

臺南市都市計畫委員會第二五八次會議紀錄

一、時 間：96 年 3 月 14 日(三)下午二點整

二、地 點：十樓都委會會議室

三、主 持 人：許主任委員添財

四、記錄：林計妙、呂國隆、李澤育、邵月鳳

五、都委會出席委員：(如簽到簿)

六、列席人員：

七、審議案：共五案（並當場確認會議記錄），詳後附件。

第一案：「臺南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案」。

第二案：「變更臺南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫（部分低密度住宅區為商業區、文小用地、公園用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、商業區、文小用地、道路用地）案」。

第三案：變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)(暫予保留第三案)案。

第四案：擬定臺南市東區(德高地區原保護區及部分文小用地為中密度住宅區)細部計畫案。

第五案：訂定本市東區臺南車站鐵路用地容積率案。

八、臨時動議：共一案（並當場確認會議記錄），詳後附件。

第一案：訂定臺南市南區「垃一」垃圾處理場用地建蔽率、容積率案。

九、報告案：共一案（並當場確認會議記錄），詳後附件。

第一案：「臺南市都市計畫委員會審議會場使用管理要點」第五點、第六點、第七點修正案

臺南市都市計畫委員會第 258 次會審議案 第 1 案

| | |
|----|---|
| 案名 | 「臺南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案」 |
| 說明 | <p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>依據都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法等相關法令規定辦理本次通盤檢討各項作業內容。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>依據都市計畫法第二十六條規定：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。本細部計畫發布至今已四年，故進行第一次通盤檢討。</p> <p>四、計畫年期：</p> <p>依據「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」指導，定為民國一百一十四年。</p> <p>五、計畫範圍：(詳圖一)。</p> <p>東至二等十二號計畫道路中心線，西側緊鄰喜樹灣裡地區細部計畫區，南側以三等五十七號計畫道路與農業區相隔，北側則以二等十六號計畫道路中心線為界。</p> <p>六、計畫面積：計畫面積共約五十七・三一六公頃。</p> <p>七、變更內容：</p> <p>本次通盤檢討案係因應辦理市地重劃之可行性、地區發展及相關重大建設等因素綜合考量。變更位置詳如圖二、變更內容明細表詳如表一所示。土地使用管制要點變更前後對照表詳如表二，本次變更內容各項土地使用面積增減統計情形則詳如表三所示。</p> <p>八、辦理經過：</p> <p>本案經本府於95年8月11日以南市都計字第09516536930號公告自95年8月15日起至95年9月13日止公開展覽三十天，並刊登於95年8月15、16日及17日之自由時報，另於95年9月5日下午2時假臺南市南區灣裡聯合活動中心一樓大禮堂（臺南市南區灣裡路67號）舉行公開說明會完成，公開展覽期間尚有公民或團體陳情意見3件（如表五 公開展覽期間人民陳情意見綜理表）；本案現已完成法定程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議。</p> |

九、茲檢附資料：

- (一)圖一 計畫區範圍圖
- (二)圖二 計畫區變更內容示意圖
- (三)表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫 (第一次通盤檢)案變更內容明細表
- (四)表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點變更前後對照表
- (五)表三 變更前後計畫面積對照表
- (六)表四 事業及財務計畫一覽表
- (七)表五 公開展覽期間人民陳情意見綜理表
- (八)附件一 台南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範

十、本市都市計畫委員會專案小組審議結果：

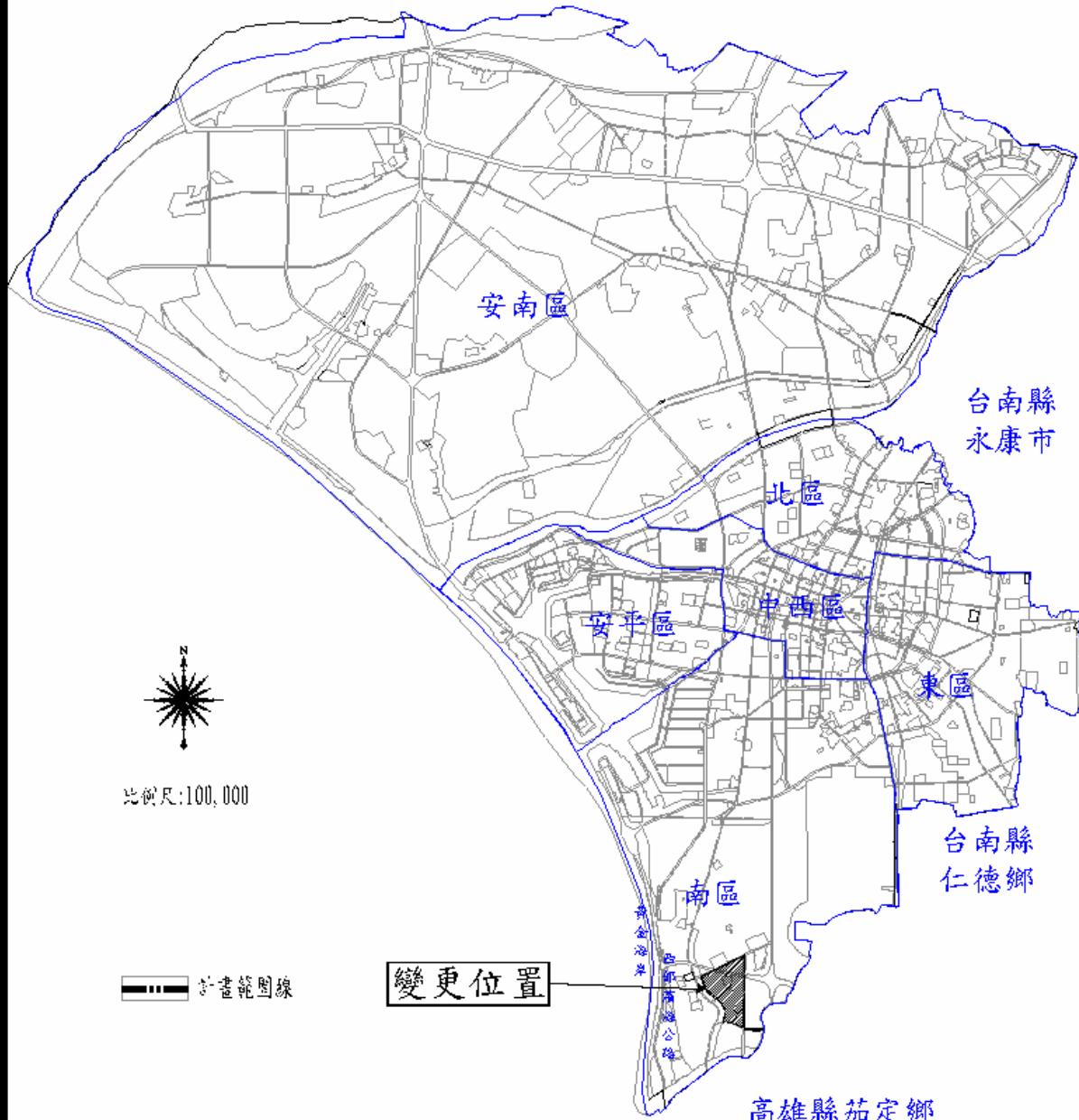
- (一) 有關變更內容明細表部分 (詳本案變更內容明細表之「臺南市都委會專案小組決議」欄):
 - 1. 照案通過者：變一、二、四至六、八至十、十二至十六案等共十三案。
 - 2. 修正通過者：變七、十一、十七、十八、十九案等共五案。
 - 3. 維持原計畫者：變三案。
- (二) 有關公開展覽期間人民陳情意見綜理表 (詳本案公開展覽期間人民陳情意見綜理表之「臺南市都委會專案小組決議」欄):
 - 1. 人4案予以採納。
 - 2. 人2案酌予採納。
 - 3. 人1及人3案不予採納。

十一、以上提請審議

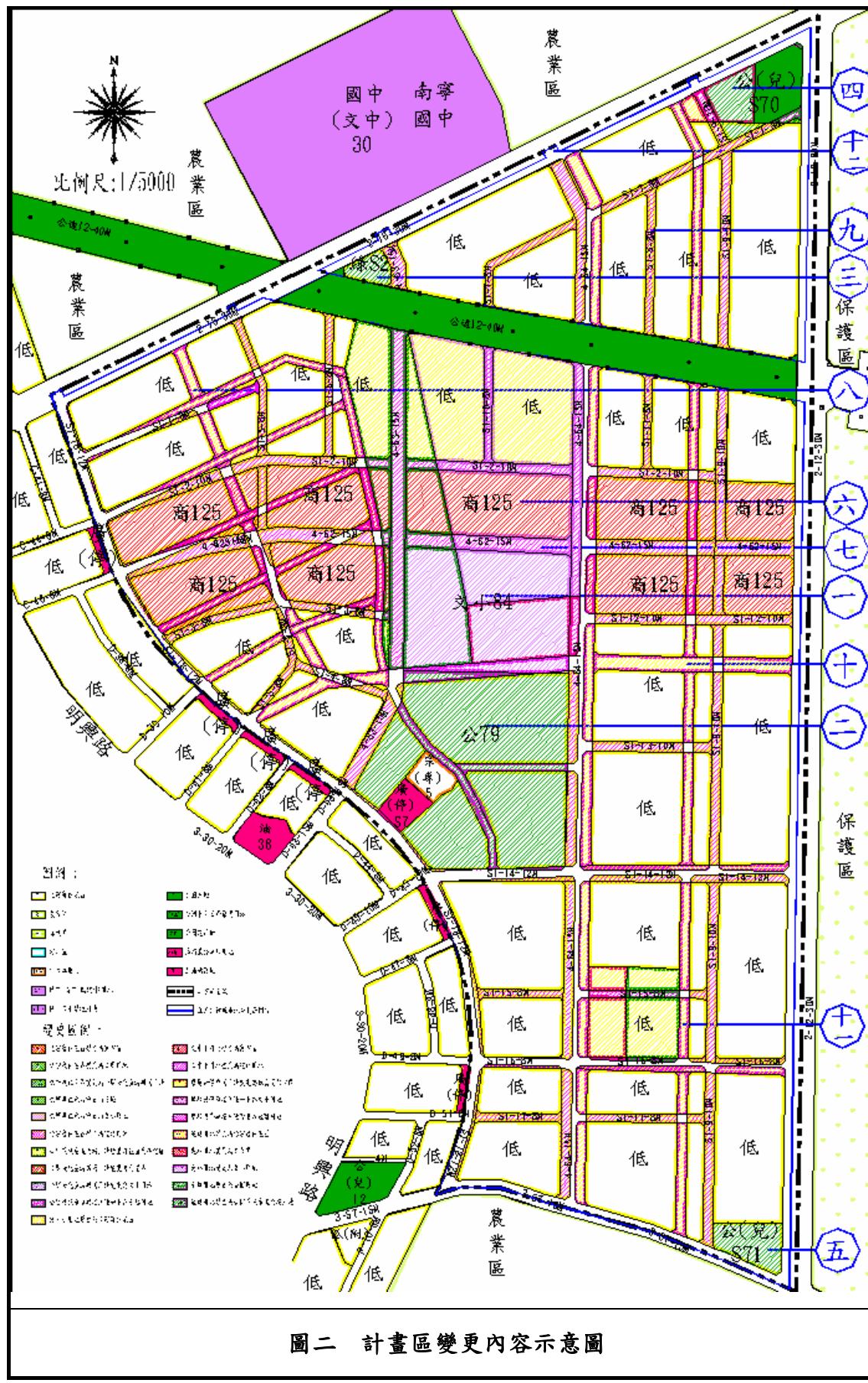
| | |
|------|---|
| 研析意見 | <p>一、本案於完成公開展覽之法定程序後，爰依法提請本市都市計畫委員會審議，分別於95年10月20日、95年12月25日及96年2月7日由專案小組召開三次審查會議，並做成具體決議。</p> <p>二、除下列幾點外，其餘擬照市都委會專案小組決議通過。</p> <ul style="list-style-type: none">(一) 經查公展計畫書、圖中三條計畫道路編號4-63-15M、4-64-15M、4-65-15M誤植為4-62-15M、4-63-15M、4-64-15M，請修正之。(二) 配合第(一)點，有關計畫書、圖與專案小組會議記錄中涉及前述三條計畫道路編號者亦請一併配合修正。需配合修正者，包括變三案、變四案、變七案、變十七案、人4案及其附圖(二)，與都市設計審議規範條文之第二點。 |
|------|---|

| | |
|----|--|
| | (三) 有關土地使用分區管制要點之新增條文「第十六條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。」因於專案小組審議時漏列，故補提請大會審議，擬照案通過。 |
| 決議 | <p>一、照研析意見修正通過。</p> <p>二、決議內容詳表一、表二、表五及表六之「臺南市都委會決議」欄。</p> <p>(一) 有關表一之變更內容明細表部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 照專案小組決議通過者：變一、二、五、八至十一、十三及十六案等，共九案。 2. 修正通過者：變三、四、六、七、十二、十四、十五、十七至十九案等，共十案。 <p>(二) 有關表五之公開展覽期間人民陳情意見綜理表部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 照專案小組決議通過者：人1至人3案等，共三案。 2. 修正通過者：人4案。 |

臺南縣七股鄉



圖一 計畫區範圍圖



圖二 計畫區變更內容示意圖

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫 (第一次通盤檢)案變更內容明細表

| 編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 附帶條件或其它說明 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會議 |
|----|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--|-----------|---|---|
| | | 原 計 畫 (公頃) | 新 計 畫 (公頃) | | | | |
| 一 | 本計畫區中間、4-63-15M道路南側 | 低密度住宅區 (0.01) | | 因目前人口呈現少子化，學齡人口逐年減少，學校用地需求亦不如以往，且考量本計畫區北側緊鄰「文中 30」用地(南寧國中)西側有文中 54，故將原「文中小」用地調整為「文小」用地，並調整區位至較接近本區中央地帶，以就近服務本計畫區之學童。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| | | 「文中小用地」 國中國小學校用地 (0.54) | 「文小 84」 國小學校用地 (2.04) | | | | |
| | | 「公(兒)1」 公園兼兒童遊樂場用地 (0.73) | | | | | |
| | | 「廣(停)1」 廣場兼停車場用地 (0.60) | | | | | |
| | | 道路用地 (0.16) | | | | | |
| 二 | 本計畫區中間、舉喜堂旁 | 低密度住宅區 (2.93) | | 於「文小 84」國小學校用地用地南側原「宗(專)5」宗教專用區(舉喜堂)周邊劃設一大型公園，以期成為本區社區中心。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| | | 道路用地 (A-6-15M) (0.35) | | | | | |
| | | 道路用地 (A-7-8M) (0.35) | | | | | |
| | | 道路用地 (A-8-10M) (0.35) | | | | | |
| | | 道路用地 (A-13-8M) (0.35) | | | | | |
| 三 | 台八六北側、南寧國中對面 | 低密度住宅區 (0.12) | 「綠 S2」 綠地用地 (0.12) | 台 86 線線快速道路北側與 2-12-40M 道路交接處因基地面積狹小且形狀畸形不利建築，故規劃綠地以美化景觀。 | | 維持原計畫。 理由：併人4案之「4-63-15M」計畫道路路型與街廓之調整，並考量財務可行性，一併調整「公兒70」用地及「綠S2」綠地面積。 | 一、修正通過。 二、理由： 併人4案之「4-64-15M」計畫道路路型與街廓之調整，並考量財務可行性，一併調整「公(兒)S70」用地及「綠S2」綠地面積。 |

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢)案變更內容明細表(續一)

| 編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 附帶條件或其它說明 | 南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|----|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|-----------|---|---|
| | | 原 計 畫 (公頃) | 新 計 畫 (公頃) | | | | |
| 四 | 本計畫區東北角 | 「廣(停)1」廣場兼停車場用地 (0.21) | 「公(兒)S70」公園兼兒童遊樂場用地 (0.26) | 1. 為營造良好之端點意象，於故於計畫區東北角處規劃一公(兒)用地，做為好望角，並提供計畫區與東北側之垃圾處理場之緩衝空間。 2. 原2-16-30M與2-12-30M道路截角長度為6M長，修正為10M。 | 照案通過。 | | 一、修正通過。 二、理由： 併人4案之「4-64-15M」計畫道路路型與街廓之調整，並考量財務可行性，一併調整「公(兒)S70」用地面積。 |
| | | 低密度住宅區 (0.05) | 道 路 用 地 (2-12-30M) (0.01) | | | | |
| | | 「公(兒)2」公園兼兒童遊樂場用地 (0.01) | 道 路 用 地 (2-12-30M) (0.01) | | | | |
| 五 | 本計畫區東南角 | 低密度住宅區 (0.28) | 「公(兒)S71」公園兼兒童遊樂場用地 (0.28) | 為營造良好之端點意象，於故於計畫區東南角處規劃一公(兒)用地，做為好望角，並提供計畫區東南側居民休憩空間。 | | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 |
| 六 | 本計畫區中間、4-63-15M道路兩側 | 低密度住宅區 (4.57) | 「商 125」商業區 (6.57) | 「文小 84」國小學校用地北側之新劃設道路(4-63-15M)，往西可連接灣裡國宅並通往黃金海岸遊憩區，為本計畫區之主要幹道。考量區位及交通條件，配合劃設商業區，提供地區機能完整性，並與灣裡地區未來開發互相串連。 | 照案通過。 | 一、修正通過。 二、理由： 配合人2案之「S I-5-8M」及人4案之「4-64-15M」計畫道路之路型調整，而局部調整商業區街廓與面積。 | |
| | | 「文中小用地」國中國小學校用地 (0.82) | | | | | |
| | | 「公(兒)1」公園兼兒童遊樂場用地 (0.40) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-3-8M) (0.15) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-4-8M) (0.16) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-5-8M) (0.02) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-12-12M) (0.10) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-13-8M) (0.11) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-14-15M) (0.12) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-15-10M) (0.12) | | | | | |

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢)案變更內容明細表(續二)

| 編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變更理由 | 附帶條件或其它說明 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|----|------|-----------------------------|---------------|--|---|--|--|
| | | 原 計 畫 (公頃) | 新 計 畫 (公頃) | | | | |
| 七 | 本計畫區 | 低密度住宅區 (0.58) | | 1. 依規劃構想，本計畫中間新劃設之「文小84」國小學校用地及「公79」公園用地未來將規劃為本計畫區之社區中心，提供重要之生活機能，故考量區位及鄰近地區交通，於「文小84」國小學校用地及「公79」公園用地北側劃設4-63-15M，供銜接2-12-30M道路及灣裡地區，西側及東側各劃設4-64-15M及4-65-15M道路銜接2-16-30M及3-57-15M道路提供地區南北向之交通功能。 2. 配合整體交通動線系統，拓寬計畫區西側與灣裡地區相接之10M道路(A-11-10M)為12M道路(SI-18-12M)。 3. 除主要道路系統外，各住宅單元內之道路以8~12M道路為主，以十字路口為主，減少路衝以利未來重劃分配。 | 道路用地(4-63-15M) (0.85) 道路用地(4-64-15M) (0.75) 道路用地(4-65-15M) (1.02) 道路用地(SI-1-8M) (0.07) 道路用地(SI-2-10M) (0.51) 道路用地(SI-3-8M) (0.16) 道路用地(SI-4-8M) (0.04) 道路用地(SI-5-8M) (0.24) 道路用地(SI-6-8M) (0.10) 道路用地(SI-7-8M) (0.28) 道路用地(SI-8-8M) (0.12) | 一、修正通過。 二、修正內容： (一)「SI-5-8M」計畫道路併人2案，酌予調整路型。 (二)「4-64-15M」計畫道路之路型併人4案酌予調整。 三、修正變更理由： 增列人4案調整「4-63-15M」計畫道路路型之變更理由。 三、修正變更理由： 配合人2及人4案之計畫道路路型調整增修變更理由。 | 一、修正通過。 二、修正內容： (一)「SI-5-8M」計畫道路併人2案，酌予調整路型。 (二)「4-64-15M」計畫道路之路型併人4案酌予調整。 三、修正變更理由： 增列人4案調整「4-63-15M」計畫道路路型之變更理由。 三、修正變更理由： 配合人2及人4案之計畫道路路型調整增修變更理由。 |
| | | 「文中小1」國中國小學校用地 (0.18) | | | | | |
| | | 「公(兒)1」公園兼兒童遊樂場用地 (0.09) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.23) | | | | | |
| | | 「公(兒)1」公園兼兒童遊樂場用地 (0.52) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.72) | | | | | |
| | | 「文中小1」國中國小學校用地 (0.24) | | | | | |
| | | 「廣(停)1」廣場兼停車場用地 (0.06) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.07) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.31) | | | | | |
| | | 「文中小1」國中國小學校用地 (0.14) | | | | | |
| | | 「公(兒)1」公園兼兒童遊樂場用地 (0.06) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.15) | | | | | |
| | | 「公(兒)1」公園兼兒童遊樂場用地 (0.01) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.04) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.24) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.10) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.26) | | | | | |
| | | 「公(兒)2」公園兼兒童遊樂場用地 (0.02) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.12) | | | | | |

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢)案變更內容明細表 (續三)

| 編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變更理由 | 附帶條件或其它說明 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|----|-------------------------------------|---------------|----------------------------------|------|-----------|--------------|----------|
| | | 原 計 畫 (公頃) | 新 計 畫 (公頃) | | | | |
| | 低密度住宅區 (1.03) | | 道路用地(SI-9-10M) (1.07)) | | | | |
| | 「廣(停)2」 廣場兼停車場用地 (0.04) | | | | | | |
| | 「文中小1」 國中國小學校用地 (0.10) | | 道路用地(SI-10-8M) (0.10) | | | | |
| | 低密度住宅區 (0.08) | | 道路用地(SI-11-8M) (0.08) | | | | |
| | 低密度住宅區 (0.19) | | 道 路 用 地 (SI-12-10M) (0.19) | | | | |
| | 低密度住宅區 (0.11) | | 道 路 用 地 (SI-13-10M) (0.11) | | | | |
| | 低密度住宅區 (0.19) | | 道 路 用 地 (SI-14-12M) (0.19) | | | | |
| | 低密度住宅區 (0.09) | | 道路用地(SI-15-8M) (0.09) | | | | |
| | 「公(兒)3」 公園兼兒童遊樂場用 地 (0.04) | | 道路用地(SI-15-8M) (0.04) | | | | |
| | 「廣(停)3」 廣場兼停車場用地 (0.03) | | 道路用地(SI-15-8M) (0.03) | | | | |
| | 低密度住宅區 (0.05) | | | | | | |
| | 「公(兒)3」 公園兼兒童遊樂場用 地 (0.02) | | 道路用地(SI-16-8M) (0.08) | | | | |
| | 「廣(停)3」 廣場兼停車場用地 (0.01) | | | | | | |
| | 低密度住宅區 (0.16) | | 道路用地(SI-17-8M) (0.16) | | | | |
| | 低密度住宅區 (0.16) | | 道路用地(SI-18-8M) (0.17) | | | | |
| | 「廣(停)4」 廣場兼停車場用地 (0.01) | | | | | | |

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢)案變更內容明細表(續四)

| 編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 附帶條件或其它說明 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|----|------------------------------------|-------------------------------------|---------------|------------------|--|--------------|----------------|
| | | 原 計 畫 (公頃) | 新 計 畫 (公頃) | | | | |
| 八 | 本計畫區 臨 2-16、 2-12 道路 之住宅區 | 「公(兒)2」 公園兼兒童遊樂場 用地 (0.01) | | 低密度住宅區 (0.72) | 為避免過多過境交通 穿越本計畫區，影響 社區安全及寧適，故 規劃住宅區以長街廊 為主，減少與北側 2-16-30M、東側 2-12-30M 道路之路口 。 | 照案通過。 | 照專案小組決 議通過。 |
| | | 「廣(停)2」 廣場兼停車場用地 (0.04) | | | | | |
| | | 道路用地(A-1-10M) (0.10) | | | | | |
| | | 道路用地(A-2-8M) (0.09) | | | | | |
| | | 道路用地(A-6-15M) (0.11) | | | | | |
| | | 道路用地(A-8-10M) (0.04) | | | | | |
| | | 道路用地(A-9-10M) (0.05) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-12-12M) (0.13) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-14-15M) (0.09) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-15-10M) (0.06) | | | | | |
| 九 | 本計畫區 台 86 快速 道路兩側 之住宅區 | 「文中小1」 國中國小學校用地 (1.66) | | 低密度住宅區 (3.07) | 為避免台 86 線快速道 路道路之過境交通所 產生之噪音干擾鄰近 住宅社區安寧，故規 劃以東西向之住宅街 廊，以降低噪音對住 宅社區之不良影響。 | 照案通過。 | 照專案小組決 議通過。 |
| | | 「公(兒)1」 公園兼兒童遊樂場 用地 (0.73) | | | | | |
| | | 道路用地(A-1-10M) (0.07) | | | | | |
| | | 道路用地(A-2-8M) (0.06) | | | | | |
| | | 道路用地(A-13-8M) (0.07) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-14-15M) (0.21) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-15-10M) (0.27) | | | | | |

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢)案變更內容明細表 (續五)

| 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 附帶條件或其它說明 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 | |
|-----|------------------------------------|---|-----------------|------------------|---|---|----------------|----------------|
| | | 原 計 畫 (公頃) | 新 計 畫 (公頃) | | | | | |
| 十 | 本計畫區 臨 2-16、 2-12 道路 之住宅區 | 「公(兒)3」 公園兼兒童遊樂場 用地 (0.12) 「廣(停)3」 廣場兼停車場用地 (0.09) 道路用地(A-6-15M) (0.18) 道路用地(A-8-10M) (0.06) 道 路 用 地 (A-14-15M) (0.36) 道 路 用 地 (A-15-10M) (0.33) | | 低密度住宅區 (1.14) | 計畫區中間為國小學 校用地及大型公園， 提供本計畫區主要休 閒遊憩之機能。為串 連優美景觀及增加地 區開放空間，並創造 多元化的住宅類型以 朝向高品質之住宅社 區，故於公園周邊規 劃較大型之街廓，作 為本計畫區未來作為 地區發展及人口聚集 之據點。 | | 照案通過。 | 照專案小組決 議通過。 |
| 十一 | 本計畫區 | 「公(兒)1」 公園兼兒童遊樂場 用地 (0.03) 「公(兒)3」 公園兼兒童遊樂場 用地 (0.32) 「廣(停)3」 廣場兼停車場用地 (0.23) 道路用地(A-5-8M) (0.11) 道路用地(A-6-12M) (0.14) 道 路 用 地 (A-9-10M) (0.09) 道 路 用 地 (A-12-12M) (0.07) 道 路 用 地 (A-13-8M) (0.04) 道 路 用 地 (A-14-15M) (0.20) 道 路 用 地 (A-15-10M) (0.21) | | 低密度住宅區 (1.44) | 1. 為滿足地主於重劃 後易於分配，故除 公園周圍規劃為大 街廓外，其餘住宅 區之規劃則以進深 50M~70 之街廓為 主。 2. 除台 86 快速道路兩 側之地區，因考量 噪音干擾故住宅街 廓規劃為東西向外 ，其餘為因應市場 趨勢皆規劃為南北 向之住宅街廓。 | 一、修正通過。 二、修正內容如 下： 變更理 由第 2 點 修正為： 「為因應 市場趨勢 ，規劃為南 北向之住 宅街廓。」 | 照專案小組決 議通過。 | |

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢)案變更內容明細表 (續六)

| 編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 它 說 明 | 台 南 市 都 委 會 專 案 小 組 決 議 | 台 南 市 都 委 會 決 議 |
|----|---------|--------------------|--------------------|---|----------------------|---|--------------------|
| | | 原 計 畫 (公頃) | 新 計 畫 (公頃) | | | | |
| 十二 | 調整重劃範圍 | 原計畫重劃範圍 (53.63) | 調整後重劃範圍 (53.50) | 1. 因原重劃範圍僅包括2-12-40M南側8M之部分，為避免形成島地現象，故區內南北向道路包括4-64-15M、4-65-15M、SI-9-10M、SI-18-12M與2-16-30道路交接處，皆擴大重劃範圍與現有道路相連接。 2. 原台86快速道路經2-12-30M及2-16-30M之部分規定採重劃方式取得，修正改以徵收方式取得。 | 照案通過。 | 一、修正通過。 二、修正理由。 (一)「變更理由」欄第1點之2-12-40M係誤錄，修正為2-16-30M。 (二)「變更理由」欄第1點漏列2-16-30M與2-12-30M道路交接處。 三、修正內容： 修正「變更理由」欄第1點之文字：「因原重劃範圍僅包括2-16-30M南側8M之部分，為避免形成島地現象，故區內南北向道路包括2-12-30M、4-64-15M、4-65-15M、SI-9-10M、SI-18-12M與2-16-30 M道路交接處，皆擴大重劃範圍與現有道路相連接。」 | |
| 十三 | 計畫年期 | 民國 95 年 | 民國 114 年 | 依台南市主要計畫，修正本計畫計畫年期。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| 十四 | 公共設施編號 | 原計畫書、圖標 | 修訂(詳計畫書第六章第三節) | 配合臺南市南區都市計畫通盤檢討，重新調整計畫區內之公共設施編號。 | 照案通過。 | 一、修正通過。 二、修正「原計畫」欄之文字「標」為「編號」。 | |
| 十五 | 道路編號 | 原計畫書、圖標 | 修訂(詳計畫書第六章第四節) | 因應重新調整本計畫區之街廓配置及配合本市南區都市計畫通盤檢討之道路編號系統，予以統一調整。 | 照案通過。 | 一、修正通過。 二、修正「原計畫」欄之文字「標」為「編號」。 | |
| 十六 | 事業及財務計畫 | 已訂定 | 修訂(詳計畫書第六章第五 | 為配合本計畫區重新調整，故修正事業及財務計畫。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |

| | | | | | | |
|--|--|--|----|--|--|--|
| | | | 節) | | | |
|--|--|--|----|--|--|--|

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢)案變更內容明細表 (續七)

| 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 它 說 明 | 台 南 市 都 委 會 專 案 小 組 決 議 | 台 南 市 都 委 會 決 議 |
|-----|-------------------|------------------|--------------------------------------|---|----------------------|---|---|
| | | 原 計 畫 (公 噌) | 新 計 畫 (公 噌) | | | | |
| 十七 | 防災計畫 | 已訂定 | 修訂(詳計畫書第六章第六節) | 配合本計畫區重新調整，故修正防災計畫。 | | 一、修正通過。 二、修正內容如下： 防 災 避 難 空 間 空 間 在 4-6 2-15M 及 4- 64-15M 南 段 部 分 繪 錯，請修正。 。 | 一、修正通過。 二、修正內容如下： 防 災 避 難 空 間 空 間 在 4-6 3-15M 及 4- 65-15M 南 段 部 分 繪 錯，請修正。 。 |
| 十八 | 土地使用分區管制要點 | 已訂定 | 修訂(詳表九 土地使用分區 管制要點變更 前後對照表) | 依全市行政區通盤檢討之檢討原則統一調整。 | | 一、修正通過。 二、修正內容詳「表二」土地使用分區管制要點變更前後對照表之「臺南市都委會專案小組決議」欄。 | 一、修正通過。 除公展新增條文第七、八條外，其餘照專案小組決議通過。 二、修正內容詳「表二」土地使用分區管制要點變更前後對照表之「臺南市都委會專案小組決議」欄。 |
| 十九 | 本計畫區： 都市設計審議規範 | 未訂定 | 增訂(詳計畫書附件一) | 依內政部台內字第091008427911令訂定之「都市計畫細部計畫審議原則」第十四、第十五點及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條規定辦理。 | | 一、修正通過。 二、修正內容：詳「表六」之「臺南市都委會專案小組決議」欄。 。 | 一、修正通過。 除公展新增條文第二條外，其餘照專案小組決議通過。 二、修正內容：詳「表六」之「臺南市都委會專案小組決議」欄。 |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 | | | | | | |
|--|--|------------------------------|--------------|------------|--------|----|-----|---|---|------------|
| | 壹、總則 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 條訂定之。 | 1. 條次調整。 2. 文辭修正，並更正條文內容。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | | | | | | |
| 一、本計畫區內之土地及建築物使用，應依本要點之規定管制，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。 | 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。 | 1. 條序調整。 2. 文辭修正。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | | | | | | |
| 二、本要點依「都市計畫法」第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條訂定之 | (調整至第一條) | 條次調整。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | | | | | | |
| 三、 (一)住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之八十。 (二)住宅區之最小面寬不得低於六公尺，且建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。 | 貳、住宅區 第三條 住宅區為低密度住宅區，建蔽率及容積率不得大於下表之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>低密度住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> </tbody> </table> | 使用分區 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 低密度住宅區 | 60 | 180 | 1. 文辭修正，文字敘述統一改為表格。 2. 取消最小面寬之規定，改以第十三條 建築物最小建築面積規定辦理。 3. 停車空間規定調整至第九條，並依全市一致性標準調整。 | 照案通過。 <small>註：原條文之（一）住宅區的容積率誤繕為百分之八士，請修正為百分之一百八士。</small> | 照專案小組決議通過。 |
| 使用分區 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | | | | | | | | |
| 低密度住宅區 | 60 | 180 | | | | | | | | |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 | | | | | | | | |
|------|---|--|---|------------|------|-----|----|-----|--|---------------------|---|------------|
| (無) | <p>參、商業區</p> <p>第四條 商業區<u>為沿街商業區</u>,建蔽率及容積率不得大於下表之規定:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>附帶條件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 使用分區 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 附帶條件 | 商業區 | 80 | 250 | | 本計畫區因新增商業區，故予以規定管制。 | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正內容： 刪除「為沿街商業區，」等文字。</p> <p>三、修正理由： 本計畫之商業區非屬行政區通盤檢討案中為配合住宅區之現況使用而變更之沿街商業區，故修正之。</p> | 照專案小組決議通過。 |
| 使用分區 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 附帶條件 | | | | | | | | | |
| 商業區 | 80 | 250 | | | | | | | | | | |
| (無) | 第五條 為維持鄰近住宅區之居住環境品質，屬第五條之沿街商業區者，依都市計畫法臺灣省施行細則規定之商業區之使用管制規定使用，但不得作為加油（氣）站、殯葬服務業（含殯儀館、壽具店、葬儀社）、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所之使用。 | <p>1. 本計畫區因新增商業區，故予以規定管制。</p> <p>2. 為維持良好居住環境，故特別規範沿街商業區之使用項目。</p> | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正內容： 「商業區之使用依都市計畫法臺灣省施行細則及臺南市特定行業設置管理自治條例之規定管制其使用。」</p> <p>三、修正理由： 本計畫之商業區非屬行政區通盤檢討案中為配合住宅區之現況使用而變更之沿街商業區。無影響相鄰住宅區之環境品質之虞，故修正為依都市計畫法臺灣省施行細則及臺南市特定行業設置管理自治條例之規定予以管制其使用。</p> | 照專案小組決議通過。 | | | | | | | | |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表 (續一)

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 | | | | | | | | | | |
|--------------------|--|----------|---------------|----------------------|------------------------------|--------------------------|--|------------------------|----------|------------|----------------------|------------------------------|---|------------|
| (無) | <p>肆、宗教專用區</p> <p>第六條 宗教專用區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <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 宗教 專用 區</td> <td>既有建築物為補照者 新建、增建或改建者</td> <td>60 50</td> <td>160 120</td> <td>古蹟保存區內原有建築已超過者，不在此限。</td> </tr> </tbody> </table> | 編號 | 項目 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 備註 | 一 宗教 專用 區 | 既有建築物為補照者 新建、增建或改建者 | 60 50 | 160 120 | 古蹟保存區內原有建築已超過者，不在此限。 | 依「訂定台南市宗教專用區建蔽率及容積率案」規定新增本條文 | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正理由： 宗教專用區係依93年4月14日公告實施之「訂定台南市宗教專用區建蔽率及容積率案」的規定新增本條文。</p> <p>三、修正內容： (一) 請於「備註欄」補充敘明，二種建蔽率、容積率之劃分係以「訂定台南市宗教專用區建蔽率及容積率案」之公告發布實施的生效日期（93年4月14日）為準。 (二) 本計畫區之宗（專）五之登記日期為56年6月3日，其建蔽率、容積率分別為60%、160%。</p> | 照專案小組決議通過。 |
| 編號 | 項目 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 備註 | | | | | | | | | | |
| 一 宗教 專用 區 | 既有建築物為補照者 新建、增建或改建者 | 60 50 | 160 120 | 古蹟保存區內原有建築已超過者，不在此限。 | | | | | | | | | | |
| (無) | <p>第七條 宗教專用區之容許使用項目及相關管制規定規定者如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>容許使用項目及相關管制規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>供宗教及與宗教相關之使用為主，並經目的事業主管機關同意。</td> </tr> </tbody> </table> | 使用分區 | 容許使用項目及相關管制規定 | 宗教專用區 | 供宗教及與宗教相關之使用為主，並經目的事業主管機關同意。 | 原計畫未規定宗教專用區之管制項目，故予以規定管制 | <p>照案通過。</p> <p>一、修正通過。</p> <p>二、理由： 簡化條文內容：</p> <p>三、修正內容： 宗教專用區係供宗教及與宗教相關之使用為主</p> | | | | | | | |
| 使用分區 | 容許使用項目及相關管制規定 | | | | | | | | | | | | | |
| 宗教專用區 | 供宗教及與宗教相關之使用為主，並經目的事業主管機關同意。 | | | | | | | | | | | | | |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表 (續一)

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|---|--|---|--|---|
| | | | | ,並經目的事業主管機關同意。 |
| 四、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： (一)建築基地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。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘該基地容積率之百分之三十為限。 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、老人活動中心、景觀公園等公共設施等公共使用；其集中留設之面積一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設置公益性基金管理營運者。 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。 | (刪除) | 1.因「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」已於92年廢止，故刪除本條。 2.相關獎勵調整至第十二條。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 |
| 五、為加速公共設施之開闢，鼓勵民間投資興建公共設施，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」與「台灣省獎勵興辦公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。 | 伍、公共設施用地 第八條 公共設施用地之容積率及建蔽率不得大於下表之規定： | 1.原公共設施之開闢等事項均已依全國性規定辦理，不贅述。 2.文辭修正，並依修正後之公共設施用地予以管制規定 | 一、修正通過。 二、修正理由： 「綠地及廣場用地」之建蔽率、容積率皆為0，故刪除之。 | 一、照專案小組決議修正通過。 二、修正理由： (一)本計畫區內之公園用地或公園兼兒童遊樂場用地面積皆未超過5公頃，故刪除超過5公頃以上之建蔽率與容積率規定。 (二)其餘照專案小組決議通過。 |

| 類別 | 建蔽率(%) | 容積率(%) |
|--------|--------|--------|
| 學校用地 | 五〇 | 一五〇 |
| 公共事業用地 | 五〇 | 一五〇 |
| 機關用地 | 五〇 | 一五〇 |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表(續二)

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------|--------------------|-----------------------------|---------|---------|-----|--|--------------------|-------------------|-----------------------------|-----|-----------------|--------------------|--------------------|---|-----|---|--------------------|--------------------|-----------------------------|-----|---|--------------------|--------------------|-----------------------------|-----|----------|----------|--|--|------------------------------------|-------|------------|
| 七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。 | (刪除) | 改由第十一條之退建築縮規定統一處理 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三、 (二)住宅區之最小面寬不得低於六公尺，且建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。 | <p>陸、建築物附設停車空間標準</p> <p>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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>建築物用途</th> <th>應附設汽車單位</th> <th>應附設機車單位</th> <th>應附設裝卸車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一類</td> <td>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、店舖、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</td> <td>樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿50平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)</td> </tr> <tr> <td>第二類</td> <td>住宅、集合住宅等居住用途建築物</td> <td>樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第三類</td> <td>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</td> <td>樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)</td> </tr> <tr> <td>第四類</td> <td>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</td> <td>樓地板面積每滿200平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿3000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)</td> </tr> <tr> <td>第五類</td> <td>前四類以外建築物</td> <td colspan="3">同第四類之規定。</td></tr> </tbody> </table> <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> | 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、店舖、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. 條次調整。 2. 停車空間之規定依照全市一致性標準規定。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 |
| 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、店舖、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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

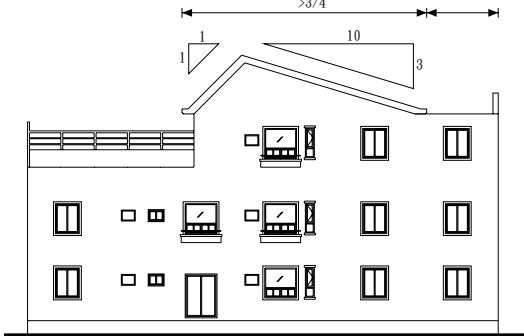
表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表 (續二)

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都會專案小組決議 | 台南市都會決議 |
|-----|------------------------------|--------------|---|------------|
| (無) | 第十條 商業區其建築物附設汽車位應依第九條規定加倍留設。 | 依照全市一致性標準規定。 | 一、刪除。 二、理由： 計畫之商屬非政盤案配合宅現用更街區。故其建築物汽車位仍依公展條文規定留設。 | 照專案小組決議通過。 |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表 (續三)

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|--|------------|---|-----|---|---|-----|---|---|--------|---|--|--|
| 八、 (一) 實施區段徵收地區或市地重劃但尚未配地之地區及1000 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，並得免再設置騎樓地。 | 柒、退縮建築及相關規定 第十一條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理： | 1. 條次調整 2. 退縮規定依全市一致標準修正 | 一、修正通過。 二、修正理由： 依96.01.30.市府發展關市工第工會議議修有縮設容都計規予定(詳表六第十四點)。 | 照專案小組決議通過。 | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>住宅區</td> <td>住宅區應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，建築基地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3公尺。其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(1.5公尺寬)應留設無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>商業區</td> <td>商業區應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，其臨計畫道路境界線至少應留設3公尺寬無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>公共設施用地</td> <td>公共設施用地應自計畫道路境界線退縮10公尺建築，其臨計畫道路境界線設置1.5公尺寬之喬木植生帶，其餘部份至少應留設3公尺寬無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> </tbody> </table> | 編號 | 分區及用地別 | 退縮建築規定 | 一 | 住宅區 | 住宅區應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，建築基地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3公尺。其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(1.5公尺寬)應留設無遮簷人行道供公眾通行。 | 二 | 商業區 | 商業區應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，其臨計畫道路境界線至少應留設3公尺寬無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。 | 三 | 公共設施用地 | 公共設施用地應自計畫道路境界線退縮10公尺建築，其臨計畫道路境界線設置1.5公尺寬之喬木植生帶，其餘部份至少應留設3公尺寬無遮簷人行道供公眾通行。 | | 三、修正內容：本區建築申發時計畫建地開築自道界縮線公尺不置並再騎退築地入空畫境退面少建得圍得設樓縮之得法地。 |
| 編號 | 分區及用地別 | 退縮建築規定 | | | | | | | | | | | | | |
| 一 | 住宅區 | 住宅區應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，建築基地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3公尺。其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(1.5公尺寬)應留設無遮簷人行道供公眾通行。 | | | | | | | | | | | | | |
| 二 | 商業區 | 商業區應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，其臨計畫道路境界線至少應留設3公尺寬無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。 | | | | | | | | | | | | | |
| 三 | 公共設施用地 | 公共設施用地應自計畫道路境界線退縮10公尺建築，其臨計畫道路境界線設置1.5公尺寬之喬木植生帶，其餘部份至少應留設3公尺寬無遮簷人行道供公眾通行。 | | | | | | | | | | | | | |
| 九、計畫區內建物不得設置騎樓。 | (刪除) | 建築基地建築時已依照前條規定退縮並留設無遮簷人行道，故取消本規定。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | | | | | | | | | | | |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續四)

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|-----|--|--------------|--------------|------------|
| (無) | <p>捌、相關獎勵</p> <p>第十二條 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：(詳圖十二所示)</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>圖十二 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖</p> | 依全市性統一規定予以獎勵 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表 (續四)

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|-----|--|--|---|------------|
| (無) | 玖、其他 第十三條 本計畫區各街廓最小建築基地面積除按圖十三規定辦理外，其餘依本案都市設計規範辦理。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>1. 本計畫於鄰近「公79」公園用地之地區係規劃為大型街廓，故特別予以規定。</p> <p>2. 考量建築基地兩側面臨計畫道路者（角地）依退縮規定均需退縮，故特予規定最小基地規模為 500 m²，其餘街廓皆為 100 m²。</p>  | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正理由： 為市劃地來土即建築量區主持級重地際有地地面畫需皆為保重內未回後建考畫地地之與配實，角基側計路側者要，故縮最地修平尺照內容通過。</p> | 照專案小組決議通過。 |
| (無) | 第十四條 容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」規定辦理，其中容積接受基地為全計畫區，並得依「建築基地綜合設計鼓勵辦法」、「容積移轉辦法」、「建築物留設停車空間獎勵規定」申請提高容積率，但容積率上限不得大於 800%。 | | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正內容： 容積接收地區以附圖(詳附圖一)方式表示，包括商業區及永久性開放空間(公園或學校用地)周邊之街廓其最小建築基地面積達3000平方公尺以上者。</p> | 照專案小組決議通過。 |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表 (續四)

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|--|--|---------------|---|------------|
| 十、臺南市政府應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目研擬都市設計準則及成立都市設計審議委員會(或審查小組),依都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃,並俟審查通過後始准發照建築。 | 第十五條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範」(<u>詳附件一</u>)之規定辦理。 | 本計畫新訂都市設計審議規範 | 一、修正通過。 二、修正理由： 為與本案其他附件區隔,將都市設計審議規範列入計畫說明書中「土地使用分區管制」後之章節。 三、修正內容。 刪除「(<u>詳附件一</u>)」 | 照專案小組決議通過。 |
| (無) | 第十六條 本要點無規定者,適用其他有關法令規定。 | 為利周延增加本條規定。 | (註：專案小組審議時漏列，擬提大會確認) | 照案通過。 |

表三 變更前後計畫面積對照表

| 項目 類別 | 通盤檢討前 | | | | 面積增減 (公頃) | 通盤檢討後 | | | | |
|----------|------------|-----------|------------|-----------|--------------|------------|-----------|------------|-----------|--------|
| | 計畫範圍 | | 市地重劃範圍 | | | 計畫範圍 | | 市地重劃範圍 | | |
| | 面積 (公頃) | 比率 (%) | 面積 (公頃) | 比率 (%) | | 面積 (公頃) | 比率 (%) | 面積 (公頃) | 比率 (%) | |
| 商業區 | 0.00 | 0.00 | — | — | 6.57 | 6.57 | 11.46 | 6.57 | 12.28 | |
| 低密度住宅區 | 36.15 | 63.07 | 36.15 | 67.41 | -6.54 | 29.61 | 51.66 | 29.61 | 55.35 | |
| 宗教專用區 | 0.15 | 0.26 | — | — | 0.00 | 0.15 | 0.26 | — | — | |
| 公共設施用地 | 公園用地 | 0.00 | 0.00 | — | — | 3.28 | 3.28 | 5.72 | 3.28 | 6.13 |
| | 公園兼兒童遊樂場用地 | 3.44 | 6.00 | 3.44 | 6.41 | -2.59 | 0.85 | 1.48 | 0.85 | 1.59 |
| | 綠地用地 | 0.00 | 0.00 | — | — | 0.12 | 0.12 | 0.21 | 0.12 | 0.22 |
| | 廣場兼停車場用地 | 1.46 | 2.54 | 1.46 | 2.72 | -1.31 | 0.15 | 0.25 | 0.15 | 0.27 |
| | 國中小學校用地 | 3.67 | 6.41 | 3.67 | 6.85 | -3.67 | 0.00 | 0.00 | — | — |
| | 國小學校用地 | 0.00 | 0.00 | — | — | 2.04 | 2.04 | 3.56 | 2.04 | 3.81 |
| | 公園道用地 | 2.04 | 3.55 | — | — | 0.00 | 2.04 | 3.56 | — | — |
| | 道路用地 | 10.41 | 18.16 | 8.91 | 16.61 | 2.11 | 12.52 | 21.83 | 10.72 | 20.04 |
| | 小計 | 21.02 | 36.67 | 17.48 | 32.98 | -0.03 | 20.99 | 36.62 | 17.32 | 32.37 |
| 總計 | | 57.32 | 100.00 | 53.63 | 100.00 | 0.00 | 57.32 | 100.00 | 53.50 | 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未來實際分割測量為準。

