

臺南市都市計畫委員會 第 94 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 9 年 1 1 月 6 日

臺南市都市計畫委員會第 94 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 11 月 6 日(星期五)下午 2 時 0 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：「變更臺南市主要計畫(配合曾文溪排水治理計畫十二佃箱涵工程段用地)」案

第 二 案：「變更臺南市安南區細部計畫(配合曾文溪排水治理計畫十二佃箱涵工程段用地)」案

第 三 案：「變更關廟都市計畫(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

第 四 案：「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案再提會討論

第 五 案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」案再提會討論

第 六 案：「變更新市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」

第 七 案：「變更臺南市主要計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

第 八 案：「變更臺南市安南區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

第 九 案：「變更臺南市北區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

- 第十案：「變更臺南市東區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」
- 第十一案：「變更臺南市南區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」
- 第十二案：「變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」
- 第十三案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」
- 第十四案：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」再提會討論

七、審議案件

第一案：「變更臺南市主要計畫(配合曾文溪排水治理計畫十二佃箱涵工程段用地)」案

說明：一、本案係配合經濟部水利署第六河川局公告台南地區曾文溪排水治理計畫十二佃箱涵段及中央管區域排水台南地區曾文溪排水（第二次修正）十二佃箱涵段用地範圍線圖，進行曾文溪治水計畫新設箱涵工程設施建設計畫之推動，改善安南區十二佃地區之排水，以改善周邊居民居住環境、減少淹水災害，以利地方發展，本案業經內政部 109 年 7 月 1 日內授營都字第 1090035755 號函同意依都市計畫法第 27 條辦理個案變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

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：民國 109 年 9 月 21 日起 30 天於安南區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 10 月 5 日下午 3 時整假安南區公所 4 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 2 件。

決議：一、配合原農田水利會改制為行政院農業委員會農田水利署，計畫變更範圍涉及該管有土地部分，應改採撥用方式取得，酌予修正計畫書玖、實施進度及經費章節相關內容，其餘准照公開展覽計畫內容通過。

二、人民或團體陳情意見：詳附表 1。

三、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。

附表 1 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	陳情意見	工程單位 研析意見	市都委會 決議
人 1	代理人：高○惠 安南區佃南 段地號： 949-1、 949-2、 954、 954-1、 954-2、 954-3、 955、 955-1、958	由高○哲、盧○鴻、盧○展等 3 人共同持有之土地：如下圖地號共九筆，地形為長方形。茲因「變更臺南市安南區細部計畫（配合曾文溪排水治理計畫十二佃箱涵工程段用地）」其計畫中擬將徵收部分土地為河川兼供道路使用，致使原長方形之完整地形變成三角形之畸零地，其殘存之畸零地已不好再利用，且將大大影響土地之價值。	建議箱涵工程改道： 1. 將原計畫之河道稍往左移，不要將原長方形之完整地形斜切成殘存之畸零地，或不予徵收本土 地。 2. 將原計畫之河道稍往右移，將整塊土地全部予以徵收。若無法更改原計畫，建議將殘存之畸零地依市價一併徵收。	1. (1)依據108年9月核定台南地區曾文溪排水治理計畫十二佃箱涵段(第二次修正)用地範圍線劃定原則，新設疏洪箱涵劃設配合都市計畫區內用地範圍線劃設，主要劃設於都市計畫道路徵收範圍內，都市計畫道路寬度不足時視需要增加劃設，用地範圍線劃設以使用公有地、減少徵收私有地為原則。 (2)依據民眾陳情意見將新設疏洪箱涵用地範圍線往左移會侵入都市計畫住宅區範圍，往右移則會偏離都市計畫道路範圍並增加徵收私有土地，皆與曾文溪排水治理計畫十二佃箱涵段(第二次修正)用地範圍線劃定原則不符，建議維持原核定公告之用地範圍線。 2. 有關一併徵收之土地係為將來用地取得之階段，並非本次都計個案變更階段所能決定，先予敘明，另將來用地取得之階段若有關所有權人如認為有徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用情形之一者，依土地徵收條例第 8 條規定，得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣〈市〉政府以書面提出申請一併徵收，逾期不予受理；惟屆時需依規定辦理故目前並無法給予徵收殘餘土地可	一、涉及箱涵改道之意見未便採納。 二、有關一併徵收之意見，轉請需地機關及本府地政主管機關納入後續用地取得作業卓處。 三、理由詳如工程單研析意見。

編號	陳情人	陳情理由	陳情意見	工程單位 研析意見	市都委會 決議
				一併徵收之肯定回應。	
人 2	行政院農業 委員會農田 水利署嘉南 管理處 安南區佃東 段地號： 827、 813-1、 831-2、 831-10、 831-11 佃西段地 號：330-1、 330-12	佃東段地號 827、813-1、831-2、 831-10、831-11 地號目前為海寮分 線，變 4 案涉及本處佃西段地號 330-1、330-12 地號，現為曾文溪排 水路，未來開發時，請規劃單位依法 辦理有償申撥用地，並維持水路灌溉 功能；如需辦理改道，將設計圖送交 本處檢討無虞後始得施設。 又旨揭變更案內，如涉及非本處所有 權但由本處管理之水路，仍請維持原 有灌排功能，並將設計圖送交本處檢 討無虞後始得施設。		1. 變 3 案、變 4 案涉及貴處 土地，屆時貴處土地將依法 辦理有償申撥用地，並維持 路灌溉功能，如需辦理改 道，必將設計圖送交貴處檢 討無虞後施設。 2. 貴處管理之水路，屆時維 持灌溉功能，並將設計圖送 交貴處檢討無虞後施設。	同意採納。 照工程單位 研析意見，配 合原農田水 利會改制為 行政院農業 委員會農田 水利署，計畫 變更範圍涉 及該管有土 地部分，應改 採撥用方式 取得，酌予修 正計畫書 玖、實施進度 及經費章節 相關內容。

第 二 案：「變更臺南市安南區細部計畫(配合曾文溪排水治理計畫十二佃箱涵工程段用地)」案

說明：一、本案係配合經濟部水利署第六河川局公告台南地區曾文溪排水治理計畫十二佃箱涵段及中央管區域排水台南地區曾文溪排水（第二次修正）十二佃箱涵段用地範圍線圖，進行曾文溪治水計畫新設箱涵工程設施建設計畫之推動，改善安南區十二佃地區之排水，以改善周邊居民居住環境、減少淹水災害，以利地方發展；此外，本案併同配合「曾文溪排水台江大道至既有箱涵段護岸新建工程」，部分用地受限於現行土地使用分區，使得水利署第六河川局無法完成用地取得作業，故於本案一併辦理變更作業。本案業經內政部 109 年 7 月 1 日內授營都字第 1090035755 號函同意依都市計畫法第 27 條辦理個案變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

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：民國 109 年 9 月 21 日起 30 天於安南區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 10 月 5 日下午 3 時整假安南區公所 4 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 3 件。

決議：一、配合原農田水利會改制為行政院農業委員會農田水利署，計畫變更範圍涉及該管有土地部分，應改採撥用方式取得，酌予修正計畫書玖、事業及財務計畫章節相關內容，其餘准照公開展覽計畫內容通過。

二、人民或團體陳情意見：詳附表 1。

三、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。

附表 1 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	陳情意見	工程單位 研析意見	市都委會 決議
人 1	代理人：高○ 惠 安南區佃南 段地號： 949-1、 949-2、954、 954-1、 954-2、 954-3、955、 955-1、958	由高○哲、盧○ 鴻、盧○展等 3 人共同持有之 土地：如下圖地 號共九筆，地形 為長方形。茲因 「變更臺南市 安南區細部計 畫（配合曾文溪 排水治理計畫 十二佃箱涵工 程段用地）」其 計畫中擬將徵 收部分土地為 河川兼供道路 使用，致使原長 方形之完整地 形變成三角形 之畸零地，其殘 存之畸零地已 不好再利用，且 將大大影響土 地之價值。	建議箱涵工程改 道： 3. 將原計畫之河 道 稍 往 左 移，不要將原 長 方 形 之 完 整 地 形 斜 切 成 殘 存 之 畸 零 地，或不予 徵收本土地。 4. 將原計畫之河 道 稍 往 右 移，將整塊土 地 全 部 予 以 徵收。 若無法更改原計 畫，建議將殘存 之畸零地依市價 一併徵收。	1. (1)依據 108 年 9 月核定 台南地區曾文溪排水治 理計畫十二佃箱涵段(第 二次修正)用地範圍線劃 定原則，新設疏洪箱涵劃 設配合都市計畫區內用 地範圍線劃設，主要劃設 於都市計畫道路徵收範 圍內，都市計畫道路寬度 不足時視需要增加劃 設，用地範圍線劃設以使用 公有地、減少徵收私有 地為原則。 (2)依據民眾陳情意見將 新設疏洪箱涵用地範圍 線往左移會侵入都市計 畫住宅區範圍，往右移則 會偏離都市計畫道路範 圍並增加徵收私有土地，皆 與曾文溪排水治理計畫 十二佃箱涵段(第二次修 正)用地範圍線劃定原則 不符，建議維持原核定公 告之用地範圍線。 2. 有關一併徵收之土地 係為將來用地取得之階 段，並非本次都計個案變 更階段所能決定，先予敘 明，另將來用地取得之階 段若有關所有權人如認 為有徵收土地之殘餘部 分面積過小或形勢不 整，致不能為相當之使 用，或徵收建築改良物之 殘餘部分不能為相當之 使用情形之一者，依土地 徵收條例第 8 條規定，得 於徵收公告之日起一年	一、涉及箱涵 改道之意見未 便採納。 二、有關一併 徵收之意見， 轉請需地機關 及本府地政主 管機關納入後 續用地取得作 業卓處。 三、理由詳如 工程單研析意 見。

