

臺南市都市計畫委員會第二六八次會議簽到簿

一、時 間：97年6月12日(四)下午2時00分

二、地 點：十樓都委會會議室

三、主 持 人：許主任委員添財

洪正中代

四、記錄： 呂國隆、李澤昇

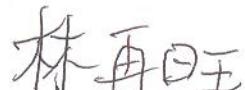
五、都委會出席委員：

職稱	姓 名	簽	職稱	姓 名	簽
主任委員	許 添 財		委員	葉 光 穀	<u>葉光穀</u>
副主任委員	洪 正 中	<u>洪正中</u>	委員	黃 國 平	<u>黃國平</u>
委員	莊 德 樑	<u>莊德樑</u>	委員	陳 世 明	
委員	吳 宗 榮		委員	洪 傳 祥	
委員	陳 啟 松		委員	陳 坤 宏	
委員	陳 埞 滴	<u>陳堯滴</u>	委員	吳 彩 珠	<u>吳彩珠</u>
委員	林 炎 成	<u>林炎成</u>	委員	王 逸 峰	
委員	馬 謄 華	<u>馬謄華</u>	委員	張 玉 璞	
委員	徐 明 福		委員	吳 朝 安	<u>吳朝安</u>
委員	林 享 博	<u>林享博</u>	委員	杜 祖 德	<u>杜祖德</u>
委員	陳 彥 仲	<u>陳彥仲</u>	執行秘書	簡 誠 福	<u>簡誠福</u>

六、列席人員：

單 位 簽 名	單 位 簽 名
本府文化觀光處	本府地政處
本府交通處	吳明志 郭秀珍
本府公共工程處 土木工程科	本府公共工程處土 水利工程科
本府公共工程處建 築管理科科	本府建設及產業 管理處
臺南市東區區公所	曾大原 本府都市發展處 都市設計科
內政部營建署	陳淑娟 劉玲芳 台南市南區區公所
國立成功大學	台南市東區 東光國民小學
紫陽工程顧問 有限公司	台紡 股份有限公司
台灣電力股份有限 公司台南區營業處	臺灣糖業公司 台 南 處
臺南市立崇明 國民中學	臺南市東區崇明 國民小學

單位簽名	單位簽名
王議員定宇	陳議員文科
曾議員順良	蔡議員旺詮
蕭議員博仁	王議員家貞
蔣議員明東	曾議員培雅
許議員木樹	李議員建平
蔡議員淑惠	莊議員玉珠
林議員美燕	葉議員俊良
陳議員進益	周議員明德
郭議員和元	邱議員莉莉
林議員俊憲	姜議員滄源
洪議員玉鳳	李議員天佑
謝議員龍介	陳議員宗彥

單位簽名	單位簽名
黃議長郁文	郭副議長信良
許議員至椿	翁議員榮一
李議員錦泉	林議員炳利
李議員慶信	涂議員韶芳
黃議員麗招	劉議員益昌
唐議員儀靜	馬議員崇喜
郭議員清華	代 郭瑞昌 李議員長吉
李議員文正	盧議員崑福
許俊雄里長	李仁慈里長 
王南寶里長	郭鐵樹里長
鐘連嘉里長	鄭峰鳴里長
郭秀琴里長	林再旺里長 

單	位簽	名單	位簽	名
陳進燈里長		周翊庭里長		
林榮德里長		衡志明里長		
董進龍里長		李寶猜里長		
蔡順吉里長		蕭銘漢里長		
徐孝顯里長		陳良濱里長		
陳正雄里長		許永章里長		
本府都市發展處 都市規劃科		本府地政處 地籍科		

七、審議案：共六案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

第一案：「擬定臺南市東區（「商 65」商業區）細部計畫案」

第二案：「變更臺南市東區主要計畫（南台南站副都心地區）案」

第三案：「擬定臺南市東區細部計畫（南台南站副都心地區）案」

第四案：「變更臺南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（國宅土地專案通盤檢討）案」

第五案：「變更臺南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（國宅土地專案通盤檢討案配合變更主要計畫案」

第六案：「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案（調整部分公 3 公園用地之容積率及建蔽率案）」

審議第一案

「擬定臺南市東區（「商 65」商業區）細部計畫案」

臺南市都市計畫委員會第 268 次委員會 審議第一案

案名	擬定臺南市東區（「商 65」商業區）細部計畫案
說明	<p>一、都市計畫申請單位：臺南紡織股份有限公司</p> <p>二、法令依據：</p> <p>(一) 都市計畫法第 22 條</p> <p>(二) 都市計畫法第 24 條及同法臺灣省施行細則第 8 條</p> <p>(三) 都市計畫工業區檢討變更審議規範</p> <p>三、辦理緣起：</p> <p>由於本市近年發展，原位於都市邊緣之工業區已漸為住商使用包圍。本市東區仍維持工業區者，僅剩本案「工 2」工業區（即臺南紡織台南廠區），由於周圍均為住宅區、商業區及學校用地，已不宜繼續為工業使用。（詳附件一 計畫區位示意圖）。故申請單位依法提送「變更臺南市主要計畫（「工 2」工業區為商業區）案」，同時配合辦理擬定本案細部計畫作業。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p>計畫範圍即本市現行「工二」工業區之全部範圍（詳附件二 細部計畫示意圖），面積計 12.07 公頃。</p> <p>五、審議過程：</p> <p>(一) 公開展覽：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 本案經本府於 96 年 5 月 7 日以南市都計字第 09616500540 號函公告自民國 96 年 5 月 8 日起至 96 年 6 月 7 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 96 年 5 月 18 日、19 日、20 日等三日之中華日報。2. 本案於 96 年 5 月 18 日（星期五）下午 2 時 30 分假本市東區東光里活動中心(東光路一段 39 號之 1)舉行公開說明會。 <p>(二) 市都委會審議：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 由本會組成專案小組，於 96 年 7 月 6 日、8 月 2 日召開第 1 次及第 2 次專案小組會議，獲致具體意見後，提會討論。2. 案經提本會 96 年 9 月 14 日第 262 次會議決議如下：「本案除以下各點意見外，其餘准照本會專案小組審查意見通過，…」，依上開決議事項修正後計畫圖詳附件三。3. 市都委會審議通過後，於 96 年 11 月 2 日、12 月 5 日經臺南市議會要求，假本市東區東光社區活動中心及議會會議室就審定之計畫內容舉辦兩場公開說明會，會中邀集相關議員、里長、當地居民參與。因應會中所提陳情意見，本案遂另提 97 年 1 月 31 日市都委會第 264 次會報告，並決議：「請申請單位就「開放空間調整」之陳情意見進行考量，酌予調整計畫方案後，再提專案小組審議。」。

4. 應市都委會第 264 次會重新決議事項，申請單位調整本案細部計畫內容後（詳附件四），另提送本案專案小組審查，並於 97 年 4 月 9 日、5 月 13 及月 2 日依次召開本案第 3 次、第 4 次及第 5 次審查會議，聽取申請單位簡報。並於第 5 次審查會議後，提請本次大會討論。

五、提會討論內容：

本案經重提專案小組召開第 3、4、5 會審查後，除已獲得具體修正意見部分外，本案土地使用及公共設施計畫方面，由申請單位重新修正細部計畫方案如附件四。

另原有民眾陳情將公園綠地集中留設於基地西北側之方案，亦請申請單位修正後（如附件五）於大會就兩方案之土地使用合理性、交通影響分析、財務可行性等進行差異分析比較，併提大會審議。

六、檢附資料：

附件一 計畫區位示意圖。

附件二 細部計畫示意圖（公開展覽方案）。

附件三 細部計畫示意圖（依市都委會第 262 次會決議修正方案）。

附件四 細部計畫示意圖（依市都委會第 264 次會決議修正方案）。

附件五 細部計畫示意圖（替代方案）。

附件六 第 264 次市都委會會議記錄及專案小組第 3、4、5 次會議記錄。

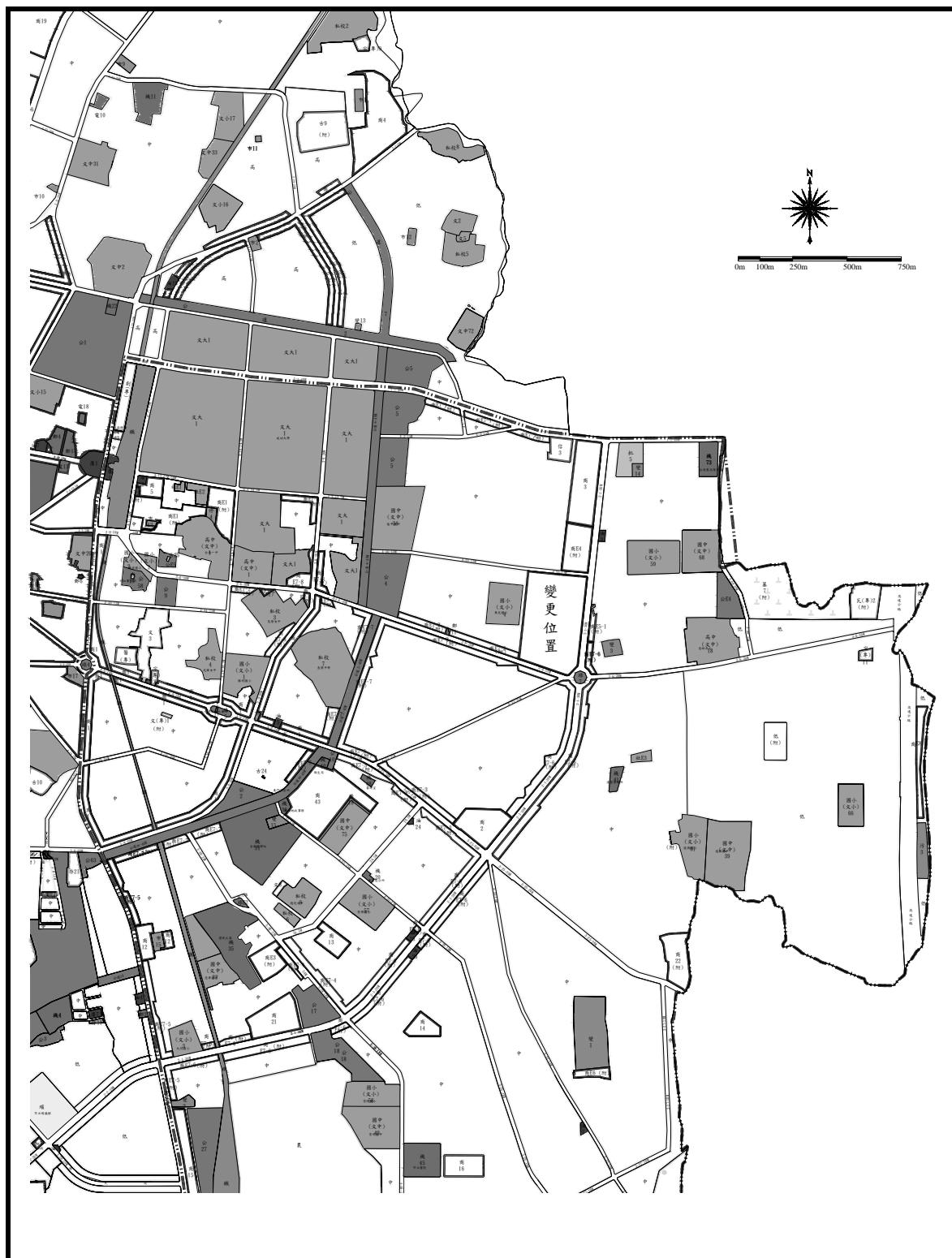
七、以上提請委員會討論。

本案除下列 1 點外，其餘准照專案小組建議意見（詳附件六）修正通過：

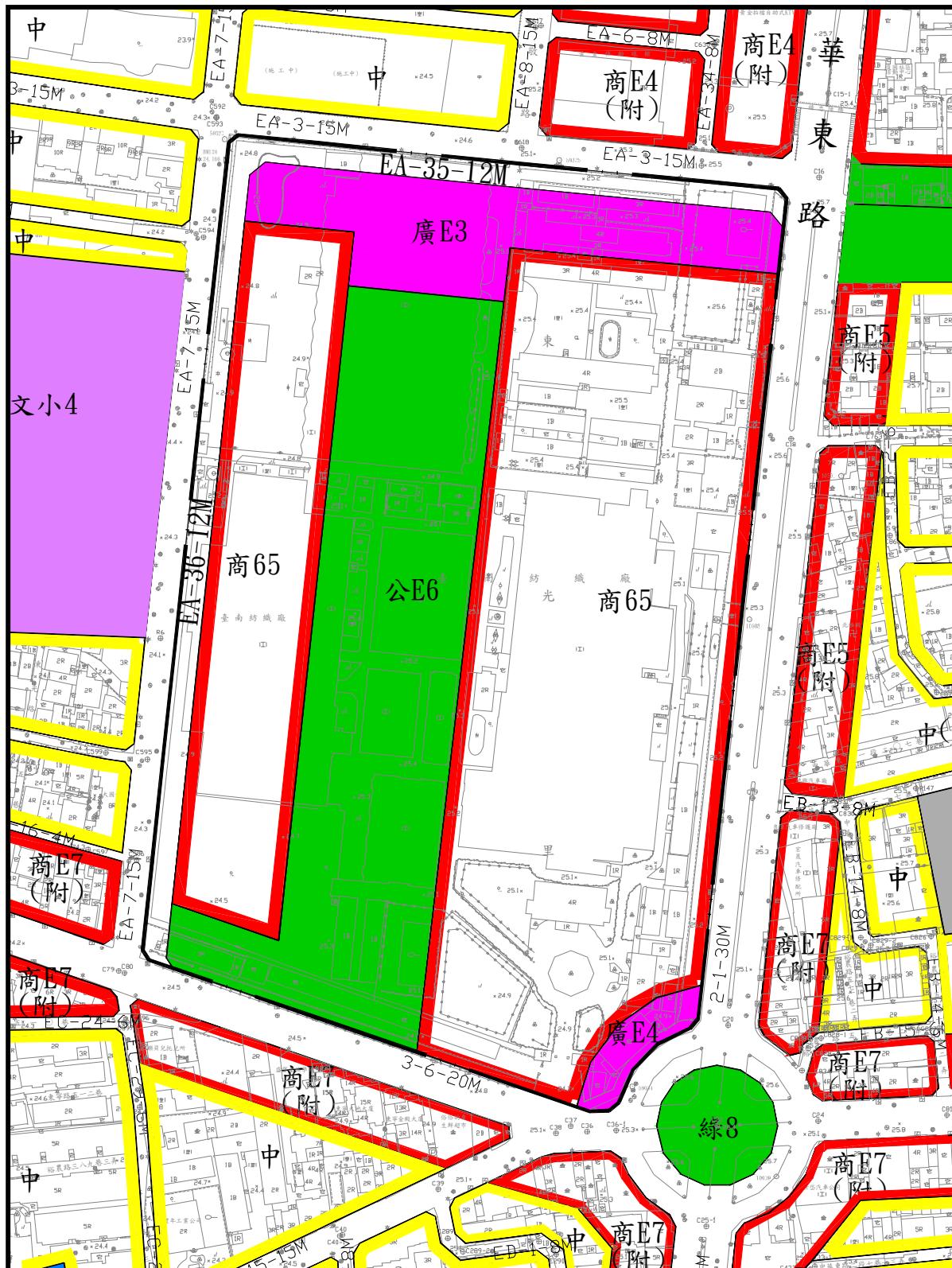
一、有關兩案併提大會審議部分，經申請單位進行差異分析比較，並綜合考量與會地方代表及相關單位意見後，同意照申請單位所提修正方案（詳附件四）通過。

市都
委會
決議

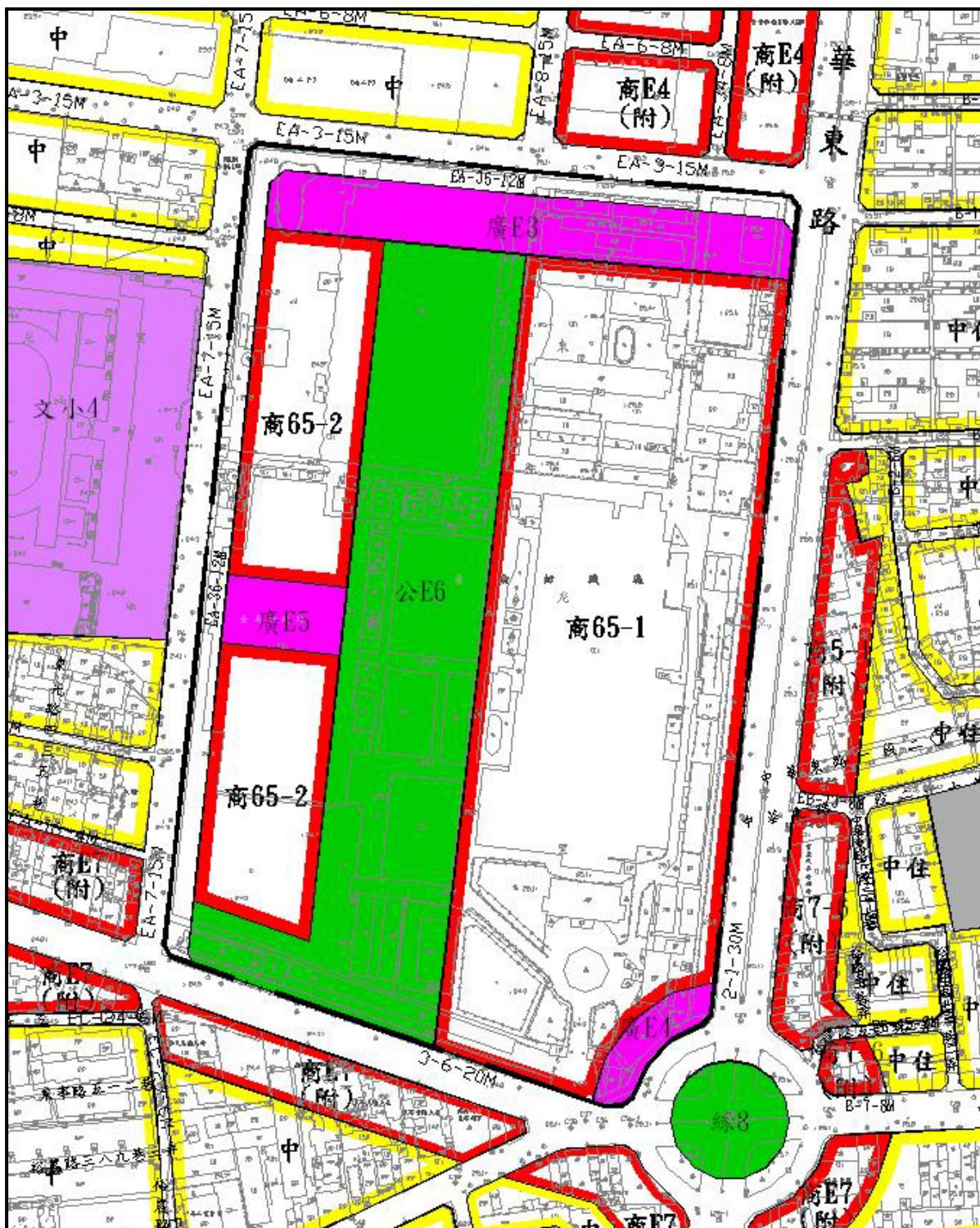
附件一 計畫區位示意圖



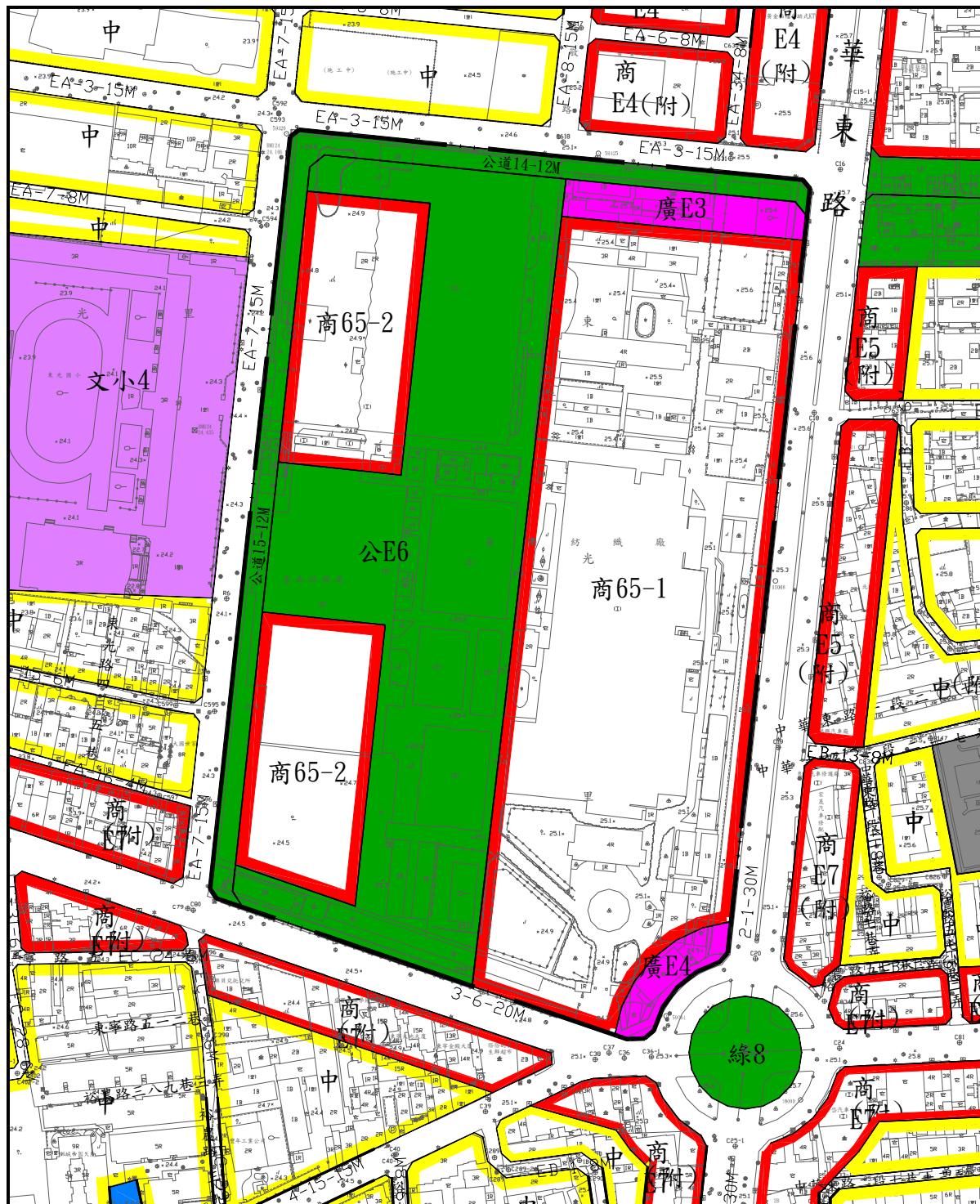
附件二 細部計畫示意圖（公開展覽方案）



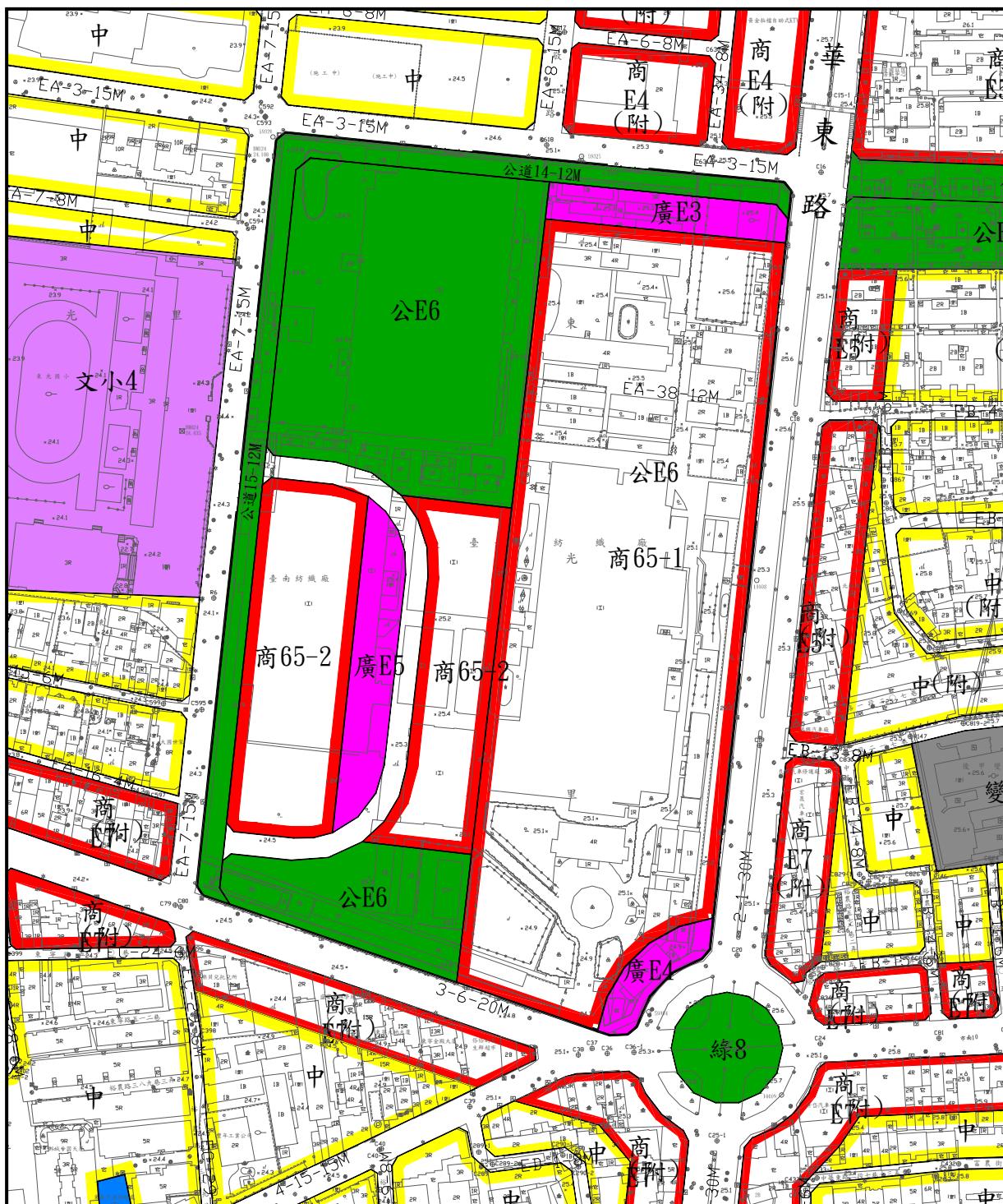
附件三 細部計畫示意圖（依市都委會第 262 次會決議修正方案）



附件四 細部計畫示意圖(依市都委會第264次會決議修正方案)



附件五 細部計畫示意圖（替代方案）



附件六 第 264 次市都委會會議記錄及專案小組第 3、4、5 次會
議記錄

臺南市政府 函

地址：70801 台南市安平區永華路2段6號
 承辦人：鄭欣怡
 電話：06-2991111#8021

受文者：本府都市發展處都市規劃科

發文日期：中華民國97年2月21日

發文字號：南市都劃字第09716506880號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：臺南市都市計畫委員會第264次會議紀錄

主旨：檢送97年1月31日臺南市都市計畫委員會第264次會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、本案會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展處網站（網址：<http://bud.tncg.gov.tw/>）之委員會議的都市計畫委員會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：許主任委員添財、洪副主任委員正中、莊委員德樑、吳委員宗榮、陳委員啟松、葉委員南明、林委員炎成、馬委員騰華、徐委員明福、林委員享博、陳委員彥仲、葉委員光毅、黃委員國平、陳委員世明、洪委員傳祥、陳委員坤宏、吳委員彩珠、王委員逸峰、張委員玉璜、吳委員朝安、杜委員祖德

副本：臺南市都市計畫委員會(掛號存檔)、簡執行秘書誠福、本府都市發展處、本府行政管理及法務處(審一案)、本府財政處(審一案)、本府公共工程處(審一案、報一案)、本府都市發展處都市計畫管理科(審一案)、紫陽工程顧問有限公司(審一案、報一案)、林忠義(研一案)、林俊彥(研一案)、高郭燕月(研一案)、本府都市發展處都市規劃科、臺南紡織股份有限公司(報一案)、本府建設及產業管理處(報一案)、本府交通處(報一案)、本府地政處(報一案)、本府教育處(報一案)、臺南市東區區公所(報一案)、臺南市東區東光國民小學(報一案)、陳正雄里長(報一案)、許永章里長(報一案)、徐孝顯里長(報一案)、陳良濱里長(報一案)、蔡順吉里長(報一案)、蕭銘漢里長(報一案)、董進龍里長(報一案)、李寶猜里長(報一案)、林榮德里長(報一案)、衡志明里長(報一案)、陳進燈里長(報一案)、周翊庭里長(報一案)、郭秀琴里長(報一案)、林再旺里長(報一案)、鐘連嘉里長(報一案)、鄭峰鳴里長(報一案)、王南寶里長(報一案)、郭鐵樹里長(報一案)、許俊雄里長(報一案)、江隆發里長(報一案)、馬議員崇喜(報一案)、盧議員崑福(報一案)、李議員文正(報一案)、李議員長吉(報一案)、郭議員清華(報一案)、唐議員儀靜(報一案)、劉議員益昌(報一案)、黃議員麗招(報一案)、涂議員韶芳(報一案)、李議員慶信(報一案)、林議員炳利(報一案)、郭副議長信良(報一案)、翁議員榮一(報一案)、李議員錦泉(報一案)、黃議長郁文(報一案)、許議員至椿(報一案)



)、陳議員宗彥(報一案)、謝議員龍介(報一案)、陳議員亭妃(報一案)、李議員天佑(報一案)、洪議員玉鳳(研一案、報一案)、姜議員滄源(報一案)、林議員俊憲(報一案)、邱議員莉莉(報一案)、郭議員和元(報一案)、周議員明德(報一案)、陳議員進益(報一案)、葉議員俊良(報一案)、林議員美燕(報一案)、莊議員玉珠(報一案)、蔡議員淑惠(報一案)、李議員建平(報一案)、許議員木樹(報一案)、曾議員培雅(報一案)、蔣議員明東(報一案)、王議員家貞(報一案)、蕭議員博仁(報一案)、蔡議員旺詮(報一案)、曾議員順良(報一案)、陳議員文科(報一案)、王議員定宇(報一案)、陳世堯(研一案)

市長許添財

印



線

臺南市都市計畫委員會第二六四次會議簽到簿

一、時 間：97年1月31日(四)下午2時整

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： 吳國隆

楊桂明 鄭欣怡

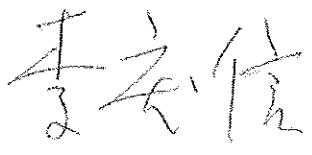
五、都委會出席委員：

職 稱	姓 名	簽	職 稱	姓 名	簽
主任委員	許 添 財	許添財	委員	葉 光 肅	葉光毅
副主任委員	洪 正 中	洪正中	委員	黃 國 平	黃國平
委員	莊 德 樑	莊德樑	委員	陳 世 明	請 假
委員	吳 宗 榮	吳宗榮	委員	洪 傳 祥	洪傳祥
委員	陳 啟 松	陳啟松	委員	陳 坤 宏	陳坤宏
委員	葉 南 明	葉南明	委員	吳 彩 珠	吳彩珠
委員	林 炎 成	請 假	委員	王 逸 峰	請 假
委員	馬 謄 華	馬謄華	委員	張 玉 璞	請 假
委員	徐 明 福	請 假	委員	吳 朝 安	吳朝安
委員	林 享 博	林享博	委員	杜 祖 德	請 假
委員	陳 彥 仲	陳彥仲	執秘	簡 誠 福	簡誠福
			行書		

六、列席人員：

單 位	簽 名	單 位	簽 名
行政管理及法務處		本府財政處	陳慶倫
本府公共工程處	高仕仁 郭志明	本府都市發展處 都市計畫管理科	楊秋山
本府都市發展處 都市規劃科	林義昇 陳雅婷 鄭欣怡	本府教育處	林淑娟
本府地政處		本府交通處	吳明鴻
本府建設及產業管理處	王元利	東區區公所	張書維
臺南紡織股份有限公司		紫陽工程顧問有限公司	鄒明志
林忠義先生		林俊彥先生	林俊彥
高郭燕月女士		陳世堯先生	

單位	簽名	單位	簽名
王議員定宇		陳議員文科	
曾議員順良		蔡議員旺詮	
蕭議員博仁		王議員家貞	
蔣議員明東		曾議員培雅	
許議員木樹	許木樹	李議員建平	
蔡議員淑惠		莊議員玉珠	
林議員美燕		葉議員俊良	
陳議員進益		周議員明德	
郭議員和元		邱議員莉莉	

單 位	簽 名	單 位	簽 名
林議員俊憲		姜議員滄源	
洪議員玉鳳		李議員天佑	
陳議員亭妃		謝議員龍介	
陳議員宗彥		許議員至樞	
黃議長郁文		李議員錦泉	
翁議員榮一		郭副議長信良	
林議員炳利		李議員慶信	
涂議員韶芳		黃議員麗招	
劉議員益昌		唐議員儀靜	

單 位	簽 名	單 位	簽 名
郭議員清華	代 	李議員長吉	
李議員文正		盧議員崑福	
馬議員崇喜		江隆發里長	
許俊雄里長		郭鐵樹里長	
王南寶里長		鄭峰鳴里長	
鐘連嘉里長		林再旺里長	
郭秀琴里長		周翊庭里長	
陳進燈里長		衡志明里長	
林榮德里長		李寶猜里長	

單 位	簽 名	單 位	簽 名
董進龍里長		蕭銘漢里長	蕭銘漢
蔡順吉里長		陳良濱里長	陳良濱
徐孝顯里長		許永章里長	許永章
陳正雄里長		東區東光國民小學	東區東光國民小學

七、審議案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

第一案：變更臺南市主要計畫（「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」）專案通盤檢討（都市計畫變更回饋規定第三之（三）條及第五條部分）案

八、研議案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

第一案：廢除本市中西區永安段 427-1 地號土地內現有巷道案

九、報告案：共一案（並當場確認會議紀錄），詳後附件。

第一案：「擬定臺南市東區（「商 65」商業區）細部計畫案」逾期人陳案再提會報告

臺南市都市計畫委員會第264次委員會 報告第一案

案名	「擬定臺南市東區（「商65」商業區）細部計畫案」逾期人陳案再提會報告
說明	<p>一、都市計畫申請單位：臺南紡織股份有限公司</p> <p>二、法令依據：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 都市計畫法第22條 (二) 都市計畫法第24條及同法臺灣省施行細則第8條 (三) 都市計畫工業區檢討變更審議規範 <p>三、辦理緣起：</p> <p>由於本市近年發展，原位於都市邊緣之工業區已漸為住商使用包圍。本市東區仍維持工業區者，僅剩本案「工2」工業區（即臺南紡織台南廠區），由於周圍均為住宅區、商業區及學校用地，已不宜繼續為工業使用。（詳圖一 計畫區位示意圖）。故由申請人依法提送「變更臺南市主要計畫（「工2」工業區為商業區）案」，同時配合辦理擬定本案細部計畫作業。</p> <p>四、計畫範圍與面積：</p> <p>計畫範圍即本市都市計畫「工二」工業區之全部範圍（詳圖二 細部計畫示意圖），面積計12.07公頃。</p> <p>五、全案辦理過程：</p> <p>(一) 公開展覽程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案經本府於96年5月7日以南市都計字第09616500540號函公告自民國96年5月8日起至96年6月7日止依法公開展覽30日，並刊登於96年5月18日、19日、20日等三日之中華日報。 2. 本案於96年5月18日（星期五）下午2時30分假本市東區東光里活動中心（東光路一段39號之1）舉行公開說明會。 <p>(二) 市都委會審議程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 由本會陳委員彥仲、林委員享博、黃前委員斌、黃委員國平、葉委員南明、陳委員啟松、莊委員德樑等6人組成專案小組，並由陳委員彥仲擔任召集人，復於96年7月6日、8月2日召開2次專案小組會議，獲致具體意

見後，提會討論。

2. 案經提本會96年9月14日第262次會議決議如下：「本案除以下各點意見外，其餘准照本會專案小組審查意見通過，並退請申請單位（臺南紡織股份有限公司）修正計畫書、圖後，報由臺南市政府逕予查核，免再提會討論。一、基地周邊配合增加道路車行空間所建議取消之現有路邊停車格位（227席），原專案小組決議由申請單位承諾可於基地法定停車格位外，額外增加至少同額路外停車格位，並以相同於公有停車場之收費標準（包含夜間免收費等）加以取代乙節，調整為上開增加之路外停車空間應設置於基地內廣場用地或公園用地範圍內，並由申請單位負責開發完成後，併公共設施用地無償移轉予市政府。上開停車設施興闢費用得計入基地公共設施工程費用，納入重劃負擔。二、為避免基地開發對週邊道路服務產生負面影響，商業區基地開發及停車空間設置於都市設計審議時，應提出交通影響評估說明。三、計畫書「圖五-3 基地動線規劃及停車場出入口位置示意圖」中，應補充周邊主要計畫道路「過境車流」與「進入基地車流」之相互關係標示說明；另同圖所標示之停車場出入口示意位置，考量實際開發時之設計彈性，改由本案「都市設計審議規範」規定設置原則即可，且併前項決議，規定於基地開發前需將停車場設計方案，列入都市設計審議之交通影響評估說明。四、為避免基地車輛進出現有道路影響既有車流通行，本案都市設計審議規範「五、交通運輸規劃」第十七條與第十八條有關緣帶槽化車道出入口及停車場出入口與道路路口之距離，除現有規定「應保持適當距離（不宜過近）」外，應明訂與主要計畫道路相交路口之距離不得少於30公尺。五、為維護公共開放空間之基地保水功能，本案內公園用地及廣場用地配合多目標使用時，基地地下室開挖面積合計應不得大於用地總面積百分之四十。」

（三）全案目前係由申請人（臺南紡織股份有限公司）依委員會決議事項修正計畫書、圖中，待修正後書、圖報由市

府查核無誤後，即將本案變更主要計畫內容轉呈內政部
都市計畫委員會審查。

六、本次提會內容：

(一) 本案經市都委會審議通過後，經臺南市議會要求另於96
年11月2日、12月5日假本市東區東光社區活動中心
及議會會議室就審定之計畫內容舉辦兩場公開說明
會，會中邀集相關議員、里長、當地居民參與(附件一、
附件二)。會中代表意見所提人陳意見彙整如下：

1. 區內開放空間是否可供公眾使用？
2. 公園建議調整至基地西側。
3. 捐贈停車格的管理及收費？
4. 東光路擴建，建議人行空間集中於西側。
5. 莊敬路建議延伸至東寧路。
6. 後甲圓環建議廢除。

(二) 以上意見提請委員會討論。

七、檢附資料：

圖一 計畫區位示意圖。

圖二 細部計畫示意圖(依市都委會審查意見修正後內容)。

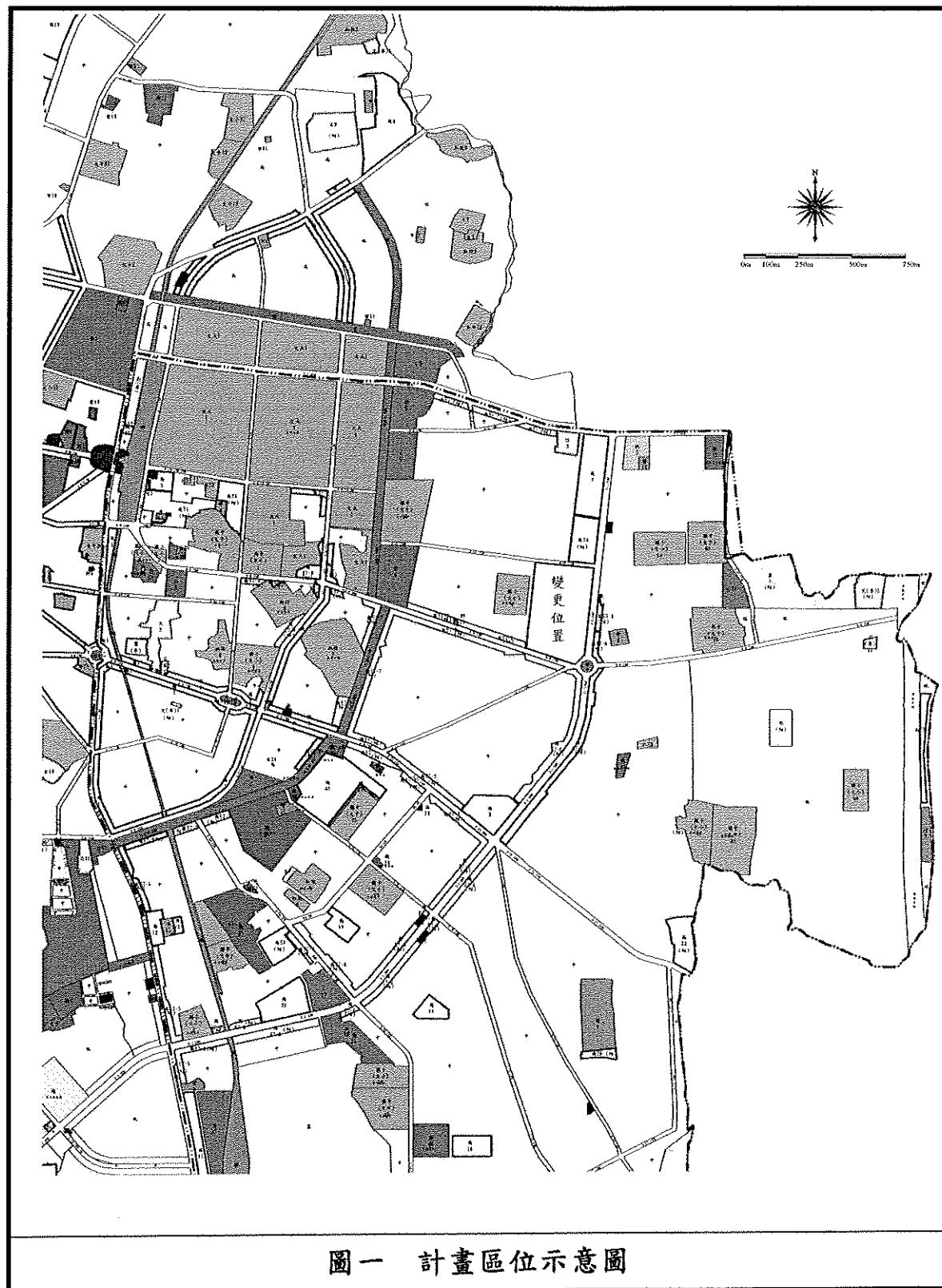
附件一 96年11月2日公開說明會會議記錄。

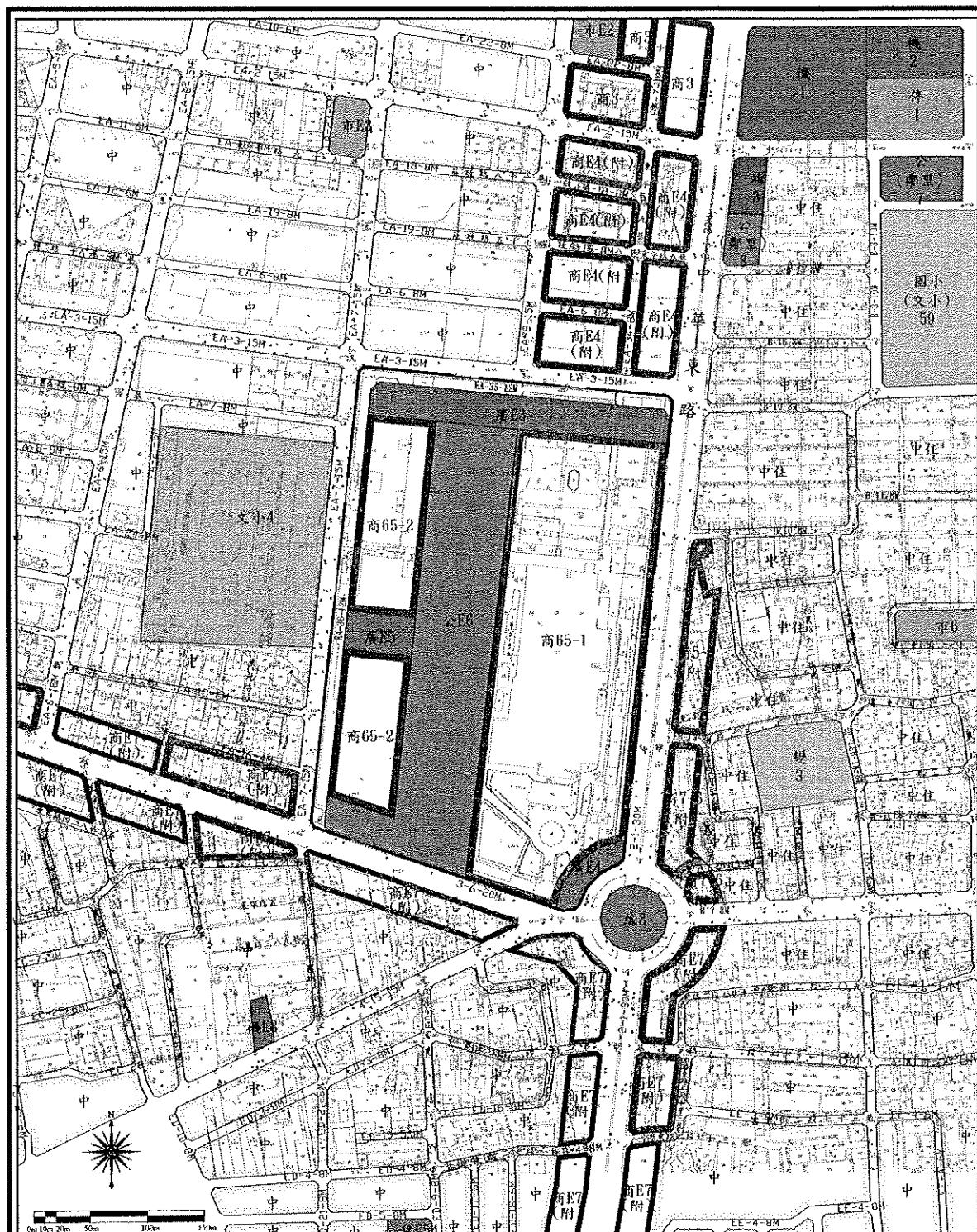
附件二 96年12月5日公開說明會會議記錄。

八、以上提請委員會討論。

決議

請申請單位就「開放空間調整」之陳情意見進行考量，酌予調整計
畫方案後，再提專案小組審議。





圖例：■ 住宅區 ■ 公園用地 ■ 廣場用地 ■ 市場用地
 ■ 商業區 ■ 停車場用地 ■ 學校用地 ■ 變電所用地
 ■ 綠地 ■ 加油站 ■ 機關用地 ■ 計畫範圍線

