

臺南市都市計畫委員會 第 98 次會議紀錄

中 華 民 國 1 1 0 年 2 月 2 5 日

臺南市都市計畫委員會第 98 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 2 月 25 日(星期四)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：趙主任委員卿惠(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)

四、紀錄彙整：羅介奴

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：「變更南鯤鯓特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案

第二案：「變更柳營都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案

第三案：「變更後壁都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案

第四案：「變更東山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案

第五案：「擬定北門都市計畫案（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）」再提會討論案

第六案：「變更臺南市主要計畫(部分農業區為「5-27-6M」道路用地)(配合公 82 增設道路工程)案」

八、報告案件：

第一案：「仁德（文賢地區）都市計畫」書圖不符（二仁段 707、737-3 及 737-4 地號）」案

七、審議案件

第一案：「變更南鯤鯓特定區計畫（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 109 年 8 月 31 日起 30 天於北門區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 9 月 24 日上午 10 時整假北門區公所 2 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 2 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員仁郎（召集人）、胡委員大瀛、卓委員建光、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 12 月 8 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫人口：

- (一) 考量 108 年 12 月 23 日本市都市計畫委員會第 85 次審議通過之「變更南鯤鯓特定區計畫（第四次通盤檢討）」已進行計畫人口檢討預測分析，故本次專案通盤檢討依第四次通盤檢討之計畫人口 3,100 人，並據以進行公共設施用地供需檢討分析。
- (二) 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) 有關專案小組會議中補充本次檢討前、後每千人享有公園綠地面積，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)有關專案小組會議中補充之跨區重劃公共設施用地規劃原則，請納入計畫書敘明。

(二)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：附詳表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。	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。
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	1. 變更後住宅區之容積率不得大於 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金抵繳。	-
附帶條件五	土地所有權人得依「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。	-

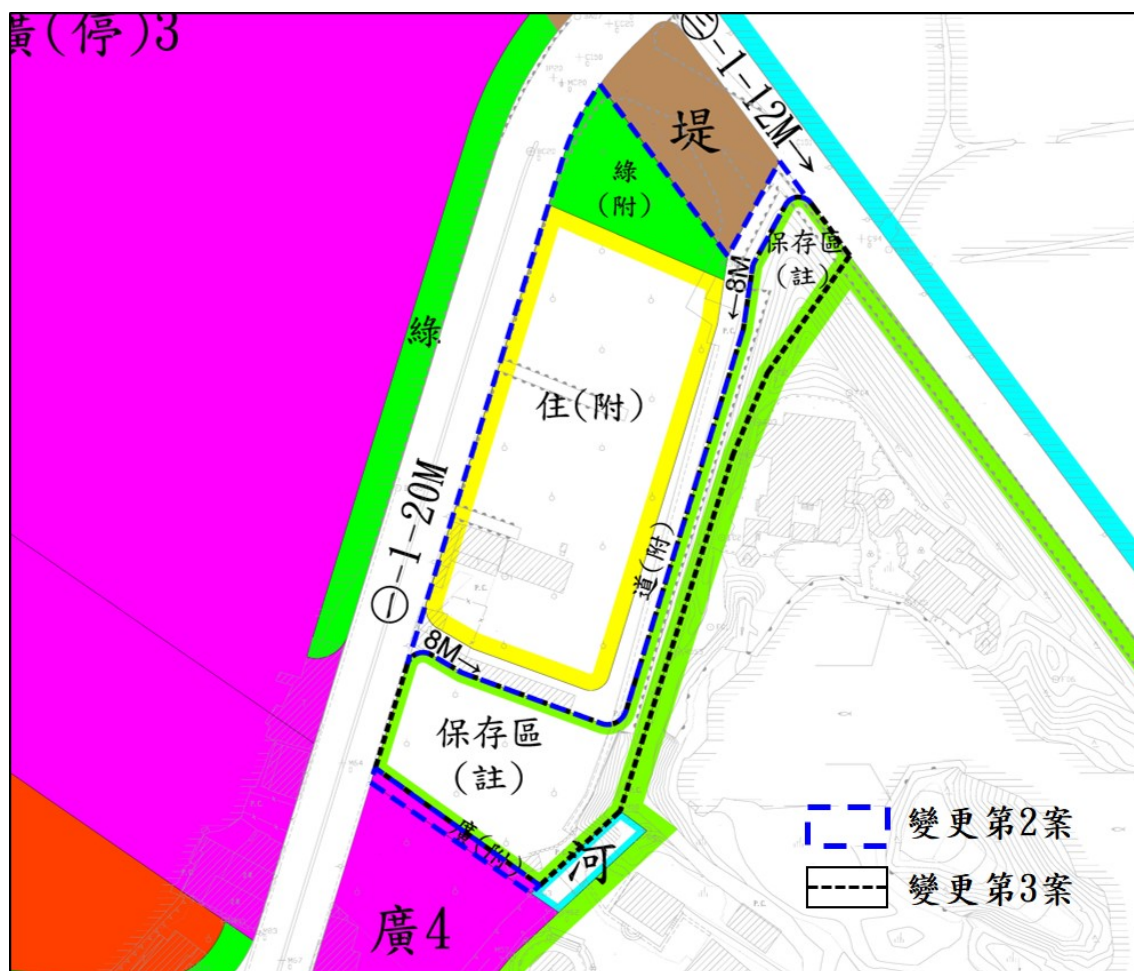
附表 2 「變更南鯤鯓特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」變更內容綜理表

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	調整計畫目標年期	民國 110 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	部分公 3	公園用地 (公 3) (1.3458)	住宅區 (0.9217) 廣場用地 (0.0238) 綠地用地 (0.1622) 道路用地 (0.2381) 附帶條件： 應以市地重劃方式辦理整體開發。	1. 考量五項公共設施用地已超過檢討標準逾 17 公頃，為保障私有土地所有權人權益配合檢討公共設施保留地。 2. 公 3 用地原指定用途為供南鯤鯓代天府廟前視野景觀之維護需求，惟迄今尚未開闢，現況為雜林草地及零星臨時性建築。 3. 除南側鯤江段 128 及 119 地號(部分)等 2 筆土地檢討變更為保存區外，檢討後與廣 4 用地間夾雜之鯤江段 129-1 及 130-1 等 2 筆地號土地，考量形狀狹長無法使用，依鄰近分區建議變更為廣場用地，併同北側解編為住宅區範圍，納入整體開發區。	1. 變更案第 2 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部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實施。	1. 建議修正後通過(詳附圖)。 2. 考量北側鄰接堤防用地處之住宅區形狀呈銳角不利於重劃配地，且為適度隔離住宅區及堤防用地，將綠地酌予調整區位至北側。 3. 本次新增計畫道路係配合重劃配地及工程接管需求，依道路層級僅為地區進出道路，酌予縮減道路寬度為 8 公尺。 4. 東側綠地之權屬為國有及南鯤鯓代天府持有，且現況為南鯤鯓代天府大鯤園擋土設施，併鄰近分區調整為保存區，予以剔除重劃範圍，並納入變更案第 3 案變更範圍。
3	部分公 3	公園用地 (公 3) (0.3270)	保存區 (0.3270)	公 3 用地南側南鯤鯓代天府持有之鯤江段 128 地號及公有之鯤江段 119 地號(部分)		1. 建議修正後通過(詳附圖)。 2. 變更範圍現況係作為南鯤鯓

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			
				等 2 筆土地範圍，考量現況已供出入通行使用，爰併鄰近分區變更為保存區，免予回饋。		<p>代天府停車場及出入動線使用，故配合權屬及現況檢討變更為保存區，並請於土地使用分區管制要點訂定相關管制內容，指定僅供通行及停車等公共使用，以符實際。</p> <p>3. 另為區分保存區性質，名稱調整為保存區（註）。</p> <p>4. 考量該保存區係供通行及停車等公共使用，故得免予回饋，並請納入變更理由敘明。</p> <p>5. 配合變更案第 2 案將綠地調整為保存區，修正本案變更內容。</p>

