

臺南市都市計畫委員會 第 9 1 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 9 年 7 月 3 1 日

臺南市都市計畫委員會第 91 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 7 月 31 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠

四、紀錄彙整：羅介姝

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件

第 一 案：變更大內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

第 二 案：變更臺南市主要計畫(部分「國小(文小)46」國小學校用地為文教區)案

第 三 案：擬定臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊 I）細部計畫

第 四 案：變更安定都市計畫(第五次通盤檢討) 案

第 五 案：變更安定都市計畫（第五次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案

第 六 案：「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」再提會討論)

八、報告案件

第 一 案：行政訴訟法 109 年 1 月 15 日增訂「都市計畫審查程序」專章之因應作為案

七、審議案件

第一案：變更大內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

說明：一、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 108 年 10 月 31 日起 60 天於大內區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 108 年 12 月 11 日下午 2 時 30 分假大內區圖書館 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 18 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會姚委員希聖（召集人）、張委員仁郎、曾委員志民、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 4 月 7 日及 109 年 6 月 30 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

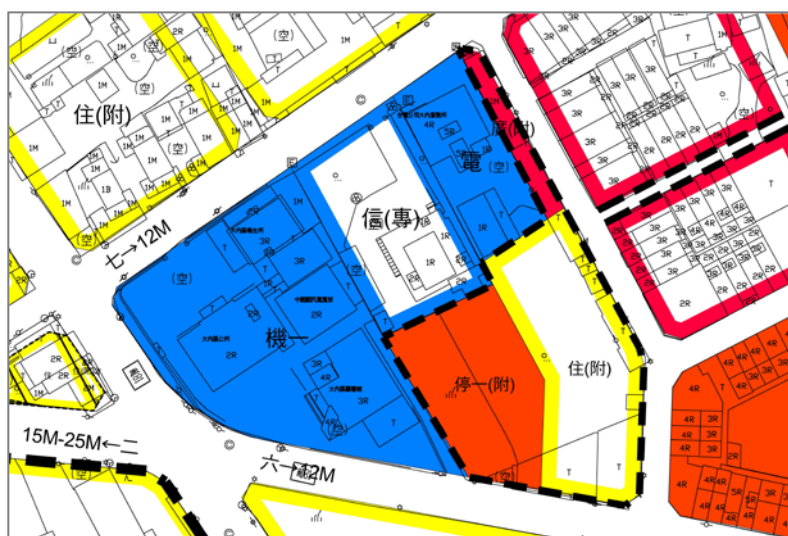
決議：除下列各點外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

一、變更案第 3-2 案：考量住宅區街廓完整利用，及大內區公所洽公民眾停車需求，另為避免出入口動線面對既有社區，影響其環境安寧，酌予修正土地使用配置（詳附圖）。

二、變更案第 4 案：有關大內區石城段 513 地號土地，依土地

所有權人檢附臺南市政府工務局 109 年 7 月 2 日南市工使一字第 1090793219 號函，認定臺南市大內區大內里 1-1 號門牌座落之房屋為實施建築管理前已建造完成之合法建築物。惟查上函未載明合法建築物座落之土地範圍，且該筆土地現況未有建築物座落，另調閱 65 年擬定大內都市計畫藍曬底圖及 101 年測繪之航測地形圖，均未有建築物座落，故依專案小組初步建議意見，以繳納代金辦理回饋。

三、變更案第 6 案：經清查土地權屬廣場用地解編後將造成大內段 1480-1、1484-3、1491-1、1491-3、1620-4 地號等 5 筆土地未臨接計畫道路影響指定建築線權益。案經 109 年 7 月 8 日南市都規字第 1090827485 號函辦理土地所有權人意願調查，共寄出 14 份問卷，僅回收 3 份。為避免影響乙種工業區建築基地指定建築線權益，故維持原計畫。



附圖 變更案第 3-2 案修正方案示意圖

【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫區內人口成長趨緩及本次檢討調降計畫人口為 6,000 人，且現行住宅區之使用率約為 65.93%，尚餘可建築用地，有關本次公共設施檢討解編為住宅區之合理性及必要性，係配合內政部補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討之政策，依據「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，應依發展趨勢核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理，另經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施之土地，評估可行之整體開發方式，請將上述內容納入計畫書敘明。

二、發展現況分析：

有關專案小組會議中補充之公共設施用地公告現值，請納入計畫書敘明。

三、公共設施檢討原則：

- (一) 公共設施用地檢討須兼顧公平性、合理性及執行性，應依實際需求予以檢討，請將各公共設施之保留與解編之考量原因納入計畫書敘明。
- (二) 有關開放空間系統公共設施係以服務圈為檢討，並依公園規模劃分服務半徑，考量大型公園及鄰里公園之服務對象、使用率及可及性不盡相同，另以 500 公尺等距離服務圈檢核，檢討後仍可涵蓋計畫區住宅區，尚可確保公共設施服務品質。
- (三) 有關本次檢討前、後每千人享有公園綠地面積，經核算檢討前為 0.3187 公頃/千人，檢討後為 0.1754 公頃/千人，雖低於通盤檢討前計畫劃設之面積，惟參照內政部訂定之「都市計畫檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書『情形特殊』審議原則」，計畫區內大內國小及大內國中之校園設施可提供社區民眾活動使用，另計畫區內之龍貓公車站景點，及大內區之非都市土地闢建有頭社平埔文化園區、西拉雅親子公園及南瀛天文教育園區，已兼具公園用地之休閒遊憩功能，且透過本次跨區重劃配合將公園用地（兼供滯洪池使用）及保留之兒童遊樂場用地進行開闢，有助於已開闢公園綠地服務水準，請納入計畫書敘明。

- (四) 依私有公共設施用地檢討原則，考量基地特性採用多元解編方式，包括市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金、調降容積率、免予回饋及另行擬定細部計畫等，惟依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，仍以跨區市地重劃開發方式為原則，另基地條件特殊者得採其他開發方式辦理。
- (五) 請於變更理由補充變更範圍內之基地條件及其適用之檢討原則，以資明確。
- (六) 有關專案小組會議中補充本次檢討前、後都市防災計畫之緊急避難空間及救災路線，請納入計畫書敘明。

四、跨區重劃部分：

- (一) 變更案第 3 案係採跨區市地重劃方式辦理整體開發，惟為區分各區塊另以支號編號，請於備註欄補充「變更案第 3-1 案至第 3-5 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發」，以資明確。
- (二) 有關跨區重劃公共設施用地規劃原則，其中周邊道路用地是否併同納入重劃範圍之評估原則及考量優先順序，原則同意專案小組會議中補充道路用地檢討原則，請納入計畫書敘明。
- (三) 為提高後續重劃執行之可行性，有關重劃費用負擔部分，請地政局協助檢討並調整重劃工程費及重劃後地價。

五、附帶條件部分：

依通案性公共設施用地檢討原則，涉及開發方式包括市地重劃、自願捐贈公共設施用地、抵繳代金及調降容積率，附帶條件請依開發方式予以編號，以資明確（詳附表 1）。

六、變更內容綜理表部分：詳附表 2。

七、公民及團體陳情意見部分：詳附表 3。

附表 1 附帶條件編號及內容對照表

編號	附帶條件內容	說明
附帶條件一	以市地重劃方式開發。	<p>1. 應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。</p> <p>2. 如無法於內政部都委會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p>
附帶條件二	應自願捐贈變更後公共設施用地。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件三	應自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。
附帶條件四	<p>1. 變更後住宅區容積率不得大於140%。</p> <p>2. 變更後乙種工業區容積率不得大於147%。</p> <p>3. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。</p>	-

附表 2 「變更大內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國115年	民國125年	配合全國國土計畫目標年，修訂為民國125年。		建議准照公展草案通過。
2	計畫人口	11,000人	6,000人	考量未來人口成長趨勢及上位計畫指派核實檢討後，酌予調降計畫人口。		建議准照公展草案通過。
3-1	公(兒)、兒1及周邊計畫道路	公園兼兒童遊樂場用地(公(兒))(1.9065公頃) 兒童遊樂場用地(兒1)(0.2258公頃) 道路用地(0.2084公頃)	住宅區(附)(1.7325公頃) 道路用地(附)(0.1740公頃) 住宅區(附)(0.1106公頃) 兒童遊樂場用地(附)(兒1)(0.1152公頃) 道路用地(附)(0.2084公頃) 附帶條件：以市地重劃方式開發。	1. 公(兒)及兒1現況未開闢，經檢討與兒4、兒5服務範圍重疊服務圈範圍重疊。考量區位適宜性，因位於計畫區市中心區，故公(兒)解編，兒1部分保留、部分解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，新增東西向及南北向8公尺計畫道路，另週邊未開闢計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	於內政部都委會審議通過後應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。	1. 建議修正後通過(詳圖1)。 2. 本開發區塊面積大於2公頃，配合「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」相關規定，考量地上物分佈情形、地形高程、現況箱涵位置及管線需求，於西北側劃設公園用地(兼滯洪池使用)。 3. 變更範圍內之南北向計畫道路銜接至南側七-12M 計畫道路，以提升交通可及性。
3-2	停1、機1	機關用地(機1)(0.1448公頃) 停車場用地(停1)(0.2130公頃) 人行步道用地(0.0241公頃)	住宅區(附)(0.0258公頃) 停車場用地(附)(停1)(0.1190公頃) 住宅區(附)(0.1361公頃) 停車場用地(附)(停1)(0.0769公頃) 住宅區(附)(0.0067公頃) 停車場用地(附)(停1)(0.0174公頃) 附帶條件：以市地重劃方	1. 機1尚有部分私有地未取得，經大內區公所評估已無使用需求，故部分解編，部分配合鄰近之停1整體規劃調整為停車場用地。 2. 另機1南側尚有零星私有土地夾雜於計畫道路間，考量面積狹小解編亦難利用，予以保留未來由需地機關徵收取得。 3. 停1現況部分已有建築物，配合地上物分佈情形，部分解編為住宅區。 4. 機1與停1間之人行步道用地現況未開闢，併同整體規劃予以檢討變更。	書、圖報由內政部逕予核定後實施。	請依下列意見修正方案，提請大會討論。 1. 有關專案小組會議補充之機1都市計畫變更歷程，請於變更理由配合修正。 2. 公展方案係考量公所段299、308、309地號土地現況地上物分布情形劃設住宅區，惟該地上物非屬合法建築物，且依地政局意見，參考地籍及權屬狀況，初步評估重劃配地後，恐難完整保留該建築物。 3. 請考量住宅區街廓完整利用及停車場用地進出動線需求，酌予修正土地使用配置。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			式開發。			
3-3	兒2及周邊道路	兒童遊樂場用地(兒2) (0.1669公頃)	住宅區(附) (0.0788公頃) 兒童遊樂場用地(附) (兒2) (0.0700公頃) 道路用地(附) (0.0181公頃)	1. 兒2與兒3服務圈範圍重疊，惟考量兒3無道路可供通行，故兒2部分保留、部分解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，將人行步道拓寬為6公尺計畫道路。		1. 建議修正後通過(詳圖2)。 2. 為保留變更範圍內既有道路之通行功能，另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，兒童遊樂場每處最小面積不得小於0.1公頃為原則，故於東側劃設兒童遊樂場用地，並酌予增加面積。 3. 為降低重劃公共設施用地負擔比例，依道路用地檢討原則，西側人行步道解編尚不影響道路系統及指定建築線權益，予以調整為住宅區；北側人行步道尚有指定建築線及重劃配地暨工程接管需求，予以調整為6公尺計畫道路。考量該計畫道路僅供該住宅街廓進出需求，劃設為囊底路。
		人行步道用地(0.0349公頃)	道路用地(附) (0.0349公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-4	兒4	兒童遊樂場用地(兒4) (0.1162公頃)	兒童遊樂場用地(附) (兒4) (0.1162公頃)	考量兒4基地形狀不利重劃配地，故予以保留。		1. 建議修正後通過(詳圖3)。 2. 為利地主原位次分配，配合地形將南側地勢平坦部分調整為住宅區，北側調整為綠地。 3. 依道路用地檢討原則，考量調整後綠地之可及性，將西側人行步道併同納入重劃範圍取得開闢。
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-5	市2及周邊道路	市場用地(市2) (0.2152公頃)	住宅區(附) (0.1910公頃) 道路用地(附) (0.0242公頃)	1. 市2現況未開闢，經市場處評估已無使用需求，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，將人行步道拓寬為6公尺計畫道路。		1. 建議修正後通過(詳圖4)。 2. 西側12公尺計畫道路現況尚未依計畫寬度完成開闢，考量重劃配地及接管需求，併
		人行步道用地(0.0467公頃)	道路用地(附) (0.0467公頃)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			同納入重劃範圍取得開闢。 3. 為降低重劃公共設施用地負擔比例，依道路用地檢討原則，東側人行步道解編尚不影響道路系統及指定建築線權益，予以調整為住宅區；北側之人行步道尚有指定建築線及重劃配地暨工程接管需求，予以調整為6公尺計畫道路。 4. 因應上述6公尺計畫道路銜接變更範圍外8公尺計畫道路，考量銜接路口之交通安全，配合劃設道路截角，將部分住宅區變更為道路用地。 5. 另依交通局意見，本案現況既屬不對稱道路，變更後路寬已較現況寬，後續將透過交通管理手段進行管制。
3-6	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (3.3025公頃)	計畫區內未徵收開闢之公共設施用地檢討變更，採跨區市地重劃方式辦理。		請於備註欄補充「變更案第3-1案至第3-3案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發」。
4	大內區公所西側	綠地用地 (0.0371公頃)	住宅區(附) (0.0371公頃) 附帶條件： 應自願捐贈變更土地總面積30%作為公共設施地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。	1. 該綠地用地周邊計畫道路均已開闢，惟綠地尚未開闢取得，現況仍有建築物使用中，配合現況予以解編為住宅區。 2. 考量地上物密集且面積狹小，難以劃設公共設施用地，以抵繳代金辦理回饋。	土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起2年內完成代金繳納後，始	1. 建議修正後通過(詳圖5)。 2. 經查石城段514、516、517地號土地於56年11月1日登記為建地目，於都市計畫擬定(65年8月25日)前已為建地目，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」(下稱審議原則)第六點(四)規定，得免予回饋。 3. 石城段515、515-1、521、523地號土地考量面積狹長畸零難以

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
					得檢具計畫書、圖報內政部核定。	建築利用，依審議原則第五點(四)3.規定，採調降容積率方式辦理回饋。 4. 石城段513地號土地依「臺南市畸零地使用規則」，其基地深度或寬度已達最小建築基地標準。依私有公共設施用地檢討原則考量地主權屬單純，惟面積狹小難以劃設公共設施用地，故以繳納代金辦理回饋。
5	機3西側及南側	機關用地(機3) (0.0214公頃)	住宅區(附) (0.0214公頃) 附帶條件： 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於126%；如建蔽率未大於50%，則容積率不得大於140%。 2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代	1. 機3之權屬多為公有，僅零星私有地未取得，且部分緊鄰住宅區。依警察局善化分局及新化戶政事務所意見，變更範圍內現況為空地及植栽綠美化，尚不影響實際使用範圍，故併同鄰近分區予以變更為住宅區。 2. 另機3東側尚有零星私有土地(石仔瀨段988地號)夾雜於計畫道路間，考量面積狹小解編亦難利用，予以保留未來由需地機關徵收取得。 3. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，考量面積狹小且土地畸零難以利用，以調降容積率辦理回饋。	變更範圍： 石仔瀨段946、948、951、952、955、984地號	1. 建議修正後通過。 2. 依現行土地使用分區管制要點規定，住宅區容積率不得大於200%，故調降後住宅區容積率應為140%。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			金抵繳。			
6	工業區東側廣場用地	廣場用地(附) (0.2857公頃)	乙種工業區(附) (0.2850公頃) 道路用地 (0.0007公頃)	1. 考量廣場用地與西側工業區之土地所有權人組成相近，解編尚不影響建築線指定權益，故予以解編。 2. 南側路口地籍已依道路截角分割，且權屬為市有，配合地籍分割及權屬予以變更為道路用地。 3. 依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，狹長型公共設施以調降容積率辦理回饋。		請依下列意見補充資料，提請大會討論。 1. 考量廣場用地與西側工業區尚有部分土地之土地所有權人非同一人持有，請予以清查權屬狀況。 2. 部分土地涉及變更後將影響指定建築線權益，請辦理地主變更意願調查。
7	兒3	兒童遊樂場用地 (兒3) (0.1987公頃)	兒童遊樂場用地(附) (兒3) (0.1987公頃)	1. 兒3用地服務圈範圍與兒2重疊，故予以解編。 2. 考量周邊道路皆尚未開闢，亦無既成道路可供車輛通行，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條另案辦理變更。		建議准照公展草案通過。
			附帶條件： 土地權利關係人得依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條辦理，相關回饋依「臺南市都市計畫區土			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			地變更負擔公共設施審議原則」規定，如涉及主要計畫公共設施時並得配合辦理變更主要計畫。			
8	大內國小	學校用地(國小)(0.4019公頃)	農業區(0.4019公頃)	1. 國小用地北側尚有部分私有地未取得且尚未開闢。 2. 部分私有地現況為神社使用，依文資處意見，大內國小北側神社為本市僅存為數不多之校內神社，已納入「本市日治時期神社發展及相關文物調查研究計畫」，建議將神社納入校地內保存。 3. 涉及私有地部分，配合神社使用範圍，部分維持學校用地，其餘解編為農業區。 4. 另部分屬大內國小管理之公有土地現況尚未開闢，經校方表示無使用需求，併同解編為農業區。	變更範圍：公所段745、744、746、747、34、15(部分)、754(部分)、13(部分)、14(部分)、16(部分)、17、27、28、29、30(部分)地號	建議准照公展草案通過。
9	批發市場	市場用地(批發市場)(1.0094公頃)	農業區(1.0094公頃)	批發市場現況未開闢，經農業局評估已無使用需求，故予以解編。		1. 建議修正後通過(詳圖6)。 2. 考量批發市場臨接15公尺計畫道路(178市道)，為計畫區之重要聯外及主要道路，交通可及性佳，且週邊住宅區現況多已開闢，予以解編為住宅區。 3. 配合重劃配地及工程接管需求，新增6公尺計畫道路。 4. 西北側配合劃設道路截角，將部分農業區變更為道路用地。
10	兒1東	兒童遊樂場	自來水事業	配合自來水公司權屬範圍	變更範圍	1. 建議修正後通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
	側	用地 (兒1) (0.0171公頃)	用地 (0.0171公頃)	圍，併鄰近分區調整為自來水事業用地。	圍： 石仔瀨段 938(部分)地號	2. 變更面積修正為0.0143公頃。
11	大內圖書館東側	停車場用地(停1) (0.0105公頃) 人行步道用地 (0.0073公頃)	機關用地(機1) (0.0178公頃)	變更範圍內現況為大內圖書館，且權屬為市有，配合現況及權屬予以變更，以符實際。	變更範圍： 公所段 310、338、311、337(部分)地號	建議准照公展草案通過。
12	電路鐵塔用地	農業區 (0.0081公頃)	電路鐵塔用地 (0.0081公頃)	電路鐵塔實際位置與現行計畫劃設範圍不同，配合實際使用範圍予以檢討變更。		建議准照公展草案通過。

