

# 臺南市都市計畫委員會（函）

中華民國八十六年五月十日  
南市都委字第 二三四 號

受文者：

正本：如出席委員名冊、列席人員。

副本：工務局。

主旨：隨文檢送本市都市計畫委員會第一七五次會議紀錄乙份，請查收。

臺南市都市計畫委員會

# 台南市都市計畫委員會第一七五次會議紀錄

一、時間：中華民國八十六年四月二十九日下午三時零分

二、地點：台南市政府工務局會議室

三、主持人：施治明

紀錄：李天送、謝文娟  
吳建德

四、出席委員：

施治明、林清堆、林忠雄、黃思文、鍾忠賢、葉南明  
賴光邦、洪賽珍、王振英、陳彥仲、唐順基、曾永信  
張銘澤  
執行秘書：侯伯瑜

五、列席人員：

九宜工程顧問有限公司——段玉屏  
郁盛工程顧問有限公司——鄭智文

六、工作人員：

李天送、謝文娟、林美秀、吳建德、吳珮瑜、黃進丁  
謝永祥、杜建昆、林惠珍、吳美珠、梁素娥

案由一：請審議廢除西區頂美二街七十二巷南側空地內之現有巷道案。

說明：一、申請位置於頂美二街七十二巷南側空地（頂美段1343、1344、197、198號）。

二、申請基地內現有巷道形成——本區細部計畫案於七十二年發布，在未細部計畫前，該附近周圍為漁塭（約五公頃），經地主自行規劃道路並細分土地，檢附公眾通行同意書，前來本局申請指定建築線在案，日後零售土地皆以雙方約定與原指定現有道路作建築線使用。以上法源認定與台省建管規則第四條第一項第二、三款符合。

三、目前該現有巷道通行情形——經查原細分土地除有建屋者外，餘面前巷道皆無明顯通行情形，依先前雙方約定及指定有案走建築線，該現有巷道仍應繼續存在，以保護細分土地通行權。

四、本案申請基地一部份為日前自辦重劃分配土地（因土地重劃分配時，現況無明顯通行情形，在未排除前即辦理土地分配），公共設施依計劃道路設施完竣，且土地現有巷道無鋪設路面及通行情形，該巷道廢除後，依雙方買賣約定及原指定有案之現有巷道，無礙其他基地通行，為保障私人權益及建築基地一定規模，請准予廢除以利基地整體合併使用建築，增進交通及空間品質詳附圖。

五、本案本府以八十六年三月十四日南市工都字第08143號公告，自八十六年三月十五日起至八十六年四月十三日止計三十天公告公開展覽，於公告期滿，無任何公民及團體提出異議，茲將本案提會討論，謹請審議。

決議：本案由王振英、賴光邦、曾永信、張銘澤委員組成專案小組，現場勘查後，提下次會議討論。



案由二：請審議廢除本市東區育樂街七二巷（育樂段三〇三地號內）現有巷道案。

說明：一、為配合中央政策眷村改建本府辦理本市東區四維新村眷村改建。查四維新村改建基地內現有巷道（育樂街七二巷）育樂段三〇三地號，其產權為國有財產局所有，該巷道僅為眷村內出入自用，今為整體規劃需要該現有巷道廢止，配合「E-2-3M」細部計畫道路開闢，目前本府工務局土木課業已發包施工中，為配合眷村改建在不影響鄰近居民出入權益及提高土地利用價值，擬將基地內之現有巷道廢止辦理

二、本案本府以八十六年二月十七日南市工都字第〇五三一二號公告，並自八十六年二月十七日起至八十六年三月十八日止計卅天，公开展覽公告期間並無任何人民團體提出異議。

決議：照案通過

案由三：請審議廢止本市復興國中、復興國小校門前（虎尾寮段488-4、171-9、171-10、168、168-1、168-5、168-6、168-9、170-5 暨裕東段927等十筆地號內全部或部份土地）既成巷道案。

說明：一、本府委託楊明人建築師規劃設計本市復興國小校舍興建，校前之舊有巷道（配合本府八十四年度辦理本市虎尾寮段市地重劃完成B-29-18M細部計畫道路開闢完成）該舊有既成道路，已無實質通行且依規定：「在實施都市計畫範圍內，細部計畫業已發佈實施之地區，計畫道路並已開闢完竣，可供通行時，對於原非都市計畫道路無繼續供公眾通行之必要者，該巷道土地所有權人得申請該管地方政府依據實際情況將該巷道之全部或部份予以公告廢止之」。