附表 3 「變更南鯤鯓特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」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	王○裕 鯤江段 125 及 126 地號	請評估南鯤鯓這 30 年還 是否有帶動本地方繁榮 人口回流，若成效不 彰，建議改扶植其他產 業，例如觀光漁村，以 促進地方發展。	1. 如附件修正乙案、修 正甲案，請審議。 2. 甲案：取消鯤江段 125、126 地號的 10 米計畫道路，主要道 路可臨台 17 線，不需 要再劃道路。 3. 乙案：鯤江段 128 地號 現況已供道路使用， 故建議 10 米計畫道路 徵用 128 地號土地。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 2 案。 2. 鯤江段 125、126 地號 位屬公 3 用地。 3. 依土地權屬分布情 形，考量小地主之配 地需求，仍有新增劃 設計畫道路之必要 性，惟依道路層級僅 為地區進出道路，酌 予縮減道路寬度為 8 公尺。
2	王○智 鯤江段 129-1 地號	北門區鯤江段變更後不 合理，原因： 1. 堤防北側防汛道路地 層下陷中。 2. 濱海公路由南鯤鯓廟 前至堤防落差極大， 將住宅區規劃在堤防 邊實是危險。	建議住宅區往南移至保 存區與廣 4，讓村民長 住，更可依賴南鯤鯓廟 會做點小生意謀生。原 規劃住宅區緊臨堤防， 且堤防防汛道路地層下 陷中，濱海公路靠近堤 防端落差極大根本不適 合居住。	建議部分採納。 綠地酌予調整區位至北 側，適度隔離住宅區及 堤防用地。 理由： 1. 涉及變更案第 2 案。 2. 南側鯤江段 128 地號 及 119 地號土地權屬 分別為南鯤鯓代天府 及中華民國持有，現 況係作為南鯤鯓代天 府停車場及出入動線 使用，故予以調整為 保存區。 3. 北側鄰接堤防用地處 之住宅區形狀呈銳角 不利於重劃配地，且 為適度隔離住宅區及 堤防用地，將綠地酌 予調整區位至北側。



附圖 變更案第2案及第3案修正方案示意圖

第 二 案：「變更柳營都市計畫（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 109 年 8 月 31 日起 30 天於柳營區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 9 月 16 日上午 10 時整假柳營區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 3 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員仁郎（召集人）、胡委員大瀛、曾前委員志民、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 12 月 15 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：一、有關變更案第 2-1 案及第 2-2 案，請**依照公共設施用地專案通盤檢討之**道路系統劃設及處理原則，**重新檢視**周邊道路系統完整性及重劃負擔合理性等，研議調整道路系統**之**可行性，交由本會專案小組繼續聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。

二、有關人陳案第 1 案，陳情人於 110 年 1 月 29 日申請撤案及取消列席陳述意見，爰同意撤案。

第 三 案：「變更後壁都市計畫（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 109 年 8 月 31 日起 30 天於後壁區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 9 月 16 日下午 2 時整假後壁區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會黃委員偉茹（召集人）、姚委員希聖、胡委員大瀛、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 12 月 14 日及 110 年 2 月 4 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：除變更案第 2-1 案新計畫「兒童遊樂場用地」修正為「公園兼兒童遊樂場用地」，以保留重劃工程設計之彈性外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫人口：

- (一) 考量內政部都市計畫委員會審議中之「變更後壁都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）」（下稱第四次通盤檢討）已進行計畫人口檢討預測分析，故本次專案通盤檢討依第四次通盤檢討之檢討後計畫人口 6,000 人，並據以進行公共設施用地供需檢討分析。
- (二) 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) 有關專案小組會議中補充本次檢討前、後每千人享有公園綠地面積，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)有關專案小組會議中補充之跨區重劃公共設施用地規劃原則，請納入計畫書敘明。
- (二)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：附詳表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。	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。
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	1. 變更後住宅區之容積率不得大於 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金抵繳。	-
附帶條件五	土地所有權人得依「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。	-

附表 2「變更後壁都市計畫（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 100 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。
2-1	停 2、兒 1-1	停車場用地(停 2) (0.09 公頃)	住宅區(附)(0.04 公頃) 兒童遊樂場用地(兒 1-1)(附)(0.05 公頃)	1. 停 2 現況未開闢，考量其周邊發展強度不高，尚無使用需求，故解編為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。 2. 兒 1-1 現況未開闢，且與兒 1-2 服務範圍重疊，考量區位適宜性及可及性，部分解編為住宅區，部分維持兒童遊樂場用地併同納入重劃範圍取得開闢。	1. 變更案第 2-1 案至第 2-4 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部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（詳附圖 1、附圖 2）。 2. 變更範圍南側臨接之水溝用地，已於第四次通盤檢討變更案第 18 案，配合市管區管治理計畫範圍檢討變更，故以上述變更後範圍進行方案討論。 3. 考量重劃配地街廓深度需求，水溝用地東北側及西北側之帶狀兒 1 調整為集中劃設，另配合指定住宅區應自水溝用地境界線退縮 2 公尺建築，以作為適度緩衝隔離空間。 4. 變更範圍東側臨接之 4 公尺道路廣場用地，廢除後尚不影響二側土地指定建築線權益，予以解編為住宅區，併同納入重劃範圍。
		兒童遊樂場用地(兒 1-1) (0.21 公頃)	住宅區(附)(0.16 公頃) 兒童遊樂場用地(兒 1-1)(附)(0.05 公頃)			
			附帶條件：以市地重劃方式開發。			
2-2	兒 1-2 及周邊道路	兒童遊樂場用地(兒 1-2) (0.47 公頃)	住宅區(附)(0.40 公頃) 綠地用地(附)(0.05 公頃) 道路用地(附)(0.02 公頃)	1. 兒 1-2 現況未開闢，且與兒 1-1 服務範圍重疊，故解編為住宅區，納入市地重劃整體開發辦理。 2. 考量東北側鄰接菁寮大排，故配合劃設 4 公尺寬之綠地		1. 建議修正後通過（詳附圖 1、附圖 2）。 2. 變更範圍南側臨接之水溝用地，已於第四次通盤檢討變更案第 18 案，配合市管區管治理計畫範圍
		道路廣場用地 (0.14 公頃)	住宅區(附)(0.03 公頃) 廣場用地(附)			

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			
			(0.0021 公頃) 道路用地(附) (0.11 公頃)	用地作為緩衝隔離。 3. 西側 4 公尺人行步道現況尚未開闢，考量廢除尚不影響指定建築線，併同解編為住宅區，惟考量其南側鄰接之住宅區現況已開發建築，爰將部分調整為 0.5 公尺寬廣場用地作為適度區隔。 4. 考量重劃配地及進出需求，將南側人行步道拓寬為 8 公尺計畫道路，併同周邊未開闢計畫道路納入重劃範圍取得開闢。		檢討變更，故以上述變更後範圍進行方案討論。 3. 考量基地西南側之 4 公尺道路廣場用地解編為住宅區，因基地狹長，未符重劃配地之最小建築基地規模，故保留 4 公尺道路廣場用地予以維持原計畫，剔除重劃範圍。 4. 考量重劃財務可行性，為適度降低公共設施負擔比例，水溝用地南側之綠地寬度縮減為 2 公尺，另住宅區應自綠地境界線退縮 2 公尺建築。 5. 涉及道路截角變更更為住宅區部分，已於第四次通盤檢討變更案第 11 案提列變更案，且考量面積畸零狹小亦難以重劃配地，故維持原計畫，回歸第四次通盤檢討變更案辦理。
2-3	市 2 及周邊道路	市場用地(市 2) (0.06 公頃)	住宅區(附) (0.06 公頃) 廣場用地(兼供道路使用)(附) (0.0034 公頃)	1. 市 2 依市場處評估已無使用需求，故予以解編，惟考量其北側部分現有巷道土地已取得，爰配合變更為廣場用地(兼供道路使用)，以銜接現有巷道。 2. 北側 4 公尺人行步道現況已開闢，惟尚有部分私有土地		1. 建議修正後通過(詳附圖 3)。 2. 變更範圍北側 4 公尺道路廣場用地尚無重劃配地及工程接管需求，故維持原計畫，剔除重劃範圍。 3. 北側現況有既成道路通過，為維持既有通行功
		道路廣場用地 (0.01 公頃)	道路用地(附) (0.01 公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			

