

台南市都市計畫委員會〔函〕稿

中華民國 88 年 4 月 17 日
南市都委字第 311 號

受文者：

正 本：本市都市計畫委員

副 本：工務局

主旨：隨文檢送本市都市計畫委員會第一八九次會議紀錄乙份

已發

正局郭學書

市計委長莊德

技士黃進丁

技士黃進昌

技士林章

技士林惠棟

技士張博忠

03542



台南市都市計畫委員會

市計委長張燦春

市計委長陳哲男

主委林清堆

秘書張鶴林

正局長王得

臺南市都市計畫委員會第一八九次會議記錄

一、時間：中華民國八十八年三月廿九日 星期一 上午九時0分

二、地點：臺南市政府二樓簡報室

三、主持人：

林章九

紀錄：

林章九

張博志

林惠真

陳進昌

四、出席委員：

林章九

黃進丁

陳進昌

職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽	職稱姓名	名簽
主任委員 張燦鑾	張燦鑾	主任委員 張燦鑾	張燦鑾	委員 楊澤泉	楊澤泉	委員 林清堆	林清堆	委員 陳福元	陳福元	委員 陳福元	陳福元	委員 黃忠雄	黃忠雄	委員 孔憲明	孔憲明	委員 葉南法	葉南法	委員 賴光邦	賴光邦
委員 陳彥仲	陳彥仲	委員 呂執書	呂執書	委員 郭學書	郭學書	委員 林益山	林益山	委員 王大進	王大進	委員 凌瑞賢	凌瑞賢	委員 傅朝卿	傅朝卿	委員 姜渝生	姜渝生	委員 黃進雄	黃進雄	委員 黃進昌	黃進昌
委員 陳彥仲	陳彥仲	委員 呂執書	呂執書	委員 郭學書	郭學書	委員 林益山	林益山	委員 王大進	王大進	委員 凌瑞賢	凌瑞賢	委員 傅朝卿	傅朝卿	委員 姜渝生	姜渝生	委員 黃進雄	黃進雄	委員 黃進昌	黃進昌
委員 陳彥仲	陳彥仲	委員 呂執書	呂執書	委員 郭學書	郭學書	委員 林益山	林益山	委員 王大進	王大進	委員 凌瑞賢	凌瑞賢	委員 傅朝卿	傅朝卿	委員 姜渝生	姜渝生	委員 黃進雄	黃進雄	委員 黃進昌	黃進昌

五、規劃單位列席人員：

立城工程顧問有限公司
紫陽工程顧問有限公司
九宜工程顧問有限公司

六、本府單位列席人員：建設局漁業課

楊善義

林惠真

張博志

林惠真

七、工作人員：

林章九 張博志 林惠真 張燦鑾
黃進昌 陳進昌

陳進昌

黃進昌

林惠真

八、報告上次都委會決議及辦理情形〔詳表一〕

九、會議案由及決議〔詳表二〕

臺南市都市計畫委員會第一八九次會議紀錄委員出席研究車馬費印領清冊

一、時間：中華民國八十八年三月廿九日 星期一 上午九時〇分

二、地點：臺南市政府二樓簡報室

三、主持人：張燦鍙

四、出席人員：

職稱姓名	地址	身分證字號	簽名	金額
委員孔憲法	台南縣永康市三合里南工街二四七巷六弄十二號四樓	A104707261	孔憲法	兩仟元
委員傅朝卿	台南市中區環翠里一鄰青年路四七巷六號十一樓之一	D120847601	請假	兩仟元
委員林益充	臺南市中區法華里二鄰府連路一〇六號三樓	Q100894686	林益充	兩仟元
委員盧進雄	臺南市南區白雪里十六鄰鹽埕路三二號	D101239429	盧進雄	兩仟元
委員林六合	机匱市力行路長德里十九鄰一二二巷七號	A100319229	林六合	兩仟元
委員姜渝生	臺南市安平區華平里一鄰慶平路五〇七之四號十七樓之二	N101125964	請假	兩仟元
委員顏惠山	臺南市東區裕農里六鄰裕農路三七五號六樓之二	Q102022339	請假	兩仟元
委員賴光邦	臺南市東區泉南里廿四鄰林森路一段一五三巷十一號	G100016112	賴光邦	兩仟元
委員陳彥仲	臺南市東區泉南里五鄰府東街二二二號四樓之二	Q120215252	陳彥仲	兩仟元
委員黃崑山	臺南市東區大學里十一鄰長榮路三段八二號五樓	S102818962	黃崑山	兩仟元
委員凌瑞賢	臺南縣永康市西灣里五〇鄰大灣路九四二巷五〇〇弄三七號	S101390965	凌瑞賢	兩仟元
委員王大進	臺南市西區金安里二鄰成功路四五七號十七樓之一	R102125069	王大進	兩仟元
委員楊澤泉	臺南市東區東光里三鄰凱旋路三十一號九樓之四	R103253482	楊澤泉	兩仟元

表一

案由 案 名	一 八 八 次 市 都 委 會 決 議	二 一 計 畫 案	三 二 內 現 有 卷 道 案	四 三 請 審 議 「 <u>廢 止</u> <u>本 市 安 平 區 石 門 段 號 八 內</u> <u>七 八 三 八 三 八 地 段 號 八 內</u> <u>九 九 七 一 九 八 八 (<u>部 分</u>) <u>地 三 三 八 地 段 號 八 內</u></u>	五 污漁區計漁部請 水港、畫港計審 處區污(細畫議 理,水部分案— 廠部處港畫暨定 用分理埠並—台 地停廠用配擬南 車用地合變台安 地部漁更台南平 為分港台市安區 漁河區南安區 港川、市平漁 區區河主地港 、為川要區細
(=) 1. 本決議：依本案小組意見通過。 2. 重新討論，時程延宕，影響地主權。 可列入本市主要計畫，影響地主權。	用地號碼單位先探詢申請基地南側毗鄰989地號與合併使後，再提會審議。 請業務單位先探詢申請基地南側毗鄰989地號與合併使後，再提會審議。	本案併入「安平文化特定區」規劃設計案通盤檢討。 本案併入「安平文化特定區」規劃設計案通盤檢討。	請再審議「擬定臺南市南區喜樹、灣裡擴大住宅區細部計劃」案。	請審議「廢止本巿安平區石門段號八內三現有巷道案」。	請再審議「擬定台南市南區喜樹、灣裡擴大住宅區細部計劃」案。
本組召集人先予討論後再提大會審議。 由姜渝生、鍾忠賢、賴光邦、凌瑞賢、委員擔任	(五) 修12請15區部正公再公南計後尺檢尺計計畫道路之辦理。公開展覽，再提會審議。 (四) 修12請15區部正公再公南計後尺檢尺計計畫道路之辦理。公開展覽，再提會審議。 (三) 修12請15區部正公再公南計後尺檢尺計計畫道路之辦理。公開展覽，再提會審議。 (二) 修12請15區部正公再公南計後尺檢尺計計畫道路之辦理。公開展覽，再提會審議。 (一) 修12請15區部正公再公南計後尺檢尺計計畫道路之辦理。公開展覽，再提會審議。	本組召集人先予討論後再提大會審議。 由姜渝生、鍾忠賢、賴光邦、凌瑞賢、委員擔任	請再審議「擬定台南市南區喜樹、灣裡擴大住宅區細部計劃」案。	請審議「廢止本巿安平區石門段號八內三現有巷道案」。	請再審議「擬定台南市南區喜樹、灣裡擴大住宅區細部計劃」案。
請六八討四月十本大九論次十四案會一次意專案日於審議見案、八詳小廿三十。資六(見組五十八料，本會日日年，一議召及元提、一，開三月	大徵號市本會求函工都已審異公告字於議。後公第88.3.再展覽提覽	所申都本會四本意上都本審一號字案於議第88.1.資八討有2021.9.料九論權，次意人25.提見協號南請案詳議函市大由見之知工	大一討次專案於八月十日召開八次會審議八意見詳會開年提案見議第年請由本，二元形	辦理情形	

案由		名		一八九次市都委會決議		備	
提臨案二時	提臨案一時	一 請再審議「廢止本市北區西門路四段三七三號道路以北第 一區原油十八用地細部計畫案」。	二 畫道路一段夾現有巷路之路段案	三 地號之私設道路案」。	四 一、九八八(部分)地號內現有巷道案」。	五 一、七四、一七四、二四等四筆地號內現有巷道案」。	六 一 請再審議「擬定臺南市安平地區漁港細部計畫案」。
擬請審議細部計畫時採行何種開發方式	擬請審議細部計畫第一次通盤檢討案	七 一 請審議「擬定台南市安南區(本淵察、十字路、海尾寮) 及部分農業區(擬定台南市安南區(本淵察、十字路、海尾寮))細部計畫並配合變更主要計畫案」。	七 二 請審議「擬定台南市安南區(本淵察、十字路、海尾寮) 及部分農業區(擬定台南市安南區(本淵察、十字路、海尾寮))細部計畫並配合變更主要計畫案」。	八 一 請審議「擬定臺南市北區(西門路以東、開元路以北 有關地區)細部計畫案」。	詳六一四、六一九至六一十七頁。	詳七一七、七一十至七一十三頁。	詳七一卅三頁。
照專案小組意見通過。	照案通過。	詳八一四至八一八頁。	詳七一卅三頁。	詳七一卅三頁。	詳六一四、六一九至六一十七頁。	詳七一七、七一十至七一十三頁。	詳八一四至八一八頁。
至自第審議資料二二頁	至自第審議資料二二頁	至自第審議資料八八頁	至自第審議資料七七頁	至自第審議資料六六頁	至自第審議資料五五頁	至自第審議資料三四頁	至自第審議資料二二頁
至自第審議資料一一頁	至自第審議資料一一頁	至自第審議資料廿八頁	至自第審議資料廿一頁	至自第審議資料一八頁	至自第審議資料一七頁	至自第審議資料一六頁	至自第審議資料一九頁

臺南市都市計畫委員會第一八九次大會

88.3.29

案號一
案由請審議「擬定鄭子寮（三等廿三號道路以北第一區）原油十八用地細部計畫案」

一、自擬細部計畫單位：土地所有權人

二、擬定機關：臺南市政府

三、法令依據：

(一) 都市計畫法第二十二條至第二十四條

(二) 本計畫乃依據「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案」——12號變更案，內政部都委會紀錄編號一一十六，「油18」加油站用地變更為「低密度住宅區」所規定之附帶條件：「1應另行擬定細部計畫，劃設住宅區、停車場、加油站專用區，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。2為符合公平原則應至少劃設百分之三十為停車場用地。」而擬定。

四、公開展覽

本案經本府八十七年二月六日八七兩市工都字第〇三五七七號公告，自八十七年二月十一日起至八十七年三月十九日止公開展覽三十天，刊登於八十七年二月十一日中華日報，並於八十七年二月二十日上午十時於本府工務局都計課召開說明會。

五、計畫範圍與面積

本計畫案位於臺南市北區，計畫區東側為中華北路（2-2-30m），南為和緯路（3-23-30M），西側

為八米巷道（一—一—七—八三），北與住宅區建地相鄰，計畫面積約為〇·四〇九三公頃。

六、相關計畫

本計畫位於「鄭子寮三等廿三號道路以北第一區細部計畫」案之範圍內，劃設為低密度住宅區。基地東側隔三十米中華北路為近二十公頃之主要計畫商業用地（商二十），惟目前仍尚未開闢。

七、計畫原則

- (一) 基於住宅安全考量，應儘量使加油站與住宅區有所區隔。
- (二) 為便利停車場之使用，至少使停車場能面臨兩條不同道路，以便出入。
- (三) 住宅區用地力求完整，以便充份開發利用。

八、實質計畫內容

- (一) 計畫年期：係依主要計畫以民國九十五年為計畫目標年。
- (二) 計畫人口及密度：本區屬低密度住宅區，依主要計畫低密度住宅區密度為每公頃二〇〇人，計畫人口為八〇人。
- (三) 土地使用計畫：依據主要計畫劃設低密度住宅區用地面積約〇·二四四三公頃，佔全區面積百分之五十九·六九。

(四) 公共設施計畫：

- 1 加油站專用區：劃設加油站一處，面積〇·〇三七二公頃，約佔計畫面積百分之九·〇九。

說明	決議
九、土地使用面積分配：詳如表一。	2停車場用地：劃設停車場用地面積○・一二七八公頃，約佔計畫面積百分之三十一・二二。
十、事業及財務計畫：本計畫土地所有權為單一地主所有，未來應由地主自行籌措經費進行開發。	十一、檢附
(一) 土地使用計畫面積修正前後對照表	一、臺南市都市計畫委員會第一八五次大會（87.08.24）
(二) 土地使用分區管制要點修正前後對照表。	委由專案小組予以審議，小組委員為楊委員澤泉、姜委員渝生、賴委員光邦、林委員六合、顏委員惠山等五位。
二、臺南市都市計畫委員會專案小組第一次會議（87.09.08）	二、台中市都市計畫委員會專案小組第一次會議（87.09.08）
本案基地面積僅○・四公頃，原「變更台中市主要計畫（第三次通盤檢討）案」決議應劃設加油站專用區、停車場、低密度住宅區，且本案基地緊鄰中華北路（30m）及和緯路（30m）及主要計畫商業區，影響重大，其用途尚待討論，故本小組建議本案列入「變更台中市主要計畫（第四次通盤檢討）案」。	三、台中市都市計畫委員會第一八六次大會（87.10.17）再提請下次大會審議。
四、台中市都市計畫委員會第一八七次大會（87.12.14）	

決

再提請下次大會審議。

五、臺南市都市計畫委員會第一八八次大會（87.12.28）

(一) 決議：依本案小組意見通過。

(二) 本案臨時動議決議：

1 王委員大進對本案前述決議內容，影響地主權益，列入本市主要計畫四通重新討論，時程延宕，可能與都市計畫法內容牴觸，建議重新討論。

2 請原專案小組委員重新就會中各委員所提意見重新討論，其他委員一併通知參加。

六、臺南市都市計畫委員會第二次專案小組（88.1.19）

(一) 將計畫書中「停車場」土地使用分區名稱，更改為「停車場（專用區）」。

(二) 為有效發揮加油站專用區之服務機能，將各土地使用分區佔全區總面積之比例調整為：加油站專用區佔 15%、停車場（專用區）佔 30%、住宅區佔 55%。

(三) 為維持低密度住宅區之居住品質，將土地使用分區管制要點第三點、第五點刪除，餘修正如下：
1 加油站專用區及停車場（專用區）不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用。

2 建蔽率及容積率管制修訂為：加油站專用區建蔽率 40%、容積率 175%；停車場（專用區）建蔽率 80%、容積率 175%。

3 增訂「計畫區內之土地建築時，應整體規劃，並經本府都市設計委員會審議通過，始得據以申請建築。惟審議通過後二年内應申請開發。」。

4 增訂「計畫區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，且尚未申請建築前之空地，應訂定管理維護計畫，並列入都市設計委員會審議，以綠美化環境。」之規定。

(四) 為瞭解加油站專用區之配置，對實際交通狀況之影響，請規劃三種不同區位方案，徵詢交通隊意見，評估優劣後，提大會報告再行決定。

※依臺南市警察局交通隊（八八）南市警交字第36186號函覆表示：「所提加油站專用區三種配置方案，應以方案（三）之配置對路口及當地交通之衝擊及進出加油站時受號誌之影響較低。」上述方案（三）乃指位於基地臨中華北路北側之區位。

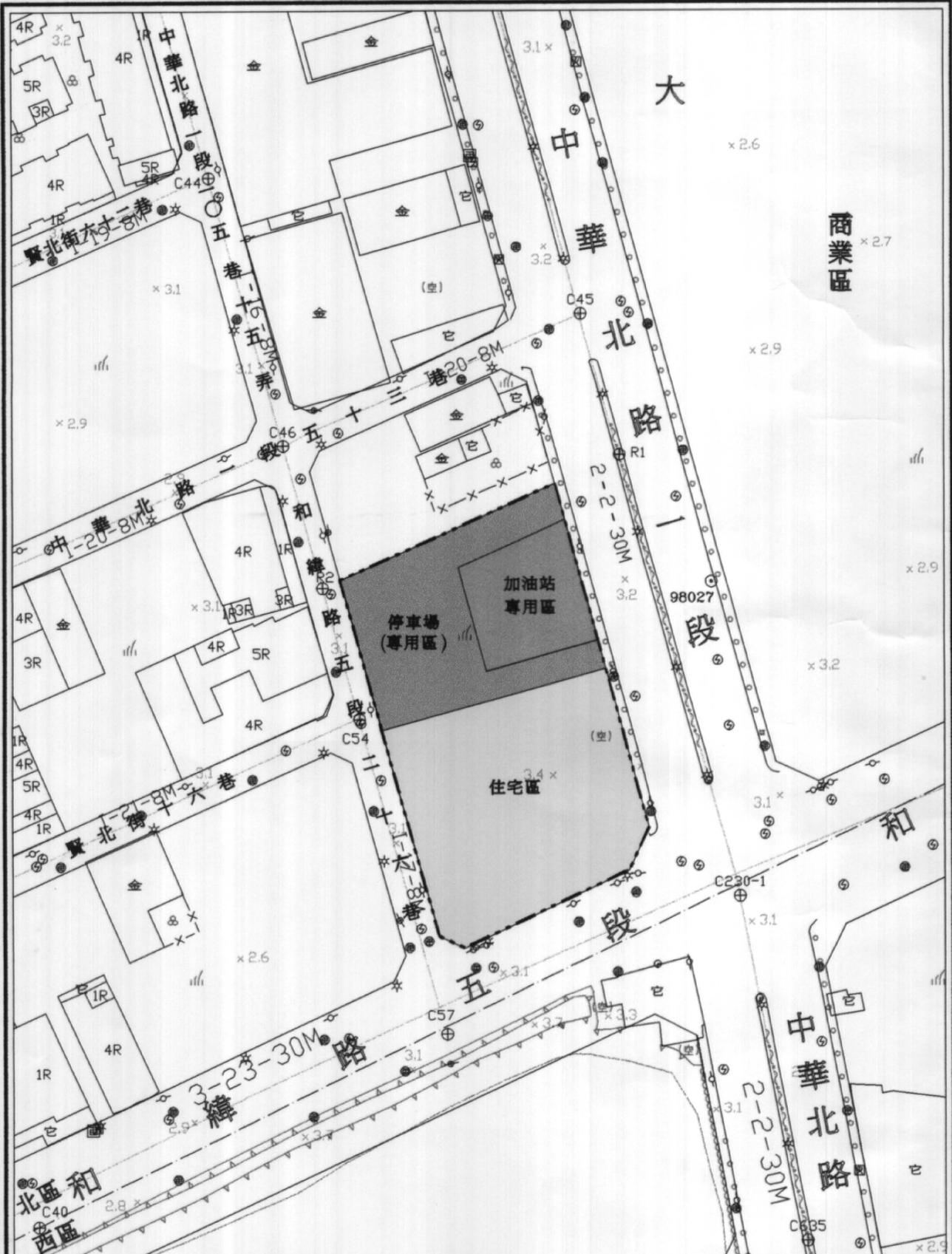
七、台南市都市計畫委員會第一八九次大會（88.3.29）

(一) 依八八年一月十九日專案小組意見修正通過。

(二) 修正內容：

1 增訂鄰棟間隔：(1) 計畫區內之住宅區建築物，臨接停車場（專用區）之臨接面應設置一・五公尺側院，並加以綠化美化。(2) 計畫區內之停車場（專用區），臨接計畫區外毗鄰住宅區臨接面，應設置一・五公尺側院，並加以綠化美化。

2 修正加油站專用區之位置往南移，使其位於停車場（專用區）之區位呈南北等距對稱（惟北側須多留設一・五公尺以作為綠化美化之用）。



圖名：

市都委會 189次大會修正計畫圖

圖例：

- 住宅區
- 停車場
- 加油站
- 計畫範圍線

比例尺：1/1200

表一 土地使用計畫面積修正前後對照表

項目	原公展計畫面積 (%)	一八九次大會修改後面積 (%)
加油站專用區	三七二（九·〇九）	六一四·〇〇（十五）
停車場（專用區）	一二七八（三一·二二）	一二二八·〇〇（三〇）
住宅區	二四四三·三五（五九·六九）	二二五一·三五（五五）
總計	四〇九三·三五	四〇九三·三五

註：表內面積（單位：平方公尺）僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

土地使用分區管制要點修正前後對照表

公開展覽條文

市都委會第一八九次大會決議

省都委會意見

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。

二、本計畫區內土地及建築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。

三、計畫區內加油站專用區及停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用。

四、公共設施之建蔽率及容積率不得超過左表之規定。

編號	公共設施名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)
一	加油站專用區	40	180
二	停車場（平面）	10	11
三	停車場（立體）	80	640

市都委會第一八九次大會決議
照案通過。

二、本計畫區內土地及建築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。

三、計畫區內加油站專用區及停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用。

四、公共設施之建蔽率及容積率不得超過左表之規定。

編號	項 目	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)
一	加油站專用區	40	180
二	停車場（專用區）	80	175

三、加油站專用區及停車場（專用區）不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用。其建蔽率及容積率不得超過左表之規定。

<p>五、凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p>	<p>六、住宅區內之建蔽率及容積率等相關規定，應依照十七年四月「擬定臺南市鄭子寮地區三等廿三號道路以北第一區細部計畫案說明書」中第五章「土地使用分區管制」規定辦理。</p>	
<p>四、住宅區內之建蔽率及容積率等相關規定，應依照三十五年四月「擬定臺南市鄭子寮地區三等廿三號道路以北第一區細部計畫案說明書」中第五章「土地使用分區管制」規定辦理。</p>	<p>五、計畫區內之土地建築時，應整體規劃，並經本府都市設計委員會審議通過，始得據以申請建築。惟審議通過後二年内應申請開發。</p>	
<p>七、計畫區內之鄰棟間隔：</p> <p>(一) 計畫區內之住宅區建築物，臨接停車場（專用區）之臨接面應設置一．五公尺側院，並加以綠化美化。</p>	<p>六、計畫區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，且尚未申請建築前之空地，應訂定管理維護計畫，並列入都市設計委員會審議，以綠化美化環境。</p>	