附表 3 「變更大內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」公民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	楊○正 公所段 296、301、302、304地號	1. 希望能就地解除公共設施保留地編定，政府如果沒有經費徵收，還地於民是最經濟的辦法。 2. 現有公設地上很多世居於此的舊有建物，如要取得半數以上同意重劃實在困難重重，如有半數以上人數參加，本人也願意參加取回應有部分。 3. 臺南市已經合併九年了，將來行政區劃調整勢在必行，大內人口逐年減少，像行人步道才幾十公尺，停車問題也不嚴重，實在沒必要再保留。	1. 希望能就地解除公共設施保留地編定，願意參加重劃取回應有部分。 2. 行人步道和停車場沒必要再保留。	建議部分採納。 採納內容： 人行步道檢討解編，停車場用地酌予調整縮減面積。 理由： 1. 涉及變更案第3-2案。 2. 公所段296地號位屬機關用地(機1)，同段301地號位屬人行步道，同段302、304地號位屬停車場用地(停1)。 3. 考量周邊商業區及機關用地尚有停車需求，仍有劃設停車場之必要性。 4. 依道路用地檢討原則，人行步道解編尚不影響道路系統及指定建築線權益，故人行步道予以檢討解編。
2	楊○雄 石仔瀨段 885地號	開發時應考慮每個地主的土地，應有面臨道路最為重要。		1. 涉及變更案第3-1案。 2. 石仔瀨段885地號位屬公(兒)。 3. 涉及重劃配地事宜，依「市

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				地重劃實施辦法」相關規定，重劃配地後各宗土地均直接臨路且可供建築使用。
3	吳○男 石仔瀨段 922、923 地號	<ol style="list-style-type: none"> 黃市長為展現公平正義、維護民眾權益的決心，沒有必要的公設用地予以解編，本人非常贊同。解編乃宣告長達46年的設定，一筆塗銷。 本人所有石仔瀨段地號922、923面臨12米道路，在本次規劃中赫然發現前半段被規劃為兒童設施地，是否可以考慮改到922的後半段或其他位置。 若土地重劃堅持認為該地較為適合兒童設施地，則土地所有權人應享有重劃前的權益及土地重劃後的成果。本人堅持面臨12米道路的所有權人，要有公平的對待，面臨12米規劃兒童設施後的剩餘地，應按原有個土地所有權人所持有面積，按比率分配。 	<ol style="list-style-type: none"> 兒童設施地是否可以考慮改到922的後半段或其他位置。 本人堅持面臨12米道路的所有權人，規劃兒童設施後的剩餘地，應按原有個土地所有權人所持有面積，按比率分配。 922、923地號為完整的一塊地，配置分割時應該有完整一塊。 	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 涉及變更案第3-1案。 石仔瀨段922地號位屬兒童遊樂場用地(兒1)，同段923地號位屬道路用地。 本開發區塊面積大於2公頃，配合「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」相關規定，考量地上物分佈情形、地形高程、現況箱涵位置及管線需求，已將公展方案劃設之兒童遊樂場用地(兒1)調整至西北側並修正名稱為公園用地(兼滯洪池使用)。
		<ol style="list-style-type: none"> 市地重劃說明書中提到「按原有位次分配給原有土地所有權人」，依此本人應可配置毗鄰兒童遊樂區。 	-	涉及重劃配地事宜，依「市地重劃實施辦法」相關規定，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。
4	張○將 石仔瀨段 889地號	可以按規劃內容開發是地方之福。	規劃時地主分得的土地應維持在原地址。	<ol style="list-style-type: none"> 涉及變更案第3-1案。 石仔瀨段889地號位屬公(兒)。 涉及重劃配地事宜，依「市地重劃實施辦法」相關規定，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。
5	陳謝○琴	1. 本案土地(石城段)	1. 同意公設保留地解	建議部分採納。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	石城段513、514、517地號	<p>513、514、517等地號，重測前為大內段1636-1、1639-3、1639-6等筆地號），家人於民國55年在該土地上(建物所在三地號土地相連，本屬一宗建築基地)，即已興建合法房屋及設有門牌戶籍居住迄今，存有合法居住之事實(如表1、2)。嗣於65年都市計畫編定為公設保留地迄今長達43年，建物結構早已劣化及歷經多次淹水影響居住安全甚鉅，且核有土地使用權益長期受限之事實。上開權益受侵害情事，並未獲得任何補償；如今，反須繳納壹百餘萬代金用以買回原有之土地，似與本次解編：「實現土地正義，還地於民」精神未合。</p> <p>2. 本次解編及變更為住宅區，係回復至都市計畫公告實施前，已存在之住宅使用事實，並停止長期侵害人民居住安全及使用權利之行為，並非受有利益。</p> <p>3. 再查，原建物坐落土地，依地政事務所土地登記簿公示資料，大內段1369-3及1369-6地號之地目於都市計畫公告實施前，即為「建」地目，(如表3)，1636-1地號之地目雖為旱地，但案內三地號相連，本屬原建物之一宗建築基地範圍。</p>	<p>編，變更為住宅區。</p> <p>2. 建請依貴府「都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第6點及第8點規定，同意本案免予回饋。</p>	<p>採納內容： 石城段514、517地號免予回饋。</p> <p>理由：</p> <p>1. 涉及變更案第4案。</p> <p>2. 石城段513、514、517地號位屬綠地。</p> <p>3. 經查石城段514、517地號土地於56年11月1日登記為建地目，於都市計畫擬定(65年8月25日)前已為建地目，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」(下稱審議原則)第六點(四)規定，得免予回饋。</p> <p>4. 同段513地號依「臺南市畸零地使用規則」，其基地深度或寬度已達最小建築基地標準。依私有公共設施用地檢討原則考量地主權屬單純，惟面積狹小難以劃設公共設施用地，故以繳納代金辦理回饋。</p>
		1. 本案土地(石城段513、514、517等地號，	1. 同意本人所有之石城段513、514、517地	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		<p>重測前為大內段1636-1、1639-3、1639-6等筆地號)，本人家人於民國55年在該土地上(建物所在三地號土地相連，本屬一宗建築基地)，即已興建合法房屋及設有門牌戶籍居住迄今，存有合法居住之事實。嗣於65年都市計畫編定為公設保留地迄今長達43年，建物結構早已劣化及歷經多次淹水影響居住安全甚鉅，且核有土地使用權益長期受限之事實。上開權益受侵害情事，並未獲得任何補償；如今，反須繳納壹百餘萬代金用以買回原有之土地，似與本次解編：「實現土地正義，還地於民」精神未合。</p> <p>2. 本次解編及變更為住宅區，係僅回復至都市計畫公告實施前，已存在之住宅使用事實，並停止長期侵害人民居住安全及使用權利之行為，並非受有利益。</p> <p>3. 再查，原建物座落土地，依地政事務所土地登記簿公示資料，大內段1639-3及1639-6地號之地目於都市計畫公告實施前，即為「建」地目，1636-1地號之地目雖為旱地，但案內三地號相連，本屬原建物之一宗建築基地範圍。</p>	<p>號公設保留地解編，變更為住宅區。</p> <p>2. 建請依貴府「都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第6點及第8點規定，同意免予回饋。</p>	
6	施○吉 公所段299、	1. 所有之土地已完成填土及建設使用，公共設施(道路、排水溝)均已完善。	將公所段299、308、309地號土地剔除於整體開發範圍，不列入「跨區」重劃。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 涉及變更案第3-2案。</p> <p>2. 公所段299地號位屬機關用</p>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	308、309地號	2. 重劃以完整街溝為主，今為使陳情人之土地負擔公設比而採「跨區」，損害陳情人之權益，且剛完成填土之工程費用更增負擔，對陳情人亦不公平。 3. 新都計將「停1」改由道路寬度較小之處進出，將更造成該處之阻塞及增加交通事故風險。 4. 綜上所陳，陳情人之土地不同意參加整體開發。		地(機1)，同段308地號位屬人行步道，同段309地號位屬停車場用地(停1)。 3. 機1尚有部分私有地未取得，依大內區公所評估已無使用需求，故予以解編；另停1依交通局評估考量周邊商業區及機關用地尚有停車需求，仍有劃設停車場之必要性。 4. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式。 5. 陳情土地之地上物經查非屬合法建築物，依公共設施用地檢討原則，考量權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
		1. 土地面積小，做為貨運行使用已不敷，且土地改良工程已花費300多萬元，重劃後分地小，繳錢徒增負擔，不重劃以現在面積，於移轉時繳土地增值稅，分散負擔，亦不違漲價歸公之政策。 2. 鄉村區及少子化趨勢，土地建物之需求如何，地區發展重要，惟如此大範圍開發是否符合實際及政府住宅政策？	1. 不重劃以現在面積，於移轉時繳土地增值稅。 2. 重劃以同一街廓為主，該計劃跨區旨於分擔公設比，就本案顯對地主不公，有失土地重劃之宗旨。	
7	楊○融 石仔瀨段830、899地號	1. 為街廓完善，兒1西側建請考量預留道路，以利通行。	1. 兒1西側建請考量預留道路。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-1案。 2. 石仔瀨段830地號位屬人行步道，同段899地號位屬兒童遊樂場用地(兒1)。 3. 為提升交通可及性，變更範圍內之南北向計畫道路予以調整銜接至南側七-12M計畫道路。
		2. 本案屬部分低窪地區，東北隅尤甚，農作積水不退，曾經陳情公所打通側溝。	2. 如施工，應妥處未納入地段之上流排水。	陳情事項涉及排水事宜，後續重劃工程將依規定辦理相關排水計畫。
8	楊○相	部分低地面，尤其東北	請排水問題於併入計劃	1. 涉及變更案第3-1案。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	石仔瀨段830、899地號	隅，每逢下雨積水不退。	施工。	2. 石仔瀨段830地號位屬道路用地、同段899地號位屬公(兒)。 3. 陳情事項涉及排水事宜，後續重劃工程將依規定辦理相關排水計畫。
9	李○龍 石城段767、768地號	1. 本人土地原分區使用編列為市場用地，現依地政局變更草案為解編為農業區。 2. 依地政公告現值(108年)為8000多元/㎡，附近鄰地農業區500元/㎡，僅市價或政府公告現值，顯失公平及信賴保護原則。 3. 陳情市府審慎評估保障人民財產生命安全。	1. 請改編為重劃住宅區，或尋求其他補償配套方法。 2. 如本人土地就如此解編為農業區，無其他相關配套措施，堅持反對打入全額交割股。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第9案。 2. 石城段767、768地號位屬批發市場用地。 3. 考量批發市場臨接15公尺計畫道路(178市道)，為計畫區之重要聯外及主要道路，交通可及性佳，且週邊住宅區現況多已開闢，予以解編為住宅區。
10	洪○美 公所段343、344地號	納入重劃範圍。		建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第3-2案。 2. 公所段343、344地號位屬道路用地。 3. 依道路用地檢討原則，現況未開闢或未依計畫寬度開闢完成之計畫道路，考量重劃開發可行性具有配地及工程接管需求，予以納入重劃範圍取得開闢。 4. 該計畫道路現況已開闢，涉及道路徵收部分，由道路主管機關視財源情形研議辦理。
11	楊○堯 石城段766地號	1. 本人土地使用編列為批發市場，此次變更大內都市計畫案變更內容欲將此區解編為農業區。 2. 依108年1月分批發市場地的公告現值為6780元/平方公尺(附石城段766地號土地登記書第一類謄本)此區內石城段763地號的公告現值亦為6780元/平	1. 陳情市府審慎評估變更大內都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案內變9號，以保障人民財產。 2. 土地變更後原地所有權人須案其土地受益比例共同負擔範圍內因變更所產生相對費用，對原土地所有權人造成的損	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第9案。 2. 石城段766地號位屬批發市場用地。 3. 考量批發市場臨接15公尺計畫道路(178市道)，為計畫區之重要聯外及主要道路，交通可及性佳，且週邊住宅區現況多已開闢，予以解編為住宅區。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		方公尺，其鄰邊農業區地(不在批發市場預定區內)地號石城段762號公告現值為860元/平方公尺，依變9案如將批發市場預定地解編為農業區必造成批發市場內地主的財產大量損失，顯失公平、信賴及保護原則。	失，理應有所補償，建議將變9案的批發市場地改編為住宅區，延續大內區市區的完整性，如解編為農業區而無補償方法，則本人堅決反對！	
12	楊○利 大內段 1651-1、 1652-1、 1651-2、 1652、 1651地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公共設施用地應採取土地所有權人在不同的重劃地區的公共設施，採取不同的重劃總面積才符合公平，會發展的都會區像善化、新市因有南科所以重劃後地主及週邊的人獲利都以十幾倍以上計算，而大內屬於偏鄉不會發展，也同樣以總面積的45%為限實在不符比例原則。 2. 重劃費用應予不超過35%為限，政府應該也要負擔一些費用才是而不是全部由地主負擔，因地主已承受43年的束縛，而別人炒房地產都已早早得利。 3. 土地劃為公設地已43年土地不能利用，政府也沒有補償還要繳增值稅，炒房地產的人今天買一個月後馬上賣獲利不用繳增值稅而善良的百姓一輩子只因公設土地不能買賣，公設被徵收後還要繳稅實在沒道理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 重劃費用應予不超過35%為限。 2. 重劃後歸還的土地第一次移轉時應取消增值稅。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及變更案第3-2案。 2. 重測前大內段1651地號位屬機關用地(機1)，同段1651-1地號位屬人行步道，同段1651-2、1652地號位屬停車場用地(停1)，同段1652-1地號位屬道路用地。 3. 陳情事項涉及重劃負擔計算及重劃後減稅事宜，依「市地重劃實施辦法」及「土地稅法」相關規定辦理。
13	楊○賓 大內段 1061-15、 1061-16	人行步道何需用到6公尺。		<ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及變更案第3-2案。 2. 大內段1061-15地號位屬部分道路用地、部分人行步道，同段1061-16地號位屬部分市場用地(市2)、部分

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	地號			人行步道用地。 3. 依道路用地檢討原則，市2東側人行步道解編尚不影響道路系統及指定建築線權益，予以調整為住宅區；北側之人行步道尚有指定建築線及重劃配地暨工程接管需求，予以調整為6公尺計畫道路。
14	楊○楨 大內段1061-7地號	市地重劃市場用地變更為建地，地主得利。但路地所有人平白提供土地供公眾使用，都沒有得到任何補償，這樣公平嗎？可否請相關單位給我回覆。		1. 涉及變更案第3-5案。 2. 大內段1061-7地號位屬道路用地。 3. 市2西側12公尺計畫道路現況尚未依計畫寬度完成開闢，考量重劃配地及接管需求，併同納入重劃範圍取得開闢。
15	楊○傑、 楊○賓 公所段300、306、307地號	1. 重劃後地主分配回土地超過56%以上時參加。		1. 涉及變更案第3-2案。 2. 公所段300地號位屬機1，同段306地號位屬停1，同段307地號位屬人行步道。 3. 陳情事項涉及重劃負擔計算事宜，依「市地重劃實施辦法」相關規定辦理。
	石城段766地號	2. 本人土地使用編列為批發市場，此次變更大內都市計畫案變更內容欲將此區解編為農業區。 3. 依108年1月份批發市場地的公告現值為6780元/平方公尺（附石城段766地號土地登記第一類謄本），此區內石城段763地號的公告現值亦為6780元/平方公尺；其鄰邊農業區地（不在批發市場預定區內）地號石城段762號公告現值為860元/平方公尺，依變9案如將批發市場預定地解編為農業區，必造成批發市場內地主的財產大量損失，顯失公平、	1. 反對批發市場，解編為農業區。 2. 土地變更後原地所有權人須按其土地受益比例共同負擔範圍內因變更所產生的相對費用，對原土地所有權人造成的損失，理應有所補償，建議將變9案的批發市場地區改編為住宅區，延續大內區市區的完整性，如解編為農業區而無補償方法，則本人堅決反對！ 3. 配合未來發展將本地號所屬批發市場解編為商業區或住宅區。	建議酌予採納。 理由： 1. 涉及變更案第9案。 2. 石城段766地號位屬批發市場用地。 3. 考量批發市場臨接15公尺計畫道路（178市道），為計畫區之重要聯外及主要道路，交通可及性佳，且週邊住宅區現況多已開闢，予以解編為住宅區。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		信賴及保護原則。 4. 大內新住宅及商業行為仍往區公所附近發展，惟此處公共設施用地（批發市場），腹地有限發展受阻，建議將臨區公所之本地號所屬批發市場解編為商業區或住宅區。 5. 陳情市府審慎評估變更大內都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案內變9號，以保障人民財產。		
16	楊○益 大內段 1072-4、 1073-3、 1073-4、 1077-3 地號	我支持地方建設與發展，但補償金要合理。		1. 涉及變更案第3-3案及第3-5案。 2. 大內段1072-4、1073-4地號位屬兒童遊樂場用地（兒2），同段1073-3地號位屬人行步道及道路用地，同段1077-3位屬人行步道。 3. 陳情事項涉及重劃配地及補償事宜，依「市地重劃實施辦法」相關規定辦理。
17	楊○松 大內區 石仔瀨段 915、 919、920 地號	這個鑽石級的都市計劃也未免太久了，本應協助地方發展與繁榮，現成了阻礙，讓人有點生氣。		1. 涉及變更案第3-1案。 2. 石仔瀨段915、920地號位屬兒1，同段919地號土地位屬道路用地。 3. 本次檢討已無使用需求公共設施保留地，予以檢討變更為住宅區，另併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，以跨區整體開發方式辦理，促進地方發展。
18	楊○岳 公所段 283、284 地號	1. 機關用地數十年未征收處理影響地主權益甚巨，希望以征收方式處理。 2. 鄰地為已被開闢往市場道路希望一併征收。	1. 機關用地以征收方式處理。 2. 鄰地已開闢道路一併征收。	建議部分採納。 涉及道路征收部分，由道路主管機關視財源情形研議征收辦理。 理由： 1. 涉及變更案第3-2案。 2. 公所段283、284地號位屬機關用地（機1）。 3. 機1尚有部分私有地未取得，依大內區公所評估已無使用需求，故予以解編。另

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				<p>依公共設施用地檢討原則，考量權屬複雜，以跨區重劃辦理開發。</p> <p>4.機1東側之計畫道路現況已開闢，涉及道路徵收部分，由道路主管機關視財源情形研議辦理。</p>