查所請廢止段都市計畫分區使用屬學校用地，其中虎尾寮段488-4地號為私人產權張家銓、張家維、張郁婉等三人共有本府業已完成價購。且於八十六年三月三日完成產權轉移登記為本府所有。

查所請廢止段並無影響鄰近住戶之通行權益，且為校地完整擬依規定辦理公告廢止。

二、本案本府以八十六年三月二十四日八六南市工都字第○九六四九號公告並自八十六年三月廿四日起至八十六年四月廿三日止計卅天公開展覽，公告期間並無任何人民團體提出異議。

決議：照案通過



案由 擬定台南市東區（虎尾寮、後甲、竹篙厝）部分住宅區（原「工3」仁和工業區變更爲中密度住宅區）細部計畫案

說

一、辦理機關：台南市政府。  
二、法令依據：都市計畫法第十七條。  
三、本案經本府85.3.21.八六南市工字第0九四四一號公告自民國八十六年三月二十二日起至四月二十二日止公開展覽卅天，刊登於八十六年三月二十二日中華日報，並於民國八十六年四月七日上午九時卅分於東區崇德活動中心舉辦說明會。

四、計畫範圍與面積  
本計畫區原爲主要計畫劃設之「工3」工業區，位「台南市東區（虎尾寮、後甲、竹篙厝地區）」細部計畫區內，4-33號主要計畫道路（仁和路）北段兩側，其中仁和路以西地區位本市第四期重劃區範圍內。本計畫區北抵中華東路三段，東以東門路爲界，西至崇善路，南界於仁和路以東部分爲細部計畫道路（J-7-10M、J-8-10M、J-23-10M、J-25-10M）之中心線，仁和路以西部分則至J-7-10M計畫道路（不含），計畫面積計三六·二七公頃。

五、計畫目標  
本細部計畫應在主要計畫指導下，依都市計畫法第二十二條規定內容制定之，爲期計畫之具體可行，策訂計畫目標如后，以爲規劃之準據：

- (一) 以主要計畫之相關內容與規定爲指導原則，透過合理的動線系統，誘導計畫區作整體健全發展。
- (二) 依主要計畫之道路系統，配合現有道路，合理劃設細部計畫道路，以構成完整、便捷之循環系統。
- (三) 遵循主要計畫之指導，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及相關法令規定之公共設施用地標準，合理配設鄰里性公共設施用地，增進市民活動之便利，確保良好之都市生活環境。
- (四) 按「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」及「台南市主要計畫人口分派，住宅區、商業區面積及容積率分配表」規定，訂定土地使用分區管制計畫，合理規範土地使用性質與利用強度，維護都市生活環境品質。
- (五) 考慮都市發展及人民權益，達到社會公平的目的。

六、土地使用現況：  
本計畫區原爲工業區，區內現況土地使用以工業使用爲主，仁和路以西地區（第四期重劃區範圍內）之道路系統均已開闢完成，建物密集；仁和路以東部分使用率較低。（詳圖一）

七、計畫原則與構想

- (一) 以主要計畫土地使用分區爲基礎，配合地籍分割狀況及地區民眾居住偏好型態，規劃良好的居住空間，合理之交通系統及充足的公共設施，以提高當地居住環境品質及帶動地方發展。
- (二) 動線系統配合主要計畫道路系統，現況建物及已開闢完成之重劃區道路作適當規劃，使居民獲益最大而損失最小。考慮目前中華東路（2-1-30M）、東門路（3-1-25-24M）路口及附近路段擁塞現況，規劃路寬十五公尺道路連繫以疏散其交通流量；區內則以路寬十公尺道路爲連繫各街廓之次要道路系統，並配合相鄰計畫道路構成完整道路系統。
- (三) 配合鄰近公共設施及規劃型態，配置適當的鄰里性公共設施用地。而仁和路以西地區之土地所有權人於第四期重劃時已提供公共設施用地，考慮未來辦理重劃之可行性，予以配設較低公共設施比例。
- (四) 訂定合理的土地使用分區管制計畫，並擬具具體可行的事業及財務計畫，使計畫區能健全及有秩序地發展。