(二) 計畫區內之停車場（專用區），臨接
計畫區外毗鄰住宅區臨接面，應設
置一·五公尺側院，並加以綠化美
化。

案由一：廢止北區西門路四段三七三號、北安路一段九〇、九二號房屋基地與北安路一段計畫道路間所夾之現有巷路案、請審議。

說明：

一、1. 法令依據：現有巷道廢除係依「台灣省建築管理規則」第六條規定：由主管機關將廢除之路段公告一個月，徵求異議。

2. 申請位置：案地位於北區西門路四段與北安路一段十字口西北角，都市計畫屬於「鄭子寮第五區」細部計畫案內。

3. 申請位置概況：案地地區在北安路未開闢以前，賴以現有巷道出入通行。自從北安路開闢通行後取代了該現有巷道功能，惟現有巷道未全部與計畫道路重疊，造成住宅區與計畫道間仍夾有現有巷路；申請人（毗鄰建築基地）為建築基地完整，及提高土地利用價值，申請廢止與計畫道路所夾之巷道以利~~向~~^土所有權人（市有土地）申請價購合併使用。

4. 查該現有巷道，自周邊計畫道路開闢後，就使用功能而言已無必要存在。案地原臨接該巷道作為建築線，如巷道廢止後，案地形成未臨接建築線，為此，為維護各戶權益，經徵詢巷道土地所有權人（市有土地），經同意巷道廢止後分別出售毗鄰基地，使其臨接計畫道路建築。又按道路系統應完整性，理應全線廢止為宜，惟其他住戶在本府徵求巷道廢止意見時仍未來函表示同意，今僅就申請路段辦理廢止程序。

5. 本案於87.12.22以南市工都字第41613號公告公開展覽卅天，徵求意見（自八十七年十二月二十四日起至八八年一月二十二日止）並無任何公民或團體提出異議意見。

二、以上請討論審議。

三、市都委會小組意見：

88年3月24日小組意見：同意辦理。

四、市都委會決議：

昭安寺通過。

0330

依子立意

長子立德

案由三：廢止本市安南區州南段 1194-1，1194-2 地號之私設道路案，請審議。

說明：

一、案地原係於 74.9.16 南工造字第 51229 號建造執照中留設供南側 1200、1200-1 至 1200-4 地號出入通行之私設通路，並檢具供公眾通行同意書有案。

二、十多年來，案地毗鄰的土地陸續開發，社區內道路系統已由民間自行依細部計畫建造成形及完成計畫寬度，並能向外連接其他道路。

三、私設通路之地主認為基地四周道路皆已完成，該私設通路之通行功能已不存在而陳情廢止。

四、本案於 87.9.14 以八七南市工都字第 30180 號公告公開展覽卅日，期間有市民侯志良與林獻堂等十七人陳情異議反對廢止該巷道。指稱私設通路地主以不實理由欺騙簽下廢止巷道同意書，及主張該址四周道路用地產權仍為私人所有，私人提供土地供公家通行，乃基於社區之和諧，如該私設通路遭廢止，將封閉阻塞其他通行道路。

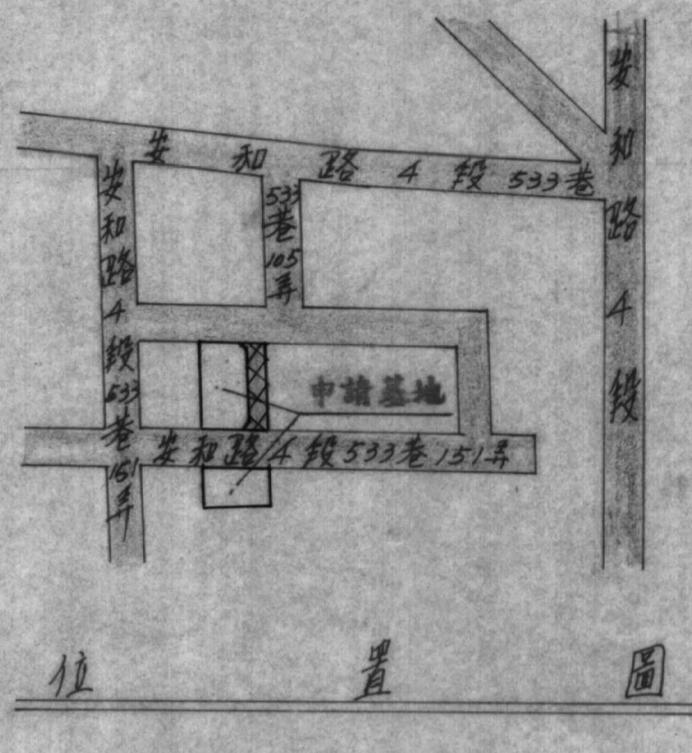
五、以上提請討論審議。

六、市都委會小組意見：請申請人與鄰地 1193-3、1197-3 地號住戶協商私設道路 D-22-8M、D-27-10M 計畫道路截角處三角形土地之處置方式及留設三公尺寬空地作為間隔事宜，並提交協議書到會後，再予審議。

七、市都委會決議：(一)申者基地東側毗鄰 1200、1200-1 地號有無通行地後，請華務單位查明。
(二)其他如專委會之細意之見。

〔特此註明
士林韋旭〕

廢止本市民安南區卅南段1194-1, 1194-2, 地號之私設道路案



位 置 圖

$\text{心1} \sim P_4$ (柱西角) = 11.83M
 $\text{心1} \sim P_3$ (柱東角) = 4.11M
 $\text{心1} \sim P_1$ (柱東角) = 3.85M
 $\text{心2} \sim P_1$ (柱西角) = 21.81M
 $\text{心2} \sim P_2$ (柱西角) = 16.91M
 $C369 \sim P_1$ (柱西角) = 12.78M
 $C369 \sim P_2$ (柱西角) = 8.07M
心1~建築線 = 4.00M
心2~建築線 = 4.00M

心4~P5(柱東角) = 10.50M
心4~P6(柱東角) = 5.20M
心4~P8(柱東角) = 4.50M
心4~P7(柱西角) = 9.62M
心3~P9(柱西角) = 9.92M
心3~P10(柱西角) = 12.10M
C377₁~P9(柱西角) = 5.11M
C377₁~P10(柱西角) = 5.94M
心3~建築線 = 5.00M
心4~建築線 = 5.00M



私設道路提供公眾通行，認定為既成巷路，指定建築線有案。

(私設道路提供公眾通行，認定為既成巷路，指定建築線有案。) 74.8.30 南工都一字第621號

74.2.1. 使用執照字號：南工字 96921 號

案由四：請審議「廢止安南區長和段973-3、997-1、988(部分)地號內現有巷道案」。

說明：一、案地長和段973-3、997-1、988(部分)地號係指定建築現有案之現有巷道，其

臨接C-55-12M計劃道路業經開闢完成，可取代現有巷道通行功能，現有巷道已無存在必要。

二、長和段973-3、997-1地號目前產權毗鄰988地號為同一地主所有，經辦理廢止巷道後，並不影響988地號地主之權益。

三、本案於87.9.4.八七南市工都字第0三八號公告展覽三十日徵求異議，惟並未接獲任何異議。

四、本市都委會於第一八八次會決議：「請業務單位先探詢申請基地南側毗鄰989地號與997-4地號土地所有權人有無意願協議調整地形或合併使用後，再提會審議。」經業務單位於88.1.25.南工局都字第0二七四二號函知雙方當事人，惟雙方當事人並無意願。

五、市都委會小組意見：同意辦理。

六、
1. 市都委會決議：
2. 聲請
3. 長莊德樑

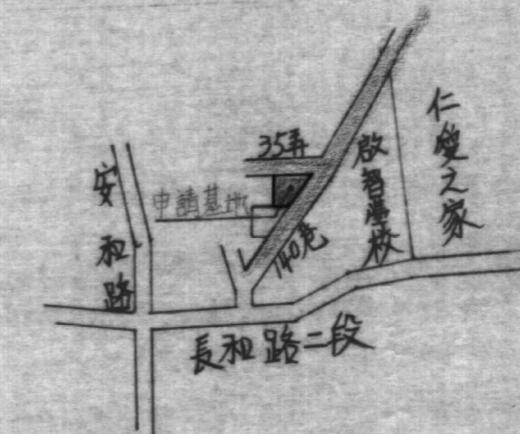
(二) 基地北側現有巷道與東側12M計畫道路交叉點截角70度，於本規範文書
平線時依勾形之建平規則之規。

士林

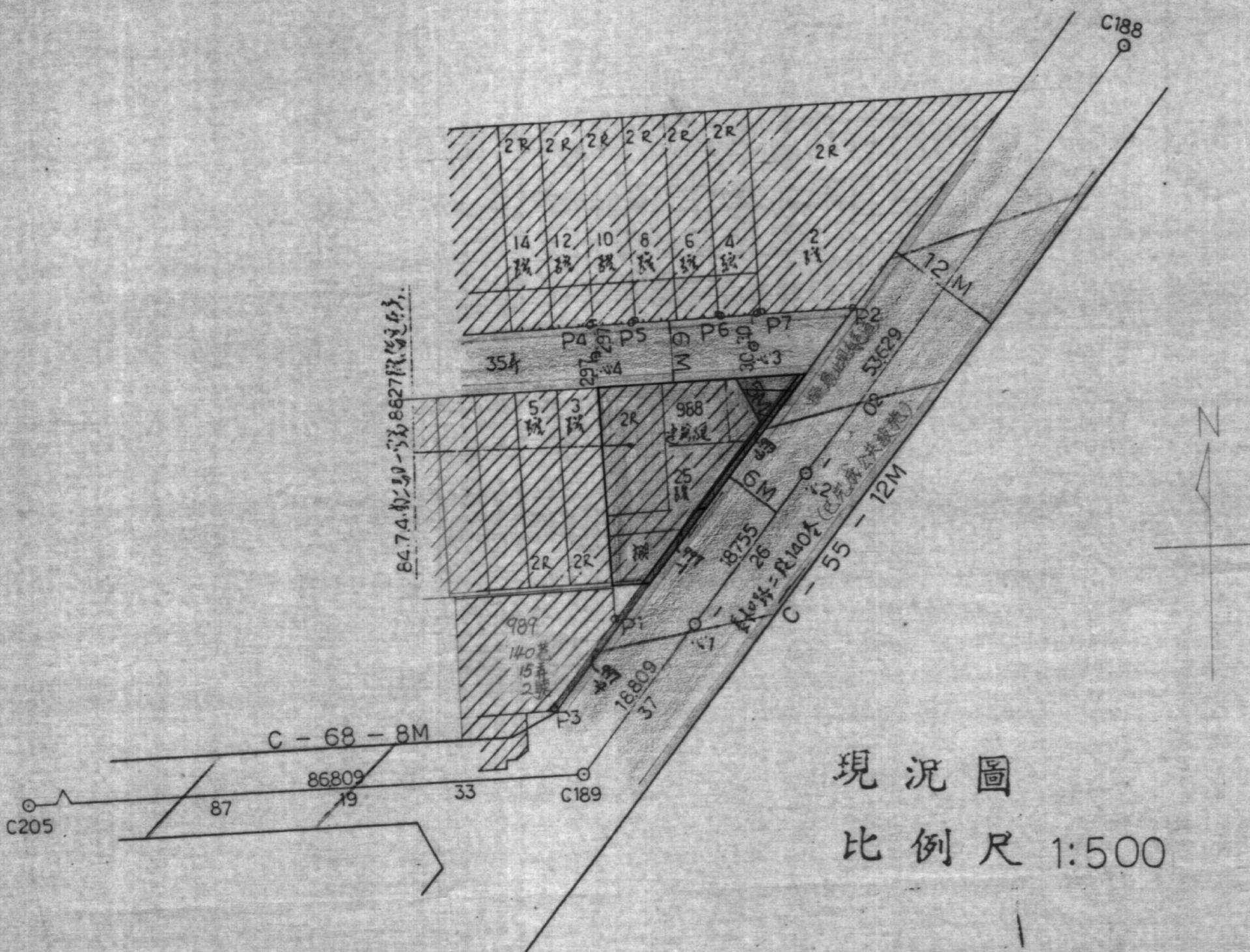
士林

擬廢止臺南市長和段

申請人
林頭圖



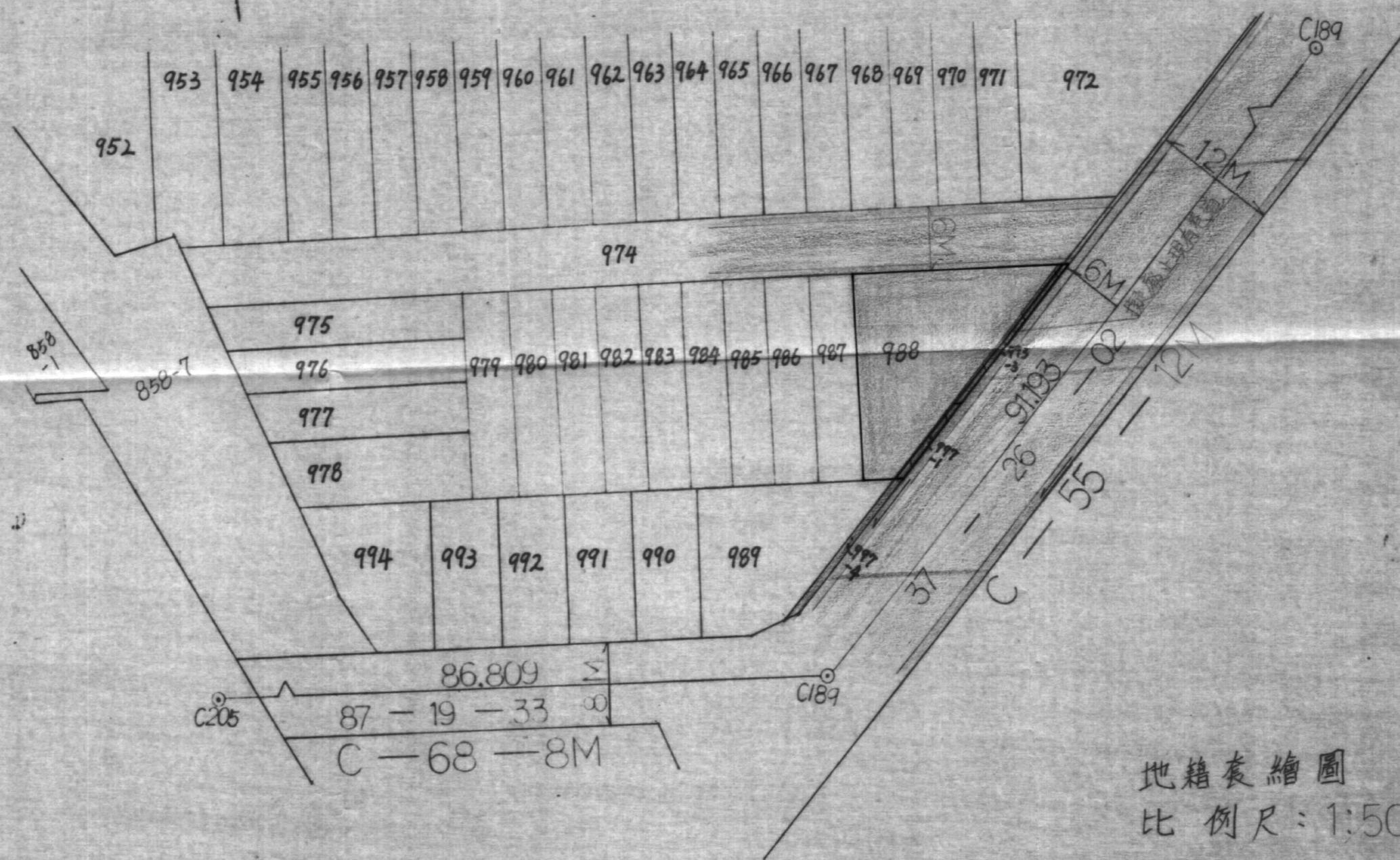
位置圖



現況圖
比例尺 1:500

圖例

- | | | | |
|---|-----|----|---------|
| 地 | 籍 | 線 | |
| 計 | 劃 | 路 | |
| 椿 | (○) | 位 | ○ |
| 溝 | . | 渠 | |
| 現 | 有 | 房 | / / / / |
| 道 | 路 | 屋 | |
| 擬 | 廢 | 中心 | — — |
| 廢 | 止 | 道 | |
| 擬 | 廢 | 現 | |
| 廢 | 止 | 有 | |
| 擬 | 廢 | 巷 | |
| 廢 | 止 | 道 | |



地籍表繪圖
比例尺：1:500

地號內現有巷道案

973-3
997-1
988 部份

案由五：請審議「公告擬廢止臺南市頂美段二六二、二六二—四、一七四、一七四—一4筆地號內現有巷道案」。

說明：一、本案申請廢止路段，位於本市中華西路二段六二九巷與頂美二街七十二巷交叉口西南側，該路段係 70.3.21 南工都二字第一九八七號指定有案之現有巷道（現場未鋪設柏油路面，尚屬空地），因擬廢止路段之東側及北側計畫道路已開闢完成，土地所有權人乃提出申請廢止該現有巷道路段。

二、本案經本府以 88.2.1 八八南市工都字第 0 三四三九號公告公開展覽三十天徵求意見（自八十八年二月三日起至八十八年三月四日止），並無任何公民或團體提出異議意見。

三、以上提請討論審議。

四、市都委會小組意見：基於該地區整體規劃考量，請市府通知 D-91-8M 道路及兩側權益關係人先行協調後，再提會討論及審議。

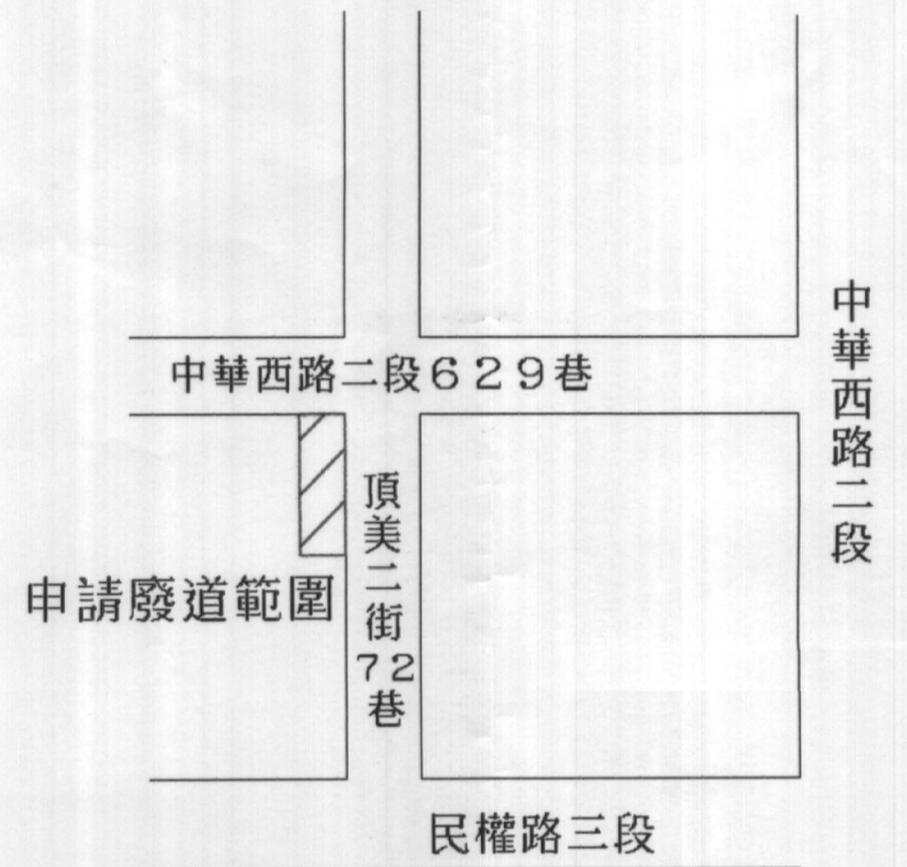
五、市都委會決議：照 小組意見。基於該地區整體規劃考量，請市府通知 D-91-8M 道路及兩側權益關係人先行協調後，再提會討論及審議。

技士張博慶

擬廢止台南市頂美段

262, 262-4
174, 174-2

四筆地號內現有巷道申請案



位置圖

圖例	
側溝	[Solid grey box]
現有巷道	[Hatched box]
現有建物	[Diagonal hatching]
地籍線	—
計畫道路	[Solid grey box]
申請廢道範圍	[Diagonal hatching]
都市計劃樁	○



案號	第六一一案及第六一二案	所屬鄉鎮	台南市
案由	<p>第六一一案：擬定臺南市安平地區漁港細部計畫案 第六一二案：擬定臺南市安平地區漁港細部計畫並配合變更臺南市主要計畫（部份港埠用地為漁港區、河川區、污水處理場用地，部份河川區為漁港區，部份停車場用地為漁港區、污水處理場用地）案</p>	一、辦理機關：臺南市政府	

說

二、法令依據：

都市計畫法第十七條、第廿二條及第廿七條臺南市主要計畫第三次通盤檢討書圖之規定辦理。

三、公開展覽：

本案經本府八十七年十一月九日八七兩市工都字第三六四六二號公告，自八十七年十一月十一日起至八十七年十二月十日止公開展覽三十天，刊登於八十七年十一月十一日中華日報，並於八十七年十一月廿六日上午十時於安平區公所大禮堂舉行。

四、計畫範圍與面積：

本計畫範圍依漁港法第五條及行政院八十六年十月十四日台八十六農三九一九六號函劃定漁港區範圍，東側隔三十五二十公尺（慶平路、仁平路）、公十四與低密度住宅區為界；西側以三廿一二十公尺（漁光路）與遊樂區為界；西北側以三廿一二十公尺（安平一路）、遊3為界；北側以文中七（省立臺南水產職業學校）、機廿九（聯勤塑膠廠）、墓二相對；南側以地籍分界線與安平港支航道區相鄰。本計畫區經最新航測圖量測陸域面積為七十三．七四五九頃，另河川區面積為五十八．六五一〇公頃，合計全區之面積為一三二．三九六九公頃。

