

臺南市都市計畫委員會（函）

中華民國八十六年三月六日
南市都委字第二二九號

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一七三次會（案由六、七等貳案）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一七三次會會議紀錄

一、時間：中華民國八十六年二月十七日上午九時三十分

二、地點：台南市政府第四會議室

三、主持人：施治明

紀錄：魏榮宗、陳西安、張博惠
李天送、謝文娟

四、出席委員：施治明、林清堆、林忠雄、黃思文、鍾忠賢、葉文榮
葉南明、賴光邦、王振英、陳彥仲、唐順基、曾清涼
曾永信
執行秘書：侯伯瑜

五、列席人員：紫陽工程顧問有限公司——謝祐爾
九宜工程顧問有限公司——孫延淵
新聞室——蘇美華

自日早報——金世芬、張純瑜
台灣日報——杜秋寶
郁盛工程顧問有限公司——侯欽崇、梁豐裕
聯成工程顧問有限公司——黃琴容、林志宏

六、工作人員：郭學書、魏榮宗、陳西安、李天送、謝文娟、林美秀

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

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、本案經本府八十五年十一月七日八五南市工都字第三七六二五號公告自民國八十五年十一月十一日起至民國八十五年十二月十日止公開展覽卅天，刊登於十一月十一日中華日報，並於民國八十五年十一月二十五日上午九時三十分在臺南市安南區城北里活動中心舉辦過說明會。
四、研究範圍與計畫範圍：
（一）研究範圍：除擬定的第三、四期發展區及其周圍之部分農業區外，尚包括「台南市安南區（土城）細部計畫」區，面積合計一五九·五三公頃，含二處集居之聚落，分別為土城及港仔西聚落。
（二）計畫範圍：位原「台南市安南區（土城）細部計畫區」周圍及其西側約二千公尺之港仔西聚落，面積計六九·五六公頃。依所在區位不同概分為二區，各區詳述如下：
1 土城地區：即原「台南市安南區（土城）細部計畫」區之擴大部份，包括原細部計畫區「文中58」國中學校用地以西與「遊1」遊樂區用地所夾地區、西側進深約八十公尺與南側進深九十公尺及13160M主要計畫道路所夾地區，並納入南側部分農業區，面積共計三八·一八公頃。
2 港仔西地區：以港仔西聚落為主，除本市主要計畫分期分區發展計畫中劃定之第三期發展區（約一三·三七公頃）與第四期擴大住宅區（約一一·〇五公頃）外，並納入東側、北側、西側部分農業區及東北側主要計畫劃設之「文小77」國小學校用地，面積共計三一·三八公頃。

五、計畫目標：
（一）以主要計畫之相關內容與規定為指導原則，就完整住宅里鄰觀點，配合毗鄰細部計畫區之規劃精神、內容，透過合理的動線系統，誘導整體健全發展。
（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。

六、計畫原則：
（一）依據主要計畫土地使用分區，配合地區民眾居住偏好型態，規劃出良好的居住空間、交通系統及充足的公共設施，以提高計畫區居住的生活品質及帶動地方發展。
（二）配合原有聚落及建物作適當規劃，使居民獲益最大而損失最小。
（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。
（四）訂定合理的土地使用管制計畫，並擬定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。

七、計畫內容概要：
（一）計畫區內主要計畫土地使用分區，配合地區民眾居住偏好型態，規劃出良好的居住空間、交通系統及充足的公共設施，以提高計畫區居住的生活品質及帶動地方發展。
（二）配合原有聚落及建物作適當規劃，使居民獲益最大而損失最小。
（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。
（四）訂定合理的土地使用管制計畫，並擬定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。

| 項 目 | 現 行 | 計 畫 |
|--------|------------------|-----|
| 計畫面積 | 六九·五六公頃 | |
| 計畫年期 | 民國九十五年（依主要計畫目標年） | |
| 計畫人口 | 一〇、五〇〇人 | |
| 計畫人口密度 | 低密度住宅區 二〇〇人／公頃 | |

八、土地使用面積分配：詳如表一。
九、公共設施用地面積分配：詳如表二。
十、土地使用管制計畫：詳如土地地使用管制要點綜理表（表三）。
十一、事業及財務計畫：詳如表四。
十二、本案公開展覽時間共有十一件建議案，詳列於人民或團體陳情意見綜理表（表五）。
十三、檢附：
（一）計畫示意圖。
（二）災害避難路線、場所規劃示意圖。
（三）火災延燒防止地帶規劃示意圖。
（四）人民或團體陳情意見位置圖。

