

中華民國八十七年八月廿八日
南市都委字第 二七六 號

臺南市都市計畫委員會（函）

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一八五次會議紀錄乙份。

臺南市都市計畫委員會

臺南市都市計畫委員會第一八五次會議紀錄

一、時間：中華民國八十七年八月二十四日上午九時三十分

二、地點：臺南地政事務所四樓會議室

三、主持人：張燦鑑

記錄：張博惠

謝文娟 陳進昌 林惠真
莊勝夫 林韋旭 黃進丁

四、出席委員：

張委員燦鑑	林委員清堆	楊委員澤泉	陳委員福元
林委員忠雄	黃委員思文	鍾委員忠賢	葉委員南明
孔委員憲法	賴委員光邦	張委員有恆	陳委員彥仲
黃委員崑山	凌委員瑞賢	林委員六合	王委員大進
林委員益充	盧委員進雄		

執行祕書：郭學書

五、列席人員：

黃書源 謝祐爾 廖堅志 朱克芬	謝宜璋 王文欽 侯欽宗	莊勝夫 林韋旭
黃秋月 許敏花 吳貴雲呂明毅	郭紋綺 郭純圓 林武宏	陳進昌 林美秀
葉仁和 中廣公司：劉怡伶 新聞報：張文雄		杜建崑 楊春芳
中華日報：姚正玉		

六、工作人員：

莊德樸 張博惠 魏榮宗 黃進丁	陳進昌 林韋旭 莊勝夫
謝文娟 林惠真 吳彩雲 李菁芸	杜建崑 林美秀
洪麗雲 吳美珠 梁素娥 陳美華	

七、會議案由及決議：

案由一：審議「廢止台中市康樂段六四一地號內部分私設通路案」。

說明：一、私設通路廢止係依據內政部六十七年元月十八日台內營字第759517號函辦理。

二、本案申請廢止路段位於康樂街西側，大智街北側之本市康樂段六四一地號內，原為供同段六三九地號通行使用，目前六三九地號土地已為本案申請人所有，無繼續供通行之需要，且廢止後可與東側土地合併作整體開發使用，增加土地利用價值。

三、本案經本府以八十七年五月十八日台中市工都字第15289號公告公開展覽三十天徵求異議（自八十七年五月廿五日起至八十七年六月廿五日止），並無任何公民或團體提出異議。

四、謹請各位委員審議。

決議：照案通過

案由二：請審議「廢止本市東區精忠段八九八地號內部份現有巷道案」。

說明：一、法令依據：臺灣省建築管理規則第六條。

二、基地概況：（如附圖所示）

(一) 據廢止現有巷道位置，其南側為B-13-8M業已開闢完成，惟東側B-9-6M、B-13-8M及B-18-8M交接處為現有巷道尚未依計畫道路開闢完成。

(二) 該精忠段八九八地號土地產權為申請人所有，並以取得權益關係人同意書。

(三) 本案本府以八十七年七月一日八七南市工都字第二一二五二號公告公開展覽三十天徵求意見（自八七、七、四起至八七、八、二止），並無任何公民或團體提出異議。

決議：照案通過

案由二：請審議「廢止本市東區竹篙厝段 610、611、630-139 地號內現有巷道案」。

說明：一、本案係依吳天素等廿七人陳情內容辦理。本案擬廢巷土地下方，原已有本府施設之雨水下水道箱涵，其上方並經指定建築線有案，唯因未經徵收土地，經地主陳情後，本府養護課已於八十六年度編列預算改道完畢，而吳君又以 87.3.26 函請本府廢除該地下水道之使用，剋期拆除箱涵，經市長批示略以：原則同意唯應併現有巷道廢除案，提都委會審議。

二、本案吳君等人所持廢止巷道理由略述如下：

- 1 經現場勘查，該路段兩側現已加圍籬，其內地形高低起伏，雜草叢生，並無行人車輛通行，且該箱涵工程已辦理遷移。
- 2 該道路若未予廢止，則將使竹篙厝段 610、611、630-139 地號被區隔成若干區塊，易造成畸零地。
- 3 該道路廢止後，將使竹篙厝段 610、611、630-139、630-1247 地號成一完整基地，無礙鄰近住戶出入，亦無畸零地產生，使土地能充份有效利用，無論興建集合住宅或住商大樓，均符合都市計畫法立法精神。

三、本案經本府以 87.2.4 南市工都字第 03241 號公開展覽一個月（自 87.2.6 至 87.3.7）徵求異議，期間經泉南里里長洪孟甫君等一一五人提出異議（詳人民或團體陳情意見綜理表）並要求於都委會列席說明，經簽奉市長核示略以：准予列席說明在案。

決 議：

一、照案通過。

二、請工務局派員勘查當地排水情形，如有排水不良情事，應予確實改善。

人民團體陳情意見綜理表

編號
陳情人及陳情地點

白建議事項

市都委會決議

1

洪孟甫等一一五人

竹篙厝段 610、611、630
[39] 地號內現有巷道

1 此巷道早期為一條溝渠，排放鄰近居民廢水，後來市府將溝渠改設箱涵，以利排水，箱涵上舖設道路裝設水銀燈便利交通，發展社區。但地主擅自將廢土傾倒該巷道，且兩側加以圍牆，不准行人、車輛通行，是浪費公帑之舉，置全體居民利益於不顧，還望該巷道早日恢復通行。

維持原巷道，並早日恢復通行。

未便採納

2 若將此巷道廢除，水路阻塞，雖新設一條三〇公分寬排水溝，卻無法替代原二米×二米的大箱涵，如遇颱風季節或暴雨時，此地將面臨淹水問題。

3 本巷道兩端各連接林森路一段一五三巷及府連路三四四巷，此二巷道狹窄，出入車輛眾多，若廢止本巷，豈不減少一條疏解本地區車輛之道路，造成本地區或鄰近居民不便，影響本社區之發展，請勿因少數人之權利。

案由四：請註銷『變更臺南市主要計畫（部份「遊四」遊樂區為「機六十九」機關用地）案』

說明：

一、本案業經本府以八十七年一月廿一日臺南市工都字第〇二二〇六號公告自八十七年元月廿一日起至八十七年二月廿日止公開展覽三十天，刊登於元月廿一日中華日報，並於八十七年二月五日於本府三樓簡報室舉辦說明會。

二、辦理機關：臺南市政府

三、法令依據：

1、都市計畫法第二十七條第一項第三款。

2、內政部八十六年八月一日台內營字第八六〇六〇七三號函。

3、臺灣省政府八十六年八月十四日八六府建四字第73892號函。

四、變更位置：

臺南市安平區西側漁光段395、396地號內「遊四」遊樂區土地。

五、變更理由：

本案欲變更之土地現為國防部軍管區司令部海防部隊舊港南分隊哨使用，因執行海防任務之需，請准予辦理變更，以符合分區管制規定，並利後續辦理撥用作業。

六、本案原為軍管區司令部為安平舊港南分隊哨因國防需要申請依法變更以配合土地管用合一。該部後於八十七年四月七日來函說明因該營區已無運用計畫，為免阻礙地方發展，擬註銷本都市計畫變更案。

七、變更內容綜理表：

變更位置	變更內容	變更理由	附帶條件或其他說明
原計畫	新計畫		
臺南市安平區西側 (漁光段 395、 396 地號內)	「遊四」遊樂區 「機69」機關用地 (面積：一 ○七七一) ○七七一)	本案欲變更之土地現為國防部軍管區司令部海防部隊舊港南分隊哨使用，因執行海防任務之需，請准予辦理變更，以符合分區管制規定，並利後續辦理撥用作業。	

八、本案公展期間計有一件人民陳情案。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建設事項	市都委會決議	省都委會決議
一	漁光里里民暨全體里民漁光段395、396地號內(即本變更案位置)。	建議廢除原訂計畫變更內容，並將漁光段395、396一筆土地闢建為停車場。 理由： 一、該地目前並無軍管區司令部海防部隊舊港南分隊哨人員執行海防任務，且荒蕪多時，雜草蔓延，蚊蟲滋生環境至為髒亂。 二、上述二筆土地北臨秋茂園，南近童子軍露營區及烤肉區，南北連貫均為遊樂休憩之用。擬變更為軍事用地供執行海防任務之用，已不符發展地方觀光事業原旨。 三、秋茂園北端已有設置海防部隊哨兵崗站，漁光路狹小，秋茂園每逢假日人潮洶湧，車輛暴增佔用漁光路兩側，違規停車阻塞交通情形嚴重，以致多次發生車禍事端。為改善本里交通，建請鈞府將上述二筆土地建設闢為停車場。	本個案變更案，因原申請變更理由，軍管區司令部已來函說明無運用計畫，故同意註銷。人民陳情意見部份不予討論。	

