

臺南市都市計畫委員會（函）

中華民國八十七年一月六日
南市都委字第270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一八三次會議紀錄乙份，請查收。



臺南市都市計畫委員會第一八三 次會議紀錄

一、時 間：中華民國八十六年十二月十七日 下午二時三十分

二、地 點：臺南市政府二樓簡報室

三、主持人：施治明

四、出席委員：

施治明、林忠雄、黃思文、鍾忠賢、賴光邦
徐文飛、王振英、陳彥仲、蔡耿榮、李夢熊
侯伯瑜

五、列席人員：

林國庭、唐瑞明、趙家麟、郭紋綺、黃雅琴
侯欽崇、林進碧、趙婉玲、廖堅志

六、工作人員：

林惠真、謝文娟、張博惠、黃進丁、林美秀

紀錄：

林惠真
黃進丁
張博惠
謝文娟

案由	說	討論事項	案由一
	一、辦理機關：臺南市政府。 二、法令依據：八十四年九月二十五日內政部都委會第三九〇次會議決議。 三、本案自民國八十六年十一月十七日起公開展覽三十天，刊登於八十六年十一月十八日中華日報，並於民國八十六年十二月二日上午十時整在安平區公所禮堂舉辦公開說明會。 四、變更位置與範圍： 變更案位於臺南市安平區南端的漁光段，由雜十五等十三筆地號所組成，目前為都市計畫港埠用地（然依民國八十四年交通部 84-1-26 交航八四字第000709號函核定之安平港商港區範圍，已將本案基地剔出商港區範圍）。東鄰公園用地（公三十）、西側同為港埠用地、南接二等十九號三十米道路、北面以健康路與高密度住宅區及機關用地（機六十一）相隔，基地形狀方整略呈長方形，土地面積合計約一八·三七公頃。	變更臺南市主要計畫（部份港埠用地為商業區、道路用地、停車場用地及綠地）案	
	五、法令檢討 基地毗鄰五期重劃區，比照區內規劃為住宅區之重劃負擔為三十九·二九%，其中公共設施用地比例為廿五·五%；另依「都市計畫工業區變更審議規範」許可條件中，自願捐地比例之各發展前後價值等級中變更為商業區均較變更為住宅區高出五%之原則。將本開發案之公共設施用地比例訂為三十·五%，以總面積一八·三七公頃估算，公共設施用地面積達五·六〇公頃。		
	六、變更理由： 港埠用地變更為商業區：		
(一)	(一) 依民國八十四年交通部 84-1-26 交航八四字第000709號函核定之安平港商港區範圍，已將本案基地剔出商港區範圍，故高雄港務局對本基地無擴建徵收計畫，並同意市府辦理解除都市計畫港埠用地編定。在計畫上，本基地已無續為港埠用地之必要。在使用現況上，本基地原為漁塭地，因北鄰已開發完成三十米健康路及五期市地重劃區，南鄰未開闢之二等十九號三十米道路及已徵收完竣並填土整地之商港區，東鄰未開闢之「公三十」公園用地，西鄰已徵收完竣並填土整地之商港區，致基地之養殖水資源與排水遭受破壞斷絕，無法繼續從事原養殖漁業使用，又在政府長期規劃保留港埠用地而不予計畫徵收開闢情形下，地主權益確有所損，同時亦造成土地荒廢而浪費土地資源之有效利用。		
(二)	(二) 在市中心商業區已呈現飽和、漸趨衰頹之際，目前臺南市正積極尋覓可使臺南市商業活動呈現多核心發展之地點，而本基地位於安平區，緊鄰安平國際商港及迅速發展中之五期重劃區，未來除規劃購物、觀景、休閒環境以服務本地人口外，藉由商港之運作，尚可提供住宿、展覽、辦公等活動場所。		
(三)	(三) 本基地總面積超過十八公頃，扣除三十·五%之公共設施用地，本基地尚餘將近十二·七七公頃，足以發展結合觀光旅館、購物中心、休閒娛樂場所、辦公設施等之大型商業複合中心，以滿足隨所得水準的增加，台南市民在生活富足後，對娛樂、休閒、教育文化及身體保健等活動之需求。且在開發項目及建築設計上，本基地將參照學者專家、政府部門及周圍居民組成的決策群體之意見。		
(四)	(四) 配合週休二日及公務人員鼓勵休假等制度之實施，本基地擬規劃有別於一般路線型商業區之現代化大型商業中心，以設計可服務一日以上之休閒場所及多功能、全方位之商業機能為目標，期能滿足國人因休閒時數增加所引發對購物、觀景、休閒、育樂等場所之需求。		
(五)	(五) 基地距臺南市之外環道路—中華路之距離僅約一·五公里，且有便捷之聯外道路通往安平商港及漁港，未來台南都會區捷運開闢完成後，捷運藍線B十三站與基地位置僅距離約一·五公里，而基地目前周邊之道路交通情況良好，未來基地南側與西側之計		

