

# 臺南市都市計畫委員會第 290 次會議紀錄

一、時 間：99 年 11 月 30 日(二)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：共六案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

審一案：「擬廢止本市北區自強段 1509、1509-1、1505 地號等 3 筆土地上現有巷道」

審二案：「擬定臺南市安南區副都心（「商 60」北側住宅區）細部計畫」

審三案：「變更臺南市主要計畫（二等七號道路南側地區）（部分農業區、機關用地、國中小學校用地、公園用地、道路用地為住宅區、商業區、機關用地、公園用地、國小學校用地、停車場用地、河川區（兼供道路使用）、公園道用地及道路用地）案」暨「擬定臺南市安南區（二等七號道路南側地區）細部計畫案」

審四案：「變更臺南市安南區（十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區）細部計畫（通盤檢討）案」

審五案：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）（石門段 1631、1632、1634「第二種特定住宅區」為「公兒 9」公園兼兒童遊樂場用地）案」

審六案：「變更臺南市東區（部分創意文化專用區）細部計畫（修訂有關退縮建築土地使用分區管制要點）案」

五、研議案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

研一案：「臺南市安平區「商 140」商業區開發計畫」

六、報告案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

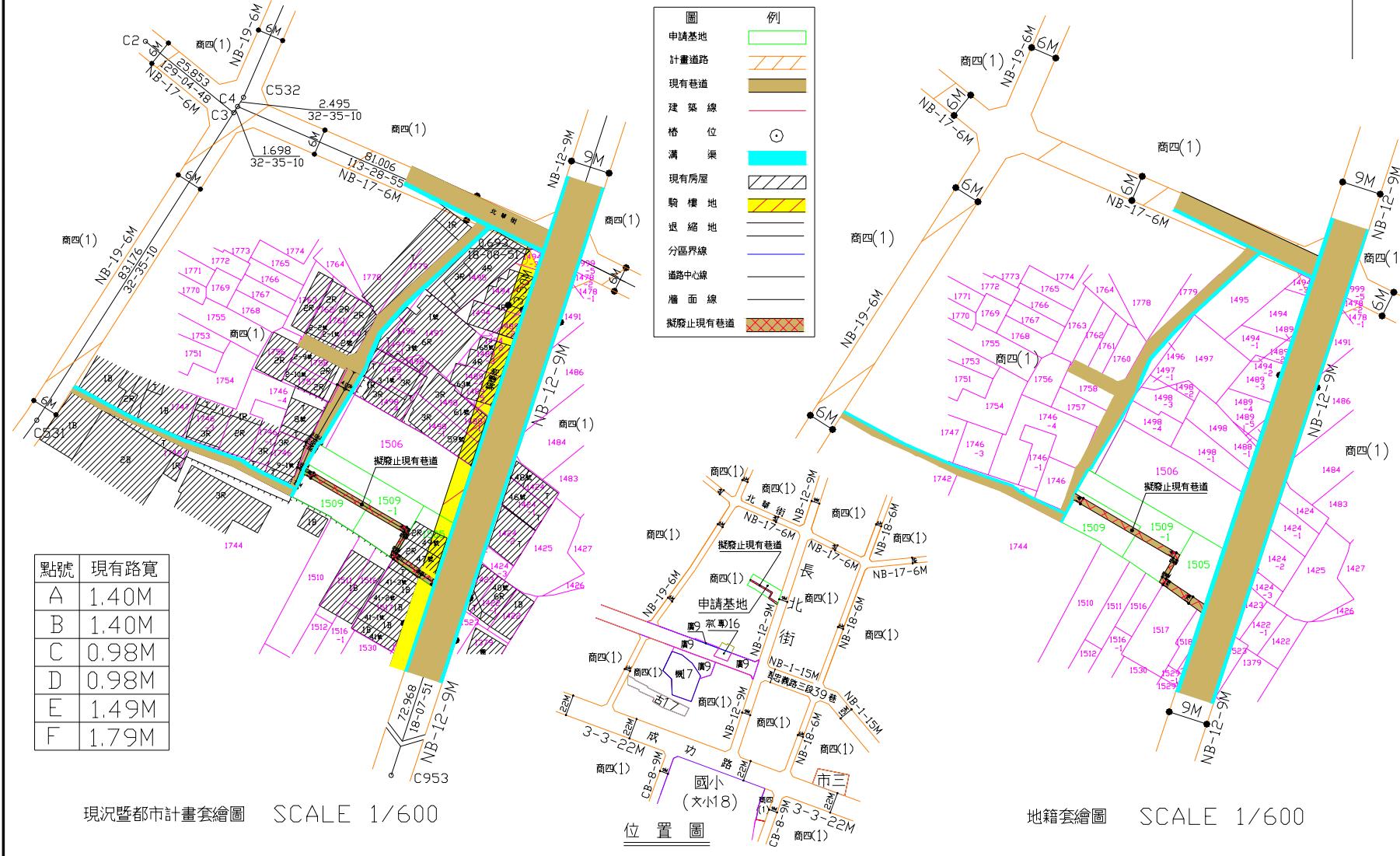
報一案：「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」提會報告核定書圖誤繕內容勘誤」

## 臺南市都市計畫委員會第 290 次委員會 審議第一案

案名	擬廢止本市北區自強段 1509、1509-1、1505 地號等 3 筆土地上現有巷道
說明	<p>一、依「臺南市現有巷道改道及廢止辦法」辦理。</p> <p>二、本案係土地所有權人廢止北區自強段 1509、1509-1、1505 地號等 3 筆土地上現有巷道，以為土地整體規劃使用，檢附擬廢止巷道圖說、土地所有權人同意書、鄰接巷道兩側權利關係人名冊及相關文件資料申請廢止該現有巷道。</p> <p>三、辦理經過：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 本案公開展覽期間自民國 99 年 10 月 18 日起 30 日至 99 年 11 月 16 日公告 30 日期滿，期間無人提出異議。</li><li>2. 本案於 99 年 10 月 29 日邀集區公所、當地里長、台電、台水及養護單位現場會勘在案。</li></ol>
決議	本案該處巷道經廢止後並不妨礙公眾通行，為使土地整體規劃利用，同意依「臺南市現有巷道改道及廢止辦法」公告廢止該現有巷道。

擬廢止臺南市北區自強段1509,1509-1,1505地號上之現有巷道案

N  
C



## 臺南市都市計畫委員會第 290 次會議 審議第二案

案名	擬定臺南市安南區副都心(「商 60」北側住宅區)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 style="margin-left: 2em;">本案辦理之法令依據係依「都市計畫法」第 22、23 條及內政部 73 年 12 月 1 日台內營字第 267526 號函內容辦理細部計畫擬定作業。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p style="margin-left: 2em;">本住宅區位於「商 60」北側，該商業區原為「工 10」工業區(草湖寮工業區)，該工業區係於民國 72 年主要計畫通盤檢討作業時，為解決安南區工廠與住宅混雜狀況，以改善居住環境，並提供適合設立工廠之用地，故於安南區草湖寮南側、3 等 32 號道路西側之 36.9 公頃之農漁區變更為工業區，即草湖寮工業區；隨後於民國 92 年「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」，在基於全市工業發展政策轉型之考量，及基地周圍地區住、商發展趨勢之演化情形，予以附帶條件將「工 10」工業區變更為「商 60」商業區。另為配合都市發展與鄰近土地使用現況，原「工 10」工業區北側予以附帶條件變更農業區為低密度住宅區。</p> <p style="margin-left: 2em;">由於本基地恰位於安南區南側及北區交界處之草湖寮，整體區位條件為串連安南區與北區之重要中心地點，加上鄰近之住宅社區近年來發展逐漸成型，相關公園、綠地、學校等公共設施規劃完善，對本地區未來將具有極大之開發優勢。故基於上述適切之發展區位條件以及考量安南區尚缺乏較高層次之商業區帶動，故依臺南市落實分散式、多核心之發展模式，將本基地定位在「安南區副都心」之架構下進行各項配置及開發，發展成為南科企業後勤支援之複合機能服務基地，並期望藉由本基地之開發帶動安南區之整體發展。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p style="margin-left: 2em;">本案計畫範圍係位於安南區鹽水溪排水線北側、位於北安路西側、安通路北側「商 60」商業區北側之低密度住宅區，計畫面積約為 47.38 公頃。</p> <p>五、實質計畫：</p> <p>(一)計畫人口</p> <p style="margin-left: 2em;">本案計畫人口以未來各分區之容積率並以每人平均居住之樓地板面積加以計算，未來計畫區可容納之居住人口為 10,712 人，故將本計畫之計畫人口訂為 11,000 人。</p> <p style="margin-left: 2em;">住宅區：<math>[297,549(m^2) \times 180\%] \div 50(m^2/\text{人}) = 10,712(\text{人})</math></p> <p style="margin-left: 2em;">……計畫人口數訂為 11,000 人</p>

## (二)住宅區土地使用計畫(詳圖二及表一)

原公展方案住宅區規劃 37%之公共設施用地比例，土地使用規劃主要配合鄰近既成社區道路系統之走向，沿區內園道系統兩側及北安路部分規劃較大街廓，而鄰傳統社區部分則規劃傳統街廓。

## (三)公共設施計畫

計畫區內規劃之公共設施用地分別有公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地、廣場兼停車場用地、公園道用地。

## (四)交通運輸計畫

本計畫之道路系統分為園道系統、區內主要道路系統及區內次要道路系統。園道規劃其中包含一處圓環，除一條為通往商業區南北向之 40 米園道，銜接中央公園及鹽水溪排水線；一條為 35 米連接北安路及中央公園；一條為 35 米貫穿住宅區。其餘之區內主要道路係由 20 及 15 米所構成，區內次要道路系統則由 10 米所構成。

## 六、事業及財務計畫：(詳圖三、表二、表三)

依「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」本計畫區以市地重劃方式辦理整體開發，並以維持公共設施服務水準與提昇市場價值作為落實事業與財務計畫的基礎，說明如下：

### (一)合理公平的公共設施負擔

本次計畫全部範圍採市地重劃方式辦理開發，依平均地權條例及市地重劃辦法等規定市地重劃區內應納入重劃共同負擔之公共設施用地，均應由全體土地所有權人負擔，其比例依主要計畫之規定辦理。

### (二)彈性的公共設施施作方式

以一般重劃工程直接填土施作的方式進行開發，將喪失本基地的獨特性，故本計畫乃透過新的開發事業模式，一方面規劃減少填土工程費用的支出，一方面維持現有水路的循環特性，以創造稀有的親水社區機能，落實重劃後生活環境品質與抵費地的市場價值。

### (三)分區辦理原則

為促使計畫區內住宅區及商業區具備開發可行性，原公展住宅區之重劃規定如下：

1. 未來住宅區及商業區之計畫範圍內可分別再細分為多個獨立之市地重劃區整體開發區；惟此節需依後續內政部核定配合變更主要計畫之程序再予確認是否可行。
2. 原公展重劃公共設施用地負擔比例住宅區為 37%；但最後一次整體開發區之面積不受前項面積之限制及都市計畫劃設公共設施比例的限制，但需將尚未辦理重劃範圍全部納入。

至於每一細分之整體開發區尚須符合下列規定：

- (1) 每一個細分之整體開發區皆可依市地重劃相關法令規定個別獨立辦理重劃且不受其他細分之整體開發影響。
- (2) 選定的整體開發區需一次辦理重劃，不得再分期分區辦理。
- (3) 每一個整體開發區皆財務獨立，自行進行資金需求及土地分配，於重劃完成後自行進行財務結算。

惟上述重劃相關規定依內政部都委會審決意見予以修正，經專案小組聽取簡報後建議意見為公共設施負擔 37% 及公用設備用地 3%，面積合計為變更總面積之 40%，符合部都委會決議（附件十四）。

七、土地使用分區管制：詳表五。

八、都市設計管制：詳表六。

九、公開展覽：

- (一) 本案經本府 97 年 2 月 26 日以南市都劃字第 09716506270 號公告自 97 年 2 月 27 日起至 97 年 3 月 28 日止公開展覽三十天（刊登於 97 年 2 月 27~29 日之民眾日報）。
- (二) 97 年 3 月 14 日上午 10 時於臺南市安南區公所。
- (三) 總計 10 件公民或團體陳情意見。（詳表七）

十、檢附資料

- (一) 圖一 計畫範圍示意圖
- (二) 圖二 住宅區公展土地使用計畫內容示意圖
- (三) 圖三 住宅區公展方案共同之主要公共設施分佈示意圖
- (四) 圖四 修正後住宅區土地使用計畫示意圖（依專案小組意見修正）
- (五) 表一 原公展土地使用計畫面積綜理表
- (六) 表二 原公展公共設施用地取得及開發經費一覽表（含商業區）
- (七) 表三 土地使用計畫面積綜理表（住宅區依專案小組意見修正後）
- (八) 表四 公共設施用地事業及財務計畫表（住宅區依專案小組意見修正後）
- (九) 表五 土地使用分區管制要點綜理表
- (十) 表六 都市設計準則綜理表
- (十一) 表七 人民陳情意見綜理表
- (十二) 表八 「擬定臺南市安南區副都心（北側低密度住宅區部分）細部計畫配合變更主要計畫案」變更內容明細表（未發佈實施）
- (十三) 表九 公用設備需求統計表

	<p><b>(十四) 內政部都市計畫委員會第 728 次會議決議</b></p> <p>十一、以上提請委員會審議。</p>
<p>歷次專案組初步建議</p>	<p>本案經專案小組委員 5 次討論(97.4.21、97.5.10、97.6.16、99.11.16、99.11.22)，97 年間由林召集委員享博、黃委員國平、洪委員傳祥、陳委員坤宏、王委員逸峰、莊委員德樑、陳委員垣滄、林委員炎成、吳委員朝安組成專案小組審議；99 年間由徐召集委員中強、陳委員坤宏、鄭委員明安、卓委員建光、梁委員豐裕、莊委員德樑及楊委員文松組成，綜上歷次會議，建議意見如下：</p> <p>一、第一次專案小組出席委員初步建議意見(97.4.21)</p> <p>本次會議討論內容，請規劃單位就委員所提審查意見補充回應，併其他未審定之計畫內容於下次會議繼續討論。本次建議意見如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)有關總體規劃報告部分，因委員建議包括針對區內園道系統、公園配置形狀、圓環設置、市地重劃大街廓小地主分配困難、商業區定位及如何與周邊既有商業區連結或區隔等議題因屬細部計畫層級內容，故建議併下次會議繼續討論。</li> <li>(二)主要計畫變更內容，建議照案通過，詳附表一「變更內容明細表」。</li> <li>(三)細部計畫變更內容綜理表、公開展覽期間人民陳情意見綜理表，於下次會議繼續討論。</li> </ul> <p>二、第二次專案小組出席委員初步建議意見(97.5.10)</p> <p>本次會議討論內容，請規劃單位就委員所提審查意見補充回應，併其他未審定之計畫內容於下次會議繼續討論。本次建議意見如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)有關計畫區內排水系統及滯洪等相關內容，請規劃單位於下次會議補充歷次評估資料，並加邀市府公共工程處下水道工程科，以利會議研討。</li> <li>(二)請規劃單位補充本商業區之 5 分鐘、10 分鐘步行距離半徑圖。</li> <li>(三)為評估市中心海安路商業區至本商業區之漸變情況，請補充沿線各里計畫人口密度、商業活動等資料，以客觀數據呈現延伸公園道至本區之急迫性；另為增加本計畫區有關未來海安路延伸之彈性，仍請規劃單位評估於本計畫區西南區位新增公共設施用地之調整方案。</li> <li>(四)有關臨北安路廣停用地設置事項，請規劃單位備妥現行該區域基地權屬、面積規模等資料，供下次會議研討。</li> <li>(五)其餘內容事項，於下次會議繼續討論。</li> </ul> <p>三、第三次專案小組出席委員初步建議意見(97.6.16)</p> <p>請規劃單位就委員所提審查意見修正規劃方案，於下次會議繼續討論。本次建議意見如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)廣停用地設置： <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 請確認沿北安路設置廣停用地之必要性，其優點是否可以其它方式</li> </ul> </li> </ul>

替代。

2. 本計畫區內退縮設置廣停用地，但區外北安路南側橋樑及北側住宅區仍造成瓶頸，且廣停用地所造成之車行動線是否有礙原北安路車流亦請考量。
3. 沿北安路設置廣停用地，恐將人、車潮仍聚焦於本計畫區外側，應考量設置區內，引導人、車潮入商業區內。
4. 居民陳情事項，原北安路側地主重劃後分配回沿廣停發回，亦有執行上困難，恐將造成反彈及執行困難，請考量。

(二) 海安路延伸至本區：

1. 本市主要道路系統係百年大計，本區應保留海安路延伸之彈性。
2. 依現行整體規劃，對於海安路延伸較欠想法與彈性，請先就 20M 車行動線及兩側另加人行自行車道之路寬需求，配置延伸至安中路之動線構想，並配合修正整體配置。

(三) 本區排水及滯洪事項：

1. 本區僅需保存原有三處排水口，區內排水路可配合計畫道路或其他公共設施調整。
2. 本區排水量須由本區負擔，勿排放至現有鄰近排水路，以免鄰近排水系統負擔過大。
3. 公園之初步滯洪功能需求，請規劃單位另為評估，再請公共工程處協助檢視。

(四) 其餘內容事項，於下次會議繼續討論。

四、第四次專案小組出席委員初步建議意見(99.11.16)

(一) 台電公用設備用地購置：

1. 台電表示目前購置需求如日前工作會議上所示僅 5225 m<sup>2</sup>，是否考量退縮等因素必須增加購置土地乙節，將攜回呈報再表示意見。
2. 為釐清公用設備用地設置需求及區位，請台電公司呈報確定後儘速告知本府。

(二) 住宅區土地使用計畫建議修正如下：

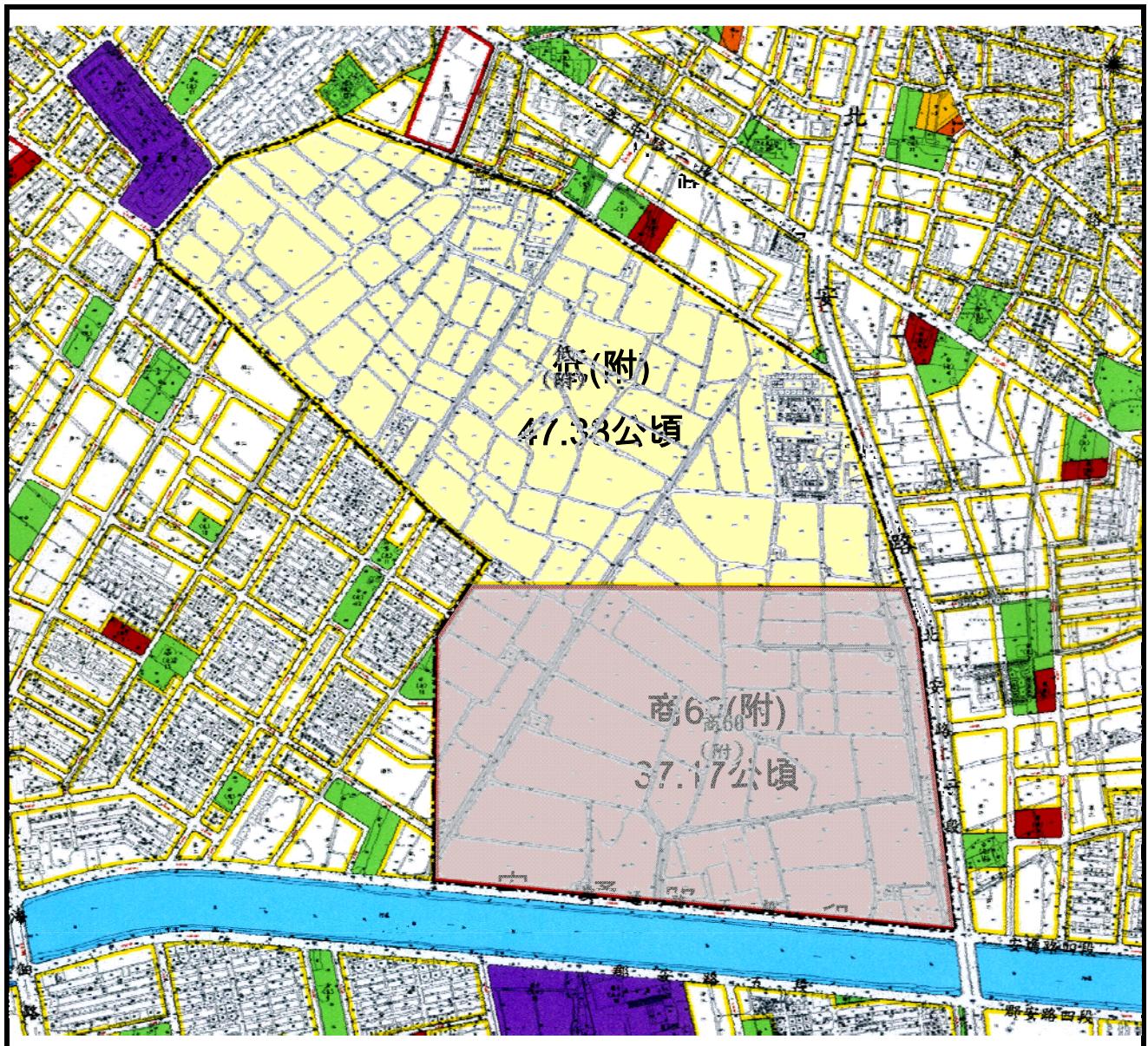
1. 將公用設備用地合併規劃於園道 AN-2-35M 南側，以避免影響居住環境品質。
2. 文小用地係屬主要計畫公共設施項目，故建議調整為公(兒)用地，若安慶國小有擴校的需要，再循都市計畫程序辦理。
3. 廣停用地剖面及各示意圖不一，請修正，並建議以土管及都設條文規定剖面及配置等形式，以利後續重劃會執行。
4. 綠園道建議增加剖面示意圖。

(三) 商業區配置方案建議：

1. 本次會議僅討論住宅區部分，惟涉及二區系統性議題提出商

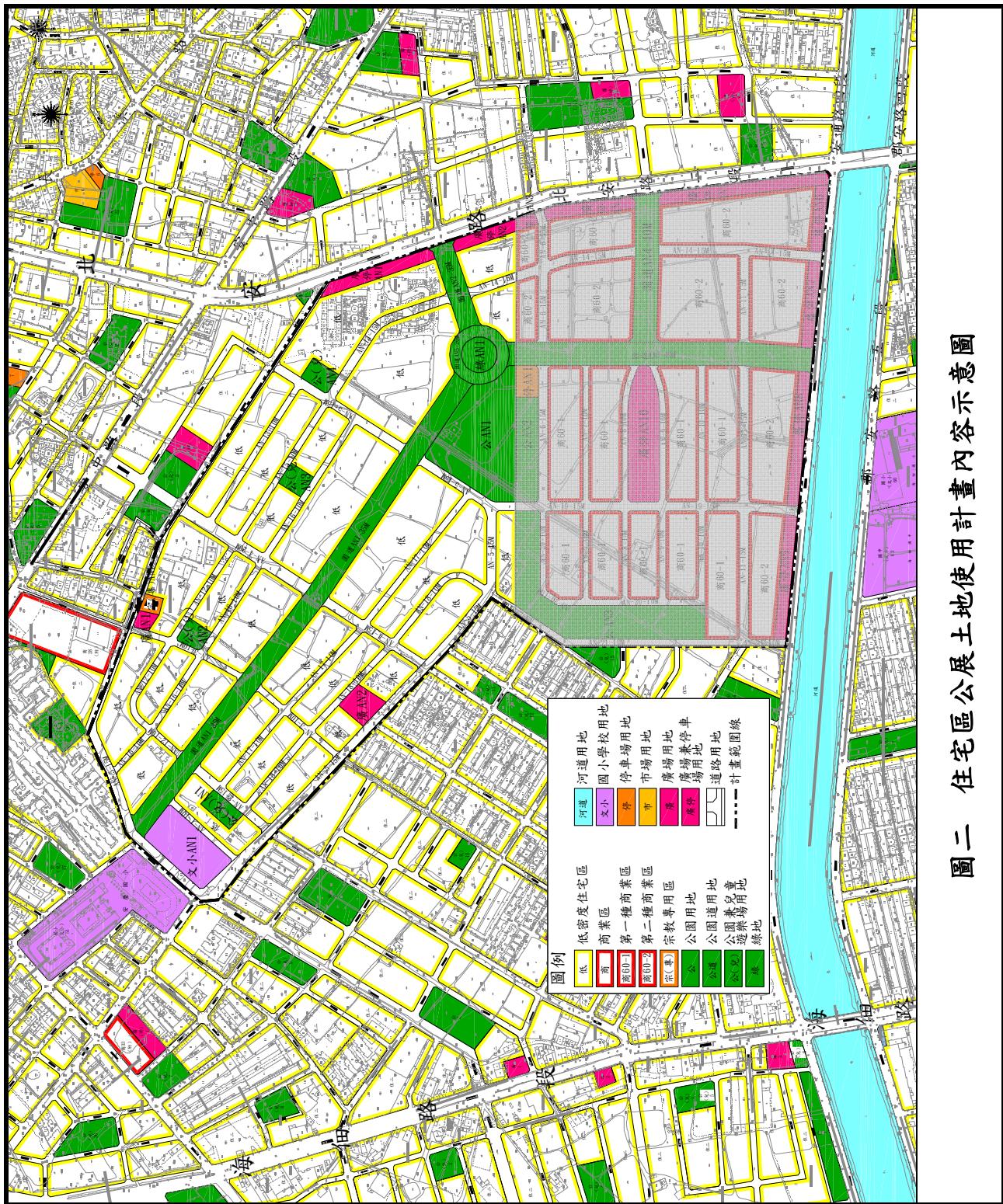
	<p>業區部分規劃建議。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. AN-6-15M 道路北側兩處商業區街廓調整為公園用地，以利隔絕緩衝北側公用設備用地設置；另建議於 AN-21-10M 道路東側增設 15 公尺之廣停用地，俾利於商業區內構建環狀開放空間系統，形塑優良商業逛選空間。</li> <li>3. 配合上述環狀開放空間系統之構想及整體公共設施比例之考量，建議將安通路旁 20 公尺深之廣停用地調整為 15 公尺，並適度微調公共設施內容。</li> </ol> <p>(四) 土地使用分區管制條文與都市設計準則，先就住宅區部分進行討論，涉商業區相關條文予以刪除。土地使用分區管制條文如附表專案小組出席委員初步建議意見欄所示</p> <p>(五) 土地使用管制部分條文、都市設計準則及人民陳情等事項，於下次會議繼續討論；下次會議訂於 99 年 11 月 22 日下午 3 點（註、為考量陳情討論提早至 2 點），並請業務單位通知住宅區之陳情人列席說明。</p> <p>五、第五次專案小組出席委員初步建議意見(99.11.16)</p> <p>(一) 住宅區土地使用計畫建議修正如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量民眾陳情意見並兼顧整體規劃構想，建議原公開展覽內容臨北安路劃設之 20M 廣場兼停車場用地調整為 10 公尺。</li> <li>2. 公用設備用地配合現有加油站及台電需求，於住宅區面積 3% 之前提下規劃為加油站用地 2000 平方公尺、變電所用地(配合台電建議建築物量體等需求)，其他則規劃為公用設備用地。</li> <li>3. 配合上述廣場兼停車場用地、公用設備用地、變電所用地、加油站用地之調整，請規劃單位酌予調整其他公共設施用地，以維持全區相同公共設施比例。</li> </ol> <p>(二) 機關及人民團體陳情意見詳后專案小組出席委員初步建議意見欄。</p> <p>(三) 土地使用分區管制要點意見詳后專案小組出席委員初步建議意見欄。</p> <p>(四) 都市設計準則意見詳后專案小組出席委員初步建議意見欄，另有關都市設計科之意見請配合納入。</p> <p>(五) 考量本案主要計畫需俟重劃計畫書核定後方可辦理發布實施，若分區辦理市地重劃，將難以辦理發布實施作業，故建議刪除事業及財務計畫中得分區辦理開發之相關內容。</p>
業務 單位 補充	<p>一、案於第 1 次專案小組審議後，初步同意配合變更主要計畫，嗣經 97.5.27 市都委第 267 次會審議通過後，於 97.8.12 內政部第 688 次會決議補充資料後續審，其後於 98.4.3 第 276 次市都委會確認取消商</p>

說明	<p>業區部分主要計畫變更，復提 98.11.10 第 718 次部都委會審議，該次會議決議另組專案小組討論，經專案小組 98.12.22 聽取簡報後，於 99.4.13 經內政部都委員第 728 次會審議通過（其變更內容詳表八所示及附件），是以，續提市都委會進行住宅區細部計畫審議。</p> <p>二、上述變更主要計畫審定內容為住宅區部分：「應劃設不低於 40% 之公共設施及公用設備用地」，相關單位函復內容及需求彙整如表九所示。目前草案依主要計畫附帶條件規定並配合公用設備需求劃設 3% 公用設備用地之配置圖詳圖四所示。</p> <p>三、會中邀請高雄客運股份有限公司及本府交通處，以確認是否有劃設交通事業用地之可行性，以替代公用設備用地。</p> <p>四、另加邀北安加油站、及部分反對廣停用地設置之陳情人列席備詢。</p> <p>五、本案如審議通過，因內容已超出原公展範圍，需依都市計畫法第 19 條辦理重新公展。</p>
台南市都委會決議	<p>一、修正後通過，修正事項如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 同意劃設百分之卅七公共設施用地及百分之三之「公用設備用地」（含加油站用地、變電站用地）</li> <li>(二) 「加油站用地」參酌原地現況劃設。</li> <li>(三) 除「變電站用地」外，餘劃設「公用設備用地」，以供日後適當需地單位之用。</li> <li>(四) 園道 AN2-35M 以北之「廣停用地」(AN1)取消，配合上揭加油站用地集中劃設，隔絕鄰接住宅區，並提供北安路、公園道停車需求。</li> <li>(五) 取消圓環設置，新配置路型需經市府交通處審查，避免三叉路口交通衝突。</li> <li>(六) 依都市計畫法第 15 條，「宗專區」為主要計畫表明事項，取消原「宗專區」設置。</li> </ul> <p>二、有關土地使用分區管制要點及都市設計準則部分，詳附表五「土地使用分區管制要點綜理表」及附表六「都市設計準則綜理表」之「臺南市都委會決議欄」。</p> <p>三、有關人民陳情意見部分詳附表七之「臺南市都委會決議欄」。</p> <p>四、考量涉及人民權利義務變更及超出公開展覽範圍，依都市計畫法第 19 條規定再行辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本通檢案無直接關係者，則由本府逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本通檢案有直接關係者，則再提會討論。</p>



圖一 住宅區計畫範圍示意圖

圖二 住宅區公展土地使用計畫內容示意圖





圖三 住宅區公展方案共同之主要公共設施分佈示意圖

表一 原公展土地使用計畫面積綜理表

項目	住宅區		商業區		總計	
	面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)
土地 使用 分區	低密度住宅區	29.75	62.79	—	—	29.75 35.19
	第一種商業區	—	—	10.00	26.90	10.00 11.83
	第二種商業區	—	—	12.11	32.58	12.11 14.32
	宗教專用區	0.10	0.21	—	—	0.10 0.12
小計		29.85	63.00	22.11	59.48	51.96 61.45
公共 設施 用地	國小學校用地	0.99	2.09	—	—	0.99 1.17
	公園用地	2.23	4.71	2.94	7.91	5.17 6.11
	公園兼兒童遊樂場用地	0.78	1.65	—	—	0.78 0.92
	綠地	0.28	0.59	—	—	0.28 0.33
	廣場兼停車場用地	0.61	1.29	3.48	9.36	4.09 4.84
	廣場用地	0.38	0.80	—	—	0.38 0.45
	停車場用地	—	—	0.20	0.54	0.20 0.24
	公園道用地	4.37	9.22	3.00	8.07	7.37 8.72
	道路用地	7.89	16.65	5.44	14.64	13.33 15.77
	小計	17.53	37.00	15.06	40.52	32.59 38.55
總計		47.38	100.00	37.17	100.00	84.55 100.00

- 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，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。  
 2.凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。  
 3.商業區部份非本次審議範圍。

表二 原公展公共設施用地取得及開發經費一覽表(含商業區)

項目	規劃面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(元)			主辦單位	預定完成期限(會計年度)	經費來源
		徵收	區段征收	市地重劃	其他	土地徵收費用	整地費用	工程費用			
國小學校用地	0.99		✓		-	3564000		-	3564000		
公園用地	4.95		✓		-	17820000	99000000	116820000			
公兒用地	0.78		✓		-	2808000	15600000	18408000			
綠地	0.28		✓		-	2016000	4200000	6216000			
廣場兼停車場用地	4.08		✓		-	29376000	61200000	90576000			
公園道用地	7.37		✓		-	53064000	47905000	100969000			
道路用地	13.37		✓		-	96264000	86905000	183169000			
停車場用地	0.20		✓		-	1440000	3000000	4440000			
總計	32.02	-	-	-	-	206352000	317810000	524162000	-	-	-

註：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，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分別測量為準；商業區部份非本次審議範圍。

**表三 土地使用計畫面積綜理表(住宅區依專案小組意見修正後)**

項目		住宅區			
		面積(公頃)		比例(%)	
土地使用分區	第四種住宅區		28.33		59.80
	宗教專用區		0.10		0.20
	小計		28.43		60.00
公共設施用地	公園用地		3.22		6.79
	公園兼兒童遊樂場用地		0.91		1.92
	綠地		0.28		0.60
	廣場兼停車場用地		0.57		1.21
	廣場用地		0.38		0.81
	公園道用地		4.38		9.25
	道路用地		7.79		16.42
	公用設備用地		0.62		1.31
	加油站用地		0.20		0.42
	變電所用地		0.60		1.27
	小計		18.95		40.00
總計		47.38		100.00	

註：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，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

**表四 公共設施用地事業及財務計畫表(住宅區依專案小組意見修正後)**

項目	規劃面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦 單位	預定完成 期限(會計 年度)	經費 來源
		徵 收	區段 征收	市地 重劃	其 他	土地徵 收費用	整地費用	工程費用			
公園用地	3.22			✓		-	1159.2	6440.0	7599.2	台南市 政府或 市地重 劃會	以市地 重劃方 式共同 負擔。
公兒用地	0.91			✓		-	360.9	1820.0	2180.9		
綠地	0.28			✓		-	100.8	420.0	520.8		
廣場兼停車場用地	0.57			✓		-	205.2	855.0	1060.2		
廣場用地	0.38			✓		-	136.8	570.0	706.8		
公園道用地	4.38			✓		-	1576.8	8760.0	10336.8		
道路用地	7.79			✓		-	2804.4	15580.0	18384.4		
公用設備用地	0.62			✓	✓	-	223.2	-	223.2		
加油站用地	0.20			✓	✓	-	216.0	-	216.0		
變電所用地	0.60			✓	✓	-	72.0	-	72.0		
總計	18.95	-	-	-	-	-	6855.3	34445.0	41300.3	-	-

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，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分別測量為準。

2.本表所列開發經費及完成期限得由主辦單位視情況酌予調整。

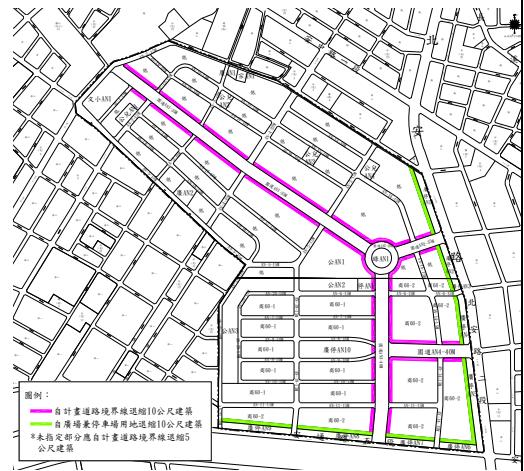
表五 土地使用分區管制要點綜理表

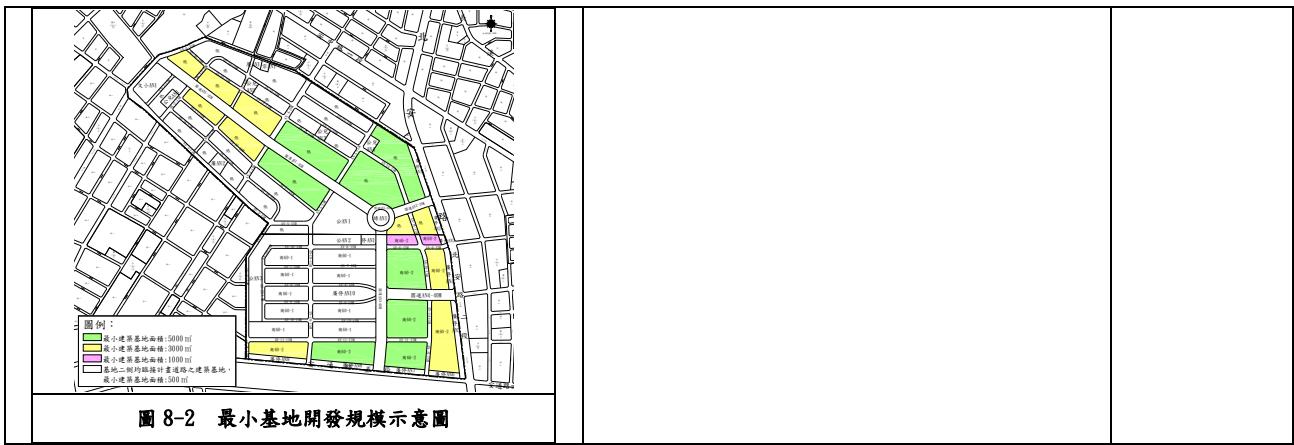
條文(公開展覽)				專案小組出席委員初步建議意見				台南市都委會決議																																																					
<b>第一條</b> 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。				<b>建議照案通過。</b>				依專案小組建議意見通過。																																																					
<b>第二條</b> 計畫區各使用分區及用地，容積率及建蔽率規定如下表。				<b>建議修正通過。</b> 修正後內容： 第二條 計畫區各使用分區及用地，容積率及建蔽率規定如下表。				增列加油站用地及變電站用地比照公用設備用地規定，餘依專案小組建議意見修正通過。																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>項目</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>低密度住宅區</td> <td>50</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>第一種商業區</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>第二種商業區</td> <td>60</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>宗教專用區</td> <td>60</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>公共設施用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>六</td> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table>				編號	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	一	低密度住宅區	50	180	二	第一種商業區	60	240	三	第二種商業區	60	320	四	宗教專用區	60	160	五	公共設施用地	50	150	六	公園用地	15	45	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>項目</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>土地使用分區 第四種低密度住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> <td></td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>宗教專用區</td> <td>60</td> <td>160</td> <td></td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>公共設施用地 公園用地</td> <td>15</td> <td>45</td> <td></td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>公用設備用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					編號	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	一	土地使用分區 第四種低密度住宅區	60	180		二	宗教專用區	60	160		三	公共設施用地 公園用地	15	45		四	公用設備用地	50	250	
編號	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																										
一	低密度住宅區	50	180																																																										
二	第一種商業區	60	240																																																										
三	第二種商業區	60	320																																																										
四	宗教專用區	60	160																																																										
五	公共設施用地	50	150																																																										
六	公園用地	15	45																																																										
編號	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																									
一	土地使用分區 第四種低密度住宅區	60	180																																																										
二	宗教專用區	60	160																																																										
三	公共設施用地 公園用地	15	45																																																										
四	公用設備用地	50	250																																																										
<b>理由：</b> 1. 配合土地使用計畫調整項目。 2. 刪除商業區相關條文。 3. 增訂公用設備用地建蔽率、容積率相關規定。				<b>理由：</b> 條文如下： 第三條 公用設備用地以下列使用為限： (一) 自來水或下水道抽水站。 (二) 自來水處理場(廠)或配水設施。 (三) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (四) 其他依相關法令規定及經縣(市)政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。				依專案小組建議意見增加條文。																																																					

表五 土地使用分區管制要點綜理表(續 1)

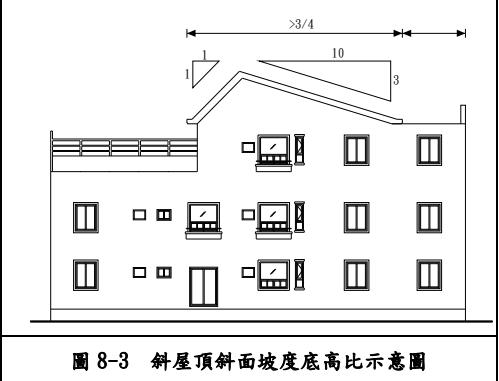
條文(公開展覽)					專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<b>第三條 建築物附設停車空間標準</b> <b>(一) 計畫區內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如下表：</b>					<b>建議照案通過。</b> 惟條次建議修正為第四條。	依專案小組建議意見通過。
類別	建築物用途	應附設汽車 車位	應附設機車 車位	應附設裝卸車位		
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	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。				
1. 本條規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。 2. 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： (1) 機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。 (2) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。 3. 本條規定留設貨車裝卸位： (1) 每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。 (2) 最小裝卸位尺寸： A. 小貨車裝卸位：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。 B. 大貨車裝卸位：長 13m，寬 4m，淨高 4.2m。 (二) 計畫區內各街廓內建築基地停車場出入口應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。						

表五 土地使用分區管制要點綜理表(續 2)

條文(公開展覽)	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<p><b>第四條 退縮建築規定</b></p> <p>建築基地應依圖 8-1 所示退縮建築，並依下列規定辦理：</p> <p>(一) 建築基地二側均臨接計畫道路者，應兩側退縮。</p> <p>(二) 臨計畫道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 3 公尺寬無遮簷人行道供公眾通行。</p> <p>(三) 留設無遮簷人行道供公眾通行部分應設置透水性鋪面。</p> <p>(四) 退縮建築及公共開放空間均計入法定空地。</p> <p>(五) 免再留設騎樓地。</p>  <p>圖 8-1 退縮建築分佈示意圖</p>	<p><b>建議修正通過。</b></p> <p>修正後內容：</p> <p><b>第五條 退縮建築規定</b></p> <p>建築基地應依圖 8-1 所示退縮建築，並依下列規定辦理：</p> <p>(一) 住宅區：應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其臨道路境界線設置 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，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。</p> <p>(二) 公共設施用地(不含公用設備用地)：應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其臨道路境界線設置 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，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。</p> <p>(三) 公用設備用地：應自計畫道路境界線退縮 10 公尺建築，其臨道路境界線設置 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，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。</p> <p><b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>配合增訂公用設備用地相關規定。</li> <li>圖例配合調整。</li> <li>條次調整。</li> </ol>	<p>增列加油站用地及變電站用地比照公用設備用地規定，餘依專案小組建議意見修正通過。</p>
<p><b>第五條 最小基地開發規模</b></p> <p>計畫區最小建築基地面積應依圖 8-2 規定辦理；但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經「臺南市都市設計審議委員會」審查通過者不在此限。</p>	<p><b>建議修正通過。</b></p> <p>修正內容：</p> <p>臨園道之街廓內基地境界線臨園道之建築基地，其最小基地面積為 1,500 平方公尺，但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經「臺南市都市設計審議委員會」審查通過者不在此限。</p> <p><b>理由：</b></p> <p>配合土地預分配模擬結果調整最小建築基地面積，以利執行。</p>	<p>依專案小組建議意見修正通過。</p>



表五 土地使用分區管制要點綜理表(續 3)

條文(公開展覽)	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<p><b>第六條 相關獎勵</b></p> <p><b>(一) 設置斜屋頂獎勵：</b></p> <p>為鼓勵地區建築風格之型塑，配合於建築物最頂層設置斜屋頂者，提供容積獎勵如下：</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：(詳圖 8-3 所示)</p>  <p>圖 8-3 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於 1:1 且不得小於 3:10。</li> <li>2. 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。</li> </ol>	<p><b>建議修正後通過。</b></p> <p>修正內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 刪除第一、二、三、六項內容。</li> <li>2. 容積接受基地之圖示配合前述調整後配置並標示指定街廓。</li> </ol> <p><b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 台南市已另訂定全市性斜屋頂獎勵規定，故本處刪除。</li> <li>2. 刪除商業區相關條文。(理由同前)</li> <li>3. 圖號修正。</li> </ol>	<p>依專案小組建議意見修正通過。</p>

(二) 最小建築基地開發規模獎勵：

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。

最小建築基地開發規模 容積獎勵	10,000 m <sup>3</sup> (含) 以上
面前道路寬度	
30(含)公尺以上	基準容積×10%
20(含)公尺以上未達30公尺(不含)者	基準容積×8%
未達20公尺(不含)者	基準容積×5%

(三) 指定使用項目獎勵：

為提昇本基地之商業服務機能，針對「第二種商業區」之商業區，若符合下列使用者，得依規定獎勵容積。

1. 商業區若作國際觀光旅館使用者，得獎勵40%之基準容積率。
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%之基準容積率。

表五 土地使用分區管制要點綜理表(續 4)

條文(公開展覽)	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<p>(四) 本計畫區指定容積接受基地範圍如圖 8-4 所示，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。</p> <p>(五) 以上各點獎勵面積之總合不得超過基準容積之 0.5 倍。</p> <p>(六) 其中住宅區為維護其居住品質不適用以下容積獎勵規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」。</li> <li>2. 建築物增設停車空間實施要點。</li> </ol>  <p>圖 8-4 容積接受基地分佈示意圖</p>		
<p>第七條 本計畫區學校用地主要出入口處，除依前述建築退縮規定退縮外，應留設 300 平方公尺之緩衝空間。</p>	<p><b>建議刪除條文。 理由：</b> 土地使用計畫已將學校用地改為公園用地，故配合刪除本條文。</p>	<p>依專案小組建議意見刪除。</p>
<p>第八條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「擬定臺南市安南區副都心(「商 60」及其北側住宅區)都市設計準則」之規定辦理。</p>	<p><b>建議修正後通過。修正後內容：</b> 第七條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「擬定臺南市安南區副都心(「商 60」北側住宅區)都市設計準則」之規定辦理。 <b>理由：</b> 1. 刪除商業區相關條文。 2. 條次調整。</p>	<p>依專案小組建議意見修正通過。</p>
<p>第九條 計畫區內土地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。</p>	<p><b>建議照案通過，惟條次請配合修正。</b></p>	<p>依專案小組建議意見修正通過。</p>

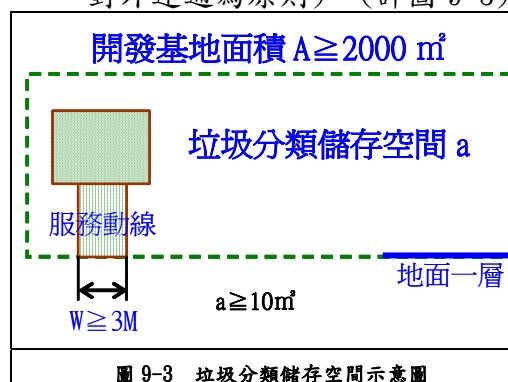
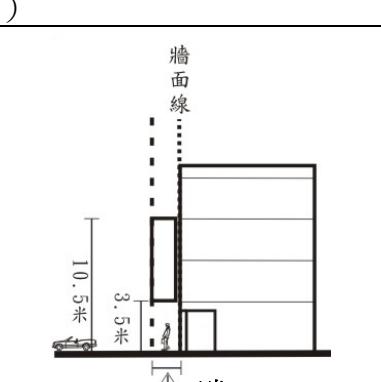
表六 都市設計準則綜理表

條文	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<b>壹、管制依據及審查範圍</b> <b>一、辦理依據</b> <p>(一)依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂定。</p> <p>(二)區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了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。</p> <p>(三)本準則未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」與臺南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。</p> <p>(四)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，不受本準則部份之規定。</p>	<b>建議照案通過。</b>	依專案小組建議意見通過。
<b>二、審查範圍及送審權責單位</b> 區內所有申請開發建築與各項公共工程均須依照本準則辦理都市設計審議，區分下列三類層級並授權辦理審議或審查(如圖 9-1)。 <p>(一)提送本市都市設計委員會審查者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.預算金額1000萬元以上(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。</li> <li>2.受最小建築基地面積限制之街廓、宗教專用區。</li> <li>3.除前項第2款外，其他街廓基地面積達3000 m<sup>2</sup>(含)以上之開發建築申請案件。</li> <li>4.申請容積移轉及獎勵案件。</li> <li>5.其他經都設會決議者。</li> </ol>	<b>建議修正如下，餘建議照案通過。</b> <b>修正內容：</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.原「受最小建築基地面積限制之街廓」，建議修正為：「臨園道最小基地面積為1,500平方公尺之基地」</li> <li>2.都市設計審議範圍之圖示配合前述調整後配置並更正配置。</li> </ol> <b>理由：</b> 配合修正後配置及最小建築基地規模管制內容修正內容。	依專案小組建議意見修正通過。

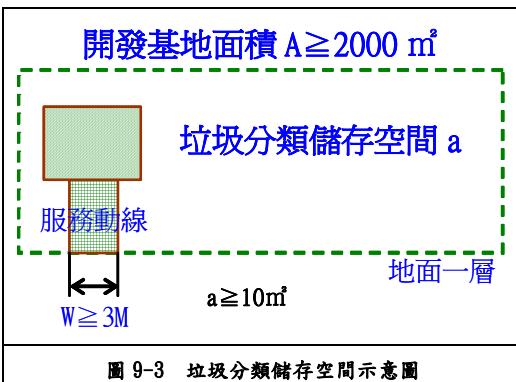
表六 都市設計準則綜理表(續1)

條文	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<p>(二)授權本市都市設計幹事會審查者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 預算金額 500 萬元以上(含)且未達 1000 萬元(不含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)之公有公共工程及公有公共建築。</li> <li>2. 除前項第 2 款外，其他街廓基地面積達 <math>1000\text{ m}^2</math>(含)以上之申請建築開發案件。</li> <li>3. 前項第 2.、3. 款建築物之增建或修建樓地板面積在 <math>500\text{ m}^2</math> 以下(不含)者。</li> <li>4. 其他經都設會決議授權者。</li> </ol> <p>(三)授權本府建管單位查核者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 除前項第(一)之 2 款外，其他街廓基地面積未達 <math>1000\text{ m}^2</math>(不含)之申請建築開發案件。</li> <li>2. 預算金額 500 萬元以下(不含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)之前述第(一)、(二)項以外需申請建築執照者。</li> </ol>  <p>圖 9-1 都市設計審議範圍示意圖</p>		

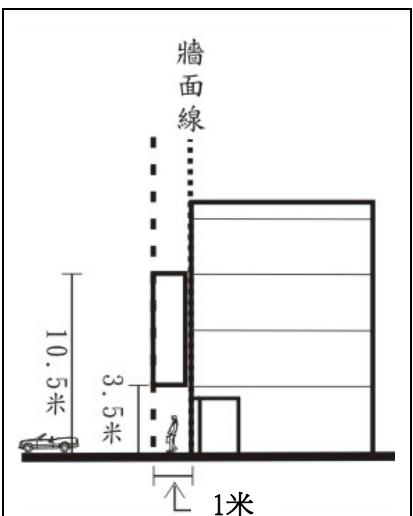
表六 都市設計準則綜理表(續2)

條文	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<b>貳、都市設計規範</b> <b>一、建築物及其相關設施之設置</b> <b>(一)建築物附屬設施</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。</li> <li>建築物於屋頂附設之各種空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物造型予以美觀化處理。</li> <li>建築物之必要附屬設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口…等)，應於建築物設計時依本規範規定納入整體設計，並以不影響建築物臨街面為原則。</li> <li>建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間。</li> <li>建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。</li> </ol> <b>(二)遮陽設置：</b> 本地區臨 20M 計畫道路(含)以上、公園、綠地或廣場等兩側之建築基地，一樓得於牆面線外之無遮簷人行步道內，設置底部高於地面 2.5 公尺以上，垂直投影長度 1.2 公尺以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置垂直投影長度 1.2 公尺以下之素面遮陽設施。(詳圖 9-2)	<b>建議修正如下，餘建議照案通過。</b> <b>修正後內容：</b> <b>貳、都市設計規範</b> <b>(略)</b> <b>(四)垃圾分類儲存空間：</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>建築開發基地面積達 2,000 平方公尺以上者，應於適當處留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於 10 平方公尺，並應留設適當之服務動線。(儲存空間以淨寬 3 公尺通路對外連通為原則)。(詳圖 9-3)</li> </ol>  <p>圖 9-3 垃圾分類儲存空間示意圖</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>垃圾分類儲存空間應注意環境衛生，並設置適當之遮蔽設施，不得妨礙都市景觀。</li> </ol> <b>(五)斜屋頂設計：</b> (整段文字刪除) <b>(略)</b>  <p>圖 9-4 建築物附設廣告物立面示意圖</p> <p><b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>臺南市已另訂定全市性斜屋頂獎勵規定，故予以刪除。</li> <li>圖號調整。</li> <li>本府都市設計科建議參考全市通案性作法修正。</li> </ol>	依專案小組建議意見修正通過。

表六 都市設計準則綜理表(續 3)

條文	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<p>(三)除廣告物、建築照明燈具及雨遮外，其他附屬設施均不得突出牆面線。</p> <p>(四)垃圾分類儲存空間：</p> <p>1.建築開發基地面積達 2,000 平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於 10 平方公尺，並應留設適當之服務動線。(儲存空間以淨寬 3 公尺通路對外連通為原則)。(詳圖 9-3)</p>  <p>圖 9-3 垃圾分類儲存空間示意圖</p> <p>2. 垃圾分類儲存空間應注意環境衛生，並設置適當之遮蔽設施，不得妨礙都市景觀。</p> <p>(五)斜屋頂設計</p> <p>1.建築物指定斜屋頂設計之臨街面詳如圖 9-4。</p>  <p>圖 9-4 建築物指定斜屋頂區位示意圖</p> <p>2. 斜屋頂投影面積至少應為頂層樓地板面積之 80%，斜屋頂斜面坡度比(高比寬)不得大於一：一旦不得小於三：十；其中背向園道、公園、綠地、鹽水溪等開放空間斜屋頂斜面面積不得超過斜面總面積之 50%。</p>		

表六 都市設計準則綜理表(續 4)

條文	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<p>(六)建築物附設廣告物</p> <p>1. 本區建築物設置廣告物時，以正面型或側懸型廣告物為限，為增加人行空間的順暢性，禁止設置落地型廣告物。正面型廣告物高度以不超過自基地地面量起 15 公尺，下端離地面淨高不得低於 3.5 公尺。側懸式廣告招牌；高度以不超過自基地地面量起 10.5 公尺，下端離地面淨高不得低於 3.5 公尺，廣告物突出建築牆面部分不得超出建築線 1 公尺。</p> <p>2. 設置於交通管制號誌附近 15 公尺範圍內之廣告招牌，不得設有閃光、間歇性之紅色、綠色或黃色的照明。</p>  <p>圖 9-5 建築物附設廣告物立面示意圖</p>		

表六 都市設計準則綜理表(續 5)

條文	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都 委會決議
<p>二、面向公園、公園道、廣場及綠地之住宅區</p> <p>(一)建築物臨接面鼓勵增設大陽台及露台，建築量體呈階梯狀逐層退縮。</p> <p>(二)三樓以上不得設置廣告物。</p> <p>(三)允許設置的商業或辦公用空間，需與住宅品質相容，鼓勵店面櫥窗設計，並確保住宅環境的特色。</p> <p>(四)建築物色彩基準 建築物其外觀色彩設計應以簡潔素雅之自然色彩為原則，並應儘量使用建材本身的色彩，減少飾面塗裝之油漆或塗料。</p>	<p><b>建議照案通過。</b></p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>
<p>三、面向公園、公園道、廣場及綠地之商業區</p> <p>(一)建築設計(包括建築形式、店面安排、地面層人行空間規劃等)應回應面對公園、廣場或道路的環境特色，臨地面上層建築立面應設計不小於建築基地寬度二分之一之透空或透明櫥窗。</p> <p>(二)鼓勵適當集中可用容積，塑造地標性建築，留設適當空地，或作為與公園廣場配合的開放空間；或處理商業空間的服務機能及停車需要。</p> <p>(三)商業開發應提供足夠的汽機車停車空間，其配置及周邊環境設計應避免造成交通及視覺負擔或影響公園、住宅、商店人行環境的品質。</p> <p>(四)建築物色彩基準 為塑造地區特殊風格，針對臨接鄰鹽水溪排水線之地區，外觀色彩以明亮及高彩度之色係為基調，並選用融合水岸豐富色彩為組合。</p>	<p><b>建議刪除原商業區條文，另新增乙條條文，如下：</b></p> <p><b>三、本區住宅區之綠覆率須達 40%以上及透水鋪面面積應達基地面積 30%以上。</b></p> <p>理由：商業區不予討論，另依都市設計科意見新增乙條條文。</p>	<p>依專案小組建議意見修正通過。</p>

表六 都市設計準則綜理表(續 6)

條文	專案小組出席委員初步建議意見	台南市 都委會 決議
<p><b>四、廣場式開放空間</b></p> <p>(一) 本案應留設 100 m<sup>2</sup>以上之廣場式開放空間詳圖 9-6 所示。</p>  <p>圖 9-6 需留設 100 平方公尺以上之廣場式開放空間標示圖</p> <p>(二) 應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。</p> <p>(三) 不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。</p> <p>(四) 綠覆率不得小於 50%。</p> <p>(五) 應設置至少二處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併同設計。</p> <p>(六) 街廓開放空間應與人行步道、自行車道系統相連接，以提高開放空間之可及性與可用性。</p> <p>(七) 開放空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更順暢。</p> <p>(八) 開放空間設計應配合整體道路規劃設計與周圍建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。</p>	<p><b>建議修正通過，修正如下，餘建議照案通過。</b></p> <p><b>修正內容：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>取消園道與廣停路口應留設廣場式開放空間之規定。</li> <li>配合修正後配置圖修正應留設廣場式開放空間位置之標示。</li> <li>另條文順序建議配合修正。</li> <li>另建議依都市設計科建議增加綠覆率及硬鋪面相關規定： <u>(四) 綠覆率不得小於 50%，透水鋪面面積應達基地面積 50% 以上。</u></li> </ol> <p><b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>配合調整後最小基地規模之限制範圍調整內容。</li> <li>配合土地使計畫修正圖示。</li> <li>配合本市通案性作法修正條文。</li> <li>條次調整。</li> <li>圖號調整。</li> </ol>	<p>依專案小組建議意見修正通過。</p>

表六 都市設計準則綜理表(續 7)

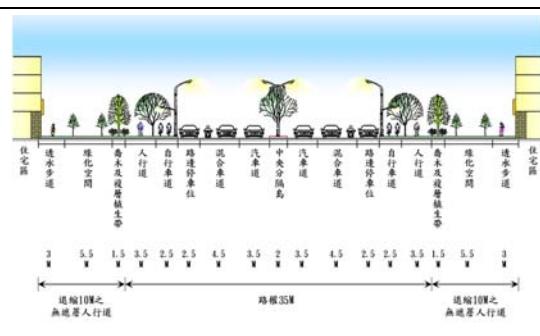
條文	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<p>五、照明設計 需辦理都市設計審議之基地應一併提出 照明計畫。</p> <p>(一) 車行道路照明</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 車行道路燈具以高亮度、高光源為主， 主要道路與次要道路應有光源與色溫的區隔。</li> <li>2. 燈具之配置，遇到十字路口及人行穿越道之區位，應採彈性調整安裝間隔，以提高路口路面及照射物之照明效果。</li> </ol> <p>(二) 人行道路照明</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 超過2公尺以上之人行道應設置人行道燈，以照明區分車行與人行活動區域。</li> <li>2. 人行道燈的高度以3.5公尺至5.5公尺之間為原則，燈具投射方向應盡量控制可投射至退縮地一半之深度或平均2(lux)以上之照度。</li> <li>3. 人行道燈應與既有之道路燈、指標系統、旗幟、街道傢俱、行道樹整合，並以柔和暖色，低光源為原則。</li> </ol> <p>(三) 景觀空間照明</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 水岸及公園綠地等開放空間周圍道路的車行路燈，應儘可能選擇開放空間之單側配置，以維持開放空間日夜間景觀品質。</li> <li>2. 公園道應強調植栽照明的引導效果，透過植栽的投光面界定道路的尺度與連續性序列。</li> <li>3. 綠地空間應採層次性的投光手法以強調綠地空間的深度。</li> </ol> <p>(四) 建築物照明 本地區面向公園、公園道、廣場及綠地所屬之建築基地之建築物應附設屋頂層夜間照明設計，照明方式以由下而上之投射式燈具為主。</p>	建議照案通過。	依專案小組建議意見通過。