九、綜上說明，謹請審議。

十、決議：照案通過

案由五：

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。

決議：

一、請規劃單位參考委員意見，重新研議具體方案提專案小組會議討論，再提大會審議。

二、本案專案小組會議成員為楊澤泉、姜渝生、賴光邦、林六合、顏惠山等五位委員。

討 論 事 項	第 六 案
<p>案由說明</p> <p>變更臺南市東區（虎尾寮、後甲、竹篙厝地區）細部計畫（虎尾寮重劃區範圍內部分公（兒）用地為住宅區；部分住宅區為公（兒）用地、文中用地、道路用地；部分道路用地為公（兒）用地、文中用地、住宅區）案說明書</p> <p>一、辦理機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第廿七條第一項第四款</p> <p>三、本案經本府87.2.13.八七南市工都字第五五一八號公告自民國八十七年二月十七日起至八十七年三月十八日止公開展覽卅天，刊登於八十七年二月十七日中華日報第七版，並於民國八十七年二月二十五日上午九時三十分於東區區公所會議室舉辦說明會。</p> <p>三、變更位置：本變更案處臺南市東區（虎尾寮、後甲、竹篙厝地區）細部計畫虎尾寮重劃區範圍內；分別位高速公路東側地區污水處理廠用地北側街廓、B-2-12M及B-3-12M計畫道路、「文中39」學校用地及其南側地區等三部分。</p> <p>四、變更理由：</p> <p>1. 高速公路東側部分住宅區鄰近污水處理廠用地且基地中央雜台電高壓線鐵柱，在環境意識型態高漲及要求高土地利用效益前提下，土地所有權人於土地分配時依法提出異議，案經本府邀集相關單位與人員多次協商，相關土地所有權人同意依圖變更，並出具同意書，為利重劃作業之進行，有變更都市計畫之必要性與急迫性。</p> <p>2. 為消除阻力以利重劃作業順利推動，於興闢B-2-12M及B-3-12M計畫道路時，參酌現況原有合法建物使用情形，以不妨礙原都市計畫整體規劃、道路系統及重劃工程為原則，局部修正計畫道路路線，為利原地分配以免影響重劃進度，此部分之變更有其必要性與急迫性。</p> <p>3. 台南市主要計畫（第三次通盤檢討）案變更內容第六—57案，（變更「文中39」用地範圍），將細部計畫部分住宅區、道路用地（F-17-12M計畫道路）配合發展現況及實際需求變更為「文中39」用地，導致該地區道路系統不完整，因此利用「文中39」用地南側既成道路合理增設八公尺計畫道路，以利附近居民，為取信於民有其變更之必要性。</p>	

議決	辦法	說明
詳變更內容綜理表之市都委會決議欄。	提請本市都市計畫委員會第一八五次會議，通過後報省都委會決議。	<p>五、變更內容：為利市地重劃土地分配作業之順利進行，加速地區整體健全發展，變更內容包含變更「公（兒）16」用地為住宅區；變更住宅區為「公（兒）16-1」用地、「文中39」用地及道路用地；變更道路用地為「公（兒）16」用地、「文中39」用地、住宅區等事項。</p> <p>六、變更前後土地使用面積對照表：詳如表一。</p> <p>七、事業及財務計畫分析表：詳如表二。</p> <p>八、檢附：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更位置示意圖。 2. 內政部核准函影本。 3. 變更內容綜理表。

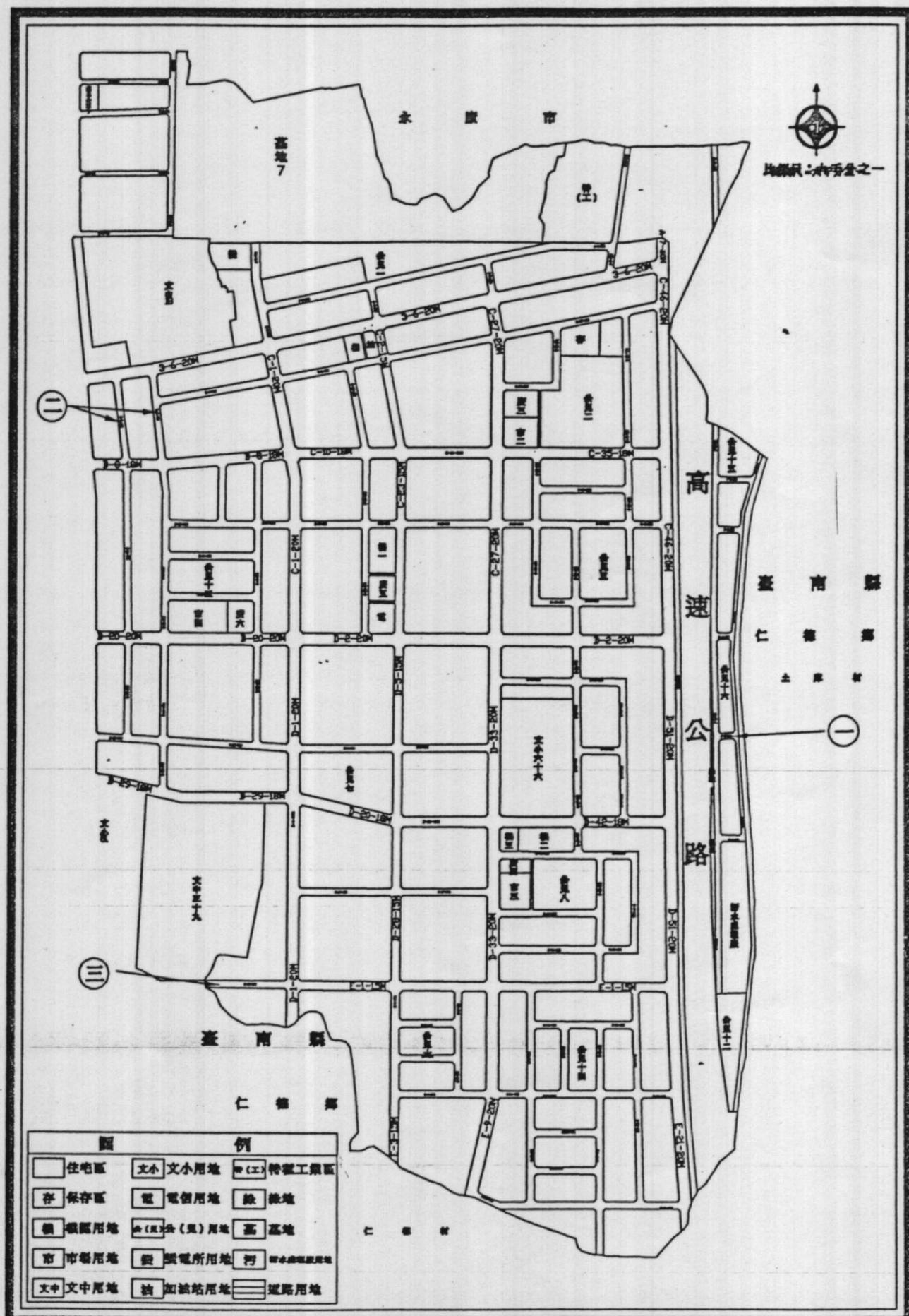
表一 變更前後土地使用計畫面積對照表

項 目	變 更 前		增減面積 (公頃)	變 更 後	
	面 積 (公頃)	佔都市發 展用地面 積百分比 (%)		面 積 (公頃)	佔都市發 展用地面 積百分比 (%)
住宅區	81.15	56.93	-0.4141	80.7359	56.64
電信用地	0.21	0.15	-	0.21	0.15
工業區	2.29	1.61	-	2.29	1.61
學校用地	7.92	5.56	+0.3935	8.3135	5.83
機關用地	0.94	0.66	-	0.94	0.66
市場用地	1.10	0.77	-	1.10	0.77
停車場用地	0.78	0.55	-	0.78	0.55
公(兒)用地	10.01	7.02	+0	10.01	7.02
綠地	1.58	1.11	-	1.58	1.11
加油站用地	0.09	0.06	-	0.09	0.06
污水處理廠用地	1.20	0.84	-	1.20	0.84
變電所用地	0.30	0.21	-	0.30	0.21
保存區	0.32	0.22	-	0.32	0.22
道路用地	33.59	23.57	+0.0206	33.5694	23.59
水溝用地	1.05	0.74	-	1.05	0.74
小計	142.53	100	+0	142.53	100
墓地	10.28			10.28	
高速公路用地	9.63			9.63	
總計	162.44			162.44	

註：以上數據僅供統計參考。

表二 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 (會計年度)	經費來源	
			徵購 市地 重劃	區段 微收 獎勵	整地費	工程費 合 計				
公 (兌)	3,447	✓		24,129	3,447	4,480	32,056	台南市 府	86 ~ 95	重劃工程經費 支應
道 路	306	✓		2,142	306	535	2,983	台南市 政 府	86 ~ 95	重劃工程經費 支應
總	3,753			26,271	3,753	5,015	35,039			