畫道路開闢完成後，交通必更加順暢，故本基地開發為商業區，在交通上有其不可替代之優越條件。

(六) 台南是台灣早期開發的城市，曾有過一段風光繁榮的景象，雖然目前看似淪為台中或高雄都會區之邊陲都市，但其充滿文化、特色的內涵及良適的生活環境卻是其他都市無法取代的。由近年來人口漸往南部回流，即可看出在交通及通訊工具普及後，人們活動領域的擴大，就業機會之提供已不限於台灣之三大都會區，且在安平港升級為國際商港及機場之擴建計畫完成後，臺南更可朝向國際化、現代化之方向邁進，再一次呈現他的生命力。

(七) 至今新營、臺南生活圈內，獲經濟部商業司推薦之工商綜合區包括：新營一處（台灣紙業）、仁德兩處（台糖、東豐纖維企業及東和紡織印染）及新市一處（佳和集團），面積共計四七·七四公頃，距第一期預定核准開發面積八十公頃，尚餘三二·二六公頃，且全位於臺南縣。目前臺南市內較大型購物中心之劃設僅有歷史博物館西側「商四四」一處，面積約七公頃，為臺南市分散市中心區商業機能之東北方核心地區。因此，就市場而言，臺南地區尚有再開發購物中心之需求。

港埠用地變更為公共設施用地：

(一) 為確保變更後之都市環境品質，依前述法令檢討所訂定之公共設施比例三〇·五%留設公共設施用地，包括道路、停車場、綠地等三項。

(二) 配合區外交通動線，劃設計畫區聯外及內部道路系統。

(三) 計畫區內依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」留設停車場用地，且高於規定（商業區面積百分之八）面積。

(四) 依臺南市政府中華民國八十六年五月二十八日八六南市工都字第八四九三八號函中轉述港務局之意見：「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。」，於基地南側臨二一十九道路劃設十米綠地。

七、變更計畫內容（詳附表一）：

(一) 變更部份港埠用地為商業區，面積一二·七七公頃。

(二) 變更部份港埠用地為道路用地，面積三·五九公頃。

(三) 變更部份港埠用地為停車場用地，面積一·六八公頃。

(四) 變更部份港埠用地為綠地，面積〇·三三公頃。

本案經變更後，港埠用地面積總計減少一八·三七公頃，變更前後土地使用面積詳附表二所示。

八、事業及財務計畫：

計畫區之開發方式係以市地重劃方式開發區內之公共設施，開發經費包括都市計畫樁位測定費、整地工程費、公用設備建設工程費、公共設施開闢工程費、規劃設計費、監造費用等，總計開發經費將近一六，五六〇萬元，由計畫區辦理市地重劃之抵費地出售支應（參照附表三）。

九、檢附：變更內容示意圖（圖一）。

修正後通過，修正事項如下：

一、於變更計畫內容（一）中敘明「商業區內僅限商業使用，禁止其他非商業使用於區內開發，並應於細部計畫擬定時明訂其商業使用類別及項目。」。

二、於事業及財務計畫中敘明「計畫範圍內全區以市地重劃方式開發，並於公共設施開闢完竣後，始得申請發照建築。」。

三、變更計畫範圍西側二等十九號三十米道路已於八十六年八月「變更臺南市主要計畫（安平港區範圍及鄰近地區）（部份農業區、遊樂區、道路用地為港埠用地；部份港埠用地、農業區為道路用地；部份道路用地為河川區）案」中變更為道路用地，無須再變更。