表六 都市設計準則綜理表(續 8)

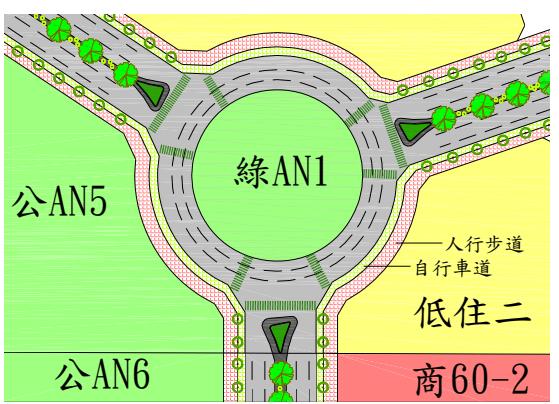
條文	專案小組出席委員初步 建議意見	台南市都委會決 議
<p><b>六、學校</b></p> <p>(一) 校園建築配置及設計除考量道路關係、使用需求等因素之外，應力求符合綠建築相關指標。</p> <p>(二) 建築形式應反應空間需求、環境特質；校園內應有植喬木的空間，並以樹木與建築配合塑造校園空間氣氛。塑造校園成為社區的重要中心。</p> <p>(三) 校內服務性設施如垃圾儲存設施、機電處理設備等之設置與設計應使其對週遭的負面影響降至最低，並應適當遮蔽於公共視野之外。</p> <p>(四) 校園周邊及學區內主要通學路徑採安寧的交通處理，以降低車速、維護安全、增益街道空間品質。</p>	<p><b>建議刪除條文。</b></p> <p><b>理由：</b> 土地使用計畫中學校用地已修正為公園用地，故本條文刪除。</p>	依專案小組建議意見刪除。
<p><b>七、其他規定</b></p> <p>(一) 土地面積 1000 m<sup>2</sup>以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接計畫道路側，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> <p>(二) 鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係、色調與材質同一街廓內應採一致性設計，以利後續管理維護。</p> <p>(三) 重劃範圍內工程應設置共同纜溝，另有關區內未來之指引系統(告示牌)、傢俱等，應予以整體規劃設計。</p>	<p><b>建議照案通過</b>，惟條次請配合修正。</p>	依專案小組建議意見通過。
<p><b>八、公園道及沿街面廣場兼停車場用地</b></p> <p>(一) 公園道 計畫區內公園道系統包括住宅區 35M 之「園道 AN-1」與「園道 AN-2」、商業區 40M 之「園道 AN-3」與「園道 AN-4」及位於園環之「園道 AN-5」，有關公園道之道路斷面設計建議詳圖 9-7 及圖 9-8 所示。</p>	<p><b>建議修正通過。</b></p> <p>修正內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>配合修正後退縮規定調整相關圖示。</li> <li>配合修正後 10 公尺廣停調整相關圖面。</li> <li>修正商業區相關條文。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>廣停用地業已取消，請取消相關條文。</li> <li>餘依專案小組建議意見修正通過。</li> </ol>

		<p>4. 條文順序建議配合 修正。</p>	
--	--	----------------------------	--

表六 都市設計準則綜理表(續9)

條文	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都 委會決議
 <p>圖 9-8 道路斷面設計建議示意圖(35M 公園道)</p> <p>(二) 沿街面之廣場兼停車場用地</p> <p>計畫區沿街面之廣場兼停車場用地主要沿北安路與安通路劃設，寬度皆為 20M，有關道路斷面設計建議詳圖 9-9、圖 9-10 所示。</p> <p><b>Figure 9-9: Schematic diagram of road cross-section design for plaza兼停車場用地 (20M). The diagram shows a 20M wide road with a 20M sidewalk, a 6M green space, a 6M mixed-use path, a 6M central island, and 30M lanes. A dashed red line indicates the building retreat, and a red arrow points to the 20M sidewalk as a '可結合沿街商業' (commercial integration) zone. Dimensions are marked along the bottom." data-bbox="95 455 435 615"/&gt;</b></p> <p>圖 9-9 沿街面廣場兼停車場用地道路斷面設計示意圖(20M)</p> <p><b>Figure 9-10: Schematic diagram of road cross-section design for plaza兼停車場用地 (15M). The diagram shows a 15M wide road with a 20M sidewalk, a 6M green space, a 6M mixed-use path, a 6M central island, and 15M lanes. A dashed red line indicates the building retreat, and a red arrow points to the 20M sidewalk as a '可結合沿街商業' (commercial integration) zone. Dimensions are marked along the bottom." data-bbox="95 675 435 855"/&gt;</b></p> <p>圖 9-10 沿街面廣場兼停車場用地道路斷面設計建議示意圖(15M)</p>	<p><b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>建築基地之退縮已修正為 5 公尺。</li> <li>臨北安路之廣場兼停車場用地已修正為 10 公尺。</li> <li>本案先就住宅區進行討論，故刪除商業區相關條文。</li> <li>條次配合修正。</li> </ol>	

表六 都市設計準則綜理表(續 10)

條文	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
<p>九、自行車系統 有關計畫區內之自行車道系統劃設原則，詳圖 9-11 所示，另涉及圓環部分之銜接則詳圖 9-12 所示。</p>  <p>圖 9-11 自行車道系統規劃系統建議示意圖</p>  <p>圖 9-12 圓環部分自行車道銜接系統規劃建議示意圖</p>	<p><b>建議修正通過。</b> 修正內容： 1. 配合修正後配置圖修正圖示。 2. 條文順序建議配合修正。</p> <p><b>理由：</b> 1. 土地使用計畫已修正，故圖面配合修正。 2. 條次、圖號調整。</p>	<p>1. 園環部份決議取消，請修正相關圖說。 2. 餘依專案小組建議意見修正通過。</p>

表七 人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
1	李家和	因為海佃路常常塞車，加上上海安路目前已打通夏林路與永安街，海安路北可從中華北路往南通到台86線東西向快速道路，且路寬由15米到40米，儼然是縱貫本市南北向的一大動脈，但海安路最北端只通到中華北路相當的可惜，本人一直認為為了安南區的發展宜將海安路向北延伸至安南區，故藉由本次安南副都心細部計畫案(商60及北側住宅區)，本人有下列意見，希望都發局單位及都市計畫委員能納入並加上考慮。	<p>1. 海佃國中旁的南北向道路仍維持15米寬，以免因拆遷房屋造成住戶反彈而無法讓道路通過，但此道路靠近鹽水溪的路段，宜規劃為30米寬，以因應未來能興建大橋跨越鹽水溪以銜接海安路。</p> <p>2. 將園道AN3-40米道路及綠AN1圓環向西移動，往南興建橋樑接海佃國中旁15米道路，往北延伸至安中路接AN4-20米道路，最好靠近安中路口的20米道路能一併變更為40米道路。</p> <p>3. 從綠AN1圓環往東開闢一條35米的綠園道通往北安路，即園道AN2向西延伸接AN1圓環。</p> <p>4. 將園道AN1-35米道路向南移動，即將園道AN1-35米道路由綠AN1圓環銜接大安街。</p> <p>5. AN5-15米道路西側與20米道路銜接通往海佃路，東側與12米道路銜接，一條路同時有12米、15米、20米三種路寬很危險，且為本細部計畫重要的東西向道路，以銜接海佃路與北安路，應該將此路路寬統一，交通會比較安全。</p> <p>6. AN2-15米道路西側與15米道路銜接通往海佃路，西側銜接AN12-10米變更為15米寬道路，以維護交通安全。</p> <p>上述意見變更後，可達下列的效果：</p> <p>1. 海安路往北可由市區延伸至安中路，市中心的公園道系統亦可延伸到安南區。</p> <p>2. 因海佃路目前塞車非常的嚴重，透過此道路變更建議案，國道八號及安吉路的車輛，可由安吉路左轉安中路再接園道AN3-40米通往海安路，以紓解海佃路的交通。同樣的市區及鄭子寮的車輛也可由園道AN3-40米接安中路再上國道八號。</p> <p>3. 也可透過此道路變更建議案，國道八號及安吉路的車輛，以紓解海佃路的交通。同樣的市區及鄭子寮的車輛也可由園道AN3-40米接園道AN1-35米道路，再上國道八號。</p>	<p>建議未便採納。 理由：</p> <p>1. 海安路延伸至本計畫區尚無可行性，故擬維持公開展覽路網。</p> <p>2. 區內整體道路系統分為園道、聯外、出入道路系統，且必須考量整體公共設施負擔比例及街廓形狀，經衡量後目前架構尚屬合理，故陳情人建議之道路調整未便採納。</p>	依專案小組建議意見未便採納。

表七 人民陳情意見綜理表(續 1)

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
			<p>4. 透過此道路變更建議案，國道八號的車輛可由新吉交流道下來，先接北安路再透過園道 AN2-35 米道路，再接園道 AN3-40 米道路通海安路及臺南市區，以紓解海佃路及北安路的交通。</p> <p>5. 此園道 AN3-40 米道路開闢後，可抒解商 30 商業區帶來的車流量，亦可因為園道 AN3-40 米道路的開闢，帶動商 30 西側的商業區及北側住宅區的發展，並抒解未來商 30 商業區及北側住宅區開發後，所帶來的車流量，避免造成海佃路及北安路塞車。</p>		
2	<p>鄭梨等 51 人 草湖段 55、56、 57、58、59、60、 60-1、61、62、 62-1、62-2、63、 63-1、63-2、 63-3、636、637、 645、646 等地號及 安西段 15-13、 15-14、1363、 1363、1369、 1371、1379、 1380、1380-1、 1398、1399、 1399-1、1399-1、 1399-11、 1399-2、1399-3、 1399-4、1399-5、 1399-6、1399-7、 1399-8、1399-9、 1400、1407、 1407-1、1408、 1409、1476、 1476、1477、 1477-1、1477-1、 1477-11、 1477-13、 1477-14、 1477-15、 1477-2、1477-3、 1477-4、1477-5、 1477-7、1477-8、 1484、1485、 1486、1487、 1511、1516 等地號</p>	<p>陳情人等對於臺南市安南區副都心「商 60」及其北側住宅區細部計畫草案中，因劃設商業區(AN1~AN9)廣停用地，嚴重損及權益提出異議：</p> <p>1. 陳情人之土地在草案商業區 60-2 範圍及其北側住宅區內，皆臨接北安路，安通路 30 米大道，目前部分住家兼店鋪，部分生產工廠，立足該地已近二十年甚至當初有以每坪 13 萬餘元價購並依規定完納地價稅、房屋稅、營業稅從未間斷，原本對細部計畫均抱持原望，自貴處添設廣停用地，一夕變天，竟然未蒙其利已先受其害，無奈至極無公平正義可言。</p> <p>2. 依據草案將來雖以市地重劃方式開發，但原面臨幹道之土地，重劃後市地另調其他街廓甚至裡地無法原位分配，此舉對原地主前後土地價差，損失之大可以預見。尤其依據重劃籌備會僅提出一律分配 50%</p>	<p>同左。</p>	<p>商業區部份不予討論，餘住宅區廣停用地部分建議酌予採納。理由：衡酌陳情人建議並兼顧本案整體規劃構想，故廣停用地縮減為 10M 寬。</p>	<p>酌予採納，廣停用地(AN1)取消，配合加油站用地設置(請詳並考慮本案整體總決議欄)。</p>

表七 人民陳情意見綜理表(續 2)

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
		<p>未見配套措施，致使原面臨高價地段土地優勢盡失，所以廣停用地之規劃不是利民而是擾民。</p> <p>3. 茲為維護陳情人之權益，建議撤銷廣停用地，重新規劃並考量對面臨幹道之土地，採取非整體開發之小街廓方式進行規劃，且分配深度寬度均適度可以單獨興建使用，較符合市民期待。</p> <p>4. 總之政府頒行之政策，市民應於擁護與支持，百姓之權益政府亦當重視及維護及願望。</p>			
3	吳金水 台南市安和路一段 285 巷 50 號	<p>1. 北安路、安通路面不該闢為廣停，這對整個商圈生意有阻礙。</p> <p>2. 結構太大，應闢二條以上主要幹道，30 米以上。</p> <p>3. 公兒太多、大小沒達到休閒功能。</p>	<p>1. 即為商業區，必定車多人多，廣停應設在社區中。</p> <p>2. 東西向海佃路至北安路南北向安通路至同安路。</p> <p>3. 社區中公兒一個就好，大一點如水萍塭公園或中山公園。</p>	<p>商業區部份不予討論，住宅區部分建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關道路系統之建議併入陳 1 說明。</p> <p>2. 本案除中央公園，尚有鄰里性公園需求。</p>	<p>依專案小組建議意見未便採納。</p>
4	北安加油站股份有限公司 台南市安南區草湖段 62-1、62-2、63、63-2、63-3 地號土地，北安加油站現況使用範圍	陳情人於民國 82 年興建「北安加油站」座落左列土地，若依貴府擬定臺南市安南區副都心(「商 60」)及其北側住宅區細部計畫案計畫圖，劃設為「廣停 AN1」及「園道 AN2-35M」將影響加油站後續之使用。	請劃設於北安加油站用地上「廣停 AN1」及「園道 AN2-35M」道路之部分變更新予以取消，以維護陳情人之權益並利加油站之運作。	建議酌予採納。理由：考量陳情地點確為合法申請加油站，且本區公用設備用地之項目包含加油站，故參酌現況劃設 2000 平方公尺作為加油站用地，惟調整後加油站用地應於臨住宅區部分留設 10 公尺隔離空間。	酌予採納，加油站用地參酌現況劃設；另廣停用地(AN1)取消，配合加油站用地設置(請詳總決議欄)。
5	蘇國桐等 17 人 草湖段 60-1、61、62、62-1、62-2、63、63-1、63-2、63-3、67、68、69、70、71、72、73、74、536、537、538 等地號	連接安慶國小、和順國宅及大安街之既成道路(計畫道路 AN5-15M)，A、B 兩點間排除計畫範圍外，舊社區之開發不用負擔公共設施，不應用預留之既成巷道納入計畫範圍參加重劃。	同左。	建議未便採納。理由：該道路屬主要計畫附帶條件(原農業區變更為住宅區)範圍，故仍應納入重劃範圍。	依專案小組建議意見未便採納。

**表七 人民陳情意見綜理表(續 3)**

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
6	蘇慶豐 安西段 1400 地號	<p>1. 陳情人之土地，經北安路開發徵收土地作為道路用地已流失三分之一，若再經土地重劃開發又將流失二分之一，若此處理方式，陳情人土地已流失百分之七十，陳情人未蒙開發之利，卻受開發之害。</p> <p>2. 陳情人土地在北安路開發後，已繳交工程受益費。</p>	對已被徵收土地及繳交工程受益費者，應另作專案處理，以符公平原則。	<p>建議未便討論。 理由： 非屬都市計畫討論事項。</p>	依專案小組建議意見未便討論。
7	吳俊成等 40人	<p>1. 根據變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案變更內容明細表之附帶條件，商 60 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)規定內容辦理，故全部地主必須要捐贈 15%，剩餘部分再提供其中 30% 的土地作為區內必要公共設施用地，總計約為 40.5%，但是依據此細部計畫案卻分為 240% 及 320% 不同的容積率，對同區域的地主形成相當不公平的條件，降低開發的意願。</p> <p>2. 此計畫案開發基地臨北安路及安通路五段，規劃成帶狀之廣場兼停車場用地，並未考慮目前實際的使用狀況，及現有地主權益，造成地主極力的抗拒，民怨四起，規劃區內的地主未蒙其利，卻先受其害。</p> <p>3. 依此案基地規劃構想，商業區的規劃構想是以北安路及安通路為發展主軸，期望引入綜合性之消費娛樂百貨，但是卻未把此區與臨接的道路、橋樑納入考量，屆時臺南市北區的人口及永康市的消費者一來此區消費，靠北安路一條橋樑(安南橋)必定會造成交通瓶頸。應該營造商業縱深，以容納來此消費與休憩的人車。</p> <p>4. 此案的開放空間規劃，有大型公園的設置，但是細看其規劃公園的位置及形狀，卻是狹長、彎曲及道路分割分散，失去其原規劃立意，無法營造出令人</p>	<p>1.懇請「商 60」計畫區內之容積率統一為 320%，勿區分第一種商業區容積率 240%；第二種商業區容積率 320%。且既然計畫是規劃成安南區的副都心，請求放寬建蔽率以增加商店行號進駐之意願及增加吸引力。</p> <p>2.基地臨北安路及安通路五段兩側規劃為 20 米廣場兼停車場不符合規劃常理及實際使用情形。懇請重新考量劃設帶狀廣停及退縮建築 10M 之必要性。</p> <p>3.整體規劃未考慮目前到安南區與市區的道路連接問題，過度強調北安路及安通路交接路口，目前對外只有橋樑一座(安南橋)，屆時必定造成北安路的交通瓶頸。懇請考慮全區對外道路聯接系統，及均衡發展性。</p> <p>4.公園過於狹長、彎曲及有道路切割，分散，懇請公園的整體性及功能性。</p> <p>5.「商 60」及其北側住宅區，規劃之道路過於封閉、狹小(所謂傳統街廓，規劃為 10M 寬)，相當短淺，請求重新作整體考慮規劃。</p> <p>6.請取消全區自行車道系統及透水步道，自行車道系統及透水步道懇請規劃於大公園裡面。</p> <p>7.此案規劃懇請把對西側舊有社區之道路連接性列入規劃，不要被公園所擋，形成無尾巷。</p> <p>8.此區計畫案，影響地主權益甚大，希望能源派代表列席相關之都委會決議，陳述表達意見。</p>	<p>商業區部份不予討論，餘住宅區廣停用地及退縮部分建議酌予採納外，餘未便採納。 說明： 1. 臨北安路廣停用地併人陳 2 說明。 2.建築基地退縮相關規定已修正為 5 公尺。</p>	<p>廣停用地併人陳 2 決議；餘依專案小組建議意見酌予採納。</p>

表七 人民陳情意見綜理表(續 4)

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	台南市都委會決議
		<p>休憩、放鬆的綠化空間！且廢除圓環已經是臺南市道路系統規劃的既定方向！確在此處又規劃圓環，不符合現今需求。</p> <p>5. 根據此規劃案，商業區及住宅區內所營造(傳統街廓)皆為 10M 寬，作為商業區使用，實在太窄，希望能重新考量。</p> <p>6. 根據此規劃案，規劃為 35M 的園道裡面有所謂自行車道及透水步道立意是好，卻未考慮人民實際的生活習慣及道路使用狀況，希望能重新考量。</p> <p>7. 此規劃案在西側與舊社區的聯接上被公園所分割阻擋，形成封閉的道路系統，對於往後規劃區內及規劃區旁之舊社區人員來往，皆造成不方便。</p>			
8	許勝堯 台南市安平區平通路 36 號	<p>1. 第一種商業區道路大部分只有 10 米寬度，只要兩側停車後必無法雙向通行車輛，規劃如此的商業區道路寬度是不夠的。(與住宅區用地相同)</p> <p>2. 北安路及安通路皆面臨廣停公設地，無法臨道路指定建築線。重劃土地為就地分配建地為原則，如分配到臨廣停的地主，即無法申請面向北安路、安通路建築。</p> <p>3. 臨園道 AN1、AN2 及北安路大街廓低密度住宅區皆應退縮 10 米建築與未臨上述之街廓只退縮 5 米且容積皆為 180% 更且限制開發面積等限制形成不合理。面臨大馬路提高容積率能創造更良好都市景觀與合理度。</p>	<p>1. 第一種商業區所有道路至少提高到 12 米寬度以上(可縮減 AN3 及廣停 AN1~AN9 來平衡公設比率)。</p> <p>2. 在廣停設計寬度提撥規劃一條道路，以利指定建築線及公共管線接管理設之施作。</p> <p>3. 容積率比照商業區之比例時，建議調高為 240%~220%。</p>	<p>商業區部份不予討論，餘住宅區廣停用地部分建議酌予採納。 理由： 臨北安路廣停用地併人陳 2 說明。</p>	<p>廣停用地併人陳 2 決議，依專案小組建議意見不予以討論。</p>

表七 人民陳情意見綜理表(續 5)

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	台南市都 委會決議
9	郭秋菊	<p>1. 陳情人所在土地區位緊鄰 貴府所規劃之「AN-21-10M」道路與「AN5-15M」道路延伸部分，其中「AN-5-15M」延伸部分現況已為一既成巷道，且於上述兩既成道路交叉路口處，本人亦已興建一新式住宅並緊鄰部分家族企業廠房，但公展草案卻在未考量既有巷道之情形下，將交叉路口處規劃成為一不規則型之路口(即非以正交型式)，除將使西南側之住宅區形成三角形不易使用外，東側亦將使本人之既成建物無法直接面臨道路，亦將使未來住宅區不易使用。</p> <p>2. 由於「H-46-10M」與「H-47-10M」道路現況業已開闢完成，亦是未來計畫區連接安中路與安通路之重要道路，故建議將「AN-5-15M」調整為 20M，使其成為計畫區連通南北向之重要軸線。</p> <p>3. 有關住宅區內規劃之 10M 計畫道路(例如「AN-7-10M」、「AN-18-10M」)因為區隔大街廓之次要道路，故建議仍應調整為 12M 或 15M 為佳，才能與未來基地自行留設之社區道路(大多為 8M~10M)有所區隔。</p>	<p>1. 「AN-5-15M」道路能適度往東南延伸並利用既有之既成道路規劃為計畫道路。</p> <p>2. 建議將「AN-5-15M」調整為 20M，使其成為計畫區連通南北向之重要軸線。</p> <p>3. 住宅區內 10M 計畫道路建議調整為 12M 或 15M。</p>	<p>建議未便採納，惟如有工廠合法相關證明，請於委員會審議前提供本府，俾利審議參考。</p> <p>理由： 有關道路系統之建議併人陳 1 說明。</p>	依專案小組建議意見未便採納。
10	草湖寮代天宮 草湖段 361 地號	原公展草案於本宮後方規劃為廣停用地，然此規劃不利於本宮未來擴建，希望能予調整為可建築用地，以利本宮後續發展。	調整取消原本宮後方廣停用地之設置，並建議能於附近配置適當之公共設施用地，可供附近居民及信徒辦理活動廟會之場所。	<p>建議同意採納。 理由： 將廣場用地調整至北側，以服務商業區，尚屬合理，故建議同意採納。</p>	依專案小組建議意見同意採納。

表八 「擬定臺南市安南區副都心(北側低密度住宅區部分)細部計畫配合變更主要計畫案」變更內容明細表 (未發佈實施)

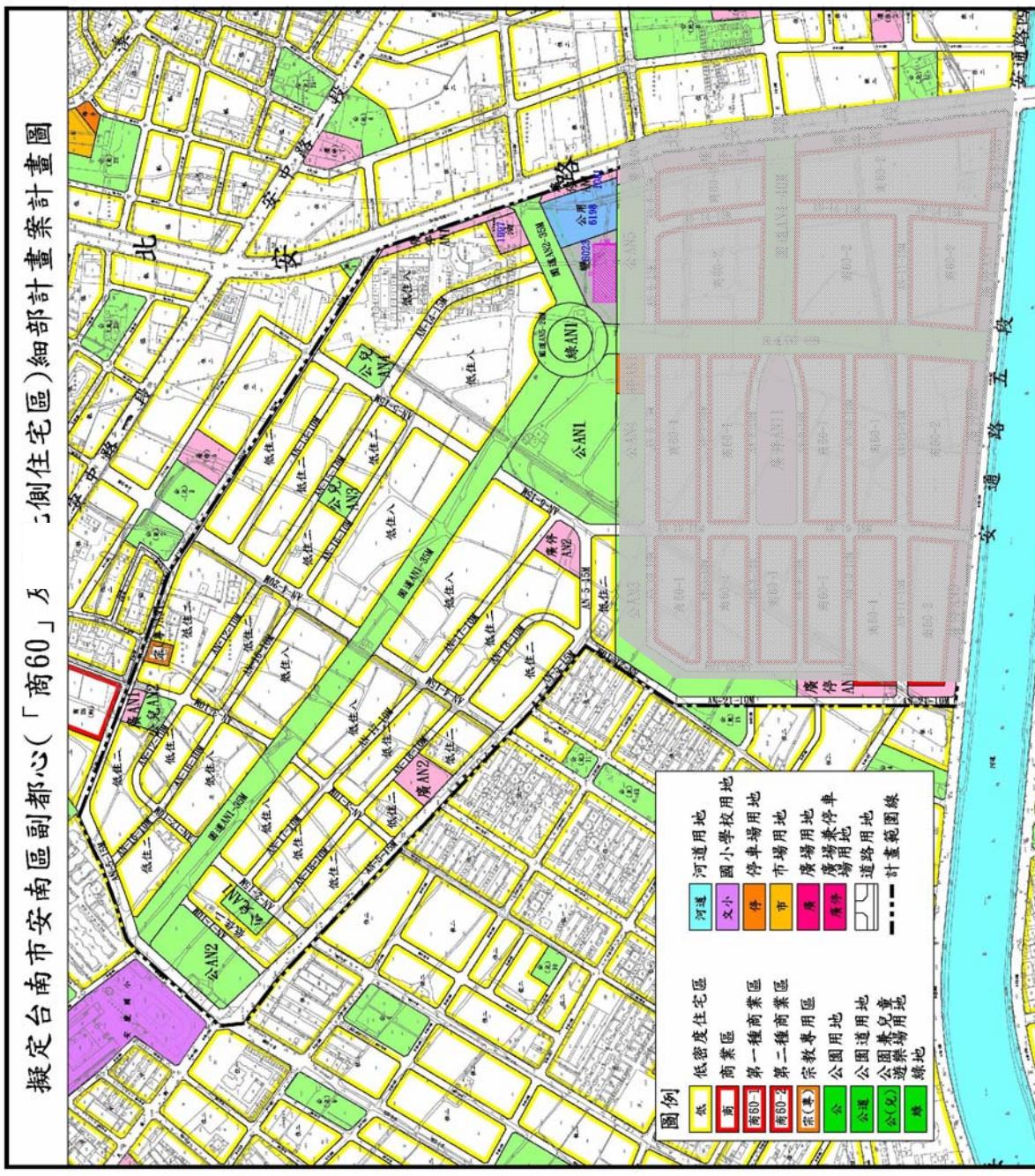
編號	原主計畫編號	位置	變更內容				變更理由	
			原計畫		新計畫			
			分區及內容	附帶條件或其他說明	分區及內容	附帶條件或其他說明		
—	—6	「商 60」 商業區北 側部分低 密度住宅 區 (面 積： 47.45 公頃)	1. 應另行擬定細部計畫，並依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定及本部 87 年 6 月 19 日台內營字第 8772119 號函釋之自辦市地重劃方式開發。 2. 本案應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。  其他說明： 本案併變更編號「二-5」案暫予保留，由臺南市政府視實際情況併同毗鄰住宅區，為促進該安南區商業及相關產業發展，於 91 年 12 月底，研擬具體可行之整體開發發展計畫(包括開發主體、開發方式、開發時程、開發經費來源、不同使用分區變更回饋條件及都市設計等事項)，另案依法定期序報核，逾期則依變更內容辦理。	低密度住宅區(附) (面積：47.38 公頃)	低密度住宅發，並劃設及提供之公共設施及公用設備用地，其面積合計不得低於變更總面積之 40 %。	應另行擬定細部計畫，規定以市地重劃方式開發，並劃設及提供之公共設施及公用設備用地，其面積合計不得低於變更總面積之 40 %。	1. 原主要計畫所規定之附帶條件並不明確，導致將面臨法令適用上之選擇問題，甚至導致住宅區之容積率超過商業區之情形發生，因此在此附帶條件規定下，未來基地並無法達到「安南副都心」之總體發展目標，更無法有效塑造地區之地標意象，故實需重新檢討原附帶條件之規定。 2. 依臺南市政府民國 85 年之航空地形測量資料修正計畫面積內容。	

註：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，如地籍線未分割部分則以計畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

表九 公用設備需求統計表

日期	單位	函復內容	需求	備註
99.6.18	台灣電力公司	99.6.18 研商會議中表示需求為 95M*55M ( 含法定空地 ) 之變電 設施	95M*55M = 0.5225(公頃)	變電設施
99.7.16	欣南瓦斯股份有限公司	為提供安南區市民天然氣供氣需 求，本公司計畫於該副都心內設 置天然氣供應設備及倉庫，其面 積為長 15M、寬 22M。	15M*22M = 0.0330(公頃)	減壓及倉庫設施
99.09.21	統聯汽車客運股份有限公司	建議未來各都市計畫案將「交通 用地」納入細部計畫中。	未敘明	
99.09.23	三冠王有線電視股份有限公司	無用地需求。	-	
99.09.23	雙子星有線電視股份有限公司	因該計畫內道路非屬本處辦理西 濱快速公路及台 17 省道用地，故 無用地需求。	-	
99.09.24 99.11.01	高雄汽車客運股份有限公司	需用地面積約 1.5 公頃土地做多 目標公共運輸場站。	1.5 公頃	1.供公共運輸場站 使用 2.99.9.24 函表示 需求為 2 公頃， 其後修正為 1.5 公頃。
99.09.24	交通部公路總局西部濱海公路南區臨時工程處	無用地需求。	-	
99.09.27	交通部公路總局東向快速公路高南區工程處	無安南區用地需求。	-	
99.09.27	交通部公路總局嘉義區監理所	無用地需求。	-	
99.09.30	台亞石油股份有限公司	請貴府規劃「加油站用地」以符 用路人需求。	未敘明	
99.10.01	新竹貨運股份有限公司	建議規劃准許設置可供物流事業 使用之公共事業用地，需求面積 約 3000 平方公尺。	3,000 m <sup>2</sup>	物流
99.10.05	國防部軍備局工程營產中心南部工程營產處	無用地需求。	-	
99.10.07	大榮汽車貨運股份有限公司	需約 2000 坪至 3000 坪土地面積 數設立貨運站以規劃營業據點。	2,000 ~ 3,000 坪	貨運站

圖四 修正後住宅區土地使用計畫示意圖



## 內政部都市計畫委員會第 728 次會議紀錄

一、時間：中華民國 99 年 4 月 13 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：江兼主任委員宜樺（宣布開會時兼主任委員另有要公，不克出席，由簡兼副主任委員太郎代理主席。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 727 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區新光段一小段 119 地號等 4 筆土地農業區及同小段 137-3 地號機關用地（聯勤集寧廠）為機關用地（供中央政府機關使用）主要計畫案」。

第 2 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）都市計畫（部分保護區、工業區、鐵路用地、墳墓用地為道路用地，部分河川區為道路用地兼河川用地，部分道路用地為保護區、工業區、河川區、快速公路用地、快速公路用地兼道路用地，部分鐵路用地為保護區，及部分快速公路用地為快速公路用地兼道路用地）案一（興隆路八米計畫道路開闢工程變更都市計畫案）」。

第 3 案：基隆市政府函為「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫（部分住宅區為醫療專用區、機關用地、道路用地，部分保護區為住宅區、兒童遊樂場用地、道路用地，部分道路用地為住宅區、保護區、機關用地，部分市場用地為住宅區）（配合情人湖附近地區細部計畫）案」。

- 第 4 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分一般保護區為電路鐵塔用地）案」。
- 第 5 案：臺北縣政府函為「變更十分風景特定區計畫（配合設置縣定瀑布公園）案」。
- 第 6 案：臺中市政府函為「變更台中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）案」再提會討論案。
- 第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（『工二』工業區為商業區）案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「擬定臺南市安南區副都心（『商 60』及其北側住宅區）細部計畫配合變更主要計畫案」。
- 第 9 案：高雄市政府函為「擴大及變更高雄市主要計畫（配合高雄港聯外高架道路計畫）案」。
- 第 10 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂特定區計畫住宅區、公園用地、墓地用地、綠地用地、道路用地為住宅區及道路用地（10 號道路用地）案」。
- 第 11 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（配合大鵬灣國家風景區建設計畫【97-100 年】案）」。
- 第 12 案：彰化縣政府函為「變更和美都市計畫（第三次通盤檢討）（變更內容明細表第二案及第五案）再提會討論案」。

第 8 案：臺南市政府函為「擬定臺南市安南區副都心（『商 60』及其北側住宅區）細部計畫配合變更主要計畫案」。

說明：一、本案業經臺南市都委會 97 年 5 月 22 日第 267 次會議審決修正通過，並准臺南市政府 97 年 7 月 4 日南市都劃字第 09716530950 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 22、23 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、案經本會 97 年 8 月 12 日第 688 次會議審決略以：「本案請臺南市政府依下列各點意見，研提修正計畫書（修正部分請劃線）、圖及處理情形對照表後，再行報部提會討論。」

一、本案住宅區原計畫為農業區，有關都市計畫審議過程、背景及不以區段徵收方式開發之理由，請補充說明，並請依『都市計畫農業區變更使用審議規範』規定，劃設不得低於申請變更使用總面積 40% 之公共設施，再於細部計畫檢討適當之土地使用分區管制。

二、本案應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。至於本案開發需求及是否有其他可行之開發方式（如區段徵收），請一併檢討評估。

三、本案擬以市地重劃方式開發，為配合市地重劃整體開發計畫之期程，以及確保都市計畫具體可行，是否應依下列方式辦理，下次會議繼續討論。

(一) 請臺南市政府於臺南市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(三) 配套措施及辦理程序：

1、有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，辦理擬定細部計畫先期作業。

2、於臺南市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。

3、都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢

具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。」。

七、復經臺南市政府 98 年 10 月 12 日南市都劃字第 09816551360 號函檢送「擬定臺南市安南區副都心（北側低密度住宅區部分）細部計畫配合變更主要計畫案」計畫書（內含回覆情形對照表）到部，提經本會 98 年 11 月 10 日第 718 次會議審決略以：「本案因案情複雜，請本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報（必要時赴現場勘查），研提具體建議意見後，再行提會討論。」。

八、經簽奉核可，由本會鄒委員克萬、林委員秋綿、顏委員秀吉、黃委員德治、羅委員光宗等 5 人組成專案小組，並由鄒委員克萬擔任召集人，復於 98 年 12 月 22 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），並經臺南市政府 99 年 3 月 24 日南市都劃字第 09916511890 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府 99 年 3 月 24 日南市都劃字第 09916511890 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、計畫書地籍分布現況如有錯誤，請查明修正。
- 二、案經市府列席代表說明，因商 60 商業區已維持原計畫，

計畫書變更理由擬作適當之修正乙節，同意依照辦理。

三、本案經市府建議以自辦市地重劃方式開發，請依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

(一) 請於臺南市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由臺南市政府檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

#### 附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見：

本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府 98 年 10 月 12 日南市都劃字第 09816551360 號函送計畫書通過，並請市府依照修正後，檢送計畫書 32 份（修正部分請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，逕提委員會議討論。

(一) 本案住宅區原係農業區變更，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定精神，本案應劃設及提供之公共設施及公用設備用

地，其面積合計不得低於變更總面積之 40%。

- (二) 有關安南區住宅發展狀況與供需情形、本案開發前後周邊主要聯外道路之道路交通服務水準，以及市府於會中簡報資料等，請儘可能於計畫書補充敘明。
- (三) 本案法令依據如屬配合臺南市興建之重大設施，請修正為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」；如無法認定符合上開條款規定，請修正為「都市計畫法第 17 條第 1 項」。
- (四) 計畫書表 6-1 計畫案名錯誤部分，請配合修正。
- (五) 本案經市府建議以自辦市地重劃方式開發，如經本會審議通過，請依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。
- 1、請於臺南市都委會審定細部計畫後，由土地所有權人依「平均地權條例」第 58 條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再由臺南市政府檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
  - 2、委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
- (六) 本案「商 60」商業區後續應如何處理乙節，經市府列席代表建議維持原計畫，同意依照辦理。

## 臺南市都市計畫委員會第 290 次會議 審議第三案

案名	<p>變更臺南市主要計畫（二等七號道路南側地區）（部分農業區、機關用地、國中小學校用地、公園用地、道路用地為住宅區、商業區、機關用地、公園用地、國小學校用地、停車場用地、河川區（兼供道路使用）、公園道用地及道路用地）案暨擬定臺南市安南區（二等七號道路南側地區）細部計畫案</p>
說明	<p>一、計畫變更機關：臺南市政府 二、法令依據：     都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 17 條。 三、計畫緣起：      臺南市安南區囿於早期農村聚落，都市化地區呈現蛙躍式發展，土地使用及公共建設無法有效率開發利用，為改善安南區公共建設及基層文化建設，均衡本市地區發展，擬於安南區二等七號快速道路周邊農業區籌建「安南區政中心」、「地區醫院」、「大學城公園」等重大公共建設，並配合二等七號道路興闢（自「安明路」至「安吉路」間路段），取得該道路兩側各 10 米寬之用地。      台江國家公園於 98 年 10 月成立，成為台灣第 8 個國家公園，亦是第 1 個由地方催生建構的國家公園，展現出地方參與資源保育的旺盛企圖心。由於本計畫區鄰近台江國家公園，考量生態保育及都市發展因素，本計畫區將以生態規劃之理念，逐步實現生態城鄉的發展目標，成為生態保育與都市發展間之緩衝地帶。</p>
四、計畫位置與範圍：	<p>安南區多處細部計畫地區規劃以市地重劃方式開發，其面積約佔安南區住宅總面積 1/3，而其主要為滿足舊聚落擴張之需求，無法提高居住品質，不利於吸引外來人口進駐。</p> <p>故因應 99 年臺南縣市合併之契機，安南區應加速都市化發展，完善都市應具備之各項機能，提升居住品質，藉此吸引臺南縣甚至其他縣市之人口遷入，同時帶動舊聚落之擴張發展。</p> <p>本案擬配合區段徵收方式開發農業區土地，使安南區的地理中心，得以優良的交通條件以及完善的生活服務機能，轉化發展為安南區之「區政、教育及生活中心」，成為臺南市都市發展核心。</p> <p>查本案公共工程之開發範圍於臺南市主要計畫中係以農業區為主，另包含部分機關用地、國中小學校用地及公園用地，欲興建「安南區政中心」、「地區醫院」、「大學城都會公園」及相關設施，核與都市計畫規定之使用用途不合，應依都市計畫法定程序辦理變更，將原分區變更為其他適當之土地使用分區及公共設施用地，並依都市計畫法第 17 條、第 22 條及第 23 條規定，應續行擬定細部計畫，始得進行本計畫相關設施之開發建設。準此，爰依規定擬定本細部計畫。</p>

本變更案位於臺南市安南區二等七號快速道路南側、海佃路西側、本田路以北之農業區土地（詳圖一），原公展方案計畫範圍共計 253.60 公頃（詳圖二）。變更位置劃設係考慮以下因素：

- (一)依區段徵收取得公共設施用地所需之開發規模為範圍。
- (二)以安南區空間中心為核心，整合現有大專院校、臺南科技工業區以及現有聚落之空間發展，並配合曾文溪排水線治理計畫。

#### 五、原公展方案變更內容及實質計畫：

詳圖三 原公展方案變更內容示意圖及表一 原公展方案變更內容明細表，總計 17 個變更案。

##### (一) 計畫人口

本計畫區內共劃設 154.50 公頃之低密度住宅區，依據主要計畫規定之低密度住宅區居住密度 200 人/公頃估算，本計畫區之計畫人口約為 30,900 人。

##### (二) 土地使用及公共設施計畫

基地總面積合計 253.60 公頃，其土地使用計畫內容如圖二及表一所示。

##### (三) 土地使用管制及都市設計審議

本案土地使用管制及都市設計審議規定詳表三及表四所示。

#### 六、實施進度及經費：

本計畫基地依以下規定辦理開發：

(一)本次為配合取得「機 78」機關用地、「機 79」機關用地、「公 52」公園用地及周邊公共設施設置而變更都市計畫之總面積為 253.60 公頃（原公展方案），其中除滯洪池預定地土地由本府工務局下水道工程課配合本市排水線治理工程計畫辦理「一般徵收」外，以及現況作為立德台糖宿舍之土地排除區段徵收範圍外，其餘 251.01 公頃（原公展方案）擬依區段徵收方式辦理開發並取得公共設施用地。

(二)本案分為兩階段辦理分期分區開發：(詳圖四)

1. 第一期：於都市計畫核定發布實施後，視臺南市政府財政狀況，編列預算後進行第一期之開發，包括二等七號道路兩側各 10 米寬之用地、公園道用地、區內主要道路系統、部分商業區、住宅區及機關用地、公園用地、國小學校用地及停車場用地。

2. 第二期：包括區內主要道路系統、部分商業區、住宅區、機關用地、公園用地、國小學校用地及停車場用地。

(三) 本次區段徵收作業之經費項目包括地價、地上物拆遷補償費、區段徵收作業費、都市計畫測量、釘樁費、公共設施工程費、貸款利息等，各項費用需求概算如表二所示，總開發經費共計 85 億 5000 萬元，將以標售抵價地予以支應。

惟上述規劃配置經臺南市都市計畫委員會第 278 次市都委會決議及後續

工作會議建議予以修正，並提本次都市計畫委員會審議。

## 七、公開展覽：

- (一) 本案經本府於97年9月12日以南市都劃字第09716545490號函公告自民國97年9月16日起至97年10月15日止依法公開展覽30日，並刊登於97年9月16日、17日、18日等三日之聯合報。
- (二) 97年10月14日(星期二)下午15時假本市安南區公所(臺南市安中路二段308號)四樓禮堂舉行公開說明會。
- (三) 公展期間共有17件人民及團體陳情意見，陳情意見詳表三。

## 八、檢附資料

- (一) 圖一 計畫區位示意圖  
(二) 圖二 計畫範圍示意圖  
(三) 圖三 原公展方案變更內容示意圖  
(四) 圖四 原公展方案分期分區開發計畫示意圖  
(五) 圖五 修正後變更內容示意圖  
(六) 圖六 修正後分期分區開發計畫示意圖  
(七) 圖七 原公展方案擬定細部計畫示意圖  
(八) 圖八 原公展方案分期分區開發計畫示意圖  
(九) 圖九 修正後擬定細部計畫示意圖  
(十) 表一 原公展方案變更內容明細表  
(十一) 表二 開發經費概估表  
(十二) 表三 人民或團體陳情意見綜理表  
(十三) 表四 修正後主要計畫變更內容明細表  
(十四) 表五 原細計公展方案土地使用計畫面積分配表  
(十五) 表六 原細計公展方案區段徵收範圍分區用地面積分配表  
(十六) 表七 原公展方案土地使用分區管制要點綜理表  
(十七) 表八 原公展方案都市設計審議規範綜理表  
(十八) 表九 原公展方案事業及財務計畫表  
(十九) 表十 修正後細計土地使用計畫面積分配表  
(二十) 表十一 修正後區段徵收範圍分區用地面積分配表  
(二十一) 表十二 修正後土地使用分區管制要點綜理表  
(二十二) 表十三 修正後都市設計審議規範綜理表  
(二十三) 表十四 修正後事業及財務計畫表

## 九、以上提請委員會審議。

本會 第 278 次決 議事 項暨	<p>○臺南市都市計畫委員會第278次會議決議事項，如下：</p> <p>本案請修正後再提會審查，修正意見如下列各點：</p> <p>一、 本案願景及總體政經環境說明內容：</p> <p>(一) 縣市合併升格、及台江國家公園成立後，併同原大學城、科工區等產業環境敘述，應再加強願景定位及大台南都會區分析說明。</p> <p>(二) 科工區與南科園區總員工人數飽和後共20萬人，加上沿線科技走廊</p>
----------------------------------	--

零星工業區，預期總人口約可增加 40-60 萬人，因此基本住宅及都市機能必須滿足；原以區政中心及區域醫院之描述較為薄弱。

(三) 本案區位條件及後續發展對本市格局具有相當影響，應以生態綠能、高品質、國際級定位本區規劃之願景格局。

二、容積獎勵範圍應再限縮，並朝塑造區內都心、及天際線之特色加以規劃，以增加核心強度區之品質及開放空間。

三、區段徵收相關標題文字說明誤繕部分請改正。

四、住宅區細部計畫規劃部分街廓深度過淺不利開發，請修正。

五、細計中自行車、及人行道路網應配合道路及退縮部分詳加規劃。

○本案於第 278 次會議後，由徐處長中強主持共計召開六次工作會議討論，歷次建議意見如下：

第一次工作會議：98 年 9 月 8 日

(一) 本案首重於整體大台南地區空間架構中之願景定位與功能，請依市都委會第 278 次會議紀錄所示，就週邊產業、國家公園、人口、住宅供需、大學城發展等分析尋求本地區之定位，朝向高品質、市場區隔性與綠能生態導向之規劃設計。

(二) 規劃方案應與現有週邊社區結合。

(三) 國中國小設校需求及區位調整，請再研議。

(四) 業務單位協助取得週邊都計、及本次八八水災等相關資料供本案參考。

(五) 本案請審慎研析妥適，以利後續本市都委會及內政部都委會之審議事項；規劃方案。

第二次工作會議：99 年 1 月 13 日

(一) 本案名稱建議可在附有國家公園等意涵之特色，例如安南綠都，請規劃公司在協助思考。

(二) 針對市都委會決議及因應未來部都委會提問，請就下列議題多加補充資料：

1. 容積獎勵部份，請針對其最小基地限制、退縮等機制設計加以補述。

2. 週邊科工區產業、國家公園、大學發展需求及特色等加強分析。

3. 實質規劃前，請加強補正其背景、願景定位及詳細數據等分析說明。

(三) 本案仍請審慎研析，以利後續本市都委會及內政部都委會審議所需。

第三次工作會議：99 年 4 月 26 日

(一) 請規劃公司針對 98 年 9 月 8 日、99 年 1 月 13 日二次工作會議結論妥為因應，並準備簡報資料於下週再予開會研商。

(二) 另有關數據說明上，請再廣蒐相關資料，並請注意「本市安南區主計畫檢」案內與本案說明是否有落差之處，以利日後續送內政部審查資料完整性。

第四次工作會議：99 年 5 月 3 日

(一) 就本案於大臺南願景中整體論述，併同結合區域發展條件加以說明，以分析本區位優劣進而加強定位論述，鄰近區位資源例如台江國家公

園、二等七號計畫道路等等。

- (二) 安南區計畫人口 41 萬餘，與現行人口 17 萬餘額頗有差距，應非從現有人推估成長模式，需從外在吸引條件、本地區區隔特殊性加以著眼。
- (三) 生態綠都中相關生態指標應以本市健康城市各項指標重新整理，並以列表方式敘述處理方式。
- (四) 市都委會審議後歷次工作會議相關意見與結論，應以對照表回應方說補正作法，例如防災、防洪等歷次意見尚未反應於實際內容。
- (五) 同前都委會意見有關容積太高乙節，本次方案僅縮小獎勵容積街廓立論似為不足，應從容納人口、每人適合居住面積等因素反推本地區容積容受量，以完整容積論述。
- (六) 生態城市各項指標例如透水率、綠覆率等作法，除以公共設施設計提供外，亦應於都市設計層面於建築基地配套相關法規設計。
- (七) 請規劃公司針對以上結論妥為因應，預計下週再予開會研商。

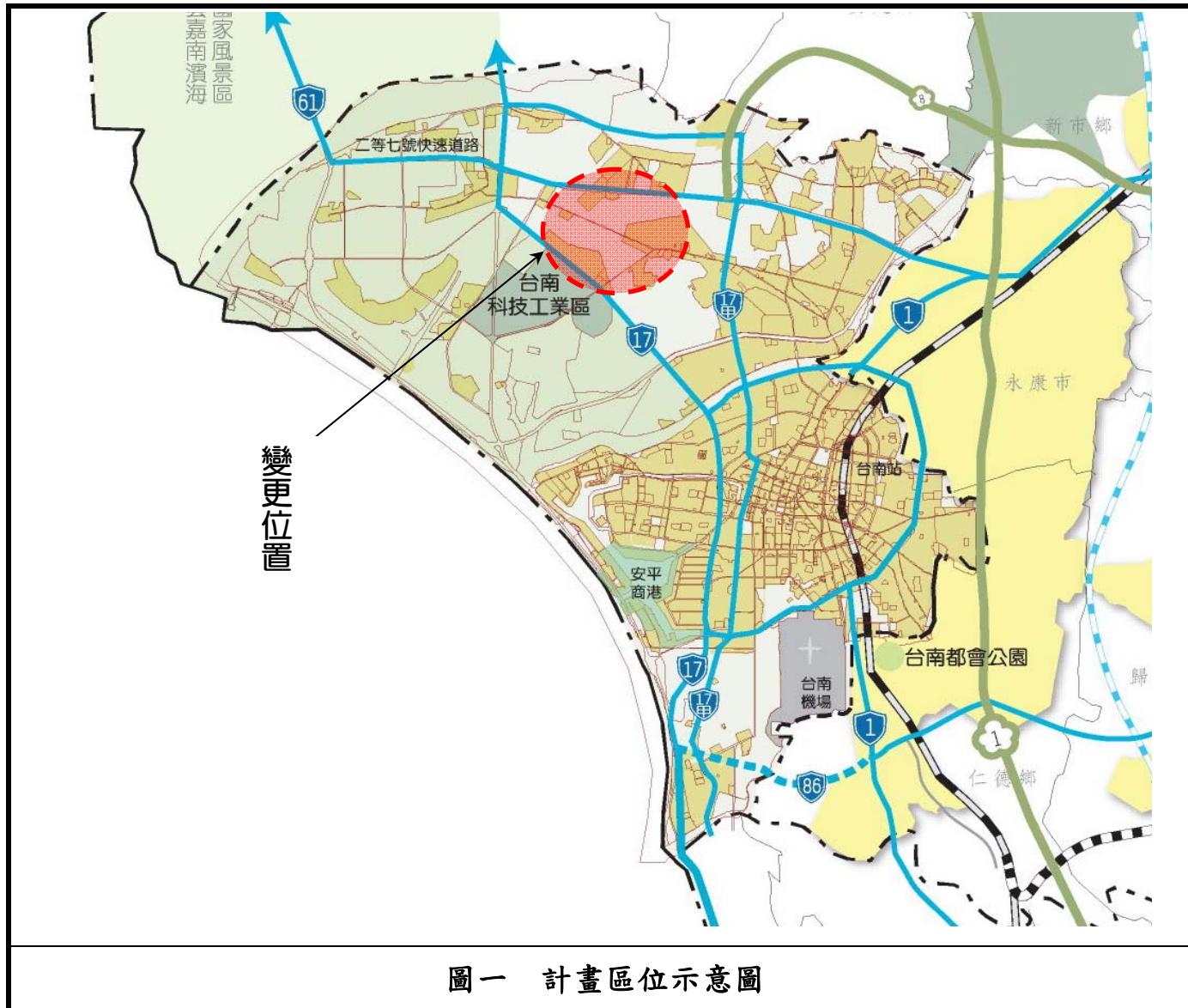
第五次工作會議：99 年 5 月 13 日

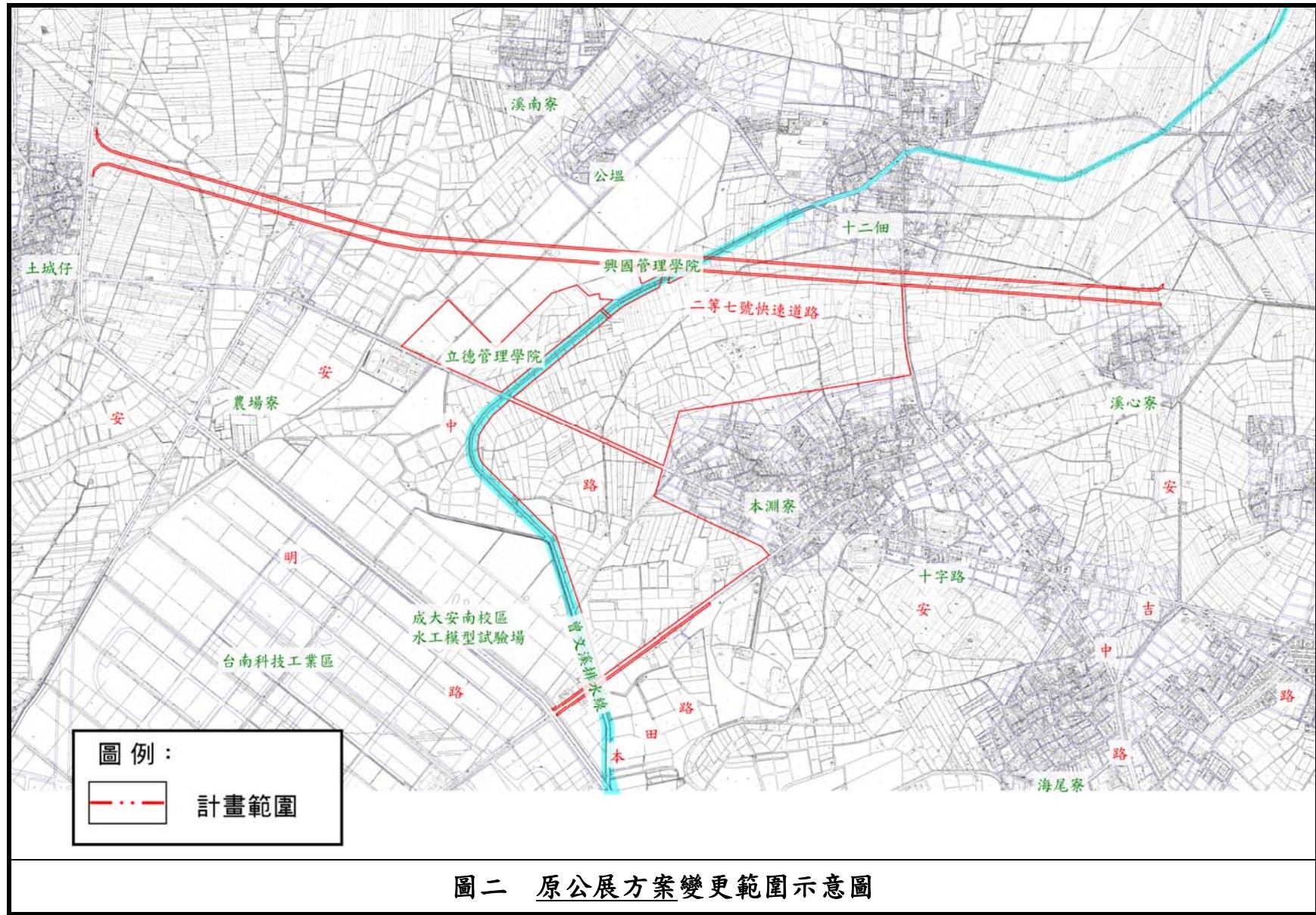
- (一) 請加強本案整體論述，並善用量化分析及圖形表示方式，以利後續各級委員會審查時爭取委員認同及快速了解。
- (二) 安南區計畫人口 41 萬餘，與現行人口 17 萬餘額頗有差距乙節，應結合科工區、台江國家公園吸引外在人口相關數據計算，加強與舊有聚落周邊重劃區區隔性之論述，以凸顯本案創造新生態城鄉環境提供外來人口居住特色，有別於傳統紋理之重劃區僅聚落擴充之目的，俾益本案正當性之強調。
- (三) 相關生態指標之確認，可就本案特色之項目加以論述創造特色
- (四) 容積率提高獎勵部份，原則上商業區僅提高二級  
 $(80/320) \rightarrow (60/400) \rightarrow (40/480)$ ，住宅區部份維持原三級，惟容積率部份請依本市目前整併後級距調整。
- (五) 最小基地管制原  $2000m^2$  以上部份，提高至  $3000m^2$ ，其餘不變。
- (六) 請規劃公司針對以上結論儘速修正，修正完妥後在開會研商，俾供提請市都委會續行審議。

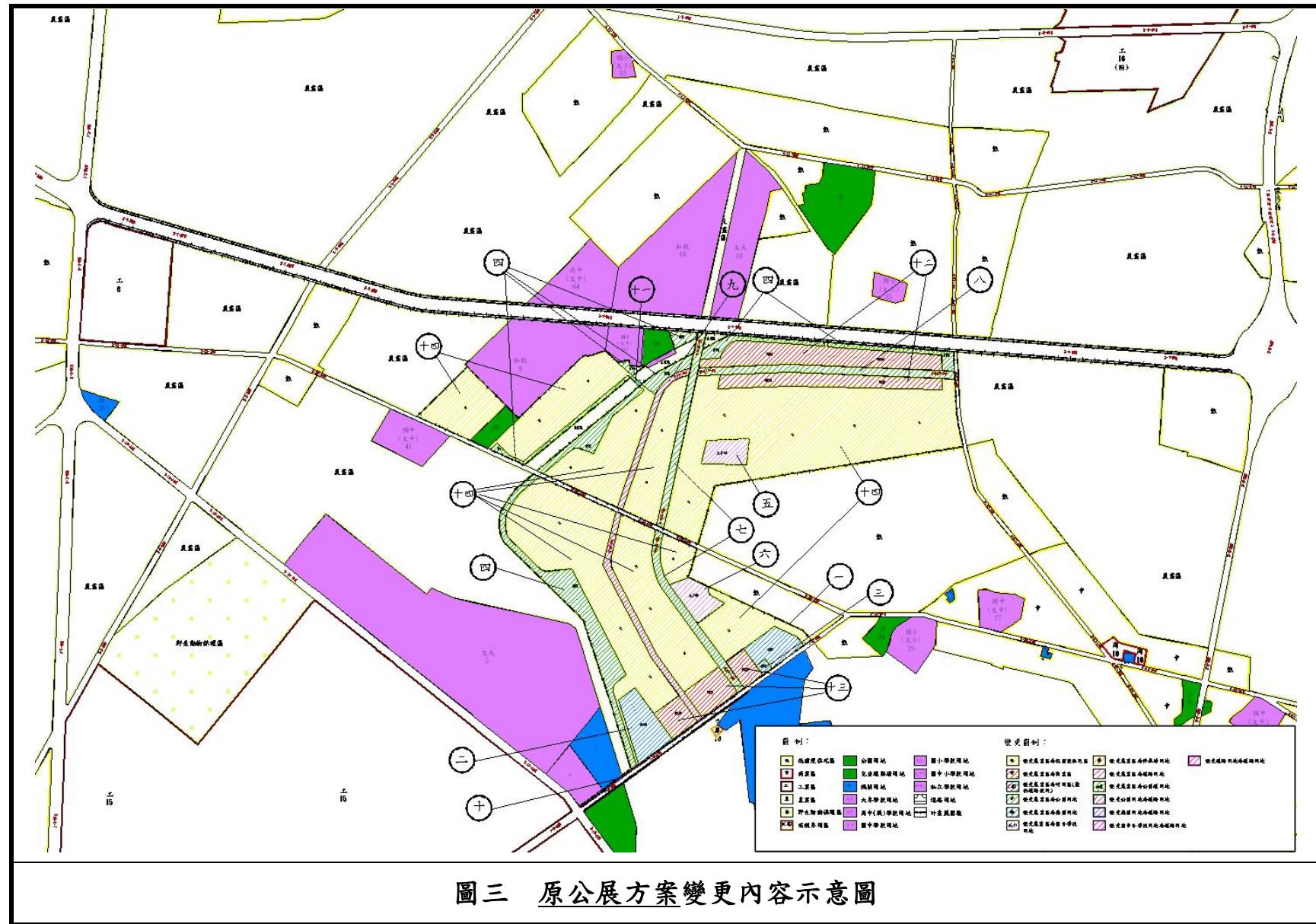
第六次工作會議：99 年 10 月 12 日

- (一) 本案正名為「臺南大學城副都心」。
- (二) 人口推計部份：  
部份項次不及千人請併計；另商業區人數推估依據請敘明，工業區就業所待人居住人口比例 30% 入住亦請敘明參考依據。
- (三) 生態指標部份：  
部份總量表示無法顯示本案生態成果請刪除，另請新增中央或台北高雄都市等指標，並請清楚計算，以利說明。
- (四) 最小基地規模是否會造成剩餘土地不足分配回原地主乙節，惠請地政處協助確認。
- (五) 因應合併升格後台南直轄市之統合，請擴大本案對於周邊七股、安定