圖二 細部計畫示意圖

附件一 96年11月2日公開說明會會議記錄

臺南議會召開「工二變更案（臺南紡織）公開說明會」會議紀錄

壹、時間：96年11月2日（週五）下午2：30

貳、地點：本市東區東光社區活動中心

參、主席：許 議員木樹

肆、出席者：詳簽到簿

伍、規劃單位簡報（略）

陸、發言紀錄：

（一）許木樹議員：

1. 本案是否40.5%的公共設施用地全數都捐給市府？
2. 南紡公司承諾額外增加之227席停車格位未來之使用？
3. 本案所劃設之中央公園是否可調整至基地西側（靠近東光國小）？

（二）陳良濱里長：

1. 計畫規定「各項公共設施用地均應由申請人自行負責興建、管理及維護」，如此一來，公共設施用地等於由民間掌控？
2. 東光路的擴建，建議把人行空間移到道路西側，以學校為重。

（三）莊德樑局長：

1. 公共設施用地經都委會審議決議將全數（40.5%）捐給市政府；至於南紡公司承諾之227席停車格位未來將交市政府管理（比照路邊停車格收費標準供公眾使用）。
2. 公共設施用地之使用，未來經市地重劃作業後土地將無償捐贈給市政府並供公眾使用。

柒、散會

工二變更案（台南紡鐵）公開說明會

時間：96年11月2日 下午 2:30

地點：東區東光里社區活動中心

主持人：

記錄：呂國隆

出席人員：

單位職級	姓名
市議會	
市政府	朱壽榮 蔡淑樟(秘書局) 林應輝 呂國隆(秘書局) 王淑文(秘書局) 林碧嬌
東光國小	蘇錦波
東光里	林再旺
東明里	鄭秀珍
崇敬里	林翠雲
後甲里	陳進才
裕豐里	楊良遠
富強里	

(簽)

單位	姓名
東聖里	陳正雄
中興里	
復國里	蕭銘漢
開明里	許永章
南聖里	
文聖里	鄒秉鳴
富裕里	董進鵠
崇海里	
小東里	
區公所	許功成
警察公司	黃耀州
地方居民	林淑貞

附件二 96年12月5日公開說明會會議記錄

第三審查委員會會議結論

時 間：2007/12/05上午10：00

開會事由：臺南市東區「工二」都市計畫變更案說明會

地 點：本會一樓小型簡報室

召 集 人：蔡旺詮 郭和元 曾順良 許木樹

出席人員：姜滄源 盧崑福 李建平 李文正 李慶信 陳文科 黃麗招 曾培雅
李錦泉 許木樹 洪玉鳳 蔡淑惠

列席人員：如簽到簿

紀 錄：陳惠珍

考察結論：一、請都發局將今天會議相關討論意見再提都市計畫委員會報告，請
都市計畫委員會委員審慎考量。

二、本案提都市計畫委員會報告時，應邀議員及當地里長等意見領袖
與會，充分表達及溝通取得共識後，方可依法定程序報核內政部。

辦理情形：

發 文：2007/12/07南市議議字第0960010745號

臺南市東區「工二」都市計畫變更案說明會簽到簿

代表單位	姓名
教育局	林淑政 蔡淑娟
工務局	盧世禎
地政局	楊文龍
都市發展局	黃慶輝 翁國隆
東光國小	蔣錦祐
富裕里里長	
東光里里長	
東明里里長	
莊敬里里長	
後甲里里長	陳進燈
裕農里里長	林良富
富強里里長	
東聖里里長	
中興里里長	

復國里里長	黃鈞漢
關聖里里長	齊承章
小東里里長	郭錦財
文聖里里長	
崇誨里里長	
南豐里里長	
自強里里長	邱連喜
復興里里長	蔡順吉
衛國里里長	
大學里里長	陳昌海

檔 號：

保存年限：

發文方式：紙本遞送

臺南市政府函

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

受文者：本府都市發展處都市規劃科

發文日期：中華民國97年4月16日

發文字號：南市都劃字第09716518610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97年4月9日臺南市都市計畫委員會專案小組召開「擬定
臺南市東區（「商65」商業區）細部計畫案」第3次聽取簡
報會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本府97年4月3日南市都劃字第09716515420號開會通知續
辦。

正本：陳召集委員彥仲、林委員享博、黃委員國平、洪委員傳祥、陳委員啟松、黃委員
淑靖、莊委員德樑、簡執行秘書誠福、台南紡織股份有限公司、紫陽工程顧問有
限公司、本府交通處、本府建設及產業管理處、本府地政處、本府教育處、臺南
市東區東光國民小學、臺南市東區區公所、李議員建平、許議員木樹、曾議員培
雅、蔣議員明東、王議員家貞、蕭議員博仁、蔡議員旺詮、曾議員順良、陳議員
文科、王議員定宇、陳正雄里長、許永章里長、徐孝顯里長、陳良濱里長、蔡順
吉里長、蕭銘漢里長、董進龍里長、李寶猜里長、林榮德里長、衡志明里長、陳
進燈里長、周翊庭里長、郭秀琴里長、林再旺里長、鐘連嘉里長、鄭峰鳴里長、
王南寶里長、許俊雄里長、郭鐵樹里長

副本：臺南市議會、本市都市計畫委員會(掛號存檔)、本府都市發展處、本府都市發展
處都市計畫管理科、本府都市發展處都市規劃科(均含附件)

市長 許添財
請假
副市長洪正中代行

七、規劃單位簡報（略）

八、委員建議意見：

本次會議討論內容，請規劃單位就委員及與會單位所提下列審查意見，進行補充分析，並將處理資料列表逐項回應後報府，以利繼續召開專案小組第4次審查會議：

- (一) 請補充商業區活動強度相關分析資料。
- (二) 請補充交評、交通流量等分析資料。
- (三) 停車空間之規劃應有完整分析說明，包括如公有停車、私有停車之分界及相關進出口位置等，均請提出較明確分析說明，以利後續審議。
- (四) 請就東光路、凱旋路變更後之道路斷面進行模擬規劃，並提出不同方案於下次會討論，並請就道路是否得再向東擴寬3米部分提出優缺點分析說明。（下次會議請交通規劃團隊一併列席說明）
- (五) 有關莊敬路是否打通至東寧路之議題，請再評估確認，並就打通與否之優缺點進行詳細分析說明。
- (六) 有關基地西側之公園是否正對校門口，請再就現況及校方意見進行評估分析，以利規劃方案得與未來實際使用妥善結合。

九、散會

台南市都市計畫委員會專案小組召開「擬定臺南市東區
（「商 65」商業區）細部計畫案」第 3 次聽取簡報會議
簽到簿

一、時 間：97 年 4 月 9 日（三）上午 9：00

二、地 點：本府十樓都委會會議室

三、主 持 人：陳召集委員彥仲

四、記 錄：呂國隆

五、出席都委會專案小組委員：

姓 名	簽	姓 名	簽
陳委員 彥仲		黃委員 國平	
林委員 享博		洪委員 傳祥	
黃委員 淑靖		陳委員 啟松	
莊委員 德樑		簡執行秘書 誠	

六、出、列席單位：

單位	簽名	單位	簽名
本府交通處		本府教育處	王志明
本府建設及產業管理處		本府地政處	彭國榮
本府都發局 聯合 規劃課 都市	林義助 呂國榮	臺南區公所	張翠枝
臺南市東區 東光國民小學	游錦福	台南紡織 股份有限公司	高孟南 白坤煌
紫陽工程顧問 有限公司	鄒明志	李議員建平	林柳
王議員定宇		陳議員文科	
曾議員順良		蔡議員旺詮	大言平
蕭議員博仁	蕭博仁	王議員家貞	
蔣議員明東		曾議員培雅	
許議員木樹			

六、出、列席單位（續1）：

單 位	簽 名	單 位	簽 名
許俊雄里長		郭鐵樹里長	
王南寶里長		鄭峰鳴里長	
鐘連嘉里長		林再旺里長	林再旺
郭秀琴里長		周翊庭里長	
陳進燈里長	陳進燈	衡志明里長	衡志明
林榮德里長		李寶猜里長	
董進龍里長		蕭銘漢里長	蕭銘漢
蔡順吉里長		陳良濱里長	陳良濱
徐孝顯里長		許永章里長	
陳正雄里長			

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：呂國隆

電話：06-3901417

受文者：本府都市發展處都市規劃科

發文日期：中華民國97年5月22日

發文字號：南市都劃字第09716524050號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

裝

主旨：檢送97年5月13日臺南市都市計畫委員會專案小組召開「擬定臺南市東區（「商65」商業區）細部計畫案」第4次聽取簡報會議紀錄乙份，請查照。

訂

說明：依本府97年5月8日南市都劃字第09716522490號開會通知續辦。

正本：陳召集委員彥仲、林委員享博、黃委員國平、洪委員傳祥、莊委員德樑、陳委員啟松、陳委員垣滄、簡執行秘書誠福、台南紡織股份有限公司、紫陽工程顧問有限公司、本府交通處、本府地政處、本府教育處、臺南市東區東光國民小學、臺南市東區區公所、李議員建平、許議員木樹、曾議員培雅、蔣議員明東、王議員家貞、蕭議員博仁、蔡議員旺詮、曾議員順良、陳議員文科、王議員定宇、陳正雄里長、許永章里長、徐孝顯里長、陳良濱里長、蔡順吉里長、蕭銘漢里長、董進龍里長、李寶猜里長、林榮德里長、衡志明里長、陳進燈里長、周翊庭里長、郭秀琴里長、林再旺里長、鐘連嘉里長、鄭峰鳴里長、王南寶里長、許俊雄里長、郭鐵樹里長

副本：臺南市議會、本市都市計畫委員會(掛號存檔)、本府都市發展處、本府都市發展處都市規劃科

市長 許添財

台南市都市計畫委員會專案小組召開「擬定臺南市東區
（「商 65」商業區）細部計畫案」第 4 次聽取簡報會議
簽到簿

一、時 間：97 年 5 月 13 日（二）上午 9：30

二、地 點：本府十樓都委會會議室

三、主 持 人：陳召集委員彥仲

四、記 錄：呂國隆

五、出席都委會專案小組委員：

姓 名	簽	姓 名	簽
陳委員 彥仲		黃委員 國平	
林委員 享博		洪委員 傳祥	
陳委員 垣濤		陳委員 啟松	請假
莊委員 德樑		簡執行秘 誠	

六、出、列席單位：

單位	簽名	單位	簽名
本府交通處	吳明昇	本府教育處	郭杏玲
本府地政處		臺南市東區 東光國民小學	黃錦治
臺南市東區區公所	曾士厚	本府都市發局 綜合規劃課	林德昌 呂國隆
台南紡織股份有限公司	廖孟青 顏應明	紫陽工程顧問有限公司	江國文 鄒明志
許議員木樹		李議員建平	李建平
王議員定宇		陳議員文科	
曾議員順良		蔡議員旺詮	
蕭議員博仁		王議員家貞	
蔣議員明東		曾議員培雅	

六、出、列席單位（續1）：

單位	簽名	單位	簽名
許俊雄里長		郭鐵樹里長	
王南寶里長		鄭峰鳴里長	
鐘連嘉里長		林再旺里長	林再旺
郭秀琴里長		周翊庭里長	
陳進燈里長		衡志明里長	
林榮德里長		李寶猜里長	
董進龍里長		蕭銘漢里長	
蔡順吉里長		陳良濱里長	陳良濱
徐孝顯里長		許永章里長	
陳正雄里長		郭清華講員 服務處處長	郭清華

七、規劃單位簡報（略）

八、出席代表意見：

- (一) 東光國小校長：本次如依規劃單位所提修正方案且未於東光路西側設置路邊停車格位，則本校無意見。
- (二) 裕農里里長：希望在兼顧都市發展與居民生活環境品質之前提下，本案儘速推動。
- (三) 本府交通處：請勿增加中華東路之分隔島缺口。

九、委員建議意見：

本次會議討論內容，經出席代表請規劃單位就委員及與會單位所提下列審查意見，進行補充分析，並將處理資料列表逐項回應後報府，以利繼續召開專案小組第5次審查會議：

- (一) 請就交通動線規劃分析部分彙整資料，包括：停車出入口之數量及位置？緩衝車道之設置方式？上述設施如何與基地退縮規定相結合？範圍內計畫道路如何與範圍外計畫道路相銜接？以上請再補充具體資料於下次會議討論。
- (二) 有關會中召集人建議公園綠地集中留設於基地西北側、第2種商業區集中留設於西南側之替代方案，請規劃單位評估其可行性，並於下次會議提出討論。
- (三) 請評估第二種商業區三樓以上部分是否僅得供住宅使用？

九、散會

檔 號：

保存年限：

發文方式：紙本遞送

臺南市政府 函

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

受文者：本府都市發展處都市規劃科

發文日期：中華民國97年6月11日

發文字號：南市都劃字第09716527380號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

裝

主旨：檢送97年6月2日臺南市都市計畫委員會專案小組召開「擬定臺南市東區（「商65」商業區）細部計畫案」第5次聽取簡報會議紀錄乙份，請查照。

訂

說明：依本府97年5月27日南市都劃字第09716525810號開會通知續辦。

正本：陳召集委員彥仲、林委員享博、黃委員國平、洪委員傳祥、莊委員德樑、陳委員啟松、陳委員垣滄、簡執行秘書誠福、台南紡織股份有限公司、紫陽工程顧問有限公司、本府交通處、本府地政處、本府教育處、臺南市東區東光國民小學、臺南市東區區公所、李議員建平、許議員木樹、曾議員培雅、蔣議員明東、王議員家貞、蕭議員博仁、蔡議員旺詮、曾議員順良、陳議員文科、王議員定宇、陳正雄里長、許永章里長、徐孝顯里長、陳良濱里長、蔡順吉里長、蕭銘漢里長、董進龍里長、李寶猜里長、林榮德里長、衡志明里長、陳進燈里長、周翊庭里長、郭秀琴里長、林再旺里長、鐘連嘉里長、鄭峰鳴里長、王南寶里長、許俊雄里長、郭鐵樹里長

線

副本：本市都市計畫委員會(掛號存檔)、本府都市發展處、本府都市發展處都市規劃科

市長 許添財

臺南市都市計畫委員會專案小組召開「擬定臺南市東區
（「商 65」商業區）細部計畫案」第 5 次聽取簡報會議
簽到簿

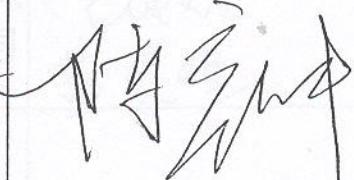
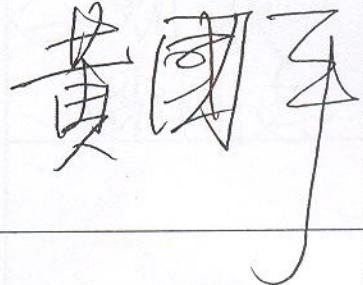
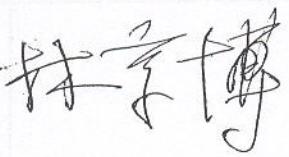
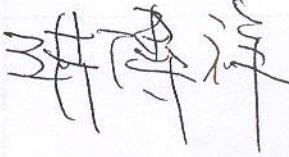
一、時 間：97 年 6 月 2 日（週一）下午 2 時

二、地 點：本府十樓都委會會議室

三、主 持 人：陳召集委員彥仲

四、記 錄：呂國隆

五、出席都委會專案小組委員：

姓 名	簽 名	姓 名	簽 名
陳委員 彥仲		黃委員 國平	
林委員 享博		洪委員 傳祥	
陳委員 垣滄	請假	陳委員 啟松	請假
莊委員 德樑		簡執行秘書 誠 福	

六、出、列席單位：

單位	簽名	單位	簽名
本府交通處		本府教育處	郭春珍
本府地政處		臺南市東區 東光國民小學	吳志良
臺南市東區公所	曾大原	本府都發局 都市規劃科	林國隆
台南紡織股份有限公司	高秋生 藍惠燈	紫陽工程顧問有限公司	李國政 邵明志
許議員木樹		李議員建平	
王議員定宇		陳議員文科	
曾議員順良		蔡議員旺詮	
蕭議員博仁		王議員家貞	
蔣議員明東		曾議員培雅	

六、出、列席單位（續 1）：

單位簽	名單	位簽	名
許俊雄里長		郭鐵樹里長	
王南寶里長		鄭峰鳴里長	
鐘連嘉里長		林再旺里長	林再旺
郭秀琴里長		周翊庭里長	
陳進燈里長		衡志明里長	
林榮德里長		李寶猜里長	
董進龍里長		蕭銘漢里長	
蔡順吉里長		陳良濱里長	陳良濱
徐孝顯里長		許永章里長	
陳正雄里長			

七、規劃單位簡報（略）

八、委員建議意見：

本案經 97 年 4 月 9 日、5 月 13 日、6 月 2 日邀集地方代表及相關單位重新召開三次專案小組會議，獲致結論如下，請申請單位依下列各項建議意見進行修正，再提大會討論：

（一）土地使用及公共設施計畫：

1. 經審酌地方代表所提意見，申請單位重新修正細部計畫方案如附圖二。
2. 另原有民眾陳情將公園綠地集中留設於基地西北側之方案，請申請單位修正後再於大會就兩方案之土地使用合理性、交通影響分析、財務可行性等進行差異分析比較。

（二）土地使用分區管制要點：

為配合維持鄰近住宅區之居住品質，建議「土地使用分區管制規定」第四條條文針對「商 65-2」第二種商業區增列下述管制規定：「三樓（含）以上部分僅得依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定管制其使用。」

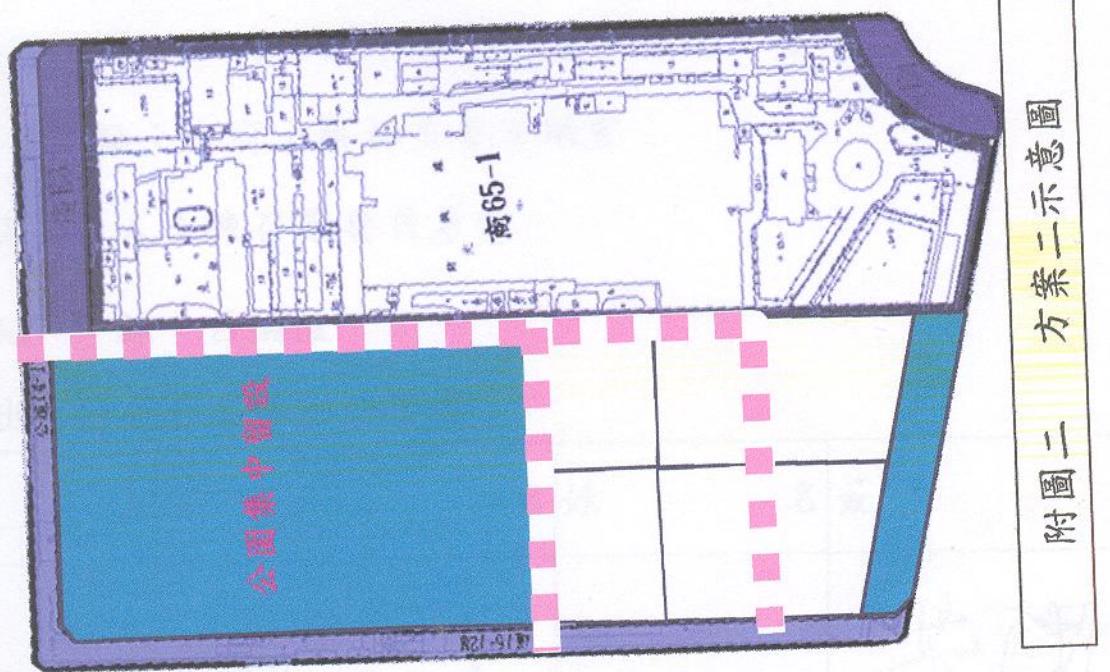
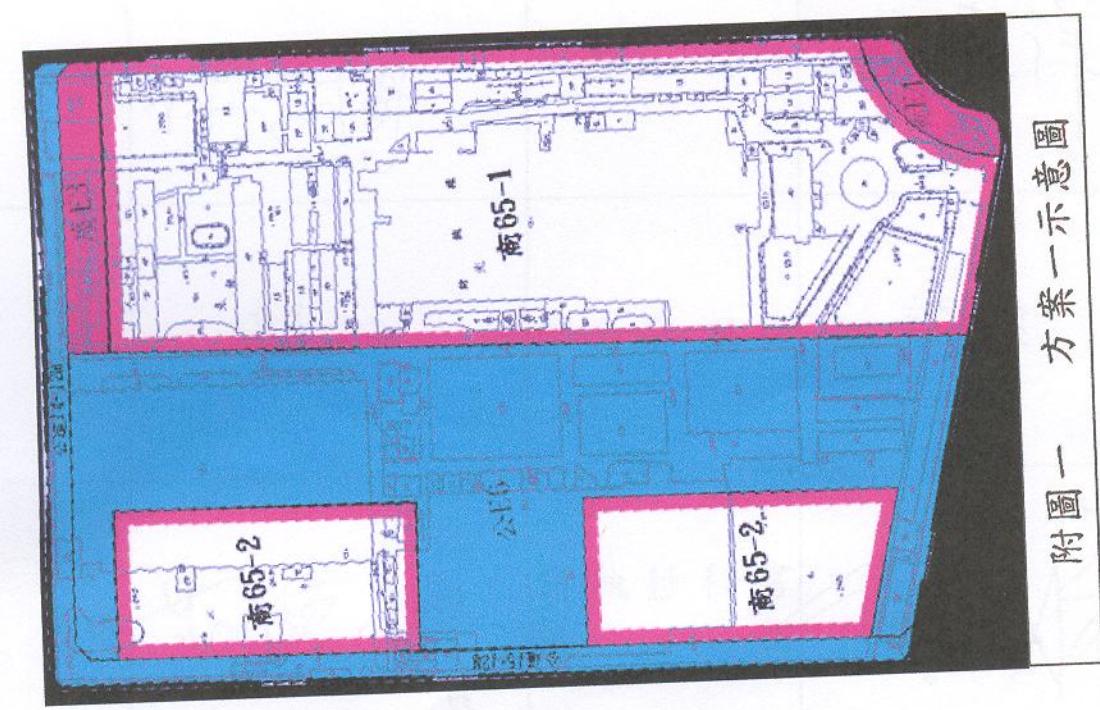
（三）都市設計審議規範：

為配合基地交通改善措施，都市設計審議規範第六條有關建築基地退縮空間之規定請配合修正，修正後條文應規定建築基地空間如有必要，得供設置退縮車道，惟仍應視各別基地退縮寬度，保留一定寬度之喬木植生帶與人行步道空間。

（四）事業及財務計畫：

為確實提高行人安全及提升現有道路容量，現有東光路及凱旋路之拓寬，除東光路外，凱旋路（中華東路至東光路之間路段）亦應併同基地新增 12 米公園道路進行整體規劃。另道路工程（含現有東光路及凱旋路範圍）應納入本案之市地重劃，由申請單位負責開發，所需工程經費則得併入本案重劃負擔。

九、散會



備註1：附圖二之方案二之商業區配置請規劃單位再酌予修正
備註2：兩案併提大會審議

審議第二案

「變更臺南市東區主要計畫（南台南站副都心地區）案」

臺南市都市計畫委員會第 268 次委員會 審議第二案

案名	變更臺南市東區主要計畫（南台南站副都心地區）案
	<p>一、 計畫擬定機關：臺南市政府</p> <p>二、 法令依據：</p> <p> 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、 計畫緣起：</p> <p> 本案於「臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案中定位為「南台南副都心」，並且基於都市計畫空間機能的不足（包括體育場、停車場等），本計畫區未來將朝「南台南站體育會展園區」開發，引進體育、休憩、商業、居住、文化等多元機能，配合鄰近臺南藝術中心的藝術文化機能，達成相輔相成之效果。</p> <p> 本案基地是東區目前唯一剩下之農業區土地，且為台鐵地下捷運化後，由沙崙支線進入臺南市的第一處車站，加上本地土地產權較為單純，有利整體開發。</p> <p> 本案曾於 96 年 8 月 24 日及 96 年 10 月 19 日召開座談會及各部門協調會，廣納地區民眾及專家學者之意見，針對方案內容進行協商，進而延續辦理本案變更。</p> <p>四、 計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p> 本計畫案位於臺南市東區生產路台糖農業區周邊土地，包含東至崇明路、崇德路，西至大同路，北至中華東路及南至臺南市行政界線，為台鐵捷運化進入臺南市後第一站，周邊地區皆已都市化發展，本案納入規劃面積為 109.87 公頃。</p> <p>五、 變更內容：</p> <p> 詳圖二、圖三（變更內容示意圖）及表一、表二（變更內容明細表），總計 14 個變更案。</p> <p>六、 實施進度及經費：</p> <p> 本計畫基地依以下規定辦理開發：</p> <p>(一) 本案土地大部份皆屬臺灣糖業公司所有，其中除「商 15」商業區通往國民路部分為一般徵收、及臺南縣政府所有之住宅區土地為無償撥用外，其餘約 87.26 公頃土地經協調後，公共設施用地將採區段徵收方式取得，並透過區段徵收完成區內道路用地、公園用地之興闢。</p> <p>(二) 全案配合鐵路地下化期程分為兩階段辦理分期分區開發：(詳圖四、圖五)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一期：包括區內主要道路系統、商業區、住宅區、公園用地、體育場用地、學校用地等。 2. 第二期：配合鐵路地下化期程，鐵軌沿線部份皆列為第二期開發，包括商業區、住宅區、公園道用地等。 <p>(三) 本次區段徵收作業之經費項目包括地上物拆遷補償費、區段徵收作業費、都市計畫測量、釘樁費、公共設施工程費、貨款利息等，總開發經費共計 14 億 4229 萬元，將以標售抵價地予以支應。</p> <p>七、 公開展覽：</p> <p>(一) 本案經本府於 96 年 12 月 3 日以南市都計字第 09616570180 號</p>

函公告自民國 96 年 12 月 4 日起至 97 年 1 月 3 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 96 年 12 月 4 日、5 日、6 日等三日之台灣日報及 96 年 12 月 13 日之自由時報。

(二) 96 年 12 月 20 日（星期四）下午 2 時 30 分假本市東區區公所 4 樓會議室（臺南市東區崇學路 100 號）舉行公開說明會。

(三) 公展期間共有 11 件人民及團體陳情意見，陳情意見詳表三。

八、檢附資料

- (一) 圖一 計畫區位示意圖
- (二) 圖二 變更內容示意圖（公展版本）
- (三) 圖三 變更內容示意圖（依市都委會專案小組建議修正版本）
- (四) 圖四 分期分區開發計畫示意圖（公展版本）
- (五) 圖五 分期分區開發計畫示意圖（依市都委會專案小組建議修正版本）
- (六) 表一 變更內容明細表（公展版本）
- (七) 表二 變更內容明細表（依市都委會專案小組建議修正版本）
- (八) 表三 人民或團體陳情意見綜理表
- (九) 表四 開發經費概估表

九、以上提請委員會審議。

專案小組建議意見

本案經 97 年 1 月 24 日至 6 月 2 日邀集地方代表及相關單位召開 6 次專案小組會議（以及另 1 次現勘會議）進行討論，建議除依據下列各點修正計畫書、圖外，其餘准照本案公開展覽內容通過，請規劃單位依下列各項審查意見修正，提送委員會進行討論。

一、變更內容示意圖：詳圖一、圖二。

二、變更內容明細表：詳表一、表二。

三、實施進度及經費：分期分區開發計畫示意圖詳圖三、圖四。開發經費概估表詳表三。

四、人民或機關團體陳情意見綜理表：詳表四。

五、計畫書中敘及度量單位部分（如 M、米、公尺等），請採統一格式書寫。

市都委會決議

本案除以下幾點外，其餘照專案小組決議修正通過：

一、表一第四案，建議修正通過，說明如下：

(一)修正理由：有關農業區變更加油站專用區，係採變更回饋方式辦理開發，為符都計變更之公平性，應訂定附帶條件敘明回饋執行方式，惟此節於公展說明書中漏列，故予以補列。

(二)修正內容：經參酌其他縣市實際執行規定，建議補列附帶條件如下：

1. 本案開發應依臺南市都市計畫變更回饋規定辦理回饋。

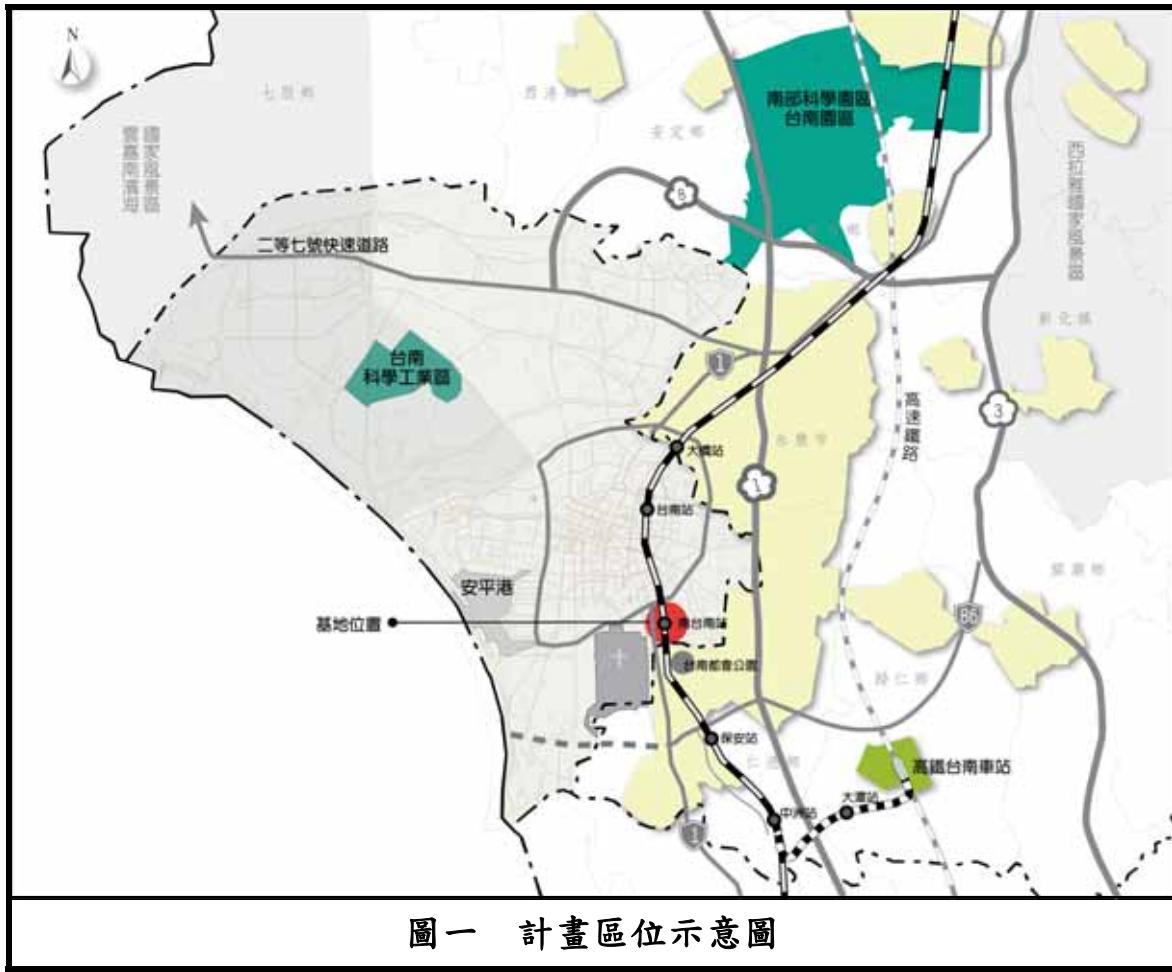
2. 變更回饋比例如下表。

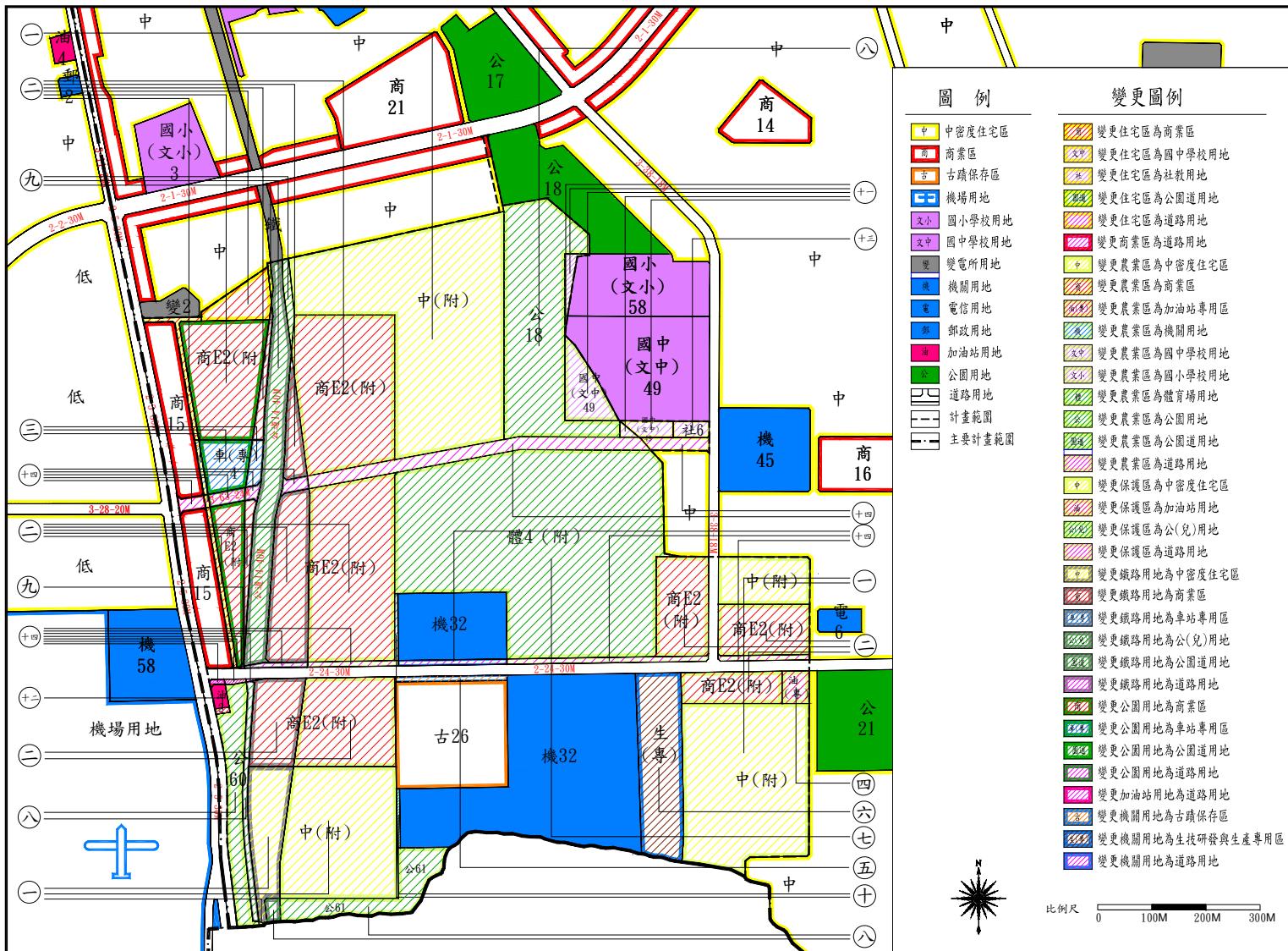
農業區變更為加油站專用區回饋比例表

使用情形	回饋比例
未申請設置加油站部分	30%
原已合法申請設置加油站部分	20%

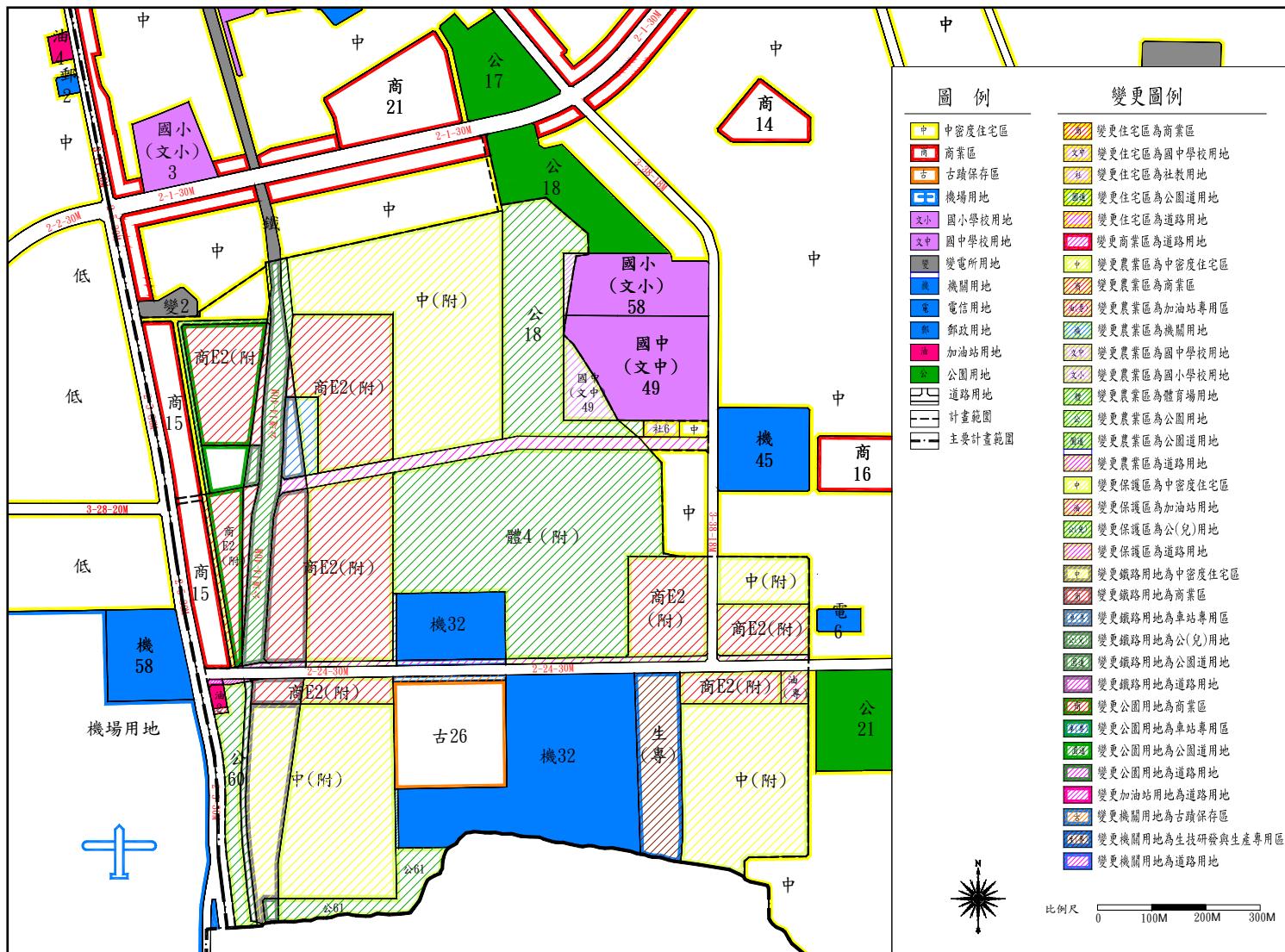
二、有關成功大學會場所提規劃文大用地部分，因土地取得方式尚未明確，建請本案先保留，請成功大學與市府、台糖進行審慎研議後，提下次會議再審。

三、有關台糖公司會場所提農業區建地目土地容積移轉之建議，經討論後仍照表四人陳第 8 案決議辦理。





圖二 變更內容示意圖(公展版本)



圖三 變更內容示意圖(市都委會專案小組建議修正版本)

表一 變更內容明細表(公展版本)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明	市都委會專案 小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	變更後計畫				
一	農業區 (24.21 公頃) 保護區 (0.01 公頃) 鐵路用地 (1.63 公頃)	中密度住宅區 (25.85 公頃)	結合周邊廣大住宅 社區，並為保留未來 土地配地及開發彈 性，另於細部計畫層 級規劃不同規模的 住宅區街廓。			1. 修正通過。 2. 依據 97 年 4 月 29 日專案小組第 4 次會議建議調整商業 區及住宅區面積。 3. 修正後內容詳表二變更編號第一案。	照專案小組建議 意見通過
二	糖業試驗 所(機 32) 鄰近農業 區、保護 區、鐵路 用地機 32 部分用地	中密度住宅區 (1.25 公頃) 農業區 (17.71 公頃) 鐵路用地 (4.73 公頃) 公園用地 (4.09 公頃)	商業區 (27.79 公頃)	配合未來南台體育 園區整體發展需要，以建構南台南副 都心之長遠發展構 想。		1. 修正通過。 2. 依據 97 年 4 月 29 日專案小組第 4 次會議建議調整商業 區及住宅區面積。 3. 修正後內容詳表二變更編號第二案。	照專案小組建議 意見通過
三	中密度住宅區 (0.08 公頃) 鐵路用地 (0.21 公頃) 公園用地 (0.79 公頃)	車站專用區 (1.08 公頃)	配合鐵路地下化及 台鐵捷運化，規劃車 站專用區，供設置巴 士轉運站、台鐵地下 化車站以及停車轉 乘空間。			1. 修正通過。 2. 依據 97 年 3 月 25 日專案小組第 3 次會議建議調整車站 專用區位置。 3. 修正後內容詳表二變更編號第三案。	照專案小組建議 意見通過
四	農業區 (0.30 公頃)	加油站專用區 (0.30 公頃)	為原台糖公司合法 設置之加油站。維持 原使用，並劃設為加 油站專用區。			1. 本案先保留，請再彙整參考相關回饋案例，增列附帶條 件後，提送大會討論。 2. 併細部計畫土地使用分區管制要點第十一條討論。	決議內容詳提案 單「市都委會決 議」欄

表一 變更內容明細表（公展版本）（續1）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明	市都委會專案 小組建議意見	市都委會決議		
		原計畫	變更後計畫						
五	糖業試驗所(機32)鄰近	機關用地 (0.20 公頃)	古蹟保存區 (0.20 公頃)	考量古蹟保存區完整性及出入交通需求。		照案通過。	照專案小組建議意見通過		
六		機關用地 (2.78 公頃)	生技研發與生產專用區 (2.78 公頃)	因應台糖公司需求，作為蘭花檢驗及研發生產。		照案通過。	照專案小組建議意見通過		
七		農業區 (15.85 公頃)	體育場用地 15.85 公頃	臺南市現有體育場用地不足，故因應現有需求劃設。		1. 修正通過。 2. 配合變更第二案及第三案商業區、車站專用區之調整，配合修正體育場用地之面積及位置。 3. 修正後內容詳表二變更編號第七案。	照專案小組建議意見通過		
八	農業區、保護區、鐵路用地機32部分用地	農業區 (6.95 公頃)	公園用地 (9.07 公頃)	1. 提供為都市親水生態公園，並結合地區水與綠及人車動線與自行車系統之規劃，串連整體開放活動空間與文化活動。		1. 修正通過。 2. 配合細計人陳第二案決議內容，酌予增設公園用地。 3. 修正後內容詳表二變更編號第八案，並請再就各處公園分列變更理由及變更內容。	照專案小組建議意見通過		
		保護區 (1.53 公頃)		2. 因應鐵路地下化設施設置所需，同時亦可塑造基地入口意象。					
九		鐵路用地 (0.59 公頃)		為塑造站前入口意象，並提升鐵路地下化路線的規劃彈性。		照案通過。			
	中密度住宅區(0.04 公頃) 農業區 (0.20 公頃) 鐵路用地 (2.76 公頃) 公園用地 (0.01 公頃)	公園道用地 (3.01 公頃)					照專案小組建議意見通過		

表一 變更內容明細表（公展版本）（續2）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明	市都委會專案 小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	變更後計畫				
十	糖業試驗所(機 32) 鄰近農業區、保護區、鐵路用地 機 32 部分用地	農業區 (0.14 公頃)	機關用地 (0.14 公頃)	配合細部計畫道路路型調整。		照案通過。	照專案小組建議意見通過
十一		中密度住宅區 (0.25 公頃)	學校用地 (1.35 公頃)	因應計畫區引進之人口，劃設兩處學校用地，提供崇明國中及崇明國小擴大使用。		1. 修正通過。 2. 配合細計人陳第五案決議內容，調整學校用地範圍及面積。並請於計畫書補充說明學校用地劃設之檢討情形。 3. 修正後內容詳表二變更編號第十一案，並請再就文中用地、文小用地分列變更內容。	照專案小組建議意見通過
十二		農業區 (1.10 公頃)				照案通過。	照專案小組建議意見通過
十三		保護區 (0.03 公頃)	加油站用地 (0.03 公頃)	因生產路拓寬後影響現有加油站建物，故劃設加油站用地以維地主權益。		1. 修正通過。 2. 配合細計人陳第五案決議內容，調整社教用地位置。	照專案小組建議意見通過
		中密度住宅區 (0.20 公頃)	社教用地 (0.20 公頃)	因應臨近地區缺乏公立托兒所，劃設一處社教用地，滿足地區民眾需求。			

表一 變更內容明細表（公展版本）（續3）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	變更後計畫				
十四	糖業試驗所(機32)鄰近農業區、保護區、鐵路用地機32部分用地	中密度住宅區 (0.31公頃)	道路用地 (3.39公頃)	1. 配合未來南台體育園區整體發展需要，以建構南台南副都心之長遠發展構想。 2. 生產路拓寬以減輕大同路及生產路口之交通擁塞情形。		1. 建議修正通過。 2. 配合變更第一、二、三、七、八案及主計人陳第三案決議內容，配合修正道路用地之面積及位置。 3. 變更理由所敘名詞請與計畫書名詞一致。 3. 修正後內容詳表二變更編號第十四案，並請再就各道路用地分列變更內容及變更理由。	照專案小組建議意見通過
		商業區 (0.12公頃)					
		農業區 (2.22公頃)					
		保護區 (0.03公頃)					
		鐵路用地 (0.31公頃)					
		公園用地 (0.17公頃)					
		加油站用地 (0.03公頃)					
		機關用地 (0.20公頃)					