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			
				未取得，故併同納入重劃範圍取得。		能，部分調整為4公尺寬之廣(道)用地。
2-4	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (0.98 公頃)	變更範圍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。		建議准照公展草案通過。
3	機關用地 (機1)	機關用地 (機1) (0.0042 公頃)	商業區 (0.0042 公頃) 附帶條件： 1. 變更後商業區容積率不得大於144%。 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。	1. 機1之權屬多為公有，僅零星私有地未取得，且緊鄰商業區。考量該私有地解編後尚不影響機關用地之完整性，故併同鄰近分區予以變更為商業區。 2. 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：頭前段447地號。	建議准照公展草案通過。
4	機關用地 (機2)	機關用地 (機2) (0.01 公頃)	住宅區 (0.01 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105%；如建蔽率未大於50%，則容積率不得大於115.5%。	1. 機2之權屬多為公有，僅零星私有地未取得，且緊鄰住宅區。考量該私有地解編後尚不影響機關用地之完整性，故併同鄰近分區予以變更為住宅區。 2. 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	變更範圍：頭前段1138、1142、1143地號。	建議准照公展草案通過。

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			
			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金抵繳。	難以利用，以調降容積率辦理回饋。		

附表 3 「變更後壁都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」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	行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處 侯伯段 902 地號	旨揭變 2-1 案「停車場用地」變更「住宅區(附)」、「兒童遊樂場用地(附)」，變 2-2 案「兒童遊樂場用地」變更，「綠地用地(附)」等 2 案涉及本處後壁區侯伯段 902 地號土地，現況有市管區域排水後壁排水。	請規劃單位於開發時逕洽該排水管理機關。	1. 涉及變更案第 2-1 案及第 2-2 案。 2. 第四次通盤檢討已配合市管區管治理計畫範圍，將水溝用地調整為河川區。 3. 陳情事項涉及重劃工程事宜，非屬都市計畫實質變更範疇。



圖 1 變 2-1、2-2 案專案小組意見修正後示意圖



圖 2 變 2-1、2-2 案修正後示意圖(套繪第四次通盤檢討變更後範圍)

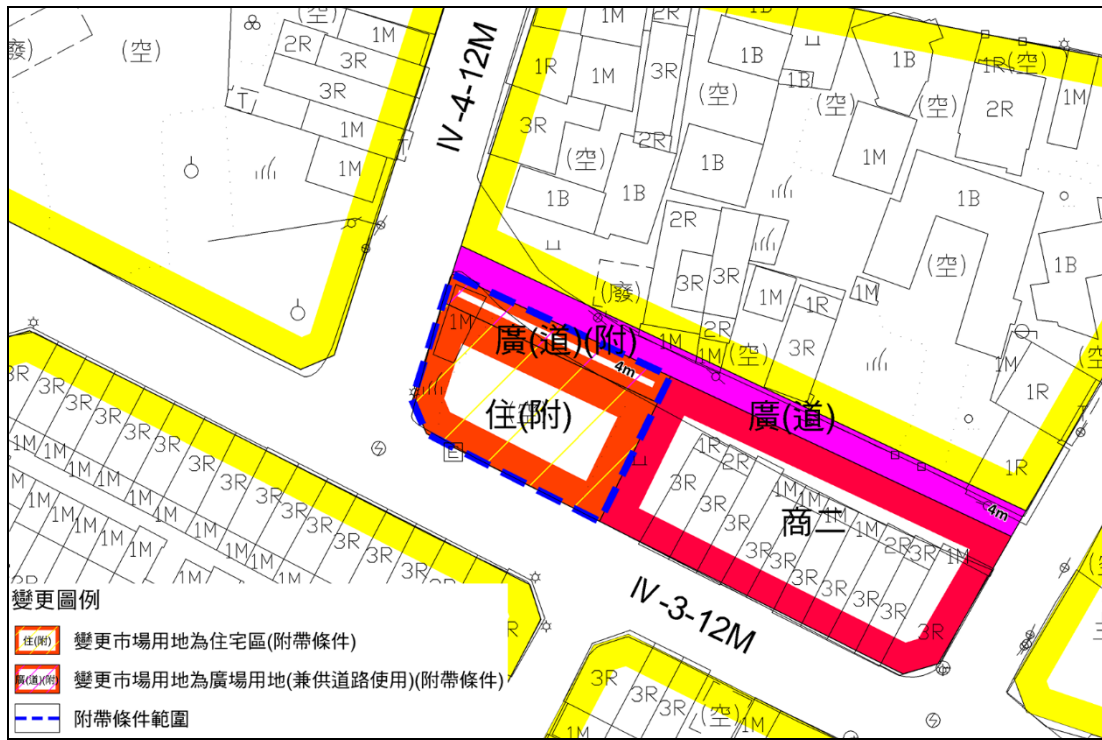


圖 3 變 2-3 案專案小組意見修正後示意圖

附表 1 跨區重劃範圍依專案小組意見修正後土地使用面積表

項目		面積(公頃)	比例
土地使用分區	住宅區	0.71	73.96%
	小計	0.71	73.96%
公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.08	8.33%
	綠地用地	0.03	3.13%
	廣場用地(兼供道路使用)	0.01	1.04%
	道路用地	0.13	13.54%
	小計	0.25	26.04%
總計		0.96	100.00%

附表 2 跨區重劃範圍依專案小組意見修正後土地使用面積表(套繪第四次通盤檢討變更後範圍)

項目		面積(公頃)	比例
土地使用分區	住宅區	0.6719	70.00%
	小計	0.6719	70.00%
公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.1310	13.65%
	綠地用地	0.0201	2.09%
	廣場用地(兼供道路使用)	0.0131	1.36%
	道路用地	0.1238	12.90%
	小計	0.2880	30.00%
總計		0.9599	100.00%

附表 3 變 2 案配合第四次通盤檢討變更後修正變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2-1	停 2、 兒 1-1	停車場用地 (停 2) (0.1162 公頃)	住宅區(附) (0.0589 公頃)	1. 停 2 現況未開闢，考量其周邊發展強度不高，尚無使用需求，解編為住宅區。 2. 兒 1-1 現況未開闢，考量公園服務圈範圍，區位適宜性及可及性，部分解編為住宅區，部分維持兒童遊樂場用地。 3. 東側 4 公尺廣場用地(兼供道路使用)現況尚未開闢，考量廢除尚不影響指定建築線，解編為住宅區。 4. 考量重劃配地街廓深度需求及住宅區與河川區之緩衝隔離，指定應自河川區境線退縮 2 公尺建築。	1. 變更案第 2-1 案至第 2-3 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 於內政部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。 3. 住宅區應自河川區及綠地境線退縮 2 公尺建築。
			兒童遊樂場用地 (兒 1-1)(附) (0.0573 公頃)		
		兒童遊樂場用地 (兒 1-1) (0.3073 公頃)	住宅區(附) (0.2336 公頃)		
			兒童遊樂場用地 (兒 1-1)(附) (0.0737 公頃)		
		廣場用地(兼供道路使用) (0.0087 公頃)	住宅區(附) (0.0087 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
2-2	兒 1-2 及周 邊道 路	兒童遊樂場用地 (兒 1-2) (0.3368 公頃)	住宅區(附) (0.3167 公頃)	1. 兒 1-2 現況未開闢，且與兒 1-1 服務範圍重疊，解編為住宅區。 2. 為延續河川區南側之綠帶系統及緩衝隔離，及考量重劃範圍之公共設施負擔比例，酌予縮減綠地寬度，劃設 2 公尺寬綠地，並指定應自綠地境線退縮 2 公尺建築。 3. 考量重劃配地及工程接管需求，將南側 8 公尺計畫道路併同周邊未開闢計畫道路納入重劃範圍取得開闢。	
			綠地用地(附) (0.0201 公頃)		
		道路用地 (0.1238 公頃)	道路用地(附) (0.1238 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
2-3	市 2 及周 邊道 路	市場用地 (市 2) (0.0671 公頃)	住宅區(附) (0.0540 公頃)	1. 市 2 依市場處評估已無使用需求，解編為住宅區。 2. 北側現況有既成道路通過，為維持既有通行功能，爰配合變更為 4 公尺廣場用地(兼供道路使用)。	
			廣場用地(兼供道路使用)(附) (0.0131 公頃)		
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。		
2-4	新增 市地 重劃 範圍	-	跨區市地重劃範圍 (0.9599 公頃)	變更範圍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。	

