

臺南市都市計畫委員會（函）

中華民國八十五年十一月一日

南市都委字第

號

受文者：

正本：如出席委員名冊、列席人員。

副本：工務局。

主旨：隨文檢送都市計畫委員會第一六九次會議紀錄乙份，請查收。

臺南市都市計畫委員會

台南市都市計畫委員會第一六九次會會議紀錄

一、時間：中華民國八十五年十月三日 下午二時三十分

二、地點：台南市政府第四會議室

三、主持人：施治明

紀錄：張博惠、魏榮宗

四、出席委員：施治明、林清堆、林忠雄、黃思文、葉文榮、葉南明

賴光邦、王振英、陳彥仲、張銘澤、溫清光
執行秘書：侯伯瑜

五、列席人員：邱俊宏、紫陽——謝祐爾、九宜——段玉屏、蔡長山

六、工作人員：郭學書、張博惠、林美秀、魏榮宗、吳珮瑜、吳建德
林溫如、吳美珠、黃進丁

案由二：請審議「變更台南市安南區（本淵寮、十字路、海尾寮）細部計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容及人民陳情意見。

說明：一、

一、查本市「擬定台南市安南區（本淵寮、十字路、海尾寮）細部計畫及八十一、七十四、七十六、七十八、八十年一月及八十二年十二月各通過一個案變更。惟本案自發佈實施迄今屆滿五年以上，乃依都市計畫法第二十六條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，由本府規定辦理第一次通盤檢討。

二、本案通盤檢討，由本府以八十五年五月二十三日八五南市工都字第一六〇五〇號公告自八十五年五月三十日起公開展覽三十天，計畫書、圖張貼於本府工務局都市計畫課及安南區公所公告欄（自八十五年五月廿日起至八十五年六月二十八日止），任何公民或團體，得於公開展覽期間，以書面載明姓名或名稱及地址向本府提出意見。另公開展覽說明會於八十五年六月十二日在安南區公所禮堂舉行。

三、本案經檢討後，實質計畫變更內容共四案，詳如附件（一）變更內容綜理表。公告公開展覽期間，公民或團體陳情意見四案，詳如附件（二）公民或團體陳情意見綜理表。另有關於土地使用分區管要點，係依省都委會審議台南市已實施容積管制細部計畫案，容積總量管制案辦理。有關容積率獎勵規定之修訂，則係配合內政部頒「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。其變更檢討前後對照表詳如附件三、四，併請審議。

決議：一、

一、變更內容綜理表四案，決議內容詳如附件一。

二、公告期間公民或團體陳情意見四案，決議內容詳如附件二。

三、本計畫案修訂土地使用分區管制要點部份，照案通過。至於有關容積率獎勵規定部份，則請依台灣省政府建設廳八十五年九月三日八五建四字第二一三七二號函示規定辦理修訂。

臨時動議：

業務單位台南市政府工務局提案：本市「變更台南市主要計畫（第三次通盤檢討）案」業經本府以八十五年六月十四日南市工都字第九三八五九號公告發佈實施在案。本計畫範圍內一文中二十、七（安南國中）部份，已將東側現有校地圍牆內一三五公頃中密度住宅區變更為該校用地。另本計畫範圍內墓地一、一九公頃及綠地〇、二七公頃合計一、四六公頃變更為「公三十二」公園用地。併請決議：照案通過。

(附件一)
變更台南市安南區(本洲寮、十字路、海尾寮)細部計畫(第一次通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議	省都委會
		原計畫	新計畫			
一	安中路三段南側(機三)	低密度住宅一宅 (九公頃)	機關用地一公頃(九公頃)	稅捐稽征處已在此處使用多年，其土地為公有地，配合地方實際需求，則與住宅區為機關用地，則變更住宅區為機關用地。	照案通過。 理由：配合已公告發售實施之主要計畫辦理變更。	
二	(D)海 七五 一二延M (伸)海中街南端之延	低密度住宅一宅 (五公頃)	道路用地五公頃(一公頃)	將原有D 七五計畫道路截彎取直，使其沿路基地能作較方正之建築，減少地主損失。	照案通過。	
三	海東國小東北側(機四)	中密度住宅二宅 (一公頃)	機關用地一公頃(一公頃)	配合主要計畫，將住宅區變更主要計畫用地。	照案通過。	
四	海東國小東北側(機五)	中密度住宅一宅 (三公頃)	機關用地三公頃(一公頃)	配合主要計畫，將住宅區變更主要計畫用地。	維持原計畫。 理由：原計畫(台南市第三次通盤檢討)並無變更該地址之必要，變更機關用地之必要。	

