

臺南市都市計畫委員會第 279 次會議紀錄

一、時 間：98 年 8 月 27 日(四)上午 9 時 0 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：『「臺南市立永福國民小學東棟暨南棟教室拆除重建工程」申請免留設騎樓地案』

審二案：「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分專案通盤檢討案」

審三案：「變更臺南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」

五、臨時動議案：共二案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

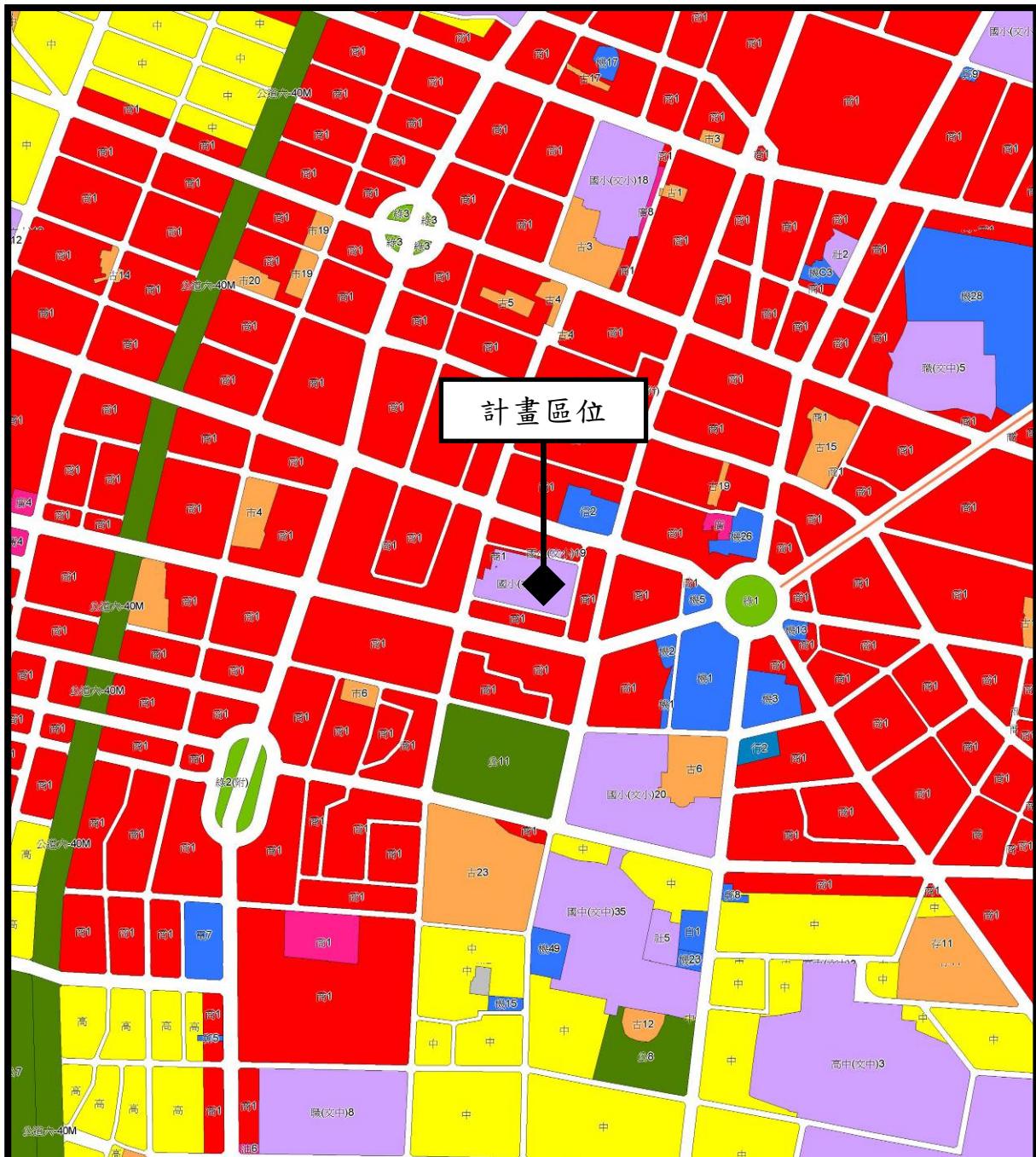
臨動一案：「變更臺南市主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討案」

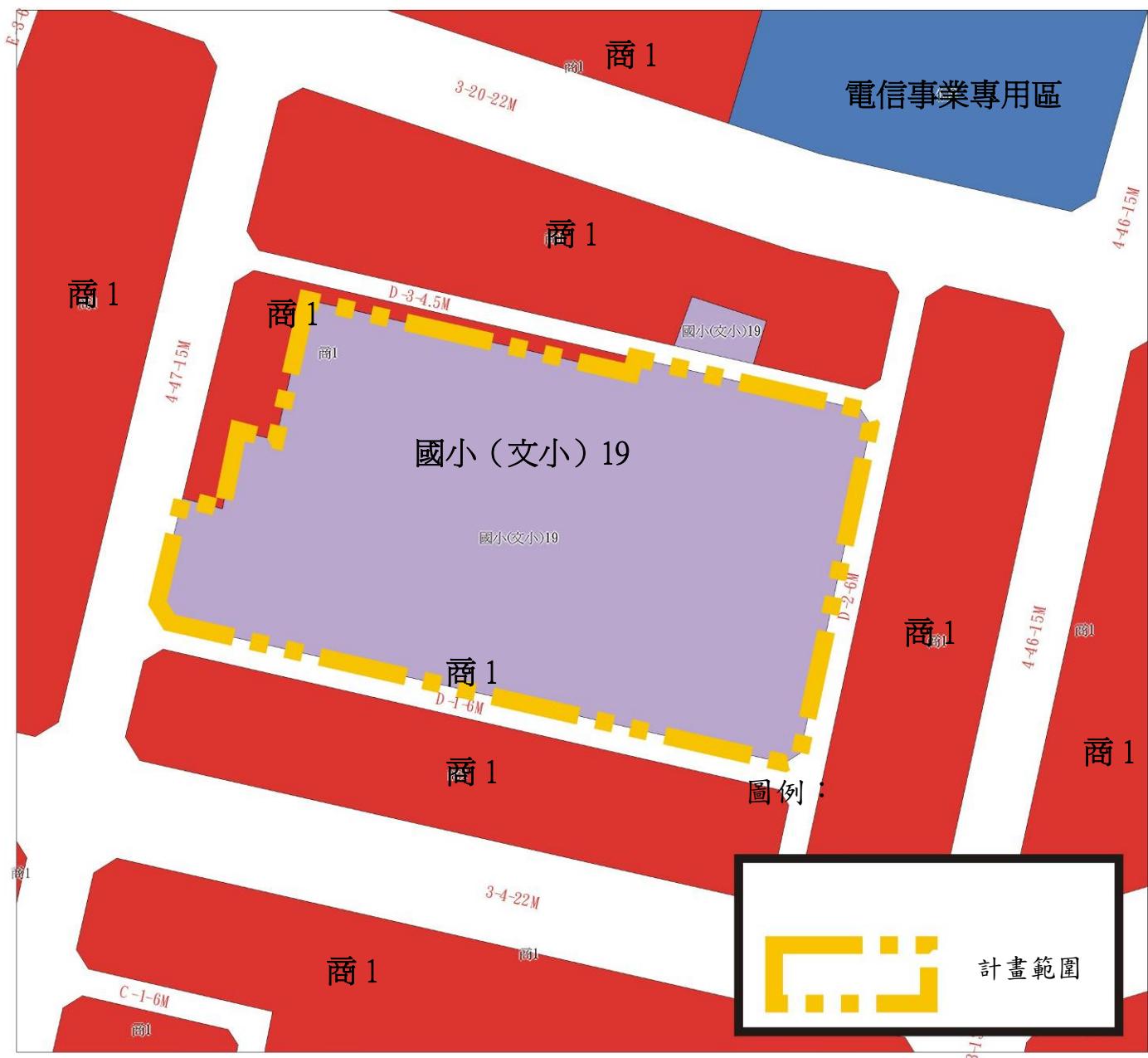
臨動二案：「變更臺南市細部計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討案」

臺南市都市計畫委員會第 279 次委員會 審議第一案

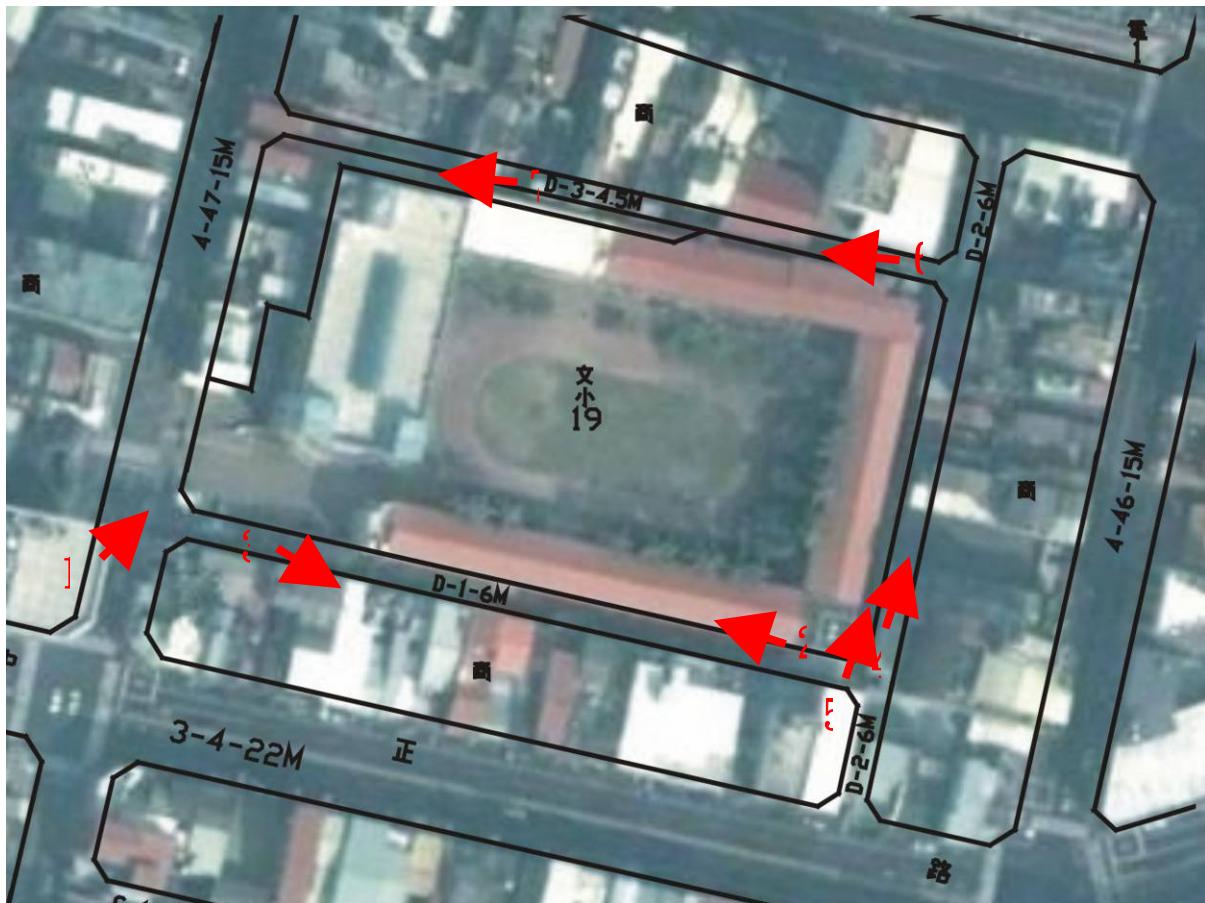
案名	「台南市立永福國民小學東棟暨南棟教室拆除重建工程」申請免留設騎樓地案
說明	<p>一、申請單位：臺南市中西區永福國民小學。</p> <p>二、法令依據：</p> <p style="padding-left: 2em;">依據「臺南市騎樓地設置自治條例」第二條第二項規定辦理。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p style="padding-left: 2em;">本案基地（「文小 19」）位於臺南市中西區，西側鄰永福路，為其主要出入口；其餘南、東、北側為未開闢完成之計畫道路，其與學校因高差，以擋土牆及圍牆區隔。</p> <p style="padding-left: 2em;">基於地形特殊因素，使基地南側、東側、北側地區無法符合騎樓地設置條例相關規定，故擬依騎樓地設置條例第二條第二項規定提請大會審議。</p> <p>四、計畫位置：</p> <p style="padding-left: 2em;">臺南市中西區永福路二段永福國小南側(D-1-6M)、東側(D-2-6M)、北側(D-3-4.5M)計畫道路。</p> <p>五、規劃設計草案：</p> <p class="list-item-l1">(一) 南側</p> <p style="padding-left: 2em;">本區設計以綠色矮樹籬，高差較大處輔以透空格柵欄杆，做為與社區之區隔；由建築線退縮建築之空間做為教室與道路之緩衝空間及低年級教室後庭園空間。</p> <p class="list-item-l1">(二) 東側</p> <p style="padding-left: 2em;">本區學校與道路因有三公尺左右高差，原圍牆敲除後，設計透空格柵欄杆。原學校側擋土牆，予以美化，做為週邊人文歷史及學童創作的展示牆，以達充份利用校地之目的。</p> <p class="list-item-l1">(三) 北側</p> <p style="padding-left: 2em;">本區考量安全，道路側設計透空格柵，學校側將以植栽予以綠化。</p> <p>六、遭遇課題：</p> <p class="list-item-l1">(一) 南側(D-1-6M)</p> <p class="list-item-l2">1 · 南側道路由西側入口道路與學校之高差為-50~150 公分（詳後圖四），後半段為道路高，學校低。</p> <p class="list-item-l2">2 · 學校教室目前退六米計畫道路，加上建築技術規則規定校舍需退三公尺建築，建物共距九米；若設定三·五公尺騎樓用地，學校教室需再由騎樓退縮一·五公尺，共計五米</p>

	<p>建築，使學校內之南北棟距縮小，影響校園內活動空間。</p> <p>3. 目前南側道路為中正路商店背立面，空調設備等設施雜亂。</p> <p>(二) 東側(D-2-6M)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 東側道路與學校間之擋土牆高差為三公尺左右（詳後圖四），道路高，學校低。 2. 目前學校以混凝土駁嵌及水溝處理。 3. 未來將駁嵌設計為文化牆及作品展示牆，部份空間作木框架加爬藤，予以美綠化，以再現周邊人文歷史，供教學及擋土兩用。 <p>(三) 北側(D-3-4.5M)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 北側道路編號為 D-3-4.5M，由西側開始高差為 73~250 公分（詳後圖四），為道路高，學校低。 2. 目前學校以教室牆面做為擋土及分界。 3. 西側為商業區，位 D-3-4.5M 未達 7 公尺，故免設騎樓地，若僅學校用地設騎樓地，留設 2.5 公尺人行步道，將被西側商業區截斷，人行步道無法通達永福路。 <p>(四) 校地狹小</p> <p>依據教育部之國民小學設備基準規定，都市計畫地區之每校面積不得少於 2.5 公頃，且都市計畫地區內，每生應有 14.3 平方公尺/人(35 班)；目前該校校地面積 ($10,323m^2$) 與學生應享有之面積均小於規定。</p> <p>(五) 綜上所述，本案擬依「臺南市騎樓地設置自治條例」第二條第二項規定提請審議。</p> <p>七、附件</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 圖一 計畫區位示意圖 (二) 圖二 計畫範圍示意圖 (三) 圖三 計畫區及周邊發展現況示意圖 (四) 圖四 現地測量圖
決議	<p>一、 同意本案永福國小南側、東側及北側免留設騎樓地。</p> <p>二、 爾後公共設施用地送請本市都市設計審議委員會審議案件，如於審議過程中，認定其因地形限制或特殊設計構想，致留設騎樓地有實際困難者，本會授權本市都市設計審議委員會得核准其免依「臺南市騎樓地設置自治條例」之規定留設騎樓地，並免再提本會審議。</p>





圖二 計畫範圍示意圖



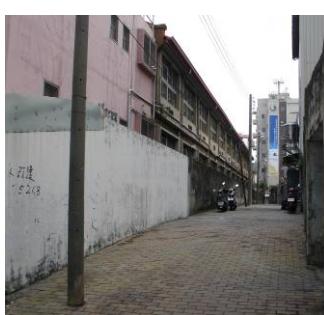
1. 校園全景



2. 南側校園內駁嵌



3. 南側中正路商店背立面



4. 東側巷道



5. 東側校園內駁嵌

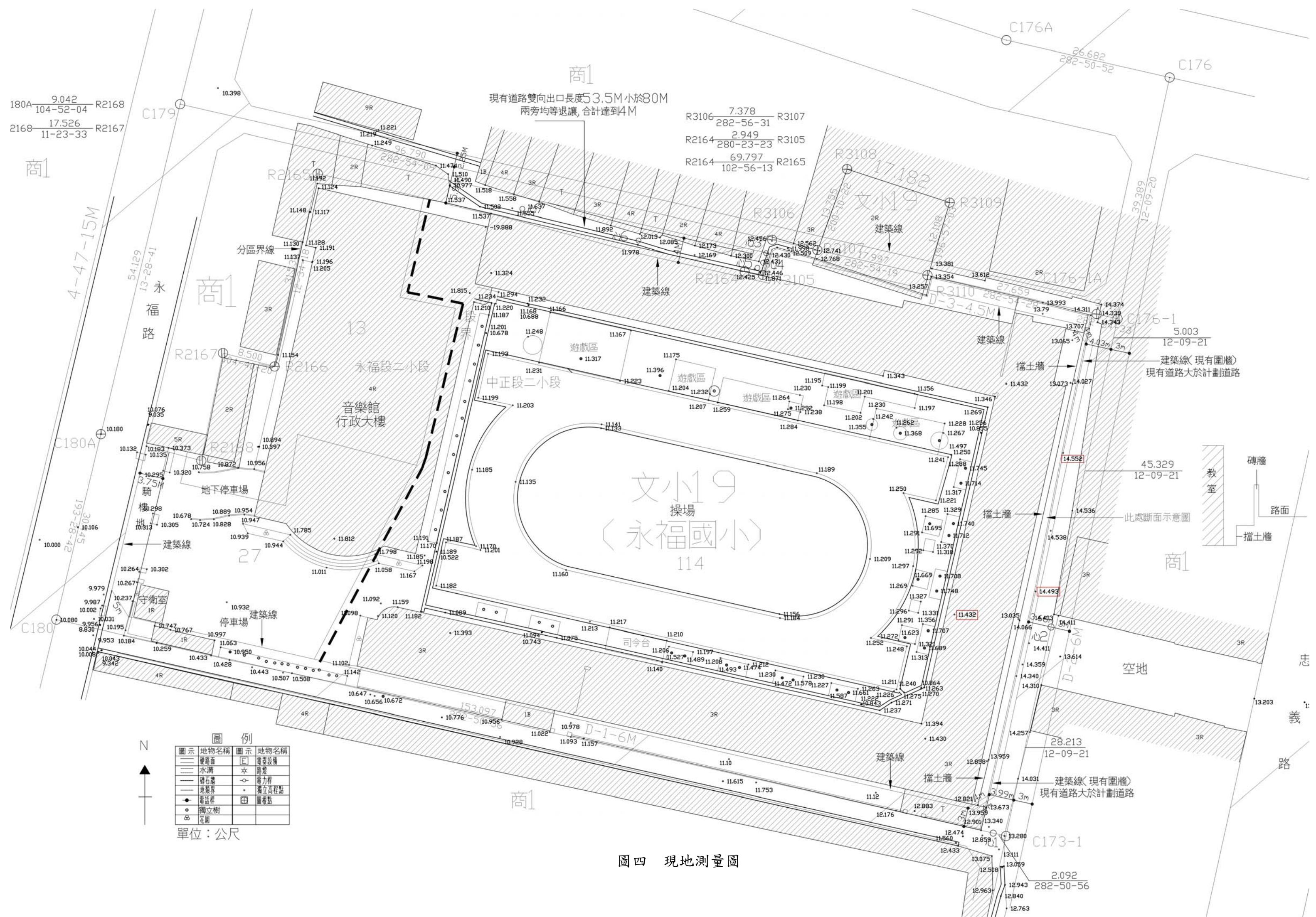


6. 北側巷道



7. 北側巷道

圖三 計畫區及周邊發展現況示意圖



圖四 現地測量圖

臺南市都市計畫委員會第 279 次委員會 審議第二案

案名	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
	<p>一、申請單位：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p> 都市計畫法第 26 條。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p> 臺南市目前有關住宅區、商業區之發展強度管制大抵區分為低密度、中密度、高密度三類，並規定於各細部計畫之土管要點，由於其強度管制係反應各細部計畫區之發展條件與目標，故以市中心之強度較高，郊區土地較低，然而，伴隨行政核心西移，空間結構變動，昔日漸成城市之次核心，原計畫之中低密度強度管制因缺乏誘因，反而限制新開發區之發展機會。例如市政中心周邊部分面臨園道之街廓容積率仍屬偏低，反觀市中心區臨 6 米巷道卻享有高容積，故在整體容積率配設與實際發展情形存在差異情形下，實有重新檢討之必要。</p> <p> 此外，因發展強度係散佈於各細部計畫，故針對全市性之空間架構，無法形成整體性之軸線意象，例如全市所規劃之內環園道兩側發展強度以低密度至高密度，實無法反應臨路條件之特殊性並塑造具連續性之軸線意象。</p>
說明	<p>除了上述發展強度與空間分佈的不對應以外，伴隨城市生活型態的改變，過去以傳統透天建築型態為主的南部房地產市場，也逐漸可接受大樓型態之產品，其不但可提供年輕族群之購屋機會，亦可塑造城市中不同之景觀風貌，故在目前之強度管制下仍有彈性調整之需要。綜上所述，藉望配合本次容積率專案通盤檢討，選擇第一期優先地區進行強度放寬調整，以其促進多元風貌之建築型態，塑造都市景觀軸線，並增加開發誘因、活絡臺南市之房地產發展。</p> <p>四、檢討範圍界定：</p> <p>本次第一期辦理地區將先行以公道 1、2、3、4、7、8、9、11 兩側地區進行，界定檢討範圍則以臨都市發展主要軸線之公園道(見圖一)兩側街廓為主，而所謂臨公園道之定義如下：</p> <p> 建築基地其中一境界線與公園道相鄰或其中一境界線隔著道路用地與公園道相鄰者。</p> <p>五、現行計畫：</p> <p>本次優先檢討範圍行政區涵跨東區、北區、南區、中西區及安平區，其中除東區細部計畫業已整併外，其餘行政區內尚有細部計畫區劃，故本次檢討範圍涉及之細部計畫區達 13 處。(見圖二)</p>

六、容積調整原則：

本次針對容積率之調整原則係採兩階段彈性處理，原則第一階段係屬獎勵性質，第二階段係屬回饋性質，分別述明如下：

(一) 第一階段：提供合理容積：降低建蔽率，提升容積率至合理容積率獎勵。

由於目前臨公園道之部份街廓容積率仍有偏低之情形產生，故期望利用目前已採行之獎勵機制，透過降低建蔽率之過程來得到應有之合理容積率。住宅區部份之合理容積率與建蔽率以 240%、50%為基準；而商業區則以 320%、70%為基準，藉由上述建蔽率之降低，來進一步提高地面層開放空間之公共性，並給予容積獎勵。

(二) 第二階段：鼓勵高樓建築：回饋代金以提升容積率。

此階段目的係為形塑公園道兩側能有高樓層之建築型式引入，故訂定一合理之容積率發展上限，未來則由開發者自行評估並提出申請，如有容積需求者，應回饋合理容積至額外增加之容積上限之部份差額回饋予市府，而經調整後住宅區之容積率與建蔽率上限為400%、40%為基準；商業區則以420%、60%為基準。

七、回饋金方式：

依本案採行之兩階段容積放寬原則，其中第二階段由合理容積增加至容積上限間之容積差額應提供必要之回饋予市府，本案參考其他相關類似之案例，要求應積增加所獲得之利益應回饋 40%，並以繳納代金方式，作為都市建設基金。另由於容積率提升之價值一般係以所增加之樓地板銷售金額計算，然銷售金額視個別廠商之考量因素而有所不同，故為便於後續統一計算與執行管理，未來將以每單位銷售樓地板節省之土地成本計算，計算如后說明。

(一) 構想：回饋代金 = 容積增加價值 × 回饋比例 40%

(二) 公式：(基地面積×當期公告現值×1.4)×($\Delta F \div F_1$)×40%

土地總成本 容積放大比例 回饋比例

因容積率提升之價值 = 增加之樓地板銷售金額
← 每單位銷售樓地板節省之土地成本

參數假設：
基地面積A、公告現值S
調整前容積率F1、調整後容積率F2

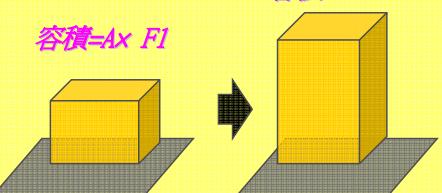
■容積調整前單位
樓地板土地成本： $= \frac{A \times S \times 1.4}{A \times F1}$

■容積調整後單位
樓地板土地成本： $= \frac{A \times S \times 1.4}{A \times F2}$

■樓地板土地成本節省總價值：

$$= \left(\frac{A \times S \times 1.4}{A \times F1} - \frac{A \times S \times 1.4}{A \times F2} \right) \times A \times F2$$

$$= \left(\frac{1}{F1} - \frac{1}{F2} \right) \times (S \times 1.4 \times A \times F2) = \frac{F2-F1}{F1F2} \times (S \times 1.4 \times A \times F2) = (A \times S \times 1.4) \times \frac{F2-F1}{F1}$$



(三) 案例模擬：

1. 基地條件：以永華路上現況低密度住宅區，容積提升後可興建住宅大樓為例。

面積	1,500 m ²	454 坪	
公告現值	30,807 元/m ²	10,184 元/坪	
容積率	180%	240%	400%
調整等級	C0	C1	C2

2. 回饋代金

第一階段透過建蔽率降低可給予容積率獎勵至 240%，故實際計算第二階段容積率提升應繳交之回饋金，係以(400%-240%)之差值為計算基準。故以該案例試算至第二階段應繳交之回饋金為 1,724 萬 8 仟元($=1,500\text{ m}^2 * 3.08 \text{ 萬元}/\text{m}^2 * 1.4 * (160\% / 240\%) * 40\%$)。

八、變更內容：

本次專案通檢案涉及之細部計畫區共計 12 處(見圖)，故分別針對各細部計畫之土地使用分區管制要點及都市設計準則進行變更，見表 3 變更內容明細表。

九、公開展覽：

(一) 本案經本府於民國98年7月21日以南市都劃字第09816534640號公告自民國98年7月22日起至98年8月21日止依法公開展覽30日。

(二) 98年8月3日(星期一)下午2時假市府一樓東哲廳舉行公開說明會。

十、檢附資料

(一) 台南市都市發展軸線第一期路段位置示意圖(圖一)

(二) 台南市都市發展軸線第一期地區細部計畫分佈示意圖(圖二)

(三) 容積率提升街廓範圍示意圖(東區)(圖三)

(四) 容積率提升街廓範圍示意圖(北區)(圖四)

(五) 容積率提升街廓範圍示意圖(中西區)(圖五)

(六) 容積率提升街廓範圍示意圖(南區)(圖六)

(七) 容積率提升街廓範圍示意圖(安平區)(圖七)

(八) 變更內容明細表(表一)

(九) 台南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範(附件)