註：上列面積僅供參考，實際面積依實際定樁測量為準。

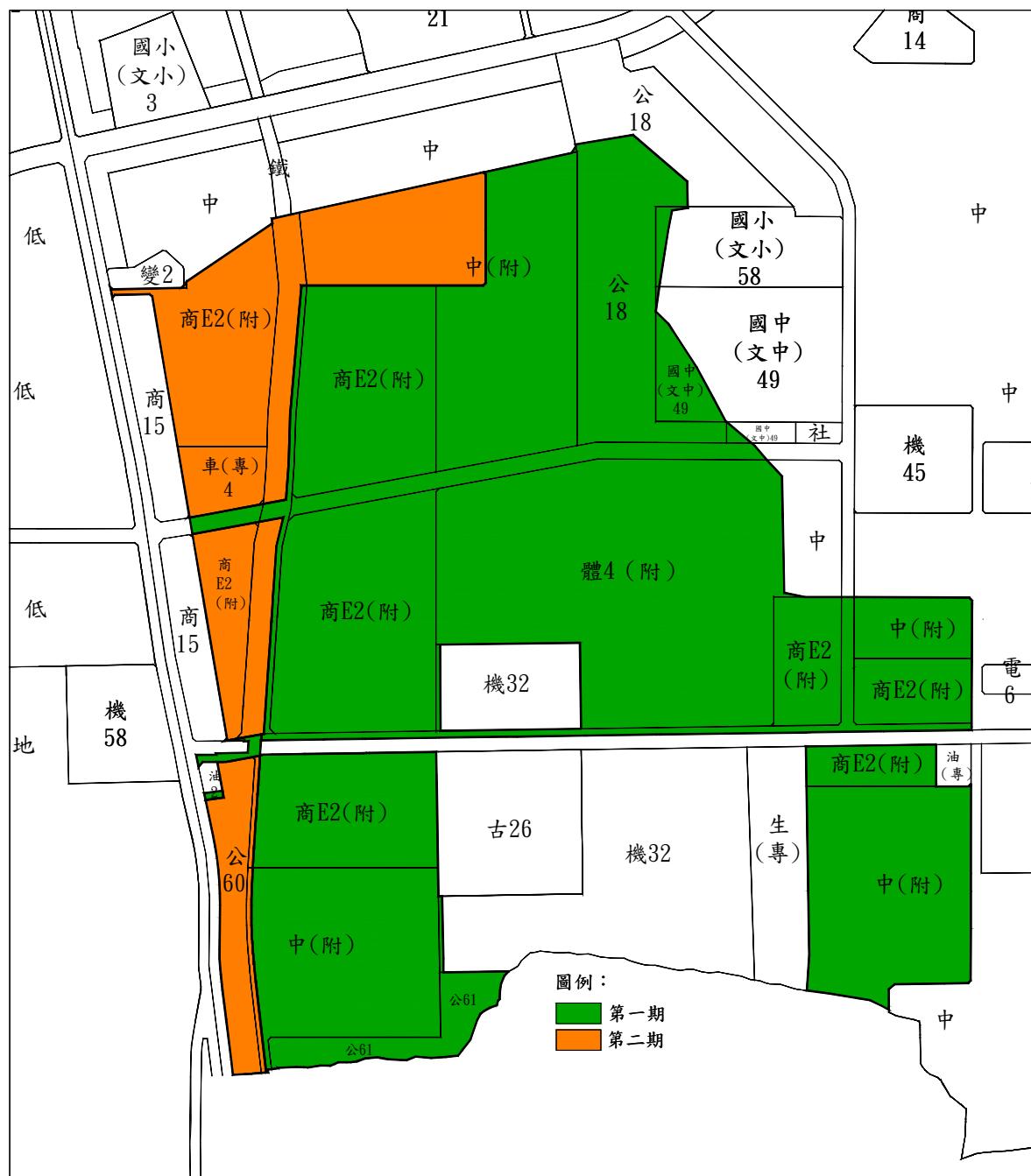
表二 變更內容明細表(依市都委會專案小組建議修正版本)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明
		原計畫	變更後計畫		
一	農業區(26.29 公頃) 保護區(0.01 公頃) 鐵路用地(2.63 公頃)	中密度住宅區 (28.93 公頃)		結合周邊廣大住宅社區，並為保留未來土地配地及開發彈性，另於細部計畫層級規劃不同規模的住宅區街廓。	照專案小組 建議意見通 過
二	糖業試驗 所(機 32) 鄰近農業 區、保護區 、鐵路 用地機 32 部分用地	中密度住宅區(0.26 公頃)	商業區 (23.76 公頃)	配合未來南台體育園區整體發展需要，以建構南台南副都心之長遠發展構想。	照專案小組 建議意見通 過
		農業區(16.09 公頃)			
		鐵路用地(3.33 公頃)			
		公園用地(4.08 公頃)			
三	農業區(0.46 公頃) 鐵路用地(0.47 公頃)	車站專用區 (1.08 公頃)		配合鐵路地下化及台鐵捷運化，規劃車站專用區，供設置巴士轉運站、台鐵地下化車站以及停車轉乘空間。	照專案小組 建議意見通 過
七	農業區(14.92 公頃)	體育場用地 (14.92 公頃)		臺南市現有體育場用地不足，故因應現有需求劃設。	照專案小組 建議意見通 過
八	農業區(7.00 公頃) 保護區(1.53 公頃) 鐵路用地(0.30 公頃)	公園用地 (8.83 公頃)		1. 提供為都市親水生態公園，並結合地區水與綠及人車動線與自行車系統之規劃，串連整體開放活動空間與文化活動。 2. 因應鐵路地下化設施設置所需，同時亦可塑造基地入口意象。 3. 因計畫區南側縣市界未明，需進行都市計畫樁位測定後始得確定，故劃設公園用地作為未來彈性調整。 4. 保留原南台南車站並提供作為鄰近居民之休憩場所。	照專案小組 建議意見通 過
十一	農業區 (1.05 公頃)	學校用地 (1.05 公頃)		因應計畫區引進之人口，劃設兩處學校用地，提供崇明國中及崇明國小擴大使用。	照專案小組 建議意見通 過

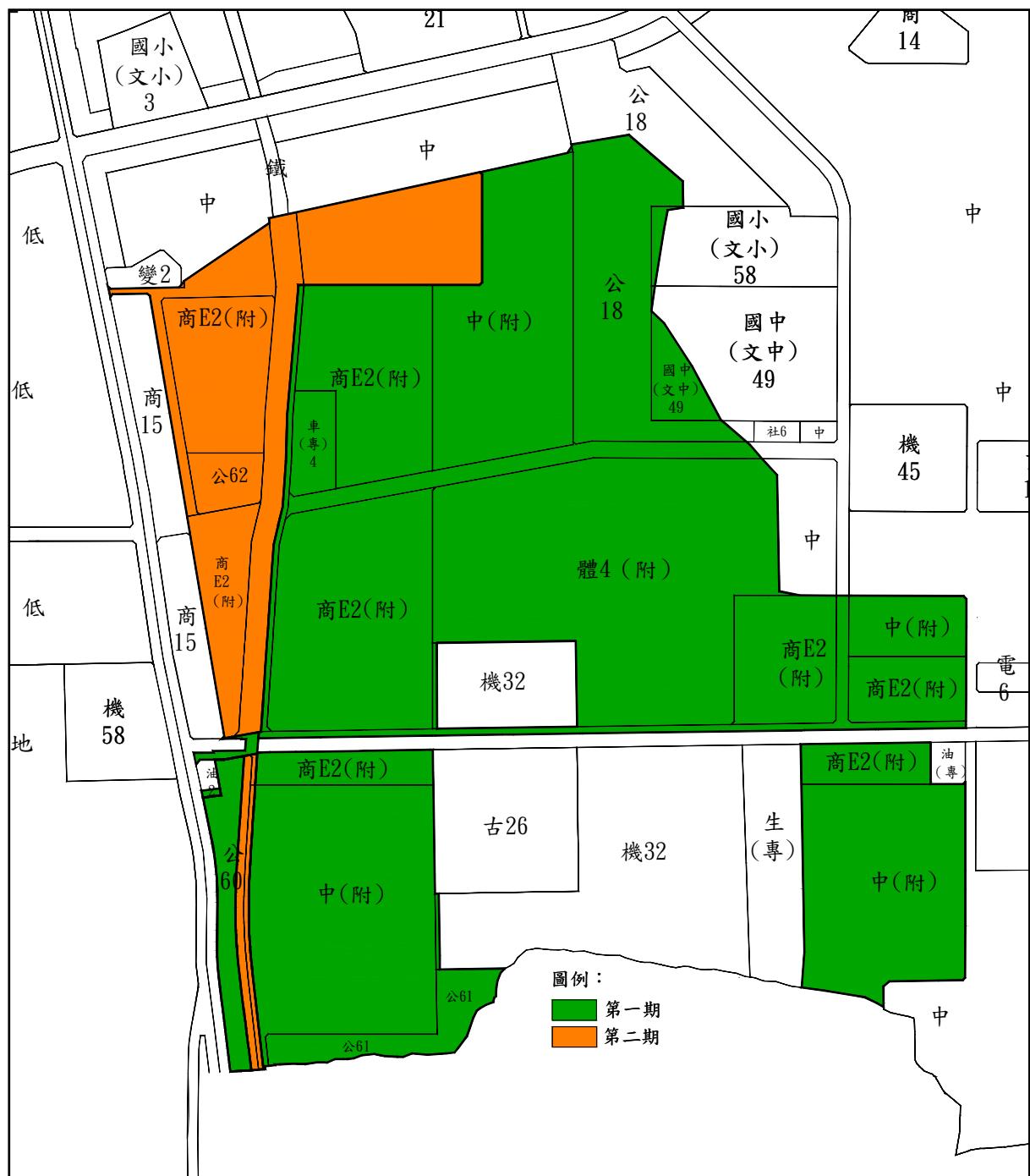
表二 變更內容明細表(依市都委會專案小組建議修正版本)(續1)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	變更後計畫		
十四	糖業試驗所(機32)鄰近農業區、保護區、鐵路用地機32部分用地	中密度住宅區(0.28公頃)	道路用地 (3.01公頃)	1. 配合未來南台體育園區整體發展需要，以建構南台南副都心之長遠發展構想。 2. 生產路拓寬以減輕大同路及生產路口之交通擁塞情形。	照專案小組建議意見通過
		農業區(2.22公頃)			
		保護區(0.03公頃)			
		鐵路用地(0.24公頃)			
		公園用地(0.01公頃)			
		加油站用地(0.03公頃)			
		機關用地(0.20公頃)			

註：上列面積僅供參考，實際面積依實際定樁測量為準。



圖四 分期分區開發計畫示意圖（公展版本）



圖五 分期分區開發計畫示意圖（依市都委會專案小組建議修正版本）

表三 開發經費概估表

項目	經費（萬元）	備註
地上物補償費 (農作物及建物改良費)	21,675.00	
區段徵收作業費	3,468.00	
都市計畫測量、釘樁費	347.00	
公共設施工程費	102,051.00	
貸款利息	16,688.74	以年利率 5%、貸款年期 4 年概估
總計	144,229.74	

註 1：上述費用以區段徵收範圍面積 87.13 公頃核計。

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

表四 人民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
1-1	李家和 「體 4」及其西側商業區	1. 將此地變更為體四用地，體四基地東南方為機 32 外，另外西側為林蔭大道，且臨南台南站，若有比賽活動，便利民眾使用大眾運輸，東側接 15 米南北向道路，便利中華路各車輛進出本基地，南接生產路北臨 24 米東西向幹道，離台一線比原先規劃的地點更近，亦便利走台一線或高雄縣的民眾進出本基地，且商業區調到崇明國中南方，與目前四期住宅區相配合，因四期住宅眾多卻沒有大型的商業區消費，也不利於地方發展。	「體四」與「商 E2」宜作對調。	未便採納，理由如下： 1. 「體 4」的區位選擇主要為考量保存烏樹林及「巴克禮公園」內竹溪之水源。 2. 「體 4」用地未直接臨近車站，為考量其具有人潮吸引功能，故將商業區劃設於車站與「體 4」之間，提供民眾進入「體 4」前之逛街購物場所，以促進消費活動。	照專案小組建議意見通過
1-2	李家和 機 32 東側	2. 將此路延伸至生產路，這樣本基地中間有條南北向道路，「商 E2」交通才會便利。	新增機 32 東側 15 米道	未便採納，理由如下： 1. 機 32 東側已規劃為體 4 用地，且道路之規劃已有整體性考量，故不予以增設此道路。	照專案小組建議意見通過

表四 人民或機關團體陳情意見綜理表(續1)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
2	李哲偉 40米公園道路		1. 將 40 米公園道繼續往南延伸銜接大同路與往台南機場道路的叉口，以避免在大同路與 40 米公園道之間的生產路段造成壅塞。 2. 40 米公園道與生產路的十字路口，各方向行車應禁止左轉。	1. 建議第 1 點未便採納，理由如下： (1) 公園道若延伸銜接至大同路與往台南機場道路的叉口，將造成該路口形成與南側十字路口(即機場出口、大同路、龍寶路的交叉口)距離過近，且大同路為臺南市主要聯外道路，車流量相當大，新增路口將使大同路-生產路交叉口的堵塞情形更加嚴重。 (2) 另有關大同路、龍寶路口之處理，併入陳第 11 案辦理。 2. 建議第 2 點非屬都市計畫範疇，轉請本府交通處納入後續道路工程施作參考。	照專案小組建議意見通過

表四 人民或機關團體陳情意見綜理表(續2)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
3-1	吳貴美 「3-63-24M」計畫 道路	反對開闢 3-63-24M 計畫 道路！ 一、影響所及，本地(「商 15」通往國民路部分) 所有住戶房屋將盡數被 拆除，居民權益徹底被 犧牲。	希望恢復原本三年前規劃之 10 米道路！ 二、開闢 24 米計畫道路 之後，將嚴重影響原本 巴克禮公園的水文發源 地，破壞生態環境。	酌予採納，理由如下： 1. 經 97 年 5 月 8 日專案小組實地勘查後， 考量本案區段徵收區分二期辦理，且鐵路 地下化工程尚未立即施作，為兼顧地方居 民之權益及未來發展需求，該道路位於公 園道以西部分先維持現行之 10 米道路， 並配合修正方案如下，以保留未來私有地 協調取得共識後再行拓寬之可能性： (1) 將「公道 14-40M」西側之「3-63-24M」 計畫道路調整為 10M。 (2) 「商 15」間之道路編號恢復原編號「E G-3-10M」、「公 62」南側道路編號調整 為「EK-12-10M」。 (3) EK-12-10M 道路南側街廓，沿街面劃設 進深 14 米之廣場用地，保留未來道路 擴寬之可能性。 (4) 「公道 14-40M」東側之「3-63-24M」 計畫道路維持原寬度不變。 (5) 基地內現有水系，未來將配合體育場 開發，並以部份改道及道路橋樑或箱 涵等工法加以保留，維持水文不受影 響。	照專案小組建議意 見通過
3-2	吳休舒 「3-63-24M」計畫 道路				
3-3	徐楊秀琴 「3-63-24M」計畫 道路				
3-4	林松淵 「3-63-24M」計畫 道路				
3-5	林陳淑子 「3-63-24M」計畫 道路				
3-6	林亮吟 「3-63-24M」計畫 道路				
3-7	陳天財 「3-63-24M」計畫 道路				

表四 人民或機關團體陳情意見綜理表(續3)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
4	邱寶玉	貴府前 EG-3-10M 計畫道路分段徵收，前段由企業大樓土地介址做為中心點，則現有道路中隔牆兩旁各退 5 米則成 10 米計畫道路。前段大同段 1216.1218.1241 共 3 標業經徵收完成，現又續推行南台南副都心東區台糖農場都市計畫案，願原預定 10 道路後段 1215.1219 地段標的先行徵收以利鐵路地下化施工方便通行，但數年前徵收前段同一 15 號商業區 1216.1218.1241 共 3 標每平方公尺地價款 54,500 及 67,500 元加四成，價差太多，賜民無法信服，希望來徵收前，EG-3-10M 道路後半段願 貴府先行調整同一地價以示公正。	1. EG-3-10M 道路如能提前徵收，企業大樓、亞伯飯店前圍牆拆除後現成道路就有 15 米寬，應足以夠雙線路通行，同時不准路旁停車就夠，進南台南站旁設公共停車場則可。 2. 如必需 24 米道路請參考前大同路變電所業經遷移閒置一段時候，該地圍牆拆除後則可達台糖農地腹地，連接預定 24 米道路則可免得擾民傷財，懇請建議能被採納。	併陳情案第 3 案決議內容辦理。	照專案小組建議意見通過
5	王宏仁 「3-63-24M」計畫道路	這條道路太重要了，是國民路的延伸直通到崇明路市立醫院，而且以台灣現有的技術絕對可以克服巴克里公園水源地會遭破壞的問題，希望市政府以及都發局拿出公權力與魄力，讓這條東區的命脈能夠開發成功。	建議維持「3-63-24M」計畫道路	併陳情案第 3 案決議內容辦理。	照專案小組建議意見通過

表四 人民或機關團體陳情意見綜理表(續4)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
6	周文皇	<p>1. 請協助爭取將南台南站副都心地區劃設為成大校地，因為成大的發展帶動臺南市的發展：由以下幾項事實可證明：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 台南市以東區的發展最為穩定且迅速，因為東區有成大。 成大的學生增加東區的消費，活絡東區的經濟且支撐東區的房價及地價不墜，因而充實市府的房屋稅及地價稅收。 ● 全台灣有優質大學設置的地方都是快速發展的地區。 <p>台大分校設在竹北市、淡江大學設在淡水、高雄大學設在楠梓、台北大學設在三峽、聯合大學設在曲栗。這些地區原本相對臺南市都很沒有競爭力，但卻隨著大學的設置而逐漸提高區位發展，甚至有超越臺南市的趨勢（例如竹北、三峽、淡水），中央更是對這些地區大量挹注建設。反觀臺南市，要不是先前成大爭取到醫學院的設置而維持東區的發展，現在臺南市可能會蕭條下去。</p> <p>因此，未來成大的發展就是臺南市的發展，唯有協助成大提高在全國、甚至在全世界的競爭力，才能增加臺南市的競爭力。</p> <p>若是成大成為世界一百大名校，臺南市的國際可見度將會增加多少？到時全世界的人都會知道成功大學在臺南市，那將會吸引多少人來臺南市旅遊及出差，帶動多少觀光商機？至少引進的學生就不知會增加多少，增加市府多少的稅收。</p> <p>而成大要發展為百大名校，還將會需要設置很多的學院及學系，更需要廣大的土地作發展的空間。在成功大學全力要提升為全球前一百名大學的同時，市府應該團隊合作，幫助成大向經濟部爭取這塊地區劃設為校地，使得成大在臺南市可以永續發展，並達成晉升百大名校的目標。</p> <p>2. 成大若是在臺南市找不到優越的發展地點而無法繼續發展，因而出走臺南市時，這一個城市就會元氣大傷甚至一蹶不振。</p> <p>請市府官員思考，臺南科學園區及臺南科技工業區會設置在臺南市，成大是否扮演關鍵角色呢？若是沒有這兩個工業區，臺南市早就無法進入一流城市之列，整個臺南市的失業率不知會飆到多高？全臺南市的房地產將會一文不值。臺南大學設置到七股鄉是否讓市府心驚膽跳？現在臺南大學在五妃街的校區變很蕭條，若是再讓成大因發展受限而離開呢？臺南市應該是承受不起。</p> <p>3. 該區按照目前的規劃，市府只能短期得利，無法長期得利。</p> <p>該區塊若是蓋住宅區或商業區、設置公園並無法使其效用發揮到最大，市府只能在短期間獲得些許的稅收，無法獲得長遠的利益，且失去這麼一塊精華區塊，更使這個城市及成大的發展無法顯著提升，因此無異為殺雞取卵的規劃。</p> <p>4. 該區塊中的公園等公共設施需要市府花錢建設，增加財政負擔。</p> <p>但是若是規劃為成功大學的用地，教育部會挹注經費協助成大開發，且開發完成後的大學校園自然會有類似公園的休憩功能，並且不需市府花太多的錢，而且開發完之後可引入學生到此一地區附近消費而增加稅收。</p> <p>而若是依照目前的規劃，開發時就要花一大筆錢，開發完後要維持又要花錢，不知會增加市府多少財政負擔。</p> <p>5. 雖然爭取劃設該區塊為成大校地有困難，但並非不可能，此時正是市府團隊結合地方民意代表，展現優秀團隊力量的時候。</p>	請停止目前對該區塊的規劃，發函成功大學是否有意爭取將該區塊劃設為校地；若是，相信優秀的市府團隊一定可以達到此一目標。	未便採納。理由如下：本案因成功大學尚無法提出明確之需求，故未能劃設所需之學校用地。倘審議期間成功大學提出明確之需求時，再行討論。	照專案小組建議意見通過

表四 人民或機關團體陳情意見綜理表(續5)

編號	陳情人及陳情位置	建議事項	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
7	趙高源	<p>1. 溫室效應下，各國均考量綠地保留應予擴大，並推廣植栽。計劃區為臺南市的肺臟，是最後一塊的綠地聖土！綜觀規劃區塊圖，其綠地保留誠屬不足。建請參考本市五期綠地保留比例及植栽現況，乃至路燈照度，就本區域做一最佳之規劃，整體計畫區塊圖，綠地實在少到令人無法認同。既使在新加坡或馬來西亞，也不會搞成如此規畫。規劃都市發展及綠化似可併同考量，求取最大公約數及平衡。如同巴黎市香榭里榭大道商業區、凱旋門、艾菲爾鐵塔、市政中心、白馬寺等與公園區綠地並存，更能相得益彰。城市發展固屬重要，但我們有責任及義務留給子孫多一點綠地啊！請參考南科、竹科內部綠地之規劃，也比本計畫高明太多啦。這塊地是臺南市主要肺臟，且為全體市民共有之寶地！體4區塊現有台糖地之小森林，應採開放方式，與周遭道路以花草緩衝帶給予區隔。另，大同路二段635巷2號、4號、6號及8號及國寶大樓等鄰近居民，不同意與亞伯飯店共有的10米巷道變更為24米，且質疑此計畫，很明顯圖利台糖與財團的利益，枉顧百姓權益！尤其茲意規畫拆遷現有民房，過度開發，將僅有寶貴的綠地摧毀逮盡，渠等堅持仍應維持10米巷寬的道路。另，在地百姓質疑，台糖地是國土！誰有權力糟蹋及販售國土？一大片綠地，為何因人類的貪婪而被摧毀？</p> <p>2. 經與許多台南市民討論過，大家都認為臺南市素有『鳳凰城』之美譽。以往，美軍協防期及日本商人來台投資期，他們都對臺南市沿路進城的鳳凰樹，讚不絕口！以我多年在三十多個國家工作與見聞而論，實乃世界罕見。直到今日，國內外友人，仍不時提起臺南市令人懷念、難忘的鳳凰樹。</p> <p>特此建議市長，倘您真希望為臺南市民在有限資源下作最佳服務，同時能在台南府城名留千古，我真誠建議您要求在公園道盡量植栽鳳凰樹，排除萬難，恢復府城光輝，讓子子孫孫紀念著您！</p>	<p>1. 建議第1點酌予採納，理由如下：</p> <p>(1) 本案係採區段徵收方式開發，依規定抵償地總面積不得少於徵收總面積之40%，本案已依規定採最高標準留設公共設施用地，並在力求維護基地內現有植栽與水系之原則下，盡量留設開放空間。</p> <p>(3) 另建議道路保留不予拓寬部分，併陳情案第3案決議內容辦理。</p> <p>2. 建議第2點非屬都市計畫範疇，轉請本府建設及產業管理處納入後續工程施作參考。</p>	<p>照專案小組建議意見通過</p>

表四 人民或機關團體陳情意見綜理表(續6)

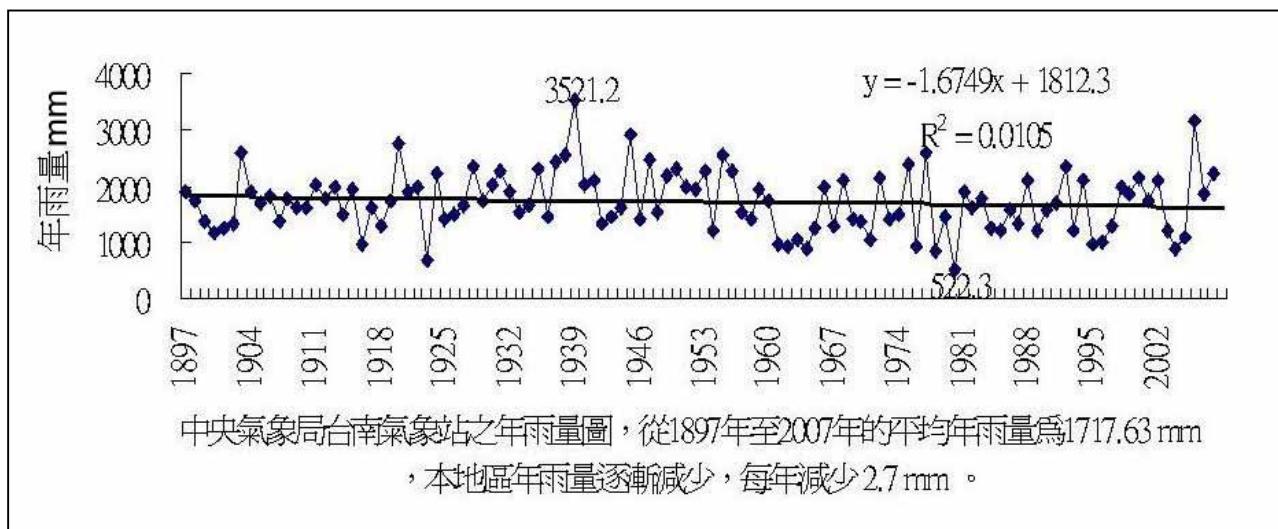
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
8	台糖公司 台南市東區竹篙厝段 3736 地號	計畫範圍內本公司所有竹篙厝段 3736 號，使用分區農業區，地目：建，面積 29,404 平方公尺土地，前與市府協議，以最高分配比率 50% 分回，同意納入讓區段徵收範圍。	依據 96.01.26 召開「研商台糖體育文化會展園區整體規劃方案」第二次工作會議決議(七)「…有關本公司建議原有容積率減損部分，同意得採容積移轉方式至本計畫區其他台糖分配土地，以補足減損價值。」，建議將本區處 96.01.05 南仁資字第 0960000082 號函送意見表第 5 列意見將本公司所減少 14,114m ² 總樓地板面積，採容積移轉方式至本計畫區其他台糖分配土地，並載明於細部計畫書內容。	未便採納，理由如下： 1. 依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第六條規定，案地未符合上述三項土地條件。 2. 本案已另透過區段徵收調整抵價地比例方式辦理。	照專案小組建議意見通過

表四 人民或機關團體陳情意見綜理表(續7)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
9	胡煌煌 台南市東區大同段 1134.1168.1403.1 403-1.1403-2.140 9等地號	變更臺南市東區主要計畫（南臺南站副都心地區）案中本人所有台南市東區大同段 1403、1403之1、1403之2、1409、1134、1168 地號土地願意在第一期區段徵收		<p>酌予採納，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 經查東區大同段 1134.1168 地號非屬本變更計畫範圍，故無需納入區段徵收範圍。 臺南市東區大同段 1403、1403之1、1403之2、1409 等四筆地號位於本案「公 60」公園用地內，考量該等土地恰位於縣市交界處，若儘早開發將有利於本市入口意象之改善，故同意納入區段徵收第1期範圍進行開發。惟該用地包含現有鐵道範圍，為配合後續地下化工程之施作，故預留鐵路以西 5m 範圍納入第2期作為地下化工程施作之緩衝空間，其餘之「公 60」公園用地則均列入第1期開發。 為使兩期開發之公設負擔比例平衡，故將調整分期界線，如分期分區開發示意圖所示。 	照專案小組建議意見通過

表二 人民或機關團體陳情意見綜理表(續8)

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案 小組建議意見	市都委會決議
10-1	社團法人 台灣濕地保護聯 盟		本案計畫說明書第 10 頁之自然環境分析資料：「臺南市地屬亞熱帶氣候、濕度大、氣溫高、且雨量豐沛。歷年的氣象統計顯示，本市年降雨量為 2158.6 公厘……」；但依據中央氣象局台南氣象站的資料分析，顯示台南地區自 1897 至 2007 年之平均年降雨量應為 1718 公釐（如下圖），嘉南平原是一個趨向沙漠的地區，非說明書所說的「濕熱型」的地區。故本計畫需要更多綠地、水塘之公共空間來調節微氣候，使成為更適合人類居住之環境。	同意採納，說明如下： 自然環境分析資料依中央氣象局最新資料查證後進行修正。	照專案小組建議意見通過



表二 人民或機關團體陳情意見綜理表(續9)

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案 小組建議意見	市都委會決議
10-2	社團法人 台灣濕地保護聯盟		本案計畫範圍內土地產權大多為台糖土地，約 100 公頃，約佔計畫區比例的 92%；又台糖雖已走向民營化，但目前仍屬中華民國經濟部管理之公司(董事會仍是受全民所託之經理人而私人公司)，因此土地重劃之利益應歸全國國民所有，本案最好的方式就是「台糖分配最少土地，台南市政府為全民留最大比例的公園綠地」。	轉請地政處納入區段徵收配地作業卓處。	照專案小組建議意見通過
10-3	社團法人 台灣濕地保護聯盟		臺南市鐵路地下化的案子已提出 14 年，並於 85 年通過環評，我們要求依照台灣省環境保護處當初之環評結論十五：「開發單位應與騰空土地之土地使用權屬單位臺南市政府協調，儘量朝綠地模式規劃」之要求，強烈建議如下：「除了舊站列為古蹟原地保留外，其餘站區應依當時環評結論全數做為綠地使用」，而非本案所規劃之公園道系統(40 公尺寬的林蔭景觀道路)。	未便採納，理由如下： 本案規劃之 40 米公園道係計畫區內南北向重要幹道，同時亦有分攤大同路車流量之功能，無法由綠地取代其交通功能。且公園道在維持交通功能之前提下，仍可兼顧環境景觀功能。	照專案小組建議意見通過

表二 人民或機關團體陳情意見綜理表(續10)

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案 小組建議意見	市都委會決議
10-4	社團法人 台灣濕地保護聯盟		由於分期界線不明，為免因配合鐵路地下化期程延宕而影響其餘開發計畫，建議將原本兩階段辦理之分期分區開發，合併為一期完成，台鐵基地東(或東西)側開闢一條8~12公尺寬之南北向道路。而且台鐵應退出本案範圍內之土地產權分配，不列入區段徵收之範圍。	未便採納，理由如下： 1. 本案為免因鐵路地下化期程延宕開發，故確有必要區分兩期辦理區段徵收。 2. 考量未來土地取得及計畫完整性，台鐵土地仍納入區段徵收範圍辦理。	照專案小組建議意見通過
10-5	社團法人 台灣濕地保護聯盟		本案計畫目標人口數約為7,440人，因現階段崇明國中與崇明國小用地不足、校舍已達高度飽和，雖然本案劃設學校用地約1.35公頃，但只能增加學生活動空間。因此建議應另外增設新學校，以解決本區學校班級數總量超過之困境。依據本市東區之九期虎尾寮重劃區150公頃的規模，除設有市場外，目前已增設國小一座、派出所一處，顯然本規劃之公用土地有所不足，應增列「市場、國中國小、派出所」三項用地。	1. 增列市場部分，未便採納：因市場用地之功能目前已由商業區取代。 2. 增列國中國小部分，同意採納：本案已增設學校用地1.35公頃，已符學校需求。 3. 增列派出所部分，未便採納：未來「公園用地」可依多目標使用辦法設置派出所。	照專案小組建議意見通過
10-6	社團法人 台灣濕地保護聯盟		位於崇明國中小內之竹溪上游應於備註欄加上：「竹溪上游未來使用時應規劃為與環境教育相關區域，不得填平或加蓋成暗渠。」	陳情位置非屬本計畫範圍，轉請教育處及崇明國小納入校園規劃參考。	照專案小組建議意見通過

表二 人民或機關團體陳情意見綜理表(續11)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
11	台南縣仁德鄉公所		經查仁德（文賢地區）都市計畫區之二-1-15M 計畫道路部分範圍係屬南台南站副都心地區計畫區內，該現況道路原使用分區為保護區，惟於前述「變更臺南市主要計畫（南台南站副都心地區）案」變更為公園用地，致二-1-15M 計畫道路於臨接一-40M 計畫道路處寬度縮減（如下圖），地區交通系統節點不順暢，且該計畫範圍與仁德（文賢地區）都市計畫範圍不符，致使公 61 範圍應與仁德（文賢地區）都市計畫區相鄰之農業區範圍並無相互連接，造成交通死角，請 貴府考慮該地區之道路系統完整性，納入該計畫整體考量。	酌予採納，說明如下： 因現有台南縣市界線不明，需進行都市計畫樁位測定後始能確定，故本案先行劃設公園用地作為未來彈性調整。	照專案小組建議意見通過



審議第三案

「擬定臺南市東區細部計畫（南台南站副都心地區）案」

臺南市都市計畫委員會第 268 次委員會 審議第三案

案名	擬定臺南市東區細部計畫（南台南站副都心地區）案
說明	<p>一、 計畫擬定機關：臺南市政府 二、 法令依據： 都市計畫法第 17 條 三、 計畫緣起： 本案於「臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」中定位為「南台南副都心」，並且基於都市計畫空間機能的不足（包括體育場、停車場等），本計畫區未來將朝「南台南站體育會展園區」開發，引進體育、休憩、商業、居住、文化等多元機能，配合鄰近臺南藝術中心的藝術文化機能，達成相輔相成之效果。 本案基地是東區目前唯一剩下之農業區土地，且為台鐵地下捷運化後，由沙崙支線進入臺南市的第一處車站，加上本基地土地產權較為單純，有利整體開發。 本案曾於 96 年 8 月 24 日及 96 年 10 月 19 日召開座談會及各部門協調會，廣納地區民眾及專家學者之意見，針對方案內容進行協商，進而延續辦理本案變更。 四、 計畫範圍與面積：(詳圖一) 本計畫案位於臺南市東區生產路台糖農業區周邊土地，包含東至崇明路、崇德路，西至大同路，北至中華東路及南至臺南市行政界線，為台鐵捷運化進入臺南市後第一站，周邊地區皆已都市化發展，本案納入規劃面積為 109.87 公頃。 五、 實質計畫： (一) 計畫人口 本案住宅區為中密度住宅區，其劃設面積為 21.25 公頃，依據「臺南市東區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」，中密度住宅區居住密度為 350 人/公頃，因此本案計畫人口數約為 7440 人。 (二) 土地使用及公共設施計畫 基地總面積合計 109.87 公頃，其土地使用計畫內容如圖二、圖三及表一、表二所示。 (三) 土地使用管制及都市設計審議 本案土地使用管制及都市設計審議規定詳表三及表四所示。 六、 事業及財務計畫： 本計畫基地依以下規定辦理開發： (一) 本案土地大部份皆屬臺灣糖業公司所有，其中除「商 15」商業區通往國民路部分為一般徵收、及臺南縣政府所有之住宅區土地為無償撥用外，其餘約 87.26 公頃土地經協調後，公共設施用地將採區段徵收方式取得，並透過區段徵收完成區內道路用地、公園用地之興闢。 (二) 全案配合鐵路地下化期程分為兩階段辦理分期分區開發，分期分區開發範圍及面積詳如圖四及表五、表六所示： 1. 第一期：包括區內主要道路系統、商業區、住宅區、機關用地、公園用地、體育場用地、廣場用地、學校用地…等。 2. 第二期：配合鐵路地下化期程，鐵軌沿線部份皆列為第二期開發，包</p>

	<p>括住宅區、商業區、公園道用地、公園用地、廣場用地…等。</p> <p>(三) 本次區段徵收作業之經費項目包括地上物拆遷補償費、區段徵收作業費、都市計畫測量、釘樁費、公共設施工程費、貨款利息等，總開發經費共計 14 億 4229 萬元，將以標售抵價地予以支應。</p> <p>(四) 本案公共設施開發方式及開闢費用詳表七、表八。</p> <p>七、公開展覽：</p> <p>(一) 本案經本府於 96 年 12 月 3 日以南市都計字第 09616570181 號函公告自民國 96 年 12 月 4 日起至 97 年 1 月 3 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 96 年 12 月 4 日、5 日、6 日等三日之台灣日報及 96 年 12 月 13 日之自由時報。</p> <p>(二) 另於 96 年 12 月 20 日（星期四）下午 2 時 30 分假本市東區區公所 4 樓會議室（臺南市東區崇學路 100 號）舉行公開說明會。</p> <p>(三) 公展期間共有 10 件人民及團體陳情意見，陳情意見詳表九。</p> <p>八、檢附資料</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 圖一 計畫區位示意圖 (二) 圖二 擬定細部計畫示意圖(公展版本) (三) 圖三 擬定細部計畫示意圖(市都委會專案小組建議修正版本) (四) 圖四 分期分區開發計畫示意圖 (五) 表一 土地使用計畫面積分配表(公展版本) (六) 表二 土地使用計畫面積分配表(市都委會專案小組建議修正版本) (七) 表三 土地使用分區管制要點綜理表 (八) 表四 都市設計審議準則綜理表 (九) 表五 分期分區開發計畫面積一覽表(公展版本) (十) 表六 分期分區開發計畫面積一覽表(市都委會專案小組建議修正版本) (十一) 表七 事業及財務計畫表(公展版本) (十二) 表八 事業及財務計畫表(市都委會專案小組建議修正版本) (十三) 表九 人民或機關團體陳情意見綜理表 <p>九、以上提請委員會審議。</p>
專案小組建議意見	<p>本案經 97 年 1 月 24 日至 6 月 2 日邀集地方代表及相關單位召開 6 次專案小組會議（以及另 1 次現勘會議）進行討論，建議除依據下列各點修正計畫書、圖外，其餘准照本案公開展覽內容通過，請規劃單位依下列各項審查意見修正，提送委員會進行討論。</p> <p>一、土地使用及公共設施計畫：</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 擬定細部計畫示意圖：詳圖一、圖二。 (2) 土地使用計畫面積分配表：詳表一、表二。 <p>二、土地使用分區管制要點：詳表三。</p> <p>三、都市設計審議規範：詳表四。</p> <p>四、分期分區開發計畫面積：詳表五、表六。</p> <p>五、事業及財務計畫表：詳表七、表八。</p> <p>六、人民或機關團體陳情意見綜理表：詳表九。</p> <p>七、計畫書中敘及度量單位部分（如 M、米、公尺等），請採統一格式書寫。</p>

本案除以下幾點外，其餘照專案小組決議修正通過：

一、土地使用分區管制要點第十條建議「照案通過」。理由如下：參照「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十二條第一項第十一款及第三十四條第一項第八款規定，加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。

二、土地使用分區管制要點第十一條建議「修正通過」。說明如下：

(一) 修正理由：參酌鄰近縣市實際執行規定，並考量後續實際執行管理，建議本案使用性質依「加油站設置管理規則」所列允許使用項目訂定之。

(二) 修正內容：加油站專用區使用性質如下：依「加油站設置管理規則」得兼營便利商店、停車場、車用液化石油氣、代辦汽車定期檢驗、經銷公益彩券、廣告服務等使用。

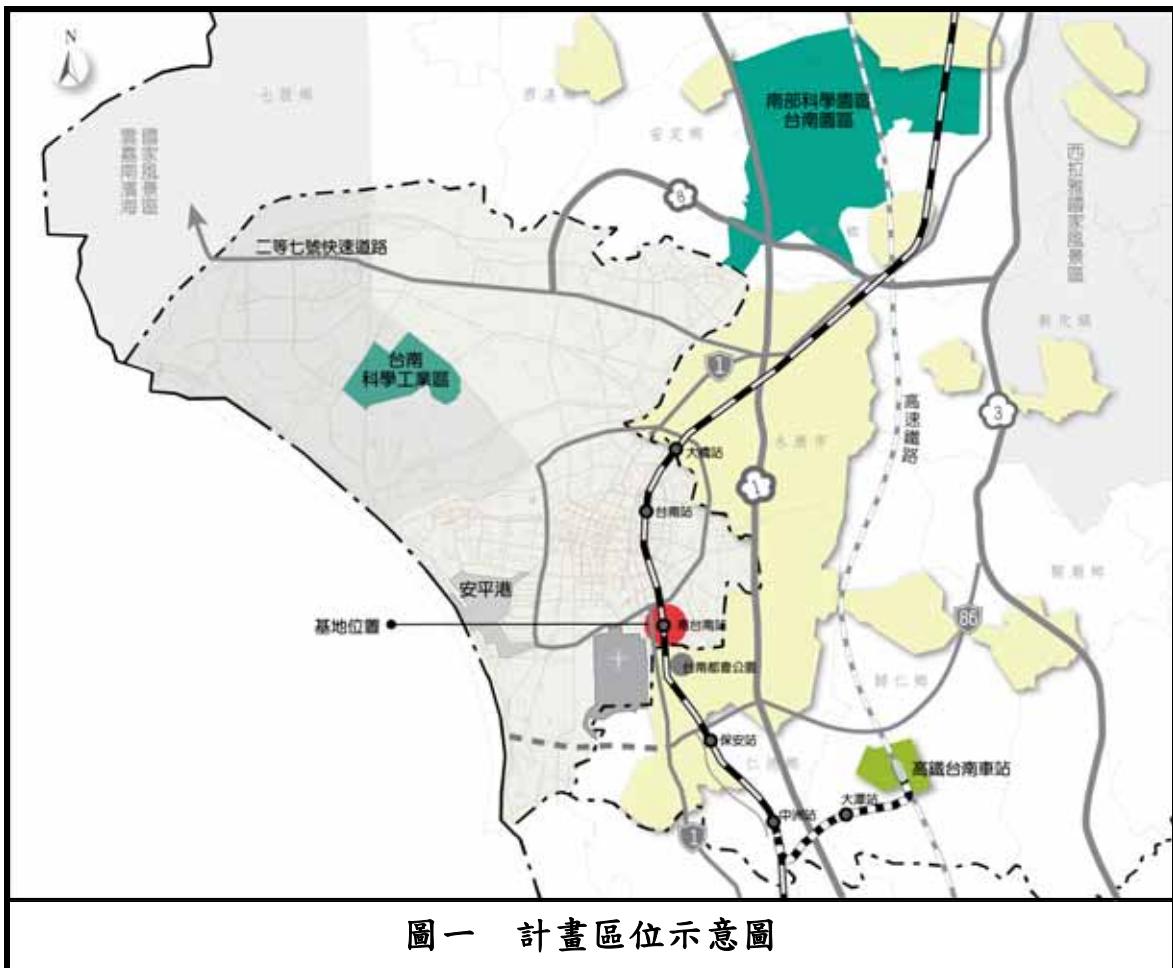
三、都市設計審議準則「審查範圍及送審權責單位」建議改列「修正通過」。說明如下：

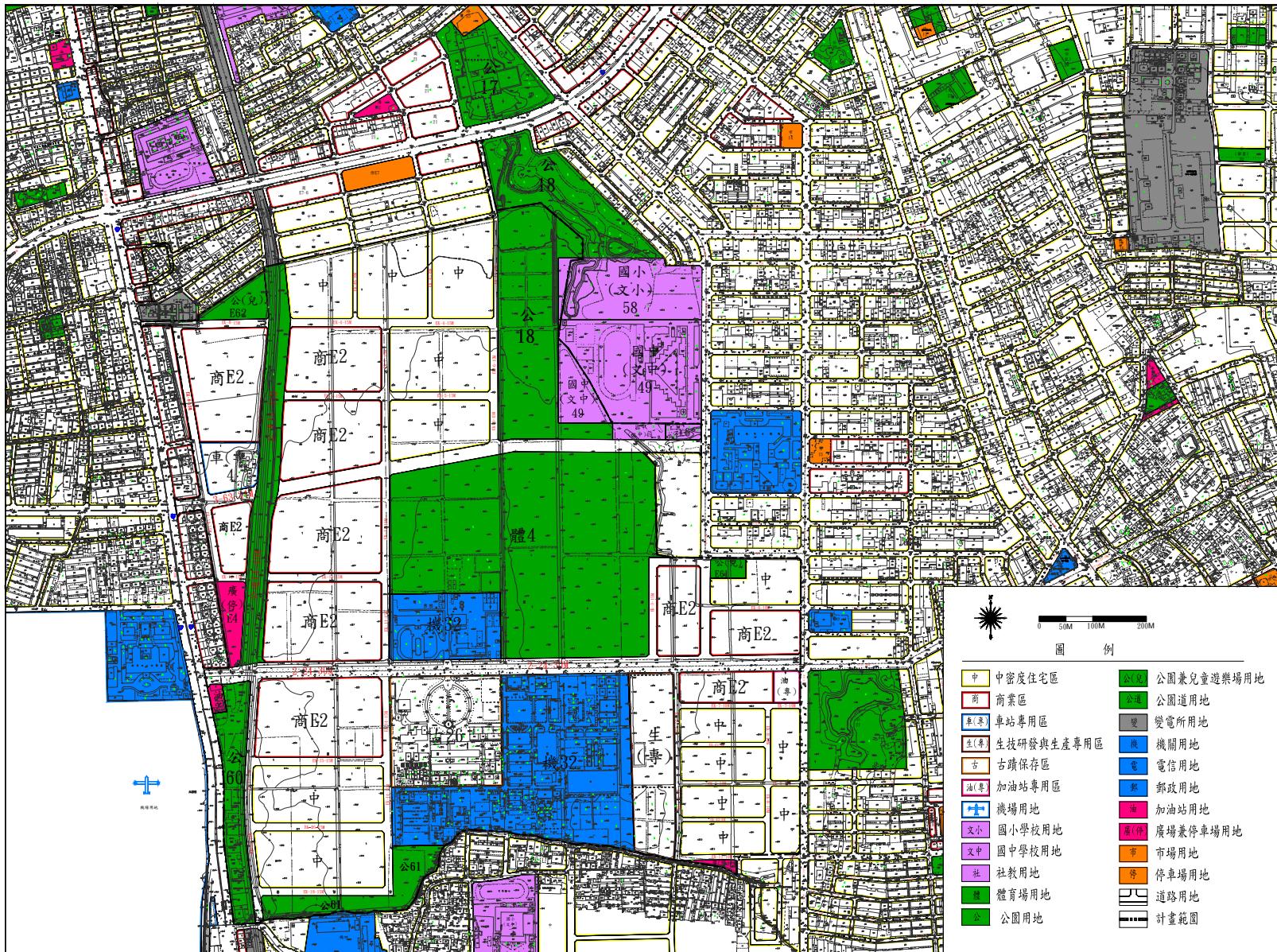
(一) 修正理由：為提昇本區未來環境品質，有效發揮都市設計審議機制功能，本計畫區都市設計審議層級不宜較東區細計通檢現行規定寬鬆，故酌予修正「公共工程及公有公共建築」及「私人建築」送審單位層級與東區細計通檢規定相符。