第 四 案：「變更東山都市計畫（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 109 年 8 月 31 日起 30 天於東山公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 9 月 21 日上午 10 時整假東山區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 5 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）、曾前委員志民、黃委員偉茹、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 12 月 14 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。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 109 年 8 月 31 日起 30 天於東山公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 9 月 21 日上午 10 時整假東山區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 5 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）、曾前委員志民、黃委員偉茹、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 12 月 14 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決 議：除變更案第 1-1 案新計畫「兒童遊樂場用地」修正為「公園兼兒童遊樂場用地」，以保留重劃工程設計之彈性外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

【附錄】專案小組初步建議意見

一、計畫年期：

配合全國國土計畫目標年，計畫年期修訂為民國125年，請於變更內容綜理表增列變更案。

二、計畫人口：

- (一) 考量內政部都市計畫委員會審議中之「變更東山都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）」（下稱第三次通盤檢討）已進行計畫人口檢討預測分析，故本次專案通盤檢討依第三次通盤檢討之檢討後計畫人口8,000人，並據以進行公共設施用地供需檢討分析。
- (二) 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。

三、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。

四、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) 有關專案小組會議中補充本次檢討前、後每千人享有公園綠地面積，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。

五、跨區重劃部分：

(一) 有關專案小組會議中補充之跨區重劃公共設施用地規劃原則，請納入計畫書敘明。

(二) 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。

六、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）。

七、計畫書誤繕部分：

(一) 計畫書第 3-5 頁，公(兒)二現況未取得，惟圖 3-3 東山都市計畫公共設施取得情形示意圖誤繕，請修正。

(二) 計畫書第 5-1 頁，依第三次通盤檢討內政部都市計畫委員會專案小組初步建議修正方案，市 3 部分檢討變更為公園用地兼兒童遊樂場，惟計畫書內容誤繕為市 2，請修正。

八、變更內容綜理表部分：附詳表 2。

九、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。	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。
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	1. 變更後住宅區之容積率不得大於 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金抵繳。	-
附帶條件五	土地所有權人得依「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。	-

附表 2 「變更東山都市計畫（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			
1-1	公(兒)1	公園用地兼作 兒童遊樂場 (公(兒)1) (0.30 公頃)	住宅區(附) (0.14 公頃) 兒童遊樂場用 地(附) (0.16 公頃)	1. 公(兒)1 現況未開 闢，周邊無其他可 取代之公園，故部 分保留並調整名 稱為兒童遊樂場 用地，其餘解編為 住宅區。	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. 東側涉及農田水 利署管理之排水 路，故將兒童遊樂 場用地調整至東 側，未來併同公共 設施規劃於辦理 重劃工程規劃設 計時妥予考量排 水功能。
		人行步道用地 (0.04 公頃)	道路用地(附) (0.04 公頃)	2. 考量重劃配地及 進出需求，西側人 行步道用地併同 納入重劃範圍並 拓寬為 6 公尺計 畫道路。		
			附帶條件： 以市地重劃方 式開發。			
1-2	公(兒)2	公園用地兼作 兒童遊樂場 (公(兒)2) (0.18 公頃)	住宅區(附) (0.15 公頃) 廣場用地(附) (0.03 公頃)	1. 公(兒)2 現況未開 闢，經檢討與運動 公園用地服務圈 範圍重疊，另東西 側 4 公尺人行步 道用地廢除尚不 影響指定建築 線，故予以解編為 住宅區。	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 2)。 2. 為盡量避免造成 路沖，廣場用地 (廣 1)寬度配合東 興一街計畫道路 寬度調整為 10 公 尺。
		人行步道用地 (0.04 公頃)	住宅區(附) (0.04 公頃)	2. 另為避免東興一 街對新設住宅區 造成路沖情形，影 響後續地主配地 意願，及支援南側 鐵路用地規劃之 自行車道，爰劃設 8 公尺廣場用地。		
			附帶條件： 以市地重劃方 式開發。			
1-3	公(兒)3	公園用地兼作 兒童遊樂場 (公(兒)3) (0.27 公頃)	住宅區(附) (0.27 公頃)	1. 公(兒)3 現況未開 闢，經檢討與運動 公園用地服務圈 範圍重疊，予以解 編為住宅區。	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 3)。 2. 南側 4 公尺人行 步道用地之私有 地權屬與公(兒)3 相同，廢除尚不將 影響二側土地指 定建築線權益，予 以解編為住宅區。
		道路用地 (0.05 公頃)	道路用地(附) (0.05 公頃)	2. 西側未開闢計畫 道路併同納入重 劃範圍取得開闢。		
			附帶條件： 以市地重劃方 式開發。			
1-4	新增市地 重劃範圍	-	跨區市地重劃 範圍 (0.88 公頃)	變更範圍內未徵收 開闢之公共設施用 地檢討變更，採跨區 市地重劃方式辦理。		除面積配合變更編 號 1-3 案修正外，其 餘建議准照公展草 案通過。

附表 3 「變更東山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」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	洪○偉 東安段 742、743 地號	1. 東安段 742 和 743 地號臨 15M 中興南路及 4 米人行步道。 2. 東安段 742 和 743 地號上有地上物(建築物)。	1. 市地重劃時地主持有的土地也要在原處，臨中興南路及 4 米人行步道。 2. 地上建築物拆除時要有補償。	1. 涉及變更案第 1-3 案。 2. 東安段 742 地號位屬公(兒)3 用地，同段 743 地號位屬人行步道用地。 3. 陳情事項涉及重劃配地及地上物補償事宜，依市地重劃實施辦法相關規定辦理。
2	李○煌 東興段 880、918 地號	1. 公園預定保留地規劃已逾 40 年，政府既未徵收開闢，亦不解編，影響土地所有權人權益至鉅。 2. 目前少子化趨勢明顯情況，實無再規劃兒童遊樂場公設用地之必要，且周邊大型活動中心即將落成，足可取代部分兒童遊樂休憩功能。	1. 原公園(兒童遊樂場)公共設施保留地應予全面解編改為住宅用地，以繁榮地方。 2. 如兒童遊樂場公設保留地基於需要非設不可，則建議政府應予直接徵收，以免影響土地所有權人權益。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 1-1 案。 2. 東興段 880 地號位屬公(兒)1，同段 918 地號位屬部分道路用地、部分人行步道用地。 3. 依公園服務圈檢討原則，考量周邊無其他可替代之公園，故部分保留作為兒童遊樂場用地。 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。考量變更範圍權屬複雜，仍應以跨區重劃辦理開發。
3	黃蘇○枝 東安段 231、238 地號	願意參加市地重劃。	請依規劃捐贈廣場之左、右方土地解編為住宅區之受益面積之比例，公平負擔/比例/平等原則捐贈廣場用地及分配已可建築用地。	1. 涉及變更案第 1-2 案。 2. 東安段 231 地號位屬部分道路用地、部分人行步道用地，同段 238 地號位屬公(兒)2。 3. 陳情事項涉及重劃負擔及配地事宜，依市地重劃實施辦法相關