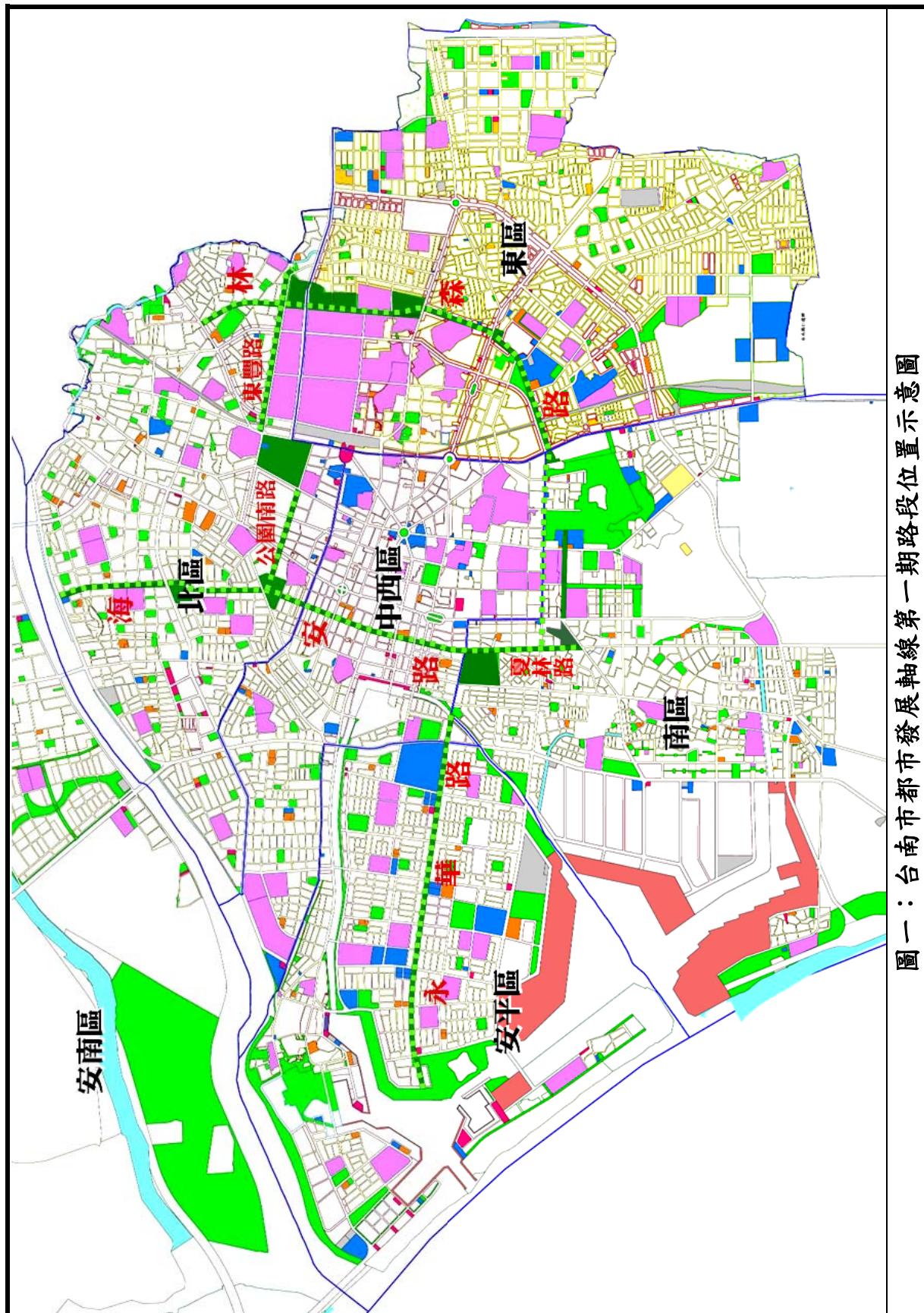
十一、市府研析意見：

(一) 案內「回饋代金」敘述提請同意修正為「回饋金」。

(二) 回饋金繳納制度建議修正最長 20 年制度，改為使用執照取得前繳納完畢，以降低後續建商、住戶與政府間繳納回饋金之糾紛。

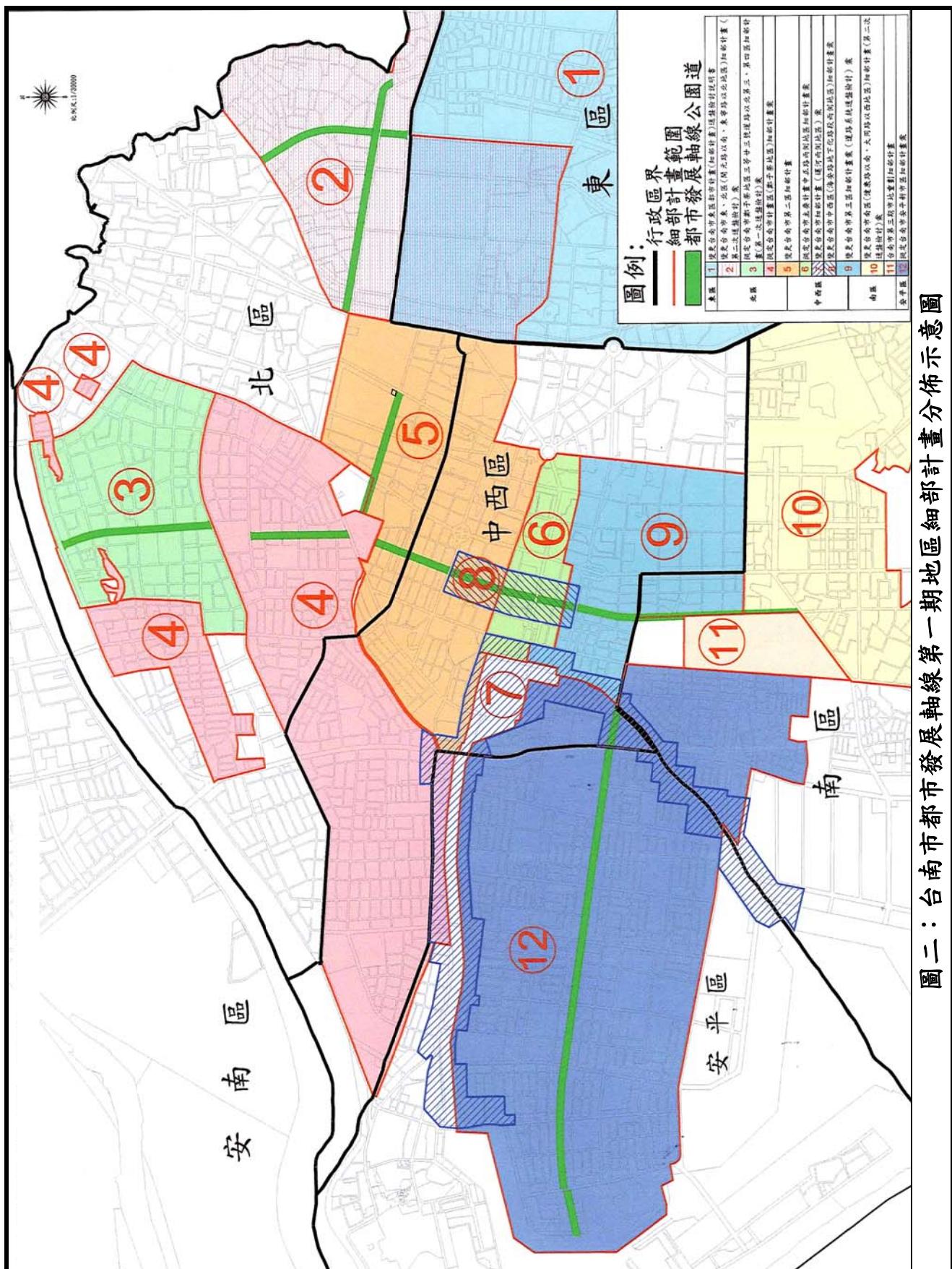
十二、以上提請委員會審議。

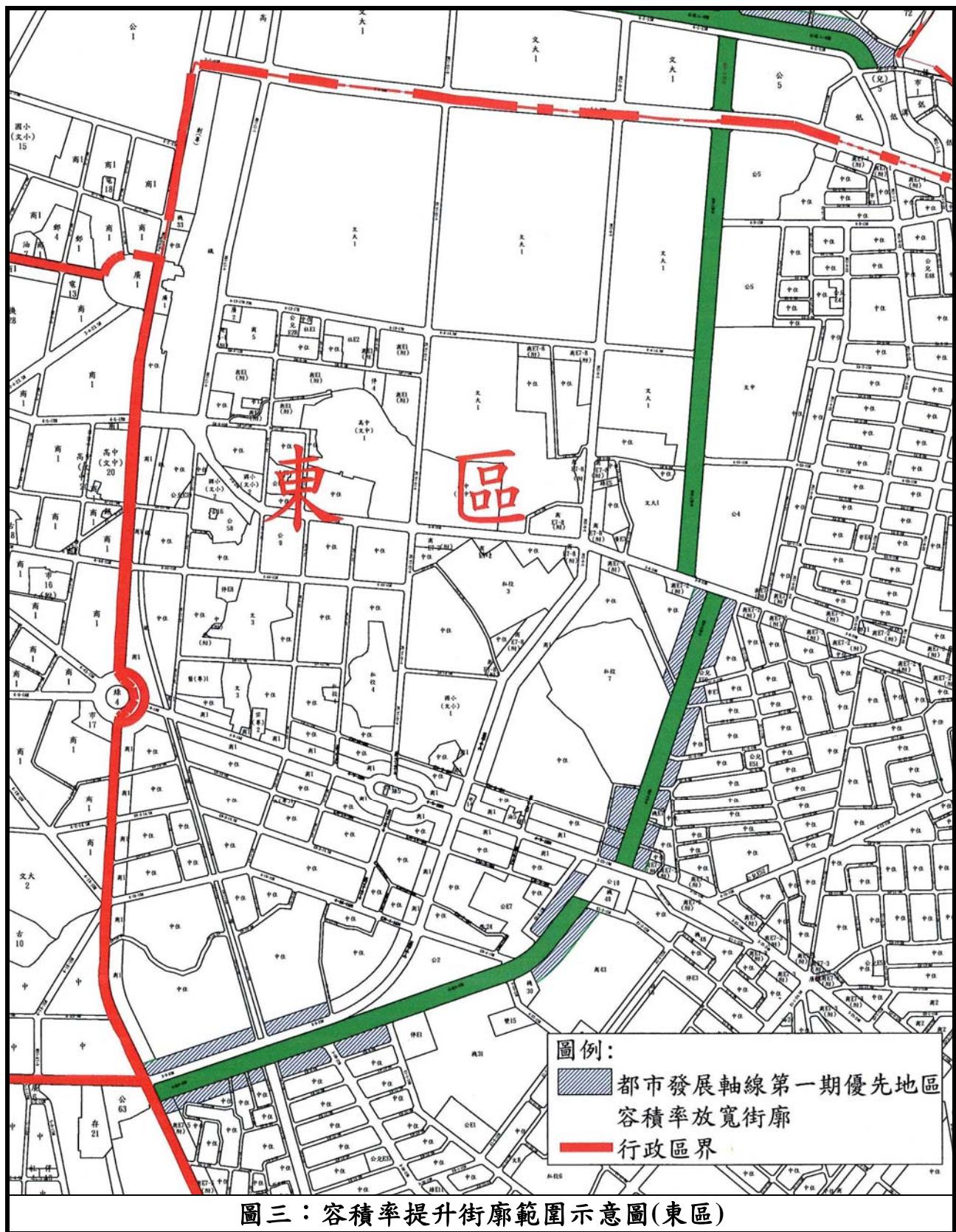
決議	本案修正後通過，修正意見如下列各點：															
	<p>一、有關修正回饋繳納期限乙節，修正對照如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>原條文</th><th>修正條文</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>...</p> <p>(六) 回饋代金以一次繳清為原則，惟其代金金額超過新台幣五百萬元者，得申請分期繳納。</p> <p>(七) 分期繳納最長以半年為一期，分期繳納期數最多為40期，每期之繳納金額，不得低於回饋代金之2%。</p> <p>(八) 申請人應於取得使用執照前繳納回饋代金20%。</p> <p>(九) 申請分期繳納者，應先取得金融機構之履約保證。</p> <p>(十) 分期繳納者，應逐期按照未繳納之代金餘額，依本府市庫向金融機構借款利率計繳利息。</p> </td><td> <p>...</p> <p>(六) 回饋代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五百萬元者，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%之回饋金，第二期應於取得使用執照前繳清所餘回饋金額。</p> </td></tr> </tbody> </table>		原條文	修正條文	<p>...</p> <p>(六) 回饋代金以一次繳清為原則，惟其代金金額超過新台幣五百萬元者，得申請分期繳納。</p> <p>(七) 分期繳納最長以半年為一期，分期繳納期數最多為40期，每期之繳納金額，不得低於回饋代金之2%。</p> <p>(八) 申請人應於取得使用執照前繳納回饋代金20%。</p> <p>(九) 申請分期繳納者，應先取得金融機構之履約保證。</p> <p>(十) 分期繳納者，應逐期按照未繳納之代金餘額，依本府市庫向金融機構借款利率計繳利息。</p>	<p>...</p> <p>(六) 回饋代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五百萬元者，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%之回饋金，第二期應於取得使用執照前繳清所餘回饋金額。</p>										
原條文	修正條文															
<p>...</p> <p>(六) 回饋代金以一次繳清為原則，惟其代金金額超過新台幣五百萬元者，得申請分期繳納。</p> <p>(七) 分期繳納最長以半年為一期，分期繳納期數最多為40期，每期之繳納金額，不得低於回饋代金之2%。</p> <p>(八) 申請人應於取得使用執照前繳納回饋代金20%。</p> <p>(九) 申請分期繳納者，應先取得金融機構之履約保證。</p> <p>(十) 分期繳納者，應逐期按照未繳納之代金餘額，依本府市庫向金融機構借款利率計繳利息。</p>	<p>...</p> <p>(六) 回饋代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五百萬元者，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%之回饋金，第二期應於取得使用執照前繳清所餘回饋金額。</p>															
<p>二、第一階段住宅區容積提昇不予降低建蔽率，其餘不變，如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">分區</th><th colspan="2">住宅區</th><th colspan="2">商業區</th></tr> <tr> <th>階段</th><th>第一階段獎勵</th><th>第二階段獎勵</th><th>第一階段獎勵</th><th>第二階段獎勵</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率/ 容積率</td><td>60/ 240</td><td>40/ 400</td><td>70/ 320</td><td>60/ 420</td></tr> </tbody> </table> <p>三、有關公開展覽期間人民陳情意見部分詳附表二之「市都委會決議欄」。</p> <p>四、其餘准照公開展覽計畫書圖通過。</p>		分區	住宅區		商業區		階段	第一階段獎勵	第二階段獎勵	第一階段獎勵	第二階段獎勵	建蔽率/ 容積率	60/ 240	40/ 400	70/ 320	60/ 420
分區	住宅區		商業區													
	階段	第一階段獎勵	第二階段獎勵	第一階段獎勵	第二階段獎勵											
建蔽率/ 容積率	60/ 240	40/ 400	70/ 320	60/ 420												

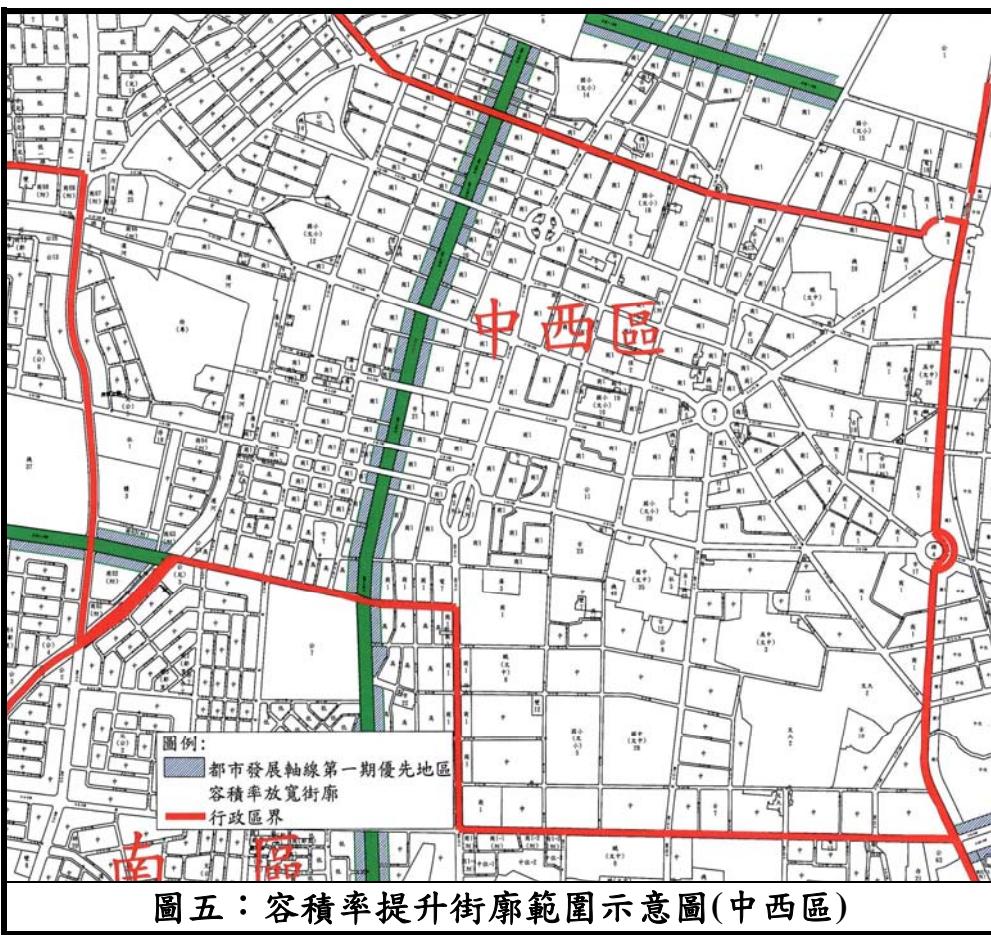
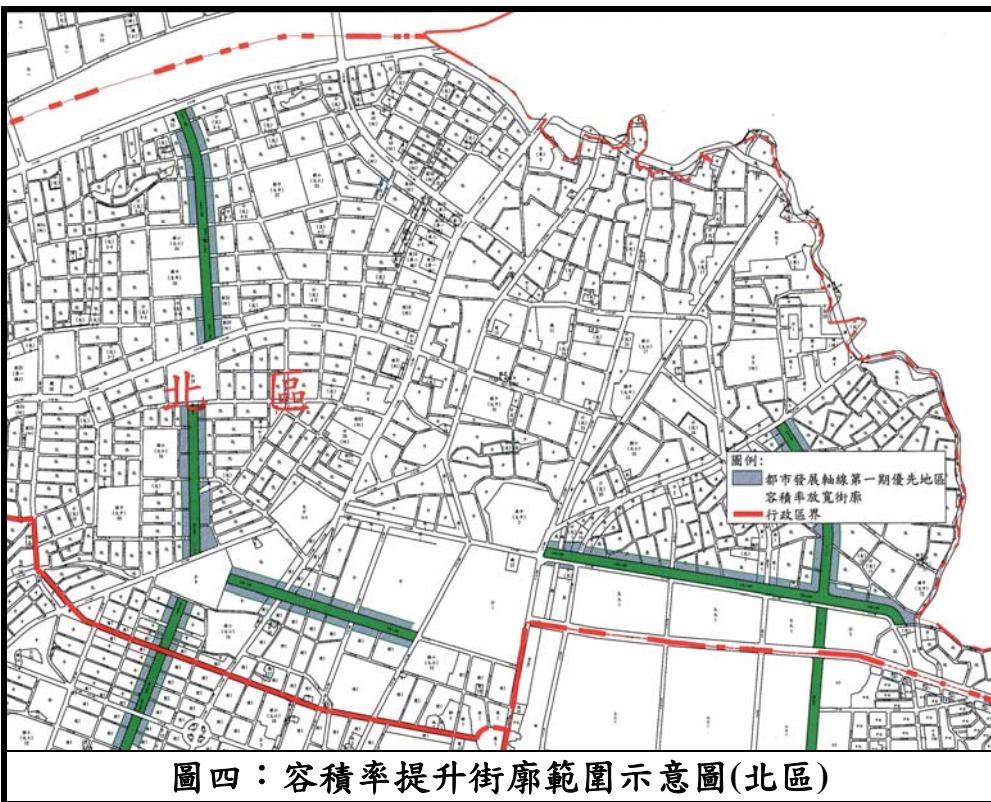


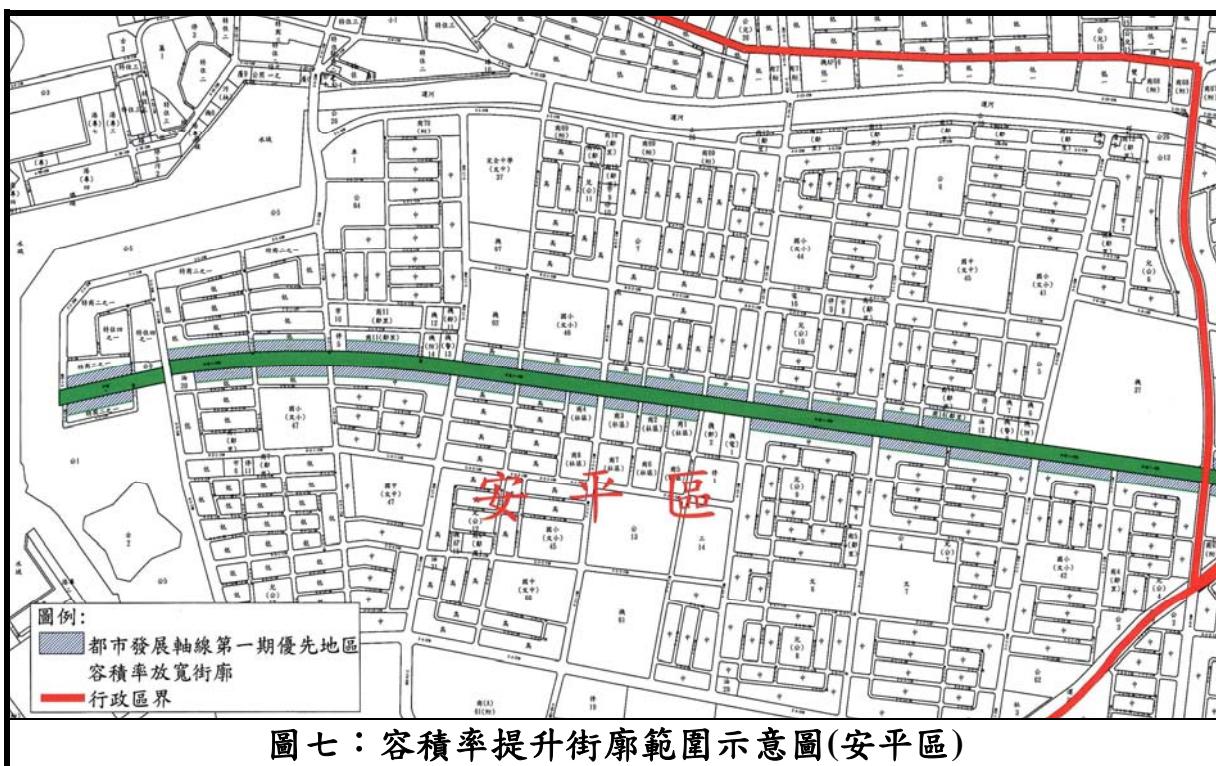
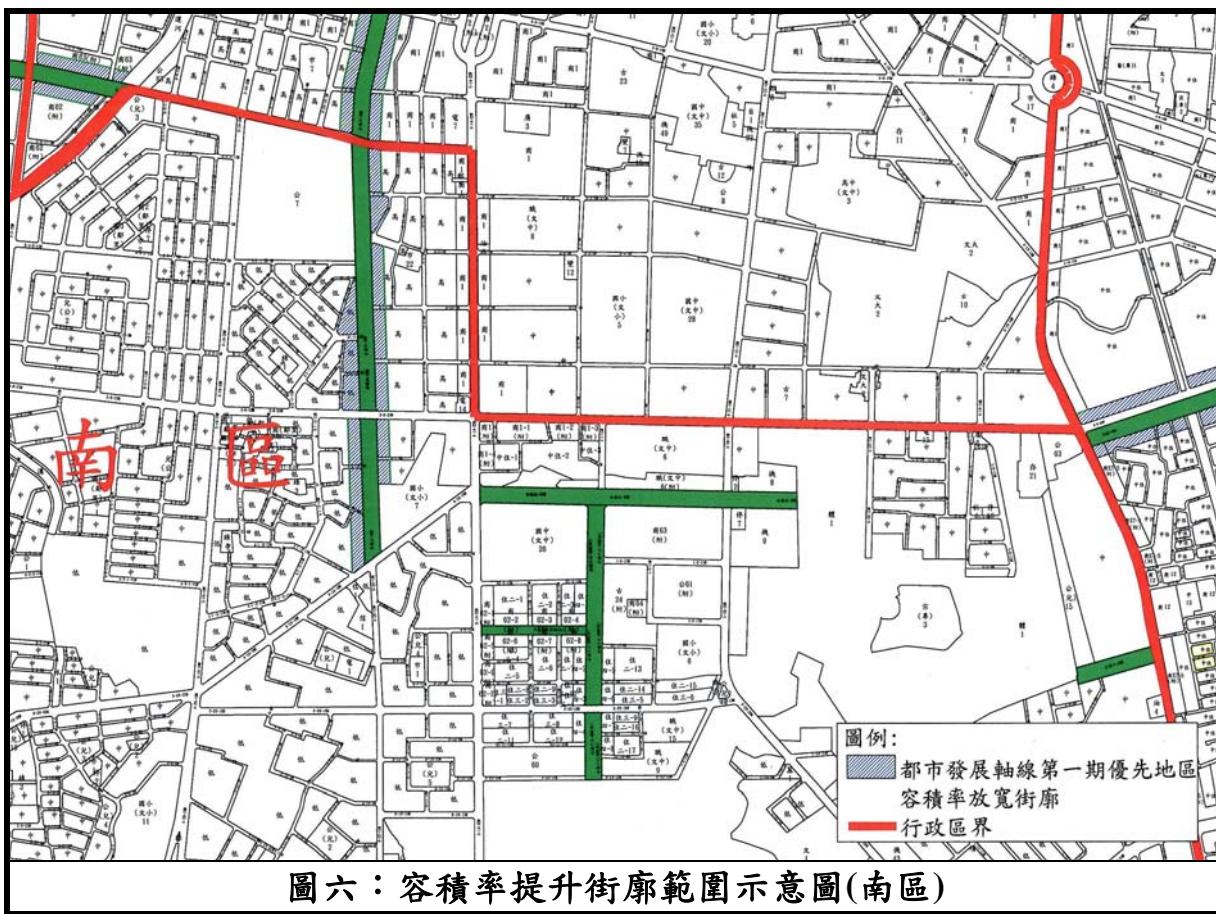
圖一：臺南市都市發展軸線第一期路段位置示意圖

圖二：臺南市都市發展軸線第一期地區細部計畫分佈示意圖









表一：變更內容明細表

編號	行政區	計畫案名	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
				原計畫	變更後計畫		
一	東區	變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討說明書	土地使用分區管制要點	已訂定	修正如第捌章		前後對照表見表 11。
二		擬定臺南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫(第二次通盤檢討)	土地使用分區管制要點	已訂定	修正如第捌章		
三	北區	擬定臺南市鄭子寮地區三等廿三號道路以北第三、第四區細部計畫(第一次通盤檢討) ^{註1}	土地使用分區管制要點	已訂定	修正如第捌章	1. 現有都市發展軸線兩側地區發展強度偏低，無法反應地區發展需要，缺乏開發誘因。	前後對照表見表 12~15。
四		擬定臺南市北區(鄭子寮地區)細部計畫	土地使用分區管制要點	已訂定	修正如第捌章		
五		變更臺南市第二區細部計畫	土地使用分區管制要點	未訂定	修正如第捌章		
五	中西區	臺南市第二區細部計畫案	土地使用分區管制要點	未訂定	修正如第捌章		
六		臺南市主要計畫中正路兩側細部計畫案	土地使用分區管制要點	未訂定	修正如第捌章	2. 訂定獎勵回饋機制，鼓勵都市發展軸線兩側開塑高層建築，塑造景觀軸線意象。	前後對照表見表 15~19。
七		變更臺南市細部計畫(運河兩側地區)案	土地使用分區管制要點	已訂定	修正如第捌章		
八		變更臺南市中西區(海安路地下化路段兩側地區)細部計畫案	土地使用分區管制要點	已訂定	修正如第捌章		
九		臺南市第三區細部計畫案(道路系統通盤檢討)	土地使用分區管制要點	未訂定	修正如第捌章		
九	南區	變更臺南市第三區細部計畫(道路系統通盤檢討)	土地使用分區管制要點	未訂定	修正如第捌章		
十		變更臺南市南區(健康路以南、大同路以西地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	土地使用分區管制要點	已訂定	修正如第捌章		前後對照表見表 19~21。
十一		臺南市第三期市地重劃細部計畫	土地使用分區管制要點	已訂定	修正如第捌章		

註 1：於 92.01.09 另行發布「變更臺南市鄭子寮地區三等二十三號道路以北第三、第四區細部計畫(第一次通盤檢討)案併入變更臺南市安南區(中洲寮【含第三、四期發展區部分】)、(農場寮地區原農漁區變更為住宅區)、(海佃路一段東側地區)、(海佃路一段西側地區)、(和順地區原農漁區變更為住宅區)、(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)、(新寮地區原農漁區變更為住宅區)、計畫區(鄭子寮三等二十三號道路以北第一、三、四區)、南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)等細部計畫(土地使用分區管制要點一退縮建築部分)專案通盤檢討案及變更臺南市安南區(中洲寮【含第三、四期發展區部分】)、(農場寮地區原農漁區變更為住宅區)、(海佃路一段東側地區)、(海佃路一段西側地區)、(和順地區原農漁區變更為住宅區)、(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)、(新寮地區原農漁區變更為住宅區)、計畫區(鄭子寮三等二十三號道路以北第一、三、四區)、南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)等細部計畫(土地使用分區管制要點一退縮建築部分)專案通盤檢討案等兩次專案通檢條文」

