

臺南市都市計畫委員會（函）

中華民國八十六年五月三十日  
南市都委字第 二 三 七 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一七六次會會議紀錄乙份，請查收。

臺南市都市計畫委員會

# 台南市都市計畫委員會第一七六次會會議紀錄

一、時間：中華民國八十六年五月二十二日下午二時三十分

二、地點：台南市政府工務局會議室

三、主持人：施治明

紀錄：張博惠、謝文娟  
吳建德

四、出席委員：施治明、林清堆、黃思文、鍾忠賢、葉南明  
賴光邦、洪賽珍、王振英、張銘澤、王大進

五、列席人員：九宜工程顧問有限公司——段玉屏、侯欽崇

自由時報——洪瑞珍  
自立早報——張純瑜  
中國時報——趙家麟  
中華日報——姚正玉  
民生報——沈尚良  
史中信、葉泉林、黃淑靖、吳清心

六、工作人員：郭學書、吳建德、林美秀、張博惠、謝文娟

案由一：請審議廢除西區頂美二街七十二巷南側空地內之現有巷道案。

說明：一、

本案經本市都委員第一七五次會議決議：由王委員振英、賴委員光邦、曾委員永信、張委員銘澤、組成專案小組，現場勘查，記錄如附件下次會議討論。後經八十六年五月十四日現場勘查，記錄如附件（二）。

二、後依會勘結論通知申請人，申請人依會勘結論1.3點，檢附取得頂美段201號土地買賣合約書影本一份及放棄該土地面前巷道通行權同意書，請准予廢除。

三、原案件說明及圖如附件（二）。

決議：一、照案通過。

以上請審議

二、該巷道南段請自辦重劃委員會前來另案辦理廢道事宜。

「請審議廢除西區頂美二街七十二巷南側空地內之現有巷道案」現場勘查記錄

一、時間：中華民國八十六年五月十四日下午三點三十分

二、地點：台南市政府工務局都計課集合後前往現場勘查

三、出席委員：

王振英、張銘澤、賴光邦、曾永信

四、工作人員：

吳建德、林美秀、吳珮瑜、謝永祥  
吳美珠、吳彩雲

五、結論：

(1)為整體考量廢除巷道事宜請申請人：  
(2)取得唯一影響通行之土地(頂美段201號)。  
(3)以取得或調整後之原同段201號土地，應放棄原巷道通行權。



344 (F)

案由一：請審議廢除西區頂美二街七十二巷南側空地內之現有巷道案。

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

二、申請基地內現有巷道形成——本區細部計畫案於七十二年發布，在未細部計畫前，該附近周圍為漁塢（約三公頃），經地主自行規劃道路並細分土地，檢附公署通行同意書，前來本局申請指定建築線在案，日後零售土地皆以雙方約定與原指定現有道路作建築線使用。以上法源認定與台省建管規則第四條第一項第二、三款符合。

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

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

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

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

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

說

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

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

五、計畫目標

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

- (一) 以主要計畫之相關內容與規定爲指導原則，透過合理的動線系統，誘導計畫區作整體健全發展。
- (二) 依主要計畫之道路系統，配合現有道路，合理劃設細部計畫道路，以構成完整、便捷之循環系統。
- (三) 遵循主要計畫之指導，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及相關法令規定之公共設施用地標準，合理配設鄰里性公共設施用地，增進市民活動之便利，確保良好之都市生活環境。
- (四) 按「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」及「台南市主要計畫人口分派，住宅區、商業區面積及容積率分配表」規定，訂定土地使用分區管制計畫，合理規範土地使用性質與利用強度，維護都市生活環境品質。
- (五) 考慮都市發展及人民權益，達到社會公平的目的。
- 六、土地使用現況：本計畫區原爲工業區，區內現況土地使用以工業使用爲主，仁和路以西地區（第四期重劃區範圍內）之道路系統均已開闢完成，建物密集；仁和路以東部分使用率較低。（詳圖一）
- 七、計畫原則與構想
  - (一) 以主要計畫土地使用分區爲基礎，配合地籍分割狀況及地區民眾居住偏好型態，規劃良好的居住空間、動線系統配合主要計畫道路系統、現況建物及已開闢完成之重劃區道路作適當規劃，使居民獲益最大而損失最小。考慮目前中華東路（21-30M）、東門路（31-25-24M）路口及附近路段擁塞現況，規劃路寬十五公尺道路連繫以疏散其交通流量；區內則以路寬十公尺道路爲連繫各街廓之次要道路系統，並配合相鄰計畫道路構成完整道路系統。
  - (二) 配合鄰近公共設施及規劃型態，配置適當的鄰里性公共設施用地。而仁和路以西地區之土地所有權人於第四期重劃時已提供公共設施用地，考慮未來辦理重劃之可行性，予以配設較低公共設施比例。
  - (三) 訂定合理的土地使用分區管制計畫，並擬具具體可行的事業及財務計畫，使計畫區能健全及有秩序地發展。
- 八、計畫內容概要：