(二) 修正內容如下表所示：

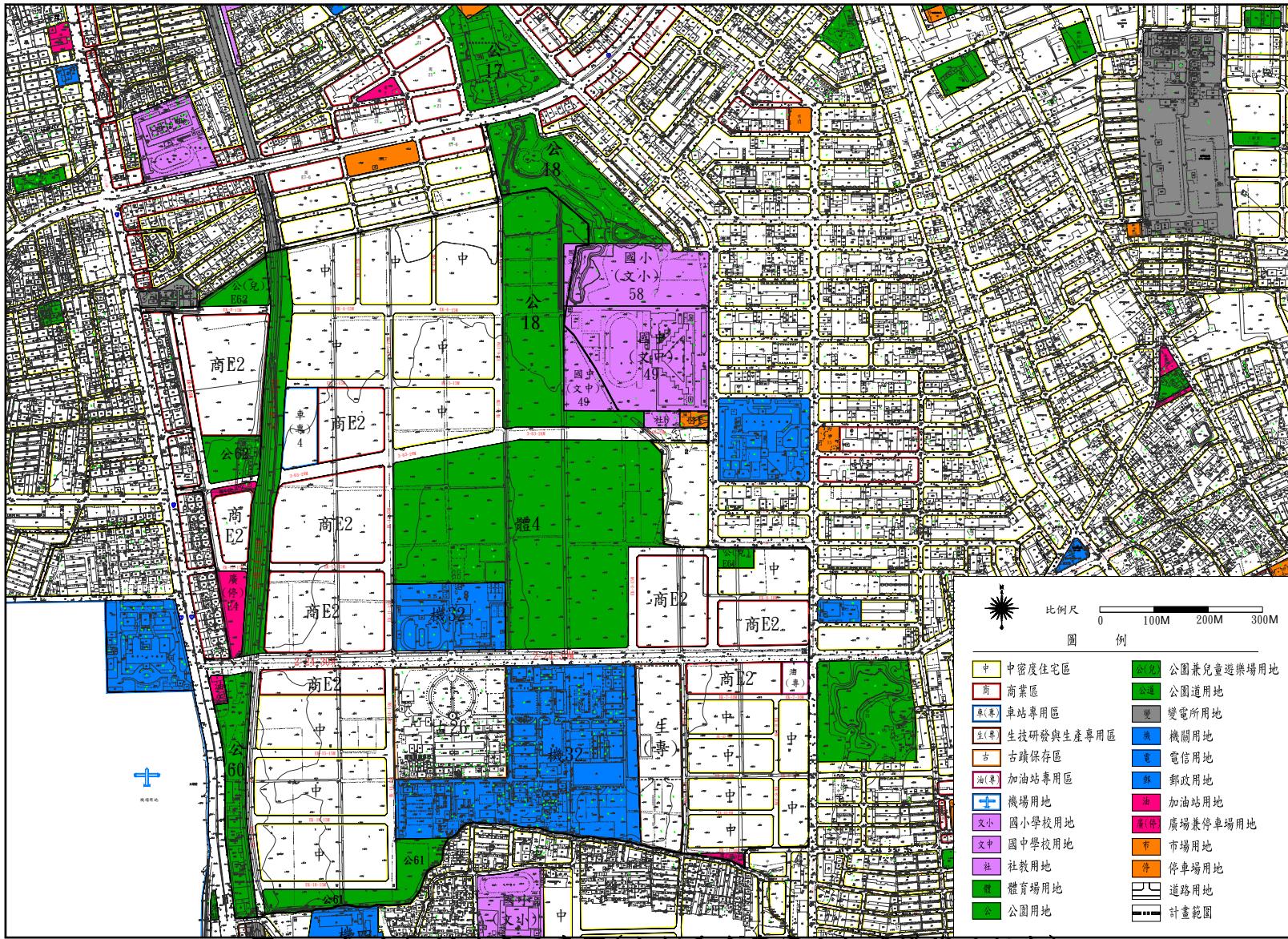
送審單位 型態	提送都市設計委員會審議	提送都市設計 幹事會審議	授權建管單位 逕行查核
公共工程及 公有公共建築	預算金額1,000萬元以上(含)者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)	預算金額在1,000萬元以下(不含) 500萬元 以上(含)者。	預算金額在500萬元以下(不含)。
私人建築	1.基地面積在1,500m ² 以上(含)。 2.符合下列條件之一者： A.採綜合設計鼓勵辦法。 B.建築法規定之高層建築物。	基地面積在500m ² 以上(含)，及1,500m ² 以下(不含)。	基地面積在500m ² 以下(不含)。
其他	1.古蹟(定著範圍)，古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地。(需與文化局及其相關單位召開聯席審查會議) 2.車站專用區。	無	無

四、有關崇明國小於會場所提學校西側應規劃道路供學童接送之建議，併表九人陳第5案決議辦理，並請建設及產業管理處爾後進行公園整體規劃設計時，應與校方充分溝通並將上述意見妥予納入設計參考。

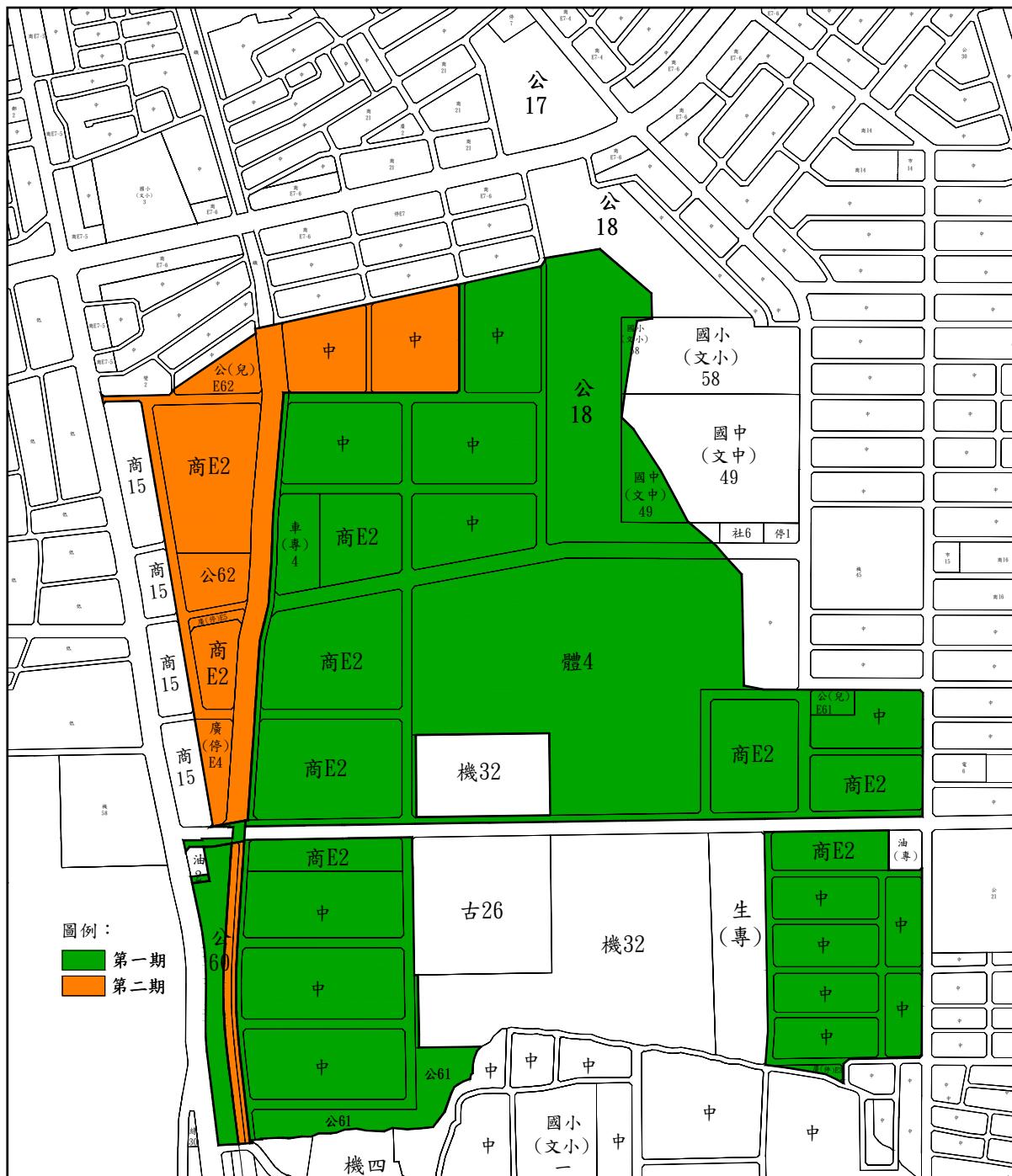




圖二 擬定細部計畫示意圖(公展版本)



圖三 擬定細部計畫示意圖(市都委會專案小組建議修正版本)



圖四 分期分區開發計畫示意圖

表一 土地使用計畫面積分配表(公展版本)

分區項目	面積(公頃)	佔計畫區總面積百分比
住宅區	21.23	19.32%
商業區	22.33	20.32%
車專區	0.93	0.84%
古蹟保存區	4.29	3.90%
加油站專用區	0.30	0.27%
生技研發與生產專用區	2.77	2.52%
公共設施用地	廣停用地	0.72
	學校用地	1.35
	社教用地	0.20
	加油站用地	0.14
	機關用地	12.11
	公園用地	9.07
	公兒用地	0.89
	體育場用地	15.85
	公園道用地	3.00
	道路用地	14.69
小計		52.82%
合計		109.87
		100.00%

註：表列面積僅供統計參考，實際面積應依實地分割測量之結果為準。

表二 土地使用計畫面積分配表(市都委會專案小組建議修正版本)

分區項目	面積(公頃)	佔計畫區總面積百分比
住宅區	25.75	23.44%
商業區	17.84	16.25%
車專區	0.93	0.85%
古蹟保存區	4.29	3.90%
加油站專用區	0.30	0.27%
生技研發與生產專用區	2.77	2.53%
廣停用地	0.85	0.77%
停車場用地	0.16	0.15%
學校用地	1.05	0.96%
社教用地	0.20	0.18%
加油站用地	0.14	0.13%
機關用地	12.19	11.03%
公園用地	10.02	9.12%
公兒用地	0.89	0.81%
體育場用地	14.92	13.59%
公園道用地	3.00	2.73%
道路用地	14.69	13.37%
小計	58.11	52.91%
合計	109.82	100.00%

註：表列面積僅供統計參考，實際面積應依實地分割測量之結果為準。

表三 土地使用分區管制要點綜理表

條次	條文內容	市都委會專案小組建議意見	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 條規定訂定之。	照案通過。	照專案小組建議意見通過								
第二條	本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。	照案通過。	照專案小組建議意見通過								
貳、住宅區											
第三條	住宅區使用強度如下表： <table border="1"> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> <tr> <td>中密度住宅區</td> <td>60</td> <td>200</td> <td></td> </tr> </table>	分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	中密度住宅區	60	200		照案通過。	照專案小組建議意見通過
分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註								
中密度住宅區	60	200									
參、商業區											
第四條	商業區使用強度如下表： <table border="1"> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60</td> <td>320</td> <td></td> </tr> </table>	分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	商業區	60	320		照案通過。	照專案小組建議意見通過
分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註								
商業區	60	320									
第五條	商業區使用性質規定如下： 1. 依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理，並依同法第十七條規定限制其使用項目。 2. 三層樓（含）以下樓層，應作商業使用，不得作為住宅或非必要性附屬設施使用。	照案通過。	照專案小組建議意見通過								

條次	條文內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議								
肆、古蹟保存區											
第六條	古蹟保存區使用強度如下表： <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>60</td> <td>160</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	古蹟保存區	60	160		照案通過。	照專案小組建議意見通過
分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註								
古蹟保存區	60	160									
第七條	古蹟保存區使用性質如下： 供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。	照案通過。	照專案小組建議意見通過								
伍、車站專用區											
第八條	車站專用區使用強度如下表： <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站專用區</td> <td>60</td> <td>400</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	車站專用區	60	400		照案通過。	照專案小組建議意見通過
分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註								
車站專用區	60	400									
第九條	車站專用區使用性質如下： 1. 車站運輸：包括供地鐵站運作及巴士站之轉運。 2. 商業用途：依「都市計畫法台灣省施行細則」商業區使用項目規定辦理，並依同法第十七條規定限制其使用項目。	1. 修正通過。 2. 為使條文更明確，修正第1項內容如下： 車站運輸：供交通轉運及停車使用。 3. 為維護環境品質，增列第3項內容如下： 另為維持鄰近住宅區之居住環境品質，商業區不得作為加油（氣）站、殯葬服務業（含殯儀館、壽具店、葬儀社）、舞廳（場）、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之經營場所之使用。	照專案小組建議意見通過								
陸、加油站專用區											
第十條	加油站專用區使用強度如下表： <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40</td> <td>120</td> <td>原為農業區作加油站使用，故仍維持其使用強度。</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	加油站專用區	40	120	原為農業區作加油站使用，故仍維持其使用強度。	併主計變更第四案審議。	決議內容詳提 案單「市都委 會決議」欄
分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註								
加油站專用區	40	120	原為農業區作加油站使用，故仍維持其使用強度。								
第十一 條	加油站專用區使用性質如下： 得兼作商業使用，但須依附帶條件規定限制其商業使用項目。	併主計變更第四案審議。	決議內容詳提 案單「市都委 會決議」欄								

條次	條文內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議																																																											
	柒、生技研發與生產專用區																																																													
第十二條	生技研發與生產專用區使用強度如下表： <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生技研發與生產專用區</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	生技研發與生產專用區	60	250		照案通過。	照專案小組建議意見通過																																																			
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																											
生技研發與生產專用區	60	250																																																												
第十三條	生技研發與生產專用區使用性質如下： <p>依據「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」第五條第三項規定：「國營事業管有之公共設施用地經檢討變更為專供讓國營事業使用之專用區，且未容許得供該事業以外之商業使用者，免提供相關損贈事項。」</p> <p>生技研發與生產專用區應限制為作原機關用地允許使用之項目，且不得作為商業使用。</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過																																																											
	捌、公共設施用地																																																													
第十四條	公共設施用地使用強度規定如下表： <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>公園 用地</td> <td>面積在 5 公頃以下 面積超過 5 公頃以上之部份</td> <td>15 12</td> <td>45 35</td> <td></td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td></td> <td>15</td> <td>45</td> <td></td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>體育場用地</td> <td></td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>廣(停)用地</td> <td></td> <td>—</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>國中學校用地</td> <td></td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>六</td> <td>國小學校用地</td> <td></td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>七</td> <td>機關用地</td> <td></td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>八</td> <td>加油站用地</td> <td></td> <td>40</td> <td>120</td> <td></td> </tr> <tr> <td>九</td> <td>社教用地</td> <td></td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	一	公園 用地	面積在 5 公頃以下 面積超過 5 公頃以上之部份	15 12	45 35		二	公園兼兒童遊樂場用地		15	45		三	體育場用地		50	250		四	廣(停)用地		—	—		五	國中學校用地		50	150		六	國小學校用地		50	150		七	機關用地		60	250		八	加油站用地		40	120		九	社教用地		60	250		照案通過。	照專案小組建議意見通過
編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																										
一	公園 用地	面積在 5 公頃以下 面積超過 5 公頃以上之部份	15 12	45 35																																																										
二	公園兼兒童遊樂場用地		15	45																																																										
三	體育場用地		50	250																																																										
四	廣(停)用地		—	—																																																										
五	國中學校用地		50	150																																																										
六	國小學校用地		50	150																																																										
七	機關用地		60	250																																																										
八	加油站用地		40	120																																																										
九	社教用地		60	250																																																										

條次	條文內容				市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
玖、建築物附設停車空間標準						
第十五條	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：				照案通過。	照專案小組建議意見通過
類別	建築物用途	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位		
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿50 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)		
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100 平方公尺設置一輛	—		
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿2000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)		
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿200 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿3000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)		
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。				
<p>(一)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9 m。 2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。 <p>(二)最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。</p>						

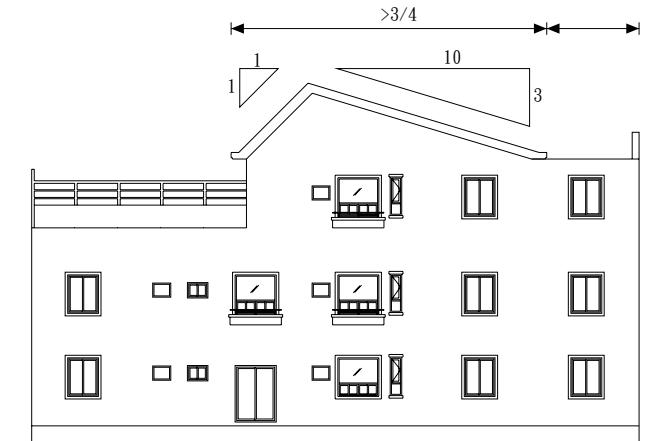
條次	條文內容			市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
拾、退縮建築規定					
第十六條	本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理：				
	編號	分區及用地別	建築物退縮建築及相關規定		
	一	住宅區	<p>建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 5 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。</p>	1. 修正通過 2. 為利於後續執行，建議本條文增列第二項，條文如下： 本案規劃範圍內之建築基地免依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地；退縮建築及公共開放空間均計入法定空地。	照專案小組建議意見通過
	二	商業區	<p>1. 面臨 20 公尺（含）以上之商業區，建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 8 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>2. 面臨 20 公尺（含）以下之商業區，建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 5 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。</p>		
	三	車站專用區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。		
	四	加油站專用區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 8 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。		

條次	條文內容			市都委會專案小組建議意見	市都委會決議										
	<table border="1" data-bbox="309 366 1590 1044"> <thead> <tr> <th data-bbox="316 371 384 441">編號</th><th data-bbox="384 371 518 441">分區及用地別</th><th data-bbox="518 371 1583 441">建築物退縮建築及相關規定</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="316 441 384 589">五</td><td data-bbox="384 441 518 589">生技研發與生產專用區</td><td data-bbox="518 441 1583 589">建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 8 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。</td></tr> <tr> <td data-bbox="316 589 384 736">六</td><td data-bbox="384 589 518 736">古蹟保存區</td><td data-bbox="518 589 1583 736">建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 5 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。</td></tr> <tr> <td data-bbox="316 736 384 1044">七</td><td data-bbox="384 736 518 1044">公共設施用地</td><td data-bbox="518 736 1583 1044"> <p>1. 建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 3 公尺寬之喬木植生帶及 5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>2. 體育場用地除依第 1 點退縮建築外，其臨接其他分區用地部分，亦應自分區用地境界線退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 3 公尺寬之喬木植生帶及 5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> </td></tr> </tbody> </table>	編號	分區及用地別	建築物退縮建築及相關規定	五	生技研發與生產專用區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 8 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。	六	古蹟保存區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 5 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。	七	公共設施用地	<p>1. 建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 3 公尺寬之喬木植生帶及 5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>2. 體育場用地除依第 1 點退縮建築外，其臨接其他分區用地部分，亦應自分區用地境界線退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 3 公尺寬之喬木植生帶及 5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。</p>		
編號	分區及用地別	建築物退縮建築及相關規定													
五	生技研發與生產專用區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 8 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。													
六	古蹟保存區	建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮 5 公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。													
七	公共設施用地	<p>1. 建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 3 公尺寬之喬木植生帶及 5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>2. 體育場用地除依第 1 點退縮建築外，其臨接其他分區用地部分，亦應自分區用地境界線退縮牆面線 8 公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 3 公尺寬之喬木植生帶及 5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。</p>													

條次	條文內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
第十七條	<p>為積極維護生態，創造永續適居環境，本計畫區建築基地綠化、建築基地保水部份應依內政部訂定「建築技術規則建築設計施工編」綠建築專章第302-304條規定辦理，且建築基地內法定空地應留設五分之一以上種植花草樹木。</p> <p>退縮8公尺建築 退縮5公尺建築</p>	<p>1. 修正通過。 2. 為建立優良環境品質，修正部分退縮規定，修正內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)體4東西側緊鄰之3處大街廓商業區請修正為四面均退縮8公尺。 (2)公62北側之大街廓商業區請修正為四面均退縮8公尺。 (3)公62南側之商業區北側臨接廣場用地部分亦應退縮8公尺。 	照專案小組建議意見通過

條次	條文內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
拾壹、相關獎勵			
第十八條	<p>建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20% 之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳附圖所示)</p> <p>一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於 1：1 且不得小於 3：10。</p> <p>二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過

附圖 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖



條次	條文內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議																				
第十九條	<p>容積獎勵規定</p> <p>1. 面臨公園道之商業區，若依都市計畫街廓範圍整體規劃者，經臺南市都市設計審議委員會審議，得獎勵建築容積以原法定容積之 10% 為上限。</p> <p>2. 為鼓勵大面積開發建設，針對臨公園道之商業區，若最小建築基地開發規模符合下表規定者，得依規定獎勵容積。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>面臨道路寬度</th> <th>最小建築基地開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40 公尺公園道</td> <td>7000m² (含) 以上</td> </tr> <tr> <td>20 (含) 公尺以上未達 40 公尺者</td> <td>法定容積率 × 10%</td> </tr> <tr> <td>未達 20 公尺者</td> <td>法定容積率 × 8%</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 為提昇本計畫區商業發展，凡臨接公園道之商業區若依圖五-15 及下表指定區域之業種使用者得分別獎勵 10% 及 20% 之原法定容積。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>指定區域</th> <th>指定業種</th> <th>獎勵內容</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(一)</td> <td>大型購物中心、百貨公司</td> <td>20% 之原法定容積</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(二)</td> <td>商務旅館</td> <td>10% 之原法定容積</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	面臨道路寬度	最小建築基地開發規模	40 公尺公園道	7000m ² (含) 以上	20 (含) 公尺以上未達 40 公尺者	法定容積率 × 10%	未達 20 公尺者	法定容積率 × 8%	指定區域	指定業種	獎勵內容	備註	(一)	大型購物中心、百貨公司	20% 之原法定容積		(二)	商務旅館	10% 之原法定容積		<p>1. 修正通過。</p> <p>2. 增訂容積獎勵上限，條文如下：</p> <p>獎勵容積最高上限為基準容積之 30%。</p>	照專案小組建議意見通過
面臨道路寬度	最小建築基地開發規模																						
40 公尺公園道	7000m ² (含) 以上																						
20 (含) 公尺以上未達 40 公尺者	法定容積率 × 10%																						
未達 20 公尺者	法定容積率 × 8%																						
指定區域	指定業種	獎勵內容	備註																				
(一)	大型購物中心、百貨公司	20% 之原法定容積																					
(二)	商務旅館	10% 之原法定容積																					

條次	條文內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
	<p>The map shows a grid of plots with various labels such as '公17', '公18', '國小(文小) 38', '國中(文中) 49', '機32', '古26', and '機4'. Specific plots are highlighted: a large red area labeled '商E2' in plot 15, several smaller red areas in plots 15, 15, and 15, a yellow area labeled '商E2' in plot 15, and another yellow area labeled '商E2' in plot 60. A legend at the bottom left indicates that red represents '指定區域(一)' (Designated Area 1) and yellow represents '指定區域(二)' (Designated Area 2).</p>	<p>1. 修正通過。 2. 為計畫書爾後閱覽之便利性，請將彩色標示修正為網底標示。</p>	<p>照專案小組建議意見通過</p>
拾貳、其他			

條次	條文內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議	
第二十條	<p>本計畫區各街廓最小建築基地面積除按右圖規定辦理，亦須符合下列規定，如有特殊情形，經都市設計審議委員會通過者，不在此限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 未指定商業區及住宅區建築基地兩側面臨計畫道路者，最小建築基地面積為 $500m^2$。 2. 建築基地面積若低於最小建築面積者，應併入其相臨基地申請建築。 		<p>1. 修正通過。</p> <p>2. 為能正確執行，建議第 2 點修正為--2. <u>前項建築基地面積若低於最小建築面積者，應併入其相臨基地申請建築。</u></p>	照專案小組建議意見通過
第二十一條	體育場用地除體育主體設施應附設之停車空間外，另應提供至少 1.62 公頃之停車空間對外開放使用。	照案通過。	照專案小組建議意見通過	
第二十二條	加油站專用區臨接商業區側，應設置至少 10 米隔離緩衝綠帶，並依主要計畫附帶條件規定，得兼作商業使用。	<p>1. 修正通過。</p> <p>2. 刪除贅述文字，修正內容如下：加油站專用區臨接商業區側，應設置至少 10 米隔離緩衝綠帶。</p>	照專案小組建議意見通過	
第二十三條	本要點無規定者，適用其他有關法令規定。	照案通過。	照專案小組建議意見通過	

表四 都市設計審議準則綜理表

條文內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
壹、管制依據及審查範圍		
辦理依據 <p>1. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂定。</p> <p>2. 區內都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本準則規定辦理。</p> <p>3. 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>4. 本地區基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本準則部份之規定。</p>	<p>1. 修正通過。</p> <p>2. 為利後續執行明確，條文第4點建議修正如下： 本地區各種開發案件如有特殊情形者，經本市都市設計審議委員會審議通過後，不受本準則部份或全部條文規定之限制。</p>	

條文內容		市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
審查範圍及送審權責單位 本都市設計準則審議範圍為「臺南市東區南台南站副都心整體發展規劃暨都市計畫變更案」內之土地範圍，為重點都市設計審議地區，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，由下列相關單位辦理審查。		照案通過。	決議內容詳提案單「市都委會決議」欄
送審單位 型態	提送都市設計委員會審議	提送都市設計幹事會審議	授權建管單位 逕行查核
公共工程及 公有公共建築	預算金額 1,000 萬元以上（含）者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）	預算金額在 1,000 萬元以下（不含），500 萬元以上（含）者。	預算金額在 500 萬元以下（不含）。
私人建築	基地面積在 1,500m ² 以上（含）。	基地面積在 500m ² 以上（含），及 1,500m ² 以下（不含）。	基地面積在 500m ² 以下（不含）。
其他	1. 古蹟（定著範圍），古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地。（需與文化局及其相關單位召開聯席審查會議） 2. 車站專用區。	無	無

條文內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
貳、審議準則 <p>本案為重點都市設計審議地區，除需符合「臺南市東區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案之都市設計準則」一般地區審議準則外，尚需依下列規定辦理都市設計審議作業；本準則未規定事項，概依全市性都市設計審議原則規定辦理審議。</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過
街角廣場 <ol style="list-style-type: none"> 1. 應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。 2. 不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。 3. 街角廣場設置最小面積應至少為200m²，且其長寬比例不得大於2:1。 4. 應設置至少二處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併同設計。 5. 綠覆率不得小於50%。 	照案通過。	照專案小組建議意見通過

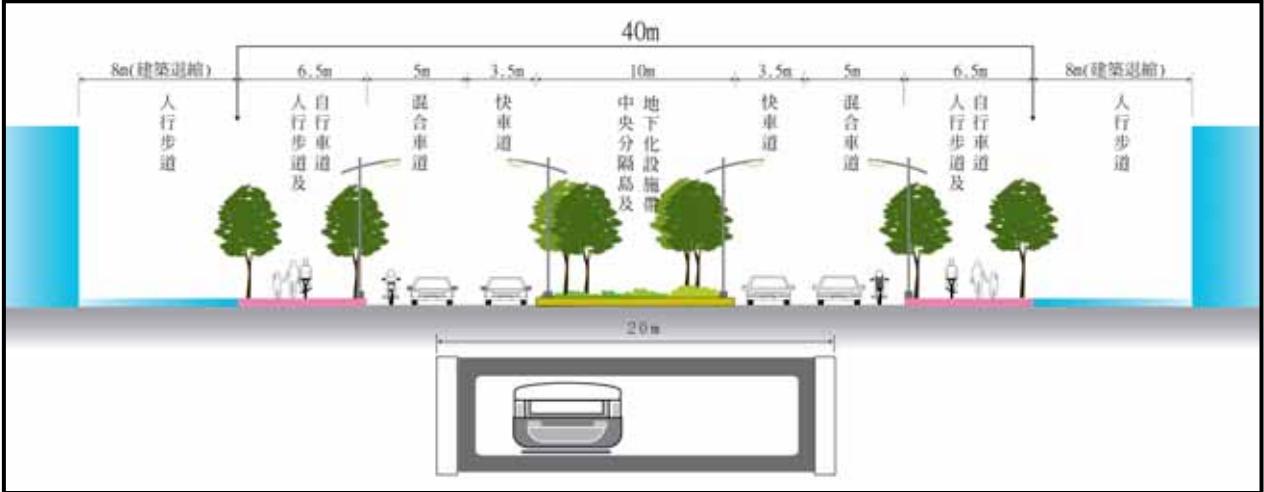
條文內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
<p>人行步道</p> <ol style="list-style-type: none"> 針對體育場、公18公園出入口、跨計畫道路之動線及十字路口等，建議使用不同之鋪面材質、顏色及圖像，以表現空間之豐富性及易辨性。 在人行道與一般車道交會處，建議設置明確的分區識別或方向指標。 人行步道在適當的距離與位置應設座椅、照明燈具等街道傢俱。 人行道應於道路用地劃設，避免劃設於建築退縮後之法定空地。 	照案通過。	照專案小組建議意見通過
<p>交通動線</p> <ol style="list-style-type: none"> 計畫區內之公道14、2-24-30M(生產路)、3-63-24M以及體育場、公18公園等應整體規劃自行車道系統。 <ol style="list-style-type: none"> 自行車道上，應考量自行車行駛之安全性與可及性，於路口或交通節點處，應設置自行車專用管制號誌。 自行車道設計應考量安全性與舒適性，避免坡度陡、高低起伏太或連續起伏。 人行步道應維持系統的完整性，以及以人為主的道路功能。 <ol style="list-style-type: none"> 加強號誌管制、路面設計（如跳動路面、鋪面設計…等）以及管制車速限制，減緩節點車流速度。 嚴格取締兩側違規攤販及停車，防止因沿街違規行為而干擾主線車流。 		照案通過。

條文內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
植栽計畫 <p>1. 生態多樣化：應避免在同一地區種植單一樹種，以免造成景觀的單調，及遺傳基因單一化不易生存的窘境。</p> <p>2. 空間界定：植栽可利用列植、叢植或密植等手法來加以變化，區分出空間不同的用途與性質。</p> <p>3. 視覺引導：道路交叉口、行人軸線入口處或主要行人步道交會點，可運用特殊之植栽突顯視覺景觀，提昇地點環境品質。</p> <p>4. 於大型開放空間週遭之行道樹，設置觀賞性植栽，加強視覺景觀效果，更可間接豐富鄰近地區之生態。</p> <p>5. 於計畫道路兩側設置行道樹，並選用較不易落葉或落果之樹種。</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過
街道傢俱 <p>1. 應針對未來提供的設施如座椅、電話亭、佈告亭、地區指標設施及變電箱等街道傢俱的造型、數量、大小、設置位置、可視性及色調等，作整體性的考量設計，除了應創造環境的協調感外，更應保有其本身訊息傳達的效果。</p> <p>2. 機車及自行車停車空間以植栽花台、立體植栽槽、護柱欄杆作為空間的界定、綠美化及遮蔽物美化遮蔽。</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過

條文內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
照明設計	照案通過。	照專案小組建議意見通過
1. 車行道路照明		
(1) 車行道路燈具以高亮度、高光源為主，主要道路與次要道路應有光源與色溫的區隔。 (2) 燈具之配置，遇到十字路口及人行穿越道之區位，應採彈性調整安裝間隔，以提高路面及照射物之照明效果。		
2. 人行道路照明		
(1) 超過2公尺以上之人行道應設置人行道燈，以照明區分車行與人行活動區域。 (2) 人行道燈的高度以3.5 公尺至5.5 公尺之間為原則，燈具投射方向應盡量控制可投射至退縮地一半之深度或平均2(lux)以上之照度。 (3) 人行道燈應與既有之道路燈、指標系統、旗幟、街道傢俱、行道樹整合，並以柔和暖色，低光源為原則。		
3. 景觀空間照明		
(1) 體育場及公園綠地等開放空間周圍道路的車行路燈，應儘可能選擇開放空間之單側配置，以維持開放空間日夜間景觀品質。 (2) 公園道應強調植栽照明的引導效果，透過植栽的投光面界定道路的尺度與連續性序列。 (3) 綠地空間應採層次性的投光手法以強調綠地空間的深度。		
4. 建築物照明		
(1) 本地區指定留設開放空間所屬之建築基地之建築物應附設屋頂層夜間照明設計，照明方式以由下而上之投射式燈具為主。 (2) 住宅區照明以設置於地面層為原則，照明以夜間活動使用為目的，但不得設置具雷射及閃爍式之照明器具。		

條文內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
無障礙環境與防災避難設計 1. 本地區範圍內之人行道或建築基地依法留設人行步道或其它公共開放空間，應為無障礙設計，以利身心障礙者通行使用。 2. 供公眾使用之建築物及公有建築物，應依法配合設置各項無障礙設施，使本地區由戶外到室內皆能考慮殘障者需求，成為完整的無障礙環境。	照案通過。	照專案小組建議意見通過
公共開放空間系統 本計畫區內公園兼兒童遊樂場、體育場、人行道等開放空間，需依下列各項規定辦理： 1. 本地區內設置變電所等公用設施或電力、電信等箱涵之公用設備，應於面臨道路、留設道路或公共開放空間側採適當之景觀綠化遮蔽處理。 2. 本區人行步道與體育場鋪面材料應與建築材料、色澤相配合，但不得全面鋪設柏油或水泥；臨接車道、停車場之步道、體育場部分其鋪面材料應力求調和。 3. 體育場應儘量保留現有植栽以及現有水道，且水道應儘量以明渠方式闢建。 4. 「3-63-24M」計畫道路，在崇明路與「EK-11-15M」計畫道路間之路段，因劃設自行車道與人行步道連接「公18」公園及體育場，故本路段應設置減速設施，以維人行安全。 5. 體育場用地除供體育設施及法規允許之多目標使用外，應協助提供本計畫區公共停車需求所需之停車空間。 6. 「公18」公園除依法規允許之多目標使用外，應協助提供文化中心辦理各項大型展演期間所需之公共停車空間。	照案通過。	照專案小組建議意見通過
面向公園、公園道及體育場之住宅區 1. 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。 2. 三樓以上不得設置廣告物。 3. 允許設置的商業或辦公用途空間，需與住宅品質相容，鼓勵店面櫥窗設計，並確保住宅環境的特色。	照案通過。	照專案小組建議意見通過

條文內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
商業區 1. 建築設計(包括建築形式、店面安排、地面層人行空間規劃等)應營造面對公園、廣場或體育場的環境特色，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。 2. 鼓勵適當集中可用容積，塑造地標性建築，留設適當空地，作為與公園廣場配合的開放空間或商業空間的服務機能及停車需要。 3. 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。	照案通過。	照專案小組建議意見通過

條文內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
<p>公園道 公園道須留設可供串聯之自行車道、人行道、林蔭與植栽綠化空間，保留未來道路段面之彈性設計。</p>  <p>The diagram illustrates a cross-section of a park road (40m wide) with the following components from left to right:</p> <ul style="list-style-type: none"> 8m (建築退縮) - Building setback 人行步道 (Pedestrian walkway) 6.5m - Bike path and pedestrian walkway 5m - Mixed vehicle lane 3.5m - Fast vehicle lane 10m - Central island for underground facilities and landscaping 3.5m - Fast vehicle lane 5m - Mixed vehicle lane 6.5m - Bike path and pedestrian walkway 8m (建築退縮) - Building setback 人行步道 (Pedestrian walkway) <p>The total width is 40m, and the distance between the two building setbacks is 20m. The central island (10m) includes underground facilities and landscaping.</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過

表五 分期分區開發計畫面積一覽表(公展版本)

分區用地	區段徵收		
	一期(公頃)	二期(公頃)	全部(公頃)
住宅區	17.83	3.40	21.23
商業區	18.60	3.73	22.33
車專區	—	0.93	0.93
廣(停)用地	0.11	0.62	0.72
學校用地	1.11	—	1.11
加油站用地	0.03	—	0.03
機關用地	0.14	—	0.14
公園用地	7.07	2.00	9.07
公兒用地	0.25	0.64	0.89
體育場用地	15.85	—	15.85
公園道用地	0.60	2.40	3.00
道路用地	10.46	1.51	11.98
總計	72.03	15.23	87.26
公設負擔比例	49.43%	47.08%	49.02%

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。

表六 分期分區開發計畫面積一覽表(市都委會專案小組建議修正版本)

分區用地	區段徵收		
	一期(公頃)	二期(公頃)	全部(公頃)
住宅區	22.35	3.40	25.75
商業區	14.00	3.84	17.84
車專區	0.93	—	0.93
廣(停)用地	0.11	0.74	0.85
學校用地	1.05	—	1.05
加油站用地	0.03	—	0.03
機關用地	0.14	—	0.14
公園用地	8.68	1.34	10.02
公兒用地	0.25	0.64	0.89
體育場用地	14.92	—	14.92
公園道用地	0.52	2.48	3.00
道路用地	10.26	1.60	11.86
總計	73.23	14.05	87.28
公設負擔比例	49.10%	48.45%	48.99%

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。

表七 事業及財務計畫表(公展版本)

公共設施 種類	面積 (ha)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	獎勵投資	土地徵購費及地上物補償	整地費	工程費			
體育場用地	15.85			✓		—	9,510	25,360	34,870	台南 市政府	1. 抵價地標 (讓)售餘 款優先配 合辦理。 2. 餘由市府 逐年編列 預算。
公園用地	9.07			✓		—	5,442	14,512	19,954		
公園道用地	3.00			✓		—	1,800	4,800	6,600		
學校用地	1.35			✓		—	810	2,160	2,970		
機關用地	0.14			✓		—	84	224	308		
廣(停)用地	0.72			✓		—	432	1,152	1,584		
道路用地	11.98			✓		—	7,188	19,168	26,356		
總計	41.15					—	24,690	65,840	90,530		

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

表八 事業及財務計畫表(市都委會專案小組建議修正版本)

公共設施 種類	面積 (ha)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	獎勵投資	土地徵購費及地上物補償	整地費	工程費			
體育場用地	14.92			✓		—	8,952	23,872	32,824	台南市政府	1. 抵價地標 (讓)售餘款優先配合辦理。 2. 餘由市府逐年編列預算。
公園用地	10.02			✓		—	6,012	16,032	22,044		
公園道用地	3.00			✓		—	1,800	4,800	6,600		
學校用地	1.05			✓		—	630	1,680	2,310		
機關用地	0.14			✓		—	84	224	308		
廣(停)用地	0.85			✓		—	510	1,360	1,870		
道路用地	11.86			✓		—	7,116	18,976	26,092		
總計	41.84					—	25,104	66,944	92,048		

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

表九 人民或機關團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
1	李家和 1. 巴克禮公園 西側巷道。	1. 此段雖為八米之現況，但若加兩側人行道亦將近 15 米，若無拓寬現狀無改變，有條 15 米的南北向道路，居民應無意見。 2. 計畫區西北側，「商 15」與瓶頸，此段宜變更「變 2」間之八米計畫道路。	1. 建議可維持現況或拓寬為 15 米。 2. 建議拓寬為 15 米。	建議第 1 點酌予採納，理由如下： 該計畫道路南側銜接「3-63-24m」計畫道路部份已劃設為 15m。 建議第 2 點未便採納，理由如下： 1 本案經交通處評估，本案路口距大同路公英一街口僅約 50 米，若擴寬將早成路口停等空間不足，恐造成交通阻塞，故建議以維持現狀為宜。 2. 經查「變 2」變電所用地現已進行開闢施工，故拓寬其南側道路為 15M 將影響變電所興建工程。 建議第 3 點未便採納，理由如下： (1) 台糖公司已表示未來抵價地配回後，希望能配回該住宅區，並計畫提供作為員工住宅使用，故因應其需求，劃設為小街廓住宅區。 (2) 該住宅區目前所規劃之 8~10 米道路已足夠住宅區出入使用，若規劃為 15 米將產生過境交通量，較不適合作為住宅區出入道路。	照專案小組建議意見通過

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
2	趙高源		<p>1. 綠色區域：20多年前規劃為4,000坪公園預定地。在地居民等了20多年後，為何變更計畫為停車場及商業區。</p> <p>建請考慮附近居民多為60歲或以上之年紀，不便冒著危險於繁忙的交通條件下，遠赴他處公園鍛鍊身體或散步。請在商E2及車專4之間設置小型公園，用以方便國寶大樓、亞伯大樓鄰近居民得有休憩場所。個人認為，公(兒)E62為公園預定地時，因其較靠近文化中心及巴克禮公園，故建議將公(兒)E62公園預定地之區塊，南移至車(專)及商E2中間位置較為妥適。另，廣停E4區塊畸零地，可增闢小型公園、綠地，以植栽方式做為與生產路間緩衝帶。日後，公園完成後，商15區塊群、商E2區塊群、甚而鄰近南區居民(都屬台南市百姓)均可不分彼此充分運用此一公園鍛鍊身體。</p> <p>2. 紅色區域：為計畫完成後，此公園周遭居民，得以在最近而適中的距離內抵達公園運動、散步。個人曾在榮工處任海外佈機電組長乙職(現已退休)，畢生工程經驗均來自於海外，長年異國奔波，國外公園規劃及綠地保留，其定址方法，主要考量居民使用之方便性及適中性。</p>	<p>酌予採納，理由如下：</p> <p>依據 97 年 3 月 29 日專案小組第 3 次會議建議：「為加速區段徵收第一期地區發展，酌予將車站專用區調整至鐵路東側，原車站專用區位置則調整為公園用地，並以不增加整體公共設施比例為原則修正方案。」爰上，本案已考量居民使用之方便性及適中性，酌予規劃「公 62」供鄰近居民使用。</p>	<p>照專案小組建議意見通過</p>

註：陳情第 2 案建議事項之綠色區域、紅色區域詳參附件一圖示

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
3	台糖公司 台南市東區竹 篙厝段 4064 地 號	<p>1. 本案土地係本公司 66 年參加貴府辦理第四期市地重劃，當初辦理市地重劃依法已劃設足夠之公共設施用地，並依法負擔重劃及工程費用後配合住宅區。惟 95 年 2 月 9 日公告「細部計畫通盤檢討案」中將本案土地逕為變更為停車場用地，變更過程本公司均依法提出異議，並陳明已參加重劃分回土地再度變更為公共設施，違反公平原則暨嚴重損及本公司權益。</p> <p>2. 既 貴府為因應鐵路地下捷運化及台糖公司南遷，配合南台南站設置，擬定臺南市東區細部計畫(南台南站副都心地區)案，透過區段徵收方式開發本案土地南側農業區。因該擬定「細部計畫」緊臨中華東路文化中心商圈，為解決文化中心及中華東路沿線地區之停車問題，請於此「細部計畫」內容加以考慮改善。</p>	<p>1. 建議擬定「細部計畫」案內，增加規範公 18 用地開發時，應設置一定比例停車空間或於其他適當區位增設停車場用地，俾解決中華東路文化中心商圈及巴克禮公園休憩人潮停車需求。</p> <p>2. 建議本公司所有臺南市東區竹篙厝段 4064 號土地，既經市地重劃，已負擔公設比及相關工程費用，建議恢復原使用分區(住宅區)，俾維本公司權益。</p>	<p>1. 建議第 1 點酌予採納，處理情形如下： 該建議已於本案細部計畫說明書第五章第七節「都市設計準則」-二、審議準則中第(八)項 公共空間開放系統第 6 點載明。</p> <p>2. 建議第 2 點非屬本案都市計畫範圍，不予討論。</p>	照專案小組建議意見通過

附圖一 陳情案第2案建議位置示意圖



編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案 小組建議意見	市都委會決議
4	李仁慈 中華東路三段陸橋 下之大停車場	保留中華東路三段路橋下的大停車場	現今每星期五、六、日，大停車場已無處停車，建請保留。	併陳情案第3案決議第2點辦理。	照專案小組建議意見通過
5-1	林杏眉 竹篙厝段 4071-1.4 072-2.4072-3 地號	因小孩接送上下學時車輛擁擠造成不便	建議恢復原有的停車場用地及公園用地	酌予採納，理由如下： 經97年5月8日專案小組實地勘查後，考量現行細部計畫停車場用地已開闢使用，同意配合地方需求，維持現有停車場用地，並配合修正方案如下：	照專案小組建議意見通過
5-2	柯登連 竹篙厝段 4071-1.4 072-2.4072-3 地號	因公園帶來人潮，若車子隨地停放，反而造成市容不美觀			
5-3	張金玉 竹篙厝段 4071-1.4 072-2.4072-3 地號	崇明國中小、市立醫院及周邊商店、住戶對車位及綠地之實際需求			
5-4	鄭肅妮 竹篙厝段 4071-1.4 072-2.4072-3 地號	附近休閒好去處及辦公人員停放車輛、接送孩子上下課，方便住戶運動、辦公有個空間、綠化整個社區		1.「停1」停車場用地依現行計畫位置予以保留，並配合「3-63-24M」計畫道路劃設調整「停1」之範圍。 2.「社6」社教用地則調整至「停1」西側，並緊臨「停1」，其劃設面積仍維持不變。 3.社教用地以西部分劃設為公園用地，納入公18新增範圍，建請建設及產業管理處於爾後公園整體規劃設計時，配合規劃為學生接送區，並設置通學步道與國中小連接。	
5-5	家億建設公司 竹篙厝段 4071-1.4 072-2.4072-3 地號	本公司興地主陳國棟合建時，陳國棟所有土地鄰公園兼遊樂場用地及停車場用地，如有變更將影響雙方權益；另崇明國中.小學生已超額，上下學交通擁塞，極需停車場供學生家長候車，接送學生，俾免在馬路上發生危險。			
5-6	陳國棟 竹篙厝段 4071-1.4 072-2.4072-3 地號	96年間向臺南縣政府承購 4071-4.4072-6 號土地時緊鄰公園兼兒童遊樂場及停車場用地，且因之與家億建設公司合建，如為變更土地使用分區，將影響陳情人之權益。			