表一：變更內容明細表(續)

編號	行政區	計畫案名	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
				原計畫	變更後計畫		
十二	安平區	擬定臺南市安平新市區細部計畫案	土地使用分區管制要點	已訂定	修正如第捌章		前後對照表見表 22。
十三	東區	變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討說明書	都市設計準則	已訂定	修正如第捌章		前後對照表見表 23。
十四		擬定台南市東、北區(開元路以南、東寧路以北地區)細部計畫	都市設計準則	未訂定	修正如第捌章		
十五	北區	擬定臺南市鄭子寮地區三等廿三號道路以北第三、第四區細部計畫(第一次通盤檢討)	都市設計準則	已訂定	修正如第捌章		前後對照表見表 24~27。
十六		擬定臺南市北區(鄭子寮地區)細部計畫	都市設計準則	已訂定	修正如第捌章		
十七		變更臺南市第二區細部計畫	都市設計準則	未訂定	修正如第捌章		
十七	中西區	臺南市第二區細部計畫案	都市設計準則	未訂定	修正如第捌章	配合容積率提升機制，訂定都市設計審議規定。	前後對照表見表 27~31。
十八		臺南市主要計畫中正路兩側細部計畫案	都市設計準則	未訂定	修正如第捌章		
十九		變更臺南市細部計畫(運河兩側地區)案	都市設計準則	已訂定	修正如第捌章		
廿		變更臺南市中西區(海安路地下化路段兩側地區)細部計畫案	都市設計準則	已訂定	修正如第捌章		
廿一		臺南市第三區細部計畫案(道路系統通盤檢討)	都市設計準則	未訂定	修正如第捌章		
廿一	南區	變更臺南市第三區細部計畫(道路系統通盤檢討)	都市設計準則	未訂定	修正如第捌章	前後對照表見表 31~33。	前後對照表見表 31~33。
廿二		變更臺南市南區(健康路以南、大同路以西地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	都市設計準則	未訂定	修正如第捌章		
廿三		臺南市第三期市地重劃細部計畫	都市設計準則	未訂定	修正如第捌章		
廿四	安平區	擬定臺南市安平新市區細部計畫案	都市設計準則	未訂定	修正如第捌章		前後對照表見表 34。

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

一、法令依據

本原則依「都市計畫法」第 39 條與「都市計畫法台灣省施行細則」第 33 條規定訂定之。

二、適用範圍及申請條件

(一) 本規範以公園道兩側街廓為優先適用之策略發展地區，其中臨公園道之定義為：

建築基地其中一境界線與公園道相鄰或基地其中一境界線隔著永久性空地或公共設施用地與公園道相鄰者。

(二) 適用範圍內街廓得申請容積率放寬，惟尚須符合下列申請要件：

階段	申請條件
第一階段	位公園道兩側街廓，自道路境界線起算淨深 30M 範圍，惟部分變更後剩餘街廓深度最長部分若不足 16M 者，得一併納入。
第二階段	位於上述第一階段範圍定義街廓內之基地如符合下列條件，得申請進行第二階段容積放寬： 1.其臨接較寬道路面寬在 15M 以上。 2.住宅區建築基地規模應至少大於 1500 m ² ；商業區建築基地規模應至少大於 1000 m ²

(三) 上述適用街廓詳見附圖六。

三、放寬規定

(一) 申請建築基地符合前條第一階段適用範圍者，且住宅區建蔽率不超過 50%；商業區建蔽率不超過 70%，得給予容積獎勵並調升至合理容積率，調升的容積率住宅區不得超過 240%；商業區不得超過 320%。

(二) 申請建築基地符合第三條第二階段適用範圍者，得申請調升容積率，並需繳納回饋代金，調升後住宅區容積率不得超過 400%，建蔽率不得超過 40%；商業區容積率不得超過 420%，建蔽率不得超過 60%。

四、回饋辦法

(一) 建築基地開發回饋應以代金方式回饋，代金繳交方式依「臺南市都市計畫變更回饋規定」辦理。

(二) 建築基地回饋價值依下列公式計算：

$$\text{回饋代金} = \text{容積增加金額} \times \text{回饋比例} 40\%$$

$$= \frac{(\text{基地面積} \times \text{當期公告現值} \times 1.4)}{\Delta F = F_2(\text{第一階段調整後容積率}) - F_1(\text{第二階段調整後容積率})} \times (\Delta F \div F_1) \times 40\%$$

- (三) 建築基地開發已依其他獎勵規定回饋之樓地板，其面積不計入本原則之回饋樓地板面積。
- (四) 屬第一階段放寬之申請案件，應經本市都市設計幹事會審查通過後，始准予開發建築。
- (五) 屬第二階段放寬之申請案件，應經都市設計審議程序審查通過後，始准予開發建築。
- (六) 回饋代金以一次繳清為原則，惟其代金金額超過新台幣五百萬元者，得申請分期繳納。
- (七) 分期繳納最長以半年為一期，分期繳納期數最多為 40 期，每期之繳納金額，不得低於回饋代金之 2%。
- (八) 申請人應於取得使用執照前繳納回饋代金 20%。
- (九) 申請分期繳納者，應先取得金融機構之履約保證。
- (十) 分期繳納者，應逐期按照未繳納之代金餘額，依本府市庫向金融機構借款利率計繳利息。

(註)建議修正為：

- (一) 建築基地開發回饋應以回饋金方式，回饋金繳交方式依下列規定辦理。
- (二) 建築基地回饋價值依下列公式計算：

$$\text{回饋金} = \text{容積增加金額} \times \text{回饋比例 } 40\%$$

$$= \frac{(\text{基地面積} \times \text{當期公告現值} \times 1.4)}{\Delta F = F_2(\text{第一階段調整後容積率}) - F_1(\text{第二階段調整後容積率})} \times (\Delta F \div F_1) \times 40\%$$
- (三) 建築基地開發已依其他獎勵規定回饋之樓地板，其面積不計入本原則之回饋樓地板面積。
- (四) 屬第一階段放寬之申請案件，應經本市都市設計幹事會審查通過後，始准予開發建築。
- (五) 屬第二階段放寬之申請案件，應經都市設計審議程序審查通過後，始准予開發建築。
- (六) 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五百萬元者，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% 之回饋金，第二期應於取得使用執照前繳清所餘回饋金額。

五、第二階段申請程序

- (一) 申請人應依規定檢具完整圖說載明下列事項，向都市計畫管理科提出申請。

1. 申請人姓名、地址、電話
 2. 全部土地所有權人清冊(含姓名、地址、電話)、權利證明文件或土地使用同意書
 3. 申請基地位置、地號清冊、地籍圖謄本、套繪細部計畫之地籍圖
 4. 申請基地位置圖(含比例尺至少 1/5000、須載明基地位置及附近道路寬度及名稱，且至少須包含以基地周界任一頂點為圓心，800 公尺為半徑所涵蓋之範圍)
- (二) 經查核符合申請資格後，復檢具計畫內容向都市設計科提出都市設計審議，並視第一階段/第二階段案件類型，依本規範第 4 條第 4 項、第 5 項規定完成都市設計審議程序。

附表一、公開徵求意見期間人民陳情意見表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項
1	蔡新坤 海安路	海安路商家林立，喝咖啡客人不少，是很多人喝茶聊天的好地方。	具市場存在，建議多劃定車位，以提供需要車位的民眾。
2	榮美精品商旅股份有限公司(負責人：吳榮禪) 北區立人段 563、564、567~571、573、544、505-3、504、549 等 12 筆地號	<p>1. 海安路為串連府城南北向的重要公園道軸線，發展本軸線兩側的高強度使用能讓都市紋理更具其特色。</p> <p>2. 成功路以南的沿海安路兩側街廓大部分為商業區，如能延續高使用強度區域向北至公 6 節點，更能塑造海安路兩側區域的完美新都市空間。</p> <p>3. 公道(40M 計畫道路)兩側基地(住宅區)在未實施容積率以前高度限制為 36 公尺及十二層樓，換算成容積率約為 $60\% \times 12 = 720\%$，與現有規定 200% 相差甚遠。</p>	提高公道(40M 計畫道路)兩側基地的使用強度。

附表二、公展期間人民陳情意見表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議欄
人陳 1	黃英傑 林森路三段 (小東～開元) 林森路二段 (長榮中學～ 東寧路)	—	是否合併檢討現有建築 基地大小之現況，提出細 部配套： 1. 現有國宅之檢討。 2. 學校～國宅間現有建 物基地面積過小之間 題。	建議未便採納，現有 國宅更新與本次檢討 目的不符；基地過小 問題本案已給予合併 整建之誘因。	依市府研析意見未便採 納。
人陳 2	邱金發 環河段 2592 、2593、2594	1. 每增加一坪容積需付代金 5.6 萬元，計算式 如下： $3400m^2 \times 72000 元 \times 1.4 \times \frac{160}{240} \times 0.4 = 9139.2\text{萬元}$ • 可增加容積為： $3400m^2 \times 160\% = 5440m^2 = 1645.6\text{坪}$ • 每增加一坪成本為： $9139.2\text{萬} \div 1645.6\text{坪} = 5.6\text{萬/坪}$ 2. 向市府購買容積不如直接購買土地，所得效 益不會較小。 3. 市府索價太高讓地主開發時不因此辦法而 得利，以致意願降低，原來要藉此辦法改善 都市空間的美意無法付諸實行。 4. 第二階段應自道路境界線退縮 8M 建築對於 基地不夠深者(例如深度為 20M 時)根本無法 蓋公寓，也無法使用到增值利益。若碰到角 地時兩邊各退 8M 時，根本就無法建築。	1. 若要鼓勵大家以回饋 方式提升容積改善都 市空間，代金建議降 低成目前的一半(即將 回饋比例調成乘以 0.2)。 2. 此類辦法應降低門檻 ，給地主或開發單位 足夠的鼓勵，才能真 正達到當初的改善都 市空間的目的。	1. 有關回饋比例建 議酌予採納調降 ，研析資料如後， 調降之回饋比例 提會審議決定。 2. 有關退縮角地規 定，建議酌予採納 ，修改草案中「應 自道路境界線退 縮…」為「應自 <u>公 道</u> <u>境</u> <u>界</u> <u>線</u> 退 縮…」之規定。	1. 有關回饋比例依市 府研析資料調降至 20%，其餘公式如公 展計畫方案維持不 變。 2. 有關退縮角地規 定依市府研析意見酌 予採納修正。

容積提昇回饋比例試算表

回饋比例：**15%**

編號	段別	地號	分區	增加容積	F1	容積率 (%)F0	公告現值 (元/m ²)	土地價值 (萬元/坪)	每地坪代金 (萬元)	每建坪成本 -實坪 (萬元)	每建坪成本 -虛坪(公報30%) (萬元)	加計建築成本 8萬 (萬元)
1	安平區	17-24	商	100%	320%	280	35,269	16.32	0.77	\$ 0.77	\$ 0.59	\$ 8.59
2	金城段	55-5	住	160%	240%	200	31,567	14.61	1.46	\$ 0.91	\$ 0.70	\$ 8.70
3	安平區	136	商	100%	320%	280	39,250	18.17	0.85	\$ 0.85	\$ 0.65	\$ 8.65
4	金華段	33-29	住	160%	240%	240	38,000	17.59	1.76	\$ 1.10	\$ 0.85	\$ 8.85
5	北區	837	商	100%	320%	250	34,000	15.74	0.74	\$ 0.74	\$ 0.57	\$ 8.57
6	北元段	770	住	160%	240%	175	34,078	15.77	1.58	\$ 0.99	\$ 0.76	\$ 8.76
7	中西區	801	商	100%	320%	320	61,000	28.23	1.32	\$ 1.32	\$ 1.02	\$ 9.02
8	保安段	806	住	160%	240%	240	85,000	39.34	3.93	\$ 2.46	\$ 1.89	\$ 9.89
9	北區裕民段	690-12	住	160%	240%	175	63,000	29.16	2.92	\$ 1.82	\$ 1.40	\$ 9.40
10	北區	900	住	160%	240%	200	70,000	32.40	3.24	\$ 2.02	\$ 1.56	\$ 9.56
11	立人段	417	商	100%	320%	320	70,000	32.40	1.52	\$ 1.52	\$ 1.17	\$ 9.17
12	北區	591	住	160%	240%	200	26,000	12.03	1.20	\$ 0.75	\$ 0.58	\$ 8.58
13	北華段	813	商	100%	320%	320	49,000	22.68	1.06	\$ 1.06	\$ 0.82	\$ 8.82
14	北區	1209-7	商	100%	320%	320	62,000	28.69	1.35	\$ 1.35	\$ 1.03	\$ 9.03
15	東豐段	814	住	160%	240%	270	62,000	28.69	2.87	\$ 1.79	\$ 1.38	\$ 9.38
16	北區華興段	903	住	160%	240%	165	54,000	24.99	2.50	\$ 1.56	\$ 1.20	\$ 9.20
17	東區竹篙厝段	597-46	商	100%	320%	320	45,000	20.83	0.98	\$ 0.98	\$ 0.75	\$ 8.75
18	南區鹽埕段	95-2	住	160%	240%	220	79,327	36.71	3.67	\$ 2.29	\$ 1.77	\$ 9.77

容積提昇回饋比例試算表

回饋比例：
20%

編號	段別	地號	分區	增加容積	F1	容積率 (%)F0	公告現值 (元/m ²)	土地價值 (萬元/坪)	每地坪代金 (萬元)	每建坪成本 -實坪 (萬元)	每建坪成本 -虛坪(公報30%) (萬元)	加計建築成本 8萬 (萬元)
1	安平區	17-24	商	100%	320%	280	35,269	16.32	1.02	\$ 1.02	\$ 0.78	\$ 8.78
2	金城段	55-5	住	160%	240%	200	31,567	14.61	1.95	\$ 1.22	\$ 0.94	\$ 8.94
3	安平區	136	商	100%	320%	280	39,250	18.17	1.14	\$ 1.14	\$ 0.87	\$ 8.87
4	金華段	33-29	住	160%	240%	240	38,000	17.59	2.34	\$ 1.47	\$ 1.13	\$ 9.13
5	北區	837	商	100%	320%	250	34,000	15.74	0.98	\$ 0.98	\$ 0.76	\$ 8.76
6	北元段	770	住	160%	240%	175	34,078	15.77	2.10	\$ 1.31	\$ 1.01	\$ 9.01
7	中西區	801	商	100%	320%	320	61,000	28.23	1.76	\$ 1.76	\$ 1.36	\$ 9.36
8	保安段	806	住	160%	240%	240	85,000	39.34	5.25	\$ 3.28	\$ 2.52	\$ 10.52
9	北區裕民段	690-12	住	160%	240%	175	63,000	29.16	3.89	\$ 2.43	\$ 1.87	\$ 9.87
10	北區	900	住	160%	240%	200	70,000	32.40	4.32	\$ 2.70	\$ 2.08	\$ 10.08
11	立人段	417	商	100%	320%	320	70,000	32.40	2.02	\$ 2.02	\$ 1.56	\$ 9.56
12	北區	591	住	160%	240%	200	26,000	12.03	1.60	\$ 1.00	\$ 0.77	\$ 8.77
13	北華段	813	商	100%	320%	320	49,000	22.68	1.42	\$ 1.42	\$ 1.09	\$ 9.09
14	北區	1209-7	商	100%	320%	320	62,000	28.69	1.79	\$ 1.79	\$ 1.38	\$ 9.38
15	東豐段	814	住	160%	240%	270	62,000	28.69	3.83	\$ 2.39	\$ 1.84	\$ 9.84
16	北區華興段	903	住	160%	240%	165	54,000	24.99	3.33	\$ 2.08	\$ 1.60	\$ 9.60
17	東區竹篙厝段	597-46	商	100%	320%	320	45,000	20.83	1.30	\$ 1.30	\$ 1.00	\$ 9.00
18	南區鹽埕段	95-2	住	160%	240%	220	79,327	36.71	4.90	\$ 3.06	\$ 2.35	\$ 10.35

容積提昇回饋比例試算表

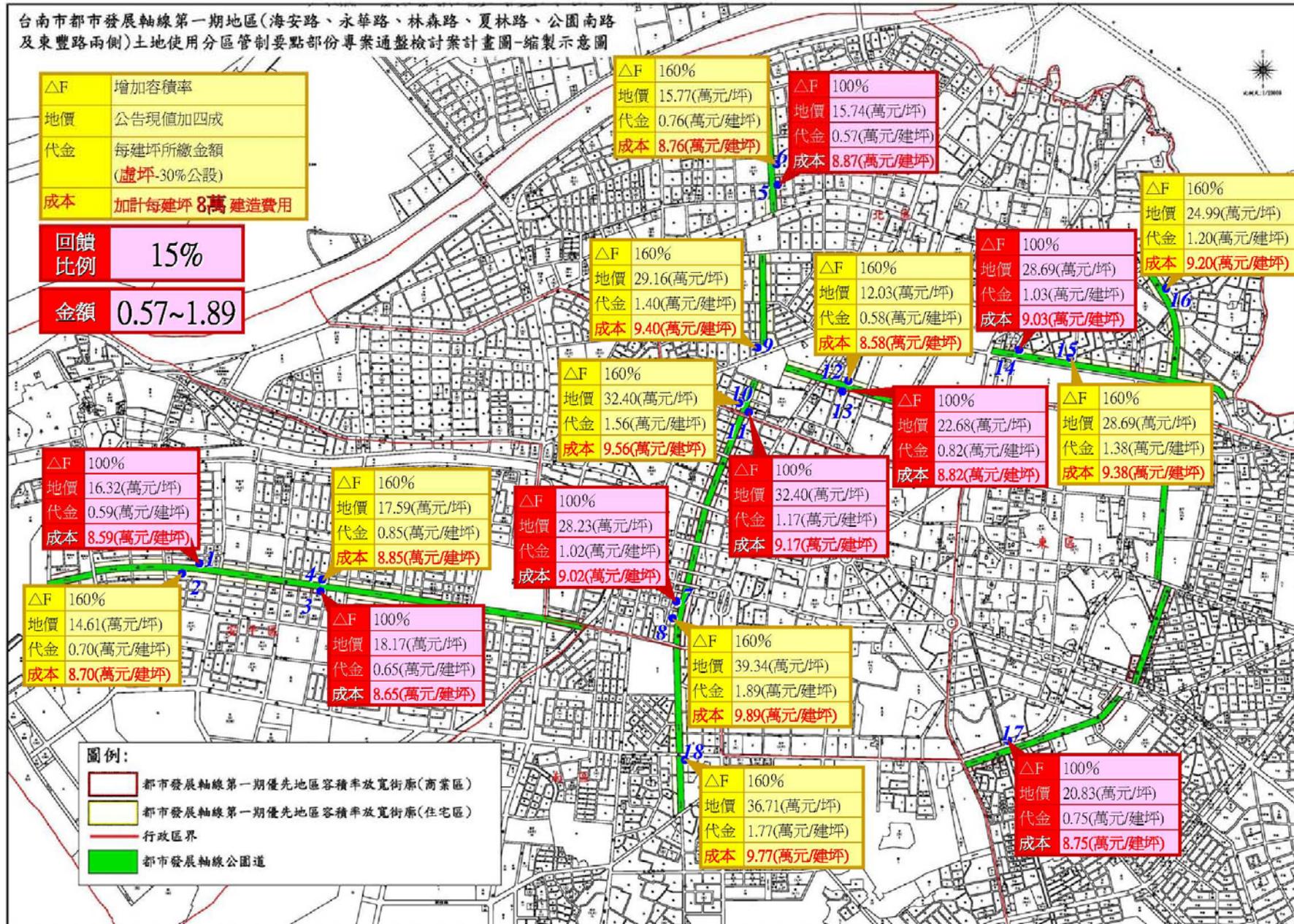
回饋比例：
30%

編號	段別	地號	分區	增加容積	F1	容積率 (%)F0	公告現值 (元/m ²)	土地價值 (萬元/坪)	每地坪代金 (萬元)	每建坪成本 -實坪 (萬元)	每建坪成本 -虛坪(公報30%) (萬元)	加計建築成本 8萬 (萬元)
1	安平區	17-24	商	100%	320%	280	35,269	16.32	1.53	\$ 1.53	\$ 1.18	\$ 9.18
2	金城段	55-5	住	160%	240%	200	31,567	14.61	2.92	\$ 1.83	\$ 1.40	\$ 9.40
3	安平區	136	商	100%	320%	280	39,250	18.17	1.70	\$ 1.70	\$ 1.31	\$ 9.31
4	金華段	33-29	住	160%	240%	240	38,000	17.59	3.52	\$ 2.20	\$ 1.69	\$ 9.69
5	北區	837	商	100%	320%	250	34,000	15.74	1.48	\$ 1.48	\$ 1.13	\$ 9.13
6	北元段	770	住	160%	240%	175	34,078	15.77	3.15	\$ 1.97	\$ 1.52	\$ 9.52
7	中西區	801	商	100%	320%	320	61,000	28.23	2.65	\$ 2.65	\$ 2.04	\$ 10.04
8	保安段	806	住	160%	240%	240	85,000	39.34	7.87	\$ 4.92	\$ 3.78	\$ 11.78
9	北區裕民段	690-12	住	160%	240%	175	63,000	29.16	5.83	\$ 3.64	\$ 2.80	\$ 10.80
10	北區	900	住	160%	240%	200	70,000	32.40	6.48	\$ 4.05	\$ 3.12	\$ 11.12
11	立人段	417	商	100%	320%	320	70,000	32.40	3.04	\$ 3.04	\$ 2.34	\$ 10.34
12	北區	591	住	160%	240%	200	26,000	12.03	2.41	\$ 1.50	\$ 1.16	\$ 9.16
13	北華段	813	商	100%	320%	320	49,000	22.68	2.13	\$ 2.13	\$ 1.64	\$ 9.64
14	北區	1209-7	商	100%	320%	320	62,000	28.69	2.69	\$ 2.69	\$ 2.07	\$ 10.07
15	東豐段	814	住	160%	240%	270	62,000	28.69	5.74	\$ 3.59	\$ 2.76	\$ 10.76
16	北區華興段	903	住	160%	240%	165	54,000	24.99	5.00	\$ 3.12	\$ 2.40	\$ 10.40
17	東區竹篙厝段	597-46	商	100%	320%	320	45,000	20.83	1.95	\$ 1.95	\$ 1.50	\$ 9.50
18	南區鹽埕段	95-2	住	160%	240%	220	79,327	36.71	7.34	\$ 4.59	\$ 3.53	\$ 11.53

容積提昇回饋比例試算表

回饋比例：**40%**

編號	段別	地號	分區	增加容積	F1	容積率 (%)F0	公告現值 (元/m ²)	土地價值 (萬元/坪)	每地坪代金 (萬元)	每建坪成本 -實坪 (萬元)	每建坪成本 -虛坪(公設30%) (萬元)	加計建築成本 8萬 (萬元)
1	安平區	17-24	商	100%	320%	280	35,269	16.32	2.04	\$ 2.04	\$ 1.57	\$ 9.57
2	金城段	55-5	住	160%	240%	200	31,567	14.61	3.90	\$ 2.43	\$ 1.87	\$ 9.87
3	安平區	136	商	100%	320%	280	39,250	18.17	2.27	\$ 2.27	\$ 1.75	\$ 9.75
4	金華段	33-29	住	160%	240%	240	38,000	17.59	4.69	\$ 2.93	\$ 2.25	\$ 10.25
5	北區	837	商	100%	320%	250	34,000	15.74	1.97	\$ 1.97	\$ 1.51	\$ 9.51
6	北元段	770	住	160%	240%	175	34,078	15.77	4.21	\$ 2.63	\$ 2.02	\$ 10.02
7	中西區	801	商	100%	320%	320	61,000	28.23	3.53	\$ 3.53	\$ 2.71	\$ 10.71
8	保安段	806	住	160%	240%	240	85,000	39.34	10.49	\$ 6.56	\$ 5.04	\$ 13.04
9	北區裕民段	690-12	住	160%	240%	175	63,000	29.16	7.78	\$ 4.86	\$ 3.74	\$ 11.74
10	北區	900	住	160%	240%	200	70,000	32.40	8.64	\$ 5.40	\$ 4.15	\$ 12.15
11	立人段	417	商	100%	320%	320	70,000	32.40	4.05	\$ 4.05	\$ 3.12	\$ 11.12
12	北區	591	住	160%	240%	200	26,000	12.03	3.21	\$ 2.01	\$ 1.54	\$ 9.54
13	北華段	813	商	100%	320%	320	49,000	22.68	2.83	\$ 2.83	\$ 2.18	\$ 10.18
14	北區	1209-7	商	100%	320%	320	62,000	28.69	3.59	\$ 3.59	\$ 2.76	\$ 10.76
15	東豐段	814	住	160%	240%	270	62,000	28.69	7.65	\$ 4.78	\$ 3.68	\$ 11.68
16	北區華興段	903	住	160%	240%	165	54,000	24.99	6.66	\$ 4.17	\$ 3.20	\$ 11.20
17	東區竹篙厝段	597-46	商	100%	320%	320	45,000	20.83	2.60	\$ 2.60	\$ 2.00	\$ 10.00
18	南區鹽埕段	95-2	住	160%	240%	220	79,327	36.71	9.79	\$ 6.12	\$ 4.71	\$ 12.71



台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圖-縮製示意圖

△F	增加容積率
地價	公告現值加四成
代金	每建坪所繳金額 (虛坪-30%公設)
成本	加計每建坪8萬建造費用

回饋
比例 20%

金額 0.76~2.52

$\triangle F$	160%
地價	15.77(萬元/坪)
代金	1.01(萬元/建坪)
成本	9.01(萬元/建坪)

ΔF	100%
地價	15.74(萬元/坪)
代金	0.76(萬元/建坪)
成本	8.76(萬元/建坪)

ΔF	160%
地價	24.99(萬元/坪)
代金	1.60(萬元/建坪)
成本	9.60(萬元/建坪)

△F	160%
地價	29.16(萬元/坪)
代金	1.87(萬元/建坪)
成本	9.87(萬元/建坪)

ΔF 160%
地價 12.03(萬元/坪)
代金 0.77(萬元/建坪)
成本 8.77(萬元/建坪)

9(萬元/坪)
10(萬元/建坪)
11(萬元/建坪)

160%
32.40(萬元/坪)
2.08(萬元/建坪)
10.08(萬元/建坪)

△F 10%
地價 22%
代金 1.5%
成本 9.5%

△F	100%
地價	16.32(萬元/坪)
代金	0.78(萬元/建坪)
成本	8.78(萬元/建坪)

$\triangle F$	160%
地價	17.59(萬元/坪)
代金	1.13(萬元/建坪)
成本	9.13(萬元/建坪)