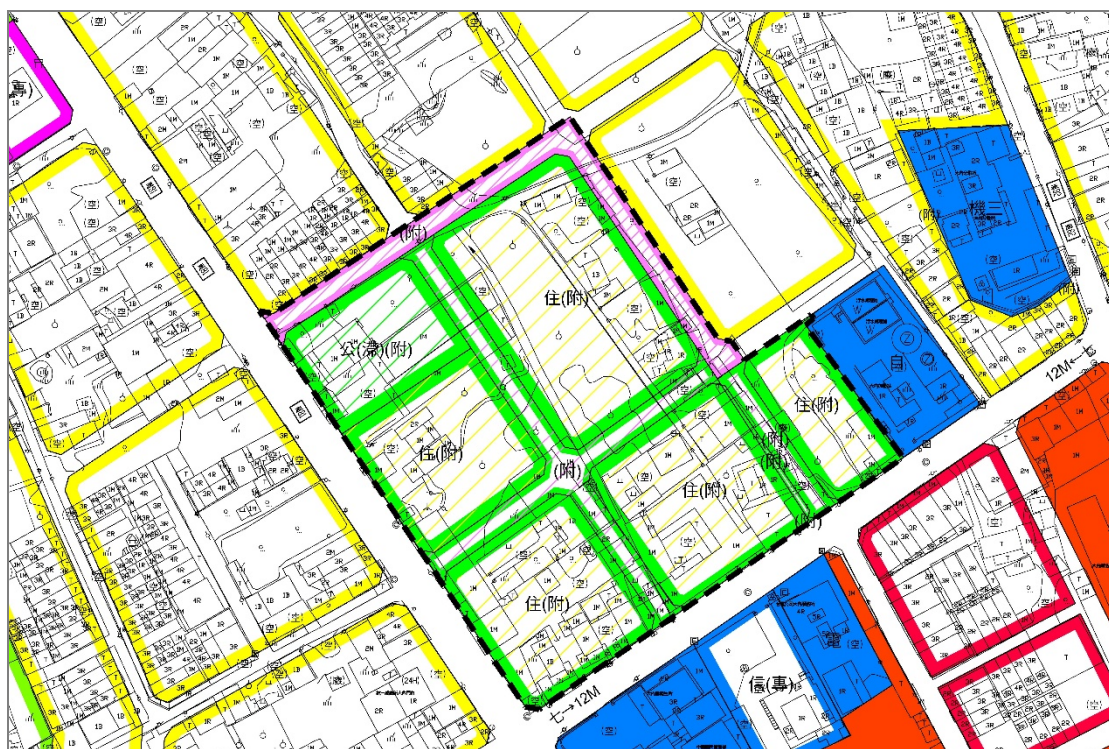


圖 1 變 3-1 案專案小組意見修正後示意圖

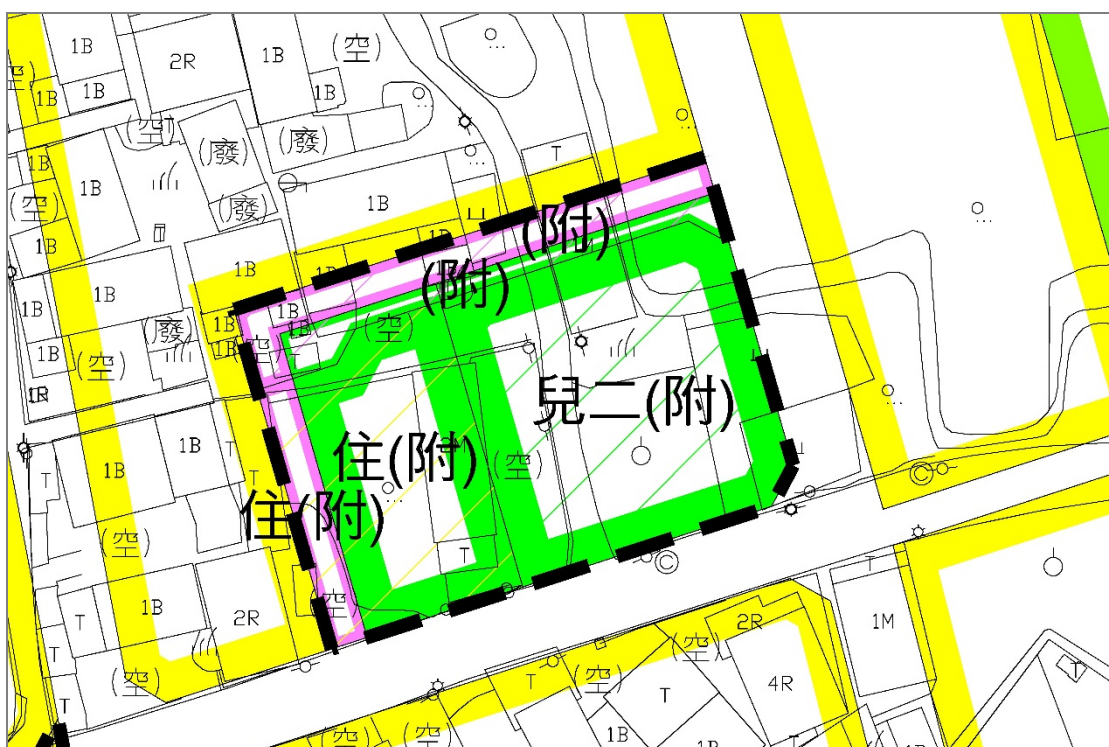


圖 2 變 3-3 案專案小組意見修正後示意圖

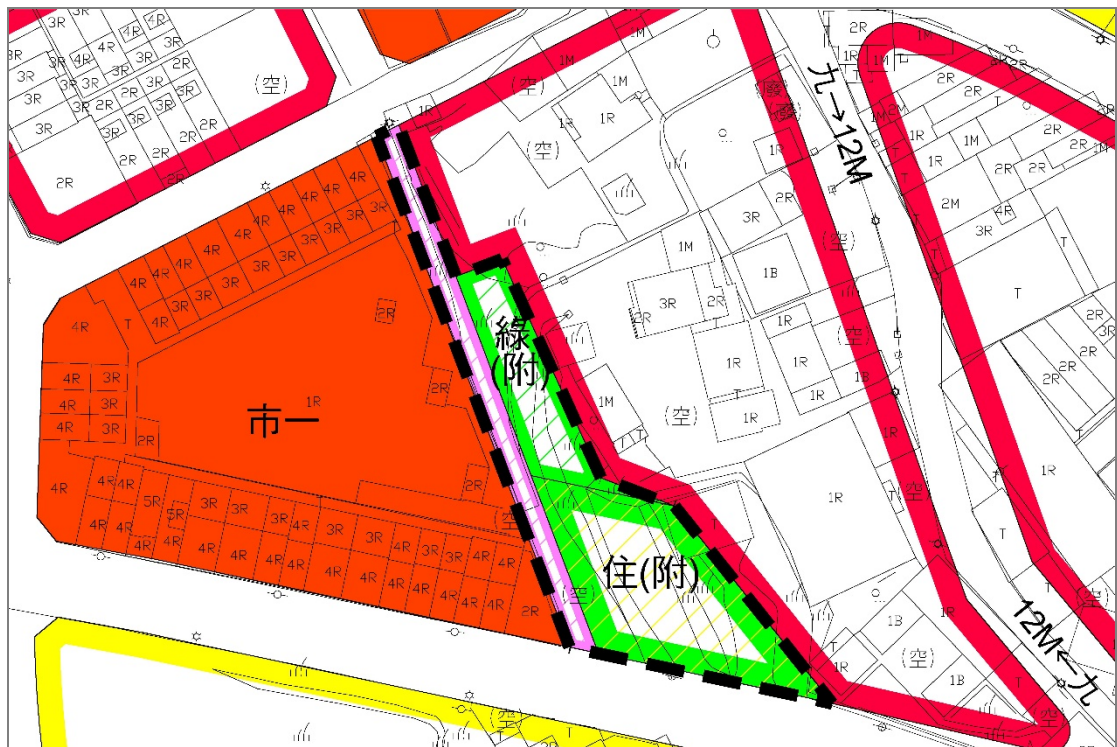


圖 3 變 3-4 案專案小組意見修正後示意圖

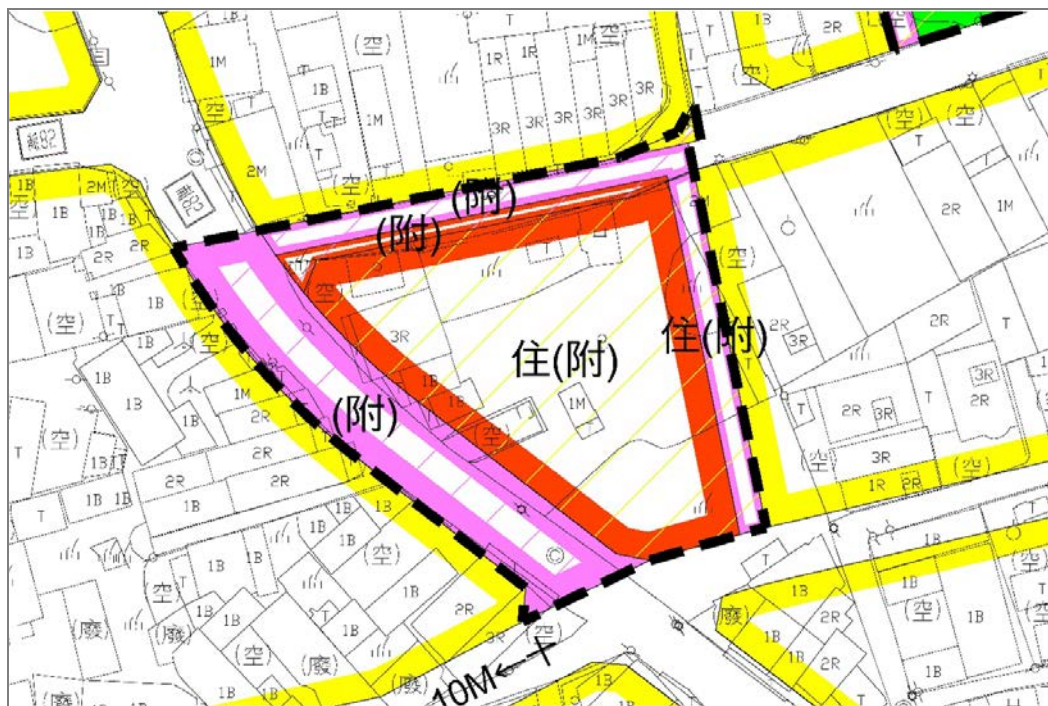


圖 4 變 3-5 案專案小組意見修正後示意圖

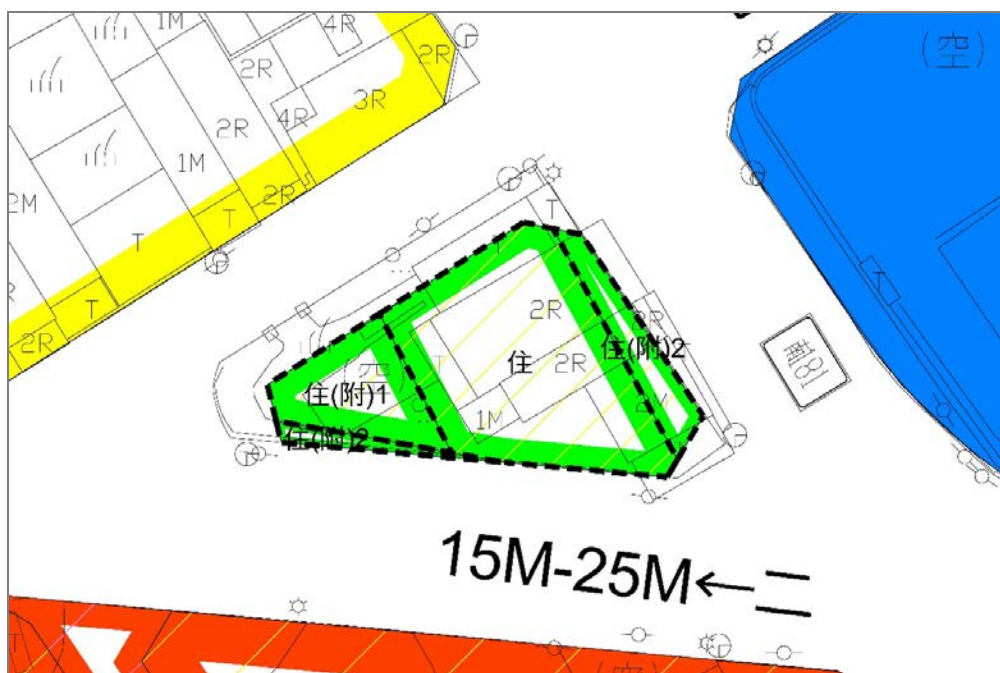


圖 5 變 4 案專案小組意見修正後示意圖

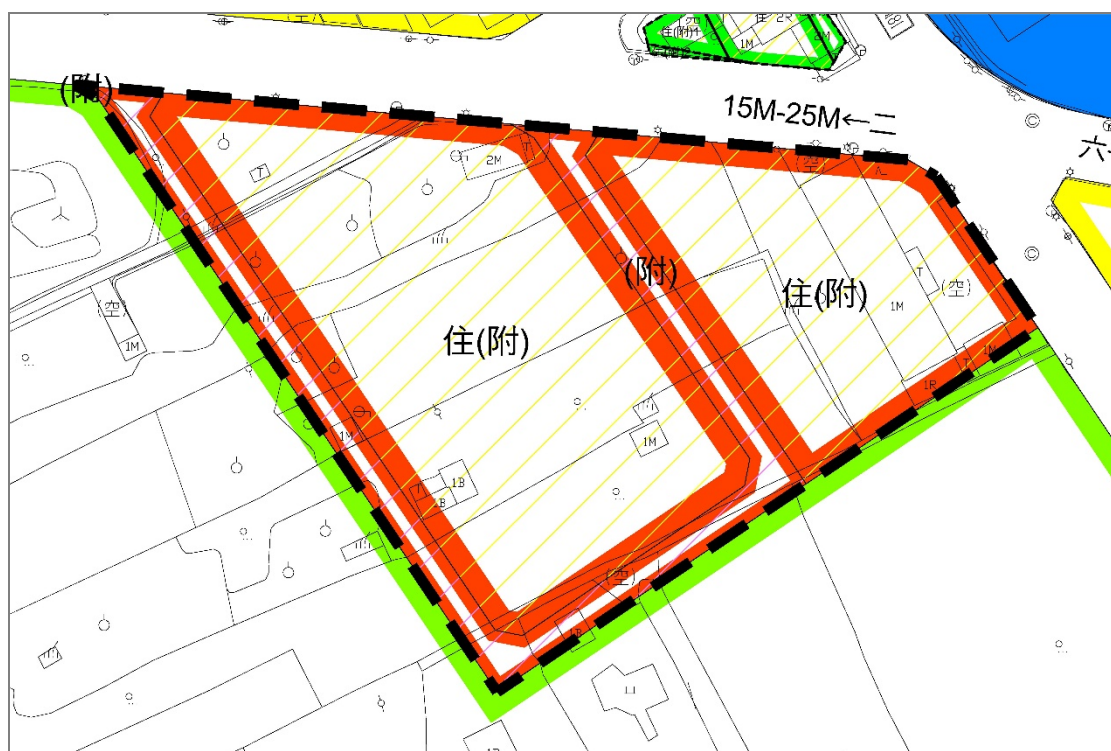


圖 6 變 9 案專案小組意見修正後示意圖

第 二 案：「變更臺南市主要計畫 (部分「國小(文小)46」國小學校用地為文教區)案」

說 明：一、臺南市亞洲高級餐旅職業學校依循教育部推動技職教育政策，囿於現有校地空間不足，經本府教育局評估本市安平區「國小(文小)46」暫無設校需求，爰擇定案地部分範圍為擴校使用，並擬具擴校計畫經教育部民國 108 年 9 月 6 日臺教國署高字第 1080094509 號函原則同意，爰本案配合辦理都市計畫變更作業，以利擴校計畫執行。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、提案單位：臺南市亞洲高級餐旅職業學校。

四、計畫範圍：詳計畫書、圖。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽期間：民國 109 年 6 月 3 日起於本市安平區公所及本府辦理公開展覽 30 天完竣，並於 109 年 6 月 17 日下午假本市華平里活動中心舉辦公開展覽說明會。

七、人民或團體所提意見：無。

決 議：除下列意見外，其餘准照公開展覽計畫內容通過。

一、本案係依據擴校需求提出都市計畫變更，請於計畫書補充設校期程、校區整體規劃、招生及校地需求情形，以利計畫內容完整性。

二、基於都市計畫公平合理性，本案變更後文教區維持原文小用地之建蔽率 50%、容積率 150%，並納入市府刻辦理之「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」訂定。

第 三 案：「擬定臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊 I）細部計畫」

說明：一、本案係為因應台積電擴廠所衍生就業人口居住及服務需求，爰擬定細部計畫，以區段徵收方式辦理開發，以滿足未來發展需求。本案計畫範圍位於南科特定區南側，範圍北側以南134線為界，東西兩側略在鹽水溪排水路與大洲排水路間，計畫面積為20.75公頃。

二、法令依據：都市計畫法第17條。

三、擬定計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬定計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國108年11月20日起30天於新市區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於108年12月11日上午10時整假本市新市區公所3樓大禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：4件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，由本會張委員仁郎（召集人）、陳前委員彥仲、張委員慈佳、陳委員淑美及莊委員德樑等5人組成專案小組先行審查，於108年12月27日召開1次專案小組會議後，因陳前委員彥仲不續任本會，故由張委員仁郎（召集人）、姚委員希聖、張委員慈佳、陳委員淑美及莊委員德樑繼續組成專案小組，並分別於109年4月1日及5月15日再召開2次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，爰提請大會討論。

決議：除補充本案平均容積率之計算方式並納入計畫書敘明外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過。

【附錄】專案小組初步建議意見

(一) 整體規劃內容

- 1、考量本計畫區範圍狹長、地形高差、現況排水分布及未來工程施作等因素，公園兼滯洪池用地仍建議集中劃設於計畫區西側，惟應於計畫書中敘明理由，以資明確。
- 2、依「台南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點」第 5 點之規定，可劃設細部計畫總面積 8%之商業區，惟本計畫區範圍狹長，配合上開公園兼滯洪池用地之劃設，並考量計畫區東北側有一變電所，仍建議商業區依公開展覽草案內容，劃設於計畫區東側。
- 3、依問卷調查結果及清查計畫區內建物登記資料、稅籍、接水、接電等情形，目前合法建物大多位於 12-30M 計畫道路範圍，無法予以保留；位屬街廓範圍內之合法建物，於不影響計畫內容之原則下，未來依區段徵收規定及其作業程序，由土地所有權人向地政局申請建物原地保留。
- 4、配合人陳意見，考量計畫區內現有巷道旁建物分布狀況、指定建築線情形及區外農路銜接問題，新增一 8 米計畫道路，便於通往計畫區外新昌宮(原聚落宗教信仰中心)。
- 5、於抵價地比例為 43%、最小建築面積為 80m^2 之情況下估算，土地持有面積小於 186 m^2 以下之土地所有權人，將有近半數無法參與配地，爰調整住宅區街廓大小，以維護地主配地權益。
- 6、有關整地高程問題，以配合計畫道路高程為原則進行施作，惟仍應視基地狀況酌予調整。另為避免影響區外土地使用，計畫區南側計畫道路配合擋土牆之施作調整為 12 米，其餘計畫道路配合整體公共設施及財務負擔，酌予調整為 8 米。
- 7、依上開決議修正後之土地使用計畫內容詳圖 1。

(二) 出流管制

- 1、依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規定，土地開發利用面積達 2 公頃以上，應提出出流管制計畫書，惟都市計畫草案於本辦法施行後一年內（109 年 2 月 1 日），已提送該管都市計畫委員會審議者，得免提出出流管制規劃書。本案已於上開期限內提送都市計畫委員會審議，得免予辦理出流管制規劃書。
- 2、本計畫區範圍屬高淹水潛勢地區，仍建議應有基本水理分析及開發後排

水方向模擬等內容，俾利後續審查之進行。

(三) 區段徵收財務

- 1、參考 LM 區、FG 區領地比例，建議本案以「90%地主領地」估算財務內容。
- 2、區段徵收補償費、公共設施工程等相關費用尚屬合理，惟開發後住宅區、商業區所評估之標售價格係參考已發展成熟之 LM 區，建議酌予調整或補充說明。

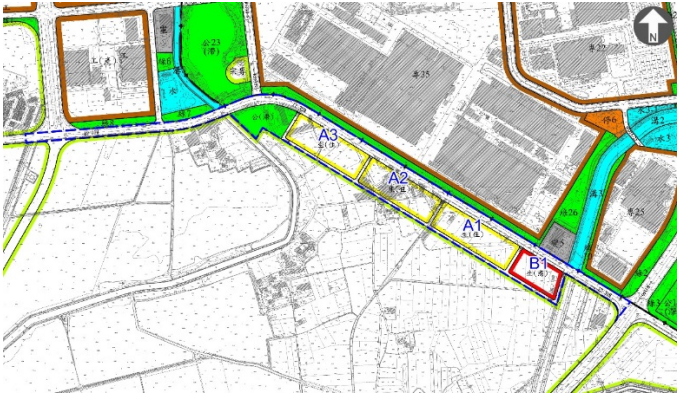
(四) 有關公展期間人民或團體陳情意見、土地使用分區管制要點及都市設計準則，詳表 1 公展期間人民或團體陳情意見綜理表之專案小組初步建議意見欄、表 2 土地使用分區管制要點之專案小組初步建議意見欄及表 3 都市設計準則之專案小組初步建議意見欄。