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

- (一) 土地使用計畫：劃設中密度住宅區面積二六·五二公頃（詳表一及圖二）。基地臨接路寬十五公尺以上（含）之細部道路者，應依台南市騎樓設置標準規定留設騎樓，其餘可免設。
- (二) 公共設施計畫：劃設公園用地六處、機關用地一處及停車場用地三處（其中停13如依都市計畫公共設施用地多目標使用方案作多目標使用時，應包括超級市場、活動中心及圖書館等使用項目（詳表二））。
- (三) 道路系統計畫：以主要計畫道路爲聯外道路，區內道路以南北向之仁和路4-33-14M及東西向M-9-15M道路爲主。
- 九、事業及財務計畫：本計畫區依變更主要計畫之附帶條件規定以市地重劃方式開發（詳表三）。
- 十、土地使用管制計畫：詳土地使用分區管制要點綜理表。
- 十一、本案公開展覽期間共有三件陳情案，及一件逾公展期間陳情案，詳於人民陳情意見綜理表。
- 十二、檢附：
  - (一) 土地使用現況圖
  - (二) 計畫示意圖
  - (三) 土地使用面積分配表
  - (四) 公共設施用地面積分配表
  - (五) 事業及財務計畫表
  - (六) 人民或團體陳情意見綜理表
  - (七) 土地使用分區管制要點綜理表

明

決議

請葉南明、王振英、賴光邦三位委員組專案小組針對人民陳情案及重劃可行性重新研議後再提會。



案由三：為「虎尾寮重劃區」都市計畫土地使用分區管制要點第三點，執行上有疑義，請討論。

說明：

一、本計畫區內除裕農路兩側外，免設置騎樓，建築基地臨接計畫道路者，應自道路境界線退縮二公尺以上指定牆面線，其他公共設施用地建築基地臨接計畫道路者應自道路境界線退縮三公尺以上指定牆面線，退縮部份得計入法定空地予以綠化，並不得加設封閉式圍籬及有頂蓋建築物。

二、為「退縮部份」：不得加設封閉式圍籬及有頂蓋建築物，於執行上有困難，該圍籬之形式及設置位置並無明確規定，字義上解釋分歧。

三、提供本市「和順寮農場都市設計」對退縮地及圍牆之規定以供參考。

決議：為尊重原規劃之原意，該退縮地除予以綠化植栽外，不得設置任何構造物。

## 五、整體景觀綠化標準

為塑造本地區整體都市景觀及舒適之都市生活環境，所擬出本地區之公共開放空間系統植栽綠化之共通性準則。

針對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下列各項準則辦理，前述之公共開放空間得計入建築基地法定空地：

✓(一)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，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(鏤空)鑄鐵蓋板或透水設施，且應與人行道地坪高程齊平。

✓(二)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，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。

(三)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，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。

(四)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。

(五)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。

(六)建築基地開放空間之地坪高程及鋪面，應按下列規定：

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洩水坡度。
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圬工構造鋪面，地坪鋪面應為防滑材質。

## 第五節 帶狀開放空間景觀

### 一、道路及退縮帶狀式開放空間

退縮牆面線所形成的帶狀開放空間，將穿梭於都市紋理之中，並成為主要行人動線網。亦是都市意象的根本。

#### (一)設計準則

1. 帶狀式公共開放空間及無遮蔭人行道應為連續鋪面，且與相鄰基地公共人行道地坪高程齊平，車道穿越時其鋪面仍為連續。
2. 指定留設之帶狀式公共開放空間中應設置中、低光源之照明設施。
3. 指定留設之帶狀式公共開放空間範圍內，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施及街道傢俱外，不得設置有礙通行設施物。
4. 指定牆面線之退縮建築深度範圍內帶狀式公共開放空間，不得設置圍牆、陽台、屋簷、雨庇等構造物。
5. 人行道鋪面應設計使用硬質且透水性佳之鋪面。如：高壓連鎖磚。
6. 種植防風且具有遮蔭效果之大型樹冠樹木為行道樹，並藉由行道樹建立都市意象。

#### (二)景觀示意圖

依據道路寬度及退縮空間大小分別以剖面示意圖表達街景（詳圖4-8至4-20）；景觀透視示意圖詳圖4-21。

及安全衛生並隨時保養或油漆。

6. 屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、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。
7. 住宅區之建築基地面臨藝術公園與體育公園不得設置圍牆，僅准以適當綠籬處理，其餘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。

### (三) 廣告招牌

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○·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。其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○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。