表四 事業及財務計畫一覽表

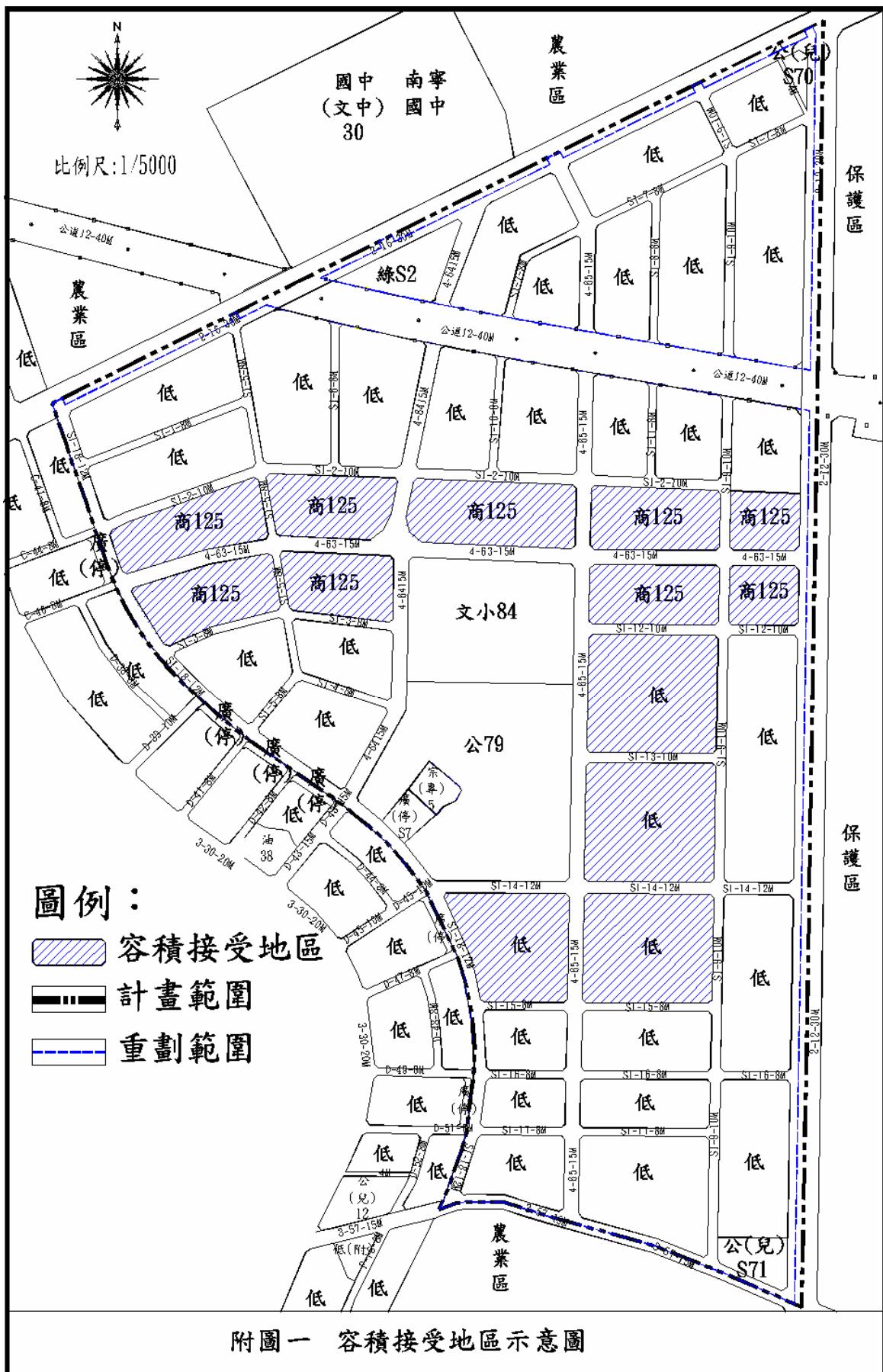
| 公共設施種類 | 面積 (公頃) | 土地取得方式 | | | | 開闢經費 | | | 主辦單位 | 預計完成期限 (會計年度) | 經費來源 |
|------------|------------|--------|------|------|----|----------------|--------------|----------------|---------|------------------|---------------------------|
| | | 征收 | 區段征收 | 市地重劃 | 其他 | 土地取得費用 (萬元) | 整地費用 (萬元) | 開發工程費用 (萬元) | | | |
| 文小 84 | 2.04 | | | ✓ | | — | 204 | 6,630 | 6,834 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 以市地重劃方式辦理開發。 |
| 公 79 | 3.28 | | | ✓ | | — | 328 | 3,608 | 3,936 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 以市地重劃方式辦理開發。 |
| 廣(停)S7 | 0.15 | | | ✓ | | — | 15 | 195 | 210 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 以市地重劃方式辦理開發。 |
| 公(兒)S70 | 0.57 | | | ✓ | | — | 57 | 627 | 684 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 以市地重劃方式辦理開發。 |
| 公(兒)S71 | 0.28 | | | ✓ | | — | 28 | 308 | 336 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 以市地重劃方式辦理開發。 |
| 綠 S2 | 0.12 | | | ✓ | | — | 12 | 192 | 204 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 以市地重劃方式辦理開發。 |
| 細部計畫 道路 | 5.62 | | | ✓ | | — | 562 | 6,182 | 6,744 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 以市地重劃方式辦理開發。 |
| 主要計畫 道路 | 1.93 | ✓ | | | | 38,600 | 193 | 2,123 | 40,916 | 台南市政府 | 93 年~114 年 上級補助，市府逐年編列預算。 |
| | 4.97 | | | ✓ | | — | 497 | 5,467 | 5,964 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 以市地重劃方式辦理開發。 |
| 公園道 12 | 2.04 | ✓ | | | | 40,710 | 204 | 2,239 | 43,153 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 中央編列預算開發。 |
| 合計 | 21.00 | | | | | 79,310 | 2,100 | 27,571 | 108,981 | | |

註：1. 上列數據僅供參考，實際開發經費得視財務狀況酌予調整。

2. 本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。

表五 公開展覽期間人民陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及陳情住置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|----|------------------------------------|--|--|--|--|
| 1 | 林順德 台 86 以 南 及 2-16-30以北之農業區 | 平平省躬段,台86經過,為什麼別人是住宅區、商業區。所以希望能取消農業區,而變更為住宅區。 | 變更為住宅區。 | 不予採納。 理由： 建議位置非屬本案之計畫範圍,建議事項請市府納入「變更臺南市南區都市計畫通盤檢討案」中做為規劃參考。 | 照專案小組決議通過。 |
| 2 | 林陳琴淇 | S1-8M道路路衝太多,不夠直線。 | 建議將路拉直。 | 酌予採納。 採納內容： 在不影響重劃配地的原則下,酌予調整路型為平滑曲線。 | 照專案小組決議通過。 |
| 3 | 李家和 | 3等57號只有15公尺寬,但仁德卻有20公尺寬,為配合未來交通需求,宜一併變更為20公尺寬。 | 3等57號變更為20公尺寬。 | 不予採納。 理由： 一、3-57-15M計畫道路之部分路段兩側房屋密集,拓寬不易,為免影響道路兩側土地權利關係人之權益,故仍維持原計畫。 二、另本計畫區通往仁德鄉,未來可以2-16-30M計畫道路連通。 | 照專案小組決議通過。 |
| 4 | 臺南市政府 | 為提高本計畫區交通之可及性,建議預先規劃完善之交通系統,以便本計畫區未來向東可快速連通至開闢中之永安街,向西可通往台17線濱海公路至推動中之黃金海岸計畫區,以帶動地方發展。 | 建議調整4-63-15M計畫道路之路型與街廓,並考量財務可行性,一併調整、「公兒70」用地及「綠S2」綠地面積。(詳附圖二) | 予以採納。 修正內容： 詳市府建議修正圖(詳附圖二)。 | 一、照專案小組決議修正通過。 二、修正內容： 修正 4-63-15M之編號為4-64-15M。詳市府建議修正圖(附圖二)。 三、理由： 4-63-15M之編號係誤繕,故修正之。 |





附圖二 調整4-64-15M計畫道路之路型與鄰近街廓示意圖

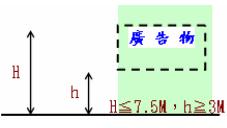
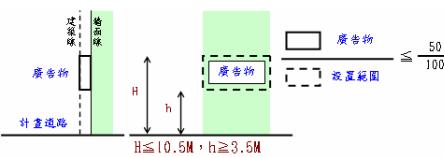
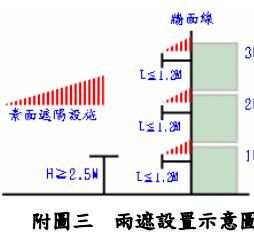
表六 台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範

| 新條文 | 市都委會專案小組決議 | 台南市都委會 決議 | 備註 |
|--|---|--|----|
| 第一節 管制依據及審查範圍 <p>一、辦理依據</p> <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，不受本規範部份之規定。</p> | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| 二、審查範圍及送審權責單位： <p>本都市設計準則審議範圍為「變更臺南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)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>提送本市都市設計審議委員會審議者：</p> <p>(一)「公79」公園用地、「文小84」國小學校用地。</p> <p>(二)授權本市都市設計審議幹事會審議者：</p> <p>上述第(一)項以外，臨接「公79」公園用地、「文小84」國小學校用地，且開發規模達1,000平方公尺(含)以上之建築基地。</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> | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正理由： 為避免小額建築工程亦需送都市設計審議委員會審議，故予以明確規定。</p> <p>三、修正內容：</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"> 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。 本計畫區各街廓最小建築基地面積應達3000平方公尺以上者。 <p>(二) 授權本市都市設計審議幹事會審議者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 預算金額500萬元以上(含)未達1000萬(其中若屬道路用地者則不含地下物設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。 建築基地面臨「公79」公園用地或「文小84」國小學校用地或4-62- | <p>一、照專案小組決議修正通過。</p> <p>二、修正內容： 除4-62-15M修改為4-63-15M外，其餘照專案小組決議之「修正內容」。</p> <p>三、修正理由： 4-62-15M之編號係誤繕，故修正之。</p> | |

表六 台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範

| 新條文 | 市都委會專案小組決議 | 台南市都委會 決議 | 備註 |
|--|---|--------------|----|
| | <p>15M道路，且開發規模達1000平方公尺（含）以上者。其中「面臨」定義為基地其中一境界線與4-62-15M道路相鄰或隔著計畫道路用地與「公79」、「文小84」相鄰。</p> <p>(三)授權本市建管單位查核者：</p> <p style="text-align: center;">上述第(一)、(二)項以外之建築基地。</p> | | |
| 第二節 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設計審議作業。 一、建築物相關設施之設置： (一)商業區或採綜合設計鼓勵辦法之建築基地，所留設之法定空地至少需一半以上之面積臨計畫道路，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>一、修正通過。</p> <p>二、修正理由： 比照臺南市東區都市計畫通盤檢討內容修正。</p> <p>三、修正內容： 修正(一)之文字為：「土地面積1000m²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，經臺南市都市設計委員會審議通過者，不在此限。」</p> | 照專案小組決議通過。 | |
| (二)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。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |

表六 台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範

| 新條文 | 市都委會專案小組決議 | 台南市都委會 決議 | 備註 |
|---|--|--------------|----|
| <p>(三) 建築物附設廣告物</p> <p>1. 本地區非臨接計畫道路之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起 7.5M，下端離地面淨高不得低於 3M。</p> <p>2. 本地區計畫道路兩側之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起 10.5M，下端離地面淨高不得低於 3.5M，廣告物突出建築牆面部份不得超出建築線。廣告物正面總投影面積以不超過前述允許設置廣告物範圍總面積之 50%。</p> | <p>一、刪除。</p> <p>二、理由：廣告物併第十二條統一規定。</p> | 照專案小組決議通過。 | |
|  <p>附圖一 非臨接計畫道路廣告物設置示意圖</p>  <p>附圖二 臨接計畫道路廣告物設置示意圖</p> | | | |
| <p>(四) 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。</p> | 修正通過：調整條次，其餘照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
|  <p>附圖三 兩遮設置示意圖</p> | | | |
| <p>(五) 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</p> | <p>一、修正通過：</p> <p>刪除「廣告物」之文</p> | 照專案小組決議通過。 | |

表六 台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範

| 新條文 | 市都委會專案小組決議 | 台南市都委會 決議 | 備註 |
|---|--|------------------------|----|
| 線。 | 字並調整條次。 二、理由：廣告物併第十二條統一規定。 | | |
| (六) 垃圾分類儲存空間： 建築開發基地面積達 $2,000\text{ m}^2$ 以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於總樓地板面積平方根之八分之一，且不得小於 10 m^2 ，並應留設適當之服務動線。該空間必須設置於地面一層，並應予以美化及防治污染。(儲存空間以淨寬3M通路對外連通為原則)。 | 一、修正通過。 二、修正理由： 比照臺南市東區都市計畫通盤檢討內容修正，並配合調整條次。 三、修正內容： (五) 垃圾分類儲存空間： 建築開發基地面積達 $2,000\text{ 平方公尺}$ 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)。 | 照專案小組決議通過。 | |
| <p>附圖四 垃圾分類儲存空間示意圖</p> | | <p>附圖四 垃圾分類儲存空間示意圖</p> | |
| 三、面向公園與公園道之住宅區 (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。 | 一、修正通過： 刪除「，建築量體呈階梯狀逐層退縮」之文字並調整條次。 二、理由： 「建築量體呈階梯狀逐層退縮」之規格尺度認定不易，故刪除之。 | 照專案小組決議通過。 | |
| (二) 三樓以上不得設置廣告物。 | 一、刪除。 二、理由：廣告物併第十二條統一規定。 | 照專案小組決議通過。 | |
| (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。 | 修正通過：調整條次，其餘照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| 四、商業區： (一) 建築設計(包括建築形式、店面安排、地面層 | 一、刪除。 二、理由：無明確之設置與審議標準，難以認定，故刪除之。 | 照專案小組決議通過。 | |

表六 台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範

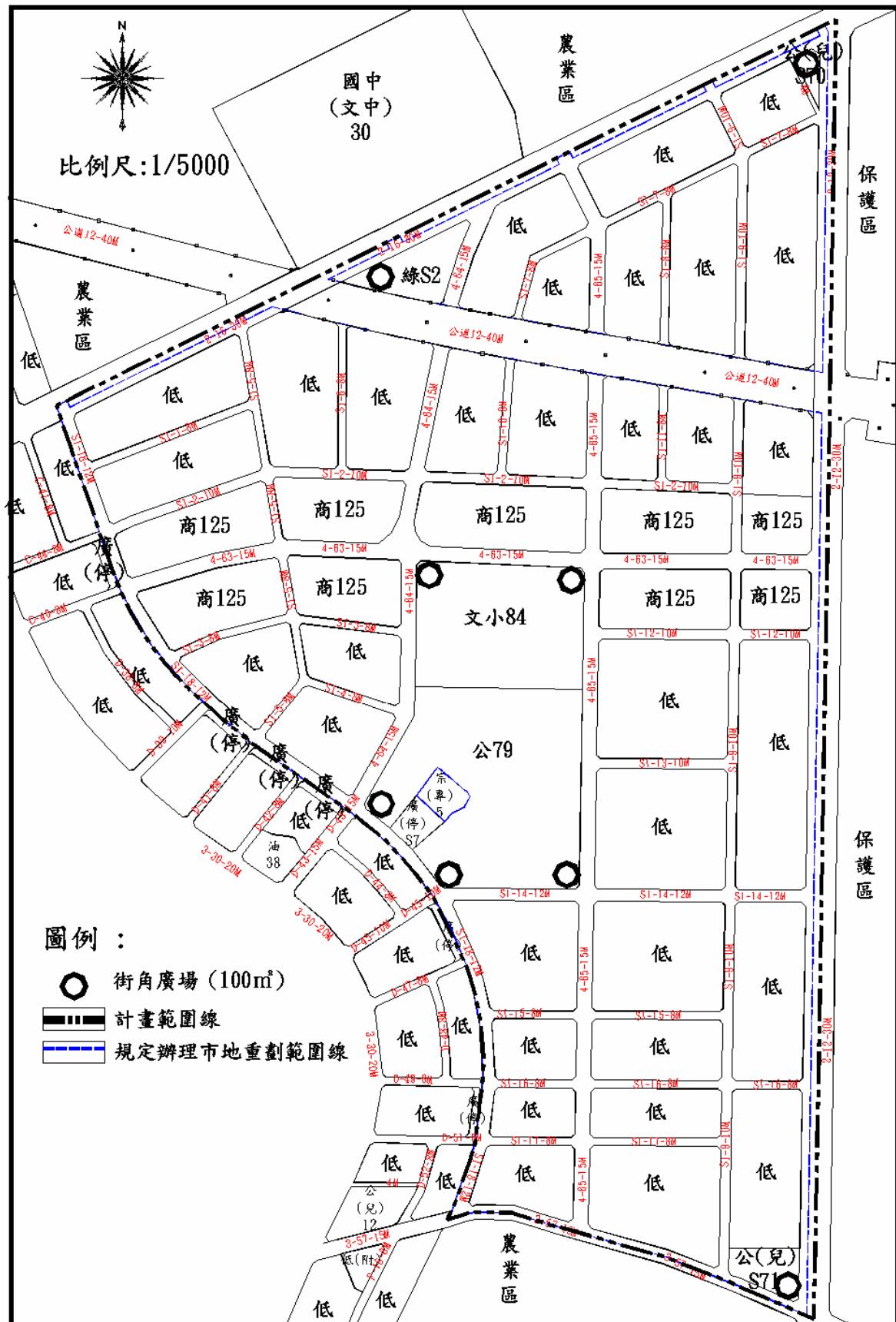
| 新條文 | 市都委會專案小組決議 | 台南市都委會 決議 | 備註 |
|---|---|--------------|----|
| 人行空間規劃等)應回應面對公園、廣場或道路的環境特色，臨地面層，臨地面層建築立面應設計不小於建築基地寬度二分之一之透空或透明櫥窗。 | | | |
| (二)鼓勵適當集中可用容積，塑造地標性建築，留設適當空地，或作為與公園廣場配合的開放空間；或處理商業空間的服務機能及停車需要。 | 修正通過：調整條次，其餘照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| (三)商業開發應提供足夠的汽機車停車空間，其配置及週邊環境設計應避免造成交通及視覺負擔或影響公園、住宅、商店人行環境的品質。 | 一、刪除。 二、理由：汽、機車停車空間已有明確設置標準，故刪除之。 | 照專案小組決議通過。 | |
| 六、公共工程： 重劃範圍內 <u>工程應設置共同纜溝，另有關區內未來之指引系統、街道傢俱、路燈等考慮加入設計元素，予以整體規劃設計。</u> | 一、修正通過。 二、修正理由： 有關是否設置共同纜溝部分，宜於工程細部規劃設計階段予以納入考量，故刪除之。 三、修正內容： 調整條次，並刪除「工程應設置共同纜溝，另有關區內」等文字。 | 照專案小組決議通過。 | |
| 七、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。 | 修正通過：調整條次，其餘照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| (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。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| (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 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |

表六 台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範

| 新條文 | 市都委會專案小組決議 | 台南市都委會 決議 | 備註 |
|--|---|--------------|----|
| 響降至最低，並應適當遮蔽於公共視野之外。 | | | |
| 八、道路： (一) 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。 | 修正通過：調整條次，其餘照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| (二) 於鄰近出入口路面應設置減速裝置(如減速駝峰、減速路面等)。 | 一、刪除。 二、理由：此係交通主管單位之權責，故刪除之。 | 照專案小組決議通過。 | |
| 九、夜間照明： (一) 本計畫範圍內之商業區及文小 84 文小用地、公 79 公園用地應實施建築物外觀夜間照明。 | 修正通過：調整條次，其餘照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| (二) 實施外觀夜間照明之建築物，應依對應尺度分段設置照明效果，以愈高愈明顯為設置原則。 | 一、刪除。 二、理由：此部份係設計者之專業部分，故刪除之。 | 照專案小組決議通過。 | |
| (三) 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。 | 修正通過：調整條次，其餘照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| 十、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。 | 一、刪除。 二、理由：土地使用分區管制中之退縮建築及相關規定已敘明5公尺內免設置圍牆，故刪除之。 | 照專案小組決議通過。 | |

表六 台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範

| 新條文 | 市都委會專案小組決議 | 台南市都委會 決議 | 備註 |
|---|---|--------------|---|
| <p>十二、廣告招牌：</p> <p>(一) 住宅區內之建築基地不得設置廣告物、廣告旗幟及招牌，但為標明該建築物名稱，得於地面層出入口附近1公尺內設置標誌，其面積不得超過0.3平方公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。</p> <p>(二) 商業區內之建築基地禁止設置側懸式廣告招牌。</p> | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正理由：</p> <p>比照九份子廣告物設置。</p> <p>三、修正內容：</p> <p>(一) 調整條次。</p> <p>(二) 修正廣告招牌之內容如下：</p> <p style="text-align: center;">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。</p> | 照專案小組決議通過。 | |
| <p>十三、開放空間：</p> <p>基地臨接相鄰指定留設開放空間者，應配合集中留設法定空地。</p> | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正理由：</p> <p>三、修正內容：</p> <p>(一) 調整條次。</p> <p>(二) 修正為「公共開放空間」，其內容如下：</p> <p style="text-align: center;">基地臨接相鄰指定留設之公共開放空間者（詳附圖五），應配合集中留設公共開放空地，並得計入法定空地。</p> | 照專案小組決議通過。 | |
| <p>十四、退縮建築部分之設置規定</p> <p>(一) 住宅區退縮建築部分，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。</p> <p>(二) 商業區退縮建築部分，其臨道路境界線設置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。</p> <p>(三) 公共設施退縮建築部分，其臨道路境界線設置1.5公尺寬之喬木植生帶及3公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行。</p> | 修正通過：調整條次於「夜間照明」之前，其餘照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | 地 分 制 展 第 條 議 本 使 區 之 條 十 的 ， 都 計 規 訂 定。 土 用 管 公 文 一 決 於 市 審 議 中 |



附圖五 計畫區指定留設公共開放空間示意圖

都市計畫法台灣省施行細則（民國 95 年 07 月 21 日修正）

第十五條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、第十七條規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過三匹馬力，電熱超過三十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。
- 三、經營下列事業者：
 - (一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。
 - (二) 噴漆作業者。
 - (三) 使用動力以從事金屬之乾磨者。
 - (四) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
 - (五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。
 - (六) 彈棉作業者。
 - (七) 醬、醬油或其他調味品之製造者。
 - (八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
 - (九) 鍛冶或翻砂者。
 - (十) 汽車或機車修理業者。但汽車保養所或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路，並提出不妨礙交通、不產生公害之申請經縣（市）政府審查核准者，不在此限。
 - (十一) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
 - (十二) 塑膠類之製造者。
 - (十三) 土石方資源堆置場及其附屬設施。
- 四、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
- 五、加油（氣）站。
- 六、探礦、採礦。
- 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但資源回收站不在此限。
- 八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。
- 九、毒性化學物質、爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經縣（市）政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。
- 十、戲院、電影片（映演）業、視聽歌唱場、電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場及旅館。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所。
- 十二、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。
- 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。
- 十四、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。
- 十五、其他經縣（市）政府認為足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並公告限制之建築物或土地之使用。

未超過前項第二款、第三款第五目或第十二款至第十四款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書及第九款但書規定許可作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。

臺南市特定行業設置管理自治條例總說明

96.01.30.南市法行第 09609501250 號公告實施

臺南市政府對視聽歌唱、三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室等七種行業之設置係依據商業登記法為管理；另電子遊戲場業之設置係依電子遊戲場業管理條例為管理。

衡酌本市轄內視聽歌唱、三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、電子遊戲場業等八種行業之經營型態、消費客群及學校、社區、社會普遍意向等，有繼續加強管理之必要，惟如依都市計畫法及其施行細則須分別納入各行政區細部計畫土地分區使用管制辦理通盤檢討，屬個案檢討無一致性且耗費時日，為維護安寧、善良風俗、公共安全及市民健康，爰依地方制度法第十九條第七款第三目及第十一款規定，制定「臺南市特定行業設置管理自治條例」草案。

本自治條例共十三條，其要旨分述如下：

- 一、明定本自治條例之立法目的。(第一條)
- 二、明定本自治條例之主管機關、執行單位。(第二條)
- 三、明定本自治條例與相關法令之關係。(第三條)
- 四、明定本自治條例規範之行業及其定義。(第四條)
- 五、明定特定行業營業場所應符合之規定。(第五條)
- 六、明定特定行業申請設立最低資本額之規定。(第六條)
- 七、明定實質審查營業場所之規定，寓管理於登記之前。(第七條)
- 八、明定特定行業違反營業場所規定之裁罰依據。(第八條)
- 九、明定主管機關停止受理違規特定行業變更名稱、負責人，及三年內不
予受理查獲三次或涉及犯罪之重大違規場所申設特定行業之法令依據
。(第九條)
- 十、明定兒童及少年禁止涉足場所之限制規定。(第十條)
- 十一、明定特定行業經斷水斷電後，復水復電程序之規定。(第十一條)
- 十二、明定特定行業未遵守營業場所入場年齡限制規定之罰則。(第十二條)
- 十三、明定本自治條例施行日期。(第十三條)

臺南市特定行業設置管理自治條例

| 條文 | 說明 |
|--|--------------------|
| 第一條 諸南市政府（以下簡稱本府）為維護社會安寧、善良風俗、公共安全及市民身心健康，特依地方制度法第十九條第七款第三目及第十一款規定制定本自治條例。 | 明定本自治條例之立法目的及法令依據。 |
| 第二條 本自治條例之主管機關為本府，本府建設局、都市發展局、工務局、社會局、臺南市警察局、臺南市消防局、臺南市環境保護局、臺南市衛生局等分別依權責執行。 | 明定本自治條例之主管機關、執行單位。 |
| 第三條 特定行業營利事業之登記與管理，除依商業登記法、公司法、電子遊戲場業管理條例及相關法規外，並應依本自治條例規定辦理。 | 明定自治條例與相關法令之關係。 |
| 第四條 本自治條例所稱之特定行業，其種類及定義如下： 一、視聽歌唱業：指提供伴唱視聽設備，供人歌唱之營利事業。 二、三溫暖業：指提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之營利事業。 三、舞廳業：指提供場所，備有舞伴，供不特定人跳舞之營利事業。 四、舞場業：指提供場所，不備舞伴，供不特定人跳舞之營利事業。 五、酒家業：指提供場所，備有服務生陪侍，供應酒、菜或其他飲食物之營利事業。 六、酒吧業：指提供場所，備有服務生陪侍，供應酒類或其他飲料之營利事業。 七、特種咖啡茶室業：指提供場所，備有服務生陪侍，供應飲料之營利事業。 八、電子遊戲場業：依電子遊戲場業管理條例規定，設置電子遊戲機供不特定人益智娛樂之營利事業。 | 明定本自治條例所規範之行業及其定義。 |

| 條文 | 說明 |
|---|---|
| <p>第五條 特定行業之營業場所應符合下列規定：</p> <p>一 营業場所應符合都市計畫土地使用分區管制規定。</p> <p>二 营業場所建築物應符合建築法令相關規定。</p> <p>三 营業場所之消防安全設備應符合消防法令相關規定。</p> <p>四 营業場所之衛生應符合衛生法令相關規定。</p> <p>五 营業場所營業應符合環保法令相關規定。</p> <p>六 营業場所應距離高中、職校、國民中、小學、醫院之基地周邊五十公尺以上。但電子遊戲場業應距離二百公尺以上。</p> <p>前項第六款之距離以二建築基地境界線最近二點作直線測量。</p> <p>電子遊戲場業之營業場所，同一門牌，以設立一營業主體為限。</p> | <p>一、特定行業營業場所之公共安全攸關消費者生命財產安全，爰定本條文，明示營業場所應符合都計、建管、消防、衛生、環保等法令。</p> <p>二、特定行業對環境安寧、青少年身心健康會造成一定影響，故明定其營業場所，應距離對環境安寧有極高要求之國民中、小學、高中、職校、醫院五十公尺以上，而電子遊戲場業影響尤鉅，故加長至二百公尺以上。</p> <p>三、一般商店市民皆可進入購物，且分布密度高，與日常生活息息相關，另業者未將營業場所與電子遊戲場業場所嚴加區隔，對於青少年極具誘惑，無法禁止青少年進入把玩，影響青少年身心甚鉅，為利實際管理之需要，爰明定申設電子遊戲場業同一門牌以設立一營業主體為限。</p> |
| <p>第六條 特定行業申請設立、變更登記時，除公司組織外，最低資本額為新臺幣五十萬元，登記時應檢具經會計師簽證之資產負債表。</p> <p>本自治條例施行前已領有營利事業登記之特定行業，於變更登記時應依前項規定辦理登記。</p> | <p>一、現行除公司法有最低登記資本額之規定外，商業登記法及電子遊戲場業無此規定，為遏止人頭充任負責人及實際負責人規避刑責與罰鍰，爰明定申請設立最低資本額為新臺幣五十萬元。</p> <p>二、本條例施行前設立之特定行業不追溯既往，惟為遏止上開業者以變更登記規避第一項最低資本額限制，故訂定本項。</p> |
| <p>第七條 特定行業申請設立或遷址、營業項目變更登記時，由建設局會同工務、都市計畫、社會、稅捐、環保、消防及衛生主管單位至現場勘查。</p> | <p>採實質審查營業場所，寓管理於登記之前，防杜違規營業行為。</p> |
| <p>第八條 特定行業同一營業場所違反第五條第一項規定者，依各該法令處罰；違反同條第三項者，處電子遊戲場業負責人新臺幣五萬元以上十萬元以下罰鍰，並限期令其改善；屆期仍未改善者，按次連續處罰至其改善為止。</p> | <p>配合第五條規定，明定違規之裁罰依據，另為使電子遊戲場業遵守一門牌一營業主體之規定，爰定違反該作為義務規定者予以處罰。</p> |
| <p>第九條 特定行業除公司外，因違規經本府依法命令停業者，於依法恢復營業前，停止受理其商號名稱及負責人變更登記。</p> <p>經營特定行業之營業場所，因無照或違規營業</p> | <p>一、杜絕受命令停業處分之特定行業，於依法准予恢復營業前，以變更經營主體方式，作為規避處分手段，爰定於依法恢復營業前，</p> |

| 條文 | 說明 |
|--|---|
| <p>，經聯合稽查小組查獲三次或經營電子遊戲場業涉及賭博行為者，自命令停業之日起三年內，該營業場所同址再行設立特定行業之申請，不予受理。</p> | <p>停止受理其商號名稱及負責人變更登記，以維商業秩序。</p> <p>二、鑑於該營業場所一再違規經營，影響社會治安甚鉅，房屋所有權人提供他人使用或自行使用應瞭解使用目地、用途。雖人民之財產權應予保障，憲法第七條明文規定，惟依民法第七百六十五條之規定，為維護公眾利益，所有權人於法令限制範圍內尚負社會義務，故於不違背憲法第二十三條「比例原則」下，限制所有權人其不動產之使用及收益，爰定第二項，明定該營業場所無照或違規營業經查獲三次或涉及賭博行為者，自依法命令停業之日起三年內，不予受理原址再行申設特定行業。</p> |
| <p>第 十 酒家、特種咖啡茶室、限制級電子遊戲場及其他涉及賭博、色情、暴力等經主管機關認定足以危害身心健康新增之場所，不得使兒童及少年出入。</p> <p>條 特定行業為執行前項之規定，得由其從業人員請消費者出示年齡證明。</p> | <p>一、依據兒童及少年福利法第二十八條明定限制兒童少年進入之場所。</p> <p>二、授予特定行業從業人員檢查年齡證明權力，以利其執行相關規定。</p> |
| <p>第 十 特定行業經依法執行斷水、斷電者，申請復水、復電時由權責單位會同相關單位辦理會勘符合規定者，始准予復水、復電。</p> | <p>明定經斷水斷電後，復水復電之程序。</p> |
| <p>第 十 違反第十條第一項規定者，依兒童及少年福利法相關規定辦理。</p> <p>二 條</p> | <p>兒童及少年應禁足足以危害其身心健康之場所，為使特定行業負起社會義務責任，爰定違反第十條第一項所列之管理責任者，明定裁罰之依據。</p> |
| <p>第 十 本自治條例自公布日施行。</p> <p>三 條</p> | <p>明定施行日期。</p> |

臺南市都市計畫委員會第 258 次會議案 第 2 案

| | |
|----|--|
| 案名 | 「變更臺南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）配合變更主要計畫（部分低密度住宅區為商業區、文小用地、公園用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、商業區、文小用地、道路用地）案」 |
| | <p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>(一) 都市計畫法第二十六條第一項。</p> <p>(二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第六項。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>本案變更地點屬「擬定臺南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫」案計畫範圍，刻正依法辦理通盤檢討作業。由於考量本地區未來市地重劃開發之土地整體規劃，故配合本次通盤檢討作業一併配合變更主要計畫部分低密度住宅區為商業區、文小用地、道路用地，部分文中小用地為低密度住宅區、文小用地及道路用地，以利地區整體發展。</p> <p>四、計畫年期：</p> <p>依據「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」指導，定為民國一百一十四年。</p> <p>五、計畫範圍：</p> <p>東至二等十二號計畫道路中心線，西側緊鄰喜樹灣裡地區細部計畫區，南側至三等五十七號計畫道路中心線，北側則以二等十六號計畫道路中心線為界（詳圖一）。</p> <p>六、計畫面積：計畫面積共約五十七・三二公頃。</p> <p>七、變更內容：</p> <p>本案變更內容詳表一及圖二所示。變更前後主要計畫土地使用分區面積對照表詳表二、表三所示，變更後計畫內容示意圖詳圖三。</p> <p>八、辦理經過：</p> <p>本案經本府於 95 年 8 月 11 日以南市都計字第 09516537050 號公告自 95 年 8 月 15 日起至 95 年 9 月 13 日止公開展覽三十天，並刊登於 95 年 8 月 15、16 日及 17 日之自由時報，另於 95 年 9 月 5 日下午 2 時假臺南市南區灣裡聯合活動中心一樓大禮堂（臺南市南區灣裡路 67 號）舉行公開說明會完成，公開展覽期間尚有公民或團體陳情意見 3 件（如表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表）；本案現已完成法定程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議。</p> <p>九、茲檢附資料：</p> <p>(一) 圖一 變更臺南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計</p> |

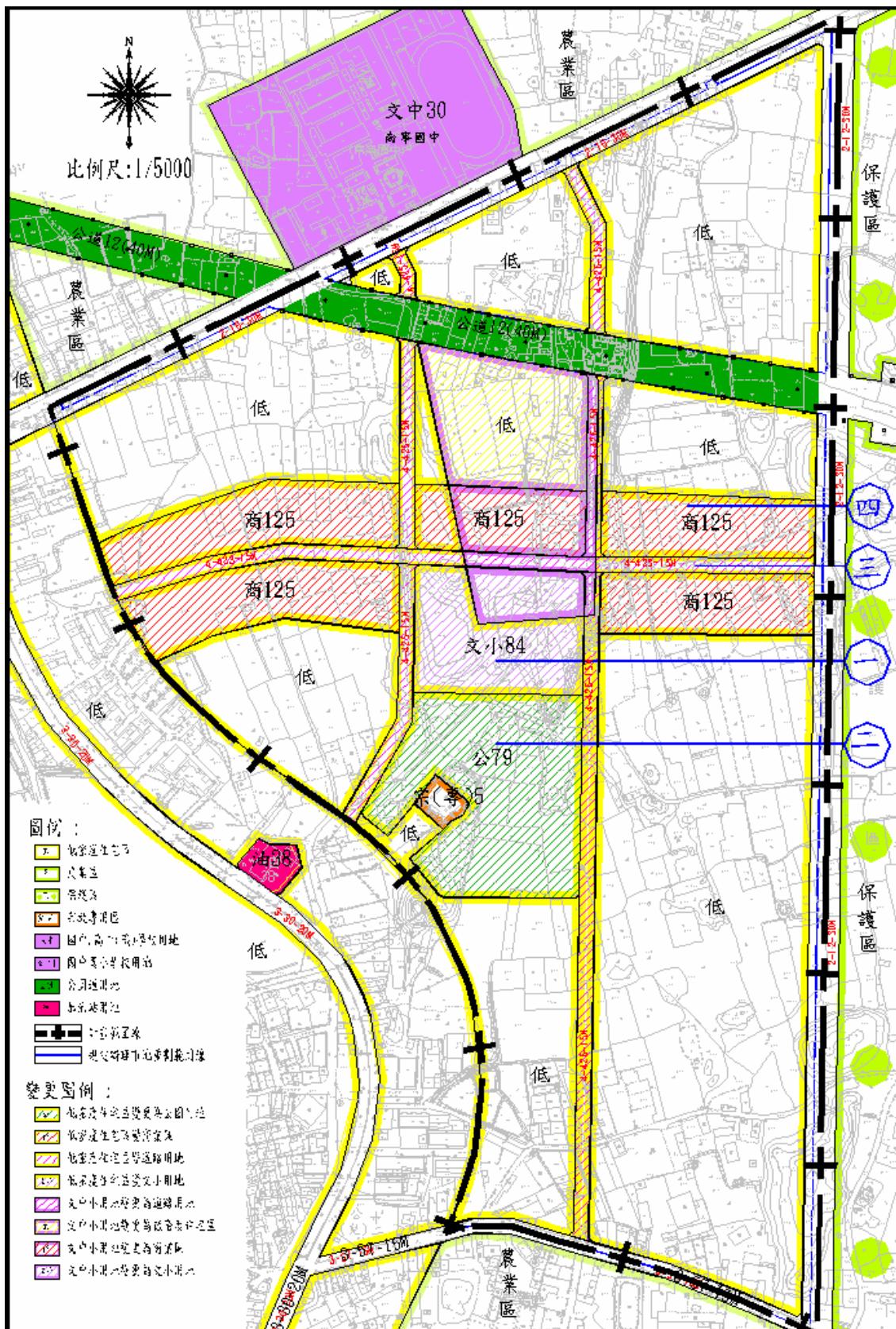
| | |
|------|--|
| | <p>畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、公園用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、商業區、文小用地、道路用地)案變更位置示意圖</p> <p>(二)圖二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、公園用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、商業區、文小用地、道路用地)案變更內容示意圖</p> <p>(三)圖三 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、公園用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、商業區、文小用地、道路用地)案變更後內容示意圖</p> <p>(四)表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、文小用地、道路用地)案變更內容明細表</p> <p>(五)表二 變更前後計畫面積對照表</p> <p>(六)表三 變更前後主要計畫面積對照表</p> <p>(七)表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表</p> |
| 研析意見 | <p>十、本市都市計畫委員會專案小組審議結果：</p> <p>(一) 有關變更內容明細表部分（詳本案變更內容明細表之「臺南市都委會專案小組決議」欄）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 照案通過者：變一、二案等二案。 2. 修正通過者：變三、四案等二案。 <p>(二) 有關公開展覽期間人民陳情意見綜理表（詳本案公開展覽期間人民陳情意見綜理表之「臺南市都委會專案小組決議」欄）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 予以採納者：人3案。 2. 不予採納者：人1及人2案。 <p>十一、以上提請審議</p> <p>一、本案於完成公開展覽之法定程序後，爰依法提請本市都市計畫委員會審議，分別於95年10月20日、95年12月25日及96年2月7日由專案小組召開三次審查會議，並做成具體決議。</p> <p>二、除下列二點外，其餘擬照市都委會專案小組決議通過。</p> <p>(一) 變三案、變四案之「臺南市都市計畫委員會專案小組決議」欄之「4-63-15M」修正為「4-64-15M」。</p> <p>(二) 人3案之「建議變更內容」欄之「4-63-15M」修正為「4-64-15M」，並配合修正附圖。</p> |

| | |
|----|--|
| 決議 | <p>一、照研析意見修正通過。</p> <p>二、決議內容詳表一、表二、表五及表六之「臺南市都委會決議」欄。</p> <p>(一) 有關表一之變更內容明細表部分：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 照專案小組決議通過者：變一、二案等，共二案。2. 修正通過者：變三、四案等，共二案。 <p>(二) 有關表五之公開展覽期間人民陳情意見綜理表部分：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 照專案小組決議通過者：人1及人2案等，共二案。2. 修正通過者：人3案。 |
|----|--|

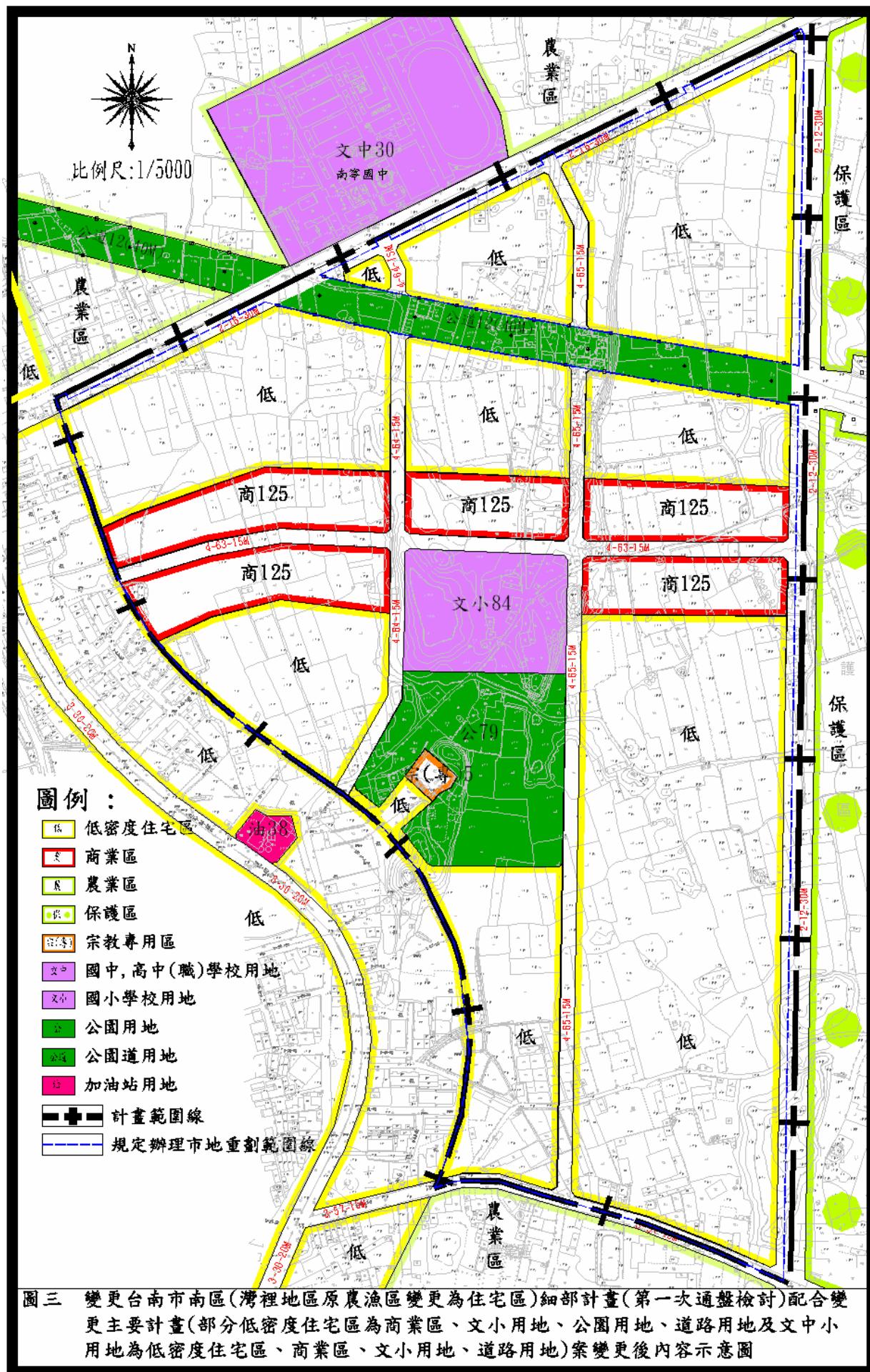
臺南縣七股鄉



圖一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫
(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、公園用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、商業區、文小用地、道路用地)案變更位置示意圖



圖二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、公園用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、商業區、文小用地、道路用地)案變更內容示意圖



表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、文小用地、道路用地)案變更內容明細表

| 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 它 說 明 | 台 南 市 都 委 會 專 案 小 組 決 議 | 市 都 委 會 決 議 | |
|-----|------|---------------------------------|-----------------------------------|--|----------------------|--|---|--|
| | | 原 計 畫 (公頃) | 新 計 畫 (公頃) | | | | | |
| 一 | 本計畫區 | 低密度住宅區 (1.49) | 「文小 84」 國中國小學 校用地 (2.04) | 因目前人口呈現少子化，學齡人口逐年減少，學校用地需求亦不如以往，且考量本計畫區北側緊鄰「文中 30」用地(南寧國中)，故將原「文中小」用地調整為「文小」用地，並調整區位至較接近本區中央地帶。 | | 照案通過。 | 照案專案小組決議通過。 | |
| | | 「文中小」 國中國小學 校用地 (0.55) | | | | | | |
| | | 「文中小」 國中國小學 校用地 (1.89) | 低密度住 宅區 (1.89) | | | | | |
| 二 | 本計畫區 | 低密度住宅區 (3.28) | 「公 79」 公園用地 (3.28) | 於「文小 84」用地南側原「宗(專)5」(舉喜堂)周邊劃設一大型公園，以期成為本區社區中心。 | | 照案通過。 | 照案專案小組決議通過。 | |
| 三 | 本計畫區 | 低密度住宅區 (0.85) | 4-63-15M 道路用地 (1.04) | 新增之「文小 84」國小學校用地北側劃設一東西向貫穿本區之主要計畫道路(4-63-15M)，以連接計西側灣裡舊聚落，並於「文小 84」國小學校用地用地東側及西側各劃設一南北向幹道(4-64-15M、4-65-15M) | | 一、修正通過。 二、修正內容： 除併人3案酌予調整「4-63-15M」計畫道路之路型外，其餘照公展內容通過。 | 一、修正通過。 二、修正內容： 除「4-63-15M」修改為「4-64-15M」外，其餘照專案小組決議通過。 三、修正理由： 「4-63-15M」之編號係誤繙，故修正之。 | |
| | | 文中小用地 (0.19) | 4-64-15M 道路用地 (0.78) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (1.28) | 4-65-15M 道路用地 (1.51) | 「文小 84」國小學校用地用地東側及西側各劃設一南北向幹道(4-64-15M、4-65-15M)，作為本計畫區之主幹道。 | | 三、修正變更理由： 增列人3案調整「4-63-15M」計畫道路之路型之變更理由。 | | |
| | | 文中小用地 (0.23) | | | | | | |

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、文小用地、道路用地)案變更內容明細表

| 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 它 說 明 | 台 南 市 都 委 會 專 案 小 組 決 議 | 市 都 委 會 決 議 |
|-----|------|----------------------|-------------------------|---|----------------------|---|---|
| | | 原 計 畫 (公 噸) | 新 計 畫 (公 �ൾ) | | | | |
| 四 | 本計畫區 | 低密度住宅 區 (6.13) | 「商125」 商業區 (6.95) | 前項劃設之「文小84」用地北側之主要幹道(4-63-15M)，未來將配合灣裡地區與黃金海岸之開發，故於兩側劃設商業區，以串連及活絡地區商業，提供地區生活機能。 | | 一、修正通過。 二、修正內容： 除併人3案調整「4-63-15M」計畫道路之路型而酌予調整道路二側街廓外，其餘照公展內容通過。 三、修正變更理由： 增列人3案調整「4-63-15M」計畫道路路型之變更理由。 | 一、修正通過。 二、修正內容： 除「4-63-15M」修改為「4-64-15M」外，其餘照專案小組決議通過。 三、修正理由： 「4-63-15M」之編號係誤繕，故修正之。 |
| | | 文中小用地 (0.82) | | | | | |

一、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未來實際分割測量為準。
 二、凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表二 變更前後計畫面積對照表

| 項目 類別 | 通盤檢討前計畫範圍 | | 面積增減 (公頃) | 通盤檢討後計畫範圍 | |
|----------|-----------|--------|--------------|-----------|--------|
| | 面積(公頃) | 比率(%) | | 面積(公頃) | 比率(%) |
| 商業區 | -- | -- | +6.95 | 6.95 | 11.12 |
| 低密度住宅區 | 48.08 | 83.88 | -11.93 | 36.15 | 63.07 |
| 公園用地 | -- | -- | +3.28 | 3.28 | 5.72 |
| 國中小學校用地 | 3.67 | 6.40 | -3.67 | -- | -- |
| 國小學校用地 | -- | -- | +2.04 | 2.04 | 3.56 |
| 公園道用地 | 2.04 | 3.56 | -- | 2.04 | 3.56 |
| 道路用地 | 3.53 | 6.16 | +3.33 | 6.86 | 11.97 |
| 總計 | 57.32 | 100.00 | 0.00 | 57.32 | 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未來實際分割測量為準。

