

臺南市都市計畫委員會第一四九次會議紀錄

一、時間：中華民國八十二年十一月十日上午九時

二、地點：臺南市政府第四會議室

三、主持人：王建益

紀錄：林美秀

四、出席委員：王建益、林忠雄、黃思文、鍾忠賢、葉文榮、陳復輝、舒名吉

林壽宏、王振英、張銘澤、陳貴壽。

五、列席人員：郭學書、李天送、謝文娟

案由(一)：請審議廢止本市東區衛國街 114 巷與林森路交叉口東北側之（新東

段 1585  
1585  
- - 11  
- - 12  
- - 13 等四筆）既成巷道案。

說明：一、查擬申請廢止巷道基地所有權為長榮中學所有原屬舊有衛國街為長榮中學（公道 3 林森路未開闢前）舊有圍牆東側之既成巷道・申請廢止巷道新東段 1585  
1585  
- - 11  
- - 12  
- - 13 等四筆基地南側前本府於通盤檢討時所規劃 C-3 10. 公尺細部計畫道路已有校方自行留設可直接通往林森路，該舊有巷道已無留設之必要，為維護都市景觀，提高土地利用，擬予申請廢止辦理，並已取得鄰近地主關係權益人之同意書，並無影響鄰近住戶出入。

二、本案本府以 82.9.4.8.2 南市工都字第二七三四八號公告自八十二年九月六日起至八十二年十月五日止計卅天公告公開展覽，於公告閱覽期滿後，計有本市東區區公所 82.10.1. 南東民字第二四六七四號函轉東區衛國里辦公處 82.9.29. 南東衛字第〇〇三號函提出異議，詳列於凍清案件整理表。

異議人	異議意見	建議事項	市部委會決議
東區衛國里辦公處	廢除該巷道影響該里里民之通行	基於通行之需要建請勿予廢止	

決議：協調後再提會審議。

中華民國八十二年十一月

『擬定臺南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區（公  
兒十九北側）部分住宅區細部計畫案』  
說明書摘要



註記

依「變更臺南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫（第一次通盤檢討）案」對於原計畫「幼2」幼稚園用地，因區位不當，緊鄰二等2號快速道路，嚴重影響學童上、下學之安全；且未來市府擬於鄰近之新興、日新及永華等三所國小分別於八十三、八十四、八十五學年度提出設置附設幼稚園計畫，故在減少現有育光幼稚園乙處，應符合「國民住宅社區規劃及住宅設計規劃」第十一條附記一之規定，准予以附帶條件——應另行擬定細部計畫（含配置公兒用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）——方式變更為住宅區，俟該地區細部計畫完成法定程序後始得發照建築，準此，乃依規定辦理擬定細部計畫作業。

### （一）法令依據

為促進都市土地合理利用，爰依都市計畫法第二十四條規定，由土地權利關係人自行擬定細部計畫，又遵照臺南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫規範