	<p>及西港鄉等空間關係論述。</p> <p>(六) 區內原為易淹水區域，其防洪、滯洪配套是否足夠，為本案另一重要考量，請製作相關資料說明。</p> <p>(七) 如要發展「綠都」特色，應針對何項規劃（產業、規劃、交通或低耗能？），請作詳盡說明，如未能達到，請減少該項定位。</p> <p>(八) 請規劃公司針對以上結論妥為因應，請於一週內送府修正後計畫書圖，俾便提報市都委會。</p>
業 單 補 充 說 明	<p>一、 經工作會議修正規劃內容，摘要如下：</p> <p>(一) 規劃臨水岸三處次區域規劃，分別由「文小 84」、「機 78」（區政中心）及「機 79」（地區醫院）形成次區域中心，以利區域均衡發展；其中並配置公(兒)用地暨相關公共設施用地，延伸「公 52」（河濱公園）開放空間，形成優質居住空間。</p> <p>(二) 經檢討合併原二處文小用地，僅設置乙處「文小 84」用地。</p> <p>(三) 餘根據細部計畫內容酌調園道及其他公共設施位置，請詳圖五。</p> <p>(四) 酌修第一期範圍東側商業區及住宅區街廓，合理分配細計道路。</p> <p>(五) 依專案小組暨第 278 次會議決議事項修正土管及都設條文；另因全市性斜屋頂獎勵細計已發布實施，配合刪除相關規定。</p> <p>二、 人陳案件建議依專案小組建議意見辦理。</p>
決 議	<p>一、 整體規劃修正後通過，修正事項如下：</p> <p>(一) 園道系統調整，原則如下：與安中路、本田路交叉地點盡量接近既有住宅區，以減緩新舊社區發展衝擊，且引導車流往園道系統，減少原有道路負擔。</p> <p>(二) 園道系統三叉路部分請修正，修正後送交市府交通處審查。</p> <p>(三) 安中路兩側各規劃五米道路用地，俾利安中路為 30 米寬計畫道路。</p> <p>(四) 於鄰接舊聚落之適當街廓增加「街角廣場」，提昇新舊社區之公共設施服務水準，且提供適當緩衝。</p> <p>(五) 因應衛生局「國際醫療級醫院」設置，調整配置鄰近一公頃以上之商業區，提供必要旅館區設置需求，並以配回市有地為前提。</p> <p>(六) 「地區醫院」機關用地、「公 52」側之廣停用地請調整於本田路側。</p> <p>(七) 計畫區東側原欲配回原地主之街廓群，應避免 L 型道路及不必要之路衝。</p> <p>(八) 本田路部分路段兩側由路心平均拓寬至卅米寬。</p> <p>二、 有關土地使用分區管制要點及都市設計準則部分，詳表十二修正後土地使用分區管制要點綜理表及表十三修正後都市設計審議規範綜理表之「市都委會決議」欄。</p> <p>三、 有關人民陳情意見部分詳表三之「臺南市都委會決議欄」。</p>







表一 原公展方案變更內容明細表

第十一章

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明	專案小組委員 建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
一	臺南市安南區二等七號快速道路南側土地	農業區 ( 3.38 公頃)	「機78」機關用地 ( 3.38 公頃)	1. 為落實安南區文化建設及基層公共設施，均衡各地區經濟發展，於安南區二等七號快速道路週邊農業區籌建「安南區政中心」。 2. 另囿於早期農村聚落，都市化地區呈現蛙躍式發展，土地使用及公共建設無法有效率開發利用，故本案配合區段徵收方式開發農業區土地，使安南區的地理中心，得以優良的交通條件以及完善的生活服務機能，轉化發展為安南區之「區政、教育及生活中心」，並成為臺南市都市發展核心。		1. 區政中心區位建議暫採第二替選方案(鄰接本田路)；在提報大會審議前各委員或各機關單位如有更妥適之方案，後續併同本案提送大會審議。 2. 所提變更理由建議同意。	
二		農業區 ( 4.93 公頃)	「機79」機關用地 ( 4.93 公頃)	1. 依據行政院衛生署醫療網之規劃，急性病床及一般病床平均每萬人口預估應達 35 床，然目前安南區所屬之北門次區域，平均每萬人病床數僅有 7.6 床，醫療資源嚴重欠缺，為服務廣大安南區居民及提升當地醫療服務品質，有必要設置醫療院所。 2. 依據醫院病床劃設之標準，北門次區域應設置病床數為 1,190 床， <u>本案約可提供 610 床，加計現有病床數(308 床)及「安南之家」設置之病床數(520 床)，合計 1,438 床，服務水準達 42.29 床/萬人。</u>		1. 地區醫院區位規模建議維持原公展方案。 2. 所提變更理由第 2 點請規劃科洽衛生局醫療系統病床數規劃及本區老人照護面積規劃數。	
三		農業區 (0.31 公頃)	「機 82」機關用地 (0.31 公頃)	依安南稽徵所需求，設置於區政中心旁，便於民眾辦理各項申請事宜，減少奔波各單位時間，提升辦理效率。	【其他說明】：供安南稽徵所使用。	建議同意本項變更案，惟區位請調整至鄰商業區側。	
四		農業區 (18.88 公頃)	「公 52」公園用地 (18.88 公頃)	配合曾文溪排水線整治，結合周邊之立德、興國兩所管理學院之校園空間規劃，提供學術交流、市民休憩、防災滯洪等複合性活動使用。		1. 建議修正最窄處應至少 30 米寬。 2. 變更理由建議修正如左欄。	

表一 原公展方案變更內容明細表（續1）

備註三-1

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件	專案小組委員 建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
五	台南市安南區二等七號快速道路南側土地	農業區(2.64公頃)	「文小84」國小學校用地(2.64公頃)	供設置國小服務本社區學童，並提供為社區發展與居民活動之主要場所。		變更理由建議修正如左欄，餘建議照案通過。	
六		農業區(2.97公頃)	「文小85」國小學校用地(2.97公頃)				
七		農業區(7.59公頃)	「公道15-40M」公園道用地(7.59公頃)	因應本地區開發需求，並改善安南區西半部地區對二等七號道路之南北向聯繫。		1. 建議同意名稱修正為「公道15-40M」、「公道16-40M」 2. 建議同意修正變更理由。 3. 另會中經與公共工程處研商，「公道15」應可與2-7-80M計畫道路銜接為平面式路口。	
八		農業區(5.08公頃)	「公道16-40M」公園道用地(5.08公頃)	配合地區商業中心的設置，規劃一條以人行徒步為主的舒適購物綠廊道。			
九		農業區(5.88公頃)	「2-25-30M」道路用地(5.88公頃)	因應計畫區內交通通行衍生之需求，規劃一條主要出入道路提供作為區內南北向通行使用。		1. 建議該計畫道路應加寬為30M。 2. 變更理由需求部分應再補充交通衍生需求。	

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件	專案小組委員 建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
十		農業區 (0.69 公頃) 道路用地 「機 12」機 關用地 (0.06 公頃) 「機 60」機 關用地 (0.06 公頃) 「文中小」國 中小學校用 地 (0.07 公 頃) 「公 53」公 園用地 (0.12 公頃)	「1-4-30M」	配合公道 15-40M 道路之興闢，由道路中心線兩側平均拓寬 1-4-20M 道路(本田路)為 30 米寬計畫道路。		1. 建議加寬至 30M 路寬，以漸變至 20M 路段。 2. 變更理由建議修正如左欄。	

表一 原公展方案變更內容明細表（續2）

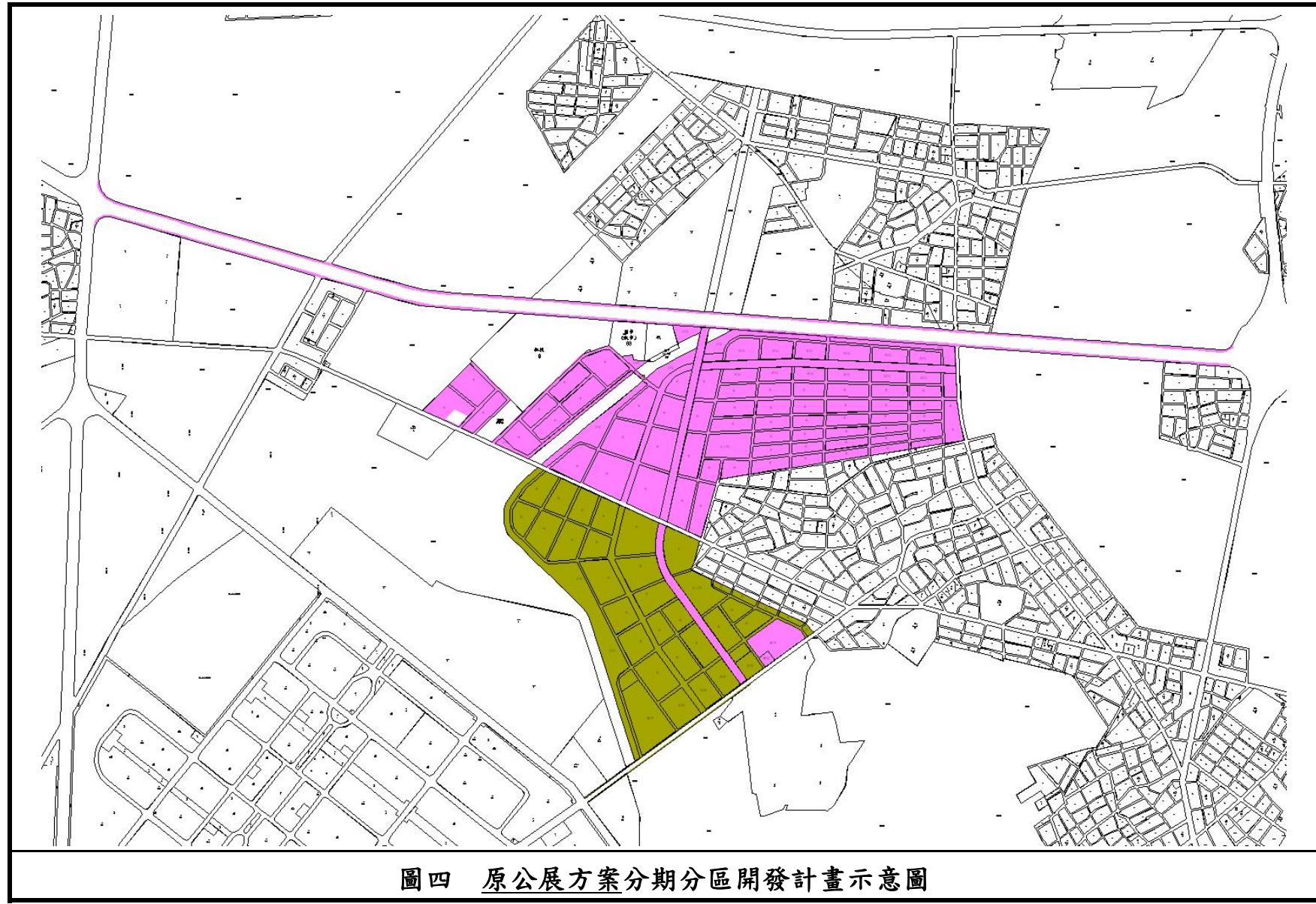
審議三-13

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件	專案小組委員 建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
十一	臺南市安南區二等七號快速道路南側土地	「2-7-80M」道路用地(11.51公頃)	「2-7-80M」道路用地(增列附帶條件)(11.51公頃)	1至3點理由同上。 4. 配合本次區段徵收作業，將二等七號計畫道路(自安明路至安吉路間)兩側各10米寬未徵收之用地範圍，一併取得。		建議同意刪除。	
十二		農業區(0.09公頃)	河川區(兼供道路使用)(0.09公頃)	「2-7-80M」計畫道路至安明路間之曾文溪排水線無通行之道路可跨越排水線，考量未來開發後排水線兩側通行需求，故劃設「河川區(兼供道路使用)」作為通行使用。		建議照案通過，變更理由建議修正如左欄。	
十三		農業區(17.77公頃)	「商34」商業區(17.77公頃)	1. 計畫區設置「區政中心」及「地區醫院」後，配合二等七號道路開闢後為本區帶來的交通優勢，本區將形成安南區新發展核心，未來區活動人口將大量增加。		1. 建議圓弧部份應調整，餘照案通過。	
十四		農業區(7.35公頃)	「商35」商業區(7.35公頃)	2. 因應此一趨勢，劃設2處「地區商業中心」供安南區本地居民以及前來大學城公園活動之台南都會區民眾消費購物，進而帶動週邊地區整體發展。 3. 二等七號道路可為本地區帶來南科及台南縣甚至嘉義高雄縣市的消費商機。		2. 變更理由應再補充二等七號快速道路所帶來之商機。	
十五		農業區(159.73公頃)	低密度住宅區(159.73公頃)	提供興建低密度、園林化住宅社區，配合本案開發，帶動安南區發展		建議照案通過，變更理由建議修正如左欄。	

表一 原公展方案變更內容明細表（續3）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件	專案小組委員 建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
十六		農業區 ( 2.63 公頃)	「停 8」停車場用地 ( 0.89 公頃)  「停 9」停車場用地 ( 0.40 公頃)  「停 10」停車場用地 ( 0.76 公頃)  「停 11」停車場用地 ( 0.58 公頃)	1. 「停 8」：提供「機 79」(地區醫院)及「公 52」河濱公園內之活動人口作停車使用。 2. 「停 9」：提供「商 34」商業區及「公 52」河濱公園內之活動人口作停車使用。 3. 「停 10」：提供「商 34」商業區內之活動人口作停車使用。 4. 「停 11」：提供「機 78」(區政中心)內之活動人口作停車使用。		建議同意修正 變更理由，惟 本項變更請移 至細部計畫變 更內容項目。	
十七	計畫範圍	計畫範圍面積 (252.93 公頃)	計畫範圍面積 (252.82 公頃)	因公展草案之計畫圖資料未依最新資料更新，故修正計畫範圍。		(新增)	

註：上列面積僅供參考，實際面積依實際定樁測量為準。



表二 開發經費概估表

項目	經費（萬元）	備註
地價及地上物補償費 (農作物及建物改良費)	59,763	
區段徵收作業費	9,305	
都市計畫測量、釘樁費	930	
公共設施工程費	500,000	
貸款利息	285,000	以年利率 5%、 貸款年期 10 年概估
總計	855,000	

註 1：上述費用以區段徵收範圍面積 251.01 (原公展方案) 公頃核計。

註 2：表列費用僅供參考，實際經費得配合工程辦理當時之物價及利率變化而有所調整，並應以核定公告之區段徵收計畫書為準。

表三 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	規劃單位建議	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
一	李家和	<p>(一) 本人認為公道 2-24-40 米道路離二等七號太過於接近，若有車輛從二等七號轉往南邊，很快就會遇到公道 2-24-40 米道路，恐怕會容易造成交通事故，且公道 2-24-40 米道路往南到本淵寮舊社區，皆為 12 米到 15 米道路，沒有一條比較寬的幹道，因此本人建議公道 2-24-40 米道路與 B-21-12 米道路對調，且對調後的 B-21 道路由 12 米規劃為 15 米，以利銜接 2-25 號 20 米道路。</p> <p>(二) 對調後的公道 2-24-40 米道路往西延伸通曾文溪大排，通往成功大學安南校區北側銜接至安明路，如此一來不但本計劃區有多一條聯外道路，銜接濱海公路，交通會比較便利，也增加建商來投資蓋房子的誘因，本計劃區與科工區道路網也透過濱海公路作聯結，有利本地區的發展。再說本條公道 2-24-40 米道路網西延伸通過曾文溪大排，若未來曾文溪大排西側要開發時，才有路能和東側銜接，曾文溪大排東西兩側道路系統才能相通，才有利於北地區包括臺南市或安南區的整體發展。</p> <p>(三) 因本來市政府預定將本市銀髮村設於南區的灣裡地區，如果市府有意將本區的醫院用地改為銀髮村用地，或為解決安南區醫療不足的問題，而規劃四點多公頃的醫院用地，為了長遠的發展，四點多公頃的用地可能不夠。本人建議在不破壞公園景觀及遊憩功能的情況下，利用公 52 公園用地將醫院用地擴大為十公頃，以利未來的長遠發展擴充使用，並吸引長庚、慈濟等大型醫院中心來此設分院，解決安南區及台南縣七股、將軍、北門等地醫療資源不足的問題。</p> <p>(四) 機 78 規劃為未來安南區公所用地，目前規劃位置位於公園用地旁，是想與公園做一個聯結，</p>	<p>1. 建議第(一)、(二)點未便採納。 理由：「公道 16-40M」之劃設主要作為景觀道路使用，創造一個舒適的購物環境。其在道路通行的功能性與區內 15M 道路相同，同時為避免車流量過大，未來「公道 16-40M」的交通管制措施亦較其他 15M 之一般性道路嚴格。</p> <p>2. 建議第(三)點未便採納。 理由： (1)「機 79」機關用地劃設作為醫療設施使用，其設施規模經市府相關單位評估各項設施需求，並考量周邊道路系統規劃，始劃定為 4.92 公頃。</p> <p>(2)市府亦於安南區仁愛之家規劃一處醫療用地(該案已通過市都委會審查)，面積約為 6.20 公頃，加上本案規劃之「機 79」機關用地，服務安南區及其鄰近之鄉鎮，已可滿足地區需求。</p> <p>3. 建議第(四)點未便採納。 理由：「公道 15-40M」之功能主要作為景觀道路，其在道路通行之功能性較西側之「2-25-20M」不足，容納車流量亦較低。而區公所的區位選擇主要考量其具備高可及性，且安中路屬地區居民日常通行之主要</p>	<p>1. 建議第 1、2 點公道部份建議未便採納。 理由：「公道 2-24-40M」之劃設主要作為景觀道路使用，創造一個舒適的購物環境。其在道路通行的功能性與區內 15M 道路相同，同時為避免車流量過大，未來「公道 2-24-40M」的交通管制措施亦較其他 15M 之一般性道路嚴格。</p> <p>2. 建議第 3 點未便採納。 理由： (1)「機 79」機關用地劃設作為醫療設施使用，其設施規模經市府相關單位評估各項設施需求，並考量周邊道路系統規劃，始劃定為 4.92 公頃。</p> <p>(2)市府亦於安南區仁愛之家規劃一處醫療用地(該案正辦理公展中)，面積約為 6.20 公頃，加上本案規劃之「機 79」機關用地，服務安南區及其鄰近之鄉鎮，</p>	<p>本案已重新規劃，該陳情意見未便採納。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	規劃單位建議	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
		<p>但本人認為公所應該設於主要幹道旁位置明顯處，因此本人建議區公所改設於本田路與公道2-23號道路西側的交匯口地區，或是設立於安中路、2-23號道路西側的交會口地區，且把公52的公園用地往南移動到新公所對面，與公所互相輝映，這樣公所的位置也會比較明顯。</p> <p>(五) 規劃12米次要道路路寬已很小，為了地方發展，竟然還規劃十米的路寬，有必要全部改為12米，建議如下。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) B-17-12南側的B-15、B-16全部只有十米很危險，做為次要道路路寬也不夠，有必要全改為12米。</li> <li>(2) B-14-12南側的B-12、B-13全部只有十米很危險，應全部改為15米。</li> <li>(3) B-11-15南側的B-10只有12米、B-9更只有十公尺，做為次要道路路寬也不夠，有必要全改為12米。</li> <li>(4) B-8-12南側的B-6、B-7全部只有十米很危險，做為次要道路路寬也不夠，有必要全改為12米。</li> <li>(5) B-5-12南側的B-3、B-4全部只有十米很危險，做為次要道路路寬也不夠，有必要全改為12米。</li> </ul> <p>(六) 為日後若曾文溪大排西側的道路系統能與本區相銜接，因此有必要將B-30-12米道路及B-36-12米道路規劃為18公尺，未來若曾文溪大排東西要開發時，可與本區的道路系統連為一體，較有利於本市發展。</p> <p>(七) 以上是本人對本案的建議，希望都委會能仔細斟酌本人的建議。本人希望列席都委會說明。</p>	<p>道路，交通條件較佳。</p> <p>4. 建議第(五)、(六)點未便採納。 理由： (1)本案劃設之10M及12M計畫道路是作為住宅區出入道路，若拓寬為15M將增加過多通過性車流，影響社區安寧及安全。 (2)依區段徵收可行性評估，本案公共設施比例不得高於40%，故計畫道路寬度無法再擴大。</p>	<p>已可滿足地區需求。</p> <p>3. 建議第4點併同主計變更內容第1、2案辦理。</p> <p>4. 建議第5、6點道路寬度放寬部分建議配合公設用地比例調至40%乙節，酌予採納放寬。</p>	

表三 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	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
二	台南市農會 台南市安南區淵南段 962、1045、1046、709、962、671、963、672、707 及農場段、676、677、678、712、713、716、678-1、678-3、709、718、719、719-2 等土地緊鄰臺南市安南區（二等七號計畫道路南側地區）細部計畫規劃地區，且該地區為農業區，周遭規劃為細部計畫區域，對農業經營環境造成影響，且農業環境改變，傳統農業經營日趨困難，部分農地甚至已經停止耕作，任其荒廢。為確保農民權益及健全地方整體發展，呈請 鈞府將該地區納入細部計畫案中。  (二)隨函檢附說明圖示乙份。	為確保農民權益及健全地方整體發展，呈請 鈞府將臺南市安南區淵南段 962、1045、1046、709、962、671、963、672、707 及農場段、676、677、678、712、713、716、678-1、678-3、709、718、719、719-2 等土地緊鄰臺南市安南區（二等七號計畫道路南側地區）細部計畫規劃地區，且該地區為農業區，周遭規劃為細部計畫區域，對農業經營環境造成影響，且農業環境改變，傳統農業經營日趨困難，部分農地甚至已經停止耕作，任其荒廢。為確保農民權益及健全地方整體發展，呈請 鈞府將該地區納入細部計畫案中，請鑒核。		陳情意見建議未便採納。 理由： 1. 農業區變更為住宅區及商業區需配合重大建設計畫的開發，以區段徵收方式取得公共設施用地。 2. 本案區段徵收範圍經地政處辦理可行性評估後，評估結果確為可行，且各項公共設施需求規模已確認，目前尚無新增之需求。 3. 相關建議事項納入「臺南市安南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」供都委會委員參考。	依專案小組建議意見未便採納。
三	李江河、李薛春、李晉德 農場段 461-3	請將座落臺南市安南區農場段 461-3 地號等如附圖範圍列入臺南市安南區（二等七號計畫道路南側地區）細部計畫案，以達均衡地區之發展。  上述土地面向安中路五段，斜對面為立德大學，東邊緊臨土城國高、中，西北連接農場寮住宅區，整個點、線、面配合安南區政中心、地區醫院、大學城公園或土城國、高、中之擴大為最理想適當地點，為整體開發呈現完善的生活機能，懇請 鈞府能將如附圖上述位置列入（二等七號計畫道路南側地區）細部計畫案，當感德便。		建議併人陳第二案辦理。	併人陳第二案辦理。

表三 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	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
四	陳良雄	<p>(一)本案只有公佈在市府網站和幾個里辦公處，對本案計畫區的相關人都沒有通知，種田的人不太管事也不太懂事，知道這個案的人很少，參加說明會的人更少，不到全部地主的三分之一，而且說明會只派一位主持人，民眾一問三不知，疑問都沒有得到解答，顯有黑箱作業之嫌。</p> <p>(二)目前台南市荒廢的空地很多，空屋也很多，一大堆國宅、販厝、大樓的空厝賣不出去，加上全世界經濟走下坡，附近的臺南科技工業區的大片空地已經空在那裡十幾年了，興國和立德學院也自身難保，現在又規劃這麼大面積的住宅區，屆時開發後又是變成荒地一片，教原來耕種的地主們情何以堪，怎麼看的下去。</p> <p>(三)本案開發的目的是為取得二等七號兩側各十米之土地，但是二等七號道路完工通車近一年但車流非常稀少，臺南市政府為了取得那些毫無急迫性的道路用地，而選用對人民最為不利的區段徵收方式辦理，犧牲市民千百年祖先留下來的良田，視民眾的財產如草芥，真是太超過了。</p> <p>(四)本計畫案區域內大部份現況為農田，附近五、六十歲以上年紀老農都靠這片土地過活，農民種植稻米、玉米等作物或申報休耕來養家活口，土地經區段徵收後只約能分得 40% 土地，抽籤之後分得的地不是原來農地的位置，也不知道要分到那一個地點，開發之後更不能種田，也失去請領老農年金的資格，在轉業困難、失去農作收入及加上還要再課徵地價稅等多重傷害下將使生活陷入困境，逼得我們走頭無路，難道是要引起民眾上街頭抗議才甘願嗎。</p> <p>(五)錯誤的政策真的是比貪污更可怕，本細部計畫案之辦理充滿不合理及不公平，在引用數據及政策錯誤下將為安南區的發展帶來巨大的浩劫，希望各審議委員能堅守專業，為人民及社會主持公道。</p>	應撤銷旨揭細部計畫案。	<p>陳情意見建議未便採納。 理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案辦理目的是為了籌建「安南區政中心」、「地區醫院」及「大學城公園」等重大公共建設，並配合二等七號道路興闢，取得該道路兩側各 10 米之土地，對安南區整體發展極為重要。</li> <li>2. 「區政中心」的設置是為整合安南區蛙躍式發展的型態，朝向副都心發展，進而形成臺南市發展核心。</li> <li>3. 「地區醫院」的設置提供安南區完善的醫療設施，並配合安南區仁愛之家醫療園區的設置，解決安南區缺乏中大型醫療院所的窘境。</li> </ol>	依專案小組建議意見未便採納。

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續3)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
五	黃守德	<p>(一) 台南市人口僅有七十餘萬人，且人口增加率逐年遞減僅剩 2%，本案以民國 114 年為計畫目標年，計畫人口 1126000 人，高估人口需求，屆時開發後將如高鐵歸仁站特定區一樣荒廢。</p> <p>(二) 現在大學過多加上少子化的趨勢，附近興國及立德二所大學招生狀況極不理想，甚至走向退場，不利本案的開發。</p> <p>(三) 本案開發的目的系為取得二等七號兩側各十米土地並無取得急迫性，臺南市政府為取得該道路用地卻選用對人民最為不利的區段徵收方式辦理，犧牲市民權益，真有害無益。</p> <p>(四) 本計畫案區域內大部份現況為農田，是附近五、六十歲以上年紀老農賴以維生之基本，農民可種植稻米、玉米等作物或申報休耕以養家活口，土地經區段徵收後只約能分得 40% 土地，在轉業困難、失去農作收入及加上另需課徵地價稅，三重傷害下將使其生活陷入困境，更引發強大民怨。</p> <p>(五) 台南市安南區近年飽受淹水之苦，除計畫書內畫的淹水區外，本淵寮部落朝興宮附近才是最嚴重的淹水區，本計畫書內的淹水圖卻獨將其遺漏，向市政府反應淹水情形多年皆無改善，在排水改善遙遙無期下，本計畫將可滲流雨水及具天然滯洪池功能的農田改為建地，並在開發後墊高計畫區基地高程，此舉將造成本淵寮部落地區更嚴重的水患，如此本案也不用規劃滯洪池了，因為本淵寮部落就是天然的滯洪池。</p> <p>(六) 錯誤的政策比貪污更可怕，本計畫案之辦理在引用數據及政策錯誤下，將為安南區的發展帶來巨大的浩劫，為此懇請各審議委員能堅守專業，為人民及社會主持公道，感激不盡。</p>	撤銷旨揭細部計畫案。	建議併入陳第四案辦理。	併入陳第四案辦理。

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續4)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
六	黃水源	<p>(一)本案只有公佈在市府網站和幾個里辦公處，對本案計畫區的相關人都沒有通知，種田的人不太管事也不太懂事，知道這個案的人很少，參加說明會的人更少，不到全部地主的三分之一，而且說明會只派一位主持人，民眾一問三不知，疑問都沒有得到解答，顯有黑箱作業之嫌。</p> <p>(二)目前臺南市荒廢的空地很多，空屋也很多，一大堆國宅、販厝、大樓的空厝賣不出去，加上全世界經濟走下坡、附近的台南科技工業區的大片空地已經空在那裡十幾年了，興國和立德學院也自身難保，現在又規劃這麼大面積的住宅區，屆時開發後又是變成荒地一片，教原來耕種的地主們情何以堪，怎麼看的下去。</p> <p>(三)本案開發的目的是為取得二等七號兩側各十米之土地，但是二等七號道路完工通車近一年但車流非常稀少，臺南市政府為了取得那些毫無急迫性的道路用地，而選用對人民最為不利的區段徵收方式辦理，犧牲市民千百年祖先留下來的良田，視民眾的財產如草芥，真是太超過了。</p> <p>(四)本計畫案區域內大部份現況為農田，附近五、六十歲以上年紀老農都靠這片土地過活，農民種植稻米、玉米等作物或申報休耕來養家活口，土地經區段徵收後只約能分得40%土地，抽籤之後分得的地不是原來農地的位置，也不知道要分到那一個地點，開發之後更不能種田，也失去請領老農年金的資格，在轉業困難、失去農作收入及加上還要再課徵地價稅等多重傷害下將使生活陷入困境，逼得我們走頭無路，難道是要引起民眾上街頭抗議才甘願嗎。</p> <p>(五)錯誤的政策真的是比貪污更可怕，本細部計畫案之辦理充滿不合理及不公平，在引用數據及政策錯誤下將為安南區的發展帶來巨大的浩劫，希望各審議委員能堅守專業，為人民及社會主持公道。</p>	應撤銷旨揭細部計畫案。	建議併人陳第四案辦理。	併人陳第四案辦理。

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續5)

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
七	顏燦森 淵南段 808	<p>一個和尚有水喝，十個和尚為水搶破頭。什麼都可少，就是食物不能少。什麼都可貴，就是食物不能貴。現在進口的食物大都有毒，只有自己生產才安心。經濟就像大水缸，老闆就是倒水者，消費者就是喝水者，水一直倒，消費者喝的慢，喝不下到最後滿出來都是浪費，所以到處都是賣不出去的房子、書、電器用品等等一大堆。現在是少子化，興建學校是多餘，要建設可以往怎樣，在把小北商業區、海安路在發展起來。都市歸都市、鄉下歸鄉下，凡事不可去盡。</p> <p>怨嘆世間無能人，現在大公司都在裁員、減產。農地徵收又會造成好幾千人失業，沒有農地我們又算什麼保，是不是取消我們的農保。</p>	反對都市計畫 犧牲農業。	建議併入陳第四案辦理。	併入陳第四案辦理。

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續6)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
八	黃守本	<p>(一)本案以民國 114 年為計畫目標年，計畫人口 1126000 人，惟目前台南市人口至 94 年底人口僅有七十餘萬人，人口增加率逐年遞減僅剩 2.5%，依此趨勢推估，明顯高估人口需求，加上近年本案附近地區相繼辦理大面積擴大都市細部計畫案及市地重劃案，住宅區已明顯供過於求。</p> <p>(二)對照鄰近地段及生活機能明顯優於本案的本淵寮市地重劃區之辦理狀況，其周圍環繞各個安南區的行政機關，區內有已設置多年的國中及國小、緊鄰人口眾多的本淵寮部落，交通及生活便利，為安南區各項條件最優的都市細部計畫案，但花費將近 20 年的時間仍無法去化該區土地；而本案設置地點偏僻，學校及各機關的設立仍在未定之天，與本淵寮市地重劃案優劣立判，耗費鉅資的大面積開發其失敗機率極大，此舉勢將造成地主及政府雙方巨大的損失。</p> <p>(三)附近興國及立德二所大學招生狀況極不理想，台南科技工業區廠商進駐興趣缺缺，大片土地閒置，在目前經濟情勢險峻及少子化的趨勢下，對本案的開發亦造成負面因素。</p> <p>(四)本案開宗明義指出開發的目的系為取得二等七號兩側各十米之土地，惟取得土地有一般徵收、市地重劃及區段徵收等方式，二等七號道路完工通車近一年但車流非常稀少，臺南市政府為取得該道路用地卻選用對人民最為不利的區段徵收方式辦理，犧牲市民權益，使人民難以信服。</p> <p>(五)本計畫案區域內大部份為農田，為附近五、六十歲以上年紀老農賴以維生之基本，農民可種植稻米、玉米等作物或申報休耕以養家活口，土地經區段徵收後只約能分得 45% 土地，在土地出售不易、失去農作收入</p>		建議併入陳第四案辦理。	併入陳第四案辦理。

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
		<p>及加上另需課徵地價稅三重傷害下將使其生活陷入困境，更引發強大民怨。</p> <p>(六)臺南市安南區近年飽受淹水之苦，除計畫書內圖 3-1 之淹水區外，住在安南區的人都知道本淵寮部落朝興宮附近即本計畫區域的南側每次下雨就淹水，本計畫書內的淹水圖卻獨將其遺漏，向市政府反應淹水情形多年皆無改善，在排水改善遙遙無期下，本計畫將可滲流雨水及具天然滯洪池功能的農田改為建地，並在開發後墊高計畫區基地高程，此舉無異將造成本淵寮部落地區更嚴重的水患。</p> <p>(七)綜上所述，本計畫案之辦理在引用數據及政府錯誤下將為安南區的發展帶來巨大的浩劫，為此懇請各審議委員能申張正義，為臺南市的發展方向導引山富麗康莊大道，共創人民與政府的雙贏。</p>			

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續6)

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
九	台灣糖業公司台南區處	<p>(一)依據 貴府 97 年 9 月 12 日南市都劃字第 09716545490 號暨南市都劃字第 09716545491 號公告函、本公司 97 年 10 月 14 日資劃字第 0970010377 號函辦理。</p> <p>(二)查本變更案涉及本區處經管臺南市安南區公塭段 518-8 地號等 55 筆土地面積計為 125,677.27 平方公尺（詳如明細），原屬都市計畫「農業區、道路用地」，經本次 貴府辦理公開展覽相關圖說，擬變更為「公園、道路用地(增列附帶條件)、住宅區」，並擬以區段徵收方式辦理整體開發，本公司意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 編號「三」：本公司所有安南區農場段 11、12-6 地號等 2 筆土地，面積 1,009.29M<sup>2</sup>，原屬「農業區」，變更後為「部分農業區、部份公園」，同意辦理。</li> <li>2. 編號「十」：本公司所有安南區公塭段 518-8 地號等 46 筆土地，面積 19,291.23 M<sup>2</sup>，原屬「道路用地」，變更後為「道路(增列附帶條件)」，土地變更前後同為公共設施用地，同意辦理。</li> <li>3. 編號「十四」：本公司所有安南區農場段 153-1 地號等 7 筆土地，面積 105,376.75 M<sup>2</sup>，原屬「農業區」，變更後為「部份農業區、部份住宅區」，依本次細部計畫擬增闢 B-27-15M 寬計畫道路，查該區位北側範圍土地現況毗鄰已為育英街供公眾通行使用，倘經變更未來恐將造成通路使用功能重疊及路權寬度影響整體道路系統之效益，建請調整北側區位範圍線至育英街與立德大學邊界線（即北移 B-27-15M、B-28-10M 道路位置），即變更主要計畫「學校用地為住宅區」、細部計畫為「道路用地」，並以區段徵收方式辦理整體開發。</li> </ol> <p>(三)另有關立德大學前於 96 年 9 月 4 日函請 貴府建議將其承租本公司土地位於該校南側、東側增設一條 15 公尺寬之計畫道路以連接至二等七號道路乙節，因本次編號「十四」區位西南側該校南側農業區計畫範圍線與學校用地銜接部分未對齊，造成用地畸零不完整，且未劃設道路，將致西行道路為無尾巷，交通系統規劃有欠周延，仍請 貴府將西南側範圍線調整為與現已為既成道路之育英街連接，配合本次都市計畫變更案，將二等七號南側之育英街劃設為計畫道路，且增設計畫道路至主要道路（安中路），並以區段徵收方式辦理整體開發。</p> <p>(四)檢附本案旨揭變更範圍內本公司土地明細表及示意圖乙份供參。</p>	<p>陳情意見建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情第(二)-3 點，因所建議道路無法順接至東南向之計畫道路、復以週邊道路區段徵收辦理完成後原既成道路可辦理廢道等理由，所陳意見建議未便採納。</li> <li>2. 陳情第(三)點因於本計畫範圍外，故建議不予採納。</li> </ol>	<p>依專案小組建議意見未便採納。</p>

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續7)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
十	陳雪琴 淵北段 789 (道路)、790 (田)、791 (水圳)		小民經過安南區都市發展開會後，懇請政府徵收安中路段時，請將小民「安中路」的道路與水圳部分，一同合併計算，納入「區段徵收」部分，才合情理，呈請臺南市政府核准。	陳情意見建議未便採納。 理由： 1. 經查，建議之 789 地號屬「3-33-20M」計畫道路(安中路)，非屬本次計畫範圍，無法納入本案區段徵收範圍。 2. 另 790 及 791 地號屬本次計畫範圍，並已納入本案區段徵收範圍內。	依專案小組建議意見未便採納。
十一	施耀宗	(一)計畫區段內曾文溪排水線兩側各二十米之土地，依據十月十四日之說明會，因市府財政政困難留為中央徵收，該地位於計畫區段內部，周圍均為本計畫區段徵收地，惟獨此地排除其外，似有不妥，因中央徵收與地方區段徵收其回饋不同，認有被優遇或歧視之感。 (二)計畫區段外，台江大道(二等七號)北側全部及南側海佃路以東，立德大學以西各十米之土地，卻列入本案區段徵收而增加本計畫公共設施用地，影響地主之保留地分配率。 (三)可否將曾文溪排水線兩側各 20 米之土地，併入本次計畫辦理區段徵收，而將台江大道計畫區段外之土地撤銷區段徵收，改由中央徵收。	區段徵收範圍調整。	陳情意見建議未便採納。 理由： 1. 經查陳情土地屬「經濟部水利署」之曾文溪排水線整治範圍，現階段規劃以徵購方式取得土地，並無回饋或配回地主土地之議。 2. 二等七號兩側各 10 米部分為本案辦理區段徵收欲取得之土地，若取消則與本案辦理目的相違背。	依專案小組建議意見未便採納。

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續8)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
十二	黃火山 淵東段 20 號	地目已部分變更為農舍，作為模具廠使用，依都市計畫規定原地主無法取得原地使用，須以抽籤決定，那地上建築物勢必拆除，再做遷移，如此損失之大，將迫使工廠結束營業，間接影響許多員工的家庭生計，盼市府將心比心，體恤基層百姓生存不易。	建議讓原建築物所有權人，保有原地使用，讓損失降至最低，剩餘空地願依都市計畫全力配合，煩請相關單位能實地勘查，了解民意，謝謝幫忙。	陳情意見建議未便採納。 理由： 模具廠非屬農舍允許使用項目，不符「農業區合法農舍區段徵收處理原則」可茲辦理。	依專案小組建議意見未便採納。
十三	鄭壽安 淵北段 638、638-1、 638-2、638-3、624、 624-1、623、623-1、 613-2 地號	陳情人已在陳情位置上，申請合法與建農舍及其他農業設施，花費巨額金錢。 (建照：97 年南工造字第 00462 號)	保留陳情人陳情位置 (日後分配時)。	一、「農業區合法農舍區段徵收處理原則」建議條文如下： 1. 本原則所稱合法農舍係指已取得農舍建築執照之合法建築物。 2. 合法農舍原則仍應參加區段徵收，惟欲申請剔除於區段徵收外之個案，應經本府地政處同意在案。 3. 合法農舍剔除前後，區段徵收範圍內整體公共設施比率應維持相同，以維全部土地所有權人權益。 4. 剔除區段徵收範圍之土地須配合本計畫辦理變更分區用地，並依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理回饋。 5. 上揭回饋事項，申請人應切結於本計畫公告發布實施前完成回饋，如無完成，該剔除申請取消。 二、依上揭原則，本案建議仍納區段	1. 「農業區合法農舍區段徵收處理原則」依專案小組建議意見通過。 2. 陳情意見依專案小組建議意見辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員 初步建議意見	市都委會決議
				徵收範圍內，後續保留建築物乙節，依區段徵收相關規定辦理。	
十四	謝瑞欽 淵東段 14、15-1	<p>本人以宜蘭厝為夢想，在自己的故鄉購取 2 分半限制 5 年農地管制臨路約束，才符合興建合法農舍的標準土地。求好心切花盡全部積蓄及心力（約 5 仟~6 仟萬），經土地改良、基樁架設、綠建築營造合法農舍，以做祖先、父母、自己、後代長居之處，好不容易裝潢快完成，卻在 10 月 15 日接到代書來電區段強制徵收開會，晴天霹靂民情何以堪，錢沒、屋要毀、地不保，沒天良、怨、憂心、冤啊，可憐、善良、守法、用實際行動愛台灣的憨百姓真的無法承受。</p> <p>營造期間又遇鋼、水泥、砂、材料大漲價，小民已負債累累，身心俱疲一度工程停滯。</p>	<p>本地面臨海佃路四段路面（曾自己馬路退縮）且隔鄰建地。</p> <p>不求貪、不求利、只求不參與區段徵收，維持原地原屋不變（淵東段 14 及 15-1 號），拜託啊！</p> <p>建議安南區可不同市區的規劃方式，如鄉居式農舍特區，不是別有一番風味嗎！</p>	<p>一、「農業區合法農舍區段徵收處理原則」同人陳十三案。</p> <p>二、所陳維持原地乙節，建議依上揭原則第 2~5 條規定辦理。</p> <p>三、另道路部分建議暫不予調整，惟該土地前方是否鄰接海佃路，請作業單位詳查。</p>	依專案小組建議意見辦理。

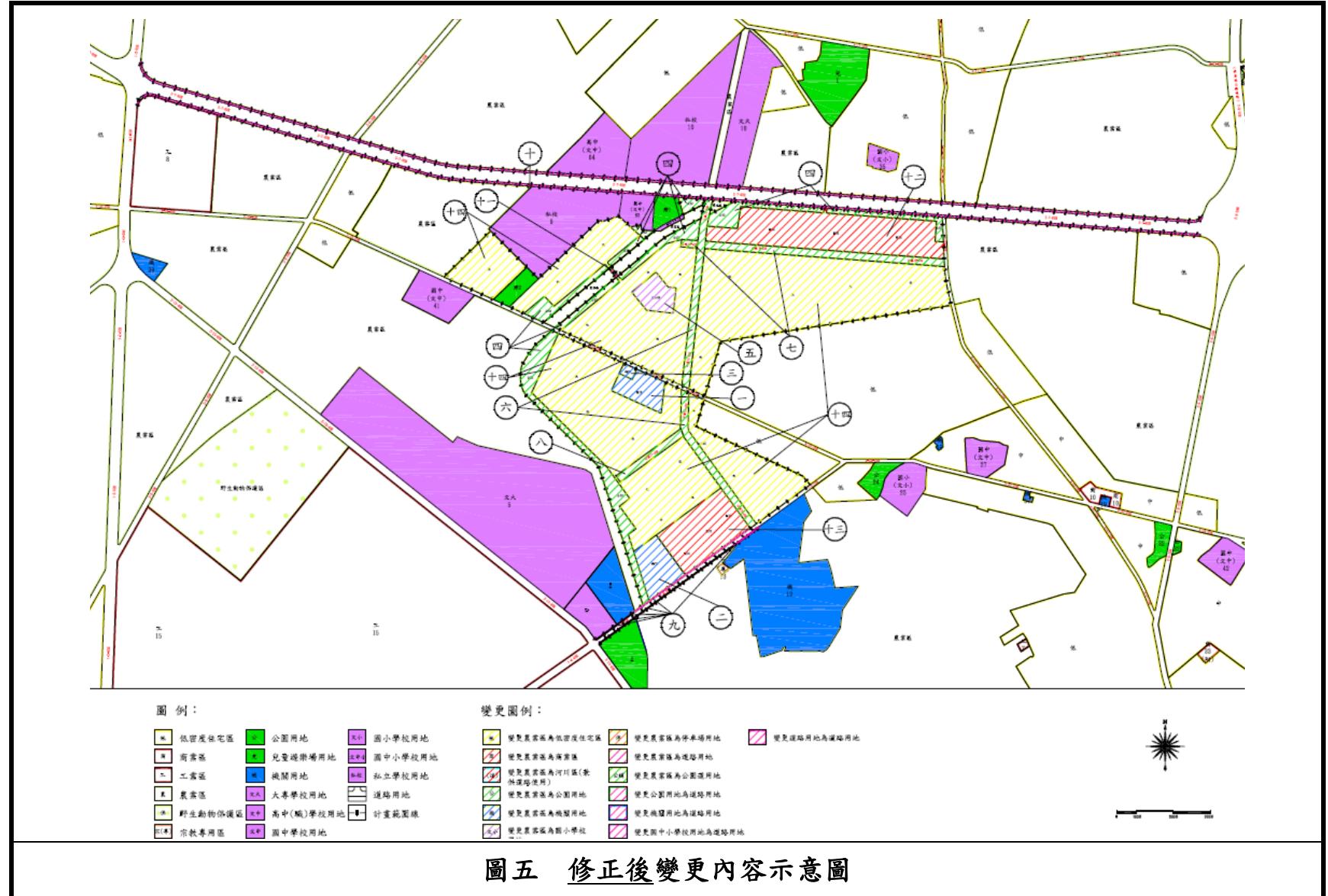
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
十四 一一	謝瑞欽	<p>本人與老父親從小務農，居住在祖厝四合院，且因叔輩要地拆屋，而舉家移至海佃路四段，在循法規及市府許可發照興建農舍住家，在即將完成時卻得知(97.10.14)，此區已強制區段徵收，且進而了解才知被道路B21-12米從正中劃過，市府怎可如此愚民、害民、欺民，這是小民一生全部的生命與財產啊，民怎承受的了。</p> <p>本屋本地面臨海佃路路面，無需再開路，農舍居家非工廠與住宅區是一樣的，全球都在鼓勵節能減碳，多植樹多綠化，減緩暖化，有機自農自給，保護地球(建蔽率：農舍10:1、住宅10:6)。</p> <p>小民用實際行動投資台灣，根深台灣，政府應鼓勵本地已作好農務設施：綠建築、蓋水池、自動灑水、排水系統、土地改良、植栽、菜園、果樹，請各位委員體恤民心。</p>	<p>民央求(地號淵東段14及15-1)：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)道路B21-12米道路調整或刪除。保留原屋原地(海佃路四段183號)。</li> <li>(二)剔除區段徵收開發範圍內。</li> <li>(三)本地號維持原來都市計畫農業區。</li> <li>(四)若政府執意不改，則請照民實際支出賠償。</li> <li>(五)安南區已有很多住宅區，且也尚未開發，還須擴大住宅區嗎？何不鼓勵農舍居家，有別於傳統住宅區呢。</li> </ul>		

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續9)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
十五	孫清福	目前所在位置為鋼構工廠，希望保留原有建築物。興建完工剛屆滿第三年，拆除將造成 25 個家庭失業，一位殘障者一生心血付之一炬。請為弱勢群體留一條生路，謝謝。	土地所有人在原地不變，徵收部份可由原地所有人優先承購，徵收較為合理。	<u>陳情意見建議未便採納。</u> <u>理由：</u> <u>鋼構工廠非屬農舍</u> <u>允許使用項目，不</u> <u>符「農業區合法農</u> <u>舍區段徵收處理原</u> <u>則」可茲辦理。</u>	依專案小組建議意見未便採納。
十六	南區國稅局 安南稽徵所	<p>(一)財政部臺灣省南區國稅設立於安南區之機關為安南稽徵所，負責安南區之綜合所得稅、營業事業所得稅、營業稅、貨物稅、菸酒稅、遺產及贈與稅之審核與課徵。該機關自 81 年 9 月 1 日成立至今，尚未有自有之辦公廳舍，現仍向臺南市農會承租辦公場所中。故取得辦公用地，以利服務安南區民眾，自有其需要。</p> <p>(二)現臺南市政府改為改善安南區公共建設、均衡臺南市之發展，又為配合二等七號道路（現名為「台江大道」）之兩側拓寬，舉辦「二等七號計畫道路南側」之區段徵收案，讓安南區土地可充分有效利用，使得本計畫區域成為安南區之「區政、教育及生活中心」，成為臺南市都市發展核心，其中本發展區域中有規劃「機 78」及「機 79」機關用地，現有草案係作為「安南區政中心」及「地區醫院」之用地。</p> <p>(三)本局安南稽徵所係為服務安南區納稅人之安南區主要行政機關之一，故如與以後區政中心設於同一機關用地，可收行政機關集中，人民減少奔波之效果，亦可因各行政機關鄰近，而增加横向聯繫之功能，所以懇請臺南市政府就此區段徵收計畫案中，於安南區公所預計使用之「安南區政中心」機關用地中設立國稅局使用之用地。</p>		1. <u>建議同意，新增約 1000 坪「機關用地」並指定用途，且不列入共同負擔，俾使國有財產局可配回供南區國稅局安南區稽徵所使用。</u> 2. <u>理由：在與會單位國有財產局、南區國稅局、安南稽徵所均同意該方案下，建議同意。</u>	該陳情意見酌予採納，本案納入考量並已重新規劃。

表三 人民或機關團體陳情意見綜理表(續10)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	專案小組出席委員初步建議意見	市都委會決議
十七	胡祈旺	<p>(一)支持計畫，感謝您們的用心與辛苦。</p> <p>(二)建議請在安中路(3-33號)四段或五段，尋一適當點規劃一條直線道路，穿越成大安南校區，到安明路(濱海公路)，以利本計畫區內居民與科工業區間交通經濟效益。</p> <p>(三)本案如獲有關單位准許開發，敬請貴府一次開發完成，勿因經費因素，分二期作業，因二期土地較小，經費也較少。</p>	<p><u>陳情意見建議未便採納。</u></p> <p><u>理由：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>建議第(二)點劃設道路穿越成大安南校區部分，非屬本次計畫範圍，相關建議意見納入「臺南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」參採。</u></li> <li>2. <u>建議第(三)點未便採納</u></li> </ol> <p><u>理由：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) <u>本案總開發經費高達85億元，經費龐大，依本府地政處評估，無法一次開發完成。</u></li> <li>(2) <u>二期開發面積89.24公頃，佔總面積35.56%，估計開發經費近30億元。</u></li> </ol>	<p>依專案小組建議意見未便採納。</p>



表四 修正後主要計畫變更內容明細表

原公展草案 編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
一	一	臺南市安南區二等七號快速道路南側土地	農業區 (3.78 公頃)	「機 78」機關用地 (3.78 公頃)	1. 為落實安南區文化建設及基層公共設施，均衡各地區經濟發展，於安南區二等七號快速道路週邊農業區籌建「安南區政中心」。 2. 另囿於早期農村聚落，都市化地區呈現蛙躍式發展，土地使用及公共建設無法有效率開發利用，故本案配合區段徵收方式開發農業區土地，使安南區的地理中心，得以優良的交通條件以及完善的生活服務機能，轉化發展為安南區之「區政、教育及生活中心」，並成為臺南市都市發展核心。		照案通過；惟詳細內容依整體配置調整後授權業務單位核計修正。
二	二		農業區 (4.98 公頃)	「機 79」機關用地 (4.98 公頃)	1. 依據行政院衛生署醫療網之規劃，急性病床及一般病床平均每萬人口預估應達 35 床，然目前安南區所屬之北門次區域，平均每萬人病床數僅有 7.6 床，醫療資源嚴重欠缺，為服務廣大安南區居民及提升當地醫療服務品質，有必要設置醫療院所。 2. 依據醫院病床劃設之標準，北門次區域應設置病床數為 1,190 床，本案約可提供 610 床，加計現有病床數(308 床)及「安南之家」設置之病床數(520 床)，合計 1,438 床，服務水準達 42.29 床/萬人。		照案通過；惟詳細內容依整體配置調整後授權業務單位核計修正。
三	三		農業區 (0.46 公頃)	「機 82」機關用地 (0.46 公頃)	依安南稽徵所需求，設置於區政中心旁，便於民眾辦理各項申請事宜，減少奔波各單位時間，提升辦理效率。	【其他說明】：供安南稽徵所使用。	照案通過；惟詳細內容依整體配置調整後授權業務單位核計修正。
四	四		農業區 (20.98 公頃)	「公 52」公園用地 (20.98 公頃)	配合曾文溪排水線整治，結合周邊之立德、興國兩所管理學院之校園空間規劃，提供學術交流、市民休憩、防災滯洪等複合性活動使用。		照案通過；惟詳細內容依整體配置調整後授權業務單位核計修正。

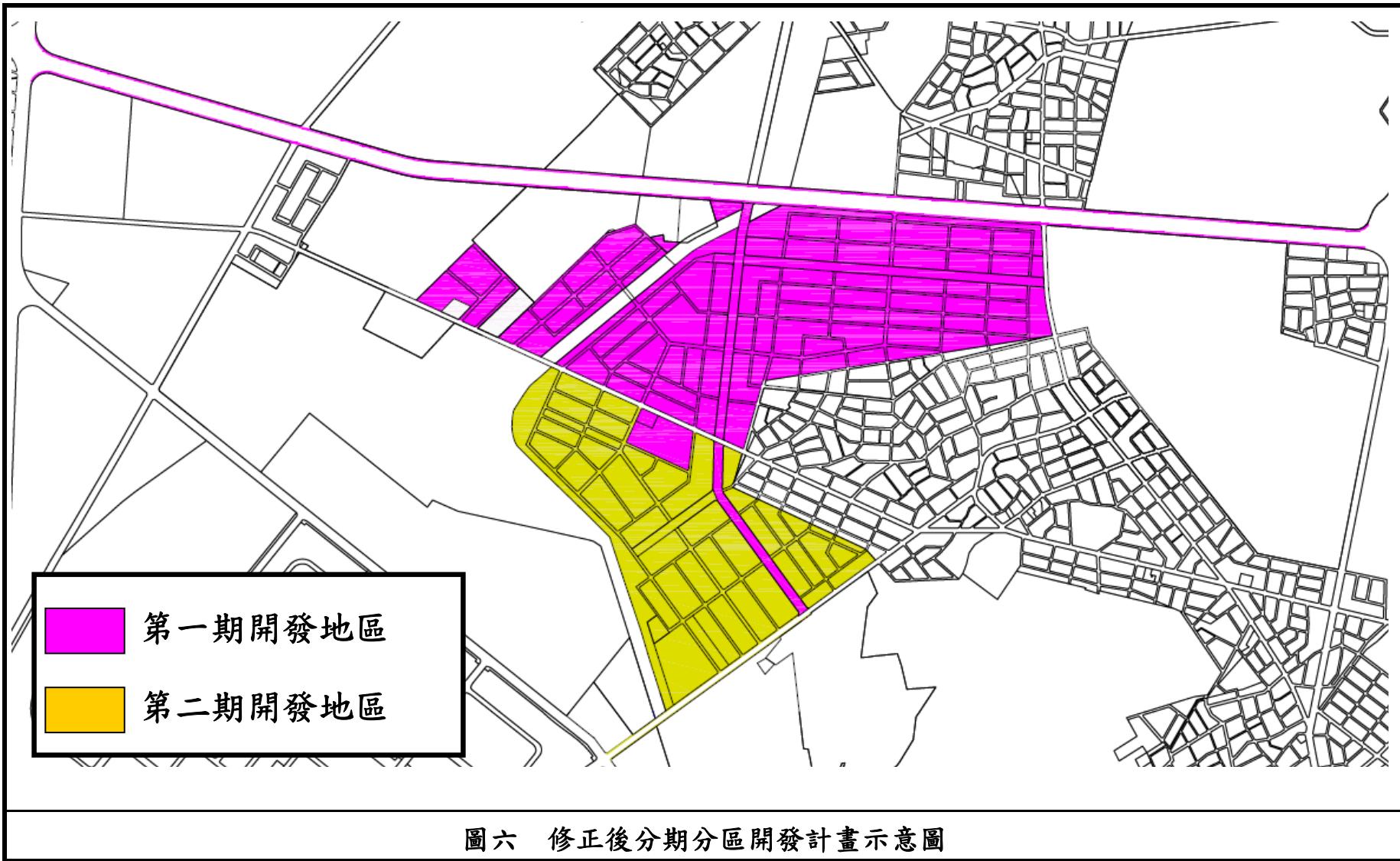
表四 修正後變更內容明細表（續1）

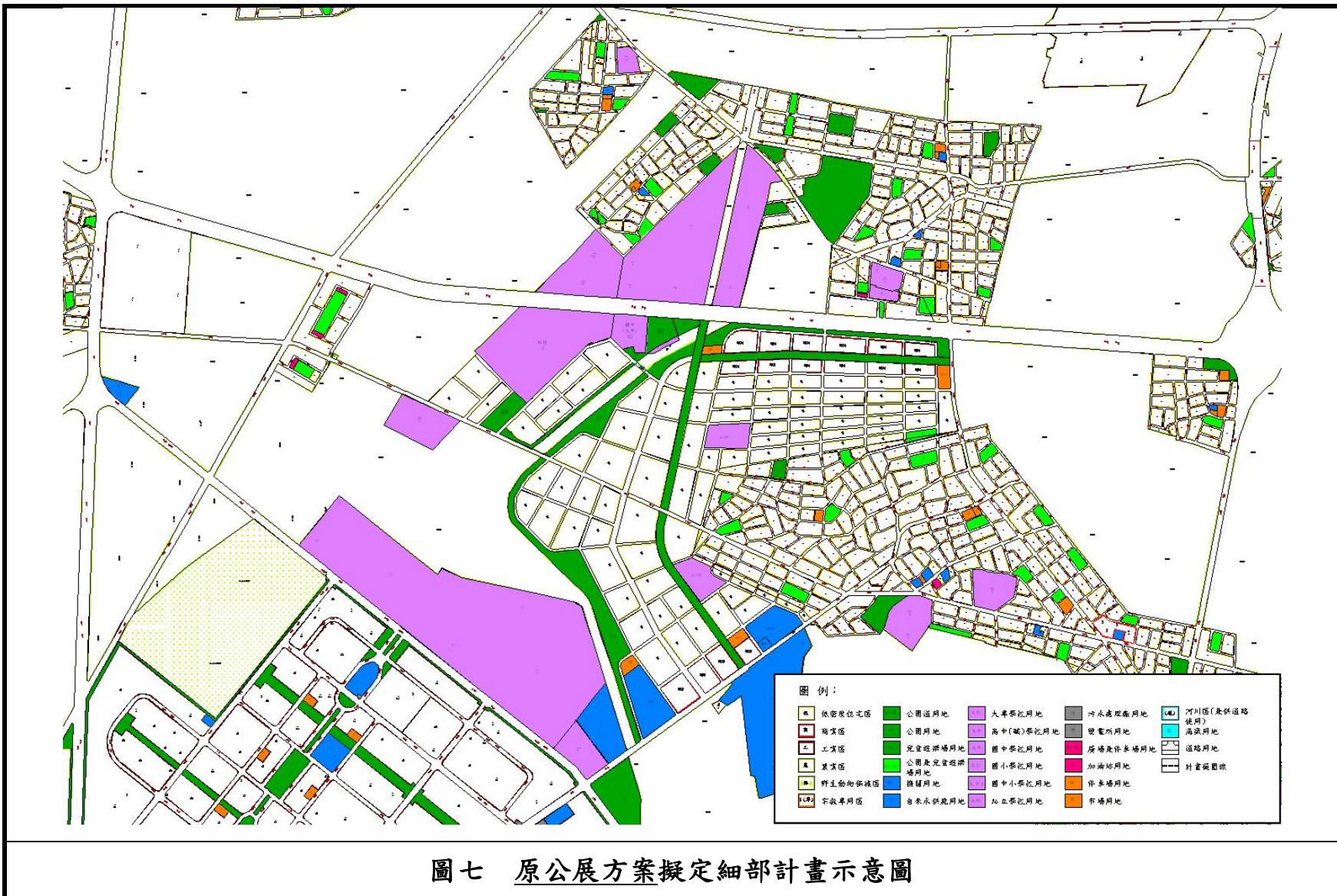
原公展草案 編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
五	五	台 南 市 安 南 區 二 等 七 號 快 速 道 路 南 側 土 地	農業區 (3.15公頃)	「文小84」國小 學校用地 (3.15公頃)	供設置國小服務本社區學童，並提供為社區 發展與居民活動之主要場所。		照案通過；惟 詳細內容依整 體配置調整後 授權業務單位 核計修正。
六	-		農業區 (2.97公頃)	「文小85」國小 學校用地 (2.97公頃)			
七	六		農業區 (7.36公頃)	「公道15-40M」 公園道用地 (7.36公頃)	因應本地區開發需求，並改善安南區西半部 地區對二等七號道路之南北向聯繫。		照案通過；惟 詳細內容依整 體配置調整後 授權業務單位 核計修正。
八	七		農業區 (5.46公頃)	「公道16-40M」 公園道用地 (5.46公頃)	配合地區商業中心的設置，規劃一條以人行 徒步為主的舒適購物綠廊道。		
-	八		農業區 (1.69公頃)	「公道17-40M」 公園道用地 (1.69公頃)	銜接「公道15-40M」公園道用地及「公52」 公園用地，形成自行車環道系統。		照案通過；惟 詳細內容依整 體配置調整後 授權業務單位 核計修正。
九	-		農業區 (5.88公頃)	「2-25-30M」道 路用地 (5.88公頃)	因應計畫區內交通通行衍生之需求，規劃一 條主要出入道路提供作為區內南北向通行使 用。		
十	九		農業區 (0.70公頃)	「1-4-30M」道 路用地 (1.03公頃)	配合公道15-40M道路之興闢，由道路中心線 兩側平均拓寬1-4-20M道路(本田路)為30米 寬計畫道路。		照案通過；惟 詳細內容依整 體配置調整後 授權業務單位 核計修正。
			「機12」機 關用地 (0.08公頃)				
			「機60」機 關用地 (0.06公頃)				