議決

詳土地使用管制要點綜理表及人民或團體陳情意見綜理表內之市都委會決議欄。

表二 公共設施用地面積分配表

| 項目 | 編號 | 面積 | 備註 |
|------------|---------|-------|--|
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 公(兒)七 | 0.10 | E區 |
| | 公(兒)八 | 0.45 | E區 |
| | 公(兒)九 | 0.10 | E區 |
| | 公(兒)十 | 0.10 | E區 |
| | 公(兒)十一 | 0.10 | F區 |
| | 公(兒)十二 | 0.10 | F區 |
| | 公(兒)十三 | 0.24 | F區 |
| | 公(兒)十四 | 0.17 | F區 |
| | 公(兒)十五 | 0.16 | F區 |
| | 公(兒)十六 | 0.06 | F區，與公(兒)四合併 |
| | 公(兒)十七 | 0.10 | F區 |
| | 公(兒)十八 | 0.10 | F區 |
| | 公(兒)十九 | 0.24 | G區第三期發展區內 |
| | 公(兒)二十 | 0.24 | G區第三期發展區內，地下層與G-17-4M道路地下層連通開發作停車場使用 |
| | 公(兒)二十一 | 0.18 | G區第三期發展區內，地下層與G-21-4M、G-22-4M道路地下層連通開發作停車場使用 |
| | 公(兒)二十二 | 0.21 | G區第三期發展區內，地下層與G-3-4M道路地下層連通開發作停車場使用 |
| | 公(兒)二十三 | 0.29 | G區第三期發展區內，地下層與G-7-4M道路地下層連通開發作停車場使用 |
| 合計 | | 2.94 | |
| 停車場用地 | 停三 | 0.08 | E區 |
| | 停四 | 0.09 | E區 |
| | 停五 | 0.09 | E區 |
| | 停六 | 0.08 | E區 |
| | 停七 | 0.08 | F區 |
| | 停八 | 0.08 | F區 |
| | 停九 | 0.08 | F區 |
| | 停十 | 0.08 | F區 |
| | 停十一 | 0.09 | F區 |
| | 停十二 | 0.07 | F區 |
| | 停十三 | 0.08 | F區 |
| | 停十四 | 0.10 | F區 |
| | 停十五 | 0.08 | F區 |
| | 停十六 | 0.08 | F區 |
| | 停十七 | 0.05 | G區 |
| | 停十八 | 0.26 | G區 |
| 合計 | | 1.47 | |
| 市用地 | 市四 | 0.19 | G區第三期發展區內 |
| 機關用地 | 機三 | 0.12 | G區第三期發展區內 |
| | 機63 | 0.04 | G區第三期發展區內，主要計畫劃設 |
| 小計 | | 0.16 | |
| 學用地 | 文小 77 | 4.61 | G區第三期發展區內 |
| 道用地 | | 16.41 | |
| 總計 | | 25.78 | |

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表一 土地使用面積分配表

| 區 別 | | 面 積 (公 頃) | | | | | 百 分 比 (%) |
|-------------------|--------|-----------|-------|-------|--------------|-------|--------------|
| | | 土城地區(E、F) | | | 港仔西地 區(G) | 合 計 | |
| | | E區 | F區 | 小 計 | | | |
| 項 目 | | E區 | F區 | 小 計 | 小 計 | | |
| 低密度住宅區 | | 5.63 | 14.09 | 19.72 | 17.19 | 36.91 | 53.06 |
| 公 共 設 施 用 地 | 公(兒)用地 | 0.75 | 1.03 | 1.78 | 1.16 | 2.94 | 4.23 |
| | 市場用地 | 0 | 0 | 0 | 0.19 | 0.19 | 0.27 |
| | 停車場用地 | 0.34 | 0.82 | 1.16 | 0.31 | 1.47 | 2.11 |
| | 機關用地 | 0 | 0 | 0 | 0.16 | 0.16 | 0.23 |
| | 主要計畫道路 | 0 | 1.45 | 1.45 | 0.44 | 1.89 | 2.72 |
| | 細部計畫道路 | 1.70 | 7.33 | 9.03 | 5.49 | 14.52 | 20.87 |
| | 學校用地 | 0 | 0 | 0 | 4.61 | 4.61 | 6.63 |
| | 小計 | 2.79 | 10.63 | 13.42 | 12.36 | 25.78 | 37.06 |
| 農 業 區 | | 0 | 5.04 | 5.04 | 1.83 | 6.87 | 9.88 |
| 合 計 | | 8.42 | 29.76 | 38.18 | 31.38 | 69.56 | 100.00 |

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表三 土地使用管制要點綜理表

| 條 | 文 | 市都委會決議 | 省都委會決議 |
|--|--------------|---------------|---------------|
| <p>一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。</p> <p>二、非市地重劃方式開發：住宅區建蔽率不得大於百分之五十五，容積率不得大於百分之一百六十五。</p> <p>市地重劃方式開發：住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</p> <p>三、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。</p> <p>四、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。</p> <p>五、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十。</p> <p>六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第七點規定增加興建樓地板面積：</p> <p>1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上或連周界總長度五分之一以上者。</p> <p>2. 基地面積在住宅區、機關用地、市場用地為一千五百平方公尺以上者。</p> <p>(二)建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>七、依第六點第一款規定所得增加之樓地板面積（$\Delta F A$）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分三十。</p> $\Delta F A = H S \times I$ <p>A：基地面積</p> <p>S：開放空間有效面積之總和</p> <p>I：鼓勵係數。容積率乘以五分之二。但市場用地不得超過二點五，住宅區或機關用地為零點五以上，且不得超過一點五。</p> <p>前項所列開放空間有效面積之定義與計算標準依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p> <p>八、依第六點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在住宅區及機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（$\Delta F A$）得依第七點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。</p> <p>九、為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」者准作多目標使用。</p> <p>十、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>十一、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p> | <p>照案通過。</p> | <p>市都委會決議</p> | <p>省都委會決議</p> |