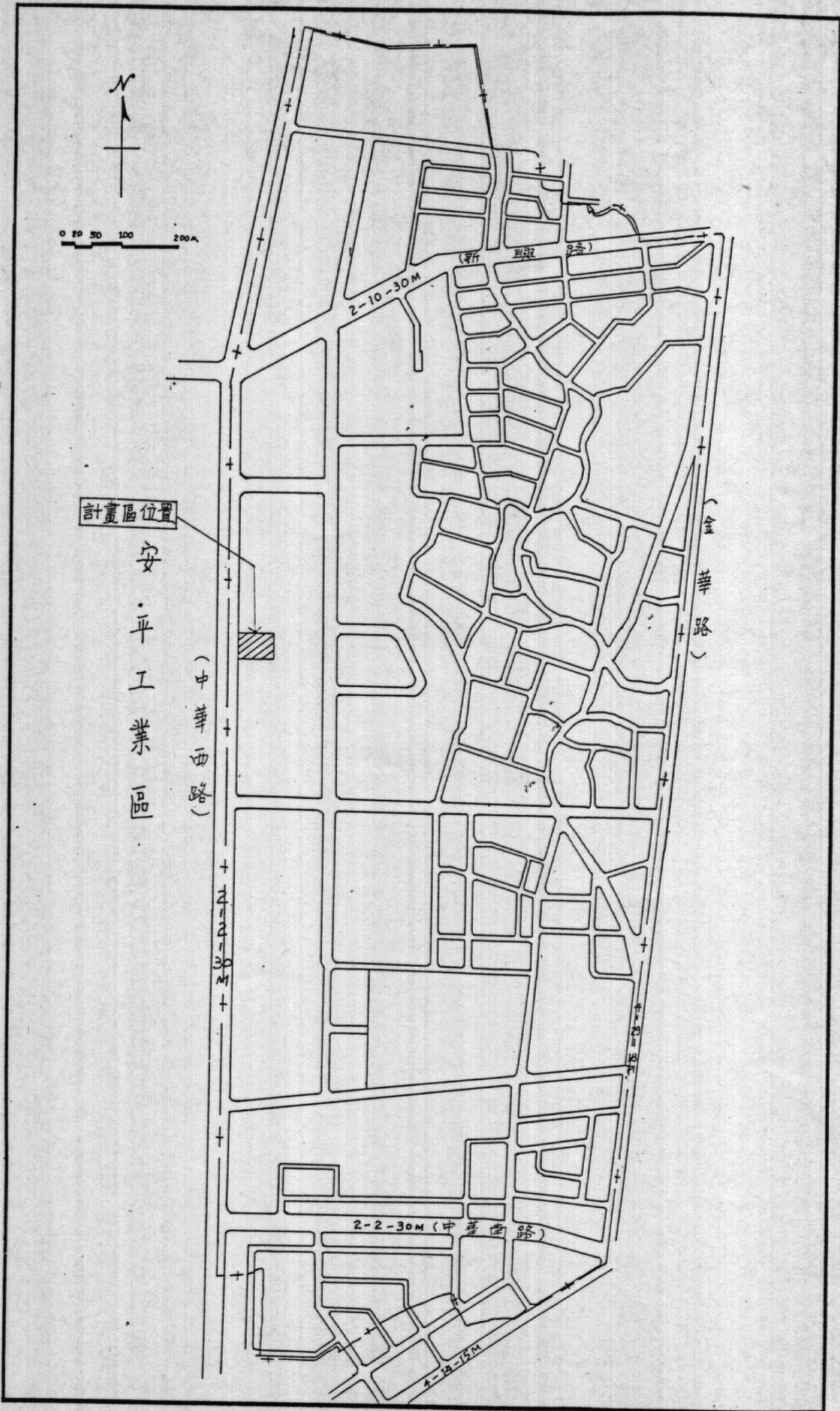
未來本基地將開發為住宅區。

本計畫區位於臺南市新興國宅社區計畫範圍內，南側緊鄰「公兒十九」，東側為「綠十四」，均已依計畫開闢完成，西側為主要計畫二等2號三十公尺道路（中華西路），計畫面積〇·一九一二公頃，周圍相關服務設施完善。

## (一) 計畫範圍及計畫年期

本細部計畫以原臺南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫所劃設之「幼2」幼稚園用地為整體規劃對象，其計畫範圍東與「綠十四」為界，南側接「公兒十九」，西側面臨二等2號計畫道路（即中華西路），北側則為現有新興國宅住宅區。其相關位置如圖1所示，整個細部計畫區面積〇·一九一二公頃。

依原台南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫之計畫目標年為民國九十年，而本細部計畫區未來仍以住宅區之開發建設為主，配合原計畫發展，故據此訂定本計畫區之計畫目標年為民國九十年。





## 實質計畫

### (一) 計畫人口與密度

本計畫區之計畫範圍很小，僅〇·一九一二公頃，故未來計畫開發應屬短期性、整體性之開發方式。本計畫區於主要計畫案內屬中密度住宅區，依原台南市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫之計畫人口為四〇、〇〇〇人，其居住密度為每公頃六四四人（即住宅區面積五九·八一公頃加商業區面積二·三二公頃），以此估算本計畫區未來劃設〇·一七二九公頃住宅區，故其計畫容納人口為一一人。

### (二) 土地使用計畫

依據計畫原則與計畫構想，擬定本細部計畫之土地使用計畫如下述：

(1)

