

台南市都市計畫委員會「函」稿

機關地址：臺南市永華路二段六號
傳 真：(06)2982963

受文者：

速別：取連件

密等及解密條件：

發文日期：中華民國 八十八年六月四日

發文字號：南市都委字第 三二七〇 号

附件：如文

主旨：隨文檢送本市都市計畫委員會第一九〇次會議紀錄乙份。

正本：本市都市計畫委員

副本：工務局



核
附
件
0602
堆



台南市都委會

已
發

05624

臺南市都市計畫委員會第一九〇次會議記錄

一、時間：中華民國八十八年五月廿九日 星期六 上午八時四十分

二、地點：臺南市政府三樓會議室

三、主持人：

7/29

紀錄：李天送 陳進昌 黃進丁

四、出席委員：

115和

委員	主任委員	職稱							
賴光邦	孔憲法	葉南明	鍾忠賢	黃思文	林忠雄	陳福元	楊澤泉	陳哲男	姓名
請假	孔憲法	請假	請假	黃思文	林忠雄	請假	林澤泉	陳哲男	名簽
秘書	委員	職稱							
郭學書	林益充	顏惠山	王大進	凌六合	傅瑞賢	姜渝卿	黃崑生	盧進雄	姓名
請假	林益充	請假	請假	凌六合	王大進	請假	黃崑生	盧進雄	名簽

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：

立城工程顧問有限公司：紫陽工程顧問有限公司：

六、本府單位列席人員：

楊善美幸

七、相關權利列席人員：環保局 蔡勝豐 國防部 五級總經理 楊坤萬

蔡勝豐

八、工作人員：

林德標 黃運仁 李天送

陳進昌

九、會議案由及決議(詳表二)

臺南市都市計畫委員會第一九〇次會議紀錄委員出席研究車馬費印領清冊

一、時間：中華民國八十八年五月廿九日 星期六 上午八時四〇分

二、地點：臺南市政府三樓會議室

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	台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	桃園市力行路長德里十九鄰二二二巷七號	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	姜渝生	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	顏惠山	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	臺南市東區大學里十一鄰長榮路二二號四樓之二	Q120215252	陳彥仲	兩仟元
委員黃嵐山	臺南縣永康市西灣里五〇鄰大灣三段八二號五樓	S102818962	請假	兩仟元
委員凌瑞賢	臺南市西區金安里二鄰成功路四路九四二巷五〇〇弄三七號	S101390965	凌瑞賢	兩仟元
委員王大進	臺南市東區東光里三鄰凱旋路三十一號九樓之四	R102125069	王大進	兩仟元
委員楊澤泉		R103253482	楊澤泉	兩仟元

表
一

案由	名	一九〇次市都委會決議備	審議。	本案專案小組尚未審查完竣，改提下次大會
一 請審議「變更臺南市鄭子寮地區三等廿三號道路以北第一區(第一次通盤檢討)細部計畫案」。	一			
二 請審議「擬定臺南市南區灣裡地區(擴大住宅區及部分農業區)細部計畫並配合變更台中學校用地為低密度住宅區為國中小學校用地案」。	二一			
三 請審議「擬定台南市南區灣裡地區(擴大住宅區及部分農業區)細部計畫案」。	二二			
四 請審議「變更臺南市南區(喜樹灣裡地區)細部計畫(部分住宅區、公園用地為防洪抽水站用部地、道路用地暨部分住宅區為公園用地)案」。	四	照小組意見通過。	一、正求情況向快速道路的配置及未來社區需求配合東西向快速道路的配置及未來社區需求。	其規劃為「公兒1」、「公兒2」用地應修容過其規劃內容照市都委會專案小組決議通
五 請審議「廢止臺南市北區北華段131-131-1.131-2.132.209.210地號內現有巷道案」。	五	除人民或團體陳情意見第II-4號案附帶條件採納外，餘照專案小組八十八年五月廿二日第十六次會議決議意見通過。(詳四十七頁至四十五頁)	。及詳如土地使用分區管制要點綜理表等決議表議內，詳二十三頁至二三十頁。	民。(詳二十三頁至二三十頁)。
臨時提案一 請審議「配合行政院(健全住宅及土地政策)各縣市全面實施容積管制案」。	臨時提案一			
臨時提案二 請審議「垃圾處理場用地准許興建回饋設施」。 使用項目案」。	臨時提案二	照審查事項內容通過。		

案號	第二一一及二一二案	所屬鄉鎮	台南市
案由	<p>二一一：擬定臺南市南區灣裡地區（擴大住宅區及部份農業區）細部計畫並配合變更臺南市主要計畫（「國中」學校用地為低密度住宅區，低密度住宅區為「國中小」學校用地）案</p>	二一二：擬定臺南市南區灣裡地區（擴大住宅區及部份農業區）細部計畫案	
說明	<p>一、辦理機關：臺南市政府 二、法令依據：</p>	<p>都市計畫法第十七條、第二十三條暨第二十七條第一項第四款。</p>	<p>三、公開展覽：</p> <p>(一) 本案經本府八十六年十月八日八六南市工都字第三二六三六號公告第一次公開展覽作業，自八十六年十月九日起至八十六年十一月七日止公開展覽三十天，刊登於八十六年十月九日中華日報，並於八十六年十月二十二日上午十時於本市南區灣裡福祿壽長壽會會館召開說明會。</p> <p>(二) 本案依臺南市都市計畫委員會第一八八次會議決議辦理第二次公開展覽作業，經本府八十八年三月十二日八八南市工都字第○七七○一號公告，自八十八年三月十五日起至八十八年四月十三日止公開展覽三十天，並於八十八年四月二日上午十時於本市南區灣裡福祿壽長壽會會館召開說明會。</p>

四、計畫範圍與面積：

位於臺南市南區之南端。範圍為東至二等十二號道路，西至「臺南市南區喜樹、灣裡細部計畫區」，南至農業區，北至二等十六號道路，並包含部份農業區。計畫面積共計五七・五八五八公頃。

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：「為配合都市發展需要及現況使用，變更喜樹、灣裡附近地區計五三・八三公頃之農漁區為低密度住宅區。上項二等十六號道路南側，二等十二號道路西側附近變更為低密度住宅區地區，應擬定細部計畫後，始得申請建築使用，並應以市地重劃方式，取得公共設施用地。」

六、計畫目標：

- (一) 結合上位計畫與鄰近細部計畫，建立合理土地使用計畫，並研擬合理之土地使用分區管制。
- (二) 配合主要計畫道路配置完善之社區道路，用以提供良好之道路服務水準。
- (三) 依鄰里單元設置完善之公共設施，並提供居民可及性高之休閒設施。

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宅區居住密度為每公頃二〇〇人，計畫人口為一一七〇〇人。
- (三) 土地使用計畫：依據主要計畫劃設為低密度住宅區與保存區，面積分別為三七・〇三七六公頃與〇・一四九公頃。
- (四) 交通運輸計畫：配合主要計畫道路系統及東西向快速道路規劃，各街廓以十五、十二及十公尺道路相隔。含主要計畫道路、東西向快速道路及細部計畫道路，面積共計一五・〇三二五公頃。
- (五) 公共設施計畫：

1. 劃設一處公園兼兒童遊戲場，面積為二・六九一公頃。

2. 劃設一處公用事業用地，面積為〇・二八二五公頃。

3. 劃設一處學校用地（文中〇七），面積為三・一公頃。

4. 將學校用地之運動場作多目標使用，設置半地下化停車場，面積為一・一一九五公頃。

八、土地使用面積分配：詳如表一。

九、事業及財務計畫：

詳如附表二，擬依據主要計畫規劃原則，以市地重劃方式開闢，市地重劃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表三所示。

十、台南市都市計畫委員會第一八五次會議決議內容如左：

本案請由孔憲法、張有恆、傅朝卿、林益充、盧進雄等五位委員組成專案小組，先予以討論後再提大會審議。

十一、臺南市都市計畫委員會專案小組第一次會議決議：(87.6.11)

(一) 為提昇居住品質，目前墳墓用地必須遷移，且目前應禁止再興建墳墓。

(二) 計畫區文中用地區位不適，宜作調整。

(三) 住宅區朝向大街廓規劃型式，減少計畫道路，及增大道路寬度之規劃辦理。且各街廓增加部份鄰里性公共設施，期可分區辦理市地重劃作業。

(四) 土地使用分區管制規定每戶至少須規劃一個停車位。

(五) 瞭解東西向快速道路未來開闢型態，以利計畫區道路系統之規劃。

(六) 計畫區西側B區及C區宜納入「變更臺南市南區喜樹、灣裡細部計畫區（第一次通盤檢討）」案範圍較為合理。

說

(七) 本計畫區須與西側「變更臺南市南區喜樹、灣裡細部計畫(第一次通盤檢討)」案道路系統作整體規劃、考量，必要時由市府邀集兩單位共同討論規劃。

十二、臺南市都市計畫委員會專案小組第二次會議決議：(87.10.9)

(一) 考量各項公共設施規劃之區位，並適度地調整。

(二) 土地使用分區管制應考量街廓整體規劃與市地重劃作業同時辦理之可行性。

(三) 上述小組意見請規劃單位修正後送交小組委員審核無誤後，即可提大會審議。

十三、臺南市都市計畫委員會專案小組第三次會議決議(87.10.28)

(一) 計畫區西北側A-三-十五M道路以東地區考量以小街廓型式規劃，出入道路寬度為八公尺，並考量街廓深度之合理性。

(二) 大街廓型式之住宅區未來開發時須經都市設計委員會-幹事會審核通過始得進行開發，限制項目如下：

1. 申請開發之基地規模不得小於五〇〇〇平方公尺。
 2. 面臨計畫道路最小面寬不得小於六〇公尺。
 3. 基地自行留設出入路口與鄰近路口距離不得過近。
 4. 若基地建蔽率降至百分之四十以下，則容積率得獎勵提升至百分之二百五十。
- (三) 基於文中小、公兒用地及廣停用地規劃區位之考量，適當調整公共設施設置地點。

十四、臺南市都市計畫委員會第一八七次會議決議(87.12.14)

再提下次大會審議。

十五、臺南市都市計畫委員會第一八八次會議決議(87.12.28)：

(一) 請再檢討二-十六-三十M與C-一一四十M、二-十二-三十M交叉處增設公兒用地

說

兩處以利土地平整使用。
(二) A-七-十五M道路修正為二十公尺，以利本細部計畫區，對外東西向道路之銜接。

(三) A-十一八M計畫道路應配合西側喜樹灣裡地區細部計畫區B-五十三-十五M計畫道路，調整本細部計畫區南端計畫範圍，並變更部份農業區延伸劃設為十五公尺計畫道路。

(四) 請再檢討計畫區西側A-二、A-五號計畫道路劃設十二公尺之必要性。

(五) 修正後重新辦理公開展覽，再提會審議。

十六、臺南市都市計畫委員會專案小組第四次會議(88.5.20)決議如下：

(一) 為考量位宅街廓完整性，請修正「公兒1」用地範圍。

(二) 於A-十三-十五M道路東側大街廓住宅區內增設一條十二公尺道路用地以增進日後重劃作業開發可行性，同時配合修正「公兒4」與「廣停4」用地位置之規劃。

(三) 考量未來住宅區環境景觀因素，故仍決議規劃現況墳墓用地為細部計畫公共設施用地，故擬不配合現況變更主要計畫規劃為「公墓用地」。

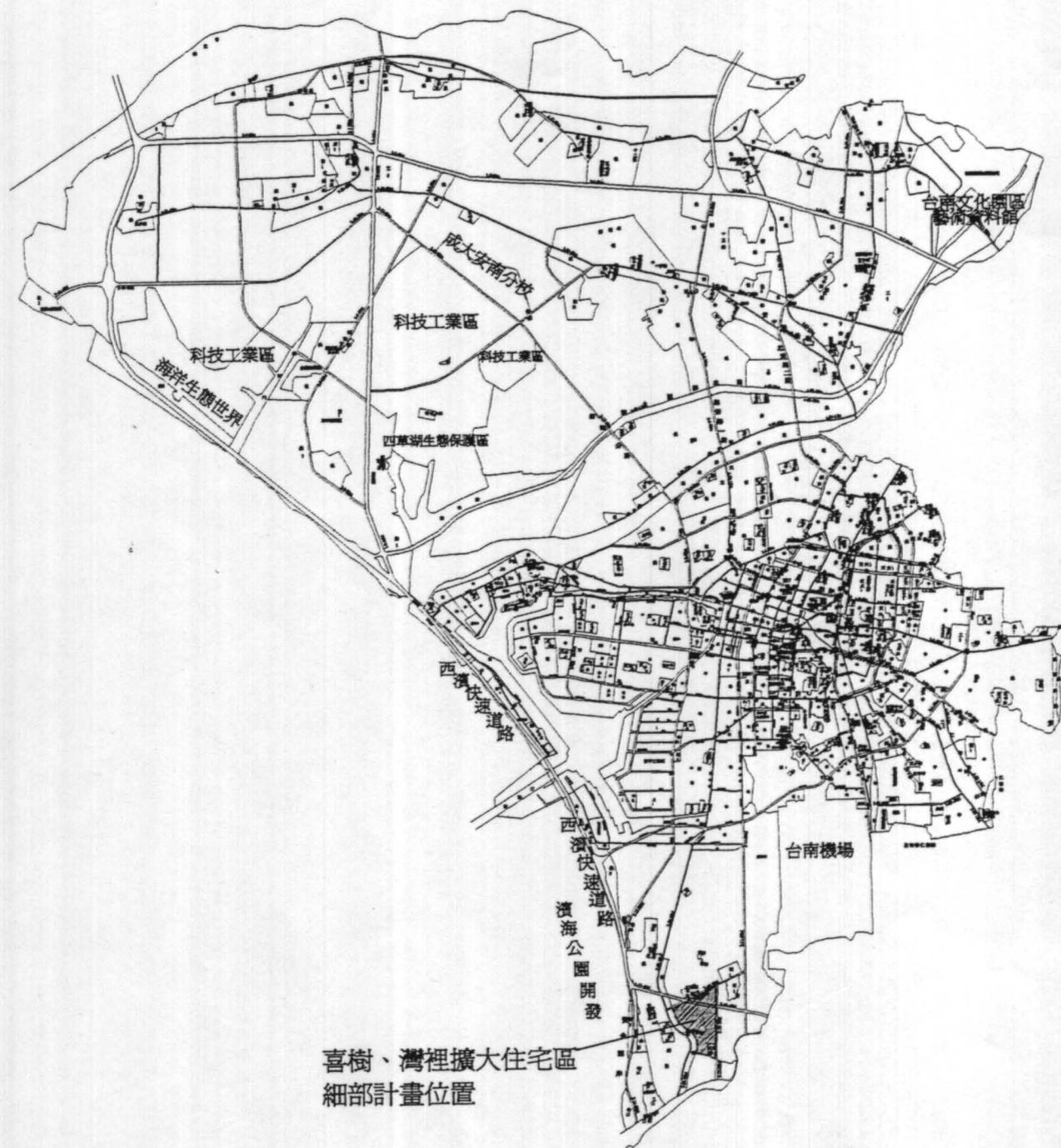
(四) 土地使用分區管制要點修正情形詳如附表所示。

十七、檢附：

(一) 計畫位置示意圖。

容	內	議	決	明 說
				<p>(二) 土地使用規劃示意圖。</p> <p>(三) 土地使用分區管制要點綜理表。</p> <p>(四) 人民或團體陳情位置示意圖。</p> <p>(五) 人民或團體陳情意見綜理表。</p>