(附件二)
變更台南市安南區(本淵寮、十字路、海尾寮)細部計畫(第一次通盤檢討)案公告期間公民或團體陳情意見
綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議	省都委會決議
一	中國石油股份有限公司(新淵段七四二、七四三、七四四號等三筆土地)。	本公司所有座落本市新淵段七四二、七四三、七四四號等三筆土地，面積共一七三四平方公尺，其四週三公里內無公民營加油站，本公司為促進地方經濟發展，使土地充分利用及加強公共設施方便民眾加油，請變更更為加油站用地。	請將新淵段七四二、七四三、七四四號等三筆土地之都市計畫使用分區住宅區變更更為加油站用地。	未便採納。 理由：申請設置地點與「文小二十五」海東國小之距離未達一百公尺以上，核與「加油站設置管理規則」第十二條第二項第五款規定不合。	
二	周新科、陳周銀鑾等二人 (E-32-00公尺、E-34-00公尺)	本人等所有座落本市海東段36號土地內所規劃之E-32-00公尺及E-34-00公尺等二道路過於偏斜，影響基地規劃之完整性，為求街廓建物之美觀，並達地盡其利，請將該二道路依自行規劃圖變更道路位置。	請將E-32-00公尺及E-34-00公尺道路依自行規劃位置辦理變更(詳如附圖)，以達地盡其利及街廓建物之美觀與完整。	未便採納。 理由：陳情位置未在本計畫範圍內。	
三	蘇銀治等人 (C-63-00公尺、C-68-00公尺、C-53-00公尺)	請利用現有通行之道路重新規劃道路系統，以減少民地損失及減少海佃路之交叉口。	請將C-63-00公尺道路及C-68-00公尺道路西段廢除並變更為住宅區。另將C-53-00公尺道路向南延伸，以達C-68-00公尺道路。	請業務單位通知陳情人檢附擬取代路段同意書後，再提下次會討論。	
四	周金國等三人 D-49-00公尺	D-49-00公尺道路畫設於陳情人現有房屋基地上，嚴重影響陳情人之權益，且其間已有一條東西向六公尺既成巷道可資取代通行。	請廢除D-49-00公尺道路並變更為住宅區，以維人民權益。	未便採納。 理由：影響交通系統。	

本計畫區內之土地使用分區計分爲：①中密度住宅區②低密度住宅區③次要商業區④工業區等。爲確保住宅區之居住品質及符合主要計畫密度劃分之意旨，對於計畫區內、土地及建築物之使用、特訂定土地使用分區管制要點如後：

第一點：本計畫區內之土地及建築物使用，應依本要點之規定管制，本要點無規定者，適用其他有關法令之規定。

第二點：住宅區內建築物之建築率不得超過百分之六十，容積率不得超過左表第一類規定。但建築基地面臨二十公尺以上道路及臨接或面前道路對側有公園、兒童遊樂場、綠地、河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且有助於創造優美景觀者，容積率得予提高至左表第二類之規定。

使用區分	第一類容積率	第二類容積率
中密度住宅區	225 %	300 %
低密度住宅區	140 %	180 %

第三點：住宅區建築基地之一部份，符合建築技術規則建築設計施工編第廿六條規定，得全部作爲建築面積者，該部份容積率得予提高至第二點附表第二類之規定。

第四點：住宅區內之建築基地設置符合左列條件之開放空間者，其容積率得予增加供作開放空間之面積。

(一)建築基地留設空地超過基地十分之四部份，供作開放空間，且與該基地法定空地相連接。

(二)該開放空間臨接道路之長度不小於五公尺，且與基地地面或道路連接處之高低差在四公尺以下。

(三)供作開放空間與法定空地面積之和不得少於二百平方公尺。

(四)開放空間與法定空地，除應予綠化及設置遊憩設施，並常時間開放供公眾通行或休憩使用外，不得搭蓋棚架，建築物或其他使用。

第一節 土地使用分區管制要點

本細部計畫之土地使用分區管制要點如下：

- 一、本計畫區內之土地及建物使用應依本要點之規定管制，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。
- 二、低密度住宅區內建築物之建蔽率不得大於百分之五十五，容積率不得大於百分之一百六十五，如以市地重劃方式開發，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十；中密度住宅區內建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十，如以市地重劃方式開發，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 三、商業區內建築物之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百。
- 四、工業區內建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- 五、其他各類用地內建築物之建蔽率及容積率，不得超過表11-3之規定。

表11-2 計畫區內住宅、商業與工業區容積率及建蔽率管制規定表

	一般地區容積率	重劃區容積率	一般地區建蔽率	重劃區建蔽率
低密度住宅區	165 %	180 %	55 %	60 %
中密度住宅區	210 %	240 %	60 %	60 %
商業區	300 %	300 %	80 %	80 %
工業區	180 %	180 %	60 %	60 %