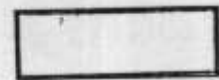
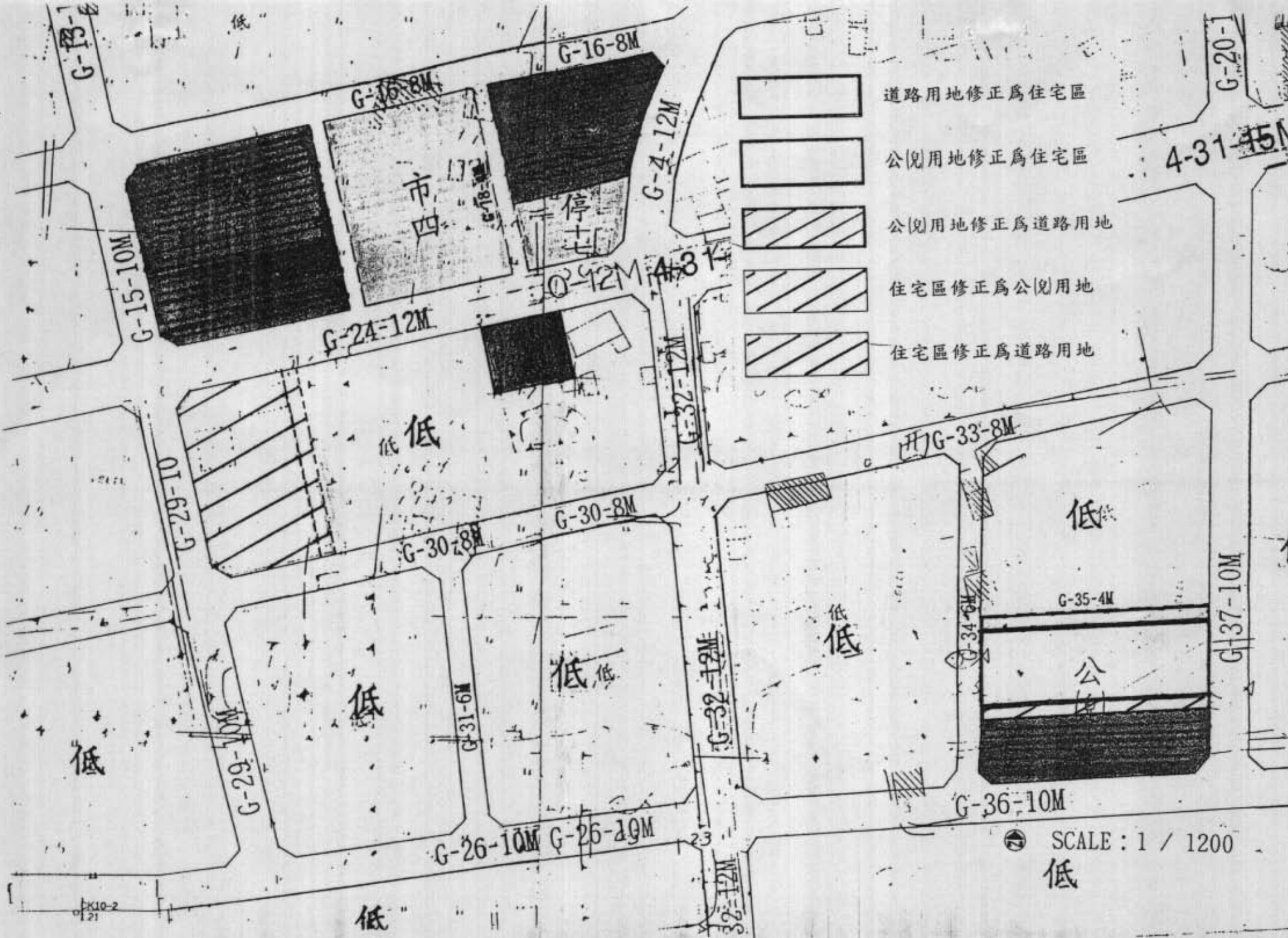
表四 事業及財務計畫表

| 公 共 設 施 種 類 | 面 積 (m ²) | 取 得 方 式 | | | | 開 闢 經 費 (千元) | | | | 主 辦 單 位 | 預定完成期限 (會計年度) | 經 費 來 源 |
|----------------|---------------------------|---------|----------|----------|----------|-----------------|--------|---------|-----------|---------|--------------------|----------------------------------|
| | | 徵 購 | 市地 重劃 | 區段 徵收 | 獎勵 投資 | 土地征購費及 地上物補償 | 整地費 | 工 程 費 | 合 計 | | | |
| 停 車 場 | 14700 | √ | | | | 176,400 | 1,470 | 493,920 | 671,790 | 台南市政府 | 85~95 | 市府逐年編列預算 支付，配合省政府 與中央補助經費辦 |
| 公園兼兒童遊樂場 | 29400 | √ | | | | 352,800 | 2,940 | 64,680 | 420,420 | | | |
| 市 場 | 1900 | √ | | | | 22,800 | 190 | 72,960 | 95,950 | | | |
| 機 關 | 1200 | √ | | | | 14,400 | 120 | 8,950 | 23,470 | | | |
| 道 路 | 145200 | √ | | | | 1,742,400 | 14,520 | 254,100 | 2,011,020 | | | |
| 總 計 | 192400 | | | | | 2,308,800 | 19,240 | 894,610 | 3,222,650 | | | |

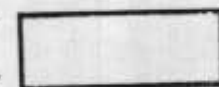
註：本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