表 1 公展期間人民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	新 ○ 宮 朱○恕	細部計畫規劃內容應予以調整	<p>1、依細部計畫公展草案內容，並未考量大道公現有巷道及既有合法房屋保留問題，建議應保留現有巷道，調整計畫道路之劃設。</p> <p>2、住宅區所劃設之街廓深度過深，未來配地後難以建築使用，建議調整各街廓深度。</p> <p>3、商業區應劃設於靠近既有聚落較繁榮之處，劃設於計畫區東側，既無法就近服務周邊既有聚落，亦非位於計畫區中心位置，建議應重新調整商業區之區位。</p>	酌予採納，併初步建議意見(二)第 2、4、5 點辦理。
2	黃○達 橋頭段 199-24 、 199-25 、 199-26 、199-27 地號		199-24、199-25、199-26、199-27 被劃為道路用地，區段徵收時希望能合併配地	<p>不予討論。</p> <p>理由：陳情事項非屬都市計畫範疇，應於區段徵收辦理階段再向地政局提出申請。</p>
3	方○益 道爺段 648-1、 510-24		合法農舍申請保留	<p>未便採納。</p> <p>理由：陳情地號位於 30M 計畫道路，依主要計畫規定納入本次區段徵收範圍，且考量聯外道路系統完整性，無法予以保留。</p>
4	台灣電力股份有限公司嘉南供電區營運處 橋頭段 196-43 地號		<p>1、橋頭段 196-43 地號土地，面積 26 平方公尺，經查上揭土地埋設本公司既有 161kV 安南~王行~豐華分歧紅線#11 地下管路，且目前仍持續供電使用中，請免予價購或徵收。</p> <p>2、為確保公共安全，敬請貴府於本案地下輸電設施附近辦理開挖工程前，先行通知本台南線務段電纜分隊派員至現場會勘。</p>	<p>不予討論。</p> <p>理由：</p> <p>1、陳情地號位於 30M 計畫道路，依主要計畫規定納入本次區段徵收範圍。</p> <p>2、涉及區段徵收工程部分，轉請本府地政局配合辦理。</p>

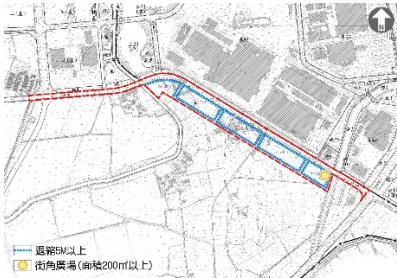
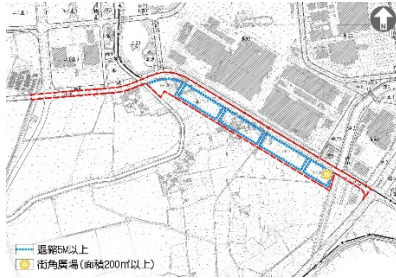
表 2 土地使用分區管制要點

公展條文	專案小組初步建議意見修正條文	說明
第一點 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則（以下簡稱臺南市施行細則）第十二條訂定之。	第一點 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則（以下簡稱臺南市施行細則）第十二條訂定之。	准照公開展覽草案通過。
第二點 本要點未規定事項，依「台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）土地使用分區管制要點」及其他法令之規定辦理，其用語亦同。	第二點 本要點未規定事項，依「 <u>變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案</u> 」及其他法令之規定辦理，其用語亦同。	「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」於 109 年 3 月 31 日發布實施，爰配合修正。
第三點 本細部計畫劃設下列土地使用分區及公共設施用地： 一、生活服務區（住宅）。 二、生活服務區（商業）。 三、公園兼滯洪池用地。 四、道路用地。 前項使用分區及公共設施用地以本細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。 另本細部計畫透過街廓編號之方式以便於指認各街廓所在位置：生活服務區（住宅）為 A 分類、生活服務區（商業）為 B 分類，詳圖 1 所示。	本條文刪除。	各街廓無特別管制及建築規模限制，無需指認各街廓所在位置，爰建議本點刪除。

公展條文	專案小組初步建議意見修正條文	說明
 <p>圖 1 新市區建設地區開發區塊 I 區細部計畫街廓編號示意圖</p>		
<p>第四點 生活服務區（住宅）不得做臺南市施行細則第十五條之使用，容許使用項目應依臺南市施行細則第十四條規定辦理。</p>	<p>第三點 <u>生活服務區（第四種住宅）容許使用項目應依都市計畫法臺南市施行細則第十四、十五條規定辦理。</u></p>	<p>1、點次調整。 2、為利後續管理及執行，統一南科特定區內住宅區分區名稱及使用強度。 3、為強化本計畫區開發後之商業活動機能，住宅區管制規定建議依都市計畫法臺南市施行細則有關住宅區之規定辦理。</p>

公展條文	專案小組初步建議意見修正條文	說明																		
第五點 生活服務區（商業）容許使用項目應依臺南市施行細則第十六條規定辦理	第四點 <u>生活服務區（第三種商業）</u> 容許使用項目應依臺南市施行細則第十六條規定辦理。	1、點次調整。 2、為利後續管理及執行，統一南科特定區內商業區分區名稱及使用強度。																		
第六點 本計畫各土地使用分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區類別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容 積 率（%）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生活服務區（住宅）</td><td>50</td><td>180</td></tr> <tr> <td>生活服務區（商業）</td><td>70</td><td>280</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區類別	建蔽率（%）	容 積 率（%）	生活服務區（住宅）	50	180	生活服務區（商業）	70	280	第五點 本計畫各土地使用分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區類別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容 積 率（%）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>生活服務區（第四種住宅）</u></td><td>50</td><td>180</td></tr> <tr> <td><u>生活服務區（第三種商業）</u></td><td>70</td><td>280</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區類別	建蔽率（%）	容 積 率（%）	<u>生活服務區（第四種住宅）</u>	50	180	<u>生活服務區（第三種商業）</u>	70	280	1、點次調整。 2、為利後續管理及執行，統一南科特定區內住宅區、商業區分區名稱及使用強度。
土地使用分區類別	建蔽率（%）	容 積 率（%）																		
生活服務區（住宅）	50	180																		
生活服務區（商業）	70	280																		
土地使用分區類別	建蔽率（%）	容 積 率（%）																		
<u>生活服務區（第四種住宅）</u>	50	180																		
<u>生活服務區（第三種商業）</u>	70	280																		
第七點 本計畫區之開發建築皆應納入建築技術規則建築設計施工編第十七章綠建築基準專章規定之適用範圍，但不受該專章規定之最小面積、規模限制。	第六點 本計畫區之開發建築皆應納入建築技術規則建築設計施工編第十七章綠建築基準專章規定之適用範圍，但不受該專章規定之最小面積、規模限制。	點次調整。																		
第八點 本計畫各公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施用地類別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園兼滯洪池用地</td><td>15</td><td>45</td></tr> </tbody> </table>	公共設施用地類別	建蔽率（%）	容積率（%）	公園兼滯洪池用地	15	45	第七點 本計畫各公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施用地類別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園兼滯洪池用地</td><td>15</td><td>45</td></tr> </tbody> </table>	公共設施用地類別	建蔽率（%）	容積率（%）	公園兼滯洪池用地	15	45	點次調整。						
公共設施用地類別	建蔽率（%）	容積率（%）																		
公園兼滯洪池用地	15	45																		
公共設施用地類別	建蔽率（%）	容積率（%）																		
公園兼滯洪池用地	15	45																		
第九點 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：	第八點 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：	1、點次調整。 2、為提高本計畫區樹木種																		

公展條文			專案小組初步建議意見修正條文			說明
<p>一、本細部計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間及街角廣場式開放空間，指定位置詳如圖 2 所示。</p> <p>(一) 指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。</p>			<p>一、本細部計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間及街角廣場式開放空間，指定位置詳如圖 2 所示。</p> <p>(一) 指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。</p>			植比例，增設 1.5 公尺以上之植栽帶應種植喬木之規定。
留設規定 類型	最小寬度 (m) ／ 最小面積 (m ²)	其他留設規定	留設規定 類型	最小寬度 (m) ／ 最小面積 (m ²)	其他留設規定	
指定留設沿街式開放空間	應退縮寬度 5M 以上之開放空間。	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。	指定留設沿街式開放空間	應退縮寬度 5M 以上之開放空間。	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之 <u>喬木</u> 植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。	
指定留設街角廣場式開放空間	街角廣場最小面積為 200 平方公尺。	應適當植栽綠化及設置街道家具供民眾休憩使用。	指定留設街角廣場式開放空間	街角廣場最小面積為 200 平方公尺。	應適當植栽綠化及設置街道家具供民眾休憩使用。	
<p>(二) 指定留設之開放空間不得設置停車位，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟得計入法定空地面積及檢討停車出入通道，其綠化面積不得小於 25%。</p> <p>二、指定留設之開放空間應與相鄰基地之鋪面連續，</p>			<p>(二) 指定留設之開放空間不得設置停車位，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟得計入</p>			

公展條文			專案小組初步建議意見修正條文			說明
<p>後續需配合先建者，地面需保持順平；無遮簷人行步道應採用硬質鋪面，且與道路之人行道連續相接。</p> <p>三、依本點規定指定留設供公眾使用之開放空間，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。</p> 			<p>法定空地面積及檢討停車出入通道，其綠化面積不得小於 25%。</p> <p>二、指定留設之開放空間應與相鄰基地之鋪面連續，後續需配合先建者，地面需保持順平；無遮簷人行步道應採用硬質鋪面，且與道路之人行道連續相接。</p> <p>三、依本點規定指定留設供公眾使用之開放空間，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。</p> 			
<p>圖 2 細部計畫指定留設沿街式及街角廣場式公共開放空間位置示意圖</p>			<p>圖 3 細部計畫指定留設沿街式及街角廣場式公共開放空間位置示意圖</p>			
<p>第十點 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p>			<p>第九點 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p>			<p>1、點次調整。</p> <p>2、為利後續管理及執行，統一南科特定區內住宅區及商業區分區名稱。</p>
建築物用途	停車空間設置標準	備註	建築物用途	停車空間設置標準	備註	

公展條文			專案小組初步建議意見修正條文			說明
生活服務區（住宅）	建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間。	機車停車位大小應至少符合長 1.8 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 2 公尺。	生活服務區（ <u>第四種住宅</u> ）	建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間。	機車停車位大小應至少符合長 1.8 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 2 公尺。	
生活服務區（商業）	1. 建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間。 2. 應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。		生活服務區（ <u>第三種商業</u> ）	1. 建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間。 2. 應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。		
<p>第十一點 基地保水</p> <p>一、為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本區所有建築物新建時，應依「臺南市低碳城市自治條例」第十八條規定應設置防洪或雨水貯留設施。</p>			<p>第十點 基地保水</p> <p>一、為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本區所有建築物新建時，應依「臺南市低碳城市自治條例」第十八條規定應設置防洪或雨水貯留設施。</p> <p>二、本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下 1 層</p>			點次調整。

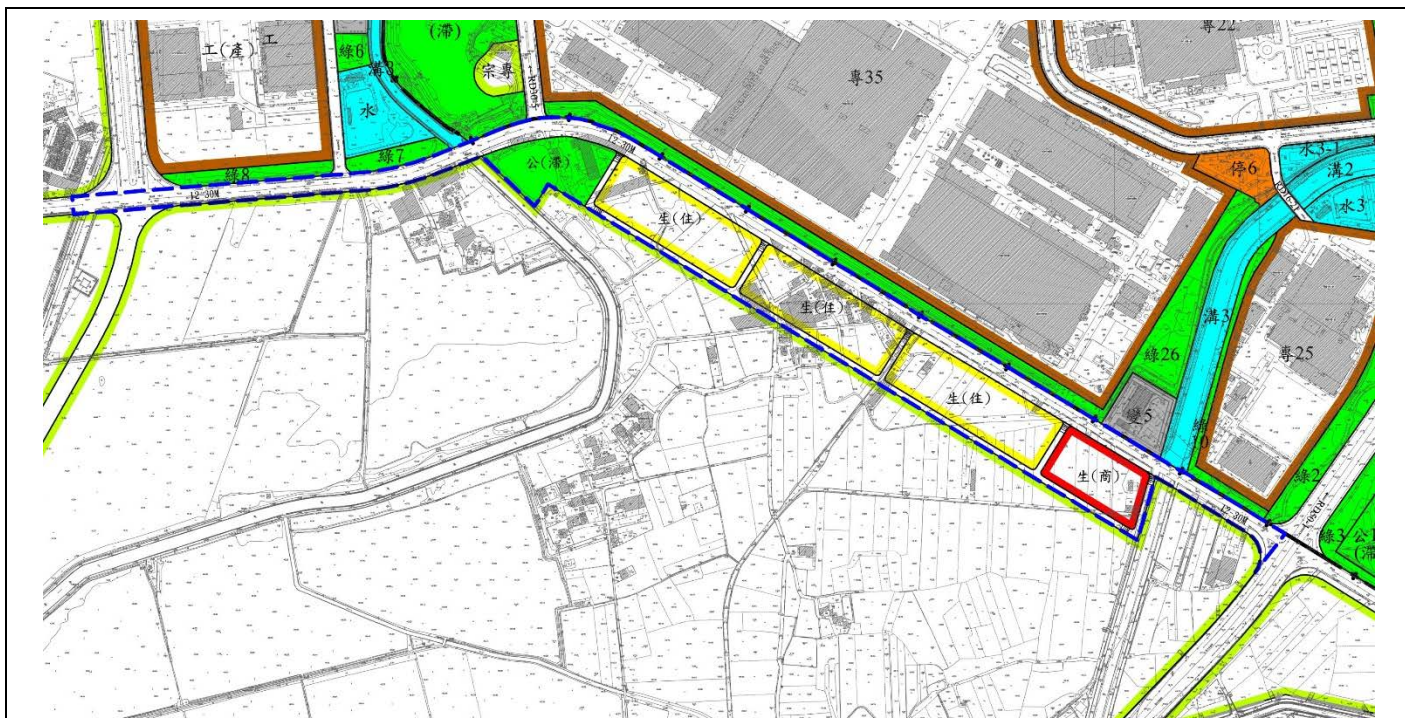
公展條文	專案小組初步建議意見修正條文	說明
二、本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下1層應自計畫道路境界線退縮4公尺以上建築，以利植栽綠化及透水。	應自計畫道路境界線退縮4公尺以上建築，以利植栽綠化及透水。	
第十二點 地下層開挖規定 本計畫區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍；如有特殊情況經都市設計委員會審議通過者不在此限。	第十一點 地下層開挖規定 本計畫區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍；如有特殊情況經都市設計委員會審議通過者不在此限。	點次調整。
第十三點 獎勵措施 一、本計畫區不適用「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（第一次通盤檢討）」土地使用分區管制要點第十一點第二款△V3：引進重要產業類別相關設施及△V4：配合開發時程之獎勵容積規定。 二、獎勵後總容積不得超出該使用分區基準容積之20%。	第十二點 獎勵措施 一、本計畫區不適用「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」土地使用分區管制要點第十一點第二款△V3：引進重要產業類別相關設施及△V4：配合開發時程之獎勵容積規定。 二、 <u>本計畫區生活服務區（第四種住宅）、生活服務區（第三種商業）得比照建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關住宅區、商業區之規定辦理。</u> 三、獎勵後總容積不得超出該使用分區基準容積之20%。	1、點次調整。 2、「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」於109年3月31日發布實施，爰配合修正。 3、本計畫區得適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計，爰配合新增條文，以資明確。
第十四點 本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦理。	第十三點 本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦理。	點次調整。

表 3 都市設計準則

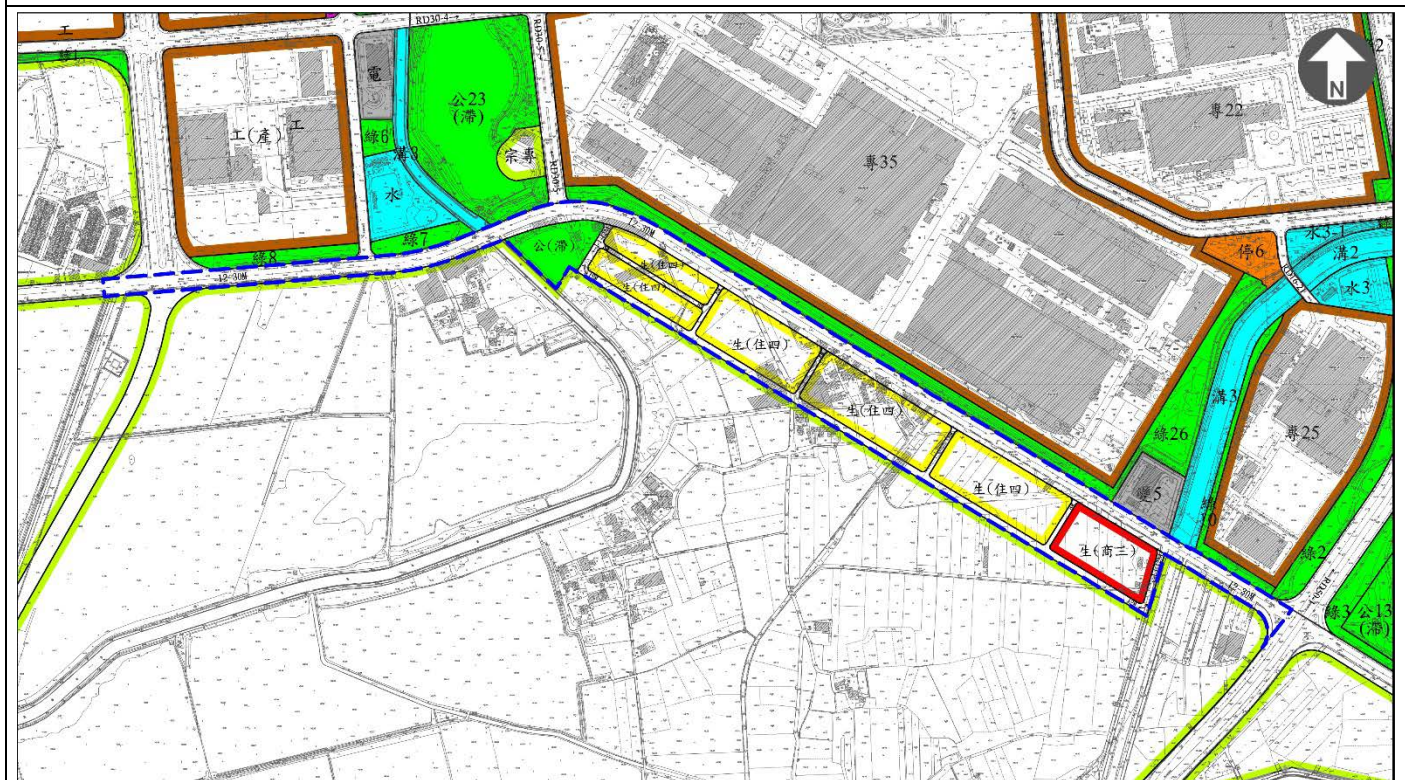
公展條文	專案小組初步建議意見修正條文	說明
<p>第一點 本計畫區範圍申請開發建築須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得請領建造執照，其審議層級規定如下：</p> <p>一、提送都市設計審議委員會審議：</p> <p>(一) 生活服務區（商業）編號 B1 之街廓，其申請開發基地面積超過 1,000 平方公尺者。</p> <p>(二) 基地面積達 2,000 平方公尺以上者。</p> <p>(三) 建築法令規定之高層建築物。</p> <p>二、前開規定以外者由建築主管機關審查。</p>	<p>第一點 本計畫區範圍申請開發建築須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得請領建造執照，其審議層級規定如下：</p> <p>一、提送都市設計審議委員會審議：</p> <p>(一) 生活服務區（<u>第三種商業</u>）申請開發，基地面積超過 1,000 平方公尺者。</p> <p>(二) 基地面積達 2,000 平方公尺以上者。</p> <p>(三) 建築法令規定之高層建築物。</p> <p>二、前開規定以外者由建築主管機關審查。</p>	<p>1、為利後續管理及執行，統一南科特定區內商業區分區名稱。</p> <p>2、各街廓無特別管制及建築規模限制，無需指認各街廓所在位置，爰配合刪除街廓編號。</p>
<p>第二點 停車空間及停車出入口</p> <p>一、戶外停車位應距離建築物外牆面 50 公分以上，戶外停車空間之綠化面積應達 25%。</p> <p>二、建築基地之汽、機車出入口應避免設置於 12-30M 道路上，除基地條件限制需設置於上開道路時應統一規劃設置，並以集中式進出車道規劃為原則。</p>	<p>第二點 停車空間及停車出入口</p> <p>一、戶外停車位應距離建築物外牆面 50 公分以上，戶外停車空間之綠化面積應達 25%。</p> <p>二、建築基地之汽、機車出入口應避免設置於 12-30M 道路上，除基地條件限制需設置於上開道路時應統一規劃設置，並以集中式進出車道規劃為原則。</p>	<p>准照公開展覽草案通過。</p>
<p>第三點 圍牆</p> <p>一、生活服務區（商業）之建築基地不得設置圍牆。</p> <p>二、生活服務區（商業）以外之建築基地僅准建造高度 1.5 公尺（含）以下之圍牆（不含入口大門及其構造物），且面臨計畫道路之圍牆，其透空率不得低於 50%。</p>	<p>第三點 圍牆</p> <p>一、生活服務區（<u>第三種商業</u>）之建築基地不得設置圍牆。</p> <p>二、生活服務區（<u>第三種商業</u>）以外之建築基地僅准建造高度 1.5 公尺（含）以下之圍牆（不含入口大門及其構造物），且面臨計畫道路之</p>	<p>為利後續管理及執行，統一南科特定區內商業區分區名稱。</p>