四、經查二等十九號三十米道路（僅變更範圍西側一段部份）徵收主體為本府，但目前尚無徵收計畫，將其列為重劃負擔，以減輕政府財政壓力。

說	明	決	議

臺南市都市計畫委員會第一八三次會議提案

案號	第二案	所屬鄉鎮	臺南市
案由	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		
一、辦理機關	：臺南市政府		
二、法令依據			
說	都市計畫法第十七條至第二十三條。		
三、公開展覽			
明	本案經本府八十六年十一月五日八六南市工都字第三六九二七號公告，自八十六年十一月十七日起至八十六年十二月十六日止公開展覽三十天，刊登於八十六年十一月十八日中華日報，並於八十六年十二月四日上午十時於本市安南區公所禮堂召開說明會。		
四、計畫範圍與面積			
六、計畫目標	位於臺南市安南區鹽水溪畔。範圍為北至鹽水溪排水路，南至鹽水溪，東至海佃路一段，西至濱海公路，並包含濱海公路西側住宅區部份。計畫面積共計二〇七・一四六四公頃。		
五、本案主要計畫規定	：變更臺南市主要計畫(第二次通盤檢討)規定：「為配合實際發展情形，原有住宅區聚落能達到完整鄰里社區單元，將本計畫區由農漁區變更為低密度住宅區。」		
(一)依據主要計畫的指導原則，建立適當的土地使用模式，並擬訂合理的土地使用分區管制，促進土地合理發展，避			

免不相容使用。

(二)建立區內完善之道路系統，並依道路層級與聯外道路系統適當地銜接，以提供良好的道路服務水準。

(三)依據中密度住宅人口規模配置足夠且完善的公共設施，以提供社區居民可及性與多樣性之休閒設施。

(四)透過實質規劃，溶入都市防災的理念，期可減少災害發生的機率，及減少災害複合與蔓延擴大之風險，以維護居住的安全。

七、實質計畫內容：

(一)計畫年期：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：，依據主要計畫低密度住居區住密度為每公頃二〇〇人，計畫人口為三四四〇〇人。

(三)土地使用計畫：依據主要計畫劃設為低密度住宅區與農業區，面積分別為一三二・四〇五五公頃與一四・三二五五公頃。

(四)交通運輸計畫：配合主要計畫道路系統及現有道路系統規劃，面積共計三八・七一四一公頃。

(五)公共設施計畫：

1・劃設公園兼兒童遊戲場使用共二十一處，面積為一一・〇九九公頃。

2・劃設公用事業用地共二處，面積為〇・一八六九公頃。

3・劃設學校用地共三處(文小六九、文中五九、文中七一)，面積為九・一四九八公頃。

4・劃設一處廣停用地及五處停車場用地，面積為一・〇九五一公頃。另將部份公兒用地予以多目標使用，規劃半地下化停車場，面積共計四・七六八六公頃，因此本計畫規劃之停車場面積共計五・八六三七公頃。

5. 依主要計畫劃設「市8」用地。

八、土地使用面積分配：詳如附表(一)。

九、事業及財務計畫：詳如附表(二)。擬依據主要計畫規劃原則，盡量以市地重劃方式開闢，依本計畫區發展現況，扣除

建成社區部份，未來擬以市地重劃方式的開發範圍示意圖如圖三所示。預計市地重劃開發地區公共設施比例情形如附表(三)所示。

說

明

十、檢附：

- (一)相關位置示意圖。
- (二)土地使用規劃示意圖。
- (三)土地使用分區管制要點綜理表。
- (四)人民或團體陳情位置示意圖
- (五)人民或團體陳情意見綜理表。

決

議

一、本案請由王振英、李夢熊、陳彥仲、賴光邦、侯伯瑜等五位委員組成專案小組先予以討論後再提大會審議，該小組召集人請王委員振英擔任。

二、對於現已建成發展地區於土地使用管制要點內是否加訂獎勵都市更新開發之優厚使用規定與條件。又本計畫區道路系統功能應詳予層級分類，並將七八年之舊細部計畫草案道路及現況巷道情形現人民陳情意見等納入考量，並全盤予以適當的修正規劃後提專案小組討論。