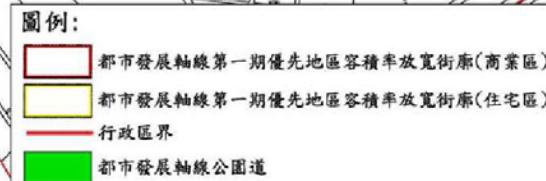
地價
代金
成本

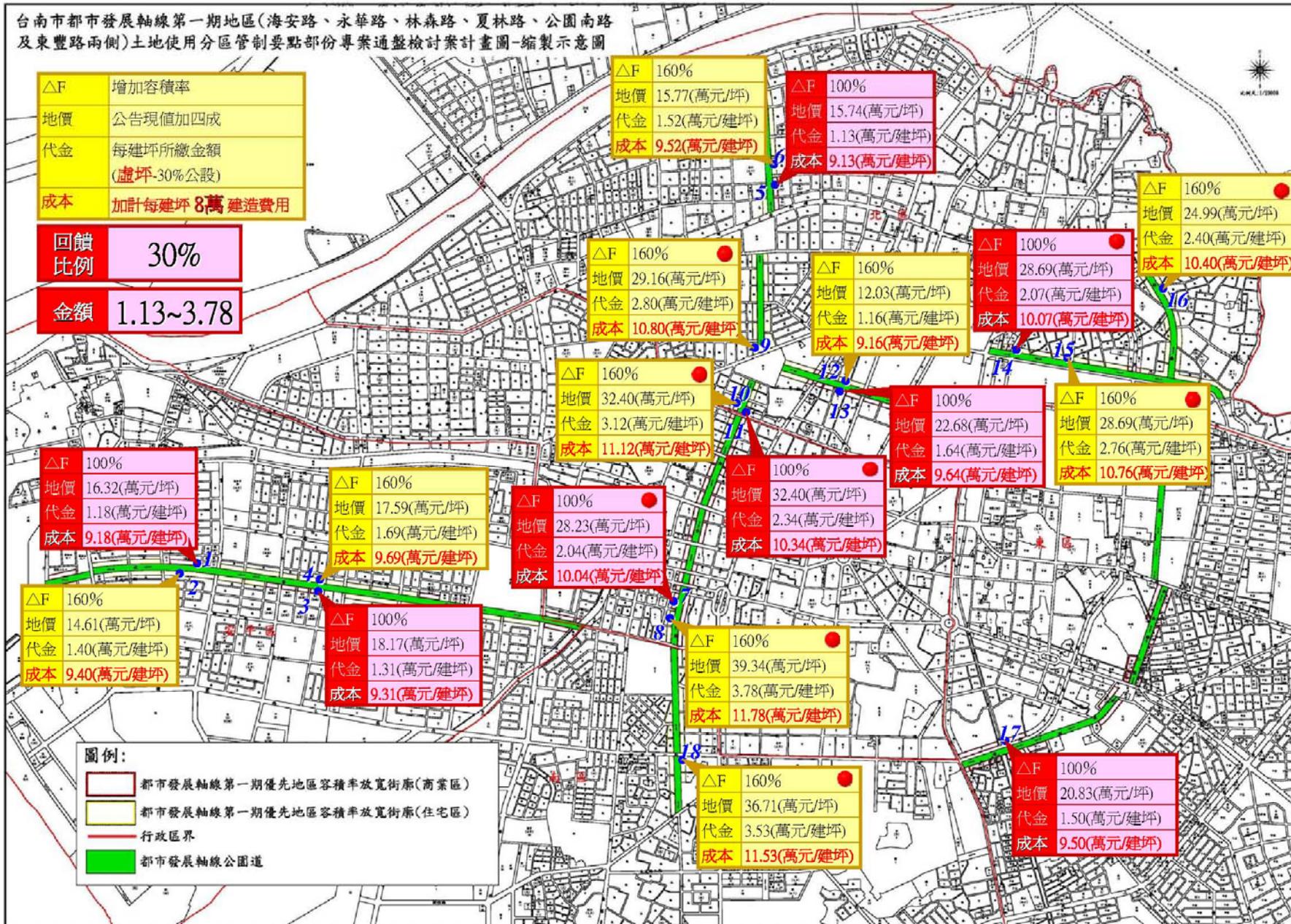
ΔF	160%
地價	14.61(萬元/坪)
代金	0.94(萬元/建坪)
成本	8.94(萬元/建坪)

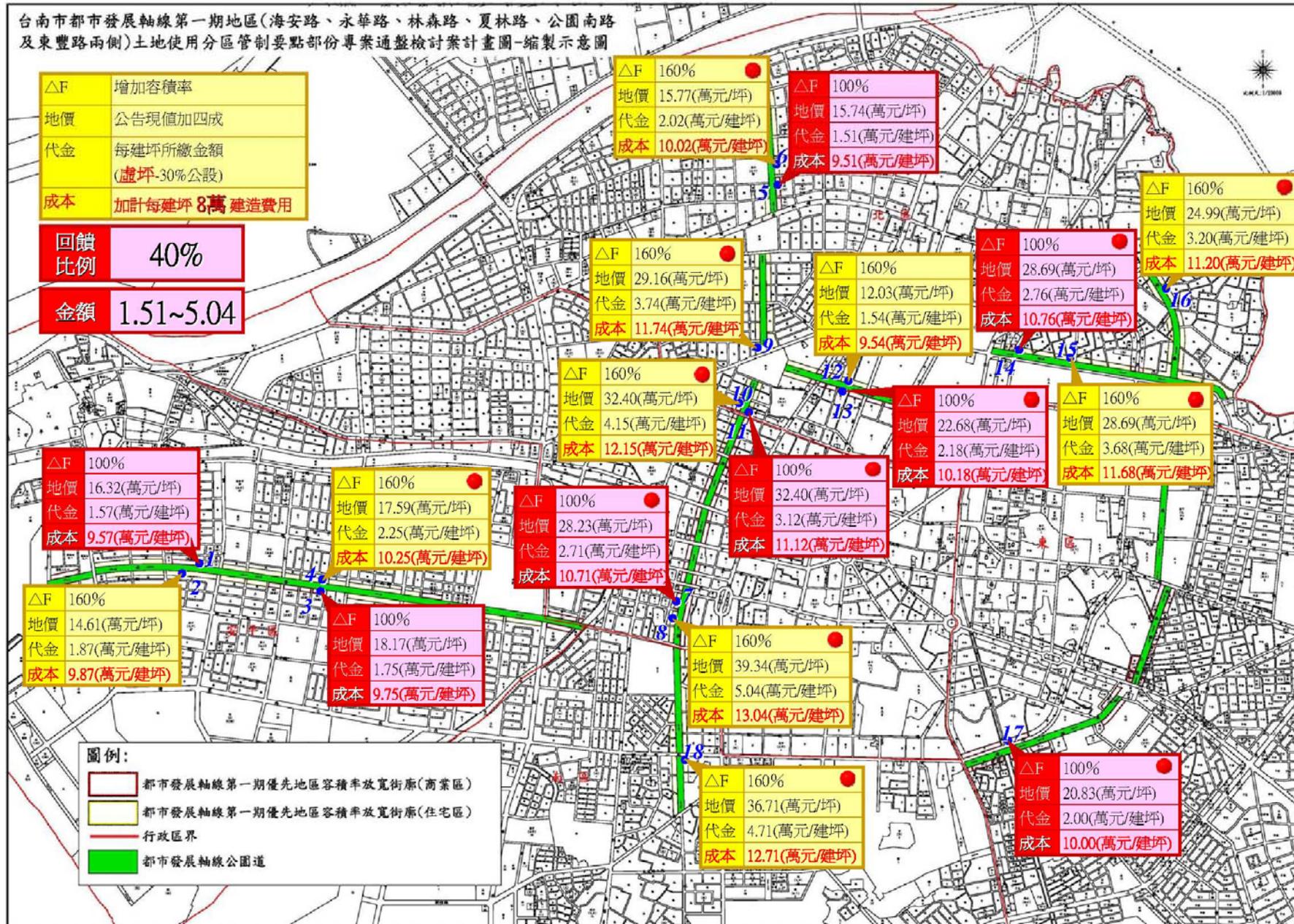
△F	100%
地價	18.17(萬元/坪)
代金	0.87(萬元/建坪)
成本	8.87(萬元/建坪)

萬元/坪)
萬元/建坪)
萬元/建坪)

(坪)
(坪)
(坪)







編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議欄
人陳 3	李育田	依「臺南市都市計畫變更回饋規定」辦法中，有關回饋項目有繳納回饋金及捐贈公設土地兩種選擇。	回饋辦法請加入捐贈公設土地之選擇項目。	建議提會討論。本案容積提昇回饋設計原公展方案係以現金回饋，以便迅速補足減緩當地容積提昇後所造成公共設施負擔；如以公設用地回饋，該公設用地可能配置於其他地區，較難適時適地減低原容積提昇地區公共設施衝擊效果，但卻能解決全市性公設保留地取得及沿用現行規定之機制。	酌予採納，依現行回饋辦法，修正計畫納入公共設施保留地為回饋項目之一。
人陳 4	李育田	第二階段之回饋公式只考慮容積率提升需回饋，卻未考慮建蔽率再降 10% 之因素。	第二階段建蔽率再降 10%，應類似第一階段一樣增加容積率優待。	建議併調降第二階段回饋比例陳情事項考量。	未便採納，另住宅區第一階段取消降低建蔽率至 50% 之規定。
人陳 5	李育田	目前規劃基地臨公園道深 30 公尺之基地適用，且規定住宅區退縮 5 公尺牆面線，再加上設計上考量後院需退 3~5 公尺以利防水及採光，始得建築物設計受限。	如建築基地前臨公園道後接計畫道路，應整筆基地皆適用第一階段及第二階段之容積提升。	建議酌予採納，增列超過 30M 深度之個案經本市都市設計審議委員會得適用本容積提昇規定之機制。 辦法：於「土地使用分區管制要點」新增以下規定： 「超過 30 公尺或規定深度範圍之個案經本市都市設計審議委員會得適用本容積提昇規定之機制。」	依市府研析意見酌予採納新增規定。
人陳 6	李育田	為了府城房地產景氣所擬之政策需有誘因才能促使建商採用。	而第二階段之回饋公式中所擬之回饋比例太高，引起不起建商興趣。	建議併人陳第 2 案辦理。	併人陳第 2 案回饋比例決議辦理。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議欄
人陳 7	郭文龍	政府於中華民國 87 年左右，非常倉促對全國同時實施容積管制，並未對各地發展訂出合理之容積，十幾年來政府不但不認錯，現在還向百姓要求鉅額回饋金，行徑惡劣。	取消回饋金之要求。	建議併人陳第 2 案辦理。	併人陳第 2 案回饋比例決議辦理。
人陳 8	劉智美	規劃第二階段之容積率提高，未提到建蔽率降 10% 是否再增加容積率。	第二階段住宅區建蔽率由 50% 降至 40%，應額外提升容積率。	建議併人陳第 4 案辦理。	併人陳第 4 案辦理。
人陳 9	劉智美	第二階段之回饋辦法，只提到回饋金，沒規劃捐贈公共設施土地之回饋辦法。	第二階段容積提升請加入捐贈公共設施之土地之回饋辦法。	建議併人陳第 3 案辦理。	併人陳第 3 案辦理。
人陳 10	葉信宏	建築基地只適用公園道深 30 公尺或一個小於 46 公尺深之街廓。	一宗基地應放寬為一街廓，不需受深度 46 公尺之限制。	建議併人陳第 5 案辦理。	併人陳第 5 案辦理。
人陳 11	葉信宏	政策擬定需有誘因，才能徹底實行且使臺南市之房地產全面蓬勃發展。	應放寬為臺南市只要臨接 30 米(含)以上道路皆適用。	建議未便採納，建議事項非於本案細部計畫範圍內。	依市府研析意見未便採納。
人陳 12	劉建甫	民國 87 年政府對全國實施容積管制，在當時並未對任何一位地主有補償之動作，地主只能含冤接受；此時此地政府卻燃起「貪念」對部分土地提高些微容積率，卻要求高額回饋金已有詐欺之嫌。	沒有補償就不應要求回饋，請取消任何回饋之要求。	建議未便採納。實施容積管制係依都市計畫法等相關法規於各細部計畫擬定或變更時執行，此乃全市性甚或全國性執行依據，非單獨個別地區價值減損。為符全市公平性，建議仍應依都市計畫法第 27 條之 1 規定回饋一定金額。 至調降回饋比例建議併人陳第 2 案辦理。	併人陳第 2 案回饋比例決議辦理。

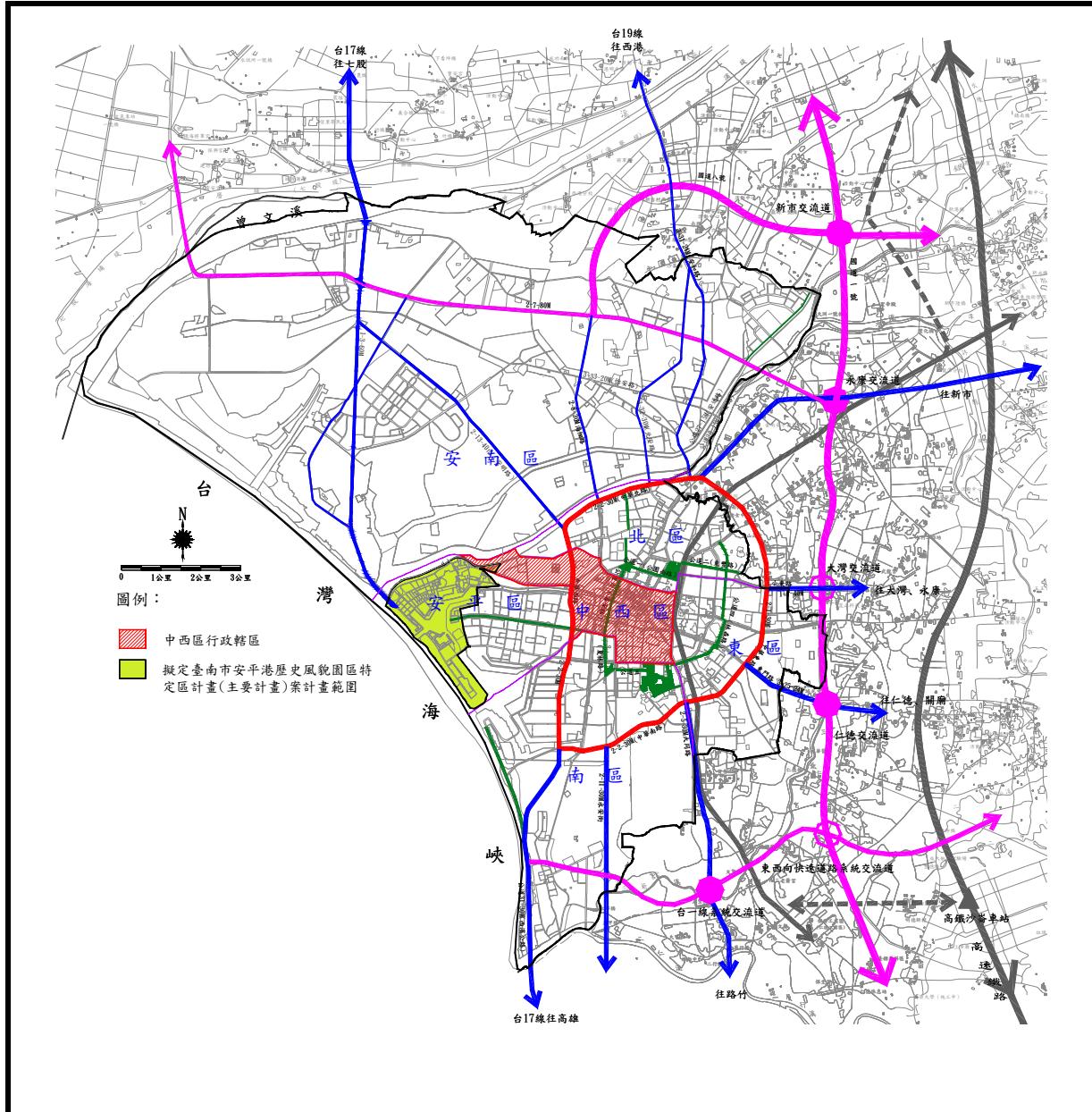
編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議欄
人陳 13	春水建設有 限公司	據臺南市都市計畫回饋規定，有提到捐贈公設土地做為回饋之項目。	應依據「臺南市都市計畫回饋規定」辦理。	建議併人陳第3案辦理。	併人陳第3案辦理。
人陳 14	春水建設有 限公司	第二階段回饋比例太高。	應將回饋比例由40%降低至10%。	建議併人陳第2案辦理。	併人陳第2案回饋比例決議辦理。
人陳 15	春葉建設有 限公司	容積提升之基地，只規劃臨公園道30公尺深或46公尺深內，在建物規劃上受限。	應以一宗基地整個街廓皆適用且放寬全臺南市30米計畫道路兩側皆適用。	建議併人陳第5案辦理。	併人陳第5案辦理。
人陳 16	春葉建設有 限公司	規劃案只包含6條公園道，範圍太小。	應放寬到30米(含)以上之計畫道路皆適用，才能提升臺南市房地產業。	建議併人陳第11案辦理。	併人陳第11案辦理。
人陳 17	楊輝澤、 楊郭玉采	陳情人所有土地原屬安平新市區細部計畫之社區商業區，於88年發布實施容積率管制之前，可建20層樓，其後依社區商業區容積率規定為280%，於重劃後價購土地已蒙受損失。	該土地容積率提升至420%，但免繳回饋代金。	建議併人陳第12案及第2案辦理。	併人陳第2案回饋比例決議辦理。
人陳 18	台南市建築 開發商業同業公會	基地深度不應僅限30M，建議加但書若面臨公園道之整個街廓者不受限制。		建議併人陳第5案辦理。	併人陳第5案辦理。
		回饋金應降低為20%才能吸引建商投入資金開發。		建議併人陳第2案辦理。	併人陳第2案回饋比例決議辦理。
		基地深度僅30M，若前面退縮8M後面退縮4M則建築物會像竹竿一樣影響景觀且結構也不好。	二階應自道路邊界線退縮5公尺建築。 第二階段刪除。	建議未便採納，容積提升係基於軸線塑造之獎勵，其退縮建築為必要條件。 至於退縮8M導致建物深度不足問題，建議併同前揭放寬適用街廓深度之規定辦理。	酌予採納。 修正為建築物高度在10M(含)以下者須退縮5M，建築物高度在10M以上者須退縮8M。
		沒訂定得當容積移轉之基地。	於此次通盤檢討應增訂得當容積移轉接受基地。	建議不另規定，依「臺南市都市容積移轉許可審查要	依市府研析意見不另規定。

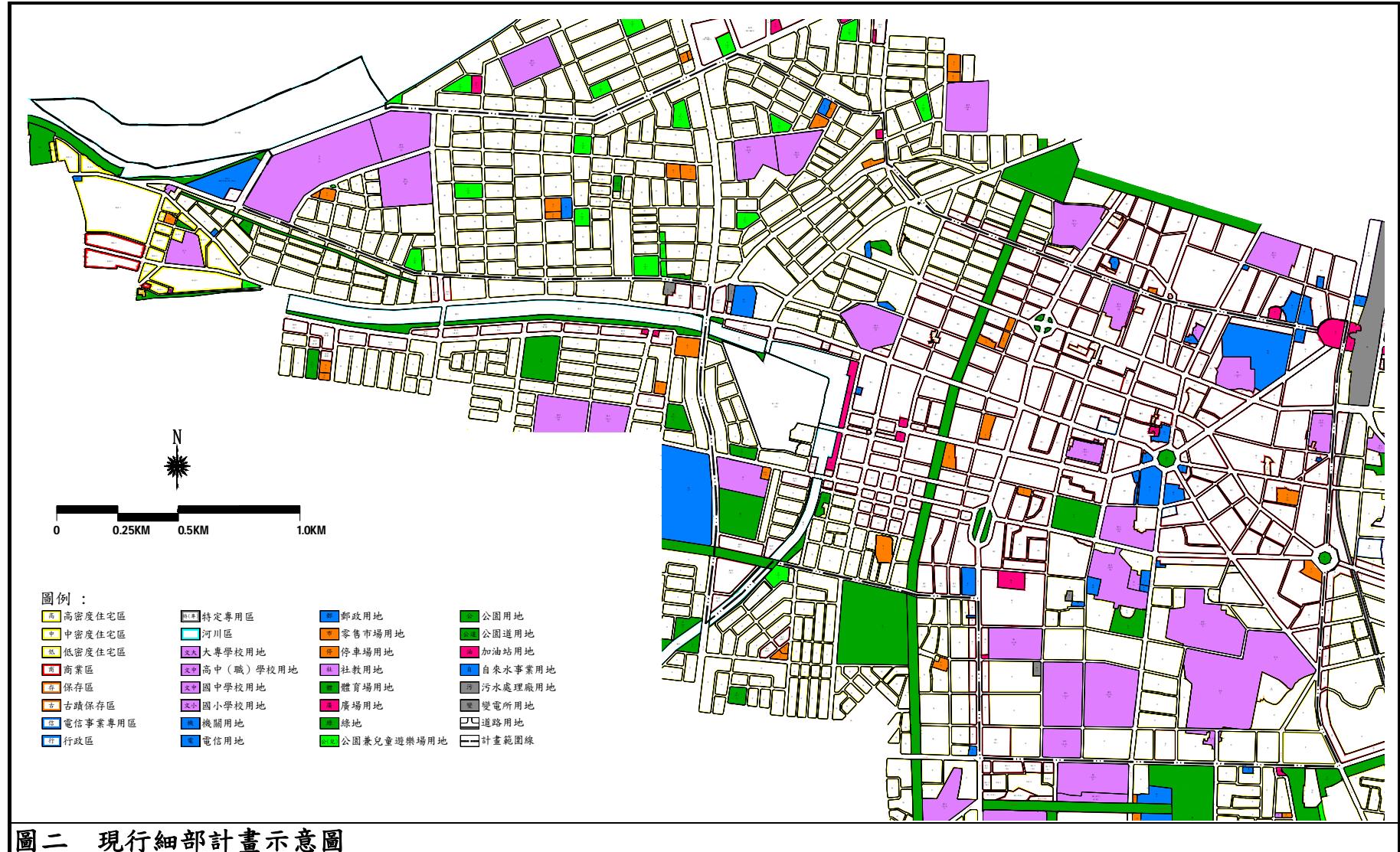
編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議欄
				點」第六條，本市容積接受基地已含基地臨接 15 公尺以上計畫道，其面寬達 15 公尺以上且面積達 1,000 平方公尺以上，並面臨河川區、河道用地、已開闢完成之面積 5 公頃以上公園或路寬 40 米以上之公園道者。	
人陳 19	鄭春美 永華路南側 社區商業用 地 金華段 84、 84-6、84-7、 84-8 等 4 筆地 號	陳情人所有土地原屬安平新市區細部計 畫之社區商業區，於 88 年發布實施容積 率管制之前，可建 20 層樓，其後依社區 商業區容積率規定為 280%，於重劃後 價購土地已蒙受損失。	該土地容積率提升至 420 %，但免繳回饋代金。	建議併人陳第 12 案及第 2 案辦理。	併人陳第 2 案回饋比例 決議辦理。
人陳 20	黃瑞銘				
人陳 21	楊麗華				
人陳 22	李炎梅				

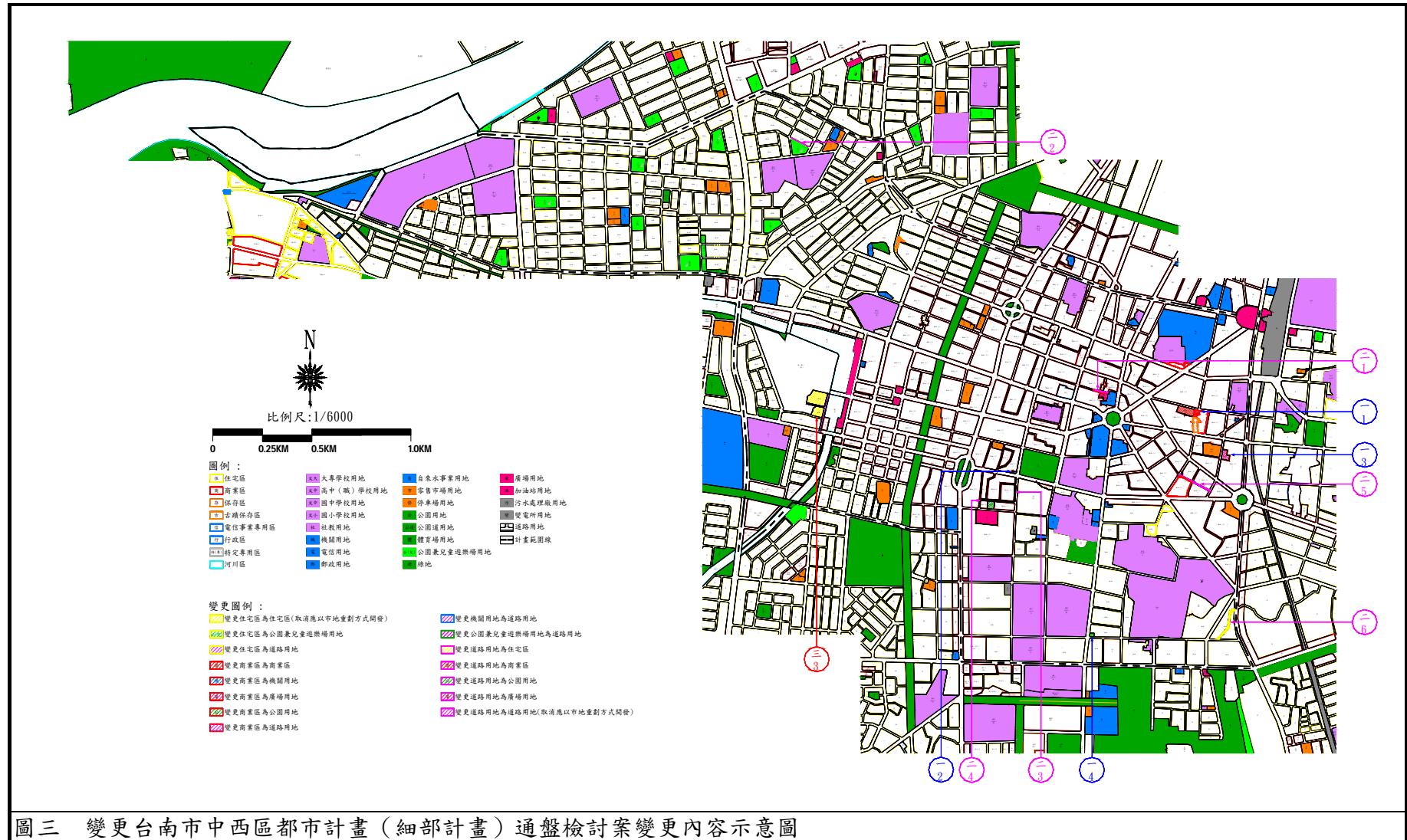
案名	變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案
說明	<p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 都市計畫法第廿六條。 (二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法。 <p>三、計畫緣起：</p> <p>臺南市都市計畫肇始於日據中期日人所訂之「臺南市都市計畫」，其後歷經民國68年、民國72年、民國85年及民國92年等四次全市主要計畫通盤檢討，現行都市計畫範圍已然涵蓋整個中西行政區。</p> <p>為落實行政區發展計畫之執行，本府爰依中西區行政轄區範圍為原則（不包含已列入「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫案」部分地區），進行中西區都市計畫之通盤檢討，使都市計畫能與區政建設工作推展相互呼應，符合都市發展需求，提高都市計畫檢討效益。</p> <p>本次通盤檢討重點，在於強化中西區於臺南都會區所特有之商業、交通、文化、居住等核心機能與資源，達成「改善居住生活機能」及「活化商業休閒環境」的兩大規劃目標。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p>規劃範圍為臺南市行政轄區之中西區全境(不包含已列入「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫案」部分地區)(詳圖一)，針對範圍內之都市計畫(細部計畫)內容進行通盤檢討，計畫面積計626.60公頃(註：依照都市計畫數值圖檔實際量測結果為628.87公頃)(詳圖二)。</p> <p>五、辦理過程</p> <p>(一) 公告徵求民眾意見：</p> <p>96年9月5日以南市都計字第09616552200號函公告自96年9月7日起至96年10月6日止計30天，並刊登於96年9月7、8、9日聯合報。</p> <p>(二) 公開展覽：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案已於98年4月8日以南市都劃字第09816504280號函公告，公開展覽日期自98年4月9日起至98年5月9日止計30天，並刊登於98年4月9、10、11日之中華日報，期間於98年4月27、28、29日三天分別於臺南市政府一樓訓練教室、中西區公所(舉辦兩場)舉行說明會。 2. 公開展覽期間共有22件人民及團體陳情意見，詳附表二。 <p>(三) 專案小組審議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 98年6月5日第一次專案小組聽取簡報會議。 2. 98年7月24日第二次專案小組聽取簡報會議。 3. 98年8月5日第三次專案小組聽取簡報會議。 4. 98年8月12日第四次專案小組聽取簡報會議。

	<p>六、本次變更內容詳圖三及附表一。</p> <p>七、檢附資料：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 公開展覽計畫說明書 (二) 圖一 計畫區位示意圖 (三) 圖二 現行細部計畫示意圖 (四) 圖三 變更內容示意圖 (五) 附表一 變更內容綜理表 <ul style="list-style-type: none"> 附件一-1 第一-1案、第二-3案、第二-6案、第三-3案變更內容示意圖 附件一-2 土地使用分區管制要點部分條文修正說明 附件一-3 都市設計規範部分條文修正說明 (六) 附表二 公展期間(含逾期)人民及團體陳情意見綜理表 <ul style="list-style-type: none"> 附件二-1 人陳一-9案、人陳一-10案、人陳一-12案、人陳一-13案、人陳二-9案陳情變更內容示意圖 (七) 附表三 新增變更內容綜理表 <ul style="list-style-type: none"> 附件三-1：新增-1案變更內容示意圖 附件三-2：新增-2案變更內容示意圖 附件三-3：新增-3案變更內容示意圖 <p>九、以上提請委員會審議。</p> <p>一、本案修正通過，修正內容如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)變更內容詳附表一「市都委會決議欄」。 (二)公展期間(含逾期)人民及團體陳情意見詳附表二「市都委會決議欄」。 (三)新增變更內容詳附表三「市都委會決議欄」。 (四)其餘准照公開展覽計畫書圖通過。 <p>二、本案已超出原公開展覽範圍，建議依照都市計畫法第 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提出意見者，則逕由市府核定，免再提會討論；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。</p> <p>三、為避免影響民眾權益，得視實際發展需要，分階段由市府核定後，依法公告發布實施。</p>
決議	