五、本案主要計畫相關規定

(一)依都市計畫法第四十二條規定「港埠用地」屬公共設施用地。又「港埠用地」依屬性不同可劃設漁業及非關漁業(如遊艇碼頭、商港)使用設施與用地，再由該目的事業主管機關參照相關法令開發建設。而漁港法第三條已明訂漁港設施包含漁港基本設施(外廓設施、碼頭設施、水域設施……)及一般設施(漁港公共設施、公用事業設施、漁業設施及其他必要設施)。因此，未來漁港區部份土地使用規劃內容與性質並非屬於公共設施，宜將主要計畫所劃設之港埠用地改編為漁港區，以利目的事業主管機關及公私部門開發利用。

(二)配合行政院農委會核定公告之安平漁港區域範圍及現況漁港區開闢使用狀況一併辦理主要計畫變更。

六、計畫目標：

- (一)探討漁港設施之基本需求，研擬可行性較高之土地使用計畫。
- (二)以現況發展背景與未來發展趨勢為指標，建立有效率性與實用性之港區設施。
- (三)考量發展強度與地區環境之維護，劃定區隔空間與合理之土地使用分區管制。
- (四)漁港風貌與鄰近土地使用性質兩者融合規劃，創造安平漁港特有地景資源。

七、實質計畫內容：

(一)整體規劃構想

劃分為漁業漁港發展區及遊憩休閒漁業區等兩區。

(二)陸上設施配置原則：

1. 拍賣場與卸漁碼頭有高度密切關係，因此規劃配置時應優先決定其位置，並配合停車場、製冰廠、漁會辦公處等相關設施之整體規劃配置。
2. 冷藏冷凍設施與碼頭、水產加工關係密切，因此，規劃時需注意道路可及性。
3. 製冰儲冰設施與拍賣場、碼頭關係密切，需提供最近便之道路服務功能。

4 . 綠地系統，需考慮週邊環境之安全性及連結性。

5 . 純油設施應避免與卸漁、冷藏設施接近，同時油庫盡可能避開其它設施。

6 . 遊憩休閒設施與特定目的之碼頭有密切關係，同時亦需與漁港鄰近地區地景資源特色相融合，除了確保遊憩休閒之串聯性，亦應與漁港及鄰近地區作一整體規劃。

7 . 漁具倉庫與整網場關係密切，應儘量接近。

(三) 土地使用計畫

1 . 依據舊安平漁港細部計畫、安平新市區細部計畫及第八區細部計畫並配合漁港法施行細則第二條之內容劃設港區基本設施及一般設施。

2 . 參考前述陸上設配原則配置各項設施。

(四) 交通運輸計畫

配合主要計畫道路系統及現有道路系統檢討規劃，面積共計九・八一九二公頃。

(五) 公共設施計畫

- 1 . 劇設機關用地共設六處，面積為二・四二四一公頃。
- 2 . 批發市場共計二處，面積為三・〇三八〇公頃。
- 3 . 加油站用地共計三處，面積為三・三四五二公頃。
- 4 . 污水處理場用地共計二處，面積為二・三五七四公頃。
- 5 . 停車場用地共計六處，面積為四・八六二七公頃。
- 6 . 廣場用地共計二處，面積為一・〇九三四公頃。
- 7 . 綠地共計十一處，面積為三・九八五三公頃。
- 8 . 公園用地共計六處，面積為十一・八〇七一公頃。

容 內 議 決	明	說
請本案專業小組委員參考會中各委員所提意見及運河整治設計規劃單位：日建設計公司規劃內容，再次討論後先辦理本案公開展覽再提大會審議。	十一、本案於公開展覽期間接獲陳情意見共計一件，詳人民或團體陳情意見綜理表（附表四）。 提請大會審議。	上述公共設施用地，依主要計畫劃設計有「批一」、「油一」、「油二」、「污一」、「停一」、「停二」、「公十四」、「公二十六」等設施。

林士士

附表一 土地使用分區面積統計表

項目		面積(m ²)	百分比(%)	備註
生 產 製 造 區	水產加工區	75386 3	5.69	
	冷凍製冰區	20830	1.57	
	製冰區	2927	0.22	
	冷凍及水產加工區	8197	0.62	
消費區		31495	2.38	
修造船區		43325	3.27	
休閒漁業區		22067	1.67	
漁產直銷區		15808	1.19	
保養區		23854	1.80	
機 關 用 地	機一	3255	0.25	
	機二	5744	0.43	
	機三	9036	0.68	
	機四	2043	0.15	
	機五(燈塔)	2442	0.18	
	機六	1721	0.13	
漁具倉庫及整網場用地		21960	1.66	
批發市場用地	批一	9407	0.71	主要計畫劃設
	批二	20973	1.58	
加油站用地	油1	17780	1.34	
	油22	2749	0.21	主要計畫劃設
	油23	12923	0.98	主要計畫劃設
污水處理場 用 地	污1	20687	1.56	主要計畫劃設
	污6	2887	0.22	主要計畫劃設
停車場用地	停一	11520	0.87	主要計畫劃設
	停二	2909	0.22	主要計畫劃設
	停三	13171	0.99	
	停四	6199	0.47	
	停五	7528	0.57	
	停六	7300	0.55	

附表一 土地使用分區面積統計表(續)

項目		面積(m ²)	百分比(%)	備註
廣場用地	廣一	5541	0.42	
	廣二	5393	0.41	
綠地		39853	3.01	
公園用地	公一	21451	1.62	
	公二	14720	1.11	
	公三	5508	0.42	
	公四	73320	5.54	
	公十四	2878	0.22	主要計畫劃設
	公二十六	194	0.01	主要計畫劃設
碼頭用地		45351	3.43	
道路用地		98192	7.42	詳表 5-5
河川區		585445	44.22	主要計畫劃設
總計		1323969	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。

附表二 土地使用計劃管制表

土地使用別		允許使用項目	建蔽率	容積率
生產製造區	水產加工區	水產加工設施、製冰冷凍設施、活魚暫養處理設施、魚貨包裝設施	70	210
	製冰區	製冰設施	70	210
	冷凍製冰區	水產冷凍設施、食品冷凍設施、製冰設施、冷凍設備	70	210
	冷凍及水產加工區	水產加工、製冰冷凍設施、魚貨包裝設施、水產冷凍設施、冷凍設備	70	560
消費區		農漁產品批發展示設施、日用品零售服務業、餐飲業、公用事業設施、漁市場	60	360
修造船區		船舶維修、船舶製造業	70	140
休閒漁業區		休閒漁業設施、複合餐飲設施、船泊展示設施、休閒漁業管理服務設施	60	240
漁產直銷區		漁產品批發展示設施、漁市場、公用事業設施	40	80
保養區		船隻保養設施	70	140
機關用地	機一	港埠管理、行政及文教設施、電信、郵局、醫療衛生服務設施、公用事業設施	60	240
	機四	港埠管理、行政及文教設施、電信、郵局、醫療衛生服務設施、公用事業設施	60	240
	機六		60	240
	機三	港埠管理、行政及文教設施、電信、郵局、醫療衛生服務設施、公用事業設施、漁船公司、漁業公會、餐飲、其他行政辦公設施	50	500~1000
	機二		50	500~1000
	機五	燈塔及安檢設施	60	240
漁具倉庫及整網場用地		漁具倉庫、漁具整理、晒網場、露天堆積場	40	80
批發市場用地		漁產品集散、批發、運銷設施、批發市場、行政辦公設施	60	160
加油站用地		加油站設施	40	160
污水處理場用地		污水處理設施	40	160
停車場用地		停車場設施、交通設施	5	5
廣場用地		公共設施、景觀休憩設施	0	0
綠地		生態體系保護設施、水岸休憩設施、公用事業設施(限點狀或線狀使用)	0	0
公園用地		景觀休息設施	15	30
碼頭用地		碼頭、港埠管理設施	0	0
道路用地		道路交通設施	0	0
水域		泊地、港埠設施、水岸、海域遊憩設施	0	0

附表三 事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費 (單位：萬元)			主辦 單位	完成 期限	經費來源
		征收	有償 撥用	市 地 重 劃	其 他	設 計 費	整 地 費	工程費			
公 園	11.8071					1000	10000	11000	農委會 (行政院)	86-90	依財務狀況分年編列
綠 地	3.9853					700	5000	5700	農委會 (行政院)	86-90	預算開闢，並爭取省府補助
廣 場	1.0934					800	5000	5800	農委會 (行政院)	86-90	預算開闢，並爭取省府補助
漁具倉庫及整網場	2.1960					800	6000	6800	農委會 (行政院)	86-90	預算開闢，並爭取省府補助
停車場開闢及整修	4.8627						6000	6000	農委會 (行政院)	86-90	預算開闢，並爭取省府補助
漁港區都市設計 規 劃					12000			12000	農委會 (行政院)	86-90	預算開闢，並爭取省府補助

- 註：1. 土地公告現值以 6000 元/m²計算之。
 2. 土地徵收費用以公告現值加四成計算。
 3. 本表所列開闢經費與預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
 4. 表內面積應以依據核定圖實分割測量面積為準。

附表四 人民團體陳情意見綜理表

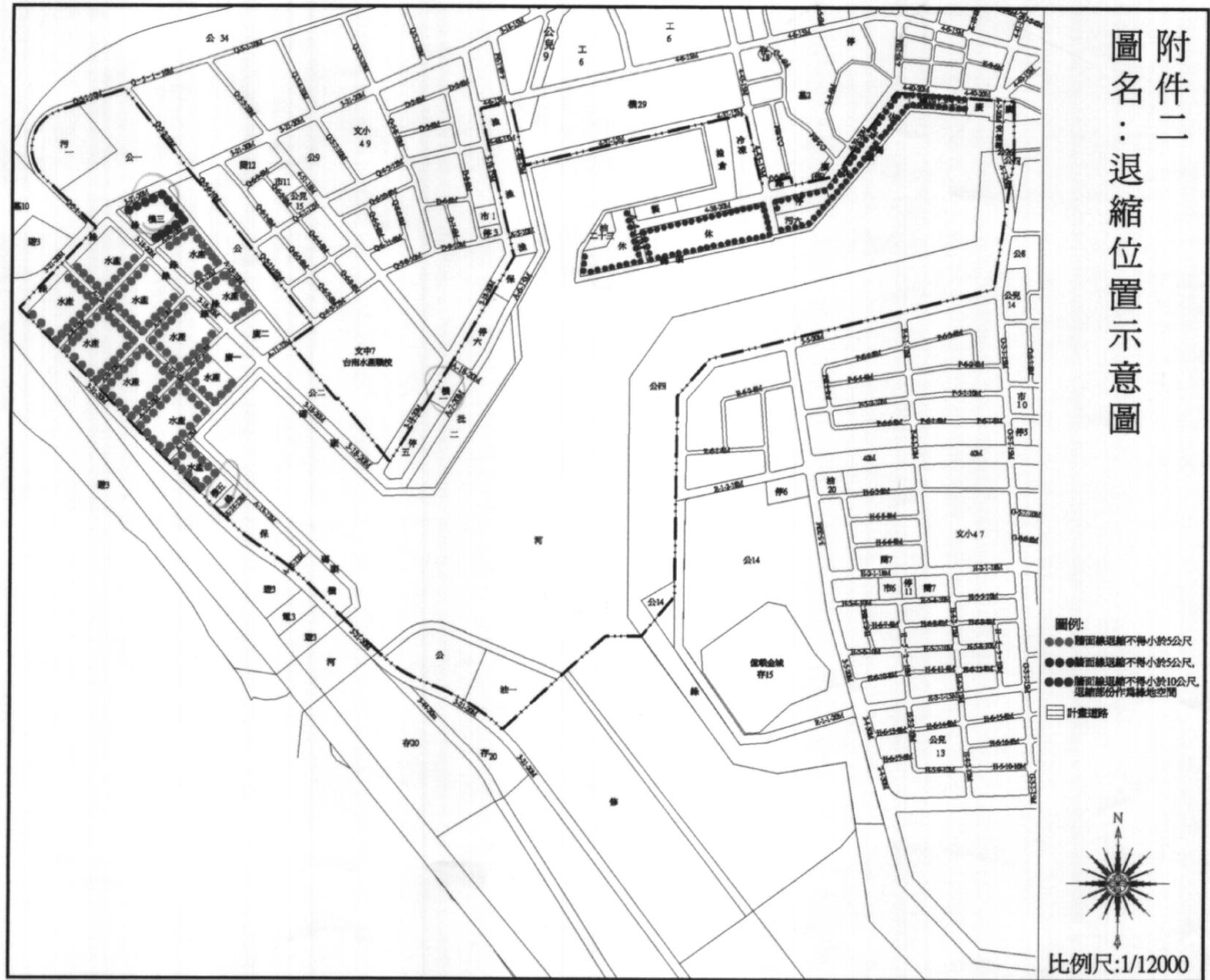
編號	陳情人及陳情位置	情	理	由	建	議	事	項	專案小組意見	市都委會決議
1	中國石油公司台南營業處	一、安平漁船加油站係本公司為配合漁業政策，於民國六十九年所興建，惟近年來，因漁業不景氣，發油量每日平均僅約三十一・五公秉，該加油站之土地，除現行加油及相關設施使用者外，尚有約一・二公頃未充分利用，至為可惜。	一、二公頃部份建議變更加加油站用地為漁港區（休閒漁業區）。	一、說明：原則上同意「油二十三」，一・二公頃部份變更加加油站用地為休閒漁業區。	附帶條件採納	納	照小組意見附帶條件採納	陳士林忠貞	陳	陳情人及陳情位置
	二、據瞭解 貴府已於安平遠洋漁港區另規劃遠洋漁船加油站用地（油一）面積約一・七公頃壹處，設施完成後將可供應全部漁船用油，且在設施完成前，以目前安平漁船加油站之設施亦足以供應數年内發展之漁業用油需求。	二、附帶條件：安億橋左側「油二十二」，配合橋樑設計退縮變更為廣場用地部份，中油需無條件捐贈市府後，始得申請建築及使用。	二、附帶條件採納	納	照小組意見附帶條件採納	陳士林忠貞	陳	陳情人及陳情位置	陳	陳情人及陳情位置
	三、由於經濟富裕，社會進步，人民生活品質提高，海洋休閒事業之發展已蔚為世界趨勢，本市迄未有此設施，本漁業休閒區闢建完成可結合黃金海岸，海洋世界及附近名勝古蹟成為一完整之旅遊觀光帶，加速促進地方之繁榮。									

2	編號	陳情人及陳情位置	陳情	理由	建議事項	專案小組意見	市都委會決議
	(側)	安平漁港(近海漁機四用地西南)	原污水用地位於機四東北側，為避免污水處理設施影響鄰近住宅區之居住環境，建請修正污六用地位置	一、原污六用地位置變更為漁具用地。 倉庫及整網場	酌予採納 說明：	照小組意見酌予採納	
		詳變更位置圖所示。	二、機四西南側漁場用地變更為具倉庫及整網場用地變更為污水處理場用地。	一、「批一」右側「綠地」部份土地變更為「污六」，詳土地使用計畫圖。			

附表二 土地使用分區管制要點綜理表

公 開 開 展 覽 條 文 專 案 小 組 意 見 見 市 都 委 會 決 議								
一、計畫區內土地使用分區及公共設用地之建蔽率、容積率及允許使用項目，如附表五之規定。	詳附表五(第六之十八頁)		照小組意見通過					
二、為塑造港區整體景觀意象及整體開放空間系統之串聯性，故在部份地區特訂定建築退縮規定，詳見附圖二，其退縮部份得計入法定空地面積。	修正後照案通過，詳附圖二所示。		照小組意見通過					
三、水產加工區及冷凍製冰區								
(一)為防止工廠裝卸貨時，佔用道路空間，並且維塑港區航道之端景地標，創造廠區綠化環境，其管制內容如下：	為防止工廠裝卸貨時，佔用道路空間，並且維塑港區航道之端景地標，創造廠區綠化環境，其管制內容如下：	三、水產加工區						
(二)基地內需備有裝卸貨空間，因此面臨二十公尺道路自牆面線起退縮十公尺建築，退縮部份作為車輛卸貨物空間且得計入法定空地面積。	基地臨三-二十一-二十M、A-八-十M、A-九-十M、A-十-十M、A-十一-十二M、A-十九-十M、A-十二-十M、A-十三-十二M等道路部份，牆面線退縮不得小於五公尺，退縮部份予以綠化，並計入法定空地面積。	基地臨三-二十一-二十M、A-八-十M、A-九-十M、A-十-十M、A-十一-十二M、A-十九-十M、A-十二-十M、A-十三-十二M等道路部份，牆面線退縮不得小於五公尺，退縮部份予以綠化，並計入法定空地面積。	照小組意見通過					
四、消費區	刪除(配合土地使用計畫修正)	照小組意見通過						
為塑造港區商業活動之視覺景觀，建築高度								

附件二
圖名：退縮位置示意圖



市 都 委 會 決 議	見 市 都 委 會 決 議	小 組 意 見	文 專 案	條 條 意 見	公 開 展 覽
宜採高層建築以利視覺景觀之創造，其管制內容如下：	(一)基地自牆面線起退縮十五公尺建築，退縮部份作為停車或開放空間且得計入法定空地面積。	(二)基地面臨道路部份，牆面線應自道路境界線退縮五公尺，退縮部份作為綠地空間不得設置任何設施，退縮部份得計入法定空地面積。	五、機關用地(機二、機三) 為創造航道端景及地標地景之塑造，特將機三及機四兩處機關用地採高層建築之使用。基地面臨三、二十一、二十公尺、A-八、十公尺道路自道路境界線起退縮二十公尺建築，退縮部份作為綠地系統或開放空間不得設置任何設施，退縮部份得計入法定面積。	基地面臨三、二十一、二十公尺、A-十九、十公尺等道路部份，牆面線退縮不得小於十公尺，退縮部份予以綠化，並計入法定空地面積。	六、道路設計原則 (一)區內寬二十公尺道路：二側各留設一、五公尺人行道，路中心設置三公尺中央分向島。 (二)區內寬二十公尺以下，十公尺以上之道路：二側留設一、五公尺人行道。
照小組意見通過	照小組意見通過	照小組意見通過	一、區內二十M道路 劃設三M寬四線車道，兩側四M寬作為「綠帶、人行道及自行車專用車道」使用。 二、區內二十M以下、十M以上道路，二側留設一、五M作為「人行道及自行車專用車道」	一、區內二十M道路 劃設三M寬四線車道，兩側四M寬作為「綠帶、人行道及自行車專用車道」使用。 二、區內二十M以下、十M以上道路，二側留設一、五M作為「人行道及自行車專用車道」	六、道路設計原則

七、休閒漁業區	公開覽條文專案小組意見見市都委會決議
	休閒漁業區、機四、停車場用地，牆面線退縮不得小於五公尺，退縮部份供作綠帶及人行步道。臨碼頭一側，牆面線退縮不得小於五公尺，退縮部份應予以綠化。
八、廣場	休閒漁業區、機四、停車場用地，牆面線退縮不得小於五公尺，退縮部份供作綠帶及人行步道。臨碼頭一側，牆面線退縮不得小於五公尺，退縮部份應予以綠化。
主要位於綠帶及複合餐飲之緩衝空間，部份地區地基抬高以便具有眺望景觀，並與港區相鄰處規劃親水性之活動空間。設計原則如下：	(一) 複合餐飲區建物地面層採四·五公尺以上之挑高建築，且一樓不得設置建築牆面，二樓以上面向港區立面應採玻璃帷幕供跳望之用，並可以保持車行及人行視覺之穿越性。 (二) 建物量體所用之材質與色彩應與相鄰地區建物量體相呼應。 (三) 以綠地空間串聯港區觀景平台，故綠地應避免高大植栽、阻礙視覺之穿越性。 (四) 休閒漁業區部份地區供作複合餐飲之用，緊臨仁平路一側，需自道路境界線退縮十公尺供作綠帶及人行步道。
刪除	照小組意見通過
	照小組意見通過

公 開 開 展 覽 條 文 專 案 小 組 意 見 市 都 委 會 決 議	九、公園綠地及開放空間系統	(一)應考量與港區意象相合，如使用階梯式水景、露台扶壁、蔓生的植栽區和波狀的灌木群等，強化水岸景觀的感覺。 (二)利用簡單的植栽種類以產生強烈的視覺效果。 (三)利用特殊鋪面以建立強烈的視覺感。 (四)所有植栽種植時，應為同一高度和寬幅，創造整體感。	為創造漁港良好的休憩空間與行人良好的戶外活動場所，各開放空間留設原則如下： (一)港區公園堤岸之設計除依相關法令之規定外，應以自然、美觀安全為原則，並結合親水之功能。 (二)港區公園、綠地，應以規劃行人休閒散步道為原則。 (三)公園主要出入口動線應與行人動線系統相連接，停車空間出入動線應避免干擾人行動線與主要道路系統。 (四)公園、綠地應以開放性設計為原則，如基於安全及管理之需時，其四周可設置綠籬或綠	刪除。 照小組意見通過

公 開 會 展 覽 條 文 專 案 小 組 意 見 市 都 委 會 決 議	化設施加以圍蔽，高度不得超過一公尺。 (五)沿街可視的公園景觀應與綠化退縮建築線的景觀結合，公園仍應保持可視性。 (六)指定綠化退縮建築線部份，參見生產製造區、機關用地及消費區之管制要點。 (七)港區公園、休閒漁業區、修造船區，需辦理都市設計並經都市設計審議委員審定。	十、無障礙空間 本計畫區為提供行人及殘障人士通行之便利，於人行步道綠地及建築基地留設之公共開放空間應依設置殘障專用設施。原則如下： (一)無障礙環境應讓殘障者在功能上能直接使用所有的空間與設施。 (二)所有的動線系統應強調使用之簡單性與便利性。 (三)無障礙設計應視為整體空間環境設計的一部份，不致產生不協調、突兀的感覺。 設計要點依據建築技術規則第十章公共建築物殘障使用設施相關條文之規定。	照案通過。	照小組意見通過
十一、標示系統	刪除			
	照小組意見通過			