編號	陳情人	陳情理由	陳情意見	工程單位 研析意見	市都委會 決議
				內向該管直轄市或縣〈市〉政府以書面提出申請一併徵收，逾期不予受理；惟屆時需依規定辦理故目前並無法給予徵收殘餘土地可一併徵收之肯定回應。	
人 2	行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處 安南區佃東段地號： 827、813-1、831-2、831-10、831-11 佃西段地號：330-1、330-12	佃東段地號 827、813-1、831-2、831-10、831-11 地號目前為海寮分線，變 4 案涉及本處佃西段地號 330-1、330-12 地號，現為曾文溪排水路，未來開發時，請規劃單位依法辦理有償申撥用地，並維持水路灌溉功能；如需辦理改道，將設計圖送交本處檢討無虞後始得施設。 又旨揭變更案內，如涉及非本處所有權但由本處管理之水路，仍請維持原有灌排功能，並將設計圖送交本處檢討無虞後始得施設。		1. 變 3 案、變 4 案涉及貴處土地，屆時貴處土地將依法辦理有償申撥用地，並維持路灌溉功能，如需辦理改道，必將設計圖送交貴處檢討無虞後施設。 2. 貴處管理之水路，屆時維持灌溉功能，並將設計圖送交貴處檢討無虞後施設。	同意採納。 照工程單位研析意見通過，配合原農田水利會改制為行政院農業委員會農田水利署，計畫變更範圍涉及該管有土地部分，應改採撥用方式取得，酌予修正計畫書玖、實施進度及經費章節相關內容。
人 3 (細)	呂○平、蔣○仁、羅○駿、李○南、黃○朗、施○舟、黃○齡、吳○坊、吳○宸、林○蘭、陳○雄、卜○玲、王○哲、王○文、王○曇、王○文、王○文、江○信、林○欣、林○祿、林○修、許○璇、陳○維、陳○欽、陳○仁、陳○裕、陳○桂、	一、本陳情位置為該都市計畫公展草案變更編號四，屬 AN03-17-20M 道兼水用地，目前市政府已開闢加蓋至住宅區住三部分供民眾通行使用(為現公學路四段)。 二、又，本陳情位置兩側緊臨佃西(一)重劃區住宅區及道路，如今重劃區工程已完工且完成土地分配，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 49 條規定，自辦市地重劃區之相關地區公共設施，主管機關應於重劃完成後兩年內優先興建，如依現行計畫所規劃之道兼水用地，則可望將目前已通行路段繼續延伸開闢，使道路系統可完整銜接，日後通行更順暢；但如將此範圍變更為河川區，豈違背當初規劃道路用地之原意，懇請 貴局都市計畫委員		1. 有關草案變更編號四為曾文溪排水台江大道至既有箱涵段護岸新建工程用地範圍內，為辦理前揭用地取得及護岸新建工程施工，主管機關應為水利機關所作之水利工程，為符合管用合一，故變更為河川區兼供道路使用有其必要。 2. 將短短 85 公尺道兼水用地完成開闢加蓋供民眾通行使用方面，將來應由道路主管機關協調本局，在不影響原水理(文)計算規劃所設計下，其加蓋以供民眾通行使用之可行性研討。	一、有關陳情建議維持道路用地兼供排水使用未便採納，理由詳工程單位研析意見第 1 點。 二、有關一併開闢加蓋之意見非屬都市計畫變更範疇，依第六河川局代表會中表示此係後續規劃設計及工程階段事宜，屆時可由第六河川局與市府主管

編號	陳情人	陳情理由	陳情意見	工程單位 研析意見	市都委會 決議
	陳○菊、陳○琳、陳○穎、陳○南、陳○惠、陳○香、蔡○枝、蔡○平、蔡○家、蔡○伶、陳賴○英、王黃○菊	<p>會就此變更案應維持道路用地兼供排水使用(道兼水用地)，方為不影響道路系統完整及兼具排水之功能之適當方案。</p> <p>三、本變更案排水主管單位(第六河川管理局)，切勿因道兼水用地取得之行政作業略為繁瑣，而便宜行事貿然變更為河川區，破壞了十二佃南側社區整體道路系統的完整性。</p> <p>四、本案鄰近居民已向里長反映多年，而當地里長亦多次要求市府與第六河川管理局，應於本次排水治理時一併將短短 85 公尺道兼水用地完成開闢加蓋，懇請市府與第六河川管理局勿因方便行事而犧牲許多民眾行的安全與便利。</p> <p>五、亦懇請市府召開市都委會時，務必先行通知里長，以便里長與里民得列席說明。</p>			機關雙方另行協調。

第三案：「變更關廟都市計畫（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：本案細部計畫業經本會 106 年 7 月 7 日第 61 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 108 年 12 月 10 日第 959 次及 109 年 8 月 25 日第 975 次會議審竣之「變更關廟都市計畫（第四次通盤檢討）案」及本市通案性規定，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決議：本案除修正條文第 15 點（二）有關住宅區及商業區建築退縮規定，修正為「…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。」外，其餘准照本會 106 年 7 月 7 日第 61 次會決議及提會內容通過（詳附錄）。

【附錄】提會資料

106.7.7 第 61 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	依第 61 次會審議通過條文。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	依第 61 次會審議通過條文。
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	依第 61 次會審議通過條文。
四、本計畫之工業區依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	文詞修正。
五、農業區及保護區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。	五、農業區及保護區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。	依第 61 次會審議通過條文。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	配合變更案及本市宗教專用區檢討變更審議原則分類編號。
	七、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	配合主要計畫審決案件保留現行計畫條文。
七、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	八、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	點次調整。
	九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 <u>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>	1.點次調整。 2.依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。
	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 項第 1 款至第 4 款使用。	1.點次調整。 2.依本市通案性規定，修訂電信專用區容許使用項目。
	十一、灌溉專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 50%，以供灌溉水路及其所需必要設施使用。	1.本點增訂。 2.配合主要計畫變更案新增使用分區，並參酌使用現況訂定管制內容。
八、學校(文中、文小)用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%，並得做下列使用： 1.集會展覽教育場所。 2.運動休閒場所。 3.其他經教育主管機關核准者。	(刪除)	本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。
九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不	(刪除)	本條文刪除，回

106.7.7 第 61 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明																		
得大於 250%。		歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。																		
十、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	(刪除)	本條文刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定。																		
十一、車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	十二、車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	點次調整。																		
十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。		調整至第十八點。																		
十三、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 <u>加油站專用區以提供加油(氣)設施使用為主，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>		調整至第九點。																		
十四、 <u>電信專用區、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	十三、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	1.點次調整。 2.電信專用區管制內容調整至第十點。																		
十五、 <u>電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，且不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 5 款使用。</u>		調整至第十點。																		
	十四、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。	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。																		
	<p>十五、建築退縮規定</p> <p>(一)於「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」(91 年 3 月 1 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</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。</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td></td><td>2.如屬角地，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。</td></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td>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，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。</td></tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>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</td><td>1.退縮建築之空地應植栽綠化，但</td></tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	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。	商業區		2.如屬角地，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。	公共設施用地	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，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。	分區	退縮建築規定	備註	住宅區	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	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但	<p>1.點次調整。</p> <p>2.依本市通案性規定修訂建築退縮規定。</p> <p>3.原條文係於 91 年 3 月 1 日發布實施「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註																		
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。																		
商業區		2.如屬角地，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。																		
公共設施用地	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，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。																		
分區	退縮建築規定	備註																		
住宅區	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	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但																		