圖一 計畫區位示意圖







附表一 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫					
一-1	府城隍廟北側（清水二小段18-1地號；清水三小段8、8-6地號）	「商1」商業區	「廣C4」廣場用地	0.08	1. 變更府城隍廟後方公有土地為廣場用地，供宗教文化活動及周邊社區居民休憩使用。 2. 軍備局經營國有土地，依照「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案第四次工作會議」決議，廣場用地部分將無償移轉於臺南市政府，並同時提高本案商業區容積率，以為價值平衡。	<p>【其他說明】</p> <p>1. 變更後「廣C4」廣場用地：含清水二小段18-1地號為國有財產局管理之國有土地；另清水三小段8、8-6地號為國防部軍備局管理之國有土地。</p> <p>2. 變更後「商特-1」商業區：含同段8、8-4地號為國防部軍備局管理之國有土地。</p> <p>3. 國有財產局管國有土地，由市府依法向該局辦理撥用程序。</p> <p>4. 原「商1」商業區建蔽、容積率為80%、320%，「商特-1」商業區分別為60%、420%。</p> <p>【附帶條件】</p> <p>國防部總政治作戰局管有土地範圍內，商業區應於廣場用地無償移轉土地產權予臺南市政府所有後，始得依照變更後商業區條件申請建築。</p>	<p>1. 國有財產局經營之國有土地應註明面積。</p> <p>2. 為形塑商業區整體景觀意象，「商特-1」修正為： (1)建蔽率不得大於50%。 (2)臨衛民街及臨「廣C4」廣場用地側，應退縮5公尺指定牆面線，退縮部分得計入法定空地。 (3)退縮部份應於臨計畫道路及廣場用地側設置1.5公尺寬之綠帶，其餘部分須留設無遮簷人行透水步道供公眾通行。</p> <p>3. 為維持國有財產局權益，建議附帶條件規定「變更作廣場使用之國有土地得依都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉，其餘照案通過。</p> <p>4. 有關廣場用地變更</p>	<p>1. 考量基地深度及地下室開挖條件，退縮部分規定留設無遮簷”人行透水步道”，修正為”人行步道”。</p> <p>2. 「商特-1」建蔽率維持原公展草案60%，以符通案性原則。</p> <p>3. 其餘依專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫					
							前後土地價值估算，前於 97 年 5 月 16 日「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案第四次工作會議」決議，請市府向國防部妥予說明。	
-2	府前路、永福路口南門三小段 7、7-2、8 地號土地	「商 1」商業區	「機 C2」機關用地	0.02	配合福安里活動中心設置需求，變更國有土地為機關用地。		為利機關用地使用彈性，建議變更理由欄修正為「配合里政、區政等行政機關需求，……」其餘同意照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
-3	清水三小段 179-3 地號土地	「商 1」商業區	「廣 C3」廣場用地	0.17	配合萬昌、公正、青年里聯合活動中心新建工程，變更活動中心西側國有土地為廣場用地。		為維持國有財產局權益，建議附帶條件規定「變更作廣場使用之國有土地得依都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉，其餘同意照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
-4	公有停車場管理處現址（南寧段 681 地號國有土地）	中密度住宅區	「公兒 C12」公園兼兒童遊樂場用地	0.04	本案國有土地，原使用單位為公有停車場管理處，因已計畫搬遷，故予變更為公共開放空間。		同意照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
二-1	天壇北側 C-18-6M 計畫道路	「C-18-6M」道路用地	商四(1)商業區	0.02	原計畫道路位置與道路開闢後實際定樁位置不	【其他說明】依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商	配合道路現況修正並以地籍線為準，同意	依專案小組初步建議意見通過

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫					
		「機 26」機關用地	「CB-31-6 M」道路用地	0.0004	符，配合現況修正。	業區申請規範」第四-(二)條規定，本案變更內容係依實際使用現況調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得，得免予回饋。	照案通過。	
		「商 1」商業區	「CB-31-6 M」道路用地	0.02				
二-2	武聖路南側細部計畫道路	「E-18-8 M」道路用地	「住四」住宅區	0.0085	E-18-8M 細部計畫道路係民國 79 年 5 月於「變更臺南市北區鄭子寮細部計畫(道路系統通盤檢討)案」中，由原彎曲路線變更為拉直路線。但道路經拉直後，將拆及北側原有住宅區合法建築，為避免民眾合法權益受損，予以恢復原彎曲路線。	【其他說明】依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」第四-(二)條規定，本案變更內容係依實際使用現況調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得，得免予回饋。	配合道路現況修正並以地籍線為準，同意照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
		「公兒 12」公兒用地	「CE-123-8 M」道路用地	0.0081				
二-3	「古 23」原地方法院週邊細部計畫道路	「商 1」商業區	「CC-9-15 M」道路用地	0.04	1. B-3-9M (永福路由和意路至府前路間路段) 西側屬國有土地，配合商業區開發，向道路西側拓寬為 15 米，以利銜接北側府前路。		1.原則同意變更，並於提大會審議時，檢附建物結構及權屬分析說明，供審議參考。 2.為維持國有財產局權益，建議附帶條件規定「變更作道路使用之國有土地得依都市計畫容積	1.依專案小組初步建議意見照案通過。 2.另請作業單位函文通知土地所有權人，以臻周延。

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫					
二-4	永福路一段西側未開闢之計畫道路(C-13-6M) (建興段208地號內)及「商1」商業區。	「C-13-6 M」道路用地	公 C3 用地	0.04	1. 市定古蹟「原台南刑務所醫務所、原台南刑務所官舍、原台南刑務所要道館」已依據文化資產保存法於主要計畫時將部分細部計畫商業區街廓變更為古蹟保存區及公園用地，為利於公園之串聯及司法文化象，將部分主要計畫商業區劃設為公園用地。 2. 另市定古蹟「原台南刑務所醫務所、原台南刑務所官舍、原台南刑務所要道館」部分建物本體落於未開闢之計畫道路(C-13-6M)範圍，為維護古蹟本體完整，向北	【其他說明】 1. 原道路編號配合本計畫三-4案重新編整。 2. 由編號 B-3-9M、C-12-6M 與 C-13-6M 計畫道路所圍成之商1街廓(原為台南監獄宿舍區)，其變更作為道路使用之國有土地，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。	同意照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
		「商1」商業區	公 C3 用地	0.13				
		「商1」商業區	「CC-23-6 M」道路用地	0.05				

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫					
二-5	原 C-33-4.5m 計畫道路（城隍街至萬昌街間）	「C-33-4.5m」道路用地	商四（1）商業區	0.07	調整計畫道路位置。 3. 調整之道路兩側原為台南監獄宿舍區，且土地產權均為國有土地，然因原住戶搬遷，現地建物均已拆除，道路北移不影響兩側土地發展權益。			
		「C-33-4.5m」道路用地	「廣 C5」廣場用地	0.01	1. 現有巷道（府前路一段 90 巷 34 弄）為本府文化主管機關建議保存之古街道（文昌祠街）。	【附帶條件】由原道路用地變更為商業區部分，應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	1. 配合公展期間人陳編號二-4 案，修正內容如下： (1)取消「商 1」商業區、「C-33-4.5m」道路用地變更為「廣 5」廣場用地。 (2)原道路用地變更為廣場用地面積 0.01 公頃，一併納入變更為商四(1)商業區。 2. 應通知土地兩側所有權人。 3. 其餘同意照案通過。	依專案小組初步建議意見通過，說明如下：經函詢所有權人，且並彙整回覆意見書(09800940770)，考量尊重地區歷史紋理且未來計畫道路取消，該現有巷道仍應依照台南市建築管理自治條例規定退縮，不致影響道路兩側地主權益。
		「商 1」商業區	「廣 C5」廣場用地	0.02	2. 該計畫道路與文昌祠街間接近平行，且兩路徑間大部分建地深度小於 13 米，計畫道路之開闢除可能破壞古街景觀，且將產生多處畸零土地。 3. 文昌祠街西端面對銀同祖廟一側，為該祖廟保有之空地，擬變更為廣場用			

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫					
					地，以提升週邊地區古街景觀保存之效益。			
二-6	大同路一段 156 巷	中密度住宅區	「CD-41-6m」道路用地	0.11	民國 73 年間市府辦理竹溪箱涵改建工程後，現況已成為供公眾通行之大同路 156 巷，故依現況變更為道路用地。		1.依公共工程處箱涵訂樁辦理實際變更： (1)依現地測量結果，竹溪箱涵係位於現通行大同路 156 巷底下(箱涵寬約 2 米，現通行巷道約 6 米)，建議調整原公展草案變更範圍，以現有大同路 156 巷為變更範圍。 2.修正後同意通過。	依專案小組初步建議意見通過
三-1	計畫區內低密度住宅區	低密度住宅 (容積率：175%)	住四 (容積率：180%)	-	依臺南市住宅區容積級距整併原則調整住宅區之級距分級與容積率規定。	本案變更係為全市一致性之作業，爰不予以回饋。	同意照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
	計畫區內中密度住宅區	中密度住宅 (容積率：200%)	住五 (容積率：210%)	-				
	計畫區內高密度住宅區	高密度住宅 (容積率：180%)	住六 (容積率：200%)	-				
三-2	商 1	商 1	商四(1)	-	依臺南市住宅區容積級距整併原則調整住宅區之	本案變更係為全市一致性之作業，爰不予以回饋。	同意照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
	商 1(附)	商 1(附) (容積率：180%)	商一(1) (容積率：200%)	-				

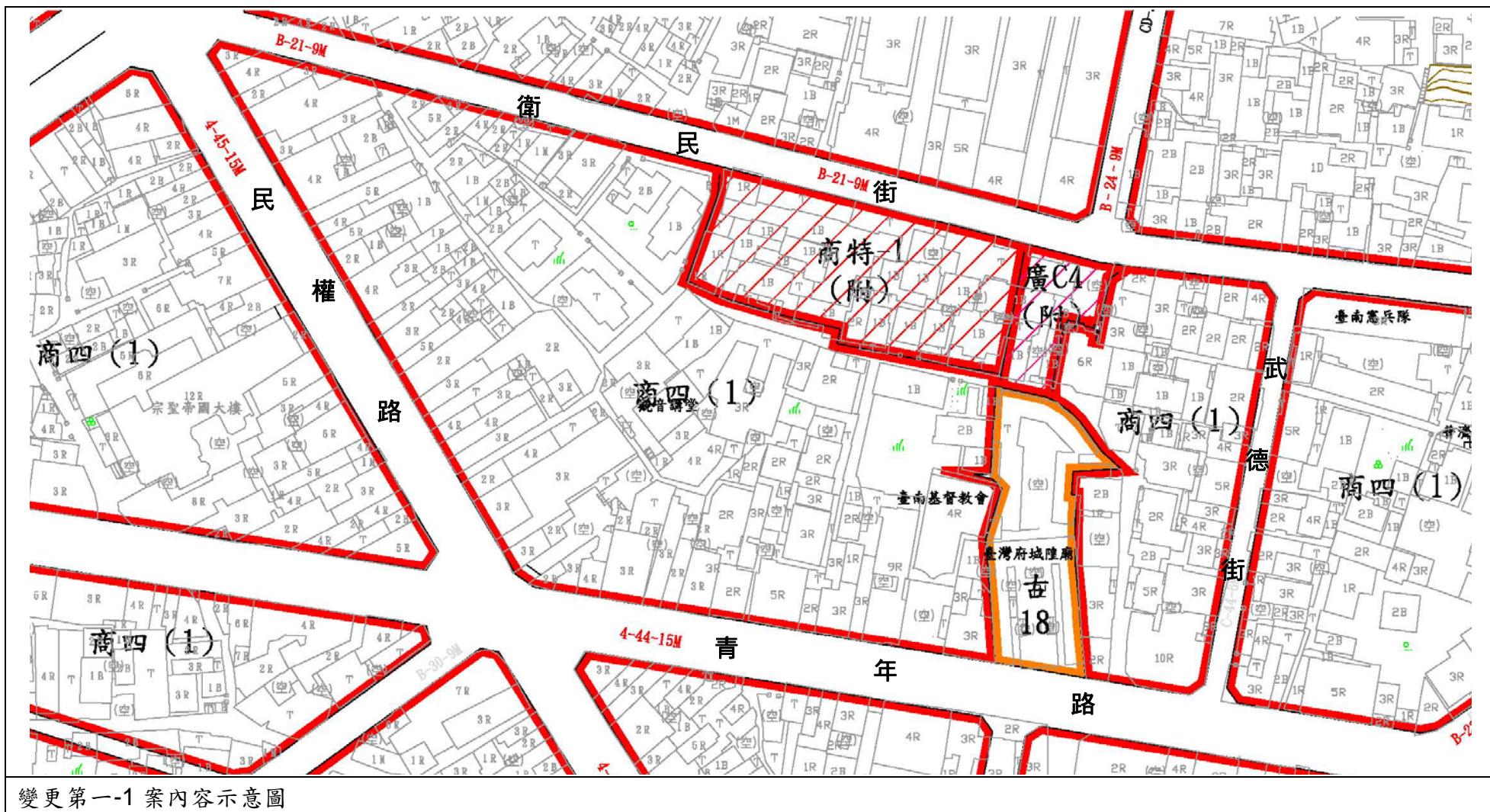
編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫					
	商 62、 商 63、 商 64、 商 66、 商 67	商 62、 商 63、 商 64、 商 66、 商 67	商一(62)、 商一(63)、 商一(64)、 商一(66)、 商一(67)	-	級距分級與容積率規定。			
	商 1(未擬定細部計畫部份)	依未來另案擬定細部計畫內容管制		-				
三-3	本市環河段土地 (府前路北側與運河西側)	中密度住宅區(規定應以市地重劃方式開發)	中密度住宅區(取消應以市地重劃方式開發)	0.87	1. 本案住宅區及道路用地位於「擬定台南市安平區新市區計畫案」範圍，依該案事業及財務計畫規定，屬應以市地重劃方式開發範圍。 2. 惟 73 年辦理之本市五期重劃區並未納入該處土地，且住宅區現況多已建築完成。經本府地政處評估該地區已無具備以市地重劃方式開發之有利與必要條件(地政處 97 年 6 月 16 日 09714510 930 號函)，故予以取消應以	【其他說明】 原道路編號配合本計畫三-4 案重新編整。	考量該地區已為合法建築房屋，建議仍維持該住宅區之法定容積不予以調降，其餘同意取消市地重劃範圍限制。	依專案小組初步建議意見通過
		「I-7-2-6m」、「10m」、「CF-m」道路用地(規定應以市地重劃方式開發)	「CF-19-6m」、「21-10m」道路用地(取消應以市地重劃方式開發)	0.25				

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫					
					市地重劃方式開發之規定。 3.依據前述本變更案範圍雖取消市地重劃方式開發之規定，但基於「安平區新市區」細部計畫區之公平原則，並參考「都市計畫整體開發地區處理方案」，擬調降本變更案範圍之容積率級距一級(原為住五，經調降後為住四)。			
三-4	分區及用地面積	依航空地形測量資料修正計畫區內原計畫面積為 628.87 公頃。各項分區及用地項目面積調整詳如表五-3 及表五-4。	--	--	1.原計畫(包含主要計畫及細部計畫)擬定時計畫圖均採取人工繪製，其後配合各案通檢方陸續將計畫圖予以數值化，但說明書內之分區及用地面積卻未配合修正，造成書面積不符。 2.本計畫經彙整後，依中西區行	--	同意照案通過	依專案小組初步建議意見通過

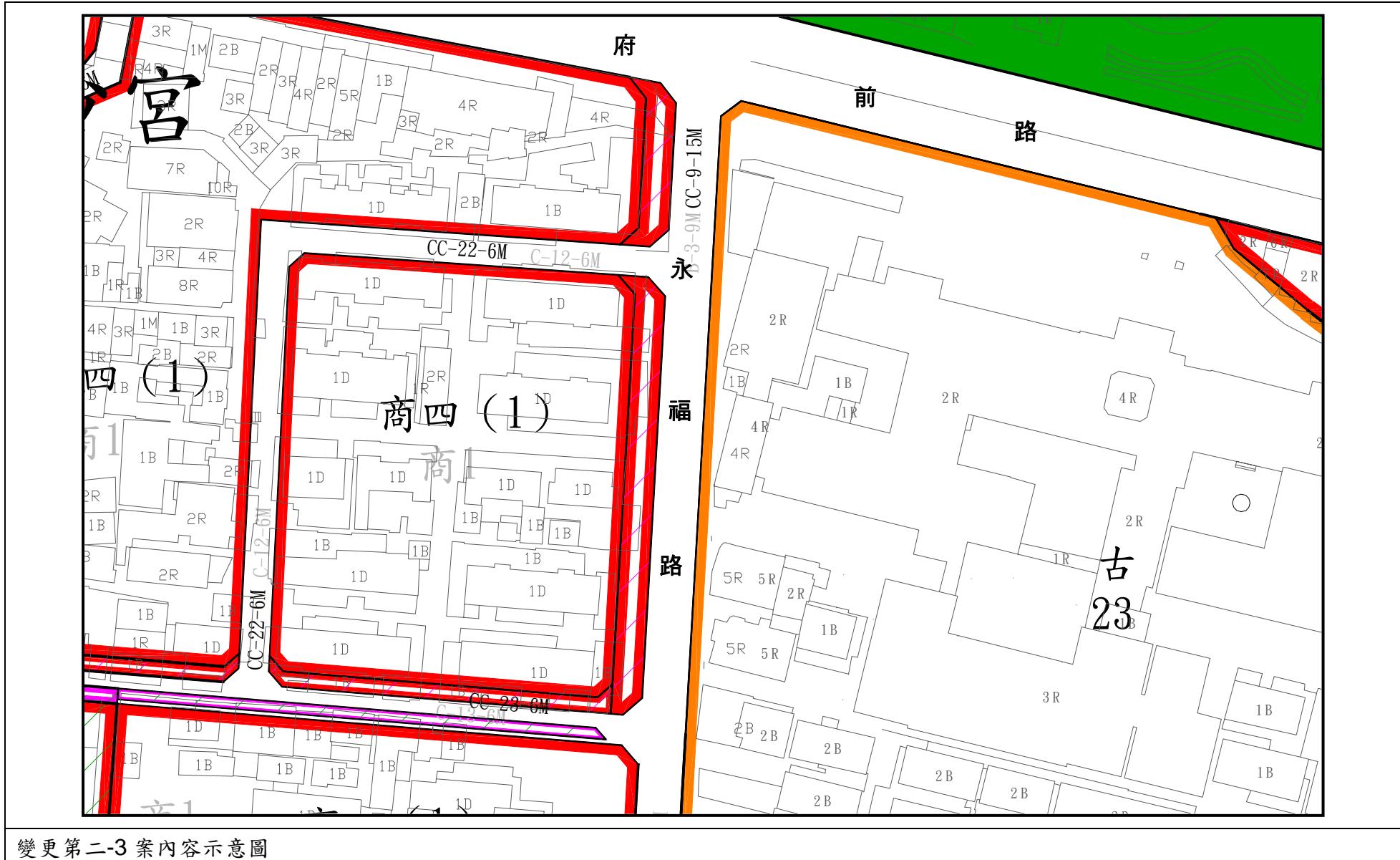
編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫					
					政轄區範圍為原則(不包含已列入「擬定台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫案」部分地區)，並配合台南市政府民國85年之航空地形測量資料修正本計畫各項分區及用地面積。			
三-5	細部計畫 公共設施 用地編號	原細部計畫 公共設施用 地編號	新細部計畫 公共設施用 地編號	--	因現行細部計畫公共設施編號係由原多處不同之細部計畫所分別編列，產生與其他細部計畫公共設施編號重複情形，故予以重新編號。	【其他說明】 新舊編號對照見計畫書表六-2。	同意照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
三-6	細部計畫 道路用地 編號	原細部計畫 道路用地編 號	新細部計畫 道路用地編 號	--	因現行計畫道路編號係由原多處不同之細部計畫所分別編列，為避免編號重複，加強系統性及可辨識性，故予以重新編號。	【其他說明】 新舊編號對照見計畫書表六-6。	同意照案通過。	依專案小組初步建議意見通過
三-7	土地使用 分區管制 要點	由各原屬 細部計畫 分別訂定 或依都市 計畫法台	修訂如本計 畫第六章內 容	--	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定增列之。	【其他說明】 新舊條文調整狀況，詳參計畫書表五-6。	除部分原草案條文第三條、第廿條及第廿三條另依本小組決議修正外(如附件一)	除增列條文第廿條第六項鼓勵大面積基地開發回饋規定之回饋辦法、建築退縮規定及

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫					
		灣省施行細則規定管制。	率配合全市性整併原則，調整如第六章第八節，條文第三條及第五條。		住宅及商業區之容積及建蔽率之調整，以利民眾瞭解及提高未來政府實際執行管理上之效率。		-2)，其餘同意照案通過。	申請程序參照本次會議審議第二案修正外，其餘依專案小組初步建議意見通過。
三-8	都市設計規範	由各原屬細部計畫分別訂定或未訂定	增訂如本計畫第六章內容	--	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定增列之。		除部分原草案條文依都市設計科意見修正外(如附件一-3)，其餘同意照案通過。	依專案小組初步建議意見通過

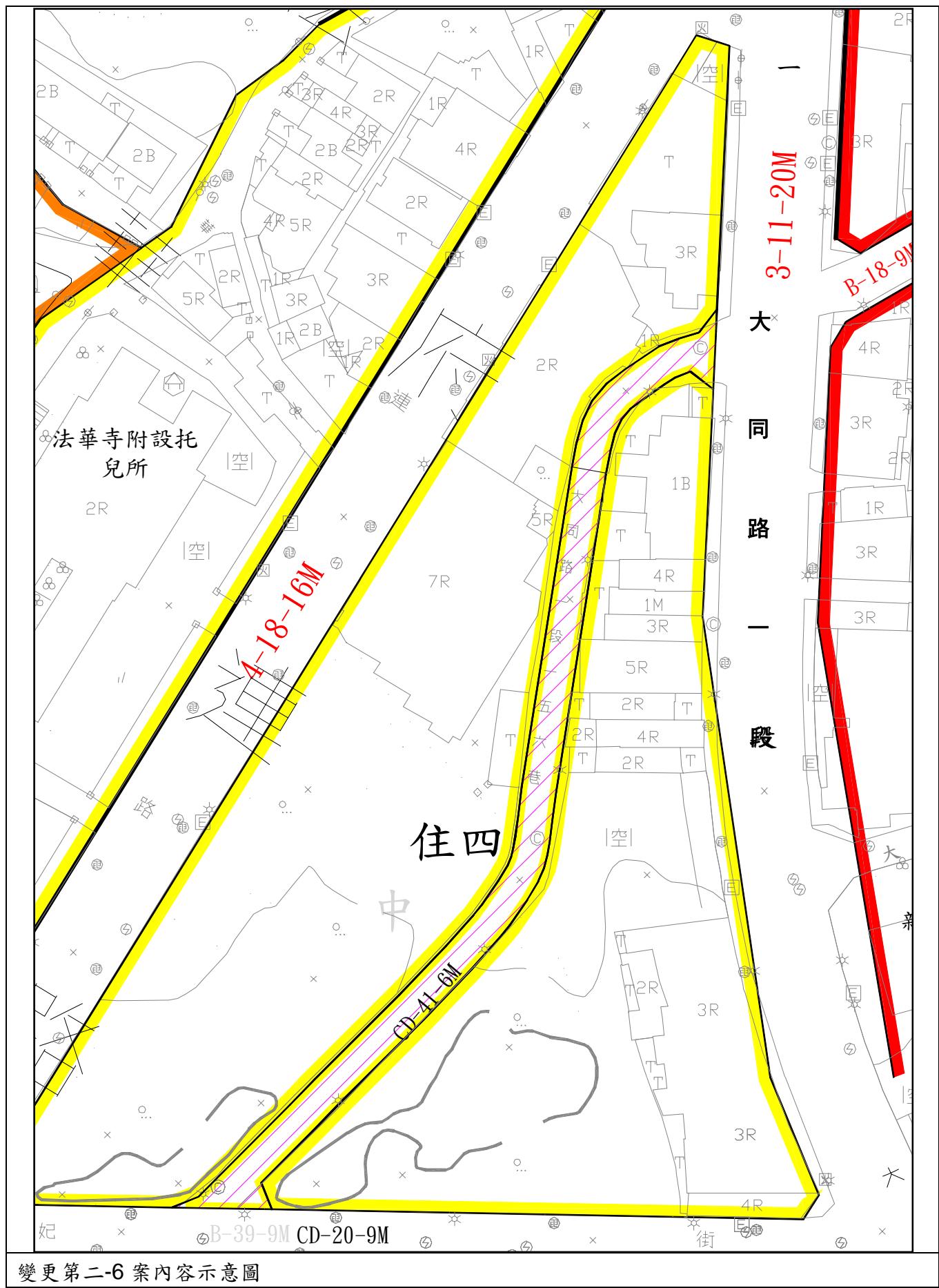
附件一-1 第一-1 案、第二-3 案、第二-6 案、第三-3 案變更內容示意圖