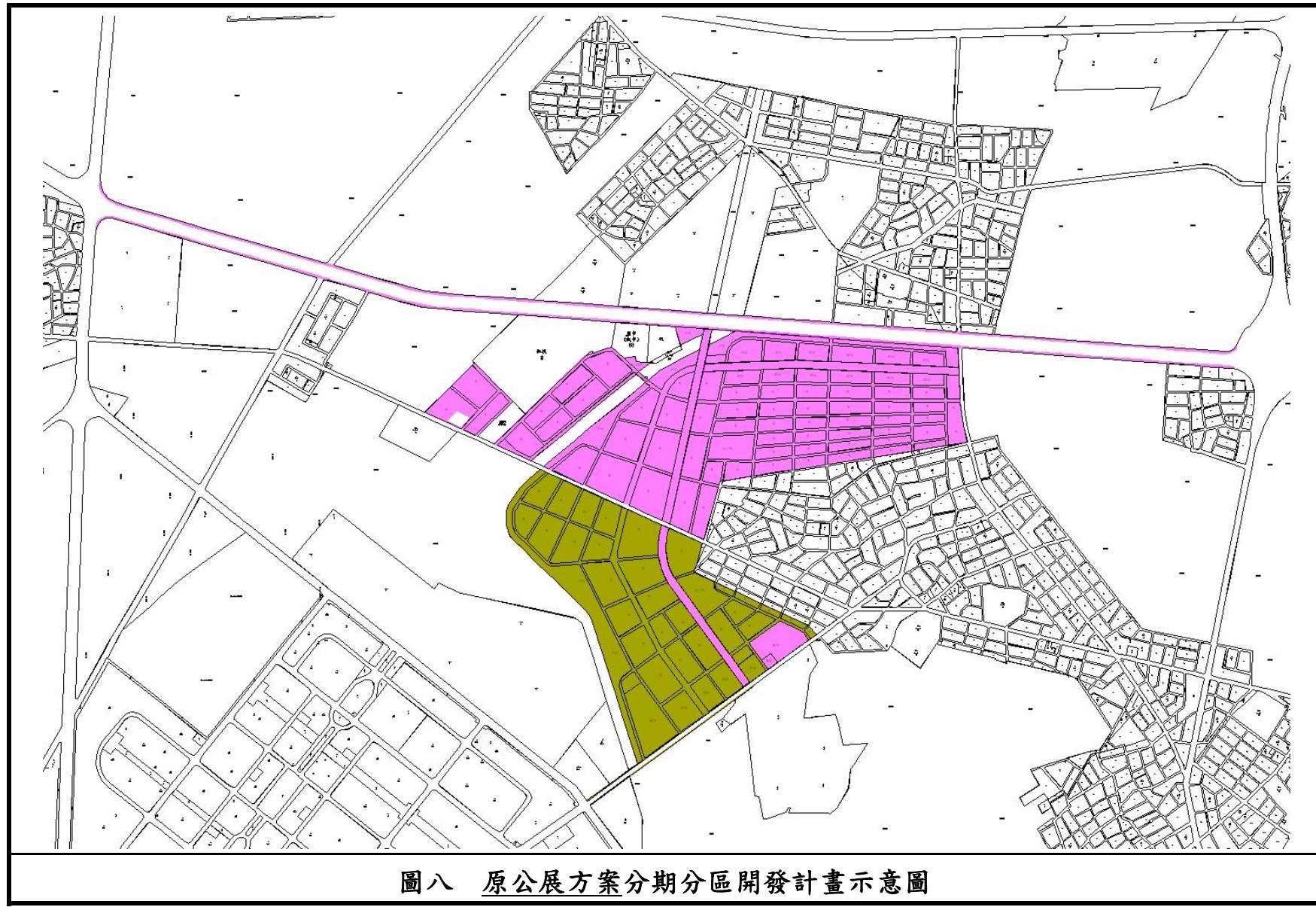
原公展草案 編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
			「文中小」國 中小學校用 地 (0.07 公 頃)				
			「公 53」公 園用地 (0.12 公頃)				
十一	十	台 南 市 安 南 區 二 等 七 號 快 速 道 路 南 側 土 地	「2-7-80M 」道路用地 (11.51 公 頃)	「2-7-80M 」道路用地 (增 列附帶條件) ( 11.51 公 頃)	配合本次區段徵收作業，將二等七號計畫道 路(自安明路至安吉路間)兩側各 10 米寬未 徵收之用地範圍，一併取得。		照案通過。
十二	十一		農業區 (0.09 公 頃)	河川區(兼供 道路使用) (0.09 公頃)	「2-7-80M」計畫道路至安明路間之曾文溪排 水線無通行之道路可跨越排水線，考量未來 開發後排水線兩側通行需求，故劃設「河川 區(兼供道路使用)」作為通行使用。		照案通過；惟 詳細內容依整 體配置調整後 授權業務單位 核計修正。
十三	十二		農業區 (22.47 公 頃)	「商 34」商業 區 ( 22.47 公 頃)	1. 計畫區設置「區政中心」及「地區醫院」 後，配合二等七號道路開闢後為本區帶來 的交通優勢，本區將形成安南區新發展核 心，未來區活動人口將大量增加。		照案通過；惟 詳細內容依整 體配置調整後 授權業務單位 核計修正。
十四	十三		農業區 (11.03 公 頃)	「商 35」商業 區 ( 11.03 公 頃)	2. 因應此一趨勢，劃設 2 處「地區商業中心」 供安南區本地居民以及前來大學城公園活 動之台南都會區民眾消費購物，進而帶動 週邊地區整體發展。  3. 二等七號道路可為本地區帶來南科及台南 縣甚至嘉義高雄縣市的消費商機。		授權業務單位 核計修正。

原公展草案 編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
十五	十四		農業區 ( 156.83 公頃)	低密度住宅區 ( 156.83 公頃)	提供興建低密度、園林化住宅社區，配合本案開發，帶動安南區發展		照案通過；惟詳細內容依整體配置調整後授權業務單位核計修正。
十六	-		農業區 ( 2.63 公頃)  <del>「停 8」停車場用地 ( 0.89 公頃)</del>  <del>「停 9」停車場用地 ( 0.40 公頃)</del>  <del>「停 10」停車場用地 ( 0.76 公頃)</del>  <del>「停 11」停車場用地 ( 0.58 公頃)</del>	<del>「停 8」停車場用地 ( 0.89 公頃)</del>  <del>「停 9」停車場用地 ( 0.40 公頃)</del>  <del>「停 10」停車場用地 ( 0.76 公頃)</del>  <del>「停 11」停車場用地 ( 0.58 公頃)</del>	1. 「停 8」：提供「機 79」(地區醫院)及「公 52」河濱公園內之活動人口作停車使用。 2. 「停 9」：提供「商 34」商業區及「公 52」河濱公園內之活動人口作停車使用。 3. 「停 10」：提供「商 34」商業區內之活動人口作停車使用。 4. 「停 11」：提供「機 78」(區政中心)內之活動人口作停車使用。		刪除主要計畫停車場用地規劃。
十七	十五	計畫範圍	計畫範圍面積 (252.93 公頃)	計畫範圍面積 (252.82 公頃)	因公展草案之計畫圖資料未依最新資料更新，故修正計畫範圍。		照案通過。

註：上列面積僅供參考，實際面積依實際定樁測量為準







表五 原細計公展方案土地使用計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	佔總面積比例
使用分區	商業區	21.25	8.40%
	低密度住宅區	130.30	51.53%
	河川區(兼供道路使用)	0.09	0.04%
	合計	151.64	59.97%
公共設施	公園用地	18.88	7.47%
	公園道路	12.67	5.01%
	停車場用地	2.28	0.90%
	機關用地	8.64	3.42%
	國小學校用地	5.61	2.22%
	道路用地	47.32	18.72%
	合計	101.29	40.03%
計畫面積		252.93	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 原細計公展方案區段徵收範圍分區用地面積分配表

項目		面積(公頃)	佔區段徵收範圍比例
使用分區	商業區	21.25	8.49%
	低密度住宅區	129.78	51.85%
	合計	151.04	60.34%
公共設施	公園用地	18.88	7.54%
	公園道路	12.67	5.06%
	停車場用地	2.28	0.91%
	機關用地	8.30	3.32%
	機關用地(不列入共同負擔)	0.33	0.13%
	國小學校用地	5.61	2.24%
	道路用地	51.19	20.45%
	合計	99.26	39.66%
公共設施共同負擔		98.93	39.52%
區段徵收總面積		250.30	100.00%

表七 原公展方案土地使用分區管制要點綜理表

原條文	市都委會專案小組建議修正條文	修正說明												
<b>壹、總則</b> 第一條 本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。	同原條文	同原條文												
第二條 本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。	同原條文	同原條文												
<b>貳、住宅區</b> 第三條 住宅區為低密度住宅區，其使用強度下表：	<b>貳、住宅區</b> 第三條 住宅區為低密度住宅區，其使用強度下表：	修正「低密度住宅區」為「住宅區」，並刪除（簡稱低住）。												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>低密度住宅區（簡稱低住）</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	低密度住宅區（簡稱低住）	60	180	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	60	180	
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)												
低密度住宅區（簡稱低住）	60	180												
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)												
住宅區	60	180												
第四條 住宅區之使用性質如下表：	第四條 住宅區之使用性質如下表：	修正「低密度住宅區」為「住宅區」，並刪除（簡稱低住）。												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>低密度住宅區（簡稱低住）</td> <td>依「都市計畫法台灣省施行細則第15條」規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	容許使用項目	低密度住宅區（簡稱低住）	依「都市計畫法台灣省施行細則第15條」規定辦理。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依「都市計畫法台灣省施行細則第15條」規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	容許使用項目	住宅區	依「都市計畫法台灣省施行細則第15條」規定辦理。					
分區別	容許使用項目													
低密度住宅區（簡稱低住）	依「都市計畫法台灣省施行細則第15條」規定辦理。													
分區別	容許使用項目													
住宅區	依「都市計畫法台灣省施行細則第15條」規定辦理。													
<b>參、商業區</b> 第五條 商業區之使用強度如下表：	<b>參、商業區</b> 第五條 商業區之使用強度如下表：	修正商業區建蔽率由60%調整至80%。												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區</td> <td>60</td> <td>320</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	商業區	60	320	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>320</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	商業區	80	320	
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)												
商業區	60	320												
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)												
商業區	80	320												
第六條 商業區之使用性質如下： 一、「商34」商業區：依「都市計畫法台灣省施行細則第17條」規定辦理。 二、「商35」商業區：依「都市計畫法台灣省施行細則第17條」規定辦理。	第六條 商業區之使用性質如下： 「商34」及「商35」商業區：依「都市計畫法台灣省施行細則第17條」規定辦理。	第一點與第二點合併敘明。												

表七 原公展方案土地使用分區管制要點綜理表(續 1)

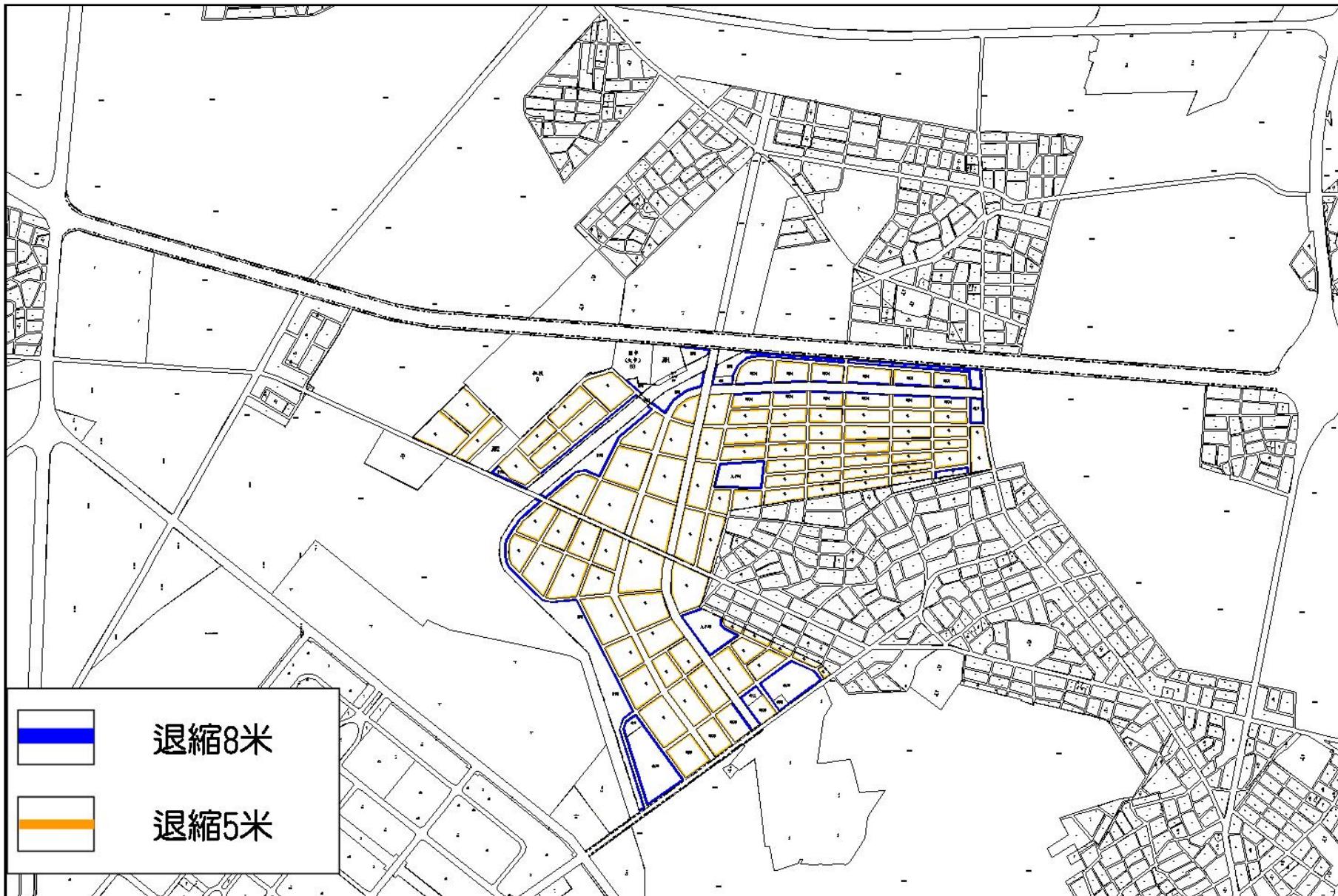
原條文			市都委會專案小組建議修正條文			修正說明		
<b>肆、公共設施用地</b>			<b>肆、公共設施用地</b>			新增「公(兒)用地」 使用強度		
第七條 各項公共設施用地之使用強度如下表：			第七條 各項公共設施用地之使用強度如下表：					
用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)			
公園用地	面積在5公頃以下：15	面積在5公頃以下：45	公園用地	面積在5公頃以下：15	面積在5公頃以下：45			
	面積超過5公頃以上之部分：12	面積超過5公頃者：35		面積超過5公頃以上之部分：12	面積超過5公頃者：35			
停車場用地	平面使用	10	20	公(兒)用地	面積在5公頃以下：15	30		
	立體使用	80	320		面積超過5公頃以上之部分：12			
機關用地		60	250	停車場用地	平面使用	10	20	
國小用地		50	150		立體使用	80	320	
第八條 「機 78」及「機 79」機關用地應採整體規劃設計，其使用性質如下表：		第八條 機關用地使用性質如下表：						
用地別	容許使用項目	用地別	容許使用項目					
機關用地	供設置本市公務單位之辦公處所、大型藝文展演設施、社會教育設施、醫療事業機構及其相關附屬設施使用。	機 78	供設置本市公務單位之辦公處所、大型藝文展演設施、社會教育設施及其相關附屬設施使用。	1. 「機 78」與「79」機關用地容許使用項目應分列說明。				
		機 79	供設置本市醫療事業機構及其相關附屬設施使用。	2. 新增「機 82」機關用地供國稅局安南稽徵所使用。				
		機 82	供國稅局安南稽徵所使用					

表七 原公展方案土地使用分區管制要點綜理表(續 2)

原條文					市都委會專案 小組建議修正 條文	修正說明
<b>伍、建築物附設停車空間標準</b> 第九條 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：					同原條文	同原條文
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。				
(一)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： 1. 機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。 2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。 (二)最小裝卸位尺寸：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。						

表七 原公展方案土地使用分區管制要點綜理表(續 3)

原條文			市都委會專案小組建議修正條文	修正說明
編號	分區及用 地別	建築物退縮建築及相關規定	建築物退縮建築及相關規定	
<b>陸、退縮建築規定</b>			<b>陸、退縮建築規定</b>	
第十條		本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表及下圖自計畫道路境界線退縮建築，並得免再設置騎樓地，退縮建築之空地得計入法定空地。	本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表及下圖自計畫道路境界線退縮建築，並得免設置騎樓地，退縮建築之空地得計入法定空地。	1. 刪除部份文字敘述 2. 新增部份文字，詳如左欄劃底線之文字
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界線至少退縮5公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。	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 <b>側</b> 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界線至少退縮5公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。	
二	商業區	1. 面臨40公尺(含)寬以上道路之商業區，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界線至少退縮8公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 面臨20公尺(含)寬以下道路之商業區，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界線至少退縮5公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。	1. 面臨40公尺(含)寬以上道路之商業區，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 <b>側</b> 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界線至少退縮8公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 面臨 <b>40公尺(不含)</b> 寬以下道路之商業區，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 <b>側</b> 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界線至少退縮5公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。	
三	公共設施用地	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。	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 <b>側</b> 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。	

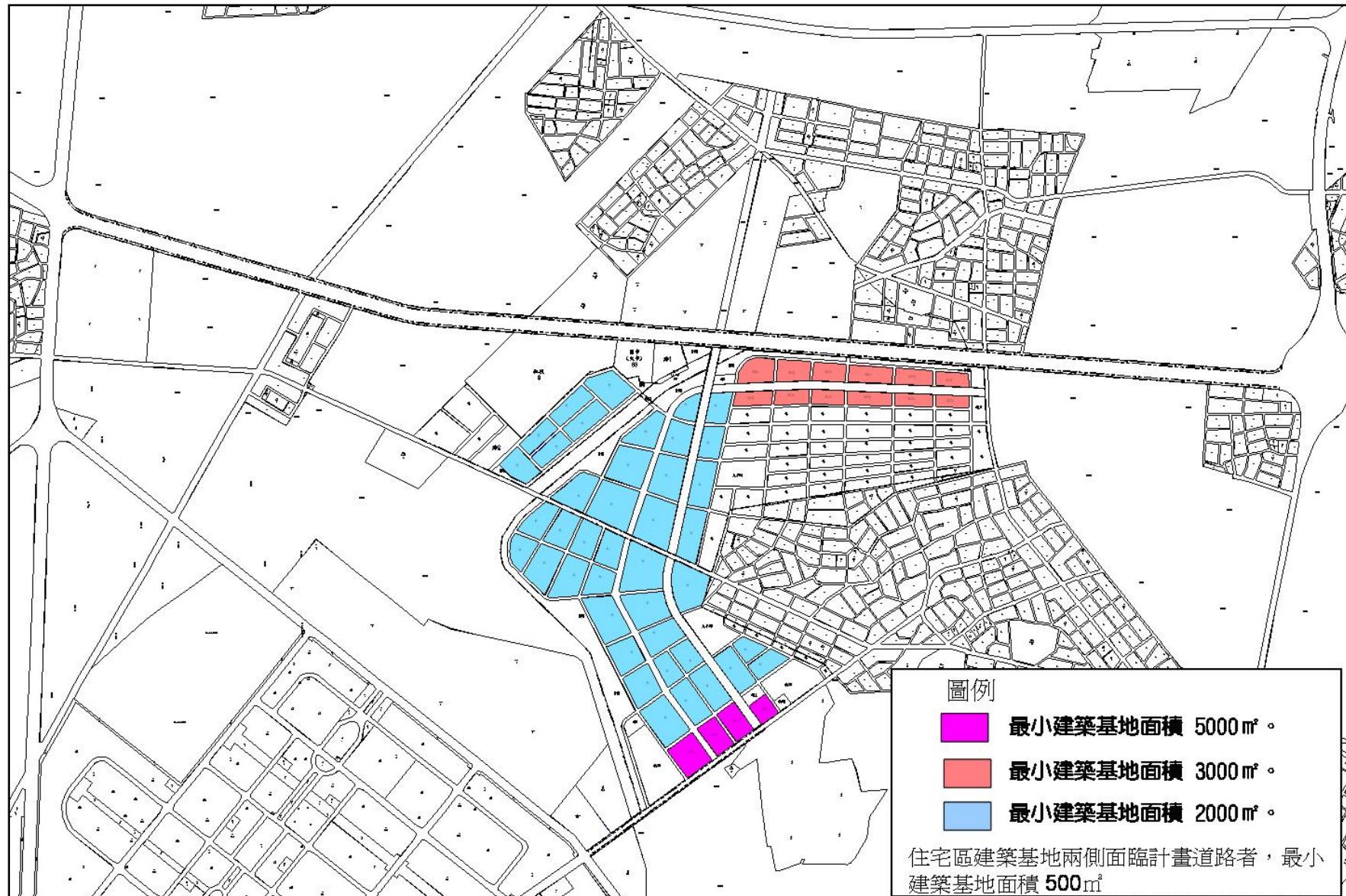


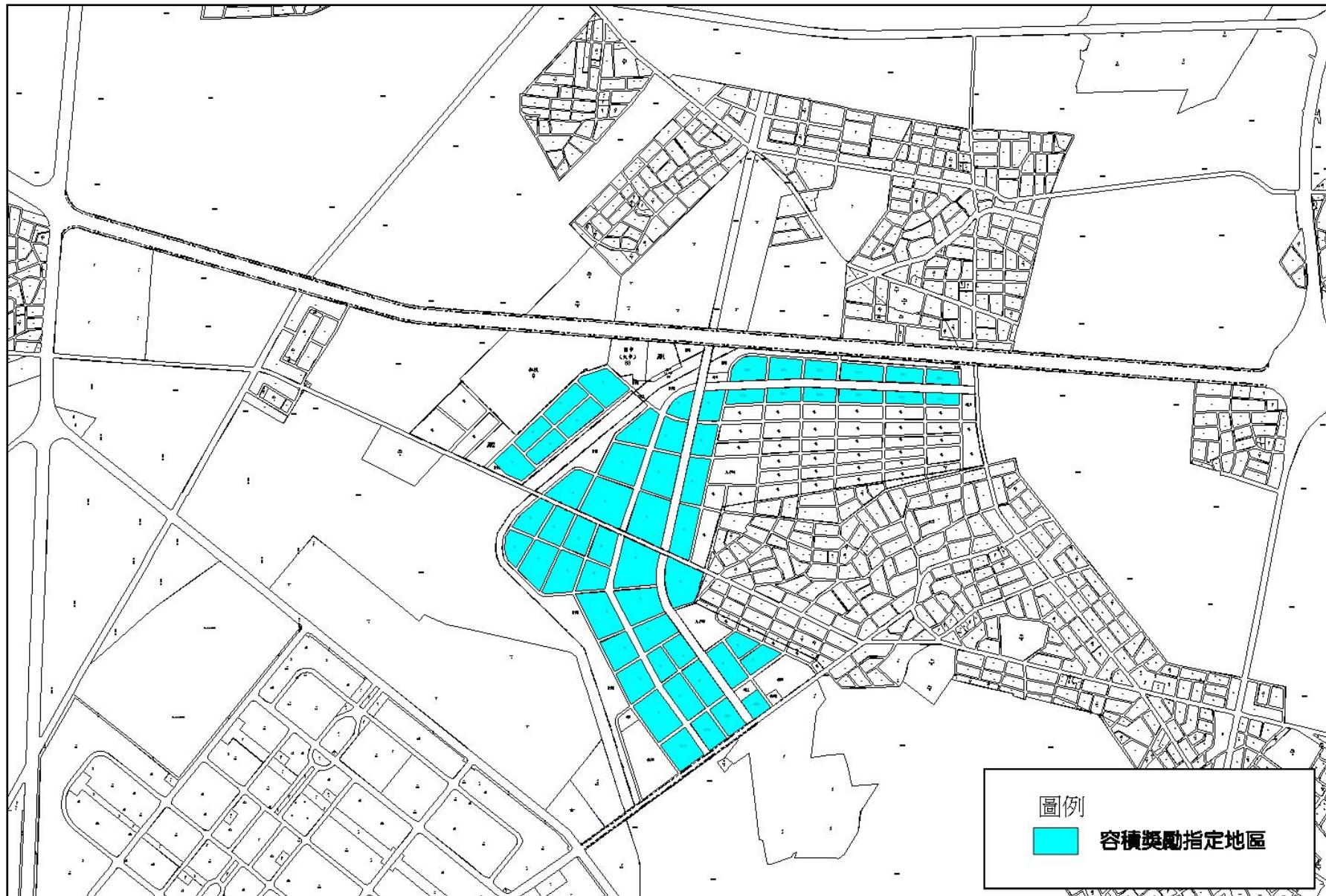
表七 原公展方案土地使用分區管制要點綜理表(續 4)

原條文	市都委會專案小組建議修正條文	修正說明
<p><b>柒、相關獎勵</b></p> <p><b>第十一條</b> 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： (詳附圖所示)</p> <p>一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於 1:1 且不得小於 3:10。</p> <p>二、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> <p>附圖 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖</p>	同原條文	同原條文

表七 原公展方案土地使用分區管制要點綜理表(續 5)

原條文	市都委會專案小組建議修正條文	修正說明																	
<p>第十二條 容積獎勵規定</p> <p>一、本計畫區容積獎勵指定地區內作下列使用者，得予以獎勵容積，獎勵容積以原法定容積之 10%為上限。</p> <p>1. 醫療及保健業：醫院、醫療診所等醫療保健設施、醫療器材及用品、藥局等。</p> <p>2. 老人福利相關設施(包含長期照護機構、養護機構、安養機構、文康機構、服務機構等)。</p> <p>二、本計畫區內容積獎勵指定地區（附圖）建築之建蔽率依（附表）規定使用者，得依（附表）之容積率規定予以獎勵。</p>	<p>第十二條 容積獎勵規定：</p> <p>針對本計畫區面臨水岸、公園及公園道路之街廓，鼓勵其大街廓開發，故於容積獎勵指定地區建築之建蔽率依下表規定使用者，得依下表之容積率規定予以獎勵。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">住宅區</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>40</td><td>350</td></tr> <tr><td>30</td><td>450</td></tr> <tr> <td rowspan="3">商業區</td><td>60</td><td>400</td></tr> <tr><td>50</td><td>480</td></tr> <tr><td>40</td><td>600</td></tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	50	250	40	350	30	450	商業區	60	400	50	480	40	600	<p>1. 取消原條第第一點，並修飾原條文第二點內容敘述。</p> <p>2. 新增獎勵層級：住宅區建蔽率為 30% 時，容積率為 450%；商業區建蔽率為 60%時，容積率為 600%。</p> <p>3. 調整各層級容積獎勵，使較符合理性。</p>
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)																	
住宅區	50	250																	
	40	350																	
	30	450																	
商業區	60	400																	
	50	480																	
	40	600																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td><td>50</td><td>350</td></tr> <tr><td>40</td><td>450</td></tr> <tr> <td rowspan="2">商業區</td><td>50</td><td>480</td></tr> <tr><td>40</td><td>700</td></tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	50	350	40	450	商業區	50	480	40	700						
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)																	
住宅區	50	350																	
	40	450																	
商業區	50	480																	
	40	700																	
<p>捌、其他</p> <p>第十三條 住宅區及商業區之最小建築基地面積應依下圖規定辦理；但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者不在此限。</p>	同原條文	同原條文																	
<p>第十四條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為，應依本計畫書附件一「都市設計審議規範」之規定辦理。</p>	同原條文	同原條文																	
<p>第十五條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。</p>	同原條文	同原條文																	





表八 原公展方案都市設計審議規範綜理表

原條文		市都委會專案小組建議修正條文		修正說明
<b>壹、管制依據及審查範圍</b>		<b>壹、管制依據及審查範圍</b>		修正第4款規定。
辦理依據		辦理依據		
1. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂定。		1. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂定。		
2. 區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本規範規定辦理。		2. 區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本規範規定辦理。		
3. 本規範未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」與臺南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。		3. 本規範未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」與臺南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。		
4. 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。		4. 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 <u>或全部</u> 之規定。		
<b>審查範圍及送審權責單位</b>		<b>審議範圍及送審權責單位</b>		
本都市設計規範審議範圍為「擬定臺南市安南區(二等七號計畫道路兩側地區)細部計畫案」內之土地範圍，未來審議範圍內建築基地申請開發建築均須依據本規範辦理，依據本規範規定申請基地之開發規模、類別，由下列相關單位辦理審查。		本都市設計規範審議範圍為「擬定臺南市安南區(二等七號計畫道路 <u>南</u> 側地區)細部計畫案」內之土地範圍，審議範圍內基地申請開發 <u>或</u> 建築均須依據本規範辦理，依據本規範規定申請基地之開發規模、類別，由下列相關單位辦理審查。		1. 修正部份文字敘述。 2. (其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)等文字新增至幹事會公共工程條件內。
送審單位型態	提送都市設計委員會審議	提送都市設計幹事會審議	授權建管單位逕行查核	
公共工程及公有公共建築	預算金額1,000萬元以上(含)者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)	預算金額在1,000萬元以下(不含)，500萬元以上(含)者。	預算金額在500萬元以下(不含)。	
私人建築	基地面積在3,000m <sup>2</sup> 以上(含)。	基地面積在1,000m <sup>2</sup> 以上(含)，及3,000m <sup>2</sup> 以下(不含)。	基地面積在1,000m <sup>2</sup> 以下(不含)。	

表八 原公展方案都市設計審議規範綜理表(續 1)

原條文	市都委會專案小組建議修正條文	修正說明
<b>貳、審議規範</b> 本計畫區建築基地除需符合本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。	<b>貳、審議規範</b> 本計畫區基地除需符合本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。	修正文字敘述。
<b>建築量體造型</b>  (一)住宅區應強調地標景觀建築之量體特色。 (二)建築物照明： 1. 社區重要路口兩側建築基地之建築物應附設屋頂層夜間照明設計，照明方式以由下而上之投射式燈具為主。 2. 商業區及住宅區建築基地面積達500平方公尺以上之申請案件應提具建築照明計畫。	<b>建築照明</b>  (一)社區重要路口兩側建築基地之建築物應附設屋頂層夜間照明設計，照明方式以由下而上之投射式燈具為主。 (二)商業區及住宅區建築基地面積達500平方公尺以上之申請案件應提具建築照明計畫。	取消原條文第(一)點，並修改本大項標題。

表八 原公展方案都市設計審議規範綜理表(續 2)

原條文	市都委會專案小組建議修正條文	修正說明
<b>建築物相關設施之設置</b>	<b>建築物相關設施之設置</b>	修正文字敘述。
(一) 建築物附屬設施	(一) 建築物附屬設施	
1. 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。	1. 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。	
2. 建築物之必要附屬設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口…等)，應於建築物設計時依本規範規定納入整體設計，並以不影響建築物臨街面為原則。	2. 建築物之必要附屬設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口…等)，應於建築物設計時依本規範規定納入整體設計，並以不影響建築物臨街面為原則。	
3. 建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間。	3. 建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間。	
4. 建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。	4. 建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。	
(二) 建築物附屬廣告物：商業區或住宅區作商業使用時，廣告物應以樹立式之招牌設置於退縮地植生帶範圍，高度不得大於2公尺、投影面積不得大於0.4平方公尺，且單側面積不得大於1.6平方公尺為原則。建築立面不得設置正面式或側懸式招牌。	(二) 建築物附屬廣告物：商業區或住宅區作商業使用時，廣告物應以樹立式之招牌設置於退縮地植生帶範圍，高度不得大於2公尺、 <u>垂直</u> 投影面積不得大於0.4平方公尺，且單側面積不得大於1.6平方公尺為原則，建築立面不得設置正面式或側懸式招牌。	
(三) 垃圾分類儲存空間：建築開發基地面積達2,000平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於10平方公尺，並應留設適當之服務動線。(儲存空間以淨寬3公尺通路對外連通為原則)。	(三) 垃圾分類儲存空間：建築開發基地面積達2,000平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於10平方公尺，並應留設適當之服務動線， <u>儲存空間以淨寬3公尺通路對外連通為原則</u> 。	

表八 原公展方案都市設計審議規範綜理表(續 3)

原條文	市都委會專案小組建議修正條文	修正說明
<b>公共開放空間系統</b>	<b>公共開放空間系統</b>	修 正 文 字 敘 述。
(一)「機78」及「機79」機關用地應整體規劃設計，且機關用地之建物配置，應以法定空地留設廣場。	(一)「機78」及「機79」機關用地應整體規劃設計， <u>其建物配置應以法定空地留設廣場，以供公眾使用。</u>	
(二)街角廣場	(二)街角廣場	
1. 應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。 2. 不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。 3. 綠覆率不得小於50%。 4. 應設置至少二處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併同設計。 5. 街角廣場設置最小面積應至少為200m <sup>2</sup> ，且其長寬比例不得大於2:1。	1. 應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。 2. 不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。 3. 綠覆率不得小於50%。 4. 應設置至少二處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併同設計。 5. 街角廣場設置最小面積應至少為200m <sup>2</sup> ， <u>且長寬比例需適當。</u>	
(三)人行步道	(三)人行步道	
1. 針對機關用地、河濱公園出入口、跨計畫道路之動線及十字路口等，建議使用不同之鋪面材質、顏色及圖像，以表現空間之豐富性及易辨性。 2. 在人行道與一般車道交會處，建議設置明確的分區識別或方向指標。 3. 人行步道在適當的距離與位置應設座椅、照明燈具等街道傢俱。 4. 人行道應於道路用地劃設，避免劃設於建築退縮後之法定空地。	1. 針對機關用地、河濱公園出入口、跨計畫道路之動線及十字路口等，建議使用不同之鋪面材質、顏色及圖像，以表現空間之豐富性及易辨性。 2. 在人行道與一般車道交會處，建議設置明確的分區識別或方向指標。 3. 人行步道在適當的距離與位置應設座椅、照明燈具等街道傢俱。 4. <u>人行道儘可能於道路用地劃設。</u>	
(四)植栽計畫	(四)植栽計畫	
1. 生態多樣化：應避免在同一地區種植單一樹種，以免造成景觀的單調，及遺傳基因單一化不易生存的窘境。 2. 空間界定：植栽可利用列植、叢植或密植等手法來加以變化，區分出空間不同的用途與性質。 3. 視覺引導：道路交叉口、行人軸線入口處或主要行人步道交會點，可運用特殊之植栽突顯視覺景觀，提昇地點環境品質。 4. 於大型開放空間週遭之行道樹，設置觀賞性植栽，加強視覺景觀效果，更可間接豐富鄰近地區之生態。 5. 於計畫道路兩側設置行道樹，並選用較不易落葉或落果之樹種。	1. 生態多樣化：應避免在同一地區種植單一樹種，以免造成景觀的單調，及遺傳基因單一化不易生存的窘境。 2. 空間界定：植栽可利用列植、叢植或密植等手法來加以變化，區分出空間不同的用途與性質。 3. 視覺引導：道路交叉口、行人軸線入口處或主要行人步道交會點，可運用特殊之植栽突顯視覺景觀，提昇地點環境品質。 4. 於大型開放空間週遭之行道樹，設置觀賞性植栽，加強視覺景觀效果，更可間接豐富鄰近地區之生態。 5. 於計畫道路兩側設置行道樹，並選用較不易落葉或落果之樹種。	
(五)街道傢俱	(五)街道傢俱	
1. 應針對未來提供的設施如座椅、電話亭、佈告亭、地區指標設施及變電箱等	1. <u>應針對提供的設施</u> 如座椅、電話亭、佈告亭、地區指標設施及變電箱等街道傢俱的造型、數量、大小、設置位置、可	

<p>街道傢俱的造型、數量、大小、設置位置、可視性及色調等，作整體性的考量設計，除了應創造環境的協調感外，更應保有其本身訊息傳達的效果。</p> <p>2. 機車及自行車停車空間以植栽花台、立體植栽槽、護柱欄杆作為空間的界定、綠美化及遮蔽物美化遮蔽。</p> <p>(六) 照明設計</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 車行道路照明           <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 車行道路燈具以高亮度、高光源為主，主要道路與次要道路應有光源與色溫的區隔。</li> <li>(2) 燈具之配置，遇到十字路口及人行穿越道之區位，應採彈性調整安裝間隔，以提高路口路面及照射物之照明效果。</li> </ol> </li> <li>2. 人行道路照明           <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 超過2公尺以上之人行道應設置人行道燈，以照明區分車行與人行活動區域。</li> <li>(2) 人行道燈的高度以3.5公尺至5.5公尺之間為原則，燈具投射方向應盡量控制可投射至退縮地一半之深度或平均2(lux)以上之照度。</li> <li>(3) 人行道燈應與既有之道路燈、指標系統、旗幟、街道傢俱、行道樹整合，並以柔和暖色，低光源為原則。</li> </ol> </li> </ol>	<p>視性及色調等，作整體性的考量設計，除了應創造環境的協調感外，更應保有其本身訊息傳達的效果。</p> <p>2. 機車及自行車停車空間以植栽花台、立體植栽槽、護柱欄杆作為空間的界定、綠美化及遮蔽物美化遮蔽。</p> <p>(六) 照明設計</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 車行道路照明           <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 車行道路燈具以高亮度、高光源為主，主要道路與次要道路應有光源與色溫的區隔。</li> <li>(2) 燈具之配置，遇到<u>交叉</u>路口及人行穿越道之區位，應採彈性調整安裝間隔，以提高路口路面及照射物之照明效果。</li> </ol> </li> <li>2. 人行道路照明           <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 超過2公尺以上之人行道應設置人行道燈，以照明區分車行與人行活動區域。</li> <li>(2) <u>燈具投射方向應盡量控制可投射至退縮地一半之深度</u>。</li> <li>(3) 人行道燈應與既有之道路燈、指標系統、旗幟、街道傢俱、行道樹整合，並以柔和暖色，低光源為原則。</li> </ol> </li> </ol>	
--	---	--

### 建議新增水岸綠美化條文

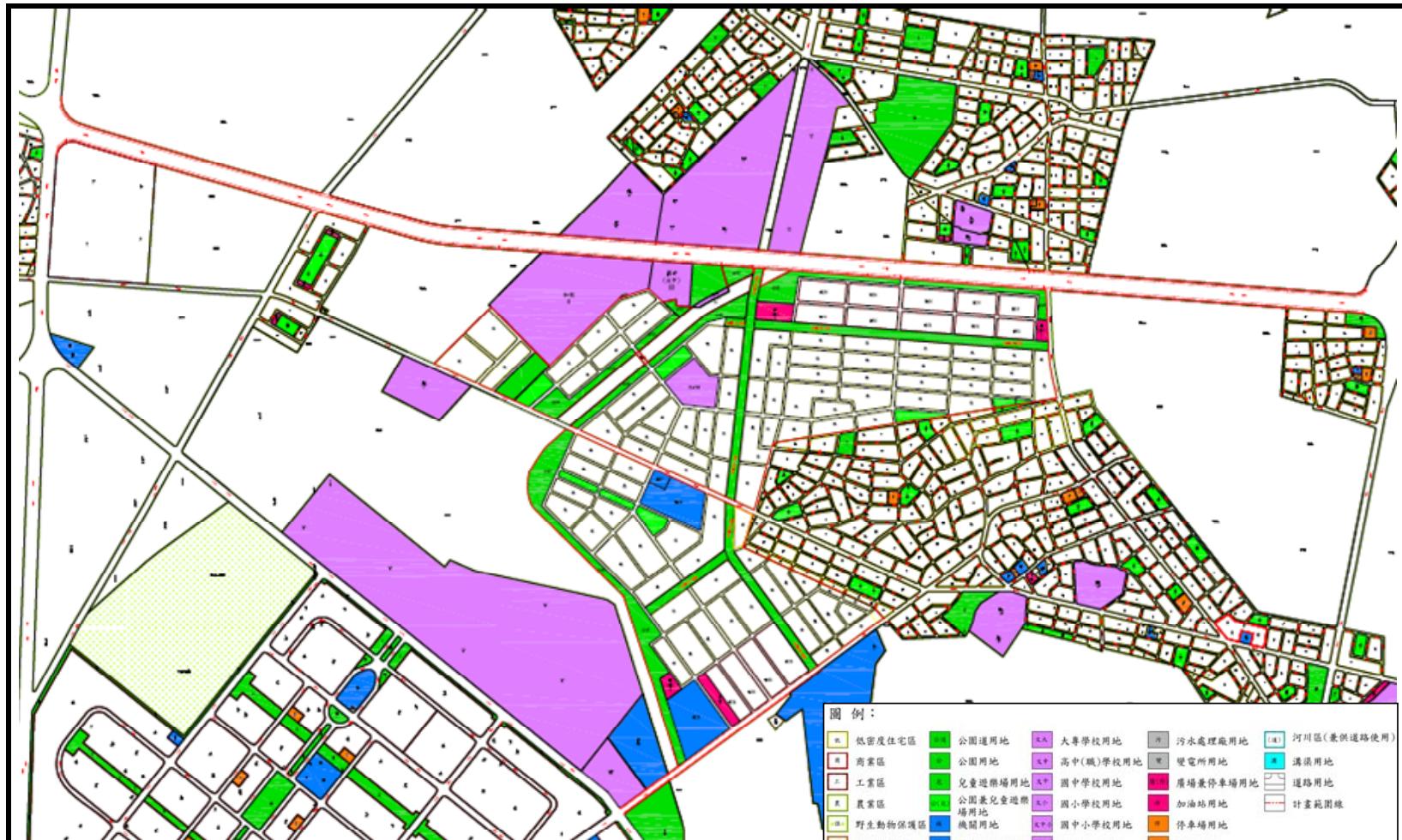
1. 水岸植栽採列植方式，塑造往水岸視野的延伸。
2. 水岸照明：沿水岸的位置可利用連續性序列且富有韻律的照明形式，將地區性的活動範圍融合周邊地區居民生活的安全性考量之



表九 原公展方案事業及財務計畫表

公共設施 種類	面積 (ha)	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	市地重劃	區段徵收	獎勵投資	土地徵購費及地上物補償	整地費	工程費			
公園用地	242,278			◎		**	**	314,959	314,959	臺南市政府	99~105
公園道路	126,466			◎		**	**	**	**	臺南市政府	99~105
停車場用地	26,286			◎		**	**	46,001	46,001	臺南市政府	99~105
機關用地	84,627			◎		**	**	1,269,405	1,269,405	1. 台南市政府 2. 醫療事業機構得由民間參與投資開發經營	99~105
國小用地	56,428			◎		**	**	846,420	846,420	臺南市政府	99~105
道路用地	467,242			◎		**	**	**	**	臺南市政府	99~105
總計	1,003,327					**	**	2,476,785	2,476,785		

註：本表之開闢經費及預定完成期限，視主辦單位於開闢當時之財務狀況及實際需要酌予調整。



圖九 修正後擬定細部計畫示意圖

表十 修正後細計土地使用計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	佔總面積比例
使用分區	低密度住宅區	124.77	49.35%
	商業區	25.89	10.24%
	河川區(兼供道路使用)	0.09	0.04%
	小計	150.75	59.63%
公共設施	公園用地	20.98	8.30%
	公園道路	14.51	5.74%
	公園兼兒童遊樂場用地	4.23	1.67%
	廣場兼停車場用地	3.42	1.35%
	機關用地	9.22	3.65%
	國小學校用地	3.15	1.25%
	滯洪池用地	2.01	0.80%
	道路用地	44.55	17.62%
	小計	102.07	40.37%
計畫面積		252.82	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。

表十一 修正後區段徵收範圍分區用地面積分配表

項目		面積(公頃)	佔區段徵收範圍比例
使用分區	低密度住宅區	124.19	49.65%
	商業區	25.89	10.35%
	小計	150.08	60.00%
公共設施	公園用地	20.98	8.39%
	公園道路	14.51	5.80%
	公園兼兒童遊樂場用地	4.23	1.69%
	廣場兼停車場用地	3.42	1.37%
	機關用地	9.22	3.69%
	國小學校用地	3.15	1.26%
	道路用地	44.55	17.81%
	小計	100.06	40.00%
區段徵收總面積		250.14	100.00%

註：區段徵收總面積剔除河川區(兼供道路使用)、台糖宿舍範圍及滯洪池範圍土地。

表十二 修正後土地使用分區管制要點綜理表

修正後土地使用管制條文內容			市都委會決議																							
<b>壹、總則</b>			照案通過。																							
第一條 本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。			照案通過。																							
第二條 本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。			照案通過。																							
<b>貳、住宅區</b>			照案通過。																							
第三條 住宅區為低密度住宅區，其使用強度下表：																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> </tbody> </table>			分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	60	180																		
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)																								
住宅區	60	180																								
第四條 住宅區之使用性質如下表：			照案通過。																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th colspan="2">容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td colspan="2" rowspan="4">依「都市計畫法台灣省施行細則第15條」規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>			分區別	容許使用項目		住宅區	依「都市計畫法台灣省施行細則第15條」規定辦理。																			
分區別	容許使用項目																									
住宅區	依「都市計畫法台灣省施行細則第15條」規定辦理。																									
<b>參、商業區</b>			照案通過。																							
第五條 商業區之使用強度如下表：																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>320</td> </tr> </tbody> </table>			分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	商業區	80	320																		
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)																								
商業區	80	320																								
第六條 商業區之使用性質如下： 「商34」及「商35」商業區：依「都市計畫法台灣省施行細則第17條」規定辦理。			照案通過。																							
<b>肆、公共設施用地</b>			照案通過。																							
第七條 各項公共設施用地之使用強度如下表：																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">公園用地</td><td>面積在5公頃以下：15</td><td>面積在5公頃以下：45</td></tr> <tr> <td>面積超過5公頃以上之部分：12</td><td>面積超過5公頃者：35</td></tr> <tr> <td rowspan="2">公(兒)用地</td><td>面積在5公頃以下：15</td><td rowspan="2">30</td></tr> <tr> <td>面積超過5公頃以上之部分：12</td></tr> <tr> <td rowspan="2">停車場用地</td><td>平面使用</td><td>10</td></tr> <tr> <td>立體使用</td><td>80</td></tr> <tr> <td>機關用地</td><td>60</td><td>250</td></tr> <tr> <td>國小用地</td><td>50</td><td>150</td></tr> </tbody> </table>			用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	公園用地	面積在5公頃以下：15	面積在5公頃以下：45	面積超過5公頃以上之部分：12	面積超過5公頃者：35	公(兒)用地	面積在5公頃以下：15	30	面積超過5公頃以上之部分：12	停車場用地	平面使用	10	立體使用	80	機關用地	60	250	國小用地	50	150	
用地別	建蔽率(%)	容積率(%)																								
公園用地	面積在5公頃以下：15	面積在5公頃以下：45																								
	面積超過5公頃以上之部分：12	面積超過5公頃者：35																								
公(兒)用地	面積在5公頃以下：15	30																								
	面積超過5公頃以上之部分：12																									
停車場用地	平面使用	10																								
	立體使用	80																								
機關用地	60	250																								
國小用地	50	150																								
第八條 機關用地使用性質如下表：			照案通過。																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>用地別</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機78</td> <td>供設置本市公務單位之辦公處所、大型藝文展演設施、社會教育設施及其相關附屬設施使用。</td></tr> <tr> <td>機79</td> <td>供設置本市醫療事業機構及其相關附屬設施使用。</td></tr> <tr> <td>機82</td> <td>供國稅局安南稽徵所使用</td></tr> </tbody> </table>			用地別	容許使用項目	機78	供設置本市公務單位之辦公處所、大型藝文展演設施、社會教育設施及其相關附屬設施使用。	機79	供設置本市醫療事業機構及其相關附屬設施使用。	機82	供國稅局安南稽徵所使用																
用地別	容許使用項目																									
機78	供設置本市公務單位之辦公處所、大型藝文展演設施、社會教育設施及其相關附屬設施使用。																									
機79	供設置本市醫療事業機構及其相關附屬設施使用。																									
機82	供國稅局安南稽徵所使用																									

表十二 修正後土地使用分區管制要點綜理表(續 1)

修正後土地使用管制條文內容					市都委會決議			
<b>伍、建築物附設停車空間標準</b>					照案通過。			
第九條 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 汽車單位	應附設 機車單位	應附設 裝卸單位				
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。						
(一)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：								
1. 機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。 2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。								
(二)最小裝卸位尺寸：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。								

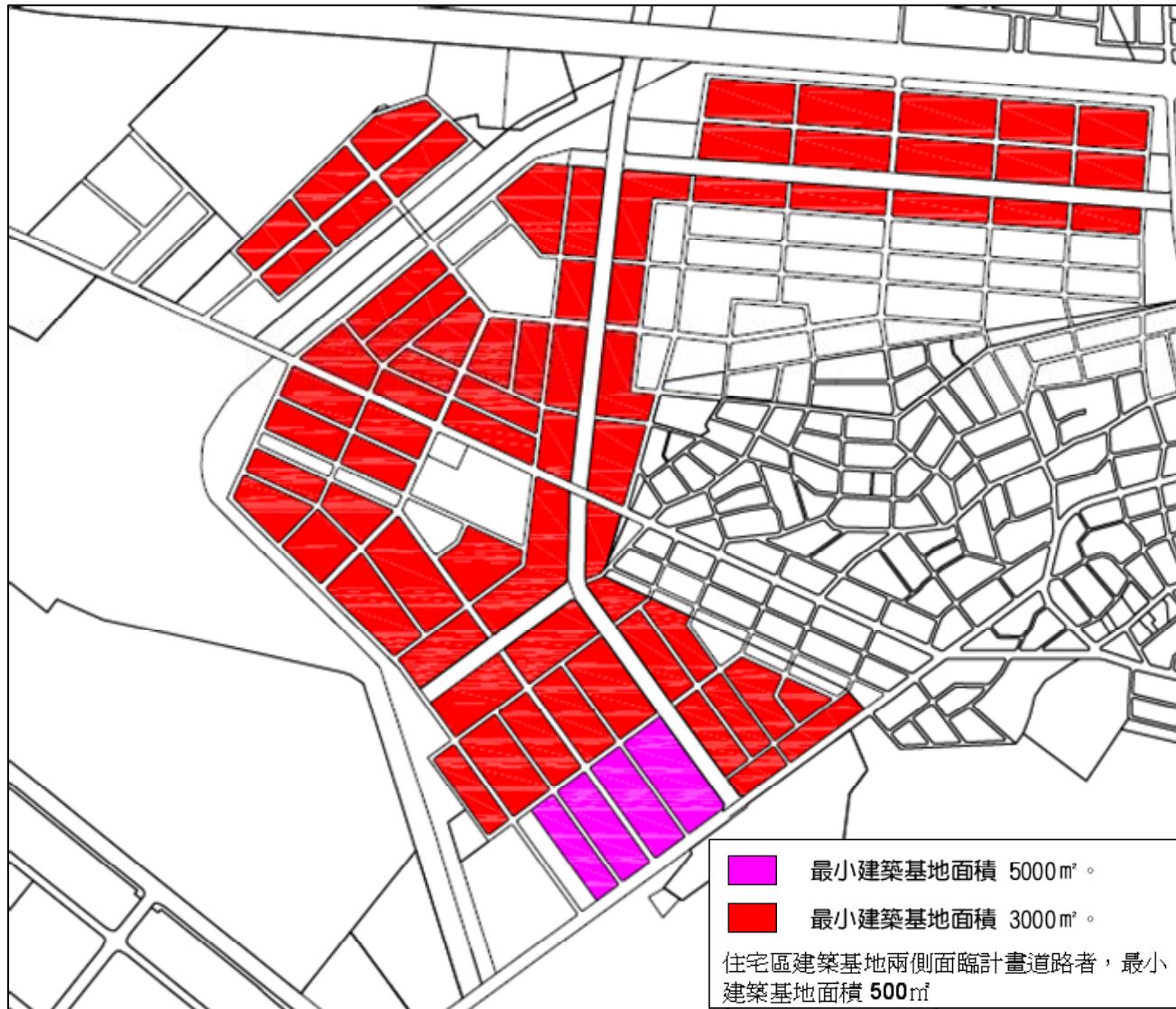
表十二 修正後土地使用分區管制要點綜理表(續 2)

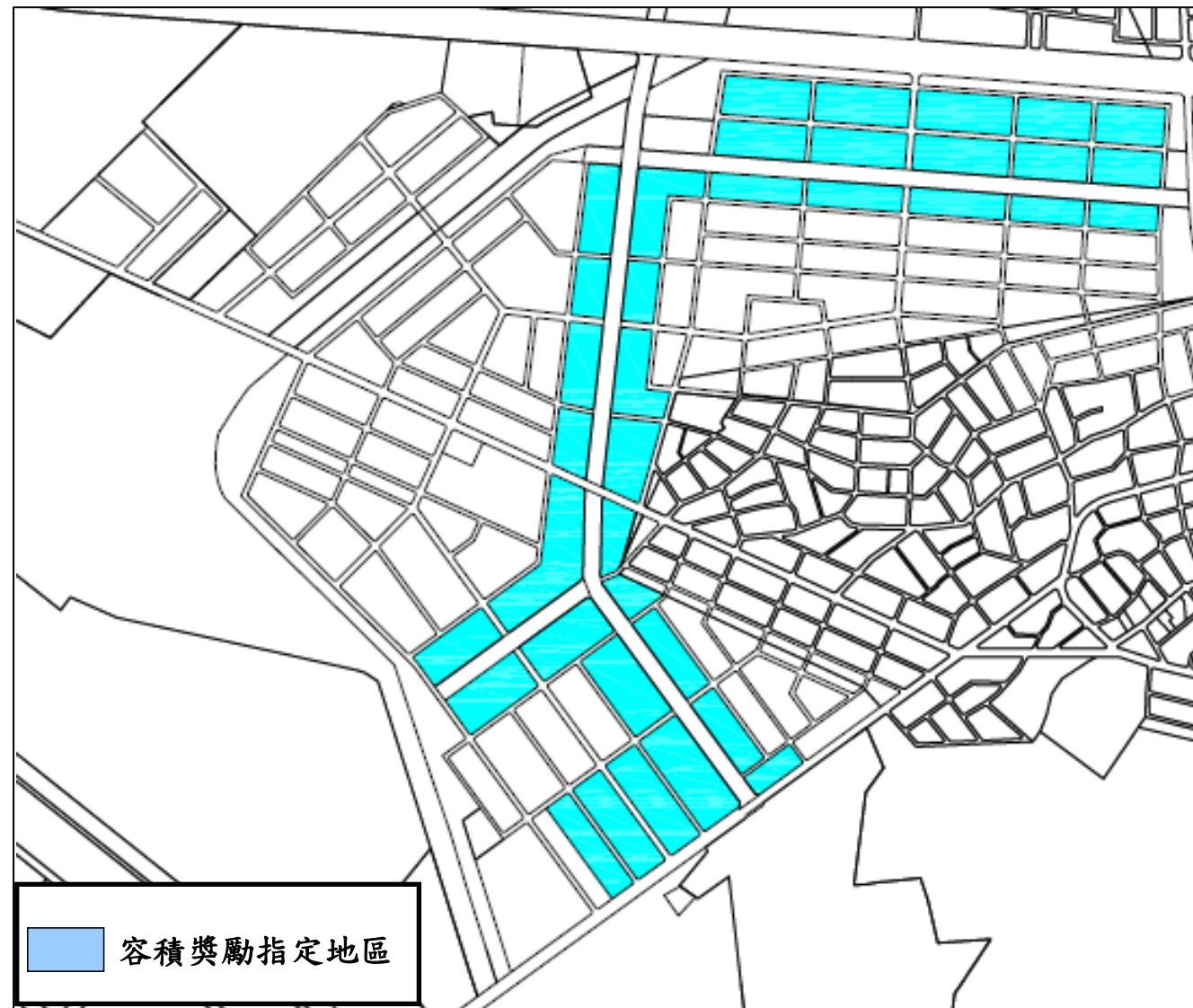
修正後土地使用管制條文內容		市都委會決議
<b>陸、退縮建築規定</b>		照案通過。
編號	分區及用地別	建築物退縮建築及相關規定
一	住宅區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線5公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線側應設置1.5公尺寬之喬木植生帶及2.5公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮5公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。
二	商業區	<p>1. 面臨40公尺(含)寬以上道路之商業區，建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線8公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線側應設置1.5公尺寬之喬木植生帶，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界線至少退縮8公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>2. 面臨40公尺(不含)寬以下道路之商業區，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，臨計畫道路境界線側應設置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界線至少退縮5公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。</p>
三	公共設施用地	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，臨計畫道路境界線側應設置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。



表十二 修正後土地使用分區管制要點綜理表(續 3)