106.7.7 第 61 次會審議通過條文	本次提會建議修正條文	說明																			
	<table><tr><td></td><td>計施工編第 281 條規定辦理。</td><td>得計入法定空地。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>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編第 281 條規定辦理。</td><td>2.如屬角地，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。</td></tr></table> <p>(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。</p>		計施工編第 281 條規定辦理。	得計入法定空地。	商業區	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編第 281 條規定辦理。	2.如屬角地，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。	區。 4.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。													
	計施工編第 281 條規定辦理。	得計入法定空地。																			
商業區	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編第 281 條規定辦理。	2.如屬角地，面臨計畫道路或廣(道)部分均應退縮建築。																			
十六、停車空間劃設標準 (一)市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下表規定辦理。(詳圖 3 至圖 12 所示)	十六、停車空間劃設標準 (一)於「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」(91 年 3 月 1 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理： <table><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車位設置標準</td></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，應增設 1 部</td><td></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		1.依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。 2.原條文係於 96 年 8 月 31 日發布實施 91 年 3 月 1 日發布實施「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。									
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																					
十六、停車空間劃設標準 (一)市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下表規定辦理。(詳圖 3 至圖 12 所示)	十六、停車空間劃設標準 (一)於「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」(91 年 3 月 1 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理： <table><tr><td>總樓地板面積</td><td>停車位設置標準</td></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，應增設 1 部</td><td></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		1.依本市通案性規定修訂停車空間劃設標準。 2.原條文係於 96 年 8 月 31 日發布實施 91 年 3 月 1 日發布實施「變更關廟都市計畫(第三次通盤檢討)」所增訂，於第一項第(一)款明訂適用地區為該都市計畫發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區。									
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																					
十七、退縮建築規定 (一)市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。(詳圖 3 至圖 12 所示)	十七、退縮建築規定 (一)市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。(詳圖 3 至圖 12 所示)	調整至第十五點。																			
<table><tr><td>分區及用地別</td><td>退縮建築規定</td><td>備註</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td rowspan="2">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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。</td></tr><tr><td>商業區</td><td></td></tr><tr><td>公共設施用地</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr></table> <p>(二)前項以外之地區應依下列規定辦理</p> <table><tr><td>分區及用地別</td><td>退縮建築規定</td><td>備註</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>申請建築基地面積達1,500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」建築設計施工編第281條規定辦理。</td><td rowspan="2">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，面臨道路或廣(道)部分均</td></tr><tr><td>商業區</td><td>申請建築基地面積達1,000平</td></tr></table>	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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。	商業區		公共設施用地	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。	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1,500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」建築設計施工編第281條規定辦理。	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，面臨道路或廣(道)部分均	商業區	申請建築基地面積達1,000平		
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，面臨道路或廣(道)部分均應退縮建築。																			
商業區																					
公共設施用地	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。																			
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1,500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」建築設計施工編第281條規定辦理。	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，面臨道路或廣(道)部分均																			
商業區	申請建築基地面積達1,000平																				

106.7.7 第 61 次會審議通過條文			本次提會建議修正條文	說明
	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」建築設計施工編第281條規定辦理。	應退縮建築。		
			十七、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各1處。	1.本點增訂。 2.配合本市推動「亮麗晴空」空汙改善計畫，增訂電動車設置規定。
			十八、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%。	1.點次調整。 2.依本市通案性規定修訂法定空地植栽綠化規定。
			十九、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。	1.本點增訂。 2.個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。
十八、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。			二十、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	點次調整。

第 四 案：「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」案再提會討論

說 明：本案細部計畫業經本會 107 年 8 月 27 日第 73 次會審議通過，期間為簡化細部計畫核定層級及縮短都市計畫制定流程，已另案辦理「變更仁德都市計畫（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」，並於 109 年 3 月 13 日發布實施。為配合內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 24 日第 965 次會議及 109 年 9 月 22 日第 977 次會議審竣之「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢討）案」，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決 議：本案除修正條文第 11 點（二）有關住宅區及商業區建築退縮規定，修正為「…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。」外，其餘准照提會內容通過（詳附錄）。

【附錄】提會內容

現行條文— 變更仁德都市計畫（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	本次提會建議修正條文	說明
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。	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。	依現行條文。
二、住宅區建蔽率不得大於 60%， 容積率不得大於 200%。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%， 容積率不得大於 200%。 <u>住宅區（附）建蔽率不得大 於 60%，容積率不得大於 140 %，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。</u>	依內政部都市計畫委員 會 109 年 3 月 24 日第 965 次會議及 109 年 9 月 22 日第 977 次會議決議， 有關主要計畫變更內容 明細表報部編號第 17 案 涉及人行步道用地解編 住宅區（附），採調降容 積率方式辦理回饋，故 增列住宅區（附）管制 規定。
三、「商一」建蔽率不得大於 80%， 容積率不得大於 350%；「商 二」建蔽率不得大於 60%，容 積率不得大於 350%。	三、「商一」建蔽率不得大於 80%， 容積率不得大於 350%；「商 二」建蔽率不得大於 60%，容 積率不得大於 350%。	依現行條文。
四、工業區（甲種、乙種、零星工 業區）建蔽率不得大於 70%， 容積率不得大於 210%。	四、工業區（甲種、乙種、零星工 業區）建蔽率不得大於 70%， 容積率不得大於 210%。	依現行條文。
五、農業區及保護區之建築物及土 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。	五、農業區及保護區之建築物及土 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。	依現行條文。
六、文教區建蔽率不得大於 50%， 容積率不得大於 250%。	六、文教區建蔽率不得大於 50%， 容積率不得大於 250%。	依現行條文。
七、宗教專用區建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 160%。	依現行條文。
八、加油站專用區建蔽率不得大於 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。	八、加油站專用區建蔽率不得大於 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。	依現行條文。
九、第一種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	九、第一種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	依現行條文。

現行條文— 變更仁德都市計畫（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			本次提會建議修正條文	說明	
1 款至第 4 款使用。			1 款至第 4 款使用。		
十、醫院用地建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 250%。			十、醫院用地建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 250%。	依現行條文。	
十一、建築退縮規定： （一）於「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）案（第一階段）」（99 年 7 月 16 日）發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：			十一、建築退縮規定： （一）於「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）案（第一階段）」（99 年 7 月 16 日）發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：	依現行條文。	
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
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，面臨計畫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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區			商業區		
公共設施用地	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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	公共設施用地	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，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
（二）前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			（二）前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：		
分區	退縮建築規定	備註	分區	退縮建築規定	備註
住宅區	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編第 281 條規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	住宅區	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編第 281 條規定辦理。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區	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編第 281 條		商業區	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編第 281 條	

現行條文— 變更仁德都市計畫（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	本次提會建議修正條文	說明																				
<table><tr><td></td><td>規定辦理。</td><td></td></tr></table> <p>（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。</p>		規定辦理。		<table><tr><td></td><td>規定辦理。</td><td></td></tr></table> <p>（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。</p>		規定辦理。																
	規定辦理。																					
	規定辦理。																					
十二、停車空間留設標準 （一）於「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）案（第一階段）」（99年7月16日）發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理： <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。 （三）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。</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		十二、停車空間留設標準 （一）於「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）案（第一階段）」（99年7月16日）發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理： <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。 （三）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。</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		依現行條文。
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																						
十三、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。	十三、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。	依現行條文。																				
	<u>十四、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各1處。</u>	1.本點增訂。 2.配合本市推動「亮麗晴空」空汙改善計畫，增訂電動車設置規定。																				
十四、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>十五、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>	點次修正。																				
十五、計畫區內另行擬定細部計畫	<u>十六、計畫區內另行擬定細部計畫</u>	點次修正。																				

<p>現行條文— 變更仁德都市計畫（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</p>	<p>本次提會建議修正條文</p>	<p>說明</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	
<p>十六、本計畫區內土地及建築物之 使用應依本要點規定辦理，本 要點未規定者，適用其他法令 規定。</p>	<p><u>十七</u>、本計畫區內土地及建築物之 使用應依本要點規定辦理，本 要點未規定者，適用其他法令 規定。</p>	<p>點次修正。</p>

第五案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）」案再提會討論

說明：本案細部計畫業經本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會及 109 年 5 月 22 日第 89 次會審議通過，考量停車空間設置標準明確化，擬修訂土地使用分區管制要點第 20 點第 1 項第 1 款，增列「新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體開發」適用之停車位設置標準，爰再提會討論。

決議：本案除 109 年 5 月 22 日第 89 次會審議通過條文第 18 點（二）有關住宅區及商業區建築退縮規定，修正為「…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。」外，其餘准照本會 105 年 4 月 22 日第 51 次、109 年 5 月 22 日第 89 次決議及本次提會資料通過（詳附錄）。

附帶意見：按 107 年 2 月 12 日發布實施「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展）細部計畫」土地使用分區管制要點第 5 點規定：「停車空間劃設標準依本市都市計畫委員會通過之『臺南市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物停車空間設置標準』辦理」。惟因相關單位對本會 105 年 12 月 9 日第 56 次會報告案所提「本市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物停車空間設置標準」之執行可行性仍有意見，經後續再提本會與專案小組討論後仍未達成共識，故該次報告案決定事項同意暫不納入後續各都市計畫通盤檢討作業辦理。

【附錄】提會資料

「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案」再提會討論土地使用分區管制要點修正對照表

109 年 5 月 22 日第 89 次會 審議通過條文	本次再提會建議修正條文	修正說明																
<p>二十、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95 年 2 月 6 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區,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></table> <p>1. 超過 550 平方公尺,每增加 150 平方公尺,應增設 1 部。</p> <p>2. 建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者,其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</p> <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。</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	<p>二十、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95 年 2 月 6 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區<u>及配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區</u>,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></table> <p>1. 超過 550 平方公尺,每增加 150 平方公尺,應增設 1 部。</p> <p>2. 建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者,其汽、機車出入口不得設置於主 17 號-20m 計畫道路上。</p> <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。</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	<p>1. 本項條文乃配合本府 109 年 3 月公告主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討案之通案性規定,統一訂定計畫區內整體開發地區之停車空間劃設標準。</p> <p>2. 「配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區」為以區段徵收整體開發地區(非市地重劃整體開發區),爰修訂部分內容,使該地區得併適用全區通案性規定。</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																	
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																	

第 六 案：「變更新市都市計畫（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 5 日下午 2 時 30 分假本市新市區公所 3 樓大禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：9 件。

七、本案因案情複雜，由本會姚委員希聖（召集人）、張委員仁郎、胡委員大瀛、陳委員淑美及莊委員德樑等 5 人組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 3 月 24 日、7 月 14 日及 9 月 1 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決 議：准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)通過。