表三 變更前後主要計畫面積對照表

| 項目 | 計畫變更前 都市計畫面 積 (公頃) | 計畫變 更 增減面 積 (公頃) | 計畫變更後 | | |
|--------|-----------------------------|------------------------------|------------|-----------|-----------|
| | | | 面積 (公頃) | 百分比 1 (%) | 百分比 2 (%) |
| 土地使用分區 | 住宅區 | 高密度住宅區 | 178.39 | 0.00 | 178.39 |
| | | 中密度住宅區 | 1637.15 | 0.00 | 1637.15 |
| | | 低密度住宅區 | 2392.20 | -11.93 | 2380.27 |
| | | 小計 | 4207.74 | -11.93 | 4195.81 |
| | 商業區 | 中心商業區 | 215.96 | 0.00 | 215.96 |
| | | 次要商業區 | 160.83 | 6.95 | 167.64 |
| | | 小計 | 376.79 | 6.95 | 383.74 |
| | 工業區 | | 1096.13 | 0.00 | 1096.13 |
| | 文教區 | | 18.26 | 0.00 | 18.26 |
| | 行政區 | | 0.22 | 0.00 | 0.22 |
| | 遊樂區 | | 558.20 | 0.00 | 558.20 |
| | 保存區 | | 5.39 | 0.00 | 5.39 |
| | 古蹟保存區 | | 18.27 | 0.00 | 18.27 |
| | 保護區 | | 250.65 | 0.00 | 250.65 |
| | 農業區 | | 5690.59 | 0.00 | 5690.59 |
| | 加油站專用區 | | 0.32 | 0.00 | 0.32 |
| | 資源回收專用區 | | 0.48 | 0.00 | 0.48 |
| | 河川區 | | 969.79 | 0.00 | 969.79 |
| | 車站專用區 | | 1.00 | 0.00 | 1.00 |
| | 野生動物保護區 | | 509.52 | 0.00 | 509.52 |
| | 液化石油氣專用區 | | 0.16 | 0.00 | 0.16 |
| | 醫療專用區 | | 0.78 | 0.00 | 0.78 |
| | 宗教專用區 | | 19.65 | 0.00 | 19.65 |
| | 港埠專用區 | | 60.29 | 0.00 | 60.29 |
| | 電信事業專用區 | | 2.13 | 0.00 | 2.13 |
| | 小計 | | 13786.36 | -4.98 | 13781.38 |
| 公共設施用地 | 公園用地 | | 407.26 | 3.28 | 410.54 |
| | 公園兼兒童遊樂場用地 | | 1.74 | 0.00 | 1.74 |
| | 兒童遊樂場用地 | | 10.44 | 0.00 | 10.44 |
| | 綠地 | | 236.98 | 0.00 | 236.98 |
| | 廣場用地 | | 3.36 | 0.00 | 3.36 |
| | 體育場用地 | | 39.43 | 0.00 | 39.43 |
| | 學校用地 | 大專 | 180.44 | 0.00 | 180.44 |
| | | 高中(職) | 66.37 | 0.00 | 66.37 |
| | | 國中 | 155.59 | 0.00 | 155.59 |
| | | 國小 | 172.86 | 2.04 | 174.90 |
| | | 文中小 | 6.35 | -3.67 | 2.68 |
| | | 私立學校用地 | 28.61 | 0.00 | 28.61 |
| | | 私立大專學校用地 | 42.28 | 0.00 | 42.28 |
| | 小計 | | 652.50 | -1.63 | 651.32 |

表三 變更前後計畫面積對照表（續一）

| 項目 | 計畫變更前 都市計畫面 積 (公頃) | 計畫變 更 增減面 積 (公頃) | 計畫變更後 | | |
|--------|-----------------------------|------------------------------|------------|-----------|-------------|
| | | | 面積 (公頃) | 百分比 1 (%) | 百分比 2 (%) |
| 公共設施用地 | 機關用地 | 161.66 | 0.00 | 161.66 | 0.92 1.63 |
| | 社教用地 | 5.84 | 0.00 | 5.84 | 0.03 0.06 |
| | 郵政用地 | 1.81 | 0.00 | 1.81 | 0.01 0.02 |
| | 電信用地 | 5.28 | 0.00 | 5.28 | 0.03 0.05 |
| | 加油站用地 | 5.30 | 0.00 | 5.3 | 0.03 0.05 |
| | 變電所用地 | 12.55 | 0.00 | 12.55 | 0.07 0.13 |
| | 電路鐵塔用地 | 0.14 | 0.00 | 0.14 | 0.00 0.00 |
| | 自來水加壓站用地 | 0.07 | 0.00 | 0.07 | 0.00 0.00 |
| | 自來水事業用地 | 0.24 | 0.00 | 0.24 | 0.00 0.00 |
| | 批發市場用地 | 21.13 | 0.00 | 21.13 | 0.12 0.21 |
| | 零售市場用地 | 5.40 | 0.00 | 5.40 | 0.03 0.05 |
| | 停車場用地 | 9.84 | 0.00 | 9.84 | 0.06 0.10 |
| | 公墓用地 | 118.85 | 0.00 | 118.85 | 0.68 1.20 |
| | 殯儀館用地 | 4.59 | 0.00 | 4.59 | 0.03 0.05 |
| | 火葬場用地 | 0.72 | 0.00 | 0.72 | 0.00 0.01 |
| | 港埠用地 | 198.62 | 0.00 | 198.62 | 1.13 2.00 |
| | 機場用地 | 400.02 | 0.00 | 400.02 | 2.28 4.02 |
| | 汙水廠處理廠用地 | 55.28 | 0.00 | 55.28 | 0.31 0.56 |
| | 垃圾處理廠用地 | 43.71 | 0.00 | 43.71 | 0.25 0.44 |
| | 鹽田用地 | 15.74 | 0.00 | 15.74 | 0.09 0.16 |
| | 公園道用地 | 63.67 | 0.00 | 63.67 | 0.36 0.64 |
| | 道路用地 | 1071.40 | 3.33 | 1074.73 | 6.12 10.80 |
| | 鐵路用地 | 25.43 | 0.00 | 25.43 | 0.14 0.26 |
| | 河道用地 | 183.38 | 0.00 | 183.38 | 1.04 1.84 |
| | 污水廢棄物處理場防洪抽水 站用地 | 13.16 | 0.00 | 13.16 | 0.07 0.13 |
| | 抽水站用地 | 0.25 | 0.00 | 0.25 | 0.00 0.00 |
| | 下水道用地 | 1.18 | 0.00 | 1.18 | 0.01 0.01 |
| | 民用航空站用地 | 1.23 | 0.00 | 1.23 | 0.01 0.01 |
| | 小計 | 3778.20 | 4.98 | 3783.19 | 21.54 38.08 |
| | 總面積合計 | 17564.56 | 0.00 | 17564.56 | 100.00 -- |
| | 都市發展用地 | 9944.89 | 0.00 | 9944.89 | -- 100.00 |

註：(1) 以上數據僅供統計參考用。

資料來源：變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案 (92.01)。

(2) 都市發展用地=全市土地面積-農業區面積-保護區面積-鹽田面積-河川區面積-河道用
地面積-野生動物保護區面積。

(3) 凡本案配合他案變更內容或本案為檢討變更而另案辦理變更者，應以各該案檢討成果為準。

(4) 百分比 1 係指佔計畫區總面積之比率，百分比 2 係指佔都市發展用地之比率。

(5) 本市主要計畫範圍涵蓋全市現行行政轄區。

表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表

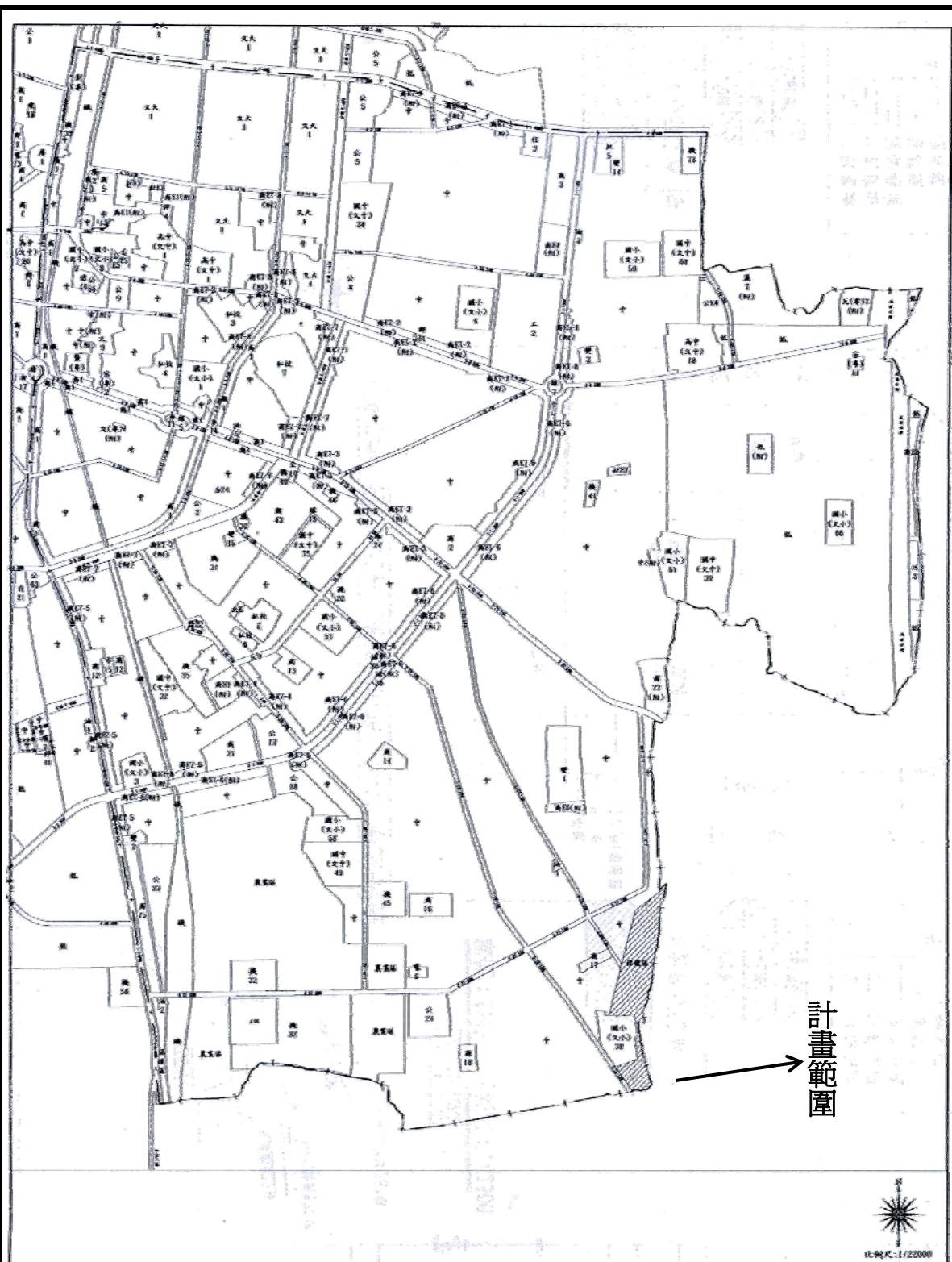
| 編號 | 陳情人及位置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 台南市都委會專案小組決議 | 市都委會決議 |
|----|----------------------------|--|--|--|--|
| 1 | 林順德 台86以南及2-16-30以北之農業區 | 平平省躬段，台86經過，為什麼別人是住宅區、商業區。所以希望能取消農業區，而變更為住宅區。 | 變更為住宅區。 | 不予採納。 理由： 建議位置非屬本案之計畫範圍，建議事項請市府納入「變更臺南市南區都市計畫通盤檢討案」中做為規劃參考。 | 照案專案小組決議通過。 |
| 2 | 李家和 | 3等57號只有15公尺寬，但仁德卻有20公尺寬，為配合未來交通需求，宜一併變更為20公尺寬。 | 3等57號變更為20公尺寬。 | 不予採納。 理由： 一、3-57-15M計畫道路之部分路段兩側房屋密集，拓寬不易，為免影響道路兩側土地權利關係人之權益，故仍維持原計畫。 二、另本計畫區通往仁德鄉，未來可以2-16-30M計畫道路連通。 | 照案專案小組決議通過。 |
| 3 | 臺南市政府 | 為提高本計畫區交通之可及性，建議預先規劃完善之交通系統，以便本計畫區未來向東可快速連通至開闢中之永安街，向西可通往台17線濱海公路至推動中之黃金海岸計畫區，以帶動地方發展。 | 建議調整4-63-15M計畫道路之路型與街廓，並考量財務可行性，一併調整「公兒70」用地及「綠S2」綠地面積。(詳附圖) | 予以採納。 修正內容： 詳市府建議修正圖(詳附圖)。 | 一、照專案小組決議修正通過。 二、修正內容： 修正4-63-15M之編號為4-64-15M。詳市府建議修正圖(附圖)。 三、理由： 4-63-15M之編號係誤繕，故修正之。 |



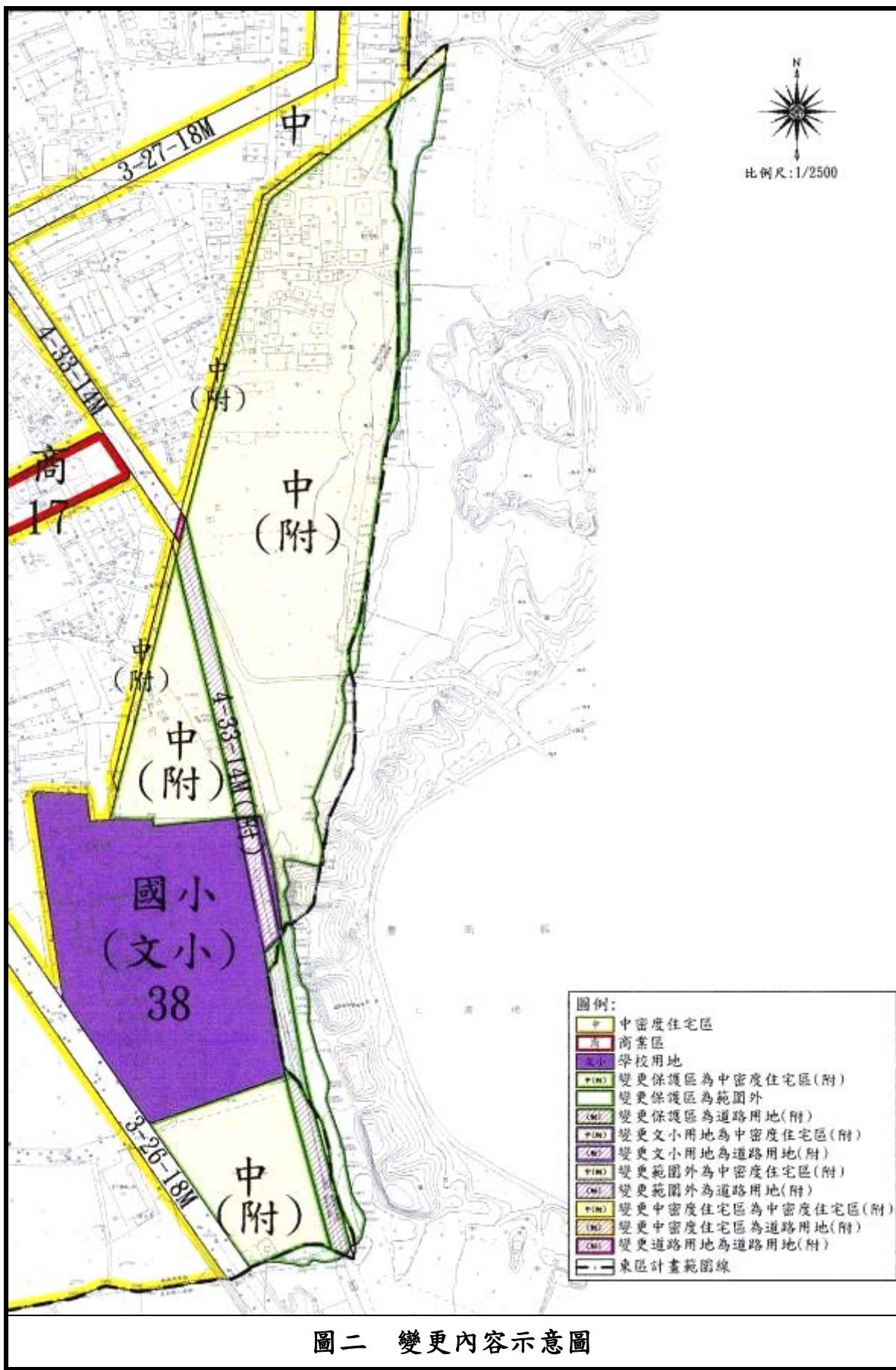
臺南市都市計畫委員會第 258 次委員會議審議案 第 3 案

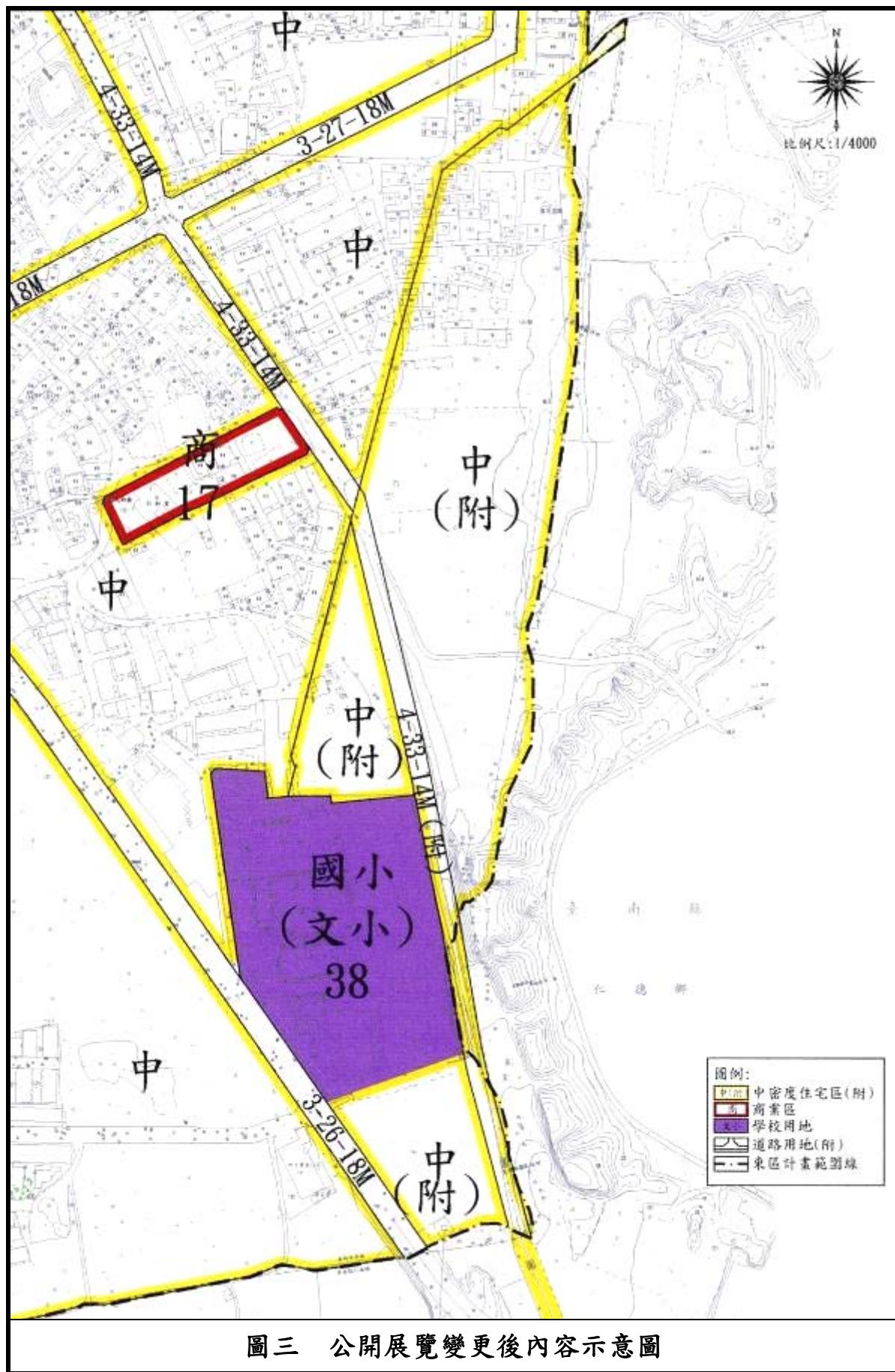
| | |
|----|---|
| 案名 | 變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)(暫予保留第三案)案 |
| | <p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 都市計畫法第 26 條。 (二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法。 (三) 內政部都市計畫委員會 94 年 7 月 12 日第 612 次會決議。 <p>三、計畫緣起：</p> <p>東區通盤檢討原僅包含東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫通盤檢討，然為推動落實「臺南市綜合發展計畫」中各行政區發展計畫之執行，故改為擴大辦理行政區通盤檢討作業。本案涉及主要計畫業已於民國 94 年 12 月 26 日公告發布實施，另涉及細部計畫部分(第一階段)業已於民國 95 年 2 月 10 日公告發布實施。</p> <p>其中主要計畫針對暫予保留第三案德高保護區變更為住宅區部分，因市府陸續與臺南縣政府召開數次協調會議，共同商討未來跨縣市區段徵收及細部計畫配置等相關事宜，故依 95 年 7 月 21 日「研商臺南市東區德高保護區變更都市計畫涉及縣有土地作業協調會」會議結論指出，為使區段徵收具體可行，針對仁和路打通涉及臺南縣土地部分，臺南縣政府同意同步配合辦理變更，並將部分道路用地納入區段徵收範圍一併辦理跨縣市區段徵收，因此調整後之區段徵收範圍與內政部都委會第 612 次會議決議略有出入，故依上述相關會議決議再次提出修正內容。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p>本案計畫範圍為位於臺南市東區東南側「文小 38」(德高國小)旁之保護區，基地西側與中密度住宅區為界，東側及南側與臺南縣為界，本案變更範圍包含德高地區保護區、部分「文小 38」用地及部分範圍外土地，變更面積約為 9.15 公頃。</p> <p>五、現行都市計畫內容概述：</p> <p>本計畫之保護區係於民國 68 年之「變更臺南市主要計畫(通盤檢討)案」由未設定區變更為保護區，並於 94 年之「變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」由保護區及部分學校用地變更為住宅區及道路用地，本案經內政部第 612 次會決議暫予保留，俟依內政部都委會決議文辦理後再行核定，決議內容詳如表一。</p> <p>本府依內政部決議文辦理相關協調與細部計畫配置修正等工作。辦理情形對照表詳如表二內容所示。</p> <p>六、變更內容：</p> <p>本案變更內容除依地籍調整計畫範圍外，另變更保護區及部分「文小 38」用地為中密度住宅區及「4-33-14M」道路用地，變更內容明細表詳表三，變內容示意圖詳圖二，變更後內容示意圖詳圖三。</p> <p>七、實施進度及經費：</p> <p>本區未來將與臺南縣政府辦理跨縣市區段徵收作業，其中納入部分「4-33-14M」(仁和路)計畫道路涉及臺南縣土地部分，公設比不得小於</p> |
| 說明 | |

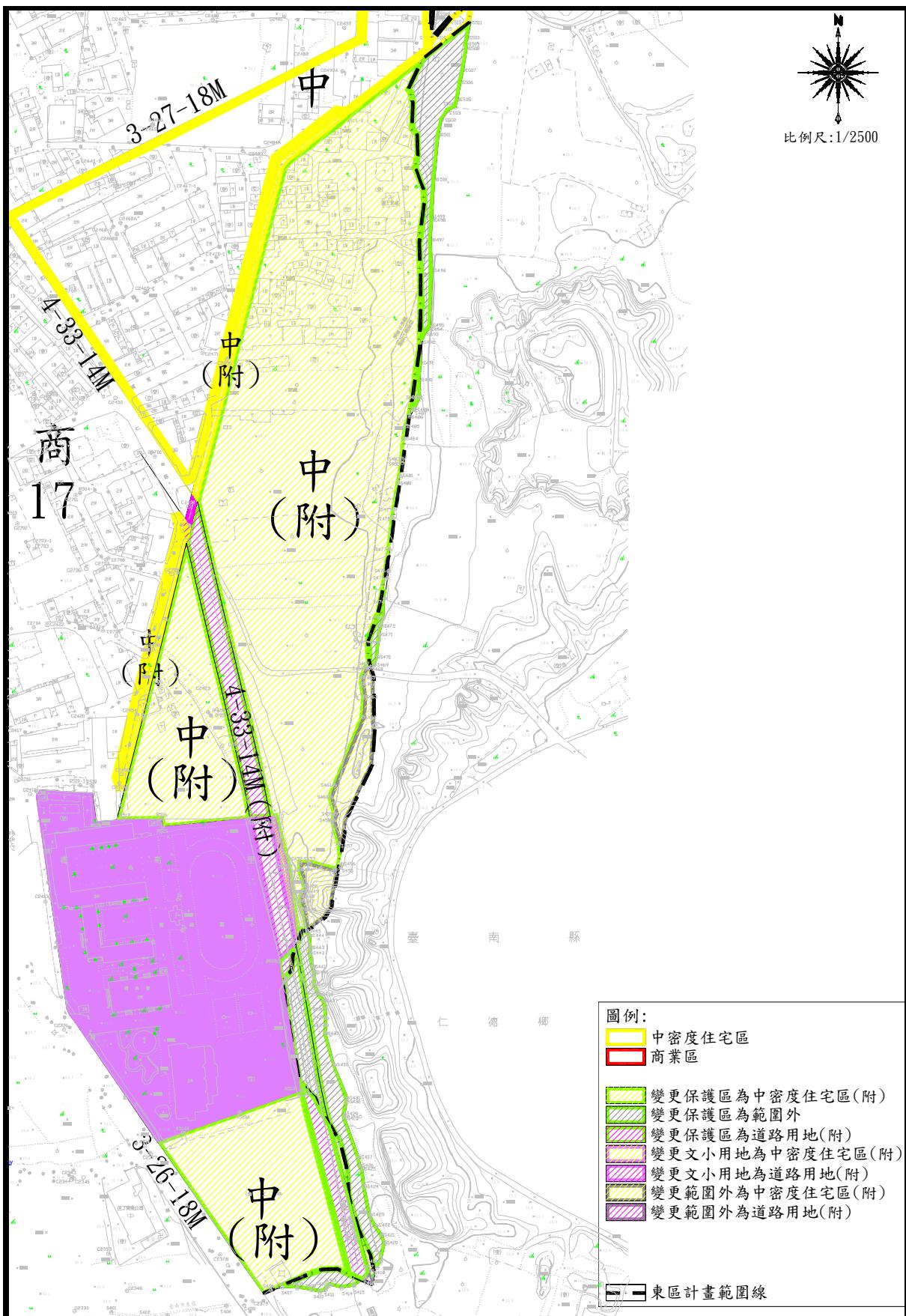
| | |
|--------|--|
| | <p>45%，且住宅區容積率應比照鄰近相同分區調降 10%。實施進度及經費詳如表四所示。</p> <p>八、公開展覽：</p> <p>(一) 本案經本府 95 年 8 月 31 日以南市都計字第 095116542980 號公告自 95 年 9 月 1 日起至 95 年 10 月 2 日止公開展覽三十天(刊登於 95 年 9 月 1~3 日之聯合報)。</p> <p>(二) 95 年 9 月 22 日上午 10 時於臺南市東區大智里活動中心。</p> <p>(三) 公開展覽期間計有一件公民或團體陳情意見。</p> <p>九、本案已完成都市計畫公展草案程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議，惟本案變更內容眾多、案情複雜，故組成專案小組詳加討論審查，自 95 年 12 月 27 日召開第 1 次專案小組會議，截至 96 年 2 月 1 日已開過 2 次專案小組會議。</p> <p>十、檢附資料</p> <p>(四) 圖一 計畫區位示意圖 (五) 圖二 變更內容示意圖 (六) 圖三 公開展覽變更後內容示意圖 (七) 圖四 專案小組修正變更後內容示意圖 (八) 表一 「變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」(暫予保留，俟依內政部都委會決議文辦理後再行核定部分) (九) 表二 內政部都委會審查意見與市府辦理情形對照表(暫予保留第三案) (十) 表三 「變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)(暫予保留第三案)案」變更內容明細表 (十一) 表四 實施進度及經費一覽表 (十二) 表五 人民或團體陳情意見綜理表</p> <p>十一、以上提請委員會審議。</p> |
| 專案小組決議 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案主要計畫除 4-33-14M 道路與區外道路銜接處，為使道路形狀完整，將西側三角形道路用地部分納入計畫範圍，但不列入區段徵收範圍，其餘同意照公開展覽方案通過。 2. 為加速打通仁和路以串連縣市交通系統，本區西側外之未開闢仁和路段請工務局配合加速徵收開闢。此點請納入變更明細表之其他說明欄。 |
| 市府研析意見 | <p>本案除以下幾點外，其餘建議照專案小組決議修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 表三附帶條件規定「住宅區容積率應比照鄰近相同分區調降 10%」部分，經地政局重新評估得知：「本區之容積率應比照周邊住宅區維持容積率為 200 %，實有其必要(分析見評估報告)」，故建議此部分附帶條件規定予以刪除。 1. 表五「逾人陳主 3 案」請提會討論。 |
| 市都委會決議 | <p>本案除以下幾點外，其餘照專案小組決議修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 表三附帶條件規定「住宅區容積率應比照鄰近相同分區調降 10%」部分，經地政局重新評估得知：「本區之容積率應比照周邊住宅區維持容積率為 200 %，實有其必要(分析見評估報告)」，故建議此部分附帶條件規定予以刪除。 2. 表五「逾人陳主 3 案」決議同意採納，決議內容詳該表「市都委會決議欄」。 3. 本案有關仁和路延伸線涉及臺南縣土地部分，請配合現況已徵收道路用地地籍酌予調整區段徵收範圍。 |



圖一 計畫區位示意圖







圖四 專案小組修正變更後內容示意圖

表一 「變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」(暫予保留，俟依內政部都委會決議文辦理後再行核定部分)

| 新編號 | 報部編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件或其他說明 | 內政部都委會決議文 |
|-----|------|-----------------------------|---|---|--|--|---|
| | | | 原計畫 | 變更後計畫 | | | |
| 三 | | 德高國小「文小38」東側保護區 (8.14公頃) | 中密度住宅區 (74810 m ²) 保護區 (79678 m ²) 計畫道路用地 (4868 m ²) 「文小38」學校用地 (1679 m ²) | 計畫道路用地 (1342 m ²) 中密度住宅區 (337 m ²) | 1. 為原東區德高厝地區之未設定區(相當於住宅區建蔽率百分之七十)，因空軍彈藥庫之設置而變更為保護區，惟該管制區於78年業已公告解除。且本府於辦理「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案」時，人民陳情變更為住宅區，但本市都委會及省都委會均未採納，後經查明該管制區確已解除，故依內政部都委會第393次會決議，另案依都市計畫法定程序變更都市計畫內容。 2. 仁和路(4-33-14M)打通穿越本區延伸至崇善路，以解決交通問題。 | 1. 未來以區段徵收辦理開發，公設比不得小於45%，且住宅區容積率應比照鄰近相同分區調降10%。 2. 有關仁和路涉及台南縣土地部分應協調台南縣同意一併納入辦理區段徵收。 | 本案除下列各點外，其餘准照市府核議意見通過。 1. 本案適合作為住宅區使用之理由，請補充納入計畫書敘明。 2. 本案擬以區段徵收方式開發者應依審查意見辦理，再行報部核定。 3. 細部計畫規劃時，道路交通系統應以直交為原則，盡量避免三叉路規劃。 4. 本案涉及都市計畫規劃及區段徵收部分，請市府與臺南縣政府密切協調處理。 |

註：上列面積僅供參考，實際面積依實際定樁測量為準。

表二 內政部都委會審查意見與市府辦理情形對照表(暫予保留第三案)

| 內政部都委會第612次會決議文 | 市府補充資料 |
|---------------------------------------|---|
| 本案除下列各點外，其餘准照市府核議意見通過。 | 德高地區保護區原為未設定區(相當於住宅區建蔽率70%)，因空軍彈藥庫之設置而變更為保護區，該管制區於78年業已公告解除，故為避免損及土地所有權人之權益及增加本區土地利用價值，故配合東側臺南縣未來住宅區之規劃及西側德高社區整體變更為住宅區。 |
| 1. 本案適合作為住宅區使用之理由，請補充納入計畫書敘明。 | 有關德高保護區區段徵收可行性評估報告經本府地政局民國95年7月31日南市地權字第09514525520號函說明，詳附件二內容所示。 |
| 2. 本案擬以區段徵收方式開發者應依審查意見辦理，再行報部核定。 | 本案經考量仁和路本身之聯絡功能與鄰近社區之路網結構，修正細部計畫配置內容，詳如附件一內容所示。 |
| 3. 細部計畫規劃時，道路交通系統應以直交為原則，盡量避免三叉路規劃。 | 遵照辦理，協調結果詳如附件一內容所示。 |
| 4. 本案涉及都市計畫規劃及區段徵收部分，請市府與臺南縣政府密切協調處理。 | |

表三 「變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)(暫予保留第三案)案」變更內容明細表

| 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件或 其他說明 | 專案小組 決議 | 市都委 會決議 |
|-----------------------|---|---|--|---|--|------------|
| | 原計畫 | 變更後計畫 | | | | |
| 部分「文小38(德高國小)用地及東側保護區 | 保護區 (8.51公頃) | 範圍外 (0.80公頃) | 1. 德高地區保護區原為未設定區(相當於住宅區建蔽率70%)，因空軍彈藥庫之設置而變更為保護區，該管制區於78年業已公告解除，故為避免損及土地所有權人之權益及增加本區土地利用價值，故配合東側台南縣未來住宅區之規劃及西側德高社區整體變更為住宅區。 2. 考量仁和路本身之聯絡功能，建議「4-33-14M」(仁和路)打通穿越本區延伸至崇善路，以解決地區交通問題。 3. 保護區東側配合現況地籍與學校用地分區界線調整計畫範圍，西側加入部分細部計畫「EL-2-10M」道路範圍，未來一併納入區段徵收範圍辦理開發。 | 1. 本案應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。 2. 本區未來以區段徵收辦理開發，公設比不得小於45%，且住宅區容積率應比照鄰近相同分區調降10%。 3. 有關仁和路涉及台南縣土地部分與台南縣一併辦理跨縣市區段徵收。 | 修正通過：正部4-33-14M道路與區域外道路銜接處之主要計畫。將西側道路用地部分納入計畫範圍，但不列入段徵圍。 | 照專案小組決議通過 |
| | | 中密度住宅區 (7.23公頃) | | | | |
| | | 「4-33-14M」道路用地 (0.48公頃) | | | | |
| | 「文小38」學校用地 (0.16公頃) | 「4-33-14M」道路用地 (0.13公頃) | | | | |
| | | 中密度住宅區 (0.03公頃) | | | | |
| | 範圍外 (0.23公頃) | 中密度住宅區 (0.23公頃) | | | | |
| | | 「4-33-14M」道路用地 (面積26m ² 略計) | | | | |
| | 中密度住宅區 (0.25公頃) | 中密度住宅區 (0.24公頃) | | | | |
| | 「4-33-14M」道路用地 (面積44m ² 略計) | 「4-33-14M」道路用地 (面積44m ² 略計) | | | | |

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 實施進度及經費一覽表

| 項目 | 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 |
|----------------|------------|--------|------|------|----|----------|------|--------|----------|----------------|-----------|
| | | 徵購 | 市地重劃 | 區段徵收 | 撥用 | 土地取得費用 | 整地費用 | 開發工程費用 | | | |
| 「4-33-14M」計畫道路 | 0.61 | | | ✓ | | — | 1242 | 1242 | 2484 | 台南市政府 | 依工程設計進度完成 |
| 總計 | 0.61 | — | — | — | — | — | 1242 | 1242 | 2484 | — | — |

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。

註2：開發經費得視實際開闢情況及開發單位財務狀況酌予調整。

表五 人民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及 陳情位置 | 陳情理由 | 建議變更內 容 | 市府研析意見 | 專案小 組決議 | 市都委 會決議 |
|------|--|--|------------------------------------|---|---|------------|
| 人陳主1 | 洪清水仁和段1257-1、1257-2地號土地 | 因仁和段1257-1、1257-2等2筆地號地主太多人，阻饒多，因而列入區段徵收，勿免造成困擾。 | 請將仁和段1257-1、1257-2等2筆地號土地列入區段徵收範圍。 | 併人陳主3案審議辦理。 | 併人陳主3案決議。 | 照專案小組決議通過 |
| 人陳主2 | 林峻安台南縣永康市忠勇街47號 | 1. 德高國小屬保護區部分宜併入區段徵收範圍內。 2. 或者將機關用地變更為德高國小以補原屬德高國小區段徵收後短少的面積及增加8米改為10米道路。 3. 列席都市計畫會。 | | 建議酌予採納。說明如下： 1. 有關德高國小涉及本案變更部分已納入區段徵收範圍共同負擔。 2. 有關機關用地用地調整並增加細部計畫道路寬度部分，併人陳主1案審議辦理。 3. 同意台端列席都市計畫委員會。 | 照市府研析意見通過 | 照專案小組決議通過 |
| 人陳主3 | 陳永祺仁和段1206、1206-1、1206-2、1206-3、1206-4、1206-5等六筆地號土地 | 前座落台南市東區仁和段1206地號土地(重測前為竹篙厝段76地號)遠在日據時期就有竹篙厝庄部落居民居住，至該土地經軍事用地被禁建至今，鈞府變更計畫以區段徵收方式開發，經細部計畫逕為分割後有部分土地並未納入區段徵收範圍內，造成該土地上之居民無法充分利用，及共有土地上居民之困擾，懇請鈞府准予原先仁和段1206地號土地經逕為分割後之土地一併納入(仁和段1206、1206-1、1206-2、1206-3、1206-4、1206-5等地號土地)。 | 請原先未逕為分割前仁和段1206地號土地全部納入區段徵收。 | 本案請參酌地政局所提下列分析意見後進行審議： 1. 因仁和段1206、1206-1、1206-4、1206-5及部份1206-3號等5筆土地之區域形狀不整，將造成畸零情形，若單純僅將上開土地納入，則未來分配土地時將造成無法抽籤分配及原範圍內土地所有權人分配公平性之問題。 2. 由於上開土地之土地所有權人眾多，本案僅部份地主提出意見，其他地主是否同意自身權益受損？尚不得知，且本提案除涉及其他共有人之權益，亦影響原保護區內之地主分配權益，試問有誰願意分配在一個形狀畸零且無法出入之土地上呢？ 3. 仁和段1206地號等5筆土地之使用分區有道路用地及低密度住宅區，若納入德高保區區段徵收之範圍，是否應變更原細部計畫？若是，則將影響本區之開發期程。 4. 基於上開多項不利之因素，建議如下： (1) 強烈建議勿將上開5筆土地納入區段徵收區，否則將造成分配及分配後面臨公平性與抗爭之嚴重後果。 (2) 上開土地建議維持原都市計畫，並請工務局逐年編列預算，進行計畫道路開闢徵收事宜，俾利當地土地所有權人得以開發利用。 (3) 另建議上開土地之土地所有權人亦得以都市更新或自辦市地重劃方式辦理土地開發。 | 不予以採納。 理由如下： 鑑於地政局詳細就陳情現況進行勘查後評估，本案如納入區段徵收範圍將有多項不利因素，然為研析意見)，為兼顧陳情之訴求，另案採市地重劃方式進行開發，並鼓勵陳情人自辦重劃。 | 照專案小組決議通過 |
| 人陳主4 | 劉芳明、劉方枰台南縣西港鄉劉厝村1鄰劉厝2號 | 所有德高段287-3(8平方公里)地號土地請查明並納入區段徵收變更為住宅區，保護土地所有人權利。 | 將所有德高段287-3地號土地納入區段徵收變更為住宅區。 | 查德高段287-3地號土地目前使用分區為學校用地，且德高國小表示仍有使用需求，故建議該筆土地依原主要計畫規定採徵收方式開闢。 | 照市府研析意見通過 | 照專案小組決議通過 |

表五 人民或團體陳情意見綜理表（續）

| 編號 | 陳情人及 陳情位置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 市府研析意見 | 專案小組 決議 | 市都委 會決議 |
|------------|---|--|--|--|-------------------|--------------------|
| 逾人 陳主 1 | 吳清心 台北市 10699 第 82 之 82 郵政 信箱 | 查本案主要工程費不外乎德高國小東側仁和路段之闢建，其面積不但占整條道路之 40%，工程費約占 70% 以上(因該路段地型較低，工程費較高)，依目前貴府之計畫，該校公共設施(尤仁和路延長段)之土地及興建費用，對鄰地地主非常不公平，請速不須分擔道路用地亦不須工程費用，單由鄰地之小市民來負擔，該校徒坐享其成，對小市民洵為不公，實非得宜。 | 德高國小未合理分擔公共設施(尤仁和路延長段)之土地及興建費用，對鄰地地主非常不公平，請速變更分擔辦法事宜。 | <p>本案請參酌地政局所提下列分析意見後進行審議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本市德高國小參與「德高保護區區段徵收」案，依區段徵收相關法令規定(土地徵收條例第 43 條)，區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為第 44 條第一項第二款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。 土地徵收條例第 44 條第一項第二款規定：道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。 所以，德高國小預定地屬區段徵收區範圍內之土地(計 1454 m²)，仍須負擔開發費用(約 1014 m²)，其中現況已做道路使用之公有土地(計 440 m²)，則依規定無償撥用登記為台南市政府管理。 | 併人陳主 2 案決議。 | 照專案小組決議通過。 |
| 逾人 陳主 2 | 林峻安 台南縣永康市忠勇街 47 號 | | | <p>酌予採納，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 有關機關用地納入區段徵收之說明併人陳細 1 案辦理。 有關二之 1 涉及學校用地部分併人陳主 2 案審議辦理；另有關二之 2 涉及北面學校用地公開出售部分併人陳細 4 案審議辦理。 有關區外非本區段徵收之土地併人陳主 3 案審議辦理。 有關區外仁和路開闢問題併第一次專案小組決議第四點「請工務局配合加速徵收開闢」辦理。 | 照市府研 析意見通 過 | 照專案小組決議通過。 |
| 逾人 陳主 3 | 台南市東區德高國民小學 | 目前學校北邊設立鞦韆、爬竿及波浪式攀爬架等訓練學生手腳協調的器材，距離校地邊後，在學校北邊設立竹籬約 1~2 公尺。因連接社區之通學步道，讓仁和路及自由路方向學生通學時無法由目前校地提供足夠空間。 | 本校擬申請拉直學校北邊校界，以利未來仁和路往南延伸後，在學校北邊設立竹籬約 1~2 公尺。因連接社區之通學步道，讓仁和路及自由路方向學生通學更方便、更安全。 | <p>建議同意採納，理由如下：</p> <p>考量德高國小本次已有部分東側學校用地變更作為道路用地使用，為補足校區之完整性及未來學生通學之方便、安全性，同意北側之校界拉直。</p> | | 照市府研 析意見通 過。 |

臺南市都市計畫委員會第 258 次委員會議審議案 第 4 案

| | |
|----|--|
| 案名 | 擬定臺南市東區(德高地區原保護區及部分文小用地為中密度住宅區)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="padding-left: 2em;">都市計畫法第 22、23 條。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p style="padding-left: 2em;">東區都市計畫通盤檢討原僅包含東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫通盤檢討，然為推動落實「臺南市綜合發展計畫」中各行政區發展計畫之執行，故改為擴大辦理行政區通盤檢討作業。東區都市計畫通盤檢討涉及主要計畫業已於民國 94 年 12 月 26 日公告發布實施，另涉及細部計畫部分(第一階段)業已於民國 95 年 2 月 10 日公告發布實施。</p> <p style="padding-left: 2em;">其中主要計畫針對暫予保留第三案德高保護區變更為住宅區部分，因市府陸續與臺南縣政府召開數次協調會議，共同商討未來跨縣市區段徵收及細部計畫配置等相關事宜，故依 95 年 7 月 21 日「研商臺南市東區德高保護區變更都市計畫涉及縣有土地作業協調會」會議結論指出，為使區段徵收具體可行，針對仁和路打通涉及臺南縣土地部分，臺南縣政府同意同步配合辦理變更，並將部分道路用地納入區段徵收範圍一併辦理跨縣市區段徵收，故依歷次都委會決議內容及相關協調會結論擬定細部計畫配置內容，藉此提高本區土地利用之價值，並增加開發之可行，期使本區土地能早日開發完成。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p style="padding-left: 2em;">本案計畫範圍為位於臺南市東區東南側「文小 38」(德高國小)旁之保護區，基地西側與中密度住宅區為界，東側及南側與臺南縣為界，本次擬定都市計畫之範圍包含德高地區原保護區及部分文小用地，計畫面積約為 83,653 平方公尺。</p> <p>五、實質計畫：</p> <p>(一) 計畫範圍</p> <p style="padding-left: 2em;">本案擬定都市計畫範圍約為 83,653 平方公尺。區段徵收範圍納入部分「4-33-14M」臺南縣土地範圍內之道路用地，故區段徵收範圍面積約 86,267 平方公尺。</p> <p>(二) 計畫人口</p> <p style="padding-left: 2em;">依「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」所規定之中密度住宅區人口密度每公頃 350 人之規定推估本區未來之計畫人口約為 1,660 人。$[4.7448(\text{公頃}) \times 350(\text{人}/\text{公頃}) = 1,661(\text{人})]$ 計畫人口訂為 1,660 人]</p> <p>(三) 土地使用計畫</p> <p style="padding-left: 2em;">劃設 47,448 平方公尺之第二種中密度住宅區，佔擬定都市計畫範圍面積之 56.73%，佔區段徵收範圍面積之 55%，細部計畫內容配置圖詳如圖二，土地使用面積綜理表詳如表一。</p> <p>(四) 公共設施計畫</p> |

本案擬定都市計畫範圍內所劃設之公共設施用地計有一處機關用地、三處公兒用地、三處綠地及道路用地，面積約為 33,716 平方公尺，佔擬定都市計畫面積之 43.27%，佔區段徵收範圍面積之 45%；其中機關用地供未來臺南市環保局使用。各項公共設施內容明細詳如表二所示。

(五) 交通運輸計畫

本案主要道路系統係以南北向之「4-33-14M」（仁和路）與「EL-1-14M」為主，次要道路由 8~12M 構成，其中以 12 米之道路銜接東側臺南縣土地未來所規劃之主要道路系統，其餘則配合鄰近既成社區之道路系統規劃 8 公尺之次要道路，未來配合建築退縮，將可形成良好之行車動線及景觀。

六、事業及財務計畫：

(一) 開發方式

本區未來將以區段徵收方式辦理開發，公設比不得小於 45%（含臺南縣土地），且住宅區容積率應比照鄰近相同分區調降 10%。未來本案開發關於「4-33-14M」（仁和路）計畫道路打通涉及臺南縣土地部分，臺南縣政府已同意配合辦理跨縣市區段徵收作業，事業及財務計畫內容詳如表三。

(二) 公共設施比例

本案未來開發將與臺南縣政府辦理跨縣市區段徵收作業，並納入部分「4-33-14M」道路用地涉及臺南縣土地部分，納入後總面積約為 8.63 公頃，公設比為 45%，區段徵收範圍面積綜理表詳表四，區段徵收範圍圖詳圖四。

七、公開展覽：

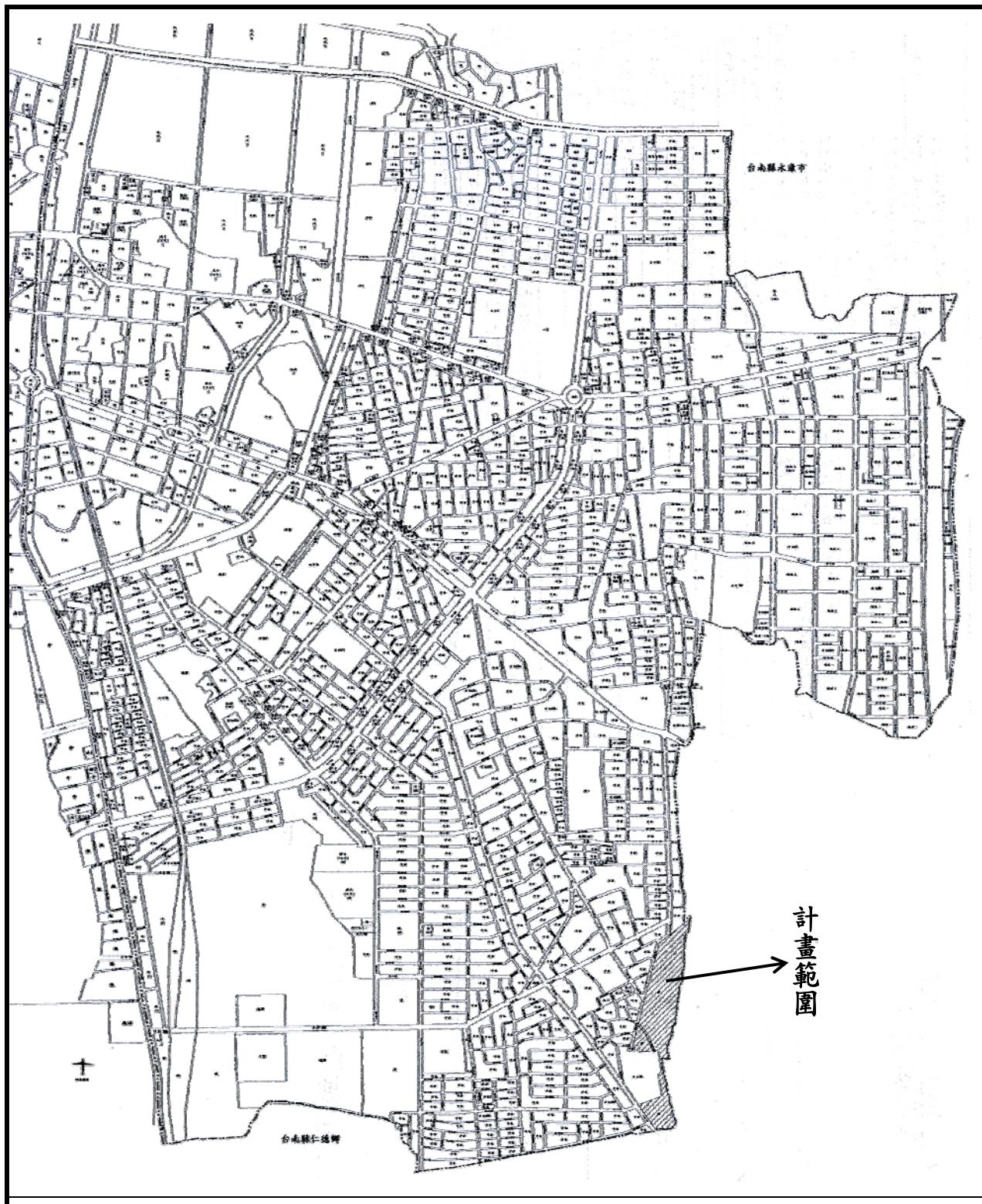
- (一) 本案經本府 95 年 8 月 31 日以南市都計字第 09516542990 號公告自 95 年 9 月 1 日起至 95 年 10 月 2 日止公開展覽三十天（刊登於 95 年 9 月 1~3 日之聯合報）。
- (二) 95 年 9 月 22 日上午 10 時於臺南市東區大智里活動中心。
- (三) 公開展覽期間計有 件公民或團體陳情意見。