[illegible]

| | | | | | |
|--|---|---|---|---|--|
| <p>④</p> <p>蔡顯榮等三十一人 停七、公(規)十一、 F-3-4M道路、</p> | | <p>停七、公(規)十一、F-3-4M 道路等預定地，東鄰接既 成登陸社區公園，面積約 三百坪，北接數十公頃遊 樂地，並有公(規)十、停六 之預定地，西鄰鄭成功登 陸紀念公園，面積三公頃 ，停車場約八百坪，南有 公(規)十二、停八預定地， 東南有公(規)六、停九預定 地等，鄰近住戶享有綠地 、停車場十足豐富，生活 品質可達標準。</p> | <p>請取消停七、公(規)十一 、F-3-4M道路。</p> | <p>請作業單位清 查區內公私有 土地，先行評 估後再議。</p> | |
| <p>⑤</p> <p>黃淑華 停十一、F-15-4M 道路 土城子段393-34、 、-38、-72、-75 、-79、444、444- 18、-20地號</p> | <p>陳情人上述地號內土地於 民國七十六年四月二十二 日土城第一次公告實施細 部計畫時，即大部分被劃 設為機二、停二、公(規)五 、D-37-8M道路等公共設 施用地，此次擴大住宅區 部分細部計畫又將陳情人 上述地號內剩餘土地劃設 為停十一、F-5-4M、F-14 -10M、F-8-7M道路等公共 設施用地，使陳情人權益 遭受莫大損害。</p> | <p>① 請取消或移開停十一 及F-15-4M道路。 ② 請以市地重劃方式辦 理開發。</p> | <p>請作業單位清 查區內公私有 土地，先行評 估後再議。</p> | | |