【附錄】專案小組初步建議意見

一、本計畫區係屬人口成長地區，且 107 年現況人口數已接近公展方案調整後人口數 2.2 萬人，故參考人口預測模型推估結果及國土計畫指導，並配合實際發展趨勢將計畫人口調整為 2.7 萬人。

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、合理性及可行性，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敘明。
- (二)有關開放空間系統公共設施係以服務圈為檢討依據，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，爰以 500 公尺等距離服務圈檢核。經檢討後留設公共設施之服務圈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 0.30 公頃/千人，檢討後為 0.19 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」，計畫區西北側 36.7 公頃整體開發地區所劃設 7 處公園用地，其服務範圍幾可含括鐵路以西地區；鐵路東側已開闢完成之公 8 及公(兒)5 用地，及透過本次跨區重劃配合保留部分公(兒)4 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之道路用地檢討原則，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 3-6 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發」，以資明確。
- (二)有關專案小組會議中補充之跨區重劃周邊公共設施用地規劃原則，請納入計畫書敘明。
- (三)有關變 3 案財務評估內容，依地政局所提意見，除雜項工程及間接費用誤繕應予修正外，尚屬合理可行。

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

八、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	<p>1. 變更後住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%，惟建蔽率不大於 50% 時，容積率得調整為不得大於 140%。</p> <p>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。</p>	—
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「變更新市都市計畫（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	20,000 人	22,000 人	考量未來人口成長趨勢及上位計畫指派核實檢討後，酌予調整計畫人口。		併專案小組初步建議意見第一點。
3-1	公(兒)1	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)1) (0.32 公頃)	住宅區(附一) (0.34 公頃)	1. 公(兒)1 與公園用地服務範圍重疊，另東側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，西側及南側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	1、建議修正後通過(詳圖 1)。 2、參酌編號 7 人民陳情意見及考量東側人行步道尚有指定建築線及重劃配地暨工程接管需求，原人行步道調整為 6 公尺計畫道路，併同納入重劃範圍取得開闢。
		人行步道 (0.02 公頃)				
		道路用地 (0.09 公頃)	道路用地(附一) (0.09 公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-2	公(兒)2	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)2) (0.34 公頃)	住宅區(附一) (0.36 公頃)	1. 公(兒)2 與公園用地服務範圍重疊，另東側 4 公尺人行步道廢除尚不影響指定建築線，故予以解編。 2. 考量重劃配地及進出需求，北側計畫道路併同納入重劃範圍取得開闢。	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。	變更圖依專案小組初步建議意見第五點修正，餘依公展草案內容通過(詳圖 2)。
		人行步道 (0.02 公頃)				
		道路用地 (0.07 公頃)	道路用地(附一) (0.07 公頃)			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-3	公(兒)4	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公(兒)4) (0.35 公頃)	住宅區(附一) (0.21 公頃)	1. 公(兒)4 與公園用地服務範圍重疊，惟考量鐵路東側地區缺乏鄰里性公園用地，故予以部分解編，部分保留調整為兒童遊樂場用地。 2. 考量重劃配地及進出需求，南側計畫		1、建議修正後通過(詳圖 3)。 2、東側人行步道現況已開闢但未徵收取得，考量尚有指定建築線及重劃配地暨工程接管需求，將人行步道予以調整為 6 公尺計畫道路，併同納入重劃範圍取得開闢。 3、兒 1 劃設區位參酌編號 4 人民陳情意見，考量未來配地
		道路用地 (0.06 公頃)	兒童遊樂場用地 (兒 1)(附一) (0.14 公頃)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由 道路併同納入重劃範圍取得開闢。	備註	專案小組初步建議意見 及使用需求，調整至東南側。
		原計畫	新計畫			
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-4	停 1	停車場用地 (停 1) (0.09 公頃)	停車場用地 (停 1) (0.09 公頃)	停 1 現況未開闢，考量周邊商業强度高，經停管處評估仍有使用需求，故予以保留。		1、建議修正後通過(詳圖 4)。 2、依停管處意見： (1)「臺南鐵路立體化延伸至善化地區土地整合發展可行性研究」案建議新市火車站遷移至計畫區北側農業區，故保留停一用地以滿足停車需求。現因新市火車站遷移案未經中央核准，另參酌編號 6 人民陳情意見，停一用地周邊已有市一用地及新市國小可提供停車空間，故建議部分保留部分解編為住宅區。(2)保留為停車場部分面積雖僅約 0.04 公頃，惟其面寬為 20 米以上應不致影響後續規劃使用。 3、有關市一用地地下停車場僅於營業時間開放一節，建議停管處協調市場處，以提供更多停車空間，舒緩停車需求。
			附帶條件： 以市地重劃方式開發。			
3-5	停 2	停車場用地 (停 2) (0.09 公頃)	住宅區 (0.09 公頃)	停 2 現況未開闢，考量鄰近新市國小地下停車場已可提供停車空間，故予以解編為住宅區。		1、建議修正後通過(詳圖 5)。 2、參酌停一用地規劃內容，考量規劃原則之公平性與一致性，建議部分保留為停車場用地部分解編為住宅區。 3、保留為停車場部分面積雖僅約 0.04 公頃，且單側臨路，惟依停管處意見，其面寬為 20 米以上，應不致影響後續規劃使用。 4、西側尚有部分道路用地已開闢但未徵收取得，考量重劃開發可行
			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 性，具有配地及工程接管需求，併同納入重劃範圍取得開闢。
		原計畫	新計畫			
3-6	新增市地重劃範圍	-	跨區市地重劃範圍 (1.45 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 3-5 案應以跨區市地重劃方式辦理整體開發」。
4	成功街北側 4 米東西向人行步道	人行步道 (0.02 公頃)	住宅區(附四) (0.02 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金抵繳。	1. 該人行步道南側緊鄰既成道路(成功街)，考量現況已有成功街供通行，且廢除尚不影響道路二側地主指定建築線及通行權益，故予以解編。 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，狹長型公共設施以調降容積率辦理回饋。		變更圖依專案小組初步建議意見第五點修正，餘依公展草案內容通過(詳圖 6)。

附表 3 「變更新市都市計畫（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	蔡○杰、 蔡○昇、 王○賢、 林王○春 永安段 861、862 、 862-1 、 863、 863-1、 864、 864-1、 865、 865-1、 866、 866-1 地 號（停 2 所有地號 ）	1. 停 2 用地經停管處評估已無使用需求。 2. 本土地既已無使用需求，週邊亦無規劃任何新公共設施，不需額外開發成本，尚無納入跨區重劃開發需求。 3. 本私人土地臨路段已為公所開闢公共人行道，等同土地所有權人已捐地回饋。	既無使用需求，恢復原始私有土地狀況，請同意無條件解編為住宅區，還地於民。	建議未便採納。 理由： 1、併變更案第 3-5 案辦理。 2、為維護土地所有權人權益，本次專案通盤檢討將評估已無使用需求之公共設施保留地予以解編，並依「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，併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，以跨區市地重劃整體開發方式，解決公共設施保留地問題。 3、停二用地西側已開闢為人行道但未徵收取得之土地，考量重劃開發可行性，具有配地及工程接管需求，併同納入重劃範圍取得開闢。
2	翁○凱 南港段 311 地號	未納入本次計畫。公(兒)四旁 4 米巷道，已為既有巷道 50 多年，未予徵收，希望能納入計畫變更。	一併納入本次計畫。	建議予以採納。 理由： 1、併變更案第 3-3 案辦理。 2、陳情範圍為公(兒)四東側 4 米人步道，該步道東側有 2 處合法建物，考量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，併同納入重劃範圍取得開闢。
3	李○敏 福壽段 1165、 1167 地 號	因後面 8 米要開闢，無需四米人行步道(3-1)南側申請人行步道廢除。		建議未便採納。 理由：陳情地號屬 4 米人行步道，步道旁業經部分地號指定建築線在案，解編將影響其建築使用，且將使同段 795、796 等地號成為裡地，無法建築使用。
4	魏○成、 魏張○琨 南港段 310、426 地號	1. 公共設施比例 31.03%，不是會場講的 30%。 2. 公展方案不好建築。	1. 降低公設比至 30%，維護人民權益。 2. 修改兒 1(附)的位置到南側。	建議部分採納。 理由： 1、併變更案第 3-3 案辦理辦理。 2、本市公設專通採跨區重劃方式辦理，以公設用地負擔不低於 30%為原則。另依重劃規定，總負擔以不超過 45%為限，爰本案尚符規定。 3、考量未來配地及使用需求，兒 1 用地配合調整至東南側。
5	林○君	新市區信義段 389 被設	建議徵收道路，謝	不予討論：