修正後土地使用管制條文內容			市都委會決議															
第十一條 容積獎勵規定： 針對本計畫區面臨水岸、公園及公園道路之街廓，鼓勵其大街廓開發，故於容積獎勵 指定地區建築之建蔽率依下表規定使用者，得依下表之容積率規定予以獎勵。			照案通過。															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">住宅區</td><td>50</td><td>210</td></tr> <tr> <td>40</td><td>240</td></tr> <tr> <td>30</td><td>270</td></tr> <tr> <td rowspan="2">商業區</td><td>60</td><td>400</td></tr> <tr> <td>40</td><td>480</td></tr> </tbody> </table>			分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	50	210	40	240	30	270	商業區	60	400	40	480	
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)																
住宅區	50	210																
	40	240																
	30	270																
商業區	60	400																
	40	480																
捌、其他			照案通過。															
第十二條 住宅區及商業區之最小建築基地面積應依下圖規定辦理；但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者不在此限。																		
第十三條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為，應依本計畫書附件一「都市設計審議規範」之規定辦理。			照案通過。															
第十四條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。			照案通過。															





表十三 修正後都市設計審議規範綜理表

修正後都市設計審議規範條文內容		市都委會決議											
<b>壹、管制依據及審查範圍</b>		照案通過。											
<b>辦理依據</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂定。</li> <li>2. 區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本規範規定辦理。</li> <li>3. 本規範未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」與臺南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。</li> <li>4. 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，不受本規範部份或全部之規定。</li> </ol>													
<b>審議範圍及送審權責單位</b>													
<p>本都市設計規範審議範圍為「擬定臺南市安南區（二等七號計畫道路南側地區）細部計畫案」內之土地範圍，審議範圍內基地申請開發或建築均須依據本規範辦理，依據本規範規定申請基地之開發規模、類別，由下列相關單位辦理審查。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>送審單位 型態</th><th>提送都市設計 委員會審議</th><th>提送都市設計 幹事會審議</th><th>授權建管單位 逕行查核</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共工程及 公有公共建築</td><td>預算金額1,000萬元以上（含）者 (其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)</td><td>預算金額在1,000萬元以下（不含），500萬元以上（含）者。(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)</td><td>預算金額在500萬元以下（不含）。</td></tr> <tr> <td>私人建築</td><td>基地面積在3,000m<sup>2</sup>以上（含）。</td><td>基地面積在1,000m<sup>2</sup>以上（含），及3,000m<sup>2</sup>以下（不含）。</td><td>基地面積在1,000m<sup>2</sup>以下（不含）。</td></tr> </tbody> </table>		送審單位 型態	提送都市設計 委員會審議	提送都市設計 幹事會審議	授權建管單位 逕行查核	公共工程及 公有公共建築	預算金額1,000萬元以上（含）者 (其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)	預算金額在1,000萬元以下（不含），500萬元以上（含）者。(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)	預算金額在500萬元以下（不含）。	私人建築	基地面積在3,000m <sup>2</sup> 以上（含）。	基地面積在1,000m <sup>2</sup> 以上（含），及3,000m <sup>2</sup> 以下（不含）。	基地面積在1,000m <sup>2</sup> 以下（不含）。
送審單位 型態	提送都市設計 委員會審議	提送都市設計 幹事會審議	授權建管單位 逕行查核										
公共工程及 公有公共建築	預算金額1,000萬元以上（含）者 (其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)	預算金額在1,000萬元以下（不含），500萬元以上（含）者。(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)	預算金額在500萬元以下（不含）。										
私人建築	基地面積在3,000m <sup>2</sup> 以上（含）。	基地面積在1,000m <sup>2</sup> 以上（含），及3,000m <sup>2</sup> 以下（不含）。	基地面積在1,000m <sup>2</sup> 以下（不含）。										

表十三 修正後都市設計審議規範綜理表(續1)

修正後都市設計審議規範條文內容	市都委會決議
<b>貳、審議規範</b> 本計畫區基地除需符合本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。	照案通過。
<b>建築照明</b> (一) 社區重要路口兩側建築基地之建築物應附設屋頂層夜間照明設計，照明方式以由下而上之投射式燈具為主。 (二) 商業區及住宅區建築基地面積達500平方公尺以上之申請案件應提具建築照明計畫。	照案通過。
<b>建築物相關設施之設置</b> (一) 建築物附屬設施 1. 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。 2. 建築物之必要附屬設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口…等)，應於建築物設計時依本規範規定納入整體設計，並以不影響建築物臨街面為原則。 3. 建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間。 4. 建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。 (二) 建築物附屬廣告物：商業區或住宅區作商業使用時，廣告物應以樹立式之招牌設置於退縮地植生帶範圍，高度不得大於2公尺、垂直投影面積不得大於0.4平方公尺，且單側面積不得大於1.6平方公尺為原則，建築立面不得設置正面式或側懸式招牌。 (三) 垃圾分類儲存空間：建築開發基地面積達2,000平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於10平方公尺，並應留設適當之服務動線，儲存空間以淨寬3公尺通路對外連通為原則。	照案通過。
<b>水岸綠美化條文</b> (一) 水岸植栽採列植方式，塑造往水岸視野的延伸。 (二) 水岸照明：沿水岸的位置可利用連續性序列且富有韻律的照明形式，將地區性的活動範圍融合周邊地區居民生活的安全性考量之。	照案通過。

表十三 修正後都市設計審議規範綜理表(續 2)

修正後都市設計審議規範條文內容	市都委會決議
<b>公共開放空間系統</b>	
(一)「機78」及「機79」機關用地應整體規劃設計，其建物配置應以法定空地留設廣場，以供公眾使用。	有關街角廣場乙節，於鄰接舊聚落之適當街廓增加，餘照案通過。
(二)街角廣場	
1. 應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。 2. 不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。 3. 綠覆率不得小於50%。 4. 應設置至少二處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併同設計。 5. 街角廣場設置最小面積應至少為200m <sup>2</sup> ，且長寬比例需適當。	
(三)人行步道	
1. 對針機關用地、河濱公園出入口、跨計畫道路之動線及十字路口等，建議使用不同之鋪面材質、顏色及圖像，以表現空間之豐富性及易辨性。 2. 在人行道與一般車道交會處，建議設置明確的分區識別或方向指標。 3. 人行步道在適當的距離與位置應設座椅、照明燈具等街道傢俱。 4. 人行道儘可能於道路用地劃設。	
(四)植栽計畫	
1. 生態多樣化：應避免在同一地區種植單一樹種，以免造成景觀的單調，及遺傳基因單一化不易生存的窘境。 2. 空間界定：植栽可利用列植、叢植或密植等手法來加以變化，區分出空間不同的用途與性質。 3. 視覺引導：道路交叉口、行人軸線入口處或主要行人步道交會點，可運用特殊之植栽突顯視覺景觀，提昇地點環境品質。 4. 於大型開放空間週遭之行道樹，設置觀賞性植栽，加強視覺景觀效果，更可間接豐富鄰近地區之生態。 5. 於計畫道路兩側設置行道樹，並選用較不易落葉或落果之樹種。	
(五)街道傢俱	
1. 應針對提供的設施如座椅、電話亭、佈告亭、地區指標設施及變電箱等街道傢俱的造型、數量、大小、設置位置、可視性及色調等，作整體性的考量設計，除了應創造環境的協調感外，更應保有其本身訊息傳達的效果。 2. 機車及自行車停車空間以植栽花台、立體植栽槽、護柱欄杆作為空間的界定、綠美化及遮蔽物美化遮蔽。	
(六)照明設計	
1. 車行道路照明 (1) 車行道路燈具以高亮度、高光源為主，主要道路與次要道路應有光源與色溫的區隔。 (2) 燈具之配置，遇到交叉路口及人行穿越道之區位，應採彈性調整安裝間隔，以提高路口路面及照射物之照明效果。 2. 人行道路照明 (1) 超過2公尺以上之人行道應設置人行道燈，以照明區分車行與人行活動區域。 (2) 燈具投射方向應盡量控制可投射至退縮地一半之深度。 (3) 人行道燈應與既有之道路燈、指標系統、旗幟、街道傢俱、行道樹整合，並以柔和暖色，低光源為原則。	



表十四 修正後事業及財務計畫表

公共設施 種類	面積 (ha)	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	市地重劃	區段徵收	獎勵投資	土地徵購費及地上物補償	整地費	工程費			
公園用地	20.98			◎		**	**	272,738	272,738	臺南市政府	99~105
公園道路	14.51			◎		**	**	**	**	臺南市政府	99~105
公園兼兒童遊樂場用地	4.23			◎		**	**	54,990	54,990	臺南市政府	99~105
廣場兼停車場用地	3.42			◎		**	**	59,850	59,850	臺南市政府	99~105
機關用地	9.22			◎		**	**	1,383,000	1,383,000	1. 台南市政府 2. 醫療事業機構得由民間參與投資開發經營	99~105
國小用地	3.15			◎		**	**	472,500	472,500	臺南市政府	99~105
道路用地	44.55			◎		**	**	**	**	臺南市政府	99~105
總計	100.06					**	**	2,243,078	2,243,078		

註：本表之開闢經費及預定完成期限，視主辦單位於開闢當時之財務狀況及實際需要酌予調整。

## 臺南市都市計畫委員會第 290 次委員會 審議第四案

案名	變更臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區)細部計畫(通盤檢討)案
說明	<p>一、擬定機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：依「都市計畫法」第 26 條規定辦理。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>本計畫範圍位於臺南市安南區十二佃、南興里、公塭里、溪南寮等地區(詳圖 1-1)，原計畫分屬「臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里)細部計畫」與「臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案」之計畫範圍。</p> <p>由於近年來市府陸續於安南區推動各項重大公共投資建設計畫(如台江國家公園、臺南市體育綜合館興建規劃、台南科工區開發計畫、二等七號快速道路興建工程以及配合安南區二等七號快速道路週邊農業區籌建「安南區政中心」、「地區醫院」、「大學城都會公園」、「國立歷史博物館」等重大公共建設)，又因原計畫未明確規定重劃公共設施負擔比例，僅於原計畫規定總體公共設施用地負擔不低於 35%，且未明確規定各區分配比例，致使各重劃區需跨區參與重劃。加上原計畫皆已超過都市計畫法第 26 條所規定法定通盤檢討之年限，故本案將前述兩細部計畫區合併辦理通盤檢討，俾利構成一完整鄰里性社區單元，整體考量劃設必要的社區性、鄰里性設施，健全整體發展並提升居住環境品質。</p> <p>四、計畫區位及範圍：(詳圖一)</p> <p>本計畫位於臺南市安南區北側，包含十二佃、南興里、公塭里、溪南寮等聚落(詳圖 1)。計畫範圍包含「臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里)細部計畫」(面積計 111.92 公頃)與「臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案」(面積計 58.49 公頃)兩細部計畫區，總面積計約 170.41 公頃(詳圖二)。</p> <p>五、變更內容：(詳表一～表三)</p> <p>本案檢討係依臺南市主要計畫中配合安南區發展策略及各項指標擬訂之分期分區發展實施進度之第三期及第四期發展區，歷經多年時程至今，為符現今都市變遷發展，係將三、四期發展區合併齊檢討，三期發展區舊有社區部分維持原計畫，惟四期發展區以各分區之整體開發面之重劃區逐以考量。</p>

## 六、檢討後計畫內容：

(一) 計畫年期：依臺南市主要計畫第四次通盤檢討內容，訂定本計畫年期為民國 114 年。

### (二) 土地使用計畫與公共設施計畫

#### 1. 土地使用計畫

本細部計畫案全部(A~K 區)涵蓋三四期發展區，面積共計 175.414 公頃，土地使用計畫以主要計畫低密度住宅區為主(約 112.349 公頃)，如表四與圖三所示。

#### 2. 公共設施計畫

本細部計畫區公共設施項目除主要計畫已劃設之學校用地及主要計畫道路用地之外，經再於主要計畫「低密度住宅區」內規劃鄰里公園兼兒童遊樂場用地(簡稱「公(兒)用地」)、廣場用地兼作停車場使用(簡稱「廣(停)用地」)、綠地及細部計畫道路用地。茲再予逐項分述如下：

##### (1) 主要計畫公共設施

A· 文小用地：本計畫區內「文小 33」及「文小 35」依主要計畫劃設，面積共 3.2 公頃。

B· 主要計畫道路用地：本計畫涵括之主要計畫道路計有 4-11-20M、2-7-80M。

##### (2) 鄰里性公共設施：

A· 機關用地：本細部計畫劃設 5 處，編號自機 1～機 5，面積計 0.83 公頃。

B· 公園用地：本細部計畫劃設 12 處，編號為公 1 及公 4～公 14，面積約 6.762 頃。

C· 公(兒)用地：本細部計畫劃設 16 處，編號自公(兒)1～公(兒)16，面積約 5.385 公頃。

D· 停車場用地：本細部計畫劃設 4 處，編號自停 1～停 4，面積約 0.31 公頃。

E· 市場用地：本細部計畫劃設 4 處，編號自市 1～市 4，面積約 0.9 公頃。

F· 廣場兼停車場用地：本細部計畫劃設 4 處，編號自廣(停)1～廣(停)4，面積約 0.407 公頃。

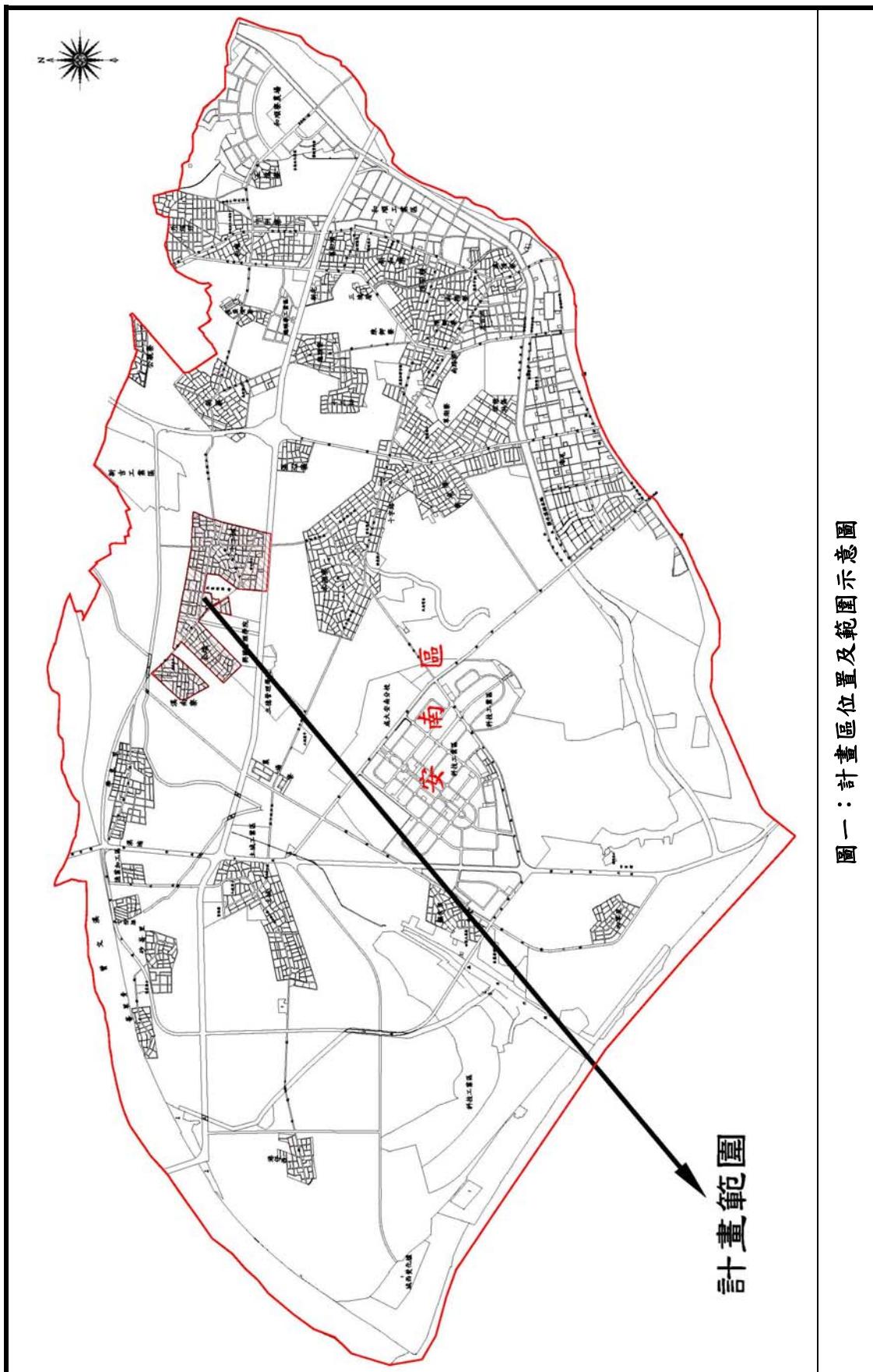
G· 綠地：本細部計畫劃設 1 處，面積約 0.166 公頃。

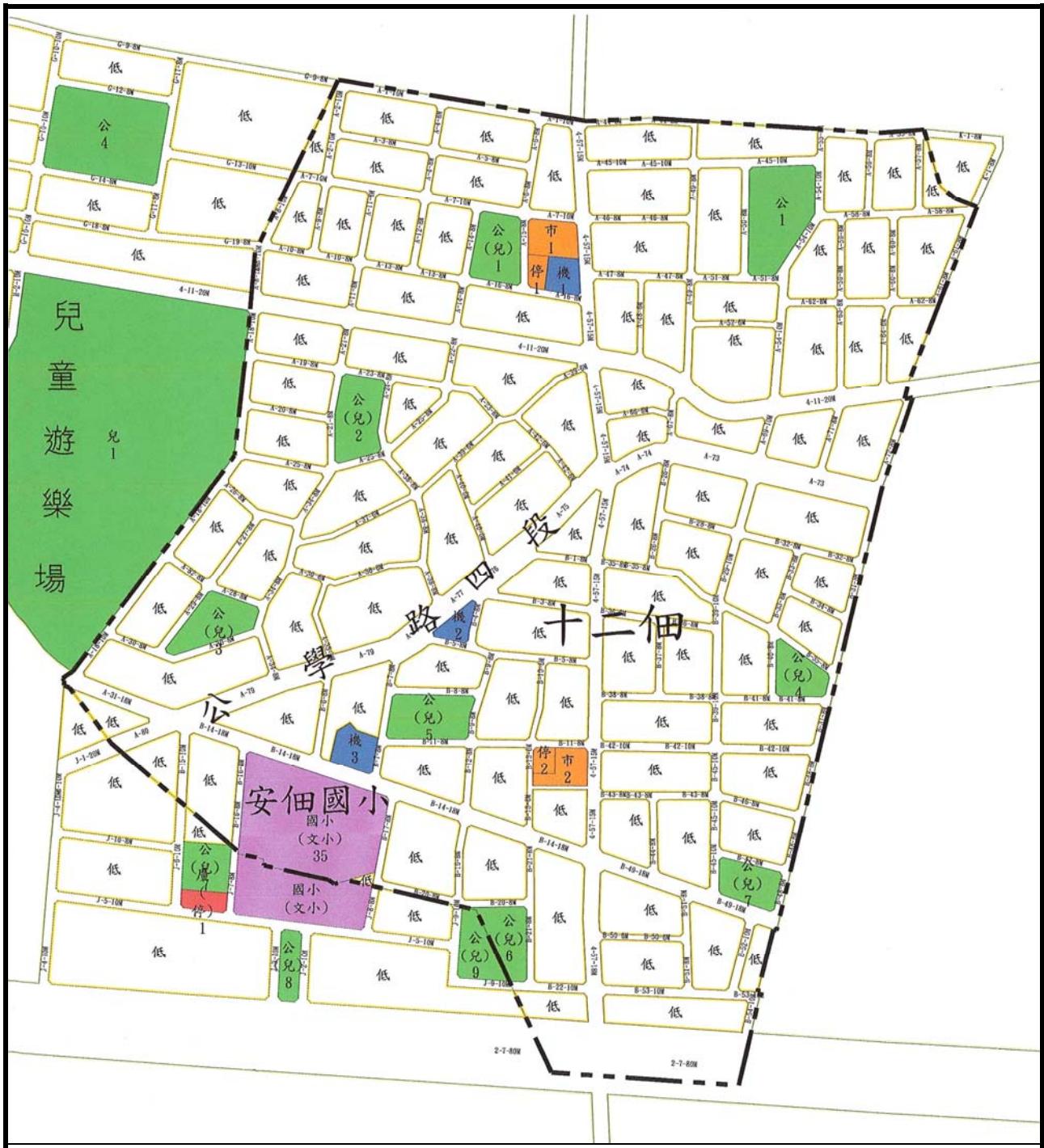
說明	<p><b>(三) 道路系統計畫</b></p> <p>本細部計畫除保留主要計畫劃設之計畫道路外，並劃設區內道路系統，道路系統計畫如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 聯外道路： 主要計畫道路為區內主要聯外道路，計有二條，即 2-7-80M 計畫道路和 4-11-20M 計畫道路(公學路)，東往台南縣永康市，西經土城可接濱海公路。</li> <li>2. 區內主要道路： 區內主要道路系統由 10 公尺寬以上道路所組成，其中包括寬 40、20、15 及 10 公尺計畫道路，作為區內居民進出之一般道路及與聯外道路銜接之收集道路。</li> <li>3. 出入道路： 為社區內住戶進出之一般道路，包括各聚落內 10 及 8 公尺寬計畫道路。</li> <li>4. 人行步道： 為供行人使用之 4 公尺寬步道，其功能在隔離住宅區與公共設施用地。</li> </ol> <p><b>七、事業及財務計畫：(詳表五)</b></p> <p>本細部計畫地區因屬本市安南區舊有聚落，為改善居住環境，故原第三期發展區十二佃東側(L)區及第四期發展區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，其餘有關之公共設施用地，以鼓勵民間自辦市地重劃取得或視市政財源之分配辦理土地徵收及視地區發展之必要性，逐年編列預算，以取得土地開發利用。</p> <p><b>八、土地使用分區管制：詳表六。</b></p> <p><b>九、都市設計準則：詳表七。</b></p> <p><b>十、公告徵求意見：</b></p> <p><b>十一、公開展覽：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) 本案經本府 99 年 5 月 21 日以南市都劃字第 09916514170 號公告自 99 年 5 月 24 日起至 99 年 6 月 23 日止公開展覽三十天(刊登於 99 年 5 月 24 日～26 日之自由時報)。</li> <li>(二) 99 年 6 月 9 日(星期三)上午 10 時於臺南市安南區公所舉行公開說明會。</li> </ol>
----	---

說明	<p>(三) 公開展覽期間計 5 件人民或機關團體陳情意見。(詳表八)</p> <p><b>十二、檢附資料</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 圖一：計畫區位置及範圍示意圖</li> <li>(二) 圖二-1：現行都市計畫內容示意圖(十二佃部分)</li> <li>(三) 圖二-2：現行都市計畫內容示意圖(南興里、公塭里部分)</li> <li>(四) 圖二-3：現行都市計畫內容示意圖(原農漁區變更為住宅區部分)</li> <li>(五) 表一：變更內容綜理表</li> <li>(六) 表二：土地使用分區管制要點變更前後對照表</li> <li>(七) 表三：都市設計準則變更前後內容對照表</li> <li>(八) 表四：變更前後土地使用面積對照表</li> <li>(九) 圖三：「變更臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區)細部計畫案」變更後內容示意圖</li> <li>(十) 表五：變更臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區)細部計畫事業及財務計畫表</li> <li>(十一) 表六：土地使用分區管制要點綜理表</li> <li>(十二) 表七：都市設計準則綜理表</li> <li>(十三) 表八：人民或機關團體陳情意見表</li> <li>(十四) 表九：99.10.26 第四次工作會議結論及修正內容對照表</li> <li>(十五) 附件：都市設計科針對都市設計準則之建議意見</li> </ul> <p><b>十三、以上提請委員會審議。</b></p>
專案小組初步建議	<p>本案由徐委員中強、鄭委員明安、林委員享博、周委員士雄、卓委員建光組成專案小組進行審議，其中由徐委員中強擔任召集人。案經 4 次專案小組討論(99.7.14、99.8.10、99.9.17、99.10.14)，建議意見如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 有關修正變更內容綜理表部分： 詳表一「專案小組初步建議」欄。</li> <li>(二) 有關本案土管及都設條文： 詳表六：土地使用分區管制要點綜理表、表七：都市設計準則綜理表「專案小組初步建議」欄；另因都發處都市計畫管理科及都市設計科未到，請二科於會後再提意見送交業務單位。</li> <li>(三) 有關公開展覽期間人民陳情意見綜理表部分： 詳表八：人民或機關團體陳情意見表「專案小組初步建議」欄。</li> </ul>

	(四) 請規劃單位依上揭建議意見及決議修正後，提送相關書圖報府，俾便報請大會審議。
業務 單位 補充 說明	<p>一、案經專案小組委員討論後，專案小組委員建議由業務單位確認事項（變 F-3、變 G-1~G-3、人 2、人 5），已於 99 年 10 月 26 日召開工作會議，其結論如表九「工作會議結論」欄所示，其後規劃公司修正內容詳表九「修正內容欄」所示。</p> <p>二、本府都市設計科針對都市設計準則表示意見如附件所示。</p> <p>三、另經專案小組建議修正後，全案相較公展方案修正幅度已過大，如經大會審議修正通過，後續將依規定重新辦理公展，以全法制。</p>
台南 市都 委會 決議	<p>一、修正後通過，修正事項如下：</p> <p>(一) 十二佃東北側地區(K 區)0.51 公頃部份，其規定「可獨立辦理重劃，公設不足部分另以代金及其他公設土地補足至 35%。」乙節，補列變更案件。</p> <p>(二) 編號 G-1~G-3 案整體街廓變更部分，照所提方案一之規劃通過，詳如變更內容綜理表。</p> <p>(三) 餘變更內容部份詳各該變更內容綜理表之「臺南市都委會決議欄」。</p> <p>二、有關土地使用分區管制要點及都市設計準則部分，詳表六「土地使用分區管制要點綜理表」及表七「都市設計準則綜理表」之「臺南市都委會決議欄」。</p> <p>三、有關人民機關團體陳情意見部分詳表七之「臺南市都委會決議欄」。</p> <p>四、考量涉及人民權利義務變更及超出公開展覽範圍，依都市計畫法第 19 條規定再行辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本通檢案無直接關係者，則由本府逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本通檢案有直接關係者，則再提會討論。</p>

圖一：計畫區位置及範圍示意圖

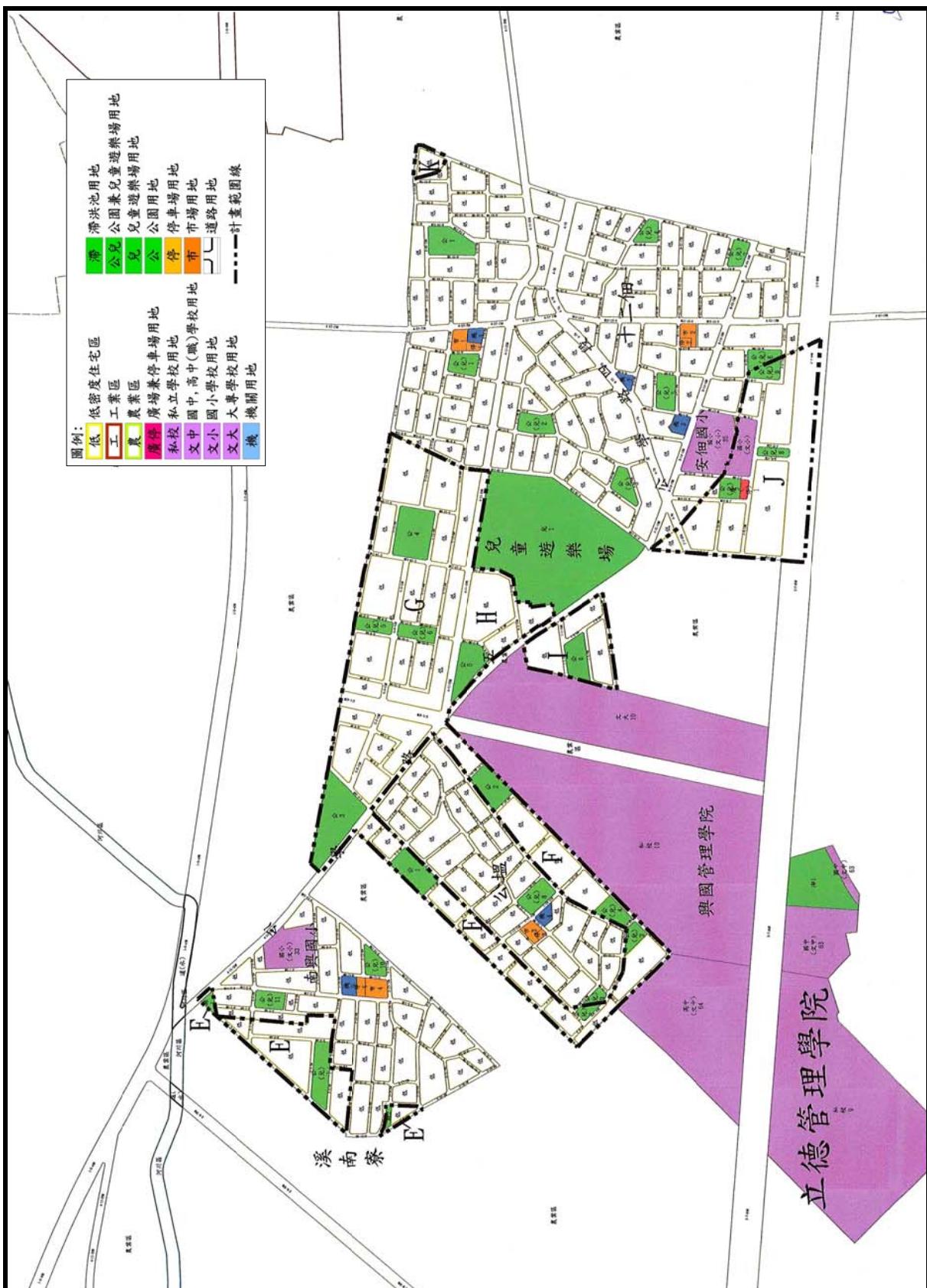




圖二-1：現行都市計畫內容示意圖（十二佃部分）



圖二-2：現行都市計畫內容示意圖(南興里、公塭里部分)



圖二-3：現行都市計畫內容示意圖(原農漁區變更為住宅區部分)

表一：變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議	臺南市都委會決議
		原計畫	新計畫			
一	計畫年期	民國 95 年	民國 114 年	原計畫年期已屆，依主要計畫第四次通盤檢討之指導辦理變更。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
二	南興里地區 (D、E)	詳表一-1	詳表一-1	1. 三、四期道路系統銜接問題。 2. 街廓深度不易後續重劃配地與整體利用。	詳表一-1	詳表一-1
三	公塭里地區 (C、F)	詳表一-2	詳表一-2	1. 三、四期道路系統銜接問題。 2. 街廓深度不易後續重劃配地與整體利用。 3. 部分路口過近，易生交通衝突。	詳表一-2	詳表一-2
四	十二佃西北側地區(A、B、G、H、I、J、K、L)	詳表一-3	詳表一-3	1. 三、四期道路系統銜接問題。 2. 街廓深度不易後續重劃配地與整體利用。 3. 部分路口過近，易生交通衝突。	詳表一-3	詳表一-3
五	未規定	明訂各地區整體開發容積獎勵方式		1. 為避免各地區開發者僅擇其中地形、區位較佳、困難度較小之部分範圍籌備重劃，致使剩餘部分籌辦難度增加或無法籌辦，故整體開發區部分公共設施以「獎勵全區整體開發」之方式辦理。  2. 容積獎勵方式：詳本章第五節。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
六	災害防救計畫	已訂定	修訂	配合道路系統、公共設施區位之變更辦理修訂。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
七	事業及財務計畫	已訂定	修訂	—	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
八	土地使用分區管制計畫	已訂定	修訂	—	詳表六	詳表六
九	都市設計準則	已訂定	新增	—	詳表七	詳表七

表一-1：南興里地區檢討變更內容綜理表

編號	變更內容			變更理由	專案小組初步建議	台南市都委會決議
	原計畫	新計畫	變更面積 (m <sup>2</sup> )			
D-1	公(兒)用地 11	公(兒)用地 9	3521	為配合原三、四期兩地區合併檢討，依變更公共設施用地增減情形予以全面性重新編號。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
D-2	公(兒)用地 10	公(兒)用地 8	3371			
E-1	E-1-1	綠地	道路用地	323	1. 調整部分原計畫綠地為道路 E-1-8M 得以接續原計畫道路 D-1-8M 及北側之 4-11-20M 主要計畫道路。 2. 原計畫綠地因配合新增設之 E-1-8M 道路，故調整為低密度住宅區，分別與其南側原計畫住宅區成一幟街廓。 3. 原低密度住宅原計畫劃設不恰當，為銳角街廓，不適提供建築使用，變更為「公 7」。	1. E-1-8 計畫道路與公學路口缺一處截角，建議將路口酌予南移，以利配合增設截角。 2. 承上，該路口調整後，於變更案編號 E-1-2 案將原綠地變更為兩處三角形住宅區，建議維持綠地。 3. 上述 E-1-8M 道路路口應與東南側路口保持適當距離。 4. 餘建議照案通過。
	E-1-2	綠地	低密度住宅區	885		
	E-1-3	道路用地	公園用地	857		
	E-1-4	低密度住宅區	公園用地	2138		
E-2	E-2-1	道路用地	低密度住宅區	613	原住宅區街廓淨深過大，故部分調整為公園用地「公 8」，並配合重新調整道路系統，故部分變更為 E-6-8M 及 E-7-8M。	建議照案通過。
	E-2-2	道路用地	公園用地	310		
	E-2-3	低密度住宅區	道路用地	1746		
	E-2-4	低密度住宅區	公園用地	1115		
E-3	E-3-1	低密度住宅區	道路用地	1635	1. 為配合道路系統調整，變更原住宅區為 E-3-8M，原計畫 E-4-8M 變更為住宅區。 2. 接續原計畫道路 D-16-8M 至北側 E-6-8M，故調整原計畫公(兒)為 E-6-8M 道路，兩側街廓調整為住宅區俾利地區發展。 3. 避免原計畫劃設之住宅區西南隅有銳角街廓，故適宜規劃調整部分為公園用地(公 9)，得以服務東、南兩側之社區。	1. 考量開發完整性，請先清查 D-16-8M 道路及其西側三期狹長住宅區與其周邊之權屬，考量是否將該三期狹長住宅區及 D-16-8M 道路納入重劃範圍。 2. 變更案編號 E-3-4 案狹長公 9 雖是配合現況道路調整，惟建議將南側 D-18-8M 道路納入重劃範圍，原先變更後公 9 再配合 E 區公共設負擔比例調整位置。 3. 公設比例應維持 35%。
	E-3-2	道路用地	低密度住宅區	1148		
	E-3-3	公(兒)用地	低密度住宅區	6694		
	E-3-4	低密度住宅區	公園用地	2282		
	E-3-5	公(兒)用地	道路用地	357		

表一-1：南興里地區檢討變更內容綜理表(續)

編號		變更內容			變更理由	專案小組初步建議	台南市都委會決議
		原計畫	新計畫	變更面積 (m <sup>2</sup> )			
E-4	E-4-1	綠地	低密度住宅區	521	1. 為順接道路 D-23-8M 至 D-26-8M，變更部分綠 2 為住宅區及道路 D-23-8M。 2. 調整原計畫 D-23-8M 道路及原計畫綠 2 東北隅調整為廣停 1，以解決原計建築線未及住宅區之間題。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
	E-4-2	綠地	道路用地	286			
	E-4-3	綠地	廣場兼停車場用地	51			
	E-4-4	道路用地	廣場兼停車場用地	7			
	E-4-5	低密度住宅區	道路用地	2			
市地重劃事項	E-5	—	增加 E-8-8M 道路至重劃範圍	609	1. 本次市地重劃範圍納入 E-8-8M，其能透過重劃方式得以開闢計畫道路，使街廓有建築線依據。此外，本西南隅同時依現況道路情形納入 D-18-8M 部分道路為重劃範圍。 2. 「獎勵全區整體開發」：本區 5.23 公頃一次辦理市地重劃開發完成，容積獎勵為 210%，上述獎勵地區部分如經分期分區開發，剩餘地區即未予適用。	1. 建議新增 D-16-8M 及 D-18-8M 計畫道路納入重劃範圍，餘依公設比例 35% 酌予調整配置。 2. 容積獎勵建議照案通過。	依專案小組建議意見修正通過。
	E-6	—	增加 D-18-8M 道路至重劃範圍	481			
	E-7	—	重劃範圍剔除部分 4-11-20M 道路	463			

### 南興里地區檢討後土地使用計畫分配表

項目		第三期發展區(D)		第四期發展區(E)				南興里地區(全區)	
		面積 (公頃)	百分比(%)	分區範圍		重劃範圍		面積 (公頃)	百分比(%)
				面積 (公頃)	百分比(%)	面積 (公頃)	百分比(%)		
住宅區		12.946	63.75	3.401	65.77	3.4	65.00	16.347	64.16
公共設施用地	學校用地	文小 33	1.32	6.50	-	-	-	1.32	5.18
	機關用地	機 5	0.202	0.99	-	-	-	0.202	0.79
	公園用地	公 7	-	-	0.3	5.80	0.3	5.74	0.3
		公 8	-	-	0.143	2.77	0.143	2.73	0.143
		公 9	-	-	0.23	4.45	0.23	4.40	0.23
		小計	0	0.00	0.673	13.01	0.673	12.87	0.673
	公(兒)用地	公(兒)8	0.34	1.67	-	-	-	0.34	1.33
		公(兒)9	0.35	1.72	-	-	-	0.35	1.37
		小計	0.69	3.40	0	0.00	0	0.00	0.69
	市場用地	市 4	0.292	1.44	-	-	-	0.292	1.15
	停車場用地	停 4	0.114	0.56	-	-	-	0.114	0.45
	廣停用地	廣停 1	-	-	0.0058	0.11	0.0058	0.11	0.0058
道路用地		4.744	23.36	1.0912	21.10	1.152	22.02	5.8352	22.90
小計		7.362	36.25	1.77	34.23	1.8308	35.00	9.132	35.84
合計		20.308	100.00	5.171	100.00	5.2308	100.00	25.48	100.00



表一-2-1：公塭里第三期發展地區檢討變更內容綜理表

編號	變更內容			變更理由	專案小組初步建議	台南市都委會決議
	原計畫	新計畫	變更面積(m <sup>2</sup> )			
C-1	道路用地	低密度住宅區	369	原 C-27-6M 道路之劃設情形不盡合理，肇致舊聚落之既有完整基地難以利用，故配合現況重新調整細部規劃內容，另調整道路前後均為同一地主，故無須辦理回饋。	有關涉及陳碧宗君所屬土地權益案，地主列席表示初步並無意見，惟因與親人共同管理該筆土地，將另攜回再討論	照公展方案通過。
	低密度住宅區	道路用地	374			
C-2	公(兒)用地 8	公(兒)用地 11	4854	為配合原三、四期兩地區合併檢討，依變更公共設施用地增減情形予以全面性重新編號。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
C-3	公(兒)用地 9	公(兒)用地 12	1599			



圖 公塭里第三期發展地區檢討變更位置示意圖

表一-2-2：公塭里地區檢討變更內容綜理表

編號	變更內容			變更理由	專案小組初步建議	台南市 都委會 決議	
	原計畫	新計畫	變更面積(m <sup>2</sup> )				
F-1	F-1-1	低密度住宅區	道路用地	1275	1. 原北側住宅區配置為配合接續 4-11-20M 主要道路，故部分調整為 F-14-8M 道路。 2. 原計畫道路 F-2-8M 變更為住宅區，以利完整街廓設置。 3. 為促使道路系統完整性，將公 1 西側調整為 F-14-8M，並且部分調整為公(兒)12，其兩側劃設為低密度住宅區。	建議照案通過。	依專案小組建見意照案通過。
	F-1-2	道路用地	低密度住宅區	458			
	F-1-3	綠地用地	道路用地	261			
	F-1-4	公園用地	低密度住宅區	4392			
	F-1-5	公園用地	公(兒)用地	2071			
F-2	F-2-1	道路用地	綠地用地	207	1. 考量 F-15-10M 與 4-11-20M、G-1-40 三路口相近所帶來之衝擊，俾將原北側住宅變更為綠地，以達路口退縮，其能增廣視角範圍。 2. 原計畫之住宅為配合計畫道路系統完整，部分調整為 F-13-8M、F-17-8M、F-11-8M 道路。 3. 原公 2 部分調整為住宅區，得以延續第三期發展區之聚落型態。	建議照案通過。	依專案小組建見意照案通過。
	F-2-2	低密度住宅區	綠地用地	1449			
	F-2-3	低密度住宅區	道路用地	1150			
	F-2-4	公園用地	低密度住宅區	6076			
	F-2-5	公園用地	道路用地	1102			
	F-2-6	道路用地	低密度住宅區	255			
F-3	F-3-1 F-3-2 F-3-3 F-3-11	低密度住宅區	道路用地	1356	1. 原公(兒)4 部分調整為 F-8-8M 以利連接至 F-15-10M 外環道，致使交通系統完善，為配合其道路設置，並將其北側部分變更為住宅區，其更能促進與原計畫住宅區合併為同一完整街廓。 2. 為原計畫公(兒)3 合併部分計畫公(兒)4 為公(兒)14 以集中公共設施用地，故調整原計畫 F-11-8M 道路為公(兒)。 3. 避免路口過多造成交通衝擊性，俾將計畫道路 F-8-8-M、F-6-8M 變更為住宅街廓，同時保留舊聚落型態之連棟建築街廓。 4. 配合交通系統完整性，調整住宅區部分為 F-14-8M 道路。	1. 台糖有關新增 F-7-8M 計畫道路調整部份，經會中表示鑑於公兒 14 下方 F-7-8M 道路，因部份重疊公塭里活動中心之建築物，致需調整該道路位置，倘減損本公司公塭段 1152-6 號土地面積部份，原則不同意。另業務單位將可能變更方案提供，請台糖另予參研，如同意變更方案將於一個月內以文回復本府，以利後續審議。 2. 餘建議照案通過。	涉台糖部分原計畫，餘照案通過。
	F-3-4 F-3-5 F-3-6	道路用地	低密度住宅區	1445			
	F-3-7	公(兒)用地	低密度住宅區	2433			
	F-3-8	公(兒)用地	公(兒)用地	3248			
	F-3-9	道路用地	公(兒)用地	261			
	F-3-10	公(兒)用地	道路用地	964			
F-4		公(兒)用地 2	公(兒)用地 13	1587	為配合原三、四期兩地區合併檢討，依變更公共設施用地增減情形予以全面性重新編號。	建議照案通過。	依專案小組建見意照案通過。
市地重劃事項	F-5	—	增加 F-15-10M 道路至重劃範圍	16520	1. 本次市地重劃範圍依現況道路納入 F-15-10M 道路，故擴大原市地重劃範圍。 2. 「獎勵全區整體開發」：本區 13.54 公頃一次辦理市地重劃開發完成，容積獎勵為 240%，上述獎勵地區部分如經分期分區開發，剩餘地區即未予適用。	建議照案通過。	依專案小組建見意照案通過。

### 公塭里地區檢討後土地使用計畫分配表

項目			第三期發展區(C)		第四期發展區(F)				公塭里地區(全區)	
			面積 (公頃)	百分比 (%)	分區範圍		重劃範圍		面積 (公頃)	百分比(%)
					面積 (公頃)	百分比(%)	面積 (公頃)	百分比(%)		
住宅區			12.459	69.62	8.8	73.28	8.8	65.00	21.259	71.09
公共設施用地	公(兒)用地	公(兒)10	-	-	0.207	1.72	0.207	1.53	0.207	0.69
		公(兒)11	0.486	2.72	-	-	-	-	0.486	1.63
		公(兒)12	0.16	0.89	-	-	-	-	0.16	0.54
		公(兒)13	-	-	0.159	1.32	0.159	1.17	0.159	0.53
		公(兒)14	-	-	0.351	2.92	0.351	2.59	0.351	1.17
		小計	0.646	3.61	0.717	5.97	0.717	5.29	1.363	4.56
施	機關用地	機 4	0.154	0.86	-	-	-	-	0.154	0.51
用	市場用地	市 3	0.174	0.97	-	-	-	-	0.174	0.58
地	停車場用地	停 3	0.049	0.27	-	-	-	-	0.049	0.16
	綠地用地	綠地	-	-	0.166	1.38	0.166	1.23	0.166	0.56
	道路用地		4.415		2.326	19.37	3.8550	28.48	6.741	22.54
	小計		5.438	5.72	3.209	26.72	4.7380	35.00	8.647	28.91
合計			17.897	75.33	12.009	100.00	13.5380	100.00	29.906	100.00



圖 公塹里地區公展檢討變更位置示意圖



圖 依專案小組意見及台糖意見修正後示意圖

表一-3-1：十二佃公學路北側地區檢討變更內容綜理表

編號	變更內容			變更理由	專案小組初步建議	台南市都委會決議
	原計畫	新計畫	變更面積 (m <sup>2</sup> )			
A-1	道路用地	低密度住宅區	7.55	原計畫之 A-66-6M 計畫道路彎曲劃設導致兩旁低密度住宅區產生畸零地，為解決不利建築配置問題，將原道路線作適當調整，且原住宅區就調整後道路重新檢討計劃設之。另變更前後範圍內均為同一地主，故無須辦理回饋。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
	低密度住宅區	道路用地	5.87			

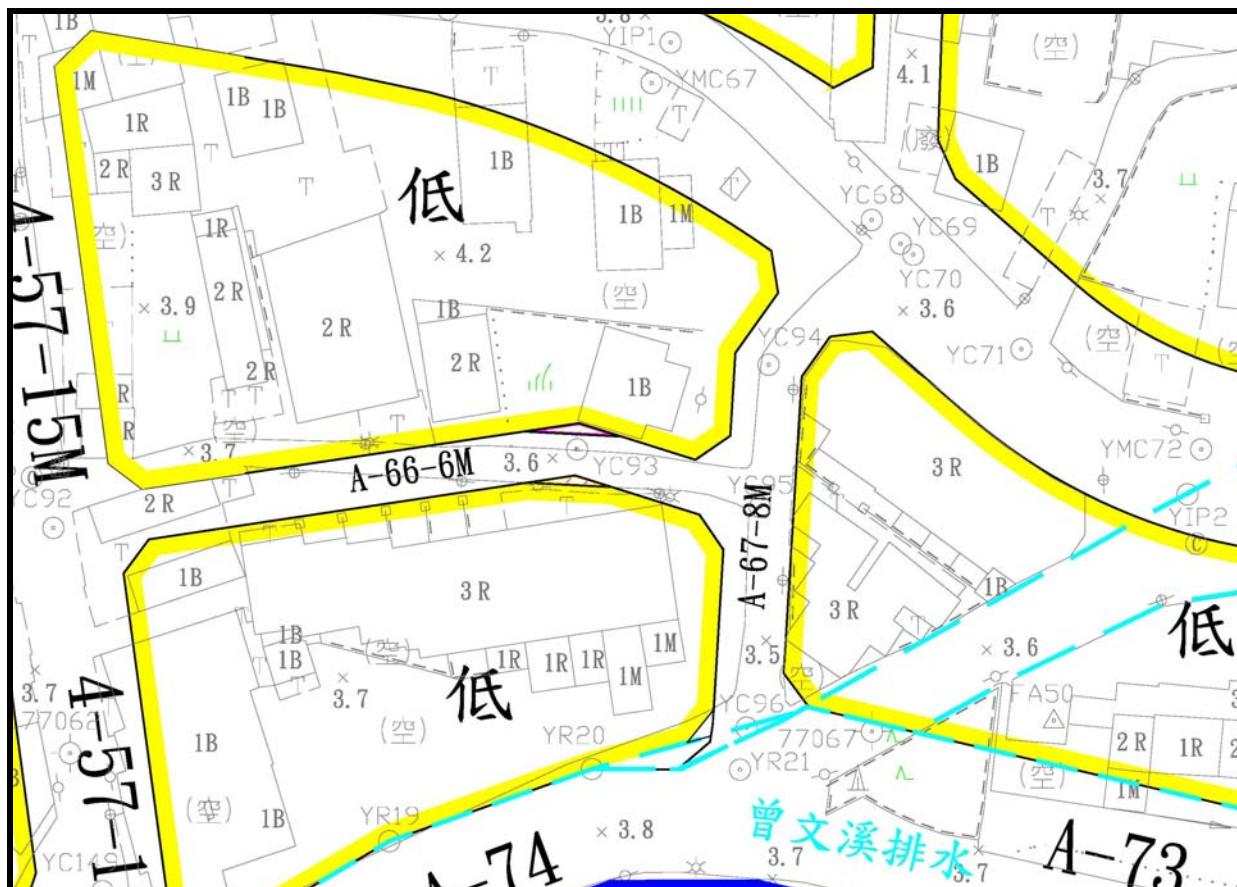


圖 十二佃公學路北側地區檢討變更內容示意圖

表一-3-2：十二佃公學路南側地區檢討變更內容綜理表

編號	變更內容			變更理由	專案小組初步建議	臺南市都委會決議
	原計畫 (m <sup>2</sup> )	新計畫 (m <sup>2</sup> )	變更面積 (m <sup>2</sup> )			
B-1	公(兒)用地 5	公(兒)用地 4	4643	為配合原三、四期兩地區合併檢討，依變更公共設施用地增減情形予以全面性重新編號。		依專案小組建議意見照案通過。
B-2	公(兒)用地 6	公(兒)用地 5	3396			

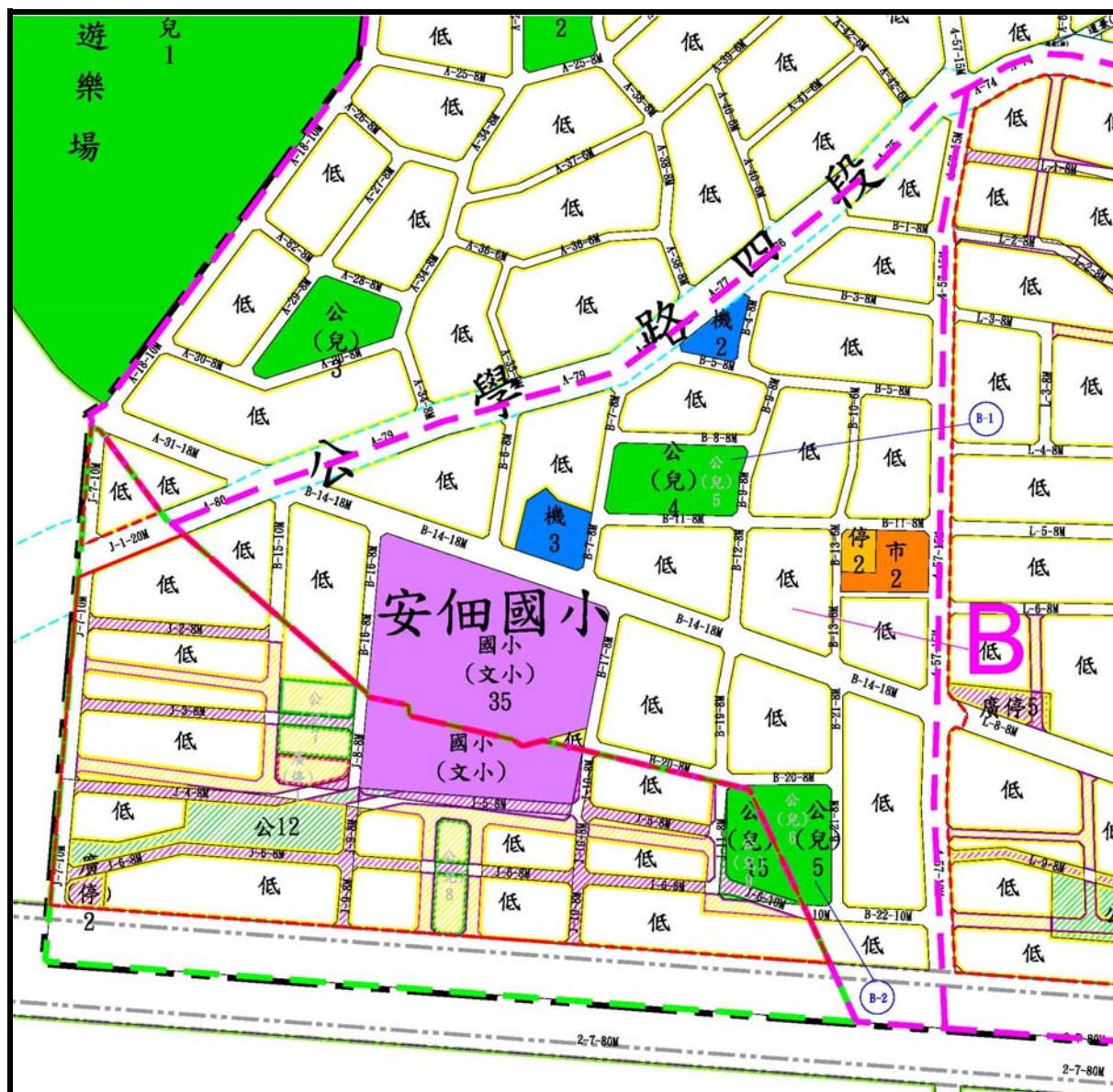
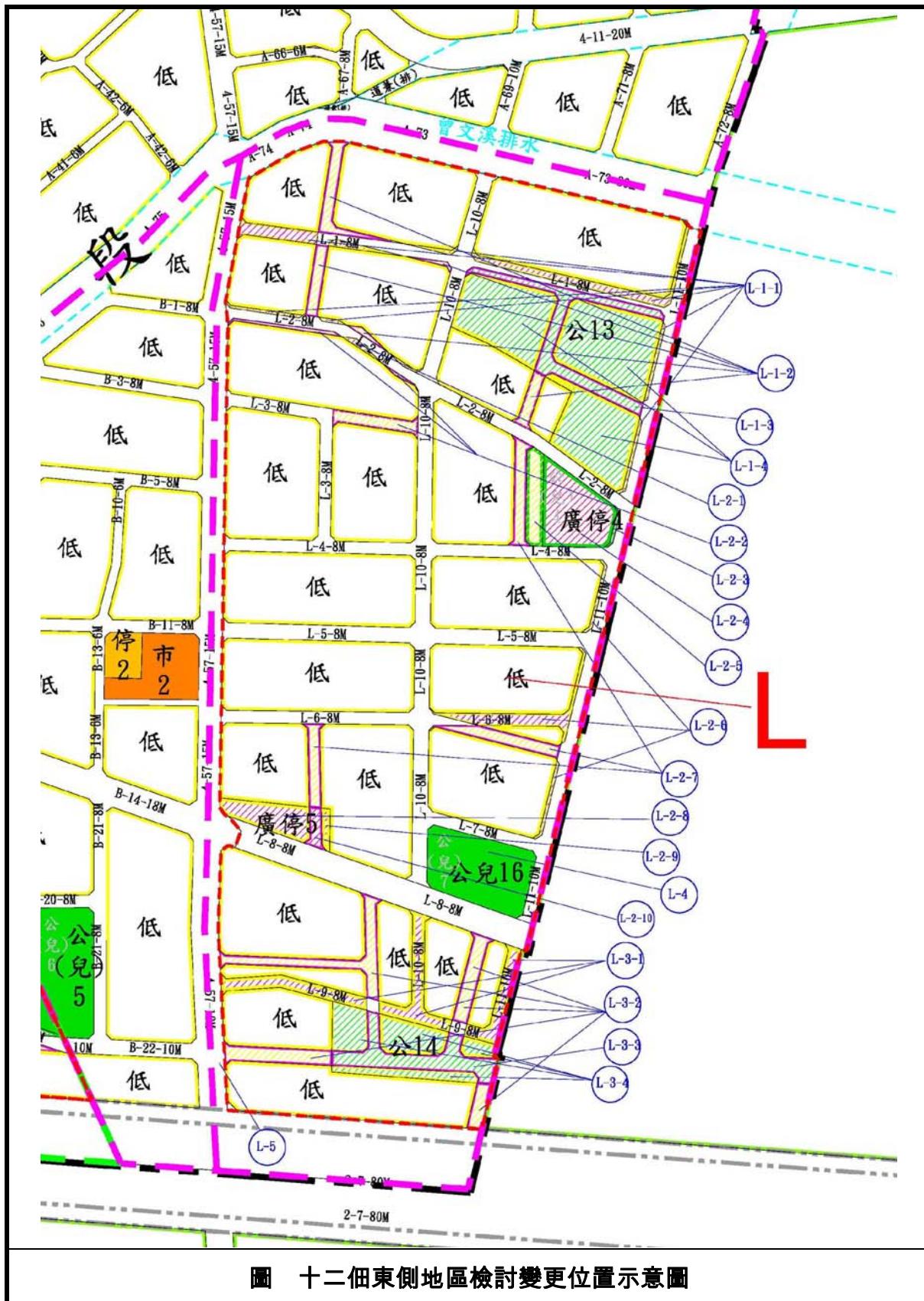


圖 十二佃公學路南側地區檢討變更位置示意圖

表一-3-3：十二佃東側地區變更內容綜理表

編號	變更內容			變更理由	專案小組初步建議	台南市都委會決議	
	原計畫	新計畫	變更面積(m <sup>2</sup> )				
L-1	L-1-1	低密度住宅區	道路用地	1765	1. 適當調整低密度住宅區為道路以促使其配合既成巷道連接，使土地資源充分利用。 2. 公共設施集中配置原則，將原低密度住宅區調整為公園用地(公13)以利地區發展。 3. 為避免原計畫路口過多造成交通衝擊，且劃設完整街廓有利建築配置，故原道路調整為住宅區。	有關「公園用地」建議敘明為里鄰公園之性質，以免重劃負擔與否之爭議，餘建議照案通過。	
	L-1-2	道路用地	低密度住宅區	1456			
	L-1-3	道路用地	公園用地	1660			
	L-1-4	低密度住宅區	公園用地	8396			
L-2	L-2-1	低密度住宅區	道路用地	65	1. 本區於原計畫缺乏公共設施用地，將部分住宅區及道路劃設為廣停(廣停4、5)，同時能建構完整街廓以利建築配置。	規劃單位如有更佳方案，依專案小組建議意見修正再逕提大會審議，如無建議照案通過。	
	L-2-2	道路用地	低密度住宅區	661			
	L-2-3	公(兒)用地	道路用地	52			
	L-2-4	公(兒)用地	廣場兼停車場用地	2032	2. 由於L-2-8M及L-10-8M路口交叉過於頻繁，故部分道路及住宅區調整為廣停(廣停3)得以緩衝該交叉口之衝擊。		
	L-2-5	公(兒)用地	低密度住宅區	695			
	L-2-6	低密度住宅區	道路用地	938	3. 原B-46-8M道路與B-43-8M道無法平順接續，將其向上調整為低密度住宅區，南側原住宅區向東北拉長為一幟完整街廓。		
	L-2-7	道路用地	低密度住宅區	1612			
	L-2-8	低密度住宅區	廣場兼停車場用地	1011	4. 原8-48-8M拓寬至10M，編號為L-11-10M。		
	L-2-9	道路用地	廣場兼停車場用地	222			
	L-2-10	低密度住宅區	廣場兼停車場用地	144			
L-3	L-3-1	低密度住宅區	道路用地	2366	1. 為解決超大街廓，並且原計畫尚無公設用地，增設公園用地(公14)規劃。	建議照案通過。	
	L-3-2	道路用地	低密度住宅區	3374			
	L-3-3	道路用地	公園用地	1545	2. 變更增設L-10-8M計畫道路延伸至原B-45-10M，以利道路連結。		
	L-3-4	低密度住宅區	公園用地	2351	3. 原道路B-52-10M調整住宅區為完整街廓並調整增設道路系統，順接至L-11-10M。		
L-4		原公(兒)用地 7	公(兒)用地 16	2981	為配合原三、四期兩地區合併檢討，依變更公共設施用地增減情形予以全面性重新編號。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
市地 重劃 事項	L-5	重劃範圍剔除 部 分 「A-73」、 「A-74」、 「4-57-15M」 及「2-7-80M」 道路	—	14494	1. 原重劃範圍外圍道路改採一般徵收，故剔除部分「4-57-15M」、「4-57-18M」計畫道路、「A-73」細部計畫道路、「2-7-80M」計畫道路。 2. 「獎勵全區整體開發」：本區15.09公頃一次全區辦理市地重劃開發完成，容積獎勵為240%，上述獎勵地區部分如經分期分區開發，剩餘地區即未予適用。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。