公 開 展 覽 條 文	專 案 小 組 意 見	市 都 委 會 決 議
<p>本計畫區內應於適當之位置放置明確簡捷之標示系統，以利辨認方向。</p> <p>十二、停車空間</p> <p>(一)本地區之停車標準依建築技術規則之規定。</p> <p>(二)最小裝卸空間尺度：</p> <p>1. 小貨車：長度六公尺，寬度二·五公尺，淨高二·七公尺。</p> <p>2. 大貨車：長度十三公尺，寬度四公尺，淨高四·二公尺。</p> <p>3. 淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</p> <p>(三)前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。</p> <p>(四)每滿十部裝車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。</p> <p>(五)裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線叉點最少應有十五公尺。</p> <p>(六)裝卸空應於同一基地內設置，且不得佔用指定留設之公共開放空間。</p> <p>十三、批發市場二樓以上(含二樓)，可供批發市場所需業務辦公之用。</p>	<p>本要點併入水產加工區管制要點內。</p>	<p>照小組意見通過</p>
照案通過		
照小組意見通過		

十四、本細部計畫區各項公共設施及建築物興建或修建時，均需經由本市都市設計委員會審議通過後，據以申請建築使用。	文專案	小組意見	見市都委會決議
--	-----	------	---------

附表五 土地使用計劃管制表

壹、

土地使用別	允許使用項目	建蔽率	容積率	小組審查決議
生產製造區	水產加工區 水產加工設施、製冰冷凍設施、活魚暫養處理設施、魚貨包裝設施	70	210	
	製冰區 製冰設施	70	210	
	冷凍製冰區 水產冷凍設施、食品冷凍設施、製冰設施、冷凍設備	70	210	刪除(配合土地使用修正)
	冷凍及水產加工區 水產加工、製冰冷凍設施、魚貨包裝設施、水產冷凍設施、冷凍設備	70	560	容積率 280
消費區		60	360	刪除(配合土地使用修正)
修造船區		70	140	刪除
休閒漁業區		60	240	
漁產直銷區		40	80	
保養廠用地		70	140	
機關用地	機一 (二) 港埠管理、行政及文教設施、電信、郵局、醫療衛生服務設施、公用事業設施	60	240	容積率 160
	機四 (三) 60	240		
	機六 (六) 60	240	刪除(配合土地使用修正)	
	機三 (一) 港埠管理、行政及文教設施、電信、郵局、醫療衛生服務設施、公用事業設施、漁船公司、漁業公會、餐飲、其他行政辦公設施	50	500~1000	建蔽率 60 容積率 240
	機二 50	500~1000	刪除(配合土地使用修正)	
	機五 (✓) 燈塔及安檢設施	60	240	
漁具倉庫及整網場用地		40	80	
批發市場用地		60	160	
加油站用地		40	160	
污水處理場用地		40	160	
停車場用地		5	5	
廣場用地		0	0	
綠地		0	0	
公園用地		15	30	
碼頭用地		0	0	
道路用地		0	0	
水域		0	0	

討論事項

第七案

案由

擬定臺南市安南區（本淵寮、十字路、海尾寮）（民國七十二年擴大部分及部分農業區）細部計畫案」

說

一、本案前身—擬定臺南市安南區（本淵寮、十字路、海尾寮擴大住宅區及部分農業區）細部計畫案，業經本府八五・十二・十二・八五南市工第四一五四二號函公告自民國八十五年十二月十四日起至八十六年元月十三日止公開展覽卅日，刊登於八十五年十二月十四日中華日報，並於民國八十五年十二月廿七日上午九時卅分於安南區公所禮堂舉辦說明會。

二、前案經省都委會審查認為與內政部都委會之決議有所不符，經本府積極爭取後同意報請內政部核示，惟案經省都委會八十六年十二月十七日第五四二次會決議，退請本府重新調整細部計畫範圍及依內政部都委會第三九九次會決議辦理，再報請台灣省政府核辦。內政部都委會第三九九次會議內容：「同意刪除七十二年主要計畫對安南區農漁區變更為住宅區之附帶條件規定，惟請臺南市政府於擬定細部計畫時，其面積以不得小於五十公頃之完整範圍為原則，並應考慮社區完整性（係指社區設施應至少劃設一所國中、國小及教育、醫療設施、公共安全設施、社會福利設施等等），規劃配置必要之公共設施，並研訂具體可行之開發計畫（含開發之公平可行性分析），以確保安南區之都市生活環境品質」。

三、本府依省都委會決議內容研擬方案並請省政府代轉內政部請釋，期間並獲內政部營建署黃署長會見商議，及由胡副署長召集省、市政府代表開會討論，一致認為執行確有窒礙難行之處，並建請本府將窒礙難行之癥結所在，檢附相關資料送省府轉報內政部核處，該部於八十七年十一月二十五日及十二月廿四日二度召開協調會，並獲致三點結論略以：

(一)有關擬定臺南市安南區細部計畫案，應請臺南市政府從速檢討，再報請台灣省政府核定。

明

說 明

(二) 台南市政府對於前開細部計畫案是否符合本部都委會第三九九次會議審決該市主要計畫之決議，所提意見：「臺南市安南區擴大住宅區部分與六十八年計畫住宅區（已大部分發布實施細部計畫）合併視為完整社區（其合併後面積不得小於五十公頃），予以擬定」乙節，請台灣省政府依照本部八十七年十一月二十五日召開之協調會議所獲致之四點結論辦理。

1. 都市計畫細部計畫之擬定或變更依都市計畫法第二十三條規定由台灣省政府核定實施，本案細部計畫應請該府督促儘早完成法定程序，以利該地區發展。

2. 依都市計畫法第七條第一項規定上開主要計畫書之規定，係作為擬定細部計畫之準則，且依同法第二十三條規定，臺南市細部計畫係由台灣省政府核定，台灣省政府自當依主要計畫書規定指導原則，本於權責逕行依法核處，勿須報部請示。

3. 至台南市政府列席代表說明，擬將七十二年擴大住宅區部分納入六十八年原細部計畫區（已發布實施之細部計畫；且部分地區係以市地重劃方式開發）合併計算，以符合本部都委會八十五年四月三十日第三九九次會議決議規定面積不得小於五十公頃乙節，請台灣省政府予以支持並就劃定之細部計畫範圍是否完整，公共設施用地劃設是否符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定之檢討標準及都市計畫法第四十五條規定，及取得公共設施用地之公平合理負擔原則、開發期程及是否具體可行等予以審議核定。

4. 關於擬定臺南市安南區細部計畫案，請台灣省政府依前開結論為準，併案提該省都委會審議參考。

(三)為提振臺南市安南區之發展，應加速都市計畫審議程序，臺南市擬定該地區細部計畫案時，如有配合變更主要計畫之需要，請循擬定細部計畫並配合變更主要計畫方式，加速辦理。

四、之後本府與省都委會楊組長木根及省都委會小組召集人翁金山教授先期研商達成以下共識：

(一)細部計畫面積達五十公頃以上者，應依內政部都委會第三九九次會議決議內容辦理。若未達五十公頃者應配合變更主要計畫。

(二)需儘量補足全區(包括原細部計畫區及新擬定細部計畫區)公共設施用地，尤其停車場用地應劃足，公園、兒童遊樂場、綠地等公共設施用地總面積應依都市計畫法第四十五條規定不得少於計畫區全部計畫面積百分之十。

(三)開發方式應公平合理以取得公共設施用地，且需進行其開發可行性評估。

(四)每一計畫區要有國中、國小之配設或適當之說明。

五、本府依前述共識，研擬修正本地區細部計畫草案書圖內容資料，再提市都委會審議。

六、細部計畫內容：

(一)計畫範圍與面積

(一)整體考量

本案除辦理擬定第四期發展區細部計畫外，尚將「臺南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮)細部計畫區」(第二期發展區)納入整體考量範圍，就民國八十六年修訂之都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定內容，依總量分派原則併案整體性儘可能補充劃設各項必需的公共設施，俾利構成一完整的社區單元，面積計二四八·一三公頃，含三處既有的集居聚落，分別為本淵寮、十字路及海尾寮。

(二)計畫範圍

本細部計畫範圍位於「臺南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮)細部計畫區」周邊，面積約二六·四九公頃，依所在區位概分為三區，詳述如下：

1. 「本淵寮地區」：為原「本淵寮地區」細部計畫區之北側和西側擴大部分，即B-11-18M計畫道路（海佃路）至3-33-20M計畫道路（安中路）所夾地區和3-33-20M計畫道路至該道路以南約一七〇公尺所夾地區（面積約一〇・八九公頃），並納入部分農業區（面積約〇・〇一公頃）及道路用地（面積約〇・〇四公頃），計畫面積約一〇・九四公頃（編為F區）。

2. 「海尾寮地區」：為原「海尾寮地區」細部計畫區之北側擴大部分，由B-11-18M計畫道路（海佃路）向西延伸至海東國小，南至「工7」工業區，並納入部分農業區（面積約〇・〇一公頃），計畫面積約一一・九三公頃（編為G區）。

3. 「十字路地區」：為原「十字路地區」細部計畫區之東側擴大部分，即2-8-30M計畫道路與3-33-20M計畫道路（安中路）所夾東側地區（面積約三・一六公頃），並納入部分道路用地（面積約〇・四六公頃），計畫面積約三・六二公頃（編為H區）。

(二) 計畫目標與原則

1. 計畫目標

- ①以主要計畫土地使用分區為基礎，配合毗鄰之細部計畫區規劃良好的街廓型態、交通系統、及充足與具階層性的公共設施，以提高計畫區居住的生活品質及帶動地方發展。
- ②配合原有聚落及建物作適當規劃，使居民獲益最大。
- ③配合鄰近公共設施及規劃型態，就整體考量範圍依總量分派及儘最大可能補足原則，配置適當的鄰里性公共設施用地。
- ④為利土地資源有效利用，並確保事業及財務計畫之具體可行，各項公共設施用地宜依其性質，指定作立體或多目標使用型態。

- (5)透過公園道系統、指定牆面線退縮建築、規定道路設計斷面、加強植栽綠化等方式，以增加都市綠色生活空間，提昇環境品質。
- (6)訂定合理的土地使用分區管制計畫，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的發展。

2. 計畫原則

- (1)街廓之配置為滿足當地居民之居住偏好，優先考慮面臨較寬道路，各街廓以十五、十二、十八公尺寬道路相隔。
- (2)鄰里性公共設施之配設，應與毗鄰計畫區就整體觀點，基於鄰里單元理念，予以規劃，俾利居民之近便性，並健全鄰里之合理發展。
- (3)為利公共設施用地之作立體或多目標使用型態，其最大面積規模應在〇・一二公頃以上。
- (4)以公園道銜接開放空間系統(遊憩設施用地)，並輔以指定牆面線退縮建築手段，創造綠色生活空間。
- (5)動線系統方面，基地內車輛動線以十五公尺及十二公尺寬道路為主要道路系統，輔以十公尺寬出入道路，構成完整交通系統。

(三)內容概要：

項	目	內	容
計畫面積		二六・四九公頃	
計畫年期		民國九十五年	
計畫人口		五、二〇〇人	
計畫人口密度		低密度住宅區二〇〇人／公頃	

(四) 土地使用計畫：表一、圖一至圖三

(五) 公共設施用地面積：表二

(六) 土地使用管制計畫：表三

(七) 財務計畫：

周詳確實、具體可行之財務計畫，配合充分財源，為完成細部計畫建設所必須的條件。

本計畫區必須興闢之公共設施有停車場、公(兒)、公園道及道路等，面積合計七・七八公頃。其中屬第四期發展區部分依主要計畫第二次通盤檢討附帶條件規定略以「...」，並應儘可能以市地重劃方式辦理，以取得公共設施用地。「準此，基於社會公平原則，本計畫區內依主要計畫分期分區發展計畫所規定之第四期發展區應以市地重劃方式開發(表四)，然為期計畫之具體可行，將來辦理市地重劃時，對於已依都市計畫法第十七條第二項規定發照建築部分，應由地政單位詳細評估分析，若不影響整體發展，得於履行發照時開發者所切結之條件後，將該地區剔除於重劃範圍，至於停車位問題，若民間以自辦市地重劃方式開發時，應依重劃區規模按比例提供足夠之停車位，並得視地區發展實際需要，先行開發平面式停車場，不足之停車位數，以每停車位四十萬元計算繳交代金，並存於「臺南市公共停車場作業基金」(或相關基金專款專用)。至於農業區劃設為道路用地部分之用地取得，應儘量鼓勵民間以市地重劃方式開發或視市政府財政狀況逐年編列預算以取得土地並興闢，俾改善居住環境，提升生活品質，事業及財務計畫如表五。

為加速都市計畫公共設施用地之興闢，並鼓勵民間投資興辦公共設施，以健全都市發展建設，減輕政府財政負擔，本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」及「台灣省獎勵興辦公共設施辦法」之規定辦理。尤應以能作停車場多目標使用之推動為第一優先，期能大量增加路外公共停車空間之供給量，以謀徹底解決因停車需求衍生之各類道路交通問題。

說
七、其他相關規定

(一)為貫徹完整社區單位理念，下次通盤檢討時應將本細部計畫區與「臺南市安南區(本淵察、十字路、海尾察)細部計畫區」合併成一細部計畫區，據以辦理之。

(二)為創造綠色生活空間及構成一完整公園道系統理念，下次通盤檢討時應將「臺南市安南區(本淵察、十字路、海尾察)細部計畫區」中B-1-10M計畫道路及部分D-51-61計畫道路變更為公園道用地，據以辦理之。

八、88.3.26專案小組意見：

(一)土地使用計畫方面：

- ①本淵察地區：將部分公道用地往北移至北側邊界，並適度調配公（兒）及停車場用地區位；
- ②海尾察地區：將公道系統取消，重新研配置方案；③十字路區：將公共設施用地移另一街廓，將修正後之計畫圖提大會請論。

(二)土地使用管制要點：詳表三市都委會專案小組欄意見。

九、檢附

- (一)公共設施用地需求分析(附件一)
- (二)公共設施計畫(附件二)
- (三)專案小組修正後土地使用計畫示意圖及面積分配表(附表三)

提請本市都市計畫委員會第一八九次會審議，

決 議	辦 法	明 明
二、土地使用審議割去大部份如右附市都委會決議 正後討論因請由專案小組討論後並逕行辦理再次公開展覽一個月後提大會討 論。	一、道路系統部分，請再檢討修正，道路用地減少部分優先提供為停車場用地，上 述。	提請本市都市計畫委員會第一八九次會審議，

三、本專案事項及附設計畫內容依本次會議說明第大項第(七)款內容。

四、並將本次會議上述說明第大項第(七)款內容納為本細部計畫內容，但有子黃進丁

七-17

上

註

黃進丁

表一 土地使用面積分配表

單位：公頃

項目	區別	本淵寮地區 (F區)	海尾寮地區 (G區)	十字路地區 (H區)	合計	百分比 (%)
土地使用分區	低密度住宅區	7.57	8.58	2.06	18.21	68.74
公共設施用地	公(兒)用地	0.58	0.89	0.35	1.82	6.87
	停車場用地	0.20	0.32	0.15	0.67	2.53
	主要計畫道路用地	0.04	—	0.46	0.50	1.89
	細部計畫道路用地	0.71	0.93	0.60	2.24	8.46
	公園道用地	1.84	1.21	—	3.05	11.51
	小計	3.37	3.35	1.56	8.28	31.26
合計		10.94	11.93	3.62	26.49	100.00

註：表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表二 公共設施用地明細表

單位：公頃

項目	編號	面積	位 置	備 註
公 (兒) 用 地	公(兒)23	0.58	本淵寮地區(F區)	
	公(兒)24	0.17	海尾寮地區(G區)	
	公(兒)25	0.01	海尾寮地區(G區)	配合公(兒)11開發使用
	公(兒)26	0.16	海尾寮地區(G區)	
	公(兒)27	0.55	海尾寮地區(G區)	
	公(兒)28	0.35	十字路地區(H區)	
	合計	1.82		
停 車 場 用 地	停8	0.20	本淵寮地區(F區)	採立體式停車場開發 至少提供119個停車位
	停9	0.12	海尾寮地區(G區)	採立體式停車場開發 至少提供79個停車位
	停10	0.20	海尾寮地區(G區)	採立體式停車場開發 至少提供133個停車位
	停11	0.15	十字路地區(H區)	採平面式停車場開發 至少提供50個停車位
	合計	0.67		總提供381個停車位
公園道用地		3.05		
道路用地		2.24		
總 計		7.78		

註：表內面積僅供參考，實施時應以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

例	專案小組意見	市都委會決議
	照案通過	照小組意見通過 黃進丁
	照案通過	照小組意見通過 黃進丁
	刪除	照小組意見通過 黃進丁
	修正通過	照小組意見通過 黃進丁
	車位數	照小組意見通過 黃進丁
建 築 物 用 途	基 準 停 車 位	1. 樓地板面積三〇〇m ² 以下免設，超過部分，每滿一〇〇m ² 再設置乙位 2. 每戶至少應附設一停車位
一、住宅等類似用途建築物		樓地板面積每滿八〇m ² 設置乙位 樓地板面積每滿一〇〇m ² 或每四個房間設置乙位
二、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物		
三、辦公、事務所、金融等類似用途建築物		
四、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物		

五、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿一〇〇 ² m ² 設置乙位
六、醫院診所等類似用途建築物	每滿五個床位或樓地板面積每滿一〇〇 ² m ² 設置乙位
七、戶外遊憩設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿一五〇 ² m ² 基地面積設置乙位
八、運輸服務業	以營業車輛數為停車位數
九、其他建築	樓地板面積每滿一五〇 ² m ² 設置乙位
備註：	
(一) 總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。	
(二) 同一幢建築物供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。	
(三) 停車空間之汽車出入口車道，應儘量設於交叉路口三十公尺以上地方，並留設深度二公尺以上緩衝車道，其出入口鄰接騎樓(或人行道)，應留設之緩衝車道自該騎樓(或人行道)內側境界線起計之。	
(四) 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數，每滿四十間設置大型客車停車位乙位，每設置乙位大型停車位得減少本表三輛停車位。	
(五) 建築基地面積達一〇〇〇平方公尺之公有建築物應依本表規定加倍留設。「公有建築物」係依建築法界定為政府機關、公營事業機構、自治團體及具紀念性之建築物。	
(六) 依本表計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。	
(七) 其他法令規定從嚴者，依其規定。	

五、停車場用地之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。

六、建築基地獎勵措施：

(一) 其地面層以上樓地板面積合計之最大值(V)依左列公式計算：

$$V=V_0+V_1+V_2+V_3+V_4+V_5+V_6$$

V.. 奨勵後總容積(最大獎勵值不得超過 $V_0 \times 30\%$)。

V_0 .. 基準容積。

V_1 .. 留設公共開放空間獎勵容積。依據「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」獎勵容積。

V_2 .. 增設停車空間，且供公眾使用者，給予容積獎勵。依據「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」獎勵容積。

V_3 .. 整體開發獎勵容積。街廓整體開發或未達整個街廓開發，但開發土地面積達四〇〇〇平方公尺者，獎勵容積為 $V_0 \times 30\%$ 。

V_4 .. 期程開發容積獎勵。自本計畫通盤檢討公告實施三年內申請建築者，獎勵容積為 $V_0 \times 10\%$ 。

V_5 .. 申請建築前空地管理之容積獎勵。基地申請建築前之空地，予以美化、綠化或設置運動休閒設施供公眾使用，自完工經本府審查核可起算達兩年，且由本府核定之期間內維護良好者，獎勵容積為 $V_0 \times 8\%$ ；達三年者，獎勵容積為 $V_0 \times 9\%$ ；達四年以上者，獎勵容積為 $V_0 \times 10\%$ 。

V_6 .. 設置公益性設施之容積獎勵。建築物提供部份樓地板面積供(1)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青年、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

修正通過
五、停車場用地之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百。

修正通過
六、建築基地獎勵措施：

(一) 其地面層以上樓地板面積合計之最大值(V)依左列公式計算：

$$V=V_0+V_1+V_2+V_3+V_4$$

V.. 奖勵後總容積(最大獎勵值不得超過 $V_0 \times 30\%$)。

V_0 .. 基準容積。

V_1 .. 留設公共開放空間獎勵容積。依據「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」獎勵容積。

V_2 .. 增設停車空間，且供公眾使用者，給予容積獎勵。

依據「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」獎勵容積。

V_3 .. 期程開發容積獎勵。自本計畫通盤檢討公告實施三年內申請建築者，獎勵容積為 $V_0 \times 10\%$ 。

修正通過
五、停車場用地之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百。

修正通過
六、建築基地獎勵措施：

(一) 其地面層以上樓地板面積合計之最大值(V)依左列公式計算：

$$V=V_0+V_1+V_2+V_3+V_4$$

V.. 奖勵後總容積(最大獎勵值不得超過 $V_0 \times 30\%$)。

V_0 .. 基準容積。

V_1 .. 留設公共開放空間獎勵容積。依據「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」獎勵容積。

V_2 .. 增設停車空間，且供公眾使用者，給予容積獎勵。

依據「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」獎勵容積。

V_3 .. 期程開發容積獎勵。自本計畫通盤檢討公告實施三年內申請建築者，獎勵容積為 $V_0 \times 10\%$ 。

照 小組 意見 通
過。
技士黃進丁

技士黃進丁

業主管機關核准設立公益性基金管理營運者(2)建築物留

設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者，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。

(二)已適用本要點獎勵容積者，不得再適用其他有關規定之容積獎勵。

八：設置公益性設施之容積獎

勵。建築物提供部份樓地板面積供(1)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青年、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(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，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。

(二)已適用本要點獎勵容積者，不得再適用其他有關規定之容積獎勵。

修正通過

七、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，得作多目標使用。

照案通過

七、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，得作多目標使用。

八、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

九、本計畫區內土地及建築物之使用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。

照 小組意見通過
照 小組意見通過
照 小組意見通過
照 小組意見通過

表四 重劃地區土地使用面積分配表

單位：公頃

地 區	本淵寮 (F 區)	海尾寮 (G 區)	十字路 (H 區)	合 計	百分比 %
住宅區	7.57	8.58	2.06	18.21	70.12
公 共 設 施 用 地	公(兒)用地	0.58	0.89	0.35	1.82
	停車場用地	0.20	0.32	0.15	0.67
	公園道用地	1.84	1.21	--	3.05
	道路用地	0.70	0.92	0.60	2.22
	小 計	3.32	3.34	1.10	7.76
	公設比(%)	30.49	28.02	34.81	29.88
合 計	10.89	11.92	3.16	25.97	100.00
立體停車場興 建費用負擔比 (%)	提供119 個停車位	提供212 個停車位	--	提供331 個停車位	--
	4.34	6.82	--	5.01	
總費用負擔比	44.83	44.84	--	44.89	--