公展條文	專案小組初步建議意見修正條文	說明
三、圍牆可以綠籬代替，其高度亦不得高於 1.5 公尺。	圍牆，其透空率不得低於 50%。 三、圍牆可以綠籬代替，其高度亦不得高於 1.5 公尺。	
第四點 廣告招牌 本計畫區同一棟建築物之廣告招牌，以整體設置為原則。若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得妨礙通行及整體景觀。	第四點 廣告招牌 本計畫區同一棟建築物之廣告招牌，以整體設置為原則。若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得妨礙通行及整體景觀。	准照公開展覽草案通過。
第五點 基地綠化 一、基地綠化面積應占法定空地面積之 50%。 二、沿 12-30M 計畫道路建築基地之退縮部分，應種植大型開展型常綠開花喬木。 三、植栽樹種之選擇應以原生或馴化樹種為原則，應考慮生態多樣化。並需考慮不同花期之開花植物，並應以複層植栽方式設計種植之。	第五點 基地綠化 一、基地綠化面積應占法定空地面積之 50%， <u>且基地之法定空地每 100 平方公尺應栽植 1 棵喬木，不足 100 平方公尺者，仍須種植至少 1 棵喬木。</u> 二、沿 12-30M 計畫道路建築基地之退縮部分，應種植大型開展型常綠開花喬木。 三、植栽樹種之選擇應以原生或馴化樹種為原則，應考慮生態多樣化。並需考慮不同花期之開花植物，並應以複層植栽方式設計種植之。	為提高本計畫區樹木種植比例，新增法定空地種植喬木之基準。
第六點 照明設施管制 一、生活服務區（商業）應於指定退縮空間加強夜間照明之設置，營造商業空間之夜間氣氛。 二、應依不同機能活動及特殊氣氛的需求決定，公共開放空間範圍內，應設置適當照明設施。	第六點 照明設施管制 一、生活服務區（ <u>第三種商業</u> ）應於指定退縮空間加強夜間照明之設置，營造商業空間之夜間氣氛。 二、應依不同機能活動及特殊氣氛的需求決定，公共開放空間範圍內，應設置適當照明設施。	為利後續管理及執行，統一南科特定區內商業區分區名稱。
第七點 垃圾貯存空間管制 一、本計畫區垃圾貯存空間應於無妨礙衛生及觀瞻處	第七點 垃圾貯存空間管制 一、本計畫區垃圾貯存空間應於無妨礙衛生及觀瞻	准照公開展覽草案通過。

公展條文	專案小組初步建議意見修正條文	說明
<p>以集中方式設置。集中式垃圾貯存空間，應有適當之景觀遮蔽及公共衛生維護設施，鄰接地界線距離應達 2 公尺以上。</p> <p>二、集中垃圾貯存空間，應留設 3.5 公尺寬之車道連接道路。垃圾貯存空間位於室內者，其車道之淨高最小為 2.5 公尺。</p>	<p>處以集中方式設置。集中式垃圾貯存空間，應有適當之景觀遮蔽及公共衛生維護設施，鄰接地界線距離應達 2 公尺以上。</p> <p>二、集中垃圾貯存空間，應留設 3.5 公尺寬之車道連接道路。垃圾貯存空間位於室內者，其車道之淨高最小為 2.5 公尺。</p>	
<p>第八點 本準則未規定事項，依「臺南市都市設計審議原則」之規定辦理，如有特殊情形，致使全部或部分無法適用本都市設計準則，得依經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理。</p>	<p>第八點 本準則未規定事項，依「臺南市都市設計審議原則」之規定辦理，如有特殊情形，致使全部或部分無法適用本都市設計準則，得依經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理。</p>	<p>准照公開展覽草案通過。</p>



原公開展覽內容



依小組決議修正後內容

圖 1 公展方案及依案小組初步建議意見修正後土地使用計畫內容圖

第 四 案：「變更安定都市計畫（第五次通盤檢討）主要計畫案」

說 明：一、「變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)案」於 101 年發布實施，迄今已達檢討年限，爰依都市計畫法第 26 條辦理通盤檢討。本次通盤檢討，除積極配合國土計畫之指導與都市計畫法令修訂之結果，全面檢視都市計畫區內土地使用、公共設施、交通系統、都市防災及生態環境等議題外，同時考量周邊產業用地發展產生之居住人口需求，及安定都市發展用地不足受限等議題，新增劃設約 50 公頃之整體開發區，並設定整體發展定位，引導本地區合理有序的發展。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳公開展覽計畫書、圖。

四、變更計畫內容：詳公開展覽計畫書、圖。

五、公開展覽期間：自民國 108 年 11 月 7 日起 30 天於安定區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 108 年 11 月 28 日下午 2 時 30 分假安定區公所舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 18 件，詳如人民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由莊委員德樑（召集人）、張委員仁郎、張委員慈佳、胡委員學彥、及陳委員淑美等 5 人組成專案小組先行審查，於 108 年 12 月 26 日、109 年 3 月 17 日、109 年 4 月 29 日、109 年 5 月 29 日分別召開 4 次專案小組會議，並獲致具體建議意見，爰提會討論。

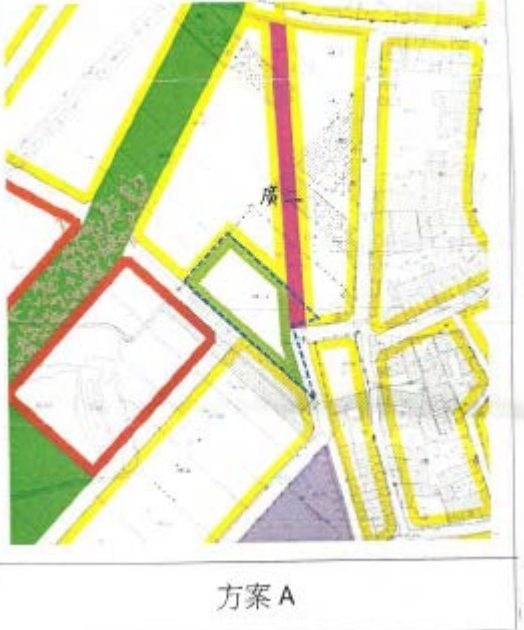
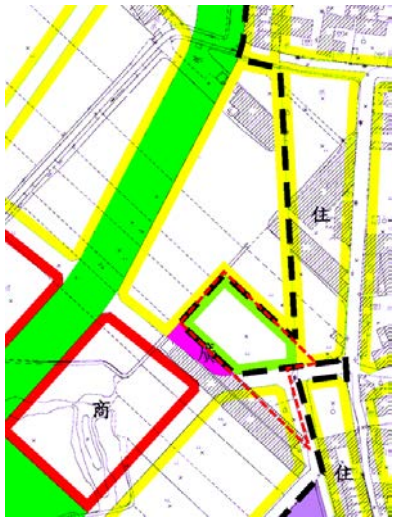
決 議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組建議意見（詳【附錄】）通過：

- 一、有關人陳第 16 案建議本計畫區中尚未徵收取得之「公（兒）一」、「公（兒）二」用地解編一案，依據市府「臺南市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」原則，兩處公兒用地服務半徑尚不足涵蓋本計畫區，為維持計畫區公園綠地系統服務水準，暫不宜變更；惟考量本次草案

新增整體開發區，另劃設共 3.44 公頃之公園綠地得滿足計畫區需求，爰建議俟於該整體開發區草案通過後，於下次通盤檢討再行檢討舊市區公兒用地事宜。

- 二、有關人陳第 18 案陳情剔除於整體開發區一案，考量陳情人土地(安定段 2375 地號)現況種植有機農業，且陳情人表達於原位置維持農業使用之意願甚高，參酌地政主管機關建議，陳情人土地位置及面積不具劃設「農業專用區」之效益，併考量維持交通系統規劃合理性，同意剔除部分陳情人土地於區段徵收範圍外，並酌予調整公共設施配置以利周邊土地配地可行性。(詳如附表 1 市都委會決議及附表 2 調整方案內容前後對照表)。
- 三、依專案小組建議檢視有關「安定都市計畫農業區變更為工業區處理原則」是否與相關法規競合一節，經本府經發局 109 年 7 月 24 日南市經工商字第 1090890266 號函說明，工廠管理輔導法(108 年 7 月 24 日修訂)第 33 條規定：「為輔導未登記工廠合法經營，中央主管機關應會商有關機關擬定相關措施辦理之；輔導期間自中華民國九十九年六月二日起至一百零九年六月二日止。」，本計畫區內特定地區業已逾輔導期限。惟為避免蛙躍、零星變更破壞農地資源，引導農業區變更之秩序並確保變更基地道路之服務水準，以現況未登記工廠群聚地區及鄰近本計畫區現行工業區之區位訂定准許變更範圍，修正條文內容並新增交通動線銜接示意圖。(詳如附表 3 修正後條文、說明及示意圖)
- 四、有關整體開發區內公園道用地之規劃設計，包含考量整體開發區未來發展所需道路容量、與變更範圍外交通系統連結，併同考量定期通盤檢討實施辦法第 18 條所指 5 項公共設施總面積計算等，請將上述規劃原則及構想於計畫書中適當章節敘明。
- 五、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。
- 六、專案小組後逕向本會陳情意見部分：詳如附表 1 市都委會決議。

附表 1 專案小組後逕向本會陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
18	陳○珠 陳情位置：安定段 2375、2375-1 地號。	本人土地已經營 20 幾年，並以有機農法培養土地，已付出非常多的心力在經營，不期望也無需求變更為「住宅區」，且本人土地位於計畫區邊陲位置，希望可以剔除整體開發區，以維持農業區做農業使用。		酌予採納。 理由： 考量陳情人土地(安定段 2375 地號)現況種植有機農業，且陳情人表達於原位維持農業使用之意願甚高，參酌地政主管機關建議，陳情人土地位置及面積不具劃設「農業專用區」之效益，併考量維持交通系統規劃合理性，同意剔除部分陳情人土地於區段徵收範圍外，並酌予調整公共設施配置以利周邊土地配地可行性，調整後方案如下圖。(方案調整前後面積對照表詳附表 2)
	109.07.15 再次陳情	<p>本人土地為安定段 2375、2375-1 地號，其中 2375 地號位於農業區，先前已陳情希望剔除於整體開發區外，由於本人土地位置位於現行草案計畫道路上，無法全部剔除，本人同意部份剔除；然而現行草案計畫道路正好穿越本人土地中間，嚴重破壞土地完整性。並且形成四個密集叉路，造成行車危險性，因此建議調整路型，如下方案：</p> <div data-bbox="343 745 981 1406">  <p>方案 A</p> </div> <p>方案 A：原路拓寬 說明：本人尖角部份可以提供使用毗鄰道路之現行的行駛習慣。</p>		 <p>調整後方案</p>

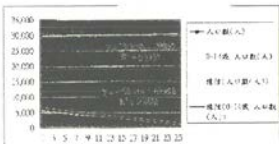
附表 1 專案小組後逕向本會陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
		 <p>方案 B：原路拓寬，調整計畫道路路型。 說明：這地方會車麻煩又危險。</p>		
19	<p>至誠資產開發有限公司(委託人：歐陽○雄，與人陳第 10 案同陳情人)</p> <p>安定段 1202 地號</p>	<p>茲建議辦理安定都市計畫區文小學校用地變更為住宅區或商業區，並規定以自辦市地重劃方式開發。變更理由如下：</p> <p>一、依據都市計畫第二十六條：對於非必要之公共設施用地，應變更其使用，另內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則：伍、公共設施用地檢討變更原則二、學校用地(1)依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。(2)服務範圍內現有國民中小學面積已超過或達教育部頒訂國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。(3)配合高齡少子化女化趨勢及 12 年國教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、</p>	<p>29 年來，文小用地均未設校，故建請依據都市計畫法第 26 條：對於非必要之公共設施用地，應變更其使用及內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則：陸、配套措施(三)加強利用公有土地：1. 已徵收未開闢之公共設施用地，如因社會經濟發展變遷，經檢討確實已無開闢需求者，應研議撤銷徵收一併納入辦理跨區整體開發及(3)配合高齡少子化女化趨勢及 12 年國教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中用地、國高中用地)。辦理都市計畫變更：國小用地變更為住宅區或商業區及其他公設用地，以還地於民；而文中用地則應檢討變更為國中小用地。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案陳情地號於地籍重測前為安定段 1902 地號，業依「臺灣省政府 80 年 3 月 18 日府地二字第 153933 號」核准徵收，並已徵收取得。</p> <p>2. 另依教育局 109 年 7 月 30 日南市教永字第 1090925765 號函說明，本案文小用地為安定國小第二校區。</p>

附表 1 專案小組後逕向本會陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議																																			
		<p>國高中用地)，合先敘明。</p> <p>二、本案臺南市安定區文小學校用地自民國 80 年徵收以來，已逾二十九年，現況並無開闢為國小使用，僅開闢為臺南市安定區體育運動公園使用，從附件一航照圖及附件二現況照片可明顯看出，顯然臺南市政府教育局並無具體之設校開財務計畫。故徵收案地為文小用地為非必要。</p> <p>三、經查安定區都市計畫內現有規劃國小用地雖僅本文小學校用地 2.03 公頃，但位於安定區內共配置三所國小，包括安定國小、南安國小及南興國小。都市計畫區內目前國小學童均就近至安定國小就讀，其學生數分別如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>學校</th><th>男生人數</th><th>女生人數</th><th>學生總人數</th><th>教職員總人數</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>安定國小</td><td>186</td><td>150</td><td>336</td><td>45</td></tr> <tr> <td>南安國小</td><td>244</td><td>238</td><td>482</td><td>54</td></tr> <tr> <td>南興國小</td><td>128</td><td>139</td><td>267</td><td>35</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>558</td><td>527</td><td>1085</td><td>134</td></tr> </tbody> </table> <p>而區內規畫國中用地 4.58 公頃，目前為安定國中使用，其學生數如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>學校</th><th>男生人數</th><th>女生人數</th><th>學生總人數</th><th>教職員總人數</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>安定國中</td><td>232</td><td>196</td><td>428</td><td>62</td></tr> </tbody> </table> <p>四、經查變更安定都市計畫(第四次通盤檢討)(附件三)中敘明安定人口需求比例逐年下降，國小學求面積為 0.16 公頃，無新闢國小之需求，而國中需求面積僅為 0.98 公頃。</p> <p>五、故依據內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則：伍、公共設施用地檢討變更原則二、學校用地(3) 配合高齡少子化女化趨勢及 12 年國教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)，既然文小用地無新闢國小之需求，而文中 4.58 公頃，目前又僅有 0.98 公頃的需求，則應檢討國小用地變更為住宅或商業區及其它公設用地，而文中用地則應檢討變更為國中小用地。</p>	學校	男生人數	女生人數	學生總人數	教職員總人數	安定國小	186	150	336	45	南安國小	244	238	482	54	南興國小	128	139	267	35	合計	558	527	1085	134	學校	男生人數	女生人數	學生總人數	教職員總人數	安定國中	232	196	428	62		
學校	男生人數	女生人數	學生總人數	教職員總人數																																			
安定國小	186	150	336	45																																			
南安國小	244	238	482	54																																			
南興國小	128	139	267	35																																			
合計	558	527	1085	134																																			
學校	男生人數	女生人數	學生總人數	教職員總人數																																			
安定國中	232	196	428	62																																			

附表 1 專案小組後逕向本會陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議																																																																																				
		<p>附件一</p>  <p>附件二</p>   <p>附件三</p> <p>(一)學校</p> <p>1.國小</p> <p>原計畫劃設國小用地一處，面積 2.93 公頃，向東開闢，依都市計畫之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 18 條規定，「應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或前三年之人口發展趨勢，推計計畫目標年學齡人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。」</p> <p>查定區民國 89 年至民國 98 年之 0-14 歲人口數占總人口數比例呈現逐年下降趨勢，推計計畫目標年民國 110 年，0-14 歲人口數為 3,950 人，占總人口數 13.13%，而於民國 89 年至民國 97 年時，國小學生數佔計畫區人口數比例亦呈現逐年下降趨勢，推計計畫目標年民國 110 年，國小學生數為 132 人。</p> <p>原計畫劃設國小用地一處，面積為 2.93 公頃，目前現有國小學生享有 74.35 m²/校地面積；而查計畫目標年時，國小學生數共計約 132 人，根據教育部所頒「國民中小學設備基準」之標準為每人為 12 m²，學校用地需求應為 0.16 公頃。</p> <p>依據都市計畫規定，區內 0-14 歲人口數占定區人口數比例逐年下降，推計計畫目標年時，每位國小學生仍享有 153.79 m²/校地面積，應符合國小之需求，故宜維持原計畫。</p> <p>表 1 定區區人口數、0-14 歲人口數，覽表</p> <table><tr><th>年別</th><th>89</th><th>90</th><th>91</th><th>92</th><th>93</th><th>94</th><th>95</th><th>96</th><th>97</th><th>98</th></tr><tr><td>人口數(A)</td><td>29,351</td><td>29,349</td><td>29,047</td><td>28,891</td><td>29,003</td><td>29,844</td><td>29,870</td><td>30,065</td><td>31,171</td><td>33,379</td></tr><tr><td>0-14 歲人口數(B)</td><td>5,993</td><td>5,906</td><td>5,785</td><td>5,572</td><td>5,389</td><td>5,282</td><td>5,235</td><td>5,085</td><td>4,554</td><td>4,364</td></tr><tr><td>B/A(%)</td><td>20.42</td><td>20.46</td><td>19.91</td><td>19.31</td><td>18.58</td><td>17.70</td><td>17.53</td><td>16.88</td><td>14.61</td><td>13.07</td></tr></table> <p>資料來源：戶政事務所提供，都市計畫局提供統計資料，資料整理。</p>  <p>圖 7 定區區人口數及 0-14 歲人口數發展趨勢圖</p> <p>表 11 計畫區人口數與國小學生數一覽表</p> <table><tr><th>年別</th><th>89</th><th>90</th><th>91</th><th>92</th><th>93</th><th>94</th><th>95</th><th>96</th><th>97</th></tr><tr><td>人口數(A)</td><td>4,325</td><td>4,313</td><td>4,330</td><td>4,352</td><td>4,322</td><td>4,282</td><td>4,287</td><td>4,323</td><td>4,213</td></tr><tr><td>國小學生數(B)</td><td>160</td><td>158</td><td>161</td><td>155</td><td>147</td><td>140</td><td>147</td><td>141</td><td>133</td></tr><tr><td>B/A(%)</td><td>3.70</td><td>3.66</td><td>3.72</td><td>3.56</td><td>3.40</td><td>3.27</td><td>3.43</td><td>3.26</td><td>3.16</td></tr></table> <p>資料來源：戶政事務所提供，都市計畫局提供統計資料，資料整理。</p>	年別	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	人口數(A)	29,351	29,349	29,047	28,891	29,003	29,844	29,870	30,065	31,171	33,379	0-14 歲人口數(B)	5,993	5,906	5,785	5,572	5,389	5,282	5,235	5,085	4,554	4,364	B/A(%)	20.42	20.46	19.91	19.31	18.58	17.70	17.53	16.88	14.61	13.07	年別	89	90	91	92	93	94	95	96	97	人口數(A)	4,325	4,313	4,330	4,352	4,322	4,282	4,287	4,323	4,213	國小學生數(B)	160	158	161	155	147	140	147	141	133	B/A(%)	3.70	3.66	3.72	3.56	3.40	3.27	3.43	3.26	3.16		
年別	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98																																																																														
人口數(A)	29,351	29,349	29,047	28,891	29,003	29,844	29,870	30,065	31,171	33,379																																																																														
0-14 歲人口數(B)	5,993	5,906	5,785	5,572	5,389	5,282	5,235	5,085	4,554	4,364																																																																														
B/A(%)	20.42	20.46	19.91	19.31	18.58	17.70	17.53	16.88	14.61	13.07																																																																														
年別	89	90	91	92	93	94	95	96	97																																																																															
人口數(A)	4,325	4,313	4,330	4,352	4,322	4,282	4,287	4,323	4,213																																																																															
國小學生數(B)	160	158	161	155	147	140	147	141	133																																																																															
B/A(%)	3.70	3.66	3.72	3.56	3.40	3.27	3.43	3.26	3.16																																																																															