	信義段 389 地號	為計畫道路已逾 40 多年，可否請市長徵收，謝謝！	謝！	理由：涉及道路用地徵收事宜，亦非屬都市計畫實質變更範疇，轉請工務局卓處。
6	洪○和 永安段 41 地號	1. [停一] 用地鄰近已有 [市一] 地下停車場、新市國小操場地下停車場、新市農會停車場等，可供停車之空間且停放率未滿載。 2. 本用地相較於 [停二] 與周邊停車距離更近，既然 [停二] 可就地解為住宅區，[停一] 就地解為商業區理由更為充分。	比照編號 3-5 [停二] 用地，依鄰近已有停車場空間之條件，予解編為商業區用地。	建議酌予採納。 理由： 1、併變更案第 3-4 案辦理。 2、因周邊已有市一用地及新市國小可提供停車空間，建議部分用地酌予解編為住宅區。
7	謝○芳 福壽段 852、856 地號	原有新市區福壽段 852、856 地號土地為公設地同意此次開發，因所有新市區福壽段 850 地號土地上有棟合法建物，以原有巷道編定門牌，自民國 78 年領取建物使用執照起即編訂為新市區和平街 141 巷 1 號，開發時請保留該巷道否則無道路通行，有損他人權益。		建議酌予採納。 理由： 1、併變更案第 3-1 案辦理。 2、考量人行步道尚有指定建築線及重劃配地暨工程接管需求，原人行步道調整為 6 公尺計畫道路，併同納入重劃範圍取得開闢。
逾 1	黃○義、 蔣○秀 大榮段 948、1048 地號	四米人行步道尚未開闢，如果廢除並無影響週邊交通及建築使用。可整合週邊土地，整體規劃使用。	希望 4 米人行步道可否廢除調整為建地。	建議酌予採納。 理由： 1、廢除不影響道路用地及兩側土地所有權人權益，符合道路用地檢討原則(道 A-1)，亦無影響周邊現有巷道系統。 2、建議 4 米人行步道範圍以調降容積率方式解編為住宅區，並得以繳納代金方式恢復原容積(詳附表 4、圖 7)。
逾 2	蔡○仲 華興段 566 地號	本人蔡○仲為新市區華興段 566 地號之所有權人，目前台南市政府細部計畫通盤檢討為公共設施(道路)，至今已 40 多年未徵收開闢利用，導致原本完整之土地被配四分五裂，嚴重損及本人之權益，盼予以廢止道路用地及道路縮減。		建議酌予採納。 理由： 1、該人行步道現況尚未開闢，廢除不影響周邊現有巷道系統及兩側地主指定建築線及通行權益，符合道路用地檢討原則(道 A-1)。 2、建議 4 米人行步道範圍以調降容積率方式解編為住宅區，並得以繳納代金方式恢復原容積(詳附表 4、圖 8)。