八、本案已完成都市計畫公展草案程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議，惟本案變更內容眾多、案情複雜，故組成專案小組詳加討論審查，自 95 年 12 月 27 日召開第 1 次專案小組會議，截至 96 年 2 月 1 日已開過 2 次專案小組會議。

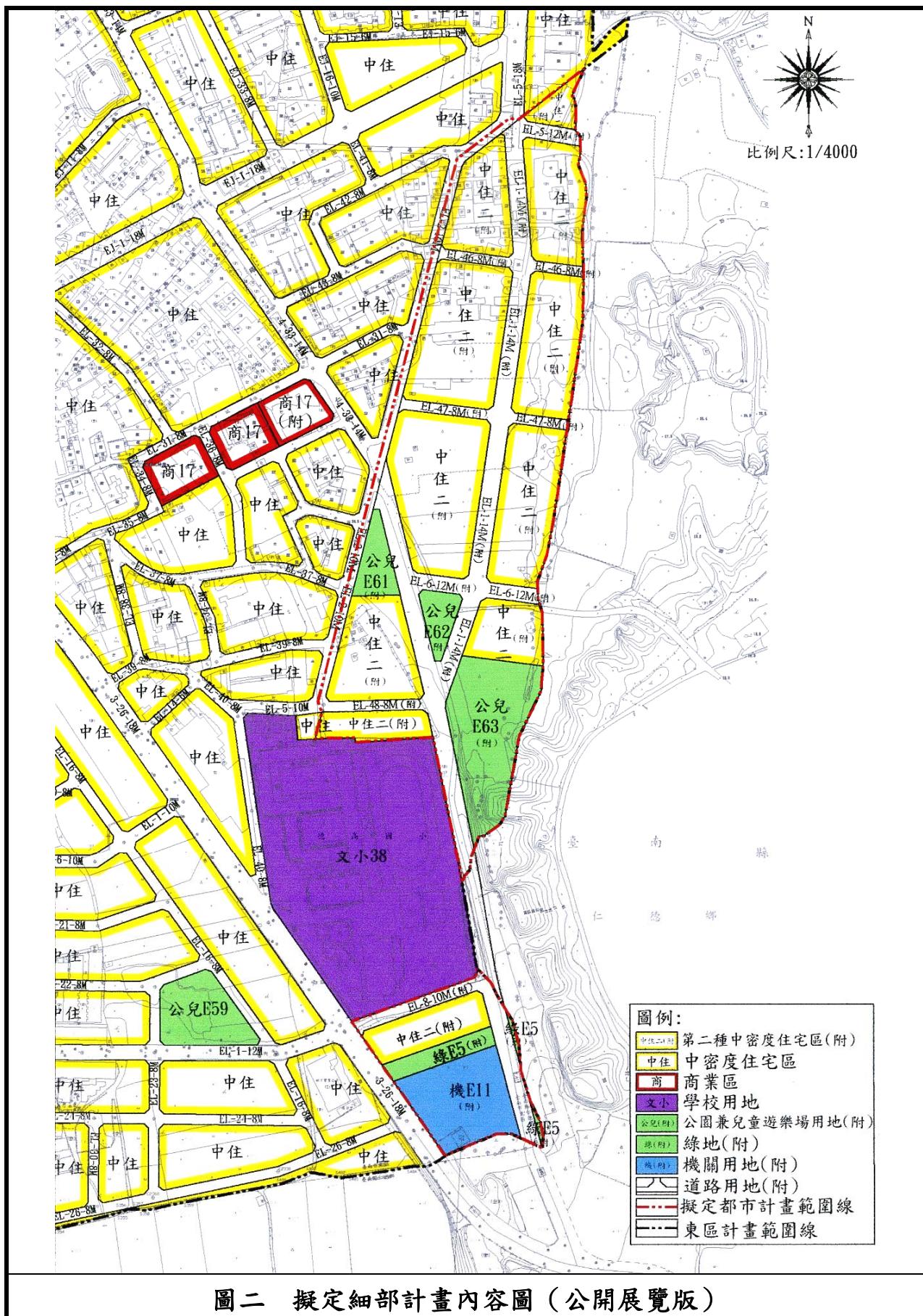
九、檢附資料

- (一) 圖一 計畫區位示意圖
- (二) 圖二 擬定細部計畫內容圖（公開展覽版）
- (三) 圖三 擬定細部計畫內容圖（專案小組修正版）
- (四) 圖四 區段徵收範圍示意圖
- (五) 表一 土地使用面積綜理表（專案小組修正版）
- (六) 表二 公共設施用地明細表（專案小組修正版）
- (七) 表三 事業及財務計畫內容一覽表（專案小組修正版）
- (八) 表四 區段徵收範圍面積綜理表（專案小組修正版）
- (九) 表五 土地使用分區管制要點綜理表

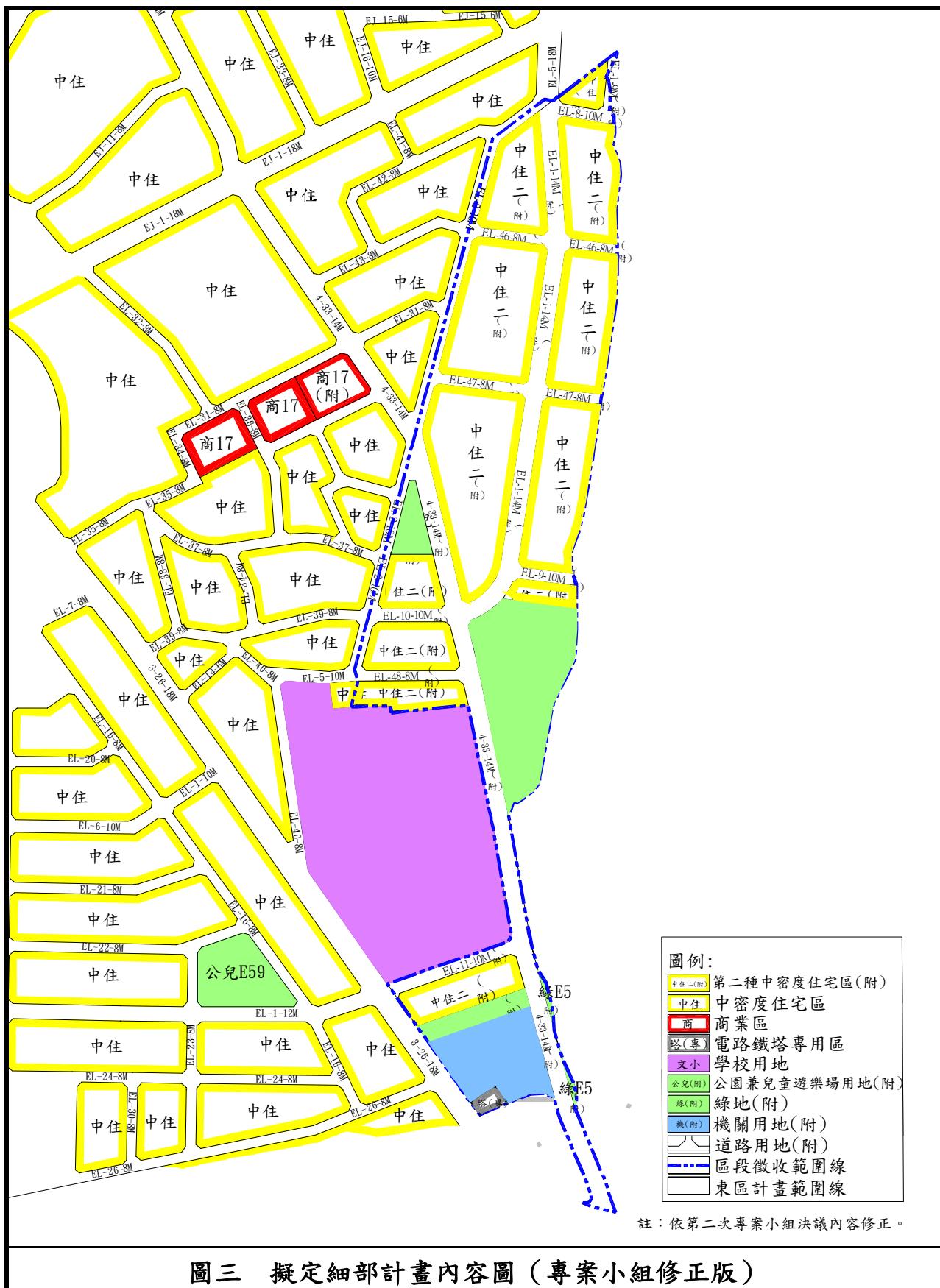
| | |
|--------|--|
| | (十)表六 人民或團體陳情意見綜理表 十、以上提請委員會審議。 |
| 專案小組決議 | <ol style="list-style-type: none"> 1. EL-1-14M 與 4-33-14M 道路系統銜接處，採直交為原則，避免斜交造成過於銳角的街廓。 2. 公兒用地採集中劃設，並兼具街角廣場之功能。 3. 原公展 EL-6-12M 道路，道路寬度配合整體公設比酌予調整為 10 米，道路位置亦配合既成道路調整南移（此節另請臺南縣政府再研商是否可再進一步南移以利本道路與南側崇善路、仁和路口銜接）。 4. 北側依縣市協調會議決議內容，新增 EL-1-9M 細部計畫道路以串連南北向交通。 5. 配合公設比限制，酌予調整部分東西向道路寬度為 8 米。 |
| 市府研析意見 | <p>本案除以下幾點外，其餘建議照專案小組決議修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 表五「第七條」經都發局查核後建議修正如下：本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「臺南市東區都市設計準則」之「一般都市設計審議地區」規定辦理。 2. 表六「人陳細 6 案」經地政局評估「本區之容積率比照周邊住宅區維持容積率為 200%，實有其必要」，故本案建議「酌予採納」。 3. 表六「人陳細 7 案」經地政局評估「…維持原計畫與 EL-8-10M 相交 90 度，原土地所有權人於分配土地時較易整體規劃。…」（詳附件一）故本案建議「同意採納」。 4. 表六「逾人陳細 1 案」、「逾人陳細 2 案」請提會審議。 |
| 市都委會決議 | <p>本案除以下幾點外，其餘照專案小組決議修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 表五「第七條」決議修正通過，決議內容詳該表「市都委會決議欄」。 2. 表六「人陳細 3 案」、「人陳細 6 案」、「人陳細 7 案」、「逾人陳細 1 案」、「逾人陳細 2 案」經委員會審議，各案決議內容詳該表「市都委會決議欄」。 |

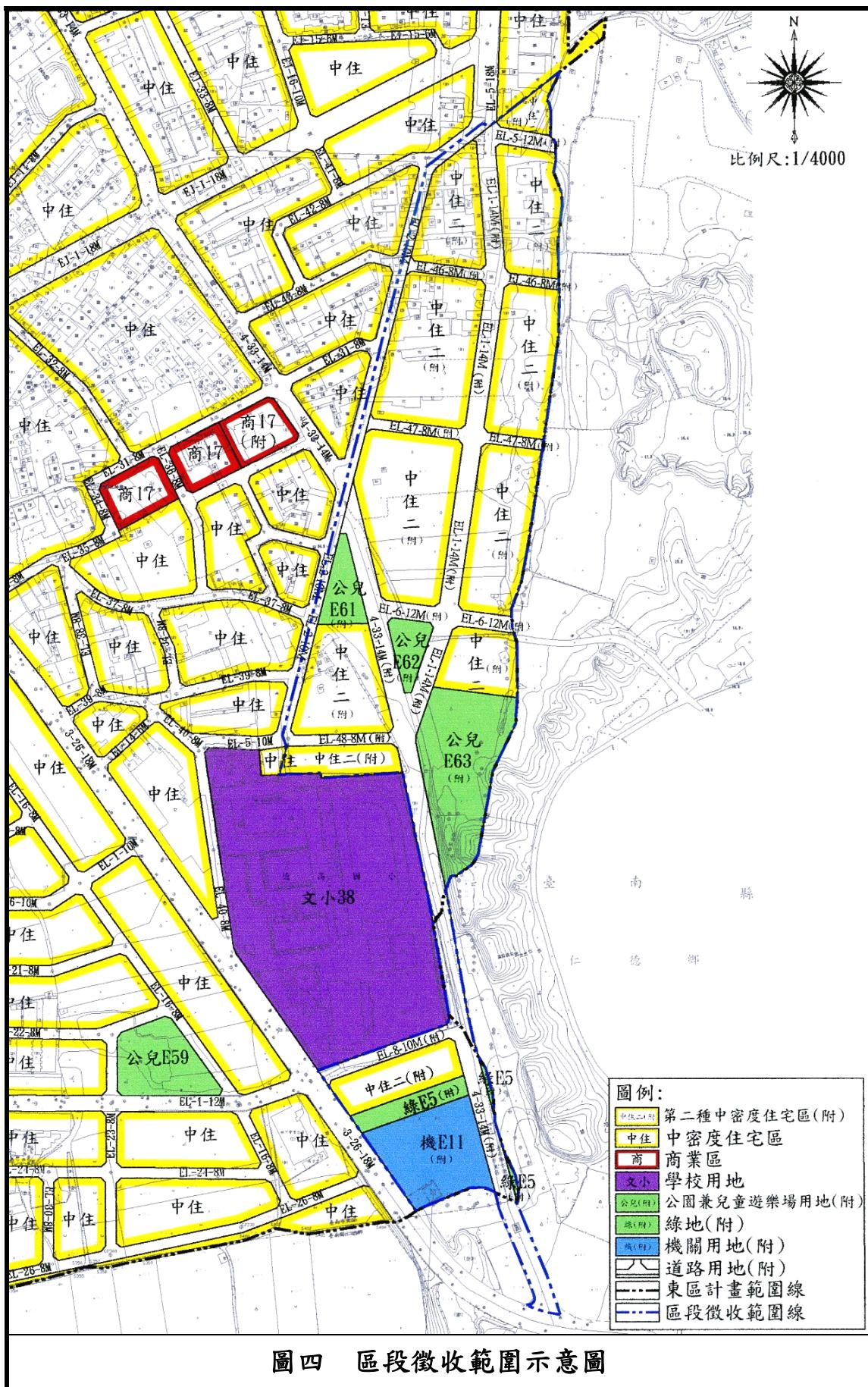


圖一 計畫區位示意圖



圖二 擬定細部計畫內容圖（公開展覽版）





表一 土地使用面積綜理表（專案小組修正版）

| 項目 | 擬定都市計畫範圍 | | 區段徵收範圍 ^(註2) | |
|-----------|---------------------|--------|------------------------|--------|
| | 面積(m ²) | 比例(%) | 面積(m ²) | 比例(%) |
| 第二種中密度住宅區 | 47,119 | 56.33 | 47,119 | 54.62 |
| 電路鐵塔專用區 | 327 | 0.39 | 327 | 0.38 |
| 公共設施用地 | 綠地 | 1,544 | 1.85 | 1,544 |
| | 機關用地 | 4,637 | 5.54 | 4,637 |
| | 道路用地 | 20,006 | 23.92 | 22,620 |
| | 公兒用地 | 10,020 | 11.98 | 10,020 |
| | 小計 | 36,207 | 43.28 | 38,821 |
| 總計 | | 83,653 | 99.61 | 86,267 |
| | | | | 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. 區段徵收範圍含部分「4-33-14M」（仁和路）道路用地涉及臺南縣土地部分。

表二 公共設施用地明細表（專案小組修正版）

| 項目 | 面積(m ²) | 備註 |
|---------------------------|---------------------|-----------|
| 「機E11」機關用地 | 4,637 | 供臺南市環保局使用 |
| 公共設施用地 ^(註1) | 公園兼兒童遊樂場用地 公兒E61 | 1,133 |
| | 公兒E62 | 8,887 |
| | 小計 ^(註2) | 10,020 |
| 「綠E5」綠地 ^(註2) | 1,544 | — |
| 道路用地 | 20,006 | — |
| 總計 | 36,207 | — |

註：1. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 16 條規定；兒童遊樂場以每千人 0.08 公頃為準計算：本計畫劃設 1.0020 公頃 > 法令規定 0.1328 公頃 ($1.66 \times 0.08 = 0.1328$)。
 2. 本案公兒用地與綠地之面積佔擬定都市計畫面積之 13.82%，超過「都市計畫法」第 45 條不得低於 10%之規定。

表三 事業及財務計畫內容一覽表（專案小組修正版）

| 項目 | 面積 (m ²) | 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 購 | 市 地 重 劃 | 區 段 徵 收 | 撥 用 | 土地 取 得 費 用 | 整 地 費 用 | 開 發 工 程 費 用 | 合 計 | | | |
| 道路用地 | 20,006 | | | ✓ | | — | 1000 | 3000 | 4000 | 台南市政府 | 依工程設計 進度完成 | 納入區段徵 收共同負擔 |
| 機關用地 | 4,637 | | | ✓ | | — | 1159 | 1159 | 2318 | 台南市政府 | 依工程設計 進度完成 | 納入區段徵 收共同負擔 |
| 公兒用地 | 10,020 | | | ✓ | | — | 376 | 1127 | 1503 | 台南市政府 | 依工程設計 進度完成 | 納入區段徵 收共同負擔 |
| 綠地 | 1,544 | | | ✓ | | — | 58 | 174 | 232 | 台南市政府 | 依工程設計 進度完成 | 納入區段徵 收共同負擔 |
| 總計 | 36,207 | — | — | — | — | — | 2593 | 5460 | 8053 | — | — | — |

註 1：本表之面積依實際測量成果為準。

註 2：開發經費得視實際開闢情況及開發單位財務狀況酌予調整。

表四 區段徵收範圍面積綜理表（專案小組修正版）

| 項目 | | 面積(m ²) | 比例(%) |
|----------------|------|---------------------|--------|
| 第二種中密度住宅區 | | 47,119 | 54.62 |
| 電路鐵塔專用區 | | 327 | 0.38 |
| 公共設 施用 地 | 綠地 | 1,544 | 1.79 |
| | 機關用地 | 4,637 | 5.38 |
| | 道路用地 | 22,620 | 26.22 |
| | 公兒用地 | 10,020 | 11.62 |
| | 小計 | 38,821 | 45.00 |
| 總計 | | 86,267 | 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。

表五 土地使用分區管制要點綜理表

| 土地使用分區管制要點條文內容 | | | | 市府研 析意見 | 專案小 組決議 | 市都委 會決議 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|----------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|--|----------------------|---------------------|-------------------------------------|-----|-----------------|----------------------|----------------------|----|-----|---|----------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------|---|----------------------|----------------------|-------------------------------------|-----|----------|----------|--|--|--|--|--|--|--|------------------|-------------------|-------------------|
| 壹、總則 <p>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。</p> <p>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。</p> | | | | 建議照 案 通 過。 | 照市府 研析意 見通過 | 照專案 小組決 議通過 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 貳、建蔽率及容積率 <p>第三條：本計畫區內第二種中密度住宅區及各項公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種中密度住宅區(中住二)</td> <td>60</td> <td>180</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>45</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 使用項目 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 備註 | 第二種中密度住宅區(中住二) | 60 | 180 | | 機關用地 | 60 | 250 | | 公園兼兒童遊樂場用地 | 15 | 45 | | | | | 建議照 案 通 過。 | 照市府 研析意 見通過 | 照專案 小組決 議通過 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 使用項目 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第二種中密度住宅區(中住二) | 60 | 180 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機關用地 | 60 | 250 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 15 | 45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 參、建築物附設停車空間標準 <p>第四條：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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>建築物用途</th> <th>應附設汽車 車位</th> <th>應附設機車 車位</th> <th>應附設裝卸 車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一類</td> <td>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</td> <td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)</td> </tr> <tr> <td>第二類</td> <td>住宅、集合住宅等居住用途建築物</td> <td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>第三類</td> <td>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</td> <td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)</td> </tr> <tr> <td>第四類</td> <td>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</td> <td>樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 3000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)</td> </tr> <tr> <td>第五類</td> <td>前四類以外建築物</td> <td colspan="3">同第四類之規定。</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> | 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。 | | | | | | | | 建議照 案 通 過。 | 照市府 研析意 見通過 | 照專案 小組決 議通過 |
| 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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

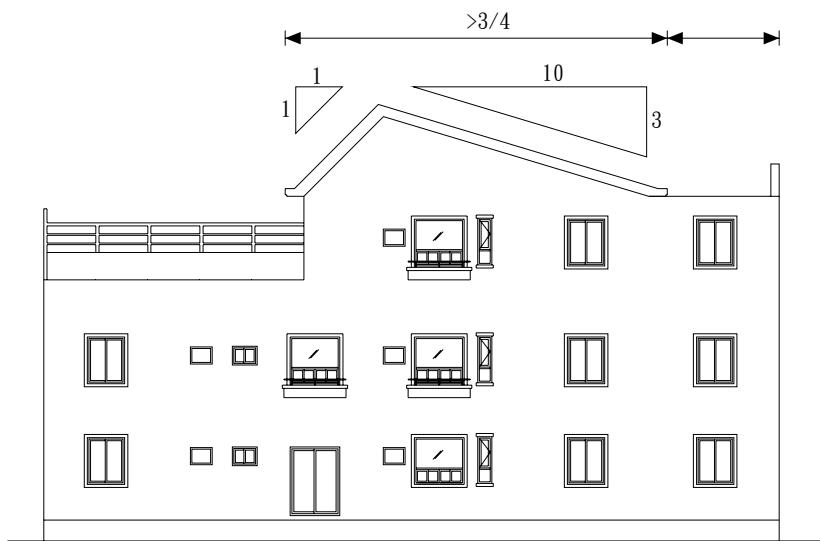
表五 土地使用分區管制要點綜理表(續一)

| 土地使用分區管制要點條文內容 | | 市府研 析意見 | 專案小 組決議 | 市都委 會決議 | | | | | |
|--|---|------------|------------|--|--------|---|--|-----------|-----------|
| <p>肆、退縮建築及相關規定</p> <p>第五條：本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理。</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>第二種中密度住宅區</td> <td>住宅區應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自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 1.5 公尺寬之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>住宅區以外之其他公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自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 公尺寬之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。</td> </tr> </tbody> </table> | 分區及用地別 | 退縮建築規定 | 第二種中密度住宅區 | 住宅區應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自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 1.5 公尺寬之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。 | 公共設施用地 | 住宅區以外之其他公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自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 公尺寬之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。 | 為提供更寬廣人行空間，將「1.5 公尺寬之無遮簷人行道」酌予修正為「2.5 公尺寬之無遮簷人行道」。 | 照市府研析意見通過 | 照專案小組決議通過 |
| 分區及用地別 | 退縮建築規定 | | | | | | | | |
| 第二種中密度住宅區 | 住宅區應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自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 1.5 公尺寬之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。 | | | | | | | | |
| 公共設施用地 | 住宅區以外之其他公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自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 公尺寬之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。 | | | | | | | | |

伍、相關獎勵

第六條：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 10-1 所示)

- 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。
- 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。



建議照案
通研析意見
市府小組決
專案通過議過

斜屋頂斜面坡度底高比示意圖

表五 土地使用分區管制要點綜理表(續二)

| 土地使用分區管制要點條文內容 | 市府研析意見 | 專案小組決議 | 市都委會決議 |
|--|---|---|---|
| <p>陸、其他</p> <p>第七條：本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「臺南市東區都市設計審議規範」之規定辦理。</p> <p>第八條：本要點無規定者，適用其他有關法令規定。</p> | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正理由： 為減少後續執行疑義，酌予修正第七條文字內容，俾趨完備。</p> <p>三、修正內容如下： 第七條：本計畫建築基地應辦理都市設計審議，各項開發建築行為應依「臺南市東區都市設計審議規範」之規定辦理。</p> | <p>本案授權都發局再查核本案是否適用「台南市東區都市設計審議規劃」之規定，如有不適當需修正處，再提大會審議辦理。</p> | <p>一、修正通過</p> <p>二、修正理由： 為減少後續執行疑義，酌予修正第七條文字內容，俾趨完備。</p> <p>三、條文內容經都發局查核後建議修正如下： 第七條：本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「臺南市東區都市設計準則」之「一般都市設計審議地區」規定辦理。</p> |

表六 人民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 市府研析意見 | 專案小組決議 | 市都委會決議 |
|------|-------------------------------|---|--|--|--|--|
| 人陳細1 | 林峻安 台南縣永康市忠勇街47號 | 機關用地為何納入區段徵收負擔比例？ | 機關用地作公兒用地等其他公共設施使用，以提升環境品質。 | 由於陳情人已於逾人陳主2另作補充說明，並建議機關用地納入區段徵收之理由應詳加說明，故本案併人陳主2案決議。 | 照市府研析意見通過 | 照專案小組決議通過 |
| 人陳細2 | 李家和 台南市府前一街109巷3號 | 1. 德東街銜接至仁德路段，位德高國小南側只規劃為10米寬，但德東街有12米寬，為因應未來道路銜接及交通需求，位德高國小南側之10米道路，宜變更為12米寬。 2. 自由路往南延伸，直線與仁和路相銜接，且旁邊有一條東西向的巷道相交叉，容易形成三叉路口，因此未來容易產生交通意外事故，因此自由路宜直接再向南延伸，再與仁和路於德高國小東側圍牆旁相銜接，比較不易產生交通意外事件。 | 同左。 | 1. 有關細部計畫道路寬度增加部分，涉及整體公共設施規劃及比例之方案調整，提請委員會討論。 2. 本案路口如南延至德高國小南側，因該地區有地形高差問題，較不可行，故建議不予採納。惟本次公展方案業已將此節納入考量並盡量減少交通衝擊。 | 1. 第一點不予採納。說明如下：考量整體公共設施比例限制，本細部計畫道路仍維持10米。 2. 第二點照市府研析意見通過。 | 照專案小組決議通過 |
| 人陳細3 | 台電公司嘉南供電區營運處 台南縣新營市太子路137號 | 請 貴府於本計畫土地使用管制規定內註明「機E11」得容許供輸電鐵塔及地下管路使用。 | 1. 貴府擬變更上揭細部計畫南側原「中密度住宅區」為「第二種中密度住宅區」、「綠E5」及「機E11」用地，其中本公司69仟伏台南-保安#1輸電線路連接站用地位於變更後「機E11」用地內。 2. 上述連接站為供應保安工業區用電主要線路之支持物，有其存在之必要。 | 配合台電供電確有必要性，建議台電提供確切面積需求於會中討論。 | 同意採納。 採納理由： 配合台電供電確有必要性，且現況已作電塔使用，同意依現有圍牆範圍設置「電路鐵塔專用區」，並配合於土地使用分區管制要點訂定相關管制內容。 | 照專案小組決議修正通過 修正說明如下： 計畫圖請確實依照實際使用範圍劃設電路鐵塔專用區。 |

表六 人民或團體陳情意見綜理表(續一)

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 市府研析意見 | 專案小組決議 | 市都委會決議 |
|------|--------------------------------|-----------------------|---|--|---|-----------|
| 人陳細4 | 德高國小 台南市崇善路 1155 號 | 確定學校四周邊界。 | 1. 287-3 學校用地，申請回歸學校保管使用，以供教學所需。 2. 學校東面坡坎地，維持目前學校使用現況，非學校目前使用部分，申請移撥市府。 3. 校門口警衛室旁 291-1 和 291，請求鑑界，若學校目前使用現況使用到 291-9 之國有財產局土地，希望能徵收劃分為學校保管，以供教學之用。 4. 北面 287-2、286-4 未定界，申請鑑界，目前學校暫無使用計畫，希望能移撥市府保管。 | 酌予採納。 說明如下： 1. 有關德高段 287-3 學校用地配合德高國小實際教學需求，建議維持原計畫。 2. 有關陳情建議第 2~4 點之鑑界事宜，請德高國小另洽地政事務所辦理，如後續涉及都市計畫變更部分，再檢具相關資料送本府辦理。 | 照市府研析意見通過 | 照專案小組決議通過 |
| 人陳細5 | 劉芳明、劉方枰 台南縣西港鄉劉厝村 1 鄰劉厝 2 號 | 增開道路隔離學校，以利環境安靜及交通便利。 | 建議所有德高段 286、2862、2863、287-1、293-3 號土地毗鄰德高國小位置，建議增開 8M 計畫道路。 | 本案增設道路將涉及整體公共設施規劃及比例之方案調整，提請委員會討論。 | 不予採納。 理由如下： 考量整體交通系統之連貫以及未來區段徵收配地之可行性，德高國小北側已規劃由區外 EL-5-10M 道路往西延伸規劃一條 8M 細部計畫道路，故本計畫道路已無增設之必要。 | 照專案小組決議通過 |

表六 人民或團體陳情意見綜理表(續二)

| 編號 | 陳情人及 陳情位置 | 陳情理由 | 建議變 更內容 | 市府研析意見 | 專案小組決議 | 市都委會決議 |
|------|--|--|------------|--|---|--|
| 人陳細6 | 吳清心 台北市 10699 郵政 第 82 之 82 號信箱 | <p>1. 查 貴府 96 年 1 月 29 日所附圖說 德高國小北側街廓深度深達 90 公尺！各建築單位皆成細條狀，顯不宜興建房屋。又本保護區亦僅區區 8 公頃之大，中間竟夾有 3.48 公頃德高國小，不須分擔開發成本，徒坐享其成，顯失公平！</p> <p>2. 查 貴府 96 年 1 月 29 日所附計劃書，容積率僅 190% 比鄰區少 10%，不但非常不公平，乃本區被空軍強行佔用數十年，政府未予補償，如今反受較差之待遇，又本案既採大街廓之規劃，容積率宜定為 500%。</p> <p>3. 查 貴府 96 年 1 月 29 日所附圖說 德高國小北側 20 公尺範圍內之區域東邊無道路規劃，顯無法興建房屋，懇請儘速修正。</p> | 同左。 | <p>1. 有關街廓深度達 90 公尺不宜興建房屋部分，請提會討論；另有關德高國小納入區段徵收範圍部分併入陳主 2 案審議辦理。</p> <p>2. 有關容積率建蔽率之訂定，係依據內政部都市計畫委員會第 612 次會議內容辦理。</p> <p>3. 陳情區位非本案計畫範圍，建議併鄰近土地合併開發或納入下次通盤檢討辦理。</p> | <p>酌予採納。 理由如下： 1. 有關德高國小北側街廓深度太深不宜興建房屋，經整體考量公設比及道路系統後，同意由區外 EL-5-10M 道路往西延伸規劃一條 8M 細部計畫道路。</p> <p>2. 德高國小納入區段徵收部分併入陳主 2 案決議。</p> <p>3. 有關容積率提高部分，經地政局財務可行性評估後，建議本案容積率確有提高之必要，建議比照周邊住宅區維持容積率 200%。</p> | 照專案小組決議通過 |
| 人陳細7 | 台南市政 府都發局 | 依 96 年 1 月 4 日召開「本縣仁德鄉崁腳段附近縣市交界界定協商會」會議紀錄決議內容：有關縣、市道路系統整合部分，顧及縣、市交通流暢，縣、市雙方原則同意盡力達成縣市道路之銜接，必要時並配合辦理都市計畫之變更。 | 同左。 | <p>建議採納，內容如下：</p> <p>規劃配置除配合未來臺南縣未來道路銜接外，另於計畫區北側新增一 9M 計畫道路，俾利未來銜接東門路。</p> | <p>本案請地政局就區段徵收土地分配方式再行評估新增道路可否沿保護區西北側邊界規劃，再提大會討論。</p> | <p>一、酌予採納。 二、理由如下： 1. 規劃配置除配合未來臺南縣未來道路銜接外，另於計畫區北側新增一 9M 計畫道路，俾利未來銜接東門路。</p> <p>2. 經地政局評估「…維持原計畫與 EL-8-10M 相交 90 度，原土地所有權人於分配土地時較易整體規劃。…」(詳附件一)故本案道路路型維持原 90 度直角規劃，不改採沿保護區西北側邊界規劃。</p> <p>三、修正說明： 併「逾人陳細 2」決議調整計畫道路寬度為 8 米。</p> |

表六 人民或團體陳情意見綜理表(續三)

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 市府研析意見 | 專案小組決議 | 市都委會決議 |
|-------|---|---|--------|---|--|--|
| 逾人陳細1 | 吳清心 台北市 10699 郵政第 82之 182號信箱 | 1.查計畫道路L-5-10主要計畫為住宅區用地並非保護區，且96年度公告現值為12,364元/平方公尺(德高段284-17)，鄰地保護區公告現值為4,000元/平方公尺(德高段284)，本次區段徵收上揭兩種區別、兩種現值之土地擬為同一比率分配，顯然對前者土地所有人非常不公平，請速重新擬定公平之方法為之，否則不同意本計畫案。 2.如所增東西向道路寬度無法達10公尺者，請將全區道路寬度一律修改成9公尺寬(原二條14公尺維持不變)，將來分配時始公允。 3.請將全區建築物限制顏色同一系列、造型同一款式，以為整體一致。 | 同左。 | 1.陳情意見1，建議不予採納。 理由如下(彙整地政局意見)： (1)土地之公告現值，係依土地法、平均地權條例及地價調查估計規則等相關規定評估而得，故會有所不同。 (2)依據土地徵收條例第39條規定，區段徵收土地之補償，應依第30條規定補償其地價即公告現值，乃依法有據。 (3)抵償地分配之比例，依據土地徵收條例第39條第二項之規定規範在40%至50%間，除了曾經農地重劃者始有不同之分配比例(不得少於45%)。 (4)本區將EL-2-10M計畫道路之一半(5米)道路納入區段徵收範圍內，旨在考量本區開發完成後之出入交通及土地分配問題。如未納入，則不但土地無法順利分配若道路徵收亦無法配合本區之開發，實影響本區開發之不利因素。 2.陳情意見2，建議酌予採納。 理由如下： 本案於專案小組審查過程中，即已考量在整體區段徵收財務可行之前提下，除二條14米之南北向道路外，其餘細部計畫道路儘量以同一寬度(初步以8米為原則)。然現經詳細估算，道路寬度修正至9米或10米仍為可行，故建議同意增加道路寬度。 3.陳情意見3，建議不 _予 採納。 理由如下： 本計畫區已列入「一般都市設計審議地區」，建築開發行為可透過都市設計審議機制審查，以較具彈性之方式提昇整體環境品質，無需硬性限制全區建築物顏色同一系列、造型同一款式。 | 1.陳情意見1照市府研析意見通過 2.陳情意見2照市府研析意見修正通過。 修正說明如下： 經考量整體區段徵收財務可行性及道路系統之完整性，酌予調整德高國小北側之EL-48-8M計畫道路為10米。 3.陳情意見3照市府研析意見通過 | 1.陳情意見1照市府研析意見通過 2.陳情意見2照市府研析意見修正通過。 修正說明如下： 經考量整體區段徵收財務可行性及道路系統之完整性，酌予調整德高國小北側之EL-48-8M計畫道路為10米。 3.陳情意見3照市府研析意見通過 |
| 逾人陳細2 | 台南縣政府 | 依「本縣仁德崁腳段附近縣市交界未登錄地處理第2次協商會議記錄」會議決議第一點內容：有關本縣仁德鄉崁腳段縣市交界地區之道路系統規劃，顧及縣、市交通流暢，及因應高壓電塔地下化作業，縣、市雙方同意於本區規劃8米寬計畫道路，並以目前臺南市東區都市計畫區內已規劃之6米計畫道路往東擴增2米為劃設原則，涉及都市計畫變更部分，請縣、市雙方都市計畫單位於都市計畫個案變更或通盤檢討時配合辦理。 | 同左。 | 建議同意採納，理由如下： 考量縣市交界地區之道路系統之完整體，同意依縣市協調決議結論辦理，於本計畫區北側增設8米細部道路，俾利南北向道路更連貫。 | | 照市府研析意見通過 |

臺南市都市計畫委員會第 258 次會審議案 第 1 案

| | |
|----|---|
| 案名 | 「臺南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案」 |
| 說明 | <p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>依據都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法等相關法令規定辦理本次通盤檢討各項作業內容。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>依據都市計畫法第二十六條規定：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。本細部計畫發布至今已四年，故進行第一次通盤檢討。</p> <p>四、計畫年期：</p> <p>依據「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」指導，定為民國一百一十四年。</p> <p>五、計畫範圍：(詳圖一)。</p> <p>東至二等十二號計畫道路中心線，西側緊鄰喜樹灣裡地區細部計畫區，南側以三等五十七號計畫道路與農業區相隔，北側則以二等十六號計畫道路中心線為界。</p> <p>六、計畫面積：計畫面積共約五十七・三一六公頃。</p> <p>七、變更內容：</p> <p>本次通盤檢討案係因應辦理市地重劃之可行性、地區發展及相關重大建設等因素綜合考量。變更位置詳如圖二、變更內容明細表詳如表一所示。土地使用管制要點變更前後對照表詳如表二，本次變更內容各項土地使用面積增減統計情形則詳如表三所示。</p> <p>八、辦理經過：</p> <p>本案經本府於95年8月11日以南市都計字第09516536930號公告自95年8月15日起至95年9月13日止公開展覽三十天，並刊登於95年8月15、16日及17日之自由時報，另於95年9月5日下午2時假臺南市南區灣裡聯合活動中心一樓大禮堂（臺南市南區灣裡路67號）舉行公開說明會完成，公開展覽期間尚有公民或團體陳情意見3件（如表五 公開展覽期間人民陳情意見綜理表）；本案現已完成法定程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議。</p> |

九、茲檢附資料：

- (一)圖一 計畫區範圍圖
- (二)圖二 計畫區變更內容示意圖
- (三)表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫 (第一次通盤檢)案變更內容明細表
- (四)表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點變更前後對照表
- (五)表三 變更前後計畫面積對照表
- (六)表四 事業及財務計畫一覽表
- (七)表五 公開展覽期間人民陳情意見綜理表
- (八)附件一 台南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範

十、本市都市計畫委員會專案小組審議結果：

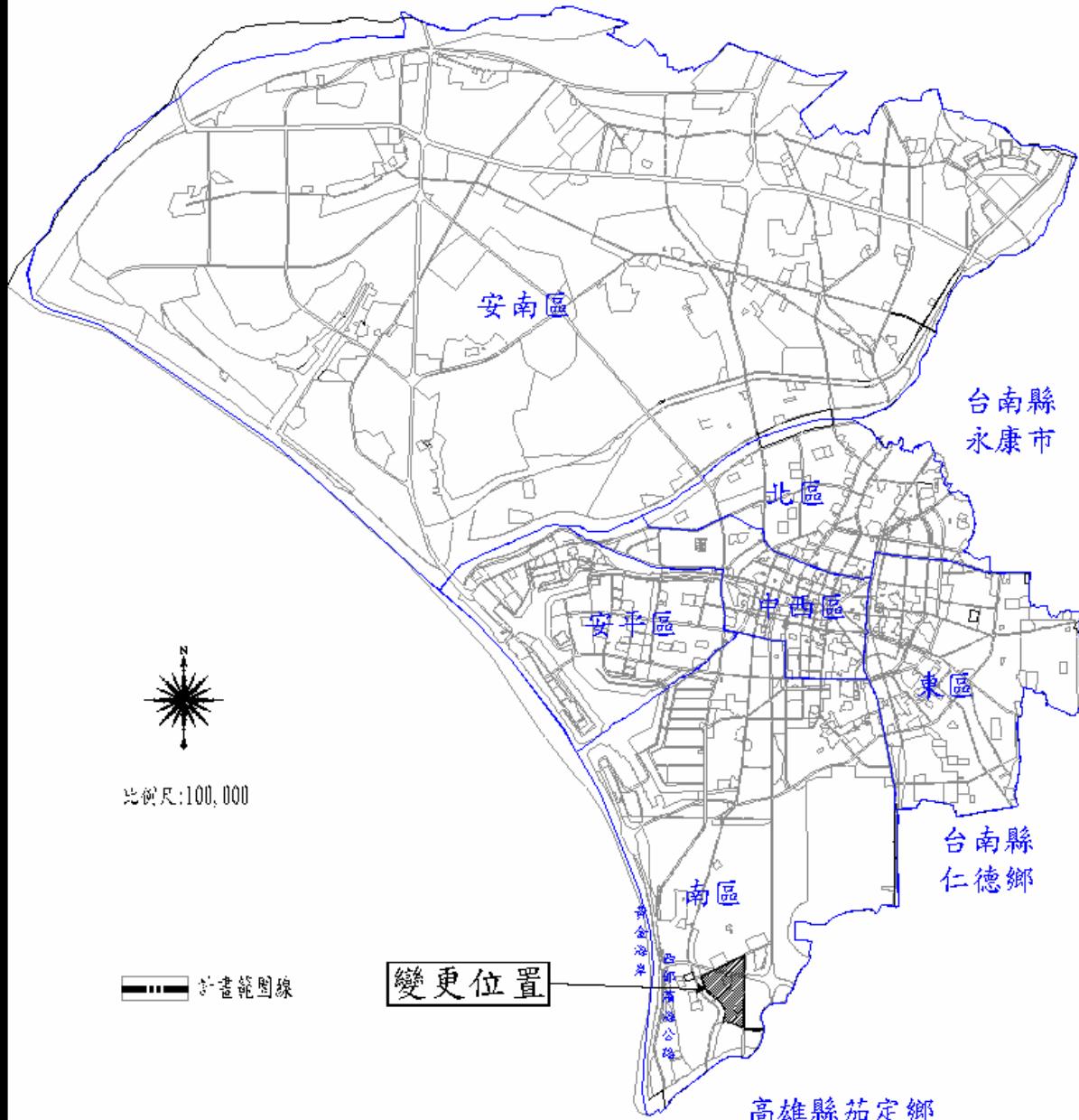
- (一) 有關變更內容明細表部分 (詳本案變更內容明細表之「臺南市都委會專案小組決議」欄):
 - 1. 照案通過者：變一、二、四至六、八至十、十二至十六案等共十三案。
 - 2. 修正通過者：變七、十一、十七、十八、十九案等共五案。
 - 3. 維持原計畫者：變三案。
- (二) 有關公開展覽期間人民陳情意見綜理表 (詳本案公開展覽期間人民陳情意見綜理表之「臺南市都委會專案小組決議」欄):
 - 1. 人4案予以採納。
 - 2. 人2案酌予採納。
 - 3. 人1及人3案不予採納。

十一、以上提請審議

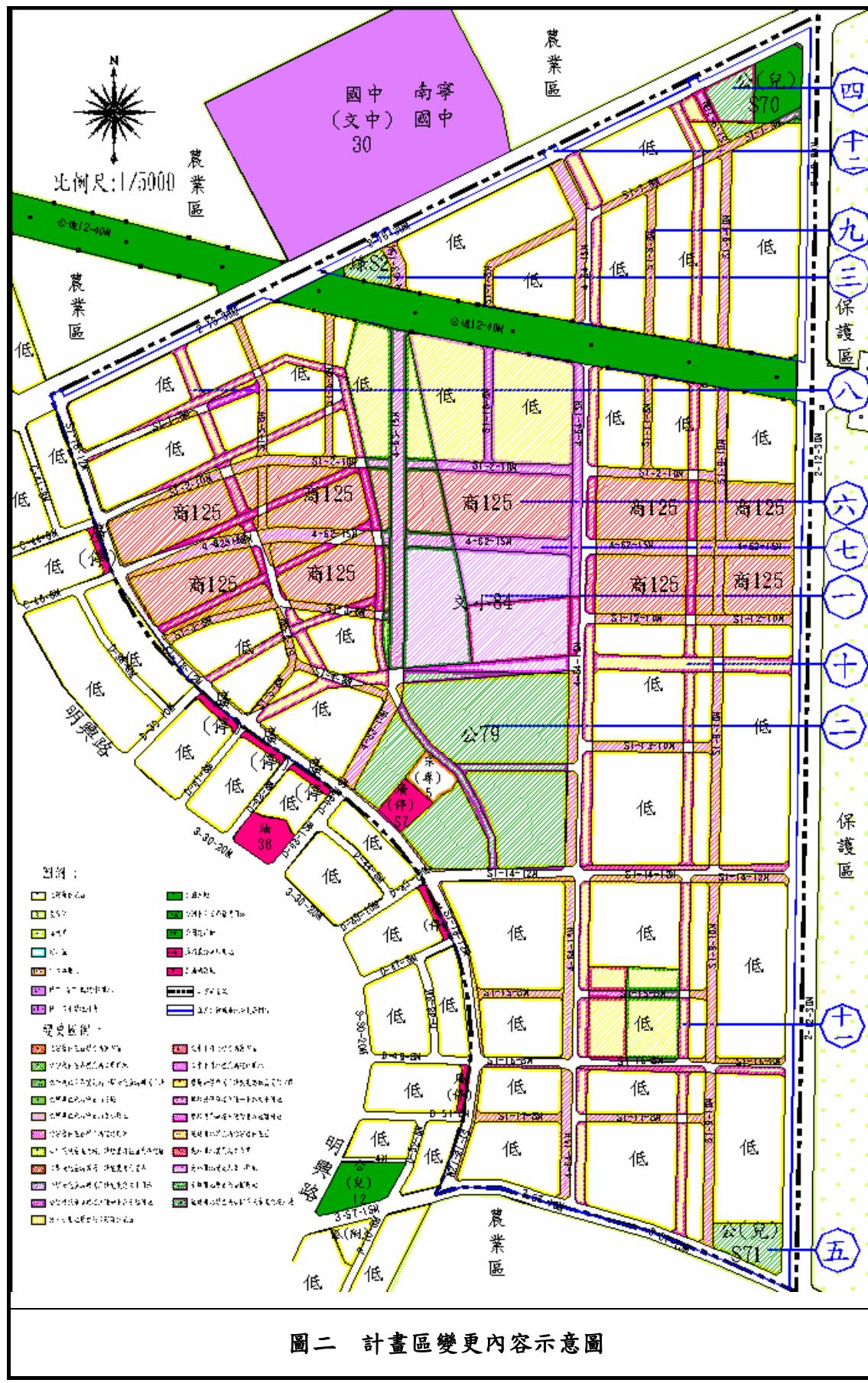
| | |
|------|---|
| 研析意見 | <p>一、本案於完成公開展覽之法定程序後，爰依法提請本市都市計畫委員會審議，分別於95年10月20日、95年12月25日及96年2月7日由專案小組召開三次審查會議，並做成具體決議。</p> <p>二、除下列幾點外，其餘擬照市都委會專案小組決議通過。</p> <ul style="list-style-type: none">(一) 經查公展計畫書、圖中三條計畫道路編號4-63-15M、4-64-15M、4-65-15M誤植為4-62-15M、4-63-15M、4-64-15M，請修正之。(二) 配合第(一)點，有關計畫書、圖與專案小組會議記錄中涉及前述三條計畫道路編號者亦請一併配合修正。需配合修正者，包括變三案、變四案、變七案、變十七案、人4案及其附圖(二)，與都市設計審議規範條文之第二點。 |
|------|---|

| | |
|----|--|
| | (三) 有關土地使用分區管制要點之新增條文「第十六條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。」因於專案小組審議時漏列，故補提請大會審議，擬照案通過。 |
| 決議 | <p>一、照研析意見修正通過。</p> <p>二、決議內容詳表一、表二、表五及表六之「臺南市都委會決議」欄。</p> <p>(一) 有關表一之變更內容明細表部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 照專案小組決議通過者：變一、二、五、八至十一、十三及十六案等，共九案。 2. 修正通過者：變三、四、六、七、十二、十四、十五、十七至十九案等，共十案。 <p>(二) 有關表五之公開展覽期間人民陳情意見綜理表部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 照專案小組決議通過者：人1至人3案等，共三案。 2. 修正通過者：人4案。 |