附表 1 專案小組後逕向本會陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
----	----------	------	------	--------

圖八 非書區人口數與區小學生數趨勢圖

2.其中

原計畫劃設之地區一處，面積為4.94公頃，已開闢使用，原定民國80年至民國90年之間中學生數佔原定區人口數比例及總區平均下降趨勢，並計畫自民國91年起，國中學生數為402人。

原計畫劃設區中可地一處，面積為4.4256公頃，目前每位國中學生享有5.62坪可地面積；累計至目前時，國中學

生數共計約402人，依據教育相關規定，區內小學段應最單之標準為每人為34.3坪，學校應佔土地面積為13.8公頃。依相對辦法規定，目前全區人口數及原定區人口數比例達平均標準，並計畫自明年起，每位國中學生均享有 64.57坪可地面積，無影響區中之需求，因此原計畫原計畫。

表十二 原定區人口數與區中學生數一覽表

年度	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98
人口數(人)	29,253	29,959	29,947	29,881	29,568	29,846	29,830	30,066	30,111	30,129
區中學生數 (人)	909	994	981	983	907	907	1062	1015	1063	1053
比例(%)	3.04	3.32	3.31	3.32	3.03	2.99	3.49	2.88	2.87	2.87

資料來源：台安區戶政事務所、都市發展設計室統計彙編、人口調查所。

附件四

授 權 書

本人 歐陽泰雄 係臺南市安定區保安段 1202

等地號(原徵收標的為安定段 1902 地號)之

被徵收土地原所有權人，茲授權至誠資產開發有限公司全

權代為辦理該土地之都市計畫變更或廢止徵收之申請或訴

願或訴訟等相關事宜，以此授權書為證。

授權人：歐陽泰雄 

身份證字號：R10225031

出生年月日：70年11月26日

住址：台南市安定區安和里212-2號

電話：(06)5722878

被授權人：至誠資產開發有限公司 負責人：楊大偉

統一編號：53062834 

住址：台南市安南區育安里353巷10號

電話：06-3564160

中華民國 107 年 6 月 5 日

附表 2 人陳 18 案方案調整前(公展草案)後(修正後方案)面積對照表

公開展覽草案				市都委決議修正後方案				
								
使用分區				使用分區				
分區		面積(公頃)	比例(%)	分區		面積(公頃)	比例(%)	
使用分區	住宅區	28.62	56.72	使用分區	住宅區	30.73	62.57	
	商業區	1.90	3.76		商業區	1.68	3.42	
	河川區兼供道路使用	0.06	0.12		河川區兼供道路使用	0.06	0.13	
	灌溉專用區	1.00	1.98		小計	32.47	66.12	
	小計	31.58	62.58	公共設施				
公共設施	公園用地兼供滯洪池使用	6.20	12.29	公共設施	公園用地兼供滯洪池使用	2.94	5.98	
	廣場兼停車場使用	1.76	3.49		公園用地	0.59	1.21	
	綠園道用地	4.34	8.60		廣場用地	0.07	0.14	
	機關用地	0.38	0.75		廣場兼停車場使用	0.18	0.36	
	道路用地	6.20	12.29		停車場使用	1.10	2.24	
	小計	18.88	37.42		綠園道用地	4.52	9.21	
	合計	50.46	100.00		機關用地	0.28	0.57	
	農業區	0.00	--		道路用地	6.97	14.17	
					小計	16.63	33.87	
					合計	49.11	100.00	
					農業區	0.18	--	

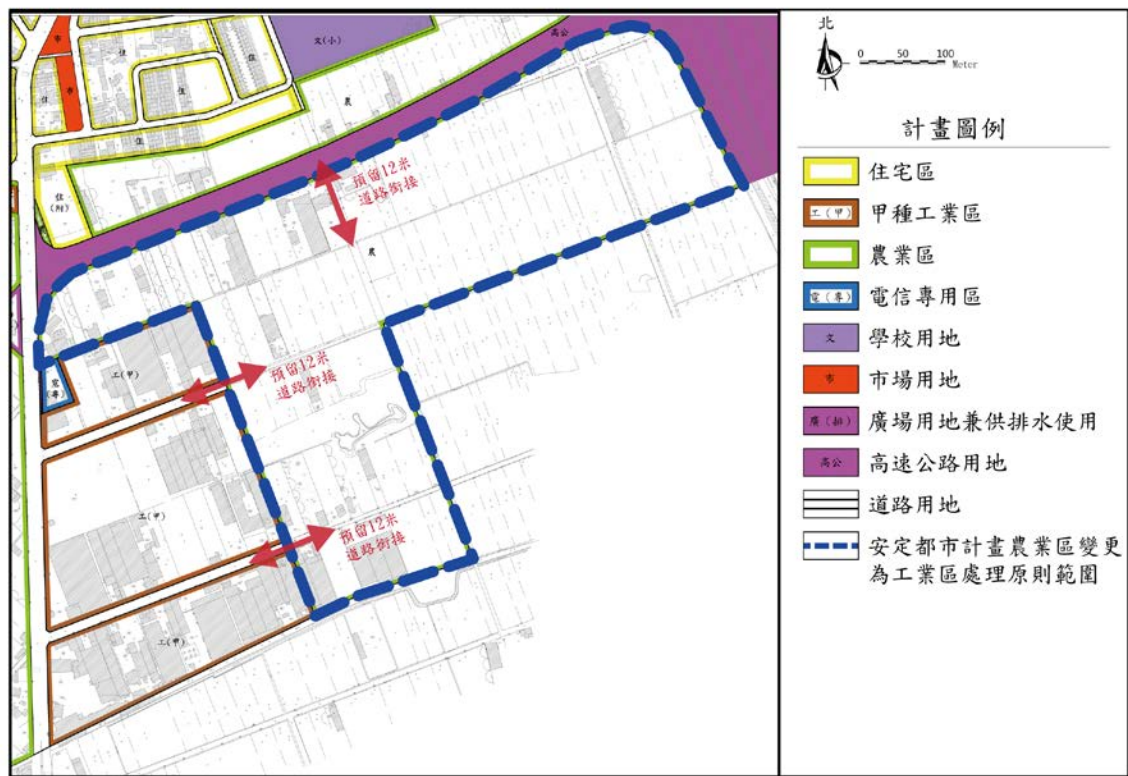
附表 3 安定都市計畫農業區變更為工業區處理原則修正前後對照表

公開展覽草案條文	市都委會決議修正後條文	修正說明
<p>安定都市計畫農業區變更為工業區處理原則</p> <p>為輔導未登記工廠合法化經營，本計畫區內經濟部依「工廠管理輔導法」第 33 條規定已公告為特定地區者，符合下列條件者，得依循「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」與「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，循都市計畫個案方式辦理變更：</p>	<p>安定都市計畫農業區變更為工業區處理原則</p> <p>為引導農業區變更之秩序，符合下列條件者，得依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，循都市計畫個案方式辦理變更：</p>	<p>依 108 年 7 月 24 日修訂工廠管理輔導法第 33 條規定：「為輔導未登記工廠合法經營，中央主管機關應會商有關機關擬定相關措施辦理之；輔導期間自中華民國九十九年六月二日起至一百零九年六月二日止。」，本計畫區內特定地區業已逾輔導期限，爰刪除原有特定地區相關規定。</p>
<p>1. 變更範圍應依經濟部公告特定地區之地號為原則。</p> <p>2. 申請變更規模不得小於 2 公頃。</p>	<p>1. 得申請變更範圍：毗鄰安定工業區北側及東側之農業區，並以高速公路用地分區界線與都市計畫區邊界線為界。（詳範圍示意圖）</p>	<p>為避免蛙躍、零星變更破壞農地資源，以現況未登記工廠群聚地區及鄰近本計畫區現行工業區之區位訂定准許變更範圍，以引導農業區變更之秩序。</p>
<p>3. 內容應敘明整體土地使用計畫，並應至少劃設申請變更使用總面積 30%作為公共設施用地。</p> <p>4. 需補充廠區空氣、噪音及污水等公害處理設施之規劃內容，並研提相關解決對策。</p> <p>5. 為提供安全之生產作業環境及災害發生時之應變措施，需研提防災計畫。</p> <p>6. 申請人應自行負擔公共設施用地之開發經費，並應自行管理、維護。</p> <p>7. 公共設施用地應以無償捐贈予地方政府為原則。</p> <p>8. 為確保應捐贈公共設施用地之公共用途，後續興闢管理及捐贈事宜</p>	<p>2. 變更基地聯外動線規劃須參酌「交通動線銜接示意圖」進行規劃配置。</p> <p>3. 需補充廠區空氣、噪音及污水等公害處理設施之規劃內容，並研提相關解決對策。</p> <p>4. 為提供安全之生產作業環境及災害發生時之應變措施，需研提防災計畫。</p> <p>5. 申請人應自行負擔公共設施用地之開發經費，並應自行管理、維護。</p> <p>6. 為確保應捐贈公共設施用地之公共用途，後續興闢管理及捐贈事宜等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與臺南市政府簽訂</p>	<p>1. 為確保變更後基地聯外道路服務水準，新增交通動線銜接指導原則。</p> <p>2. 為利都市計畫變更作業之一致性及明確性，刪除重複條文，其餘未規定事項，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理。</p> <p>3. 條次調整。</p>

<p>等回饋計畫部分，開發單位應於主要計畫核定前與臺南市政府簽訂協議書，具結保證依都市計畫發布實施之內容辦理。</p> <p>9. 於主要計畫核定前應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件。</p>	<p>協議書，具結保證依都市計畫發布實施之內容辦理。</p> <p>7. 於主要計畫核定前應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件。</p>	
--	---	--



得申請農業區變更範圍圖



交通動線銜接示意圖

【附錄】專案小組初步建議意見：

(一) 整體規劃部分

1. 計畫人口及發展定位

- (1) 本計畫區鄰近台南科學園區，因應台南科學園區產業及地方發展，園區周邊已劃設 15 處南科特定區開發區塊，請加強論述本計畫區於整體區域發展中所扮演之角色、發展定位及對應之課題與策略。
- (2) 請補充說明本計畫區內住宅區、商業區現況使用率近乎飽和，計畫人口卻僅達五成之原因，及因應鄰近南科園區地方及產業發展所引入之就業人口及衍生人口與周邊各計畫區之間之分派模式。
- (3) 本次通盤檢討參酌 97 年發布之「變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(第一次通盤檢討)案」所推估引入之就業及居住人口而將計畫人口提升至 8000 人，惟該計畫發布年代久遠，其推估數據應當進行修正，建議考量近期發展趨勢及周邊重大計畫覈實檢視人口分派情形，並納計畫書適當章節敘明。
- (4) 本次通檢草案已因應周邊南科園區發展新增就業人口、引入住宅使用需求等，除新增整體開發區外，應併同提出舊聚落再發展、活化策略，並請將都市更新相關指導內容於計畫書適當章節敘明。

2. 公共設施檢討

- (1) 請將「公共設施用地專案通盤檢討」規劃成果納入本計畫敘明，並請說明該成果與本計畫公共設施檢討原則是否一致；另請補充說明本次變更草案對於公共設施服務水準之影響。
- (2) 有關人陳 16 案建議本計畫區中尚未徵收取得之「公(兒)一」、「公(兒)二」用地解編一案，依據市府「臺南市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」原則，兩處公兒用地服務半徑尚不足涵蓋本計畫區，為維持計畫區公園綠地系統服務水準，暫不宜解編；惟考量本次草案新增整體開發區，另劃設共 3.44 公頃之公園綠地得滿足計畫區需求，爰建議得於該整體開發區草案通過後，於下次通盤檢討再行檢討舊市區公兒用地解編事宜，本案請再提大會討論。

3. 變 12 案規劃(整體開發區)

- (1) 請補充說明本變更案選定計畫區西側農業區進行整體開發區之理由，並於計畫書中敘明。
- (2) 請補充本變更案整體開發範圍內合法建物分佈及農業區東側與住宅

區銜接界面之現況發展、土地使用及建物分佈情形；另請就民眾建議保留原有通行路線以保障合法建物之通行權益之議題，研議整體開發地區與舊聚落間之銜接替代方案。

- (3) 公共設施配置方案建議以儘量保有現有合法建築物為原則；劃設面積則應符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」。
- (4) 請研析並補充說明本變更案與周邊非整開區銜接介面之工程處理議題，包含公園道與南 132 鄉道以及 34 號計畫道路西南側與灌溉專用區(擋土牆之設置)之介面處理及公設規劃。
- (5) 依照第 2 次專案小組修正之方案，「公園兼滯洪池用地」集中劃設於本變更案之南側，考量服務區位之平衡，建議在滿足滯洪需求及不提升公共設施面積比例前提下，新增劃設「公園用地」於變更範圍之北側。
- (6) 有關人陳 18 案，陳情人土地現況種植有機農業，且尚有於原位置維持農業使用之意願，考量本案土地位於文中用地北側之農業區與住宅區交界處，且部份土地與現行草案道路用地重疊，為兼顧陳情人需求及公共設施配置合理性，請與陳情人溝通後另規劃方案再提會討論。

4. 出流管制與排水規劃

- (1) 依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規定，土地開發利用面積達 2 公頃以上，應提出出流管制計畫書，惟都市計畫草案於本辦法施行後一年內（109 年 2 月 1 日），已提送該管都市計畫委員會審議者，得免提出出流管制規劃書。本案已於上開期限內提送都市計畫委員會審議，得免予辦理出流管制規劃書。
- (2) 本計畫區位於鹽水溪排水區域之上游地區，本變更案之基本水理分析、初步排水規劃及地下水位資訊等內容，請先行與水利主管機關確認，俾利後續審查之進行。

5. 區段徵收財務及可行性

- (1) 區段徵收意願調查請針對各意願之人數及所持土地比例進行分析，並進一步了解問卷調查中表示「維持農業使用」之土地所有權人意願以及所有權人持有地上物之條件，研析是否有劃設「農業專用區」之必要或擬定其他對策；另區段徵收可行性評估請併同提供地政主管機關檢閱。
- (2) 請補充說明補償金、抵價地等區段徵收前後估算項目以檢視其合理性；並建議以 90%-95%領取抵價地比例進行估算。

- (3) 參酌地政局建議，考量地政司辦理區段徵收公益性及必要性審議作業，為維護土地所有權人權益，均傾向調降公共設施面積以提高抵價地比例，故併上述建議意見及財務可行性，調配土地使用配置及整體開發區範圍。

6. 其他事項

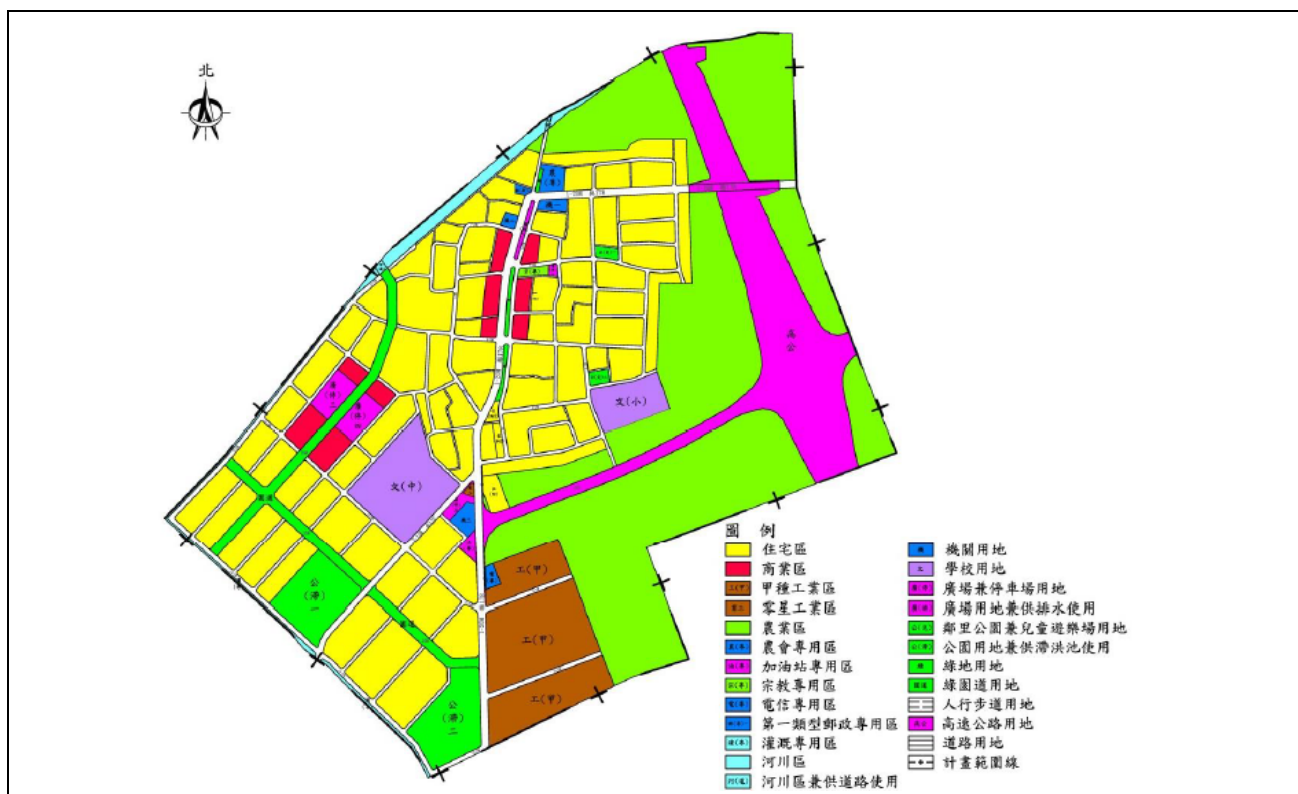
- (1) 有關「安定都市計畫農業區變更為工業區處理原則」請檢閱是否與相關法規競合，並與經濟發展局確認，逕提大會討論。
- (2) 請確認新增整體開發區(變 12 案)是否有訂定都市設計準則需求，逕提大會確認。