世
事
天
送



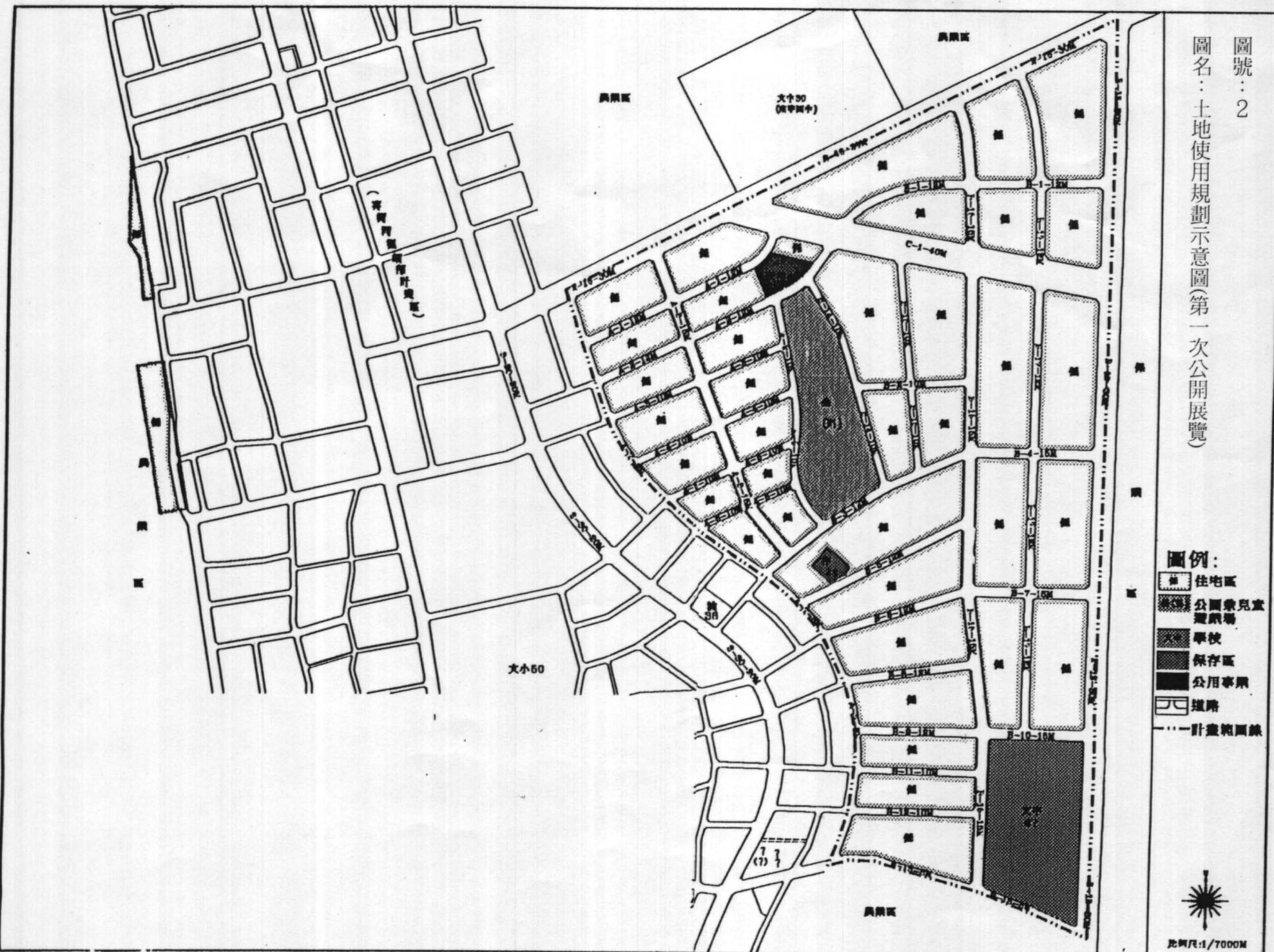
圖號：1

圖名：計畫位置示意圖



圖號：2

圖名：土地使用規劃示意圖(第一次公開展覽)



表一 土地使用計畫面積統計表(第一次公開展覽)

土地 使用 別		面積 (公頃)	比率 (%)
住	宅 區	37.0376	63.54
保	存 區	0.1490	0.26
公 共 設 施 用 地	公 兒 用 地	2.6910	4.62
	學 校 用 地	3.1000	5.32
	公 共 事 業 用 地	0.2825	0.48
	道 路	15.0325	25.79
	小 計	21.1060	36.21
總 計		58.2926	100.00

註：以上數據僅供參考，實際面積依實地定樁測量為準。

表二 事業及財務計畫表(第一次公開展覽)

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 購	無償 提供	市地 重劃	其 他	土地征購費及 地上物補償	整地費	工程費				
公兒 用地	2.6910			✓		—	269	3498	3767	台南市政府 或 重 劃 會	86-95	由市府或民間籌 措經費開闢
文中 用地	3.1000			✓		—	310	12322	12632	台南市政府 或 重 劃 會	86-95	由市府或民間籌 措經費開闢
細部計畫道 路	9.8145			✓		—	981	117774	118755	台南市政府 或 重 劃 會	86-95	由市府或民間籌 措經費開闢
主要計畫道 路	3.1430	✓		✓		62860	314	37716	100890	台南市政府	86-95	上級補助市府逐年編列預算
東西向 快速道路	2.0750	✓				41500	208	24900	66608	台南市政府	86-95	上級補助市府逐年編列預算
停 車 場	1.1195			✓			112	39761	39873	台南市政府 或 重 劃 會	86-95	由市府或民間籌 措經費開闢
合 计	20.618						2194	235975	238169			

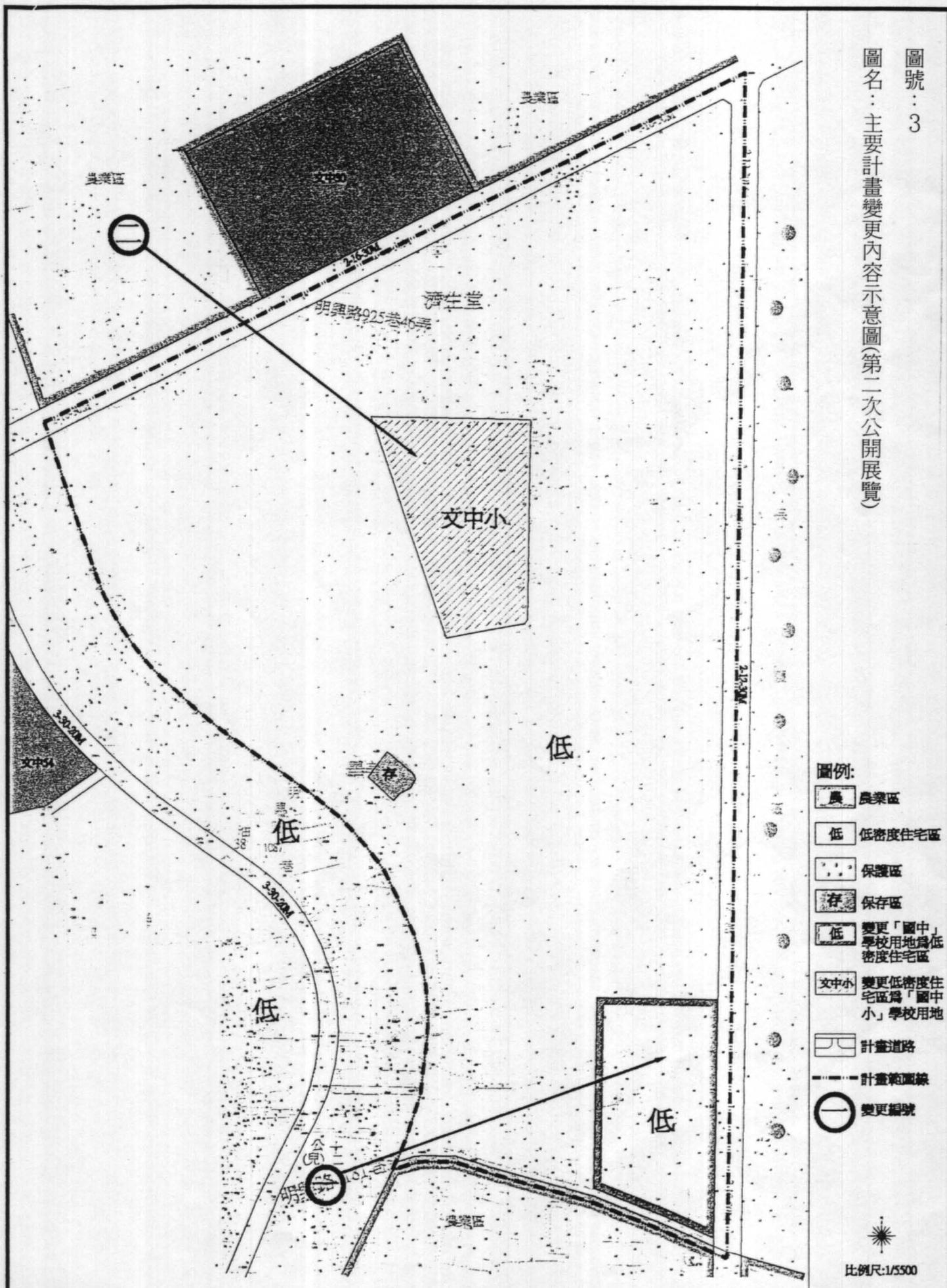
註：開闢經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。

表三 市地重劃範圍內土地使用面積統計表(第一次公開展覽)

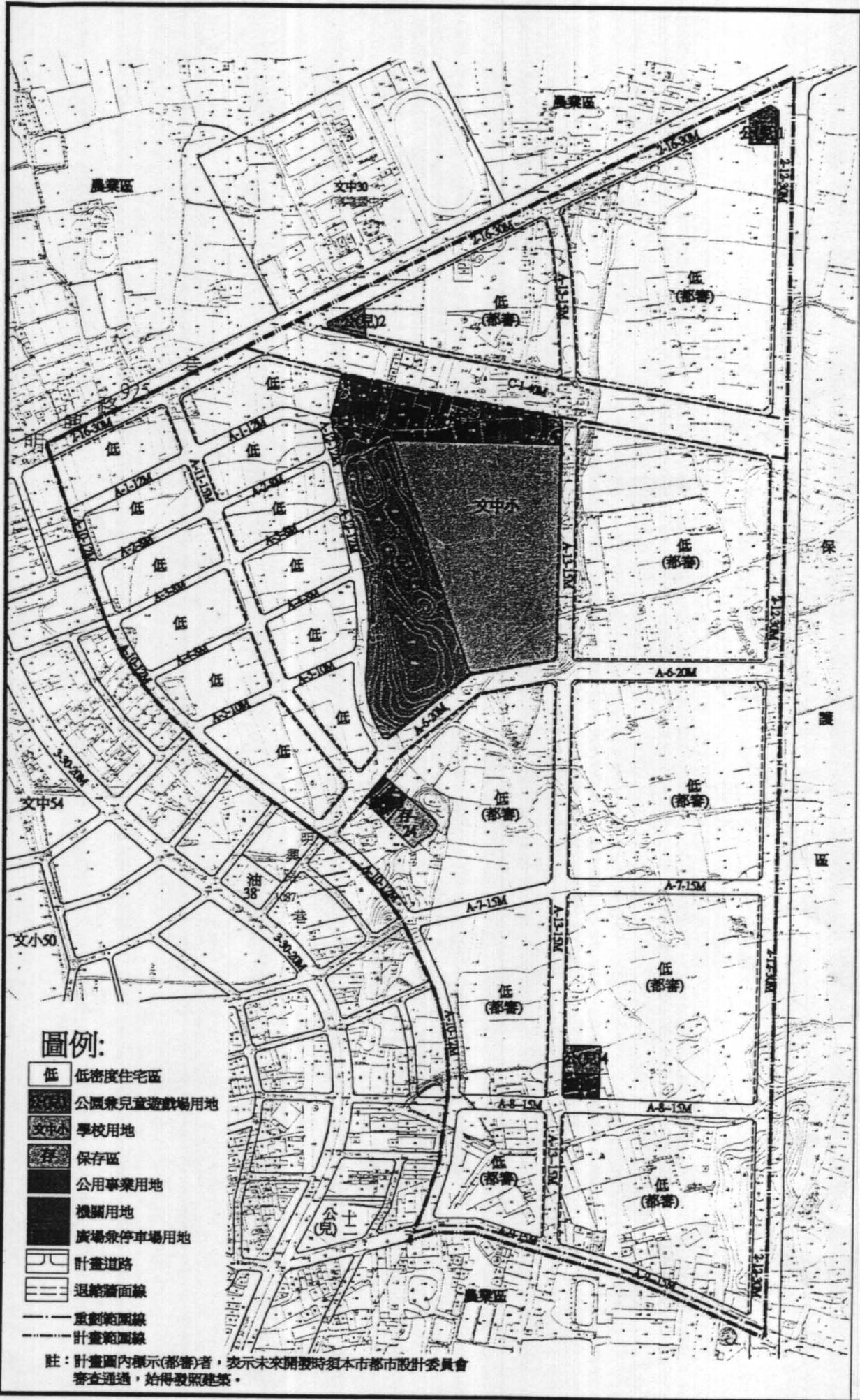
土 地 使 用 別		面積(公頃)	比率(%)
住	宅 區	37.0376	69.78
保	存 區	0.1490	0.28
公 共 設 施 用 地	公 兒 用 地	2.6910	5.07
	學 校 用 地	3.1000	5.84
	公 共 事 業 用 地	0.2825	0.53
	道 路	9.8145	18.49
	小 計	16.037	30.22
總 計		53.0746	100.00

註：以上數據僅供參考，實際面積依實地定樁測量為準。

圖名：主要計畫變更內容示意圖(第二次公開展覽)



圖名：土地使用規劃示意圖(第二次公開展覽)



表四 土地使用計畫面積統計表(第二次公開展覽)

土地使用別	主要計畫規劃內容		細部計畫規劃內容	
	面積(公頃)	比率(%)	面積(公頃)	比率(%)
低密度住宅區	50.8748	88.35	37.8912	65.80
農業區	0.2698	0.47	—	—
保存區	0.1490	0.26	0.1490	0.26
公共設施用地	公兒用地	—	—	2.538
	廣停用地	—	—	1.032
	機關用地	—	—	0.1815
	公用事業用地	—	—	0.1815
	國中小學校用地	3.100	5.38	3.1000
	道路用地	3.1923	5.54	12.5126
小計	6.2923	10.93	19.5456	33.94
總計	57.5858	100.00	57.5858	100.00

註：1. 上列數據僅供參考，實際面積依實地定樁測量為準。

2. 其中本細部計畫規劃道路面積，包含主要計畫道路面積 3.0491 平方公尺，及東西向快速道路面積 2.1788 平方公尺。

表五 事業及財務計畫表(第二次公開展覽)

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 購	無償 提供	市地 重劃	其 他	土地征購 費及地上 物補償	整地費	工程費				
公兒 用地	2.538			✓		—	254	2819	3073	台南市政府或 重 劃 會	86-95	由市府或民間籌 措經費開闢
國中小學校 用地	3.1000			✓		—	310	10075	10385	台南市政府或 重 劃 會	86-95	由市府或民間籌 措經費開闢
廣停用地	1.032			✓			103	1341	1444	台南市政府或 重 劃 會	86-95	由市府或民間籌 措經費開闢
細部計畫道 路	7.0149			✓		—	701	7716	8417	台南市政府或 重 劃 會	86-95	由市府或民間籌 措經費開闢
	0.2698	✓				5396	27	297	5720			
主要計畫道 路	3.0491			✓			305	3354	3659	台南市政府或 重 劃 會	86-95	由市府或民間籌 措經費開闢
東西向 快速道路	2.1788	✓				43576	218	2397	46191	台南市政府或 重 劃 會	86-95	由市府或民間籌 措經費開闢
合 計	19.1826					48972	1918	27999	78889			