道路用地修正為住宅區



公(用)地修正為住宅區



公(用)地修正為道路用地



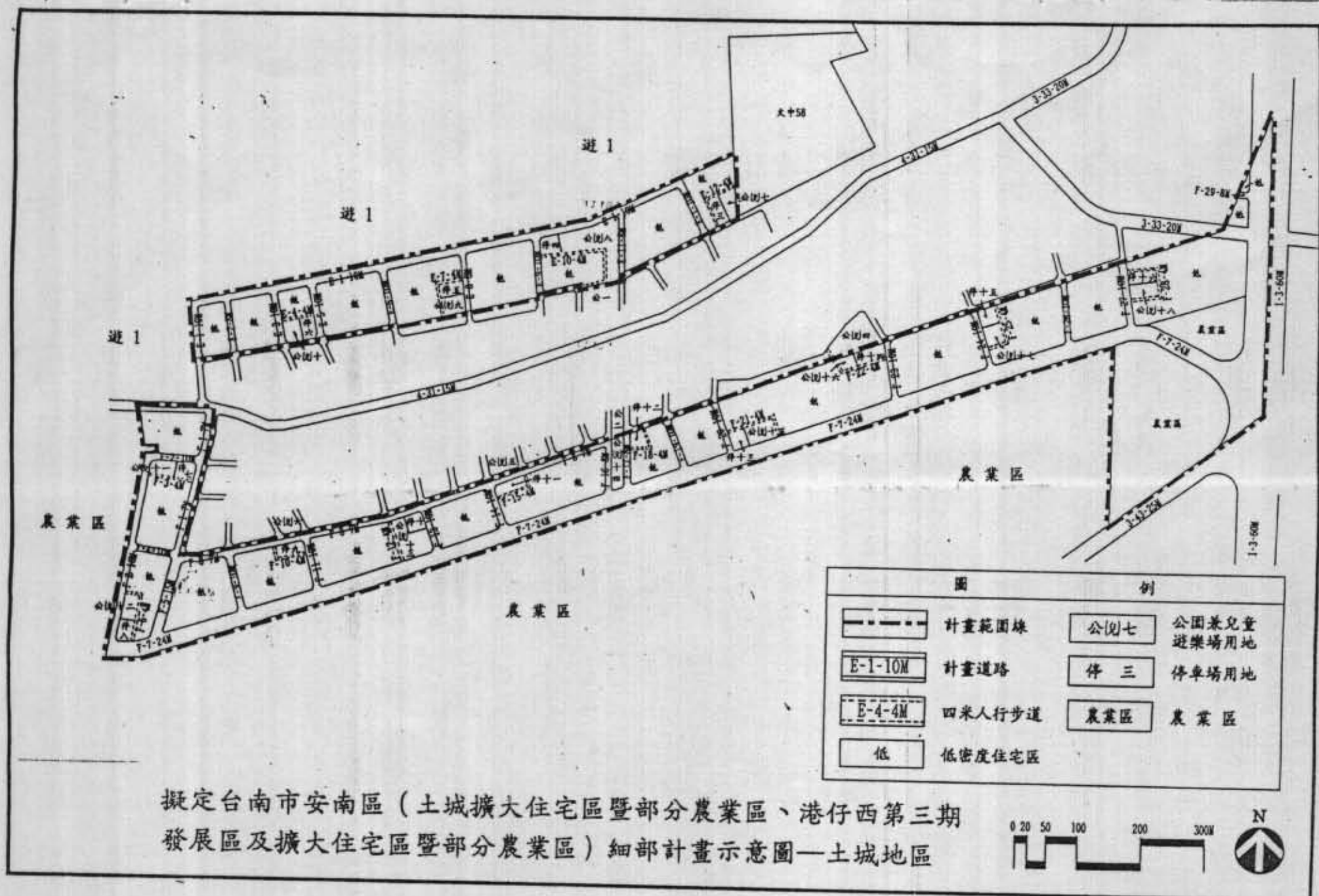