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
				規定辦理。
4	盧○銘 東安段 230-1 地號	東安段 230-1 已列入道路用地多年，至今仍未徵收規劃。	望此次通盤檢討案允將東安段 230-1 一併列入與地號 239、230-2 連同規劃。	建議未便採納。 理由： 1. 涉及變更案第 1-1 案。 2. 東安段 230-1 地號位屬道路用地。 3. 陳情土地未鄰接跨區重劃範圍，依道路用地檢討原則，非屬重劃配地及工程接管需求，故仍應以徵購方式取得。
5	臺灣嘉南農田水利會東山工作站 東興段 877 地號	東興段 877 地號現為本會東山第三支線水路專屬用地，尚需負擔下游 50 公頃農田灌溉。	無法變更為其他用途。	建議部分採納。 將兒童遊樂場用地調整至東側。 理由： 1. 涉及變更案第 1-1 案。 2. 東興段 877 地號位屬公(兒)1。 3. 為避免影響既有排水功能，將兒童遊樂場用地調整至東側，未來辦理公共設施重劃工程規劃設計時妥予考量排水功能。

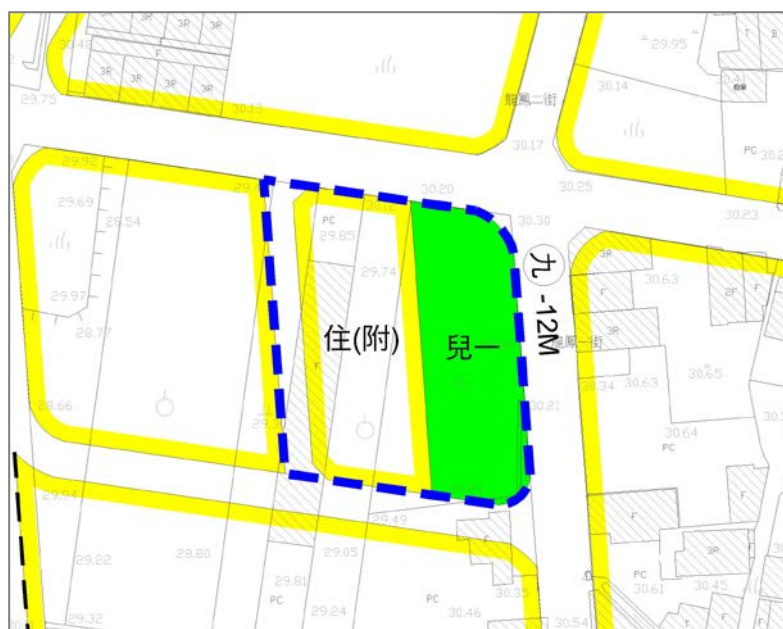




圖 3 變 1-3 案專案小組意見修正後示意圖

第五案：「擬定北門都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫」再提會討論

說明：本案細部計畫業經本會 105 年 9 月 30 日第 54 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會議審竣之「擬定北門都市計畫案」，重新修正土地使用分區管制暨都市設計管制要點，爰再提會討論。

決議：除下列各點外，其餘建議准照本會 105 年 9 月 30 日第 54 次及本次提會資料內容通過（詳附錄）。

- 一、土地使用分區管制要點修正條文第 9 點產業專用區（附）之容許使用項目，為避免產業認定疑義，故參酌規劃原意並依中華民國行業標準分類予以修訂容許使用項目，如附表。
- 二、土地使用分區管制要點修正條文第 11 點漁業專用區，第 2 項涉及容許使用設施項目，為利後續執行，修正為：「（二）容許使用設施項目：作為休閒碼頭、餐飲及漁貨販賣、休閒遊憩設施等與漁業相關之設施使用，或經臺南市政府主管機關審查核准之相關設施使用。」（詳附表）。
- 三、都市設計準則第 3 點，配合修正後應送都市設計審議範圍及審議層級之規定，已免辦理都市設計審議，為避免產生執行疑義，故予以刪除。

附表 修正條文對照表

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明
<p>八、產業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。產業專用區開發另須依下列規定辦理：</p> <p>(一)本專用區應以引進農漁產銷及相關工商服務、研發、休閒遊憩等產業為限，並得視實際需要，再予細分容許下列各項使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.批發暨零售：從事有形商品之批發、零售、經紀及代理等事項或設施使用。 2.高科技研發：從事農漁業相關科技產業研發、技術性諮詢等事項或設施使用。 3.物料倉儲：供設置儲放從事農漁相關產業所需物料之設施。 4.休閒觀光：供設置結合休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心使用。 5.水產加工：供水產加工、製冰冷凍、活魚暫養處理、魚貨包裝及其附屬設施。 6.其他：經本府主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 <p>(二)應另擬訂整體開發計畫，提經臺南市都市設計審議委員會審議通過後，始得分期分區開發建築。</p>	<p>九、產業專用區(附)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。產業專用區(附)開發另須依下列規定辦理：</p> <p>(一)<u>產業專用區 1(附)及產業專用區 3(附)依中華民國行業標準分類，其容許使用項目：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1.批發、零售及餐飲業，但不得為化學材料及其製品、燃料、公共危險物品、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用。 2.專業、科學及技術服務業。 3.支援服務業。 4.藝術、娛樂及休閒服務業，但博弈業、視聽及視唱業、特殊娛樂業、遊戲場除外。 5.其他服務業，但殯葬及相關服務業僅供辦公室、聯絡處所使用，不得作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品使用。 6.其他經目的事業主管機關同意者。 <p>(二)<u>產業專用區 2(附)依中華民國行業標準分類，其容許使用項目：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1.批發、零售及餐飲業，但不得為化學材料及其製品、燃料、公共危險物品、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用。 2.運輸及倉儲業。 3.專業、科學及技術服務業。 4.支援服務業。 5.藝術、娛樂及休閒服務業，但博弈業、視聽及視唱業、特殊娛樂業、遊戲場除外。 6.其他服務業，但殯葬及相關服務業僅供辦公室、聯絡處所使用，不得作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品使用。 7.水產加工及保藏業及其附屬設施。 8.其他經目的事業主管機關同 	<p>依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會決議，將原產業專用區名稱調整為產業專用區（附帶條件）。另涉及產業專用區之規劃定位如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.產業專用區 1、3：供工商服務及休閒遊憩產業等使用。 2.產業專用區 2：供工商服務、休閒遊憩產業、水產加工及物料倉儲等使用。故配合上開決議修訂條文內容。 3.為利後續執行並參考規劃原意，依中華民國行業標準分類予以訂定容許使用項目。

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明
	<p><u>意者。</u></p> <p><u>(三)</u> 應另擬訂整體開發計畫，提經臺南市都市設計審議委員會審議通過後，始得分期分區開發建築。</p>	
<p><u>十</u>、漁業專用區應依下列規定使用：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</p> <p>(二) 容許使用設施項目：作為休閒碼頭、餐飲及漁貨販賣、休閒遊憩設施等與漁業相關之設施使用，或經臺南市政府審查核准之相關設施使用。</p>	<p><u>十一</u>、漁業專用區應依下列規定使用：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</p> <p>(二) 容許使用設施項目：作為休閒碼頭、餐飲及漁貨販賣、休閒遊憩設施等與漁業相關之設施使用，或經臺南市政府主管<u>機關</u>審查核准之相關設施使用。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 修訂經主管機關核准之相關設施使用得於漁業專用區設置，以資明確。</p>