註：開闢經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。

表六 市地重劃範圍內土地使用面積統計表(第二次公開展覽)

類別	項目		細部計畫範圍		市地重劃範圍	
	面積(公頃)	比率(%)	面積(公頃)	比率(%)		
低密度住宅區	37.8912	65.80	37.8912	69.37		
保 存 區	0.149	0.26	—	—		
公共設施用地	公 兒 用 地	2.538	4.41	2.538	4.65	
	廣 停 用 地	1.032	1.79	1.032	1.89	
	機 關 用 地	0.1815	0.32	—	—	
	公用事業用地	0.1815	0.32	—	—	
	國 中 小 學 校 用 地	3.10	5.38	3.10	5.68	
	道 路 用 地	12.5126	21.73	10.064	18.42	
	小 計	19.5456	33.94	16.734	30.63	
總 計		57.5858	100.00	54.6252	100.00	

註：其中東西向快速道路用地(2.1788 公頃)及原農業區規劃為道路用地(0.2698 公頃)

部份之面積，未納入市地重劃開發範圍。

表七 土地使用分區管制要點綜理表

第一次公開展覽條文	第二次公開展覽條文	專案小組意見	市都委會決議
第一條：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。	第一點：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。	照案通過。	照案通過。
第二條：本要點依都市計畫法第三十二條至四十一條及同法台灣省施行細則第十五至三十二條之規定，及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之規定訂定之。	第二點：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訂定之。	照案通過。	照案通過。
第三條：住宅區內建築物之容積率不得超過左表第一類規定，但建築基地面臨十八公尺以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊樂場、綠地、河川用地者，其自境界線垂直縱深三十公尺範圍內之容積率得予提高至左表第二類之規定：	第三點：(一)住宅區建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之一百八十。 (二)住宅區建築基地之建蔽率若降至百分之四十以下時，則容積率得獎勵提升至百分之二百五十。	照案通過。	照案通過。
使用分區 低密度住宅區 六〇 二〇〇 二四〇	建蔽率 第一類容積率 第二類容積率 (%)(%)	一、修正通過。 二、修正事項： 本點第一項第二款條文移至第十點。 三、理由： 配合重劃作業 獎勵相關規定 容。增列本條文內	照小組意見修正通過。

表七 土地使用分區管制要點綜理表(續一)

市 都 委 會 決 議	市 都 委 會 意 見	市 都 委 會 通 過	市 都 委 會 照 案 通 過	文 條 條 文 第 二 次 公 開 展 覽 條 文 第 一 次 公 開 展 覽 條 文	第四條：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，得全部作為建築面積者，該部份容積率得予提高第三條第二類之規定。
				(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	(一) 第四點：為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：
				(二) 建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供的樓地板面積。但以不超過基地面積乘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、老人活動中心、景觀公共設施等公眾使用，其集中留設之面積一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。	第四點：為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：

表七 土地使用分區管制要點綜理表(續二)

第一 次 公 開 展 観 條 文	第 二 次 公 開 展 観 條 文	專案小組意見	市都委會決議
<p>第五條：住宅區內之建築基地設置符合下列條件之開放空間者，其容積率得予增加作開放空間之面積。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)供作開放空間之最小面積不得少於二〇〇平方公尺。</p> <p>(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、建築或其他使用</p>	<p>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。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台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>第五點：為加速公共設施之開闢，鼓勵民間投資興建公共設施，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」與「台灣省獎勵興辦公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。</p>	照案通過。	市都委會決議
		照小組意見通過。	

表七 土地使用分區管制要點綜理表(續三)

第 一 次 公 開 展 覽 條 文	第 二 次 公 開 展 覽 條 文	市 專 業 都 小 組 委 意 見	市 都 委 會 決 議
第六條：為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：	第六點：本計畫區各使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過左表之規定：	照案通過。	照小組意見通過。
(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部份，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	(一)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供的樓地板面積。但以不超過基地面積乘該基地容積率之百分之三十為限。	規 定：	規 定：
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、老人活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積一百平方公尺以上，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。	土地使用分區 學校用地 公共事業用地 機關用地	建蔽率(%) 五 五 一五 一五 容積率(%) 一五 一五 一五 一五
(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台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。			

表七 土地使用分區管制要點綜理表(續四)

第一 次 公 開 展 覽 條 文	第二 次 公 開 展 観 條 文	專案小組意見	市都委會決議
第七條：為加速公共設施之開闢，鼓勵民間投資興建公共設施，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」與「台灣省獎勵興辦公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。	第七點：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。	照小組意見通過。
第八條：為鼓勵建築基地之綜合設計，凡符合左列規定者，適用第九點至第十點之規定：	第八點：建築基地退縮深度如左表規定：	照案通過。	照小組意見通過。
(一) 基地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六分之一以上者。	面臨道路 A-0-20M A-1-15M A-3-15M 三十公尺道路 四十公尺 最小退縮 二公尺 三公尺 五公尺	照案通過。	照小組意見通過。
(二) 基地面積在住宅區為一千五百平方公尺以上者。	右表內最小退縮深度範圍供作永久性法定空地，上不得頂蓋物，下不得結構物。另外重劃區道路兩側建築基地之牆面線至少須退縮一公尺，以供未來污水接管設施設置使用。	照案通過。	照小組意見通過。
第九條：建築物地面上各層樓地板面積合計之最大值，依第十條核計允許額外增加之樓地板面積，且不得超過都市計畫容積率之零點三倍。	第九點：計畫區內建物不得設置騎樓。	照案通過。	照小組意見通過。
	照案通過。	照案通過。	市都委會決議

表七 土地使用分區管制要點綜理表(續五)

第一 次 公 開 展 観 條 文	第 二 次 公 開 展 観 條 文	專 市	都	委	會	照小組意見修 正通過。	市都委會決議
第十條：前條建築物允許額外增加之樓地板面積 ΔFA ，依下式計算：	第十點：為提昇整體居住品質及社區景觀，計畫書圖表明需經都市設計委員會審查通過始得發照建築者，其都市設計審議項目包括如下：	一、照案修正通過。	二、修正第十點第一項及第一款內容如下：				
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。但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一實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法之規定。	(一) 基地條件： 1 · 基地開發規模不得小於五〇〇 ○平方公尺。 2 · 面臨計畫道路面寬不小於六十 公尺。 3 · 住宅街廓公共開放空間及公共 設備空間，以集中留設為原則， 且至少各設置一處。 4 · 每戶住宅至少須提供一個停車 空間。 5 · 住宅區內出口路之設計，須與鄰 近路口配合。	第十點：為提昇整體居住品質及社區景觀，規定開發規模超過一〇〇 ○平方公尺者，需經都市設計委員會審查通過後，始得發照建設。其審議項目包括如下：	一、照案修正通過。	二、修正第十點第一項及第一款內容如下：			
(一) 公共設施用地 1 · 學校之設計準則：	(一) 獎勵規定： 若申請開發基地符合下列事項，則容積率得提昇至二百五十。	一、照案修正通過。	二、修正第十點第一項及第一款內容如下：				
1 基地開發規模不							

表七 土地使用分區管制要點綜理表(續六)

文條號	文條號	文條號	文條號	會見意見
(1) 學校之規劃應與鄰近公兒用地及道路兩側退縮之開放空間相互結合。	(2) 校園規劃設計以開放式(不得設置密閉式之圍牆)為原則，且規定機動車輛不得進入。	2. 街道傢俱的規範：規範項目包括廣告招牌、照明設備、電話亭、座椅、垃圾桶、告示牌、資訊牌、候車亭、公共廁所、花台、植物容器等之設計與規範。	3. 公共藝術品的設置應依下列規定辦理：	得小於三〇〇〇 平方公尺。
(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二，且開發者於開發過程中應成立公共藝術執行小組。	4. 住宅街廓公共開放空間及公共設備空間，以集中配置為原則，且至少各設置一處。	5. 每戶住宅至少須配置一個停車空間。	6. 住宅區內出口道路之設計，須與鄰近路口配合。	專案部小組委員會
				市都委會決議

表七 土地使用分區管制要點綜理表(續七)

第一次公開展覽條文	第二次公開展覽條文	專案小組意見	市都委會決議
	(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視的位置，以妝點整體之空間環境。			
(4) 各項公共藝術設置計畫，應具有藝術性之主題性，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獨特的地標意象。			
(6) 住宅區內所設置之公共藝術計畫，不可破壞住宅區寧			

表七 土地使用分區管制要點綜理表(續八)

		第一次公開展覽條文		第二次公開展覽條文		第三次公開展覽條文	
		專業	都市	小組	委員會	市	都
第十二條：建築物應留設之開放空間有效面積之總和，不得少於法定空地面積之百分之六十。		(空白)	(空白)	(空白)	(空白)	(空白)	(空白)
		(空白)	(空白)	(空白)	(空白)	(空白)	(空白)
		(空白)	(空白)	(空白)	(空白)	(空白)	(空白)
		(空白)	(空白)	(空白)	(空白)	(空白)	(空白)

表七 土地使用分區管制要點綜理表(續九)

第一次公開展覽條文	第二次公開展覽條文	專市案都小組委意見	市都委會決議
第十三條：建築基地內法定空地應留設二分之一以上（空白）種植花草樹木。	（空白）	（空白）	（空白）
第十四條：南北向十五公尺道路兩旁各退縮二公尺，供人行步道使用，退縮面積得計入法定空地。	（空白）	（空白）	（空白）

圖號：5

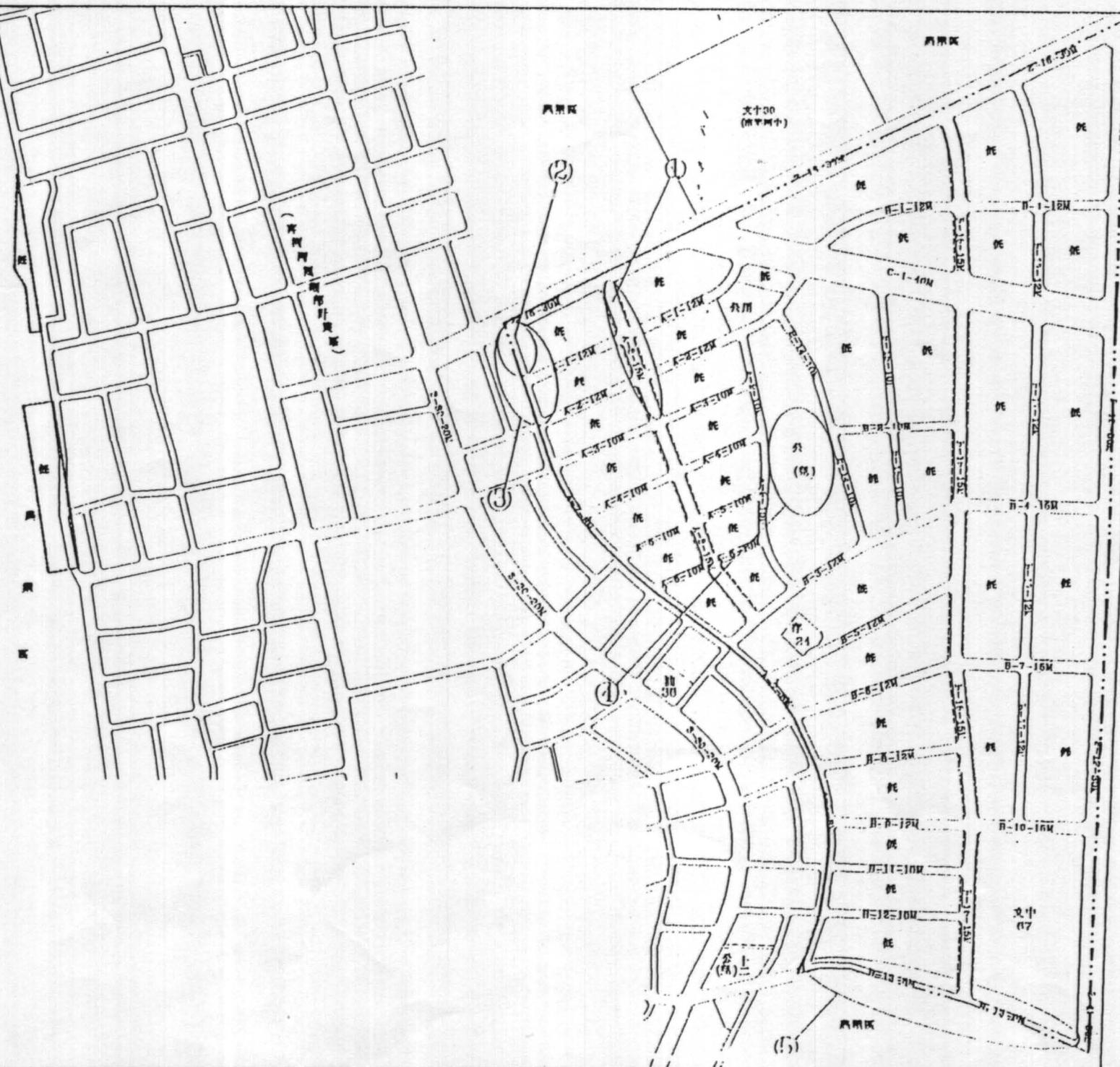
圖名：人民或團體陳情位置示意圖(第一次公開展覽)

圖例：

- (○) 陳情位置
- (①) 陳情網號
- (四) 搭路
- 計畫範圍線



北緯 37° 7' 00"



表八 人民或團體陳情意見綜理表(第一次公開展覽)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	市都委會專案小組意見	決議
A-8-十五M道路	蘇榮耀 1. 為八十六年南部工字第三二六三六號，擬定南區喜樹、灣裡擴大細部計畫。 2. 查A-八-十五M細部計畫道路，南至A-6-12M道路，此道路路線彎曲，且A-1-12M東側住宅區街廓寬一一五M，西側住宅區街廓寬一二五M。 3. 以上計畫計算相差平均九M。(見附件路圖)民之土地座落舉喜段四五四地號，被計畫為A-8-15M細部計畫道路用地，因此以民客觀公正之推算，道路用地宜往西移九M為佳，計畫道路用地固然對社區重建重要，但人民土地損失及人民利益應優先列入計畫中考慮，方得民心，免招民怨。	1. 為八十六年南部工字第三二六三六號，擬定南區喜樹、灣裡擴大細部計畫。 2. 查A-八-十五M細部計畫道路，南至A-6-12M道路，此道路路線彎曲，且A-1-12M東側住宅區街廓寬一一五M，西側住宅區街廓寬一二五M。 3. 以上計畫計算相差平均九M。(見附件路圖)民之土地座落舉喜段四五四地號，被計畫為A-8-15M細部計畫道路用地，因此以民客觀公正之推算，道路用地宜往西移九M為佳，計畫道路用地固然對社區重建重要，但人民土地損失及人民利益應優先列入計畫中考慮，方得民心，免招民怨。	建議A-八-十五M細部計畫道路西移九米。	理由：考量全區道路系統之整體規劃，此道路並無西移之必要。且未來全區採市地重劃方式開發，並無損及人民利益之疑慮。	照小組意見未便採納。
				採納	

表八 人民或團體陳情意見綜理表(第一次公開展覽)(續一)