7. 依上開決議修正後之土地使用計畫內容詳附圖 1。

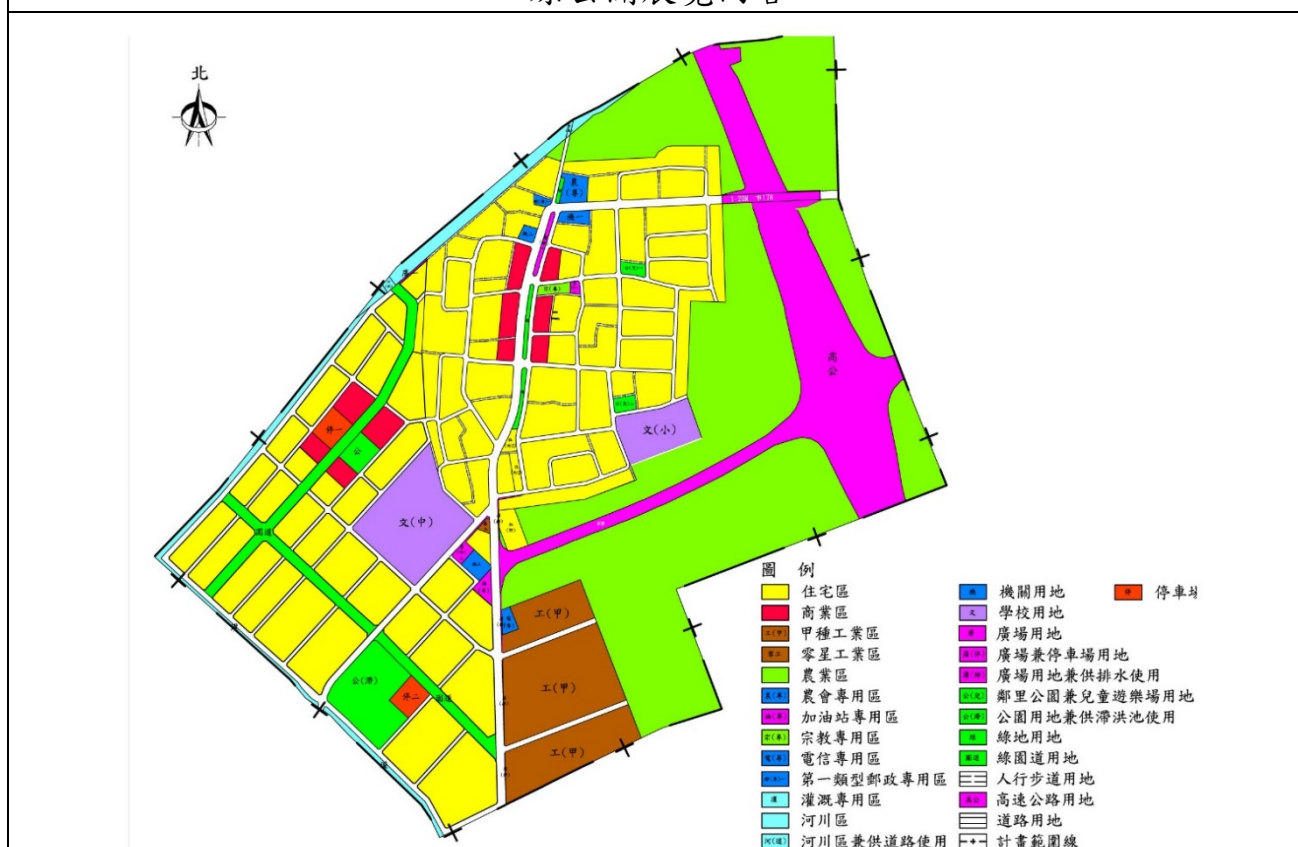
(二) 變更內容明細表：詳附表一。

(三) 人民或團體陳情意見綜理表：詳附表二。

附圖 1



原公開展覽內容



依小組決議修正後內容

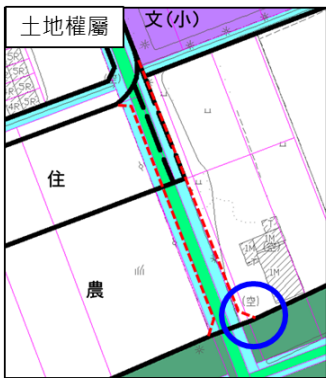
圖 1 公展方案及依專案小組初步建議意見修正後土地使用計畫示意圖

附表 1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合「全國國土計畫」之計畫年期，調整為 125 年。	准照公展草案通過。
2	計畫人口	6,500 人	8,000 人	依計畫區人口發展趨勢預測，加上臺南科學工業園區未來引進安定之人口數預估為 7,518-8,607 人，故調整計畫人口為 8,000 人。	准照公展草案通過。
3	機關用地 (機四)	機關用地 (機四) (0.09 公頃)	第一類型郵政專用區 (郵(專)一) (0.09 公頃)	依據「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」及「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，變更部分機關用地為第一類型郵政專用區，因未容許供該事業以外之商業使用，故免予回饋。	准照公展草案通過。
4	機關用地 (機二)	機關用地 (機二)(供警察分駐所使用) (0.13 公頃)	機關用地 (機二) (0.13 公頃)	現行機(二)用地供警察分駐所使用及戶政事務所使用，為保留機關用地使用彈性，予以刪除指定用途。	准照公展草案通過。
5	機關用地 (機二)	機關用地 (機二) (0.0003 公頃)	住宅區 (0.0003 公頃)	經管理機關表示已無使用需求，為維護所有權人之權益，未取得之部分土地(保加段 120-1、125-1 地號等 2 筆土地，面積合計約 2.77m ²)，予以變更為住宅區。因面積狹小，符合「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋。	准照公展草案通過。
6	廣場用地	廣場用地 (0.07 公頃)	廣場兼停車場用地(廣停二) (0.07 公頃)	配合本計畫之整體發展構想，考量其區位為人口聚集之節點，且現況已做廣停使用，因此予以變更為廣場兼停車場用地，改善停車場用地不足之情形。	准照公展草案通過。

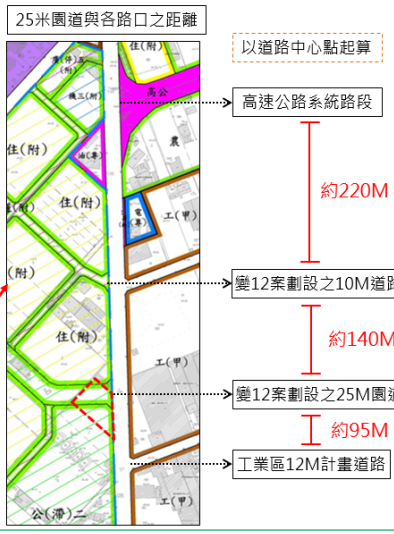
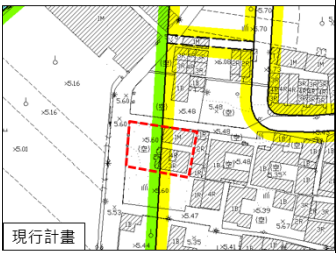
編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
7	市場用地 (市一)	市場用地 (市一) (0.55 公頃)	住宅區 (0.54 公頃)	<p>1. 經主管機關評估市場用地已無使用需求，考量現況以住宅使用為主，將土地予以變更為住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理回饋。</p> <p>2. 經查市一範圍內之土地部分屬都市計畫發布實施前已為建地目之土地，得免予回饋；惟保安段 910、1018、1020 地號等三筆土地非屬都市計畫發布實施前已為建地目之土地，因屬公有土地，考量其回饋可行性，改採調降容積率方式辦理回饋。</p>	准照公展草案通過。
8	市場用地 (市二)	市場用地 (市二) (0.31 公頃)	住宅區(附) (0.31 公頃) 附帶條件： 1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並應以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年	<p>1. 經主管機關評估市場用地已無使用需求，配合毗鄰分區，將土地予以變更為住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理回饋。</p> <p>2. 考量市二土地權屬單純，改採代金方式辦理回饋。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>為避免附帶條件第 1 點說明產生混淆，修正文辭如下：</p> <p>「1. 應自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並得以捐贈當期公告現值加四成換算為代金繳納。」。</p>

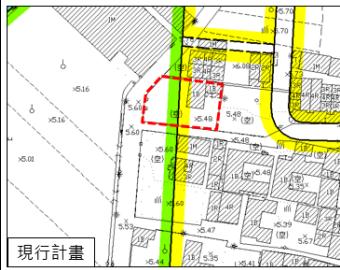
編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
			內完成代金繳納，使得檢具計畫書、圖報內政部核定。 3. 保加段 881 地號因屬於國有土地，於申請建築使用前，再由開發者或使用者繳交代金，以符實際。		
9	零星工業區東側住宅區、農業區及甲種工業區	住宅區 (0.02 公頃) 農業區 (0.01 公頃) 甲種工業區 (0.01 公頃)	廣場用地兼供排水使用 (0.04 公頃)	為維持良好排水功能，參酌土地權屬、現況使用情形及建築線指定狀況，調整變更為廣場用地兼供排水使用。	修正後通過。(請 附圖 2) 依 109 年 3 月 17 日第 2 次專案小組建議意見，依變更理由並套疊地籍圖資以沿計畫道路之公有土地及農田水利會權屬土地為範圍變更，變更範圍地號為：(1)農田水利會土地：保加段 1148、1149、1155、部分 1100 地號，安定段部分 2137-1、部分 2091-1、部分 2013-1 地號。(2)市有土地：安定段 2013-3、部分

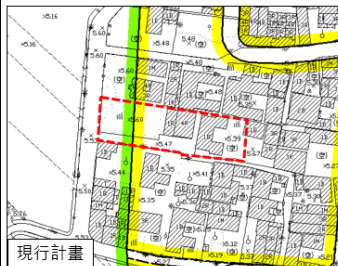
編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
					2041-1 地號。
10	學校用地(文小)	學校用地(文小)(0.06 公頃)	農業區(0.06 公頃)	依實際使用範圍檢討，部分文小用地尚未取得，其土地所有權人為農田水利會，現況為水溝使用，考量周邊地區之排水情形，予以變更為農業區。	准照公展草案通過。
11	學校用地(文小)西南側住宅區、農業區及人行步道用地	住宅區(0.01 公頃)	「28-8M」道路用地(0.07 公頃)	經檢討後，因現況已做道路使用且現況路寬大於人行步道計畫寬度，已無劃設人行步道用地之需求，故予以變更為「28-8M」道路用地。	予以撤案，說明如下： 本變更案截角處涉及私有土地徵收，考量現況已作道路使用且寬度大於計畫道路，變更後不具效益，爰決議維持現行計畫。
		農業區(0.04 公頃)			
		人行步道用地(0.02 公頃)			
				 <p>圖例 安定區公所 臺南市工務局 農田水利會 安定鄉</p> <p>附圖 1 土地權屬分佈</p>	
12	學校用地(文中)西側及南側農業區、北側住宅區及人行步道用地	農業區(50.30 公頃)	住宅區(28.62 公頃)	1. 本計畫住宅區及商業區已趨於飽和，為因應地方發展需求，補充居住空間及相關公共設施，以提升都市發展潛力。 2. 配合農業區整體開發需求，為使交通網絡順暢，故變更部分住宅區及 3 條人行道路用地為「37-8M」、「38-8M」、「39-8M」道路用地；及變更部分河川區為河川區兼供道路使用，以連接聯外交通系統；另為劃設道路截角提升交通安全，變更部分學校用地(文中)為「35-10M」、「43-8M」道路用地。	依初步建議意見修正，提大會討論。(詳附圖 3、4) 說明：本案業考量規劃配置合理性及人陳意見調整，惟尚有涉及人陳 18 案需與地主溝通以確認方案，爰俟方案調整後逕提大會討論。
			商業區(1.90 公頃)		
			公園用地兼供滯洪池使用(6.20 公頃)		
			廣場兼停車場用地(1.76 公頃)		
			綠園道用地(4.34 公頃)		
			機關用地		

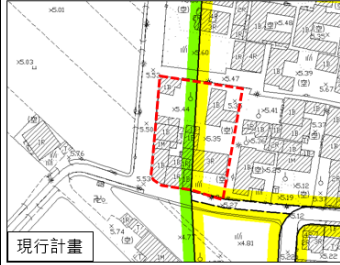
編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
			(0.38 公頃) 道路用地 (6.10 公頃) 灌溉專用區 (1.00 公頃)	3. 配合農業區整體開發計畫，保留本計畫區邊界之灌排系統（善化支線、安定分線），以保障農民灌溉權益。 4. 依現行法令規定，以區段徵收方式辦理開發。	
		住宅區 (0.05 公頃)	道路用地 (0.05 公頃)		
		人行步道用地 (0.05 公頃)	道路用地 (0.05 公頃)		
		學校用地 (文中)(0.0012 公頃)	道路用地 (0.0012 公頃)		
		河川區 (0.06 公頃)	河川區兼供道路使用 (0.06 公頃)		
			附帶條件： 變更範圍除灌溉專用區外，其餘納入區段徵收整體開發。		
13	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	刪除	為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討辦理主細計分離管制，將土地使用分區管制要點納入細部計畫內容。	修正後通過 (詳表三)

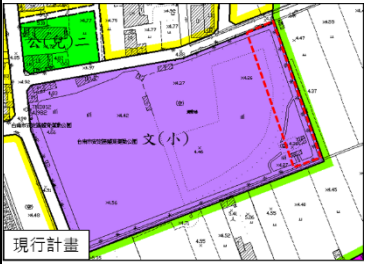
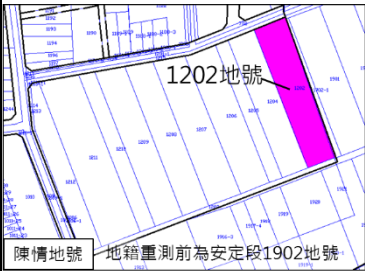
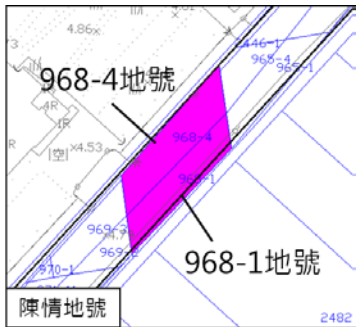
附表 2 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	施○程、施○明、陳○真、林○瑄 安定段 2530 地號	<p>1. 本次劃設園道銜接至縣道 178，使短距離內出現 2 處十字路口，造成交通上的問題，容易產生事故。</p> <p>2. 相距 50 公尺路口實在太近。</p> 	建議園道直接連接工業區 12 米道路，不僅交通上合理，也利於土地利用。	<p>酌予採納</p> <p>理由：考量原公展草案之配置恐因增加多處路口，造成交通安全疑慮，故酌予採納陳情人意見調整公園道路與工業區 12 米道路銜接並調整路口空間型式避免視線死角產生。</p>
2	蔡蕭○麗 保加段 265、266 地號	<p>保加段 266 地號(門牌 385-2 號)出入需經保加段 265 地號，其西臨 7.9 公尺現有道路出入，依規劃圖示，農業區與住宅區間並無畫設道路，致使原住宅區臨農業區自行留設通路，變無臨接道路可供通行。</p> <p>保加段 265 地號(重測前安定段 840-20 地號)鄰 266 地號(重測前安定段 814-19 地號)(門牌 385-2 號)房屋領有臺南市政府工務局 86 年 12 月 30 日 86 南工局始字第 2984 號使用執照在案。</p> 	建請保加段 265 地號西側原有道路保留供通行或重新規劃道路供通行。	<p>酌予採納</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 併初步建議意見(四)第 2 點辦理。 2. 為保障現有住宅區建物通行之權利，依申請合法建物之地籍及相鄰建物密集之農業區併南側通行道路為範圍剔除於整體開發區外；並考量劃設合理之街廓深度，將 25m 公園道部分路段往東側調整。 3. 剔除整體開發範圍由農業區變更為住宅區(附 2)，附帶條件規

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				<p>定調降容積率：</p> <p>(1)調降容積率之計算方式，按農業區變更為住宅區應負擔公共設施用地比例 40% 予以調降，容積率及建蔽率由 150%、60%(或 200%、50%)調降為 90%、60%(或 120%、50%)。</p> <p>(2)後續開發地主如有增加容積率需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復法定容積率，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。</p>
3	蔡○勝 保加段 261、262-1 地號	保加段 262-1 地號(門牌 385-1 號)出入需經保加段 261 地號，其西臨 7.9 公尺現有道路出入，依規劃圖示，農業區與住宅區間並無畫設道路，致使原住宅區臨農業區自行留設有通路，變無臨接道路可供通行。	<p>建請保加段 261 地號西側原有道路保留供通行或重新規劃道路供通行。</p>  <p>現行計畫</p>	酌予採納 併入陳第 2 案辦理。
4	王○財 安定段 775 地號	變更安定都市計畫期計畫範圍：北至曾文溪堤防為界。民所有安定區安定段 775 地號在堤防線以南竟沒列入(是否	<p>附圖：堤防界線以南列入安定都市計畫(第五次通盤檢討案)，都市土地的完整性開發，對都</p>	不予採納 理由：陳情位置係屬非都市計畫土地，涉及擴大及變更都市計

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		<p>規劃漏列)也未接到通知，望析重新列入，以求開發的完整性。</p> 	<p>市土地開闢利大於弊，祈求列入通盤檢討。紅色斜線為提防引道。</p> 	<p>畫，本次通盤檢討業新增劃設整體開發區以因應住、商需求，因此不具擴大變更都計之合理及正當性，爰不予採納。</p>
5	陳○明 保安段 1021、1022 地號	<p>安定保安宮南邊列為市場預定地 65 年~108 年已 43 年，未實施全地禁建，房舍老舊不堪使用，住戶的收入不佳，無法領補償金，購地置宅。</p>	<p>取消該項計劃，還地於民。</p>	<p>同意採納 併變更第 7 案辦理。</p>
6	蔡○和 保加段 284、285 地號	<p>保加段 284 地號(門牌 3879-1 號)出入需經保加段 285 地號，其西臨 7.9 公尺現有道路出入，依規劃圖示，農業區與住宅區間並無畫設道路，致使原住宅區臨農業區自行留設通路供通行，變無臨接道路可供通行。</p>	<p>建請保加段 285 地號西側原有道路保留供通行或重新規劃道路供通行。</p> 	<p>酌予採納 併入陳第 2 案辦理。</p>
7	王○ 安定段 2528 地號	<p>貴局辦理「變更安定都市計畫主要計畫案」暨「變更安定都市(計畫土地使用管制要點)細部計畫案」，茲因本人安定段 2528 地號之土地坐落於 178 縣道旁，現有土地地上物為合法農舍及汽車保養廠之設立，懇請貴局於細部規劃原地原配准予保留現有土地地位</p>	<p>懇請貴局於細部規劃原地原配准予保留現有土地位置及地上建物。</p>	<p>部分採納 理由： 1. 併初步建議意見(四)第 3 點辦理。 2. 合法房屋保留申請應於區段徵收階段向地政局提出申請。</p>

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		置及地上建物，實感德便。		
8	蔡○石、 蔡○川、 蔡○輝、 蔡○雲 保加段 286、287、 288、289、 290 地號	保加段 286 地號屬農業區參與本次通盤檢討案劃設為住宅區，由計畫位置圖示，本次通盤檢討案把農業區與住宅區做為分界線，然上述地號農業區與、287、288、289(門牌 371-2 號)、290(門牌 371-1 號)等地號住宅區為鄰地，保加段 286 地號進出由西臨 7.9 公尺現有道路，依規劃圖示農業區與住宅區間並無劃設道路，致使原住宅區鄰農業區自行留設通路供通行，便無臨接道路可供通行。	保留原有住戶人車出入唯一道路。 	酌予採納 併入陳第 2 案辦理。
9	蔡○毅 安定段 2296-1、 2297-1 地 號、保加段 200、201 地號	蔡蕭薔麗申請地號安定段二二九六、二二九七、二二九六之一、二二九七之一，畜牧豬舍，因落於都市計劃之內，希望都市重劃之後，餘地不要離本地太遠，因為我們是農家，農具在豬舍中，會導致搬運的不便，希望臺南市都市計畫局能協助。		不予討論 理由：陳情事項非屬都市計畫範疇，應於區段徵收辦理階段再向地政局提出申請。
10	歐陽○雄 保安段 1202 地號	文小學校用地變更為農業區。	書面答覆。	未便採納 理由：本案陳情地號於地籍重測前為安定