【附錄】提會內容

壹、土地使用分區管制要點修正條文對照表

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明										
一、本要點依「都市計畫法」第 17 及 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 17 及 22 條及同法「臺南市施行細則」第 12 條規定訂定之。	依第 54 次會審議通過條文。										
二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定辦理： (一)第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (二)第二種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定辦理： (一)第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (二)住宅區（附帶條件一）：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 (三)住宅區(附帶條件二)：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 108%。住宅區(附帶條件二)如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建築執照前完成繳交代金後提升容積率上限至原容積率 180%，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，並訂定容積率提升級距（詳下表）。 <table><tr><th>容積率</th><th>代金計算方式</th></tr><tr><td>126%</td><td>基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>144%</td><td>基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>162%</td><td>基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>180%</td><td>基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr></table>	容積率	代金計算方式	126%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成	144%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成	162%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成	180%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成	1. 依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會決議，涉及整體開發區之分區，將原第二種住宅區名稱調整為住宅區（附帶條件一）。 2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會決議，涉及原非屬可建築土地（一般農業區養殖用地、農牧用地等）劃設為住宅區（附帶條件二）部分，採調降容積率辦理回饋，故予以增列條文內容。
容積率	代金計算方式											
126%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成											
144%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成											
162%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成											
180%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成											
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 180%。	三、商業區之建築物及土地使用應依下列規定辦理： (一)商業區（附帶條件一）：建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，並於申請建築執照前完成公共設施用地捐贈。 (二)商業區（附帶條件二）：建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 216%。商業區(附帶條件二)如後續開發地主有增加容積率之需	1. 考量當地既有商業活動，並因應觀光旅遊服務及農漁特產銷售之需求，故依本市通案性規定，酌予調整容積率。 2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會決										

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明										
	<p>求，得於申請建築執照前完成繳交代金後提升容積率上限至原容積率 240%，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 10%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> <p>(三)商業區(附帶條件三)：建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 144%。商業區(附帶條件三)如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建築執照前完成繳交代金後提升容積率上限至原容積率 240%，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，並訂定容積率提升級距（詳下表）。</p> <table><tr><th>容積率</th><th>代金計算方式</th></tr><tr><td>168%</td><td>基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>192%</td><td>基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>216%</td><td>基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr><tr><td>240%</td><td>基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成</td></tr></table>	容積率	代金計算方式	168%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成	192%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成	216%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成	240%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成	議，因報部計畫書內容未敘明回饋方式，考量商業區現況已有建築物，且權屬複雜繳納代金或捐地均不易執行，採調降容積率辦理回饋，並依回饋比例區分附帶條件內容，故配合上開決議增列條文規定。
容積率	代金計算方式											
168%	基地面積×10%×捐贈當期公告現值加四成											
192%	基地面積×20%×捐贈當期公告現值加四成											
216%	基地面積×30%×捐贈當期公告現值加四成											
240%	基地面積×40%×捐贈當期公告現值加四成											
	<p>四、<u>農業區及農業區(供發展腹地)之建築物及土地使用應依「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。</u></p>	為利都市計畫土地使用分區管制作業之一致性及明確性，依本市通案性規定，增訂條文明示農業區土地使用管制之法令依據及臺南市政府依法審查相關案件之裁量基準。										
<p>四、旅遊服務專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。旅遊服務專用區開發另須依下列規定辦理：</p> <p>(一)本專區應以供遊客服務中心、餐廳、特產品展售館等使用，或經本府審查核准得供與旅遊服務有密切關聯之相關設施使用。</p> <p>(二)應另擬訂整體開發計畫，提經臺南</p>	<p>五、旅遊服務專用區(附)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。旅遊服務專用區(附)開發另須依下列規定辦理：</p> <p>(一)本專區應以供遊客服務中心、餐廳、特產品展售館等使用，或經本府審查核准得供與旅遊服務有密切關聯之相關設施使用。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會議決議，將原旅遊服務專用區名稱調整為旅遊服務專用區（附帶條件）。</p>										

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明
市都市設計審議委員會審議通過後，始得分期分區開發建築。	(二)應另擬訂整體開發計畫，提經臺南市都市設計審議委員會審議通過後，始得分期分區開發建築。	
<u>五</u> 、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>六</u> 、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 <u>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>	1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定增訂容許使用項目。
<u>六</u> 、郵政專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>七</u> 、郵政專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	點次調整。
<u>七</u> 、行政區之建築物及土地使用應依下列規定辦理： (一)行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 (二)行政區原則上係供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫、非營業性之招待所及經交通部觀光局雲嘉南濱海國家風景區管理處審核後，不在此限。	<u>八</u> 、行政區之建築物及土地使用應依下列規定辦理： (一)行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 (二)行政區原則上係供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫、非營業性之招待所及經交通部觀光局雲嘉南濱海國家風景區管理處審核後，不在此限。	點次調整。
<u>八</u> 、產業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。產業專用區開發另須依下列規定辦理： (一) <u>本專用區應以引進農漁產銷及相關工商服務、研發、休閒遊憩等產業為限，並得視實際需要，再予細分容許下列各項使用：</u> 1. 批發暨零售：從事有形商品之批發、零售、經紀及代理等事項或設施使用。 2. 高科技研發：從事農漁業相關科技產業研發、技術性諮詢等事項或設施使用。 3. 物料倉儲：供設置儲放從事農漁相關產業所需物料之設施。 4. 休閒觀光：供設置結合休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心使用。 5. 水產加工：供水產加工、製冰冷凍、活魚暫養處理、魚貨包裝及其附屬設施。	<u>九</u> 、產業專用區(附)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。產業專用區(附)開發另須依下列規定辦理： (一) <u>產業專用區 1(附)及產業專用區 3(附)應以相關工商服務、研發、休閒遊憩等產業為限，並得視實際需要，再予細分容許下列各項使用：</u> 1. 批發暨零售：從事有形商品之批發、零售、經紀及代理等事項或設施使用。 2. 高科技研發：從事農漁業相關科技產業研發、技術性諮詢等事項或設施使用。 3. 休閒觀光：供設置結合休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心使用。 4. 其他：經本府主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之	依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會決議，將原產業專用區名稱調整為產業專用區（附帶條件）。另涉及產業專用區之規劃定位如下： 1. 產業專用區 1、3：供工商服務及休閒遊憩產業等使用。 2. 產業專用區 2：供工商服務、休閒遊憩產業、水產加工及物料倉儲等使用。故配合上開決議修訂條文內容。

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明
<p>6. 其他：經本府主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。</p> <p><u>(二)</u> 應另擬訂整體開發計畫，提經臺南市都市設計審議委員會審議通過後，始得分期分區開發建築。</p>	<p>相關設施使用。</p> <p><u>(二)</u> <u>產業專用區 2(附)</u>應以引進農漁產銷及相關工商服務、研發、休閒遊憩等產業為限，並得視實際需要，再予細分容許下列各項使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 批發暨零售：從事有形商品之批發、零售、經紀及代理等事項或設施使用。 2. 高科技研發：從事農漁業相關科技產業研發、技術性諮詢等事項或設施使用。 3. 物料倉儲：供設置儲放從事農漁相關產業所需物料之設施。 4. 休閒觀光：供設置結合休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心使用。 5. 水產加工：供水產加工、製冰冷凍、活魚暫養處理、魚貨包裝及其附屬設施。 6. 其他：經本府主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 <p><u>(三)</u> 應另擬訂整體開發計畫，提經臺南市都市設計審議委員會審議通過後，始得分期分區開發建築。</p>	
<p><u>九</u>、農會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p><u>十</u>、農會專用區建蔽率不得大於 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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定增訂容許使用項目。
<p><u>十</u>、漁業專用區應依下列規定使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 (二) 容許使用設施項目：作為休閒碼頭、餐飲及漁貨販賣、休閒遊憩設施等與漁業相關之設施使用，或經臺南市政府審查核准之相關設施使用。 	<p><u>十一</u>、漁業專用區應依下列規定使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 (二) 容許使用設施項目：作為休閒碼頭、餐飲及漁貨販賣、休閒遊憩設施等與漁業相關之設施使用，或經臺南市政府審查核准之相關設施使用。 	<p>點次調整。</p>
<p><u>十一</u>、宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。</p>	<p><u>十二</u>、宗教專用區(附)之建築物及土地使用應依下列規定辦理：</p> <p><u>(一)</u> 宗教專用區(附)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%，並於申請建築執照前完</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 點次調整。 2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會議，原宗教專用區