號	陳情人及陳情位置	陳情 理由	建議 變更內容	市都委會專案小組意見	決議
2	葉仁和 A-7-8 M 道路北側	1. 在西側七十公尺處有 C-4-10 M 道路與二等十六號道路連通為何未超過三十公尺又規劃此一道路。 2. 此處開闢將造成工廠設備將近仟萬元損失慘重。	建議 A-7-8 M 道路位於二十六號與 A-1 號道路間之路段予以廢除。	同意採納。	
3	蘇鄭碧霞 A-7-8 M 道路北側	1. 基於公平公正的原則，C-4-1-8 號道路與 A-7-8 M 僅相近三十餘公尺，2-十六-三十 M 道路應不需設置如此多的巷道接口。 2. 明興路九四三巷道路為本人土地，且過去 C-4-1-8 M 道路規劃時曾被徵收部份土地，為避免個人權益受損嚴重，擬廢除此道路上述路段。	建議廢除 A-7-8 M 道路位於二十六號及 A-2 號道路間之路段。	理由：此路段之規劃將造成 ~16-30 M 道路橫枝路口過多，為避免造成交通問題，故予以廢止。	
4	葉俊良議員、蘇福宗等二百七十二人 公兒用地	對「擬定臺南市南區喜樹灣裡地區大住宅區細部計畫案說明書」案，於公開展覽期限內，依法提出異議如左： 1. 緣 貴府於中華民國八十六年十月八日公告之「喜樹灣裡地區大住宅區細部計畫」，將自光復後即陸續安葬之灣裡地區居民之數仟座祖先墳墓之土地，規劃為公園綠地保留地及低密度住宅區。	中之既有墓地聚集區（即：公兒用地及部份低密度住宅區），就地合法逕行編定為公墓用地；並另尋市有或省有土地或妥適地規劃為公園綠地，促進地方之繁榮。在無以形，弭抗爭於無謂。	一、 同意採納。 二、 併人民陳情第 2 案。	照小組意見通過
		未便採納。 理由：為維護住宅區居住品質之規劃，實不宜繼續作為墳墓使用。且考量未來社區開發之可行性，故決議仍維持原規劃。	照小組意見未便採納		

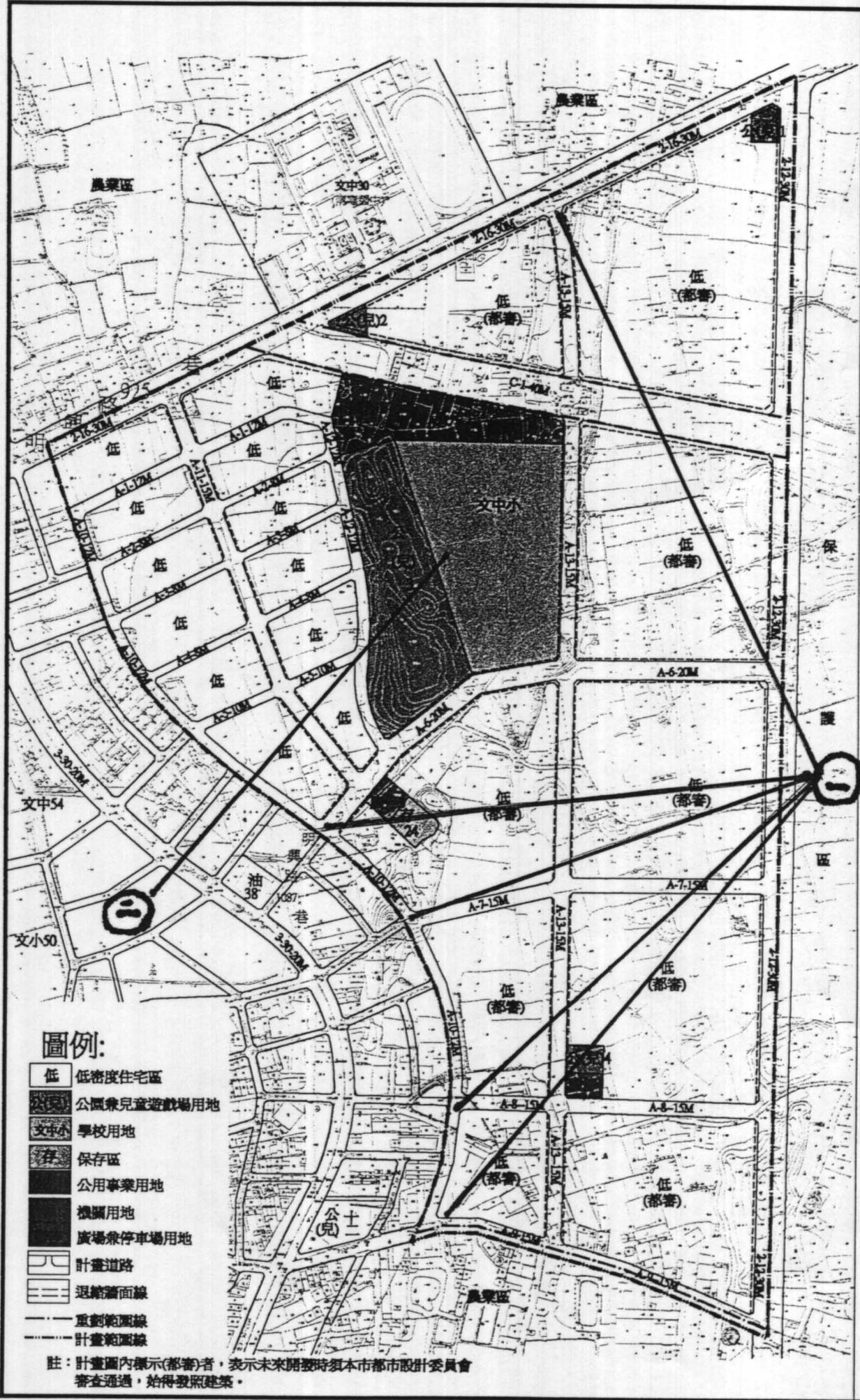
表八 人民或團體陳情意見綜理表(第一次公開展覽)(續二)

號	編 陳情人及陳情位置	情 理	由	建 議	變 更	內 容	組 市	都 委	會	專 案	小 市	市 都	委 會	見 決	
5	葉俊良議員、蘇福宗等二百七十二人 公兒用地	1. 語云：「先得先，後得後」，查現有公墓位置人煙稀少，且存在多年，並無妨礙都市發展及鄰近居民之安寧、安全與衛生，符合設置公墓用地之要件。將既成公墓用地規劃為公園綠地或低密度住宅區，既與現況不符，是否妥適？實應慎重考量。 2. 公園綠地之規劃立意良善，惟將既成之墓地作上開規劃，待細部計畫依原案通過，於執行開發之際，灣裡居民之祖墳，將遭剷除遷移之處置。中國自古以來以孝立國，民間風俗亦甚重視風水、地理。遷墳之舉動，不但干擾祖先屍骨安寧，而且居民之抗爭，亦勢必紛沓而至。廣東省南海市因遷墳事件導致暴動，殷鑑不遠。基於上開規劃恐有窒礙難行之疑慮，前揭細部計畫實有重新審議斟酌之必要。	1. 語云：「先得先，後得後」，查現有公墓位置人煙稀少，且存在多年，並無妨礙都市發展及鄰近居民之安寧、安全與衛生，符合設置公墓用地之要件。將既成公墓用地規劃為公園綠地或低密度住宅區，既與現況不符，是否妥適？實應慎重考量。 2. 公園綠地之規劃立意良善，惟將既成之墓地作上開規劃，待細部計畫依原案通過，於執行開發之際，灣裡居民之祖墳，將遭剷除遷移之處置。中國自古以來以孝立國，民間風俗亦甚重視風水、地理。遷墳之舉動，不但干擾祖先屍骨安寧，而且居民之抗爭，亦勢必紛沓而至。廣東省南海市因遷墳事件導致暴動，殷鑑不遠。基於上開規劃恐有窒礙難行之疑慮，前揭細部計畫實有重新審議斟酌之必要。	之際，灣裡居民亦有充足之綠地供作休閒之用，方是兩全其美的辦法。	建議	變更	內容	組市	都委	會	專案	小市	市都	委會	見決

表八 人民或團體陳情意見綜理表(第一次公開展覽)(續三)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	組市都委會專案小見	決議
6	蔡文周 B-十三-八M道路	B-十三-八道路為連接未來台一省道計畫道路，目前計畫道路寬八米，若南邊的地區也相同寬度，則實際共十六米，查這路往東到臺南縣境現在已擴為二十五米道路，敝人以為不該在人口較多的市區反而路窄，為了灣裡地區之長遠計畫，至少也應該和現有明興路一樣寬才對(約二十二米寬)。	建議配合未來台一省道(二十五公尺)之開闢，規劃B-十三號道路寬度為十八公尺，合併南側現有道路，共計二十五公尺。	理由：現況未如陳情內容所述。未來考量配合西側計畫道路，故決議維持原規劃內容。	未便採納。 照小組意見未便採納。

圖名：人民或團體陳情位置示意圖(第二次公開展覽)



表九 人民或團體陳情意見綜理表(二次公開展覽)

表九 人民或團體陳情意見綜理表(第二次公開展覽)(續一)

編號	陳情人及陳情位置	情 理	由建議變更內容	專案都小組意見會	決議	
二	蘇福宗等 25 人 公兒三用地 國中小用地	2. 遍觀計畫區內並無擬定公墓用地之規劃，按區域計畫法施行細則第十五條明文規定：「直轄市或縣（市）政府依本法第十五條規定編定各種使用地時，應按非都市土地使用分區圖所示範圍，就土地能供使用之性質，參酌地方實際需要依左列規定編定並編入地籍圖；其已依法核定之各種公共設施用地，能確定其界限者，並應測定其界限後編定之。……十七、墳墓用地：供埋葬棺木或骨灰使用者。……」，另外都市計畫法第四十七條及墳墓設置管理條例均有設置墓地之規定，故市府為主管機關，理應依據國際土地狀況編定為公墓用地。況且，現況之公墓地點自清朝以來，即為灣裡鄉親安葬親人之用地，其中分佈地區與「拉一」位置近在咫尺，不妨礙附近居民之安全、安寧與衛生，可知公墓用地之位置確屬邊緣之適當地點。 3. 本變更案中「文中小」位置依土地使用現況圖為位於公墓用地上，且附近已有一所南寧國中，故此規劃實為不當。倘若依原地點規劃為學校用地，且依土地使用分區管制要點，對於附近有污染性或危險性之工業使用，規定其遷廠或閉廠，基於均衡性、可行性之考量均較妥適，並可確保計畫區之優良學風、居住品質，亦可對附近居民帶來商業利益。	2. 為考量地區學校區位及服務範圍情形，故實應維持本計畫關於「國中小」用地之規劃內容。 3. 計畫區各項公共設施規劃依集中設置原則規劃，以便於地區居民使用。同時未來全區規定以重劃方式辦理開發，共同負擔各項公共設施用地及開發成本，故擬不考量變更公共設施配設地點。	2. 為考量地區學校區位及服務範圍情形，故實應維持本計畫關於「國中小」用地之規劃內容。 3. 計畫區各項公共設施規劃依集中設置原則規劃，以便於地區居民使用。同時未來全區規定以重劃方式辦理開發，共同負擔各項公共設施用地及開發成本，故擬不考量變更公共設施配設地點。	市都小組意見會	決議

表九 人民或團體陳情意見綜理表(第二次公開展覽)(續二)

編號	陳情人及陳情位置	情 理	由建議變更內容	市專案小組意見決議
二、細部計畫	陳	1. 按：「...，內政部中華民國七十三年二月二十一日七十三台內營字第二一三三九二號函略謂即使主要計畫發佈已逾滿二年，如其主要計畫書內有「應擬定細部計畫後，始得申請建築使用，並應儘可能以市地重劃方式辦理之規定者，人民申請建築執照，自可據以不准等語，顯係逾越首開規定，另作法律所無之限制。與憲法保障人民之財產權之意旨不符，應不適用。」業經司法院大法官作成釋字第四〇六號解釋在案。易言之，即符合主要計畫發布已逾二年以上之要件者，人民「申請建照」與「擬定細部計畫」並不當然畫上等號。		
3.	蘇福宗等○人 公兒三用地 國中小用地	2. 細部計畫之擬定，並儘可能以市地重劃方式辦理之規定，本人並不反對。惟市地重劃，係於「受益者付費」原則，由重劃區內土地所有權人共同負擔，重劃區內之公共設施用地及其建設經費，並應參酌上位法規、土地使用狀況，即可使重劃利益與負擔趨於平衡，復可達成土地所有權人與社區居民參與都市建設，減輕政府財政負擔，實公私同蒙其利。 計畫區中之「文中小」、「公兒三」「廣停」、「機」、「公用」、「廣停二」，其土地使用現況大部份為公墓用地。然觀細部計畫說明書之財物計畫就「公兒		

表九 人民或團體陳情意見綜理表(第二次公開展覽)(續三)

編號	陳情人及陳情位置	情 理	由建議變更內容	市專案小組意見決議
	蘇福宗等 50 人 公兒三用地 國中小用地	<p>二</p> <p>「三」而言，僅列開費用，並無詳列拆遷補償費用，故乃是置先人墳墓於不顧，易引起居民抗議。基於平衡性原則及土地使用現況，特請市府單位及審議委員審慎考量，始作決議。</p> <p>4. 平均地權條例第六十條第一項規定及平均地權條例施行細則第八十三條規定係有關土地分配設計及計算負擔之規範，建議將公共設施規劃於本計畫區位於 A-十二道路西側之土地，其所負擔之公共設施比率以不超過百分之四十五為原則。</p> <p>5. 細部計畫其區位規劃應參酌土地現況，人口成長，人口分佈、人口結構等因素考量亦與居民生活方式之選擇有關，灣裡地區之人口成長有限，甚至有減少現象，是否急需那麼多住宅？可否暫緩實施？農業區變更為住宅區或可帶來一時之利得，然農民離開土地將可以維生？灣裡、喜樹之居民由產業結構中多數屬農林漁牧業，也是居民之主要輸出產業，則如何輔導農民種植高經濟作物，結合附近研究機構，從事研究生產，亦是貴府應予考量之課題。而營建業及公共行政業係僅可自給自足之產業，於營建業普遍不景氣中並思及產業人口結構，故實無必要擴建大量住宅。</p>		

臺南市都市計畫委員會第一九〇次大會

案號	第三案	案由 請審議「變更臺南市南區（喜樹、灣裡地區）細部計畫（部分住宅區、公園用地為防洪抽水站用地、道路用地暨部分住宅區為公園用地）案」	說
			<p>一、擬定機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)都市計畫法第廿七條第二款、第四款。 (二)台灣省政府八十八、一、廿五府建四字第一四五七〇二號函。 <p>三、公開展覽：</p> <p>本案經本府八十八、三、廿九(八八)南市工都字第0九五一三號公告，自八十八年三月廿九日至八十八年四月廿七日止公開展覽三十天，刊登於八十八年三月廿九日中華日報，並於八十八年四月十五日上午十時於本府工務局二樓簡報室召開說明會。</p> <p>四、變更位置：</p> <p>變更地點位於臺南市南區灣裡住宅社區溪南隅、二仁溪北堤岸北側，灣裡工業區東側，即座落南山段291.291-1.292.293-1.293-5等地號土地內。(附圖一)</p> <p>五、變更內容：詳見后附表一變更內容綜理表及附圖二變更計畫圖。</p> <p>六、變更理由：</p> <p>(一)灣裡住宅社區位臺南市最南端、二仁溪下游之北側，包括有省躬、覺醒、海豐、松山、南山、佛壇、同安、興農、中和等里，該等聚落建物密集，地盤較低，其間巷道多且狹小，巷道排水溝斷面小，排水容量不足且排水坡度不夠。又該地區原有空地、農地、魚塭地等因都市發展而逐漸成為建築用地，原有碎石路面均已改為瀝清柏油路面，以致容許蓄水與滲透雨水之面積減少，地表逕流量增加。同時於逢大潮汐時灣裡地區排水幹線出口處(排入二仁溪)之出口水位過高，二仁溪溪水容易倒灌進入灣裡部份低窪地區。由於上述等因素，每當雨勢較大時，雨水無法迅速排注於二仁溪，常造成積水之水患現象，如於民國八十五年八月三十一日賀伯颱風過境本島時，灣裡地區積水平均水深達六十公分，令人寒懼。</p> <p>(二)為改善解溪上述水患問題，除依據已完成細部計畫之道路系統規劃興建排水系統外，對於排水溝之阻塞現象加強清理，新建築基地地盤依據已完成之道路高程規劃報告之計畫高度填高地盤外，並於排水幹線出口處加設抽水站汲取地表逕流，以使灣裡地區之排水暢流，免於水患損失之苦。</p> <p>(三)本案灣裡地區抽水站業列於八十八年度起計畫興闢，其用地實有迫切需要配合變更，以利取得供興建抽水站設施之用。</p> <p>七、事業及財務計畫</p> <p>本案變更地處之土地所有權乃國有及市有，其抽水站或公園用地取得費用僅為負擔三七五租約土地補償費用。其開闢經費來源，對於抽水站部分於八十八年度起由上級政府補助及臺南市政府配合編列年度預算予以興闢，預定於八十九年度完成該抽水站設施；對於公園部分則視將來該地區社區發展之實際情形需要，亦由臺南市政府於爾後年度預算內編列經費予以開闢。本項事業及財務計畫見后附表三</p>