八、計畫內容概要：

項目	計畫內容
計畫面積	三六·二七公頃
計畫年期	民國九十五年（依主要計畫目標年）
計畫人口	一二、三〇〇人
計畫人口密度	中密度住宅區 三五〇人／公頃

(一)、土地使用計畫：劃設中密度住宅區面積二六·五二公頃（詳表一及圖二）。基地臨接路寬十五公尺以上（含）之細部道路者，應依台南市騎樓設置標準規定留設騎樓，其餘可免設。

(二)、公共設施計畫：劃設公（用）地六處、機關用地一處及停車場用地三處（其中停13如依都市計畫公共設施用地多目標使用方案作多目標使用時，應包括超級市場、活動中心及圖書室等使用項目（詳表二））。

(三)、道路系統計畫：以主要計畫道路爲聯外道路，區內道路以南北向之仁和路4-33-14M及東西向M-9-15M道路爲主。

九、事業及財務計畫：本計畫區依變更主要計畫之附帶條件規定以市地重劃方式開發（詳表三）。

十、土地使用管制計畫：詳土地使用分區管制要點綜理表。

十一、本案公開展覽期間共有三件陳情案，及一件逾公展期間陳情案，詳於人民陳情意見綜理表。

十二、檢附：

- (一) 土地使用現況圖
- (二) 計畫示意圖
- (三) 土地使用面積分配表
- (四) 公共設施用地面積分配表
- (五) 事業及財務計畫表
- (六) 人民或團體陳情意見綜理表
- (七) 土地使用分區管制要點綜理表

明 由葉委員南明、曾委員永信及王委員振英另組專案小組，對商業區之配設與市地重劃作業之配合研議後，提下次會議討論。

決議

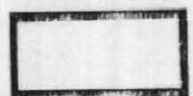
討論事項：第五案

由：擬定台南市安南區（土城擴大住宅區暨部分農業區、港仔西第三期發展區及擴大住宅區暨部分農業區）細部計畫案——人民或團體陳情案第1案及逾期人民陳情案第1案

逾 1	1	號 編
蔡加丁 十五 土城子 段394-60、 -126、-218地號	郭三財 公（見三） 土城子段、公（見三） -117、-109、 108、-198地號	陳情人及陳情位置
鄰近地區並無重大建設或 設施，不致產生公共停車 需求。	陳情人所有座落於上述地 號內土地皆劃為公（見二） ，而土地相鄰之346-63地 ，有連公地公用原則為住宅區	陳情理由
請取消停十五用地，以 落實地盡其用之原則。	請將公（見三）及公（見二） 處公共設施用地移至其 地相鄰之土城子段346-63 地號國有土地。	建議事項
—	酌予採納。 請陳情人自行 協調部分私有 地地主同意後 再議。	會決86 第217市都 議一七三次委
—	酌予採納。 附帶條件： 陳情人需於本 案提下次會議 取得所建地通 移位置同意書 地主之同意，整 之，以構成完 否，則維持原 畫。	會決86 第320市都 議一七四次委
未便採納 理由：應實際發展 需要。	照所繪圖通過 修正事項： 將「公（見三）」 用地修正為住 宅區，仍維持 原區劃之「公 （見三）」一 另於計畫區西 南側土城子段 346-84、346- 85及南側同地 段346-77、 346-78地號之 國有土地內劃 設適當面積之 公（見二）地 足供公用，補 修正理由：積 陳情人雖未 取得所建地通 移位置同意書 地主之同意，有 地，惟本區仍有 多處公有土地 可供利用，爰 將「公（見三）」 用地移至「公 （見二）」地 近符合土地公 以符合土地公 原則。	會決86 第429市都 議一七五次委