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案 小組建議意見	市都委 會決議
5-7	許誌廷 竹篙厝段 4071-1.4072-2.4072-3 地號	針對崇明國中小學上下課，家長接送時無法有效停置車輛導致崇明路學區兩側擁塞，易釀致公共危安情事之發生。			
5-8	程佳翎 竹篙厝段 4071-1.4072-2.4072-3 地號	目前崇明國中小放學時，家長們因為無處停置車輛，所以都違規停放於崇明路二側等待，造成交通的亂象及學生們的人身危險。			
5-9	陳宥佐 竹篙厝段 4071-1.4072-2.4072-3 地號	崇明國中小，上下課時間交通過於擁擠，停車位一位難求，恢復原計畫應可改善此問題。			
5-10	章雲明 竹篙厝段 4071-1.4072-2.4072-3 地號	竹篙厝段 4071-1.4071-2.4072-3 現規劃為社教用地及學校用地，對此社區已很少有停車空間，相對形成以後崇明路停車更不方便且造成崇明路違規亂停車更嚴重，易造成交通事故，對國小、國中上下學更危險。			
5-11	程朝民 竹篙厝段 4071-1.4072-2.4072-3 地號	住在國中、國小對面，常長上下課塞車，不便，需要停車場以便等待小孩			
5-12	梁怡安 竹篙厝段 4071-1.4072-2.4072-3 地號	提供小孩休閒去處			
5-13	陳百昆 竹篙厝段 4071-1.4072-2.4072-3 地號	請設計為停車場便利及疏通醫院旁，學校旁的交通擁塞問題，崇明國中學生放學家長接送造成交通擁塞，請妥善規劃停車場以及活動中心。			
5-14	鄭淑芬 竹篙厝段 4071-1.4072-2.4072-3 地號	崇明國中小，上下課時間交通過於擁擠停車一位難求，恢復原計畫，可改善此問題。			
5-15	李佳淳 竹篙厝段 4071-1.4072-2.4072-3 地號	提供附近居民一個休閒去處及國中國小上、下學時，使家長有停放車輛之地方，不會造成交通擁擠及孩童的安全。			
5-16	林珍妃 竹篙厝段 4071-1.4072-2.4072-3 地號	崇明國中小，上下課時間交通過於擁擠，停車一位難求，恢復原計畫，可改善此問題。			
5-17	陳藝夫 竹篙厝段 4071-1.4072-2.4072-3 地號	醫院、學校造成交通擁塞需改善，並需停車場。			

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案 小組建議意見	市都委 會決議
6	文化傳家儒林區公寓大廈管理委員會	<p>本次市府公開展覽「變更臺南市東區主要計畫案」本區住戶一致認為內容稍顯粗糙，不敷實際所需。主要因為計畫案中，針對巴克禮公園、崇明國中小及周邊已建及將建住宅社區，未來整體交通動線並未有完整規劃。</p> <p>本社區僅有八米既成道路，除提供本區住戶對外交通之外，尚須負擔崇明國小上下學接送之車流，平日其負荷就非常沉重。尤其假日一到，市立文化中心、巴克禮公園周邊車潮、人潮擁入，加上無足夠停車空間，因此常造成巷弄狹窄寸步難行。而且依現狀，崇明國小上下學之接送車流乃是暫時借用巴克禮公園內人行步道來通行，對於園內行人及上學學生均造成極大不便。此外，也未見考量，將來計畫實施後，預期交通流量將大增的情形下，停車場空間規劃的問題。</p> <p>所以對於本區而言，如何降低區內道路車流量，並兼顧崇明國中小接送方便及巴克禮公園、文化中心附近交通動線及停車問題，實為當務之急。而且將來中華陸橋依目前規劃預定拆除，橋下原有里民活動中心也將一併拆掉，但本案卻未包括崇明里民活動中心將來之相關規劃。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本區八米既成道路包括中華東路三段 377 巷和 29 弄建議保留不變，使其完整的成為本社區及鄰近社區內所屬的社區道路，並將被借用巴克禮公園內之人行步道封閉不再開放車輛通行。如此將可大量降低本區道路及巴克禮公園往來之車流量。除可有效減少噪音及空氣污染外，由於本社區別墅車庫及大廈，車庫出口均面對 8 米道路，若有效減少車流量，將可保障區內行車交通安全，減少事故發生之可能性。 2. 有關巴克禮公園新增區域，依照公園綠地規劃原理，應盡量避免以帶狀或條狀為之，所以建議修改本次計畫案中，有關巴克禮公園新增區域的帶狀原始規劃而改為塊狀處理。 3. 有關崇明國中小上下學交通動線。建議新建一條十五米道路，沿巴克禮公園新增之塊狀區域外圍繞行，將崇明國中小後門聯通至地下化後地上四十米大道，且與預定延長之國民路相連。 4. 有關新建崇明里民活動中心之規劃。建議與未來中密度住宅區共同開發。 5. 除以上建議外，考量本次東區發展計畫中，尚規劃有多處商業辦公園區。因此建議應未雨綢繆，預留新建公有停車場之空間。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議第 1 點酌予採納，說明如下： (1) 本案公展方案中中華東路三段 377 巷和 29 弄二計畫道路仍維持原計畫，並無調整。 (2) 另巴克禮公園內之人行步道是否開放通行非屬都市計畫範疇，轉請建設及產業管理處參卓辦理。 2. 建議第 2、3 點未便採納，理由如下： (1) 巴克禮公園新增區域之劃設原則，係考量水系分佈及開放空間配置，調整為塊狀將影響交通系統及土地使用配置之整體性。 (2) 爰上所述，「公 18」公園維持原方案，故建議之 15 米道路已無必要。 3. 建議第 4 點有關活動中心之選址非屬都市計畫範疇，轉請民政處參酌辦理。 4. 建議第 5 點酌予採納，說明如下： 本案除已劃設「廣(停)E4」作為停車場使用外，另於「土地使用分區管制要點」中規定「體 4」用地須留設至少 1.62 公頃作為停車空間使用。 	照專案 小組建 議意見 通過

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案 小組建議意見	市都委會決議
7	臺南縣仁德鄉公所		查「擬定臺南市東區細部計畫（南台南站副都心地區）案」公展草案內容之 EK-10-10M 計畫道路與仁德（文賢地區）都市計畫內 8M 未編號計畫道路之路口銜接部分，道路中心並未連接，易造成交通瓶頸（如下圖），亦請貴府一併考量納入檢討，以達致整體道路系統之完善。	1. 未便採納。 2. 說明如下：本案經現況勘查後，現況道路中心線差距約為 1 米，預計道路拓寬後差距亦約為 1 米，但因未進行實際測量，建議仍維持原方案，後續可透過槽化方式處理。	照專案小組建議意見通過



編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案 小組建議意見	市都委會決議
8	崇明綠邑社區管理委員會	<p>1. 台南市（崇明路）竹篙厝段地號 4071-1、4072-3 號原屬公園兼兒童公園遊樂場用地，4071-2 號為停車場用地。今貴會都市計畫更改其他用途。</p> <p>2. 惟崇明路上有崇明國中、崇明國小，學校上下課時有嚴重的臨時停車問題，時常造成道路阻塞。市立醫院及附近社區如減少停車空間，將造成崇明路及崇德路違規停車增加，以致交通阻塞。</p> <p>3. 家億建設股份有限公司已於 96 年 10 月 9 日已將上述地號作為闢建成綠化及臨時停車空間，自闢建後，停車位停放率約九成，證明該區確實需要停車空間，亦可降低當地違規停車及停車困擾，研擬陳情恢復原來的使用分區，兒童公園及停車場以利大眾使用。</p> <p>4. 案經本社區委員討論應恢復如主旨所示用途，檢附會議記錄及原都市計畫使用分區影本各乙份，以茲說明。</p>	<p>請貴會恢復臺南市（崇明路）竹篙厝段地號 4071-1、4072-3 號為公園兼兒童遊樂場用地，4071-2 號為停車場用地用途。</p>	<p>併陳情案第 5 案決議內容處理。</p>	<p>照專案小組建議意見通過</p>

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案 小組建議意見	市都委會決議
9	崇明綠邑社區管理委員會	<p>1. 台南市立醫院及周圍道路，已經不夠停車位可停，此停車場可以解決停車位之不足。</p> <p>2. 投下不少資金建設成的美好停車場，應繼續使用，才符合經濟價值，不浪費。</p> <p>3. 此高水準的停車場可增進市容之美化及提昇生活品質之優點。</p> <p>4. 崇明綠邑是優質社區，已榮獲 2008 年建築園冶獎。優美而標準的停車場與優質的社區，相得益彰，配合得非常完美。</p> <p>5. 優美的社區及停車場，可吸引外縣市民樂意在此居住，因而帶動臺南市的發展及繁榮。</p>	崇明國中南邊停車場，請維持現況。	併陳情案第 5 案意見處理	照專案小組建議意見通過

編號	陳情人 及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案 小組建議意見	市都委會決議
10	家億建設公司	<p>由於崇明路上有崇明國中、崇明國小上課時有嚴重的阻塞，且沒有足夠的停車位，相對的也增加兒童上下課的危險性，目前公司已認養地號 4071-2 停車場用地及地號 4071-1、4072-3 公兒用地，停車場及公園也都興建完成，實用率也相當高，提升兒童上下課案全性，舒緩交通阻塞問題，公園的興建將能連結巴克禮公園，使巴克禮公園成為雙向通道的公園，增加里民舒適的公共空間，希望市政府能恢復原本的公兒用地、停車場用地。</p>	<p>恢復原來崇明國中旁的 4071-1、4072-3 地號屬於公園兼兒童公園遊樂場用地，4071-2 地號屬停車場用地。</p>	併陳情案第 5 案意見處理	照專案小組建議意見通過

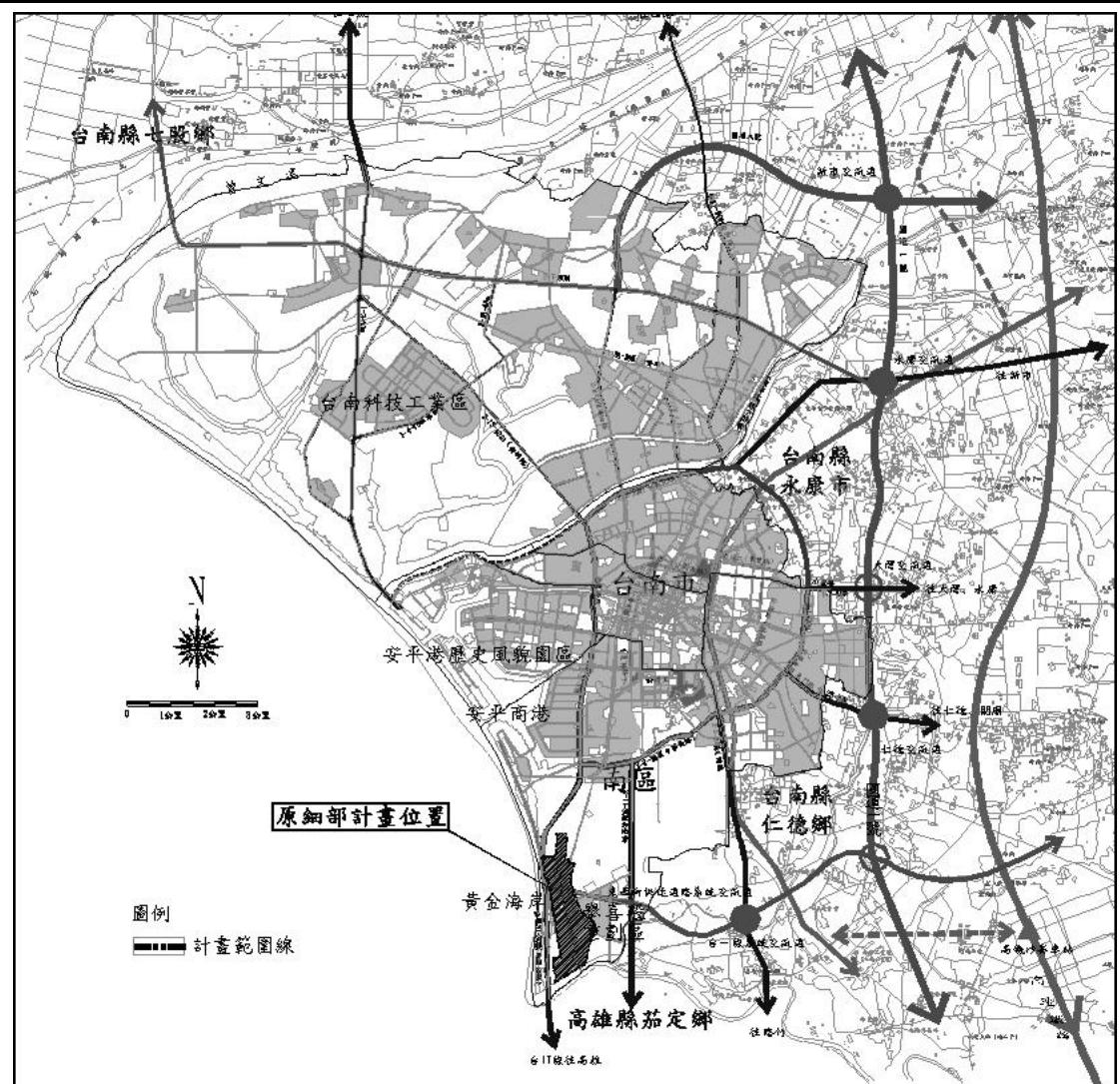
審議第 四 案

「變更臺南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫
(國宅土地專案通盤檢討) 案」

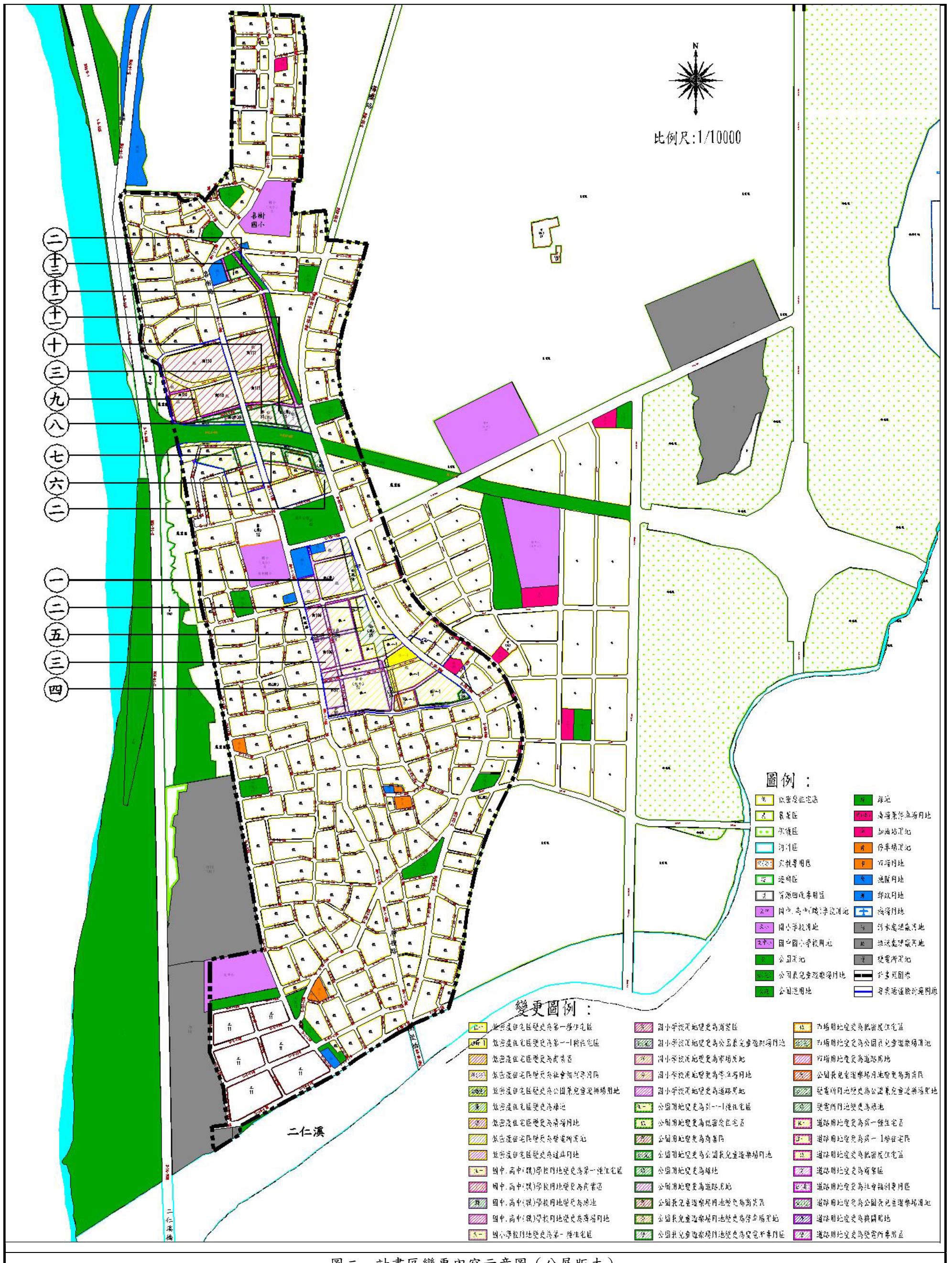
臺南市都市計畫委員會第 268 次委員會報告案 第四案

案名	變更臺南市南區(喜樹、灣裡地區)細部計畫(國宅土地專案通盤檢討)案
說明	<p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <p>本次通盤檢討案係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>喜樹灣裡地區位於臺南市最南端，南隔二仁溪與高雄縣茄萣鄉相接。其原產業多為農業及廢五金之相關業別，現因產業沒落、舊有住宅不符使用、新社區未開發、國宅土地閒置等因素造成人口大量外流，因此本府考量人口結構變遷及市場趨勢，將規劃營建署閒置國宅土地，結合喜樹聚落、灣裡聚落、台 86 快速道路通車、黃金海岸開發、舉喜段新社區重劃(如圖一)，並配合中央「大投資、大溫暖」計畫，成為具全國第一以老人福利為導向之「示範銀髮村」以帶動地方經濟發展，促進人口成長。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一)</p> <p>本次辦理國宅土地專案通盤檢討之範圍為營建署所有之國宅土地範圍為主，及配合少數相鄰街廓之市有地及私有地，面積共計 32.16 公頃。</p> <p>五、本次變更內容：本次專案通盤檢討案係因應辦理喜樹灣裡示範銀髮村、引導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，變更內容各項土地使用面積增減統計情形則詳如表二所示。</p> <p>六、通盤檢討前公告：</p> <p>本案經本府於 95 年 12 月 11 日以南市都計字第 09516563770 號函公告自民國 95 年 12 月 12 日起至 96 年 1 月 10 日止依法進行通盤檢討前公告徵求意見並刊登於 95 年 12 月 12 日、13 日、14 日等之中華日報。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>本案經本府於 96 年 11 月 8 日以南市都綜字第 09616562090 號函公告自民國 96 年 11 月 9 日起至 96 年 12 月 8 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 96 年 11 月 9 日、10 日、11 日等三日之中華日報；全案並於 96 年 11 月 22 日（星期三）下午 15 時於本市南區灣裡聯合活動中心（臺南市南區灣裡路 67 號）舉行公開說明會。公開展覽期間共有 13 件公民及團體陳情案。本案現已完成都市計畫公展草案程序(如表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表)；爰依法提請本市都市計畫委員會審議。</p> <p>八、茲檢附資料：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)圖一 計畫區範圍示意圖 (二)圖二 計畫區變更內容示意圖(公展版本) (三)圖三 計畫區變更內容示意圖(依市都委會專案小組建議修正版本)

	<p>(四)表一 變更內容明細表（公展版本）</p> <p>(五)表二 變更前後計畫面積對照表（公展版本）</p> <p>(六)表三 事業及財務計畫一覽表（公展版本）</p> <p>(七)附件一 土地使用分區管制</p> <p>(八)附件二 都市設計規範</p> <p>(九)表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表</p> <p>(十)表五 變更內容明細表（市都委會修正版本）</p> <p>(十一)表六 變更前後計畫面積對照表（市都委會專案小組建議修正版本）</p> <p>(十二)表七 事業及財務計畫一覽表（市都委會專案小組建議修正版本）</p> <p>九、以上提請審議。</p>
決 議 內 容	<p>一、有關變更內容部分，詳表一「變更內容綜理表」之「臺南市都委會決議欄」，修正後變更內容及變更後詳「圖四 計畫區變更內容示意圖（依市都委會修正版本）」及「圖五 計畫區變更後內容示意圖（依市都委會修正版本）」。</p> <p>二、有關公開展覽期間人民陳情意見部分詳表四之「臺南市都委會決議欄」。</p>



圖一 計畫區範圍示意圖



表一、變更內容綜理表（公展版本）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其它說明	專案小組建議意見	台南市都會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
一	萬年公園南側，灣裡聯合活動中心東側	低密度住宅區 (1.77 公頃)	「社(專)」社會福利專用區 (1.77 公頃)	為提供老人福利相關設施，由政府或民間開發，規劃社會福利專用區。另 C-30-8M 道路因南側部分規劃為社(專)，故剩餘北側部分併入鄰近分區供機關使用。		一、修正後通過。 二、理由：考量當地民眾意見，取消開發為銀髮村等老人相關設施使用。 三、修正內容如下： 變更內容新計畫欄「『社(專)』社會福利專用區」修正為：「商 109」商業區；變更理由修正為：「考量灣裡地區之發展，規劃地區中心商業區。另…」。	依專案小組建議意見通過
		「C-30-8M」道路用地 (0.11 公頃)	「社(專)」社會福利專用區 (0.11 公頃)				
		「C-31-8M」道路用地 (0.08 公頃)	「社(專)」社會福利專用區 (0.08 公頃)				
		4M 道路用地 (0.02 公頃)	「社(專)」社會福利專用區 (0.02 公頃)				
		低密度住宅區 (0.09 公頃)	「4-67-15M」道路用地 (0.09 公頃)				
		「C-30-8M」道路用地 (0.02 公頃)	「機 6」機關用地 (0.02 公頃)				
二	本計畫區灣裡大排及鄰近地區	「B-31-8M」道路用地 (0.03 公頃)	「公(兒)S1」公園兼兒童遊樂場用地 (0.13 公頃)	為保留特殊地景資源，故將流經本基地之灣裡大排及其兩側規劃為公(兒)用地，作為水道、人行散步道及自行車道之藍綠廊道。另萬側臨明興路側之私有地，考量綠地帶系統完整性，故將其變更為綠地。		一、修正後通過。 二、理由：配合本案重劃前後財務價值平衡及人民陳情意見修正住宅區及區內道路系統，公(兒)S5 及公(兒)S6 原緊鄰之住宅區新增一 8M 道路，故公(兒)S5 配合該道路調整範圍，修正面積，為 0.77 公頃，公(兒)S6 則配合道路劃設截角。	1. 修正後通過。 2. 理由：配合本案重劃前後財務價值平衡及人民陳情意見修正住宅區及區內道路系統，公(兒)S5 及公(兒)S6 原緊鄰之住宅區新增一 8M 道路，故公(兒)S5 配合該道路調整範圍，修正面積，為 0.77 公頃，公(兒)S6 則配合道路劃設截角。 3. 變更內容欄修正如表五
		「B-33-8M」道路用地 (0.10 公頃)	「公(兒)S2」公園兼兒童遊樂場用地 (0.46 公頃)				
		「B-40-8M」道路用地 (0.26 公頃)	「公(兒)S3」公園兼兒童遊樂場用地 (0.29 公頃)				
		「變 1」變電所用地 (0.20 公頃)	「公(兒)S4」公園兼兒童遊樂場用地 (0.38 公頃)				
		「公 4」公園用地 (0.13 公頃)	「公(兒)S5」公園兼兒童遊樂場用地 (0.92 公頃)				
		8M 道路用地 (0.02 公頃)	「公(兒)S6」公園兼兒童遊樂場用地 (0.35 公頃)				
		低密度住宅區 (0.14 公頃)	「綠 S7」綠地用地 (0.10 公頃)				
		低密度住宅區 (0.36 公頃)					
		「C-31-8M」道路用地 (0.02 公頃)					
		「4-67-15M」道路用地 (0.01 公頃)					
		低密度住宅區 (0.83 公頃)					
		「文小 50」文小用地 (0.03 公頃)					
		「D-18-8M」道路用地 (0.02 公頃)					
		「D-19-10M」道路用地 (0.03 公頃)					
		低密度住宅區 (0.04 公頃)					
		「文小 50」文小用地 (0.15 公頃)					
		「D-18-8M」道路用地 (0.10 公頃)					
		「市 6」市場用地 (0.06 公頃)					
		低密度住宅區 (0.10 公頃)					

表一、變更內容綜理表（公展版本）（續一）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其它說明	專案小組建議意見	臺南市都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
三	社會福利專用區南側，灣裡路東側	「C-33-15M」道路用地(0.03 公頃)	「商 109」商業區(1.08 公頃)	為提供喜樹、灣裡地區及銀髮村日常生活用品，故於臨喜樹路、灣裡路劃設一商業區，增加生活機能。		一、修正後通過。 二、修正內容： 1. 因配合地區道路系統調整，「廣 S2」及「綠 9」調整為 8M 道路，故商業區面積調整為 1.10 公頃。 2. 變更理由修正為：「為完善灣裡地區日常生活機能使用規劃沿街商業區」。 3. 位置欄修正為「C-33-15M 道路南側，灣裡路東側」。 4. 變更內容原計畫欄「文中 54」文中用地面積修正為 0.92 公頃，新計畫欄「商 109」商業區面積修正為 1.10 公頃。	一、修正後通過。 二、理由： 因配合地區道路系統調整，及「廣 S2」與「綠 9」調整為 8M 道路，調整商業區面積。 三、修正內容如下： 1. 變更理由修正為：「為完善灣裡地區日常生活機能使用規劃沿街商業區」。 2. 位置欄修正為「C-33-15M 道路南側，灣裡路東側」。 3. 變更內容欄修正如表五
		「D-19-10M」道路用地(0.05 公頃)					
		「文中 54」文中用地(0.90 公頃)					
		「文小 50」文小用地(0.10 公頃)					
四	灣裡路東側，商 109 商業區南側	「文小 50」文小用地(0.12 公頃)	「停 S2」停車場用地(0.12 公頃)	配合灣裡市場管理委員會及全體攤商之都市計畫意見書，於灣裡路東側規劃一市場用地，並劃設一處停車場以抒解市場用地所產生之停車需求。		照案通過。	一、修正後通過。 二、理由： 因配合地區道路系統調整，調整市場及停車場面積。 三、變更內容欄修正如表五。
		「文小 50」文小用地(0.42 公頃)					

表一、變更內容綜理表（公展版本）（續二）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其 它說明	專案小組 建議意見	台南市都委會 決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
五	社會福利專用區南側，灣裡路東側，明興路西側	「公9」公園用地(0.07公頃)	「綠S8」綠地用地(0.07公頃)	1. 考量人口結構呈現老人化及少子化，且喜樹目滿學童就學需求，國中學區已滿足需求。2. 「C-33-15M」道路用地(0.05公頃)、「D-19-10M」道路用地(0.11公頃)、「文中54」文中用地(1.29公頃)、「文小50」文小用地(1.56公頃)、「低密度住宅區(1.20公頃)」、「D-19-10M」道路用地(0.07公頃)、「D-21-8M」道路用地(0.11公頃)、「公9」公園用地(0.95公頃)、「4M道路用地(0.02公頃)」、「市6」市場用地(0.23公頃)、「低密度住宅區(0.10公頃)」、「低密度住宅區(0.06公頃)」、「公9」公園用地(0.05公頃)、「市6」市場用地(0.02公頃)、「市6」市場用地(0.04公頃)、「文中54」文中用地(0.19公頃)、「文小50」文小用地(0.12公頃)、「文小50」文小用地(0.19公頃)、「文小50」文小用地(0.06公頃)	理由：因本案為開發等原案為銀相關合專利劃住一區需為密區統(兒)5、(兒)6為配合方案綠案。3. 考量灣裡地區交通系統之整體性，南側之D-23-12M道路向東將銜接舉喜段新興社區，故向北拓寬為15M道路。	一、修正後通過。二、理由：因本案為開發等原案為相關設施社會區第一及住宅區種第宅一-1已要一度，並調整地點，為配合方案綠案。三、修正內容如下： 1. 位置欄修正為「C-33-15M道路南側，灣裡路東側，明興路西側」 2. 變更理由第2點配合調整方案修正為：「於C-33-15M道路南側，灣裡大排規劃之公園綠帶兩宅區內好及人行動線，並調整區內道路系統。」 3. 變更內容欄修正如表五。	一、修正後通過。 二、理由：因本案為開發等原案為相關設施社會區第一及住宅區種第宅一-1已無計劃設施，故修改為一般之低密度住宅，並調整地點，緊鄰公(兒)5及公(兒)6之住宅區新增一8M道路，並調整廣S2、綠9、綠10為8M道路、SH-13-10M、SH-14-10M兩條道路調整為8M；另考量財務平衡，取消綠地S8綠地。 三、修正內容如下： 1. 位置欄修正為「C-33-15M道路南側，灣裡路東側，明興路西側」 2. 變更理由第2點配合調整方案修正為：「於C-33-15M道路南側，灣裡大排規劃之公園綠帶兩宅區內好及人行動線，並調整區內道路系統。」 3. 變更內容欄修正如表五。
		低密度住宅區(0.02公頃)	「綠S10」綠地用地(0.0940公頃)				
		4M道路用地(0.0040公頃)					
		「文中54」文中用地(0.07公頃)					
		「文中54」文中用地(0.03公頃)	「綠S9」綠地用地(0.03公頃)				
		「文中54」文中用地(0.03公頃)	「廣S2」廣場用地(0.03公頃)				
		低密度住宅區(0.37公頃)	「住一」第一種住宅區(0.37公頃)				
		4M道路用地(0.07公頃)	「住一」第一種住宅區(0.07公頃)				
		「C-33-15M」道路用地(0.05公頃)	「住一」第一種住宅區(0.05公頃)				
		「D-19-10M」道路用地(0.11公頃)	「住一」第一種住宅區(0.11公頃)				
		「文中54」文中用地(1.29公頃)	「住一」第一種住宅區(1.29公頃)				
		「文小50」文小用地(1.56公頃)	「住一」第一種住宅區(1.56公頃)				
		低密度住宅區(1.20公頃)	「住一-1」第一-1種住宅區(1.20公頃)				
		「D-19-10M」道路用地(0.07公頃)	「住一-1」第一-1種住宅區(0.07公頃)				
		「D-21-8M」道路用地(0.11公頃)	「住一-1」第一-1種住宅區(0.11公頃)				
		「公9」公園用地(0.95公頃)	「住一-1」第一-1種住宅區(0.95公頃)				
		4M道路用地(0.02公頃)	「住一-1」第一-1種住宅區(0.02公頃)				
		「市6」市場用地(0.23公頃)	「住一-1」第一-1種住宅區(0.23公頃)				
		低密度住宅區(0.10公頃)	「SH-14-10M」道路用地(0.10公頃)				
		低密度住宅區(0.06公頃)	「SH-15-8M」道路用地(0.06公頃)				
		「公9」公園用地(0.05公頃)	「D-23-15M」道路用地(0.05公頃)				
		「市6」市場用地(0.02公頃)	「D-23-15M」道路用地(0.02公頃)				
		「市6」市場用地(0.04公頃)	「SH-15-8M」道路用地(0.04公頃)				
		「文中54」文中用地(0.19公頃)	「SH-13-10M」道路用地(0.19公頃)				
		「文小50」文小用地(0.12公頃)	「SH-13-10M」道路用地(0.12公頃)				
		「文小50」文小用地(0.19公頃)	「SH-15-10M」道路用地(0.19公頃)				
		「文小50」文小用地(0.06公頃)	「D-23-15M」道路用地(0.06公頃)				

表一、變更內容綜理表（公展版本）（續三）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明	專案小組建議意 見	台南市都委 會決議
		原計畫	新計畫				
六	台86快速道路南側、灣裡路東側	道路用地(0.11公頃)	低密度住宅區(0.11公頃)	調整「公4」公園用地，並配合地區道路修正道路系統，規劃為住宅區。		照案通過	照案通過
		「公4」公園用地(0.57公頃)	低密度住宅區(0.57公頃)				
		「公4」公園用地(0.13公頃)	「SH-12-8M」道路用地(0.13公頃)				
		低密度住宅區(0.08公頃)	「SH-12-8M」道路用地(0.08公頃)				
		低密度住宅區(0.11公頃)	「SH-11-8M」道路用地(0.11公頃)				
七	台86快速道路南側、灣裡路西侧	低密度住宅區(0.05公頃)	「SH-10-8M」道路用地(0.05公頃)	調整「公10」公園用地，並配合地區道路修正道路系統，規劃為住宅區。		照案通過	照案通過
		低密度住宅區(0.12公頃)	「SH-8-8M」道路用地(0.12公頃)				
		「公10」公園用地(0.05公頃)	「SH-8-8M」道路用地(0.05公頃)				
		「公10」公園用地(0.01公頃)	「SH-8-8M」道路用地(0.01公頃)				
		「C-4-8M」道路用地(0.01公頃)	低密度住宅區(0.01公頃)				
		「公10」公園用地(0.79公頃)	低密度住宅區(0.79公頃)				
		「C-6-8M」道路用地(0.04公頃)	低密度住宅區(0.04公頃)				
		「公4」公園用地(0.17公頃)	「綠S6」綠地用地(0.17公頃)	為避免台八六快速道路干擾兩側住宅社區，故於兩側各劃設10M綠帶。		一、修正後通過。 二、理由：考量臺灣電力公司針對變電所專用面積與形狀之需求調整配置，未來變電所將於公道12北側劃設SH-18-10M作為出入口，故取消綠S4之劃設；另配合街廓調整，取消綠S3之劃設。 三、修正內容：變更內容欄取消變更為「綠S4」、「綠S3」綠地用地。	一、修正後通過。 二、理由：考量臺灣電力公司針對變電所專用面積與形狀之調整，未來變電所將於公道12北側劃設SH-18-10M作為出入口，故取消綠S4之劃設；另配合街廓調整，取消綠S3之劃設。 三、修正內容：變更內容欄取消變更為「綠S4」、「綠S3」綠地用地。
八	台86快速道路兩側	「公10」公園用地(0.0001公頃)	「綠S5」綠地用地(0.2301公頃)				
		低密度住宅區(0.23公頃)					
		「變1」變電所用地(0.05公頃)	「綠S4」綠地用地(0.15公頃)				
		「公兒6」公園兼兒童遊樂場用地(0.10公頃)					
		「公5」公園用地(0.17公頃)	「綠S3」綠地用地(0.21公頃)				
		「B-22-10M」道路用地(0.01公頃)					
		「B-28-8M」道路用地(0.02公頃)					
		低密度住宅區(0.01公頃)					

表一、變更內容綜理表（公展版本）（續四）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明	專案小組建議意見	台南市都委會決議
		原計畫	新計畫				
九	台 86 快速道路北側	低密度住宅區 (2.25 公頃)	「商 111」商業區 (2.25 公頃)	1. 考量未來銀髮村將引進相關產業進駐，如百貨業、休閒娛樂業、觀光旅遊業、餐飲、金融及工商服務業、醫療及保健業等，故規劃大型商業區供相關產業經營。但部分位置非屬本計畫範圍，故於相關案件辦理。(詳圖八)	其他說明：因鄰近台 86 快速道路交流道出口及配合本地區交通現況，故將商業區於西濱快速道路之出口處劃設 25M 出入口道路。但部分位置非屬本計畫範圍，故於相關案件辦理。(詳圖八)	一、修正後通過。 二、修正理由： 1. 考量人民陳情意見對於社會福利專用區及商業區配置之意見，調整保留原喜樹路西側部分(商 110)，喜樹路東側部分(商 111)則恢復住宅區。 2. 為利未來開發使用，調整道路及街廓配置。 三、修正內容如下： 1. 配合變電所面積及形狀調整，將變電所專用區北側道路北移，並修改道路編號為 SH-6-12M，西側之 SH-6-12M 道路並配合一併調整。 2. 因取消商 111 之設置後，無須劃設 18M 道路及廣 S1，故將其調整為 12M 道路。 3. 為有效利用土地，將商 110 之三塊街廓調整為上下兩塊街廓，並使其四面臨路，以利未來開發。 4. 變更理由刪除第 2 點；另第 1 點配合調整方案修正為「考量未來台八六快速道路通車，黃金海岸段憩區開發及將吸引大量人口及觀光潮，為引進相關產業進駐，如百貨業、休閒娛樂業、觀光旅遊業、餐飲、金融及工商服務業等，故於喜樹路以西規劃大型商業區供相關產業及喜樹社區日常生活機能使用。」 5. 變更內容欄修正如表五。	依專案小組建議意見修正後通過
		「B-28-8M」道路用地 (0.04 公頃)	「商 111」商業區 (0.04 公頃)				
		「公兒 6」公園兼兒童遊樂場用地 (0.01 公頃)	「商 111」商業區 (0.01 公頃)				
		低密度住宅區 (3.29 公頃)	「商 110」商業區 (3.29 公頃)				
		「B-28-8M」道路用地 (0.12 公頃)	「商 110」商業區 (0.12 公頃)				
		「公 5」公園用地 (0.03 公頃)	「商 110」商業區 (0.03 公頃)				
		「B-22-10M」道路用地 (0.13 公頃)	「商 110」商業區 (0.13 公頃)				
		「B-25-8M」道路用地 (0.06 公頃)	「商 110」商業區 (0.06 公頃)				
		低密度住宅區 (0.14 公頃)	「廣 S1」廣場用地 (0.16 公頃)				
		「B-42-8M」道路用地 (0.02 公頃)					
		低密度住宅區 (0.06 公頃)	「SH-4-12M」道路用地 (0.06 公頃)				
		低密度住宅區 (0.34 公頃)	「SH-5-18M」道路用地 (0.34 公頃)				
		低密度住宅區 (0.10 公頃)	「SH-6-12M」道路用地 (0.10 公頃)				
		低密度住宅區 (0.06 公頃)	「SH-7-12M」道路用地 (0.06 公頃)				
		低密度住宅區 (0.17 公頃)	「SH-3-8M」道路用地 (0.17 公頃)				
		「公 5」公園用地 (0.15 公頃)	「SH-6-12M」道路用地 (0.15 公頃)				
		「公兒 6」公園兼兒童遊樂場用地 (0.09 公頃)	「SH-7-12M」道路用地 (0.09 公頃)				

表一、變更內容綜理表（公展版本）（續五）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明	專案小組建議意見	台南市都委會 決議
		原計畫	新計畫				
十	台八六 快速道 路北側	「公兒 6」公園 兼兒童遊樂場用 地 (0.36 公頃)	「停 S1」停 車場用地 (0.36 公頃)	配合大型商 業區劃設，規 劃停車場以 抒解衍生之 停車需求。	一、修正後通過。 二、理由：配合變 電所專用區之配 置及重劃前後財 務平衡調整停車 場配置。	一、修正後通 過。 二、理由：配 合變電區劃平 衡調整停車場 配置。 三、變更內容 欄修正如表 五，	一、修正後通 過。 二、理由：配 合變電區劃平 衡調整停車場 配置。 三、變更內容 欄修正如表 五，
		「公 5」公園用 地 (0.19 公頃)	「廣 (停)S1」廣 場兼停車場 用地 (0.19 公頃)				
十一	台八六 快速道 路北側	「公兒 6」公園 兼兒童遊樂場用 地 (0.17 公頃)	「變 (專) S1」變電所 專用區 (0.25 公頃)	配合道路灣 裡大排及地 區道路，以維 持原變電所 用地面積之 原則，調整變 電所位置，並 變更為變電 所專用區以 符使用。	一、修正後通過。 二、理由：配合人 力見之形狀合 以使用量民性 受側綠宅衝 修正內容： 附帶條件件加 註：請應成電 於本區重劃 二年內取得得 所專用區變 則檢討。	一、修正後通 過。 二、理由：配 合臺電意所積 來考案惡感北 陳對施變電一 陳對設於設作 10M 延長為隔 10M 住緩與離 陳對於施於劃 受北側綠宅衝 10M 住緩與離 間。變更內容 及附帶條件明 或其修正如表 五，	一、修正後通 過。 二、理由：配 合臺電意所積 來考案惡感北 陳對施變電一 陳對設於設作 10M 延長為隔 10M 住緩與離 陳對於施於劃 受北側綠宅衝 10M 住緩與離 間。變更內容 及附帶條件明 或其修正如表 五，
		低密度住宅區 (0.03 公頃)					
十二	台八六 快速道 路北 側、灣 裡大排 西側	「B-28-8M」道 用地 (0.05 公頃)		「變 S1」變電所 用地 (0.25 公頃)	三、變更內容 及附帶條件明 或其修正如表 五，	一、修正後通過。 二、理由：配合變 電所專用區之配 置及重劃前後財 務平衡調整停車 場配置。	一、修正後通 過。 二、理由：配 合第九案及重 劃前後財務平 衡修正變更內 容。 三、變更內容 欄修正如表 五，
		「變 (專) S1」變電所 專用區 (0.25 公頃)					
	低密度住宅區 (0.11 公頃)	「SH-3-8M」 道路用地 (0.11 公頃)	原灣裡大排 規劃公園綠 帶後，喜樹地 區部分道路 因併入公兒 用地內，故另 於公兒用地 西側劃設一 8M 道路以作 為指定建築 使用。				

表一、變更內容綜理表（公展版本）（續六）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明	專案小組建議意 見	台南市都委會 決議			
十三	機二東側 (市立圖書館南區分館東側)	「B-31-8M」道路用地(0.03公頃)	低密度住宅區(0.03公頃)	1. 配合國宅土地變更前後價值平衡原則，於原公兒10其周邊道路部份變更為住宅區，以利開發之可行性。		一、修正後通過。 二、理由：配合變更案第九案及重劃前後財務平衡修正變更內容。 三、變更內容欄修正如表五。	一、修正後通過。 二、理由：配合變更案第九案及重劃前後財務平衡修正變更內容。 三、變更內容欄修正如表五，			
		「B-33-8M」道路用地(0.01公頃)	低密度住宅區(0.01公頃)							
		「公兒10」公園兼兒童遊樂場用地(0.15公頃)	低密度住宅區(0.15公頃)	2. 因道路取消，故原道路截角併入鄰近分區。						
		「B-31-8M」道路用地(0.0006公頃)	「機2」機關用地(0.0006公頃)							
十四	計畫區各分區用地面積	原計畫書	修訂(詳計畫書第七章)	依都市計畫航測地形圖修訂各土地使用分區及公共設施用地之計畫面積。		一、修正後通過。 二、理由：配合變更案第九案及重劃前後財務平衡修正變更內容。 三、修正後如表六。	依專案小組建議意見通過。			
十五	公共設施編號	原計畫書、圖編號	修訂(詳計畫書第七章第四節)	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	照案通過。			
十六	道路編號	原計畫書、圖編號	修訂(詳計畫書第七章第五節)	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。		一、修正後通過。 二、配合變更案第五、八、九、十、十一等案之修正內容予以調整。	依專案小組建議意見通過。			

表一、變更內容綜理表（公展版本）(續七)

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或 其他說明	專案小組建議 意見	台南市都委 會決議
十七	防災計畫	已訂定	修訂（詳計畫書第七章第六節）	配合本計畫區重新調整，故修正防災計畫。		一、修正後通過。 二、配合變更案之修正內容予以調整。	依專案小組建議意見通過。
十八	土地使用分區管制	已訂定	修訂（詳計畫書第七章第七節）	依全市行政區通盤檢討之檢討原則統一調整。		一、修正後通過。 二、修正內容：詳附件一	除第十三條外，餘依專案小組建議意見通過。
十九	都市設計審議規範	未訂定	增訂（詳計畫書第七章第八節）	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、修正後通過。 二、修正內容：詳附件二。	依專案小組建議意見通過。
二十	事業及財務計畫	已訂定	修訂（詳計畫書第八章）	為有效且整體利用國宅土地，故規定以市地重劃方式辦理開發作業。		一、修正通過。 二、配合變更案之修正內容予以調整。 三、主辦單位刪除重劃會，改為「臺南市政府」，修正後詳如表七。	依專案小組建議意見通過。
廿一	計畫年期	民國 95 年	民國 114 年	本案計畫年期考量原細部計畫之計畫目標年 95 年已達期限，衡量臺南市主要計畫之計畫目標年為民國 114 年，故配合修正本計畫之目標年為民國 114 年。		照案通過。	照案通過。

表二 變更前後計畫面積對照表（公展版本）

項目	原有計畫面積 (公頃)	百分比	本次細部計畫通盤檢討 增減面積(公頃)	檢討後計畫面積 (公頃)	百分比
使用分區	住宅區	115.08	59.07%	-10.52	104.56
	第一種住宅區	0	0.00%	3.45	3.45
	第一-1 種住宅區	0	0.00%	2.58	2.58
	商業區	0	0.00%	7.01	7.01
	工業區	7.01	3.60%	0.00	7.01
	宗教專用區	0.19	0.10%	0.00	0.19
	社會福利專用區	0	0.00%	1.98	1.98
	變電所專用區	0	0.00%	0.50	0.50
	小計	122.28	62.76%	5.00	127.28
公共設施	學校用地	11.33	5.82%	-5.26	6.07
	機關用地	0.98	0.50%	0.02	1.00
	郵政用地	0.1	0.05%	0.00	0.10
	公園用地	5.74	2.95%	-3.46	2.28
	公(兒)用地	5.37	2.76%	1.65	7.02
	市場用地	0.76	0.39%	0.07	0.83
	廣場用地	0	0.00%	0.19	0.19
	廣場兼停車場用地	0.25	0.13%	0.19	0.44
	停車場用地	0.27	0.14%	0.48	0.75
	加油站用地	0.37	0.19%	0.00	0.37
	綠地	0.64	0.33%	1.05	1.69
	變電所用地	0.5	0.26%	-0.50	0.00
	污水處理廠用地	0.37	0.19%	0.00	0.37
	防洪抽水站用地	0.17	0.09%	0.00	0.17
	公園道用地	2.6	1.33%	0.00	2.60
	主要計畫道路	4.92	2.53%	0.09	5.01
	細部計畫道路	38.18	19.60%	0.48	38.66
	小計	72.55	37.24%	-5.00	67.55
合計		194.83	100.00%	0.00	194.83
100.00%					

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、凡本次變更未指明變更部分，均應以原細部計畫為準。

表三 事業及財務計畫一覽表（公展版本）

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)	合計(萬元)			
公(兒)S1	0.67			✓		--	402	1072	1474	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
公(兒)S2	0.99			✓		--	594	1584	2178	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
公(兒)S3	0.29			✓		--	174	464	638	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
公(兒)S4	0.38			✓		--	228	608	836	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
公(兒)S5	0.92			✓		--	552	1472	2024	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
公(兒)S6	0.35			✓		--	210	560	770	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
綠 S3	0.21			✓		--	126	336	462	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
綠 S4	0.15			✓		--	90	240	330	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
綠 S5	0.23			✓		--	138	368	506	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
綠 S6	0.17			✓		--	102	272	374	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
綠 S7	0.10	✓				200	60	160	420	台南市政府或重劃會	96年~114年	市府逐年編列預算。
綠 S8	0.07			✓		--	42	112	154	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
綠 S9	0.03			✓		--	18	48	66	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
綠 S10	0.09			✓		--	54	144	198	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
機 6	0.02				✓	40	12	560	612	台南市政府或重劃會	96年~114年	市府逐年編列預算。
廣 S1	0.16			✓		--	96	256	352	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
廣 S2	0.03			✓		--	18	48	66	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
廣(停)S1	0.19			✓		--	114	304	418	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
停 S1	0.36			✓		--	216	108	324	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
停 S2	0.12			✓		--	72	36	108	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
市 S1	0.42			✓		--	252	14112	14364	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
主要計畫 道路用地	0.29			✓		--	174	522	696	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
細部計畫 道路用地	4.11			✓		--	2460	7380	9840	台南市政府或重劃會	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
合計	10.16					240	6096	30478	36814			