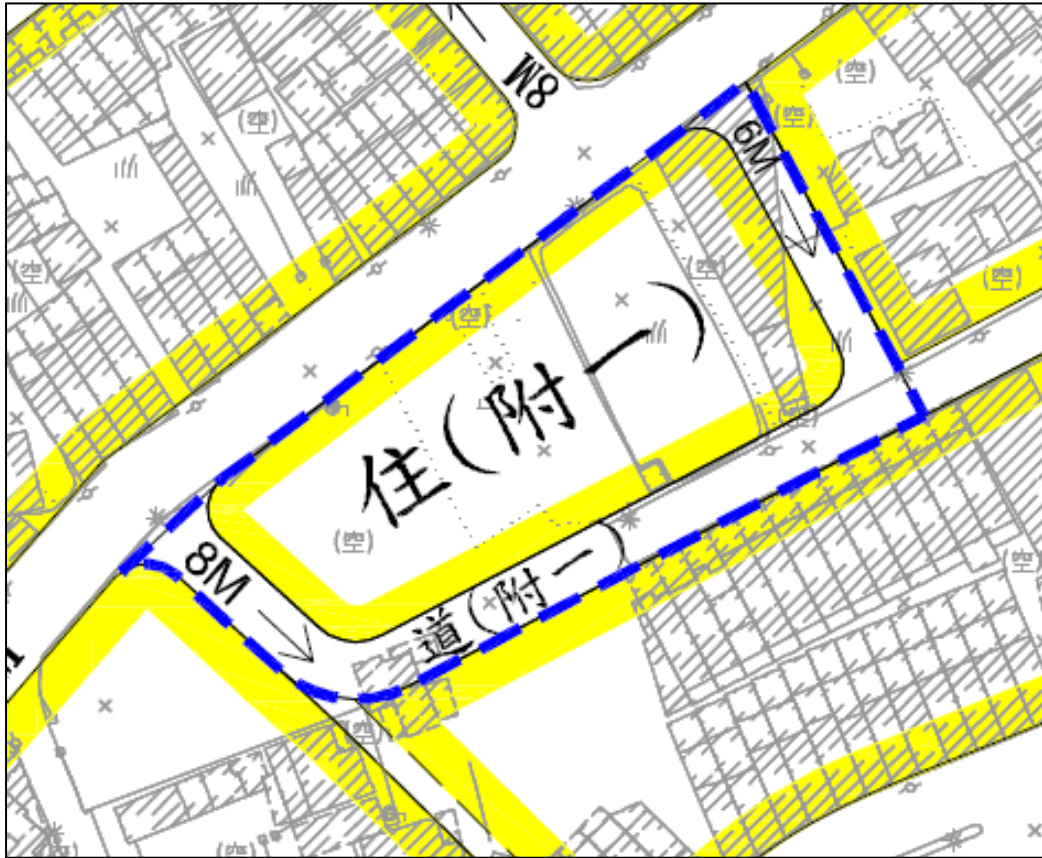


圖 1 變 3-1 案專案小組意見修正後示意圖

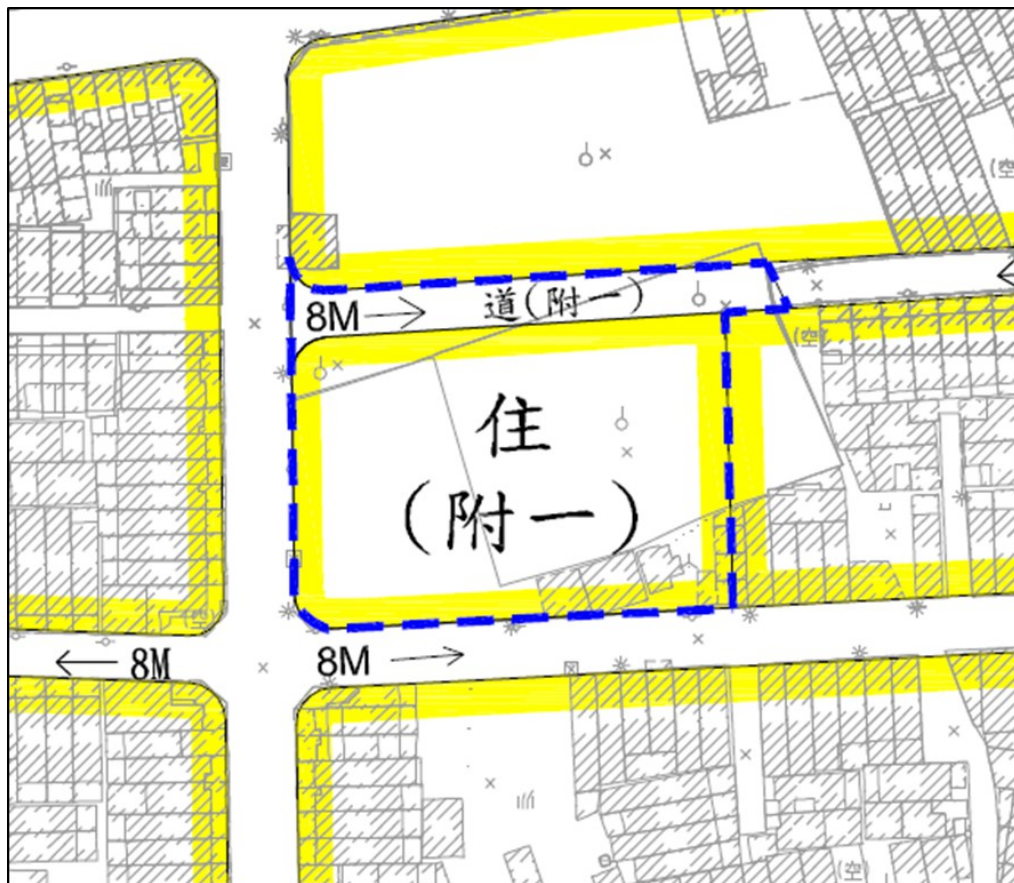


圖 2 變 3-2 案專案小組意見修正後示意圖

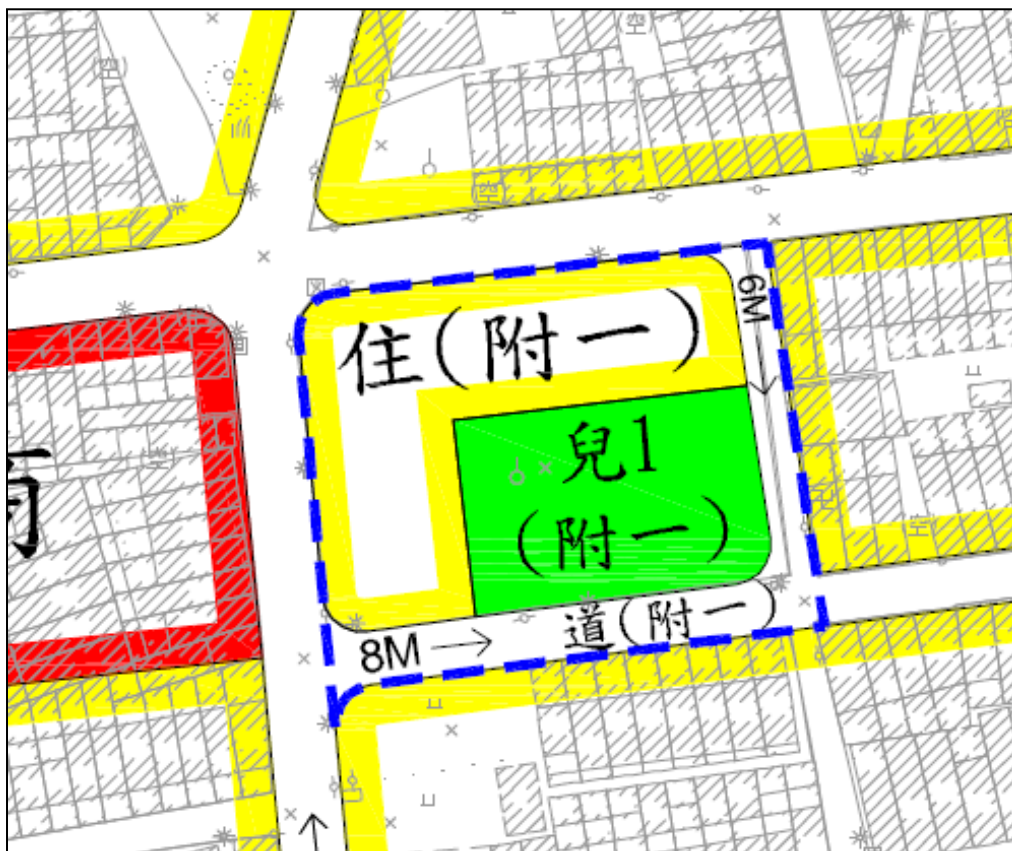


圖 3 變 3-3 案專案小組意見修正後示意圖

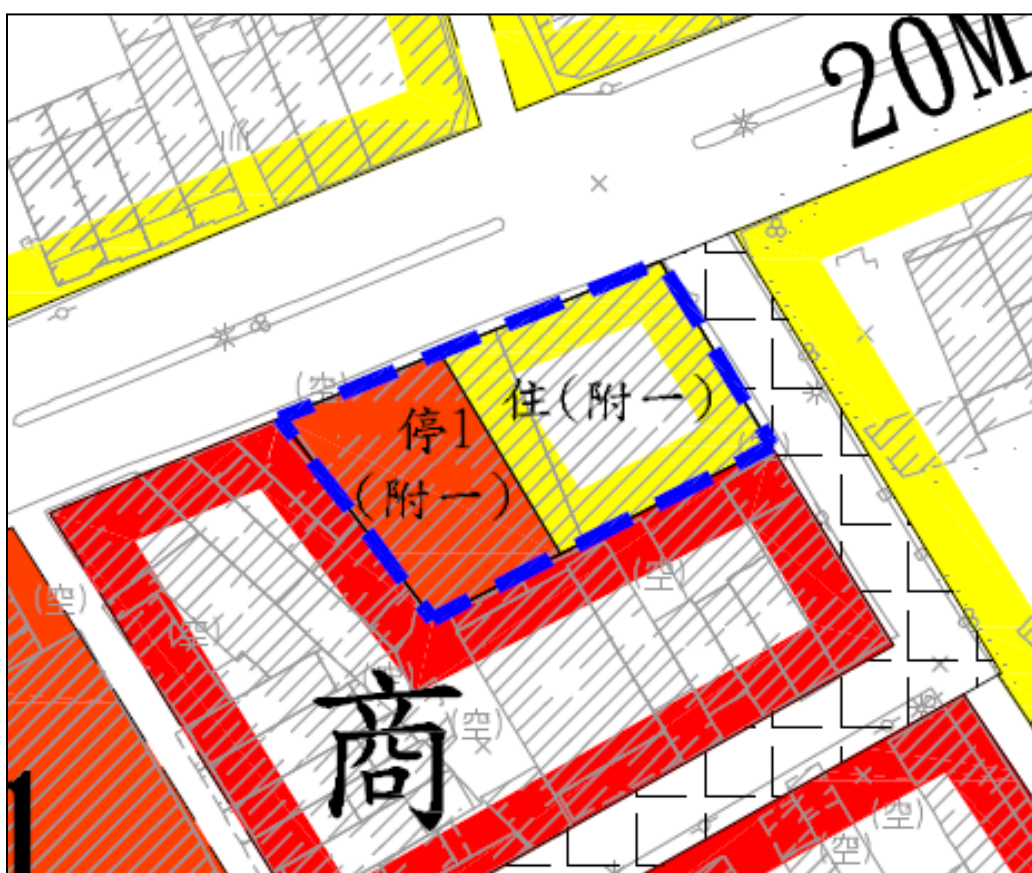


圖 4 變 3-4 案專案小組意見修正後示意圖

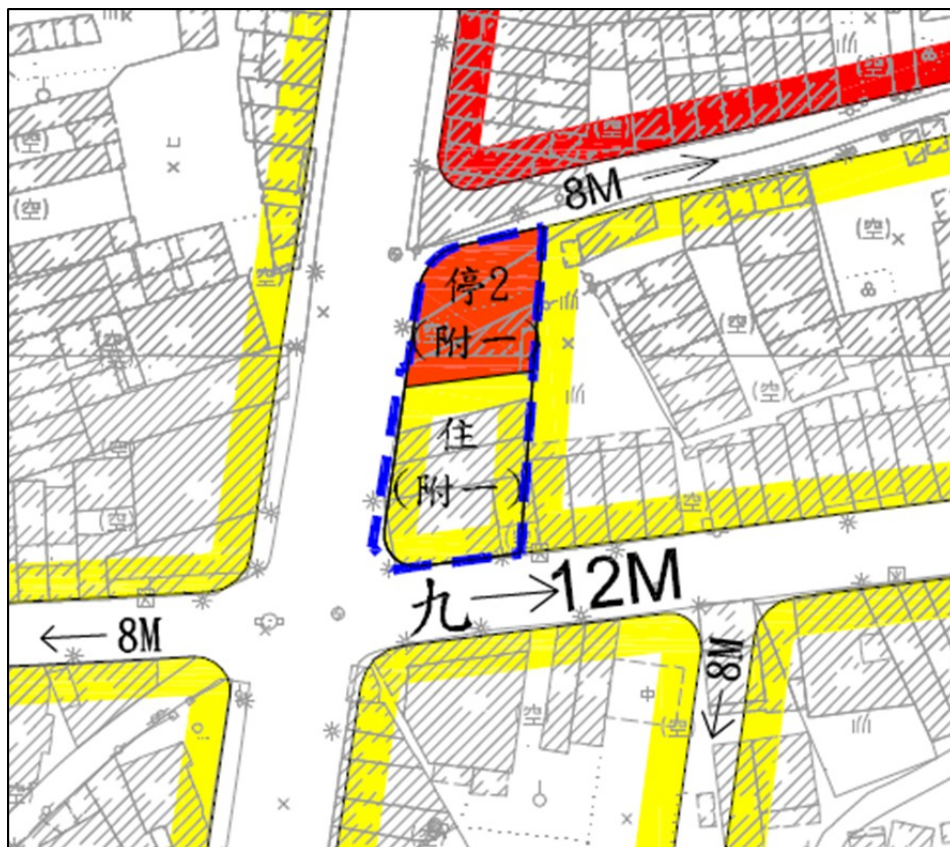


圖 5 變 3-5 案專案小組意見修正後示意圖



圖 6 變 4 案專案小組意見修正後示意圖



圖 7 逾 1 案變更內容示意圖

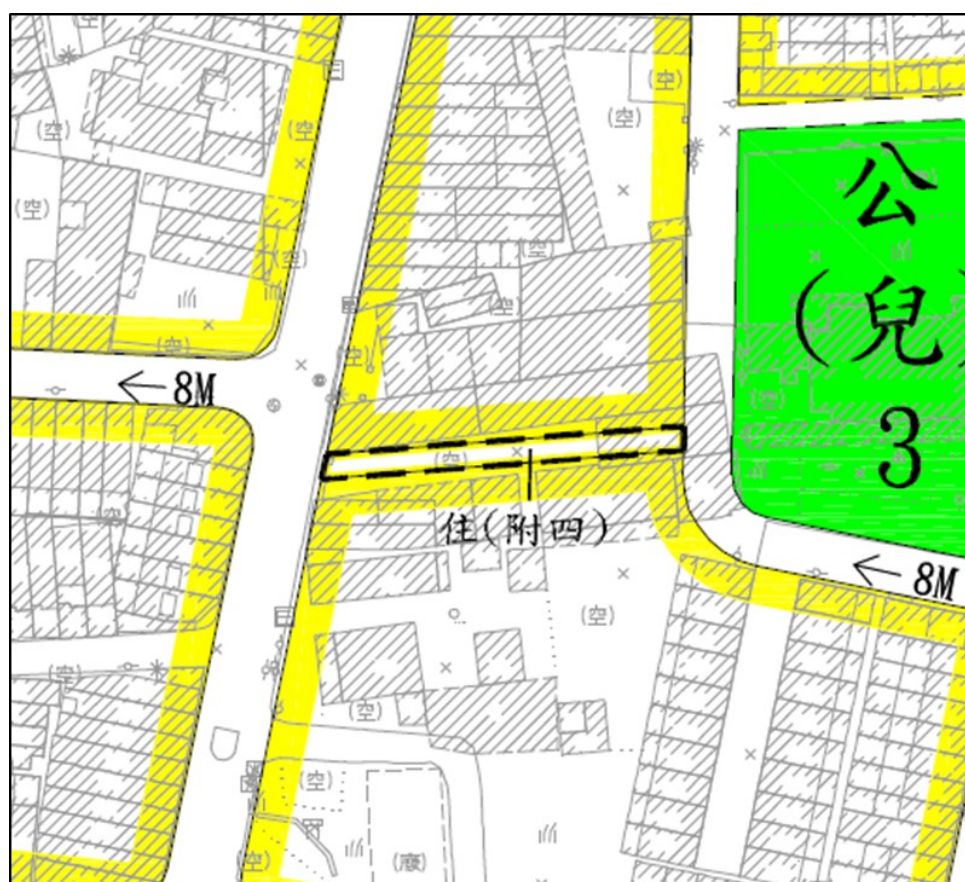


圖 8 逾 2 案變更內容示意圖

附表 4 配合人陳新增變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
5	仁愛街 東側 4 米 東西向 人行步 道	人行步道 (0.01 公頃)	住宅區(附四) (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 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金抵繳。	1. 配合人民陳情意見編號逾 1 辦理。 2. 該人行步道現況尚未開闢，廢除不影響周邊現有巷道系統及兩側地主指定建築線及通行權益，符合道路用地檢討原則(道 A-1)，故予以解編。 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。
6	公(兒)3 西側 4 米 人行步 道	人行步道 (0.02 公頃)	住宅區(附四) (0.02 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金抵繳。	4. 配合人民陳情意見編號逾 2 辦理。 5. 該人行步道現況尚未開闢，廢除不影響周邊現有巷道系統及兩側地主指定建築線及通行權益，符合道路用地檢討原則(道 A-1)，故予以解編。 6. 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。

第七案：「變更臺南市主要計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

說明：一、為探討解決原台南縣市部分都市計畫範圍重疊、錯開等諸多問題，爰依都市計畫法第 26 條與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條辦理通盤檢討。針對本案相關現行發布原臺南縣市之主要計畫、細部計畫、地籍圖等資料進行套疊及檢討，以利未來都市計畫執行、土地使用管理及與地政地籍管理得以配合。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條規定。

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 109 年 9 月 22 日起 30 天於本府與新市區、永康區、安南區、北區、東區、南區等區公所辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 10 月 7 日上午 10 時假永康區公所及下午 3 時假新市區公所、109 年 10 月 13 日上午 10 時假北區區公所及下午 3 時假安南區公所、109 年 10 月 15 日 10 時假南區區公所及下午 3 時假東區後甲南聖社區聯合活動中心舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決議：一、准照公開展覽計畫內容通過。

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。

第 八 案：「變更臺南市安南區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

說 明：一、為探討解決原台南縣市部分都市計畫範圍重疊、錯開等諸多問題，爰依都市計畫法第 26 條與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條辦理通盤檢討。針對本案相關現行發布原臺南縣市之主要計畫、細部計畫、地籍圖等資料進行套疊及檢討，以利未來都市計畫執行、土地使用管理及與地政地籍管理得以配合。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條規定。

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 109 年 9 月 22 日起 30 天於本府與新市區、永康區、安南區、北區、東區、南區等區公所辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 10 月 7 日上午 10 時假永康區公所及下午 3 時假新市區公所、109 年 10 月 13 日上午 10 時假北區區公所及下午 3 時假安南區公所、109 年 10 月 15 日 10 時假南區區公所及下午 3 時假東區後甲南聖社區聯合活動中心舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決 議：一、准照公開展覽計畫內容通過。

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。

第九案：「變更臺南市北區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

說明：一、為探討解決原台南縣市部分都市計畫範圍重疊、錯開等諸多問題，爰依都市計畫法第 26 條與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條辦理通盤檢討。針對本案相關現行發布原臺南縣市之主要計畫、細部計畫、地籍圖等資料進行套疊及檢討，以利未來都市計畫執行、土地使用管理及與地政地籍管理得以配合。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條規定。

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 109 年 9 月 22 日起 30 天於本府與新市區、永康區、安南區、北區、東區、南區等區公所辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 10 月 7 日上午 10 時假永康區公所及下午 3 時假新市區公所、109 年 10 月 13 日上午 10 時假北區區公所及下午 3 時假安南區公所、109 年 10 月 15 日 10 時假南區區公所及下午 3 時假東區後甲南聖社區聯合活動中心舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決議：一、准照公開展覽計畫內容通過。