資料來源：本計畫整理

表11-3 計畫公共設施容積管制表

編號	管制項目 設施項目	最大建蔽率 %	最大容積率 %	備註
1	市場用地	50	240	
2	國中用地	40	150	
	國小用地	40	150	
3	機關用地	50	250	
5	停車場	10	—	
6	立體停車場	80	—	

資料來源：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、都市計畫法台灣省施行細則

六、計畫區內建築物停車空間應依建築技術規則第五十九條之標準設置。

第二節 容積率獎勵規定

依據省府82年 4月29日八二府建四字第 一六一四九七號函修訂「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」第八點規定，為獎勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- 一、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第三點規定增加興建樓地板面積。
- (一) 基地有一面臨接寬度八公尺以上道路，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、機關用地為一千五百平方公尺者以上。
- 二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，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。
- (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
- (二) 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。

三、依第一點規定所得增加之樓地板面積 ($\Delta F A$) 按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

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

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依下列規定計算：

$$I = 2.04 \sqrt{S / A} - 1.0$$

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

討 論 事 項	案 由 三
變更台南市主要計畫（部分農業區為殘障庇護中心專用區）案	
說 由 案	<p>一、辦理機關：台南市政府</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第廿七條第一項第四款 省府八十五年六月五日八五府建四字第一五五〇五四號函核准。</p> <p>三、本案自民國八十五年七月八日起至八十五年八月六日止公開展覽三十日，刊登於七月八日中華日報，並於八十五年七月廿二日上午十時整於本府工務局都市計畫課舉辦公開說明會，公開展覽期間並無任何人民團體提出異議。</p> <p>四、變更位置：本變更案位台南市安南區媽祖宮段858-5號地（詳圖一）。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>1、為配合政府加強推展殘障福利政策，以因應智障者職業訓練安置場所的切需求，提供重度智障者一個良好、寬敞、完善的場所，本變更案有其實際需要。</p> <p>2、歷年殘障人口統計資料顯示，智能障礙者有愈來愈多的趨勢，一般家庭沒有多餘時間與人力照顧智障者，殘障庇護中心的興設有其迫切性存在。</p> <p>3、本市目前僅有鴻佳殘障庇護中心提供兼具職訓及住宿教養的智障者服務，依據「殘障福利機構設施標準」規定，鴻佳殘障庇護中心現有的設施及場所已無法容納，增設分部刻不容緩，且其設立計畫報奉省主管機關同意。</p> <p>六、變更內容：變更部分農業區為殘障庇護中心專用區，變更面積為〇．一一六三公頃。</p> <p>七、變更前後面積對照表，詳如表一</p> <p>八、土地使用管制計畫詳表二土地使用管制要點綜理表</p> <p>九、檢附：（一）變更位置示意圖。（二）變更內容綜理表。（三）土地使用管制要點綜理表。（四）事業及財務計畫。（五）省府核准函影本。（六）變更前後面積對照表。</p> <p>本案請先補測現況，表明對外交通系統，詳訂土地使用管制要點，查明社會處有關殘障設施之規定，並提出具體規劃案後，再提會討論。</p>
決 議	

案由四：為「垃2」垃圾處理場用地內，設置城西垃圾焚化廠回饋設施乙案，提請討論。

說明：一、本案城西垃圾焚化廠之回饋設施預定地（土城子段507-84地號內），係屬主要計畫「垃2」垃圾處理場用地。

二、查垃圾處理場用地取得與開發，目前於全省各縣市均有地方民意之反彈及抗爭情事，本案「垃2」垃圾處理場用地當初申請興建焚化設備及衛生掩埋場時，地方亦極力反彈，歷經多方協調及市議會議員極力反應：「應落實興建回饋地方設施」等建言，始順利通過該預算，而本城西垃圾焚化廠回饋設施即當初政府答應回饋地方之設施，且依環保局簽證該回饋設施管理要點未訂定前，將提供附近相關里民免費使用。

三、本案回饋設施興建項目包括：游泳池、水族館、漁村文物展覽室、簡報室、餐廳、遊樂場等，惟目前都市計畫上，未有適當法源規範垃圾焚化廠敦睦鄰之回饋設施。

四、另有關於垃圾處理廠之容積率與建蔽率，「都市計畫法台灣省施行細則」並未規定，而「都市計畫法高雄市施行細則」則規定垃圾處理廠之建蔽率50%，容積率則無規定。

五、本案是否同意於「垃2」垃圾處理場用地興建游泳池、水族館、漁村文物展覽室、簡報室、餐廳、遊樂場等回饋設施，及其建蔽率、容積率之限制事項，提請討論。

決議：本案請先由行政單位內部協商後，再提會討論。