第三期發展區 - 十二佃東側地區(L)檢討後土地使用計畫分配表

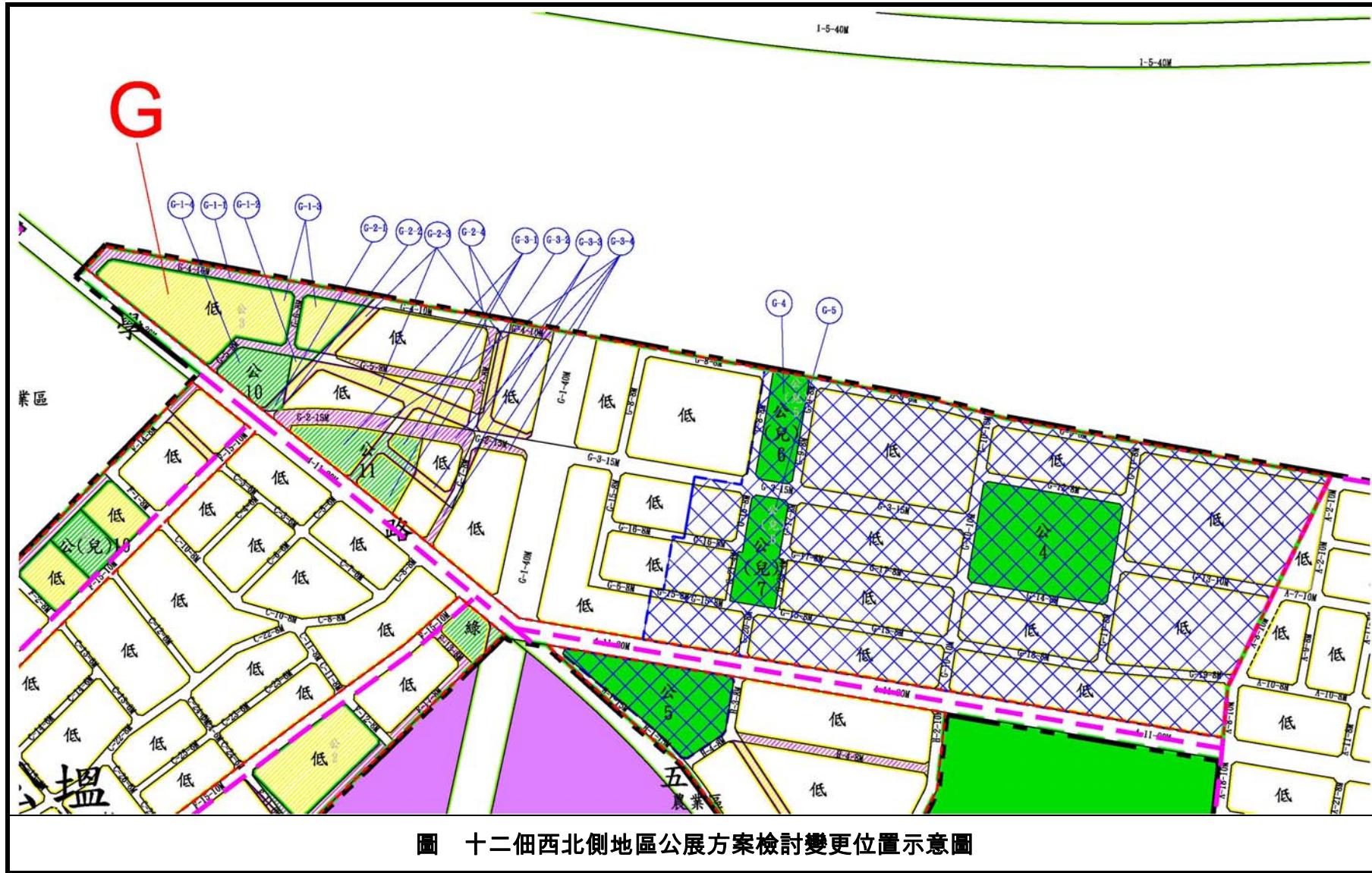
項目			第三期發展區 - 十二佃東側地區(L)			
			分區範圍		重劃範圍	
			面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
<b>住宅區</b>			10.2590	61.20	10.2590	67.97
公共設施用地	公園用地	公 13	1.0050	6.00	1.0050	6.66
		公 14	0.3900	2.33	0.3900	2.58
		小計	1.3950	8.32	1.3950	9.24
	公(兒)用地	公(兒)16	0.2980	1.78	0.2980	1.97
	廣(停)用地	廣(停)3	0.2032	1.21	0.2032	1.35
		廣(停)	0.1378	0.82	0.1378	0.91
		小計	0.3410	2.03	0.3410	2.26
	道路用地		4.4700	26.67	2.8000	18.55
	小計		6.5040	38.80	4.8340	32.03
<b>合計</b>			<b>16.7630</b>	<b>100.00</b>	<b>15.0930</b>	<b>100.00</b>

表 一-3-4：十二佃西北側地區變更內容綜理表

編號		變更內容			變更理由	專案小組初步建議	台南市都委會決議
		原計畫	新計畫	變更面積(㎡)			
G-1	G-1-1	公園用地	道路用地	4024	1. 為考量接續原計畫道路 G-8-8M，將西北隅原計畫之公 3 用地部分調整為道路 G-4-10M，使其本區架構出完整外環道路與主要計畫道路 4-11-20M 的連結。	建議公園用地調整至中央區位及與公學路平行紋理，並考量陳情人合法建物位置，依 35% 公共設施比率再調整整體配置，調整後送業務單位確認逕提大會審議。	依專案小組建議意見，照所提方案一修正通過。 
	G-1-2 G-1-3	公園用地	低密度住宅區	11710	2. 原公 3 東側部分調整為道路 G-6-8M 得以銜接北側新增設之道路 G-4-10M。		
	G-1-4	公園用地(3)	公園用地(1)	2453	3. 為減輕重劃公共設施用地負擔，將原計畫之公 3 用地部分調整為住宅區，並且保留其東南隅為公 10，其可拉近服務範圍至南側、北側之住宅區。此外，部分變更為 G-5-8M。		
G-2	G-2-1	道路用地	公園用地	208	1. 原計畫道路 G-5-10M、G-2-15M、G-4-8M 部分調整為住宅區，以避免銳角基地街廓產生，暨配合本區原傳統社區之連棟建築型態劃設。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
	G-2-2	低密度住宅區	公園用地	10	2. 變更部分低密度住宅區新劃設 G-7-8 M 及 G-4-10M 以順街道路系統。		
	G-2-3	道路用地	低密度住宅區	4334	1. 調整部分住宅區以新劃設道路 G-2-15M 俾利串聯東西向道路至 G-3-15 與東側刻正辦理之籌備重劃地區，使整體道路系統完善。		
	G-2-4	低密度住宅區	道路用地	2244	2. 原計畫道路 G-6-8M、G-7-8M 及住宅區調整為公園用地(公 11)，能有效服務東側住宅區。		
G-3	G-3-1	低密度住宅區	公園用地	4400	3. 原計畫道路 G-7-8M 部分調整為住宅區以劃設東側完整街廓，此外，為銜接新設之 G-7-8M 南北向道路，調整原計畫之部分低密度住宅區為道路。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
	G-3-2	道路用地	公園用地	775	1. 調整部分住宅區以新劃設道路 G-2-15M 俾利串聯東西向道路至 G-3-15 與東側刻正辦理之籌備重劃地區，使整體道路系統完善。		
	G-3-3	道路用地	低密度住宅區	436	2. 原計畫道路 G-6-8M、G-7-8M 及住宅區調整為公園用地(公 11)，能有效服務東側住宅區。		
	G-3-4	低密度住宅區	道路用地	3468	3. 原計畫道路 G-7-8M 部分調整為住宅區以劃設東側完整街廓，此外，為銜接新設之 G-7-8M 南北向道路，調整原計畫之部分低密度住宅區為道路。		
G-4	原公(兒)用地 5	公(兒)用地 6	3416	為配合原三、四期兩地區合併檢討，依變更公共設施用地增減情形予以全面性重新編號。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。	
G-5	原公(兒)用地 6	公(兒)用地 7	3770				
市地重劃事項	-	市地重劃事項檢討		1. 市地重劃範圍維持原計畫第四期發展區劃設範圍，惟本次範圍內面積計算略去刻正辦理之佃北(一)自辦市地重劃區。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。	
	-	市地重劃事項檢討		2. 「獎勵全區整體開發」：本區 10.41 公頃一次辦理市地重劃開發完成，容積獎勵為 240%，上述獎勵地區部分如經分期分區開發，剩餘地區未予適用。			

第三期發展區 - 十二佃西北側地區(G)檢討後土地使用計畫分配表

項目			第四期發展區 - 十二佃西北側地區(G)					
			分區範圍		重劃範圍			
			面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)		
住宅區			17.2370	65.35	6.7668	65.00		
公共設施 用地	公園用地	公 4	1.2195	4.62	-	0.00		
		公 10	0.2670	1.01	0.2670	2.56		
		公 11	0.5175	1.96	0.5175	4.97		
		小計	2.0040	7.60	0.7845	7.54		
	公(兒)用地	公(兒)6	0.3420	1.30	-	0.00		
		公(兒)7	0.3770	1.43	-	0.00		
		小計	0.7190	2.73	0.0000	0.00		
	道路用地		6.4180	24.33	2.8594	27.47		
小計			9.1410	34.65	3.6439	35.00		
合計			26.3780	100.00	10.4107	100.00		

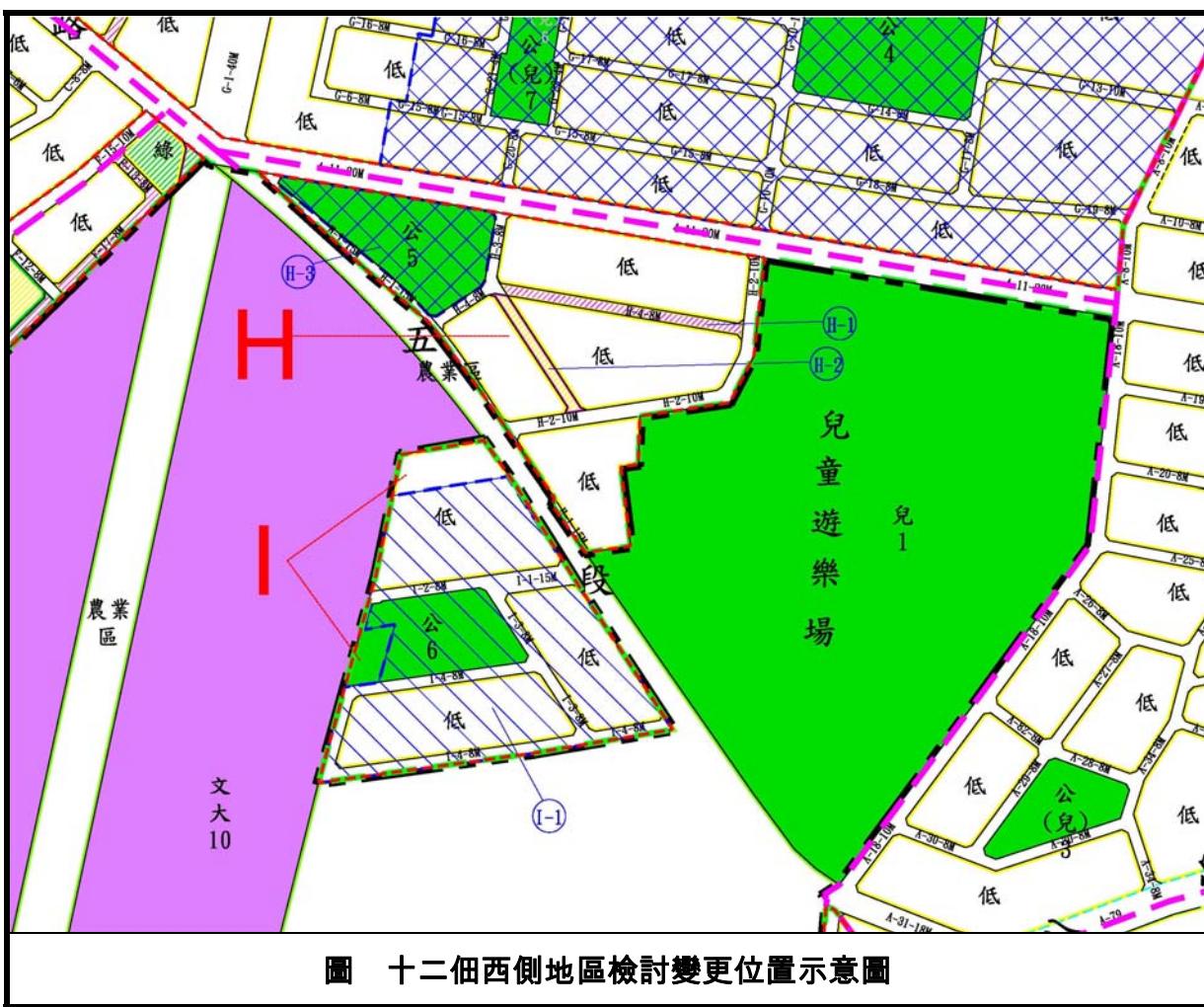


表一-3-5：十二佃西側地區變更內容綜理表

編號		變更內容			變更理由	專案小組初步建議	台南市都委會決議
		原計畫	新計畫	變更面積(m <sup>2</sup> )			
H	H-1	低密度住宅區	道路用地	1419	1. 由於本區為傳統街廓型態，為延續其連棟建築配置，將原計畫住宅區部分調整為道路 H-4-8M。 2. 原計畫道路 H-4-8M 配合建築配置調整為住宅區。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
	H-2	道路用地	低密度住宅區	829			
市地重劃事項	H-3	—	市地重劃事項檢討		1. 本次範圍內面積計算略去刻正辦理之佃北(一)市地重劃區及第 86 期公 塾自辦市地重劃區。 2. 由於本區街廓畸零不整，重劃可行性較低，因此比照中洲寮(第三、四期發展區)細部計畫中三塊厝地區，可獨立辦理重劃，公設不足部分另以代金及其他公設土地補足至 35%。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
	I-1	—	市地重劃事項檢討				

### 第三期發展區 - 十二佃西側地區(H、I)檢討後土地使用計畫分配表

項目		第四期發展區 - 十二佃西側地區(H、I)			
		分區範圍		重劃範圍	
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
住宅區		5.0780	60.49	2.9409	83.22
公共設施 用地	公園用地	公 5	0.7600	9.05	-
		公 6	0.6330	7.54	0.0976
		小計	1.3930	16.59	0.0976
	道路用地		1.9240	22.92	0.4954
	小計		3.3170	39.51	0.5930
合計		8.3950	100.00	3.5339	100.00

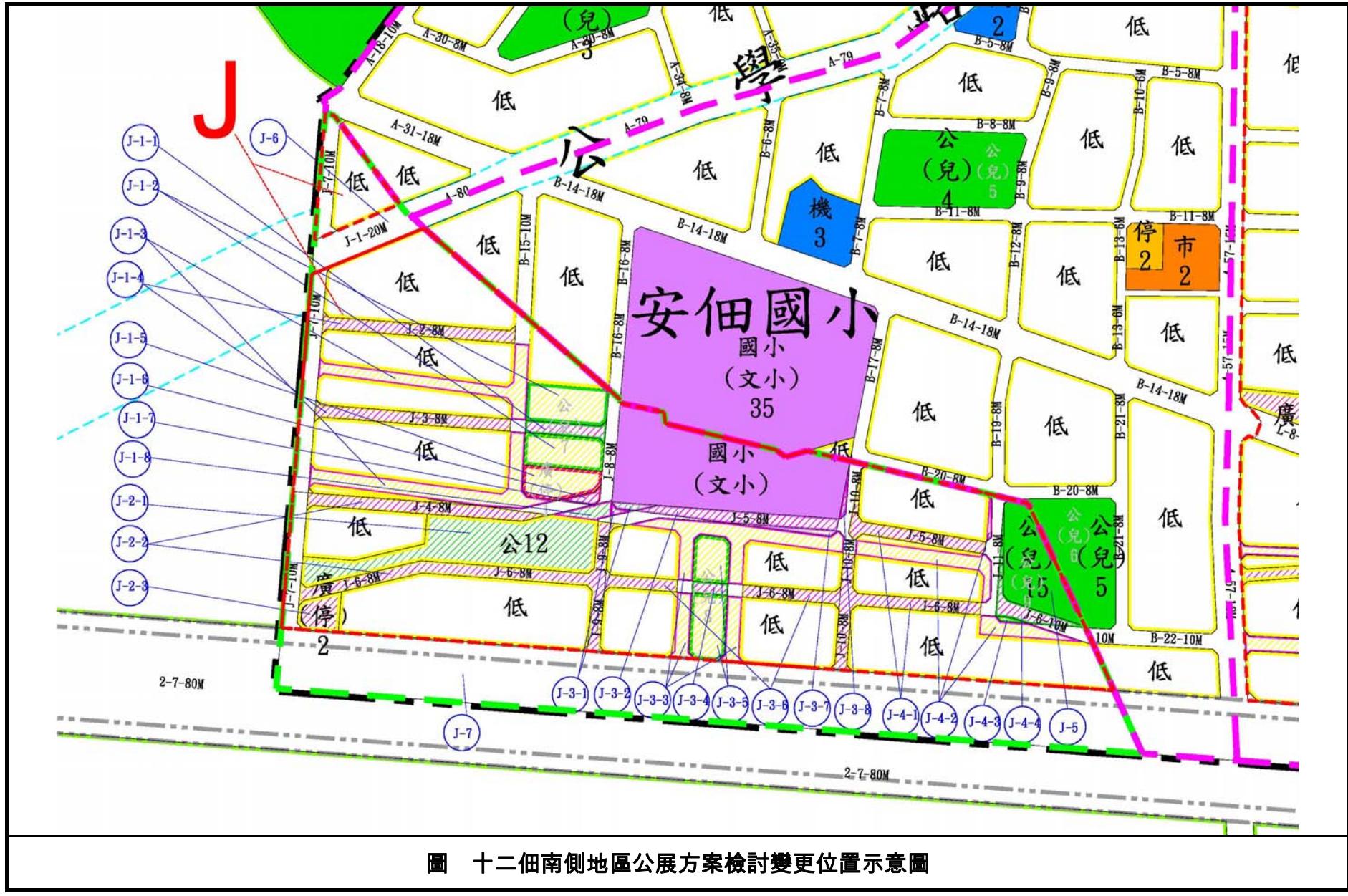


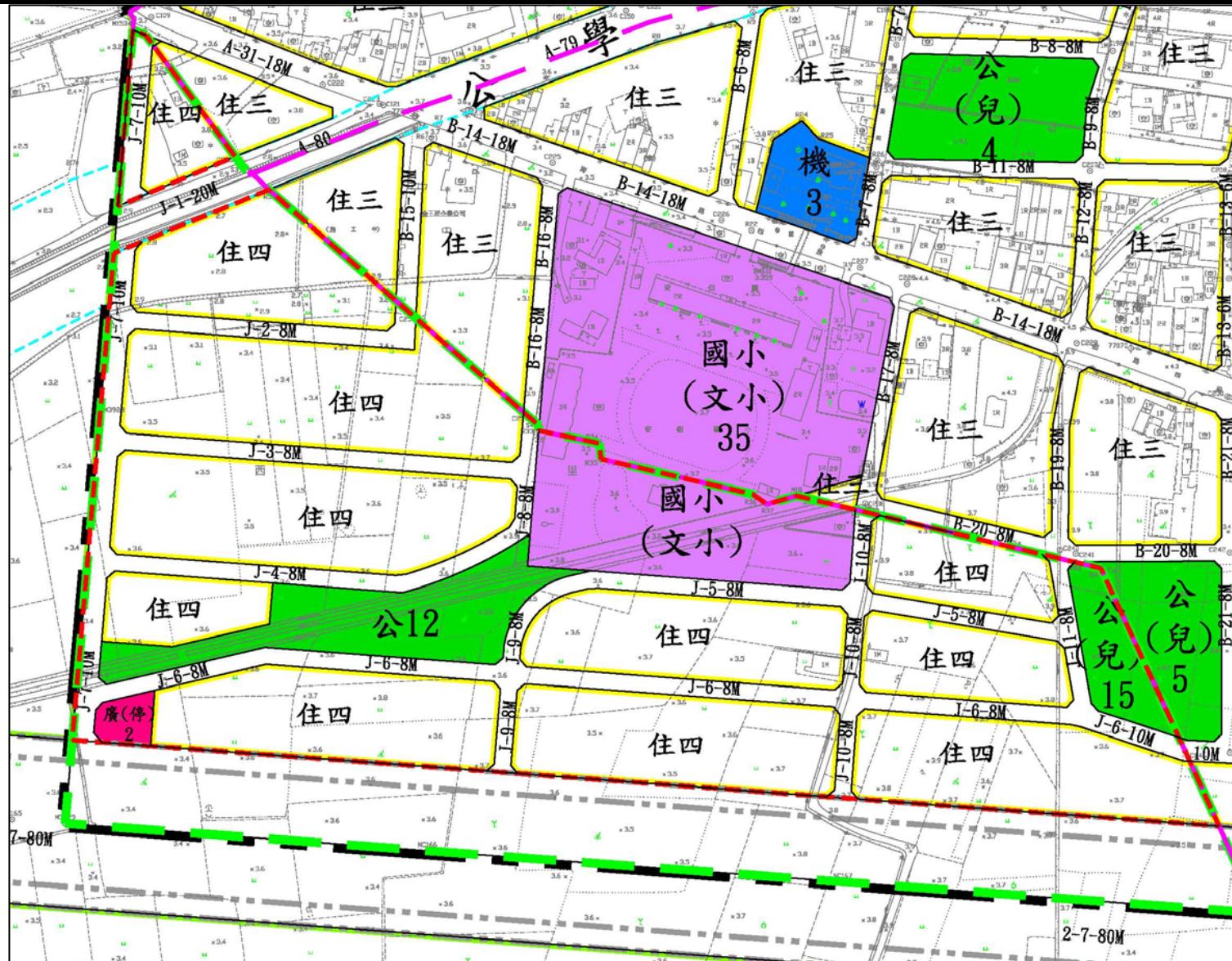
表一-3-6：十二佃南側地區變更內容綜理表

編號	變更內容			變更理由	專案小組初步建議	台南市都委會決議	
	原計畫	新計畫	變更面積(㎡)				
J-1	J-1-1	公(兒)用地	道路用地	437	1. 原 J-10-8M 往北側移動，變更為住宅區，原低密度住宅調整為道路 J-2-8M 以避免原街廓過大不利規劃土地利用。 2. 原 J-5-10M 計畫道路調整為住宅區得以配合上方調整後街廓，其原低密度宅區部分變更為道路 J-3-8M 以便連接至安佃國小西側之 J-8-8M 主要道路，增加道路連結性。 3. 安佃國小西側原公(兒)及廣(停)配置因配合 J-3-8M 計畫道路設置，分別調整為住宅區俾利兩側構成完整住宅區街廓。此外，原廣(停)東南隅部分調整為道路便於銜接 J-4-8M 計畫道路。	依專案小組建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
	J-1-2	公(兒)用地	低密度住宅區	2424			
	J-1-3	道路用地	低密度住宅區	3489			
	J-1-4	低密度住宅區	道路用地	2094			
	J-1-5	廣場兼停車場用地	低密度住宅區	967			
	J-1-6	廣場兼停車場用地	道路用地	146			
	J-1-7	道路用地	公園用地	277			
	J-1-8	廣場兼停車場用地	公園用地	1			
J-2	J-2-1	低密度住宅區	公園用地	4723	1. 原計畫住宅部分變更為 J-4-8M 可連接至 J-8-8M 促使道路系統完善。此外，原計畫為嘉南大圳排水行經，部分調整為公 12 結合藍綠帶資源，俾利親水公園之景觀塑造。 2. 變更部分原計畫住宅區增設 J-6-8M 計畫道路，使東西向道路系統更為完善。 3. 考量 2-7-80M 為主要幹道與 J-6-8M 兩路口過近，調整部分住宅區為廣(停)以達路口退縮，其能增加行車視角範圍。此外，考量鄰近劃設公 12 之停車及使用等需求予以調整劃設之。	「公 12」兩側道路路型請調整，以順接臨接道路，餘建議照案通過。	依專案小組建議意見修正通過。
	J-2-2	低密度住宅區	道路用地	3480			
	J-2-3	低密度住宅區	廣場兼停車場用地	603			
J-3	J-3-1	文小用地	公 12 公園用地	94	1. 安佃國小南側原低密度住宅區配合道路系統接續，係將部分調整為 J-5-8M 計畫道路，原 J-5-10M 道路則變更為住宅區以利街廓完整性。 2. 由於本區為傳統街廓型態，為延續其連棟建築配置，更避免因過多公設造成之細部計畫道路劃設，故變更原公(兒)8 用地及部分 J-3-10M、J-2-10M 為住宅區。	依專案小組建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
	J-3-2	道路用地	公 12 公園用地	50			
	J-3-3	學校用地	道路用地	941			
	J-3-4	道路用地	低密度住宅區	2813			
	J-3-5	公(兒)用地	道路用地	188			
	J-3-6	公(兒)用地	低密度住宅區	1696			
	J-3-7	低密度住宅區	道路用地	921			
	J-3-8	學校用地	低密度住宅區	143			
		道路用地	文小用地	80			

表一-3-6：十二佃南側地區變更內容綜理表(續)

編號		變更內容			變更理由	專案小組初步建議	台南市都委會決議
		原計畫	新計畫	變更面積(m <sup>2</sup> )			
J-4	J-4-1	低密度住宅區	道路用地	2162	1. 為配合新增設之 J-5-8M，將原 B-20-8M 劃設為住宅區，北側原住宅區徑變更為 J-5-8M 銜接東側之 J-11-8M。 2. 為銜接安佃國小東側之 B-17-8M 計畫道路，故將原低密度住宅區部分調整為 J-10-8M 便於與其串聯南北向道路系統。 3. 原 J-9-10M 調整為住宅區，係配合公(兒)15 西南隅部分調整為 J-6-10M 計畫道路，得已規劃完整街廓及道路系統之完整性。	建議照案通過。	依專案小組建議意見 照案通過。
	J-4-2	道路用地	低密度住宅區	1676			
	J-4-3	公(兒)用地	低密度住宅區	45			
	J-4-4	公(兒)用地	道路用地	602			
J-5		原公(兒)用地 9	公(兒)用地 15	3004	為配合原三、四期兩地區合併檢討，依變更公共設施用地增減情形予以全面性重新編號。	建議照案通過。	依專案小組建議意見 照案通過。
市地重劃事項	J-6	-	重劃範圍剔除部分 J-1-20M 道路	1433	1. 原三期發展區市地重劃範圍南側至「2-7-80M」計畫道路中心，而目前「2-7-80M」已開闢 60 公尺寬，於南北二側各有十公尺尚未闢足，未闢足部分已納入南市安南區大學城區段徵收範圍，故本次重劃範圍剔除 2-7-80M 計畫道路。 2. 為配合曾文溪排水水利整治工程，已於 98 年 11 月變更河川治理線範圍內之土地使用分區為「河川區」或「其他分區」，並採協議價購或徵收方式取得整治工程範圍所需用地，故本區原重劃範圍含「J-1-20M」細部計畫道路，亦配合調整為徵收或價購，目前已剔除本重劃範圍。 3. 「獎勵全區整體開發」：本區 9.28 公頃一次辦理市地重劃開發完成，容積獎勵為 210%，上述獎勵地區部分如經分期分區開發，剩餘地區即未予適用。	建議照案通過。	依專案小組建議意見 照案通過。
	J-7	-	重劃範圍剔除部分 2-7-80M 道路	22535			





## 圖 依專案小組建議意見修正示意圖

第三期發展區 - 十二佃南側地區(J)檢討後土地使用計畫分配表

項目			第四期發展區 - 十二佃南側地區(J)			
			分區範圍		重劃範圍	
			面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
住宅區			6.0310	51.66	6.0306	65.00
公共設施用地	公園用地	公 15	0.5150	4.41	0.5146	5.55
	公(兒)用地	公 6	0.2360	2.02	0.2358	2.54
	文小用地	文小 35	0.7520	6.44	0.7516	8.10
	廣(停)用地	廣(停)2	0.0600	0.51	0.0603	0.65
	道路用地		4.0810	34.96	1.6850	18.16
	小計		5.6440	48.34	3.2473	35.00
合計			11.6750	100.00	9.2779	100.00

表二：土地使用分區管制要點變更前後對照表

條次	原計畫			修正後條文	修正理由													
	案名	條次	原條文內容															
一	臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里)細部計畫案	第 1 條	本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。	第一條 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。														
	臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案	第 1 條	本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。															
二	臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里)細部計畫案	第 1 條	本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	第二條 計畫區內之土地及建築物使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。	原計畫條文條次順序不同，按本計畫統一擬定之。													
	臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案	第 10 條	本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。															
三	臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里)細部計畫案	第 3 條	非市地重劃區：住宅區建蔽率不得大於 55%，容積率不得大於 165%。 市地重劃區：住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	第三條 住宅區土地使用管制 (一) 住宅區分為第三種低密度住宅區、第四種低密度住宅區，建蔽率及容積率不得大於下表規定：	住宅區建蔽率、容積率規定依照臺南市通則性級距規定之；公共設施依都市計畫法台灣省施行細則規定，故不另提及。													
		第 4 條	公共設施用地除作多目標使用外，建蔽率及容積率不得大於下表之規定。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(一)</td> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>(二)</td> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>(三)</td> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table>		編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	(一)	學校用地	50	150	(二)	機關用地	50	250	(三)
編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)															
(一)	學校用地	50	150															
(二)	機關用地	50	250															
(三)	市場用地	60	240															
臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案	第 2 條	住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。住宅區之最小面寬不得小於 6 公尺。	(二) 重劃區內住宅區之建築基地最小面寬不得低於 6 公尺。															

表二：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續1)

條次	原計畫			修正後條文	修正理由											
	案名	條次	原條文內容													
台南市安南區(十二佃、南興里、公塭里)細部計畫案	無規定	一		第四條 本計畫區內容使用分區及用地之退縮建築，需依下列規定辦理，餘依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定之。												
台南市安南區(十二佃、南興里、公塭里地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案	第4條	<p>建築基地內退縮規定如下列：</p> <p>(1) 實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理，免設置騎樓。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬1.5公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>其他使用分區</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺，並應自道路境界線至少留設淨寬1.5公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 前項以外地區之建築基地，如屬「臺南市騎樓地設置自治條例」規定應留設騎樓地者，從其規定。</p> <p>(3) 公共設施用地自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺，並應自道路境界線至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</p> <p>(4) 退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車空間，不得突出陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化；基地面積每100 平方公尺原則應設置一棵喬木。</p> <p>(5) 如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受前述各項之限制。</p>	分區及用地別	退縮建築規定	住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬1.5公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	其他使用分區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺，並應自道路境界線至少留設淨寬1.5公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	<p><b>編號</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一 臨「2-7-80M」(台江大道)及「G-1-40M」計畫道路</td> <td> <p>1. 住宅區：應自計畫道路境界線退縮10公尺建築，退縮部分得計入法定空地予以綠化，免留設騎樓地，並不得加設封閉式圍籬及有頂蓋建築物。</p> <p>2. 公共設施用地：應自計畫道路境界線退縮10公尺建築，退縮部分得計入法定空地予以綠化，免留設騎樓地，並不得加設封閉式圍籬及有頂蓋建築物。</p> </td> </tr> <tr> <td>二 都市計畫說明書載明應實施市地重劃地區</td> <td> <p>1. 住宅區：應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，其臨道路境界線設置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，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。</p> <p>2. 公共設施用地：應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，其臨道路境界線設置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，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。</p> </td> </tr> </tbody> </table> <p>(一) 退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車出入通道，不得突出陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化；基地面積每100 平方公尺原則應設置一棵喬木。</p> <p>(二) 如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受前述各項之限制。</p>	分區及用地別	退縮建築規定	一 臨「2-7-80M」(台江大道)及「G-1-40M」計畫道路	<p>1. 住宅區：應自計畫道路境界線退縮10公尺建築，退縮部分得計入法定空地予以綠化，免留設騎樓地，並不得加設封閉式圍籬及有頂蓋建築物。</p> <p>2. 公共設施用地：應自計畫道路境界線退縮10公尺建築，退縮部分得計入法定空地予以綠化，免留設騎樓地，並不得加設封閉式圍籬及有頂蓋建築物。</p>	二 都市計畫說明書載明應實施市地重劃地區	<p>1. 住宅區：應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，其臨道路境界線設置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，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。</p> <p>2. 公共設施用地：應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，其臨道路境界線設置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，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。</p>	針對計畫區內主要道路及市地重劃區作退縮建築規定，以美化整體環境之視覺、景觀、空間。
分區及用地別	退縮建築規定															
住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，並不得設置圍牆，另應自道路境界線至少留設淨寬1.5公尺之無遮簷人行道供公眾通行。															
其他使用分區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺，並應自道路境界線至少留設淨寬1.5公尺之無遮簷人行道供公眾通行。															
分區及用地別	退縮建築規定															
一 臨「2-7-80M」(台江大道)及「G-1-40M」計畫道路	<p>1. 住宅區：應自計畫道路境界線退縮10公尺建築，退縮部分得計入法定空地予以綠化，免留設騎樓地，並不得加設封閉式圍籬及有頂蓋建築物。</p> <p>2. 公共設施用地：應自計畫道路境界線退縮10公尺建築，退縮部分得計入法定空地予以綠化，免留設騎樓地，並不得加設封閉式圍籬及有頂蓋建築物。</p>															
二 都市計畫說明書載明應實施市地重劃地區	<p>1. 住宅區：應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，其臨道路境界線設置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，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。</p> <p>2. 公共設施用地：應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，其臨道路境界線設置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，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。</p>															

表二：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續2)

條次	原計畫			修正後條文					修正理由	
	案名	條次	原條文內容							
台南市安南區(十二佃、南興里、公塭里)細部計畫案	無規定	—		第五條 本計畫區內各分區及用地除另有規定外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如下：						
五 台南市安南區(十二佃、南興里、公塭里地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案	第5條	留設停車空間規定如下列： (1)住宅區之使用性質為純作住宅使用者，留設汽機車停車空間管制規定如下： a.其建築樓地板面積在 200 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過 200 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。 b.其建築物樓地板面積每滿 100 平方公尺應設置一輛機車停車空間。 (2)住宅區之使用性質作為非純住宅使用者，留設汽機車停車空間管制規定如下： a.建築樓地板面積在 100 平方公尺以上者，應留設一部汽車停車空間；如超過 100 平方公尺者，則超過部分每超過 100 平方公尺及其零數應增設一部汽車空間。 b.建築物樓地板面積每滿 50 平方公尺應設置一輛機車停車空間。		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	統一回歸全性規定，以利都市計畫管制，且能便於民眾遵循及落實。	
				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 2,000 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 2,000 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 3,000 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。				
				(一)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： 1. 機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9 m。 2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。 (二)最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。						

表二：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續3)

條次	原計畫		修正後條文	修正理由																						
	案名	條次																								
六	台南市安南區(十二佃、南興里、公里)細部計畫案	第5條	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(1)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(2)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率30%為限。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</li> <li>b. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</li> </ul> <p>(3)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p>	<p>第六條 嘉獎規定：</p> <p>(一)為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</li> <li>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</li> </ol> <p>(二)為鼓勵全區整體開發，降低政府開發負擔，將以容積獎勵一次辦理市地重劃之開發案，以反映全區開發增加成本，獎勵地區部分如經分期分區開發，該地區即未予適用。</p> <p>(三)為促進都市景觀自明性，針對臨「2-7-80M」及「G-1-40M」計畫道路之住宅區，若其最小建築基地開發規模為3,000平方公尺(含)以上，並經本市都市設計審議委員會審議通過者得以獎勵其容積。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>應辦理市地重劃地區</th> <th>面積 (公頃)</th> <th>基準容積 (%)</th> <th>獎勵整體 開發容積 (%)</th> <th>臨「2-7-80M」及 「G-1-40M」道路 基地開發獎勵容 積(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>南興里地區(E)</td> <td>5.23</td> <td rowspan="5">180</td> <td>30</td> <td rowspan="5">60</td> </tr> <tr> <td>十二佃南側地區(J)</td> <td>9.28</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公塭里地區(F)</td> <td>13.54</td> <td></td> </tr> <tr> <td>十二佃西北側地區(G)</td> <td>10.41</td> <td></td> </tr> <tr> <td>十二佃東側地區(L)</td> <td>15.09</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	應辦理市地重劃地區	面積 (公頃)	基準容積 (%)	獎勵整體 開發容積 (%)	臨「2-7-80M」及 「G-1-40M」道路 基地開發獎勵容 積(%)	南興里地區(E)	5.23	180	30	60	十二佃南側地區(J)	9.28		公塭里地區(F)	13.54		十二佃西北側地區(G)	10.41		十二佃東側地區(L)	15.09	
應辦理市地重劃地區	面積 (公頃)	基準容積 (%)	獎勵整體 開發容積 (%)	臨「2-7-80M」及 「G-1-40M」道路 基地開發獎勵容 積(%)																						
南興里地區(E)	5.23	180	30	60																						
十二佃南側地區(J)	9.28																									
公塭里地區(F)	13.54																									
十二佃西北側地區(G)	10.41																									
十二佃東側地區(L)	15.09																									
	台南市安南區(十二佃、南興里、公里)原地區農漁變更住宅區(細部計畫案	第6條	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(1)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(2)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</li> <li>b. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</li> </ul>	<p>1. 原條文規定之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」已於92年廢除。</p> <p>2. 為鼓勵整體開發及促進景觀自明性，依據市地辦法一次發對要住定建築發獎整案區內路道住宅最基地規模獎勵。</p>																						

表三：都市設計準則變更前後內容對照表

原計畫		修正後條文	修正理由
案名	原條文內容		
臺南市安南區 (十二佃、南興里、公塭里)細部計畫案		<p>壹、總則</p> <p>第一條 管制目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 改進傳統之都市規劃觀念，建立以人為本之「人性化都市」。</li> <li>(二) 融合都市機能與都市管理，建立高效率的「現代化都市」。</li> <li>(三) 確保區內各類資源及公共景觀互動與和諧關係。</li> </ul> <p>第二條 管制目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂之。</li> <li>(二) 區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了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。</li> <li>(三) 本準則未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」與臺南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。</li> <li>(四) 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，不受本規範部分之規定。</li> </ul> <p>第三條 審查範圍及送審權責單位</p> <p>本都市設計準則審議範圍為「變更臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區)細部計畫(通盤檢討)案」之範圍，未來審議範圍內建築基地申請開發建築均須依據本準則辦理，依據本準則規定申請基地之開發規模、類別、區位，由下列相關單位辦理審查。</p> <p>(一) 提送本市都市設計審議委員會審議者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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)公有公共工程及公有公共建築。</li> <li>2. 建築基地臨「2-7-80M」及「G-1-40M」計畫道路，且開發規模達 3,000 平方公尺(含)以上者。</li> </ol> <p>(二) 授權本市都市設計審議幹事會審議者：</p> <p>預算金額 500 萬元以上(含)未達 1,000 萬(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>(三) 授權本市建管單位查核者：</p> <p>上述第(一)、(二)項以外之建築基地。</p>	
臺南市安南區 (十二佃、南興里、公塭里地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫	無規定		新增辦理都市設計審議規範，除了便於後續管理外，期能提昇環境品質有效突顯城市景觀自明性。

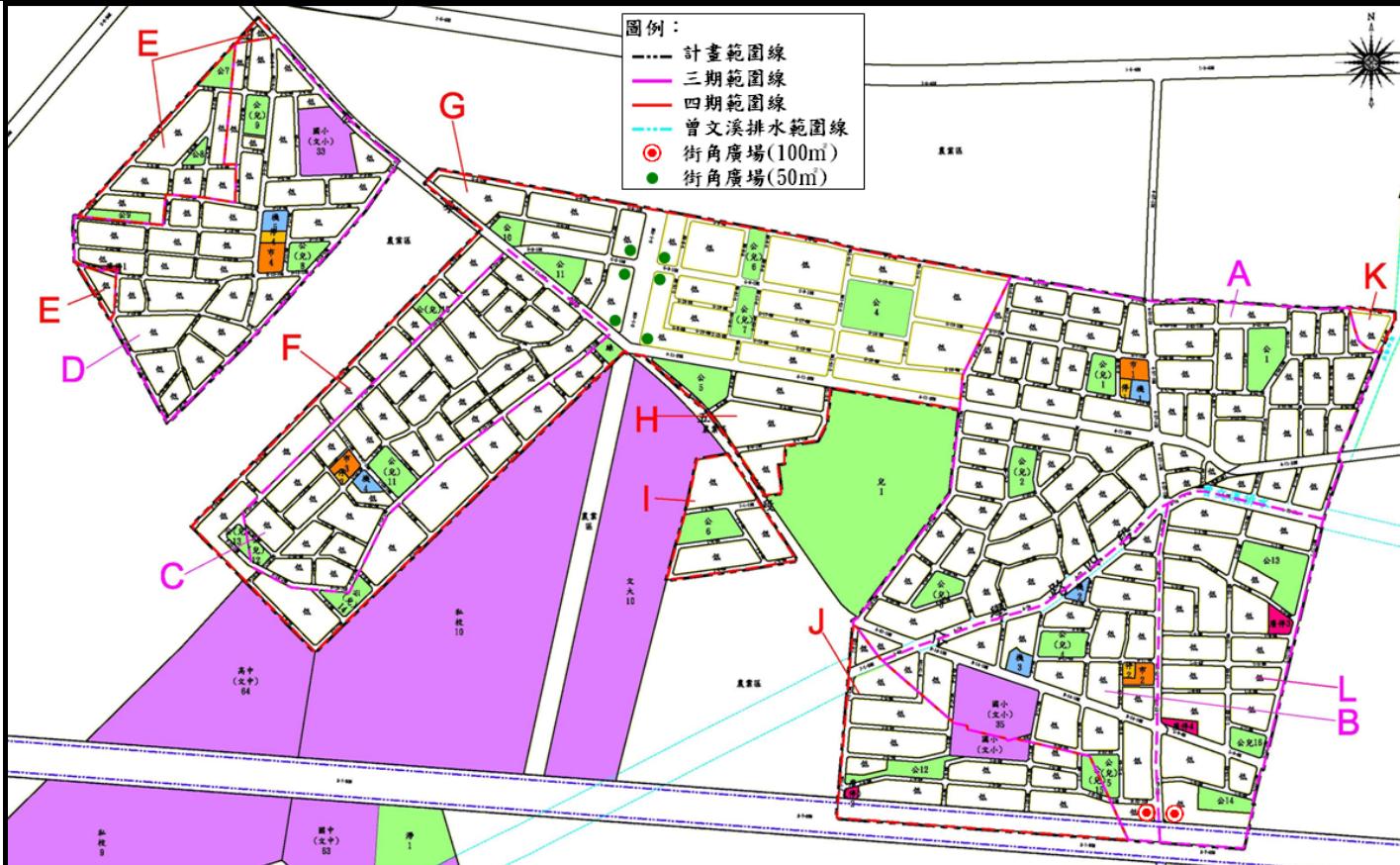
表三：都市設計準則變更前後內容對照表(續 1)

原計畫		修正後條文	修正理由
案名	原條文內容		
	<p><b>貳、審議準則</b></p> <p>除需符合本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。</p> <p><b>第四條 建築物相關設施之設置</b></p> <p>(一) 土地面積 <math>1,000\text{ m}^2</math> 以上之建築基地，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，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>(二) 建築物附屬設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。</li> <li>2. 建築物之必要附屬設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口…等)，應於建築物設計時依本規範規定納入整體設計，並以不影響建築物臨街面為原則。</li> <li>3. 建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間。</li> <li>4. 建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。</li> </ol> <p>(三) 遮陽設置：本地區臨 <math>20\text{M}</math> 計畫道路(含)以上、公園、綠地或廣場等兩側之建築基地，一樓得於牆面線外之無遮簷人行步道內，設置底部高於地面 <math>2.5\text{ 公尺}</math> 以上，垂直投影長度 <math>1.2\text{ 公尺}</math> 以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置垂直投影長度 <math>1.2\text{ 公尺}</math> 以下之素面遮陽設施。</p> <p>(四) 除建築照明燈具及雨遮外，其他附屬設施均不得突出牆面線。</p> <p>(五) 垃圾分類儲存空間：建築開發基地面積達 <math>2,000\text{ 平方公尺}</math> 以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於 <math>10\text{ 平方公尺}</math>，並應留設適當之服務動線。(儲存空間以淨寬 <math>3\text{ 公尺}</math> 通路對外連通為原則)。</p> <p>(六) 面向公園與公園道之住宅區：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物臨接面鼓勵增設大陽台及露台。</li> <li>2. 允許設置的商業或辦公用途空間，需與住宅品質相容，鼓勵店面櫥窗設計，並確保住宅環境的特色。</li> </ol>		<p>圖 8-1：雨遮設置示意圖</p>

表三：都市設計準則變更前後內容對照表(續 2)

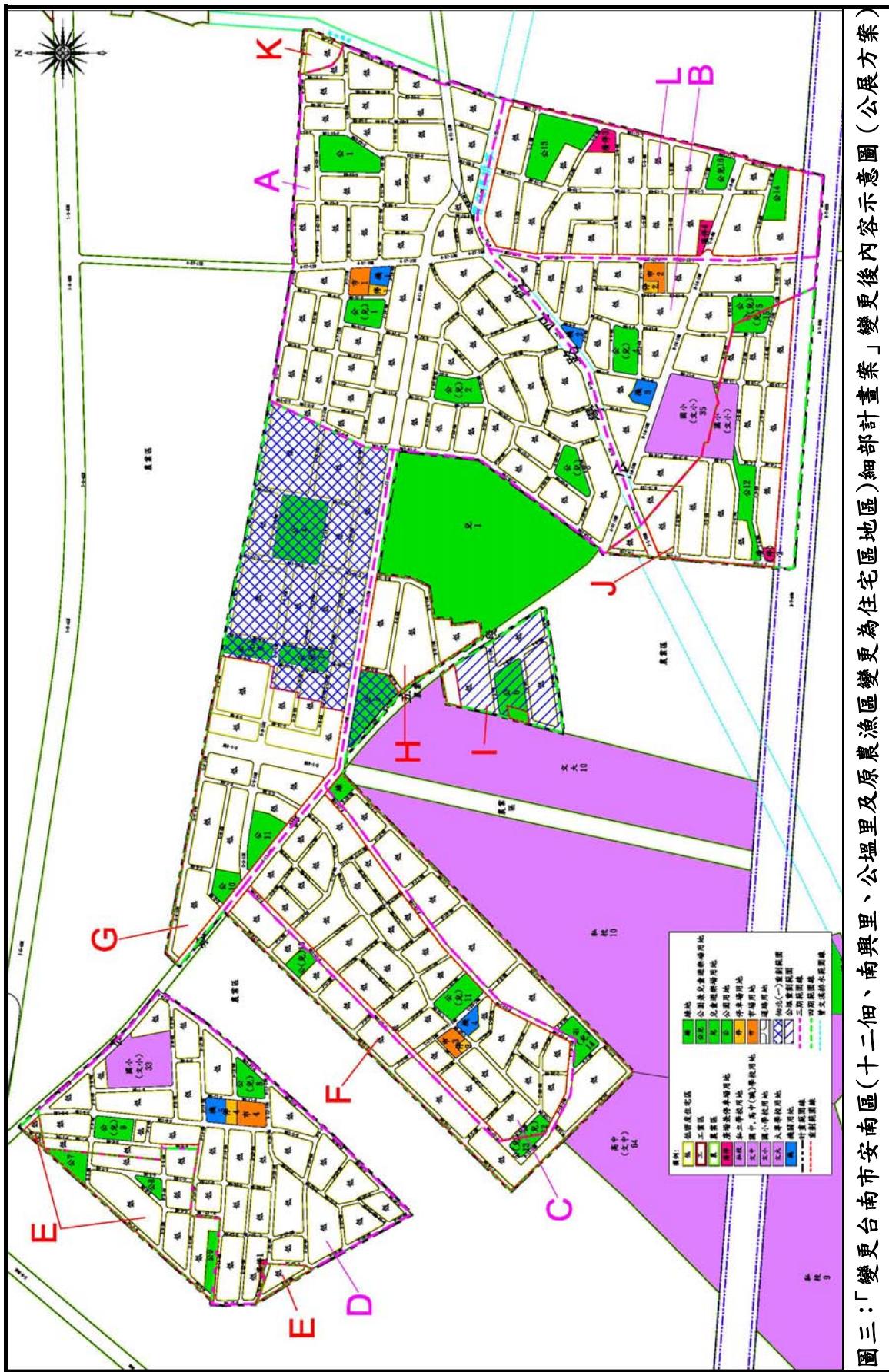
原計畫		修正後條文	修正理由
案名	原條文內容		
	<p>第五條 公共工程 重劃範圍內未來之指引系統、街道傢俱、路燈等考慮加入設計元素，予以整體規劃設計。</p> <p>第六條 學校 (一) 校園建築配置及設計除考量道路關係、使用需求等因素之外，應力求符合綠建築相關指標。 (二) 建築形式應反應空間需求、環境特質；校園內應有植喬木的空間，並以樹木與建築配合塑造校園空間氣氛。塑造校園成為社區的重要中心。 (三) 校內服務性設施如垃圾儲存設施、機電處理設備等之設置與設計應使其對週遭的負面影響降至最低，並應適當遮蔽於公共視野之外。</p> <p>第七條 道路 校園週邊及學區內主要通學路徑採安寧的交通處理，以降低車速、維護安全、增益街道空間品質。</p> <p>第八條 夜間照明 (一) 本計畫範圍內之「文小 33」文小用地、「文小 35」文小用地應實施建築物外觀夜間照明。 (二) 指定實施外觀夜間照明之建築物，距地面二至三層範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺感受與戶外活動，塑造舒適之人行照明環境。</p> <p>第九條 圍牆 本計畫區建築基地圍牆之設置依據「臺南市圍牆設置都市設計審議原則」辦理。公園用地若設置圍牆，其須為自然材質，並儘可能以籐蔓植物綠化。</p> <p>第十條 廣告招牌 住宅區作商業使用時，廣告物應以樹立式之招牌設置於退縮地植生帶範圍，高度不得大於 2 公尺、投影面積不得大於 0.4 平方公尺，且單側面積不得大於 1.6 平方公尺為原則。建築立面不得設置正面式或側懸式招牌。</p> <p>第十一條 開放空間 基地臨接相鄰指定留設開放空間者(詳圖 8-2)，應配合集中留設開放空地(如下圖所示)，且長寬比不得大於 2:1，得計入法定空地。</p>		

表三：都市設計準則變更前後內容對照表(續 3)

原計畫		修正後條文	修正理由
案名	原條文內容		
		 <p>圖例：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- 計畫範圍線</li> <li>— 三期範圍線</li> <li>— 四期範圍線</li> <li>— 曾文溪排水範圍線</li> <li>(○) 街角廣場(100m<sup>2</sup>)</li> <li>(●) 街角廣場(50m<sup>2</sup>)</li> </ul> <p>圖 8-2：計畫區指定留設公共開放空間示意圖</p>	

表四：變更前後土地使用面積對照表

項目	原計畫面積(公頃)			增減 統計	變更後面積(公頃)			
	南興里 地區	公塭里 地區	十二佃 地區		南興里 地區	公塭里 地區	十二佃 地區	
土地使 用分區	低密度住宅區	16.250	20.185	74.129	0.834	16.347	21.259	74.743
	小計	16.250	20.185	74.129	0.834	16.347	21.259	74.743
公共設 施用地	公(兒)用地	1.394	1.468	4.143	-1.629	0.689	1.363	3.326
	公園用地	—	1.440	5.210	0.110	0.672	—	6.086
	文小用地	1.320	—	2.658	-0.110	1.320	—	2.549
	機關用地	0.202	0.154	0.479	0.000	0.202	0.154	0.479
	市場用地	0.292	0.174	0.426	0.000	0.292	0.174	0.426
	廣(停)用地	—	—	0.111	0.411	0.0058	—	0.401
	停車場用地	0.114	0.049	0.152	0.000	0.114	0.049	0.152
	綠地用地	0.207	—	—	-0.067	—	0.166	—
	道路兼供排水使用	—	—	0.056	0.000	—	—	0.056
	道路用地	5.697	6.436	32.667	0.451	5.838	6.741	31.813
	小計	9.226	9.721	45.902	-0.834	9.1328	8.647	45.288
	合計	25.48	29.906	120.031	0.000	25.48	29.906	120.031



圖三：「變更臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區)細部計畫案」變更後內容示意圖（公展方案）

表五：變更臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區)細部計畫事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(m <sup>2</sup> )	土地取得方式					開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成年限 (會計年度)	經費來源	
		徵收	區段徵收	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	其他 (價購)	土地征購費及 地上物補償費	整地費	工程費			
學校用地	文小	7400		✓				888	21.15	962	1871.15	台南市政府	99~119 台南市政 府編列
	小計	7400						888	21.15	962	1871.15		
機關用地	機 1	1500	✓					375	6.75	240	621.75	台南市政府	99~119 台南市政 府編列
	機 4	1500	✓					300	5.4	192	497.4		
	機 5	2000	✓					1250	22.6	800	1243.5		
	小計	5000						675	12.15	432	1119.15		
公園及兒童遊樂場用地	公 4	12200		✓				1464	54.9	1830	3348.9	台南市政府	99~119 台南市政 府編列
	公 5	7600		✓				912	34.2	1140	2086.2		
	公 6	6400		✓				768	28.8	960	1756.8		
	公 7	3000		✓				360	13.5	450	823.5		
	公 8	1400		✓				168	6.3	210	384.3		
	公 9	2300		✓				276	10.35	345	631.35		
	公 10	2700		✓				324	12.15	405	741.15		
	公 11	5200		✓				624	23.4	780	1427.4		
	公 12	5000		✓				600	22.5	750	1372.5		
	公 13	10100		✓				1212	45.45	1515	2772.45		
	公(兒)1	4000		✓				480	18	600	1098		
	公(兒)2	4100	✓					1025	18.45	615	1658.45		
	公(兒)3	4600	✓					1150	20.7	690	1860.7		
	公(兒)4	4000	✓					1000	18	600	1618		
	公(兒)5	4600	✓					1150	20.7	690	1860.7		
	公(兒)6	3400	✓					850	15.3	510	1375.3		
	公(兒)7	3400		✓				408	15.3	510	933.3		
	公(兒)8	3800		✓				456	17.1	570	1043.1		
	公(兒)9	3400	✓					850	15.3	510	1375.3		
	公(兒)10	3500	✓					875	15.75	525	1415.75		
	公(兒)11	2100		✓				252	9.45	315	576.45		
	公(兒)12	4900	✓					1225	22.05	735	1982.05		
	公(兒)13	1600	✓					400	7.2	240	647.2		
	公(兒)14	1600		✓				192	7.2	240	439.2		
		3500		✓				420	15.75	525	960.75		

表五：變更臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區)細部計畫事業及財務計畫表(續)

公共設施種類	面積(m <sup>2</sup> )	土地取得方式					開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成年限 (會計年度)	經費來源	
		徵收	區段徵收	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	其他 (價購)	土地征購費及 地上物補償費	整地費	工程費			
公園及兒童遊樂場用地	公(兒)15	2400		✓				288	10.8	360	658.8	台南市政府	99~119 台南市政 府編列
	公(兒)16	3000		✓				360	13.5	450	823.5		
	小計	113800						18089	512.1	17070	35671.1		
停車場用地	停 1	800	✓					200	3.6	50	253.6	台南市政府	99~119 台南市政 府編列
	停 2	700	✓					175	12.25	49	236.25		
	停 3	500	✓					125	2.25	35	162.25		
	停 4	1100	✓					275	4.95	77	356.95		
	小計	3100						775	23.05	211	1009.05		
市場用地	市 1	2300	✓					575	10.35	368	953.35	台南市政府	99~119 台南市政 府編列
	市 2	2000	✓					500	9	320	829		
	市 3	1700	✓					425	7.65	272	704.65		
	市 4	3000	✓					750	13.5	480	1243.5		
	小計	9000						2250	40.5	1440	3730.5		
廣場兼停車場用地	廣(停)1	450		✓				54	2.03	31.5	87.53	台南市政府	99~119 台南市政 府編列
	廣(停)2	600		✓				72	2.7	42	116.7		
	廣(停)3	2000		✓				240	48	140	428		
	廣(停)4	1400		✓				168	23.52	98	289.52		
	小計	4450						534	76.25	311.5	921.75		
綠地	綠地	1700		✓				204	7.65	136	347.65		
	小計	1700						204	7.65	136	347.65		
道路	重劃區	443500		✓				53220	1996	88700	143916		
	小計	443500						53220	1996	88700	143916		

註：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。

**表六：土地使用分區管制要點綜理表**

條文	專案小組初步建議	台南市都委會決議									
第一條、本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。									
第二條、計畫區內之土地及建築物使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。									
<b>第三條、住宅區土地使用管制</b> 一、住宅區分為第三種低密度住宅區、第四種低密度住宅區，建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <th align="center">級距分級</th> <th align="center">建蔽率(%)</th> <th align="center">容積率(%)</th> </tr> <tr> <td align="center">住三</td> <td align="center">60</td> <td align="center">165</td> </tr> <tr> <td align="center">住四</td> <td align="center">60</td> <td align="center">180</td> </tr> </table> 二、重劃區內住宅區之建築基地最小面寬不得低於 6 公尺。	級距分級	建蔽率(%)	容積率(%)	住三	60	165	住四	60	180	「低密度」文字建議刪除，餘建議照案通過。	依專案小組建議意見修正通過。
級距分級	建蔽率(%)	容積率(%)									
住三	60	165									
住四	60	180									
<b>第四條、本計畫區內容使用分區及用地之退縮建築，需依下列規定辦理，餘依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定之。</b>											
編號	分區及用地別	退縮建築規定									
一	臨「2-7-80M」(台江大道)及 臨「G-1-40M」計畫道路	1. 住宅區：應自計畫道路境界線退縮 10 公尺建築，退縮部分得計入法定空地予以綠化，免留設騎樓地，並不得加設封閉式圍籬及有頂蓋建築物。 2. 公共設施用地：應自計畫道路境界線退縮 10 公尺建築，退縮部分得計入法定空地予以綠化，免留設騎樓地，並不得加設封閉式圍籬及有頂蓋建築物。									
二	都市計畫說明書載明應實施市地重劃地區	1. 住宅區：應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其臨道路境界線設置 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，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。 2. 公共設施用地：應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其臨道路境界線設置 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，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。									
一、退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車出入通道，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化；基地面積每 100 平方公尺原則應設置一棵喬木。 二、如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受前述各項之限制。		1. 臨「2-7-80M」(台江大道)及 臨「G-1-40M」計畫道路退縮規定刪除。 理由：其餘臨二等七計畫道路細部計畫區並無退縮 10 米規定。 2. 餘建議照案通過。									

表六：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	台南市都委會決議
<b>第五條、本計畫區內各分區及用地除另有規定外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如下：</b>					
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2,000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2,000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)	建議照案通過。 依專案小組建議意見照案通過。
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3,000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>					

表六：土地使用分區管制要點綜理表(續 2)