案號	擬定臺南市安南區第四期發展區「海佃路一段東側」細部計畫案說明書
案由	
一、辦理機關：臺南市政府	
二、法令依據：都市計畫法第十七條至第二十三條	
三、公開展覽	
本案經本府八十六年十一月五日八六南市工都字第三六九二八號公告，自八十六年十一月十七日起至八十六年十二月十六日止公開展覽三十天，刊登於八十六年十一月十七日中華日報，並於八十六年十二月四日上午十時於本市安南區公所禮堂召開說明會。	
四、計畫範圍與面積	
本計畫案位於安南區海佃路一段東側，計畫區西起海佃路一段（2-8-30m），東至主要計畫劃設住宅區與農業區之邊界線，南、北分別以嘉南大圳及鹽水溪堤防為界，總面積約為一五六・二七公頃。	
五、本案主要計畫規定	
變更臺南市主要計畫第二次通盤檢討：「於擬訂細部計畫時，應依中密度之人口密度，劃設公共設施用地」；第三次通盤檢討：「於擬定細部計畫時，面積以不小於五十公頃之完整範圍為原則並應考慮社區完整性，規劃配置必要之公共設施，並研擬具體可行之開發計畫。」	
明	

六、計畫目標

- (一) 維護住宅區內良好之居住品質：由於本計畫區屬住宅用地，因此必須盡力滿足區內居民對寧適、安全、交通方便及充足的遊憩設施等居住環境之要求。
- (二) 增進開發之可行性：由於計畫區內多數用地皆已建築開發完成，為減少計畫執行之阻力及開發成本，規劃時亦須兼顧計畫之可行性。

七、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：依主要計畫低密度住宅區密度為每公頃二〇〇人，計畫人口為二七七二〇人。
- (三) 土地使用計畫：全區係依據主要計畫劃設為低密度住宅區，住宅用地面積一一〇·一三公頃。
- (四) 公共設施計畫：

- 1 學校用地：依據主要計畫劃設一所國中，面積二·二八公頃；一所國小，面積二·〇三公頃。
- 2 劃設遊憩設施用地：主要計畫公園一處，面積二·五二公頃；公園兼兒童遊樂場計十九處，面積為五·八公頃。合計遊憩設施用地為八·三二公頃。由於本計畫地區為已發展區，基於民眾居住權益、公平性及計畫可行性等因素，遊憩設施用地配置僅能達到低密度人口標準。
- 3 停車場用地：劃設九處，面積〇·八公頃。
- 4 市場用地：劃設五處，面積〇·九七公頃。

決議	說明
<p>一、本案請由王振英、李夢熊、陳彥仲、賴光邦、侯伯瑜等五位委員組成專案小組先予以討論後再提大會審議，該小組召集人請王委員振英擔任。</p> <p>二、對於現已建成發展地區於土地使用管制要點內是否加訂獎勵都市更新開發之優厚使用規定與條件；又本計畫區道路系統功能應詳予層級分類，並將七十八年之舊細部計畫草案道路及現況巷道情形、現人民陳情意見等納入考量，並全盤予以適當的修正規劃後提專案小組討論。</p>	<p>5 綠地：計六處，面積○・四公頃。</p> <p>6 機關用地：劃設一處作為社區教育、醫療設施、公共安全及社會福利等公共事業用地之使用，面積○・四六公頃。</p> <p>(五) 交通運輸計畫：共計劃設道路面積三○・八七公頃。(含主要計畫道路)</p> <p>八、土地使用面積分配：詳如表三。</p> <p>九、事業及財務計畫：本計畫地區由於既有建物密集，新舊不一，目前並不適於全面辦理市地重劃，故以市府逐年編列預算開發為主。預估經費詳如表六。</p> <p>十、檢附</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 基地範圍圖。 (二) 細部計畫圖。 (三) 土地使用分區管制要點綜理表。 (四) 人民或團體陳情意見綜理表。