註：1. 表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 立體停車場興建費用負擔比=(單位停車位興建成本×停車位)÷(重劃後平均地價×重劃後住宅區面積)；假設重劃後平均地價為14500元/ m^2 。

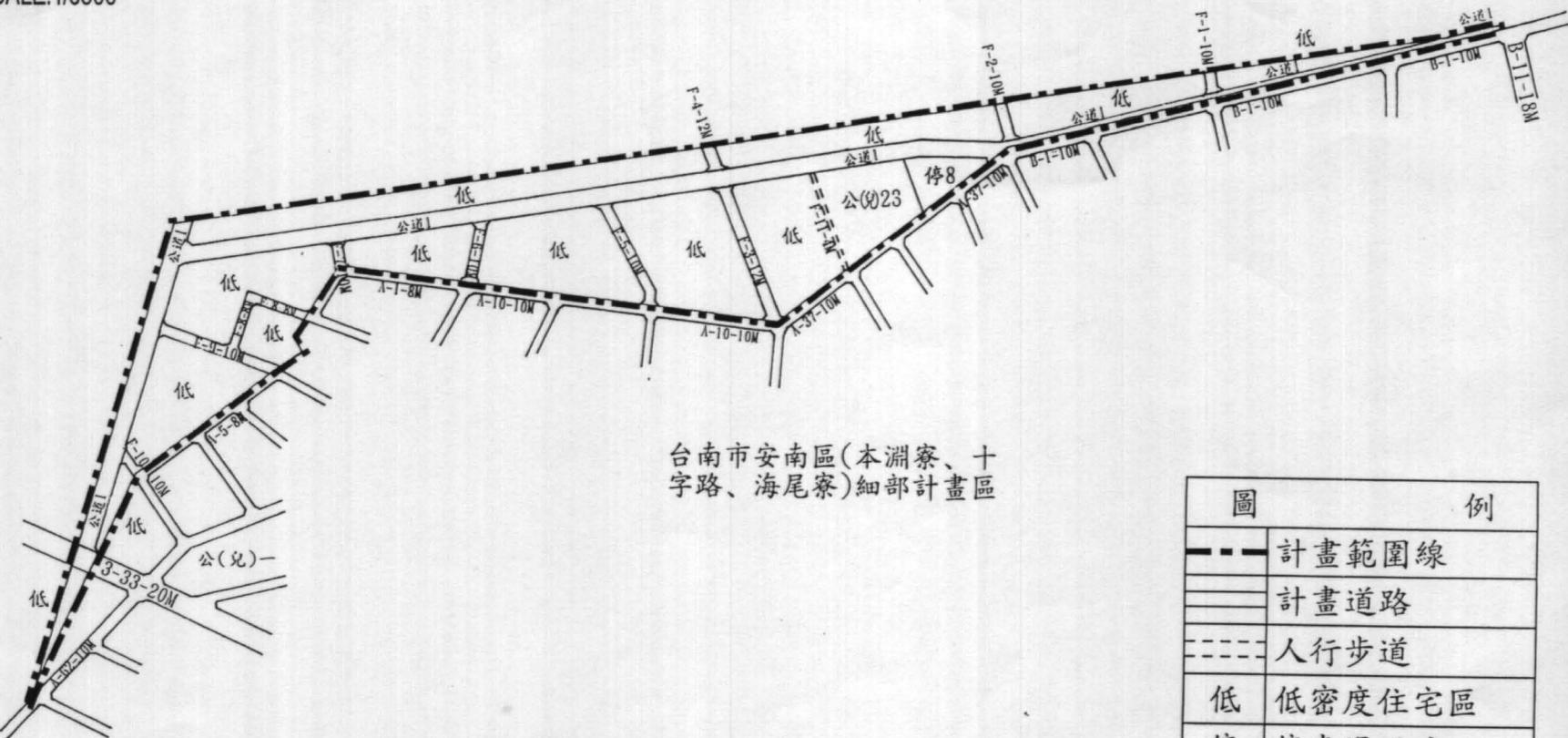
3. 總費用負擔比=公設比+立體停車場興建費用負擔比+重劃工程及作業費用負擔比；假設重劃工程及作業費用負擔比為重劃面積之10%。

表五 事業及財務計畫表

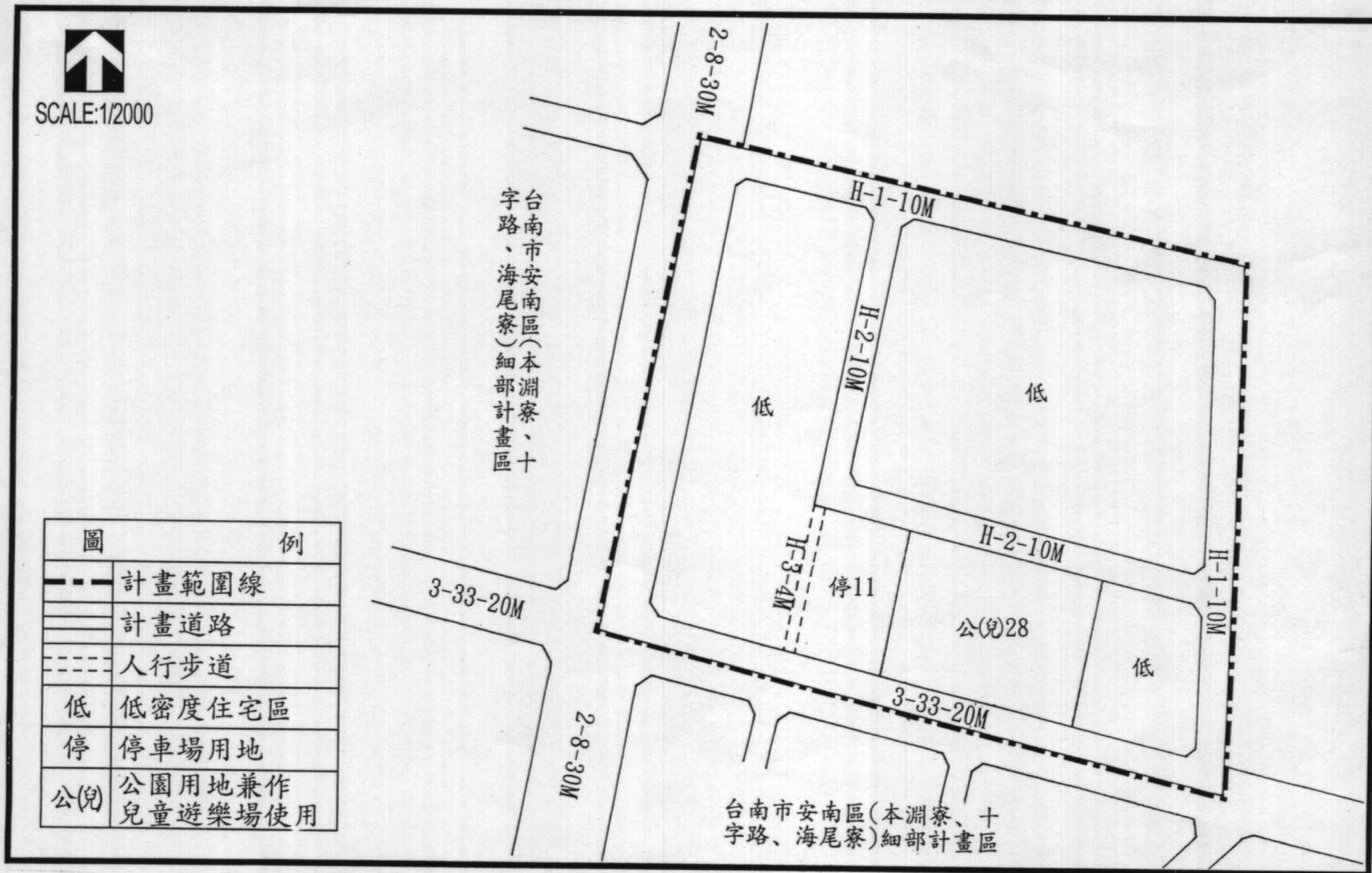
公共設施種類	面積 (m ²)	取得方式				開闢經費(千元)				主辦單位	預定完成期限 (會計年度)	經費來源
		徵購 重劃	市地 徵收	區段 投資	獎勵	土地征購費及 地上物補償	整地費	工程費	合計			
停車場	6700		✓			80400	670	139100	2020170			
公園兼兒童遊樂場	18200		✓			218400	1820	23660	243880			
公園道	30400		✓			364800	3040	5320	373160	臺南市政府	87~95	市府逐年編列 預算支付和向 實施平均地權 基金貸款
	100	✓				1200	10	18	1228			
道路	22200		✓			266400	2220	3885	272505			
	200	✓				2400	20	36	2456			
總計	77800					933600	7780	172019	1113399			



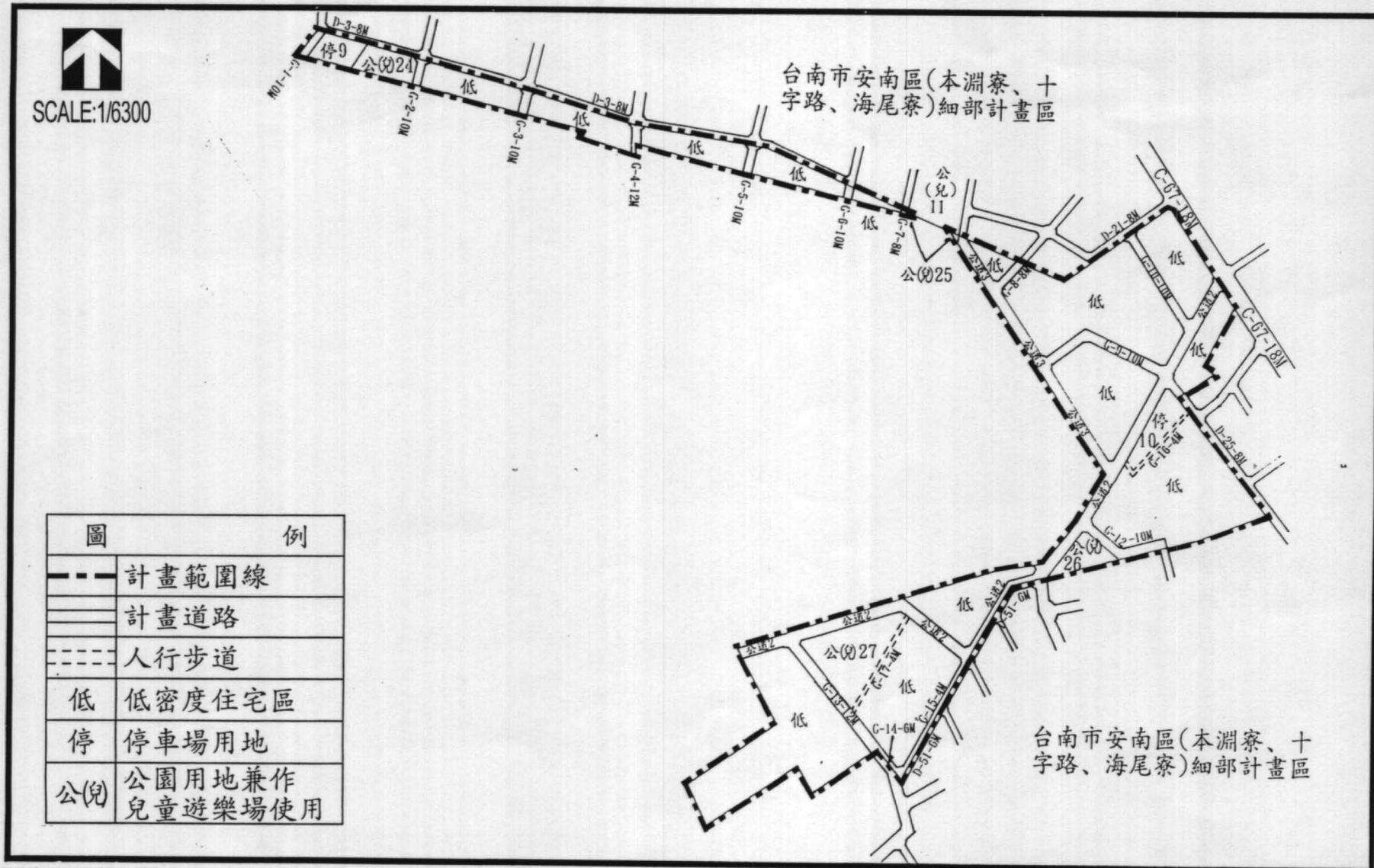
SCALE:1/6300



圖一 台南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮)(民國七十二年擴大部分及部分農業區)細部計畫區示意圖—F區



圖三 台南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮)(民國七十二年擴大部分及部分農業區)細部計畫區示意圖—H區



圖二 台南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮)(民國七十二年擴大部分及部分農業區)細部計畫區示意圖—G區

附件一

公共設施用地需求分析

為貫徹「完整社區單元」之理念，並符合新的公共設施用地檢討標準，本計畫區應按總量分派及整體性儘可能補充劃設之原則規劃公共設施用地，準此將就整體考量計畫範圍分別分析公共設施用地需求，作為實質計畫之依據，並簡述如次：

一、總量之計畫基準與分派

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三章公共設施用地之檢討標準規定，以本市計畫人口一一二六〇人核算各項公共設施用地面積及劃設標準：

(一)公園用地：依檢討標準規定，本市需公園用地二五八·七五公頃，主要計畫劃設公園用地三〇三·四四公頃，然考量全市性、社區性、鄰里性使用，故將全市性公園用地(面積達十公頃以上之公園用地，包含「公1」、「公7」「公34」「公36」及「公39」等)扣除，不足公園用地二四·三一公頃，就上減計算結果依人口規模分派，公園用地每千人需〇·〇二一六公頃。

(二)兒童遊樂場用地：依檢討標準規定，本市需兒童遊樂場用地九〇·〇八公頃，就人口規模分派，兒童遊樂場用地每千人需〇·〇八公頃。

(三)停車場用地：依檢討標準規定，假設至計畫目標年平均每五人持有一輛小汽車核算公共停車位，本市

(四) 國小用地：依檢討標準規定，本市需國小用地一六六·六四公頃，就人口規模分派，國小用地每千人需○·一四八〇公頃。

(五) 國中用地：依檢討標準規定，本市需國中用地一六〇·一四公頃，就人口規模分派，國中用地每千人需○·一四二三公頃。

二、整體考量與計畫範圍之公共設施需求分析

依前述分派基準，核算整體考量與計畫範圍之公共設施用地(表四-2)：

(一) 公(兒)用地：整體考量範圍內按總量指派需五·二六二九公頃，按每千人○·二三公頃指派需一·九一四公頃；計畫範圍內按總量指派需○·五二八三公頃，按每千人○·二三公頃需一·一九六公頃。

(二) 停車場用地：整體考量範圍內需提供二〇七二個停車位；計畫範圍內二〇八個停車位。

(三) 國小用地：整體考量範圍內需七·六六六四公頃；計畫範圍內需○·七六九六公頃。

(四) 國中用地：整體考量範圍內需七·七三一二公頃；計畫範圍內需○·七四公頃。

附件二：

公共設施計畫

(一) 學校用地

就總量分派原則，按整體考量範圍內計畫人口核算，需劃設國小用地七・六六六四公頃、國中用地七・三七一二公頃；毗鄰細部計畫區已劃設一處國小用地（海東國小）面積四・六八公頃，一處國中用地（安南國中）、面積四・〇五公頃，準此本計畫區應再劃設國小用地二・九八六四公頃、國中用地三・三二一二公頃。基於左列理由本計畫不再增設國中、小學用地：

- 1・本市學校用地係於主要計畫中通盤考量地區發展予以劃設。
- 2・本市國中、小學校用地已於主要計畫第三次通盤檢討時，就全市合理分派觀點增設之，且其面積已超過用地檢討標準。

- 3・教育部已政策決定自九十學年度開始全面實施十二年制國民義務教育（即完全中學），因此未來將沒有必要再將學校用地細分為高中、國中、國小用地，且為減輕政府財政負擔、尊重市政機能，並積極獎勵民間興學。而本計畫區西北側主要計畫劃設有「文中 41」（面積五・八〇公頃）、「文中 63」（面積五・三三公頃）國中用地及「文中 62」高中用地（面積八・五一公頃），於西南側並劃設有「文中 64」高中用地（面積三・七四公頃）、「文中 61」國中用地（面積二・六六公頃）及「文中 79」國小用地（面積二・一三公頃），總計面積達二八・一七公頃，均可透過二十公尺以上

計畫道路便捷抵達，故應已足敷未來需求。

4·就本計畫區而言、不足之學校用地「文小」○·七六九六公頃、「文中」○·七四公頃，均未達最小設校規模；況本計畫區面積小、形狀又不十分方整，若一定要劃設學校用地，將造成局部地區公共設施用地負擔特高現象，未來勢必採跨區市地重劃方式來執行，當其公告現值差距兩倍以上時，會產生執行上之困難，造成不符實際之情事，準此劃設校用地有窒礙難行之處。

5·本計畫區公共設施用地負擔比例為百分之三十，加上立體式停車場之興建得繳交代金（得先作平面式，但應以每一停車位造價四十萬元之代金繳交基金，視未來發展實需，再由基金中提撥興建之）之成本（費用負擔比率=立體停車場興建費用÷[重劃後平均地價×（重劃總面積-公共設施用地負擔總面積）]= $331\text{ 位} \times 40\text{ 萬元/位} \div 1.45\text{ 萬元/m}^2 \times (25.97\text{ 公頃} - 7.86\text{ 公頃}) = 13240\text{ 萬元} \div 262595$ 萬元=5%）及重劃之工程與作業費用（以重劃面積之百分之十估算，含平面式停車場之開發費用，概估總負擔達百分之四十五（總負擔比率=公共設施負擔比率+立體停車場費用負擔比率+重劃工程及作業費用比率=30%+5%+10%=45%），若再劃設學校用地，假設僅劃設「文小」國小用地二公頃，將使總負擔達百分之五十三，勢必造成事業及財務計之不可行（因已超過平均地權條例規定之重劃總負擔為百分之四十五之上限）。

1·短期措施

本府將密切掌控地區發展狀況，依據實際需要，按左列方式辦理：

- (1)就現有學校用地，增建校舍，提高土地利用強度。

(2) 調整學區範圍。

(3) 若民意反應認為學童通學步行距離太遠，本府將向合法經營業者租用大客車，供作學童通學交通工具。

2. 中長期措施

本府將於辦理本市主要計畫第四次通盤檢討時，再就全市學校用地作通盤性整體考量調整（本府已於本（八十八）會計年度編列預算積極辦理中）。必要時將尋求以個案變更方式，將規模合宜區位適當之文中、小學校用地合併為完全中學用地，以滿足需求並符合即將推動之教育政策。

(二) 機關用地

本整體考量範圍內劃設五處機關用地，並均開闢完竣，供圖書館、消防隊、派出所、衛生所、民眾服務社、區公所等使用，足敷本社區教育、醫療、公共安全、社會福利等設施使用，本計畫不增設。

(三) 零售市場用地

依檢討標準規定，以每一里鄰單元設置一處為原則，但計畫書內述明無須設置者，得免設置。整體考量範圍內已劃設四處零售市場用地，由於傳統零售市場受超級市場的衝擊、都市生活型態與消費行為改變及傳統零售市場易造成鬱亂等因素之影響而漸趨沒落，故毗鄰細部計畫區劃設之零售市場用地應已足夠使用，本計畫無須再劃設之。

(四) 公園用地兼作兒童遊樂場使用（簡稱公（兒）用地）

依第四章第三節需求分析，按總量指派來看，整體考量與計畫範圍內應分別劃設公(兒)用地五・二六二九公頃、〇・五二八三公頃；另就每千人至少需劃設〇・二三公頃公(兒)用地來看，整體考量與計畫範圍內應分別至少劃設公(兒)用地一一・九一四公頃、一・一九六公頃。查整體考量範圍內毗鄰細部計畫區已劃設公園用地二處、公(兒)用地二十處，面積合計約一三・二一公頃，準此本計畫區至少需劃設公(兒)用地一・一九六公頃；為增加都市綠色生活空間，提昇環境品質，並符合都市計畫通盤檢討定期通盤檢討實施辦法第十七條規定，實際劃設公(兒)用地六處（「公(兒)23」至「公(兒)28」），面積一・八二公頃。

（五）停車場用地

依民國八十六年三月修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十一條第一項第一款規定：「停車場用地面積……不得低於計畫區內車輛預估數目百分之二十之停車需求。」，假設至計畫目標年平均每五人持有一輛小汽車，則至計畫目標整體考量與計畫範圍內分別有一〇、三六〇輛，一、〇四〇輛小汽車，準此整體考量範圍內應提供二、〇七二個公共停車位，計畫範圍內應提供二〇八個公共停車位；若停車場採立體式設計，則停車位單位樓地板面積以四〇平方公尺計算（含車道、樓梯、水電及空調設備等）；如採平面式設計，則停車位單位面積（含車道）為三〇平方公尺。

整體考量範圍內毗鄰細部計畫區劃設停車場用地四處、面積〇・四五公頃，估算可提供一五〇個停車位（因個別基地面積小採平面式），準此本計畫範圍內應至少提供一九二二個停車位。因本計畫區公共設施用地負擔比例百分之三十，及重劃之工程與作業費用（以重劃面積土地之百分之十估算，含平

面式停車場之開發費用），概估負擔已達百分之四十，若將來不足之公共停車位完全由本計畫區補足，假設停車場用地之建蔽率百分之八十、容積率百分之四百，則需劃設停車場用面積一・六一公頃（乍立體停車場），所需額外工程費約柒億陸仟捌佰捌拾萬元，概估總負擔將高達百分之六十九，將造成事業及財務計畫之不可行，對土地所有權人而言亦屬不合理，更不符社會公平原則，故採儘最大可能補足之原則規劃，實際劃設停車場用地四處（「停8」至「停11」），面積〇・六七公頃，提供三八一個停車位應依序分別提供一一九、七九、一三三、五〇個停車位。準此整體考量範圍內仍不足一、五四一個公共停車位，本府將視地區發展實際需要，分別以市場、公（兒）用地多目標使用型態提供之、或將市場、停車場用地之地下連通開發為停車空間。