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。

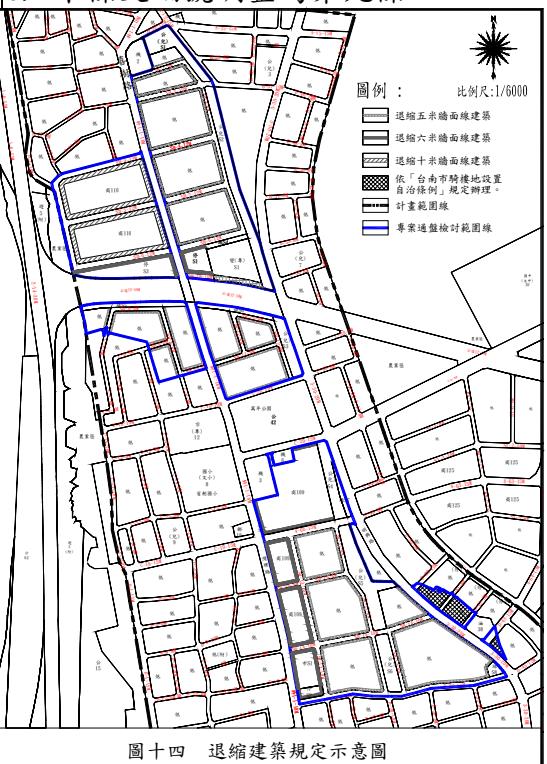
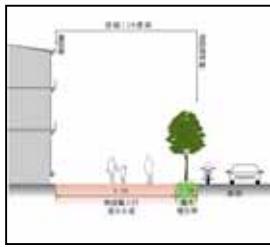
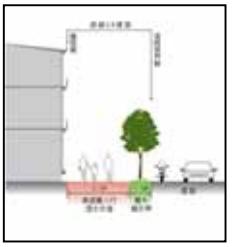
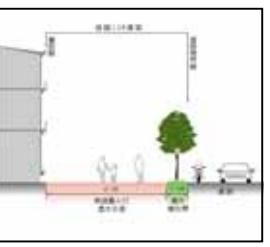
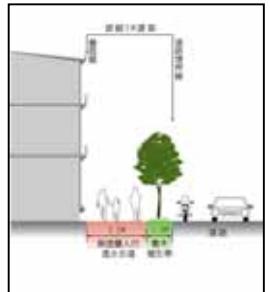
2. 本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。

附件一 土地使用分區管制

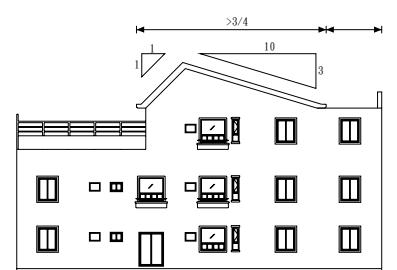
新 條 文	專案小組建議意見	台南市都委會 決 議												
壹、總則	照案通過。	照案通過。												
第一條 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條訂定之。														
第二條 本專案通盤檢討範圍內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。	照案通過。	照案通過。												
貳、住宅區	一、修正後通過。 二、修正內容： 1. 刪除第一種住宅區及第一-1 種住宅區之規定。 2. 調整低密度住宅區之建蔽率為 50%，容積率為 180%。	依專案小組建議意見通過。												
第三條 住宅區使用強度如下表：														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>低密度住宅區（簡稱低住）</td> <td>55</td> <td>165</td> </tr> <tr> <td>第一種住宅區（簡稱住一）</td> <td>55</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>第一-1 種住宅區（簡稱住一-1）</td> <td>55</td> <td>180</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	低密度住宅區（簡稱低住）	55	165	第一種住宅區（簡稱住一）	55	180	第一-1 種住宅區（簡稱住一-1）	55	180		
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)												
低密度住宅區（簡稱低住）	55	165												
第一種住宅區（簡稱住一）	55	180												
第一-1 種住宅區（簡稱住一-1）	55	180												
第四條 住宅區使用性質如下：	一、修正後通過。 二、修正內容： 1. 刪除第一項之規定。 2. 第二項規定調整至第一項。	依專案小組建議意見通過。												
一、第一種住宅區及第一-1 種住宅區：不得作為非住宅之使用。 二、低密度住宅區：依「都市計畫法台灣省施行細則第 15 條」規定辦理，但不得作為工業使用。														
參、商業區	一、修正後通過。 二、修正內容：刪除商業區 111 之規定。	依專案小組建議意見通過。												
第五條 商業區使用強度如下表：														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區 109（簡稱商 109）</td> <td>60</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>商業區 110（簡稱商 110）</td> <td>50</td> <td>420</td> </tr> <tr> <td>商業區 111（簡稱商 111）</td> <td>50</td> <td>320</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	商業區 109（簡稱商 109）	60	250	商業區 110（簡稱商 110）	50	420	商業區 111（簡稱商 111）	50	320		
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)												
商業區 109（簡稱商 109）	60	250												
商業區 110（簡稱商 110）	50	420												
商業區 111（簡稱商 111）	50	320												

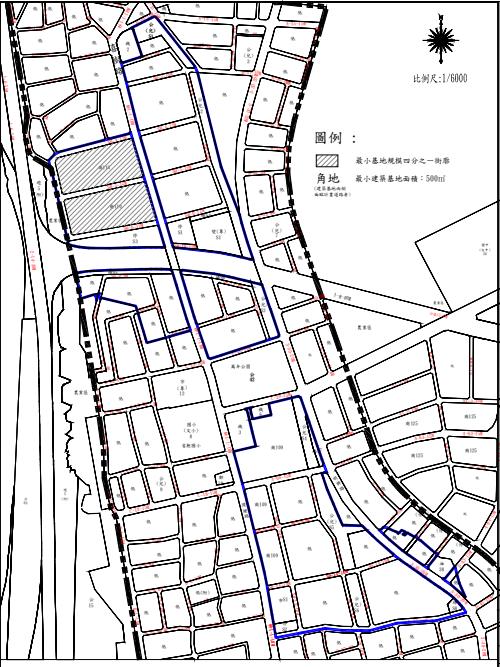
新 條 文	專案小組建議意見	台南市都委會決 議						
<p>第六條 商業區使用性質如下：</p> <p>一、「商 109」、「商 111」商業區：依「都市計畫法台灣省施行細則第 17 條」規定辦理，但不得作為工業使用。</p> <p>二、「商 110」商業區：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 百貨業：大型百貨、商場、超級市場、批發倉儲等相關業別。 (二) 休閒娛樂業：戲院、劇院、電影院、歌廳、夜總會、俱樂部、廣播公司、電視公司、遊戲場、舞廳、公共浴室（包括三溫暖）、健身中心、保齡球館、室內游泳池、室內溜冰場、理容、美容等相關業別。 (三) 觀光旅遊業：觀光旅館、飯店、旅行社等等相關業別。 (四) 餐飲類：餐廳、咖啡廳等相關業別。 (五) 金融及工商服務類：金融機構（包括郵局）、保險業、事務所、辦公室等相關業別。 (六) 醫療及保健業：醫院、醫療診所等醫療保健設施、醫療器材及用品、藥局等相關業別。 (七) 公用事業營業場所。 	<p>一、修正後通過。</p> <p>二、修正內容：刪除第一款、「商 111」等文字。</p>	依專案小組建議意見通過。						
<p>肆、社會福利專用區</p> <p>第七條 社會福利專用區使用強度如下表：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>社會福利專用區</td> <td>50</td> <td>320</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	社會福利專用區	50	320	刪除本條文。	依專案小組建議意見刪除本條文。
分區別	建蔽率(%)	容積率(%)						
社會福利專用區	50	320						
<p>第八條 社會福利專用區之使用性質如下：</p> <p>一、醫院、醫療診所等醫療保健設施。</p> <p>二、老人福利相關設施（包含長期照護機構、養護機構、安養機構、文康機構、服務機構等）。</p> <p>三、商業設施（如下列），但其使用土地總面積不得超過社會福利專用區總面積百分之五十。</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 百貨業：大型百貨、商場、超級市場、批發倉儲等相關業別。 (二) 觀光旅遊業：觀光旅館、飯店、旅行社等等相關業別。 (三) 餐飲類：餐廳、咖啡廳等相關業別。 (四) 金融及工商服務類：金融機構（包括郵局）、保險業、事務所、辦公室等相關業別。 	刪除本條文。	依專案小組建議意見刪除本條文。						

新條文			專案小組建議意見	台南市都委會決議																														
伍、公共設施用地及變電所專用區			一、修正後通過。 二、修正內容如下： 1. 標題調整為「肆、公共設施用地及變電所專用區」。 2. 本條文編號調整為第七條。	依專案小組建議意見通過。																														
第九條 公共設施用地及變電所專用區之使用強度如下：																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>平面使用 立體使用</td> <td>10 80</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>70</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>變電所專用區</td> <td>50</td> <td>180</td> </tr> </tbody> </table>					分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	公園兼兒童遊樂場用地	15	45	停車場用地	平面使用 立體使用	10 80	市場用地	70	240	變電所專用區	50	180															
分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)																																
公園兼兒童遊樂場用地	15	45																																
停車場用地	平面使用 立體使用	10 80																																
市場用地	70	240																																
變電所專用區	50	180																																
陸、建築物附設停車空間標準			一、修正後通過。 二、修正內容如下： 一、標題調整為「伍、建築物附設停車空間標準」。 二、本條文編號調整為第八條。 三、長度單位修正為以文字「公尺」表示。	依專案小組建議意見通過。																														
第十條 本專案通盤檢討範圍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：																																		
<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>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>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>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>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>五類</td> <td>前四類以外建築物</td> <td colspan="3" rowspan="2">同第四類之規定。</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	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）	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	—	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）	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）	五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		
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																														
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）																														
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	—																														
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）																														
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）																														
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>																																		

新 條 文	專 案 小 組 建 議 意 見	台 南 市 都 會 委 會 決 議
<p>柒、退縮建築及相關規定</p> <p>第十一條 本專案通盤檢討範圍內之建築基地應圖十四所示退縮建築，並依下列規定辦理：</p>  <p>圖例：比例尺: 1/2500 ■ 退縮五米牆面線建築 ■ 退縮六米牆面線建築 ■ 退縮十米牆面線建築 ■ 依「台南市騎樓地設置及退縮標準」規定辦理。 ■ 計畫範圍線 ■ 專案通盤檢討範圍線</p> <p>圖十四 退縮建築規定示意圖</p>  <p>圖例：比例尺: 1/6000 ■ 退縮五米牆面線建築 ■ 退縮六米牆面線建築 ■ 退縮十米牆面線建築 ■ 依「台南市騎樓地設置及退縮標準」規定辦理。 ■ 計畫範圍線 ■ 專案通盤檢討範圍線</p> <p>圖十四 退縮建築規定示意圖</p>  <p>圖十四-1 退縮 10M 建築 規定示意圖</p>  <p>圖十四-2 退縮 6M 建 築規定示意圖</p>  <p>圖十四-1 退縮 10M 建築 規定示意圖</p>  <p>圖十四-2 退縮 6M 建築規定示意圖</p>  <p>圖十四-3 退縮 5M 建築規 定示意圖</p>  <p>圖十四-3 退縮 5M 建築規 定示意圖</p>	<p>一、修正後通過。</p> <p>二、修正內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 配合變更案內容調整，修正圖十四及建築退縮建築及相關規定（如下）。 標題調整為「陸、退縮建築及相關規定」。 本條文編號調整為第九條。 	依專案小組建議意見通過。

新 條 文		專案小組建議意見	台南市都 委會決議
分區及 用地別	建築退縮建築及相關規定	分區及 用地別	建築退縮建築及相關規定
住宅區	<p>1. 第一種住宅區、第一-1種住宅區面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 6 公尺建築，退縮部分臨道路境界線設置 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。(如圖十四-2 所示)</p> <p>2. 低密度住宅區（明興路以西部分）面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 5 公尺建築，退縮部分臨道路境界線設置 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 (如圖十四-3 所示)</p> <p>3. 低密度住宅區（明興路以東部分）面臨計畫道路，應依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>	住宅區	<p>1. 低密度住宅區（明興路以西部份）面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 5 公尺建築，退縮部分臨道路境界線設置 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 (如圖十四-3 所示)</p> <p>2. 低密度住宅區（明興路以東部分）面臨計畫道路，應依「臺南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。</p>
商業區	<p>1. 「商 110」商業區面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 10 公尺建築，退縮部分臨道路境界線設置 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。(如圖十四-1 所示)</p> <p>2. 「商 109」、「商 111」商業區面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 6 公尺建築，退縮部分臨道路境界線設置 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。(如圖十四-2 所示)</p>	商業區	<p>1. 「商 110」商業區面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 10 公尺建築，退縮部分臨道路境界線設置 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。(如圖十四-1 所示)</p> <p>2. 「商 109」商業區面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 6 公尺建築，退縮部分臨道路境界線設置 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。(如圖十四-2 所示)</p>
社會福利專用區	社會福利專用區面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 6 公尺建築，退縮部分臨道路境界線設置 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。(如圖十四-2 所示)	變電所專用區	變電所專用區應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 10 公尺建築，其臨道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及留設 4.5 公尺之無遮簷人行透水步道。
變電所專用區	變電所專用區應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 10 公尺建築，其臨道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及留設 4.5 公尺之無遮簷人行透水步道。	公共設施用地	公共設施用地面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 6 公尺建築，退縮部分臨道路境界線設置 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。(如圖十四-2 所示)
公共設施用地	公共設施用地面臨計畫道路，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 6 公尺建築，退縮部分臨道路境界線設置 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。(如圖十四-2 所示)		依專案小組建議意見通過。

新 條 文	專案小組建議意見	臺南市都委會決議
第十二條 本專案通盤檢討範圍內之建築基地(除明興路東側之低密度住宅區外)免依「台南市騎樓地設置自治條例」規定留設置騎樓地；退縮建築及公共開放空間均計入法定空地。	一、修正後通過。 二、修正內容： 本條文編號調整為第十條。	依專案小組建議意見通過。
捌、建築基地內後院及側院深度規定 第十三條 建築基地內後院及側院深度規定 一、變電所專用區之建築基地界線未鄰接道路之側、後院，需自分區境界線退縮至少8公尺建築，退縮部分不得設置固定設施物。 二、為塑造良好生活環境及優美之景觀步道，各土地使用分區面臨公兒、綠地者，應自公共設施用地境界線退縮至少2公尺建築。	一、修正後通過。 二、修正內容如下： 1. 第一項修正為：「變電所專用區…需自分區境界線退縮至少8公尺建築，如有 <u>設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮至少3公尺。</u> 」 2. 標題調整為「柒、建築基地內後院及側院深度規定」。 3. 本條文編號調整為第十一條。	一、修正後通過。 二、修正內容如下： 1. 第一項修正為：「變電所專用區…需自分區境界線退縮至少8公尺建築，如有 <u>設置圍牆之必要者，圍牆應自自分區境界線退縮至少3公尺。</u> 」 2. 其餘依專案小組建議意見通過。
玖、建築物高度 第十四條 建築物高度 一、為塑造本地區特殊建築景觀及優美風貌之形成，第一種住宅區及第一-1種住宅區之建築基地，除興建集合住宅外，建築高度以不超過四層樓，且其簷高不得超過14公尺為原則。 二、變電所專用區應採半地下化設計，建築高度應小於簷高10公尺。	一、修正後通過。 二、修正理由：配合變電所設施需求調整建築高度，並調整條文編號。 三、修正內容如下： 3. 標題調整為「捌、建築高度」。 4. 本條文編號調整為第十二條。 5. 刪除第一項之規定。 6. 第二項調整為第一項，其內容修正為：「變電所專用區其建築高度應小於簷高14公尺。」	依專案小組建議意見通過。
拾、相關獎勵 第十五條 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： (詳圖十五所示)	一、修正後通過。 二、修正內容： 1. 標題調整為「玖、相關獎勵」。 2. 本條文編號調整為第十三條。	依專案小組建議意見通過。
 <p>圖十五 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖</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。 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>		

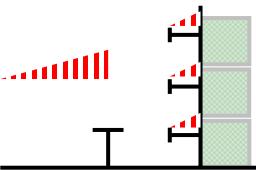
新 條 文	專 案 小 組 建 議 意 見	台 南 市 都 委 會 決 議
第十六條 為配合社會福利專用區營造無障礙之養生住宅社區，第一-1種住宅區如作為公寓式之集合住宅使用，並符合建築技術規則老人住宅及公共建築物行動不便者使用設施章，得獎勵50%之原法定容積。	刪除本條文。	依專案小組建議意見通過。
拾壹、其他	一、修正後通過。 二、修正內容如下： 1. 配合變更案內容調整，修正圖十六，規定角地最小建築基地規模為500平方公尺、「商110」為四分之一街廓，其餘不予規定。 2. 標題調整為「拾、其他」。 本條文編號調整為第十四條。	依專案小組建議意見通過。
 <p>圖例：</p> <ul style="list-style-type: none"> 最小基地規模全斜率 最小基地規模二分之一斜率 最小基地規模三分之一斜率 最小基地規模四分之一斜率 最小建築基地面積：500坪 <p>比例尺:1/6000</p>	 <p>圖例：</p> <ul style="list-style-type: none"> 最小基地規模四分之一街廓 角地 最小建築基地面積：500坪 <p>比例尺:1/6000</p>	圖十六 最小建築基地面積示意圖

新 條 文	專案小組建議意見	台南市都委會 決 議
第十六條 容積移轉依相關規定辦理，其中容積接受基地指定地區詳如圖十七，並得依「建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」、「都市計畫容積移轉實施辦法」等相關規定申請提高容積率，但提高後之總容積率上限不得大於原容積之1.5倍。	<p>一、修正後通過。</p> <p>二、修正內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 配合變更案內容調整，修正圖十七，僅「商110」為接受基地指定地區。 本條文編號調整為第十五條。  <p>圖例： ■ 容積接收地區 ■ 計畫範圍線 ■ 專案通盤檢討範圍線</p> <p>圖十七 容積接收地區示意圖</p>	依專案小組建議意見通過。
第十七條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫第十一章「都市設計規範」之規定辦理，另授權台南市都市設計審議委員會得針對本地區都市設計審議需要訂定補充規定。	<p>一、修正後通過。</p> <p>二、修正內容：</p> <p>本條文編號調整為第十六條。</p>	依專案小組建議意見通過。
第十八條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。	<p>一、修正後通過。</p> <p>二、修正內容：</p> <p>本條文編號調整為第十七條。</p>	依專案小組建議意見通過。

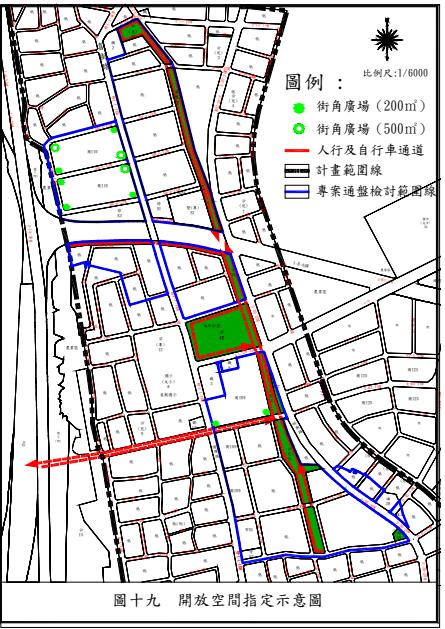
附件二 都市設計規範

新 條 文	專案小組建議意見	台南市都委會決 議
壹、管制依據及審查範圍 一、辦理依據 <ul style="list-style-type: none"> (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。 (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，尚須依本規範規定辦理。 (三) 本規範未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」與臺南市全市性都市設計審議原則及相關法令規定辦理。 二、審查範圍及送審權責單位： <p>本都市設計規範審議範圍為「變更臺南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（國宅土地通盤檢討）案」內之國宅土地範圍，未來審議範圍內建築基地申請開發建築均須依據本規範辦理，依據本規範規定申請基地之開發規模、類別、區位，由下列相關單位辦理審查。</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 提送本市都市設計審議委員會審議者： <ul style="list-style-type: none"> 1. 「商 110」商業區、「商 111」商業區、第一種住宅區、第一-1 種住宅區及社會福利專用區等所有開發建築申請案。 2. 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。 3. 基地面積在 2500 平方公尺以上之建築開發申請案。 (二) 授權本市都市設計審議幹事會審議者：上述第(一)項以外。 <ul style="list-style-type: none"> 1. 預算金額 500 萬以上（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。 2. 低密度住宅區及「商 109」商業區開發規模達 1000 平方公尺（含）以上未達 2500 平方公尺之建築開發申請案。 (三) 授權本府建管單位逐行查核者：上述第(一)、(二)項以外。 	照案通過。	依專案小組建議意見通過。
一、修正後通過。 二、修正內容如下： <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一項第一款修正為：「商 110」商業區之開發建築申請案。 2. 第一項第三款文字修正：「授權本府建管單位進行…」。 	依專案小組建議意見通過。	

新 條 文	專案小組建議意見	台南市都委會決 議
貳、審議規範 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) 土地面積 1000 平方公尺以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側。	照案通過。	依專案小組建議意見通過。
(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，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。若需要設置鐵窗，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。	依專案小組建議意見通過。
(三) 遮陽設置：本地區臨 20 公尺計畫道路(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。	照案通過。	依專案小組建議意見通過。
(四) 除建築照明燈具及雨遮外，其他附屬設施均不得突出牆面線。	照案通過。	依專案小組建議意見通過。
二、斜屋頂設計： 第一種住宅區建築物屋頂及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本地區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置依下列規定： (一) 適用範圍：本計畫區之第一種住宅區及第一種住宅區內之建築物屋頂應設置一定面積以上之斜屋頂，其應設置斜屋頂範圍如圖十九所示；但建築物如作為公寓式之集合住宅則不在此限。 (二) 一般通則 1. 建築物面向計畫道路或公共設施開放空間者，其斜屋頂面或山牆面宜以面向該計畫道路或公共開放空間設置。 2. 前項建築物斜屋頂，其斜面坡度應大於二比一，並小於一比一(寬比高)。	配合變更案五取消第一種住宅區及第一種住宅區，刪除本條文。	依專案小組建議意見通過。



新 條 文	專案小組建議意見	台南市都委會決 議
<p>3. 斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施導引至地面排水系統。</p> <p>4. 提出考量整體環境之色彩計畫。</p> <p>(二) 建築物頂層部以上斜屋頂設置規定</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 屋頂層應按各幢建築物各部份頂層之樓地板總面積至少百分之五十設置斜屋頂，上項屋頂面積不含斜版式女兒牆之投影面積。 2. 建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物各部份投影總面積至少百分之五十設置。  <p>圖十九 應設置斜屋頂地區範圍示意圖</p>		依專案小組建議意見通過。
<p>二、第一種住宅區：</p> <p>(一) 為塑造本地區良好居住環境，第一種住宅區每戶最小面寬，應大於 6 公尺。</p> <p>(二) 每個單元樓層高度、立面分割及開窗比例應儘量與同一街道鄰近相鄰接之建築物在韻律上協調配合。</p> <p>(三) 沿街面之建築物，應儘量形成一致景觀機能及風格，可利用建築物之入口、門廊、開窗及整體型態塑造協調的意象。</p> <p>(四) 非沿街面之建築物之前、後院應加強入口之多樣性，如增加門廊、花架、陽台等次要量體之組合，以呼應街道之尺度。</p>	配合變更案五取消第一種住宅區及第一-1種住宅區，刪除本條文。	依專案小組建議意見通過。
<p>三、商業區：</p> <p>鼓勵適當集中可用容積，塑造地標性建築，留設適當空地，或作為與公園廣場配合的開放空間；或處理商業空間的服務機能及停車需要。</p>	一、修正後通過。 二、修正內容：本條文編號調整為第二條。	依專案小組建議意見通過。
<p>四、無障礙環境與防災避難設計：</p> <p>(一) 本地區範圍內之人行道或建築基地依法留設人行步道、街角廣場或其它公共開放空間，應符合無障礙空間設計規定。</p> <p>(二) 供公眾使用之建築物及公有建築物，應依法配合設置各項無障礙設施，成為完整的無障礙環境。</p> <p>(三) 建築基地之法定避難空間、防火間隔需與公共開放空間連接，達成避難路徑之連續性。</p>	一、修正後通過。 二、修正內容：本條文編號調整為第三條。	依專案小組建議意見通過。

新 條 文	專案小組建議意見	台南市都委會 決 議
五、夜間照明： <p>(一) 本計畫範圍內之商業區、社會福利專用區、公園用地及廣場用地應實施建築物外觀夜間照明。</p> <p>(二) 指定實施外觀夜間照明之建築物，距地面二至三層範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺感受與戶外活動，塑造舒適之人行照明環境。</p>	<p>一、修正後通過。</p> <p>二、修正內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本條文編號調整為第四條。 2. 第一項修正為：「本計畫範圍內之商業區、公園用地應實施外觀夜間照明」。 	依專案小組建議意見通過。
六、廣告招牌： <p>「商109」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>	<p>一、修正後通過。</p> <p>二、修正內容：本條文編號調整為第五條</p>	依專案小組建議意見通過。
七、公共開放空間系統： <p>本計畫區內公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場、人行道等開放空間，需依下列各項規定辦理：</p> <p>(一) 計畫區內建築基地指定留設通道及街角廣場等公共開放空間應按圖二十規定辦理。</p> <p>(二) 本計畫區內各分區退縮部分所需留設1.5公尺之喬木植生帶，至少每隔8公尺植栽喬木一棵。</p> <p>(三) 本地區內設置變電所等公用設施或電力、電信等箱涵之公用設備，應於面臨道路、留設道路或公共開放空間側採適當之景觀綠化遮蔽或採地下化處理。</p> <p>(四) 本區人行步道與廣場鋪面材料應與建築材料、色澤相配合，但不得全面鋪設柏油或水泥；臨接車道、停車場之步道、廣場部分其鋪面材料應力求調和。</p> <p>(五) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上予以綠化。</p>	<p>一、修正後通過。</p> <p>二、修正內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本條文編號調整為第六條。 2. 配合第二條斜屋頂設計條文刪除，第一項中圖二十調整為圖十九，並配合變更案內容調整「開放空間指定示意圖」。 	依專案小組建議意見通過。
		
八、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>一、修正後通過。</p> <p>二、修正內容：本條文編號調整為第七條。</p>	依專案小組建議意見通過。

表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	台南市都委會決議
1	灣裡聯合里活動中心及地方人士代表等 87 人	<p>一、示範銀髮村（社會福利專區），如設於現在灣裡聯合里活動中心，後面及灣裡基督教前面 15 公尺預定道路直通明興路以北，灣裡社區民眾一概反對。如照原規劃構思示意圖位置，有兩大弊端：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 西與省躬國小隔路相望，學生家長極為反彈，尤其示範銀髮村（社會福利專區）地點在此，每日常有救護車嗡嗡聲響，豈不會影響學童上課嗎？ 2. 示範銀髮村位置在此，灣裡聯合活動中心便成為銀髮老人走動憩息的場所，對於整個活動中心及郭綜合醫院灣裡分院之運作困擾很大，需慎思而行。 <p>二、灣裡現有人口約喜樹之三倍，原來該國中、小文教區用地，在專案通盤檢討後突然變為「養生住宅區」，灣裡地區民眾咬牙切齒，極力反對。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原文教用地，地點恰在整個灣裡社區週圈中心位置，也是灣裡地區心臟地帶，一來可加速帶動灣裡地區商業發展；二來地點適中，可舒緩車輛及週邊居民出入方便。 2. 「在專案通盤檢討案」，把商業區全部集中在東西快速道路以北（即天冰橋以北之喜樹地區）。灣裡社區僅劃一狹長之鼻屎大之商業區，大部分居民暴跳如雷。 3. 國宅總面積 32.16 公頃，喜樹約占 $\frac{1}{3}$，灣裡約占 $\frac{2}{3}$ 面積。喜樹商業區佔 5.93 公頃（商 110 佔 3.63 公頃 + 商 111 佔 2.3 公頃）灣裡商業區僅占 1.08 公頃（商 109）為何差距這麼大？如此偏袒劃分公平嗎？ <p>三、以目前臺南市壯觀之長青大樓營運效果不佳，今設全國示範銀髮村在此，如踏上同樣命運，不是置灣裡喜樹於死地嗎？又如安平工業區東側之新興公寓大樓數棟落成近五年以上，至今不是閒置賣不出去？再者海安路地下街之開發如今怨聲連連，成為歷任執政者頭痛之所在，前事不忘後事之師，盼執政者善策處置。</p> <p>四、全市各區數年來南區進步堪稱最落後。全市垃圾處理廠，南區污水處理廠，全國銀髮村老人院，未來據說還要設置焚化爐在灣裡，加上這次商業區偏袒劃分，所有環境污染、弱勢團體通通放在灣裡，痛哉！灣裡人情何以堪！是全市第幾等國民？請上級主管當局，給灣裡人一個公道。</p> 	<p>一、示範銀髮村（社會福利專區）應移到灣裡萬年殿前面公園以北「養生住宅區」互相對換，這與銀髮村整體發展構想沒有違背。</p> <p>二、由灣裡向北通往喜樹路間，以東之商業區可繼續保留，喜樹路以西之商業區，改移至灣裡原國中小文教區預定地。（文中 54、文小 50）</p>	<p>一、酌予採納。 二、理由：詳變更案第一案「專案組建議意見欄」。</p>	依專案小組建議見過。

表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續一)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	台南市都委會決議
2	杜水泉	<p>11月22日在此舉行說明會後，灣裡6里里長及地方人士均反對，銀髮村設立在此灣裡反對，原因有三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原國中、國小、文教區恰好在灣裡地區的生活圈之中心，夾在明興路與灣裡路之間，是灣裡社區之心臟地帶。這麼好的地帶，竟要設立銀髮老人村在此，大家均反對。本來灣裡人的生活靠廢五金，但廢五金沒有了，漁業也沒有，農業只有少數人在做，也倒了，只靠這塊土地能編為商業區帶動灣裡的商機發展。 2. 灣裡人口約喜樹3倍，整個國宅用地灣裡約占2/3，喜樹1/3，為何商業區都編在86號快速道路以北之喜樹地區，面積5.93公頃，灣裡在市場北邊僅編1.08公頃之地，為何差距這麼大？灣裡人憤憤不平。 3. 南市長青大樓公寓，近年來營運不佳，是大家所知，前天特地去探詢了解約近300間房間，僅僅進住40餘人左右，營運蕭條皆知。日本之銀髮村雖然值得我們參考學習，但各國民族俗性不同，在灣裡創設殊屬不適合。如日本大阪東京人口特別多…，很多人都在地下街生活，但台南海安路地下街及高雄地下街均失敗，前事不忘後事之師，應慎思考慮，不可貿然一試，恐陷灣裡於死地，永無翻身之日。 	<p>1. 為挽救灣裡人脫胎換骨，盼在原國中小之文教區編為商業區，帶動生活圈之商機發展。</p> <p>2. 反對銀髮村之設立，改為一般商業區及住宅區為訴求，配合黃金海岸之開發為主軸，以命名為「黃金海岸渡假休閒村」一切措施以娛樂性觀光等建設為目標，帶動灣裡未來之展望與發展。</p>	<p>一、酌予採納。 二、理由：詳變更第一案「專案小組建議意見欄」。</p>	依專案小組建議意見通過。
3	葉俊良、蔡淑惠等90人	灣裡、喜樹地區國宅用地(32公頃)，位於灣裡喜樹中心地段，亦為發展之精華地段，規劃銀髮村將引入老人醫療、看護機構、長期照護等…終造成社區生活品質低落，前有長青大樓公寓營運不佳，堅持反對作試驗品『設立示範銀髮村』，灣裡將更沒落沒有願景。	期望86快速道路以南土地規劃為商業區，引進產業帶動地區發展，併取消社會福利專用區；同時要求列席都市計畫委員會審議說明。	<p>一、酌予採納。 二、理由：詳變更第一案「專案小組建議意見欄」。</p>	依專案小組建議意見通過。
4	葉俊良等16人	示範銀髮村規劃設立在灣裡、喜樹地區國宅用地(32公頃)，位於灣裡喜樹中心地段，也是灣裡地區發展之精華地段，銀髮村之規劃，引入老人醫療、看護機構、長期照護等…終造成社區未來繁榮與生活品質低落，前有長青大樓公寓營運不佳，老人住戶蕭條，海安路地下街更讓市民怨聲四起，灣裡居民堅決反對作試驗品『設立示範銀髮村』，灣裡社區將於死地，永無翻身之日，灣裡更將沒落沒有願景。(96年12月5日公聽會-灣裡人共同提案)	反對規劃灣裡、喜樹地區設立示範銀髮村。	<p>一、酌予採納。 二、理由：詳案案小議欄」。</p>	依專案小組建議意見通過。

表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續二)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	台南市都委會決
5	葉議員俊良等17人	『黃金海岸』喜樹、灣裡同一海岸線，假日期間遊客如織，顯然是臺南市自然休閒景點，灣裡、喜樹地區需要配合黃金海岸整體規劃發展觀光、渡假，來帶動灣裡、喜樹社區產業，才能提升部落繁榮，建議規劃以黃金海岸為主軸，命名為黃金海岸觀光度假村，以觀光建設為目標，必能達成繁榮南區，帶動灣裡、喜樹地區展現活力，提升灣裡、喜樹生活素質，美化環境促進經濟發展。(96年12月5日-灣裡人共同提案)	建議規劃黃金海岸觀光度假村。	一、酌予採納。 二、理由：本案已劃設商業區，將可供投資者規開發為度假村或其他觀光產業使用。	依專案小組建議意見通過。
6	葉議員俊良等22人 臺南巿議會第十六屆第四次定期大會臨時動議案臨動第一號	示範銀髮村規劃設立在灣裡、喜樹地區國宅用地(32公頃)，位於灣裡喜樹中心地段，也是灣裡地區發展之精華地段，銀髮村之規劃，引入老人醫療、看護機構、長期照護等……終造成社區未來繁榮與生活品質低落，前有長青大樓公寓營運不佳，老人住戶蕭條，海安路地下街更讓市民怨聲四起，灣裡居民堅決反對作試驗品『設立示範銀髮村』，灣裡社區將於死地，永無翻身之日，灣裡更將沒落沒有願景。 『黃金海岸』喜樹、灣裡同一海岸線，假日期間遊客如織，顯然是臺南市自然休閒景點，灣裡、喜樹地區需要配合黃金海岸整體規劃發展觀光、渡假，來帶動灣裡、喜樹社區產業，才能提昇部落繁榮，建議規劃以黃金海岸為主軸，命名為黃金海岸觀光度假村，以觀光建設為目標，必能達成繁榮南區，帶動灣裡、喜樹地區展現現活力，提升灣裡、喜樹生活素質，美化環境促進經濟發展。(96年12月5日公聽會-灣裡人共同提案)	反對規劃灣裡、喜樹地區設立示範銀髮村，建議規劃黃金海岸觀光度假村。	一、酌予採納。 二、理由：本案已劃設商業區，將可供投資者規開發為度假村或其他觀光產業使用。	依專案小組建議意見通過。
7	葉朝恩 台 南 市 南 区 省 躬 段 19、19-1、19-2、19-3 地 號 面 臨 明 興 路	本市極需要尋找廣闊大場地商業區來招商，外資或大企業家來投資乙座大型量販店，如高雄市統一企業興建「夢時代」，讓其他縣市或相鄰城市民眾來消費，帶動本市發展及繁榮。	該商業區範圍擴大東至明興路，西至西濱快速道路以資配合，大型遊覽車能通行出入，方便聯外道路需要。	一、酌予採納。 二、理由：詳變更案第一案及第九案「專案小組建議意見欄」。	依專案小組建議意見通過。
8	臺灣電力股份有限公司臺南區營業處	一、依據 貴府96年11月8日南市都綜字第09616562090號公告函辦理。 二、為配合旨揭計畫內變電所特殊之建築退縮規定，原預留(灣裡)變電所專用區用地面積5000 m ² 確已無法規劃配置，建請變更為6300 m ² (90公尺×70公尺)。 三、另計畫書第十四條規定「變電所專用區應採半地下化設計，建築高度應小於簷高10公尺」，茲以該限高規定僅可採低樓層設計，致使無法容納變電設備，建請修正為「變電所專用區應採屋內式設計，建築高度應小於簷高14公尺」。	惠請 貴府變更臺南市南區(喜樹、灣裡地區)細部計畫(國宅土地專案通盤檢討)案內變電所專用區用地面積為6300M2與建築高度為14公尺，至紓公誼。	一、酌予採納。 二、有關變電所專用區規劃配置，詳變更案第十一案「專案小組建議意見欄」。 三、有關建築高度部分，詳土地使用分區管制修正後條文第十二條「專案小組建議意見欄」。	依專案小組建議意見通過。

表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續三)

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建 議意見	台南市都委 會決議
9	葉庚辛	<p>一、查灣裡地區細部計畫公佈已屆數十年，其間歷經數次之變更計畫及通盤檢討，灣裡鄉親私有土地被劃定為公共設施用地者，在 貴府無力依既定之計畫徵收，又不認真檢討是否有依原計畫實施之必要下，置無辜人民之權益於不顧，本人要籲請 您本於職權督促貴府相關局處依法審慎做更臻密的檢討，以創造政府與人民雙贏的局面。</p> <p>二、本人所有永寧段 546 地號土地，為計畫中之「公兒 7」用地，查「公兒 7」之計畫土地，除本人所有之永寧段 546 地號土地外，尚包含永寧段 541、545、540 土地，其中 545 號土地係灌溉溝渠，為擔負本計畫區以東數十公頃之耕作農地排水之用，且此一溝渠係以 L 型呈現於本計畫之中間，若為保持公園之整體性，勢必廢棄此一排水溝渠，惟上述數十公頃農地將無法順利排水，如此必招致人民之抗爭，甚至因此造成人民之農地作物受損，政府亦將面臨人民申請國賠之困境，若維持溝渠之排水功能，將破壞公園之完整性，無法呈現公園之全貌，且若以明溝之方式與予保留，亦將為公園完成後在其中現樂之兒童之安全性留下隱憂，此一疑慮本人在前兩次之異議中均已詳細向 貴府陳述在案，亦蒙 貴府接受並依本人之建議取消在上述土地設置公園兒童遊樂場之規劃，亦報經內政部都市計畫委員會第 531 次會議核定在案，且更早亦蒙 貴府都市計畫委員會民國 73 年 11 月 5 日第 87 委員會議決將公兒 7 移至西側（市二）附近之公有地在案。</p> <p>三、本案本人之意見除應維持上述數十公頃農地之排水所需之必須考量能充份發揮設置公園兒童遊樂場之功能外，尤以現今政府財政日益窘困之際，應請確實依據都市計畫法第四章公共設施用地第 42 條第二項：「前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。」之規定，使用本案之國宅用地闢建公園。且本檢討案原公布之細部計畫不無「公 42（萬年公園）」之規劃，如今既已闢建完成，整體之公園需求亦足以滿足計畫中公園綠地最少面積需求之規定，再次懇請 貴市長督促所屬依法利用公有土地闢建公共設施，既能適法又可節省公帑。</p> <p>四、另 貴府原在本計畫「停 S1」旁規劃有變（專）S1（變電所），經查亦有未妥，查本案土地甚為完整，貴府既能順應民意取消設置銀髮村之規劃，亦請為兼顧用電之需要及都計之長遠規劃，並尊重人民之感受，建請 貴府應審慎考量另擇適當之土地編訂為變電所用地（如二仁溪出海口之公有土地），既可避免人民之抗爭亦可遂行變電所之需要，敬請審慎考量。</p> <p>五、另有關本通盤檢討案之土地廣達三十餘公頃，現貴府既放棄規劃為銀髮村，本人建請貴府應將之規劃為大型賣場用地，引進國內外知名之賣場（如好市多 COSTCO、宜家家居 IKEA）等進駐，既能繁榮地方經濟亦能為 貴府帶來可觀之財政收入， 貴府為何不朝此方向去思考規劃？</p> <p>六、總之，自灣裡地區細部計畫公佈後，本人早在民國 73 年即向 貴府提出異議，並向蘇前市長陳請，請取消公兒 7 之規劃，並蒙 貴府都市計畫委員會民國 73 年 11 月 5 日第 87 次委員會議決將公兒 7 移至西側（市二）附近之公有地在案，第二次本人亦向 張前市長陳情並蒙其開明的接受本人之淺見，始有 貴府變更細部計畫並報經內政部都市計畫委員會第 531 次會議核定在案之情事，且本人於 93 年 6 月 29 日向 貴市長陳情，並蒙 貴府以同年 7 月 2 日臺南市都計字第 09300558310 號函復在案，惟 貴府迄今仍未依上述來函說明二、所述辦理，本人至表遺憾，查貴府近年來已數次辦理通盤檢討灣裡地區之細部計畫，但均未將本人陳情且已蒙 貴市長應允之結論納入，敬請體恤民情促請 貴府都發局依法查明處理惠復。且本人亦非常樂意於 貴府都計會開會時前往向該會之與會委員詳細報告本人之意見。</p>		<p>一、未便採納。 二、理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 有關「公兒 7」非屬計畫納台區計畫計將更南市市細部盤計畫參考案」。關於專規依司所件變用劃台之設需更案辦理。 電區位置公電條件併一變置求案辦理。 	依專案小組建議意見通過。

表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續四)

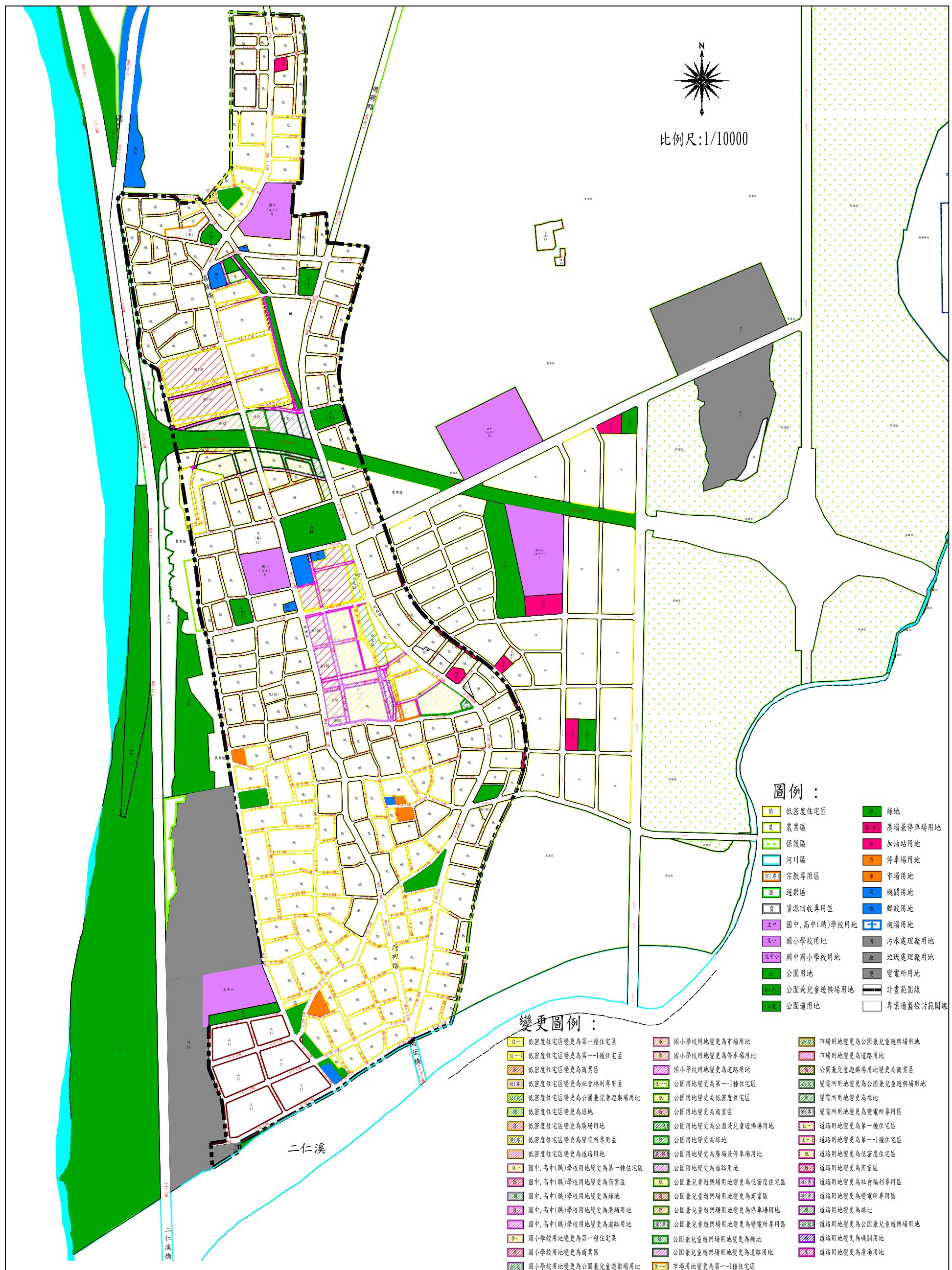
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	台南市都委會決
10	黃漢彪 變更 台南 區 樹 地 部 (國 土 案 檢 範 圍 台 南 (喜 灣 裡 細 畫 宅 專 盤 案 範 圍	<p>一、在灣裡段國有地部分，原來規劃為文中 54 及文小 50 用地，變更為住宅及商業用地。但是目前當地現況為大規模的灣裡濕地生態公園，生態、樹木及人文已初見規模。(居民閒暇時光可在那遊憩，是最好的養生地區，供灣裡及其附近地區居民使用，也是最適合人類生活的空間之一，若變更為商業區、住宅區，灣裡居民恐怕睜眼面對的，將是都市叢林般的景象。那跟其他地區又有何差異呢？難道都市發展一定要是商業跟住宅嗎？) 本小市民認為，該地區宜保留公園現況使用，並加強濕地公園管理及樹木培育，使其成為名符其實的濕地生態公園。國家、市府花小錢即可達到給予灣裡附近居民良好的生活空間，而不是都市叢林般的生活，何樂而不為呢？他日若需用於教育方面需求，可再論之（現今公園可處於待命狀態），教育乃國之本也，凌駕於任可事物之上，豈容輕易忽視變更。</p> <p>二、關於另一計畫案，濱海公路截彎取直案，時有所聞，但眾說紛紛，因此我也查閱些許相關資料，同事、家人及朋有間閒談的話題，大都感慨…政府花了那麼多的時間金錢建設的公路，為何要更改路線，再花一次大錢呢？而其增加的效益也是個大問號？是否值得政府再細細思量呢？觀光發展一定要如此嗎？現今環保觀念是一普世價值，如果真如規劃再次截彎取直，是否會背道而馳呢？再一次破壞呢？進行所謂的建設呢？我們的資源實在是有限，包括金錢、國家政府預算，地方空曠地的規劃，是要審慎行之，我們是否也該留一片天空給後人呢？</p>	我個人的意見給市政府都發局的具體建議：	<p>一、未便採納。理由：有關濕地因工分權建有現符整構關海彎建本園。</p> <p>二、下工分權建有現符整構關海彎建本園。</p>	依專案小組建議意見通過。