議 決 明 案 由 說	討論事項 案由四
<p>一、申請變更都市計畫土地關係權利人：林燦生等三人。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第廿七條第一項第三款暨內政部八十六年二月十七日台內營字第八六七二二七八號函頒「都市計畫農業區變更使用審議規範」。</p> <p>三、本案經本府86、8、15八六南市工都字第二七一四七號公告自民國八十六年八月十九日起至八十六年九月十七日止，公開展覽卅天，刊登於八十六年八月十八日中華日報，並於民國八十六年九月五日上午十時假城西里活動中心舉行公開展覽說明會。</p> <p>四、變更計畫位置及範圍：</p> <p>本案變更位置位臺南市西北隅，安南區土城聚落西南側，臺南市主要計畫劃設為農業區，東側緊鄰一等四號四十米主要計畫道路，南、西、北側均接農業區，南側距三等四十三號二十五米主要計畫道路約三十公尺（詳圖一）。變更範圍包括臺南市安南區土城子段470-10（全部）、470-27（部分，因地籍尚未分割）、470-28（部分，因地籍尚未分割）等三筆地號土地，面積約五・三三六二公頃（待地籍分割完成後，應以實際地籍分割結果為準）（詳表一），符合「都市計畫農業區變更審議規範」第十二點：變更面積不得小於五公頃之規定。</p> <p>五、變更內容：</p> <p>(1)變更農業區為低密度住宅區：面積約四・八〇二六公頃，佔變更範圍總面積百分之九十，供開發作為住宅社區使用，並應規劃提供變更範圍內使用之公共設施及公用設備。本低密度住宅區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百八十。</p> <p>(2)變更農業區為商業區：依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第三十點規定，農業區變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過變更使用土地總面積之百分之十。本案變更農業區為商業區面積約〇・五三三六公頃，佔變更範圍總面積百分之十。其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之四百六十。</p> <p>(詳變更內容綜理表)</p> <p>六、本案公開展覽期間無人民或團體陳情案。</p> <p>七、檢附：變更內容綜理表</p>	<p>變更臺南市主要計畫（部分農業區為低密度住宅區、商業區）案</p>

變更臺南市主要計畫（部分農業區為低密度住宅區、商業區）案變更內容綜理表

編號	位 置	變更內容		變更理由	市都委會	省都委會	內政部都委會
		原計畫	新計畫				
一 位台南市西 北隅，安南 區土城聚落 西南側，台 南市主要計 畫劃設為農 業區，東側 緊鄰一等四 號四十米主 要計畫道路 ，南、西、 北側均接農 業區，南側 距三等四十 三號二十五 米主要計畫 道路約三十 公尺。變更 範圍包括台 南市安南區 土城子段 470-10（全 部）、470- 27（部分， 因地籍尚未 分割）、 470-28（部 分，因地籍 尚未分割） 等三筆地號 土地，面積 約五、三三 六二公頃（ 待地籍分割 完成後，應 以實際地籍 分割結果為 準）	農業區 (四·八 ○二六公 頃)	農業區 (四·八 ○二六公 頃)	低密度住 宅區 (四·八 ○二六公 頃)	一、安南區目前土地使用強度僅 約七、七五%，住宅用地佔 地率約四、六四%，未發展 土地面積高達九、九七六公 頃，多為農業使用，顯示其 未來有較大之開發彈性。 二、安南區由於多項政府重大公 共投資建設陸續展開，在可 預見的未來勢必因所吸引遷 入之人口產生龐大住宅用地 需求。因區內現有聚落及其 擴大住宅區部分所提供之住 宅用地，係供原有聚落及其 未來發展擴充所需，顯然無 法滿足前述住宅用地需求， 則變更區內部分農業區為住 宅區使用實為安南區未來發 展之必然趨勢。	照案通過。		
二 農業區 (○·五 三三六公 頃)	商業區 (○·五 三三六公 頃)			三、本案基地位置位土城聚落西 南側，東側緊鄰一等四號四 十米主要計畫道路，南側距 三等四十三號二十五米主要 計畫道路約三十公尺、距台 南科技工業區西區約一公里 ，區位及交通條件均佳。 四、變更範圍內現況為魚塭使用 ，變更為住宅社區整體規劃 開發後，不僅可提供安南區 未來發展所需之部分住宅用 地，且可減少抽用地下水對 環境產生之負面衝擊，促進 都市土地資源有效及永續利 用，對都市發展具正面效益 。		決議	決議
				依「都市計畫農業區變更使用審 議規範」第三十點規定，農業區 變更為住宅社區使用時，得規劃 部分土地供社區商業使用，其面 積不得超過變更使用土地總面積 之百分之十。			決議