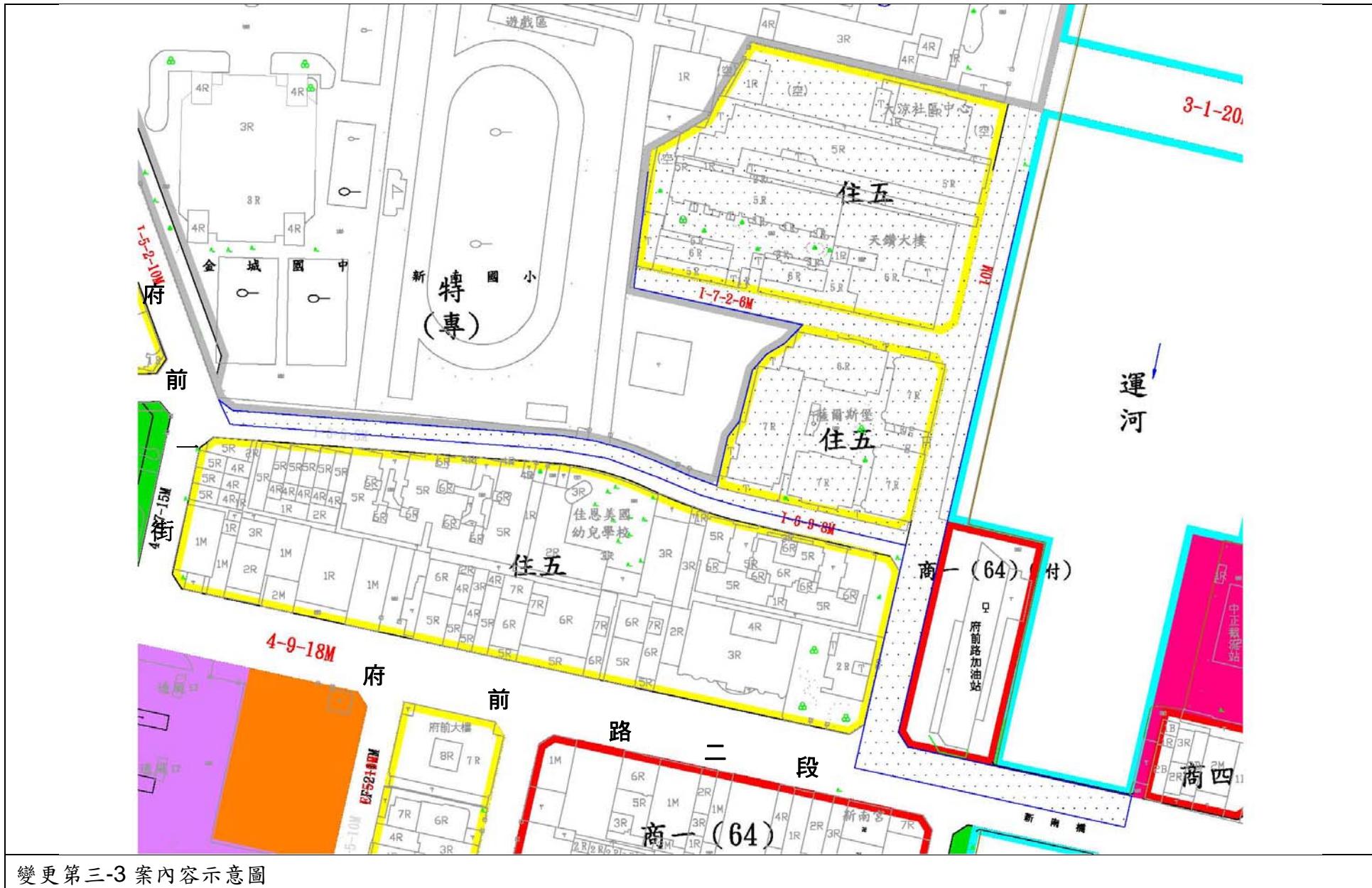
變更第一-1 案內容示意圖



變更第二-3案內容示意圖



變更第二-6 案內容示意圖



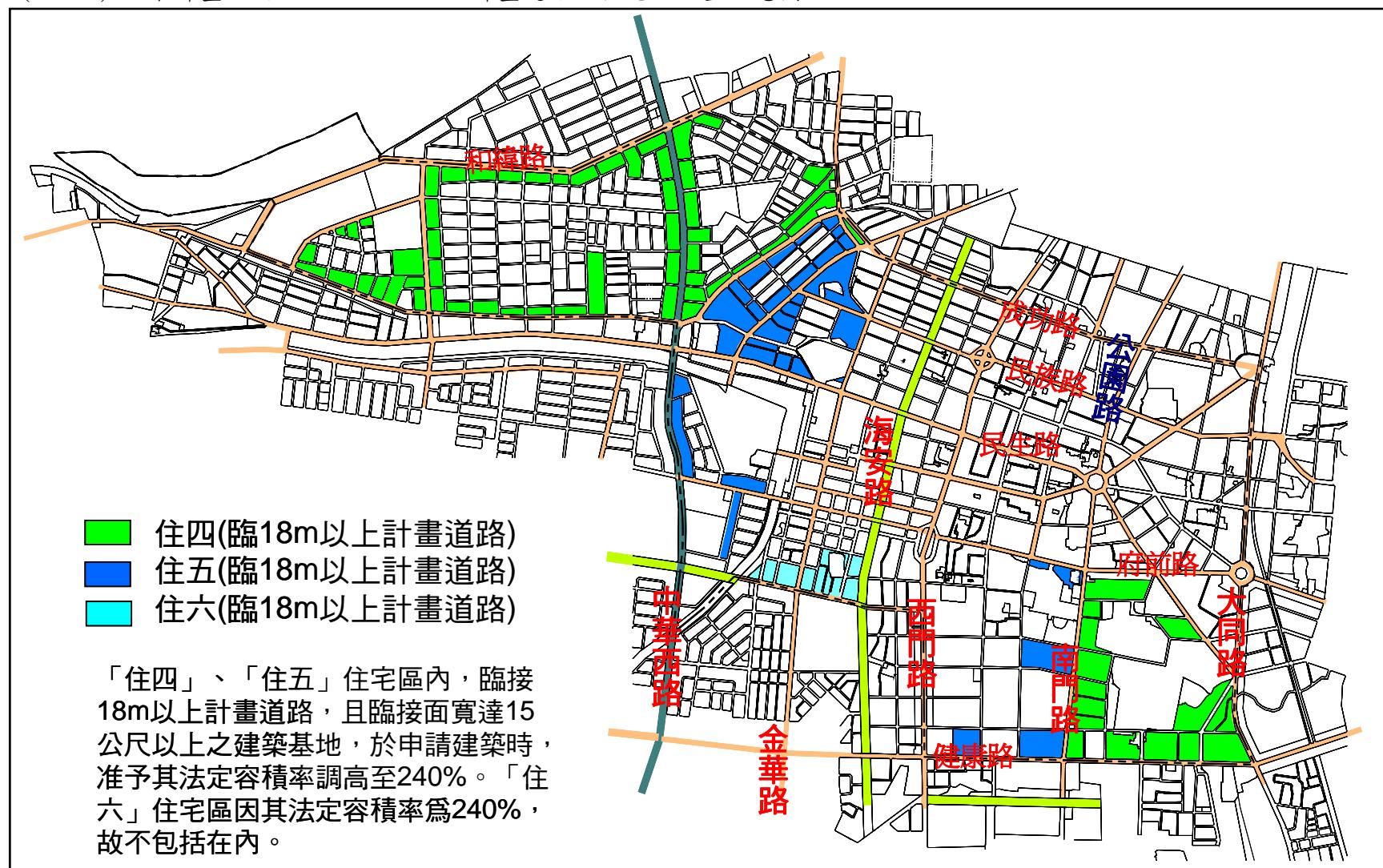
變更第三-3 案內容示意圖

附件一-2 土地使用分區管制要點部分條文修正說明

草案條文內容			修正理由	專案小組初步建議意見																							
第三條	<p>住宅區之使用強度依本市住宅區分組原則，區分為以下組別進行管制：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>級距分級</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住四</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>住五</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>住六</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table>	級距分級	建蔽率(%)	容積率(%)	住四	60	180	住五	60	210	住六	60	240	因考量基地其面臨計畫道路較寬，道路容量及活動人口承載力較高，故僅准予臨 18 公尺以上計畫道路之住宅區開發基地提高其法定容積率。	<p>同意增列第三條第二項規定：</p> <p>(一)住宅區之使用強度依本市住宅區分組原則，區分為以下組別進行管制：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>級距分級</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住四</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>住五</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>住六</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)本計畫區內面臨 18 公尺以上計畫道路之住宅區基地且其申請之建築基地臨接 18 公尺計畫道路面寬達 15 公尺以上者，於申請建築時，其法定容積准予提高至 240%。(詳如附件一-2 說明 1)</p>	級距分級	建蔽率(%)	容積率(%)	住四	60	180	住五	60	210	住六	60	240
級距分級	建蔽率(%)	容積率(%)																									
住四	60	180																									
住五	60	210																									
住六	60	240																									
級距分級	建蔽率(%)	容積率(%)																									
住四	60	180																									
住五	60	210																									
住六	60	240																									
第廿條	<p>商業區容積率及稅捐獎勵措施：</p> <p>(一)商業區設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。</p> <p>(二)依本要點第廿五條規定最小建築開發規模面積不得小於 1000 平方公尺之建築基地，若再依都市計畫街廓範圍整體規劃者，經臺南市都市設計審議委員會審議，得獎勵建築容積以原法定容積之 10% 為上限。</p> <p>(三)為鼓勵大面積開發建設，針對臨運河之商業區，若最小建築基地開發規模符合下表規定者，得依規定獎勵容積。</p>	考量中西區土地過於細分，為鼓勵大面積基地申請開發，及滿足計畫人口之住宅需求，於土地使用分區管制條文新增「鼓勵大面積基地」開發之規定。凡符合大面積基地開發之條件者，酌予調整其建蔽率及容積率。	<p>同意增列第廿條第六款：請規劃單位針對回饋比例提出分析說明，並提請大會討論。其餘照案通過，內容如下說明：</p> <p>第廿條 容積率及稅捐獎勵措施</p> <p>(六) 鼓勵大面積基地開發說明</p> <p>1.申請條件：</p> <p>(1)面臨寬度 18m 以上計畫道路之商業區，且申請開發面積大於 1,000 m²以上。</p> <p>(2)面臨寬度 18m 以上計畫道路之住宅區，且申請開發面積大於 1,500 m²以上。</p> <p>2.審議方式：都市設計審議。</p> <p>3.經審議通過後建蔽率及容積率調整</p> <p>(1)住宅區：建蔽率調降為 40%；法定容積率調高至</p>																								

	<table border="1"> <tr> <td>最小建築基地開發規模容積獎勵面前道路寬度</td><td>5000 m²(含)以上</td></tr> <tr> <td>30(含)公尺以上</td><td>法定容積率×10%</td></tr> <tr> <td>20(含)公尺以上未達 30 公尺者</td><td>法定容積率×8%</td></tr> <tr> <td>未達 20 公尺者</td><td>法定容積率×5%</td></tr> </table> <p>(四) 為提昇運河沿岸地區之複合性商業機能，針對臨運河之商業區，若符合下列使用者，得依規定獎勵容積。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 商業區若作國際觀光旅館使用者，得獎勵 40% 之原法定容積。 2. 商業區若作觀光旅館、多功能展覽館、會展中心使用者，得獎勵 20% 之原法定容積。 <p>(五) 經都市計畫指定為都市更新地區內之建築基地面積達 100 平方公尺以上者，得依「都市更新條例」規定適用其稅捐獎勵規定。</p>	最小建築基地開發規模容積獎勵面前道路寬度	5000 m ² (含)以上	30(含)公尺以上	法定容積率×10%	20(含)公尺以上未達 30 公尺者	法定容積率×8%	未達 20 公尺者	法定容積率×5%	<p><u>400%。</u></p> <p><u>(2)商業區：建蔽率調降為 60%；法定容積率調高至 420%。</u></p> <p><u>(3)基地並應於臨接 18m 以上計畫道路側之道路境界線起，退縮 8 公尺指定牆面線。</u></p> <p><u>4.回饋辦法：建築基地開發回饋應以回饋金方式繳納，繳交方式依「臺南市都市計畫變更回饋規定」辦理，並繳入都市更新基金專戶。</u></p> <p><u>→考量整體公平合理原則及環境外部成本，經申請整體開發後調高容積率部分仍須回饋。</u></p> <p><u>回饋金額 = 申請整體開發面積 × 當期土地公告現值 × 1.4 倍 × {(提高之容積率) / (原法定容積率)} × 40%</u></p>
最小建築基地開發規模容積獎勵面前道路寬度	5000 m ² (含)以上									
30(含)公尺以上	法定容積率×10%									
20(含)公尺以上未達 30 公尺者	法定容積率×8%									
未達 20 公尺者	法定容積率×5%									
第廿三條	容積移轉應依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟容積移轉實施辦法」及「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定辦理。容積接受基地以計畫區內商業區及特定專用區為優先。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為保護中西區內之古街區及文化園區，部分地區得否接受容積移入應透過都市設計審議。 2. 另配合地區發展及考量公共設施承載能力，劃設可接受容積移入地區。 3. 配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」劃定禁止容積移入地區。 	<p><u>同意將計畫區內容積接受地區修正為：劃定禁止容積地區、可接受容積移入地區及應透過都市設計審議得否接受容積移入地區。(詳如附件一-2 說明 2)</u></p>							

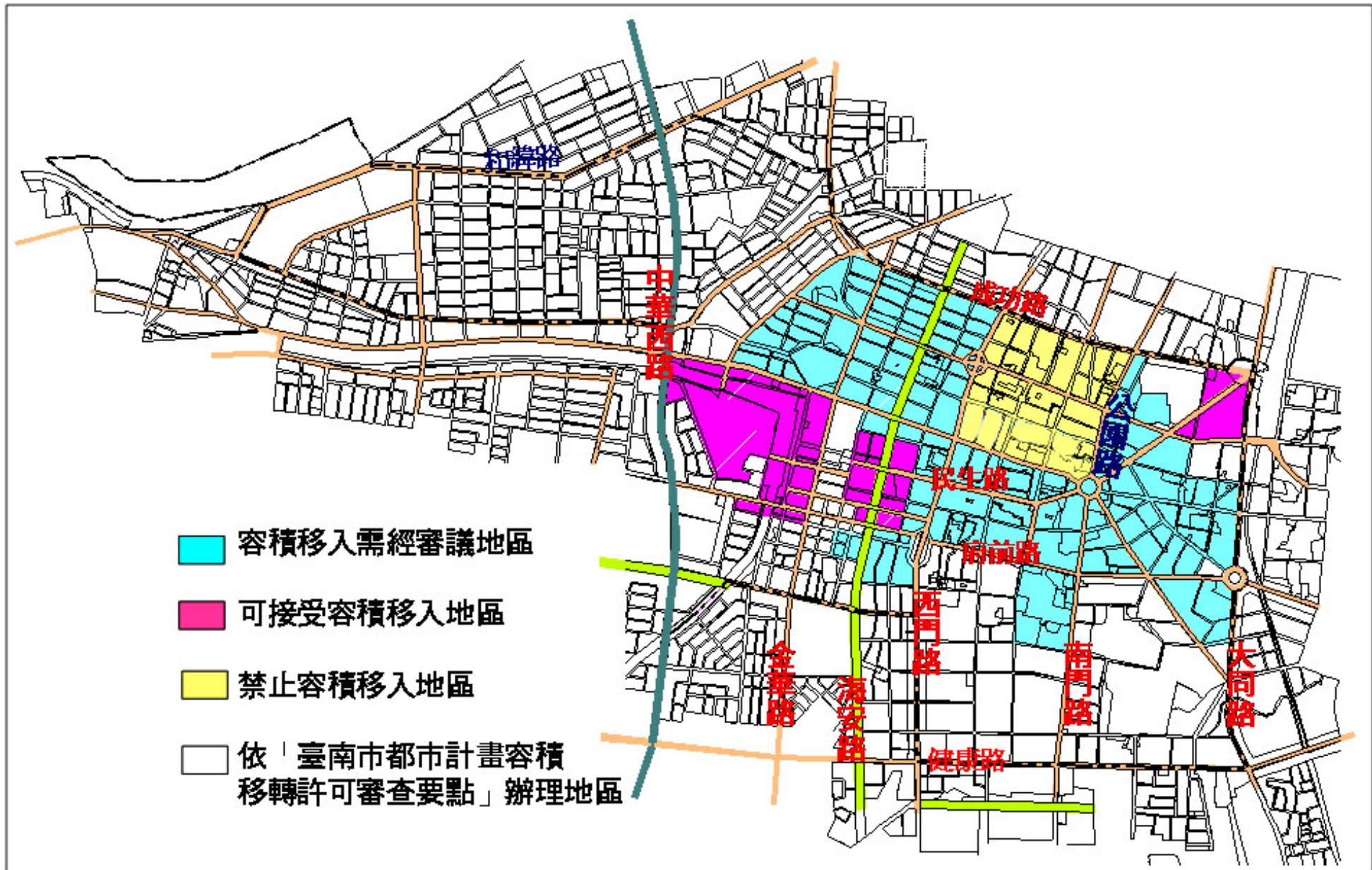
附件一-2(說明 1) 本計畫區內面臨 18 公尺以上計畫道路之住宅區位置示意圖



附件一-2(說明 2) 計畫區內容積接受地區說明

一、容積接受基地說明

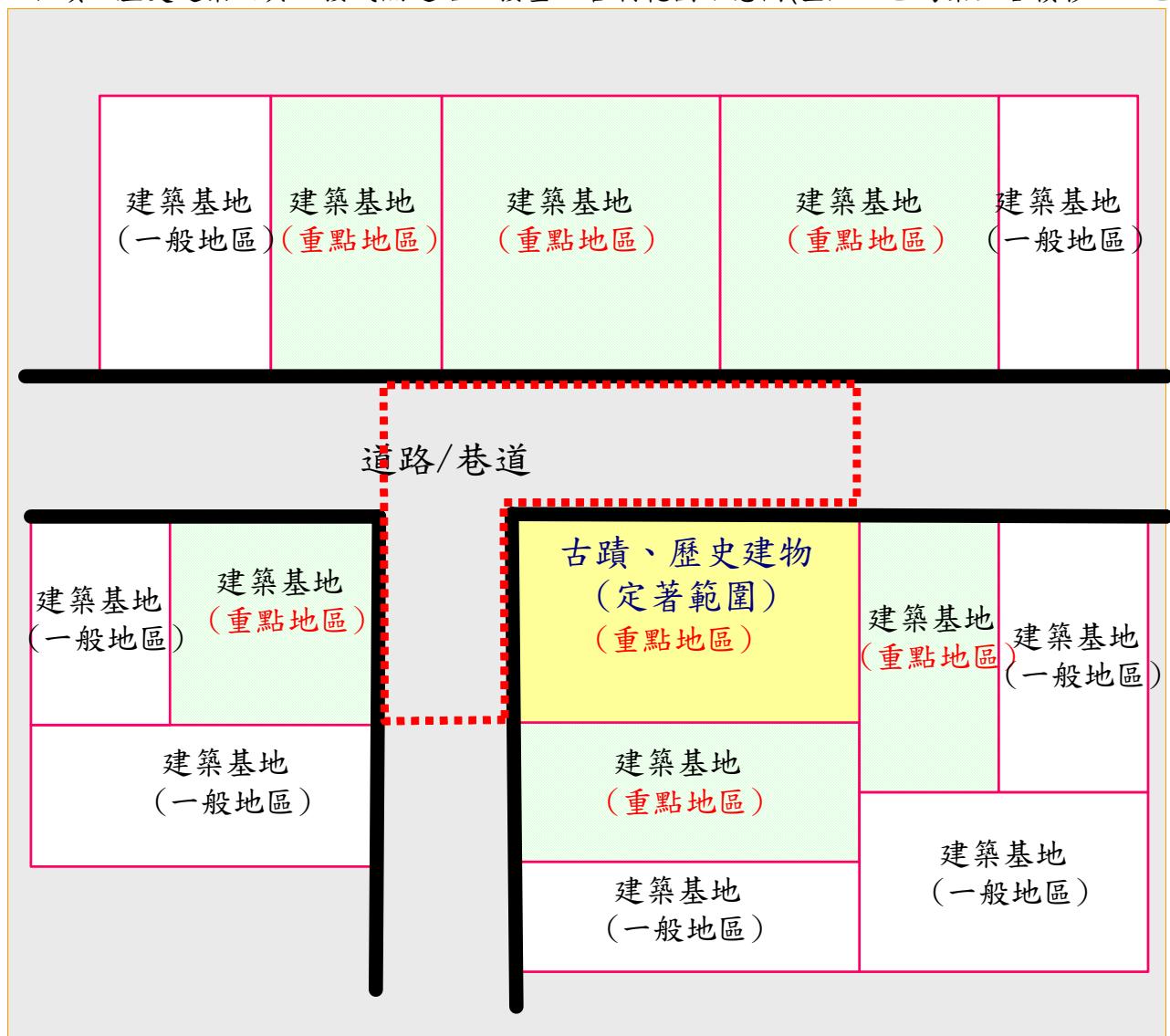
項目	說明	
可接受容積 移入地區	火車站前商業區	由於火車站具有交通轉運功能，且配合火車站前地區發展劃設為可接受容積移入地區。
	海安路(地下化範圍) 兩側商業區	海安路兩側地區，因有地下化停車場，活動承載力較高，並有海安路綠園道。故劃設為可接受容積移入地區。
	運河兩側地區之商業區及 特定專用區	運河兩側地區因有大面積水域之永久性開放空間，故劃設為可接受容積移入地區。
接受容積移入 需經審議地區	<ol style="list-style-type: none">接受容積移入需經都市設計審議地區，劃設範圍以府城歷史風貌指標地區為主，包括孔廟文化園區、舊五條港周邊地區、小西門圓環東北側商業區及中西區內古街道及緊鄰古街道之建築基地，以保護區內古蹟及歷史建物並維持整體文化景觀風貌。審議規定如下表所示。	
禁止容積移入地區	配合「臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及民生路所圍範圍為禁止容積移入地區。	



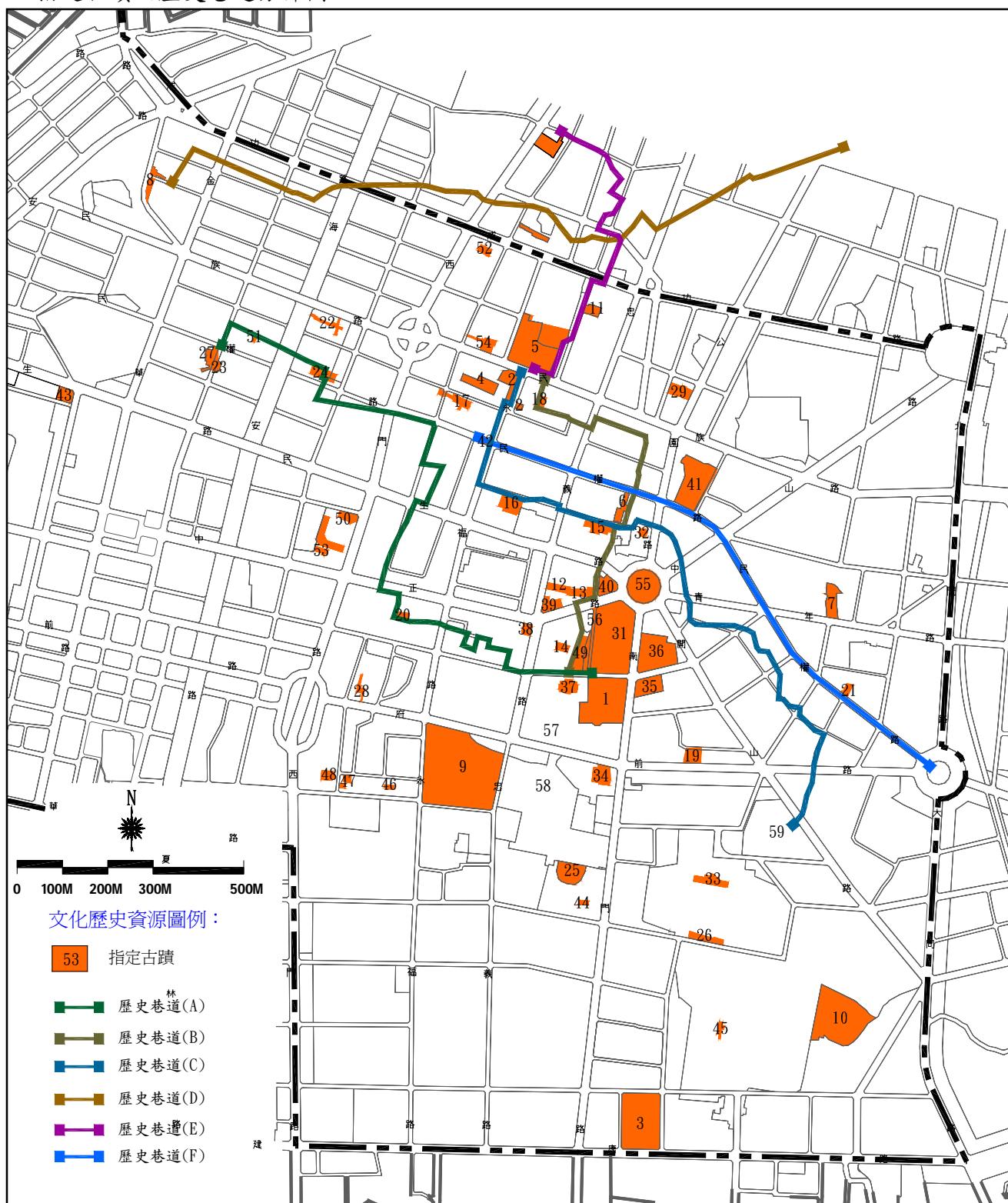
二、容積移入需經審議地區審議規定

項目	內容
原則	<p>接受容積移入需經都市設計審議地區，劃設範圍以府城歷史風貌指標地區為主，包括孔廟文化園區、舊五條港周邊地區、小西門圓環東北側商業區及中西區內古街道及緊鄰古街道之建築基地，以保護區內古蹟及歷史建物並維持整體文化景觀風貌。</p> <p>故其可否接受容積移入之管制標準，應略低於禁止容積移入地區之規定，但高於可接受容積移入基地與其他依「都市計畫容積實施辦法」、「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」及其他相關法令規定可接受容積移入地區之規定。</p>
申請審議 基地條件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 古蹟(定著範圍)、古蹟保存區、歷史建築所在基地及其鄰接或隔道路臨接之基地，為禁止容積移入基地。 2. 歷史巷道兩側臨接基地為禁止容積移入地區。 3. 前述古蹟、歷史建築依主管機關公告或指定為準。 4. 其餘位於「接受容積移入需經審議地區」之其他基地，申請容積接受基地面積應超過 1,000m²，並於都市設計審議應檢核項目中，載明下列項目。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 基地區位及其於古蹟、歷史建物之區位關係，以及申請基地範圍古街道之紋理。 (2) 預計申請移入之容積量。 (3) 建築配置、規模與開放空間系統配置情形。 (4) 預計吸引活動人口估算及交通衝擊分析。 (5) 未來開發建築後，基地及周邊型態與風貌模擬。 (6) 其餘內容應參照本計畫都市設計重點審議地區之規範。
審查結果	<p>都市設計審議委員會依據申請者所提之相關書件審議，並決議申請基地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 可接受容積移入，其可接受容積移入值依「容積移轉實施辦法」規定。 2. 禁止容積移入。

1. 古蹟、歷史建築及其臨接或隔道路臨接基地管制範圍示意圖(重點地區為禁止容積移入地區)



2. 指定古蹟及歷史巷道分佈圖



附件一-3 都市設計規範部分條文修正說明

議三-28

草案條文內容		都市設計科意見	專案小組初步建議意見
第二條	本地區基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本規範部份之規定。	第二條第四款，建議修正為：本地區如有基地條件限制或特殊之設計構想，得經本市都市設計審議委員會審議通過後，依審議決議事項辦理，免受本規範相關條文之限制。	同意依都市設計科意見修正通過
第三條	前述審查範圍內建築於辦理都市設計審查時，依其申請基地之開發規模、類別及區位，依附表1規定，分別由都市設計委員會、都市設計幹事會或本府建管單位辦理審查。	<p>第三條-附表一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 因公共工程未涉及請照，故公共工程及公有公共建築授權建管單位逕行查核者，應說明專指公共建築。 送審權責單位的劃分依據有預算金額及基地面積，請將(含)改成「以上」或「以下」；(不含)改成「超過」或「未達」。 一般都市設計審議地區，私人建築授權建管單位逕行查核者，應為：非採綜合設計鼓勵辦法<u>且非屬高層建築物</u>者。 重點都市設計審議地區，其他類提送都市設計委員會審議者，應為：需與文化觀光處及其相關單位召開聯席審查會議。 	同意依都市設計科意見修正通過
第六條	建築基地留設之法定空地應予以綠化，綠化投影面積應達法定空地之百分之五十以上。	第六條第二款，「綠化投影面積」建議修正為： <u>綠覆率</u> 。	同意依都市設計科意見修正通過
第六條	<p>基地退縮空間及法定空地設置規定：</p> <p>五、臨接廟埕廣場之建築基地，其基地法定空地應配合開放空間做整體留設，至少提供法定空地百分之二十配合廟埕廣場空間規劃並供公眾使用。</p>	建議提請專案小組委員討論：第六條第五款，何謂廟埕廣場？是否需要限制受規範之廟埕廣場規模，或是以圖面明確標示受規範之廟埕廣場位置。	建議依原「臺南市海安路土地使用管制要點」之規定：計畫範圍內建築基地鄰接廟埕廣場者，其法定空地應集中留設於鄰接廟埕廣場處；其鄰接廟埕廣場之空間應配合廟埕進行整體規劃設計。

第八條	公共設施之規劃與設計： 地區內公共管線（含電力、電信、有線電視…等）應以分期分區方式，調整為地下化之共同管溝。	建議刪除第八條第七款第二目，公共管線相關之規定。	同意依都市設計科意見修正通過
第九條	廣場開放空間： 基地面積 1,000 平方公尺以上之建築開發案，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側，但因基地特殊，經臺南市都市設計委員會審議通過者，不在此限。	<p>第九條第二款第九目，「法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側」，建議規範法定空地臨接道路之長度。</p> <p>是否符合？ 是否符合？</p> <p>□ 建築基地 ▨ 法定空地</p>	<p>建議條文修正為：「基地面積達 1,000 平方公尺以上之建築開發案，其留設之法定空地應達該基地臨接道路寬度之一半以上，但因基地特殊，經臺南市都市設計委員會審議通過者，不在此限。」</p>
第九條	公共空間街具及設施物： 為串連運河兩側地區土地使用活動與人行動線，中西區範圍內建議於運河兩側地區適當地點設置一座人行景觀橋樑，設置位置詳如附圖 15 所示。	第九條第五款第三目，目前已無「人行景觀橋樑」之規劃。	<ol style="list-style-type: none"> 參考市府「都市發展處都市更新科：運河星鑽辦理過程，市長提及未來星鑽開發，該 20 米人行景觀橋樑恐無法符合交通需求。」及「公共工程處：20 米人行景觀橋梁，倘僅供人行不符成本效益」意見。 建議該橋樑形式回歸橋樑設計，予以刪除該條文規定。
第九條	開放性通廊： 建築基地依規定留設開放性通廊之型式、淨高、鋪面等需經臺南市都市設計審議委員會審議。	第九條第八款，請定義「開放性通廊」，或以圖面明確標示其應設置之位置。	同意依「變更臺南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案」規定，增列該條文規範地點為「商 62(附)」、「商 63(附)」、「商 64(附)」。