圖一 變更位置示意圖

17

臺 灣 省 政 府 蘭

工
商
圖

6-9

地為公（兒）用地、文中用地、住宅區）一案，准依都市計畫法第廿七條第一項第四款規定及都市計畫法定程序辦理，復請查照。

說明：

一、復貴府八十六年十一月廿日八六南市工都宇第三七五七四號函

二、檢還相關資料三份



省長宋楚瑜

內政部核准函

變更內容綜理表

編號	變位	變更		內容	理	由	市都委會決議	省都委會決議
		原計	計畫					
一 高速公路東側地區	「公(兒)16」用地 (○・二六九八公頃)	住宅區 (○・二六九八公頃)	住宅區 (○・二六九八公頃)	一、高速公路東側部分住宅區鄰近污水處理廠用地且基地中夾雜台電高壓線鐵柱，在環境意識型態高漲及要求高土地利用效益前提下，土地所有權人於土地分配時依法提出異議，案經本府邀集相關單位與人員多次協商，相關土地所有權人同意依圖變更，並出具同意書，為利重劃作業之進行，有變更都市計畫之必要性與急迫性。	照案通過。			
住宅區 (○・一七三一公頃)	「公(兒)16」用地 (○・一三六公頃)	「公(兒)16」用地 (○・一三六公頃)	「公(兒)16-1」用地 (○・二二八九公頃)					
道路用地 (○・○三〇六公頃)	道路用地 (○・○一七三公頃)	「公(兒)16」用地 (○・○一七三公頃)	「公(兒)16」用地 (○・○一七三公頃)					
「B-2-12M 及 B-3-12M 計畫道路	道路用地 (○・○一四八公頃)	住宅區 (○・○二四八公頃)	道路用地 (○・○二七二公頃)	一、為消除阻力以利重劃作業順利推動，於興闢 B-2-12M 及 B-3-12M 計畫道路時，參酌現況原有合法建物使用情形，以不妨礙原都市計畫整體規劃、道路系統及重劃工程為原則，局部修正計畫道路路線，為利原地分配以免影響重劃進度，此部分之變更有其必要性與急迫性。	照案通過。			
住宅區 (○・○一七二公頃)	道路用地 (○・○二七二公頃)	「文中 39」用地 (○・三九三五公頃)	「文中 39」用地 (○・三九三五公頃)	三、一、臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案變更內容第六—57 案，(變更「文中 39」用地範圍)，將細部計畫部分住宅區、道路用地(F-17-12M 計畫道路)配合發展現況及實際需求變更為「文中 39」用地。	照案通過。			
「文中 39」用地及 南側地區	道路用地 (○・○八九八公頃)	「文中 39」用地 (○・三七公頃)	「文中 39」用地 (○・一〇四七公頃)	2、為配合主要計畫(第三次通盤檢討)變更「文中 39」用地範圍，導致該地區道路系統不完整，因此利用「文中 39」用地南側既成道路合理增設八公尺計畫道路，以利附近居民，為取信於民有其變更之必要性。	照案通過。			

案由七：請審議「變更臺南市東區（虎尾寮、後甲、竹篙厝地區）細部計畫
（虎尾寮重劃區範圍通盤檢討）案」土地使用管制要點第四點第二
目第二種住宅區之使用項目提請討論。

說明：本案經提本市上次（第一八四次）都委會，決議本案第二種住宅區
不得設置旅館，其餘列舉項目提下次會討論。

決議：本案修正通過，修正事項如下：

- 一、日用品及一般零售業：刪除第卅二項，第四十項加註大型及賭博性電玩除外。
- 二、日常及一般服務業：刪除第二、三、十一、十三、十五、十九、二十、廿一、廿二項。
- 三、事務所及工商服務業：刪除第十九、廿一、廿二、廿三、廿四項。

日用三反一般零售業

1. 飲食成品。

2. 日用百货、雜貨。

3. 日用五金及器皿。

4. 糕食。

5. 水果。

6. 中西藥品。

7. 書籍、紙張、文具及體育用品。

8. 化粧美容用品及清潔器材。

9. 水電器材。

10. 吉玩、字畫、書品。

11. 地毯。

12. 鮮花、禮品。

13. 鐘錶、眼鏡。

14. 照相器材。

15. 編織用品。

16. 茶寶、首飾。

17. 猎具、釣具。

18. 毛線綢緞、布匹。

19. 毛皮、皮革及其製品。

20. 醫療用品及儀器、一般環境衛生用藥。

中西藥品。

- 22 . 集郵、錢幣。
- 23 . 種子、園藝及其用品。
- 24 . 茶、禮專賣。
- 25 . 觀賞魚類。
- 26 . 假髮。
- 27 . 美器。
- 28 . 葫蘆器、陶器、搪器。
- 29 . 家用量器及器材。
- 30 . 自行車及其零件等零售或展示。
- 31 . 音響視聽器材及唱片、錄音帶、錄影帶、影碟。
- 32 . 汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之出售或展示。
- 33 . 科學、工業用儀器。
- 34 . 事務用機器。
- 35 . 度量衡器。
- 36 . 衛浴廚具。
- 37 . 家具及裝設品。
- 38 . 玻璃、鏡框。
- 39 . 農業用品、樂器。
- 40 . 玩具、電視遊樂器及其軟體。(大型及賭博性遊戲除外)
- 41 . 資訊器材及過邊設備。

二四 日常及一般服務業。

1. 洗衣。
2. 理髮。
3. 美容。
4. 織補。
5. 傘、皮鞋修補及擦鞋。
6. 修配鎖。
7. 自行車修理。
8. 小說出租。
9. 影影帶、影碟出租。
10. 當舖、金相。
11. 家畜醫院。
12. 球服及其他物品出租。
13. 按場業。
14. 緣繕、刻印。
15. 水電、油漆粉刷及土木修繕業。
16. 痢疾防治業及環境衛生服務業。
17. 言嬰及產後康復服務。
18. 藝術及軟片沖印業。
19. 招牌廣告及模型製作業。
20. 機車修理。
21. 汽車保養所及洗車。
22. 計程車、小客車租賃業。

事務所及工商服務業。

- 1 · 律師。
- 2 · 建築師。
- 3 · 會計師。
- 4 · 技師。
- 5 · 買賣、租賣、經紀業。
- 6 · 建築公司及營造業。
- 7 · 開發、投資公司。
- 8 · 代書。
- 9 · 貿易業。
- 10 · 經銷代理業。
- 11 · 媒社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。
- 12 · 廣告業。
- 13 · 徵信業及保全業。
- 14 · 資訊服務業。
- 15 · 顧問服務業。
- 16 · 速記、打字、晒圖、影印、複印。
- 17 · 翻譯業。
- 18 · 公證業。
- 19 · 計程車、客運服務業。
- 20 · 職業介紹所。
- 21 · 營業性補習班。
- 22 · 廣播公司及電視公司。
- 23 · 錄音、錄影公司。
- 24 · 其他工商管理服務業。

案由八：

擬定臺南市安平區漁光里細部計畫案。

決議：

一、請規劃單位參考各委員意見，重新研議具體方案提小組會議討論，再提大會審議。

二、本案專案小組會議成員為孔憲法、張有恆、傅朝卿、林益充、盧進雄等五位委員。

案由九一一：

決議：

再審議變更臺南市主要計畫（部份商業區為保存區）案。

一、組專案小組研議後再提大會討論。

二、專案小組委員為陳彥仲、黃崑山、凌瑞賢、王大進、陳福元等五位。

案由九一二：

再審議「變更臺南市第二區細部計畫並配合變更主要計畫（部份商業區、道路用地為古蹟保存區，暨部份商業區為廣場用地等）案」。

決議：

一、組專案小組研議後再提大會討論。

二、專案小組委員為陳彥仲、黃崑山、凌瑞賢、王大進、陳福元等五位。

案由十：

變更臺南市南區（健康路以南、大同路以西地區）細部計畫（第二
次通盤檢討）案。

決議：

- 一、組專案小組研議後再提大會討論。
- 二、專案小組委員為陳彥仲、黃崑山、凌瑞賢、王大進、陳福元等
五位。

案由十一：

審議「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」。

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。

案由十二：

擬定臺南市南區喜樹、灣裡地區擴大住宅區細部計畫案。

決議：

- 一、組專案小組研議後再提大會討論。
- 二、專案小組委員為孔憲法、張有恆、傅朝卿、林益光、盧進雄等五位。

案由十三：

擬定臺南市安南區第四期發展區「海佃路一段東側」細部計畫。

決議：

一、組專案小組研議後再提大會討論。

二、專案小組委員為楊澤泉、姜渝生、賴光邦、林六合、顏惠山等五位。

案由十四：

擬定臺南市安南區第四期發展區「海佃路一段西側」細部計畫案。

決

議：

一、組專案小組研議後再提大會討論。

二、專案小組委員為楊澤泉、姜渝生、賴光邦、林六合、顏惠山等五位。

案由十五：

請再審議「擬定臺南市安南區（新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃擴大住宅區及部份農業區）細部計畫」以「市地重劃」方式開發之合理性與公平性。