2-80



公(用)地修正為住宅區



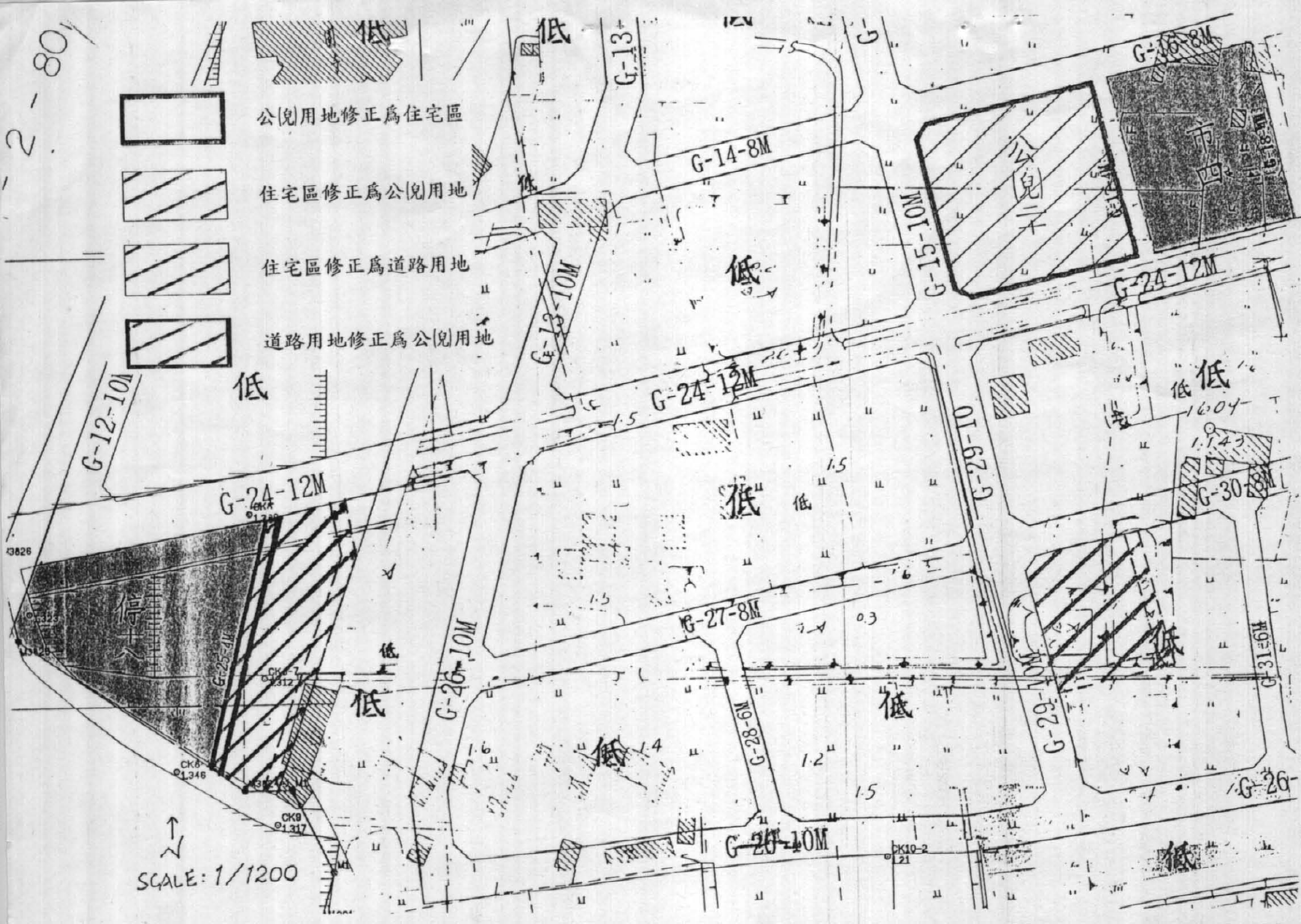
住宅區修正為公(用)地



住宅區修正為道路用地

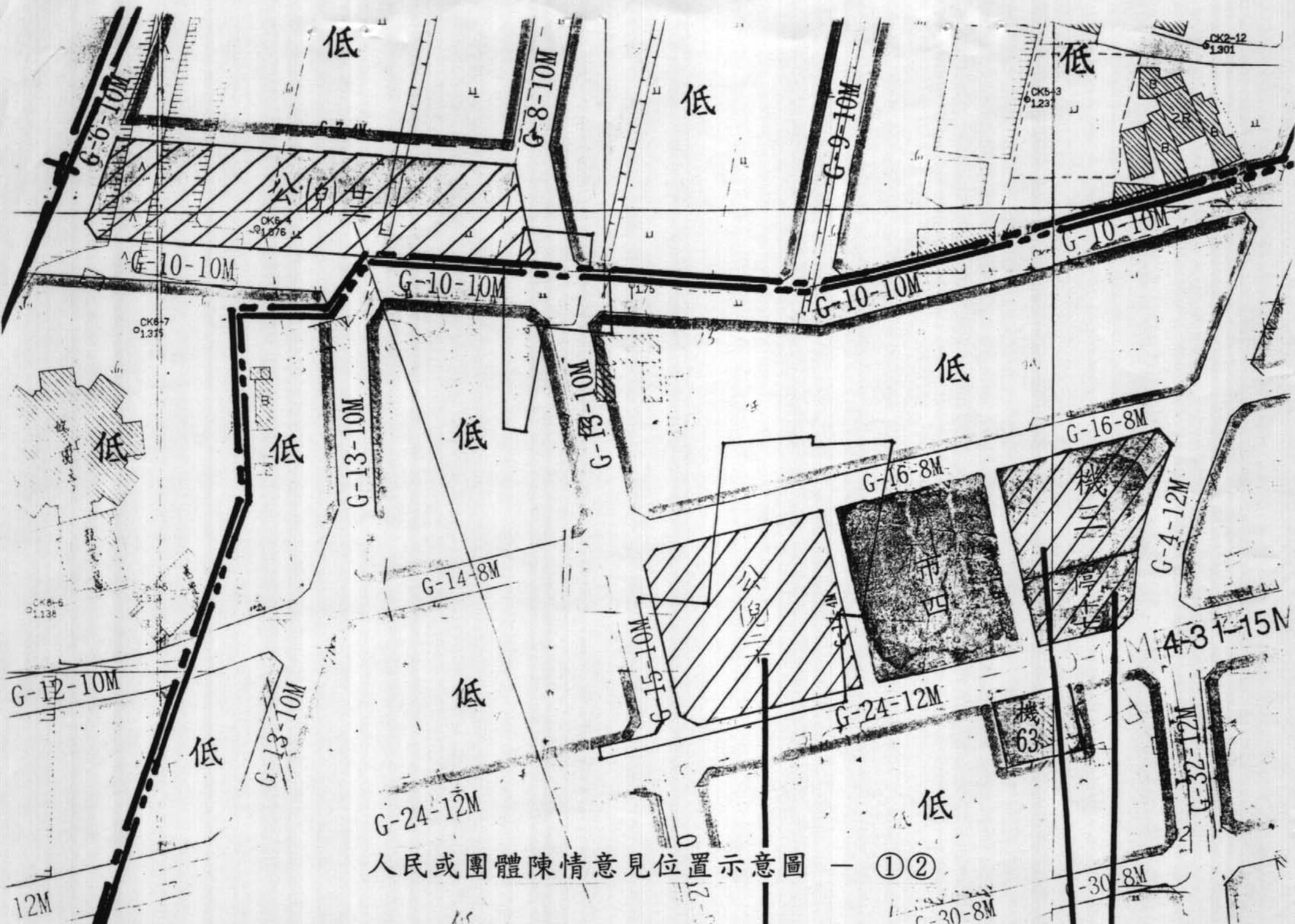


道路用地修正為公(用)地



SCALE: 1/1200





人民或團體陳情意見位置示意圖 — ①②



## 臨時動議

依據八十六年四月二十四日建築法規研討會案由四決議內容：

本市為解決停車問題，於實施容積率地區，本市都委會第一三

一、一五一次會議決議地面層整層供停車使用得免計入容積檢

討，今提案地下層整層供停車空間使用可否免計入容積檢討應

再提都委會討論。（如附件一、二、三）。

決議：照案通過



案由二：

一、建築師公會法規會提案：安平新市區細部計劃案內屬中、低密度住區基地可否適用「實施都市計劃地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規範設計，請討論。

二、建築師公會說明：

台南市安平新市區細部計劃案內、中、低密度住宅區適用「實施都市計劃地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」准許條件及其都市設計審議規範。