住宅區修正為公(用)地

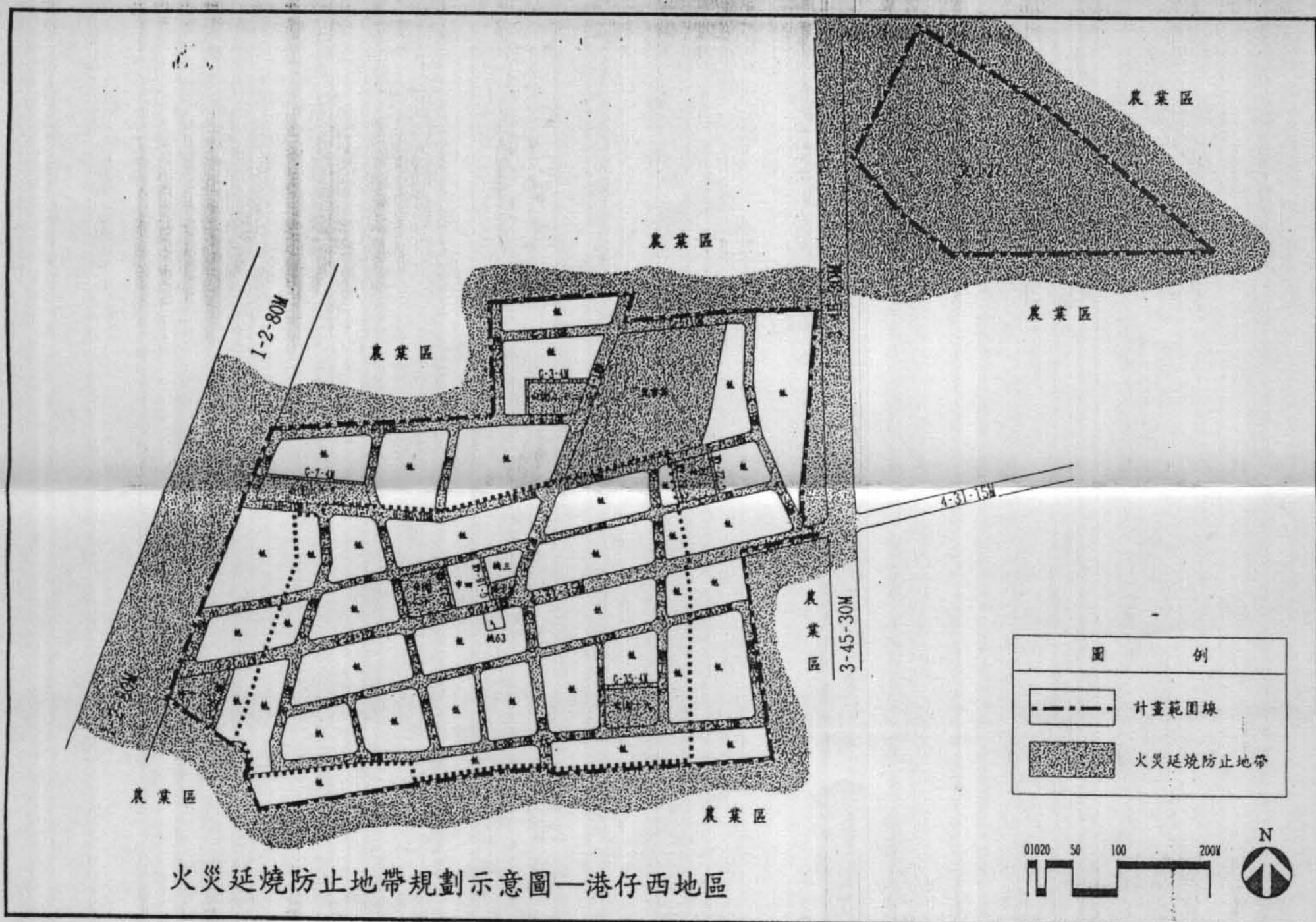
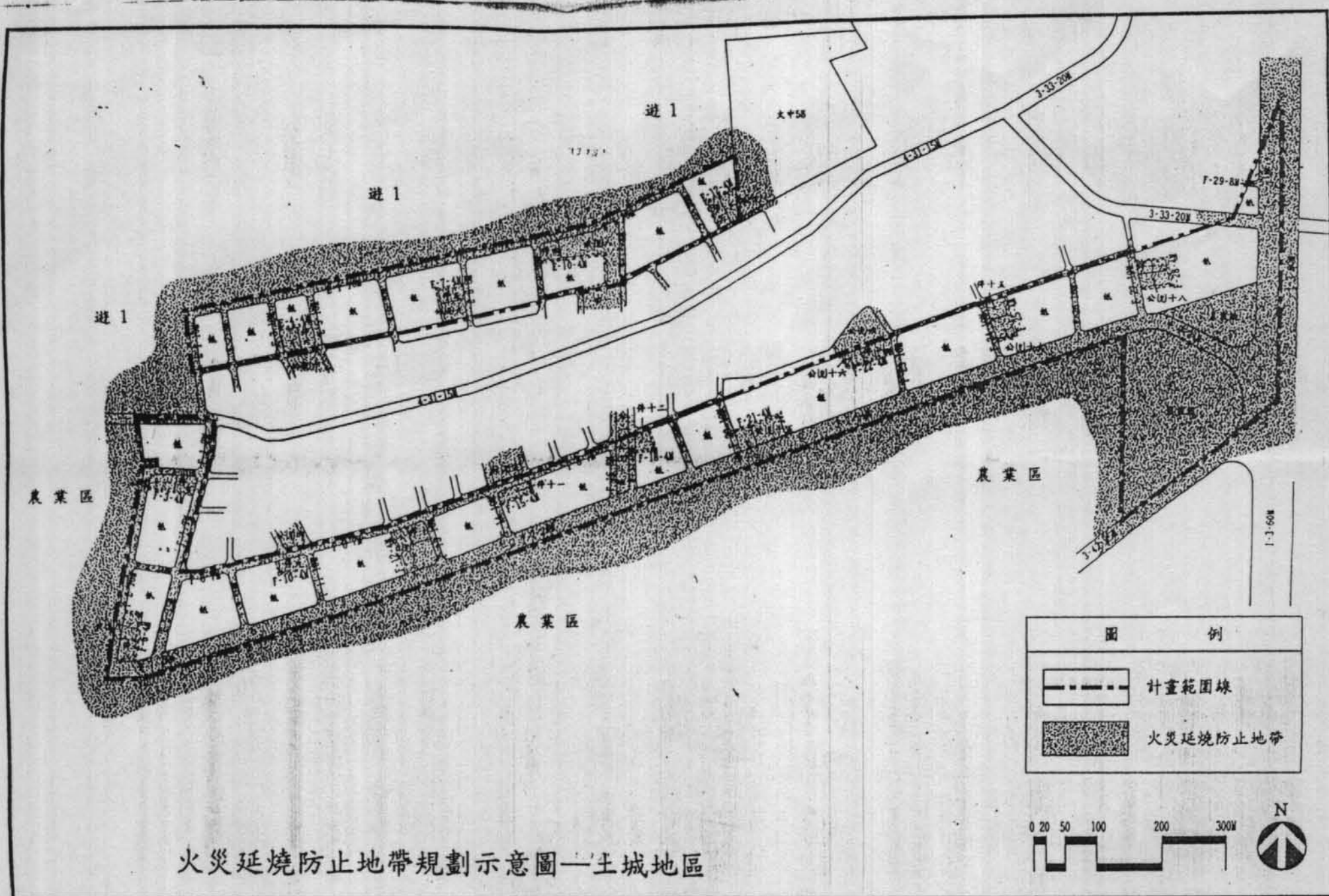