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孔憲法、張有恆、傅朝卿、林益充、盧進雄等五位。

臨時提案：

本案經上次都委會決議先提都市設計審議委員會審議通過再提大會，87.8.20. 業經第十四次都市設計審議委員會審議修正通過，提本次會討論。

決議：

本案業經都市設計審議委員會審議，修正通過，修正後準則較具彈性，本會照案通過。

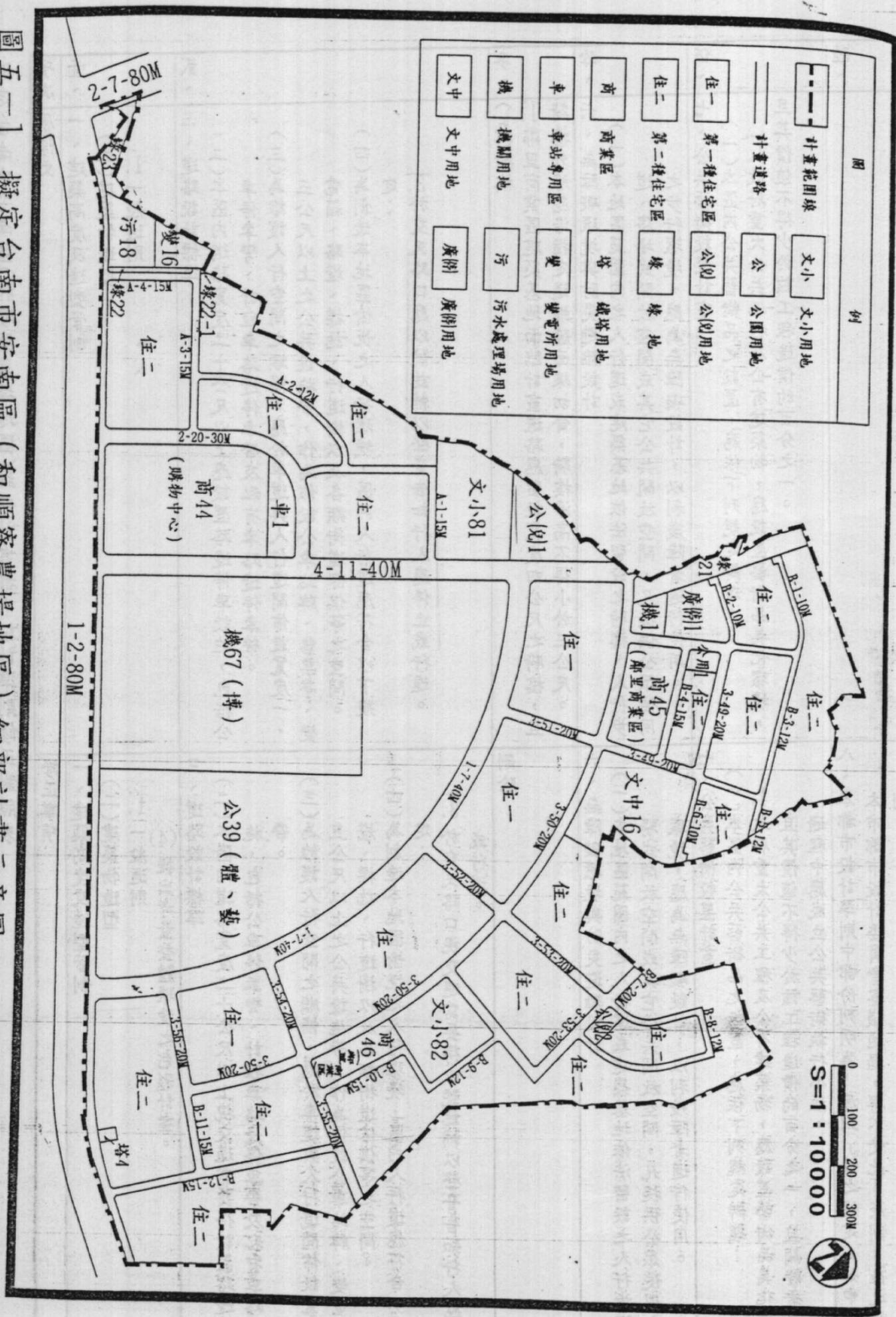
中華民國八十七年八月

擬定臺南市安南區（和順寮農場地區）細部計畫
都 市 設 計 準 則

台 南 市 政 府

擬定台中市安南區(和順寮農場地區)細部計畫都市設計準則修正對照表

項次 原條文	修正事項
壹、一、建築高度及造型管制 (二)建築物造型 1.一般通則	一、建築高度及造型管制 (二)建築物造型 1.一般通則
貳、三、道路設計標準	三、道路設計標準
<p>(一)本區內道路寬度二十公尺以上應設置路邊停車設施，包括公車停車場、計程車路邊停車帶及私有車路邊停車帶。</p> <p>(三)為維護人行空間之順暢，應於車道與人行道間佈設寬度一·五公尺以上之公共設施帶，作為佈設公車站牌、售票亭、變電箱、路燈、路燈、標誌、行道樹以及各類街道傢俱等之空間。</p> <p>(四)為創造本地區愉悦之人行環境，區內人行道應符合以下規定：</p> <p>丁於交叉路口應以號誌輔以聲音告知行人應停止或行進。</p>	<p>(一)提出考量整體環境之色彩計畫。</p> <p>(二)本區內道路寬度二十公尺以上視交通需要得設置路邊停車設施，包括公車停車場、計程車路邊停車帶及私有車路邊停車帶。</p> <p>(三)為維護人行空間之順暢，應於車道與人行道間佈設寬度一·五公尺以上之公共設施帶，作為佈設公車站牌、變電箱、路燈、標誌、行道樹以及各類街道傢俱等之空間。</p> <p>(四)為創造本地區愉悦之人行環境，區內人行道應符合以下規定：</p> <p>丁於交叉路口視交通需要得以號誌輔以聲音告知行人應停止或行進。</p>
參、(五)騎樓	副除
<p>丁.鄰里商業區建築基地面臨計畫道路應留設寬度四公尺之騎樓，且騎樓外緣應沿指定退縮牆面線切齊，騎樓淨高不得小於三公尺。</p> <p>(一)本地區範圍內之人行道或建築基地依法留設之騎樓、人行步道、廣場式開放空間或其它公共開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，應為無障礙設計，以利殘障者通行使用。</p> <p>七、公共藝術設置計畫</p> <p>(一)本區內公共藝術品之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>1.政府重大公共工程及公有建築物，應設置藝術品美化環境，且其價值不得少於該工程造價的百分之一。</p> <p>陸、</p>	<p>六、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之人行步道、廣場式開放空間或其它公共開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，應為無障礙設計，以利殘障者通行使用。</p> <p>七、公共藝術設置計畫</p> <p>(一)本區內公共藝術品之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>1.政府重大公共工程及公有建築物，應設置藝術品美化環境，且其價值不得少於該工程造價的百分之一，且開發者於開發過程中應成立公共藝術執行小組。</p> <p>八、本都市設計準則中部份列明為「原則」性之規定，如申請案經本市都市設計委員會審議通過，得不受此「原則」性之規範限制。</p>



圖五—一 擬定臺南市安南區（和順寮農場地區）細部計畫示意圖

一、建築高度及造型管制

(一) 建築物高度

為塑造本地區特殊建築景觀及優美天際線之形成，各土地使用分區之建築物高度應符合下列原則（圖一）：

1. 第一種住宅區之建築基地，建築物高度以不超過四層樓，且其簷高不得超過十四公尺為原則。
2. 第二種住宅區之建築基地，建築物高度以不超過五層樓，且其簷高不得超過十八公尺為原則。
但建築基地非完整街廓者，其建築物高度可就實際需要增加至七層樓或二十五公尺。
3. 鄉里商業區、商業區（購）之建築基地，建築物高度以不超過七層樓，且其簷高不得超過二十五公尺為原則，但商業區（購）增設觀光旅館時其高度不在此限。