附表一 台南市公共設施用地每千人劃設面積標準一覽表

計畫人口：1,126,000人

項 目	通盤檢討標準	全市性公共設施 用地已劃設面積	每千人劃設面積 標準
公 園 用 地	258.75公頃	234.44 公頃	0.0216公頃
兒 童 遊 樂 場 用 地	90.08公頃	—	0.08公頃
停 車 場 用 地	135.12公頃	—	0.12公頃 (40個停車位)
國 小 用 地	166.64公頃	—	0.1480公頃
國 中 用 地	160.14公頃	—	0.1423公頃

註：依全市計畫人口1,126,000人核算，公共設施用地法定面積如下

(一)公園用地法定面積

$$50\text{千人} \times 0.15\text{公頃}/\text{千人} = 7.50\text{公頃}$$

$$50\text{千人} \times 0.175\text{公頃}/\text{千人} = 8.75\text{公頃}$$

$$100\text{千人} \times 0.20\text{公頃}/\text{千人} = 20.00\text{公頃}$$

$$300\text{千人} \times 0.22\text{公頃}/\text{千人} = 66.00\text{公頃}$$

$$626\text{千人} \times 0.25\text{公頃}/\text{千人} = 156.50\text{公頃}$$

(二)兒童遊樂場用地法定面積

$$1,126\text{千人} \times 0.08\text{公頃}/\text{千人} = 90.08\text{公頃}$$

(三)國小用地

$$50\text{千人} \times 0.20\text{公頃}/\text{千人} = 10\text{公頃}$$

$$150\text{千人} \times 0.18\text{公頃}/\text{千人} = 27\text{公頃}$$

$$926\text{千人} \times 0.14\text{公頃}/\text{千人} = 129.64\text{公頃}$$

(四)國中用地

$$50\text{千人} \times 0.169\text{公頃}/\text{千人} = 8\text{公頃}$$

$$150\text{千人} \times 0.15\text{公頃}/\text{千人} = 22.5\text{公頃}$$

$$926\text{千人} \times 0.14\text{公頃}/\text{千人} = 129.64\text{公頃}$$

(五)停車場用地

$$1,126,000\text{人} \div 5\text{人}/\text{車} \times 0.2 \times \text{平面式} 30\text{m}^2 = 135.12\text{公頃}$$

合 計
258.75公頃

合 計
166.64公頃

合 計
160.14公頃

附表二 整體考量及計畫範圍公共設施檢討分析表

項目		區位	台南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮)細部計畫區	台南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮)(民國七十二年擴大部分及部分農業區)細部計畫	整體考量範圍
計畫年期		民國九十五年	民國九十五年		
計畫人口		46,600人	5,200人	51,800人	
計畫面積		221.64ha	26.49ha	248.13ha	
公(兒) 用 地	按總量指派	標準	4.7346ha	0.5283ha	5.2629ha
		劃設	13.21ha	1.82ha	15.03ha
		差額	+8.4754ha	+1.2917ha	+9.7671ha
	按0.23 公頃 千人指 派	標準	10.7180ha	1.1960ha	11.914ha
		劃設	13.21ha	1.82ha	15.03ha
		差額	+2.492ha	+0.6240ha	+3.116ha
	停 車 場 用 地	標準	1864個停車位	208個停車位	2072個停車位
		劃設	150個停車位	381個停車位	531個停車位
		差額	-1714個停車位	+173個停車位	-1541個停車位
國 小 用 地	標準	6.8968ha	0.7696ha	7.6664ha	
	劃設	「文小25」4.68ha	—	4.68ha	
	差額	-2.2168ha	-0.7696ha	-2.9864ha	
國 中 用 地	標準	6.6312ha	0.7400ha	7.7312ha	
	劃設	「文中27」4.05ha	—	4.05ha	
	差額	-2.5812ha	-0.7400ha	-3.3212ha	
公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等用地面積佔都市發展用地面積百分比(%)	面 積	法定綠化用地 公園用地 3.09ha 公(兒)用地 10.12ha 小計 13.21ha		• 法定綠化用地 公(兒)用地 1.82ha • 開發建築配設綠化用地 園道用地 1.52ha (以百分之五十計入) 合計 3.34ha	
		百分比	5.96	12.61	6.67

附件三

88.3.26市都委會專案小組修正 土地使用面積分配表 單位：公頃

項目	區別	本淵寮地區 (F區)	海尾寮地區 (G區)	十字路地區 (H區)	合計	百分比 (%)
土地使用分區	低密度住宅區	7.57	8.58	2.06	18.21	68.74
公共設施用地	公(兒)用地	0.98	1.07	0.33	2.38	8.99
	停車場用地	0.11	0.28	0.15	0.54	1.47
	主要計畫道路用地	0.04	—	0.46	0.50	1.89
	細部計畫道路用地	0.66	2.06	0.62	3.34	12.61
	公園道用地	1.57	—	—	1.57	5.93
	小計	3.37	3.35	1.56	8.28	31.26
合計		10.93	11.93	3.62	26.48	100.00

註：表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

88.3.26市都委會專案小組

重劃地區土地使用面積分配表 單位：公頃

地 區	本淵寮 (F 區)	海尾寮 (G 區)	十字路 (H 區)	合 計	百分比 %
住宅區	7.57	8.58	2.06	18.21	70.12
公 共 設 施 用 地	公(兒)用地	0.98	1.01	0.35	2.34
	停車場用地	0.11	0.28	0.15	0.54
	公園道用地	1.57	--	--	2.78
	道路用地	0.66	2.05	0.60	3.31
	小 計	3.32	3.34	1.10	7.76
	公設比(%)	30.49	28	34.81	29.88
合 計	10.89	11.92	3.16	25.97	100.00
立體停車場興 建費用負擔比 (%)	提供119 個停車位	提供212 個停車位	--	提供331 個停車位	--
	4.34	6.82	--	5.01	
總費用負擔比	44.83	44.84	--	44.89	--

註：1. 表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 立體停車場興建費用負擔比=(單位停車位興建成本×停車位)÷(重劃後平均地價×重劃後住宅區面積)；假設重劃後平均地價為14500元/m²。
3. 總費用負擔比=公設比+立體停車場興建費用負擔比+重劃工程及作業費用負擔比；假設重劃工程及作業費用負擔比為重劃面積之10%。

88.3.26市都委會專案小組修正 公共設施用地明細表 單位：公頃

項目	編號	面積	位 置	備 註
公 (兒) 用 地	公(兒)23	0.98	本淵寮地區(F區)	
	公(兒)24	0.17	海尾寮地區(G區)	
	公(兒)25	0.01	海尾寮地區(G區)	配合公(兒)11開發使用
	公(兒)26	0.31	海尾寮地區(G區)	
	公(兒)27	0.58	海尾寮地區(G區)	
	公(兒)28	0.33	十字路地區(H區)	
	合計	2.38		
停 車 場 用 地	停8	0.20	本淵寮地區(F區)	採立體式停車場開發 至少提供119個停車位
	停9	0.12	海尾寮地區(G區)	採立體式停車場開發 至少提供79個停車位
	停10	0.16	海尾寮地區(G區)	採立體式停車場開發 至少提供133個停車位
	停11	0.15	十字路地區(H區)	採平面式停車場開發 至少提供50個停車位
	合計	0.54		總提供381個停車位
公園道用地		1.57		
道路用地		3.34		
總 計		7.78		

註：表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

討論事項	第七十二案
案由	擬定臺南市安南區（本淵寮、十字路、海尾寮）（民國七十二年擴大部分及部分農業區）細部計畫並配合變更主要計畫案
說	<p>一、緣起：配合擬定臺南市安南區（本淵寮、十字路、海尾寮）（民國七十二年擴大部分及部分農業區）細部計畫案辦理變更主要計畫。</p> <p>二、法令依據：</p> <p>(一)依都市計畫法第十七條規定辦理擬定細部計畫。</p> <p>(二)依內政部民國七十三年十二月一日台內營字第二六七五二六號函略以：「...細部計畫之擬定，擬配合變更主要計畫乙節，應以非變更原主要計畫無以配合實際地形或現況，酌予作局部性之修正，且不影響原規劃旨意為限。」之規定辦理配合變更原主要計畫。</p> <p>(三)內政部八十八年元月十三日台(八八)內營字第八八七二〇七六號函會議記錄略以：「...臺南市擬定該地區細部計畫案時，如有配合變更主要計畫之需要，請循擬定細部計畫並配合變更主要計畫方式，加速辦理」。</p> <p>三、變更事項：</p> <p>將內政部都委會民國八十五年四月三十日第三九九次會對本市第四期發展區之附帶條件規定「...惟請臺南市政府於擬定細部計畫時，其面積以不得小於五十公頃之完整範圍為原則，並應考慮社區完整性（係指社區設施應至少劃設一所國中、國小及教育、醫療設施、公共安全設施、社會福利設施等等），規劃配置必要之公共設施，並研訂具體可行之開發計畫（含開發之公平可行性分析），以確保安南區之都市生活環境品質。」變更為「...惟請臺南市政府於擬定細部計畫時，應考慮里鄰或社區完整性，規劃配置必要之公共設施，並研訂具體可行之開發計畫（含開發之公平可行性分析），以確保安南區之都市生活環境品質。」。</p>

四、變更理由：

(一) 有關「……擬定細部計畫時，其面積以不得小於五十公頃之完整範圍為原則」問題：查民國七十二年發布實施之「變更臺南市主要計畫（通盤檢討）案」擴大住宅區部分除靠近鹽水溪部分地區範圍較完整並達五十公頃，可單獨擬定細部計畫案，餘大部分地區係就原細部計畫區之周邊以方整、合理方式增設住宅區，以配合使用現況或合理使用原則，究其規劃之精神係配合原聚落以構成一完整社區或鄰里單元，故增設住宅區之規模大小不一，若再規定其面積不得少於五十公頃，似與原規劃旨意有所衝突；今若需符合五十公頃之限制，則需將數個零落的擴大住宅區合併成一個細部計畫案，如此擴大住宅區與原聚落必將無法構成一完整的社區單元而呈蛙躍式型態，公共設施與公用設備之劃設、興闢將產生不緊緻之投資浪費問題，且易造成細部計畫案名稱之重覆與混淆，將令民眾對「社區完整性」發生質疑，未來計畫執行上將遭遇諸多困擾是可預期的，如民眾申請土地使用分區證明時易記錯都市計畫案名（因其熟知之地名可能分屬二個細部計畫區，與其已存之主觀印象不一），或書圖管理上缺乏效率，……等等，造成政府施政不便民之假象，故將「……擬定細部計畫時，其面積以不得少於五十公頃之完整範圍為原則」之規定刪除。

(二) 有關社區完整性中「社區設施應至少劃設一所國中、國小」問題：查辦理臺南市主要計畫第三次通盤檢討時，為符都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十八條規定學校用地之檢討標準，已就全市合理分派觀點增設國中、國小用地，使全市國小用地達六十八處（含「私校5」實仁小學）、面積一九〇・八一公頃；依檢討標準規定全市國小用地需一六六・六四公頃，國中用地需一六〇・一四公頃；故本市學校用地國小部分超過四・五八公頃，國中部分超過三〇・六七公頃，準此學校用地已超過劃設標準（詳附件一），若細部計畫區需再另行增設國中、國小學校用地，勢必造成公共設施負擔過高，而降低土地所有權人辦理市地重劃的意願，並形成安南區到處都有學校用地，卻不見開發之資源浪費現象，況現今教育政策已朝向獎勵民間興學及十二年國民義務教育形式因應之，必要時亦可於辦理本市主要計畫第四次通盤檢討時，再作全市性之整體考量規劃以符規定（查本府已於本（八十八）會計年度編列預算辦理之）。故將社區完整性中「社區設施應至少劃設一所國中、國小」之規定刪除。

議 決	法 辦	說 明
照 小組意見通過。 ○技士黃進丁	提請本年都市計畫委員會第一次會議審議	<p>(三)有關社區完整性中「社區設施應至少劃設教育、醫療設施、公共安全設施、社會福利設施等等」問題：本細部計畫區屬臺南市第四期發展區（住宅區），依民國八十五年九月十三日修正施行之都市計畫法台灣省施行細則第十六條規定，住宅區之使用管制係採反面列舉式，上述各項公共設施之設置並非不容許使用項目，準此在政府大力鼓吹民間參與公共建設之潮流下，依現行各目的事業法令規定及社會型態來看，似可依憑市場機能及需求由人民或團體決定其設置與否，無須硬性預先規劃；至於公共安全設施（以警政、消防為主）或許人民或團體興辦之意願低，惟其設置端視人口密集度、犯罪或災害發生次數及頻率來決定其區位及規模，一般皆以行政轄區整體考量設置，而細部計畫範圍並非依行政轄區劃設，為符實需似宜由主管機關考量都市整體發展需要，本於職責予以整體規劃後送交都市計畫單位辦理主要計畫通盤檢討時納入之，必要時並可循個案變更方式為之。另「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」中規定公共設施用地（包括市場、公園、廣場、兒童遊樂場等）得以平面或立面多目標作衛生及福利設施、社區通信設施、社區安全設施、社會教育機構等使用；且安南區細部計畫區外圍多屬農業區，依民國八十七年八月三十日修訂頒之「臺灣省都市計畫保護區及農業區設置社會福利事業設施暨農業區設置幼稚園土地使用審查要點」規定允許於農業區設立社會福利事業設施及幼稚園。故在公、私部門諸多配套措施下，上述設施用地之需求應可藉由市場機能獲致滿足，應無必要於擬定細部計畫時劃設其所需之用地，為保持土地使用計畫之彈性及健全市場機能，俾資土地資源之充分有效利用，故將社區完整性中「社區設施應至少劃設教育、醫療設施、公共安全設施、社會福利設施等等」之規定刪除。</p> <p>五、小組意見：照案通過。</p>

討論事項

第八案

案由 擬定臺南市安南區（中洲寮擴大住宅區及部分農業區）細部計畫案

說

7 30 一七八

一、本案業經臺南市都市計畫委員會86年月日 次會審查通過，經本府以八十六年

二 5 一八一

十一月廿六日八六南市工都字第三七九一七號函送有關資料到省都委會，經省都委會於入十七年三月九、十六日組專案小組開會討論，後於台灣省都市計畫委員會八十七年四月一日第五四九次會議決議「照小組意見，請臺南市政府先行依內政部八十七年三月七日台（87）內營字第8703027號函示（如臺南市政府對本部都委會第三九九次會議決議之執行，如認為確有困難者，仍應檢具理由並循變更都市計畫法定程序辦法）辦理。」

內政部都委會第三九九次會議內容：「同意刪除七十二年主要計畫對安南區農漁區變更為住宅區之附帶條件規定，惟請臺南市政府於擬定細部計畫時，其面積以不得小於五十公頃之完整範圍為原則，並應考慮社區完整性（係指社區設施應至少劃設一所國中、國小及教育、醫療設施、公共安全設施、社會福利設施等等），規劃配置必要之公共設施，並研訂具體可行之開發計畫（含開發之公平可行性分析），以確保安南區之都市生活環境品質」。

二、本府依省都委會決議內容研擬方案並請省政府代轉內政部請釋，期間並獲內政部營建署黃署長會見商議，及由胡副署長召集省、市政府代表開會討論，一致認為執行確有窒礙難行之處，並建請本府將窒礙難行之癥結所在，檢附相關資料送省府轉報內政部核處，該部於八十七年十一月二十五日及十二月廿四日二度召開協調會，並獲致三點結論略以：

（一）有關擬定臺南市安南區細部計畫案，應請臺南市政府從速檢討，再報請台灣省政府核定。

(二) 台南市政府對於前開細部計畫案是否符合本部都委會第三九九次會議審決該市主要計畫之決議，所提意見：「臺南市安南區擴大住宅區擬定細部計畫時之決議事項應依實際發展認定，應將七十二年擴大住宅區部分與六十八年計畫住宅區（已大部分發布實施細部計畫）合併視為完整社區（其合併後面積不得小於五十公頃），予以擬定」乙節，請台灣省政府依照本部八十七年十一月二十五日召開之協調會議所獲致之四點結論辦理。

1. 都市計畫細部計畫之擬定或變更依都市計畫法第二十三條規定由台灣省政府核定實施，本案細部計畫應請該府督促儘早完成法定程序，以利該地區發展。
2. 依都市計畫法第七條第一項規定上開主要計畫書之規定，係作為擬定細部計畫之準則，且依同法第二十三條規定，臺南市細部計畫係由台灣省政府核定，台灣省政府自當依主要計畫書規定指導原則，本於權責逕行依法核處，勿須報部請示。
3. 至臺南市政府列席代表說明，擬將七十二年擴大住宅區部分納入六十八年原細部計畫區（已發布實施之細部計畫；且部分地區係以市地重劃方式開發）合併計算，以符合本部都委會八十五年四月三十日第三九九次會議決議規定面積不得小於五十公頃乙節，請台灣省政府予以支持並就劃定之細部計畫範圍是否完整，公共設施用地劃設是否符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定之檢討標準及都市計畫法第四十五條規定，及取得公共設施用地之公平合理負擔原則、開發期程及是否具體可行等予以審議核定。
4. 關於擬定臺南市安南區細部計畫案，請台灣省政府依前開結論為準，併案提該省都委會審議參考。

(三) 為提振臺南市安南區之發展，應加速都市計畫審議程序，臺南市擬定該地區細部計畫案時，如有配合變更主要計畫之需要，請循擬定細部計畫並配合變更主要計畫方式，加速辦理。

三、之後本府與省都委會楊組長木根及省都委會小組召集人翁金山教授先期研商達成以下共識：

(一) 細部計畫面積達五十公頃以上者，應依內政部都委會第三九九次會議決議內容辦理；若未達五十公頃者應配合變更主要計畫。

(二) 需儘量補足全區(包括原細部計畫區及新擬定細部計畫區)公共設施用地，尤其停車場用地應劃足，公園、兒童遊樂場、綠地等公共設施用地總面積應依都市計畫法第四十五條規定不得少於計畫區全部計畫面積百分之十。

(三) 開發方式應公平合理以取得公共設施用地，且需進行其開發可行性評估。

(四) 每一計畫區要有國中、國小之配設或適當之說明。

四、中洲寮「中排」排水線乙案(附件二)，當地民眾大規模抗議陳情，認該水道為中洲寮保安宮神明所指示，有歷史意義，及為本市唯一向東流之水路，相當特殊，期望本府加以重視並予以列入規劃時參考。

五、本府依前述共識及民意，研擬修正本細部計畫內容，再提市都委會審議。

六、細部計畫內容：市都委會決議後(附件二)

(一) 土地使用計畫

(二) 公共設施用地

(三) 土地使用管制要點

(四) 事業及財務計畫

七、88.3.26專案小組意見：

(一) 土地使用計畫方面：

1. 外塹地區：將區內出入道路路寬修正為十米寬，並局部調整街廓大小及公共設施用地面積。

2. 五塊寮地區：道路系統方面除區內主要道路維持十米寬外，餘出入道路修正為八米寬，並將區內東側公(兒)用地移至「停五」停車場用地旁。

3. 中洲寮地區：安和路以東部分，考慮「中排」排水線研擬規劃為河濱公園。

說

(二)事業及財務計畫方面：將立體停車場興建費用，列入重劃負擔；至於停車位問題，若民間以自辦市地重劃方式開發時，應依重劃區規模按比例提供足夠之停車位，並得視地區發展實際需要，先行開發平面式停車場，不足之停車位數，以每停車位四十萬元計算繳交代金，並存於「臺南市公共停車場作業基金」（或相關基金專款專用）。

八、檢附

- (一)中洲寮「中排一」排水線案情背景說明(附件二)
- (二)公共設施用地需求分析(附件三)。
- (三)專案小組修正後土地使用計畫圖及面積分配表(附件四)

明

提請本市都市計畫委員會第一八九次會審議，通過後報省都委會審議。

法

辦

議 決

- 一、照~~188.3.26~~88.3.26專案小組意見所繪修正圖通過。
- 二、基於左列理由，「文小」學校用地雖不足一、九八三二公頃，但不予以補劃設：



(一) 本市學校用地係於主要計畫中通盤考量地區發展予以劃設。

(二) 本市「文中」、「文小」學校用地已於主要計畫第三次通盤檢討時，就全市合理分派觀點增設之，且其面積已超過用地檢討標準。

(三) 教育部已政策決定自九十學年度開始全面實施十二年制國民義務教育（即完全中學），因此可預見之未來已無將學校用地細分為「文高」、「文中」、「文小」用地之必要性；且為減輕政府財政負擔、尊重市場機能，並積極獎勵民間興學。本計畫區「文小」學校用地雖不足一・九八三二公頃，但「文中」學校用地超過檢討標準二・一二一五公頃；且本計畫區周邊六〇〇公尺範圍內尚有九、二六公頃「文小」用地可資調配（「文小23」3.12、公頃「文小74」2.96公頃、「文小81」3.18公頃），準此本府將密切掌握地區發展狀況，依實際需要，按左列方式因應之：

1. 短期措施

(1) 就現有學校用地，增建校舍，提高土地利用強度。

(2) 調整學區範圍。

(3) 若學童步行通學距離遠，本府將向合法營業者租用大客車，供作學童通學交通工具。

2. 中、長期措施

本府將於辦理本年市主要計畫第四次通盤檢討時，再就全市學校用地作通盤性整體考量調整；必要時將以個案變更方式，將「文小24」、「文中40」用地合併為「完全中學用地」，另「文中24」用地面積達3.44公頃，規模夠大，應亦可供設立「完全中學用地」使用。

(四) 本計畫區公共設施用地使用比例為百分之二九·六五，加上立體停車場之興建得繳交基金(辦理重劃時先作平面式)，但應就指派之停車位數以每一停車位造價四十萬元之代金繳建費用÷〔重劃後平均地價×(重劃總面積-公共設施用地負擔總面積)〕=857位×40萬元／位÷〔1.60萬元/ m^2 ×(65.66公頃-19.47公頃)〕=34280萬元÷739040萬元=4.63%及重劃之工程與作業費用(以重劃面積之百分之十估算，含平面式停車場之開發費用)概估重劃總負擔達百分之四四·二八(總負擔比例=公共設施用地負擔比例+立體停車場繳交代金費用負擔比例+重劃工程及作業費用負擔比例，即 $29.65\%+4.63\%+10\% = 44.28\%$)，若再補足「文小」用地，則重劃總負擔將高達百分之四七·三〇($29.65\%+3.02\%+4.63\%+10\% = 47.30\%$)，勢必造成事業與財務計畫之不可行(因已超過平均地權條例規定之重劃總負擔為百分之四十五之上限)。