表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續五)

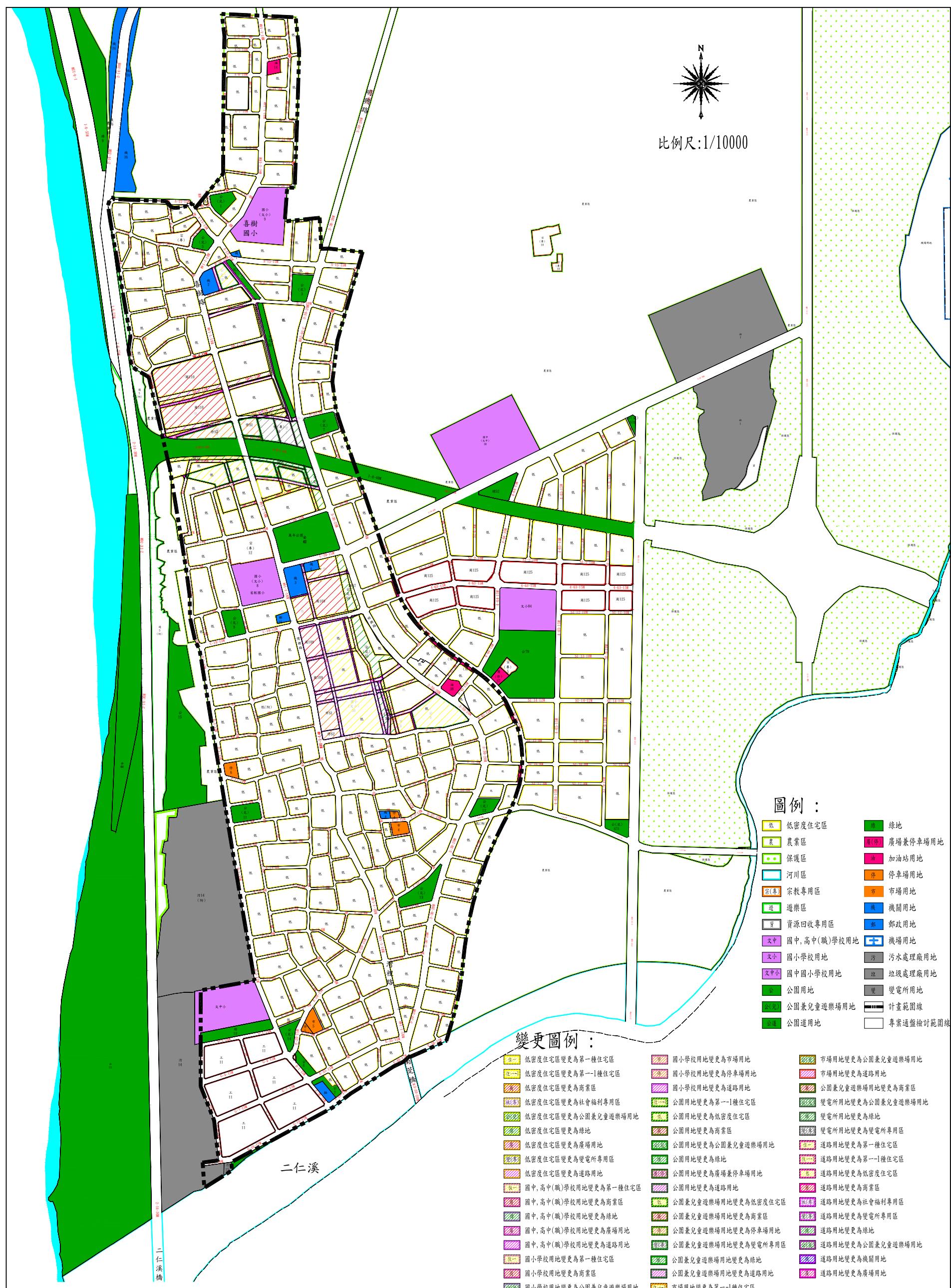
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	台南市都委會決議
11	李家和		<p>有關灣裡國宅用地建議如下： 因灣裡人工濕地已興建多年，且已花費不少建設經費，況且喜樹灣裡地區除萬年公園外，皆無大面積的公園綠地可供民眾休閒，若人工濕地效果不彰，建請都委會將此地變更為大型公園用地，且因臨近銀髮村用地，最好是全部保留可提供給銀髮村的老人及附近的居民使用，未來舉喜段開發後，此公園類似住宅區中的紐約中央公園。</p> <p>南區還有很多土地可開發，且此地為國有地比較容易取得，所以建請將灣裡人工濕地保留做為大型公園用地，以提升居民的生活品質。</p>	<p>一、未便採納。 二、理由：有關人工濕地部分，因該地權屬為營建署所有，且維持現狀並不符合理本區整體規劃構想。</p>	依專案小組建議意見通過。
12	環境保護局	有關臺南市灣裡人工濕地據聞 貴局擬重新規劃為國宅用地一案，因該人工濕地係由環保署經費補助設置，現已設置完成，具有生態教育之功能，並可供民眾休憩使用，倘因土地重新規劃使用，其地上建物將必去除，屆時恐遭質疑，建請 貴局審慎考量為宜，請查照惠復。		<p>一、未便採納。 二、理由詳人陳 11案「出席委員初步建議意見欄」。</p>	依專案小組建議意見通過。

表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續五)

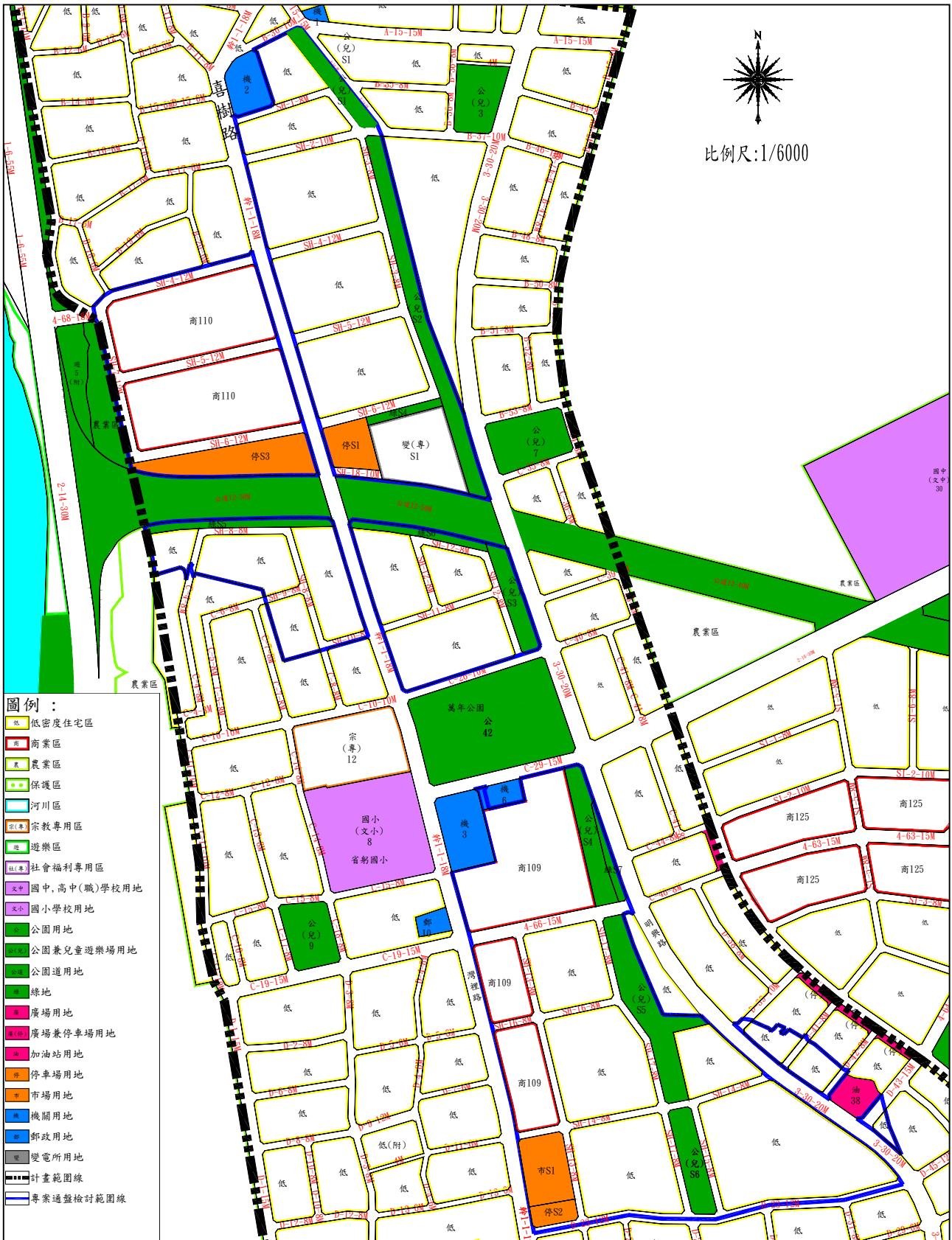
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	台南市都委會決議
13	內政部營建署	<p>一、復 貴府 96 年 11 月 14 日南市都綜字第 09616567310 號函。</p> <p>二、本案本署原經營灣裡國宅用地，貴府擬以市地重劃方式開發，並配合變更都市計畫細部計畫及主要計畫案，前據 貴府 96 年 7 月 2 日函將修正後之重劃前後權利價值財務分析表等資料，提本部營建建設基金管理會於 96 年 8 月 15 日第 25 次會議討論，獲致決議略以：「(一) 本案原則同意，惟營建署應再檢視台南市政府之承諾是否明確足夠。(二) 本案應請台南市政府同意，如市地重劃無法於本紀錄文到起 2 年內完成時，應請該府主動恢復現行都市計畫細部計畫及辦理都市計畫樁位測釘及地籍逕為分割作業，以利國有土地處分」，嗣本署以 96 年 10 月 30 日營署土字第 0962917768 號函請 貴府儘速依 貴市市地重劃委員會決議辦理，提請地價評議委員會先行同意，惟迄未獲正面回應及明確承諾。</p> <p>三、本案 貴府逕自 96 年 11 月 9 日辦理公開展覽並以上開號函檢送細部計畫暨細部計畫（國宅土地專案通盤檢討）配合變更主要計畫等二案說明書到署，經查其內容與法例與本署前協議內容不符，茲提出意義並請修正如下：</p> <p>(一) 有關市地重劃部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 在細部計畫說明書內「拾貳、事業及財務計畫」僅列明「未來開發方式以市地重劃為主，少部分地區以徵收方式開闢。重劃範圍面積共 32.01 公頃，如圖 21」，惟說明書內，「柒、變更內容」之表七、變更內容明細表」「附帶條件及其他說明」欄內並未載明「以市地重劃方式辦理」。又表十五「事業及財務計畫一覽表」內僅列公共設施 10.16 公頃，由台南市政府或重劃會主辦。 主要計畫說明書內「六、實施進度及經費」內之「表四實施經費表」僅列主要計畫道路 0.29 公頃以市地重劃方式辦理開發，主辦單為為台南市政府或重劃會。又「五、變更內容」內「表一配合變更主要計畫案變更內容明細表」之「附帶條件」亦均未列明「以市地重劃方式辦理」。有關本案係 貴府為推動示範銀髮村計畫，前與本署協議以市地重劃方式開發，並由貴府主辦(非重劃會)，故請將開發方式及主辦單位，詳列於上開 2 點所提之細部計畫及主要計畫說明書內。 變電所用地非屬 10 項共同負擔之公共設施用地，依市地重劃實施辦法第 21、23、33 條規定不能列入共同負擔項目即由國宅用地指配，請依上開規定辦理。 <p>(二) 有關變更後土地使用強度問題：依 貴府 95 年 12 月 26 日召開公展前機關協調第 1 次會議結論略以：「規劃方案中之住、商等分區之使用強度原則以不低於現行計畫為準」。查細部計畫書內，變更內容低密度住宅區，其使用強度降為建蔽率 55%、容積率為 165%。請一上開會議決議辦理修正。</p> <p>(三) 細部計畫書內容，將本署領回可供建築用地限制最小建築基地開發規模為 1/2、1/3、1/4 街廓及最小建築面積為 500 m² 等條件，將影響投標者開發意願，造成標售困難；又 貴府領回之可建築用地並無前項最小開發規模限制，顯失公平，請解除限制。</p> <p>(四) 變更主要計畫與細部計畫說明書內，有關「變更內容」各種用地面積前後不符，請查明修正。</p> <p>四、說明三各項請辦理修正，又本案細部計畫說明書已調整部分土地使用分區，與 貴府前協商及 96 年 7 月 2 日函送之修正後市地重劃前後土地價值分析資料內容不符，請 貴府於本都市計畫變更案提請都市計畫委員會審議前，將全案變更內容及修正後變更細部計畫及主要計畫說明書併同調整後之市地重劃前後土地價值分析表(詳列土地標示及面積)，送本署評估及協商同意後續辦。</p>	<p>有關 貴府擬定「變更台南市南區(喜樹、灣裡地區)細部計畫(國宅土地專案通盤檢討)」暨「變更臺南市(喜樹、灣裡地區)細部計畫(國宅土地專案通盤檢討)配合變更主要計畫」第二案，辦理公開展覽，因內容及兩次協商內容不同，茲提出異議並請依說明二、三、四辦理。</p>	<p>一、 有關計畫書建設計議修正部分酌予採納，修正內容詳變更內容綜理表「專案小組建議意見欄」。</p> <p>二、 有關重劃辦理時程非屬都市計畫範疇，將轉請相關單位處理。</p> <p>三、 有關土地價值分析表部分，轉請地政處辦理。</p>	<p>一、 有關計畫書建設計議修正部分酌予採納，修正內容詳變更內容綜理表「台南市都委會決議」欄。</p> <p>二、 有關重劃辦理時程非屬都市計畫範疇，將轉請相關單位處理。</p> <p>三、 有關土地價值分析表部分，轉請地政處辦理。</p>



圖三 計畫區變更內容示意圖（依市都委會專案小組建議修正版本）



圖四 計畫區變更內容示意圖（依市都委會修正版本）



圖五 計畫區變更後內容示意圖（依市都委會修正版本）

表五、變更內容綜理表（市都委會修正版本）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其它說明
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
二	本計畫區灣裡大排及鄰近地區	「B-33-8M」道路用地 (0.03 公頃)	「公(兒)S1」公園兼兒童遊樂場用地 (0.03 公頃)	為保留特殊地景資源，故將流經本基地之灣裡大排及其兩側規劃為公(兒)用地，作為水道、人行散步道及自行車道之藍綠廊道系統。另萬年公園南側臨明興路側之私有畸零地，考量綠帶系統完整性，故將其變更為綠地。	
		「B-40-8M」道路用地 (0.15 公頃)			
		「B-29-10M」道路用地 (0.02 公頃)	「公(兒)S2」公園兼兒童遊樂場用地 (0.33 公頃)		
		「變 1」變電所用地 (0.16 公頃)			
		「公 4」公園用地 (0.13 公頃)			
		C-25-8M 道路用地 (0.02 公頃)	「公(兒)S3」公園兼兒童遊樂場用地 (0.29 公頃)		
		低密度住宅區 (0.14 公頃)			
		低密度住宅區 (0.37 公頃)	「公(兒)S4」公園兼兒童遊樂場用地 (0.39 公頃)		
		「C-31-8M」道路用地 (0.02 公頃)			
		「C-33-15M」道路用地 (0.01 公頃)			
		低密度住宅區 (0.68 公頃)	「公(兒)S5」公園兼兒童遊樂場用地 (0.77 公頃)		
		「文小 50」文小用地 (0.03 公頃)			
		「D-18-8M」道路用地 (0.02 公頃)			
		「D-19-10M」道路用地 (0.03 公頃)			
		低密度住宅區 (0.04 公頃)			
		「文小 50」文小用地 (0.15 公頃)	「公(兒)S6」公園兼兒童遊樂場用地 (0.36 公頃)		
		「D-18-8M」道路用地 (0.10 公頃)			
		「D-21-8M」道路用地 (0.01 公頃)			
		「市 6」市場用地 (0.06 公頃)			
		低密度住宅區 (0.09 公頃)			
		「C-31-8M」道路用地 (0.01 公頃)	「綠 S7」綠地用地 (0.10 公頃)		

表五、變更內容綜理表（市都委會修正版本）（續一）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其它說明
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
三	社會福利專用區南側，灣裡路東側	「C-33-15M」道路用地 (0.03 公頃)	「商 109」商業區 (1.13 公頃)	為完善灣裡地區日常生活機能使用規劃沿街商業區	
		「D-19-10M」道路用地 (0.05 公頃)			
		「文中 54」文中用地 (0.94 公頃)			
		「文小 50」文小用地 (0.11 公頃)			
四	灣裡路東側，商 10 商業區南側	「文小 50」文小用地 (0.14 公頃)	「停 S2」停車場用地 (0.14 公頃)	配合灣裡市場管理委員會及全體攤商之都市計畫意見書，於灣裡路東側規劃一市場用地，並劃設一處停車場以抒解市場用地所產生之停車需求。	
		「文小 50」文小用地 (0.43 公頃)	「市 S1」市場用地 (0.43 公頃)		
五	C-33-15M 道路南側，灣裡路東側，明興路西側	「文中 54」文中用地 (1.32 公頃)	低密度住宅區 (1.32 公頃)	1. 考量人口結構呈現老人化及少子化，且喜樹灣裡地區目前學校已滿足學童就學需求，故取消國宅用地內之國小及國中用地。 2. 於 C-33-15M 道路南側，灣裡大排規劃之公園綠帶兩側規劃住宅區。住宅區內為形塑良好入口意象及人行動線，並調整區內道路系統。 3. 考量灣裡地區交通系統之整體性，南側之 D-23-12M 道路向東將銜接舉喜段新興重劃社區，故向北拓寬為 15M 道路。	
		「文小 50」文小用地 (1.66 公頃)	低密度住宅區 (1.66 公頃)		
		「公 9」公園用地 (1.08 公頃)	低密度住宅區 (1.08 公頃)		
		「市 6」市場用地 (0.24 公頃)	低密度住宅區 (0.24 公頃)		
		「C-33-15M」道路用地 (0.04 公頃)	低密度住宅區 (0.04 公頃)		
		「D-19-10M」道路用地 (0.17 公頃)	低密度住宅區 (0.17 公頃)		
		「D-21-8M」道路用地 (0.11 公頃)	低密度住宅區 (0.11 公頃)		
		4M 道路用地(0.09 公頃)	低密度住宅區 (0.09 公頃)		
		「文中 54」文中用地 (0.15 公頃)	「SH-13-8M」道路用地 (0.15 公頃)		
		「文小 50」文小用地 (0.11 公頃)	「SH-13-8M」道路用地 (0.11 公頃)		
		低密度住宅區 (0.09 公頃)	「SH-14-8M」道路用地 (0.09 公頃)		
		「文小 50」文小用地 (0.14 公頃)	「SH-14-8M」道路用地 (0.14 公頃)		
		低密度住宅區 (0.06 公頃)	「SH-15-8M」道路用地 (0.06 公頃)		
		「市 6」市場用地 (0.04 公頃)	「SH-15-8M」道路用地 (0.04 公頃)		
		低密度住宅區 (0.01 公頃)	「SH-16-8M」道路用地 (0.01 公頃)		
		「文中 54」文中用地 (0.10 公頃)	「SH-16-10M」道路用地 (0.10 公頃)		
		低密度住宅區 (0.16 公頃)	「SH-17-8M」道路用地 (0.16 公頃)		
		「文小 50」文小用地 (0.13 公頃)	「SH-17-10M」道路用地 (0.13 公頃)		

表五、變更內容綜理表（市都委會修正版本）（續二）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其它說明
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
九	台 86 快速道 路北側	低密度住宅區 (3.18 公頃)	「商 110」商業區 (3.18 公頃)	考量未來台八六快速道路通車，黃金海岸遊憩區開發及舉喜段重劃完成，將吸引大量人口及觀光人潮，為引進相關產業進駐，如百貨業、休閒娛樂業、觀光旅遊業、餐飲、金融及工商服務業等，故於喜樹路以西規劃大型商業區供相關產業及喜樹社區日常生活服務機能使用。	其他說明： 因鄰近台 86 快速道路交流道出口及配合本地區交通現況，故將商業區於西濱快速道路之出口處劃設 18M 出入道路。但部分位置非屬本計畫範圍，故於相關案件辦理。(詳圖八)
		「B-25-8M」道路用地 (0.15 公頃)	「商 110」商業區 (0.15 公頃)		
		「B-37-10M」道路用地 (0.09 公頃)	低密度住宅區 (0.09 公頃)		
		「B-42-8M」道路用地 (0.11 公頃)	低密度住宅區 (0.11 公頃)		
		低密度住宅區 (0.09 公頃)	「SH-2-10M」道路 用地(0.09 公頃)		
		低密度住宅區 (0.07 公頃)	「SH-4-12M」道路 用地(0.07 公頃)		
		低密度住宅區 (0.39 公頃)	「SH-5-18M」道路 用地(0.39 公頃)		
		低密度住宅區 (0.30 公頃)	「SH-6-12M」道路 用地(0.30 公頃)		
		低密度住宅區 (0.03 公頃)	「SH-7-12M」道路 用地(0.03 公頃)		
		「公 5」 公園用地(0.01 公頃)	「SH-6-12M」道路 用地(0.01 公頃)		
十	台八六 快速道 路北側	「公兒 6」公園兼兒童 遊樂場用地(0.29 公 頃)	「停 S1」停車場用 地(0.30 公頃)	配合大型商業區劃設，規劃 停車場以抒解衍生之停車需 求。	附帶條件： 請臺灣電力公 司應於本區重 劃完成二年內 取得變電所專 用區土地，否則 檢討變更為住 宅區。
		「B-29-8M」道路用地 (0.01 公頃)	「SH-18-10M」道路 用地 0.06 公頃)		
		「公兒 6」公園兼兒童 遊樂場用地(0.06 公 頃)	「停 S3」停車場用 地(0.71)		
		「公 5」公園用地 (0.53 公頃)	「停 S3」停車場用 地(0.71)		
		「B-28-8M」道路用地 (0.11 公頃)	「停 S3」停車場用 地(0.71)		
		「B-28-8M」道路用地 (0.01 公頃)	「停 S3」停車場用 地(0.71)		

表五、變更內容綜理表（市都委會修正版本）（續三）

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其它說明
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十一	台八六快速道路北側	「公兒 6」公園兼兒童遊樂場用地(0.35 公頃)	「變(專) S1」變電所專用區(0.79)	配合道路灣裡大排及地區道路，以維持原變電所用地面積之原則，調整變電所位置，並變更為變電所專用區以符使用。	請臺灣電力公司應於本區重劃完成二年內取得變電所專用區土地，否則檢討變更為住宅區
		低密度住宅區(0.04 公頃)			
		「B-40-8M」道路用地(0.01 公頃)			
		「B-29-8M」道路用地(0.06 公頃)			
		「變 S1」變電所用地(0.33 公頃)			
		「公兒 6」公園兼兒童遊樂場用地(0.0029 公頃)	「綠 S 4」綠地(0.09 公頃)		
		低密度住宅區(0.06 公頃)			
		「B-28-8M」道路用地(0.02 公頃)			
		「B-40-8M」道路用地(0.0036 公頃)			
		低密度住宅區(0.12 公頃)	「SH-3-8M」道路用地(0.12 公頃)		
十二	台八六快速道路北側、灣裡大排西側			原灣裡大排規劃公園綠帶後，喜樹地區部分道路因併入公兒用地內，故另於公兒用地西側劃設一 8M 道路以作為指定建築使用。	
十三	機二東側 (市立圖書館南區分館東側)	「B-31-8M」道路用地(0.06 公頃)	低密度住宅區(0.06 公頃)	1. 配合國宅土地變更前後價值平衡原則，於原公兒 10 其周邊道路部份變更為住宅區，以利開發之可行性。 2. 因道路取消，故原道路截角併入鄰近分區。	
		「B-33-8M」道路用地(0.05 公頃)	低密度住宅區(0.05 公頃)		
		「公兒 10」公園兼兒童遊樂場用地(0.30 公頃)	低密度住宅區(0.30 公頃)		
		「B-31-8M」道路用地(0.00014 公頃)	「機 2」機關用地(0.0014 公頃)		

表六 變更前後計畫面積對照表（市都委會專案小組建議修正版本）

項目	原有計畫面積 (公頃)	百分比	本次細部計畫通盤檢討 增減面積(公頃)	檢討後計畫面積 (公頃)	百分比
使用分區	住宅區	115.08	59.07%	-2.03	113.05 58.02%
	商業區	0	0.00%	6.41	6.41 3.29%
	工業區	7.01	3.60%	0	7.01 3.60%
	宗教專用區	0.19	0.10%	0	0.19 0.10%
	變電所專用區	0	0.00%	0.79	0.79 0.41%
	小計	122.28	62.76%	5.17	127.45 65.42%
公共設施	學校用地	11.33	5.82%	-5.13	6.2 3.18%
	機關用地	0.98	0.50%	0.02	1 0.51%
	郵政用地	0.1	0.05%	0	0.1 0.05%
	公園用地	5.74	2.95%	-3.47	2.27 1.17%
	公(兒)用地	5.37	2.76%	1.46	6.83 3.51%
	市場用地	0.76	0.39%	0.08	0.84 0.43%
	廣場兼停車場用地	0.25	0.13%	0	0.25 0.13%
	停車場用地	0.27	0.14%	1.13	1.4 0.72%
	加油站用地	0.37	0.19%	0	0.37 0.19%
	綠地	0.64	0.33%	0.56	1.2 0.62%
	變電所用地	0.5	0.26%	-0.49	0.01 0.01%
	污水處理廠用地	0.37	0.19%	0	0.37 0.19%
	防洪抽水站用地	0.17	0.09%	0	0.17 0.09%
	公園道用地	2.6	1.33%	0	2.6 1.33%
	主要計畫道路	4.92	2.53%	0.09	5.01 2.57%
	細部計畫道路	38.18	19.60%	0.58	38.76 19.89%
小計		72.55	37.24%	-5.17	67.38 34.58%
合計		194.83	100.00%	0.00	194.83 100.00%

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、凡本次變更未指明變更部分，均應以原細部計畫為準。

表七 事業及財務計畫一覽表（市都委會專案小組建議修正版本）

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)				
公(兒)S1	0.45			✓		--	270	720	990	臺南市政府	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
公(兒)S2	0.86			✓		--	516	1,376	1,892	臺南市政府	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
公(兒)S3	0.3			✓		--	180	480	660	臺南市政府	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
公(兒)S4	0.39			✓		--	234	624	858	臺南市政府	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
公(兒)S5	0.76			✓		--	456	1,216	1,672	臺南市政府	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
公(兒)S6	0.35			✓		--	210	560	770	臺南市政府	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
綠 S4	0.09			✓		--	54	144	198	臺南市政府	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
綠 S5	0.23			✓		--	138	368	506	臺南市政府	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
綠 S6	0.17			✓		--	102	272	374	臺南市政府	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
綠 S7	0.1	✓				200	60	160	220	臺南市政府	96年~114年	市府逐年編列預算。
綠 S8	0.07			✓		--	42	112	154	臺南市政府	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
機 6	0.02				✓	40	12	560	572	臺南市政府	96年~114年	市府逐年編列預算。
停 S1	0.3			✓		--	180	90	270	臺南市政府	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
停 S2	0.12			✓		--	72	36	108	臺南市政府	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
市 S1	0.71			✓		--	426	213	639	臺南市政府	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
主要計畫道路用地	0.42			✓		--	252	14,112	14,364	臺南市政府	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
細部計畫道路用地	0.29			✓		--	174	522	696	臺南市政府	96年~114年	以市地重劃方式辦理開發。
合計	4.41					240	2,646	7,938	10,584			

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。

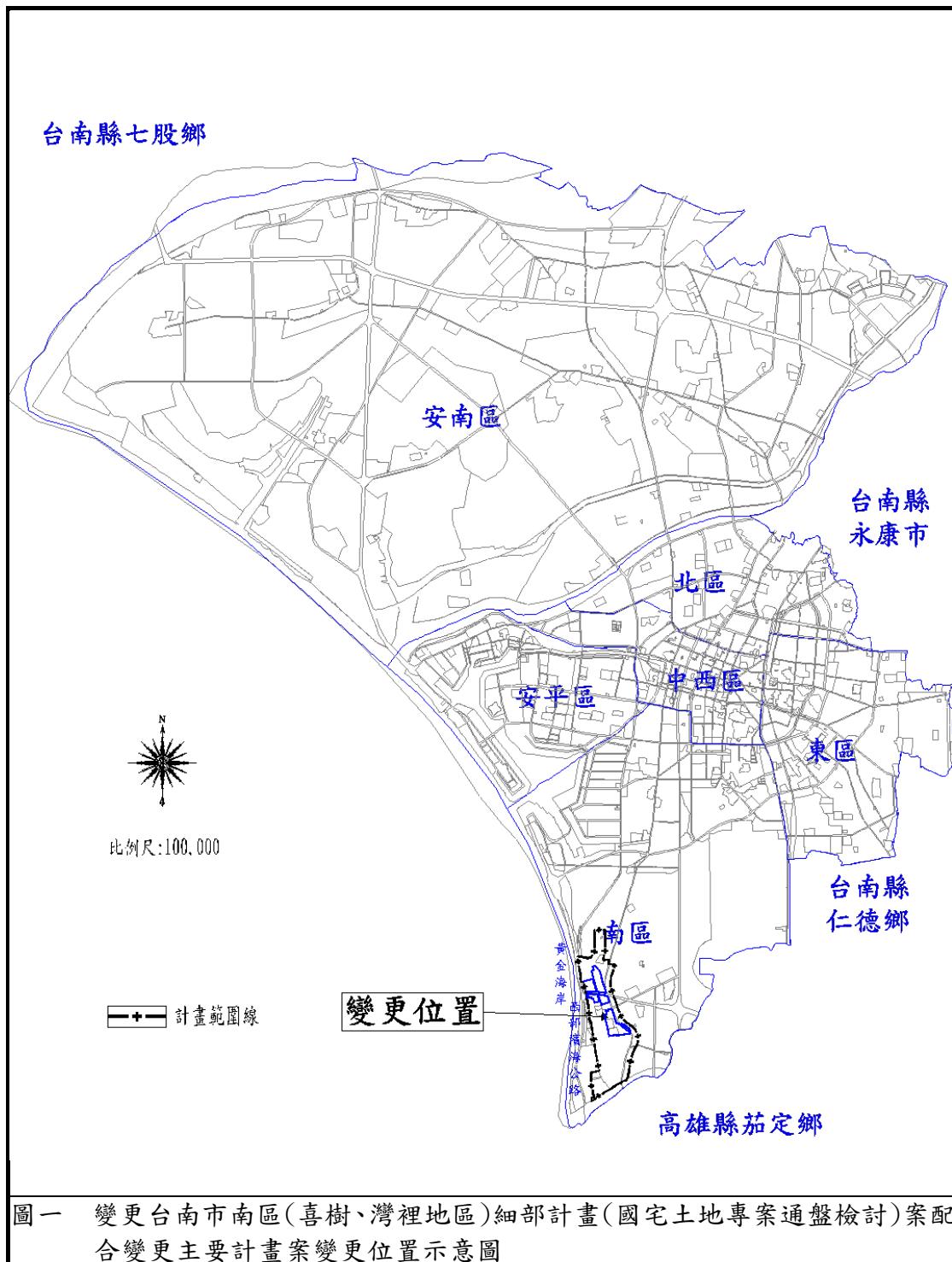
審議第五案

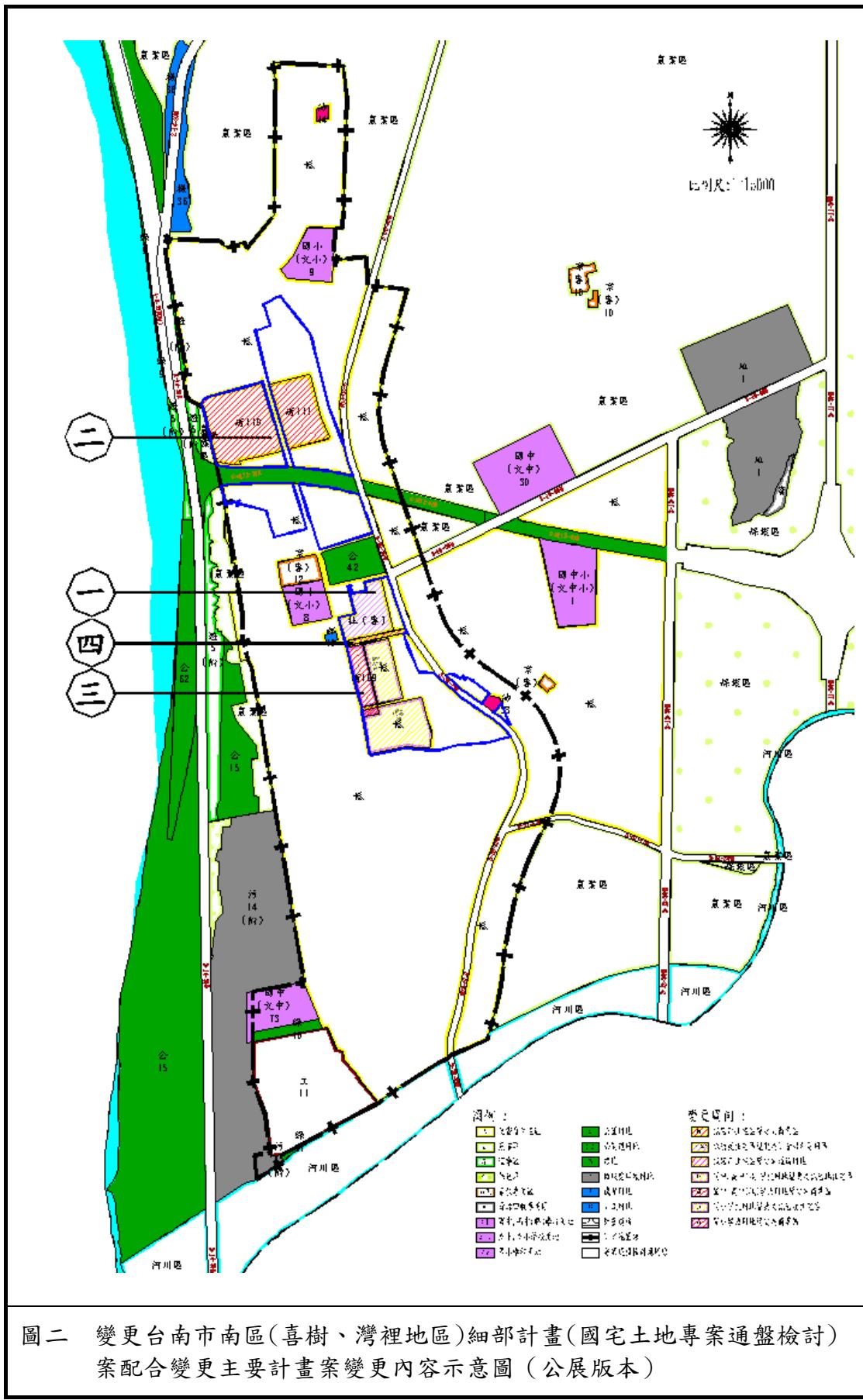
「變更臺南市南區(喜樹、灣裡地區)細部計畫
(國宅土地專案通盤檢討)案配合變更主要計畫案」

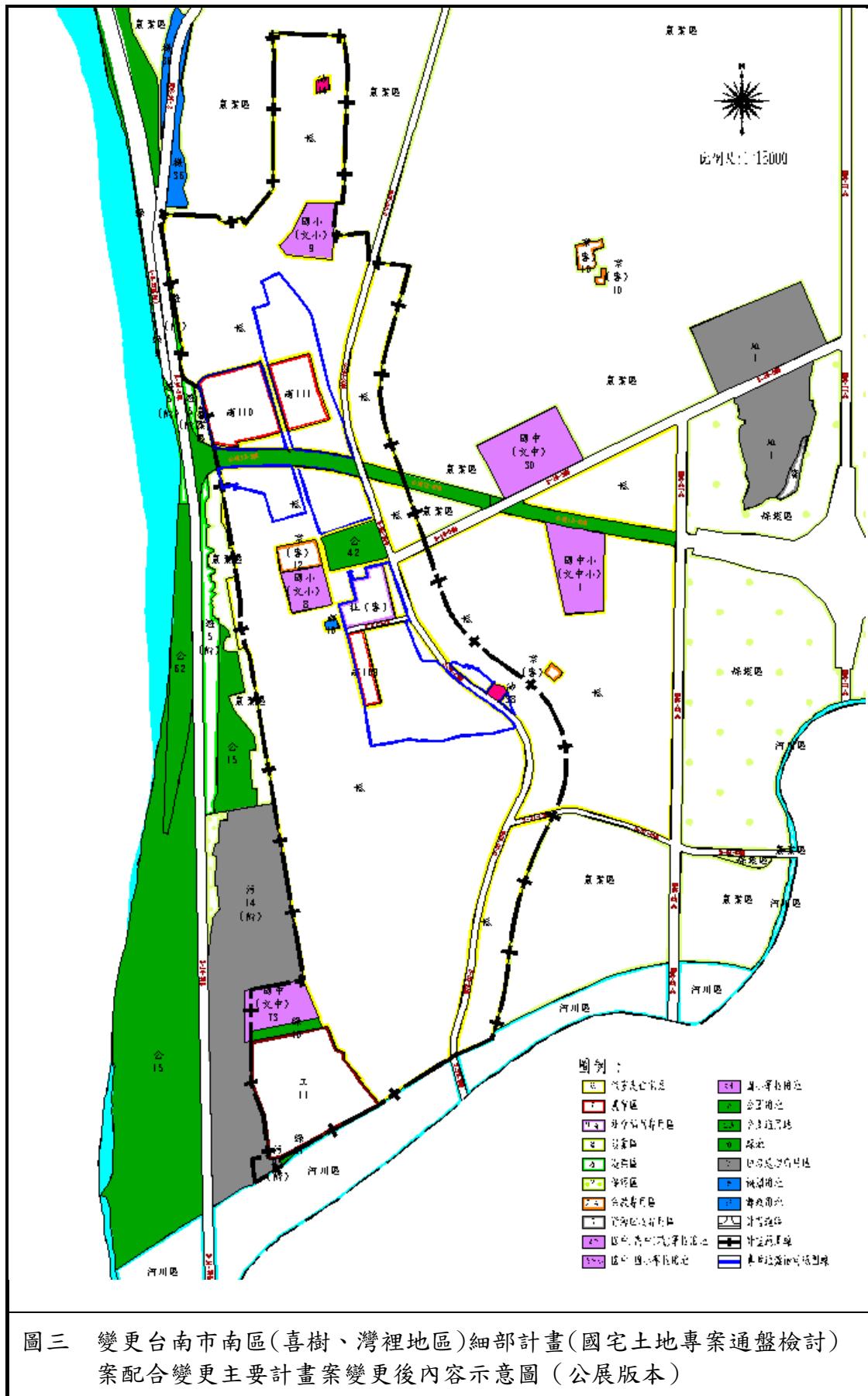
臺南市都市計畫委員會第 268 次委員會報告案 第五案

案名	變更臺南市南區(喜樹、灣裡地區)細部計畫(國宅土地專案通盤檢討)案配合變更主要計畫案
說明	<p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據： 本次通盤檢討案係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： 喜樹灣裡地區位於臺南市最南端，南隔二仁溪與高雄縣茄萣鄉相接。其原產業多為農業及廢五金之相關業別，現因產業沒落、舊有住宅不符使用、新社區未開發、國宅土地閒置等因素造成人口大量外流，因此本府考量人口結構變遷及市場趨勢，將規劃營建署閒置國宅土地，結合喜樹聚落、灣裡聚落、台 86 快速道路通車、黃金海岸開發、舉喜段新社區重劃(如圖一)，並配合中央「大投資、大溫暖」計畫，成為具全國第一以老人福利為導向之「示範銀髮村」以帶動地方經濟發展，促進人口成長。</p> <p>四、計畫範圍與面積：(詳圖一) 本次辦理國宅土地專案通盤檢討之範圍為營建署所有之國宅土地範圍為主，及配合少數相鄰街廓之市有地及私有地，面積共計 32.16 公頃。</p> <p>五、本次變更內容：本次專案通盤檢討案係因應辦理喜樹灣裡示範銀髮村、引導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，變更內容各項土地使用面積增減統計情形則詳如表二所示。</p> <p>六、通盤檢討前公告： 本案經本府於 95 年 12 月 11 日以南市都計字第 09516563770 號函公告自民國 95 年 12 月 12 日起至 96 年 1 月 10 日止依法進行通盤檢討前公告徵求意見並刊登於 95 年 12 月 12 日、13 日、14 日等之中華日報。</p> <p>七、辦理經過： 本案經本府於 96 年 11 月 8 日以南市都綜字第 09616562090 號函公告自民國 96 年 11 月 9 日起至 96 年 12 月 9 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 96 年 11 月 9 日、10 日、11 日等之中華日報；全案並於 96 年 11 月 22 日（星期三）下午 15 時於本市南區灣裡聯合活動中心（臺南市南區灣裡路 67 號）舉行公開說明會。公開展覽期間共有 13 件公民及團體陳情案。本案現已完成都市計畫公展草案程序（如表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表）；爰依法提請本市都市計畫委員會審議。</p> <p>八、茲檢附資料：</p> <ul style="list-style-type: none">(一)圖一 變更位置示意圖(二)圖二 變更內容示意圖（公展版本）(三)圖三 變更後內容示意圖（公展版本）(四)表一 變更內容明細表(五)表二 變更前後計畫面積對照表（公展版本）(六)表三 變更前後主要計畫面積對照表（公展版本）(七)表四 實施經費表（公展版本）(八)表五 實施經費表（市都委會專案小組建議修正版本）(九)圖四 變更後內容示意圖（市都委會專案小組建議修正版本）(十)表六 公開展覽期間人民陳情意見綜理表 <p>九、以上提請審議。</p>

市 都 委 會 決 議	<p>一、有關變更內容部分，詳表一「變更內容綜理表」之「臺南市都委會決議欄」， 變更後內容詳「圖五 變更內容示意圖（市都委會修正版本）」、「圖六 變更 後內容示意圖（市都委會修正版本）」。</p> <p>二、有關公開展覽期間人民陳情意見部分詳表四之「臺南市都委會決議欄」。</p>
----------------------------	--







圖三 變更臺南市南區(喜樹、灣裡地區)細部計畫(國宅土地專案通盤檢討)
案配合變更主要計畫案變更後內容示意圖（公展版本）

表一 變更臺南市南區(喜樹、灣裡地區)細部計畫(國宅土地專案通盤檢討)案配合變更主要計畫案變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容	變 更 理 由	附 帶 條 件 或 其 它 說 明	專 案 小 組 建 議 意 見	台 南 市 都 委 會 決 議
		原 計 畫	新 計 畫			
一	本計畫區	低密度住宅區 (1.98 公頃)	社會福利專用區(1.98 公頃)	配合行政院「大投資、大溫暖」之社會福利套案，由政府或民間開發，規劃社會福利專用區，提供老人福利相關設施。	1. 修正後通過。 2. 理由：考量當地民眾意見，取消開發為銀髮村等老人相關設施使用。 3. 修正內容如下：變更內容新計畫欄「『社(專)』社會福利專用區」修正為：「商 109」商業區；變更理由修正為：「考量灣裡地區之發展，並串連舉喜段沿街商業區，規劃為地區中心商業區」。	依專案小組建議意見修正通過
二	本計畫區	低密度住宅區 (7.07 公頃)	「商 111」商業區 (2. 66 公頃) 「商 110」商業區(4.41 公頃)	配合台 86 快速道路通車，黃金海岸觀光遊憩區之規劃及本規劃之社會福利專用區引進之相關產業，於台 86 快速道路北側規劃一處大型購物商圈，作為未來觀光、遊憩、購物之使用。區內並規劃一條可銜接西濱快速道路之 18 米主要計畫道路，作為本商業區之主要交通道路。 【其他說明】西側與西濱快速道路銜接處考量鄰近台 86 快速道路路口，為避免交通阻塞，故規劃一 25 米寬之路口予以銜接，但因非屬本計畫區範圍，將於另案配合辦理變更道路作業。	1. 修正後通過。 2. 修正理由：考量人民陳情及商業區配置之意見，配合調整商業區之設置。保留原喜樹路西側部分(商 110)，並配合細部計畫街廓調整面積為 4.27 公頃；喜樹路東側部分(商 111)則恢復住宅區。 3. 修正內容如下：變更理由配合方案調整，修正為「考量未來台八六快速道路通車，黃金海岸遊憩區開發及舉喜段重劃完成吸引大量人口及觀光人潮，將引進相關產業進駐，...。」	1. 修正後通過。 2. 修正理由：考量人民陳情及商業區配置之意見，配合調整商業區之設置。保留原喜樹路西側部分(商 110)，並配合細部計畫街廓調整面積為 4.00 公頃；喜樹路東側部分(商 111)則恢復住宅區。 3. 於依專案小組建議意見修正通過