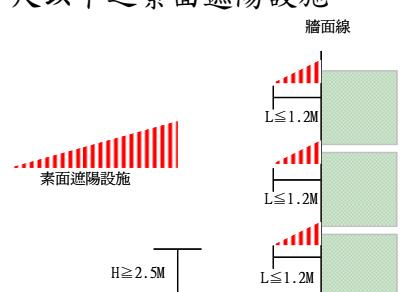
條文	專案小組初步建議	台南市都委會決議
<p><b>第六條、獎勵規定：</b></p> <p>一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>二、為鼓勵全區整體開發，降低政府開發負擔，將以容積獎勵一次辦理市地重劃之開發案，以反映全區開發增加成本，獎勵地區部分如經分期分區開發，該地區即未予適用。</p> <p>三、為促進都市景觀自明性，針對臨「2-7-80M」及「G-1-40M」計畫道路之住宅區，若其最小建築基地開發規模為 3,000 平方公尺(含)以上，並經本市都市設計審議委員會審議通過者得以獎勵其容積。</p>	<p>1. 第二款「為鼓勵全區…」等規定文字建議修改，避免文意混淆。 2. 第三款有關獎勵最小基地開發規模等規定建議刪除。 3. 餘建議照案通過。</p>	<p>依專案小組建議意見修正通過。</p>

應辦理市地 重劃地區	面積 (公頃)	基準 容積(%)	獎勵整體 開發容積 (%)	臨「2-7-80M」及 「G-1-40M」道路基地 開發獎勵容積(%)
南興里地區(E)	5.23			
十二佃南側地 區(J)	9.28		30	
公壠里地區(F)	13.54	180		
十二佃西北側 地區(G)	10.41		60	
十二佃東側地 區(L)	15.09			

表七：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
<b>壹、總則</b> <b>第一條、管制目標</b> 一、改進傳統之都市規劃觀念，建立以人為本之「人性化都市」。 二、融合都市機能與都市管理，建立高效率的「現代化都市」。 三、確保區內各類資源及公共景觀互動與和諧關係。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
<b>第二條、管制目標</b> 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂之。 二、區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了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。 三、本準則未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」與臺南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。 四、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，不受本規範部分之規定。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
<b>第三條、審查範圍及送審權責單位</b> 本都市設計準則審議範圍為「變更臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區)細部計畫(通盤檢討)案」之範圍，未來審議範圍內建築基地申請開發建築均須依據本準則辦理，依據本準則規定申請基地之開發規模、類別、區位，由下列相關單位辦理審查。 一、提送本市都市設計審議委員會審議者： (一) 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)公有公共工程及公有公共建築。 (二) 建築基地臨「2-7-80M」及「G-1-40M」計畫道路，且開發規模達 3,000 平方公尺(含)以上者。 二、提送本市都市設計幹事會審議者： 預算金額 500 萬元以上(含)未達 1,000 萬(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。 三、授權本市建管單位查核者： 上述第(一)、(二)項以外之建築基地。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。

表七：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
<b>貳、審議準則</b> 除需符合本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。 <b>第四條、建築物相關設施之設置</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、土地面積 <math>1,000\text{ m}^2</math> 以上之建築基地，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，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</li> <li>二、建築物附屬設施 <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。</li> <li>(二) 建築物之必要附屬設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口…等)，應於建築物設計時依本規範規定納入整體設計，並以不影響建築物臨街面為原則。</li> <li>(三) 建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間。</li> <li>(四) 建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。</li> </ul> </li> <li>三、遮陽設置：本地區臨 <math>20\text{M}</math> 計畫道路(含)以上、公園、綠地或廣場等兩側之建築基地，一樓得於牆面線外之無遮簷人行步道內，設置底部高於地面 <math>2.5\text{ 公尺}</math> 以上，垂直投影長度 <math>1.2\text{ 公尺}</math> 以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置垂直投影長度 <math>1.2\text{ 公尺}</math> 以下之素面遮陽設施。</li> </ul>	建議照案通過。	<p>1. 有關垃圾分類儲存空間乙節，依專案小組建議意見及都市設計科意見修正為：「垃圾分類儲存空間：六層樓以上集合住宅且建築基地面積達 <math>1000\text{ m}^2</math> (含)以上者，應留設垃圾分類儲存空間。該空間必需設置於出入方便、通風良好之處，其面積不得少於 <math>10\text{ m}^2</math>，且周邊環境應加以美化處理，並應避免造成環境的髒亂與汙染。」</p> <p>2. 餘依專案小組建議意見照案通過。</p>
	圖 8-1：雨遮設置示意圖	

表七：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>四、除建築照明燈具及雨遮外，其他附屬設施均不得突出牆面線。</p> <p>五、垃圾分類儲存空間：建築開發基地面積達 2,000 平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於 10 平方公尺，並應留設適當之服務動線。(儲存空間以淨寬 3 公尺通路對外連通為原則)。</p> <p>六、面向公園與公園道之住宅區：</p> <p>(一) 建築物臨接面鼓勵增設大陽台及露台。</p> <p>(二) 允許設置的商業或辦公用途空間，需與住宅品質相容，鼓勵店面櫥窗設計，並確保住宅環境的特色。</p>		
<p><b>第五條、公共工程</b></p> <p>重劃範圍內未來之指引系統、街道傢俱、路燈等考慮加入設計元素，予以整體規劃設計。</p>	<p>建議照案通過。</p>	<p>依專案小組建議意見及都市設計科意見新增：「</p> <p><b>(二) 公園、綠地及兒童遊樂場</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公園、綠地及兒童遊樂場應採開放式設計，若有必要設置綠籬時，綠籬高度不得超過 0.7M。</li> <li>2. 公園、綠地及兒童遊樂場應考量基地內部地表逕流雨水的收集可能性，並進行再利用。地表硬質鋪面宜採透水性材料或以生態工法施作。</li> <li>3. 臨接道路的公園、綠地及兒童遊樂場基地須於道路側留設至少 5M 寬的退縮地，並應結合退縮地與道路附設人行步道的空間進行整合設計，同時應儘量種植雙排喬木以營造樹列綠廊，且設置寬度 3m (含) 以上的步道。</li> <li>4. 本項公共設施用地的綠覆率須達 80% 以上。</li> </ol> <p><b>(三) 機關用地</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在機關用地上設置公共建築，原則上應採取開放式設計，儘量避免設置圍牆，以增加開放空間的通達性。</li> </ol>

		<p>2. 面臨街道的機關基地須於道路側留設至少 5M 寬的退縮地，並應結合退縮地與道路附設人行道的空間進行整合設計，於臨車道側應留設 1.5M 以上植栽綠帶，同時應加強複層植栽的種植以營造遮蔭綠廊，並設置寬度 3m 以上的步道。</p> <p>3. 本項公共設施用地的綠覆率須達 50% 以上。</p> <p>(四) 其他公共設施用地之綠覆率須依照全市性都市設計審議原則辦理。」</p> <p>等規定</p>
<b>第六條、學校</b>		<p>依專案小組建議意見及都市設計科意見新增：「</p> <p>(四) 學校應視家長接送學生需要，在校區範圍內設置接送區。</p> <p>(五) 臨接道路的學校基地須於道路側留設至少 5M 寬的退縮地，並應結合退縮地與道路附設人行道的空間進行整合設計，同時應加強複層植栽的種植以營造遮蔭綠廊，且設置寬度 3m(含)以上的步道。</p> <p>(六) 本項公共設施用地的綠覆率（即綠覆面與法定空地之面積百分比）須達 50% 以上。」</p> <p>等規定</p>
<b>第七條、道路</b>		<p>依專案小組建議意見照案通過。</p>
<b>第八條、夜間照明</b>		<p>依專案小組建議意見照案通過。</p>

表七：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
<b>第九條、圍牆</b> 本計畫區建築基地圍牆之設置依據「臺南市圍牆設置都市設計審議原則」辦理。公園用地若設置圍牆，其須為自然材質，並儘可能以籐蔓植物綠化。	建議照案通過。	依專案小組建議意見及都市設計科意見修正為：「 <u>本計畫區建築基地圍牆之設置依照全市性都市設計審議原則辦理。</u> 」。
<b>第十條、廣告招牌</b> 住宅區作商業使用時，廣告物應以樹立式之招牌設置於退縮地植生帶範圍，高度不得大於 2 公尺、投影面積不得大於 0.4 平方公尺，且單側面積不得大於 1.6 平方公尺為原則。建築立面不得設置正面式或側懸式招牌。	建議照案通過。	依專案小組建議意見照案通過。
<b>第十一條、開放空間</b> 基地臨接相鄰指定留設開放空間者(詳圖 8-2)，應配合集中留設開放空地(如下圖所示)，且長寬比不得大於 2:1，得計入法定空地。	建議刪除。 理由：本條規定係配套最小基地開發獎勵規定，由於該項條文已刪除，本條亦同。	<p>依專案小組建議意見刪除原條文，並依都市設計科意見新增乙條條文：</p> <p><b>第十一條、空地綠地美化與防災空間</b></p> <p>(一) 住宅區及商業區之綠覆率須達 40%以上。</p> <p>(二) 除指定退縮之法定空間外，建築基地所留設之法定空地與開放空間以集中設置為原則，同時應考量週邊道路、廣場、公園及綠地的位置與空間關係，進行整合設計，使防災、救護與避難空間得以通暢順接，以利市區的安全。」等規定。</p> <p>圖 8-2：計畫區指定留設公共開放空間示意圖</p>

表八：人民或機關團體陳情意見表

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	臺南市議會 郭副議長信 良 海佃路四段 徵收開闢路 段	有關安南區「海佃路四段」徵收開闢路段居民之就地整建權益，應納入該地區都市計畫通盤檢討解除重劃考量。	同左。	建議不予採納。 說明： 一、涉及安南區四期發展區整體規劃原則，建議市府另專案檢討之。	依專案小組建議意見未便採納。
2	李益 佃北段 1148 地號 土地	陳情人所有佃北段 1148 地號土地原細部計畫編定為住宅區，陳情人並向鈞府申請建築房屋，經核准取得建物使用執照，門牌為「臺南市安南區公壩里 1 鄉公學路五段 354 號」，今貴府公告變更為「公 11」公園用地，將住宅區朝令夕改為公園用地，嚴重侵害陳情人之權益。	請 貴府變更為原住宅區，將公園用地恢復原位置或取消，以免不當變更造成陳情人之損害。	建議酌予考量調整，依 35% 公共設施比率再調整整體配置，調整後送業務單位確認逕提大會審議。	依專案小組建議意見酌予採納，規劃後方案詳見「G-1」變更案。
3	高文儒等 33 人 海佃路四段 就地整建區域	陳情安南區「海佃路四段」就地整建區域改為非市地重劃區域。	同左。	同編號第 1 案。	同編號第 1 案。
4	吳麗珍等 12 人 臺南市佃西 自辦市地重 劃區籌備會	1. 本細部計畫第七章第六節第三條規定住四建蔽率 60%，容積率 180%；第四條…退縮建築需依下列規定辦理…。臨「2-7-80M」(台江大道)及臨「G-1-40M」計畫道路之住宅區：應自計畫道路境界線退縮 10 公尺建築，退縮部份得計入法定空地予以綠化，免留設騎樓地，並不得加設封閉式圍籬及有頂蓋建築物。然而 J 區臨台江大道之住宅區街廓深度僅約 42~43 公尺，故面台江大道側街廓深度僅 21~22 公尺，若退縮 10 公尺則剩餘面積將不足 60%。二項管制計畫似有矛盾。	1. 建議修改退縮規定或調整鄰二等七號道路住宅用地街廓深度，以免造成該住宅用地無法有效利用。 2. 建議連通 J-8-8M 與 J-9-8M 計畫道路，以增加區內交通流暢程度。 3. 建議將與十二佃南側應以重劃方式開發範圍連結之計畫道路尚未徵收開闢者一併變更為重劃方式	1. 建議酌予採納，取消退縮規定，請詳表六第四條條文專案小組建議意見。 2. 建議不予採納。 3. 建議不予採納。	依專案小組建議意見酌予採納第 1 點意見內容，餘未便採納。

表八：人民或機關團體陳情意見表(續)

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
		<p>2. 在本公展草案都市計畫圖中所示 J 區因配合嘉南大圳排水行經部份調整為公 12 結合藍綠帶資源，俾利親水公園之景觀塑造。然卻造成安佃國小西側南北向道路系統無法連通。</p> <p>3. 與 J 區臨接之計畫道路目前皆未徵收開闢，僅有一、二條既成巷道(路寬僅約 4 公尺)可達本區；若將來本區辦理市地重劃時，臨接之計畫道路仍未開闢，則本區之對外交通聯繫及各項民生管線埋設銜接將成為本區開發之困擾、阻礙，若此問題無法解決則本重劃區之規劃將僅止於圖面而無法落實。</p>	開發或市府可以保證 J-1-20M 計畫道路可於本通盤檢討案發布實施後二年內開闢完成，其餘聯外道路將配合重劃進度徵收開闢，以確保本重劃區重劃後區內民生管線銜接及對外交通聯繫無虞。		
5	臺南市佃北 (一)自辦市 地重劃區籌 備會 佃北(一)自 辦市地重劃 區籌備會範 圍	建議調整土地使用計畫內容，公共設施用地負擔比例維持為 35.61%。	同左。	所提變更方案建議規劃單位再予調整，調整後送業務單位確認後，逕提大會審議。	依專案小組建議意見變更該區規劃，變更後示意圖如下，並維持原公設比 35.61%。



【佃北地區變更後示意圖】

表九：99.10.26 第四次工作會議結論及修正內容對照表

工作會議結論	修正內容
<p>(一) E 區(南興里)配置： 依規劃公司所提 修正方案提大會 審議。</p>	<p>遵照辦理。E 區方案如下：</p>
<p>(二) F 區公墳里活動中 心及台糖可建地 部分： 建議維持原計畫。 理由：由於台糖公 司尚未將同意方 案送府，且變更原 可建築用地面積 將有礙於本府地 政處與台糖公司 所簽訂之行政契 約，復以地政處另 表示不再進行捐 地辦理，因此建議 維持原計畫。</p>	<p>遵照辦理。修正後 F 區配置如下：</p>

表九：99.10.26 第四次工作會議結論及修正內容對照表(續 1)

工作會議結論	修正內容
<p><b>(三) G 區佃北自辦市地重劃區及佃北西配置：</b></p> <p>1. 佃北自辦市地重劃區： 以方案 A-2 (附圖一) 之規劃配置為基礎，取消東側廣停用地，集中設置併同設置西側公兒用地。</p> <p><b>附圖一</b></p> <p>2. 佃北西之配置： 以方案 B-1、B-3 (附圖二) 為基礎修正並敘明優缺點，併提大會審議。</p> <p><b>附圖二</b></p> <p>B-1</p> <p>B-3</p> <p><b>修正內容</b></p> <p>遵照辦理。針對佃北自辦市地重劃區及佃北西之配置分述如下：</p> <p><b>一、佃北自辦市地重劃區</b></p> <p><b>二、佃北西配置</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 優點：             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 順應西南側住宅紋理。</li> <li>2. 道路端點為公設，可形塑端點。</li> </ol> </li> <li>■ 缺點：公園用地形狀較不工整。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 優點：             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共設施集中配置，且臨公學路。</li> <li>2. 道路端點為公設，可形塑端景。</li> </ol> </li> <li>■ 缺點：部分街廓較小，開發不經濟。</li> </ul>	

表九：99.10.26 第四次工作會議結論及修正內容對照表(續 2)

工作會議結論	修正內容
<p>(四) J 區公 12 臨接道路調整：公 12 臨接道路以弧形調整路型，過多公設負擔調整東側公兒及臨近道路系統。</p>	<p>遵照辦理。修正後方案如下：</p> 
<p>(五) 土管及都設部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土管部份，第六條獎勵規定請以獎勵後容積敘明，避免執行認定錯誤。</li> <li>2. 都設部份，請依都設科所提意見修正。</li> </ol>	<p>遵照辦理。</p>
<p>(六) 各單位會後如有進一步意見，請逕送都計劃科辦理；以上事項請規劃公司 10 日內修正內容報府，以提報 11 月中市都委會。</p>	<p>敬悉。</p>

## 附件：都市設計科針對都市設計準則之建議意見

(一) 本案都市設計審議準則第四條第五項垃圾儲存空間，建議修正為：

六層樓以上集合住宅且建築基地面積達 1000 m<sup>2</sup> (含) 以上者，應留設垃圾分類儲存空間。

該空間必需設置於出入方便、通風良好之處，其面積不得少於 10 m<sup>2</sup>，且周邊環境應加以美化處理，並應避免造成環境的髒亂與汙染。

(二) 本案都市設計審議準則第五條及第六條有關公共工程及學校都市設計，建議修正為：

### 1. 國小及國中

(1) 學校應視家長接送學生需要，在校區範圍內設置接送區。

(2) 臨接道路的學校基地須於道路側留設至少 5M 寬的退縮地，並應結合退縮地與道路附設人行道的空間進行整合設計，同時應加強複層植栽的種植以營造遮蔭綠廊，且設置寬度 3m (含) 以上的步道。

(3) 本項公共設施用地的綠覆率（即綠覆面與法定空地之面積百分比）須達 50% 以上。

### 2. 公園、綠地及兒童遊樂場

(1) 公園、綠地及兒童遊樂場應採開放式設計，若有必要設置綠籬時，綠籬高度不得超過 0.7M。

(2) 公園、綠地及兒童遊樂場應考量基地內部地表逕流雨水的收集可能性，並進行再利用。地表硬質鋪面宜採透水性材料或以生態工法施作。

(3) 臨接道路的公園、綠地及兒童遊樂場基地須於道路側留設至少 5M 寬的退縮地，並應結合退縮地與道路附設人行步道的空間進行整合設計，同時應儘量種植雙排喬木以營造樹列綠廊，且設置寬度 3m (含) 以上的步道。

(4) 本項公共設施用地的綠覆率須達 80% 以上。

### 3. 機關用地

(1) 在機關用地上設置公共建築，原則上應採取開放式設計，儘量避免設置圍牆，以增加開放空間的通達性。

(2) 面臨街道的機關基地須於道路側留設至少 5M 寬的退縮地，並應結合退縮地與道路附設人行道的空間進行整合設計，於臨車道側應留設 1.5M 以上植栽綠帶，同時應加強複層植栽的種植以營造遮蔭綠廊，並設置寬度 3m 以上的步道。

(3) 本項公共設施用地的綠覆率須達 50% 以上。

### 4. 其他公共設施用地之綠覆率須依照全市性都市設計審議原則辦理。

(三) 本案都市設計審議準則第九條，建議修正為：

本計畫區建築基地圍牆之設置依照全市性都市設計審議原則辦理。

(四) 建議本案都市設計審議準則新增空地綠地美化與防災空間規定，建議內容如下：

### 1. 住宅區及商業區之綠覆率須達 40% 以上。

2. 除指定退縮之法定空間外，建築基地所留設之法定空地與開放空間以集中設置為原則，同時應考量週邊道路、廣場、公園及綠地的位置與空間關係，進行整合設計，使防災、救護與避難空間得以通暢順接，以利市區的安全。

## 附件：都市設計科針對都市設計準則之建議意見（修正後條文）

### 壹、 總則

#### 第一條、 管制目標

- (一) 改進傳統之都市規劃觀念，建立以人為本之「人性化都市」。
- (二) 融合都市機能與都市管理，建立高效率的「現代化都市」。
- (三) 確保區內各類資源及公共景觀互動與和諧關係。

#### 第二條、 管制目標

- (一) 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂之。
- (二) 區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了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。
- (三) 本準則未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」與臺南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。
- (四) 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，不受本規範部分之規定。

#### 第三條、 審查範圍及送審權責單位

本都市設計準則審議範圍為「變更臺南市安南區(十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區)細部計畫(通盤檢討)案」之範圍，未來審議範圍內建築基地申請開發建築均須依據本準則辦理，依據本準則規定申請基地之開發規模、類別、區位，由下列相關單位辦理審查。

- (一) 提送本市都市設計審議委員會審議者：

1. 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)公有公共工程及公有公共建築。
2. 建築基地臨「2-7-80M」及「G-1-40M」計畫道路，且開發規模達 3,000 平方公尺(含)以上者。

- (二) 授權本市都市設計審議幹事會審議者：

預算金額 500 萬元以上(含)未達 1,000 萬(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。

- (三) 授權本市建管單位查核者：

上述第(一)、(二)項以外之建築基地。

### 貳、 審議準則

除需符合本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。

#### 第四條、 建築物相關設施之設置

- (一) 土地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上之建築基地，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，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

## (二) 建築物附屬設施

- 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。
- 建築物之必要附屬設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口…等)，應於建築物設計時依本規範規定納入整體設計，並以不影響建築物臨街面為原則。
- 建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間。
- 建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。

(三) 遮陽設置：本地區臨 20M 計畫道路(含)以上、公園、綠地或廣場等兩側之建築基地，一樓得於牆面線外之無遮簷人行步道內，設置底部高於地面 2.5 公尺以上，垂直投影長度 1.2 公尺以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置垂直投影長度 1.2 公尺以下之素面遮陽設施。

(四) 除建築照明燈具及雨遮外，其他附屬設施均不得突出牆面線。

(五) 垃圾分類儲存空間：六層樓以上集合住宅且建築基地面積達 1000 m<sup>2</sup> (含) 以上者，應留設垃圾分類儲存空間。

該空間必需設置於出入方便、通風良好之處，其面積不得少於 10 m<sup>2</sup>，且周邊環境應加以美化處理，並應避免造成環境的髒亂與汙染。

(六) 面向公園與公園道之住宅區：

- 建築物臨接面鼓勵增設大陽台及露台。
- 允許設置的商業或辦公用途空間，需與住宅品質相容，鼓勵店面櫥窗設計，並確保住宅環境的特色。

## 第五條、公共工程

(一) 重劃範圍內未來之指引系統、街道傢俱、路燈等考慮加入設計元素，予以整體規劃設計。

### (二) 公園、綠地及兒童遊樂場

- 公園、綠地及兒童遊樂場應採開放式設計，若有必要設置綠籬時，綠籬高度不得超過 0.7M。
- 公園、綠地及兒童遊樂場應考量基地內部地表逕流雨水的收集可能性，並進行再利用。地表硬質鋪面宜採透水性材料或以生態工法施作。
- 臨接道路的公園、綠地及兒童遊樂場基地須於道路側留設至少 5M 寬的退縮地，並應結合退縮地與道路附設人行步道的空間進行整合設計，同時應儘量種植雙排喬木以營造樹列綠廊，且設置寬度 3m (含) 以上的步道。
- 本項公共設施用地的綠覆率須達 80% 以上。

### (三) 機關用地

- 在機關用地上設置公共建築，原則上應採取開放式設計，儘量避免設置圍牆，以增加開放空間的通達性。

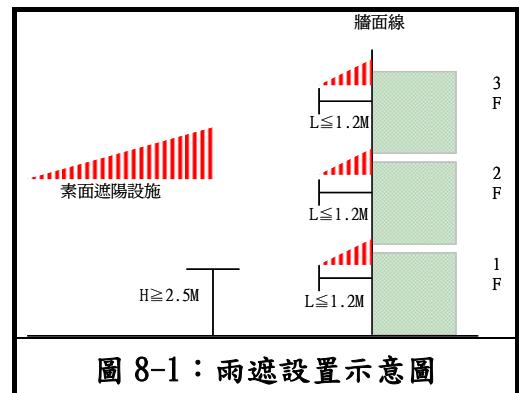


圖 8-1：雨遮設置示意圖

2. 面臨街道的機關基地須於道路側留設至少 5M 寬的退縮地，並應結合退縮地與道路附設人行道的空間進行整合設計，於臨車道側應留設 1.5M 以上植栽綠帶，同時應加強複層植栽的種植以營造遮蔭綠廊，並設置寬度 3m 以上的步道。
3. 本項公共設施用地的綠覆率須達 50% 以上。

(四) 其他公共設施用地之綠覆率須依照全市性都市設計審議原則辦理。

## 第六條、學校

- (一) 校園建築配置及設計除考量道路關係、使用需求等因素之外，應力求符合綠建築相關指標。
- (二) 建築形式應反應空間需求、環境特質；校園內應有植喬木的空間，並以樹木與建築配合塑造校園空間氣氛。塑造校園成為社區的重要中心。
- (三) 校內服務性設施如垃圾儲存設施、機電處理設備等之設置與設計應使其對週遭的負面影響降至最低，並應適當遮蔽於公共視野之外。
- (四) 學校應視家長接送學生需要，在校區範圍內設置接送區。
- (五) 臨接道路的學校基地須於道路側留設至少 5M 寬的退縮地，並應結合退縮地與道路附設人行道的空間進行整合設計，同時應加強複層植栽的種植以營造遮蔭綠廊，且設置寬度 3m (含) 以上的步道。
- (六) 本項公共設施用地的綠覆率（即綠覆面與法定空地之面積百分比）須達 50% 以上。

## 第七條、道路

校園週邊及學區內主要通學路徑採安寧的交通處理，以降低車速、維護安全、增益街道空間品質。

## 第八條、夜間照明

- (一) 本計畫範圍內之「文小 33」文小用地、「文小 35」文小用地應實施建築物外觀夜間照明。
- (二) 指定實施外觀夜間照明之建築物，距地面二至三層範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺感受與戶外活動，塑造舒適之人行照明環境。

## 第九條、圍牆

本計畫區建築基地圍牆之設置依照全市性都市設計審議原則辦理。

## 第十條、廣告招牌

住宅區作商業使用時，廣告物應以樹立式之招牌設置於退縮地植生帶範圍，高度不得大於 2 公尺、投影面積不得大於 0.4 平方公尺，且單側面積不得大於 1.6 平方公尺為原則。建築立面不得設置正面式或側懸式招牌。

## 第十一條、空地綠地美化與防災空間

- (一) 住宅區及商業區之綠覆率須達 40% 以上。
- (二) 除指定退縮之法定空間外，建築基地所留設之法定空地與開放空間以集中設置為原則，同時應考量週邊道路、廣場、公園及綠地的位置與空間關係，進行整合設計，使防災、救護與避難空間得以通暢順接，以利市區的安全。

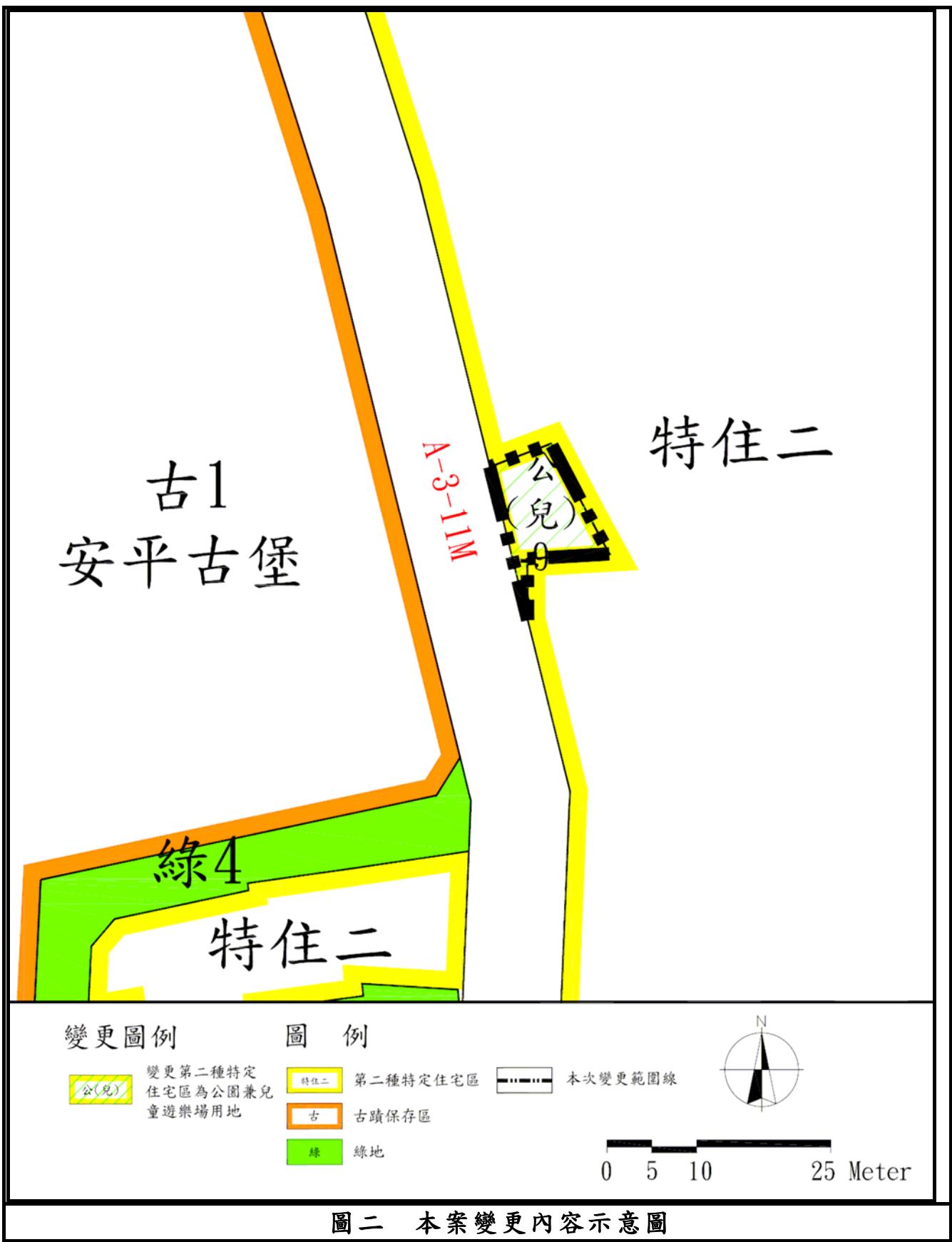
## 臺南市都市計畫委員會第 290 次委員會 審議第五案

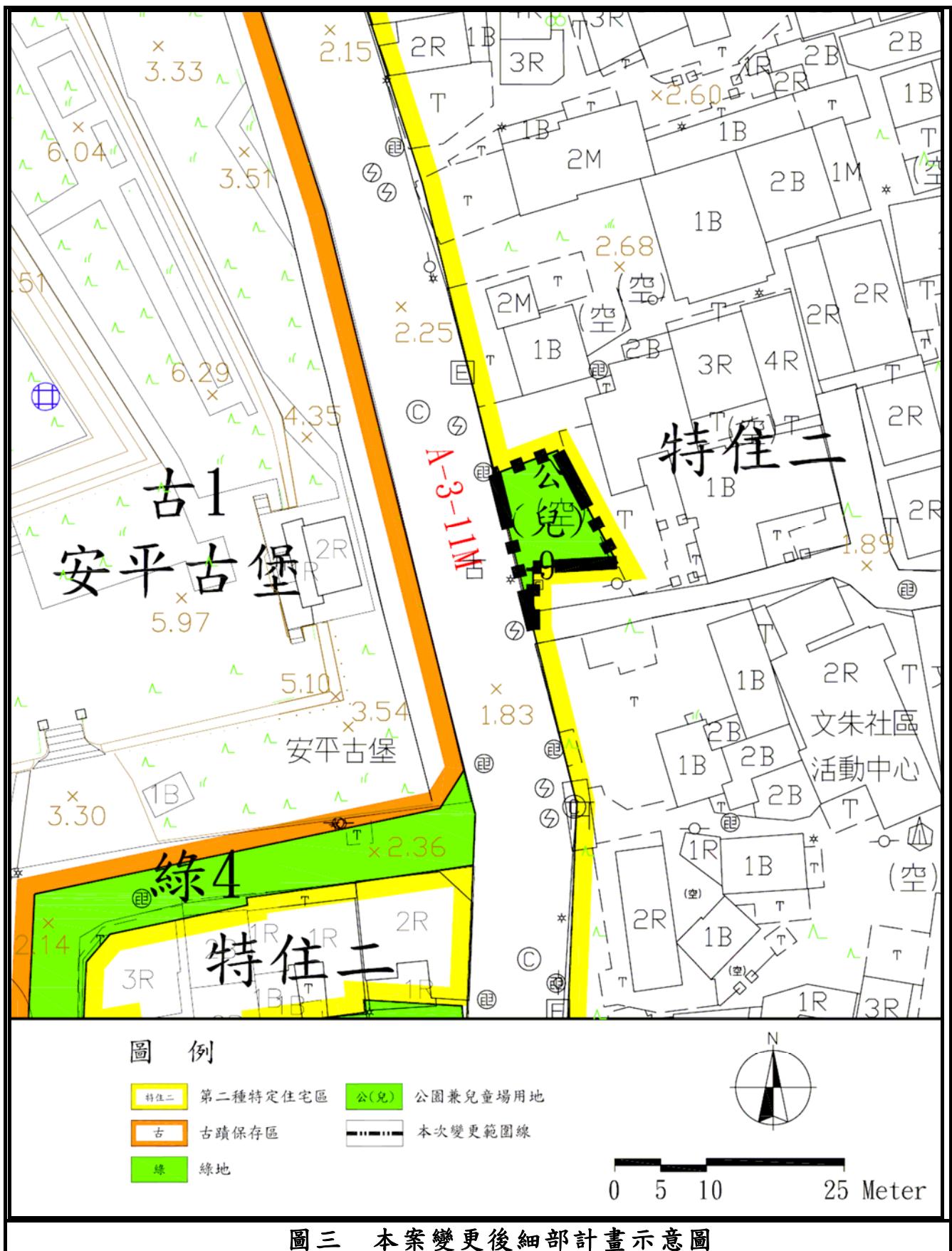
案 名	<p>變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)(石門段 1631、1632、1634「第二種特定住宅區」為「公兒 9」公園兼兒童遊樂場用地)案</p>
說 明	<p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p style="padding-left: 2em;">本次變更案係依據都市計畫法第廿七條第一項第四款辦理。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p style="padding-left: 2em;">安平古堡自 17 世紀由荷人興建後，歷經滄桑，只餘零星殘跡。而安平舊港原在古堡之北側，有航道自鹽水溪通入。此區於 1858 年清朝與英國簽訂天津條約後，闢為對外通商口岸，許多外商到此建館貿易，共設有五大洋行，今餘二。德英皆設有領事館，清廷亦設有海關。</p> <p style="padding-left: 2em;">這些豐富的歷史紋理或遺跡是本特定區最重要的文化資產，應適度重建，其中的歷史水域，已於特定區計畫中擴大為歷史水景公園，彰顯其水岸紋理內涵。自 2003 年開始臺南市政府即致力於規劃風景區內人文歷史、古蹟保存、休閒觀光等整體均衡發展，現為配合空間發展意象，延續王城周邊歷史紋理保存、土地使用活化與觀光活動的有效連結，以及配合古堡暨洋行公園之整體規劃設計及開放觀光。故臺南市政府與土地所有權人取得協商共識後，擬透過公地撥用的方式取得古堡暨洋行公園範圍內石門段 1631、1632、1634 地號之第二種特定住宅區之土地與建築物，並依原計畫意旨變更為公園兼兒童遊樂場用地，以強化古堡暨洋行公園—歷史核心區發展建設的一致性。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p style="padding-left: 2em;">安平古堡東側，石門段 1631、1632、1634 地號土地之第二種特定住宅區(特住二)。計畫面積共約 0.01 公頃，詳見圖一。</p> <p>五、變更原則及內容：(詳表一)</p> <p style="padding-left: 2em;">本案考量古堡暨洋行公園整體發展與觀光再利用價值，故臺南市政府變更該空地地籍所在範圍(石門段 1631、1632、1634 地號)之第二種特定住宅區為公園兼兒童遊樂場用地(公兒 9)，後續並採公有地撥用的方式取得公共設施用地之所有權並辦理開闢，以利與周邊地區公園綠地之整體規劃利用。</p> <p>六、事業及財務計畫：</p> <p style="padding-left: 2em;">本計畫未來將採公有地有償撥用方式辦理開發，本案開發總面積約 0.01 公頃，依各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則，以核准撥用日當期公告土地現值為準(詳表二)。</p> <p style="padding-left: 2em;">全案公共設施開發費用預估總額約 236 萬元，詳細公共設施開闢經費概估表見表三所示。</p> <p>七、公開展覽：</p> <p>(一) 本案經本府於民國 99 年 10 月 6 日以南市都劃字第 09916544360 號函公告自民國 99 年 10 月 7 日起至 11 月 6 日止計 30 天，並刊登於 99 年 8 月 19 日、20 日、21 日等三日之聯合報。</p> <p>(二) 本案已於 99 年 11 月 1 日下午 3 時於市政府 1 樓東哲演講廳(臺南市安平區永華路 2 段 6 號)舉行公開展覽說明會。</p> <p>(三) 公開展覽期間無人民及團體陳情意見。</p>

	<p>八、茲檢附資料：</p> <p>(一)圖一 計畫區位示意圖</p> <p>(二)圖二 本案變更內容示意圖</p> <p>(三)圖三 本案變更後細部計畫示意圖</p> <p>(四)表一 變更內容明細表</p> <p>(五)表二 土地徵購費估算表</p> <p>(六)表三 公共設施開闢經費概估表</p> <p>九、以上提請委員審議。</p>
市都 委會 決議	同意照案通過。



圖一 計畫區位示意圖





表一 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	市都委會 決議
	原計畫	新計畫		
安平古堡東側 石門段 1631、 1632、1634 地號 土地	第二種特定 住宅區 (0.01 公頃)	「公(兒)9」 公園兼兒童遊 樂場用地 (0.01 公頃)	1. 該處係屬「安平港歷史風貌園區 計畫—歷史核心區」，為配合空間 發展意象，並延續古堡暨洋行公 園之整體發展與觀光活動的有效 連結，故變更其土地使用。 2. 變更部份第二種特定住宅區變更 為公園兼兒童遊樂場用地。	照案通過

註：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，如地籍線未分割部份則以計  
畫圖實際釘樁地籍分割測量為準。

表二 土地徵購費估算表

項目	地段	地號	使用類別	面積(m <sup>2</sup> )	公告現值單 價(元/m <sup>2</sup> )	總價(含公告現值加四成) (元)	所有權
土地	石門 段	1631、1632、 1634	特住二	112.70	19,000	2,141,300	國有財產局
<b>總 計</b>						<b>2,141,300 元</b>	

註：1. 土地部分：單價依99年7月土地公告現值加四成計算。  
2. 本表估算經費係依本府建設及產業管理處初估數據暫列，未來仍應視實際查估及議定價格為準。

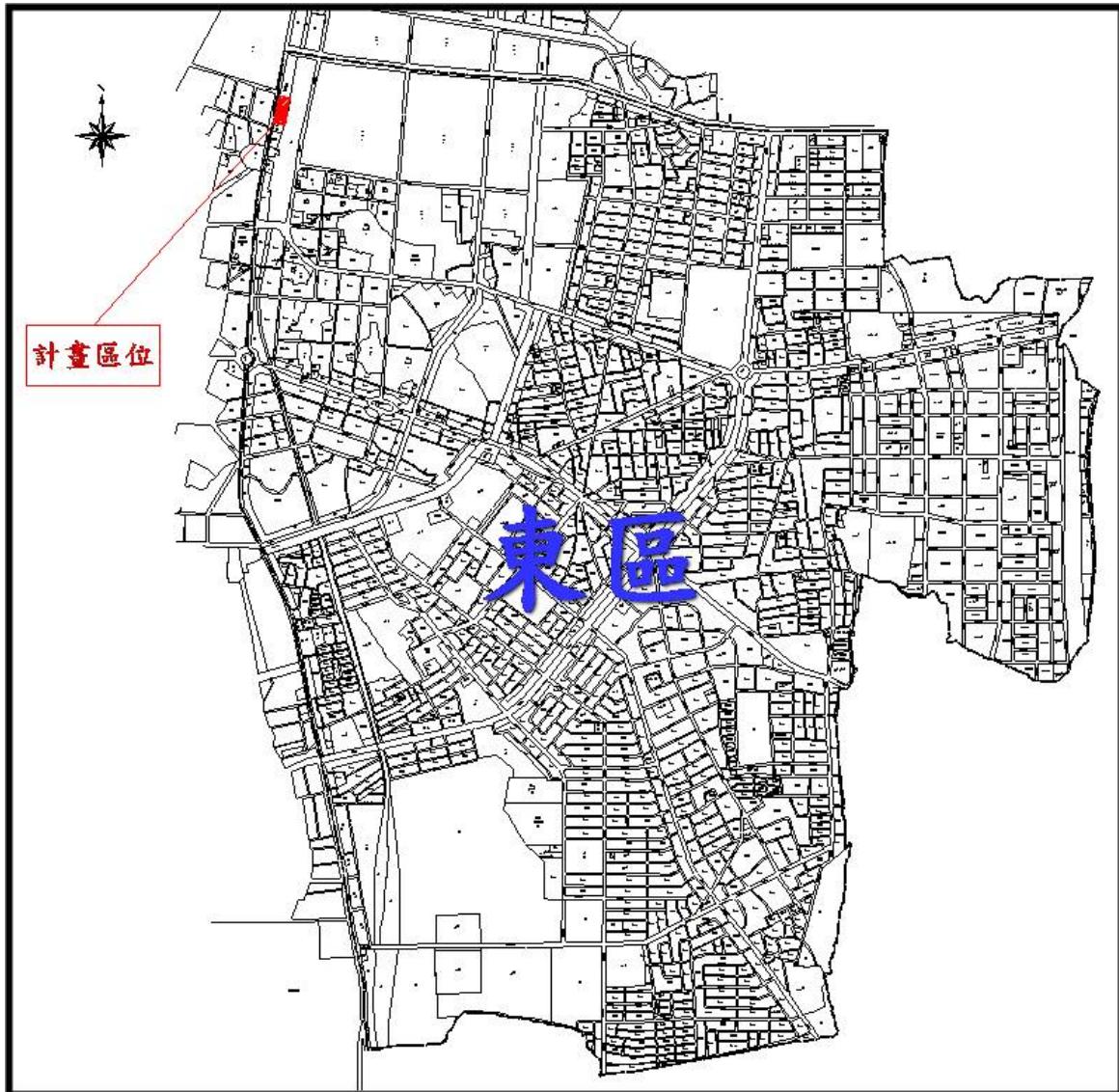
表三 公共設施開闢經費概估表

設施 項目	編號	面積 (公頃)	名稱或位置(產 權)	開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完 成年期	經費來源
				土地徵 購費	整地 費	工程 費	合計			
公兒 用地	公兒 9	0.01	石門段 1631、1632、 1634 地號土地(國)	214.13	6	16	236.13	臺南市政 府	99~100 年	中央補助，市府 逐年編列預算

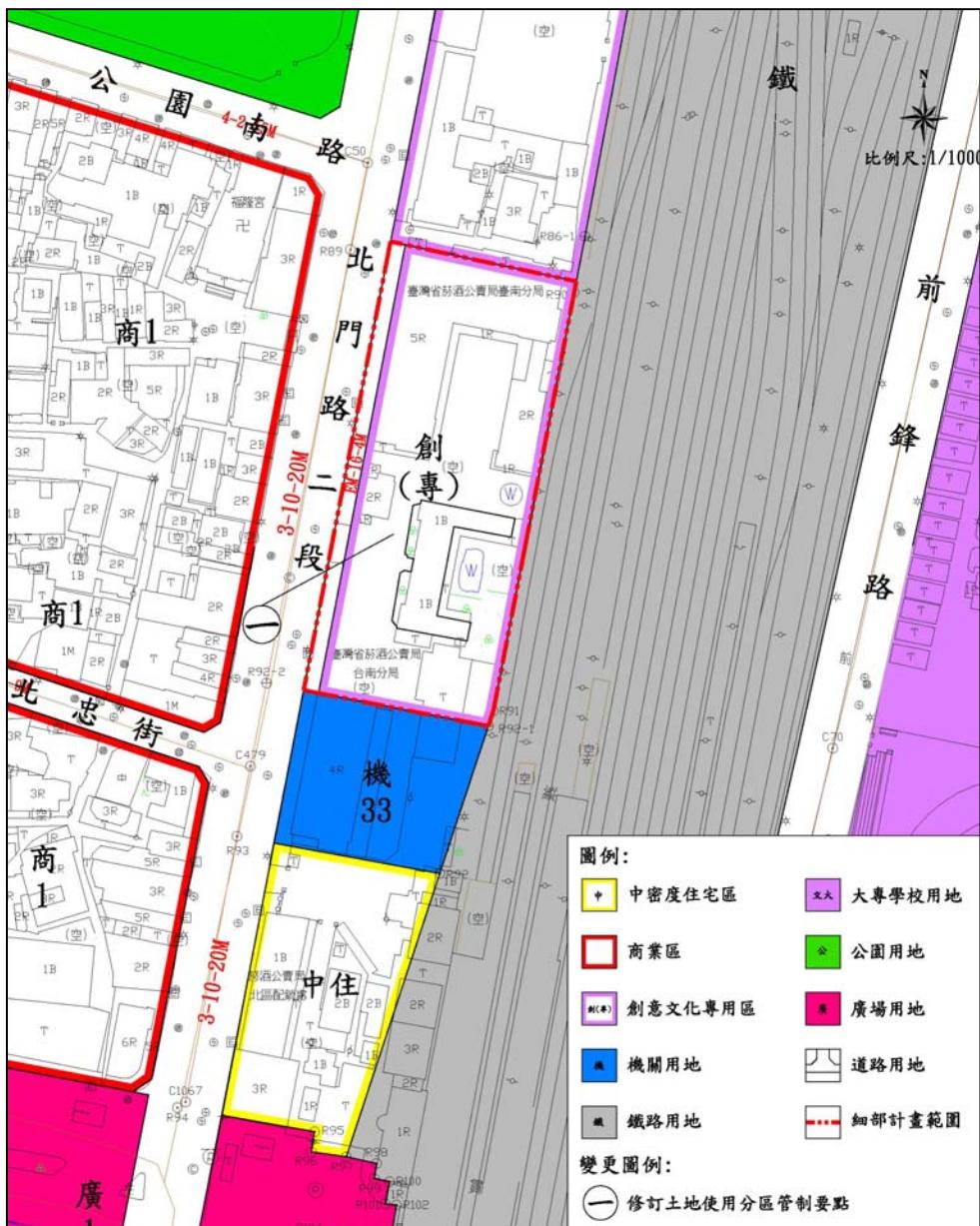
註：本表之開闢經費及預定完成期限，視主辦單位於開闢當時之財務狀況及實際需要酌予調整。

## 臺南市都市計畫委員會第 290 次委員會 審議第六案

案名	「變更臺南市東區(部分創意文化專用區)細部計畫(修訂有關退縮建築土地使用分區管制要點)」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 27、28 條。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>    本案之現行計畫「擬定臺南市東區（部分創意文化專用區）細部計畫案」係於 98 年 12 月 24 日公告實施。係應行政院 98 年 10 月 23 日院臺文字第 0980051236 號函核定「創意台灣-文化創意產業發展方案」行動計畫及「文化創意產業發展（第二期）修正計畫 97-102 年」，於 100 年前完成整修復建，推動臺南創意文化園區為文化創意產業園區（計畫區位詳圖 1）。</p> <p>    惟行政院文化建設委員會依現行計畫進行整修時，建築物之設計受既有建物（原菸酒公賣局所使用之倉庫，本計畫簡稱 L 棟）地下室挑高建築，及現行計畫土地使用分區管制要點中退縮建築規定（基地臨接北門路側需留設寬度 4.25 公尺以上退縮建築，且應留設 2.5 公尺以上人行步道供通行使用）限制，致使無法申請建築物執照與施工，故申請變更土地使用分區管制要點第六條退縮建築規定，以利進行後續環境整備工作（變更位置詳圖 2）。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p>    本案基地位於臺南市東區育樂段 6018、6018-1 地號。本計畫位置位於台南火車站北側，西臨北門路（台 20 號省道），北側為北門路二段 18 巷，東側靠近台鐵軌道，南側約略以台灣菸酒公司臺南營業處煙倉庫北側牆面線延伸線為界。計畫面積共計 0.61 公頃。</p> <p>五、公開展覽：</p> <p>    （一）本案經本府於 99 年 10 月 5 日以南市都劃字第 09916542430 號函公告自民國 99 年 10 月 6 日起至 99 年 11 月 5 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 99 年 10 月 6 日、7 日、8 日等三日之聯合報。</p> <p>    （二）99 年 10 月 21 日（星期四）上午 10 時於臺南市東區成大里活動中心舉行公開說明會。</p> <p>    （三）公展期間無人民及團體陳情意見。</p> <p>六、檢附資料</p> <p>    （一）圖一 計畫區位示意圖</p> <p>    （二）圖二 變更位置示意圖</p> <p>    （三）表一 變更內容綜理表</p> <p>七、以上提請委員會審議。</p>
說明	同意照案通過。
決議	



圖一 計畫區位示意圖



圖二 變更位置示意圖

表一 變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
	原計畫	新計畫		
本計畫（土地使用分區管制要點第六條）	<p>基地臨接北門路側需留設寬度4.25公尺以上退縮建築，且應留設2.5公尺以上人行步道供通行使用。</p>	<p>基地鄰接北門路（3-10-20m、EM-16-4m）側須留設寬度4.25公尺以上退縮建築，且其中應留設2.5公尺以上人行步道供通行使用。</p> <p>原合法建築物辦理增建、改建、修建者，受基地條件限制或特殊規劃設計理念，經本市都市設計審議委員會審議通過者；或僅辦理變更使用執照者，得不受本條文第一項及「臺南市騎樓地設置自治條例」規定限制。</p>	<p>基地因地形限制與現行計畫規定之衝突，致留設騎樓地有實際困難，故申請變更土地使用分區管制要點第六條退縮建築規定，以利基地後續相關計畫之執行。</p>	

## 臺南市都市計畫委員會第 290 次委員會 研議第一案

案名	台南市安平區「商 140」商業區開發計畫
說明	<p>一、計畫緣起及法令依據：</p> <p>(一) 本計畫區劃設為公園用地迄今已多年，市府仍無徵收開闢計畫，目前仍有 94%以上維持魚塭，造成土地閒置荒廢。礙於政府財政困難無法徵收公共設施保留地，故由申請人整合相關土地所有權人後提出開發申請。</p> <p>(二) 申請人參考 99 年發佈實施「變更臺南市安平區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」所研擬之地區發展構想，本基地西側「商 61」商業區已定位為「港濱商業區」，具備成為本市重點商圈之優勢及潛力。其中「擬定臺南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案」業於 98 年發布實施，考量都市整體發展需要，本案地主將依 92 年「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)」案之「變更為商業區申請規範」規定(詳附件一)，申請採個案變更之程序，辦理變更為商業區。</p> <p>二、計畫範圍：</p> <p>包括安平區「公 30」公園用地及部分「2-19-30M」道路用地，計畫面積約為 7.24 公頃。</p> <p>三、辦理經過：</p> <p>(一) 本計畫區係屬 85 年「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案」所劃設之「公 30」公園用地，其東側部分約 1.22 公頃於 99 年「變更臺南市安平區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」變更為「2-19-30M」道路用地。上述土地均屬尚未徵收之公共設施保留地。</p> <p>(二) 本案地主依「變更為商業區申請規範」規定，由地主代表侯博明先生於 98 年 6 月 9 日檢具相關圖說文件提送變更申請，市府於 98 年 9 月 2 日南市都劃字第 09816544580 號函退請修正，申請人修正後於 11 月 16 日再行提送申請資料。</p> <p>(三) 市府於 98 年 11 月 26 日邀集相關單位召開審查會議，依據「變更為商業區申請規範」規定進行初步審查，會議紀錄如附件二。</p> <p>(四) 申請人依上述審查會議決議修正後，於 99 年 4 月 21 日重新提送修正申請資料，經市府 99 年 6 月 10 日南市都劃字第 09916522800 號函退請修正(詳附件三)，申請人修正後於 99 年 6 月 29 日再提申請，復經市府 99 年 7 月 27 日南市都劃字</p>

	<p>第 09916531310 號函退請修正（詳附件四），申請人再次修正後於 9 月 21 日提送最新修正版申請書圖。</p> <p>四、本案係依據主要計畫規定申請變更公園用地為商業區，經初步查核現行主要計畫公園用地面積，全市及安平區之公園用地面積均超出法定需求標準。又本案經府內各單位審查，申請人所提圖說文件已符規定格式，為求規劃方案再進一步提會研議，針對開發計畫提供修正意見俾利規劃更為完備。以上提請討論，並檢附計畫書內容摘要、計畫圖如附件五、六。</p>
決議	<p>本案經提委員會討論，請申請人先依下列委員建議意見修正，並將修正資料檢送過府查核符合後，再依本市主要計畫「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>一、依據「變更為商業區申請規範」基本原則第（三）點規定：「若於該案公告發佈實施二年內，未依變更為商業區原則申請新建、增建、改建或變更使用，市府得逕為辦理恢復為原使用分區」，又本案擬採市地重劃方式開發，屆時變更後若完成重劃但無法依期限開發，將導致「恢復為原分區」執行上窒礙難行，故開發計畫應力求具體可行，以減少日後困擾。然查計畫書「開發時程」所載開發時程為「二年內申請都市設計審查送件、四年內完成公設用地開闢、六年內完成建築執照申請」，此與本案規定「二年內申請新建、增建、改建或變更使用」顯有不符，建議重新評估開發時程，俟確定可符合規定時再提申請。</p> <p>二、申請案所提使用業種、地產市場分析、投資與效益分析，未來「建築低層樓主要以一般零售商業活動為主，高層空間則適度提供住宅、辦公、旅館等項目使用」，規劃方案亦顯示多處 18 樓高層建築，顯見本案未來將引進大量之住商需求，然報告書第 34、35 頁之分析資料，多作概略性敘述，具體之分析數據較不足，無法顯示出變更商業區之「必要性」及「獨特性」，究竟變更為商業區為妥？抑或變更為住宅區更適當？此節除為本案申請查核重點外，亦為爾後都委會審議重點項目，故建議再就相關資料進行補強，以強化分析資料與變更商業區之間關連性。</p> <p>三、有關商業需求分析部分，建議應將周邊地區商業供需納入分析，如基地西側甫發佈實施之「商 61」商業區、鄰近之安平港特定區所規劃之多處特定商業專用區、特定文化專用區，以及市府推動中之商店街、灘岸旅遊區國際觀光旅館、運河星鑽等招商計畫，未來在市場勢必與本案產生競合關係，應妥予分析評估，以確認開發是否具體可行。</p> <p>四、本市及安平區現行及變更後之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地面積是否符合都市計畫法第 45 條規定，請提出說明。</p>

## 附件一 變更為商業區申請規範

(二) 依實際使用現況或地籍劃分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利得者，則免回饋。  
五、本市歷次都市計畫變更為商業區部分，得選擇依本回饋規定辦理，或依該地區都市計畫原規定附帶條件開發。

### 貳、變更為商業區申請規範

#### 一、基本原則

(一) 為積極推動本市三級產業之發展，提供市民優質之休閒娛樂商購空間環境，進而服務臺南都會區居民之生活環境水準。就有計畫、有規模、有創新構想、有意願投資開發之個案申請，於取得本市開發許可後，採個案變更之程序，主要計畫與細部計畫應一併提出，辦理變更為商業區。

(二) 為避免商業區的發展重蹈沿街式發展方式，適用本規範之申請個案以具規模之面積整體開發為原則；在安南區及南區為新增商業區申請優先地區。

(三) 完成都市計畫變更者，若於該案公告發佈實施一年內，未依變更為商業區原則申請新建、增建、改建或變更使用，市府得逕為辦理恢復原使用分區。

#### 二、基本條件

(一) 申請案之投資規模需達土地面積二公頃以上。

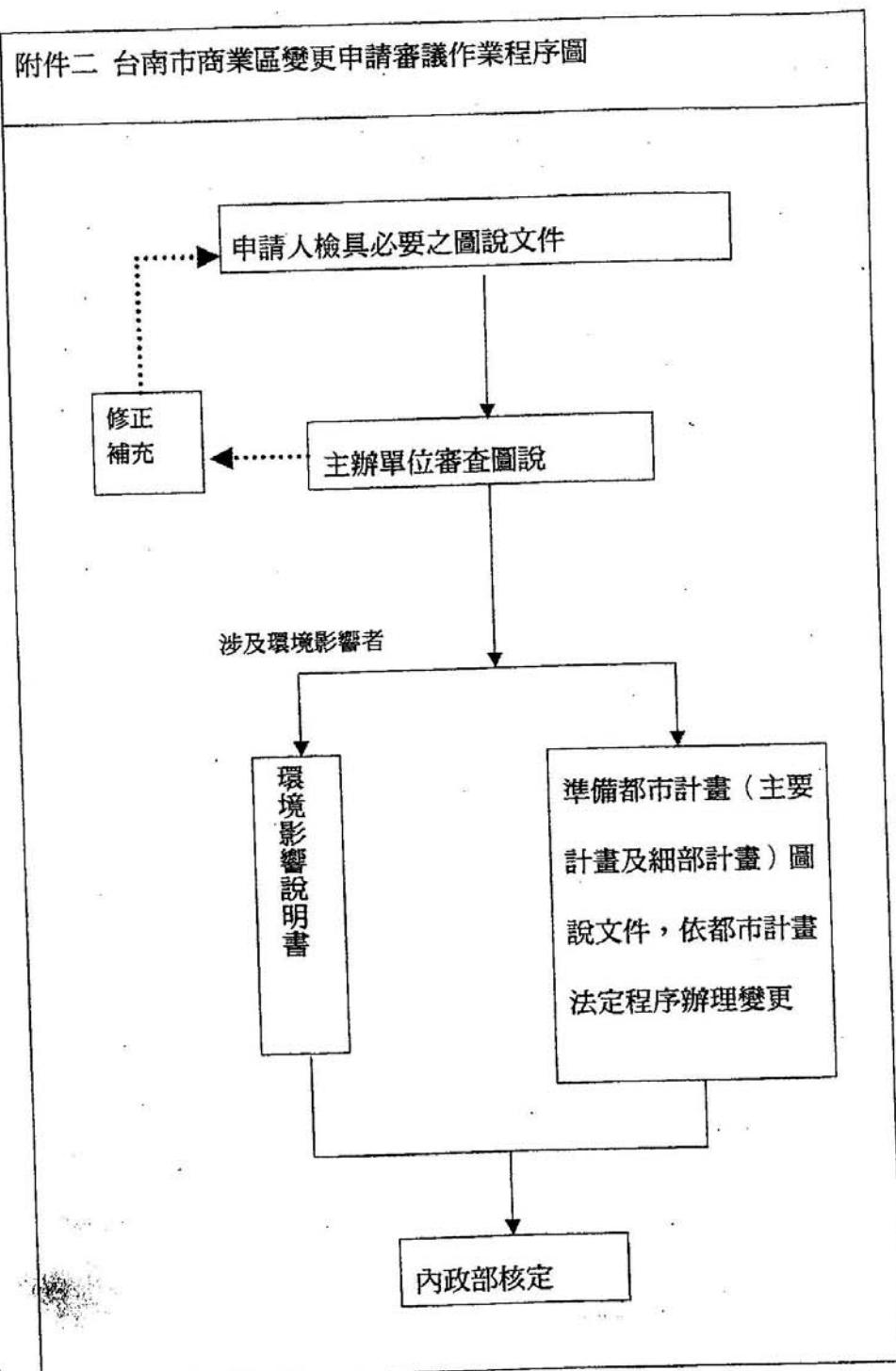
(二) 申請基地應臨接二十公尺以上計畫道路或自行留設二十公尺以上道路與二十公尺計畫道路銜接。