附表一 變更內容綜理表

編號	變更位置	原計	變計	新計	內容	變更理由
一 灣裡住宅社 區西南隅 裡工業區東 側二仁溪北 岸北側。	住宅區 面積○・○五公頃 「公七」鄰里公園用地	住宅區 面積○・○五公頃 「公七」鄰里公園用地	住宅區 面積○・一八公頃	防洪抽水站用地 面積○・一八公頃	改善解決灣裡地區易遭水患 問題，有必要劃設抽水站用 地，以便急迫興建抽水站設施 之用。	配合二仁溪整治後北堤之現 況水防道路，退縮部份住宅區 建地及「公七」用地並變更為 供道路使用。
二 同右	住宅區 面積○・一公頃 「公七」鄰里公園用地	住宅區 面積○・一四公頃	「公七」鄰里公園用地 面積○・一四公頃	「公七」鄰里公園用地 面積○・一四公頃		
三 同右	道路用地 面積○・○二公頃					

附表二 變更前後面積對照表

項目 土地使用區種類	變更前面積 (單位：公頃)	變更後面積 (單位：公頃)	增加或減少 面 積	備 註
住宅區	117.93	117.73	-0.20	
工業區	7.01	7.10	0	
學校用地	13.61	13.61	0	
機關用地	0.90	0.90	0	
公園	2.00	2.00	0	
公(兒)	5.40	5.40	0	
零售市場	1.27	1.27	0	
停車場	0.27	0.27	0	
加油站	0.49	0.49	0	
綠地	0.69	0.69	0	
郵政用地	0.09	0.09	0	
河道用地	2.45	2.45	0	
污水處理廠用地	0.37	0.37	0	
防洪抽水站用地	0	0.18	+0.18	
道路用地	44.06	44.08	+0.02	
合 計	196.53	196.53	0	

附表二 專業及財務計畫表

項 目	面 積 (公頃)	土 地 取 得 方 式	土 地 (川十七甲五段 耕地)收回及地上 物補償費	調 整 經 費 (千元)		主辦單位	預定完成 度	經 費來 源
				工程費	印記			
防洪抽水站用地	0.18	徵用	4,693	200,000	204,693		89	由台中市政府編列預算及上級政府補助
鄰里公園用地	0.16	徵用	4,267	2,400	6,667		95	由台中市政府編列預算
道路用地	0.09	徵用	2,400	2,700	5,100		89	由台中市政府編列預算
合 計			11,360	205,100	216,460			

比例尺：略

辦理個案變更都市計畫位置

變更防洪抽水站用地案位置圖

臺南市都市計畫委員會第一九〇次大會

案號	四		
案由	請再審議「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」		
		88.5.29	
說			
一、辦理機關：臺南市政府			
二、法令依據：都市計畫法第十七條及第二十二條。			
三、公開展覽			
(一) 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。			
(二) 依臺南市都委會第一九七次大會決議，自八十八年四月一日起至四月三十日止重新公開展覽三十天，並刊登於八十八年四月一日之中華日報公告周知，並於四月十三日上午九時三十分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。」			

七、實質計畫內容

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。

(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，面積為五·六公頃。合計遊憩設施用地為八·一二公頃。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。

5 緣地：計六處，面積○・四公頃。

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。

(五) 交通運輸計畫：合計劃設道路面積三○・八七公頃。（含主要計畫道路）

八、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。

九、臺南市都委會第一八三次大會決議：

(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、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。

十、檢附

- (一) 人民或團體陳情意見綜理表（第二次公展部份）。
- (二) 計畫圖（第二次公展）。

十一、會議意見

(一) 台走口市都市計畫委員會第一八五次大會 (87.08.24)

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) 台南市都市計畫委員會專案小組第一次會議 (87.09.08)

1. 已建成區部分，若依中密度人口標準規劃設之公共設施用地面積不足，是否於土地使用分區管制要點內降低其建蔽率、容積率。並訂定能夠鼓勵基地整體合併使用以留設公共開放空間之獎勵措施。同時為改善道路、市容之景觀，考量取消騎樓之設置及規定退縮牆面線，使退縮之空地兼作人行步道及綠化之使用。
2. 儘量考慮大街廓方式規劃，以促進基地將來整體合併規劃使用。
3. 道路系統，應依道路功能予以定位劃設。

以上意見，請規劃單位予以考量修正計畫內容後，再提專案小組繼續討論。

(三) 台南市都市計畫委員會專案小組第二次會議 (87.09.17)

1. 計畫區內道路系統依委員提議路線重新佈設，並以大街廓劃設為原則，以利未來更新時可予整體規劃。區內道路寬度至少應為八公尺以上。環狀道路因串聯區內動線應為十五公尺，現況劃設若有困難可採退縮規定，以達十五公尺。
2. 本區大部份為已建成區，公共設施配置欲達中密度標準有其實際困難。應再研擬可行之獎勵整體開發辦法，以鼓勵留設開放空間，提昇環境品質。
3. 為提昇未來居住環境品質，建蔽率由 60% 調整為 40%，容積率由 175% 調整為 120%。

4·停車場應考量居民使用公園或市場時之停車需求而劃設，不宜單獨劃設於住宅區內，供居住人口使用，形成資源浪費。市場區位有時往往與當地居民生活形態或習慣不同，並無設置之必要性，宜變更作為公兒用地。

5·為保障學童行的安全及校園之寧適性，「文中」設置地點將來配合主要計畫之變更，調整於「文小」之南側。公兒用地則應以串聯方式再予調整，以塑造社區意象。

(四) 台南市都市計畫委員會專案小組第三次會議 (87.09.23)

獎勵整體開發辦法參照「海佃路一段西側」案已建成區部份之修正條文辦理。

(五) 台南市都市計畫委員會專案小組第四次會議 (87.09.30)

1·住宅區依大街廓劃設之原則，再刪除非必要留設之計畫道路，使道路系統更為明確。
2·文中、文小東側之出入動線規劃，應劃設一處廣場並銜接公兒用地，以作為學童上下課時疏散之緩衝空間。

(六) 台南市都市計畫委員會第一八六次大會 (87.10.17)

- 1·大街廓之使用在實際執行上是否有困難，宜再斟酌。
- 2·目前道路規劃是否符合未來交通容量需求，應詳加考量。
- 3·計畫書中述明應辦理市地重劃之範圍應明確劃定，否則地政單位承辦上會有困難。
- 4·新規劃案「文中用地」區位調整涉及主要計畫變更且附近已報請內政部核定作為商業區，又原文中用地已辦理價購，且已支付三分之一價款，是否影響新規劃案及計畫之執行，宜再查明。
- 5·道路兩側要求退縮牆面線部份，未來管理制度如何建立，應明確訂定。
- 6·參考目前全臺南市各細部計畫區建蔽率及容積率之規定，本計畫區訂定內容似乎過低，將造成民意反彈，應再重新檢討。

7. 以上意見請承辦單位及規劃單位再重新檢討，修正後由原專案小組審議討論後再提大會審議。

(七) 台南市都市計畫委員會專案小組第五次會議 (87.11.07)

1. 公展草案之計畫街廓及道路系統再予調整，道路系統之劃設應以現況之主要出入動線為主，再配合公共設施使用留設。道路之寬度仍與現況相同，惟不足十公尺之道路應自道路中心向兩側平均退縮至十公尺為牆面線。

2. 文中及公共設施位置因考量地主權益及市府財政狀況，仍維持與原公展方案相同。機關用地（供公共事業使用）調整於公園 20 東側並面臨府安路 (4-54-15M)，以利民眾進出。

3. 文中用地南側尚未發展地區以提昇容積率至 200% 獎勵辦理市地重劃，不另予劃定重劃範圍界線。

4. 文中、文小用地之出入口道路 A-42-40M 及 A-46-30M，改劃為廣停用地以符實際使用需求。北安路兩側之綠地開口亦配合道路系統作調整。

(八) 台南市都市計畫委員會第一八七次大會 (87.12.14)

1. 3-32-30M 道路東側，依該路匝道處（跨鹽水溪橋）綠地，十公尺側道之規劃模式，將該匝道以北現未建築之空地住宅區修改增劃設為綠地與十公尺側道（如附圖標示），以減少該主要道路與橫向道路（巷道）之交叉口，維持該條幹道之交通機能，並改善該段道路之景觀。

2. 本案土地使用分區管制要點第十點（專案小組修正後）規定有關計畫區內之建築物皆不得設置騎樓部分，由於面臨 3-31-24M、4-53-15M、4-54-15M、3-32-30M、2-8-30M 道路之基地大部分已建築完成，且該等建物之一樓已按本市騎樓設置標準設置騎樓，為使爾後面臨該等道路之基地上新建建物之一樓牆面線與舊建物已設之騎樓能夠協合，應補充規定面臨該等道路新建建物之一樓牆面線依本市騎樓設置標準之騎樓地深度退縮，而其二樓以上樓層牆面線至建築線之淨距不得

小於二公尺。

- 3 · 本案住宅區劃設停車場是否有必要，請作業單位與省都委會洽詢可否免設，而改於土地使用分區管制要點內規定住宅區基地申請建照建築時應配設供停車使用之用地面積，並需經提本市都市設計委員會審查，或另訂定本地區都市設計規範說明書予以規定。

- 4 · 除請參酌上述意見修正計畫書圖內容外，餘照專案小組之意見修正計畫書圖，並重新辦理公開展覽。

(九) 台南市都市計畫委員會專案小組第六次會議

88年5月22日

- 1 · 第二次公開展覽期間之人民陳情案件共計十件合併為八案，審議結果詳如人民或團體陳情意見綜理表（第二次公展部份）。
- 2 · 補充修正：於土地使用管制要點第十點針對參與重劃之獎勵容積規定加列：「若提經都市設計審議委員會審議通過，得再酌予增加容積，其可再增加容積授權由都市設計審議委員會決定之。」以鼓勵辦理重劃開發區進行都市設計之規劃及審查。
- 3 · 補充都市防災計畫。

附帶條件審議報告

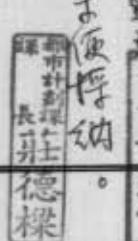
市都委會
德樑

除人民或團體陳情意見第(4)項第④項外，餘照專案小組 88 年
5 月 22 日第六次會議決議案意見通過

施士黃進丁

人民或團體陳情意見綜理表（第二次公展部份）

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會意見
I	黃慶煌等十人 第一次公展之B-27-8M及B-31-10M計畫道路	1 第一次公展之B-27-8M及B-31-10M計畫道路在78年至82年公告之細部計畫乃相通連，現若不劃設成計畫道路則影響民眾出入口及逃生救難甚鉅。 2 原B-27-8M為水利用地，無徵收困難。	保留第一次公展之B-27-8M及B-31-10M計畫道路，並將B-27-8M向南延伸予以連通，現規劃之B-10-8M	未便採納。 理由： 1 道路系統已配合較大街廓之住宅區劃設原則重新調整，此二條道路並未納入計畫道路中。且原B-27-8M道路亦非全為公有地。	專案小組意見 市都委會意見
II	8M及B-31-10M計畫道路	31-10M計畫道路，並將B-27-8M向南延伸予以連通，現規劃之B-10-8M	保留第一次公展之B-27-8M及B-31-10M計畫道路，並將B-27-8M向南延伸予以連通，現規劃之B-10-8M	未便採納。 理由： 1 道路系統已配合較大街廓之住宅區劃設原則重新調整，此二條道路並未納入計畫道路中。且原B-27-8M道路亦非全為公有地。	專案小組意見 市都委會意見
	2 民眾逃生救難動線應依既有道路配合防災計畫規劃之消防災路線做全區之考量。			未便採納。 理由： 1 道路系統已配合較大街廓之住宅區劃設原則重新調整，此二條道路並未納入計畫道路中。且原B-27-8M道路亦非全為公有地。	專案小組意見 市都委會意見



編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會意見
2 I - 3 II - 3	林雲清等六人 公兒 17 及其東側、 北側住宅用地	1 公兒 17 之劃設位置使得本人所有之住宅用地無法整體規劃利用。 2 溪頂段 2322 號土地為陳情人等所有，但被劃為公兒 17 後，使得所剩之住宅呈 L 型，用地縱深太深（約 60 米）、浪費且不易使用。 3 建議在維持原公兒面積下調整其位置，在不影響他人權益下使陳情人等之權益損壞最少。	建議將公兒 17 東移至溪頂段 2322 地號之邊界，北側亦延伸至邊界，使得其面積與原規劃相同，僅其位置調整東移。	同意採納。	照、臺、市、府、同、意、採、納、 小組意見 劉士黃進丁
	林雲龍等五人 公兒 20	1 陳情人等所有土地溪頂段 1126、1125、1124、 1120 號已被劃為市 4 及停 8，此次又重新計畫變更 市 4 為公兒 20，陳情人等有所不服。 2 因鄰邊已有一處公兒 18 用地足夠使用，且一個社區中必需有一個市場及停車場設備才能適應社民需要 為重，絕不能沒有市場及停車用地。	請將公兒 20 恢復為原規劃市場用地及停車場用地。	未便採納。 理由： 維持第二次專案小組會議決議原則，將市場用地改為公兒用地。	同、意、採、納、 小組意見 劉士黃進丁
	蔡天財 原計畫區內之市場 用地	1 原計畫案有多處市場用地於此次公告計畫圖中悉數 更改為公兒用地，致使公兒用地形成面積狹小、緊 鄰過密無法發揮其最大功效。 2 本計畫中原有社區建築物林立及人口稠密，又屬於 典型舊部落型態，急需傳統式市場。驟然取消市場 用地，導入超級市場型式，徒增往後違法攤販猖獗 、製造鬪亂，有礙市容觀瞻。	恢復計畫區內原 規劃之市場用地	照、臺、市、府、同、意、採、納、 小組意見 劉士黃進丁	照、臺、市、府、同、意、採、納、 小組意見 劉士黃進丁