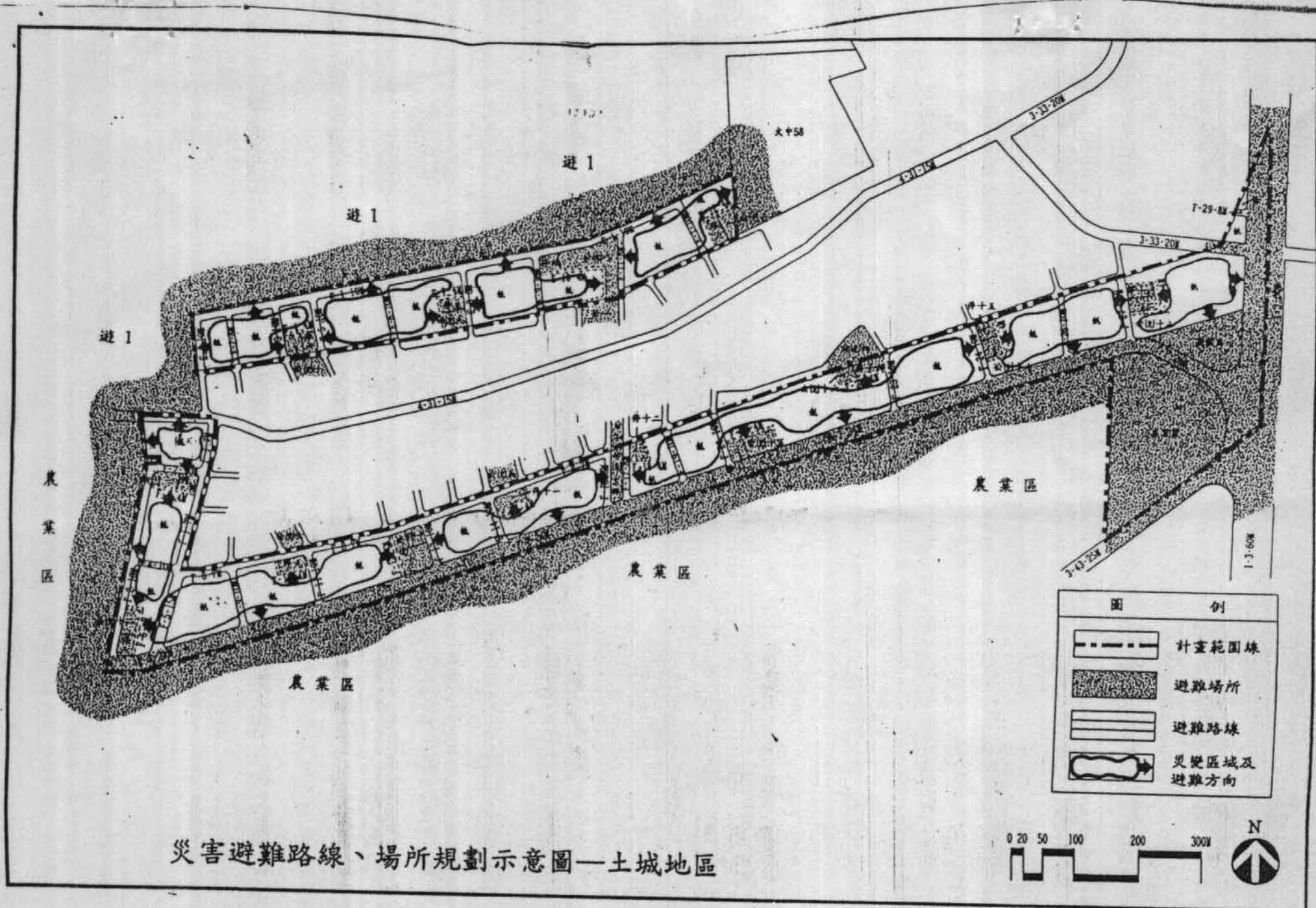
住宅區修正為道路用地

SCALE : 1 / 1200

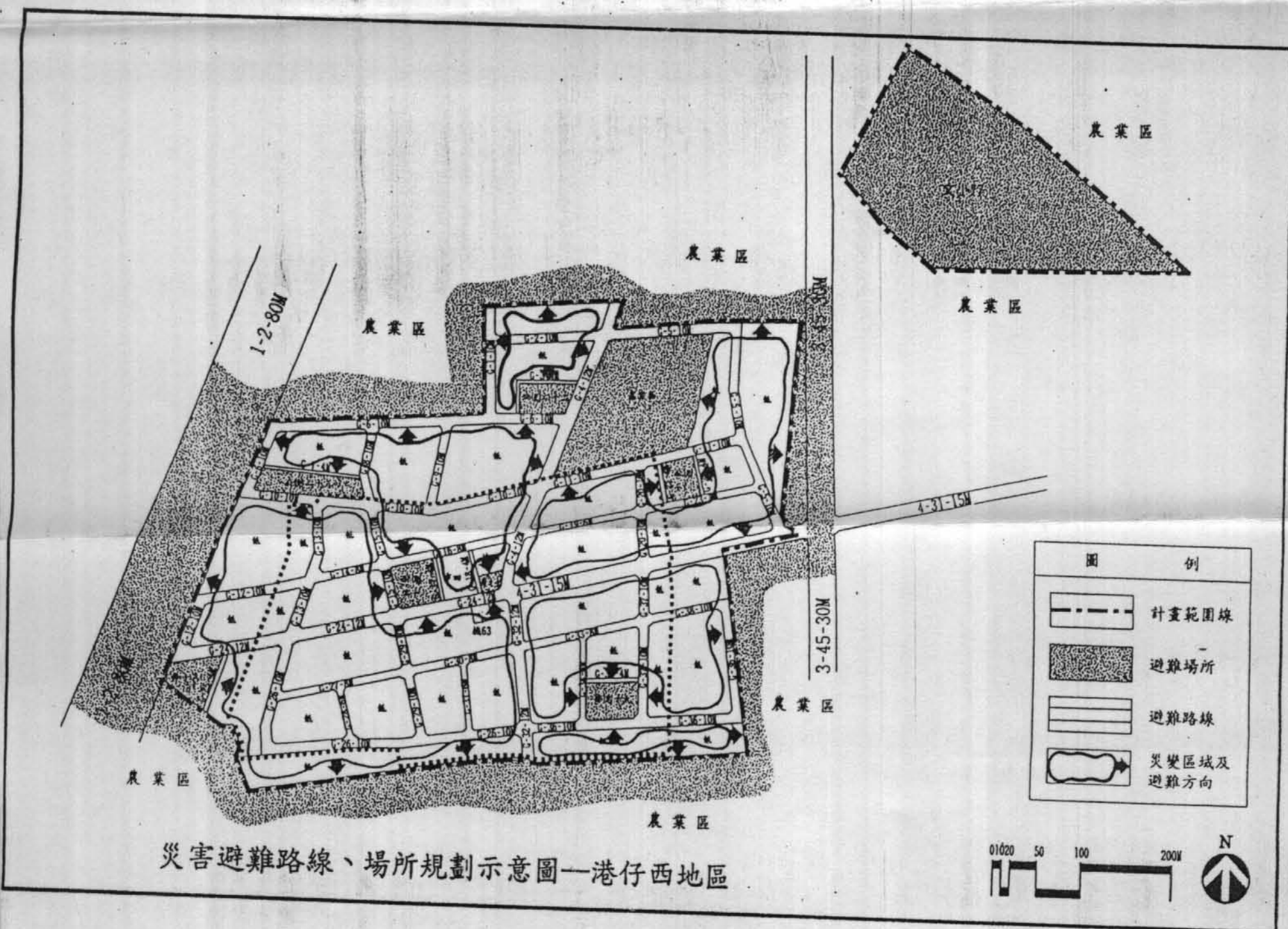
低







災害避難路線、場所規劃示意圖—土城地區



災害避難路線、場所規劃示意圖—港仔西地區

案由七：請再審議「擬定台南市主要計畫（商四三—東區副都心）細部計畫案」計畫內容及人民或團體陳情意見。

說明：一、

本案前經提請本委員會八十五年十二月三十日第一七二次會議，其關係人民或團體陳情意見如下：(1)編成決議：三、地權、六、七、九、等份七案一併討論並作成意見，研擬妥適，所提範圍，下次會討論。(2)就異議內容作成決議：妥在可行計畫範圍內，不予討論。