表二 變更臺南市南區(喜樹、灣裡地區)細部計畫(國宅土地專案通盤檢討)配合變更主要計畫案變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附帶條件或其它說明	專案小組建議意見	臺南市都委會決議
		原 計 畫	新 計 畫				
三	本計畫區	低密度住宅區 (0.08 公頃)		1. 於社會福利專用區南側，灣裡路旁規劃一處小型商業區供銀髮村及灣裡地區民眾日常生活之機能服務。 2. 考量人口結構改變，學童人數逐漸減少，喜樹、灣裡地區原規劃七所學校用地，目前雖僅開闢南寧中學、喜樹國小及省躬國小，但已滿足當地學童就學之需求。未來東側市地重劃區開發後亦將開闢一所學校，南側部分未來則有灣裡工業區北側之文中 73 來服務。故經檢討本處之學校用地過多，為充分提高土地使用價值，將學校用地變更為住宅區及商業區。		1. 修正後通過。 2. 修正內容：變更理由第 1 點修正為：「於灣裡路旁規劃一處小型商業區供灣裡地區民眾日常生活之機能服務」。	1. 修正後通過。 2. 修正內容：變更理由第 1 點修正為：「於灣裡路旁規劃一處小型商業區供灣裡地區民眾日常生活之機能服務」。 3. 變更內容修正如下：
		「文中 54」國中, 高中(職)學校用地 (0.96 公頃)	「商 109」商業區 (1.14 公頃)				
		「文小 50」國小學校用地 (0.10 公頃)					
		「文中 54」國中, 高中(職)學校用地 (1.55 公頃)					
		「文小 50」國小學校用地 (2.65 公頃)	低密度住宅區 (4.20 公頃)				
四	本計畫區	低密度住宅區 (0.29 公頃)	4-66-15M (0.29 公頃)	社會福利專用區南側之道路原為細部計畫 C-33-15M 道路，往東可穿過東側細部計畫區通往市區，往西將可直達黃金海岸地區，故本次提升道路層級，以完善交通系統。		1. 修正後通過。 2. 修正內容：變更理由修正為：「灣裡活動中心南側原細部計畫 C-33-15M 道路，往東可穿過東側舉喜段細部計畫區通往市區，往西將可直達黃金海岸地區，故本次提升道路層級，以完善交通系統」	依專案小組建議意見修正通過

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（公展版本）

類別	項目	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(%)
土地使用分區	低密度住宅區	160.75	82.51	-5.22	155.53	79.83%
	商業區	0	0.00	8.21	8.21	4.21%
	工業區	9.6	4.93	0	9.6	4.93
	宗教專用區	1	0.51	0	1	0.51
	社會福利專用區	0	0.00	1.98	1.98	1.02
	小計	171.35	87.95	4.97	176.32	90.50
公共設施用地	公園用地	1.93	0.99	0	1.93	0.99
	綠地用地	0.64	0.33	0	0.64	0.33
	國中學校用地	5.03	2.58	-2.51	2.52	1.29
	國小學校用地	6.31	3.24	-2.75	3.56	1.83
	郵政用地	0.1	0.05	0	0.1	0.05
	加油站用地	0.35	0.18	0	0.35	0.18
	公園道用地	2.67	1.37	0	2.67	1.37
	道路用地	6.45	3.31	0.29	6.74	3.46
	小計	23.48	12.05	-4.97	18.51	9.50
總計		194.83	100.00	0	194.83	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（公展版本）

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	高密度住宅區	178.39	0	178.39	1.02 1.79
	中密度住宅區	1637.15	0	1637.15	9.32 16.46
	低密度住宅區	2392.20	-5.22	2386.98	13.59 24.00
	小計	4207.74	-5.22	4202.52	23.93 42.26
	商業區	215.96	0	215.96	1.23 2.17
		160.83	8.21	169.04	0.96 1.70
		376.79	8.21	385	2.19 3.87
	工業區	1096.13	0	1096.13	6.24 11.02
	文教區	18.26	0	18.26	0.10 0.18
	行政區	0.22	0	0.22	0.00 0.00
	遊樂區	558.20	0	558.2	3.18 5.61
	保存區	5.39	0	5.39	0.03 0.05
	古蹟保存區	18.27	0	18.27	0.10 0.18
	保護區	250.65	0	250.65	1.43 --
	農業區	5690.59	0	5690.59	32.40 --
	加油站專用區	0.32	0	0.32	0.00 0.00
	資源回收專用區	0.48	0	0.48	0.00 0.00
	河川區	969.79	0	969.79	5.52 --
	車站專用區	1.00	0	1	0.01 0.01
	野生動物保護區	509.52	0	509.52	2.90 --
	液化石油氣專用區	0.16	0	0.16	0.00 0.00
	醫療專用區	0.78	0	0.78	0.00 0.01
	宗教專用區	19.65	0	19.65	0.11 0.20
	港埠專用區	60.29	0	60.29	0.34 0.61
	電信事業專用區	2.13	0	2.13	0.01 0.02
	社會福利專用區	0.00	1.98	1.98	0.01 0.02
	小計	13786.36	4.97	13791.33	78.52 64.06
公共設施用地	公園用地	407.26	0.00	407.26	2.32 4.10
	公園兼兒童遊樂場用地	1.74	0.00	1.74	0.01 0.02
	兒童遊樂場用地	10.44	0.00	10.44	0.06 0.10
	綠地	236.98	0.00	236.98	1.35 2.38
	廣場用地	3.36	0.00	3.36	0.02 0.03
	體育場用地	39.43	0.00	39.43	0.22 0.40
	學校用地	大專	180.44	0	180.44 1.03 1.81
		高中(職)	66.37	0	66.37 0.38 0.67
		國中	155.59	-2.51	153.08 0.87 1.54
		國小	172.86	-2.75	170.11 0.97 1.71
		文中小	6.35	0	6.35 0.04 0.06
		私立學校用地	28.61	0	28.61 0.16 0.29
		私立大專學校用地	42.28	0	42.28 0.24 0.43
	小計	652.50	-5.26	647.24	3.68 6.51

表三 變更前後計畫面積對照表（公展版本）(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	5.30	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 --
	公園道用地	63.67	0.00	63.67	0.36 0.64
	道路用地	1071.40	0.29	1071.69	6.10 10.78
	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 --
	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	-4.97	3773.23	21.48 35.94
	總面積合計	17564.56	0.00	17564.56	100.00 176.62
	都市發展用地	9944.89	0.00	9944.93	56.62 100.00

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 實施經費表（公展版本）

用地種類	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
		徵 收	區 段 徵 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)	合計 (萬元)			
主要計畫 道路	0.29			✓		—	29	319	348	台南市政 府或重劃 會	96 年 ~114 年	以市地重劃 方式辦理開 發。
合計	0.29					0	29	319	348			

註：1. 本表所列經費得視主辦單位財務實際狀況酌予調整。

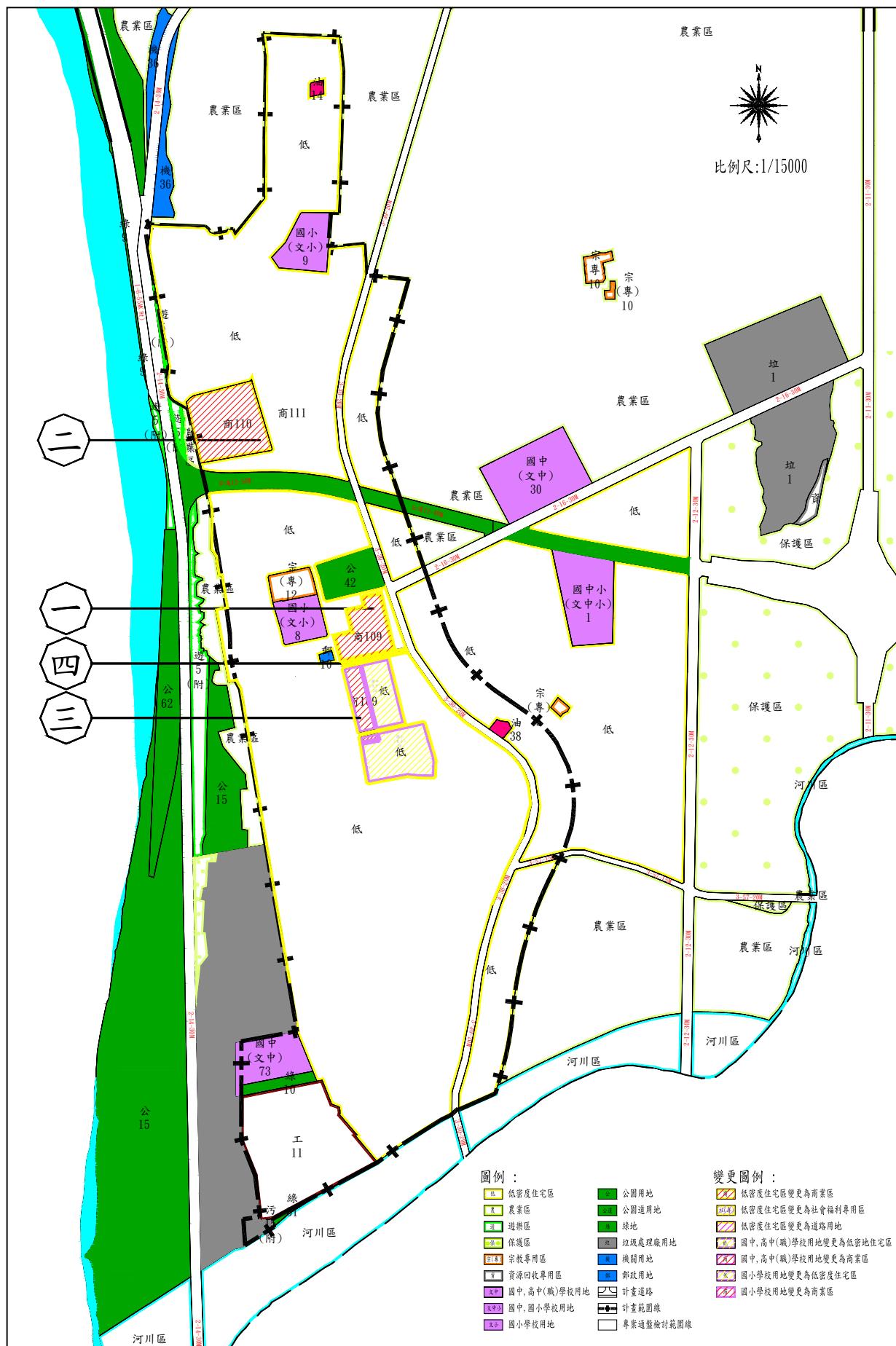
2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表五 實施經費表（市都委會專案小組建議修正版本）

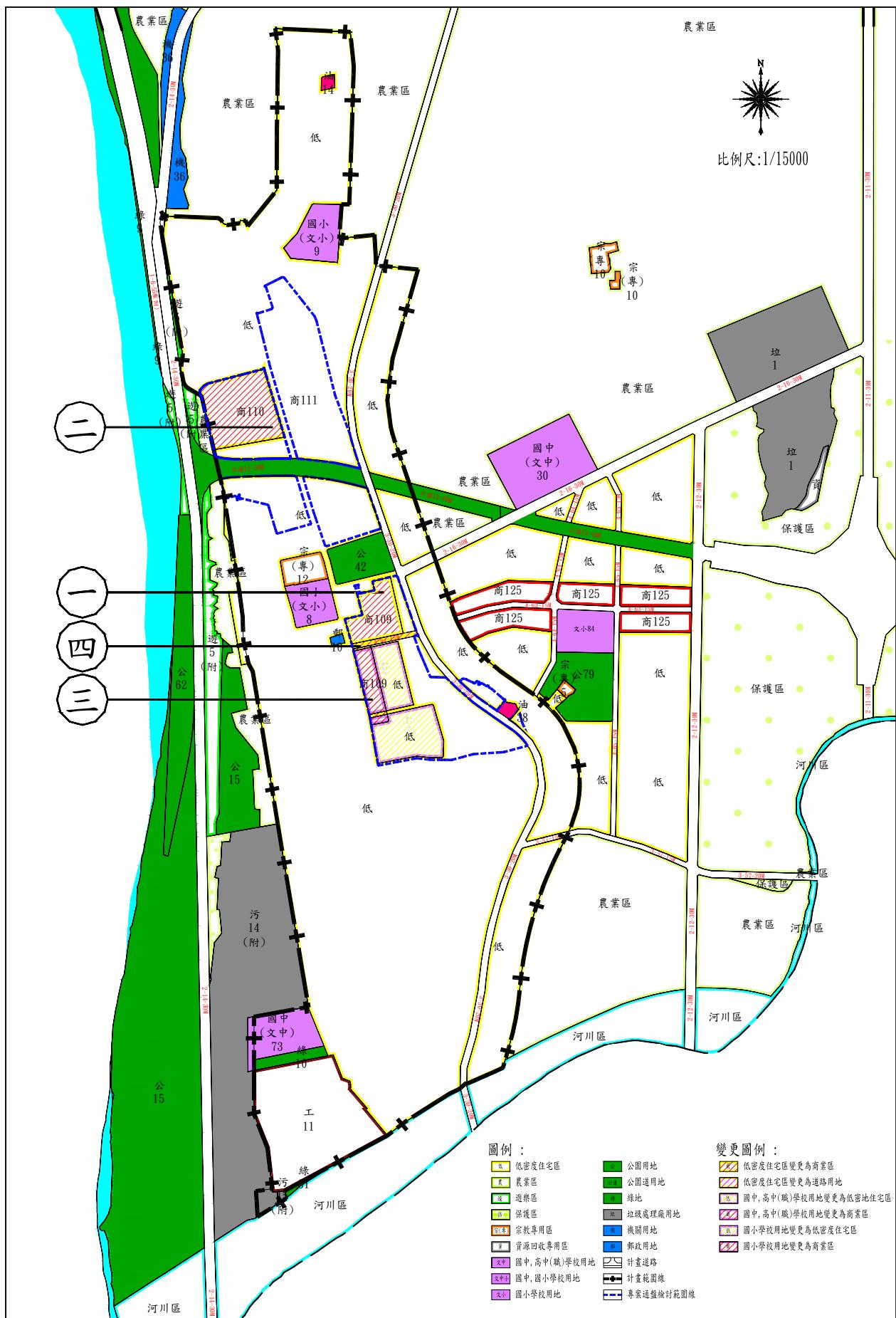
用地種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費				主辦 單位	預計完 成期限 (會計年 度)	經費來源
		徵 收	區 段 徵 收	市 地 重 劃	其 他	土地取得 費用 (萬元)	整地 費用 (萬元)	開發工程 費用(萬 元)	合計 (萬元)			
主要計畫 道路	0.29			✓		—	29	319	348	臺南市政 府	96 年 ~114 年	以市地重劃 方式辦理開 發。
合計	0.29					0	29	319	348			

註：1. 本表所列經費得視主辦單位財務實際狀況酌予調整。

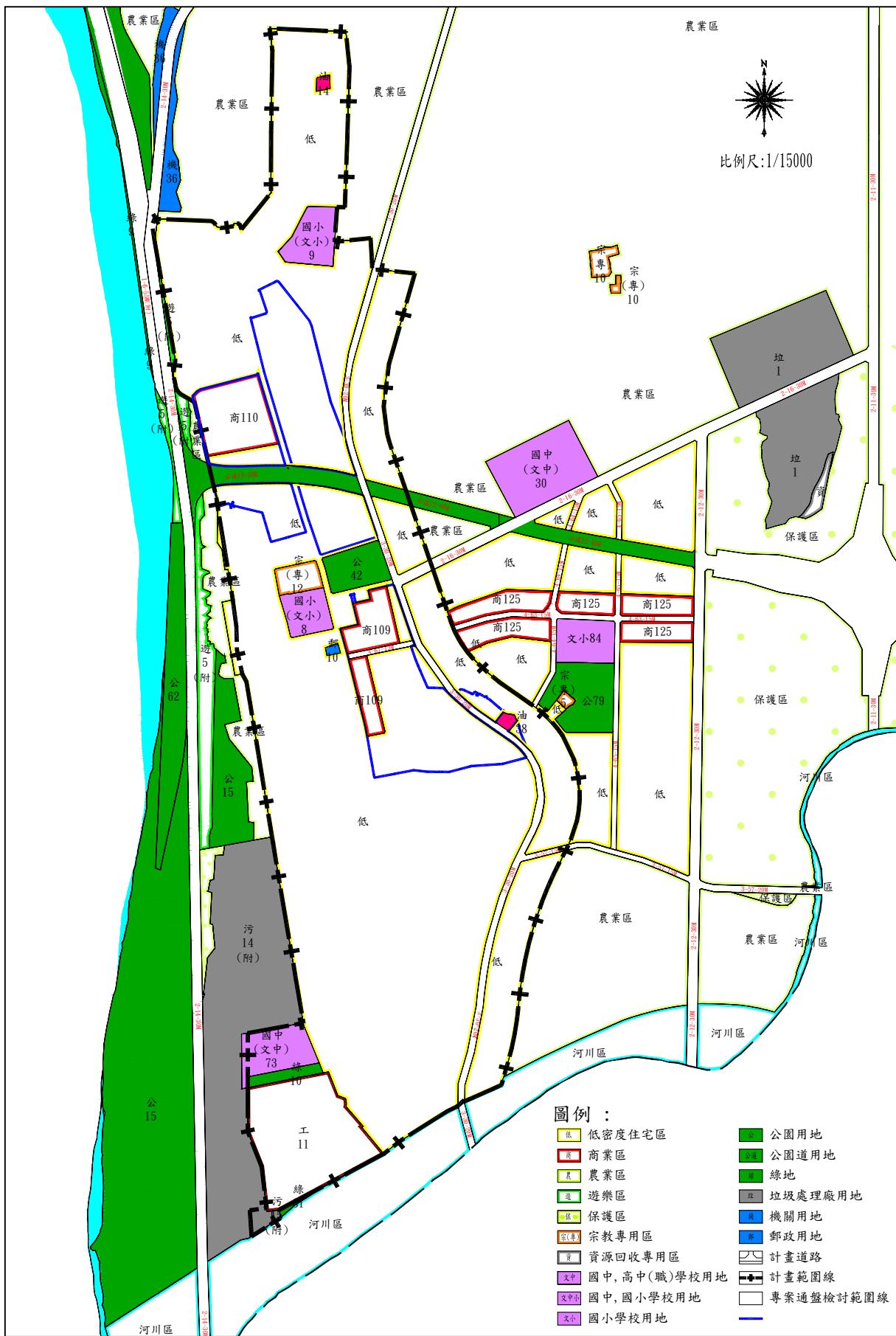
2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



圖四 變更內容示意圖（市都委會專案小組建議修正版本）



圖五 變更內容示意圖 (市都委會修正版本)



圖六 變更後內容示意圖 (市都委會修正版本)

表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	台南市都委會決議
1	灣裡聯合里活動中心及地方人士代表等 87 人	<p>一、示範銀髮村（社會福利專區），如設於現在灣裡聯合里活動中心，後面及灣裡基督教前面 15 公尺預定道路直通明興路以北，灣裡社區民眾一概反對。如照原規劃構思示意圖位置，有兩大弊端：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 西與省躬國小隔路相望，學生家長極為反彈，尤其示範銀髮村（社會福利專區）地點在此，每日常有救護車嗡嗡聲響，豈不會影響學童上課嗎？ 2. 示範銀髮村位置在此，灣裡聯合活動中心便成為銀髮老人走動憩息的場所，對於整個活動中心及郭綜合醫院灣裡分院之運作困擾很大，需慎思而行。 <p>二、灣裡現有人口約喜樹之三倍，原來該國中、小文教區用地，在專案通盤檢討後突然變為「養生住宅區」，灣裡地區民眾咬牙切齒，極力反對。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原文教用地，地點恰在整個灣裡社區週圈中心位置，也是灣裡地區心臟地帶，一來可加速帶動灣裡地區商業發展；二來地點適中，可舒緩車輛及週邊居民出入方便。 2. 「在專案通盤檢討案」，把商業區全部集中在東西快速道路以北（即天冰橋以北之喜樹地區）。灣裡社區僅劃一狹長之鼻屎大之商業區，大部分居民暴跳如雷。 3. 國宅總面積 32.16 公頃，喜樹約占 $\frac{1}{3}$，灣裡約占 $\frac{2}{3}$ 面積。喜樹商業區佔 5.93 公頃（商 110 佔 3.63 公頃 + 商 111 佔 2.3 公頃）灣裡商業區僅占 1.08 公頃（商 109）為何差距這麼大？如此偏袒劃分公平嗎？ <p>三、以目前臺南市壯觀之長青大樓營運效果不佳，今設全國示範銀髮村在此，如踏上同樣命運，不是置灣裡喜樹於死地嗎？又如安平工業區東側之新興公寓大樓數棟落成近五年以上，至今不是閒置賣不出去？再者海安路地下街之開發如今怨聲連連，成為歷任執政者頭痛之所在，前事不忘後事之師，盼執政者善策處置。</p> <p>四、全市各區數年來南區進步堪稱最落後。全市垃圾處理廠，南區污水處理廠，全國銀髮村老人院，未來據說還要設置焚化爐在灣裡，加上這次商業區偏袒劃分，所有環境污染、弱勢團體通通放在灣裡，痛哉！灣裡人情何以堪！是全市第幾等國民？請上級主管當局，給灣裡人一個公道。</p> 	<p>一、示範銀髮村（社會福利專區）應移到灣裡萬年殿前面公園以北「養生住宅區」互相對換，這與銀髮村整體發展構想沒有違背。</p> <p>二、由灣裡向北通往喜樹路間，以東之商業區可繼續保留，喜樹路以西之商業區，改移至灣裡原國中小文教區預定地。（文中 54、文小 50）</p>	<p>一、酌予採納。 二、理由：詳第 變更案「專 案小組建 議意 欄」。</p>	依專案小組建議意見通過。

表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續一)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	台南市都委會決議
2	杜水泉	<p>11月22日在此舉行說明會後，灣裡6里里長及地方人士均反對，銀髮村設立在此灣裡反對，原因有三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 原國中、國小、文教區恰好在灣裡地區的生活圈之中心，夾在明興路與灣裡路之間，是灣裡社區之心臟地帶。這麼好的地帶，竟要設立銀髮老人村在此，大家均反對。本來灣裡人的生活靠廢五金，但廢五金沒有了，漁業也沒有，農業只有少數人在做，也倒了，只靠這塊土地能編為商業區帶動灣裡的商機發展。 灣裡人口約喜樹3倍，整個國宅用地灣裡約占2/3，喜樹1/3，為何商業區都編在86號快速道路以北之喜樹地區，面積5.93公頃，灣裡在市場北邊僅編1.08公頃之地，為何差距這麼大？灣裡人憤憤不平。 南市長青大樓公寓，近年來營運不佳，是大家所知，前天特地去探詢了解約近300間房間，僅僅進住40餘人左右，營運蕭條皆知。日本之銀髮村雖然值得我們參考學習，但各國民族俗性不同，在灣裡創設殊屬不適合。如日本大阪東京人口特別多…，很多人都在地下街生活，但台南海安路地下街及高雄地下街均失敗，前事不忘後事之師，應慎思考慮，不可貿然一試，恐陷灣裡於死地，永無翻身之日。 	<p>1. 為挽救灣裡人脫胎換骨，盼在原國中小之文教區編為商業區，帶動生活圈之商機發展。</p> <p>2. 反對銀髮村之設立，改為一般商業區及住宅區為訴求，配合黃金海岸之開發為主軸，以命名為「黃金海岸渡假休閒村」一切措施以娛樂性觀光等建設為目標，帶動灣裡未來之展望與發展。</p>	<p>一、 酌予採納。 二、 理由：詳變更案第 一案「專案小組建議意見欄」。</p>	依專案小組建議意見通過。
3	葉俊良、蔡淑惠等90人	灣裡、喜樹地區國宅用地(32公頃)，位於灣裡喜樹中心地段，亦為發展之精華地段，規劃銀髮村將引入老人醫療、看護機構、長期照護等…終造成社區生活品質低落，前有長青大樓公寓營運不佳，堅持反對作試驗品『設立示範銀髮村』，灣裡將更沒落沒有願景。	期望86快速道路以南土地規劃為商業區，引進產業帶動地區發展，併取消社會福利專用區；同時要求列席都市計畫委員會審議說明。	<p>一、 酌予採納。 二、 理由：詳變更案第 一案「專案小組建議意見欄」。</p>	依專案小組建議意見通過。
4	葉俊良等16人	示範銀髮村規劃設立在灣裡、喜樹地區國宅用地(32公頃)，位於灣裡喜樹中心地段，也是灣裡地區發展之精華地段，銀髮村之規劃，引入老人醫療、看護機構、長期照護等…終造成社區未來繁榮與生活品質低落，前有長青大樓公寓營運不佳，老人住戶蕭條，海安路地下街更讓市民怨聲四起，灣裡居民堅決反對作試驗品『設立示範銀髮村』，灣裡社區將於死地，永無翻身之日，灣裡更將沒落沒有願景。(96年12月5日公聽會-灣裡人共同提案)	反對規劃灣裡、喜樹地區設立示範銀髮村。	<p>一、 酌予採納。 二、 理由：詳變更案第 一案「專案小組建議意見欄」。</p>	依專案小組建議意見通過。

表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續二)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	台南市都委會決議
5	葉議員俊良等17人	『黃金海岸』喜樹、灣裡同一海岸線，假日期間遊客如織，顯然是臺南市自然休閒景點，灣裡、喜樹地區需要配合黃金海岸整體規劃發展觀光、渡假，來帶動灣裡、喜樹社區產業，才能提升部落繁榮，建議規劃以黃金海岸為主軸，命名為黃金海岸觀光渡假村，以觀光建設為目標，必能達成繁榮南區，帶動灣裡、喜樹地區展現活力，提升灣裡、喜樹生活素質，美化環境促進經濟發展。(96年12月5日-灣裡人共同提案)	建議規劃黃金海岸觀光渡假村。	一、酌予採納。 二、理由：本案已劃設商業區，將可供投資者規開發為度假村或其他觀光產業使用。	依專案小組建議意見通過。
6	葉俊良議員等22人 臺議員南市第十二屆六次定期大會臨時動議案第一號	示範銀髮村規劃設立在灣裡、喜樹地區國宅用地(32公頃)，位於灣裡喜樹中心地段，也是灣裡地區發展之精華地段，銀髮村之規劃，引入老人醫療、看護機構、長期照護等……終造成社區未來繁榮與生活品質低落，前有長青大樓公寓營運不佳，老人住戶蕭條，海安路地下街更讓市民怨聲四起，灣裡居民堅決反對作試驗品『設立示範銀髮村』，灣裡社區將於死地，永無翻身之日，灣裡更將沒落沒有願景。 『黃金海岸』喜樹、灣裡同一海岸線，假日期間遊客如織，顯然是臺南市自然休閒景點，灣裡、喜樹地區需要配合黃金海岸整體規劃發展觀光、渡假，來帶動灣裡、喜樹社區產業，才能提昇部落繁榮，建議規劃以黃金海岸為主軸，命名為黃金海岸觀光渡假村，以觀光建設為目標，必能達成繁榮南區，帶動灣裡、喜樹地區展現現活力，提升灣裡、喜樹生活素質，美化環境促進經濟發展。(96年12月5日公聽會-灣裡人共同提案)	反對規劃灣裡、喜樹地區設立示範銀髮村，建議規劃黃金海岸觀光渡假村。	一、酌予採納。 二、理由：本案已劃設商業區，將可供投資者規開發為度假村或其他觀光產業使用。	依專案小組建議意見通過。
7	葉朝恩 台 南 市 南 區 省 躬 段 19、19-1、 19-2、19-3 地 號 面 臨 明 興 路	本市極需要尋找廣闊大場地商業區來招商，外資或大企業家來投資乙座大型量販店，如高雄市統一企業興建「夢時代」，讓其他縣市或相鄰城市民眾來消費，帶動本市發展及繁榮。	該商業區範圍擴大東至明興路，西至西濱快速道路以資配合，大型遊覽車能通行出入，方便聯外道路需要。	一、酌予採納。 二、理由：詳變更案第一案及第九案「專案小組建議意見欄」。	依專案小組建議意見通過。

表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續三)

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 建議意見	台南市都委 會決議	
8	葉庚辛	<p>一、查灣裡地區細部計畫公佈已屆數十年，其間歷經數次之變更計畫及通盤檢討，灣裡鄉親私有土地被劃定為公共設施用地者，在 貴府無力依既定之計畫徵收，又不認真檢討是否有依原計畫實施之必要下，置無辜人民之權利益於不顧，本人要籲請 您本於職權督促貴府相關局處依法審慎做更臻密的檢討，以創造政府與人民雙贏的局面。</p> <p>二、本人所有永寧段 546 地號土地，為計畫中之「公兒 7」用地，查「公兒 7」之計畫土地，除本人所有之永寧段 546 地號土地外，尚包含永寧段 541、545、540 土地，其中 545 號土地係灌溉溝渠，為擔負本計畫區以東數十公頃之耕作農地排水之用，且此一溝渠係以 L 型呈現於本計畫之中間，若為保持公園之整體性，勢必廢棄此一排水溝渠，惟上述數十公頃農地將無法順利排水，如此必招致人民之抗爭，甚至因此造成人民之農地作物受損，政府亦將面臨人民申請國賠之困境，若維持溝渠之排水功能，將破壞公園之完整性，無法呈現公園之全貌，且若以明溝之方式與予保留，亦將為公園完成後在其中現樂之兒童之安全性留下隱憂，此一疑慮本人在前兩次之異議中均已詳細向 貴府陳述在案，亦蒙 貴府接受並依本人之建議取消在上述土地設置公園兒童遊樂場之規劃，亦報經內政部都市計畫委員會第 531 次會議核定在案，且更早亦蒙 貴府都市計畫委員會民國 73 年 11 月 5 日第 87 委員會議決將公兒 7 移至西側（市二）附近之公有地在案。</p> <p>三、本案本人之意見除應維持上述數十公頃農地之排水所需之必須考量能充份發揮設置公園兒童遊樂場之功能外，尤以現今政府財政日益窘困之際，應請確實依據都市計畫法第四章公共設施用地第 42 條第二項：「前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。」之規定，使用本案之國宅用地闢建公園。且本檢討案原公布之細部計畫不無「公 42（萬年公園）」之規劃，如今既已闢建完成，整體之公園需求亦足以滿足計畫中公園綠地最少面積需求之規定，再次懇請 貴市長督促所屬依法利用公有土地闢建公共設施，既能適法又可節省公帑。</p> <p>四、另 貴府原在本計畫「停 S1」旁規劃有變（專）S1（變電所），經查亦有未妥，查本案土地甚為完整，貴府既能順應民意取消設置銀髮村之規劃，亦請為兼顧用電之需要及都計之長遠規劃，並尊重人民之感受，建請 貴府應審慎考量另擇適當之土地編訂為變電所用地（如二仁溪出海口之公有土地），既可避免人民之抗爭亦可遂行變電所之需要，敬請審慎考量。</p> <p>五、另有關本通盤檢討案之土地廣達三十餘公頃，現貴府既放棄規劃為銀髮村，本人建請貴府應將之規劃為大型賣場用地，引進國內外知名之賣場（如好市多 COSTCO、宜家家居 IKEA）等進駐，既能繁榮地方經濟亦能為 貴府帶來可觀之財政收入， 貴府為何不朝此方向去思考規劃？</p> <p>六、總之，自灣裡地區細部計畫公佈後，本人早在民國 73 年即向 貴府提出異議，並向蘇前市長陳請，請取消公兒 7 之規劃，並蒙 貴府都市計畫委員會民國 73 年 11 月 5 日第 87 次委員會議決將公兒 7 移至西側（市二）附近之公有地在案，第二次本人亦向 張前市長燦洪陳情並蒙其開明的接受本人之淺見，始有 貴府變更細部計畫並報經內政部都市計畫委員會第 531 次會議核定在案之情事，且本人於 93 年 6 月 29 日向 貴市長陳情，並蒙 貴府以同年 7 月 2 日臺南市都計字第 09300558310 號函復在案，惟 貴府迄今仍未依上述來函說明二、所述辦理，本人至表遺憾，查貴府近年來已數次辦理通盤檢討灣裡地區之細部計畫，但均未將本人陳情且已蒙 貴市長應允之結論納入，敬請體恤民情促請 貴府都發局依法查明處理惠復。且本人亦非常樂意於 貴府都計會開會時前往向該會之與會委員詳細報告本人之意見。</p>		<p>1. 一、未採納。由關兒屬計畫範圍，將變更市都計畫部通考。二、理由如下：有關「公兒 7」本次計畫圍於台南市（計畫細部）通考。辦理。</p> <p>2. 有關有所區劃，依公變設件併案案辦。有關電用規置電之所條求更一理。</p>		依專案小組建議通過。

表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續四)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	台南市都委會決議
9	黃漢彪 變更 南區 樹地 部 (土 案 檢討 範圍	<p>一、在灣裡段國有地部分，原來規劃為文中 54 及文小 50 用地，變更為住宅及商業用地。但是目前當地現況為大規模的灣裡濕地生態公園，生態、樹木及人文已初見規模。(居民閒暇時光可在那遊憩，是最好的養生地區，供灣裡及其附近地區居民使用，也是最適合人類生活的空間之一，若變更為商業區、住宅區，灣裡居民恐怕睜眼面對的，將是都是都市叢林般的景象。那跟其他地區又有何差異呢？難道都市發展一定要是商業跟住宅嗎？) 本小市民認為，該地區宜保留公園現況使用，並加強濕地公園管理及樹木培育，使其成為名符其實的濕地生態公園。國家、市府花小錢即可達到給予灣裡附近居民良好的生活空間，而不是都市叢林般的生活，何樂而不為呢？他日若需用於教育方面需求，可再論之（現今公園可處於待命狀態），教育乃國之本也，凌變更。任可事物之上，豈容輕易忽視變更。</p> <p>二、關於另一計畫案，濱海公路截彎取直案，時有所聞，但眾說紛紜，因此我也查閱些許相關資料，同事、家人及朋有間間談的話題，大都感概…政府花了那麼多的時間金錢建設的公路，為何要更改路線，再花一次大錢呢？而其增加的效益也是個大問號？是否值得政府再細細考量呢？觀光發展一定要如此嗎？現今環保觀念是一普世價值，如果真如規劃再次截彎取直，是否會背道而馳呢？再一次破壞呢？進行所謂的建設呢？我們的資源實在是有限，包括金錢、國家政府預算，地方空曠地的規劃，是要審慎行之，我們是否也該留一片天空給後人呢？</p>	我個人的意見給市政府都發局的具體建議： 變更臺南市南區(喜樹、灣裡地區)細部計畫(國宅土地專案通盤檢討)方面，在灣裡公園原地保留，公園管理許可是我們大家維護要，但請加強如款項的配合市府幫忙。該濕地最大區之全國示範我們忘加區域濕地該喜樹患急問題，是當務之急，應為了解決之道並開之，再談其兩案(水發案及發案)並行；如此當地居民也才能臣服市政建設之記百姓安危於心。我想如此，地方百姓就應能感受到政府的德政。	一、未便採納。由人地為署，持並合理下關濕分該屬建有維狀符區規想有於公彎之非計畫。 二、依專案小組建議意見通過。	如有工部因權營所且現不本體構另對海截直議本範圍。

表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續五)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	台南市都委會決議
10	李家和		<p>有關灣裡國宅用地建議如下： 因灣裡人工濕地已興建多年，且已花費不少建設經費，況且喜樹灣裡地區除萬年公園外，皆無大面積的公園綠地可供民眾休閒，若人工濕地效果不彰，建請都委會將此地變更為大型公園用地，且因臨近銀髮村用地，最好是全部保留可提供給銀髮村的老人及附近的居民使用，未來舉喜段開發後，此公園類似住宅區中的紐約中央公園。</p> <p>南區還有很多土地可開發，且此地為國有地比較容易取得，所以建請將灣裡人工濕地保留做為大型公園用地，以提升居民的生活品質。</p>	<p>一、未便採納。 二、理由：有關人工濕地部分，因該地權屬為營建署所有，且維持現狀並不符合本區整體規劃構想。</p>	依專案小組建議意見通過。
11	環境保護局	有關臺南市灣裡人工溼地據聞 貴局擬重新規劃為國宅用地一案，因該人工溼地係由環保署經費補助設置，現已設置完成，具有生態教育之功能，並可供民眾休憩使用，倘因土地重新規劃使用，其地上建物將必去除，屆時恐遭質疑，建請 貴局審慎考量為宜，請 查照惠復。		<p>一、未便採納。 二、理由詳人陳 11案「出席 委員初步建 議意見欄」。</p>	依專案小組建議意見通過。

表四 公開展覽期間人民陳情意見綜理表(續五)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	台南市都委會決議
12	內政部營建署	<p>一、復 貴府 96 年 11 月 14 日臺南市都綜字第 09616567310 號函。</p> <p>二、本案本署原經管灣裡國宅用地，貴府擬以市地重劃方式開發，並配合變更都市計畫細部計畫及主要計畫案，前據 貴府 96 年 7 月 2 日函將修正後之重劃前後權利價值財務分析表等資料，提本部營建建設基金管理會於 96 年 8 月 15 日第 25 次會議討論，獲致決議略以：「(一) 本案原則同意，惟營建署應再檢視臺南市政府之承諾是否明確足夠。(二) 本案應請臺南市政府同意，如市地重劃無法於本紀錄文到起 2 年內完成時，應請該府主動恢復現行都市計畫細部計畫及辦理都市計畫樁位測釘及地籍逕為分割作業，以利國有土地處分」，嗣本署以 96 年 10 月 30 日營署土字第 0962917768 號函請 貴府儘速依 貴市市地重劃委員會決議辦理，提請地價評議委員會先行同意，惟迄未獲正面回應及明確承諾。</p> <p>三、本案 貴府逕自 96 年 11 月 9 日辦理公開展覽並以上開號函檢送細部計畫暨細部計畫（國宅土地專案通盤檢討）配合變更主要計畫等二案說明書到署，經查其內容與法例與本署前協議內容不符，茲提出意義並請修正如下：</p> <p>(一) 有關市地重劃部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 在細部計畫說明書內「拾貳、事業及財務計畫」僅列明「未來開發方式以市地重劃為主，少部分地區以徵收方式開闢。重劃範圍面積共 32.01 公頃，如圖 21」，惟說明書內，「柒、變更內容」之表七、變更內容明細表」「附帶條件及其他說明」欄內並未載明「以市地重劃方式辦理」。又表十五「事業及財務計畫一覽表」內僅列公共設施 10.16 公頃，由臺南市政府或重劃會主辦。 主要計畫說明書內「六、實施進度及經費」內之「表四實施經費表」僅列主要計畫道路 0.29 公頃以市地重劃方式辦理開發，主辦單為為臺南市政府或重劃會。又「五、變更內容」內「表一配合變更主要計畫案變更內容明細表」之「附帶條件」亦均未列明「以市地重劃方式辦理」。有關本案係貴府為推動示範銀髮村計畫，前與本署協議以市地重劃方式開發，並由貴府主辦（非重劃會），故請將開發方式及主辦單位，詳列於上開 2 點所提之細部計畫及主要計畫說明書內。 變電所用地非屬 10 項共同負擔之公共設施用地，依市地重劃實施辦法第 21、23、33 條規定不能列入共同負擔項目即由國宅用地指配，請依上開規定辦理。 <p>(二) 有關變更後土地使用強度問題：依 貴府 95 年 12 月 26 召開公展前機關協調第 1 次會議結論略以：「規劃方案中之住、商等分區之使用強度原則以不低於現行計畫為準」。查細部計畫書內，變更內容低密度住宅區，其使用強度降為建蔽率 55%、容積率為 165%。請一上開會議決議辦理修正。</p> <p>(三) 細部計畫書內容，將本署領回可供建築用地限制最小建築基地開發規模為 1/2、1/3、1/4 街廓及最小建築面積為 500 m² 等條件，將影響投標者開發意願，造成標售困難；又 貴府領回之可建築用地並無前項最小開發規模限制，顯失公平，請解除限制。</p> <p>(四) 變更主要計畫與細部計畫說明書內，有關「變更內容」各種用地面積前後不符，請查明修正。</p> <p>四、說明三各項請辦理修正，又本案細部計畫說明書已調整部分土地使用分區，與 貴府前協商及 96 年 7 月 2 日函送之修正後市地重劃前後土地價值分析資料內容不符，請 貴府於本都市計畫變更案提請都市計畫委員會審議前，將全案變更內容及修正後變更細部計畫及主要計畫說明書併同調整後之市地重劃前後土地價值分析表（詳列土地標示及面積），送本署評估及協商同意後續辦。</p>	<p>有關 貴府擬定「變更台南市喜地樹、灣裡國宅通盤檢討」暨「變更台南市（喜樹、灣裡地區）細部計畫（國宅土地專案通盤檢討）配合變更主要計畫」第二案，辦理公開展覽，因容及兩內容不同，茲議提出異說並請依說明二、三、四辦理。</p>	<p>一、有關計畫建設計議修正部 分酌予採納，修正內容詳變更內容綜理表「專案小組建議意見欄」。</p> <p>二、有關重劃辦理時程非屬都市計畫範疇，將轉請相關單位處理。</p> <p>三、有關土地價值分析表部分，轉請地政處辦理。</p>	<p>一、有關計畫建設計議修正部 分酌予採納，修正內容詳變更內容綜理表「台南市都委會決議」欄。</p> <p>二、有關重劃辦理時程非屬都市計畫範疇，將轉請相關單位處理。</p> <p>三、有關土地價值分析表部分，轉請地政處辦理。</p>

審議第六案

「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)
土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案
(調整部分公3公園用地之容積率及建蔽率案)」

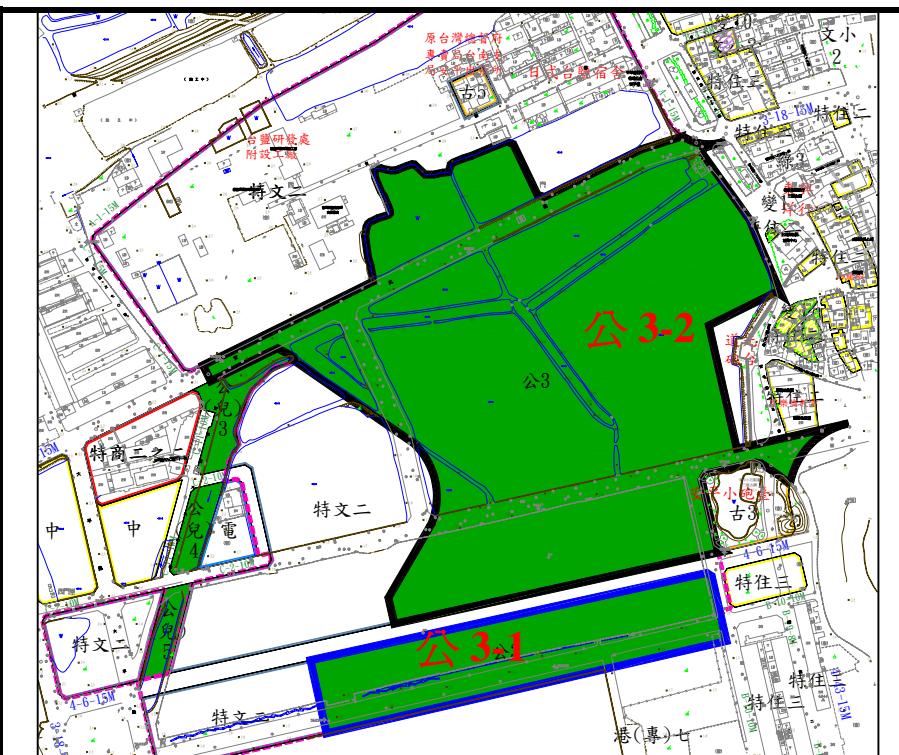
臺南市都市計畫委員會第 268 次委員會 審議第六案

案名	擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案（調整部分公3公園用地之容積率及建蔽率案）
說明	<p>一、提案單位：臺南市政府文化觀光處</p> <p>二、提案調整原因：</p> <p>「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案」業經本會民國 96 年 12 月 14 日第 263 次會議修正通過，復於 97 年 4 月 17 日第 266 次會就人陳第 1、3 案處理結果向本會報告並准予備查，全案已可辦理發佈實施作業。</p> <p>惟本案辦理期間，市府文化觀光處為辦理歷史水景公園內現有建物「橡欣樓」再利用，需辦理合法補照事宜，惟受限於建管法令規定，經研商仍須辦理都計變更，故文化觀光處提出陳情，建議修正部分「公 3」公園用地之建蔽率及容積率管制規定，相關陳情內容詳表一。</p> <p>「公 3」公園用地（歷史水景公園）刻正辦理區段徵收作業，未來公園用地產權均為市府所有，其範圍位置詳如圖一。</p> <p>三、擬提案內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依據表一所述陳情內容，橡欣樓之所使用之建蔽率、容積率，係就 4-6-15M 計畫道路南側之公園用地範圍計算。此節經建築師計算結果，其所需建蔽率、容積率，應由現行計畫 5%、10% 修正為 14%、40%。 由於公園用地僅 4-6-15M 計畫道路以南部分涉及建蔽率、容積率調整，未免影響整體公園使用強度，建議僅修正道路以南「公 3」公園用地之使用強度，道路以北及本區其餘之公園用地則維持原建蔽率容積率規定。爰上，建議「公 3」公園用地於細部計畫再細分為「公 3-1」公園用地（南側）及「公 3-2」公園用地（北側）。 另原細部計畫建蔽率容積率管制規定表所訂「不含水域部分」規定，經考量本區公園用地使用強度已不高，未免日後執行過於冗繁，故建議一併配合修正，刪除「不含水域部分」。 <p>四、以上提請委員審議。</p>
市都委會決議	<p>照案通過，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 為配合市府文化觀光處推動安平港歷史風貌園區國家重點發展計畫所需，俾利水景公園內現有建物得合法補照再利用，同意「公 3」公園用地於細部計畫再細分為「公 3-1」公園用地（4-6-15M 道路以南）及「公 3-2」公園用地（4-6-15M 道路以北），並調整「公 3-1」公園用地之建蔽率及容積率為 15%（取 15 整數以利於管理）、40%。 為利於都市計畫執行管理，避免衍生後續執行困擾，原細部計畫建蔽率容積率管制規定表所訂「公園（不含水域部分）」規定，一併配合修正，刪除「不含水域部分」文字。 修正前後之公園用地之建蔽率、容積率規定如下：

市都 委會 決議	細部計畫分區			項目 建蔽率 (%)	容積率 (%)		
	公園 (不含水域部份)						
	公園用地 (公3-1)	公園用地 (公1、公2、公3-2、公 4、公5、公6、公10)					

表一 「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案」逾期人民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由及建議變更內容	市都委會決議
1	市府文化觀光處	<p>一、為配合本市積極推動中之安平港國家重點發展計畫，有關水景公園內原軍方所留之橡欣樓擬轉為旅客服務中心使用，惟礙於現行「擬定安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案」之公園用地建蔽率及容積率規定，無法合法補照，經與本府都發處及公共工程處研商，礙於建管法令之規定，故建議採變更細部計畫方式辦理。</p> <p>二、經本府委託建築師估算，橡欣樓如欲合法補照，4-6-15M道路南側之公園用地建蔽率及容積率需配合由 5%、10% 調整為 14%、40%，並取消「不含水域部分」之規定，以上建議意見建請協助納入刻正辦理之細部計畫通盤檢討作業進行調整，以利市政建設儘速推動。</p>	詳提案單「市都委會決議」欄



圖一、陳情案範圍位置示意圖