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會意見
II - 4	趙紹謨 溪頂段 2026-2~6 緣5、B-3-10M	1 吾等配合尊重政府政策，多筆土地（溪頂段 1254-1, 1254-2, 1256, 2026-1, 2324, 2326）已先後被市府公告徵收，旋又發佈禁建命令，而致本筆土地（2026-2-6）無法動工興建。在未開放禁建前，不肖之人利用政經特權興建大樓、房屋者比比皆是，莫道守法的人倒楣，先搶先建之人倒佔盡便宜，為何硬以本人所剩無幾之土地，劃為公共設施用地，斷吾生路。 2 如此寬敞安南區之緣地、計畫道路難道非得劃定在面臨三十米計劃道路可供建築之土地上，莫非又是圖利他人之利益輸送，在此敢問同一地段、地號之土地二度被徵收，是否為法所容。	座落溪頂段 2026-2~6 等五筆土地取消劃為緣5及B-3-10M，恢復為住宅用地。	同意採納。 基於北安路東側現況發展限制，無法配設完整之綠帶系統，為尊重地主權益，除匝道部分外原則同意取消設置緣5用地，並將其恢復為原住宅用地。但為考量聖安街住戶之日常出入，請補充相關資料後，提交大會討論。	附草稿 基於北安路東側現況發展限制，無法配設完整之綠帶系統，為尊重地主權益，除匝道部分外原則同意取消設置緣5用地，並將其恢復為原住宅用地。但為考量聖安街住戶之日常出入，請補充相關資料後，提交大會討論。
	陳澤彬、吳鈺欽、吳鈺崑 溪頂段 2026-1 1257-0002 號土地	1 陳情人於87年12月及88月購買安南區溪頂段土地，申請建築執照遭退回，經查詢該二筆土地得知都市計畫審議正擬將其變更為緣地。但該土地在過戶前才取得土地分區使用為主要計畫住宅區證明。 2 陳情人付出半輩子積蓄，不但不能使工作繼續發展，又無法擁有可住之所，損失實是筆墨難以表達。	將 2026 及 1257-0002 地號恢復為住宅用地。 (盼能於審查時列席說明)	同意採納。 院公註之切結書後，人提出經濟院公註之切結書後，同意採納。	附草稿 基於北安路東側現況發展限制，無法配設完整之綠帶系統，為尊重地主權益，除匝道部分外原則同意取消設置緣5用地，並將其恢復為原住宅用地。但為考量聖安街住戶之日常出入，請補充相關資料後，提交大會討論。

6 將溪頂段 2026-2~6 地號土地於將來申請建築時，按照聖安街現況九公尺寬度配合退縮留設，即自此鄰之同段 2026-1 地號土地之境界線起向 2026-2 地號內各自退縮一至公尺深度作為永久性法定空地，同時並無條件提供公眾通行之道路使用，又建物之牆面線不得突出該退縮線。

理由：(北面續) 士黃進丁

於民國大十八年間，本案地及尚屬實施都市計畫以外地區」時，該聖安衛
等兩面平行才向之賢安衛、德安衛等三條道路之兩側房屋基地於
大十八年三月十日核帶南工造外字第一〇七大七号至一〇九六八号建築執照時，
即係系本里議會之土地乃為一大宗地塊土地予以整體規劃留設上述聖
安衛等三條平行道路（寬度為六公尺），且並自該六公尺道路退界一或
起向西側建築基地退縮一、五公尺處構築道路迎溝，致該三條巷道現況
之實地寬度為九公尺。為維護聖安衛兩側原住屋業主購者之通行
權益並維持昔日該大宗地塊土地整體規劃建築設計時所配置佈
設道路、排水溝等公共設施之原意，聖安衛西端路口段仍實
有必要按該路裏段現寬九公尺配合退縮留設供公眾通行

英士黃進丁

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會意見
II - 5	洪李雪珠等二十人 公兒一用地	1 本案內公兒一用地經本市都市計畫委員會「」年「」月「」日第一一〇次會議審議決議通過變更為住宅區，亦經省都委會函復同意指示：俟主要道路通盤檢討後始得申請建築使用。然市府在第三次通盤檢討後竟於擬定細部計畫時將該用地再度變更為公兒用地。 2 公兒一用地已計劃禁建數十年而未執行，政府之公告地價亦一再降低，民不聊生。	將公兒一用地恢復為住宅區。	理由：依都計法第四十五條規定，本區公兒、綠地、廣場等用地合計尚不足全區之二〇%，且公兒一用地鄰近地區並無其他公兒可供使用。	未便採納。
II - 6	吳翰周 計畫區全區	1 應依內政部會議結論辦理，保障土地利用權益受損之業主，維護公平正義，以減少民怨及將來興辦公共設施之阻力。 2 大街廓規劃應考慮將來開發之規模經濟性、可行性、複雜性以決定都市更新或重劃單元。建議在二公頃左右較可行，細部計畫道路不足。	如陳情內容。	理由說明如下： 1 內政部會議之附帶條件，本案宜再衡酌地方特性及發展現況辦理。 2 本區為已發展區，街廓規模應配合發展現況及權衡未來發展之彈性兩	照專案小組意見， 由都計科課長莊德樸
				未便採納。	未便採納。

方面兼籌考量

。為使計畫街

廓大小更為合

理，增列數條

計畫道路如後

，其並應依規

定退縮牆面線

：

① 將 A-6 向西延
伸至 A-4。

② 保留第一次公
展之 A-12-10M
計畫道路。

③ 保留第一次公
展之 A-55-8M
計畫道路線之
自 A-26 至 A-25
間路段。

④ 保留第一次公
展之 C-11-8M
計畫道路。

3 對於主要道路
(海佃路、北
安路、安和路

3 安和路、北安路、海佃路兩側退縮牆面線至少依騎
樓深度做為永久性之人行步道，禁止樓上挑出，但
須考慮土地業主權益受損及現況土地商業使用。建

議劃設30m深之臨線商業區、提高建蔽率為60%、容積率為300%，以改善人行交通及道路景觀，符合高地價、高容積率、高土地利用之社會公平正義原則。

4

府安路、郡安路、面對永久性之水域，建議依騎樓寬度退縮牆面線做永久性之人行步道及綠化，禁止樓上挑出，考慮土地業主權益受損及景觀道路之需要，於臨線30m深度基地，其容積率提高為250%以配合大街廓，採綜合設計鼓勵辦法創造城鄉社區新風貌。

5 府安路及郡安街經安和路以東部份，其道路寬度不足以影響將來土地再更新利用應採取牆面線策略以備將來能拓寬至15m以上，做為環狀道路，配合堤防改善，是有發展潛力。

6 鼓勵大街廓綜合開發，於說明書註明本規定退縮之牆面線為永久性空地，可獎勵計入道路寬度標準，計算其法定容許建築高度。明定臨路之高度為道路寬度之1.5倍斜線，以減少新發展區之環境壓迫感。

及安和路以西
之府安路及郡
安路）兩側建
物均應依騎樓
地深度退縮牆
面線做為永久

性之空地兼人
行步道，並禁
止樓上挑出。

4 同 3。

5 安和路以東之
府安路及郡安
路非穿越性幹
道，暫不考慮
拓寬。

6 依「實施都市
計畫地區建築
基地綜合設計
鼓勵辦法」辦

，創斜屋頂風格。

7 建議本計畫留設之公共設施用地及大街廓裏供通行之私有道路地，其公告現值之土地總值可抵繳本區土地買賣之增值稅，逐年由增值稅中取得公共設施用地提高可行之道。

8 未發展區應以市地重劃或更新之模式辦理：

(1) 劃定文中用地南側地區為示範區，規定容積率獎勵及土地分區使用變更，以提昇地主辦理重劃意願。

(2) 先以圖面重劃方式分配地主分得土地及工程抵費地、公共設施用地，經公告確認。

(3) 由政府規劃公共設施、道路、水溝、植栽配合電力、電信、自來水、污水等詳細設計及工程預算。

(4) 政府標售開發權依工程抵費地之價值抵付政府要求之工程施工費。

(5) 政府保證如期完成公共設施，開發商於公設完

成某一比率，可同時做建築興建，提早解除土地資金融通。

(6) 由開發商整體規劃社區營造，創造增值繁榮。

9 應比照和順寮重劃區之標準，詳列道路等級設計標準，退縮牆面線、人行步道、植栽及綠化。

理。

7 依現行相關法令規定，並不可行。

8 鈍對未發展區已訂定參與市地重劃之獎勵規定。至於重劃業務並不適合於本細部計畫案中予以規劃訂定。

9 道路等級應以全市性觀點進行道路系統區分等級及設計

II - 8	II - 7	陳光政 溪頂段 1817 號	0 應詳述未發展區開發準則及都市更新區開發之可行 1 辦法。
國僑建設王正上 公兒 5 東西兩側道路	1 依都委會小組第二次會議決議第一項：「…區內道路寬度至少應為八公尺以上」。但目前公兒 5 東西兩側土地卻絕大部份為六公尺道路，此與委員決議相違背。 2 前述土地範圍即「安南第二城」之所在，早年因搶建而留設六公尺道路及小街廓之設計，早已不符現代化工商業發達之社會需求，且「安南第二城」之建物早年因建屋糾紛而造成房屋荒廢殘破不堪，為提昇都市發展及改善居住環境，本區域內之街廓應以較大街廓配置為宜，並將道路定為八公尺以上。 3 配合市府之細部計劃，民間才可依計畫提出都市更新之整體規劃，將都市景觀予提升促進土地開發利用。	陳情人所有之溪頂段 1817 號土地被劃為道路用地及公兒 5 用地。被編為道路用地部份，民是無異議，但殘餘部份又全部被編為公兒 5 用地，如斯一地不留趕盡殺絕實在不服，為此希望手下留情。	陳情人所有之溪頂段 1817 號土地被劃為道路用地及公兒 5 用地。被編為道路用地部份，民是無異議，但殘餘部份又全部被編為公兒 5 用地，如斯一地不留趕盡殺絕實在不服，為此希望手下留情。
1 公兒 5 東西兩側道路應劃為八公尺寬。 2 計畫街廓建議應採大街廓配置為宜。	1 公兒 5 東西兩側道路應劃為八公尺寬。 2 計畫街廓建議應採大街廓配置為宜。	溪頂段 1817 號劃為公兒 5 用地部份，恢復為住宅區，並以同段 2147 號界線成一直線	0 對未發展區已訂定重劃及都市設計等相關獎勵規定。 1 訂定重劃及都市設計等相關獎勵規定。
酌予採納，說明理由如后： 道路系統已依大街廓原則劃設，並衡酌現況道路寬度，規定退縮線。故不宜再將 7-6 及 7-10 等計畫道路劃為八公尺寬。	酌予採納，說明理由如后： 道路系統已依大街廓原則劃設，並衡酌現況道路寬度，規定退縮線。故不宜再將 7-6 及 7-10 等計畫道路劃為八公尺寬。	照專案小組意見通函。技士黃進丁	0 本案已訂定退縮規定。 1 對未發展區已訂定重劃及都市設計等相關獎勵規定。
第四之二五頁	都市計劃課 長莊德樸	照專案小組意見通函。技士黃進丁	第四之二五頁

臺南市都市計畫委員會第一九〇次大會

案號	第五案	案由 請審議「廢止臺南市北區北華段 131. 131-1. -2. 132. 209. 210 地號內現有巷道案」
說		
議決會都市委	<p>明 說</p> <p>一、法令依據：內政部六七、一、八台內營字第七五九五一七號函及台灣省建築管理規則第六條。</p> <p>二、基地概況：（如附圖所示）</p> <p>三、本案土地位於公園路原兵工配件廠內，現因國防部辦理眷村改建國宅案，基地內舊有建物計畫拆除，為使土地充分利用及完整規劃，建築基地內現有巷道擬辦理廢止。</p> <p>四、本案本府以八十八年四月十六日南市工都字第 120-13 號函公開展覽三十天徵求異議（自八十八年四月十七日至八十八年五月十六日止），並無任何公民或團體提出異議。</p>	<p>明 說</p> <p>本案之土地使用及發展定位需俟委員整體評估後，再提下下次都委會審議。</p> <p style="text-align: right;">技士陳進昌</p>

擬廢止台南市北區北華段131等地號上之現有巷道圖

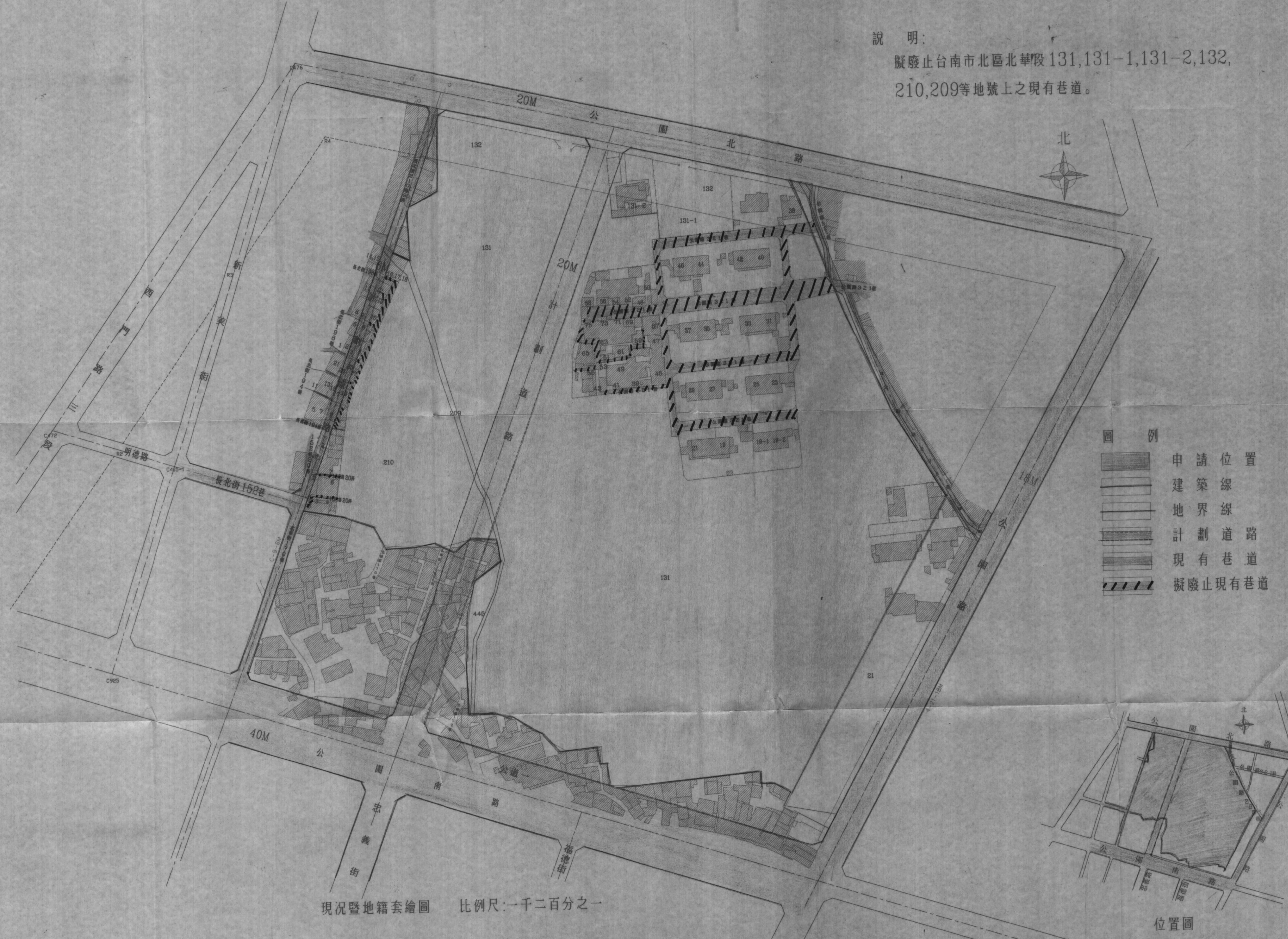
說 明：

擬廢止臺南市北區北華段 131, 131-1, 131-2, 132,
210, 209等地號上之現有巷道。



圖例

- | | |
|---------|------|
| 申請位置 | 點狀圖案 |
| 建築線 | 實線 |
| 地界線 | 虛線 |
| 計畫道路 | 斜線 |
| 現有巷道 | 細線 |
| 擬廢止現有巷道 | 粗線 |