臺南縣七股鄉



圖一 計畫區範圍圖



圖二 計畫區變更內容示意圖

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫 (第一次通盤檢)案變更內容明細表

| 編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 附帶條件或其它說明 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會議 |
|----|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|--|-----------|---|---|
| | | 原 計 畫 (公頃) | 新 計 畫 (公頃) | | | | |
| 一 | 本計畫區中間、4-63-15M道路南側 | 低密度住宅區 (0.01) | | 因目前人口呈現少子化，學齡人口逐年減少，學校用地需求亦不如以往，且考量本計畫區北側緊鄰「文中 30」用地(南寧國中)西側有文中 54，故將原「文中小」用地調整為「文小」用地，並調整區位至較接近本區中央地帶，以就近服務本計畫區之學童。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| | | 「文中小用地」 國中國小學校用地 (0.54) | 「文小 84」 國小學校用地 (2.04) | | | | |
| | | 「公(兒)1」 公園兼兒童遊樂場用地 (0.73) | | | | | |
| | | 「廣(停)1」 廣場兼停車場用地 (0.60) | | | | | |
| | | 道路用地 (0.16) | | | | | |
| 二 | 本計畫區中間、舉喜堂旁 | 低密度住宅區 (2.93) | | 於「文小 84」國小學校用地用地南側原「宗(專)5」宗教專用區(舉喜堂)周邊劃設一大型公園，以期成為本區社區中心。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| | | 道路用地 (A-6-15M) (0.35) | | | | | |
| | | 道路用地 (A-7-8M) (0.35) | | | | | |
| | | 道路用地 (A-8-10M) (0.35) | | | | | |
| | | 道路用地 (A-13-8M) (0.35) | | | | | |
| 三 | 台八六北側、南寧國中對面 | 低密度住宅區 (0.12) | 「綠 S2」 綠地用地 (0.12) | 台 86 線線快速道路北側與 2-12-40M 道路交接處因基地面積狹小且形狀畸形不利建築，故規劃綠地以美化景觀。 | | 維持原計畫。 理由：併人4案之「4-63-15M」計畫道路路型與街廓之調整，並考量財務可行性，一併調整「公兒70」用地及「綠S2」綠地面積。 | 一、修正通過。 二、理由： 併人4案之「4-64-15M」計畫道路路型與街廓之調整，並考量財務可行性，一併調整「公(兒)S70」用地及「綠S2」綠地面積。 |

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢)案變更內容明細表(續一)

| 編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 附帶條件或其它說明 | 南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|----|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|-----------|---|---|
| | | 原 計 畫 (公頃) | 新 計 畫 (公頃) | | | | |
| 四 | 本計畫區東北角 | 「廣(停)1」廣場兼停車場用地 (0.21) | 「公(兒)S70」公園兼兒童遊樂場用地 (0.26) | 1. 為營造良好之端點意象，於故於計畫區東北角處規劃一公(兒)用地，做為好望角，並提供計畫區與東北側之垃圾處理場之緩衝空間。 2. 原2-16-30M與2-12-30M道路截角長度為6M長，修正為10M。 | 照案通過。 | | 一、修正通過。 二、理由： 併人4案之「4-64-15M」計畫道路路型與街廓之調整，並考量財務可行性，一併調整「公(兒)S70」用地面積。 |
| | | 低密度住宅區 (0.05) | 道 路 用 地 (2-12-30M) (0.01) | | | | |
| | | 「公(兒)2」公園兼兒童遊樂場用地 (0.01) | 道 路 用 地 (2-12-30M) (0.01) | | | | |
| 五 | 本計畫區東南角 | 低密度住宅區 (0.28) | 「公(兒)S71」公園兼兒童遊樂場用地 (0.28) | 為營造良好之端點意象，於故於計畫區東南角處規劃一公(兒)用地，做為好望角，並提供計畫區東南側居民休憩空間。 | | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 |
| 六 | 本計畫區中間、4-63-15M道路兩側 | 低密度住宅區 (4.57) | 「商 125」商業區 (6.57) | 「文小 84」國小學校用地北側之新劃設道路(4-63-15M)，往西可連接灣裡國宅並通往黃金海岸遊憩區，為本計畫區之主要幹道。考量區位及交通條件，配合劃設商業區，提供地區機能完整性，並與灣裡地區未來開發互相串連。 | 照案通過。 | 一、修正通過。 二、理由： 配合人2案之「S I-5-8M」及人4案之「4-64-15M」計畫道路之路型調整，而局部調整商業區街廓與面積。 | |
| | | 「文中小用地」國中國小學校用地 (0.82) | | | | | |
| | | 「公(兒)1」公園兼兒童遊樂場用地 (0.40) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-3-8M) (0.15) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-4-8M) (0.16) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-5-8M) (0.02) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-12-12M) (0.10) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-13-8M) (0.11) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-14-15M) (0.12) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-15-10M) (0.12) | | | | | |

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢)案變更內容明細表 (續二)

| 編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變更理由 | 附帶條件或其它說明 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|----|------|-----------------------------|---------------|--|---|--|--|
| | | 原 計 畫 (公頃) | 新 計 畫 (公頃) | | | | |
| 七 | 本計畫區 | 低密度住宅區 (0.58) | | 1. 依規劃構想，本計畫中間新劃設之「文小84」國小學校用地及「公79」公園用地未來將規劃為本計畫區之社區中心，提供重要之生活機能，故考量區位及鄰近地區交通，於「文小84」國小學校用地及「公79」公園用地北側劃設4-63-15M，供銜接2-12-30M道路及灣裡地區，西側及東側各劃設4-64-15M及4-65-15M道路銜接2-16-30M及3-57-15M道路提供地區南北向之交通功能。 2. 配合整體交通動線系統，拓寬計畫區西側與灣裡地區相接之10M道路(A-11-10M)為12M道路(SI-18-12M)。 3. 除主要道路系統外，各住宅單元內之道路以8~12M道路為主，以十字路口為主，減少路衝以利未來重劃分配。 | 道路用地(4-63-15M) (0.85) 道路用地(4-64-15M) (0.75) 道路用地(4-65-15M) (1.02) 道路用地(SI-1-8M) (0.07) 道路用地(SI-2-10M) (0.51) 道路用地(SI-3-8M) (0.16) 道路用地(SI-4-8M) (0.04) 道路用地(SI-5-8M) (0.24) 道路用地(SI-6-8M) (0.10) 道路用地(SI-7-8M) (0.28) 道路用地(SI-8-8M) (0.12) | 一、修正通過。 二、修正內容： (一)「SI-5-8M」計畫道路併人2案，酌予調整路型。 (二)「4-64-15M」計畫道路之路型併人4案酌予調整。 三、修正變更理由： 增列人4案調整「4-63-15M」計畫道路路型之變更理由。 三、修正變更理由： 配合人2及人4案之計畫道路路型調整增修變更理由。 | 一、修正通過。 二、修正內容： (一)「SI-5-8M」計畫道路併人2案，酌予調整路型。 (二)「4-64-15M」計畫道路之路型併人4案酌予調整。 三、修正變更理由： 增列人4案調整「4-63-15M」計畫道路路型之變更理由。 三、修正變更理由： 配合人2及人4案之計畫道路路型調整增修變更理由。 |
| | | 「文中小1」國中國小學校用地 (0.18) | | | | | |
| | | 「公(兒)1」公園兼兒童遊樂場用地 (0.09) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.23) | | | | | |
| | | 「公(兒)1」公園兼兒童遊樂場用地 (0.52) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.72) | | | | | |
| | | 「文中小1」國中國小學校用地 (0.24) | | | | | |
| | | 「廣(停)1」廣場兼停車場用地 (0.06) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.07) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.31) | | | | | |
| | | 「文中小1」國中國小學校用地 (0.14) | | | | | |
| | | 「公(兒)1」公園兼兒童遊樂場用地 (0.06) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.15) | | | | | |
| | | 「公(兒)1」公園兼兒童遊樂場用地 (0.01) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.04) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.24) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.10) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.26) | | | | | |
| | | 「公(兒)2」公園兼兒童遊樂場用地 (0.02) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (0.12) | | | | | |

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢)案變更內容明細表 (續三)

| 編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變更理由 | 附帶條件或其它說明 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|----|-------------------------------------|---------------|----------------------------------|------|-----------|--------------|----------|
| | | 原 計 畫 (公頃) | 新 計 畫 (公頃) | | | | |
| | 低密度住宅區 (1.03) | | 道路用地(SI-9-10M) (1.07)) | | | | |
| | 「廣(停)2」 廣場兼停車場用地 (0.04) | | | | | | |
| | 「文中小1」 國中國小學校用地 (0.10) | | 道路用地(SI-10-8M) (0.10) | | | | |
| | 低密度住宅區 (0.08) | | 道路用地(SI-11-8M) (0.08) | | | | |
| | 低密度住宅區 (0.19) | | 道 路 用 地 (SI-12-10M) (0.19) | | | | |
| | 低密度住宅區 (0.11) | | 道 路 用 地 (SI-13-10M) (0.11) | | | | |
| | 低密度住宅區 (0.19) | | 道 路 用 地 (SI-14-12M) (0.19) | | | | |
| | 低密度住宅區 (0.09) | | 道路用地(SI-15-8M) (0.09) | | | | |
| | 「公(兒)3」 公園兼兒童遊樂場用 地 (0.04) | | 道路用地(SI-15-8M) (0.04) | | | | |
| | 「廣(停)3」 廣場兼停車場用地 (0.03) | | 道路用地(SI-15-8M) (0.03) | | | | |
| | 低密度住宅區 (0.05) | | | | | | |
| | 「公(兒)3」 公園兼兒童遊樂場用 地 (0.02) | | 道路用地(SI-16-8M) (0.08) | | | | |
| | 「廣(停)3」 廣場兼停車場用地 (0.01) | | | | | | |
| | 低密度住宅區 (0.16) | | 道路用地(SI-17-8M) (0.16) | | | | |
| | 低密度住宅區 (0.16) | | 道路用地(SI-18-8M) (0.17) | | | | |
| | 「廣(停)4」 廣場兼停車場用地 (0.01) | | | | | | |

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢)案變更內容明細表(續四)

| 編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 附帶條件或其它說明 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|----|------------------------------------|-------------------------------------|---------------|------------------|--|--------------|----------------|
| | | 原 計 畫 (公頃) | 新 計 畫 (公頃) | | | | |
| 八 | 本計畫區 臨 2-16、 2-12 道路 之住宅區 | 「公(兒)2」 公園兼兒童遊樂場 用地 (0.01) | | 低密度住宅區 (0.72) | 為避免過多過境交通 穿越本計畫區，影響 社區安全及寧適，故 規劃住宅區以長街廊 為主，減少與北側 2-16-30M、東側 2-12-30M 道路之路口 。 | 照案通過。 | 照專案小組決 議通過。 |
| | | 「廣(停)2」 廣場兼停車場用地 (0.04) | | | | | |
| | | 道路用地(A-1-10M) (0.10) | | | | | |
| | | 道路用地(A-2-8M) (0.09) | | | | | |
| | | 道路用地(A-6-15M) (0.11) | | | | | |
| | | 道路用地(A-8-10M) (0.04) | | | | | |
| | | 道路用地(A-9-10M) (0.05) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-12-12M) (0.13) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-14-15M) (0.09) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-15-10M) (0.06) | | | | | |
| 九 | 本計畫區 台 86 快速 道路兩側 之住宅區 | 「文中小1」 國中國小學校用地 (1.66) | | 低密度住宅區 (3.07) | 為避免台 86 線快速道 路道路之過境交通所 產生之噪音干擾鄰近 住宅社區安寧，故規 劃以東西向之住宅街 廊，以降低噪音對住 宅社區之不良影響。 | 照案通過。 | 照專案小組決 議通過。 |
| | | 「公(兒)1」 公園兼兒童遊樂場 用地 (0.73) | | | | | |
| | | 道路用地(A-1-10M) (0.07) | | | | | |
| | | 道路用地(A-2-8M) (0.06) | | | | | |
| | | 道路用地(A-13-8M) (0.07) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-14-15M) (0.21) | | | | | |
| | | 道 路 用 地 (A-15-10M) (0.27) | | | | | |

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢)案變更內容明細表 (續五)

| 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 附帶條件或其它說明 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 | |
|-----|------------------------------------|---|-----------------|------------------|---|---|----------------|----------------|
| | | 原 計 畫 (公頃) | 新 計 畫 (公頃) | | | | | |
| 十 | 本計畫區 臨 2-16、 2-12 道路 之住宅區 | 「公(兒)3」 公園兼兒童遊樂場 用地 (0.12) 「廣(停)3」 廣場兼停車場用地 (0.09) 道路用地(A-6-15M) (0.18) 道路用地(A-8-10M) (0.06) 道 路 用 地 (A-14-15M) (0.36) 道 路 用 地 (A-15-10M) (0.33) | | 低密度住宅區 (1.14) | 計畫區中間為國小學 校用地及大型公園， 提供本計畫區主要休 閒遊憩之機能。為串 連優美景觀及增加地 區開放空間，並創造 多元化的住宅類型以 朝向高品質之住宅社 區，故於公園周邊規 劃較大型之街廓，作 為本計畫區未來作為 地區發展及人口聚集 之據點。 | | 照案通過。 | 照專案小組決 議通過。 |
| 十一 | 本計畫區 | 「公(兒)1」 公園兼兒童遊樂場 用地 (0.03) 「公(兒)3」 公園兼兒童遊樂場 用地 (0.32) 「廣(停)3」 廣場兼停車場用地 (0.23) 道路用地(A-5-8M) (0.11) 道路用地(A-6-12M) (0.14) 道 路 用 地 (A-9-10M) (0.09) 道 路 用 地 (A-12-12M) (0.07) 道 路 用 地 (A-13-8M) (0.04) 道 路 用 地 (A-14-15M) (0.20) 道 路 用 地 (A-15-10M) (0.21) | | 低密度住宅區 (1.44) | 1. 為滿足地主於重劃 後易於分配，故除 公園周圍規劃為大 街廓外，其餘住宅 區之規劃則以進深 50M~70 之街廓為 主。 2. 除台 86 快速道路兩 側之地區，因考量 噪音干擾故住宅街 廓規劃為東西向外 ，其餘為因應市場 趨勢皆規劃為南北 向之住宅街廓。 | 一、修正通過。 二、修正內容如 下： 變更理 由第 2 點 修正為： 「為因應 市場趨勢 ，規劃為南 北向之住 宅街廓。」 | 照專案小組決 議通過。 | |

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢)案變更內容明細表 (續六)

| 編號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 它 說 明 | 台 南 市 都 委 會 專 案 小 組 決 議 | 台 南 市 都 委 會 決 議 |
|----|---------|--------------------|--------------------|---|----------------------|---|--------------------|
| | | 原 計 畫 (公頃) | 新 計 畫 (公頃) | | | | |
| 十二 | 調整重劃範圍 | 原計畫重劃範圍 (53.63) | 調整後重劃範圍 (53.50) | 1. 因原重劃範圍僅包括2-12-40M南側8M之部分，為避免形成島地現象，故區內南北向道路包括4-64-15M、4-65-15M、SI-9-10M、SI-18-12M與2-16-30道路交接處，皆擴大重劃範圍與現有道路相連接。 2. 原台86快速道路經2-12-30M及2-16-30M之部分規定採重劃方式取得，修正改以徵收方式取得。 | 照案通過。 | 一、修正通過。 二、修正理由。 (一)「變更理由」欄第1點之2-12-40M係誤錄，修正為2-16-30M。 (二)「變更理由」欄第1點漏列2-16-30M與2-12-30M道路交接處。 三、修正內容： 修正「變更理由」欄第1點之文字：「因原重劃範圍僅包括2-16-30M南側8M之部分，為避免形成島地現象，故區內南北向道路包括2-12-30M、4-64-15M、4-65-15M、SI-9-10M、SI-18-12M與2-16-30 M道路交接處，皆擴大重劃範圍與現有道路相連接。」 | |
| 十三 | 計畫年期 | 民國 95 年 | 民國 114 年 | 依台南市主要計畫，修正本計畫計畫年期。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| 十四 | 公共設施編號 | 原計畫書、圖標 | 修訂(詳計畫書第六章第三節) | 配合臺南市南區都市計畫通盤檢討，重新調整計畫區內之公共設施編號。 | 照案通過。 | 一、修正通過。 二、修正「原計畫」欄之文字「標」為「編號」。 | |
| 十五 | 道路編號 | 原計畫書、圖標 | 修訂(詳計畫書第六章第四節) | 因應重新調整本計畫區之街廓配置及配合本市南區都市計畫通盤檢討之道路編號系統，予以統一調整。 | 照案通過。 | 一、修正通過。 二、修正「原計畫」欄之文字「標」為「編號」。 | |
| 十六 | 事業及財務計畫 | 已訂定 | 修訂(詳計畫書第六章第五 | 為配合本計畫區重新調整，故修正事業及財務計畫。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |

| | | | | | | |
|--|--|--|----|--|--|--|
| | | | 節) | | | |
|--|--|--|----|--|--|--|

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢)案變更內容明細表 (續七)

| 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 它 說 明 | 台 南 市 都 委 會 專 案 小 組 決 議 | 台 南 市 都 委 會 決 議 |
|-----|-------------------|------------------|--------------------------------------|---|----------------------|--|--|
| | | 原 計 畫 (公 噌) | 新 計 畫 (公 噌) | | | | |
| 十七 | 防災計畫 | 已訂定 | 修訂(詳計畫書第六章第六節) | 配合本計畫區重新調整，故修正防災計畫。 | | 一、修正通過。 二、修正內容如下： 防 災 避 難 空 間 空 間 在 4-6 2-15M 及 4- 64-15M 南 段 部 分 繪 錯，請修正 。 | 一、修正通過。 二、修正內容如下： 防 災 避 難 空 間 空 間 在 4-6 3-15M 及 4- 65-15M 南 段 部 分 繪 錯，請修正 。 |
| 十八 | 土地使用分區管制要點 | 已訂定 | 修訂(詳表九 土地使用分區 管制要點變更 前後對照表) | 依全市行政區通盤檢討之檢討原則統一調整。 | | 一、修正通過。 二、修正內容詳 「表二」土地使 用分區管制要 點變更前後對 照表之「台南 市都委會專案 小組決議」欄。 | 一、修正通過。 除公展新增條文第七、八條外，其餘照專案小組決議通過。 二、修正內容詳「表二」土地使用分區管制要點變更前後對照表之「台南市都委會專案小組決議」欄。 |
| 十九 | 本計畫區： 都市設計審議規範 | 未訂定 | 增訂(詳計畫書 附件一) | 依內政部台內字第091008427911令訂定之「都市計畫細部計畫審議原則」第十四、第十五點及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條規定辦理。 | | 一、修正通過。 二、修正內容： 詳「表六」之「 台南市都 委會專案 小組決議 」欄。 | 一、修正通過。 除公展新增條文第二條外，其餘照專案小組決議通過。 二、修正內容： 詳「表六」之「 台南市都 委會專案 小組決議 」欄。 |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 | | | | | | |
|--|--|------------------------------|--------------|------------|--------|----|-----|---|---|------------|
| | 壹、總則 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 條訂定之。 | 1. 條次調整。 2. 文辭修正，並更正條文內容。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | | | | | | |
| 一、本計畫區內之土地及建築物使用，應依本要點之規定管制，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。 | 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。 | 1. 條序調整。 2. 文辭修正。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | | | | | | |
| 二、本要點依「都市計畫法」第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條訂定之 | (調整至第一條) | 條次調整。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | | | | | | |
| 三、 (一)住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之八十。 (二)住宅區之最小面寬不得低於六公尺，且建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。 | 貳、住宅區 第三條 住宅區為低密度住宅區，建蔽率及容積率不得大於下表之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>低密度住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> </tbody> </table> | 使用分區 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 低密度住宅區 | 60 | 180 | 1. 文辭修正，文字敘述統一改為表格。 2. 取消最小面寬之規定，改以第十三條 建築物最小建築面積規定辦理。 3. 停車空間規定調整至第九條，並依全市一致性標準調整。 | 照案通過。 <small>註：原條文之（一）住宅區的容積率誤繕為百分之八士，請修正為百分之一百八士。</small> | 照專案小組決議通過。 |
| 使用分區 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | | | | | | | | |
| 低密度住宅區 | 60 | 180 | | | | | | | | |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 | | | | | | | | |
|------|---|--|---|------------|------|-----|----|-----|--|---------------------|---|------------|
| (無) | <p>參、商業區</p> <p>第四條 商業區<u>為沿街商業區</u>,建蔽率及容積率不得大於下表之規定:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>附帶條件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 使用分區 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 附帶條件 | 商業區 | 80 | 250 | | 本計畫區因新增商業區，故予以規定管制。 | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正內容：</p> <p>刪除「為沿街商業區，」等文字。</p> <p>三、修正理由：</p> <p>本計畫之商業區非屬行政區通盤檢討案中為配合住宅區之現況使用而變更之沿街商業區，故修正之。</p> | 照專案小組決議通過。 |
| 使用分區 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 附帶條件 | | | | | | | | | |
| 商業區 | 80 | 250 | | | | | | | | | | |
| (無) | 第五條 為維持鄰近住宅區之居住環境品質，屬第五條之沿街商業區者，依都市計畫法臺灣省施行細則規定之商業區之使用管制規定使用，但不得作為加油（氣）站、殯葬服務業（含殯儀館、壽具店、葬儀社）、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所之使用。 | <p>1. 本計畫區因新增商業區，故予以規定管制。</p> <p>2. 為維持良好居住環境，故特別規範沿街商業區之使用項目。</p> | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正內容：</p> <p>「商業區之使用依都市計畫法臺灣省施行細則及臺南市特定行業設置管理自治條例之規定管制其使用。」</p> <p>三、修正理由：</p> <p>本計畫之商業區非屬行政區通盤檢討案中為配合住宅區之現況使用而變更之沿街商業區。無影響相鄰住宅區之環境品質之虞，故修正為依都市計畫法臺灣省施行細則及臺南市特定行業設置管理自治條例之規定予以管制其使用。</p> | 照專案小組決議通過。 | | | | | | | | |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續一)

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 | | | | | | | | | | |
|--------------------|---|----------|---------------|----------------------------------|------------------------------|--|---|------------------------|----------|------------|----------------------------------|--|---|----------------|
| (無) | <p>肆、宗教專用區</p> <p>第六條 宗教專用區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <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 宗教 專用 區</td> <td>既有建築物為補照者 新建、增建或改建者</td> <td>60 50</td> <td>160 120</td> <td>古蹟保存 區內原有 建築已超 過者，不在此限。</td> </tr> </tbody> </table> | 編號 | 項目 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 備註 | 一 宗教 專用 區 | 既有建築物為補照者 新建、增建或改建者 | 60 50 | 160 120 | 古蹟保存 區內原有 建築已超 過者，不在此限。 | 依「訂定台 南市宗教 專用區建 蔽率及容 積率案」規 定新增本 條文 | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正理由： 宗教專用 區係依93年4 月14日公告實 施之「訂定台 南市宗教專用 區建蔽率及容 積率案」的規 定新增本條文 。</p> <p>三、修正內容： (一) 請於「備 註欄」補 充敘明， 二種建蔽 率、容積 率之劃分 係以「訂 定台 南市 宗教專 用區 建蔽率 及容積 率案」之公 告發佈實 施的生效 日期(93 年4月14 日)為準 。 (二) 本計畫區 之宗(專) 五之登 記日期為 56年6月3 日，其建 蔽率、容 積率分別 為60%、1 60%。</p> | 照專案小組決 議通過。 |
| 編號 | 項目 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 備註 | | | | | | | | | | |
| 一 宗教 專用 區 | 既有建築物為補照者 新建、增建或改建者 | 60 50 | 160 120 | 古蹟保存 區內原有 建築已超 過者，不在此限。 | | | | | | | | | | |
| (無) | <p>第七條 宗教專用區之容許使用項目及相關管制規定規定者如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>容許使用項目及相關管制規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>供宗教及與宗教相關之使用為主，並經目的事業主管機關同意。</td> </tr> </tbody> </table> | 使用分區 | 容許使用項目及相關管制規定 | 宗教專用區 | 供宗教及與宗教相關之使用為主，並經目的事業主管機關同意。 | 原計畫未規 定宗教專用 區之管制項 目，故予以 規定管制 | <p>照案通過。</p> <p>一、修正通過 。</p> <p>二、理由： 簡化條文 內容：</p> <p>三、修正內容 ： 宗教專用 區係供宗 教及與宗 教相關之 使用為主</p> | | | | | | | |
| 使用分區 | 容許使用項目及相關管制規定 | | | | | | | | | | | | | |
| 宗教專用區 | 供宗教及與宗教相關之使用為主，並經目的事業主管機關同意。 | | | | | | | | | | | | | |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表 (續一)

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|---|--|---|--|---|
| | | | | ,並經目的事業主管機關同意。 |
| 四、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： (一)建築基地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。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘該基地容積率之百分之三十為限。 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、老人活動中心、景觀公園等公共設施等公共使用；其集中留設之面積一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設置公益性基金管理營運者。 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。 | (刪除) | 1.因「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」已於92年廢止，故刪除本條。 2.相關獎勵調整至第十二條。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 |
| 五、為加速公共設施之開闢，鼓勵民間投資興建公共設施，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」與「台灣省獎勵興辦公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。 | 伍、公共設施用地 第八條 公共設施用地之容積率及建蔽率不得大於下表之規定： | 1.原公共設施之開闢等事項均已依全國性規定辦理，不贅述。 2.文辭修正，並依修正後之公共設施用地予以管制規定 | 一、修正通過。 二、修正理由： 「綠地及廣場用地」之建蔽率、容積率皆為0，故刪除之。 | 一、照專案小組決議修正通過。 二、修正理由： (一)本計畫區內之公園用地或公園兼兒童遊樂場用地面積皆未超過5公頃，故刪除超過5公頃以上之建蔽率與容積率規定。 (二)其餘照專案小組決議通過。 |

| 類別 | 建蔽率(%) | 容積率(%) |
|--------|--------|--------|
| 學校用地 | 五〇 | 一五〇 |
| 公共事業用地 | 五〇 | 一五〇 |
| 機關用地 | 五〇 | 一五〇 |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表(續二)

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------|--------------------|-----------------------------|---------|---------|-----|--|--------------------|-------------------|-----------------------------|-----|-----------------|--------------------|--------------------|---|-----|---|--------------------|--------------------|-----------------------------|-----|---|--------------------|--------------------|-----------------------------|-----|----------|----------|--|--|------------------------------------|-------|------------|
| 七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。 | (刪除) | 改由第十一條之退建築縮規定統一處理 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三、 (二)住宅區之最小面寬不得低於六公尺，且建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。 | <p>陸、建築物附設停車空間標準</p> <p>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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>建築物用途</th> <th>應附設汽車單位</th> <th>應附設機車單位</th> <th>應附設裝卸車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一類</td> <td>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、店舖、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</td> <td>樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿50平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)</td> </tr> <tr> <td>第二類</td> <td>住宅、集合住宅等居住用途建築物</td> <td>樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第三類</td> <td>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</td> <td>樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)</td> </tr> <tr> <td>第四類</td> <td>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</td> <td>樓地板面積每滿200平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿3000平方公尺設置一輛(最多設置2輛)</td> </tr> <tr> <td>第五類</td> <td>前四類以外建築物</td> <td colspan="3">同第四類之規定。</td></tr> </tbody> </table> <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> | 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、店舖、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. 條次調整。 2. 停車空間之規定依照全市一致性標準規定。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 |
| 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、店舖、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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

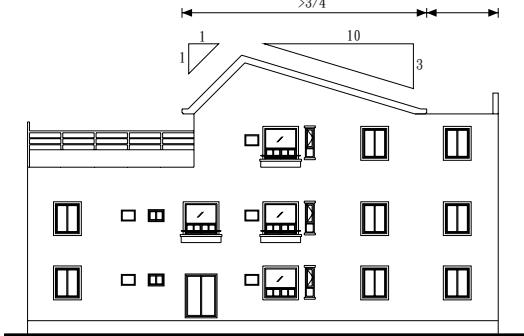
表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表 (續二)

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都會專案小組決議 | 台南市都會決議 |
|-----|------------------------------|--------------|---|------------|
| (無) | 第十條 商業區其建築物附設汽車位應依第九條規定加倍留設。 | 依照全市一致性標準規定。 | 一、刪除。 二、理由： 計畫之商屬非政盤案配合宅現用更街區。故其建築物汽車位仍依公展條文規定留設。 | 照專案小組決議通過。 |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表 (續三)

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|--|------------|---|-----|---|---|-----|---|---|--------|---|--|--|
| 八、 (一) 實施區段徵收地區或市地重劃但尚未配地之地區及1000 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，並得免再設置騎樓地。 | 七、退縮建築及相關規定 第十一條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理： | 1. 條次調整 2. 退縮規定依全市一致標準修正 | 一、修正通過。 二、修正理由： 依96.01.30.市府發展關市工第工會議議修有縮設容都計規予定(詳表六第十四點)。 | 照專案小組決議通過。 | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>住宅區</td> <td>住宅區應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，建築基地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3公尺。其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(1.5公尺寬)應留設無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>商業區</td> <td>商業區應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，其臨計畫道路境界線至少應留設3公尺寬無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>公共設施用地</td> <td>公共設施用地應自計畫道路境界線退縮10公尺建築，其臨計畫道路境界線設置1.5公尺寬之喬木植生帶，其餘部份至少應留設3公尺寬無遮簷人行道供公眾通行。</td> </tr> </tbody> </table> | 編號 | 分區及用地別 | 退縮建築規定 | 一 | 住宅區 | 住宅區應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，建築基地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3公尺。其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(1.5公尺寬)應留設無遮簷人行道供公眾通行。 | 二 | 商業區 | 商業區應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，其臨計畫道路境界線至少應留設3公尺寬無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。 | 三 | 公共設施用地 | 公共設施用地應自計畫道路境界線退縮10公尺建築，其臨計畫道路境界線設置1.5公尺寬之喬木植生帶，其餘部份至少應留設3公尺寬無遮簷人行道供公眾通行。 | | 三、修正內容：本區建築申發時計畫建地開築自道界縮線公尺不置並再騎退築地入空畫境退面少建得圍得設樓縮之得法地。 |
| 編號 | 分區及用地別 | 退縮建築規定 | | | | | | | | | | | | | |
| 一 | 住宅區 | 住宅區應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，建築基地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3公尺。其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(1.5公尺寬)應留設無遮簷人行道供公眾通行。 | | | | | | | | | | | | | |
| 二 | 商業區 | 商業區應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，其臨計畫道路境界線至少應留設3公尺寬無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。 | | | | | | | | | | | | | |
| 三 | 公共設施用地 | 公共設施用地應自計畫道路境界線退縮10公尺建築，其臨計畫道路境界線設置1.5公尺寬之喬木植生帶，其餘部份至少應留設3公尺寬無遮簷人行道供公眾通行。 | | | | | | | | | | | | | |
| 九、計畫區內建物不得設置騎樓。 | (刪除) | 建築基地建築時已依照前條規定退縮並留設無遮簷人行道，故取消本規定。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | | | | | | | | | | | |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續四)

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|-----|--|--------------|--------------|------------|
| (無) | <p>捌、相關獎勵</p> <p>第十二條 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：(詳圖十二所示)</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>圖十二 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖</p> | 依全市性統一規定予以獎勵 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表 (續四)

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|-----|--|--|---|------------|
| (無) | 玖、其他 第十三條 本計畫區各街廓最小建築基地面積除按圖十三規定辦理外，其餘依本案都市設計規範辦理。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>1. 本計畫於鄰近「公79」公園用地之地區係規劃為大型街廓，故特別予以規定。</p> <p>2. 考量建築基地兩側面臨計畫道路者（角地）依退縮規定均需退縮，故特予規定最小基地規模為 500 m²，其餘街廓皆為 100 m²。</p>  | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正理由： 為市劃地來土即建築量區主持級重地際有地地面畫需皆為保重內未回後建考畫地地之與配實，角基側計路側者要，故縮最地修平尺照內容通過。</p> | 照專案小組決議通過。 |
| (無) | 第十四條 容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」規定辦理，其中容積接受基地為全計畫區，並得依「建築基地綜合設計鼓勵辦法」、「容積移轉辦法」、「建築物留設停車空間獎勵規定」申請提高容積率，但容積率上限不得大於 800%。 | | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正內容： 容積接收地區以附圖(詳附圖一)方式表示，包括商業區及永久性開放空間(公園或學校用地)周邊之街廓其最小建築基地面積達3000平方公尺以上者。</p> | 照專案小組決議通過。 |

表二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案土地
使用分區管制要點變更前後對照表 (續四)

| 原條文 | 新條文 | 變更理由 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|--|--|---------------|---|------------|
| 十、臺南市政府應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目研擬都市設計準則及成立都市設計審議委員會(或審查小組),依都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃,並俟審查通過後始准發照建築。 | 第十五條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範」(<u>詳附件一</u>)之規定辦理。 | 本計畫新訂都市設計審議規範 | 一、修正通過。 二、修正理由： 為與本案其他附件區隔,將都市設計審議規範列入計畫說明書中「土地使用分區管制」後之章節。 三、修正內容。 刪除「(<u>詳附件一</u>)」 | 照專案小組決議通過。 |
| (無) | 第十六條 本要點無規定者,適用其他有關法令規定。 | 為利周延增加本條規定。 | (註：專案小組審議時漏列，擬提大會確認) | 照案通過。 |

表三 變更前後計畫面積對照表

| 項目 類別 | 通盤檢討前 | | | | 面積增減 (公頃) | 通盤檢討後 | | | | |
|----------|------------|-----------|------------|-----------|--------------|------------|-----------|------------|-----------|--------|
| | 計畫範圍 | | 市地重劃範圍 | | | 計畫範圍 | | 市地重劃範圍 | | |
| | 面積 (公頃) | 比率 (%) | 面積 (公頃) | 比率 (%) | | 面積 (公頃) | 比率 (%) | 面積 (公頃) | 比率 (%) | |
| 商業區 | 0.00 | 0.00 | — | — | 6.57 | 6.57 | 11.46 | 6.57 | 12.28 | |
| 低密度住宅區 | 36.15 | 63.07 | 36.15 | 67.41 | -6.54 | 29.61 | 51.66 | 29.61 | 55.35 | |
| 宗教專用區 | 0.15 | 0.26 | — | — | 0.00 | 0.15 | 0.26 | — | — | |
| 公共設施用地 | 公園用地 | 0.00 | 0.00 | — | — | 3.28 | 3.28 | 5.72 | 3.28 | 6.13 |
| | 公園兼兒童遊樂場用地 | 3.44 | 6.00 | 3.44 | 6.41 | -2.59 | 0.85 | 1.48 | 0.85 | 1.59 |
| | 綠地用地 | 0.00 | 0.00 | — | — | 0.12 | 0.12 | 0.21 | 0.12 | 0.22 |
| | 廣場兼停車場用地 | 1.46 | 2.54 | 1.46 | 2.72 | -1.31 | 0.15 | 0.25 | 0.15 | 0.27 |
| | 國中小學校用地 | 3.67 | 6.41 | 3.67 | 6.85 | -3.67 | 0.00 | 0.00 | — | — |
| | 國小學校用地 | 0.00 | 0.00 | — | — | 2.04 | 2.04 | 3.56 | 2.04 | 3.81 |
| | 公園道用地 | 2.04 | 3.55 | — | — | 0.00 | 2.04 | 3.56 | — | — |
| | 道路用地 | 10.41 | 18.16 | 8.91 | 16.61 | 2.11 | 12.52 | 21.83 | 10.72 | 20.04 |
| | 小計 | 21.02 | 36.67 | 17.48 | 32.98 | -0.03 | 20.99 | 36.62 | 17.32 | 32.37 |
| 總計 | | 57.32 | 100.00 | 53.63 | 100.00 | 0.00 | 57.32 | 100.00 | 53.50 | 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未來實際分割測量為準。

表四 事業及財務計畫一覽表

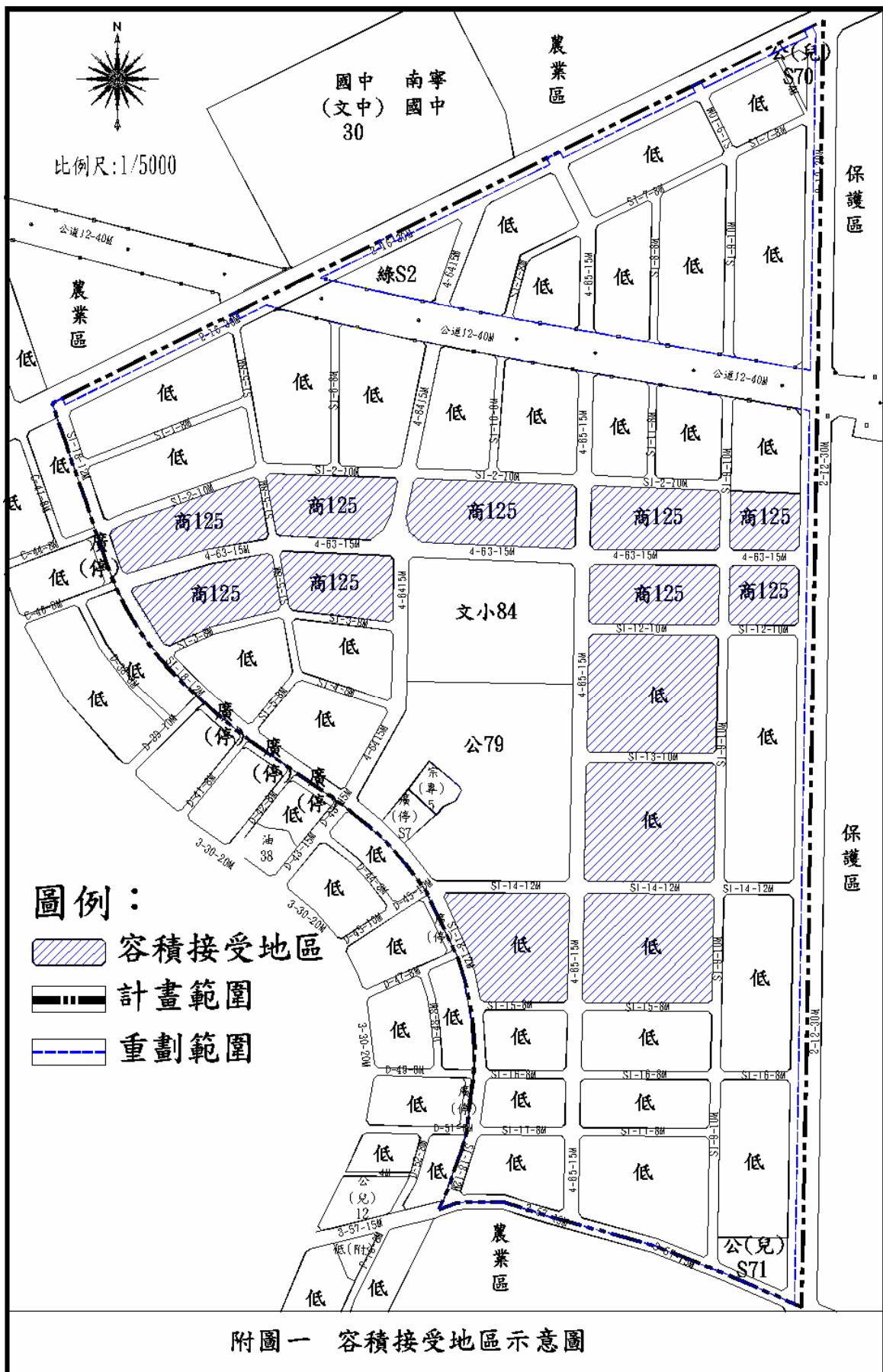
| 公共設施種類 | 面積 (公頃) | 土地取得方式 | | | | 開闢經費 | | | 主辦單位 | 預計完成期限 (會計年度) | 經費來源 |
|------------|------------|--------|------|------|----|----------------|--------------|----------------|---------|------------------|---------------------------|
| | | 征收 | 區段征收 | 市地重劃 | 其他 | 土地取得費用 (萬元) | 整地費用 (萬元) | 開發工程費用 (萬元) | | | |
| 文小 84 | 2.04 | | | ✓ | | — | 204 | 6,630 | 6,834 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 以市地重劃方式辦理開發。 |
| 公 79 | 3.28 | | | ✓ | | — | 328 | 3,608 | 3,936 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 以市地重劃方式辦理開發。 |
| 廣(停)S7 | 0.15 | | | ✓ | | — | 15 | 195 | 210 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 以市地重劃方式辦理開發。 |
| 公(兒)S70 | 0.57 | | | ✓ | | — | 57 | 627 | 684 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 以市地重劃方式辦理開發。 |
| 公(兒)S71 | 0.28 | | | ✓ | | — | 28 | 308 | 336 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 以市地重劃方式辦理開發。 |
| 綠 S2 | 0.12 | | | ✓ | | — | 12 | 192 | 204 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 以市地重劃方式辦理開發。 |
| 細部計畫 道路 | 5.62 | | | ✓ | | — | 562 | 6,182 | 6,744 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 以市地重劃方式辦理開發。 |
| 主要計畫 道路 | 1.93 | ✓ | | | | 38,600 | 193 | 2,123 | 40,916 | 台南市政府 | 93 年~114 年 上級補助，市府逐年編列預算。 |
| | 4.97 | | | ✓ | | — | 497 | 5,467 | 5,964 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 以市地重劃方式辦理開發。 |
| 公園道 12 | 2.04 | ✓ | | | | 40,710 | 204 | 2,239 | 43,153 | 臺南市政府或重劃會 | 93 年~114 年 中央編列預算開發。 |
| 合計 | 21.00 | | | | | 79,310 | 2,100 | 27,571 | 108,981 | | |

註：1. 上列數據僅供參考，實際開發經費得視財務狀況酌予調整。

2. 本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。

表五 公開展覽期間人民陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及陳情住置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 台南市都委會專案小組決議 | 台南市都委會決議 |
|----|------------------------------------|--|--|--|--|
| 1 | 林順德 台 86 以 南 及 2-16-30以北之農業區 | 平平省躬段,台86經過,為什麼別人是住宅區、商業區。所以希望能取消農業區,而變更為住宅區。 | 變更為住宅區。 | 不予採納。 理由： 建議位置非屬本案之計畫範圍,建議事項請市府納入「變更臺南市南區都市計畫通盤檢討案」中做為規劃參考。 | 照專案小組決議通過。 |
| 2 | 林陳琴淇 | S1-8M道路路衝太多,不夠直線。 | 建議將路拉直。 | 酌予採納。 採納內容： 在不影響重劃配地的原則下,酌予調整路型為平滑曲線。 | 照專案小組決議通過。 |
| 3 | 李家和 | 3等57號只有15公尺寬,但仁德卻有20公尺寬,為配合未來交通需求,宜一併變更為20公尺寬。 | 3等57號變更為20公尺寬。 | 不予採納。 理由： 一、3-57-15M計畫道路之部分路段兩側房屋密集,拓寬不易,為免影響道路兩側土地權利關係人之權益,故仍維持原計畫。 二、另本計畫區通往仁德鄉,未來可以2-16-30M計畫道路連通。 | 照專案小組決議通過。 |
| 4 | 臺南市政府 | 為提高本計畫區交通之可及性,建議預先規劃完善之交通系統,以便本計畫區未來向東可快速連通至開闢中之永安街,向西可通往台17線濱海公路至推動中之黃金海岸計畫區,以帶動地方發展。 | 建議調整4-63-15M計畫道路之路型與街廓,並考量財務可行性,一併調整、「公兒70」用地及「綠S2」綠地面積。(詳附圖二) | 予以採納。 修正內容： 詳市府建議修正圖(詳附圖二)。 | 一、照專案小組決議修正通過。 二、修正內容： 修正 4-63-15M之編號為4-64-15M。詳市府建議修正圖(附圖二)。 三、理由： 4-63-15M之編號係誤繕,故修正之。 |





附圖二 調整4-64-15M計畫道路之路型與鄰近街廓示意圖

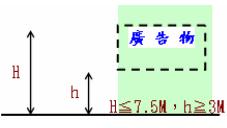
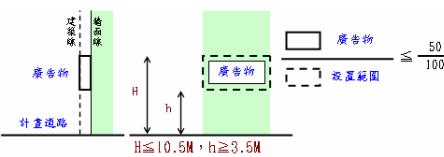
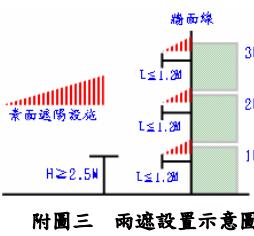
表六 台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範

| 新條文 | 市都委會專案小組決議 | 台南市都委會 決議 | 備註 |
|--|---|--|----|
| 第一節 管制依據及審查範圍 <p>一、辦理依據</p> <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，不受本規範部份之規定。</p> | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| 二、審查範圍及送審權責單位： <p>本都市設計準則審議範圍為「變更臺南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)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>提送本市都市設計審議委員會審議者：</p> <p>(一)「公79」公園用地、「文小84」國小學校用地。</p> <p>(二)授權本市都市設計審議幹事會審議者：</p> <p>上述第(一)項以外，臨接「公79」公園用地、「文小84」國小學校用地，且開發規模達1,000平方公尺(含)以上之建築基地。</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> | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正理由： 為避免小額建築工程亦需送都市設計審議委員會審議，故予以明確規定。</p> <p>三、修正內容：</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"> 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。 本計畫區各街廓最小建築基地面積應達3000平方公尺以上者。 <p>(二) 授權本市都市設計審議幹事會審議者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 預算金額500萬元以上(含)未達1000萬(其中若屬道路用地者則不含地下物設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。 建築基地面臨「公79」公園用地或「文小84」國小學校用地或4-62- | <p>一、照專案小組決議修正通過。</p> <p>二、修正內容： 除4-62-15M修改為4-63-15M外，其餘照專案小組決議之「修正內容」。</p> <p>三、修正理由： 4-62-15M之編號係誤繕，故修正之。</p> | |

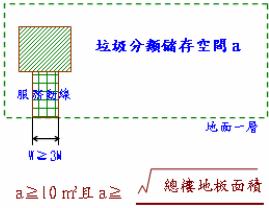
表六 台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範

| 新條文 | 市都委會專案小組決議 | 台南市都委會 決議 | 備註 |
|--|---|--------------|----|
| | <p>15M道路，且開發規模達1000平方公尺（含）以上者。其中「面臨」定義為基地其中一境界線與4-62-15M道路相鄰或隔著計畫道路用地與「公79」、「文小84」相鄰。</p> <p>(三)授權本市建管單位查核者：</p> <p style="text-align: center;">上述第(一)、(二)項以外之建築基地。</p> | | |
| <p>第二節 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設計審議作業。</p> <p>一、建築物相關設施之設置：</p> <p>(一)商業區或採綜合設計鼓勵辦法之建築基地，所留設之法定空地至少需一半以上之面積臨計畫道路，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>一、修正通過。</p> <p>二、修正理由： 比照臺南市東區都市計畫通盤檢討內容修正。</p> <p>三、修正內容： 修正(一)之文字為：「土地面積1000m²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，經臺南市都市設計委員會審議通過者，不在此限。」</p> | 照專案小組決議通過。 | |
| <p>(二)建築物附屬設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |

表六 台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範

| 新條文 | 市都委會專案小組決議 | 台南市都委會 決議 | 備註 |
|---|--|--------------|----|
| <p>(三) 建築物附設廣告物</p> <p>1. 本地區非臨接計畫道路之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起 7.5M，下端離地面淨高不得低於 3M。</p> <p>2. 本地區計畫道路兩側之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起 10.5M，下端離地面淨高不得低於 3.5M，廣告物突出建築牆面部份不得超出建築線。廣告物正面總投影面積以不超過前述允許設置廣告物範圍總面積之 50%。</p> | <p>一、刪除。</p> <p>二、理由：廣告物併第十二條統一規定。</p> | 照專案小組決議通過。 | |
|  <p>附圖一 非臨接計畫道路廣告物設置示意圖</p>  <p>附圖二 臨接計畫道路廣告物設置示意圖</p> | | | |
| <p>(四) 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。</p> | 修正通過：調整條次，其餘照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
|  <p>附圖三 兩遮設置示意圖</p> | | | |
| <p>(五) 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</p> | <p>一、修正通過：</p> <p>刪除「廣告物」之文</p> | 照專案小組決議通過。 | |

表六 台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範

| 新條文 | 市都委會專案小組決議 | 台南市都委會 決議 | 備註 |
|---|--|---|----|
| 線。 | 字並調整條次。 二、理由：廣告物併第十二條統一規定。 | | |
| (六) 垃圾分類儲存空間： 建築開發基地面積達 $2,000\text{ m}^2$ 以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於總樓地板面積平方根之八分之一，且不得小於 10 m^2 ，並應留設適當之服務動線。該空間必須設置於地面一層，並應予以美化及防治污染。(儲存空間以淨寬3M通路對外連通為原則)。 | 一、修正通過。 二、修正理由： 比照臺南市東區都市計畫通盤檢討內容修正，並配合調整條次。 三、修正內容： (五) 垃圾分類儲存空間： 建築開發基地面積達 $2,000\text{ 平方公尺}$ 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)。 | 照專案小組決議通過。 | |
|  <p>附圖四 垃圾分類儲存空間示意圖</p> | |  <p>附圖四 垃圾分類儲存空間示意圖</p> | |
| 三、面向公園與公園道之住宅區 (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。 | 一、修正通過： 刪除「，建築量體呈階梯狀逐層退縮」之文字並調整條次。 二、理由： 「建築量體呈階梯狀逐層退縮」之規格尺度認定不易，故刪除之。 | 照專案小組決議通過。 | |
| (二) 三樓以上不得設置廣告物。 | 一、刪除。 二、理由：廣告物併第十二條統一規定。 | 照專案小組決議通過。 | |
| (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。 | 修正通過：調整條次，其餘照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| 四、商業區： (一) 建築設計(包括建築形式、店面安排、地面層 | 一、刪除。 二、理由：無明確之設置與審議標準，難以認定，故刪除之。 | 照專案小組決議通過。 | |