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。

第十案：「變更臺南市東區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

說明：一、為探討解決原台南縣市部分都市計畫範圍重疊、錯開等諸多問題，爰依都市計畫法第 26 條與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條辦理通盤檢討。針對本案相關現行發布原臺南縣市之主要計畫、細部計畫、地籍圖等資料進行套疊及檢討，以利未來都市計畫執行、土地使用管理及與地政地籍管理得以配合。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條規定。

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 109 年 9 月 22 日起 30 天於本府與新市區、永康區、安南區、北區、東區、南區等區公所辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 10 月 7 日上午 10 時假永康區公所及下午 3 時假新市區公所、109 年 10 月 13 日上午 10 時假北區區公所及下午 3 時假安南區公所、109 年 10 月 15 日 10 時假南區區公所及下午 3 時假東區後甲南聖社區聯合活動中心舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決議：一、准照公開展覽計畫內容通過。

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。

第 十 一 案：「變更臺南市南區細部計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

說 明：一、為探討解決原台南縣市部分都市計畫範圍重疊、錯開等諸多問題，爰依都市計畫法第 26 條與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條辦理通盤檢討。針對本案相關現行發布原臺南縣市之主要計畫、細部計畫、地籍圖等資料進行套疊及檢討，以利未來都市計畫執行、土地使用管理及與地政地籍管理得以配合。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條規定。

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 109 年 9 月 22 日起 30 天於本府與新市區、永康區、安南區、北區、東區、南區等區公所辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 10 月 7 日上午 10 時假永康區公所及下午 3 時假新市區公所、109 年 10 月 13 日上午 10 時假北區區公所及下午 3 時假安南區公所、109 年 10 月 15 日 10 時假南區區公所及下午 3 時假東區後甲南聖社區聯合活動中心舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決 議：一、准照公開展覽計畫內容通過。

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。

第十二案：「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討）案」

說明：一、為探討解決原台南縣市部分都市計畫範圍重疊、錯開等諸多問題，爰依都市計畫法第 26 條與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條辦理通盤檢討。針對本案相關現行發布原臺南縣市之主要計畫、細部計畫、地籍圖等資料進行套疊及檢討，以利未來都市計畫執行、土地使用管理及與地政地籍管理得以配合。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條規定。

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 109 年 9 月 22 日起 30 天於本府與新市區、永康區、安南區、北區、東區、南區等區公所辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 10 月 7 日上午 10 時假永康區公所及下午 3 時假新市區公所、109 年 10 月 13 日上午 10 時假北區區公所及下午 3 時假安南區公所、109 年 10 月 15 日 10 時假南區區公所及下午 3 時假東區後甲南聖社區聯合活動中心舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決議：一、准照公開展覽計畫內容通過。

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。

第十三案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(原臺南縣市都市計畫邊界調整專案通盤檢討)案」

說明：一、為探討解決原台南縣市部分都市計畫範圍重疊、錯開等諸多問題，爰依都市計畫法第 26 條與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條辦理通盤檢討。針對本案相關現行發布原臺南縣市之主要計畫、細部計畫、地籍圖等資料進行套疊及檢討，以利未來都市計畫執行、土地使用管理及與地政地籍管理得以配合。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條規定。

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 109 年 9 月 22 日起 30 天於本府與新市區、永康區、安南區、北區、東區、南區等區公所辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 10 月 7 日上午 10 時假永康區公所及下午 3 時假新市區公所、109 年 10 月 13 日上午 10 時假北區區公所及下午 3 時假安南區公所、109 年 10 月 15 日 10 時假南區區公所及下午 3 時假東區後甲南聖社區聯合活動中心舉辦公開說明會。

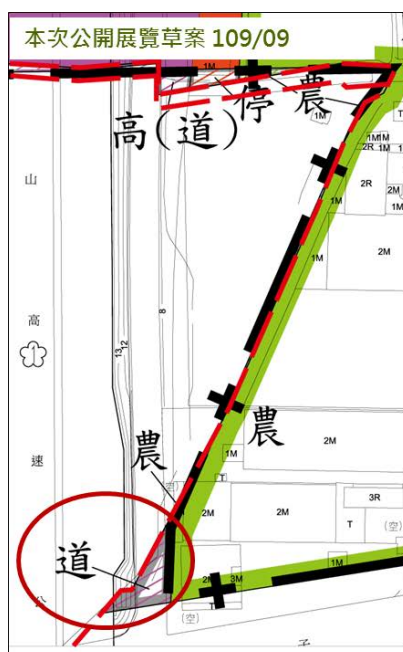
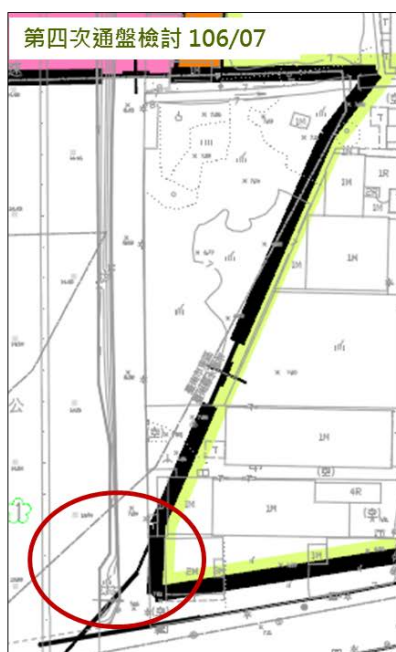
六、人民或團體所提意見：無。