臨時提案一：配合行政院「健全住宅及土地政策」各縣市全面實施容積管制案

一、報告事項：

(一) 內政部營建署八十八年三月十五日召開「研商推動行政院『當前經濟問題與對策座談會』之對策五『健全住宅及土地政策』具體措施(二)有關各縣市全面實施容積管制等相關事宜」會議記錄結論第四點為：「請台灣省政府應迅即修正都市計畫法台灣省施行細則，增訂各土地使用分區及公共設施用地之基準容積率，於本(八十八)年五月十五日前依都市畫法第八十五條規定送內政部核轉備案，俾於五月三十一日前修正發布實施。各縣(市)都市計畫地區如擬配合地方發展情形及公共設施之服務水準適度調整容積率者，自應迅即擬定或通盤檢討細部計畫列入容積率管制規定，依法完成法定程序發布實施。」

(二) 台灣省政府建設廳八十八年四月七日依內政部營建署前項會議結論，召開「研商配合內政部執行行政院指示各縣市全面實施容積率管制政策，請於五月底前修正都市計畫法台灣省施行細則，增訂各土地使用分區基準容積案相關事宜」會議資料：

1. 為使五月底前無法完成法定程序之都市計畫亦能遵照行政院指示全面實施容積率，增訂都市計畫法台灣省施行細則第三十條之三規定，按居住密度及鄰里性公共設施用地服務水準，增列訂定各土地使用分區及公共設施用地基準容積之規定（增訂條文草案詳如附件一）。

2. 對於尚未全面實施容積率之都市計畫案，除依基準容積管理外，請各縣市政府依地方實際發展需要，儘速辦理容積專案通盤檢討。

(三) 本次會前經電詢省政府建設廳表示，省府已研訂完成「增訂都市計畫法台灣省施行細則第三十條

之三之條文（草案）」，並提經省府委員會審查通過，俟函報內政部核轉備案後，即可發布實施。

(四) 依增訂條文草案規定（詳附件一），本市尚未實施容積管制地區，俟都計法台灣省施行細則修正實施後，住宅區之容積率（詳附件二）。

(五) 有關本市尚未實施容積管制地區之商業區部分，因本市商業區之規劃原意，與增訂條文（草案）第
一點之規定精神完全不同，無法據以對照內容實施。

二、審查事項：

擬依增訂條文（草案）第十二點之內容，視本市商業區之位階區分為中心商業區（位置詳附圖）及社區、鄰里商業區二類，規定其容積率，分別為三二〇%及二八〇%。

理由：1. 本市商業區無法以居住密度及鄰里公共設施用地比值兩項指標作為訂定容積率之基準，而以商業區之服務位階為基準訂定容積率，較為合理且簡易可行。

2. 本市為南部區域之區域中心，且為省轄市中心商業區之商業位階應屬台灣省商業區中之最高位階，容積率比照增訂條文（草案）第一點之精神訂為三二〇%，而社區、鄰里商業區之位階次一級，其容積率訂為二八〇%。

三、市都委會決議：

1. 本案住宅區部分准予備查。
2. 本案先邀集臺南市建築師公會及臺南市建築投資公會交換意見，再提都委會審議。
3. 為因應本府受理人民申請案件，有關未實施容積率地區商業區容積率於都委會尚未討論定案前，暫行訂為中心商業區三二〇%，社區、鄰里商業區二八〇%。

增訂都市計畫法台灣省施行細則第三十條之三條文（草案）

<p>第三十條之三 都市計畫地區 設施用地於都市計畫書中未訂有容積率者，其容積率不得超過下列規定：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">居住密度 (人/公頃)</th> <th colspan="2">分區</th> <th colspan="2">鄰里性公共設施用地比值十 過十五%</th> <th colspan="2">鄰里性公共設施用地比值超 過十五%</th> </tr> <tr> <th colspan="2">一、住宅區及商業區</th> <th>未達二〇</th> <th>二〇以上</th> <th>未達二〇</th> <th>二〇以上</th> <th>未達二〇</th> <th>二〇以上</th> <th>未達二〇</th> <th>二〇以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">四〇〇以上</td><td>商業區</td> <td>住宅區</td> <td>商業區</td> <td>住宅區</td> <td>商業區</td> <td>住宅區</td> <td>商業區</td> <td>住宅區</td> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>二八〇%</td> <td>二〇〇%</td> <td>二四〇%</td> <td>二〇〇%</td> <td>二四〇%</td> <td>二〇〇%</td> <td>二四〇%</td> <td>二〇〇%</td> <td>二四〇%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">三〇〇以上</td><td>商業區</td> <td>住宅區</td> <td>商業區</td> <td>住宅區</td> <td>商業區</td> <td>住宅區</td> <td>商業區</td> <td>住宅區</td> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>二八〇%</td> <td>二〇〇%</td> <td>二四〇%</td> <td>二〇〇%</td> <td>二四〇%</td> <td>二〇〇%</td> <td>二四〇%</td> <td>二〇〇%</td> <td>二四〇%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">未達四〇〇</td><td>商業區</td> <td>住宅區</td> <td>商業區</td> <td>住宅區</td> <td>商業區</td> <td>住宅區</td> <td>商業區</td> <td>住宅區</td> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>二八〇%</td> <td>二〇〇%</td> <td>二四〇%</td> <td>二〇〇%</td> <td>二四〇%</td> <td>二〇〇%</td> <td>二四〇%</td> <td>二〇〇%</td> <td>二四〇%</td> </tr> <tr> <td>二、旅館區</td><td>山坡地，百分之 一百二十、平地，百分之 一百六十</td><td>九、漁業專用區 百分比 一百二十。</td><td>八、文教區及社教用 地百分比 二百五十。</td><td>七、行政區及機關用 地百分比 二百五十。</td><td>六、學校用地 國中以下 用地，百分之 一百五</td><td>五、批發市場用地 百分比 一百二十。</td><td>十二、其他使用分區及公共 設施用地由各縣（市） 政府依實際需要訂定，提經該管都市計 畫委員會審查通過後，發布實施。</td><td>十一、其他使用分區及公共 設施用地由各縣（市） 政府依實際需要訂定，提經該管都市計 畫委員會審查通過後，發布實施。</td><td>十一、其他使用分區及公共 設施用地由各縣（市） 政府依實際需要訂定，提經該管都市計 畫委員會審查通過後，發布實施。</td></tr> </tbody> </table>			居住密度 (人/公頃)		分區		鄰里性公共設施用地比值十 過十五%		鄰里性公共設施用地比值超 過十五%		一、住宅區及商業區		未達二〇	二〇以上	未達二〇	二〇以上	未達二〇	二〇以上	未達二〇	二〇以上	四〇〇以上	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區	二八〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%	三〇〇以上	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區	二八〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%	未達四〇〇	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區	二八〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%	二、旅館區	山坡地，百分之 一百二十、平地，百分之 一百六十	九、漁業專用區 百分比 一百二十。	八、文教區及社教用 地百分比 二百五十。	七、行政區及機關用 地百分比 二百五十。	六、學校用地 國中以下 用地，百分之 一百五	五、批發市場用地 百分比 一百二十。	十二、其他使用分區及公共 設施用地由各縣（市） 政府依實際需要訂定，提經該管都市計 畫委員會審查通過後，發布實施。	十一、其他使用分區及公共 設施用地由各縣（市） 政府依實際需要訂定，提經該管都市計 畫委員會審查通過後，發布實施。	十一、其他使用分區及公共 設施用地由各縣（市） 政府依實際需要訂定，提經該管都市計 畫委員會審查通過後，發布實施。	<p>五、批發市場用地 百分之一百二十。</p>	
		居住密度 (人/公頃)		分區		鄰里性公共設施用地比值十 過十五%		鄰里性公共設施用地比值超 過十五%																																																																																	
一、住宅區及商業區		未達二〇	二〇以上	未達二〇	二〇以上	未達二〇	二〇以上	未達二〇	二〇以上																																																																																
四〇〇以上	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區																																																																																
	二八〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%																																																																																
三〇〇以上	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區																																																																																
	二八〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%																																																																																
未達四〇〇	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區	住宅區	商業區																																																																																
	二八〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%	二〇〇%	二四〇%																																																																																
二、旅館區	山坡地，百分之 一百二十、平地，百分之 一百六十	九、漁業專用區 百分比 一百二十。	八、文教區及社教用 地百分比 二百五十。	七、行政區及機關用 地百分比 二百五十。	六、學校用地 國中以下 用地，百分之 一百五	五、批發市場用地 百分比 一百二十。	十二、其他使用分區及公共 設施用地由各縣（市） 政府依實際需要訂定，提經該管都市計 畫委員會審查通過後，發布實施。	十一、其他使用分區及公共 設施用地由各縣（市） 政府依實際需要訂定，提經該管都市計 畫委員會審查通過後，發布實施。	十一、其他使用分區及公共 設施用地由各縣（市） 政府依實際需要訂定，提經該管都市計 畫委員會審查通過後，發布實施。																																																																																
<p>六、學校用地 國中以下 用地，百分之 一百五</p>		<p>七、行政區及機關用 地百分比 二百五十。</p>		<p>八、文教區及社教用 地百分比 二百五十。</p>		<p>九、漁業專用區 百分比 一百二十。</p>		<p>十、農會專用區 百分比 二百五十。</p>		<p>十一、寺廟保存區 百分比 一百六十。</p>																																																																															
<p>三、工業區 百分之二百一十</p>		<p>四、市場用地 百分之二百四十</p>		<p>五、批發市場用地 百分之一百二十。</p>		<p>六、學校用地 國中以下 用地，百分之 一百五</p>		<p>七、行政區及機關用 地百分比 二百五十。</p>		<p>八、文教區及社教用 地百分比 二百五十。</p>																																																																															

附件二：

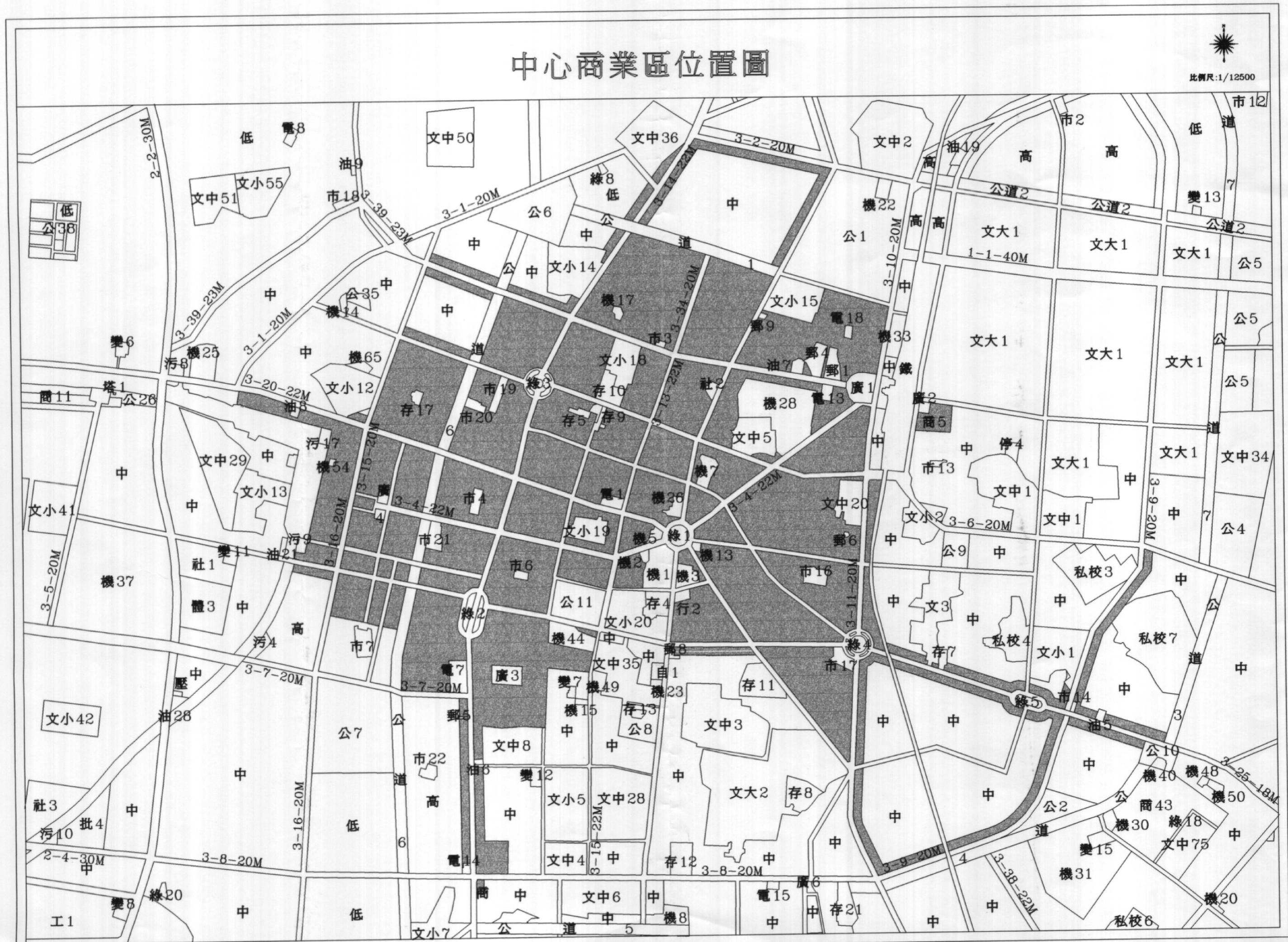
台南市未實施容積管制地區依都市計畫法台灣省施行細則增訂第三十條之三規定之容積率表

都 市 計 畫 案 名	鄰里性公共設施用地比	容積				備註
		高密度住宅區	中密度住宅區	低密度住宅區	商 業 區	
擬定臺南市主要計畫中正路兩側地區細部計畫	6.80%	—	—	—	—	
變更臺南市第二區細部計畫	20.91%	—	200%	—	—	
變更臺南市第三區細部計畫	28.10%	240%	200%	—	—	
變更臺南市第四區細部計畫	7.36%	—	180%	—	—	
變更臺南市東區（虎尾寮、後甲、竹篙厝地區細部計畫（不包括虎尾寮重劃區、原仁和工業區變更為住宅區部分及東區副都心部分）	20.00%	—	200%	—	—	
變更臺南市第八區細部計畫	11.04%	—	—	150%	—	
台 南 市 第 一 期 重 劃 區	10.30%	—	—	150%	—	
台 南 市 第 二 期 重 劃 區	1.85%	—	—	150%	—	
台 南 市 第 三 期 重 劃 區	3.96%	—	—	150%	—	
擬定安平商港區細部計畫	0%	—	—	—	—	
擬定臺南市安平新市區細部計畫	35.38%	240%	200%	180%	—	
主要計畫（西門路四段、臨安路地區）	1.69%	—	—	150%	—	
主要計畫（金城國中附近地區）	488%	—	—	—	—	
主要計畫（鹽埕國宅地區）	0%	—	—	150%	—	



比例尺:1/12500

中心商業區位置圖



臨時提案二：垃圾處理場用地准許回饋設施使用項目案

一、報告事項：(一)七十二年十月六日變更臺南市主要計畫(通盤檢討)案說明書於安南區曾文溪口，變更二九、

五三公頃水域為垃圾處理場用地。

(二)第三次通盤檢討為配合市政建設，有效利用土地資源，增列全市之公共設施用地如符合「都

市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定者，得作多目標使用。

(三)垃圾處理場用地：1.用地取得方式：無償撥用國有地。

2.興建回饋設施緣由及配置：

由於本市垃圾自八十三年七月一日起進入城西里掩埋場掩埋，又八十四年五月一日垃圾焚化廠興建工程動工，該地區民眾認為將帶給地方生活環境之影響，屢有抗爭圍堵行動，為解決本市垃圾處理問題，經與該地方人士溝通協調，普獲民眾共識，且經議會建議本市應以實際回饋地方之建設，讓地方有所認可，減少紛爭，故於八十四年度編列預算，經市議會同意在案。(垃圾處理場用地及回饋設施配置詳附圖)