三、按總量指派原則，整體考量範圍應提供一四三六個公共停車位，本計畫應提供五九二個公共停車位，而實際計畫提供八五七個公共停車位，準此整體考量範圍尚不足五七九個公共停車位。基於左列理由不再增設停車場用地，本府將視地區發展實際需要，分別以學校用地、市場用地、公(兒)用地多目標使用型態提供之，或將市場、停車場用地之地下連通開發為停車空間。

(一) 公共停車空間之需求具強烈的地區性，需求高低取決於活動性質與強度，若以服務半徑論之，大體上步行距離不宜超過五〇〇公尺，因此其配設應採分散原則，以符實際，故規劃上不宜集中劃設於第四期發展區。

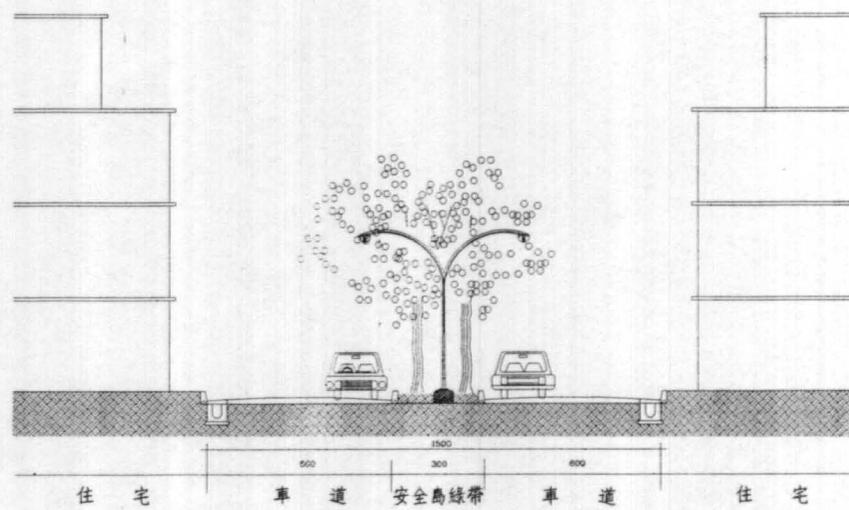
(二) 本計畫區公共設施用地負擔比例百分之二九·六五，加以重劃工程與作業費用(以重劃面積土地之百分之十估算，含平面式停車場之開發費用)，概估負擔已達百分之三九·六五，若將不足之公共停車位(一二八三個停車位)完全由本計畫區補足，設定停車場用地之建蔽率百分之八百、容積率百分之四百，則需劃設停車場用地面積一·一八公頃(作立體停車場)，所需額外工程費約五一三二〇萬元，概估總負擔將高達百分之四六·五九，將造成事業及財務計畫之不可行，對土地所有權人而言亦屬不合理，更不符社會公平原則。

四、有關公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等用地面積應達都市發展用地面積百分十以上問題，由於本計畫區上述公共設施用地經本市都市計畫委員審查後已達百分之六・九八，為期事業及財務計畫之具體可行，上開公共設施用地有其實質困難存在，故將「2、「5公尺計畫道路以指定設計斷面方式（詳如圖所示），增加都市綠色生活空間，提昇環境品質。

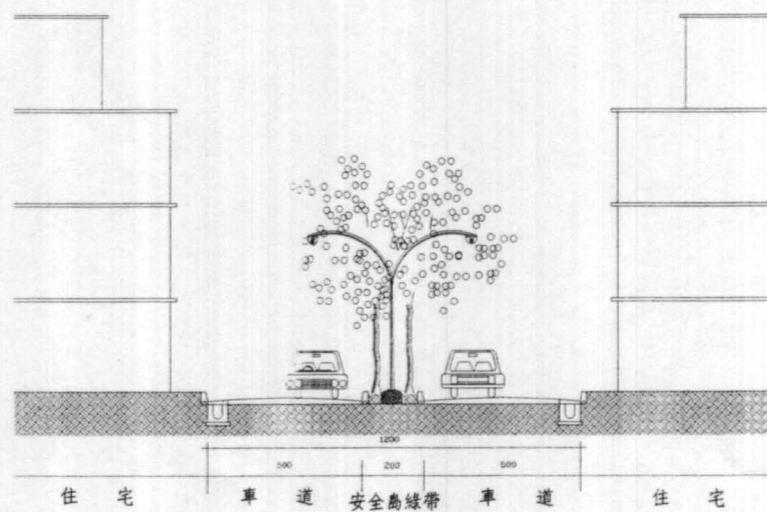
五、有關社區完整性中「社區設施應至少劃設教育、醫療設施、公共安全設施、社會福利設施等等」問題：本細部計畫區屬臺南市第四期發展區（住宅區），依民國八十五年九月十三日修正施行之都市計畫法台灣省施行細則第十六條規定，住宅區之使用管制係採反面列舉式，上述各項公共設施之設置並不容許使用項目，準此在政府大力鼓吹民間參與公共建設之潮流下，依現行各目的事業法令規定及社會型態來看，可依憑市場機能及需求由人民或團體決定其設置與否，無須硬性預先規劃；至於公共安全設施（以警政、消防為主）或許人民或團體興辦之意願低，惟其設置端視人口密集度、犯罪或災害發生次數及頻率來決定其區位及規模，一般皆以行政轄區整體考量設置，而細部計畫範圍並非依行政轄區劃設，為符實需似宜由主管機關考量都市整體發展需要，本於職責予以整體規劃後送交都市計畫單位於辦理主要計畫通盤檢討時納入之，必要時並可循個案變更方式為之。另一「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」中規定公共設施用地（包括市場、公園、廣場、兒童遊樂場等）得以平面或立面多目標作衛生及福利設施、社區通信設施、社區安全設施、社會教育機構等使用；且安南區細部計畫區外圍多屬農業區，依民國八十七年八月三十日修訂頒之「臺灣省都市計畫保護區及農業區設置社會福利事業設施暨農業區設置幼稚園土地使用審查要點」規定允許於農業區設立社會福利事業設施及幼稚園。故在公、私部門諸多配套措施下，上述設施用地之需求應可藉由市場機能獲致滿足，應無必要於擬定細部計畫時劃設其所需之用地。」

議

決



15m道路剖面示意圖



12m道路剖面示意圖

附件
一

市都委會第一八一次會決議後 土地使用面積分配表 單位：公頃

項目		區別	五塊寮 地區 (A區)	外 壠 地 區 (B區)	中洲寮 地 區 (D區)	新 宅 地 區 (F區)	三塊厝 地 區 (G區)	合 計	百分比 %
土用 地分 使區	低密度住宅區		9.57	7.82	25.74	10.82	2.50	56.60	63.83
公共設施用地	公(兒)用地		0.61	0.63	1.45	0.72	—	3.41	3.85
	停車場用地		0.24	0.25	0.50	0.20	—	1.19	1.34
	學校用地		—	—	3.44	—	—	3.44	3.88
	加油站用地		—	—	0.13	—	—	0.13	0.15
	綠地用地		—	0.02	0.03	—	—	0.05	0.06
	主要計畫道路用地		0.36	0.84	5.79	2.83	0.13	9.95	11.22
	細部計畫道路用地		2.87	1.94	5.58	2.81	0.70	13.90	15.68
	小計		4.08	3.68	16.92	6.56	0.83	32.07	36.17
合計			13.65	11.50	42.71	17.48	3.33	88.67	100.00

註：表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

製表日期：86.11.5

市都委會第一八一次會決議後 公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：14,800人

單位：公頃

項目	編 號	面 積	地 區	檢討標準	標準面積	劃設面積	超過(不足)	
公 (兒) 用 地	公(兒)八	0.24	五塊察	依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十條之規定，兒童遊樂場以每千人〇・〇八公頃為準，每處最小面積為〇・一〇公頃；公園用地若人口規模在五萬人以下者，以每千人〇・一五公頃為準。	3.404	3.41	+0.006	
	公(兒)	0.33			五塊察地區 0.598	五塊察地區 0.61	五塊察地區 +0.1012	
	公(兒)	0.04						
	公(兒)十	0.18			外 墻 地 區 0.483	外 墻 地 區 0.63	外 墻 地 區 +0.147	
	公(兒)十一	0.45						
	公(兒)十二	0.35	中洲察		中洲察地區 1.541	中洲察地區 1.45	中洲察地區 -0.091	
	公(兒)	0.24						
	公(兒)	0.35						
	公(兒)	0.51						
	公(兒)十七	0.72	新宅		新宅地區 0.644	新宅地區 0.72	新宅地區 +0.076	
	合計	3.41			三塊厝地區 0.138	三塊厝地區 0.00	三塊厝地區 -0.138	
停 車 場 用 地	停五	0.24	五塊察	行政院82.1 1.24台八十二文字第四一二五三號函核頒之「改善停車問題方案」中，明訂都市計畫擬定機關應積極辦理通盤檢討，並按計畫區內車輛預估數〇・二倍作為公共停車場需求標準。	1110位	1190位	+80位	
	停七	0.25	外 墻		五塊察地區 198位	五塊察地區 240位	五塊察地區 +42位	
	停	0.23	中洲察		外 墻 地 區 158位	外 墻 地 區 250位	外 墻 地 區 +92位	
	停	0.27			中洲察地區 502位	中洲察地區 500位	中洲察地區 -2位	
	停	0.20	新宅					
	合計	1.19			新宅地區 210位	新宅地區 200位	新宅地區 -10位	
總 (停車位數) 計		(1190位車位)			三塊厝地區 42位	三塊厝地區 0位	三塊厝地區 -42位	

市都委會第一八一次會決議後 重劃地區土地使用面積分配表 單位：公頃

地 區	I 五塊寮	II 外 塭	III			合 計	百分比 %
			中洲寮	新 宅	小 計		
住 宅 區	4.95	7.82	25.74	8.44	34.18	47.03	71.63
公 共 設 施 用 地	公 (兒)	0.33	0.63	1.45	0.72	2.17	3.13 4.77
	停車場用地	0.24	0.25	0.50	0.20	0.70	1.19 1.81
	道路用地	1.36	1.94	5.63	1.97	7.60	10.82 16.48
	緣 地	—	0.02	0.03	—	0.03	0.05 0.07
	學校用地	—	—	3.44	—	3.44	3.44 5.24
	小 計	1.93	2.84	11.05	2.89	13.94	18.63 28.37
	公 設 比 (%)	28.05 2	26.64	30.04	25.51	28.97	28.37 --
合 计	6.88	10.66	36.79	11.33	48.12	65.66	100.00

註：表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

製表日期：86.11.5

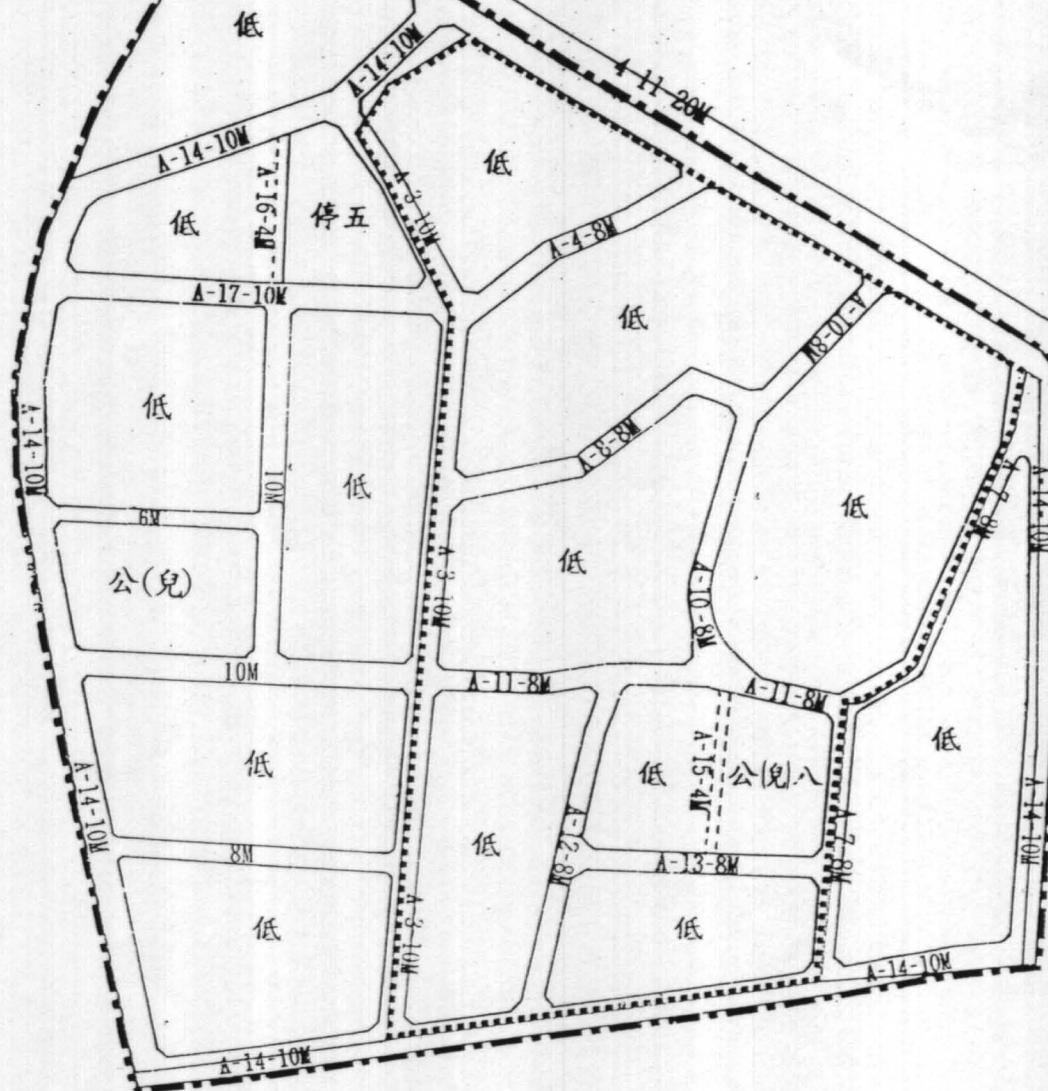
市都委會第一八一次會決議後

整體考量(研究範圍)及計畫範圍公共設施檢討分析表

區位		臺南市安南區(中洲寮)細部計畫區	臺南市安南區(中洲寮擴大部 分及部分農業區)細部計畫	整體考量範圍 (研究範圍)
計畫年期		民國九十五年	民國九十五年	
計畫人口		21,100人	14,800人	35,900人
計畫面積		135.03ha	88.67ha	223.70ha
(兒)	按總量 指派	標準 割設 差額	2.1438ha 4.20ha +2.0562ha	1.5037ha 3.41ha +1.9063ha
	按0.23公 頃／千 人指派	標準 割設 差額	4.853ha 4.20ha -0.653ha	3.404ha 3.41ha +0.006ha
				3.6475ha 7.61ha +3.9625ha
用 地	停 車 場 用 地	標準 割設 差額	844個停車位 153個停車位 -691個停車位	592個停車位 1190個停車位 +598個停車位
	國 小 用 地	標準 割設 差額	3.1228ha 「文小24」3.33ha +0.2072ha	2.1904ha -- -2.1904ha
	國 中 用 地	標準 割設 差額	3.0025ha 「文中40」3.79ha +0.7875ha	2.1060ha 「文中74」3.44ha +1.334ha
公 園 、 綠 地 、 廣 場 、 體 育 場 所 、 兒 童 遊 樂 場 等 用 地 面 積 佔 都 市 發 展 用 地 面 積 百 分 比 (%)	面 積	• 法定綠化用地 公園用地 1.67ha 公(兒)用地 2.53ha 小計 4.20ha		*以第四期發展區為主 計畫面積 65.66ha • 法定綠化用地 公(兒)用地 3.13ha 綠地 0.05ha 小計 3.18ha
		3.11	4.84	