表六 台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範

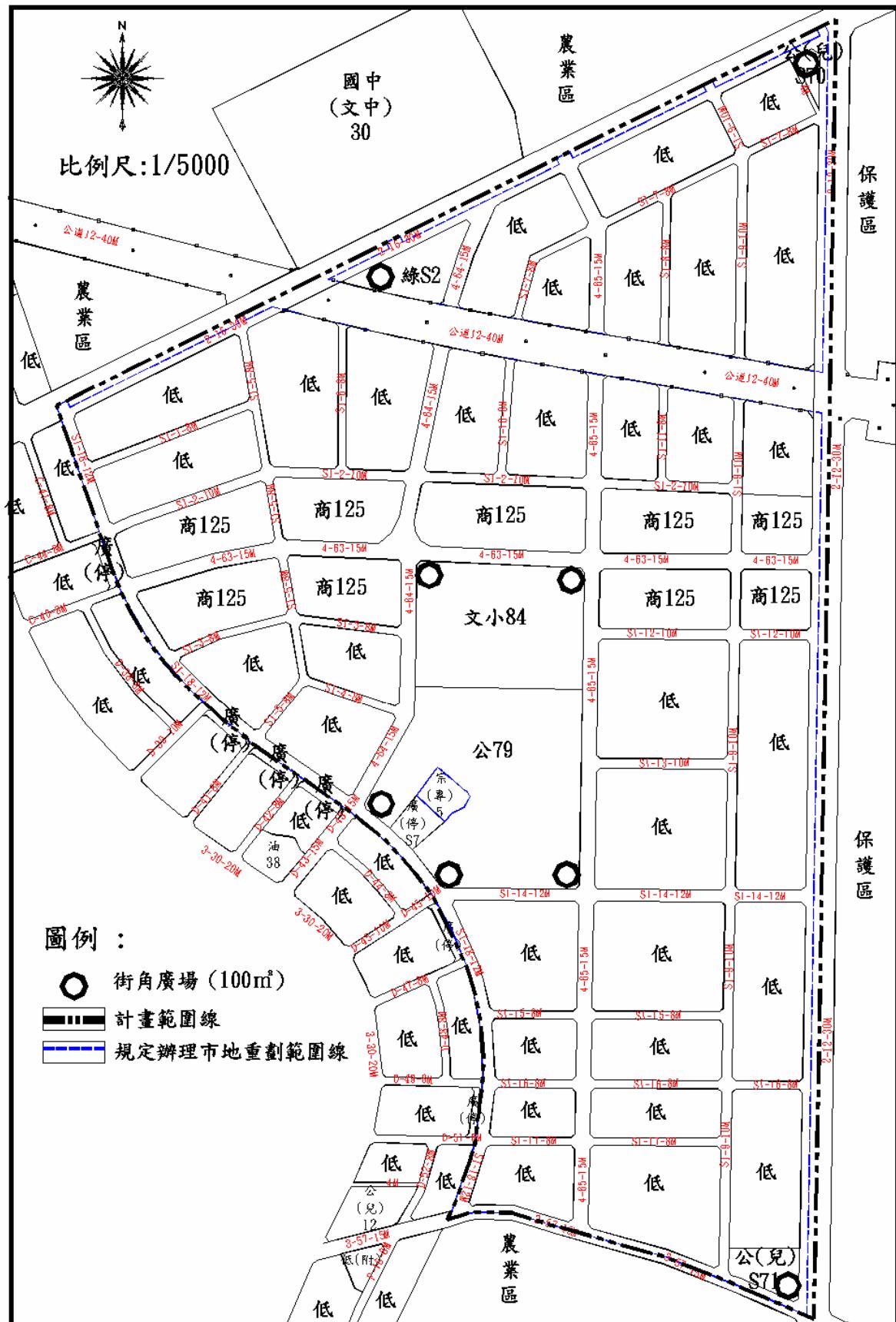
| 新條文 | 市都委會專案小組決議 | 台南市都委會 決議 | 備註 |
|---|---|--------------|----|
| 人行空間規劃等)應回應面對公園、廣場或道路的環境特色，臨地面層，臨地面層建築立面應設計不小於建築基地寬度二分之一之透空或透明櫥窗。 | | | |
| (二)鼓勵適當集中可用容積，塑造地標性建築，留設適當空地，或作為與公園廣場配合的開放空間；或處理商業空間的服務機能及停車需要。 | 修正通過：調整條次，其餘照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| (三)商業開發應提供足夠的汽機車停車空間，其配置及週邊環境設計應避免造成交通及視覺負擔或影響公園、住宅、商店人行環境的品質。 | 一、刪除。 二、理由：汽、機車停車空間已有明確設置標準，故刪除之。 | 照專案小組決議通過。 | |
| 六、公共工程： 重劃範圍內 <u>工程應設置共同纜溝，另有關區內未來之指引系統、街道傢俱、路燈等考慮加入設計元素，予以整體規劃設計。</u> | 一、修正通過。 二、修正理由： 有關是否設置共同纜溝部分，宜於工程細部規劃設計階段予以納入考量，故刪除之。 三、修正內容： 調整條次，並刪除「工程應設置共同纜溝，另有關區內」等文字。 | 照專案小組決議通過。 | |
| 七、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。 | 修正通過：調整條次，其餘照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| (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。 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| (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 | 照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |

表六 台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範

| 新條文 | 市都委會專案小組決議 | 台南市都委會 決議 | 備註 |
|--|---|--------------|----|
| 響降至最低，並應適當遮蔽於公共視野之外。 | | | |
| 八、道路： (一) 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。 | 修正通過：調整條次，其餘照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| (二) 於鄰近出入口路面應設置減速裝置(如減速駝峰、減速路面等)。 | 一、刪除。 二、理由：此係交通主管單位之權責，故刪除之。 | 照專案小組決議通過。 | |
| 九、夜間照明： (一) 本計畫範圍內之商業區及文小 84 文小用地、公 79 公園用地應實施建築物外觀夜間照明。 | 修正通過：調整條次，其餘照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| (二) 實施外觀夜間照明之建築物，應依對應尺度分段設置照明效果，以愈高愈明顯為設置原則。 | 一、刪除。 二、理由：此部份係設計者之專業部分，故刪除之。 | 照專案小組決議通過。 | |
| (三) 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。 | 修正通過：調整條次，其餘照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | |
| 十、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。 | 一、刪除。 二、理由：土地使用分區管制中之退縮建築及相關規定已敘明5公尺內免設置圍牆，故刪除之。 | 照專案小組決議通過。 | |

表六 台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案都市設計審議規範

| 新條文 | 市都委會專案小組決議 | 台南市都委會 決議 | 備註 |
|---|---|--------------|---|
| <p>十二、廣告招牌：</p> <p>(一) 住宅區內之建築基地不得設置廣告物、廣告旗幟及招牌，但為標明該建築物名稱，得於地面層出入口附近1公尺內設置標誌，其面積不得超過0.3平方公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。</p> <p>(二) 商業區內之建築基地禁止設置側懸式廣告招牌。</p> | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正理由：</p> <p>比照九份子廣告物設置。</p> <p>三、修正內容：</p> <p>(一) 調整條次。</p> <p>(二) 修正廣告招牌之內容如下：</p> <p style="text-align: center;">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。</p> | 照專案小組決議通過。 | |
| <p>十三、開放空間：</p> <p>基地臨接相鄰指定留設開放空間者，應配合集中留設法定空地。</p> | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正理由：</p> <p>三、修正內容：</p> <p>(一) 調整條次。</p> <p>(二) 修正為「公共開放空間」，其內容如下：</p> <p style="text-align: center;">基地臨接相鄰指定留設之公共開放空間者（詳附圖五），應配合集中留設公共開放空地，並得計入法定空地。</p> | 照專案小組決議通過。 | |
| <p>十四、退縮建築部分之設置規定</p> <p>(一) 住宅區退縮建築部分，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。</p> <p>(二) 商業區退縮建築部分，其臨道路境界線設置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。</p> <p>(三) 公共設施退縮建築部分，其臨道路境界線設置1.5公尺寬之喬木植生帶及3公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行。</p> | 修正通過：調整條次於「夜間照明」之前，其餘照案通過。 | 照專案小組決議通過。 | 地 分 制 展 第 條 議 本 使 區 之 條 十 的 ， 都 計 規 訂 定。 土 用 管 公 文 一 決 於 市 審 議 中 |



附圖五 計畫區指定留設公共開放空間示意圖

都市計畫法台灣省施行細則（民國 95 年 07 月 21 日修正）

第十五條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、第十七條規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過三匹馬力，電熱超過三十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。
- 三、經營下列事業者：
 - (一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。
 - (二) 噴漆作業者。
 - (三) 使用動力以從事金屬之乾磨者。
 - (四) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
 - (五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。
 - (六) 彈棉作業者。
 - (七) 醬、醬油或其他調味品之製造者。
 - (八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
 - (九) 鍛冶或翻砂者。
 - (十) 汽車或機車修理業者。但汽車保養所或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路，並提出不妨礙交通、不產生公害之申請經縣（市）政府審查核准者，不在此限。
 - (十一) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
 - (十二) 塑膠類之製造者。
 - (十三) 土石方資源堆置場及其附屬設施。
- 四、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
- 五、加油（氣）站。
- 六、探礦、採礦。
- 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但資源回收站不在此限。
- 八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。
- 九、毒性化學物質、爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經縣（市）政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。
- 十、戲院、電影片（映演）業、視聽歌唱場、電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場及旅館。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所。
- 十二、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。
- 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。
- 十四、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。
- 十五、其他經縣（市）政府認為足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並公告限制之建築物或土地之使用。

未超過前項第二款、第三款第五目或第十二款至第十四款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書及第九款但書規定許可作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。

臺南市特定行業設置管理自治條例總說明

96.01.30.南市法行第 09609501250 號公告實施

臺南市政府對視聽歌唱、三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室等七種行業之設置係依據商業登記法為管理；另電子遊戲場業之設置係依電子遊戲場業管理條例為管理。

衡酌本市轄內視聽歌唱、三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、電子遊戲場業等八種行業之經營型態、消費客群及學校、社區、社會普遍意向等，有繼續加強管理之必要，惟如依都市計畫法及其施行細則須分別納入各行政區細部計畫土地分區使用管制辦理通盤檢討，屬個案檢討無一致性且耗費時日，為維護安寧、善良風俗、公共安全及市民健康，爰依地方制度法第十九條第七款第三目及第十一款規定，制定「臺南市特定行業設置管理自治條例」草案。

本自治條例共十三條，其要旨分述如下：

- 一、明定本自治條例之立法目的。(第一條)
- 二、明定本自治條例之主管機關、執行單位。(第二條)
- 三、明定本自治條例與相關法令之關係。(第三條)
- 四、明定本自治條例規範之行業及其定義。(第四條)
- 五、明定特定行業營業場所應符合之規定。(第五條)
- 六、明定特定行業申請設立最低資本額之規定。(第六條)
- 七、明定實質審查營業場所之規定，寓管理於登記之前。(第七條)
- 八、明定特定行業違反營業場所規定之裁罰依據。(第八條)
- 九、明定主管機關停止受理違規特定行業變更名稱、負責人，及三年內不
予受理查獲三次或涉及犯罪之重大違規場所申設特定行業之法令依據
。(第九條)
- 十、明定兒童及少年禁止涉足場所之限制規定。(第十條)
- 十一、明定特定行業經斷水斷電後，復水復電程序之規定。(第十一條)
- 十二、明定特定行業未遵守營業場所入場年齡限制規定之罰則。(第十二條)
- 十三、明定本自治條例施行日期。(第十三條)

臺南市特定行業設置管理自治條例

| 條文 | 說明 |
|--|--------------------|
| 第一條 茄南市政府（以下簡稱本府）為維護社會安寧一、善良風俗、公共安全及市民身心健康，特依地方制度法第十九條第七款第三目及第十一款規定制定本自治條例。 | 明定本自治條例之立法目的及法令依據。 |
| 第二條 本自治條例之主管機關為本府，本府建設局、都市發展局、工務局、社會局、臺南市警察局、臺南市消防局、臺南市環境保護局、臺南市衛生局等分別依權責執行。 | 明定本自治條例之主管機關、執行單位。 |
| 第三條 特定行業營利事業之登記與管理，除依商業登記法、公司法、電子遊戲場業管理條例及相關法規外，並應依本自治條例規定辦理。 | 明定自治條例與相關法令之關係。 |
| 第四條 本自治條例所稱之特定行業，其種類及定義如下： 一、視聽歌唱業：指提供伴唱視聽設備，供人歌唱之營利事業。 二、三溫暖業：指提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之營利事業。 三、舞廳業：指提供場所，備有舞伴，供不特定人跳舞之營利事業。 四、舞場業：指提供場所，不備舞伴，供不特定人跳舞之營利事業。 五、酒家業：指提供場所，備有服務生陪侍，供應酒、菜或其他飲食物之營利事業。 六、酒吧業：指提供場所，備有服務生陪侍，供應酒類或其他飲料之營利事業。 七、特種咖啡茶室業：指提供場所，備有服務生陪侍，供應飲料之營利事業。 八、電子遊戲場業：依電子遊戲場業管理條例規定，設置電子遊戲機供不特定人益智娛樂之營利事業。 | 明定本自治條例所規範之行業及其定義。 |

| 條文 | 說明 |
|---|---|
| <p>第五條 特定行業之營業場所應符合下列規定：</p> <p>一 营業場所應符合都市計畫土地使用分區管制規定。</p> <p>二 营業場所建築物應符合建築法令相關規定。</p> <p>三 营業場所之消防安全設備應符合消防法令相關規定。</p> <p>四 营業場所之衛生應符合衛生法令相關規定。</p> <p>五 营業場所營業應符合環保法令相關規定。</p> <p>六 营業場所應距離高中、職校、國民中、小學、醫院之基地周邊五十公尺以上。但電子遊戲場業應距離二百公尺以上。</p> <p>前項第六款之距離以二建築基地境界線最近二點作直線測量。</p> <p>電子遊戲場業之營業場所，同一門牌，以設立一營業主體為限。</p> | <p>一、特定行業營業場所之公共安全攸關消費者生命財產安全，爰定本條文，明示營業場所應符合都計、建管、消防、衛生、環保等法令。</p> <p>二、特定行業對環境安寧、青少年身心健康會造成一定影響，故明定其營業場所，應距離對環境安寧有極高要求之國民中、小學、高中、職校、醫院五十公尺以上，而電子遊戲場業影響尤鉅，故加長至二百公尺以上。</p> <p>三、一般商店市民皆可進入購物，且分布密度高，與日常生活息息相關，另業者未將營業場所與電子遊戲場業場所嚴加區隔，對於青少年極具誘惑，無法禁止青少年進入把玩，影響青少年身心甚鉅，為利實際管理之需要，爰明定申設電子遊戲場業同一門牌以設立一營業主體為限。</p> |
| <p>第六條 特定行業申請設立、變更登記時，除公司組織外，最低資本額為新臺幣五十萬元，登記時應檢具經會計師簽證之資產負債表。</p> <p>本自治條例施行前已領有營利事業登記之特定行業，於變更登記時應依前項規定辦理登記。</p> | <p>一、現行除公司法有最低登記資本額之規定外，商業登記法及電子遊戲場業無此規定，為遏止人頭充任負責人及實際負責人規避刑責與罰鍰，爰明定申請設立最低資本額為新臺幣五十萬元。</p> <p>二、本條例施行前設立之特定行業不追溯既往，惟為遏止上開業者以變更登記規避第一項最低資本額限制，故訂定本項。</p> |
| <p>第七條 特定行業申請設立或遷址、營業項目變更登記時，由建設局會同工務、都市計畫、社會、稅捐、環保、消防及衛生主管單位至現場勘查。</p> | <p>採實質審查營業場所，寓管理於登記之前，防杜違規營業行為。</p> |
| <p>第八條 特定行業同一營業場所違反第五條第一項規定者，依各該法令處罰；違反同條第三項者，處電子遊戲場業負責人新臺幣五萬元以上十萬元以下罰鍰，並限期令其改善；屆期仍未改善者，按次連續處罰至其改善為止。</p> | <p>配合第五條規定，明定違規之裁罰依據，另為使電子遊戲場業遵守一門牌一營業主體之規定，爰定違反該作為義務規定者予以處罰。</p> |
| <p>第九條 特定行業除公司外，因違規經本府依法命令停業者，於依法恢復營業前，停止受理其商號名稱及負責人變更登記。</p> <p>經營特定行業之營業場所，因無照或違規營業</p> | <p>一、杜絕受命令停業處分之特定行業，於依法准予恢復營業前，以變更經營主體方式，作為規避處分手段，爰定於依法恢復營業前，</p> |

| 條文 | 說明 |
|--|---|
| <p>，經聯合稽查小組查獲三次或經營電子遊戲場業涉及賭博行為者，自命令停業之日起三年內，該營業場所同址再行設立特定行業之申請，不予受理。</p> | <p>停止受理其商號名稱及負責人變更登記，以維商業秩序。</p> <p>二、鑑於該營業場所一再違規經營，影響社會治安甚鉅，房屋所有權人提供他人使用或自行使用應瞭解使用目地、用途。雖人民之財產權應予保障，憲法第七條明文規定，惟依民法第七百六十五條之規定，為維護公眾利益，所有權人於法令限制範圍內尚負社會義務，故於不違背憲法第二十三條「比例原則」下，限制所有權人其不動產之使用及收益，爰定第二項，明定該營業場所無照或違規營業經查獲三次或涉及賭博行為者，自依法命令停業之日起三年內，不予受理原址再行申設特定行業。</p> |
| <p>第 十 酒家、特種咖啡茶室、限制級電子遊戲場及其他涉及賭博、色情、暴力等經主管機關認定足以危害身心健康新增之場所，不得使兒童及少年出入。</p> <p>條 特定行業為執行前項之規定，得由其從業人員請消費者出示年齡證明。</p> | <p>一、依據兒童及少年福利法第二十八條明定限制兒童少年進入之場所。</p> <p>二、授予特定行業從業人員檢查年齡證明權力，以利其執行相關規定。</p> |
| <p>第 十 特定行業經依法執行斷水、斷電者，申請復水、復電時由權責單位會同相關單位辦理會勘符合規定者，始准予復水、復電。</p> | <p>明定經斷水斷電後，復水復電之程序。</p> |
| <p>第 十 違反第十條第一項規定者，依兒童及少年福利法相關規定辦理。</p> <p>二 條</p> | <p>兒童及少年應禁足足以危害其身心健康之場所，為使特定行業負起社會義務責任，爰定違反第十條第一項所列之管理責任者，明定裁罰之依據。</p> |
| <p>第 十 本自治條例自公布日施行。</p> <p>三 條</p> | <p>明定施行日期。</p> |

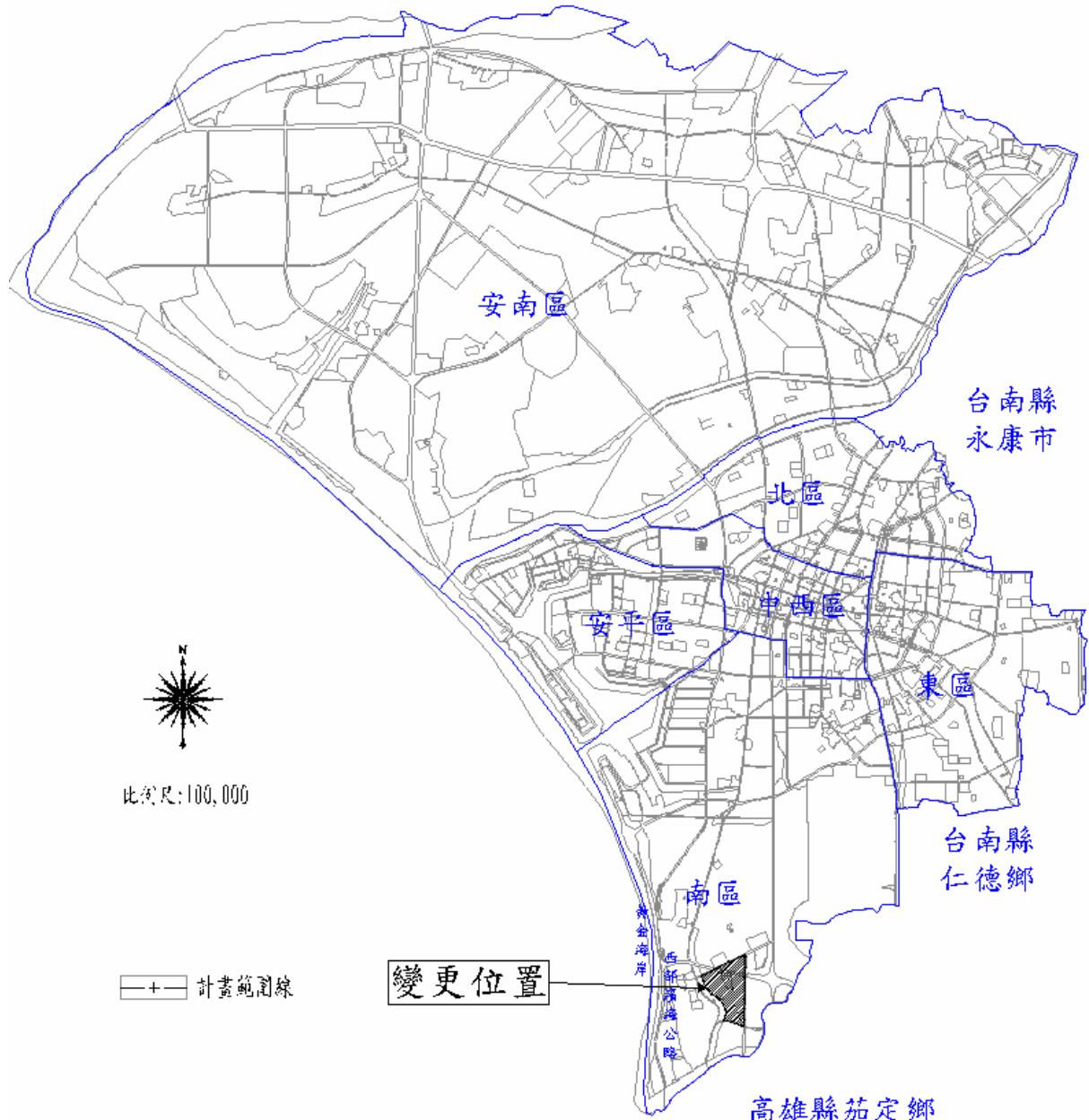
臺南市都市計畫委員會第 258 次會議案 第 2 案

| | |
|----|--|
| 案名 | 「變更臺南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）配合變更主要計畫（部分低密度住宅區為商業區、文小用地、公園用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、商業區、文小用地、道路用地）案」 |
| | <p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>(一) 都市計畫法第二十六條第一項。</p> <p>(二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第六項。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>本案變更地點屬「擬定臺南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫」案計畫範圍，刻正依法辦理通盤檢討作業。由於考量本地區未來市地重劃開發之土地整體規劃，故配合本次通盤檢討作業一併配合變更主要計畫部分低密度住宅區為商業區、文小用地、道路用地，部分文中小用地為低密度住宅區、文小用地及道路用地，以利地區整體發展。</p> <p>四、計畫年期：</p> <p>依據「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」指導，定為民國一百一十四年。</p> <p>五、計畫範圍：</p> <p>東至二等十二號計畫道路中心線，西側緊鄰喜樹灣裡地區細部計畫區，南側至三等五十七號計畫道路中心線，北側則以二等十六號計畫道路中心線為界（詳圖一）。</p> <p>六、計畫面積：計畫面積共約五十七・三二公頃。</p> <p>七、變更內容：</p> <p>本案變更內容詳表一及圖二所示。變更前後主要計畫土地使用分區面積對照表詳表二、表三所示，變更後計畫內容示意圖詳圖三。</p> <p>八、辦理經過：</p> <p>本案經本府於 95 年 8 月 11 日以南市都計字第 09516537050 號公告自 95 年 8 月 15 日起至 95 年 9 月 13 日止公開展覽三十天，並刊登於 95 年 8 月 15、16 日及 17 日之自由時報，另於 95 年 9 月 5 日下午 2 時假臺南市南區灣裡聯合活動中心一樓大禮堂（臺南市南區灣裡路 67 號）舉行公開說明會完成，公開展覽期間尚有公民或團體陳情意見 3 件（如表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表）；本案現已完成法定程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議。</p> <p>九、茲檢附資料：</p> <p>(一) 圖一 變更臺南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計</p> |

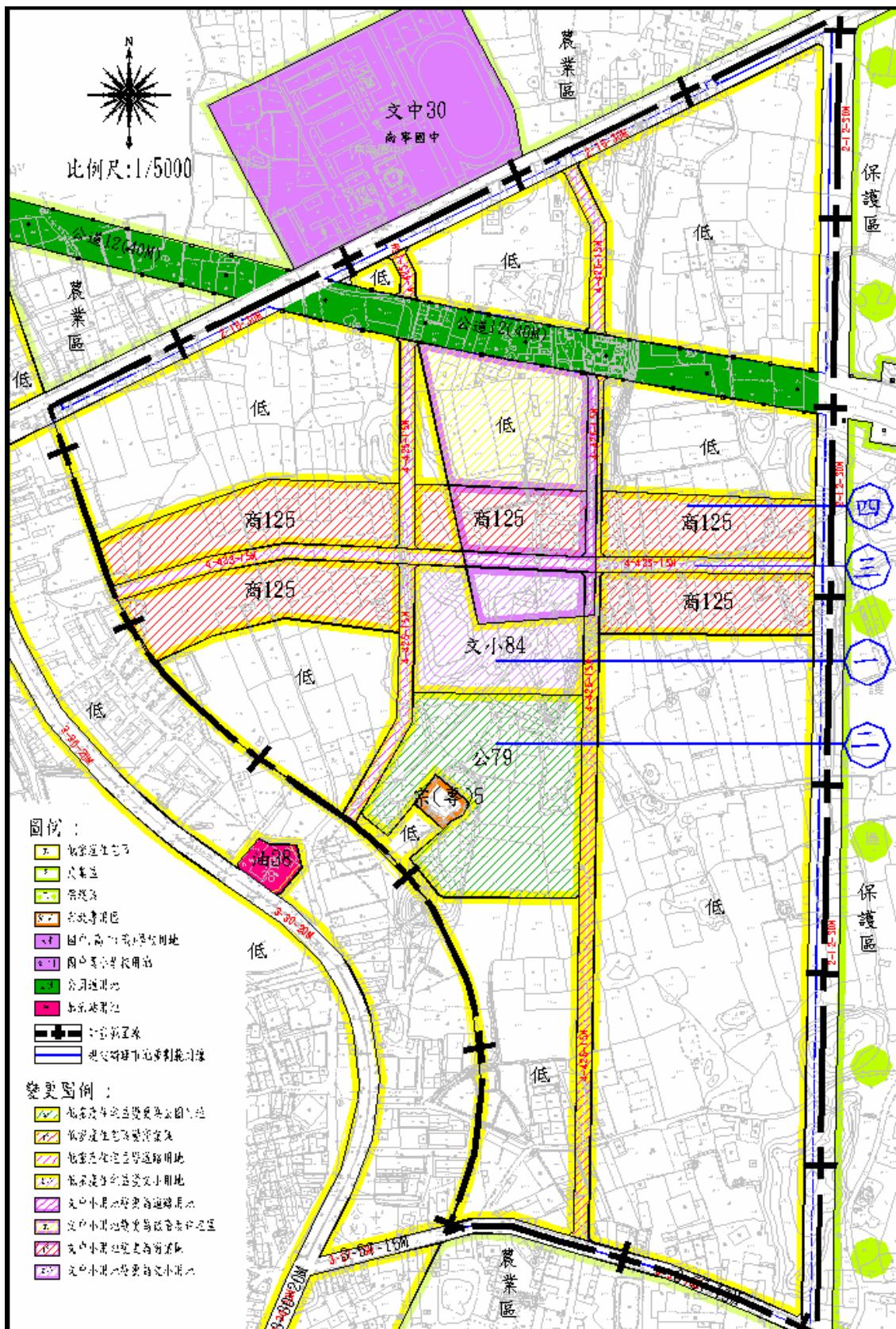
| | |
|------|--|
| | <p>畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、公園用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、商業區、文小用地、道路用地)案變更位置示意圖</p> <p>(二)圖二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、公園用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、商業區、文小用地、道路用地)案變更內容示意圖</p> <p>(三)圖三 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、公園用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、商業區、文小用地、道路用地)案變更後內容示意圖</p> <p>(四)表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、文小用地、道路用地)案變更內容明細表</p> <p>(五)表二 變更前後計畫面積對照表</p> <p>(六)表三 變更前後主要計畫面積對照表</p> <p>(七)表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表</p> |
| 研析意見 | <p>十、本市都市計畫委員會專案小組審議結果：</p> <p>(一) 有關變更內容明細表部分（詳本案變更內容明細表之「臺南市都委會專案小組決議」欄）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 照案通過者：變一、二案等二案。 2. 修正通過者：變三、四案等二案。 <p>(二) 有關公開展覽期間人民陳情意見綜理表（詳本案公開展覽期間人民陳情意見綜理表之「臺南市都委會專案小組決議」欄）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 予以採納者：人3案。 2. 不予採納者：人1及人2案。 <p>十一、以上提請審議</p> <p>一、本案於完成公開展覽之法定程序後，爰依法提請本市都市計畫委員會審議，分別於95年10月20日、95年12月25日及96年2月7日由專案小組召開三次審查會議，並做成具體決議。</p> <p>二、除下列二點外，其餘擬照市都委會專案小組決議通過。</p> <p>(一) 變三案、變四案之「臺南市都市計畫委員會專案小組決議」欄之「4-63-15M」修正為「4-64-15M」。</p> <p>(二) 人3案之「建議變更內容」欄之「4-63-15M」修正為「4-64-15M」，並配合修正附圖。</p> |

| | |
|----|--|
| 決議 | <p>一、照研析意見修正通過。</p> <p>二、決議內容詳表一、表二、表五及表六之「臺南市都委會決議」欄。</p> <p>(一) 有關表一之變更內容明細表部分：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 照專案小組決議通過者：變一、二案等，共二案。2. 修正通過者：變三、四案等，共二案。 <p>(二) 有關表五之公開展覽期間人民陳情意見綜理表部分：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 照專案小組決議通過者：人1及人2案等，共二案。2. 修正通過者：人3案。 |
|----|--|

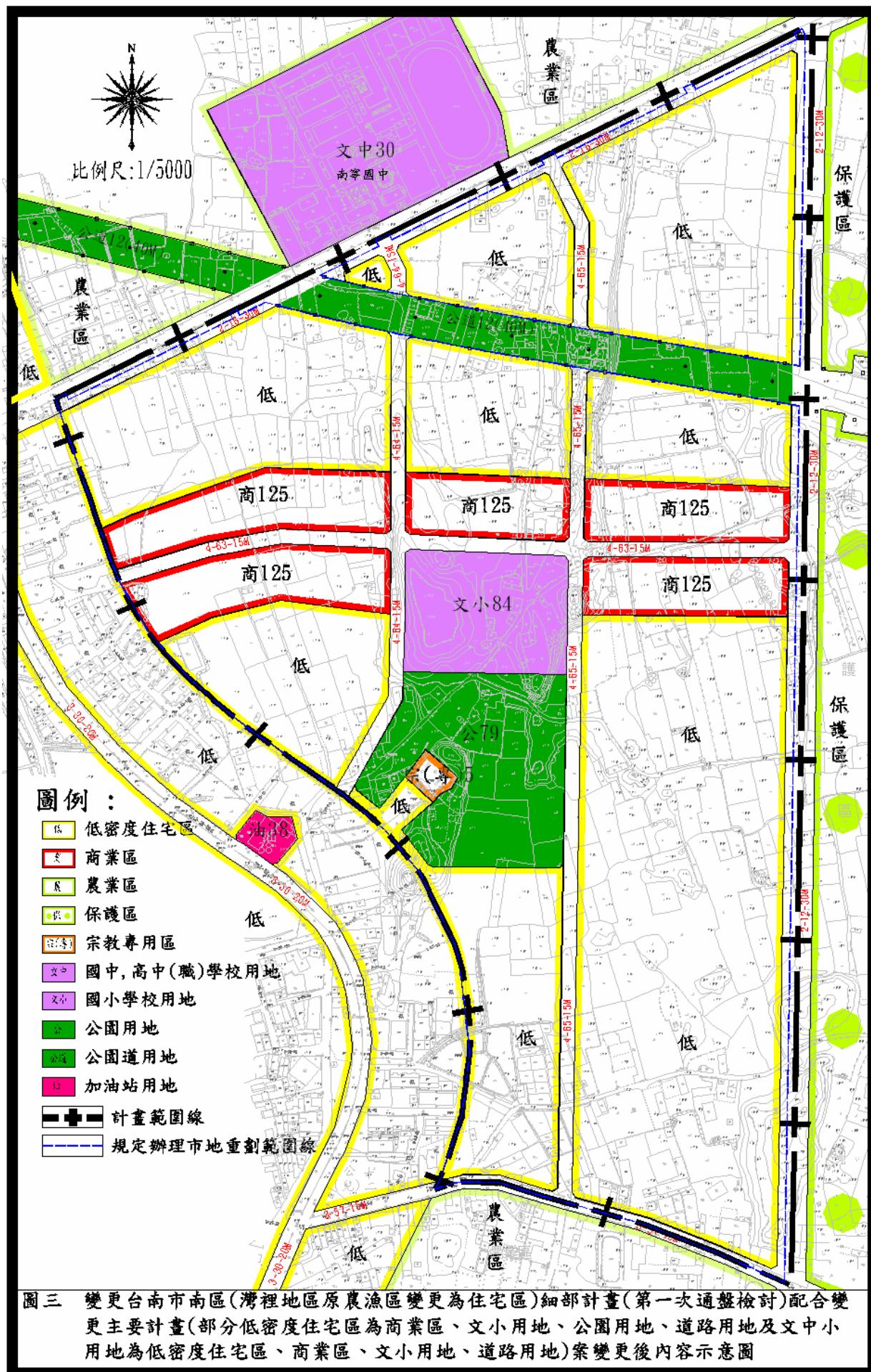
臺南縣七股鄉



圖一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫
(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、公園用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、商業區、文小用地、道路用地)案變更位置示意圖



圖二 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、公園用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、商業區、文小用地、道路用地)案變更內容示意圖



表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、文小用地、道路用地)案變更內容明細表

| 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 它 說 明 | 台 南 市 都 委 會 專 案 小 組 決 議 | 市 都 委 會 決 議 | |
|-----|------|---------------------------------|-----------------------------------|--|----------------------|--|---|--|
| | | 原 計 畫 (公頃) | 新 計 畫 (公頃) | | | | | |
| 一 | 本計畫區 | 低密度住宅區 (1.49) | 「文小 84」 國中國小學 校用地 (2.04) | 因目前人口呈現少子化，學齡人口逐年減少，學校用地需求亦不如以往，且考量本計畫區北側緊鄰「文中 30」用地(南寧國中)，故將原「文中小」用地調整為「文小」用地，並調整區位至較接近本區中央地帶。 | | 照案通過。 | 照案專案小組決議通過。 | |
| | | 「文中小」 國中國小學 校用地 (0.55) | | | | | | |
| | | 「文中小」 國中國小學 校用地 (1.89) | 低密度住 宅區 (1.89) | | | | | |
| 二 | 本計畫區 | 低密度住宅區 (3.28) | 「公 79」 公園用地 (3.28) | 於「文小 84」用地南側原「宗(專)5」(舉喜堂)周邊劃設一大型公園，以期成為本區社區中心。 | | 照案通過。 | 照案專案小組決議通過。 | |
| 三 | 本計畫區 | 低密度住宅區 (0.85) | 4-63-15M 道路用地 (1.04) | 新增之「文小 84」國小學校用地北側劃設一東西向貫穿本區之主要計畫道路(4-63-15M)，以連接計西側灣裡舊聚落，並於「文小 84」國小學校用地用地東側及西側各劃設一南北向幹道(4-64-15M、4-65-15M) | | 一、修正通過。 二、修正內容： 除併人3案酌予調整「4-63-15M」計畫道路之路型外，其餘照公展內容通過。 | 一、修正通過。 二、修正內容： 除「4-63-15M」修改為「4-64-15M」外，其餘照專案小組決議通過。 三、修正理由： 「4-63-15M」之編號係誤繙，故修正之。 | |
| | | 文中小用地 (0.19) | 4-64-15M 道路用地 (0.78) | | | | | |
| | | 低密度住宅區 (1.28) | 4-65-15M 道路用地 (1.51) | 「文小 84」國小學校用地用地東側及西側各劃設一南北向幹道(4-64-15M、4-65-15M)，作為本計畫區之主幹道。 | | 三、修正變更理由： 增列人3案調整「4-63-15M」計畫道路之路型之變更理由。 | | |
| | | 文中小用地 (0.23) | | | | | | |

表一 變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、文小用地、道路用地)案變更內容明細表

| 編 號 | 位 置 | 變 更 內 容 | | 變 更 理 由 | 附 帶 條 件 或 其 它 說 明 | 台 南 市 都 委 會 專 案 小 組 決 議 | 市 都 委 會 決 議 |
|-----|------|----------------------|-------------------------|---|----------------------|---|---|
| | | 原 計 畫 (公 噸) | 新 計 畫 (公 �ൾ) | | | | |
| 四 | 本計畫區 | 低密度住宅 區 (6.13) | 「商125」 商業區 (6.95) | 前項劃設之「文小84」用地北側之主要幹道(4-63-15M)，未來將配合灣裡地區與黃金海岸之開發，故於兩側劃設商業區，以串連及活絡地區商業，提供地區生活機能。 | | 一、修正通過。 二、修正內容： 除併人3案調整「4-63-15M」計畫道路之路型而酌予調整道路二側街廓外，其餘照公展內容通過。 三、修正變更理由： 增列人3案調整「4-63-15M」計畫道路路型之變更理由。 | 一、修正通過。 二、修正內容： 除「4-63-15M」修改為「4-64-15M」外，其餘照專案小組決議通過。 三、修正理由： 「4-63-15M」之編號係誤繕，故修正之。 |
| | | 文中小用地 (0.82) | | | | | |

一、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未來實際分割測量為準。
 二、凡本次變更未指明部分，均應以現行計畫為準。

表二 變更前後計畫面積對照表

| 項目 類別 | 通盤檢討前計畫範圍 | | 面積增減 (公頃) | 通盤檢討後計畫範圍 | |
|----------|-----------|--------|--------------|-----------|--------|
| | 面積(公頃) | 比率(%) | | 面積(公頃) | 比率(%) |
| 商業區 | -- | -- | +6.95 | 6.95 | 11.12 |
| 低密度住宅區 | 48.08 | 83.88 | -11.93 | 36.15 | 63.07 |
| 公園用地 | -- | -- | +3.28 | 3.28 | 5.72 |
| 國中小學校用地 | 3.67 | 6.40 | -3.67 | -- | -- |
| 國小學校用地 | -- | -- | +2.04 | 2.04 | 3.56 |
| 公園道用地 | 2.04 | 3.56 | -- | 2.04 | 3.56 |
| 道路用地 | 3.53 | 6.16 | +3.33 | 6.86 | 11.97 |
| 總計 | 57.32 | 100.00 | 0.00 | 57.32 | 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未來實際分割測量為準。

表三 變更前後主要計畫面積對照表

| 項目 | 計畫變更前 都市計畫面 積 (公頃) | 計畫變 更 增減面 積 (公頃) | 計畫變更後 | | |
|--------|-----------------------------|------------------------------|------------|-----------|-----------|
| | | | 面積 (公頃) | 百分比 1 (%) | 百分比 2 (%) |
| 土地使用分區 | 住宅區 | 高密度住宅區 | 178.39 | 0.00 | 178.39 |
| | | 中密度住宅區 | 1637.15 | 0.00 | 1637.15 |
| | | 低密度住宅區 | 2392.20 | -11.93 | 2380.27 |
| | | 小計 | 4207.74 | -11.93 | 4195.81 |
| | 商業區 | 中心商業區 | 215.96 | 0.00 | 215.96 |
| | | 次要商業區 | 160.83 | 6.95 | 167.64 |
| | | 小計 | 376.79 | 6.95 | 383.74 |
| | 工業區 | | 1096.13 | 0.00 | 1096.13 |
| | 文教區 | | 18.26 | 0.00 | 18.26 |
| | 行政區 | | 0.22 | 0.00 | 0.22 |
| | 遊樂區 | | 558.20 | 0.00 | 558.20 |
| | 保存區 | | 5.39 | 0.00 | 5.39 |
| | 古蹟保存區 | | 18.27 | 0.00 | 18.27 |
| | 保護區 | | 250.65 | 0.00 | 250.65 |
| | 農業區 | | 5690.59 | 0.00 | 5690.59 |
| | 加油站專用區 | | 0.32 | 0.00 | 0.32 |
| | 資源回收專用區 | | 0.48 | 0.00 | 0.48 |
| | 河川區 | | 969.79 | 0.00 | 969.79 |
| | 車站專用區 | | 1.00 | 0.00 | 1.00 |
| | 野生動物保護區 | | 509.52 | 0.00 | 509.52 |
| | 液化石油氣專用區 | | 0.16 | 0.00 | 0.16 |
| | 醫療專用區 | | 0.78 | 0.00 | 0.78 |
| | 宗教專用區 | | 19.65 | 0.00 | 19.65 |
| | 港埠專用區 | | 60.29 | 0.00 | 60.29 |
| | 電信事業專用區 | | 2.13 | 0.00 | 2.13 |
| | 小計 | | 13786.36 | -4.98 | 13781.38 |
| 公共設施用地 | 公園用地 | | 407.26 | 3.28 | 410.54 |
| | 公園兼兒童遊樂場用地 | | 1.74 | 0.00 | 1.74 |
| | 兒童遊樂場用地 | | 10.44 | 0.00 | 10.44 |
| | 綠地 | | 236.98 | 0.00 | 236.98 |
| | 廣場用地 | | 3.36 | 0.00 | 3.36 |
| | 體育場用地 | | 39.43 | 0.00 | 39.43 |
| | 學校用地 | 大專 | 180.44 | 0.00 | 180.44 |
| | | 高中(職) | 66.37 | 0.00 | 66.37 |
| | | 國中 | 155.59 | 0.00 | 155.59 |
| | | 國小 | 172.86 | 2.04 | 174.90 |
| | | 文中小 | 6.35 | -3.67 | 2.68 |
| | | 私立學校用地 | 28.61 | 0.00 | 28.61 |
| | | 私立大專學校用地 | 42.28 | 0.00 | 42.28 |
| | 小計 | | 652.50 | -1.63 | 651.32 |

表三 變更前後計畫面積對照表（續一）

| 項目 | 計畫變更前 都市計畫面 積 (公頃) | 計畫變 更 增減面 積 (公頃) | 計畫變更後 | | |
|--------|-----------------------------|------------------------------|------------|-----------|-------------|
| | | | 面積 (公頃) | 百分比 1 (%) | 百分比 2 (%) |
| 公共設施用地 | 機關用地 | 161.66 | 0.00 | 161.66 | 0.92 1.63 |
| | 社教用地 | 5.84 | 0.00 | 5.84 | 0.03 0.06 |
| | 郵政用地 | 1.81 | 0.00 | 1.81 | 0.01 0.02 |
| | 電信用地 | 5.28 | 0.00 | 5.28 | 0.03 0.05 |
| | 加油站用地 | 5.30 | 0.00 | 5.3 | 0.03 0.05 |
| | 變電所用地 | 12.55 | 0.00 | 12.55 | 0.07 0.13 |
| | 電路鐵塔用地 | 0.14 | 0.00 | 0.14 | 0.00 0.00 |
| | 自來水加壓站用地 | 0.07 | 0.00 | 0.07 | 0.00 0.00 |
| | 自來水事業用地 | 0.24 | 0.00 | 0.24 | 0.00 0.00 |
| | 批發市場用地 | 21.13 | 0.00 | 21.13 | 0.12 0.21 |
| | 零售市場用地 | 5.40 | 0.00 | 5.40 | 0.03 0.05 |
| | 停車場用地 | 9.84 | 0.00 | 9.84 | 0.06 0.10 |
| | 公墓用地 | 118.85 | 0.00 | 118.85 | 0.68 1.20 |
| | 殯儀館用地 | 4.59 | 0.00 | 4.59 | 0.03 0.05 |
| | 火葬場用地 | 0.72 | 0.00 | 0.72 | 0.00 0.01 |
| | 港埠用地 | 198.62 | 0.00 | 198.62 | 1.13 2.00 |
| | 機場用地 | 400.02 | 0.00 | 400.02 | 2.28 4.02 |
| | 汙水廠處理廠用地 | 55.28 | 0.00 | 55.28 | 0.31 0.56 |
| | 垃圾處理廠用地 | 43.71 | 0.00 | 43.71 | 0.25 0.44 |
| | 鹽田用地 | 15.74 | 0.00 | 15.74 | 0.09 0.16 |
| | 公園道用地 | 63.67 | 0.00 | 63.67 | 0.36 0.64 |
| | 道路用地 | 1071.40 | 3.33 | 1074.73 | 6.12 10.80 |
| | 鐵路用地 | 25.43 | 0.00 | 25.43 | 0.14 0.26 |
| | 河道用地 | 183.38 | 0.00 | 183.38 | 1.04 1.84 |
| | 污水廢棄物處理場防洪抽水 站用地 | 13.16 | 0.00 | 13.16 | 0.07 0.13 |
| | 抽水站用地 | 0.25 | 0.00 | 0.25 | 0.00 0.00 |
| | 下水道用地 | 1.18 | 0.00 | 1.18 | 0.01 0.01 |
| | 民用航空站用地 | 1.23 | 0.00 | 1.23 | 0.01 0.01 |
| | 小計 | 3778.20 | 4.98 | 3783.19 | 21.54 38.08 |
| | 總面積合計 | 17564.56 | 0.00 | 17564.56 | 100.00 -- |
| | 都市發展用地 | 9944.89 | 0.00 | 9944.89 | -- 100.00 |

註：(1) 以上數據僅供統計參考用。

資料來源：變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案 (92.01)。

(2) 都市發展用地=全市土地面積-農業區面積-保護區面積-鹽田面積-河川區面積-河道用地面積-野生動物保護區面積。

(3) 凡本案配合他案變更內容或本案為檢討變更而另案辦理變更者，應以各該案檢討成果為準。

(4) 百分比 1 係指佔計畫區總面積之比率，百分比 2 係指佔都市發展用地之比率。

(5) 本市主要計畫範圍涵蓋全市現行行政轄區。

表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表

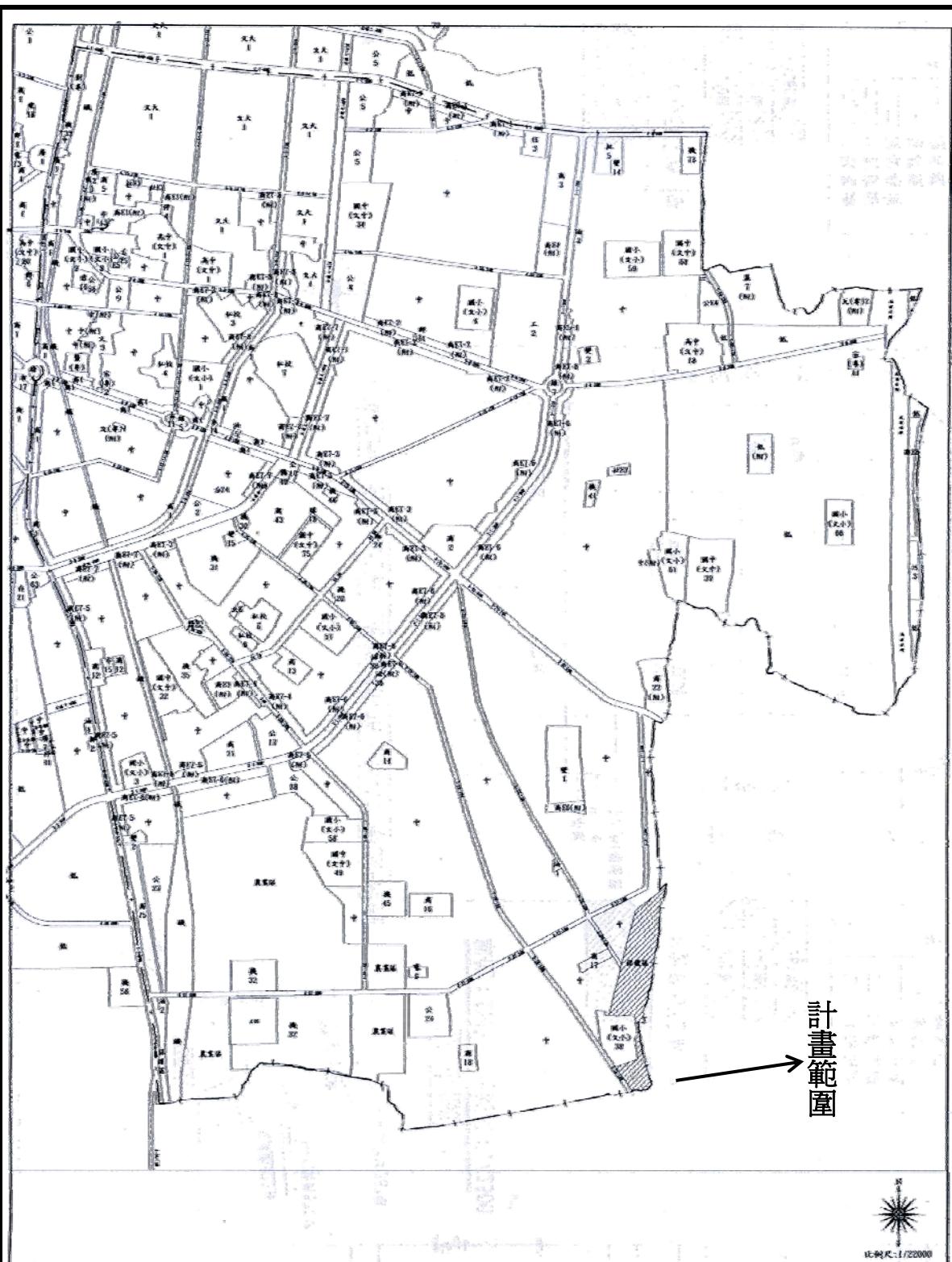
| 編號 | 陳情人及位置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 台南市都委會專案小組決議 | 市都委會決議 |
|----|----------------------------|--|--|--|--|
| 1 | 林順德 台86以南及2-16-30以北之農業區 | 平平省躬段，台86經過，為什麼別人是住宅區、商業區。所以希望能取消農業區，而變更為住宅區。 | 變更為住宅區。 | 不予採納。 理由： 建議位置非屬本案之計畫範圍，建議事項請市府納入「變更臺南市南區都市計畫通盤檢討案」中做為規劃參考。 | 照案專案小組決議通過。 |
| 2 | 李家和 | 3等57號只有15公尺寬，但仁德卻有20公尺寬，為配合未來交通需求，宜一併變更為20公尺寬。 | 3等57號變更為20公尺寬。 | 不予採納。 理由： 一、3-57-15M計畫道路之部分路段兩側房屋密集，拓寬不易，為免影響道路兩側土地權利關係人之權益，故仍維持原計畫。 二、另本計畫區通往仁德鄉，未來可以2-16-30M計畫道路連通。 | 照案專案小組決議通過。 |
| 3 | 臺南市政府 | 為提高本計畫區交通之可及性，建議預先規劃完善之交通系統，以便本計畫區未來向東可快速連通至開闢中之永安街，向西可通往台17線濱海公路至推動中之黃金海岸計畫區，以帶動地方發展。 | 建議調整4-63-15M計畫道路之路型與街廓，並考量財務可行性，一併調整「公兒70」用地及「綠S2」綠地面積。(詳附圖) | 予以採納。 修正內容： 詳市府建議修正圖(詳附圖)。 | 一、照專案小組決議修正通過。 二、修正內容： 修正4-63-15M之編號為4-64-15M。詳市府建議修正圖(附圖)。 三、理由： 4-63-15M之編號係誤繕，故修正之。 |