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明																				
	<u>成公共設施用地捐贈。</u> <u>(二) 永隆段 265 地號範圍應保留既有供公眾通行功能，並得計入法定空地。</u>	名稱調整為宗教專用區（附帶條件），故依附帶條件內容增列條文規定。																				
<u>十二</u> 、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	<u>十三</u> 、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	點次調整。																				
<u>十三</u> 、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	<u>十四</u> 、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	點次調整。																				
<u>十四</u> 、交通用地應依下列規定使用： （一）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 380%。 （二）交通用地主要係供客運轉運、停車、遊客服務、農產品及地方特產展售等使用，其他附屬事業使用項目依「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」相關規定，或經本府交通主管機關核准之項目。	<u>十五</u> 、交通用地應依下列規定使用： （一）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 380%。 （二）交通用地主要係供客運轉運、停車、遊客服務、農產品及地方特產展售等使用，其他附屬事業使用項目依「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」相關規定，或經本府交通主管機關核准之項目。	點次調整。																				
	<u>十六</u> 、停車場用地如依「都市計畫法台南市施行細則」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。	1. 本點增訂。 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。																				
<u>十五</u> 、停車空間劃設標準 （一）於第二種住宅區、 <u>行政區</u> 、旅遊服務專用區、產業專用區、電信專用區及郵政專用區之停車空間應依下表規定辦理。 <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>超過 550 平方公尺每增加 150 平方公尺，增設 1 部</td><td></td></tr></table> （二）前項以外地區，依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。	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，增設 1 部		<u>十七</u> 、停車空間劃設標準 （一）於住宅區（附帶條件一）、旅遊服務專用區（附）、產業專用區（附）之停車空間應依下表規定辦理。 <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>超過 550 平方公尺每增加 150 平方公尺，增設 1 部</td><td></td></tr></table> （二）前項以外地區，依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。 （三）本條總樓地板面積計算依建	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，增設 1 部		1. 點次調整。 2. 依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會決議，配合調整後之土地使用計畫予以修訂條文內容。
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，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，增設 1 部																						

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明																																										
	<u>築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</u>																																											
<p>十六、退縮建築規定</p> <p>(一) <u>退縮建築規定如附圖 3-2，其需符合下表之規定，免依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>退縮範圍留設規定</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區 面臨未達 6 公尺之現有巷道之建築基地</td><td>應自現有巷道之道路中心線向兩側各均等退縮 3 公尺以上建築。</td><td>為確保都市防救災及通行便利性。</td></tr> <tr> <td>商業區（附帶條件一）</td><td>應自「廣 2」境界線退縮 1.5 公尺以上建築。</td><td>鄰「廣 2」境界線退縮 1.5 公尺以保存既有榕樹。</td></tr> <tr> <td>旅遊服務專用區</td><td>應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，並自其餘之基地境界線退縮 3 公尺以上建築。</td><td>1. 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 公尺以上之透水性人行步道。 2. 自其餘之基地境界線退縮 3 公尺以上建築部分，應適當植栽綠</td></tr> <tr> <td>產業專用區</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>行政區</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>交通用地</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定	第一種住宅區 面臨未達 6 公尺之現有巷道之建築基地	應自現有巷道之道路中心線向兩側各均等退縮 3 公尺以上建築。	為確保都市防救災及通行便利性。	商業區（附帶條件一）	應自「廣 2」境界線退縮 1.5 公尺以上建築。	鄰「廣 2」境界線退縮 1.5 公尺以保存既有榕樹。	旅遊服務專用區	應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，並自其餘之基地境界線退縮 3 公尺以上建築。	1. 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 公尺以上之透水性人行步道。 2. 自其餘之基地境界線退縮 3 公尺以上建築部分，應適當植栽綠	產業專用區			行政區			交通用地			<p>十八、退縮建築規定</p> <p>(一) <u>於住宅區（附帶條件一）、商業區（附帶條件一）、旅遊服務專用區（附）、產業專用區（附）、交通用地及公共設施用地，其退縮建築應依下表規定辦理：</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>退縮範圍留設規定</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區（附帶條件一）</td><td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</td><td>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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td></tr> <tr> <td>商業區（附帶條件一）</td><td>應自「廣（附）」境界線退縮 1.5 公尺以上建築。</td><td>鄰「廣（附）」境界線退縮 1.5 公尺以保存既有榕樹。</td></tr> <tr> <td>旅遊服務專用區（附）</td><td>自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</td><td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部</td></tr> <tr> <td>產業專用區（附）</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>交通用地</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定	住宅區（附帶條件一）	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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區（附帶條件一）	應自「廣（附）」境界線退縮 1.5 公尺以上建築。	鄰「廣（附）」境界線退縮 1.5 公尺以保存既有榕樹。	旅遊服務專用區（附）	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部	產業專用區（附）			交通用地			公共設施用地			<ol style="list-style-type: none"> 點次調整。 依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會決議，配合調整後之土地使用計畫，增（修）訂建築退縮規定，以完善都市環境品質。 現有巷道退縮部分回歸建築相關主管法令辦理，爰刪除本部分條文。 退縮範圍部分依本市都市設計審議原則規定辦理，免特別予以訂定，爰刪特殊情形規定。 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。
分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定																																										
第一種住宅區 面臨未達 6 公尺之現有巷道之建築基地	應自現有巷道之道路中心線向兩側各均等退縮 3 公尺以上建築。	為確保都市防救災及通行便利性。																																										
商業區（附帶條件一）	應自「廣 2」境界線退縮 1.5 公尺以上建築。	鄰「廣 2」境界線退縮 1.5 公尺以保存既有榕樹。																																										
旅遊服務專用區	應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，並自其餘之基地境界線退縮 3 公尺以上建築。	1. 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 公尺以上之透水性人行步道。 2. 自其餘之基地境界線退縮 3 公尺以上建築部分，應適當植栽綠																																										
產業專用區																																												
行政區																																												
交通用地																																												
分區及用地別	退縮建築規定	退縮範圍留設規定																																										
住宅區（附帶條件一）	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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																										
商業區（附帶條件一）	應自「廣（附）」境界線退縮 1.5 公尺以上建築。	鄰「廣（附）」境界線退縮 1.5 公尺以保存既有榕樹。																																										
旅遊服務專用區（附）	自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部																																										
產業專用區（附）																																												
交通用地																																												
公共設施用地																																												

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文				本次提會建議條文			說明
			化。			分均應 退縮建 築。	
公共設施用地（不含抽 1 用地、抽 2 用地、公（滯）4 用地、綠 5 以外之綠地）	應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築。	退縮範圍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 公尺以上之透水性人行步道。		(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理。			
				分區及 用地 別	退縮建築 規定	退縮範圍 留設 規定	
第一種 住宅區				第一種 住宅區	申請建築基地面積達 1500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
住宅區 (附帶 條件二)				住宅區 (附帶 條件二)		2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	
商業區 (附帶 條件一)				商業區 (附帶 條件一)	申請建築基地面積達 1000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條申請者，從其規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
商業區 (附帶 條件二)				商業區 (附帶 條件二)		2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	
臨河 1 兩側之建築基地及公共設施用地	應自河川側退縮 1.5 公尺以上建築。	退縮範圍應設置透水性人行步道供公眾通行使用，並適當植栽綠化。		(三) 依本點規定之退縮建築事項，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。			
臨接計畫道路二-2、二-3、五-17 兩側之建築基地、公共設施用地	應自計畫道路二-2、二-3、五-17 之道路境界線退縮 1.5 公尺以上建築。	退縮範圍應設置透水性人行步道供公眾通行使用，並適當植栽綠化。		(四) 計畫圖未劃設道路截角部			
臨接計畫道路四-1、五-11、六-2、六-3 側之建築基地及公共設施用地	應自計畫道路四-1、五-11、六-2、六-3 之道路境界線退縮 1.5 公尺以上建築。	退縮範圍應設置透水性人行步道供公眾通行使用，並適當植栽綠化。		(二) 依本點規定之退縮建築事			