討 論 事 項

案由五

擬定臺南市安南區（土城子段470-10等號地）細部計畫案

一、自擬細部計畫土地關係權利人：林燦生等三人

二、法令依據：都市計畫法第廿四條暨內政部八十六年二月十七日台內營字第8672278號函頒「都市計畫農業區變更使用審議規範」。

三、本案經本府86、8、15八六南市工都字第27148號公告自民國八十六年八月十九日起至八十六年九月十七日止，

公開展覽卅天，刊登於八十六年八月十八日中華日報，並於民國八十六年九月五日上午十時假城西里活動中心舉行公開展覽說明會。

四、計畫區位置與面積：

本計畫區位台南市安南區之西北隅，東側緊鄰一等四號四十米主要計畫道路，南、西、北側均鄰接農業區，南側距三等四十三號二十五米主要計畫道路約三十公尺，計畫範圍包括臺南市安南區土城子段470-10、470-27（部分）、470-28（部分）等三筆土地，面積五・三三六二公頃（詳圖一、表一）。

五、計畫目標：

本細部計畫之計畫目標如后：

(一)促進土地資源之合理分配與有效利用。

(二)符合社會公平原則，達成地利其享。

六、計畫原則：

(一)規劃良好的居住空間，以提高居住的生活品質，並配置社區性商業，以達一完整的鄰里單元。

(二)配合區外道路系統，建立區內之主、次要道路系統。

(三)依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，配置適當的鄰里性公共設施用地。

(四)依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，劃設足夠性公共設施用地。

(五)開放空間之留設必須考慮使用上之機能性、發揮開放空間與環境美化實質意義。

七、計畫內容概要：

項 目	現 行 計 畫
計畫面積	四・八〇二六公頃
計畫年期	民國九十五年（依主要計畫目標年）
計畫人口	九六一人
計畫人口密度	低密度住宅區 二〇〇人／公頃

- 八、土地使用計畫：詳如表二、圖二。
 九、公共設施計畫：詳如表三、表四。

十、灾害防救計畫：

依據行政院八十三年八月四日台八十三內字第三〇二五二號函訂頒「災害防救方案執行計畫」，將災害避難路線、場所予以明確指出；以計畫道路為避難路線；以計畫區內、外開放空間（包含公有用地和農業區）列為火災延燒防止地帶，並作合理標示以提升全民之災害應變能力，減輕災害損失，保障全民生命財產安全（詳圖四）。

十一、事業及財務計畫：

依都市計畫農業區變更使用審議規範「中規定辦理，俟細部計畫完成法定程序，取得開發許可後，以自願捐地與捐獻代金方式辦理整體開發，並為達「社會成本內部化」原則，全部公共設施用地建設費及樁位測定費，均由所有權人自行負擔（詳表五）。

十二、土地使用分區管制計畫：詳如土地使用分區管制要點綜理表。

十三、本案公開展覽期間無人民或團體陳情案。

十四、檢附：土地使用分區管制要點綜理表。

一、有關代用地之處理應做為日後鄰近地區學校或大型公園的交換地或以折算代金方式作為該公共設施用地取得及興建經費。

二、有關開發期程之管制須於細部計畫核定後五年內完成開發建設。

三、餘詳土地使用分區管制要點綜理表之本會決議欄。

土地使用分區管制要點綜理表

一、本要點依都市計畫法第二十二條暨同條台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

二、第一種住宅區建物型態為集合式住宅，其中停車場東側部分住宅區為中低收入住宅。

修正通過。

三、第二種住宅區建物型態為透天式住宅。

四、住宅區之建蔽率、容積率不得大於左列規定：

住宅區種別	建蔽率	容積率
第一種住宅區	五〇%	一八〇%
第二種住宅區	五〇%	一八〇%

五、商業區之建蔽率、容積率不得大於左列規定：

建蔽率	容積率
五〇%	四六〇%

六、為塑造本計畫區整體都市景觀及舒適之都市環境，配合本計畫區公園、綠地等公共開放空間之劃設，特訂定建築退縮規定如左列，其退縮部分屬於公共開放空間之部分，得計入法定空地面積。

建築基地	退縮指定 繪面線
臨接1—4—40M計畫道路部分	八公尺
臨接(一)→[5]計畫道路兩側商業區部分	六公尺
臨接(一)→[5]計畫道路北側住宅區部分	五公尺
臨接(三)→[10]計畫道路南側住宅區部分	五公尺
臨接(二)→[12]計畫道路北側部分	六公尺
其他之建築用地	三公尺