3.法令規定說明：(1)垃圾處理場用地，在主要計畫說明書僅有名稱，無

詳細允許使用項目說明。

(2)依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」第十三項「污水處理設施、截流站、抽水站及焚化場」得作立體多目標使用(如附件)，惟依准許條件第一點其應為屋內型或地下型而本回饋設施係因應焚化爐之運轉而配置，無法依前述在焚化爐上層設計回饋設施。

二、審查事項：垃圾處理場用地允許作報告事項第三點第2項回饋設施使用。

三、市都委會決議：照審查事項內容通過。

技士王忠和

附件二

都市計畫公共設施用地多目標使用方案

污、水、處、理、設、施、及、站、場、化、焚、及、站、水、抽、

樂遊童兒站

1. 上層作下列使用：
2. 污水下水道有關之辦公處所。
3. 圖書室。
4. 集會所。
5. 停車場。
6. 非營利性之運動康樂設施。
7. 公園、綠地。
8. 員工值勤宿舍。
9. 電信機房。

地下作停車場使用

1. 污水處理設施、截流站、抽水站及焚化場應為屋內型或地下型。
2. 截流站、抽水站及焚化場面臨道路寬度十公尺以上，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮不得計算建築容積，並另設用出入口、樓梯、通道。
3. 用地上層作上列各項之使用，得依法徵收、徵收計畫書內應敘明准許使用項目。
4. 運動康樂設施之使用同「公園用地」之使用類別。
5. 兒童遊樂場作本項之使用，
6. 設專用出入口、通道。
7. 應有完善之通風及消防設備。

都市計畫內停車場不敷使用，該兒童遊樂場地下准予興建停車場，以解決停車場不足之問題。

都市計畫公共設施用地多目標使用方案

1. 用出入口、樓梯、通道。
2. 應有完善之通風、消音、消防設備。
3. 運動康樂設施之使用同「公園用地」之使用類別。
4. 體育場用地作上列第1項、第2項及第6項之使用得依法徵收。除作第2項使用外，徵收計畫書內應敘明准許使用項目。作第3、4、5（游泳池除外）項使用者應依協議收購方式取得。如由私人或團體投資興建，得依法租用公有土地。
5. 依本方案作商場、展覽場使用者，應不得貯存具有危險性或有礙環境衛生之物品。商場經營以體育用品、科學儀器、書報、文具、紙張、相器材、藝品、玩具、鮮花、飲食等零售業為限。
6. 該管教育行政機關同意得作上列之使用時，應先徵得主管教育行政機關同意。

圖公二

地下作下列使用：

1. 停車場。

依法徵收除作停車場使用外，徵收計畫書內應敘明准許使用之項目。如由私人或團體投資興建，得依法租用公用有土地。

1. 面臨道路寬度八公尺以上，並另設專用出入口、通道。

2. 應有完善之通風及消防設備。

2. 兒童遊樂設施、運動康樂設施及其必運需之附屬設施。

1. 公園用地作本項規定使用時，覆土深度應在二公尺以上。

4. 公園用地作本項之使用，得依法徵收。如由私人或團體私人或團體投資興建，得依法租用公有土地。

1. 面臨道路規定一條須十公尺以上，另一條六公尺以上，係為便利疏散，並策公共安全。

2. 運動康樂設施：以游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社為限。

都市計畫內停車場不數使用，該公園地下准予興建停車場，以解決停車場不足之間題。

3. 興建自來水配水池及其加壓站、下水道幹支線系統、下水池、揚水站（含引水幹管）、沈砂池、截貯留線抽水池

4. 公園用地作兒童遊樂設施、游泳池及其必需之附屬設施，應有完善之通風、消防及安全設備。

3. 公園用地作本項規定使用時，覆土深度應在二公尺以上。

4. 公園用地作兒童遊樂設施、游泳池及其必需之附屬設施，應有完善之通風、消防及安全設備。

3. 要求徵收計畫書內應敘明准許使用之項目。作運動康樂設施（游泳池除外）及其必需之附屬設施使用者，應依協議收購方式取得，如由私人或團體投資興建，得依法租用公有土地。

2. 1. 公園面積〇・四公頃以上，應有完善之通風、消防、安全設備及專用出入口通道。

2. 2. 1. 公園面積〇・四公頃以上，應有完善之通風、消防、安全設備及專用出入口通道。

2. 2. 2. 1. 公園用地地下准予興建自來水配水池及必要機電設施，以解決配水池之設置，便利住戶用水之供應。

2. 2. 2. 2. 公園用地地下作上項規定使用，必須注意作好安全設施，並不得妨礙地面公園各項設施之機能。

臺南市城西垃圾焚化廠回饋設施工程興建計畫

一、前言：

本市垃圾焚化廠位於安南區城西里土城子段面積 14.7 公頃（含回饋設施面積 5,000 坪）為配合六年國家經濟建設之整體規劃，在垃圾焚化處理過程中有效防止二次公害之發生，並利用垃圾焚化所產生之熱能發電，將多餘電力售於台電，降低操作成本，以達資源回收再利用之目標。

本市垃圾焚化廠為做好敦親睦鄰工作，減少無謂之抗爭，於焚化廠周邊興建休閒設施，提供民眾休憩、娛樂之場所，並可使都市垃圾問題能圓滿解決。

二、經費需求：

- (一) 本市垃圾焚化廠主體統包工程經費為廿七億陸仟肆佰捌拾伍萬玖仟元。
- (二) 本市焚化廠周邊休閒設施開發計劃，考慮污染防治措施、景觀美化及水土保持措施等三項計劃，編列預算三億伍仟萬元規劃興建。
- (三) 申請補助經費為主體工程之百分之五約為壹億參仟捌佰貳拾肆萬貳仟玖佰伍拾元。

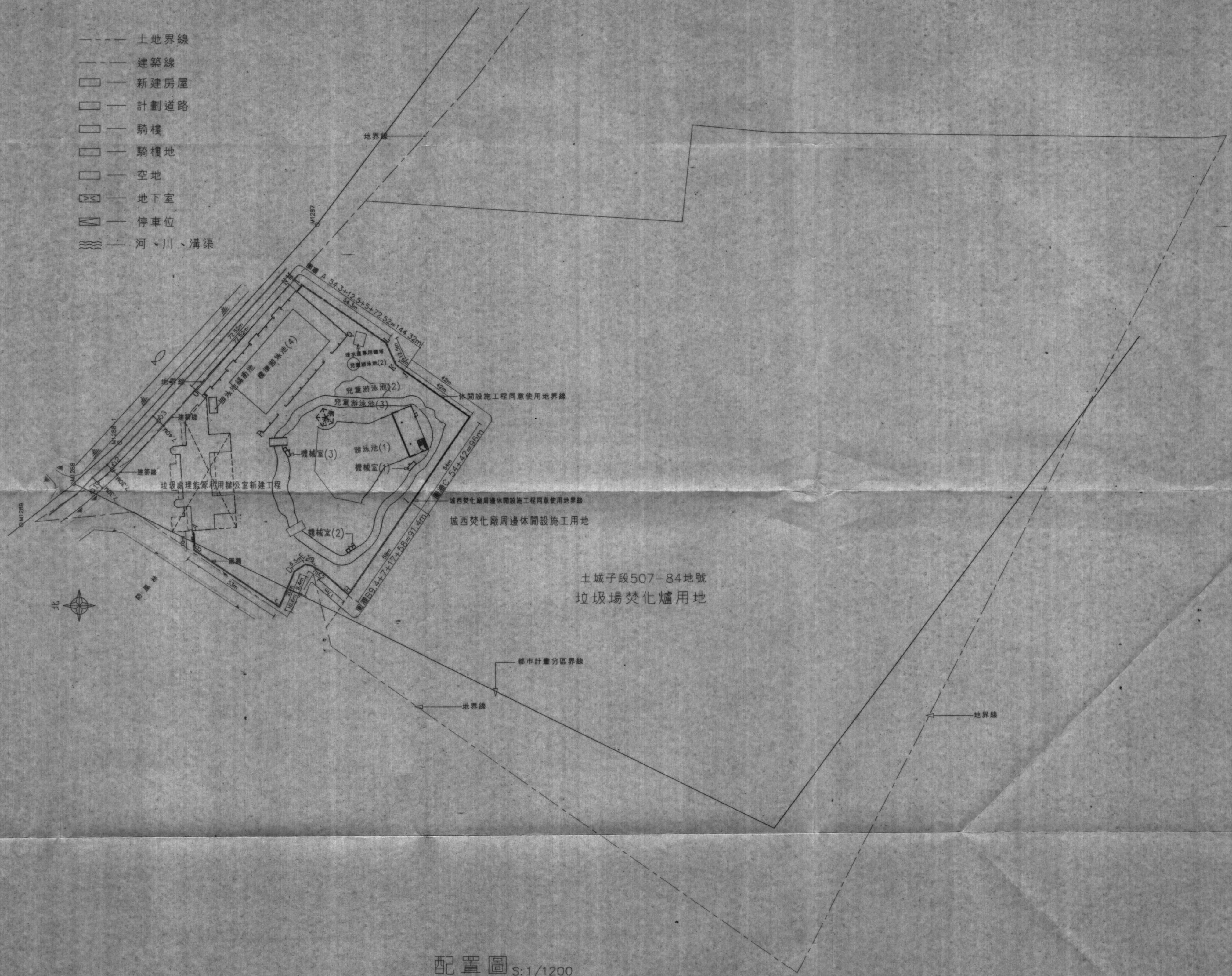
三、初步設計：

- (一) 一樓設有游泳池、戲水池、滑水道、人工沙灘及漂漂河等設施。
- (二) 二樓為環保教育陳列室、健身房、韻律教室、文康室及辦公室。
- (三) 三樓為會議室、餐廳及辦公室。
- (四) 並於四周進行景觀綠化、蓄水池、涼亭、圍牆設計、景觀植栽及健康

四、預期效果：

- (一)利用垃圾焚化產生之電能，提供休閒中心使用。
- (二)提供當地民眾舒適之休閒場所。
- (三)整體設計以海洋意象為主軸，以適合海邊植栽之樹木，充分表現出海邊風味。
- (四)人造海浪之沙灘及漂漂河，為臺南市獨創一格之遊憩場所。
- (五)會議室之設計可供社區開會及藝文活動使用，並可做為機關團體辦理各項研習之場所。
- (六)設有環保教育陳列室，對本市市民做為環保教育及環保法令宣導使用。

土地界線
 建築線
 新建房屋
 計劃道路
 騎樓
 騎樓地
 空地
 地下室
 停車位
 河、川、溝渠



臺南市都市計畫委員會（函）創稿

傳真：(06)2982963
機關地址：臺南市永華路二段六號

受文者：市都委會各委員

速別：最速件

密等及解密條件：

發文日期：八十八年六月二十二日

發文字號：南市都委字第三三七號

附件：隨文

主旨：檢補送本市都委會第一九〇次會議議決有關「擬定臺南市南區灣裡地區（擴大住宅區及部分農業區）細部計畫案」暨「擬定臺南市安南區（海佃路一段東側地區）細部計畫案」之修正

通過計畫示意圖各一幅，請查照。

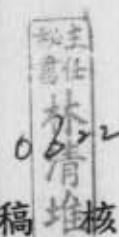
說明：本會八十八年六月四日南市都委字第三二七號函送本會第一九〇次會議記錄諒達。



正本：本市都市計畫委員、執行秘書
副本：工務局（都計課）

保存年限：
檔 號：570.1

行決層一第
示 核



稿



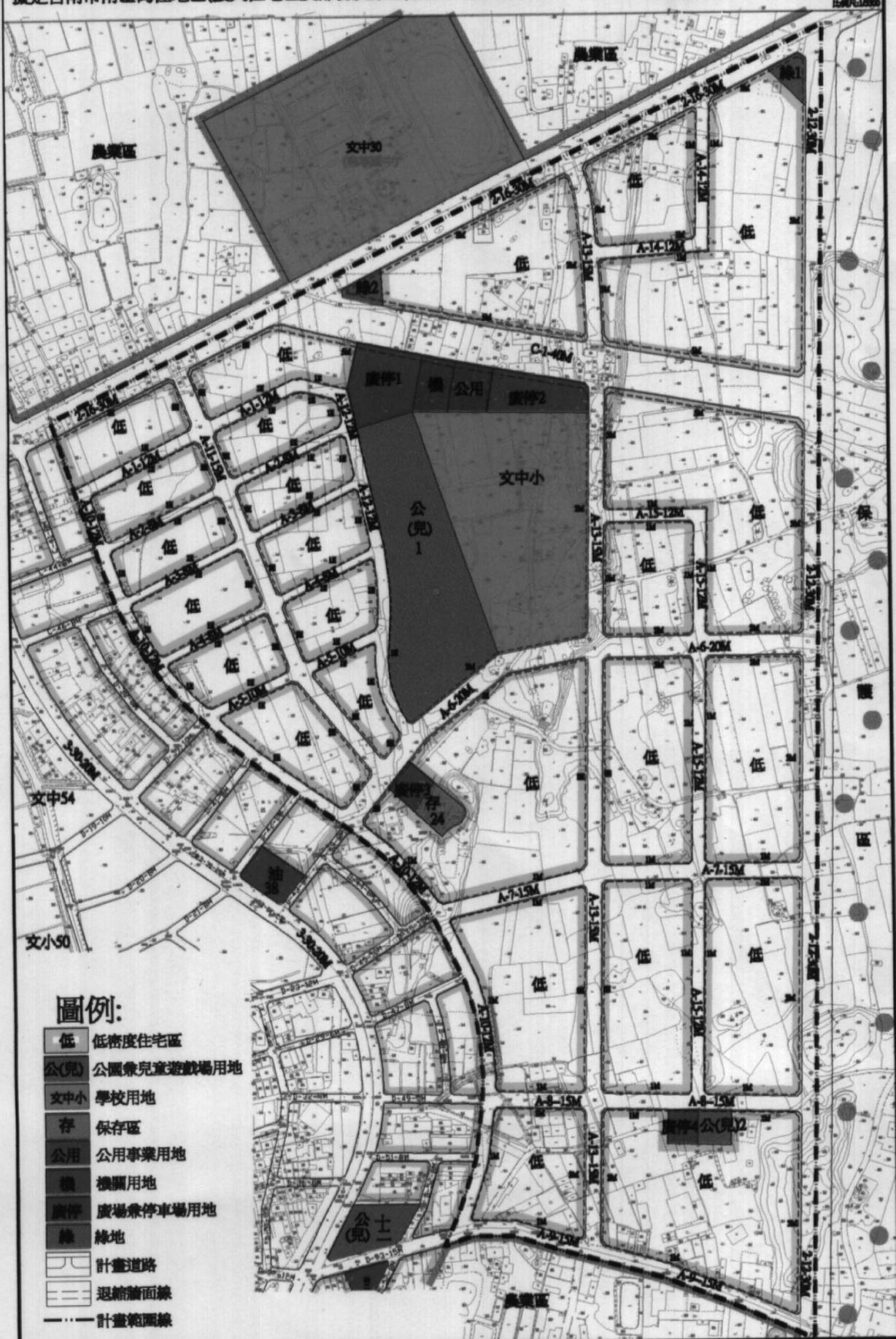
位單辦承



0616

06334

擬定臺南市南區灣裡地區(擴大住宅區及部份農業區)細部計畫案第190次都市計畫委員會決議通過計畫示意圖



擬定臺南市安南區（海佃路一段東側地區）細部計畫案計畫圖
(第190次市都委會決議通過示意圖)