住宅區

本計畫之住宅區位於計畫區北側，面積〇·一七二九公頃，約佔計畫區

面積之九〇·四三%。

(2)、公(兒)用地

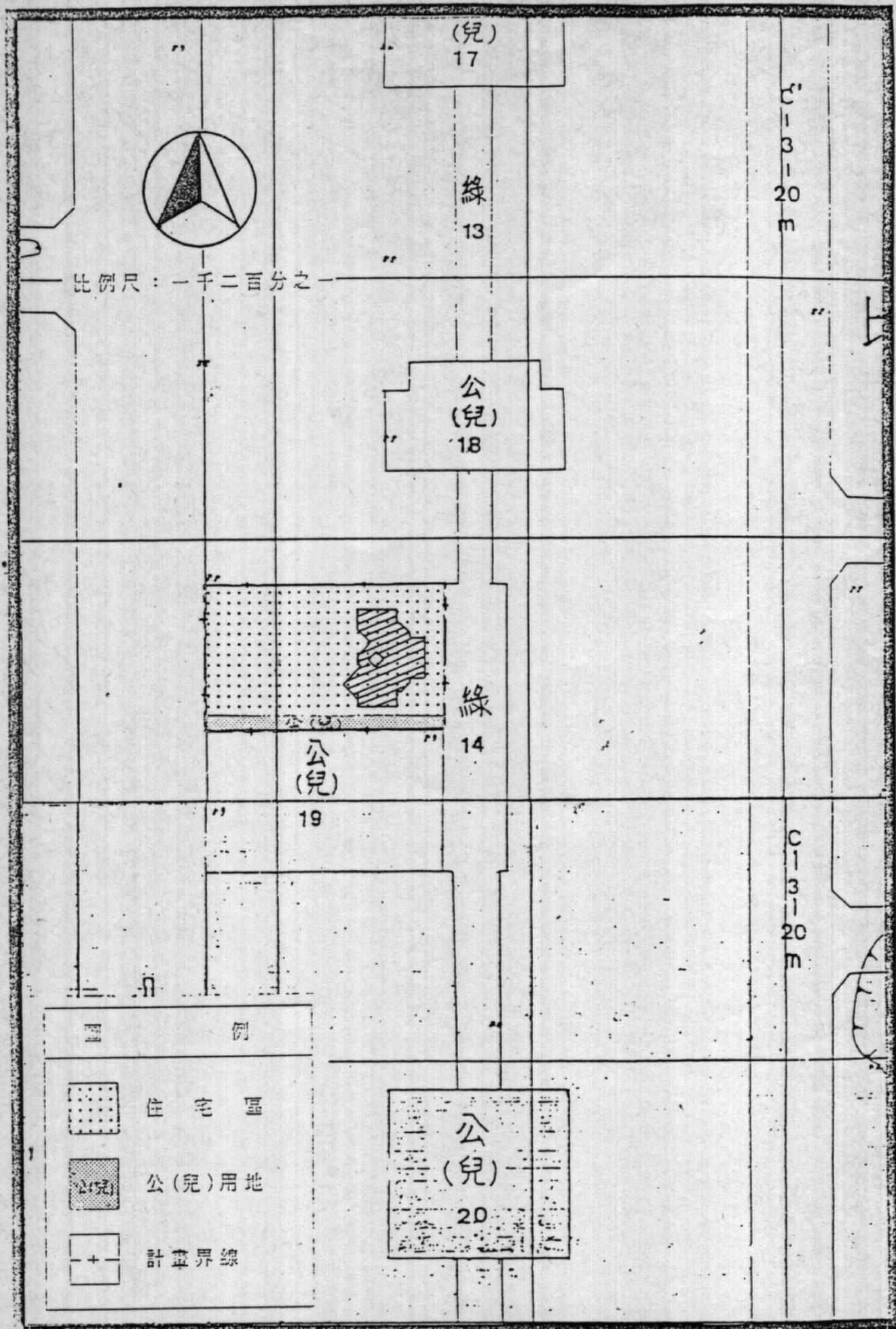
本計畫依照省都發會附帶條件應劃設公(兒)用地，而原「台中市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫(第一次通盤檢討)」案中，有關公園暨兒童遊樂場用地計畫面積已超過〇·五六公頃，再加上兒童遊樂場用地每處最少〇·一公頃及每千人應〇·〇八公頃之檢討標準；實無劃設之必要性。為求整體居住環境品質提升，本計畫仍依規定於計畫區南側劃設公(兒)用地一處，面積〇·〇一八三公頃，佔計畫面積九·五七%，以配合原台中市鹽埕舊社區暨新興國宅社區細部計畫之公(兒)十九，使整體公(兒)面積達〇·二公頃，以期發揮劃設公(兒)用地之實際效用。