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明										
<p>項，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>(三) 前兩款以外地區，應依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。</p>	<p>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。</p>											
<p>十七、指定留設街角廣場開放空間</p> <p>(一)指定留設街角廣場開放空間位置如附圖 3-3，其需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計。</p> <table><tr><th>類型</th><th>分區/用地</th><th>最小面積 (m^2)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">指定留設街角廣場開放空間</td><td>旅遊服務專用區 3、交通用地</td><td>400</td><td rowspan="2">應供公眾休憩活動使用，並適當植栽綠化及設置街道家具。</td></tr><tr><td>產業專用區 1、綠地 5</td><td>200</td></tr></table> <p>(二)上表指定留設之開放空間，其綠覆率不得小於 50%。</p> <p>(三)指定留設之開放空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更順暢。</p>	類型	分區/用地	最小面積 (m^2)	備註	指定留設街角廣場開放空間	旅遊服務專用區 3、交通用地	400	應供公眾休憩活動使用，並適當植栽綠化及設置街道家具。	產業專用區 1、綠地 5	200	(刪除)	開放空間留設原則依全市性都市設計審議原則規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除本條文。
類型	分區/用地	最小面積 (m^2)	備註									
指定留設街角廣場開放空間	旅遊服務專用區 3、交通用地	400	應供公眾休憩活動使用，並適當植栽綠化及設置街道家具。									
	產業專用區 1、綠地 5	200										
<p>十八、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>十九、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%。</p>	<p>1. 點次調整。 2. 依本市通案性規定修訂建築基地綠化規定內容。</p>										
<p>十九、本計畫區之地下開挖率不得大於法定建蔽率，商業區以外之建築基地如有特殊情形，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，其地下開挖率得提昇至 70%。</p> <p>(一)地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積) x100%。</p> <p>(二)地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。</p>	(刪除)	依本市通案性規定辦理，免特別予以訂定，爰刪除本條文。										
<p>二十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>二十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	依第 54 次會審議通過條文。										

貳、都市設計準則事項修正條文對照表

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明
一、辦理依據： 依據「都市計畫法臺南市施行細則」 第 12 條規定訂定本都市設計準則。	一、辦理依據： 依據「都市計畫法臺南市施行細則」 第 12 條規定訂定本都市設計準則。	依第 54 次會審議通過 條文。
二、審議範圍及審議層級： 下列基地申請開發建築及各項公共 工程，均須依本準則規定提送都市 設計審議委員會審議，並俟審議通 過後始得請領建造執照或進行工程 開發： (一) 產業專用區。 (二) 旅遊服務專用區。 (三) 基地面積達 2,000 平方公尺以上 者。 (四) 建築法令規定之高層建築物者。 (五) 公共工程及公有公共建築，其工 程預算達新台幣 2,000 萬元以上 者。工程預算之計算，其屬道路 者不含無涉都市景觀之地下工 程項目。	二、審議範圍及審議層級： 下列基地申請開發建築及各項公共 工程，均須依本準則規定提送都市 設計審議委員會審議，並俟審議通 過後始得請領建造執照或進行工程 開發： (一) 產業專用區(附)。 (二) 旅遊服務專用區(附)。 (三) 基地面積達 2,000 平方公尺以上 者。 (四) 建築法令規定之高層建築物者。 (五) 公共工程及公有公共建築，其工 程預算達新台幣 5,000 萬元以上 者。工程預算之計算，其屬道路 者不含無涉都市景觀之地下工 程項目。 (六) 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 用者。	1. 依內政部都市計畫 委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次會決 議，配合調整後之土 地使用計畫予以修 訂條文內容。 2. 配合本市都市設計 審議作業要點修正 審議範圍及審議層 級。
三、本計畫區設計原則規定如下： (一) 第一種住宅區建物外觀色彩以磚 紅及灰色系為基調。 (二) 沿河岸或隔道路、綠帶臨接河岸 之建築物造型及色彩，應配合水 岸景觀特色規劃設計。 (三) 本案範圍內多為鹽質土地，植栽 綠化時應挑選適於地質生長之 樹種或植物。 (四) 為避免冬季季風吹襲，影響計畫 區內北側住宅區居住寧適，應於 綠地用地挑選植種具防風功能 樹種。 (五) 公園用地(兼滯洪池使用)除作 為休憩觀光之用途外，另具有滯 洪防災之效用，為兼顧防災、生 態保育、景觀空間美質及提供休 閒機會等目標，未來建築開發時 應具備滯洪池等相關防災設計。	三、本計畫區設計原則規定如下： (一) 第一種住宅區建物外觀色彩以磚 紅及灰色系為基調。 (二) 沿河岸或隔道路、綠帶臨接河岸 之建築物造型及色彩，應配合水 岸景觀特色規劃設計。 (三) 本案範圍內多為鹽質土地，植栽 綠化時應挑選適於地質生長之 樹種或植物。 (四) 為避免冬季季風吹襲，影響計畫 區內北側住宅區居住寧適，應於 綠地用地挑選植種具防風功能 樹種。 (五) 公園用地(兼滯洪池使用)除作 為休憩觀光之用途外，另具有滯 洪防災之效用，為兼顧防災、生 態保育、景觀空間美質及提供休 閒機會等目標，未來建築開發時 應具備滯洪池等相關防災設計。	依第 54 次會審議通過 條文。
四、為推動低碳城市，打造太陽光電 城，鼓勵於建築開發時設置太陽能 相關設施。	四、為推動低碳城市，打造太陽光電 城，鼓勵於建築開發時設置太陽能 相關設施。	依第 54 次會審議通過 條文。
五、本準則未規定事項，另依「臺南市	五、本準則未規定事項，另依「臺南市	依第 54 次會審議通過

105.9.30 市都委會第 54 次會 審議通過條文	本次提會建議條文	說明
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。	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。	條文。

第 六 案：「變更臺南市主要計畫(部分農業區為「5-27-6M」道路用地)(配合公 82 增設道路工程)案」

決 議：除以下幾點納入計畫書適當章節補充敘明外，其餘准照公開展覽書圖內容通過：

- 一、請工務局補充本計畫路線評估及定線方案理由，以資完備。
- 二、請交通局配合當地巷道狀況研議適當進出大恩公園之交通動線，以減少對當地住宅之影響並利疏解交通。
- 三、後續請交通局、工務局針對當地交通號制、路口轉向、分隔島設計等持續檢討調整，以維持當地道路系統交通順暢與安全。

八、報告案件

第一案：「仁德（文賢地區）都市計畫」書圖不符（二仁段 707、737-3 及 737-4 地號）」案

說明：一、依 107 年 12 月 19 日發布實施「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合莫拉克颱風災後重建）都市計畫圖重製專案通盤檢討」案，仁德區二仁段 737-3 及 737-4 地號位屬綠地，同段 707 地號位屬住宅區。

二、本案係洺泰建設股份有限公司申請前揭土地容積移轉，經清查都市計畫變更歷程後，該綠地係屬臺灣糖業股份有限公司申請「變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為工商綜合專用區、綠地及道路用地暨部分住宅區為綠地）」案捐贈予國有，並於 87 年 2 月 16 日發布實施，應無私有公共設施保留地。

三、依 99 年 7 月辦理地籍圖重測作業，綠地範圍新增二仁段 737-3 及 737-4 地號等 2 筆私有地；另上述變更案應與原住宅區間應留有一部分農業區，惟原 R149 樁號配合地籍圖重測漏列，致未展繪於重測後樁位圖。

四、有關上述容積移轉案件後續執行，就二仁段 707、727-3 及 737-4 地號，依規劃原意及參酌原樁位成果辦理地籍分割，予以確認農業區範圍後，餘認定為住宅區，並辦理後續樁位重新公告事宜；另涉及書圖不符部分，將納入下次通盤檢討作業予以訂正。

決定：洽悉。