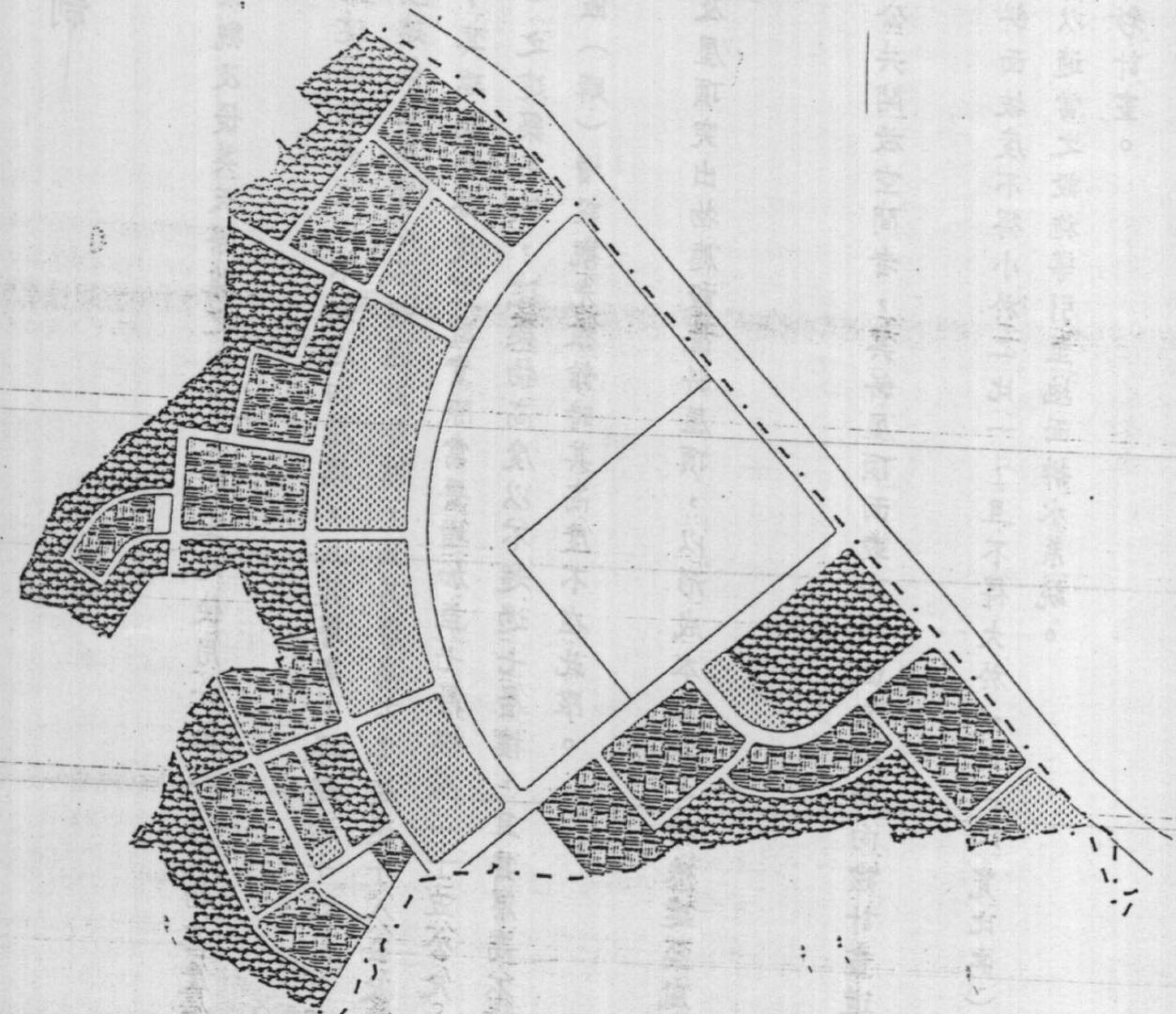
(二) 建築物造型

第一種住宅區建築物之頂層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。

1. 一般通則

- (1) 建築物面向計畫道路或公共開放空間者，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，其斜面坡度不得小於二比一，且不得大於一比一（寬比高）。
- (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。
- (4) 提出考量整體環境之色彩計畫。

圖一 建築高度示意圖



2. 建築物頂層部以上斜屋頂設置規定：

(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。

二、開放空間及植栽綠化標準

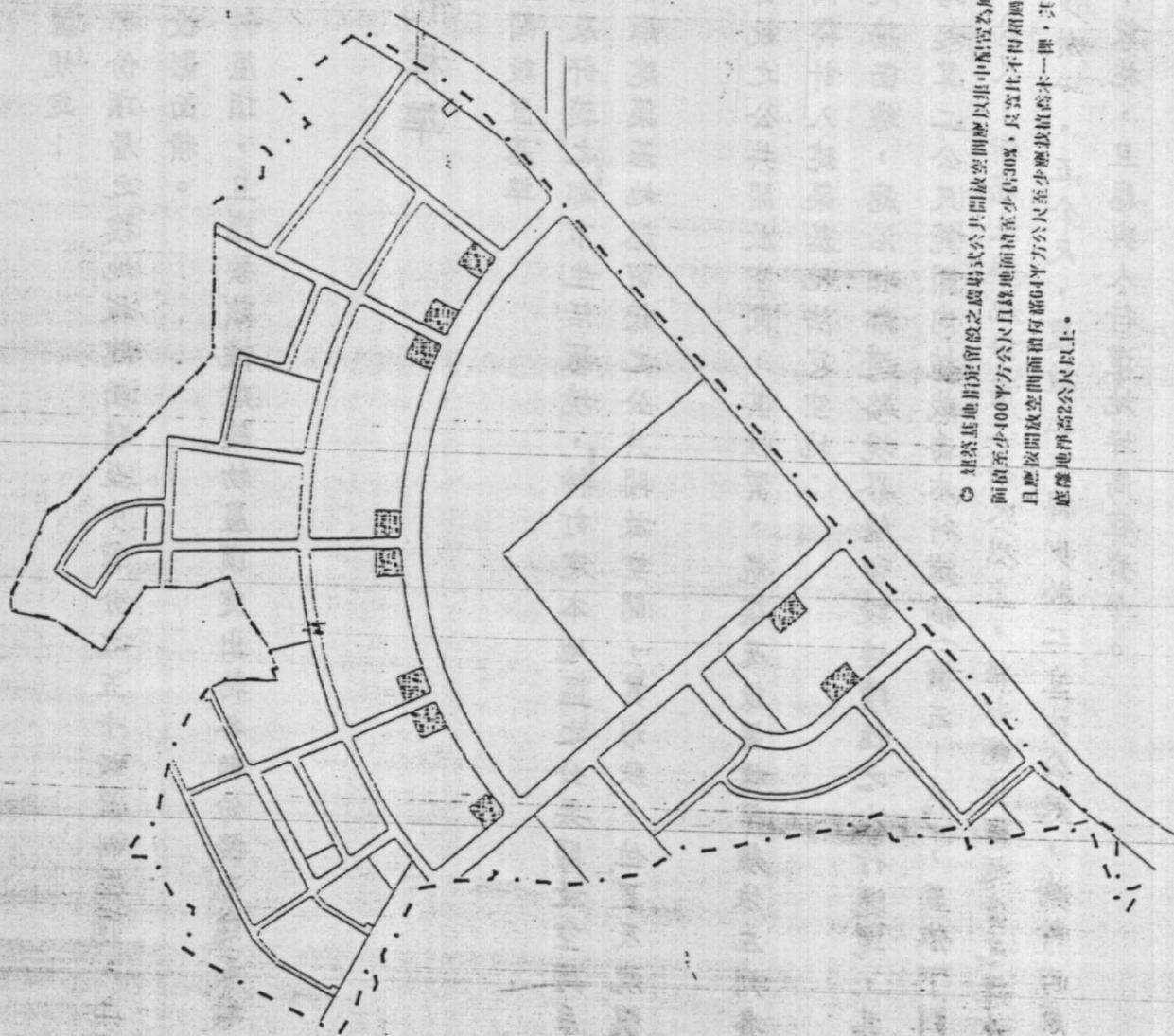
(一) 建築基地指定留設公共開放空間設置基準

1. 為營造本地區整體都市景觀及舒適之都市生活環境，特訂定本地區之公共開放空間系統設計準則，本計畫區指定部分街廓建築基地應留設之公共開放空間，其形狀、位置及規模如附圖二所示。

2. 本計畫區建築基地內指定留設之公共開放空間，其性質、規模及設置標準須依左列各項規定辦理，上項之公共開放空間得計入建築基地法定空地：

(1) 建築基地指定退縮十公尺牆面線，應沿相鄰道路境界線留設連續性之人行通道，其寬度至少六公尺，且自相鄰道路起算二公尺範圍內植栽喬木行道樹（圖三—A），且依下列規定：
① 行道樹間距不得大於八公尺，樹冠底離地淨高二公尺以上，根部應保留適當之透水面積。
② 行道樹植穴深度不得少於一・五公尺，覆植土不得少於二立方公尺，樹幹四周可鋪設（鏹空）鑄鐵蓋板或透水設施，且應與人行道地坪高程齊平。

圖二 開放空間位置示意圖



◎ 建築基地指定留設之開放式公共開放空間應以集中配置為原則，面積至少400平方公尺且綠地面積至少佔30%，及蓋比不得超過2:1，且應依開放空間面積每64平方公尺至少應栽植喬木一株，並間隔底盤地淨高2公尺以上。

(2) 建築基地指定退縮六公尺牆面線，應沿相鄰道路境界線留設連續性之人行通道，其寬度至少四公尺，並自相鄰道路境界線起算一・五公尺範圍內植栽喬木行道樹（圖三一B），且依下列規定：

- ① 行道樹間距不得大於六公尺，樹冠底離地淨高二公尺以上。

② 建築基地臨接道路境界線總長度每達十八公尺應沿該道路至少設置一處灌木植床，植床寬度至少八十公分，長度至少三〇〇公分，植床應做防止土壤沖刷流失之緣部處理，其高度不得高於十五公分。栽植之灌木高度不得高於九十公分。

③ 建築基地指定退縮四公尺牆面線，應沿相鄰道路境界線留設連續性之人行通道，其寬度至少三公尺，並自道路境界線起算一公尺範圍內植栽喬木行道樹（圖三一C），且依下列規定：