(二)有關退縮之公共開放空間，應於都市設計準則中，訂定其使用性質、規模及設置標準。

七、計畫區內之建築基地不得適用「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

公開展覽條文

市都委會決議

省都委會決議

照案通過。

修正通過。

將「第一種住宅區建物型態為集合式住宅，……」修正為「第一種住宅區建物型態為透天式住宅，……」

修正理由：

考慮地區居民對住宅型態需求特性。

照案通過。

照案通過。

將「第一種住宅區建物型態為集合式住宅，……」修正為「第一種住宅區建物型態為透天式住宅，……」

修正理由：

考慮地區居民對住宅型態需求特性。

照案通過。

照案通過。

照案修正通過。

修正事項：

將「容積率不得大於四六〇%」修正為「不得大於一八〇%」

修正理由：

參考內政部都委會專案小組審議「變更臺南市主要計畫（第三次通盤檢討）案（商業區變更原則及擴審案件）」所作建議。

照案通過。

照案通過。

公開展覽條文

市都委會決議

省都委會決議

八、計畫區內之停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作污水處理設施及必要機電設施使用。

九、計畫區內各土地或建築物應附設之停車空間。依左表辦理，停車空間不得移作他種用途或被佔用。

建築物用途	應附設小汽車位數
住宅使用	建築物總樓地板面積每一五〇平方公尺設置一輛，且每住戶至少應設置一輛。
商業使用	建築物總樓地板面積一五〇平方公尺以下應設置一輛，超過一五〇平方公尺者每一〇〇平方公尺應設置一輛。

照案通過。

照案通過。

十、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

照案通過。

十一、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。依規定作多目標使用。

照案通過。

案由六：請再確認本會第一八二次會議有關許敏花、李秀清、余政欣等人對八十六年九月十七日本市都市計畫委員會第一七九次會議有關「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）」案之決議所提覆議案之決議。

說明：一、本覆議案經本會一八二次會議決議如下：「除開基靈祐宮之古蹟保存區範圍與B-1-9M道路位置仍維持本會第一七九次會議決議外，西側與成功國小間原擬變更為廣場用地部分予以修正變更為古蹟保存區，對該修正擴大為保存區部分內之私有地以協議價購方式取得，或予以建築容積轉移。」

理由：（一）該修正擴大為保存區之土地坵塊狹長，無法有效之高價值使用。

（二）對於私有財產權益，可有合理的補償。」

二、因部分委員對上述決議尚覺有未妥，特再提會討論確認。

決議：請受委規劃之顧問公司再考慮緊鄰成功國小東側圍牆地帶之狹長土地之所有權屬、住戶之出入交通、經濟使用價值等因素，研析可行性較高之方案路線後提會討論。

討論事項：第七案

案 由：擬定臺南市東區（虎尾寮、後甲、竹篙厝）部分住宅區（原「工3」仁和工業區
變更為中密度住宅區）細部計畫案

說

明：

一、本案前經本府都市計畫委員會第一八二次會議決議將公兌23往北移至同街廓竹篙
厝段2425地號之臺糖土地（面積0.2620公頃），其面積不足部分，由相鄰之同地
段2426地號土地劃設適當面積補足。並為獎勵民間自辦市地重劃，由規劃單位另
行研訂適當可行之獎勵措施提會討論。

二、請審議逾期人民陳情案件計一件（編號逾3）。

決

議：

一、「公兌23」用地區位調整結果北移至M-12-10M計畫道路旁，詳所繪圖及人民
或團體陳情意見逾3。

二、獎勵措施：

於土地使用分區管制要點增訂第四點第四款：「（四）、本細部計畫地區於發布
實施三年內，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，容積率得提高百分之十。」

人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳請理由	建議事項	市都委會決議	省都委會決議
逾 3	杜煌昌、金榮工業 股份有限公司 M-10-6M、M-13-6M 等道路	<p>①本地區於此次計畫前已參與過一次市地重劃，盼此次重劃能酌予減輕公共設施比例，以減輕民眾之負擔。</p> <p>②本地區M-10-6M、M-13-6M計畫道路寬度為六公尺，其寬度實不敷使用。</p>	<p>①將本區公共設施比例降至 20% 左右。</p> <p>②在不影響公共設施負擔比例（約 20%）下，將上述道路修正為八公尺寬，以順暢交通。</p>	<p>酌予採納。 修正理由： 為提高該項公共設施的服務功能。 修正事項： 將「公塊 23」用地北移至 M-12-10M 計畫道路旁，面積○・三五公頃，其周圍配設八公尺寬計畫道路。</p>	