附表二 公展期間(含逾期) 人民及團體陳情意見綜理表

公展期間(含逾期)共收到人民及團體陳情意見 22 件，其中逾期陳情案件共 2 件；總計建議事項共 29 個，茲依據建議類型不同分為以下三類：

一、計畫道路調整相關建議事項：15 個

二、公共設施調整相關建議事項：9 個

三、其他建議事項：5 個

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	陳情理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
一-1	陳情人： 中西區安海里里長徐孝臣 陳情位置： 中西區康樂街 25 巷 1~19 號	建議將康樂街 225 巷 1~19 號前現行巷道規劃為細部計畫道路，以利直通正興街連接西門路；俾利化解交通阻塞、提昇商機繁榮與電纜地下化。		考量現況道路已為公眾通行之既成道路，建議維持原計畫。	依專案小組初步建議意見通過
一-2	陳情人： 許木生 陳情位置： 和意路(永福路至忠義路間)	建議變更部分古 23 古蹟保存區為道路用地，將和意路(永福路至忠義路間)可拓寬為 9 米，以利和意路全段道路暢通。	考量鄰近交通通行之便利性。	陳情事項係屬本市主要計畫，非屬本次細部計畫檢討範疇。	依專案小組初步建議意見通過
一-3	陳情人： 李家和 陳情位置： 和意路(永福路至忠義路段)	一、和意路(永福路至忠義路段)建請拓寬為 15 米，以使道路交通更為順暢。		陳情事項係屬本市主要計畫，非屬本次細部計畫檢討範疇。	依專案小組初步建議意見通過
一-4	陳情人： 李俊宏 陳情位置： 府前路一段 371 巷	建請將府前路、和意路、西門路、永福路所圍成區塊範圍內計畫道路過窄，不利消防車輛進出。	府前路、和意路、西門路、永福路所圍成區塊範圍內計畫道路過窄，不利消防車輛進出。	陳情事項係屬道路開闢事宜，非屬都市計畫檢討範疇，建議請轉知相關單位妥處。	依專案小組初步建議意見通過
一-5	陳情人： 王世雄 陳情位置：	建議將民權路與西門路口(民權路二段)南側建築線依現況修正。		陳情事項係屬本市主要計畫，非屬本次細部計畫檢討範疇。	依專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	陳情理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	西門路民權路口				
一-6	陳情人： 林光滿 陳情位置： 本段四小段 69- 1 地號	建議取消 6M(C-23-6M(C B-35-6M))計畫道路之劃 設。	一、計畫道路劃設至今已 久，而政府未能徵收，居 民亦無法建築。 二、周邊已有替代道路可供 通行。	1. 計畫道路之調整或取消，涉 及兩側地主權益，應先取得道 路沿線兩側所有權人同意。 2. 考量地區歷史紋理特殊，建 議納入都市更新專案檢討辦 理。	依專案小組初步建議意見 通過
一-7	陳情人： 黃秋月 陳情位置： 無	一、本次通檢應將「本市 都市更新綱要計畫」 一併考慮與檢討。 二、本市商業區之容積率 是否過低。 三、現行公園用地經檢討 為不足，是否有將公 園道計入？ 四、中正路之巷道 C-1-6 M(CA-4-6M)道路曲折，其規劃理由為 何，而周邊之住戶得 否指定建築線，是否 可取消此條計畫道 路。 五、本計畫之重要構想 「繁榮中西區」應落 實於實質計畫中。 六、古蹟保存區現行建蔽 率低，可考量作為公 共設施用地使用。		1. 陳情事項四：C-1-6M 計畫道 路取消： (1) 計畫道路之調整或取 消，涉及兩側地主權益，應 先取得道路沿線兩側所有 權人同意。 (2) 考量地區歷史紋理特 殊，建議納入都市更新專案 檢討辦理。 2. 其餘陳情事項，參照市府研 析意見： (1) 將另案辦理都市更新相 關計畫 (2) 業已納入本次通檢辦理 (3) 公園道皆有納入計算 (4) 該構想係為主要計畫之 指導方針，並作為實質計 畫擬定期之參考依據。 (5) 係屬本市主要計畫，非屬 本次細部計畫檢討範疇。	依專案小組初步建議意見 通過
一-8	陳情人： 孫榮宗等 2 人 陳情位置：	取消 C-1-6M、C-24-6M 計畫道路劃設。	一、保留街區歷史風貌。 二、以目前現有巷道寬度， 可採現有新式消防設備	1. 計畫道路之調整或取消，涉 及兩側地主權益，應先取得道	依專案小組初步建議意見 通過

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	陳情理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	C-1-6M 計畫道路 C-24-6M 計畫道路		(導水管線), 消防安全無虞。 三、街區內新建改建房屋可以都市設計管制高度及建築樣貌。 四、針對巷道內機車通行產生之交通問題，可採時段性管制。	路沿線兩側所有權人同意。 2. 考量地區歷史紋理特殊，建議納入都市更新專案檢討辦理。	
—9	陳情人： 胡瑞玲等 6 人 陳情位置： C-38-4.5M	此 C-38-4.5 米計畫道路確實缺乏使用效率（少有人車出入利用），廣招民怨，損及多數人民財產和權益，此不當，不合實際效益的計畫，敦請都市計畫單位人員能以本區大多數權益人之權益為考量，並針對今日本區域之實際狀況，重新評估 C-38-4.5 米計畫道路之拓展價值，以順應民意，撤銷本 C-38-4.5 米計畫道路。	一、本巷道自古以來為一 2 米左右之巷道，巷道內僅有一戶（地號為開山段一小段 53、53-1 之鄭先生出入之用），此外少有人員過客出入（可實際查證計算）以如此低的利用率，不但缺乏效率，亦浪費納稅人的公帑，增加政府的財政負擔。 二、本巷道是於日據時期之「市區改正計畫」，劃定為 C-38-4.5 米計畫道路，然而時勢變遷，如今已失其有開拓之價值（開山路 29 巷，自古以來實為交通要道，而後來有青年路及開山路之開拓及 83 年完工的友愛東街直達青年路口，早已帶走原先開山路 29 巷出入之人潮）。故 C-38-4.5 米巷道之開拓實非必要。	同意照案通過，說明如下： 1. 陳情人已取得道路取消沿線兩側地主同意且取消後亦不致造成周邊民眾使用不便，或產生畸零地合併建築情事。 2. 考量該計畫道路自 38 年劃設迄今仍未開闢，且周邊已有替代之出入道路，計畫道路取消將可減輕市府財政負擔。 3. 原道路用地變更為商業區部分，應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	依專案小組初步建議意見 <u>通過</u>

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	陳情理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>三、本區域巷道內，共計有開山路 29 巷、開山路 3 巷、青年路 14 巷及現有之 C-38-4.5 米古巷道，五條巷道交會，除了開山路 29 巷以外，少有人車利用出入，何須再有 C-38-4.5 米計畫道路開拓之價值？</p> <p>四、C-38-4.5 米計畫道路所經過之土地，總計有七筆：開山段一小段 48、49、52、54、55、57 號等，其中除 55 號外，其餘土地所有權人及居民等皆持反對之意見，故今發此聯署請願，請求撤銷 C-38-4.5 米計畫道路。</p>		
-10	陳情人： 陳松山等 18 人 陳情位置： 開山路 235 巷 (C-28-6M 計畫 道路)	建請廢除 C-28-6M 計畫 道路。	<p>一、開山路 235 巷周邊已有樹林街可連接大同路與開山路，實無必要再劃設此條計畫道路。</p> <p>二、市府應考量將電纜地下化，以降低對交通阻礙。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請作業單位再函詢開山路 235 巷沿線兩側土地所有權人意見。 2. 提請市都委會大會討論。 	<u>因本案未符計畫道路調整審議原則，附帶決議如下：</u> <u>請陳情人於 98.9.27 前取得道路沿線兩側所有權人同意並提送市府辦理，則同意採納，否則維持原計畫。</u>
-11	陳情人： 黃文焜 陳情位置： 康樂段 532 地號	建議依既有合法建物現況，維持巷道現有寬度。	一、陳情人土地上有合法建物，若未來計畫道路徵收開闢，建物將面臨拆遷，嚴重影響所有權人權益。	土地所有權人(即陳情人)已變動，建議維持原計畫。	依專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	陳情理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			二、原有巷道已有 5 米餘寬，已足敷通行使用。		
-12	陳情人： 黃南元等 8 人 陳情位置： 頂美段 689-41 地號等八筆土地	建議將陳情人所列 8 筆土地變更為計畫道路。	一、陳情人所列土地做為社區內通行巷道已行之有年，對於社區日常出入極為重要。 二、希望市府將既成之巷道變更為計畫道路，納入都市計畫管制，使地主權益得以確保。	1. 請作業單位再函詢道路沿線兩側土地所有權人意見。 2. 提請市都委會大會討論。	因本案未符計畫道路調整審議原則，附帶決議如下： <u>請陳情人於 98.9.27 前取得道路沿線兩側所有權人同意並提送市府辦理，則同意採納，否則維持原計畫。</u>
-13	陳情人： 陳丁添等 15 人 陳情位置： D-94-8M 計畫道路	民等所有土地上後半段都有一條都計 D-94 道路，造成每塊土地都畸零地，請解決民困。	一、廢止 D-94-8M 計畫道路 二、願提供 324 地號等八筆土地，供政府規劃計畫道路及徵收。	1. 請作業單位再函詢道路沿線兩側土地所有權人意見。 2. 提請市都委會大會討論。	1. 有關 D-94-8M 計畫道路取消乙節，經函文道路沿線所權人，未接獲表示反對意見。考量該計畫道路取消有利地區土地有效利用且南側現已有指定建築線在案之現有巷道可供通行，爰本案同意採納，另請作業單位函文通知土地所有權人，以臻周延。 2. D-94-8M 計畫道路取消，應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理。 3. 有關北側住宅區建議劃

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	陳情理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
					設為計畫道路部份，未便採納(維持原計畫)。
--14	陳情人： 王綉芬 陳情位置： 頂美段 370、 371、370-1、 371-1 等 4 筆地 號	廢止頂美段 370-1、371-1 所在之 8 米計畫道路。	<p>一、申請廢止頂美段 370-1、371-1 所在 8 米未開闢之計畫道路，已無實際作用，位於南方之地主，已可利用 380-2、380-3 等“現有巷道”進出北方地主可使用 323、324、324-1 等巷道進出，各住戶出入巷道已足夠且完美。</p> <p>二、對該計畫道路南面住戶而言，因民國 93 年之分割道路，致使可建築面積，減縮至 10 餘坪，毫無建築利用價值及美觀可言，致使多數土地荒廢至今，對市府營造頂美及湖美地區為高及住宅區之美意實有抵觸，且對地主權益影響鉅大。</p> <p>三、值此，經濟低迷衰退之際，政府預算有限，且應用於有效率之開發，以免資源分散與浪費。聲請計畫道路之廢止，對政府及地主應屬雙贏。</p>	併入陳第一-13 案處理。	併入陳第一-13 案處理。
--15	陳情人： 楊麗鈴 陳情位置：	建請廢除本市中西區頂美段 364-1 所在之計畫道路，並改為建地。	本人楊麗鈴為頂美段 364、364-1、364-2 等三筆土地地主，其中 364-1 早期經貴府	併入陳第一-13 案處理。	併入陳第一-13 案處理。

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	陳情理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	頂美段 364-1 地號		強制規劃為計畫道路，因時空改變，該計畫道路已無徵收開發之必要，為免影響本人權益，建請並同意頂美段 364-1 改為建地，廢除道路。		
-16	陳情人： 葉水金 陳情位置： 頂美段 361-1、 362 地號	建請廢除本市中西區頂美段 361-1、362 等地號所在之計畫道路，並變更為建地。	本人擁有頂美段 361-1、362 等計畫道路之用地，由於該計畫道路設計錯誤且無實益，建請予以廢除並改為建地，以利本人權益保障。	併入陳第一-13 案處理。	併入陳第一-13 案處理。
-17	陳情人： 李明茗 陳情位置： 頂美段 363-1 地號	建請廢除本市中西區頂美段 363-1 所在之計畫道路，並改為建地。	本人土地 363、363-1、363-2，其中 363-1 土地早期被市政府強制劃歸計畫道路，且長久不徵收，由於該區已無興建計畫道路之必要，請回歸原來的使用區分改為建地。	併入陳第一-13 案處理。	併入陳第一-13 案處理。
-18 (逾)	陳情人： 尤永祺 陳情位置： 花園段二小段 7 2-13 地號	陳情人所列土地被劃設為 C-18-6M(CB-32-6M) 計畫道路，建請市府能於本次通盤檢討決定該計畫道路「開闢」或「廢除」若為開闢請即刻徵收並給予地主補償；若為廢除，則就該區域內現有巷道拓寬以供消防使用。	一、該計畫道路係於日據時期沿用至今，但目前仍未開闢。 二、陳情人自孩提時期等待至今，該計畫道路仍僅於規劃尚未開闢，請市府儘速決定開闢或廢除。	1. 計畫道路之調整或取消，涉及兩側地主權益，應先取得道路沿線兩側所有權人同意。 2. 考量地區歷史紋理特殊，建議納入都市更新專案檢討辦理。	依專案小組初步建議意見通過
-19 (逾)	陳情人： 呂基正等 3 人 陳情位置： 開山路 235 巷(C)	建議取消 C-28-6M 計畫道路	一、開山路 235 巷周邊已有樹林街可連接大同路與開山路，實無必要再劃設此條計畫道路。	併入陳一-10 案處理。	併入陳一-10 案處理。

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	陳情理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	-28-6M 計畫道路)		二、若道路拓寬將拆除兩側合法建物，造成民眾權益損失產重。 三、C-28-6M 與 C-30-6M 計畫道路形成三夾道路容易形成危險之路口。		
一-20 (逾)	陳情人： 呂基正等 3 人 陳情位置： 樹林街二段(台南大學與臺南女中所夾路段)(B-35-9M)	建議將台南大學及臺南女中所夾樹林街路段拓寬為 14 米，以利交通順暢。	台南大學附屬小學與臺南女中放學後接送車輛多，且兩旁皆劃設路邊停車格，容易造成交通阻塞。	現行 9 米計畫道路已足敷通行使用，建議藉由交通管理辦法改善。	依專案小組初步建議意見通過
專案 小組 會後 新增 人陳 一-21	陳情人： 中西區公所 陳情位置： 永福路一段 233 巷 C-13-6M 延伸至西門路路段、府前路一段 371 巷 19 弄通達至 C-12-6M 路段劃設為細部計畫道路	建議將永福路一段 233 巷 C-13-6M 延伸至西門路路段、府前路一段 371 巷 19 弄通達至 C-12-6M 路段劃設為細部計畫道路	考量未來南側國產局管有之土地經開發後，將造成現有北側私有住宅出入空間面鄰壓迫，爰提出依照現有巷道路型將原 1.5 米寬道路向南拓寬劃設為 4.5 米計畫道路。	未予討論	考量計畫道路劃設原則， 以及南側國產局管有土地未來開發基地條件，本案未便採納(維持原計畫)。
二-1	陳情人： 李家和 陳情位置： 古 23 古蹟保存區	一、原法院宿舍用地(古 2 3)建請變更為公園用地，以提昇居民休閒及生活品質。		陳情事項係屬本市主要計畫，非屬本次細部計畫檢討範疇。	依專案小組初步建議意見通過
二-2	陳情人： 尤火山等兩人 陳情位置： 府前路西門路口 小西門圓環(綠 2	小西門「綠 2」圓環之整建，應慎加考慮保存歷史建物及百年廟宇。	「綠 2」圓環東北側有古廟宇及建築古蹟，應予以保存。	陳情事項業已納入中西區主要計畫通檢辦理，並於 97 年 2 月經內政部都委會審決。	依專案小組初步建議意見通過

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	陳情理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	綠地)				
二-3	陳情人： 葉宗明 陳情位置： 武聖段 2288 地 號(「文中 51」 學校用地)	建議將「文中 51」學校用 地變更為住宅區。	一、少子化現象，未來學校 需求減少。 二、文中 51 學校用地自 68 年劃設至今尚未徵收。	陳情事項係屬本市主要計畫， 非屬本次細部計畫檢討範疇 納。	依專案小組初步建議意見 通過
二-4	陳情人： 銀同祖廟 陳情位置： 銀同祖廟東側空 地(廣 C5)	取消「廣 C5」廣場用地 之劃設，並維持現況使 用。	陳情人所列位置原為銀同祖 廟搬遷後之空地，空地甚 小，現為銀同祖廟供參拜之 信徒停車之用。	酌予採納，併變更二-5 案處 理。	依專案小組初步建議意見 通過
二-5	陳情人： 王榮堂 陳情位置： 公有停車場管理 處現址(南寧段 6 81 地號，公兒 C 12)	建議將員工有停車場管 理處現址(南寧段 681 地 號)變更為供活動中心使 用。	原有建築拆除甚為可惜，應 考量其再利用之可行性。	併變更一-4 案處理，建議未便 採納，說明如下： 1.依市府民政處(98.5.7 南市 民事字第 09810018160 號 函)，案地所在五妃里已有活 動中心可供使用，尚無設置 需求之急迫性。 2.公兒用地經通盤檢討後仍為 不足。	依專案小組初步建議意見 通過
二-6	陳情人： 朱國光 陳情位置： 衛民新村(廣 C4)	建議將部分廣 C4 廣場用 地提供作為公正里活動 中心，其地下室亦可作為 停車場。	一、公正里現無活動中心。 二、衛民新村附近停車不易。	併變更一-1 案處理，建議未便 採納，說明如下： 1.依市府民政處(98.5.7 南市 民事字第 09810018150 號 函)，案地所在公正里已有 萬昌公正里活動中心可供 使用，尚無設置需求之急迫 性。	依專案小組初步建議意見 通過

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	陳情理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
				2. 廣場用地之劃設係為提供城隍廟宗教文化活動與周邊社區居民遊憩使用之開放空間；考量中西區公共開放空間仍未達通盤檢討標準，建議維持原變更公展草案變更內容。	
二-7	陳情人： 莊智能 陳情位置： 花園段 20 地號 等 5 筆土地	建議「櫻料理原址及鄰近『商一』商業區不能為廣場用地」	一、陳情人所列 5 筆土地於日據時期係為祖先之上地，當時被強制徵收，然依據「地籍清理條例」之條文，應屬本人所有之私人土地，非屬國有土地。 二、陳情人所指土地於「變更臺南市中西區細部計畫(櫻料理原址及鄰近「商一」商業區)為廣場用地」案變更為廣場用地，係為市府圖利天壇。	經查陳情範圍係屬臺南市政府管有之國有土地，建議維持原計畫。	依專案小組初步建議意見通過
二-8	陳情人： 黃富雄等九人 陳情位置： 頂美段 196-16 等 40 筆地號	一、建議變更為住宅區，並願依「臺南市都市計畫(第四次通盤檢討)案」訂定之臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範回饋 40% 公共設施予市政府。 二、回饋 40% 公共設施土地依台南市回饋規定辦理，回饋部分採等	一、案地於 74 年 5 月 6 日發布實施之「擬定臺南市北區(鄭子寮地區)細部計畫案」劃設為「公(兒)15」用地，迄今已 20 餘年，市政府仍未徵收開闢，對地主權益影響甚大。 二、目前該用地西側已有一塊公(兒)用地(約 0.84 公頃)，對鄰近社區而言已	1. 基於中西區通盤檢討公兒用地不足，建議後續補充有關該公兒用地劃設之緣由。 2. 暫時維持原計畫	未便採納，俟中西區公兒用地符合通盤檢討標準，再予討論是否取消。

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	陳情理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		值之公共設施用地移轉登記給政府。	足夠使用，民等土地已無必要再作為公(兒)用地使用。若仍作公(兒)用地將會形成同質性公共設施過度集中設置情形，如此規劃，實為浪費公帑。 三、有鑑於此，希望市府能透過本次通盤檢討將該處公(兒)用地變更為住宅區，使土地利用夠為妥當。		
二-9 (逾)	陳情人： 呂基正等 3 人 陳情位置： 府前路一段 63 號原地方法院院長官舍	建議將原地方法院院長官舍劃設為公園用地，並撥部分土地作為開山里活動中心建築用地使用。		1. 依台南地方法院意見：該宿舍現況為院長宿舍使用中，建議”原”字應予修正刪除。 2. 該地號係屬國有財產局與台灣台南地方法院共同持分，因涉及變更範圍請地政處協助釐清國有財產局與臺南地方法院土地持分範圍。 3. 建議提請大會授權都市發展處研提該用地變更範圍之方案。	1. 酌予採納，以國產局管有之國有土地變更為公園用地，並確保維持地方法院院長宿舍現居使用範圍，其餘依專案小組初步建議意見通過。 2. 變更作為公園用地之國有土地，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。
	陳情人： 臺南市議會(第 1 6 屆第 7 次定期大會決議) 陳情位置： 郡王段 18-1、1 9、20-2、229-4、488 地號土地 (府前路一段原台南地方法院院長宿舍及其他宿舍群)	建議將原地方法院院長官舍及宿舍群劃設為綠地。	一、變更台南地方法院院長宿舍及其他宿舍群為綠地以提供中西區公共開放空間。 二、案地變更為綠地將可利於歷史建物保存。		
二-10	陳情人： 呂基正等 3 人	建議將衛民街舊憲兵隊	中西區停車場用地缺乏，新	案地產權係為私人所有，現況	依專案小組初步建議意見

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	陳情理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
(逾)	陳情位置： 衛民街與武德街 交會處(舊憲兵 隊土地)	土地規劃作為停車場。	建立體停車場將有助於解決 塞車問題。	並已供作停車場使用，建議維 持原計畫。	通過
三-1	陳情人： 莊雅玲 陳情位置： 南門假日花市 (南門路 28 號) 及南門路 32-1 號	一、為何南門花市之租賃 問題無列入本次細部 計畫檢討中？請問市 府如何處理南門花市 租賃問題。 二、南門路 32-1 號之住 宅於本次通檢是否有 變更？		陳情事項非屬細部計畫檢討範 疇，請轉知相關單位妥處。	依專案小組初步建議意見 通過
三-2	陳情人： 張群忠 陳情位置： 新美街東側(商 (四)1 街廓)	規劃為府城小吃及觀光 景點之一。	街廓內房屋老舊需更新規 劃。	陳情事項係屬觀光規劃推廣範 疇，請轉知文化觀光處妥處。	依專案小組初步建議意見 通過
三-3	陳情人： 翁茂榮 陳情位置： 無	都市之開發需考慮無障 礙空間之設計，然目前在 臺南市仍無法落實在空 間設計上，建議於空間規 劃設計前應要請輪椅團 體實際參與體驗與提供 意見；另本人願意在本市 開發新社區與相關建設 時，投入參與無障礙空間 之規劃設計。		陳情事項非屬細部計畫檢討範 疇，請轉知相關單位妥處。	依專案小組初步建議意見 通過
三-4	陳情人： 李毓斌 陳情位置： 小西城門及舊法 院	一、小西城門應恢復舊 址。 二、舊法院塔要興建。		陳情事項係屬文化資產保存範 疇，請轉知相關單位妥處。	依專案小組初步建議意見 通過

編號	陳情人及 陳情位置	建議事項	陳情理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
三-5 (逾)	陳情人： 呂基正等 3 人 陳情位置： 開山路、府前路、大同路、樹林街所圍成街廓 (原地方法院院長官舍兩旁及南側巷道)	建議原地方法院院長官舍兩旁及南側巷道拓寬為 4 米，以利消防車進出。		陳情事項係屬道路開闢事宜，請轉知相關單位妥處。	依專案小組初步建議意見通過

附表三 新增變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	附帶條件及 其它說明	專案小組 初步建議意見	市府初核意見
		原計畫	新計畫					
新增 -1	協進段 25 1、252、2 53、254 地號國有 土地	中密度住 宅區	「公 C4」 公園用地	0.002	案地變更為公園用地 後，可彌補中西區公園 用地之不足，並可利於 西側「公 35」與文賢路 動線之連結。	【其他說明】 1. 案地變更範圍應以協 進段 251、252、253、2 54 地號完整土地為準。 2. 本案土地權屬為國有 土地，該管機關為財政 部國有土地，該管機關 為財政部國有財產局。 3. 本案土地由市府依法 向國有財產局辦理撥用 程序。 【附帶條件】 變更作公園使用之國有 土地得依「都市計畫容 積移轉實施辦法」申請 容積移轉。	同意照案通過。	依專案小組初步建議 意見通過
新增 -2	B-1-6M 計 畫道 路 (原台 南 州廳、原 台 南 州會 處)	「B-1-6M」 道路用 地	古蹟保存 區	0.009	配合主要計畫之變更 內容，修正細部計 畫。		同意照案通過。	依專案小組初步建議 意見通過

編號	位置	面積 (公頃)	原計畫內容	本次調整內容	專案小組 初步建議意見	市府初核意見
新增 -3	府前路二 段、金華路 三段、運河 及保安路 所圍街廓 之商一(1) (附)	0.07	<p>1.案地係於「變更臺南市主要計畫通盤檢討(第三次通盤檢討)案(暫予保留，另案辦理部份)」規定擬定細部計畫，內容如下：</p> <p>(1)應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。</p> <p>(2)本案為實施容積率地區，其未來細部計畫之建蔽率、容積率分別以不超過六〇%及一八〇%為原則。</p> <p>(3)回饋土地至少需百分之十，至於回饋方式、條件、繳納代金計算方式、審核程序、商業區允許使用項目，均應於擬定細部計畫案詳予規定。</p> <p>(4)細部計畫至少應包括有綠化、美化、退縮建築、緩衝空間、開發目標及策略、土地取得與處分、開發方式、土地使用分區管制、開發年期、事業及財務計畫、都市設計規範、都市防災計畫、交通衝擊及改善計畫。</p> <p>(5)應於本案公告發佈實施五年內，依商業區變更原則申請新建、增建、改建或變更使用，未依限辦理者，下次通盤檢討時考量調整其使用類別，降低其使用強度。</p>	<p>因案地上已有建築物，街廓深度僅6公尺，考量案地未來開發可行性，於本次細計通檢擬定細部計畫，內容如下：</p> <p>(1)本案為實施容積率地區，其未來細部計畫之建蔽率、容積率分別以不超過六〇%及一八〇%為原則。</p> <p>(2)規定回饋方式應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範辦理」。</p> <p>(3)土地使用管制規定依照中西區通則性規定。</p> <p>(4)應於本案公告發佈實施五年內，依商業區變更原則申請新建、增建、改建或變更使用，未依限辦理者，下次通盤檢討時考量調整其使用類別，降低其使用強度。</p>	同意照案通過。	依專案小組初步 建議意見通過

臺南市都市計畫委員會第 279 次委員會 臨時動議第一案

案名	變更台南市主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討案
說明	<p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。</p> <p>三、再提會緣起：</p> <p>(一) 有關「變更台南市主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討」案業經本市都市計畫委員會 98 年 3 月 6 日第 275 次大會審議通過，刻正報請內政部都市計畫委員會審議中。</p> <p>(二) 本變更中涉及國有財產局管有之土地回饋方式與內容，依本市都員會 98 年 3 月 6 日第 275 次大會決議略以：「…，建議於內政部核定發佈實施前與臺南市政府簽訂協議書並納入計畫書中，以利後續執行管制。」。其後，國有財產局於 98 年 3 月 12 日以台財產南南一字第 0980002681 號函表示略以：「…，參照國有非公用土地提供開發案件處理要點」第二點規定，申請開發案件所須繳付之捐地、回饋金及各項費用，概由申請人自行負擔。」，爰本案國有財產局所須繳交之回饋金，國有財產局建議宜由中華電信公司自行負擔。</p> <p>(三) 為使本案推動順利，本處於 98 年 8 月 12 日邀集中華電信及國有財產局協商獲致初步共識，惟與原市都委會決議內容不符，為求謹慎及符合法定程序，再次提案審議。</p> <p>四、辦理經過：</p> <p>(一) 自民國 97 年 6 月 23 日起至 97 年 7 月 23 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 97 年 6 月 23 日、24 日、25 日等三日之聯合報，公展期間無人民及團體陳情意見。</p> <p>(二) 97 年 7 月 17 日假安南區區公所、北區區公所、安平區區公所舉行公開說明會，及 97 年 7 月 18 日南區區公所、東區區公所、中西區區公所舉行公開說明會。</p> <p>(三) 本案業經本市都市計畫委員會 98 年 3 月 6 日第 275 次大會審議通過，</p> <p>(四) 內政部都市計畫委員會於 98 年 7 月 15 日召開第一次專案小組聽取簡報會議。</p> <p>五、變更內容：中華電信公司提案修正內容詳如表一</p> <p>六、回饋計畫：中華電信公司提案修正內容詳如表二</p> <p>(一) 回饋方式及原則：部分以集中回饋土地方式、部分則以回饋代金方式辦理，</p> <ol style="list-style-type: none">1. 以回饋土地方式：回饋之土地以公共設施用地為原則。2. 以回饋代金方式：依臺南市都市計畫變更回饋規定辦理。 <p>(二) 回饋內容</p> <ol style="list-style-type: none">1. 以回饋土地方式：以部分文小 15（北區公園段 222、223、233 地號）作為回饋