① 行道樹間距不得大於八公尺，樹冠底離地淨高二公尺以上。

② 行道樹植穴深度不得少於一・五公尺，覆植土不得少於二立方公尺。

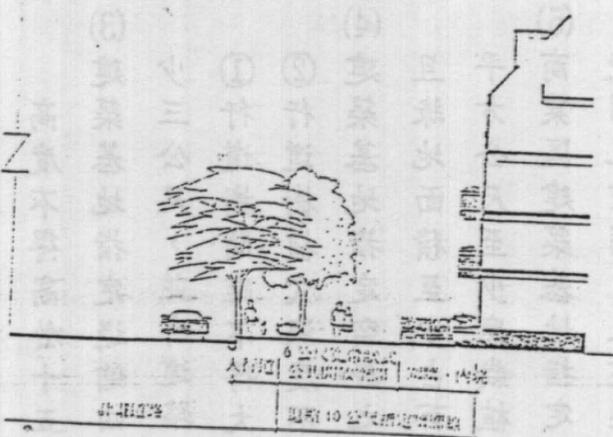
④ 建築基地指定留設之廣場式公共開放空間應以集中配置為原則，面積至少四〇〇平方公尺

且綠地面積至少占百分之三十，長寬比不得超過二比一，且應按開放空間面積每滿六十四平方公尺至少應栽植喬木一棵，其樹冠底離地淨高二公尺以上。

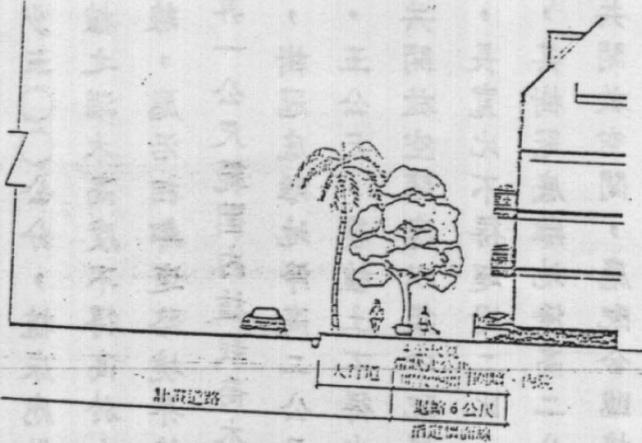
⑤ 商業區建築基地指定留設之公共開放空間，應配合臨接建築基地留設供公共人行專用步道使用之空間，且建築物之主要出入口應配合此開放空間整體設計。

⑥ 建築基地開放空間之地坪高程及鋪面，應按左列規定：

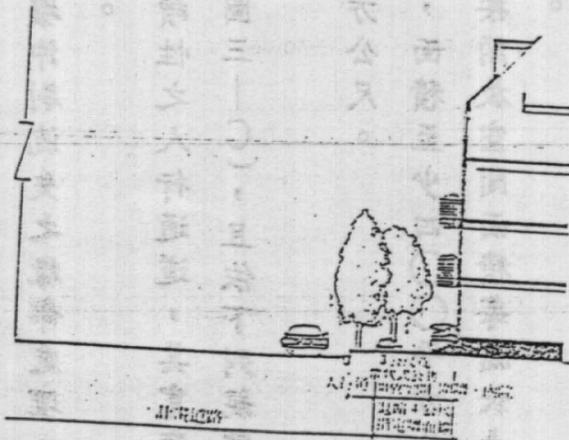
① 建築基地指定留設之帶狀式公共開放空間地坪應與鄰接人行道齊平或高於相臨道路邊界處十公分至十五公分，並應向道路境界線作成四十分之一之淺水坡度。



圖三-A 六公尺寬帶狀式公共開放空間示意圖



圖三-B 四公尺寬帶狀式公共開放空間示意圖



圖三-C 三公尺寬帶狀式公共開放空間示意圖

(2) 帶狀式公共開放空間應為連續鋪面，且應與相鄰基地地坪高程齊平，車道穿越時，其鋪面仍應連續。

(3) 地坪鋪面須為透水性之均工構造鋪面，地坪鋪面應為防滑材質。

(7) 指定留設之公共開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於六勒克斯。

(8) 廉氣排出口、通風口應予以美化，並不得面對公園、人行步道、綠地及廣場設置。

(二) 公共設施之公共開放空間設置基準

本計畫地區內公園、公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場、人行道及綠地等公共開放空間，須依左列各項規定辦理：

1. 本地區內公園、廣場、人行道及綠地等公共開放空間，其綠地面積、植栽數量及設置標準、植栽性質及種類應依表一規定；
2. 本地區內設置污水處理場、變電站等公共設施，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。
3. 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、廣場部份其鋪面材料應力求調和。

表一、公共設施用地種栽設計標準表

用 地 別	公 園	編 號	面積最小百分比 綠地面積占基地	植栽數量及設置標準		植栽性質及種類
				(藝 、體)	(公 、停)	
學校	綠地	人行道	廣場兼 停車場	(兒)	(廣 停)	無滿一百平方公尺，栽植 喬木一株
文 中	不規定	80	不規定	40	40	無滿六十四平方公尺，栽植 喬木一株
喬木 一一二〇平方公尺，栽植 喬木一株	無滿六十四平方公尺，栽植 喬木一株	三少無隔八公尺栽植喬木 一株	無滿六十四平方公尺，栽 植喬木一株	無滿六十四平方公尺，栽 植喬木一株	無滿六十四平方公尺，栽 植喬木一株	1. 植栽應以枝葉密度高，具遮陰效果之 植物為主。 2. 選擇不同花期之植物。 3. 選擇誘蝶、誘鳥植物。 4. 1. 植栽應以枝葉密度高，具遮陰效果之 植物為主。 2. 選擇無毒、無刺、無臭的植物。 3. 選擇枝下高較高的植物。 4. 3. 2. 選擇落花、落果不會造成污染樹種。 4. 3. 2.1. 選擇不同花期之植物。 2. 選擇無毒，無刺、無臭的植物。 4. 3. 2.1. 選擇無毒、無刺、無臭的植物。 4. 選擇不同花期之植物。 4. 3. 2.1. 選擇無毒、無刺、無臭的植物。 4. 選擇枝下高較高之樹種。 4. 選擇落花、落果不會造成污染樹種。

三、道路設計標準

(一) 本區內道路寬度十五公尺以上之道路橫斷面應依圖四—A至圖四—E所示設計。

(二) 本區內道路寬度二十公尺以上視交通需要得設置路邊停車設施，包括公車停車場、計程車路邊停車帶及私有車路邊停車帶。

(三) 為維護人行空間之順暢，應於車道與人行道間佈設寬度一・五公尺以上之公共設施帶，作為佈

設公車站牌、變電箱、路燈、標誌、行道樹以及各類街道傢俱等之空間。

四為創造本地區愉悦之人行環境，區內人行道應符合以下規定：

1. 人行道寬度不得小於一・五公尺。

2. 應具連續性、舒適性、方便性與美觀等基本功能。

3. 於交叉路口視交通需要得以號誌輔以聲音告知行人應停止或行進。

(五) 本區道路路寬三十公尺以上應設置中央分隔帶與快慢車道分隔帶。

四、基地交通規劃與停車場設置標準

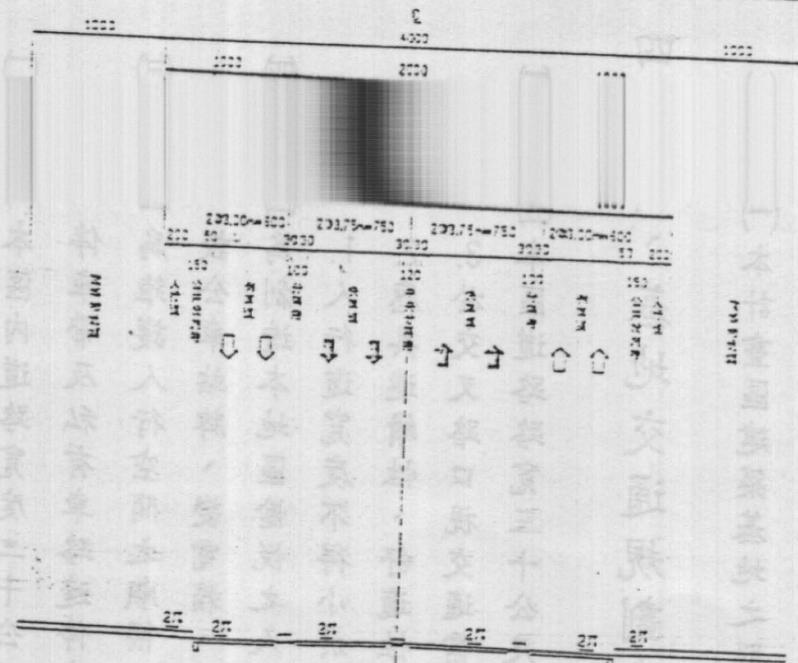
(一) 本計畫區建築基地之服務、出入動線及出入停車場匝道，應避免妨害主要道路之交通順暢。