臺南市安南區（和順寮農場地區）細部計畫區

4-11-20M



圖

例

計畫範圍線

停 停車場用地

第三期發展區範圍線

道路用地

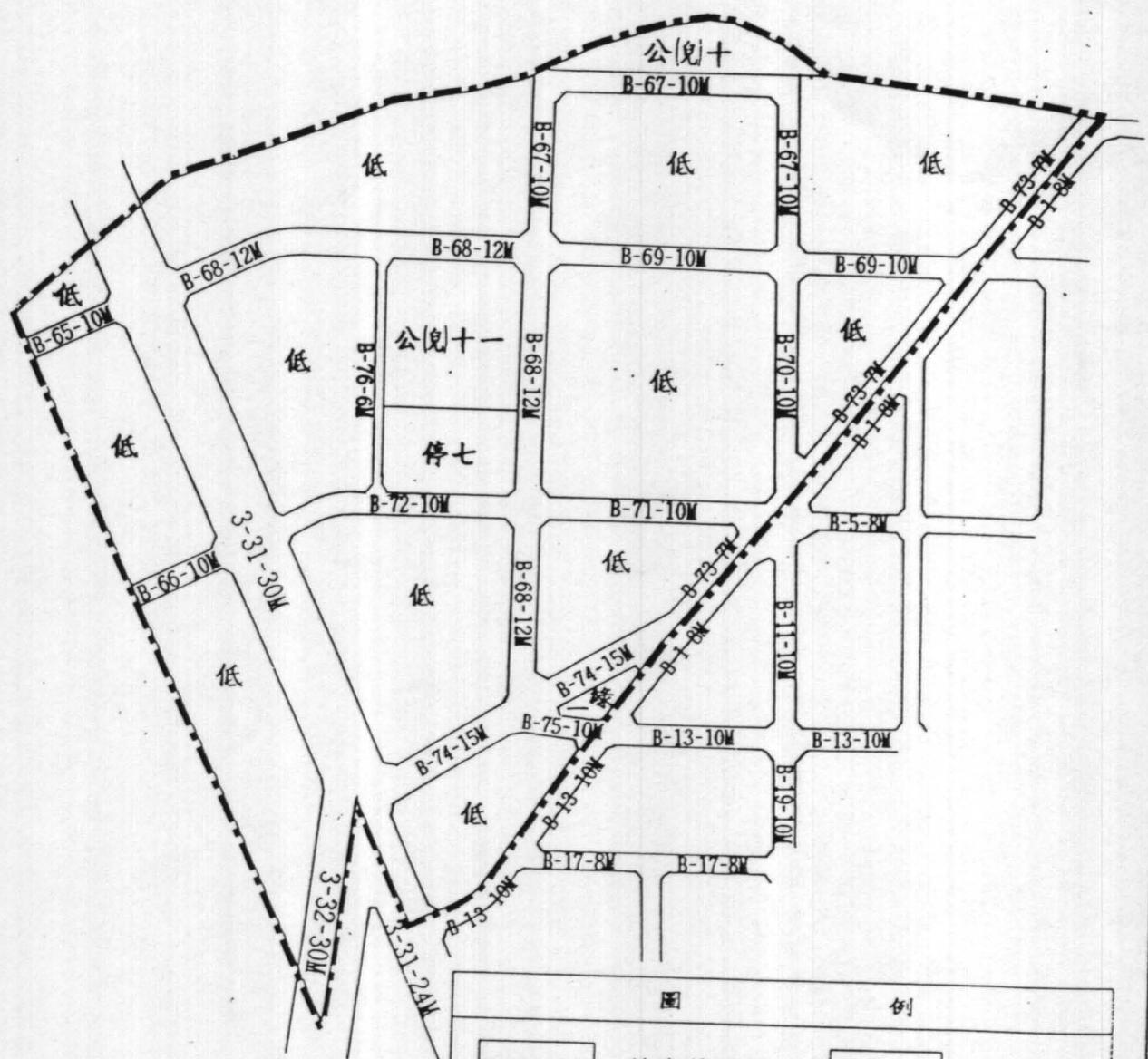
低 低密度住宅區

人行步道

公(兒) 公園用地兼作兒童遊樂場使用

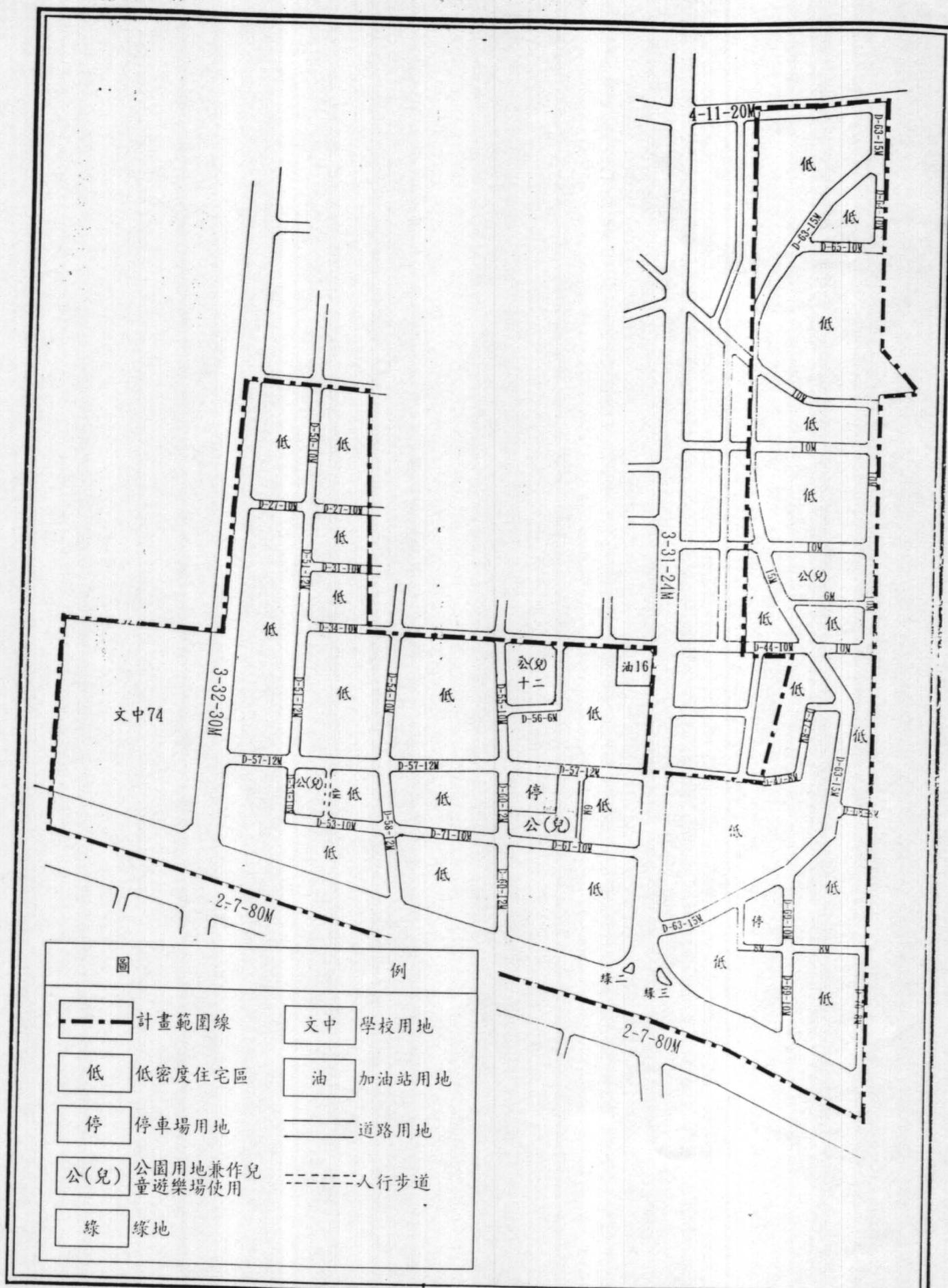
0 10 20 50
100M





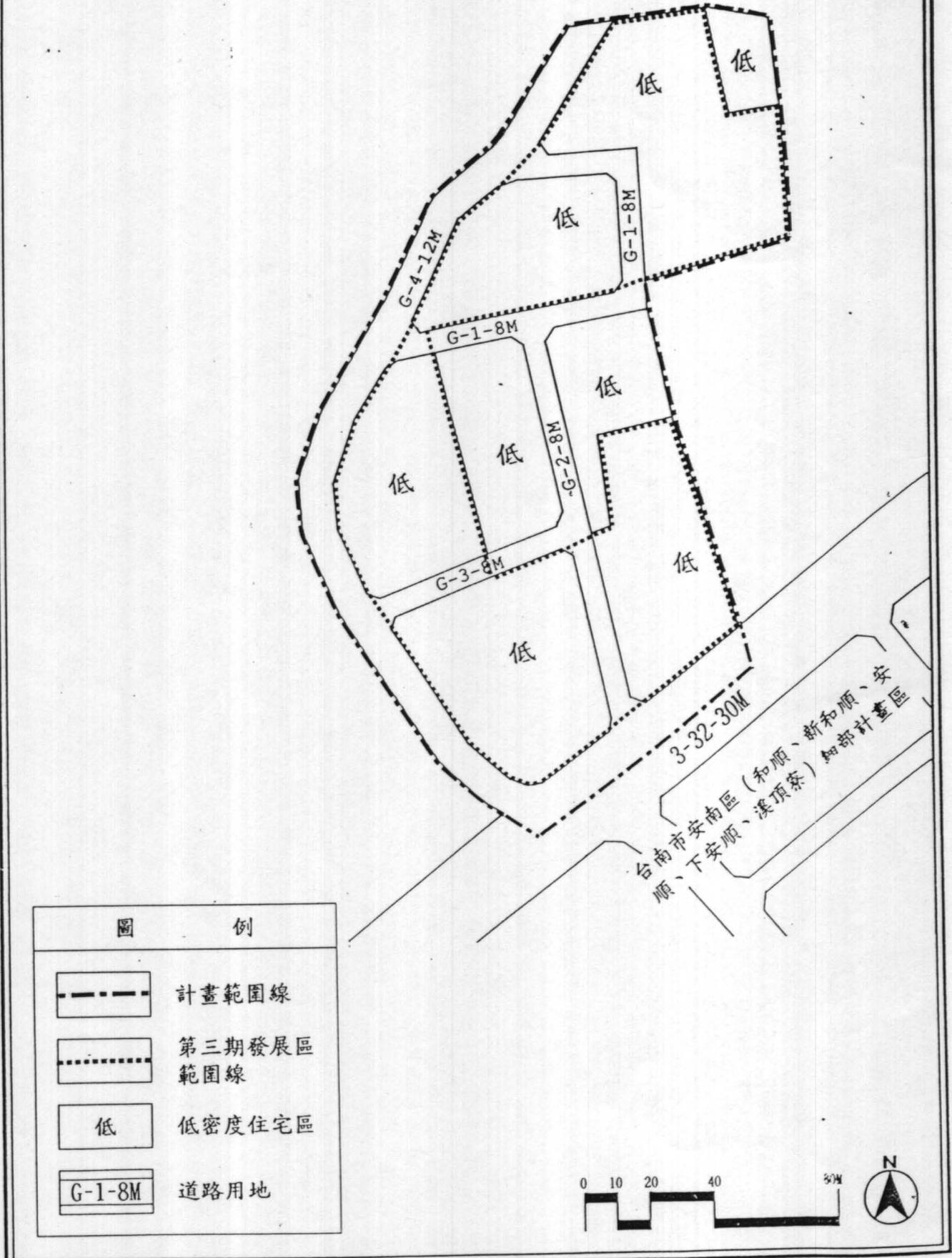
圖例	
	計畫範圍線
	綠地
	低密度住宅區
	B-65-10W 道路用地
	停車場用地
	公園用地兼兒童遊戲場

八一十四·市都委會決議後細部計畫示意圖——外壩地區
(第一八一次會)



市都委會決議後細部計畫示意圖—中洲寮地區 (第一八一次會)





市都委會決議後細部計畫示意圖——三塊厝地區
(第一八一次會)

市都委會第一八一次會議決議後 土地使用管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

二、住宅區：

(一) 非市地重劃方式開發：建蔽率不得大於百分之五十五，容積率不得大於百分之二百六十五。
(二) 市地重劃方式開發：建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百八十。

本細部計畫地區於發布實施兩年內，以自辦重劃方式開發完成公告重劃計畫書，其開發進度並照重劃進度完成者，容積率除依第二項規定外，得再提高百分之十。

三、公共設施用地建蔽率及容積率不得大於左表之規定。

編號	項目	建蔽率	容積率
(一)	加油站用地	四〇%	一四〇%
(二)	國中用地	四〇%	一五〇%

四、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：

(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，得依第五點規定增加興建樓地板面積：

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達周界總長度五分之一以上者。

2. 基地面積在住宅區為一千五百平方公尺以上者。

(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。

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基金營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

五、依第四點第一款規定所得增加之樓地板面積($\triangle F A$)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。

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

S：開放空間有效面積之總和

I：鼓勵係數。容積率乘以五分之二。住宅區為零點五以上，且不得超過一點五。

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。

六、依第四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為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積($\triangle F A$)得依第五點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

七、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」及「台灣省獎勵興辦公共設施辦法」規定者，得依規定作多目標使用。

八、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

九、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。

市都委會第一八一次會決議後 事業及財務計畫

周詳確實、具體可行之財務計畫，配合充分財源，為完成細部計畫建設所必須的條件。本計畫區必須興闢之公共設施有停車場、公（兒）、綠地、學校及道路等，面積合計二一・九九公頃。其中屬第四期發展區部分依主要計畫第二次通盤檢討附帶條件規定略以「…，並應儘可能以市地重劃方式辦理，以取得公共設施用地。」，另依主要計畫第三次通盤檢討附帶條件規定「學校用地之劃設係配合附近地區於前通盤檢討擴大住宅區之需要而劃設，是以學校用地之取得應併該擴大住宅區部分一併辦理重劃取得得之。」，準此，基於社會公平原則，本計畫區第四期（除三塊厝地區外）應以市地重劃方式開發，將中洲寮地區與新宅地區併為一重劃區，外塭地區及五塊寮地區各為一重劃區。至於第三期發展區內公共設施用地之取得，應儘量鼓勵民間以市地重劃方式開發或視市政府財政狀況逐年編列預算以取得土地，興闢公共設施，俾改善居住環境，提升生活品質。

民眾陳情保留中洲寮「中排一」排水線案情背景說明

一、陳情位置

為中洲寮南側「中排一」排水線，該水道起源於總頭寮工業區東側向東流越北安路，流經中洲寮南側濱2-7-80M之擴大住宅區（為明溝），再流越安和路後、向北折流經中洲寮聚落東緣（已施做2—3孔之箱涵），再流入長和街二段箱涵內。民眾陳情保留者為北安路至安和路段明溝部份。平時水流很小，水道中並長滿草。

二、陳情理由：

- (1) 民眾指該水道為中洲寮保安宮神明所指示，有歷史意義。
- (2) 本水道為本市唯一向東流的水路，相當特殊。

三、民情期望：

於都市計畫中保留本段歷史水道，作為河濱公園，增加民眾休閒去處。

四、本府處理方式：

中洲寮擴大住宅區細部計畫案，目前尚在本府依省都委會審議理由修正中，當地民眾的陳情期望本府非常重視並予以考量於未來都市計畫規劃時列入參考。

五、民眾大規模陳情理由

- (1) 民眾對上述本府處理方法認為不夠明確，且本府亦無保證採納其意見。
- (2) 有營造商以重劃之名準備大張旗鼓填土整平該水道，令民眾惶恐不安。

附件二

公共設施用地需求分析

為貫徹「完整社區單元」之理念，並符合新的公共設施用地檢討標準，本計畫區應按總量分派及整體性儘可能補充劃設之原則規劃公共設施用地，準此將就整體考量計畫範圍分別分析公共設施用地需求，作為實質計畫之依據，並簡述如次：

一、總量之計畫基準與分派

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三章公共設施用地之檢討標準規定，以本市計畫人口一一二六〇〇〇人核算各項公共設施用地面積及劃設標準：

(一)公園用地：依檢討標準規定，本市需公園用地二五八·七五公頃，主要計畫劃設公園用地三〇三·四四公頃，然考量全市性、社區性、鄰里性使用，故將全市性公園用地(面積達十公頃以上之公園用地，包含「公」、「公7」、「公34」、「公36」及「公39」等)扣除，不足公園用地二四·三一公頃，就上減計算結果依人口規模分派，公園用地每千人需〇·〇二一六公頃。

(二)兒童遊樂場用地：依檢討標準規定，本市需兒童遊樂場用地九〇·〇八公頃，就人口規模分派，兒童遊樂場用地每千人需〇·〇八公頃。

(三)停車場用地：依檢討標準規定，假設至計畫目標年平均每五人持有一輛小汽車核算公共停車位，本市需四五〇個停車位，就人口規模分派，停車場用地每千人需四〇個停車位。

(四) 國小用地：依檢討標準規定，本市需國小用地一六六·六四公頃，就人口規模分派，國小用地每千人需○·一四八〇公頃。

(五) 國中用地：依檢討標準規定，本市需國中用地一六〇·一四公頃，就人口規模分派，國中用地每千人需○·一四二三公頃。

二、整體考量與計畫範圍之公共設施需求分析

依前述分派基準，核算整體考量與計畫範圍之公共設施用地

(一) 公(兒)用地：整體考量範圍內按總量指派需三·六四七五公頃，按每千人〇·二三公頃指派需八·二五七公頃；計畫範圍內按總量指派需一·五〇三七公頃，按每千人〇·二三公頃需三·四〇四公頃。

(二) 停車場用地：整體考量範圍內需提供一四三六個停車位；計畫範圍內需提供五九二個停車位。

(三) 國小用地：整體考量範圍內需五·三一三二公頃；計畫範圍內需二·一九〇四公頃。

(四) 國中用地：整體考量範圍內需五·一〇八五公頃；計畫範圍內需二·一〇六〇公頃。

附件四

88.3.26市都委會專案小組修正後 土地使用面積分配表 單位：公頃

項目		區別	五塊寮 地 區 (A區)	外 壇 地 區 (B區)	中洲寮 地 區 (D區)	新 宅 地 區 (F區)	三塊厝 地 區 (G區)	合 計	百 分 比 %
土用 地分 使區	低密度住宅區		9.69	7.57	25.08	10.92	2.50	55.76	62.88
公共設施用地	公(兒)用地		0.64	0.92	2.55	0.72	—	4.83	5.45
	停車場用地		0.26	0.32	0.64	0.20	—	1.43	1.60
	學校用地		—	—	3.44	—	—	3.44	3.88
	加油站用地		—	—	0.13	—	—	0.13	0.15
	綠地用地		—	0.02	0.03	—	—	0.05	0.06
	主要計畫道路用地		0.36	0.84	5.79	2.83	0.13	9.95	11.22
	細部計畫道路用地		2.70	1.83	5.05	2.81	0.70	13.09	14.76
	小計		3.96	3.93	17.63	6.56	0.83	32.91	37.12
合 計			13.65	11.50	42.71	17.48	3.33	88.67	100.00

註：表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

88.3.26市都委會專案小組修正後 公共設施用地面積檢討分析表 計畫人口：14,800人

單位：公頃

項目	編號	面積	地區	檢討標準	標準面積	劃設面積	超過（不足）	
公 用 地	公(兒)八	0.26	五塊察	依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十條之規定，兒童遊樂場以每千人○・○八公頃為準，每處最小面積為○・一〇公頃；公園用地若人口規模在五萬人以下者，以每千人○・一五公頃為準。	3.404	4.83	+1.426	
	公(兒)十九	0.34			五塊察地區 0.598	五塊察地區 0.64	五塊察地區 +0.042	
	公(兒)二十	0.04						
	公(兒)十	0.18	外壠		外壠地區 0.483	外壠地區 0.92	外壠地區 +0.437	
	公(兒)十一	0.74						
	公(兒)二十一	2.04	中洲察		中洲察地區 1.541	中洲察地區 2.55	中洲察地區 +1.009	
	公(兒)二十二	0.51			新宅地區 0.644	新宅地區 0.72	新宅地區 +0.076	
	公(兒)二十三	0.72	新宅					
	合計	4.83			三塊厝地區 0.138	三塊厝地區 0.00	三塊厝地區 -0.138	
停 車 場 用 地	停五 提供104個停車位	0.26	五塊察	依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十一條第一項第一款規定「停車場用地面積...不得低於計畫區內車輛預估數目百分之二十之停車需求。」，假設計畫目標年平均每五人持有一輛小汽車。	592位	857位	+265位	
	停七 提供160個停車位	0.32			五塊察地區 104	五塊察地區 104位	五塊察地區 +0位	
	停十一 提供246個停車位	0.37	中洲察		外壠地區 84位	外壠地區 160位	外壠地區 +76位	
	停十二 提供180個停車位	0.27						
	停十三 提供167個停車位	0.20	新宅		中洲察地區 268位	中洲察地區 426位	中洲察地區 +156位	
	合計	1.42			新宅地區 112位	新宅地區 167位	新宅地區 +55位	
總 計 (停車位數)		(857位車位)			三塊厝地區 24位	三塊厝地區 0位	三塊厝地區 -24位	

88.3.26市都委會專案小組修正後 重劃地區土地使用面積分配表

單位：公頃

地 區	I	II	III				合 計	百分比 %
	五塊寮	外 壇	中洲寮	新 宅	文中74	小 計		
住宅區	5.07	7.57	25.08	8.47	--	33.55	46.19	70.35
公 共 設 施 用 地	公(兒)用地	0.34	0.92	2.55	0.72	--	3.27	4.53
	停車場用地	0.26	0.32	0.64	0.20	--	0.84	1.42
	道路用地	1.21	1.83	5.05	1.94	--	6.99	10.03
	綠地	--	0.02	0.03	--	--	0.03	0.05
	學校用地	--	--	--	--	3.44	3.44	3.44
	小 計	1.81	3.09	8.27	2.86	3.44	14.57	29.65
公設比(%)	26.31	28.99	24.80	25.24	--	30.28	29.65	--
	合 計	6.88	10.66	33.35	11.33	3.44	48.12	65.66
立體停車場興建費用負擔比 (%)	提供104個停車位	提供160個停車位	提供426個停車位	提供167個停車位	--	提供593個停車位	提供857個停車位	--
	7.46	5.64	4.00	4.64	--	4.16	4.63	
總費用負擔比 (%)	43.77	44.63	38.80	39.88	--	44.44	44.28	--

註：1. 表內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 立體停車場興建費用負擔比=(單位停車位興建成本×停車位)÷(重劃後平均地價×重劃後住宅區面積)；假設重劃後平均地價為五塊寮地11000元/m²、外壠地區15000元/m²、中洲寮及新宅地區17000元/m²；假設單位停車位興建成本為40萬元/停車位。

3. 總費用負擔比=公設比+立體停車場興建費用負擔比+重劃工程及作業費用負擔比；假設重劃工程及作業費用負擔比為重劃面積之10%。

88.3.26市都委會專案小組修正後

整體考量(研究範圍)及計畫範圍公共設施檢討分析表

項目	區位	台南市安南區(中洲寮 細部計畫區)	台南市安南區(中淵寮擴 大住宅區部分及部分農 業區)細部計畫	整體考量範圍 (研究範圍)
計畫年期		民國九十五年	民國九十五年	
計畫人口		21,100人	14,800人	35,900人
計畫面積		135.03ha	88.67ha	223.70ha
(兒) 用 地	按總量 指派	標準	2.1438ha	1.5037ha
		劃設	4.20ha	4.83ha
		差額	+2.0562ha	+3.3263ha
按0.23公 頃／千 人指派		標準	4.853ha	3.404ha
		劃設	4.20ha	4.83ha
		差額	-0.653ha	+1.426ha
停 車 場 用 地		標 準	844個停車位	592個停車位
		劃 設	153個停車位	857個停車位
		差 額	-691個停車位	+265個停車位
國 小 用 地		標 準	3.1228ha	2.1904ha
		劃 設	「文小24」3.33ha	--
		差 額	+0.2072ha	-2.1904ha
國 中 用 地		標 準	3.0025ha	2.1060ha
		劃 設	「文中40」3.79ha	「文中74」3.44ha
		差 額	+0.7875ha	+1.334ha
公園、綠地、 廣場、體育場 所、兒童遊樂 場等用地面積 佔都市發展用 地面積百分比 (%)	面 積	• 法定綠化用地 公園用地 1.67ha 公(兒)用地 2.53ha 小 計 4.20ha	*以第四期發展區為主計 畫面積 65.66ha • 法定綠化用地 公(兒)用地 4.53ha 綠地 0.05ha 小 計 4.58ha	
		百 分 比	3.11	6.98

臨時提案一、

一、有關「變更臺南市北區（西門路以東、開元路以北地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」，市
都委會第一八五次大會決議：

(一)為配合全市數值地形作業，先以重製之都市計畫變更圖公展一個月，迅即組專案小組討
論再提大會審議。

(二)組專案小組會議成員為陳彥仲、黃崑山、凌瑞賢、王大進、陳福元等五位委員。

二、為加快都市計畫作業流程，該次大會決議擬改為先由專案小組討論後再行辦理公開展覽，
請審議。

三、決 議：
主委通過、
技士 陳進昌

臨時

提案二：安南區細部計畫尚未發佈實施地區，未來擬定細部計畫時採行何種開發方式，請討論。

說明：

一、本案依據本府工務局 88.3.16 召開「『臺南市細部計畫未發佈實施地區申請建築暫行要點』條文研商修正意見會議」結論：安南區細部計畫未發佈實施地區，如草案計畫說明書未規定應以市地重劃方式辦理者，其未來採行何種開發方式以符合公平正義之原則，由業務單位提案本市都委會專案小組先行討論。

二、「臺南市細部計畫未發布實施地區申請建築暫行要點」第三點第一款之規定臨接定案計畫道路應符合都市計畫法第十七條第二項與同法台灣省施行細則第二條之一規定，並在未抵觸細部計畫草案公共設施用地及開發方式之規定下，得核發建築線指示圖，申請建築執照。

安南區擴大住宅區於 85.6.15 發布實施之主要計畫第三次通盤檢討案內規定未來應擬定「公平可行之開發方式」，且內政部 88.1.13 台 88 內營字第 8876 號函結論 3. 亦敘述「取得公共設施用地之公平合理負擔原則」，業務單位與省政府及省都委會就擴大住宅區擬定細部計畫辦理方式討論時，已獲致未來以市地重劃方式取得公共設施用地之共識。因此未來辦理擬定細部計畫及審議報核，開發方式可能盡量朝向市地重劃方式辦理。此舉，最能消除民眾被劃設公共設施用地之不平，並最符合當地居民共同負擔公共設施用地之公平正義原則，本府也不需編列預算徵收公共設施用地以減輕財政負擔。

目前安南區細部計畫未發布實施地區已公開展覽細部計畫草案中規定應以市地重劃方式開發之案名僅有安中路一段以南地區、中洲寮地區。未公開展覽細部計畫草案但主要計畫規定以市地重劃方式辦理者有海佃路二段兩側地區。除此以外，其他地區並無規定重劃辦理。

查民眾依「臺南市細部計畫未發布實施地區申請建築暫行要點」申請建築的案件中，不乏臨接定案計畫道路之基地，且該細部計畫草案中亦未規定公共設施用地及市地重劃方式辦理，依現行暫行要點規定得核發建築線指示圖申請建築執照。惟查，申請案地所在細部計畫區範圍，建成區很少，甚至沒有建成區，很適合於未來以市地重劃方式開發。如此類基地遽以開放建築，未來可想見實施市地重劃之可能性大為降低，除不符社會公平正義原則外，亦加重本府財政負擔。

三、爰此，先行提案請討論細部計畫未發佈實施地區，未來擬定細部計畫時採行的開發方式。

本市都委會專案小組意見：基於公平正義開發原則及公共設施用地共同負擔精神，凡是安南區細部計畫尚未發布實施地區，如都委會審議通過之草案說明書內未規定以市地重劃方式開發者，由市都委會授權工務局會同地政科勘定未來市地重劃可行地區範圍，據以修正「^市臺南市細部計畫未發佈實施地區申請建築暫行要點」，並報奉市長核定實施。

市都委會決議：~~如專案小組意見通~~
依附
士林韋旭