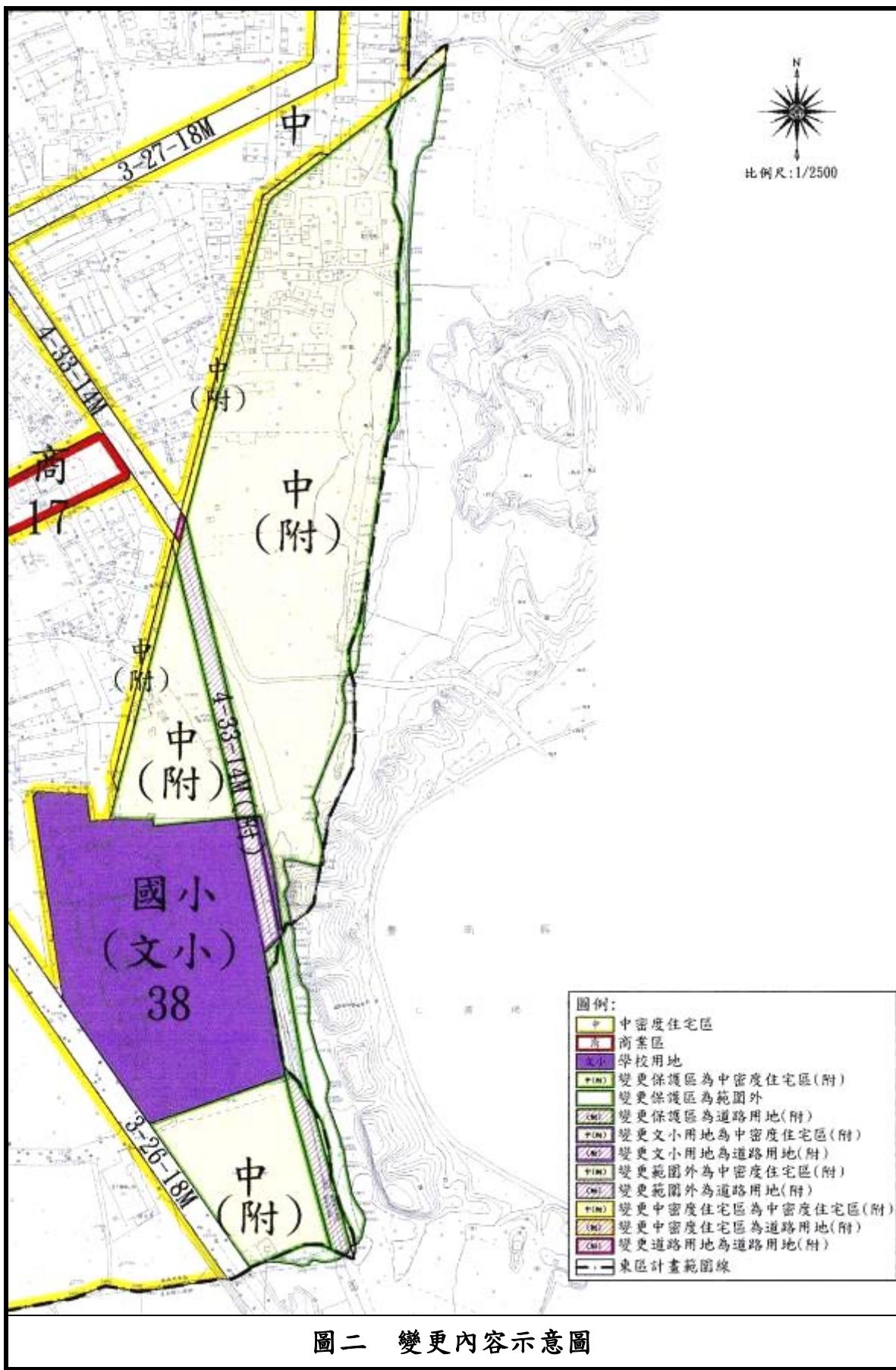
臺南市都市計畫委員會第 258 次委員會議審議案 第 3 案

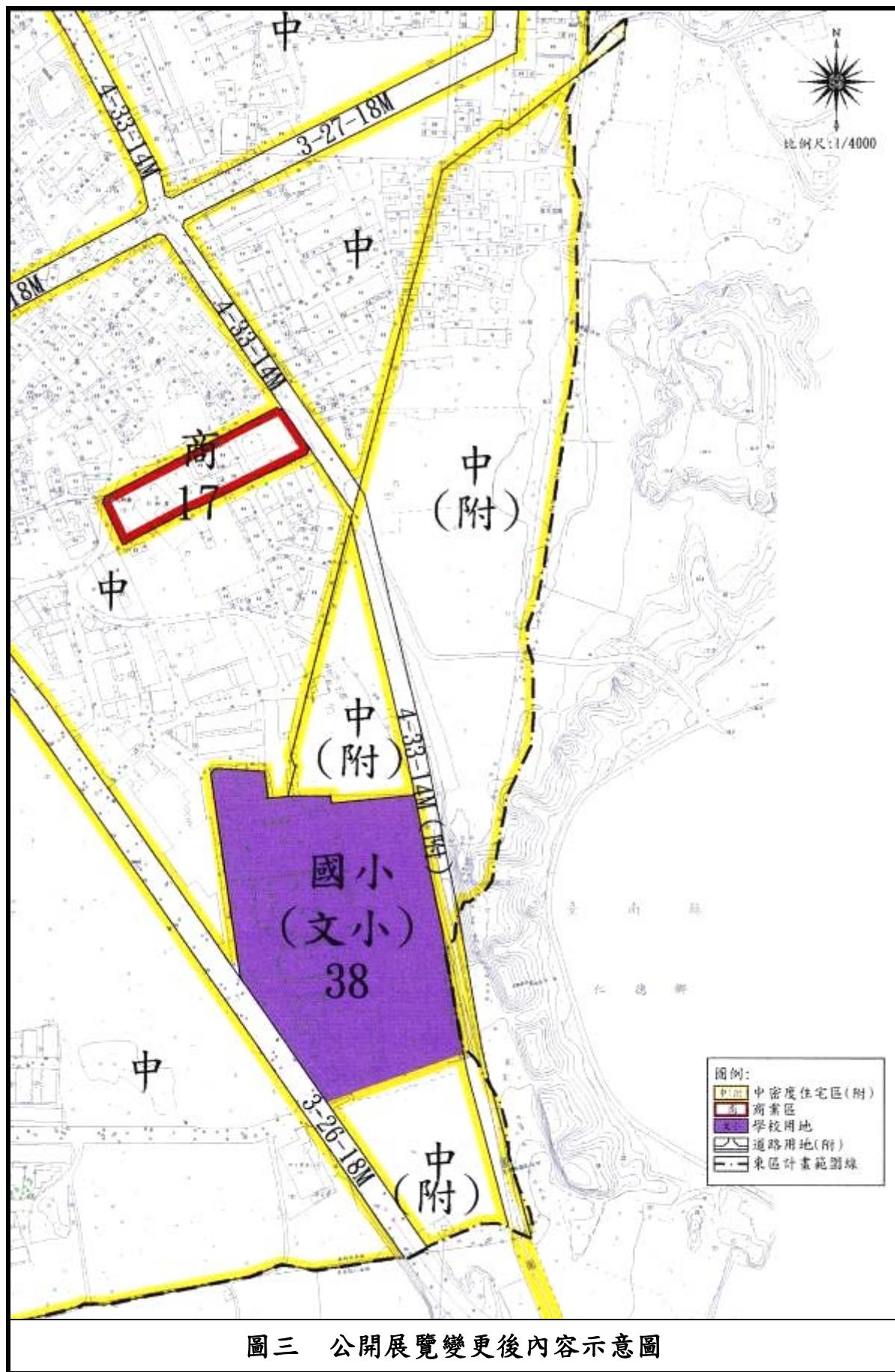
| | |
|----|---|
| 案名 | 變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)(暫予保留第三案)案 |
| | <p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 都市計畫法第 26 條。 (二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法。 (三) 內政部都市計畫委員會 94 年 7 月 12 日第 612 次會決議。 <p>三、計畫緣起：</p> <p>東區通盤檢討原僅包含東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫通盤檢討，然為推動落實「臺南市綜合發展計畫」中各行政區發展計畫之執行，故改為擴大辦理行政區通盤檢討作業。本案涉及主要計畫業已於民國 94 年 12 月 26 日公告發布實施，另涉及細部計畫部分(第一階段)業已於民國 95 年 2 月 10 日公告發布實施。</p> <p>其中主要計畫針對暫予保留第三案德高保護區變更為住宅區部分，因市府陸續與臺南縣政府召開數次協調會議，共同商討未來跨縣市區段徵收及細部計畫配置等相關事宜，故依 95 年 7 月 21 日「研商臺南市東區德高保護區變更都市計畫涉及縣有土地作業協調會」會議結論指出，為使區段徵收具體可行，針對仁和路打通涉及臺南縣土地部分，臺南縣政府同意同步配合辦理變更，並將部分道路用地納入區段徵收範圍一併辦理跨縣市區段徵收，因此調整後之區段徵收範圍與內政部都委會第 612 次會議決議略有出入，故依上述相關會議決議再次提出修正內容。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p>本案計畫範圍為位於臺南市東區東南側「文小 38」(德高國小)旁之保護區，基地西側與中密度住宅區為界，東側及南側與臺南縣為界，本案變更範圍包含德高地區保護區、部分「文小 38」用地及部分範圍外土地，變更面積約為 9.15 公頃。</p> <p>五、現行都市計畫內容概述：</p> <p>本計畫之保護區係於民國 68 年之「變更臺南市主要計畫(通盤檢討)案」由未設定區變更為保護區，並於 94 年之「變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」由保護區及部分學校用地變更為住宅區及道路用地，本案經內政部第 612 次會決議暫予保留，俟依內政部都委會決議文辦理後再行核定，決議內容詳如表一。</p> <p>本府依內政部決議文辦理相關協調與細部計畫配置修正等工作。辦理情形對照表詳如表二內容所示。</p> <p>六、變更內容：</p> <p>本案變更內容除依地籍調整計畫範圍外，另變更保護區及部分「文小 38」用地為中密度住宅區及「4-33-14M」道路用地，變更內容明細表詳表三，變內容示意圖詳圖二，變更後內容示意圖詳圖三。</p> <p>七、實施進度及經費：</p> <p>本區未來將與臺南縣政府辦理跨縣市區段徵收作業，其中納入部分「4-33-14M」(仁和路)計畫道路涉及臺南縣土地部分，公設比不得小於</p> |
| 說明 | |

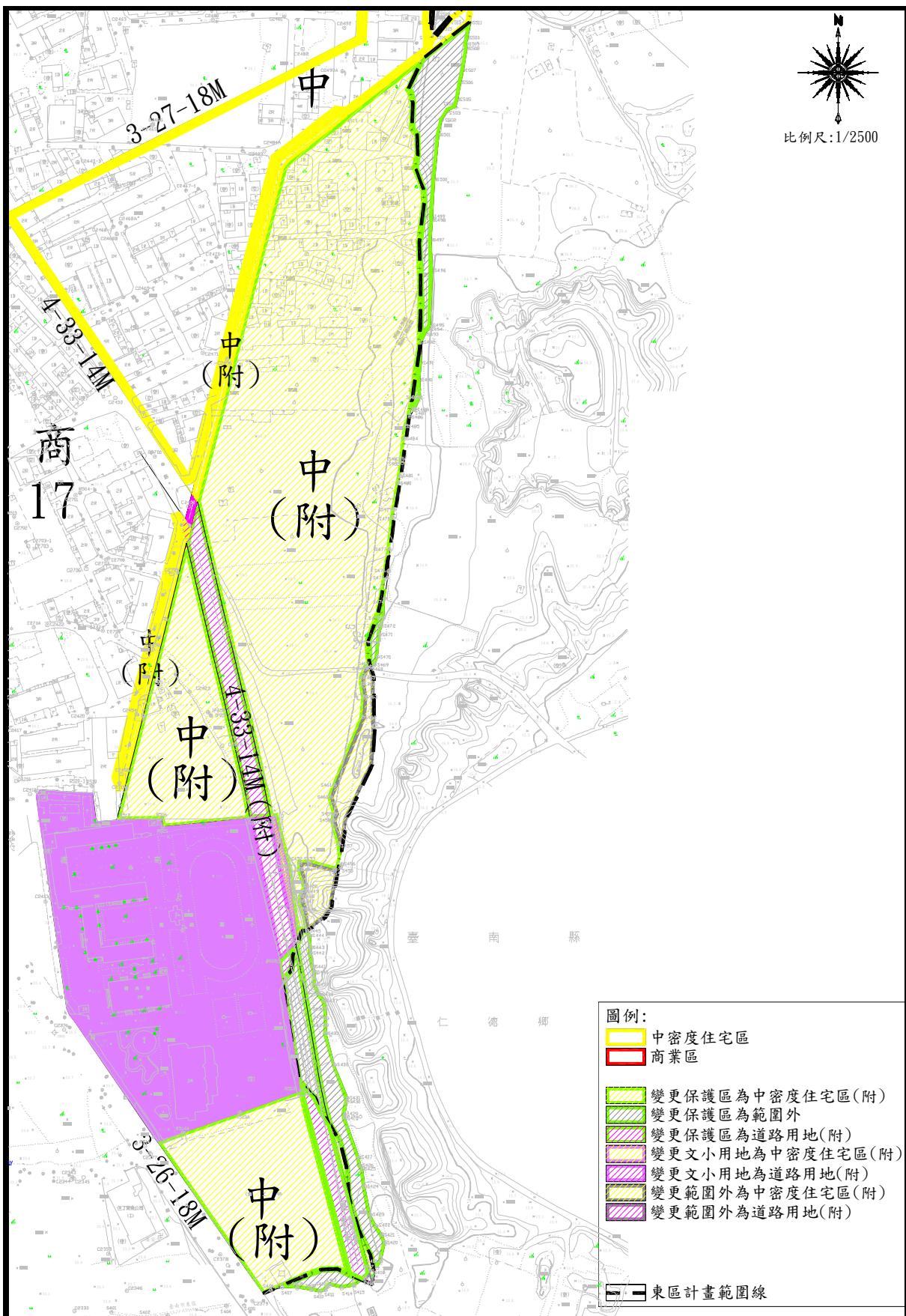
| | |
|--------|--|
| | <p>45%，且住宅區容積率應比照鄰近相同分區調降 10%。實施進度及經費詳如表四所示。</p> <p>八、公開展覽：</p> <p>(一) 本案經本府 95 年 8 月 31 日以南市都計字第 095116542980 號公告自 95 年 9 月 1 日起至 95 年 10 月 2 日止公開展覽三十天(刊登於 95 年 9 月 1~3 日之聯合報)。</p> <p>(二) 95 年 9 月 22 日上午 10 時於臺南市東區大智里活動中心。</p> <p>(三) 公開展覽期間計有一件公民或團體陳情意見。</p> <p>九、本案已完成都市計畫公展草案程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議，惟本案變更內容眾多、案情複雜，故組成專案小組詳加討論審查，自 95 年 12 月 27 日召開第 1 次專案小組會議，截至 96 年 2 月 1 日已開過 2 次專案小組會議。</p> <p>十、檢附資料</p> <p>(四) 圖一 計畫區位示意圖 (五) 圖二 變更內容示意圖 (六) 圖三 公開展覽變更後內容示意圖 (七) 圖四 專案小組修正變更後內容示意圖 (八) 表一 「變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」(暫予保留，俟依內政部都委會決議文辦理後再行核定部分) (九) 表二 內政部都委會審查意見與市府辦理情形對照表(暫予保留第三案) (十) 表三 「變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)(暫予保留第三案)案」變更內容明細表 (十一) 表四 實施進度及經費一覽表 (十二) 表五 人民或團體陳情意見綜理表</p> <p>十一、以上提請委員會審議。</p> |
| 專案小組決議 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案主要計畫除 4-33-14M 道路與區外道路銜接處，為使道路形狀完整，將西側三角形道路用地部分納入計畫範圍，但不列入區段徵收範圍，其餘同意照公開展覽方案通過。 2. 為加速打通仁和路以串連縣市交通系統，本區西側外之未開闢仁和路段請工務局配合加速徵收開闢。此點請納入變更明細表之其他說明欄。 |
| 市府研析意見 | <p>本案除以下幾點外，其餘建議照專案小組決議修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 表三附帶條件規定「住宅區容積率應比照鄰近相同分區調降 10%」部分，經地政局重新評估得知：「本區之容積率應比照周邊住宅區維持容積率為 200 %，實有其必要(分析見評估報告)」，故建議此部分附帶條件規定予以刪除。 1. 表五「逾人陳主 3 案」請提會討論。 |
| 市都委會決議 | <p>本案除以下幾點外，其餘照專案小組決議修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 表三附帶條件規定「住宅區容積率應比照鄰近相同分區調降 10%」部分，經地政局重新評估得知：「本區之容積率應比照周邊住宅區維持容積率為 200 %，實有其必要(分析見評估報告)」，故建議此部分附帶條件規定予以刪除。 2. 表五「逾人陳主 3 案」決議同意採納，決議內容詳該表「市都委會決議欄」。 3. 本案有關仁和路延伸線涉及臺南縣土地部分，請配合現況已徵收道路用地地籍酌予調整區段徵收範圍。 |



圖一 計畫區位示意圖







圖四 專案小組修正變更後內容示意圖

表一 「變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」(暫予保留，俟依內政部都委會決議文辦理後再行核定部分)

| 新編號 | 報部編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件或其他說明 | 內政部都委會決議文 |
|-----|------|-----------------------------|---|---|--|--|---|
| | | | 原計畫 | 變更後計畫 | | | |
| 三 | | 德高國小「文小38」東側保護區 (8.14公頃) | 中密度住宅區 (74810 m ²) 保護區 (79678 m ²) 計畫道路用地 (4868 m ²) 「文小38」學校用地 (1679 m ²) | 計畫道路用地 (1342 m ²) 中密度住宅區 (337 m ²) | 1. 為原東區德高厝地區之未設定區(相當於住宅區建蔽率百分之七十)，因空軍彈藥庫之設置而變更為保護區，惟該管制區於78年業已公告解除。且本府於辦理「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案」時，人民陳情變更為住宅區，但本市都委會及省都委會均未採納，後經查明該管制區確已解除，故依內政部都委會第393次會決議，另案依都市計畫法定程序變更都市計畫內容。 2. 仁和路(4-33-14M)打通穿越本區延伸至崇善路，以解決交通問題。 | 1. 未來以區段徵收辦理開發，公設比不得小於45%，且住宅區容積率應比照鄰近相同分區調降10%。 2. 有關仁和路涉及台南縣土地部分應協調台南縣同意一併納入辦理區段徵收。 | 本案除下列各點外，其餘准照市府核議意見通過。 1. 本案適合作為住宅區使用之理由，請補充納入計畫書敘明。 2. 本案擬以區段徵收方式開發者應依審查意見辦理，再行報部核定。 3. 細部計畫規劃時，道路交通系統應以直交為原則，盡量避免三叉路規劃。 4. 本案涉及都市計畫規劃及區段徵收部分，請市府與臺南縣政府密切協調處理。 |

註：上列面積僅供參考，實際面積依實際定樁測量為準。

表二 內政部都委會審查意見與市府辦理情形對照表(暫予保留第三案)

| 內政部都委會第612次會決議文 | 市府補充資料 |
|---------------------------------------|---|
| 本案除下列各點外，其餘准照市府核議意見通過。 | 德高地區保護區原為未設定區(相當於住宅區建蔽率70%)，因空軍彈藥庫之設置而變更為保護區，該管制區於78年業已公告解除，故為避免損及土地所有權人之權益及增加本區土地利用價值，故配合東側臺南縣未來住宅區之規劃及西側德高社區整體變更為住宅區。 |
| 1. 本案適合作為住宅區使用之理由，請補充納入計畫書敘明。 | 有關德高保護區區段徵收可行性評估報告經本府地政局民國95年7月31日南市地權字第09514525520號函說明，詳附件二內容所示。 |
| 2. 本案擬以區段徵收方式開發者應依審查意見辦理，再行報部核定。 | 本案經考量仁和路本身之聯絡功能與鄰近社區之路網結構，修正細部計畫配置內容，詳如附件一內容所示。 |
| 3. 細部計畫規劃時，道路交通系統應以直交為原則，盡量避免三叉路規劃。 | 遵照辦理，協調結果詳如附件一內容所示。 |
| 4. 本案涉及都市計畫規劃及區段徵收部分，請市府與臺南縣政府密切協調處理。 | |

表三 「變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)(暫予保留第三案)案」變更內容明細表

| 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 附帶條件或 其他說明 | 專案小組 決議 | 市都委 會決議 |
|-----------------------|---|---|--|---|--|------------|
| | 原計畫 | 變更後計畫 | | | | |
| 部分「文小38(德高國小)用地及東側保護區 | 保護區 (8.51公頃) | 範圍外 (0.80公頃) | 1. 德高地區保護區原為未設定區(相當於住宅區建蔽率70%)，因空軍彈藥庫之設置而變更為保護區，該管制區於78年業已公告解除，故為避免損及土地所有權人之權益及增加本區土地利用價值，故配合東側台南縣未來住宅區之規劃及西側德高社區整體變更為住宅區。 2. 考量仁和路本身之聯絡功能，建議「4-33-14M」(仁和路)打通穿越本區延伸至崇善路，以解決地區交通問題。 3. 保護區東側配合現況地籍與學校用地分區界線調整計畫範圍，西側加入部分細部計畫「EL-2-10M」道路範圍，未來一併納入區段徵收範圍辦理開發。 | 1. 本案應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。2. 本區未來以區段徵收辦理開發，公設比不得小於45%，且住宅區容積率應比照鄰近相同分區調降10%。3. 有關仁和路涉及台南縣土地部分與台南縣一併辦理跨縣市區段徵收。 | 修正通過：正部4-33-14M道路與區外道路銜接處之主要計畫道路型之完整性，將西側三角形道路部分納入計畫範圍，但不列入區段徵收範圍。 | 照專案小組決議通過 |
| | | 中密度住宅區 (7.23公頃) | | | | |
| | | 「4-33-14M」道路用地 (0.48公頃) | | | | |
| | 「文小38」學校用地 (0.16公頃) | 「4-33-14M」道路用地 (0.13公頃) | | | | |
| | | 中密度住宅區 (0.03公頃) | | | | |
| | 範圍外 (0.23公頃) | 中密度住宅區 (0.23公頃) | | | | |
| | | 「4-33-14M」道路用地 (面積26m ² 略計) | | | | |
| | 中密度住宅區 (0.25公頃) | 中密度住宅區 (0.24公頃) | | | | |
| | 「4-33-14M」道路用地 (面積44m ² 略計) | 「4-33-14M」道路用地 (面積44m ² 略計) | | | | |

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 實施進度及經費一覽表

| 項目 | 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 |
|----------------|------------|--------|------|------|----|----------|------|--------|----------|----------------|-----------|
| | | 徵購 | 市地重劃 | 區段徵收 | 撥用 | 土地取得費用 | 整地費用 | 開發工程費用 | | | |
| 「4-33-14M」計畫道路 | 0.61 | | | ✓ | | — | 1242 | 1242 | 2484 | 台南市政府 | 依工程設計進度完成 |
| 總計 | 0.61 | — | — | — | — | — | 1242 | 1242 | 2484 | — | — |

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。

註2：開發經費得視實際開闢情況及開發單位財務狀況酌予調整。

表五 人民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及 陳情位置 | 陳情理由 | 建議變更內 容 | 市府研析意見 | 專案小 組決議 | 市都委 會決議 |
|------|--|--|------------------------------------|---|---|------------|
| 人陳主1 | 洪清水仁和段1257-1、1257-2地號土地 | 因仁和段1257-1、1257-2等2筆地號地主太多人，阻饒多，因而列入區段徵收，勿免造成困擾。 | 請將仁和段1257-1、1257-2等2筆地號土地列入區段徵收範圍。 | 併人陳主3案審議辦理。 | 併人陳主3案決議。 | 照專案小組決議通過 |
| 人陳主2 | 林峻安台南縣永康市忠勇街47號 | 1. 德高國小屬保護區部分宜併入區段徵收範圍內。 2. 或者將機關用地變更為德高國小以補原屬德高國小區段徵收後短少的面積及增加8米改為10米道路。 3. 列席都市計畫會。 | | 建議酌予採納。說明如下： 1. 有關德高國小涉及本案變更部分已納入區段徵收範圍共同負擔。 2. 有關機關用地用地調整並增加細部計畫道路寬度部分，併人陳主1案審議辦理。 3. 同意台端列席都市計畫委員會。 | 照市府研析意見通過 | 照專案小組決議通過 |
| 人陳主3 | 陳永祺仁和段1206、1206-1、1206-2、1206-3、1206-4、1206-5等六筆地號土地 | 前座落台南市東區仁和段1206地號土地(重測前為竹篙厝段76地號)遠在日據時期就有竹篙厝庄部落居民居住，至該土地經軍事用地被禁建至今，鈞府變更計畫以區段徵收方式開發，經細部計畫逕為分割後有部分土地並未納入區段徵收範圍內，造成該土地上之居民無法充分利用，及共有土地上居民之困擾，懇請鈞府准予原先仁和段1206地號土地經逕為分割後之土地一併納入(仁和段1206、1206-1、1206-2、1206-3、1206-4、1206-5等地號土地)。 | 請原先未逕為分割前仁和段1206地號土地全部納入區段徵收。 | 本案請參酌地政局所提下列分析意見後進行審議： 1. 因仁和段1206、1206-1、1206-4、1206-5及部份1206-3號等5筆土地之區域形狀不整，將造成畸零情形，若單純僅將上開土地納入，則未來分配土地時將造成無法抽籤分配及原範圍內土地所有權人分配公平性之問題。 2. 由於上開土地之土地所有權人眾多，本案僅部份地主提出意見，其他地主是否同意自身權益受損？尚不得知，且本提案除涉及其他共有人之權益，亦影響原保護區內之地主分配權益，試問有誰願意分配在一個形狀畸零且無法出入之土地上呢？ 3. 仁和段1206地號等5筆土地之使用分區有道路用地及低密度住宅區，若納入德高保區區段徵收之範圍，是否應變更原細部計畫？若是，則將影響本區之開發期程。 4. 基於上開多項不利之因素，建議如下： (1) 強烈建議勿將上開5筆土地納入區段徵收區，否則將造成分配及分配後面臨公平性與抗爭之嚴重後果。 (2) 上開土地建議維持原都市計畫，並請工務局逐年編列預算，進行計畫道路開闢徵收事宜，俾利當地土地所有權人得以開發利用。 (3) 另建議上開土地之土地所有權人亦得以都市更新或自辦市地重劃方式辦理土地開發。 | 不予以採納。 理由如下： 鑑於地政局詳細就陳情現況進行勘查後評估，本案如納入區段徵收範圍將有多項不利因素，然為研析意見)，為兼顧陳情之訴求，另案採市地重劃方式進行開發，並鼓勵陳情人自辦重劃。 | 照專案小組決議通過 |
| 人陳主4 | 劉芳明、劉方枰台南縣西港鄉劉厝村1鄰劉厝2號 | 所有德高段287-3(8平方公里)地號土地請查明並納入區段徵收變更為住宅區，保護土地所有人權利。 | 將所有德高段287-3地號土地納入區段徵收變更為住宅區。 | 查德高段287-3地號土地目前使用分區為學校用地，且德高國小表示仍有使用需求，故建議該筆土地依原主要計畫規定採徵收方式開闢。 | 照市府研析意見通過 | 照專案小組決議通過 |

表五 人民或團體陳情意見綜理表（續）

| 編號 | 陳情人及 陳情位置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 市府研析意見 | 專案小組 決議 | 市都委 會決議 |
|------------|---|--|--|--|----------------|--------------------|
| 逾人 陳主 1 | 吳清心 台北市 10699 第 82 之 82 郵政 信箱 | 查本案主要工程費不外乎德高國小東側仁和路段之闢建，其面積不但占整條道路之 40%，工程費約占 70% 以上(因該路段地型較低，工程費較高)，依目前貴府之計畫，該校公共設施(尤仁和路延長段)之土地及興建費用，對鄰地地主非常不公平，請速不須分擔道路用地亦不須工程費用，單由鄰地之小市民來負擔，該校徒坐享其成，對小市民洵為不公，實非得宜。 | 德高國小未合理分擔公共設施(尤仁和路延長段)之土地及興建費用，對鄰地地主非常不公平，請速變更分擔辦法事宜。 | <p>本案請參酌地政局所提下列分析意見後進行審議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本市德高國小參與「德高保護區區段徵收」案，依區段徵收相關法令規定(土地徵收條例第 43 條)，區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為第 44 條第一項第二款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。 土地徵收條例第 44 條第一項第二款規定：道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。 所以，德高國小預定地屬區段徵收區範圍內之土地(計 1454 m²)，仍須負擔開發費用(約 1014 m²)，其中現況已做道路使用之公有土地(計 440 m²)，則依規定無償撥用登記為台南市政府管理。 | 併人陳主 2 案決議。 | 照專案小組決議通過。 |
| 逾人 陳主 2 | 林峻安 台南縣永康市忠勇街 47 號 | | | <p>酌予採納，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 有關機關用地納入區段徵收之說明併人陳細 1 案辦理。 有關二之 1 涉及學校用地部分併人陳主 2 案審議辦理；另有關二之 2 涉及北面學校用地公開出售部分併人陳細 4 案審議辦理。 有關區外非本區段徵收之土地併人陳主 3 案審議辦理。 有關區外仁和路開闢問題併第一次專案小組決議第四點「請工務局配合加速徵收開闢」辦理。 | | 照市府研 析意見通 過 |
| 逾人 陳主 3 | 台南市東區德高國民小學 | 目前學校北邊設立鞦韆、爬竿及波浪式攀爬架等訓練學生手腳協調的器材，距離校地邊後，在學校北邊設立竹籬約 1~2 公尺。因連接社區之通學步道，讓仁和路及自由路方向學生通學時無法由目前校地提供足夠空間。 | 本校擬申請拉直學校北邊校界，以利未來仁和路往南延伸後，在學校北邊設立竹籬約 1~2 公尺。因連接社區之通學步道，讓仁和路及自由路方向學生通學更方便、更安全。 | <p>建議同意採納，理由如下：</p> <p>考量德高國小本次已有部分東側學校用地變更作為道路用地使用，為補足校區之完整性及未來學生通學之方便、安全性，同意北側之校界拉直。</p> | | 照市府研 析意見通 過。 |

臺南市都市計畫委員會第 258 次委員會議審議案 第 4 案

| | |
|----|---|
| 案名 | 擬定臺南市東區(德高地區原保護區及部分文小用地為中密度住宅區)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;">都市計畫法第 22、23 條。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p style="margin-left: 2em;">東區都市計畫通盤檢討原僅包含東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫通盤檢討，然為推動落實「臺南市綜合發展計畫」中各行政區發展計畫之執行，故改為擴大辦理行政區通盤檢討作業。東區都市計畫通盤檢討涉及主要計畫業已於民國 94 年 12 月 26 日公告發布實施，另涉及細部計畫部分(第一階段)業已於民國 95 年 2 月 10 日公告發布實施。</p> <p style="margin-left: 2em;">其中主要計畫針對暫予保留第三案德高保護區變更為住宅區部分，因市府陸續與臺南縣政府召開數次協調會議，共同商討未來跨縣市區段徵收及細部計畫配置等相關事宜，故依 95 年 7 月 21 日「研商臺南市東區德高保護區變更都市計畫涉及縣有土地作業協調會」會議結論指出，為使區段徵收具體可行，針對仁和路打通涉及臺南縣土地部分，臺南縣政府同意同步配合辦理變更，並將部分道路用地納入區段徵收範圍一併辦理跨縣市區段徵收，故依歷次都委會決議內容及相關協調會結論擬定細部計畫配置內容，藉此提高本區土地利用之價值，並增加開發之可行，期使本區土地能早日開發完成。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p style="margin-left: 2em;">本案計畫範圍為位於臺南市東區東南側「文小 38」(德高國小)旁之保護區，基地西側與中密度住宅區為界，東側及南側與臺南縣為界，本次擬定都市計畫之範圍包含德高地區原保護區及部分文小用地，計畫面積約為 83,653 平方公尺。</p> <p>五、實質計畫：</p> <p>(一) 計畫範圍</p> <p style="margin-left: 2em;">本案擬定都市計畫範圍約為 83,653 平方公尺。區段徵收範圍納入部分「4-33-14M」臺南縣土地範圍內之道路用地，故區段徵收範圍面積約 86,267 平方公尺。</p> <p>(二) 計畫人口</p> <p style="margin-left: 2em;">依「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」所規定之中密度住宅區人口密度每公頃 350 人之規定推估本區未來之計畫人口約為 1,660 人。$[4.7448(\text{公頃}) \times 350(\text{人}/\text{公頃}) = 1,661(\text{人})]$ 計畫人口訂為 1,660 人]</p> <p>(三) 土地使用計畫</p> <p style="margin-left: 2em;">劃設 47,448 平方公尺之第二種中密度住宅區，佔擬定都市計畫範圍面積之 56.73%，佔區段徵收範圍面積之 55%，細部計畫內容配置圖詳如圖二，土地使用面積綜理表詳如表一。</p> <p>(四) 公共設施計畫</p> |

本案擬定都市計畫範圍內所劃設之公共設施用地計有一處機關用地、三處公兒用地、三處綠地及道路用地，面積約為 33,716 平方公尺，佔擬定都市計畫面積之 43.27%，佔區段徵收範圍面積之 45%；其中機關用地供未來臺南市環保局使用。各項公共設施內容明細詳如表二所示。

(五) 交通運輸計畫

本案主要道路系統係以南北向之「4-33-14M」（仁和路）與「EL-1-14M」為主，次要道路由 8~12M 構成，其中以 12 米之道路銜接東側臺南縣土地未來所規劃之主要道路系統，其餘則配合鄰近既成社區之道路系統規劃 8 公尺之次要道路，未來配合建築退縮，將可形成良好之行車動線及景觀。

六、事業及財務計畫：

(一) 開發方式

本區未來將以區段徵收方式辦理開發，公設比不得小於 45%（含臺南縣土地），且住宅區容積率應比照鄰近相同分區調降 10%。未來本案開發關於「4-33-14M」（仁和路）計畫道路打通涉及臺南縣土地部分，臺南縣政府已同意配合辦理跨縣市區段徵收作業，事業及財務計畫內容詳如表三。

(二) 公共設施比例

本案未來開發將與臺南縣政府辦理跨縣市區段徵收作業，並納入部分「4-33-14M」道路用地涉及臺南縣土地部分，納入後總面積約為 8.63 公頃，公設比為 45%，區段徵收範圍面積綜理表詳表四，區段徵收範圍圖詳圖四。

七、公開展覽：

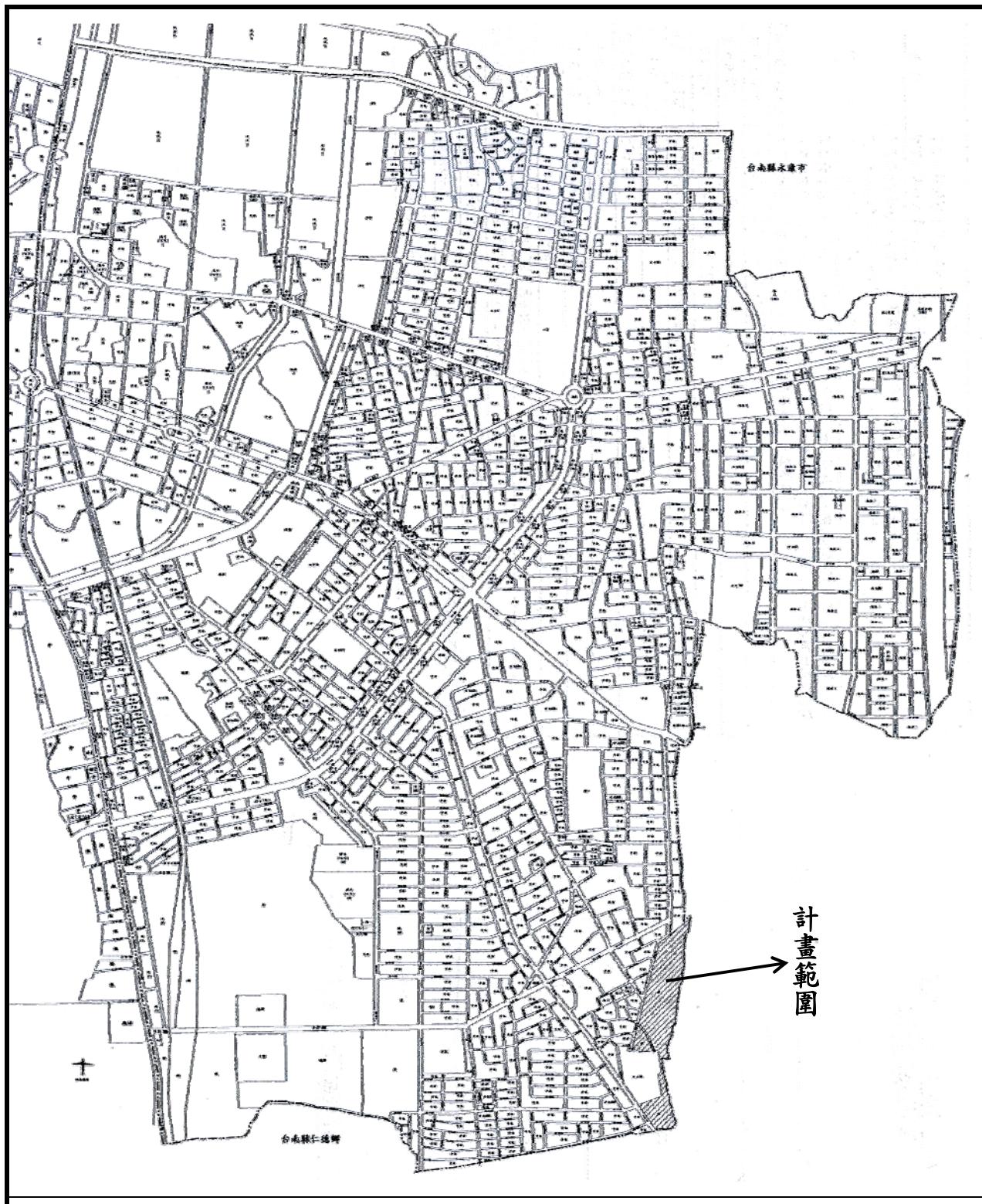
- (一) 本案經本府 95 年 8 月 31 日以南市都計字第 09516542990 號公告自 95 年 9 月 1 日起至 95 年 10 月 2 日止公開展覽三十天（刊登於 95 年 9 月 1~3 日之聯合報）。
- (二) 95 年 9 月 22 日上午 10 時於臺南市東區大智里活動中心。
- (三) 公開展覽期間計有 件公民或團體陳情意見。

八、本案已完成都市計畫公展草案程序，爰依法提請本市都市計畫委員會審議，惟本案變更內容眾多、案情複雜，故組成專案小組詳加討論審查，自 95 年 12 月 27 日召開第 1 次專案小組會議，截至 96 年 2 月 1 日已開過 2 次專案小組會議。

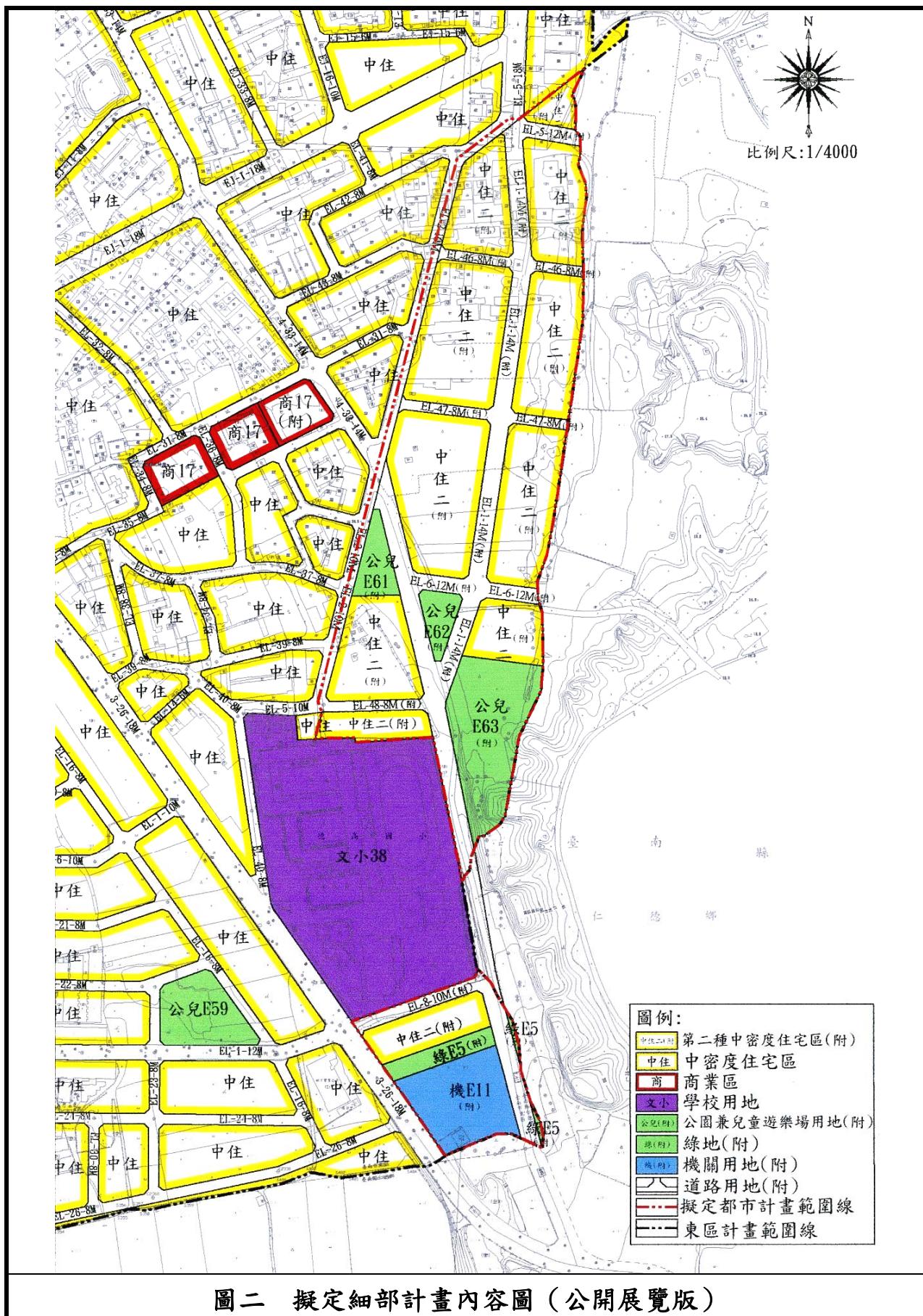
九、檢附資料

- (一) 圖一 計畫區位示意圖
- (二) 圖二 擬定細部計畫內容圖（公開展覽版）
- (三) 圖三 擬定細部計畫內容圖（專案小組修正版）
- (四) 圖四 區段徵收範圍示意圖
- (五) 表一 土地使用面積綜理表（專案小組修正版）
- (六) 表二 公共設施用地明細表（專案小組修正版）
- (七) 表三 事業及財務計畫內容一覽表（專案小組修正版）
- (八) 表四 區段徵收範圍面積綜理表（專案小組修正版）
- (九) 表五 土地使用分區管制要點綜理表

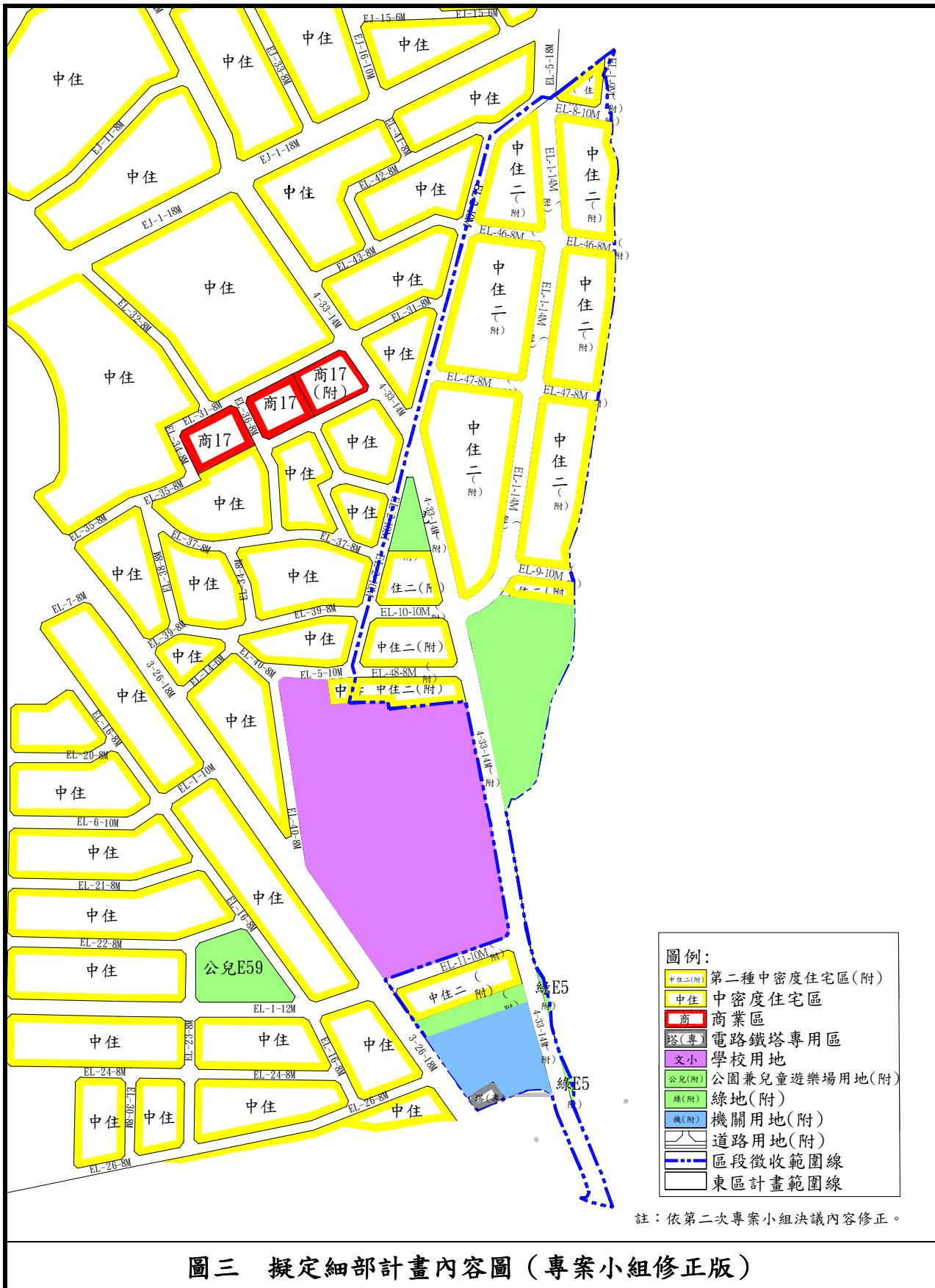
| | |
|--------|--|
| | (十)表六 人民或團體陳情意見綜理表 十、以上提請委員會審議。 |
| 專案小組決議 | <ol style="list-style-type: none"> 1. EL-1-14M 與 4-33-14M 道路系統銜接處，採直交為原則，避免斜交造成過於銳角的街廓。 2. 公兒用地採集中劃設，並兼具街角廣場之功能。 3. 原公展 EL-6-12M 道路，道路寬度配合整體公設比酌予調整為 10 米，道路位置亦配合既成道路調整南移（此節另請臺南縣政府再研商是否可再進一步南移以利本道路與南側崇善路、仁和路口銜接）。 4. 北側依縣市協調會議決議內容，新增 EL-1-9M 細部計畫道路以串連南北向交通。 5. 配合公設比限制，酌予調整部分東西向道路寬度為 8 米。 |
| 市府研析意見 | <p>本案除以下幾點外，其餘建議照專案小組決議修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 表五「第七條」經都發局查核後建議修正如下：本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「臺南市東區都市設計準則」之「一般都市設計審議地區」規定辦理。 2. 表六「人陳細 6 案」經地政局評估「本區之容積率比照周邊住宅區維持容積率為 200%，實有其必要」，故本案建議「酌予採納」。 3. 表六「人陳細 7 案」經地政局評估「…維持原計畫與 EL-8-10M 相交 90 度，原土地所有權人於分配土地時較易整體規劃。…」（詳附件一）故本案建議「同意採納」。 4. 表六「逾人陳細 1 案」、「逾人陳細 2 案」請提會審議。 |
| 市都委會決議 | <p>本案除以下幾點外，其餘照專案小組決議修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 表五「第七條」決議修正通過，決議內容詳該表「市都委會決議欄」。 2. 表六「人陳細 3 案」、「人陳細 6 案」、「人陳細 7 案」、「逾人陳細 1 案」、「逾人陳細 2 案」經委員會審議，各案決議內容詳該表「市都委會決議欄」。 |