(一) 為使本區建築於都市景觀、建築設計上更具彈性，促進本區之快速發展，於「基樓地板面積」不變之原則，符合「實施都市計劃地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」條件者，准予依上開辦法設計之。

(二) 本區域內之「基樓地板面積」以本市安平新市區細部計劃之規定高度計算之。

(三) 基地臨接計劃道路者，皆須自建築線退縮牆面線四、二五公尺以上，作為開放空間使用，一律不另設置法定騎樓。

(四) 依本規範開發之申請基地其退縮牆面線得興建地下室，其規定如下：

1. 退縮牆面線部份須覆土深度達八十公分以上。

2. 退縮牆面線部份可依建築技術規則，設置地下室停車場出入坡道。

(五) 符合本規範提出申請之基地，不得再適用台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點規定。

(六) 符合本規範之申請基地，必須提預審會審查，於提出開放空間預審時應一併審議都市設計。

(七) 本規範經提本市都市計劃委員會，審議通過後發佈實施。

三、工務局意見：本案建築師公會所提版本影響範圍較廣，建議先作環境交通影響評估再一併提會研討。

四、決議：請都市計劃課就公會研擬之精神給予修正，另就安平新市區之都市空間軸線，如：永華路、中華西路、健康路等三十公尺、四十公尺道路兩旁之土地，重新擬定具有誘因之辦法，再提本市都委會討論。