決議：一、除下列意見外，其餘准照公開展覽計畫內容通過。

(一) 本案變更第 5 案屬未劃入本計畫範圍之土地變更為高速公路用地部分，經業務單位檢核該土地依 106 年 7 月 14 日公告實施之「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」計畫圖(依樁位展繪)係屬未劃入本計畫範圍之土地，然於 95 年 2 月 6 日公告實施之「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)案」係屬高速公路用地及道路用地，且已核發使用分區在案，故確認現行計畫應為高速公路用地及道路用地，故予以撤銷未劃入本計畫範圍之土地變更為高速公路用地之內容，並修正為原計畫使用分區及範圍。

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。

附圖



第 十四 案：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」再提會討論

說 明：一、本案前經本會 108 年 7 月 23 日第 81 次會審議通過，決議（略以）：「本案經本會審決後，建議變更內容超出原公開展覽範圍部分，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽作業，公開展覽期間無公民及團體陳情意見，則逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論」。

二、案經 109 年 8 月 5 日辦理再公開展覽 30 日並接獲人民或團體陳情意見在案，除涉及整體開發案件陳情內容尚須提送內政部都市計畫委員會審議，餘無涉整體開發案件部份人民或團體陳情意見計 1 件（詳附錄），爰本次再提會討論。

三、另依內政部都市計畫委員會 109 年 6 月 23 日第 971 次會審議「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（主要計畫）第二次通盤檢討案」決議，涉及細部計畫配合修正事項（詳附錄），爰併同前揭再公開展覽期間陳情案件再提會討論。

決 議：一、准照本次提會資料內容（詳附錄）通過。

二、人民或團體陳情意見：詳附錄。

【附錄】

一、人民或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	初核意見
1	張○廷 君 漁光段 513-3 地 號，漁光路 89 巷 31 號	<p>1.於舊有既成道路上規劃新計畫道路，未依路中心兩側各退寬度的一半公平原則，採用單邊退縮造成私有地這方更大的損失，而保留另一方的公地更大利益。</p> <p>2.新規劃的 8 米道路，應是以道路的路心分兩邊，各自退縮才對。為何全部往西側推移，以致造成了現今路況，有段凹形路段，交通上不管是行人或車輛的行駛，都會有極大的危險性。</p> <p>3.路基既已全部西移，為何在東側的路邊又保留了諸多的小塊國有地，令人不解？更加大了公有地面積的保留爭利。</p> <p>4.政府基於愛民、護民的原則下，應秉持公平、正義處理事情。此路段的規劃，若能兩邊退縮，對此路段的住戶均無重大的影響，也不會造成現今的(凹形危險路段)，我的地也不會大量被裁切而變成小△地，將來若有能力改建也很難使用，對我不公平的。</p>	<p>1.為行車安全可改變凹形點的角度，亦可減少私有地的損害。</p> <p>2.此路段住戶極少，進出的道路 6 米寬度足矣。路寬不一定安全，會不小心。</p> <p>3.兩邊各自退縮，可以解決所有的問題，亦不會產生凹形的危險路段。(且國有地甚多，可彈性規劃)</p> <p>4.若能縮減為 6 米道路，使凹形處變淺，不會那麼的死角，亦可減少危險性。(此路段出入的人甚少，戶數不多)。</p> <p>5.取消此路段的道路規劃，維持現況，讓純樸、美麗、寧靜的漁光里，繼續保有優雅的、令人心曠神怡的樣貌。</p> <p>6.祈望，相關的策劃人員及審議人員，能就三鯤鯓(漁光里)作更多的維護與考量。無需有更多的造路、造景等破壞性建設，應著力於環境的美化與整潔為要，謝謝！</p>	<p>不予討論。</p> <p>理由： 陳情案地非屬本會 108 年 7 月 23 日第 81 次會議決議再公開展覽案件範圍。</p>

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	初核意見
				

二、土地使用分區管制要點修正前後對照表

現行計畫條文	108.7.23 臺南市都市計畫委員會第 81 次會審 議通過條文	本次提會建議修正條文	本次提會內容修 正說明																				
<p>第十一條 其他規定</p> <p>一、(略)。</p> <p>二、變更回饋規定：</p> <p>除下列說明外，依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理變更回饋：</p> <p>(一) 本特定區之特定住宅專用區，比照上述規範之住宅區；特定商業專用區，比照上述規範之商業區規定辦理變更回饋。</p> <p>(二) 上述規範未訂定之回饋比例依下表內容辦理變更回饋。</p> <p>土管表-5 都市計畫變更回饋比例表</p> <table><tr><th>變更後分區 原使用分區</th><th>港埠專用區</th><th>特定住宅專用區</th><th>特定商業專用區</th></tr><tr><td>港埠用地 (或港埠專用區)</td><td>0%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table> <p>(三) 土地使用分區變更後，其容積如有減少者，則免回饋。</p> <p>(四) 原住宅區於本計畫擬定為特商區者若不辦理回饋，則依特住區相關規定管制辦理。</p> <p>三~五、(略)。</p>	變更後分區 原使用分區	港埠專用區	特定住宅專用區	特定商業專用區	港埠用地 (或港埠專用區)	0%	10%	15%	<p>第十一條 其他規定</p> <p>一、(略)。</p> <p><u>二、變更回饋負擔公共設施辦法</u></p> <p><u>(一) 土地所有權人或權利關係人，應於完成負擔公共設施後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。</u></p> <p><u>(二) 負擔公共設施方式</u></p> <p><u>1.以土地回饋者：</u></p> <p><u>(1) 變更範圍內應負擔公共設施之全部土地，一次全數無償移轉予臺南市為原則。</u></p> <p><u>(2) 提供之公共設施土地以面臨計畫道路或面臨留設可供公眾出入之通路為原則。</u></p> <p><u>2.以抵繳代金者：回饋代金之計算方式，以變更後相當土地回饋面積乘以繳交當期公告現值加四成計算為原則。</u></p> <p>(三) 土地使用分區變更後，其容積如有減少者，則免回饋。</p> <p>(四) <u>屬民國 95 年本計畫擬定時由原住宅區變更為特商區者若不辦理回饋，則依特住區相關規定管制辦理。</u></p> <p>三~五、(略)。</p>	<p>第十一條 其他規定</p> <p>一、(略)。</p> <p><u>二、變更回饋負擔公共設施辦法</u></p> <p><u>(一) 屬民國 95 年「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)案」時由原港埠專用區、原公共設施用地及原住宅區變更者，依下表內容辦理變更負擔。</u></p> <p>土管表-5 都市計畫變更回饋比例表</p> <table><tr><th>變更後分區 原使用分區</th><th>特定住宅專用區</th><th>特定商業專用區</th></tr><tr><td>港埠專用區</td><td>10%</td><td>15%</td></tr><tr><td>公共設施用地</td><td>35%</td><td>45%</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>-</td><td>10%</td></tr></table> <p><u>(二) 土地所有權人或權利關係人，應於完成負擔公共設施後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。</u></p> <p><u>(三) 負擔公共設施方式</u></p> <p><u>1.以土地回饋者：</u></p> <p><u>(1) 變更範圍內應負擔公共設施之全部土地，一次全數無償移轉予臺南市為原則。</u></p> <p><u>(2) 提供之公共設施土地以面臨計畫道路或面臨留設可供公眾出入之通路為原則。</u></p>	變更後分區 原使用分區	特定住宅專用區	特定商業專用區	港埠專用區	10%	15%	公共設施用地	35%	45%	住宅區	-	10%	<p>1.依據內政部都市計畫委員會第 971 次會議審議「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)第二次通盤檢討案」報部編號第三-1~第三-14 案會議決議(略以)：「考量本案前已於 95 年變更為特定商業專用區，並增訂附帶條件在案，請市政府依主細分離原則，納細部計畫辦理，以資妥適。」爰配合修正細部計畫土地使用分區管制要點。</p> <p>2.本係因應原變更回饋規定條文調</p>
變更後分區 原使用分區	港埠專用區	特定住宅專用區	特定商業專用區																				
港埠用地 (或港埠專用區)	0%	10%	15%																				
變更後分區 原使用分區	特定住宅專用區	特定商業專用區																					
港埠專用區	10%	15%																					
公共設施用地	35%	45%																					
住宅區	-	10%																					

		<p><u>2.以抵繳代金者：回饋代金之計算方式，以變更後相當土地回饋面積乘以繳交當期公告現值加四成計算。</u></p> <p><u>(四)</u> 土地使用分區變更後，其容積如有減少者，則免回饋。</p> <p><u>(五)</u> 屬民國 95 年本計畫擬定時由原住宅區變更為特商區者若不辦理回饋，則依特住區相關規定管制辦理。</p> <p>三~五、(略)。</p>	<p>整，在維持現行執行慣例前提下，參採現行變更回饋規定酌予補正條文內容。</p>
--	--	--	---