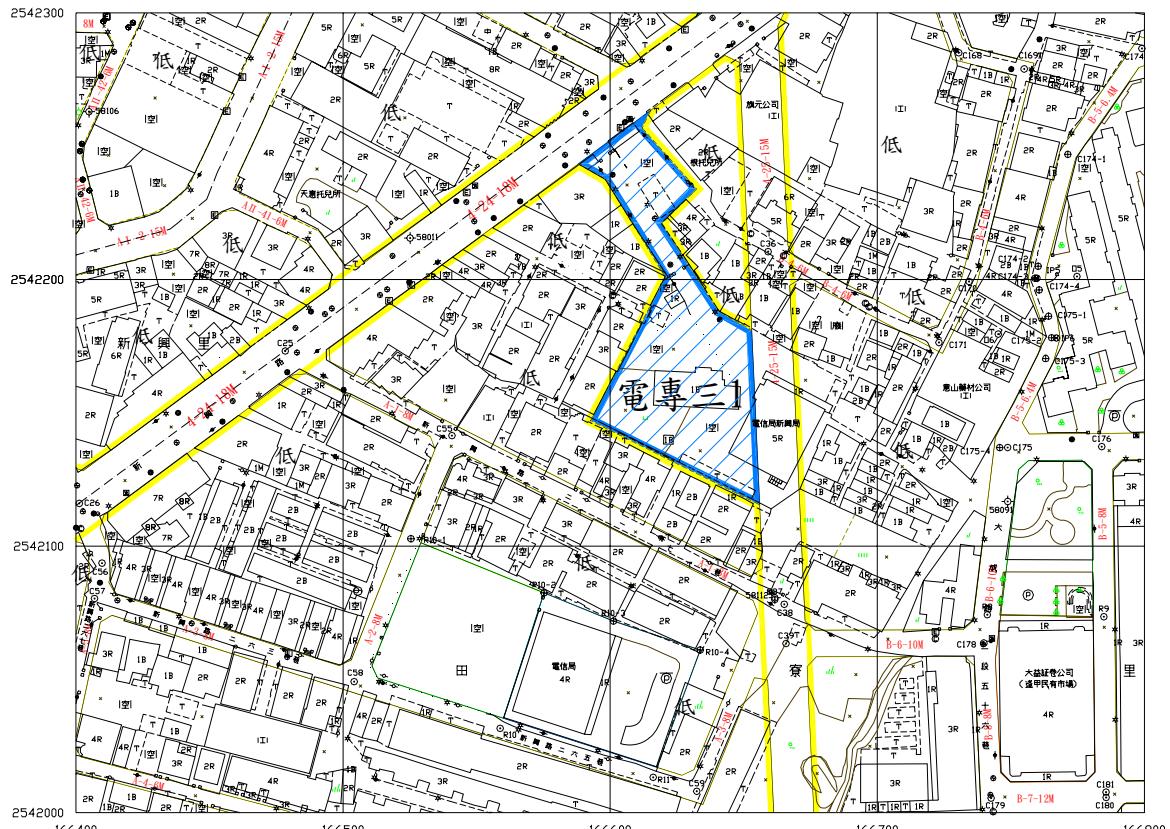
	<p>土地之標的物，其應於核定發布實施前完成產權移轉登記為 臺南市政府所有，土地回饋不足部分以代金方式補足。</p> <p>2.以回饋代金方式：依臺南市都市計畫變更回饋規定辦理。</p> <p>(三) 其他：東光段 60-2 地號 ($5m^2$) 係屬國有財產局單獨持有，於本次通檢中擬由「電信事業專用區」變更為「商業區」，依本案「回饋原則」規定應回饋比例為 10%，由於該筆土地面積過小且位於二條計畫道路交叉口，中華電信公司願意概括承受國有財產局須繳交之回饋金並依相關法令規定向國有財產局辦理申購。</p> <p>七、實施進度與經費：詳表三</p> <p>八、檢附資料</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 圖一 變更內容示意圖（變更編號四） (二) 表一 變更臺南市主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討變更內容綜理表（變更編號四） (三) 表二 中華電信公司提案修正之變更回饋內容彙整表 (四) 表三 實施進度及經費表 <p>九、以上提請委員會審議。</p>
決議	<p>1.變更編號四（新興機房）提案修正內容詳「表一」、變更回饋內容詳「表二」。</p> <p>2.東光段 60-2 地號 ($5m^2$) 係屬國有財產局單獨持有，於本次通檢中擬由「電信事業專用區」變更為「商業區」，依本案「回饋原則」規定應回饋比例為 10%，由於該筆土地面積過小且位於二條計畫道路交叉口，中華電信公司於 98 年 8 月 12 日研商會中表示願意概括承受國有財產局須繳交之回饋金並依相關法令規定向國有財產局辦理申購，據此為避免產生疑義，建議納入計畫書中補充說明。</p>

表一 變更臺南市主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討變更內容綜理表（變更編號四）

編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	中華電信公司提案修正之內容	臺南市都市計畫委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
四	新興機房（南區鹽埕段 194 地號）	電信事業專用區（信 1）	第三種電信專用區（電專三 1）	0.43	<p>1. 現況為新興機房使用，毗鄰地區屬住宅區，近來在市府建設下，其商業型態已逐漸成形，成長之空間更是可預期，未來應有商業發展需要。</p> <p>2. 同時考量電信業務發展仍有保留之必要，故予以變更為電信專用區（得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用），以充分發揮都市土地之利用效益。</p>	<p>【附帶條件】</p> <p>1. 得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一。</p> <p>2. 回饋比例：以臺南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。</p>	<p>修正內容：</p> <p>「新計畫」：第三種電信專用區（電專三 1）（不得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。）</p> <p>修正理由：</p> <p>現況為新興機房使用，中華電信表示案地經檢討本處基地短期內尚未擬定開發計畫，建議依「中華電信公司提案修正之內容」通過。</p>	

註：1. 凡本次專案通盤檢討未指明變更部分，均應依原計畫為準。

2. 表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。



圖例

低 低密度住宅區

電專三 變更電信事業專用區為第三種電信專用區



0 20 40 60 80 100公尺

圖一 變更內容示意圖（變更編號四）

表二 中華電信公司提案修正之變更回饋內容彙整表

計畫 編號	行政區	使用現況	地段	地號	所有權人	現行計畫	中華電信提案修正內容					臺南市都市計畫委員會決議
							新計畫	回饋比例	回饋方式	回饋土地價值 (元)	回饋代金金額 (元)	
1 (細 計)	南區	新興料庫 基地	鹽埕段	212	中華電信	電信用地 1	電專一	0%	-	0-	-	1.中華電信擬提案修正內容業經台 南市政府於 98 年 8 月 12 日邀集 中華電信公司及國有財產局研商 獲致共識。
				208-188	中華電信			0%		0		
4	南區	新興機房	鹽埕段	194	中華電信	電信事業專用區 1	電專三(不)	0%	-	0	-	2.東光段 60-2 地號 ($5m^2$) 係屬國 有財產局單獨持有，於本次通檢 中擬由「電信事業專用區」變更 為「商業區」，依本案「回饋原則」 規定應回饋比例為 10%，由於該 筆土地面積過小且位於二條計畫 道路交叉口，中華電信公司願意 概括承受國有財產局須繳交之回 饋金並依相關法令規定向國有財 產局辦理申購。
								0%		0		
5	南區	健康機房	公英段	863 (部分)	中華電信	電信用地 15	電專二 1	5%	代金	-	5,045,862	3.綜上所述，建議依「中華電信擬 提案修正內容」照案通過。
6	東區	仁和機房	竹篙厝段	3662	中華電信	電信用地 6	電專二 2	5%	代金	-	5,971,645	
7	東區	小東機房 、二線中心 、公話中心	東光段	130 (部份)	中華電信	電信事業 專用區 3	電專二 3	5%	土地	3,499,200	-	-
				142-24 (部份)	中華電信			23%		1,247,400		
				130 (部份)	中華電信			10%		6,346,800		
				142-1	中華電信			45%		3,402,000		
				142-24 (部份)	中華電信		商 E7-1	45%	土地	162,000		
				220-2	中華電信			45%		3,078,000		
				60-2	國產局			10%		41,000		
13	中西區	文賢機房	武聖段	983	中華電信	電信用地 8	電專二 5	5%	代金	-	4,902,440	-
15	北區	延平機房	延平段	1010-1	中華電信	電信用地 10 中住	電專二 6	5%	代金	-	6,082,532	
								合計		17,776,400	22,002,479	
								回饋內容		部分文小 15	代金	

註：回饋土地價值及回饋代金金額計算，係依 98 年公告現值計算，其實際金額應以回饋當期之公告現值計算為準。土地回饋不足部分以代金方式補足。

表三 實施進度及經費表

公共設施項目	面積(公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	預計完成期限 (會計年度)	經費來源
		徵購 撥用	區段徵收	市地重劃	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用			
停 20	0.13	✓				5,176	13	39	52	市政府	民國二十六年 逐年編列預算。

註：表內所列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

臺南市都市計畫委員會第 279 次委員會 臨時動議第二案

案名	變更臺南市細部計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討案
	<p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。</p> <p>三、再提會緣起：</p> <p>(一) 有關「變更臺南市主要計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討」案業經本市都市計畫委員會 98 年 3 月 6 日第 275 次大會審議通過，刻正報請內政部都市計畫委員會審議中。</p> <p>(二) 本變更中涉及國有財產局管有之土地回饋方式與內容，依本市都員會 98 年 3 月 6 日第 275 次大會決議略以：「....，建議於內政部核定發佈實施前與臺南市政府簽訂協議書並納入計畫書中，以利後續執行管制。」。其後，國有財產局於 98 年 3 月 12 日以台財產南南一字第 0980002681 號函表示略以：「...，參照國有非公用土地提供開發案件處理要點」第二點規定，申請開發案件所須繳付之捐地、回饋金及各項費用，概由申請人自行負擔。」，爰本案國有財產局所須繳交之回饋金，國有財產局建議宜由中華電信公司自行負擔。</p> <p>(三) 為使本案推動順利，本處於 98 年 8 月 12 日邀集中華電信及國有財產局協商獲致初步共識，惟與原市都委會決議內容不符，為求謹慎及符合法定程序，再次提案審議。</p> <p>四、辦理經過：</p> <p>(一) 自民國 97 年 6 月 23 日起至 97 年 7 月 23 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 97 年 6 月 23 日、24 日、25 日等三日之聯合報，公展期間無人民及團體陳情意見。</p> <p>(二) 97 年 7 月 17 日假安南區區公所、北區區公所、安平區區公所舉行公開說明會，及 97 年 7 月 18 日假南區區公所、東區區公所、中西區區公所舉行公開說明會。</p> <p>(三) 本案業經本市都市計畫委員會 98 年 3 月 6 日第 275 次大會審議通過，</p> <p>(四) 內政部都市計畫委員會於 98 年 7 月 15 日召開第一次專案小組聽取簡報會議。</p> <p>五、變更內容：詳表一及表二</p> <p>六、回饋計畫：中華電信公司提案修正內容詳如表三</p> <p>(一) 回饋方式及原則：部分以集中回饋土地方式、部分則以回饋代金方式辦理，</p> <ol style="list-style-type: none">1.以回饋土地方式：回饋之土地以公共設施用地為原則。2.以回饋代金方式：依臺南市都市計畫變更回饋規定辦理。 <p>(二) 回饋內容</p> <ol style="list-style-type: none">1.以回饋土地方式：以部分文小 15 (北區公園段 222、223、233 地號) 作為回饋
說明	

	<p>土地之標的物，其應於核定發布實施前完成產權移轉登記為臺南市府所有，土地回饋不足部分以代金方式補足。</p> <p>2.以回饋代金方式：依臺南市都市計畫變更回饋規定辦理。</p> <p>(三) 其他：東光段 60-2 地號 ($5m^2$) 係屬國有財產局單獨持有，於本次通檢中擬由「電信事業專用區」變更為「商業區」，依本案「回饋原則」規定應回饋比例為 10%，由於該筆土地面積過小且位於二條計畫道路交叉口，中華電信公司願意概括承受國有財產局須繳交之回饋金並依相關法令規定向國有財產局辦理申購。</p> <p>七、實施進度與經費：詳表四</p> <p>八、檢附資料</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 圖一 變更內容示意圖（變更編號一） (二) 圖二 變更內容示意圖（變更編號四） (三) 表一 變更內容綜理表 (四) 表二 土地使用管制要點修正內容 (五) 表三 中華電信公司提案修正之變更回饋內容彙整表 (六) 表四 事業及財務表 <p>九、以上提請委員會審議。</p>
決議	<p>1.變更編號一（新興料庫基地）及變更編號四（新興機房）提案修正內容詳「表一」土地使用管制要點第一點詳「表二」、變更回饋內容詳「表三」。</p> <p>2.東光段 60-2 地號 ($5m^2$) 係屬國有財產局單獨持有，於本次通檢中擬由「電信事業專用區」變更為「商業區」，依本案「回饋原則」規定應回饋比例為 10%，由於該筆土地面積過小且位於二條計畫道路交叉口，中華電信公司於 98 年 8 月 12 日研商會中表示願意概括承受國有財產局須繳交之回饋金並依相關法令規定向國有財產局辦理申購，據此為避免產生疑義，建議納入計畫書中補充說明。</p>

表一 變更臺南市細部計畫（配合中華電信股份有限公司用地變更）專案通盤檢討變更內容綜理表（變更編號一、四）

編號	位 置	變 更 內 容			變 更 理 由	附帶條件及其他說明	中華電信公司提案修正之內容	臺南都市計畫委員會決議
		原計畫	新計畫	面 積 (公頃)				
	新興料庫基地 (南區鹽埕段 212、208-188 、208-190、208 -192、208-194 、208-196、 208-198 地號)	電信用地 (電1)	低密度住 宅區 (低住1)	0.30	1. 現況為新興料 庫基地使用，由 於公司經營型態 及電信經營環境 改變，經重新整 併現有空間，本 棟建物已無本業 營運之使用需 求，經予評估 後，宜參考鄰近 之使用分區變 更，未來將視當 地發展，適當予 以資產活化，以 充分發揮土地利 用之最大效益。 2. 其他私有土地 亦一併配合變 更，並已取得土 地所有權人之變 更同意書（如附 件六）。	【附帶條件】 回饋比例： 1. 鹽埕段 212 及 208-188 地號等 2 筆 土地：以臺南市都 市計畫變更回饋之 住宅區回饋比例計 算，有關回饋內容 詳「第五章檢討後 計畫之四、回饋計 畫」。 2. 鹽埕段 208-190、 208-192、208-194 、208-196 及 208-198 地號等 5 筆 土地：係屬變更恢 復原住宅區並配合 地籍劃分調整訂正 原劃設土地使用分 區，且並無因變更 有所利得，故符合 「臺南市都市計畫 變更回饋規定及變 更為商業區申請規 範」第壹條第四項 規定，免予回饋。	修正內容： 「新計畫」： 1. 第一種電信專用區（電專一 8）：(南區鹽埕段 212、 208-188 地號)，面積 0.2992 公頃。 2. 低密度住宅區(低住1)：(南 區鹽埕段 208-190、208-192 、208-194、208-196、 208-198 地號)，面積 0.0008 公頃。 修正理由： 3. 按「國有非公用土地提供開 發案件處理要點」第二點規 定略以：「申請開發案件所 須繳付之捐地、回饋金及各 項費用，概由申請人自行負 擔。」，爰中華電信公司建 議調整部分變更內容，即南 區鹽埕段 212、208-188 地 號變更為第一種電信專用 區（不附加第五款使用）， 並於都市計畫發布實施 後，由中華電信依相關規定 向國有財產局承購，其餘則 維持原市都會決議。	1. 本案內容之調整，業 經臺南市政府於 98 年 8 月 12 日邀集中 華電信公司及國有 財產局研商獲致共 識，故建議依「中華 電信公司提案修正 之內容」照案通過。 2. 另有關變更為「第 一種電信專用區」部份 涉及主要計畫內容 調整，為避免產生分 區競合，建議於主要 計畫案增列變更內 容。

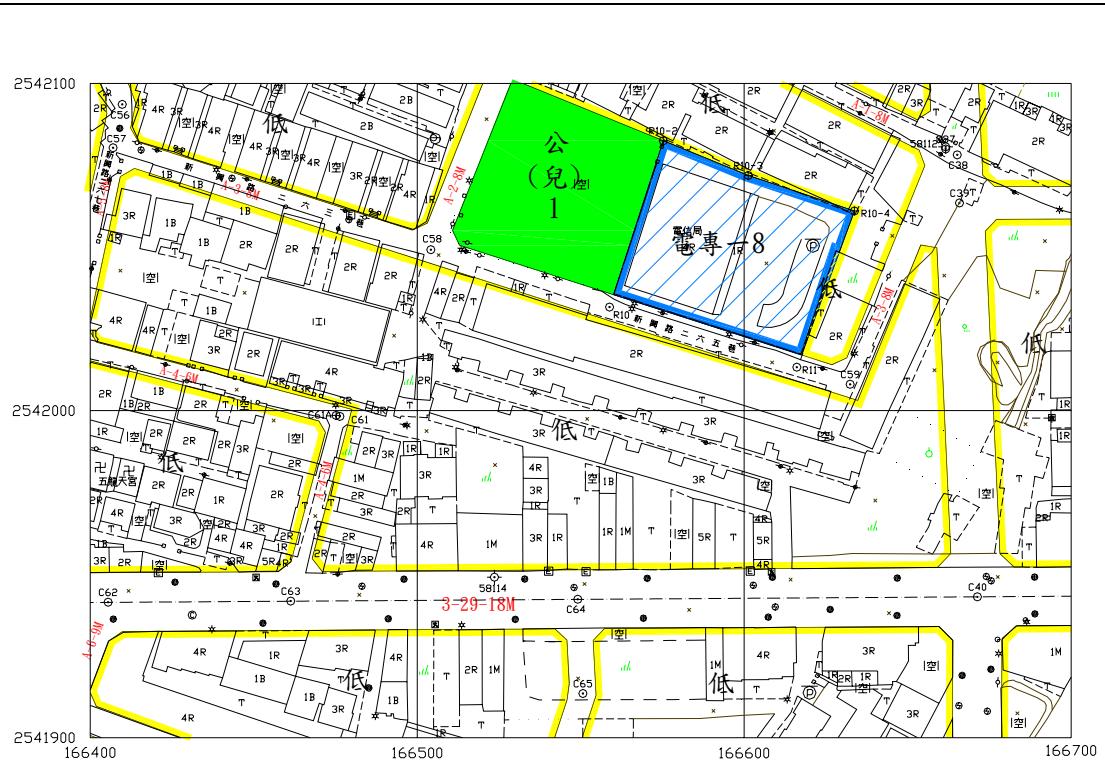
編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件及其他說明	中華電信公司提案修正之內容	臺南市都市計畫委員會決議
		原計畫	新計畫	面積 (公頃)				
四	新興機房（南區鹽埕段 194 地號）	電信事業專用區（信 1）	第三種電信專用區（電專三 1）	0.43	<p>1.現況為新興機房使用，毗鄰地區屬住宅區，近來在市府建設下，其商業型態已逐漸成形，成長之空間更是可預期，未來應有商業發展需要。</p> <p>2.同時考量電信業務發展仍有保留之必要，故予以變更為電信專用區（得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用），以充分發揮都市土地之利用效益。</p>	<p>【附帶條件】</p> <p>1.得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一。</p> <p>2.回饋比例：以臺南市都市計畫變更回饋之商業區回饋比例之二分之一計算，有關回饋內容詳「第五章檢討後計畫之四、回饋計畫」。</p>	<p>修正內容： 「新計畫」：第三種電信專用區（電專三 1）（不得作都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。）</p> <p>修正理由： 現況為新興機房使用，中華電信表示案地經檢討本處基地短期內尚未擬定開發計畫，建議依「中華電信公司提案修正之內容」通過。</p>	

註：1.凡本次專案通盤檢討未指明變更部分，均應依原計畫為準。

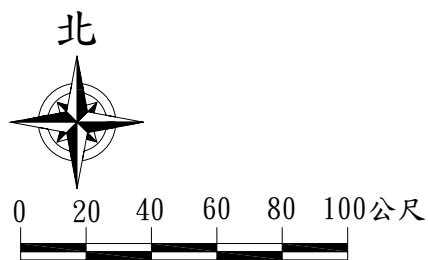
2.表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

表二 土地使用管制要點修正內容

條次	市都委會 275 次大會審決內容				本次提案修正內容				修正理由	臺南市都市計畫委員會決議
第一條	本計畫區內各分區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：				本計畫區內各分區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：				依據全市性土地使用強度整併原則，建議將「建築基地面臨 18 公尺以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊戲場、綠地、河川用地者，其自境界線垂直縱深 30 公尺範圍內之容積率得予提高至 220%」規定予以取消。	建議照案通過
	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	說明	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	說明		
	中密度住宅區(中住)	60	200	-	中密度住宅區(中住)	60	200	-		
	低密度住宅區1(低住1)	60	180	建築基地面臨 18 公尺以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊戲場、綠地、河川用地者，其自境界線垂直縱深 30 公尺範圍內之容積率得予提高至 220%。	低密度住宅區1(低住1)	60	180	-		
	低密度住宅區2(低住2)	55	165	-	低密度住宅區2(低住2)	55	165	-		
	中心商業區(商1-1)	80	320	-	中心商業區(商1-1)	80	320	-		
	中心商業區(商1-2)	60	400	-	中心商業區(商1-2)	60	400	-		
	次要商業區(商E7-1)	60	200	-	次要商業區(商E7-1)	60	200	-		
	工業區	70	210	-	工業區	70	210	-		
	第一種電信專用區(電專一)	50	250	-	第一種電信專用區(電專一)	50	250	-		
	第二種電信專用區(電專二)	50	250	-	第二種電信專用區(電專二)	50	250	-		
	第三種電信專用區(電專三)	50	360	-	第三種電信專用區(電專三)	50	360	-		



圖例



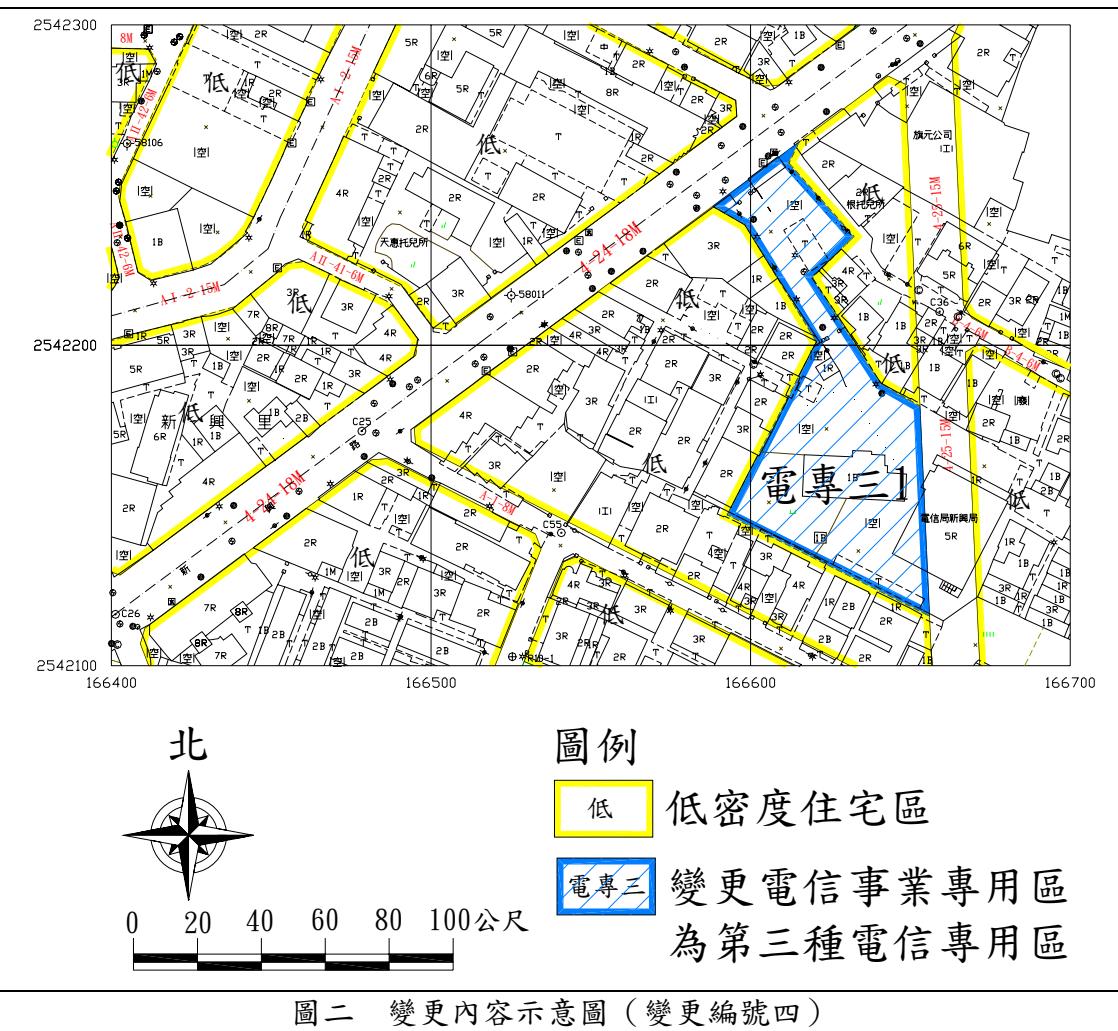
低 低密度住宅區

公(兒) 公園兼兒童遊樂場用地

電專一 變更電信用地為第一種電信專用區

低 變更電信用地為低密度住宅區

圖一 變更內容示意圖（變更編號一）



表三 中華電信公司提案修正之變更回饋內容彙整表

計畫 編號	行政區	使用現況	地段	地號	所有權人	現行計畫	中華電信提案修正內容					臺南市都市計畫委員會決議
							新計畫	回饋比例	回饋方式	回饋土地價值 (元)	回饋代金金額 (元)	
1 (細 計)	南區	新興料庫 基地	鹽埕段	212	中華電信	電信用地 1	電專一	0%	-	0-	-	1.中華電信擬提案修正內容業經台 南市政府於 98 年 8 月 12 日邀集 中華電信公司及國有財產局研商 獲致共識。
				208-188	中華電信			0%		0		
4	南區	新興機房	鹽埕段	194	中華電信	電信事業專用區 1	電專三(不)	0%	-	0-	-	2.東光段 60-2 地號 ($5m^2$) 係屬國 有財產局單獨持有，於本次通檢 中擬由「電信事業專用區」變更 為「商業區」，依本案「回饋原則」 規定應回饋比例為 10%，由於該 筆土地面積過小且位於二條計畫 道路交叉口，中華電信公司願意 概括承受國有財產局須繳交之回 饋金並依相關法令規定向國有財 產局辦理申購。
								0%		0		
5	南區	健康機房	公英段	863 (部分)	中華電信	電信用地 15	電專二 1	5%	代金	-	5,045,862	3.綜上所述，建議依「中華電信擬 提案修正內容」照案通過。
6	東區	仁和機房	竹篙厝段	3662	中華電信	電信用地 6	電專二 2	5%	代金	-	5,971,645	
7	東區	小東機房 、二線中心 、公話中心	東光段	130 (部份)	中華電信	電信事業 專用區 3	電專二 3	5%	土地	3,499,200	-	3.綜上所述，建議依「中華電信擬 提案修正內容」照案通過。
				142-24 (部份)	中華電信			23%		1,247,400	-	
				130 (部份)	中華電信			10%		6,346,800	-	
				142-1	中華電信			45%		3,402,000	-	
				142-24 (部份)	中華電信		商 E7-1	45%	土地	162,000	-	
				220-2	中華電信			45%		3,078,000	-	
				60-2	國產局			10%		41,000	-	
13	中西區	文賢機房	武聖段	983	中華電信	電信用地 8	電專二 5	5%	代金	-	4,902,440	
15	北區	延平機房	延平段	1010-1	中華電信	電信用地 10 中住	電專二 6	5%	代金	-	6,082,532	
								合計		17,776,400	22,002,479	
								回饋內容		部分文小 15	代金	

註：回饋土地價值及回饋代金金額計算，係依 98 年公告現值計算，其實際金額應以回饋當期之公告現值計算為準。土地回饋不足部分以代金方式補足。

表四 事業及財務表

公共設施項目	面積(公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	預計完成期限 (會計年度)	經費來源
		徵購 撥用	區段徵收	市地重劃	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用			
停 20	0.13	✓				5,176	13	39	52	市政府	民國二十三年 逐年編列預算

註：表內所列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。