
公共設施用地	廣停用地	0.87
	停車場用地	0.16
	文教用地	14.91
	國中學校用地	0.87
	國小學校用地	0.16
	社教用地	0.21
	加油站用地	0.14
	機關用地	12.24
	公園用地	10.09
	公兒用地	0.25
	公園道用地	3.00
	道路用地	15.39
小計		58.29
合計		110.21
		100.00%

註：表列面積僅供統計參考，實際面積應依實地分割測量之結果為準。

表二 細部計畫「土地使用分區管制要點」修正條文對照表

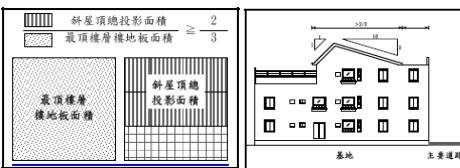
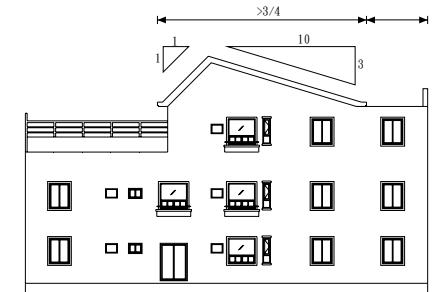
條次	新條文內容			原條文內容			本次提會 修正說明	市都委會第 289 次會決議
二、住宅區								
第三條	住宅區使用強度如下表：			住宅區使用強度如下表：			1. 本案主要計畫針對住宅區使用強度訂定建蔽率60%、容積率200%為原則，作為擬定細部計畫之準則。	照案通過。
	分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
	第五種住宅區	60	210		中密度住宅區	60	200	
十、退縮建築規定								
第十七條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依圖 6-12 及下表規定辦理：			本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依圖 6-12 及下表規定辦理：			增訂「前項各使用分區及公共設施用地內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。」規定，以利整體規劃設計。	1. 有關商業區面臨 20 公尺計畫道路之退縮規定，經業務單位說明確認為退縮 8 公尺，故修正為「2. 面臨不滿 20 公尺計畫道路之商業區…應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5 公尺建
	編號	分區及用地別	建築物退縮建築及相關規定		編號	分區及用地別	建築物退縮建築及相關規定	
	一	住宅區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 5 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。		一	住宅區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 5 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。	

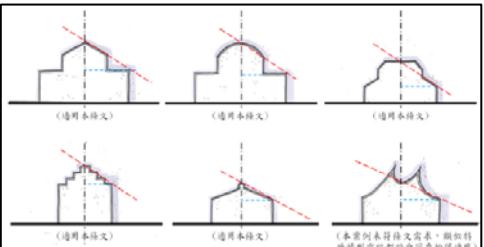
條次	新條文內容		原條文內容		本次提會 修正說明	市都委會第 289 次會決議	
二	商業區	<p>1. 面臨 20 公尺（含）以上之商業區，建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 8 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>2. 面臨 20 公尺（含）以下之商業區，建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 5 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。</p>	二	商業區	<p>1. 面臨 20 公尺（含）以上之商業區，建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 8 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>2. 面臨 20 公尺（含）以下之商業區，建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 5 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。</p>		築…」。 2. 其餘照案通過。
三	車站專用區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。	三	車站專用區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。		

條次	新條文內容			原條文內容			本次提會 修正說明	市都委會第 289 次會決議
四	加油站專用區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 8 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。	四	加油站專用區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 8 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。			
五	生技研發與生產專用區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 8 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。	五	生技研發與生產專用區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 8 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。			
六	古蹟保存區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 5 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。	六	古蹟保存區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 5 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。			
七	公共設施用地	1. 建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 3 公尺寬之喬木植生帶及 5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 文教用地除依第 1 點退	七	公共設施用地	1. 建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 3 公尺寬之喬木植生帶及 5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 文教用地除依第 1 點退			

條次	新條文內容		原條文內容		本次提會 修正說明	市都委會第 289 次會決議
		<p>縮建築外，其臨接其他分區用地部分，亦應自分區用地境界線退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 3 公尺寬之喬木植生帶及 5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>本案規劃範圍內之建築基地免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地；退縮建築及公共開放空間均計入法定空地。</p> <p><u>前項各使用分區及公共設施用地內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。</u></p>	<p>縮建築外，其臨接其他分區用地部分，亦應自分區用地境界線退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 3 公尺寬之喬木植生帶及 5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>本案規劃範圍內之建築基地免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地；退縮建築及公共開放空間均計入法定空地。</p>			

十一、相關獎勵

第十九條	<p>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 $\frac{2}{3}$ 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：</p>  <p>一、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%。</p> <p>二、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。</p> 	<p>建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20% 之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於 1:1 且不得小於 3:10。 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。 	<p>依據 99 年 5 月新修訂並發布實施之全市性斜屋頂獎勵規定，修正本案斜屋頂獎勵規定。</p>	照案通過。
------	---	--	--	-------

條次	新條文內容	原條文內容	本次提會 修正說明	市都委會第 289 次會決議
	 <p>三、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。</p> <p>四、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。</p> <p>五、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。</p> <p>六、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。</p> <p>七、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。</p>			

附件一 本府 98 年 10 月 21 日南市建公字第 09941058220 號函

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9樓

地址：70801 台南市安平區永華路二段6號
承辦人：林慧雯
電話：06-2991111ex8485
傳真：06-2982806
電子信箱：huiwen39@mail.tncg.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展處

發文日期：中華民國99年10月21日

發文字號：南市建公字第09941058220號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關本府承辦之「巴克禮紀念公園擴建工程」案，申請提送
都市計畫委員會審議乙節，如說明，請查照。

說明：

- 一、「巴克禮紀念公園擴建工程」案位於臺南市南台南站副都心
計畫範圍內，第一期（河津櫻花區）已於99年2月25日開工、
99年8月11日完工。
- 二、經查旨揭乙案符合現行都市計畫相關規定，但完工介面與臺
南市南台南站副都心計畫及細部計畫規定略有差異，擬申請
本市都市計畫委員會審議。

正本：臺南市政府都市發展處

副本：綠波國際環境設計有限公司、臺南市政府建設及產業管理處

訂

線

本長許添財

99. 10. 21 本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

臺南市政府 都市發展處
09916071930

司

第1頁 共1頁