有關細部計畫內細鹽土地使用項目，面積及所佔比例，如表所示。

土地使用面積分配表

土地使用項目	面 積 (公頃)	比 例 (%)
住 宅 區	0.1729	90.43
公(兒)用地	0.0183	9.57
合 計	0.1912	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



擬定臺南市鹽埕區鹽埕新街住宅社區  
(公兒十九號) 部分住宅區細部計畫示意圖



◎ 台北市及新竹縣總工程

本項施設係私人自行發起，並由私人無償提供九・五七%之土地作為公共設施用地（即該公司（兒）用地），惟公共設施之開發仍需由政府部門推動。相關事業及財務計畫之開發所需經費概算如表6所示。初步估計所耗之公（兒）用地開發經費為八七八、四〇〇元，將請市府編列預算開發之。

表6 各項工程費用統計表

項 目	面 積 (m <sup>2</sup> )	土地取得 方 式	開 闢 費 用 (元)		經 費 來 源
			單 價	複 價	
公(兒)用地 工程	183 m <sup>2</sup>	地主無償 提供	4,800	878,400	由台南市政府 編列預算
總 計				878,400元	

## ○ 土地使用分區管制

依照計畫目標、原則及構想，訂定本計畫之土地使用分區管制要點如下：

第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

第二點：本計畫區內之土地及建築物使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。

第三點：住宅區之建蔽率及容積率依左列規定：

住 宅 區	類 別	建 蔽 率	容 積 率
	五〇 %		三〇〇 %

理由：比照新興國宅社區容積及建蔽標準。

第四點：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第五點規定增加興建樓地板面積。

(一) 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二

十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

(二) 基地面積在住宅區為一千五百平方公尺以上者。

第五點：依第四點規定所得增加之樓地板面積( $\Delta F A$ )按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta F A = S \times I$$

A : 基地面積

S : 開放空間有效總面積

I : 鼓勵係數

依左列規定計算：

$$\text{住宅區} : I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

第六點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

新竹市公報

本人所有坐落新竹市中正路三段一〇一—〇二號地，面積一、九一二平方公里

新竹市仁愛里仁愛社圖編號國中社圖細部計畫劃設為「幼2」幼稚園用地，於辦理徵收新竹市仁愛里仁愛社圖編號國中社圖細部計畫（第1次通盤檢討）時

新竹市仁愛里仁愛社圖編號國中社圖細部計畫（第1次通盤檢討）時，惟附帶條件：「應由仁愛里

船計畫（即配圖公說明地點雖與原體公平合理之事業及財務計畫），並送銀局

船計畫完成法定程序發布實施後始得發照建照」。今為促進土地之合理利用，提

新竹市仁愛里仁愛社圖（公說十九北側）部份新竹市仁愛里仁愛社圖

級都市計畫委員會核譜，核定，公告發布實施後之成果，負擔所必需之公

共設施用地（其面積以依核定之計畫圖幅地分割測量面積為準），並將之指證

為政府所有。民口說無憑，特立此書為據。（檢附印鑑證明、公說書、地籍圖

謄本及土地登記簿謄本）

此致

新竹市政府

立指證同前書人



姓名：朱 魏 素 美

地址：新竹市中正路三段一號四十八號

公證書號：D20118449

住 址 此 國 八 十 二 年 九 月 由

決議：(1)修正通過 • (2)修正內容：

- (1) 為公平原則，請無償提供 30% 公共設施用地。
- (2) 請土地所有權人重新規畫配置後再提下次會議討論。