案由三：

建築師公會法規會提案：為泰成被服有限公司建照執照期限逾期可否申報完工及該房屋連續兩次建照逾期作廢而申請面積不變且已勘驗完畢情形下該工程造价可否依前兩次申請建築執照時工程造价核算或依重新申請建築執照時之工程造价核算，請討論。

時工程造价核算或依重新申請建築執照時之工程造价核算，請討論。

決議：本案請王秀蓮建築師就建照之建築期限因逾期作廢，但房屋業已施工完竣之事實簽證說明，並依內政部69.10.22台內營字第0三八七七三號函類似情形可准予同意申請核發使用執照併敘，陳情由本局專案簽報。另本工程造價之核算依該工程完工前所申請建造執照時之工程造价核算。

案由四：蔡振芳建築師提案：

關於實施容積管制地區、地下室整層作停車空間使用，得否免計入總樓地板面積，核算容積率。

決議：本市為解決停車問題，於實施容積率地區，本市都委會第一三一、一五一一次會議決議地面層整層供停車使用得免計入容積檢討，今提案地下層整層供停車空間使用可否免計入容積檢討應再提都委會討論。

附件二

台南市都市計畫委員會函

受文者：各委員

副本：工務局

主旨：隨文檢送本市都市計畫委員會第(一)次會議紀錄乙份，請查照。

中華民國捌拾年伍月廿肆日發交

南市都委字第 14 號

案由九：實施容積管制地區，為解決停車問題，一、(地面層)如僅提

供為停車使用，且高度不逾 2.4 公尺者，該地面層樓地板面積，得否不計入總樓地板面積內檢討容積率。

說明：一、由於私有車輛之快速增加，致路邊停車已嚴重影響交通流暢，尤以八公尺以下社區巷道為甚。另因本市部份地區容積率管制，所定容積率偶有，在這寸土寸金之環境中，要其在有限之樓地板面積內再留設停車空間，實非可能。

二、依建築技術規則第六十二條規定車庫淨高應 2.1 公尺，另加樑深，總高約 2.4 公尺，故建議其高度為 2.4 公尺。

三、為避免其受相使用，該地面層應規定四周不得加圍，且室內不得留設通達二樓之樓梯，以為預防。

決議：附帶決議修正通過。

附帶決議事項：1. 總高度 2.4 公尺洞高各 2.1 公尺。

2. 室內准留設通達二樓之樓梯。

3. 其餘有關面積隔同等細節問題授權由法規研討小組研討後各系系長核准後實施。



台南市都市計畫委員會 函

中華民國八十三年四月二十日  
南市都委字第一七〇 號

受文者：

正本：如出席委員名冊、列席人員

副本：工務局

主旨：隨文檢送本市都市計畫委員會第一五一一次會議紀錄乙份，請查收。

提案人：

工務局 建築管理

案由：實施容積管制地區為解決停車空間問題，本市都委會一三一次會議審議「案由九」所通過之決議「壹層高度不逾二·七公尺者，該地面層樓地板面積不計入總樓地板面積內檢討容積率」案，請予查照，除函請建築管理處，於八十二年三月一日修正之建築技術規則辦理，提請審議。

說明：

一、建築技術規則修正後總樓地板面積計算已明示不包括室內停車空間，又實施容積管制地區，每輛停車空間（不包括合機式停車空間）換算容積之樓地板面積，最大不得超過四十平方公尺。（如後附件）

二、前述建築技術規則規範已對室內停車空間得否計入容積率加以約束，故本市都委會一三一次會議所審議通過之樓高二·七公尺限制已無再加以限制之必要。

三、檢附一三一次都委會記錄、影印本供參考。

本市都委會一三一次會議審議「案由九」所通過之決議仍繼續適用。另查樓高度原2.7公尺修正為不再限制，另除作為車庫使用外，可設置浴廁。