(二) 本地區建築基地汽車出入口設置應按下列規定：

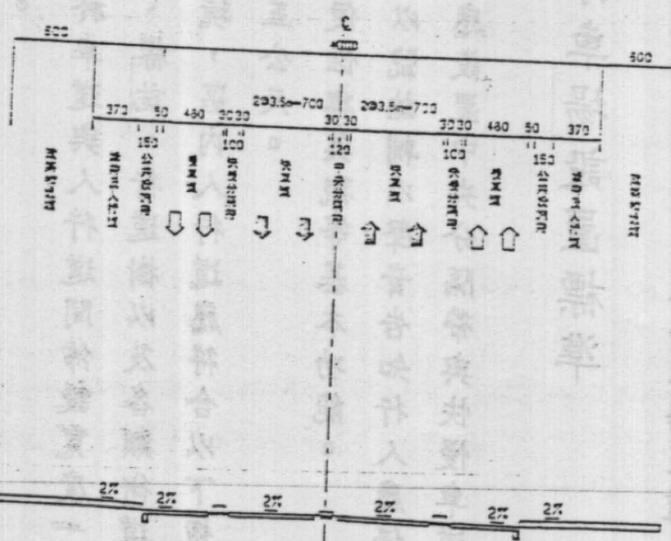
1. 本地區建築基地不得設置二個以上之汽車出入口面臨計畫道路，但基地合於左列情形，且經

本市都市設計審議委員會審查同意者，不在此限。

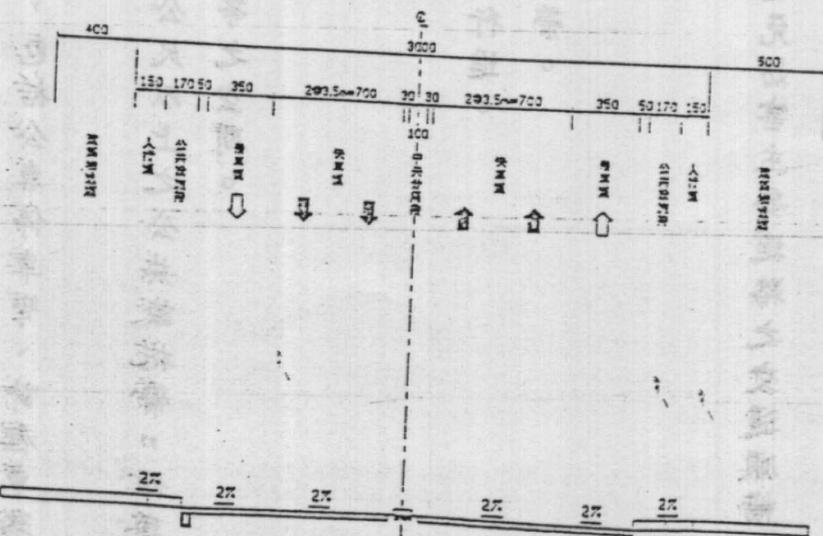
(1) 基地內建築物依法應設置之停車面積總和達三、〇〇〇平方公尺以上或停車數量總和達一



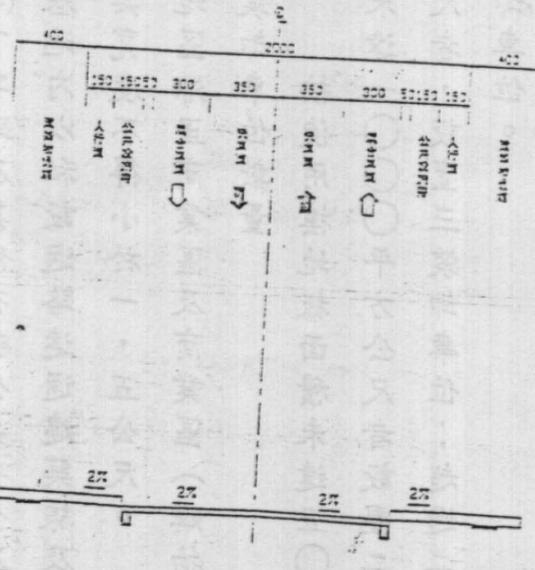
圖四-A 四十公尺道路斷面示意圖(既有道路拓寬)



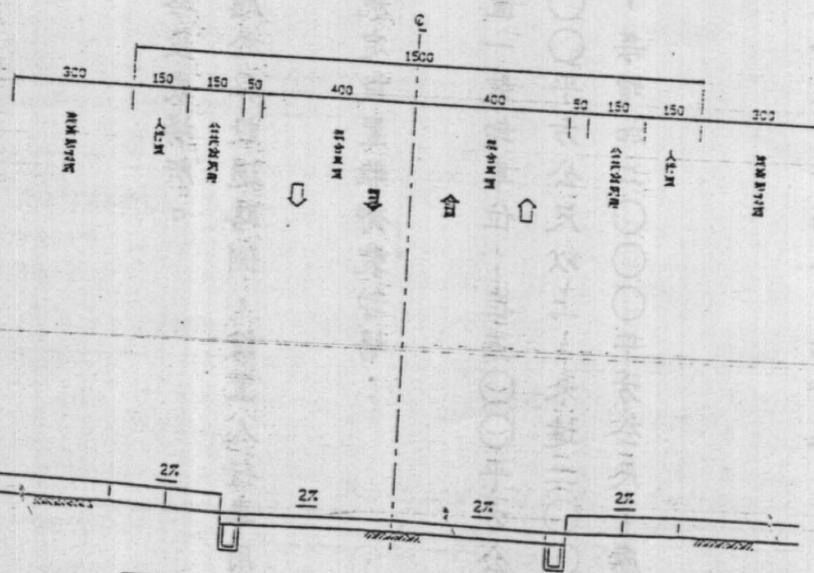
圖四-B 四十公尺道路斷面示意圖(弧形部份)



圖四-C 三十公尺道路斷面示意圖



圖四-D 二十公尺道路斷面示意圖



圖四-E 十五公尺道路斷面示意圖

(○○部以上者。

2. 建築基地面積超過五、○○○平方公尺以上者。

(1) 與道路交叉成直角線、人行穿越道、斑馬線距離十公尺範圍內。

(2) 學校校門口距離二十公尺範圍內。

(3) 距離設置紅綠燈之交叉路口三十公尺範圍內。

(4) 丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。

3. 基地內以私設通路違建建築線及建築物出入口者，應於私設通路側，設置人行專用步道，且其寬度不得小於一・五公尺。

(三) 本地區鄰里商業區及商業區（購物中心），應依左列規定設置離街裝卸場：

1. 裝卸單位數量

按使用樓地板面積未達五○○平方公尺者，設置一裝卸單位；在五○○平方公尺以上，未達一○○○平方公尺者設置二裝卸單位；在一○○○平方公尺以上，未達二○○○平方公尺者，設置三裝卸單位；超過二○○○平方公尺者，每增加二○○○平方公尺，應增加二○○○平方公尺，應增設一裝卸單位。

2. 裝卸空間標準：

- (1) 最小裝卸空間尺度：長度六・○公尺，寬度二・五公尺，淨高二・七公尺。
- (2) 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
- (3) 裝卸空間之四周鄰接其他基地時，應設置適當之景觀綠化遮蔽處理。

(4) 裝卸空間不得佔用前院與指定留設之公共開放空間。

(5) 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點最少應有二十公尺。裝卸空間之四周鄰接其他基地時應以樹籬（寬度最少一・二公尺）阻隔。而其高度應於一・二公尺至一・八公尺之間，且照明之光線不得面對鄰近建築直射。

(四) 本地區地面層設置停車場之配置應符合下列原則：

1. 停車場應有植栽計畫，每個停車位至少要附設五%面積的綠地於相鄰地區，每累計超過十個停車位者所附設綠地應相對增加一倍面積。
2. 每三個停車位至少要有一棵喬木（樹高二・五公尺，樹冠一・二公尺，樹徑七公分以上）每十個停車位須有栽植島隔離，栽植島應栽種喬木、灌木及地被。
3. 設於主要入口處之停車位需距離建築物二公尺以上。
4. 所有的停車場需以至少一・二公尺高的綠化土堤或綠化材料予以隔離。
5. 停車場及機車棚應與整體建物相配合，其鋪面材料不得全面鋪設柏油或水泥且周圍應予綠化。

五、建築附加物及廣告物設置之管制

(一) 垃圾貯存空間

1. 本地區整體開發之建築基地，應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：

(1) 建築物應於基地地面層室內外或其上下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿五〇〇平方公尺總樓地板面積設置〇・五平方公尺之貯存空間附設之，

6. 屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。

(三) 廣告招牌

1. 住宅區（圖五- A）

(1) 住宅區純住宅用地不得設置廣告物、廣告旗幟及招牌，但為標明該建築物名稱，得於地面層主入口附近一公尺內設置標誌，其面積不得超過〇・二平方公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。

(2) 其餘住宅區內只准於二樓窗台或陽台緣以下（無窗台或陽台者則不得高出二樓樓板一公尺）設置橫幅正面型招牌廣告。離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光裝置（含固定支撐物）。且其投影不得突出建築物正面投影線二〇公分。

(3) 不得於屋頂豎立廣告，或設置有閃爍燈光之招牌廣告。

(4) 各招牌廣告之寬度不得超過九十公分，面積不得大於該建築物正面總面積之五分之一，不得於側面塗繪或懸掛商業招牌廣告，但位於一樓轉角且兩面（或三面）皆為出入店面者，總面積得含該側面面積。