二、本案有關計畫內容及人民或團體陳情意見第一、二、三、四、五、六、七、九號案等，再提請審議。

決議：詳如附表及團體陳情意見綜理表內市都委員會決議。另有關計畫內容部份照案通過。

擬定台南市主要計畫(商3-1東區副都心)細部計畫案人民及團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情 | 建議事項 | 市都委員決議 | 省都委會決議 |
|----|---|--|---|--|--------|
| 1 | 中華電信股份有限公司台南營運處： 區電信分公司台南營運處： 本細部計畫區內。 | 為配合該地區經濟發展，以解決用戶裝電話需求及確保通信品質，請規劃乙處電信用地，供設立電信機房使用。 | 請規劃乙處電信用地。 | 未便採納。 理由：應由陳情人逕向土地所有權人洽購。 | |
| 2 | 施孝慈等十八人： 本細部計畫區內 ② 號道路與計畫區外一、一-23 號道路交叉口處、本計畫區內停一。 | 1. 計畫區開發及文中「與學後其交通流量將相當擁擠，其道路系統「捨直取彎」之規劃勢必使人民安全遭受嚴重威脅。 2. 停車場車輛進出頻繁將影響學生安全及造成交通擁擠，且影響崇善路商店之繁榮。 | 1. 請將 ② 號道路西移三與計畫區外一、一-23 道路對齊。 2. 請將停一移三東南地政事務所東側。 | 依所研提四方修正之附帶決議，通過。 理由：該項修正，係為改善交通，並為配合該地區經濟發展，以解決用戶裝電話需求及確保通信品質，請規劃乙處電信用地，供設立電信機房使用。 | |
| 3 | 周柏宏： 本細部計畫區內 ② 號道路與計畫區外一、一-23 號道路交叉口處、本計畫區內停一。 | 1. 目前崇善路交通流量大且擁擠，若依目前之道路規劃勢將造成路口過多，形成交通阻礙及容易發生車禍。 2. 崇善路目前店面已形成，地段價高，若將停一做移動，可促進崇善路之繁榮及避免崇善路之交通大、停車及進出車輛危險。 | 1. 請將 ② 號道路西移三與計畫區外一、一-23 道路對齊。 2. 請將停一移三 ② 號道路及 ① 號道路交叉口處。 | 併第二號案討論及決議。 | |
| 4 | 周怡村： 本細部計畫區內 ② 號道路與計畫區外一、一-23 號道路交叉口處、本計畫區內停一。 | 1. 崇善路目前交通流量本就不算擁擠，如依其規劃之道路系統勢將造成道路彎曲、交通事故頻生。 2. 停一之設置位置將影響崇善路商店之繁榮，且崇善路之南邊有住宅區，不宜設置停車場。 | 1. 請將 ② 號道路西移三與計畫區外一、一-23 道路對齊。 2. 請將停一移三東南地政事務所東側。 | 併第二號案討論及決議。 | |
| 5 | 黃婉媚： 本細部計畫區內 ② 道路與計畫區外一-35 道路交叉口。 | 依目前規劃之道路容易造成危險並且增加複雜。且造成路沖，為一般習俗所忌。 | 請將 ② 號道路做修正與計畫區外一-23 道路對齊，形成單一叉口。 | 併第二號案討論及決議。 | |
| 6 | 陳唐金月等十人： 本細部計畫區內 ② 號道路與計畫區外一、一-23 號道路交叉口處、本計畫區內停一。 | 依目前規劃之道路勢將造成崇善路交通之混亂及危險，並造成兩面房屋之路衝，令居民困擾及顧忌。 | 1. 請將 ② 號道路西移三與計畫區外一、一-23 道路對齊。 2. 未來文中 75 之大門設立於 ② 號道路中間。並將停一略向北移至文中 75 大門對面。 | 併第二號案討論及決議。 | |
| 7 | 蔡進財等十七人： 本細部計畫區內 ② 號道路與計畫區外一、一-23 號道路交叉口處、本計畫區內停一。 | 規劃之 13 米道路造成崇善路門牌 30-40 號及崇仁街門牌 50-60 號各六戶民宅形成路沖。 | 1. 請將 ② 號道路西移三與計畫區外一、一-23 道路對齊。 2. 請將 10 米綠帶一併取消。 | 併第二號案討論及決議。 | |
| 8 | 吳玉清等十七人： 主要計畫文中 75 | 原有都市計畫 25 號公園取銷而改為文中 25 號公園綠地，失去民等原先購現有房屋之原意及既得之權益。 | 1. 請將文中 25 變更為原 25 號公園綠地。 2. 若無法變更更為原 25 號公園綠地使用，亦請與德光街開闢設十米隔離綠帶。 | 未在本計畫範圍內，不予討論。 | |
| 9 | 吳心祝： 本細部計畫區內 ② 號道路與計畫區外一、一-23 號道路交叉口處、本計畫區內停一。 | 建議規劃之道路以截直方式興建而不要有死角，以免造成行車之衝突及不便。停車場地下化使停車空間加大、方便，改善平日在停車方面之不便。 | 1. 請將 ② 號道路西移三與計畫區外一、一-23 道路對齊。 2. 請將二座停車場皆採地下停車場。 | 併第二號案討論及決議。 | |