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
		 <p>附圖 1 文小用地</p>  <p>附圖 2 陳情地號</p>		段 1902 地號，係屬「臺灣省政府 80 年 3 月 18 日府地二字第 153933 號」核准徵收公文所列土地之一，且現行土地已完成徵收，故維持原計畫。
11	王○義 安定段 968-1、 968-4 地號	<p>同區段應一同列入，不應排除在外。</p>  <p>附圖 1 陳情區位</p>  <p>附圖 2 陳情地號</p>		<p>酌予採納</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 併初步建議意見(四)第 4 點辦理。 2. 考量整體開發公共工程施作可行性及道路系統開闢完整性調整區段徵收範圍。
12	徐○陽 安定段 2488-3、	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物房屋坐落於安定段 2488-3，規劃為(廣停五)。 2. 2488-3 位於(廣停五)北角 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物房屋坐落於安定段 2488-3，改為住(附)，建物房屋保留。 	<p>酌予採納</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 併初步建議意見

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	2488-13 地號	邊緣，保留房屋建物無礙整體規劃。 3. 沒有能力搬遷。		(四)第 3 點辦理。 2. 合法房屋保留申請係屬後續區段徵收階段作業，非本案檢討範疇，轉請地政局納入後續作業參考。
13	王○川 安定段 2488-3、 2488-13 地號	本人持有房屋位於本次變 12 案之廣場用地上，持有房屋為合法建物，建議變更公共設施位置保障本人申請原地保留之權益。	變更案 12 案廣停用地為住宅區。	酌予採納 併入陳第 12 案辦理。
14	王○成、王○森 安定段 2488-3、 2488-13 地號	1. 位處計畫(廣停五)邊緣北角，保留土地建物房屋無礙整體規劃。 2. 房屋建物為高齡父親養老所在，孝親房、安全衛浴設備方便齊全。 3. 姐、地、妹外地謀生，返鄉省親，聚會所在。 4. 高齡父親不宜搬家，因為此計畫徒增擾民。 5. 即使搬遷補償也僅杯水車薪。	地號 2488-3、2488-13 改為住(附)建物房屋保留。	酌予採納 併入陳第 12 案辦理。
15	蔡○章 安定段 2460、 2460-1、 2461 地號	關於本次「變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」關於(滯洪池一部分應設於原嘉南大圳流向曾文溪，不應再將水匯流於港尾里南科永久滯洪池。	1. 首先感謝貴單位給安定區這個機會，安定都市計畫內建地多是屬於持分登記或祭祀土地，整合困難，人口外移嚴重。 2. (滯洪池一)應設在灌排系統善化線—安定分線交界點，早期有個大水池，水滿時流向曾文溪洩洪道，排水閘內標高海平面下 5 公尺，因早期農地土地重劃而被	除建議事項第 3 點、第 4 點酌予採納，其餘不予採納。 理由： 1. 草案規劃之滯洪池用地區位係考量地勢及現行區域排水(排入下洲子中排)系統劃設，配置係屬合理，故維持原規劃。 2. 草案規劃業將 25m 公園道於整體開發區東北處連接曾文溪堤

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			<p>毀掉，導致遇大雨時宣洩不易，港尾里、中榮里、港口里及安定本庄淹大水。</p> <p>3. 南 132 鄉道和計畫 25 米路至善化分線應延伸至曾文溪堤防道路交會，以紓解西港區、佳里區、安南區往南部科學園區的車輛。</p> <p>4. 都市計畫區內南 132 鄉道應拓寬至安定分線且應截彎取直，因此處上下坡且轉彎常出事故。</p> <p>5. 農會專用區周邊有一塊綠地，屬於國有財產局及安定農會所有，應變更為農會用地提供給農民合法使用，且加以拓寬以紓解溪北車輛。</p> <p>6. 以上建議懇請貴長官能給予採納，如有不了解的地方請貴局能撥冗來現場會勘，屆時將一一細項說明。</p>	<p>防道路，以確保交通系統聯外功能。</p> <p>3. 安定國中前二-15m 計畫道路(南 132 鄉道)銜接安定分線(排水)轉彎處，因具地層高差造成視線死角而提高駕駛風險，未來擬採交通號誌管理及工程設計手法處理改善。</p> <p>4. 有關農會專用區旁之綠地用地，考量本計畫區之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項用地劃設面積尚未達計畫面積之 10%，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，不宜解編；另自 108 年 4 月 16 日機關協調會迄今尚無相關機構、單位提出使用需求，爰維持原分區。</p>
16	王○宗、黃○峰、王○菊、黃○哲、林 王 ○ 茹、王 ○ 成、王 ○ 富、王 ○ 珍、方蔡○花	<p>安定都市計畫於民國 65 年 3 月 20 日發布實施，劃設綠地 0.39 公頃(經電繫確認陳情位置應為「公(兒)一」)，陳情人等所有之土地劃設後，經 40 餘年並未開發，合先敘明。</p> <p>監察院於 102 年 5 月 9 日審議通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未</p>	<p>本次適逢臺南市政府辦理「變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)主要計畫案」暨「變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)細部計畫案」，懇請惠予解編綠地，以保障陳情人等之生存權與財產權，實感德便。</p>	<p>提大會討論</p> <p>理由：併初步建議意見(三)第 2 點辦理。</p>

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	保安段 420、429、 421、422、 427、428、 430、431、 432、438、 423、426、 433、434 地號	取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」，理由及事實略以：「…都市計畫編定公共設施用地，最長應於 25 年內完成，逾 25 年仍未取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要的部分應儘速解編，如逾 3、40 年仍未取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要。…長久以來，各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權，內政部及各級地方政府時有嚴重怠失。」在案，足見大府對陳情人等劃設為綠地之土地長年未開發且未解編確有不當之處。		
17	王○信 保加段 876、880 地號	針對公展草案變 8 案市場用地(市二)變更為件住宅區之附帶條部分，建議代金價額之計算部分可比照 107 年 7 月 24 日變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案原仁和工業區解除重劃以公告現值作為計算基礎，而非以公告現值加四成計算，避免造成低地價高回饋的狀況。		未便採納 理由：考量陳情人所提東區仁和工業區案例係具特殊背景之案例，其回饋規定，不宜作通案性參考；另經評估本案公告現值與市價之差異，本案仍宜回歸全市性規定辦理，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，代金之計算基礎以公告現值加四成計算。
18	陳○珠 保加段 2375、	本人土地已經營 20 幾年，並以有機農法培養土地，已付出非常多的心力在經營，不期望		與地主溝通協調後另劃方案，提大會討論。 理由：陳情人土地現

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
	2375-1 地號	也無需求變更為「住宅區」，且本人土地位於計畫區邊陲位置，希望可以剔除整體開發區，以維持農業區做農業使用。		況種植有機農業，且於原位置維持農業使用意願甚高，考量本案土地位於文中北側之農業區與住宅區交界處，且部份土地與現行草案道路用地重疊，為兼顧陳情人需求及公共設施配置合理性，與陳情人溝通後另劃方案提大會討論。

第五案：「變更安定都市計畫（第五次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」

說明：一、「變更安定都市計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」業於109年3月13日發布實施。本次細部計畫係依據「變更安定都市計畫（第五次通盤檢討）主要計畫案」配合檢討相關管制，以為執行依據。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳公開展覽計畫書。

四、變更計畫內容：詳公開展覽計畫書。

五、公開展覽期間：自民國108年11月7日起30天於安定區公所及本府辦理計畫書公開展覽完竣。並於108年11月28日下午2時30分假安定區公所舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由莊委員德樑（召集人）、張委員仁郎、張委員慈佳、胡委員學彥、及陳委員淑美等5人組成專案小組先行審查，於108年12月26日、109年3月17日、109年4月29日、109年5月29日分別召開4次專案小組會議，並獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組建議意見（詳【附錄】）通過：

- 一、考量維護整體開發區綠園道兩側建築景觀，新增土地使用管制條文第十六點有關實施都市設計準則之範圍：「十六、本計畫區範圍內臨接公園道用地兩側之建築基地，應辦理都市設計審議，其提送都市設計審議層級依『臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點』規定辦理」。
- 二、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。

【附錄】專案小組初步建議意見：

土地使用管制要點

現行條文	公展草案條文	109.03.13 發布實施條文	專案小組初步建議意見
一、本要點依據都市計畫法第二十二條、及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	照公展草案通過。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。 <u>住宅區(附)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105%。</u>	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。	修正後通過。 說明：附帶條件回歸變更內容明細表標示，避免混淆，修正如下： 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，惟建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。 <u>住宅區(附)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 105%。</u>
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，惟建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不得大於 280%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，惟建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不得大於 280%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，惟建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不得大於 280%。	照公展草案通過。
四、甲種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、甲種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、甲種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	照公展草案通過。
<u>四-1</u> 、農業區之建築物及土地使用	<u>五</u> 、農業區之建築物及土地使用應	五、農業區之建築物及土地使用應	照公展草案通過。

現行條文	公展草案條文	109.03.13 發布實施條文	專案小組初步建議意見
應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	
<u>五、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	六、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%， <u>並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。</u>	六、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。	照公展草案通過。
<u>六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。</u>	七、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	照公展草案通過。
—	<u>八、第一類型郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，並依「中華郵政公司之用地變更通案性處理原則」限供郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用。</u>	—	照公展草案通過。
<u>七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	刪除。	—	照公展草案通過。
<u>八、國小、國中學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	刪除。	—	照公展草案通過。
<u>九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</u>	刪除。	—	照公展草案通過。

現行條文	公展草案條文	109.03.13 發布實施條文	專案小組初步建議意見									
<u>十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</u>	<u>九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。</u>	<u>八、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。</u>	照公展草案通過。									
<u>十一、電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%</u>	<u>十、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 款至第 4 款使用。</u>	<u>九、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。</u>	照公展草案通過。									
<u>十二、於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區及商業區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地</u>	<u>十一、建築線退縮規定：</u> <u>(一)於「變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)」(92 年 11 月 28 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</u> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr></table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	<u>十、建築線退縮規定：</u> <u>(一)於「變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)」(92 年 11 月 28 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</u> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr></table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	<u>依 109.03.13 發布實施條文併條次修正後通過，修正如下：</u> <u>十一、建築線退縮規定：</u> <u>(一)於「變更安定都市計畫(第三次通盤檢討)」(92 年 11 月 28 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</u> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr></table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註
分區及用地別	退縮建築規定	備註										
分區及用地別	退縮建築規定	備註										
分區及用地別	退縮建築規定	備註										

現行條文	公展草案條文			109.03.13 發布實施條文			專案小組初步建議意見		
	住宅區	<u>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</u>	1. <u>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</u> 2. <u>如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	住宅區	<u>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</u>	1. <u>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</u> 2. <u>如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	住宅區	<u>自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。</u>	1. <u>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</u> 2. <u>如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>
	商業區			商業區			商業區		
	公共設施用地			公共設施用地			公共設施用地		
		<u>自計畫道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆之必要者，圍</u>	1. <u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u> 2. <u>如屬角</u>		<u>自計畫道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆之必要者，圍</u>	1. <u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u> 2. <u>如屬角</u>		<u>自計畫道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆之必要者，圍</u>	1. <u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u> 2. <u>如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>

現行條文	公展草案條文			109.03.13 發布實施條文			專案小組初步建議意見		
		<u>牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</u>	<u>地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>		<u>牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</u>	<u>地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	(二)前項以外地區，其建築退縮應依下列規定辦理：		
	(二)前項以外地區，其建築退縮應依下列規定辦理：			(二)前項以外地區，其建築退縮應依下列規定辦理：					
	<u>分區及用地別</u>	<u>退縮建築規定</u>	<u>備註</u>	<u>分區及用地別</u>	<u>退縮建築規定</u>	<u>備註</u>	<u>分區及用地別</u>	<u>退縮建築規定</u>	<u>備註</u>
	住宅區	<u>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工篇第 281</u>	<u>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u> <u>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	住宅區	<u>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工篇第 281</u>	<u>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u> <u>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>	住宅區	<u>申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工篇第 281</u>	<u>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u> <u>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</u>
							商業區	<u>申請建築基地面積達 1,000</u>	

現行條文	公展草案條文			109.03.13 發布實施條文	專案小組初步建議意見		
		<u>條規定辦理。</u>			<u>條規定辦理。</u>		
	商業區	<u>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工篇第 281 條規定辦理。</u>		商業區	<u>申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工篇第 281 條規定辦理。</u>		平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工篇第 281 條規定辦理。
	<u>(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。</u>			<u>(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。</u>			(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角， <u>並得計入法定空地。</u>
<u>十三、於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公</u>	<u>十二、停車空間設置標準</u> (一)於「變更安定都市計畫(第			<u>十一、停車空間設置標準</u> (一)於「變更安定都市計畫(第			照公展草案通過。

現行條文	公展草案條文	109.03.13 發布實施條文	專案小組初步建議意見																														
<p>尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度使用之整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報臺南市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><tr><td>250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	以下類推		<p>三次通盤檢討)」(92 年 11 月 28 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><tr><td>250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td colspan="2">超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。</td></tr></table> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(三)建築基地如建築線僅得於 4 公尺人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(四)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。		<p>三次通盤檢討)」(92 年 11 月 28 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃或區段徵收整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr><tr><td>250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td colspan="2">超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。</td></tr></table> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p> <p>(三)建築基地如建築線僅得於 4 公尺人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(四)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。		
總樓地板面積	停車位設置標準																																
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部																																
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																																
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																																
以下類推																																	
總樓地板面積	停車位設置標準																																
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部																																
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																																
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																																
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。																																	
總樓地板面積	停車位設置標準																																
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部																																
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																																
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																																
超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部。																																	

現行條文	公展草案條文	109.03.13 發布實施條文	專案小組初步建議意見
<u>無</u>	<u>無</u>	<u>十二、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。</u>	依 109.03.13 發布實施條文修正後通過。
<u>十四、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</u>	<u>十三、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。</u>	十三、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。	照公展草案通過。
<u>無</u>	<u>十四、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</u>	十四、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	照公展草案通過。
<u>十五、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。</u>	<u>十五、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。</u>	十五、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。	照公展草案通過。

第 六 案：「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)（土地使用分區管制要點）
細部計畫案」再提會討論

說 明：本案土地使用分區管制要點業經本會 106 年 7 月 7 日第 61 次會審
議通過在案。惟有關「整體開發地區之建築退縮、停車空間等」
之管制規定，擬配合本市通案性規定修正本案部分相關條文，爰
再提會討論。

決 議：一、准照本會 106 年 7 月 7 日第 61 次會決議及本次提會資料內容
（詳附錄）通過。
二、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更
正外，其餘授權業務單位覈實校正。

【附錄】提會資料-土地使用分區管制要點修正前後對照表

106.7.7 第 61 次會審議通過條文			本次提會建議修正條文			修正說明		
十八、退縮建築規定			十八、退縮建築規定					
1. 於實施區段徵收或市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：			1. 於「變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」(109 年 6 月 10 日)發布實施以後，完成土地分配作業之區段徵收或市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：			1. 考量計畫區內已有完成配地之整體開發地區，角地採兩側退縮恐損及地主建築權益，爰明訂適用地區為主要計畫發布實施以後，完成土地分配作業之區段徵收或市地重劃整體開發地區。		
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註	2. 明列其餘已完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區退縮建築規定，以利後續執行。		
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	住宅區	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。	3. 增列計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角。		
商業區			商業區					
工業區	1. 自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 2. 退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1m 之植栽帶及 1 m 透水性人行步道	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。						
公共設施用地及公用事業設施	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	工業區	1. 自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 2. 退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1m 之植栽帶及 1m 透水性人行步道	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。			
第二種電信專用區								

公共設施 用地及公 用事業設 施	自計畫道路 境界線至少 退縮5公尺 建築。	退縮建築之空 地應植栽綠 化，但得計入 法定空地。
第二種電 信專用區		

其餘已完成土地分配作業之市地重劃整
體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦
理：

(1)擬定善化都市計畫(原「公一」公園用
地變更為住宅區)細部計畫範圍

分區及用地 別	退縮建築 規定	備註
住宅區	自道路境 界線至少 退縮五公 尺建築。	1. 退縮建築之空 地應植栽綠化， 不得設置圍牆， 但得計入法定空 地。
		2. 如屬角地，得 擇一面臨道路退 縮建築。
公共設施用 地	自道路境界線至少退縮五 公尺建築，如有設置圍牆 之必要者，圍牆應自道路 境界線至少退縮三公尺建 築。	

(2)擬定善化都市計畫(原『公二一一、公
二一二』公園用地變更為住宅區)細部計
畫範圍

分區及 用地別	退縮建築規定	備註
------------	--------	----

2. 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達1500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面	1. 退縮建築之空

住 一 住 宅 區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
	1. 自道路境界線至少退縮五公尺建築。 2. 臨建國路部分應自道路境界線至少須退縮6公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 臨建國路之角地，兩面同時退縮建築者，得給給予20%容積獎勵。其餘角地，得擇一面臨道路退縮建築。
公 共 設 施 用 地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺建築。	

2. 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及	退縮建築規定	備註
-----	--------	----

	積達1000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。	地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
第二種電信專用區	應自道路境界線至少退縮5公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

用地別		
住宅區	申請建築基地面積達1500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達1000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。
第二種電信專用區	應自道路境界線至少退縮5公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

3. 計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。

十九、停車空間劃設標準 1. 於實施區段徵收或市地重劃整體開發地區，其	十九、停車空間劃設標準 1. 於實施區段徵收或市地重劃整體開發地	依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。
--	-------------------------------------	---------------------

<div>住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：</div> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr><tr><td>150平方公尺以下(含150平方公尺)</td><td>免設停車位</td></tr><tr><td>超過150平方公尺至250平方公尺</td><td>設置1部</td></tr><tr><td>超過250平方公尺至400平方公尺</td><td>設置2部</td></tr><tr><td>超過400平方公尺至550平方公尺</td><td>設置3部</td></tr><tr><td>以下每增150平方公尺</td><td>增設1部</td></tr></table> <div>2. 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。</div>	總樓地板面積	設置標準	150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位	超過150平方公尺至250平方公尺	設置1部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部	以下每增150平方公尺	增設1部	<div>區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：</div> <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr><tr><td>150平方公尺以下(含150平方公尺)</td><td>免設停車位</td></tr><tr><td>超過150平方公尺至250平方公尺</td><td>設置1部</td></tr><tr><td>超過250平方公尺至400平方公尺</td><td>設置2部</td></tr><tr><td>超過400平方公尺至550平方公尺</td><td>設置3部</td></tr><tr><td>以下每增150平方公尺</td><td>增設1部</td></tr></table> <div>2. 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。</div> <div>3. <u>建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。</u></div> <div>4. <u>本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</u></div>	總樓地板面積	設置標準	150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位	超過150平方公尺至250平方公尺	設置1部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部	以下每增150平方公尺	增設1部	
總樓地板面積	設置標準																									
150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位																									
超過150平方公尺至250平方公尺	設置1部																									
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部																									
超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部																									
以下每增150平方公尺	增設1部																									
總樓地板面積	設置標準																									
150平方公尺以下(含150平方公尺)	免設停車位																									
超過150平方公尺至250平方公尺	設置1部																									
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部																									
超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部																									
以下每增150平方公尺	增設1部																									
	<div>新增條文：</div> <div><u>二十、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。</u></div>	<div>1. 本點增訂。</div> <div>2. 為維護都市景觀品質，依本市通案性規定增訂停車場應辦理都市設計審議規定。</div>																								
	<div>新增條文：</div> <div><u>二十二、計畫區內另行擬定細部計畫或變更</u></div>	<div>1. 本點增訂。</div> <div>2. 個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有</div>																								

	<u>都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</u>	管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。
--	--	---------------------------

八、報告案件

第一案：行政訴訟法 109 年 1 月 15 日增訂「都市計畫審查程序」專章之因
應作為案。

決議：本案因大會未及討論，故於下次會議報告。