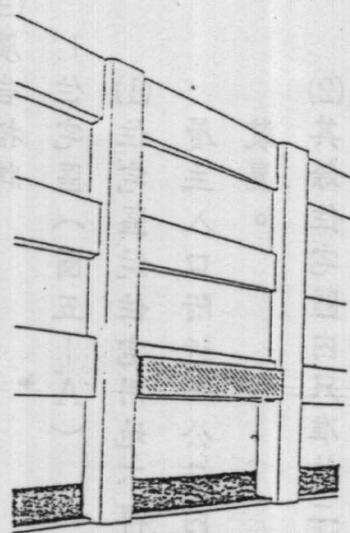
2. 商業區（圖五- B）

(1) 沿人行步道者，其廣告物、招牌得設置霓虹閃光明裝置，但其招牌高度不得超過建物簷口或女兒牆底，且不得突出建築物正面投影線一公尺，離地淨高度不得小於三公尺。

(2) 各幅招牌廣告之面積不得大於各業正面總面積之四分之一，但位於轉角建築物者，臨道路

僅能設置正面型廣告招牌，離地不得低於三公尺，不得高出二樓樓板一公尺，不得突出建築物正面投影線二十公分，寬度不得超過九十公分。

(圖五-B)

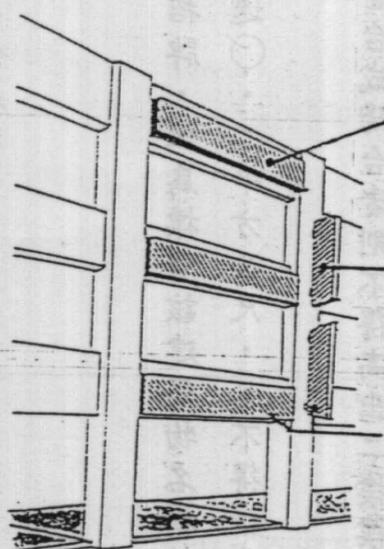


圖五-A 住宅區設置廣告招牌示意圖

廣告招牌高度不得超過建築物簷口或女兒牆底

廣告招牌不得突出建築物正面投影線一公尺

廣告招牌離地不得低於三公尺



圖五-B 鄉里商業區設置廣告招牌示意圖

兩面（或三面）之立面面積得計入總面積。戶外場所之招牌廣告面積不得大於六平方公尺。

(3) 鄰里商業區內每一商店之招牌廣告不得超過二幅，且不得於屋頂樹立廣告。

3. 商業區（購物中心）

(1) 各場所屬於獨棟建築物或可明確劃分其單獨使用部分者，得在該建築物或使用部分之四周懸掛招牌廣告。

(2) 不屬於前項者，得在該場所所在建築物之一面集中設置招牌廣告，總面積不得超過該面總面積之三分之一。

(3) 屋頂廣告牌（塔）高度不得超過六公尺（含屋頂突出物高度），且應自女兒牆退縮一・五公尺以上始得設置。

(4) 廣告牌（塔）之最高點超過地面二〇公尺者，應設置避雷設備，高度超過三五公尺者，應另外設置紅色閃光燈。

(5) 本區除得在經核准自設之廣告張貼牌內張貼廣告外，並得於主管機關指定之地點設置廣告招牌。

4. 各招牌廣告須沿柱集中切齊，同一建物各層招牌應設於同一水平或垂直位置。

5. 設置招牌廣告其照明不得直射相鄰住宅區。

6. 各招牌廣告之造形、顏色、材料及字體等應與建築物整體景觀配合。

7. 各招牌廣告不遮掩有效採光面積。

8. 廣告物構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。

9. 設置於交通管制號誌附近一〇公尺範圍內之招牌，不得設有閃光、間歇性之紅色、綠色或黃

色的照明。

10. 招牌以本地區商店招牌為限。

四、圍牆

本地區建築基地圍牆、欄杆設置標準應按左列規定辦理：

1. 本地區商業區之建築基地一律不得設置圍牆。
2. 住宅區之建築基地僅准建造二公尺以下之圍牆，其基座不得高於四十五公分，且圍牆透空部分應不少於百分之七十。其上並得設置適當之綠籬景觀處理。

六、無障礙環境與防災避難設計

- (一) 本地區範圍內之人行道或建築基地依法留設之人行步道、廣場式開放空間或其它公共開放空間，凡提供民眾使用之步行環境，應為無障礙設計，以利殘障者通行使用。
- (二) 供民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。
- (三) 建築基地之法定避難空間、防火間隔須與公共開放空間連接，達成避難路徑之連續性。
- (四) 開放空間設計須考慮與四周道路、廣場、綠地及公園，構成整體關係，以利救災行動。
- (五) 同一基地建築群圍牆之庭院，應至少留設二處逃生出入口，每處寬度至少五公尺。

七、公共藝術設置計畫

(一) 本區內公共藝術品之設置，應依下列規定辦理：

1. 政府重大公共工程及公有建築物，應設置藝術品美化環境，且其價值不得少於該工程造價的百分之一，且開發者於開發過程中應成立公共藝術執行小組。
 2. 其他非公有建築物部份，凡建築物全棟或地面層部份供公眾使用者，應提撥該建築物造價至少百分之一，作為設置公共藝術品之經費。
 3. 公共藝術品應設置於重要的位置，以妝點整體之空間環境。
 4. 各項公共藝術設置計畫，應具有藝術之主題性，並配合當地區位的整體環境特質，以強化當地環境的獨特風格。
 5. 大型公園綠地及廣場本身，應設置大型公共藝術品，並且成為其開放空間中独特的地標意象。
 6. 住宅區內所設置之公共藝術計畫，不可破壞住宅區寧靜的居住環境品質。
- (二) 建築物或其他公共工程興建時，施工期間之假設工程，應重點式藝術化處理，施工圍籬、大樓各層之施工防護網及工地事務所或宿舍等工寮，亦應美化處理。
- 八、本都市設計準則中部份列明為「原則」性之規定，如申請案經本市都市設計委員會審議通過，得不受此「原則」性之規定限制。

◎ 細部計畫管制要點總理表

☆住宅區

管 制 項 目	住 宅 土 地 別					備 註		
	第一種住宅區			第二種住宅區				
容許使用組別	第一組		第二組：連棟住宅	第三組：六管式住宅	參照條文：三、七、八、九	參照條文四		
	獨立、住宅	雙併住宅						
每宗建築 基地最小 規 模	最小寬度 (m)	8.5	8	7.5	30	參照條文六		
	最小使用面積(m ²)	180	70	160	900			
建蔽率	50%		40%	40%		參文 照六 條		
容積率	135%			150%				
基地整體規劃設計	全街廓整體規劃			如屬細部計畫完整街廓者，應全街廓整體規劃，其餘每宗建築基地之最小寬度不得小於三〇公尺，最小面積不得小於九〇〇平方公尺。		參、 照九 文 六		
最小後院深度	後院深度比不得小於0.2，且深度不得小於3公尺。					參文 照十 條		
最小側院寬度	側院寬度不得小於2公尺。							
鄰幢間隔	相對部分不開窗者，其間隔不得小於3公尺。相對部分有開窗者，其間隔不得小於兩建物平均高度之0.25倍，且不得小於4公尺。					參文 照十一 條		
停車空 間檢討	小 汽 車	建築物總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛，且每戶至少應設置1輛。				參二 照十 條三 文		
	機 車	建築物總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛。						

★車站專用區及公共設施用地

管制項目	公共設施用地								備註 車站專用區		
	博物館	機關用地	公（藝、體）	文小、文中	廣（停）	污水處理廠	變電所	鐵塔用地			
容許使用組別	—								參文 照十 條六		
建築率	50%	—	40%	—	60%	60%	—	30%	參文 照七 條九		
容積率	150%	—	160%	—	120%	180%	—	90%			
基地整體規劃 設計	全街廓整體開發								參文 照九 條一		
停檢 車空 間討 論	小汽車	博物館總樓地板面積每100平方公尺設置1輛(零數應計入)。							參十 照三 條文 二		
	機車	博物館總樓地板面積每150平方公尺設置1輛。									
	大客車	博物館應設置30輛大客車停車位。									

★其他管制規定

管制項目	參照條文
基地整體規劃開發	十九
容積獎勵規定	二十
建築退縮	二十一
公共設施多目標使用	二十二
都市設計審查	二十四
法定空地綠化	二十五

★商業區

大連市公用事業局告白

管制項目		商業區種別		備註
		商業區(購物中心)	鄰里商業區	
容許使用組別		參照條文：十三		參照條文：十二
建築率		60%		50%
容積率		300%但增設觀光旅館時得增加為330%		250%
基地整體規劃 設計		全荷廊整體開發		參照文 條文 十一
停間 車位	小汽車	建築物總樓地板面積每45平方公尺應設置1輛(零數應計入)。		建築物總樓地板面積150平方公尺以下應設置1輛，超過150平方公尺每滿100平方公尺應設置1輛(零數應計入)。
空討	機車	建築物總樓地板面積每80平方公尺設置1輛。		建築物總樓地板面積每50平方公尺設置1輛。