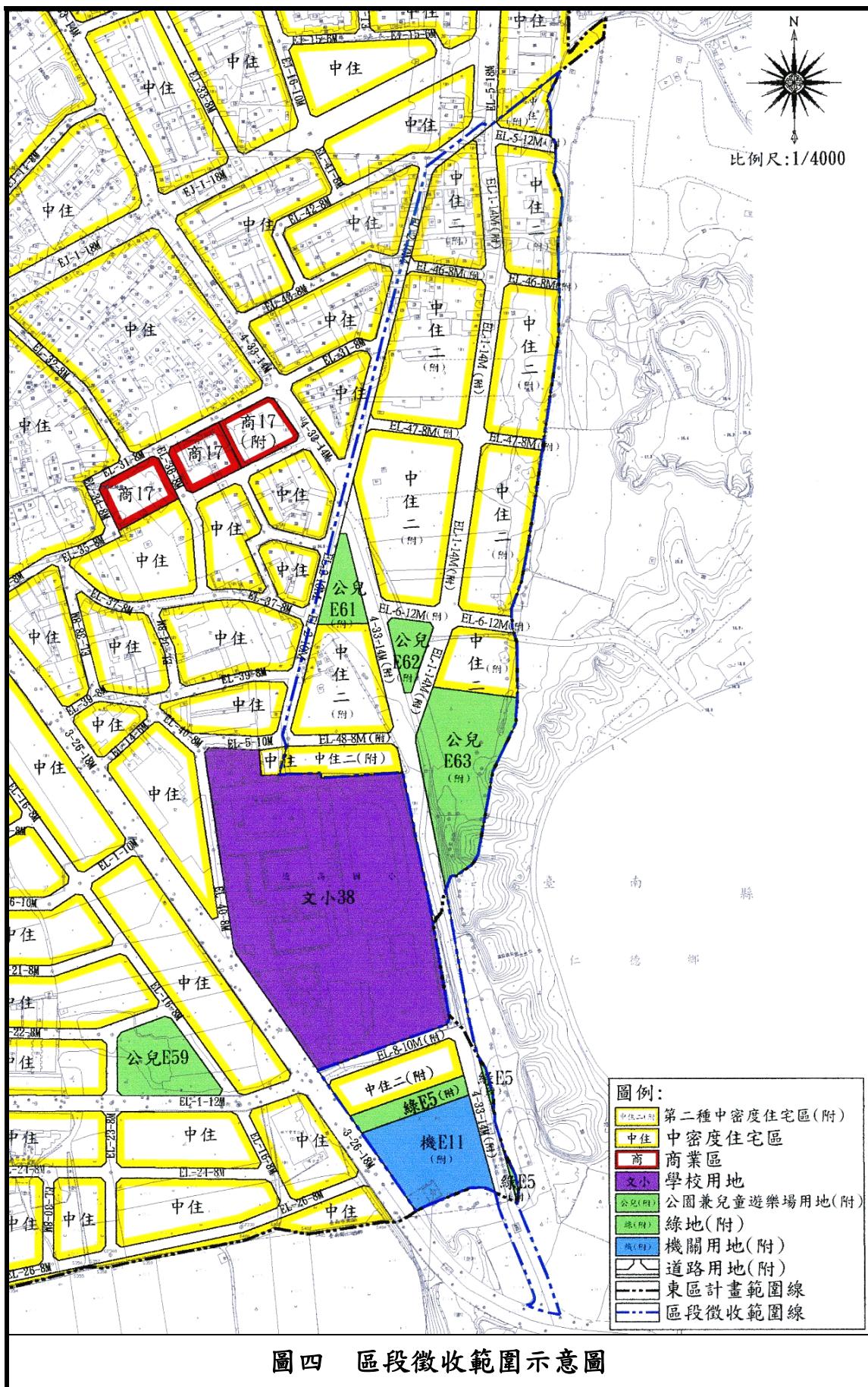
圖一 計畫區位示意圖



圖二 擬定細部計畫內容圖（公開展覽版）



圖三 擬定細部計畫內容圖（專案小組修正版）



表一 土地使用面積綜理表（專案小組修正版）

| 項目 | 擬定都市計畫範圍 | | 區段徵收範圍 ^(註2) | |
|-----------|---------------------|--------|------------------------|--------|
| | 面積(m ²) | 比例(%) | 面積(m ²) | 比例(%) |
| 第二種中密度住宅區 | 47,119 | 56.33 | 47,119 | 54.62 |
| 電路鐵塔專用區 | 327 | 0.39 | 327 | 0.38 |
| 公共設施用地 | 綠地 | 1,544 | 1.85 | 1,544 |
| | 機關用地 | 4,637 | 5.54 | 4,637 |
| | 道路用地 | 20,006 | 23.92 | 22,620 |
| | 公兒用地 | 10,020 | 11.98 | 10,020 |
| | 小計 | 36,207 | 43.28 | 38,821 |
| 總計 | | 83,653 | 99.61 | 86,267 |
| | | | | 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. 區段徵收範圍含部分「4-33-14M」（仁和路）道路用地涉及臺南縣土地部分。

表二 公共設施用地明細表（專案小組修正版）

| 項目 | 面積(m ²) | 備註 |
|---------------------------|---------------------|-----------|
| 「機E11」機關用地 | 4,637 | 供臺南市環保局使用 |
| 公共設施用地 ^(註1) | 公園兼兒童遊樂場用地 公兒E61 | 1,133 |
| | 公兒E62 | 8,887 |
| | 小計 ^(註2) | 10,020 |
| 「綠E5」綠地 ^(註2) | 1,544 | — |
| 道路用地 | 20,006 | — |
| 總計 | 36,207 | — |

註：1. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 16 條規定；兒童遊樂場以每千人 0.08 公頃為準計算：本計畫劃設 1.0020 公頃 > 法令規定 0.1328 公頃 ($1.66 \times 0.08 = 0.1328$)。
 2. 本案公兒用地與綠地之面積佔擬定都市計畫面積之 13.82%，超過「都市計畫法」第 45 條不得低於 10%之規定。

表三 事業及財務計畫內容一覽表（專案小組修正版）

| 項目 | 面積 (m ²) | 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 購 | 市 地 重 劃 | 區 段 徵 收 | 撥 用 | 土地 取 得 費 用 | 整 地 費 用 | 開 發 工 程 費 用 | 合 計 | | | |
| 道路用地 | 20,006 | | | ✓ | | — | 1000 | 3000 | 4000 | 台南市政府 | 依工程設計 進度完成 | 納入區段徵 收共同負擔 |
| 機關用地 | 4,637 | | | ✓ | | — | 1159 | 1159 | 2318 | 台南市政府 | 依工程設計 進度完成 | 納入區段徵 收共同負擔 |
| 公兒用地 | 10,020 | | | ✓ | | — | 376 | 1127 | 1503 | 台南市政府 | 依工程設計 進度完成 | 納入區段徵 收共同負擔 |
| 綠地 | 1,544 | | | ✓ | | — | 58 | 174 | 232 | 台南市政府 | 依工程設計 進度完成 | 納入區段徵 收共同負擔 |
| 總計 | 36,207 | — | — | — | — | — | 2593 | 5460 | 8053 | — | — | — |

註 1：本表之面積依實際測量成果為準。

註 2：開發經費得視實際開闢情況及開發單位財務狀況酌予調整。

表四 區段徵收範圍面積綜理表（專案小組修正版）

| 項目 | | 面積(m ²) | 比例(%) |
|--------------------|------|---------------------|--------|
| 第二種中密度住宅區 | | 47,119 | 54.62 |
| 電路鐵塔專用區 | | 327 | 0.38 |
| 公共設 施 用 地 | 綠地 | 1,544 | 1.79 |
| | 機關用地 | 4,637 | 5.38 |
| | 道路用地 | 22,620 | 26.22 |
| | 公兒用地 | 10,020 | 11.62 |
| | 小計 | 38,821 | 45.00 |
| 總計 | | 86,267 | 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。

表五 土地使用分區管制要點綜理表

| 土地使用分區管制要點條文內容 | | | | 市府研 析意見 | 專案小 組決議 | 市都委 會決議 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|----------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|--|----------------------|---------------------|-------------------------------------|-----|-----------------|----------------------|----------------------|----|-----|---|----------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------|---|----------------------|----------------------|-------------------------------------|-----|----------|----------|--|--|--|--|--|--|--|------------------|-------------------|-------------------|
| 壹、總則 <p>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。</p> <p>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。</p> | | | | 建議照 案 通 過。 | 照市府 研析意 見通過 | 照專案 小組決 議通過 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 貳、建蔽率及容積率 <p>第三條：本計畫區內第二種中密度住宅區及各項公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種中密度住宅區(中住二)</td> <td>60</td> <td>180</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>45</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 使用項目 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 備註 | 第二種中密度住宅區(中住二) | 60 | 180 | | 機關用地 | 60 | 250 | | 公園兼兒童遊樂場用地 | 15 | 45 | | | | | 建議照 案 通 過。 | 照市府 研析意 見通過 | 照專案 小組決 議通過 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 使用項目 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 備註 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第二種中密度住宅區(中住二) | 60 | 180 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機關用地 | 60 | 250 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 15 | 45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 參、建築物附設停車空間標準 <p>第四條：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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>建築物用途</th> <th>應附設汽車 車位</th> <th>應附設機車 車位</th> <th>應附設裝卸 車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一類</td> <td>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</td> <td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)</td> </tr> <tr> <td>第二類</td> <td>住宅、集合住宅等居住用途建築物</td> <td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>第三類</td> <td>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</td> <td>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)</td> </tr> <tr> <td>第四類</td> <td>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</td> <td>樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛</td> <td>樓地板面積每滿 3000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)</td> </tr> <tr> <td>第五類</td> <td>前四類以外建築物</td> <td colspan="3">同第四類之規定。</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> | 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。 | | | | | | | | 建議照 案 通 過。 | 照市府 研析意 見通過 | 照專案 小組決 議通過 |
| 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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

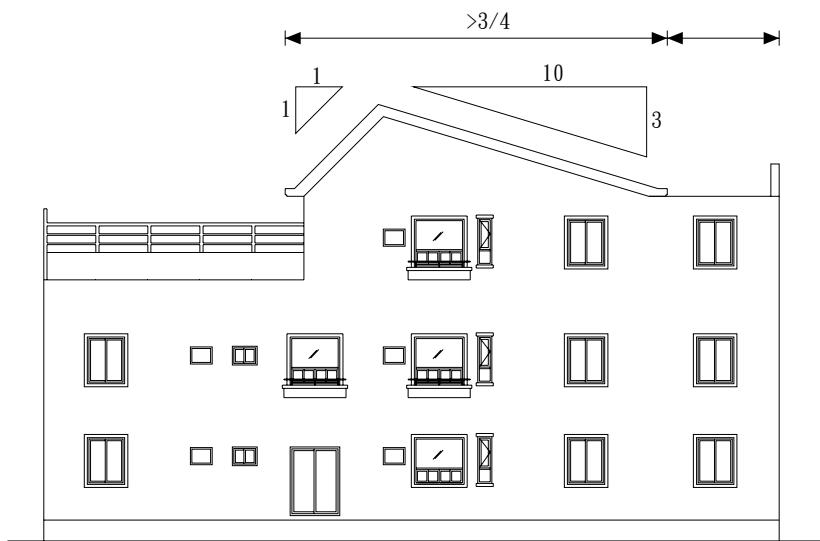
表五 土地使用分區管制要點綜理表(續一)

| 土地使用分區管制要點條文內容 | | 市府研 析意見 | 專案小 組決議 | 市都委 會決議 | | | | | |
|--|---|------------|------------|--|--------|---|--|-----------|-----------|
| <p>肆、退縮建築及相關規定</p> <p>第五條：本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理。</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>第二種中密度住宅區</td><td>住宅區應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自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 1.5 公尺寬之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。</td></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td>住宅區以外之其他公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自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 公尺寬之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。</td></tr> </tbody> </table> | 分區及用地別 | 退縮建築規定 | 第二種中密度住宅區 | 住宅區應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自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 1.5 公尺寬之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。 | 公共設施用地 | 住宅區以外之其他公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自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 公尺寬之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。 | 為提供更寬廣人行空間，將「1.5 公尺寬之無遮簷人行道」酌予修正為「2.5 公尺寬之無遮簷人行道」。 | 照市府研析意見通過 | 照專案小組決議通過 |
| 分區及用地別 | 退縮建築規定 | | | | | | | | |
| 第二種中密度住宅區 | 住宅區應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自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 1.5 公尺寬之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。 | | | | | | | | |
| 公共設施用地 | 住宅區以外之其他公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中另應自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 公尺寬之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。 | | | | | | | | |

伍、相關獎勵

第六條：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 10-1 所示)

- 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。
- 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。



建議照案
通研析意見
市府小組決
專案通過議過

斜屋頂斜面坡度底高比示意圖

表五 土地使用分區管制要點綜理表(續二)

| 土地使用分區管制要點條文內容 | 市府研析意見 | 專案小組決議 | 市都委會決議 |
|--|---|---|---|
| <p>陸、其他</p> <p>第七條：本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「臺南市東區都市設計審議規範」之規定辦理。</p> <p>第八條：本要點無規定者，適用其他有關法令規定。</p> | <p>一、修正通過。</p> <p>二、修正理由： 為減少後續執行疑義，酌予修正第七條文字內容，俾趨完備。</p> <p>三、修正內容如下： 第七條：本計畫建築基地應辦理都市設計審議，各項開發建築行為應依「臺南市東區都市設計審議規範」之規定辦理。</p> | <p>本案授權都發局再查核本案是否適用「台南市東區都市設計審議規劃」之規定，如有不適當需修正處，再提大會審議辦理。</p> | <p>一、修正通過</p> <p>二、修正理由： 為減少後續執行疑義，酌予修正第七條文字內容，俾趨完備。</p> <p>三、條文內容經都發局查核後建議修正如下： 第七條：本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「臺南市東區都市設計準則」之「一般都市設計審議地區」規定辦理。</p> |

表六 人民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 市府研析意見 | 專案小組決議 | 市都委會決議 |
|------|-------------------------------|---|--|--|--|--|
| 人陳細1 | 林峻安 台南縣永康市忠勇街47號 | 機關用地為何納入區段徵收負擔比例？ | 機關用地作公兒用地等其他公共設施使用，以提升環境品質。 | 由於陳情人已於逾人陳主2另作補充說明，並建議機關用地納入區段徵收之理由應詳加說明，故本案併人陳主2案決議。 | 照市府研析意見通過 | 照專案小組決議通過 |
| 人陳細2 | 李家和 台南市府前一街109巷3號 | 1. 德東街銜接至仁德路段，位德高國小南側只規劃為10米寬，但德東街有12米寬，為因應未來道路銜接及交通需求，位德高國小南側之10米道路，宜變更為12米寬。 2. 自由路往南延伸，直線與仁和路相銜接，且旁邊有一條東西向的巷道相交叉，容易形成三叉路口，因此未來容易產生交通意外事故，因此自由路宜直接再向南延伸，再與仁和路於德高國小東側圍牆旁相銜接，比較不易產生交通意外事件。 | 同左。 | 1. 有關細部計畫道路寬度增加部分，涉及整體公共設施規劃及比例之方案調整，提請委員會討論。 2. 本案路口如南延至德高國小南側，因該地區有地形高差問題，較不可行，故建議不予採納。惟本次公展方案業已將此節納入考量並盡量減少交通衝擊。 | 1. 第一點不予採納。說明如下：考量整體公共設施比例限制，本細部計畫道路仍維持10米。 2. 第二點照市府研析意見通過。 | 照專案小組決議通過 |
| 人陳細3 | 台電公司嘉南供電區營運處 台南縣新營市太子路137號 | 請 貴府於本計畫土地使用管制規定內註明「機E11」得容許供輸電鐵塔及地下管路使用。 | 1. 貴府擬變更上揭細部計畫南側原「中密度住宅區」為「第二種中密度住宅區」、「綠E5」及「機E11」用地，其中本公司69仟伏台南-保安#1輸電線路連接站用地位於變更後「機E11」用地內。 2. 上述連接站為供應保安工業區用電主要線路之支持物，有其存在之必要。 | 配合台電供電確有必要性，建議台電提供確切面積需求於會中討論。 | 同意採納。 採納理由： 配合台電供電確有必要性，且現況已作電塔使用，同意依現有圍牆範圍設置「電路鐵塔專用區」，並配合於土地使用分區管制要點訂定相關管制內容。 | 照專案小組決議修正通過 修正說明如下： 計畫圖請確實依照實際使用範圍劃設電路鐵塔專用區。 |

表六 人民或團體陳情意見綜理表(續一)

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 市府研析意見 | 專案小組決議 | 市都委會決議 |
|------|--------------------------------|-----------------------|---|--|---|-----------|
| 人陳細4 | 德高國小 台南市崇善路 1155 號 | 確定學校四周邊界。 | 1. 287-3 學校用地，申請回歸學校保管使用，以供教學所需。 2. 學校東面坡坎地，維持目前學校使用現況，非學校目前使用部分，申請移撥市府。 3. 校門口警衛室旁 291-1 和 291，請求鑑界，若學校目前使用現況使用到 291-9 之國有財產局土地，希望能徵收劃分為學校保管，以供教學之用。 4. 北面 287-2、286-4 未定界，申請鑑界，目前學校暫無使用計畫，希望能移撥市府保管。 | 酌予採納。 說明如下： 1. 有關德高段 287-3 學校用地配合德高國小實際教學需求，建議維持原計畫。 2. 有關陳情建議第 2~4 點之鑑界事宜，請德高國小另洽地政事務所辦理，如後續涉及都市計畫變更部分，再檢具相關資料送本府辦理。 | 照市府研析意見通過 | 照專案小組決議通過 |
| 人陳細5 | 劉芳明、劉方枰 台南縣西港鄉劉厝村 1 鄰劉厝 2 號 | 增開道路隔離學校，以利環境安靜及交通便利。 | 建議所有德高段 286、2862、2863、287-1、293-3 號土地毗鄰德高國小位置，建議增開 8M 計畫道路。 | 本案增設道路將涉及整體公共設施規劃及比例之方案調整，提請委員會討論。 | 不予採納。 理由如下： 考量整體交通系統之連貫以及未來區段徵收配地之可行性，德高國小北側已規劃由區外 EL-5-10M 道路往西延伸規劃一條 8M 細部計畫道路，故本計畫道路已無增設之必要。 | 照專案小組決議通過 |

表六 人民或團體陳情意見綜理表(續二)

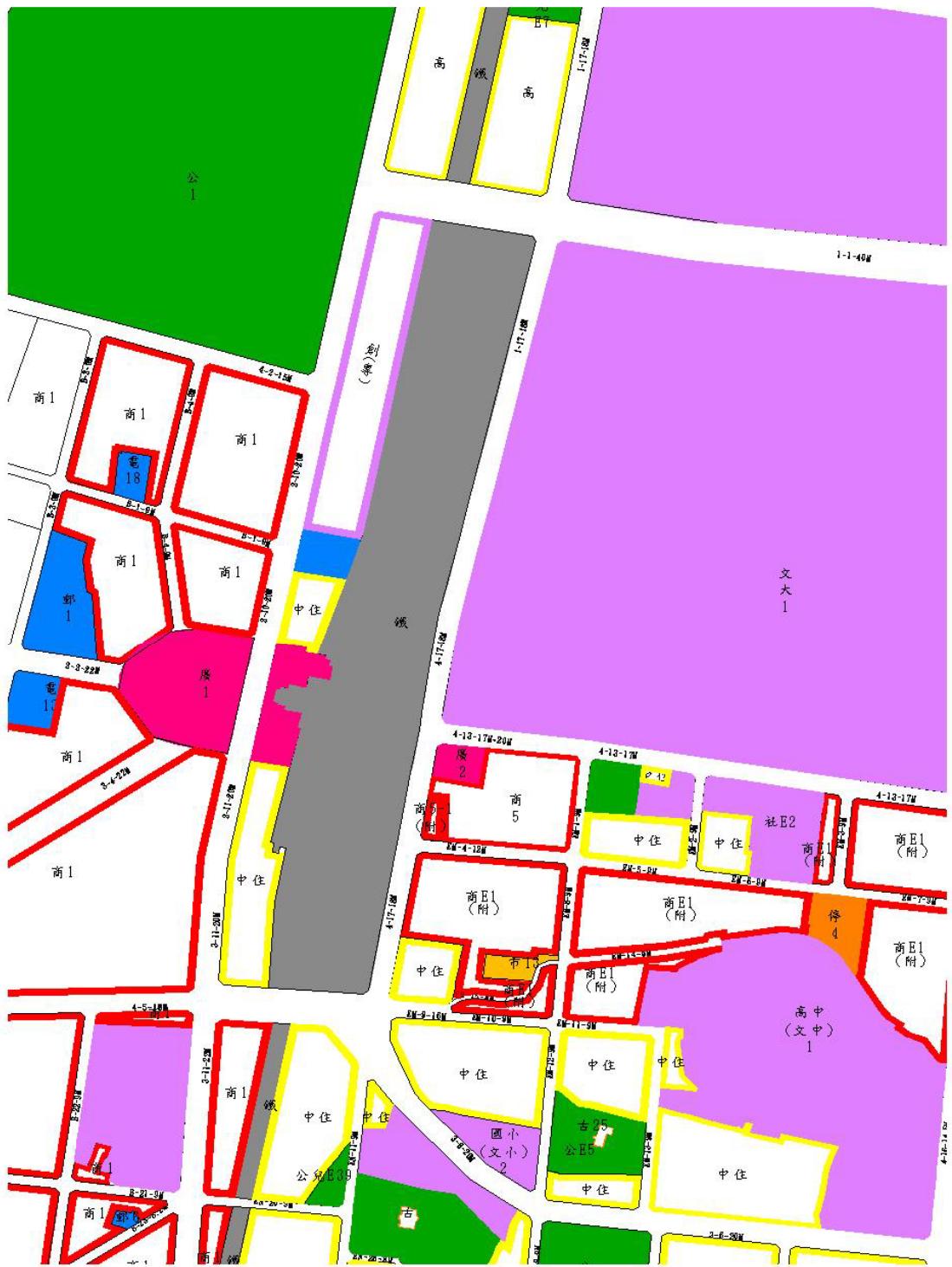
| 編號 | 陳情人及 陳情位置 | 陳情理由 | 建議變 更內容 | 市府研析意見 | 專案小組決議 | 市都委會決議 |
|------|--|--|------------|--|---|--|
| 人陳細6 | 吳清心 台北市 10699 郵政 第 82 之 82 號信箱 | <p>1. 查 貴府 96 年 1 月 29 日所附圖說 德高國小北側街廓深度深達 90 公尺！各建築單位皆成細條狀，顯不宜興建房屋。又本保護區亦僅區區 8 公頃之大，中間竟夾有 3.48 公頃德高國小，不須分擔開發成本，徒坐享其成，顯失公平！</p> <p>2. 查 貴府 96 年 1 月 29 日所附計劃書，容積率僅 190% 比鄰區少 10%，不但非常不公平，乃本區被空軍強行佔用數十年，政府未予補償，如今反受較差之待遇，又本案既採大街廓之規劃，容積率宜定為 500%。</p> <p>3. 查 貴府 96 年 1 月 29 日所附圖說 德高國小北側 20 公尺範圍內之區域東邊無道路規劃，顯無法興建房屋，懇請儘速修正。</p> | 同左。 | <p>1. 有關街廓深度達 90 公尺不宜興建房屋部分，請提會討論；另有關德高國小納入區段徵收範圍部分併入陳主 2 案審議辦理。</p> <p>2. 有關容積率建蔽率之訂定，係依據內政部都市計畫委員會第 612 次會議內容辦理。</p> <p>3. 陳情區位非本案計畫範圍，建議併鄰近土地合併開發或納入下次通盤檢討辦理。</p> | <p>酌予採納。 理由如下： 1. 有關德高國小北側街廓深度太深不宜興建房屋，經整體考量公設比及道路系統後，同意由區外 EL-5-10M 道路往西延伸規劃一條 8M 細部計畫道路。</p> <p>2. 德高國小納入區段徵收部分併入陳主 2 案決議。</p> <p>3. 有關容積率提高部分，經地政局財務可行性評估後，建議本案容積率確有提高之必要，建議比照周邊住宅區維持容積率 200%。</p> | 照專案小組決議通過 |
| 人陳細7 | 台南市政 府都發局 | 依 96 年 1 月 4 日召開「本縣仁德鄉崁腳段附近縣市交界界定協商會」會議紀錄決議內容：有關縣、市道路系統整合部分，顧及縣、市交通流暢，縣、市雙方原則同意盡力達成縣市道路之銜接，必要時並配合辦理都市計畫之變更。 | 同左。 | <p>建議採納，內容如下：</p> <p>規劃配置除配合未來臺南縣未來道路銜接外，另於計畫區北側新增一 9M 計畫道路，俾利未來銜接東門路。</p> | <p>本案請地政局就區段徵收土地分配方式再行評估新增道路可否沿保護區西北側邊界規劃，再提大會討論。</p> | <p>一、酌予採納。 二、理由如下： 1. 規劃配置除配合未來臺南縣未來道路銜接外，另於計畫區北側新增一 9M 計畫道路，俾利未來銜接東門路。</p> <p>2. 經地政局評估「…維持原計畫與 EL-8-10M 相交 90 度，原土地所有權人於分配土地時較易整體規劃。…」(詳附件一)故本案道路路型維持原 90 度直角規劃，不改採沿保護區西北側邊界規劃。</p> <p>三、修正說明： 併「逾人陳細 2」決議調整計畫道路寬度為 8 米。</p> |

表六 人民或團體陳情意見綜理表(續三)

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 建議變更內容 | 市府研析意見 | 專案小組決議 | 市都委會決議 |
|-------|---|---|--------|---|--|--|
| 逾人陳細1 | 吳清心 台北市 10699 郵政第 82之 182號信箱 | 1.查計畫道路L-5-10主要計畫為住宅區用地並非保護區，且96年度公告現值為12,364元/平方公尺(德高段284-17)，鄰地保護區公告現值為4,000元/平方公尺(德高段284)，本次區段徵收上揭兩種區別、兩種現值之土地擬為同一比率分配，顯然對前者土地所有人非常不公平，請速重新擬定公平之方法為之，否則不同意本計畫案。 2.如所增東西向道路寬度無法達10公尺者，請將全區道路寬度一律修改成9公尺寬(原二條14公尺維持不變)，將來分配時始公允。 3.請將全區建築物限制顏色同一系列、造型同一款式，以為整體一致。 | 同左。 | 1.陳情意見1，建議不予採納。 理由如下(彙整地政局意見)： (1)土地之公告現值，係依土地法、平均地權條例及地價調查估計規則等相關規定評估而得，故會有所不同。 (2)依據土地徵收條例第39條規定，區段徵收土地之補償，應依第30條規定補償其地價即公告現值，乃依法有據。 (3)抵償地分配之比例，依據土地徵收條例第39條第二項之規定規範在40%至50%間，除了曾經農地重劃者始有不同之分配比例(不得少於45%)。 (4)本區將EL-2-10M計畫道路之一半(5米)道路納入區段徵收範圍內，旨在考量本區開發完成後之出入交通及土地分配問題。如未納入，則不但土地無法順利分配若道路徵收亦無法配合本區之開發，實影響本區開發之不利因素。 2.陳情意見2，建議酌予採納。 理由如下： 本案於專案小組審查過程中，即已考量在整體區段徵收財務可行之前提下，除二條14米之南北向道路外，其餘細部計畫道路儘量以同一寬度(初步以8米為原則)。然現經詳細估算，道路寬度修正至9米或10米仍為可行，故建議同意增加道路寬度。 3.陳情意見3，建議不 _予 採納。 理由如下： 本計畫區已列入「一般都市設計審議地區」，建築開發行為可透過都市設計審議機制審查，以較具彈性之方式提昇整體環境品質，無需硬性限制全區建築物顏色同一系列、造型同一款式。 | 1.陳情意見1照市府研析意見通過 2.陳情意見2照市府研析意見修正通過。 修正說明如下： 經考量整體區段徵收財務可行性及道路系統之完整性，酌予調整德高國小北側之EL-48-8M計畫道路為10米。 3.陳情意見3照市府研析意見通過 | 1.陳情意見1照市府研析意見通過 2.陳情意見2照市府研析意見修正通過。 修正說明如下： 經考量整體區段徵收財務可行性及道路系統之完整性，酌予調整德高國小北側之EL-48-8M計畫道路為10米。 3.陳情意見3照市府研析意見通過 |
| 逾人陳細2 | 台南縣政府 | 依「本縣仁德崁腳段附近縣市交界未登錄地處理第2次協商會議記錄」會議決議第一點內容：有關本縣仁德鄉崁腳段縣市交界地區之道路系統規劃，顧及縣、市交通流暢，及因應高壓電塔地下化作業，縣、市雙方同意於本區規劃8米寬計畫道路，並以目前臺南市東區都市計畫區內已規劃之6米計畫道路往東擴增2米為劃設原則，涉及都市計畫變更部分，請縣、市雙方都市計畫單位於都市計畫個案變更或通盤檢討時配合辦理。 | 同左。 | 建議同意採納，理由如下： 考量縣市交界地區之道路系統之完整體，同意依縣市協調決議結論辦理，於本計畫區北側增設8米細部道路，俾利南北向道路更連貫。 | 照市府研析意見通過 | 照市府研析意見通過 |

臺南市都市計畫委員會第 258 次委員會議審議案 第 5 案

| | |
|--------|---|
| 案名 | 訂定本市東區臺南車站鐵路用地容積率案 |
| 說明 | <p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、辦理依據：</p> <p> 都市計畫法臺灣省施行細則第 37 條。</p> <p>三、辦理緣起：</p> <p> 臺灣鐵路管理局因現有臺南火車站後站房空間狹小設備老舊且站前交通雜亂，急需進行改建，然查臺南火車站現行都市計畫使用分區為鐵路用地，該車站改善工程涉及現有鐵路用地尚未訂定容積率，無法辦理場站申請建築許可，案經台鐵於 95 年 11 月份邀集相關單位召開協調會議，決議「有關建築物容積率核定比例及鐵路用地改建車站等問題，由本局提出相關案例資料供建築師與臺南市政府都市發展局參考研商」（詳附件一）。據此，鐵路局於 95 年 12 月 29 日高工施字第 0950006564 號來函申請提會討論（詳附件二）。</p> <p>「鐵路用地」依據都市計畫法臺灣省施行細則第 36、37 條規定，建蔽率不得超過百分之七十，然無規定容積率，僅規定「其他公共設施用地由各縣市政府依實際需要訂定，提經該管都市計畫委員會審查通過後發布實施」。本案經查於臺南縣大橋站亦曾遭逢類似狀況，該案經縣府請示內政部函示結果：「都市計畫鐵路用地應以鐵道使用為準，但因營運業務上所必須之附屬設施，其設置不影響行車或公共安全者，應可准許，…至其建蔽率及容積率，應依都市計畫法臺灣省施行細則第 36 條及第 37 條規定辦理。」在案（詳附件三）。又查臺南縣大橋站之鐵路用地容積率係爰引前述規定簽請縣長同意後核發建照，故本案鐵路用地之容積率應比照臺南縣方式依據內政部函示訂定之，然依據「都市計畫法臺灣省施行細則」規定，仍應提請市都委會審查通過再予執行，爰此，本案擬依內政部函示提請委員會就「鐵路用地」容積率之訂定進行審議。</p> <p>四、至於本案鐵路用地容積率應如何訂定，依據前述函示之精神，應視其營運業務上所需之附屬設施所需之容積訂定之，現依據台鐵所估算之需求，所需容積率為 25%（詳附件二）。</p> <p>五、以上提請審議。</p> |
| 市府研析意見 | <p>建議修正通過，說明如下：</p> <p>一、本案鐵路用地容積率配合台鐵辦理「環島鐵路觀光旅遊線計畫（嘉義～枋寮等四站觀光重點場站改善工程）」所需，擬依據前述函示之精神，視其營運業務上所需之附屬設施所需容積訂定之，故原則同意依據台鐵實際需求訂定本案容積率，然附帶規定：「本案授權由都市設計委員會審查其具體建築量體，再酌予修正建蔽率、容積率」。</p> <p>二、本案請台鐵再洽本府建管單位，確認詳細之申請基地範圍，俾利符合後續申請建照及都市設計委員會審查相關規定。</p> |
| 市都委會決議 | 照市府研析意見通過。 |



圖一 東區臺南車站鐵路用地位置示意圖

正本

檔號：

發文方式：郵寄

保存年限：

交通部臺灣鐵路管理局高雄工務段函

附
件
一

70801
臺南市安平區永華路2段6號9樓

地址：高雄市三民區九如二路151-1號
承辦人：趙鶴婷
電話：總04-2235 市區(07)3118640-235

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國95年11月27日

發文字號：高工施字第0950005916號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：檢送本局95年11月21日環島鐵路觀光旅遊線計畫（嘉義-枋寮等四站觀光重點場站改善工程委託規劃、設計及監造部份）
台南車站後站改善工程會議紀錄乙份，請查照。

正本：臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局、臺南市政府交通局、許家碩建築師事務所
副本：本局工務處、台南站、本段施工室、善路室、產業室（均含附件）

段長黃泓治

95.11.21

第1頁 共1頁

臺南市政府 都市發展局



環島鐵路觀光旅遊線計畫(嘉義~枋寮等四站觀光
重點場站改善工程委託規劃、設計及監造部份)

台南車站後站改善工程會議紀錄

一、 時 間：95年11月21日（星期二）上午9時00分 整

二、 地 點：臺南車站貴賓室

三、 主 持 人：林秉輝 紀錄：趙鶴婷

四、 出席單位：

臺南市政府都市發展局：邱文虎

臺南市政府工務局：黃承志

臺南市政府交通局：吳明義

許家碩建築師事務所：洪錦聰,許家碩

臺南車站：蔡葉峰

工務處：朱兆良

高雄工務段產業室：邱文虎

高雄工務段養路室：鄧慶宗

高雄工務段施工室：何淑文

三、結論：

- (一) 現有臺南後站站房，空間狹小，設備老舊，站前交通雜亂，急需改建。
- (二) 有關建築物容積率核定比例及鐵路用地改建車站等問題，由本局提出相關案例資料供建築師與臺南市政府都市發展局參考研商。
- (三) 請建築師將本案申請之用地範圍內現有建物面積進行測繪計算，俾利辦理建照申請。
- (四) 建築物設計時，請考量納入當地人文景觀綠美化條件。
- (五) 請建築師與臺南市政府工務局協商確認建照申請種類及相關事宜。
- (六) 交通問題請建築師參考交通局之意見再進行考量。
- (七) 本案因係交通部專案專款補助，為能在核定時程內執行完畢，特請臺南市政府協助推動，俾利早日完成，提升服務品質。

、散會

上午 10 時 20 分

正本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

交通部臺灣鐵路管理局高雄工務段函

70801
臺南市安平區永華路2段6號9樓

地址：高雄市三民區九如二路151-1號
承辦人：趙鶴婷
電話：鐵04-2235 市區(07)3118640-235

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國95年12月29日
發文字號：高工施字第0950006564號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：台南車站基地配置圖/規劃平面圖/新建後站面積計算表/本局楠梓車庫及維修人員辦公室新建工程案相關文件

主旨：本局辦理環島鐵路觀光旅遊線計畫（嘉義~枋寮等四站觀光重點場站改善工程），其中台南車站所屬土地使用分區係鐵路用地，尚未訂定細部計畫，檢送前曾辦理類似別案之文件及參考資料詳如說明二項請協助辦理，請查照。

說明：

- 一、依本段高工施字第0950005916號函會議紀錄決議辦理。
- 二、檢附本局辦理高雄市「楠梓車庫維修工程」容積認定之相關資料僅供參考，並責單位請提送都市計畫委員會討論。

正本：臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局
副本：許家碩建築師事務所、工務處、本段施工室

長榮公司



環島鐵路觀光旅遊計畫(嘉義~枋寮等四站觀光重點場站改造工程)

台南車站新建後站面積計算表

| 項目名稱 | | 面積 (單位/M ²) | 備註 |
|---------------|-----|-------------------------|----------|
| 基地總面積 | | 67769.89 | |
| 現有建物樓地板總面積 | | 17453.4 | |
| 原有後站樓地板面積 | | 333.6 | |
| 新建後站 樓地板面積 | 地面層 | 786.1 | 詳圖面 |
| | 地下層 | 156.4 | 詳圖面 |
| 現有 | 建蔽率 | 22.55% | 建築法公佈前建築 |
| | 容積率 | 25.75% | 建築法公佈前建築 |
| 改建後 | 建蔽率 | 21.35% | 法定 70% |
| | 容積率 | 24.47% | 未定容積 |

電子公文

檔號：
審核年月：/ /

高雄市政府 開會通知單

受文者：交通部臺灣鐵路管理局 橋隧科

發文日期：中華民國94年7月6日

告文字號：高市府都二字第0940032914號

送別：

密等及解密條件或保密期數：普通

附件：位置示意圖、相關資料各乙份

開會事由：研商「高雄市楠梓區楠梓段三小段297-1、298地號」

容積率事宜

開會時間：中華民國94年7月14日星期四下午2時30分

開會地點：本府都市發展局會議室

主持人：吳副局長文彥

聯絡人及電話：都市發展局 吳哲輝07-3368333轉2236

出席者：交通部臺灣鐵路管理局(不含附件)、李學能建築師事務所(不含附件)、本府二
務局(建築管理處)、都市發展局(許造制秘書、第二科、第三科)

列席者：

副本：高雄市政府都市發展局

備註：

- 一、依據李學能建築師事務所94年6月24日申請書辦理。
- 二、本案土地使用分區係鐵路用地，依據本府94年6月23日高
市府都二字第0940026247號法令修正發布之「都市計畫法高雄
市施行細則」第28條附表規定，表中「一」係指容積率視個案
特性予以認定，並經本府核定，爰邀集相關單位召開本次協商
會議。
- 三、請交通部臺灣鐵路管理局備妥本案申請建築位置、未來使
用計畫、擬增加之樓地板面積等相關說明資料與會，並進行約
10-20分鐘之簡報。

94701706
16:25:22

G209413801

三、會議諮詢

本案擬興建之建築係純粹供摘桿火車站砸道車維修車庫及維修人員辦公室之使用，無涉車站外使用與外部介面整合問題，且申請增加之樓地板面積尚在可容許範圍內，本處原則同意其申請之樓地板面積，並請申請人依下列意見修正申請資料，並於一星期内檢送至都市發展局，以俾利主辦單位簽報市府核定本案樓地板面積。

- (一) 本案土地使用分區(鐵路用地)容積認定之法令依據，請修定為依現行「都市計畫法高雄市施行細則」第 28 條附表規定辦理。
- (二) 本案建築率、容積率之計算，請以摘桿站區之鐵路用地面積為基準，重新修正計算。

附
件
三

內政部營建署 函

機關地址：台北市八德路二段三四二號
傳真：

受文者：臺南縣政府

速別：普通件

密等及解密條件：

發文日期：中華民國九十年六月十九日

發文字號：九十營署都字第九二七六三三號

附件：無

主旨：關於都市計畫鐵路用地可否興建鐵路車站、停車場等設施乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九十年六月一日九〇府城都字第七九〇三一號函。查都市計畫鐵路用地應以鐵道使用為準，但因營運業務上所必須之附屬設施，其設置不影響行車或公共安全者，應可准許，前經本部六十七年九月一日台內營字第八〇五一七號函示在案。本案鐵路用地興建鐵路車站等設施，如係屬營運業務所必須之附屬設施，自可依上開函示辦理。至其建蔽率及容積率，應依都市計畫法臺灣省施行細則第三十六條及第三十七條規定辦理。
- 二、又本案都市計畫書未訂有土地使用分區管制要點，仍請貴府儘速依都市計畫法定程序辦理，並依都市計畫法臺灣省施行細則第三十五條規定，於都市計畫書訂定土地使用分區管制要點。

正本：臺南縣政府
副本：交通部、交通部台灣鐵路管理局、本部中部辦公室（營建業務）、本署都市計畫組（二、一科）
(二份)

署長 林孟厚

第一頁 共二頁

臺南市都市計畫委員會第 258 次會臨時動議案 第 1 案

| | |
|------|--|
| 案名 | 訂定台南市南區「垃一」垃圾處理場用地建蔽率、容積率案 |
| 說明 | <p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>(一) 都市計畫法台灣省施行細則第 37 條。</p> <p>三、辦理緣起：</p> <p>臺南市動物防疫所因業務需要於本市南區「垃一」垃圾處理場用地委託林吉良建築師建築設計，擬申請增建 2 樓簡報室 78.23 平方公尺，本用地現有容積率為 14.8%，增建後為 15.3%。然經查該用地尚未訂定建蔽率及容積率，無法辦理申請建築許可。該所於 96 年 3 月 7 日南市動防字第 0960000763 號來函申請提會討論(詳如附件)。</p> <p>依據都市計畫法台灣省施行細則並無規定垃圾處理場相關建蔽率、容積率，僅於第 37 條規定「其他公共設施用地由各縣市政府依實際需要訂定，提經該管都市計畫委員會審查通過後發佈實施」。另參考都市計畫法高雄市施行細則第 28 條附表規定「垃圾、污水處理場用地建蔽率 50%。容積率視個案特性予以認定，經本府核定」。爰此，本案擬提請委員會就「垃一」垃圾處理場用地建蔽率、容積率進行審議。</p> <p>四、本案垃圾處理廠用地一容積率及建蔽率如何訂定，依據都市計畫法台灣省施行細則依實際所需之建蔽率、容積率訂定之。依據該所估算需求所需之容積率為 100%。</p> <p>五、以上提請審議。</p> |
| 研析意見 | 有關「垃一」垃圾處理場用地依目前使用現況，建議訂定建蔽率、容積率分別為 20% 及 20%，以利本次增建申請核發建照。本用地主管機關未來如有其他使用需求，再提「臺南市南區都市計畫通盤檢討」案中檢討訂定之。 |
| 決議 | 本案修正通過，訂定「垃一」垃圾處理場用地建蔽率為 50%，容積率為 50%，附帶於「臺南市南區都市計畫通盤檢討」案中檢討修定之。 |

臺南市都市計畫委員會第258次委員會議報告案 第1案

| | |
|----|--|
| 案名 | <p>「臺南市都市計畫委員會審議會場使用管理要點」第五點、第六點、第七點修正案</p> |
| 說明 | <p>一、緣起 有關為擴大民眾參與，以加強計畫審議作業之公開透明化，業於95年底完成都委會審議會場空間改造，茲修正「臺南市都市計畫委員會審議會場使用管理要點」以規範未來民眾參與及列席本都委會陳訴意見之相關措施。</p> <p>二、辦理依據 依據96年3月6日市長核定之「臺南市都市計畫委員會審議會場管理要點」第五點、第六點、第七點修正規定辦理。</p> <p>三、說明</p> <p>(一) 本市都委會審議會場空間改造成果：</p> <ol style="list-style-type: none"> 有關目前陳情民眾列席委員會會議之進行方式，係請陳情人於會場陳訴意見後即要求予以離席，並未讓陳情人直接瞭解委員討論過程；媒體採訪亦僅限於會議前後，可再加強都委會審議過程之公開透明化，擴大民眾參與，故於原會場空間增設一處旁聽室。 原會場空間相關視聽訊設備包括投影螢幕2個、白板1塊等，會議過程之擴音與錄音設備不足，故增設收音麥克風、喇叭、機櫃等，以便未來擴音與錄音之用。 原會場空間與旁聽室以透明玻璃隔間，且得單向接受音訊。 <p>(二) 為配合本審議會場空間改造成果，特修正92年8月6日頒布實施之「臺南市都市計畫委員會審議會場使用管理要點」，作為後續執行依據，該要點修正前後條文對照如附件。</p> <p>四、以上提會報告後，將正式函頒並於下次大會正式實施。</p> |
| 決議 | <p>准予備查</p> <p>備註：吳彩珠委員之書面意見已於會場中分發並宣讀，提請委員討論。(詳附件)</p> |

**臺南市都市計畫委員會審議會場使用管理要點
第五點、第六點、第七點修正草案（96.3.6）**

**臺南市都市計畫委員會審議會場使用管理要點第五點、第六點、第七點
修正草案對照表**

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
|--|---|------------|
| 一、臺南 <u>市都市計畫委員會</u> (以下簡稱本會)會場之使用管理及陳情人列席說明，依本要點規定辦理。 | 一、臺南 <u>市都市計畫委員會</u> (以下簡稱本會)會場之使用管理及陳情人列席說明，依本要點規定辦理。 | 本條同現行條文第一點 |
| 二、本會開會時除出席委員、列席機關代表、本會工作人員及相關通知列席說明者外，其他人員不得進入會場。 | 二、本會開會時除出席委員、列席機關代表、本會工作人員及相關通知列席說明者外，其他人員不得進入會場。 | 本條同現行條文第二點 |
| 三、會場門口設置簽到處，以備出列席單位及陳情民眾持開會通知或身份證件簽到。 | 三、會場門口設置簽到處，以備出列席單位及陳情民眾持開會通知或身份證件簽到。 | 本條同現行條文第三點 |
| 四、等候審查案件之相關列席人員，應至會場外之走廊等候本會工作人員通知，俟審議相關案件時始列席說明，說明完畢應即離席。 | 四、等候審查案件之相關列席人員，應至會場外之走廊等候本會工作人員通知，俟審議相關案件時始列席說明，說明完畢應即離席。 | 本條同現行條文第四點 |
| 五、會場旁設有旁聽室，相關案件陳情人可至旁聽室旁聽。 <u>相關案件陳情人如需在會場上陳述意見者，請先以書面向本府申請列席發言，經本府核准後，持開會通知單於開會前報到，至審議該案時，始由工作人員引導進入會場發言，發言完畢應立即退席。</u> | 五、相關案件陳情人如需在會場上陳述意見者，請先以書面向本府申請列席發言，經本府核准後，持開會通知單於開會前報到，並於走廊等候，至審議該案時，始由工作人員引導進入會場發言，發言完畢應立即退席。前項陳情意見之陳訴，每案以不超過三分鐘為原則，但 | 本條係依第五點修正 |

| | | |
|---|---|-------------------|
| <p>前項陳情意見之陳訴，每案以不超過三分鐘為原則，但案情特殊經大會主席同意者不在此限。</p> | <p>案情特殊經大會主席同意者不在此限。</p> | |
| <p>六、<u>記者之採訪、錄影，限於會場旁之旁聽室，會議進行中不得進入會場。</u></p> | <p>六、<u>記者採訪限於會議前後，會議進行中不得進入會場。</u></p> | <p>本條係依第六點修正</p> |
| <p>七、<u>會場及旁聽席內應肅靜，不得大聲喧嘩、鼓噪；如有妨礙本會會場議事運作之順暢者，得由本會制止並要求離席。</u></p> | <p>七、<u>會場內應保持肅靜，不得大聲喧嘩、鼓噪；如有妨礙本會會場議事運作之順暢者，得由本會制止並要求離席。</u></p> | <p>本條係依第七點修正</p> |
| <p>八、<u>進入本場地之人員，嚴禁攜帶任何危險、易燃物品，若有違反或危害本會會議安全之虞者，本會得制止或令其離席，如該行為損害本會與人員或事物，得依相關法規規定究責。</u></p> | <p>八、<u>進入本場地之人員，嚴禁攜帶任何危險、易燃物品，若有違反或危害本會會議安全之虞者，本會得制止或令其離席，如該行為損害本會與人員或事物，得依相關法規規定究責。</u></p> | <p>本條同現行條文第八點</p> |