請審議「變更台南市主要計畫（第三次通盤檢討）案」內留待續審之本市東區德高厝舊聚落東側之保護區變更為可建築用地案。

、經查本市「變更台南市主要計畫（第三次通盤檢討）案」業經

經查本市一變更台南市主要計畫（第三次通盤檢討）案業經本府以85.6.14八五南市工都字第九三八五九號公告自85.6.15起發佈實施在案。惟其中有關本市東區德高厝舊聚落東側之保護區（面積八、八二公頃），依內政部都市計畫委員會84.1.23第39三次委員會議決：「一、按台南市政府八十四年十一月二十二日南市工都字第三九七八〇號函略以：『有關吳君建議德高厝舊聚落東側之保護區，依本府四十五年計畫圖示，其都市計畫使用分區係屬一段空軍彈藥庫等重要軍事管制區之劃設，配合東側台南縣仁德鄉嵌腳段空軍彈藥庫等範圍為禁建區。嗣本府於六十八年公告辦理彈藥庫週邊擴大台南市主要計畫時，則依彈藥庫週邊一五〇公尺範圍之禁建區外切連結線範圍予以規劃為保護區，並經本府以六十八年十月二十三日月該址之彈藥庫業經空軍裁撤，且經派員前往勘查屬實。」目前該市長於大會口實可建議變更，可築用地。三、陳情意見見台南市長於大灣省都委會均未採納。四、請函詢軍方查明保留，並於計畫書、圖內分別敘明，請已解除程序重行研議。

、嗣據吳清心君提出陳情並檢附內政部、國防部會銜七十八年七

嗣據吳清心君提出陳情並檢附內政部、國防部會銜七十八年七月六日公告解除台中營字第七〇九〇八九號、弘強字第二二九七號公告解除台中縣清水管製區等三處管制範圍，自中華民國七十八年七月十二日生效之公告文並未副知本府，且亦無附圖，無仁德管製區。惟因該項公告文並未副知本府，且亦無附圖，無法印證是項公告解除管制有否包括本市東區德高厝東側保護區範圍。

、為查證是項公告解除管制範圍，經本府以85.11.22八五南市工

為查證是項公告解除管制範圍，經本府以85.1.28八五南市工  
都字一三四二九九號函請空軍總司令部後勤署查明該址彈藥庫  
空軍後勤司令部85.1.17(85)幸堂一七七號函復稱該址營字第  
舊址於七十七年裁撤，並於七十八年奉內政部(85)內營字第  
○九八九號令及國防部(85)弘強第二二九七號令解除管制。

本市東區德高厝舊聚落東側之保護區，既經查明已解除禁建，

本市東區德高厝舊聚落東側之保護區，既經查明已解除禁建，應依內政部都市計畫委員會84.1.24第三次委員會決議，應另案依都市計畫法定程序重行研議。

頃據吳清心君提出陳情，請將本市東區德高厝舊聚落東側之保

頃據吳清心君提出陳情，請將本市東區德高厝舊聚落東側之保護區（面積八、八二公頃）變更為住宅區。

、照毗鄰土地使用分區予以變更為中密度住宅區。

二、應另行擬定細部計畫並以區段徵收方式辦理開發後，始得申請建築使用。

應另行擬定細部計畫並以區段徵收方式辦理開發後，始得申請建築使用。

案由五：變更台南市主要計畫（第三次通盤檢討）案內留待續審有關楊宗哲等人異議案，陳情將本市二等九號道路以北、五期市地重劃區健康路以南、育平路延長線以東之港埤用地變更為住宅區或商業區案。

說明：一、楊君等人陳情意見於「變更台南市主要計畫（第三次通盤檢討）案」內經各級都市計畫委員會審議結果本市都市計畫委員會決議：「未便採納，理由為對都市商業繁榮及發展缺乏帶動性及與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十五條、第十六條規定不合」；省都委會決議：「未便採納」；內政部都委會決議：「（1）楊黃君已於八十四年九月二十五日大會中說明（2）楊君所陳土地省府決議為暫予保留（3）本項請台南市政府專案報台灣省政府核議後，再行提大會審決」。

二、省府於八十五年十二月三日逕為辦理公告公開展覽「變更台南市主要計畫（安平港區範圍及鄰近地區）（部分農業區、遊樂區、道路用地為港埤用地；部分港埤用地、農業區為道路用地；部分道路用地為河川區）案」時，楊君等再次提出同上次意見。安平港商港區開發工程用地單位（高雄港務局）對該陳情事項之處理意見表示該陳請變更土地位置位於交通部八十四年一月二十六日交航字第七〇九號函核定安平商港區範圍外之港埤用地，該局無擴建征收計畫，同意台南市政府辦理該地區解編，併請台南市政府考量港市界面土地使用之相容性，港市區域間劃設適當綠帶，以作為界面緩衝隔離。

三、由於時空變遷，本案土地四周鄰地現況屬已開發完成之都市發展建築用地或正施工中之公共設施用地，在政府無征收闢為港埤使用之計畫及現況已不適宜繼續從事原養殖使用情形下，為免浪費土地資源，本案土地之使用分區用途有必要予以修正變更更為適當之土地使用，敬請討論。

決議：本案變更範圍先由該範圍土地之全部所有權人提送意見表示後，再提下次會議討論。