#### 三、申請開發條件

(一) 申請變更為商業區，應依第壹項都市計畫回饋規定辦理。

附件一 台南市商業區變更申請審議圖件標準	
第一階段： 審查變更申請之圖說文件	
審查之必備圖件	<p>一、土地開發審議申請書應具備：申請書、開發計畫書、環境影響說明書（如依法規定不必提出者，免提擬）等相關圖說。</p> <p>二、申請書應載明事項如下列：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.開發規劃單位（人）之姓名、地址、電話及傳真號碼、營（開）業證書字號及簽章。</li> <li>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。</li> <li>3.開發地點位置、地號清冊、地籍圖謄本、套繪細部計畫之地籍圖及使用狀況。</li> </ol> <p>三、開發計畫書及圖樣應包含：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.計畫範圍：開發規劃位置圖（含比例尺至少1/5000、須載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少須包含以基地周界各頂點為圓心，八百公尺為半徑所涵蓋之範圍）。</li> <li>2.現況分析： <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 基地現況圖（現況圖比例至少1/1000，應載明基地方向臨街道路寬度、鄰房層數、空地、現有巷道等，並配合照片清楚表達為原則）。</li> <li>(2) 環境調查及特徵指述（含土地使用、交通、公共設施配置等現況）。</li> </ul> </li> <li>3.開發計畫：包括土地及建築物配置、使用、建築量體、樓層、公共設施、交通系統、開放空間系統等內容。</li> <li>4.事業及財物計畫：包括使用業種與地產之市場分析、投資與效益分析，以及開發時程進度等內容。 應明確、易於操作。</li> <li>5.開發交通影響評估。</li> </ol>
第二階段： 變更都市計畫	
<p>主辦單位審查變更申請之圖說文件通過後，依都市計畫法及相關規定程序，辦理都市計畫（主要計畫及細部計畫）之變更。</p>	

附件二 台南市商業區變更申請審議作業程序圖



檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：呂國隆

電話：06-3901417

傳真：06-2982852

受文者：本府都市發展處都市規劃科

發文日期：中華民國98年12月3日

發文字號：南市都劃字第09816562600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：隨文

主旨：檢送98年11月26日召開「臺南市安平區『商140』商業區開發計畫」審查會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本府98年11月16日南市都劃字第09816555830號開會通知續辦。

正本：侯博明君、臺南市環境保護局、本府地政處、本府交通處、本府建設及產業管理處、本府文化觀光處、本府地政處市地重劃科、本府財政處

副本：本府都市發展處、本府都市發展處都市規劃科

市長許添財

召開「臺南市安平區『商 140』商業區開發計畫」審查會議 簽到簿

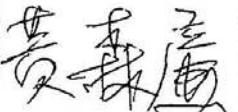
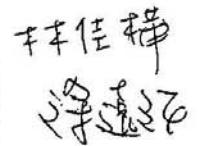
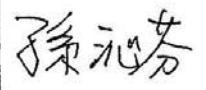
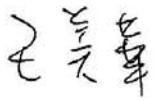
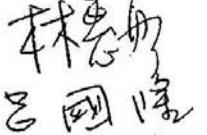
一、時 間：98 年 11 月 26 日（四） 上午 9 時 00 分

二、地 點：本府十樓都委會會議室

三、主 持 人：洪副市長正中 

四、記 錄：呂國隆

五、出列席單位：

姓 名	簽 名	姓 名	簽 名
徐處長中強		臺南 市 環境保護局	
本府地政處		本府交通處	
本府建設及產業管理處		本府文化觀光處	
本府財政處		本府都市發展處 莊副處長	
本府都市發展處 簡技正誠福		本府都市發展處	
申 請 者			

## 六、申請者簡報（略）

### 七、各單位意見：

#### （一）環保局：

本計畫尚未進入實質開發階段，目前尚無需辦理環評。

#### （二）交通處：

##### 1. 交通現況部份：

(1)交通量調查資料宜採近期資料(報告書第 13 頁，表七調查時間為 96 年 2 月)。

(2)除健康路外，鄰近重要路口現況及周邊停車設施現況亦請一併調查。

(3)健康路為市區幹道，建議宜採行駛速率作為評估該路段服務水準之指標。

(4)公共運輸系統部分：平日除 2、14 號公車行經安平區外，未含 6 號公車，且尚有高鐵接駁公車 H32，假日期間亦有觀光休閒公車 88 行經安平區。另本市輕軌計畫尚未奉核，且規劃路線亦未經本基地，請重新查核修正。

##### 2. 交通系統部分：

(1)基地主要出入口位置未標示？

(2)基地西側道路是否連通健康路，請補充說明？

(3)計畫道路寬度之規劃依據宜補充說明，是否足以負荷衍生交通量，人行空間是否留設？(5-29-12m、5-33-12m，是否留設人行道？所餘空間所佈設之車道是否符合需求？)

(4)由西往東車流不宜由 5-31-10m 左轉 2-19-30m。

##### 3. 開發交通影響評估：

(1)請補充說明本案開發總量(容積上限)，以利進一步評估。

(2)本基地除商業區外亦規劃有公園用地，其衍生交通量(雖然少)建議亦請一併納入分析。

(3)除開發後之路段服務水準分析外，請補充鄰近路口(至少包含健康、中華西，健康、華平，健康、國平，健康、育平，健康、光州)之服務水準分析，必要時，請補充交通改善方案之績效評估。

(4)請補充基地停車供需分析。

(5)衍生交通量應加計目標年周邊其他開發計畫對本計劃之影響。

(6)交通量指派部份宜補充說明目標年車流比之假設依據(往東

60%，往西 40%？係參考相關案例或依現況推估？）

(7) 計畫書第 24 頁預估 256 席停車位之依據為何？請補充說明。

(三) 地政處：

1. 有關土地資料清查部分，業務單位可利用地政資訊系統逕行查核。
2. 本案若採重劃方式開發，應注意後續土地分配是否可建築利用。

(四) 財政處：

計畫書第 24 頁標示住宅銷售收入以每坪 20 萬元估計，係指大樓或透天？相關估計依據為何？請補充說明。

(五) 都市發展處：

1. 本案依規定應提出「開發計畫」，包括土地及建築物配置、使用、建築量體、樓層等，所提資料仍未臻具體，請補充修正。
2. 本案依規定應提出「事業及財務計畫」，包括使用業種與地產之市場分析等，所提資料仍有闕漏，將影響後續分析，請補充修正。
3. 本案所提申請開發及變更土地使用等構想，應朝向符合「變更為商業區申請規範」所規定之基本原則。

(六) 副市長：

本計畫區進行開發後，可預見東側之污水處理場用地將成為鄰避設施，為事先預防日後可能衍生之民怨課題，請本案開發計畫應於東側至少留設 50 米以上之公共設施用地（含道路、綠地公園等）進行緩衝隔離。

**八、決議事項：**

(一) 請申請者依據上述各單位意見進行修正後再提送申請資料過府，再由業務單位簽會各相關單位就下列事項表示意見：

1. 請查核本案與業管法令是否有衝突、禁止、限制之事項。
2. 請查核本案是否影響其他相關業務推動。
3. 其他建議事項。

(二) 經上述會簽若無進一步意見，則簽請市長同意辦理相關都市計畫法定程序。

**九、散會。**

附件三 市府99年6月10日南市都劃字第09916522800號函

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：呂國隆  
電話：06-3901417  
傳真：06-2982852

受文者：本府都市發展處都市規劃科

發文日期：中華民國99年6月10日

發文字號：南市都劃字第09916522800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

裝  
主旨：有關 台端申請辦理擬定本市安平區「商140」商業區細部計畫乙案，復如說明，請查照。



說明：

一、復 台端98年4月21日檢送修正開發計畫申請書。

二、有關台端檢送資料，依據本府98年12月3日南市都劃字09816562600號函檢送98年11月26日審查會議決議事項進行查核，修正意見如下：

(一)報告書第16頁表八「假日路段服務水準彙整表」中華西路現況服務水準已達D級，開發後之服務水準卻為A～B級，請補充說明其合理性，健康路部分亦請一併檢核。（交通處）

(二)請補充報告書第17頁表十一「假日路段服務水準彙整表」之現況道路容量，並請檢核其服務水準之合理性。（交通處）

(三)本案僅評估假日時段之交通影響，建議補充平日晨、昏峰之交通影響分析。（交通處）

(四)計畫書第34頁所定公共設施用地開發方式採「自辦」市地重劃方式辦理，建議未來該區都市計畫避免類似「商61」計畫限定「自辦」市地重劃方式辦理，除可避免補徵詢地主意願之爭議情形再次發生外，亦可保留公辦或自辦之選項。（地政處）

(五)請敘明基地是否位於國家公園、野生動物保護區、野生動物主要棲息環境、國家重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫規定公告之自然保護區。（環保局）

(六)基地範圍內進行開發行為者，依環境影響評估法第5條及

訂

線

「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定認定該開發行為應否實施環境影響評估作業。（環保局）

(七)案地查無本市市定遺址，請業務單位依文資法第50、51條執行。（文化觀光處）

(八)查99年5月20日發佈實施之「變更臺南市安平區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」變更第15案已調整案地東側部分公園用地為道路用地，建請本計畫規劃方案將此節納入並配合修正。（都發處）

(九)依據「變更為商業區申請規範」基本原則第（三）點規定：「若於該案公告發佈實施二年內，未依變更為商業區原則申請新建、增建、改建或變更使用，市府得逕為辦理恢復為原使用分區」，因本案擬採市地重劃方式開發，屆時若完成重劃但無法依期限開發，將導致執行上窒礙難行，故開發計畫應力求具體可行以減少日後困擾，惟查計畫書第28頁市場分析部分，已敘明「因本案涉及...等三項因素，目前恐難確定使用業種與地產，進行市場分析及投資效益評估...」由此得知本案目前實質開發計畫仍未臻具體明確，是否於現階段辦理變更應審慎考量。以上議題亦請補充回應。（都發處）回應處理說明、詳見計畫書第B、C頁

(十)有關計畫書第25頁建物配置示意圖，其預設容積率為420%，樓高約18~21樓，且面臨港岸，是否造成該區天際線及視覺穿透之衝擊？亦請補充說明。（都發處）

三、本案計畫書圖請台端依據上述意見修正後，檢送修正資料（含回應意見）過府，俾利依審查會議決議辦理後續事宜。

正本：侯博明先生

副本：本府都市發展處、本府都市發展處都市規劃科

# 市長許添財

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

第2頁 共2頁

附件四 市府99年7月27日南市都劃字第09916531310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

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：呂國隆  
電話：06-3901417  
傳真：06-2982852

受文者：臺南市政府都市發展處都市規劃科

發文日期：中華民國99年7月27日  
發文字號：南市都劃字第09916531310號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

裝

主旨：有關 台端申請辦理變更公園用地為商業區之「商140開發計畫」案，復如說明，請查照。

訂

說明：

線

- 一、復 台端99年6月29日檢送修正後計畫書申請函。  
二、有關台端檢送資料，經再次查核，修正意見如下：

- (一)計畫書第51頁「停車供需分析」乙節，建議將基地開發完成後劃設之機車停車空間，修正為至少需滿足衍生機車停車需求空間，餘無意見。(交通處)
- (二)依據「變更為商業區申請規範」基本原則第(三)點規定：  
「若於該案公告發佈實施二年內，未依變更為商業區原則申請新建、增建、改建或變更使用，市府得逕為辦理恢復為原使用分區」，因本案擬採市地重劃方式開發，屆時若完成重劃但無法依期限開發，將導致執行上窒礙難行，故開發計畫應力求具體可行，以減少日後困擾，此節經退請台端補充說明後，仍未具體回應，又查計畫書第41頁「開發時程表」所載開發時程為「視個別地主經濟與經營能力不一而有所不同」，無法確認本案是否得於發佈實施後二年內申請新建增建改建或變更使用，此節建請再次確認釐清。
- (三)另，前次計畫書中台端表示「因本案涉及...等三項因素，目前恐難確定使用業種與地產，進行市場分析及投資效益評估...」此節經退請補充修正後，本次回復意見表示：  
「建築低層樓主要以一般零售商業活動為主，高層空間則



適度提供住宅、辦公、旅館等項目使用...」，以上分析結果並無法顯示出變更商業區之「必要性」及「獨特性」，究竟變更為商業區為妥？抑或變更為住宅區更適當？並無法由分析資料中清楚得見。由於本案使用業種與地產之市場分析及開發時程進度等除為本案申請查核重點外，亦為爾後都委會審議重點項目，故仍退請台端就相關資料補強，強化分析資料與變更商業區之間關連性。（都發處）

（四）又查本計畫書漏列漁光段16-1地號之變更土地使用分區同意書，此節請審慎查核確認並補正。（都發處）

三、本案計畫書圖再請台端依據上述意見確實修正後，再檢送修正資料（含回應意見）過府，俾利辦理後續事宜。

正本：侯博明先生

副本：臺南市政府都市發展處、臺南市政府都市發展處都市規劃科

市長許添財



本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

## 附件五 開發計畫書內容摘要

### 壹、計畫位置與範圍

本基地位於臺南市安平區南端，北側隔健康路與五期市地重劃區相鄰，南側以未開闢之 2-19-30M 計畫道路中心線為界，東側與「污 16」污水處理廠用地相鄰（包含未開闢之 2-19-30M 計畫道路），西臨安平區規模最大的「商 61」商業區，基地形狀方整，計畫面積共約 7.24 公頃。

### 貳、基地現況分析

#### 一、土地使用現況

就地區發展現況而言，計畫區北側鄰近使用分區多為住宅區，以及其他必要之文教、公園、綠地等公共設施；商業區則有計畫區西側「商 61」商業區及多處鄰里商業區。區內建地逐年開發，已吸引大量其他區外人口遷徙至安平區，為本市少數具有大量人口移入之地區。臺南市政府由中西區遷移安平區後，與計畫區之直線距離僅約 2 公里，且計畫區東南側的安平工業區已開發多年，使安平區具有相當數量的工作人口及洽公民眾。

計畫區南隔 2-19-30M 計畫道路及一長方形港埠用地臨接安平國際商港，其與商港之最短距離在 300 公尺以內，而位於漁光路與健康路間之漁光大橋預計於民國 96 年完工通車，將有效改善漁光島對外交通並發展成為安平區重要路口地標；往北過健康路之「機 61」機關用地目前則供臺南地方法院及地檢署使用。

另就基地使用現況而言，計畫區劃設為公園用地迄今已逾 12 年，惟市府無徵收開闢計畫，目前仍有 94% 以上維持魚塭，緊鄰健康路沿線之帶狀土地，近年配合市府積極推動健康城市政策下，廣為實施綠化與種植喬木，呼應健康路沿線人行步道與自行車道系統之佈建。

#### 二、交通運輸系統

##### (一) 既有道路系統

###### 1. 東西向：

包括 2-4-30M（健康路）、公道八-40M（永華路）及 2-19-30M（未開闢）。健康路位於本開發基地之北側，計畫寬度為 30 公尺，目前已開闢通車，為本基地重要的對外聯絡道路，具有中央分隔島，往東可通達中華西路及大同路（台一號省道），通達台南及高雄縣市各地；向西可連接光州路，到達「億載金城」及安平漁港區；永華路為寬度 40M 之公園道用地，目前已開闢通車，與華平路垂直相接，向南可直接到達本基地；2-19-30M 計畫道路位於本開發基地之南側及東側，計畫寬度為 30 公尺，目前仍未開闢。本計畫道路開闢後，向西北可接育平路，向東可達安平工業區及安平商港，輔助基地對外聯絡之功能。

## 2. 南北向：

包括 2-2-30M (中華西路)、C-1-1-20M (建平路)、D-1-1-20M (文平路)、4-10-18M (華平路)、F-2-1-18M (國平路)、3-17-20M (育平路) 及 3-5-20M (光州路)。中華西路位於本開發基地之東北側，計畫寬度為 30 公尺，目前已開闢通車，為臺南市環狀道路系統之一，往北連接安南區及台南縣七股鄉，往南連接高雄縣茄萣鄉；至於其他計畫道路，華平路、育平路及光州路屬主要計畫道路，建平路、文平路及國平路則屬細部計畫道路，目前皆已開闢通車，為構成五期重劃區內南北向之重要聯絡道路。

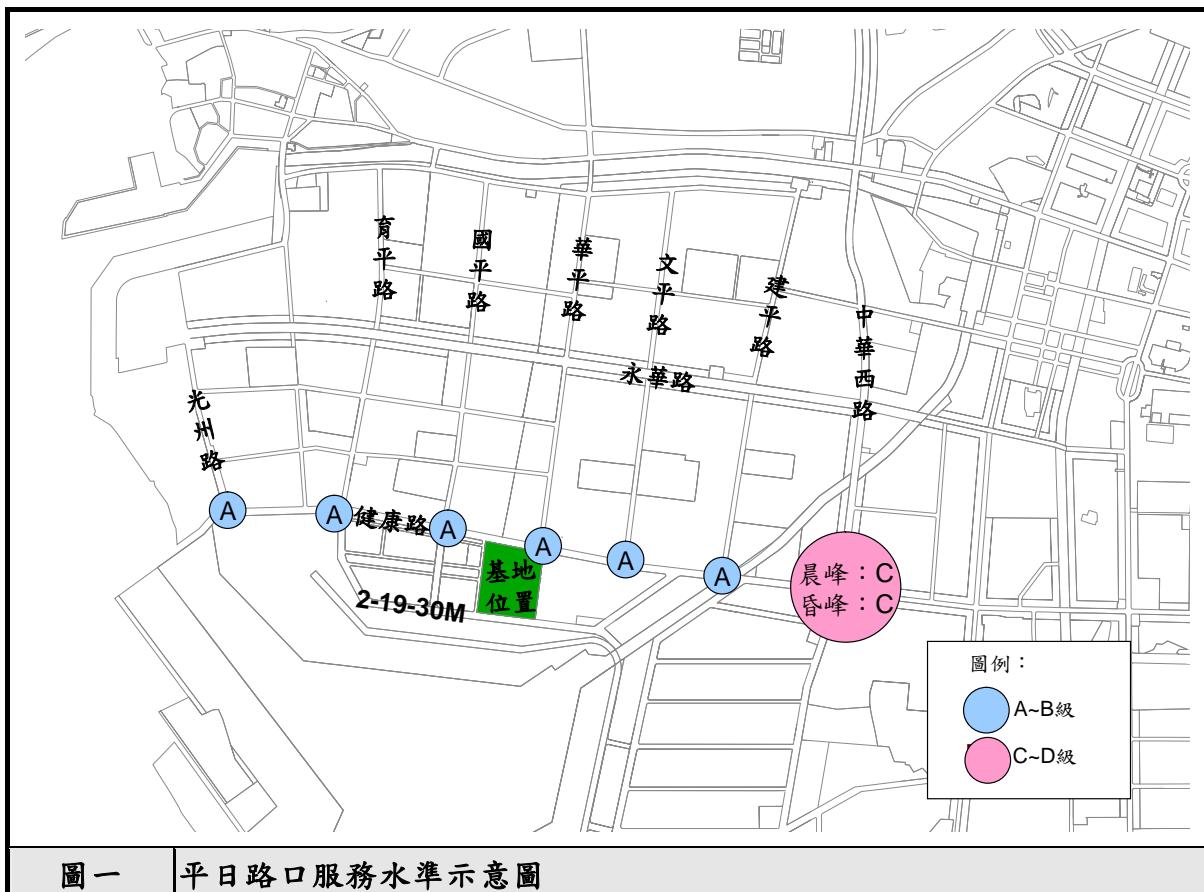
## (二) 道路服務水準

### 1. 路口服務水準（如圖一及圖二）

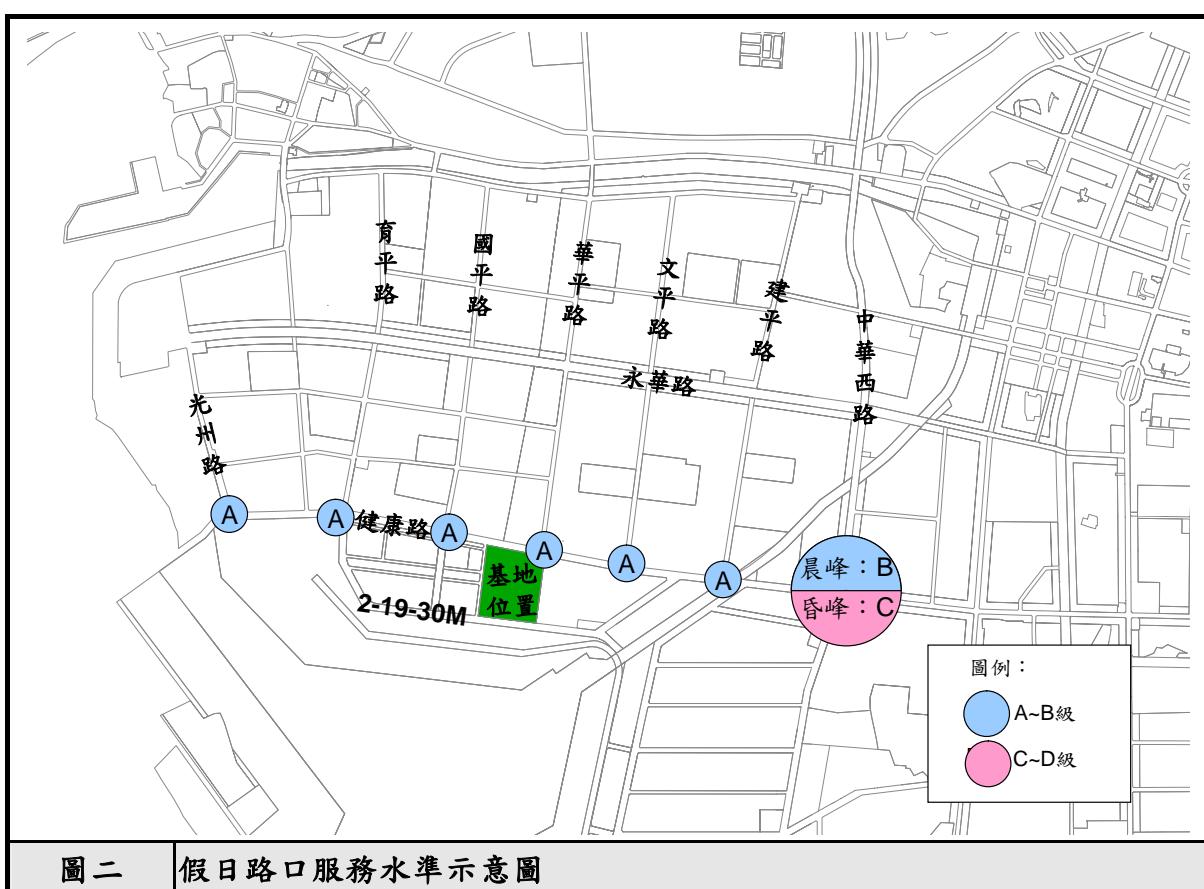
「中華西路—健康路」此路口因屬臺南市外環道路與聯外道路交叉路口，路口轉向行為與動線交織情形較為複雜，在考量路口視距與行車安全等因素下，路口號誌多採多時相方式配置，使該路口車輛延滯時間略長，平日又因上下班車流眾多，晨峰及昏峰時段之服務水準落於 C 級，假日晨峰時段可維持在 B 級，昏峰時段則降至 C 級；其餘路口服務水準不論在平日或假日皆維持在相當良好之 A 級。

### 2. 路段服務水準（如圖三及圖四）

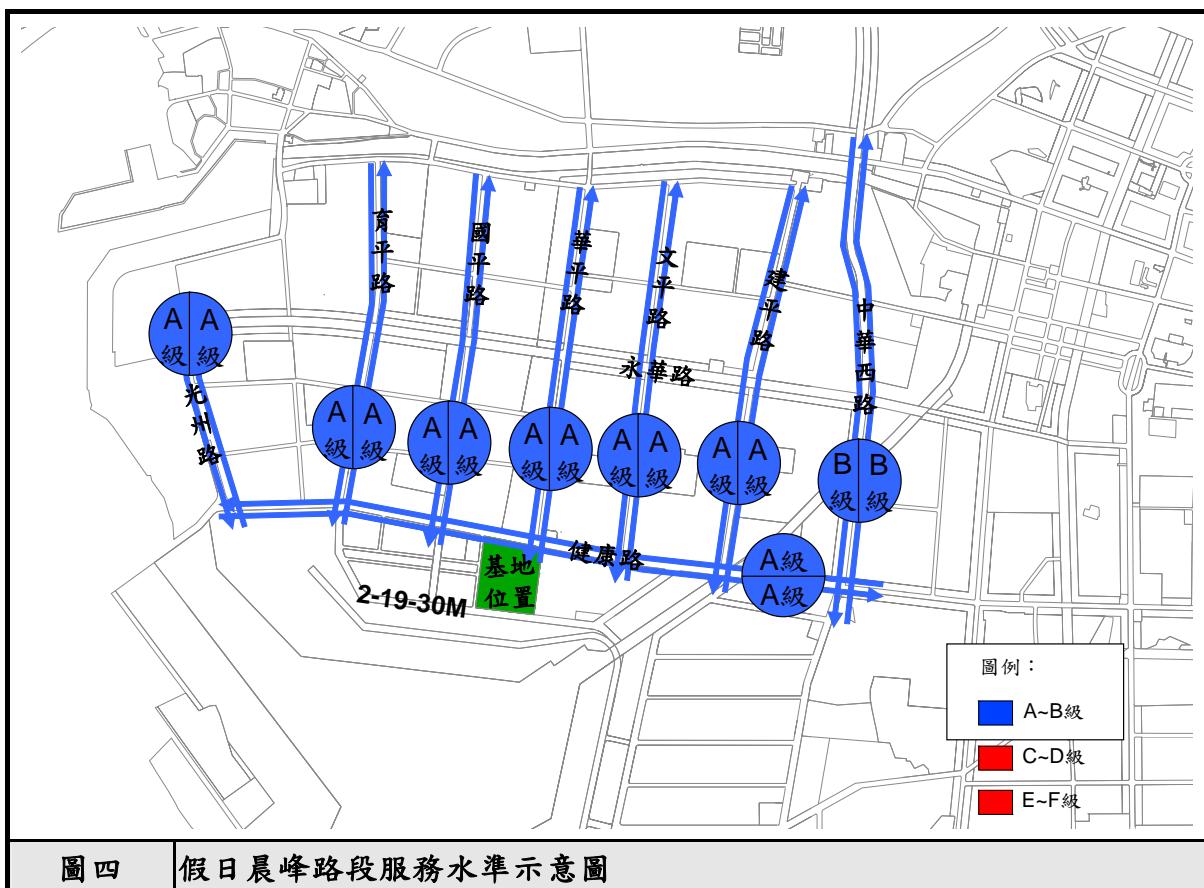
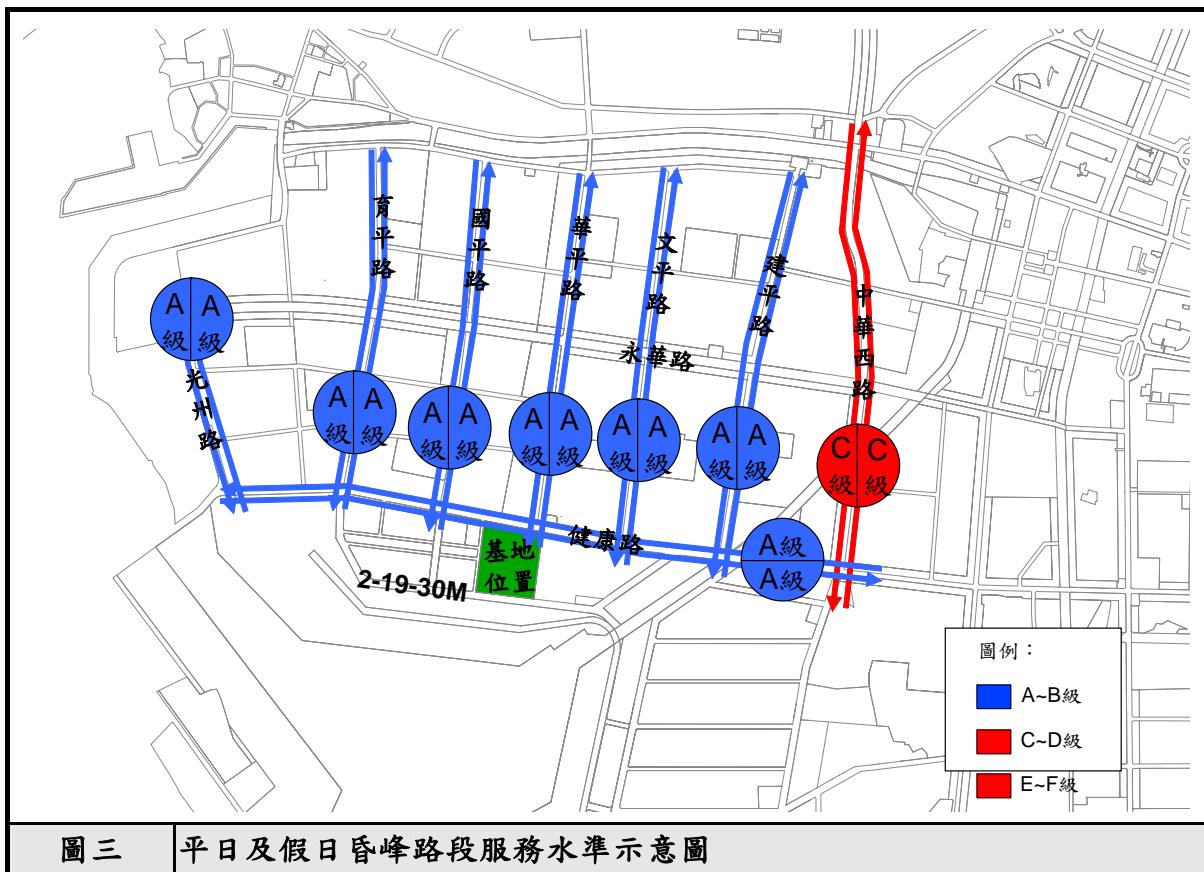
中華西路為臺南市環狀道路系統之一，平日晨峰及昏峰時段之通過性車流較多，使其服務水準落於 C 級，車流狀況較不理想，假日晨峰時段可維持在 B 級，昏峰時段則降至 C 級，由於自中華西路轉向進入健康路（本基地北側路段）之交通量較少，故對於未來開發後交通衝擊影響較低；其餘道路服務水準不論在平日或假日則皆屬相當良好之 A 級。



圖一 平日路口服務水準示意圖



圖二 假日路口服務水準示意圖



## (二) 停車設施現況

本基地周邊停車型態以路邊停車為主，文平路、華平路、國平路及育平路皆有劃設路邊停車格，其中育平路因周邊多為沿街商業活動分布，路邊停車格使用率達 70%，其餘道路之路邊停車格使用率僅達 20%。在公有路外停車場部分，安平區內包括安憶路路外停車場、林默娘公園路外停車場、億載金城北側停六路外停車場及怡平停九路外停車場等四處，所提供之汽車停車格為 680 席及機車停車格為 720 席。

## (三) 大眾運輸系統

### 1. 市公車

台南市現有大眾運輸工具為臺南市公車系統，其中本基地所在之安平區，共有五線市公車服務，包括 2 號、6 號、14 號公車、H31 號高鐵接駁公車及 88 號觀光休閒公車，班次密度視營運時段浮動調整，平均班次間隔約在 40~60 分鐘。

### 2. 輕軌運輸系統

市政府目前積極推動輕軌運輸建設，初步規劃方案係以市中心區至安平市政中心區間為優先路線，規劃路線總長約 8 公里，位於現況運輸需求最高的交通廊道。初步規劃路線由市區火車站為起點，經安平區市府大樓至億載金城，共設置有 14 站，提供居民及消費旅客便利、無障礙的大眾運輸服務。輕軌運輸的發展，除直接改善都市交通問題外，另有助於發展整體安平港區的觀光事業，並將安平區內之永華路及健康路轉變為本市重要的輕軌發展軸。

## 三、公共設施現況

本計畫區現行都市計畫分區為公園用地，因市府無徵收開闢計畫，目前仍有 94% 以上維持魚塭，緊鄰健康路沿線之帶狀土地，近年配合市府積極推動健康城市政策下，廣為實施綠化與種植喬木，呼應健康路沿線人行步道與自行車道系統之佈建。

## 參、開發計畫

### 一、發展定位及構想

基地位處臺南市安平區，區內各項基礎設施皆已完備，且公共設施用地多已以重劃方式取得，隨著臺南市政府、臺南市議會、臺南地方法院等行政機關之進駐，使本區在經濟、貿易、金融、行政等各方面具備相當重要的影響力及發展潛力，成為本市新興發展地區。就地區發展定位而言，依「修訂臺南市綜合發展計畫」之指導，安平區擁有豐富文化資產及自然景觀資源，未來遊憩發展潛力佳，予以定位為「府城開台歷史文化園區」，朝向多樣化的觀光組合體及具備成長活力的新都心發展；另參考「變更臺南市安平區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」之計畫內容，安平區係以市政大樓為主要發展中心，向外整合鄰近公有土地進行整體規劃，以塑造市政中心區域意象，未來應對於周邊所有相關商業、文教、住宅休閒等資源

更加妥善規劃配置，發展成為臺南市之「新市政副都心」。

而基地發展構想主要係依循前述「變更臺南市安平區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」所研擬，安平區除包括「安平新都心」、「深度歷史文化體驗區」、「水上活動遊憩區」及「國際商港門戶區」等四處核心外，並透過安平路之「安平文化觀光陸運軸」、永華路之「港濱休憩文化消費發展軸」與健康路之「國際商住旅海運軸」等三條軸線串連市中心區與安平港歷史風景區。本基地位於健康路以南、華平路以西地區，其發展構想定位為「港濱商業區」，且屬於健康路之「國際商住旅海運軸」該發展軸線範圍內，南側則緊鄰「港濱遊憩消費區」，未來將具備發展為本市重點商圈之優勢及潛力，另依「臺南市都市風貌整體發展綱要計畫」之規劃內容，「健康路—華平路」此路口為臺南市特有的巴洛克放射形道路結構之重要節點空間，故本基地建築物及景觀塑造，有助於強化地區自明性。

綜觀上述，因應安平區成為文化、觀光、經貿、市政新都心之發展定位及構想，本案將依民國 92 年 1 月發布實施「變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）」案之「變更為商業區申請規範」規定，申請採個案變更之程序，辦理變更為商業區，並以具規模之面積整體開發為原則，期與西側「商 61」商業區進行整體規劃配置，作為串連「安平港國家歷史風景區計畫」及「運河再生計畫」之中繼點，同時以利推動本市三級產業之發展，提供市民優質之休閒娛樂商購空間環境，進而服務臺南都會區居民之生活環境水準。

## 二、土地使用配置

為使計畫區內公園、綠地、公園道等開放空間得以集中規劃利用，商業區區位配置則以鄰近「商 61」商業區為原則，亦藉此達成產業群聚效果而促進地區經濟發展。基地內土地使用計畫及公共設施計畫配置詳表一及圖五，商業區面積共計 3.98 公頃，待開發完成後，主要提供結合休閒、辦公、商購、旅館、住宅等設施於一體之複合式多功能商業中心，另為積極配合安平商港與安平港歷史風貌園區等地區新興發展核心機能，亦提供作為相關生活服務及產業支援之發展腹地。

## 三、公共設施配置

計畫區內所劃設之公共設施用地比例係依民國 92 年 1 月發布實施「變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）」案之「臺南市都市計畫變更回饋規定」辦理，本基地由公園用地變更為商業區，規定應回饋之公共設施用地比例為 45%，主要包括綠地、公園、公園道及道路用地，面積共計 3.26 公頃，其配置原則、區位及面積說明如下：

### (一) 綠地

為銜接健康路全線東西向之行人活動空間，並預留未來本市輕軌運輸系統佈設之彈性空間，於健康路南側劃設 15 米寬綠地，面積共計 0.32 公頃，估計畫面積 4.42%。

## (二) 公園用地

由於「健康路—華平路」此路口係屬臺南市特有的巴洛克放射形道路結構之重要節點空間，未來期以公共建築物配置及景觀塑造，強化地區自明性，故於計畫區東側劃設一處南北向之公園用地，除有效隔離東側「污16」污水處理廠用地的使用性質與本基地商業使用互生干擾之情形，亦可創造舒適的開放空間，提供市民作為平時休憩使用，面積共計 1.75 公頃，佔計畫面積 24.16%。

## (三) 公園道用地

依「臺南市都市風貌整體發展綱要計畫」之指導，華平路為臺南市特有的巴洛克放射形道路結構之重要主軸道路，故本計畫擬將公園用地東側之「2-19-30M」道路用地變更為「公道十五-30M」公園道用地，以串連華平路共同形塑軸向性空間的景觀視覺效果，面積共計 0.84 公頃，佔計畫面積 11.59%。

## (四) 道路用地

基於公平合理原則，本案南側擬納入重劃之部分 2-19-30M 道路中心線以北之道路用地範圍，面積共計 0.35 公頃，佔計畫面積 4.83%。

## 四、建築物配置、使用、量體及樓層

在商業區建築物配置與使用方面，未來將採一般性建築為原則，並依都市計畫法及建築法等相關法令規定辦理，實際開發量體與細部設計、配置應以都市設計審議通過與建築執照核發之內容為準。區內建築物空間利用將配合西側「商 61」商業區進行整體規劃，鄰近港埠用地部分，主要係配置以立體混合方式使用之大樓為主，建物低層空間作為一般零售商業活動使用，而高層空間則可適度提供住宅、辦公、旅館等項目使用，形塑一處具備工作、購物、休閒、育樂及住宅等綜合性機能之都會發展核心，並呼應本基地予以定位為「港濱商業區」之發展構想，其建築物配置與使用面積詳圖六。另因本計畫區面臨港岸，具絕佳水岸景觀，故建築物間將留設適當棟距及大面積開放空間以營造全區視覺穿透效果，並提供高樓俯瞰水岸景觀之生活環境。至於鄰近健康路部分，主要則配置 3~4 層樓高的透天厝，凸顯二種不同商業空間發展形貌。

為使建築物及公共設施等相關硬體建設能符合基地之特質，創造有秩序、高品質的居住環境，未來計畫區內建築開發將依所訂定之土地使用分區管制要點及都市設計審議規範辦理，且建築用地鼓勵朝向大基地規劃，建蔽率為 60%，容積率為 420%，如申請開發基地面積小於 2,000 m<sup>2</sup>，容積率則需降為 210%，經推估後，商業區最大允建樓地板面積為 167,160 m<sup>2</sup>。

## 五、交通系統規劃

本基地係以「公道十五-30M」公園道用地及「2-19-30M」道路用地作為主要聯外道路，並以「2-19-30M」道路用地與健康路交叉路口作為基地主要出入口位置，劃設面積共計 1.19 公頃，佔計畫面積 16.42%。至於商業區內則透過退縮建築方式留設通道，以銜接周邊道路系統。

## 六、開放空間留設

為落實臺南市「健康城市」發展政策，基地內空間規劃應積極滿足步行者的使用需求，確保行人空間的安全性與完整性。未來各建築用地將透過管制建築退縮與鼓勵法定空地集中等措施，留設公共開放空間與佈建區內人行系統。

表一 土地使用計畫面積分配表

分區項目	編號	面積（公頃）	比例
商業區	商 140	3.98	55.00%
公共 設施 用地	綠地	0.32	4.42%
	公園用地	1.75	24.16%
	公園道用地	0.84	11.59%
	道路用地	0.35	4.83%
	小計	3.26	45.00%
總計		7.24	100.00%

註：表內面積僅供參考，實際面積應以實地分割測量面積為準。

研議——22





圖六 建築物配置示意圖

註：本計畫區因涉及（1）地主人數眾多；（2）重劃後分配位置未定；（3）地主土地之整合未定等三項因素，以上土地及建築物配置、使用、建築量體等內容均僅供參考，實際應都市設計審議通過與建築執照核發之內容為準。

## 肆、事業及財務計畫

### 一、市場分析

就安平區的商業區規劃現況而言，目前所劃設之商業區除帶狀商業區外，另有部分屬集中式商業區，包括「商 6」、「商 61」、「商 11」等 17 處商業區；就商業區使用現況而言，主要集中於中華西路、永華路臨市府路段及安平路兩側，其餘則零星散布於各住宅社區內，而本基地所在地區目前仍缺乏商業活動進駐。經檢討後，若以調整後安平區之計畫人口 96,500 人佔全臺南市人口之比例計算，未來安平區可劃設之商業區面積約為 59.17 公頃，然現行計畫僅規劃 38.30 公頃之商業區面積，未達法定標準部分約為 20.87 公頃，另現況商業使用面積約為 40 公頃，已超過現行計畫劃設之 38.30 公頃，可見商業區增設確實有其必要性，以呼應安平區與本基地之發展定位及規劃構想。

未來區內建築物空間利用將配合西側「商 61」商業區進行整體規劃，並鼓勵以立體混合方式使用為主，建物低層空間以一般零售商業活動為主，而高層空間則可適度提供住宅、辦公、旅館等項目使用，形塑一處具備工作、購物、休閒、育樂及住宅等綜合性機能之都會發展核心。以下分別針對住宅市場、辦公市場、旅館市場及零售市場等四大類進行分析，藉以釐清本計畫區市場發展潛力。

#### (一) 住宅市場

民國 94 年至 96 年住宅市場平均成交時間連續減少約 15 天，可見台南地區房市景氣略有回升，住宅流動速度有變快的趨勢，但 97 年台南地區平均成交時間增加為 98.2 天，就平均成交面積與總價而言，該年可能係為了縮短成交時間，傾向推出單價較低的產品來吸引消費者，導致平均成交面積為四年來最高而平均成交價格卻為最低之現象。另在住宅市場成交面積方面，主力市場逐漸由標準三房（25~35 坪）轉為較大坪數住宅（35~45 坪），顯示消費者對於居住空間需求日漸增加，預期未來臺南地區住宅市場仍具備相當程度的發展潛力。

本計畫區位於臺南市安平區，安平區為臺南市新興發展地區，目前不但各項基礎設施皆已完備，公共設施用地亦多已以重劃方式取得，加上本區為市政府、市議會、地方法院、檢察署等行政機關及慈濟中、小學所在地，致使住宅市場交易情形較為熱絡，有助於帶動房價的提升。

#### (二) 辦公市場

安平區將發展成為臺南市之「新市政副都心」，區內包括市政府、市議會、地方法院、檢察署等多處行政機關，其辦公市場需求相對較高，考量臺南地區辦公市場之客源對象係以當地中小企業為主，一般住宅大樓即可滿足其需求，故計畫區內建物高層空間除提供住宅、旅館等項目使用外，亦可適度作為辦公使用。

### (三) 旅館市場

臺南市的觀光據點主要以寺廟及古蹟為主，其中又以安平古堡歷年遊客量為最多，且遊客人數大致呈現逐年成長趨勢。目前臺南市主要的國際觀光飯店包括臺南大飯店、大億麗緻酒店及台糖長榮桂冠酒店，根據交通部觀光局於民國 94 年 7 月統計資料顯示，三間飯店的住宅率皆相當高，比例分別為 68.63%、85.96% 及 82.56%，而臺南市國際觀光飯店住房率雖位居四大都市（台北、台中、台南與高雄）第二，客房數卻相對於其他都市來得少，故面臨觀光旅遊業愈來愈蓬勃發展的情形下，旅館市場具備相當程度之發展潛力。此外，因安平區為臺南市之「新市政副都心」，自其他縣市至本地區洽公比例相對較高，進而為旅館市場創造另一類型的商機。

### (四) 零售市場

臺南市商業活動較頻繁的商圈主要可分為七處，包括成大商圈、火車站商圈、民族商圈、西門商圈、中正商圈、小北商圈及五期商圈。各商圈因區位條件與消費族群不同而導致市場有所區隔，成大商圈、小北商圈與五期商圈係較偏向於鄰里型商業區，其餘則屬高強度商業活動型態。市政大樓進駐安平區已多年，但商業活動至今卻仍未隨市政大樓遷移而引進區內，為突顯市政中心角色與地位，除針對附近地區相關商業資源加以整合規劃外，更應強化區內商業機能，未來本計畫區內建物低層空間將配合西側「商 61」商業區進行整體規劃，提供一般零售商業活動使用，藉以活絡地區經濟發展。

## 二、投資與效益分析

### (一) 基本參數設定

#### 1. 興建年期及營運年期

- (1) 興建年期：3 年
- (2) 營運年期：55 年

#### 2. 建物折舊年期：55 年

#### 3. 資金來源及比例及利率

- (1) 自有資金：30% (利率：10%)
- (2) 貸款金額：70% (利率：4%)

#### 4. 折現率：5.8%

#### 5. 營業所得稅：25%

#### 6. 貸款還款方式：本息均攤

- (1) 寬限期：3 年
- (2) 還款期：20 年

## (二) 初期投入成本及興建成本

### 1. 初期投入成本

初期投入成本為本計畫負責開闢之公共設施建設費用、整地費用、規劃及設計費及相關行政作業費等，估計約需 1.9 億元。

### 2. 商業區開發興建成本

商業區之開發設施項目包含零售商場、辦公大樓、旅館及商務公寓與住宅大樓等，以每坪平均造價 12 萬元估計(包含停車場之建造費用)，總開發成本約 61 億元。

## (三) 停車空間之收支假設

本案預計將 266 席停車位為隨住宅出售，每席停車空間售價為 200 萬；公共停車空間及商場、辦公大樓、旅館及商務公寓停車空間，則不計入停車費收入。

## (四) 營運收入及支出

### 1. 住宅銷售收入及銷售成本

(1) 銷售收入：以每坪 20 萬元估計。

(2) 銷售成本：包括廣告、管銷、人事費用等成本，以銷售收入之 10% 估計。

### 2. 辦公室出租收入及銷售成本

(1) 出租收入：以每坪每月 600 元估計；並假設以每年 2% 為波動率，以 10 年為波動區間，租金上限值為每坪每月 1,000 元；基年出租率為 60% 並以每年 4% 為波動率，以十年為波動區間，出租率下降之下限設定為 75%。

(2) 出租成本：

a. 固定支出：包含維修、水電、房屋稅、地價稅、保險費等，以每平方公尺每年 700 元估計。

b. 浮動支出：包括廣告、人事管銷、行政作業等，以營收 25% 估計。

### 3. 旅館及商務公寓出租收入及銷售成本

(1) 出租收入：以每坪每月 10,000 元估計；並假設以每年 2% 為波動率，以 10 年為波動區間，租金上限值為每坪每月 15,000 元；基年出租率為 60% 並以每年 4% 為波動率，以十年為波動區間，出租率下降之下限設定為 75%。

(2) 出租成本

a. 固定支出：包含維修、水電、房屋稅、地價稅、保險費等，以每平方公尺每年 5,000 元估計。

b. 浮動支出：包括廣告、人事管銷、行政作業等，以營收 30% 估計。

#### 4. 零售商場出租收入及銷售成本

(1) 出租收入：以每坪每月 1,500 元估計；並假設以每年 2% 為波動率，以 10 年為波動區間，租金上限值為每坪每月 2,000 元；基年出租率為 60% 並以每年 4% 為波動率，以十年為波動區間，出租率下降之下限設定為 75%。

(2) 出租成本

a. 固定支出：包含維修、水電、房屋稅、地價稅、保險費等，以每平方公尺每年 1,000 元估計。

b. 浮動支出：包括廣告、人事管銷、行政作業等，以營收 25% 估計。

#### (五) 財務分析

1. 計畫淨現值(NPV)：14.1 億元。
2. 計畫自償率(SLR)：166.37%。
3. 計畫內部報酬率(IRR)：10%。
4. 折現後還本年期：營運後第 22 年。

### 三、開發時程進度

#### (一) 開發方式

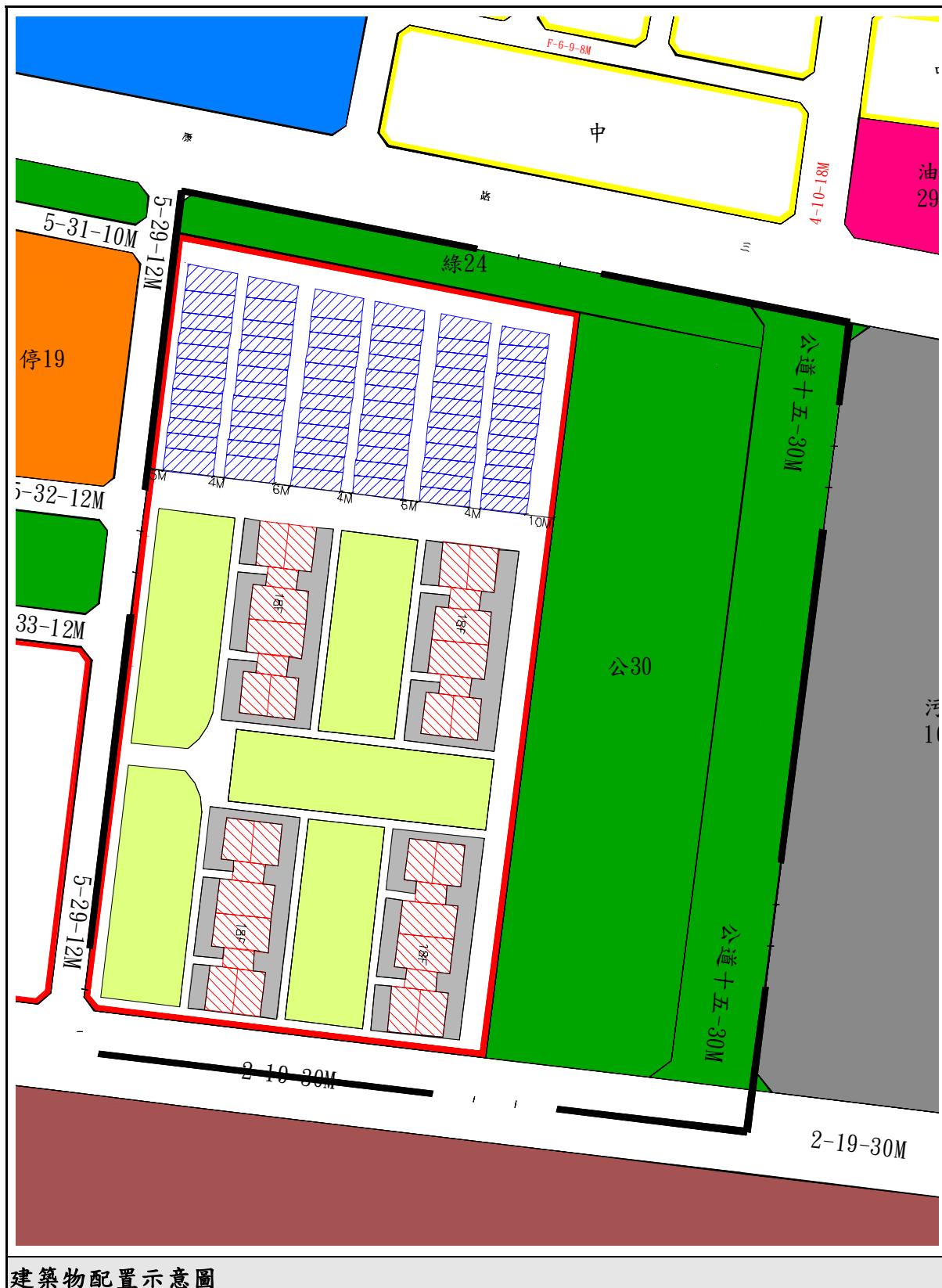
本計畫區係採市地重劃方式辦理開發，面積共計 7.24 公頃。全案開發經費係由辦理市地重劃後之抵費地出售支應，包含全區整地工程、公共設施及公用設備施作、土地改良物之拆遷補償費用及重劃作業費用等項目。

#### (二) 開發時程

本案完成都市計畫變更後，將於公告發布實施二年內，依變更為商業區原則申請新建、增建、改建或變更使用（以申請都市設計審查送件日為準），四年內完成各項公共設施用地開闢，而六年內完成建築執照申請。

## 附件六 土地使用計畫及建築配置示意圖





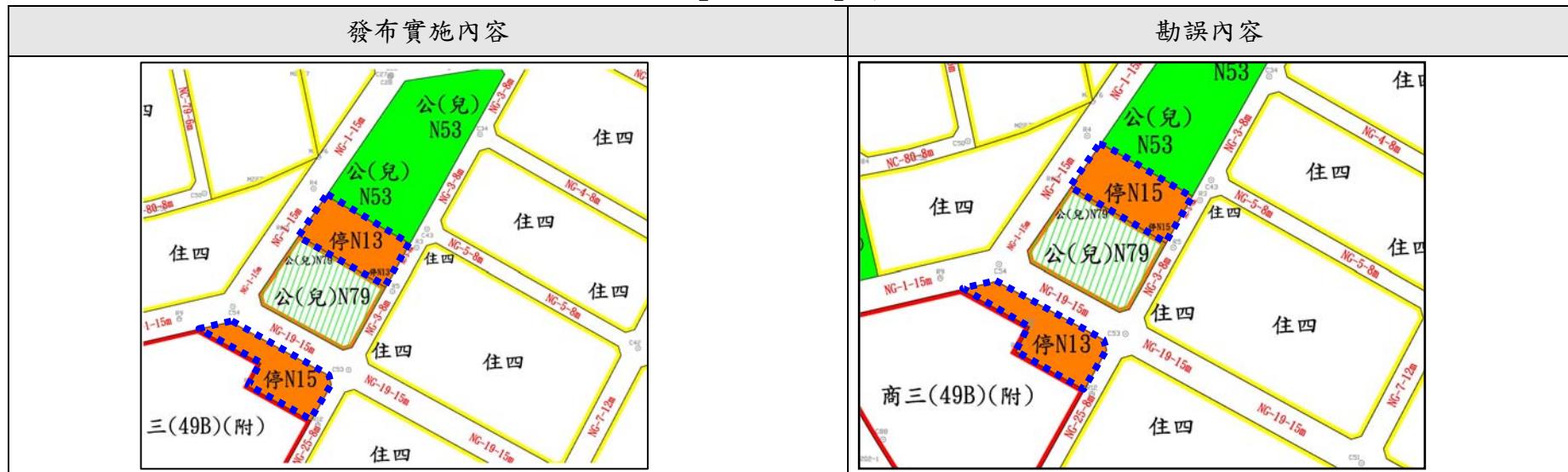
建築物配置示意圖

註：本計畫區因涉及（1）地主人數眾多；（2）重劃後分配位置未定；（3）地主土地之整合未定等三項因素，以上土地及建築物配置、使用、建築量體等內容均僅供參考，實際應都市設計審議通過與建築執照核發之內容為準。

## 臺南市都市計畫委員會第 290 次委員會 報告第一案

案名	變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」提會報告核定書圖誤繕內容勘誤
說明	<p><b>一、辦理機關：</b>臺南市政府</p> <p><b>二、法令依據</b></p> <p>「各級都市計畫委員會組織章程第二條第六款」規定，都市計畫委員會執掌包括「現行都市計畫實際施行情形及實施都市計畫財務之研究建議」。</p> <p><b>三、提會緣由</b></p> <p>變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案業已於 99 年 6 月 30 日發布實施，發布實施後進行「臺南都市計畫資訊系統」更新時，部分計畫書內容誤繕或書圖不符，上述誤繕內容經查不涉及實質內容變更，為避免造成後續執行疑義及影響民眾權益，提請大會報告，並於下次辦理通盤檢討時予以修訂。</p> <p><b>四、提會報告內容：</b></p> <p>(一)「停 N13」、「停 N15」計畫書圖不符 查計畫圖之「停 N13」、「停 N15」位置標示有誤，造成計畫書圖不符，建議依計畫書予以修正計畫圖(如圖一)，同時建議併同修正計畫書表四-8 土地使用分區管制要點檢討前後對照表及土地使用管制要點第九條(如表一)。</p> <p>(二) 變更六-2 案計畫書圖不符 本案乃配合主要計畫之取消附帶條件予以訂定土地使用強度，惟於細部計畫圖疏漏未將左上側之商一(20)(附)納入變更範圍，造成計畫書圖不符，建議依計畫書予以修正計畫圖(如圖二)。</p>
決議	<p>一、本案「執行面」經本會確認規劃原意後，同意依據勘誤結果據以執行。</p> <p>二、本案「法制面」請儘速循都市計畫法定程序辦理變更作業進行修正。</p>

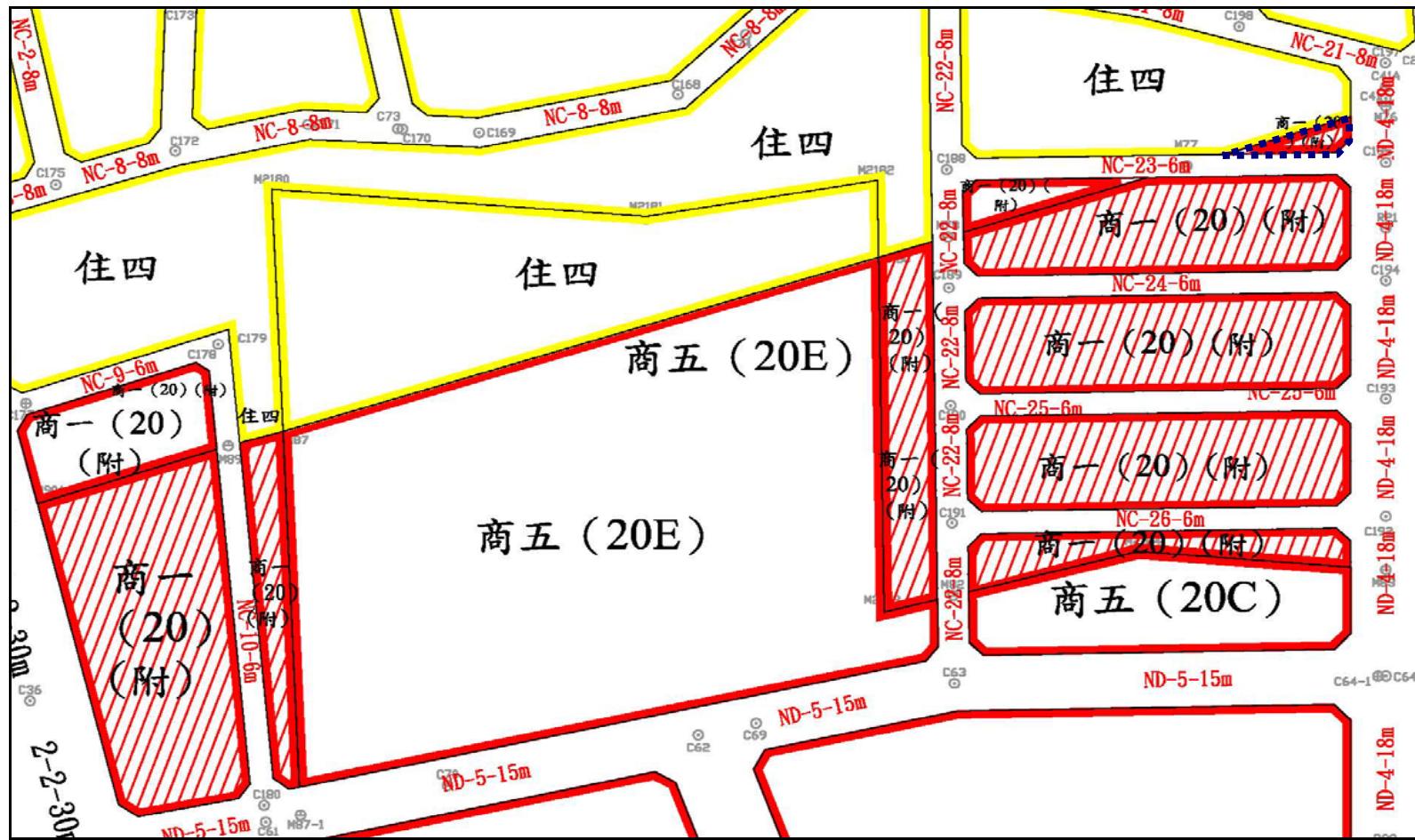
圖一 「停 N13」、「停 N15」計畫圖勘誤示意圖



報告一-2

表一 「停 N13」、「停 N15」土地使用管制要點勘誤表

發布實施內容					勘誤內容						
編號	用地別		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	編號	用地別		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
五	停車場用地	停 N14	平面使用	10		五	停車場用地	停 N14	10		
		<u>停 N15</u>		立體使用				80			<u>停 N13</u>



圖二 變更六-2 案計畫書圖勘誤示意圖